

# 会 議 録

附属機関又は 会議体の名称		第2回 豊島区税制度調査検討会議
事務局（担当課）		区民部税務課
開催日時		令和5年6月9日（金）18時00分～19時52分
開催場所		豊島区役所本庁舎9階 第二委員会室
議 題		(1) ファミリー住戸附置義務規定について (2) ワンルームマンション税についての補足 (3) その他
公開の 可否	会 議	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開 傍聴人数 0人 非公開・一部非公開の場合は、その理由
		<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開 非公開・一部非公開の場合は、その理由
	会議録	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開 非公開・一部非公開の場合は、その理由
		<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開 非公開・一部非公開の場合は、その理由
出席者	委 員	<学識経験者> 池上岳彦、沼尾波子、関聡介（敬称略） <区職員> 副区長、政策経営部長、区民部長、都市整備部長、建築担当部長
	幹 事	財政課長、税務課長、収納推進担当課長、地域まちづくり課長、住宅課長（マンション担当課長兼務）、建築課長
	事務局	税務課長、税務課職員3名
配布資料		資料2-1 ファミリー住戸附置義務規定等について 資料2-2 税施行前後の建築状況の比較 資料2-3 30㎡以上50㎡未満住戸の建築状況（5㎡刻み） 参考2-1 住宅総数・空き家数・空き家率の推移（豊島区） 参考2-2 単身世帯の年齢別構成（豊島区）

## 審 議 経 過

会長 :	<p>(18時00分開会)</p> <p>それでは定刻になりましたので、ただいまから第2回豊島区税制度調査検討会議を開会します。前回は税の概要の他、建築状況の推移、住宅ストックの動向について説明と質疑をいただきました。本日は第2回として、「ファミリー住戸附置義務規定について」、「ワンルームマンション税についての補足」、最後に「その他」という流れで進めてまいります。</p> <p>議論に入る前に一言だけ私から発言させていただきたいと思います。昨日「高野前区長を偲ぶ会」がございまして、私も出席いたしました。高野前区長の業績・功績を拝見しながら、私はこの税の検討について既に21年間お付き合いをさせていただいております、その間のことをいろいろ考えておりました。実際に高野前区長はいろいろなことを成し遂げられました。目に見える功績としては、例えばこの区役所の移転・新築もございまして、その跡地の開発、あるいは西口のグローバルリングであるとか、あるいはいろいろな祭り、あるいはIKEBUSを走らせるとか、いろいろなことをまとめられたわけです。もちろんそれは素晴らしいことだと思います。ただ、それと同時に目に見えないものとしての制度と言いますか、区民の方々の生活を支えるためのルールを作って運営していくことがまさに区の職員の皆さんのお仕事ということになりますが、そういったものとしてこの狭小住戸集合住宅税を作って運営してこられた。それについても独自の感性と創意工夫を非常に好まれ、そうした新しいやり方をどんどん取り入れるという形でやってこられた方だなということ、昨日感じたところでございます。ただ、この税についても5年ごとに見直しをしているということは、前区長も御存知だったとおり、ルールというのは作ったらそれでおしまいというわけにはいかない。住宅の状況が変わればルールも変えていかなければいけない。1回作ったルールですけれども、それが有効に働いているうちはそれでいいわけですが、それが現実に合わなくなってきたら適切に見直しをしていく必要があるのだと思います。そういうものとして今回の調査検討会議も取り組んでいるということ、昨日考えておりました。そういう観点からもぜひ皆さんに御協力いただいて議論を進めていければ、高野前区長の遺志を継いで豊島区のためにより役立っていくことになるのではと思います。そうした点で是非御協力をお願いします。前回は申し上げましたけれども改めて感じたところでございますので申し上げさせていただきます。</p> <p>それでは本日の議題に入っていきたいと思います。まず事務局から説明を受けて、それに関して委員の御意見をいただきます。議題の1番目は「ファミリー住戸附置義務規定について」です。事務局から説明をお願いします。</p>
事務局 :	<p>御説明に入ります前に、本日出席の委員でございましてけれども、A委員から御欠席の御連絡をいただいております。</p> <p>それではまず、本日お配りの資料の御確認をさせていただきたいと存じます。 (机上資料について確認)</p>

<p>事務局：</p> <p>a 幹事：</p> <p>会長：</p> <p>B 委員：</p> <p>a 幹事：</p> <p>B 委員：</p> <p>a 幹事：</p>	<p>それでは、資料 2-1 につきまして a 幹事から御説明をさせていただきます。</p> <p>(説明)</p> <p>ただいまファミリー住戸附置義務規定について説明をいただきました。これについて委員の皆様から何か御質問・御意見がございましたらお願いいたします。</p> <p>詳細な御説明ありがとうございました。まず、確認をさせていただきたいのですが、5 年前の検討のときにも、豊島区はこのワンルームマンション税があるということで、こういったファミリー住戸の附置義務を導入していませんでした。当時むしろこのように規制をかけるほうが住宅政策としての効果は大きいのではないかと、このことを当時発言した記憶があるのですが、今回このファミリー住戸に関してこのように規制をかけていくと決められて、ファミリー住戸は規制で、狭小住戸は税とされたのはどうしてお考えからなのか、もう少し御説明いただくことは出来ますか。</p> <p>住宅土地統計調査の結果は、当時で言いますと平成 25 年のものが最新になっているかなと思います。その平成 25 年と比較するものが平成 20 年の住宅土地統計調査ですが、当時 50 ㎡以上の住宅が若干増えていたと記憶しております。一方で今、平成 30 年のデータが出ておりまして、この 50 ㎡以上のストックバランスは少し減ってきているというような背景もございます。</p> <p>ありがとうございます。今資料 2-1 の 6 ページを御説明してくださっていると思うのですが、これだけを見ますと、つまり 30 ㎡未満のところのマンション数が平成 30 年度は増えていて、そのこともこの 50 ㎡以上の住宅ストック割合の減少というところに影響しているのだと思いますが、そうだとすると、見方としては、こういう形でファミリー住戸附置義務を入れるという方法もありますが、狭小住戸集合住宅税自体の効果が効いていないので、むしろ税率を上げていくとか、そちらのほうを効かせることによって狭小住戸の増加を抑制して、相対的にファミリー住戸の割合を上げるという考え方もありうるのではないかなとも思います。その辺りも含めて、50 ㎡以上のマンションの住戸の数自体は微増になっていると思うのですが、そこはどうか判断をされたのですか。</p> <p>ワンルームマンション税のほうは、30 ㎡未満の住戸を一定以上作ると税がかかるということで、後ほどまた説明いたしますが、数字としては税の対象になっている 30 ㎡未満の戸数は抑えられております。対しまして 30 ㎡から 50 ㎡の、第 1 回の税制度調査検討会議でもありました税の対象外になる部分、30 ㎡強と言いますか、そのくらいの面積の住戸が増えているということで、ワンルームマンション税のほうはそういった 30 ㎡より少し大きい面積の住戸に誘導は出来ていると捉えております。一方でそれよりも大きい、例えばワンルームマンション税があるからといって 50 ㎡以上の住戸が増えるということはありません、やはりデベロッパーのほうも戸数を増やして利益を出したいというところがあるようで、そこはワンルームマンション税と住み分ける別のものが必要だということも踏まえて今回ファミリー附置という検討を進めてまいりました。</p>
---	--

会長：	今の御説明の確認ですが、いわゆる50㎡以上のファミリータイプマンションについては、比率を上げるというよりも絶対数を増やしたいということですね。
a 幹事：	比率を上げるのは既存の住宅ストックが相当数ありますので、時間がかかると捉えております。まずはこの附置義務をかけて、これから着工する共同住宅の50㎡以上の戸数を増やしていきたいというところでございます。
B 委員：	細かいことで恐縮ですけども、10ページのところで、住宅対策審議会の専門部会の決定事項の中に割合2割というのが出てくるのですが、これだけ見ていると、建設する住宅戸数全体の2割なのかなと思いきや、総戸数から29引くということなので、実際には2割になってないのですが、こういう2割という書き方は一般的なのでしょうか。つまり、これは住民の皆様に対して誤解を生んでしまうような表記かなという印象も持ったのですが、そこはどう解釈すればいいか教えてください。
a 幹事：	すみません。会議での説明上このように分けさせていただいて、誤解を招く表記となってしまう、申し訳ございません。区民の方に御説明する際は、こういった表記を避けまして、例えば12ページに23区のファミリー住戸附置の数式一覧を記載しておりますが、こういった数式と、30戸の共同住宅を建てた場合であれば何戸ファミリータイプが必要か、40戸の場合は何戸必要かといった具体的な事例を挙げながら、御説明をしたいと思います。他区の数式を見ましても、例えば12ページの上から2番目の港区は、豊島区と実は同じ数字ですけども、港区のほうが30戸以上、50㎡以上ということで、商業地域とその他と分かれているのですが、このその他のところが、1プラス総戸数マイナス29掛ける5分の1ということで10分の2と、2割と同じではあるのですが、5分の1と書いてあるところの、この割合のかけ方によって対象の戸数が結構変わってくるということで、割合を個別に住宅対策審議会の専門部会でも検討を重ねたため、2割と書かせていただきました。大変失礼しました。
会長：	<p>それでは、先ほど申し上げましたけども、A 委員が本日御欠席ですが、このファミリー住戸附置義務について3点ほど質問をいただいております。1つずつ御紹介させていただいて、御説明いただければと思います。</p> <p>1点目です。ファミリータイプのマンションを希望する方は、単身者が居住するワンルームが混在するタイプのマンションを敬遠する傾向があるのではないのでしょうか。特に豊島区のように、30戸であれば2戸、50戸であれば6戸、100戸の場合であれば16戸というように、ファミリータイプのマンションの割合が相対的に小さいという場合は、より敬遠する傾向が強まるのではないかという心配があるのですがその点いかがでしょうか。</p>
b 幹事：	ユーザー側の観点からの御質問であると思います。この点につきまして、昨年10月にイケ・サンパークに来園された方を対象にアンケートを実施して、有効回答数が392件得られております。そのアンケートの中で「マンションにファミリータイプの部屋とワンルームの部屋が混在することについてどう思いますか」という質問をしております。その結果、「隣に誰が住んでいようが気

<p>会長：</p>	<p>にならない」という方が24%、「多様性の時代なので混ざっているほうが妥当である」という方が47%ということで、合わせまして71%、約7割の方が混在について気にならないという御回答をされたという結果が出ております。こちら踏まえ区としまして、集合住宅の規制をかけることでファミリータイプとワンルームタイプが混在するということになりますけれども、大きな支障はないと考えているところです。</p>
<p>b 幹事：</p>	<p>ありがとうございます。それでは2点目です。ワンルームマンションとファミリータイプマンションとは適合する立地条件が異なるということもあるので、ファミリー住戸附置義務によって開発業者は積極的に建築していくのでしょうか、開発業者はどう考えているのでしょうかということです。</p> <p>マンションのデベロッパー側の状況というところで、こちら実際のマンションの広告を調べまして、現状分譲されているマンションの中で、混在しているものが多いのか、もしくはファミリータイプのみ、ワンルームタイプのみというものが市場に多く供給されているのかというところをマンションの広告のほうから、具体的にはSUUMOの新築マンション首都圏版2022年12月6日版というところから調べました。大きく言いますと、実は住戸面積が混在しているマンションが数多く供給されております。こちらの雑誌に掲載されている特別区内の物件が31件ございまして、むしろワンルームだけというところのほうは少数派でございました。例えば世田谷区の物件では最小面積が28.77㎡、最大面積が130㎡と、同じマンションの中でも住戸の面積に大分開きがある状況でした。また杉並区でも、最小面積が30.29㎡、最大面積が102.26㎡と開きがある状況でして、実際に分譲されて広告されている物件の状況を見ますと、混在している状況というのはむしろ一般的であるというところが確認されております。</p>
<p>会長：</p>	<p>ありがとうございます。今の点に関連して、先ほど御説明いただいた住宅対策審議会の専門部会の報告事項に、ここでいうと9ページですね、内容は書いてないのですが業者ヒアリング結果と書かれています。これは開発業者のことだと思うのですが、つまりこれは、豊島区が新たにこういうことをしようと思っていて、それに対して事業者がどういうことを言われたのかというものだと思うのですが、その辺りの状況が分かりましたら教えていただければと思います。</p>
<p>a 幹事：</p>	<p>これは様々な事業者、デベロッパーや建設事業者等に豊島区がこういったファミリー附置義務規定を実施した場合はいかがかということ事前にヒアリングをしたものでございます。本日資料にはお付けしてないのですが、事業者からは、23区あちこちでこういったファミリー附置をやっているという大前提があると思うのですが、本区でそういった附置をやるということであれば、そういう決まりがあれば従うということで回答をいただいております。今回は要綱による規制ではありますが、現状事業者のほうはそういった反応でございます。</p>
<p>会長：</p>	<p>ありがとうございます。それではA委員からの質問の3点目です。ファミリー住戸附置義務規定を適用したファミリーマンションと、そうではないファ</p>

<p>b 幹事 :</p>	<p>ミリーマンションとの間で分譲価格や家賃の差は出ているのでしょうか。もちろん豊島区はまだやってないわけですが、他の区でそういう差が生じているのでしょうか。何か分かればお願いします。</p> <p>附置をしている他区の状況で御質問の指摘にあるような家賃の差や分譲価格の差について調べるのは、非常に困難な状況であるというのが実情です。ただ、身近に参考となる賃貸マンションを見つけまして、北区の物件ですが、西巢鴨駅から徒歩2分にある賃貸マンションで、住戸の面積がいろいろ混在しているものがございました。1番小さいもので26㎡、次に33㎡、45㎡、55㎡と、いわゆるワンルームタイプとファミリータイプが混在する賃貸マンションです。1番小さい26㎡のもので家賃が12万円、1番大きい55㎡のもので家賃が25万円。混在していることで家賃が低くなっているのかどうかというところはなかなか判断が難しいところではあるのですが、北区の家賃相場をインターネットサイトから調べますと、1Kタイプで7.35万円。2LDKタイプで16.82万円ということで、こちらの家賃相場と比べると高い設定になっている。ただ、この家賃相場というものが新築・中古、築年数を問わない平均値ですので単純比較は出来ない上、北区の1物件だけの例で恐縮なのですが、ファミリー・ワンルーム混在によって極端に家賃が下がっているといった影響は見られないという状況です。推測で恐縮なのですが、立地であったり、マンションのグレードであったりというものが家賃により強く影響を与えているのではないかと考えております。</p>
<p>会長 :</p>	<p>ありがとうございました。他にございますか。</p>
<p>C 委員 :</p>	<p>これだけ多くの区が先にファミリー住戸附置をやっている。むしろ豊島区だけがやっていないような状況で、先例がたくさんあるわけですが、少なくとも最近制定したようなところで、制定の前と後とを比較した場合にどの程度の効果があったか検証しているような区はないのでしょうか。</p>
<p>a 幹事 :</p>	<p>制定前と制定後の比較までは伺っておりませんが、1例として葛飾区を今回掲載させていただいてまして、13ページの1番下の表でございます。葛飾区のほうが、15戸以上の集合住宅を作る場合に、55㎡以上の場合と75㎡以上と括弧書きしていますが、30戸以下の場合ですと総戸数掛ける2分の1以上の附置義務ということで、20戸の場合でも10戸、30戸の場合だと15戸、50戸の場合で21戸と、かなり強力な附置義務を要綱で当時課していたということで、かなり反発があったと伺っています。強力過ぎるのではないかと御意見があったということもあって令和4年の10月に要綱を廃止して内容を見直しているということですので、あまりにも極端にファミリー附置を実施すると、こういった事業者から反発が出てくることが考えられます。</p>
<p>C 委員 :</p>	<p>あまりに強力な附置義務を課すと事業者の反発が出るということから考えれば、事業者から見ると財産権の侵害が過ぎるというか、本来自由であるべき経済活動が規制され過ぎることになる部分があるのかもしれない。なので、強力過ぎる規制はその弊害も大きいという意味で、それを一応参考にした上で豊島区はデザインをしていると、こういうことですよ。逆に、そこまで</p>

	<p>強力ではない規制をすると、その規制をしたなりの効果が出るということの検証は難しいのでしょうか。あまりにもいろいろな区がやっているの、ファミリー附置をするのが当たり前のように感じられるところもあるわけですが、ただ本当にそれで効果が上がっているのかどうかの検証はあまりされていない感じなので、そこはどうかと思いました。</p>
a 幹事 :	<p>他区にヒアリングを行ったところだと、条例や要綱で制定している中で、附置義務を守っていただいて、この附置の戸数の部分でファミリータイプの住宅が上積みになっている、そういった認識はあるということでございます。</p>
会長 :	<p>もちろん条例にしる要綱にしる、それを守らない事業者はさすがにいないと思うので、実際にそれを守れば結果として促進されているのだらうと。あとはそれぞれの区の方々が実感としてそう思っているかどうかということだと思います。もちろん実施している区は効果がないとは言わないと思うのですが、それなりに効果を期待できるものだと、豊島区としてもそういう判断ということですね。</p>
a 幹事 :	<p>おっしゃるとおりです。それと、重複の説明になるかもしれませんが、先ほどの16ページの試算結果でございます。黒塗りの数字でお示しして、平成21年からファミリー附置の規定を実施していた場合を試算したものでございますが、附置の規定をすることで50㎡以上の住宅が年平均で39戸増えていくと、そういった試算でございます。</p>
会長 :	<p>ありがとうございます。ファミリー住戸附置義務規定について他に何かございますか。</p> <p>もちろん、これはこの会議でどうしようということではなく、住宅対策審議会は別にあるわけですから、そちらで決定がなされるものと思います。ただ、この狭小住戸集合住宅税とも関連していますので、それらが相まってより良い住宅政策になっていくという意味も含めて、こちらの制度も考えていかなければいけないということ、まずここではそういう問題が確認出来たと思います。ありがとうございます。</p> <p>それでは議題の2番目「ワンルームマンション税についての補足」、これについて説明をお願いします。</p>
事務局 :	<p>(説明)</p>
会長 :	<p>ありがとうございます。前回出された質問に関連して補足資料の説明をいただきました。さらに御質問や御意見がございましたら、お願いいたします。</p>
B 委員 :	<p>基本的なことでは恐縮なのですが、先ほどの資料2-1に戻ってしまうのですが、3ページに居住面積水準というものがあって、世帯人数が1人のときの最低居住面積である25㎡の住戸を2人世帯の最低居住面積である30㎡の住戸に誘導していこうということでしたが、この資料では例えば1人世帯のところでは誘導居住面積水準として40㎡とか55㎡と書かれていて、これは世帯人数が1人のときでも40㎡とか55㎡を目指すことが意図されているという理解でいいのかということと、これに対する区の住宅政策の考え方をどう整理すればいいのかということ、教えてください。</p>
a 幹事 :	<p>最低居住面積と誘導居住面積水準とがございまして、誘導居住面積水準のほ</p>

<p>B 委員 :</p> <p>a 幹事 :</p> <p>c 幹事 :</p>	<p>うは、よりゆとりのある水準というところで位置づけている数字でございます。例えば区営住宅などを整備していく際は、豊島区の都市の状況もありまして、最低居住面積で考えるところでございますし、また今回のファミリー附置におきましても、我々行政のほうがこういった規制をかける際は、あくまで最低限の面積水準にかけるべきというところと、市場においても分譲マンションなどの相場が近年高まっているというところもございますので、住宅施策の考えとしましては、最低居住面積を満たす水準でと考えております。</p> <p>あくまでも規制をかけるときの考え方として、その最低居住面積の水準を軸にして制度を作りたいということですね。よく分かりました。ありがとうございます。</p> <p>もう1点なのですが、今、机上配付資料2-3で35㎡未満の1LDKの考え方を御説明くださり、今後の豊島区の住宅政策の在り方を考えたときに50㎡以上も含めて幅広い住宅ストックをバランスよく考えたいというところは理解出来たのですが、やはり住宅の活用のされ方自体が、例えばSOHOのように在宅勤務をされるケースとか、単身者の方でも小部屋が必要とか、あとは民泊で貸し出すとか、住宅という名前が付いているものでも非常に多様な目的で活用されるようになってきていると。今後日本全体で人口減少が進んでいく中で、豊島区における住民をどのように捉えて、その中でこういった住宅ストックを配置するかという問題を踏まえて、税の活用の在り方を考える必要が出てくると思うのですが、今この最低居住面積水準を基準に考えるというのが一つの政策的な方向性だということでは理解出来たのですが、例えばそれが30㎡というところでもいいのかどうかも含めて、ファミリー住戸附置義務規定に対する議論をされたときですとか今後の住宅政策の検討ですとか、今何か議論されているところがあればぜひ御紹介いただきたいと思うのですがいかがでしょうか。</p> <p>ファミリー附置の規制をかけて50㎡以上の住戸を増やすというところがございますが、東京においても2025年以降人口が減っていくというデータも出ているかと思いますが、豊島区の基本計画では、施策を様々講じた場合は2025年以降も人口が増えていくという予測を立てております。様々な施策の中の一つということで今回のファミリー附置も実施していけば、まだまだファミリーの呼び込みと人口の増加というものが図られるのではないかと考えております。</p> <p>先ほどの30㎡のほうは税にも関わるお話かなと思いますので、税の観点からもお話しさせていただきます。机上配付資料の2-1、イメージの間取りが載っているこの上段のほうは、税が目指すような誘導のイメージだと思っております。30㎡未満ですと、この左側のような間取りしか作れない。これを税によって30㎡以上に誘導することによって、右側のような生活スタイルが可能になる。こういったところを税としては目指しているというところがございます。30㎡未満ですと、どうしても生活に様々な選択肢が生まれにくい。こういったものも一定数あってしかるべきですけれども、税という緩やかな誘導によって、できるだけ左側から右側に誘導をかけていこうということが税の趣旨と考えてございますので、そこは30㎡に今までどおり基準を置いていこ</p>
---	--



	<p>うと。その上で、本税とファミリー附置の政策の住み分けというところでは、それにプラス、ファミリー附置によって今度はさらにファミリーというものを強く意識して、そこに一つ規制をかけていく。こういった2段階と言いますか、政策の住み分けを考えているところでございます。</p>
<p>会長：</p>	<p>確認ですが、豊島区としては50㎡以上のいわゆるファミリーマンションは増やしたいという意図があり、そして30㎡未満のワンルームマンションは抑制したい。先ほど統計が出てきました30㎡以上35㎡未満のお話は今まさにお話いただいたこの1LDKの話ですが、これについては実際に30㎡以上50㎡未満の中の約半分が30㎡から35㎡に収まっているわけです。ここが増えていくことについてはどう評価しているのか。これは税制というよりは住宅政策だと思うのですが、この30㎡から35㎡の範囲の1LDKが増えていくということについて、豊島区として何か見解はあるのでしょうか。あるいは住宅対策審議会では何か議論があるのでしょうか。</p>
<p>a 幹事：</p>	<p>住宅対策審議会での30㎡から50㎡までの住宅が増えること、そこまでの議論には踏み込んではいないのですが、一つは先ほどc幹事からありましたように、この狭小住戸集合住宅税が30㎡未満の抑制であることと明確に住み分けるといふ部分において50㎡以上というファミリータイプにしているのですけども、住宅マスタープランにもありますが、様々なライフスタイルの変化に応じて、1人世帯の方が2人になった場合にも住める住戸があって、3人になった場合、4人になった場合にも住戸が必要です。そういったライフスタイルに合った住宅を市場に流通させていくという観点で考えますと、こういった30㎡以上の住宅があるというのも一つの選択肢になるのではないのかなと考えております。</p>
<p>会長：</p>	<p>なぜこういうことを伺ったかという、仮に狭小住戸集合住宅税における狭小住戸というのが、今は30㎡で区切っているわけですが、これを35㎡に引き上げる必要があるかどうかという議論になります。いやそこは増えてもいいということであれば別に引き上げる必要ないわけですが、いやここも抑制したいということであればそこまで引き上げようという話も出てくる可能性はあるということです。その点は我々が決めるわけではなくて、むしろ豊島区の住宅政策の問題ですから、その方針やコンセンサスがあるのであれば教えていただければと、そう思ったところでございます。</p>
<p>B 委員：</p>	<p>その他ございますか。</p> <p>狭小住戸集合住宅税によって、この25㎡が30㎡以上に誘導されたということで、それによってお住まいになっている方が変わっているのか。例えば、今までであれば地方から出てきている学生で住民票を必ずしも豊島区に移してなかったのが、移す人達が増えたというようなことはあるのかと。もし何か把握していることがあったら教えてください。それと、より広い面積の住戸が出来てくるとか、あと先ほども鴨田委員からの御質問にあった、一つの共同住宅の中に狭小住戸もあればファミリー住戸もあるというようなときに、その住戸がある地区の町会・自治会などの御反応というものをもし何か聞いておられるようでしたら、あわせて教えていただければと思うのですがいかがでしょうか。</p>

a 幹事 :	<p>御指摘の部分、住宅が広がったことで住む方が変わったかどうかといったデータは今ございませんので、大変申し訳ございませんけども確認をさせていただきたいと考えております。また、町会につきましても分譲マンションの話にはなるのですが、一般の戸建ての町会の加入率よりも分譲マンションの町会加入率はたしか6割ぐらいというところで高くはなっていると記憶しております。ワンルームとファミリータイプが混在している住宅というのは、先ほど b 幹事から説明ありましたように一般的というところもあるので、町会に入ってきているマンションが多いのかなと捉えております。</p>
b 幹事 :	<p>最近の豊島区へ出される集合住宅の申請の中で、部屋のタイプが混在していることを理由とした町会とのトラブルは今のところ生じておりません。</p>
会長 :	<p>ありがとうございました。前回出された質問に関する追加の説明についてということで、他に何かございましたら。</p>
C 委員 :	<p>非常にざっくりした質問になってしまいますが、豊島区の将来の住民構成の理想像とかイメージ像として、一つはファミリー住戸附置義務を課するとすれば、やはりファミリー層にははっきり来てほしいと。そのファミリー層というのは、夫婦だけという場合もあるかもしれないけれども、子育てする人達にも来てほしい。それを誘導するために附置義務を課するという、そこははっきりしていると思うのですが、他方、豊島区の場合は留学生がたくさんいることが一つの特色ともなっていたり、活力の要素あるいは文化的な担い手になっていたりする部分もあると思うので、そういう人たちが往々にして未婚のひとり暮らしであるということを考えたときに、家賃の問題もあるから狭いワンルームを徹底的に敵視して、そういう人たちの住む場所をなくしてしまうというのもまた本意ではない感じもします。だからつまり、30㎡未満の狭小なワンルームマンションが増え過ぎないようにしつつも、一定数は存在するというイメージでおられるということでしょうか。</p>
c 幹事 :	<p>まず本税の誘導の仕方ですが、やはり規制と比べてその強制力というのは非常に弱い。遠まわしに、かなり緩やかに市場に働きかけていくところがございますので、これが効き過ぎてしまうと、今委員がおっしゃったようなところにもつながるかと思えますけれども、先ほど御質問があったとおり実際は30㎡未満の戸数は増えてございますので、そこにある程度一定の緩やかな網をかけていく、ここはこの税がどれだけ効果が出ているかというところの難しさでもあると思えますけれども、あまり効果を出し過ぎない程度に効果を出していくというのが一つの頃合いなのかなと考えているところでございます。</p>
b 幹事 :	<p>学生さんなど単身者向けの住宅に対する影響ですが、今回のファミリー住戸附置義務の集合住宅の規制の中で、寮は対象外とする考えでおります。と言いますのも、近年学生寮の建築が非常に増えておりますので、そういった建築を規制すると市場のニーズに反するようなどころもございますので、対象外で考えております。</p>
会長 :	<p>ありがとうございました。もちろん今これは新築の話をしているわけですが、住宅ストックを考えるとときに片方で空き家の問題も出てきている。住む方は新築に住まなければいけないと思っているわけではないので、適切に管理されて</p>

	<p>いれば中古でもいい。特に賃貸マンションの場合にはそういうことも当然あると思います。ここには空き家ストックの総合対策と書かれていますのでそちらについての議論もなされていると思うのですが、そういう住宅市場にどこまで区が関わっていくのかという方針がもしありましたら、あるいは空き家の状況がワンルームマンションとかファミリーマンションとかそういったものを抑制すべき、あるいは増やすべきというところにどう関係しているのかという認識は何かございますか。</p>
a 幹事 :	<p>空き家につきましては前回お話しをいただいておりますので、今回参考としまして資料を付けさせていただきます。説明をまだここはしておりませんでした。</p>
会長 :	<p>では参考資料の説明をいただいて、残りの議論をしたいと思います。その他の参考資料 2-1、2-2 についての説明をお願いします。</p>
事務局 :	<p>(説明)</p>
会長 :	<p>ありがとうございました。空き家総数に占める賃貸用住宅の割合が非常に高い。9割です。他の区はどうでしょう。豊島区だけが飛び抜けて高いということでしょうか。全国的にはこんなことはないだろうと思うのですが。</p>
a 幹事 :	<p>23区の比較分析はしていませんが、多くの方は空き家というものを戸建てのイメージで捉えていらっしゃるかなと思います。しかし、豊島区の空き住戸の9割は賃貸物件です。また、国全体でこういった空き家の活用するためのセーフティーネット制度というものが大体5年ぐらい前に出てきております。セーフティーネットの専用住宅というものに登録をすると、一般の賃貸住宅では契約が難しい住宅確保要配慮者の方々に対し、入居を拒まない住宅として空き家を活用できるという制度で、豊島区もそういった制度を設けて家賃補助を出したりして空き家の活用を促しているところでございます。</p>
会長 :	<p>賃貸用住宅といってもマンションとか戸建ての賃貸物件もあると思うのですが、やはり木造アパートなどが多いのですか。</p>
a 幹事 :	<p>確認をさせていただきますが、そこまでの分析は難しい可能性はございます。</p>
会長 :	<p>平成30年から5年間で空き家は減っている。平成25年に1度増えてからまた減ったということですか。とは言っても23区で空き家率は1番高い。</p>
a 幹事 :	<p>補足になりますが、空き家の活用という観点で先ほどセーフティーネットのお話をさせていただきましたが、何年か前に豊島区でも空き家の実態調査を行っておりまして、現地調査をして空き家と思われる住戸に区から本当に空き家かどうかというお手紙でのアンケートを取ってございます。その際に返答のあった方、一部ですけれども大体6割の方が、例えば倉庫で使っているとか、御子息が戻られたときに使っているとか、そういった活用をされているというお答えがありまして、いわゆる空き家の数字と実態は多少違うのかなというところで捉えております。</p>
C 委員 :	<p>確認ですが、この空き家というのは例えば賃貸住宅で前の人の退去後に次の入居者が決まらず一定期間空室が続くと空き家にカウントされてしまうのかどうかといった点はどうですか。</p>

a 幹事 :	<p>国の住宅土地統計調査の調査手法になりますが、現地調査をして、例えばポストにテープを張って入らないようになっていたり、あるいはチラシやビラであふれ返っていたり、部屋のカーテンが閉まって使われていないような状況であるとか、そういった調査項目に該当した住宅をカウントします。ただし、全部の住宅を調査しているわけではなくて、メッシュで日本全国を切りましてピックアップしたところの数字を面積で割戻しているようなところでございます。</p>
B 委員 :	<p>今の確認ですけど、住宅土地統計調査の円グラフの空き家総数というのも豊島区内のある部分を切り取っていて、それを全体の割合で掛け算して出しているという理解でよろしいのですね。</p>
a 幹事 :	<p>はい。</p>
B 委員 :	<p>そうすると賃貸の市場に乗るものがほとんどで、「その他空き家」のところを政策的にどうするかという話になってくるということですね。</p>
会長 :	<p>参考資料 2-1 の下の図で、下がったとはいえ豊島区の空き家率が 23 区中で 1 番高い。その理由は何か調べられたことはあるのですか。</p>
a 幹事 :	<p>空き家の追跡調査というものを豊島区でやっておりまして、年数は定かではないですが、何年か前に調査した空き家が今どうなっているかというような調査をしたものがございます。その中で、5 年前に空き家だったところが取り壊して更地になっていたりとか、新しい建物が建ったというところもありますが、半分ぐらいがそのまま空き家として残っていたということです。そこで分析した結果ですと、そういう空き家で残り続けているところは、例えば接している道路の幅員が 4 メートル未満であるとか、共同住宅の場合などでも間口が 2 メートル未満であるとか、いわゆる建替えが難しいものが残り続けているということ、豊島区の土地柄と言いますか、そういったところも関係しているのではないかと捉えております。</p>
会長 :	<p>再建築出来ないような狭いところですね。建築許可が下りないようなところで、どうしようもないからそのまま置いてあるという感じですね。そういう地区が豊島区は他の区より多いのではないかと、そういう予想だと。もちろんこれは税の話というよりは防災上の問題ということもあり、だから空き家が問題になっているという面もあります。分かりました。</p>
B 委員 :	<p>後々、税の話でも関わってくると思うのですが、豊島区としては今後の住宅の供給ストック自体は今の水準維持なのか。つまり、建て替えながら維持していこうということなのか、それとも、まだこれから人口も少し増えてくるという見通しで、ストックをもう少し増やしていくということも考えていらっしゃるのか、その辺りの供給総数についての考え方はどのように理解すればいいでしょうか。</p>
a 幹事 :	<p>先ほどの基本計画の話に立ち返りますが、区で様々な施策を立てていくと今後も人口は増加していくということもございます。この空き家の活用も一つかと思うのですが、まずはこういったファミリー附置などでファミリー世帯の方々に定住をいただいて、施策の一つとなるように進めていきたいと考えております。</p>

会長：	住宅マスタープランの中に住宅の数の将来推計みたいなもの、見込みは入っているのですか。
a 幹事：	総数は入っておりません。
会長：	そうすると、住宅ストックに占める50㎡以上の割合や構成に関する目標があるということですね。
a 幹事：	はい。
B 委員：	豊島区における良質な住宅というものを考えたときに、今日いただいている資料ですと耐震とかバリアフリーは挙がっているのですが、一方で豊島区はSDGsの推進として環境配慮とかグリーン化とか、東京都でもソーラーパネルとかいろいろな話が出ていると思うのですが、例えば狭小住戸集合住宅税で50万円かかるとしても、別途環境に配慮することで補助金が出てそれでプラスマイナスゼロになるとか、そういうことはあり得るのですか。どういう補助や助成があるのかを考えたときに、多分事業者としてはその辺をトータルで考えて採算性を考えるのだろうと。面積で規制をかけるというのは一つあると思うのですが、別途一戸の住宅を作ればこっちで補助が出るから多少狭くても割りがいいというような、そういう計算が出来る余地があるのかどうか、その辺りはいかがでしょう。
D 委員：	補助制度の中で税を凌駕するような補助があるかどうかというのと、それは難しいと思います。環境性能を高めるという意味での補助金をもらったとしても、税を超えるようなものはありません。
E 委員：	コストがかかると思います。設備に対するお金が助成金だけでは賄えないと思いますので、どちらにせよ持ち出しになると思います。
B 委員：	なるほど。分かりました。ありがとうございます。
C 委員：	空き家率が非常に高い中で、例えば木密地域は老朽化した空き家ばかりなので積極的に更新してくれないと困るということであれば、建替え自体を強力に推進しながら、かつ、建替え後の建物にはファミリー附置で誘導するという流れというか計画があってもよさそうかなと思うのですが、空き家対策と空き家の建替えの話があまりつながっていないのはどうしてかなと思ったりします。その辺りはいかがでしょう。
E 委員：	豊島区の空き家の9割が賃貸ですが、賃貸を抜いた場合、下から何番目というぐらい豊島区の空き家率はすごく低くなります。世田谷区などの方が一戸建ての空き家が多かったりします。先ほどあった木密の関係のところも一部残ると思いますけれども、一戸建ての空き家を利活用するような事業も進めておりますので、そういったことを活用するとか、あと木密の地域であれば東京都から解体費としての助成金が出ますので、それで建物の更新をして空き家にならないようにする事業も一緒に進めているというところが現状です。
会長：	今大体19時50分になりました。この会議は基本的に2時間をめどにということで考えておりますので、本日の議論はこれまでにします。今までの説明に関してまた資料の御希望がございましたら事務局にお知らせいただければと思います。本日の案件の審議をこれで終わらせていただきます。事務局から何

事務局：	<p>かございましたら。</p> <p>次回の日程についてでございます。ただいま7月下旬で皆様に日程を調整させていただいているところでございます。ただ、もしも皆様の日程の調整がつかなかった場合には、9月以降で再度調整させていただきたいと存じます。よろしく願いいたします。</p> <p>また、次回の議題でございますけれども、これまでいただいた御意見を整理いたしまして、本日も例えば30㎡という基準についてもこのまま維持でいいのかという御意見もいただいているところでございます。そういったところを一度整理いたしまして、今後この税をどう変えるべきなのか、変えるべきでないのかということも含めて、御議論いただきたいと考えてございます。どうぞよろしくお願いいたします。事務局からは以上でございます。</p>
会長：	<p>それでは以上をもちまして第2回豊島区税制度調査検討会議を閉会させていただきます。本日は大変お疲れさまでした。</p> <p>(19時52分閉会)</p>