

別記第1号様式(第7関係)

会 議 録

附属機関又は 会議体の名称	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	平成 20 年 10 月 31 日（金） 13 時 30 分 ～ 14 時 54 分	
開 催 場 所	第一委員会室	
議 題	(1) 豊島区税制度調査検討会議報告書（案）について (2) 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 2人
		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
出席者	委 員	【学識経験者】 池上岳彦立教大学経済学部教授（会長） 中村芳昭青山学院大学法学部教授 野口和俊弁護士 【区職員】 横田勇政策経営部長、渡邊文雄区民部長 増田良勝都市整備部長
	そ の 他	齊藤雅人企画課長、吉末昌弘財政課長、金子智雄広報課長 小澤弘一税務課長、竹内幸男住宅課長、園田香次建築指導課長
	事 務 局	税務課

審 議 経 過

会長： それではただいまより第4回豊島区税制度調査検討会議を開催いたします。前回の会議終了後私から報告書の骨子案を皆様にお示ししてご検討をいただくことになっており、骨子案につきましては郵送でお送りして皆様にご検討いただきました。なかなか時間の取れない中で皆さんに熱心にご検討いただいて意見をお寄せいただきまして大変ありがとうございました。それを取り入れまして骨子案に肉付けをして答申案というのを今回作成しております。それを今日ご検討いただくこととなります。事前に皆様のお手元には答申案をお届けしてございますけれども、あらためてこれを事務局に朗読してもらいましてそこであらためて検討したいと考えております。それでは朗読をお願いいたします。

事務局： それでは本日の資料でございます資料4の1をお取りいただきたいと存じます。豊島区税制度調査検討会議報告書案でございます。おめくりいただきまして、以下につきましては内容を朗読させていただきます。

(内容の朗読)

はじめに

21世紀を迎えた現在、豊島区においては、区内における住宅の分布において、他の特別区と比較しても単身者向け狭小住戸の割合が異常に高く、住宅ストックのバランスが崩れるという問題が存在している。

平成14年5月、豊島区は区民、関係団体代表者、学識経験者等からなる豊島区法定外税検討会議(以下、前会議)を設置した。狭小住戸が過多である問題及びその対策についても、前会議において1年半近くにわたって慎重に検討された。平成15年9月、前会議の報告書が発表され、そのなかでは狭小住戸集合住宅(いわゆるワンルームマンション)の建築時に租税を賦課して建築コストを高めることによって建築を抑制することが政策手段として可能であるとの結論が盛り込まれた。それをうけて豊島区はさらに検討を重ね、平成15年12月、豊島区狭小住戸集合住宅税条例が区議会本会議において可決された。平成16年3月に総務大臣の同意を得たうえで、平成16年6月1日より、狭小住戸集合住宅税(以下、本税)が、29㎡未満かつ9戸以上の集合住宅について、建築時に建設主に対して1戸当たり50万円を課する、という形で導入された。

豊島区狭小住戸集合住宅税条例附則第3項は、「区長は、この条例の施行後5年ごとに、条例の施行状況、社会経済情勢の推移等を勘案し、この条例について検討を加え、その結果に基づいて条例の廃止その他必要な措置を講ずるものとする」と規定している。それに基づいて、豊島区は平成20年、豊島区税制度検討会議(以下、本会議)を設置した(資料1、資料2)。

本会議の役割は、「条例の施行状況、社会経済情勢の推移等を勘案し、この条例について検討」することであるが、それを具体的に示すならば、第1に本税創設時の状況認識について

検証すること、第2に最近のワンルームマンション建設状況を確認したうえで本税の効果について評価すること、第3に住宅ストックをめぐる現状及び施策について確認すること、第4に政策手段としての課税について他の特別区の政策手段とも比較しつつ評価すること、最後に本税の今後のあり方について検討することである。

以下、本会議による検討の結果を報告する。

1. 税創設時の認識

前会議においてワンルームマンションの状況を検討した際、利用された直近の国勢調査は平成12年に実施されたものであった。そのために、検討時点では状況が変化していた可能性も否定できない。そこで、本税創設から1年余を経過した時点で実施された平成17年国勢調査に基づいて住宅ストックバランスを検証してみた。

それによると、平成12年から17年にかけて、豊島区において、また特別区全体においても、19㎡以下の住戸が減少する一方で20～29㎡の住戸が増えていた。これは、1・2階建てアパートが減った分ワンルームマンションが増えていたことものと推察される(資料3)。

豊島区は、平成17年の時点においても、特別区のなかで、中野区・新宿区・杉並区とともに、30㎡未満の狭小住戸がとくに高い比率を占めていた(資料4)。とくに、平成12年から17年にかけて、30㎡未満の住戸が13.2%減少したにもかかわらず、20～29㎡かつ3階建て以上の共同住宅による住戸は8.3%増であり、そのうち6階建て以上のものは23.7%増と著しい増加を示していた(資料3)。

この検証により、本税創設時、豊島区におけるワンルームマンションが増加傾向にあり、もとも多かった狭小住戸に占める比率を高めていたこと、すなわち前会議の認識が正しかったことが確認された。

2. 狭小住戸集合住宅税の効果に関する評価

特別区のなかでも、いわゆる都心3区(千代田区、中央区、港区)において、平成16年ごろまでワンルームマンションの建設ラッシュがみられた。それが一段落すると周辺区(台東区、墨田区、江東区、品川区、大田区、中野区、杉並区、北区、荒川区、板橋区、練馬区)にブームが移った。ただし、平成19年には建築基準法改正に伴い、マンション建設は全体として減少した。

豊島区においては、本税の対象となる29㎡未満かつ9戸以上の集合住宅となる住戸の着工戸数(建築確認ベース)は、平成11～15年度平均1,069戸から本税導入後の16～19年度平均737戸へと、31.1%減少している(資料5)。これはきわめて大幅な減少であるとともに、ワンルームマンションが急増した他の都心周辺区とは明らかに異なる傾向を示している。また、このカテゴリーに入る住戸が集合住宅着工戸数に占める割合も、同期間に平均34.1%から平均21.0%へ大幅に下落した。

もちろん、豊島区においても着工戸数には年度ごとの増減があり、29㎡未満かつ9戸以上

の集合住宅着工戸数は平成 16 年度 518 戸、17 年度 953 戸、18 年度 616 戸、19 年度 859 戸と推移している。19 年度は、他の特別区において建築が減ったにもかかわらず豊島区では増加がみられた。しかし、個別年度の着工戸数には経済状況、土地物件の市場供給のタイミングといった事情が大きく影響する。最近4年間においてこのカテゴリーの住戸が集合住宅着工戸数に占める割合はいずれも 30%未満であった。さらに 19 年度の着工戸数も、前年度を上回ったとはいえ、11～15 年度平均の着工戸数を 19.6%下回っていた。

むしろ重要なのは、豊島区において、本税導入後の年度を平均してみると課税対象の住戸建築が減少し、同様の位置関係にある他の特別区にみられた近年のワンルームマンション建築急増が確認されなかったことである。

また、豊島区における中高層建築物の建設に係る協議において、平成 11～15 年度平均の協議件数と平成 16～19 年度平均の協議件数を比較すると、29 ㎡未満の居室は 835 件から 706 件へ減少し、協議件数に占める構成比も 33.1%から 29.7%へ低下している。それに対して、29 ㎡以上 50 ㎡未満の居室は同期間に 487 件から 846 件へ急増し、構成比も 19.3%から 35.5%へ急上昇している。とくに、本税が課税されない範囲で最も狭い 29 ㎡以上 35 ㎡未満の居室が 205 件から 473 件へ 2.3 倍に激増している(資料 6)。

これらの指標は、狭小住戸集合住宅税が 29 ㎡未満の住戸をもつ集合住宅の建築を抑制していることを示す。

3. 住宅ストックに関する施策の状況

住宅施策は、市場経済の原則を尊重しつつも、都市計画・環境政策等の見地から、それぞれの地域の事情に基づいて決定される。

豊島区の住宅施策全般にわたる検討は、本会議の課題を超えている。現時点で豊島区における住宅施策の根幹をなす「豊島区住宅マスタープラン」(平成16年3月)の「第6章 住宅施策の方向 - 目標4 良質な住宅ストックの形成」においては、「1-2 法定外税による狭小住宅建設の抑制」として、以下のように述べられている。

「狭小住戸集合住宅税」により、狭小な住戸から構成される共同住宅の建設を抑制し、住宅ストックのバランスの回復を図ります。税収は、ゆとりある住宅・住環境の整備に充てていきます。」(76ページ)

現在、豊島区は住宅対策審議会において「豊島区住宅マスタープラン」の改定を進めており、これまでに住宅施策の基本方針として「地域の特性を大切にしたい住まいづくり」「ライフスタイルを大切にしたい住まいづくり」「環境を大切にしたい住まいづくり」「安心な住まいづくり」「良質な住宅ストックの形成」の5つの原則が示されている。

また、『豊島区住宅白書 08』(平成 20 年 9 月発行)は、「多様なライフスタイルを大切にしたい住まい」として、単身世帯、子育て世帯、高齢世帯のバランスが重要であると述べており、とくに単身世帯が多すぎるとの認識に基づいて課税によってストックのバランスを回復するためにワンルームマンションの供給を抑制している現状が確認されている。それに対して、子育て世

帯については子育てファミリーの転入、定住を、高齢世帯については高齢期における住まいの確保を重視する方針がとられている(76～77 ページ)。

豊島区において、住宅ストックのバランスはやや改善の兆しがみられる。しかし、区が何も施策をとらなければ、今後、木造賃貸アパートの建て替えが進められるとともにワンルームマンションが急増し、狭小な住宅ストックが長期にわたって再生産される可能性が高い。そのため、何らかの形でワンルームマンション建築を抑制する施策を継続することが必要である。

4. 政策手段としての課税

住宅ストックのバランスがいったん変化すると、住宅は長期間固定的に存在し、それが将来の居住環境に対して長期にわたり多大の影響を及ぼす。したがって、住宅ストックの動向には常に注目しつつ慎重に対処する必要がある。

特別区は、ワンルームマンションの建築を抑制するために、それぞれ多様な政策手段をとっている。それを大別すると、以下の通りである。

- (a) 行政指導によって、一定面積以下の住戸をもつ集合住宅の建築を抑制する。(その内容を条例もしくは要綱で規定する)
- (b) 都市計画法に基づく地区計画を策定した区域内において、一定面積以下の住戸をもつ集合住宅の建築を禁止する。(その内容を条例で規定する)
- (c) 一定面積以下の住戸をもつ集合住宅の建築に対して課税し、建築を抑制する(その内容を条例で規定する)

そのなかで、豊島区がワンルームマンション建築を抑制するためにとっている施策は、以下の通りである。

- (a) 「豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例」に基づいて、地上3階以上かつ15戸以上の建築物における住戸面積を20㎡以上とするよう指導している。
- (b) 「173号線周辺地区計画」の区域内において、29㎡未満の住戸数30戸以上を有する集合住宅の建築を禁止している。
- (c) 「豊島区狭小住戸集合住宅税条例」に基づいて、29㎡未満かつ9戸以上の集合住宅を建築する建築主に1住戸当たり50万円の狭小住戸集合住宅税を賦課している。

このように、豊島区は規制と経済的手段を組み合わせた独自の施策を展開している。

さまざまな政策手段のうち、行政指導は現状ではある程度の効果を挙げていると評価できる。ただし、これは建築基準法に基づく建築審査制度とはリンクしていないため、法的な強制力をもたない。法的拘束力をもつ規制は、特別区内の一定地区を対象とする地区計画が策定されて、その地区の建築制限に関する条例が制定された場合に実施される。しかし、地区計画は地区内の住民の全体的合意が前提となっている。合意形成が困難な場合も含めて、多様な政策手段による規制・誘導を行う必要がある。

政策手段の1つである課税という経済的手法は、建築を全面的に禁止するものではなく、また建築主における工夫の余地を残すものであり、さらに事情の変化に応じて政策を変更しうる

という特徴を有する。収入確保という性格を備える限り、特定行為の抑制を目的とする税は正当性を有する。そこで、主要な固定資産課税に関する法定税の課税権を有しない特別区が、狭小住戸集合住宅の建設に対して法定外普通税を課すことは、既存の法定税と課税標準を同じくせず、かつ建築を全面的に禁止するような効果を持つ過度の高税率でない限り認められる。

狭小住戸集合住宅の建築を抑制するとした場合、規制という行政的手法をとるか、課税という経済的手法をとるかは、地域事情等に基づき特別区の判断による政策選択に属する事柄であり、法定外普通税という手段も一つの選択肢として認められる。豊島区において、課税という経済的手段は、現実に関与の効果を発揮してきたと判断されるので、施策の一環として継続すべきである。

5. 税制度の内容について

(1) 課税対象となる住戸

特別区のなかでも、ワンルームマンションの定義はさまざまである。豊島区は29㎡未満の住戸を有する9戸以上の集合住宅を課税対象としての狭小住戸集合住宅、すなわちワンルームマンションとしている。「29㎡未満」は、本税を創設した当時、2人世帯の「最低居住水準」が29㎡であることに基づいて定められた。また「9戸以上」とされたのは、9戸未満のいわゆる「庭先経営」にあたる建築物は抑制の対象としないとの方針によるものであった。

社会の変化等に応じて、ワンルームマンションの定義は変化しうる。たとえば、新たに定められた「住生活基本計画(全国計画)」(平成18年9月)においては、2人世帯の「最低居住面積水準」が30㎡とされている。しかし、抑制対象となる住戸の規模に関する豊島区の判断は住宅施策全般の検討に深く関連しており、それは本会議の役割を超えている。ワンルームマンションの定義を変更する場合、住宅施策の検討をふまえて行うべきである。

(2) 税率

現在、税率は1住戸につき50万円である。これは、①良質な集合住宅を建設しようとする誘因になり得ること、②売買、賃貸時の価格転嫁が難しく、建築主が負担せざるを得ないこと、及び③不動産に関する既存の税と比べて著しく過重な負担にならないこと、の3点を総合的に勘案し、本税創設を検討した当時の固定資産税の税率を制限税率まで引き上げると仮定した場合の負担増加額を基準として設定したものである。

現在、固定資産税の制限税率は撤廃されている。また、地価の変化等も検証すべきである。さらに、建築主に現行税率以上の負担を求めて建築抑制の強化を求めるべきであるとすれば、税率を引き上げることも考えられる。

しかし、税率を変更するかどうかは、ワンルームマンション建築抑制の程度に関する豊島区の方針に基づいて決定されるべきである。現行の方針が大きく変更されるのでない限り、法的安定性の要素も勘案して、当面は税率を据え置くことが適当である。

(3) 法定外普通税

狭小住戸集合住宅税は、法定外普通税である。本税はワンルームマンションの建築抑制を目的として創設されたのであり、税収を期待されているわけではない。したがって、税の性質上、あらかじめ用途を定めて財源を調達する目的税にはそぐわない。

現在、本税の税収は豊島区の決定に基づいて特定目的基金である住宅基金に積み立てられており、区営住宅をはじめとする住宅関連事業に充当されている。ただし、実施されているのは本税が創設されてはじめて実施可能となった事業ではなく、いずれにしても一般財源により実施しなければいけない事業である。したがって、本税が目的税になったとみることはできない。住宅基金の運営について豊島区が決定権を有するのは当然であるが、本税は引き続き法定外普通税とすべきである。

おわりに

住宅ストックのバランスを回復させるためにワンルームマンション建築を抑制するという豊島区の方針は、特別区のなかで特異なものではない。しかし、規制という行政的手法と並んで、建築時に法定外普通税として狭小住戸集合住宅税を賦課して抑制をはかるという経済的手法は、独自の試みであった。本税は建築を禁止するものではなく、また建築主の側に工夫の余地を残しうるという特徴を有しており、しかも現実には一定の効果を発揮してきたと判断される。本税は、住宅施策の一環として、かつ課税自主権を発揮する独自の政策手段として、継続されるべきである。

もちろん、豊島区の住宅施策が変更されれば、課税の内容もそれに応じて柔軟に変更される。ワンルームマンション建築抑制が不要になれば本税を廃止すべきであるし、逆に抑制する住戸面積を拡大し、かつ誘導をきめ細かく行うとすれば、課税対象とする住戸面積を段階分けして税率を配する複数税率方式をとることも可能であろう。ただし、住宅施策は区の政策判断に委ねられるものである。本会議は、現在改定が進められている「豊島区住宅マスタープラン」に基づいて、豊島区が適切な住宅施策を展開することを期待する。

会長： ありがとうございました。ただいま朗読していただきました報告書案の文章はすべて私が考えたものでございます。これは、皆さまからお寄せいただいた意見に基づいて修正あるいはいろいろな意見を付け加えた形で成っているものです。根本的な問題として、そう大きな意見の対立があるわけではございません。そこを確認しておきます。

 どこが最初の骨子案から変更されたかと申しますと、例えば2ページのところでございます。「2. 狭小住戸集合住宅税の効果に関する評価」のところ、平成19年の動きというのがややその他の年度と少し違っております。その点について特別区全体としては19年はマンション建設は減少している点をご指摘いただき

ました。それから、本税創設後の区内のワンルームマンションの建設状況について、全体としては減少あるいは抑制されたというふうと考えてよろしいのですが、ただその中でやはり年によって差があるということがございます。それと、2ページが一番下の行から3ページの上から7行目までについて、平成16年から19年までの推移について分析したものでございます。特に19年につきましてはやや増えたということがございますので、これについてはどう考えるべきかということで詳しくここについては書かせていただいております。ただ結論といたしましては、やはり税の制度施行前と比べますと減少が確認できるということでございます。

4ページのほうにいきまして、「4. 政策手段としての課税」というところでございます。これにつきましては、前回の会議で豊島区の中でも地区計画に基づいて強制的な単なる指導ではなくて、ある程度以上の規模を持ったワンルームマンションについては禁止している地区計画もあるのだということがございまして、それは4ページが一番下の(b)の部分に書かせていただいております。

5ページにいきまして、6行目からの、行政指導は実効性は持っているけれども法的な強制力は持っていない。それに対して地区計画は法的な強制力を持っているけれども、これは部分的な特定の区域内だけの規制であるということについての確認をさせていただいているものでございます。

その下の段落、ここは、今回は税の見直しということだけれども、税の創設時に遡ってこの税の持っている特徴を他の規制という行政的手法と比べて明らかにすべきだというご意見をいただきましたので、この段落でそれを書かせていただきました。それが4番です。

「5. 税制度の内容について」というところでございます。これは、課税対象の住戸について、基本的には住宅施策の基本というのは住宅マスタープランなので、そちらが住宅施策の根本を決めるということになりますので、課税対象となる住戸もしくは税率については、本検討会議でもっと抑制すべきであると今回あまり強く言うのも僭越だと思ひまして、基本的には区もしくは区がマスタープランに基づいて決定するべきだというつもりで書きました。ただ税率のほうにつきましては、当時平成16年に税を創設したときには一住戸あたり50万円ということで始めたわけでございますけれども、それをどうするのかということで、仮に地価が上がっているとか、固定資産税の課税標準となる評価額が上昇しているという場合もしくは、豊島区が抑制の度合いを強めたいのであるという場合であれば増税ということもありうる。けれども、そういう方針が出されない限り、当面は法的安定性も考慮して勘案して据え置きということが適当である。そういう書き方になっております。

最後のページ、「おわりに」のところ、今後のことについて少し述べておりま

す。下の段落ですが、仮に区としての住宅施策が変更された場合には税の内容も当然変更されることはありうるだろうということでございまして、マスタープランの改定がまだ完成していないようでございますけれども、どういうものが出されるのかまだ分かりませんが、マスタープランの変更を反映してまたその次に税を見直す、マスタープランの変更をまた反映した形をとることもあるであろうということで、住宅施策について積極的に検討して政策を展開していただきたいという希望を述べて、報告書を締めくくろうと、そういう構成になっております。

以上の形で皆さまからいただいた意見を多く取り入れながら書いたわけでございます。ここまでのところで、報告書の案につきましてご意見をいただきたいと思っております。いかがでしょうか。

委員： 私の意見を。基本的な考え方として、特に豊島区住宅マスタープランをきちんとして、それに従った政策展開の一環として狭小住戸集合住宅税を考えていくという点は賛成でそのとおりだと思います。従って問題になるのは住宅マスタープランというものでどういう方向性を出すか、それに従わずに豊島区の中でいろいろな基準を採用するというのはやっぱりこれは政策の不一致というか、政策的な整合性がなくなるわけですので、そういう意味ではまずいのだと思います。

ですから住宅マスタープランの中で目標値を設定するということがあれば、その目標値を基にしてこの課税の中身をそれと整合した形で考えていただくということが一番重要な点ではないかと思っております。従って先ほど冒頭で申しましたようにこの報告書の案では、その点は住宅マスタープランのあり方と結びつけてこの税を考えるべきだという点は、区の全体の政策を考えた場合はそのほうがいいと思っております。

会長： ありがとうございます。それでは説明がもし可能であれば、マスタープランにつきまして今までどの程度まで議論が進んでいるのか、あるいはマスタープランの議論の中でワンルームマンションに対する問題というか認識と申しますか、それについて何か議論になっているのでしょうか。それについてご説明がもし可能であればお願いします。

幹事： ワンルームマンション税につきましては、(住宅マスタープランの審議の中で)一部効果があるというようなご意見の方が数名いらっしゃいました。議論の中ではもう少し50万円の金額を上げてもいいのではないかと、そういう意見も一部ございました。今進めております住宅マスタープランの中では、これまでの住宅マスタープランと同様にワンルームマンション税については住宅施策のほうに使っていきたい、あるいは住宅基金に積み立てをして、住宅基金の目的である住環境、あるいは高齢者・ファミリー世帯・子育て世代向け、そういった方への施策で活用していきたい、という方向で今進んでございます。

会長： そうしますとワンルームマンションの例えば抑制といったことについて、例え

ば面積を今 29 m²というところで区切っているわけでございます。この広さを再定義というか変えることについてなにか議論がございますでしょうか。

幹事： 広さにつきましては、たとえば最低居住面積水準、平成 15 年度現在の数字（最低居住水準以下の占める割合）が全体の中で 8.4%になっているのを、平成 30 年を目途に解消を目標とするとなつてございます。誘導面積水準につきましては平成 15 年度は（達成率が）25.4%でございますが、これは誘導ですから広いほうがよいわけございまして、平成 30 年度には誘導の割合が 50%以上になるような形で進めたいということでございます。それから住宅面積 50 m²以上のストックの割合につきましても、平成 15 年の実績では 37.2%ございましたものを平成 30 年度には 50%以上にしたいという指標を出してございます。

会長： それでは何かご意見ご質問ございましたら。

委員： もう少し確認してもいいですか。広さと同時にいわゆる庭先経営と申しますか 9 戸未満という問題について、マスタープランの問題かどうかは分かりませんが、この点はどのように考えられますか。

幹事： これについては特にご意見がなかったのでございますが、小さいところ、小規模なところについてはやむをえない、そういう状況かなと認識しております。

会長： この点は本税を作るときに、私が部会長として検討し、ずっと議論してきたことなのですが、9 戸未満、8 戸以下ということなのですが、要するにワンルームマンションの問題として、単に狭いのを抑制するだけではなく、やはりオーナーと言いますか経営者といった方々が遠くに、とくにオーナーが遠く離れたところにいて管理にまったくタッチしないという形のものを抑制したいという発想があったかと思います。自分の家の前で、つまり大家さんが目の前にいるというアパートあるいは単身住宅であれば、それはそれなりに地元密着型ということであらうまくやっていけるのではないかという意味をこめて、あまり小規模なものについては、地域密着型のアパートについてはよろしいのではないかという議論が作ったときにはあって、それでこういう形になったと記憶しておりますが、そのときの議論が現状でいえばまだ生きていくかどうかという認識だと思えます。

他に何かありますか。

委員： 効果は統計的な数字として書かれているのですが、税の制度という観点からすると、今申し上げた何 m²以下をあるいはどれ位の戸数を対象にするのかとか、税率をどうするかということは、この辺は税の構造からすると非常に問題のあるところでして、その分はきちんとつめて考えるということが必要になると思えます。その辺からして前者の戸数と広さの面積の部分は今議論がなされているのですが、税率のことについては気になったことがありまして、言わば統計的な数字から見ますと、29 m²未満の部分は減っているのですが、ところがその直後の 29 m²

から 35 m²未満のところ非常に膨らんでいる。その先へシフトしないでそこに集中的に誘導している形態になっていますので、その点はどうか、ということには気になる点です。税率設定の面から言うと果たして税率設定がそれでいいのかということが問題になる余地があるということでもあります。

幹事： 居住面積水準というのが、18年6月に国の法律が改正されて、これまでは1人世帯は18 m²、中高年齢は25 m²以上というような形で、2人世帯は29 m²というような形で国の最低居住水準があったのですが、平成18年の6月から少し上がりまして、単身者につきましては25 m²以上、2人世帯につきましては30 m²以上というように国の居住面積水準が示されておりますので、そういった意味では29なのか30なのかという議論もございまして、ある程度2人だと30 m²で住める住宅と国が進めている制度でございまして、広さにおいて理にかなっているのかなと感じました。

委員： 今のことを受けられて、住宅マスタープランでも同じような国の方針を踏襲される見通しなのでしょうか。今の税の構造との関係で言えば、29という数字を入れるのかそれとも30という数字を考えるのか、これはそんなに大きな違いではなさそうなのですが、しかし基準としては一致させるという点で言うと、今の点はどのような見通しなのでしょうか。

幹事： 先ほど申し上げましたように、1人世帯につきましては25 m²以下の居住が平成15年は8.4%だったものを失くしていきたく、要するに広くしていきたくということが住宅マスタープランの中では目標としてございます。それだけではなくて誘導居住面積水準、要するにもっと広いところにも15年現在が25.4%を半分の50%まで水準を上げていきたくというのがマスタープランの中では述べておりますので、広くしていきたくというものはありますが、これが広くするにはどうするかといいますと建替え時に広がるしか、なかなかできるわけではありませんので、そういった時間がかかりますけれども、そういった広くしていきたくということは住宅マスタープランの中では一つの目標として掲げています。

会長： そうしますと、29から35とこの報告書案でも書かせていただいておりますけれども、急に増えているところがあるわけですね。ここについてどう考えるかということ、とくに30 m²台前半のところを税をかけてまで抑制しようとするかということなのです。そこのところを我々としては住宅施策として30 m²台前半のところをどうしたらいいのかということも議論してほしいのです。そこは議論してほしいということを希望として述べさせていただきます。実際に増えておりますので、それでいいのだということならばそれはそれでいいのですが、そうではなくてやはり30 m²台前半というのはやはり狭いのだとすると、さらに抑制の範囲を拡大するということもありうるだろうという意味になると思いますので、その点は住宅施策を進める側としてはどう考えておられるのでしょうか。今のところ

もしあまり議論は出ていないというのならそれはやむを得ないのですけれども、我々としてはそのところを検討していただきたいと希望を述べさせていただきたいと思います。

委員： マスタープランについては今幹事が述べましたように議論をしております、いろいろな議論があるのですが、その面積のところまでは一切議論はなされておられません。これらについては住宅ストックのバランスというのをどこでどういうふうに図るのかというのが課題だと思います。今回の場合は住生活基本法の考え方が変わりましたので、住生活基本計画の中の全国計画で面積がしっかり示されておりますので、やはりそれにあわせていくべきだというのは当然のことだと思いますが、課税の考え方について 29 m²と 30 m²をどういうふうにとらえるのかということまではリンクして考えていないのが今のマスタープラン審議の現状です。それよりも5つの基本目標を出させていただきまして、その中の施策の展開がいくつかそれぞれに書いてございまして、それらをどうやって今度実現するかということで注目をされていると思います。やはり福祉住宅部門に関連した住宅対策や、区営の低所得者層向けの住宅の供給戸数だとか補助金のあり方のところに傾注していると思いますので、今お話いただいた部分については大変重要な点だとは思いますが、これまでに議論はなされておられません。今後の議論は審議会が3回ほどあると思うのですが、今後はそういうお話が出るかもしれません。ですが今現在ではそこまで議論は行っていないということです。

会長： ありがとうございます。他に何かありますでしょうか。

委員： 中座させていただく関係で、この報告書案について意見だけ申し上げたいと思います。この報告書案の構成、中で述べられている内容、結論について特段異議ありませんので、私はこれで賛成したいと思います。よろしく願いいたします。

会長： ありがとうございます。他にいかがでしょうか。この報告書案につきましてどうでしょうか。

委員： もう一回述べさせていただきたいと思います。やはりマスタープランの場合は目標を設定してそれに向かって政策体系を考えていくというものだと思いますので、そうだとすると税の場合はそれを具体的な政策の手段として考えていかなくはないわけ、そういう意味では先ほど会長よりお話がありましたように、29 から 35 までの広さのところ突出したような形になって増えたのではないかとした場合に、政策的な体系から見てその部分をどう考えたらいいのかということは、当然住宅マスタープランの策定の折に考えてしかるべきではないかと思えます。そのうえで何らかの形で誘導的な施策が必要だとあれば、先ほどお話がありましたように適切な税率、複数税率を導入すればある程度は政策的な手法で解消するという方向を打ち出すことは可能だと思います。ですから今話ししたようにどういう政策的な目標を設定して、それに対して現実の実態を見た場合、確

かに 29 ㎡以下は減っているかもしれないけれども、29 から 35 が増えているという、突出的だという部分をきちんと考えなくてはいけないと思います。そのうえで税制の仕組みの上で特に税率の問題が発生するわけでございます。税率をどういうふうに設定すればその分が解消できるかという形で考えていただく必要があるのではないかと思います。

委員： 今の内容につきましては非常に私どももよく理解いたしております。3 ページから 4 ページにかけてマスタープランの基本的な方針を 5 つ並べてありまして、その中の一番最後のところに「良質な住宅ストックの形成」があるのですが、その施策の中で今ご指摘のあった部分について、どういった捕らえ方をしていくかということは非常に重要なテーマとなると思いますので、これについては今ご指摘いただきました部分、私どもトライさせていただきます。ただ課税について、29 ㎡未満の話と 29 から 35 は増えているからこの住宅ストックのバランスを考えて課税対象とするべきかどうかについてまでは、今の段階ではマスタープランの中でそういったことを想定しながら考えているかということ、そこまでは考えていないということなのです。ただおっしゃった内容は非常によく分かりますので、29 から 35 が非常に増えてきていて、29 ㎡未満と同じようにストックバランスの中で非常に悪いのだということが目に見えているということであれば、その課税のあり方を考えなくてはいけないし、今委員がおっしゃったように二重の課税の税率の考え方もあるかと思いますので、それは今後の良質な住宅ストックの形成をどう考えるかということだろうと思いますので、もう一度トライさせていただきたいと思います。

会長： ただいまのご議論につきましては、7 ページの最後の段落のところに書き込ませていただいております。面積的について 30 ㎡台前半についてどうするかとは書いてはいないのですが、意味としてはそういう意味をこめて書いているつもりでございますので検討を進めていただければ幸いです。

報告書案として文章を修正する必要があるか、その点について修正するかどうかについてはどうかとは思うのですが、どうでしょうか。

委員： 文章を訂正するということは必要ないかと思います。問題は認識がどれだけであってマスタープランの策定の上でその分の現実の実態をどう評価されていてそれを住宅の良質なストックのバランス形成を目指すという考え方からすると、やはりある部分が突出しているのは政策目標からするとおかしな事になるのでどのようにして直すのか、これは別に税でなくて他の手段でも良いのですけれども、税の場合は先ほど説明があったようにそれを解消するかどうかは建築主に任されるという側面がありますので、すぐに効果が現れるかどうかは建築主の意向にかかっているわけですが、そういう意味ではソフトな政策手段なのですけれども、それが望まし

いというのであればそこで工夫をするというのが必要になるのではないかと思います。

会長： みなさんご存知のとおり、この会議につきましても基本的にもちろん報告書は出される訳ですけれども、会議録につきましてもこれは公開されておりますので、そういう議論があるということにつきましては大げさなことを言えば世界中に分かるわけございまして、そういう意見が出されていることについては当然何らかの場で議論の参考にさせていただきたいと思います。

それでは、その点も含めましてあるいはそれ以外について何かご意見はございますでしょうか。

委員： 一点だけ細かいことなのですが。狭小住戸の定義、これは29㎡未満ということで今までできております。それでその根拠というのは先ほどお話のありましたように、第8期住宅建設5カ年計画が平成13年閣議決定の2人世帯の最低居住水準である29㎡に求められている訳なのですが、これ自体がその後30㎡に改められたという現実を踏まえたと、これを30㎡に見直すということも考えられるのではないかと思います。その辺はいかがなのでしょう。一方において法的安定性と確かにありますけれども、そういう数値が望ましいとされている数値自体が時代の趨勢に応じてたとえ1㎡でも見直されるといった時に、そういう方向での検討をしていただくというのも一つの必要なことではないかと思うのですが。

委員： 先ほどから今も申しているのですが、ご指摘のありました通り住生活基本計画で面積が出されているわけですから、やはりそれに沿うべきとは思っているのですが、課税とは別だろうと私は思っていたのですが、30㎡というのが実際住宅マスタープランの資料として出ているので、直すのが普通なのかもしれません。やはり最低居住面積の水準が変わっているのだからワンルームの定義そのものを変えなければいけないということで各区も確か結構直しているのです。だからそういう意味では、豊島が直さないのも本来18年ですから手を付けなかったのが少しどうなのかなというふうに思います。30なのかなという気がしないでもないです。

会長： ここにつきまして、29㎡未満となっているのを30に変更してはいかがという提案かと思えます。これにつきまして何かご意見ありますでしょうか。

委員： 今の話について、豊島区が29㎡未満としなければいけない特別な事情があればそれは勘案しなければいけないのですが、それが無い限りは国の出された水準でいいのではないかと思います。ですからその点は豊島区の現状をどのように考えて、そのことから特別な事情があるかないかということを判断されて、やはり30で構わないということであれば国の面積水準である30にするのが望ましいのではないかと思います。

会長： これにつきましてはどうでしょうか。他の委員はどうでしょうか。

委員： 豊島区だけが、国の基準が30になったのに29㎡に据え置かなければならない特

別な事情に少し思い当たりませんので、これはワンルームマンション税の条例を変えればすむと思うので、変えても差し支えないかと思えます。

委員： 各区でワンルームの定義を面積でどうやって取るか、というと基本的にはバラバラなのです。基本的には全国計画が変わっていますのでそれらについてはそれなりに取ってはいますけれども、これが豊島区の住宅施策の中でワンルームマンションの定義を 30 に変えなければいけないということまでは無いだろうとは思っております。要は全国計画で最低の居住面積水準が変わったというのは事実なのですが、変わったからといってその 29 を 30 にしなければいけない理由が、ワンルームマンション対策として出てくるかということそれは無いと思えます。けれども今、これまでご指摘をいただいているように 29～35 くらいが突出してだんだん増えてきているのも事実ですので、それを住宅バランスとしてストックバランスとして対応していかなければいけない、そこにも手を付けなければいけないというところまで明確に住宅対策として出すような状況までには、分析がなっていない、というかいつていないと思えます。

委員： 豊島区狭小住戸集合住宅税条例取扱要領、これが平成 16 年 5 月 19 日区長決議で出ております。これは参考資料 1-3 としてずいぶん本検討会議の初めのほうに配布されたものなのですけれども、そこに狭小住戸の説明が 2 ページに相当する部分に書かれております。これによりますと、「第 2 号（狭小住戸）について」というところで、途中省きますが、「5 年計画に定められている 2 人世帯の最低居住水準である 29 m²に満たないものを狭小住戸に位置づけた」と、このようにこの条例の数値の根拠となったものが示されているのですが、その後これが見直された時にやはりこれに準ずるのが素直ではないのでしょうか。一方、本条例が制定された後に本日のこの報告書案の 16 ページの資料 6 ですと、この下の表で 29～35 m²までの面積が増えている。上の平成 11 年～15 年度の表と対比しますと、20～25 m²の部分が減ってその分 29～35 m²にシフトしているような感じがあると思えます。その部分について今後住宅マスタープランのほうでどう対処するのかという大きな問題はあろうかと思うのですが、一応私の問題提起というのは、そのこととは切り離してと言いますかそれとは別に、取扱要領の表現からすると 30 に直した方が無難ではないのかなと、そういう考えでございます。

委員： 今建築指導課で扱っている集合住宅の条例で面積をそのように変えたとしても何ら困ることは無いことがひとつ。それと今委員のおっしゃったようなことも考えると、これは普通に考えると全国計画で変わっているわけですから、30 に直すのが普通なのかなという気持ちはございますので、それは断りません。マスタープランのほうでもそういう資料は出しておりますのでそういう形でもすんなり行くかとは思っています。

会長： ただいま出されております案件ですとこの報告書案の 5～6 ページにかけてのと

ころになると思うのです。その前のところにつきましては現状の話をしているので何ら影響は受けないのですけれども、この5～6ページ5の(1)でございますけれども、特に6ページの3行目「しかし」と書いてあるところからの約3行、このところの表現が違って来るわけでございます。どう変わるかと言いますと、住宅施策全体としてのワンルームマンションの定義というものが、今は29㎡未満のところをワンルームマンションというかたちで定義しているのですが、その前のところで2人世帯の最低居住面積水準が30㎡になったというところを踏まえて、ワンルームマンションの定義を変えてしまおうという提起につながるご提案かと思えます。ここでやって良いのかどうか分からないのですが、豊島区としてワンルームマンションの定義を30㎡未満という形に変えるのであれば、それはワンルームマンションを抑制しようという考え方の定義と申しますか課税対象も30㎡未満に変わると、そういうことになるかと思えます。ということでして、報告書案では特定のことを言わずに豊島区で決めるように決めてください、という書き方をしているのですが、みなさんほとんど意見は一致しているかと思うのですけれども、今出されております、30㎡というかたちで全国計画の基準が変わっているのであるから、その2人世帯の最低居住水準面積が30㎡と変わっているのであるからそういうかたちで変えてはいかかかと、そういうご提案を豊島区に対してすると。そうすれば課税のほうもそういうふうになると、そういう提起の仕方になるかと思うのですね。我々のほうとしても30㎡に課税対象を変えましょうとばさってしまうのが良いのか、それとも全国計画の面積が1㎡広がったので豊島区としてもワンルームマンションの定義を変えてそれに課税の対象も変えたらいかかかと、そういう書き方になると思われませんが、みなさんの意見はそうだと思って良いのでしょうか。そうではないという方はいらっしゃるでしょうか。

表現はまだはっきりとはしませんが、趣旨としてはそういうことだと思います。よろしいでしょうか、そういう趣旨の修正をするということで。

幹事： 先ほどからご意見が出ておりますように、この国の住生活基本法が相応しい居住水準として今は30㎡、従来は29㎡と5か年計画に応じて定義をして、規制をしてきたということでございます。国が望ましい基準として30㎡にしたのですけれども、それを更に課税をもって誘導までするのかというのは、また一つ違った価値判断があるのかなと思ってございます。また昨今の経済状況から、かなり建築関係の業界が冷え込んでいる部分というのがあると考えてございまして、そうした経済状況全体等を加味したうえで判断をするような、柔軟性のあるようなご意見であったほうが良いのかなと思えます。住生活基本法で、居住水準面積というのが定められてはいるし、あるいは経済状況等を勘案した上で対処するようなというような、少し幅を持たせたようなご意見を賜ればというように考えてござ

います。

委員： 少しよろしいでしょうか。私の考えというのは、条例制定時に際しまして立法者がどのような根拠をもって課税要件を設定したかと、その説明が、言ってみれば取扱要領の区長決裁の中にきちんと出ている。そのところを考えるならば、条例改正をするかしないか、これは結局議会の問題ですので、そちらで検討いただきたいというだけの話であって、その際に、総合的な政策配慮のもとに今おっしゃったような、景気が冷え込んでいるとか、そういうことも斟酌なさるのは立法者の側の配慮ではあってもいいと思うのです。ただこの数字に合わせて規定したのだということが出ている以上は、その辺の検討の余地があるのではなからうかと思えます。これがまず一点と、あともしも課税要件をたとえ1㎡でも大きくするといった場合には、周知期間が必要ではないのかと思えます。この二点です。

委員： 今の点は同じ意見です。やはり課税要件にかかわる問題ですので、この部分を変更するということは不利益変更といえますか、つまり1㎡広くする、課税対象に加えるわけですから、そういう意味では利害にかかわるわけなので、この点は基本的には今おっしゃったように国の住生活基本法、これに従うというのは前の定義との整合性からいうとそうなるのだと思えます。ただあとは立法の判断で先ほど言いましたように、豊島区で特別な29㎡未満にする特別な事情があるかどうかというのは豊島区で判断されるべきことであって、整合性からいうと今おっしゃったように、国の基準があるわけですからそれをまず考えるべきだということになると思えます。

会長： そうしますと、勿論我々がここでその条例を作るわけではございませんので、ただ我々として基本的な考え方を提示して、それで豊島区の判断をいただきたいというわけがございます。その時に確かにその課税対象を変更するというのは実は非常に大きな問題になるわけがございます。けれども国の全国計画で、この最低居住面積水準が1㎡広まったという現実がございます。ですのでそういうことを踏まえて、あとは豊島区のそれぞれの事情をそれぞれ考えてワンルームマンションの定義についての変更についても検討していただきたいということです。我々としては今言ったように29が30に広まったという認識をまず持っていて、それで豊島区にそのことも踏まえて、課税対象となる住戸の面積についてのご判断をいただきたいという書き方になるかなと思えます。そうしますと、今書かれているこの報告書案とそんなに大きくは変わりません。多少表現の仕方を変える程度になるかと思えます。

委員： 少しよろしいですか。同じことで非常に申し訳ないのですけれども。今までの課税をした時に二世帯の最低居住水準29㎡というのを基準にして課税をしましたというのは、もう明らかな事実でございます。それで今回全国計画が変わっておりますので、二世帯の最低居住の面積水準が30㎡となっておりますので、や

はりこれを踏まえての考え方に基づくべきだというのは、もうそのとおりだと思うのです。ですから、ここに書かれている6ページの一番上の内容を踏まえなくても、いろいろ考えてみてもやはり30㎡になるのではないかなと私自身は思うものですから、これは仮にこのまま答申をいただくような内容になっても、これは30㎡になるというように今思っておりますので、これらの考え方をいただいてご指摘もされているわけですから、この部分については、住宅施策の検討を踏まえて行うべきだということでこのままの文章で置いておいていただいても、全国計画の中身はきちんと考えますというのが豊島区としてあれば、私はこのままの文章でも良いのかなという気がしております。

会長： それでは、書き方ですけれども、一番簡単な修正は、この3行目の終わりのところに「しかし」という言葉があります。この「しかし」を取ると、だいぶニュアンスが変わるのですけれども、それだけでたゞいまの趣旨がほとんど含まれることになるのです。全国計画のことがそこまで説明されており、当然のことながらその上に書かれていることを踏まえて住宅施策が検討されておりますので、「しかし」という言葉とその後ろの読点を取ります。そうしますと、これはこの会議だけではなかなか決められる問題ではないのですけれども、とにかくワンルームマンションの定義を変更する場合には住宅施策の検討を踏まえて行うべきであるということです。住宅施策の変更も勿論マスタープランでやるということもあれば、マスタープランはともかく区として決定すれば、それは決定になりますので、その方法については区にお任せすると、判断についてはお任せいたします。我々としては、ここの全国計画が30㎡となったのだということ踏まえていただきたいと、それを踏まえてこのような報告書の形でいきたいと思うのですが、いかがでしょう。

委員： この表現の問題なのですが、今趣旨としてはその通りで結構だと思うのですが、6ページの上から5行目のワンルームマンション、この言葉を条例に合わせてカギカッコで狭小住戸とするべきだと思います。このワンルームマンションという言葉は、特別区各区の表現で使われている、これはこれで良いと思うのですが、6ページの(2)の税率というところで、また変更するかどうかという議論と合わせますと、5行目の部分はさっき申し上げたような「狭小住戸」と、条例の狭小住戸の定義を変更する場合という意味に改めたら良いのではないのでしょうか。

会長： はい、それは私もそうだと思いますので、6ページ5行目のワンルームマンションというところを、カギカッコを付けた狭小住戸カギカッコ閉じるというように変更させていただきたいと思います。その点、よろしいでしょうか。

それでは確認いたします。6ページにつきましては3行目のしかしというのを取りまして、5行目のワンルームマンションというのを、「狭小住戸」と2箇所変更させていただきたいと思います。

その他にはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。私のほうで、自分で書いておいて自分の間違いを見つけました。「はじめに」というところで、「はじめに」のところの真ん中、後ろから14行目、そこに「建設主」という言葉がありまして、朗読を聞いていてあれと思ひまして、これは「建築主」です。他にも少し「建築」「建設」の区別が良く分からないところがあるのですが、ここは明らかに間違いです。他の建築ラッシュとか建設ラッシュとかは、どちらでも良いような気がするのですが、ここだけは訂正させてください。

ほか、いかがでしょうか。それではただいま訂正箇所が二箇所、二つの場所に渡ってございました。で、意見としてお寄せいただいたのは以上だと思います。それでは修正の箇所を改めて事務局から確認していただいて、よろしいでしょうか。

事務局： 資料4-1ですが、まず1ページ。「建築時に建設主に」となっておりますのを、「建築時に建築主に」ということで、「建設主」を「建築主」に直すということでございます。次に6ページでございます。上から3行目のマルの後の「しかし」と句読点、これを取らせていただきます。その2行下の「ワンルームマンション」の部分、えー、カギカッコ狭小住戸カギカッコ閉じ（「狭小住戸」という形で直させていただきます。以上です。

会長： よろしいでしょうか。それではご意見ご異議ございませんようでしたら以上の点を修正した上で、この豊島区税制度調査検討会議報告書を以上のように取りまとめさせていただきたいと思いますが、ご異議ございませんでしょうか。ご異議ございませんようなので、このように決定させていただきます。どうもありがとうございます。

それでは、本日予定されております案件の審議は終わりました。今後の経過につきまして事務局のほうからご説明をお願いします。

事務局： 本日報告案のまとめができましたので、このあと日程の調節をさせていただきます。豊島区長に対して、諮問に対しての答申をしていただきたいと思います。このあと日程の調節をさせていただきますので、その日程の調整次第ということでございまして、本税制度調査検討会議から区長への諮問文、答申の頭紙につきまます日付については、その調整させていただいた日程の日付、いう形で作成をさせていただきます。このあとまもなく開催されます、第4回区議会定例会が予定されてございますが、そこで答申の内容についてご報告をさせていただくこととなります。それで、この度狭小住戸の定義を29から30に変えるべきであるとのご趣旨の提案がございましたので、それについてどう受けるかということ、またあるいはその変更につきましては総務大臣の同意等の手続きが必要となってございます。またその同意を得た上で、周知期間等のことがございますので、条例変更については、そのしかるべき内容を持って対応するのかどうかとい

うこの決定を判断させていただきたいと考えてございます。以上でございます。

会長： それでは以上を持ちまして、第4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。本日はどうもお疲れ様でした。

※ 審議経過の記載が2頁以上にわたる場合は、右肩にNo.を付す。

会 議 の 結 果	豊島区税制度調査検討会議報告書（案）について議論を行い、文言の訂正を行い、本報告書は決定された。
提出された資料等	資料４－１ 豊島区税制度調査検討会議報告書(案)
そ の 他	日程調整をした結果、11月10日（月）に本検討会議の報告書を豊島区長に提出する予定となった。