

会 議 録

附属機関又は 会議体の名称		第1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		平成30年5月22日（火） 14時00分～16時00分
開催場所		第2委員会室
議 題		(1) 狭小住戸集合住宅税の概要について (2) 狭小住戸集合住宅税新設の背景とその後について (3) 各区の住宅ストックに関する動向
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、沼尾波子、関聡介、石井啓子（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、「わたしらしく、 くらせるまち。」推進室長、多文化共生推進担当課長、総務課長
	幹 事	区長、企画課長、財政課長、広報課長、収納推進担当課長心得、都市 計画課長、住宅課長（マンション担当課長兼務）、建築課長（建築審 査担当課長兼務）、地域まちづくり担当課長
	事 務 局	税務課長、税務課職員3名
提出された資料		資料1-1 豊島区税制度調査検討会議運営要綱 資料1-2 豊島区税制度調査検討会議名簿 資料1-3 豊島区の近況について 資料1-4 狭小住戸集合住宅税の概要について 資料1-5 狭小住戸集合住宅税新設の背景とその後状況について 資料1-6 各区の住宅ストックに関する動向（住宅土地統計調査） 参考1-1 豊島区狭小住戸集合住宅税条例 参考1-2 豊島区狭小住戸集合住宅税条例施行規則 参考1-3 豊島区狭小住戸集合住宅税条例取扱要領 参考1-4 豊島区中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関 する条例 参考1-5 豊島区中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関 する条例施行規則 参考1-6 豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例 参考1-7 豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例施行規則

審 議 経 過

14 時 00 分開会

事務局： 開会に先立ちまして、皆様に一言申し上げます。この会議は原則として公開とさせていただきます。本日は傍聴の方がいらっしゃるほかに、マスコミの取材も入ります。また事務局でも記録用写真の撮影および録音をさせていただきますのであらかじめご了承お願いいたします。また進行にあたりましては、会長の選出までは、豊島区税務課長の井上が進行させていただきますので、よろしくをお願いいたします。なお報道関係の皆様申し上げます。本会議は公開としてございますが、映像の取材につきましては、実質審議の冒頭の部分までとさせていただきますと思います。本日は第1回ということで委嘱式のセレモニーがございます。この部分につきましては、進行の妨げにならない範囲でご自由に撮影いただいて結構でございます。また本日は、席にマイクを用意してございます。恐縮ですが委員と幹事の皆様につきましては、ご発言の前後に必ずマイクのボタンを押していただいて、発言していただくようお願い申し上げます。

では、時間となりましたので、ただいまより、第1回豊島区税制度調査検討会議を開催いたします。はじめに、会議の発足にあたり、豊島区長より、委員の皆様へ委嘱状の伝達を行います。学識経験者の皆様はお手数ですが、前のほうにお越しいたきますようお願いいたします。

(区長より学識経験者の委員4名に委嘱状の伝達を行った。)

事務局： はい、ありがとうございました。それでは区職員の8名の委員のご紹介をさせていただきます、任命につきましては省略させていただきます。最初に副区長の齊藤でございます。政策経営部長の金子でございます。区民部長の佐藤でございます。都市整備部長の奥島につきましては、別の公務がございまして、遅れての参加とさせていただきます。また、子ども家庭部長の高田でございますが、別の公務のため欠席でございます。続きまして「わたしらしく、暮らせるまち。」推進室長の宮田でございます。多文化共生推進担当課長の渡邊でございます。総務課長の田中でございます。以上でございます。

委員の任期でございますが、お手元でございます資料1の1にございますが、検討会会議運営要綱に基づきまして、区長に報告書が提出されるまでとさせていただきます。よろしくをお願いいたします。なお、検討委員会と幹事につきましては、資料1-2に名簿を用意してございます。

続きまして幹事を紹介させていただきます。まず、企画課長の澤田でございます。財政課長の三沢でございます。広報課長の高島でございます。収納推進担当課長の宇野でございます。次に、福祉総務課長の直江でございますが、本日欠席でございます。それから、子ども若者課長の副島も欠席でございます。都市計画課長の活田でございます。住宅課長の星野でございます。マンション担当課長兼務でございます。また、建築課長東屋でございます。建築審査担当課長兼務でございます。地域まちづくり担当部長事務取扱地域

基づいて副会長の指名をさせていただきます。これにつきましては□□委員にお願いしたいと考えております。□□委員は地方財政、特に地方税についての研究を各種行っておられまして、あるいは地方行財政についても全国的にいろいろと実態調査をやっておられる方でございまして、豊島区についても、税財政やその地域の行政サービスの状況等いろいろなことを踏まえてこの税のあり方を考えるという点で、□□委員に副会長を引き受けていただくのが適切と思いますので、ぜひよろしくお願ひいたします。

それでは、豊島区の税制度調査検討会議の体裁も整いましたので、ここで高野区長より、検討内容についての諮問を受けたいと思います。

(区長より会長へ諮問状の伝達を行った。)

会長： それでは高野区長よりたゞいま諮問をお受けしました。事務局から諮問文の写しを委員の皆様にお配りください。それでは、ここで高野区長より、諮問にあたってのお言葉をちょうだいします。

区長： 第1回豊島区税制度調査検討会議の開催にあたりまして、一言ご挨拶を述べさせていただきます。ただいま、4人の先生方それぞれに検討会議の委員としての委嘱をいたしました。〇〇先生におかれましては、先ほど会長に選ばれて、この税ができるときからずっと長い間、この税をしっかりと見守っていただいております。会長になっていただき、恐縮でございます。また、副会長として、□□先生どうぞよろしくお願ひいたします。それから△△先生どうぞよろしくお願ひします。さらに、◇◇先生どうぞよろしくお願ひします。皆様方は大変お忙しい立場にも関わらず、委員の要請を快くお引き受けいただきまして、誠にありがとうございます。深く感謝を申し上げる次第でございます。さて、ちょっと時間をいただきまして、最近の豊島区の動き等々について、お話をさせていただきます。平成16年度の6月1日にゆとりある住環境を実現し、ファミリー層の居住を誘導することを目的といたしまして、狭小住戸集合住宅税を施行したわけでありまして、豊島区狭小住戸集合住宅税という名称ですが、我々はワンルームマンション税とわかりやすく言っております。この税は全国でも類を見ない、独自性の高い法定外普通税といたしまして、確固たる地位を築いてきたわけでありまして、先ほどの池上先生のお話のように、平成12年に地方分権一括法が変わりまして、地方自治体でも課税の決定等が、いろいろとできるようになったということで、私たちも検討してきたわけでありまして、この検討会議の資料の中でも、いろいろお示しをしておりますが、本区では、狭小住戸の割合が、ワンルームマンション税の施行によって低下している傾向があり、本税の一定の効果があらわれていると思いますけど、ただ税収のほうはかなり年間で上がっているような状況でもあります。私は今南長崎に住んでおりますけど、以前は、ワンルームマンションはあまりなかったんですが、最近、急速に南長崎方面までこのワンルームマンションが広がってきているなというのを肌で感じております。これについては、検討会の中でも、都市計画課長や、都市整備関係の職員等々からお話もあろうかと思ひます。

さて、豊島区ではこの5年間どういう動きがあったかということをお話しい

たしますと、4年前の平成26年に日本創生会議から、豊島区が23区唯一の消滅可能性都市であるとの指摘を受けました。全国の1,700ある自治体の中で、半数以上が30年後には20代30代の女性が大変少なくなっていて人口も減っていくという中で、23区の中で唯一豊島区が指摘されたということは、大変なショックでありました。そこから豊島区はまさに、挑戦の日々だったわけでありまして、非常に積極的に女性にやさしいまちづくり、さらには地方との共生、高齢者対策、そして、日本の推進力になるべく、しっかりと目標を持って、施策を展開していく中で、国際アートカルチャー都市という、豊島区の将来像を明確に打ち出したわけでありまして、まさに消滅可能性都市から、持続発展都市へ向けて、総合的な施策を展開してまいりました。3年前には、この庁舎が完成し、今まで使っておりました旧庁舎、豊島公会堂、区民センターの三つの建物があった場所には、にぎわい創出の施設、まさに国際アートカルチャー都市の拠点と位置づけた、「H a r e z a 池袋」が生まれる予定であり、八つの劇場等、33階のオフィスビルなど周辺の景色がまさに一変いたします。新ホールも、来年の11月に発表、さらには2020年オリンピックパラリンピックの3月にはグランドオープンいたします。さらには、4つの公園、区役所のそばにあります南池袋公園もその1つでありまして、非常に人気のある公園になりました。これは、池袋の繁華街の中に、きれいな公園があるということで、非常に注目されておりまして、今でも他の自治体から、多くの視察が続いております。さらには、待機児童ゼロを2年連続で達成することができまして、非常に高い評価をいただき、さらには、放課後、小学校22校で、夜7時まで子どもをお預かりする取り組みもしております。これにより、今まで配偶者控除の対象であったり、専業主婦だったりといった方々が、積極的に働きに出られるという状況ができております。おかげさまで年収についても、課税対象者がこの5年間で1万6,000人増えておりまして、30年度の予算においては、区民税が過去最高の収入を予測しているわけです。

これからのまちづくりで、さまざまな面を変えていこうとしている中で、たくさんある豊島区内の公園トイレを、アートトイレとして整備するということが、待機児童ゼロの今、園庭のない保育園が大変多いために、公園を活用する中で、トイレをきれいにしようということで、アートトイレという形で、子どもたち、あるいは、女性の方々にも愛されるトイレを整備し、イメージアップを図ってまいります。さらには、4つの公園について先ほどお話ししましたが、池袋西口公園の芸術劇場の隣の野外劇場、これもクラシックのフルオーケストラの演奏できるような劇場ができます。さらには、Hareza 池袋の前の公園、そして造幣局跡地の公園と、まさに公園の整備によって、池袋のまちづくりを変えていこうということで、2020年のオリンピックパラリンピック前にはこれらが完成する予定です。これら4つの公演を電気バスで回遊するというような取り組みもしており、さらには、東アジア文化都市、来年の国内の候補地に決定をいたしまして、豊島区が文化都市としてまさに文化庁のプロジェクトの決定を受けたということで、また来年この取り

組みによって大きく変わっていくのではと考えております。

先ほどお話ししたように、着実に人口も増えておりまして、あと200数名で29万人という大台を、何十年ぶりで超えるという状況でございます。このように、あらゆるところでハードソフト両面を合わせながら、大きく今、豊島区は注目され、変わるときがまさに来ているということでございます。

本題に戻りますが、この税は5年ごとの見直しということで今回3回目の見直しとなるわけでございます。前回の見直しの平成25年から5年間の税の運用状況や、社会経済状況の推移等もありまして、狭小住戸集合住宅税がとるべき必要な措置についてご議論をいただきたいと思っております。何とぞ客観的かつ専門的な見地からの幅広い議論を期待しております。税制度調査検討会のスタートにあたりまして、重ねて、よろしくお願い申し上げます。

会長：

区長ありがとうございました。私も区長の話のを伺いながら、豊島区の地域としての発展ということを考えておりまして、私の勤め先である立教大学も今年は築地から池袋に移転してきて100年ということでございまして、記念行事を行います。それとともに、さきほどのお話にもございましたとおり、来年は東アジア文化都市の取り組みについて、この地域の大学を挙げて協力させていただきたいと考えております。

それで、こういった住宅政策を考えるときに、ワンルームマンションの課税をどう考えるか。実は、学生が住んでいるということもあって、税金をかけると授業などで話す学生から苦情が出ることもあるのですが、いやそういうものではない、豊島区の住宅政策の問題なのだと説明することがあります。改めてその説明が正しいかどうかを検証しなければいけません。ここはそういう勉強をさせていただく大変ありがたい機会でございますので、そういう点からも事務局の皆さん、区の職員の皆さんも含めてどうぞよろしくお願い致します。

それでは、議事に移りますが、区長さんは別の公務がございまして、ここで退席されます。それから、「わたしらしく、暮らせるまち。」推進室長も、公務のため、ここで退席されます。

会長：

それでは本日は第1回目の会議ということでございまして、会議の目的を確認するとともに、その運営方針、進め方についてお諮りしたいと考えております。まず事務局から説明を受けて、それについてご意見をいただきたいと思っております。それでは、事務局に説明をお願いします。

事務局：

(資料1-1、資料1-2説明)

会長：

ただいま事務局から説明がございましたけれども、この検討会の設立目的、運営方針等につきましてご了承いただけますでしょうか、特にご発言がなければご了承いただいたということで進めさせていただきます。それではこれより議事に移ります。資料が用意されておりますので、事務局に説明をお願いします。

事務局：

それでは、本日お配りしております資料でございます。資料と参考の2種類ございまして、基本的には、資料の方を使ってご説明をさせていただきます。一

方、説明には直接使用せず、参考資料扱いとしているものを参考としております。

(資料1-3、1-4、1-5説明)

会長： ありがとうございます。ただいま資料の1-3から1-5までということでご説明いただきました。この狭小住戸集合住宅税の概要、それから、この税が作られた背景、それから作られてからの経過というところを簡単にご紹介いただいたところでございます。ですから議事次第で言いますと、(1)と(2)のところにあたると思います。ここまでのところで何かご質問、ご意見がございましたら。いかがでしょうか。

委員： 基本的なことがよくわかってないのでいくつか教えていただきたいんですけども、まず、豊島区の人口のところで、資料1-3の2ページで平成28年以降再び転出が転入を上回っているんですけども、そこを区としてはどういう分析をされているのか、もし何かあればということと、あとそれから人口の推移のところで、これ平成25年か6年のところで、死亡の部分がぐっと増えてるんですけども、これ何か特段の理由があるのかっていうことを、細かい事で恐縮なんですけども、教えていただければと思います。

幹事： 順番が前後いたしますが、25年に死亡が増えていることについてでございますが、私も資料を見させていただきまして、それは顕著に増えているんですけども、理由みたいなものを説明できるものはあまりなくてですね。ただ1つ言えるのが、東京都の保健福祉局の人口動態統計見ますと、25年に極端に豊島区の死亡数が増えているということはありませんでした。ただ、平成24年7月に住基法の改正がありまして外国人が住民基本台帳のほうに入ってきた年ですので、ここで実際に死亡が増えたというよりは統計のとり方とかの部分でちょっと混乱があったのかなというふうに想定しています。あと28年の転出が転入を上回ったことについてでございますが、これにつきましては、人口も伸びているところでございますが、流動人口も多いものですから、入ってきた人間が一定期間を過ぎると今度は出ていくということがございますのでこのサイクルの中で、28年はこのような状況になったというように考えています。

会長： 今の点はよろしいですか。

委員： 先ほど、住基法の改正で外国人が統計に入るようになったということですけども、これから労働市場でもますます対外的にオープンになっていくというときに、豊島区の環境の場合、外国人の方々の流入と流出の状況は、たぶん日本人の動向と違うと思うんですけども、これからまちづくりとか住宅政策を考えるときには、当然、外国人の志向もだいぶ違うと思うんですが、そのあたりを区別したような、その入と出とかの分析っていうのは区のほうでされているのでしょうか。

幹事： 手元に資料がないので、口頭になってしまいますが、直近で申し上げますと29年度中の増減に関しては、まず外国人も日本人も全部含めた住基上で、転入が3万6,302人、転出が3万1,000人ですので、増減ですと5,300人増えるという状況でございました。日本人と外国人で分けて考えま

すと、日本人に関しては1, 233人の増でございまして、外国人につきましては、4, 067人の増ということですので、外国人の方が増えているような状況が見てとれます。

会長： ほかに、いかがですか。

委員： もう1点よろしいですか。資料1—4のほうで、このワンルームマンション税で、課税免除で8戸以下と定めているのですが、制度を作ったときにどういう考え方でこの8戸以下のところを課税免除としたのかということをお教えいただけますか。

会長： 今の点について、お願いします。

事務局： その当時ですね、大規模なところで3階建てですとか大きなワンルームマンションを抑制するという事は、非常に有効なことであるということで、8戸という一定のところで切ったということだと思います。

委員： これは規制というわけではないんですけども、区内にアパート経営している方が結構いらっやいまして、区としてはですね、外からの投資で建てるとい方については課税しやすかったんですけども、この当時もですね、区内の業界団体や区内で不動産経営している方からいろいろご意見がありました。区内でのアパート経営は、大体が大規模なものではなくて、敷地も大きくないものですから、こういう場合は多くが8戸や10戸程度の規模という中で、一定の線引きをしたんだと思います。ですからある程度、担税力があるところに、スポットを当てたということで、多分統計的に見てですね、8戸というところがある程度のカテゴリーでは明確に分類できたということがあったのかもしれませんが。それはまたちょっと次回、しっかりとご説明したいと思いますけど。

会長： 今ご発言があったことについて、私も当時の議論の記憶が戻ってきました。確かにご自宅の裏に小さいアパートを建てて経営するみたいなものにまで課税する趣旨ではないと。むしろご存じのとおりワンルームマンションにつきましても、いわゆる投資マンションを主に考えていると思っております。そういう意味で、あまり小規模なものにまで課税するというのは、この時の政策の意図ではなかったということだと思います。まだ当時の議事録なり資料もありますので、確認できればと思います。ありがとうございます。はい。他の委員もいかがでしょうか。

委員： 資料1の5について質問です。3ページの上のほうに、税施行前後の狭小住戸の推移というのがありまして、施行前の835戸、割合33%が施行後663戸、割合32%になったと。それとともにその下に、29㎡以上50㎡未満は増加しているふうを書いてあって、ちょっとこの点を正確に数字の見方というんでしょうか、ご説明いただけますか。

会長： 税務課長。どうぞ。

事務局： こちらはですね、中高層協議の件数でございまして29㎡以下の件数の推移については税施行の前後で800戸から600戸に減ってはいますが、それよりもちょっと広いですね、29㎡以上50㎡未満のところについては、増加をしているというような状況がございまして。それを、その下のところでござ

いますけれども、住宅ストックの変化というところで総戸数に占める民間借家共同建て非木造30㎡未満への住宅の割合が、税施行前平成15年度と施行後の平成20年度を比べると、渋谷、中野は上昇してございます。一方、豊島区はですね、30㎡未満の割合が減少したんですけれども、50㎡未満の割合が上昇しているということで住宅ストックが改善されているということではあるんですけれども、ちょっと広いところの住宅ができているというような状況になっているところでございます。

会長： 確認ですけれども、まずこの835戸と663戸は、年平均ということですか。はい、年平均ですね。それからこの割合というのは、33.1%、32.0%とありますが、中高層集合住宅建築物の協議の戸数に占める29㎡未満の戸数の割合ですね。そういうことで、それは書いていないとわかりませんか。そうすると、税施行前と施行後では、年平均で戸数も割合も減っているということですね。

委員： そうするとこれは、30㎡ということではほかのところでは区切られているんですが、この条例の協議では29㎡で区切りがある、ちょっとずれているということですか。

事務局： この当時はですね、本税が施行されたときは29㎡で区切っておりましたが、その後、1回目の検討のときに、30㎡に広げたという経緯がございます。

会長： これは確か国の何かが変わったことによるものだと思うのですが。

幹事： 国の二人以上世帯の最低居住面積水準が29㎡未満から30㎡未満に変更になりましたので、それに伴ってということでございます。

会長： そうですね、国の制度というか、法律か計画が変わったんですね。

幹事： 住生活基本計画の内容が変わったということでございます。

会長： 計画に定める基準が変わったということで、それに合わせてこちらも1㎡広くしようということで確か見直したものだと思います。

委員： それで、資料1-5の3ページの「中高層集合住宅建築物の協議に占める協議件数」のうち、29㎡以上50㎡未満は増加ということなんですが、具体的に割合としては、どれぐらいからどれぐらいに増加したというのはわかりますか。

事務局： すいません。ちょっと今回資料入ってございませぬので、次回提示させていただきます。

委員： よろしいでしょうか。直接のお答えにならないかもしれないのですが、資料の1-6の3ページをご覧くださいますと、住宅ストックに関する動向で豊島区の数字が出ておまして上の部分ですけれども、平成20年と25年と比較をすると、30㎡未満は、36%だったものが33%。それから30から49㎡の23%だったものが21%。このような構成になっております。ワンルームマンション税の前のところからの比較はちょっとないので、わかりにくいですが、1つの参考になるのかなと思います。

会長： ありがとうございます。これまでの1-3から1-5までの資料につきまして、他にご質問ご意見ございましたら、よろしいでしょうか。

委員： 資料1-5の5ページ目のところに、税収と件数の推移があるのですが、平

成17年度以降を税収が軒並み、3億、4億円台と急に上がっていて、当初の見積もりからすると大きい規模になっているのですが、当初の見込みよりもかなり多かったというのはどういう理由ですか。当初3,750万円の見込みということですが。

事務局： はい。先ほど1-4で示させていただきましたけど収入見込みは年間で3,750万円ということです。こちらについてはですね、それこそ平成16年度は、1億円だったんですが、それ以降増えて、当初の見込から相当乖離があったというふうに見ることができると思います。やはり、ワンルームマンションの抑制ということで、一定の効果が認められた一方で、やはり豊島区の利便性というものは、ワンルームマンション税を払って、建てても構わないっていう施工業者が依然として多くいるということなのではないかというふうに推測しているところでございます。

会長： 委員。どうぞ。

委員： 今のような関係ももちろんあると思うのですが、人口をごらんいただきますと、豊島区は平成の10年ぐらいまでずっと人口が低下をしていました。それだけどんどん郊外に人が流れていくという転出超過がずっと続いておりました。それがその後ですね、バブルの崩壊からしばらく経つと、土地の価格なども落ちついてきまして、都心回帰という言葉がよく取りざたされたと思いますけれども、都心部もちろんそうですし、周辺区である豊島区にも、そういう需要が増してきたということがありまして、特に若い会社員の方、あるいは学生の方のですね。豊島区がちょうど手ごろな土地の価格帯ということで、このワンルームマンションが急増したというのはそういう市場の動きが関係しているのかなと思います。

会長： よろしいでしょうか。ここまでの資料につきまして何かございましたら。

委員： 資料1-4の先ほどの収入見込みのところ、当時の収入見込みと比べて実際の税収がここまで多くあったということは、やはり税を払ってでも建てたいという事業者の方がそれだけ多かったということなんでしょうか。

委員： 多分、委員のおっしゃるとおりなのかなと思います。1戸あたり50万円納税するというのは、私も直接関係していたわけでありませぬけれども、当時、相当にその業界の方からは、厳しい意見をいただいたように聞いております。しかし、いざ施行してみると、それでもペイできるという事業の見込みを立てて、参入してくる事業者が思ったより多かったということではないかと思えます。

会長： 私の記憶によれば、当時の議論では、課税しようとする団体が豊島区しかありませんので、税収については実はよくわからないところがあったのです。と同時に、ほかの区では規制、いわゆる地区計画ですか。要するにもう建てさせないという規制をかけている区もあるのですが、仮に豊島区が税をかけても、抑制効果は規制よりももちろん弱いので、思ったよりも減らなかったというところがあると思っております。ただやはり作ってすぐ変えるわけにもいきませぬので5年間見てからと考えておりましたので、その段階では急に税率を変えるということにはならなかったのです。そういう意味では、この

3,750万円というのは、最初は全く前例のないことをやるので効果も見通せなかったということだと思います。

委員： 当時私は財政課にいたはずなんです。恐らく今先生おっしゃったとおりで、何て言うか根拠の持った積み上げっていうのはできなかったんじゃないかなと思います。この数字だけがここに載っておりますけども、直近の予算を立てるときはちゃんと実際の税収を億単位で見込んでおります。税を始めて、やはりこのぐらいは需要があるということがわかってからはですね。良いか悪いかはちょっといろいろありますけれども、それはまたご議論いただくとして、予算の見積もりという意味では、最初はちょっと立てらなかったというのが正直なところかと思えます。

委員： 今のご質問と関連するんですけども、恐らく当初の見込みで3,750万という税収を当て込むというよりはやはり規制という意味合いが相当強かったのではないかなと思うんですけども、結局ふたをあけてみたら年間3、4億でやっぱり税収としては、毎年予算に計上するとそれはそれで意味も大きいと。法定外税をある種税収確保のための、税源として位置づけておられるのか、やはりその規制というところを第1に考えておられるのか、あるいはその両方だとしてもですね。そのあたりの位置づけというのは、導入当初から変化をしてきているところはあるのでしょうか。

事務局： 確かにおっしゃるとおりでございます。痛しかゆしの部分があると。抑制税として税収が上がってしかもそれを予算でしっかり取り込んでいるのはいかがなものかという議論も当然あるかとは思いますが、実際はですね、財政課としては、入ってくる税についてしっかりと予算として見込んでおまして3億ですかね。ただ抑制税としてのあり方として、3億入ってくるという状況が区の方針と合致しているのかどうかというのは、やはりそこはしっかりと議論していかなきゃいけないところなのかなと思っております。まさしくその辺につきまして、先生方のご意見を、しっかりちょうだいしたいと思っております。

会長： はい。委員。

委員： 少し補足をしますと、先ほどの会長のお話にありましたけれども、豊島区はワンルームマンションを規制するわけではないと。ワンルームマンションを作るんだったら絶対ファミリータイプも作るか、保育園を作るか、他にもいろんなやり方をやっている自治体があるわけですけども、豊島区はそういうふうは無理やり行政がこうなさいというようなやり方をするのではなくて、一定の市場原理に任せながらうまくストックバランスを改善していきましょうという道を選んだわけでありまして。それは、私が聞いている範囲ではワンルームマンション憎しということでは必ずしもなかった。投機的なワンルームマンションは、将来に禍根を残すだろう、ただ、豊島区は学生さんもそうですし、単身の高齢者の方も多いので、ワンルームの需要は現実問題ある。区民に欠かせない、住戸の形態であるという要素も一方でありますので、ワンルームを撲滅したいということでこの税をやっているわけではないということです。私もかつて政策経営部にいたこともありますが、やはり税

収としては、上がってくるんだったらそれはそれでうまく生かしながら、区政全体がいい方向に進むようになっていけばいいのではないかと切りかわっていていると思います。

委員： ちょっと今日の資料では、当初のところからよくわからないところがあるので、今いろいろ答弁しておりますけど、決して憶測で物を言っていけないと思うんです。だから当初の時はですね、かなり緻密に、こういうロジックで、ということはやっておりましたので、大変申し訳ございませんけど次回までに先生方のところをお回りして、共通認識をしっかりと持てるように、改めてご案内を差し上げたいと思いますので、よろしく願いいたします。

会長： それから、住宅政策ですので、住宅のマスタープランも5年に一度、ちょうど見直す時期だと伺ったのですが。

幹事： 会長のおっしゃるとおり、今年度、マスタープランの見直しということで、来週の火曜日から住宅対策審議会が始まります。審議会では、1年かけてマスタープランをつくっていく予定ですので、こちらの税の見直しとも検討を一部リンクさせながら、税務課長と調整しながらやっていくということでございます。

会長： そういうことですので、狭小住戸集合住宅税についても住宅政策として何を期待するのかというところで、豊島区の区政全体の調整が必要だと思います。その点はぜひよろしく願いいたします。ここまでの資料につきましてよろしいでしょうか。それでは先ほどもちょっと出ましたが、この資料1－6ですね。各区の住宅ストックに関する動向ということで豊島区のみならず、ほかにも22区ございますので、それも含めて、動向をまず確認してみたいというのが今日のもう一つの課題でございます。これについての資料説明をお願いします。

事務局： それでは資料の1－6でございます。
(資料1－6の説明)

会長： ありがとうございます。ただいまご説明がありました住宅土地統計調査による住宅ストックの状況について何か質問がございましたら。

委員： ご説明ありがとうございます。これ統計の関係で5年刻みになっているのかもしれないのですが、その戸数の増減というのは、5年毎でないといけないのでしょうか。なぜそれを伺うかという、つまりこの50万円というのが、どういうふうにもその抑制効果として効くのかということは、不動産価格の状況ですとか、全体の需要と供給とか、いろんなところで影響をしてくると思うんですね。不動産価格全体が上がっていたり家賃が上がったりしている状況だと50万円では効かなくなっているかもしれないんですけど、なかなか単純には、この50万が効いたことにより、面積を増やしたり別の場所に計画を移すということがあったのかと考えると、おそらくいろいろな要因があったはずだと思うんですけど、そのあたりのところを、住宅を取り巻く状況は毎年いろいろ変化していると思うので、単年度ベースで、何かこう分析をするっていうのは難しいものなのかということも含めて教えていただければと。

幹事： 先ほど申しましたけど、住宅マスタープランの策定に向けていろいろと検討していく中で、基幹統計であります住宅土地統計調査を国が5年ごとにやっております。事細かな特別集計とかいろいろできますので、まずはこれをメインにして調査分析を行っています。そのほか、区独自で、全件調査ではございませんが、様々な実態調査をやっておりますので、それで補完しながら、住宅に関しての調査を行っております。今回の税制度の見直しの観点で、効果がわかるような、住宅ストックの経年変化みたいなところは、この調査以外に何か補完するものがあるのかということだと思っておりますけど、国勢調査のデータとか、そういったものに限定されてくるのかなという認識です。

会長： ほかに何かございましたら。どうぞ。

委員： 次回にまた当初の検討に関する資料もいただけるということだったんでそのときでもいいのですが、住戸1戸につき50万という水準自体も、そのときの決定過程のなかで理由があったのだと思うんですけども、この水準が妥当なのか、今後見直す必要があるのかということも議論する上でも、当時どういふ議論で50万という数字になったのか、もし何か、根拠があれば教えていただきたいと思っております。

事務局： はい。後ほど、当初の検討内容についての詳細の資料をご用意いたしますが、私が聞いているところでございますと、50万にしたというのは、その建物を持っていたときに係る固定資産税の額をもとにしていると。ワンルームマンションを長期持っていたときに大体50万円くらいかかってくるというふうに聞いてございますので、そういうことから出た数字ということでございます。

会長： これは正確には当時の資料も確認しなければいけないと思うのですが、固定資産税は、特別区は残念ながら課税できなくて、東京都が課税するのです。当時、税率の上限として制限税率2.1%となっていました。1.4と2.1の間に0.7ポイントの超過課税の余地があったわけですが、それを掛けたらどうなるんだろうみたいな計算をした気がします。それが50万円ぐらいということで、それを超えるとちょっとどうかなという議論をしたような気がします。ただそういう意味でいうと、今は制限税率がありませんので、もう少し高くすることもできるかと思っております。

ほかにございましたら。ではこの資料に関する質問はよろしいでしょうか。それでは、今までの資料についての質疑等を踏まえて、今後の検討の課題あるいは資料の要望でありますとか、そういったことについてご意見をいただければと思います。

委員： 次回の要望も含めて申し上げたいと思っております。私今日全く初めてですので、逆に先入観もなく、この税の状況を眺めているところなので、まだこの税が正しいのか正しくないのかという、そういう心証が白紙の状態なんですけど、法律家的に考えると、こういう法定外税をわざわざ設けるといふことは、まずその目的とか目標が正しいのかという観点と、それからその目的とか目標が正しいとした場合に、法定外税という手段が正しいのかという、2段階に分けて考える癖があるんですけども。まずその目的とか目標という観

点でいうと、ワンルームマンションを抑制するという、その目的自体が、そもそも正しいのかというか、区として本当にそれを目指すのかということがあると思います。先ほどの話だと無理やりに規制するのではなく、ある程度民間ベースに任せつつも、一定程度に収めたいというようなコンセプトであるというような気がしますが、今一度何を目的目標としているのかという原点の話は、次回伺いたいと考えているところです。最初の区長さんの話にもありましたけれども、例えば高齢者に優しいとか、にぎわいの創出とか、あと国際アートカルチャー都市みたいなこととの関係でいうと、高齢者のために、ワンルームマンションだって必要かもしれないし、留学生とか、学生とか専門学校生とかそういうアートや国際化の担い手になったりする、特に若者を呼び込むためには、一定数やはりワンルームマンションが必要という考え方もありうるわけで、そういうこととの区の今のまさに目指している大きな政策との関係で、一体どのあたりを着地点として考えているのか。税の創設当初というよりは、今の時点でどう考えているのか、それをお聞かせいただきたいというふうに思います。あわせて、例えば、数値目標的に、30㎡未満の住戸が大体何%ぐらいだったら、理想的とするのか。あるいは単身世帯が何%ぐらいだったら区のイメージと合うのかということもやっぱり本来考えておくべきで、極端に言えば、それが達成できたら税をやめるべきということにもなるんだと思うんですね。ですのでそういう目的と目標というものはぜひはっきりしていただきたいというのが1つございます。それから次に、手段として正しいのかということとの関係でいうと、ワンルームマンションをある程度抑制するという目的が正しいとしてそのための手段として、1番強烈な例えば地区計画とか、用途地域的なものがっちり縛ってしまうということもあれば、あるいは逆にファミリー向けのものをつくることに対する優遇策とか、そういう補助金的なものとかもあるでしょうし、さまざまな選択肢があると思います。ですので、ほかの手段と比べて、この法定外税という手段が本当に正しい手段なのかという観点の検討もぜひお願いしたいと思っていて、そことの関係と先ほどありました他区の動向ですね、いろんな区がございましたが、ではワンルームマンションが増えてしまった区は無策なのかとかですね。それから、この区はすごく減ったけれどもこれは用途地域、地区計画で縛ったからだとか、難しいかもしれないんですけど、この手段の結果、こういう効果が出ているとか、そういう比較ができないと、数字だけ見ても、こちらとしても消化しにくいなというふうに思っているので、難しいかもしれませんがリクエストしたいと思っております。以上です。

会長：

ありがとうございます。確かにこの税を最初につくるときにもその議論から始まったわけです。目標については、先ほども幹事からお話がありましたけれども、豊島区の住宅政策の方針がどういうものかと。いわゆるファミリー世帯と単身世帯の割合をどう考えるのかという問題がございます。これも住宅政策の観点から、次回ご説明できればと思っております。それから手段につきましても、ほかの区はどういう規制をかけているかというのを確認しなければいけないのですが、それとともに、5年前と比べて今どう変わってい

るかというところも確認してみなければいけないと思います。例えば先ほどほかの区の動向も伺いましたが、お隣の文京区はこの30㎡のところが増しているわけです。これを容認あるいは奨励しているのか、それとも何かもうまくいっていないのかわかりませんが、そういうことも含めてですね。ほかの区でも30㎡未満が増えているところもありますので、これは意図的にやってるのかそうではないのかということも、もしも調べることができれば、考えてみる必要があると思います。ほかに豊島区でももちろん税だけをやっているわけではないので、豊島区自体が、税のほかにどういう施策をとっているかということも当然確認しなければいけない。そういうことも含めて、議論の材料を提供できればと思いますので、よろしくお願ひしたい。そういうことでよろしいですか。ほかにございましたら。よろしいでしょうか。

委員：

これまで、この狭小住戸集合住宅は制度として伺ったことはあるんですけど、区としてどういう戦略があったのかというお話を伺うことができ大変勉強になりました。私が懸念しているのは、今急速にグローバル化が進んでいて、インバウンドで、旅行者も入ってきていると。労働市場にも多くの人々が海外から入ってきていて、今都心の住宅も海外の方が投資をしている。そういう中で固定資産税の徴収ですとか、あるいは今後各区がまちづくり、都市計画について考えたときに、不動産の所有者が地元にはいない、もっと言えば日本国内に住んでいないということが増えていくかもしれません。そうするとまちづくり・地域づくりをどういうふうにするのかというときに、参加のあり方が問われてくると思うんですね。そういう意味でいうと、この税は、海外から来て豊島区の魅力はあくまでもその投資物件としてのものだけ、オーナーも地元に住んでないし、そこを借りる人も一時的にそこを使っていくという人たちが、豊島区の魅力というか、良いところ、要するに、利益だけとっていくのではなく、負担も求めていく。日ごろから地域活動に参加している地元の地権者が小規模な住宅を作ることは、全く構わなくて、それ以外の人は、その分ちゃんと税を払って参加してもらおう。地域の活動に対し、税負担を通じて参加してまちづくりに対しても意見を言うてほしいという、ある意味その地域づくりに対するその参加のあり方というものについて一定の方向性を示するものなんじゃないかなという意味で、おもしろい税だなと、お話を伺いながら思いました。これから不動産所有については、ますます複雑で深刻になってくるだろうと思います。ただ固定資産税の徴収についても都のほうでやる話ではあるんですけども。今後の都市計画のあり方を考えていくときに、だれがオーナーなのかということのはすごく重要な視点にもなってくると思うので、そういった観点からこの税をどういうふうにするか戦略として使っていくかという議論がされるとおもしろいと思ったところです。感想めいたことですが、以上です。

会長：

ありがとうございます。私も今思い出したのですが、この税を作るときに議論をしていたときに、ワンルームマンションに住んでいる人の中で住民登録をしている人の割合が半分ぐらいだったかと思いますが、今はそれがどう変化

してるのかがもしわかればですね。これも本区だけの話ではないのですが、たしかそういうところも問題として指摘されていたように思います。つまり、実態として、住民登録していない方からは個人住民税を徴収しにくいところがありますので。今どういう状況になっているか、もしわかればお調べいただけるでしょうか。

それでは、ただいま資料あるいは区の方針について説明していただきたいというご要望もございましたし、過去の経緯についても確認しなければいけないということがわかりましたので、そういうことも含めて次回に改めて資料を用意させていただいて検討を深めていきたいと思います。そういうことでよろしいでしょうか。それでは本日予定された案件については審議を終わらせていただきます。事務局から何かございましたら。

事務局：

それでは、今後のスケジュールでございまして、A4横判で机上にお配りさせていただいております。こちらについてでございますが、次回第2回の開催につきましては7月24日を予定しておりますのでよろしくお願いいたします。なお、今年中に5回までの開催を予定してございますので、その日程の調整を事務局からさせていただきます。ご協力のほどよろしくお願いいたします。また、そのスケジュールについては資料のとおりでございますが、同時期に住宅マスタープランの改定もございまして、住宅対策審議会についても、記載のとおりスケジュールで進むということで伺っておりますので、こちらについては先ほど住宅課長を申し上げましたとおり、一体となって進めていくという形でございます。また、下半分が、平成31年度のことについて書いてございますが、もし改正するとなりましたら、条例の改正を尽くしまして総務大臣への協議、周知期間期間等ありまして再来年の改正を目指すというような内容になっておりますので、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。

会長：

はい、この点につきまして何かご質問はございますか。よろしいでしょうか。それでは以上をもちまして、第1回、豊島区税制度調査検討会議を閉会とさせていただきます。本日はありがとうございました。

15時55分閉会