

## 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 25 年 11 月 8 日（金）13 時 00 分 ～15 時 00 分
開 催 場 所		第一委員会室
議 題		(1) 税率について (2) 本税条例の施行状況について (3) 住宅基金の積立・取崩状況 (4) 本税の今後について
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
	会 議 録	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開
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（副会長） 野口和俊弁護士 【区職員】吉川彰宏政策経営部長、陣野原伸幸区民部長、齊藤賢司 都市整備部長、鮎川傑地域まちづくり担当部長、亀山勝 敏建築住宅担当部長
	幹 事	佐藤和彦企画課長、矢作豊子広報課長、高田秀和税務課長、奥島正 信都市計画課長、三沢智法住宅課長、園田香次建築課長（マンショ ン担当課長兼務）、末吉正伸建築審査担当課長
	事 務 局	税務課

## 審 議 経 過

<開 会>

事務局 それでは、定刻になりましたので、ただいまより、第4回豊島区税制度調査検討会議を開会いたします。本日は幹事であります財政課長は公務のため欠席をいたします。それでは、池上会長にごあいさつと会の進行をよろしく願いいたします。

会長 お忙しいところ、お集まりいただきありがとうございます。本日は第4回の豊島区税制度調査検討会議でございます。事務局から机の上に配布された横向きの資料がございます。スケジュールが表になっておりまして、豊島区税制度調査検討会議審議経過及び今後の対応を示しています。既に3回会議を開催してきましたが、第1回はこれまでの経緯、それから豊島区をはじめほかの区も含めた23区の住宅ストックの動向、第2回はワンルームマンションの建設に関するニーズあるいは規制の状況、それから豊島区の集合住宅に関する協議件数の状況などについて確認してまいりました。そして第3回は、豊島区のこの税制に関連する基本計画、あるいは都市計画及び住宅マスタープランがございます。それについて確認し、その改定の状況についてもご議論いただきました。それを踏まえて、今回は第4回ということでございます。

本日は、狭小住戸集合住宅税の税率を中心として、条例の実施状況について議論をするということでございます。それによって全体として実質的な議論を締めくくる方向に持っていきたいと考えております。そして、本日は最後にこの税をこれからの5年間どうしていくか、という方向性についてご議論いただきたいと思います。あとで説明があると思いますが、年明けに区長に答申する予定になっております。それに向けて取りまとめを行うための議論をさせていただきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。それでは今回用意された資料について、事務局から順次ご説明をお願いします。

事務局 それでは事務局のほうから資料の説明をさせていただきます。あらかじめお送りいたしました資料4-1-1、4-1-2、4-1-3、資料4-2、資料4-3、それから参考資料4-1、4-2と資料をお配りしております。それから今後の対応でございますけれども、先ほど池上会長からのお話にもありましたが、今回は用意した資料に基づいて議論をしていただくとともに、本税の今後の方向性について議論していただき、次回の第5回は報告書の骨子案について、ご検討いただきたいと思います事務局としても考えております。

スケジュールについてまだ確定ではございませんが、次回は、できれば12月中の開催を予定しておりまして、年明けに答申と考えております。

それでは順に説明をさせていただきます。まず、資料4-1-1をお取り出し

ください。狭小住戸集合住宅税の税率についてです。こちらは復習ということになりますけれども、なぜ50万円だったかということでございます。

この税率1戸につき50万円といたしますのは、良質な集合住宅を建築しようとする誘因になり、売買賃貸時での価格転嫁が難しく建築主が負担せざるを得ないこと、不動産に関する既存の税と比べて著しく加重な負担とならないことの3点を総合的に勘案するとともに、下記試算による狭小住戸における固定資産税の制限税率を適用した場合の増分値を参考として設定したものでございます。

29平方メートル未満の住戸における固定資産税等の試算については、当時はこのような試算をいたしました。直近4年間に着工された29平米未満の9戸以上の区内の集合住宅における1戸あたりの平均敷地面積と床面積をもとに、今後47年間、これは標準的な減価償却の耐用年数でございましたが、この47年間の固定資産税と都市計画税の試算を行いました。その結果税額の総額は129万2,523円、1年平均では2万7,500円の負担となります。さらにこの事例における固定資産税の税率を当時の制限税率でございます2.1%に引き上げたらどうなるかという試算を行いました。現行税率1.4%の税額と比較した結果、47年間の総額では53万2,215円の差が生じるという結果が出ました。なお都市計画税については、もともと制限税率であるため変更はないということでございます。

試算条件は以下のとおりでございまして、1戸当たりの平均が25.88平米、1戸当たりの平均敷地が12.36平米、区分所有ですので割ると12平米程度という意味ですが、土地評価につきましては区内の1番低い公示価格を採用しました。家屋評価につきましては平均値でございます。下の表でございますけれども、1番が現行税率の場合ですが47年の計が129万円余、2番で固定資産税の制限税率2.1%を採用したとすると182万円余、差額が53万円という結果に基づきまして、50万円としたわけでございます。

次に資料4-1-2をごらんください。次のページでございますが、では現在のこの固定資産税の税率はどうかということでございます。これが実は、平成16年に税制改正がございまして、固定資産税の制限税率2.1%というのが廃止されております。改正の趣旨は地方公共団体の課税自主権を拡大するという趣旨で撤廃されたということでございますが、これについて全国の状況を調査してみました。

3の(1)の表でございますが、人口50万以上の市、23区は23区をもって1団体として含まれていますが、こちらについては超過税率を採用しているという自治体はゼロ、それから5万以上50万未満の市では7.5%、人口5万未満の市ではやや増えて19%、町村では7%ということで、全国的でも全体の9%しかないというようなところでございます。

それから超過税率の税率について調べてみますと、1番高い税率が、現在、北海道の三笠市というところでございますが、こちらが1.75%でございます。つまり全国でも制限税率が撤廃されて青天井ということになっているにもかかわらず、全国でそれほど高い税率をとる自治体はなく、最高でも1.75%という状況でございます。

これを踏まえまして、次の資料4-1-3をごらんいただきたいと思います。以上のような制限税率が撤廃され、現在日本の自治体の中で最高の税率が1.75%という中で、再検証してみようということで事務局のほうで資料を作成いたしました。

まずこの判断基準である1番の良好な良質な集合住宅を建築しようとする誘因になりうること、2番の売買賃貸での価格転嫁が難しく、建築主が負担せざるを得ないことに関しては、既に前回までの資料で、私どものワンルームマンション税が抑制効果を示しており、かつ中高層集合住宅全体では、総戸数が増えているということから妥当であると考えております。そして3番について、既存の税と比べて著しく過重な負担になっていないかということに関しては税検討時に行ったシミュレートで、旧制限税率の場合と、現在採用されている日本の中で1番高い1.75%の税率で再度検証をしてみました。その結果が1番下の表でございますが、固定資産税の①が現行税率による場合、②が北海道三笠市と同様な税率をかけた場合、③が撤廃されておりますけれども2.1%ということで計算した結果、①が142万円余、②の1.75%で計算した場合は178万余、③の2.1%で計算した場合は214万円余ということになります。現在の最高税率との比較は、差額が35万6,000円。そして旧制限税率で計算したとすると71万円。ということになります。

このことから事務局としては現在の50万円というのは35万と70万円のほぼ中間値ということで、妥当な税率ではないかと考えております。

続いて資料4-2、本税施行後の状況についてご報告を申し上げたいと思います。本税については条例施行後9年が経過しております。24年度末時点で169件、29億円の課税を行ってきたところでございます。これまでのところ169件ありますが、それほど大きなトラブルはございませんでした。ただし、収入未済が現年で1,300万円、過年度1,450万円ということで2件発生しております。このことにつきましては監査委員のほうでも指摘されておまして、1件につきましては単に建築の際に資金不足ということで既に完納しておりますので、問題は残りの1件で、これが最初に建築確認を提出した建築主が、変更してしまったという例が169件中1件だけございました。

ただこれは、非常にレアなケースでございますが、この収入未済に至る経緯をまず別紙2のほうで報告をしたいと思います。2枚おめくりいただきまして別紙

2がございまして、別紙2の収入未済に至る経緯ということでございまして。滞納した会社は、主にワンルームマンション等の売買仲介を行うデベロッパーです。平成22年4月に敷地内にくい打ちをして本格的に建築工事があったのですが、再三私ども税務課から通知をしましたが、申告書の提出はなく、ようやく6月に提出をしていただきました。しかし、滞納会社はマンション建設に関してすべて自己資金なく企画を実行していたということで、資金難の状態であり、申告書を提出しても、納税資金がなく滞納となったということでございまして。

平成22年12月、建築主を滞納会社から、新建築主のAに変更して建物が完成。Aがマンションの所有者となっております。条例上、納税義務者は申告時の建築主と規定されておまして、法規担当とも検討したのですが、新しい建築主に対しては課税できないという判断でございまして。この滞納会社に対しては、直ちに財産調査に着手し、所有していたマンションは差押えをいたしました。しかしそれ以外に差押えできる財産はなかった上に、この差押えした物件が、真実の所有者から訴えを提起され、この差押えした物件もこの滞納会社の所有物ではないということで判決が確定いたしました。というところの最中に、滞納会社は登記上の住所から引き払い所在不明という状況に陥ったものでございまして。

先ほどの資料4-2にお戻りいただきたいと思っております。このような経緯で、通常建築主が建築確認を出した後に変更すること自体が非常に珍しい事例でございまして、この169件の中でこのような事例が1件だけでございました。残りについてはすべて完納しているということで、全国的にも珍しい法定外税であるにもかかわらず、滞納がないということでございまして。

そして問題点ですが、この着工後の建築主の変更への対応が非常に議論となり先ほど申しましたけども、最初の建築主に納税義務が生じているというふうに考えております。その場合に変更があった場合どうするか、ということでございまして、やはり工事に着手した当初の建築主ということで条例上書いてありますので、これについての拡大解釈は無理だろうということでございまして。

今後の対応でございまして、本税は狭小住戸の建築を抑制することが趣旨であるために、建築主が資金計画の中で税負担の重さをより意識するであろうと思われる着工時に課税するというで始まったものでございまして。着工から2カ月以内を申告納付期限として、そのためになるべく早い時期、つまり着工から2カ月以内ということをお定めております。税創設の16年度から24年度末まで169件の実績がある中、このような事例は1件ということで、私どもとしてはこの1件のケースをもって、税の根幹となる部分を改正する必要はないのではないかと考えております。ただ、今後の建築動向を十分に見きわめながら、対策を講じていくべきであるとは思っております。

次のページが別紙1で、こちらは今年の監査の報告書です。表紙をおめくりい

ただきまして、豊島区狭小住戸集合住宅税の収入未済についてですが、中程に、平成24年度現年課税分で1,300万、過年度分で1,450万の収入未済があると書いてあります。1件当たりの税額が大きいので、非常に目立つということもあるのですが、現在の収入未済は2件ですが、未徴収が常態化すると他の建築主に対する影響も懸念される、収入未済の原因は建築主の資金繰りの悪化と所在不明によるもので、今後の対策について建築担当部局とも検討してほしいというような監査の意見が出ております。

それでは次はこれまでの税収の用途についてです。こちらは資料4-3となっております。もちろん普通税ですので税収の用途という言い方はおかしいと思いますが、これまで住宅基金に積み立てており、その住宅基金の積立取崩状況について、資料4-3でご報告を申し上げます。

本日財政課長が公務のため欠席でございますので、財政課より提出のあった資料で説明いたします。

住宅基金が平成15年度に創設された以降の積立てと取崩しの推移をお示した資料が資料4-3でございます。表頭の左から順に、狭小住戸集合住宅税の収入額、住宅基金への積立額、基金からの取崩額とその用途の内訳、そして1番右が各年度末の基金の残高でございます。本税が施行された平成16年度以降、22年度までは、税の収入見込み相当額を積立てておりました。ただし、法定外普通税でございますので、あくまでも一般財源による任意の積み立てでございます。その後、23年度に住宅基金に係る取り扱いの見直しを行いました。積立目的を区営区立住宅の改修、改築需要への備えに限定し、その積立てにつきましても需要に対応した額を計画的に積立てる取り扱いに変更することといたしました。その結果23、24年度は利子分のみの積立てとなっております。24年度決算までは取崩し後の用途はさまざまな事業への充当となっておりますが、25年度予算からは、積立て取崩しともに住宅の改修改築需要に備えた基金の計画となっております。これまでの実績としての24年度決算までの数値を申し上げますと、税の収入額が約29億円、住宅基金の積立額が約18億円、取り崩し額が約16億円となっております。24年度末の時点の基金残高は約1億7,600万円となっております。以上が住宅基金の積立取崩し状況でございます。

会長 ただいま大きく分けて三つの資料を説明していただきました。税率を設定した経緯と、その考え方を現時点で適用するとどうなるかという試算をしていただきました。

それから、本税の施行状況ですが、実際にもれなく課税収納されているのかということの確認です。それについて問題となる事例が1件あったということについてのご報告です。

それから税収との関連で、住宅基金の状況について報告をいただきました。こ

の3点の資料の説明につきまして、まず何か質問がございましたらどうぞ。

委員 東京都の固定資産税率は、標準税率1.4%ということですね。

事務局 はい、標準税率でございます。

会長 質問に限らず、ご意見もどうぞ。では、資料4-1について確認しますが、税創設当初に税率を設定したときの考え方が書かれています。資料4-1-1の上の欄の1番目は、良質な集合住宅を建築しようとする誘因になり得ることということですが、要するにワンルームマンションよりも大きいものを建てようと思ってもらえるか、ということですね。

2番目が売買賃貸時での価格転嫁が難しく、建築主が負担せざるを得ないということ。要するに、家賃の上乗せになるのではなく、建築主が負担せざるを得ないようなかたちになっているかどうかということですね。

そして3番目は、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。つまり、逆に重すぎないようにという点も考慮した、ということ。す。

そういう考え方で一戸あたり50万円という税率を設定したわけですが、その考え方を、現在は29平米未満から30平米未満へ変えましたし、また当然地価も変動しているわけですので、そういったことを含めて現状に照らしてみた場合どうなるか。ということ。今は撤廃されている制限税率2.1%と、現行の1.4%という標準税率の差の0.7%分を今再計算すると約70万円です。しかし、現実には2.1%までかけている自治体はないので、1.75%という現在国内で最も高い税率を適用して計算すると、現行の税率との差が36万円ということになります。現行の税率50万円は、その中間ぐらいになる、ということ。す。

そこから先は判断ということになり、皆さんにご意見をいただきたいと思。います。仮に本税が存続しなくてもよいのであれば必要ありませんが、本税を存続する場合には、税率をどうするかということが一つ大きなテーマになります。それを含め、この状況をどう考えたらよいかということ。す。事務局からの説明には、50万円は適切ではないか、という感想が含まれていたように思。いますが、ここは委員の意見が重要ですので、ご意見をいただければと思。います。いかがですか。

では税率に関する考え方については、一旦現状を確認したということ。す、次の収入未済について。つまり着工したときの建築主が実際にでき上がったときには別の人へ変わっていた、その元の建築主は払わないまま行方がわからない、そういう話。す。こうな。った場合は残念ながら徴税できない。1,450万円の収入未済が過年度分にあるということ。す。これについて、徴収時期などの見直しを検討したらどうか、と監査委員から指摘された、とのこと。す。この監査の報告書は今年の9月に出されたばかりですが、これについても制度変更が可能かどうかということ。す。この点につきましても、事実確認でも結構。すし、何か質問、

意見がございますか。

委員 これは確認したほうが良いと思いますので、いくつか質問しますが、普通に言えば、これは第二次納税義務の事件になるわけですが、その要件としては、つまりこれは低額譲渡でなければこれは該当しない、あるいは、実質課税の面から何とか捉えられるかどうかで、あとはないのではないかと思います、この取引の実態を説明していただかないとこの事件自体はよくわからないので、そこをまず説明していただきたいと思います。

事務局 はい、今ご質問いただいた第二次納税義務でござりますが、こちらの事例につきましては、実際に建築中に建築主が変わったということで、法的には土地の売買契約と建築請負契約の地位の譲渡というのが一体的に行われたケースでござります。私どもも調査をいたしましたけれども、間違いなく有償譲渡であり、金銭の授受があったということですので、第二次納税義務が生じないという事例でござります。

委員 つまり額は適正であるということですね。

事務局 はい。

委員 今の話では、第二次納税義務の対象にするのは難しい事案だったという結論かと思えます。そうすると、あとは徴収手続法上の観点から、このような徴収漏れの事態が発生した場合に、これまでの法制度の観点から何らかの対応措置みたいなものは可能かどうか、行政的な対応ではなく、立法的に追加的な条文等を入れるということについてはどうですか。

事務局 その点についても、この条例の納税義務者などの規定に手を加えることも考えました。例えば監査委員の指摘によりまして、その納税の時期を今は着工から2カ月ですが、それを遅くすることによって、徴収できるのではないかという検討もいたしました。

具体的には保存登記をしたときにするというにすれば通常建築期間は数カ月から長くても2年以内ですので、保存登記をしたということはその時点でそのデベロッパーが売ることですので、その時点で遅らせてはどうかという議論をいたしました。

ただし、本税の趣旨から言いますと、早い段階でワンルーム建築を抑制しようということになりますと、完成した時期にこの税を課するというのはちょっと趣旨が違うのではないかとこのところやや議論がとまっているというような状況でござります。それとあともう一つ議論があったのは、通常建築主がこのような建築中に変更されるというのは稀有な事例であると。169件中1件の事例をもって条例を変えることが果たしてその法的安定性という観点から、いいのかどうかという2点の議論をいたしました。

会長 この点については、ある会社がこういうことをして払わなくて済んだとなった



場合、それを見て他の会社が真似をする可能性があるかどうかということですね。

そういうことがないのであれば、稀有な事例として対応しなくても問題ないでしょうが、この事例を「学習」して税を逃れる人もいるのではないかとということとを監査委員も心配しているのでしょうか。その点は大丈夫かということですね。

事務局 はい。事務局でも検討いたしましたが、そのようなことまでして逃れるという事例はないだろうと。なぜこういう事例が発生したかということ、やはり当初の自己資金が全くない、いわば中小で資金力のない、先の見通しのないデベロッパーがこういうことやったので生じたということであって、これを真似して建築主を変更してまで税を逃れるということはないだろうというふうな認識を持っております。

委員 収入未済に至る経緯の中で気になったことが下から3行目、真実の所有者という言葉です。この真実の所有者というのを裏返すと、ダミーの所有者ということになります。

それで、この経緯を見ますとすべて他人資金で始まって行って、その辺で、この事案の詳細について伺い始めると、時間にきりがないとは思いますが、しかし、このダミーとまでは評価できなかったのか、その辺だけお伺いさせていただきます。

事務局 まず、別紙2の資料の下から3行目の真実の所有者というところですが、こちらにつきましてはこの会社が、この文京区所在のマンションを全体が何十戸かあるうちの幾つかを所有していたと。登記上ですね。そしてこれに対して差押をしたところなのですが、この売買について争いがあり、真正の登記名義の回復がなされたという事例でございます。

このようなかたちで滞納した会社が、文京区所在のこれもワンルームマンションなのですが、この所有権を失ったとかどうか当初からなかったというように事例でございまして、そもそもこの会社がそういう形で、さまざまところでワンルームマンションを仕入れたりデベロッパーになったりしているのですが、マンション転がしというような形で、ほとんど資金力もない会社だったというような事例でございます。

会長 この点について、いかがでしょうか。

委員 疑えばきりはありませんが、最初から仕組まれていたのではないかと感想を持ちたくなるのですが、本当にそういうふうなマンション転がしみたいに最初取得したけれども、後で解消されてしまって、登記を返せと争いになって真正の所有者のもとにかえったという経過まで全てあるのだったら本当に争いがあったのだらうと思うのですが、これは差押え物件のことですから、それより前の当初課税時の建築主が変わったところが問題で、これは建築主が変わったところで何か手続的に届け出などはあるのですか。

幹事 中高層集合住宅条例にかかる場合ですと建築主変更の届出の義務がございます。件数的には結構あるのですが、ほとんどが会社内の代表取締役の変更とか、あるいは開発事業部長が変更するというようなことで、会社そのものが変わるというケースっていうのはあまりございません。

委員 手続的には一応届け出があるということですね。今回は保存登記の直前というか、ほとんど同時というか、建築中で登記される直前みたいな感じだったわけですね。先ほども話のあった保存登記の段階で保存登記名義人というと建築主でなくなる可能性もあるわけですよ。そうすると抜本的に納税義務者とは、この税の趣旨というところから掘り起こして考え直さないとなかなか難しいのかなという気もしています。ただ、差押えをしたとのことですが、ほかに真似されないような対抗手段などは考えておくべき事案だったのでは、という気がしますけど、では何ができるかという難しい。ある程度資産調査をしたわけですよ。

事務局 全ての資産調査をいたしました。

委員 今回の議論で、2つの問題が微妙に関連づけられているくらいがあるかと思っただけで、考え方を整理させていただきますと、どのような相手を税対象とするのか。ということと、税対象にした相手から、いつの時点に取り立てることが取り立てやすいかという議論で、やはり、その点に関して1番目の問題は、建築主、すなわち1戸当たり50万円の課税をされても、なお狭小住宅を建てようという建築計画についてブレーキをかけるという目的からすると、そういった意味での建築主ということでおさえざるを得ないかなと。

次に、1戸あたり50万円をいつの時点で徴収するのが取りやすいかということになると、これは徴税当局の方々の経験をもとにこのあたりがとりやすいのではなかろうかと。現場のことはよく分かりませんが、物が物として姿を現わした時に、パッと対応できるということもある意味では一つの要素なのかなと。申告して2カ月以内でしたか。そういうタイミングと、それから税対象の建築物が整ったときに対象とすると。この辺はどちらが取りやすいのかというのはちょっと分かりませんが。

委員 通常こういうふうな建築工事の請負契約となると、物ができ上がってきて屋根ができて、とある程度建物というような捉え方ができるようになった段階でも建築途上のものは資材の集合体であると。ではだれの所有物かという通常施工業者、資材を調達してくる施工業者のものだというのが一般的な考え方だろうと。

そうすると建築主が滞納したからといってすぐそれを差し押さえるとなるとやっぱり当事者が違うっていう議論がでかねないと思っております、なかなか難しい。この建築主をかえる段階ではお金のやりとりが必ずあるはずですよ。だからそこらあたりをつかまえて、債権者取消権にいう詐害行為ではないかとか、債権者代位権は使えないかとか考えてみたのですが、これだっというものがち

よつと思いつかない。だからやはりある程度2カ月という申告期間内に納付義務もあるわけですね。2カ月以内に申告して納付するということになっていますから、そこから督促期間があり、一定の期間をおいて差押えができるっていうところでやっぱりそういう部分でやっていくしかないのかなという気がするのですが。

委員 条例5条に納税義務者について書いてあって、集合住宅の建築等の行為に対し、と書いてありますけれど、その場合に、それがどの時点からかというところは11条で建築等の工事に着手した日と書いてあるが、この着手した日とはいつをもって着手の日となりますか。というのがまず一つ。

そこから2か月以内となっているから、そこからカウントして2か月以内に納付しなければいけないので、そこをはっきりさせなくてははいけない。それから2か経過したときその超えた時からが滞納状態になりますよね。その場合に問題となるのが、いつどの時点でカウントしますかっていうのは、最初の問題になるわけです。これは通常はどういう理解ですか。

事務局 11条の建築等の工事に着手した日とは根切りの日でございます。通常の基礎工事を始めてショベルカーで掘り始める日ですね。その根切りが始まった日が建築等の工事に着手した日、それから2か月以内に申告書を提出するというところでございます。その申告に基づいて課税をしますが、その納税通知書に、納期を書いて、通常ですと2か月以内ということで納期を定めまして、それまでに納付がなければ督促を出すと。そして督促状を出した後、催告書を出しまして、それでも納付がなければ、差押えに移るとというのが実務でございます。

委員 この着手した日となっている以上はつまりもう、最初の建築確認を提出して建築始めたときに、建築する当事者になっている建築主が納税義務者になるということですね。

事務局 はいそのとおりです。

委員 そうすると、この規定からはそれ以上のことは読み取れないから、結局それどまりということになりますね。あとは先ほどの話で、第二次納税義務があるかないかということだけですね。

事務局 はい、そのとおりでございます。

会長 他にご質問ご意見がございましたらどうぞ。

事務局 さきほど根切りと申しましたが、基本的にまず杭打ちが始まるので、その日を着手の日としています。杭打ちがないときは根切りの日としています。

会長 はい、それではいったんここで区切りまして、もう一つの資料、住宅基金の状況について、ご質問ご意見はございますか。

委員 確認ですが、資料4-3で、24年度まで整理されておりますが、先ほどのご説明ですと、平成25年度以降の取り崩しの用途については、住宅改修改築、こ

れに限定すると、こういうお話ですか。

事務局 はい、住宅基金についてはそのようになっているということです。

委員 ここでいう住宅とは、高齢者住宅を意味するということですか。

事務局 これは区営、区立全体的なものでございます。先ほど説明させていただきましたけれども、積立目的は、区営区立住宅の改修改築需要に充てるということでございます。

委員 はい、ありがとうございます。

会長 確認ですが、23年度以降はこの税収が住宅基金に積み立てられていないということは、普通の税として使われているということですね。

事務局 はい。まったくの一般財源として広く使わせていただいております。

会長 他にはいかがでしょうか。

委員 もう少し委員の皆様詳しくご説明しておいたほうがよろしいかなと思うので。23年度以降、基金の状況がどうしてこのように変わったのかについて少し説明をします。これは、財政状況というものもあっての一般財源の使い方ということで、もう少し幅広く考えたいということで、財政当局が税務当局と一緒に考えてということですが、これまで抑制効果があったと我々も認識しております、その間いろいろな都市政策によってファミリー用のマンションも相当出てきまして、新しい住民が増えてきている。特に顕著な部分として今年27万人を突破した、これは24年ぶりのことでもございまして、その人口増のうちのかなりの部分が、30代後半ぐらいのいわゆる本当にファミリー層の人達が入ってきています。

そうしますと行政需要で今盛んに言われています保育園問題ですとか、これまでは住宅政策の中だけ税を使っていたのですけれども、この都心に新しく住んだ方々の、今度は都心で良好な住環境のもとで暮らす上での条件というものも種々施策を打っていかねばならない。その中の最たる部分が保育園の改修ですね。やはりそれに伴って保育園の受け入れ枠を拡大するとか、そういったところで本区も予算を用意しなければならない、こういうふうな財政事情がありまして、この税の要領の中で都心居住する人たちの良好な住環境を保全するためにその周辺の公共施設の整備にも充てるようなそういうふうな形に変えていったということで、これは当分の間ということでもございますが、ただ一方、区営住宅の保守などのメンテナンスもやっつけていかねばなりませんので、それはちゃんとこれからも対応していきますと。ただ、区営住宅の建替え等については大体、今までやってきたということが実績としてありますので、当分の間は、ほかの公共施設の整備にも充てられるようにしたというのが趣旨です。

会長 ありがとうございます。もともとこの税をつくった時から普通税としておりますので、用途を議論する必要もないのでは、という議論もございました。当初は

住宅基金と対応させるという方針をとられたのですが、もちろんそれは区が自主的にやられていることですので、政策判断としていろいろな形で使うということは本来のかたちではないかと私も考えます。それでは、資料4-1から資料4-3までご説明いただいたのですが、参考資料も用意されております。次はこれについてご説明願います。

事務局 はい、それでは事務局より参考資料4-1、参考資料4-2についてご説明を申し上げます。まず参考資料4-1でございますが、前回委員の皆様方からワンルームマンションが建ちやすいような地区というのはどれぐらいの割合があるのかというご質問をいただきまして、これについて調べてみました。

ただ最初に申し上げますと、ワンルームマンションというのは第1種低層住居専用地域でも建ちますが、建て方によるということもございます。ただし、一般的に言えば、第1種中高層住居専用地域以上が建てやすいであろうということで、資料を作成してみますと、この表のとおり23区全体では、第1種中高層住居専用地域以上の容積の緩い場所が75%、特に台東区あたりの都心ですと、全部商業地であったりしますので、そういう区は100%になります。

豊島区の場合はこの第1種中高層以上が91%、ところが中野区おきましては住宅地が多くなっておりまして59%となっております。ただし第3回までにご報告しましたように、20年度までの中野区のワンルームの増え方はすごいものがありました。ですから、住宅地が多く第1種第2種の低層がありながら、増えているというような状況があったということです。新宿については、93%ということでほぼ豊島区とあまり変わりがない。それから渋谷についてはむしろ豊島区より低くて84%が第1種中高層以上というような状況で、この用途地域の割合の資料から申しますと、この割合とワンルームの増え方というのは比例していない。ということでございます。特に豊島区は90%以上のワンルームが立てやすい地域がありながら、一定の抑制ができていているという評価をしております。

それから参考資料の4-2で、こちらは補足でございます。前回、基本計画に関するもので資料3-2がございましたけども、その中で、区は今後30平米未満のワンルーム、それから50平米以上のファミリーをどうしていくのかということの基本計画の中に定めております。二つの計算方法のうち上のほうが、その基本計画に書かれていた数値で、15年度の30未満が35.3%、50平米以上が37.2%、これを30平米未満を30パーセント以下にし、50平米以上を50パーセント以上にするという目標を基本計画の中で示していますけれども、前回に、平成20年度の30平米未満が31%、50平米以上が35.2%とお伝えいたしました。

ところが、よくよく資料を分析してみますと、住宅土地統計調査の中で、面積不明分を含めた数字であるということが判明をいたしました。この米印を見てい

ただきたいのですが、この住宅土地統計調査というのは大体5年に一度、秋ごろ全戸配布ポスティングをいたしまして、アンケートの形で報告をしていただきます。これが平成15年度は面積不明分が7千戸ですけれども、ところが、20年になるとこれが非常に増えており2万戸となっております。やはり近年の個人情報保護の高まりですとか、それから、住んでいる方の回答の誠実さみたいなものもあるのかもしれませんが、調査として20年度は不明分が多かったということです。事務局ではすべてのデータを持っておりますので、この不明分の2万戸を除いたらどうなのかという試算をしてみました。

こうしたところ不明分を除いた場合に、平成15年度の30平米未満が37.4%でしたが平成20年度には36.1%に下がって、それから50平米以上につきましては、平成15年度39.4%だったものが、平成20年度は40.8%に増えているというような統計が出ております。

それから右の細長い二列の表がございますけれども、これも面積不明部分をすべて除いて計算しています。この30平米未満が、豊島区は平成15年から20年の間にマイナス1.3ポイントですが、50平米以上は、むしろ1.4ポイントふえています。それから少し下がりまして、渋谷区が30平米未満がプラス2.3%、ところが50平米以上のファミリータイプはマイナス1.4%でございます。それから中野区につきましては30平米未満がプラスの4.2ポイント、50平米以上のファミリータイプがマイナス0.8ポイントというところで、やはり小さい住戸が増えているのだなということです。それから新宿区につきましては、30平米未満がプラスの6.8ポイント、50平米以上のファミリータイプがマイナスの7.1ポイントということで、あくまで構成比でございますけれども、これから見てもやはり豊島区というのは、ワンルームタイプが減り、ファミリータイプが増えているというような統計がとれております。この点、前回から数値について検証してみましたところ、このような結果が出ましたのでご報告を申し上げます。事務局からの資料はこれですべて終了です。

会長 はい、ありがとうございます。ただいま参考資料4-1と4-2についてご説明いただきました。これについてご質問がございましたらどうぞ。

委員 参考資料4-2でもしおわかりになったらということでお尋ねしたいんですが、右側に縦に特別区の名前が上から書いてありますが、この中で、豊島区以上に、狭小住宅から、割合広い住宅へと移行していそうな数字が見えるのが、例えば大田区と江戸川区、というのが、認められると思います。それは何かどういう事情っていいですか、このような数値に改善されているのか、推測は可能でしょうか。

事務局 はい。その点については申し訳ございません、取材まではしていないのですが、この平成15年から20年というのが、リーマンショック前の状況でございます。

やはりこの江戸川、大田あたりは特にこの大田あたりは工場跡地等がございますので、そのあたりで長引く不況の中で出た大きな土地が、比較的ファミリーマンションになったのではないかというような推測はしております。

会長 この面積不明分2万戸というと、全体の何パーセントぐらいになるのでしょうか？豊島区の全体の戸数は何戸ぐらいでしたか？

事務局 全体で約17万戸です。ですから不明分の割合が多過ぎましたので、これを除いて考えたほうが実態に即したものではないかというふうに思いまして計算をし直しています。

会長 わかりました。

会長 以上で事務局に用意してもらいました資料については質疑を一応終了させていただきます。最初に申し上げましたとおり、この会議は予定としまして、年明けの来年1月中旬、区長に報告書を答申しなければいけない、ということになっております。そのために、報告書の案をつくって次回ご審議いただくのですが、そのためにはここで皆様のご意見をいただかなければいけない、ということになります。この税を今後どうしていきましようか、つまりその方向性についてです。

その方向性というのは、まずこの税を存続するかどうかということが第1点でございます。第2点としましては、もし仮に存続となった場合には、課税している範囲、前回の会議では29平米未満から30平米に1平米広げたわけですが、今回はどう考えるかという点が2番目に問題になります。同時に、税率1戸当たり50万円をどう見るかという点もございます。さらに手続の面で、着工から2カ月以内に建築主が申告して納めるという制度になっていますが、徴収の時期あるいは納税義務者をどう考えるか、そういう手続面での改正が必要かどうかということ。そういうところが大きい論点になるかと思えます。

これについて、これまでの意見をまとめて報告書の原案をつくりませんが、それをつくるうえで、現段階での皆様のご意見をいただきたいと思っております。これにつきまして、これまでの議論を踏まえて、皆様どうぞご意見ください。

委員 資料4-3から感じたことですが、この狭小住戸集合住宅税収入額という欄がありますが、これが概ね同じような数値で推移している。このことからするとワンルームマンションというか狭小住宅は、従前と同じように、建築されているということが言えると思うのですね。逆に、この税を廃止するとしたときに、この税による抑止効果がなくなるということに結びつくかどうか。でも今までご説明いただいた他区との比較を見ますと、他区というのは特に挙げられているのは中野区、新宿区、というところが目立っているのですが、こういうところからすると豊島区は、改善の方向が認められ、逆に類似した中野区新宿区では、悪化している。ということからしますと、この抑止効果というのがやはりそれなりに、あるんじゃないかと。この税を廃止した場合には、恐らくもっともっと狭小

住戸が供給されるようになって差し支えないんじゃないかな、というような印象を持っております。

会長 第1の論点で、この税の存続について支持するというご意見をうかがいました。他にはいかがでしょうか？

委員 この税をつくったとき、納税義務者となる、ワンルームマンション建設を手がける施工業者の幾つかにサンプル的な、意見聴取を試みたのですね。そのときの反応で、もう豊島区ではとても建てられないと、どこの会社さんもそういうふうなお話だったので、私も相当抑止効果はあるだろうと。ほとんど建たないのではないかと、思いきや17年度に4億5,000万の収入があり、その後も平均すると約3億、ということはやっぱり600,700戸ぐらいは毎年できてきていると。たしか税創設前の5カ年の平均が1,000戸を超えていましたから、そういった意味ではある一定の抑制ではあるのでしょうか。確かにワンルームがなくなったのは、変なところ、立地の良くないところにワンルームが建つということではなくって、施工業者もやはり確実に売れるところということで便が良いところに割と戸数を稼げるような敷地でないと建てないというふうなことに変わってきているかなというふうに、その後の追跡調査でわかっていたかと思えます。

この平均的に3億幾ら入ってくるってところをどう見るかっていうところがなかなか実は悩ましくて、平成17年に議会からこんな状況で本当に抑止効果があると言えるのかという厳しい意見を言われたこともちょっと覚えておまして、まわりの皆様の意識の中でも税率を上げられないのかというふうなことを素朴な意見としてあたりもするので、報告書をつくる上では根拠をちゃんと書かなくてはいけないかなと思っております。

それでこれをさらに抑止効果を高めるとすると多分税率を上げるっていう話になっていくのだらうと思うのですが、それともう一つは30平米という基準ですね。これを50平米以上を建てたいのならば、創設当時もある学者の方から37平米という位まで上げたほうがいいんじゃないかという話もありましたけれども、この30平米というところに関しては、2人住まいの国の掲げている最低居住水準というところの根拠外しては、なかなか論拠を見出しにくいのではないかと。そこが29から30に変わったので連動して30平米に引き上げたという経過があろうかと思うので、これを変えてさらに引き上げるというのはちょっと難しいのかなと。あと税率でもってですね、どの程度上げていくかっていうことを考えたときに、固定資産税がないこの特別区の特殊事情のもとでもし固定資産税があればその制限税率まで不均一課税がかけられるとすれば2.1%まで上げたらという形でこの50万という数字を出したのですが、今計算すると70万までとれるということになるのですけれども、この70万まで同じ論拠でとれるよと言っていくのか。制限税率が撤廃されたとはいえ青天井になったわけではな



い。この課税権者の恣意的な判断で、そこを区側が上げていくっていうことを本当にとるべきだろうか。といったときにやっぱりちょっとそこは慎重に考えたほうがいいだろうと。それと今都市政策として動いているさまざまなビジョンというものがかなり今後まちの住環境をよくする方向で動いていると、そうするとファミリーの方々に対する居住環境の改善というの、都市政策の中で、かなり実現できる余地が出てくるというふうなことも考えると、今、ことさらこれを3億ぐらい税収があるということをおもんばかって税率を引き上げるということにはちょっとなかなか踏み切れないのではないかという感想です。

会長           では、続いてどうぞ。

委員           評価は、今2人からありましたとおり効き目があるかって言われると、乱開発は抑えられているかもしれないけども、狭小なワンルームマンションは実際にはかなりの数で建っていて、それに対して抑止効果がどうかと聞かれると、一定の抑止効果はあるけれども、それ以上ではないと言わざるを得ないと思います。さらに、そのことを前提にした場合に、豊島区の今までの住宅ストックの結果がどうなっていて、その結果に対してこの税が必要だと見るのか、やっぱりこれはもう少し抑制的なかたちにもって行って、ワンルームでない住宅を追加的に建てるような方向にもっていくという、やはりそういう政策が必要だということか、そこはちょっと、わからない点だと思うんです。もしそうだとすると、これは税率をいじらざるを得ないのではないかと思います。

それと関連して、もう一つは、今は30平米以下と区切っているわけなのですが、そうするとやはりどうしても業者の方としては30平米をちょっと超えたところで建てられれば、50万円は免れることになりますので、そういう住宅が増えてはいないかと、その数値ははっきりとは覚えていないのですが、その結果も気になるところで、豊島区の住宅政策に沿った形の税制が必要になるところじゃないかと思うので、その政策にできるだけ対応するような形で税効果が発生するものが望ましいということになっているのだと思うんです。先ほどおっしゃったその議会の意見も多分そういうことを反映した意見ではないかと思うのですが、その点はどうなのでしょう？

会長           これは事務局というか、区側の委員の意見となりますが、いかがですか？

委員           委員からのご指摘のとおりだと思うのですが、税の創設当初はアンバランスが極まっているということで地域社会として、こういう基本の住宅状況の中で、今後も成り立っていくのか、人口の構成も左右することになりかねないということで、抑制の手だてということで導入したわけですが、委員からのご指摘のとおりストックバランスは着実に改善されて、多分税だけの効果ではないとは認識しておりますけれども、改善の効果がこの5年の間で見ると、新宿区などと比較しますと、かなり劇的にストックバランスが変化しているなというふうな

考えています。

それで豊島区での住宅需要ですけれども、ファミリー層が増えているとはいえ、依然として単身の方が多いというふうな現実がございまして、ワンルームに対する需要がまだまだ依然として高いというふうなことで、その中で、事業所さんがいわゆるビジネスとして展開できる素地というかその条件というのがさまざまな要素が絡み合っておりますので、豊島区というところからそれをなくすということに至らないんじゃないかと思うんですね。

したがいまして、できるだけ良質なワンルーム、今委員のお話にあった、50平米に至らないワンルーム30から50平米の住戸、確かこれは増えていると思いますが、そういった経過もあるかと思うんですけども、やはり確実にストックバランスが改善されつつあるというふうに税の効果も相まってということかと思えますけれども、非常に大きいなというふうなことであります。

また、この面積ですけれども、29平米未満から30平米未満に改正いたしまして、中高層の条例では既にご説明申し上げておりますように、現在最低居住面積20平米ですけれども、これを25平米に、国の規制の会議のこともあり我々も躊躇していましたが、もう既に来年の2月の定例会に上程するというのも考えておまして、このことも合わせながらこの税制と併用しながら、まだストックバランスの是正も途上だと思っておりますので、そうした施策を組み合わせながら改善に取り組んでいきたいと、ただ、ご指摘のとおり、じゃあ目指すべき方向はどのあたりというのは我々も、こうした傾向がみられますのでしっかり議論していく、あるいは住宅対策審議がございまして、そうした場での議論なども踏まえてやはりきっちりと位置づけていくべきなのかなというふうなことを考えています。

それから先ほどの手続ですけれども、今回の事例ですけれども、事務局からあったように私どもとすれば非常に稀有な例なのかなというふうな捉え方をしておまして、結構手慣れた業者さんがそれなりに供給をしていると。今はどうですか、先ほどのような、非常に資力が乏しいような方がこうやっているという話でしたが、現実にはどんな状況ですか？

幹事 はい。実際には中規模以上の業者といますか。ワンルーム会社が豊島区に進出してきているという傾向です。ですからあまり資力が無いというのはないかと思えます。

委員 実務的な状況ですが、かなり手慣れたといますか、それなりに実績を積んだ業者さんがそうした物件を手がけているという実態がある、これは実態とか現場でのお話なので制度的な問題とは違うのですが、そうしたことでありますので、約170件中の1件と、いうふうなことでありますので、従来のような着工時から2カ月以内に、申告納付というふうなことで、よろしいのかなというふう

考えております。

会長            ありがとうございました。

委員            会長が整理されたように、今の議論のとりまとめは、一つがこの税を将来どうするか。残すのか、廃止するのか。2番目が残すとした場合に、内容手続をどうすればいいかと。こういうことで、ちょっとこれから申し上げるのは、2番目の問題で、その建築主ということについて、先ほど、幹事、それから、委員からそれぞれおもしろい興味のあるご説明をいただいたので、私なりにちょっとまとめさせていただきますと、幹事がおっしゃったその建築主の変更のお答えというのは、これは建築基準法の中で、建築主変更届と、いうことを会長がご質問になって、答えが、代表取締役が変わった、あるいは、所長が変わったというようなお話だったかと思うのですが、それは、この税でいう建築主の捉え方とはちょっと違ってんじゃないかなと。つまり、建築基準法上の建築主の変更届として、お話になった事案というのは、それは建築主の連絡先、例えば所長が変わったというのは、その当該建築計画、確認申請なんかがなされていて、これについて、担当部局から当該建て主のほうに連絡しようとする窓口を表記した部分です。したがって、その所長名が変われば、当然それを変更しないと支障が生ずるということ。

もう一つは、代表取締役が変われば、これは本当の建て主の代表者がかわるわけですから、そういった意味で手続的に変更する。ただそれは税で問題とする建築主の変更ということではなくて、むしろ、今回いただいた、ダミーであるか否かということと直接、関係しないお話だったかなと。

2番目に、委員が説明された、建築資材を調達している施工業者が提供した段階で代金をもらっていない場合のその当該建物の所有権、未完成の物体の所有は誰に帰属すると見るのか、これはむしろ、今度は民法上の所有権の帰属という議論でして、これもまた、この税の建築主という概念からややずれていると、説明の場面で違ってくるのかなと。本税のいう建築主というのはやはり、このような建築計画をあえて実現しようという建て主は誰かと、そこで、ダミーということが可能になってくると。資力もない、実際に自分が建築工事を主体的に、お金を払って遂行していこうという立場にもない。むしろ、この税をこういうふうにするれば回避できるということを主たる目的として、立ち回っている。そのうち、実際の建て主が姿をあらわす、こういう場合も、この税を検討するときちょっと私としては懸念したわけなんですけど、1件あるかないかという現状を報告いただきまして、あまり深刻な問題にはなっていないのかなというふうに理解させていただきました。ということで、その建築主のとらえ方というのは、本税の、捉え方を維持して基本的な問題ないと思います。

会長            ありがとうございました。

委員 抑制という目的に向かって効果があるものであればよしとして、狭小住宅の出現を阻止する、禁止するということの効果まで期待する必要ないんじゃないかなろうかと。むしろ、それを絶対的に阻止するというのは、都市計画、特に地区計画などで考えていけるところではないかなと。また一方ですね。最近思うのですが、非常にざっくりした印象なんですけど、近くの区で、随分昔に大きな団地をつくって、現況はというと、その当時はファミリーがいっぱい住んでいた、しかし、物件の価値だけ高くなって、それが子どもが相続しかねるとか、売買の対象には、なかなか届かない手が届かない、いう意味で、今度反対に、空室が目立ってきてしまうと。あるいは、最近よく議論される場所なのですが、土地そのものについて、最低敷地面積というのを定めるとその必要がでてきたというの、やっぱり、一定の面積以上のものが手が届かなくなってきたがために、どんどん小さく割られてしまうと。これでまたまちづくりが非常におかしくなってくる。そこでやむを得ずせめてこれだけは最低敷地面積として確保していこうと。これはあくまでも規制、ということなのですが、本税とするとそういう全体像の中において、抑止的な効果、が期待できれば、それをもってよしとせざるを得ないものではないのかなと。こう考えております。

会長 ありがとうございます。この税の存続については皆様の意見は一致しているのではないかと聞いていて思いましたが、この点はまずよろしいでしょうか。あとは、課税の範囲、税率、手続ということになってくるのかと思います。今日の発言にも出ていましたとおり、30平米未満のところだけに抑制効果が働くというのがこの税の特徴です。抑制効果が働くのだけれども、しかしこの税収から逆算すると1年間に600戸ぐらいは建築があって、今年の予算でも3億円が計上されているのですから、逆に言えば600戸は建つだろうということで予算が立てられています。この600戸をどう見るかということが一つ論点としてあるわけですが、600戸が許容範囲を超えているとすると、もっと抑えたいということになるのですが、抑える方法は税か、あるいは他の手段かということになってくるのです。そうすると、この600戸をどう評価するかはむしろ豊島区の皆様の考えることなのだろうと思います。外部からはなかなか言えることではないだろうということになりますと、この会議の特徴ですが、外部の3人と区側の委員と両方入っているのです、この会議の報告書をつくる場合、両方の意見をあわせた形でまとめなければいけないと思っています。この「600戸」の評価を、これ以上抑えたいのか、あるいは抑えたいと仮に思った場合にゼロに抑えたいのか、あるいは、規制あるいは指導などで抑えたいのか、という評価があるのでしょうか。

次に、課税の範囲の問題で、30平米以上50平米未満のところをどう見るかという点がございます。30平米を35平米にするとか、あるいは40平米に変えるときの根拠をどう考えるか、というのも一つの問題ですが、もう一つの問題

は、30平米から35平米ぐらいのものが増えているといった場合、それをどう評価するかという点も、やはり豊島区の方がどう考えるのかということが1番重要だと思います。仮に税で抑えたいのであれば、課税範囲を広げることになりますし、いやそれは住宅政策的に別な手段で考えるから、税はそこまで考えなくてもよいということであれば、この「30平米」は変えなくてもよいことになります。ただいま区側の委員から出た意見はどちらかというところ、これについてはまだ変えなくていいのではないかと、というニュアンスの意見だったかと思いますが、そういうことでよろしいでしょうか？

委員 実際には条例を実施している部局なので言いにくいところもありますが、やはりさきほど委員がおっしゃっていましたが、ストックバランスを回復させるための政策手法として、直接規制ではなく、この税という手法をとった以上、政策手法としての税のあり方としては抑制的、牽制的であるべきだと思います。

また、経済的手法でもありますからそういう意味ではある一定以上の期待は求めてはいけない手法なのかと、実施している側からすると思います。そういう中で申し上げますとさきほど事務局からお話しありました600戸、予算ベースですけれど、実施してから10年近くそうですけれど、大体そのベースで動いてきています。区の間10年間の住宅施策の中では、その是としてきています。前回の見直しするときにもそれを是として税率の範囲も、範囲は最低居住水準の関係で29平米から30平米にしていますけれど、大枠としては是としてきています。

そういう施策の流れを見ますと、われわれは実施する側ですけれども、今の水準で、この税に期待するものはそこまでいいのではないかと考えています。

その評価でいえば、今の600戸あるいは税率の50万あるいは居住水準の30平米についてもストックバランスをどこまで具体的に数値化して年次まで区切ってみるかというのはまた別の考え方なんですけれど、これまでの実施結果を見れば今の状況でいいのだろうというふうに評価しておりますし、今後も、この税という手法をとる以上は、むしろこの税という手法をいつまで続けるかという、一方でストックバランスがどこかの時点で、この調子でいなくなってしまう、むしろ悪化するといったときにこの税の効果が無い、あるいは相対として、効果が小さくなってしまっているから、他の手法に乗り換えるのかあるいは合わせてやるのかその時期の議論になろうかと思うのですが、現状あるいは今後の想定される状況からみると、このままでいいというふうに思います。

会長 ありがとうございます。他にはいかがでしょうか？

委員 少し難しい議論で、なかなか判断がつかないのですが、まちづくりの今後の動向の中で、これまでとかなり違う部分があるなと思っているのが都市計画道路の整備の状況だと思います。

ざっくりとどのぐらいの家が対象なのかという計算もしているのですが、おそ

らく都市道路沿道だけでも、1,000戸を超える建物の更新、これは間違いなく進むということと、あと沿道のまちづくりを豊島区は政策的に考えておりますのでそうした場合に、どれだけその更新されるかは実態としてはわからない部分もありますが、恐らくは棟数でいうと5万戸を超える豊島区全体の大体2万棟ぐらゐの建物を相手にしながら、その更新を何とか促すというようなことをやっていきますので、これまでよりもマンションが建てやすい状況が、池袋副都心ではなくもっと地域レベルのところで生まれてくるという現実がまずあるなど思っていて、その中でまずこれまでの資料の中で抑制効果があるなということがわかりました。

その場合に30平米をちょっと超えた、例えば35平米とか50平米以下のところを税でいくかあるいは地区計画でいくのか、そのような、仕分けが必要になってくると思っていてまして地区で30平米を超えたところを縛れるのかなっていう、実際の部分があるんですけども、まだ検証しておりませんので、もしそんなことができるのであれば、まず税で30平米までにしといて、そこから少し上の部分は、それぞれ地区に応じた都市計画制度の中で、そういうストックバランスを図っていくという、そんなような、税と都市計画の仕分けをして全体を見ていくということも必要なのかなという、今聞いてそう思いました。いずれにしてもそういった前提条件大きく変わってくるということはありますのでその部分を踏まえてですね。最終的な結論にさせていただければと思います。

委員

少し視点が違うのですけれども、税法上、この相手にしているワンルームマンションというのは、SRCかRCという固い建物ですよね。そうすると減価償却47年で想定しているわけです。では今から47年前にこういう建物があったのだらうかと。要するに、今年建つものも含めて、47年間使うのかどうか。ということだと思います。普通の木造であるとかメーカー住宅ですと、大体雑誌なんかで見る限りでは25年ぐらいで更新されるのが多いとことですよ。税法でいえば固い建物のオフィスはもっと長いですよ。ところが、実際に商業系の建物の更新というのは、30年から35年で更新されるというのが圧倒的に多いんですね。これは商業系の建物ですので、設備関係の寿命が、どうも建物躯体と乖離しているために、そこで、大規模な修繕をやるか、あるいは古くなったので新しく変えてしまうか。こういう選択になると思うのですけれども、この税を始めてまだ10年、長いようでまだ短いですよ。

実際これによって、結果としては、抑止効果があらわれているようでも、住宅のほうを担当しておりますので、ワンルームが悪いなんていうのは全然思っておりません。10年前に問題になったのも、その住まい方の問題であったのだらうと。もちろんひどいのは15平米ぐらゐの建物もありましたから、それはやはり居住水準としては問題があるだらうというようなことで税を手がけてき

ましたが、実際に必要な方もいらっしゃいますよね。狭いから、悪い住まい方ということにもならないのだろうし、ただ、区として全体のバランスを考えた場合に、ワンルーム系はあまり増やしたくないし、区の活性化を図るために、中堅ファミリー層が増えてくれればいいなというような話にはなるのですが、質の問題、あるいは、管理の問題の方が実際は重要なのだろうとっております。

区のほうとしては中高層の指導要綱あるいは条例で少しは昔問題になったような、地域のそういう住まい方が悪くて問題になるような部分が、大分減ってきているんだろうとっておりますし、一方で、いろいろ立地しやすいところとしにくいところという事がありましたけれども、豊島区っていうのは、JRあるいは私鉄地下鉄入れますと、駅まで歩いて行けるところしかないんですね。昔はちょっと土地勘がないと、しゃべりにくいのですけれども、豊島区の場合、駅から見て、西北のほうの高松、千川のあたりっていうのは非常に交通が悪かったんですね。ところが地下鉄が走ったためにですね、本当にすべて近くなってきて、昔は高松にワンルームが建つなんて思っていませんでした。最近それが40戸ぐらいで、駅から歩いて15分ぐらいのところでも、できるようになりました。業者にこんなところにつくって本当にお客くるの、もちろんお客が来ることを前提につくってますと、ただ、やはりちょっと駅から遠くなると、質がいいですね。安かろう悪かろうじゃなくて、多少高くなるのかもしれませんが、質をよくしていますよね。そういう意味では、やはり、この税のおかげで金太郎あめみたいに同じようなものがどんどん建つということではなくて、やはりそういうことも配慮された建物も増えてきてるんじゃないかなというふうには、我々として理解しているのですけれども、現状としては、もう少し様子を見てもいいんじゃないかなと思いますし、先ほどの建築主の問題と本当に難しいですね。委員がおっしゃっているとおり、やらせでやろうと思えばやれる世界なのだろうし、またご指摘がありました名義変更なんていうのは、ほとんどの場合、役所と同じで人事異動に伴う、社長が変わりました、担当している部長が変わりましたというところが多いものですから、これは数には入らないだろうし、おっしゃるとおり、事業として進める人は誰なのだろうということだと思えます。

ただ、その事業として進める人もその劣悪なワンルームを生産しようとしているのかどうかは実は問題で良質なものをつくらただけるのであれば、本来の目的は達成するわけですので、そうしますとなかなか税がとれにくい話になってしまうのですけれども、ただ一定の歯止めとしてはもう少し様子を見ていくべきじゃないかなというふうに感じております。

会長       ありがとうございます。それぞれご意見をいただいておりますけれども、いかがでしょうか。あと20分ほどございますが。

委員       今お聞きした区側の意見ですけれども、気づいた点を述べさせていただきますと、

現行の本税を維持するという考え方をとった場合はやっぱり35平米前後のものに対して、規制を伴う政策手段との接合というかそれが必要だということになると思うのですね。

もしそれがない場合はこれは、この税でなく、一定程度は、その解決策としてはあり得るんだと思っていて、最初にこれを導入するという段階でも、2段階税率にすればある程度はその誘導ということは可能になるわけですから、つまり最初の30平米までの部分は少し高目にしてそこから先はもう1段低い税率にすれば、多分誘導効果っていうのはそれなりに期待できると思うのですが、それはだからそういうふうに税で規制をかけるのがいいのかそれとも別の法的な手段によって、規制を加えていくほうがいいのか、それはだから、政策的なやっぱり豊島区の判断になるんじゃないかと思います。

ですから税のあり方としては今言ったように多分2通りの考え方があり得るわけで、そのあとの問題で政策的な部分は、これは豊島区としてはどういうふうにしたいのか、ということにかかっているのではないかなという気がしました。

会長      ありがとうございます。この会議の第3回で「都市計画マスタープラン」や「住宅マスタープラン」についても見直し、すなわち改定の作業が進んでいると伺っております。この間、2カ月近くたったわけですが、議論の進展などはありましたか？

幹事      先ほどのご議論いただいている内容にも若干重複するところがありますが、住宅マスタープランは、現在今年度かけて改定作業を行っているところです。この中で改定指標といたしまして例えば、先ほどからご議論いただいている住宅の広さでありますとか、最低居住面積水準を現行はこうだけでも、プランの目標年度である30年にはこのぐらいの数値に抑えたい、あるいは誘導居住面積水準をこれ以上にしたいといったような成果指標といったものを明確に数値で示しております。

ただ、これにつきましては、個々の建物の広さを規定すること自体が目的としてやっているものではありませんので、住宅マスタープランの理念といいますか、背景から申し上げさせていただきますと、推測も入ってしまうのですがやはり、29平米以下の狭い部屋となりますと当然賃貸住宅の場合は家賃的にも安くなりますので、それ相応の人数、具体的には単身者が住まわれる可能性が高くなるだろうという想定で私どももとらえております。

自治でありますとか団体自治といったことが私ども地方自治の本旨でございますので、こういった観点から考えますと、社会保障制度と同様ですけどやはり何ととってもバランスのとれた住民構成第一義にプランの中で考えていかねばならないと考えておりますので、部屋の広さについて例えば30平米以上が何%、50平米が何%というような捉え方ではなく、現在豊島区は約6割が単身世帯とな



っておりますが、ファミリー世帯であるとか、単身者も含めて高齢者いろんな属性の住民がバランスよく、豊島区という区域の中で、適切な住民自治を行っていきけるような、こういったことを目的としまして、成果指標として盛り込んでいるところです。

会長      ありがとうございます。おそらく今後まとめていく場合、この会議は政策を決定する場ではないので、政策判断の守備範囲といいますか、そういったところを尊重しつつ、この税制度についての報告を出すこととなりますが、さらに今お話のあった住宅政策、都市計画それぞれについて、同時並行で議論が行われておりますので、その議論も考慮しつつ、まとめるということになると思います。

ただ、今日最後に出していただいているこの参考資料4-2というのが非常に良く、考えてみれば一番後に出てきましたが、一番わかりやすいという資料です。前は50平米以上の比率が下がっていたわけですが、不明の分を除くと今回は増えていますね。23区を比較してみても、23区の中でも特に類似している4区で比較しても、豊島区のいまの政策は、適正な方向で行われているのではないかと私は考えております。

お話をうかがっていますと、税の存続を前提としてその範囲を考えたときに、報告書にはこうでなくてはいけないと断定的に書くのか、それとも今お話があったとおり、原則、考え方はこういうことしていくべきだと思うけれども、そこから先の選択肢がいろいろあるということで、それは最終的には区長の責任になるのです。つまり、施策判断につきましては、区長と区議会がご判断されるわけです。そこまでわれわれがここで縛ることができないので、たとえばこういうものを抑制したいのであれば、こういう政策手段が有効であるし、そこからさらに抑制を強めるのであれば、税でやるのか、あるいは規制といった行政的な手段でやるのか、という選択肢を示す、という書き方もあると思います。

それから30平米以上50平米未満のところをどう見るかというのは、これも前回確認した「住宅マスタープラン」「都市計画マスタープラン」あるいは区の「基本計画」の中でも書かれていますので、そこでの扱いということになります。税は政策手段の一部でございますので、ほかの施策手段との組み合わせをどう考えるかということだと思います。税の対象をもう少し積極的に30平米台まで広げるほうが良いということであれば、もちろん制度を変えることは可能です。ただし、それはどこまで税で抑制するのかという評価に関わってきますので、今回それぞれの委員からうかがったご意見を含めて、次回までに報告書案あるいは骨子案をまとめて出させていただきたいと考えております。さらにご意見がございましたらどうぞ。

委員      さきほど政策的な面ということで確かにこれは政策的な税だと思っております。先ほど幹事が説明になったことは、この税を建てるときも議論がありまして、

一部マスコミからは単身者を排除するのかみたいな、この税の捉え方をされたこともありました。ただやはり住宅ストックの偏りによってアンバランスによって住む人間の層が違ってくるのではないか。そこを強調した覚えがあります。やっぱりその辺は誰にとっても便利で、高齢者も、それから老若男女も単身者もファミリーもやっぱりある程度バランスのとれた形で、それを支えるのが住宅だという説明をしたまさに今の住宅政策もそういうふうなことで進んでいるということと思っております。

30平米を超える、実際上を毎年3億ぐらい税収があることということはやっぱりデータに表れているように税の対象の施設もこの5年間で5,000戸ぐらい増えてきているわけですけども、では一方50平米以上がどれくらい増えているのか今足し込んでみたら、少なくとも25,000戸以上50平米以上の住宅が増えているのですね、やっぱりこれは相当偏りをなくすというか、ただこれが税の効果であろうと思っております。それはこれからもそうだと思うのですね。

今ことさらにここで30平米を上げるということあるいは税率を引き上げて目くじら立てて規制をするというふうなことよりも、もっとほかの政策いわゆる都市政策の中で、先ほど委員が挙げていたとおり、これから豊島区が抱えている課題というのも木造密集地域の解消、そのためには、延焼遮断体ともなる都市計画道路の整備と、そういったところは当然その周辺のまちづくりの中で、区が主導的な役割を担って、共同化とか住環境の改善とかっていうところに取り組んでいく、その過程の中で、ワンルームというものも一方で抑制し、あるいは良好なファミリー住宅を誘導していく。その中に緑とか、公園とか、そういったものを配置するようなまちづくりで今動こうとしておりますので、やっぱりそういったところで将来のストックバランスの解消ということも相当期待できると、いうふうなことがあります。

それと、現在まで訴訟に至るケースは1度もないということで、その業界にも、ある程度認知されてきているんだろうというふうなところからするとですね、今ことさらいい方向に向かっているところに税率を上げてまで、何かを誘導しなければならないかという必要性は区の政策上あまりなく、ただ、これを存続するという意味はあってこのバランスをよりいい方向に変えていくということはほかの総合的な施策の中で、考えていく。その上で一つ、この税というのは、先ほど委員がおっしゃったように、あくまでも抑制であって規制ではないというところで建築主の自由度というものも認めているというところが承認されているベースなのかと思っております。

会長           ありがとうございます。それでは事務局から次回の予定についてお願いします。  
事務局       はい。今回は12月の中旬以降の開催を予定しております。年末で大変お忙しい中大変申し訳ございませんが、また再びメールで先生方とやりとりしながらそ

れからの報告書の骨子の作成状況、まず会長と私ども事務局のほうでキャッチボールしながら、作成をしていただきまして、それから委員の皆様のご意見をいただきながらたたき台をつくりまして、12月中に何とか年内には骨子をお見せできればいいなと思っております。よろしく願いいたします。

会長      ありがとうございました。本日の第4回会議はこれにて閉会させていただきます。

※ 右肩にページ番号をふっております。

<p>会 議 の 結 果</p>	<p>「税率について」「本税条例の施行状況について」「住宅基金の積立、取崩状況」について資料をもとに検証した。また、本税の今後の方向性について議論を行った。</p> <p>今回の議論を基に報告書骨子案を作成し、次回検討する。</p>
<p>提出された資料等</p>	<p><b>【資料】</b></p> <p>4-1 税率について</p> <p>4-1-1 狭小住戸集合住宅税の税率</p> <p>4-1-2 固定資産税の税率</p> <p>4-1-3 狭小住戸集合住宅税の税率（再検証）</p> <p>4-2 本税条例の施行状況について</p> <p>4-3 住宅基金の積立、取崩状況</p> <p><b>【参考】</b></p> <p>4-1 近隣区の用途地域指定面積</p> <p>4-2 本税等によるストックバランスの効果</p>
<p>そ の 他</p>	<p>次回日程は12月26日（木）10：00～正午</p> <p>場所は議員協議会室</p>