

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		平成30年7月24日(火) 16時00分～17時50分
開催場所		第2委員会室
議 題		(1) 狭小住戸集合住宅税の抑制効果について (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 3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、子ども家庭部長、 多文化共生推進担当課長、総務課長
	幹 事	企画課長(多文化共生推進担当課長兼務)、財政課長、広報課長、収 納推進担当課長心得、福祉総務課長、子ども若者課長、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	事務局、税務課職員3名
提出された資料		資料2-1 狭小住戸集合住宅税の経緯 資料2-2-1 住宅マスタープラン(抜粋) 資料2-2-2 住宅白書(抜粋) 資料2-3 23区の集合住宅条例等の比較 資料2-4 23区の共同住宅における住戸面積に関する制限調査 資料2-5 豊島区の住宅ストックの推移(平成10年～平成25年) 資料2-6-1 豊島区の集合住宅建築確認申請戸数の推移(面積別) 資料2-6-2 30㎡未満の住戸を含み、課税対象外となった集合住 宅の状況 資料2-7 狭小住戸集合住宅の居住状況 参考2-1 豊島区住宅白書2018【概要版】 参考2-2 税率の算出方法 参考2-3 狭小住宅の非課税事項等

審 議 経 過

16時00分開会

会長： それでは定時になりましたので、ただいまから第2回豊島区税制度調査検討会議を開催いたします。

今回もいろいろと資料を用意していただいておりますが、順番に事務局からご説明いただき、それに基づいて議論していきたいと思っております。

今回の議事は「狭小住戸集合住宅税の抑制効果について」ということですので、それに関する資料に基づく議論を進めていきます。

それでは、事務局お願いします。

事務局： 資料の説明の前に、本日の会議でございますが、委員の欠席等がございます。「わたしらしく、くらせるまち。」推進室長が公務により欠席でございます。また、地域まちづくり担当課長が遅れての参加となります。それから、人事異動がありまして多文化共生推進担当課長が変更となっております。よろしく願いいたします。

それでは、資料の説明に移ります。

前回の会議で、狭小住戸集合住宅税を創設するに至った背景を確認しましたが、税創設の経緯や税額および非課税事項の根拠等について何点かご質問をいただきました。その点について、その場で十分なお答えができなかったということもありまして、本日は税創設からの経緯の再確認、23区のワンルームマンション建築にかかる規制の状況、住宅戸数のストックとフローの現状という3点についてご説明させていただき、本税の抑制効果についてご議論していただければと思います。

まず、狭小住戸集合住宅税がどういった経緯でできた税なのかということをご説明させていただきます。資料2-1をお取り出しください。

1ページ目が、検討の経過の年表でございます。平成12年4月に地方分権一括法の施行による地方税法の改正がございました。それに伴いまして、5月に豊島区区税調査研究会が発足してございます。また、平成14年に法定外税検討会議を設置いたしまして、狭小住戸集合住宅条例が平成15年に可決、16年に施行となっております。

それではその内容について説明させていただきます。1ページおめくりいただきまして2ページです。

まず、豊島区区税調査研究会でございます。平成12年にできたものでして、区職員から構成する会議体です。研究会では、ワンルームマンション税の創設目的として、「狭あいなワンルームマンションの建設を抑制し、ゆとりある住宅環境を実現する」ためということになってございます。

真ん中の表をご覧ください。課税概要ということで、課税客体は狭あいなワンルームマンションです。具体的には階数が3以上で、床面積が25㎡以下の住戸が15戸以上かつ総戸数の3分の1以上である中高層集合住宅について課税するというものでございます。

税率につきましては、1戸あたり50万円。こちらについては※4で注意書

きがございますが、区内の公示地下の低い住宅地において平均規模のワンルームマンション建設するときの固定資産税の税率を標準税率である1.4%から制限税率いっぱいの2.1%に引き上げた場合に、鉄筋コンクリート建築物の減価償却期限の47年間の1戸当たりの差額を計算したところ50万円強だったことから、設定したものでございます。また、この頃の収入見込み額は3億3,000万円となっております。次のページでございます。

豊島区法定外税検討会議です。こちらについては学識経験者、区民代表、関係団体等により構成された会議体です。

こちらについては目的税か普通税かということ議論いたしまして、ファミリー世帯誘導の財源は一般財源に求めるべきであり、法定外目的税は適当でないということが議論されてございます。

その下の表をご覧ください。この時の課税概要として、税目を「狭小住戸集合住宅税」としまして、課税客体を「床面積が29㎡未満の住戸を有する集合住宅を区内に新築または増築する行為」としてございます。また、税率は1戸当たり50万円をそのまま引き継いでございます。その下の収入見込み額は3,700万円程度となっておりますが、こちらは着工戸数が税施行前の1割程度になると見込んでたてたものでございます。

続きまして4ページでございます。(3)豊島区税制度調査検討会議ということで平成20年度の1回目の見直しの会議でございます。

これは前回も説明しておりますので、省略しますが、ワンルームマンションの建築がほかの区では急増したのに対して、豊島区ではそれが確認できなかったことから、税の抑制効果があったと確認しております。また、改正の内容でございますが、住生活基本計画で2人世帯の最低面積水準が30㎡とされたので、それに伴いまして、課税対象の面積も30㎡に変更してございます。

また固定資産税の制限税率が廃止されておりますが、現行の方針が変わらない限り税率を据え置くことが妥当ということで変更されておられません。

その下(4)豊島区税制度調査検討会議は平成25年に行った2回目の検討でございます。

こちらにつきましても、豊島区の狭小な住戸の抑制ができているということで、一定程度の効果を確認しております。税の今後についてというところをご覧ください。①政策手段として課税の継続ということで、課税という経済的手法について議論がされました。資料によれば、税は建築を全面的に禁止するものではなく、建築主に工夫の余地があり、さらに事情の変化において政策を変化しうるといった特徴があるので、本税は経済的手段としての効果を発揮しているということで確認しております。最後に、税率につきましても前回の会議で確認してございます。東京都の固定資産税率1.4%と旧制限税率2.1%を適応した場合の差額は71万円。また、国内で最高税率を掛けている自治体の税率が1.75%でございまして、その場合は差額が36万円となりますので、本税の税率50万円は両者の中間に当たり、据え置くのが適当という答申を受けてございます。

資料2-1の説明については以上でございます。

会長： ただいま事務局から法定外税の創設に関わる2つの会議と2度の見直しの会議を説明していただき、その中で、税額の根拠等について確認の説明がありました。

これまでの説明についてご質問やご意見はございますか。

それでは経緯の確認ということですので、あとでなにかございましたらそのときにご質問していただいて結構です。では、次の資料の説明に進みます。

幹事： 私からは、現在の豊島区住宅マスタープランにおける住宅ストックバランスの位置づけについて説明させていただきます。

まず資料2-2-1をお取り出しください。こちらは平成26年3月に改定されました豊島区住宅マスタープラン、現在のプランでございます。

1枚おめくりいただきまして、3番の指標でございます。住宅マスタープランに掲げた目標の達成度を図るため、いくつかの指標を設定してございます。

ここでは、その指標のうち、住宅のストックバランスに関わるものを抜粋してございます。

まず、住宅の広さと居住水準のところの1つめに、住戸面積50㎡以上の住宅ストックの割合がございます。平成20年が41.0%でございまして、こちらを10年後の平成30年の目標値といたしまして、50%以上を設定してございます。

また、2つめに、最低居住面積水準未達の割合ですが、最低居住面積水準につきましては、次のページにもありますが、例えば世帯の人数が1人の場合には25㎡、2人の場合には30㎡、4人の場合には50㎡というような例がございまして。

本区では、平成20年に20.2%でございましたが、10年後の目標値といたしましては、解消ということで、具体的な数字としては5%程度と設定しているところでございます。

続きまして、2ページおめくりいただきまして、2番住宅ストックバランスの適正化というところをご覧ください。

現在の住宅マスタープランの第5章に住宅施策の方向を具体的に記載しておりまして、その2の1に法定外税による狭小住戸建設の抑制という項目がございまして。具体的な内容としましては、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、最低居住面積水準未達の解消と住戸面積50㎡以上の住宅を50%以上にするということで、住宅ストックバランスの回復を図っていくということがこちらに記載してございます。

最後に、資料2-2-2です。豊島区住宅白書2018の2ページ目をご覧ください。こちらに先ほど見ていただきました指標の実績の一部を記載してございます。

まず、住戸面積50㎡以上の住宅ストックの割合は、計画策定時に比べて、平成25年の調査のものになりますが、46.0%ということで、5.6ポイント上昇している状況です。

続いて、最低居住面積水準未達でございまして、実績として平成25年は、20.8%ということで、策定時に比べて0.6ポイント上昇している状況で

す。私からの説明は以上でございます。

会長： 　　ただいま幹事から、住宅マスタープランの中で狭小住戸集合住宅税に関連する部分、それから住宅白書における各指標の達成状況について説明していただきました。これにつきましてご質問がございましたら、いかがでしょうか。

　　それでは私から。住宅白書の2ページ目ですが、この数字は住宅土地統計調査のものですね。調査は5年に1度になっておりますので、平成30年の状況はこれから調査するということになりますか。

幹事： 　　平成30年の状況については、今年調査することになっておりまして、結果が公表されるのは平成32年の当初になる見込みです。

会長： 　　そして、指標の達成状況を見ると、住戸面積50㎡以上の住宅のところは確かに上昇していて、いい方向だと思うのですが、2つめの最低居住面積水準未達の比率が20.2%から20.8%に少し上がったということはあまり望ましくないという状況ということですか。

幹事： 　　結果としては、おっしゃるとおりでございます。ただ、後ほど幹事から説明があると思いますが、平成26年に中高層集合住宅条例を改正し、一定規模以上の住宅を建設するときには、床面積を25㎡以上と1人当たりの最低居住面積水準以上に建築を誘導するようにしておりますので、今後の統計としては改善されていく傾向が出るのではないかと分析してございます。

会長： 　　ありがとうございます。ほかの委員からご質問がございましたらどうぞ。

委員： 　　今の最低居住水準未達の住宅について、割合が高まってしまった理由については、この後説明はありますか。

幹事： 　　決定的な理由は今まさに分析しているところですが、明確なものを出していくのは難しいのかなと考えております

委員： 　　この数字について、直近5年間のフローについては把握していますか。

　　25㎡未満、最低居住水準未達の住戸がどれくらい供給されていて、それがどのように変化してきたかというのがありますか。

幹事： 　　住宅対策審議会に資料を出させていただいたのですが、建設の着工戸数に着目すると、中高層の条例改正をした平成27年からの実績では25㎡以上の一定程度の建物については、今まで3けた以上の着工件数だったものが、ゼロになってきているという結果が出てございます。

委員： 　　中高層の条例の対象以外はわからないということでしょうか。

幹事： 　　それに関連するところで、資料2-6-1というのがございまして、後ほど私と事務局からご説明いたします。

会長： 　　では、その点は後ほど取り上げます。

　　確認ですが、住宅マスタープランの資料の3ページ目に居住面積水準の表があります。そして、狭小住戸集合住宅税をどこから課税するかということについて、世帯人数2人の最低居住面積水準である30㎡が1つの根拠となっています。つまり30㎡未満であれば2人は住めないから、これには課税しようということですね。その点を確認しておきたいと思います。

　　ほかにも、これまでの資料についてはよろしいですか。それでは、これも後で気づいたことがあればご意見等をいただきたいと思います。

次は資料2-3につきまして、幹事、お願いします。

幹事：

資料2-3をお開きいただけますでしょうか。

まず、23区における集合住宅条例の比較（ワンルームマンション関連）ということで23区それぞれの条例を調べたものを、お示ししてございます。

まず注目していただきたいのが、1番右側のファミリー住宅附置の欄でございます。附置に関する条件が書かれてございます。時間の都合上、概観的にご説明させていただきますと、2ページ目の江東区ですと、例えば①の90㎡以上の住戸をこのくらいつけなさいとか、②の25㎡以上40㎡未満の住戸もつけなさい、という決まりになっています。また、5ページ目の足立区、江戸川区あたりを見ていただけますでしょうか。例えば足立区ですが75㎡以上の住戸を附置しなさいとか、江戸川区ですと70㎡以上のものをつけなさいとか、このような決まりがある区は大体40～59㎡の住戸を附置しなさいというふうになってございます。ご承知のように、豊島区はファミリー住戸をつけなさいという条文はございません。その理由としましては狭小住戸集合住宅税で抑制を図っていかうという理由がございまして。

そのことを端的に表したデータが先ほど少しお話をしかけたものでございまして、資料2-6-1をご覧くださいませでしょうか。資料の真ん中あたりですが、税施行前と施行後の年平均の戸数の比較のところでございます。

その部分で30㎡から50㎡未満のゾーンが実は1番増えているという実績がございまして。ということは、このデータから読み取れることとして、施行前と施行後、30㎡から50㎡がボリュームゾーンとして増えているということは、ワンルーム税が施行されることで、ファミリー住戸の附置義務がつけられているほかの区と、同様の効果が表れていると考えております。私の説明は以上でございます。

幹事：

会長、すいません。

資料の構成上、次の資料2-4と一緒に進めさせていただければと思うのですが、よろしいでしょうか。

会長：

それでは、資料2-3と関連しているということですので、資料2-4について説明していただき、そのあとで質疑応答にします。

幹事：

それでは2-4です。

資料2-3と資料2-4は税以外での住宅の抑制あるいはファミリー向け住宅の誘導についてのデータでございます。

資料2-4の1枚目が総括表になっておりますのでご覧ください。まず2番ですが、今、幹事が説明したものの概要です。「その他の集合住宅条例・要綱による制限」をしている区が何区あるかということです。まず、①については、住宅面積の最低限度を指定しているのが23区すべてということで、そのうち条例によるものが19区、要綱によるものが4区（千代田、品川、杉並葛飾）でございます。豊島区は条例で制限をしております。

また②ファミリー向け住宅の誘導ということでは、21区で実施しております。先ほどの説明でありましたが、豊島区と江東区はファミリー住戸の誘導をしていないというのは、条例上はしてないということです。今申し上げたのが

資料2-3のまとめでございます。

それでは資料2-4の上をご覧ください。個表は次ページ以降ですが、ここでは説明をいたしません。本日はこの概要だけ説明をさせていただきます。

地区計画によるワンルーム等の制限ということで、14区で実施しております。ただ、制限の種別が3つございまして、「ワンルームの住戸の数の規制」、「ワンルームの住戸の割合の規制」、「住戸面積そのものの規制」ということでございます。

まず、ワンルームの住戸の数を規制しているのは、豊島区を含めて5区でございます。例としましては、これは豊島区の補助173号線の沿道地区の地区計画のものでございますが、29㎡未満の住戸30戸以上有する共同住宅、長等の建築禁止を規定しております。

続いてワンルーム住戸の割合の規制でございますが、これは7区でございます。例としては新宿区でございますが、30戸以上40㎡未満の住戸が総戸数の半数以上になる共同住宅の建築を禁止しております。

最後に住戸面積そのものの規制ということで、6区で規制をされております。例としては、練馬区です。共同住宅及び長屋で各住戸の床面積の39㎡未満のものは建築禁止となっております。

この地区計画でございますが、全区的にやっているものではございません。地区ごとということでございます。例えば豊島区では制限をしておりますが、制限しているのは豊島区全体での1.2%の制限になります。ちなみに杉並区では2.2%と、全区的に地区計画で制限しているのはないといった状況でございます。資料の説明は以上でございます。

会長： ありがとうございます。

資料2-4は、東京都23区それぞれの、共同住宅の住戸面積等に関する制限ということですが。

資料2-3と2-4につきまして、今の説明で質問がございましたら、いかがでしょうか。

委員： ご説明ありがとうございます。この資料2-4の大きい資料で、こういう形で地区計画による制限を豊島区でも1.2%のエリアでかけているということですが、どういう経緯でこのエリアだけをこのようにされたのかと、どのくらいの時期からこの地区計画が導入されたのかを教えてください。

幹事： はい。まず資料を見ていただきますと、2つあります。補助173号線の地区計画と高松2丁目の地区計画でございます。

まず補助173号線の地区計画でございますが、こちらの173号線という都市計画道路を新たに作ったときに、地区計画を合わせて作ったということで、概ね10年ぐらい前だと思います。

2つ目の高松2丁目でございますが、これは以前、高松2丁目に高層住宅が建ったときに、地域の方から、今後こういった高層のマンションが建たないような規制をしたいということで、住民発意の地区計画でした。これも概ね10年ぐらい前と記憶しております。

委員： ありがとうございます。

- 委員： 10年ほど前だとすると、既にワンルームマンション税は施行されていたわけですが、過去の議論のときに、改めてこの住宅に関する規制のあり方そのものも含めた検討が行われたことはあったのでしょうか。
- 幹事： 過去の記録を読み返していないので、どういう検討がされたかはちょっとわかりませんが、地区計画での制限となりますと絶対的な制限ですので、税のように税を納めれば建てられるというものではないということですので、そういった意味での違いはあると思います。
- 委員： 173号線の沿道の地区計画ですけれども、平成17年都市計画決定されております。もう1つの高松2丁目については平成20年の12月です。
また、地区計画というのは、統一的な都市計画と建築基準の扱いをエリアごとに地域のニーズに応じてやっていくということですので、その中で地域の意見に対応して策定したということになります。
- 会長： ちなみに、地区計画によって規制してほしいという要望は現在もありますか。
- 幹事： 豊島区の中で、現段階でそういった要望はございません。
- 会長： ありがとうございます。ほかにご質問はございますか。
- 委員： 先ほどのですね、最低居住水準未達の割合が悪くなったということと、資料2-6-1との関係を改めてわかりやすく説明できますか。
最低居住水準の割合が悪くなったことと、30㎡未満の住戸が増えたということは、ちょっと違うところがあると思いますが、それはほぼ同じだと仮定してということ。2-6-1では、30㎡未満の住戸がずっと供給され続けていることは間違いないと思うのですが、それが居住面積水準未達の住戸がふえてしまった理由となるのか。やっぱり30㎡未満の住宅の供給がストップしないと抑制されないということがあるのでしょうか。
- 幹事： 資料2-6-1の施行前と施行後の比較を見ていただきますと、30㎡未満の部分につきましては、マイナス3%と若干少なくなっていますが、ほぼ横ばいでして、豊島区の特性を考えた場合には、もしこの税がなかったら、もっと増えているのかもしれない。ただ、我々の所管している3階以上15戸以上の集合住宅を見ますと、25㎡から30㎡の部分が増えています。なぜかという、ある程度の大きさの集合住宅は税金を払ってもペイできるという考えの事業者さんが実はたくさんいるからだとということをよく聞きます。
ただ、先ほど説明したように、附置義務の40㎡から50㎡のボリュームゾーンについては確実に増えているということですから、一定の効果は出ているのではなかろうかと推測をしております。
- 幹事： 住宅マスタープランの最低居住面積水準ですが、今30㎡未満の住戸について議論をされていらっしゃるんですが、1人世帯は25㎡、2人は30㎡、そして4人は50㎡という指標です。最低居住面積水準とは、それ以下の世帯の割合ということですので、そのあたりの統計のとり方で差異が出てくるのかなという認識でございます。
- 委員： それはそうですが、今も単身者が増えているという傾向は同じですよ。ということは、単身者が増えれば増えるほど居住水準がクリアされていくということだと思っておりますので、それでも、最低居住面積水準未達が増えてしまってい

るというのはやっぱりその住戸のほうに問題があるのかなと思います。

もう1回私が申し上げたいのは、資料2-6-1で、30㎡未満のところではコンスタントに供給が続いているということは間違いないですよ。その中で、9戸以上と8戸以下のところを比べている部分があると思うのですが、そこについてもう少しご説明をお願いします。

事務局： 資料2-6-1でございますが、上が集合住宅の建築確認の申請の戸数でございます。いわゆる建築確認のフローの数字ということでご理解いただきたいと思いますが、平成17年から29年の間に、面積ごとに50㎡以上、30㎡以上50㎡未満、30㎡未満のものについての戸数でございます。

特に30㎡未満については、課税対象9戸以上のものと8戸以下のものに分けて内数を記載しておりまして、課税対象となる部分については28%の減少となっておりますが、課税対象外の8戸以下のものについては、約2倍に増えているという状況です。

それを足し上げますと30㎡未満のものは、1,340戸から1,304戸とほぼ変わらず、ずっと供給され続けていることが言えると思います。

真ん中の右の表についてはそれを割合ベースで出したものでございまして、9戸以上については8ポイントの減となっておりますが、一方で、課税対象外8戸以下のものについては、8.7%から18%と9ポイントの増で30㎡未満全体といたしましては1ポイント増ということで、そのまま変わらず維持されている状況になっているということでございます。

会長： ありがとうございます。ここまでの説明につきまして、資料2-6-1については先取りした形になりましたが、なにか質問がございましたら。

委員： 2-6-1の見方ですが、1年ごとの表がありまして、各年度の数字を見ると、随分でこぼこが発生しているように見受けられますが、そこについてはどうという評価をしていますか。

事務局： こちらは建築確認申請の戸数でございまして、そのときの経済状況や市場動向等に大きく左右されるものでございます。例えば、こちらの区役所の上のブリリアタワーを作るときの建築確認としては平成25年度でございましたので、こういう再開発がなされると、またグンと増えると思われまして、それが反映されているものと理解しているところでございます。

会長： 先ほどの住宅マスタープランの表では、例えば30㎡の住戸に2人が住んでいれば居住水準をぎりぎり満たしているけれども、子どもが産まれて3人になると水準を満たさないということもあるわけですね。

幹事： その通りです。

委員： 2-6-1の黄色の部分は、課税対象ですよ。そうでない部分は8戸以下ということで、30㎡未満の住戸がたくさん減っているわけではありませんが、課税されている部分は、大きく減少しているということは言えると思います。

そうすると、黄色の部分については、税の効果でフローに対する効果があると考えていいのかということに関してご議論いただきたいなと思います。それから、課税対象外の8戸以下というのは、実際の建物としては小さなアパートだけではないわけですよ。例えば30戸ぐらいあるような建物であったとし

ても、そのうち30㎡未満のものが、8戸以下であれば課税対象にすべてならないということです。その確認をお願いします。

幹事： そのとおりですが、事業者に聞くところでは、例えば1棟の中に70㎡のファミリーと25㎡のワンルームが混在するようなマンションは商品の規格としてはあり得ないという話も聞いています。その1棟の中でコミュニティが成立しないとされていますので、40㎡ぐらいのちょっと広めのワンルームをいくつかと、それから25㎡以上30㎡未満のものを8戸以下で作るというケースはありますけれども、70㎡が100戸あって、その中に30㎡以下が8戸あるという商品を企画することはないと業者からヒアリングしたことはあります。

委員： そうすると、課税対象外の8戸以下のところが増えてきているのは実態として、どういう建物が増えているかというのはわからないということですか。

幹事： 確認申請の数字を見ている印象としては、例えば木造2階で小規模で8戸ぎりぎり建てるような、いわゆる庭先アパートという規模の建物は確認申請としては多くございます。

委員： 先ほどの委員のご指摘とも関わるのですが、この11年度から29年度までの課税対象9戸以上の戸数を見たときに、税の施行前後でこれだけ増減があるというのは確かにそのとおりなのですが、通常こういう税ができた場合、アナウンスメント効果が発生して、駆け込み需要が一気にきますよね。そうするとこの表で15年度と16年度は、いわゆる平常年度ではないので、平均を出すときには普通は統計から外しますよね。そうすると11年度から14年度までと17年度以降とを比べたときには、課税対象のところは、あまり変わっていないという見方もできそうだなと思います。一方、課税対象外のところが、確実に増えているということは、恐らくそのとおりだと思います。

会長： この税が施行される前に早めにマンションを作ってしまう例がどれほどあったかはわかりませんが、私の印象としては、条例案の可決から総務省との協議、税の施行までわりと速やかに進んでいった印象があります。

委員： アナウンスメント効果はあまりなかったということでしょうか。

会長： 先ほどのお話にもありましたが、やはり景気や土地の出かたの影響が大きいのではないかと思います。

それでは、残っている資料は2-5、2-6-2ですので、それらの説明をしていただいて、そのあとで全体的に議論を進めていきたいと思います。よろしいでしょうか。それでは説明をお願いします。

事務局： それでは資料2-5でございます。

こちらは面積別住宅ストックの推移でございまして、平成10年から25年のストックについて面積別に記載したものでございます。上半分が23区全体で下半分が豊島区でございます。

23区を見ますと、概ね全区分で住宅ストックは増加傾向にございます。

30㎡未満が1回、平成10年から15年にかけて減少しておりますが、20年に向けて、また、大きく上昇しているという傾向が見て取れるかと思えます。一方、豊島区でございます。こちらについては30㎡未満の住戸については

20年度まで減少してございました。しかしながら、25年度には増加に転じているという状況でございます。

次に資料2-6-1でございますが、こちらストックの推移でございます。こちらについて先ほどの説明のとおりでございます。

先ほどのストックと比べてこちらはフローの数字ということでございまして、課税対象についての9戸以上と8戸以下について内訳を記載したものでございます。説明は先ほどと重複しますので割愛いたします。

それから資料2-6-2でございます。こちらは先ほどの30㎡未満の住戸を含み課税対象外となった集合住宅の状況でございます。上半分の表が住戸数別の建築確認申請件数、こちらは30㎡未満ではなく、全体の数字でございます。こちらを見ますと、8戸以下が272棟、戸数は1,472戸の建築確認申請がございまして、また、9戸から20戸については130棟、1,558戸であり、1棟当たりの住戸数の約9割がこの20戸以下の集合住宅ということで、小規模なものが多くなっているというものでございます。

一方で30㎡未満の住戸を有し課税対象外となった集合住宅の場合、先ほどから議論していただいている8戸以下30㎡未満の住戸がある物件でございます。8戸以下のものが、169棟1,032戸ございまして、全体の69%が8戸以下、いわゆる庭先経営となっているものでございます。

また、9戸から20戸が73棟831戸ということで、ほぼこの20戸以下のところで課税対象外となっている集合住宅が集まっている状況となっております。

また、31戸以上40戸未満が1棟、41戸以上50戸未満が3棟で、50戸超も1棟、課税対象外となっている30㎡未満の住戸がある物件はこの記載のとおりでございます。資料2-6-2についての説明は以上です。

会長： ありがとうございます。資料2-5と資料2-6-2により、豊島区の住宅ストックをめぐる状況について、ストックとフローの両面から説明していただきました。これにつきまして、ご質問やご意見がございましたら。

委員： 資料2-6-2の1番下の枠の中のコメントについての質問です。
最後の部分でこのタイプの集合住宅については各住戸の面積を見ても30㎡から50㎡の範囲で、課税を避けるための手段として意図的に計画されたという記載があるのですが、ここは意味がよくわからなかったもので、具体的に教えていただければと思います。

事務局： 総戸数が8戸以下の物件については記載のとおり69%でございますが、これについては総戸数からそもそも課税対象にはならないものでございます。一方、9戸から20戸については30%ございまして、こちらに関しては、少なくとも1戸以上は30㎡未満の住戸を含みながらも、他に広い部屋を作っているわけでございます。恐らく32㎡とかそういった面積にして、課税を避けているということが、状況として見てとれるということでございます。

会長： ここでいう20戸の集合住宅を建てるときに、32㎡を12戸で、25㎡を8戸ということにすれば合計20戸ですが、対象は8戸以下なので、この25㎡の住戸にも税がかからないという話ですね。

それを、課税を避けるための手段として意図的に計画したものと評価しているのかということですね。

委員：　　そうですね。意図的に計画と言われるとすごくおおごとな感じがしたのですが、要するに、課税されないように30㎡未満の住戸が9戸にならないように調整した計画がされているのではないかと推測されるということですね。

会長：　　確かに資料での書き方は強いと思います。実際、8戸以下のものを課税対象外とすると決めたときは、30㎡未満のものを8戸以下にして残りを30㎡より少し超えるという計画をすることは余り想定していなかったのです。

先ほど言った庭先経営というか小規模なものを想定していたのですが、資料2-6-1を拝見しますと、確かに課税対象外のところがかなり増えていますね。例えば、11年から15年は大体200戸あるいは300戸ぐらいだったのですが、それが最近では700戸とか800戸という数字になっております。確かに増えていると言えます。

委員：　　今の話と関係するのですが、先ほど資料2-4で、敷地分割して無理やり小さな2棟にして建てて紛争になったという事例がありましたが、豊島区においてはそういう事案が認知されたことはないでしょうか。

幹事：　　豊島区では、このケースのようなことは今のところ見受けられません。

委員：　　ありがとうございます。

会長：　　それでは、最後に残った資料2-7につきまして、まず説明を受けます。これにつきましてまず説明を受けてまいりますか。

事務局：　　はい。それでは資料2-7でございます。

狭小住戸集合住宅にお住まいの方の状況について調べたものでございます。

平成28年度と29年度に、狭小住戸集合住宅税の申告があった物件24戸433戸が対象になっております。

まず、調査対象のうち、30㎡未満が422戸、30㎡以上のものが11戸ございました。合計433戸でございます。

次に、住民登録の状況でございます。真ん中の表でございますが、集合住宅の居住状況調査ということで、これは分譲の集合住宅を対象とした調査ですけれども、これの右端を見ていただくと、86.9%が住民基本台帳に登録されているところでございますが、課税物件に関しては、65.6%ということで、約20ポイント住民登録の割合が少ないということがわかりました。

またその下、年齢別の構成でございます。こちらにつきましては課税物件右側でございます。15～24歳、25～39歳の若い世代の方がほとんどお住まいになられているということが判明いたしました。

裏面でございます。次は、外国人居住者でございます。こちらについては、区全体では日本人89.7%、外国人10.3%のところ、課税物件については、日本人79.1%、外国人の方が20.9%でございます。外国人住民の割合が約2割と高くなっております。

また世帯構成でございますが、こちらは当然のことながら単独世帯が9割以上を占め、96.1%ということになっております。

また、区民税の状況についても調べてございまして、区全体では1人当たり

の課税額は、17万4,000円でございます。一方で課税対象となっている狭小住戸につきましては10万3,000円となっており7万ほど少なくなっているという状況でございます。

また、課税者の割合につきましては、全体で57%のところ、課税対象物件にお住まいの方は45%となっております。以上がワンルームマンションの居住状況について調べたものでございます。

説明は以上でございます。

会長： 狭小住戸集合住宅税の課税物件の居住状況についての説明でございます。これにつきまして何かご質問ございますか。

この住民基本台帳の登録というのは、もちろんその住んでいれば登録すべきなんでしょうが、登録していない人がいた場合には区から登録するように指導あるいはお願いするのでしょうか。

本当に空き家なのか、あるいは滞在しているけども登録していないこともあると思うのですが、その場合に区はどうするのですか。

委員： 前任が住民登録の担当だったのでお答えしますが、基本的には、住民登録が正しいかどうかの調査をすることにはなっております。ただどのぐらいのスペンでやらなければならないということはないので、その自治体によって、何年かに1回ぐらいするような形だと思います。

それで調査の時点で、例えば住民登録とその居住実態が違う場合には、住民登録されていなければ登録してくださいとお願いすることはございます。

会長： これを見たときに、住民登録世帯の状況でも、集合住宅全体だと86.9%が住民登録しているのに対して、課税物件の場合は65.6%しかありません。その可能性としては2つあって、部屋が空いているのか、それとも住んでいるけれども登録をしていないのか、どちらかということですね。

実際には、単身赴任とか学生とか、そういう形で住民票は別のところ、たとえばご家族が住んでいるところに置いてあるケースが予想されるわけですが、当然その場合は区民税にも影響してくるところがあると思います。

それでは、この資料2-7につきまして、ご質問がございましたらどうぞ。

委員： これは税の目的にも根幹的に関わってくることだと思うのですが、抑制の対象となっている狭小住戸小集合住宅というものが、なぜ抑制の対象とならなければいけないのかということと言うと、つまりこういうタイプの住宅の場合、住民登録率が低く、押しなべて住民は若く、そして、外国人の比率が高く、単身者が多くて、納税者が少ないみたいな、ある程度そういう傾向が資料から見てとれているわけですが、区として、そういう居住状況になってしまうような住宅だから、好ましくないとか抑制すべきみたいな価値判断というのが、あるのかどうかということも議論に関わってくると思います。逆に言うと、もし今挙げたようなことの全部または一部が区として好ましくないという判断で抑制すべきということであれば、そういう抑制すべき対象をターゲットに課税をしていることが、ある程度合理的というか、どこまで効果が上がっているかは別として、ターゲットとしては間違いでないということにもつながるので、そういうことを考えたということだけちょっとお伝えしておきたいと思います。

会長： 今の点につきまして、何か区からコメントがございますか。

委員： 外国人住民など多様な方々と、どのように共生していくか考える部署を設置している本区として、単身者や外国人の方々を抑制していく考えはありません。

あくまでもバランスの問題として、ファミリー層の比率などを踏まえつつ、どのようにこれからのまちを作っていくかという議論の中で、このような税が生まれたという認識でございます。

会長： わかりました。ありがとうございます。

委員： 同じ意見ですが、やはりバランスの問題とっておりまして、区としては多文化ということも推進していく立場であります。

ただ、区の方で外国人の流入について、基本的にコントロールできない状況でありつつ、外国人に関する諸問題を解決しなきゃいけないというのがあって、いろいろと苦慮しているわけです。

外国人の割合が全体で10%に対して、ワンルームマンションでは20%という数字を今日見まして、これは大きいなと思いました。池袋西口とかは、このぐらいの数字になる感覚ですが。今日は地理的分布については出ていませんが、そのあたりはありますか。

事務局： ここ3年間の課税物件の状況がございまして各地域でどのくらい多いのかを見たところ、多いところから、北大塚、南大塚、池袋本町、池袋となっております。どちらかというところは、区全体に広がっている傾向にあるのかなと考えているところでございます。

会長： ありがとうございます。はい、委員。

委員： 税創設の当時、いろいろ議論をしているときに言われていた視点は大きく2つあったのかなと思っております。

1つはコミュニティの視点です。ワンルームに入ってくる単身者は、概して町会あるいは商店会など、地元のコミュニティに参加してこない。したがって、まちに協力もしないし、ごみのルールを守らない、あるいは夜中に騒いだりして迷惑であるといったような批判の声というのはかなり強く出ていたと思います。

それからもう1つは、投機的なマンションというか、持ち主本人が住まなくて、家を貸し出したりするということで、マンションが増えても、住民が増えなくて、住んでもすぐ空いてしまったりして、いずれスラム化するのではないかという話も出ていたと思います。

そういう単身者がコミュニティに参加をしない、あるいは迷惑であるといったような点と投機的なマンションがどんどん増えて豊島区は大丈夫なのかという2つの点があったように思っておりますので、ワンルームに固有の問題として豊島区は認識して、そこをターゲットにしたいと、比較的、的を絞った税の制度になっているのかなと思っております。

会長： ありがとうございます。この点、ほかにご意見やコメントがございましたら。

それでは資料について、説明をいただきましたが、これに基づいて、今後どう進めるかという話になってきます。

1つの考え方としては、この税を作って運営している趣旨は、住宅ストック

のバランスを考えましょうという点です。相変わらず豊島区においては、単身者向けのいわゆる小さい住戸の割合が高いので、それを何とか広い住戸の方向に誘導していきたいという考え方は今もあります。この点を前提としたときに、この税がどこまで有効でどこに限界があるか、という議論をしなければいけないと思います。

もう1つありましたのは、課税対象外を8戸以下としていることによって、そこが結構増えているところが見えるので、ここをどうするかという論点もあります。

それから、2人世帯の最低居住面積が30㎡であるというところから30㎡にしているわけですが、先ほど他区の施策も確認したわけですが、ワンルームマンションの定義が仮に住戸の面積であるとした場合、30㎡でやっている区もあれば40㎡でやっている区もあるわけですね。その規制等の仕方については各区ばらばらですが、30㎡か40㎡かあるいはその他か、という議論が1つあります。

それから先ほどの説明にもありまして、参考資料をつけていただいておりますが、1戸当たり50万円という金額です。これは平成16年にこの税を作ったときに50万円にして、その後の見直しでも据え置いているのですが、この税額に関する考え方ですね。もちろんこの間の日本はデフレと言われて、物価自体はそれほど上がっているわけではないのですが、地価あるいは建築価格等は動いている可能性もございます。そう考えたときに50万円というのは、今の時点で、昔と同じような計算の仕方をするところ50万円なのかどうか、という問題もあります。

そういういろいろな要素が検討の材料として出てくると感じています。

その点も含めて、今までの説明等についてご質問ご意見はありますか。

委員：

先ほど、この税が当初検討されたときには、そのコミュニティの問題があったというようなお話もありましたが、今の会長の整理でいえば住宅ストックのバランスを考えて、より広い面積の住戸を充実していこうということだと思います。しかし、これからも引き続きこの税をどう活用していくかということは、豊島区として今後の住宅政策をどう位置づけていくかということと密接に関わるだろうと思います。

今ここに参考資料2-1で住宅白書の概要版がございますが、豊島区は人口が増えているものの、世帯構成としては単身の割合がますます増えているという状況で、住環境をどう整備するかという問題がある反面で、豊島区は極めて空き家が多いという状況でもあるということです。そうすると、これから新規の住宅の建設については、人口も増えるのでストック量としてはマーケットに任せて拡大しつつ、空き家も増えても、それはそれでいいとするのか、また他方で、全国の人口も減ってきている中で、そのストック量も含めてどのように良質な都市空間とその人口規模を想定して、住宅ストックの総量っていうもの考えるのか、規制するののかも含めてですね。

当然、ストックにある程度抑制がかかるとしてもやっぱり良質な空間にしていこうというのであれば、他区のような形で税ではなく、条例で規制をかけ

ていくというやり方もあるでしょうし、この税を活用するとすれば、それは従来のようなストックのバランスっていうところを調整するということでのいくのか。そのあたりの整理ですね。つまり、明らかに人口減少ということが言われて超高齢化が目の前に来ている、もう一方でコミュニティへの参加ということが、高齢者が増えて若者が増えて外国人が増えて、どのように地域を作っていくかということまで含めて、相当5年前と状況も変わってきていますので、この税の位置づけをどうするのかっていうことが必要だろうと思っています。ただそれは税の制度で検討することではない部分も含まれているので、そのあたりの前提も含めた上で、この税を、住宅ストックバランスを微調整するような税として残していくということでのいいのかということの方向性が示されることが必要ではないかと思ったのが1点目です。

それから2点目としては、規制税という考え方ですけども、もちろんこれは普通税で規制税としてかけるわけなので、税収は当然この対象となっている住戸が減れば減るほど税収が減っていくので、税収確保を目的とするものではないということでもここまで来ていたわけですけども、これだけ多様化していく公共空間をどうマネジメントしていくとかコミュニティをどのように再構成していくのかということとところで良質な都市空間を作るための財政需要があるかもしれないということを考えると、例えば、課税対象外となっている8戸というところの規制も外してもう少しきちんと税を確保しつつ、税収を、そういう良質な空間を整備するための財源として活用していくというような形で、目的税にするのがいいかどうかは別ですけど、その使い道についてご説明できるような形に展開していくというやり方もあるかもしれないという印象を持ちました。以上です。

会長： もちろんこの税が住宅政策のすべてではありませんし、ごく一部です。ただし今言われたのは、区の方針として、単身世帯だけの話ではなくて、全体としての住宅ストックについてどう考えているのかということだと思います。つまり、空き家対策問題や新築のファミリーマンションなどに関する方針について、今検討している最中ではありますが、いかがですか。

幹事： 1つめの質問にあたるかと思いますが、お答えするのが難しいところもごさいますけれども、今まさに検討してございまして、7月の月上旬に住宅対策審議会を開いてございます。

その中で、指標については次回に送っているのですが、中高層集合住宅条例で最低居住面積水準は一定程度カバーしていて、それとあわせてこういう本区独自のワンルームマンション税というものを以前からやっていて、その2つの手法が、住宅ストックバランスの向上に寄与しているということで、そこについては、何かやめるべきという議論はございませんでした。

また、指標の設定についてですが、他の自治体の住宅マスタープランでは、住宅ストックに関しては、最低居住面積水準の割合で、そこを解消するということのみを掲げていることが多い状況です。本区の場合は、もともと狭小住宅の増加が課題であったこともあり、50㎡以上の住宅ストックの割合ということで、高い目標も掲げて、住宅政策をやっているところでございます。

今後、この目標を時代に合わせて、維持していくのかどうかというのは、次の住宅対策審議会での議論のポイントになっていくのかと認識してございます。

委員： 過去を振り返ると、豊島区は例えば中央区みたいに住宅を呼び込むための誘導策をとっておりません。それで、どういう住宅面積のものを誘導していくかというのは、確かに住マスの中で描いていかなければいけない話です。

これまでの住宅マスタープランを検討する議論を聞いていると、例えば豊島区はかなり地価が高いので、その中で共同住宅をどう誘導していくかという話になると、あまり大きなものを誘導していくと、実際に住む人が、住めなくなってしまう。人口構成の話と住む人との問題で、どういう人を誘導していくのかというところの議論で明確な方向性はまだ出せてない状況です。

空き家の話をいうと、確かに住宅土地統計調査の中では3万戸あって23区で1番ですが、あの中の8割ぐらいは賃貸住宅で、市場で回っているものですので、よく調べると一般の一戸建ての空き家で、もう使えないような、いわゆる地方みたいなのは違うわけで、空き家に対する対策の条例は作っていますが、そこまで地方のように真剣に取り組むべき話ではないとは思っています。

ですので、空き家の活用と住宅のシェアの話と、住宅ストックをどう組み立てていくのかはまさしく住マスの中で議論していかなきゃいけない話で、そこと税との関係をどう整理していくのかを今、検討している最中です。

委員： 30㎡未満の住宅が25年以降増加に転じているという資料がございましたが、実際、池袋という地域性を考えると、小さいスペースのものに対する需要はとてもあると思います。例えば、税理士事務所を1つ開きたいというときに、池袋はとても交通の便がいいし、駅から近いところに開きたいという方は豊島支部でも増えています。そういうことを考えると、豊島区としてそういう需要、あるいは学生や留学生からも需要が高いということで、30㎡未満の住宅ストックを考えるのは大事だと思います。

一方で、需要が高いゆえに実際30㎡未満の家がどんどん建っていますよね。しかも8戸未満の小さいものが建っている。それがこのワンルームマンション税のマイナス面としてあるのかなとちょっと危惧するところです。

最近、池袋の事務所の家賃が高くなっているということはよく聞くのですが、大家さんによると、その一つの原因として、ワンルームマンション税の費用を家賃に上乗せしても十分成り立つとおっしゃることが結構多いです。そういうこともワンルームマンション税を考える上で参考になればと思って申し上げます。

会長： 今のお話は、ワンルームマンションそのものを事務所として使うということですか。そういうケースが増えていて、需要も高いということでしょうか。

委員： 実際には、そういうワンルームマンションとかじゃなくて30㎡未満の小さいオフィス物件の家賃とか需要の話です。

会長： 税額の話もございましたが、抑制するかどうかという話と、抑制するとしてもっと高くしないと抑制にならないだろうという見方もできるわけで、そういうことも論点になるかと思えます。

それから先ほど委員からもありました目的税的な発想ですね。これは確かに

税を作ったときに議論がありまして、最初に区の中で議論されたときには目的税だったものが、法定外税検討会議で普通税に変わったのです。そのときは、私も当事者つまり委員として議論したわけですが、本日の資料2-1の3ページで(2)のイにあります。要するに財源の使途について、ワンルームマンションから税を徴収してファミリー住宅誘導の財源に充てるというのがいいのか、という議論がございました。

そのときはマンション業者の方々が、我々は悪いことをしているわけではないので、そこから税を取って、ファミリー誘導に充てるのはおかしいと主張されました。確かに考えてみるとそうなので、税を何に使うかというのは最初から決めないほうがよいという原則を適用しようと当時は考えました。

それと前回の会議でも話があったように、実際にどれだけ税が入ってくるかわからなかったというのもありました。一般財源として、使途を決めないということで、この税が入っても入らなくてもファミリー世帯に対する施策に影響はないはずだと割り切って考えよう、というスタンスを当時は取っていたし、今もそうではないかと思います。当時は委員も議論に参加しておられましたが。

委員：

そのとおりでございました。さっきコミュニティの話もありましたが、区としては、そのコミュニティとか住んでいる人の属性で良いとか悪いとかということではないので、あくまでも住宅ストックバランスが崩れているという中で、当然単身者への配慮も大切ですが、やはりほかの区や地域と比べてあまりにもストックバランスが崩れているので、少し修正しようという発想で論理構築をしてきております。そのときに、住宅ストックバランスをほかの区や地域と比べて、もうこれ以上直す必要がないとなった瞬間にこの税は正義を失うわけです。だから住宅政策の中でも、ソーシャルミックスというか、いろいろな人が住んでいるまちが良いという基本的な考えかたは変わらないと思うので、住宅ストックバランスを少し直すという目的に対して、検討していきたいと考えています。

あまりそれが住んでいる人に目が向きすぎてしまって、確かに住民票を置いているかどうかという視点もありますが、そこにいってしまうと、先ほど委員からもあったように、池袋で商売したいという人もたくさんいるわけですので、それを良い悪いとはいう議論はできないし、論理構築が難しくなってくると思いますので、基本的には、箱としての住宅のバランスを微修正することで良い方向にまちを向けていこうという考え方で、この検討会でご議論いただきたいと思っております。

会長：

ありがとうございます。先ほど出ました住宅のマスタープランについては改定のために現在、審議がなされているということでございます。考え方としては、住宅政策そのものは豊島区がその審議会を通じて、そこでの意見を取り入れて作っていくものですので、私たちとしては当それを尊重すべき立場にあります。それを前提として、こちらの議論を進めていければと思います。また、現行のマスタープランもそれほど大きく変わることはないだろうと思われまので、それを前提として、この税の見直しについても検討していければと考え

ております。

それでは、これまでの資料につきまして、あるいは今までの議論につきましてさらにコメントや質問がございましたら、いかがでしょうか。

委員： 当初9戸以上を課税としたときに、庭先経営を除いたということですが、それを8戸以下にした根拠がよくわからなくて、不動産事業の場合には、「5棟10戸基準」というのがあるから、何で9戸なのかとても不思議な数字に思えるのですが、おわかりの方がいたら教えてください。

事務局： 参考2-3をご覧ください。狭小住戸集合住宅税の非課税事項等ということで、8戸以下の集合住宅の建築に対して課税免除としております。

その理由がこのカッコの中に書いてございます。狭小住戸8戸程度の集合住宅を庭先経営と、ここで定義させていただきまして、そういった小規模な集合住宅は区内の集合住宅着工戸数の約1割程度でございました。

1割程度であれば、住宅ストックバランスに大きく影響を与えないということで、担税力の観点も考慮し、課税免除といたしました。

委員おっしゃるとおり、青色申告の10戸とは整合が取れていないところですがこういった理由によるものでございます。

会長： 今の資料の一番下に表がありまして、1戸あたり29㎡未満で総戸数8戸以下の共同住宅の着工戸数が、平成11年度から14年度までの年間の平均では267.5戸。これが、全体の共同住宅の着工戸数の10.28%だったということです。当時は大体10%程度で、あまり影響はないだろうという考え方でした。それが、今は増えて1割ではなくなっています。先ほどの資料2-6-1で見ますと、真ん中の段の右の表で、施行前後の割合ベースの比較をみると、全体の集合住宅のうち課税対象外の8戸以下は、11年から15年が8.7%なのに対して、16年から29年は18.0%であり、9ポイント上昇しているということですね。

ですから、今では「1割以下だから」と言っていられなくなって、2割ぐらいになってしまったので、仮にこれを1割以下に抑えるようすると対象戸数のラインを下げなければいけなくなってしまいます。何戸にすればいいかはわかりませんが、ラインを下げれば1割以下に抑えることができるという見方も可能ですね。他にご意見等はよろしいでしょうか。

委員： 今後より細かいことを議論していくと思いますが、私が先ほど目的税的ということをお願いしたのは、これだけ単身世帯が多い中で、若い方や外国の方とか高齢者の1人暮らしが増えてきて、今後、地域の中でさまざまな課題が出てくるであろうということが想定されるわけです。

住宅白書を見ると、豊島区では居住支援協議会などを作っておられて、居住支援をしつつ、地域と連携をしながら、顔の見える関係を作っているのだと思います。これから外国の方に対する労働市場がどんどん開いていくと、ますますそういった方たちが増えるだろうということを考えると、住宅ストックバランスにある程度配慮するというのも考えつつ、それだけの住民の方がいて、少なくともその単身者の方たちのための狭小住戸に住んでいる方を含めた支援とか関係を作るためのハードで、例えば地区の集会場というか最近住宅の中

に人がいられるようなスペースを作るとか居住支援協議会がやられている事例などの政策に充てていくということから、良質な住環境というものを豊島区としてアピールしていくやり方もあるのではないかと思います。それはそれほど財源を必要とするものでもないと思いますので、そういう用途にも充てうるということ、メッセージとして打ち出すという考え方もあるのではないかと思います。

基本的な考えは理解したので、全体の住宅マスタープランの中で、税の位置づけを考えるということだったのですが、恐らく今度その8戸以下、例えば住宅に対する課税免除をどうするかという議論とも関わってくる考え方だと思いますので、次回そういうことを議論するにあたって、もう少しその辺の考えをご説明いただければということをお願いしたいと思います。

会長：

その点について、住宅白書の概要版を今お示しいただいていますが、住宅政策の関連予算に関して、どういうところにどれだけ予算を使っているかということがわかると参考になりますので、次回はその点もご説明いただければありがたいと思います。

それでは、今日は豊島区の課税前後の集合住宅の推移と23区の施策の違いを確認しました。23区の施策は、どれ1つとして同じことをやっている区はないというのが非常におもしろいというか、それぞれ独自の工夫をしていることがわかります。その中で豊島区も独自に課税しているわけですが、いろいろ参考になることがあると思います。他区の施策も参考にしつつ、課税免除となっている部分、面積の部分、税額の部分についてそれぞれ見直しの方向について議論ができればと思っております。また、次回までに住宅のマスタープランの審議で何らかの方向性が出てくるようであれば、随時、お示しください。

そういうことを含めて、現状あるいは過去のからの経緯の認識を基に、さらに税の見直しについて検討を進めていきたいと考えております。

そういうことでよろしいでしょうか。それでは今日の検討については以上といたしますが、最後に事務局から今後のスケジュールについて説明をお願いします。

事務局：

次回以降の予定でございます。

次回は9月3日の月曜日16時からでございます。場所については、追ってご連絡いたします。今回の議論のポイントを踏まえましてご議論いただきたいと思っております。

その次、第4回が10月26日金曜日でございます。時間は18時からを予定してございます。そして、第5回最後でございますが、12月21日金曜日、こちら18時から行いたいと思っております。以上でございます。

会長：

それでは第2回の検討会議を閉会します。ありがとうございました。

17時50分閉会