

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5月31日(金) 14時00分～16時00分	
開催場所	第二委員会室	
議 題	(1) 委嘱・会長選出・会長挨拶・諮問・区長挨拶・運営方針 (2) 狭小住戸集合住宅税これまでの経緯について (3) 狭小住戸集合住宅税新設の背景とその後について (4) 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
	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
	そ の 他	佐藤和彦企画課長、渡辺克己財政課長、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

(1) 委嘱・会長選出・会長挨拶・諮問・区長挨拶

<開会・委嘱状伝達>

事務局： それではお時間前ですが、ただいまより豊島区税制度調査検討会議、25年度第1回を始めさせていただきます。私は事務局を務めさせていただきます豊島区税務課長高田でございます。よろしくお願いいたします。初めに、会議の発足に当たり、豊島区長より委員の皆様へ委嘱状の伝達を行います。(区長が中村芳昭委員、池上岳彦委員、野口和俊委員に委嘱状を読み上げ委嘱状を伝達した。)

ありがとうございました。次に、区職員5名の委員の紹介をさせていただきます。任命につきましては省略をさせていただきます。政策経営部長吉川でございます。区民部長陣野原でございます。都市整備部長齋藤でございます。地域まちづくり担当部長鮎川でございます。建築住宅担当部長亀山でございます。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、検討会議設置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。よろしくお願いいたします。検討会議委員と幹事につきましては、資料1の2として名簿をご用意しておりますのでご覧ください。

続きまして、幹事となります区職員を紹介させていただきます。企画課長佐藤でございます。財政課長渡辺でございます。広報課長矢作は、申し訳ありませんが後で遅れてまいります。都市計画課長奥島でございます。住宅課長三沢でございます。建築課長兼マンション担当課長園田でございます。建築審査担当課長末吉でございます。その他事務局として税務課職員が出席しております。よろしくお願いいたします。

<会長・副会長の選出>

続きまして、会長の選出を行いたいと存じます。要綱第4条第2項によりまして、会長は委員の互選により定めることとなっておりますがいかがいたしましょうか。

委員： 池上先生を推薦します。最初の法定外税検討の際に部会長として第二部会のまとめをしていただいた池上先生がふさわしいと思います。

事務局： ありがとうございました。ただ今委員よりご提案ございましたがいかがでしょうか。(異議なしの声あり) ありがとうございます。それでは、調査検討会議の会長は立教大学の池上先生にお願いすることとなりました。よろしく

お願いいたします。それでは、池上会長には会長席のほうにお移りいただきたいと存じます。それではこれより会の進行のほうをよろしくお願いいたします。

<会長挨拶>

会長： ただ今ご指名をいただき、会長に就任させていただきました池上でございます。よろしくご協力をお願いいたします。今回の豊島区税制度調査検討会議につきましては、10年前に独自課税として二つの税を検討して、そのうち実際に施行されるに至った狭小住戸集合住宅税、通称ワンルームマンション税と言われておりますけれども、これにつきましては5年ごとに見直しを行うことになっております。それで、今回2回目の見直しということになったわけでございます。前回の見直しにおいても、若干制度の見直しということで、対象となっている面積を少し広げたわけございまして、今回もこの制度の実施状況を含めて検討し、これからどうしたらよいかということについて積極的な調査検討、そして提言を行えればと考えております。

私は財政学が専門でございまして、税制の授業も行いますが、学外でも例えば自治大学校などで市町村職員の研修を行うことがございます。そこで地方税の話をする時には必ず課税自主権の話をするので、そのときには必ずこの話をするわけでございます。いかにその課税自主権を行使するのが面白いか、というと失礼ですが、面白い。しかし実際にやるのは非常に大変だと。ただし、よく検討したうえで独自のことをやれば、非常に皆さんの印象が強いということもありますし、根付くわけです。そういう意味で、豊島区の10年間の試みは大変貴重なものであるし、それが今も活かされていることは大変喜ばしいことであると思っております。

私は立教大学に勤めておりまして、地元でございまして、この税についてはいろいろところで取り上げておりますし、検討に参加できることを大変喜ばしく思っております。そういう面でも、皆さんとともに勉強させていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、まずこの会議の要綱がございまして、ここに第4条の第2項がございまして、副会長を指名することになっております。私から指名することになっておりますので、これにつきましては青山学院大学の中村先生にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。それでは、ここで豊島区の高野区長に、諮問と合わせてご挨拶を頂きます。よろしくお願いいたします。

(区長が諮問文を読み上げ、会長に交付。)

それでは区長からご挨拶をお願いいたします。

<区長挨拶>

区長： 本日は、平成25年度の第1回の豊島区税制度調査検討会議の開催にあたりまして、一言ごあいさつを申し述べさせていただきます。ただいま検討会議の委員として委嘱申し上げました、青山学院大学の中村芳昭先生、立教大学の池上岳彦先生、そして弁護士の野口和俊先生におかれましては、日ごろより大変お忙しいお立場にもかかわらず、委員の要請を快くお引き受けをいただきまして、誠にありがとうございます。改めて、3人の先生方に対しまして、深く感謝を申し上げます。ありがとうございます。

さて平成16年6月1日に、ゆとりある住宅、バランスのとれた住環境を実現し、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、いわゆるワンルームマンション税を施行したものであります。早いもので、明日でちょうど丸9年になるわけでございます。制度の検討当時から先生方には本当にお世話になっておりまして、第1回見直し、先ほど池上会長からもお話いただきましたけど、平成20年にも先生方のご指導を賜りまして、狭小住戸の面積を29㎡から30㎡に改正をいたしたわけであります。この9年間、豊島区狭小住戸集合住宅税は全国でも類を見ない、独自性の高い法定外普通税として確固たる地位を築いてきたと自負をしております。本税の創設の検討当時、本区では30㎡に満たない集合住宅の占める割合が23区で最も高く、住宅ストックに著しい偏りがあったわけでございます。狭小な住戸ばかりではファミリー層が住めず、地域コミュニティも衰退をしていきます。様々な検討をいただいた中でこのような形がずっと続きますと、この都市のスラム化になるのではないかな、そんな懸念も私たちは持っていたわけでございましたので、この住宅ストックバランスの改善が本税の最大の目的でございます。詳細につきましては、この検討会議の資料の中でもお示しをしておりますが、本区では狭小住戸の割合が低下する傾向にございまして、街づくりが進展したこともございますが、本税の効果が表れているのではないかと考えているわけであります。

前回の平成20年の見直しから5年間、さまざまな動きがございました。特に、平成23年3月11日の東日本大震災を契機といたしまして、安全安心のまちづくりが急務となってきたわけでございます。平成24年には、東京都の木密地域不燃化10年プロジェクト、東京としても最大の課題に、この木密の解消をしていくというような形の中で、特定整備路線として、区内7路線、都市計画道路が規定されるとともに、東池袋四、五丁目が不燃化特区の先行実施地区に選ばれたわけでございます。また、本区ではマンションが区民の6割以上が居住する、重要な居住形態となっているために、分譲マンションの管理に特化した、全国初の条例、豊島区マンション管理推進条例を制定いたしました。この7月からこれを施行するわけであります。大変注目をされておまして、全国から色んな形の

中で、問い合わせといたしますか、いろいろな注目をされまして、これはやはり一連の住環境をどう整備していくかというようなことの取り組みではないかと思っております。

また、平成24年、昨年都内で初めて、WHOの世界保健機関からのセーフコミュニティ、安全安心な街としての国際認証を受けました。この国際認証を機に、さらに区民の安全安心を創造していくことを区政の基本方針として参りたいと思っております。ちょうど豊島区80周年という昨年節目を迎えた、この時に、このようなセーフコミュニティの認証、東京では初めてであり、全国でも5番目でありますけど、そのときにいろいろ委員の方からも言われましたけど、このような大都市であり、物が集まり、人が集まり、そして情報が集まるこういう大都市だからこそ、このような安全安心というようなことを挑戦するというのは大変意義がある。当然、そのような状況の中では、いろいろな事件あるいは事故あるいは課題がたくさんあるわけでありまして、そういうデータをきちんと示した上で、それらをいかに予防していくか、防いでいくかということは、どこの自治体でも、どこの町でもやはり安全安心というのが一つの基本でございますので、この認証も受けたというようなことも、さらに豊島区としての一つの区政の、基本的な方針ということで、高い評価も受けているわけでございます。

また、先の区議会におきまして、平成25年度の予算が成立をいたしました。特別区民税につきましては人口増加の増収が見込まれ、昨年度比2億2,300万円で、0.9%プラスとなる244億1,900万円となっているわけでありまして。実際に今年の、先月の初めでありまして、4月の5日には、豊島区として24年ぶりに、人口が27万台を突破いたしました。人口の増加要因の一つには、次代を担う20代30代の人口が増加しているわけではございますが、これからの将来を担うそういう方々の人口が増えていくというようなことは、とてもとても大変心強いことではございます。当初はこの人口予想、区では、平成27年に27万人になるのではないかと想定をしておりましたけど、2年早く人口の増が達成できたというか、やっぱりいろんな環境面等々の取り組みが様々な効果が表れてきているのではないかと思っております。セーフコミュニティの理念である安全安心でだれもが住みたい、住み続けたいと思えるようなまちづくりを進めることによって、今お話ししたような形の中で、さらにファミリー層の定住人口も増加して、地域も発展していくものと確信をしているところでございます。

今回2回目の見直しとなります。本年、前回見直しの平成20年から早いもので5年間の条例運用状況や、社会経済情勢の推移等を踏まえまして、この狭小住戸住宅税というもの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、幅広いご検討いただきまして、忌憚のないご意見をいただきますよう、切にお願いを申し上げます。次第でございます。

す。豊島区の税制度調査検討会議の開会に当たりまして、私の思いも含めてごあいさつをさせていただきました。どうぞよろしく願いいたします。

会長： それでは区長はここでご退席されます。諮問文の写しを委員に配付してください。それでは、ただいま諮問文が配布されました。改めて確認しますと「豊島区狭小住戸集合住宅税施行後における条例の施行状況、社会経済情勢の推移等を勘案し、本税がとるべき必要な措置について」ということです。これから何回かに亘って検討を重ねていきますが、まず本日の議事でございます。会議の次第に三つのことが書かれています。本日の第一の議題は、狭小住戸集合住宅税のこれまでの経緯について、ということでございます。これについて、まず事務局に資料の説明をお願いします。

<運営方針、狭小住戸集合住宅税これまでの経緯について>

事務局： それでは、事務局のほうから説明をさせていただきます。まずは会議の設置目的について、最初にご説明させていただきたいと思えます。本検討会議は平成14年に設置いたしました豊島区法定外税検討会議、また、平成20年の豊島区税制度調査検討会議の流れを汲むものでございます。平成14年1月、本区では当区固有の行政課題につきまして、ちょうど拡充されたばかりの課税自主権を活用することによって対応する新税構想を発表いたしました。その後設置されました法定外税検討会議におきましては、行政課題の解消に課税で対応するということの適否、さらにそれまで区の内部職員だけで検討してまいりました新税構想が、そもそも租税理論になじむのかということにつきまして、学識経験者の先生の方々、納税義務者となります各業界の方々、さらに区民代表の方々にご参加をいただいた上で様々な角度から検討いただきました。そこで、このご報告を踏まえまして本区では平成16年6月1日、豊島区狭小住戸集合住宅税条例を施行いたしました。

また、同条例につきましては参考1の1としてお手元でございますけれども、条例附則第3項におきまして、先ほど諮問にございましたように、条例の施行後5年ごとに、社会経済状況等について検討を加えて、条例の廃止その他必要な措置を講ずるとされてございます。それに基づき開催しましたのが20年の豊島区税制度調査検討会でございます。この検討会議におきましては主に本税の効果及び税制度の内容についてご審議をいただき、同年11月に本税の継続、狭小住戸の面積要件の変更について報告書を提出いただきました。それに伴い、29㎡から30㎡に面積を改めたものでございます。前回の会から5年を経過しておりまして、来年26年が条例の施行満10年となります。そのことから、本税の講じるべき必要な措置について今年度検討をいただくというものでございます。運営

方針につきましては、おおむね5回程度の開催、そして、本年末もしくは年明けを目途に、区長からの諮問にお答えをいただければ幸いです。しかしこれは限定されたものではございませんので、当面の目安ということで、追加の開催もあろうかと存じます。

また、要綱6条3項でございますように、本会議はすべて公開といたしたいと思っておりますので傍聴はもちろん議事録についても、豊島区の議事録作成方針に則って作成をさせていただき、資料とともに、インターネットにご紹介をさせていただきたいと存じますのでご了承いただきたいと思います。

それではこれまでの経緯について、ご説明したいと思います。資料1の3をお取り出してください。A4判1枚の資料でございます。ただいま状況について申し上げましたので、こちらの資料については簡単にご説明いたしますが、条例施行までの経緯につきましては平成15年の12月9日に、区議会において条例を可決されまして、12月10日条例公布、12月19日に総務大臣あての同意を求める協議書を提出いたしまして、平成16年に条例が施行されたというものがございます。前回、平成20年度の見直し会議につきましては、平成20年に4回検討会を開催いたしまして、11月10日に報告書の答申、翌6月26日に、平成21年第2回区議会定例会におきまして、条例の一部改正が可決されております。このときに、29㎡から30㎡に面積要件が改定いたしました。その後総務大臣あてに同意を求める協議書を提出いたしまして、12月5日、改正した条例にかかる施行期日を定める規則を公布いたしました。そして、22年の4月1日に条例の一部改正条例の施行をいたしました。ご案内遅れましたけれどもここで資料の確認をさせていただきたいと思います。本日は資料番号が振られておりますものは5種類、参考番号が振られておりますものが7種類でございます。お手元の資料でもし足りないものございましたら事務局の方まで、お申し出いただきたいと思います。資料よろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。これで資料1の3のご説明を終了いたします。

会長： ありがとうございます。それではただいま説明していただいた会議の趣旨、それから狭小住戸集合住宅税のこれまでの経緯につきまして、何かご質問ご意見がございましたらお願いします。これは過去の経緯の確認ということでございますが、流れを申しますと、実際に条例が施行されたのは平成16年6月1日ですが、実際にはその2年以上前から、最初の検討会議が1年半ぐらいやっていた記憶がありますけれども、かなり長い検討を重ねた上で新税の導入ということになりました。そう考えますと、先ほど10年と申し上げましたけれども、実はそれを超える長い歴史を持っている課題ということでございます。それではこの点についてはよろしいですね。次の議題ですが、狭小住戸集合住宅税新

設の背景とその後について、ということでございます。これについては、資料1の4がございます。これについて、またご説明をお願いします。

<狭小住戸集合住宅税新設の背景とその後について>

事務局：事務局からご説明させていただきます。それでは資料1の4をお取り出しください。狭小住戸集合住宅税新設の背景とその後でございます。こちらにつきましては復習を兼ねて確認をさせていただきたいと思っております。まず1ページでございます。こちらのグラフは、平成13年度の中高層集合住宅指導要綱に基づく事前協議の対象となったものをグラフ化したものでございます。当時ですね、30㎡未満の戸数が全体の42%にも及んでいたという状況を表すものでございます。下のグラフにつきましては、今度は別の統計に基づく物でございます。平成10年の住宅土地統計調査によるデータでございます。ただ、データの元は違うのですけれども、やはり豊島区では住宅ストックの約43%が30平米未満とほとんど同じ数字でございます。続いて2ページでございますけれども、こちらは平成12年の国勢調査による世帯構成を表したものでございます。こちらですね、単独世帯が豊島区では56%と、極端に当時から高いというデータが出ておりました。住宅ストックのアンバランスが世帯構成のアンバランスに結びついているのではないかという議論も当時からされております。これ以上狭隘な住宅の増加が続いてしまいますと、誘導居住水準の達成向上を難しくいたしますし、一層の定住性の低下につながる。また、地域社会の中に身を置いて自分の町としてこう愛着を持ちながらまちづくりに目を向ける人口が減ってしまうのではないか。そのことによって地域の相互扶助機能のさらなる弱体化を招いてしまう、具体的には、まちづくり・子育て・福祉・環境・防犯・防災・リサイクルなどの面で、弊害が出てしまうのではないかという議論がされておりました。

続きまして3ページ目でございます。こちら平成20年度の検討会議の復習でございますが、税施行前平成11年から15年度の集合住宅の着工の平均戸数でございますが、建築確認ベースで1069戸でございます。税施行後の平成16年から19年度は737戸、ということございまして下の括弧の中に、全確認申請戸数が書いてありまして、施行前が3132戸、施行後は3212戸ということで、全体数は微増ということですがけれども税対象のワンルームマンションは31%減少しているという状況でございます。一方、29㎡以上、この条例にかからないマンションについては急増しているというような状況ございました。これらの指標は、本税が対象規模の住戸を持つ集合住宅の建築を抑制していることを示すものであるという議論がなされました。

政策手段としての課税でございますけれども、豊島区はワンルームマンション

の建築を、抑制するためにとっている施策というのは、ワンルームマンション税だけではありませんよということで、豊島区中高層住宅建築物の建築に関する条例に基づきまして、20㎡以上とするように指導しているという点が1点、それから第2点目には地区計画、具体的には173号線周辺地区で29㎡未満の住戸数30戸以上有する集合住宅を禁止して、その後にもう1区同様に地区計画で規制している地区がございます。それから三つ目に、税による、このワンルームマンション税による29㎡未満かつ9戸以上の住宅を課税する、というこの三つの手法をとっております。ワンルームマンションの建築を抑制するといっても、さまざまな手法がございます。規制という行政的手段をとるか、もしくは課税という経済的手段をとるかということにつきましては、地域の実情に基づく各区の判断でありまして、その辺をどのようにやっていくかということを検討いたしまして、私どもの区については施策の一環として継続をすべきであるというような結論をいただいております。

4ページ目でございますが、税制度の内容につきましては、住生活基本計画において、2人世帯の最低居住面積水準が29㎡から30㎡に変更をされておまして、社会の変化に応じてワンルームマンションの定義は、時代によっても地区によっても変化しうるものでございます。20年11月、報告書を区長に提出いただきまして、報告内容としては以下の2点でございます。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一定の効果を発揮してきたと判断され継続されるべきである。2点目として、課税対象面積は最低居住面積水準が30㎡に設定されたことを踏まえつつ、社会経済状況などを勘案し、区の住宅施策のあり方として区が決定すべきであるという報告書をいただきました。

次のページでございますが、20年の検討をこのような形でいただきましてその後の人口推移等でございますけれども、まず5ページの上のグラフですけれども、平成9年あたりを谷といたしまして25年4月に豊島区の人口が27万人を突破しております。下の方はですね、点線が日本人の住民、実線が日本人プラス外国人を足した人口でございます。左下の図でございますが、平成9年に転入が転出を上回り、人口増に転じたという状況でございます。そして平成20年以降転入転出ともに増加をしております。それから右下の表でございます。自然動向の推移でございますが、平成16年以降出生死亡ともに増加傾向にございます。それから6ページ目でございますけれども、こちらは住民基本台帳の人口と外国人登録人口を足し昭和60年を100とした場合の指数でございます。おおむねどの区につきましても平成9年を底に、平成14年まで増加傾向が続いております。ただし、本区では社宅の廃止が集中したこと、それから都市計画道路整備に伴う建物の除却が主な要因となりまして、15年16年の2年間一時的

に減少したという状況でございます。そして17年に、再度増加に転じ、25年1月26万8000人、そして、25年4月27万人を超えたという状況でございます。グラフを見ていただきますとわかるとおり、23区でも都心に近い区の人口回帰が非常に顕著でございます。特に高い伸びを示しておりますのは中央区でございます。一方、豊島区とよく比較されます中野区ですね、ほとんど人口が伸びておりません。都心回帰の影響がありまして、区内における新築マンション建築が進んでおりまして、都心区の方が人口の伸びが著しいというのはこのグラフで見てわかると思います。私どもの区は中野区を抜きまして、1ヘクタール当たり206.7人ということで全国1の人口密度の高い都市となっております。

それから7ページ目でございます。年齢構成別人口の推移でございます。上半分が豊島区のもの、下半分が23区全体のものでございます。概ね似たようなグラフの曲線を示していると思えますけれども、私どもが注目しておりますのはこの点線の囲みの部分でございます。23区の計で、下の方の25歳から39歳のグラフ、点線の丸で囲んだところを見ていただきますと、右下がりでございます。ところが豊島区におきましては、これが右上がりのグラフを示しております、これが先ほど区長もごあいさつ申し上げましたけれども、25歳から39歳の人口が本区については増加しているという特徴的な状況でございます。

それから右側の8ページでございますけれども、こちらが高齢者と年少者の割合、これは住基人口のみでございますけれども、上が1985年、下が2013年でございます。左側の縦軸の数値が違っておりますので、縦と横の数値にご注意いただきたいと思いますが、上のほうは、1985年は6.5%から14.5%の幅で振っておりますけれども下は、15%から25%の幅で振っております。全体的に上に上がっております。一般的な定義によりますと高齢化社会の定義が7から14%、高齢社会が14から21%、そして超高齢社会といわれますのが65歳以上は、21%というように一般的に言われております。これを見ていただきますと判りますように、豊島区は、既に21%を超えておりまして、超高齢社会に突入しているというような状況でございます。それからこの塊がだいたい同じような位置にある区、変動がある区がございます。例えば北区は特徴的でございますけれども、1985年当時、ほぼ真ん中にグラフの点があると思います。ところが、2013年は高齢者が25%を超え、なおかつ年少者の人口が10%を切っている状況でございます。ですからやはり各区がどのような政策を実施しているか、それから地理的特性もありますけれども、高齢者人口と年少人口の割合が、この間非常に変動しているという状況がうかがわれます。

9ページ目でございます。こちらが総世帯数と、単身世帯数、ファミリー世帯数の動きでございます。総世帯数はこのグラフにありますように、平成7年あたりから右肩上がりに伸びております。この伸びはですね、主にこの単身世帯の伸

びとほぼ一致しておりましてこのような状況です。ただ、ファミリー世帯も、他の区については増えてないような状況の区もございますが、本区では平成17年からやや増加傾向にあるというふうにグラフでお判りいただけると思います。

それから10ページ目でございますけれども、こちらは豊島区の世帯構成の推移、国勢調査でございます。前回、平成12年のデータは、単独世帯が56%でございますが、平成22年の単独世帯は61%ということで、先ほどファミリーがちょっと増えていると申しましたけれども、単独世帯についても増えているというような状況でございます。23区全体の状況で言いますと、前回お示した平成12年のデータが単独世帯が44%、そして現在の状況で単独世帯が49%ということで、やはり23区全体でも単独世帯が増えている。それからファミリー世帯についても、23区全体でこのような形で減少傾向にあるということがわかれると思います。

11ページ、こちらファミリー世帯と単独世帯の割合でございます。上が1985年の国勢調査、下が2010年の国勢調査でございます。私どもの区とよく比較されるのが渋谷・新宿・中野でございますが、上の1985年のグラフでも、渋谷・新宿・中野・豊島というのは4区がくっついた状態でございます。これがやや2010年になりまして、中野と豊島が少し新宿・渋谷と離れた状況にございます。グラフの縦軸が単独世帯、横軸がファミリー世帯でございますので、グラフの右下にある区ほどファミリーが多い状況にございます。左上にある区ほど単独世帯が多い状況、そして、真ん中にある区ほどバランスがよい区となっております。

最後に12ページでございますけれども、国立社会保障人口問題研究所による世帯数の推移、これは東京都全体のデータしかありませんので恐縮ではございますが、東京都2009年12月推計ということでございますけれども、白抜きの部分が、夫婦のみの世帯・夫婦と子どもから成る世帯、そして黒い網かけの部分が単独世帯でございます。この単独世帯の割合がやはり年々増えている、世帯数については2025年あたりをピークに、徐々に減ってくるというような傾向でございます。下のグラフが全国2013年の1月推計で2005年から2035年の動きを推計したものでございます。こちらを見ますと、夫婦と子どもから成る世帯が、年々右肩下がりで減っていくであろうという推計がなされているデータでございます。以上、資料1の4を主にこれまでの復習とその後の人口動態等についてご報告を申し上げます。

会長： ありがとうございます。今ご説明いただいたのは、狭小住戸集合住宅税をつくったときの状況、住宅供給の状況、それからストックの状況です。非常にいわゆる狭小住戸と言いますか、小さいワンルーム型のものがストックとして

も多いし、供給もそういうものが多かったということ、他の区との比較でも言えたのです。それが税の導入後にどうなったかということ、前回の見直しの際に示されたデータをここで確認した、というのが3ページの数字でございます。基本的には抑制に貢献しているという評価をそこで行ったわけです。さらに、住宅ストックのアンバランスを是正する方策としては規制と並んで課税という政策手段をとりうるものであることを確認して、この税を継続するという判断の答申を行った。ただしワンルームマンションの定義を少し変えた、というのが5年前でございます。

そのあとご説明いただいたのがその後の人口の推移でありまして、先ほど区長からもご挨拶がありましたとおり、人口は今増えているというところでございます。平成9年を底として増えている。しかも、社会増と自然増があるわけですが、いわゆる転入が増えている社会増という面と、それから自然増つまり生まれる赤ちゃんと亡くなる方の差を見ますと、社会増が大きいわけですが、出生も増えていることが、統計上出てきているわけです。これはファミリー世帯が増えれば子どもも生まれて、増えてくるということかと思えます。それをさらに示したのが7ページの年齢構成別人口ということです。今お話がありましたとおり、25歳から39歳の方が、豊島区の場合増えていることが1つの特徴としてあります。ちょっと23区全体の傾向よりも良いというところが見られています。ただ、その高齢者と年少者の割合というところで見ると、明らかに豊島区は新宿・渋谷・中野の3区と同じような性格を持った区だということが、8ページにあるグラフから、それから11ページにあるグラフから判るわけです。特に面白いのは8ページの図で、高齢者と年少者の割合をみると、いずれの区も当然のことながら、高齢者の割合が高まって年少者の割合が低くなっているところは共通です。ただし、特別区の平均というものをとって、そこからの相対的な位置関係を見た時には、1985年には豊島区は特別区平均よりも65歳以上の高齢者の割合が高かったけれども、2013年には平均並みになっています。ただし年少者の割合が平均より大きく下回っているところは変わらないという点もあります。それから他の区についても、それぞれの住宅ストックの変化があり、それからそれぞれの世帯構成が変わっていった、つまり世帯の中の変化があったと思えますけれども、それぞれ相対的な意味でも高齢化が非常に進行している区と、逆にあまり進行していない区に分かれていることがここで明らかになっています。それが、ファミリー世帯の動き、それから単独世帯の動きを反映しているということです。9ページから10ページはそのことが書かれているわけですが、やはり単独世帯というのは、これはもちろんワンルームマンションだけとは限らないわけで、従来から住んでおられる方が、単独世帯という形に変わったケースもあるわけで、そういうことも

含めて単独世帯が増えているというところもあるのかと思います。ただ、ここで注目すべきファミリー世帯も、平成17年を底として、やや増加に向けて転換してきたというところが、最近の5年間といたしますか、2005年から10年までの間の5年間の大きな変化ということになります。そういうところが豊島区と他の区を合わせて見た時の動きの特徴ということかと思いますが。これにつきまして何かご質問ご意見がございましたら、あるいは気づいた点がございましたら、いかがでしょうか。

委員： 約10年間にわたってこの狭小住宅税を導入して施行してきたわけなのですが、今、統計的なデータをこういうふうに示していただいたのですが、問題は本税の税収をどういう形でその利用してきたかというか、これは別の日か何かの説明していただけることになっているのでしょうか。

事務局： はい、会長。次回以降ですねその具体的にどのように使わせていただいたかをお示しするつもりでおりますが、大まかに申し上げますと区営住宅の改修ですとか、そのような形でゆとりある住宅環境整備のために使ってきているという経緯がございます。

会長： それでは他にご質問ございましたら、いかがでしょうか。

委員： 別の日に説明されるのであればいいのですが、これまで何かワンルームマンション税に関する問題となった点があったのかどうか、つまり、業者との間でトラブルとかそういう問題があったのかどうかというのをちょっと知りたいということです。あともう一つ、資料をさっと見てやや問題があるのではないかなと思われる点が一点ありました。それは何かというと、こういう事例というのがあったのかだけを教えていただきたいです。条例施行規則の3条、参考資料にある規則の3条にみなし規定が入っていますが、これは実際に適用があったのかどうかということをご教示いただきたいです。

事務局： はい会長、今の2点のご質問についてお答えします。まず第1点目の5年間のですね、課題トラブル等ですけれども、訴訟等は1件もございませんでした。当初税導入当時に、ワンルームマンションを事業とされるその不動産業者の方、デベロッパーさんからですね、いろいろとご意見をいただきましたけれども、そういうトラブルは1件もございません。それからですね、滞納についてもほとんどなく、今のところ数件でございます。最初の建築をするときの資金計画の中で、ワンルームマンション税の資金を予定されていないで融資を受けられた事業者さんがおまして、滞納になったというのが1件。また、途中で建築主が変わってしまった事例がございました。この条例においては納税義務者が当初の建築主ということですので、これが代わった場合に、どうなるのだろうかというような事例が1件だけございます。それから2点目のご質問ですけど、この点については担当をしている事務局の方から実績について申し上げ

ます。

事務局： 建築確認申請上、ほとんどが、共同住宅で申請されたものが課税の対象になっているのですけれども、中にはバス・トイレ・キッチンが設置されているものであれば、課税をしたということも今は数字ではおさえていませんがケースとしてはございます。

委員： 何故それを聞いたのかという問題なのですからけれども、条例改正とちょっとかかる件なのですからけれども、この3条というのは規則では無理ではないかと思っ
てそれでお聞きしました。というのは、これは、みなし規定なので、課税対象
となる範囲を、規則によって広げることになるので、これは条例の本法で規定
しないと、少し問題が出てくるのではないかなと思ってそれでお聞きしました。

会長： ありがとうございます。規則の第3条の集合住宅とみなすというところですね。

委員： そう、みなし規定は、規則で定めるのは無理だと思います。委任の範囲を超
えているので多分訴訟ではちょっと堪えられないと思います。

事務局： ありがとうございます。

会長： それでは今のご意見は条例と規則の関係ということで、本来条例に規定すべ
きものではないかと、そういうご意見かと思えます。これは検討課題になります
ので、その点は次回以降に検討させていただきたいと思えます。ありがとうございます。
他はいかがでしょうか。区の職員の皆様から何かございましたら。よろしい
ですか。それでは次の資料の説明、資料1の5というのが二つござ
います、1の5の1と1の5の2。これは議事次第の議題で言いますと住宅スト
ックの動向の部分になりますが、豊島区と他の区とを比較して理解しておくこ
とが必要だろうということで、こういう資料を作っていました。これに
ついてご説明を事務局からお願いいたします。

<各区の住宅ストックに関する動向について>

事務局： はい、会長。事務局から説明をさせていただきます。資料1の5の1と1
の5の2をご用意させていただきましたが、一見似たような資料でござ
います。が実は、1の5の1の方が住宅土地統計調査ということでハードの視点から調
べた資料でございます。二つ目の方が国勢調査による調べということで、その
違いは国勢調査の方は実際に住んでいる人からの回答書によるものでござ
います。住宅土地統計調査というのは、居住の有無にかかわらず、建物のハードの
状況を確認しているという点が若干違っております。

まずハードの方の調査、住宅土地統計調査の方でござ
いますけれども、資料1の5の1の1ページ目
でございます。左上の資料につ
きましてちょっと見づらくて大
変恐縮ですが、上半分が、民
営借家を示すものでござ
います。下半分が持ち

家を示すものでございます。豊島区の場合、民営借家が約6割、持ち家が4割、ということでございます。その左半分が平成15年の状況で、右側が平成20年の状況でございます。まず、民営の借家が、平成15年から20年でどのような変化があったかということでございますが、非木造が37.8%と平成15年になっていたものが、平成20年は41.5%ということで、不燃化がかなり進んでいるという状況が見て取れます。それから下半分が持ち家の状況でございますが、共同建て・その他が、平成15年当時21%になっておりますけれども、これはですね、24.4%ということでございます。豊島区の場合は借家と持ち家の比率はほぼ変わっておりませんが、共同建ての持ち家のうちマンションがその構成比率が上がっているというような状況が認められます。当然、非木造が17%から22%ということで、持ち家のほうについても、不燃化が進んでいるという状況があります。それから2ページでございますけれども、上が平成15年の総住宅数に占める民間借家、共同建て非木造で30㎡未満の住戸の割合でございます。下が平成20年でございますけれども、平成15年のときは、18.5%ということで、豊島区は23区平均の約1.5倍、23区では2番目に高い水準でございました。それが平成20年の住宅土地統計調査によりますと、大きく状況が変わっております。豊島区は23区ではまだまだ高い水準でございますが、第3位に落ちていると。その中で、30㎡未満の住居割合が非常に大きい伸びを示したのが中野区・新宿区でございます。先ほど中野・新宿・豊島・渋谷というのは、同じような状況の区であるというご報告を申し上げましたけれども、この建物の建て方を見ますと、非常に大きく様変わりをし、中野区・新宿区につきましては、この30㎡未満の住戸が大きく増えてしまったという状況が見て取れます。23区平均の伸びでは2.9ポイントですが、その中では、中野・新宿・港が非常に高い増加を示してございます。

次の3ページ目でございますけれども、ここからは各区の状況を詳細に調べてございます。右の円グラフが判り易いと思っておりますけれども、豊島区につきましては平成15年が、30㎡未満が37%、それが平成20年では、36%ということで、微減でございます。東京都全体で言いますと、30㎡未満は23%から24%と微増になっております。23区につきましては4ページの上の表でございますが、25%から26%と1ポイント増えております。ここから各区の状況になりますけれども、類似の区で言いますと新宿区は6ページ目の上段でございます。新宿区につきましては32%から39%と、30㎡未満の建物が7ポイントも増えている状況でございます。それから同じような区で先ほど比較しました渋谷区につきましては10ページ目の下でございます。29%から31%と2ポイント増えております。そして中野区11ページの上段でございますけれども、こちらが黒い部分が非常に多いのがわかります。39%から43%というふうにな

っております。あとですね各区状況示しておりますが例えば、下町の14ページの葛飾区、足立区・葛飾区ですね、足立区はもともと割合が低くて15%から17%、葛飾区も同様で15%から17%ということで、このグラフを見ていただいても判りますとおり、ストックバランスという点から言いますと、下町のほうが小さい建物が少なく、比較的大きな建物がバランスよくあるというような状況が見てとれるものでございます。それから18ページをご覧くださいなのですが、18ページの右上の表でございまして、こちらは23区区のですね、30㎡未満、それから30㎡から49㎡、50㎡から69㎡、70㎡から99㎡、100㎡というように面積を5段階に分けて、その20年と15年の増減を比較したものでございます。今までの円グラフを数値の表で差引きしたらどうなのだろうかということをやってみました。30㎡未満の住宅ストックの構成比は、23区中7区が減少しております。もちろん豊島区も減っておりますが、豊島区の減少率は23区中6番目と。30㎡未満が比較的減っているのは板橋区や千代田区、大田区。逆に30㎡未満が比較的増えているのが下のほうになりますけれども、港区・新宿区・墨田区・中野区・世田谷区あたりは増えております。それから50㎡から69㎡の建物については11区で増加しております。いわゆる比較的ファミリー層が住めるようなものですが、豊島区の増加率は23区中5番目ということでございます。50㎡から69㎡で見ますと例えば新宿は3.6ポイントのマイナス、ところが私ども豊島区については1.5ポイントのプラスというような状況になっております。

また、下のグラフは延べ床面積30㎡未満の住戸の構成割合の増減率を示したものでございまして、これを平成15年と平成20年の比較で見たものでございます。下のほうで左に棒グラフが伸びているのが減った区、上の4分の3ぐらいが30㎡未満の建物が増えている区、というような状況でございまして。

次に資料1の5の2でございまして。同様な分析でございましてが今度は、国勢調査で実際に住んでいる方が回答したものについても同様な事を調べてみるとどうなるか、ということで調べてみました。こちらの1ページ目をご覧ください。豊島区の面積別住宅の建て方のアンケートでございまして。国勢調査の回答によりますと、平成17年に、30㎡未満に住んでいると回答した方が34%でございまして、これは平成22年国勢調査になりますと28%に減っております。先ほどの住宅ストックに関するその住宅土地統計調査、ハードの調査面と、国勢調査での実際に回答のあった方との数値に差がございまして、少し興味深いなと思っております。特別区全体で見ますと2ページ目でございますが、30㎡未満に住んでいると答えた方が平成17年で23%、22年はまったく同じで23%ということで豊島区が狭い住宅に住んでいるという方が、23区全体に比べて減ってきているという状況が見て取れます。

例えばそれを、似たような区で言いますと新宿区が、6ページ目でございます。新宿区の平成17年時の国勢調査の回答によりますと30㎡未満が34%、22年度は37%に増えております。それから15ページの渋谷区でございます。平成17年に30㎡未満に住んでいると回答のあった方27%、22年に同様の回答が29%ということで2ポイント増ということとなっております。それから中野区につきましては、平成17年が39%、22年の国勢調査が41%ということで2ポイント増ということで、世帯構成類似の区に比べまして豊島区の狭小住宅に住んでいる方が減っている率が高いというのが、ご理解をいただけたと思います。

26ページに飛びますけれども、こちらがまとめた表でございますけれども、同様に、先ほどのグラフを22年と17年で差引きをいたしまして、数値の表にしたものでございます。豊島区につきましては30㎡未満の建物がマイナス5.6ポイントと、比較的大きく減っております。比べて50から69㎡の比較的広めのマンション、70㎡から99㎡もそうですけれども、3.7ポイントそして3.2ポイントということで、国勢調査の回答によれば、比較的ファミリー向けのマンションに住んでいるという方の割合が豊島区では増えております。片や下のほうですけれども中野区に注目しますと、30㎡未満が2.2ポイント増、ファミリータイプのものについても、50㎡から69㎡がマイナス1.1ポイント、70㎡から99㎡がプラスの0.4ポイントということでほとんど伸びてないというような状況でございます。

このような形で、ハードの住宅土地統計調査を見ましても、国勢調査を見ましても、豊島区については、比較的狭い30㎡未満の建物の割合が減ってきていると。特に中野区と比較しますとその状況がよく判ります。ただこのハードの住宅土地統計調査と実際のアンケートの回答による国勢調査とでは、若干数値の出方に開きがありますけれども、これは前者がある程度空き家も含めたデータも入っているのに対し、後者は実際に住んでいる人からの回答によるデータであることの違いかなと推測しております。それから年の取り方にも、15年対20年、17年対22年ということで若干の差がありますし、その辺が二つの調査で若干の差が出ている原因かなということで、推測ではございますが、分析をしております。資料1の5につきましては以上でございます。

会長： はい、ありがとうございました。これにつきましては、豊島区と他の22区を比較するという形で、住宅ストックの最近5年間の統計・動向で興味深い比較になっていたと思います。これについて何か気づいた点、ご質問ご意見がございましたらどうぞ。

委員： 定住性の観点からの関心なのですけれどもね。この30㎡未満の部屋に住まわれている人の、職業というのは国勢調査の結果からは、分析できるのですか。

事務局： 国勢調査においては、職業別の統計については抽出できますが、部屋の広さとクロス集計したものはございません。大変申しわけございません。

委員： それから30㎡未満というのが減っているとすると、いわゆる木造アパートが建て替える時にそこを出て別な形の家に住むということもあると思うのですが、30㎡未満の住戸はだいたいワンルームマンションか木造アパートのどちらかですね。ということは判るのですか。建て方というか判るのでしょうか、いかがでしょうか。

委員： 資料1の5の1、1ページでございますが、そちらの中で、15年と20年を持ち家と民営借家の中でさらに一戸建て・長屋建て・共同住宅その他が木造と非木造でどれくらいあるかというのが面積別のパーセンテージで表されております。

会長： はい、ありがとうございます。木造がかなり減って、非木造は増えているということは、予想通りといえば予想通りなのですけれども、そういう面もあるということですね。

幹事： おっしゃる通りで不燃化が進んでおりまして、狭い木造のアパートが建て替わるときに少し良好な、建物に建て替わっているということが推測できると思います。

会長： 他はいかがですか。

委員： あるのかどうか判りませんがこういう住宅の広さについて豊島区で地域協定というか建物の地区計画ですか、それを導入されたってということをお聞きしているのですが、これと住宅の一戸建てが中心なのでしょうけれどもその場合の広さの確保ということとがどういう風に関連しているのかどうかもちょっとだけ。もし何かあれば教えていただければと思います。

事務局： 協定というのは特になく、やはりこの面積は、建築条例で20㎡というような建築上の縛りがございますが、あとはですね地区計画でやるとすれば、先ほどの都市計画173号線の地区の沿道ですとか、あとは桐葉通りという地区の地区計画で、地元の発意により一定の面積以上の建物にするというような事例は区内でございます。ただ、私どもの区では建築協定でそういう規制をやっているという例はございません。

会長： 他はいかがでしょうか。

委員： 平成17年から22年の国勢調査のところでも、それから実際の供給状況とストック状況これまでの経過を見ますと確か、この税を検討していたときは、平成12年ぐらいのデータしかなかったかと思っております。その時だと、もっとその極端なこのストックの状況といいますかほとんどファミリー用の住宅が23区に比べて少なく、30㎡未満のものが極端に多いというような、こう、えぐれたようなグラフだったかと思うのですね。それがこういうふうな税

とか、それからファミリー向けの住宅の誘導ということを図る一つ的手段としてこの税というものを考えたわけですが、今現在、この税だけによる効果ではないと思うのですけれども、実際にはかなりこのファミリー用のですね、50㎡とか70㎡とか、そういったところの住宅がかなり増えてきているというのは、当初目論んでいたような住宅のストック状況になってきているのかなというふうな印象を受けました。それから、今の委員からのご指摘の協定ですとか、あるいは地域住民の総意によって、地区計画でそういうふうなワンルームを規制するという、現実には、町で行われているわけですが、この税を検討した当初、税以外の手法による、規制というのが出来るかどうか、どういう手段があるだろうかというふうなことを検討した記憶がございます。そのときに確か委員から地区計画で建物の中の居室面積まで規制するのはいかなものかと、果たしてそういうことができるのかと疑問があるのではないかと。建物全体としての、ボリュームですとか高さですとか、そういったものはまちづくりの観点から、そういう地区計画で規制できるけれども、中の居室という極めてプライベートな部分まで、地区計画で決めてしまっているのだからと、確かそういう疑問が出されたかと思っております、この辺のところについては、まだ解決を見ていないのかなという気はいたします。

会長： はい、ありがとうございます。確かにここに出されている統計は直近のものとその5年前ということで比較しており、税の全体の歴史を考えるともう5年前と比較するというのも望ましい比較かと思えます。そうすると、豊島区がこの10年間どう変わってきたのかということが明らかになるのかなと。おそらく前の資料とくっつければ判るのですが、全部やると大変なので、特徴の出ている表と図でやってみると非常に面白いのではないかと先ほど私も思いました。

委員： 先ほどワンルームマンションが他の区、特に新宿とか中野で極端に増えているということでちょっと思い出したことがあるのですが、この税が施行されてから民間の調査機関がいろいろと調査をしていて、山手線内のワンルームマンションが相当供給されているという、新聞記事が出たと、記憶がありましてそこで他の区を調べたところ、やっぱり民間事業者はこの税があるから豊島を避けて結構近隣区のほうに流れているというふうな、情報があったと思うのです。そういったところが積み上がって結構それが新宿区ですとか、中野区とかそういった他の区の方に相当これだけの違いの影響が出てきているのかなとそういったところもちょっと記憶を呼び戻したところです。

会長： はい、事務局から何か。

事務局： 今のお話をやはり裏付けるデータがありまして、大手デベロッパーの賃貸マンションの供給状況を見ますとやはり都心エリアの開発が多いということで

千代田区・中央区・港区の都心3区が、30㎡未満のマンションについて増加傾向があるというようなデータもございます。

委員： 先ほどの委員のお話で思い出したことがあるのですが、私の個人的な体験なのですが、ある顧問先の工場の跡地利用ということで、学生マンションを建てたいと、こういうことがあったのです。学生マンションですから当然賃貸ですし、たくさんの学生さんを入れるということになりますとワンルームになってくる、そこで委員がおっしゃったとおり豊島区では無理だけでも別のところだったら大丈夫だと、こういう例が実際にありました。

会長： ありがとうございます。

委員： 最近ですね、実態は全然判らないのですが、賃貸物件なんだけども共同で住むというシェアハウスというのが流行っている、豊島区ではそういう賃貸ケースは把握されているのかどうか、最近の新しい傾向なので判らないのですが、

事務局： はい、今のシェアハウスについてのご質問ですが、私は区民部で住民記録の担当者に話を聞くと、特にシェアハウスは増えていると。非常に住民登録上も問題がございまして、一つの家の中に、2段ベッドを何台も並べて、そこに外国人や日本人のシェアハウスもあるのですが、若い人たちが集団で住んでいると。そこで通常住民記録をつけるときに、何丁目何番何号〇〇荘何号室と付けるのですが、それがつけられない状況にある建物があるということです。そういう状況から見ますとその場合に国勢調査でもどう回答したらいいのかというのがありまして、1部屋で複数人間が、シェアハウスに住んでいますので、住んでいる面積としても非常に広いのですが、個人個人は2段ベッドに住んでいるという状況がございまして非常に住民登録上も、まちづくりの面からも、課題が多い物件が増えていると。数字的には押さえておりませんがそういうシェアハウスが増えているというような話は聞いております。

委員： 私の質問はそういうことを想定していなかったのですが、今お聞きして負の部分もあるというのは初めて知りました。そうではなくて広い部屋を、一つの部屋に1人が住むという形態でリビングをシェアするという、あるいはキッチンシェアするというそういうことを想定して聞いたのですが、今の回答ですとそうではなくて負の側面もあるのだったということだと思います。

事務局： はい、本区ではむしろ良い報告はあまりございません。

会長： これはちょっとワンルームマンションとは別の課題かと思いますが、住宅ストックの利用方法といいますか、そういった問題かと思いますが、いかかがでしょうか、先ほどの資料について何かございましたら。

委員： 30㎡未満の豊島区内の割合が、若干減っているというようなことを税も含

めてですね、さまざまな取り組みをしてきたことがこの傾向にあるのだろうと。これからの議論をしていかなければいけないと思うのですが、一方住宅の統計調査の方のデータですけど、17ページで先ほどご案内がありましたけれども、この間に中野とですね、新宿が30㎡未満のですね、構成比がかなり上がっているというふうなご紹介があったかと思うのですが、新宿で7ポイントそれから中野に至っては4ポイント超ですかね、この原因あるいは要因については同じようなデータでもって何かこう類推するというふうなことは出来るのでしょうかね。

幹事： 中野区と新宿区につきましてはですね。やはり豊島区のような税制がないということで先ほどその不動産業者からも、豊島区はやめて近隣区でつくろうという動きがあることが一つと、それから中野区につきましては、次回以降の資料を示しますが、最近ファミリー住戸を附置するという条例を制定したというふうに聞いておりますので、やはりこれまで対策をとってこられなかったもので、今後、条例によって建築規制をかけて、ファミリーマンションを附置するという義務を課していくのではないかという動きが出ておまして、新宿については、特にそういう動きもなく、やはりあの利便性から、このような状況になっているのかなというふうに考えております。

委員： すいません、この資料の1ページに豊島区の住宅ストックの状況、民営借家と持ち家で分けて、どのように構成が変わったのかというふうなところでございますよね。すべて同様のデータが、新宿・中野についてですね。あるのかという辺りですね。同じものがあれば、何かちょっとこう推計ができるのではないかなという気がするのですが。

事務局： 住宅土地統計調査からのデータを拾って作成することが可能ですので、次回以降を同様の2区で作成できると面白いかなと思っておりますので、ぜひつくってみたいと思います。

委員： はい。ご面倒でもすいません、お願いします。それから先ほど委員からもあったのですが、需要を総体として、こうしたワンルームと称されるような、共同住宅の需要総数といいますか圧力というのでしょうか。これっていうのはどうなのか。計ることができるのでしょうか。というのは、先ほど豊島区につくられない場合は相当の需要があれば、確かに杉並なんかは増えて実数で増えていたのかなと思うのですが、板橋とかですね練馬、それから北区はですね、いずれも増加しても非常に微増ですし、中には減少しているところも、近隣で唯一、杉並は推移していませんけれども、また、中野はとりたててぐっと多いというふうな状況なのでそのあたりのですね、こうなんて言いますか。需要の数っていうのでしょうかね、データなり指標があると、ちょっと難しいのかもしれないけれども、これ我々もちょっと探してみないといけないので

しょうけれども、あれば、お願いしたいなと思いました。

会長： どうぞ事務局から。

事務局： ワンルームの需要という観点でございますけれども、私が都市整備部に居たときにデベロッパーさんにお話を聞いた限りのことでございますが、やはり豊島区も需要はあるのだと。特に大学周辺でございます。会長がお勤めの立教大学、それから東京音大周辺には、本当は特に女子学生さんが地方から出て来た時に安心して入居できる良質なワンルームマンションをつくりたい、という話は聞いたことがあります。しかし、地区特性として土地が余り出ないという話はおっしゃっていました。よって、杉並・練馬あたりのところにそういう需要があるかといいますと逆にやはり大学とかがないと、なかなかそういう需要もあまりない。中野区は大学が非常に多いので、逆に需要があるという面があると思います。ですから大学とかがあり、若い人が住むような需要があるかどうかという点が1点。それから土地が出るかどうかという点が2点目、三つ目に交通の利便性です。練馬区あたりでは、私どもの区のように区内全域が最寄り駅から徒歩十分圏内ということはありません。例えば練馬区、南北に移動するのも大変でございます。そういうところにワンルームマンションをつくったとしても、あまり需要はないと思います。その三つの点が各区のワンルーム需要を決める点かなと見ます。利便性・大学等のニーズ、それから土地の供給があるかどうか、その三つの要素が豊島区にはあるということで、デベロッパーさんと議論したことがございます。

委員： 今の点を補足すると、東京都がかつて大学等に対して都心に集中するのを抑制するための規制立法があったのですが、それが撤廃されて大学の都心回帰という状況なので、需要という観点からすると廃止されたといいますか、条例が廃止されたとき以降が問題なんじゃないかと思います。それは一つの要素ではないかと思うのですね。

委員： 今、先生がおっしゃったのは工業等制限法ですね。これによって大学等の教室の新設・増設が制限されていましてから、前後で当然変わってくると思います。調べてみてください。

事務局： はい、調べてみます。

委員： 事業者が事業として成り立つときに考えるのは当然値段とかの関係ですよ。バブルがはじけて土地の価格が大分下がってきた。今までは、副都心区あたりが1番業者としては狙いやすかったのが今本当に都心区で、当時と比べれば相当下がっているんで、先ほどの説明の中でも千代田・中央・港に増えているような傾向もあるのではないかと考えています。ですから、景気の動向と実際の供給量と、ちょっと合わせたような資料ができればいいのですけどね。ちょっと見てみたいなど。

事務局： 今のご指摘に従ってちょっとさまざまな資料を作ってみたいと思います。特に土地価格ですね、それが関連していると思いますので、その土地価格の状況と各区のワンルームの増加というのにも興味深いのかなと思っておりますので、それも調べてみたいと思います。

委員： すみません。今の点なのですが、先ほど増えている中で、中央と港は増えていますよね、実数が実際に住居用途として使われているのかどうかという問題で、私も今おっしゃっていただいたので、平成15年からですね20年までってどういう時代だったのかと言われますと、その投資目的でもって建設をされたものが、この住宅土地統計調査だと現れてくるのだろうと思うのですが、ちょっとそういったような影響といいますか。あるものなのかどうかと、新宿や港ですとか中央ですとかある程度こういわゆる需要とはちょっと切り離れた形でもって、見なくちゃいけないようなところも、ストックはストックですけれども、あるのかなという気持ちもしましたので、資料作成する時にちょっとそのようなものも見せていただければと思います。

会長： いかがでしょうか、いろいろと要望が出されまして大変かと思いますが、できるかぎりお願いいたします。他はいかがでしょうか、よろしいですか。

私の感想を申し上げますと、ただいまお話がございましたとおり、住宅土地統計調査の方は平成15年と20年ということでございます。そして国勢調査の方は平成17年と22年ということで、その間に景気状況がかなり変わっているわけです、特にリーマンショックの後、私も覚えておりますが、平成20年の夏頃まではガソリンの価格が急に上がった時期です。その秋ぐらいから急に景気が悪くなってきて、学生の就職も厳しくなり大学としても困った時期があったわけです。国勢調査の方は西暦で言うと2005年と10年となりますので、ちょうどその時期を挟んでいる。ただし、住宅土地統計調査の方はまだその景気の悪くなった影響は出てきてないはずなので、ちょっとそこは間に合っていないですね。それを踏まえたうえでも、先ほど出ましたとおり、もともと23区の中でも豊島区は新宿・中野・渋谷の3区と似た性格を持った区なのですが、豊島区と他の3区は違う動きをしているというのは明らかに見えます。今いろいろとご発言がございましたとおり、大学があるかないか、あるいは大学の定員の問題であるとか、その他にもいろいろな条件があるのかと思います。しかしそれにしても、他の区、例えば中野区や新宿区でワンルームが非常に増えている中で、ある意味で豊島区は踏みとどまっているというのが実態ではないか。それが一番表れているのが住宅土地統計調査の資料1の5の1の2ページですかね、これが1番象徴的に表しています。

豊島区自身は、ワンルームに当たる民間借家の共同建て・非木造で30㎡未満のもの割合が18.5%から18.7%へとほぼ横ばいです。他の区は、23

区全体でも、11.8%から14.7%へということで3ポイントほど上がっています。豊島区はこれが上がらないで止まっていますが、先ほど申し上げた他の3区は上昇しています。要因はいろいろあるにせよ、一つ大きな特徴として、国勢調査にも出ていたとおり、30㎡未満に住んでおられる方が非常に減っています。それは、豊島区の住宅に関する方針として、望ましい方向に動いているということだと思います。その点をここでは確認できます。23区の比較となると大変ですが、先ほどの比較すべき3区、もしくは都心区と間で状況の違いが出てくれば、豊島区の特徴もより明らかになるのではないかとということもございますので、それはまた次の機会にでも検討を重ねたいと思っております。今日の資料につきましてはいかがでしょうか。それではよろしいでしょうか、若干予定より早いのですが、本日の検討は第一回ということであり、いろいろな課題も明らかになってきたと思いますが、ここで一旦締めさせていただきます、次回はまたテーマを少し変えて検討を進めたいと思います。

会長： 次回の予定につきまして事務局からございますか。

事務局： はい会長、次回は7月を予定しております、ただいま先生方のご都合をお伺いしておりますので御三方の日程を調整でき次第、7月の日程を決定したいと存じます。

会長： はい、そして次回につきましては、今いただきましたいろいろな課題、つまり豊島区におけるワンルームマンションも含めた建築の動向でありますとか、あるいは他の区の動向などを中心に検討を行いたいと考えております。それでは、本日はこれで閉会とさせていただきます。どうも長時間ありがとうございました。これで第一回を終わらせていただきます。

事務局： 失礼いたしました。補足が1点ございます。本日ですね、机上に単独世帯とファミリー世帯の世帯主の年齢別調べ、国勢調査の17年と22年の比較という資料がございます。こちらにつきましては、本日の資料の補足資料ということで、単独世帯とファミリー世帯の増減増加についてどのような形なのかというご質問を池上先生からいただきましたので、これを参考資料としてお付けをいたしました。

最初のページの棒グラフを見ていただきますと分かりますように、比較的単独世帯の若い方の増加率が大きいという先ほどの棒グラフがありましたけれどもその補足資料でございます。それから2ページ目は豊島区と23区の比較でございます、上のほうが豊島区で下のグラフが23区でございます、やはりこれを比べても、23区の計より25から39歳の単独世帯の割合が23区全体の平均よりも高いというような状況をお示しするグラフでございます。それから最後のページでございますけれども円グラフでございます。この年齢別構成比でございますけれども、単独世帯を年齢別に表現しますと、65歳以上は豊島区のほう

が23区平均よりも少ないと、25から39歳は23区平均よりも、豊島区のほうが多いと。それからファミリー世帯を比較しますと、65歳以上が、ファミリー世帯は豊島区のほうが多い。25から39は、豊島区のほうがファミリーは少ないということです。先ほどの資料1の4の7ページの表ですと、25から39歳の人口がやや増えているのが、そのファミリーなのか単身なのかちょっとよくわからないという点があるのですけれども、このデータを見ますと、25から39の人口は増えているけれども、必ずしもファミリーではないのかなというような、分析ができましたので、その補足資料でございます。ご説明が遅れまして申し訳ございませんでした。

会長： これにつきましては、何か質問ございましたら次回にお願いしたいと思います。それでは本日はこれで終わらせていただきます。

<p>会 議 の 結 果</p>	<p>1. 委員の委嘱・任命 <学識経験者>中村芳昭、池上岳彦、野口和俊 <区職員>吉川彰宏、陣野原伸幸、齊藤賢司、鮎川傑、亀山勝敏</p> <p>2. 会長・副会長を選任 <会長> 池上岳彦 <副会長>中村芳昭</p> <p>3. 区長より諮問を受けた</p> <p>4. 「狭小住戸集合住宅税これまでの経緯」「狭小住戸集合住宅税新設の背景とその後」「各区の住宅ストックに関する動向」について資料をもとに検証した。また今回出された意見をもとに論点を整理した上で、必要資料等を次回会議で用意することとした。</p>
<p>提出された資料等</p>	<p>【資料】</p> <p>1-1 豊島区税制度調査検討会議設置要綱 1-2 豊島区税制度調査検討会議名簿 1-3 狭小住戸集合住宅税これまでの経緯について 1-4 狭小住戸集合住宅税新設の背景とその後 1-5 各区の住宅ストックに関する動向 1-5-1 住宅土地統計調査 1-5-2 国勢調査</p> <p>【参考】</p> <p>1-1 豊島区狭小住戸集合住宅税条例 1-2 豊島区狭小住戸集合住宅税条例施行規則 1-3 豊島区狭小住戸集合住宅税条例取扱要領 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 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 1-6 豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例 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</p>
<p>そ の 他</p>	<p>次回日程は7月30日（火）10：00～正午 場所は第一委員会室</p>