

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9月17日(火)10時00分～11時30分
開催場所		第一委員会室
議 題		(1) 前回会議までの調査結果の整理 (2) 基本計画における住宅ストック関連の施策の方向性等 (3) 都市計画マスタープランの現状及び改定について (4) 住宅マスタープランの現状及び改定について
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 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
	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： 定刻となりましたので、ただ今より第3回豊島区税制度調査検討会議を開会いたします。本日、政策経営部長、都市整備部長、住宅課長が議会出席のために30分ほど遅れてまいります。また財政課長が公務のため欠席をいたします。なお、本会議は音声自動認識装置により議事録を起こしておりますので、御発言の際は手元のボタンを押して御発言くださるようよろしくお願いいたします。それでは、池上会長にごあいさつと、会の進行をお願いいたします。

会長： はい。皆さんおはようございます。この会議も第3回ということになりまして、今回は狭小住戸集合住宅税の抑制効果に関する議題でございますが、前回までも既にこの議題について、いろいろと資料を出していただいて議論をしてきております。今回は、その内容を確認したうえで、税が豊島区の施策の体系の中でどのように位置づけられているかを確認しようということでございます。ご存じのとおり豊島区には基本計画がございますし、さらに都市計画及び住宅施策に関するマスタープランもございますが、それぞれ定期的に見直しが行われておりまして、前回税の見直しを行った後にマスタープランの改定なども行われました。実際にその次の改定も作業が進んでいると伺っております。そういった状況を確認しつつ、この税に関する議論を進めていきたいということでございますので、皆さんよろしくお願いいたします。それでは今回用意された資料について、事務局から説明をお願いします。

事務局： それではお手元の資料を確認していただきたいと思います。資料が3の1から3の4、それから参考資料が3の1から3の4までございます。資料3の1が第1回、第2回の調査結果の整理、資料3の2が基本計画における住宅ストック関連の施策の方向性等、資料3の3が都市計画マスタープランの現状及び改定について、資料3の4が住宅マスタープランの現状及び改定についてでございます。参考資料3の1が各区のファミリー住戸面積の定義等、参考資料3の2が居住面積水準について、参考資料3の3が規制改革推進のための3カ年計画、参考資料3の4が類似4区の建て方増減別増減率の比較でございます。御手元の資料よろしいでしょうか。

それではまず資料3の1、第1回、第2回の検討会議における調査結果の概要整理と今後の議論に向けてという資料を御説明したいと思います。本検討会議は条例に基づきまして、条例の施行状況、社会経済状況の推移等を勘案いたしまして、狭小住戸の抑制効果等について検証するため、さまざまな調査を行ってきたところでございます。今後本税のあり方を検討していただくに当たりまして、第1回、第2回の会議資料で明らかになった点について、下記のとおり整理をいた

しました。①から⑥まで6点に整理をしております。

第1点、住宅ストックの推移でございます。こちらは第1回に資料1の5の1で議論をいたしました。この結果、5年ごとに行われる住宅土地統計調査によりますと類似4区、新宿、渋谷、中野、豊島の4区で比較いたしますと、本区以外の3区につきましては狭小住戸の割合が増加しているという結果が出ております。15年と20年の調査を比較いたしますと、民間借家、共同建て、非木造、30平米未満という条件で絞り込みますと、中野区はプラス11.1ポイント、新宿区はプラス5.6ポイントと大きく増加しております。渋谷区もプラス3.7ポイント、3区全体でもプラス2.9ポイントと増加しておりますけれども、本区につきましては微増のプラス0.2ポイントにとどまっております。

それから2点目、ワンルームのニーズはどうかという点でございます。第2回に資料2の2の2等で議論いたしました。この資料から、本区の地区特性から言いますとワンルーム建設のニーズは高いという結果が出ております。4区で比較いたしますと、土地価格、家賃水準は本区は比較的低下水準であります。また利便性が高いことから、ワンルーム建設のニーズが非常に高いということは言えると思います。民間大手不動産仲介業者のアンケートから見ましても首都圏で暮らす一人暮らしの学生、社会人が希望する住まい探しの条件に本区は合致していることが分かり、ワンルームマンションの建設圧力は高いという状況でございます。

3点目、各区の建築規制と事前協議届出件数の推移でございます。各区の建築規制、ワンルームの定義などをそれぞれ比較いたしました。非常にさまざまであるということが判明いたしました。第2回資料2の4で、他区のマンション建築にかかる規制内容とワンルームマンションの建築状況について検証するために調査を行いました。しかし調査をいたしました結果、ワンルーム及びファミリー住戸面積の定義、最低居住面積等の規制内容は各区さまざまございました。参考までに資料3の1をつけておりますので、後ほどご覧ください。各区の状況を見ますと、ワンルーム面積の定義を40平米未満とする区が12区、ファミリー面積は40平米以上とする区が13区と多くなってまいりました。この40平米は何かと申しますと、住生活基本計画における単身世帯の都市型誘導居住面積水準であると思われます。こちら前回議論になりましたので、参考資料3の2をお付けしております。本区につきましては、2人世帯の最低居住面積水準である30平米を基準としているものでございます。裏面をご覧ください。また、ファミリータイプの住戸の附置義務を課している区が18区、最低居住面積については25平米以上に規定している区が20区と大半でございます。

それから4点目、各区の地区計画の状況について調査いたしました。その結果、地区計画で住戸専用面積の規制を広範囲に掛けている区は本当に少数であるということが判明いたしました。地区計画により、何らかの形で集合住宅の住戸専用

面積の規制を掛けている区が14区ございました。ただし、地区計画を定めている面積が区的面積に占める割合が高いのは千代田区、中央区の2区が非常に突出しております。これは都心居住を推進しているという観点からそうだと思いますけれども、それ以外の区は地区計画を掛けている面積が区的面積の割合に対して、1%未満から数%ということで、地区計画によって住居面積の規制をかけるという区はあまりないということが判明いたしました。

5点目として、中高層集合住宅建築協議件数。これは税導入後戸数ベースで2割減であるということが判明いたしました。本税導入前11年から15年度平均と、導入後の16年から24年度平均で比較いたしますと、29平米未満の戸数が、戸数ベースで835から663と21%減っております。割合ベースでマイナス1.1ポイントでございます。一方29平米以上50平米未満の戸数は、同期間に487戸から619戸に増加し、構成比率も19%から30%へ上昇しております。

6点目、建築確認申請件数の推移でございます。ワンルーム建築の確認申請件数は、税導入後戸数ベースでは3割も減っております。本税導入後11年から15年度平均と、導入後の16から24年度平均で比較いたしますと、対象戸数が戸数ベースで1,069戸から、763戸と29%の減となっており、全戸数に対する割合ベースでもマイナス9.3ポイント減少しております。

上記のことから、住宅ストック調査において23区で比較いたしますと、30平米未満の割合を抑えられているということがお分かりいただけると思います。また類似4区で比較いたしますと、本区はワンルームマンションのニーズが高く、増加してもおかしくない状況でございます。にもかかわらず他の3区は増加している中、本区はワンルームマンションの建築を抑制することができている状況でございます。本区は建築規制によるワンルームマンション規制をほとんどしておりません。したがってこれは本税によるワンルーム建築の抑制効果によるものと推定されるものでございます。

次に建築規制の状況から見ますと、ワンルーム面積の定義につきましては住生活基本計画における、誘導居住面積と最低居住面積という二つの概念により設定をしている区が多くなっております。その中で本区におきましては、税という手法でワンルーム抑制している以上、納税者の負担が過度なものであってはならないという税設立当初からの大前提に立ちますと、最低居住面積のほうが趣旨に合致しているものと考えられます。

また、ファミリー住戸の面積につきましては本区において特段定めがございませんが、基本計画2011～2015の中で住宅ストックバランスの割合につきまして目標数値を定めております。これによりますと平成27年度に30平米未満を30%に、50平米以上を50%にするという目標を定めておりまして、魅

力ある都心居住の場づくりとして各種事業を実施していく中で、良好な住宅ストック形成に努め住宅ストックのバランスを是正していくというのが現段階における本区の方針でございます。これにつきましては後ほど御説明いたしたいと思っております。

マンションの最低居住面積につきましては、住生活基本計画が1人世帯の最低居住面積として定めております25平米に基づいて規定している区が多くなっております。本区におきましては、国の規制改革推進会議による答申もありまして、これは参考資料3の3を用いて後ほど簡単に御説明いたしますが、20平米に据え置いております。今年度中に中高層集合住宅建築条例を改正いたしまして、マンション住戸の専用面積を25平米以上とすることを検討中でございます。参考資料3の3につきましては、幹事の方から簡単に国のワンルームマンション建築規制に対する規制改革の答申状況について御説明を申し上げます。よろしく願います。

会長： では続いてどうぞ。

幹事： はい。参考資料3の3でございます。こちら平成21年の3月31日に閣議決定されたものでございます。その中で、まず住宅土地のところでワンルームマンション建築規制の見直しということで、条例や行政指導による地方自治体のワンルームマンション建築規制について早急に調査を実施し原因を解明し、過剰な1戸当たり面積規制や住宅附置規制について地方自治との関係や都市部等におけるワンルームマンションに関する政策のあり方等を整理の上、地方自治体向けガイドラインを作成するなどし、各自治体に適切な助言を行うという答申が出ております。

1ページめくっていただきますと、平成20年12月22日の規制会議での答申の内容でございます。ここでワンルームマンション建築規制の見直しについての考え方が示されておりまして、特に重要な点につきましてはアンダーラインで記載をしております。生活マナーの関係、これを建築規制にかけることについてはその規制理由にはならないというような考え方が示されておりまして、東京23区内のワンルームマンションで需要が多い部屋は20平米前後で、家賃が8万円以内である。しかしながら、各区の建築規制の影響により最近の新築物件は25平米以上となり、家賃も高く設定せざるを得ないケースが増えていると。また同様に、総戸数のうち一定割合を40平米以上という建築規制によりワンルームタイプの部屋とファミリータイプの部屋が混在するマンションが建築されているが、これも消費者のニーズに合わず入居希望者が少なくなっているケースもあるようであると。同時に、消費者ニーズが少ないマンション建設を強いられることによる民間企業の事業意欲減退も顕著であるといったこと。それから、1戸当たり面積の専有面積を25平米以上とする面積規制は、政府が決定した住生活基本

計画に記載のある、単身者向けの最低居住面積水準を根拠に規制しているという指摘もある。しかし同計画においては、併せて単身の学生、単身赴任等であって比較的短期間の居住を前提とする面積が確保されている場合には、上記の面積によらないことができるとしているということで、必ずしも住生活基本計画の面積規制をそのままこれが定まっているから駄目なんだということではなく、このただし書きの規定があるというようなこともここでは指摘がされているということでございます。こちらのほうについては平成21年に措置ということで記載されておりますが、平成21年にこれらが行われたということとはございません。ただ国との意見交換会が東京都と区でございまして、そちらのほうも3回ほど開かれておりますが、国から規制を改めるようにというような指導は入っておりません。以上でございます。

事務局： 資料3の1につきましては説明は以上でございます。

会長： はい、ありがとうございます。それではただ今説明がございました資料3の1、それから参考資料3の3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。いかがでしょうか。

資料3の1のほうは、これまでの議論を確認したものです。資料3の1の2ページの下から3ページにかけては、区の方針あるいはこの税をつくってきた時の方針の確認といったところがありますので、これは今回再検討する際のベースとなっております。これについて、現時点でも妥当であるかということも今回の判断材料になるかと考えております。それから参考資料3の3のほうは、前回国からワンルームマンションの規制について見直しを求めるような発言がなされたことがあるという発言がございましたので、どういう事情だったかをご説明いただくための資料として出させていただきました。

委員： 1点だけ確認しておきたい点があります。この税が前提としている30平米とかこういう数値ですけれども、これは資料につけられている他のまちづくり指針とか計画ですね、そういったものとの整合性というのはどういうふうに考えていらっしゃるか、あるいは整合が取れているのかというところを説明していただければと思います。

事務局： はい、30平米というのは住生活基本計画の中の30平米ということで、後ほど幹事から御説明いたしますけれども、区の基本計画の中でもその30平米というものをワンルームの基準としております。それは本区の中では整合性がとれているものと考えております。

会長： その点は次の資料説明の時に30平米という数字が出てきますので、そこでまたご議論いただければと思います。よろしいでしょうか。

委員： 今御説明いただいた参考資料3の3の中の資料1の部分で、確かに規制改革会議としてはこういう観点から規制について、建築規制を中心にちょっと消極的あ

るいは否定的な意見が述べられているように理解できるんですが、一方、当区のこの税の趣旨というものは住宅ストックのアンバランスの調整ということをメインとしておりますから、ちょっと捉え方が国の規制の観点とは違っていると私は受けとめまして、ある意味では安心しているといえますか。そういう理解をしております。

会長： ありがとうございます。確かにこの規制改革会議の議論は、いわゆるワンルームマンションにいらっしゃる方の生活マナーの問題などを取り上げているという点がございます。それからこれを拝見しますと、規制改革会議では民間事業者のヒアリングがかなり丁寧に行われたようですが、実際に区のほうに対してヒアリングが行われたかどうかは存じておりませんが、かなり一方的な感じがします。その点はいかがでしょう。

幹事： はい。こちらについては、この規制改革の後に開かれた意見交換会では、我々のほうも主張しているんですけども、この規制改革会議の時点での自治体へのヒアリングというのはなかったというふうに記憶しております。

会長： ありがとうございます。他には資料3の1、それから参考資料3の3について、何かございますか。

委員： 今委員がおっしゃったように法律を前提にした一般論として言うことについてはこれでいいと思うのですが、豊島区の場合は特殊な事情があるわけですから、その事情をきちんと踏まえてどうするかという観点で考えればいいわけであって、規制改革会議は一般論として、全体としてはこうあるべきですよっていうことを議論しているんだと思うんですね。そういう点ではこの議論も成り立つんだと思うのですが、そうではなくて、一般的な想定から違った事態を持っている場合はその事態の是正はどうするかっていう課題があるわけですから、そのことを問題にして、その特殊な事情を前提にした場合はこういう議論にはならないのではないかとこのように思います。

会長： ありがとうございます。この答申の方でも触れられているので確認しますが、豊島区の場合はファミリータイプの附置というのは掛けていないんですね。

幹事： はい、私どもはそういった附置規制はつくっておりません。

会長： 個人的な感想ですけども、ワンルームマンションに住まわれるとか滞在される方と、ファミリータイプのマンションに住まわれる方というのは性格といいますか属性が違っているように思います。それを混在させるということが例えばまちづくりといいますか、町内会や自治会といったようなものを形成する際に、果たしてプラスなのかというところも議論になりえます。ファミリータイプのマンションということであれば、自治会などが形成されやすいと思うのですが、ワンルームタイプと混ざると居住環境としてどういう影響があるのかについてもよくわからない点がありますし、業者の方々がそれを心配するという気持ちも分か

らなくはないですね。

他に委員の方から何かございましたら。よろしいでしょうか。それでは次の資料の説明に行きたいと思います。資料3の2ですか。

幹事： はい、よろしく願いいたします。それで資料3の2をお取り出しいただきたいと思います。これは豊島区の基本計画、後期計画というふうにも呼んでおりますが、平成23年から27年までの後半5年間の計画を抜粋したものでございます。住宅に関しましては、第6章の2つ目の政策といたしまして、魅力ある都心居住の場づくりという政策の中で捉えております。その現状と課題についての記載は、大きく4つの段落に分かれております。

最初の段落で豊島区の状況について概論を述べさせていただいております。豊島区の人口は今後10年間増加傾向が続くという推計がまず前提となっております。その増加傾向の中でも、4行目から出てまいりますけれども、特に単独世帯の増加が著しく、平成17年ベースでありますけれども、全世帯に占める割合が60%、6割が単独世帯です。そして一方ファミリー世帯は24%まで低下しているという認識を示しております。その世帯の構成の偏りと申しますかそういうことが一つあり、それからもう一つ人口の構成で申しますと、少子高齢化が進んでいるといったようなことも背景にございます。夫婦のみの世帯で世帯主の65歳以上の割合が増加傾向にあるということも示しております。この段落の最後のほうでございまして、バランスのとれた世帯構成を基盤として、活力あるコミュニティを形成することが必要であり、そのためにはファミリー世帯の定住化を進めるという方向性を示しております。それからもう一つの方向性でございまして、急増している高齢者に対する住宅の利用環境でありまして、高齢化に配慮した、住宅の質と申しますか、建物だけではなく環境も含めてということですが、そういう認識をここで示しているところでございます。

それから第2段落をご覧くださいますと、本区のもう一つの側面を示しております。こちらは1行目の右の方に記載しておりますが、住宅の状況を見ますと共同住宅の割合が約8割でございまして、木賃のアパートのようなものも含めてということですが、共同住宅の割合が非常に高いということ、それからもう少し下のほう3行目4行目に記載しておりますが住生活基本計画に基づく最低居住面積水準未達の割合が約20%で、これは23区で上位の位置であるということでございます。その他、もう2つ下の行を見ていただきますと、昭和50年代に大量に供給された分譲マンションが築30年経過し、建てかえの検討を始めるマンションが急激に増えてきているということもございます。共同住宅の割合が非常に高く、その中のマンションの割合がどんどん増えているわけでございますが、そのマンションはまた一方で、建てかえの時期にかかっているという地域特性を捉えております。それらを踏まえまして、この段落の最終行では、安全と安

心性の向上という視点も豊島区の今後の都心居住の場づくりとしては重要であると表明しているところでございます。

最後のほうに行きますと、国あるいは東京都の動きなどを踏まえまして、区としても住宅の量の確保から、住生活全般の質の向上、今豊島区ではそういったことを住まい方と表現をするようになってきておりますけれども、そういった質の向上が重要な視点であろうというふうに捉えているところでございます。

最後の段落ですが、豊島区は財政面でも厳しい状況にございますので、税収等が限られている中で色々工夫をしながら進めていかないといけないということが書かれております。

こうした状況を踏まえまして、次の169ページをご覧くださいますと、それでは政策を進めていく上でどのようなことを目指していくのか。そしてそれをどういった指標に基づいて評価をしていくのかを示しております。政策の概要といたしましては、人と環境にやさしい都心居住の実現を目指してまいります。それからライフスタイル、環境などを大切にした住まいづくり、安全安心の確保、良好な住宅ストックの形成に努めることとしております。成果指標ですが特に2番目をご覧ください。住宅ストックバランスの割合ということをおこなう中で取り上げていますが、現状値といたしまして平成15年度の住宅土地統計調査に基づいて、30平米未満のものが35.3%、50平米以上のマンション、これが、ファミリー用というふうに言ってよろしいかと思いますが37.2%ということがあります。後期の目標数値といたしまして、平成27年度時点で30平米未満のものを30%に下げ、50平米以上のものを50%にまで上げる。このような形でストックバランスの是正を目指すという計画になっております。下に米印で注意書きを記しておりますけれども、15年度の次の平成20年度住宅土地統計調査の結果でございますが、30平米未満は31%、50平米以上が35.2%となっております。30平米未満の構成比につきましては後期目標値に近づきつつあると思っております。

その他170ページ、それから172ページまでございますけれども、この分野の中で重点的に取り組んでいく事業について記しているものでございます。大きく二つに分かれておまして、170ページをご覧くださいますと、安心な住まいづくりが掲げられております。こちらは建物そのものの安全性と、安心して住んでいただける住まいづくりについて高齢者世帯、あるいは171ページをご覧くださいますとファミリー世帯等を対象に行う事業を記載しているものでございます。それから171ページ172ページにかけまして、良質な住宅ストックの形成という二つ目の柱がございまして、こちらにつきましてはマンションの建てかえ需要などに対応していくこととしております。後期計画から入っているものが172ページにございまして、例えばマンション管理士の派遣ですとか、新

しい取り組みを始めているという状況でございます。

会長： はい、ありがとうございました。いろいろな計画がこれから出てきますが、まずその大本になる区の基本計画の説明でございます。これにつきまして何かご質問ご意見はございますでしょうか。

委員： 今説明いただきました。169ページのアスタリスク平成20年度ということですが、これは5年ごとの調査ということですが平成25年度の暫定的な数字というのは把握できていないのでしょうか。

事務局： はい。住宅土地統計調査はこれから始めるものと聞いておりますので、現在のところデータはございません。

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： ちょっとパラドックスな質問になるかもしれませんが、豊島区の考え方としてはワンルームマンションというのは、いわゆる通常のファミリー世帯とかそういうものと混在するという前提で基本計画が立てられているのかどうかということを確認したいのですが。それはいかがですか

幹事： 混在するというのは、一つの建物の中にファミリー用と単身用とがあるという意味でしょうか。

委員： 地域及び一つのマンション、その両方を含めて混在と申し上げました。

幹事： 承知いたしました。そういった前提でお話を伺いますと、混在するという前提で私どもは考えております。と申しますのは、豊島区内ですね、学生さんが多く、若い方も単身世帯の内訳で見ますと多いと。それともう一つ御高齢の方々が単身で住まわれている率もかなり高くなっております。そのどちらにとりましても、お1人あるいは本当に夫婦だけという2人で大きな部屋へ住み続けるということも難しい面もあるかと思っておりますので、そういう意味ではこれから子育てをするような方々のファミリータイプと、まだ単身あるいは御高齢の方で単身といった方々に対応するようなそういうワンルームタイプというものが混在していくことは、これはもう避けられないというふうに考えております。

委員： なぜこういう質問申し上げたのかといいますと、後でゾーニングの話とか規制の話が出ていくわけなんですけれども、そういう観点からしますと一方ではコミュニティを形成するといいますか、そういう目標を立てているんですけれども、他方ではそのワンルームのようなものはコミュニティに馴染まないといいますかそういう側面があって、これをうまく調整するというのはちょっと難しい課題じゃないかと思うんですね。ですから、これは日本ではそういうふうにやっているのかどうか私は知らないんですけれども、例えばアメリカのゾーニングのやり方というのはひとり住まいのものっていうのはそういうゾーニングがあって、1人住まいはそこでと考えるんですね。それからファミリースタイルというと、そこは単身用というのは建てられないというゾーニングの仕方をするので非常に明

快なんです。そうするとコミュニティの形成というのは、単身用のゾーンでは特にコミュニティということはあまり考えなくともいいという、多分そういう考え方だと思うんですね。そういった合意的な考え方というのが都心の場合、ある程度そのような誘導的なものが必要じゃないかという気がしたものでお聞きしたんです。

幹事： 十分なお答えになるかどうかはわかりませんが、豊島区内で若い方が単身で結構住まわれる。それは大学あるいは専門学校ですね、そういったものが、区内散在しているからでありますけれども、これは住宅街の中に点在をしております。したがって、その周辺はわりかしワンルームタイプで若い方が単身住んでいるというのは比較的多いというのがあると思いますけれども、元から住んでいる住民の方々も多数おられますし、高齢者施設が集中したような場所があるかといいますとやはりそうではなく区内各地に点在をしております、そういうことで申し上げますと、比較的ここは高齢者が多いとか若い方が多いとかというような傾向は多少ございますけれども、全般的に分散してしまっておりまして、明快なゾーニングをするということは難しい状況なのかなというふうに思っております。

幹事： ちょっと1点補足をさせていただきたいと思います。ゾーニングというのは難しいというふうに思っておりまして、混在を前提としているわけですね。そのために新築のマンション、これのうち集合住宅の建築に関する条例に係るもの、戸数が15戸以上になるわけですが、それについてワンルームマンションであってもファミリーマンションであっても、町会加入の協議をこの条例の中で義務付けを行っております。ですので、ワンルームマンションだから町会、地域との関係を希薄にするとかそうならないような手だてを行っているということでございます。

委員： 今の点は先ほどの規制会議の資料で意見が出ていたように法律で義務づけるかどうかというのはとても難しい問題がありそうなんです。ですからそういう観点からすると、ゾーニングのところでもどのように建物の形態で規制をかけるというのが普通の規制の仕方であって、今のようなものは微妙な問題があって、これは法律的に規制にはなじまない領域じゃないかと思うんですね。ですからそこはなかなか難しい点がありそうな気がいたします。

会長： ありがとうございます。この点恐らく基本計画だけではなく、この後の都市計画、それから住宅の方でも、それぞれマスタープランに同じような記述が出てきます。またそれを踏まえてご議論いただければと思います。他には、この基本計画についていかがでしょうか。それでは、その次の資料についてご説明をお願いします。

幹事： それでは都市計画マスタープランについて御説明を申し上げます。資料3の3

をお取り上げいただきたいと思います。都市計画マスタープランの関連では資料3の3と附番している資料1枚物のA3版がございます。あとは第3章課題別まちづくり方針と書いてあります現行の都市計画マスタープランの住宅住環境整備の方針のところを抜き出しているもの、またもう一つございまして、現在その都市計画マスタープラン改定作業をしておりますけれども、その中間のまとめということでパブリックコメントした簡単な資料がございますので、それを御用意してございます。

まずA3判の資料をご覧いただきたいと思います。現在改定しているスケジュールと内容について主に記載をしております。左側が現行の都市計画マスタープラン、右側が改定案ということでお示ししております、簡単に御説明いたしますと、現行の都市計画マスタープランのところ、第3章課題別まちづくり方針のところをご覧いただきますと、土地利用の方針から、環境と共生するまちづくりの方針まで6つの方針からなっております。それを改定案では第3章と第4章に分割しておりますけれども、土地利用の方針については第3章で豊島区の都市づくりにあたっての立脚点というところで謳っていくと。第4章については課題別というよりも、目標の実現に向けた都市づくり方針という形で謳っております。現行のところ見ていただきますと、6つのうち土地利用除きますと5つの方針、これを8つの方針へ打替えているというところでございます。何を変えているかといいますと、現行のところ副都心整備と産業のまちづくりの方針、これを改定案の方針7、文化を軸としたにぎわいと活力の強化と方針8、副都心の再生、この二つに分けています。また現行の6番目の方針、環境と共生するまちづくりの方針、これを3つに分けてございます。改定案のところでは方針4、5、6ということで、エネルギー関係、緑関係、あと景観というふうに分けているということでございます。この改定に当たっての基本方針ということでその中段に書いてありますけれども、当然、豊島区の特長課題、施策の進捗状況等を踏まえるということと、今後の都市政策の方向性なんかを踏まえるということでございます。具体的にはその基本姿勢強化充実すべき視点ということで幾つか簡単に示しております。強化充実すべき点ということでは安全安心の確保、人口減少、超高齢社会への対応等でございます。こういう視点で現行の都市計画マスタープランを見直してございます。

見直しに当たっての検討スケジュールが1番右側に記載をされております。昨年の7月から検討委員会での検討がスタートしてございます。第5回の今年の4月16日に中間のまとめを行いまして、区民の皆様へパブリックコメントを済ませたところということでございます。今後の予定については、都市づくり方針の細かな検討をこれから始めるということと、現行の都市計画マスタープランで豊島区を12の地区に分けて地区別のまちづくり方針を示しておりますので、現在

この12地区を4つのグループに分けて、区民の皆様とワークショップ形式で内容を検討している最中でございます。このワークショップ形式で地区別まちづくり方針を御意見いただきましてこれをつくり込むということと同時に、この御意見を踏まえて第4章の都市づくり方針をまた見直していくという作業を現在行っております。今後の予定ですけれども、今年の12月を予定しておりますが、改定原案をここで一定の取りまとめをしたいということでございます。来年3月の策定に向けて動くというところですが、豊島区で都市計画マスタープラン改定しておりますが、東京都も都市計画区域マスタープランを今改定中がございます。昔整備開発保全の方針といったものでございますが、これが少し遅れているということを知っておりますので、そこの調整もありますものですから来年3月の策定というのはなかなか厳しくてですね、改定自体は来年度にずれ込むのではないかなと思っております。これが全体の概要ということでお示しをしました。

次に、現行の都市計画マスタープランで住宅住環境の整備方針をお示ししております。表紙には第3章課題別まちづくり方針と示しておりますけれども、先ほどお示した課題別まちづくり方針の中の一つに住宅住環境整備方針ということで位置づけている部分でございます。この中で43ページと書いてありますけれどもここと、この右側の基本的な考え方というところでは、住環境の整備ということで、一つは市街地の更新ということで、市街地の状況を保全地区、一般地区、改善地区に分けてそれぞれの方針を示しているということでございます。この中には住宅ストックバランスということはまだ入ってきてございません。住環境の整備についての記述ということでございます。また、44ページの左側の②というところもお示ししておりますけれども、ゾーニングに基づく整備ということで、6つのゾーンに分けて考え方を示しております。こちらについては、住宅マスタープランで示された住宅市街地の区分に基づいてその考え方を示しております。例えば(ア)ですけれども、住宅住環境維持向上ゾーンというところの記述では、良好な低層住宅地として形成されている地域では、住宅住環境の維持向上を図る区域ですよというような記述が(ア)から(カ)の住工複合ゾーンまで示しているところでございます。

次のページをお開きいただきまして、この資料45ページになってございます。左側の写真の下に2) 良質な住宅の供給と建設誘導というものがございます。①が公共・公的住宅の供給ということがございます。この右側中段でございましてけれども②良好な民間住宅の誘導と住まいづくりの支援という記述がございます。その中の(ア)でございましてけれども、良好な民間住宅の供給誘導ということで、この中で若干今回の議論にかかるような記述がございます。周辺環境との調和や適切な居住水準を確保した良質な集合住宅の供給を誘導します。都市計画マスター

プランの中ではここまでということになっておりまして、これが現在の都市計画マスタープランの記述ということでございます。

もう一つ、資料がございまして、今年の5月から6月にかけて先ほどお示しした改定マスタープランの中間まとめのパブリックコメントをしたところでございます。その中で1ページ目には都市計画マスタープランとは書いてありますけれども、これは皆様御案内のとおりということでございますので、次のページをお開きいただきますと、第1章都市計画マスタープランの改定ということで改定の背景目的をお示ししております。これも御案内のとおりでございます。平成12年の3月に現在の都市計画マスタープランを策定しておりますけれども、その後の法律の改正ですとか制定、上位計画の整理、また都市づくりを取り巻く環境の変化ということ踏まえながら改定を進めているということでございます。構成と改定の基本的な考え方ということで4点お示ししております。そのうち3点目と4点目は先ほどもお示しておりますけれども、課題別から目的別の考え方に基づく都市づくり方針に転換していくという考え方が一つ。また協働と政策連携による都市づくりを推進していくんだということがございます。この協働と政策連携については3点書いておりますけれども、中段以降書いてあります多様な主体が互いに連携し、都市づくりに取り組んでいくような方向性をここで示しているということ。また2点目ですけれども、行政内部における分野別の枠を超えた政策連携ということも非常に大きなテーマで、都市整備分野を中心としながらも目標実現と密接にかかわるソフト施策をあわせた計画としていきたいということをお示ししております。目標年次でございますけれども、平成12年の3月に策定しております現在の都市計画マスタープランは15年間の計画としておりますので、12年から15年間ということで平成27年度までの計画期間ということになっております。今回改定する計画に当たっては、20年先の2035年を見据え、中間に概ね平成37年度に見直しを行いますということで見直しのプログラムも入れていくと。ここにいくつか記載がありますけれども、当然人口動態が非常に変化が激しいということと、東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトという大きな事業が平成32年度までの計画で動いております。その中で特定整備路線という都市計画道路の整備がいくつか大きく進んでまいりますので、その状況を踏まえて10年後にまた見直していく必要があるだろうということを事前にプログラムとして入れているというものでございます。

右側の3ページに豊島区の現状特性ということでお示しをしている枠組みの中に主な視点と書いており、土地利用から始まる幾つかの項目がありますけれども、現在の都市計画マスタープランの課題別まちづくり方針の項目に沿った形でのような視点があるのかということをお示ししていると。その中で住宅住環境の整備について2点お示ししておりまして、ライフステージに応じた良好な住環境の

整備、もう1点が適切な維持管理による安全安心な住宅ストックの形成、この二つをお示ししております。

次のページにまいりますと、第3章で示しているのが豊島区の都市づくりに当たっての立脚点ということで、基本的な考え方、基本理念と目標についてお示しをしております。このページの1番下に、都市づくりの基本理念・目標が示されております。現時点での案ですが、基本理念として、次世代に誇れる文化と魅力を備えた都市の創造ということで置いておまして、3つの目標を掲げております。それぞれのキーワードが幾つかありまして、1点目が安全安心ということと快適。安全安心で快適に暮らせる都市の実現ということを大きな目標にして、それを土台にしながら四季の彩り・環境ということでは、四季の彩りに包まれた、環境に優しい都市空間を形成していく。また文化回遊性ということでは、文化の彩りと回遊性の広がりが生み出すにぎわいと活力の創造ということで目標を置いております。その上で目標の実現に向けた8つの柱ということで、先ほどもお示しましたが、都市づくりの方針案として8点掲げており、この中で3番目、ライフステージに応じた良好な住環境の形成ということが今回の御議論と関係するところというふうに考えております。

また、右側の5ページには、都市の骨格ということで幾つか示しております。拠点と軸と面による豊島区の構造としての位置づけということでお示ししております。ちょっと色がないので分かりづらいんですが、中心に池袋副都心がございます。また東池袋駅周辺でもサンシャインがございますし、再開発事業が幾つか行われているということで、池袋副都心としては大きく2つの核があって、それを合わせたような形での拠点の形成という意味合いも示しております。また、色が無いのですけれども、JRについては5駅ございまして池袋を除いた目白、大塚、巣鴨、駒込については交流拠点という位置づけをし、その他の私鉄沿線について、私鉄の駅周辺については生活拠点という位置づけをしております。何が違うのかというと、少し小さな生活拠点についてはその地域の方々が集まる生活支援施設が集積すると。交流拠点についてはそれより少し大きく、在外者なんかも来訪するような拠点だという位置づけをし、白抜きの矢印については当然広域的な観点から周辺との軸のネットワークがあると。また豊島区にある拠点間の位置づけのネットワーク連携もあるということをお示ししております。本来ならば下に色がついていてこれが土地利用方針になるわけですが、こちらについては現在行っている区民とのワークショップを踏まえて細かく検討していくという位置づけをしております。

次のページをお開きいただきますと、第4章の目標の実現に向けた都市づくりの方針ということで、先ほどよりお示ししております方針3、ライフステージに応じた良好な住環境の形成、その中の方針案としては3点示しておりますけれども、

地域特性に応じた住環境の整備、安心できる暮らしの確保、良質な住居ストック形成です。現時点での案ですけれども、住宅ストックバランスについてはこの中の3番の良質な住居ストックの形成というところで若干触れていこうかというふうに考えておまして、まだ検討委員会で御議論がこれからなんですけれども、記載の案としては、ワンルームに偏ることなくバランスのとれたマンションストックにより、多様な世帯と世帯が支えあい、にぎわいと活力ある地域コミュニティを形成します、というようなことで、全体の都市づくり方針の中にはそのような位置づけをしていきたいなど。ただこれを地区別におろすとですね、先ほどの議論ではありませんけれども、エリアを区分して単身世帯のワンルームまたはファミリー世帯ということは、なかなかその現状、ファミリーの低層住宅ある中で共同住宅、ワンルームがあるといった中からすると、この地区別整備方針の中でそのエリアを括るとなると非常に困難なのかなというふうに考えているところでございます。この中の右上に色が無いんですけれども幾つか丸がありまして、先ほど政策連携ということを大所に行っているというふうに申し上げましたけれども、この方針1から方針8までがそれぞれに深く関連するというところを円で示しているというイメージ図でございます。

7ページ以降については現在進めております地区別まちづくりの方針について前段でお示したものでございます。1番最後のページをお開きいただきますと、先ほどもお示しましたけれども、中間まとめが5月から6月までということでございます。地区別ワークショップについては既に始めておまして、2クール目が今始めているところでございます。中間まとめについて、年内12月に素案の作成をし、来年度に向けて都市計画マスタープランの改定を進めていくという作業で現在進めているところでございます。大変雑駁でございますけれども説明は以上でございます。

会長： ありがとうございました。都市計画のマスタープランの改定についてということでご説明いただきました。先ほどご発言いただいたこととの関連で言うと、現行の都市計画マスタープランには直接ワンルームマンションという言葉はないわけですが、けれども今回の改定の中では言葉として出てくる可能性があるということをお示ししました。それからゾーニングとの関係でいうと、この地区はいいけれど、あの地区は駄目というような、きっちりしたものはなかなか作りにくいだろうというご説明だったと思います。それから区民ワークショップ、あるいはパブリックコメントのように区民の方々のご意見をいただいているようですが、これに関して区民からワンルームマンションに関するご発言のようなものは何か今までございましたでしょうか。

幹事： 特段、強い御意見でいただいたということはありません。ただ、ワークショップをやる中では、御自身のお住まいになっている環境のを中心におっしゃ

いますので、その中ではそのワンルームに関するコミュニティのあり方について、先ほども国の規制会議の話でありましたけれども、ごみ出しのあり方、地域コミュニティに参加しないなんていう話が出ております。ただそれが都市計画マスタープランとしてどのように反映するのかという議論までは発展してない状況です。

会長： ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

委員： このマスタープランを定めて、先ほどありましたように8つのゾーニングに分けているということの意味は、これで規制をかけていくという形をとるといことなのかどうかをお聞きしたいのですが。

幹事： はい。この12の地区を分けているというのは、全体の都市づくり方針、豊島区全体のことを語っていく方針と、豊島区を12の地区に区分をしてその地区の中で総合的に言っていくということですので、それによって規制をかけていくということではなく、池袋副都心周辺や駒込というように12の地区におろした時にどういうことをマスタープランとして展開していくんですかということを書き込むものでありまして、それが既に規制ということではなくですね、都市づくりの方針を地区ごとに分けて書いていくという意味合いです。

委員： なぜこんなことをお聞きしたかといいますと、日本の場合非常に難しいのは、一戸建ての住宅の隣にマンションがある日突然建つとかそういうことが法制度的に起こりやすい状況にありますね。そうするとこのマスタープランでこういうふうに定めても、そういうことが起こったのでは結局このこと自体が余り意味を持たないというふうになるんじゃないかと思うんですね。そうすると長期的な視点に立ってこういうまちづくりのマスタープランを立てていらっしゃるんですけども、結局これがうまく実現の方向に向かっていかないのではないかという気がするんですね。ワンルームの場合についても同じようなことが言えて、結局そのワンルームをどうするかという問題とこのマスタープランとうまくセットにしてそういうコントロールの対象にできるのかどうかというのが非常に重要なんで、税はそれを後押しするかどうかの話だけだと思っんですね。つまり誘導的にそういう方向に行くように税の手法を使うという話になってますから、マスタープランの段階でどういうふうにプランを立て、それをうまく実行に移せるかどうかということが非常に問題になるんじゃないかなという気がしたものですからこういう質問しました。

幹事： 先ほどの議論でもありましたけれども、豊島区の場合は非常にワンルームに偏った状況があるので、住宅ストックバランスを是正していくという大前提があるということに則った記述しかしておりません。その中で都市計画マスタープランとして書き込めることはもう明確な議論になればですね。ファミリー世帯を何平米以上の住宅をこれだけ誘導していくんだというような。それは委員がおっしゃ

るように、特に学生さんが多いものですから、このエリアについては学生もしくは高齢者の単身世帯がありますので、そのことに配慮してこういうまちづくりを展開するんだっていうことが書けたらよろしいんでしょうけれども、なかなかそこまではまだ書ける状態じゃないですし、現状の用途規制を考えてもそれを否定するようなことができないような状況、まして都市計画マスタープランですので、その書き込みというのは非常に私どもとしてはつらいところもあります。

委員： もう一つその関連で質問したいのは、今のような点については全く苦情とか紛争とかそういうのはないんですか。マスタープランをこういうふうに定めてると当然に問題になる局面というのが出てくるんじゃないかと思うんですけど、そういうことはないんですか。

幹事： 都市計画マスタープランの書き込むことについての苦情ということですか。それとも現実の問題としてということでしょうか。

委員： 現実にとということです。

幹事： 最近での建築紛争の状況を言いますとやはりワンルームマンションというのは多くなってきております。ワンルームマンションに対してのやはり従前の地域コミュニティを守らないといえますか、巡視しないっていうような新しい住民さんが入ってくるということの抵抗感もあるんだと思いますが、現在抱えている紛争案件はワンルームマンションが大半を占めているということです。ただファミリーマンションについても、やはり規模の大きいものについては地域との摩擦は当然ございます。

委員： 委員の御質問の趣旨は恐らく諸外国との違いを意識されておっしゃっているのではないかなと思ってるんですけども、例えばある国なんかではゾーニングというところでもう一切ワンルームなんか立たないような、あるいはここに住む人たちは、こういう住宅を整備するとか結構明確に規制という形をとってできるんですけども、日本の場合には建築基準法とそれから都市計画法に代表されるように、全国一律の標準的な規制の仕方ということをしておりますので、池袋のこの地区はこういう規制をするということがその法律と抵触するものですから、その辺のところができにくいと。ですから現実に一戸建て住宅の隣にワンルームがいきなり建ったりということはできるんですけども、今このマスタープランでやろうとしていることは、そういう地域特性というものを活かして何とかこう誘導していこうという、地域の方々と一緒にまちづくりをしていく上での方針という形で定めようとしているものだというふうに理解しておりますが、それでよろしいんですね。

幹事： まさしくそのとおりで、本来であれば、例えば時間をかけて都市計画マスタープランをつくり込みます。先ほどの豊島区を12に分けた地区別を3年5年もかけてつくり込んでですね、その中で考え方を出してこの地区にはこうだという言

い方もできるのかもしれませんが。ただ、そういうタイムスケジュールで今やっておりますし、具体的な施策として打っていくのは考え方、方向性を都市計画マスタープランで示して、それをまたちょっと地区別に落とし込めないものですから、事例として御紹介しましたが、豊島区でも2か所地区計画としてワンルーム規制をしているところがありますので、具体的な都市計画の内容として、エリアを固めて区民の皆さんと話し合っただけで都市計画として定めていくというやり方を豊島区では今しているところでございます。

委員： ちょっと気がついたので感想的な意見なんですけれども、これまで割とワンルームというのは用途容積的に建てやすいところに、ほとんどは恐らく池袋の駅周辺であるとか、いわゆるその商業地の中にこうポンポン出てくると。そのようなイメージだったんですけれども、特定整備路線というか都市計画道路がこれから豊島区内につくられてきますので当然その周辺が新たな住宅地の顔に変わったり、用途容積も変わってくる可能性があって、確かにその一般的な地域の中でワンルームをどうしていくかってことはあまり私自身も考えていなかったんですけれども、どうもこれから先は少し考えておかないとまずいなっていうちょっと認識です。例えば路線型の商業があったところをそのまま商業という形でもう一回新たにつくったとしても、その中に場合によっては店舗ではなくてワンルームができてしまったりですね、そんなことも場合によってはあったりするのかというふうになんか危惧をいたしまして、都市計画マスタープランの中でそういった細かな記述というのは必要ないんですけれども、方向性としては、地域によってはどのようにしていったらいいのかぐらいの触りぐらいがちょっとあったほうがその後地区計画で一定の規制を設けたり、そういった手段もないことはないので、そういうようなことを少し仕分けしておくといいのかなという感想ですけれども、そう思いました。

会長： ありがとうございます。話の軸はやはり住宅ですので、この住宅マスタープランの説明を先にいただいてから、改めて全体としてご議論をいただければと思いますので、資料3の4の説明をお願いします。

幹事： はい。それでは住宅マスタープランの現状及び改正について私から説明させていただきます。資料3の4をお取り出してください。1枚おめくりいただきまして3の指標と書かれている資料です。こちらは現行の住宅マスタープランの第4章に定められている指標になっております。ご覧いただきましたとおり例えば住戸面積50平米以上の住宅ストックの割合であるとか、最低居住面積水準、誘導居住面積水準などを当時、21年3月のものですが、若干おさらいになってしまっていて大変恐縮ですが改めて御説明させていただきます。平成18年6月に住生活基本法に基づきまして、同年9月に住生活基本計画といったものが閣議決定されました。

この中でどういったものが付録されていたかということなのですが、この住生活基本法の前にあった計画というものが、昭和41年まで遡りますが、この時の住宅建設計画法という法律です。この法律に基づきまして住宅建設5箇年計画といったものを当時立てておりました、公団住宅法であるとか住宅金融公庫法、住宅都市整備公団法といったような法律を制定し、具体的には一貫して住宅の量的な拡大を図ってきたという歴史的な経緯がございます。ただこれが平成17年度に最終年度となりまして、この間40年間こういった住宅施策を継続していたんですけども、現状といたしましては住宅の戸数が世帯数を上回り、住宅の量的な追求が不要となったこと、むしろ量的な追及よりも質的な向上を求める必要があるということが背景としてございます。またあるいは少子高齢化が進み、人口の減少が起り始めているといったことから住宅の量的拡充の必要性がなくなったこと、あるいは子育てや高齢者の一人暮らしなどに対する、住宅の機能、環境整備といったものに力を入れる必要があるといったことが当時方向転換としてうたわれておりました、いわゆる量から質に変わってきたといったものが背景でございます。この住生活基本法の中に重点施策として、政策を実施する際には成果の指標を定めることといったことがうたわれておりました、良質な住宅ストックの形成といったような施策については、例えば、耐震化率であるとか省エネ化率を指標として定め、住宅のセーフティネットについて何か政策をあげる場合には、私どもマスタープランにも載せているように最低居住面積水準であったりバリアフリー化率のことも踏まえるといったようなことがうたわれております。そうしたような背景から今ご覧いただいている指標といったものを当時21年3月の時に幾つか定めたという経緯がございます。

1枚おめくりいただきまして、5の1です。税制度調査検討会議に直結するような問題ですけども、5の1に法定外税による狭小住戸集合住宅税、この住戸建設の抑制とあとは税収相当額につきましては、住宅基金に積み立てるといったようなことも当時、ここに把握しているところでございます。

続きまして、資料1の5と右肩に書かれてるA3横のものをご覧ください。左半分が現行の住宅マスタープランです。1章から7章までご覧いただいたような内容になっておりました、真ん中にここまで、住宅マスタープラン自体は平成21年から30年までの10年間ということですが、前期5年、後期5年と分けた時の前期5年がほぼ終了することなので、今年度中に社会経済情勢などを反映して後期5年計画を改定するといったようなものでございます。真ん中にこの改定に向けた視点、テーマを書いておりますが、一つには2年前に起きました東日本大震災、こういった大震災への対応であるとか、住宅セーフティネット、高齢者がずっと右肩上がりが増えてきていることであるとか、その他にも貧困の格差が顕在化していること、こういった問題を踏まえまして住宅セーフティネットに

ついて改めて定義、指標をつくり直す必要があるだろうということ、また最近にはサービス付高齢者向け住宅といったものが、都内においては非常に力を入れているところですが少子高齢化社会を支える住まいとしてこれも加えていく視点が必要であろうということ、あとはこれは随分前から言われていることでありますが空き家住戸の利活用、これは先ほどの住宅セーフティーネットとの絡みもあるんですけども、住宅ストックをどのように有効活用していくか、あるいは都心回帰といったような現状、都内の状況を見まして持続可能な社会の形成といったもの、こういった視点テーマを盛り込みながら、右半分でございますけれども、来年の4月に向けまして、後期計画住宅マスタープランを改定していくということになっております。この中で現行住宅マスタープランの第4章に理念が定められておりますが、今回後期計画の改定ですと理念そのものは変更するつもりはございません。この理念の下に視点が7つほど書いてあります。左半分の第4章のところに2番、住宅施策の視点と書いてありまして、(1)から(7)までございます。これにつきましては真ん中に申しあげました現行の視点、テーマに基づきまして少しずつ内容を変えていきます。その下に第5章で目標を5項目定めておりましたが、これにつきましても、現時点での住宅政策に合うような形にするべく、今回目標を6つに一つ増やしまして、目標を新たに定め直して後期計画を定めていきたいと考えております。

またもう1枚めくっていただきまして資料1の6と書かれているものです。これらの資料はすべて住宅対策審議会の第40回を7月9日に開きましてその時の提出資料に基づいて今、御説明申し上げております。ご覧いただきましたとおり、第40回を7月に開催いたしまして、9月に第41回を開催する予定と書いておりますが、実はちょうど明日ですね、41回の住宅対策審議会を開催する予定です。なので、あまり細かくここで明日の資料のことを御説明するのは難しいところがありますので概要だけということにさせていただきたく思います。流れとしましては、11月に42回を開きまして、若干この7月から9月の2カ月の間でスケジュールが変わっているところがございまして、1月に開催予定の第43回につきましては年内12月に開催するよう明日、改めて御報告協議を図りたいと思っております。その下2月のパブリックコメントにつきましても1月のなるべく早いうちに始めまして、第44回素案をパブリックコメントの内容を踏まえたものをですね。3月と書いていたものを2月に少しずつ早めていくというような形でスケジュールを整えていきたいというふうに考えてございます。

これまでですと内容がよくわかりませんので若干明日使いたいと思っていた資料のところを概略を御説明したいと思います。明日41回につきましては現行住宅マスタープランの肝とも言える第4章、計画の理念視点指標及び第5章の住宅施策の方向性についてこれ全部は協議できないと思っておりますので、半分ほどやりた

いと思っております。この4章5章の中身なんですけれども、基本的に、大きく変えるところとしましては先ほど申し上げまして定住の視点でありますとか震災の影響あるいは防災防犯、住宅セーフティーネットといったような視点を新たに加えて、住宅施策の視点と目標をそれぞれ改定していきたいと考えております。指標につきましては、前回21年に定めましたものを基本的には踏襲していくんですけれども、数値目標につきましては、より現実的なものにあつたようなものに変えていくことは明日以降の住宅対策審議会の中で、再度協議していきたいというふうに考えてございます。目標を先ほど、現行住宅マスタープランで5つあったものを一つ増やして6にすると申し上げたんですけれども、具体的なこの安心安全、これ豊島区のほうがセーフコミュニティの認証取得したということもございまして住宅面におきましても安心安全といったものをそれぞれ一つの柱として施策体系としたいというふうに考えてございます。こういった形で明日以降審議会に挑んでいきたいというふうに考えているところです。この住宅マスタープランの改定とちょうど税制度調査検討会議の見直し時期が毎回5年ごとと重なっているところがありましてなかなかすり合わせにくいところですが、同時並行してなるべく整合がとれるように改定を進めていきたいと考えております。雑駁ですが説明は以上でございます。

会長： ありがとうございます。ただいまご説明いただいた住宅マスタープラン、それから先ほどご説明いただいた都市計画マスタープランは、もちろん相互に関連するわけでございますが、これらを合わせてご質問ご意見をいただければと思います。

委員： 資料1の5の真ん中の部分に、改定に向けた視点、テーマの中で下から2つ目、住宅ストックの有効活用というテーマがありますが、その下に空き住戸の利活用ということが書かれているんですが、一方資料3の2をちょっとご覧いただきまして、この2番目の段落に本区の住宅の状況、住宅ストックということで書かれている内容としまして、区内の住宅数が16万8,000戸、空き家数が約2万1,000戸と書かれているんですね。つまり、住宅数の8分の1が空き家になっているというふうなことだと思うんですが、これだけの数がなぜ空き家になっているのか。その空き家というのは大体どのようなものが空き家になっているのかその辺はお分かりでしょうか。

幹事： こちらですけれども、総務省が5年おきにやっております住宅土地統計調査というのがありますが、この中で豊島区における空き家率といったものが12.9%といったような結果が出ております。ただ、この空き家の定義なんですけれども、純粋な我々の生活感覚でいうところの空き家ばかりではございませんで、例えば最近、よく建設されているタワー型マンションですね、こういったものも竣工してまだ入居者が出ていないようなものもすべて空き家として実はカウント

しているというところがございます。なので、純粋にこれだけの数字12.9%が人が入居できるにもかかわらず空き家として放置されているといった実態では恐らくないだろうと思っています。こういうようなことを受けまして実は豊島区のほうで2年前になるんですけれども、区で独自に空き家実態調査といったものを行いました。ただ、この時やはり豊島区非常に狭い面積ではあるんですけれども区域全域をローラーでやるわけにはいきませんでしたので、空き家が多いだろうと思われるエリアだけを16エリアピックアップしまして、調査員が目と足で一つ一つ確認していくという地道な調査をやったんですが、その空き家実態調査によりますと、いわゆる生活感覚的な肌で感じる空き家といったものが1.2%というような数字で、桁がちょっと違うのでどちらが正しいのかっていうちょっと論議があるところですが、なかなか国が把握している空き家の数とはちょっと違うのかなというふうな認識を持っております。

委員： そうしますと、資料1の5の先程申し上げた、空き住戸の利活用というのは現実的にはどういうところを対象とするのでしょうか。

幹事： はい、こちらは私どもが行った豊島区の空き家実態調査で判明した住宅ですね。これは登記所に行きまして、建物のオーナーさんに全て、なぜ住まわれないで空き家になっているのかといったような質問から初めて、アンケート調査を行った経緯がございます。その中で、住まいに困っている人がいて、人が住んでいない住宅が存在するとこの mismatching を解消するために、区が今後、居住支援の事業を始める際にですね、何かしらの協力をいただけないかといったこともそのアンケートの中に入れておりました。この中で、判明したことなんですが、そもそも空き家じゃないというオーナーさんが8割以上でした。残り2割ぐらいが確かに空き家だよっていうふうにオーナーさんおっしゃってくれるんですが、ただ、区がそういう居住支援の事業に利活用したいので貸してもらえますでしょうかということに対しては、なかなか貸していただけない。これはちょっと人に貸すような物件じゃないとか、あるいは現地に私どもも赴きまして、どういう程度の住宅の程度ですね。手を入れれば、リフォームすれば人が入れるのか、あるいは改築が必要なのか、設道条件建築基準法上の面からどうなのかといったような観点から見たところ、なかなか手を入れて人を住ませるに匹敵するような住宅は正直数がほとんどないというような状況がございます。

委員： 豊島区住宅マスタープランで資料の3の4ですか。72ページですか5の住宅ストックバランスの適正化という項目の中の5の2と、5の3というのが挙げられているんですけども、この問題というのは今議論の対象になっているワンルームマンションというのつまりワンルームタイプの部屋をつくるかつくらせないかっていう話になってるんですけども、この5の3の関係でいえば別にこれはファミリータイプであっても、ワンルームと同じに使用させるということを考え

られるようなそういう住まい方ですね。ということは、規制のやり方っていうのはこれとの関係ではマスタープランの上でどういうふう考えたらいいかその辺は何か議論がなされているでしょうか。

幹事： はい、御指摘のとおり特にこの5の3につきましては、昨今報道でも取りざたされておりますとおり、ルームシェアに対する国の考え方といったものが9月の頭に示されたところですが、非常に当時21年3月にこの住宅マスタープランで標榜していた目標と若干方向性が変わりつつあるのかなと考えております。ただ、ここについて、現行の社会情勢、あるいは法規制と当時21年3月に5の3に書いていたような目的目標が、このまま後期計画にも掲載していいのかどうかといった協議は明日以降の住宅対策審議会の中で協議することになると思います。まだ審議会ではここで具体的な論議はされておられません。

会長： ありがとうございます。他にはいかがでしょうか。委員から何かございましたらどうぞ。

委員： 基本的な確認というか質問になってしまうかと思うのですが、このワンルーム税については住宅ストックのアンバランスの是正ということで、今回この税の存在理由としては、ワンルームの抑制が効いているかどうかということを経済の会議で2回ほどデータを取りながら検証してきたところですが、この現行住宅マスタープランの住宅ストックバランス適正化のところの、5の1の法定外税による抑制、タイトルはこの通りでいいのですが、中身を見ますといわゆるワンルームと言われているタイプの居住面積が30平米未満は抑制しつつ、50平米以上は上げていくということであるところを言うと、法定外税の役割がこの住宅施策の中で位置づけたときに、抑制プラス50平米以上の住宅を誘導するような書き方ですが、現実この間10年間近くやってきたのは、30平米未満のいわゆるワンルーム住宅、ワンルームマンションですね。これを抑制するということが今回税を更新するかどうかということなのですが、ここをどのように見たらいいのか教えていただければと思います。

幹事： 確かにここ一連の文書としてちょっと併記されておりますので、あたかもその法定外税の抑制効果によって確かに住戸面積50平米以上が、副産物的に生まれるみたいに読めなくもないんですが必ずしもそういうことではございませんで、ここであくまでも、最低居住面積水準未満の解消と、後は住宅ストックのバランスの回復を目指すために50平米以上の住宅を50%以上にする。そういう読み方で解釈していただければと思います。苦しい言い訳ですけれども。

委員： 今幹事が言ったとおりかもしれないんですけども、当時はこの抑制税ではあるんですが、その税収の使い方ということも結構議論がありまして、当時非常に区営住宅が相当老朽化していて、今時代に合わないということでその建て替えというのが9棟あったと、そういったところでこの税収を充てていきますよという

ふうな面もありましたので、その部分では多少時代になかった区営住宅の更新というのが行われるということ想定していた要素もあるかと思えます。

会長： ありがとうございます。今日の会議で最初の資料3の1でご説明いただいた通り、税の効果を見てきましたが、結果として29平米以上50平米未満の戸数が急に増えたわけです。30平米と50平米の間のところの住宅ストックが増えているのは、税の直接の効果としてはそれでいいのですが、全体の住宅政策という面では、先ほどの基本計画にもございました50平米以上を50%以上にするという目標には直接税が貢献することにはなりにくい。私もこれを読んでそう感じたところがございます。

それでは、時間の都合もございましたので、もう一つの参考資料3の4がございますが、こちらは前回資料の補足ということになります。この説明をいただいてからまたご発言いただければと思いますが、よろしいでしょうか。

事務局： はい、事務局です。それでは参考資料3の4でございます。前回構成比としてワンルームの割合が豊島区はほとんど増えてないという御報告をさせていただきました。それでは実数でどうなのかということで御質問がありましたので、実数での増減数増減率の比較を類似4区で比較したものでございます。上の棒グラフでございますけれども、これは民営借家、共同建てその他、非木造のうち30平米未満ということで絞り込みをかけたデータでございます。15年と20年を比べますと、渋谷区がプラス32.4%で5,310、新宿区はプラス49.2%で、1万4,280戸、中野が特に増えておりまして、この5年間でプラス83.5%で2万1,000戸の増。ところが豊島区はプラス9.5%で2,280戸というところで構成割合がほとんど増えてないことに加え、実数でもそれほど増えてないという状況がこの住宅土地統計調査というところで分かったところがございます。下の表はこれ23区では5年間でプラス49.2%で1万4,280戸増えているということでございますので、この辺が23区の平均値、それと比べましても、豊島区は実数でも抑えられてきているというようなことが分かっております。参考資料3の4は以上でございます。

会長： ありがとうございます。以上で本日ご用意いただいた資料はすべてご説明いただきましたが、今までの資料も含めて何か加えてご発言はございますか。よろしいでしょうか。それでは本日の議論についてはここで締めたいと思えます。本日まで、ただ今の参考資料3の4も含めて税の効果について確認を行ってまいりました。それから、豊島区における基本計画をはじめとするさまざまな計画において住宅政策、特にワンルームマンションに関する施策がどうなっているかを確認し、さらに現在進んでいる計画改定の状況についても、今回の税の見直しをどういう形でその中に位置づけていったらよいかということの参考にするために、資料の説明をいただいて議論してきました。これを受けまして、次回以降、税の見直し

についてより具体的に検討し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。それでは次回の予定につきまして事務局からご説明願います。

事務局： はい。次回の予定は10月下旬から11月初旬ということをご予定しておりますが、会長の御希望では10月の下旬でございましたが、他の委員より11月の初旬がよろしいというふうな御連絡をいただいておりますが、またその辺メールで調整させていただきます。先生方にまたメールを送らせていただきまして10月の下旬から11月初旬のあたりで第4回ということで開催をさせていただきたいと思っております。

今会長から御案内いただきましたとおり資料はほぼ出尽くしております。次回以降は、今までどのようにこの税率を定めてきたかという税率の経緯に関する資料、それから税収の使途に関する御報告の資料、それから本税施行後の課題に関する資料、以上3点のみ簡単に資料をお出ししまして、その上で税の効果存続の可否も含めまして、いよいよ本税のあり方について御議論を賜りたいと思っております。事務局からは以上でございます。

会長： ありがとうございます。委員どうぞ。

委員： 参考資料3の4との関係で、今までこういう資料いただいていたかどうかということでお尋ねしたいんですが、都市計画の用途地域でいわゆる共同住宅、これが3階建てはともかくとしまして、もっと高いものが建つ用途地域がありますね。この比較対照されている4区に関して、そのような用途地域の面積的なものに関する資料って今までいただいていたのでしょうか。

事務局： 用途地域ごとの建築状況ということでございましょうか。

委員： 建築可能な面積といいますかね。例えば豊島区において、3階建てを超える共同住宅が建築可能な用途地域の面積、中野区ではその面積がどうなっているのか、新宿区ではどうなっているのかっていうことに関する資料がありましたでしょうか。

幹事： 用途地域ごとの面積はございますので、また次回お出ししたいと思います。

委員： 豊島区の特に池袋周辺の場合は、特定の高度地区みたいな、そういう特別な地域というのはあるんですか。

幹事： 用途地域に応じて絶対高さを定めることはいくつかの区でやっておりますが、豊島区の場合それはやっていません。

委員： 区によってはある地域を指定して空中権の売買まで認めているところがあるわけで、それによって面積が狭くても上乘せして建築ができる、そういう手法ができることはあるようなんですけども、豊島区ではないということなんでしょうか。

幹事： 絶対高さを定める都市計画を打っていないことと、今おっしゃった容積移転については幾つかの手法がありますので、例えば東京駅でやったのは特別な地区計

画をかけてやっていたりしますので、それについてはできないという話ではないんですけども、絶対高さの関係との意味合いでは明確にリンクしてるってことではないので、そういう地域を特段に豊島区内で定めてるところはないです。

会長： ありがとうございます。それでは本日の会議はこれで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>1. 「第1回、第2回検討会議における調査結果の整理」「基本計画における住宅ストック関連の施策の方向性等」「都市計画マスタープランの現状及び改定について」「住宅マスタープランの現状及び改定について」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>3-1 第1回、第2回検討会議における調査結果の整理</p> <p>3-2 基本計画における住宅ストック関連の施策の方向性等</p> <p>3-3 都市計画マスタープランの現状及び改定について</p> <p>3-4 住宅マスタープランの現状及び改定について</p> <p>【参考】</p> <p>3-1 各区のファミリー住戸面積の定義等</p> <p>3-2 居住面積水準について</p> <p>3-3 規制改革推進のための3か年計画</p> <p>3-4 類似4区の建て方別増減数・増減率の比較</p>
<p>そ の 他</p>	<p>次回日程は11月8日（金）13：00～15:00 場所は第一委員会室</p>