

# 会議録の公開

## 豊島区法定外税検討会議

### 「第二部会（ワンルームマンション税関連） - 第1回 - 」

事務局 - 総務部税務課税制担当係 電話 03 - 3981 - 1376

附属機関又は 会議体の名称	豊島区法定外税検討会議 「第二部会（ワンルームマンション税関連） - 第1回 - 」		
事務局（担当課）	総務部税務課		
開催日時	平成14年6月18日（火）午後7時～午後9時3分		
開催場所	豊島区役所本庁舎4階 「第一委員会室」		
出席者	委員	<学識経験者> 池上岳彦（部会長）、中村芳昭、小林秀樹、野口和俊 <関係団体選出者> 織本真一郎、梶田紘利、西田鐵男 <区民代表> 岩原由紀子、佐藤智重、松浦純子 <区職員> 小野温代、荒井正典、山木仁	
	その他	<幹事> 財政課長、広報課長、税務課長(事務局兼任)、都市計画課長、住宅課長、建築指導課長	
	事務局	税務課長、税務課税制担当係長、税制担当係主査	
公開の可否	公開	傍聴人数 11人	報道関係者 10社
非公開・一部公開の場合 は、その理由			
会議次第	開 会 議 事	1. ワンルームマンション税構想の考え方と背景について 2. その他	

## 審議経過

### 開 会

事務局：

それでは皆さま、本日は大変夜遅くまた、足元のお悪い中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。ただいまから、豊島区法定外税検討会議の第二部会（ワンルームマンション税）の第1回目を開催させていただきます。なお、本日は第1回目でございますので、豊島区がワンルームマンション税を構想したその考え方と、背景となりました豊島区特有の住宅事情等につきまして、ご議論をお願いしたいと思います。

なお、冒頭にちょっとご説明させていただきますけれども、本日は首都圏中高層住宅協会会長の佐藤委員につきましては、どうしても所用のため欠席というご連絡をいただいております。また、現在まで日本住宅建設産業協会の西田委員がまだお見えになっておりませんが、他の皆さまお集まりでございますので、会議を始めさせていただきます。

なお、お席の前にマイクがございますけれど、スイッチを押しますと赤いランプ

が点きますので、ご発言のときにはスイッチを押していただきまして、発言が終了後に消していただくように取扱いの方をお願い申し上げます。

それでは、ただいまから会議を始めさせていただきますので、部会長の池上先生、どうぞ運営の方よろしくようお願い申し上げます。

## 議 事

### 1. ワンルームマンション税構想の考え方と背景について

部会長： それでは、第二部会を始めさせていただきたいと思います。私、前回の全体会議（第1回法定外税検討会議）で部会長を仰せつかりました立教大学の池上でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、全体会議の時に「この会議は原則全て公開でございます、傍聴などは全て自由」ということでやっていただいて、取材などしていただくのはありがたいのですが、全体会議の時にもお話ができましたが、テレビカメラの撮影につきましては、発言中の撮影についてはご遠慮いただきたいということがありましたが、それにつきましてはいかがでしょうか。

（委員全員に確認）

それでは申しわけございませんが、テレビカメラにつきましてはご遠慮いただきたいと存じます。傍聴・取材につきましてはもちろん続けていただいても結構でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、本日は資料が配付されております。先ほど事務局からもお話がございましたけれども、ワンルームマンション税の構想につきましてですね、もともと豊島区の内部で検討会というか、委員会をつくって出された構想でございます。その経緯あるいは背景につきましてまず皆さまにご理解をいただき、それに対するご意見なり感想なりを述べていただくというところから入りたいと考えておりますので、まず区の方から資料に沿いまして、長くなるかと思いますが、ご説明いただきたいと思っております。

よろしくお願いいたします。

幹事： それでは、お手元に事前にご送付いたしました資料のうち、資料1-1の「ワンルームマンション税構想の考え方と背景」という資料についてご説明申し上げます。

1ページ目をお開きいただきますと、こちらが、A3版1枚でございますけれども、区が考えておりますワンルームマンション税の考え方のポイントを捉えた形で説明してあるものでございます。ワンルームマンション税の考え方といたしまして、上の方に2つの箱（囲み）がございますが、これはワンルームマンション税の目的・用途・課税対象・納税義務者それから課税標準・税率といった、（区内部の）研究会の報告書から抜粋したものでございます。それから、真ん中のところに図が3つございます。図1、2、3とございます。これが今回のワンルームマンション税の構想に至った豊島区の現状でございます。それから下段のところには「住宅政策の課題と目標」という形で、豊島区が掲げております住宅政策についてかいつまんで書いてございます。

それでは真ん中の図2というところをごらんいただきたいのですが、この図2のところにあるグラフは、豊島区にいま現在ございます12万5千戸ほどの住宅ストックがあるわけでございますけれども、その12万5千戸につきまして、縦軸に住宅の面積、横軸にその戸数という形でグラフ化したものでございます。こちらをごらんいただきますと、30㎡未満という狭小なものが40%ほどございまして、その一方で、70㎡ですとか、70から99㎡、それから100㎡以上といったものはピラミットのように少なくなっているという状況が見てとれるかと思っております。

この図2をさらにもう少し詳しく見ていただきますと、持ち家の一戸建て、借家の一戸建て、持ち家共同建て、借家共同建てとなっておりますが、一番下の借家共同建てというところがございますが横に線がずっと入っている部分でございますけれども、この部分が非常に多くなっています。また、30㎡未満のところをごらんいただきますとほとんどが借家の共同建てであるといったところで、持ち家についてはかなり大きなものがあるんですけど、その一方で借家については非常に狭小なものが多いというのが豊島区の偏った住宅ストックの特徴でございます。

この図2のような住宅ストックの現状があるものですから、どうしてもその住宅事情を反映する形で世帯構成が変わってくるという形で図3に移ってまいります。図3では現在の豊島区の世帯構成について記述したものでございます。こちらをごらんいただきますと、狭小な住宅が多いということから、単独世帯が全世帯の56%を占めるような形になっております。一方では夫婦と子、3世代といったところは2割にとどまっております、これがワンルームマンション税の考え方の中で、図2のような住宅ストックが図3のような世帯構成を生み出してしまふということでございます。それから、夫婦と子、3世代のところでは子どもの減少ということがございますけれど、豊島区は非常に子どもが減ってきておりました、また出生率も非常に低くなっております。先日、国の方で合計特殊出生率が平成13年で1.33という発表がございましたけれども、豊島区で見えますとこれが0.77という状況でございます、非常に出生率が低下している状況もございまして少子化もかなり進んでおります。

(ここで西田委員出席)

こういった図3の偏った世帯構成から、どうしてもコミュニティの希薄化、定住性の低下といったことが起こってまいりまして、その図3の下段(中段の右下)のところに四角がございまして、そこにいくつかその問題点を列挙してございます。これ以上偏った住宅供給が続くことは「誘導居住水準の達成率向上を難しくする」「一層の定住性の低下につながる」、2つ目として、「地域社会の中に身を置き、まちづくりに目を向ける人口の減少」「地域の相互扶助機能のさらなる弱体化」、今後、街づくり、子育て、福祉、環境・リサイクル、防犯・防災など様々な面で地域と行政とのパートナーシップが非常に重要な役割を果たすわけですが、そういったことに対する地域の機能がさらに弱体化してしまうのではないかという危惧がございまして、3点目でございますが、住宅の供給やストックの在り方自体が地域社会の在り方を長期にわたって固定してしまうということもございまして、最近の住宅については特に長期間地域に存在し続ける、木造というより耐火のものが多いわけでございますので、そういった住宅の供給そのものが地域社会の在り方を長期にわたって固定してしまうということで、区の政策の選択の幅をせばめてしまうようなこともございまして、この3点を、コミュニティの希薄化、定住性の低下といったことの具体的な問題点として考えておるわけでございます。

この図2、図3のもととなるものは図1でございまして、図2が全体の湖としますと、そこに流れ込むのが図1でございまして、新たに供給される住宅の状況を見ますと、縦軸に住宅の面積、横軸に戸数でございまして、20~25㎡の住宅が非常に多くございまして、一方で70㎡前後のファミリー向けの分譲マンションも最近では多少なりとも増えておりますけれども、やはりこの20~25㎡というところの住宅供給が突出しているといった現状でございます。こういった現状が続くかぎり、図2のような偏った住宅ストックがさらに助長され、また図3の偏った世帯構成にさらに反映されていくという循環が成立しているのではないかとこのことでございまして。

ここでワンルームマンション税の考え方なんですけれども、図1のところにも丸で囲ったところがございまして、グラフの中です。ワンルームマンション税の目的は2つございまして、1つはここにございまして、20~25㎡の狭小なワンルームマンションの建築を抑制することでございます。決してワンルームマンションの建築そのものを否定したり根絶するということではございません。抑制をするということでございます。それからもう1つが、新税を創設することによりまして税金を得ることができましたならば、その税金で比較的面積の広い70㎡前後の(共同)住宅供給のインセンティブとしてそれを振り向けていこうということでございます。それによってゆとりある住宅・住環境の形成を誘導してまいりたいということでございます。

それから、下段の方に移りますけれども、「住宅政策の課題と目標」といったところでございまして、豊島区では平成9年3月に「第二次豊島区住宅マスタープラン」というものを策定しました。これは、平成5年に豊島区が「住宅基本条例」を制定いたしました、それに基づいたものでございまして、また一方、現在新たなマスタープランを策定中でございまして、この9年3月のマスタープランの中で

の住宅政策の課題で第1番目に「バランスのとれた地域社会の形成」「コミュニティの育成」「ファミリー世帯の定住支援」といったことを課題として取り上げていままで取り組んできたわけでございます。それから同じくマスタープランの基本理念の中でもコミュニティの形成といったものを非常に重視した内容になっております。

それから、住宅政策でございますので、居住水準の目標というものも示しております。最低居住水準未達の世帯をできるだけ早期に解消する、それから都市居住型誘導居住水準の達成率の向上を目指すといった2つの居住水準の目標を掲げております。この「最低居住水準」それから「誘導居住水準」につきましてはすぐ右側に（記述が）ございます。世帯人員ごとに最低居住水準、誘導居住水準を定めておるわけでございますけれど、この水準につきましては国の「第八期住宅建設五箇年計画」と同じ内容でございます。「最低居住水準」でございますけれども、これは健康で文化的な住生活の基礎として最小限、必要不可欠な水準ということでございまして、これは是非ともクリアしていきたい。それから「誘導居住水準」につきましては、住宅の質の向上を図るための水準でございまして、これについてもなるべく達成していきたいということでございます。

こういった住宅政策の課題と目標に照らしましても、図1のような住宅供給があまりに続き、また図2のような偏った住宅ストックをいつまでも改善できないということになりますと、こういった住宅政策もなかなか達成できないということになってまいります。そういったことからワンルームマンション税をですね、今までは住宅政策、まちづくりというなかで様々な施策を講じてきたわけですが、新たな選択肢として法定外税というものの活用を図ったらどうかということで、今回の構想をしたところでございます。

それから、右下のところでございますけれども、参考ということで一般的なワンルームマンションに関する問題という記述がございまして、いくつかございまして。ここには4つ掲げておりますが、1番目の「住宅ストックの偏りを助長してしまう」という内容は、今まさに豊島区が考えておるワンルームマンション税の考え方そのものでございます。それ以外にも、2番目に区分所有者が遠隔地に住むことによる維持管理が将来的に不安なのではないかといった問題が指摘されることもございます。（3番目に）建設にともなう近隣紛争も近年ではワンルームマンション問題という言い方をされることもございます。4番目に、商業地にある場合、ワンルームマンション自体が非住宅化しやすい傾向があるといったこともよく指摘されるわけでございますけれども、今回、豊島区ではこのワンルームマンション税の構想の中では、こういった問題の中で、地域に特徴的な問題として1番を主に取り上げて問題と認識しているわけでございます。

こういったことがワンルームマンション税の考え方でもございまして、改めて私も（区の）研究会の中でお示したものをご紹介したところでございます。もう1度1ページの上をごらんいただきたいのですが、現在、ワンルームマンション税の考え方ということで、目的から税率に至るまでこういった区の構想を示しております。1戸あたり50万円ですとかですね。ただ、これらは構想段階で設定したものでございまして、こういった考え方の適否も含めまして今回の議論の対象とし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。

次に2ページ以降、今1枚目でお示したものがございまして、事前に配布してございますので簡単にポイントだけかいつまんでご説明いたします。

<以下、資料1-1のうち、次の点につき説明>

- ・2ページ 図 1：豊島区の人口は平成9年を底に最近増加に転じている。
  - 図 2：人口が微増に転じたのは豊島区にかぎらず、都心区ではより顕著。
  - 図 3：豊島区では外国人が最近また増えている。
- ・3ページ 図 5：豊島区では転入者が転出者を上回った（人口増の要因）。
  - 図 6：平成2年頃から死亡数が出生数を上回った（人口減の要因）。

- 図 7：平成12年では4年以下で転出する者が6割以上（人口の流動性が高い）。
  - ・ 4 ページ
    - 図 9：平成7年から12年にかけて世帯数は1万ほど増加したが、圧倒的に単独世帯が増加し、夫婦と子の世帯は減少している。
    - 図 10：ここ30年で夫婦と子の世帯が31%から18%に減少、逆に単独世帯が38%から56%に増加している。
    - 図 11：23区の中でも新宿、渋谷、豊島区は単独世帯が多くファミリー世帯は少ない。
  - ・ 5 ページ
    - 豊島区の土地利用を見ると、鉄道駅が15あり、利便性が高い住宅地が形成されている。
  - ・ 6 ページ
    - 図 14：持ち家が3割、民間借家が6割であり、民間借家の非木造のうち共同建て・住戸面積30㎡以下をワンルームマンションとした場合、豊島区では住宅ストックの19.7%を占め、23区の中で一番高い割合。
    - 図 16：ファミリー向けと比較して、狭小なものが極端に増えている。
  - ・ 7 ページ
    - 図 17：他区との比較で50～70㎡の住宅ストックの割合が低い。狭小なものに偏っている。
  - ・ 8 ページ
    - 図 18：豊島区の中高層集合住宅建築指導要綱によると、共同住宅の事前協議は20～25㎡のものが多く、中でも20～21㎡の狭小のものが多。
    - 図 19：平成5年と平成10年の比較でも、1人世帯では誘導居住水準以上のものはまだ3割。持ち家については最低居住水準未満のものは少なくなっているが、借家では未だ多い。
  - ・ 9 ページ
    - 図 21：豊島区は、25㎡以下の分譲型ワンルームマンションは23区の中でも新宿、港に次いで多い。
    - 図 22：25㎡以下の分譲型ワンルームマンションは都心区では多く供給され、周辺区ではほとんど見られない。豊島区でもコンスタントに供給が続いている。
    - 図 23：豊島区の住戸規模別ワンルームマンションの戸数は16㎡台と20㎡台で大きな山がある。
    - 図 24：豊島区ではバブル期に多くワンルームマンションが供給され、一時減少したものの、最近またコンスタントに
  - 給されている。平均専有面積も21㎡台で横這い。
  - ・ 10 ページ
    - 図 25：持ち家では住宅の世帯人員と規模は強い相関関係にある。
    - 図 26：豊島区では夫婦と子の世帯の6割は持ち家。単独世帯の7割は民間借家。
    - 図 27：豊島区では民間借家には20～30代が多い。また、
  - 持ち家についてはファミリー世帯が多い。豊島区の民間借家の狭さが世帯構成に非常に大きな影響を与えている。
- 以上が、豊島区のワンルームマンション税構想の考え方と背景、資料説明になります。非常に駆け足で雑ばくな説明となりましたが、以上でございます。
- 参考資料が配られております。「豊島区中高層集合住宅建築指導要綱について」でございますが、これにつきましても説明をお願いします。

部会長：



幹事： それではお手元の資料に基づきまして、豊島区中高層集合住宅建築指導要綱について簡単にご説明させていただきます。

さきほどの資料の説明の中にも何回かでてまいりました要綱でございますけれども、まず要綱制定の経緯から説明させていただきます。

ワンルームに関しましては昭和58年当時、狭あいな住戸面積のもの、当時から新聞でも「ワンルームマンション」と報道されておりました。問題等につきましては当時の資料を見ますと、利殖用賃貸マンションとしての需要、サラリーマン、OL、学生等の単身者賃貸住宅の需要、遠距離通勤者のセカンドハウスなどが挙げられていまして、居住者の方の深夜の騒音、違法駐車、ゴミの無秩序な放置等、こういった管理の問題についてかなり当時から指摘されておりました。これらにつきましては、本来であれば国が住宅対策の一環として対応すべきものということでしたが、当時、当面の緊急避難的な対策として豊島区では、「ワンルーム形式集合住宅建築物の指針」というものを定めまして、近隣紛争の予防と、周辺環境と調和のとれた集合住宅を確保するということを目的としまして、建築の計画、それから管理等の必要な指導を行うということで、当時は昭和59年に施行しました。この指針は23区でも比較的早い時期に始めたものでございます。その後、若干の改正等はございましたけれども、現在の「指導要綱」のスタイルにつきましては、一般的な共同住宅を含めた形で平成5年に制定してございます。

現在の要綱の概要でございますけれども、制定の目的につきましては、区内に建築される中高層の集合住宅に関して必要な指導基準を定め、豊島区住宅基本条例に基づく良好な集合住宅の確保と円滑な近隣関係の維持に努め、もって、本区の居住環境の改善に資することとなっております。

2番目に適用範囲と責務でございますが、適用範囲は豊島区内に建築される集合住宅建築物、建築主等の責務といたしましては、良好な居住環境の確保と円滑な近隣関係の維持と定めております。

指導項目として定めておりますものは、大きな項目として9つばかり挙げてございますけれども、まず事前協議等、それから緑とオープンスペースの確保、周辺環境との調和、生活環境施設の整備改善、居住水準の向上、安全性・防災性の向上、近隣への配慮、管理的事項、その他実効性の確保等となっております。項目の中身はかなり細かいものでございますので、後ろに要綱と細目を添付してございますので、後でござらんいただければと思います。

それから、要綱に定めてございますワンルームの関連事項につきまして、条文の見出しだけを記載してございますので、要綱、細目をござらんいただいておりますが、まず、ワンルーム住戸の定義といたしまして、豊島区では住戸の床面積が25㎡以下のものをワンルーム住戸と定めております。「ワンルーム建築物」としては3階以上の建築物でワンルーム住戸が15戸以上、かつ総戸数の1/3以上集合しているものと定めております。

それから、ワンルームの最小住戸床面積は20㎡以上という定めでございます。それから常任管理人の設置として、ワンルーム住戸が50戸以上の場合、常任管理人を置くものとする。常任というのは（午前）9時から（午後）5時と決めさせていただきます。あと細目については後ほどござらんいただければと思います。

非常に簡単ですが、以上でございます。

部会長： ありがとうございます。ただいま幹事の方よりワンルームマンション税の考え方と、その背景となっているいわゆる「住宅事情」と申しますが、そういったところについて説明がありました。いろいろと統計と言いますか図表を使って説明がございましたので、これにつきましてご意見をいただきたいんですけど、その前に、例えば統計なんかを見てよくわからないというような質問がございましたら、出していただきたいと思います。

委員： 資料1-1の中でお尋ねしたいのですが、その1ページの図3というのがございますね。「偏った世帯構成」という見出しがございまして、この数字の捉え方、これは住民登録を基本として把握していらっしゃるのでしょうか。

幹事： こちらは国勢調査を元にしております。

- 委員： といいますと、これはいわゆる住民票と違って何か別な基準があるんでしょうか。
- 幹事： 住民票ですと一つの住宅の中で世帯を分けて住んでいるような実態もございませうけれど、そういったものを国勢調査ですとより実態に近い形で捉えられると思っております。
- 委員： 同じことで、外国人登録の関係はいかがなんでしょうか。
- 幹事： 外国人につきましては国勢調査ではございません。そのまま外国人登録から数字をとったものでございます。ですから、これは推測でございますけれど、実態はもう少したくさんの方がいらっしゃるのかも知れません。
- 委員： 今の点を整理させていただきますと、まず世帯構成につきましては、日本国民および外国人両方を含むと、まずこういうことでよろしいですか。
- 幹事： そうでございます。
- 委員： 次に、日本国民に関しましては、その数値の把握は国勢調査の結果に基づく、一方外国人に関しては豊島区内において外国人登録をしている方の数値に基づく、ということよろしいですか。
- 幹事： そうです。
- 委員： ありがとうございます。
- 部会長： それでは、他にこの図表につきましてのご質問がございましたらどうぞ。
- 委員： 今の委員さんからの質問とからむんですけれど、外国人のデータで豊島区の地域性というか、どの辺に多くてどの辺に少ないというものがありましたら教えていただきたい。と申しますのは駅近所というか、私10数年前にある本を読んだんですが、池袋2・3丁目に非常に外国人が居住している方が多いというデータを見た記憶があるんですが、それからだいぶ年数がたっておりますので、今日の発表されております資料では、地域的にどの辺のレベルの数字ととらえてよろしいのか、全般的と考えてよろしいのか、その辺をお願いします。
- 幹事： 外国人登録につきましては、ここに掲げておりますのは区全体の数字でございますが、豊島区の中でどこどこ何丁目にもどの程度かということにつきましては、集計すればできるのかもしれませんが、公表された数値はございません。
- 部会長： ありがとうございます。他にございますか。
- 委員： この背景といいますか、豊島区は学校とか、専門学校や各種学校が非常に多いと聞いておりますが、そのデータはございませんか。それがやはり需要との関係がありますので。
- 幹事： そのデータについては用意してございませんが、次回までに集計しましてご提出させていただきたいと思っております。
- 部会長： 他に資料的なご質問やご要望はございますか。
- 委員： 木造の賃貸アパートの数値の変化はどこか見て把握できるものはございますか。例えば、(資料1-1の)6ページに図14で「住宅ストックの現状」というのがありますね。このあたりで非木造ではなくて木造の賃貸住宅の推移、これがわかるような統計結果はありますか。
- 幹事： そうですね、(資料1-1 6ページ)図14の「民営借家」の「共同建て木造」がそれに該当するものかと思っておりますが、平成10年の「住宅・土地統計調査」によりましてこういった分析ができるんですけれど、(前回・前々回調査年の)平成5年、昭和63年の段階では豊島区というレベルでここまでの集計が難しい状況でございまして、総務省の方にコンピュータで再度集計ができるかどうか確認をとりたいと思っております。ただ、今おっしゃった木造アパートにつきましては、今、統計的にお示しできませんけれど、更新が進んでおりまして、共同化は進んでいないんですけれど、老朽化してそのまま放置されているような物件はだんだん減ってきているのかなと思っております。
- 部会長： 他にいかがでしょうか。

- 委員： 先ほどワンルームマンションを持っていらっしゃる方と、住んでいる方が大幅に違うということなのですが、その所有者がどのあたりに住んでいる方が、また、所有者の年齢層といった資料はないのでしょうか。
- 幹事： 年齢層まではわからないんですけども、今、その辺の実態も調べておまして、次回あたりまでには資料としてお示しできるかと思います。
- 委員： 先ほどおっしゃったいわゆる木造住宅と、今でてきた問題は多分、固定資産税の関係資料、どうアクセスできるのかわかりませんが、それで調べるのが一番正確な資料だと思うんですが、区の場合は全然アクセスできないんですか。
- 幹事： 固定資産税は都税でございますので、東京都の都市計画局の方で主税局から得たデータを元に一定の整理がされておると聞いていますので、そちらの方をあたってもう少し、固定資産税のデータを使った集計ができるかどうか確認したいと思います。
- 部会長： 他に、資料上のご要望なりご質問なりございましたらどうぞ。
- 委員： これは本来調べればわかるんですけど、先ほど（中高層集合）住宅指導要綱をご説明いただいたんですけど、まず、要綱についてはいわゆる「改正地方自治法」以降、要綱による行政というのはどういう風になったのか。このまま続けていいのかどうか。一般に「要綱行政」と言われていたものは、今後も行っていくかどうかという判断をお持ちなのかお聞きしたい。
- 委員： 基本的に平成12年度の地方分権以降、できるだけ透明性を持たせるということで、「要綱行政」から「条例行政」へという流れが基本でございます。しかしながら、どうしても条例にうたい込めない、しかし地域にやっていただきたいものは残ってくると思います。ですから要綱の内容をできるだけ少なくする、条例化していくということは行政としてやっていかなければならないと思っています。中高層の指導要綱につきましても、そういう点で改めて点検をしているところです。
- 委員： 先ほどの木造・非木造、しかも25㎡とか30㎡とかこのあたりに住んでいらっしゃる方の職業の内訳なんかはわかるのでしょうか。例えば木造のアパートに住んでいらっしゃる方々の職業はどうであるとか。少なくとも国勢調査の結果に基づいて学生さんであるとか、サラリーマンであるとか、その辺の分析結果はないのでしょうか。
- 幹事： 国勢調査の中で、今おっしゃったようなデータをとることは難しいと思っております。まず、国勢調査も平成12年のものが第2次基本集計までしか出ておりませんで、特に、職業関係は第3次基本集計で出てくる分もあるかと思います。たぶん単独世帯の方の職業のところまではわかると思うんですが、民間借家にお住まいの、さらに狭い住宅でということになりますと、独自に総務省と交渉して一定の分析をコンピュータでデータとしてつくらないと難しいのかなと。一方でそういうことができれば道筋があるかと思います。既存の集計項目の中では難しいと認識しております。
- 委員： 単独世帯ということでわかればの話なんですけどね。つまり問題となるのは、ワンルームマンションの面積から考えますと、単独世帯の職業ということは要するに定住性の観点からやはり一つ着目していい要素ではないのかなと思います。と同時にそれはいわゆる非堅固なといいますが、木造に関しても25㎡ぐらいの部屋に単独で住んでいらっしゃる方の職業というものは同様に對比してどれだけの違いがあるのかと、木造・非木造です。ということはお気になるところではあるんです。従いまして、もしそういう統計結果があるようでしたら、また何とかすればそれが把握できるようでしたら、概数でもいいと思うんですが、お示しただけなら、個人的にはそう思います。
- 幹事： できるかどうか照会をしてみたいと思います。



委員： 私の方の調べた調査によりますと、今の委員さんがおっしゃった数字は、社会人が大体60%、学生が20%、法人が20%、こういう比率でございます。狭いとか狭小とかという言葉がしょっちゅうですが、果たして学生さんとか社会人の独身者が22～3㎡の部屋、約7坪、14畳ですね、これに住むのが果たして狭い、狭小になるのか。広げるのは簡単なんですね、すると家賃が9万とか10万、12万になってくる。学生さんとか若者に対する考え方をですね、この辺のところを考えないでただ小さいから狭小、（資料1-1で）分けている中の最低ですから狭小・狭いと、しかしこれを4人家族に換算しますと28坪、90㎡ですよ、一人あたりに直しますと非常に大きなものになる。ワンルームは建築費が高いんですね。坪あたり約90万円前後します。ちょっとグレードを上げると100万円。90万を割るのは少なくなります。こういう状態があるということをひとつご認識いただきたいと思います。

部会長： ただいま、質問についての情報、プラスご意見ということも入っていたと思いますが。質問ならびに要望ということにつきましてはよろしいでしょうか。

それではですね、先ほどの区からの説明につきましてのご意見というものを承りたいと思います。この部会の運営方針といたしまして私が考えておりますことは、まず今の説明につきまして区の方は「これが問題である」と、「この状況が問題であるから、ワンルームマンションは抑制したい」と、「抑制する方法として税というものをかけたい」と、そういう三段構えの論法になっているかと思えます。これについてそれぞれご議論があるかと思えます。今日は第1回でございますので、いろいろな角度から論点というものを出していただいて、それを後に整理しまして、だんだん議論を進めるといっていきたく思いますので、まず（区の）説明につきましてご意見といえますか、ご感想なりございましたら、いただければと思います。

委員： 不動産業の立場で言いますと、なぜその狭小な小さいマンションが増えるかというと、需要があるからなんですよ。（家賃が）6万までの、一人で住める風呂付きがないとか。ところが、このように25㎡にして、社会人でも学生でもいいですよ、9万10万でいいのがあるよと言っても、入れる学生とか、入れる給料をもらっている人はすごく少ないわけです。そうすると、例えば5坪で（1坪あたり）1万2千円にすると6万で貸せますよ、あっ、坪で言いますと何ですね。25㎡にすると10万になって借り手が無い。なんか私がいろいろな説明を聞いてみますと、ワンルームマンションが悪いと言っているけどそうじゃなくて、ゴミの問題とかそういうことのすり替えじゃないかと思うのが一つと、それから、確かに若者たちが来てそういう狭いところに入っている人たちは区のためにならないといいますが、じゃあ区のためになるファミリータイプに入る人をたくさん集めたいと言ったときに学校は閉めちゃう、保育園は閉めちゃう。そういうことをやっておいてさあいらっしゃいと。で、50万を1件からとって免罪符ですよ、一種の。若い世代、豊島区を故郷にするような子どもがどんどん増えるような活気ある所帯を呼ぼうと思ったって、こんなとこで50万ずつとって何億かになるかも知れませんが、その位のお金で補助したって、学校を運営したり、例えば夜間保育をしたりはできないんじゃないかと思うんですね。何かどこかでこれはずれているんじゃないかと思えます。以上です。

委員： それでは設計業の立場でお話をさせていただきますと、例えばこういう税ができたと仮定しますと、それに抵触するような設計というのはまず私どもはやりません。どうして狭小なワンルームができてくるかというと、やはり賃料の問題であるとか、それから分譲価格の問題であるとか、そういうところから発生してくるものではないかと思えます。ですから、その辺のところを改正できれば、当然、良好な居住空間を確保するという観点からいえば、それはいいことなんですけれども、その方法についてはいかがなものかなというクエスチョンマークが付くのではと思います。

委員： 私は住宅政策の立場から意見を述べたいと思います。「ワンルームマンションがいけない」という問題と、「ワンルームマンションがこれ以上増えては困る」というのは全く別問題なんですね。ここで（区が）言っているのは、ワンルームマンションがいけないと言っているのではなく、これ以上増えると定住性が低下するといった問題ですので、それは自治体として非常に怖いことだと充分理解できることだと思うんです。それに対して例えば自治体が将来、世帯構成をこういう風にもっていききたいということについて、私は多少異論があろうとも最大限、自治体の判断を尊重すべきだと思っています。その判断が非常に突飛なものであったり、隣接自治体に非常に悪影響を及ぼすものであればそれはだめなことだと思うんですが、今回はワンルームを追い出すということではなくて、これ以上増えるのを止めようというだけですから、その点は私は許容される範囲じゃないかなと考えております。

部会長： 先ほど申し上げましたように、ここはいろいろ自由に意見を出していただく場でございますので、いろいろな観点からご発言をいただければと思います。

委員： いろいろご意見を伺いましたが、やはり一番は豊島区が住みにくい地区であるということが、まずいろいろなことに関わってきてるんじゃないかなと思っています。先ほどからもお話がございましたように、借りるにしても住むにしても大変高いということもそうでしょうし、地域的にも池袋周辺はかなりいろいろ物騒なこともございます。豊島区は意外と学校が多いのに親として小さい子が通ったり動いたりするには不安な場所ということもあると思います。それと同時に私がちょっと気になったのは、先日新聞を見て感じたことなんですが、これはワンルームマンションに関わるかどうかわかりませんが、いろんな意味でそれは幅広く考えるとすると含んでいるのではと思ったのは、「場外車券売場」ですね。東口に設置されることが国の方で採択されたような記事が出ておりましたけれど、新聞で見えます豊島区はファミリーが住めなくなってくる場所になってしまうのではと思います。いろいろな問題はございますでしょうけれど、まずお考えいただきたいのは「住みやすい豊島区」であって、そしてワンルームマンションもそうですがゴミの出し方とか住む人の良識というものがすごく問題になってきているのではないかと感じます。これはもしかすると皆さまのご意見とは遠いお話になってしまうかもわかりませんが、広く考えればいろいろなことがあって豊島区はファミリーが少なくなって、ワンルームマンションとか若い人が短い期間住んだりとか、小さいところを好んで探して住む方が多くなって来ているのではと思うんですがいかがでしょうか。

部会長： ただいままでご発言された方の中で、質問的なご意見も入っていたかと思いません。例えば25㎡以下に50万円いただいた場合に、これで居住性の高いといえますか、住みやすい豊島区のための財源としてどういうものに使うのか。先ほどの説明にはインセンティブという言葉が入っていたかと思いますが、インセンティブというのはあまりに漠然としていますので、どういうことに使われるのかということについて、今の時点で構想がございましたらご説明いただけますでしょうか。

委員： ついでに説明をお聞きしたいと思ったんですが、豊島区というところになぜワンルームマンションが多く集まってくるのか、そういう背景をどう行政側は捉えているのかももう少し補足的に説明していただくとありがたいのですが。

幹事： まず第一点目のインセンティブの具体的な中身でございますが、豊島区では今やっている施策として「都心共同住宅供給事業」というものがございます。それは具体的にはマンションの建設事業主に対して、一定の居住水準や住戸の水準を満たした場合に建設費に対して補助をするというものでございます。また税制上の優遇措置も合わせて行われるということで、建築主さんからすればそういった形で自治体、また国、都からいろいろな補助が受けられるものですから、一定の良好なファミリー向けの住宅が整備されるというしくみがございます。豊島区でもこれまでも5地区で530戸ほど実績があるんですが、そのうち1地区については半分は区内から、半分は区外から、世帯構成は全てがファミリー世帯ではございませんけれども、約4割はファミリー世帯が入ってきて、非常に大きな成果を挙げていると思っています。ワンルームマンションが建つ敷地で、そこを無理やりファミリータイプにできるかということになりますと難しいということはあるかと思いますが、その場所でなく別の場所であっても財源を投入することによって豊島区全体でファミリー世帯が子育てできる良好な住宅を供給するようなことをインセンティブとして考えております。

それから、豊島区内で狭小な住宅が供給される背景をどう認識しているかということでございますけれど、やはり賃貸住宅の経営と申しますのは投資行動そのものであると思っています。ですからどうしても供給者の側にたって見れば、ファミリータイプのものを供給するよりも、利潤追求といいますが採算性が高いわけでございますので、供給者の側からはファミリータイプをつくるよりももっと間取りの狭いもので賃料も高く設定でき、回転率の高いものを供給したいというお気持ちがあるのかなと思っています。また需要者の側からしますと、確かに先ほどご指摘ございましたけれど、豊島区は利便性の高いところで単身世帯が職住近接と申しますか、また学生さんは学校が近いということもあってニーズがある、需要と供給が一致したような形で多くの供給がされているのかなと。これは豊島区だけではございませんで、新宿区や渋谷区など副都心を抱えていたり、利便性の高い住宅地を抱えているところについては共通の現象であるかと思っています。ただ、どうしてもニーズという面では、単身者が豊島区に住みたいというニーズがあってそこに供給があるのか、供給があるからことそこにニーズを満たしたい方がいらっしゃるのか、そういったことについてはもう少し分析が必要かと思っています。いずれにしてもそういった市場構造が豊島区では成立しているという認識でございます。

部会長： 他に何かございますか。

委員： 業界の立場で述べさせていただきますと「土地ありき」なんですよ。それはワンルームマンションに適する土地ですね。300坪や500坪の大きい土地ではファミリーの方が楽なんです。70坪前後とか小型のそれも駅に近いところですね。ファミリーならバスに乗ってもそこで定住ですから。単身者の希望は歩いて3分で行けるようなところ、昔は10分以内だったんですが、今は5分以内、こういうところに土地があるからそこにワンルームができるわけなんです。おまけに豊島区は学校が多い。専修学校や各種学校は豊島区が一番多いんじゃないですか。やはり利便性がある。こういった条件が満たされているわけですね。ですからそこに需要と建築が発生するという事だと思えます。

委員： ここで議論しなければいけない問題は、「可能かどうか」という問題と、「適当であるかどうか」という問題があるかと思っています。可能かどうかという問題は主として法的な観点から検討しなければいけないこと、特に地方税法が定めた条文ですので、そういう法律的な観点からの議論ということになるかと思っています。ここでこれだけの各分野の方が出席して意見を発表していただくことが予定されているところで、適当であるかどうかという議論は大切だと思うんですね。適当であるかどうかという議論のなかで、この税構想というのは、先ほど地方自治体の条例制定権のお話がありましたけれど、いってみればこの議論は絡め手からの行政目的の達成だと思うんですね。すなわち、25㎡という面積での単身世帯のこれ以上の増加が住宅政策上、地方自治体にとってゆゆしい問題となってこれから先、行政負担となってくる。そういうところでそれが地方自治体の条例で例えば「30㎡以下はいけない」とか、こういう規制が法的に可能でありましたら税をもって対処するとい

うことは、おそらく地方自治体としてはしなくていい問題なんだろうと思うんですね。だから、いわゆる「面積規制」という形で条例で制定・規制することが困難であるから、この「税」という形で、ある一定の方向に誘導することを考えている、これがこの問題の実態だろうと思うんですね。一方において、先ほどインセンティブということに関して、行政は一体何を具体的に考えているんだろうと。その内容が定かではないんじゃないか、というご指摘がありまして、私もその点が気になりましたので、この「豊島区区税調査研究会報告書 平成13年12月」に立ち返って、税収の用途ならびに税収見込額について復習してみたいんですが、確認の意味で申し上げますと、税収見込み額が約3億3千万円と見込まれている。一方において、その税収の用途はその報告書の46ページにまとめられておりますけれど、「ワンルームマンション税の税収は、課税目的から考えて、ゆとりある住宅・住環境の実現を推進するための費用に充てることになる」、その具体的な内容として、AからDまでございまして、Aは公共住宅の供給、Bは定住支援対策の推進、Cは優良な民間住宅の供給誘導、Dはまちづくりと連動した住宅供給、さきほど幹事の方が簡単にお答えになりましたけれど、このような税収の用途が考えられている。さて、3億3千万円と見込まれるその税収をその用途にしたがって振り分けると、現実的にはどのようなことになるのかということも、その「適当であるか否か」の議論のなかで検討されなければいけないんじゃないかと。ただこういう目的があるからよしというわけにはいかないのではなからうかと、要するに総論ならびに各論においてその「適当性」が納得されなければいけないんじゃないかなと思いますので、その辺のところの議論もしていただければなと思っております。

部会長：

これまででております意見、いろいろございまして、大きくわけますと、まずワンルームマンションにつきまして、この状況でいきますと、少なくとも需要はあるということは皆さん認めておられる。じゃあそれを認めたらうえて、家賃の問題がある、広くなれば当然高くなる。需要があると認めたらうえて、これ以上区としてそれが増えることをどう考えるかということがまた別問題として、いわゆる都市計画の問題としてあるんだろうと、そこでの政策判断ということになるんじゃないかということがもう一つの意見として出ているかと思えます。

需要があるということをも認めたらうえて、それが適当かどうかということをもまず論じなければいけないだろうということが一つあります。

それからもう一つの意見として、最初の方にて意見ですけれども、25㎡というのが果たして狭いのかどうかという判断ですね。これは多分、業者の方と区の方とどうも意見が分かれるところではないかと思うんですけれど、果たしてそれが狭小・狭あいというふうに言えるのかどうかというご意見がもう一つ出ていると思います。

それから、豊島区全体の住みやすさというご意見が出されてございまして、学生、単身社会人なりですね、そういった人たち、あるいは外国人の方の統計も集めるといってお話がありましたけれど、いろんな方がいらっしゃるわけですけれど、豊島区を住み良くするという観点からこのワンルームマンションの問題を考えていくということが一つの大切な意見が出されているかと思えます。

それを考えたうえて、(ワンルームマンションを)抑制する、あるいはこれ以上増やさないというような意見をとった場合に、どういう政策手段があるのかと。それが例えば「税」ということになると、その税の使い道の問題になってきますし、「規制」ということになると、ルールでもし決めてしまうことができれば税収の問題になりませんので、別の問題ということになります。

いろいろな問題が並列的にでておりますのが、いずれも結局、豊島区の住みやすさなり都市計画なりのビジョンが非常に問われているんだろうと思います。今の時点ではあまりまとまっておりませんが、整理させていただきたいと思えます。

他の見方とか論点とか、落ちてたような論点があるんじゃないかということがございましてらどうぞ

委員： 「利益誘導型ワンルームマンション」というコマーシャルが新聞、チラシ等に  
入ってきて、**「利回りが何%」**とここ1～2年の間の出来事として目につく  
んですけれど、それがファミリーマンションの利益がどのくらいという数字じゃなく  
て、出てくる広告、コマーシャルがワンルームマンション中心が非常に目立つん  
です。それは時代の流れなのかと思っはいるんですけれど、まちづくりをしてい  
て出てくる言葉は、**「安心して家族が住めるまち」**になってほしいなど。なぜそん  
な言葉がでてきたかと言うと、やはり2～30年前からだんだんに独立した若い人  
たちがいなくなって、お年寄りだけになってきてしまっている。その結果、まちが  
どうなっているかと申しますと、まず商店街にうるおいがどんどんなくなっていく  
ということ、生活がしにくくなっている。そこへ何となく入ってくる人、若い人た  
ちは充分、コンビニで生きていけるといこと。その反面、ファミリータイプがな  
くなると、いわゆるまちのコミュニケーションがなくなってきました、知らない人  
と挨拶もできないし、会話もできない。あの人が日本人なんだろうとか、いろい  
ろ心のなかに見えないものが鬱積しているというのが今の症状みたいなんです。

まちづくりをやっていますとどうしてもそういう意味では、**「地区計画制度」**を  
活用しようとしておりますけど、その中で**「ワンルームマンションお断り」**、あれ  
はまちのためにならないという意見がだいぶ出てきておまして、行政サイドでこ  
れというものがなければ自分たちが立ち上がって、自分たちのまちだけでももう少  
し住みやすくしたいと、そして商店ももっと活気づくようなかたちにならないかと  
いうような考え方にだんだんなっております。それはなぜかといいますと、やはり  
ワンルームという症状がよく見えてきているからそういう方向に行くのかなと。反  
面また、ファミリーが減ってきたという症状ですね、あまりいいことではないとい  
うことから、それから自分たちが育ってきた若いときの親と一緒に住んだ生活が  
だんだんに切れてきている、それは今の時代に合っているのかということも含め  
て、だいぶ**「ファミリー」**ということに対する執着心が強く出てきている。私思  
うんですけれど、ファミリーマンションはできれば広い平米のマンションが増えてく  
ればいい。もちろんファミリーが対象で、それで商店もまちもだいぶ以前のような  
形になるんじゃないかなと思うんです。また（地区のまちづくり協議会の）区長  
提言も一次が終わっただけでこれから煮詰める段階に行くんですけれど、やはり  
（地区の）皆さんの心の中には、**「これではまちがだめになる」「何とかしたい」**  
という意見がだいぶ強く出ておまして、先ほど言いましたように、行政サイドで手  
が打てないなら自分たちで地区計画制度で歯止めをかけようという方向に行きつ  
つあります。

委員： 今の委員さんのお話にもありましたけれど、**「ワンルームがこれ以上増えるのが  
困る」**さらに**「定住する人たちを増やしたい」**という目的に対する手段として基本  
的には私は四つあると思うんです。一つは、今のようにワンルームをお断りとい  
う規制を行ってしまう方法、二番目は税という方法、三番目は、私の記憶が確か  
であれば、足立区は確か**「負担金」**という方法をとっているかと思ます。さらに四  
つ目として、かつてバブル期にオフィスが都心部に建ったので、それに対し**「住宅  
付置義務」**という方法をとったことがあります。四つ方法があるんですよね。今回  
その中で**「税」**という方法を取りあげているので、その税という方法が妥当かどう  
かについては充分議論する必要があると思います。

委員： もう一つ要素として加えていただきたいことに「環境」ということがあると思います。例えば、25㎡以上のワンルームが適している環境というのも当然あるわけで、学生街のところには非常に不適切になると思います。周りに良好な住環境が形成されているようなところは、例えば10万円以上の家賃をとっても採算ベースには乗ると思うんですよ。現に私もでもやっていますし。ところが、周りが例えば大学とか学生さんが多くいるようなところにもってきても全然意味がないことで、逆に小さいワンルームでという形の学生を相手にしたようなものになるのかも知れないし、その辺のところを要素として加えてもいいのかなと思います。

それからもう一つは「用途地域」というものを要素の中に加えてもいいのかなと思います。例えば「第一種低層住居専用地域」にそういう狭小なワンルームが建つということはいかがなものかなとも思いますし、そういう環境というか、街並み・まちづくりというか、その辺のところも要素に加えていただければと思います。

部会長： つまり、今のご意見は区の中でも「ゾーニング」という考えで、規制すべき地域と規制しなくてもいい地域があるんじゃないかと、そういうご意見ですか。

委員： そうです。

委員： 偏ったような意見の委員さんもありましたが、私の方で管理している1万6千戸くらいのうち、回収率が99.何%ですよ。そのかわり入居のときに非常に厳密に審査し、保証人をしっかりする。21%がよくて25%以上がわるいと、若者はどこもそんな判断は何もないんですよ。ですから、管理している人が入居者に対してしっかり管理しているかどうか、保証人をしっかりとっているかどうかですね。保証人がしっかりしていれば本人もしっかりしていますからね。そういうことが大きな原因であって、今の若者がどうかとか独身者がどうかという意見はちょっと違うんじゃないかと思います。その辺のところをもっと正確にご理解いただきたいと思います。

委員： ワンルームマンションがこれだけ盛んになってきて、需要があるから建てるというようになってしまいうndeしょうけれど、ワンルームマンションに住む方にも関係してくると思うんですね。例えば、学生で勉強のためにどうしても住むところを探すという人もいれば、別の意味でワンルームマンションを利用する人もいると思うんです。ですから、税のかけかたというか、何か指導というか、内容的なものをある程度把握した上での認可であればいいと思うんですけど、ワンルームマンションでも本当に住む目的で借りている人ばかりではないと思うので、その辺の内容によつての税ということも考えていいのではと思います。学生で親が一生懸命な思いをして借りている人もいるわけですから、いろいろな意味での内容的なものを行政の方でもう少し把握していただいて、税金のかけかたとか、住みやすいワンルームマンションであれば、まわりも地域も理解できるんじゃないでしょうか。

委員： 二名の幹事さんに簡単に各々質問させていただきたいんですが、まずお尋ねしたいのは、ワンルームマンションというのが世の中に登場するようになった当初、近隣住民との関係で比較的、ワンルームマンションの建築された土地とその周辺というところでだいぶ問題があったかと思うんですね。そのために「中高層建築物の紛争の予防に関する条例」あるいは（指導）要綱というものをつくって、いろいろ努力をなされたと思うんですね。その時の状況と、それから現在の状況は変わっているのか、あるいはあまり変わっていないのか、これをまずお伺いしたい。

それから、このワンルームマンションに関する税の議論というのは、スポット的というとおかしいかも知れませんが、そういう問題としてではなくて豊島区全体の定住人口を中心とした住宅問題、この辺にあるのではないかと。ただ区民の方からしますと、両方がイメージとして問題となる心配な事柄ではないかと、そういう観点から今の委員さんもおっしゃっていたのだと思います。状況認識としましては、ワンルームマンションの歴史的な今までの問題点は現在どうであるのか、この辺をお伺いしたいと思います。



幹事： 私の方から説明させていただきます。（昭和）58年当時に、相隣紛争関係の担当をしておりますが、現在もそうですが、当初住民の方が区のほうにもだいぶ陳情などに来られて、私も対応した記憶がございます。当時のワンルームマンションそのものの問題は、住民の方もよくどういう問題が起きるのか、行政のほうももちろんそうでしたけれども、比較的ワンルームマンションのブーム、当初の最初のブームのかなと気がしております。いくつかの企業がワンルームタイプのいわゆる分譲賃貸型というものだと思いますが、建設が58年は57年に比べますとかなりの数が建設されてきたと。豊島区内に限りますが、でも他区でも同じような問題があったと思いますが、その時特に問題にされたのが、ごみの問題とか、単身居住者の方の生活面での住まい方の問題、これは単身者の方に限らないかと思いますが、生活騒音の問題、それからもう一つ、当時の新聞にも書かれておりますが、そういったワンルームマンションが風俗関連の事務所等にも使われるのではないかとということも、当時はかなり問題提起されておりました、住民の方からするとそういったことも非常に大きな問題点として提起されておりました。そういったなかで区も要綱、当時は指針でしたけれども、指針を定めまして、軒並みワンルームマンションの指針等については23区ほぼ同様の指針なり要綱なりができておりますけれども、かなり細かい項目も追記するなり改正を重ねてきておりました、実際に当初の周辺のそういったトラブル関係については、要綱行政とは言えどもかなりきめこまかな指導をさせていただいております、建築主側についても、各区ほぼ同様の要綱がありますので、かなり事前に周知をされて計画段階からそういったものも盛り込んでいただくと。現在は確かにワンルームマンションの問題は建築紛争の一つとして一部問題点として当然入ってくる場合もございますが、ほとんど要綱の中で指導されている項目でおおむねご理解いただいているのかなと。たとえばワンルームマンションの中ですべてがワンルームの場合に、若干でもファミリータイプを入れてもらいたいというようなことも、紛争の中にはありますが、基本的には現在のところは日照問題がやはり中心となって管理上の問題についてはそれほど問題になっていないと。それから完成後の状況はどうかということもございますが、完成後についてとくに私どもにそういった苦情が寄せられるとかはほとんどないという状況でございます。58年当時に建設された建物については、ごみ置き場がないとか非常に狭小なワンルームが多かったのですが、現在はそういう部分では58年当時とはかなり違っているのかなと印象を受けております。

幹事： 2点目でございますが、ご指摘いただいておりますが、わたくし先ほどの資料（1-1）1ページのところで、ワンルームマンション問題にはいろいろな捉え方があるというふうに申し上げました。そのなかでわたくしどもがここでご提案しておりますのは、ワンルームマンションそのものが悪いということではございません。ワンルームマンションもこの都市社会において一定の役割を果たしておるわけですので、単身者も。元々豊島区は若い単身者が多い地域でそれが特徴であり、またそれが区政の活力であり、文化でもあったわけでございますので。ですからこの新税と申しますのは、ワンルームマンションそのものですとか単身世帯そのものを排除するというだけでは絶対にはございません。言ってみれば、豊島区の中長期の住宅政策に照らしまして住宅ストックのバランスを調整するための税であるといった、全体的な認識でございますので、入居者の方々の問題ということでも認識しておりません。

委員： 今日第一回ということで、論点だけ出したいと思うのですが、仮に税という方法が適切だとして、現在拳がっている課税対象の25㎡以下15戸以上という方法についてはやや疑問があります。それはむしろ先ほど他の委員からお話がありましたけれども、むしろ大規模で比較的管理がしっかりしているものを抑制して、戸数が少なく零細で管理も雑なものを助長する可能性がありますので、この点は前の委員が先ほど言った意見に一部賛成いたします。ですからこの課税対象の方法については少し議論してください。

部会長：

今の議論につきまして、先ほどの説明で言いますと、豊島区の特徴というのが、（資料1-1の）7ページの住戸規模別の住宅ストックという、他の区と比較した図がございます。ここの左上のところに豊島区の出ているのですが、ここでは30㎡未満ということで出ておりますが、ここが非常に特徴的に多いということがまず豊島区については言える。これが先ほど港区との比較は非常に対照的だということが分かりましたけれども、他のたとえば新宿区、渋谷区といったところと比べても、こういうような特徴が出ている。こういうことについて区の側としては、これは偏りがあると認識しているのだと思います。それが今回の構想に出てきているのだと思います。それにつきまして、しかし、結局のところ市場の需要供給のバランスでこのようになってきているというところがありますので、その結果であるから、それは豊島区の特徴ではあっても、それで必ずしもいいか悪いかとは言えないんじゃないかという意見も当然ありうるわけございまして、そういうところが議論になるのかなと、論点が出てくるかと思えます。しかし先ほど国の住宅5箇年計画でありましたように、最低居住水準という25㎡というのもありまして、そういったものとの比較も考えて25㎡以下のワンルームがこれ以上増えることについて問題があるのではないかという考え方も出されたのかと思えます。その規制・誘導といった手段につきましては論点として出されたかと思えます。

もう一つ出されましたのは定住性の問題をどう考えるかという論点でございます。区民の委員からはいわゆるファミリーの定住性ということ豊島区としては重視するべきであるというご意見かと思えます。そういう意見を区民の委員は出されているのかとわたくしは思いました。そういうふうな点から見てワンルームがこれ以上増えるということは問題かというか、あるいは出てくる可能性がかなりあるということの問題かと思うのです。ファミリーとしての定住性を区としてどう考えるか、あるいは区の政策目標として進めるということをどう評価するかということが、議論の論点だろうかと思っております。

それから先ほど他の委員からありました豊島区と言っても広いわけございまして、区の中での地区計画といったものを多様性というものが当然ありうるだろうから、全部25㎡以下を全区で規制するというところについてどうかということについては、さらにもう少しきめ細かな考え方がありうるのではないかというご意見かと思えます。

もうひとつもっと根本的な問題として25㎡が狭いといえるかどうかといった問題があるかと思えます。いろいろな意見が出ておりますので、今の段階ではもちろん議論を絞り込むことはできませんので、ただ議論につきましてはさらに他に論点などございましたら出していただきまして、それを次回整理したいと思っておりますので、さらに落ちている点などございましたら出していただけたらと思えます。あるいは今の整理ではちょっと違っているということがございましたら、どうぞ。

委員：

参考になるかどうかは分かりませんが、例えば今議論の対象になっているワンルームマンションを仮に規制したとしても、例えばファミリーで、より広いというタイプを仮につくるとしたとしても、例えばそれが必ず家族用の住宅になるという保証はないんじゃないかという気がするのです。例えばいわばホームオフィスというのでしょうか、そういう方向に転換して行く可能性もあるのではないかと。そういうものに対してまで行政が規制すべきなのか。これはなかなか難しい問題ではないかという気がするのです。その問題を根本的に解決するには、私はゾーニングのあり方という問題にさかのぼらないとそれは解決しない問題ではないのかという気がするのです。これは、皆さん外国に行かれた方は外国の町並みあるいは外国のゾーニングということに対して多分これはすごいなというふうに思った方がいらっしゃると思うのです。ところが日本に帰ってきますとゾーニングというのは極めていいかげんで今のような状態になってきた、例えばファミリー用をオフィスに転換したとしてもこれを取り締まったりするといったことは多分難しいと思うのです。それが転用していけば当然周りに影響がありますからそのビル全体がオフィス化するか、あるいは別の用途に変わって行くということが起こってくる可能性があると思うのです。これを行政が本当に阻止する為の権限なり規制を持つことには、私は疑問を持っているのですけれど、そういった問題に対しては行政はど

んなふうを考えていらっしゃるのかと。今ワンルームを仮にこういうふうに抑制したとしてもそういう問題はなお残っていて、結果的に広いのを作ったとしてもファミリーにちゃんと住んでもらえるようなそういう方向に動くのだろうかということについては、私はどうもそうは直結していないというような点があるのではないかと。この根本的な問題はこのゾーニングのあり方について日本はどうもそういうようなゾーニングの仕方をとっていないわけですので、あるいはそういう規制の仕方というのは根本的に欠けているわけですので、それ自体がそもそも問題であって、問題の解決はなかなか難しいように思うのですが、この点についてはどういうふうに見ておられるのでしょうか。

委員： 私も同じ事を言いたいなと思っていたのです。他の委員の方々も、用途地域のこととか、地区計画のことをお話されましたけれども、まず用途地域の決め方が非常に雑であると。住宅という分類と、あとは容積率くらいしか歯止めはないわけで、一定のボリュームを抑えてそれをどういった住宅のタイプを作るかは自由なわけです。これが逆にアメリカなどですと非常にきめ細かい用途の規制になっていて、ここは一戸建ての住宅地域だけですよ、とかあるいはここはファミリータイプのマンションの地域ですよとかきめこまかく決められるようになっている。しかも各末端の自治体が決められるようになっているわけです。日本ではこれが用途地域は東京都（都道府県）が決めることになっているわけです。そのまた基準は国土交通省が決めておまして、それにしたがって各都道府県が用途地域を決めることになっているわけです。区の方にはただ意見照会が来るだけなんですね。根本的なことはまったく権限がない。地区計画にしましても、地区計画を定めることは建築確認の前提になっていないのです。地区計画はその地権者がほとんど全員の合意でそういうのをかけましようよというもの、合意されないとかけられないわけです。ところがドイツなんかは、一定の地域はその地区計画が建築行為の確認の前提になっているし、イギリスなんかですと、個々の建築行為そのものが許可制になっているわけです。みんな一件一件個別に十分審査してその建築が認められるかどうか決めるわけですから、日本の都市計画制度が非常に不十分なものだということが前提にあると思うのです。ただそこまでさかのぼってもあまり直近の政策には区の施策には結びつかないものですから、それをいかに穴埋めしていくかということだと思ふのです。

部会長： 今のことにつきまして、先の委員の質問に対する確認をさせていただきたいのですけれども、先ほど他の委員からもありましたとおり、ワンルームの居住者について区がもちろんどういう人が住むかということについては、まずタッチできないということですね。そしてそれを把握しているかということ为先ほど他の委員から社会人・法人・学生の割合が6割、2割、2割だということがありましたけれど、そういうことにつきまして例えば、人が住んでいるのかオフィスに使っているのかということについても規制はできないし、今のところまだ完全には把握していないということでもよろしいのでしょうか。

委員： 住宅をはっきり事務所で使っているということが分かればそれは用途違反で、ある程度指導できるのだと思います。

委員： 補足で付け加えます。結局住宅の問題の根本的な問題の解決の中心になるのは個人の権利の問題だと思ふのです。だから例えば居住用の住宅として購入してそれを良好な状態で維持するというのはそもそもが個人の権利なのですね。それを中心に問題を組み立てないと本来は行政が全てできるという前提でやるとそれは逆立ちした議論になってしまうと思います。本来から言うと個人の権利が、例えば周りが違う用途に使われるとかそういうことを訴訟で争うことができるとか、といった個人の権利がなければ本来的にはどうにもならないと思います。それを全部行政に任せてやってもらうということにまず根本的な議論が逆立ちしているのです。ですから本来的にはそういう意味では変な議論になっていてそこへ今言ったような問題が起こってくるとこれをなんとかしたいという問題が出てきて、場当たりのあるいはそれをなんとかしたいというところで部分的に解決しようというふうになってくるものですから、ますます混迷する可能性がありうるということだけ申し上げておきたいと思ふのです。

委員： 50万いくらにせよ税金を払えばよい、ワンルーム建てるために税金を払う、逆に考えれば、払えばもう建てられる、というように濫用といった言葉が悪いのですが、そういうふうになりかねない、という気がすごくします。それを阻止するためには、阻止というのは失礼な言い方も知れませんが区のほうですごい力を持ってたとえ法律に合っていたとしても強い規制を設けるかまたはそれにあてはまるのですが、地域によってここは建ててもいい、ここは建ててはいけないというようなことをきちんと私はすべきだと思うのです。税金をかける、たとえば50万だと1ヶ月1万ちょっと転嫁していったとしても4年で全部償還できるような低い金額ですよ。多分ワンルームマンションがいくら位かは分かりませんが、1,500万、2,000万くらいから見れば50万というのは結構少ない金額ではないかと思えます。ですから税金をかけて規制するということよりは、建ててよい地域、建ててはいけない地域というのを豊島区のほうではっきりと区分けして実施させるべきではないかと思っています。

委員： 50万というのも大変大きな金額でございますから、約3%でございますから、儲けが吹っ飛ぶような感じです。それからファミリーマンションが来て欲しいわけでしょう、本音は。そうしたら江東区を見てもらえばファミリーマンションがばんばんできる。江東区の政策をもっと研究されれば江東区よりこちらのほうが立地条件良いわけですから。江東区はファミリーマンションがどんどん来て125万かけるというのですから。それから建築ストップですから。ですから江東区の研究をされたらいかがですか。失礼な言い方になりますけれども。そんな感じがします。

委員： ワンルームマンションといいますけれど、昔から単部屋というのがあったのです、普通のアパートで。今のワンルームマンションのほうがずっと高級なのです。各部屋に風呂もついているし。なんでこんなごたごたになってしまったのかと私が思うには、単部屋の時には大家さんが住んでいたのです、そこに。今のワンルームマンションは大家さんがどこにいるのだからさっぱり分からないような状態。だから管理がきちんとしていけばいいのですよ。ワンルームがなくなればファミリーがみんな集まってくるかということも少し自信がないと思うのです。私は業界の立場でもあり区民でもあるのですが、子ども達が夜学校から遅くなって帰ってきても安心できるような街になれば一番よいのですが、今の段階では少し望めないし、そうすると結局ワンルームマンション50万と先ほど他の委員が言われたように免罪符にしてしまうよりも、いいワンルームで若者を集めるというのは私良いことだと思うのですよね、街に。じいさんばあさんばかり、ごめんなさい、私ももうすぐじいさんになるのだけれども。なぜかという、(資料1-1の)10ページの表を見ると、夫婦のみとか単独世帯のお年寄りとか年齢が高いほうがいっぱいいますよね。これは若い人に置いてかれて一緒に住んでもらえない老人だと思うのですよ。それから(表の)下の方の単独世帯は、いわゆる若い人で、借家に住んでいる年寄りというのは若い人よりは少ないけれど、結構いるわけですよ。何かの方法で若者も増やしていかないといけない、だからといって物騒な人には来てほしくない、といって締め出したからファミリーが来るかということも自信がない。ファミリーが来るのは子育てしやすいところにきますよね。家賃が安い、保育園がある、夜間保育もしてくれる、学校もある、そういったところだったらどんどん来ると思うのです。それで家が安いということと郊外のほうだからみんなそっこのほうがいっぱいになる。多分江東区はファミリー用のマンションは豊島区よりうんと安いのではないかと思うのです。

部会長：

今日の会議は9時までとなっております。だんだん時間が来ております。いろいろ論点が出てきております。改めて私のほうから今日の時点でのまとめを、ということですが、いろいろな論点が出されております。

まず一つは、豊島区を住みやすくするという観点があります。豊島区を住みやすくするといった観点で住みやすいという意味がファミリー、つまり家族の定住性ということを考えるということを重視すべきだという考え方と、だからといって若者を追い出すとかということはないので、いわゆる街の安心というところを考えたまちづくりを重視しなければいけないのではないかと。どちらにしても豊島区が安心して住める状況にしたいということについては共通しているのかと思います。その手法なり構想といったことについての議論を詰めていかなければいけないと思います。これが一点。そしてこれに関連して出ておりましたのが、いわゆる他の区の政策で学べるところが当然あるものもあるだろうという、今江東区の名前が出ましたけれど、豊島区だけでなくいろいろな区もございますので、そういったところも参考にして対策を考えることも必要ではないかと、そういった勉強も必要だと、それはいろいろな資料を集めていただいて我々も勉強したいと思いますので、他の区のマンション政策というか住宅政策ということについて私も勉強不足ですので勉強したいと思っています。

二番目は25㎡で狭い広いというところがまず切れるかどうかという問題でありまして、学生が住むという場合には25㎡、20㎡でもそんなにたいして狭くはないではないかという考え方についての意見をどう考えるかです。

三番目は、学生が、あるいは社会人単独で住む場合、ある程度住むことについては誰もだめだといっていることではないが、区のマンションあるいは住宅ストックのバランスとしてそれがいいかどうかという問題としてこれ以上増えるのは困るという意見ではないかという論点であります。これが果たしてそうなのかということが第三の論点かと思います。

四番目は、今のもし抑制すると考えた場合、手法として1戸当たり50万円というのが重いか軽いかというのは少し判断が分かれるところなのですが、それよりもっと直接的に規制といいますかそういったものが本当にできないものかという論点でございます。これにつきましてはもちろん区のほうでも研究されていると思うのですが、日本の建築に対する都市計画に対するいわゆるゾーニングあるいは地区計画の制度というものがいろいろ問題がある、あるいは限界があるということも先ほどから出されておりますけれども、いろいろな政策手法のなかでなぜ規制なりあるいは強制的な規制でなくても、例えば業者の方と折り合いのつくような話し合いといいますかそういった規制といいますかあるいは指導といいますか、そういったものもありうるのではないかという論点が出されたと思います。

あとは、ワンルームについての居住者あるいは用途につきましては住宅とオフィスに関する用途規制というのは一応ありますので、それについては分かれば規制もありうるということなのですから、それ以上の規制につきましてはなかなかゾーニングだけではなく用途規制についても実効性が伴えるのかということ、あるいは実態が把握できているのかという問題があるのではないかという論点が出てきたかと思います。

それから先ほど出ておりましたように、規制と税以外に例えば負担金なりオフィスへの住宅付置義務といったいろいろな入れ方もあるのではないかという論点も出されていたかと思うのですが、いずれにしてもいろいろな論点が出されておりますので、次回以降これを整理しまして順に議論を深めていくという方向でやりたいと思います。そのような方針でよろしいでしょうか。

委員：

あとひとつだけ。25㎡以下というだけではなくて、15戸以上総戸数の3分の1以上というのはかなり問題があるので、それについても是非論点として取り上げてください。

部会長： 一戸当たりの広さだけではなくてその建築物全体の規模についての捉え方も論点としてあるということですね。分かりました。では論点を整理させていただいて次回以降どういふ順番で話をしていくかということはまだご連絡申し上げますので、整理させていただきたいと思います。今日のところは9時になりましたので、以上で本日の第一回の部会を終わらせていただいでよろしいでしょうか。  
(一同、議事の終了を確認)

## 2. その他

事務局： それでは、事務局の方からご連絡でございますけれども、次回の予定ですが、9月3日午後7時となります。ただ会場が本庁舎ではなくなりますので、あらためまして地図等をつけましてご案内いたしますけれども、清掃工場の高い煙突のすぐ隣に健康プラザというところがあります。あちらの7階に多目的ホールというのがございますが、詳しくまたご案内させていただきますので、次回は場所が変わりますということだけご案内させていただきます。

部会長： 長時間ご議論ありがとうございました。それでは第一回目の部会を終わらせていただきます。

閉 会

<p>会議の結果</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今回出された意見を元に、論点を整理した上で必要資料等を検討し、次回会議に備えることとした。</li> <li>・委員の欠席 佐藤信哉</li> </ul> <p>&lt; 次回日程 &gt; 第2回：9月3日(火)午後7時から(詳細は別途)</p>
<p>提出された資料等</p>	<p>資料1 - 1 ワンルームマンション税構想の考え方と背景 参考資料 豊島区中高層集合住宅建築指導要綱について</p>
<p>その他</p>	