

会 議 録

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3回」
開催日時		平成14年10月22日（火）午後7時～午後9時
開催場所		健康プラザとしま7階上池袋コミュニティセンター 「多目的ホール」
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	<説明員> 岩下芳弘
	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8人 報道関係者5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. 論点整理における各論点ごとの検討 (資料2-1の3番～) 2. その他

審 議 経 過

開 会

事務局： それでは皆さま、お時間となりましたので、ただいまから、豊島区法定外税検討会議の第二部会、第 3 回目を開催させていただきます。本日は夜間にもかかわらずご出席いただきまして誠にありがとうございます。

なお、ご案内させていただきますが、本日は「首都圏中高層住宅協会」の佐藤委員がどうしても仕事の関係でご欠席ということになっております。本日は委員から資料が出されておりますので、その資料の説明をしていただくために「説明員」として岩下芳弘様にご出席いただいておりますので、後ほど説明の方をよろしくお願ひしたいと存じます。

それから、本日の資料は既にお送りしておりましたけれども、後ほど部会長の池上先生から本日の会議の進行についてご説明があるかと思いますが、会議の議論の便宜として今までの（部会の）「おさらい」的な資料を 2 部ほどお手元に用意させていただきました。これに沿った形で本日の議論をお願ひしたいと思います。

それでは進行の方を池上先生、よろしくお願ひいたします。

部会長： 皆様、本日はお集まりいただきましてありがとうございます。それは第 3 回の会議を開催いたします。

それでは、議事進行についてまず申し上げます。本日はまず前回の会議で委員の中から資料を提出してご説明したいということでございましたが、提出されました委員がご欠席でございますので、説明のために代わりに（「説明員」として）ご出席いただいておりますので、まず、5 分ほどいただきます。その後、私の「論点整理」をお配りしてあるかと思いますが、この後半部分の大きな 3 番に従って議論を進めていきたいと思ひます。その上で豊島区に補足的な説明をいただきます。それがいわゆる「ファミリー世帯を呼び込む」ための政策ですが、これが実はもし税をかけるとした場合の「税収の使途」ということになってきますので、その説明をいただくということです。それから、もう一つ大きな論点になっております、「規制」というものについてどういった方法があり得るのか、非常に大きな限界があるのか等についても、改めて「法的な問題点」あるいは「実効性」につきましてご説明をいただきまして、それに基づいて議論していきたいと思ひます。

今回は 3 回目でございますので、できれば今まで論点整理したものを全て網羅したいと思っておりますが、今日の進行でもし全部終わらないということであれば再度お諮りしたいと考えております。

それではまず、委員より提出されております資料につきまして、これは前回、「ワンルームマンションの修繕積立金」のことについて資料をお示しいただいてご説明いただけるということでしたので、本日は説明員の方より 5 分程度でお願ひしたいと思います。

説明員： おそれいります。本日は委員が社用でどうしても出席できなくなりましたので、本日は（マンションの）管理部門を担当しております私の方でご説明をさせていただければと思ひます。

部会長： どうぞお座りください。

説明員： はい。それでは提出させていただいた資料でございますが、こちらは当社の日本橋にあるワンルームマンションの「長期修繕計画表」というものを提出させていただきました。こちらは「マンション管理規制法」が昨年できまして、それに基づき当社の方も従前から維持・管理について長期的な視野で「どういった形で修繕をしていくのか」ということを皆さまになるべくわかりやすい形で提出しようということで、分譲に際して必ずこちらを添付しております。今までファミリーマンションを含めまして長期修繕についてなかなかできていなかった部分がかなりございます。そのため20年、30年経って修繕であわてているという現状もございますので、我々ワンルームマンションをつくる側といたしましてはやはり所有者の大切な財産でございますので、いかに維持・管理していくかということがメインでございます。

見ていただければわかると思いますが、最初のページは<長期修繕計画(案)ご利用上の注意点>ということで簡単に書いてございますが、こちらは経過年数とともに、また年数が変わると、どうしても計画した時期が分譲時でございますので、若干費用等が変わってくるという内容でございます。あくまでもこちらはの修繕計画については「(社)高層住宅管理業協会」の「修繕周期」をもとに算出をさせていただいております。

3ページ目が「長期修繕計画(案)」です。外壁の関係、一番大事な防水等にもかかわってまいります。外壁の関係は項目を分けまして列記させていただいております。2番目が鉄部の塗装関係です。どうしても錆が起り得ますので、そちらの塗装関係を書いております。順序が逆になりましたが「周期」というものがありますが、外壁・防水関係でしたら12年、鉄部でしたら4年、その他設備関係では10年あるいは12年、30年といったものもございます。そういったものを項目ごとに平米数または単価を出しまして、その期ごとに金額を入れさせていただいたものがこちらの修繕計画案になります。細かくは割愛させていただきますが、30期まで書いてありますが、30年間でおよそこのくらいの費用がかかるというものが下にございます。各年の合計、右端が30年間の修繕計画の合計金額になります。

次のページですが、「修繕積立金の推移」という形で書いてございますが、所有される方が「賃料収入」が目的の方ですので、「利回り」というのが非常に大事になります。そのためなるべく5年、10年経ってから積立金を再度徴収するということになると大変なことになりますので、一定の、安定した収入をもっていただくために、修繕積立金というものは30年間一律で積み立てていけるような形で考えております。それが平米ごとの金額になります。

次のページにまいります。こちらは「修繕積立金の推移」の1棟分を、5年単位で下の方に必要修繕費ということで書いてございます。例えば1～5年で549,000円、6～10年で3,226,000円といった形で推移してまいります。それに基づいて工事を行うという計画の案でございます。

次のページは当社のパンフレットの一部分になりますが、「分譲価格表」、「賃貸価格表」といったものを添付してございます。こういった価格に基づき利回りをはっきり明記して将来にわたっての安定収入を図るような形で今回載せさせていただいております。

以上でございます。

部会長： はい、ありがとうございます。ただいまご説明いただきました資料につきまして何かご質問がございましたらどうぞ。

委員： 今回の説明の中でもありましたが「利回り」ということで、よく新聞広告等で買う人に対して「これぐらいの利回りがありますよ」というのは、この中の資料ではどうすると利回り計算ができるのかご説明いただきたいのですが。

説明員： こちらの資料では利回り自体は出てまいりません。あくまでも「賃料の収入」ですね、こちらから「管理費」、「修繕積立金」、そういったものを差し引きまして年間で行くらの収入があるかということで、価格から割ったものが利回りという形で出てまいります。

委員： この表（参考資料）の中に、管理人がいる場合といない場合で、いわゆる利回りというのは違ってくると思うんですが、管理室はあるけれども管理人がいない、常駐していないとその差が随分大きく利回りに影響するかと思うんですが、もし管理人がいれば給料も払わなければいけませんよね。その分利回りが落ちると思うんですが、見方を変えた場合に管理人がいるマンションというのは掃除だとかゴミの出し方であるとか、ご近所とのお付き合いの仕方とか、いろいろそういう良さがあるんですよね。反面、管理人がいないということは、そういうことはないですから利回りが非常によろしいということになるんでしょうけれども、その辺はこういう資料を見る場合、どのように見ればよろしいんですか。

説明員： こちらの資料ではそういったものは書いておりませんが、管理人が常駐する場合、戸数の制限にもよりますが、都なり区なりから何世帯あった場合にどういった形で管理人を置くという問題がございます。それに基づいて管理人さんを置く場合の費用というのは、やはり「管理費」というものに反映されてまいりますので、そちらの費用で上下してまいります。

委員： そうするとこれ（参考資料は）案ですから管理人がいるという前提でしょうか。

説明員： はい、こちらは基本的に「日勤管理」になっていまして、1日に5時間は出ております。5時間のうちに清掃、ゴミ出し、分別ですね、こちらのそういった費用も含まれております。

委員： それからもう一点なんですが、30年経ったときにこのマンションは「スラム化」という言葉がありますように、積立金等と建物の傷み具合のバランスなんですけれども、今のお話で防水や塗装を行ったといういろいろご説明がありましたが、30年経ったときに管理組合があたりして自主的にきちんとやればいいんですけれども、分譲ですからなかなか管理組合の運営も難しいかなと思うんですよね。その時に目の届かない、建物が管理会社に委託されるんでしょうけれども、「スラム化」ということに関してはどの点を注意すればいいんですか。データを見たときに。

説明員： それはですね、やはりこういった計画がきちんとできているかどうか、ということが一番のポイントではないでしょうか。それに従ってどういった修繕をし、管理をしていくかということが一番のポイントになるかと思えます。それは、我々分譲会社としましてやはりお客様に安定した、先ほどから何度も申し上げておりますが、安定した収入を得ていただくためには、管理業務をきちんとやる、また修繕をやる、そういったこと

で賃借人様が入りやすい状態というものをつくっていくというのが分譲会社の使命でもありますし、また、管理会社としての使命であると思います。

部会長： 他にご質問はありますか。

委員： 今のお話の延長で一つだけわかれば教えていただきたいのですが、その「常駐の管理」をする場合というのは、戸数がどれくらいあると常駐管理人を置くようになるのか、大体の目安というのはあるのでしょうか。

説明員： 40世帯くらいからでしょうか。

委員： それより少ないと「巡回管理」的なものになるのでしょうか。

説明員： はい、そうです。

部会長： 今回、コピーさせていただいた（参考資料の）パンフレットでは、例えばワンルームが20.72㎡とあるわけですがけれども、後ろから3～4枚目の分譲価格表あるいは賃貸価格表には右端の方に40数㎡の部屋がありますね。これはワンルームではないと思いますが、ワンルームと、こういった40数㎡程の「小型のファミリータイプ」と申しますか、一緒になっていますが、つくる時に普通はこういう形になるのでしょうか。

説明員： これはですね、区など地域ごとに規制がございまして、「何㎡以上のもものつくりなさい」という指導がございまして、ですから、30戸以上つくる場合はいくつは40㎡にしなさいというような規制がございまして、そういったことを含めて入れている場合がございます。

部会長： これはただ「規制」といっても区の「要綱」かと思えますね、法律あるいは条例ではなくて。

説明員： はい、区の方の。

部会長： 日本橋ですから中央区ですか。

説明員： はい。

部会長： ということは要綱の指導にしたがっておられるということですね。

説明員： はい、そうです。

部会長： わかりました。

委員： それともう一つ、営業上ですね、例えば50戸のワンルームマンションがありまして、5つくらいファミリータイプを入れると、割に売りやすい場合があります。全部これがファミリーになってしまいますと、価格的に非常に売りにくい場合もありますけれども、5つとかそれくらいでしたら、その近くに住んでいる方で子どものために1戸買ってやろうとか、バランスによって売りやすい場合があります。我々はそういう（要綱による）制約がなくとも2つ3つ入れるケースもあります。

それから、上（最上階）がどうしても斜線の関係でカットされますね、その時に例えば2部屋を（ファミリータイプに）すると非常に座りがいいと、こういうケースもございまして、ファミリーとの混在は以外にあるということです。

部会長： はい、ありがとうございます。それではこの「参考資料」につきまして他にご質問がなければ、次に本日区から出されております資料がございまして、A4版の横のものが「論点整理」でいいまして大きな3番の(4)「ファミリー世帯を呼び込む施策」ということにつきましてあらためて整理いただいております。それから大きなA3の資料は(5)、つまり「規制」に関する内容とその問題点ということでございまして、これにつきましてあらためて簡潔にご説明いただきたいと思っております。

1. 論点整理における各論点ごとの検討(資料2 - 1の3番~)

幹事： それではまず「ファミリー世帯の定住化を促進するための住宅施策と経費」という資料についてご説明いたします。

豊島区ではこの資料にございますとおり、一番目に「区民住宅の供給」、これは「公共賃貸住宅」でございます。それから二番目に「都心共同住宅の供給」、これは「民間の分譲または賃貸住宅」でございます。それから三番目に「ファミリー世帯の住み替え家賃助成事業」という、これは「家賃補助」という位置づけでございますけれども、この3つを「ファミリー世帯の定住化を促進するための施策として実施してまいりました。

まず「区民住宅」でございますけれども、「中堅所得ファミリー世帯」向けに優良な賃貸住宅を供給するという目的に対しまして、実質的には「民間事業者に対する建設費補助」をまず区の方でいたします。それからその民間事業者がつくりました住宅を20年間区が借り上げることにいたします。その借り上げた住宅につきまして区の方で入居者を募集いたしまして、「所得に応じた家賃補助」をすることによって住宅として提供していくというものでございます。この事業につきましては「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」というものがございまして、その法律に基づきまして国と東京都から補助があるわけでございます。13年度末の実績でございますけれども、16団地312戸を現在区が管理しております。これまでに支出した経費ですが、建設費補助ということで平成7年度からこの事業を始めておりますので、7~12年度の間8億2千8百万円ほど支出しております。先ほど申し上げましたとおり国と東京都の補助がございまして、うち区が一般財源の中から支出したのは2億4千万円であるということでございます。これを現在の312戸で割ってみますと戸あたり平均の経費となります。1戸あたり建設費補助が265万円、区の一般財源ベースでは77万円という計算になります。それからその右でございますけれども、これはその13年度の312戸を区が管理運営するための経費でございます。13年度で7億6千3百万円を支出しております。これについても国と東京都から補助がございまして、このうち一般財源として区が支出している部分は1億1千2百万円ということになります。これを1戸あたりですと245万円、一般財源で36万円という形になっております。備考欄でございますけれども、区といたしましては、今回の新税の使途として検討するという考え方でございまして、例えば1億円の税収によりまして対応可能な事業量を算出してみますと、建設費補助のみですと130戸分の支出をすることができるということでございます。それから、管理運営経費で申しますと、278戸の1年分に該当するという計算になるかと思っております。

真ん中にまいります。「都心共同住宅の供給」でございます。こちらの事業概要でございますけれども、民間事業者等が行う良質な共同住宅の供給を誘導するためにですね、同じように民間事業者に対して建設費の一部を補助する制度でございます。これについては、いわゆる「大都市法」という法律に基づきまして、国と東京都から補助がございまして、現在までに区は5団地530戸に対しまして供給を誘導する意味で建設費

補助を行ってまいりました。これまでに支出した経費でございますけれども、7～12年度の間は14億6千7百万円でございます。このうち一般財源は3億6千7百万円でございます。1戸あたりに直しますと277万円、一般財源ベースで70万円という形になります。こちらも備考欄でございますけれども、新税の使途として検討しておりまして、(例えば)1億円の税収により対応可能な事業量といたしましては、戸あたり一般財源70万円ということを考えますと、建設費補助で143戸分という形になります。なお、これと類似した制度でございますけれども、優良建築物等整備事業という、これは国の要綱の事業ですけれども、そういう類似事業もございまして、これは共同住宅だけではなくて事務所も対象になるわけでございますけれども、共同住宅の場合でも「都心共同住宅」と同じような性格をもっておりますので、その使途として検討をしていく方向で考えております。

それから最後でございますけれども、「ファミリー世帯住み替え家賃助成事業」でございます。これは区内の良質な賃貸住宅に住み替えるファミリー世帯に対しまして、ここにはございませんが5万円を上限にいたしまして10年間家賃の一部を助成するものでございます。これまで、延べ125世帯に補助を実施しております。6年度から始めましたのでこれまでの家賃補助額が一般財源ベースで、これは国や都から補助のない単独事業でございますので、2億2千6百万円を支出しております。これを125世帯で割りますと、1世帯あたり平均経費が一般財源ベースで181万円ということになります。備考でございますが、この「ファミリー世帯の住み替え家賃助成」につきましても、今回の新税の目的でございます「住宅ストックのバランスを確保する」という視点に立ちますと、これは新たな住宅供給につながるわけでございますので、この家賃助成については今回の新税の使途とすることは今のところ考えておりません。

資料の説明は以上でございます。

部会長： それでは、引き続いて「ワンルームマンションの規制、指導等に関する手法について」という資料についてお願いします。

幹事： それでは説明させていただきます。

まず、「法令に基づくもの」でございますが、一番上の都市計画法に基づく「用途地域規制」とありますが、これはもともとマンションを規制するような内容ではございませんので、不可ということでご理解いただきたいと思っております。

次に都市計画法に基づく「地区計画制度」というものがございまして。こちらはその下に建築基準法に基づく「地区計画区域内の建築制限に関する条例」とセットで書かれてございますが、これは都市計画法によりまして地区計画を定めまして、その段階ですと「勧告」という制度で担保するというもので強制力はございませんので、より一層、この地区計画を担保するために平行して建築基準法に基づいて「建築制限に関する条例」というものを通常定めるということになっております。こちらの条例を定めることによって建築確認等の「建築制限」が発生するという仕組みになってございます。その強制力の強弱によって地区計画だけを定めるという例もございまして、これによりまして、そんなに全国で事例はございませんが、ワンルームを規制するような内容で地区計画が制定

されている例がございます。23区内では世田谷区が定めておりまして、1戸あたりの面積を制限して地区計画で定めているという例がございます。この地区計画は「地域住民の合意」によって定めるというのが前提となっております。かなり地区が限定されるということがございます。他の、都市計画の用途地域のように、行政が広範囲に一定の網をかけるということだけでなく、時間をかけて合意形成をとって定めるということになっているために、地区が限定されるということでございます。こちらにつきまして、前回、委員さんから「法的な問題はないのか」という指摘がございました。国（国土交通省）の方にも問い合わせをいたしました。全国でも事例があって特に今まで裁判で争ったこともないということで、違法性が明確だということはないとかがっております。

次に、建築基準法に基づく「建築協定」ということがございます。これは前回お示ししておりませんでした。追加させていただきました。こちらは地区計画よりももっと限定された、例えば一人でも二人でもいいという制度でございます。住民の合意によりまして自分たちの建物に規制をかけて協定を結ぶという制度になっております。こちらは手続きも非常に簡単でございます。中野区で「長屋」や共同住宅の建築の制限をした事例があるそうでございます。ただこれは「私法上の契約」とされておりまして、建築確認の審査対象には、これがあるからといって確認が下りないということではないということです。地域が限定されるということと、地区計画などによる建築確認の可能・不能となるような実効性が担保されていないということでございます。

続きまして、「条例に基づく制度」に移らせていただきます。

幹事：

それでは、条例でございますけれども、大きく分けてここに二つございますが、「権利義務を規制する条例」と、「誘導、指導するタイプの条例」があらうかと思えます。

まず、権利義務を規制するタイプの条例につきましては、地方公共団体は「地方自治法」に基づきまして一定の制定ができるわけでございます。よく言われているものが制度概要のところに書かれておりますが、法令が規制する同一事項についてさらに厳しい規制をする「上乘せ条例」と言われるものや、法令が一定の基準を設けている場合にそれ以外の事項を追加的に規制する「横出し条例」などがあります。具体例のところがございますように、ワンルームマンションを規制した条例の実例は今のところ全国でございませぬ。しかしながらワンルームマンションということではございませぬけれども、例えばパチンコ店などの規制を用途地域以上のもので設けようという試みはあります。そういった試みが条例と法令との関係におきまして争点となって裁判が行われた判例がいくつかございます。実効性でございますが、やはり土地利用に関する条例制定権を制約する一つの論拠としていわれますのが、国民の財産権に関する制約の全国的な公平性といいますが、平等性の確保が必要であるということでございます。豊島区がワンルームマンションを規制する独自の条例を制定することについては、判例を見る限りでは全く可能性がないわけとはいえませぬけれども、非常に困難であると。新しい例では宝塚市がパチンコ店やゲームセンター、ラブホテルの建築について「風営法」以上の規制をしたという事例（条例を定めたという）がございまして、それについて業者等との間で裁判になっている事例がございませぬ

れども、この裁判では、大阪高裁でございますけれども、「法律の委任を受けない条例が、風営法や同法に基づく県条例よりも厳しい規制を設けた独自の条例により規制を行うことは違法である」という判断が示されております。そういったものから困難であろうと思われま。

それから条例の二つ目、これは前回もお示ししましたけれども、世田谷区などでですね、条例として定めておるのですがその内容は「指導要綱」のように、「としなければならない」ということではなくて「努めなければならない」といったような「努力義務」的な内容にとどまっているものでございます。いってみれば「現在の指導要綱を条例化」するような形のものでございます。具体例として世田谷区にございまして、先日も新聞紙上で渋谷区がそういった試みをするという条例案を議会に提出しているという記事がございました。豊島区におきましてもこの指導要綱、現在の「中高層集合住宅建築指導要綱」につきましては条例化の検討をしております。少なからず意味があることではございますけれども、やはり行政指導の域を出るものではないということで、実効性については確実ではない、担保されないということであると思っております。

それから最後、指導要綱に基づくものとして三つ掲げました。まずは「中高層集合住宅建築指導要綱」でございます。これにつきましては、今現在、20㎡という最低の住戸面積を定めております。この指導要綱については広く受け入れられておまして、一定の実効性があると認められます。ただし、その20㎡というものを25㎡、30㎡という形で基準を引き上げた場合には、なかなか実質的な効果があるかどうか不明であると、やってみなければわからないということであろうと思っておりますので、実効性が不明であるところには書かせていただきました。

それからその下の「開発協力金の要請」、「住宅付置の要請」でございますけれども、これも前回、都心区の法で試みが指導要綱という形であると。これはオフィスなどの業務系の土地利用ばかりが増えまして、人口の定住化に悩む都心区が実施している程度でございますので、本来的にはワンルームマンションの規制を目的とした制度ではないということで前回もご案内させていただきました。豊島区の場合は業務系よりも住宅系の建築物が多く供給されているわけございまして、豊島区といたしましてはこういった開発協力金、住宅付置の制度についてはそもそも採用する必要性がないと考えております。ただ、こういったものを「ファミリー住戸誘導のため」という目的で検討した場合でも、やはり指導要綱という域を出ないものでございますので、なかなか実効性については議論があるのではないかとございまして。

以上でございます。

部会長： はい、ありがとうございます。それでは以上の説明を参考にいたしまして議論に入りたいと思っておりますけれども、まず、「論点整理」でいきますと大きな3番の(4)ですね。これがいわゆる「ファミリー世帯を呼び込むための誘導政策が大事ではないか」という論点でございます。これにつきまして先ほど豊島区からは、これまで行ってきた「区民住宅の供給」あるいは「都心共同住宅の供給」、「ファミリー世帯住み替え家賃助成事業」という説明がございました。ついでに見ますと私の論点整理の(6)の、税を導入するしないは別として、「仮に税を導入する」ということを考えた場合、税収の用途というものをどう考えるかと。最初の構想で出

された3億3千万円という税収を一体何に使うかということにつきましても、追加的に説明があったかと思えます。税収の用途としてどう考えるかは別としまして、こういった区の政策につきまして、あるいは取り得る施策につきまして、何かご意見等が、あるいはご質問がございましたら。それから、この資料の見方ですけれども、このA4の用紙でこれまで支出した経費というものがございます。7~12年度ということで例えば建設費補助、これは区民住宅と都心共同住宅の供給ですが、これは13年度は行わなかったということでしょうか。

幹事： はい、そうです。

部会長： それはつまり、区の財政状況のためということですか。

幹事： はい、区の「財政健全化計画」に基づきまして、平成16年度までは休止ということでございます。

委員： よろしいでしょうか。ファミリーマンション呼び込みの政策の問題ですが、これはやはり前回も申し上げたのですが、「土地ありき」なんですね。ファミリーマンションはどうしても広い土地が必要です。その広い土地が豊島区にあるのかないのか。江東区は非常に広い土地が多いわけですね、工場跡地や倉庫とか、こういうところは皆、ファミリーマンション向けに容積率もいいですし、どんどんそこにできている。すると学校（が足りないという）問題が起きているということで、江東区においてはマンションの強烈的な抑制をする。広い土地があるかないかということ、ファミリーマンションの要件ですので、いくらワンルームを抑えても広い土地、200坪、300坪、500坪、1,000坪の広い土地がない限りはファミリーは来ないんじゃないですか。土地ありきですから。

部会長： 土地があるかないかといった問題等につきまして、何かございましたらどうぞ。

幹事： ただいまの「区民住宅の供給」ということでございますけれども、確かに広い土地がない場合には民間の業者が入ってくることは難しいと思えます。しかし、区民住宅の場合、敷地の最小のもので300㎡程度で、500㎡平均のものは数多くございます。ですから、区といたしましてはそういった500㎡程度の敷地であっても一定の補助をすることによってファミリー向けの住宅の供給を促進していこうという施策でございますので、そういったところに税収の用途を充てていきたいということでございます。敷地が2,000㎡、3,000㎡ないからファミリーマンションの建設は確かに民間ベースではなかなか難しいかも知れませんが、行政が一定の関与をすることによって、それを促進しようということでございますので、ご理解いただきたいと存じます。

委員： ちょっと私まとめ方が下手なのですが、ファミリーマンションが少ない、ワンルームマンションが多いというのは、それは率はそうなおりますけれど、「豊島区に住みたい」というファミリーが少ないんじゃないかと思うんです。というのは、今やっていますけれども小学校をどんどんつぶしてしまう、生徒がいなくなってしまうということもありますし、保育園もなくなってしまう。そうすると、若い世代の方が豊島区に来て子育てして、豊島区を「我が町」とする子どもたちを育てることはないんじゃないかと、やりにくいんです。それから、(夜の)9時頃に池袋の北口あたりに行っても、何か頭は茶色で黒い背広を着た男の子たちが一生懸命まわりついて遊んでけど、ああいうのを見てやはり恐いまちだと

思ってしまう。家賃も他の業者に聞いても「池袋はわりに高い」と言います。ということは、恐いし高いし、さらに若い世代が引っ越して来ようと思っても学校はない。それから今は共働きの人が多いのに保育園は少ない。そういう地区でも独り者だったら暮らせるからワンルームなら受け入れられるけれども、ファミリーが来ようと思うだろうか。江東区など住環境の良いマンションをつくれれば（他から）移ってきますよね。ただ、学校が少ないというのが問題になっているようですけども、我々がここで「ワンルームマンションを排除しよう」と言うよりも、ワンルームマンションに来てほしいような気もしますし、ただあまり劣悪なものはずいけれども。ですから、この問題をいじる前に、何でファミリーが豊島区に来てくれないのかということ、今回の課題ではないですけども、考えなければならぬのではと思います。

委員： ただいまの委員さんの述べられた内容がそのまま議事録に載ってしまいますと「豊島区は何もやっていないじゃないか」ということになりますので、ちょっとお話をさせていただきます。豊島区の保育園は待機児童が(23区で)極めて少ない方なんです。保育園は非常に多いんです。それから学校も学区からすれば多いと思います。ただ残念ながら、少子化の関係もございまして児童・生徒数が減ってしまっている。たくさん学校をつくったということがあるかと思いますが、統廃合を進めています。子育て環境は、福祉施策としてやっているものは、私は充実していると考えております。ただ池袋近辺の今言われた「恐い」とか、それは街を歩いていてございますけれども、周辺は良好な住宅地があるところでございますので、ラブホテル街とか池袋大橋の近辺ですとかのイメージだけで全て言われるのはちょっと、今ここで申し上げておかないと思いますので、一言述べさせていただきます。

委員： 私の住んでいる近所はファミリーマンションが今、建設の計画があります。銀行の寮の跡地とか結構大きな土地がございまして、以前も会社の寮が大きなマンションに変わりましたし、今また寮を壊して計画されています。決して土地が狭いということだけでなく、会社などが手放してマンションになるという場所もあるはずですよ。それから、そばに1,000坪程の土地があったのですが、そこが実は「ファミリーマンションを建てる」ということだったのが、近隣の方の反対で結局、公園になったということもございまして。決して私は土地が大きいところがないというばかりではないと思います。近隣の方との問題とか、いろいろな要件があって区の方でもやはり、区の味方をするわけではないですけども、私が見ている範囲の中ではファミリーマンションは建つ機会がこれからもあるのではと感じますので、決して建たないということではないと思います。

委員： この表（追加資料：「ファミリー世帯の定住化を促進するための住宅施策と経費」）についてちょっと確認したいのですが、一つ目の質問として（区民住宅入居のためには）ある程度の収入要件がありますね。それからもう一つなんですが、これは豊島区に住んでいる人が対象ですよ。他の区民は対象ではないですよ、ということは中だけで動いていて新たな「流入」がないのではないかと思います。

幹事： ただいまのご質問でございますけれども、まずは収入でございますが、「収入分位」というのがございまして、公営住宅の場合は25%以下、こ

の区民住宅の場合は25%から80%くらいとかなり広い幅がございます。例えばこれを年収で申し上げますと、夫婦と子ども2人の家族4人として、500万円から上限は1,000万円近くまでまいります。ですからかなり幅広い収入の方に対応しているということです。それから、区内でファミリーをですね、確かに今現在は1年くらいお住まいということをお前提にしております。それはまず「定住化」ということで、「区内でファミリーを形成なさる方が区内に住まいを求められるように」ということをまず優先に考えました。確かに「呼び込む」ということでは今のところ対応できておりませんが、これを再検討しております。例えばそのファミリーの親が豊島区に住んでいて近所に戻ってくる、そういう場合は入居の対象とすることを検討しております。基本的には定住化でございますので、まずは豊島区でご結婚なさって子どもができたときに豊島区内でまず住んでいただくという主旨でございますので、今後については区外から、区内の親のそばに住むために戻ってくる方も少しずつ対象にしていこうではないかということで議論しております。

それから、「都心共同住宅」の場合には委員からご指摘のございました収入ですとか居住要件は全くございません。ですから、これについては区外から転入なされた方も当然、ご入居できますし、所得も関係ないという形になります。

委員： 先ほど、豊島区は敷地面積が狭いのでファミリータイプが出来にくいというお話がございました。設計の立場から申しますとやはりそれはそのとおりでございます。例えば、ワンルームが3つくらいでファミリーが1所帯くらいのもので、ファミリーの面積にもよりますが、そうした場合に例えばワンルームを1フロアに3つとか4つとかで3階建てくらいに収めるというのは非常にケースとしては多いわけです。そういった場合にファミリーを入れる場合1フロアに1つしか入らない。その設計のテクニックとしてフラットタイプでファミリーにするのと「メゾネット」にするというようないろいろな手法があるんですけども、そういう組み合わせである程度設計のテクニックを使っていかなないとファミリーを入れることができないということになります。それと、リスクが大きくなるというのもあるかと思えます。販売もしくは賃貸する場合に所帯数が減るわけですから、そういったリスクというものを検討する要因の中にあるかと思えます。

委員： (「論点整理の」)(4)の話になるんですけど、「ファミリーを呼び込むために」ということで、他の区がやっているように定住化のためにビルの上にもファミリーマンションが付けられるような、いわゆるオフィスばかりじゃなくて、建物の面積に対して何%かの住宅用面積を確保するという指導要綱が今、豊島区ではありませんから、他の区ではありますので豊島区もそういう施策をすることによって呼び戻しができるはずなんです。それによって更に先ほどの建設費の補助だとか、いろいろな方策につながっていくのではないかと思うんです。ですから先ほど「何もやってないじゃないか」という話がありましたが、そのとおりだと思いますので、やればいいんじゃないかと。いろいろなやり方があるわけですから、その一つ一つをだめというのではなく、とにかくやってみたらどうかと思います。例えば、駅ビルの上にマンションがあってもいいんじゃないかと、偏ったものの発想をしないで、もう少し人が集まるとこ

るには定住者がいてあたりまえだと思います。そういう考えがあってもいいんじゃないかと私は思います。それを提案したいですね。

部会長： いろいろ意見がでております。整理いたしますと、まずファミリーマンション向け、あるいはファミリー世帯を呼び込む、あるいは増やすといったときに、それだけの土地が豊島区にあるかという問題で、それが乏しいのではないかというご意見と、そんなことはなくてあるという意見が両方出ております。これはここで話していても何とも言えないので、それ自体の問題を検討しなければならない。水掛け論になってしまいますので、また検討しなければならない問題だろうと思います。

その上で学校あるいは保育園の問題、治安の問題といったことにつきましても、これもいろいろ条件が分かれるところがございますので、当然やるべきことはやらねばならないということは誰しも一致するところがございますので、これについても施策をどう考えるかというのは当然必要かと思えます。

それから三つ目ですが今ご意見のございました、いろいろな建物に、例えばオフィスビルにも住宅を設けるという施策というものの必要ではないかということがございました。これにつきましては、豊島区としてそういう議論はいかがでしょうか。

幹事： 確かに一時期は業務ビルの方が投資効果があるということで、バブルの時代を中心にほとんど住宅が供給されないという現実がありました。ただ、今は業務の需用が大変少なくなりまして、また業務だと賃貸にまわさなくてはならないということで、投資回収がかなり長期間に及ぶということがあります。一方、住宅は分譲してしまえばそこで回収できるということで、今は建物需用のほとんどが住宅に置きかわっておりまして、我々が考えましても、駅前に住宅が立地したりで逆の心配が出てきているという状況でございます。特に丸の内などの一等地以外については、池袋や新宿、渋谷などはそういう現象が出てきておりまして、やはり時代的にはそういう手法は採る必要はないのではと考えております。

委員： 今、中央区や千代田区ではビルをどんどん改築しているんです。ファミリーマンションに、ということが非常に行われている。これについて何度も陳情に行っているんですけども、国土交通省にも資金援助してくださいというように、まだ決定はしていないんですが話は出つつある。その場合はワンルームじゃだめなんですね。小さく区切るとコストも高くてついてしまう。バス、トイレも全部付けますから。それがファミリーマンションの場合は150㎡とか広くつくると、コストがかからない。ですからそういう政策もご検討なされるとファミリーの誘導にもなってくるのではと思います。

委員： 1週間くらい前にNHKでやりましたね。

委員： やりました。

部会長： ファミリー世帯を呼び込む政策に関連しまして、だんだん話が(論点整理の)(5)の方に移ってきているかと思えます。つまり「住宅付置」の義務あるいはその要請といいますが、そういったことにつきましては実施している区もあるわけでございます。この規制あるいは誘導といいますが、先ほどご説明いただきましたがワンルームマンションを抑えるのかファミリーマンションを誘導するのか、目的はいろいろあるかと思えますが、規制なり誘導なり指導といった方向につきまして、先ほど区が

らA3の用紙(「ワンルームマンションの規制、指導等に関する手法について」)でご説明いただいて、その用紙の一番下の「住宅付置の要請」ということですが、こちらのお話に移ってよろしいでしょうか。全体の政策課題が(4)については明らかになったかと思しますので、もう一つの、「規制」、「指導」についての先ほどの説明にはいろいろ限界があるとのことでしたが、これについて私の論点整理の方ではいろいろ並べましたけれども、要するに一番大きいところは「要綱による指導というものが果たしてどれだけ実効性があるか」ということですね。それから要綱による指導の中にいろいろあるわけですが、建物の1戸あたりの広さを規制するという方法と、それから建築の時に「開発協力金」、私は論点整理に「負担金」と書きましたけれども、そういうことを要請するというやり方、あるいは先ほど委員さんから出ておりました「住宅付置要請」と申しますか、その中にファミリータイプの住戸をオフィスに付置するということをや請する、あるいは義務づけるといった規制なり指導なりがどれだけ実効性があるのかという議論になってくると思います。これについてご意見をいただければと思います。

委員： 細かい規制の話になってくると思いますが、その前に若干意見と申しますか、そういうことが可能なのかということも含めてお伺いしたい点があるのですが、こうした規制をする際に「場当たりの」にしたり課税をして誘導するということをしてもあまり意味はないと思うんですね。結局その前提として、「将来的にどういうまちづくりをしたいのか」という明確な青写真が必要なのだと思います。それに向かって非常に長期間にわたるプランニングの中でどういう規制がいいのかということが初めて問題になってくるわけだと思うんです。そうしないと場当たりのやってみても、片方を規制したら片方に移って行って、それが変に違う形で開発が進んでしまうような問題が出てきますので、豊島区全体としてどういうまちづくりをして、どういう将来像をつくるのか、ということが前提として必要ではないかと思えます。そうしないと我々が今ここで考えていることというのはスパンとしてそんなに長いものではないので、これをどういう形で将来に引き渡していくかという一コマに過ぎないんだと思います。これは私が言っていることではなく、アメリカの建築家で栃木県かどこかのまちづくりに携わっている方が言っているようなんですけれども、変な規制の仕方をするそれが将来に引き渡されてしまうという問題があります。今何を成して将来どういうまちづくりをしたいのかという明確な目的と申しますか、ビジョンがあってそれに合わせて最も適切な規制なり課税なりいろいろな手段を選択していくことをしない限りは、歪んだ形になってしまうのではないかと、その部分が欠けているというかよく見えてこない部分があるのではと思います。そのことが安定的に、住民を定住させていくとか、居住を促進する、例えば住宅地を買う場合にも永続的で安定的な土地利用が保証されていなくて隣地にマンションが建ったということになると、これは都市計画が悪いんだと思います。日照が遮られる等の問題が起こってくるわけですね。ですから、永続的で安定的な土地利用を保証してあげる、例えばそこが一戸建ての地区として将来も残りますよということを、何らかの形で保証できるような制度にしないと、将来的にうまくいかないのだと思います。まちづくりのプランニングとそれを担保する規制のあり方というも

のを長期的に考えないといけないと思います。

委員： 理想的にはそういうことだと思いますが、豊島区の将来像なり、まちづくりの方向というものは、「豊島区基本構想」なり「都市計画マスタープラン」なり、あるいはこの前お示ししました「住宅マスタープラン」の中にあるのですが、それが区民の方々や先生方を含めました他の方々に充分周知されていない面もあると思います。一番端的に言うと、「住み続けられるまちづくり」と理念的にはそういう言葉で表わせるのですが、住み続けられるということは豊島区の住民が大分入れ替わりが激しいと定住しない、一定の年齢まではいますけれどもファミリーを持つような年代になりますと出て行ってしまふ、ここが一番根本的な問題なんです。そうならないように、豊島区でも子育てができて、ずっと終生住めるようなまちにしたいというのが最大の目標であると思っています。ただそれを実現する手法というのが非常に限られているわけですね。前回も申し上げましたが、区で採れる手法というのが非常に限定されているという制約の中で、どこまでそういった区独自の施策で近づけるかだと思うんです。その中で例えば先ほどの実効性が担保されないと評価せざるを得ないものであっても、要綱等で実際には建築主なり業者さんの方では守っていただいたり協力していただいたりしているわけです。区でできる施策の限界の中で最大限のそういった施策をとっていくことだと思います。

委員： 私はちょっと疑問を提起したいのですが、これは認識の問題でして意見ということではないのですが、お手元に配付されました「ワンルームマンションの規制、指導等に関する手法について」というA3版の資料に関して2、3点申し上げたいことがございます。

この分類の中で「法令に基づくもの」の中に、「地区計画制度」というものが上から二つ目の欄に説明がございまして、これに関しての疑問なんです。一番右の方の欄で「可能性、実効性、効果等」ということに関しまして、印があります。そこに表現として「条例の制定は、法的に問題ではないとされている」とあります。この点に関して疑問を感じております。それは前回申し上げたことと同じでございまして、用途地域に適合している中で、住宅をつくれるというところにワンルームマンションの住戸あたりの最低面積を何㎡とするということが法的に可能だということに関しまして、私は強く疑問に思っております。住宅用途に使っていることでは同じではないだろうかという理由でございまして。

それからそのやや上の方に、「地区計画は、地域住民等の合意形成が前提となっております」とありますが、これは政策立案の観点からはそのとおりかも知れませんが、合意がなければ地区計画を定めることができない、あるいは建築制限条例を制定することができないという意味においては、これも不正確ではないだろうかという疑問を提起させていただきます。

それから同じく、分類としては「法令に基づくもの」の上から四つ目の欄に「建築基準法に基づく建築協定」がございまして、これの一番右の欄の「可能性、実効性、効果等」の中で、「実効性が担保されない」と書いてございまして、これはやはり不正確という意味でちょっと問題があるのではないかと。つまり「建築協定」というものは全員が加わらなければいけないという意味においては確かに契約なんです。しかし、実際

の建築協定でどうなっているかといいますと、例えばその地域において3階建ての建築物を建築してはいけないという協定が成されている場合に、3階建てを建ててしまった人がいるといったときに、その実効性の担保のためには代表者が訴訟を起こせるというような条項が必ず入っているわけです。現にその代表者が、3階建てを建築してしまったある特殊な人を被告として、3階建てを削れという訴訟を起こしてそれが認められたという判決がございます。といった意味では実効性が担保されております。したがって、この「実効性が担保されない」というのは不正確ではなからうかと思えます。ただ、翻って考えますと、ワンルームマンションを豊島区においてどうするかということに関して、仮に建築協定ができるかという観点からすると、その全員の合意が必要だという観点で契約自体が成立しないだろうという心配は多分がございます。したがって、建築協定に関する今の実効性がある、ないというのは認識の問題でして、有効な議論かどうかというのはちょっと置かさせていただきます。

以上、意見というよりも問題点ということで、認識の問題として申し上げます。

部会長： 今の点につきましては、豊島区の方で補充的な説明等がございますか。
幹事：

まず、「地区計画制度」でございますが、確かに委員がおっしゃっている論点の一つあると思えます。総体です、例えば住居系用途を500㎡以下に総量でなければいけないという地区計画については明確にこれは適法だと確信をもって言えると思えます。ただ、その500㎡の中を例えば50㎡で10戸とさらに割ってできるかということにつきましては、明文化されておりません。その点も国にそういうことについてどうかという問い合わせをしたところ、全国にかなり地区計画が定められておりまして、特に訴訟で問題になったこともないので、現時点で問題はないのではなからうかというぐらいのところでしたけれども、確かに委員が言われましたようにその点については若干、自信をもって明確に言えないところもあるという見解でございます。実態的にそういう地区計画を定めているところもあって、特に今までは裁判で争ったこともないということで、こういう表現にさせていただいたということでございます。我々もその点は論点になるという認識はもっております。

次に、建築基準法の「建築協定」でございますが、先ほどもコメントさせていただきましたが、これは建築基準法上、建築確認という点で実効性が担保されていないという注意書きがつくところでございますが、やはり委員がおっしゃったような点では実効性が担保されるという認識でよろしいのではないかと考えます。

委員： 規制による方法と、税による方法との違いというものをもう一度確認しておいた方が良くと思います。というのは、税による方法というのは、簡単に言うと「二兎を追っている」のだと思うんです。すなわち「ワンルームを抑制しながら、一方で税収をあげる」という二兎を追っていますよね。これに対して規制する方法というのは、もしかしてワンルームは規制できるけれども、一方でファミリーマンションも建たないかも知れないということがあるわけです。ですから規制による方法というのは場合によっては極めて活力を低下させる可能性がある方法だということに位置付けた方がいいと思います。そういう意味では、税による方法と

というのはお金を出させて「市場原理」を働かせますので、より活力を維持する可能性をもっている方法だと私は考えます。その点を少し整理したいと思います。

部会長： はい、ありがとうございました。まずただいまのご発言につきまして、地区計画それから建築協定に関する認識といいますか、法解釈に関するご指摘かと思えます。また、規制か税かということにつきまして、税収というのがあがってきます。それをまた別の形で使えるというメリットが税にはあるだろうと。規制の方につきましては実効性以前の問題として、収入が伴わないものでございますのでその点も論点の一つになり得るということかと思えます。

ただいまのところでは、法令に基づく規制なりにつきましてはいろいろと限界というのが出ておりますが、実際に行われています、あるいは他の区でも行われてるいわゆる「指導要綱」に基づきます、(例えば)豊島区では20㎡未満は(不可)という指導は実効性がある。しかしこれを例えば25㎡にあげたら、これはもう守らなくなるのではないかという懸念があるということですね。それから開発協力金につきましては他の区でいろいろな例があるわけですが、果たしてこれは払ってもらえるのだろうか、実質は「寄付」であるからということについての件、それから住宅付置につきましては先ほどの話では中央区の住宅付置の要請につきましては応えられているという実例がありましたけれども、こういったやり方が、強制力がないということは確認されているようですが、果たして実効性があるのかどうかということにつきまして、こういった手法につきましてはどのようなご意見をお持ちなのか、何かございましたら、どうぞ。

委員： 難しい法律とか条例とかの話をしている時にたいへん申し訳ありません。これがたとえあったとしても、何か制定されたとしても先ほど他の委員の方がおっしゃいましたように、土地とかがあったとしても住んでいる方の反対でそれが実行されないということもあるわけですね。今なぜファミリーが来ないか、増えないかということで、なぜファミリーが来ないかという逆の方向から考えてみると、まず住居を買うにしても値段が高いということ、それから二つ目としては幼稚園や学校とかの環境は良いとしても、多分騒音とかそういう環境で豊島区を離れていくのではないかという気がするのです。そうなってくると法律というか、条例をつくることを考えることも大事だと思いますが、それ以外の要因のほうがすごく多いのではないかと感じています。

委員： 一言だけお話をさせていただきます。確かにこれは豊島区全体の住みやすさということへのイメージが大きな問題だと思います。先ほどもございましたけれども、豊島区をどのようにしていったら、あるいはどのようにしていこうとしているのかわからないというご意見もございましたし、その他にも委員さんの方から保育園や学校の問題もございました。そういったことから考えますと、本当に豊島区はひどい区なのかというように思われがちですけれども、実はある雑誌、東洋経済でございますけれども、(豊島区は)中央区と他の都心区の2区に次いで3番目に子育て環境あるいは福祉の環境が良いというように評価をされています。これは、恐らく2～3ヶ月前の東洋経済の記事です。そういうようなことで、子育て環境につきましては区も大変力を入れておりまして、そうは

言いつつも財政の問題等がありますので、いま全体の施設の見直しなどをやっているところでございますし、また今日も実はこの（会議の）前に「基本構想審議会」がございまして、区のこれからの在り方、在り様を検討している最中でございます。確かに、基本構想・基本計画が先に出ていて、それをお示ししながら今回のこういったご議論をいただけるのであれば一番良かったのですが、なかなか順番がそううまくいかず同時進行という形になっておりますけれども、実態としては豊島区は決してイメージとして持っていらっしゃるようなほど悪い区ではないということでございます。そこが一番の問題でして、実態としてかなり良い条件、良い要件を持っていながらもそれを伝えきれていない、そういったメッセージが区民の皆さんもそうですし、区外の方々にもメッセージとして伝わっていないということが私どもは大きな問題だと思っております。今回のワンルームマンションの問題につきましても、これまでいろいろご説明してまいりましたけれども、56%の単身者がいらしゃると、これは様々な要因からでございますけれども、そういう状況を少しでも改善するということが非常に大きな行政課題でもありますし、またひとつのメッセージとしてこれも位置づけられなければならないと思っております。施策の方法としては、ちょっと大きな話になって恐縮なんですけど、今ご議論いただいているところではございますけれども、騒音の問題、住みやすさ、住環境の問題等、総合的にこれは改善をしていかねばならないんですけれども、そういった問題も含めまして、それは別の機会になりますけれども、全体として本当に皆さんが住みやすく、暮らしやすいまちづくりを目指していくということをご理解いただきたいと思っております。

委員： そうなるとどうして豊島区に来ないのだろうということですね。アピールが下手だということたとえば、住み続けられるまちにしようと言ったら、今住み続けられないからそれを目標にするのだから、そういうことは何かおかしな気もするのですが。都心の方に次いで3番目くらいの状況だということ、たとえば今ファミリーが増えている江東区はそれ以下な訳ですよ。それなのになぜみんなあそこへいくのかということも疑問に感じてしまうのが一つと、私たちがここに集められたのは、そういうことよりもワンルームマンションに税金かけるかどうか考えろと言われたような気もするんですけれども、まあ豊島区に住んでいる豊島区民ですから、良いまちになればという気持ちはすごくあります。私は何をしているんだろうというのが今ちょっとあって、申し訳ないけれども話が上手にできないので、そんな感じがします。

委員： 議論をここにあまり集中するつもりはないのですが、ワンルームのことをお考えいただくということはそのとおりでございます。確かにおっしゃる通り片方ではファミリーマンションが多くて困っている区があり、豊島区ではワンルームマンションが多くて大変悩んでいると、そういった状況でございます。それらの原因も少しずつ解明されつつあるわけですが、そういうことと共に、一つの方策としてこの「税」というものでファミリーマンションを呼び込む、誘導するとともにワンルームマンションを規制できないものかということでございますので、それはご主旨のとおりでございます。

委員： 補足させていただきます。なぜ豊島区にファミリータイプのマンショ

ンが少なく、江東区にいくのかというのは先ほど委員がおっしゃいましたけれども、やはり適当な土地の量の問題だと思うのです。豊島区でそういったファミリーマンションができるのは企業の転出した跡地ですとか、ある程度の広さの土地がでたときにファミリータイプのマンションができるわけです。それができれば、即日完売とか非常に評判が高く購入されるわけです。そういったマンションが供給されればそこに入ってくる人たちも当然増えるということだと思います。豊島区では先ほどファミリー定住化のための施策を三つ出してありますが、この中で豊島区が一番適当な施策というのは2番目の「都心共同住宅事業」というのが一番豊島区にとって必要な事業だと私は思っています。というのは豊島区というのは昔から言われている「木賃住宅地域」なのです。それが今、非常に老朽化して建替え時期に来ている。また一戸建てでもそうですが建替え時期が来ていて、一戸当たりの土地の面積が狭いわけです。これを当然、更新期ですから何とかしようと思っておられるわけで、その宅地をまとめまして、一定の広さにしてそこにマンションを建ててもらってそこに「転入」していただくと、こういった施策がまちづくりの観点から、またこれからの定住化の施策の上でも一番の有効な手法ではないかと思っています。ただ残念ながら豊島区の財政事情でこれを休止せざるを得ない、こういった状況ですので、今回の税をこういった方向に使えるれば非常にいいのかなと思っています。

委員：

いろいろここまでご意見を拝聴したのですが、ワンルームマンションとファミリーマンションは違うんじゃないですかね。ワンルームマンションがあるからファミリーが増えない。これをつなげていますからおかしくなるのであって、ワンルームマンションはまったく別で、単身者しか住んでいません。ファミリーマンションは家族が住んでいます。ですからぜんぜん関係ないんです。違う生活をしているんですから。ですから問題は25㎡は独身者が住むのに小さいのか大きいのか、これでいいのか、この辺の議論をされてワンルームはワンルームではっきりした政策を出す。ファミリーマンションはファミリーマンションでどうすれば誘導できるか、ファミリーマンションが売れるようになっていくか。大きい敷地があれば必ずファミリーマンションが来ます。我々は土地を探して一生懸命になってファミリーマンションの用地を探しています。500坪、1,000坪の土地があれば、どの業者もみんな喜ぶ。ただ、我々が今までワンルームマンションを作ろうとするとワンルーム反対反対と。それでファミリーマンションに切り替える。ファミリーマンションをつくったら、またファミリーマンション反対反対と、高さを一階おろす二階おろす。ですからいずれにしてもマンションと一般住宅とははっきりとぶつかるわけです。ですからそういうことをご理解願って、ワンルームとファミリーは別の問題であると私は感じがいたします。

委員：

今、面積がいろいろ話が、25㎡云々という話が出てございましたが、住宅の歴史を思い出していただきたいのですが、一人当たりの居住面積というのは年々増加する傾向にあるわけです。例えばファミリーの住宅にしても、昔はリビングとダイニングが一緒だったのが分離される方向になってきたり、たとえばワンルームにしても従前のものは先ほど一番最初にご説明いただけましたように、例えばバスルームとトイレは別になっておりますが昔は一緒でした。三点ユニットと言って一緒だったの

です。広さも 20 m²を切って 17 ~ 8 m²とか、そういう面積でした。それが 25 m²に近くなりますとそれに脱衣室とかそういうものがついてくるのです。そのなかに洗濯機などが置かれてくるようになってきます。もう一つは、これは見ていただくとわかると思いますけれども、洋室と水まわりの面積が大体同じくらいなのです。例えば、洋室が昔は 9 m²あったのが 12 m²になり、将来 15 m²とか、そういった形で面積が増えてくると、水まわりも当然増えてくるのです。二点ユニットがそれぞれ独立してきて、そのなかに先ほどお話ししたように洗濯機置き場ができてそれが脱衣室を兼ねるとか、それからミニキッチンがもう少し大きくなるとか、あるいはキッチンと今度はダイニングが一緒になったワンルームができると。そういった形で、人間の暮らしがどんどん進化していった、贅沢な方向へ、より良い、より広い空間を求めるようになっていく、というのが私は事実かなと、私はそう思います。今までの建築の流れ的にもそうだろうと思います。またワンルームの流れからいってもだんだん大きくなっていく方向かなと思います。

委員： 今、面積の話が出たので私の意見を述べさせていただきます。今回の主旨からすると一人用が広い狭いという議論は全く意味がないと思うのです。そうではなくて、新婚で赤ちゃんを生む程度が、住めるかどうかというのが基準になるべきであって、その場合に 25 m²というのは全く無意味ですね。やるのであれば 35 m²以下に課税をすべきと私は思います。

委員： 35 m²ですか。

委員： 例えば 35 から 40 m²、新婚世帯で赤ちゃんが産まれる時期までということですね。

委員： それはファミリーに近いですね。

委員： はい。

委員： 我々のワンルームは、サラリーマンとか学生さんとかこういうところが狙いなので、昔は 13 ~ 4 m²が 16 m²になり、今だいたい平均が 21 m²ですから。

委員： 街の不動産屋としては、15 m²とかそういうのが需要が結構あるのです。というのは金額で来ますので、それは広いにこしたことはないのですが、とにかく予算がこれしかないからと。でもあんまり狭いのは将来絶対に良くないと思います。

部会長： そうしますと、25 m²自体の問題というのは、つまりワンルーム自体を抑制するということになりまして、ワンルーム全体が広がってきているというときに、25 m²なのか 30 m²なのかとなってくるわけですが、ファミリーを増やしてワンルームを抑制しようということになると、もっと広いんじゃないですかというのが先ほどの委員のご意見かと思えます。ただそれ以前に、そうなりますと話が、論点整理の(6)に行ってしまうのですが、その前に私ちょっと伺ってみたいことがございまして、住宅付置義務とか開発協力金とかいったものについて、実際に行われている区もあるわけでございますけれども、そういったものにつきましては不動産業界の方々、どのように評価されているのか伺ってみたいのですが。例えば参考資料でお出しいただいた物件もそうですが、こういったものも「仕方がない」と捉えているんでしょうか。

委員： 全くおかしいんで、ワンルームにかけるわけでしょ。50万、その問題ですよ。50万をかけて、それをよそに持っていく、何のためにワンル

ームだけかけるのか。ワンルームは違法でも何でもありません。独身や学生それからOLですね、あらゆる立派な層が、しかも6坪7坪で非常に快適でバス、トイレ、キッチン別々なのです。非常に内装も外装すばらしいものでやっていますから。大理石使って高級タイル使って、さらに広くすると家賃が上がるだけなんです。広くするのは簡単なのです。こちらは広くすると建築コストが下がりますから。簡単なんです、10万になったり12万になったり、そうなる親が大変なんです。そこに入る人も大変で。一番リーズナブルな落ち着きやすい価格の広さと家賃の設定でそこにワンルームの価値があるのです。ですからそこに50万をかける。50万かけたら大変です。60戸のもので3千万で儲けが飛んでしまう。だから採算が全く合わなくなる。一戸2千万で50万出せばいいかということそうではない。50万の60戸は3千万ですからね。これは利益が完全になくなります。非常にそれは乱暴な話であって、ワンルーム側に税金をかけてその分をファミリーにまわす、すると豊島区ではファミリーもいろいろな問題がどうだこうだという意見、ワンルームは何も悪いことはないんです。ワンルームに問題があるからかけるということですよ。ワンルームを減らしてファミリーを誘導する、何の連携もないんです。大変迷惑な話です。

委員： ワンルームはお行儀が悪いので、それが一番始めのきっかけだと思うんです。ゴミの出し方とか。

委員： それはファミリーも同じで、管理会社の問題なのです。

委員： きちんとしていればいいんですが。それでワンルームが来なければファミリーが来るか、その辺もちょっと疑問ですよ。お行儀の良いワンルームが増えたらファミリーも一緒に増えるのかも知れないですし、そう思います。

委員： 建築の空間の話ではなくて、街のイメージというか住環境、周辺環境、その辺の問題になってくるのではないのでしょうか。ですから広い意味でまちづくりをどう考えるのかという話だと思います。

委員： 今回の関連で申し上げますと、議論に少し違った要素が混在しているように思います。お行儀の良い悪いという問題がありますよね。これは言ってみれば古典的な問題だと思うのです。ワンルームマンションというものが世の中に作られるようになったときからその問題は発生しだしたと思うのです。それに関してワンルーム何々要綱とか、要するに行政指導をもってこういうようにしてもらいたいということで、ワンルームに関する色々な問題について努力されたと思うのです。ところが現時点でもって豊島区が「法定外目的税」としてこの新たな問題を提起しているのは、相隣関係的なお行儀が良い悪いとはまた別の観点から若い人がそのままずっと定着してくれないために特定の行政需要、その為に使う経費が増えてきて、豊島区全体の財政の観点からすると問題がありはしないだろうかというところで、新たな問題として今日に至っているのではないかと思います。少しまた話は別の観点になりますけれども、今ここで議論されている問題は、本質的な問題とすると需要と供給のなせる業のような現状ではないかと、だからファミリーの定着が見られないという観点とは別に、若い人が好んで住む、若い人が入ってきやすいという地域性があるのではなかろうかと（思います）。したがってそういった意味で、若い人が入ってくるのだったらその受け皿としてワンルーム

で対応していこうと、またそうすることがこの低金利化において、先ほどお話がありましたけれども、「利回り」という形で投資家にも歓迎されている。そういう大きな観点から需要と供給がマッチしてしまっている。それが豊島区全体から見ると、財政の観点から由々しい事態であるからなんとか改善したい、その打開策をどうしたらよいだろうかということ、先ほど委員の方からお話がありましたように、何かファミリー世帯として魅力のある区のあり方というのがもっと模索されていいのではなかろうかと。先ほど他の委員の方から、豊島区だって広い土地は出ているのですよというお話がありましたけれども、随分前にいただいた資料でワンルームマンション数の比較というのがありまして、これを見ますと、世田谷区とか大田区とか杉並区も結構ワンルームマンションの数自体は多いのです。私はいくつかの区で建築審査会の仕事をしていますので、よく住宅地図などを見る機会が多いのですけれども、世田谷区とか大田区とか杉並区というのは、豊島区よりも土地としては比較的大きいのではないだろうかと思います。狭いところはもちろんありますよ。けれども決して豊島区よりも狭くはないだろうと思うのです。そういったところでワンルームマンションの数としてはそれ程差がない、だから先ほどの話に戻るのですが、若い人達がそういったところに住みたがるという、そういう地域性が強く出ているのではなかろうかと、ということで需要と供給になってくるのではなかろうかと。豊島区としてはその需要と供給の成せるところに、そのまま手をこまねいて委ねておいて良いのだろうか、それは財政の観点から大変困ってきているので、それを何らかの方法で改善したいというその改善の一つとして、法定外目的税というのを導入することの是非ということなんでしょうね。私としては、規制する手段というのが法的に可能であるのならば、それを使うのがオーソドックスではなかろうかなと思います。ただ先ほど他の委員の方から規制というのはプラスの面がなかなかないのだと、税のほうは税を使えるということでプラスの面があるというご指摘は、なるほどと思ったのですけれども、法的な観点から一定の面積以下のものはだめですよという規制は恐らく無理なのだろうと、そういうことを踏まえて今後の豊島区は、どうあるべきかということで議論を重ねていただきたいと思います。ちょっと長くなってすみません。

委員： 先ほど委員の方から、ワンルームと直接関係ないというお話がありました。それは一人の単身者と一人のファミリーを見れば何も関係がないんですね。ただ豊島区の場合は、全体の人口のバランスとして、単身世帯に偏ってしまいすぎたので、全体のバランスから見ると既に相互に関係を持っているということなんです。それで何とかしたいということなんだと思います。私は一番最初に言ってますが、ワンルームの管理問題等を取り上げますと、それは豊島区独自の問題でなくて東京全体に波及する問題ですから、そういうのはあまり取り上げない方がいいと思います。むしろ「豊島区独自の人口バランスがここまで歪んでしまったことを是正するための税制である」というようにしっかりと位置づけて、それで論理を立てた方がスムーズに行くのではないかと私は思います。

委員： 豊島区は、専門学校、専修学校など学校が非常に多いんですね。学校がある、企業がある、そこにどうしても需用がある。ですからそのところがファミリーとはまた違う構造になっているんじゃないかと思いま

す。ついでですから簡単にワンルームというものの歴史をご説明しますと、昔は、ひまわり荘とか、すみれ荘とか、共同住宅だったんです。2畳くらいのところにバスがなくて、共同炊事場とトイレがひとつある。それからどんどん今のような形になってきた。初めはみな12～13㎡ですよ、今から20年位前までは。それから、15、16と（増えて）今だと22～23㎡となってきたわけです。どこで止まるかというのがまた一つの問題ですけれどもね。案外25、30といくかも知れませんが、だんだん贅沢になってきますからね。ですけども、私は今の22～23㎡というのが一番かなと。やはり、家賃の問題がありますから。贅沢言ったらきりが有りませんが、理想的な考え方だと思います

部会長： 先ほどから、1戸当り50万ということについては、利益がなくなってしまうということ、これは税であろうが開発協力金であろうが、名前はどうかあれお金はお金ですから、それに対する負担は非常に大きいものであるというご意見かと思えます。

それからもう一つ、先ほどの住宅付置要請について、どんな考えがありますでしょうか。

委員： それは、中央区なんかは空洞化です。私どもも新宿で同じようにやりました。これは、ボーナスとして付けたんです。容積が800あれば900と、間違じゃないと思いますが容積を増やすから付けなさいと、こういっただったと思います。人口が減ってしまったんですね、中央区とかそういうところではそういう政策をとる。ところが今どんどんマンションが増えてしまって、逆に逆転現象になっている。また、増えてくれば、抑制する。ワンルームでもファミリーマンションでも、非常に政策に矛盾があると思います。都合が悪くなれば抑えてしまう。

委員： 住宅付置と言うのは、今お話が出たように、人口が3万人以上いないと特別区の指定が除かれるということで、バブルの最盛期にできたんですね。ですからあれは、できた当時我々は非常に難しかったですね。要するに、オフィスというものと住宅、全く異なった性格のものを一つの空間の中に入れるということは、建築的には非常に難しい。たとえば、上に住宅を持ってきた場合に、オフィスに働く人と、住宅に住む人の、縦の人の流れをどうやって分けるのか、そういった問題が大きな問題でした。

部会長： 住宅付置の要請についてのこうした指導というのは実効性を持つてる訳ですか。どうなんでしょうか。先ほどの例は確かにつくられているわけでしたけれども、中央区などでされる場合は同じようにあるわけなんですか。

委員： いろいろな政策でファミリーを導入する方法があると思うんですね。先ほどのビルの改築の話とか。ビルの改修の場合、前に委員さんの言ったように配管の問題がある。エレベーターが二つあった場合一つを潰して配管にするとか。やり方によっては、いろいろ知恵を絞ればファミリーマンションの誘導というのはいくらでもできると思います。

部会長： はい。それでは(論点整理の)(5)番の規制・指導につきましては、法令につきましてはいろいろと実効性の問題あるいは、法律との適合性の問題、地区計画につきましても果たして担保ができるのかという疑問も出されました。それから条例・指導要綱につきましては、金銭的なものについてはなかなか難しい面があると。それから住宅付置や、(最低面積

については)今 20 m²ですけれども、たとえばこれ自体を 25 m²にするとなりますと、それ自体は指導要綱として守られない可能性もあると考えてよろしいでしょうか。たとえば、基準を引き上げていけば実効性に影響が出てくる可能性がある。指導という形では、今出されている 25 m²以下がいいのかどうかは別として、これを広げていく手法というのには限界があるということでもとめてよろしいでしょうか。そうしますと、全体としましてはワンルームマンションを抑制すべきかどうかという根本的な問題が実はあるわけですが、実際にたとえば 1 戸 50 万という形で、税という名前をとるのか開発協力金になるのか、名前はいろいろあるかと思いますが、今の市場の需要・供給に大きな影響を与えると、つまり、お客さんがいなくなってしまうか会社の利益がなくなってしまうか、非常に大きな影響があるというご意見かと思われる。そういう事を踏まえたうえで、実際、区から出された 1 戸 50 万という形の税につきまして、これを実際にどのように評価するかという、「税の本題」と申しますか、これは(論点整理の)(6)ということになりますけれども、そちらにお話を移したいと思いますが、今日は後 10 分しかありません。今日はとても終わりませんので、出来ればもう 1 回続きをやらなくてはならないと思います。この部会での運営方針をここでまた確認したいと思います。この部会はもちろん、多数決でものを決めるような部会ではございません。これはここで確認しておきます。ですからこれはあくまでも全体会までに議論をしていくわけですけれども、そこまで論点を尽くすということで、どのような意見があるか、それぞれのどのような論点に基づいて意見を出されているかということを整理して、皆さんの全体会でのご意見をいただく上での、議論の材料を提供するというのが部会の役割だと思います。この(6)までは、これは次回にわたって「税自体の評価」ですね、税をかけるかどうかという評価について次回議論したいと思います。今日はもう残り 10 分になってしまったので、これを次回に送りたいと思います。

そうしますと、これからの日程についてお諮りいたしたいのですが、当初の予定といたしますと後 1 回部会を開くことになっています。それが 12 月 17 日になっておりますけれども、税の議論を本格的に、税に絞って行おうと思っておりますけれども、そうした場合に、部会報告というものを作らなければいけません。部会報告については、その場で作ってその場で決める、お諮りするということはなかなか大変ですので、議論を踏まえて、部会報告の原案を私の方で作成いたしまして、それをもう一度部会でご議論いただくということが必要であると思っております。そういう形でよろしいですか。

(一同了承)

2. その他(今後の日程等について)

部会長：　そうしますと、12 月にもう一回議論をやったうえで、さらにもう一度、部会を開かなければいけないのではないかと思うのですが、これにつきまして年を越しまして、1 月の下旬頃に関心したいと思います。そういう形で部会報告の原案を検討する形の会を行いたいと思います。事務局ともお話しして、もしそうなった場合に我々事前に来ている学識委員 4 人で都合を検討したところ、たとえば 1 月 28 日(火)という案がござ

います。この日の午後 7 時から第 5 回の部会という形で日程を設定させていただきたい思います。それについてご意見あれば、伺いたいと思います。つまり次の第 4 回、12 月 17 日は、税についての議論を本格的に行う。それを踏まえて私の方で論点整理に加えて、どのような意見が出されて部会報告としてどのようにまとめるかという案をつくります。それを、1 月 28 日にこの場で再び検討するという形にしたい。それで、いかがでしょうか。

(一同了承)

それでは、そういう形で第 5 回を設定するというところでお願いします。

それでは 9 時近くなってまいりましたので、ここで終わりにしたいと思います。今日はわざわざ、お集まりいただきありがとうございました。

事務局： どうもありがとうございました。では次回、第 4 回目の部会は 12 月 17 日、火曜日の夜 7 時この場所で行います。本日は、どうもありがとうございました。

<p>会 議 の 結 果</p>	<p>・今回は、ファミリー世帯を誘導するためどのような施策が適切かとの観点から議論が進められた。次回(第4回)は税そのものの評価を議論することとした。そして、その後は部会案のたたき台を部会長が作成し、5回目の部会にて検討することとした。</p> <p><委員の欠席> 佐藤信哉</p> <p><次回日程> 第4回：12月17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2 - 1 豊島区の「ワンルームマンション税」構想に関する 論点整理 参考資料 「長期修繕計画(案)」 追加提出資料 「ファミリー世帯の定住化を促進するための住宅施策と経費」 「ワンルームマンションの規制、指導等に関する手法について」</p>
<p>そ の 他</p>	