

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4回」	
開催日時	平成14年12月17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 <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
	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9人 報道関係者7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．課税をめぐる論点について （資料4 - 1） 2．その他	

審 議 経 過

開 会

事務局： それでは定刻になりましたので、ただいまから「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）の第4回目の部会を開催させていただきます。開催に先立ちまして、本日の出欠状況でございますけれども、弁護士の野口委員さんと首都圏中高層住宅協会の佐藤委員さんにつきましては、体調不良ということで本日はご欠席の連絡をいただいております。

それでは本日の運営につきまして、部会長の池上先生、どうぞよろしくお願いいたします。

部会長： それでは始めさせていただきます。年末も押し迫りまして皆さまお忙しいところお集まりいただきましてありがとうございます。

本日は、事前に資料をお配りしておりますけれども、この「ワンルームマンション税構想」について論点整理の「その2 課税をめぐる論点」というところで議論を進めていきたいと思っております。いままで申し上げましたとおり、この部会はフリートーキングをして論点整理をいたしまして、区の「住宅政策」といった方針についてまず議論を行いまして、それが第2回、それから前回の第3回目は、「税以外の政策手段」とはどのようなものであるかということで、要するに他のやり方があるのではないかという議論、主に規制の問題につきまして行ったわけでございます。

それらを踏まえまして、今回は課税の問題なのですが、前の論点整理もあるんですがそれをもう少し詳しくやった方がいいだろうということであらためて（「資料4-1」を）作成させていただきました。この数字が1から5までございます。一番重要なところが1番でございまして、1番の話はまずやりまして、それから2、3というように進めていきたいと思っております。やり方といたしましては、1番の「課税の根拠論」についてどのような論点があるかということをおの方から問題提起をいたしまして、これについて皆さんからご意見をいただくということをやりたいと思っております。そういう形でよろしいでしょうか。

（一同了承）

1．課税をめぐる論点について（資料4-1）

部会長： それではまず（資料4-1の）1番の「課税の根拠」につきまして、これまでもいろいろと議論が行われているのですが、豊島区から出されました「ワンルームマンション税」の「課税目的」というのは、「豊島区における住宅ストックのバランスの悪化」を防ごうということであります。それを課税の目的として掲げております。そこで具体的にはどういうことが考えられるかという、一つはここでAと書きましたけれども、「ワンルームマンション（1戸25㎡以下）の新築を抑えたい」という考え方、それからBとして、「ファミリー世帯を増やす『インセンティブ』の財源調達」をしたいということ、この二つを合わせて「住宅ストックのバランスを今までの状況から変えていこう」という提起が区からされているのだと思います。そこで問題になりますのは、以下の四点だろうと思っております。

まず(1)住宅ストックのバランス悪化を防ぐということにつきまして、こ

れがいわゆる「区の政策課題」として適切か、という問題が第一点、つまり「課税の目的自体が正しいか」ということですね。これについて議論があり得るかと思います。

それから課税そのものにつきましては(2)として、Aの観点からは、ワンルームマンションの新築を抑制しようという観点なんですけれども、これにつきましては狭小な住宅を一度に多数つくる行為、これはワンルームマンションを建てるということなんですけれども、これを抑制するために原因者となる方に金銭的な負担を課すというのが今回の課税の性格かと思います。この場合にワンルームマンションの建築主というのが「原因者」ということにあたるのかどうかということでございます。これが第二の論点でございます。

それから三番目の論点が(3)Bの問題、つまり「ファミリー世帯を増やしたい」というインセンティブということなんですけれども、この財源を調達しようという場合に、いわゆるファミリー世帯誘導策の財源を「ワンルームマンションの建築主に負担してもらおう」法定外目的税ということを提起されているわけでございますけれども、果たしてこういうやり方が適切かどうかということでございます。

それから四番目ですが、豊島区民いわゆる個人の区民の方々と、ワンルームマンションの建築主の方々の関係を考えてみますと、どちらも区のサービスを受けている面があるだろうと、その点でどう考えるかというものです。サービスを受けていることにつきまして、あるいはファミリー世帯を増やすということにつきまして、いろいろな政策を打たれているわけなんですけれども、それにつきまして、(4)区民の方々は個人の区民税を納めるということになっております。これに対してワンルームマンションの建築主の方々はもちろん自分が区民であれば区民税を納めるわけでございますけれども、いわゆる「固定資産税」という税が本来あるんですが、これは区ではなくて都に納めているわけですね。ということになっておりまして、都が政策を決定している。それに対して区はもともと集めていないものを操作することはできません。つまり「超過課税」をすることもできませんので、法律上の権限を持っていないということになります。そうしますと、区民の方々は税を納めていますけれども、ワンルームマンションの建築主の方々は税を納めていない。そうしますと区の独自の政策を実現するためには、区民の方からは区民税を超過課税すればいいのですが、建築主に対してはそれができないということになります。そうなりますと建築主の方から独自に財源を求める手段というのが必要なのではないかという論点があるかと思います。

これらが果たして課税の論拠という問題を出した場合の論点となるかと思うんですが、この論点整理はあらかじめ委員の皆さまにはお配りしております。あらかじめご検討いただいている方々もいらっしゃるかと思いますので、これについてご意見をうかがいたいと思います。この1番についてはいかがでしょうか。

委員： 各委員さんから意見を出していただく前に区としての考え方をご説明させていただきます。

部会長： はい、どうぞ。

委員： 1の課税の根拠についての問題ですけれども、ここに(1)から(4)までございますが、まず、(1)住宅ストックのバランス悪化を防ぐことは、区の政

策課題として適切か、ということでございますけれども、ワンルームマンションの過剰な供給が豊島区内で行われておりまして、それが今まで議論していただきましたように住宅ストックの偏りに大きな影響を及ぼしている状況でございます。したがってこのまま放置しておきますとますます世帯構成の偏りが生じまして、地域コミュニティの希薄化を招いていくおそれがある、それから区の将来の地域のあり方を固定化してしまうような可能性がございます。この問題につきましては区として無視することはできません。区政の重要な課題と考えております。したがって、こういった1棟で多数の狭小な住宅を供給するワンルームマンションにつきましては、将来的に増加を抑制いたしまして、ファミリー向けの住宅を誘導する施策をとることが区の重要な政策になっております。

それから(2)の、ワンルームマンションの建築主が原因者にあたるかという点でございますけれども、ワンルームマンションにつきましては、先ほど申し上げましたように1棟で多数の狭小な住宅を供給しているという特質があるわけございまして、このことが住宅ストックあるいは世帯構成の偏りに大きな影響を及ぼすことになりまして、区といたしましてはその供給行為を抑制していくことが必要だと考えております。ワンルームの建築主の方はそういった狭小住宅を提供しているということで「原因者」にあたると考えております。

また、(3)のワンルームマンションの建築主に財源を負担させることが適切かどうかという、いわゆる「インセンティブ」の財源調達の関係でございますけれども、区内にはワンルームマンションを供給している建築主の方は、道路網の整備あるいは交通の至便、商業の発達など、これまで区内で形成されてきた都市のメリットを最大限に活用されまして、一定の需要を見込んで参入してきているわけございまして、いわば「豊島区の利便性から大きな受益を得ている」とみなすことができると思います。こういった住宅ストックの偏りを生む要因となっておりますワンルームマンションの増大によりまして、豊島区といたしましては先ほど申し上げましたように、ファミリー層の定住化を促進する必要が生じておりまして、ファミリー向け住宅の供給を誘導する施策に新たな財政需要を生み出している状況でございます。狭小な住宅の増加の影響によりまして生じた住宅ストックと世帯構成の偏りを是正するための施策に投じる財源を、区内に多数の狭小住宅を供給する建築主の方に負担をしていただくことは、決して不合理だとは思っておりません。

最後に(4)の建築主から独自に財源を求める手段が必要かどうかという疑問につきましては、先ほど部会長さんからもお話がございましたように、建築主は法人の方が多いわけございまして、豊島区には法人住民税を納めていただいているわけでございます。一方では先ほど申し上げましたように、豊島区内におきます利便を享受されまして、区からいわばサービスを受ける立場にあると思っております。ところが豊島区にはマンション建築によりまして「利益」を税として納めていただいているわけございませぬ。そういったことからワンルームマンション建築に伴いましてもたらず地域の居住水準の低下、あるいは住宅ストックや世帯構成の偏り、あるいは地域コミュニティの弱体化を是正するための施策は、すべて豊島区の住民の方からいわば区民税の形で負担しなければいけない状況になっておりまして、原因を生み出している方、また受益を受けている方と、それを負

担していただく方の間を是正することは非常に重要なことだと思っております。

以上でございます。

部会長： ありがとうございます。そちらの方どうぞ。

委員： 今のお話では、ワンルームとファミリーが対抗軸にあるというようなお話にとれたのですが、ワンルームとファミリーというのは全く別のものなんです。(区が)お考えになっているのは「なぜファミリーマンションが来ないのか」と、ここなんですよ問題は。終始一貫、私は述べていますが、ファミリーマンション用の用地が非常に少ないんですよ。ワンルームは50坪でも100坪でも容積率が若干良ければそこでできるわけです。ですからむしろ土地を活用しているわけです。それをワンルームとの対抗軸にファミリーマンションを置くという、このつながりが私には全く理解できないんですよ。私どもの日住協(日本住宅建設産業協会)では約40社近くにアンケートをとったんです。「豊島区におけるファミリーマンションのイメージはどうか」という趣旨ですが、「良い」というのが12.1%、「イメージがあまり良くない」というのが15%で、「普通である」というのが72.7%です。ですからファミリーマンションとしても(豊島区は)悪くないんです。来ないのはなぜかということ用地がないんです。用地がある江東区などでは倉庫だとか工場跡地だとかたくさんある。ですからその辺のところをちょっとよく理解してもらわないと。ワンルームにしても若者が非常に快適に暮らしている。今までのアパートと違うわけです。アパートなんかたくさんあるじゃないですか。ワンルームをつくと悪いとなる。全部調べると、新宿、文京、港、中央区、この辺では大体600~700戸ワンルームができています。少ないところだと大田区や杉並区ですが、ベストテンの中には豊島区は入っていないんです。これは読売新聞の集計したものですけれども、そのように物事をねじってお考えになっているような気がいたしますので、今言った「なぜ(ファミリーが)来ないのか」というところに物差しをあててですね、税で何億か取って家賃補助とかいろいろなことをやっても来ないですよ、土地がないんですから。ですから「土地ありき」ということをよくお考えになってこの問題を議論していただきたいと思えます。

以上です。

部会長： はい、ただいま区から「課税根拠」についてそれぞれ根拠があるというご意見、それから業界の委員の方からは「ワンルームマンションの問題とファミリーマンションの問題というのは別問題である」というご意見、要するに「土地問題」、まとまった土地があるかないかという問題であって、ワンルームマンションの問題とファミリーマンションの問題は切れているという趣旨のご発言だったと思えます。

課税の根拠につきまして、他にいかがでしょうか。

委員： 建物を建てる場合、必ず私どもの設計行為ということが伴ってくるわけですけれども、前回お話したかと思いますが、我々人間の居住空間というものには年々良い空間を確保するような形に動いております。一時、確かに25㎡以下のワンルームというのは非常に多くありましたけれども、近年ではむしろ25㎡以上のワンルーム、良好な空間のあるワンルームの方が若い人に好まれているというようなこともございます。ですからその辺の実態の流れみたいなものも見据える必要があるんじゃないかなと思えますし、

逆にそういう狭小なワンルームを設計してきた我々、あるいは他の業界の方もからんでくると思いますけれども、その辺の考え方もある程度変化しつつあるのではないのかなと思っております。ちょっと話がそれるかもしれませんが、例えばワンルームにミニキッチンというのが付いているわけなんですけれども、それもコンロ台が1口から2口のものに最近では好まれるようになったというのも一つの例かなと思います。

部会長： ただいまのご発言は、つまり自然に25㎡以上のものが増えていく傾向にあるというご指摘ですね。

委員： はい。

委員： ただ、広くすれば家賃が高くなりますから。今はワンルームといってもバス、トイレ、それからキッチン、みんな別々ですから。完全にセパレートされている。「スモールファミリーマンション」的なものできているわけです。その辺をよく理解して、狭小だと片付けられるのはいかがなものかという感じがいたします。

委員： 今のお話にもありましたけれども、例えば「三点ユニット」なども今はほとんどないですね。そういうことで面積的にも大きくなりつつあるということが言えると思います。

部会長： 他にこの(資料4-1の)1番の課税根拠につきまして、何かご発言ございますか。

委員： 「需要者」負担という観点からちょっと意見を申しあげたいんですけれども、大きいワンルームマンションも小さいワンルームマンションも、住んでいる方は例えば、日常生活のゴミ、あるいは生活に必要な電気、ガス、水道、これは大きい小さいに関係なく利用するわけなんですけれども、先ほど区の方から説明があったように、いわゆる道路の下にはガス、水道、下水などが整備されている、あるいは建物から出るゴミや豊島区独自のリサイクルといったものはワンルームマンションの大きい小さいにかかわらず、みんな平等に対応してもらわなければならないということを考えますと、今回の場合は「大きい、多数の戸数のマンション」ということで、特に大きいワンルームマンションの場合は出すゴミの量は相当なものです。それに対して先ほどのお話を聞いておりますと、トイレやお風呂など中の機能は大変よろしくなっており、売れますし非常に生活しやすくなっている反面、その建物から出るもろもろの排水、ゴミ、あるいは豊島区がお願いしているリサイクル事業への協力はどの程度理解されているのかという気がします。そういうことを考えた場合に、私はたまたま豊島区の清掃事務所に行ってお話をうかがう機会があったんですが、やはり大小の差はあるにしてもワンルームの近所のゴミ出しは非常によろしくないということを感じて、ああ、やっぱりということを感じたわけなんです。データのほうにははっきり出ておりませんが、ゴミ収集の方のお話ですとそれは結構はっきり出てくるというように言われます。現実には私の周り近所の、マンションの近所に住んでいる方のお話を聞いてみても、やはり同じようなお話がでております。これは何なんだろうと。ワンルームの人が守れないのか、あるいはファミリーの人がしっかり守っているのか、その辺の境目は何かあるのかなと。その時に問題点として私が申し上げたいのは「需要者」負担としていわゆる大型の分譲マンションを売ったときは、「買った人が後はきちんと守ってください」ということなんじゃないかと思うんです。その時に「売主責任」というのがあると思うんです。売主は他の

区にある会社で、「売ってしまえば買った人の責任ですよ」となって、買った人がちゃんとルールを守ってもらえればよろしいんでしょうが、守っていただけないということになると、細かい話ですがリサイクルに要する分別の手間賃だとか、分別しないでそのまま焼却しますとゴミ焼却場の炉が傷むとか、いろいろ波及する問題が発生するんじゃないかと思います。その時にやはり「売主責任」がもう少し地域の人のために、あるいは地域のあるべき姿をもう少し考慮して設計するなり、つくって売るなりしていただくなればだいぶ環境はよくなるんじゃないかなと思っています。ですから、「環境イコール売主責任」というものをもう少し大きく考えて、何といえますか「利回り」というお話は前にありましたけれども、そういうことではなくて管理人さんは巡回管理ではなくて大きいマンションの場合はもう常駐して日常生活のきめ細かなアドバイスをワンルームの人たちにもするような形をとっていただけるならば、だいぶ行政の負担も少なくなるんじゃないかなと思っています。

委員： 管理の問題ですけれども、これが一番大きな問題だと思いますが、今は建築会社も管理会社も一緒なんです。一貫してやっているんです。ですから管理会社即建築主であり、賃貸付けと、この三つを全部責任をもってやっていますから、管理においては、昔のことは知りませんが、最近では全然違ってきています。それから、国土交通省の規制があって、30棟に1棟は管理責任者として国家試験に受かった者が必要になってきたんです。これは管理がますます厳しくしっかりした形態になっていくと思います。これはもう間違いないと思います。

委員： 今のお話で、大きい場合はおそらくしっかりされていくと思うんですけれども、区の「指導要綱」にあります15戸未満の建物が2つ並ぶと30戸、3つ並ぶと何戸というような設計の手法も可能ですよね。そうなるといずれも管理人がいなくてというケースも考えられるわけですね。それでそれぞれ建て主が違うというケースも考えられますと、やはり大きいからしっかりしているではなくて、今、私がお話したように例えば15戸未満が3つならんでしまうと環境への影響ですかね、ゴミも含めて、結構大きい問題も発生するんじゃないかと。なぜかと申しますと15戸未満ですと管理人も置けない状態なんじゃないでしょうか。それがもし2棟3棟となった場合に、大きいマンションとだいぶ差がついてきます、近所に対する影響度が。その辺を考えますと、大きいのは確かにいいんです、でも小さいマンションも結構環境に対する影響は大きいですので、この場合はやはり無視できない問題かなと思います。

委員： それはやはりアパートの方が多いいんじゃないですか。

部会長： 今回は、まず区が出されました構想が15戸以上ということですので、そこを一つの区切りにしてのご発言かと思います。それから管理人さんの基準といいますが、30戸以上ですとか、両方のお立場からは少しずれているかと思いますが、今回の区の構想につきましては15戸以上に課税しようということですので、それ以下のものはどうなるのかという問題については（資料4-1の）3番でまた出てきますので、そこでやっていただければと思います。ただ、今のご発言あるいはご議論の趣旨につきましては、「課税の根拠」について言いますと1番の(4)ですね。つまり建築主の方々が区内の公共サービスといったものに対して、もっと負担をすべきではないかというご議論ですね。一般の区民の方々と比較して負担が軽いではない

かというか、個別的に管理が良いか悪いかといったマナー等の問題もいろいろあるのかと思いますけれども、一般論といたしましてここで税の議論を行います場合には、「区民の方と比べて建築主の方はどう負担すべきか」という議論から考えていただければと思います。というご発言としてうけたまわっていきたいと思います。

他に1番につきましていかがでしょうか。

委員：先ほどですね、ファミリー向けのマンションとワンルームマンションというのは基本的に違うものだ、ファミリーマンションがなかなか建設されないのは土地がないからだというお話がございました。確かにそういった面はあろうかと思いますが、現在、区の方でこの新税構想を出しておりますのは、一定規模の25㎡以下のものとなっております。それから若い方にも広いマンションが好まれているお話もありましたけれども、そういったことを含めて区の方でまず(資料4-1の)1番のところでございますけれども、一般の民間の市場原理にすべてを委ねておいて、区としてまちづくりをそのまま何もしないでいいのかということが非常に私も危機感をもって、この新税構想を出したということでございます。したがって、住宅ストックが非常にバランスを欠いたものになっている、単身世帯が56%という数字もございましたが、住宅のうちワンルームが増えているという状況に対してはですね、豊島区自体が変質してしまうということから、もしかすると確かにこれから先、広いワンルームが好まれるのかも知れませんが、これ以上の狭いワンルームマンションについてはやはり抑制していくべきであると。そのことは先ほど他の区の委員からお話を申し上げましたけれども、区の政策課題としては適切だという判断をしているわけです。市場原理だけにはまかせられないということでございますので、その点をご理解いただきたいと思います。

部会長：はい、他に1番につきましていかがでしょうか。

委員：私が思いますには、ワンルームマンションを来させなければファミリーがどっと来るのかということそれは信じられないと思います。それからワンルームに住んでいる人がゴミを出すといっても、それをいわゆる普通の住民が払った税金でやっているサービスをぬけぬけと受けていると。だから先ほど委員さんが言われたように売り手の責任というものもありますけれども、それももちろんいいと思いますけれども、後でワンルームマンションに入ってきた人たちから何らかの形でその「住民税」なり何なりを徴収する方法というものはないのでしょうか。例えばそこに入ったときには全部住民登録してもらおうとか、でも住民登録しても学生とかそういう人が多いときには税金払わなくていいんですよ、所得がなければ。そうすると(ワンルームマンションの)持ち主たちから集めて、確かに大きいマンションは管理人を置けるんですよ。50世帯で1人を雇うのは楽ですよ。20世帯じゃやはり雇えないですよ。だから大きい規模のところは管理人を置いてきちんとできる、なおかつそのサービスの分の負担をしてもらう、ということを考えないと、私も「住みやすい豊島区」になってほしいと思っています。いろいろ考えたのですが、考え方が一番始めに与えられた「ワンルームに税をかけるかどうか」というのが強くきたものでそのように考えてしまいましたけれども、ワンルームが来てファミリー世帯が逃げてしまったということは違うことじゃないかとちょっと思います。

委員：ちょっといいですが、ワンルームとファミリーマンションの一番の大き

な違いというのは、ファミリーの場合は居住者イコール所有者ということが多いと思うんですね。ですがワンルームの場合はたぶんほとんど所有者は居住者ではないというところが一番大きな問題じゃないかと思うんです。もちろん建築主への課税というのも考えられますし、その他居住している人は豊島区に住民票を置いていれば税金を払っているでしょうけれども、ワンルームマンションを持っている人でどこに住んでいるのかわからない人たち、この人たちへの何か税金というのは考えられないのでしょうか。

部会長： 現行の制度についての説明をまず事務局から、住民税と住民登録の関係について、それから固定資産税の負担関係ですね、誰がとっているかということについて、現実的な説明をお願いします。

事務局： それではちょっと簡単に申し上げますと、住民税につきましては毎年 1 月 1 日現在住所を置いている方々で一定の所得がある方に課税されます。住所が別にあって区内にお住まいの方というのもしらっしゃいますけれども、住民登録をさせるということは法律上できない、それは一時的な滞在かも知れないという、自分の住所はあくまでも他の自治体だということになりますとそちらの自治体に住民税を払うという関係になります。それから固定資産税ですけども、これは特別区だけの特例なんですけれども、本来は市町村税なんですけど東京都の場合の特例ということで都が徴収しているということでございます。

委員： よろしいでしょうか、私は主婦で家におりますので、ここのところちょっと少なくなりましたが、多いときは一日に 2 件から 3 件、「ワンルームマンションはいかがですか、大変お買い得ですし将来のためにお買いになって、貸してご自分がお住まいにならなくてもいいんですから、こんないいお話はないと思うんですけどもいかがでしょうか」と、本当にうるさいぐらいしつこく、こちらが「結構ですから失礼します」と言って切ってしまうこともあるんですが、それぐらい電話がかかってくるんです。そうすると先ほど委員さんのお話にありましたけれども、本当に住む方と持っている方とは別のもので、その辺の税金というか、何か方法を考えて取ってもいいんじゃないかなと、私、日々そういう電話をもらうたびに考えてしまったんですけども。最近では 1 週間くらい前ですが、やはりそういう電話がありました。「そんなに儲かっていい話だったら、あなたご自分でお買いになったら」と、終いには言いたくなくなってしまうぐらいすごく勧められて、「こんないい話はないんですよ」とか「どうして興味ないんですか」とか言われます。「私どもは一切いたしません」とお断りしていますけれども、何かそういう利殖というか儲けということで、つくる方も売る方も「何かあるんじゃないか」と、電話をもらうたびに考えてしまったんですが、いかがでしょうか。

委員： 今のお話でちょっと関連するかもしれないんですけども、ファミリータイプの場合は分譲か賃貸で入居されている方がはっきりしているんですけども、今のお話のようにワンルームの場合ですといろいろな使い方があるんですね。分譲で買われて後で転貸をされるようなケースもありますし、もちろん賃貸もあります。それから分譲で買われてそのまま住んでいる方や、あるいはウィークリーとかマンスリーとかそういうワンルームもあるわけですね。ウィークリーとかマンスリーの場合だとしょっちゅう入れ替わっているんですね、入居者が。だから、誰がいるのかわからないとい

う問題があると思います。ですから先ほど別の委員さんが最初に言われたようなゴミの問題であるとか、そういうことに対してどうしてもウィークリーとかマンスリーの場合は無責任になるという状況が起こってくるのではないかと思います。

委員： いいですか。何かワンルームマンションが悪いんじゃないくて、ワンルームマンションが儲けの対象になっているというのがやっぱりみんなに迷惑をかけていると。私はワンルームマンションもそこに住んでいる人は豊島区にいれば、よそで物を買ってきて豊島区に捨てているのでは困りますけれども、豊島区のお店で物を買ってくれているというところもあると思うんですよ。マナーの問題で、きちんとしてくれればいいんですけども、きちんとしてただけで豊島区の他の住民の方が払っているサービスを、ワンルームマンションすべてが受け取っているというんで、その辺が税金というか費用というか、それを負担してもらえれば豊島区の人口が増えるとか、中には一週間でいなくなる人や一ヶ月でいなくなってしまう人もいますでしょうけれども、私が賃貸をやっている（紹介している）と大体2年、4年というレベルで（居住者が）いるので、そうなるファミリーでいる人は確かにお子さんがいると中学を卒業するくらいまでは長くいますけど、何かそこでマナーは管理会社がやってくれるので大きいところはいい、その分たとえば1戸のところから千円ずつ50世帯であれば5万円、区の方で協力金なり何なり取るということではできないのかなというように考えます。

部会長： そちらの委員の方どうぞ。

委員： あの、ワンルームに入っている人の質は全然悪くない、非常にいいと思います。まず入るためには5~60万円のお金がいるわけですからね。礼金、敷金、前家賃やらで。それからまたいろいろ物を揃えれば100万円近くになる。質の悪い人は入れないんですよ。それから入る時に猛烈なチェックをするんですね、保証人から身元から。これはもう払わなかったら大変なことになる。かぶってくるわけですから、管理する会社や保証する会社は。ですから質の問題は非常にいい。特に豊島区は学校もありますし、大体学生さんが24~5%ですよ。あとはこの近くに勤めている方、銀座とか丸の内に勤めている方とか、非常に質とか金銭的なものもきちんとしているはずですよ。ですからどうして悪いのか。そういう人たちはですね、学校に行ったり会社に勤めている人はどこに行ったらいいのかとなってしまう。

委員： 私は質とか住む方のことではなくて、要するに（ワンルームを）利殖目的として売るといことが日々あるわけですよ、でしたらそれに対する税ですか、何かそういうところから取ってもいいんじゃないかなと思います。ほんとに単純なことかも知れませんが、日々そういう電話をもらうと、そんなに儲かるのかと思います。だってワンルームを買ってそれを貸している。要するに豊島区に住んでいない方でも一生懸命勤めているわけですから。

委員： それはファミリーでも、買って貸している人はいくらでもいます。

委員： アパートは家主さんがほとんど豊島区にいます。

委員： さっきの電話の話ですが、たとえばファミリーマンションをつくりますとまずその周りにじゃんじゃん電話をかけるんですよ。これは一番のファミリーマンションのターゲットですから。ですからいろいろやり方があ

りますからその部分だけをとってこれから税金を取るとするのはちょっとやり過ぎじゃないかという気がします。

委員： ちょっと青臭いことを言わせていただきますが、ワンルームマンションが悪いとか良いとか、そういうことはまず度外視しているんですね、区の方は。とにかく今は56%が単身世帯で、前回の資料でも出ましたように調査したワンルームの42%が住民登録をしていないということです。そうすると56%以上に単身世帯はいるんじゃないかということは当然推測されるわけです。そういう人たちが、今は地方分権の時代といっておりますが、この豊島区政を担っていく人たちになり得るのかどうか。やはり地域を見るというのは社会的な世帯として行動を起こすということからして、やはり夫婦で子どもを産んで保育園や幼稚園に入れて、「公園デビュー」とよく言われるわけですが、そこで地域を見てまちに関心をもって、また自分の自治に関心をもって参加していくということだと思っておりますよ。単身者が全部悪いと言っているんじゃないんです、とにかく今バランスが相当おかしくなっているんじゃないかと。それをしばらく、ここでは5年間と言っているんですが、その間は狭小なワンルームマンションはやめてください、建てるんだったら税をかけさせてもらいたいということです。居住者のゴミ出しの問題ですとか、入居者の質が良いとか悪いとか、お金持ちとかそうではないとか、そういう話もあるんでしょうけれども、私どもがこの「ワンルームマンション税」を出しているのはそこなんです。やはり自分たちのまちは自分たちでつくろうよと、入居者や住んでいる人たちで。そこには学生がいても単身者でもいいわけです。ただそのバランスがあまりに偏りが大きすぎるのではないかということなんです。それから業界代表の委員さんが「ファミリー向けの土地がないからワンルームマンション向けの土地ばかり」だというお話をしていましたけれども、私は具体的に中高層の指導に当たる物件は全部図面を見ているんですが、決してそんなことはないんですね。100坪前後のものが一番多いんですよ。それで「一フロアに何戸ワンルームが入っているんですか」と逆に聞きたいんですよ。やはり「危険負担」ですとか「経済活動」からいけばワンルームが今の時代に合って効率がよろしいんでしょう、それは否定しません。ただそれをしばらく抑えてくれと、我々はこの税によって訴えたいということなんです。

委員： ちょっと一言。アンケートをとりましたら「ファミリーマンションをやりたい」という業者はほとんど200坪以上なんですよ。200坪、300坪以上というアンケートが返っておりますので、ご理解いただきたいと思いません。

委員： 今お話にでました区の方針というのは十分共感できることなんです、この(資料1の)1番の(4)まで挙がっていますが、もう一つ(5)というものがあると考えておりまして、先ほど固定資産税というお話が出ましたけれども、確かワンルームであれファミリーであれ固定資産税は土地に対しては1/6軽減になっていると思います。すなわち優遇していると思うんです。しかし、今、お話があったように、豊島区はワンルームを優遇したくないといっているわけですね。そうすると本来優遇している部分について、それを取り戻す分くらいは課税するというのは比較的合理性があるというように私は考えています。その固定資産税は東京都の税金ですから、東京都が一斉に税金を安くするというのは地域事情を反映しませんので、

今回は豊島区独自の問題ですから、やはり豊島区の中でそれを考えるべきだと思います。

部会長： ただいまのご発言はちょっと新たな論点でございます。いわゆる固定資産税の小規模な住宅用地に対する優遇措置があるわけですが、それにつきまして地域の事情にもとづいてその優遇を行わないという選択肢を地域は持つはずであると。そういうものとして優遇を行わない分の課税策というのはあり得るのではないかという論点でございます。これは(資料4-1に)載っておりませんが、後で検討させていただきたいと思えます。

委員： すみません、今のお話の中でちょっと確認したいんですけども、地方分権の話から今のお話も含めて、税率を変えることはできるんだという前提で受けとめてよろしいんですか。

委員： 固定資産税は東京の場合都が徴収していますので、東京都が一斉にもしワンルームに対し優遇措置をはずすなら、もしかすればできるかも知れませんが、今回は東京都ではなくあくまで豊島区独自の「住宅バランスが崩れている」という問題ですから、固定資産税が優遇されているということについて豊島区がその分は優遇する必要はないと考えているということ、上乗せ課税することは合理性があるのではないかとということです。税率を変えるというお話ではありません。

部会長： (資料4-1の)1番の「課税根拠」につきまして出された主な論点についてちょっと整理させていただきたいと思えます。

(1)の「住宅ストックのバランス悪化を防ぐこと」につきまして、当然、豊島区としては主要な政策課題であるということは確認されていると思えます。それにつきまして、これに対する別の意見といたしましては、「住宅ストックの問題というのは、結局土地の活用の問題である」という意見がございました。土地の実態につきましてははっきりわかりませんが、つまりワンルーム向けのどちらかといえば小規模な土地が豊島区では見つかりやすいということから考えると、これは土地の有効利用をしているので、これに対してファミリー向けの土地というものはあまり存在していないのであるということから考えると、住宅ストックのバランス悪化ということではなくてこれは必然的にそうなっているんだというご意見があったと思えます。それからもう一つは住宅ストックのバランス、特に25㎡以下のもので建築を抑制するといっても時代の流れとして25㎡以下のもので、これからはそれ以上のものは必然的に増えていくのであるから、バランスの問題と話がずれるのではないかとご意見があったと思えます。

それから(2)につきましては、ワンルームマンションが狭小な住宅を多数つくる行為であると認められるんですけども、これにつきまして区としては当然、ワンルームマンションの建築主が「原因者」であるということ、新築を抑制したいのであるという立場ですね。先ほどのストックバランスの悪化を防ぐということから、その原因者たる建築主の方に負担をしていただきたいというのが区の立場としてあると。それに対しましてもう一つの意見としてあるのは、やはりこれは先ほどの(1)の問題とつながっていますけれども、これはバランスの悪化ということではなくて土地の有効利用ということであるから、建築主は何も悪いことをしていないので、課税をうけるような原因者とはちょっと違うであろうというご意見

かと思えます。そのような意見の違いがあったと思えます。

(3)につきましては、ファミリー世帯を誘導する施策の財源をワンルームマンション建築主に負担してもらうということで、この「課税根拠」のAとBをくっつけるということで、「法定外目的税」ということで課税するのは適当かどうかということなんですけれども、これにつきましても建築主の方々が区から受けている便益ということを考えれば、ファミリー世帯誘導策の財源をそこに求めてもいいのではないかという意見が出されたかと思えます。これに対して、ワンルームマンションの問題とファミリー世帯の問題というのは全く別々な問題であるから、これらをくっつけることはできないのであるというご意見ですね、これが出されたかと思えます。

それから(4)の問題ですが、ここは非常にいろいろな意見が出まして、ワンルームマンションに関連する関係者の方々というのは多様でございまして、建築主あるいは売主と申しますか、それから所有者、居住者というか滞在者というか実際にいる方、いろいろな方々がいらっしゃるそれぞれが区のサービスを受けている面があるということは皆さん意見が一致しているかと思えます。そうしたときに誰からどのように負担を求めるといふことなんですけれども、基本的には区の立場あるいは区民代表の方々の立場からは、売主の責任といいますが、あるいは売主が区のサービスを受けているという面から見ると、現在は区に対して直接「税」を払っていないという面が非常に大きいので、何らかの形で負担を求めるといふことが適切ではないかというご意見があったと思えます。それから別の意見といたしまして、居住者というか滞在者というかそういった方々、あるいは所有者ですね、分譲を買った区分所有者の方々に負担を求めるといふ手がないのかというご意見もございました。それについてはちょっと制度上難しいというご説明がございましたけれども、何らかの形で、一般の区民とワンルームマンションに関係される方々との負担のアンバランスというものがどうもここでは指摘されていたかと思えます。ただそれがどういう原因から生じるのか、いわゆるそのゴミの問題が典型的にでておりましたけれども、一つはマナーの問題ということで、これは区の立場からするとこれはちょっとずれていて、区はマナーの問題を論じているのではなくて、あくまでもストックバランスの問題ですね、これを論じているので、課税の目的自体は別のところにあるんだというご意見がありましたので、そのところはちょっと留保しておきたいと思えますけれども、いろいろと負担のアンバランスが存在するのではないかということは皆さんかなり一致して出されていたのではないかと考えております。

それから最後に、学識委員さんからございましたけれども、住宅に対して特別優遇措置をとっている現行の税制が、豊島区としてはそれに独自の立場を出せないような状況にございますので、固定資産税のもっている一種の現行制度の欠陥がございまして、独自の立場からそれに対する政策をとっていくという事はあり得るのではないかというご意見があったかと思えます。

以上のような点がいろいろと出されたかと思えます。とても意見は一致しておりませんが、確認してよろしいでしょうか。

委員： 今おうかがいして、ちょっと気がついた点を意見として述べておきたいと思うんですけれども、やりとりを聞いていて感じた点ですが、これはワンルームが良いとか悪いとかの問題では無しに、今の議論の大方の意

見の一致するというかかなり共通する部分というのは、要するにワンルームを建てること自体が悪いことではなく、むしろ「投資目的でワンルームを持っている方が豊島区以外のところに住んでいる」場合に起こってくるのがどうも問題にされているということが最大のポイントになっているようですね。ですからこれに対してどう対応できるのかという部分がクローズアップされている点を感じたんですね。そういう意味では「ワンルームマンション税」という形がいいのか、むしろこの問題となっているところに焦点を合わせて、これの対応をすべき方策をもうちょっと追及することもあり得るのではないかという気がしたんですね。ですから今の議論を聞いていますと、どうも落ち着く先というか、最もターゲットというか問題にしなければならない部分について豊島区としてどう対応するのかという部分が焦点ではないかと。それでそのことは最初に豊島区が意見を述べられたんですけども、このことが改善されればおそらく豊島区の持っている考え方のある部分は解消することになるのではないかという気もするんですね。そういう意味ではこの部分の問題の解決というのは「ワンルームマンション税」の焦点としては非常に重要なことではないかと思いましたので、感想を述べさせていただきました。

部会長： はい、それでは時間の関係もございますので、これをどうまとめて部会の報告とするかにつきましては、(資料4-1の)1番については意見が概ね出尽くしておりますので、私の方であらためて整理させていただきます、案を示したいと思います。

それでは2番の方に移ってもよろしいでしょうか。

(一同了承)

2番は「国との事前協議」が必要とのことで、独自課税を行います場合に、法定外税につきまして国と協議を行う際に「同意要件」というのが公表されております。これにつきましてはここに書きましたように、この(1)には二つのことを書いてあります。つまり「国又は他の地方税と重複し、かつ住民の負担が著しく加重になる」と、こういう場合は法定外税を認めないということでございます。それから「物の流通に重大な障害をあたえる」という場合にも認めない、同意しないということになっております。それから(2)としても一つ、「国の経済施策」に反する場合は同意しないということになっているんですけども、これは私が思いますに、(1)の問題よりもたぶん(2)の問題の方が大きいのだらうと思います。つまり国は独自に住宅政策というものをとっているわけございまして、その「国の住宅政策」に反するような政策をとることになりますと、これはまた「事前協議」で同意を得られないという可能性もございまして、この点について、特に「ワンルームマンション」というのは法律で、建築基準法上認められている種類の建物でございますので、法律で認められている建築物に区が独自の判断で負担を認めるということにつきましては、地方分権の立場からこれが容認されるかどうかということですね。つまりこれが「国の住宅政策」とどう関係してくるのかということにつきましてはの影響なんですけども、これは区からまず何かありますか。

委員： はい。この2番の問題は総務省の方に同意を求めるときの重要な判断基準になっているわけでございますけれども、区の考えといたしましてはまず(1)の問題につきましては、ワンルームマンションの課税につきましては建物の各住戸に課税するものでございまして、「不動産取得税」あるいは

は「固定資産税」のように「資産」に課税するものではありません。したがって「課税標準」あるいは「納税義務者」も異なっておりますので、国税または他の地方税と重複することはないと考えております。また「物流に重大な障害を与えるかどうか」という点でございますけれども、ワンルーム自体の供給そのものを阻害しようとするものではありませんので、1戸あたり50万円という税額を負担していただきまして、その税収をファミリー世帯を増やすための施策に使うということでございますので、物の流通に重大な障害を与えるとは考えておりません。

それから(2)の「国の経済施策」、特に住宅施策に照らして適当かということでございますけれども、ご存知のように建築基準法等の建築の法制が全国一律で施行されておりまして、議論されておりますように住宅ストックや世帯構成の偏りが結果として生じてしまっているわけございまして、豊島区に生じておりますような極端にワンルーム、単身世帯が多いという「地域特性」の問題につきまして、全国一律の法制では解決できないと考えております。こういった問題は「地域の自己責任」といいますか、区の責任において将来に向かって是正していかなければならないと、こういったものが自治体の責務であると考えております。その手法といたしまして新しく制定されました「法定外目的税」の制度を活用いたしまして、それを是正していこうということでございます。それから、地域の住宅水準にとってマイナスとなっております住宅の建築主の方に、区の住宅施策の財源の一部を負担していただくというものでございまして、地方分権の推進という国の姿勢からも容認していただくということは妥当だということと考えております。

部会長： 住宅施策につきまして何かございますか。

委員： 私は先ほどご説明したように、決してワンルーム（の供給）は豊島区はベストテンにも入っていないんです、東京都の中の。ですからファミリーマンションが少ないからワンルームが多いような印象を持たれているんじゃないかと思えます。それから1戸50万円という負担で抑制効果があるかということなんですが、抑制効果があれば収入（税収）がゼロになってしまうんですね。抑制されると50万円というのは無いですから、ファミリー優遇の政策資金に出せないということじゃないかと思えますが、ちょっと矛盾しているんじゃないかと思えます。

部会長： 今のご意見につきましては、効果があれば税収がなくなってしまうのでインセンティブに回すお金がないだろうと、要するに効果が出過ぎればということですね。（資料4-1の）1番の「課税根拠」でいうとAがあまり効いてしまうとBに回すお金がなくなりますよということですね。それは「たばこ税」なども同じことですが。

委員： ちょっと一点だけ。今回の課税の内容と議論が一つだけずれているのがあると思えますのが、今回、いわゆるワンルームリースマンションや分譲マンションに課税するだけでなく、分譲、賃貸に特に限っているわけではないと理解していますけれども、そういうように位置付けて、それで委員さんが今おっしゃったように、分譲マンションの問題ではないと確認しておいた方がいいのではないかと思います。いかがですか。

委員： 広さは25㎡以下ということですから、ワンルームには限定されるんですよ。アパートはどうなんですか。

委員： アパートも（要件によって）入っているんですよ。

部会長： その点は（資料4 - 1の）3番で議論をさせていただきます。「課税対象」の問題ですので。

委員： あともう一つ、国の住宅政策ということですが、私も国土交通省にいたことがあるので。住宅政策というのは基本的に「地域密着型」ですので、地方分権という立場からそれは一般に推奨されることだと思います。ただし、例えば公営住宅のようなものを排除するとか、そういう施策は少し拒否される場合があると思いますけれども、今回のように豊島区が、たとえば単身者比率が非常に高く、他区に比べても高く、それを是正するというのであれば十分、国の住宅政策の範囲内であろうと私は考えます。

部会長： そい、それではこの2番ですが、「国との事前協議」につきましては、ここで議論することというよりも実はこれは国との関係で、国がどういうかわからないということもございますので、これ以上やっても何ともいえないということもございますので、こういう論点があるということだけを確認させていただきます、3番の、今もう議論がされておりましたけれども、「課税対象」の議論に移ってよろしいでしょうか。

（一同了承）

部会長： 課税の対象をどう考えて、どういうものを抑制するのか等ですね、いろいろ意見が既に出されておりますけれども、これにつきましてはこれまで出されております区の構想によりまして、「3階建て以上で、1戸25㎡以下のものが15戸以上、かつ総戸数の1/3以上」であるものですね。ということ定義してこれに1戸あたり50万円の負担を求めようというものでございます。これにつきまして、これまでのこの部会でいろいろ意見が出されております。つまりワンルームマンションの中でも15戸未満のものには課税しないのかと、あるいは木造アパートですね、つまり狭小なものであるいは単身世帯というものを抑制したいのであれば木造アパートも同じことではないかと。なぜ15戸以上のワンルームマンションだけが対象になるかということについての意見あるいは疑問点が出されたと思います。これが(1)です。それから(2)として、先ほどもありましたが25㎡を超えるもの、ここでは35㎡以下ということでこれは前回出された意見ですがけれども、35㎡以下というところで課税しなければワンルームマンションの抑制とは言えないのではないかと、これはもう少し大きな話になりますけれども、そういうご意見も出されていたかと思えます。いずれにしてもこの「課税対象」、つまりどういうところを抑制したいのかということだと思います。これも区の方から説明をまず求めたいと思います。

委員： はい。まず、なぜ25㎡以下で3階建て以上、15戸以上のものに課税をするのかということでございますけれども、1棟の建物で多数の狭小住宅を供給する、そういった中高層のワンルームマンションを抑制するという趣旨でございます。このようなマンションにつきましては普通50年以上地域に存在することになります。そういうことによりまして、先ほども申し上げましたが、「住宅ストック」あるいは「世帯構成」のアンバランスを長期間に渡って継続すると、地域に与える影響が非常に大きいということでございます。それから、ワンルームマンションにつきましては先ほどから議論されておりますけれども、分譲と収益との相関関係によりまして経済効率性が供給する際の重要な要素であるということで、課税対象を中高層のマンションのそういった規模のものに限定いたしましても、このことに

よってそれを避けるためにこれを下回るような規模のマンションの建設を助長するというようには考えにくいのではないかと考えております。それから木造アパートにつきましては、減少してきております。また、今後とも増加するとは思われません。そういったことによりまして木造アパートにつきましては建築を抑制する必要性は薄いと思っております。また豊島区内では、ご存知のとおり木造住宅の建替え促進あるいは不燃化促進事業等の事業を展開しております。そういったことでアパートにも課税していきますと、老朽な木造住宅の密集地域の改善というのが進まなくなるといったこともありますので、アパートには課税しない方針でございます。それから、現在も要綱によりまして、ワンルームマンションも指導させていただいておりますけれども、課税の基準を要綱と合わせると、あるいはその要綱につきましても今後条例化することも検討しておりますけれども、抑制のための条例あるいは要綱と基準を合わせることで指導が総合的に行えるというように考えております。

それから(2)の25㎡を超えたものについて課税しなければワンルームマンション全体を抑制できないんじゃないかというご議論でございますけれども、豊島区が25㎡という基準を設けたということは、国の中高年の単身用住宅の最低基準といったものをふまえた数字でございます。それ以下のものを抑制しようというものでございますが、先ほど来お話ができておりますけれども、2人世帯の最低基準の29㎡以下を課税対象とするというように基準を変えるということも考えられると思います。こういったものも皆様方にご議論いただければよろしいかと思っております。

委員： 豊島区には「中高層集合住宅建築指導要綱」というのがございますけれども、これはやはり良好な居住空間を確保するというのが要綱の趣旨であると思っておりますが、区の方におたずねしたいと思っておりますがこれを変えるということは検討しておりますでしょうか。これによってある程度その辺のところも変わってくるのではないかと思います。

委員： この中高層指導要綱とですね、あとは開発の問題等様々ありまして、今まではいわゆる「要綱行政」と言われてきましたが、やはり透明性・公開性の原則から条例化をしていきたいということで、その中で基準についても一定の見直しをしたいと考えております。とくに規模の問題に関しましては、この検討会のご議論を踏まえながら、変えられるものは変えていきたいと思っております。

委員： その(要綱の)中でワンルームの面積の規定がいろいろございますが、それを見直すということについてもあり得るということですか。

委員： それは視野に入れております。ワンルームすべてを規制するとかしないとかではなくて、今はワンルームでも40㎡位のワンルームというのがありますので、ただ単にワンルームということではなく、ある一定規模のもの、ここでは25㎡とっておりますけれども、少しご議論を踏まえてやりたい。それから、先ほどの世帯構成のバランス等を踏まえますと、例えば時間的に規制期間を変えていくというようなことも考えられると思いますが、これから検討するという段階です。

委員： 私は課税対象についてはやはり相当見直されたほうが良いのではないかという意見です。まず規模についてはこの課税の目的を考えた場合にはやはり「二人が住める」というのを基準にすべきであって、29㎡という最低水準がありますけれども、理想的には35㎡以下とすべきだと私は思いま

す。それと 15 戸以下というのもこれはむしろ「小規模零細アパート」を助長する結果となるので、きわめてまずいと思います。具体的には原則 35 m²以下あるいは 29 m²以下に課税するとして、例外規定をいくつか設けるとするのが一番合理的ではないかと思います。その例外規定としてはたとえば建替えの場合はいいか、従前の零細な木賃アパートを建替えた場合はいいとか、そのような何らかの例外規定として持つというのが合理性があると思います。そうしないと最初のほうで議論がでていましたけれども、いわゆる分譲ワンルームマンションを狙い打ちするような税になって、これは本来は住宅ストックのバランスの悪化を防ぐというのであれば、それはやはり普通の賃貸アパートも課税対象とすべきであるというように考えます。そうすれば、先程土地はワンルームしかつくるようなものしかないというお話がありましたけれども、実際に地主が所有している小規模な土地で、賃貸アパートを経営するというのを考えれば、この点もしワンルームが課税されるのであれば、35 m²くらいの新築、二人世帯用のものを 4 戸くらいつくる、ということは充分可能性があると思います。分譲だから戸数があつまらないとだめですけども、賃貸なら戸数がまとまらなくても十分供給することは可能だというように考えます。

委員： 広さの問題で、どんどん広げていくことは簡単なのです。ところがその居住者の家賃が上がってくるわけです。そうすると学生さんとか独身者とかの家賃が 10 万円とか 15 万円とか上がってくるわけです。果たしてそれでそんなに広い所に住んでいるからおとなしくなる、まじめになるわけでも、なんでもないわけですから、その辺のところはやはり 25 m²以下で何か問題があるのか、この辺のところを議論したいと。全く矛盾しているんじゃないでしょうか。

委員： それは今あるマンション全てに課税するという話ではないと理解しておりますので、新築部分だけだと理解しておりますので、その点は区の小規模零細アパートの家賃が一斉に上がるということではないと理解していませんけれど、そうではないでしょうか。

委員： 小規模なアパート、小規模なマンションは多分例外はあっても大家さんも豊島区に住んでいて、そこから揚がった家賃で区民税もプラスされて払っていると思います。なおかつ先ほどのマナーの問題ですけども、アパートの住民が悪ければ大家を責めれば、大家さんが注意するから比較的いいんじゃないかと。一番困るのは、小さい部屋も需要があると思うんです。ただ大規模な小さい部屋のもので、それを分譲して、前にありましたけれども、その一番始めの元の会社がつぶれてしまうと、誰が何をやっていいのか分からない。それでスラム化してしまったり、あるいは別のところが管理したり、敷金も持ち逃げしたりしたこともあるので、細かいのはある程度力のない大家さんのことも考えて、そこまで課税しないほうが良いと私は思います。

委員： そのような判断があるかと私も理解できるんですが、その場合は私の今までの検討からすれば 15 戸ではなくて 8 戸以上だと思います。8 戸以下だと「庭先経営」といわれているものは大体 8 戸程度ないし 6 戸程度ものが多いのでそのあたりに基準を置いた方がいいんじゃないかと思います。

委員： 事実で確認したいのですが、この課税対象をこのようにとった場合、とったという合理的な理由というか、広さはいいんですが 15 戸以上で 3 分の 1 以上というような数値を設定したということは、先ほどの木造アパート

等を念頭においてこういう数値を出したのかということを確認したいと思いますので、説明をもししていただければありがたいのですが。

委員：これは先ほど来、出ています中高層マンションの指導要綱の指導対象が3階建て以上でかつ15戸以上、3分の1以上というのが基準になっているということで、それに合わせているというわけでございます。

部会長：それからもう一点確認したいのですが、議論の前提として木造アパートの問題なのですが、減少していきだろうということで、建替えを促進していくということがご説明されたんですが、それにつきまして、現実問題として木造アパートを建替える場合は、何が建つのですか。つまりどういうものが建っていくのが多いんですか。木造アパートを建替えてワンルームマンションができてしまうのか、それともまた木造アパートができるのか、一戸建てができるのか、どういうものが実際できているんでしょうか。

幹事：中高層の指導要綱を担当しているものなのですが、やはり木造のアパートが建替えをする時には、同じようなアパートタイプの、まあ共同住宅ですね。ただその木造2階建ての共同住宅ということではなくて、3階とか4階建てだとかそういったようなマンションタイプのものが比較的多いのではないかなと思います。

部会長：それはワンルームマンションということですか。

幹事：そうですね。ワンルームマンションが多いです。

部会長：区の施策としては、木造アパートの建替え促進するというのは確かに施策としてあるけれども、どういうものに建替えるのかということは何らかの政策としてあるのですか。前にご説明がありましたでしょうか。

委員：いわゆる不燃化促進ですとか、「居住環境総合整備事業」とかの「事業地区」を結構抱えておりますけれども、その中で助成金を出すような形になっております。そういうときには最低でも35㎡以上にしてくださいと。あるいはファミリー向けですと55㎡以上にしてくださいというような形で指導はさせていただいております。ただそれ以外のところについては、そういうような関与はできておりませんので、何とも言えない状況です。

委員：私も木造アパートも500戸くらい管理しておりますが、全く賃貸の付きが悪いんですよ。その理由は、やはり火事に非常に弱い。一軒が焼けたらみんな焼けてしまう。それから騒音が非常にある。それから耐用年数が短い、それからやはり鉄筋の、今言ったような賃貸に流れていっている、という様な感じがします。この辺もお含みおきいただきたいと思います。

部会長：どうでしょうか。3番につきまして、今まで出されておりますようなご意見は、区側としましてはここで出されているような3階建て以上で、15戸以上でかつ3分の1以上というのは、地域に対する影響が非常に大きいのであるというご判断から出されている。それから木造のほうは減少していくであろうということで、木造の建替えにつきましては1戸当たりを広くするようなことを促進していきたいということですね、そういったことを言われたかと思います。それにつきまして、いずれにしても新築に（税を）かけるわけでございますので、既存のストックにかけるわけではなくて、あくまでも新築部分にかけようという提案になっておりますので、そこにつきましては木造で狭いというのがこれからできるというのであればそれも当然対象に、少ないかもしれないけれども対象になるということで考えるべきではないかというご意見、それから同じく15戸以上ではなくてもっと小さい規模のものにも住宅ストックのバランスを考えるのであれば

何も15戸以上と言わずにたとえば8戸以上にかけるというご意見、それからワンルームマンション自体の定義、1戸当たり何㎡かというの、今の指導要綱は20㎡未満を建てさせないという指導をしているわけですが、20から25の間のをワンルームと考えているんですが、これについても最近の傾向から見ると25㎡というのは果たしていいのかということで検討しているようなご議論があったかと思います。それにつきましては、最初の構想案とは話が違ってきて、25㎡という数字が動いてきますと、それはそれで議論の前提が違ってきてしまうので困ってしまうのですが、ご意見としては35㎡という数字がありましたし、逆にむしろ25㎡で広いか狭いか判断すべきだというご意見もございました。ここも意見がいろいろ出ていたところがあるのかと思います。課税対象につきましてももちろん意見が一致しているわけではございません。

委員：今の課税対象の中で、ワンルームという範囲の中に、「福祉」にからむ、グループホームのような形、障害者対象で例えばワンフロアに5・6部屋、エレベーターで縦に（結ばれ）5・6部屋が各フロア毎にあるといった集合施設において、各フロア（部屋）毎に分譲タイプが出てきた場合、それは当然考えられますので、こういう世の中ですから、福祉関係は除外するか制限から外すとか、例外の何かを残してもらいたいなと思います。何でもかんでも取るというのではなくて、だから分譲マンションで商売をしてもいいですけども、福祉関係については例外で考える必要があるのではないかと思います。面積とか数とか高さとか、その用途ですらね。

部会長：ただいまのご意見は、ワンルームマンションという形で議論すると同時に、いろいろ具体的な政策あるいは課税案をもし考えられることがある場合には、当然何といたしますか、原則があれば例外もあるということで、いろいろ施策的な配慮や社会政策的な配慮が必要というご意見だったと思います。課税対象の問題というのは、結局どういう世帯向きの住宅を増やしたいのか、あるいは抑制したいのかというところで課税対象が絞られてくるわけですが、具体的にワンルームマンション、あるいは木造アパート、それから小規模マンション、そういったものについて、いろいろ意見がでましたので、これもちょっと、どういう案にはどういうメリット、デメリットがあるかについて少し整理させていただきたいと思います。ということで課税対象につきまして何か追加があればどうぞ。

委員：この税制というのは国を通るのですか。

部会長：それは私は総務省の人間ではございませんので。租税理論といたしまして、実はこれは先ほどの国との協議の問題になりますけれども、これは個人的に考えますには、国というのはかなりしっかりしているようでかなり揺れているところがあるのかなと思います。入り口の問題ではなくて多分出口の問題だと思います。つまり最終的に議会を通過からの話なのですが、ただもちろんそれは他の自治体の動きなどを見ておきますと、議論している間それは国も当然見ているわけですから、そういう仮定でいろいろ議論を例えば学識経験者でも論争になっております。他の自治体ではたとえば横浜市の税（勝馬投票券発売税）につきましても、国と横浜市だけが協議するわけではなくて、いろいろ学識経験者が論文などを発表して、私どもも最近その議論をフォローしておりまして、いろいろ税理論上の検討も進めています。もちろん（ワンルーム税についても）専門委員会でそれは進めますので、税理論として成り立つのかどうかにつきましては、もち

ろんここでの議論を踏まえつつ専門委員会で検討させていただき、それもまた検討会議の場で議論させていただきことと思います。

委員： 税制の問題になりますと我々業者ではなくて、我々は専門家にですね、先生方は専門家だと思いますけれども、もっと議論していただきたいという気持ちがありますので、業者では税法的なものが全く不得意な部分ですから。

部会長： その辺は私どもで当然ご議論させていただきたいと思います。それでは（資料4 - 1の）3番まで議論がございましたが、大体、時間は30分くらい残っていますが、4番、これは課税の水準ということでございまして、これはもうすでにいろいろ議論が出ております。前回までもいろいろ議論が出てございまして、1戸50万円といった負担、これはもちろんマンション業者の方からすればこれは大変な額であるというご発言がすでにいただいてございまして、議事録にも載っておりますけれども、それで抑制効果がもしあるとしますと、これが先ほど言われましたように、ありすぎて「インセンティブ」の財源が無くなるではないかというご発言がございましたけれども、とにかく課税の水準についてもし導入するとなるとどう考えるか、それから逆に抑制効果があったけれどもまだ税金があるということを考えないとこの4番は出てこないんですけれども、とにかく「インセンティブ」の財源に必要な税金が見込めるかどうか、当初の区が出されました構想の段階では確か3億3千万ですか、税金の見込が出されて、これで何ができるかという議論を前からすでにここでやっております。住宅に関する施策も資料を出していただいて検討してきたかと思いますが、あらためて課税の水準につきまして、まず区としての立場をもう一度ご説明いただきたいと思います。

委員： まず、1戸当たり50万円という額で抑制効果があるかということでございまして、この額は、固定資産税の現在の状況を踏まえて算出したものでございます。具体的に申し上げますと、約20棟程度の新築マンションの固定資産税評価額を調査いたしました。これを25㎡当たりのマンションに置き換えますと、どの程度の固定資産税評価額になるかということをお算出しました。これに標準税率年1.4%、これにマンションの耐用年数47年間ということで47をかけまして、それを1年で一括して納めていただくということでして、3分の1にしました。これが50万円ということでございまして、この50万円程度の税をかけることによりまして、それを購入された方、あるいは購入された方が賃貸に出して賃料を得ることについて、購入者の方に転嫁されない、それから家賃にも転嫁されないという限度がこの程度ではないのかと。建築した人が負担していただく限度はこの程度ではないかと考えております。それから不動産に関します既存の税金、主に固定資産税でございまして、そういったものと比べても、著しく過剰な負担とならない額ではないかということで25㎡以下の住宅供給を抑制する上で効果的な額であると考えて出したものでございます。この税は徴税コストを差し引いても「インセンティブ」の財源に必要な税金が見込めるかどうかということでございまして、25㎡以下のマンション供給が減少してしまいますと財源そのものが減っていくわけでございますけれども、私どもの見込では年間だいたい660戸程度平均のワンルームマンションが供給されておりますので、50万円を掛けますと年間3億3千万という計算になるわけでございます。納税義務者につきましては、現在の

中高層の建築指導要綱で捕捉できますし、現在の課税徴収体制で徴収手続きがそんなに複雑でないということで対応可能であろうと思います。徴税コストにつきましては人件費を含めまして年間 100 万円程度で済むと想定していますので、この程度の供給があれば十分、徴収コストを差し引いても「インセンティブ」に必要な財源になると考えております。

委員： 使い方、用途を説明していただきたいのですが。

委員： 使い方は前にも申し上げておりますけれども、住宅のアンバランスを是正するために、豊島区では特にファミリータイプの住宅を誘導していかなければいけないと、こういって政策をとっておりますので、ファミリータイプの住宅の供給を促進するような施策に財源を使いたいと考えております。

委員： 具体的にいいますと。

委員： 具体的にはまだはっきりこれ、とは確定出来ませんが前から申し上げておりますように、都心共同住宅供給促進事業とかですね、それから区民住宅供給事業といったものに使いたいと考えております。

部会長： 前回追加で配られた資料で、区民住宅供給、それから公共賃貸住宅ですね、それから都心共同住宅供給ですか、民間の分譲・賃貸住宅、それから 3 番目にファミリー世帯住み替え家賃助成事業ということで、確か幹事さんの方からご説明いただいたかと思えます。

委員： 家賃補助ですか。

部会長： それも入っています。前回の資料ですね。

幹事： 具体的には、区民住宅と申しますのは賃貸住宅でございますので、それを建設する建設費の一部補助、それから入居者に対しては家賃補助とセットになっているものです。都心共同住宅につきましては、分譲・賃貸を問わないのですが、やはり建設する方に一定の、共同化であるとか周辺に空地をとっていただくとか、一定の公共性を備えたマンションを建設する場合に建設費の一部を補助をする制度でございます。それからファミリー世帯の家賃補助についてはその名称どおり「家賃助成」ということでございます。

委員： 今から、ファミリーマンションをどんどんつくる様な政策で、この 3 億そこそこのお金で建築補助や家賃補助ができるのですか。

幹事： 区は住宅対策に相当の財源を注ぎ込んでおりますのは、既に（前回の部会までに）ご説明申し上げましたとおりでございます。今後とも頂戴しております既存の税を充てまして、こうしたものを推進していくというつもりでございます。さらにこの「法定外税」ですね、これを加えた形で住宅対策を充実していくということでございます。とりわけこのファミリータイプの増加につながるような施策を充実していくというように考えております。

委員： 賃貸の家賃補助となりますと、持ち主と入居者が別になりますか。

幹事： 建設主の方にも補助いたしますし、入居者にも一定の家賃軽減措置を講ずるということでございます。住宅施策には今申し上げた 3 点以外にも多々やっておるのですが、全体の総額が年間 15 億円位で、その 15 億円のうち、区が実際に一般財源として区民税等から充当しているのが 4 億円程度でございます。ですからそれ以外は、国の補助それから都の補助等やっておりますので、元金といいですか、一般財源の分がたとえ 3 億円であっても、それ以外に事業を展開する上でも国庫補助等の補助を受けられま

すので一定程度のものはできると考えております。

委員： 今までの効果は無かったわけですか。

幹事： いえ、今まで公共賃貸住宅等を供給することによってそのファミリー世帯の居住を継続することを実現してまいりました。それはもう大きな効果があったというように理解しております。実際3億円でどれくらいの事業規模が出来るかということも前回の資料で数字上出してご案内しているところでございますが、今日、改めて用意しておりませんので、お手元にもしあればご覧下さい。

委員： ちょっと一つだけ。先ほどの25㎡に関わりますけれども、もしそのままであると、多分税収もあがらずに、25.1㎡のマンションが増えるというように予測されると思いますので、その点は是非お考えいただきたいと存じます。

部会長： 先ほどの話では660戸位ですか、税をかけても660戸ぐらいは建つであろうということでしたが、現在はどうでしょうか。

幹事： 現在の区民住宅ですか。

部会長： そうではなく、ワンルームマンションが今、年間だいたい何戸位建っているのでしょうか。その確認です。

幹事： 例えば13年度で見えますと、3階建て以上で15戸以上1/3以上ということで、そういう定義で実際建ったものはなかなか統計取りづらいのですが、建築確認等を基に概算で調べたものがございまして、13年度を見ますと共同住宅の建設自体が全部で約2,000戸程度ございました。そのうち25㎡以下という所で、まず切ってみますとその部分が700戸程度でございました。大体35%程度でした。ですから、25㎡以下の分が35%ということは全体の1/3なのかと考えられるのですが、逆に言えばその部分だけで1/3もあるということでございまして、面積規模で10㎡単位で切っていきますと、かなり狭小な規模の部分の供給が多いということでございまして、それから全体が2,000戸ほどで25㎡以下が700戸程度であるといった場合に、その700戸の内訳でございまして、そのうち3階建て以上で15戸以上というものが約450戸ほどございまして、ですから25㎡以下の共同住宅の供給の700戸のうち450戸が3階建てで15戸以上であるということでございまして、残りの250戸程度は2階以下あるいは14戸以下といったような状況でございまして。

部会長： はい。というようなご説明でございまして。税収の見込につきましては果たして抑制効果があるかどうかというのは実は非常に大きな影響がございまして、これは課税を考えると(資料4-1の)一番最初に戻りまして、1番のAかBかという問題が出てきます。要するにAの効果があればBの財源はあまり上がらないということでございまして、むしろ逆にAの効果がないとBの財源が非常に入ると、二者択一的なところがあるわけでございます。たとえば660戸の課税対象が見込まれるとしますと、ワンルームマンションは今より増えるのではないかという見込みに基づいて税収見込みもたぶん出されていると思いますので、実際の税収見込というのはもちろん例がございませぬので、やってみないとわからないということが実際にはございまして。ただ、ここでわかることは、前回配られた資料によりますと、税収が1億円あればどれくらいのことができるかという形で資料として出されておりますので、それをあらためてご確認いただいた上で皆さんにはご判断いただきたいと思っております。

委員： これはどこに入れたらいいかちょっとわからなかったんですけども、まず確認したいのは、この税の「課税客体」というのは建築行為自体を考えていらっしゃるわけですね。「何が課税客体になるのか」というのは一つの問題だと思うんですが、この場合ちょっとわかりにくいんですけども、確かに課税対象のところを読みますとわからないわけじゃないんですけども、「買う」という行為を対象にしているのか、それとも「所有」ということを対象にしているのか、考え方によって二重課税の問題が発生しますので、税源として何を予定しているのであろうかということなんです。

事務局： 「課税客体」は区の研究会の中では、「狭小な住宅の建設」というところを捉えております。

委員： 要するにこれは「ワンルームマンションの業者が建てる」という行為自体を対象にするという意味ですね。

事務局： はい。

委員： それをちょっと確認したかったものですから。これは二重課税とかいろいろ税制を考える意味では極めて大きな問題だと思われましたので。

さらに、もうひとつ難しい問題は、私どもは今まで税制をやってきました、基本的な「目的税」というのは二通り考えられるということなんです。一つは国の目的税のタイプで、例えば「消費税の目的税化」とか、「道路財源の目的税化」ということがいわれるわけなんですけれども、このタイプの目的税というのは、税自体は目的税じゃないんですけども、いわゆる「普通税」のタイプと同じ仕組みを持っているんです。しかし、別の特別法によってこの財源はこういう使い方をしますという形で目的税化を図っているんです。そういうタイプの目的税なんです。おそらく豊島区のこの新税はそういう考え方ではないんだろうと思います。豊島区の税の基本的な考え方は、地方税でいわれる目的税を予定しておりますが、非常に難しいのは、微妙なところがあるんですが、通常、「地方税で目的税」といわれるタイプのものは、普通は「受益」だとか「原因となる財政需要」であるとか、そういうものとセットにして考えられているものなんです。したがって、いろいろなタイプの目的税はありますけれども、代表的なものとしては例えば「国民健康保険税」というのがありますけれども、これは国民健康保険の財源を確保する、国民健康保険の財源は被保険者に対して還元していくというタイプのものなので、極めてわかりやすいわけです。

それからもう一つのタイプは、今現在行われているものとしては、例えば三重県の「産廃税」ですね。この場合は産業廃棄物が三重県に持ち込まれることによって予想されるいろいろな手当てをしなければいけないための特別な財政需要が発生するというので、これを住民が負担するのは不合理だということで、その原因を引き起こす者に対して負担を求めるというタイプのものです。そういう考え方のもとに税金をかけて、しかもその用途を限定するという形をとっているわけですね。ある種の「因果関係」が、「目的」と「課税対象」との間にあるということになります。また他の例ですと「入湯税」というのがありますが、これも目的税になるんですけども、これはその目的を見ても、入浴客に課税してその用途は入浴客に便益を与えるための施設を整備するために使うということを設定しているんです。

そういう意味では因果関係をきちんと捉えた形で目的税というのは設定されているんですが、この場合非常に難しいのは、課税対象となるものと、

目的というものが今説明したような目的税の範疇と少し違うのではないかと、あるいは説明をうまくできないのではないかという気がします。ですからその部分をどのように区の方で考えられたのか、ちょっとお聞きしたいということです。

事務局： 大変難しい部分だと思っています。ただ私どもとしては区の研究会の中でいろいろ出た議論としては、要するに狭小な住宅が増えることによって住宅のストックバランスが崩れると、それが地域社会に与える影響が非常に大きいために、本来であれば民間の住宅供給でバランスが整われるものであれば何も行政が手出しをすることはないはずだったんですが、そのためにファミリー層向けの住宅を誘導するという財政需要というか政策というものがようになってきている、そういったところからそれに投下する財源を、一棟で多数の狭小住宅を供給するワンルームマンションの建築主に負担していただくと考えたわけでございます。

委員： これはかなり専門的というか技術的な問題を含んでいますので、この議論は「専門委員会」等でお話しすべき点があるかと思ったんですが、ただ事実としてそういう部分があるということをご皆さんに知っておいていただく意味でちょっと述べさせていただきます。

部会長： ただいまのご議論は、(資料4-1の)最後の「応益負担原則」との問題に関係するんですけども、実は最初の1番のところの説明しましたAとBの関係ですね、「抑制」と「財源調達」の関係につきまして、1番の(3)をちょっと確認しますと、ここに「法定外目的税」という言葉を書かせていただいております。ここでいう「ファミリー世帯誘導策の財源をワンルームマンションの建築主に求める」という目的税というのが、先ほどの学識委員の方のご発言では普通の目的税の考え方と違う可能性があるかと、そこにつきましては「専門委員会」で特に深く議論しなければいけないと思っているところではございますけれども、1番のAとBをどうくっつけるのか、つまり区の立場では豊島区の住宅ストックのバランスの悪化の解決策というところにつながっているわけですね。そういうところにつなげようというのが区の構想で出されています。それが通常言われております「地方税としての目的税」としては少なくともめずらしいところですね。こういうところが議論になるであろうということをご確認されたのだと受け取らせていただきたいと思います。

それから、(資料4-1の)最後の5番のところが残っております。「応能負担原則」と「応益負担原則」ですが、応益負担の方は実はもう1番と関連してかなり議論しております。それから応能負担のことにつきまして、先ほど「誰が負担することになるか」という転嫁問題、これが前から言われておりますけれども、先ほど区の説明で建築主の方に直接課税するわけでございますけれども、それが果たして誰が負担することになるのかということですね。つまり「建築主」と、「所有者」といいますか「部屋を買う方」、それからそれをまた「借りられる方」がいらっしゃるわけで、どの辺にその負担が帰着するのかという問題があります。これも税額によってかなり違ってくる場合がございますけれども、それによって「応能負担」の原則との関連が問題になっている可能性があるわけでございます。つまり、もしかすると経済力の非常に弱い人に課税される可能性があるのではないかと、要するに最終的な消費者といえますかマンションサービスを受ける「居住者」あるいは「滞在者」ですね、ここのところま

で転嫁されていきますと、果たしてそれがいいのかどうかというところが先ほどから議論されているかと思えます。そういったところも専門委員会のレベルで議論になるかと思えますけれども、その論点も既に出されていますので、そういうところがあるということもここで付け加えさせていただきますかと思えます。

今もう 8 時 55 分ということでございます。大体、予定の時間にきております。皆さんにご協力をいただきましてこの資料(4-1)に掲げさせていただきますました論点につきまして自由にご意見を出していただきまして、ご主張は出揃ったかと思っております。これをどういう形で部会の報告にまとめるかということが非常に大変なんですけれども、私の方で年末年始で考えさせていただきます、次の(第5回)部会に報告させていただきますかと思えます。そういう形で、このまとめを試みさせていただくということで今日のところはよろしいでしょうか。

委員： ちょっと一つ。私どもは素人なものですから、これから先の、たとえば国との折衝というんですか、この辺は先生方や行政サイドのご努力によると思うんですが、その経過等は私どもには教えていただけるのか、あるいは「専門委員会」で方針が決まったら行政と一緒に国の方と交渉してどうなるのか、ご連絡はいただけるということなんですか。

委員： 今の点について少し説明しますと、こういった法定外税についての手続は行政の方は既に調べていらっしゃると思いますが、基本的には「議会」にかかるんです。議会で可決されて「条例」ができた段階で、初めて国とその税について総務大臣との間で「協議」をしなければいけないということになっております。協議をした上で同意が認められれば課税できるという形になります。ですからまずこの部会で議論された内容がそのまま国との協議の対象になるということではないんです。豊島区議会でまず条例をつくっていただく、その条例ができた段階で総務大臣との協議ということが始まるということになります。

委員： はい、ありがとうございます。

部会長： それ以前にこの部会で出されたものを一度「検討会議」に報告いたしまして、その後に「専門委員会」を行います。その「専門委員会」で全体の「答申案」といいますか、そういうものをつくりまして、また検討会議で審議をするということになっておりまして、皆さんはもちろん委員でいらっしゃるから、まだまだご議論に参加していただかなければいけませんので、その点よろしく願いいたします。来年の1月28日に第5回目の部会を開きまして、そこで部会としての意見を整理させていただきますかと思えます。

1月28日の件については既に前回お話ししましたか。

事務局： はい、第5回目は1月28日ということでご案内させていただいております。あらためまして、1月28日(火)の同じ時刻にこの場所でございますので、よろしくお願い申し上げます。

部会長： それでは、今申し上げましたような方針で、年を越しましてもう一度部会でご議論させていただきたいと思えます。よろしいでしょうか。

(一同了承)

それでは、本日はどうも長時間ありがとうございました。

閉 会

<p>会 議 の 結 果</p>	<p>・今回は、区の課税構想に関する観点から議論が進められた。次回(第5回)はこれまでの4回の部会での議論をふまえ、部会長が作成する「部会報告案」をもとに検討することとした。</p> <p><委員の欠席> 野口和俊、佐藤信哉</p> <p><次回日程> 第5回：平成15年1月28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4 - 1 豊島区の「ワンルームマンション税(仮称)」構想に関する論点整理その2～課税をめぐる論点～</p> <p>追加参考資料 「課税をめぐる論点」に対する区側の考え方</p>
<p>そ の 他</p>	