

平成15年9月18日

## 「豊島区法定外税に関する報告書(案)」に対する意見書

豊島区法定外税検討会議

会長 中村 芳昭 様

(社)東京都建築士事務所協会 豊島支部長

豊島区法定外税検討会議委員 織本 真一郎

「ワンルームマンション税」の今回の報告書(案)に対し、以下の点を意見として提出致します。

ワンルームマンションを抑制するのではなく、排除するものとなっている。

第二部会では、ワンルームマンションに対しての議論を展開してまいりましたが、「狭小住戸集合住宅」に対する議論は行っておりせんので、この報告書(案)で、狭小住戸集合住宅に課税するのは問題があると思われます。

ワンルームマンションは基本的に1人世帯であるのに対し、29㎡以下の狭小住戸は2人世帯です。1人世帯の場合と2人世帯では、生活様式も異なるばかりでなく近隣住民との対応も異なってきます。

当初の議論であった、25㎡以上のワンルームマンションの規模は

6畳程度の居室+収納+ミニキッチン+トイレ+洗面・脱衣室+浴室

という構成になり、比較的良好なワンルームマンションとなりますが、

25㎡以下の狭小なワンルームマンションの場合では、

<トイレ+洗面・脱衣室+浴室> <3点ユニット> となり、

6畳程度の居室+収納+ミニキッチン+3点ユニット で構成されます。

従って、25㎡以下のワンルームマンションを抑制するのであれば、当初の

「地階を除く階数が3以上であって、1戸当たりの床面積が25平方メートル以下の住戸数が15戸以上、かつ総戸数の3分の1以上である中高層集合住宅」

という規制であれば、設計上のテクニックによって、これをクリアすることは可能であり、「抑制」に対して一定の効果が期待できました。

ところが、今回の(案)の29㎡以下では、設計上のテクニックによってクリアすることは不可能となり、その結果として豊島区内のワンルームマンションを「抑制」するのできなく「排除」することとなってしまいます。

豊島区からワンルームマンションが「排除」されて、「健全な街づくりの誘導」となるのか疑問が残ります。

都市計画法のよる、用途地域を活用すべきである。

都市計画区域内には、都市計画法により住居系として以下の用途地域が定められており、

1．第一種低層住居専用地域

低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

2．第二種低層住居専用地域

主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

3．第一種中高層住居専用地域

中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

4．第二種中高層住居専用地域

主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

5．第一種住居地域

住居の環境を保護するため定める地域

6．第二種住居地域

主として住居の環境を保護するため定める地域

7．準住居地域

道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域

となっております。

豊島区では現在、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居専用地域のみが定められております。

また現在、豊島区都市計画審議会に於いて、この用途地域の見直しが行われております。

現在定められていない、第二種低層住居専用地域、準住居地域を定めることによって、きめ細かい指定がなされることになり、良好な街づくりが図れます。

その上で当初の豊島区の素案を採用し、その定める地域を、良好な住居の環境を保護するための「住居専用地域」内に於いてのみ規制するべきです。

規制を受ける地域としては、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域 となります。

このことにより都市計画法の精神に基づく規制となり、良好な街づくりが図れると同時に、ワンルームマンションの抑制という効果も得られることとなります。