

豊島区法定外税検討会議 会長 中村芳昭 殿

豊島区の法定外税に関する報告書(案)に対する意見

標記の報告書(案)について、法定外税検討会議第二部会の区民代表委員3名の「ワンルームマンション税」に対する意見を集約しましたので提出いたします。

我々区民代表委員が持っている「ワンルームマンション」に対するイメージは、「住民がゴミ出しのマナーを守らない」、「生活騒音を出す」、「誰が住んでいるのかわからないのでコミュニケーションがとれない」等の、言わばソフト面で日常生活に影響を及ぼす建築物であるということでした。また、狭い土地に無理やり高い建物を建てて分譲するようなケースも多く、日照権をはじめとする様々な問題を起こしていることも事実です。ワンルームマンションは法に照らしても適正な建築物であることは理解していても、実際に建設されてしまうと、特に住宅街においては古くから住んでいる住民とのトラブルも起きているのが現状です。

検討会議の第二部会においては、豊島区以外の各区でのワンルームマンション規制策の資料が提示されました。各区がいろいろな手法でワンルームマンションの建設を規制しようとしているのは、程度の問題こそあれ「このままでは街がこわれてしまう」という声が住民の間で高いということではないでしょうか。これは豊島区でも同じことだと思います。

検討会議では事業者の委員の方によると、「現在建てられている分譲ワンルームは質もいいし、管理もきちんとしている」という意見がございましたが、一方で区の調査資料では、最近建ったワンルームマンションを購入した方がそのまま住んでいるケースは皆無に近く、その部屋を所有者から借りて実際に住んでいる人も住民登録しているのは全体で6割に満たないという結果でした。このことはつまり、残りの4割以上のワンルームの居住者にかかるゴミ処理費用をはじめとする経費などは区が負担しているということになりますし、地域の行事や住民同士のコミュニケーションを図るのも非常に難しい状況にあるということも言えるのではないのでしょうか。

結論といたしまして、我々区民代表委員は、以下の点につき要望いたします。

- 1、ワンルームマンション税の導入に賛成いたします。ただし、報告書(案)の中にもありますように、住宅のバランスに影響のないような小さな規模のもの(大家さんがきちんと管理できるようなものとも推察できる)や、福祉目的のものまで課税することは望ましくありません。
- 2、第二部会では、ワンルームマンションの建築が可能な地域と、できない地域を分けるような意見が出されていましたが、このような政策についても今後検討してください。
- 3、さらに税とは別の意見になりますが、ワンルームマンションに対する次の件につき、区の指導強化を望みます。

ワンルームマンションの建築規制策や居住者に守ってもらう内容について区側の指導を強化していただきたい。例えば、他区が行っている規制策を検討したり、「住まい方のルール」「町会への加入を義務付ける」「住民登録を徹底させる」など、指導を強化して下さい。

常駐管理人室のないワンルームマンションは、賃貸・分譲等に関わらず、常駐管理人室を設ける様に条例化をして下さい。

大家さんの常駐しない賃貸ワンルームマンション及び管理組合の責任者が住んでいない分譲のワンルームマンションは、外部委託の管理では細部まで目が届きません。ゴミ出しのルール、リサイクル品の分別等の無視や、地域住民とのコミュニケーションが出来ないなど、不安を与えているので、不安解消のため大家さん及び管理組合などにきちんと責任を持たせる指導を強化して下さい。

ワンルームマンションを建築する時には、将来ワンルームを2部屋以上くっつけてファミリータイプに変更できるような間取りを奨励することも検討してください。

新築ワンルームマンション以外にも、近隣紛争を未然に防ぐ指導の徹底をお願いします。

最後に、区民の生活と安全を守るという立場で、税に限らずあらゆる観点から、真に住み良い豊島区、住み続けたい豊島区となるよう、まちづくりをはじめとする住環境整備に豊島区が積極的に取り組んでいただくことを望む次第です。

平成15年9月16日

区民代表委員 岩原由紀子、佐藤智重、松浦純子