

## 会 議 録

附属機関又は 会議体の名称		第4回 豊島区税制度調査検討会議
事務局(担当課)		区民部税務課
開催日時		平成30年10月26日(金) 18時00分～19時45分
開催場所		庁議室
議 題		(1) 税収の取り扱いの変遷について (2) 住宅マスタープラン素案について (3) 制度変更(案)の検討について (4) その他
公開の 可否	会 議	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開 傍聴人数 0人
		非公開・一部非公開の場合は、その理由
	会 議 録	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開
		非公開・一部非公開の場合は、その理由
出席者	委 員	<学識経験者> 池上岳彦、沼尾波子、関聡介、石井啓子 (敬称略) <区職員> 政策経営部長、区民部長、子ども家庭部長、「わたしらしく、くらせるまち。」推進室長、多文化共生推進担当課長、総務課長
	幹 事	企画課長(多文化共生推進担当課長兼務)、財政課長、収納推進担当課長心得、子ども若者課長、都市計画課長、住宅課長(マンション担当課長兼務)
	事 務 局	税務課長、税務課職員3名
提出された資料		資料4-1 狭小住戸集合住宅税の取り扱いの変遷について 資料4-2-1 住宅マスタープラン素案について 資料4-2-2 新たな住宅マスタープラン素案(概要) 資料4-3 税制度の変更案(資料3-2より)

## 審 議 経 過

18時00分開会

会長： ただいまから第4回豊島区税制度調査検討会議を開催いたします。  
まず事務局から本日の出席状況等について連絡をお願いします。

事務局： 本日は、委員の副区長および都市整備部長が公務のため欠席となっております。また総務課長が遅参するとの連絡が入っております。以上でございます。

会長： それでは、次第に沿って進めてまいります。

最初の議題は「税収の取り扱いの変遷について」でございます。これにつきまして、資料が用意されておりますので、説明をお願いします。

幹事： それでは資料4-1をご覧ください。狭小住戸集合住宅税の取り扱いの変遷についてご説明申し上げます。

本税につきましては、狭小な住戸を有する集合住宅の建築を抑制し、得られた税収を良好な住宅供給の支援に投入することによって、ゆとりある住環境の実現に資するため、平成15年に法定外普通税として制定したものでございます。

導入時より、税収相当額にあたる金額を住宅基金へ全額積み立ててまいりました。その結果、狭小住戸集合住宅の建設が抑制され、ファミリー世帯をはじめとする定住人口が増加するという良い効果をもたらされました。その一方で、保育所の待機児童問題や学校の教室不足などの新たな行政需要が発生することにもなりました。

こうした状況を鑑みまして、平成23年度に税収の取り扱いに関する方針を変更し、住宅基金へ全額積立てとしていた本税の税収相当額を、区営・区立住宅の大規模改修に限定して計画的に積立てることとし、それ以外は子育てを含む幅広い住宅関連施策に利用できるようにいたしました。

具体的にどういった事業に利用できるようになったかというところが資料中の2番に書いてあるところでございまして、(1)から(15)までの予算事業に利用してございます。ちなみに右側に事業費が記載されておりますが、これは平成30年度の事業費を参考までに記載しております。説明は以上でございます。

会長： ありがとうございます。ただいま幹事より狭小住戸集合住宅税の取り扱いの変遷について説明がありました。これについてご意見・ご質問はございますか。

委員： ご説明ありがとうございます。狭小住戸集合住宅税は、インセンティブ課税という形で始まって、一定程度の税収が入ってくるとともに、発生した財政需要に対応するために、子育て施策も含む区の幅広い施策に利用しているということだと思います。ご説明を聞いて、税収を確保しつつ、より良い住環境の実現のための財源に充当していくというかたちで税の性格が変わってきているという印象を持ちました。

会長： 他に何かご意見・ご質問などはございますか。

委員： 平成23年度から取り扱いを変更したとのことですが、15年度から22年度までの間に任意に税収相当額を全額積み立てられた基金はその後どうなったのか教えてください。全額が大規模改修経費に充当されたのか、それとも一部を取り崩しつつ、本資料の2番にあるような各施策に利用したのかなど、大雑把で結

構なのでお願いします。

また、30年度に関しては資料にある事業に使われたということですが、23年度以降29年度までの間、ここにある事業以外で使われたことがあるのかも教えてください。

幹事： まず1つ目の質問ですが、23年度に取り扱いを変更した時点で住宅基金に積み立てられていた残高については、従前と同様に区営住宅・区立住宅の大規模改修に限定せず、住宅施策として展開している様々な施策に使用しております。そのため、取り扱いを変更した以降の税収について、資料に記載されている取り扱いに切り替えたというものでございます。

続いて2つ目の質問ですが、2番に列記している事業の中には23年度から29年度にはまだ事業化されていないものもございます。そのため、正確にはもっと少ない数から始めて、現在15事業まで増えたというところだと思います。

会長： これは法定外普通税ですので、当然ですが予算書の中にこの事業は狭小住戸集合住宅税を充てていますというような記載はありません。あくまで予算を編成する中で、そういったことを意識しながらやっているということだと思います。

会長： それでは次の資料4-2に移ります。住宅マスタープランの素案についてということで、幹事から説明をお願いします。

幹事： 資料4-2-1と資料4-2-2をお取り出しください。私からは現在検討中の新たな住宅マスタープランのうち、本検討会議に関わる部分についてご説明させていただきます。なお、こちらの資料は、来週の金曜日に開催予定の住宅対策審議会で提示予定のものとなっておりますが、当日までに内容が多少変更になる可能性がありますので、お取り扱いにご留意いただければと思います。

それでは内容の説明に移ります。資料4-2-2の方をご覧ください。プランの素案の概要でございます。この中で狭小住戸集合住宅税は、資料の中ほどの「基本目標・住宅施策の方向」と書いてある囲みの中、「基本目標2 良質で長く住み継がれる住宅ストックの形成」ということで、こちらは住宅のハード部分の目標となっておりますが、その1番目の「良質な民間住宅の形成誘導」の中に位置づけられてございます。

具体的には、資料4-2-1の2(1)の囲みの中に、(2)狭小住戸・敷地の発生抑制の①「狭小住戸集合住宅税」により、狭小な住戸から構成される共同住宅の建設を抑制し、住宅ストックのバランスの回復を図ります。」というような形で記載をする予定でございます。また、2(2)の成果指標としまして、住戸面積50㎡以上の住宅ストックの割合を、ストックバランスを計る尺度の1つとして、従来の住宅マスタープランと同様の位置づけとしているところでございます。私からの説明は以上です。

会長： ありがとうございます。先ほどの説明は、以前にこの会議において、税の検討にあたって、住宅施策の中に本税がどう位置づけられているかが重要であるという話から、検討の途中ではありますが、住宅マスタープランの改定の経過をお聞きしたい、というこちらからのリクエストに基づくものでございました。これについてご意見・ご質問はございますか。

確認ですが、資料4-2-1中で下線が引いてある狭小住戸集合住宅税に関する部分は従前と比べて変更がございますか？

幹事： 以前はここに「50㎡以上の住宅ストックが～」のような成果指標に関する記述がございましたが、本来ここは施策の方向性を記載するところですので、今回はこのような記載になっております。内容に関しての変更はございません。

会長： ありがとうございます。もう1つ、下の部分に成果指標として25年度の数値が入っていますが、これは過去の数字なので、これから目標数値などを入れていくということですか？

幹事： そちらについては、住宅対策審議会で現在検討しているところでして、成果指標自体には変更はございませんが、達成状況に関しては、毎年の住宅対策審議会でその動向を検証していくべきではないかというようなご意見もございまして、そのあたりを次回の審議会で検討する予定でございます。

会長： わかりました。他に委員の皆様からご意見等はございますか。

委員： これまでの本検討会議で1戸から8戸までの狭小住戸が増えてしまっているという状況が出ている中で、良質で長く住み継がれる住宅ストックの形成との関係で、1戸から8戸までの狭小住戸の急増問題をどう考えるのかについて、区の方で何かお考えはありますか。

会長： その点は次の議題の重要なテーマになってくるものと思います。住宅マスタープランは、区の住宅施策の計画をまとめたものであって、その中で税は何ができるのかという話になってきます。8戸以下の狭小住戸を含む集合住宅をどう扱うかという件は、次で議論できればと思います。

委員： 今の委員のご質問は、現状認識を聞きたいということだと思うのですが、前回の資料で課税対象外の狭小住戸が戸数ベースで96%増加しているという状況で、住宅ストックバランスの改善を図るには早急に対策しなければいけないのではないかと思います。そこを認識した上での議論が、住宅マスタープランの検討においてもなされているのかという点について、私もぜひ教えていただきたいと思いました。

幹事： 住宅対策審議会で、個別の施策の状況についての議論まではなかなか及んでおりませんが、50㎡以上の住宅ストックの割合を見ると、平成15年に37%だったものが、20年には41%、25年には46%に上昇しています。そういった一定の尺度で見れば、全体的には豊島区の住宅ストックのバランスは改善されてきているのではないかというのが共通認識としてございます。ただ、目標値である50%以上にはまだ達していませんので、こういった税をかけることによって、緩やかな規制を継続していくことは、これからも重要ではないかという認識でマスタープランを作成しているところでございます。

会長： 他にはいかがでしょうか。委員からは何かございますか。

委員： やはり住宅ストックバランスの回復を図るということに対する税の効果という点には少し疑問があります。また、50㎡以上の住戸の割合が増えているということについても、例えば住宅ローン減税が50㎡以上の住戸にしか適用されないことなど、他の要因で改善されたということも考えられるので、もう少しワンルームマンション税の効果については検証が必要ではないかと思います。

会長： これにつきまして区の委員からは何かございますか。

部長： 50㎡以上のマンションの割合が増えてきたのは、ワンルームマンション税とは関係ないのではないかとご指摘かと思いますが、その点はその通りだと思います。この税は、ワンルームの増加に対してブレーキをかけるためのもので、50㎡以上の住戸の誘導という要素は全くありません。住宅マスタープランの中での位置づけとしても、税によってワンルームにブレーキをかけ、他の誘導策で50㎡以上の増加を目指すという形になっております。他の誘導策とは例えば、豊島区の価値を上げるというのも非常に大きな誘因になると思いますし、他にも待機児童ゼロもファミリー世帯を呼び込むうえでは大きな要素となります。

この住宅マスタープランは、そういう下地が増していけばファミリータイプも増えるだろうという考え方で、いろいろな要素を組み合わせることで目標を達成していくという仕組みになっているものと思います。ご指摘の通り、ワンルームマンション税の効果はごく一部に限られるわけですが、マスタープランの中の特定の部分において、その役割を果たしているということだと思います。

委員： 少し補足をさせてもらいます。平成25年度の前回の見直し会議においても同様の議論があり、その中で、本税は小さい住戸の抑制はできるけれども、ファミリータイプの誘導には、やはり都市計画的な施策も必要だろうという話がありました。例えば中央区などは、建築規制でファミリータイプの設置を義務付けるような規制をかけています。しかし、豊島区がそれをやると、建築規制のような強い規制と税のような緩い規制とを同時にかけることになり、それはダブルスタンダードになるのではないかとというような議論が当時ありました。

それとファミリー型のマンションを附置するという規制は、1つのマンションにファミリー型とワンルームが混在することで管理が非常に難しくなり、資産価値的な面でもあまり良くないということが当時の建築課長から指摘されておりました。

そういったことを踏まえて、前回の会議では、豊島区は決してワンルームを否定しているわけではなく、必要性があることを認めたとあわせて、緩やかな規制である税によって、狭小住戸を抑制していくことを確認し、当時一定の効果も出ていたことから制度変更することなく現状維持での継続となりました。

会長： ありがとうございます。ただいまの話は前回の会議の確認ということですから、それを受けて今回の検討を進めていきたいと考えております。

住宅マスタープランの検討状況の確認については以上でよろしいですか。

会長： それでは、議題の3番目の制度の変更案の検討に移ります。これについて資料がございますので、事務局より説明をお願いします。

事務局： それでは、資料4-3をお取り出しください。前回検討いただきました税制度の変更案につきまして、再度ご説明させていただきます。先ほどの税収の取り扱ひの変遷や住宅マスタープランの検討状況も踏まえて検討していただけると幸いです。なお、今回の会議が実質的な審議の最後となりますのでよろしくお願ひいたします。

変更案ですが、税率の規定に関するものと課税免除の規定に関するものに大

大きく2つに分かれます。その中でさらに2つずつに分かれましてAからDの案をご用意しております。おさらいですが、変更案Aにつきましては、対象は従前の課税物件で、変更の内容は現行50万円の税率を一律10万円引き上げるというものでございます。次に、変更案Bですが、こちらは、狭小住戸が50戸を超えるものについてその超える分の税額を10万円引き上げるというものでございます。こちらは、課税額を引き上げることによって抑制効果を強化することが見込まれます。反対にマイナス面として、課税対象とならないように8戸以下に狭小住戸の数を調整した集合住宅が増えるだろうということでございます。なお、税額を10万円引き上げる根拠については留意が必要だろうと事務局の方では考えているところです。

続いて課税免除の規定に関するところでございます。現行では狭小住戸が8戸以下の物件については課税を免除しているところでございますが、変更案Cでは、課税免除の対象を8戸以下から7戸以下に引き下げるというものです。これにより、課税対象を拡大することによる建築抑制効果を見込んでおります。反対の効果としまして、課税免除の上限を7戸に下げると、今度は狭小住戸が7戸以下の集合住宅がさらに増加してしまうだろうということでございます。

最後に変更案Dでございます。こちらは総戸数を9戸以上持つものについては1戸から課税をしていこうというものでございまして、そういった物件を課税免除の対象から除くということです。効果としてはC案と同じく、課税対象が拡大されることによって建築抑制が強化されることが期待される一方で、反対に、土地の広さ等にもよりますが、総戸数を調整して課税免除になろうとする狭小住戸が増加する可能性が考えられるということでございます。変更案CとDについては、庭先経営に関する考え方と、課税免除とすることが妥当と判断することになった集合住宅の要件やそのあり方について留意する必要があるのではないかと事務局では考えているところでございます。雑駁ではありますが、説明は以上です。

会長：

ありがとうございます。先ほどの説明は、前回の会議で出ていた資料3-2に基づいてのものでした。考え方として、税率を変えるか、課税免除を変えるか、あるいは変えないのかなど、様々な選択肢があるところです。また、例えばAとC、もしくはBとDなど、2つの案を組み合わせるという考え方も可能です。

前回は区側の委員から、本税は3～4億円の税収があり、本日の資料にもあるように様々な事業に利用されているという現状がある中で、抑制税としては税収が入ってこないのが一番良いことかもしれませんが、入ってきた税収については有効に使っており、税の存在自体は非常に重要なものと認識しているというご意見がありました。その上で税制度を見直すとするればどうするかということがこの各案の検討の趣旨だと思います。

それでは、委員の皆様からご自由にご意見をいただければと思います。

委員：

個人的な意見ですが、豊島区のような地域で目指すものとしてワンルームマンション自体を目の敵にして、単身者とか外国人とか高齢者とかそういう人たちへの住宅の供給を絞るということは考えにくいもので、逆に他の区よりもニーズはあるだろうし、そういう人たちもいた方が活気にもつながるのだろうということもあって、ソフトな規制としてこの税があると認識しています。

その結果、目指すべき方向性を考えると、先ほどのマスタープランとの関係においても、本当に良好な住宅ストックというものを考えるなら、狭小なミニ開発的なワンルームマンション、もっと言えば庭先経営のワンルームマンションこそが、実は望ましくないのではないかと考えています。幹線道路や駅前の繁華街など、通常ならファミリー層にとってあまり良い住環境とは言えないところに、ある程度の戸数を持った大規模なワンルームマンションの建築ができることを考えると、それ自体は住み分けという面では、かえって合理的で、ニーズがあることを考えると、あまり規制しないほうがいいのではないかと考えています。8戸以下の課税免除が7戸以下になったとしても、よりミニ開発ができるだけで、逆方向なのではないかと考えています。

会長： 今のお話はこの案の中で言うとC案はあまり良くないのではないかとということでもよろしいですか。

委員： 変更案の中にはありませんが、逆に8戸以下は課税を免除するというルールを取り払ってしまった方がいいのではないかと考えています。

会長： 課税免除そのものを無くしてしまおうということですね。要件を簡素にするということにもなるかと思っています。

ただいまのコメントは、住宅政策へのコメントという視点も入っていると思います。ここでは、住宅対策審議会ではないので踏み込んだ話はできませんが、税をあまり複雑にするのは良くないというのはよく言われることですから、今のご意見は1つの考え方としてあり得ます。あとは、先ほどの庭先経営を区がどのように考えているかということだと思います。これは区の委員にお聞きします。いかがでしょうか。

事務局： 庭先経営に対する考え方としては、税創設当時は小規模零細な建築主は保護するという大前提がございました。その方針に従いまして本税が導入されたという経緯がございました。

会長： 当時の話はそうだったと思いますが、現在はいかがでしょうか。なにか変わったところがありますか。

幹事： 住宅施策としてはもう少し大きな視点で考えてございまして、ストックバランスということをお考えすると、小規模なものよりも一度に大量供給されるようなものの方が影響は大きいものですからどちらかと言えばそちらの方を懸念しています。ただ、今のところは住宅市場の中でこのようなゆるやかな規制をかけることでバランスは保たれているのかなと考えてございます。

会長： ありがとうございます。この点も踏まえまして変更案についてご意見をいただければと思います。

委員： 私はもともとのこの税の趣旨として、オーナーも近くにいない上に、入居者も一時的に借りているだけで、豊島区の行政サービスを享受しながら、税収としてはほとんど区に入らず、地域とのつながりも薄い、そのような投資用物件を抑制しようということが大きかったのだと認識しています。

それで、変更案Dは総戸数9戸以上のものを課税免除の対象から除くというのは1つの選択肢ではないかと考えています。その理由として、課税を免除された狭小住戸が大きく増えていることで税の効果が限定的になっているという現状に対

して有効な方法ではないかということと併せて、さらにD案とB案を組み合わせることで、大規模開発を抑制してファミリー世帯を増やすことで、豊島区に新たに入ってきた方に地域コミュニティに参加してもらうというのは税創設の趣旨にも適うものと思います。

その場合の前提として、狭小住戸をしっかりと抑制していくべきだと思いますが、その考え方でいいのかどうか。また、D案を取った場合に結局1戸から課税されるので、逆に全部ワンルームにしてしまうこともありうるのではないかということについては留意する必要があるかと思いますが、基本的には変更案Dプラス変更案Bというのが良いのではないかと考えています。

会長：           ありがとうございます。委員どうぞ。

委員：           豊島区は交通の便の良さから、狭小住戸の需要は一定程度あるので、あまり抑制せずに供給させた方が良くと思っています。仮に税額を上げると、それが賃料に跳ね返ってきてしまうことが考えられます。今は豊島区の賃料は他区に比べて少し安くて、そこも魅力で豊島区に住もうという人がたくさんいるのに、賃料が上がってしまうと、そういった方が他区に流出する可能性があるので、税額を変えるよりは課税免除の見直しを検討した方が良くと思いました。

会長：           今のところ、外部の委員からはいろいろと意見が出ているわけですが、この会議の特徴は、区の職員が委員としても参加しているところですので、区の意見というのもお聞かせいただければと思います。いかがでしょうか。

委員：           まず庭先経営についてですが、やはり自分の老後の生活の支えに自分の敷地内でアパートを経営するといったような方たちに課税することに関しては、創設当時保護しようという話でしたが、現在でもやはり保護するということで変わらないと思います。そういった区民にまで負担をかけていくのはいかがなものかと思います。一方で、狭小住戸が数字上増えていくという問題もありますが、今建築される集合住宅は新耐震とか防火対策等がとられたものなので、区全体の約4割が木造密集地域である豊島区において、そういった建物の建築をそこまで抑制する必要はないのかなと思います。そういうことで庭先経営的なものは引き続き保護していくべきと考えます。

それと庭先経営が8戸なのか7戸なのかというのは正直決めようがなく、例えば8戸を7戸に下げたとしてその根拠を問われても、明確な根拠はないのが実態だと思いますので、7戸に下げるのは難しいと思います。また、委員から10万円上乘せというのもどうかという話もありましたが、これもなぜ10万円なのかとなったら、創設当時と同様の試算ではあまり大きな変化がないということもわかっているので、同様に厳しいと思います。

会長：           今のコメントは、A、B、C案についてかなり批判的なコメントになっているものと思います。他にはいかがでしょうか。

委員：           基本的には、庭先経営に関しては、先ほど委員が申しあげたのと同じ考えです。また、税額が上がった時に家賃に転嫁されてしまうというお話も先ほどありました。もし変えるとすればという前提で変更案が4つあるわけですが、今までの経緯を踏まえると、ここは変更しないという選択肢もあるかと思っています。

幹事：           すみません。委員ではなく幹事なのですが、都市計画の観点から、ワンルーム



税の策定から現在まで大きく変わった点として、木密の不燃化特区があります。木密を解消していこうと都も区も打ち出しているわけですが、これは税ができた後の話です。それで不燃化を促進するためのツールとして、住宅の共同化も推進しておりまして、建築確認を出すためにワンルームマンションに関するものも一部認めています。その中で税を厳しくするというのはこの流れに逆行することになるので、懸念しているところです。とはいえ税を緩和するわけにもいきませんので、現状維持というのが最も良いのではないかというのが私の意見です。

委員： 私どもは子育て層やファミリー層に選ばれるまちづくりということで、ソフトの面での施策をしております。今、中央区などの湾岸地域で出生率がだんだん上がっていて、ファミリー世帯が増えているような状況もある中で、豊島区は選ばれるまちづくりと言いつつも、やはり 23 区の中での役割と言いますか、豊島区  
の特性、賑わいがあって、利便性が高いというようなことを考えると、あまりワン  
ルームの抑制を強化するというのもどうかと思っていて、結論から申し上げる  
と税については現状維持が良いのではと思います。

委員： 各変更案の論点については全て委員が申しあげたところかと思っております。  
D案にしても同様のポイントがあって、変更するときには総務省の同意を得なく  
てはいけませんので、国に納得してもらえるような説明がはたしてできるのかとい  
うと、エビデンスの問題で難しいと思います。

また、先ほども出ていました 8 戸を 7 戸にするとか数の部分については、例え  
ばゼロオプションであれば検証も比較的しやすいとも思いますが、変更としては  
とても大きなものになってしまいますし、豊島区政全体としてはそこまで大きな  
ものは求めておりません。最近の豊島区の出生率も少し上がってきており、いろ  
いろな子育て施策が徐々に効果がでてきています。そんな中で税によってある程  
度の重しをかけ続けていくということには意味があると思いますが、税だけに大  
きな期待をかけるというのもいかなかなと思います。この税に関しては現状維持  
もありかなと、もし変えるのであればエビデンスのあるわかりやすいやり方がい  
いと思います。

会長： 税額を 10 万円引き上げることについては、当時の固定資産税の制限税率と標  
準税率との差分くらいは税をかけても良いのではないかという議論で 50 万円と  
いう税額を設定したところですが、この検討会議でも試算をしていただいた結  
果、あまり金額は変わらなかったということです。抑制を強化しようとするれば税  
率を引き上げることが考えられるわけですが、その根拠についてここで議  
論になったということだと思います。

全体的には、現状維持か変更案Dを取り入れるのかということでしょうか。今  
までは大きなマンションができて、狭小住戸が 8 戸までなら税がかからなかつ  
たところに税をかけるかどうかということだと思います。先ほど委員からもあり  
ましたが、D案は一見効果がありそうに見えますが、逆にワンルームが増えてし  
まう可能性もあるということで、そこをどう考えるか。ここについて、ご意見等  
はございますか。

委員： D案の是非という点に絞りますと、課税免除のラインである 8 戸を変えないに  
しても、課税対象を拡大するという意味では制度の変更になりますので、なんら

かの立法事実がないと難しいのではないかと思います。課税逃れと言えるような事実が横行していて、それを防止しなければいけないという説明ができればいいと思いますが、今のところそこまでの資料等は出てきていない状況かと思えます。

委員： 前回の資料で、課税免除になっている物件は8戸ぎりぎりまで狭小住戸を入れている傾向があるというものがありました。参考3-4ですね。

会長： その資料は今出せますか。

(委員に配布)

事務局： 資料の趣旨を改めて説明させていただきます。課税免除となった集合住宅の状況を分析したもので、庭先経営のものと庭先経営以上のものに分けております。全部の棟数が242棟でございます。住戸数の合計は全部で2,000戸余りとなっております。そのうち狭小住戸が1,332戸となっております。1,332戸の大部分の866戸が庭先経営規模のものとなっております。庭先経営以上のものについて、14戸までが394戸で15戸以上が72戸となっております。この中高層集合住宅、3階建て15戸以上のものにあてはまる範囲で言えば、全ての物件が狭小住戸を8戸にするように調整して作られているといった状況を示している資料になります。また、狭小住戸以外の住戸を見ますと、30~50㎡程度のあまり広くない住戸が多く、50㎡以上のタイプは少ないという傾向がございます。

会長： ありがとうございます。この資料で示されている数字をどう見るかという話になります。要するに狭小住戸の数が8戸になっていることがこの税の課税免除規定によるものではないかという予測ができるわけです。それで変更案Dをとれば、この8戸の部分にも課税されることになります。それによって建築主の行動がどう変わるのか、狭小住戸を作るのをやめるのかどうか、やめるなら変更する目的は達せられることになります。これについていかがでしょうか。

委員： 5年前の会議の時に、建築関係の方にヒアリングを行ったのですが、やはり20㎡くらいのもの方が利回りが良いので、市場原理を考えると逆に小さいものが増えていくのかなとヒアリングしたときの感覚では思います。

その時は不動産関係、建築関係のところにヒアリングして回ったのですが、その時の話では、設計する側からすると、もともとユニットがあって、それを設計用のソフトで当てはめていくのが安上がりだという話を聞いたもので、逆に狭小住戸を増やしてしまう可能性もあるのかなと思います。

会長： 狭小住戸を逆に8戸以上にして作ってしまうということですか。

委員： 広い土地に建てられるものについては違うかもしれませんが、狭い土地に建てられる物件については、狭小住戸を増やすというのは設計する側に立つと得る発想なのかなと思います。

会長： その考えでいくと、D案をとってもあまり効果がないので、現状維持でいこうということになりますか。

委員： たしかに資料を見ますと、中高層物件等で恣意的に8戸にしているような傾向は見られますけれども、市場原理としては利回りの良い方に傾くことを考えると、D案を取った効果がどちらに傾くのかは、読めないと思います。

会長： ただいまのご意見についていかがでしょうか。

委員： 前回の参考3-3で課税になった集合住宅の状況があつて、これを見ると、20戸以上、中でも50戸超のところは免除の戸数関係なく狭小住戸を多数作っている状況があつて、それで変更案Bという発想が生まれたと思うのですが、それがD案をとつたらどう影響するかがわからないですよね。また、前回は申しあげましたが、今後消費税増税やオリンピックなどがあつて、超高齢社会や単身者のさらなる増加も見込まれる中で、豊島区がどういう戦略で、住戸について考えていくのか、また財源という面から、地方法人課税改革の動きもあるなかでこれから自治体の財源確保もさらに課題となっていくわけですが、大局的に考えるとどうなのかと。ワンルームが増えて税収確保の方向で考えるのか。まだちょっとまとまりませんが。

委員： ちょっと立場を超えての発言になってしまいますが、豊島区が策定している人口ビジョンにおける将来的な人口推計でいくとだいたい2054～5年くらいから人口が減り始めるだろうということなのですが、今かなり人口が増えておりまして、人口ビジョンを作った平成28年に比べて人口が大幅に増えて今年29万人を突破しました。それからすると、予想よりもっと遅くに人口の下落が来ると思うのですが、将来的にはある程度高齢者が持っていた土地が放出されるものと思われま

す。ワンルームマンションが供給される土地を見ますと、大体、数百坪程度の駐車場だった空き地が多いという傾向がございます。それぐらいの規模でないと建てづらいこともあつて、将来的にはそのぐらいの規模の土地もだんだん増えていって、そこにワンルームマンションが建つものと思ひますが、当面は景気動向に左右されていくのだらうと思ひます。恐らくオリンピックまでは景気が良くてワンルームマンションが多く建つけれども、オリンピック後は下向きになっていくのだらうと。また、豊島区のワンルームマンションは中古市場で人気があると不動産業界の人から聞いておりまして、現在もそれなりの価格で取引されていて、ニーズもあるということです。

そのため、トレンドとしては、しばらくは3～4億円の税収が続き、オリンピック後に少し下がり、長期的には2050～60年を過ぎていくと、空き地が増えてワンルームが増えていくのかもしれませんが、そこはちょっとわからないので、今後のまちづくりや住宅施策でどうしていくのか考えていくということだと思います。私どもとしては、ファミリー型の住宅を誘導したいわけですが、補助金政策というのは短期的な効果しか出ず、リノベーションもなかなか難しいという中で、大家さんの感覚としてもファミリー型のマンションなら20万近く家賃を取りたいというところがあるので、そういう感覚がなくなっていくと、良質なファミリー向けの住宅はなかなか増えていかないと思ひています。

委員： D案は9戸以上の物件がターゲットになっているわけですが、以前お示した資料の中で確認したのは、課税対象の物件に対してはある程度ブレーキがかかっているということでした。委員が冒頭で言っていたように8戸以下の庭先経営の住戸が増えているということに関しては、現状では区は制限していませんので、課税対象に対してはブレーキがかかっていることを確認した上で、それをさらに強化するのかということに関しては、需要があるから供給があるという委員の発

言もありましたが、これ以上にブレーキを踏みこむ必要はないのかなと思います。私としては、D案は最後に残った案ではありますが、今のままで変更しないのがいいのかなと思います。

それともう1つ、D案になった時に、逆に小さい住戸が増えたら税収が増えるという副作用もあるかもしれませんが、そこまで税収を積極的に取りにいかうとは考えておりませんので、あるものを有効に使わせていただくというスタンスで税収の増加を狙うという意図は区にはありません。

幹事： 先ほど意見を申し上げましたが、私どもでまちづくりビジョン、都市計画マスタープランというのを作っております、新しいものが平成27年3月に策定されているのですが、その中に老朽化した建築物の建て替え等で、ある意味共同化を推進しています。それでたとえば今回出ている案のような一定以上の規模の共同住宅になると不利になるような制度になりますと、まちづくりという大きな観点からは説明が難しいなというように思います。

委員： 参考3-4で課税免除になった物件のうち15戸以上の物件では狭小住戸を8戸にして作っているものが100%だということでした。実際に不動産屋さんや建築会社などの人に聞くと、豊島区でマンションを建てるときは狭小住戸の数が8戸以下になるように十分考慮していますと言っていました。ところがD案のように課税免除の基準を無くしてしまうと、需要があるからと言って逆にどんどんとワンルームを作って参考3-3にあるように作れるだけ作るという考えに変わってしまうのではないかと思います。変更するとマイナス面の効果が大きいような気がしますので、むしろそれよりも豊島区では待機児童ゼロを達成するなど子育て環境がいいので、他区から豊島区に転入してくるようなケースも聞きますし、なにか別の方面から考えるのがいいのではないかと、むしろワンルーム税の税収をそちらに充てるようなイメージも1つの考え方ではないかと思います。

会長： ありがとうございます。変更案Dについてはどちらかというと消極的意見が出されていると思います。先ほど委員の話が途中でしたが、いかがですか。

委員： 一定程度、課税逃れのような感じの物件が存在することは確認しましたが、ただそれも突き詰めれば一種の抑制効果というか8戸以下に収めるという意味では抑制が効いていると言えなくもない。そうするとD案の立法事実を説明するのはなかなか複雑でむずかしいのかなと思いました。私としてはD案には消極的です。

会長： 委員はいかがですか。

委員： やはりD案を入れることで、狭小住戸がどうなるかが読めないという意見だったと思います。そうすると、議論をまとめるにあたっては、前回の議論で課税対象にならない狭小住戸が増加していて抑制効果が限定的なものになっているという整理があって、他区と比べても豊島区はそのあたりの数字が際立っているということもありましたので、その部分をどう考えていくかということ整理しておく必要があると思います。つまりどこまでを税でやるのかということとどこまでを報告書に書くかということになりますが、前回の課題提起に対する回答をどう考えるのかということが気にかかっています。

もう1つは、これから外国人に対する労働市場がオープンになっていって、住

宅事情も変わってくるときに、豊島区の住宅ストックが持つ意味というのも大きく変わってくるだろうと思います。それに対する行政需要というのも含めた上で、今の流れのままでいいのかということも考えておく必要があるのではないかと思います。

会長： 確認ですが、ワンルームマンションに対する政策全体で、税以外の施策としてはどういうものがあるか確認させていただきますか。

幹事： 第2回の会議で説明させていただいた内容で言うと、区内2か所の地域で地区計画によって、29㎡未満の狭小住戸を制限しています。また、中高層集合住宅建築物に関する条例で3階建て15戸以上の場合には1戸の専有面積を25㎡以上にすることになっていますので、25㎡未満のものを作るのは禁止しております。

会長： ありがとうございます。各委員ともこのあたりで意見は出尽くしたかと思えます。狭小住戸集合住宅税の意義として、抜け道的なところがあるとはいっても、やはりある程度の抑制は効いていると思います。その上でさらにこの変更案のように強化をするべきかという提案を行っているわけですが、ABCについては強くすべきだという話はなかったと思います。

Dについては、いわゆる8戸以下の狭小住戸を含む9戸以上の集合住宅を課税対象にしましょうというものですが、これを行った場合に本当に狭小住戸が減るのかということに関して、一見減るように見えるが、実際は増える可能性もあって、実際のところはなかなか読めないということで消極的な意見が多数を占めたと思います。

これ以上は推測の話になってしまいますので、私からの提案としては、制度変更するまでの強い根拠は確立しておらず、区の住宅施策としては、住宅マスタープランの議論が並行して行われておりますが、税だけでなくいろいろな取り組みを、区長を先頭に積極的に行っているのは間違いありませんので、この税をさらに5年間継続していただいて、その上でまた改めて検討するという趣旨で、つまり他の住宅政策に期待して、税に関しては現状のまま継続するという形で報告してはいかがかと思いますが、いかがでしょうか。よろしいですか。

(一同異議なし)

それでは、その方向で報告書を作りますので、次回までに報告書案をご提示して確認していただければと思います。そういう形でまとめさせていただきます。

では事務局から今後のスケジュールについて説明してください。

事務局： それでは今後のスケジュールでございます。次回は12月21日金曜日18時からでございます。場所等につきましては改めてご連絡させていただきます。また、報告書案でございますが、できましたら12月上中旬ごろに作り上げまして、それに対するご意見等をいただいたのち検討に入りたいと思いますのでよろしくお願い申し上げます。

また、1月に区長へ答申を出していただく形になりまして、そちらの方の日程調整も今後させていただきますのでよろしくお願い申し上げます。以上です。

会長： それでは本日の税制度調査検討会議を終了します。皆様本日はありがとうございました。

19時45分閉会