

別記第1号様式(第7関係)

会 議 録

附属機関又は 会議体の名称	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25年7月30日(火)10時00分～12時00分	
開催場所	第一委員会室	
議 題	(1) 集合住宅居住状況調査について (2) 前回質問事項について (3) 23区マンション建築規制・状況について (4) 23区地区計画における住戸面積制限について (5) 事前協議及び建築確認申請の状況について	
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 2人
	会 議 録	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開
出席者	委 員	【学識経験者】池上岳彦立教大学経済学部教授(会長) 中村芳昭青山学院大学法学部教授(副会長) 野口和俊弁護士 【区職員】吉川彰宏政策経営部長、陣野原伸幸区民部長、齊藤賢司 都市整備部長、鮎川傑地域まちづくり担当部長、亀山勝 敏建築住宅担当部長
	そ の 他	佐藤和彦企画課長、渡辺克己財政課長、矢作豊子広報課長、高田秀 和税務課長、奥島正信都市計画課長、三沢智法住宅課長、園田香次 建築課長(マンション担当課長兼務)、末吉正伸建築審査担当課長
	事 務 局	税務課

審 議 経 過

<開 会>

事務局： おはようございます。それでは若干定刻より早い時間でございますが、ただいまより、第2回豊島区税制度調査検討会議を開催させていただきます。私は事務局の税務課長高田と申します。よろしくお願いいたします。本日は傍聴の方が2名いらっしゃいます。

今回用意された資料について、説明をいたします。まず事前に郵便等でお送りさせていただきました資料がございます。資料2の1から資料2の7まででございます。それから席上に、2013年上半期人気の街ランキングという、7月24日の新聞に出ていた記事の元データとなりますプレスリリース資料を置かせていただいております、後ほど説明をいたしたいと思っております。1点資料の差しかえがございまして、先生方3人のお手元に23区マンションの建築状況資料2の4の差し替えを置かせていただきました。こちらにつきましては、練馬区のグラフが間違えておりまして、差しかえをさせていただきます。

前は狭小住戸集合住宅税を構想するに至りました経緯を確認させていただきますとともに、人口世帯の状況、また住宅ストックはどのように推移しているかについて、事務局から説明をさせていただきました。特に住宅ストックの推移について重点的に説明をさせていただきます、住宅土地統計調査と、国勢調査、二つの調査どちらからも、本区の30平米未満の住戸割合が減少しているという結果となっております、一定の評価をいただいているところでございます。一方で世帯構成、年齢構成の近似している中野新宿渋谷豊島について比較をした資料で、様々な意見と質問をいただきました。それを踏まえまして今回は、前回いただきました質問事項についての検証、23区ワンルームマンションの建築状況、各区の地区計画を中心に議論していただきまして、本税の効果について検討をしてみたいと存じます。それでは池上会長より、第2回の開会のごあいさつを賜りたいと存じます。よろしくお願いいたします。

会長： おはようございます。それでは、これから第2回豊島区税制度調査検討会議を開催いたします。本日の議題は、狭小住戸集合住宅税の抑制効果であります。この税が導入されて、一度見直しを経て、その後どういう効果があったか、他区と比べることに加えて、どういう形でこの税がいわゆるワンルームマンションの建築抑制効果を果たしてきたかということについて、いろいろ資料を集めていただきましたので、これについて検討したいと考えております。それでは今回配られている資料について、順次事務局から説明をいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

幹事： はい、まずそれでは資料2の1、集合住宅居住状況調査の資料をお取り上げい

ただきたいと思います。この調査でございますけれども毎年行っているものでございまして、今回は平成23年及び24年に竣工した分譲マンションについて調査を行ったものでございます。ワンルーム、50平米未満、50平米から100平米、100平米以上という形で分類をしております。23年は総件数が18件、戸数は2,014戸。ワンルームにつきましては4件ございまして、戸数が212戸でございます。平成24年はワンルーム4件、戸数181戸。それから総戸数でございますけれども12件で、戸数も778戸と少なくなっております。こちらの調査でいうワンルームでございますけれども、面積30平米未満の住戸が全体の7割以上を占める分譲マンションを言いまして、この条件に当てはまるマンションは全戸数をワンルームタイプ住戸として扱っているものでございます。集計方法でございますけれども、住民基本台帳及び課税台帳をもとに電算集計を行ったものでございます。基準日は平成25年7月10日現在です。住基分類ごとに世帯主の前住所地別、区内転居区外転入をさらに分類し、居住者を年齢別に集計しております。また世帯主の年齢別に世帯類型及び世帯人数を集計したものでございます。

2ページをお開きいただきたいと思います。こちらは住民登録数の状況でございます。平成23年竣工物件でございますけれども、全体で85.1%、昨年の調査時においては76.4%でございますので、8.7ポイントの増です。24年竣工物件につきましては、81.4%の割合で住民登録がされてございます。ワンルームでございますけれども、他に比べて低い状況で6割程度となっております。それから平成24年の竣工物件では最大住戸専有面積100平米以上の割合が96.4%となっております。空室の状況が明らかではありませんが、住民登録がされない理由には、まず居住者がおらず、完売していないことも含め空室であること。それから居住しているが住民登録をしていないことの二つのパターンが考えられます。

それから3ページでございます。年齢別の構成を区全体の平均と23年24年の竣工物件とで比較したものでございます。0から14歳の割合が、区が8.5%であるのに対しまして23年24年の物件につきましては17.8%と高くなっております。また25歳から39歳の割合も8.4ポイントほど高くなっております。65歳以上の割合でございますが、区全体が19.9%に対しまして4.8%ということで高齢者の居住が少なくなっており、約4分の1の値という形になってございます。②の年齢構成、これは5歳幅で刻んで出したものでございまして、23年24年竣工物件につきましては、30歳代を頂点とした山形になってございます。また0から4歳の割合が豊島区全体の3.2%と比べますと3倍以上の11%と高齢者の割合が少ないことも特徴であるというふうに見てございます。

続いて4ページをお開きいただきたいと思います。こちらは23年竣工物件居住者の年齢構成でございます。ワンルームにつきましては20歳から34歳に集中しております。50平米から100平米のもの、また100平米以上のもの、共に35歳から39歳を頂点に山形となっております。最大住戸専有面積50から100平米では0から4歳が多くなっております。小さな子どものいるファミリー世帯が多いためと思われます。また前住所地別に見ますと全体的に区外からの転入者が多いということも特徴でございます。

5ページの24年竣工物件の居住者の年齢構成でございます。23年竣工物件と同様にワンルームは若年層が多いと。それから住戸専有面積50から100では30から39歳、また100平米また100平米以上のものにつきましては35歳から39歳が頂点となっております、子どもの居住があるということが見受けられます。

続いて6ページをお開きいただきたいと思います。こちらは年齢別5区分の人口の割合でございます。居住者を年齢別5区分に分類して割合を見たものでございまして23年、24年竣工物件ともに、ワンルームは年齢層が低く、他に比べて15から24歳の人口が多いことが特徴でありまして、39歳までの年齢層で9割を占めている現状がございます。0から14歳につきましては、23年竣工物件で50から100平米が最大で、2割以上占めております。65歳以上の割合につきましては23年竣工物件でワンルームが9%、24年の竣工物件で最大住戸専有面積100平米以上が9.2%と他に比べて高い値を示してございます。

続きまして7ページでございます。世帯構成と世帯人数の状況を見たものでございます。23年24年の竣工物件でございますけれども、居住世帯2,350世帯の構成を見ますと単独世帯が37.5%と最も多い数字となっております。次いで夫婦と子の世帯が31.4%。全体的には区外転入の割合が非常に多くなってございます。世帯構成におきましては平成17年の調査開始後初めて単独世帯が最も高い割合となりましたが、平成24年は夫婦と子の世帯が最も高い割合になりまして、それ以前の傾向に戻ったということと言えます。それから表3が世帯累計別の構成割合でございます。区全体と23年24年の竣工物件を比較したものでございまして、23年24年竣工物件は、単独世帯は23.4%低くなっており、夫婦のみの世帯は10.9ポイント高く、夫婦と子の世帯は16.4ポイント高くなっておりまして、ファミリー世帯が多い傾向が見られます。

続きまして、8ページをお開きいただきたいと思います。マンションの規模別世帯構成の割合でございます。ワンルームの単独世帯が平成23年の竣工物件では9割を超えておりまして、24年の竣工物件では100%となっております。また100平米以上でございますけれども、こちらは単独世帯が39.8%となっております。これは、タワーマンションが建設されているということもありま

して専有面積にバリエーションが非常に多く、それが単独世帯向けの住戸が多い一因と推測しているものでございます。24年の竣工物件につきましては、夫婦と子の世帯が3割以下、単独世帯と夫婦のみの世帯が3割程度となっております。

続きまして9ページでございます。マンションの規模別世帯構成別人員割合でございます。23年竣工物件を見ますと、夫婦と子の世帯が54.5%、5割を超えてございます。特に最大住戸専有面積50から100平米では夫婦と子の世帯が61.2%と高い数字を示してございます。単独世帯が16.3%と例年になく低い値であります。下の24年竣工物件におきましても、夫婦と子の世帯が4割程度でありまして、こちらも数値としては高いというふうに見込んでございます。

次に10ページでございます。分譲マンション建設による特別区民税の影響額でございます。23年の竣工物件の特別区民税の課税者は2,096人、24年の総所得でございますけれども約125億6,500万になってございます。特別区民税の年税額は約6億1,000万となっております。区外からの転入者、これが新たな区民税の増ということになるわけでございますけれども、23年は、25年度の特別区民税の税収が約4,400万増加したということでございます。これは23年18件ということでもマンションの建設が多かったと。24年につきましては12件ということになりまして、特別区民税の課税者は647人、総所得は37億6,000万ということで、特別区民税の年税額は約1億8,000万となっております。こちらも同様に新たに歳入、新たな税が増えたものにつきまして1億2,000万程度となっております。

11ページでございます。これは前住所地別課税者1人あたりの年税額及び課税者数の割合でございます。平成23年、24年竣工物件ともにすべての規模において区外からの転入が多く、1人あたりの年税額につきましては23年竣工物件、24年竣工物件につきましても大きな変化はございません。区外からの転入者は23年につきましては28万4,148円、24年につきまして26万9,159円となっております。

続きまして、12ページでございます。課税者1人あたりの総所得および年税額を示したものでございます。23年竣工物件につきましては総所得599万4,934円。年税額につきましては29万1,671円ということでございます。それから24年でございますけれども、総所得が586万7,248円、年税額につきましては27万5,149円ということでございます。区の平均値が25年度におきましては17万1,671円でございますので、いずれも区平均の1.6倍から1.7倍の数値になるというものでございます。

13ページがそれをグラフに表したものでございます。資料2の1につきましてもの説明は以上でございます。よろしくご審議いただきたいと思っております。

会長： ありがとうございます。ただいま建築課長から説明がございました。分譲マンションについての住民登録の状況、規模別世帯年齢構成、それから特別区民税などへの影響などについてご説明いただきましたが、この資料の説明につきまして、何かご質問ご意見がございましたらお願いします。

委員： 1 ページでワンルームの定義がありまして、会長がおっしゃったように分譲マンションということに限定されているわけですが、賃貸マンションがはずされている理由はどういうことでしょうか。

会長： 事務局からございましたら。

幹事： 当初、調査を行ったのは平成15年でございます。15年から若干様式は変えてきてございますけども、このワンルームタイプの住戸について、非常に問題となったのが投資型、分譲タイプのマンションでございます。ですので、これから、住民登録をされる割合は分譲タイプのマンションにどのぐらいの率で登録されているのか、あるいはその区民税をどのようにお支払になっているか。定着性の強いマンションということで分譲タイプのマンションに限定したというふうに聞いています。

委員： はい、ありがとうございます。そうしますと確認ですけれど、実際ここで出てくるワンルームマンションに住んでおられる方々は分譲マンションというタイプと言っても、借りている人もいるわけですよね。

幹事： そのとおりでございます。

会長： 他にはいかがでしょうか。

委員： この資料はあくまでも抽出した30件ということですよ。ですから全体としての供給量を全て調査したわけでは無いのですけれども、全体の傾向が表れているということで、今の説明はあったと思うのです。ワンルームとそれ以外のいわゆるファミリータイプのマンションとでどういう差が出ているかということを表そうとした資料だと思うのですが、今の説明だとワンルームがこういう傾向があって、一方のファミリータイプのものはこういう傾向があるというように聞こえなかったのですけれども、一言で言うとワンルームはこうでファミリー型のマンションはこういう傾向というのは、簡単に言うとどういうことなのですかね。

幹事： 例えば課税者の状況あるいは住民登録の割合ですね、こちらについてワンルーム、50から100それから100平米以上というような形で規模別に住戸面積を分類してございまして、その状況を規模別に表しているということでございます。

委員： 要はトータルとしてこの資料全体について見れば、ワンルームで抽出したグループの人々というのは事情がいろいろあるのでしょうかけども、まず住民登録数が少ないと。定着性が少ないせいかもしれないですけど、その結果税負担をしている方が少ないと。それに比べてファミリーの方は定着性があるので、ファミリー

世帯としての税負担もそれなりにしていただいているし、当然その前提として住民登録も大多数が登録されていると。一言で言えばそういうふうな資料と理解して良いということでしょうか。

幹事： そのとおりでございます。

会長： ありがとうございます。この資料の2ページに出ています住民登録世帯数の状況のうち、直近の平成24年度で見ますと、ワンルームの世帯では181戸中111世帯が住民登録しているということですね。しかし、課税の資料を見ますと、10ページの1番下のほうに、平成24年の竣工物件がございますが、ワンルームが合計4件あってそこからの課税者数は25名とあります。111世帯が登録していてそのうち25人の方が区民税を納めているということですね。それに対して100平米以上の方の場合には世帯数が215世帯で、課税者数は245名ということです。ということは1世帯につき1人以上が払っているの、納税者の割合が全然違うということですね。他にあればどうぞ。

委員： ワンルームの定義でもう一つお尋ねしたいのですが、1ページでワンルームといたった場合には、条件に当てはまるマンションは全戸数をワンルームという形で分類されていますよね。それとの関係なのですが、今のような所得なんかに関して、これは30平米以上の住戸にお住まいの方でも、ワンルームの方に入っているということですか。

幹事： 7割を占めた場合についてはワンルームという形で取り扱っています。

委員： したがって、30平米以上の部屋に住んでいる方、分類といいますか、それも全てワンルームということで処理されているという理解でよろしいですか。

事務局： ワンルームの定義を30平米未満としておりまして、7割以上30平米未満の住戸があるというマンションというのは、基本的には、そこに例えば50平米のファミリータイプがあるというよりは、31平米であるとか32平米というような住戸があつて、ワンルームの定義には外れるというものが含まれておりますので、ここでは30平米未満の住戸が7割を占めた場合については、ワンルームという取り扱いにしているということでございます。

委員： ありがとうございます。

会長： 他はいかがでしょうか。全体として見ますと、例えば3ページのグラフに出ていますように、ファミリーマンションがどんどん建つていくと、全体の人口の年齢構成が下がるということですね。要するに世帯主の方々が30歳代の中盤ぐらいの方々が増える。そして子どものいる世帯が増えるということで全体の年齢構成、区全体の年齢構成を押し下げる方向に行く、そういう傾向も出てきているということかと思えます。これは肯定的に捉えて良いことかと思えます。他はいかがでしょうか。よろしいでしょうか、それでは引き続いて資料の説明をお願いいたします。

事務局： それでは前回先生方からいただいた質問事項を中心に、できる限り調査をいたしました、その結果について御報告をいたしたいと思えます。まず資料2の2の1をお取り出しください。こちらの表題で副都心4区とありますが、正確には中野区は副都心ではございませんが、副都心3区及び中野区の建て方の比較、増減率の比較を平成20年と15年の住宅土地統計調査にていたしました。これは前回豊島区につきましては、20年と15年の持ち家と民営借家の推移をグラフで出しましたけれども、では、この4区を比較したらどうなるかというご質問いただきましたのでこのグラフにいたしました。注目していただきたいところに網掛けと点線の丸をしております。23区につきましては、特に民営借家のところと持ち家のところですけど、右側の平成20年引く平成15年のところが、持ち家がマイナス1.7、民営借家プラス1.7、ということですが、豊島区につきましては同じ欄でございますけれども、持ち家がプラス1.2、民営借家がマイナス1.2。これは、ワンルームマンションは居住形態として大半が賃貸ですので民営借家の方に含まれているわけですが、豊島区はマイナス1.2で、右側の非木造、共同建てその他の非木造が増えていると。当然、建て替えが進んで不燃化が進んでいるからそれぞれ増えているということですが、豊島区がマイナスであるのに比べて中野区はプラスの4.9、民営借家が非常に増えていると。なおかつ非木造がプラス12.4ですので、非木造の共同建ての民営借家が非常に増えているという状況がございます。それから新宿につきましても民営借家がプラス5.8ポイントというところで、もちろん非木造もプラス9.7ということで、建て替えが進むと、持ち家の部分よりも民営借家が増えています。それから渋谷区につきましても民営借家がプラス3.2、非木造の建て方がプラス6.8。これを棒グラフにしましたのが下の横長の表でございます。民営借家の増減率の比較、民営借家の増減率、持ち家の減少率ですけども渋谷がプラス3.2、新宿がプラス5.8、中野がプラス4.9、23区はプラス1.7であるのに比べて、豊島区の民営借家の構成割合のみがマイナス1.2%ということで、やはり前回もご説明した中にもありましたけれども、この4区の中では独特の動きをしているという結果が出てございます。

裏面をごらんください。新宿・渋谷・中野が増えた中の30平米未満のものはどうだったと、これは取りも直さずワンルームマンションなわけですが、渋谷が6.7%増えたうちの65.9%が30平米未満、新宿については顕著でございます、増えた9.7%のうちの96.6%は30平米未満のものであったと。中野区につきましては増えた12.4%のうちの80.7%が30平米未満のものだったということでございます。ところが、豊島区につきましては増加率が3.7%しかないところに加えまして、30平米未満の増加は64.5%と顕著に少なくなっております。23区平均では3.8%プラス、そのうちの9割

以上が30平米未満のものが増えているということでございまして、下の四角の囲み中に書いてございますけれども、民間借家共同建てその他の区分では4区全てで木造が減少し、非木造が建て替えてもって増加しておりまして、豊島区は4区の中でも最も増加率が低く、増加したものの30平米未満の割合も最も低いということになっております。これに対して新宿・中野は増加したもののほとんどが30平米未満であり、ワンルームマンションが大きく増加したということでございます。このことからしましても、前回議論していただいたように、私どもとしてはワンルームマンション税の効果が表れた一つのデータではないかと思っております。

それから二つ目のご質問といいますか宿題でございまして、どのようところにワンルームマンションニーズがあるのだろうか、というようなご質問をいただきました。資料2の2の2をご覧ください。こちら実際はヒアリング調査でもすべきだったと思いますが中々難しいところがありますので、仲介業者大手アットホームという会社の公開されているアンケートがございましたので、こちらを引用させていただいております。これを見ますと、住まいを探す際に1番重視することの1位が家賃、2位が駅から近い、3位が通勤通学時間、4位が間取りの広さということで、やはりワンルームについては、家賃次いで場所・立地、それから、駅から自宅までの所要時間の希望で大半の方が10分以内であること。家賃でございまして、社会人の方については現在6.1万円払っているけれども5万円ぐらいがいいと。学生については、現在5.6万円くらい払っているけれども出来れば5万円を切りたいということで、やはり単身の方の現状としては、経済状況はまだまだ厳しいのも反映しまして、今は6万円前後が一般的であるということが会社の調査から出ております。家賃の相場でございまして、こちらは首都圏家賃居住用物件アパートの取引動向でございまして木造も含まれてしまっており、私の感覚ではちょっと安いなと思ったので後で追加の資料説明をしますが、とりあえず木造も含めてですね、例えば新宿が平均家賃7万円。渋谷区8.4万円、中野区が6.4万円、豊島区は6.3万円ということで比較的安く抑えられているということでございます。それから駅の数と書いているのですけれども、この右側に駅の数を区面積で割ったものを指数として計算してみました。この区の面積はヘクタールでございまして、と言いますのも、この数値が高いほど便利な区なのだろうなという風に私どもは思いました。ですから駅の数を面積ヘクタール単位ですけれども割りますと、豊島区というのはどこから行っても10分以内と言われるとおり、23区でも非常に利便性の高い指数1.7、ということになります。1番利便性が高いのは中央区でございまして指数2.1ということですので。豊島区の駅数は都電も入っているかと思いますが、22駅あります。駅からどこにいても10分で、家賃も約6万円。非常に便利だということ

でニーズとしては高いはずなのですね。ところが色々なデータから示されているとおり、豊島区はワンルームマンションの数が他の3区に比べて抑えられていますので、この辺も非常に特徴的なのかなということが、間接的なデータでございますが、傾向として読み取れるかと思えます。

それから本日追加で机上配付させていただきました、2013年上半期人気の町ランキングというデータがございます。こちらをお取り出しください。こちらは、7月23日にホームズというやはり大手の仲介業者からプレスリリースをされたばかりの資料でございますが、ホームズのホームページ賃貸物件にアクセスが多かった駅をランキングしたものでございます。これは池袋が3年連続第1位なのですね。これからしても非常にニーズとしては高い地域ということでございます。それからちょっとおめくりいただきまして、第5位に渋谷の恵比寿が入っております。これが渋谷駅でなく恵比寿駅であることに注目していただきたいのですが、池袋というのは昔から、すぐそばに人が住めるまちと言われております。ところが、新宿駅・渋谷駅ですと木造アパートとか賃貸マンション、学生が住めるようなところは駅周辺にはあまりありませんので、そういう意味からも5位が渋谷でなく恵比寿になっていると。それから9位の中野、これは中野駅そのものですね。中野駅は降りますとすぐ商店街がありますけれども、ちょっと行くと人が住めるアパートがある、そういうところで中野と池袋はやはり似ているような傾向がございます。7位に吉祥寺が入っておりますけれども、これはアクセス数では低いのですけれども他の各種調査を見ますと、特にファミリーあたりに非常に人気の高い町であります。ですから、これはアクセス数が多いまちということで問い合わせが多いまちランキングでありますので、住みたいというランキングとはちょっと別であるということをお注意いただきたいと思えます。この中で言えば1位が池袋で渋谷区の恵比寿が第5位それから中野区が第9位ということで、新宿区はランキングしてないのですが、もちろん新宿駅というのは、人が住むために賃貸物件を探す町ではありません。それから高田馬場や大久保など、色々住めるところはありますので、その辺でちょっとばらけているのではないかとこの話も事務局の中では少し議論がありました。

同じ資料の3枚目ですね、ホームズ調べのワンルームマンション家賃相場表というのがございます。こちらは同じホームズという会社で検索をしてみまして、ワンルームマンションで20から25平米で、築年数指定なし、駅から徒歩10分以内という条件でデータを見ますと、渋谷は非常に家賃が高く9万円。先ほどの木造まで含めた家賃が渋谷の場合8万円ということですから、やはりワンルームマンションで鉄筋コンクリートとなりますと高くなってきます。それから新宿が8.17万円。先ほどの木造まで含めたものが7万円とやはり1万円くらい高く、豊島区が7.4万円。先ほど6.3万円というデータがありましたので、木

造まで含めると6万円ぐらいで、鉄筋コンクリートになると7万円くらいという
ようなことで、これを見ましても順位的には中野区とほぼ同等の比較的安い家賃
であると。にもかかわらず、ワンルームマンションの増加を抑えられているとい
うような状況でございますので、前回の宿題のワンルームマンションのニーズと
しては、非常に豊島区は条件が揃っているというようなことが改めて確認でき
たかと思えます。

それから資料2の2の2の裏側をご覧いただきたいのですが、前回工場等制限
法が撤廃されてどうだったのだろうかというご質問をいただきましたので、工場
等制限法が撤廃されてから後の大学の増減率について調べました。下のグラフに
ございますけれども、平成14年に工場等制限法、これは大学の立地も制限して
いたわけでございますけれども、ここからやはり都内に急激に大学が増えている
という右肩上がりのグラフになってございます。現在はちょっと落ち着いており
ますけれども、それから下のグラフ、大学生の増減率というものこの平成14年
以降、よく言われることでございますけれどもキャンパスが都心に戻って、少子高
齢化に伴い、なるべく利便性のあるところが有利だということで、大学の都心回
帰が進み、学生も増えている。やはりワンルームマンションのニーズとしても、
増えているのではないかとこのところでございます。豊島区については、平成1
0年以降大学が二つ増えております。ただそれと増減率自体はちょっと相関関係
がなかったということでございます。そのため、都内全体の大学は増えているし、
学生も増えているので、東京都全体でワンルームマンションの供給圧力は高まっ
ているのだろうかという間接証拠程度にごらんいただければと思います。

それからもう一つの宿題がありまして、土地価格との関係はどうなのだろうか
というご質問を前回いただきました。資料2の2の3横使いの表でございますけ
れども、23区の地価公示平均価格の推移を住宅地と商業地で比較してございま
す。左側が住宅地ですけれども、渋谷はこのグラフからはみ出るほど高く、上の
ほうに書いてありますけれども平均価格が96万円。新宿が60万円、中野区が
47万円、豊島区は46万円。平均的な住宅地の価格を見ましても、4区の中
では1番土地価格が低いのですね。にもかかわらずワンルームマンションの数が抑
えられております。それから商業地を見ましても、渋谷が381万円、新宿が3
22万円、大幅に下がります豊島区が141万円、中野区は84万円というこ
とで、豊島中野あたりは非常に地価水準が低いので、ワンルームマンションがで
きても不思議ではないのですが、抑えられていると。それから右側に、前回お出
ししました民間借家共同建て非木造30平米未満の住戸の割合の、平成20年と
15年の差というのを参考までに出しております。中野区が非常に増えておりま
して11.1ポイント増、新宿区は5.6ポイント増、渋谷区は3.7ポイント
増であるに比べ、豊島区はずっと下のほうで、ほとんど増えてないということで

ございます。この地価水準または先程のランキングでみていただきましたように人気があって土地の値段が低い、本来豊島区は増加しやすい土地柄であるにもかかわらず増えてないというような結果が出ております。資料2の2の1から2の2の3までは、ほぼ前回宿題いただいた点でございます。

後もう1点、資料ございませんが、ご質問をいただきまして、規則の点ですね。規則がみなし規定のように見えるということで前回、狭小住戸集合住宅税条例施行規則第3条でございますが、寄宿舍下宿寮として建築確認申請がなされた場合であっても、寝室または居室等に台所便所浴室が附置されており独立した生活が完結できる設備であって、共同住宅と同様の形態である場合には、当該建築確認申請に係る建築物は狭小住戸集合住宅税条例第2条第1号の規定適用については、集合住宅とみなすという規則につきまして、こちらは規則でもってみなし規定を置いて、条例で権利を制限するというのは、おかしいのではないかとご質問いただきました。これについて、制定当時のさまざまな資料を調べてみましたが、規則第3条の趣旨といいますのは、こういう台所便所浴室が附置されていて独立したものについては共同住宅と同様であるので、建築確認申請上例えば寄宿舍という名目で出されたとしてもこれは集合住宅なのですよということで、注意規定という趣旨で定めたものでございます。確かにみなすという言葉が不適切であるという御指摘をいただきまして、その点についてはそのとおり文言上の問題としてあるかなと思いますので、その規則の文言についてももう少し適切な表現にしていくことを検討していきたいと事務局としては思っております。質問事項については以上でございます。

会長： ただいま、ワンルームマンション建設の要因について、それから規則の文言について事務局からご説明をいただきました。これにつきまして、ご質問ご意見がございましたらお願いいたします。

委員： 2の2の1なのですけれども、これは実数ベースで言うと前回いただいた資料か何かでわかる資料っていうのがあるのでしょうか

事務局： 実数ベースでございますか。前回の資料で言いますと実数は元がございまして御用意はできると思います。その実数を元にしてこの増減率を出してございます。

委員： そうですね、元の住戸数がそれぞれ各区相当開きがあるんじゃないかなと思われるので、そのあたりは次回で結構ですから、どれぐらいの数になっているのか、要するに建てている戸数の問題ですね、実数を確認できれば。

事務局： この4区でよろしいですか、23区と4区ということで。

委員： はい。

事務局： 承知いたしました。

委員： 例えば豊島は20年と15年の比較を見ると、構成比が持ち家で1.2ポイン

ト増えて、民間借家で1.2ポイントマイナスになっていると。ですから総数としては変わってなくて、いわゆる更新建替えですかね。それぞれのところなんかもそうですけれども、新宿渋谷もパーセンテージでいうと、それぞれ同数なのでひとつそういう理解でいいのかどうか、大きく見て、ということですね。それから、もう一つなんですけれども、豊島区の持ち家が1.2ポイント増加をしていて、そのうち共同建ての非木造が、4.9ポイント増えているというのも他区と比べて大きな特徴なのかなというふうに思っているのですが、他は民間借家では軒並み超過しているんですが、豊島区は先ほど申し上げたように、建替更新の仕方を考えると、非木造のもちろん民間借家は増えてるんだが、むしろ持家の方に増えているというふうな傾向にあって、先ほどその地価の状況ですとか、いわゆる交通の利便性だとかということ、お話があったんですが、本来は中野だとか渋谷と同じ傾向に行くものをですね、どっちにしても老朽化して更新しなくちゃいけないのだけれども、そのときに従来この税でもって抑制をしようとしてきたようなものにいくのではなくて、持ち家ですね、そういう形になったというふうな理解でいいのかどうかと。ちょっと実数がちょっと見てみたいなど。

事務局： おっしゃるとおり持ち家の共同建ていわゆるマンションに建て替わっているという状況が見て取れまして、平成15年から20年の間で、例えば補助172号線補助173号線、それから再開発はまだですか、ある程度こう進んでいっていますので、そういうまちづくりの進展があって木造密集地域が、協働のマンション形態に建てかわっていたというのが推測としては、今私が思いつく範囲では言えると思います。その辺おっしゃるとおり実数をちょっと出してみたいと思いますので、次回、お示ししたいと思います。

委員： 実数を見ながら今仮定なんですけれども、そういう理解でいいのかどうかというあたりですね。というのと、今日の資料の2の1、これ調査名が違いますけれども、ここで対象としているいわゆるマンションというのは、持ち家に分類される共同建ての非木造ということでよろしいでしょうか。

事務局： はいそうですね。

会長： ありがとうございます。資料2の2の1のタイトルですが、今ご質問ございましたとおり、これは実質的には副都心4区の建て方別増減率というよりも、建て方別の構成比の変化です。実数の増減率はなくて構成比の変化なので、そこがちょっとわかりにくいかと思います。実際には、割合が減っていると言っても実数は増えているところもあると。ただし、この表を見ると、平成15年の段階では民間借家の共同建てその他の非木造、これが豊島区37.8%で中野は33.1%、新宿は39.0%、渋谷は36.3%ということで、豊島区は2番目だったわけですね。それが平成20年は41.5%に上がっておりますけれども、しかし第4位ということで一番下に下がっています。新宿のトップは変わらないのですが、

2位が中野に変わったということ、ここに大きな変化が出ていると思います。それから裏のページでもご説明ございましたとおり、30平米未満の増加というのは、他の区に比べると抑えられているというところですね。さらに、ワンルームマンションのニーズ、いわゆる家賃の問題や大学との関連、それから地価との関連ということがございます。先ほどの地価の資料2の2の3をどう解釈するかということですが、住宅地で見えた場合、豊島区が他3区に比べて地価公示平均価格が低いということですので、ワンルームマンションを建てやすいけれどもファミリーマンションももっと立てやすい。要するにある程度まとまった土地があれば、より建てやすくなっているからそこに建てるという可能性もあるのかと思います。逆に地価が高いとあまり広いものは建てられないというところもあるので、地価の影響というのはいろいろな形で効いてくるのだと思いました。いかがでしょう。この資料について何かございますか。

事務局： あと一点補足がございまして、会議の席上ではございませんが、豊島区におけるワンルームマンションの平均的な土地の面積とかですね。どのぐらいの戸数でというようなご質問をいただいておりますので、それも調べてまいりました。24年度の平均でございますけれども、豊島区のワンルームマンションの平均敷地面積が364平方メートル、約100坪という姿が見えております。なおかつ平均的には8階建て、戸数としては32戸。ここからしますと大体豊島区に建つワンルームマンションは、平均敷地が100坪ぐらいで、8階建てぐらいで、1階あたりが4フロアで32戸と、いうぐらいが豊島区におけるワンルームマンションの平均的な姿であったということでございます。それから建っている場所について調べてみましたが、最初は住宅地とか商業地とかどういう傾向があるのかというのを見ていましたが、住宅地商業地というのは特に特徴はございませんでした。ただし一つ言えることはですね。商業地の方が当然容積率が高いので、8階建てということになりますと住宅地にはなかなか立てづらいため、商業地には最高で13階建というのがありました。1番低いのが第1種中高層住居専用地域で3階建というのがありました。3階建て道路4メートルですと容積160%しかありませんので、これぐらいしか建たないんだろうなと思いますし、商業地域で13階建てというのは明治通り沿いに建ったものでございまして、こちらは本当に220平米しかなくてですね、13階建てで60戸もあるような、そういうマンションもできております。どういう場所にできているかというののちよっと見てみました。もともと駐車場だったようなところが、100坪ぐらいの駐車場として低未利用地だということところがポツと買われてですね、それも中小の会社ですけれども、そういうとこに買われてできているパターンが多いのかなというような結果がありましたのでご報告をいたします。

会長： ありがとうございます。ただ今の追加報告につきまして何かご質問がござい

ましたら。

それでは、引き続き資料の説明をお願いします。

事務局： 資料2の3ワンルームマンションに関する規制についての資料でございます。

23区の規制状況でございます。条例等で規制しているのが18区、要綱が4区でございました。基準で行っているのは足立区一区でございます。また規制による最低専用面積でございますけども20平米とおいているのが3区、私どももまだ現在は20平米でございます。25平米とおいているのが18区でございます。これは住生活基本計画が改正になりまして、最低の居住面積水準、単身用が25と改められたことから、18区が25平米とおいているものと思われまして、28平米が渋谷区、それから30平米の江戸川区がございます。また、ファミリー向け住戸の設置でございますけども、15区がファミリー向け住戸の附置を規定していると。それから住戸の専用面積の確保をうたっている江戸川区がございます。また、附置規定がないのは本区を含めて江東区練馬区の3区でございました。

続きまして、資料2の4の、23区のマンション建築の状況という資料をお取り上げいただきたいと思っております。こちらにつきましては、他22区に対しまして、先ほど申し上げました条例や要綱等で、事前協議ですね、届け出がどのような形で推移をしているかといったものをアンケート調査を行ったものでございます。残念ながらちょっと江戸川区さんにつきましてはデータの回答ございませんでしたので、こちらのほうで江戸川区はのぞかせていただいております。で、23年度から24年度に、ワンルームタイプのマンションが増加したところが15区、逆に減少したのが7区ございました。各区の条例や要綱で、定めている内容が異なりますので、全く単純な比較はなかなか難しいと思っております。ワンルームの定義につきましても本区のように30平米未満のところもあれば中央区のように40平米未満というふうにおいているところもありますので、単純な比較というのは難しいのではないかと思います。多くなっているのが港区、これが23年度は1,158戸に対しまして24年度は1,676戸に増えてございます。また新宿区もかなり増えておりまして、23年度の戸数でいきますと1,031これが1,913に増えているという状況です。文京区につきましても422から807に増えているということでございます。特に多いのが江東区でございまして、こちらは23年度1,606戸だったものが3,182戸という形かなり急激に増えているという状況が見受けられます。また品川区も23年度は769戸に対しまして1,474戸という形で、ほぼ倍増に近く増えているという状況でございます。それから大田区、世田谷区につきましては、逆に減少してございます。大田区は23年に1,645が2,410、そんなに減っているわけではありませんが、世田谷区は2,086から1,076という形で半減してございます。渋谷区につきましては559から1,037ということではほぼ倍増でございます。中野区

が688から451という形で、減っているわけでございますけれども、こちらのほうにつきましては、条例を改正しております、ファミリータイプの住戸を附置させているというようなことが原因ではないかということでございます。杉並区は673から1,116という形でやはりこちらもかなり倍増近く増えており、それから豊島区でございますけれども656から829ということで微増にとどまっているという状況でございます。北区の方もほぼ横ばい。荒川区は減少でございます。また周辺区の板橋区でございますけれども23年度が898戸、それに対して24年度は1,249戸。練馬区につきましては逆に減少してございまして、884が549に減っているという状況でございます。足立区につきましても、1,159戸から1,034戸と減少しております。葛飾区につきましては459から1,295と一気にワンルームの数が増えているという状況でございます。私からの説明は以上でございます。

会長： ありがとうございます。ただ今ワンルームマンションに関する規制と23区のマンションに関する規制についての説明がございました。これについてご質問ご意見がございましたら、いかがでしょうか。

委員： 今このデータを見てですね、例えば3ページの千代田区ですけども、これ全体の総戸数が増えていて、その中でワンルームタイプも増えているという同じ傾向を示していたり、その下の中央区は総戸数がやや伸びているのだけでも、ワンルームタイプが減っているというような傾向で見えていくと、例えば豊島区のところですね、豊島区タイプは、9ページですけども、全体の総戸数は割と急激に伸びているんですけどもワンルームタイプは微増ぐらいの傾向にあって、それとよく似ているのが北区であるとか。あと板橋区も、やや似ている傾向があって、こういったデータとこれまで説明を受けてきた、ある程度抑制効果があったのではなかろうかというのとこのデータはどうもちょっと違うことを示している感じを受けたのです。なぜかという、他の区で何もそういう税制度を持ってないところでも、豊島と似たような傾向のものがあらわれて来てるということは、どういうことなのかなと。今すぐにはわかりませんが、これをみると、抑制効果があったというのと逆の傾向のデータになっているのかなと、ちょっとそういう感じを受けました。

会長： これにつきまして、何か見解があれば。

事務局： 豊島区の総戸数で行きますとこれが伸びているわけでございます。ただワンルームのほうは微増にとどまっているということで、それだけファミリータイプが建設されたということだと思います。ただこちらのほうにつきましては事前協議の件数でございます。実際の建築がされたという数字ではありませんで、各条例要綱で、事前協議が提出されると。そこからの数字をこちらの表にしたものでございます。それから、他の区で減少に転じているというもので、住生活基本計画

からですね最低居住面積水準、こちらが以前は18平米だったですかねそれが、単身用が25平米に改まったということで、かなりの区が、最低居住面積を25においてきたということで、これも少しはワンルームの建て方に影響を与えたということには言えるのではないかと思います。本区の場合はまだ現在20平米にしたままでございます。それは、一つは税という形で抑制を図っており、大学も多いということで、それをすぐ25平米に上げたときに、家賃にはね返るといようなこともありまして、据え置いたままであります。しかし、これは基準に置いているものが、もともと住生活基本計画から来ておりますので、20平米から25平米の改正を今後検討していきたいと。ただダブルスタンダードにはならないと。あくまでも水準に合わせるということを考えております。

それから、実は国のほうから23区のワンルームに対する規制が非常に厳し過ぎるという指摘がありまして、国が23区に対して改善指導を行うという情報が実はその当時ございまして、その動向もちょっと見据える必要があったということで、現在本区では最低専用面積は20平米ということにしているものでございます。

○会長 はい、いかがでしょうか。私が思いますに、この資料2の4の右ページにあるグラフ、それぞれ形はあるのですが、実は先程説明がございましたとおり、それぞれ区によってワンルームマンションの定義の面積が違っているわけです。本税につきましては30平米というところに一つの基準を設けておりますが、他の区はここで書かれている40平米とか50平米と言っており、必ずしも同じ定義ではないのです。恐らく30平米以上のものについては本税では抑制してないので、グラフの形が似ているということと本税の効果とは必ずしも直結しないというところがあるのかと思います。ここで全体的な、税なりあるいはその他の規制なりの効果がそれぞれの区でどう表れているかということは示されていると思いますが、そういうところがなかなかこの表の見方難しいところです。

それから今お話がございましたとおり、最低住戸面積を20平米から25平米に引き上げるかどうかについては、この会議とはまた別のところの考慮が色々働いてくるかと思えます。そちらはそちらで検討されると思えますし、もう一つファミリー向け住戸の附置規定がないという点をどうするのかも、規制の話なので、そちらのほうで検討課題となるように私は感じております。そういうことでよろしいでしょうか。他にここにつきまして、何かご質問ご意見がございましたら。

委員： 資料2の2の1、先程中野新宿渋谷と豊島区の比較でして、これは20年と15年ということで、こちら今説明していただいたのは20年から24年ということで当然違うんですけども、ちょっとイメージがですね、その後の推移もあるんじゃないかと思うんですけども、かなり違うのが中野なんですよね。中野のデータは6ページなんですけど、私が注目したのはワンルームの構成割合なんですけ

れども、渋谷、それから新宿はですね、いずれも8割がワンルームの割合ですね。それを超えているような傾向で、これから行くと中野も相当の割合になるんじゃないかと思っていたんですが、豊島と余り変わらないような4割台の構成比なんですよね。この調査でいうマンションというのはこの定義が書いてあるので、これに基づいて届け出があったというふうなことだと思うんですが、一方先ほどの2の2の1ではですね、やはりその建替えが進んでいるわけなんです、中野でも増加した分のうち30平米未満は80.7%だったと。圧倒的に狭小な住戸を供給しているような建替えだったということは、中野での建替えというのは、敷地規模が非常に小さくて、いわゆるその昔でいうアパートが建てかえになってですね、そこでの住戸面積がそういうことだったと、それなりの規模ですよ。これ。この調査でいうと。そういう理解でいいんですかね。かなり敷地がまとまって開発されたとか更新されたということじゃなくて、そのまま建て変わったみたいなことで。

事務局： 中野区が非常に688から451というふうに減少しておりましたので、中野区のほうにちょっと問い合わせをしてみました。こういう減少の傾向はどういうことなのか聞いたところ、中野区というのは低層の住宅地が連帯していてですね、例えば300平米の土地が出たときにどちらへ進むかという、ほとんどが建売分譲型のミニ区画に行くケースが多いんだそうです。そういった低層住宅地にワンルームを建設しようとする、と建築紛争等のリスクが生じるというようなことで、低層なですね個別分譲と言いますか、小規模な区画割りでミニ開発と言いますか、そういった方向に進むケースが多いというようなお話しはいただいております。

委員： わかりました。いずれにしても、かなり低い構成割合に位置してきているなど。できればこの前の年のデータがあると非常に良いかなと思ったんですけども。そういった推移で来ているということがよく理解できるんじゃないかと思えます。

会長： ありがとうございます。他にはいかがでしょうか。

委員： 今の問題で関連するところなんでちょっと確認したいんですけども、豊島区は今検討しているような税の効果ということの問題にしているんですけども、いただいたこの23区のマンションの建築状況の資料では、他区の規制というのは、かなり厳しい規制が入っているようですね。これを見る限りはずいぶん違いがあるんで、何とか一律には捉えられないような内容なんですけども、見方によってはかなり厳しい規制になっているところもあるようで、そうすると規制とこの税による効果っていうのはどうやって見るか、なかなか難しい問題のようですね。で、ほとんどのところは規制をかけているというふうに見ていいし、しかもワンルームの定義を見ますと、どっちかという豊島区よりもっと広いワンル

ームの定義になっていますので、そうすると豊島区より規制が厳しくなっているというふうに見てとれるわけですね。後ファミリーの附置のところを見ても、かなり厳しい規制がかかっているところもあるみたいなので、そうすると規制の強いところでの、それによる効果ということと、税による効果というのはどういうふうに見てとれるのか、どこで区別したらいいのかというのはよくわからないところがあるような気がしたんですけども、その辺は、この数値を検討されたほうとしてはどういうふうに見てらっしゃるかっていうことをちょっとお聞かせいただきたい。

事務局： これ各区が条例等で対象規模、例えばワンルームの定義ですね、統一していれば、非常にわかりやすい資料になったと思うのですが、現状では各地域性を考えて定めております。それから、条例で規定する対象規模も各区によって違うというところがあるので、単純比較が全くできないというのが、この資料での税の効果をすぐに、ここから導き出すのはなかなか難しいだろうというふうに思っています。ただ傾向で、少なくとも現状にある届出の件数を把握すると、これが中には、40平米未満のところは例えば35も拾っているわけですから、その分数が増えてくるわけですので、なかなか難しいところありますが、最低限各区で条例あるいは要綱で定めているマンションの建設動向は少なくとも把握できるのかなと。そのうち、各区でワンルームと定義しているものの件数も、その増減、ワンルームが増えているのか増えていないのかというようなですね、ちょっと粗々ではございますけれどもそういった参考資料になるのではないかとというふうに思っています。

委員： もう一ついいですかね。これで見ると、豊島区の政策的な前提からすると、例えばワンルームの定義が高い定義を設定した場合は、豊島区の水準からするとこっちは豊島区に置きかえるとこれは望ましいという方向に動くような、そういう数値になっている可能性もあるわけですね。そうするとこの表の見方自体がかなり難しい、差があるんじゃないかなという気もするんですけどその辺はどういうふうにお考えですか

事務局： はい、やはりこういう建築的な規制というのは一律規制、絶対建てられなくなってしまうというところで建てる方の判断が全く判断する余地がないわけですね。ここは豊島区はこれ以下のものは絶対に建てられないと、ただ税による規制ってというのはそれと違って、やはり建てるか建てないかを建築主さんの判断に委ねるということで、その辺は税による規制の方が緩やかで、かつ建築主さんの判断が入るところですので、豊島区としてはやはり両方で、緩やかな本人に任せる規制の部分と、地区によっては少しく厳し目にする部分というところで住宅ストックバランスを調整していくというのが、豊島区としての現在のスタンスなのかなというふうに思っておりますけども。

会長： はい、ありがとうございます。このあとの資料で出てくるのですが、豊島区の場合、税で抑制している部分は抑えられているのですが、その超える部分の30平米から50平米ぐらいの間のもは増えているわけです。ということなので、そのあたりをどう評価するかによって、この税、あるいは規制の中身が変わってくるのかと。他の区の場合、ワンルームマンションの定義を40平米もしくは50平米としているところは、そこを抑えることを規制の目的にしているのですが、豊島区の場合にはそこを抑えようという態度はあまりとっていない。むしろ30平米を基準にして抑制をしているので、これはまさに施策方針をどう考えるかということになってくるのかと思います。ただワンルームマンションの定義が豊島区の場合30平米未満ということでやっているの、これをもし引き上げるということになると、税の基準と規制の基準がずれてくる、それはどうなのかという議論もまた出てくるかと思ひます。そのあたりもなかなか判断の難しいところかと思ひますので、ここだけで決められることではないのですが、そこは区としての政策方針になってくるのかと、今の時点では私はそう感じております。

事務局： おっしゃるとおりで例えば今30平米未満、それを建築条例で40平米以下は建てられないとかいうことにしてしまうと、これは完全におかしなことになりますので、やはり30平米未満で、例えば最低面積20ですか、それを25に引き上げるですとか。それからたとえばこれはワンルームのマンション税の今後の議論になりますけども、例えば、30平米じゃなくて、35平米なのかとかですね。その辺の議論はあるのかもしれませんが、少なくともワンルームマンションの基準よりも高い基準で建築できないような面積を定めるというのは、これはおかしなことだなというふうには思ひます。

委員： 問題点といいますか議論のポイントというものを改めて考えてみたんですが、今日の議論というのは抑制効果、その検証ということだろうと思ひんです。そして、今議論されつつあるのが抑制の手段あるいはその基準って問題かと思ひんですね。今日の抑制効果の把握、豊島区としては税という手段でもって、それから30平米という基準でもって、ワンルームマンションの増加を抑えようということやってきたわけですが、その抑制効果との関係で、ちょっとお伺ひしたいんですが、なるほど今日の資料を拝見しますと、専用面積という問題がいろいろありますよね。で、そこで一つ問題となって出てきたのが、ファミリータイプを附置するという手法がありますよね。で、ワンルームという専用面積とファミリータイプ、そういったものの仕分けといいますか、これはどういうふうにかえるんでしょね。つまり、専用面積を30平米というところで一つの基準を設定すると、もうそれはファミリーが住めるような広さではないというようなことがあって、それを超える例えば50から100とか100以上とかっていうことになってくると、当然複数の人間がそこで生活できるから、それはひいてはファミ

リーというらえ方になってくると。こういう理解で、よろしいでしょうかね。つまり面積を中心に考えると、その面積からすると単身で生活できるかあるいはファミリーで居住できるか、こういう生活がそこから出てくるというふうな理解でよろしいでしょうか。それとも、ワンルームとファミリータイプと言った物は何かそれ以外の仕分けの基準というものがあるのでしょうか。

事務局： これまでこの30平米未満にしてきているものですね、住生活基本計画における水準でございます。そこをベースに考えており、バックボーンなんですね。で、その居住面積水準の中の最低居住面積水準で2人世帯が30平米としておりますので、それでワンルームの定義をこの30平米未満として持ってきたということでございます。ですから30平米を超えるものにつきましてはワンルームというらえ方をしないでですね、ファミリーというのもおかしいんですけども、30平米を超えてればファミリータイプというような仕分けにせざるを得ないだろうというふうに思っております。

委員： 今説明あったのは豊島区の考え方ですよね。委員が今言ったのは、一般的に他の区を含めて、居住面積というその水準の面積基準と、それから、ファミリータイプというものをどこで区分けするのかということだとすると、それぞれ各区の考え方は多分違うんだらうと思うんですよね。で、恐らくなんですけども、各区例えば40平米未満をワンルームと言うというのと、40平米を超えれば、ファミリーも住めるタイプと多分理解しているんじゃないかと思うんですけども。

幹事： いわゆるワンルームに居住される方が単身の方というふうな想定でちょっとご説明申し上げますと、18年9月に制定されました、先程から出てる住生活基本計画、この中で国がその世帯の構成員人数に応じてふさわしいと思われる面積水準であるとか、最低の居住面積水準といったものを示しております。この中で例えば世帯が2人いるような場合ですね。これについては、最低居住面積水準の30平米、さらにですね、誘導居住面積水準という概念をもってるのですが、これは豊島区をはじめとする都心部の部分と、郊外で見受けられる一般型で二つに分けられておりますが、豊島区の場合ですと同じ世帯人員が2人であっても、55平米というという考え方をとっております。これが3人であるか4人であるかによってそれぞれ誘導される面積であるとか最低居住面積水準が国のほうで示されています。ただこれ単純に家族構成たとえば小さな赤ちゃんを一人としてカウントすると不合理がありますので、ちょっと細かい話になりますが3歳未満の場合は0.25人、3歳から6歳の場合は0.5人分という形で、人数に応じて面積水準を定めているというような規則があります。

会長： そうしますと40平米という数字がよくこの表の中で出てくるのですが、40平米というのは別に何かの法律にある数字ではないわけですか。

事務局： はい、先ほどの住生活基本計画の誘導居住面積水準のところで、都市型居住型

については単身で40平米というものがございます。ですので40平米として見ているところは、多分この誘導居住面積水準のほうから来てるんじゃないかと思えます。

委員： それで委員の最初のご質問は、要するにファミリータイプを附置するという附置義務を課している区というのがある。その場合のファミリーの面積というのはどういう基準で判断しているのかっていうのがご質問の趣旨だと思うんですね。それが今誘導面積の40平米以上とか、それともその2人の最低基準が30なんで、30以上のものをつけるとかその辺はどう分類されるのかということかと。

事務局： 現時点で各区のそこまでの分析がまだできておりません。

委員： 先ほどちょっと説明の中で、国のほうが23区のワンルームに対する規制が厳し過ぎるという意見があったんですが、その国のほうの基準というか考え方っていうのは、つまり建築規制のことだろうと思うんですね。こういうふうな基準に基づいたそれとうちの税による抑制とはちょっと違うタイプだと思うんですけど、まず国のほうが言っている、その建築規制についての23区考え方が厳し過ぎるという、その根拠とかあるいはその内容っていうのは、もし御存じであれば教えてほしい

幹事： 余りこうだからというきちんと示されたものではなかったように記憶しております。単身の25平米以上であるとかですね、たしかワンルーム業界といいますか、こういったところが非常に厳し過ぎるというような働きかけをしたと。それで国のほうが23区は非常にちょっと規制が厳し過ぎるんじゃないかというような指摘があったと。これは東京都での会議においてのものでありました。かなり各区このような建築条例的なですね、集合住宅条例的なものをもう定めておりましたので、逆に23区はそれに対して反発をしたと。そのときに、国のほうで改善指導は今年度中にあるというふうな話ではありましたが、その後は全くございませんでした。ですのでそのまま消えてしまったということです。

委員： まず先ほど申し上げたことの繰り返しをさせていただいて、それからちょっと問題点ということをお願いしたいと思うんですが、この豊島区で税という手法でもってワンルームを抑制してきた。その抑制効果がこの税という手法によって出てきている。まず抑制が認められるのかどうか。またその抑制が認められるとした場合に、税という手法が効果的であったのかどうかと。こういう検証の作業だろうと思うんですね。一方、類似他区例えば中野区新宿区渋谷区とかいうのが類似他区として挙げられていますが、そういったところではワンルームマンションが増えてしまっていると。で、問題は、抑制手段というものをにらんで出てくる言葉です。というのが、建築規制っていうこれ以上は建てちゃならんというその規制という手段と、それから豊島区の税という手法と、こういう手段としては二つあるんですが、抑制効果をもたらすものとしてそういう規制あるいは税という

手法とともに、ファミリータイプとか専用面積とかが出てきて、これらを考えるとファミリータイプというものがさまざまであるということになってきて、専用面積との関係でどういうことになってくるのかなど。それはすなわち基準という問題にどのような基準を設定するのがよろしいのかなどということ、この観点から今日ご提示いただいた有益な資料はたくさんあると思うんですが、その辺の因果関係といいますか、これがもう少しわかりやすくなるような整理ができないものかなど。私個人ではちょっとこれ資料をそこまで読み込んで、先を見通すということは、ちょっと能力的に無理だなんていう自覚したもんですから。以上です。

会長： ありがとうございます。先ほどもご質問がございましたファミリー住宅というものの定義がおそらく面積、つまりワンルームを超える面積のものを全部ファミリーというふうに呼んで、その附置義務を課しているのか、という点の確認をお願いできればと、まず思っております。それから、今規制の話に入っておりますが、その次の資料に、もう一つ地区計画による規制がございます。これも非常に関連しますので、説明を先にお願ひします。

幹事： 私の方から簡潔に説明を申し上げます。23区のワンルーム規制をしている地区計画の状況ということで調べております。全体として申し上げますと、23区のうち、この表の中にあります14区がワンルームに関して何らかの規制をかけている地区計画を持っていたということでございます。表の見方ですが、1番上が、例えば千代田区の322.3ヘクタールで括弧書きが千代田区の面積1,164ヘクタール。その割合がその下にありまして、千代田区の場合は、区の面積に対して27.7%がワンルーム規制のかかっている地区計画をかけているという見方になります。この見方で言うとですね、この表に両面ありますけれども、中央区が非常に特徴的でございます。区面積に対して61.9%を、何らかのワンルーム規制をかけている地区計画を持っているということでございます。2番目に多いのが千代田区で27.7%。他の区についても数%程度というような状況です。あと記載をしておりますが、この各14区の中でワンルーム規制に関する地区計画を始めた時期というものも見てみました。千代田区の場合は平成9年以降、中央区の場合平成5年以降、新宿区が平成13年以降、墨田区が平成元年以降、目黒区が平成22年、大田区が平成3年以降で、次のページで世田谷区が、これが1番早くて、昭和60年、ここが1番早かったです。杉並区が平成4年、豊島区は平成19と20年です。北区が平成20年、板橋区が平成22年、練馬区は平成6年、足立区が平成14年葛飾区は平成18年、そんなような状況にありまして、世田谷区が1地区だけ昭和60年にかけてたところがあったと。これが非常に早いということになります。早いのは世田谷区なんですけれども、先程申し上げましたように、区全体としてワンルーム制限をかけた地区計画を持っているのは中央区という特徴がございます。地区数で申し上げますと、その下にワンル

ーム規制のある地区数、地区計画の数を言っています。千代田区の欄を見ていただきますと、地区計画の数として25地区、全体の地区数が33地区、地区計画の中でも再開発型の地区計画ですとか、沿道型の地区計画ですとか特徴的なものがありますので、そういうものは引っこ抜いて調べてあります。ということですので、地区計画に対する割合ということではこれもまた当然ですけれども、中央区が16の地区計画を持ってらるうち、ワンルーム制限をかけているのが15の地区計画だということですので中央区が秀でている。次の欄が地区計画を伴うもので、建築条例をかけて連動させてるという根拠条例を設けております。この中で特徴的なのが、ヒアリングしてあまり細かくわからなかったんですが千代田区の欄をごらんいただきますと、当然建築条例と連動することで逆に建築確認審査と連動していくということがあるんですが、千代田区はこの中で3地区については条例と連動させてないというのがあるそうです。地区計画をかけました。地区計画の届出のみで、確認申請と連動させてない。という地区が三つの地区あるそうです。これが個々見てみると、地区計画の面積が6,000平米だったり、非常に小さいものがあり、千代田区の特徴的なものは、こういう国の土地が多いところで民地が少ない。それでもワンルーム規制をかけたというところがあるそうです。実質的にワンルームが発生しないんだけど、建築制限としてワンルーム規制を入れたというところが三つあるそうです。ちょっと不思議ですけどもそんなところがありました。その下には、ワンルーム制限で各年代で先ほど申し上げた開始年から今に至るまで、国のほうの考え方も変わっておりますので、面積制限についてはいくつかのパターンに分かれており、千代田区の欄では最低ラインとして30平米先、あと40平米以上の割合の戸数で制限をしているというものが住生活基本計画であったり、その前の住宅建設5箇年計画だったりということを持ってきているというところが多いというものでございます。また、ある区では地域の状況によって独自に設けたというところもあるそうです。その下、制限をかける際の合意形成のプロセスというところでは、基本的には地区計画で16条から入っていきますけれども、その都市計画手続の中でオーソライズをしているというところばかりでございました。あと、紛争訴訟の有無についてはすべての区でなかったということでございます。簡単ですけど以上でございます。

会長： ありがとうございます。これは規制の中でも特に禁止が入ってくるということで非常に厳しいところですが、区によって地区計画のかかってくる面積の割合も大分違うようです。条例における位置づけも、千代田区のようにないところもあるということで、かなり多様性といいますか、それぞれの区の方針が出ています。この規制にかかわるご質問も含めまして、何かございましたら。

委員： 確認というか認識なんですけれども、この前の資料2の4で、中央区のワンル

ームの構成割合が極めて低く、5割を超えてないと。平成24年に至っては20%だというのは、この地区計画による規制がこうした結果になっているというふうに事務局は分析をしているということなんでしょうか。

事務局： それではまた何かありましたら追加でいただくことにして、残った資料が2の6と2の7でございます。これについて続けてご説明いただければと思います。よろしく申し上げます。

会長： それではまた何かありましたら追加でいただくことにして、残った資料が2の6と2の7でございます。これについて続けて御説明いただければと思います。よろしく申し上げます。

幹事： 資料2の6でございます。これは中高層の集合住宅の条例に関する協議件数戸数ベースの推移でございます。ワンルーム税がかかる前の平成11年度から15年度における平均協議件数と、税の適用があった平成16年度から24年度までの平均協議件数を分類したものでございます。左側の資料は住戸面積別の住戸数、右側のほうにつきましてその割合でございますけれども、例えば29平米未満率、こちらが税の適用前は33%であったものが16年度以降につきましては32%というような形で推移をしていると。各面積別にその割合をグラフに表したものでございます。

続きまして、資料の2の7。集合住宅建築確認申請件数の時系列の推移、これは戸数ベースということでご報告させていただきます。こちらについては税の施行前施行後ということで分けてございます。面積の区分については29平米未満9戸以上でこれが対象規模、それから50平米未満税対象規模除く、50平米以上、全共同住宅戸数ということで、1番下の欄が全戸数に占める税対象規模の割合ということでございます。まず平成11年度から15年度までなんですけれども、1番上の29平米未満9戸以上については13年度の737戸が最低で、15年度の1,777戸が最大ということになります。それから税の施行後ということでございますけれども、平成21年度の502戸を最低としまして22年度の1,008戸が最大ということになります。続いて割合で見たものが1番下のところでございます。推移としてはご覧いただいたとおりなんですけれども、最低27%から最高39.3%ということになります。施行後については最低が12.3%から最高36%が全戸数に占める税対象規模の割合というふうになってございます。その下の小さな表2段目の表なんですけれども、こちらが5年間の平均、税施行前の平均11から15年、それから右が9年の平均、16年度から24年度までの平均をとったものです。税対象規模の面積で見ますと、平均1,069戸、施行後については763戸ということになってございます。割合につきましては、対象規模は34.1%、それから施行後について24.8%ということで、戸数割合とも減っているということでございます。1番下についてはま

とめということになりますけれども、税施行前後の平均値を建築確認ベースで見たまとめといたしましては、施行前11年から15年平均と税施工後平均16年から24年平均で比較いたしますと1,069戸と763戸で、マイナス306戸、それから割合にいたしますと29%減少しているということになってございます。ご報告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、豊島区中高層集合住宅の協議件数と建築確認申請件数についてご説明をいただきました。これについて何かご質問ご意見がございましたら。先ほど申し上げたとおりこの29平米未満というところで区切っているわけですが、税の対象になる規模のところが減っており、それを超える29から50平米というところで増えているという、非常にある意味でわかりやすい数字でございます。要するに、税で抑制を試みたところを超えるものが増えているので、ある意味それは期待通りという変な言い方ですが、予想どおりというところでは。その点がまず直感的に言えます。もちろん年度ごとには、景気の状況などいろいろございますので上がり下がりもありますが、全体として、平均としてみるとそういう傾向が明らかに出ていると思います。

委員： 2の7の資料の最後のまとめなのですが、29%減少と、これは多分実数ベースで29%減ってます、というふうな数字なのではないかなと思いますが、構成比で見ると、これは中ほどのグラフというか積み重ね棒グラフの左にあるところだと思うんですけども、構成比で比較をするとですね、29平米未満9戸以上税対象規模で1,069戸って多分34%ぐらいじゃないかと思います。同じく9年平均763戸というのは、構成でいうと約25%ということですので、9.3ポイント減っているのですよね。ですから実数では29%で、構成比では、9.3ポイントということは並列で抑えておいた方がいいかなと。

会長： ありがとうございます。他にはいかがでしょう。

委員： 本日の資料、ざっと説明を聞いていてちょっと感じる事なんですけれども、最初は抽出調査の中でファミリーと、それからワンルームとでどういう傾向があるかというところから始まって、あとは豊島区と似たような都心を抱えている地区の中で、これまでの供給状況はどうであったか。かなり似通ったところでも他では相当ワンルームは供給されているということを踏まえると、今の豊島区の中だけでも29%減ってるっていうのは、周辺の同じような、似たところだとするとこれはもっと効果があるという見方も一方ではできるかもしれないと。それだけ他の区のほうに回っちゃっているというか、そういうところがあるんですけども、やはり非常に重要なのはそれぞれの規制のあり方ですね。各区いろいろ特徴があると。そういう中で本区は税という手法を選択してきた。それは本当に意味があることだったのかどうなのかというのを評価するのが今回の役割と思うんですけども、それぞれの関連性という中で、非常にこれから我々議論してい

なきゃならないのは、こういう実数とかあるいは割合とかの変化を踏まえていて、その規制手段として、税、さらにはワンルームを嫌う人たちにしてみれば、それをもう建築できないようにしてしまえばいいじゃないかっていうような捉え方をすると、だんだん中央区みたいなことになるんだけど、それが果たして法的に見てどうなのかというあたりの議論と、そもそも豊島区としては都市政策としてどういう現状認識から出発して、どういう街の姿を将来像として描いてきたのか、それにこの税というのがどういうふうに貢献しているのかっていうあたりのところを、考え方、データはわかったけれども、データからどういうふうに見てとれるのかっていうことを、こういったデータを使って議論していかなければならないのかなと。その場合に先ほど建築できなくしてしまうっていう手法の意味っていうのが、これはちょっとどうなのかなっていう部分がありますね。特に居住水準というものが国が一定の基準を設けているにもかかわらず、ある区では建築できなくしてしまっているというところ、また単身で住まざるを得ない人たちっていうのが、特に東京の中には相当いるにもかかわらず、それが将来に向けて建築できなくしてしまうということの意味。逆にストックバランスというもので非常に偏りっていうのが豊島区の場合にはあると。つまり単身者用の住宅に、すごくこれまでの供給が偏っていたと。それをファミリーのほうも住めるような住宅を、誘導してきた都市政策があったというふうなところを踏まえてですね。このデータをどのように評価するか、次回以降に向けての議論の中心かなと。こんなふうに今回は思いました。

会長： ありがとうございます。すでに時間が12時に近づいておりますので、全体的な評価について、いずれの点でも結構でございますが、何かご感想ご質問がございましたら。

委員： ずっと今まで議論された中で、もちろんこれ税がスタートした時点では30平米という、一つの目安というか基準がそこから設けられたわけなのですが、しかし今の時点で先ほど2種類頂いた資料などを見ると、それが変化してきています。これをどのようにとらえて、見ていったらいいのか、あるいは考えたらいのかという部分は、これは中々難しい問題があるように思うのですね。そうすると、規制のやり方は違うにしろ、どういう基準でもってこれから考えていったらいいのかっていうこともこれかなりはっきりしないと議論がかみ合わないとか、議論がうまくいかない面もあるように思うのですね。そうすると、先ほどお話ありましたように区の基本的な考え方というのはどうなっているのか、それとの整合性はどうかっていうこともこれは重要な視点になるように思うので、そこはもう一回話していただいた方がいいように思うのですけど。

会長： 現時点で何かありますか。

事務局： はい、おっしゃる通りで、本日の議論は事務局としてはですね、様々なデータ

から税によるという抑制効果は出ているのだと。それは豊島区は中央区のように地区計画でガチッと抑えてないからこそ、30%減っているのは税の効果なんだろうなという推理がですね。これをもし、建築上の規制にしる何にしる規制でもって、ガチッと抑えながら税を併存させてしまうと、何の効果が確かにわからなくなるんだろうなというのは、今日の先生方の議論を聞いていて思いました。ですからダブルスタンダードはよくないよというような、そういう意味からも建築規制と税を両方とも厳しくしてはいけないだろうと思いますし、委員が言ったように豊島区というのは、非常に魅力のある区なんですね。アクセス数が1位ということ、不動産の問い合わせも多いということ、それから学生さんも多いということから、完全に学生さんたちが住むような良好なワンルームを排除するような区ではないんだろうなという印象も持っております。そういう中から、確かに委員がおっしゃるとおり、区とし、どのような居住水準が望ましいのか。例えば、先ほどの住生活で最低のものは30です。ところが、誘導するとすれば40という一つの基準があるわけですね。ただ誘導水準を完全に規制してしまうというのはおかしいというご意見もありました。ですから、その点を今後住宅都市整備の課長も揃っておりますし、内部的に打ち合わせもしてみたいと思います。ただ区としては、このワンルームマンション税の最初の目的はあくまで住宅ストックバランスを直したいと、住宅ストックバランスがある程度区の望むところになったとしたらこの税の意義というのはなくなってくるだろうと思うんですけども、その住宅ストックバランスの適正水準というのはどういうものなのか、というのは一応区の基本計画には書いてあるんですが、そういうのも含めてですね、次回以降の今現在ある方針、それからまちづくり動向というお話もありました。都市計画道路はこの間どう進んでいったのか、それから、今後区が木密解消でどう進んでいくのかも含めてもう少し追加資料をお出しして、そういう区の目指すまちづくりの方向性ととも、次回本税有効性について、議論をお願いできればというふうには考えております。すいません、まとまりがないコメントで大変申しわけないんですが、事務局としては今そのようなことを思いました。

委員： 委員からご指摘のように、確実に変化はあったその間に、都市的な規制を新たに講じたわけではなかったです。その点で今回の税の効果をこの期間どう考えていくのかということは整理をしなければならないと思っておりますが、今後の住宅あるいは都市計画の考え方として、現在都市計画マスタープランの改定に取り組んでいますし、住宅マスタープランの改定もこれから始めようと考えておりますので、そのワンルームのあり方についてというのをプランに盛り込んでいきたいなど。今事務局からお話があったので次回以降出せれば、そのあたりの考え方を出していきたいというのが一点ございます。それから先ほどのマンション建築状況の調査がございましたが、私どもの現在条例で最低面積を20平米以上にして

ございます。これを、今具体的には25平米以上という区が多いわけです。こうした改正を検討する必要があるのではないかとすることは事務的に今検討させております。この方向等についてもできれば御報告したいと思っておりますが、先程申し上げた住宅マスタープランの改定に取り組んでおりますので、こちらの審議会等のご意見も賜りながらそのあたり、判断していきたいと考えております。

会長： ありがとうございます。時間も迫っておりますので、私の考えをごく簡単に申し上げますと、やはり他の区と比較しますと、豊島区の場合はいわゆる30平米未満のところに税をかけて、これについては抑制が効くということは確認できるかと思えます。ただし豊島区の場合はファミリーマンションの附置義務といったものと連動させていないので、それについて30平米以上のところになると建てやすいという面があるのかと思えます。逆に規制を掛けて、規制を主にやっているところにつきましては、ファミリー向けの住戸をつけないものについてはかなり規制が厳しいのですが、それをつけると建てやすくなるというところがあります。そこはやはりそれぞれの区の方針の違いによります。それを全体の結果として見たときの統計的な数字では、豊島区は意外とワンルームマンションが増えていないのです。そのあたりの評価が区によって違ってくるのかと思えます。それからもう一つ、先程もお話に出ました国の住生活基本計画ですか、そのいわゆる居住面積水準のようなものにどこまで合わせていくのか、それからどの数字に合わせていくのかということも、やはりそれぞれの政策方針ということになりますが、それも区によってかなり違っていることがわかりました。その評価も合わせて行わなければいけないのでしょうか。

この会議は税の会議なのですが、ご紹介ございましたとおり、さまざまなセクションから委員もしくは事務局の方が出てきておられるので、そういった議論も合わせて行うことによって税の制度の検討を深めていくということが次回以降できていければ、と考えております。よろしいでしょうか。

委員： 確認しておきたい点はですね、ちょっと細かい点なのですが、狭小住戸集合住宅条例施行規則11条に、減免を追加して書いた規定が設けられているわけなんですけども、このプラクティスというか実務上はこういう減免の対象になったものについてのデータみたいなのはあるのですか。それともう一つは、規定上ですね、本条例の6条が課税減免の規定になっているのですが、これとの関係でいうと、この2項なり何かで、それ以外の減免もありますよって規定を規則で定めるということも、条例の本法で設けておいたほうが良いように思うんです。そうしないと、これは条例を見た感じだけで6条の課税減免から規則に減免があるってことは読み取れないので。そうすると、やはり委任規定を置いておかないとこの規則に設けた意味がなくなるように思うのですね。で、これ規則にかなり多くの減免の規定があるので、そのことからすると最初の条例の本法に委任

の規定を置くべきではないかというふうに思われます。その辺の技術的なことと実態はどうなっているかということがお伺いしたい点です。これは次回で結構ですので、もし実例があれば、どういう風になっているか。

事務局： 実際には高齢者向け優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅について実例がございます。その点については免除しております。実際それだけなのです。第6条の委任規定がないということについては17条をご覧くださいませでしょうか。そちらの方に規則で定めるところによると、区長は、狭小住戸集合住宅税の納税者が、次の各号のいずれかに掲げる集合住宅の建築等を行う場合は、規則で定めるところにより、減免することができる。ということで17条に規定をしてございます。

委員： これ6条と17条というのはどういう区分でこういうふうになっているんですかね。同じだったらまとめて書いていただいた方がわかりやすいかと。

事務局： 課税免除は戸数の問題ですね。

会長： それではよろしいでしょうか。議事録を精査していただいたうえで、検討すべき点があるかどうかについて確認したうえで、また次回改めてご説明できればと思います。それでは本日の議事は以上ということで、次回以降のスケジュールの説明を事務局からお願いします。

事務局： はい。次回は9月の中旬から下旬を予定しております。再び先生方のスケジュールをメール等でやりとりをさせていただきまして、確認をさせていただいた上で、日程を決定させていただきたいと思っております。議題については本日お話がありましたように、今後、これまでのまちづくりの動向等、これまでの議論資料統計を踏まえて、いよいよ本税のあり方検討というふうに議論に入ってまいりたいというふうに思っております。よろしく願いいたします。

会長： はい、ありがとうございます。それでは本日の会議はこれで閉会させていただきます。ありがとうございました。

※ 右肩にページ番号をふっております。

<p>会 議 の 結 果</p>	<p>1. 「集合住宅居住状況調査」「前回質問事項」「23区マンション建築規制・状況」「23区地区計画における住戸面積制限」「事前協議及び建築確認申請の状況」について資料をもとに検証した。また今回出された意見をもとに論点を整理した上で、必要資料等を次回会議で用意することとした。</p>
<p>提出された資料等</p>	<p>【資料】</p> <ul style="list-style-type: none"> 2-1 集合住宅居住状況調査 2-2-1 副都心4区の建て方別増減率の比較 2-2-2 ワンルームマンションのニーズ 2-2-3 23区 地価公示平均価格の推移 2-3 ワンルームマンションに関する規制について 2-4 23区マンション建築の状況 2-5 各区の地区計画における共同住宅の住戸面積制限について 2-6 豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例による協議件数（戸数ベース）の推移 2-7 豊島区集合住宅建築確認申請件数の推移（戸数ベース）
<p>そ の 他</p>	<p>次回日程は9月17日（火）10：00～11:30 場所第一委員会室</p>