

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 12 月 26 日（木）10 時 00 分 ～11 時 30 分
開 催 場 所		議員協議会室
議 題		豊島区税制度調査検討会議報告書（案）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 0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
	幹 事	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 それでは、定刻になりましたので、ただいまより第5回豊島区税制度調査検討会議を開会いたします。それでは池上会長にごあいさつと会の進行をよろしくお願いいたします。

会長 お忙しいところ、お集まりいただきありがとうございます。今回は第5回豊島区税制度調査検討会議でございます。前回の会議で、私のほうで報告書の原案を作成して、皆様に示しさせていただくことにしておりました。それにつきましてお示したところ、いろいろとご意見をいただきまして、ありがとうございます。いただいたご意見につきましては修正、あるいは、意見をつけ加えるということで、本日お示ししております。

本日はそれについて改めてご審議をいただきたいということにしております。この報告書案につきましては、事前に皆様にお届けしておりますけれども、改めてこの報告書案の全文を事務局に朗読してもらい、それに基づいて審議を進めたいと考えております。よろしいでしょうか。それでは、よろしく申し上げます。

事務局 はい、事務局でございます。よろしくようお願いいたします。それでは事務局のほうで豊島区税制度調査検討会議報告書の案について朗読させていただきます。すみません、座って説明させていただきます。それでは1ページ目をおめくりください。

はじめに——狭小住戸集合住宅税の創設及び制度改正の経緯

21世紀に入り、東京都23特別区のなかでも、都心に近い区の人口回帰が顕著である。豊島区においても人口は回復して平成25年に入り27万人を突破しており、とくに25～39歳層が増加しているのが特徴といえる。これは、都心回帰の影響で新築マンション建設が進み、転入者が増加しているためと考えられる。また、平成22年国勢調査における豊島区の人口密度21,881人/k㎡は、全国市区町村のなかで最も高い。

豊島区では、住宅の分布において、他の区と比較しても単身者向け狭小住戸の割合が非常に高く、住宅ストックのバランスが崩れるという問題が存在していた。平成14年4月、豊島区は、区民、関係団体代表者、学識経験者等からなる豊島区法定外税検討会議を設置した。同会議は、平成15年9月に提出した報告書において、狭小住戸集合住宅（いわゆるワンルームマンション）の建築時に租税を賦課して建築コストを高めることによって建築を抑制することが政策手段として可能であると述べた。

豊島区はそれをうけてさらに検討を重ね、平成15年12月、豊島区狭小住戸集合住宅税条例が区議会において可決された。豊島区は、平成16年3月に総務大

臣の同意を得たうえで、平成 16 年 6 月 1 日より、狭小住戸集合住宅税（以下、本税）を、1 住戸当たり専用面積 29 ㎡未満かつ 9 戸以上の集合住宅について、建築時に建築主に対して 1 戸当たり 50 万円を課する法定外普通税として導入した。

豊島区狭小住戸集合住宅税条例附則第 3 項は、「区長は、この条例の施行後 5 年ごとに、条例の施行状況、社会経済情勢の推移等を勘案し、この条例について検討を加え、その結果に基づいて条例の廃止その他必要な措置を講ずるものとする」と規定している。それに基づいて、豊島区は平成 20 年 4 月、豊島区税制度調査検討会議（以下、前会議）を設置した。前会議は、本税創設時の状況認識に関する検証、ワンルームマンション建設状況の確認に基づく本税の評価、住宅ストックをめぐる状況と施策の確認及び政策手段としての課税に関する評価に基づいて、平成 20 年 11 月、区長に報告書を提出した。前会議は、報告書において、本税のあり方について検討し、政策手段としての課税を継続すべきこと、「住生活基本計画（全国計画）」（平成 18 年）において 2 人世帯の「最低居住面積水準」が 29 ㎡から 30 ㎡に変更されたのをうけて、ワンルームマンションの定義は住宅施策の検討をふまえて行うべきこと、ワンルームマンション建築抑制の程度に関する区の方針が大きく変更されない限り税率を据え置くのが適当であること、そして本税を引き続き法定外普通税とすべきことを提言した。

これをうけて、平成 21 年 6 月に豊島区狭小住戸集合住宅税条例の一部改正が区議会で可決された。豊島区は、平成 21 年 11 月に総務大臣の同意を得たうえで、平成 22 年 4 月 1 日より、本税における「狭小住戸」の専用面積を「30 ㎡未満」に変更した。

前会議設置から 5 年経過した平成 25 年 4 月、豊島区は再び豊島区税制度調査検討会議（以下、本会議）を設置した。本会議は、本税創設以来の施行状況、本税のワンルームマンション建設抑制効果、住宅ストックに関する施策の現状と展望及び本税の今後について検討を重ねてきた。

以下、本会議における検討の結果を報告する。

1. 狭小住戸集合住宅税の施行状況

本税の施行から 9 年が経過した。平成 16 年度から平成 24 年度までの間に、169 件の課税実績があり、29 億 1,150 万円の税収が得られている。現時点における収入未済は 1 件であり、全体として順調に課税が行われていると評価できる。

本税は用途が限定されない法定外普通税であるが、当初、その税収相当額を一般財源から特定目的基金である住宅基金に積み立てたうえで、区営住宅をはじめとする住宅関連事業に充当されてきた。しかし、近年は都心居住を支える公共施設の改築・改修などの施策が増加してきていることを踏まえ、そのほとんどが基金積立てを経ずに、通常の財源として用いられている（資料 2 - 1）。

2. 狭小住戸集合住宅税の抑制効果——他区の状況との比較を含めて

本会議は、本税がその導入目的であるワンルームマンション建設抑制に効果をあげているかどうか、検証を試みた。

(1)ワンルームマンション建築状況の変化

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をみると、29㎡未満の戸数は、平成11～15年度の年平均835戸から平成16～24年度の年平均663戸へと20.6%減少し、全協議件数に占める29㎡未満の戸数の割合は33.1%から32.0%へ低下している。それに対して、29㎡以上50㎡未満の年平均戸数は、同期間に487戸から619戸へと27.1%増大している（資料2-2）。

また、豊島区における集合住宅建築確認申請件数の推移をみると、もちろん経済状況、土地物件の市場供給のタイミングといった事情により年度ごとの増減はあるものの、「29㎡未満9戸以上（税対象規模）」の戸数は平成11～15年度の年平均1,069戸から平成16～24年度の年平均763戸へと28.6%減少し、全確認申請件数に占める割合も34.1%から24.8%へ低下している。他方、「50㎡未満（税対象規模を除く）」の年平均戸数は同期間に838戸から1,423戸へと69.8%増大している（資料2-3）。

(2)住宅ストック状況の変化

まず、住宅土地統計調査（総務省）について、税施行前の平成15年と施行後の平成20年を比較すると、総住戸数に占める「民間借家・共同建て・非木造・30㎡未満」の住宅——これはほぼ豊島区の基準でみたワンルームマンションを示す——の割合は、豊島区において18.5%から18.7%へとほぼ横ばいであった。23特別区平均は同期間に11.8%から14.7%へ上昇しており、豊島区の数値は23区平均に比して高いものの、その差は明らかに縮小している（資料2-4）。

また、23区について平成15年と平成20年の総住戸数のうち30㎡未満の住戸が占める割合を比較すると、豊島区は37.4%から36.1%へと1.3ポイント減少した。数値は高い方からみて2位から3位へ低下したが、それ以上に重要なのは5年間に数値が減少したのが7区のみだったことである。豊島区では同期間において、30㎡未満の住戸が46,010戸から43,900戸へ4.6%減少した。また、豊島区において同期間に50㎡以上の住戸が占める割合は39.4%から40.8%へ1.4ポイント増加した。この間に数値が上昇したのは10区であり、そのうち豊島区の増加率は6番目であった（資料2-5）。

23区の全体的傾向として、「単独世帯」の増加と「夫婦と子世帯」の減少が進行している。そのなかでも、全世帯に占める単独世帯の割合が高く、ファミリー世帯の割合が低いという点で、豊島区は新宿区、渋谷区及び中野区と同様の性格をもつ——以下、豊島区を含めて「類似4区」と記す（資料2-6）。類似4区のうち、豊島区を除く3区において平成15年と平成20年の総住戸数のうち30

m²未満の住戸が占める割合は、中野区「38.6% ⇒ 42.8%」、新宿区「32.4% ⇒ 39.2%」、渋谷区「28.7% ⇒ 31.0%」であり、いずれも増大している。逆に 50 m²以上の住戸が占める割合の変化は、新宿区 7.1 ポイント減、渋谷区 1.4 ポイント減、中野区 0.8 ポイント減と、いずれも減少している。これら 3 区と比較すれば、豊島区においては住宅ストックバランスが是正される傾向にあるといえる（資料 2-7）。

つぎに、国勢調査（総務省）について、税施行 2 年目の平成 17 年とそこから 5 年経過した平成 22 年を比較してみると、豊島区において 30 m²未満の居住世帯数が全世帯に占める割合は 33.4%から 27.8%へと 5.6 ポイント減少し、数値は高い方からみて 4 位から 5 位へ低下した。23 区平均は「23.1% ⇒ 22.8%」と 0.3 ポイントの減少であり、そのうち数値が減少したのは 12 区であった。そのなかでも、減少率が最も高かったのは豊島区である。それに対して、中野区・新宿区及び渋谷区はいずれも数値が増大した。なお、50 m²以上 70 m²未満及び 70 m²以上 99 m²未満の居住世帯の構成比について、豊島区はそれぞれ「16.3% ⇒ 20.0%」（3.7 ポイント上昇）、「15.4% ⇒ 18.6%」（3.2 ポイント上昇）と増大している（資料 2-8）。

類似 4 区のなかで比較してみると、豊島区は地価・家賃水準が相対的に低く、利便性が高いために、ワンルームマンション建築のニーズは高い。そのなかで、住宅ストックバランスの回復を主要な課題とする豊島区は、ワンルームマンションの抑制に相当な成果をあげてきたといえる。

(3) 区による施策の相違点——ワンルーム住戸の定義及び規制内容

23 区のマンション建築にかかる規制内容とワンルームマンションの建築状況について検証するため調査を行ったところ、ワンルーム住戸の定義を面積 40 m²未満（又は以下）とする区が 12 区と多く、30 m²未満（又は以下）とする区は豊島区を含めて 7 区である。ファミリー住戸については、その面積を 40 m²以上と規定する区が 12 区ある。「40 m²」は「住生活基本計画」における単身世帯の「誘導居住面積水準（都市居住型）」に合致するが、豊島区は 2 人世帯の「最低居住面積水準」である「30 m²」を基準としてワンルーム住戸を定義するのみである。

中高層集合住宅建築物に関する条例もしくは規則で定める住戸の最低専用面積は 25 m²以上としている区が 20 区あるが、豊島区は港区、品川区と並んで 20 m²と最も小さい。さらに、豊島区はワンルームマンションにファミリータイプ住戸の付置を規定していないが、19 区が付置を規定している。ワンルーム住戸及びファミリー住戸面積の定義及びワンルーム住戸に関する規制は、区ごとに実に多様である（資料 2-9、資料 2-10）。

都市計画法に基づく地区計画により、何らかのかたちで集合住宅の住戸専用面積を規制している区が 14 区ある。そのうち地区計画区域面積が区の面積に占め

る割合が高いのは、千代田区（27.7%）と中央区（61.9%）の2区であり、それ以外の区では数%程度である（資料2-11）。

（4）まとめ

豊島区において、本税導入前と導入後の平均戸数を比較してみると課税対象の住戸建築は減少しており、23区のなかでも30㎡未満のワンルーム住戸抑制が進んでいるといえる。同様の位置関係にある類似4区のなかでも、豊島区はワンルームマンションのニーズが高いにもかかわらず、他の3区に比してワンルームマンションの建築抑制ができています。戸数建築規制によるワンルーム規制はほとんどないことから、これは本税によるワンルーム建築の抑制効果によるものと推定される。29㎡以上50㎡未満の住戸については建築が大きく伸びていることも、本税が効果を持つことの傍証となる。

3. 住宅ストックに関する施策の現状と展望

住宅施策は、市場経済の原則を尊重しつつも、都市計画・環境政策等の見地から、それぞれの地域の事情に基づいて決定される。

「豊島区基本計画2011-2015」（平成23年3月）は「魅力ある都心居住の場づくり」（第2編-第3章-6-2）において、良好な住宅ストックの形成に努めるために、平成15年度に35.3%だった30㎡未満の住戸の割合を平成27年度までに30.0%へ引き下げる、他方で50㎡以上の住戸の割合を37.2%から50.0%へ引き上げる、との成果目標を掲げている。

また「豊島区都市計画マスタープラン」（平成12年3月）は「住宅・住環境整備の方針」（第3章-5）のうち「良好な民間住宅の供給誘導」((2)-2)-②-ア)のなかで「周辺環境との調和や適切な居住水準を確保した良質な集合住宅の供給を誘導します」としている。現在進められているマスタープラン改定においては、「ライフステージに応じた良好な住環境の形成」をはかる方針のなかで「良質な住宅ストックの形成」も検討されている。

さらに、住宅施策の根幹をなす「豊島区住宅マスタープラン」（平成21年3月）の「第5章 住宅施策の方向 - 目標5 良質な住宅ストックの形成」においては、「5-1 法定外税による狭小住戸建設の抑制」として、以下のように述べられている。

「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、最低居住面積水準未満の解消と住戸面積50㎡以上の住宅を50%以上にするなど、住宅ストックのバランスの回復を図ります。税収は住宅基金に積み立てるとともに、ゆとりある住宅・住環境の整備に充てていきます。」

住宅施策全般について、豊島区の住宅対策審議会は「豊島区住宅マスタープラン」の改定（平成26年3月予定）を進めており、これまでに改定に向けた視点・テーマとして「切迫している大震災への対応」「住宅セーフティネット」「少子・

高齢社会を支える住まい」「住宅ストックの有効活用」「持続可能な社会の形成」が掲げられている。豊島区において、住宅ストックのバランスは改善の兆しもみられるが、木造賃貸アパートの建て替え等に伴ってワンルームマンションが急増し、狭小な住宅ストックが長期にわたって再生産される可能性が高い。そのため「良好な住宅ストックの形成」と住宅ストックバランスの是正の観点から、ワンルームマンション建築を抑制しつつ良質なファミリー住戸の建築を促進する施策を継続すべきである。

4. 狭小住戸集合住宅税の今後について

(1) 政策手段としての課税の継続

前会議でも確認された通り、住宅は長期間固定的に存在する資産なので、住宅ストックのバランスはいったん変化すると、将来の居住環境に対して長期にわたり多大な影響を及ぼす。したがって、住宅ストックの動向には常に注目しつつ慎重に対処する必要がある。

特別区は、ワンルームマンションの建築を抑制するために、それぞれ多様な政策手段をとっている。それを大別すると、以下の通りである。

- (a) 条例もしくは規則（要綱・基準）により、一定面積以下の住戸をもつ集合住宅の建築を抑制する。また、その戸数等に応じてファミリー向け住戸の設置や専用面積の確保を義務づけることもある。
- (b) 条例により、都市計画法に基づく地区計画を策定した区域内において、一定面積以下の住戸をもつ集合住宅の建築を禁止する。
- (c) 条例により、一定面積以下の住戸をもつ集合住宅の建築に対して課税し、建築を抑制する（法定外税の創設・制度改正については、総務大臣の同意を得る。）

そのなかで、豊島区がワンルームマンション建築を抑制するためにとっている施策は、以下の通りである。

- (a) 「豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例」に基づいて、地上3階以上かつ15戸以上の建築物における住戸面積を20㎡以上とするよう指導している。
- (b) 「豊島区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」に基づいて、区内の15.6ha（豊島区面積の1.2%相当）の土地において、専用面積29㎡未満の住戸数13戸以上もしくは30戸以上（地区により異なる）を有する共同住宅等の建築を禁止している。
- (c) 「豊島区狭小住戸集合住宅税条例」に基づいて、30㎡未満かつ9戸以上の集合住宅を建築する建築主に1住戸当たり50万円の狭小住戸集合住宅税（本税）を賦課している。

このように、豊島区は規制と経済的手段を組み合わせた独自の施策を展開し

ている。さまざまな政策手段のうち、行政指導は現状ではある程度の効果を挙げているが、法的な強制力をもたない。法的拘束力をもつ規制は、一定の区域を対象とする地区計画に関連して、その地区の建築制限に関する条例が制定された場合に実施される。しかし、地区計画は地区内の住民の全体的合意が前提となっている。合意形成が困難な場合も含めて、多様な政策手段による規制・誘導を行う必要がある。

政策手段の1つである課税という経済的手法は、建築を全面的に禁止するものではなく、また建築主における工夫の余地を残すものであり、さらに事情の変化に応じて政策を変更するという特徴を有する。収入確保という性格を備える限り、特定行為の抑制を目的とする税は正当性を有する。そこで、基礎自治体でありながらも固定資産に関する主要な法定税の課税権をもたない特別区が、狭小住戸集合住宅の建設に対して法定外普通税を課すことは、既存の法定税と課税標準を同じくせず、かつ建築を全面的に禁止するような効果を持つ過度の高税率でない限り認められる。

狭小住戸集合住宅の建築を抑制するとした場合、規制という行政的手法をとるか、課税という経済的手法をとるかは、地域事情等に基づく特別区の判断による政策選択に属する事柄であり、法定外普通税という手段も1つの選択肢として認められる。現実に豊島区において本税は経済的手段として効果を発揮しており、本税を廃止すれば狭小住戸の増加を助長すると判断されるので、施策の一環として本税を継続すべきである。

なお、ワンルームマンションに対する規制については、中高層集合住宅建築物の建築に関する条例を改正し、マンションの最低住居面積を20㎡から25㎡程度へ拡大することが望ましい。

(2) 課税対象となる住戸

特別区のなかでも、ワンルームマンションの定義はさまざまである。豊島区は30㎡未満の住戸を有する9戸以上の集合住宅を、課税対象としての狭小住戸集合住宅、すなわちワンルームマンションと定義している。「30㎡未満」は、平成18年以来、「住生活基本計画」において2人世帯の「最低居住面積」が30㎡とされていることに基づく。また「9戸以上」を対象とするのは、9戸未満のいわゆる「庭先経営」にあたる建築物は抑制の対象としないとの方針によるものである。

建築規制の状況を見ると、ワンルーム住戸の定義については「住生活基本計画」における「誘導居住面積」と「最低居住面積」という2つの基準を用いて規定している区が多い。また、本税が30㎡未満のワンルーム住戸建築を抑制しているため、30㎡台の住戸が多く建築される、という可能性も否定できない。50㎡以上の住戸を増やすことが課題であり、その役割を本税が担うのであれ

ば、課税対象となる住戸面積を拡大し、また住戸面積を段階分けして複数税率方式をとることも考えられる。

しかし、住宅ストックバランスの是正に係る施策は、本税のみならず、規制・誘導、空き住戸利活用、住環境整備等、多岐にわたる。豊島区においては、課税によりワンルーム住戸の建築を抑制する場合、納税者への負担が過度なものであってはならないという税設立当初からの大前提がある。その点を重視すれば、税による建築抑制の対象は「最低居住面積」のような明確な論拠を示しやすい数値を用いることが制度の趣旨に合うといえる。その場合、50㎡以上の住戸建築へのシフトは、豊島区が展開する行政的施策に委ねられることになる。

(3)税率

現在、税率は1住戸につき50万円である。これは、①良質な集合住宅を建設しようとする誘因になり得ること、②売買、賃貸時の価格転嫁が難しく、建築主が負担せざるを得ないこと、及び③不動産に関する既存の税と比べて著しく過重な負担にならないこと、の3点を総合的に勘案し、本税創設を検討した当時の固定資産税の税率を制限税率まで引き上げると仮定した場合の負担増加額を基準として設定したものである。

上のうち、①及び②については、本税がワンルームマンションの建築抑制に効果をあげているところから、税率に問題はないといえる。また③について、固定資産税の制限税率は平成16年に撤廃されたものの、旧制限税率は「過重な負担」かどうかの参考値になりうる。また、現実に国内で適用されている税率の最高値も参考に値する。また、地価の変化等も検証すべきである。最近の平均的な税対象物件について、東京都が用いている固定資産税率(1.4%)を適用した場合と旧制限税率(2.1%)を適用した場合との差額は71万円、現在の国内最高税率(1.75%)を適用した場合との差額は36万円である。本税の現行税率50万円はその中間にあたり、妥当な水準といえる。

これまで以上にワンルームマンション建築抑制を強化すべきだとすれば、税率を引き上げることも考えられる。しかし、税率を変更するかどうかは、ワンルームマンション建築抑制の程度に関する豊島区の方針に基づいて決定されるべきである。現行の方針が大きく変更されるのでない限り、当面は税率を据え置くのが適当である。

(4)法定外普通税

狭小住戸集合住宅税は、法定外普通税である。本税はワンルームマンションの建築抑制を目的として創設されたのであり、税収を期待されているわけではない。したがって、税の性質上、あらかじめ用途を定めて財源を調達する目的税にはそぐわない。

本税の税収相当額は当初、豊島区の決定に基づいて一般財源から特定目的基

金である住宅基金に積み立てられて、住宅基金を取り崩すことによって区営・区立住宅の改修・改築・管理、家賃助成等の事業に充当されてきた。しかし、平成 23 年度からは、住宅基金への積立は区営・区立住宅の改修改築需要に応じた積立のみとし、税収のほとんどが基金積立てを経ずに通常の財源として用いられている。これにより、法定外普通税としての性格がより明確になったといえる。

(5) 納税義務者と申告・納付期限について

さきに述べたとおり、本税は 169 件の課税実績があるのに対して収入未済は 1 件であり、全体として順調に課税が行われている。ただし、本税の納税義務者は建築工事着工時の建築主であり、着工後に建築主の変更が生じた場合に徴税上の問題が起きることもある。

本税については、着工時の建築主を納税義務者とし、着工後 2 ヶ月以内を申告・納付とする現行制度を維持すべきであるが、今後の建築動向等には注意する必要がある。

おわりに

本税の目的は住宅ストックバランスの是正であり、そのために豊島区が展開する施策体系の重要な一環を担うことが求められる。豊島区において適正な住宅ストックバランスが実現されるまでは、本税は存在意義を有する。ワンルームマンション建築時に法定外普通税として課税を行って建築を抑制するという経済的手法は、豊島区独自の試みである。本税は建築を禁止するものではなく、また建築主の側に工夫の余地を残しうるという特徴を有しており、しかも現実に一定の効果を発揮してきた。本税は、住宅施策の一環として、かつ課税自主権を発揮する独自の政策手段として、継続されるべきである。

もちろん、住宅施策は区の政策判断に委ねられるものである。区の方針が変更されれば、課税の内容もそれに応じて柔軟に変更されうる。本会議は、現在改定が進められている「豊島区都市計画マスタープラン」及び「豊島区住宅マスタープラン」に基づいて、豊島区が適切な住宅施策を引き続き展開することを期待する。

報告書に添付する資料につきましては、10 ページのとおりでございます。

なお、資料については、報告書資料における変更点という資料を 1 枚用意しております。

内容につきましては軽微な内容でございますが、答申報告書の案につきましてはすべて修正後の数値を持って訂正をさせていただきます。

事務局からの朗読は以上でございます。

会長

はい、ありがとうございます。この報告書の 10 ページに、資料の一覧表をつけております。資料 1-1 から資料 2-1 1 まで並べておりますが、それぞ

れのタイトルのうしろに矢印の入った資料1-1といった番号があります。これはもともとの会議資料のときの資料番号でございまして、報告書を作成するときには除く予定ですが、今回は確認のためにつけています。

それではただいま朗読していただいた報告書につきまして、改めてご意見を伺いたいと思いますが、いかがでしょうか。

委員 この会議に対して、区長から行われた諮問の内容をもう一度確認したいと思います。

事務局 はい、事務局でございまして。区長からの諮問内容を再度朗読いたします。

豊島区狭小住戸集合住宅税施行後における条例の施行状況、社会経済情勢の推移等を勘案し、同税がとるべき必要な措置についてです。

委員 会長が作成された報告書案については非常にまとまっていると思うのですが、私自身も、現行の税制をやめるという選択肢はないのではないかと考えていて、これは非常に難しいのですが、多分、やめると恐らく、替わりの特別な規制をしない限りは、前と同じように、ワンルームマンションがこちらの区に集中するっていう現象が起こる可能性があると思うのです。

そういう消極的な意味では、今後、現行の豊島区の他の条例の法制度などを考えると、これは継続せざるを得ないというのが実情だと思います。もちろんその後には代替的な規制条例ができれば、そういうことはないと思うのですけれども、現在の状況を見る限り、そういう条例の環境というのは十分に整っていないと評価します。

ですからその意味では消極的ですが、いわばこの税による規制を継続せざるを得ないのではないかと考えております。

会長 他にはいかがでしょうか。

委員 会長がまとめてくださった報告書案については、非常に、大所高所からの検討もされていて、結論的には、私もこの本税の存続といいますか、これは、必要であろうかと思っています。

これを区民含めて一般に、この報告書という形で、お出しするに際しまして、1番の眼目というのは、本税の適正な抑制効果が、あったと言えるかどうかの検証ということで、その検証は、事務局の大変な協力のもとにいろいろな資料を踏まえて、説得力のある検証はできているのではないかなと思います。

そういうことで、この報告書の全体像については、私は、これで賛成させていただきます。

会長 ありがとうございます。区の側の委員からご意見はございますか。

委員 まず、区のほうの立場として、報告書に基づきまして、現在の税制によるワンルームマンションの抑制という手段を継続すべきであるというふうに言ってきたことは、今の区の現状を踏まえると、ありがたいと思っております。

す。ただちょっと気になりますのは今後政策手段として、この経済的な手法というものが、これからのまちづくりというものが非常に大きく動く中であって、どのような役割を果たしていくのだろうか。

これからのいわゆる不燃化、東京都は10年以内に不燃化のモデル地区として豊島区も3地区指定されておりますし、それから特定整備路線というの、この延焼遮断体としての整備と、そういったものができてきますと、当然その周辺のまちづくりという中で、建物の共同化や、さらに高い建物が建つとか、そういった動きが大幅に出てくるときに、ある意味、この税制というのは非常に歓迎される面もあるだろうと。

しかし、ワンルームを抑制する上では、それ以上に、さらに都市政策として、抜本的にまちを変えていくという都市再生の動きがあるという中で、今後10年間この税の果たす役割というものも一定程度区の中で整理をしておかなければならないのかなと今そういう印象を持ちました。

会長
委員

ありがとうございました。

今、委員の発言のとおりですけれども、最近地元の説明会が結構ありまして、この話題もいくつか出てきて、結構ワンルームマンション所有のオーナーさんの関心が高く、今後、こういった税があるから中々小さい30平米未満のマンションが作りにくいのだと。何とか変えてくれというような、本当に極端なご意見ですけども、そんな意見がある中で、全体としては大きくまちが変わる中で、ファミリー層やいろんな方々が住みよいまちをつくっていくという役割を我々が担っていくと。そういうところにいるわけです。

そういったご意見が実際出てきますので、区の中でもやはり、政策としてこういう税をどういうふうにもまちづくりの中に位置づけるかというのはもう一回整理をしていく必要があるのかなと考えています。そのような印象を私自身もっておりました。大変難しい課題だと思っております。

会長
委員

ありがとうございます。他にはいかがでしょうか。

はい、2点程申し上げさせていただこうと思います。

この2ページの1で始まりの部分ですが、一般の方が、この報告書をご覧になって最初に目にするのが、ここで課税実績とか財源としてどう使われているとか、本税の副次的なところではないのかなと思います。

もし可能であれば、これを後ろのほうに移していただくのはどうかと。ただ、先程区長の諮問で、税の施行状況についてということから始まっているので、それに答える形ではこの位置になってくるのでしょうかけれども。しかし、むしろ、本税がどういう役割を果たしてきたか、また、他の住宅施策との関連で、本税の抑制効果があると言えるのかどうかという、この辺が中核たる問題かなと思いますので、区長の諮問文とは若干ずれるかもしれませんが、あとのほう

が、位置的にはいいのではないかなというのが1点です。

それからもう1点は6ページになります。

下から5行目のところですが、集合住宅を建築する建築主に1住戸当たりとありますが、30平米未満の1住戸当たりと明記したほうが誤解は避けられるのかなと。それを入れないと、全住戸について1住戸当たりという誤解をされる方もいるかもしれないということでございます。

会長

ありがとうございます。

後のほうのご意見は、文言を修正させていただきたいと思います。また、前のご意見は、税の施行状況をどの部分に持っていくかというのは、なかなか難しいところがございます。

基本的に本税の創設の趣旨については、はじめにの中で触れているつもりです。法定外税検討会議、もう10年以上前になりますが、その会議のときの文章です。1ページの第2段落の後半でございますが、同会議、つまり豊島区の法定外税検討会議が出した報告書で狭小住戸集合住宅の建築時に租税を課して建築コストを高めることによって建築を抑制することが政策手段として可能である、この部分が本税の趣旨として掲げたところですので、その成果がどうだったかということをお初めに述べたということでございます。

この会議は、先生方が税創設の当初から参画されているわけですので、ご存じのことですが、区民の方々へのアピール自体は十分やってきたのではないかと。

元々これは非常に珍しいケースで、その法定外税検討会議自体に区民の代表の方が入っておられて、かなり積極的にご発言いただいて、税を創設する際にもその力が大きかったと感じておりました。そういう点を踏まえた5年ごとの検討会議というのがこの会議の性格付けかと思えます。そういうことからすると今のままだでもいいのではないかと、というのが私の感想です。

委員

了承しました。

会長

他にはいかがでしょうか？

委員

先ほど委員から出た意見に対してですが、今後どういう使い方があるのかって部分に関して私の感想ですけど、税の財源というのはそんなに多くないと思うのですね。ただ、他方ではこの豊島区が、いわゆる木造の建築物を抱えていて、しかもその中かなりの木造の集合住宅みたいなものを持っているということをおこれまで資料で示されたわけですけども、この税を継続させるというのであれば、一つの使い方としてはそういうものに対する建て替えとか、より良好な住宅へ持っていくための補助金的なそういう使い方もあるかなと。言ってみればマイナスの税じゃなく多少ともインセンティブ効果を働かせてそういう建て替えを促進していくとかそういうものも使い方とし

てはあり得るのではないかという一つの施策です。

それからもう一つは、他区の状況を示した資料を見ますと、やはり条例で規制するっていう方向がかなり強くなっている、全体としてそういう傾向に動いているということが言えると思います。豊島区だけが税でというふうにはならなくて、恐らく将来的には条例でもって一定の基準をきちんと明示するという方向に動かざるを得ないんじゃないかと思います。

その中でじゃあ税はどのような役割を果たすかとなった場合は、これは、区の特徴を踏まえて、住民の特徴を踏まえて、どういうふうに施策の中でさらに具体的な形で住宅ストックを是正するかということの政策の手段として使える余地はあるかもしれないと。こういうふうな規制っていう形ではなくて誘導という形で一定のこの税を使うということはあるかもしれないというふうに思います。

ですから、今はとにかく最低限度のワンルームを規制するというところが目的になっているわけですが、将来的にはやっぱり、今の傾向をみていると他区と同じように条例でもって、はっきりさせていくっていう方が望ましいんじゃないかと思います。

そうすると、その後の課題というのは、ではその後どういうふうに住宅ストックの是正を図っていくかっていうところが問題になってくるでしょうから、その手段としては、非常に低率の税で持って規制を考えるというのは一つのあり方、税の使い方になるんじゃないかと思われま。だからそういう意味では税の役割が今は規制の中心になっているのですけれども、規制からそうではない、是正手段として使われるという方向を一つ考えてみられてはいかかというふうに思っています。

委員

はい、大変貴重なご意見と拝聴しましたけれども、まず、二つの点で、財政的な面のところでの今後の部分ということですが、確かにいろいろな手法でもって一般財源のいろいろな使い方っていうのが、まちづくりの場合可能でございまして、先程言ったような、まち全体を不燃化に持って行って、区民の安全安心を守るようなまちにしていく。その中で環境も配慮したまちの中で、住環境というものにどのように使っていくかと。

そこにも必ず一般財源というものが使われますので、そういったところにも投下しているのだからということであれば、インセンティブというかそういうまちづくりの中に十分生かされている、という説明はつくのだらうと思っております。

それから、最初税を創設した時は、住宅を抑制するみたいな感覚でしたので、いやいや区の住宅施策にも使っていきますよっていうふうなことでしたけども、10年を経て、やっぱり今行われている、これからのまちづくりという中で

前提としたときにこの抑制税による税収を、一般財源ですので、どういうところに使われているのかと説明を求められれば、そういったところに使われますということで十分説明できるのかなと。

その点では、先ほど委員のほうから、土地のオーナーさんの中ではもっと早くワンルームマンションで資産活用したいと思われている方にとってみれば、これは非常に目の上のこぶみたいなご意見もあったようなので、そういったところから危惧すると、これからまちが大きく動いているときに土地所有者さんはそういう選択肢をこれからやっぱり考えていくのか。その辺に対抗するためには、よりもっと政策的にインセンティブっていうもので、ファミリーの住宅を増やしていくほうが、豊島区ではいいのだなとオーナーさんが思えるような、そういうまちづくりを展開していかなければならないのかなというふうにも感じておりますので、その辺はこれから区の施策を、この税を使う部分と、さらにそれをどのように、一般財源と組み合わせて、区民に対してよりよいまちにしていくために、効果を発揮するかということ、まさに行政側に課された課題だと思っております。それが一点。

それから今の条例による規制っていう点なのですけれども、実は、これには10年前からこのところは議論してきまして、まず税以外の手段としてどういふものがあるだろうかって当時考えられるものを全部挙げていった中で、条例による規制もあるのではないかと、地区計画による規制もあるのではないかなど色々あったのですけれども、なかなか直接的な規制というものが、ある種危険性もはらんでいるっていうのがご意見としてありました。というのは、居住面積を規制してしまうということは、極めてそこに住もうとしている方々のプライバシーに関する部分を過度に抑制してしまうのではないかと、通常であればまちに沿った形でボリュームを抑制するとか、北側斜線でもって規制をかけるとか、そういう外観における他への影響というものを配慮して規制というのは行われているのだが、これは居室面積での規制だと。

果たしてそれが法的にとおるだろうか。これは非常に区としては、永遠の課題ですけれども、十分この条例による規制を考えるときには、一方でそれによって失われるその個人としての居住の面積の部分というのはやっぱり単身者は単身者なりのリーズナブルで狭いところでも十分暮らしていけるという利益もあるわけですので、ちょっとそういったところを過度に抑制しないかということころは十分、危険性を認識していかなければならない問題だと思っております。

それで、抑制効果が今後あるのかないのかっていう議論をされたときに税率を上げていって抑制効果を強めようという手段というのは、経済的手法でも求められると思うのですけれども、過度にやり過ぎると、周辺からの判断では、やっぱり不適當、違法と言われかねない側面もあるだろうと。

幸いなことに今までに大きなトラブルはなく、課税や収納状況も全体的に順調というところでよしとすべきなのかな、という部分もありますので、一方で過度に抑制することの違法性の問題、どこまで来れば、その辺の違法性の問題が出てくるかというのも将来的にもそういったところは、ある程度行政の側ではそういう危険性もあるということ十分に認識した上でこの税を有していかなければならないのかなと。

ちょっと感想ですけれどもそういう印象を今委員のご意見を聞いて印象を持ちました。

会長

ありがとうございます。それでは、報告書につきましてはこの内容で区長に答申をさせていただきたいと思えます。字句の修正につきましては細かいところもありますが、これについては私に御一任させていただきたいと思えます。

それでは、今お話がございましたとおり、この税は確かに税なのですが、いわゆる都市計画あるいは住宅の施策に非常に関わっている、あるいはその政策の一環としてつくられたものでございます。現在その両方、つまり都市計画それから住宅マスタープランも改定作業が進んでいるということでございまして、ただ今ここで出されましたご意見、つまり防災あるいは不燃化計画の進行ということもありますし、区役所自体も移転するとうかがっておりますので、それによってまたこのまちの様子も変わってくる部分があるかと思えます。そういった色々なことを含めて都市計画あるいは住宅施策をこれから進めていく中で、本会議における議論も生かしていただければと考えております。

幸い、それは都市計画あるいは住宅施策についての所管部局である都市整備部が中心になって取り組まれているので、この会議で出されました様々な意見を今後の参考にさせていただきながら、マスタープランの改定あるいは施策の推進に活かしていただければと存じます。

そういうことで本会議については結論を出させていただきたいと思えます。いかがでしょうか。ありがとうございます。それでは審議につきましては以上でございます。今後の予定につきまして、事務局からお願いします。

事務局

はい、本日、報告書をまとめていただきましたので、区長への答申となりますが、来年1月15日、午後1時から区長応接室にて、区長に報告していただきたいと思えます。3人の先生方それから区の委員の皆様方にもご出席いただいてこの本日の報告書の概要を、先生と私ども事務局のほうで作成させていただいて、その後少しの時間ですけれども区長との懇談ということで、答申をさせていただければというふうに思っております。それでは最後に、区側を代表いたしまして税務課の主管部局の区民部長から一言ご挨拶をいたしたいと思えます。

委員

本日はどうもありがとうございます。区側代表というのはまた来年、区長の

方から改めて申し上げたいと思いますので、私の方はこの会議に出席した関係課、それから、事務局といたしまして、御礼を申し上げたいと思います。

平成16年から間もなく10年を迎えます。前回の見直しに続いて、3人の先生方には引き続きご協力いただきました。ありがとうございました。

本年も5回にわたっての審議、最後まで様々なご意見をいただきました。ありがとうございます。何とか来年の1月に区長に答申できることとなりました。私どもは、条例を運用する側で、税を担当する課でございますので、施策の中でこの税がどう使われるのかというのは、目の前で申請される事業者の方々の顔を見ながら税をいただくという立場でございます。税の運用については、日々慎重に、注意深く見ていますが、今回改めて10年間を振り返って、先生方のご意見をいただきました。

やはり税というのは難しいなというのが感想でございます。今回のご審議の中で各委員からいただいた様々なご意見、ご質問の中で事務局として十分資料等用意できなかった点につきましてはご容赦いただきたいと思います。

それから先ほど、池上会長からお話がありましたとおり、答申の内容ももちろんですが、ご審議の過程でいただきました本日の意見を踏まえまして、今後施策を展開したいと思っております。

会長 それでは、これで本日の会議を終了します。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。

会 議 の 結 果	豊島区税制度調査検討会議報告書（案）について議論を行った。 今回の議論を基に報告書を作成し、区長へ答申する。
提出された資料等	【資料】 豊島区税制度調査検討会議報告書（案）について
そ の 他	次回日程は平成26年1月15日（水）13:00～14:00 区長応接室にて答申会を行う。