

豊島区税制度調査検討会議の検討結果について

1. 設置目的

平成16年6月1日に施行した「豊島区狭小住戸集合住宅税」について、条例附則第3項の規定に基づき、条例の施行状況等の検討を行うため「豊島区税制度調査検討会議」を設置した（設置要綱平成25年4月1日区長決定）。

豊島区狭小住戸集合住宅税条例附則

3 区長は、この条例の施行後五年ごとに、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。

2. 検討委員

学識経験者3名に区職員5名の計8名で構成

【学識経験者 3名】

会長 立教大学教授 池上岳彦（財政学）

副会長 青山学院大学教授 中村芳昭（税法）

委員 弁護士 野口和俊（都市計画審議会、建築審査会委員）

【区職員 5名】

政策経営部長、区民部長、都市整備部長、地域まちづくり担当部長、建築住宅担当部長

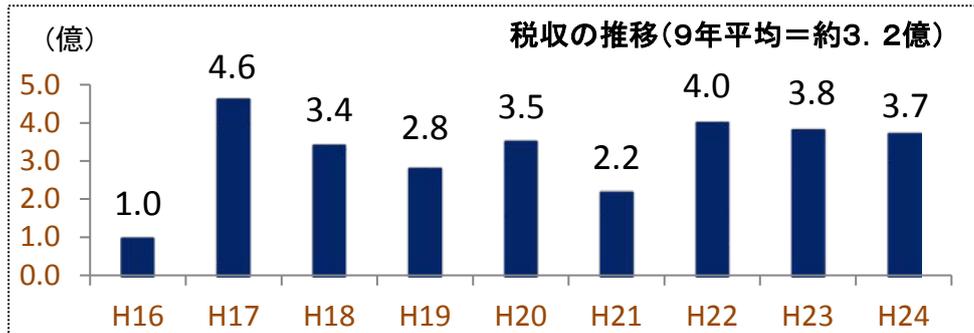
3. 審議経過

第1回（平成25年5月31日）	本税新設の背景とその後、住宅ストック動向 他
第2回（平成25年7月30日）	23区のマンション建設動向、各区の地区計画 他
第3回（平成25年9月17日）	論点整理、関連する行政計画の状況 他
第4回（平成25年11月8日）	本税のあり方検討（税の今後、税率、施行状況等）他
第5回（平成25年12月26日）	報告書案の検討 他
答申（平成26年1月15日）	

豊島区税制度調査検討会議報告概要

1. 狭小住戸集合住宅税の施行状況

- 平成16年の税施行から「9年」が経過。
- この間「169件、29億」の課税実績。
- 現時点で収入未済は「1件」であり、全体として「順調な課税が行われている」と評価。

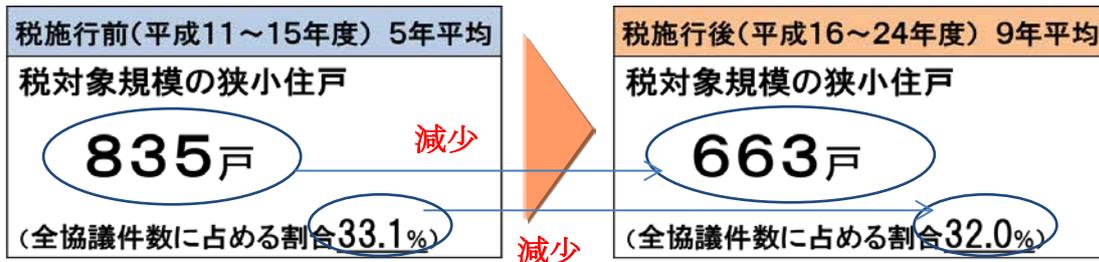


2. 本税の抑制効果 —他区の状況の比較を含めて—

(1) ワンルームマンション建築状況

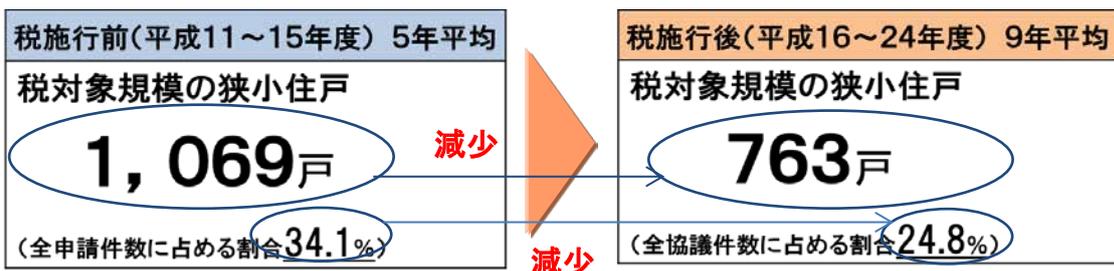
税施行前後の「中高層集合住宅の協議件数」の平均値を比較

- 戸数ベースで「20.6」%の減少、割合ベースで「1.1」ポイントの減少。



税施行前後の「建築確認申請戸数」の平均値を比較

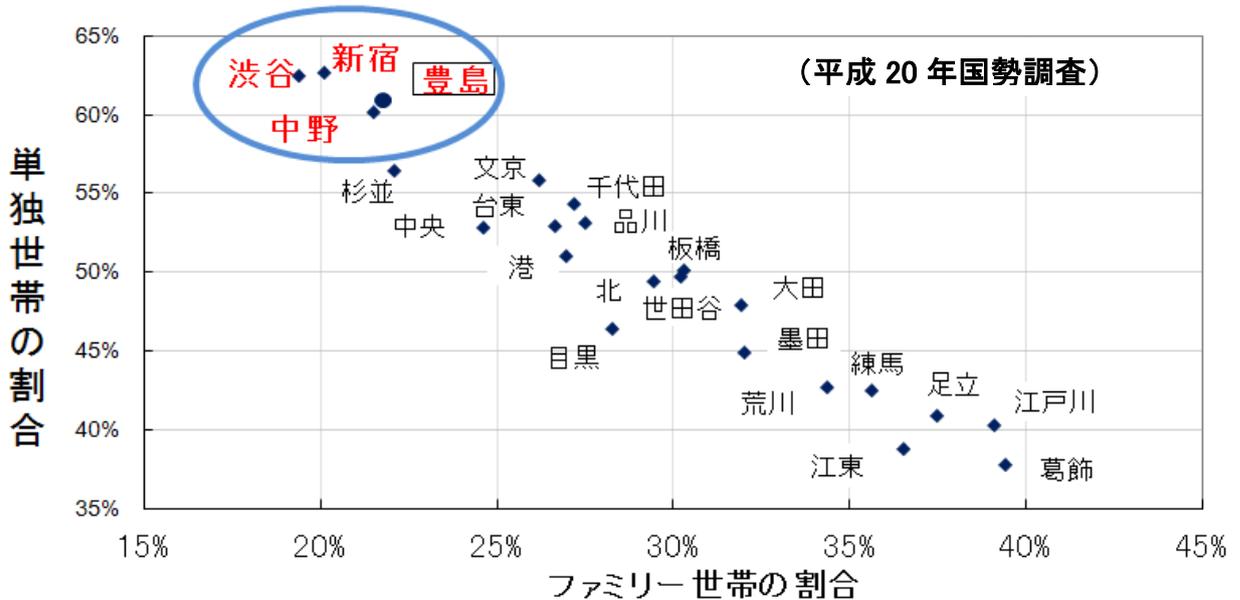
- 戸数ベースで「28.6」%の減少割合ベースで「9.3」ポイントの減少。



絶対的な戸数では本区のワンルーム住戸は、税施行後平均3割減少していることがわかった。では他区との比較ではどうか？

(2) 23区の世帯構成

23区の全体傾向として「単独世帯」の増加と「ファミリー世帯」の減少が進行している。その中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(以下「類似4区」)と同様の性格をもつことがわかる。



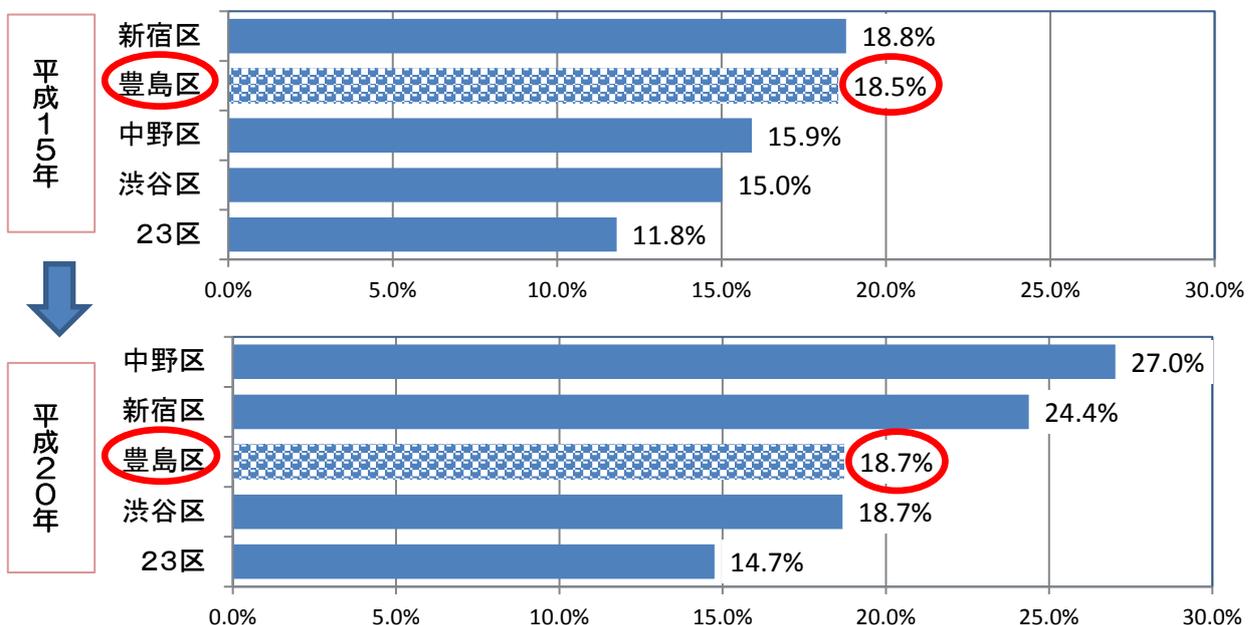
(3) 住宅ストックの変化

① 類似4区で比較

民間借家・共同建て・非木造で30㎡未満の住宅の割合の推移

➤ 本区を除く3区は増加しているが、本区は横ばい。

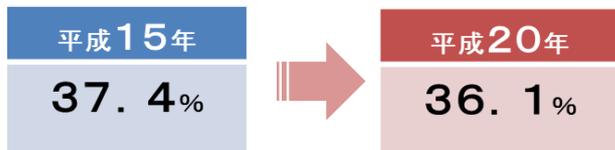
(住宅土地統計調査)



②23区全体でワンルーム住戸の割合の比較

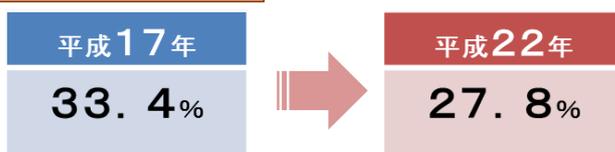
30㎡未満の住宅数（世帯数）が占める割合の推移

住宅土地統計調査



- 1.3ポイントの減。
- 数値が減少したのが、7区のみ。
- 23区平均は増加。

国勢調査



- 5.6ポイントの減。
- 減少率が23区中最も高い。

③23区で住宅ストックバランスの状況を比較

ワンルーム住戸とファミリー住戸の構成比の推移（H15→H20）【住宅土地統計調査】

- 豊島区のストックバランスは 是正傾向にある といえる。

【豊島区の状況】

(平成15年度)	(平成20年度)	構成比の推移 (ポイント)
30㎡未満 37.4%	30㎡未満 36.1%	△1.3
50㎡以上 39.4%	50㎡以上 40.8%	1.4

【23区の状態(構成比の推移)】

○ワンルーム住戸（30㎡未満）

順位 (減少した順)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
区	板橋区	大田区	千代田区	江戸川区	目黒区	豊島区	品川区	練馬区	台東区	荒川区	23区平均	江東区
構成比の推移 (ポイント)	-3.9	-3.2	-3.2	-2.0	-1.9	-1.3	-1.2	0.3	0.5	0.6	1.3	1.5

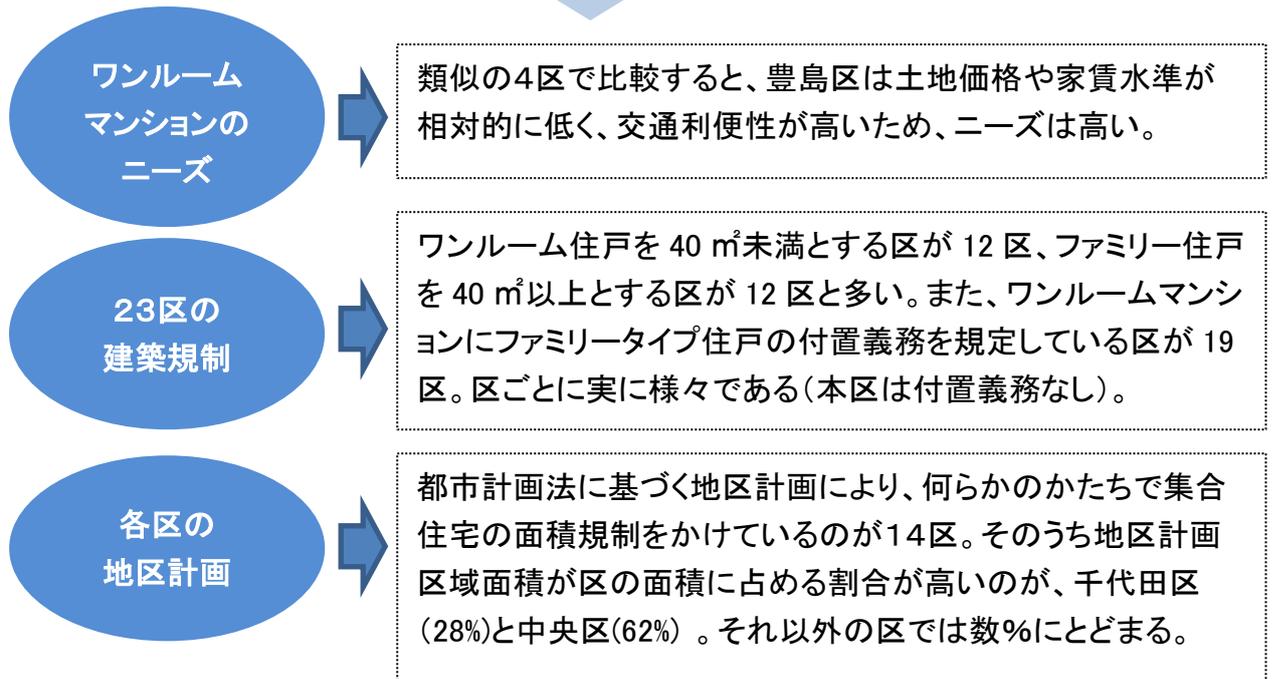
13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
葛飾区	文京区	中央区	渋谷区	杉並区	北区	足立区	世田谷区	中野区	墨田区	新宿区	港区
1.8	1.9	2.1	2.3	2.4	2.4	2.6	3.6	4.2	4.4	6.8	10.8

○ファミリー住戸（50㎡以上）

順位 (増加した順)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
区	江戸川区	大田区	目黒区	文京区	板橋区	豊島区	練馬区	中央区	品川区	江東区	荒川区	千代田区
構成比の推移 (ポイント)	3.7	2.8	2.4	2.1	1.7	1.4	1.3	1.2	1.2	0.5	-0.1	-0.3

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
23区平均	中野区	渋谷区	足立区	杉並区	葛飾区	墨田区	北区	台東区	世田谷区	新宿区	港区
-0.5	-0.8	-1.4	-1.4	-1.4	-1.6	-1.6	-2.0	-2.7	-3.0	-7.1	-13.0

なぜこのように類似の区でもストックバランスに差が出てくるのか？
→各区の地区特性と政策によるところが大きい。

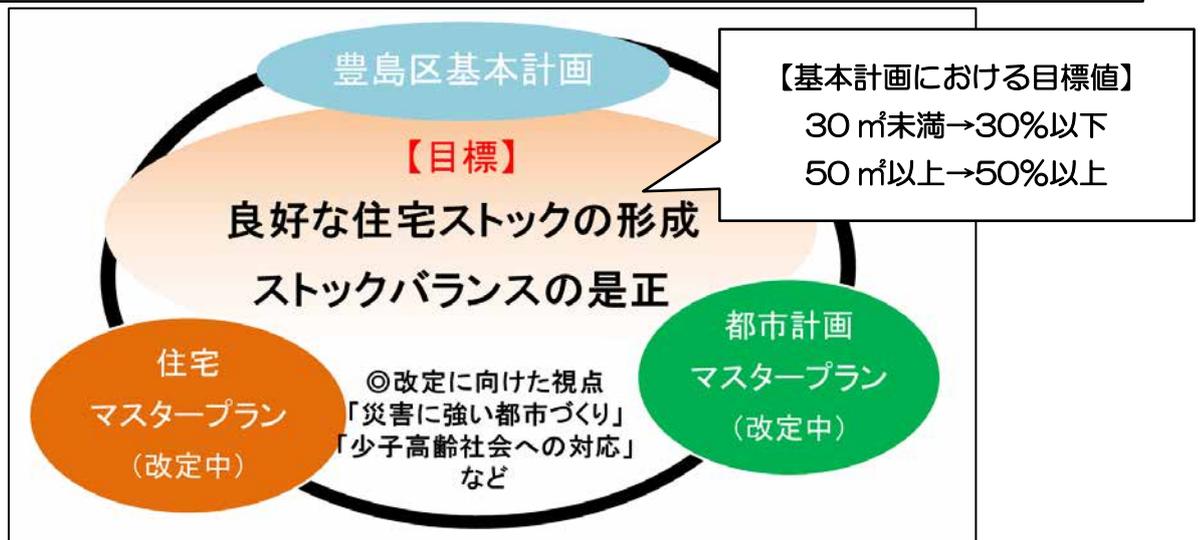


④まとめ

- 本区では、税導入前後の平均戸数を比較してみるとワンルーム住戸は約3割減少。類似3区や23区平均と比較しても建築抑制が進んでいるといえる。
- 本区ではワンルームマンション建築のニーズが高いにもかかわらず、抑制に相当な成果をあげてきたといえる。
- 他区では、建築規制でワンルーム住戸を抑制しているところが多いが、本区では、一部の地区計画区域(豊島区面積の1.2%相当)を除き、ワンルームマンション建築規制は行なっていないことから、この減少は、本税による抑制効果であるものと推定される。

3. 住宅ストックに関する施策の現状と展望

- 以上のように、住宅施策は各区の地区特性に基づき政策も様々である。では本区では？
- 「豊島区基本計画」「都市計画マスタープラン」「住宅マスタープラン」に、「良好な住宅ストックの形成」「ストックバランスの是正」を目標として位置づけている。



本税の効果により住宅ストックバランスの改善も見られるが、「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」などにより、今後、老朽化した木造賃貸住宅等の建替えが進む。

ワンルームマンション再生産の懸念

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

本区は「建築規制」(中高層集合住宅条例において最低居住面積 20 m²以上、一部地区計画でワンルーム住戸を制限)と「経済的手段」(本税)を組み合わせた独自の施策を展開し、一定の効果を上げているが、今後どうすべきか？

(1) 本税のあり方

◎政策手段として継続すべきである

- ワンルームを抑制しようとする場合、「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、地域実情に基づき各区の政策判断に委ねられる。
- 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、建築主の工夫の余地を残すものであり、さらに事情の変化に応じ政策を変更する。
- 本税は、経済的手法として抑制効果を発揮しており、廃止すればワンルームが増加するため、継続すべきである。

◎課税対象(30 m²未満)も妥当である

- 本税がファミリー誘導の役割をも担うのであれば段階的な複数税率方式も考えられるが、不動産に関する既存の税と比べ、負担が著しく過重なものであってはならない。
- 「住生活基本計画」の2人世帯の最低居住面積水準である30m²という明確な論拠に基づくことが制度趣旨に合致する。

◎税率(1戸につき50万円)も据え置きが妥当

- 法定耐用年数47年間の固定資産税を比較。
- 東京都の固定資産税率(1.4%)と旧制限税率(2.1%)を、現時点の価格に置き換えて再計算した場合の差額は約71万円。
- 同様に、国内最高税率(北海道三笠市の1.75%)との差額は約36万円。
- 本税の現行税率は、両者のほぼ中間値にあたる。

(2) 今後の課題

◎中高層集合住宅建築条例で規制する「最低居住面積」のあり方

- 現行の 20 m²から「25 m²」＝住生活基本計画の単身世帯の最低居住面積水準へ拡大することが望ましい。
(※現在 25 m²以上が 20 区。今定例会で条例改正予定)

◎ファミリータイプ(50 m²以上)をどう増やすか？

- 本税は 30 m²未満のワンルーム抑制が目的であるため、30～40 m²台が増加している。
- 今後、都市計画マスタープラン、住宅マスタープランに基づく、豊島区の適切な住宅施策の展開に期待。

(3) 結論

- 本税は、住宅政策の一環として、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。
- 適正なストックバランスが実現されるまで本税は存在意義を有する。

豊島区税制度調査検討会議報告書—概要—

平成26年1月15日、税制度調査検討会議は狭小住戸集合住宅税のあり方に関する報告書を取りまとめた。

結論：

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一定の効果があると判断され、継続されるべきである。

概要は以下のとおりである。

記

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。

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築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、集合住宅建築確認申請件数の推移をみると「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%減少している。

(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。

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。一方で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。

23区のなかでも、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）。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30㎡未満の住戸が占める割合はいずれも増大し、逆に50㎡以上の住戸が占める割合の変化は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。

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㎡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%から22.8%へ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。

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㎡未満（又は以下）とする区が12区、ファミリー住戸については40㎡以上と規定する区が12区と多い。また、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居住面積は25㎡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㎡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ことがわかる。

また、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。

(4) まとめ

豊島区において、本税導入前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。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。

3. 住宅ストックに関する施策の現状と展望

「豊島区基本計画2011-2015」（平成23年3月）は、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）は現在改定が進められており、そのなかでは「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）においては「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」と述べられている。

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

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、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築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、マンションの最低居住面積を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

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いているが、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、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。

固定資産税の制限税率は平成16年に撤廃されたものの、「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、地価の変化等も検証し再計算したところ、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、あらかじめ使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

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。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。

以 上

豊島区税制度調査検討会議報告書

平成26年1月15日

豊島区税制度調査検討会議

目 次

はじめに一狭小住戸集合住宅税の創設及び制度改正の経緯	1
1. 狭小住戸集合住宅税の施行状況	2
2. 狭小住戸集合住宅税の抑制効果	2
(1) ワンルームマンション建築状況の変化	2
(2) 住宅ストック状況の変化	3
(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	4
(4) まとめ	4
3. 住宅ストックに関する施策の現状と展望	5
4. 狭小住戸集合住宅税の今後について	6
(1) 政策手段としての課税の継続	6
(2) 課税対象となる住戸	7
(3) 税率	8
(4) 法定外普通税	8
(5) 納税義務者と申告・納付期限について	9
おわりに	9
資料1-1. 豊島区税制度調査検討会議設置要綱	11
資料1-2. 豊島区税制度調査検討会議名簿	12
資料1-3. 豊島区狭小住戸集合住宅税条例（現行条例）	13
資料2-1. 住宅基金の積立、取崩状況	18
資料2-2. 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	19
資料2-3. 豊島区集合住宅建築確認申請件数の推移 （戸数ベース）	20
資料2-4. 総住宅数に占める民間借家・共同建て・非木造 で30㎡未満の住戸の割合	21
資料2-5. 住戸の面積別ストックに関する変化 （住宅土地統計調査）	22
資料2-6. ファミリー世帯と単独世帯の割合（国勢調査）	24
資料2-7. ストックバランスの改善状況	25
資料2-8. 住戸の面積別居住世帯構成の変化（国勢調査）	26
資料2-9. ワンルームマンションに関する規制	28
資料2-10. 23区ワンルーム住戸面積定義とファミリー住戸 面積定義一覧	29
資料2-11. 各区の地区計画における共同住宅の住戸面積制限 制限について	30
豊島区税制度調査検討会議 検討経緯	35

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/km²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築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築抑制効果、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築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㎡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㎡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㎡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㎡以上70㎡未満及び70㎡以上99㎡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㎡未満（又は以下）とする区が12区と多く、30㎡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㎡以上と規定する区が12区ある。「40㎡」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㎡」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㎡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㎡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る。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30㎡未満の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築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、マンションの最低居住面積を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。

本税の税込相当額は当初、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、税込のほとんどが基金積立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、しかも現実には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依っ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。

以上

資 料

- 1 - 1 豊島区税制度調査検討会議設置要綱
- 1 - 2 豊島区税制度調査検討会議名簿
- 1 - 3 豊島区狭小住戸集合住宅税条例（現行条例）
- 2 - 1 住宅基金の積立、取崩状況
- 2 - 2 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 - 3 豊島区集合住宅建築確認申請件数の推移（戸数ベース）
- 2 - 4 総住宅数に占める民間借家・共同建て・非木造で30㎡未満の住戸の割合
- 2 - 5 住戸の面積別住宅ストックに関する変化（住宅土地統計調査）
- 2 - 6 ファミリー世帯と単独世帯の割合（国勢調査）
- 2 - 7 ストックバランスの改善状況
- 2 - 8 住戸の面積別居住世帯構成の変化（国勢調査）
- 2 - 9 ワンルームマンションに関する規制
- 2 - 10 23区ワンルーム住戸面積定義とファミリー住戸面積定義一覧
- 2 - 11 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

豊島区税制度調査検討会議設置要綱

平成 25 年 4 月 1 日
区 長 決 定

(設置の目的)

第 1 条 豊島区狭小住戸集合住宅税条例附則第 3 項に基づき、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するため、豊島区税制度調査検討会議（以下「検討会議」という。）を設置する。

(所掌事項)

第 2 条 検討会議は、前条の目的を達成するため、次の事項を所掌する。

- (1) 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。
- (2) その他区長が必要と認める事項。

(構成)

第 3 条 検討会議は、次に掲げる者につき、区長が委嘱又は任命する委員をもって組織する。

- (1) 学識経験者 3 人以内
- (2) 区職員 5 人以内

(会長及び副会長)

第 4 条 検討会議には、会長及び副会長各一人を置く。

- 2 会長は学識経験者の互選により選出し、副会長は会長が指名する。
- 3 会長は検討会議を総理する。
- 4 副会長は会長を補佐し、会長に事故があったときは、その職務を代理する。

(報告)

第 5 条 会長は、報告書を作成し区長に提出する。

(運営)

第 6 条 検討会議は会長が招集する。

- 2 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、説明を求め、または、意見を述べさせることができる。
- 3 検討会議は公開とする。ただし、会議の決定により、非公開とすることができる。

(幹事)

第 7 条 検討会議に、検討会議を補佐するための幹事を置く。

- 2 幹事は政策経営部企画課長、政策経営部財政課長、政策経営部広報課長、区民部税務課長、都市整備部都市計画課長、都市整備部住宅課長、都市整備部建築課長、都市整備部建築審査担当課長、都市整備部マンション担当課長をもって充てる。

(庶務)

第 8 条 検討会議の庶務は、区民部税務課において処理する。

(補足)

第 9 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は区長が別に定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱は、区長への報告書の提出をもって廃止する。

豊島区税制度調査検討会議名簿

		所 属	氏 名	備 考
検 討 会 議 委 員	学 識 経 験 者	立教大学経済学部教授	池 上 岳 彦	会長
		青山学院大学法学部教授	中 村 芳 昭	副会長
		弁護士	野 口 和 俊	
	区 職 員	政策経営部長	吉 川 彰 宏	
		区民部長	陣 野 原 伸 幸	
		都市整備部長	齋 藤 賢 司	
		地域まちづくり担当部長	鮎 川 傑	
		建築住宅担当部長	亀 山 勝 敏	
	幹 事	政策経営部 企画課長	佐 藤 和 彦	
” 財政課長		渡 辺 克 己		
” 広報課長		矢 作 豊 子		
区 民 部 税務課長		高 田 秀 和	(事務局)	
都市整備部 都市計画課長		奥 島 正 信		
” 住宅課長		三 沢 智 法		
” 建築課長		園 田 香 次		
” 建築審査担当課長		末 吉 正 伸		
” マンション担当課長	園 田 香 次 (兼 務)			

○豊島区狭小住戸集合住宅税条例

平成15年12月10日

条例第46号

改正 平成19年7月3日条例第37号

平成21年6月26日条例第37号

(課税の根拠)

第1条 ゆとりある住宅及び住環境を実現するため、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第5条第3項の規定に基づき、狭小住戸集合住宅税を課する。

(用語)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 集合住宅 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物のうち、共同住宅又は長屋の用途に供するもの（その他の用途を併用するものを含む。）をいう。
- (2) 狭小住戸 集合住宅における1住戸の専用面積が30平方メートル未満のものをいう。
- (3) 建築等 建築基準法第2条第13号に規定する建築、同条第14号に規定する大規模の修繕、同条第15号に規定する大規模の模様替、同法第6条第1項及び第6条の2第1項に規定する計画の変更又は同法第87条第1項に規定する用途の変更をいう。
- (4) 建築主 集合住宅に関する建築等の工事の請負契約における注文者、請負契約によらないで自らその工事をする者又は用途の変更（建築基準法第87条第1項に規定する用途の変更に限る。）をする者をいう。

(平21条例37・一部改正)

(専用面積の算出方法)

第3条 前条第2号に規定する1住戸の専用面積は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第3号に規定する壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積を基準に算出し、ベランダ、バルコニー、パイプスペース及びメーターボックスの面積は含めないものとする。

(法等の適用)

第4条 狭小住戸集合住宅税の賦課徴収については、この条例に定めるもののほか、法令及び豊島区特別区税条例（昭和39年豊島区条例第34号）の定めるところによる。この場合において、同条例第3条第1項中「4 鉱産税」とあるのは「／4 鉱産税／5 狭小住戸集合住宅税／」と、同条例第3条の2第1項中「この条例」とあるのは「この条

例及び豊島区狭小住戸集合住宅税条例（平成15年豊島区条例第46号）」とする。

（納税義務者等）

第5条 狭小住戸集合住宅税は、豊島区の区域内（以下「区内」という。）における狭小住戸を有する集合住宅の建築等の行為に対し、区内に新たに生ずる集合住宅の狭小住戸の戸数を課税標準としてその建築主に課する。

（課税免除）

第6条 狭小住戸の数が8戸以下の建築等の行為には、狭小住戸集合住宅税を課さない。ただし、建築等の完了までの間に計画の変更等により建物全体の狭小住戸の戸数が8戸を超えることになる場合は、この限りでない。

（税率）

第7条 狭小住戸集合住宅税の税率は、1戸につき50万円とする。

（徴収の方法）

第8条 狭小住戸集合住宅税は、申告納付の方法によって徴収する。

（納税管理人）

第9条 納税義務者は、区内に住所、居所、事務所又は事業所（以下本項において「住所等」という。）を有しない場合においては、納付に関する一切の事項を処理させるため、東京都内に住所等を有する者（個人にあつては、独立の生計を営む者に限る。）のうちから納税管理人を定め、これを定める必要が生じた日から10日以内に納税管理人申告書を区長に提出し、又は東京都外に住所等を有する者（個人にあつては、独立の生計を営む者に限る。）のうち当該事項の処理につき便宜を有するものを納税管理人として定めることについて、同日から10日以内に納税管理人承認申請書を区長に提出してその承認を受けなければならない。納税管理人を変更し、又は変更しようとする場合その他納税管理人申告書又は納税管理人承認申請書に記載した事項に異動を生じた場合においても、また同様とし、その提出期限は、その異動を生じた日から10日を経過した日とする。

2 前項の規定にかかわらず、当該納税義務者は、当該納税義務者に係る狭小住戸集合住宅税の徴収の確保に支障がないことについて区長に申請書を提出してその認定を受けたときは、納税管理人を定めることを要しない。この場合において、当該申請書に記載した事項に異動を生じたときは、その異動を生じた日から10日以内にその旨を区長に届け出なければならない。

（納税管理人に係る不申告に関する過料）

第10条 前条第2項の認定を受けていない納税義務者が前条第1項の規定によって申告すべき納税管理人について正当な事由がなく申告をしなかった場合においては、その者

に対し、3万円以下の過料を科する。

2 前項の過料の額は、区長が定める。

3 第1項の過料を徴収する場合において発する納入通知書に指定すべき納期限は、その発した日から10日以内とする。

(申告納付の手續)

第11条 狭小住戸集合住宅税を申告納付すべき納税者は、建築等の工事に着手した日（工事を伴わない用途の変更を行う場合は、その用途を変更した日）から2月以内に、課税標準たる戸数（以下「課税標準数」という。）及び税額その他規則で定める必要事項を記載した申告書を区長に提出するとともに、その申告した税額を納付しなければならない。

(期限後申告等)

第12条 前条の申告書を提出すべき者は、当該申告書の提出期限後においても、第14条第4項の規定による決定の通知があるまでは、前条の規定によって申告納付することができる。

2 前条又は前項の申告書を提出した者は、当該申告書を提出した後においてその申告に係る課税標準数又は税額を修正しなければならない場合においては、遅滞なく、規則で定める修正申告書を提出するとともに、その修正により増加した税額があるときは、これを納付しなければならない。

3 前項の修正申告書に係る税金を納付する場合は、当該税金に係る前条に規定する納期限（納期限の延長があったときは、その延長された納期限。第16条第2項において同じ。）の翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、当該税額に年14.6パーセント（修正申告書を提出した日までの期間又はその日の翌日から1月を経過する日までの期間については、年7.3パーセント）の割合を乗じて計算した金額に相当する延滞金額を加算して納付しなければならない。

(納税義務者の不申告に関する過料)

第13条 納税義務者が、第11条の規定によって申告すべき事項について正当な事由がなくて申告をしなかった場合においては、その者に対し、3万円以下の過料を科する。

2 前項の過料の額は、区長が定める。

3 第1項の過料を徴収する場合において発する納入通知書に指定すべき納期限は、その発した日から10日以内とする。

(更正及び決定)

第14条 区長は、第11条の申告書又は第12条第2項の修正申告書の提出があった場合にお

いて、申告又は修正申告に係る課税標準数又は税額がその調査したところと異なるときは、これを更正することができる。

- 2 区長は、納税者が前項の申告書を提出しなかった場合においては、その調査によって、申告すべき課税標準数及び税額を決定することができる。
- 3 区長は、前2項の規定によって更正し、又は決定した課税標準数又は税額について、調査によって、過大であることを発見した場合又は過少であり、かつ、過少であることが納税者の偽りその他不正の行為によるものであることを発見した場合に限り、これを更正することができる。
- 4 区長は、前3項の規定によって更正し、又は決定した場合においては、遅滞なく、これを納税者に通知するものとする。

(更正及び決定等に関する通知)

第15条 前条第4項の規定による狭小住戸集合住宅税の更正又は決定の通知、法第688条第5項の規定による狭小住戸集合住宅税の過少申告加算金額又は不申告加算金額の決定の通知及び法第689条第4項の規定による狭小住戸集合住宅税の重加算金額の決定の通知は、規則で定める通知書により行うものとする。

(平19条例37・一部改正)

(更正及び決定に係る不足税額等)

第16条 狭小住戸集合住宅税の納税者は、前条の通知書により通知を受けた場合においては、当該通知に係る不足税額（更正による不足税額又は決定による税額をいう。次項において同じ。）又は過少申告加算金額、不申告加算金額若しくは重加算金額をそれぞれ当該通知書に記載された納期限までに納付しなければならない。

- 2 前項の場合においては、その不足税額に第11条に規定する納期限の翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、年14.6パーセント（前項の納期限までの期間又は当該納期限の翌日から1月を経過する日までの期間については、年7.3パーセント）の割合を乗じて計算した金額に相当する延滞金額を加算して納付しなければならない。

(減免)

第17条 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狭小住戸集合住宅税を減免することができる。

- (1) 国又は地方公共団体が特定の政策目的のために行うとき。
- (2) 区の特定の政策に基づく集合住宅として必要であると区長が認めるとき。

- 2 前項の規定により狭小住戸集合住宅税の減免を受けようとする者は、規則で定める申

請書を区長に提出しなければならない。

- 3 区長は、前項の申請書の提出を受けた場合は、調査のうえ減免額を決定し、納税者に通知するものとする。

(委任)

第18条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、法第669条の規定による総務大臣の同意を得た日以後、規則で定める日から施行する。

(平成16年規則第46号で平成16年6月1日から施行)

(適用)

- 2 この条例は、この条例の施行の日以後における建築等の行為に対して課すべき狭小住戸集合住宅税について適用する。

(見直し)

- 3 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。

附 則 (平成19年7月3日条例第37号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 (平成21年6月26日条例第37号)

(施行期日)

- 1 この条例は、地方税法(昭和25年法律第226号)第669条の規定による総務大臣の同意を得た日以後、規則で定める日から施行する。

(平成21年規則第71号で平成22年4月1日から施行)

(適用)

- 2 この条例による改正後の豊島区狭小住戸集合住宅税条例の規定は、この条例の施行の日以後における建築等の行為に対して課すべき狭小住戸集合住宅税について適用する。

資料 2-1

住宅基金の積立、取崩状況

(単位:千円)

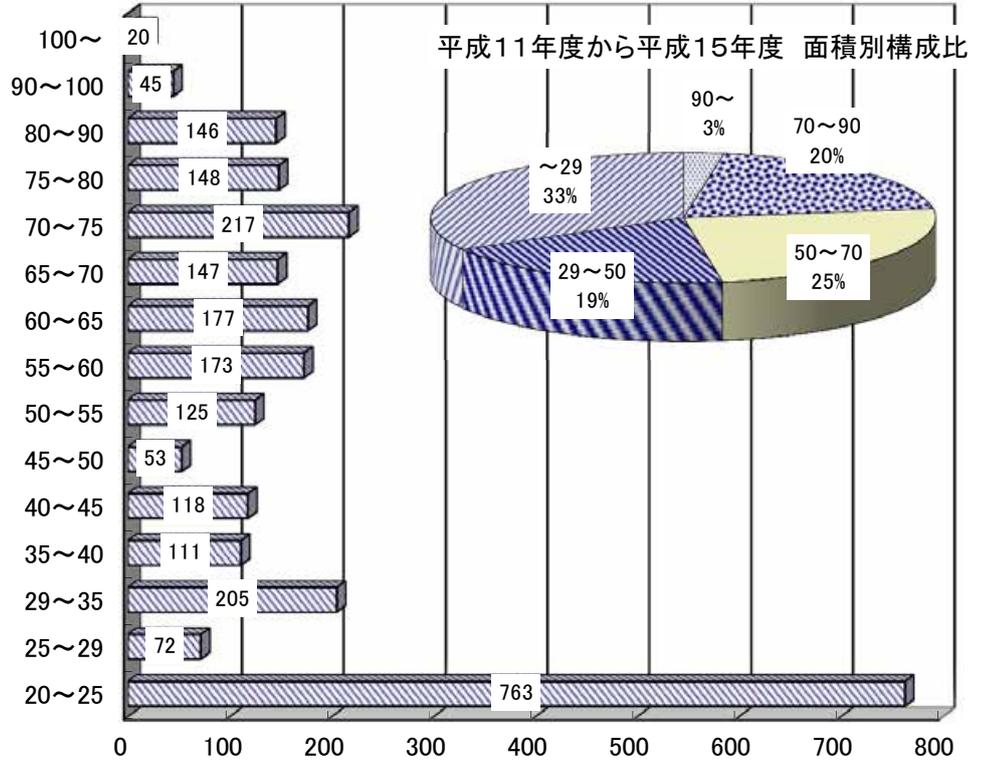
	狭小住戸 集合住宅税 収入額	住宅基金 積立額 (利子含む)	住宅基金 取崩額	住宅基金取崩額の使途 (取崩額内訳)				住宅基金 年度末残高
				住宅改修・改築	住宅用地・ 建設費 繰上償還	区民住宅管理	家賃助成・ その他	(前年度残高+ 積立額-取崩額)
15年度決算		35,000	0					35,000
16年度決算	104,500	105,500	0					140,500
17年度決算	458,000	416,524	0					557,024
18年度決算	337,500	336,775	506,213	46,739	459,474			387,586
19年度決算	279,500	251,559	209,150		209,150			429,995
20年度決算	353,500	282,408	387,030	87,030	300,000			325,373
21年度決算	223,000	180,963	126,333	125,318			1,015	380,003
22年度決算	403,300	205,105	59,899	55,504			4,395	525,209
23年度決算	383,350	831	164,821	8,791		136,079	19,951	361,219
24年度決算	368,850	82	185,030	7,014		162,988	15,028	176,271
実績値 計	2,911,500	1,814,747	1,638,476	330,396	968,624	299,067	40,389	—
25年度当初予算 (見込み数値)	300,000	54,266	30,415	30,415				200,122
合 計	3,211,500	1,869,013	1,668,891	360,811	968,624	299,067	40,389	—

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

協議年度		平成11年 ～ 平成15年 平均 【グラフ1】	平成16年 ～ 平成24年 平均 【グラフ2】
面積	以上		
	100～	20	24
	90～100	45	23
	80～90	146	90
	75～80	148	80
	70～75	217	162
	65～70	147	88
	60～65	177	95
	55～60	173	141
	50～55	125	84
	45～50	53	67
	40～45	118	111
	35～40	111	121
	29～35	205	319
	25～29	72	110
	20～25	763	552
	住戸数	2,520	2,069
29㎡未満率	33.1%	32.0%	
29㎡以上 50㎡未満率	19.3%	29.9%	

グラフ1

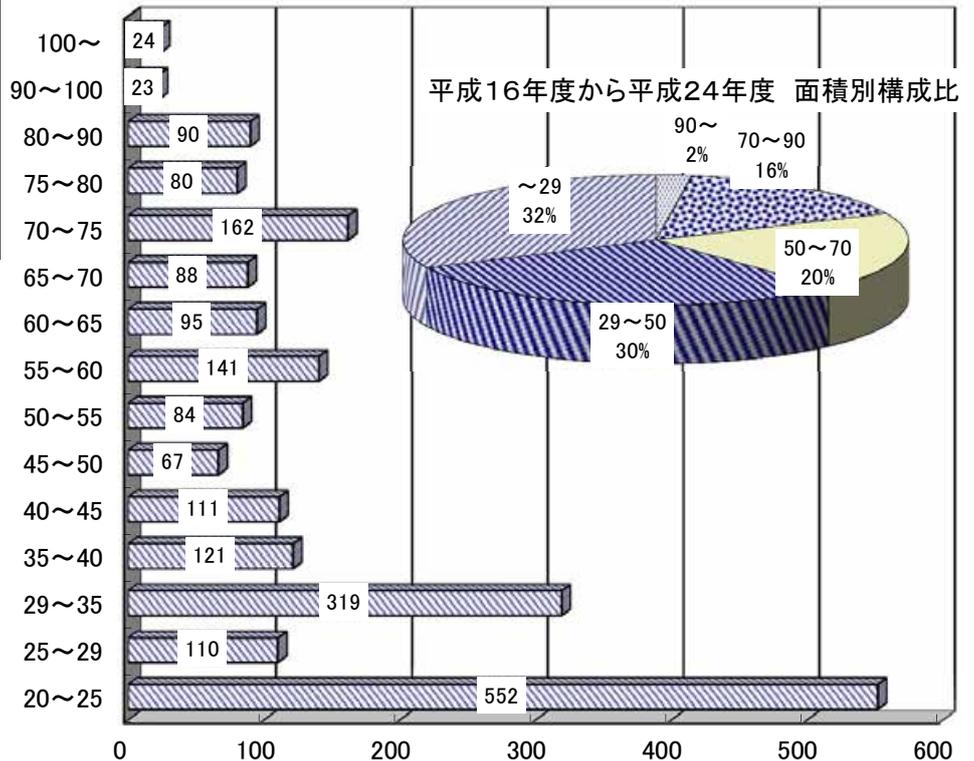
平成11年度から平成15年度における1年当たり平均協議件数



協議年度		平成11年 ～ 平成15年 平均	平成16年 ～ 平成24年 平均
面積	以上		
	90～	65	47
	70～90	511	332
	50～70	622	408
	29～50	487	619
	～29	835	663
住戸数	2,520	2,069	
29㎡未満率	33.1%	32.0%	
29㎡以上 50㎡未満率	19.3%	29.9%	

グラフ2

平成16年度から平成24年度における1年当たり平均協議件数



資料 2-3

豊島区集合住宅建築確認申請件数の推移(戸数ベース)

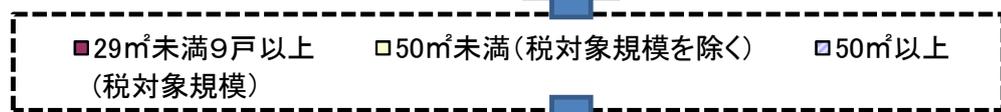
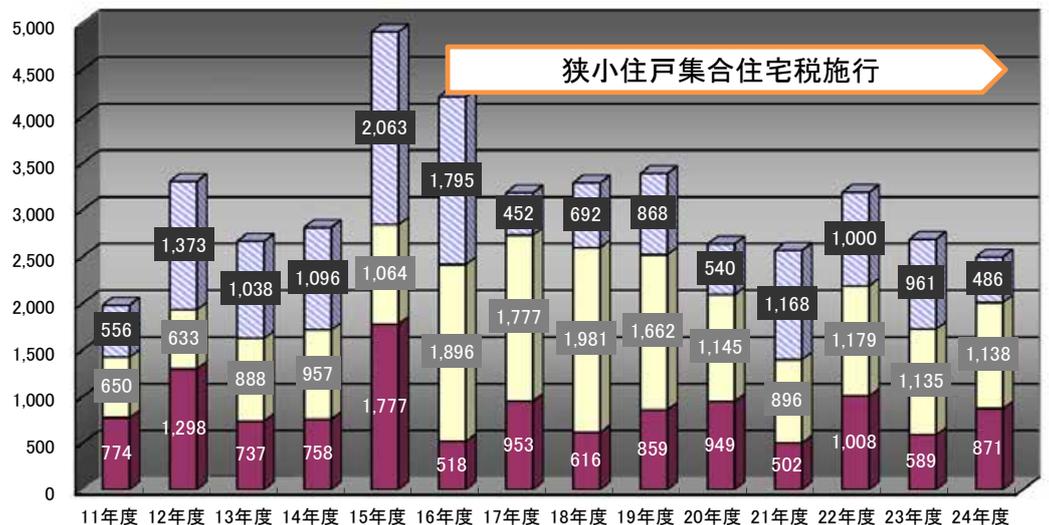
22年4月1日から
対象規模は30㎡未満

区 分	狭小住戸集合住宅税施行前					狭小住戸集合住宅税施行後								
	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度
29㎡未満9戸以上 (税対象規模)	774	1,298	737	758	1,777	※1 518	953	616	859	949	502	1,008	589	871
50㎡未満(税対象 規模を除く)	650	633	888	957	1,064	1,896	1,777	1,981	1,662	1,145	896	1,179	1,135	1,138
50㎡以上	556	1,373	1,038	1,096	2,063	1,795	452	692	868	540	1,168	1,000	961	486
全共同住宅戸数	1,980	3,304	2,663	2,811	4,904	4,209	3,182	3,289	3,389	2,634	2,566	3,187	2,685	2,495
全戸数に占める 税対象規模の割合	39.1%	39.3%	27.7%	27.0%	36.2%	12.3%	29.9%	18.7%	25.3%	36.0%	19.6%	31.6%	21.9%	34.9%

※上記の数値は建築確認時のものであり、課税戸数とは一致しない。

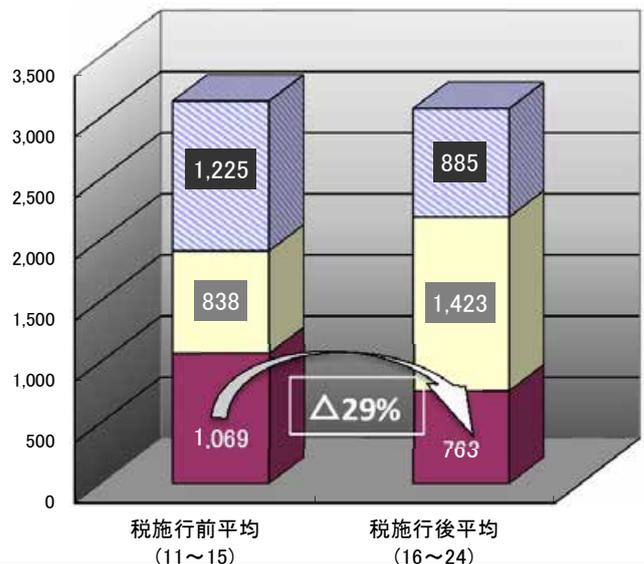
※1 内訳 税施行前(4/1~5/31):127戸
税施行後(6/1~3/31):391戸

区 分	5年平均 (11~15)	9年平均 (16~24)
29㎡未満9戸以上 (税対象規模)	1,069	763
50㎡未満(税対象 規模を除く)	838	1,423
50㎡以上	1,225	885
全共同住宅戸数	3,132	3,071
全戸数に占める 税対象規模の割合	34.1%	24.8%

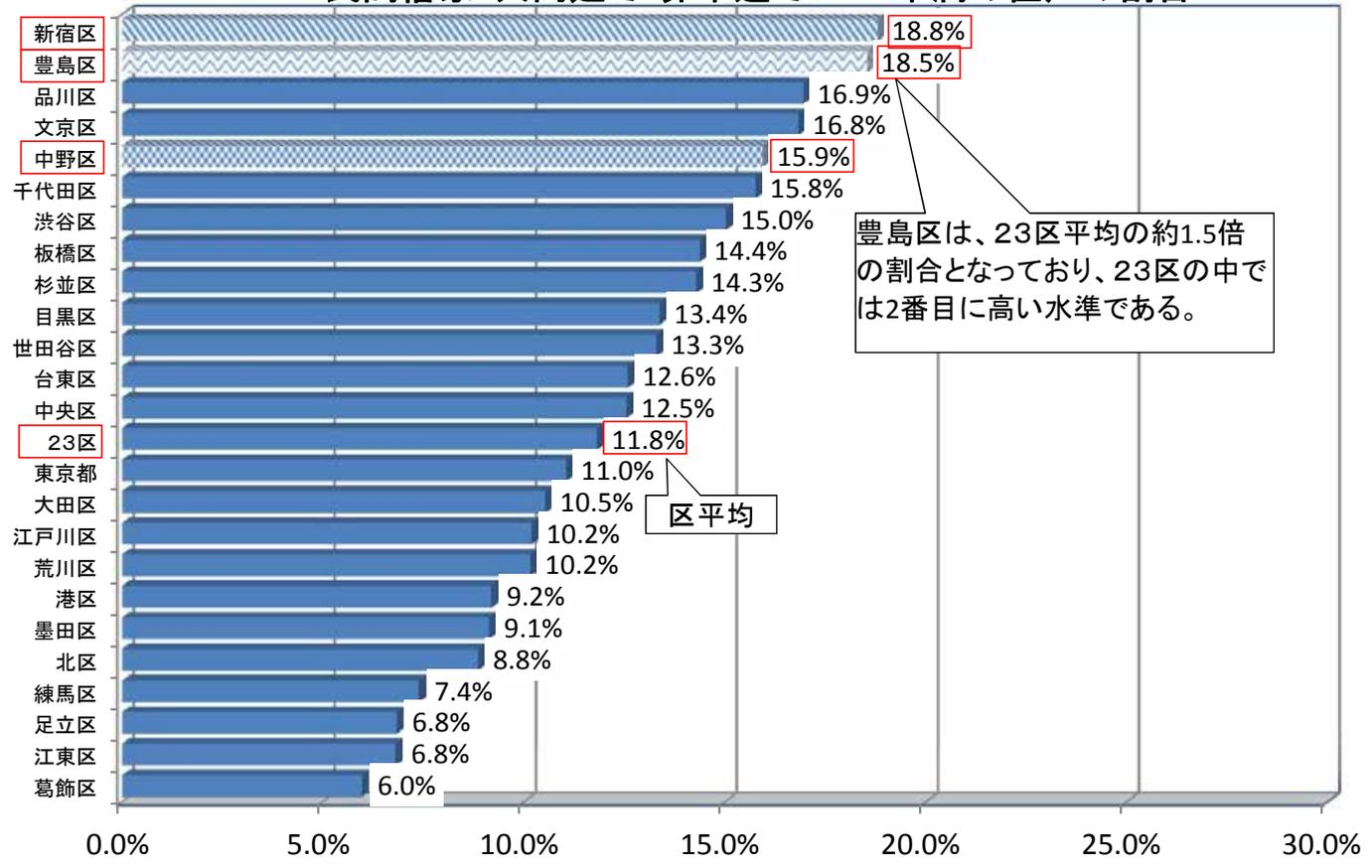


税施行前後平均値比較

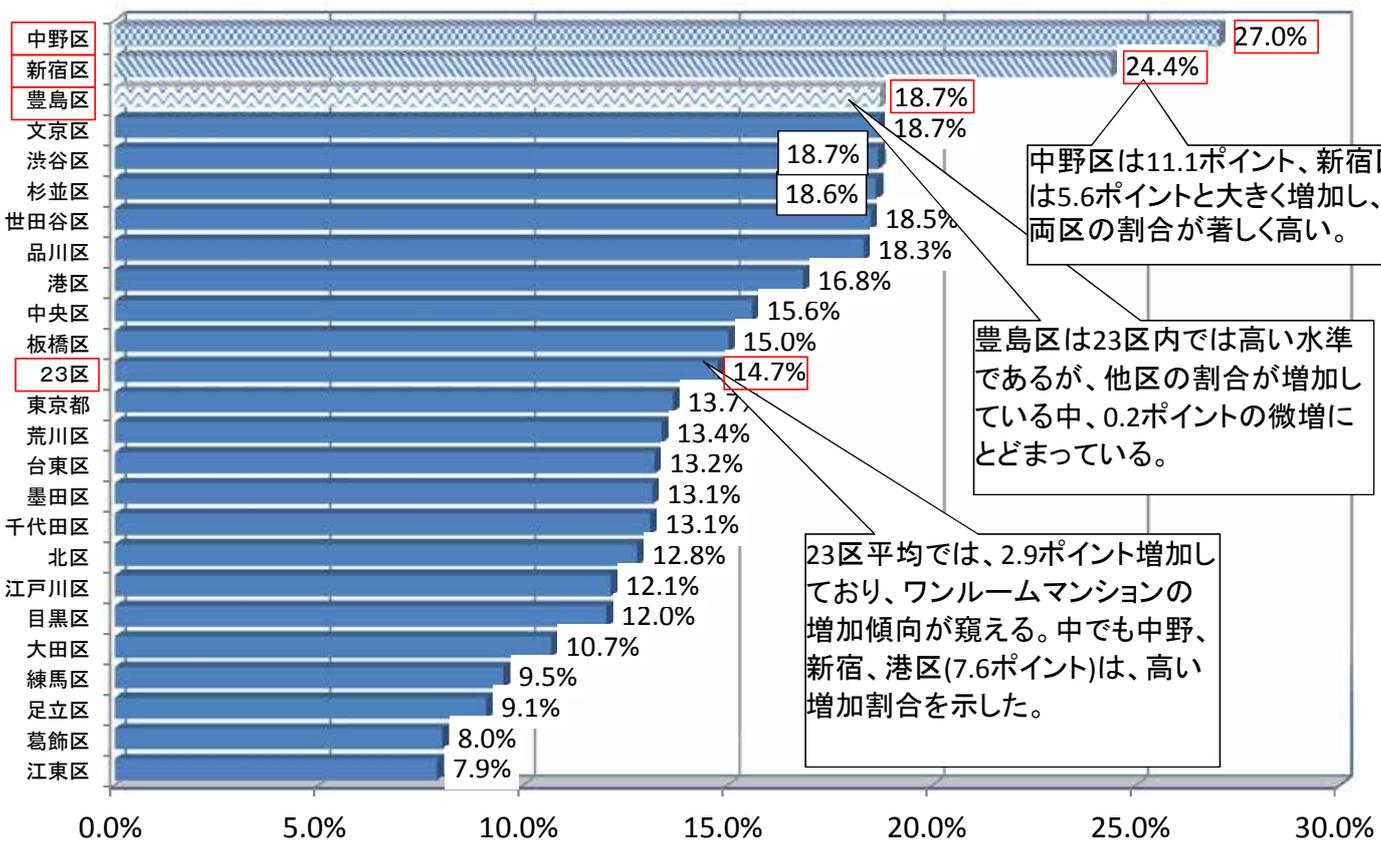
税対象規模を税施行前平成11~15年平均と税施行後平成16~24年平均で比較すると、1,069戸と763戸で、306戸、29%減少している。



平成15年住宅土地統計調査 総住宅数に占める
民間借家・共同建て・非木造で30㎡未満の住戸の割合



平成20年住宅土地統計調査 総住宅数に占める
民間借家・共同建て・非木造で30㎡未満の住戸の割合

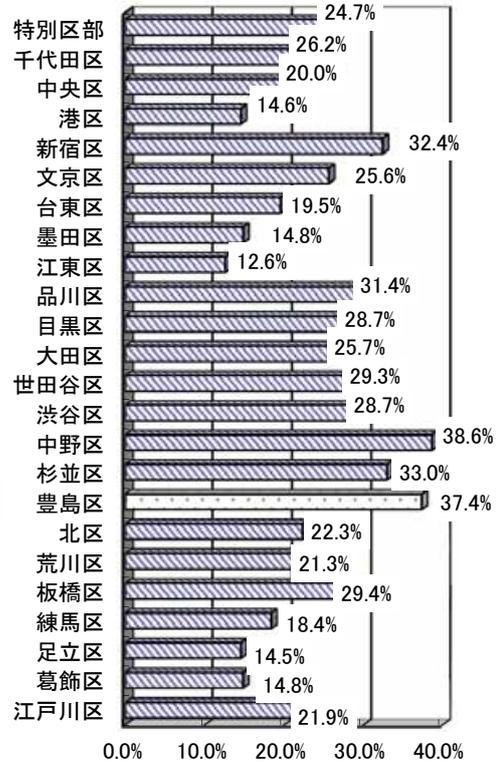


資料 2-5 平成15年対平成20年 住宅土地統計調査による面積別住戸構成割合

平成15年

	30㎡未満 構成割合 順位	30㎡未満	30 ~ 49	50 ~ 69	70 ~ 99	100㎡以上
特別区部	13	24.7%	22.7%	21.2%	16.4%	15.0%
千代田区	10	26.2%	16.5%	21.5%	19.3%	16.5%
中央区	17	20.0%	26.8%	27.9%	16.1%	9.3%
港区	22	14.6%	23.0%	23.2%	19.9%	19.3%
新宿区	4	32.4%	23.0%	19.3%	14.0%	11.3%
文京区	12	25.6%	21.6%	19.2%	15.7%	17.9%
台東区	18	19.5%	23.8%	21.9%	15.7%	19.0%
墨田区	20	14.8%	25.2%	30.2%	15.1%	14.7%
江東区	24	12.6%	25.2%	31.6%	22.0%	8.7%
品川区	5	31.4%	22.5%	20.9%	15.0%	10.2%
目黒区	9	28.7%	22.1%	16.2%	15.5%	17.5%
大田区	11	25.7%	22.6%	20.7%	15.1%	16.0%
世田谷区	7	29.3%	18.8%	15.7%	16.2%	20.1%
渋谷区	8	28.7%	25.2%	18.3%	14.1%	13.6%
中野区	1	38.6%	21.4%	14.8%	11.8%	13.4%
杉並区	3	33.0%	19.5%	13.8%	14.3%	19.4%
豊島区	2	37.4%	23.3%	15.2%	12.7%	11.5%
北区	14	22.3%	27.8%	21.2%	14.6%	14.1%
荒川区	16	21.3%	22.8%	26.2%	15.9%	13.8%
板橋区	6	29.4%	23.6%	20.2%	15.8%	11.0%
練馬区	19	18.4%	19.0%	24.1%	21.4%	17.1%
足立区	23	14.5%	27.3%	28.1%	15.4%	14.6%
葛飾区	21	14.8%	22.6%	27.2%	19.0%	16.4%
江戸川区	15	21.9%	23.8%	21.3%	19.8%	13.1%

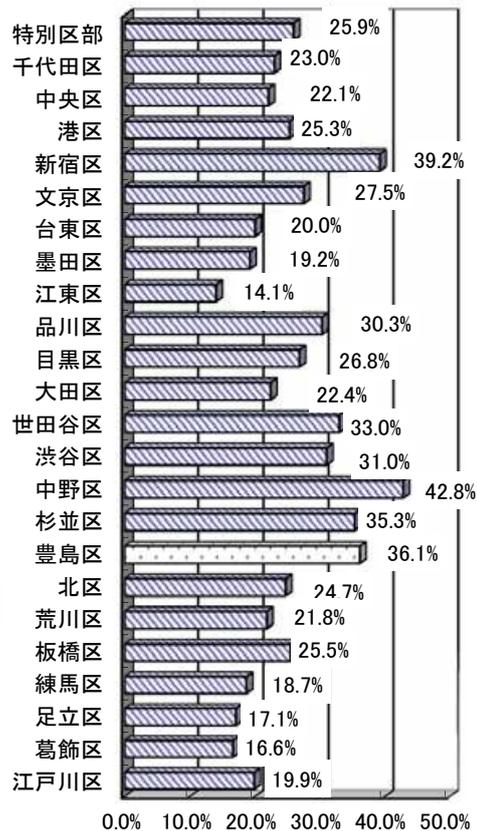
30㎡未満住戸の構成 平成15年



平成20年

	30㎡未満 構成割合 順位	30㎡未満	30 ~ 49	50 ~ 69	70 ~ 99	100㎡以上
特別区部	10	25.9%	22.0%	20.9%	16.9%	14.3%
千代田区	14	23.0%	20.0%	20.5%	19.0%	17.5%
中央区	16	22.1%	23.4%	33.1%	16.2%	5.2%
港区	12	25.3%	25.2%	20.7%	15.5%	13.2%
新宿区	2	39.2%	23.4%	15.6%	12.2%	9.6%
文京区	8	27.5%	17.6%	22.3%	16.7%	15.9%
台東区	18	20.0%	26.1%	22.4%	14.8%	16.7%
墨田区	20	19.2%	22.4%	27.0%	18.4%	12.9%
江東区	24	14.1%	23.3%	32.3%	21.3%	9.1%
品川区	7	30.3%	22.4%	22.3%	15.7%	9.4%
目黒区	9	26.8%	21.6%	17.1%	16.0%	18.5%
大田区	15	22.4%	23.0%	21.6%	17.9%	15.1%
世田谷区	5	33.0%	18.2%	14.4%	16.9%	17.6%
渋谷区	6	31.0%	24.4%	18.1%	12.2%	14.3%
中野区	1	42.8%	18.0%	16.0%	11.6%	11.6%
杉並区	4	35.3%	18.5%	13.6%	14.8%	17.8%
豊島区	3	36.1%	23.1%	16.7%	13.2%	10.9%
北区	13	24.7%	27.3%	20.3%	14.9%	12.8%
荒川区	17	21.8%	22.4%	26.0%	17.7%	12.0%
板橋区	11	25.5%	25.9%	23.1%	16.2%	9.4%
練馬区	21	18.7%	17.4%	22.4%	22.5%	19.0%
足立区	22	17.1%	26.2%	24.2%	17.6%	14.9%
葛飾区	23	16.6%	22.4%	24.6%	18.5%	17.9%
江戸川区	19	19.9%	22.2%	23.5%	20.6%	13.7%

30㎡未満住戸の構成 平成20年

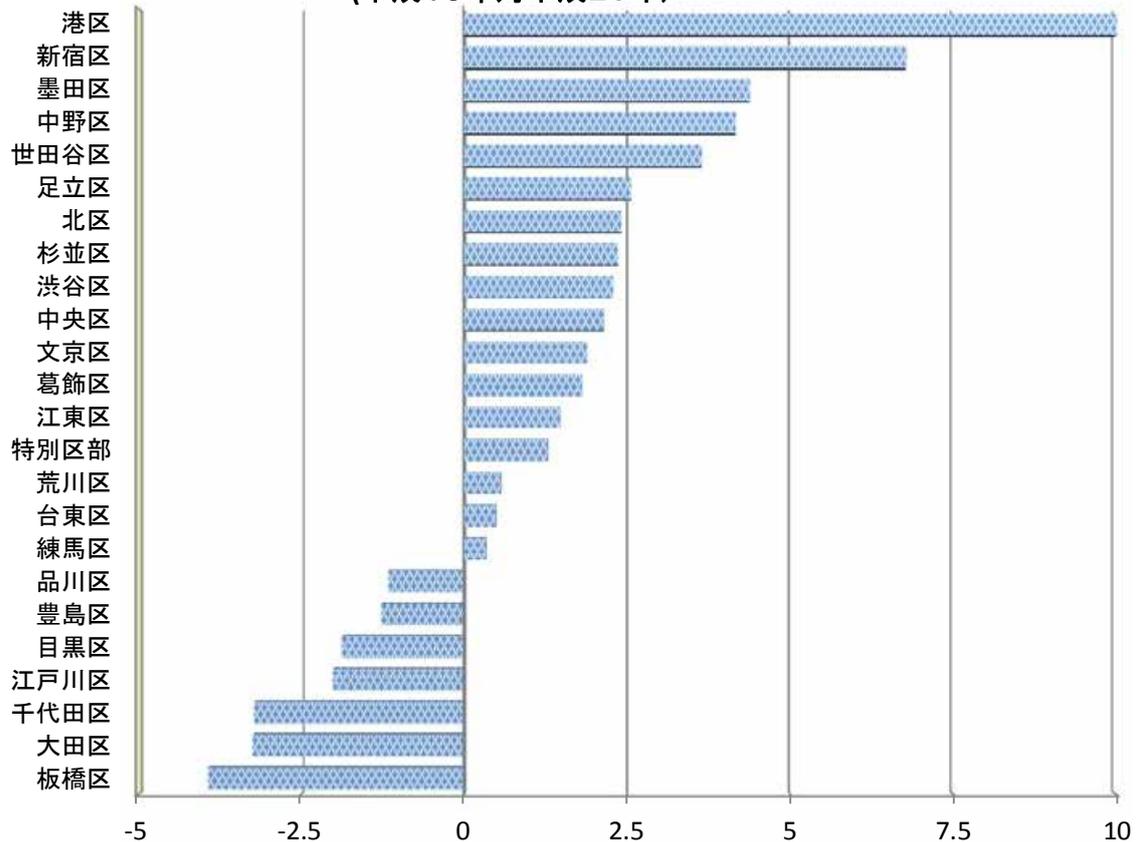


平成15年対平成20年 住宅土地統計調査による面積別住戸構成割合

平成20年－平成15年 (単位:ポイント)

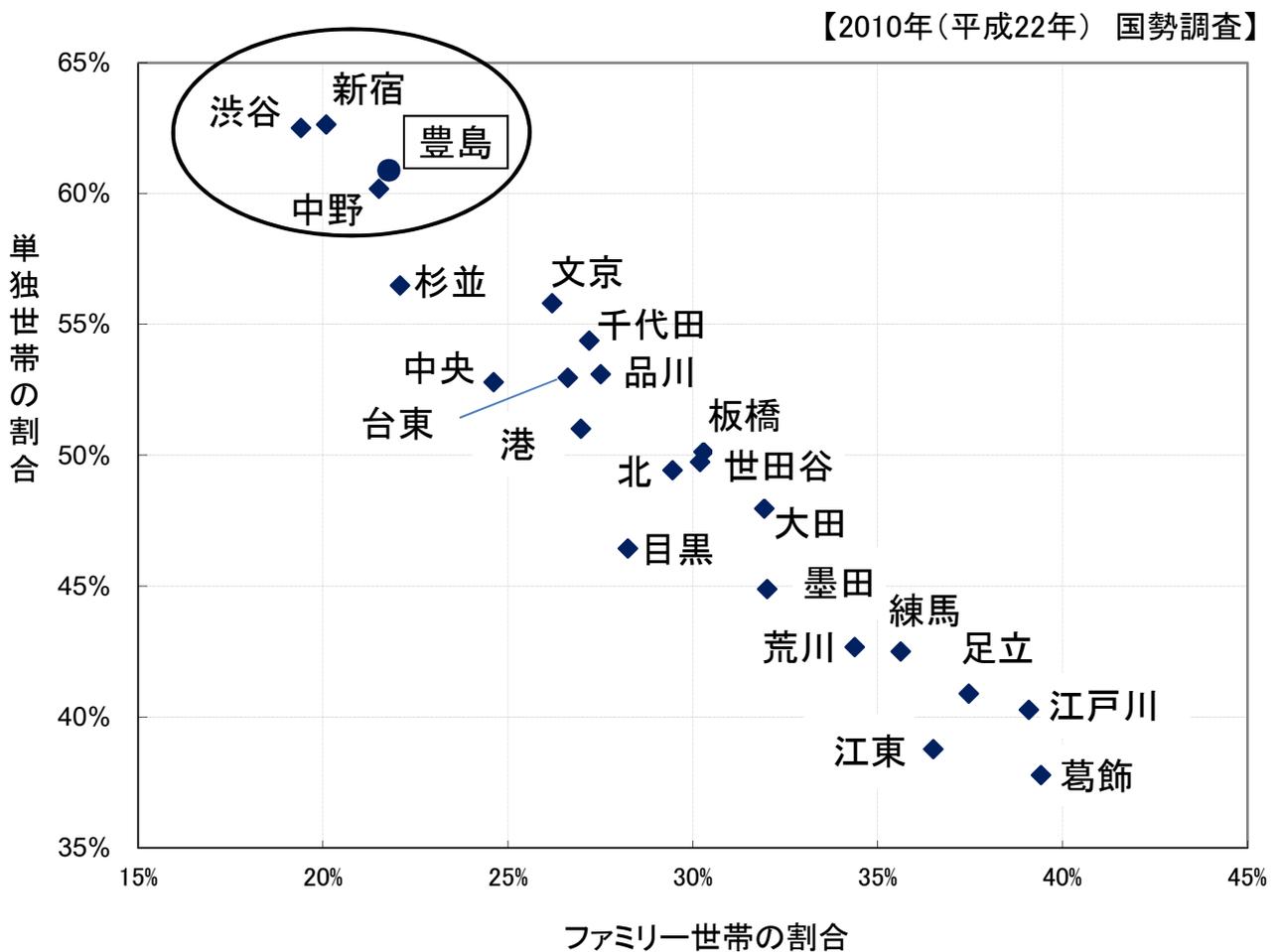
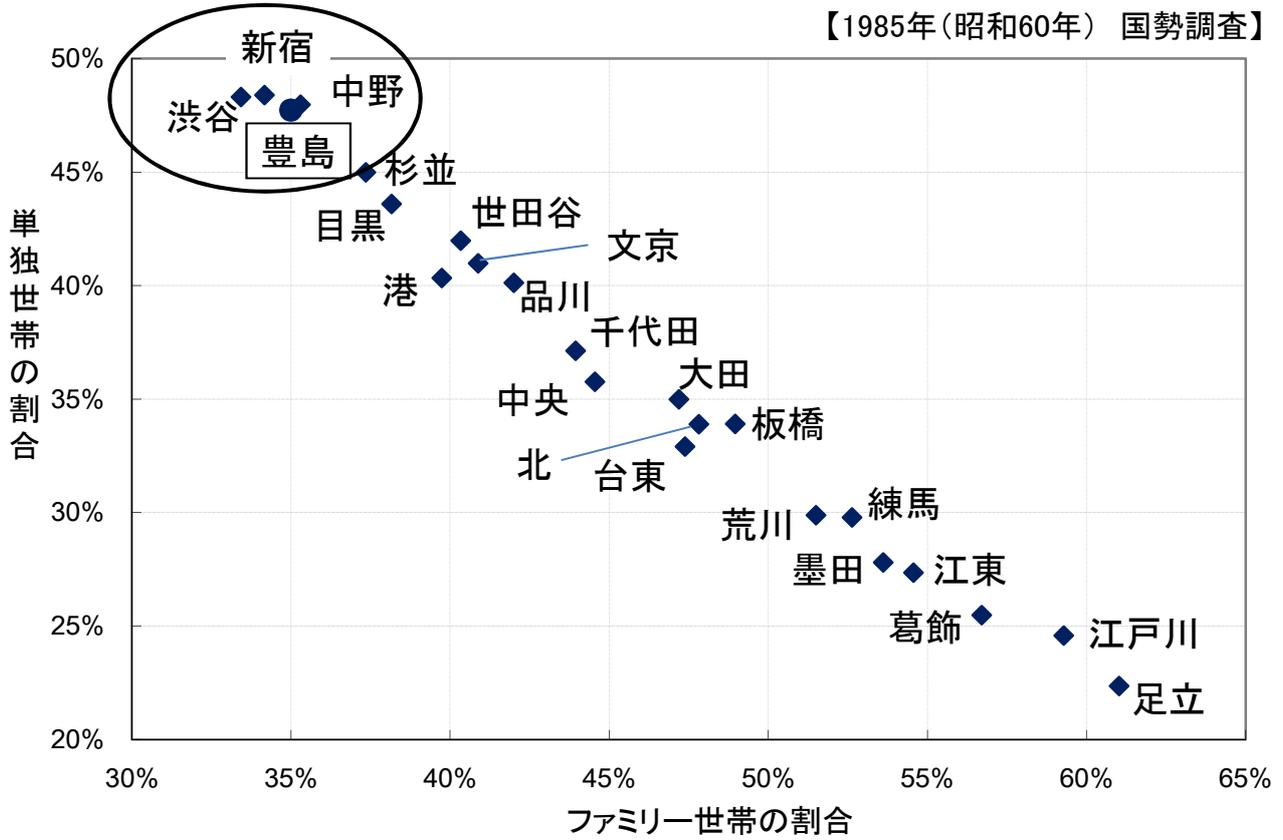
	30 m ² 未満	30 ～ 49	50 ～ 69	70 ～ 99	100 m ² 以上
板橋区	-3.9	2.3	2.9	0.5	-1.7
大田区	-3.2	0.4	0.9	2.8	-0.9
千代田区	-3.2	3.5	-1.0	-0.3	1.0
江戸川区	-2.0	-1.6	2.2	0.8	0.6
目黒区	-1.9	-0.5	0.9	0.5	1.0
豊島区	-1.3	-0.2	1.5	0.4	-0.5
品川区	-1.2	0.0	1.4	0.7	-0.9
練馬区	0.3	-1.6	-1.7	1.1	1.9
台東区	0.5	2.3	0.5	-1.0	-2.2
荒川区	0.6	-0.4	-0.1	1.8	-1.8
特別区部	1.3	-0.7	-0.3	0.5	-0.7
江東区	1.5	-1.9	0.7	-0.7	0.4
葛飾区	1.8	-0.2	-2.6	-0.5	1.5
文京区	1.9	-4.0	3.2	1.0	-2.1
中央区	2.1	-3.4	5.2	0.1	-4.1
渋谷区	2.3	-0.9	-0.2	-1.9	0.7
杉並区	2.4	-0.9	-0.2	0.4	-1.7
北区	2.4	-0.4	-0.9	0.3	-1.3
足立区	2.6	-1.1	-3.8	2.1	0.3
世田谷区	3.6	-0.6	-1.2	0.7	-2.5
中野区	4.2	-3.3	1.2	-0.2	-1.8
墨田区	4.4	-2.8	-3.1	3.3	-1.8
新宿区	6.8	0.4	-3.6	-1.7	-1.8
港区	10.8	2.3	-2.6	-4.3	-6.1

延べ面積30m²未満の住戸構成割合増減率
(平成15年対平成20年)



資料 2-6

ファミリー世帯と単独世帯の割合



ストックバランスの改善状況

住宅ストックバランスの推移(住宅土地統計調査)

【資料 1-5-1 住宅土地統計調査より抜粋】

平成20年－平成15年 構成比の推移

- ①面積不明分を含めた合計戸数を全体100%として、各面積区分の構成割合を計算

平成15年度	平成20年度
30㎡未満 35.3%	30㎡未満 31.0%
50㎡以上 37.2%	50㎡以上 35.2%

- ②面積不明分を除いた合計戸数を全体100%として、各面積区分の構成割合を計算

平成15年度	平成20年度
30㎡未満 37.4%	30㎡未満 36.1%
50㎡以上 39.4%	50㎡以上 40.8%

※面積不明分 ⇒ 15年度:7,000戸、20年度:20,000戸

	30㎡未満	50㎡以上
板橋区	-3.9	江戸川区 3.7
大田区	-3.2	大田区 2.8
千代田区	-3.2	目黒区 2.4
江戸川区	-2.0	文京区 2.1
目黒区	-1.9	板橋区 1.7
豊島区	-1.3	豊島区 1.4
品川区	-1.2	練馬区 1.3
練馬区	0.3	中央区 1.2
台東区	0.5	品川区 1.2
荒川区	0.6	江東区 0.5
特別区部	1.3	荒川区 -0.1
江東区	1.5	千代田区 -0.3
葛飾区	1.8	特別区部 -0.5
文京区	1.9	中野区 -0.8
中央区	2.1	渋谷区 -1.4
渋谷区	2.3	足立区 -1.4
杉並区	2.4	杉並区 -1.4
北区	2.4	葛飾区 -1.6
足立区	2.6	墨田区 -1.6
世田谷区	3.6	北区 -2.0
中野区	4.2	台東区 -2.7
墨田区	4.4	世田谷区 -3.0
新宿区	6.8	新宿区 -7.1
港区	10.8	港区 -13.0

後期基本計画においては、上記二つの計算方法のうち、①で計算した構成割合が掲載されており、この計算方法によって推移を見ると50㎡以上の割合が減少していることになる。

しかし、20年度の面積不明分は20,000戸と大幅に増加しており、それを含めた戸数を全体戸数として計算すると、15年度に比べて各面積区分の構成割合が減ることになり、適正な構成割合とは言い難い部分もある。

一方、面積不明分を除いて計算した場合、各面積区分の割合は①で計算した割合より増加することになるが、それでも30㎡未満は15年度に比べて減少しており、50㎡以上の割合は増加していることがわかる。

また、面積不明分はどの区にも少なからずあり、区によってその戸数に差があることから構成割合に与える影響が多少異なるが、それを除いて計算し23区で比較すると、30㎡未満は6番目に減少、50㎡以上も6番目に増加しており、面積不明分は除くという前提ではあるが、ストックバランスの是正傾向が見られる。

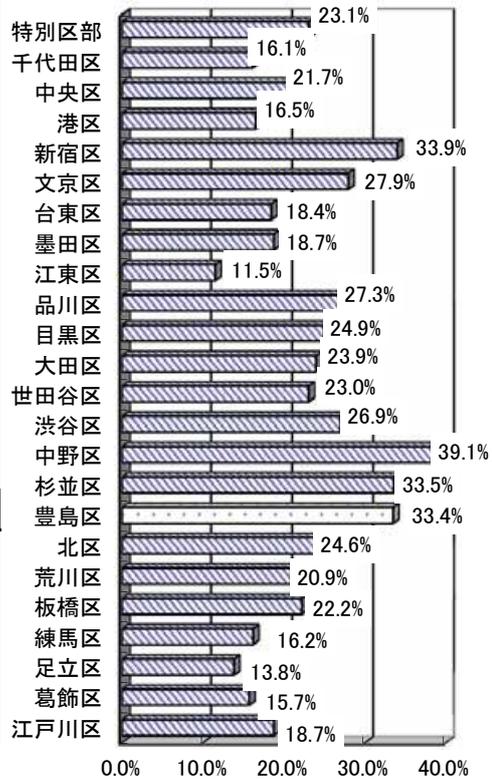
資料 2-8

平成17年対平成22年 国勢調査による面積別住戸構成割合

平成17年

	30㎡未満 構成割合 順位	30㎡未満	30 ～ 49	50 ～ 69	70 ～ 99	100㎡以上
特別区部	11	23.1%	22.6%	21.6%	18.4%	14.4%
千代田区	21	16.1%	18.3%	22.3%	0.0%	20.5%
中央区	14	21.7%	25.0%	29.4%	17.8%	6.0%
港区	19	16.5%	21.7%	23.3%	21.3%	17.2%
新宿区	2	33.9%	24.3%	17.5%	13.7%	10.6%
文京区	5	27.9%	19.9%	19.5%	17.2%	15.5%
台東区	18	18.4%	24.9%	24.0%	16.7%	16.0%
墨田区	16	18.7%	26.6%	27.2%	16.3%	11.2%
江東区	24	11.5%	26.6%	30.3%	23.6%	8.0%
品川区	6	27.3%	21.9%	22.5%	17.4%	11.0%
目黒区	8	24.9%	20.3%	17.4%	18.2%	19.2%
大田区	10	23.9%	21.7%	20.7%	18.4%	15.3%
世田谷区	12	23.0%	18.6%	17.8%	20.0%	20.5%
渋谷区	7	26.9%	25.0%	17.4%	15.7%	14.9%
中野区	1	39.1%	21.3%	15.2%	12.8%	11.6%
杉並区	3	33.5%	19.2%	13.6%	16.0%	17.6%
豊島区	4	33.4%	21.3%	16.3%	15.4%	13.6%
北区	9	24.6%	28.5%	21.2%	14.9%	10.8%
荒川区	15	20.9%	23.7%	25.4%	18.3%	11.7%
板橋区	13	22.2%	25.1%	24.0%	17.6%	11.1%
練馬区	20	16.2%	17.4%	23.7%	23.4%	19.4%
足立区	23	13.8%	27.7%	26.0%	18.8%	13.7%
葛飾区	22	15.7%	22.5%	27.9%	19.7%	14.2%
江戸川区	17	18.7%	23.9%	23.6%	21.6%	12.1%

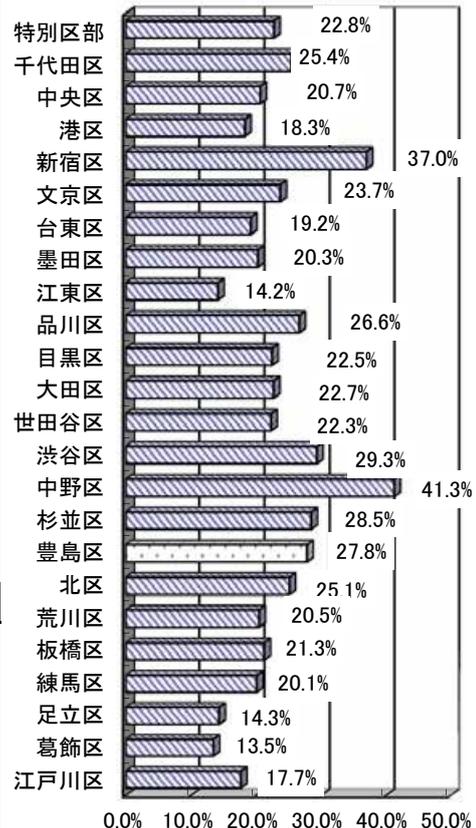
30㎡未満住戸の構成 平成17年



平成22年

	30㎡未満 構成割合 順位	30㎡未満	30 ～ 49	50 ～ 69	70 ～ 99	100㎡以上
特別区部	10	22.8%	21.3%	22.3%	20.0%	13.6%
千代田区	7	25.4%	19.7%	23.1%	18.3%	13.6%
中央区	15	20.7%	25.5%	28.6%	18.8%	6.4%
港区	20	18.3%	21.6%	25.3%	22.6%	12.2%
新宿区	2	37.0%	24.7%	16.9%	12.9%	8.5%
文京区	9	23.7%	20.4%	21.9%	19.8%	14.2%
台東区	19	19.2%	23.3%	24.7%	18.6%	14.1%
墨田区	17	20.3%	22.7%	26.8%	18.0%	12.3%
江東区	23	14.2%	24.2%	29.1%	24.8%	7.7%
品川区	6	26.6%	22.0%	22.5%	18.8%	10.2%
目黒区	12	22.5%	20.1%	20.4%	20.0%	17.0%
大田区	11	22.7%	21.1%	21.7%	19.9%	14.6%
世田谷区	13	22.3%	18.5%	19.4%	21.6%	18.2%
渋谷区	3	29.3%	24.0%	18.5%	16.0%	12.1%
中野区	1	41.3%	20.8%	14.2%	13.2%	10.5%
杉並区	4	28.5%	20.0%	16.6%	18.5%	16.5%
豊島区	5	27.8%	21.5%	20.0%	18.6%	12.1%
北区	8	25.1%	26.6%	21.4%	15.7%	11.2%
荒川区	16	20.5%	20.3%	24.4%	22.0%	12.9%
板橋区	14	21.3%	22.8%	24.6%	20.1%	11.1%
練馬区	18	20.1%	17.4%	23.2%	22.3%	17.0%
足立区	22	14.3%	23.0%	26.2%	21.7%	14.8%
葛飾区	24	13.5%	19.0%	28.0%	23.4%	16.2%
江戸川区	21	17.7%	20.5%	24.6%	23.6%	13.7%

30㎡未満住戸の構成 平成22年

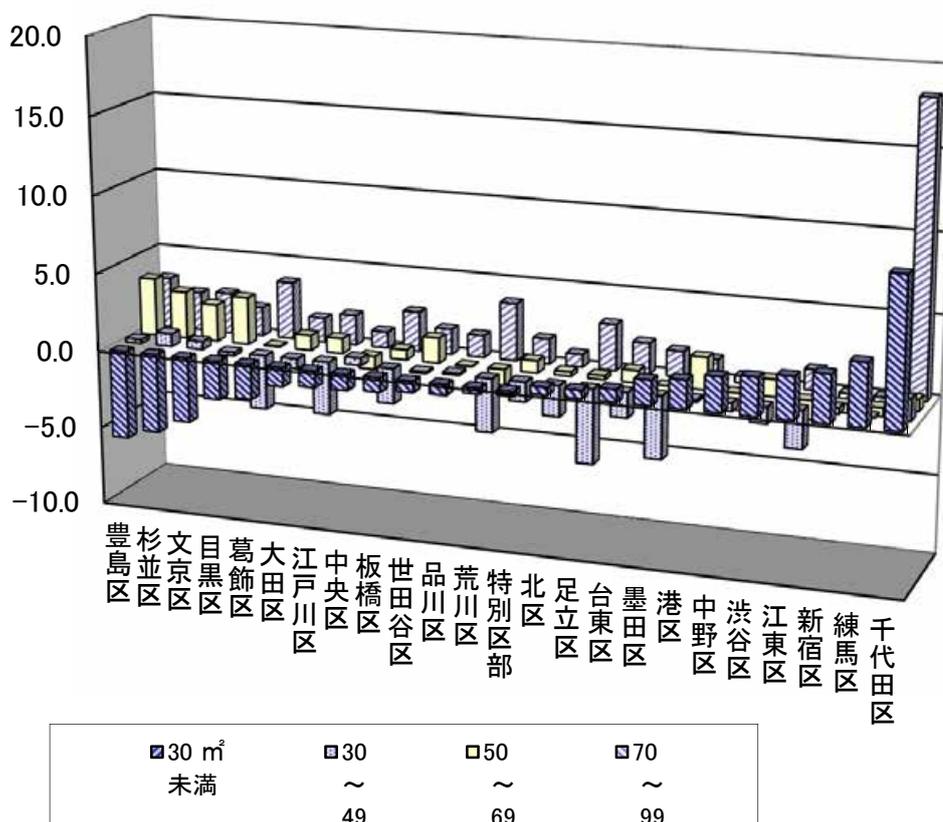


平成17年対平成22年 国勢調査による面積別住戸構成割合

平成22年－平成17年 (単位:ポイント)

	30 m ² 未満	30 ～ 49	50 ～ 69	70 ～ 99	100 m ² 以上
豊島区	-5.6	0.2	3.7	3.2	-1.5
杉並区	-5.1	0.8	3.0	2.4	-1.2
文京区	-4.2	0.5	2.4	2.6	-1.3
目黒区	-2.5	-0.2	3.0	1.8	-2.2
葛飾区	-2.2	-3.4	0.1	3.7	1.9
大田区	-1.2	-0.6	1.0	1.5	-0.7
江戸川区	-1.1	-3.4	1.0	1.9	1.6
中央区	-1.0	0.5	-0.8	1.0	0.4
板橋区	-0.9	-2.2	0.6	2.5	0.0
世田谷区	-0.7	-0.1	1.6	1.6	-2.4
品川区	-0.7	0.1	0.0	1.4	-0.8
荒川区	-0.4	-3.4	-1.0	3.7	1.2
特別区部	-0.3	-1.2	0.8	1.6	-0.8
北区	0.5	-2.0	0.3	0.8	0.4
足立区	0.5	-4.7	0.2	2.9	1.1
台東区	0.8	-1.6	0.8	1.9	-1.9
墨田区	1.6	-4.0	-0.3	1.6	1.1
港区	1.8	-0.2	2.0	1.3	-5.0
中野区	2.2	-0.5	-1.1	0.4	-1.1
渋谷区	2.4	-1.0	1.1	0.3	-2.8
江東区	2.7	-2.4	-1.2	1.3	-0.4
新宿区	3.0	0.4	-0.5	-0.7	-2.1
練馬区	3.9	0.0	-0.5	-1.1	-2.4
千代田区	9.3	1.4	0.7	18.3	-7.0

住戸の面積別居住世帯の構成の増減(平成17年:平成22年)



ワンルームマンションに関する規制について

1. 23区の規制状況

平成25年4月1日現在、施行予定を含む

規制法令		区名
条例	18	中央、港、新宿、文京、台東、墨田、江東、目黒、大田、世田谷、渋谷、中野、豊島、北、荒川、板橋、練馬、江戸川
要綱	4	千代田、品川、杉並、葛飾
基準	1	足立
計	23	

※1 平成19年7月以降に条例制定(8区)【文京、墨田、江東、目黒、大田、中野、北、荒川】

※2 平成19年7月以降に要綱制定(2区)【品川、杉並】

2. 規制による最低専用面積

最低専用面積	条例	規則(要綱・基準)	計
20㎡	3	港、豊島、品川	3
25㎡	14	中央、新宿、文京、台東、墨田、江東、目黒、大田、世田谷、中野、北、荒川、板橋、練馬	18
28㎡	1	渋谷	1
30㎡	1	江戸川	1
計	19	4	23

※ 最低専用面積を用途地域に応じて規制している場合は、最小の専用面積とした。
最低専用面積は、寮又は寄宿舎の用途の場合や個人事業主が建築の場合を除く。

3. ファミリー向け住戸の設置等

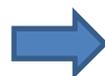
住戸の専用面積の規制のほか、戸数や基準に応じてファミリー向け住戸の設置や専用面積を確保しているのが20区である。

- (1)ファミリー向け住戸の設置(19区) 【千代田、中央、港、新宿、文京、台東、墨田、品川、目黒、大田、世田谷、渋谷、中野、杉並、北、荒川、板橋、足立、葛飾】
- (2)住戸の専用面積の確保 【江戸川】
- (3)ファミリー向け住戸の附置規定が無い 【江東、豊島、練馬】

23区ワンルーム面積定義とファミリー面積定義一覧

	ワンルーム 面積定義	ファミリー 面積定義
千代田区	30㎡以下	40㎡以上
中央区	40㎡未満	40㎡以上
港区	37㎡未満	50㎡以上
新宿区	30㎡未満	40㎡以上
文京区	40㎡未満	40㎡以上
台東区	40㎡未満	40㎡以上
墨田区	40㎡未満	40㎡以上
江東区	40㎡未満	40㎡以上
品川区	30㎡未満	40㎡以上
目黒区	40㎡未満	55㎡以上
大田区	40㎡以下	40㎡超
世田谷区	40㎡未満	40㎡以上
渋谷区	33㎡未満	50㎡以上
中野区	40㎡未満	40㎡以上
杉並区	40㎡未満	40㎡以上
豊島区	30㎡未満	なし
北区	40㎡未満	55㎡以上
荒川区	なし	50㎡以上
板橋区	35㎡未満	55㎡以上
練馬区	30㎡未満	なし
足立区	40㎡未満	75㎡以上
葛飾区	30㎡未満	50㎡以上
江戸川区	30㎡未満	50㎡以上

※面積定義は豊島区調べ



①23区のワンルーム面積定義

30㎡未満・以下	7区	千代田、新宿、品川、豊島、練馬、葛飾、江戸川
33㎡未満	1区	渋谷
35㎡未満	1区	板橋
37㎡未満	1区	港
40㎡未満・以下	12区	中央、文京、台東、墨田、江東、目黒、大田、世田谷、中野、杉並、北、足立
なし	1区	荒川

②23区ファミリー面積定義

40㎡以上・超	12区	千代田、中央、新宿、文京、台東、墨田、江東、品川、大田、世田谷、中野、杉並
50㎡以上	5区	港、渋谷、荒川、葛飾、江戸川
55㎡以上	3区	目黒、北、板橋
75㎡以上	1区	足立
なし	2区	豊島、練馬

③ワンルーム面積とファミリー面積の関係

ワンルーム面積とファミリー面積に開きがない区	9区
ワンルーム面積とファミリー面積に開きがある区	11区
ワンルームまたはファミリー面積が定められていない区	3区

④定義根拠水準(推測)

ワンルーム		ファミリー	
30㎡未満・以下	最低居住2人未満・以下	40㎡以上・超	最低居住3人以上・超
33㎡未満	最低居住2人未満算出根拠32.7㎡より	50㎡以上	最低居住4人以上
35㎡未満	1LDKの平均面積を想定	55㎡以上	誘導居住2人以上
37㎡未満	旧誘導居住1人未満	75㎡以上	誘導居住3人以上
40㎡未満・以下	誘導居住1人未満・以下		

・ワンルーム及び、ファミリー住戸の定義は、各区面積によつての定義を行っている。
 ・使用される面積定義は、共通のものが多く、根拠は住生活基本計画の居住面積水準と思われる。
 ・ワンルーム面積定義とファミリー面積定義に開きがある区は全体の半数あり、単純にワンルーム面積定義を上回る住戸面積のものをファミリー住戸と定義しているとは言い難い。

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

資料 2-11

区	千代田区	
面積(ha) 地区計画区域面積(区の面積)	322.3(1,164)	
地区計画が定められた区域の広さ(割合)	27.7%	
共同住宅の住戸面積制限のある地区計画の数 地区数(全地区数)	25(33)	
上記面積制限のある細分地区面積(ha)	316.5	
建築条例制定の有無(建築基準法第68条の第1項の規定に基づく条例)	千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例(平成7年12月12日)により、下記の面積制限を規定している。 ただし、そのうち3地区は条例に位置づけなし。	
共同住宅の住戸面積制限の内容	<p>※地区により規制内容が異なる。</p> <p>○ワンルーム形式の集合住宅で1住戸30㎡以下は原則建築禁止 ※1住戸30㎡以下が5戸以下は除く ※高齢者等住宅で区長が認めたものは除く</p> <p>○階数4以上で30㎡以下の住戸が10戸以上の共同住宅の建築禁止</p> <p>○ワンルーム形式の集合住宅で1住戸30㎡以下の住戸が10戸以上かつ階数4以上の建築禁止 ※商業地域は除く</p> <p>○共同住宅で階数4以上かつ住戸が10以上で以下に示す建築物の原則建築禁止 ①1住戸30㎡を超える住戸の床面積の合計が建築物の住宅用途床面積の合計の2/3未満 ②1住戸40㎡以上の住戸の床面積の合計が建築物の住宅用途床面積の合計の1/3未満 ※共同住宅には高齢者等の生活支援を受けつつ共同生活を営む施設は含まない</p> <p>○共同住宅で階数4以上かつ1住戸30㎡以下の住戸数が10以上かつ住戸数20以上で以下に示す建築物の建築禁止 ※1住戸40㎡以上の床面積の合計が建築物の住宅の用途に供する床面積の合計の1/3未満</p>	<p>○1:共同住宅で階数4以上かつ住戸が10以上で以下に示す建築物の原則建築禁止 ①1住戸30㎡を超える住戸の床面積の合計が建築物の住宅用途床面積の合計の2/3未満 ②1住戸40㎡以上の住戸の床面積の合計が建築物の住宅用途床面積の合計の1/3未満 ※共同住宅には高齢者等の生活支援を受けつつ共同生活を営む施設は含まない</p> <p>2:共同住宅で以下に示す建築物の原則建築禁止 ①1住戸50㎡を超える住戸の数が建築物の住戸の2/3未満 ②1住戸75㎡以上の住戸の数が建築物の住戸の1/3未満 ③日本住宅性能表示基準の高齢者等配慮対策等級3未満の住戸数が1/3以上 ※共同住宅には入居者が生活支援を受けつつ共同生活を営む施設は含まない</p> <p>○共同住宅で1住戸40㎡以上の床面積の合計が建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の1/3未満となる建築の禁止</p>
①制限をかける際の合意形成のプロセス	都市計画法に基づく公告縦覧	
②紛争・訴訟の有無	なし	

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

区	中央区	新宿区	墨田区	目黒区
面積(ha) 地区計画区域面積(区の面積)	624.4(1,009)	8.5(1,823)	67.5(1,375)	8.6(1,470)
地区計画が定められた区域の広さ(割合)	61.9%	0.5%	4.9%	0.6%
共同住宅の住戸面積制限のある地区計画の数 地区数(全地区数)	15(16)	2(12)	3(6)	1(9)
上記面積制限のある細分地区面積(ha)	624.4	8.5	46.4	8.6
建築条例制定の有無(建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例)	中央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(平成5年7月1日)により、下記の面積制限を規定している。	新宿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(平成19年10月17日)により、下記の面積制限を規定している。	墨田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(平成4年9月30日)により、下記の面積制限を規定している。	目黒本町五丁目地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(平成22年3月15日)により、下記の面積制限を規定している。
共同住宅の住戸面積制限の内容	住戸数が10以上の共同住宅で以下に示す建築物の原則建築禁止 ①1住戸40㎡以上(住戸専用部分)の定住型住宅の床面積の合計が住宅用途の床面積の合計の1/3未満 ②定住型住宅以外の住戸のすべてが25㎡未満 ※高齢者向け優良賃貸住宅については対象外	※地区により規制内容が異なる。 ○共同住宅で各住戸の面積が40㎡未満の建築禁止 ○30戸以上の共同住宅で専用面積が40㎡未満の住戸数が総戸数の半数以上の建築禁止	※地区により規制内容が異なる。 ○50㎡以上の住戸の戸数が全戸数の1/4未満の原則建築禁止 ○延べ面積1000㎡以上の建築物で住宅用途の専用床面積(20㎡以上住戸)が1/8未満の原則建築禁止	26以上の住戸をもつワンルーム形式の集合建築物で、1区画が40㎡以上で1戸当たりの平均床面積が55㎡以上となる住戸は、小規模区画の数から24を減じた数に1/2を乗じた数以上設置以上設置していない建築物の建築禁止
①制限をかける際の合意形成のプロセス	都市計画法に基づく公告縦覧	都市計画法に基づく公告縦覧	都市計画法に基づく公告縦覧	都市計画法に基づく公告縦覧
②紛争・訴訟の有無	なし	なし	なし	なし

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

区	大田区	世田谷区	
面積(ha) 地区計画区域面積(区の面積)	87.5(6,042)	412.9(5,808)	
地区計画が定められた区域の広さ(割合)	1.4%	7.1%	
共同住宅の住戸面積制限のある地区計画の数 地区数(全地区数)	2(8)	17(61)	
上記面積制限のある細分地区面積(ha)	78.3	202.3	
建築条例制定の有無(建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例)	地区ごとに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より、下記の面積制限を規定している。	世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例(昭和62年7月1日)により、下記の面積制限を規定している。	
共同住宅の住戸面積制限の内容	<p>※地区により規制内容が異なる。</p> <p>○2戸を超える共同住宅で住戸の面積が25㎡未満を含む建築物</p> <p>○共同住宅で住戸の面積が37㎡未満を含む建築物</p>	<p>※地区により規制内容が異なる。</p> <p>○共同住宅で専用床面積が18㎡未満の住戸を12戸以上含む建築物</p> <p>○共同住宅で住戸の専用床面積が30㎡未満を含む建築物</p> <p>○住戸の専用床面積が18㎡未満を含む建築物 ※寮または寄宿舍等で共用食堂または浴室等を有するものは除く</p> <p>○住戸の専用床面積が18㎡未満を含む建築物</p> <p>○共同住宅で専用床面積が40㎡未満の住戸を20戸以上の建築物 ※国家公務員宿舎法第2条第3号に規定する宿舎を除く</p> <p>○1:共同住宅で住戸の専用床面積が30㎡未満を含む建築物 2:共同住宅で住戸の専用床面積が25㎡未満を含む建築物 ※地区によって異なる</p>	<p>○ワンルームマンション建築物で延床面積1,500㎡以上で住戸専用面積40㎡未満の住戸数が30を超えるもののうち下記の条件に満たないものの建築禁止</p> <p>①住戸専用面積40㎡未満の住戸の総数から30を減じた数の1/2以上の住戸数の住戸専用面積が40㎡以上</p> <p>②前号に掲げる住戸の住戸専用面積の合計を当該住戸数で除して得た面積が50㎡以上</p> <p>○住戸の専用床面積が18㎡未満を含む建築物 ※寮または寄宿舍等で共用食堂または浴室等を有するものは除く</p> <p>○共同住宅で専用床面積が40㎡未満の住戸を9戸以上の建築物</p> <p>○共同住宅で戸数が8戸以上で専用床面積が29㎡未満の住戸を含む建築物</p>
①制限をかける際の合意形成のプロセス	都市計画法に基づく公告縦覧	都市計画法に基づく公告縦覧	
②紛争・訴訟の有無	なし	なし	

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

区	杉並区	豊島区	北区	板橋区
面積(ha) 地区計画区域面積(区の面積)	25.5(3,402)	15.6(1,301)	2.9(2,059)	3.1(3,217)
地区計画が定められた区域の広さ(割合)	0.7%	1.2%	0.1%	0.1%
共同住宅の住戸面積制限のある地区計画の数 地区数(全地区数)	1(7)	2(9)	1(8)	1(15)
上記面積制限のある細分地区面積(ha)	25.5	15.6	2.9	3.1
建築条例制定の有無(建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例)	杉並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(昭和58年10月1日)により、下記の面積制限を規定している。	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(平成12年7月18日)により、下記の面積制限を規定している。	東京都北区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例(昭和61年3月31日)により、下記の面積制限を規定している。	中台二丁目北地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(平成23年3月11日)により、下記の面積制限を規定している。
共同住宅の住戸面積制限の内容	共同住宅で戸数が10戸以上で専用床面積が18㎡未満の住戸を含む建築物	※地区により規制内容が異なる。 ○専用面積が29㎡未満の住戸を30戸以上有する共同住宅、長屋、寄宿舍、寮その他に供する建築物の原則建築禁止 ○専用面積が29㎡未満の住戸を13戸以上有する共同住宅、長屋、寄宿舍、寮その他に供する建築物の原則建築禁止	10戸以上の共同住宅で住戸専用面積40㎡以上の住戸数の合計が、当該共同住宅の総住戸数から10を減じたものに1/2を乗じて得た住戸数未満のもの	35㎡未満の小規模住戸が15戸以上の共同住宅及び長屋
①制限をかける際の合意形成のプロセス	都市計画法に基づく公告縦覧	都市計画法に基づく公告縦覧	都市計画法に基づく公告縦覧	都市計画法に基づく公告縦覧
②紛争・訴訟の有無	なし	なし	なし	なし

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

区	練馬区	足立区	葛飾区
面積(ha) 地区計画区域面積(区の面積)	13.1(4,816)	81.4(5,320)	46.8(3,484)
地区計画が定められた区域の広さ(割合)	0.3%	1.5%	1.3%
共同住宅の住戸面積制限のある地区計画の数 地区数(全地区数)	3(30)	2(38)	2(11)
上記面積制限のある細分地区面積(ha)	12.5	5.1	18.4
建築条例制定の有無(建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例)	練馬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(平成14年3月19日)により、下記の面積制限を規定している。	地区ごとに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より、下記の面積制限を規定している。	葛飾区地区計画及び防災街区整備地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(平成6年3月11日)により、下記の面積制限を規定している。
共同住宅の住戸面積制限の内容	※地区により規制内容が異なる。 ○共同住宅および長屋で各住戸の床面積が39㎡未満のもの ○共同住宅および長屋で住戸の床面積が30㎡未満の数が10戸以上のもの	※地区により規制内容が異なる。 ○住戸数7以上の共同住宅は住戸床面積を29㎡以上とすること ○共同住宅で住戸の床面積が22㎡未満のもの	※地区により規制内容が異なる。 ○共同住宅で住戸の専用床面積が25㎡未満を含む建築物 ○ワンルーム形式の住戸を有する共同住宅で専用面積が18㎡未満のもの
①制限をかける際の合意形成のプロセス	都市計画法に基づく公告縦覧	都市計画法に基づく公告縦覧	都市計画法に基づく公告縦覧
②紛争・訴訟の有無	なし	なし	なし

豊島区税制度調査検討会議検討経緯

○第1回 豊島区税制度調査検討会議

平成25年5月31日
第二委員会室

委嘱・任命

- (1) 狭小住戸集合住宅税これまでの経緯について
- (2) 各区の住宅ストックに関する動向

○第2回 豊島区税制度調査検討会議

平成25年7月30日
第一委員会室

- (1) 23区建築規制・地区計画における住戸面積制限について
- (2) 事前協議及び建築確認申請の状況について

○第3回 豊島区税制度調査検討会議

平成25年9月17日
第一委員会室

- (1) 前回会議までの調査結果の整理
- (2) 豊島区基本計画・マスタープランの現状及び改定について

○第4回 豊島区税制度調査検討会議

平成25年11月8日
第一委員会室

- (1) 税率について
- (2) 狭小住戸集合住宅税条例の施行状況について
- (3) 住宅基金の積立・取崩状況について
- (4) 本税の今後について

○第5回 豊島区税制度調査検討会議

平成25年12月26日
議員協議会室

豊島区税制度調査検討会議報告書（案）について

豊島区税制度調査検討会議報告書

平成26（2014）年1月

事務局： 豊島区区民部税務課

〒170-8422 豊島区東池袋1-18-1

TEL 03（3981）1111（代表）

豊島区税制度調査検討会議は公開で行われました。会議録も含め会議で配布された資料が豊島区のホームページでもご覧になれます。
<http://www.city.toshima.lg.jp/>