

○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。

(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。

## 豊島区税制度調査検討会議運営要綱

平成 30 年 4 月 1 日

税 務 課 長 決 定

(趣旨)

**第 1 条** この要綱は、豊島区附属機関設置に関する条例（平成 26 年豊島区条例第 16 号。以下「条例」という。）第 6 条の規定に基づき、豊島区税制度調査検討会議（以下「検討会議」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事項)

**第 2 条** 検討会議は、次の各号に掲げる事項について所掌する。

- (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、12 名を超えない範囲で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
- (2) 区職員

(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 検討会議は、委員の半数以上の出席をもって定足数とする。
- 3 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。
- 4 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。

(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 30 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。

## 平成30年度 豊島区税制度調査検討会議名簿

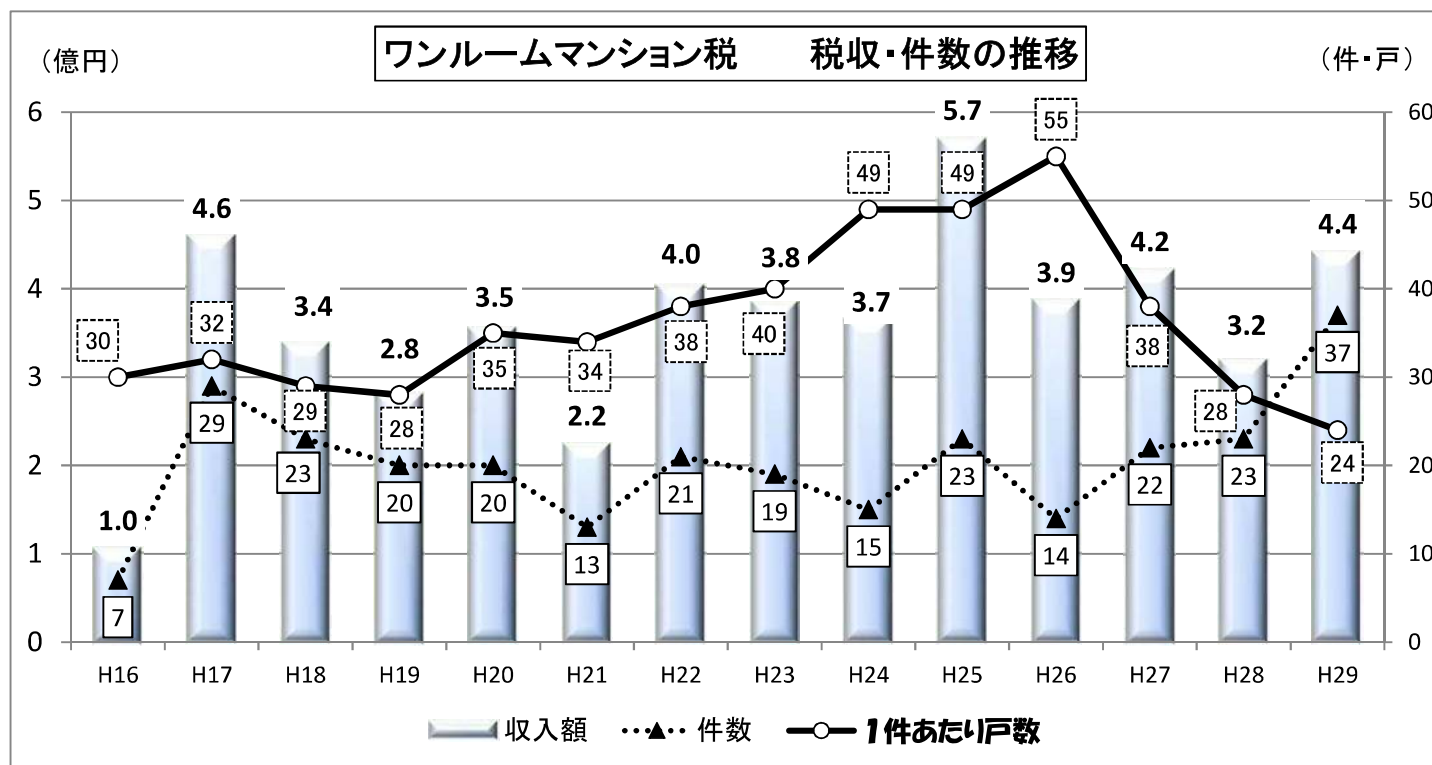
		所 属	氏 名	備 考
検 討 会 議 委 員	学 経	立教大学経済学部教授	池 上 岳 彦	会長
		東洋大学国際学部教授	沼 尾 波 子	副会長
		弁護士	関 聡 介	
		東京税理士会豊島支部支部長	石 井 啓 子	
	区 職 員	副区長	齊 藤 雅 人	
		政策経営部長	金 子 智 雄	
		区民部長	佐 藤 和 彦	
		都市整備部長	奥 島 正 信	
		子ども家庭部長	高 田 秀 和	
		「わたしらしく、くらせるまち。」 推進室長	宮 田 麻 子	
		多文化共生推進担当課長	澤 田 健	
		総務課長	田 中 真 理 子	
	幹 事	政策経営部 企画課長	澤 田 健	(兼務)
〃 財政課長		三 沢 智 法		
〃 広報課長		高 島 武 彦		
区民部 税務課長		井 上 浩 徳	(事務局)	
〃 収納推進担当課長心得		宇 野 貢 彰		
保健福祉部 福祉総務課長		直 江 太		
子ども家庭部 子ども若者課長		副 島 由 理		
都市整備部 都市計画課長		活 田 啓 文		
〃 住宅課長		星 野 良	(兼務)	
〃 マンション担当課長				
〃 建築課長		東 屋 英 俊	(兼務)	
〃 建築審査担当課長				
地域まちづくり担当部長 事務取扱 地域まちづくり担当課長	野 島 修			



## 資料 4

### 狭小住戸集合住宅税収等の推移

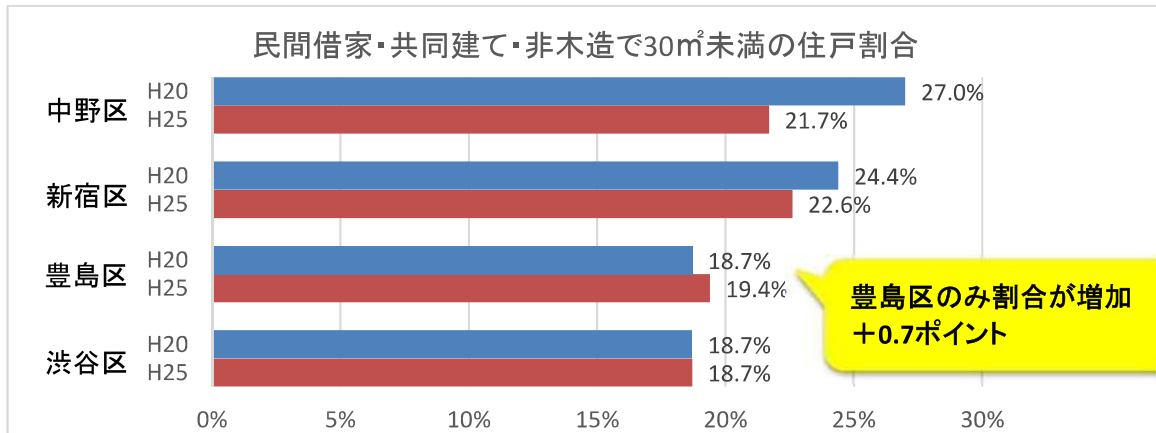
狭小住戸集合住宅税は、平成16年の税施行から29年度までの14年間で約50億円、286件の収入実績がある。また、1年平均では約3.6億円の税収となる。



## 住宅土地統計調査における住宅ストックの状況について

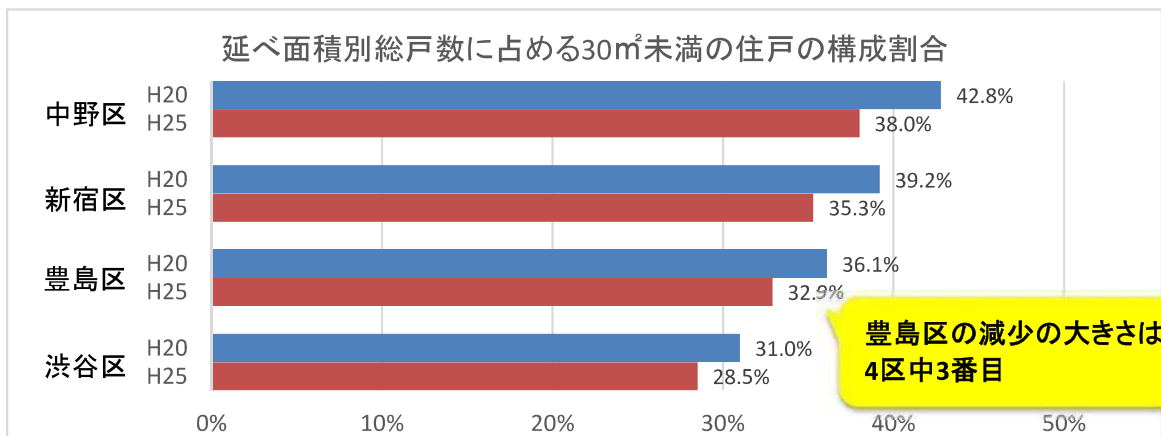
## 1. 民間借家・共同建て・非木造で30㎡未満の住戸割合

➤中野区は▲5.3ポイント、新宿区は▲1.8ポイント、渋谷区は±0.0ポイント、豊島区は+0.7ポイントとなっており、豊島区だけが増加している。



## 2. 延べ面積別総住戸数に占める30㎡未満の住戸数の構成割合

➤中野区は▲4.8ポイント、新宿区は▲3.9ポイント、豊島区は▲3.2ポイント、渋谷区は▲2.5ポイントであり、4区とも減少しているが、豊島区は4区中3番目となっている。



1・2より、世帯構成、年齢構成が似ている3区と豊島区の状況を比較すると、豊島区では、30㎡未満の住戸の抑制は限定的である。

資料 6

豊島区の集合住宅の建築確認申請戸数の推移(面積別)

集合住宅着工戸数の推移

	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	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度
合計	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	2,501	3,472	2,526	2,646	2,749	2,358
50㎡以上	556	1,373	1,038	1,096	2,063	1,795	452	692	868	540	1,168	1,000	961	492	801	355	474	500	221
30㎡以上50㎡未満	418	404	606	630	778	1,286	1,271	1,351	1,334	840	629	715	739	688	922	780	846	792	625
30㎡未満	1,006	1,527	1,019	1,085	2,063	1,128	1,459	1,246	1,187	1,254	769	1,472	985	1,321	1,749	1,391	1,326	1,457	1,512
<b>課税対象(9戸以上)</b>	<b>774</b>	<b>1,298</b>	<b>737</b>	<b>758</b>	<b>1,777</b>	<b>518</b>	<b>953</b>	<b>616</b>	<b>859</b>	<b>949</b>	<b>502</b>	<b>1,008</b>	<b>589</b>	<b>861</b>	<b>915</b>	<b>950</b>	<b>442</b>	<b>706</b>	<b>931</b>
課税対象外(8戸以下)	232	229	282	327	286	610	506	630	328	305	267	464	396	460	834	441	884	751	581

税施行前と施行後の比較(戸数ベース)

	税施行前 (11~15年度)	税施行後 (16~29年度)	増減	
			戸数	割合
合計	3,132	2,957	-176	-6%
50㎡以上	1,225	737	-488	-40%
30㎡以上50㎡未満	567	916	348	61%
30㎡未満	1,340	1,304	-36	-3%
<b>課税対象(9戸以上)</b>	<b>1,069</b>	<b>771</b>	<b>-297</b>	<b>-28%</b>
課税対象外(8戸以下)	271	533	261	96%

税施行前と施行後の比較(割合ベース)

	税施行前 (11~15年度)	税施行後 (16~29年度)	増減
			ポイント
合計	100.0%	100.0%	0
50㎡以上	39.1%	24.9%	-14
30㎡以上50㎡未満	18.1%	31.0%	13
30㎡未満	42.8%	44.1%	1
<b>課税対象(9戸以上)</b>	<b>34.1%</b>	<b>26.1%</b>	<b>-8</b>
課税対象外(8戸以下)	8.7%	18.0%	9

戸数ベースで、税の施行前と後を比較すると、課税対象の物件については、▲297戸(▲28%)となっている。

他の区分では、50㎡以上が▲488戸(▲40%)。

30㎡以上50㎡未満が+348戸(+61%)。

30㎡未満については、課税の対象とならない8戸以下の物件が+261戸(+96%)と急増しており、課税対象と合わせると▲36戸(▲3%)とあまり減少していないことがわかる。

結果として、税対象にならないが、ファミリータイプでもない形態の住戸が増加している。

総戸数に占める割合ベースで、税の施行前と後を比較すると、課税対象の物件については、▲8ポイントとなっている。

他の区分では、50㎡以上が▲14ポイント。

30㎡以上50㎡未満が+13ポイント。

30㎡未満については、戸数ベースと同様に、課税の対象とならない8戸以下の物件が+9ポイントと増加しており、課税対象と合わせると+1ポイントとむしろ増加していることがわかる。

結果として、税施行後の実績を見ると、30㎡未満の住戸の抑制効果は限定的である。

## 23区における集合住宅条例等の比較(ワンルームマンション関連)

### 23区のワンルームマンションに関する規制について(概要)

#### 1. 23区の規制状況(集合住宅条例等を持っている区)

平成30年4月1日現在、施行予定を含む

規制法令		区名
条例	19	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、足立、江戸川
要綱	4	千代田、品川、杉並、葛飾
計	23	

※ 平成25年度以降に条例制定(1区)【足立区】

#### 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
20m <sup>2</sup>	1	港	1	品川	2
25m <sup>2</sup>	16	中央、新宿、文京、台東、墨田、江東、目黒、大田、世田谷、中野、豊島、北、荒川、板橋、練馬、足立	3	千代田、杉並、葛飾	19
28m <sup>2</sup>	1	渋谷	0	—	1
30m <sup>2</sup>	1	江戸川	0	—	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、寮又は寄宿舍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21区ある。

- (1)ファミリー向け住戸の設置(21区)  
(2)ファミリー向け住戸の附置規定が無い

- 【(2)以外の区】  
【豊島、江東】

江東区は、大規模な物件を建築する際、ファミリーとワンルームを一定割合作ることを定めている。

## 23区のワンルームタイプの面積定義とファミリータイプの面積定義一覧

### 1. 23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

※ ワンルームおよびファミリーの面積定義は、23区の集合住宅条例等の記述から推定したもの。

### 2. 23区のリザーブ面積定義

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	4区	港、渋谷、荒川、江戸川
55㎡以上	5区	目黒、北、板橋、練馬、葛飾
75㎡以上	1区	足立
なし	1区	豊島

### 3. 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		

資料 8

23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

		千代田区	中央区	新宿区	墨田区
面積(ha)		1,166	1,021	1,822	1,377
地区計画による制限	共同住宅の住戸面積に関する制限	有り	有り	有り	有り
	制限区域の面積(ha)	331.8	624.4	23.3	67.5
	制限区域の面積割合	28.5%	61.2%	1.3%	4.9%
	同制限の建築条例化の有無	有り	有り	一部有り	有り
	制限内容 (代表的な制限を抜粋)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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               <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul> </li> <li>※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</li> <li>●“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”の共同住宅で以下に示す建築物の原則建築禁止               <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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               <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>②定住型住宅以外の住戸のすべてが25㎡未満</li> </ul> </li> <li>※共同住宅には高齢者向け優良賃貸住宅は含まない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●総住戸数4戸以上で、専用面積が25㎡未満の住戸を有する建築の禁止。総住戸数30以上で、40㎡未満の住戸が半数以上ある建築の禁止</li> <li>●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</li> <li>●共同住宅で各住戸の面積が40㎡未満の建築禁止</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●延べ面積1,000㎡以上の建物を建築する際、延床面積の1/8以上を住宅部分(1住戸の床面積が20㎡以上で、浴室、トイレ、厨房を備えたものに限る)にしなければならない。</li> <li>●床面積50㎡以上の住戸の戸数が全住戸の1/4未満のものは建築してはならない。</li> </ul>

資料 8

		目黒区	大田区	世田谷区	杉並区
面積(ha)		1,467	6,083	5,805	3,406
地区計画による制限	共同住宅の住戸面積に関する制限	有り	有り	有り	有り
	制限区域の面積(ha)	24.2	87.5	252.5	74.2
	制限区域の面積割合	1.6%	1.4%	4.3%	2.2%
	同制限の建築条例化の有無	有り	有り	有り	有り
	制限内容 (代表的な制限を抜粋)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●小規模区画(40㎡未満の住戸)の数が21以上の集合建築物で、1区画が40㎡以上で1戸当たりの平均床面積が55㎡以上となる住戸を、小規模区画の数から19を減じた数に1/2を乗じた数以上設置しなければならない</li> <li>●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しなければならない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●2戸を超える共同住宅で住戸の面積が25㎡未満を含む建築物の建築禁止</li> <li>●共同住宅で住戸の面積が37㎡未満を含む建築物の建築禁止</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●共同住宅で住戸の専用床面積が30㎡未満を含む建築物の建築禁止</li> <li>●住戸の専用床面積が18㎡未満を含む建築物の建築禁止 ※寮または寄宿舎等で共用の食堂または浴室等を有するものは除く</li> <li>●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 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 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●10戸以上の共同住宅は建築してはならない。ただし、各住戸の床面積が18㎡以上のものは除く。</li> </ul>

## 資料 8

		豊島区	北区	板橋区	練馬区
面積(ha)		1,301	2,061	3,222	4,808
地区計画による制限	共同住宅の住戸面積に関する制限	有り	有り	有り	有り
	制限区域の面積(ha)	15.6	2.9	3.1	13.1
	制限区域の面積割合	1.2%	0.1%	0.1%	0.3%
	同制限の建築条例化の有無	有り	有り	有り	有り
	制限内容 (代表的な制限を抜粋)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●1住戸の専用面積が29㎡未満の住戸を30戸以上有する共同住宅、長屋等の建築の禁止(補助173号線沿道地区)</li> <li>●1住戸の専用面積が29㎡未満の住戸を13戸以上有する共同住宅、長屋等の建築の禁止(高松2丁目桐葉通り地区)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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建築禁止</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●35㎡未満の小規模住戸が15戸以上の共同住宅及び長屋の建築禁止</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●共同住宅および長屋で住戸の床面積が30㎡未満の数が10戸以上のものの建築禁止</li> <li>●共同住宅および長屋で各住戸の床面積が39㎡未満のもの建築禁止</li> </ul>



## 資料 8

		足立区	葛飾区
面積(ha)		5,325	3,480
地区計画による制限	共同住宅の住戸面積に関する制限	有り	有り
	制限区域の面積(ha)	2.1	40.1
	制限区域の面積割合	0.0%	1.2%
	同制限の建築条例化の有無	有り	有り
	制限内容 (代表的な制限を抜粋)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住戸数7以上の共同住宅は住戸床面積を29㎡以上とする</li> <li>●共同住宅で住戸の床面積が22㎡未満のもの建築禁止</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●専用面積が25㎡未満の住戸を有する共同住宅、長屋の建築禁止</li> <li>●専用面積が18㎡未満の住戸を有する共同住宅、長屋の建築の禁止</li> </ul>

# 資料 9

## 税制度の変更案

	税率に関する規定		課税免除に関する規定	
	変更案 A	変更案 B	変更案 C	変更案 D
対象	従前の課税対象物件	左のうち、狭小住戸が 50 戸を超えるもの	従前の課税 <u>免除</u> 物件	左のうち、9 戸以上の総戸数を持つもの
変更内容 (具体案)	一律 10 万円引上げ	50 戸超の狭小住戸に 10 万円上乘せ (超過累進税率)	免除対象を 8 戸以下から 7 戸以下に引下げ	免除対象から除く (課税免除とせず、1 戸から課税する)
プラスの効果	課税額を引き上げることで、税による抑制効果を強化し、狭小住戸の建築をさらに抑制する。		課税対象を拡大し、これまで課税対象外だった狭小住戸集合住宅にも一部課税することで、狭小住戸の建築をさらに抑制する。	
マイナスの効果	課税対象にならないように狭小住戸を 8 戸以下にした集合住宅がさらに増加する可能性がある。		課税対象にならないように狭小住戸を 7 戸以下にした集合住宅が増加する可能性がある。	課税対象にならないように <u>総戸数</u> を調整した狭小住戸集合住宅が増加する可能性がある。 (土地の広さ等にもよる)
留意点	税額を 10 万円引き上げる根拠		「庭先経営」に対する考え方 課税を免除することが妥当と判断する集合住宅の要件	

## 狭小住戸集合住宅税の税率（30年度再検証）

税率の根拠については、制限税率がなくなったことで、創設時と同じ条件で検証することは難しいが、当初税率を決定した際の前提要因が現在においても満たされていれば妥当であると判断できると思われる。

①良質な集合住宅を建築しようとする誘因になり得ること

②売買、賃貸時での価格転嫁が難しく、建築主が負担せざるを得ないこと

この2点に関しては、税による狭小住戸の抑制効果が一定以上見られることから、ある程度は妥当であることが推測できる。

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

これに関しては、税検討時に行ったシミュレートで旧制限税率と、現在採用されている最高超過税率にて再度行い検証する。

### 【30㎡未満住戸における固定資産税等試算】

平成25～29年度に建築確認申請のあった税対象物件における、1戸当り平均敷地面積と面積を基に、今後47年間の固定資産税と都市計画税の試算を行った。

この事例における固定資産税の47年間の総額を「①現行税率」「②最高税率」「③旧制限税率」で比較すると、現在最高超過税率1.75%で372,929円、旧制限税率で745,858円の差が生じることとなった。なお、都市計画税は現行の税率が制限税率のため税額は変わらない。

以下に試算条件と試算結果を示した。

- 【試算条件】
- ・床面積 ; 1戸平均床面積 29.65㎡（平成25～29年度確認申請ベースでの税対象物件平均床面積）
  - ・敷地 ; 1戸平均敷地 9.94㎡（平成25～29年度確認申請ベースでの税対象物件平均敷地面積）
  - ・土地評価 ; 評価額 @289,000/㎡（区内最低公示地価地域の平均路線価）
  - ・家屋評価 ; 評価額 @123,000/㎡（平成25～29年度税対象物件の推定固定資産評価額）
  - ・税制 ; 現行税率1.4%、最高超過税率1.75%、旧制限税率2.1%

### 区内平均規模狭小住戸における47年間の1戸当たり固定資産税額

単位：円

種別	固定資産税			税額比較 ②-①	税額比較 ③-①
	①現行税率 (1.4%)	②最高超過税率 (1.75%)	③旧制限税率 (2.1%)		
土地	305,656	382,070	458,484	76,414	152,828
家屋	1,186,061	1,482,576	1,779,092	296,515	593,031
<b>合計</b>	<b>1,491,717</b>	<b>1,864,646</b>	<b>2,237,575</b>	<b>372,929</b>	<b>745,858</b>

※豊島区試算

## 課税免除となった集合住宅の状況

【平成28・29年度建築確認申請の実績】

	集合住宅の規模	棟数	住戸数			
			総戸数	狭小住戸	30㎡以上 50㎡未満	50㎡以上
庭先経営	1戸	0	0	0	0	0
	2戸	9	10	1	7	18
	3戸	8	12	3	9	24
	4戸	24	75	9	12	96
	5戸	11	38	9	8	55
	6戸	45	244	23	3	270
	7戸	5	28	5	2	35
	8戸	64	459	44	9	512
	1～8戸計	166	866	94	50	1,010
庭先経営以上 中高層集合住宅 (※)	9戸	22	123	59	16	198
	10戸	13	76	46	8	130
	11戸	7	41	32	4	77
	12戸	8	46	47	3	96
	13戸	3	22	7	10	39
	14戸	14	86	95	15	196
	9～14戸計	67	394	286	56	736
	15戸	0	0	0	0	0
	16戸	1	8	8	0	16
	17戸	0	0	0	0	0
	18戸	2	16	19	1	36
	19戸	0	0	0	0	0
	20戸	1	8	12	0	20
21～30戸	0	0	0	0	0	
31～40戸	1	8	24	0	32	
41～50戸	3	24	113	0	137	
50戸超	1	8	46	25	79	
15戸以上計	9	72	222	26	320	
合計	242	1,332	602	132	2,066	

※中高層集合住宅は総戸数15戸以上で3階建て以上のもの

【課税免除枠の使用率】

総戸数	棟数	課税免除 の上限(A)	狭小住戸の 住戸数(B)	割合 B/A
1～8戸	166	1,328	866	65.2%
9～14戸	67	536	394	73.5%
15戸以上	9	72	72	100.0%
計	242	1,936	1,332	68.8%

課税免除の上限…棟数に8を乗じたもの

- ・課税免除となった物件は、狭小住戸以外では30㎡～50㎡のものが多く、50㎡以上の広い住戸は少ない。
- ・総戸数の多い集合住宅ほど課税免除となる上限(8戸)に近い戸数の狭小住戸を作っている。特に総戸数15戸以上の物件では、狭小住戸の数はすべての物件で8戸となっている。(破線囲い部分)

## 課税対象となった集合住宅の状況

【平成28・29年度建築確認申請の実績】

	集合住宅の規模 総戸数	棟数	住戸数			
			狭小住戸	30㎡以上 50㎡未満	50㎡以上	合計
	9戸	3	27	0	0	27
	10戸	5	50	0	0	50
	11戸	4	40	2	2	44
	12戸	7	80	3	1	84
	13戸	4	47	4	1	52
	14戸	10	134	6	0	140
	9～14戸計	33	378	15	4	397
中高層集合住宅 (※)	15戸	3	45	0	0	45
	16戸	0	0	0	0	0
	17戸	1	17	0	0	17
	18戸	0	0	0	0	0
	19戸	0	0	0	0	0
	20戸	1	20	0	0	20
	21～30戸	5	145	13	1	159
	31～40戸	11	382	26	0	408
	41～50戸	3	130	9	0	139
50戸超	8	510	31	60	601	
15戸以上計	32	1,249	79	61	1,389	
合計	65	1,627	94	65	1,786	

※中高層集合住宅は総戸数15戸以上で3階建て以上のもの

狭小住戸の数も50戸を超えている物件(※)は以下の7件

No.	総戸数	狭小住戸数
1	56	56
2	76	76
3	61	61
4	55	52
5	63	63
6	51	51
7	188	142
計	550	501

※変更案Bの対象物件

- ・課税対象物件の住戸のうち9割以上は狭小住戸。
- ・課税対象物件全体に占める50戸超の集合住宅は、棟数ベースでは12%だが、戸数ベースでは31%となっており、1つの集合住宅が住宅ストックバランスに与える影響は大きい。