

豊島区税制度調査検討会議報告書

平成20年11月10日

豊島区税制度調査検討会議

目 次

はじめに	1
1. 税創設時の認識	2
2. 狭小住戸集合住宅税の効果に関する評価	2
3. 住宅ストックに関する施策の状況	3
4. 政策手段としての課税	4
5. 税制度の内容について	5
(1) 課税対象となる住戸	5
(2) 税率	6
(3) 法定外普通税	6
おわりに	7
資料1. 豊島区税制度調査検討会議設置要綱	8
資料2. 豊島区税制度調査検討会議名簿	9
資料3. 平成12年対平成17年国勢調査による 住戸の面積別住宅の建て方比較	
豊島区	10
特別区全体	11
資料4. 平成12年対平成17年国勢調査による 住戸の面積別住宅の建て方比較	
平成12年・平成17年各区	12
各区平成17年対平成12年増減	13
資料5. 建築確認届出件数によるマンションの建築状況 について	14
資料6. 豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例 による協議件数の推移	15

はじめに

21世紀を迎えた現在、豊島区においては、区内における住宅の分布において、他の特別区と比較しても単身者向け狭小住戸の割合が異常に高く、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る。

平成14年5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（以下、前会議）を設置した。狭小住戸が過多である問題及びその対策についても、前会議において1年半近くにわたって慎重に検討された。平成15年9月、前会議の報告書が発表され、そのなかでは狭小住戸集合住宅（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の結論が盛り込まれた。それをうけて豊島区はさらに検討を重ね、平成15年12月、豊島区狭小住戸集合住宅税条例が区議会本会議において可決された。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）が、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、という形で導入された。

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、豊島区税制度調査検討会議（以下、本会議）を設置した（資料1、資料2）。

本会議の役割は、「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」することであるが、それを具体的に示すならば、第1に本税創設時の状況認識について検証すること、第2に最近のワンルームマンション建設状況を確認したうえで本税の効果について評価すること、第3に住宅ストックをめぐる現状及び施策について確認すること、第4に政策手段としての課税について他の特別区の政策手段とも比較しつつ評価すること、最後に本税の今後のあり方について検討することである。

以下、本会議による検討の結果を報告する。

1. 税創設時の認識

前会議においてワンルームマンションの状況を検討した際、利用された直近の国勢調査は平成12年に実施されたものであった。そのために、検討時点では状況が変化していた可能性も否定できない。そこで、本税創設から1年余を経過した時点で実施された平成17年国勢調査に基づいて住宅ストックバランスを検証してみた。

それによると、平成12年から17年にかけて、豊島区において、また特別区全体においても、19㎡以下の住戸が減少する一方で20～29㎡の住戸が増えていた。これは、1・2階建てアパートが減った分ワンルームマンションが増えていたことものと推察される（資料3）。

豊島区は、平成17年の時点においても、特別区のなかで、中野区・新宿区・杉並区とともに、30㎡未満の狭小住戸がとくに高い比率を占めていた（資料4）。とくに、平成12年から17年にかけて、30㎡未満の住戸が13.2%減少したにもかかわらず、20～29㎡かつ3階建て以上の共同住宅による住戸は8.3%増であり、そのうち6階建て以上のものは23.7%増と著しい増加を示していた（資料3）。

この検証により、本税創設時、豊島区におけるワンルームマンションが増加傾向にあり、もともと多かった狭小住戸に占める比率を高めていたこと、すなわち前会議の認識が正しかったことが確認された。

2. 狭小住戸集合住宅税の効果に関する評価

特別区のなかでも、いわゆる都心3区（千代田区、中央区、港区）において、平成16年ごろまでワンルームマンションの建設ラッシュがみられた。それが一段落すると周辺区（台東区、墨田区、江東区、品川区、大田区、中野区、杉並区、北区、荒川区、板橋区、練馬区）にブームが移った。ただし、平成19年には建築基準法改正に伴い、マンション建設は全体として減少した。

豊島区においては、本税の対象となる29㎡未満かつ9戸以上の集合住宅となる住戸の着工戸数（建築確認ベース）は、平成11～15年度平均1,069戸から本税導入後の16～19年度平均737戸へと、31.1%減少している（資料5）。これはきわめて大幅な減少であるとともに、ワンルームマンションが急増した他の都心周辺区とは明らかに異なる傾向を示している。また、このカテゴリーに入る住戸が集合住宅着工戸数に占める割合も、同期間に平均34.1%から平均21.0%へ大幅に下落した。

もちろん、豊島区においても着工戸数には年度ごとの増減があり、29㎡未満かつ9戸以上の集合住宅着工戸数は平成16年度518戸、17年度953戸、18年度616戸、19年度859戸と推移している。19年度は、他の特別区において建築が減ったにもかかわらず豊島区では増加がみられた。しかし、個別年度の着工戸数には経済状況、土地物件の市場供給のタイミングといった事情が大きく影響する。最近4年間においてこのカテゴリーの住戸が集合住宅着工戸数に占める割合はいずれも30%未満であった。さらに19年度の着工戸数についても、11～15年度平均の着工戸数を19.6%下回っていた。

むしろ重要なのは、豊島区において、本税導入後の年度を平均してみると課税対象の住戸建築が減少し、同様の位置関係にある他の特別区にみられた近年のワンルームマンション建築急増が確認されなかったことである。

また、豊島区における中高層建築物の建設に係る協議において、平成11～15年度平均の協議件数と平成16～19年度平均の協議件数を比較すると、29㎡未満の居室は835件から706件へ減少し、協議件数に占める構成比も33.1%から29.7%へ低下している。それに対して、29㎡以上50㎡未満の居室は同期間に487件から846件へ急増し、構成比も19.3%から35.5%へ急上昇している。とくに、本税が課税されない範囲で最も狭い29㎡以上35㎡未満の居室が205件から473件へ2.3倍に激増している（資料6）。

これらの指標は、狭小住戸集合住宅税が29㎡未満の住戸をもつ集合住宅の建築を抑制していることを示す。

3. 住宅ストックに関する施策の状況

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。

豊島区の住宅施策全般にわたる検討は、本会議の課題を超えている。現時点で豊島区における住宅施策の根幹をなす「豊島区住宅マスタープラン」（平成16年3月）の「第6章 住宅施策の方向 - 目標4 良質な住宅ストックの形成」においては、「1-2 法定外税による狭小住宅建設の抑制」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、住宅ストックのバランスの回復を図ります。税収は、ゆとりある住宅・住環境の整備に充てていきます。」（76ページ）

現在、豊島区は住宅対策審議会において「豊島区住宅マスタープラン」の改定を進めており、これまでに住宅施策の基本方針として「地域の特性を大切に

した住まいづくり」「ライフスタイルを大切にしたい住まいづくり」「環境を大切にしたい住まいづくり」「安心な住まいづくり」「良質な住宅ストックの形成」の5つの原則が示されている。

また、『豊島区住宅白書08』（平成20年9月発行）は、「多様なライフスタイルを大切にしたい住まい」として、単身世帯、子育て世帯、高齢世帯のバランスが重要であると述べており、とくに単身世帯が多すぎるとの認識に基づいて課税によってストックのバランスを回復するためにワンルームマンションの供給を抑制している現状が確認されている。それに対して、子育て世帯については子育てファミリーの転入、定住を、高齢世帯については高齢期における住まいの確保を重視する方針がとられている（76～77ページ）。

豊島区において、住宅ストックのバランスはやや改善の兆しがみられる。しかし、区が何も施策をとらなければ、今後、木造賃貸アパートの建て替えが進められるとともに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、何らかの形でワンルームマンション建築を抑制する施策を継続することが必要である。

4. 政策手段としての課税

住宅ストックのバランスがいったん変化すると、住宅は長期間固定的に存在し、それが将来の居住環境に対して長期にわたり多大の影響を及ぼす。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) 指導によって、一定面積以下の住戸をもつ集合住宅の建築を抑制する。（その内容を条例もしくは要綱で規定する）
- (b) 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。（その内容を条例で規定する）
- (c) 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（その内容を条例で規定する）

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) 「173号線周辺地区計画」の区域内において、29㎡未満の住戸数30戸以

上を有する集合住宅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、29㎡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と評価できる。ただし、これは建築基準法に基づく建築審査制度とはリンクしていないため、法的な強制力をもたない。法的拘束力をもつ規制は、特別区内の一定地区を対象とする地区計画が策定されて、その地区の建築制限に関する条例が制定された場合である。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、主要な固定資産課税に関する法定税の課税権を有しない特別区が、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一つの選択肢として認められる。豊島区において、課税という経済的手段は、現実に関与の効果を発揮してきたと判断されるので、施策の一環として継続すべきである。

5. 税制度の内容について

(1) 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29㎡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している。「29㎡未満」は、本税創設を検討した当時、2人世帯の「最低居住水準」が29㎡であることに基づいて定められた。また「9戸以上」とされたのは、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った。

社会の変化等に応じて、ワンルームマンションの定義は変化しうる。たとえば、新たに定められた「住生活基本計画（全国計画）」（平成18年9月）においては、2人世帯の「最低居住面積水準」が30㎡とされている。抑制対象となる住戸の規模に関する豊島区の判断は住宅施策全般の検討に深く関連しており、それは本会議の役割を超えている。「狭小住戸」の定義を変更する場合、住宅施策の検討をふまえて行うべきである。

（2）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、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。

現在、固定資産税の制限税率は撤廃されている。また、地価の変化等も検証すべきである。さらに、建築主に現行税率以上の負担を求めて建築抑制の強化を求めるべきであるとすれば、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、法的安定性の要素も勘案して、当面は税率を据え置くことが適当である。

（3）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、税金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。

現在、本税の税金は豊島区の決定に基づいて特定目的基金である住宅基金に積み立てられており、区営住宅をはじめとする住宅関連事業に充当されている。ただし、実施されているのは本税が創設されてはじめて実施可能となった事業ではなく、いずれにしても一般財源により実施しなければいけない事業である。したがって、本税が目的税となったとみることはできない。住宅基金の運営について豊島区が決定権を有するのは当然であるが、本税は引き続き法定外普通税とすべきである。

おわりに

住宅ストックのバランスを回復させるためにワンルームマンション建築を抑制するという豊島区の方針は、特別区の中かで特異なものではない。しかし、規制という行政的手法と並んで、建築時に法定外普通税として狭小住戸集合住宅税を賦課して抑制をはかるという経済的手法は、独自の試みであった。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と判断される。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、豊島区の住宅施策が変更されれば、課税の内容もそれに応じて柔軟に変更されうる。ワンルームマンション建築抑制が不要になれば本税を廃止すべきであるし、逆に抑制する住戸面積を拡大し、かつ誘導をきめ細かく行うとすれば、住戸面積を段階分けして税率を配する複数税率方式も可能であろう。ただし、住宅施策は区の政策判断に委ねられるものである。本会議は、現在改定が進められている「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展開することを期待する。

資料 1

豊島区税制度調査検討会議設置要綱

平成 20 年 4 月 9 日
区 長 決 裁

(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 3 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、都市整備部住宅課長、都市整備部建築指導課長、都市整備部建築審査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

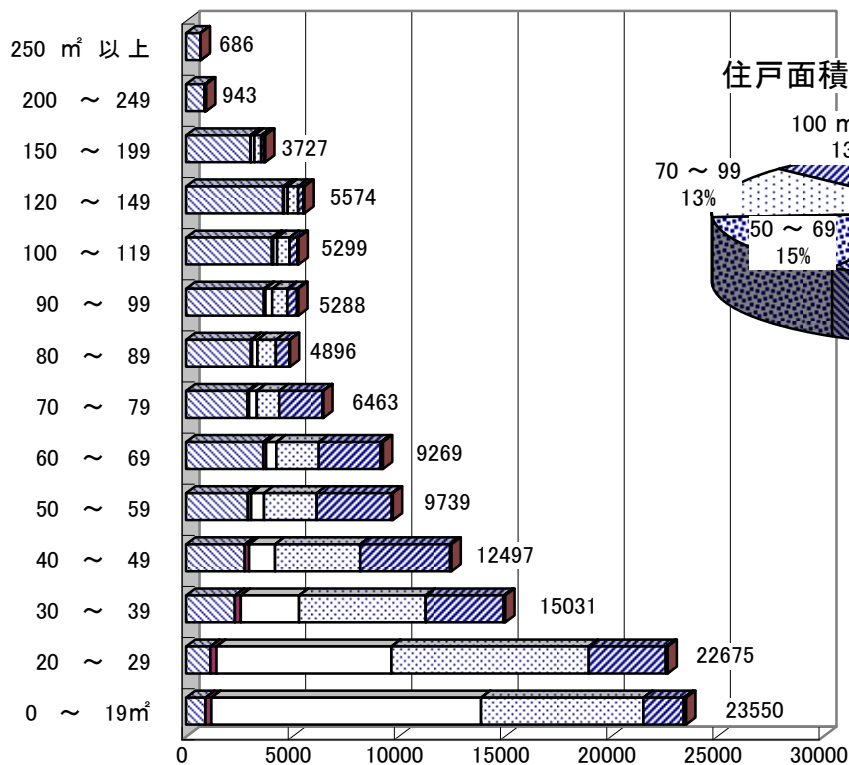
- 1 この要綱は、平成 20 年 4 月 22 日から施行する。
- 2 この要綱は、区長への報告書の提出をもって廃止する。

豊島区税制度調査検討会議名簿

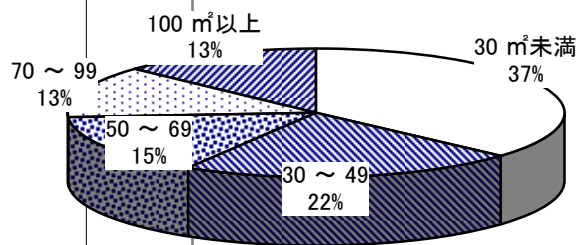
		所 属	氏 名	備 考
検 討 会	学 識	立教大学経済学部教授	池 上 岳 彦	会 長
	経 験	青山学院大学法学部教授	中 村 芳 昭	副会長
	者	弁護士	野 口 和 俊	
議 委 員	区 職 員	政策経営部長	横 田 勇	
		区民部長	渡 邊 文 雄	
		都市整備部長	増 田 良 勝	

豊 島 区

住戸の面積別住宅の建て方 平成12年 豊島区

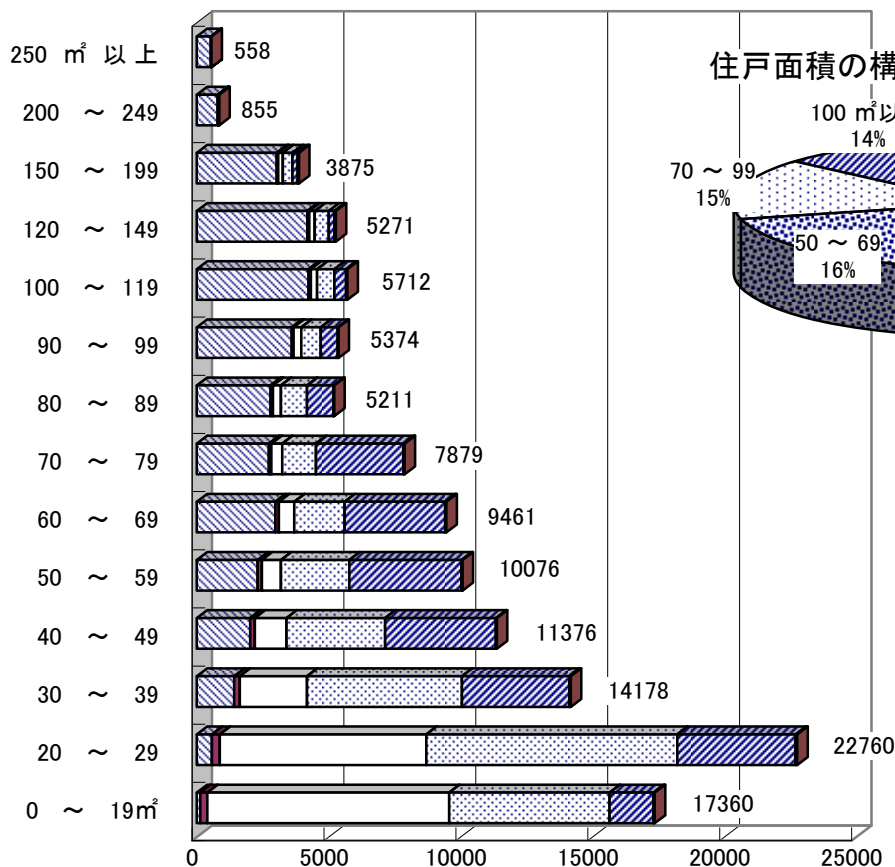


住戸面積の構成 平成12年 豊島区

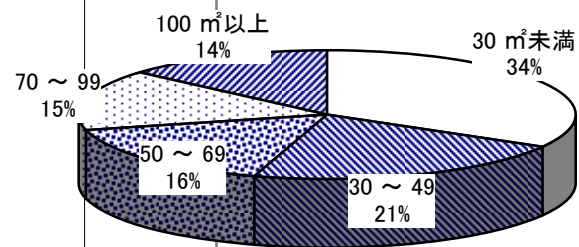


■一戸建 ■長屋建 □共同住宅1・2階建 □共同住宅3～5 ■共同住宅6階建以上 ■その他 総数

住戸の面積別住宅の建て方 平成17年 豊島区



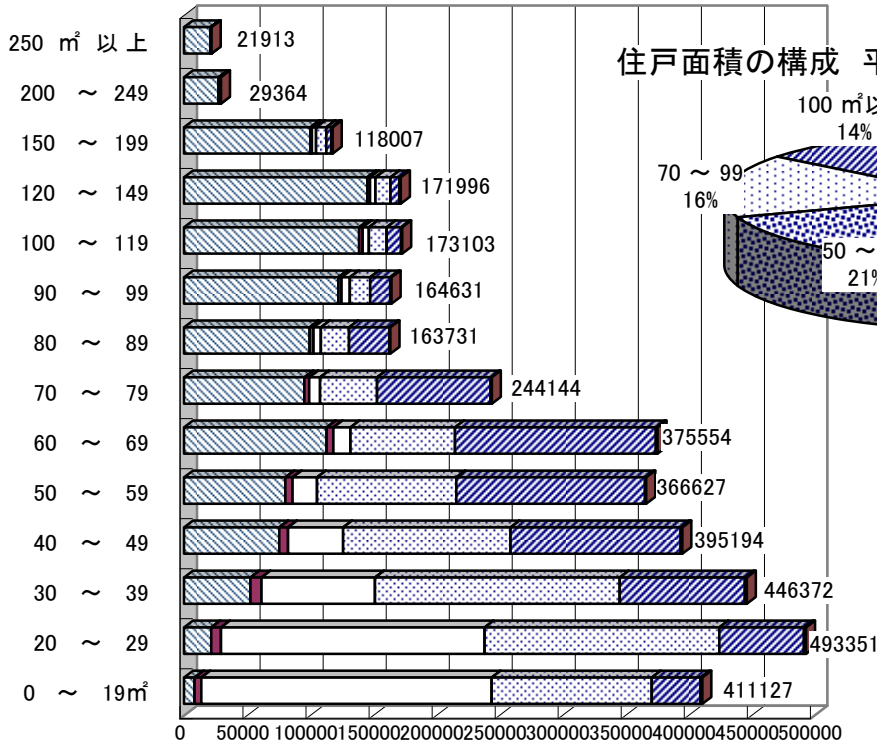
住戸面積の構成 平成17年 豊島区



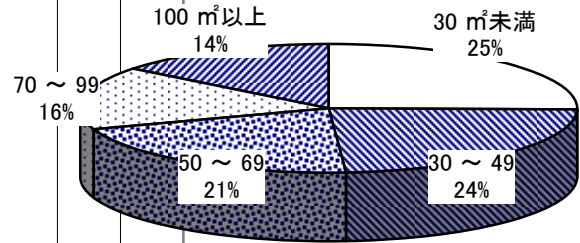
■一戸建 ■長屋建 □共同住宅1・2階建 □共同住宅3～5 ■共同住宅6階建以上 ■その他 総数

特別区全体

住戸の面積別住宅の建て方 平成12年 特別区全体

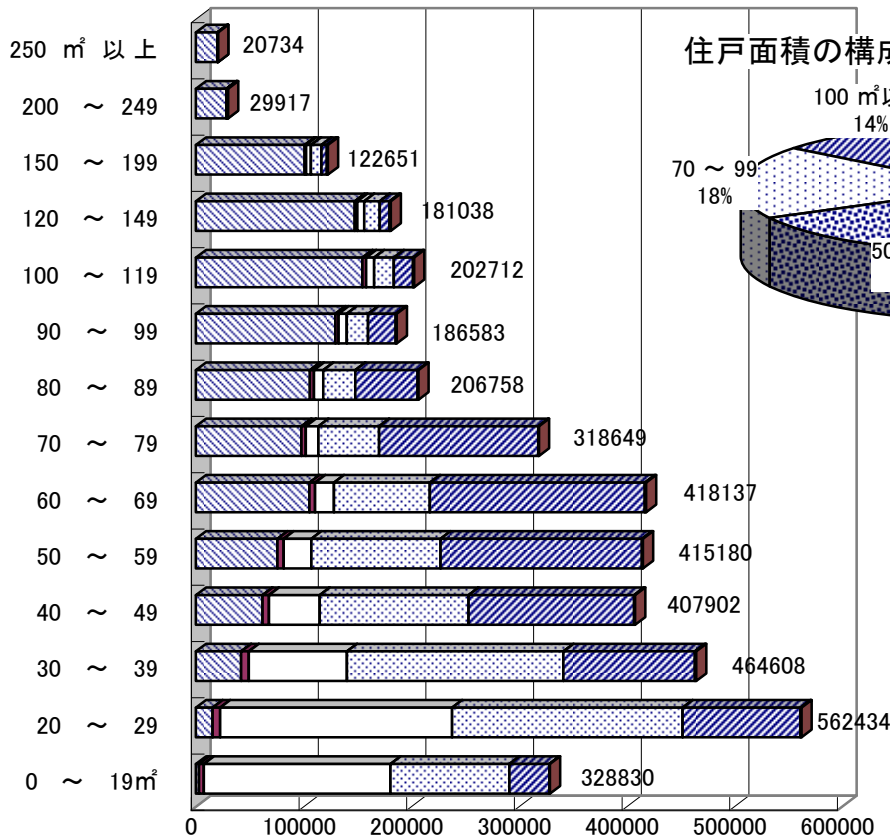


住戸面積の構成 平成12年 特別区全体

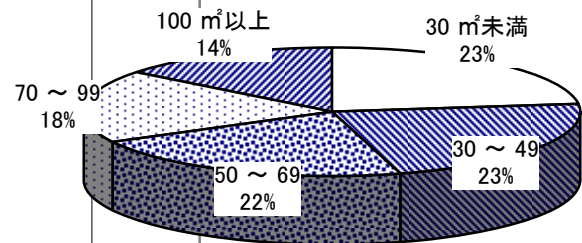


一戸建 長屋建 共同住宅1・2階建 共同住宅3～5 共同住宅6階建以上 その他 総数

住戸の面積別住宅の建て方 平成17年 特別区全体



住戸面積の構成 平成17年 特別区全体



一戸建 長屋建 共同住宅1・2階建 共同住宅3～5 共同住宅6階建以上 その他 総数

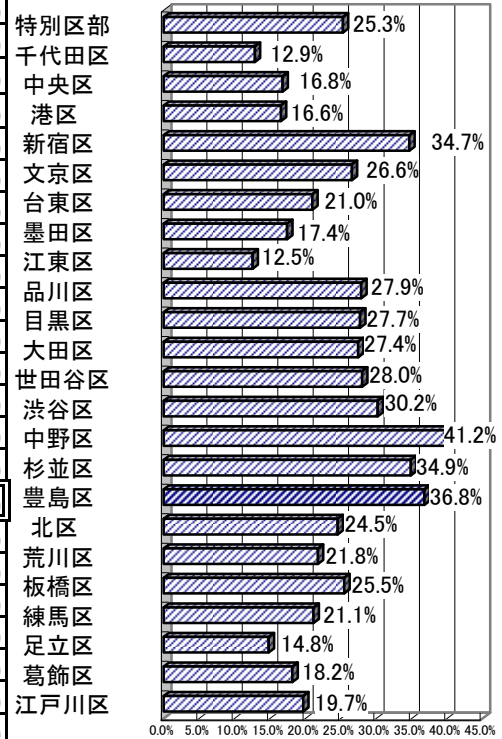
資料 4

平成12年対平成17年国勢調査による住戸の面積別住宅の建て方比較

平成12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	12	25.3%	23.5%	20.8%	16.0%	14.4%
千代田区	23	12.9%	17.4%	25.6%	21.8%	22.3%
中央区	20	16.8%	26.4%	28.9%	18.7%	9.2%
港区	21	16.6%	25.0%	22.7%	18.7%	17.0%
新宿区	4	34.7%	23.9%	16.9%	12.9%	11.5%
文京区	10	26.6%	20.9%	19.7%	16.3%	16.5%
台東区	16	21.0%	26.0%	20.9%	14.7%	17.4%
墨田区	19	17.4%	26.9%	27.7%	14.7%	13.4%
江東区	24	12.5%	30.2%	30.7%	18.7%	7.8%
品川区	7	27.9%	22.9%	21.9%	15.5%	11.9%
目黒区	8	27.7%	20.4%	16.6%	16.6%	18.7%
大田区	9	27.4%	23.1%	19.5%	15.3%	14.7%
世田谷区	6	28.0%	19.7%	16.7%	16.5%	19.1%
渋谷区	5	30.2%	23.5%	16.7%	14.6%	15.0%
中野区	1	41.2%	19.9%	14.4%	12.0%	12.4%
杉並区	3	34.9%	19.3%	13.3%	14.7%	17.7%
豊島区	2	36.8%	21.9%	15.1%	13.3%	12.9%
北区	13	24.5%	30.3%	20.0%	13.4%	11.7%
荒川区	14	21.8%	24.5%	24.1%	16.6%	13.1%
板橋区	11	25.5%	26.3%	22.6%	14.9%	10.7%
練馬区	15	21.1%	18.9%	23.0%	19.5%	17.5%
足立区	22	14.8%	30.0%	25.3%	16.4%	13.4%
葛飾区	18	18.2%	24.5%	27.2%	16.4%	13.7%
江戸川区	17	19.7%	24.6%	24.1%	19.4%	12.2%

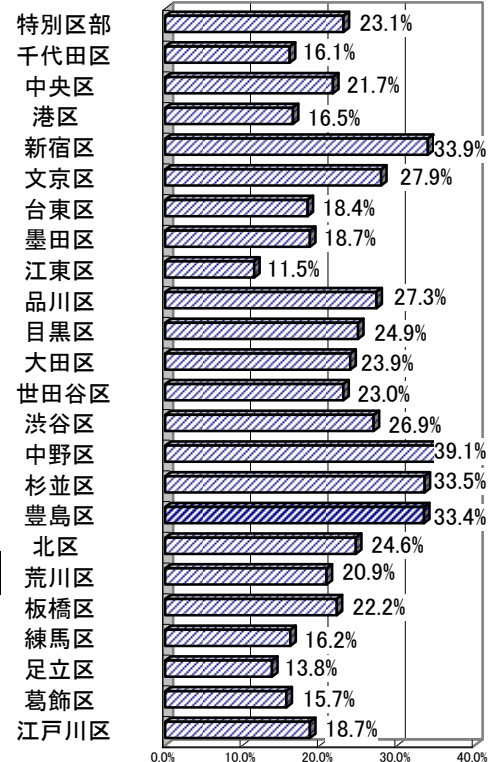
30㎡未満住戸の構成 平成12年



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%	22.7%	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

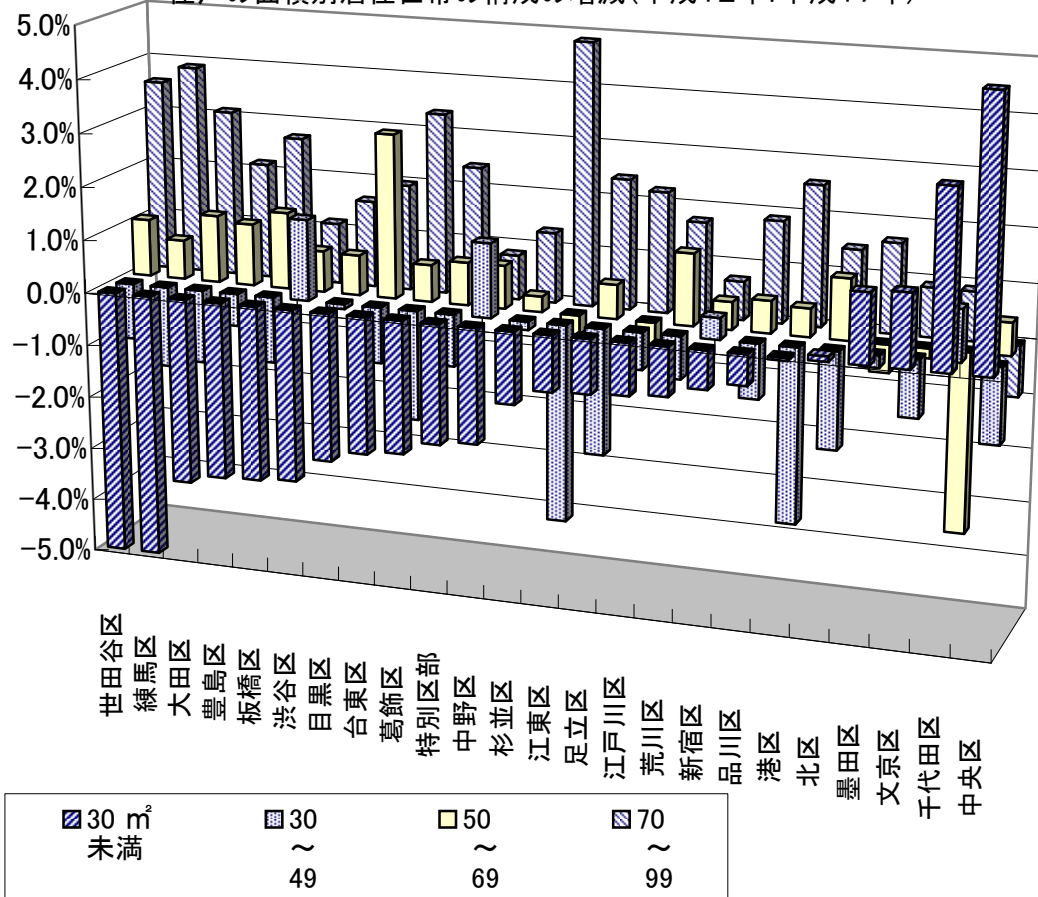


平成12年対平成17年国勢調査による住戸の面積別住宅の建て方比較

平成17年－平成12年

	30 m ² 未満	30 ～ 49	50 ～ 69	70 ～ 99	100 m ² 以上
世田谷区	-5.0%	-1.1%	1.1%	3.6%	1.4%
練馬区	-5.0%	-1.5%	0.7%	3.9%	1.9%
大田区	-3.5%	-1.4%	1.3%	3.1%	0.5%
豊島区	-3.3%	-0.6%	1.2%	2.1%	0.6%
板橋区	-3.3%	-1.2%	1.4%	2.7%	0.4%
渋谷区	-3.2%	1.5%	0.8%	1.1%	-0.2%
目黒区	-2.8%	-0.1%	0.7%	1.6%	0.5%
台東区	-2.6%	-1.0%	3.1%	2.0%	-1.4%
葛飾区	-2.5%	-2.1%	0.7%	3.3%	0.5%
特別区部	-2.2%	-1.0%	0.8%	2.4%	0.0%
中野区	-2.2%	1.4%	0.8%	0.8%	-0.8%
杉並区	-1.3%	-0.2%	0.3%	1.3%	-0.1%
江東区	-1.0%	-3.7%	-0.4%	4.9%	0.2%
足立区	-1.0%	-2.3%	0.6%	2.4%	0.3%
江戸川区	-1.0%	-0.7%	-0.5%	2.2%	-0.1%
荒川区	-0.9%	-0.8%	1.3%	1.7%	-1.4%
新宿区	-0.7%	0.4%	0.5%	0.7%	-0.9%
品川区	-0.6%	-1.0%	0.6%	1.9%	-0.9%
港区	-0.1%	-3.2%	0.5%	2.6%	0.2%
北区	0.1%	-1.8%	1.1%	1.5%	-0.9%
墨田区	1.3%	-0.2%	-0.5%	1.7%	-2.2%
文京区	1.4%	-1.1%	-0.2%	0.9%	-1.0%
千代田区	3.2%	1.0%	-3.3%	0.9%	-1.8%
中央区	4.9%	-1.4%	0.6%	-0.9%	-3.2%

住戸の面積別居住世帯の構成の増減(平成12年:平成17年)



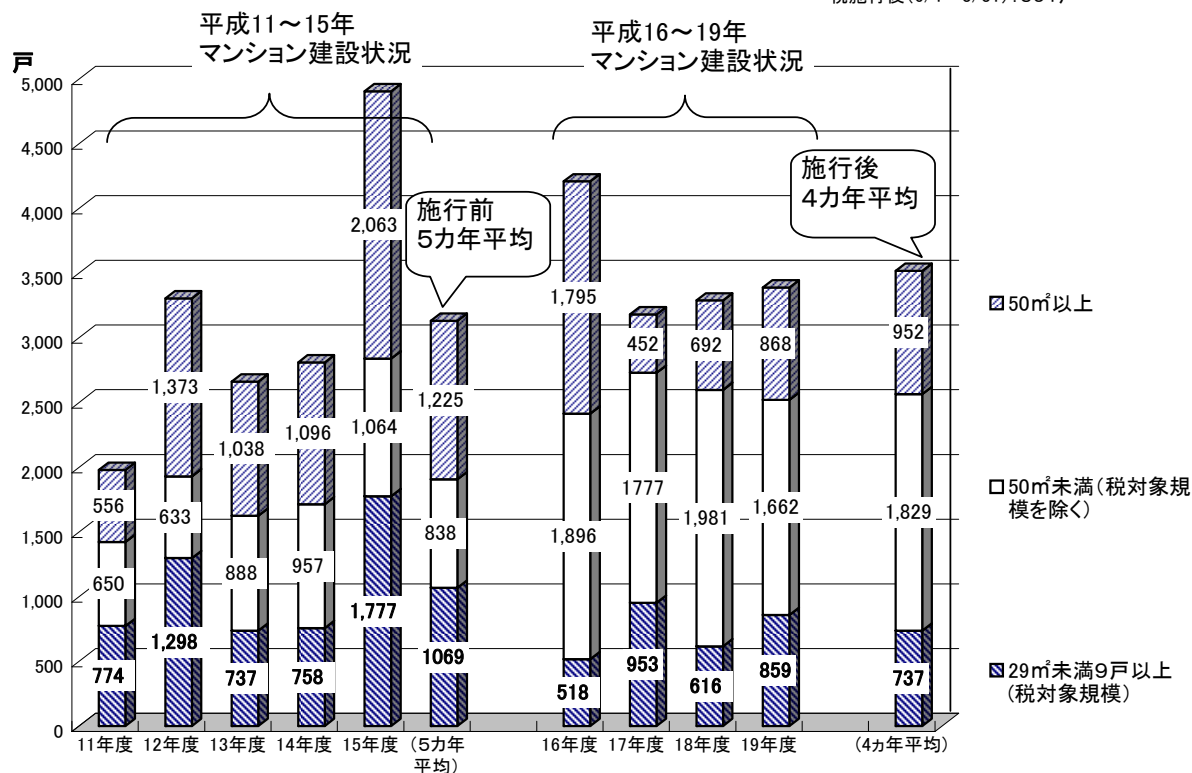
資料 5

建築確認届出件数によるマンションの建築状況について

●豊島区内における集合住宅着工戸数(建築確認^ペ-ス)の推移～平成19年度現在

区 分	←税施行前					(5カ年平均)	税施行後→				(4カ年平均)
	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	
29㎡未満9戸以上 (税対象規模)	774	1,298	737	758	1,777	1,069	※ 518	953	616	859	737
50㎡未満(税対象規模を除く)	650	633	888	957	1,064	838	1,896	1,777	1,981	1,662	1,829
50㎡以上	556	1,373	1,038	1,096	2,063	1,225	1,795	452	692	868	952
全共同住宅戸数	1,980	3,304	2,663	2,811	4,904	3,132	4,209	3,182	3,289	3,389	3,517

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



●税施行前5カ年平均と税施行後4カ年平均の比較

【率と戸数】平成11年度から平成15年度の5カ年の集合住宅着工戸数は、年度ごとに大きな変動があるため、5カ年の平均値を新税導入前の傾向として捉えると、全着工数3,132戸の内、税対象狭小住戸は1,069戸であり、割合は34.1%である。新税導入後の4カ年平均では、全着工件数3,517戸の内、税対象狭小住戸は737戸であり、割合は21.0%である。

●平成19年度との比較

平成19年度では、全共同住宅着工戸数が1年換算で3,389戸あり、税施行後の3カ年平均の3,560戸を下回る着工戸数である。また、税対象狭小住戸は1年換算で859戸と、平成16年度の518戸、平成18年度の616戸より上回り、平成17年度の953戸より下回る。

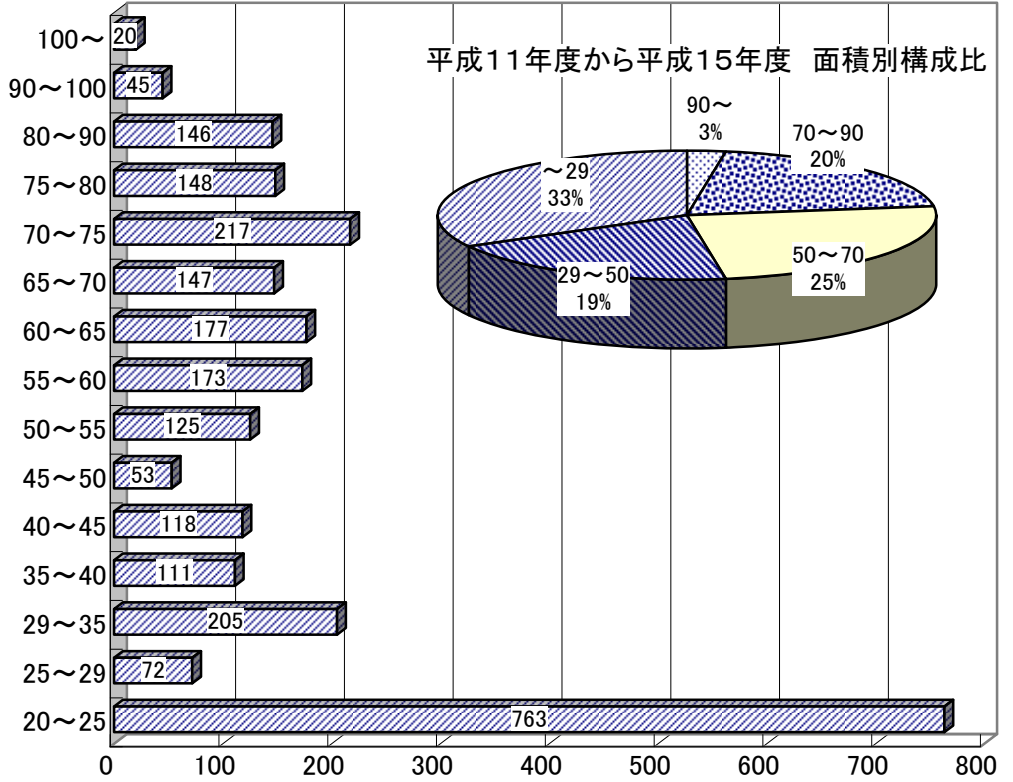
前述したとおり、税施行後の4カ年平均の税対象狭小住戸は737戸、全集合住宅着工戸数に占める税対象住戸の割合は、21.0%となる。いずれの数字も、税施行前より少ない数字であり、税の抑制効果はあったものと思われる。

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の推移

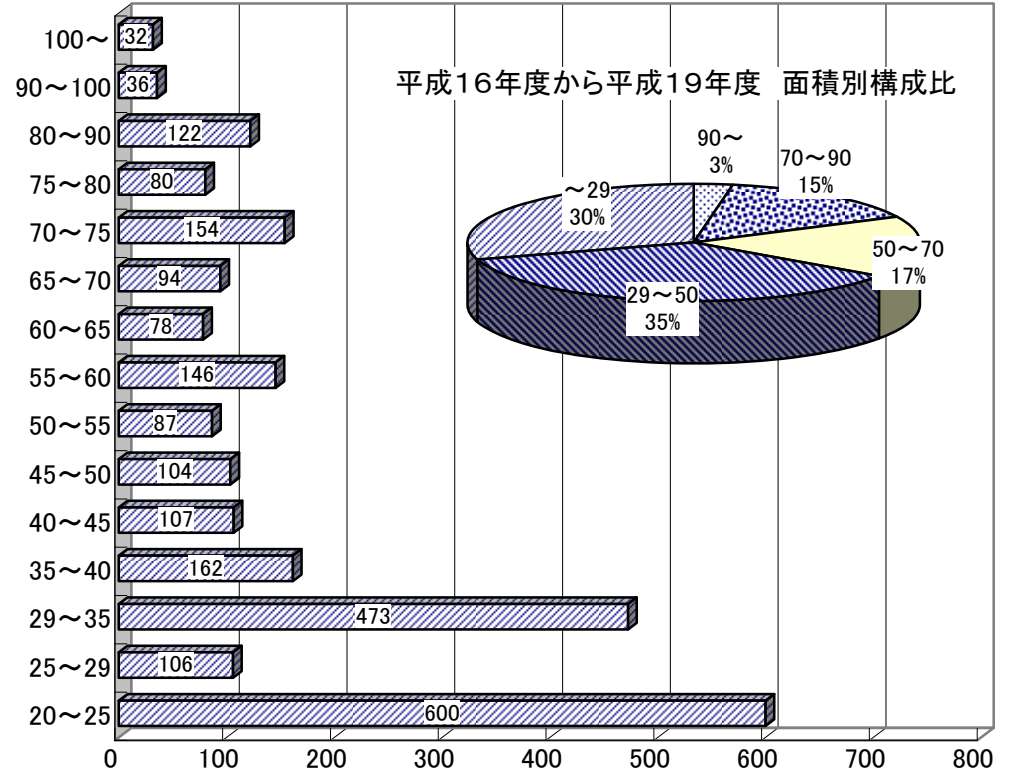
協議年度		平成11年 ～ 平成15年 平均	平成16年 ～ 平成19年 平均
居室面積別戸数	面積 以上		
	100～	20	32
	90～100	45	36
	80～90	146	122
	75～80	148	80
	70～75	217	154
	65～70	147	94
	60～65	177	78
	55～60	173	146
	50～55	125	87
	45～50	53	104
	40～45	118	107
	35～40	111	162
	29～35	205	473
	25～29	72	106
	20～25	763	600
	居室数	2,520	2,381
	29㎡未満率	33.1%	29.7%
29㎡以上 50㎡未満率	19.3%	35.5%	

協議年度		平成11年 ～ 平成15年 平均	平成16年 ～ 平成19年 平均
居室面積	面積 以上		
	90～	65	68
	70～90	511	356
	50～70	622	405
	29～50	487	846
～29	835	706	
居室数	2,520	2,381	
29㎡未満率	33.1%	29.7%	
29㎡以上 50㎡未満率	19.3%	35.5%	

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



平成16年度から平成19年度における1年当たり平均協議件数



豊島区税制度調査検討会議報告書

平成20（2008）年11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/>