

豊島区税制度調査検討会議報告書

平成31年1月22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) 住宅ストック状況の変化	2
(2) ワンルームマンション建築状況の変化	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	3
(4) まとめ	4
3. 住宅ストックに関する施策の現状と展望	4
4. 狭小住戸集合住宅税の今後について	5
(1) 政策手段としての課税の継続	5
(2) 税制度の一部見直しにかかる検討	6
(3) 納税義務者	8
(4) 法定外普通税	8
(5) まとめ	9
おわりに	9
資料1 豊島区狭小住戸集合住宅税条例（現行条例）	11
資料2 豊島区税制度調査検討会議運営要綱	16
資料3 豊島区税制度調査検討会議名簿	18
資料4 狭小住戸集合住宅税収等の推移	19
資料5 住宅土地統計調査における住宅ストックの状況	20
資料6 豊島区における集合住宅建築確認申請戸数の推移	21
資料7 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）	22
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の 比較	24
資料9 税制度の変更案	28
資料10 狭小住戸集合住宅税の税率（平成30年度再検証）	29
資料11 狭小住戸集合住宅税における課税免除となった 集合住宅の状況	30
資料12 狭小住戸集合住宅税における課税対象となった 集合住宅の状況	31

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

東京都では、人口回帰の傾向が強まり、23 特別区のなかでも、特に都心に近い区においてそれが顕著となっている。豊島区の人口は、平成 30 年 7 月、昭和 53 年以来 40 年ぶりに 29 万人を突破した。これは、都心回帰の影響で区内の新築マンション建設が進み、転入者が増加していることに加え、豊島区が積極的に子育て施策を推進し、待機児童ゼロを達成するなど、子育てしやすいまちとして区の魅力が高まったことによると考えられる。また、平成 27 年国勢調査における豊島区の人口密度 22,380 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。

豊島区はそれを受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（資料 1）。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、専用面積 29㎡未満の住戸を 9 戸以上有する集合住宅について、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 年度と平成 25 年度に豊島区税制度調査検討会議を設置した。両会議はそれぞれ、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等を行い、区長に報告書を提出した。

平成 20 年度会議は、報告書において、「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を発揮してきたと判断され、継続されるべきである」、「課税対象面積は、「最低居住面積水準」が 30㎡に設定されたことを踏まえつつ、社会経済状況などを勘案し、区の住宅施策のあり方として、区が決定すべきである」と提言した。これを受けて、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。

また、平成 25 年度会議は、報告書において、「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」と提言した。これを受けて、豊島区は、変更を加えることなく本税を 5 年間継続することとした。

平成 30 年 4 月、豊島区は 3 度目の豊島区税制度調査検討会議（以下、本会議）を設置した（資料 2、資料 3）。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 14 年が経過した。税込等の推移を確認すると（資料 4）、平成 16 年度から平成 29 年度までの間に、286 件の課税実績があり、約 50 億円の税込が得られたことがわかる。1 年間の税込の平均は約 3.6 億円となるが、実際には市場動向や消費税増税、豊島区の中高層集合住宅建築条例における最低面積の引き上げなどの影響により、年度ごとに増減がある状況である。また、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

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）住宅ストック状況の変化

まず、住宅土地統計調査（総務省）により住宅ストックの状況をみると（資料 5）、平成 20 年と平成 25 年を比較した場合、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 18.7%から 19.4%へと 0.7 ポイント増加していた。これに対して、平成 25 年度会議で比較対象とした新宿区、渋谷区及び中野区（豊島区と同じく、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。以下、豊島区を含めて「類似 4 区」と記す。）においては、中野区「27.0% ⇒ 21.7%（▲5.3 ポイント）」、新宿区「24.4%

⇒ 22.6% (▲1.8 ポイント)」、渋谷区「18.7% ⇒ 18.7% (±0.0 ポイント)」と、減少もしくは横ばいだった。

また、平成 20 年と平成 25 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 36.1% から 32.9% へと 3.2 ポイント減少した。これに対して、豊島区を除く 3 区においては、中野区「42.8% ⇒ 38.0% (▲4.8 ポイント)」、新宿区「39.2% ⇒ 35.3% (▲3.9 ポイント)」、渋谷区「31.0% ⇒ 28.5% (▲2.5 ポイント)」であり、いずれも減少している。豊島区は類似 4 区の中では減少が大きい順では 3 番目であり、それほど大きく減少したというわけではない。

以上のことから住宅ストックの面において、豊島区は本税を実施し、ワンルームマンション建築の抑制を図っているものの、その効果は限定的であることがわかる。

(2) ワンルームマンション建築状況の変化

豊島区における集合住宅建築確認申請戸数の推移をみると(資料6)、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、「30 ㎡(平成 21 年度までは 29 ㎡) 未満 9 戸以上」(課税対象)の戸数は平成 11~15 年度の年平均 1,069 戸から平成 16~20 年度の年平均 771 戸へと 27.8% 減少し、全確認申請戸数に占める割合も 34.1% から 26.1% に減少している。

それに対して、「30 ㎡(平成 21 年度までは 29 ㎡) 未満 8 戸以下」(課税対象外)の年平均建築戸数は、同期間に 271 戸から 533 戸へと 96.4% 増加し、全確認申請戸数に占める割合も 8.7% から 18.0% へ増加している。

税対象規模外も含めた 30 ㎡未満の戸数は、税施行前後で 2.7% の減少、全体に占める 30 ㎡未満の住戸の割合は 1.3% の増加となっている。課税対象に対しては一定の抑制効果が認められる一方で、課税対象外である「8 戸以下」の狭小住戸を含む集合住宅が急増しているために、30 ㎡未満の住戸全体としては減少傾向があまり見られない。

(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 特別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関する調査を行ったところ(資料7、資料8)、ワンルーム住戸の定義を面積 40 ㎡未満(または以下)とする区が 12 区あるのに対して、30 ㎡未満(または以下)とする区は豊島区を含めて 7 区ある。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している。

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を25㎡以上としている区は、豊島区も含めて19区ある。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、21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。

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。そのうち地区計画による制限区域面積が区の面積に占める割合が高いのは、千代田区（28.5%）と中央区（61.2%）の2区である。それ以外の区では数%程度であり、そのうち豊島区では1.2%である。

（4）まとめ

豊島区の住宅ストックにおいては、区内の世帯構成が似ている他区と比べると、狭小な住戸の抑制があまり進んでいるとは言えない。その原因の1つとして、本税導入前と導入後の集合住宅建築確認申請の平均戸数を比較してみると課税対象規模の住戸建築は減少しているものの、課税対象外となる「1棟あたりの狭小住戸が8戸以下」の集合住宅が増大していることが挙げられる。

住宅の供給面におけるこのような状況は、課税対象を限定しているために狭小住戸全体を厳しく抑制する措置にはなっていないものの、本税には課税対象規模の住戸建築を抑制できているという意味での抑制効果があることを示す。仮に本税による抑制効果がなければ豊島区における狭小住戸はさらに増加していたと考えられる。

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。

豊島区の住宅ストックに対する考え方としては、住宅施策の根幹をなす「豊島区住宅マスタープラン」（平成26年3月）の「第5章 住宅施策の方向 - 目標6 良質な住宅ストックの形成」において、「2-1 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、区内の住宅について、最低居住面積水準未達の解消と住戸面積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。」

豊島区住宅マスタープランは、住宅ストックの指標として「住戸面積50㎡以上の住宅ストックの割合」「最低居住面積水準未満世帯の割合」「誘導居住面積水準以上世帯の割合」を設定している。それらの指標を目標水準まで高めるために、豊島区では様々な施策を展開しているが、本税はその中の一つとして、緩やかに狭小住戸を抑制するプレーキ役として存在意義を有する。

現在、住宅施策全般について、豊島区の住宅対策審議会は、新たな「豊島区住宅マスタープラン」の策定（平成31年3月予定）を進めている。現時点で素案の段階ではあるが、新たな住宅マスタープランでは、住宅ストックに関して、「豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例」によって良質な集合住宅の供給を誘導するとともに、本税によって、狭小住戸の発生を抑制していくこととしていることから、豊島区において本税は引き続き、その役割が求められていると言える。

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

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。そのため、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25㎡以上とするよう規制している。

(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、行政指導は法的な強制力をもたない点に留意が必要である。一方、法的拘束力をもつ規制は、条例で一定の基準に満たない住戸の建築を禁止することによって、該当する住戸を建築することができなくなるため、非常に強力な抑制効果をもつ。また、規制するエリアを分け、一定の区域を対象とする地区計画を策定し、その地区の建築制限に関する条例を制定することも考えられる。しかし、地区計画は地区住民の全体的合意があることが前提となっており、豊島区のように多種多様な住民を抱える地域では、困難な点も多い。

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しうるという特徴を有する。とくに本税は、収入確保という性格を備えると同時に、特定行為の抑制を目的とする税として正当性を有するといえる。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である豊島区が、狭小住戸集合住宅の建築に対する法定外普通税として本税を課すことは、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効果をもつ過度の高税率でない限り認められる。

ワンルームマンションの建築を抑制する場合、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ので、本会議は豊島区の施策の一環として本税を継続すべきであると考えている。

(2) 税制度の一部見直しにかかる検討

豊島区内における集合住宅の建築確認申請状況の検証を行った結果、本税の課税対象となっている狭小住戸については、一定の抑制効果が見られる一方で、

課税対象外となった狭小住戸が増大していることから、本税の抑制効果が限定的になっていることが判明した。これを受けて、抑制効果が限定的であることが不動産価格の上昇によるのであれば税率変更が必要ではないか、また狭小住戸が「8戸以下」の集合住宅建築を抑制するとすればどのような制度変更が考えられるかという観点から、本会議は4つの変更案について検討した(資料9)。

【税率に関する規定の変更(変更案AおよびB)】

変更案Aは、1戸あたり50万円という現行の税率を60万円に引き上げる案である。

また、変更案Bは、大規模な集合住宅の建築に限って抑制を強化する観点から、狭小住戸が50戸超の物件に対して、50戸を超える分から税率を60万円に引き上げるという超過累進課税の考え方を取り入れた案である。

これについて、平成25年度会議における税率の検証と同様、固定資産税の旧制限税率(制限税率は平成16年に撤廃)、現在国内で適用されている税率の最高値、不動産価格の変化等を考慮して税率の再検証を行ったところ(資料10)、今回(対象:平成25~29年度)は前回(対象:平成21~24年度)と比較して不動産価格に大きな変動がなかったため、当時と同等の抑制効果を有する税率は現行税率とほぼ同じであった。その観点からは、現行税率を維持することが妥当である。

【課税免除に関する規定の変更(変更案CおよびD)】

変更案Cは、集合住宅1棟に含まれる狭小住戸が「8戸以下」の場合に課税が免除される、という現行の規定を「7戸以下」の場合へ引き下げる案である。

「8戸以下」という基準を決めた当時、課税対象外とする狭小住戸を建築戸数全体の1割程度に抑えることが意図されていた。近年その割合が2割程度に上昇しているため、その割合を引き下げるのが「7戸以下」への変更案の意図である。

また、変更案Dは、総戸数を9戸以上有する集合住宅を課税免除の対象から除外する案である。これは、一定以上の規模の集合住宅は「庭先経営」にあらず、そもそも課税を免除する必要がないという考え方に基づく案である。この場合、総戸数9戸以上の集合住宅に狭小住戸が1戸でもあれば、その戸数に応じた課税が行われることになる。

ただし、課税免除に対する考え方の背景には、「庭先経営」と呼ばれる小規模零細な建築主を保護するという税創設時からの豊島区の方針があり、「庭先経営」への課税強化につながる変更案Cはその方針と対立する。また、課税を免除された集合住宅に含まれる住戸を見ると、その多くが狭小住戸を課税免除と

なる範囲の上限に近いところまで含むことがわかった。課税免除の上限を一律に引き下げても、新たな上限付近で狭小住戸がつくられれば、制度変更による狭小住戸の抑制効果は小さい。

また、変更案Dについては、一方で「課税免除となった集合住宅のうち、総戸数が9戸以上の物件は、狭小住戸を多く含んでおり、特に総戸数が15戸以上の集合住宅においては、該当物件のすべてで狭小住戸を8戸含んでいることから(資料11)、その部分を新たに課税対象とすることで、狭小住戸の抑制が進む」という意見がある。他方で、「課税免除という1つの線引きがなくなることで、建築主が利益を求める結果、逆にワンルームが増加する可能性があり、逆効果になる」という意見もある。後者の意見については、ファミリータイプよりもワンルームタイプの住戸の方が利回りが良いことや、本税が課税された物件はその住戸の9割以上が狭小住戸であることが(資料12)、この逆説の根拠となっている。そして、実際の効果は、現段階では判断できないため、制度変更を提言するための強い根拠が見出されたとはいえない。さらに、課税免除規定があることで狭小住戸が抑制されている可能性を考慮すると、現時点では抑制を強化する方法を課税の変更以外に求めることが妥当である。

(3) 納税義務者

本税の納税義務者は、豊島区内における狭小住戸を有する集合住宅の建築等の行為を行う建築主である。仮に税による抑制効果を強化するために制度を変更する場合、豊島区が小規模零細の建築主については保護する方針であることから、何らかの基準によって小規模零細な建築主を区分しなければならない。しかし、現在、区で把握している情報は、建築確認申請にもとづく情報のみであり、建築主の状況を正確に判断することは困難である。納税義務者が小規模零細であるかどうかを判定する方策は、将来の検討課題である。

(4) 法定外普通税

本税は、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ものであり、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、住宅基金を取り崩すことにより、区営・区立住宅の改修・改築・管理、家賃助成等の事業財源として充当されてきた。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

て用いられるようになって、法定外普通税としての性格がより明確になった。本税の税収は引き続き一般財源として扱うことが適当であるが、区の判断に従い、ゆとりある住環境の実現に資する事業をさらに展開していくことも考えるべきである。

(5) まとめ

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、課税のみならず、ほかの行政的手法も組み合わせつつ、独自の施策を展開している。

豊島区における住戸の供給面では狭小住戸の抑制効果が十分とは言えないため、本会議は本税による抑制の強化案について検討した。その結果、現時点では税率引き上げもしくは課税対象拡大を実施するだけの根拠づけは困難であり、課税強化の効果も明らかではない。本税は課税対象となる集合住宅について一定の抑制効果を発揮しているため、現状のまま維持することが妥当であり、その上で良好な住宅ストックの実現のために、他の施策によるアプローチも活用していくべきである。

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抑制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

- 資料 1 豊島区狭小住戸集合住宅税条例（現行条例）
- 資料 2 豊島区税制度調査検討会議運営要綱
- 資料 3 豊島区税制度調査検討会議名簿
- 資料 4 狭小住戸集合住宅税税収等の推移
- 資料 5 住宅土地統計調査における住宅ストックの状況
- 資料 6 豊島区における集合住宅建築確認申請戸数の推移
- 資料 7 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）
- 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の比較
- 資料 9 税制度の変更案
- 資料 10 狭小住戸集合住宅税の税率（平成 30 年度再検証）
- 資料 11 狭小住戸集合住宅税における課税免除となった集合住宅の状況
- 資料 12 狭小住戸集合住宅税における課税対象となった集合住宅の状況

○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。

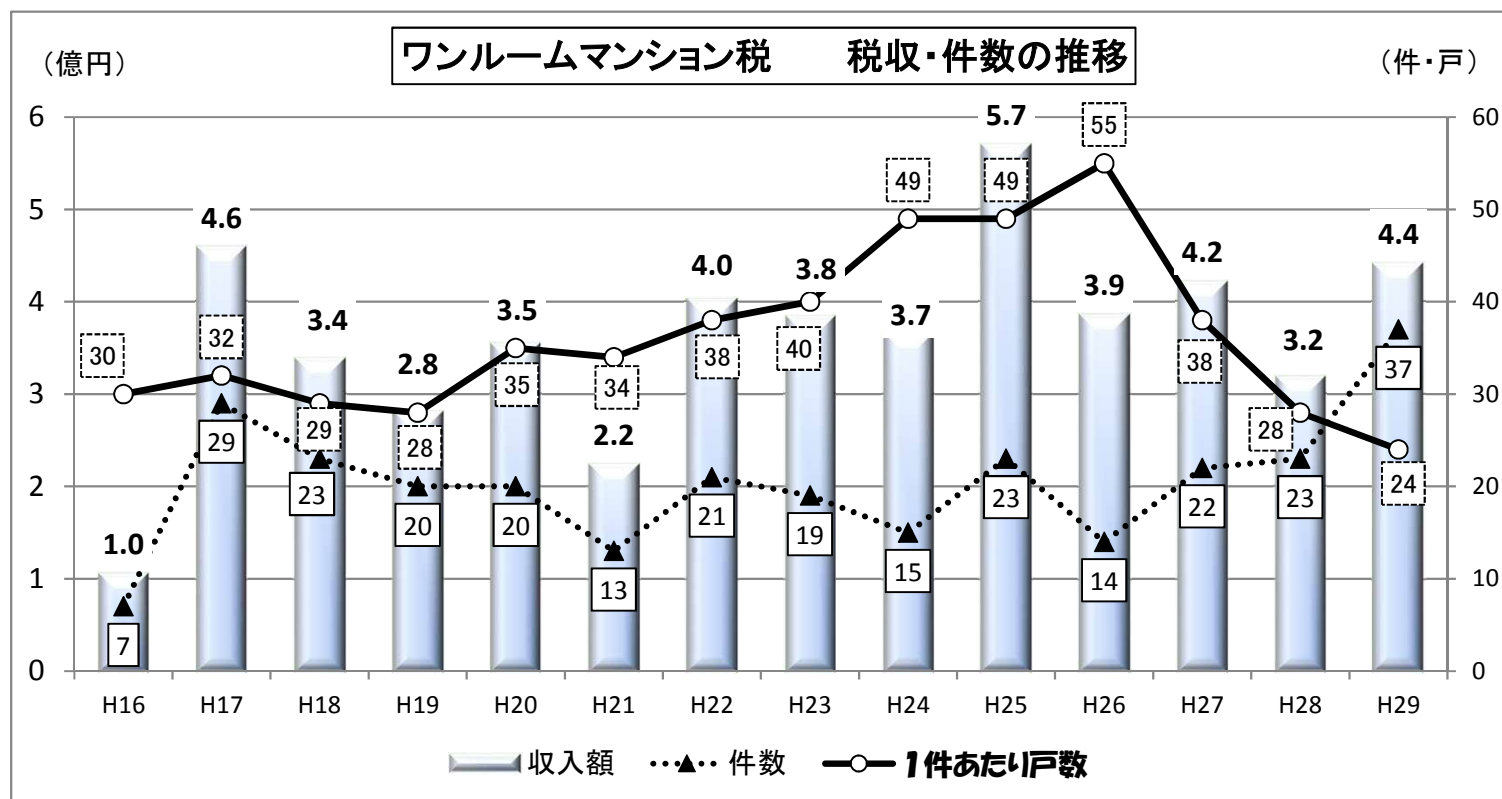
平成30年度 豊島区税制度調査検討会議名簿

		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

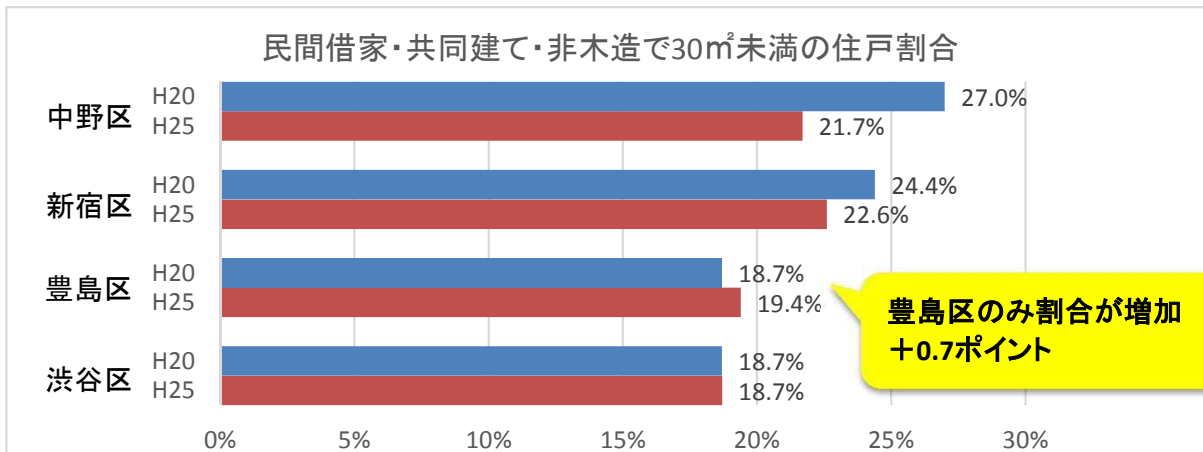
狭小住戸集合住宅税は、平成16年の税施行から29年度までの14年間で約50億円、286件の収入実績がある。また、1年平均では約3.6億円の税収となる。



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

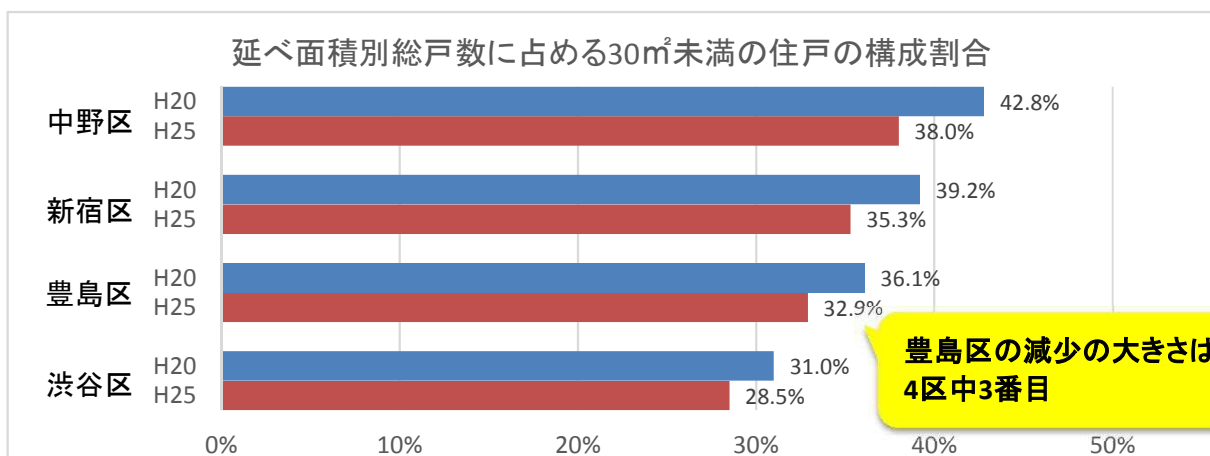
1. 民間借家・共同建て・非木造で30㎡未満の住戸割合

➤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
課税対象(9戸以上)	774	1,298	737	758	1,777	518	953	616	859	949	502	1,008	589	861	915	950	442	706	931
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%
課税対象(9戸以上)	1,069	771	-297	-28%
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
課税対象(9戸以上)	34.1%	26.1%	-8
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
20㎡	1 港	1 品川	2
25㎡	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
28㎡	1 渋谷	0 —	1
30㎡	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です。

2. 23区の子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	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)	<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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>※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>●“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</p> <p>・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>●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</p> <p>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</p> <p>②定住型住宅以外の住戸のすべてが25㎡未満</p> <p>※共同住宅には高齢者向け優良賃貸住宅は含まない</p>	<p>●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。</p> <p>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</p> <p>●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</p> <p>●共同住宅で各住戸の面積が40㎡未満の建築禁止</p>	<p>●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。</p> <p>●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。</p>

		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"> ●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 ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●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 ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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。

		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"> ●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) ●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) 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●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

		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"> ●住戸数7以上の共同住宅は住戸床面積を29㎡以上とする ●共同住宅で住戸の床面積が22㎡未満のもの建築禁止 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●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

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>総戸数を調整</u> 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）

現行の税率が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っていないか、また、25年度と比較して検証結果に変動があるかについて、固定資産税の税率をもとに以下の通り検証した。

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」で求め、それぞれ比較すると、①と②の税額の差は372,929円、①と③の税額の差は745,858円だった。なお、都市計画税は現行の税率が制限税率のため、税額に差はない。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
合計	1,491,717	1,864,646	2,237,575	372,929	745,858

※豊島区試算

[参考]平成25年度豊島区税制度調査検討会議における税率検証の資料（対象：平成21～24年度）

- ・床面積 ; 1戸平均床面積 26.39㎡（平成21～24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 8.92㎡（平成21～24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 @274,000/㎡（区内最低公示地価地域の平均路線価）
- ・家屋評価 ; 評価額 @122,000/㎡（平成21～24年度税対象物件の推計固定資産評価額）
- ・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	250,406	313,007	375,608	62,601	125,203
家屋	1,177,044	1,471,304	1,765,565	294,261	588,522
合計	1,427,449	1,784,311	2,141,174	356,862	713,725

（第4回豊島区税制度調査検討会議[平成25年11月8日]資料4-1-3より。）

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	合計
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	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	
	中高層集合住宅 (※)	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。

豊島区税制度調査検討会議報告書

平成31（2019）年1月

事務局： 豊島区区民部税務課

〒171-8422 豊島区南池袋2-45-1

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/>