

第1回、第2回検討会議における調査結果の整理～今後の議論に向けて～

本税条例附則第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、狭小住戸の抑制効果等について検証するため、様々な調査を行ってきたところである。

今後、本税のあり方等を検討していくにあたり、第1, 2回会議の資料で明らかになった調査結果(他区の状況等)を下記のとおり整理した。

①住宅ストックの推移〔第1回 資料1-5-1より〕

⇒住宅土地統計調査で、類似4区中、本区以外の3区は狭小住戸の割合が増加。

H15年とH20年の住宅土地統計調査を比較すると、民間借家・共同建て・非木造で30㎡未満の住戸割合が、中野区は+11.1ポイント、新宿区は+5.6ポイントと大きく増加し、渋谷区も+3.7ポイントと増加している。23区全体でも+2.9ポイントと増加しているが、本区は+0.2ポイントと微増にとどまっている（世帯構成、年齢構成が近似する新宿・渋谷・中野・豊島の4区比較）。

②ワンルームのニーズ〔第2回 資料2-2-2、2-2-3より〕

⇒本区の地区の特性から、ワンルーム建設のニーズは高い。

4区（新宿・渋谷・中野・豊島）で比較すると、土地価格や家賃水準は低水準で、利便性が高いことからワンルーム建設のニーズは高いといえる。民間大手不動産仲介業者のアンケートから見ても、首都圏で暮らす一人暮らしの学生、社会人が希望する住まい探しの条件に、本区は合致していることがわかる。

③各区の建築規制と事前協議届出件数の推移〔第2回 資料2-4より〕

⇒各区の建築規制、ワンルーム定義などは様々。

第2回資料2-4については、他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ものである。

しかし調査した結果、ワンルーム及びファミリー面積の定義、最低居住面積等の規制内容は各区様々であることがわかり【参考資料3-1】、各区間の比較が容易ではないという意見が委員から寄せられた。

各区の状況を見ると、ワンルーム面積の定義は40㎡未満とする区が12区、ファミリー面積は40㎡以上とする区が13区と多いことがわかる。この「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）」であると思われるが【参考資料3-2】、本区については2人世帯の「最低居住面積水準」である「30㎡」を基準としている。

また、ファミリータイプ住戸の付置を規定している区が 18 区、最低居住面積については 25 m²以上に規定している区が 20 区である。

④各区の地区計画について〔第2回 資料2-5より〕

⇒地区計画で住戸専用面積の規制を広範囲にかけている区は少数。

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の規制をかけているのが 14 区。その中で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（約 28%）、中央区（62%）であり、それ以外の区は数%程度である。

⑤中高層集合住宅建築協議件数の推移〔第2回 資料2-6より〕

⇒ワンルーム建築「協議」件数は、税導入後、戸数ベースで2割減。

本税導入前 11～15 年度平均と導入後 16～24 年度平均で比較すると、29 m²未満の戸数が戸数ベースで 835 戸→663 戸と 21%の減、割合ベースで△1.1 ポイントと減少している。一方で、29 m²以上 50 m²未満の戸数は同期間に 487 戸から 619 戸に増加し、構成比も 19%から 30%へ上昇している。

⑥建築確認申請件数の推移〔第2回 資料2-7より〕

⇒ワンルーム建築「確認申請」件数は、税導入後、戸数ベースで3割減。

本税導入前 11～15 年度平均と導入後 16～24 年度平均で比較すると、対象戸数が戸数ベースで 1,069 戸→763 戸と 29%の減、全戸数に対する割合ベースで△9.3 ポイントと減少している。

上記を踏まえた上での
本区の考え方等

上記から、住宅ストック調査において 23 区で比較すると、30 m²未満の割合を抑えることができていることがわかる。また、類似の 4 区で比較すると、本区はワンルームマンションのニーズが高く、増加してもおかしくない状況にある。にもかかわらず、他 3 区が増加している中、本区はワンルームマンションの建築を抑制することができている。本区は建築規制によるワンルーム規制はほとんど実施していないことから、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。

次に建築規制の状況を見ると、ワンルーム面積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」という二つの概念により設定し

ている区が多いと思われる。その中で本区においては、税という手法でワンルームを抑制している以上、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に立つと「最低居住面積」のほうが趣旨に合致している。

また、ファミリー住戸の定義については、本区において特段の定めはないが、「豊島区基本計画 2011－2015」の中で、住宅ストックバランスの割合について目標数値を定めている。これによると「平成 27 年度に、30 m²未満を 30%、50 m²以上を 50%にする」としており、「魅力ある都心居住の場づくり」として各種事業を実施していく中で、良好な住宅ストックの形成に努め、住宅ストックバランスを是正していくというのが現段階における区の方針である。

マンションの最低居住面積については、住生活基本計画が1人世帯の最低居住面積としている 25 m²に基づいて規定している区が多い。本区においては、面積改正による家賃への転嫁や国の規制改革会議による答申等【参考資料 3－3】から 20 m²に据え置いていたが、今年度中に、中高層集合住宅建築物の建築に関する条例を改正し、マンションの住戸の専用面積を 25 m²以上とすることを検討中である。