

## 狭小住戸集合住宅税の検討の経緯について

### 1. 税の検討経過

平成12年	4月	地方分権一括法の施行による地方税法の改正 <ul style="list-style-type: none"> <li>課税自主権の強化→法定外普通税の許可制から協議制、等</li> </ul>
	5月	<b>豊島区区税調査研究会の発足</b>
平成13年	1月	<ul style="list-style-type: none"> <li>9回の研究会を経て「中間報告」を豊島区長に提出</li> </ul>
	12月	<ul style="list-style-type: none"> <li>7回の研究会を経て「最終報告書」を豊島区長に提出</li> </ul>
平成14年	4月	<b>豊島区法定外税検討会議の設置</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>全5回の検討に加え、専門委員会にて全3回の検討</li> </ul>
平成15年	9月	<ul style="list-style-type: none"> <li>「報告書」を豊島区長に提出</li> </ul>
	10月	<ul style="list-style-type: none"> <li>パブリックコメント実施</li> </ul>
	12月	<b>豊島区狭小住戸集合住宅税条例（以下、条例）が区議会で可決</b>
平成16年	3月	法定外税創設について総務大臣の同意を得る
	6月	条例施行
平成20年	4月	<b>豊島区税制度調査検討会議の設置（1回目の見直し）</b>
	11月	<ul style="list-style-type: none"> <li>4回の会議を経て「報告書」を豊島区長に提出</li> </ul>
平成21年	6月	改正条例が可決（課税対象面積：29㎡未満→30㎡未満）
	11月	条例改正について総務大臣の同意を得る
平成22年	4月	改正条例施行
平成25年	5月	<b>豊島区税制度調査検討会議の設置（2回目の見直し）</b>
平成26年	1月	<ul style="list-style-type: none"> <li>5回の会議を経て「報告書」を豊島区長に提出</li> </ul>
平成30年	5月	<b>豊島区税制度調査検討会議の設置（3回目の見直し）</b>
平成31年	1月	<ul style="list-style-type: none"> <li>5回の会議を経て「報告書」を豊島区長に提出</li> </ul>
令和5年	5月	<b>豊島区税制度調査検討会議の設置（4回目の見直し）</b>

## 2. 区税調査研究会の発足

### 豊島区区税調査研究会（平成12年度）

#### ア 会議体の概要

課税自主権の活用について研究することを目的とした区職員から構成する会議体

#### イ 研究会が掲げたワンルームマンション税創設の目的

狭あいなワンルームマンションの建築を抑制し、ゆとりある住宅・住環境を実現する。

#### ウ 法定外税導入の実現に向けて

法定外税の導入にあたっては、関係者を交えた幅広い議論、区民及び納税義務者に対する十分な説明、区議会での審議、国との協議など、一つひとつの過程において理解と協力を得ていくことが不可欠であるとし、後の豊島区法定外税検討会議での検討につなげた。

#### エ 課税概要（豊島区構想の抜粋）

税目	ワンルームマンション税
課税客体	狭あいなワンルームマンション
税収の使途	ゆとりある住宅・住環境の実現を推進するための費用 (例) ・ 住宅の供給支援経費 ・ 定住支援対策の推進経費 ・ 良質な民間住宅の供給誘導経費 ・ まちづくりと連動した住宅供給経費
課税標準	建築確認申請時のワンルームマンション戸数
納税義務者	建築確認申請時の建築主
税率	1戸あたり50万円※
課税期間	5年間

※ 区内の公示地価の低い住宅地において平均規模のワンルームマンションを建築するときの固定資産税の税率を、標準税率である1.4%から制限税率の2.1%に引き上げた場合に、鉄筋コンクリートの建築物の減価償却期限である47年間の1戸あたりの差額を概ね50万円強と算出

### 3. 法定外税検討会議の設置

#### (1) 豊島区法定外税検討会議（平成14年度～15年度）

##### ア 会議体の概要

「豊島区区税調査研究会」で提案された法定外税の導入について検討するために、学識経験者、区民代表、関係団体代表、区職員等により構成された会議体

##### イ 目的税か普通税か

ワンルームマンション税をファミリー住宅の誘導に充てる場合、誘導対象と財源調達先が異なるため、原因者負担とする目的税と異なる。ファミリー住宅誘導の財源は一般財源に求めるべきであり、法定外目的税は適当ではないとした。

##### ウ 手法についての検討

狭小住戸を抑制する手段として、税のほか、「地区計画による規制（最低面積、ファミリー世帯用住宅附置義務）」「開発協力金の納付要請」「行政指導（最低面積、ファミリー世帯用住宅附置）」等を検討した結果、税による抑制は、建築行為を禁止せずに建築主に工夫の余地を残し、また、事情の変化に応じて政策を変更するという特徴を備えており、選択肢として認められるとされた。

##### エ 課税概要（法定外税検討会議版）

税目	狭小住戸集合住宅税（法定外普通税）
徴収方法	申告納付又は賦課徴収
課税客体	床面積29㎡未満の住戸を有する集合住宅を区内に新築又は増築する行為※1
税収の使途	普通税のため、税収の使途は明記しない。 ただし、『ゆとりある住宅・住環境の実現』を推進するための費用に充てることを基本にする。
課税標準	区内に新築・増築される集合住宅における、床面積29㎡未満の住戸数
納税義務者	床面積が29㎡未満の住戸を有する集合住宅を新築又は増築する建築主（建築工事着工時の建築主）
税率	1戸あたり50万円※2
収入見込額	3,700万円程度（税施行前の着工戸数の1割程度が課税対象になるとして試算）
非課税事項等	【課税免除】 ○29㎡未満の住戸数が8戸以下の小規模な集合住宅 【減免】 ○国又は他の地方公共団体が特定の政策目的のために新築増築する場合 ○区の政策推進上又は公益上その他の事由により、区長が必要と認める場合
徴収費用見込額	150万円
課税期間	5年間

※1 より確実に狭小住戸の建築を抑制するために、対象を広くするとともに、階数の要件はなくし、面積も国の「住宅建設五箇年計画」における2人世帯の最低居住水準未満を課税の対象とした。

※2 税額については、区税調査研究会の案に対して、特に異論はなかった。

## オ 国の同意要件との関係

### (ア) 処理基準

法定外税の創設について、国は以下にあたる場合を除き、同意するものとしている。

- ①「国税又は他の地方税と課税標準を同じくし、かつ住民の負担が著しく過重となること」  
⇒ 他の税と課税標準を同じくするものではなく、負担の程度も、固定資産税と相まって著しく過重にならない限り、建築禁止のような効果は生じない。
- ②「地方団体間における物の流通に重大な障害を与えること」  
⇒ 本税は、不動産に関する税であり、物流とは性質が異なるため、問題ない。
- ③「①及び②のほか、国の経済施策に照らして適当でないこと」  
⇒ 全国一律の建築法制の下で住宅ストックバランスが失われている状況に対して、区が独自の施策をもって対処することは容認される。

### (イ) 留意事項

- ①「課税の公平・中立・簡素」という一般原則との関係を十分検討すること
- ②「地方税法上の非課税規定との関係、税以外のより適切な政策手段の有無、税源と財政需要の有無、関係者への説明、徴収方法、課税期間等」についても十分な検討をすること  
⇒ それぞれの点について、検討の上、問題なしと判断された。

## カ 検討会議のその後

会議の検討内容をもとに、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50万円を課すとする「豊島区狭小住戸集合住宅税条例」が平成15年12月に区議会で可決。平成16年3月に総務省の同意を得て、同年6月1日より施行された。

## (2) 豊島区税制度調査検討会議（平成20年度）

### ア 会議体の概要

豊島区狭小住戸集合住宅税条例附則第3項の規定に基づき、条例の施行状況、社会経済情勢の推移等を勘案し、条例について検討するために、学識経験者及び区職員で構成する会議。

### イ 税の効果に関する評価

豊島区における課税対象住戸の建築状況を本税導入前後で比較すると、課税対象の住戸の建築が減少していた。また、豊島区と状況が類似している他の特別区ではワンルームマンションの建築が急増したのに対し、豊島区ではそれが確認されず、税の抑制効果があったとされた。

### ウ 住宅ストックに関する施策の状況

豊島区では、良質な住宅ストックバランスを実現するために、課税による狭小住宅の建築抑制を住宅施策の中に位置づけている。住宅ストックバランスについては、やや改善の兆しがみられるが、区が何もしなければ、今後木造賃貸アパートの建て替えが進む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ため、ワンルームマンションの建築を抑制する施策を継続することが必要であるとされた。

### エ 政策手段としての課税

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、多様な政策手段を取っている。豊島区は、行政指導、地区計画による規制及び税による経済的な手法を組み合わせた独自の施策を展開している。

狭小住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基づく事柄であり、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。また、豊島区では現実に一定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とされた。

## オ 税制度の内容

### (ア) 課税対象

「住生活基本計画」で、2人世帯の最低居住面積水準が30㎡とされた。

### (イ) 税率

固定資産税の制限税率は廃止されたが、現行の方針が大きく変更されるのでない限り、当面は据え置くのが適当とされた。

### (ウ) 法定外普通税

引き続き法定外普通税とすべきとされた。

## (3) 豊島区税制度調査検討会議（平成25年度）

### ア 税の抑制効果

税の導入前後の建築戸数を比較すると、課税対象の住戸が減少していた。また、住宅ストックについて豊島区と同様の事情を持つ類似区と比較しても、豊島区は狭小な住戸の抑制ができており、住宅ストックバランスの改善が見られた。

### イ 住宅ストックに関する施策の現状と展望

豊島区では、良質な住宅ストックバランスを実現に向けて、法定外税による狭小住戸建設の抑制に取り組んでいる。豊島区では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ため、ワンルームマンションの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とされた。

### ウ 税の今後について

#### (ア) 政策手段としての課税の継続

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し、さらに事情の変化に応じて政策を変化するという特徴を有する。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一つの選択肢として認められるとされた。現実に本税は経済的手段として効果を発揮しており、施策の一環として本税を継続すべきであるとされた。

#### (イ) 課税対象

税の対象は30㎡未満の住宅を有する9戸以上の集合住宅としているが、面積は住生活基本計画における2人世帯の最低居住面積、戸数は9戸未満の庭先経営規模の建築物は抑制の対象にしないとの方針によるもの。これらは変更しうる可能性を持つが、税については、納税者への負担が過度であってはならないとの前提があることを重視しなければならず、「最低居住面積」のような明確な論拠を示すことが趣旨に合致するとされた。

#### (ウ) 税率

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。また、現在の国内最高税率（1.75%）を適用した場合との差額は36万円となり、本税の税率50万円は両者の中間にあたるとして、現行の方針が大きく変更されない限り、当面は税率を据え置くのが適当であるとされた。

#### (エ) 法定外普通税

引き続き法定外普通税とすべきとされた。

#### (オ) 納税義務者、申告・納付期限

現行制度を維持すべきとされた。

## (4) 豊島区税制度調査検討会議（平成30年度）

### ア 税の抑制効果

本区と世帯構成が近い区の住宅ストックを比べると、狭小住戸の抑制があまり進んでいるとは言えないが、住宅供給においては、本税による狭小住戸の抑制効果は一定程度見られる。

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から、狭小住戸全体の抑制効果は限定的となっている。

### イ 住宅ストックに関する施策の現状と展望

本税は、豊島区が展開する様々な住宅施策の中において、緩やかに狭小住戸を抑制するブレーキ役として存在意義を有する。「豊島区住宅マスタープラン」の策定が進められているが、本税は引き続き狭小住戸の発生を抑制する役割が求められているとされた。

### ウ 税の今後について

#### (ア) 税のあり方

本税は経済的手法として抑制効果を発揮しており、廃止すれば狭小住戸の増加を助長するため、政策手段として継続すべきであるとされた。

#### (イ) 税制度の一部見直しにかかる検討

下記の2視点から、4つの制度変更案A・B・C・Dを検討した。

- ・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場合、税率変更が必要ではないか。
- ・狭小住戸が「8戸以下」の集合住宅建築を抑制する場合、どのような制度変更が考えられるか。

案A：税率を10万円引き上げ

案B：狭小住戸が50戸を超えるものについて、10万円引き上げ

案C：課税免除の対象となる狭小住戸数を「8戸以下」から「7戸以下」に引き下げ

案D：総戸数が9戸以上の集合住宅を課税免除の対象から除く

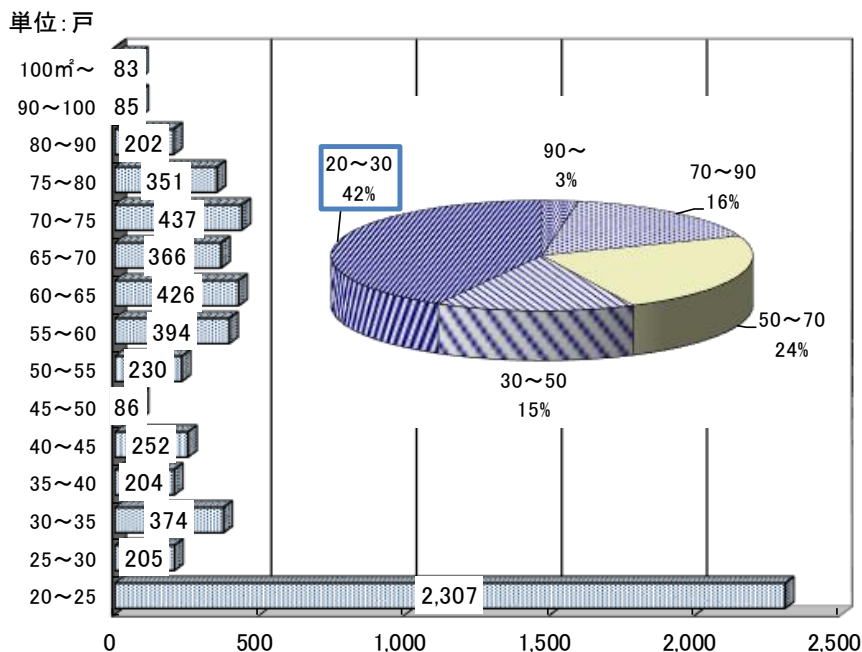
税率に関する変更案のA・Bについては、前回検証時と比較して不動産価格に大きな変動がなかったため、従来と同等の抑制効果を有するためには、現行税率の維持が妥当であるとされた。

課税免除に関する変更案C・Dについては、実行した場合の効果が判断できず、制度変更するまでの強い根拠を見いだせなかった。

## 【補足】税創設時の背景（平成10年～平成12年の住宅ストック・世帯構成）

### 1. 狭あいなものに偏った住宅供給

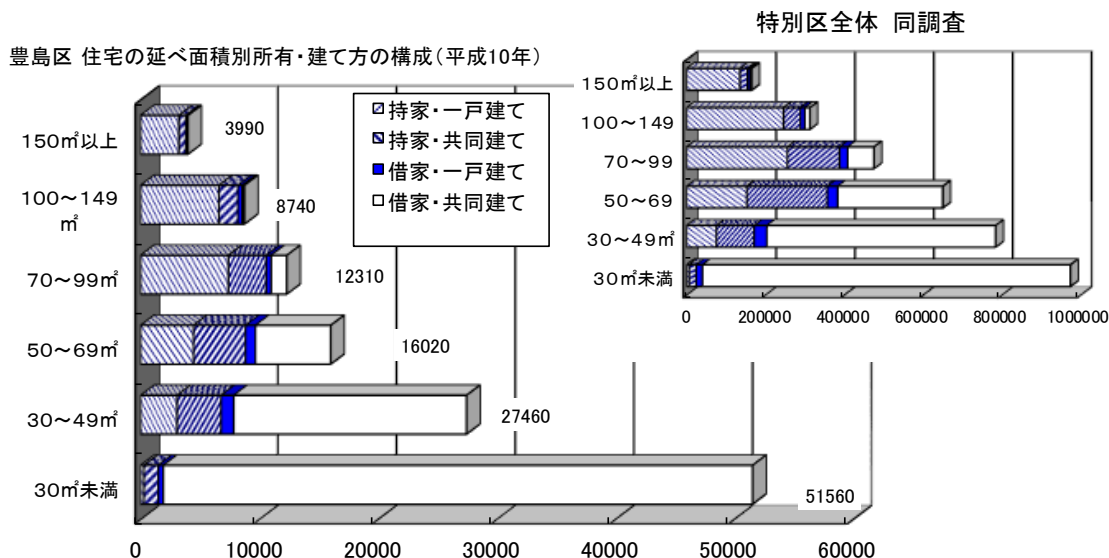
平成11年度から平成13年度の中高層集合住宅指導要綱に基づく事前協議の対象となった集合住宅の居室面積では、25㎡未満のものが圧倒的に多く、集合住宅の供給戸数のうちで30㎡未満の戸数は全体の42%にも及んでいた。



住宅ストックの偏りを助長

### 2. 狭あいなものに偏った住宅ストック

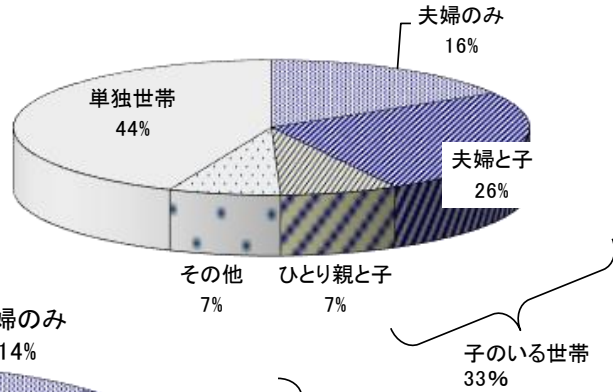
平成10年の住宅土地統計調査によると、豊島区では住宅ストックの42.9%が30㎡未満の狭あいな住戸であった。また、狭あいな住戸ほど、借家としての使用頻度が高く、小規模な借家に居住するものは単身世帯が多く、居住期間も短い傾向にある上に、ファミリー向けの住戸の構成比が低く、定住しにくい住宅ストックの構成となっていた。



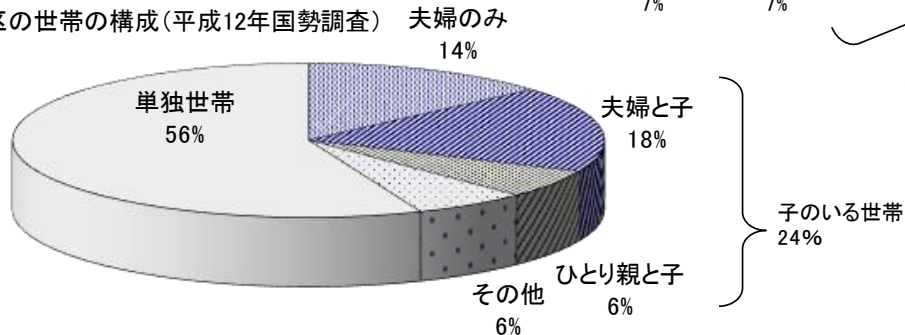
### 3. 偏った世帯構成

平成12年の国勢調査による世帯構成を比較すると、「夫婦のみ」「その他」の世帯の構成比は特別区全体とおおきな相違はないものの、「単独世帯」は全体で44%であるのに対し豊島区では56%と極端に高く、一方で、「子のいる世帯」が全体では33%であるのに対し豊島区では24%と低い数値となっており、住宅ストックのアンバランスが世帯構成のアンバランスに結びついている状況が浮かび上がった。

特別区全体の世帯の構成(平成12年国勢調査)



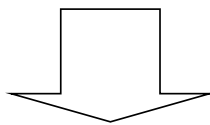
豊島区の世帯の構成(平成12年国勢調査)



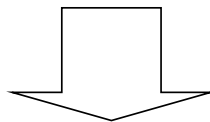
**住宅ストックのあり方が、地域社会のあり方を長期的に固定してしまう。**

これ以上、狭あいなものに偏った住宅供給が続くことは、

- ①誘導居住水準の達成率向上を難しくする。
- ②一層の定住性の低下につながる。



地域社会の中に身を置き、自分のまちとしての愛着を持ちながらまちづくりに目を向ける人口が減少する。



地域の相互扶助機能の更なる弱体化を招く。  
(まちづくり、子育て、福祉、環境、防犯、防災、リサイクルなど)