

豊島区法定外税検討会議

第二部会・ワンルームマンション税(第3回)

日 時；平成14年10月22日(火)午後7時～ [健康プラザとしま7階]

【配布資料】

第二部会資料2-1…豊島区の「ワンルームマンション税」構想に関する論点整理
(前回9月3日配布資料)

参考資料；「長期修繕計画(案)」…佐藤(信哉)委員提出資料

1. 論点整理における各論点ごとの検討
(資料2-1の3番～)

2. その他

2002年9月3日

豊島区の「ワンルームマンション税（仮称）」構想に関する論点整理

豊島区法定外税検討会議
第二部会長 池上岳彦

1. 何をめざすのか

(1) 安心して定住できるまちを造る

- ① 家族世帯の増大
- ② 治安、子育て支援（保育・学校環境）等

2. 問題はどこにあるのか

(2) ワンルームマンションの数が多いために住宅ストックのバランスを失っているか？
(家族世帯の割合を増やしたい、ということか？)

(3) 25㎡以下のワンルームマンションは狭すぎるのか？

- ① 2人以上の世帯として狭い、つまり単身世帯の割合を抑制したいということか？
- ② 単身世帯としても狭すぎるか？

3. どのような施策が適切か

(4) 家族世帯を「呼び込む」ための誘導政策が大事ではないか？

(ファミリーマンションが増えている他区はどのような施策を行っているかの研究)

(5) 課税よりも、都市計画の見地からの規制等のほうが適切ではないか？

- ① 課税という間接的抑制策よりも、直接的な規制のほうが効果があるのではないか？
 - A. 条例に基づく規制に対する法的な限界は、どうなっているのか？
 - B. 要綱による指導では効果がないのか？
- ② 現行制度の下で、建物の用途規制（住宅か、オフィスか）に実効性があるか？
- ③ ゾーニングの考え方をとれば、豊島区内にはワンルームマンションに適した地区もあるのではないか？
(豊島区をいくつかの地区に分けて、用途地域規制や地区計画で規制する必要性？)

④ 建築時に「負担金」を支払ってもらう方法は有効ではないか？

⑤ すべてのビル建築に際して「住宅付置義務」を課すことができないか？

(6) 仮に税を課する場合、その内容が問題となる。

① 課税の目的は何か？

- A. 25㎡以下のワンルームマンションの新築抑制
- B. 家族世帯を増やす「インセンティブ」の財源調達

(Bが主目的だとすれば、3億3000万円の税収で、何ができるのか？)

② 1戸50万円という負担で、抑制効果があるか？

③ 「3階建て以上で、1戸25㎡以下のものが15戸以上かつ総戸数の1/3以上」に課税するのでは、大規模で管理状態が比較的よいものを抑制し、管理がいきとどかない小規模なものが増えるのではないか？

以上

日本橋

長期修繕計画(案)

〈長期修繕計画（案） ご利用上の注意点〉

1. 当長期修繕計画案は、竣工時とほぼ同等水準の機能・外観を保つために、定期的
に実施する必要のある大規模修繕の実施時期および工事費用の額を予測し、それによ
って必要と考えられる修繕積立金の額を算出するために作成したものです。
2. 修繕時期は、社団法人高層住宅管理業協会の修繕周期を基に算出致しましたが、一
定期（5年程度）ごとの見直しが必要となります。また、適切な工事の時期および内
容を判定するために劣化診断等の調査を行う必要もあります。
3. 施工、環境、使用状況等による修繕周期の変動は見込んでおりません。実際の実施
時期については、建物・設備の調査診断による見極めが必要です。
4. 工事費用は、当長期修繕計画案を作成した時の実勢単価によって算出したもので
すが、初期の段階で作成する長期修繕計画案の工事項目及び数量は、あくまでも概略
であり一定周期に見直しを行う際、実際の施工項目及び数量等により長期修繕計
画案の精度を上げていく必要があります。
5. 不可測の工事、実施時期の繰り上がり、大幅な改良等には、一時負担金等で対応す
る必要が生じる場合もあります。
6. 当長期修繕計画案は、30年で設定しており、設定して最長修繕年次以降については
既出の修繕項目に加えて、設備関係の修繕周期年数等により、新たな修繕項目が
発生します。したがって、将来的にも余裕のある修繕積立金資金計画が望まれます。
7. 建築の突発的な修繕、小修繕、設備の部品交換等は、日常的に発生する修繕項目
として管理費等一般会計で支出する必要があります。

〈修繕積立金資金計画（案） ご利用上の注意点〉

1. 当修繕積立金資金計画案は、修繕積立金として徴収される金額を基にして作成して
おり、長期修繕計画案に基づき、一定期間ごとの段階的な増額計画を行っております。
実際の運用に当たっては、管理組合の集会の決議によることとなります。
2. 当修繕積立金資金計画案には、修繕積立一時金も含まれております。
実際の運用に当たっては、管理組合の集会の決議によることとなります。

長期修繕計画(案)

(単位/千円)

項目	数量	単位	周期(年)	単価(千円)	第1~7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	合計	
					第0~7年	第7~8年	第8~9年	第9~10年	第10~11年	第11~12年	第12~13年	第13~14年	第14~15年	第15~16年	第16~17年	第17~18年	第18~19年	第19~20年	第20~21年	第21~22年	第22~23年	第23~24年	第24~25年	第25~26年	第26~27年	第27~28年	第28~29年	第29~30年		
外壁関係	仮設工事	2,278	m ²	12	1,936					1,936												4,032							5,968	
	外壁(補修・洗浄)2丁掛けタイル	342	m ²	12	150					150												854							1,004	
	外壁(補修・洗浄)45三丁型外壁タイル	2,500	m ²	12	1,720					1,720												4,999							6,719	
	外壁(補修・洗浄)45三丁型外壁タイル役物	1,594	m	12	888					888												1,913							2,801	
	外壁塗装面(補修・塗装)	37	m ²	12	253					253												66							319	
	廊下・階段等天井(補修・塗装)	1,938	m ²	12	394					394												2,516							2,910	
鉄部塗装関係	玄関等ドア枠(ケレン錆止め・塗装)	71	箇所	4	300	355	355			355				355				355				355			355				2,485	
	PS等鋼製建具	131	m ²	4	150	168	168			168				168				168				168			168				1,178	
					0																								0	
防水関係	屋上防水修繕(平場)	226	m ²	12	894					1,944												1,944							3,888	
	屋上防水修繕(立上)	35	m ²	12	115					84												84							168	
	開放廊下・外階段(補修・塩ビシート張替)	475	m ²	12	1,548					4,085												4,085							8,170	
	窓・建具廻りシーリング(打ち替え)	1,674	m	12	868					2,176												2,176							4,352	
	水平打ち継ぎ目地シーリング(打ち替え)	682	m	12	284					682												682							1,364	
	タイル目地シール	987	m	12	0					1,184												1,184							2,368	
	吹付け部伸縮目地シール	66	m	12	0					86												86							172	
									2,150										2,150									2,150	6,450	
設備関係	増圧給水ポンプ(交換)	1	式	10	215				2,150									2,150										2,150	6,450	
	減圧弁修繕(給水用)	71	箇所	12	580					1,420												1,420							2,840	
	給水管(更生)	71	戸	25	4,640																	11,360							11,360	
	排水管(交換)	71	戸	35	10,150																								0	
	排水ポンプ(交換)	0	台	12	420																								0	
	照明器具(交換)※共用部のみ	116	箇所	12	1,105					1,972												1,972							3,944	
	インターホ集合玄関機(交換)	1	箇所	15	320									320														320	640	
	インターホ管理室親機・制御装置類修繕	1	式	15	310									310														310	620	
	BS・CSアンテナ(交換)	3	箇所	12	2,000					3,000												3,000							6,000	
	ブースター(交換)CATV/BS/CS用・BS/C	1	箇所	12	825					1,485												1,485							2,970	
	昇降機設備改修	1	式	30	10,000																							10,000	10,000	
	避難ハッチ(交換)	10	箇所	18	1,900										1,000														1,000	
	非難ハシゴ(交換)	0	箇所	18	0										0														0	
	自動火災報知機設備修繕	1	式	18	420										420														420	
				0																								0		
				0																								0		
その他	玄関両開きドア(交換)	1	箇所	24	300																	300							300	
	エントランス自動扉(交換)	1	箇所	24	400																	1,820							1,820	
	集合郵便受け(交換)	72	戸	18	480											1,152													1,152	
	宅配ボックス(交換)	1	式	18	1,200											1,200													1,200	
	インターロッキング補正修繕	18	m ²	15	0									144														416	560	
	屋外汚水樹修繕	2	箇所	15	840									140														1,050	1,190	
	建物診断	1	式	9	400			400								400									400				1,200	
	設備診断	1	式	18	400											400													400	
	その他修繕項目				0	26	26	20	107		1,651			45	26		228		133				2,325			20	26		712	5,345
					0																								0	
				0																								0		
				0																								0		

外壁関係	0	0	0	0	0	5,341	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,380	0	0	0	0	0	0	19,721	
鉄部塗装関係	523	523	0	0	0	523	0	0	0	523	0	0	0	523	0	0	0	523	0	0	523	0	0	0	523	0	0	3,661	
防水関係	0	0	0	0	0	10,241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,241	0	0	0	0	0	0	20,482	
設備関係	0	0	0	2,150	0	7,877	0	0	630	0	0	1,420	0	2,150	0	0	0	0	0	0	19,287	0	0	0	0	0	0	12,780	46,244
その他の	26	26	420	107	0	1,651	0	0	329	26	0	3,380	0	133	0	0	0	0	0	0	4,445	0	0	420	26	0	2,178	13,167	
各年度合計	549	549	420	2,257	0	25,633	0	0	959	549	0	4,800	0	2,806	0	0	0	0	0	0	48,826	0	0	420	549	0	14,958	103,275	

修繕積立金の推移（一棟）

名称

日本橋

一棟当りの修繕費

単位：円

		戸数↓							
A	修繕積立基金(一時金)	71	2,360,000						
B	月額合計	1ヶ月	336,000	336,000	336,000	336,000	336,000	336,000	336,000
C	年額合計	1年	4,032,000	4,032,000	4,032,000	4,032,000	4,032,000	4,032,000	4,032,000
D	年額合計累計	C×5年	20,160,000	20,160,000	20,160,000	20,160,000	20,160,000	20,160,000	20,160,000
E	累計	前年G+D	22,520,000	42,131,000	59,065,000	43,594,000	55,599,000	26,933,000	
F	修繕費 ▲	差引き額	549,000	3,226,000	35,631,000	8,155,000	48,826,000	15,927,000	
G	積立金残高	B-F	21,971,000	38,905,000	23,434,000	35,439,000	6,773,000	11,006,000	

年度別の必要修繕費

建築後の年数	年 度	長期修繕計画による必要修繕費
築1年～5年	2003～2007年	549,000 円
築6年～10年	2008～2012年	3,226,000 円
築11年～15年	2013～2017年	35,631,000 円
築16年～20年	2018～2022年	8,155,000 円
築20年～25年	2022～2026年	48,826,000 円
築25年～30年	2028～2032年	15,927,000 円
	合計	112,314,000 円

分譲価格表

11F	A1-1101 2,150万円 614,000円 21.09㎡/3.27㎡	B2-1102 2,110万円 602,000円 20.72㎡/3.22㎡	B1-1103 2,110万円 602,000円 20.72㎡/3.22㎡	B2-1104 2,110万円 602,000円 20.72㎡/3.22㎡	B1-1105 2,110万円 602,000円 20.72㎡/3.22㎡	A2-1106 2,150万円 614,000円 21.09㎡/3.27㎡	C2-1107 3,750万円 1,071,000円 42.97㎡/2.96㎡
10F	A1-1001 2,140万円 611,000円 21.09㎡/3.27㎡	B2-1002 2,100万円 600,000円 20.72㎡/3.22㎡	B1-1003 2,100万円 600,000円 20.72㎡/3.22㎡	B2-1004 2,100万円 600,000円 20.72㎡/3.22㎡	B1-1005 2,100万円 600,000円 20.72㎡/3.22㎡	A2-1006 2,140万円 611,000円 21.09㎡/3.27㎡	C2-1007 3,740万円 1,068,000円 42.97㎡/2.96㎡
9F	A1-901 2,130万円 608,000円 21.09㎡/3.27㎡	B2-902 2,090万円 597,000円 20.72㎡/3.22㎡	B1-903 2,090万円 597,000円 20.72㎡/3.22㎡	B2-904 2,090万円 597,000円 20.72㎡/3.22㎡	B1-905 2,090万円 597,000円 20.72㎡/3.22㎡	A2-906 2,130万円 608,000円 21.09㎡/3.27㎡	C2-907 3,730万円 1,065,000円 42.97㎡/2.96㎡
8F	A1-801 2,120万円 605,000円 21.09㎡/3.27㎡	B2-802 2,080万円 594,000円 20.72㎡/3.22㎡	B1-803 2,080万円 594,000円 20.72㎡/3.22㎡	B2-804 2,080万円 594,000円 20.72㎡/3.22㎡	B1-805 2,080万円 594,000円 20.72㎡/3.22㎡	A2-806 2,120万円 605,000円 21.09㎡/3.27㎡	C2-807 3,720万円 1,062,000円 42.97㎡/2.96㎡
7F	A1-701 2,110万円 602,000円 21.09㎡/3.27㎡	B2-702 2,070万円 591,000円 20.72㎡/3.22㎡	B1-703 2,070万円 591,000円 20.72㎡/3.22㎡	B2-704 2,070万円 591,000円 20.72㎡/3.22㎡	B1-705 2,070万円 591,000円 20.72㎡/3.22㎡	A2-706 2,110万円 602,000円 21.09㎡/3.27㎡	C2-707 3,710万円 1,060,000円 42.97㎡/2.96㎡
6F	A1-601 2,100万円 600,000円 21.09㎡/3.27㎡	B2-602 2,060万円 588,000円 20.72㎡/3.22㎡	B1-603 2,060万円 588,000円 20.72㎡/3.22㎡	B2-604 2,060万円 588,000円 20.72㎡/3.22㎡	B1-605 2,060万円 588,000円 20.72㎡/3.22㎡	A2-606 2,100万円 600,000円 21.09㎡/3.27㎡	C2-607 3,700万円 1,057,000円 42.97㎡/2.96㎡
5F	A1-501 2,090万円 597,000円 21.09㎡/3.27㎡	B2-502 2,050万円 585,000円 20.72㎡/3.22㎡	B1-503 2,050万円 585,000円 20.72㎡/3.22㎡	B2-504 2,050万円 585,000円 20.72㎡/3.22㎡	B1-505 2,050万円 585,000円 20.72㎡/3.22㎡	A2-506 2,090万円 597,000円 21.09㎡/3.27㎡	C2-507 3,690万円 1,054,000円 42.97㎡/2.96㎡
4F	A1-401 2,080万円 594,000円 21.09㎡/3.27㎡	B2-402 2,040万円 582,000円 20.72㎡/3.22㎡	B1-403 2,040万円 582,000円 20.72㎡/3.22㎡	B2-404 2,040万円 582,000円 20.72㎡/3.22㎡	B1-405 2,040万円 582,000円 20.72㎡/3.22㎡	A2-406 2,080万円 594,000円 21.09㎡/3.27㎡	C2-407 3,680万円 1,051,000円 42.97㎡/2.96㎡
3F	A1-301 2,070万円 591,000円 21.09㎡/3.27㎡	B2-302 2,030万円 580,000円 20.72㎡/3.22㎡	B1-303 2,030万円 580,000円 20.72㎡/3.22㎡	B2-304 2,030万円 580,000円 20.72㎡/3.22㎡	B1-305 2,030万円 580,000円 20.72㎡/3.22㎡	A2-306 2,070万円 591,000円 21.09㎡/3.27㎡	C2-307 3,670万円 1,048,000円 42.97㎡/2.96㎡
2F	A1-201 1,970万円 562,000円 21.09㎡/3.27㎡	B2-202 1,930万円 551,000円 20.72㎡/3.22㎡	B1-203 1,930万円 551,000円 20.72㎡/3.22㎡	B2-204 1,930万円 551,000円 20.72㎡/3.22㎡	B1-205 1,930万円 551,000円 20.72㎡/3.22㎡	A2-206 1,970万円 562,000円 21.09㎡/3.27㎡	C2-207 3,660万円 1,045,000円 42.97㎡/2.96㎡
1F	エントランスホール・駐車場・駐輪場						3,560万円 1,017,000円 42.97㎡/ガーデンテラス10.85㎡
東南						北西	

タイプ	号室
価格	
内消費税	
専有面積/バルコニー面積	
/ガーデンテラス面積(1Fのみ)	

タイプ	土地持分	管理費 (月額)	修繕積立金 (月額)	ルーフバルコニー 使用料(月額)	管理基金 (一括)	修繕積立基金 (一括)
A1・A1'・A2・A2'	172,327分の2,109	8,900円	4,500円	—	8,000円	32,000円
B1・B1'・B2・B2'	172,327分の2,072	8,800円	4,400円	—	8,000円	32,000円
C1・C2	172,327分の4,297	13,600円	6,000円	200円 (C1タイプのみ)	8,000円	40,000円

賃貸価格表

タイプ	号室
賃料	
専有面積/バルコニー面積 /ガーデンテラス面積(1Fのみ)	

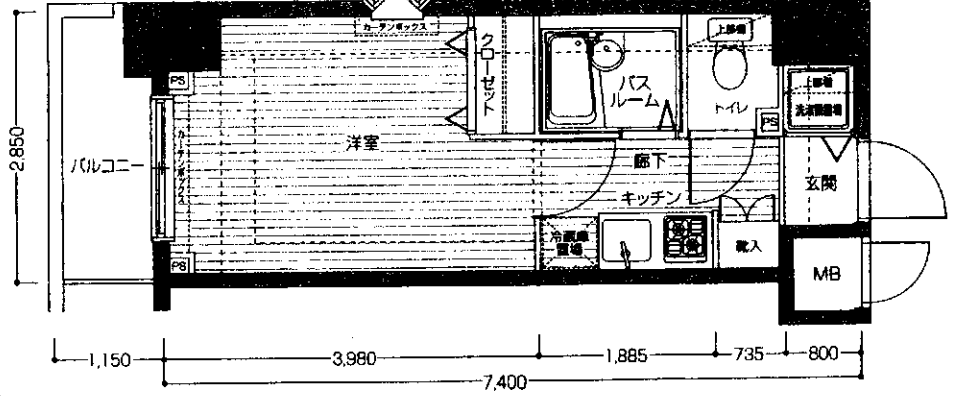
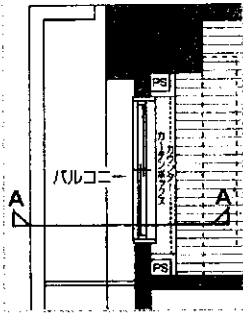
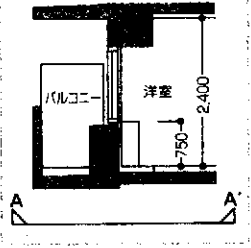
11F	A1 1101	B2 1102	B1 1103	B2 1104	B1 1105	A2 1106	C2 1107
	99,500円 21.09㎡/3.27㎡	98,000円 20.72㎡/3.22㎡	98,000円 20.72㎡/3.22㎡	98,000円 20.72㎡/3.22㎡	98,000円 20.72㎡/3.22㎡	99,500円 21.09㎡/3.27㎡	168,000円 42.97㎡/2.96㎡
10F	A1 1001	B2 1002	B1 1003	B2 1004	B1 1005	A2 1006	C2 1007
	99,000円 21.09㎡/3.27㎡	97,500円 20.72㎡/3.22㎡	97,500円 20.72㎡/3.22㎡	97,500円 20.72㎡/3.22㎡	97,500円 20.72㎡/3.22㎡	99,000円 21.09㎡/3.27㎡	167,500円 42.97㎡/2.96㎡
9F	A1 901	B2 902	B1 903	B2 904	B1 905	A2 906	C2 907
	98,500円 21.09㎡/3.27㎡	97,000円 20.72㎡/3.22㎡	97,000円 20.72㎡/3.22㎡	97,000円 20.72㎡/3.22㎡	97,000円 20.72㎡/3.22㎡	98,500円 21.09㎡/3.27㎡	167,000円 42.97㎡/2.96㎡
8F	A1 801	B2 802	B1 803	B2 804	B1 805	A2 806	C2 807
	98,000円 21.09㎡/3.27㎡	96,500円 20.72㎡/3.22㎡	96,500円 20.72㎡/3.22㎡	96,500円 20.72㎡/3.22㎡	96,500円 20.72㎡/3.22㎡	98,000円 21.09㎡/3.27㎡	166,500円 42.97㎡/2.96㎡
7F	A1 701	B2 702	B1 703	B2 704	B1 705	A2 706	C2 707
	97,500円 21.09㎡/3.27㎡	96,000円 20.72㎡/3.22㎡	96,000円 20.72㎡/3.22㎡	96,000円 20.72㎡/3.22㎡	96,000円 20.72㎡/3.22㎡	97,500円 21.09㎡/3.27㎡	166,000円 42.97㎡/2.96㎡
6F	A1 601	B2 602	B1 603	B2 604	B1 605	A2 606	C2 607
	97,000円 21.09㎡/3.27㎡	95,500円 20.72㎡/3.22㎡	95,500円 20.72㎡/3.22㎡	95,500円 20.72㎡/3.22㎡	95,500円 20.72㎡/3.22㎡	97,000円 21.09㎡/3.27㎡	165,500円 42.97㎡/2.96㎡
5F	A1 501	B2 502	B1 503	B2 504	B1 505	A2 506	C2 507
	96,500円 21.09㎡/3.27㎡	95,000円 20.72㎡/3.22㎡	95,000円 20.72㎡/3.22㎡	95,000円 20.72㎡/3.22㎡	95,000円 20.72㎡/3.22㎡	96,500円 21.09㎡/3.27㎡	165,000円 42.97㎡/2.96㎡
4F	A1 401	B2 402	B1 403	B2 404	B1 405	A2 406	C2 407
	96,000円 21.09㎡/3.27㎡	94,500円 20.72㎡/3.22㎡	94,500円 20.72㎡/3.22㎡	94,500円 20.72㎡/3.22㎡	94,500円 20.72㎡/3.22㎡	96,000円 21.09㎡/3.27㎡	164,500円 42.97㎡/2.96㎡
3F	A1 301	B2 302	B1 303	B2 304	B1 305	A2 306	C2 307
	95,500円 21.09㎡/3.27㎡	94,000円 20.72㎡/3.22㎡	94,000円 20.72㎡/3.22㎡	94,000円 20.72㎡/3.22㎡	94,000円 20.72㎡/3.22㎡	95,500円 21.09㎡/3.27㎡	164,000円 42.97㎡/2.96㎡
2F	A1 201	B2 202	B1 203	B2 204	B1 205	A2 206	C2 207
	90,500円 21.09㎡/3.27㎡	89,000円 20.72㎡/3.22㎡	89,000円 20.72㎡/3.22㎡	89,000円 20.72㎡/3.22㎡	89,000円 20.72㎡/3.22㎡	90,500円 21.09㎡/3.27㎡	163,500円 42.97㎡/2.96㎡
1F	エントランスホール・駐車場・駐輪場						C1 101
							158,500円 42.97㎡/ガーデンテラス10.85㎡

東南

北西

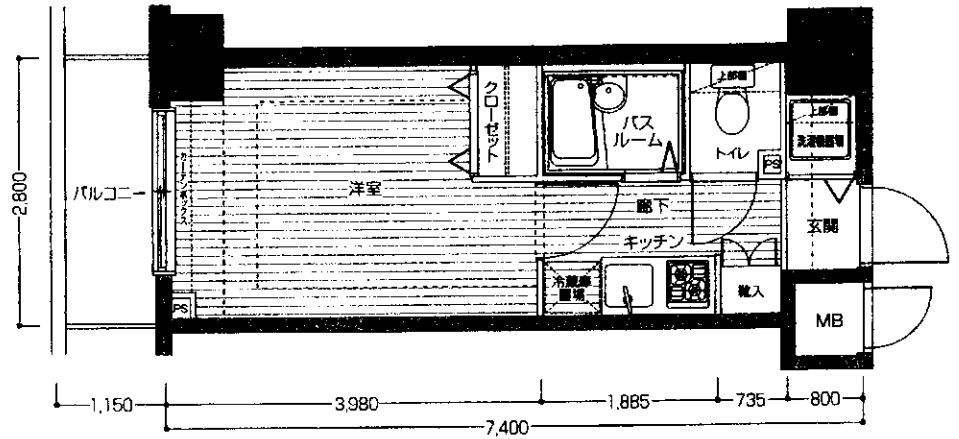
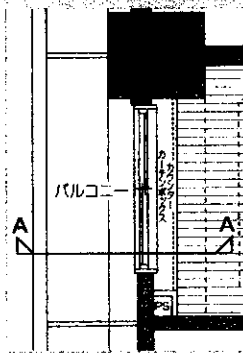
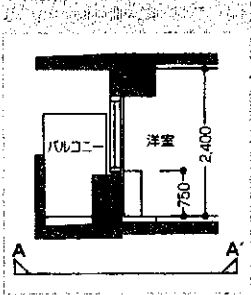
A1A1・A2A2 type

- 専有面積 / 21.09 m²
- バルコニー面積 / 3.27 m²
- ※ A2・A2'typeは反転タイプとなります。



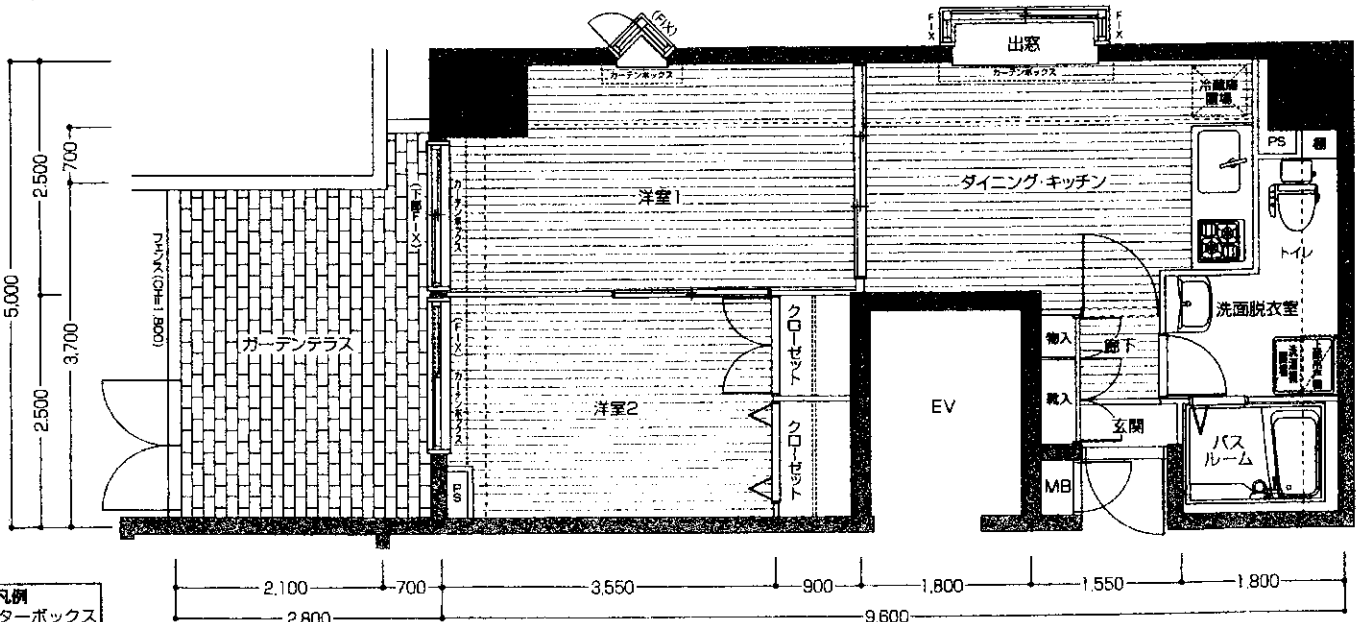
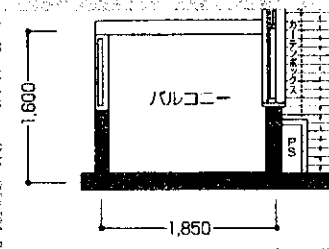
B1・B1'・B2・B2'type

- 専有面積 / 20.72 m²
- バルコニー面積 / 3.22 m²
- ※ B2・B2'typeは反転タイプとなります。



C1・C2 type

- 専有面積 / 42.97 m²
- ガーデンテラス面積 / 10.85 m² *C1type
- バルコニー面積 / 2.96 m² *C2type



凡例
 MB メーターボックス
 PS パイプスペース

● 施工上の理由および改良のため若干変更する場合がありますので、あらかじめご了承ください。● 方位記号は若干誤差が生じる場合があります。正確な方位は設計図書にてご確認ください。

ファミリー世帯の定住化を促進するための住宅施策と経費

事業名	事業概要	実績	これまでに支出した経費	住宅の管理運営経費	備 考
(1) 区民住宅の供給 (公共賃貸住宅)	<p>中堅所得ファミリー世帯向けに、優良な賃貸住宅を供給する。</p> <p>民間事業者に対する建設費補助住宅を20年間借上げ入居者の所得に応じた家賃補助</p> <p>区に対して、国と東京都からの補助がある。</p>	16団地 312戸	<p>7～12年度の建設費補助額 828百万円 うち一般財源 240百万円</p> <p>(戸あたり平均の経費) 265万円 一般財源 77万円</p>	<p>13年度 763百万円 うち一般財源 112百万円</p> <p>(戸あたり平均の経費) 245万円 一般財源 36万円</p>	<p>新税の使途として検討</p> <p>1億円の税収により対応可能な事業量</p> <p>建設費補助 130戸分 管理運営経費 278戸の一年分</p>
(2) 都心共同住宅の供給 (民間の分譲・賃貸住宅)	<p>民間事業者等が行う良質な共同住宅の供給を誘導する。 (敷地面積300㎡以上)</p> <p>民間事業者に対する建設費補助</p> <p>区に対して、国と東京都からの補助がある。</p>	5団地 530戸	<p>7～12年度の建設費補助額 1,467百万円 うち一般財源 367百万円</p> <p>(戸あたり平均の経費) 277万円 一般財源 70万円</p>	/	<p>新税の使途として検討</p> <p>1億円の税収により対応可能な事業量</p> <p>建設費補助 143戸分 なお、優良建築物等整備事業も類似事業として検討対象としていく。</p>
(3) ファミリー世帯 住み替え 家賃助成事業 (家賃補助)	<p>区内の良質な賃貸住宅に住み替えるファミリー世帯に対して、家賃の一部を助成する。</p> <p>単独事業</p>	延べ 125世帯 に補助	<p>6～13年度の家賃補助額</p> <p>一般財源 226百万円</p> <p>(世帯あたり平均経費) 一般財源 181万円</p>	/	<p>新たな住宅供給に直接つながらないため、新税の使途とはしない方向</p>

ワンルームマンションの規制、指導等に関する手法について

分類	名称等	制度概要	決定・制定の主体	具体例	可能性、実効性、効果等
法令に基づくもの	都市計画法（§8）に基づく用途地域規制	都市の計画的な土地利用を実現するために、12種類の用途地域ごとに建築物の用途を制限している。	都市計画決定 東京都	世田谷区などで、住戸面積の最低限度を地区計画で定めている。	ワンルームマンションを規制できる制度はない。 不可
	都市計画法（§12の4）に基づく地区計画制度	一定地区内の地権者の合意形成により、建築物の用途制限など、地区独自のルールを都市計画として定めるもの。 実効性を担保するために、勧告制度あり。	都市計画決定 豊島区		地区計画は、地域住民等の合意形成が前提となっており、その上でワンルームマンションの制限を定めることは可能であるが、地域が限定される。
	建築基準法（§68の2）に基づく地区計画区域内の建築制限に関する条例	上記の地区計画で定めた内容を、建築制限として条例に定めるもの。	条例制定 豊島区	また、世田谷区では、地区計画に対応し、住戸面積の最低限度を定めた条例を制定している。	条例の制定は、法的に問題はないとされているが、これまで、裁判で争われた事例はない。 地域が限定される
	建築基準法（§69）に基づく建築協定	一定の区域内の住民が、全員の同意により、建築物の敷地、構造、用途、形態等に関する基準を定め、協定として締結するもの。	認可 特定行政庁	中野区では、長屋及び共同住宅の建築を制限した事例がある。 区内では、壁面線や総合設計制度の公開空地の担保を目的とした事例がある。	私法上の契約と解されており、建築確認の審査対象にはならない。 地域が限定される 実効性が担保されない
条例に基づくもの	地方自治法（§14の1）に基づく条例（権利義務規制タイプ）	地方公共団体は法令に違反しない限りにおいて、自治体の事務に関するものについて、条例を制定することができる。 権利義務に関わる規制を定める条例。 法令が、規制している同一事項について、さらに厳しい規制をする「上乘せ条例」、法令が一定の基準を設けている場合に、それ以外の事項を追加的に規制する「横出し条例」などがある。	条例制定 豊島区	ワンルームマンションを規制した条例の実例はない。 しかし、全国一律の基準では、地域の実情に対応できないと考える自治体が独自の条例を定め、規制を行ってきており、条例と法令との関係が争点となった裁判例は多くある。	土地利用に関する条例制定権を制約する論拠として、「国民の財産権に対する制約の全国的な公平性・平等性の確保」が挙げられている。 ワンルームマンションを規制する豊島区独自の条例の制定については、全く可能性がないとは言えないが、判例をみる限り困難である。 困難である
	地方自治法（§14の1）に基づく条例（誘導・指導タイプ、指導要綱の条例化）	上記と異なり、権利義務に関わる規制を定めるのではなく、指導内容や努力義務を定める条例。 「指導要綱に基づく行政指導」を「条例に基づく行政指導」に格上げするもの。		「世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例」など。 ワンルーム建築物におけるファミリー向け住戸の設置として、「...㎡以上となるよう努めなければならない。」と規定している。	豊島区においても、指導要綱の条例化は検討している。 議会の議決により制定された条例であり、行政手続等少なからず意味がある。 しかし、上記の権利義務規制タイプの条項を盛り込まない限り、行政指導の域を出るものではない。 実効性が担保されない
指導要綱に基づくもの	中高層集合住宅建築指導要綱などによる住戸等の規模の制限	全国一律の法令では対処しきれない地域の課題に対処するため、法令に根拠規定がない場合でも、非権力的な手法として行政指導の内容を定めたもの。	要綱制定 豊島区（区長決裁）	豊島区をはじめ、各区で制定されている。 豊島区では最低の住戸面積を20㎡としている。	広く定着しており、社会的に無理のない範囲の指導であれば、受け入れられ、一定の実効性がある。 しかし、ワンルームマンションについて、基準を引き上げれば、実効性に影響が出る可能性がある。 実効性が不明である
	開発協力金の要請	実態は寄付のお願いである。 指導要綱に基づき、計画的なまちづくりを進める観点から、大規模開発等の事業者に対し、協力金を求めるもの。 開発協力金の使途を、ファミリー一定住化など、住宅政策等に特定している場合が多い。		オフィスなど業務系の土地利用ばかりが増え、人口定住化に悩む都心区を中心に、制度化されている。 大規模事業者から、一定の理解が得られ、機能している。	本来的にワンルームマンションの規制を目的とした制度ではない。 業務系よりも住宅系の建築物が多く供給されている豊島区では、住宅そのものの付置義務は採用する必要がない。 ファミリー住戸誘導のための協力金や、ファミリー住戸の付置義務として定めた場合でも、強制力がないことから、確実に協力が得られるとは限らない。
	住宅付置の要請	上記と同様に、大規模開発において、一定の住宅付置を指導するもの。			実効性が担保されない