

# 豊島区法定外税検討会議専門委員会(第六回)

日 時 ; 平成15年6月24日(火)午後6時30分 ~ [健康プラザとしま7階]

## 【配付資料】

資料6 - 1 ; ワンルームマンション税についての考え方の整理

資料6 - 2 ; 各区のワンルームマンション建設に関する指導強化の取組み

資料6 - 3 ; 住戸規模別の住宅ストックの変化

資料6 - 4 ; 豊島区内におけるワンルームマンションの立地状況について  
(平成11~13年度着工ベース)

## 1. 「ワンルームマンション税」に関する論点の検討

## 2. その他

## ワンルームマンション税についての考え方の整理

豊島区の住宅のストックは、30㎡未満が41%であり、他区と比較して、狭小なものに偏っている。近年の供給状況をもみても狭小な住宅の供給が多い(共同住宅では25㎡以下が38%、30㎡以下が48%)。賃貸・分譲ともにマンションの建設は投資行動の側面が強い。投資である以上、収益の最大化とリスクの最小化が求められる。その結果、市場では収益を優先するかたちで、狭小なワンルームマンションが供給され続けている。

狭小なワンルームマンションの収益の基盤は、豊島区の交通利便性や都市基盤、住宅・住環境など、区民の負担により築いてきた「地域の環境」である。そこから、受益を受け、高い収益をあげている。

住宅に関する政策判断.....既に十分ある狭小な住戸を抑制し、ファミリー向けの住宅を増やすべき。  
(住宅ストックのバランス回復)

ワンルームマンション税構想.....豊島区の住宅ストックを一つの「環境」としてとらえている。  
 「環境」を改善しない供給行動(小規模で収益率が高い)に課税し抑制(「環境」を守るための負担)  
 「環境」の改善に寄与する供給行動(収益率が標準的)にインセンティブを付与し誘導

## 税以外の手法について

狭小なワンルームマンションの供給に対処する手法として、用途地域制限や独自条例の制定等により法的強制力をもって規制することは困難。地区計画制度については、法が道を開いていると思われるが、関係権利者の合意形成が前提であり、全区的に導入することは現実的に困難である。

現在、区の指導要綱により、20㎡を住戸面積の下限と定めて指導しており、業界の協力の下、効果をあげている。しかし、この下限を25㎡(または35㎡)まで引き上げることは、理解が得られず、実効性が低下するおそれがある。

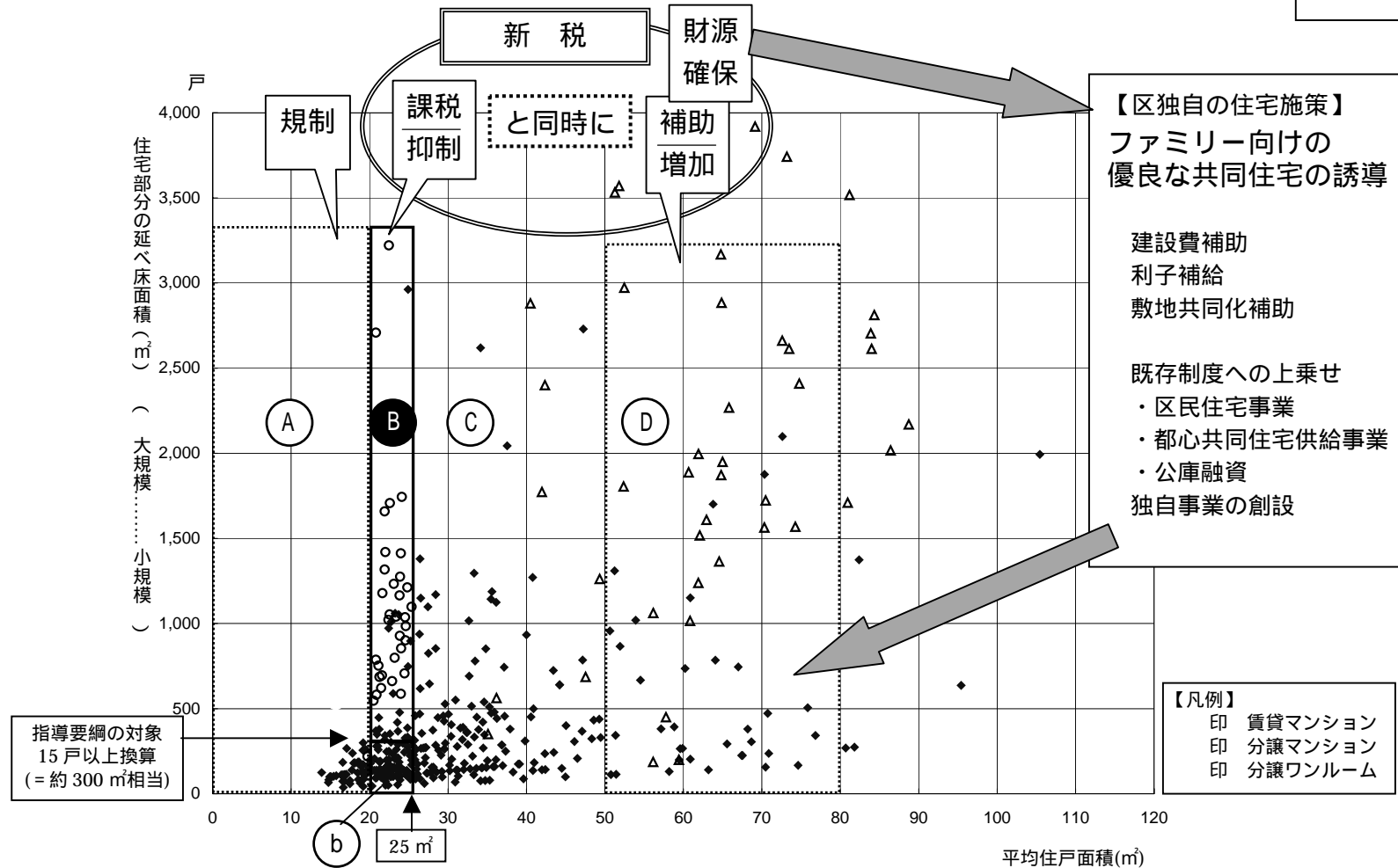
また、指導要綱における住戸面積の下限20㎡は、単身世帯の最低居住水準が18㎡であることに着目したものである。現在、指導要綱の条例化を予定している。25㎡(または35㎡)までの部分に対して、規制的なアプローチを行うことは、地域特性や業界の理解等を含め、慎重に検討している。

25㎡(または35㎡)までの部分に対しては、抑制的アプローチが適当であり、そのための手法として「課税」は有効な手段である。

世田谷区や渋谷区では、条例を制定し、一定規模以上のワンルームマンションに対して、ファミリー住戸(39㎡又は40㎡以上)を一定割合で「付置」する指導を行っている。条例であるが、内容は努力規定である。「付置」というかたちでは、小規模物件には過大な負担となるため、両区とも床面積1,500㎡以上程度の大規模な物件を対象としている。

新税構想では、1,500㎡未満より規模の小さい物件も対象としており、世田谷区や渋谷区が行っている「付置」制度では、新税構想と同等の効果を期待することは困難である。

豊島区における共同住宅の着工状況(平成11~13年度、438件)



### 【左図の説明】

- A** 規制したい部分 [52件、375戸]  
 住宅政策の中で、単身世帯の最低居住水準を18㎡と設定しており、それ以下は原則として規制したいと考えている。法的担保はないが、指導要綱により一定規模以上の建築について、住戸面積20㎡を下限として定めている。業界の理解を得ており、実効性あり。
- B** 抑制したい部分(新税の課税対象に相当する部分) [54件、1980戸]  
 バランス回復のためには35㎡程度まで課税対象を拡大すべきという意見。指導要綱による生活環境施設(駐車場、緑地、ごみ置き場等)の整備を指導している。一定の高度利用が可能な土地なら、新税の財源を活用したインセンティブによりDへ誘導。(○b部分[81件、505戸]は、構想案では課税対象としていない。)
- C** ○Dに移行させたい部分  
 バランス回復のためには35㎡程度まで課税対象を拡大すべきという意見。一定の高度利用が可能な土地なら、新税の財源を活用したインセンティブによりDへ誘導。
- D** 増加させたい部分  
 住宅政策では、住宅ストックのバランスを回復させるうえで、ファミリー住戸として50㎡以上ファミリー向け住戸の供給を誘導したいと考えている。

## 各区のワンルームマンション建設に関する指導強化の取り組み

区名	主な目的	根拠法令等	指導対象(ワンルームの定義等)	居室面積に関するワンルームマンションへの指導内容
世田谷区	ワンルームマンション 建築物に対する 指導強化  指導要綱の条例化 (努力義務として基準を定める タイプ)	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 (平成14年4月1日施行)	(1) 住居系・準工業地域内 階数3以上、住戸専用面積 <u>40㎡未満</u> 、 住戸数12以上の共同住宅等 (2) 商業系地域内 階数3以上、住戸専用面積 <u>40㎡未満</u> 、 住戸数15以上の共同住宅等 ( 従前の「30㎡未満」を拡大)	(1) 住戸専用面積の下限(～としなければならない。) 住居系・準工業地域..... <u>25㎡以上</u> 商業系地域..... <u>21㎡以上</u> (2) ファミリー向け住戸の設置(～努めなければならない) <u>述べ面積が1,500㎡以上でワンルーム住戸が30戸以上の場合</u> 一定以上の戸数【(ワンルーム住戸数-30)/2】を <u>40㎡以上</u> とし、 かつ、平均の住戸専用面積が <u>50㎡以上</u> となるようにする。
渋谷区	指導要綱の条例化 (努力義務として基準を定める タイプ)	渋谷区ワンルームマンション等建築物の建築に関する住環境の整備に関する条例 (平成15年1月1日施行)	階数3以上、住戸専用面積 <u>29㎡未満</u> 、 住戸数15以上、かつ、当該住戸数が総戸数の3分の1以上の建築物 ( 従前の「25㎡未満」を拡大)  一つの「住戸内を個室ごとに賃貸借するもので個室が15戸以上のもの」も対象	(1) 住戸専用面積の下限(～努めなければならない) 第一種・第二種低層住居専用地域..... <u>20㎡以上</u> その他の用途地域..... <u>18㎡以上</u> (2) ファミリー向け住戸の設置(～努めなければならない) 平成9年度から要綱で実施している。 <u>これまでの実績でみるとワンルーム住戸が50戸以上の場合が該当</u> ファミリー向け住戸(専用面積が <u>39㎡以上</u> の住戸)を下記により設置 一種・二種低層住居専用地域.....(総戸数-20)×1/3以上 商業地域.....(総戸数-40)×1/5以上 上記以外の用途地域.....(総戸数-30)×1/5以上
千代田区	指導要綱の改正	千代田区ワンルーム形式集合建築物に関する指導要綱 (平成15年1月1日施行)	階数4以上、住戸専用面積 <u>30㎡以下</u> 、 住戸数10以上の集合住宅	(1) 住戸専用面積の下限(設計上の留意事項として) 用途地域にかかわらず..... <u>22㎡以上</u> とする。 (2) 建築主、建築物所有者等の責務 周辺の生活環境への配慮(防音、防振、防臭、プライバシー保護) 入居者に対し住民登録や町会等加入を指導、住宅以外の用途への転用防止 (3) 入居者の責務 建物の使用規則等で定める禁止事項の遵守、良好な近隣関係の形成
中央区	ワンルームマンション 建築物の抑制  地区計画の変更  (中央区では区内85%の区域で 地区計画を導入している。)	都市計画法に基づく地区計画変更 (平成15年2月決定) 建築基準法に基づく建築条例改正 (平成15年7月1日施行)  (法的制限)	(1) 地区計画を決定している全ての地域 (区内85%の区域)における共同住宅  (2) 地区計画を決定している一部の地域に おける容積率緩和対象の共同住宅	(1) オールワンルーム計画の建築を制限(ファミリー向け住戸の設置) <u>住戸数が10戸以上の計画</u> <u>40㎡以上</u> 住戸の床面積の合計が、住宅の用途に供する部分の床面積の1/3 未満の建築物は建築できない。 (2) 容積率緩和の対象の限定 共同住宅のうち、容積率の緩和の対象となる住戸の規模を、床面積 <u>40㎡以上</u> の住戸に限定。 また、ウイークリーマンション等はホテルとみなし、住宅としての容積率緩和 の対象から除外。

住戸規模別の住宅ストックの変化（昭和53年と平成10年の比較）（住宅・土地統計調査）

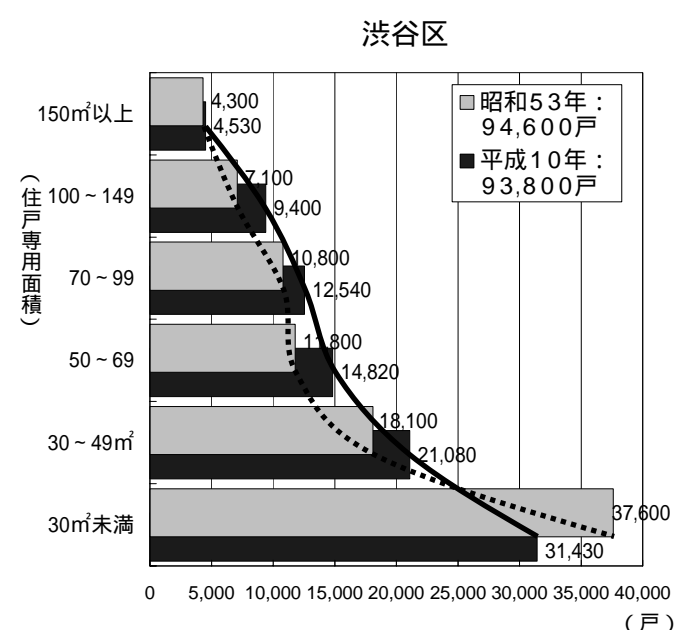
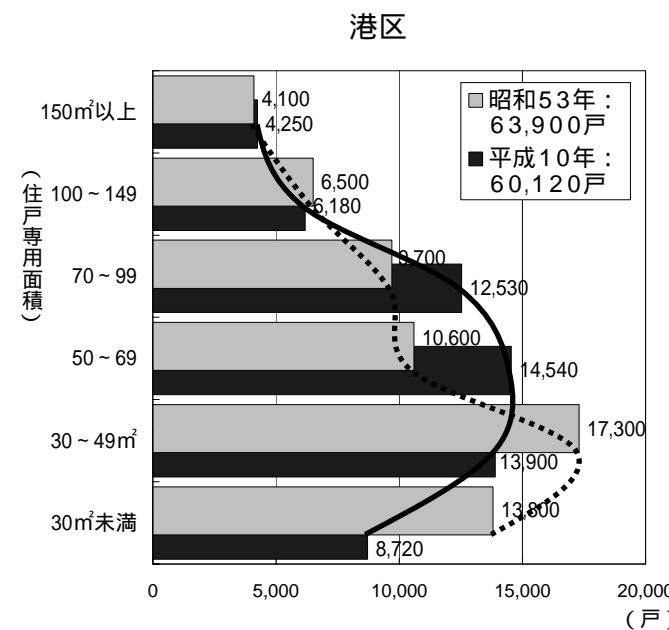
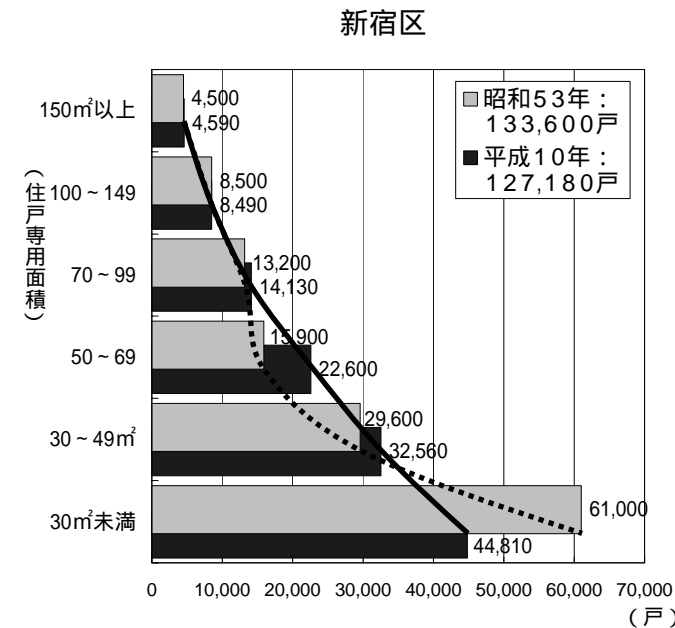
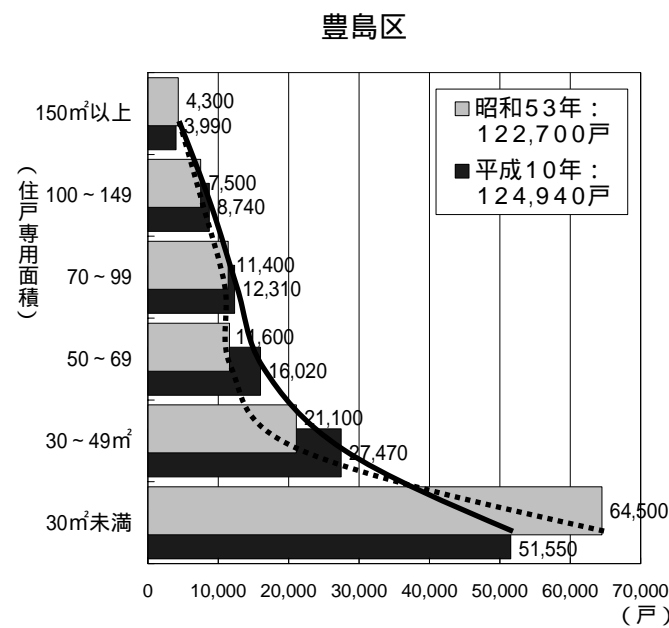
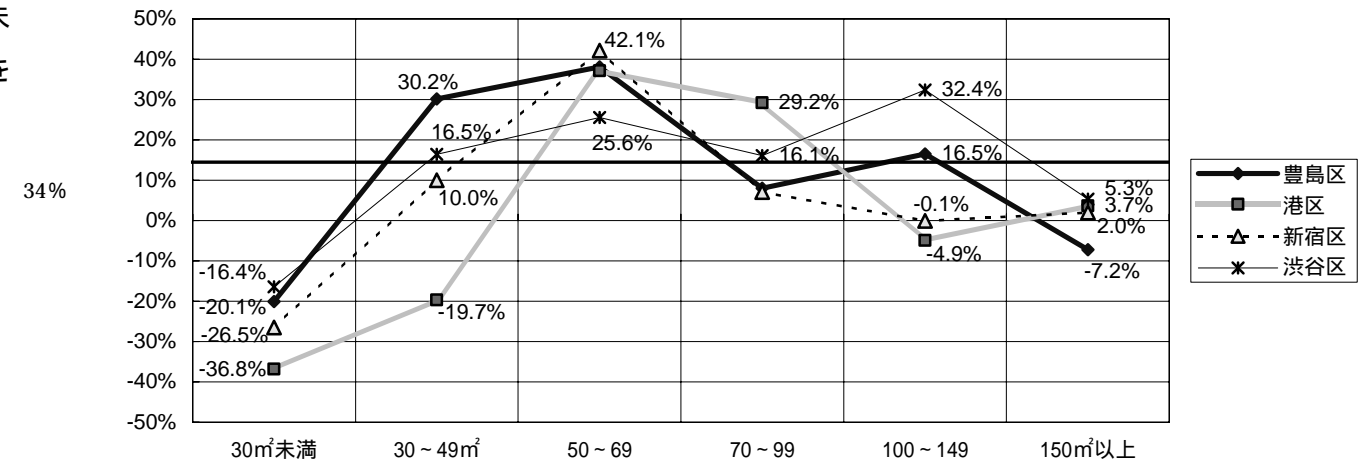
4区とも、30㎡未満の狭小な住宅は、戦後の木賃アパートの建替え等により減少傾向にある。その減少率は、港区36.8%、新宿区26.5%に対して、豊島区は20.1%にとどまっている。

豊島区では、昭和53年時点において既にストックの偏りが大きい。そして、その後20年間に於いて、30㎡未満の部分の減少と50～69㎡や70～99㎡部分の増加が小さかったことが、今日の狭小に偏った住宅ストックを決定づけていることがわかる。

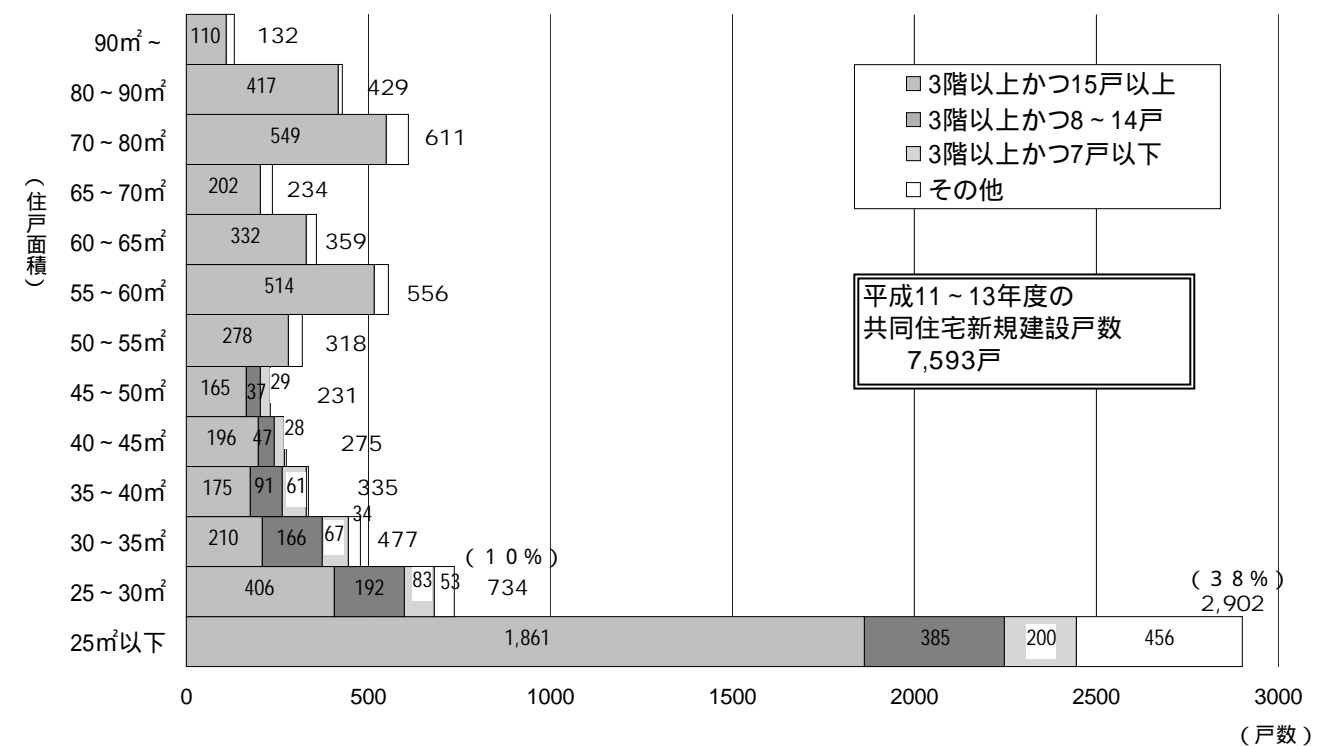
近年では、共同住宅を中心に、20～25㎡以下の住戸の供給が圧倒的に多くなっている。

平成11～13年の共同住宅の着工状況を見ると、25㎡以下が38%、30㎡以下では48%を占めている。

住宅規模別の住宅ストック、20年間の増減率



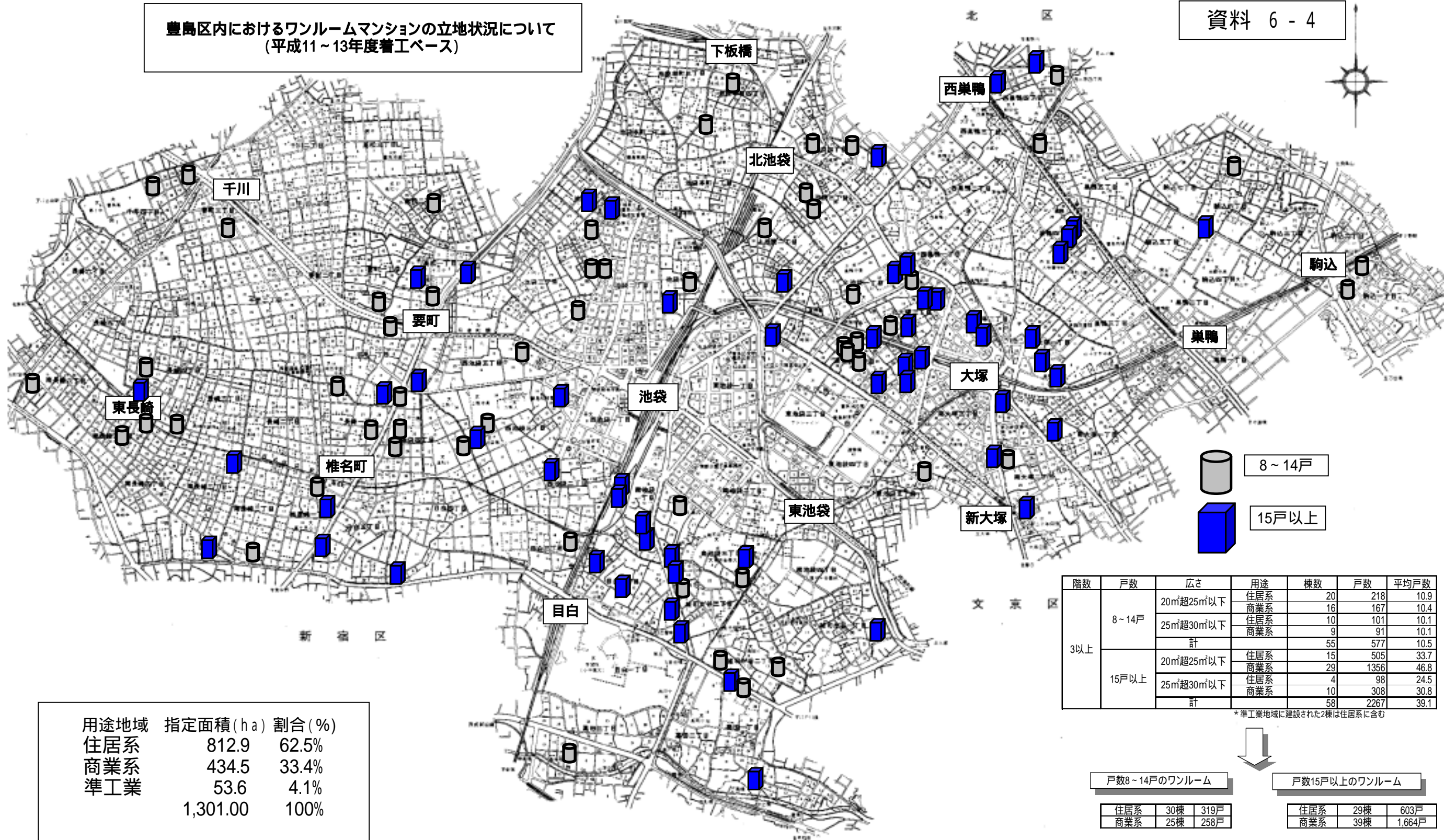
豊島区における共同住宅の新規着工状況（平成11～13年度）





豊島区内におけるワンルームマンションの立地状況について  
(平成11~13年度着工ベース)

資料 6 - 4



用途地域	指定面積 (ha)	割合 (%)
住居系	812.9	62.5%
商業系	434.5	33.4%
準工業	53.6	4.1%
	1,301.00	100%

階数	戸数	広さ	用途	棟数	戸数	平均戸数
3以上	8~14戸	20m超25m以下	住居系	20	218	10.9
			商業系	16	167	10.4
		25m超30m以下	住居系	10	101	10.1
	商業系	9	91	10.1		
	計	55	577	10.5		
	15戸以上	20m超25m以下	住居系	15	505	33.7
商業系			29	1356	46.8	
25m超30m以下		住居系	4	98	24.5	
商業系	10	308	30.8			
計	58	2267	39.1			

\*準工業地域に建設された2棟は住居系に含む

戸数8~14戸のワンルーム			戸数15戸以上のワンルーム		
住居系	30棟	319戸	住居系	29棟	603戸
商業系	25棟	258戸	商業系	39棟	1,664戸