

第1回、第2回検討会議における議論の整理

第3回会議で、狭小住戸集合住宅税(以下、本税)のあり方を検討していくにあたり、第1、2回会議での検討内容を基に、下記の通り整理した。

1. 豊島区における本税の考え方

住宅マスタープランにおける本税の位置づけとしては、本税は良好な住宅ストックバランスを形成する(目的)ための手段の一つであり、本税の趣旨は狭小な住戸の建設を抑制することである。

[第2回 資料2-2-1、2より]

住宅マスタープランでは、住宅ストックバランスの適正化の指標として、「住戸面積 50 m²以上の割合」、「最低居住面積水準」等を設定している。また、本税によって狭小な住戸から構成される共同住宅の建設を抑制することで、目標の達成を図ることが明記されている。

2. 豊島区の住宅ストック等の状況

【ストック】

住宅土地統計調査の結果から、豊島区は類似4区(※)の中で狭小住戸の抑制が限定的である。

※類似4区…世帯構成、年齢構成が近似する新宿・渋谷・中野・豊島の4区

[第1回 資料1-6より]

【参考3-1】参照

【フロー】

狭小住戸の建築確認申請の戸数について、税導入後、課税対象となる住戸は減少したが、課税対象外となる1物件中8戸以下の狭小住戸は急増した。

[第2回 資料2-6-1より]

本税導入前 11～15 年度平均と導入後 16～29 年度平均で比較すると、課税対象の 30 m²未満の戸数が 1,069 戸→771 戸と 28%減少しているのに対し、課税対象外の戸数は 271 戸→533 戸と 96%増加しており、30 m²未満全体で見ると、1,340 戸→1,304 戸と 3%の減少にとどまっている。

以上の状況から、本税の課税対象に関しては一定の効果が見られる一方、課税対象にならない狭小住戸が増加しているため、狭小住戸の抑制効果は限定的なものとなっている。

3. 各区の集合住宅建設にかかる規制の手法について

【条例、要綱等による規制】

各区の建築規制の内容、ワンルームの定義などは多様である。豊島区はファミリー附置規定を置いていないところに特徴がある。

〔第2回 資料2-3より〕

他区のマンション建築にかかる規制内容を調査した結果、ワンルーム及びファミリー面積の定義、最低面積等の規制内容は各区様々であった。面積の根拠は、いずれも住生活基本計画からの数字と思われるが、「最低居住面積」か「誘導居住面積」か、また、何人世帯を想定するかは各施策の趣旨により異なっている。

本税は、税創設時より「2人世帯の最低居住水準未滿」をワンルームと定義しているが、税創設時からの経緯を考えると、他の基準に変更することは論理的に難しい。

また、ファミリータイプ住戸の付置については21区が規定している中で、豊島区は本税により同様の効果が得られるとして、規定していない。

【地区計画による規制】

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である。

〔第2回 資料2-4より〕

地区計画により、集合住宅の住戸専用面積の規制をかけている区が14区あるが、そのうち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(約61%)であり、それ以外の区は数%程度である。