

## 狭小住戸集合住宅税新設の背景とその後

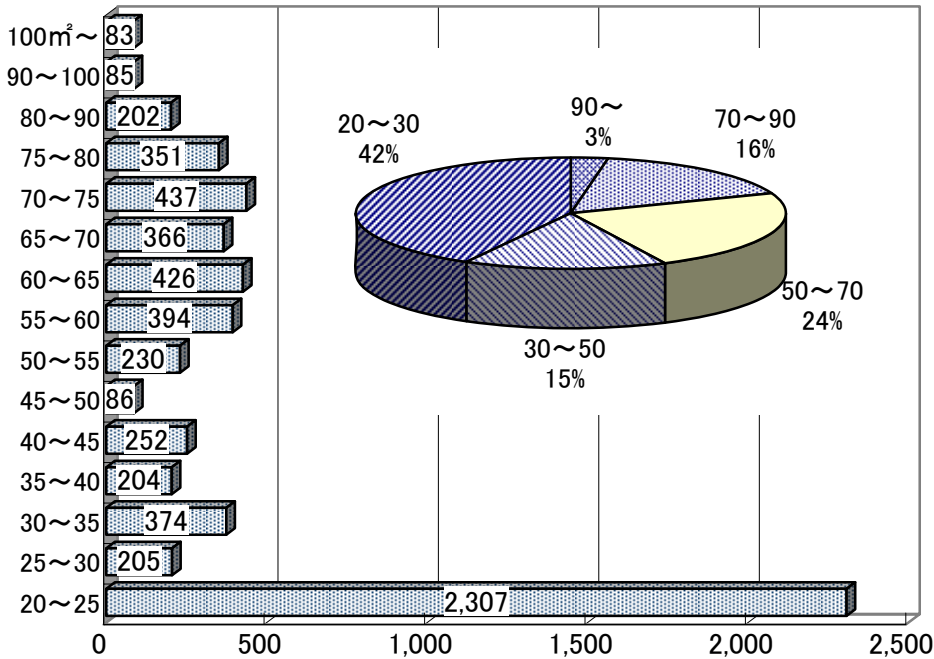
1. 狭小住戸集合住宅税の考え方(創設時の状況認識).....	1
2. 人口・世帯に関する動向.....	3
人口に関する動向.....	3
年齢構成に関する動向.....	5
世帯構成に関する動向.....	7
3. 住宅ストックに関する動向.....	9
住宅ストックに関する動向.....	9
各区の住宅ストックに関する動向.....	11

# 1. 狭小住戸集合住宅税の考え方(創設時の状況認識)

## 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。

単位：戸

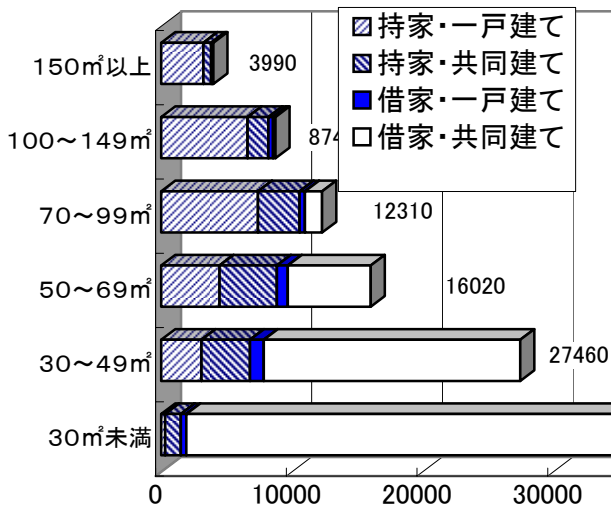


住宅ストックの偏りを助長

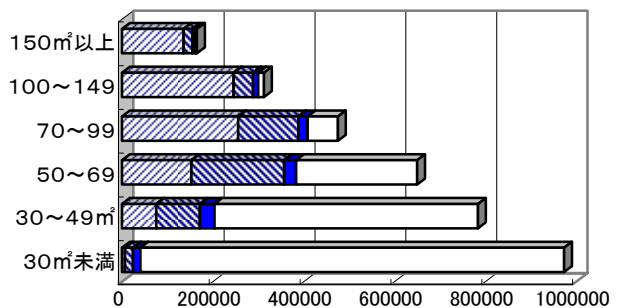
## 2. 狭あいなものに偏った住宅ストック

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。

豊島区 住宅の延べ面積別所有・建て方の構成(平成)



特別区全体 同調査

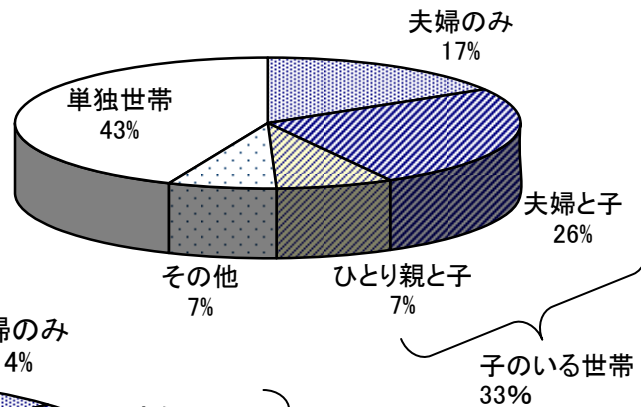


ファミリー層の減少  
単身世帯の増加

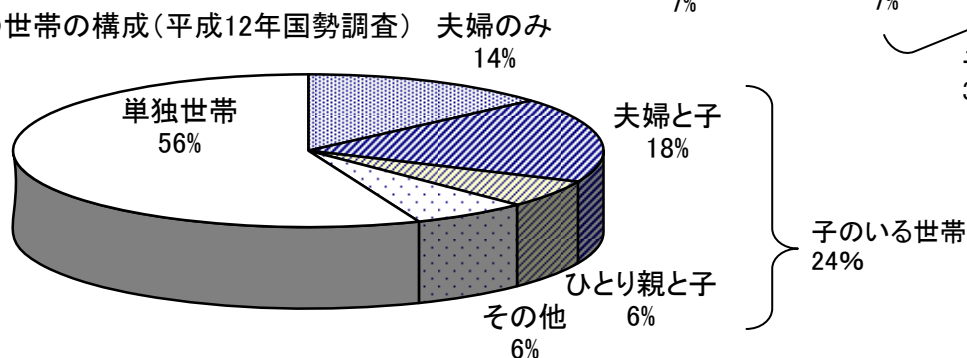
### 3. 偏った世帯構成

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43%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)



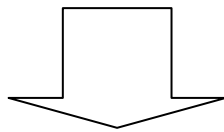
豊島区の世帯の構成(平成12年国勢調査)



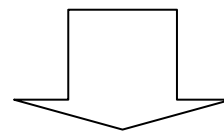
住宅ストックのあり方が、地域社会のあり方を長期的に固定してしまう。

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。



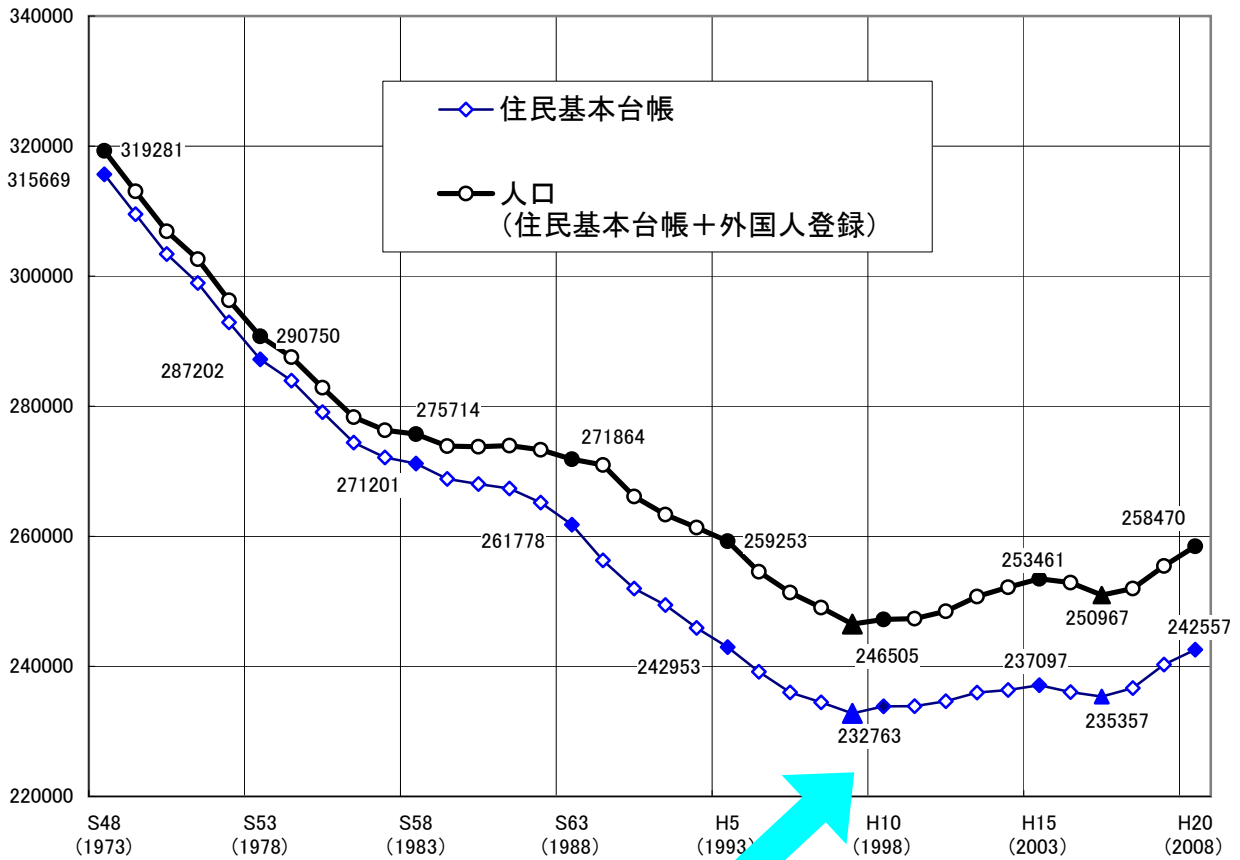
地域社会の中に身を置き、自分のまちとしての愛着を持ちながらまちづくりに目を向ける人口が減少する。



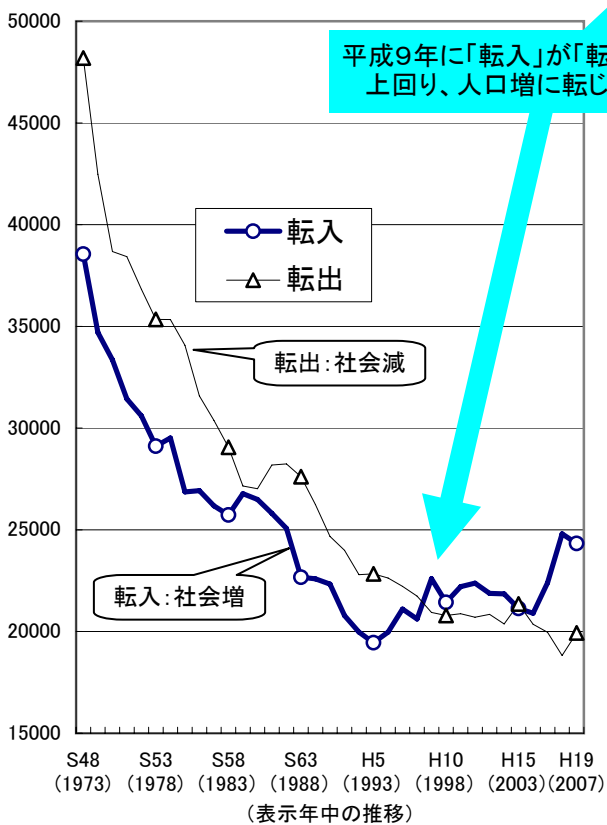
地域の相互扶助機能の更なる弱体化を招く。  
(まちづくり、子育て、福祉、環境、防犯、防災、リサイクルなど)

## 2. 人口・世帯に関する動向

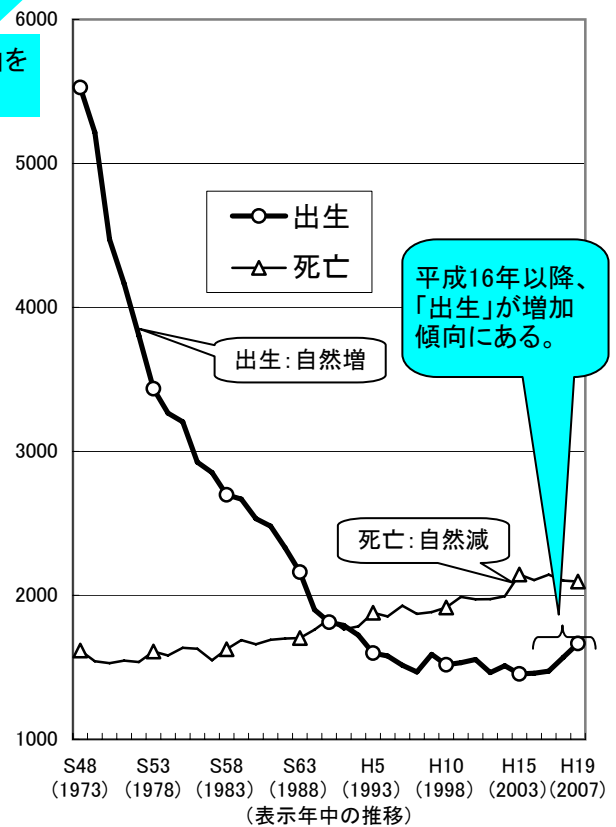
豊島区人口の推移



豊島区人口「社会動態」の推移



豊島区人口「自然動態」の推移

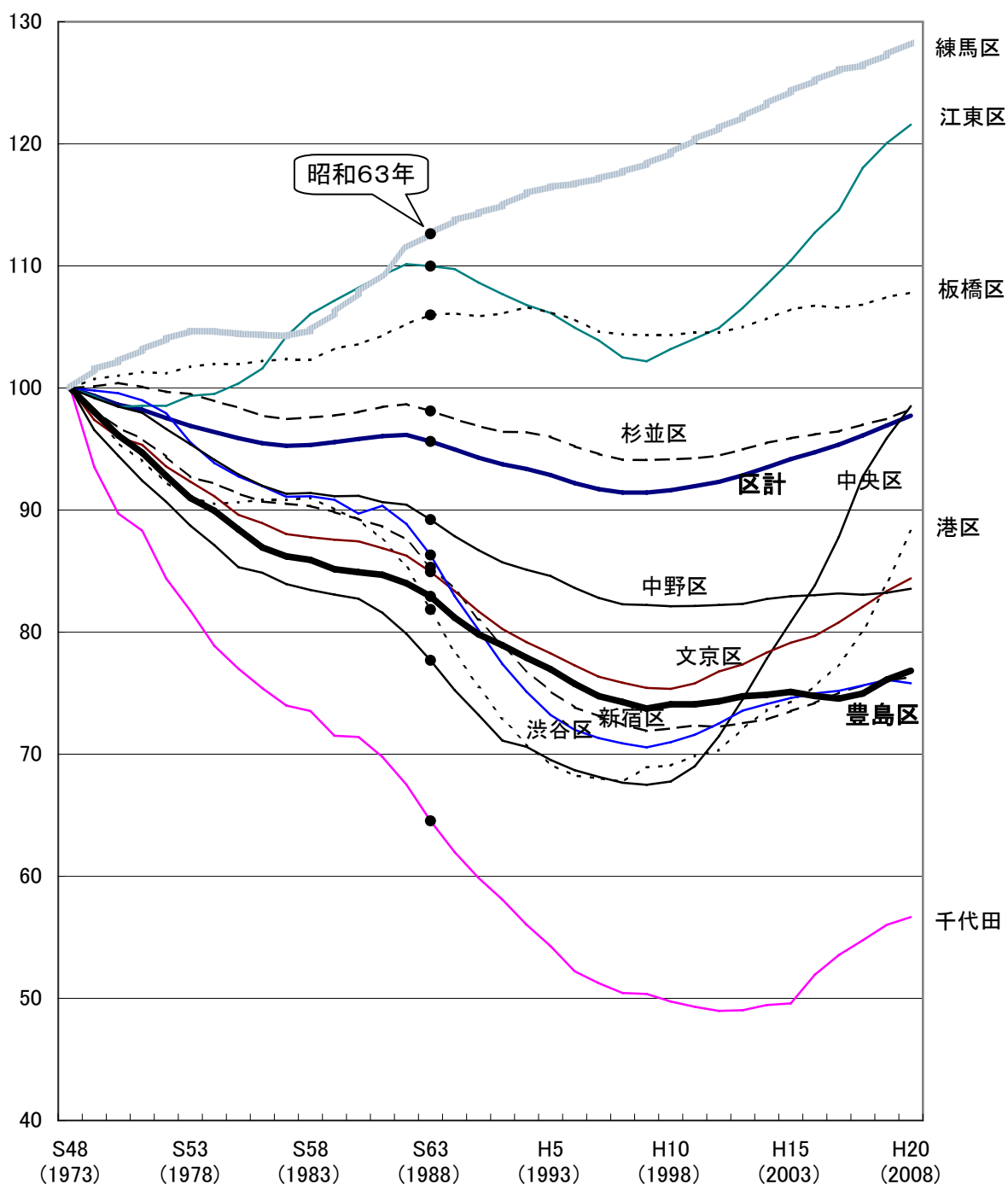


豊島区の住民基本台帳人口は昭和41年に349,221人に達してから減少傾向にあった。昭和50年代後半には減少傾向が緩和されたかに見えたが、昭和60年代には減少が加速され、平成9年には232,763人となった。これは、出生数が減る一方で、転出者数が転入者数を上回り続けてきたためだが、平成9年中の人口動態で転入者数が逆転し、社会増に転じて以来、増加傾向にあり、特に平成18年以降の増加傾向は顕著である。

一貫して減少傾向にあった出生数が平成16年中以降増加傾向に転じている。

緩やかな人口減少傾向が、バブル期以降減少速度を速め、その後に人口回帰に転じているという傾向は23区共通しているが、中央区、港区など都心に近い区では傾向の現出が早く、かつより顕著である。

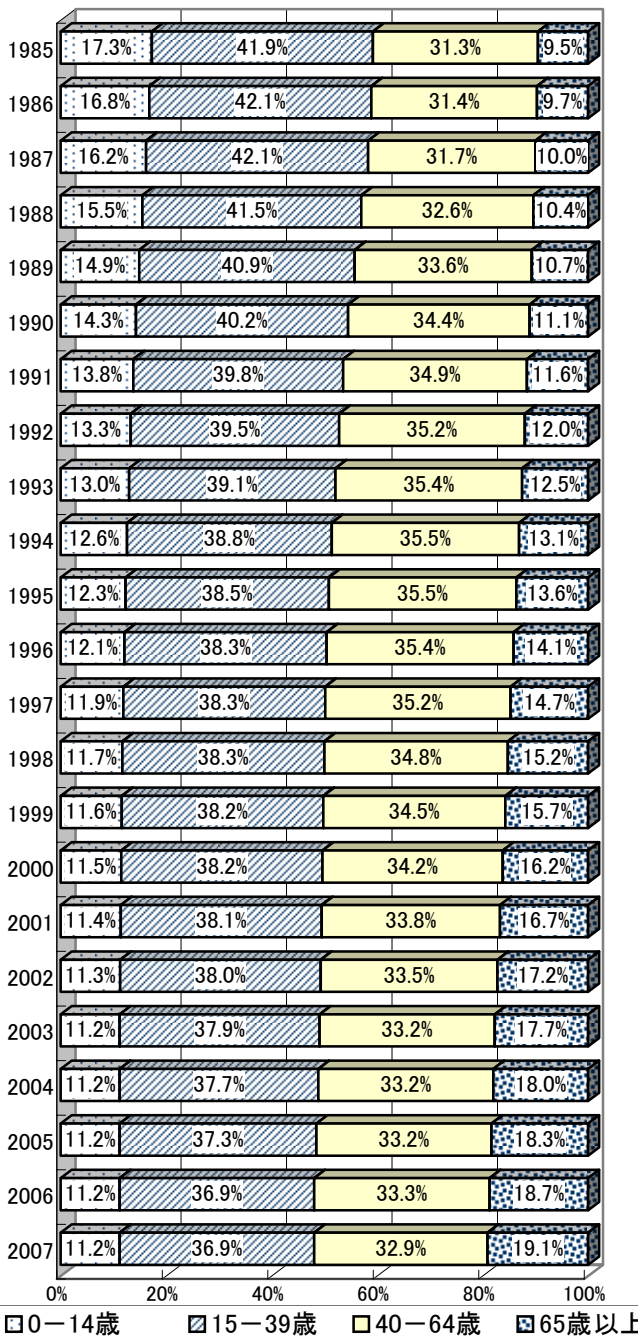
各年1月1日現在 住民基本台帳人口比較



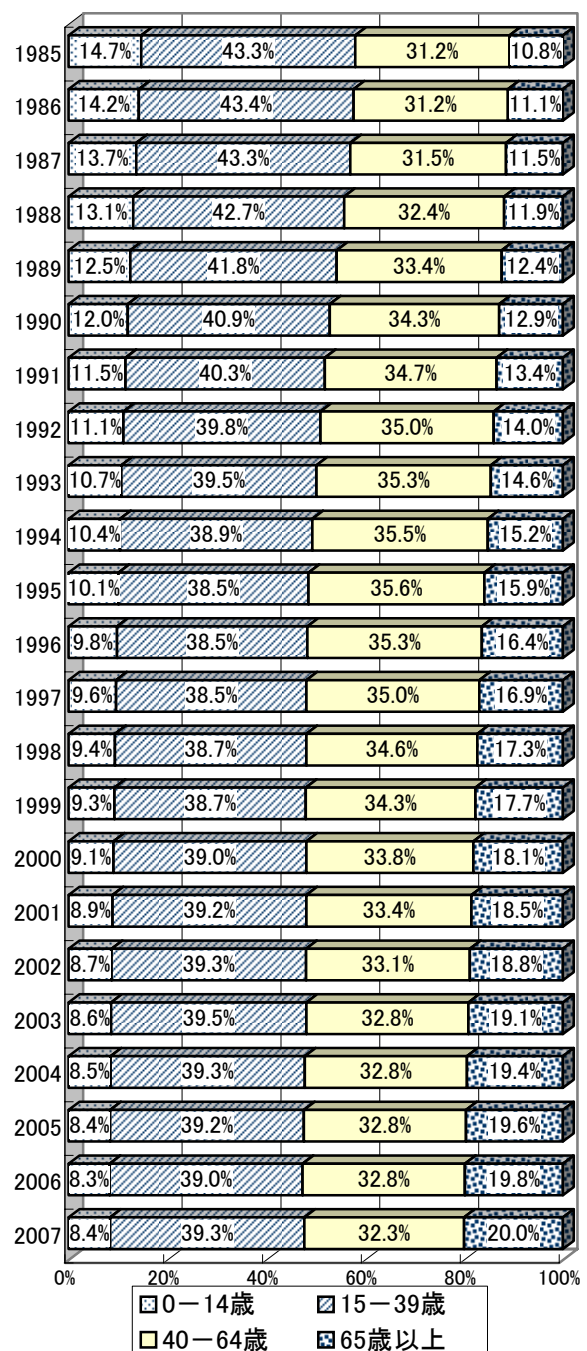
豊島区のみならず23区全体でも高齢化が進行している。23区、豊島区ともに65歳以上の構成比は2007年では1985年時の倍に増加している。

同様に少子化の進行も共通して見られるものの、14歳以下の構成比に着目すると、23区では1985年の17.3%が2007年には11.2%となり35.3%減じたのに対し、豊島区では1985年の14.7%が2007年には8.4%となり42.9%の減となっており、少子化進行の速度も速まっている。

23区 住民登録者年齢構成の推移



豊島区 住民登録者年齢構成の推移

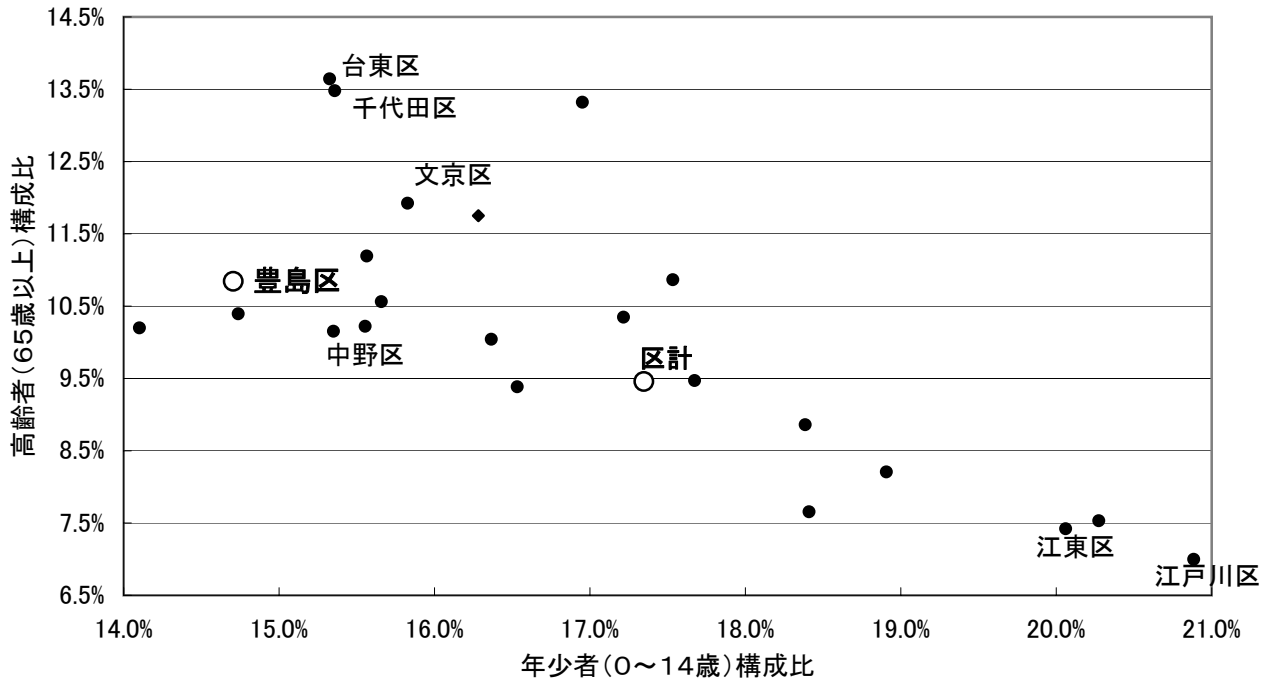


65歳以上の高齢者の構成比を見ると、1985年には全ての区が6.5%から14.5%に分布していたが2007年には16%から24%へ分布を移している。14歳以下の年少者の構成比では2007年には全ての区で8%から16%に分布しているが、1985年には14%から21%に分布していた。

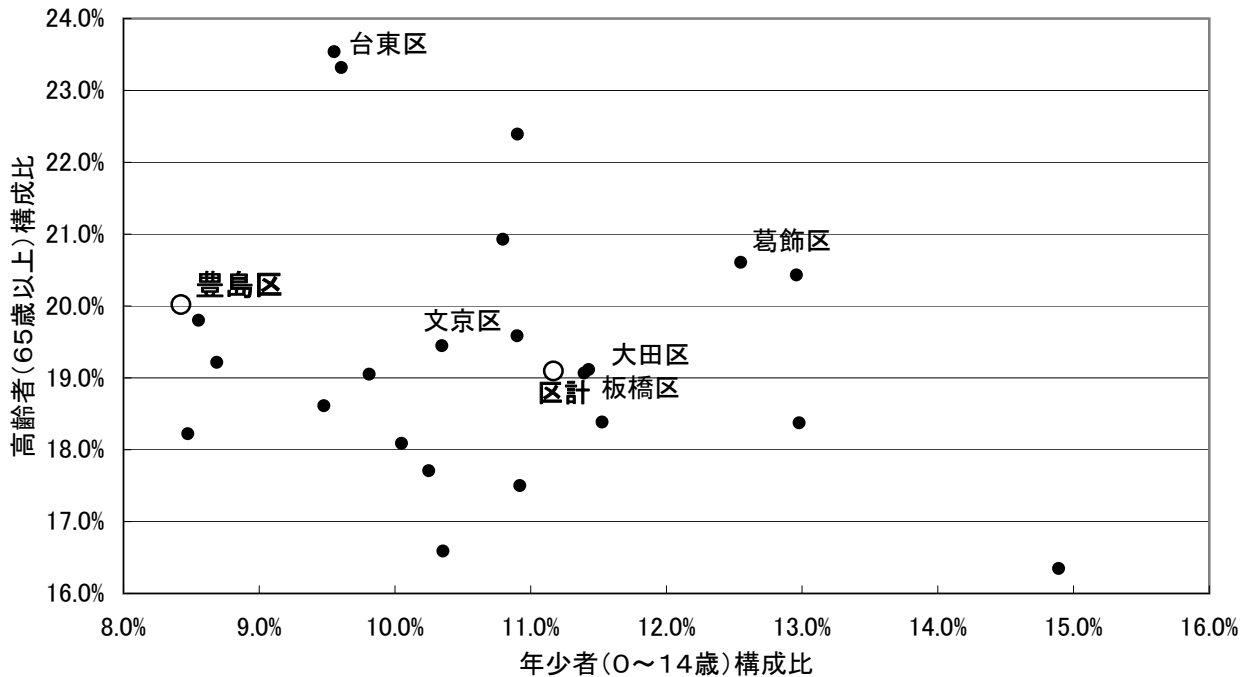
また、年少者構成比では、豊島区は1985年には渋谷区について2番目に低い構成比だったが、2007年には1番低い構成比となっている。

高齢者構成比では、千代田・中央・文京の都心区の構成比が高かったが、2007年にはこれらの区は中位に変わっている。バブル期とマンションブームを経て、人口構成が大きく変貌したことを示している。

高齢者と年少者の割合比較 1985年



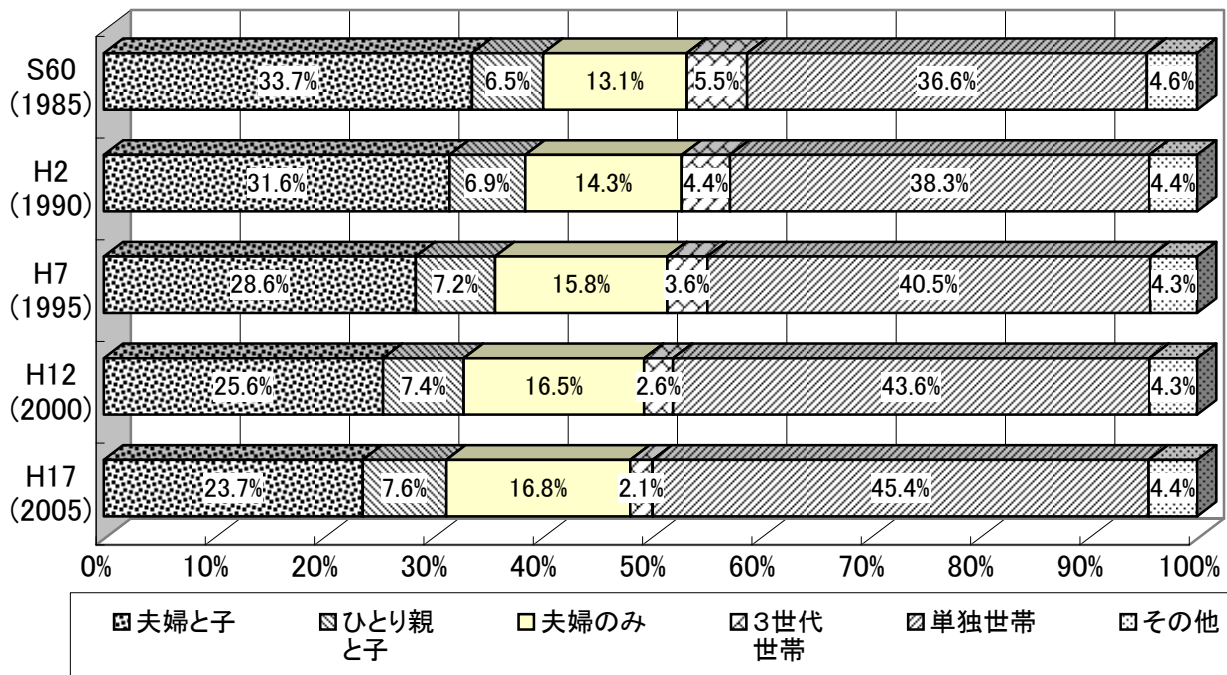
高齢者と年少者の割合比較 2007年



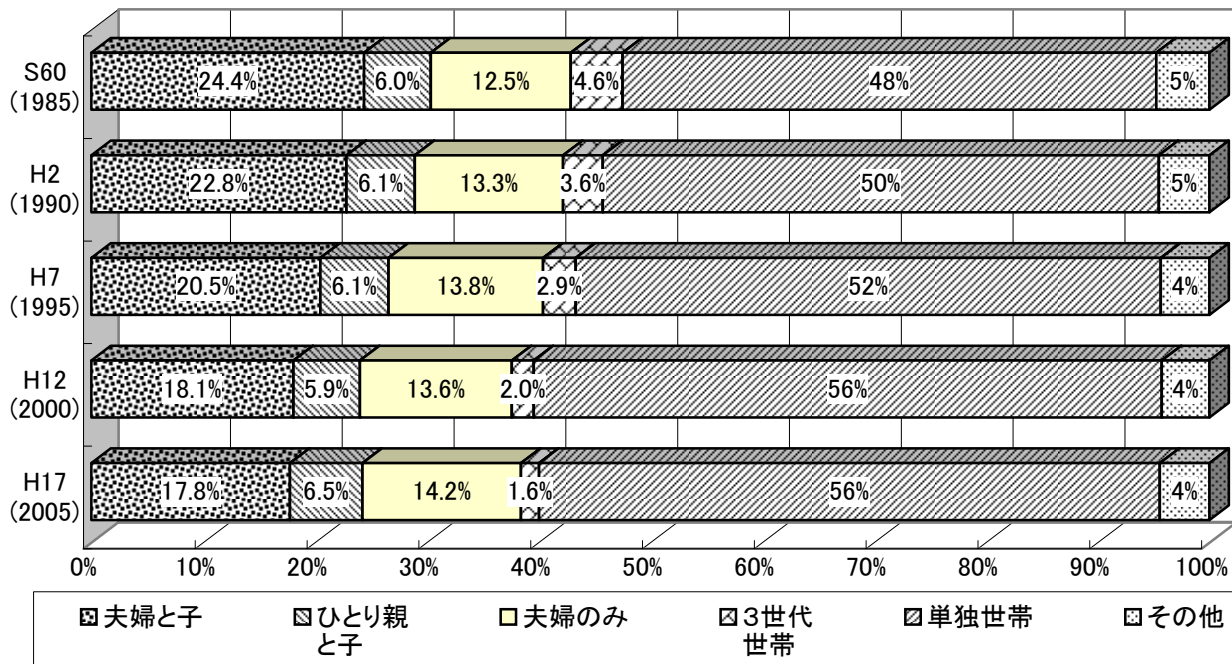
世帯構成の推移を見ると、豊島区のみならず23区全体でも「ひとり親と子世帯」「夫婦のみ世帯」そして「単独世帯」が増加している一方で、「夫婦と子世帯」「三世代世帯」が減少している。

23区を上段に豊島区を下段にグラフを配したが、23区の2005年の構成と豊島区の1985年の構成が極似しており、連続した推移を見るかのようなようである。

23区 世帯構成の推移(国勢調査)

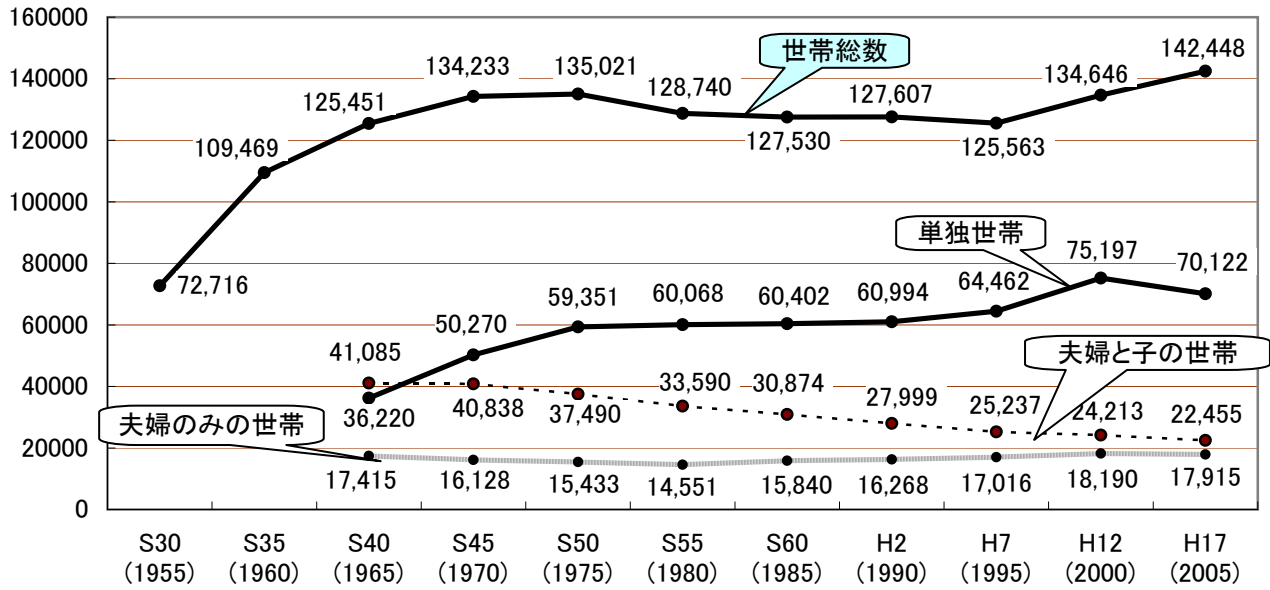


豊島区 世帯構成の推移(国勢調査)

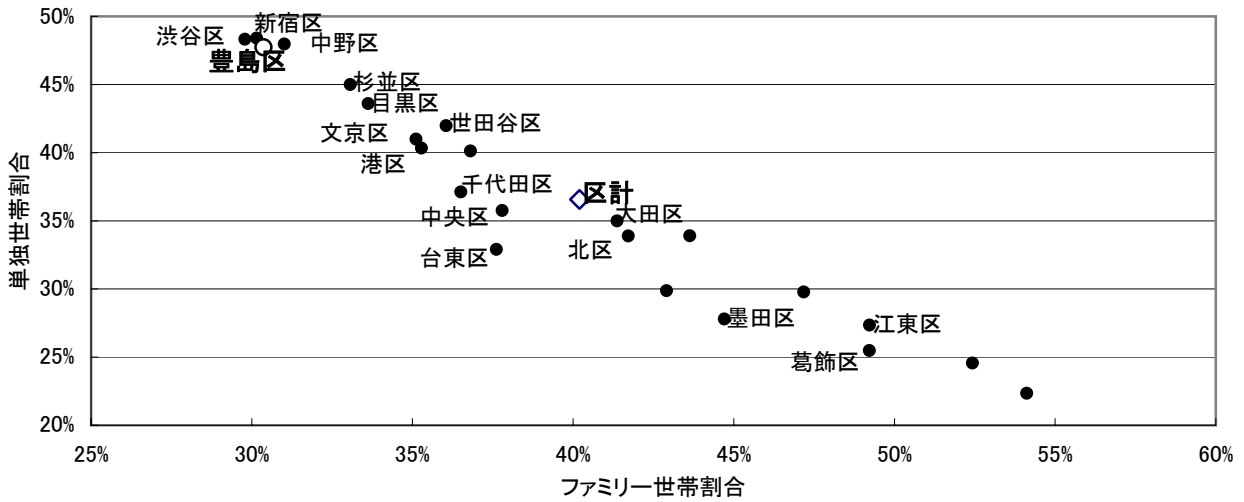




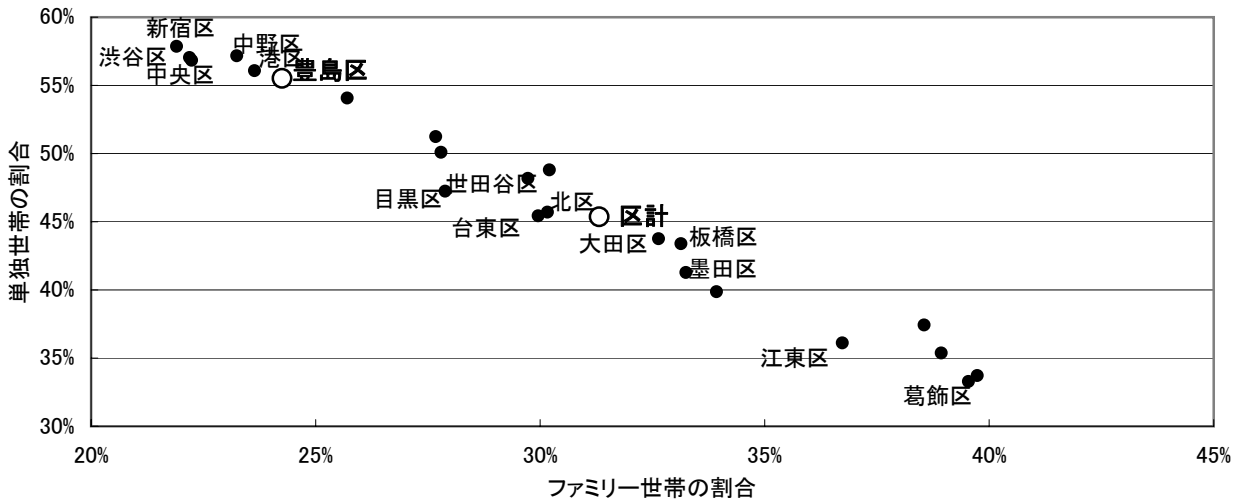
豊島区一般世帯の推移(国勢調査)



ファミリー世帯と単独世帯の割合(1985年国勢調査)



ファミリー世帯と単独世帯の割合(2005年国勢調査)

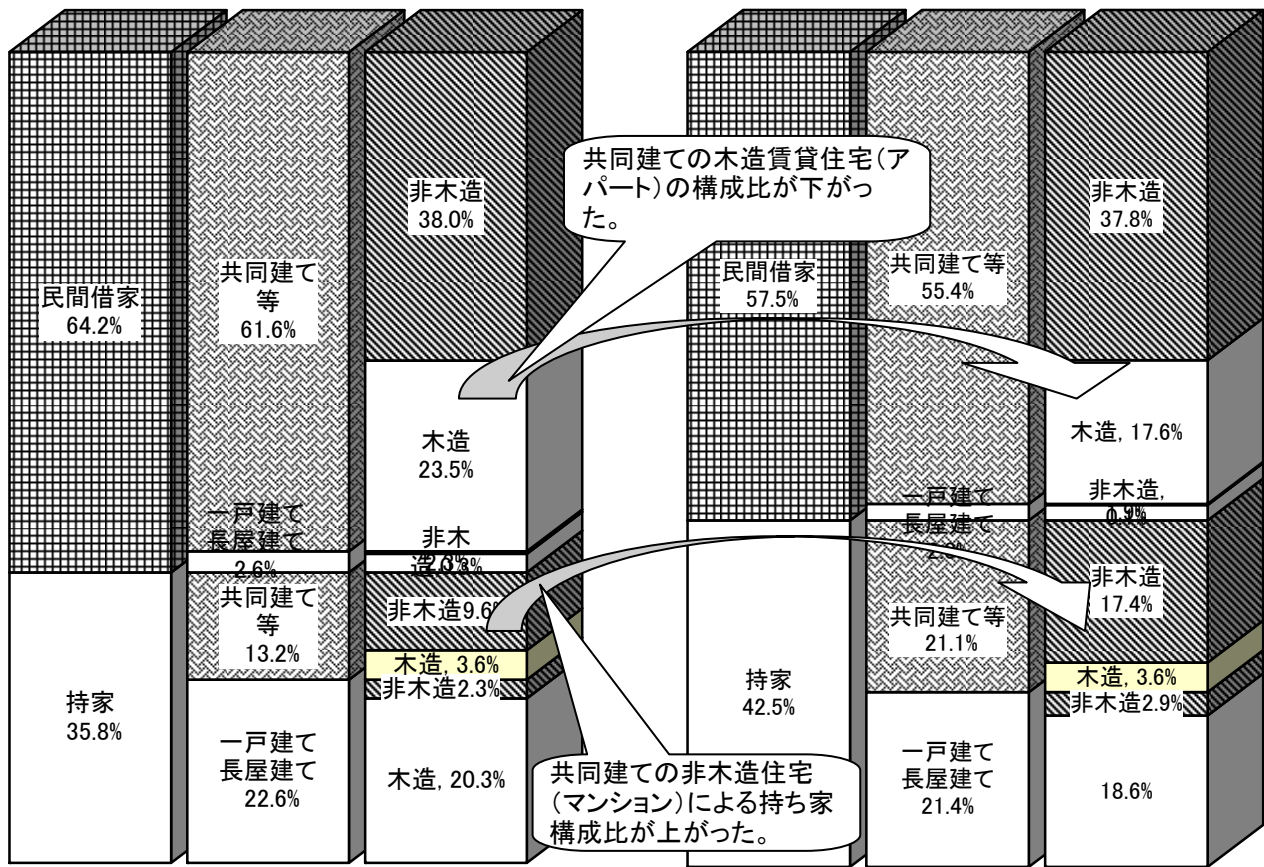


### 3. 住宅ストックに関する動向

住宅土地統計調査、平成10年・平成15年による。

豊島区住宅ストックの状況(平成10年)

豊島区住宅ストックの状況(平成15年)



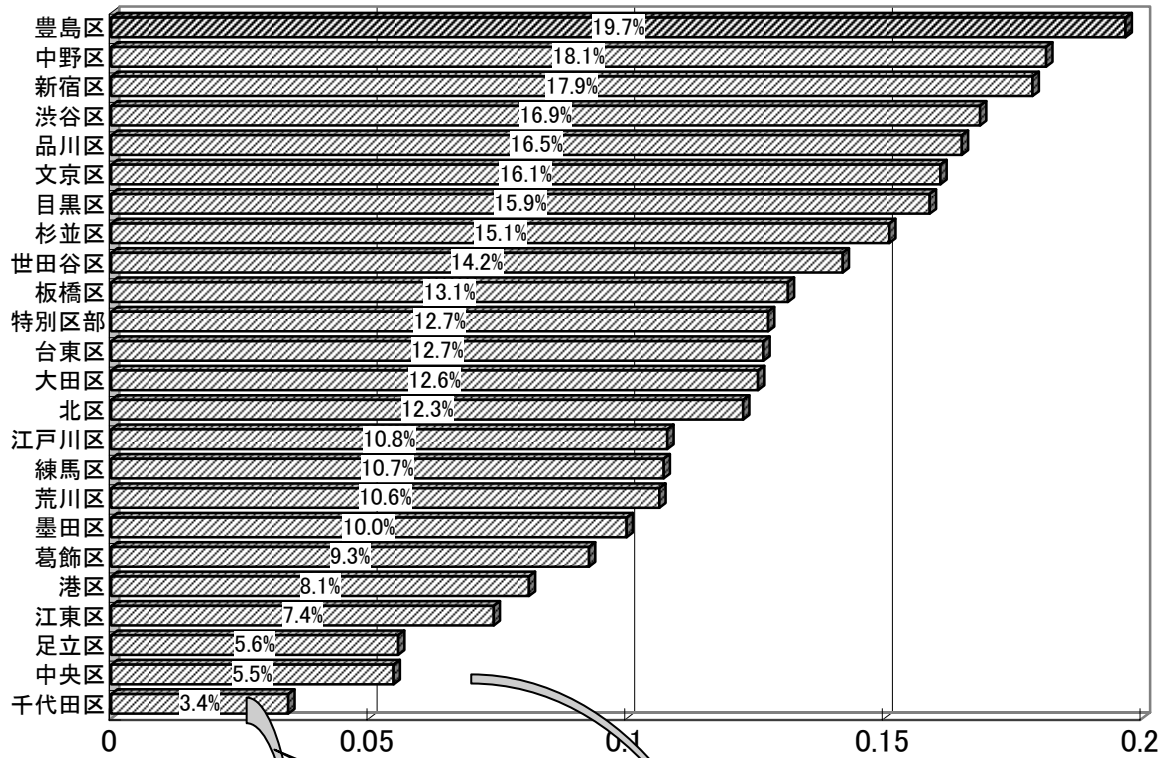
平成10年

			30㎡未満	30～49㎡	50～69㎡	70～99㎡	100㎡以上	総数
持家	一戸建・長屋建	木造	0.2%	2.5%	3.6%	5.5%	6.9%	18.8%
		非木造	0.0%	0.1%	0.1%	0.7%	1.3%	2.1%
	共同建・その他	木造	0.4%	0.7%	0.7%	0.8%	0.7%	3.4%
		非木造	0.6%	2.4%	2.9%	1.9%	1.1%	8.9%
民間借家	一戸建・長屋建	木造	0.3%	0.7%	0.5%	0.3%	0.2%	2.1%
		非木造	0.0%	0.1%	0.1%	0.0%	0.1%	0.3%
	共同建・その他	木造	17.9%	3.3%	0.4%	0.1%	0.0%	21.8%
		非木造	20.5%	10.4%	3.4%	0.8%	0.1%	35.2%
公営住宅			0.1%	0.7%	0.6%	0.0%	0.0%	1.5%
公団・公社借家			0.3%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%
給与住宅			2.6%	1.8%	0.9%	0.2%	0.1%	5.5%

平成15年

			30㎡未満	30～49㎡	50～69㎡	70～99㎡	100㎡以上	総数
持家	一戸建・長屋建	木造	0.1%	1.2%	2.9%	5.7%	7.6%	17.4%
		非木造	0.0%	0.0%	0.2%	0.7%	1.8%	2.7%
	共同建・その他	木造	0.9%	0.8%	0.7%	0.6%	0.4%	3.4%
		非木造	1.6%	4.5%	5.7%	3.5%	1.1%	16.4%
民間借家	一戸建・長屋建	木造	0.3%	0.4%	0.6%	0.3%	0.3%	1.8%
		非木造	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%
	共同建・その他	木造	13.5%	2.6%	0.3%	0.1%	0.0%	16.5%
		非木造	19.6%	11.4%	3.2%	1.1%	0.1%	35.5%
公営住宅			0.1%	1.0%	0.8%	0.1%	0.0%	2.0%
公団・公社借家			0.1%	0.2%	0.1%	0.0%	0.0%	0.4%
給与住宅			1.3%	1.1%	0.7%	0.6%	0.1%	3.8%

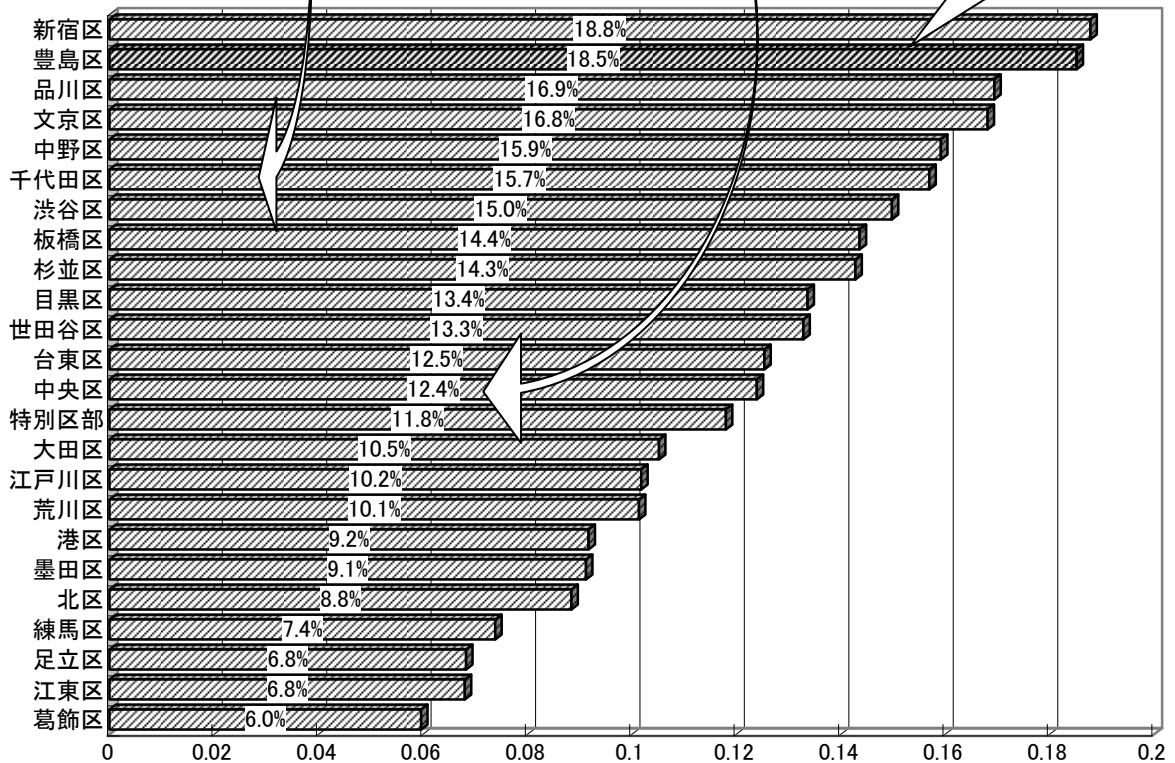
平成10年 総住宅数に占める  
民間借家・共同建て・非木造で30㎡未満の住戸の割合



千代田区・中央区  
で構成比が大きく  
増加した。

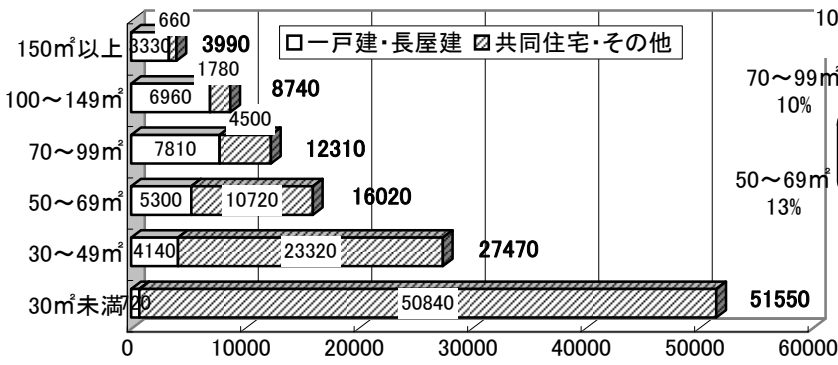
構成比は若干減少したが、依然として区平均の2倍近い水準である。

平成15年 総住宅数に占める  
民間借家・共同建て・非木造で30㎡未満の住戸の割合

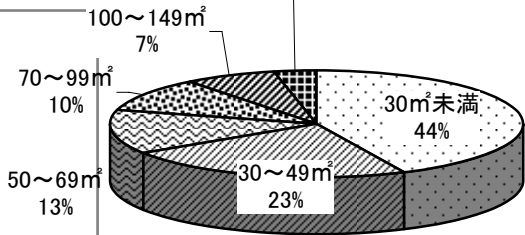


## 豊 島 区

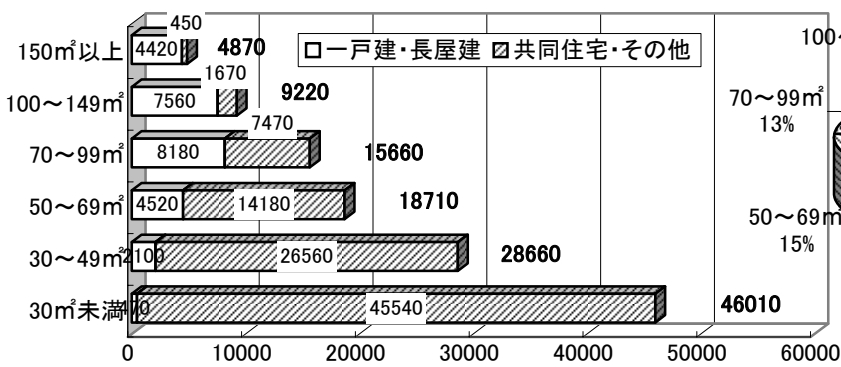
■豊島区のおのべ面積別住戸数(平成10年)



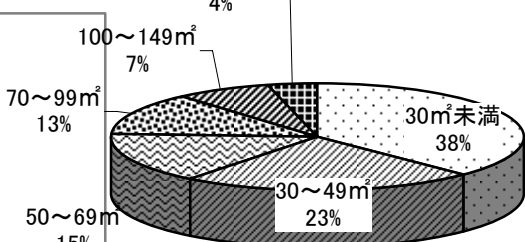
■豊島区のおのべ面積別住戸構成割合(平成10年)



■豊島区のおのべ面積別住戸数(平成15年)

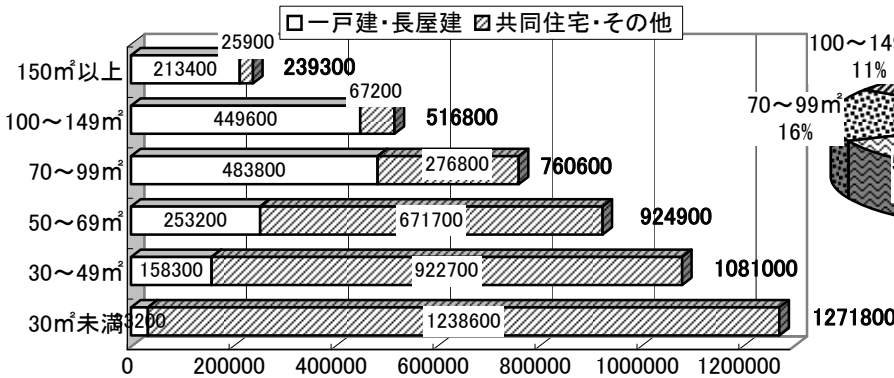


■豊島区のおのべ面積別住戸構成割合(平成15年)

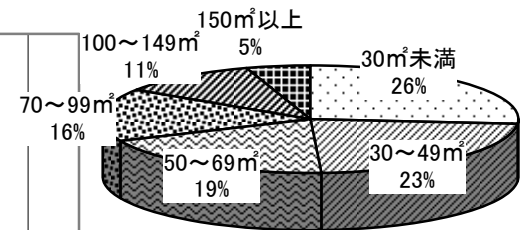


## 東 京 都 全 体

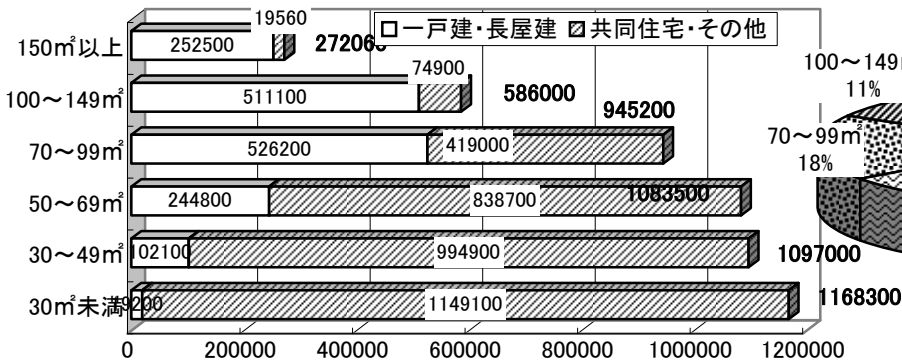
■東京都全体のおのべ面積別住戸数(平成10年)



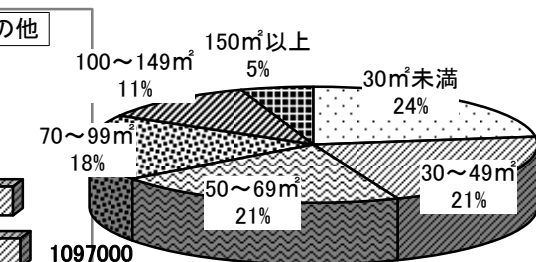
■東京都全体のおのべ面積別住戸構成割合(平成10年)



■東京都全体のおのべ面積別住戸数(平成15年)



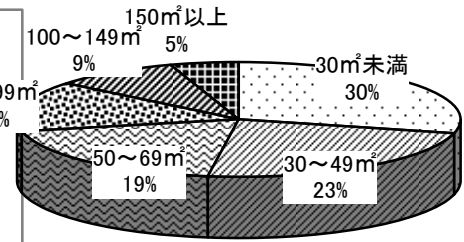
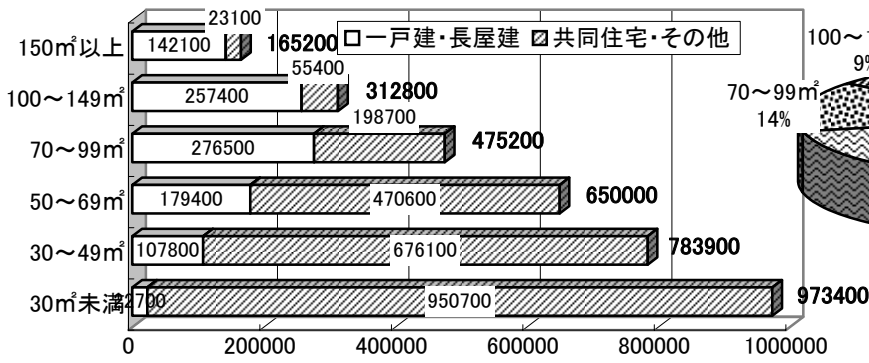
■東京都全体のおのべ面積別住戸構成割合(平成15年)



23 区

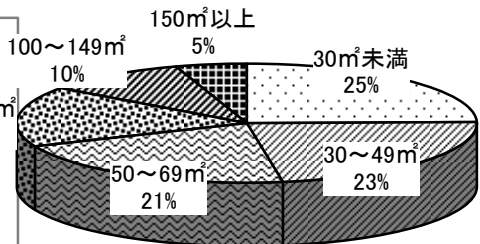
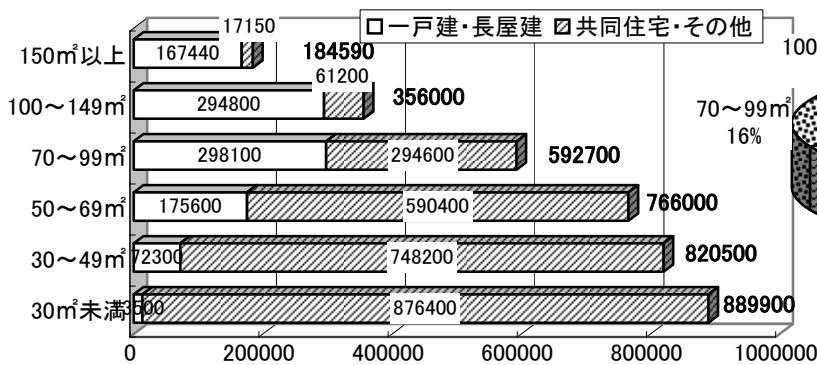
■23区ののべ面積別住戸数(平成10年)

■23区ののべ面積別住戸構成割合(平成10年)



■23区ののべ面積別住戸数(平成15年)

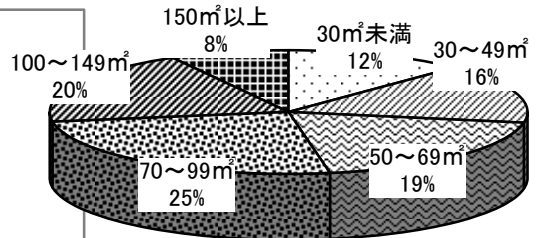
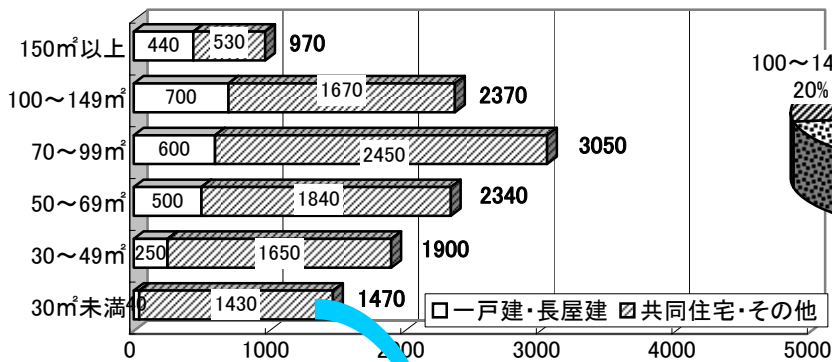
■23区ののべ面積別住戸構成割合(平成15年)



千代田区

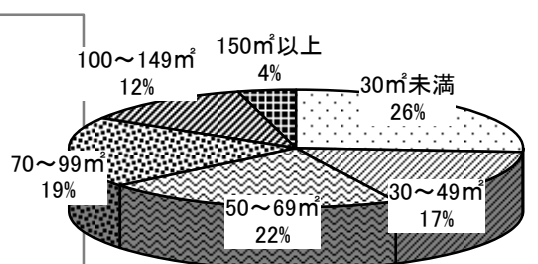
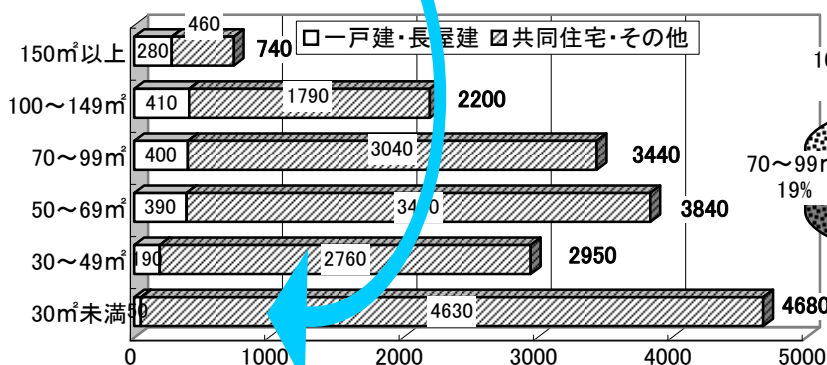
■千代田区ののべ面積別住戸数(平成10年)

■千代田区ののべ面積別住戸構成割合(平成10年)



■千代田区ののべ面積別住戸数(平成15年)

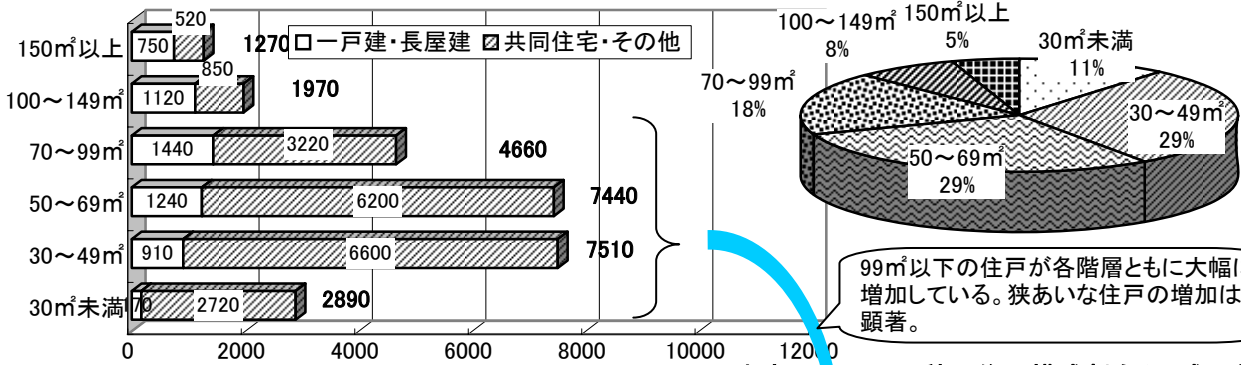
■千代田区ののべ面積別住戸構成割合(平成15年)



## 中 央 区

■中央区ののべ面積別住戸数(平成10年)

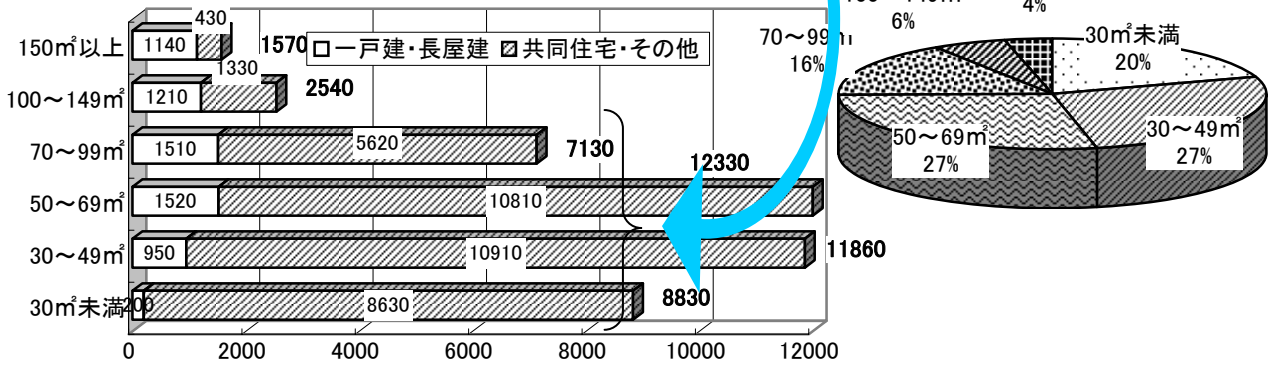
■中央区ののべ面積別住戸構成割合(平成10年)



99㎡以下の住戸が各階層ともに大幅に増加している。狭あいな住戸の増加は顕著。

■中央区ののべ面積別住戸数(平成15年)

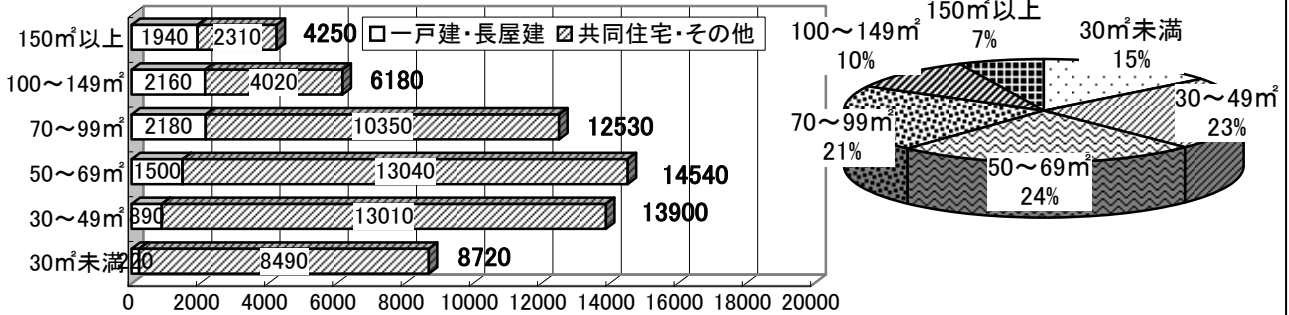
■中央区ののべ面積別住戸構成割合(平成15年)



## 港 区

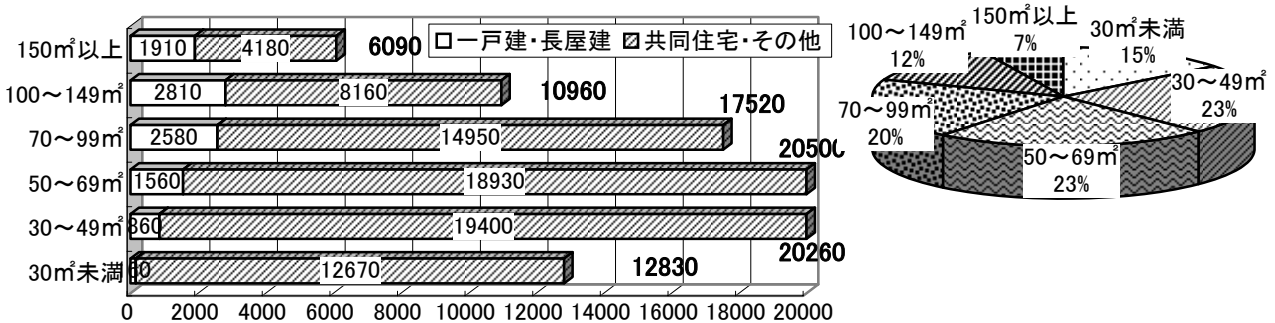
■港区ののべ面積別住宅数(平成10年)

■港区ののべ面積別住戸構成割合(平成10年)



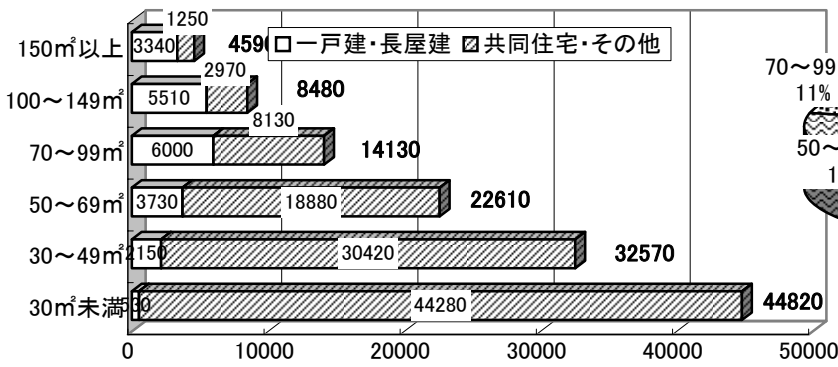
■港区ののべ面積別住宅戸数(平成15年)

■港区ののべ面積別住戸構成割合(平成15年)

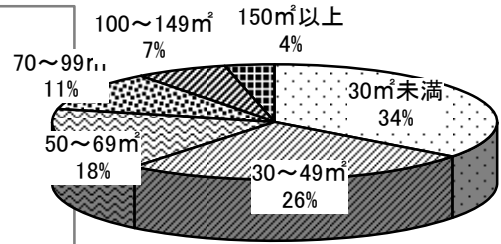


## 新 宿 区

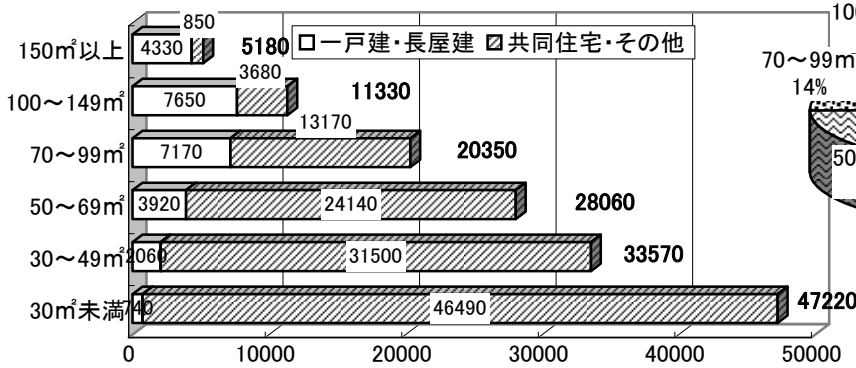
■新宿区のおべ面積別住戸数(平成10年)



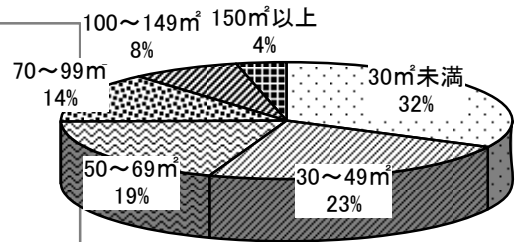
■新宿区のおべ面積別住戸構成割合(平成10年)



■新宿区のおべ面積別住戸数(平成15年)

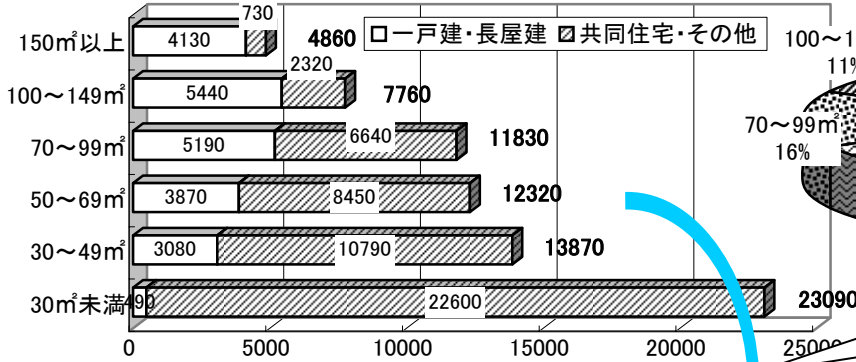


■新宿区のおべ面積別住戸構成割合(平成15年)

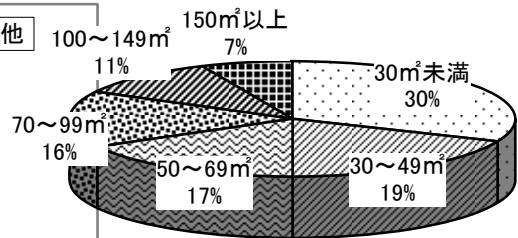


## 文 京 区

■文京区のおべ面積別住戸数(平成10年)

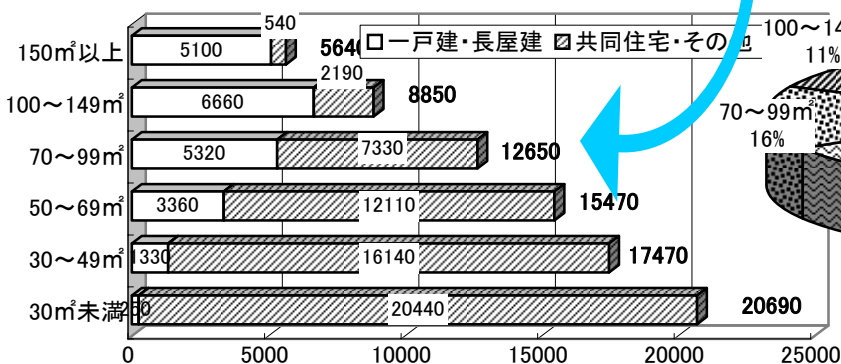


■文京区のおべ面積別住戸構成割合(平成10年)

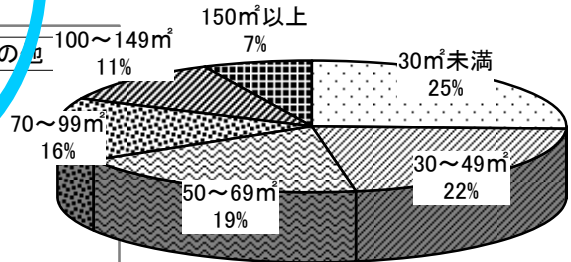


狭い住戸の構成比が高かったが、中間規模の住戸にシフトしてきた。

■文京区のおべ面積別住戸数(平成15年)

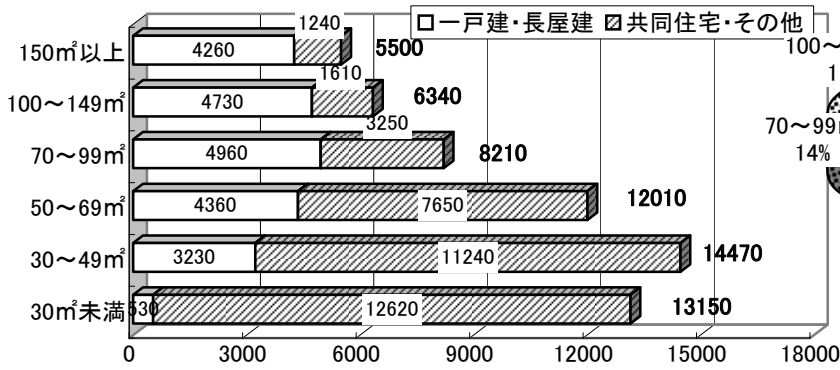


■文京区のおべ面積別住戸構成割合(平成15年)

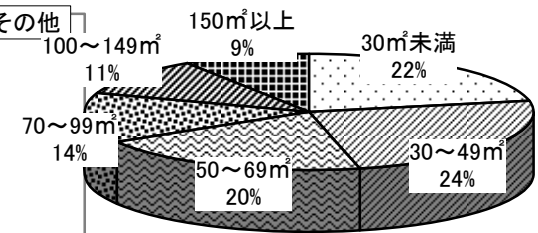


## 台東区

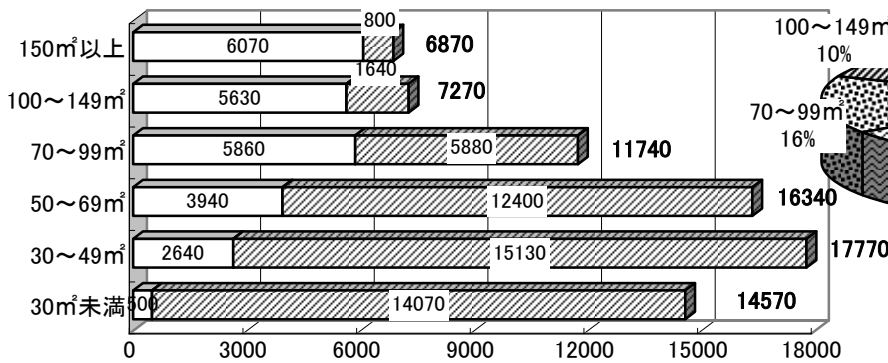
■台東区のおべ面積別住戸数(平成10年)



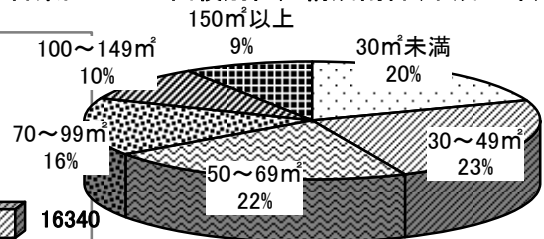
■台東区のおべ面積別住戸構成割合(平成10年)



■台東区のおべ面積別住戸数(平成15年)

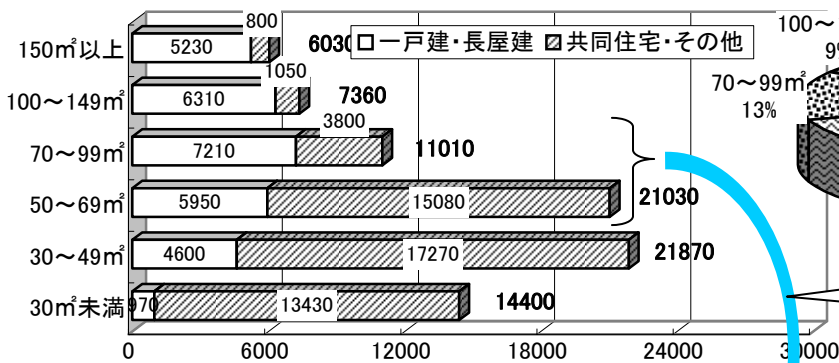


■台東区のおべ面積別住戸構成割合(平成15年)

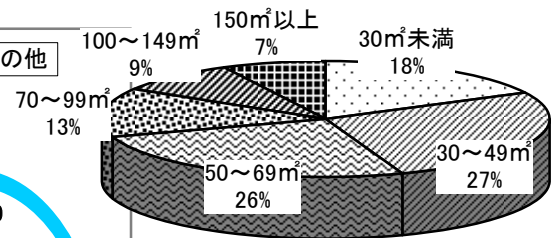


## 墨田区

■墨田区のおべ面積別住戸数(平成10年)

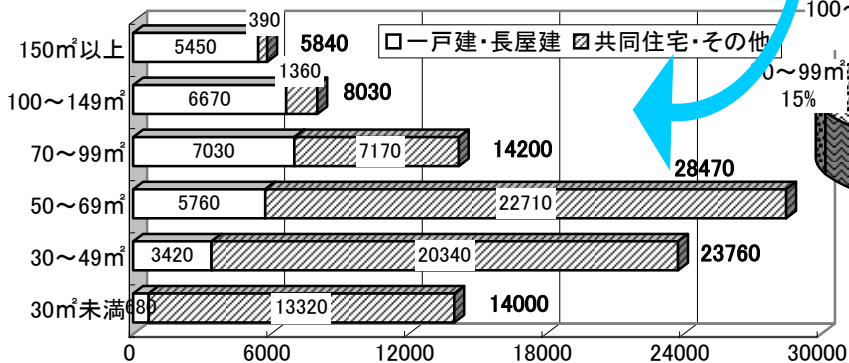


■墨田区のおべ面積別住戸構成割合(平成10年)

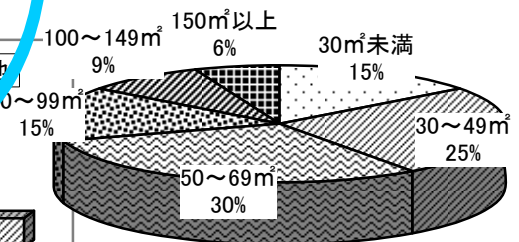


50～99㎡規模が増加している。

■墨田区のおべ面積別住戸数(平成15年)



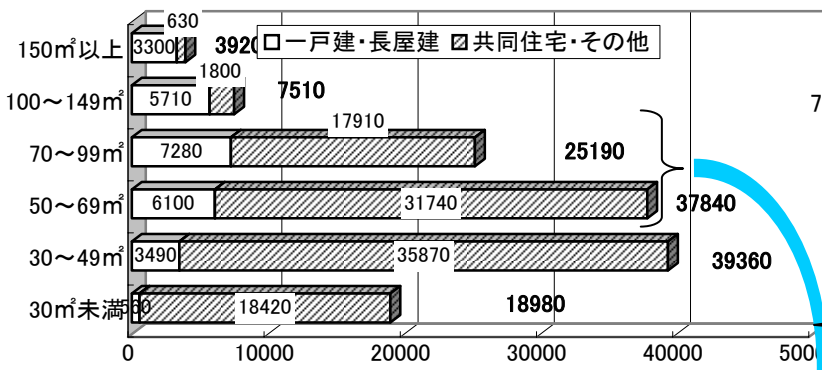
■墨田区のおべ面積別住戸構成割合(平成15年)



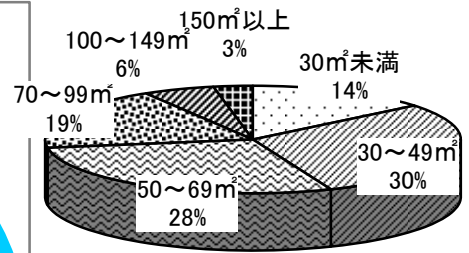


## 江 東 区

■江東区のものべ面積別住戸数(平成10年)

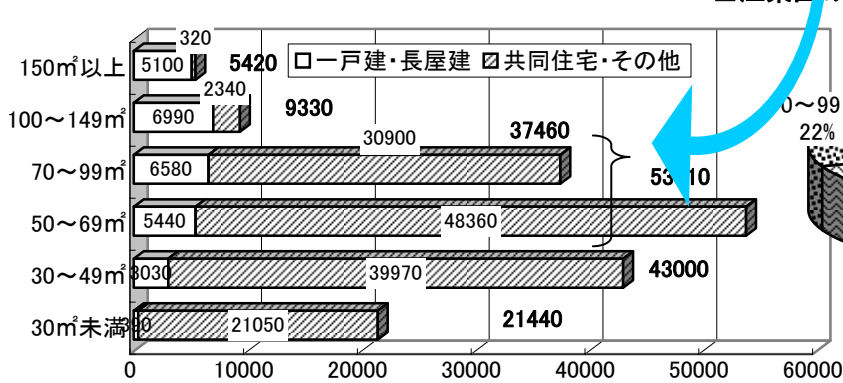


■江東区のものべ面積別住戸構成割合(平成10年)

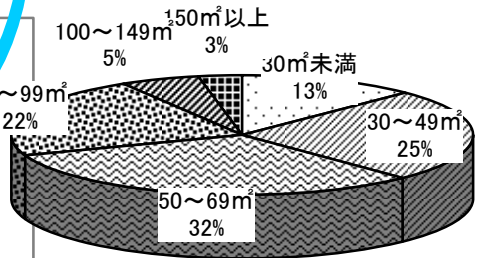


50~99㎡規模の増加が著しい。

■江東区のものべ面積別住戸数(平成15年)

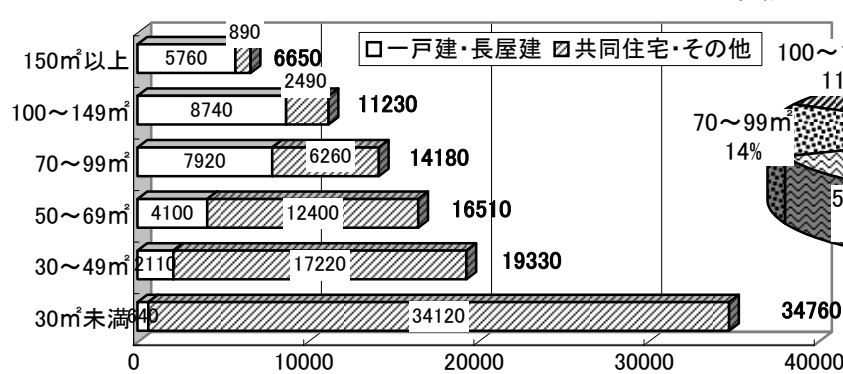


■江東区のものべ面積別住戸構成割合(平成15年)

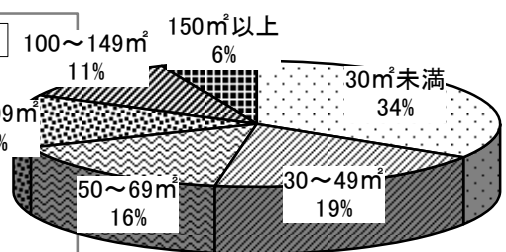


## 目 黒 区

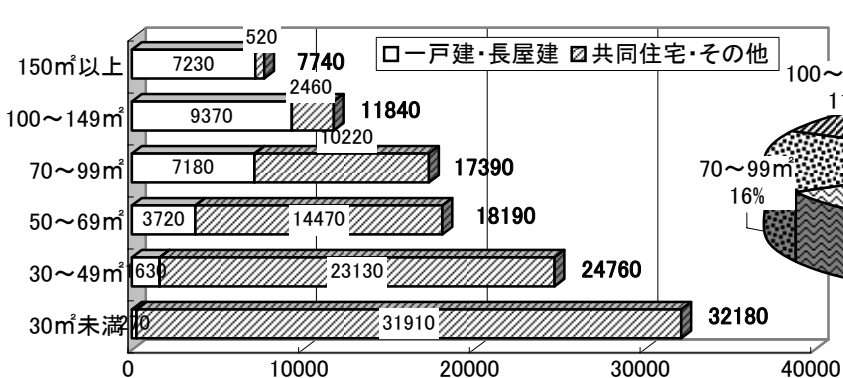
■目黒区のものべ面積別住戸数(平成10年)



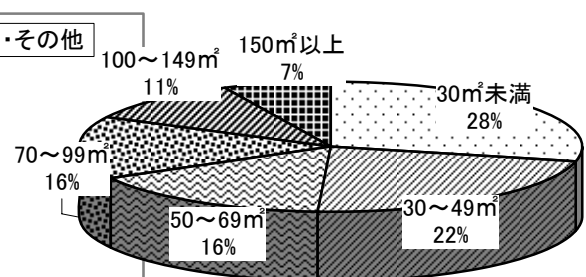
■目黒区のものべ面積別住戸構成割合(平成10年)



■目黒区のものべ面積別住戸数(平成15年)



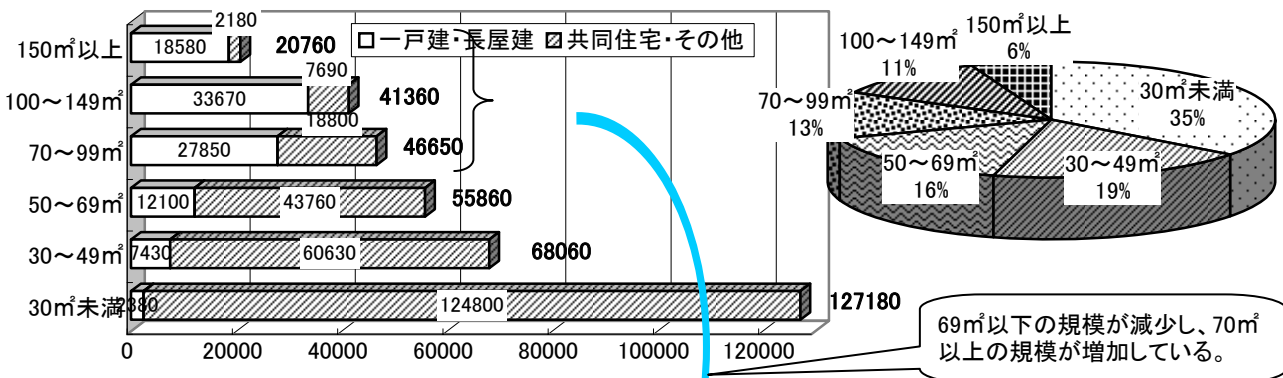
■目黒区のものべ面積別住戸構成割合(平成15年)



## 世 田 谷 区

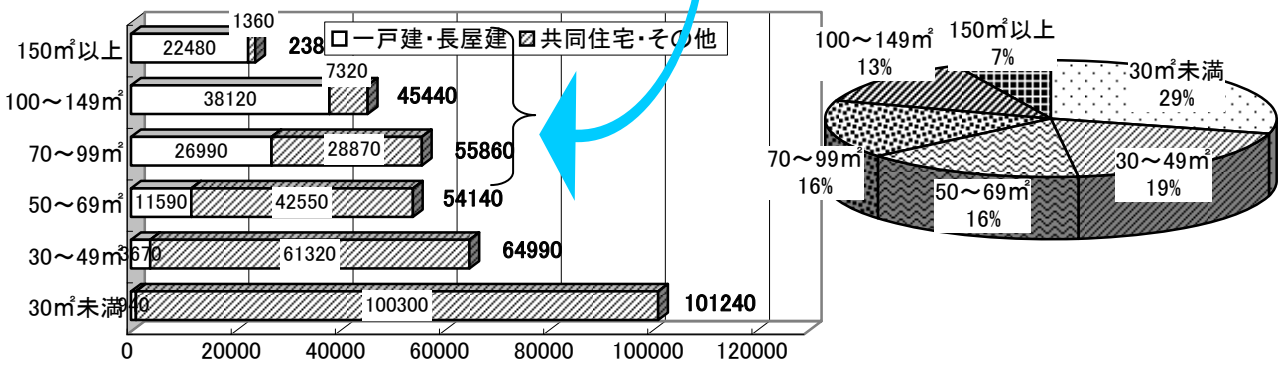
■世田谷区のおべ面積別住戸数(平成10年)

■世田谷区のおべ面積別住戸構成割合(平成10年)



■世田谷区のおべ面積別住戸数(平成15年)

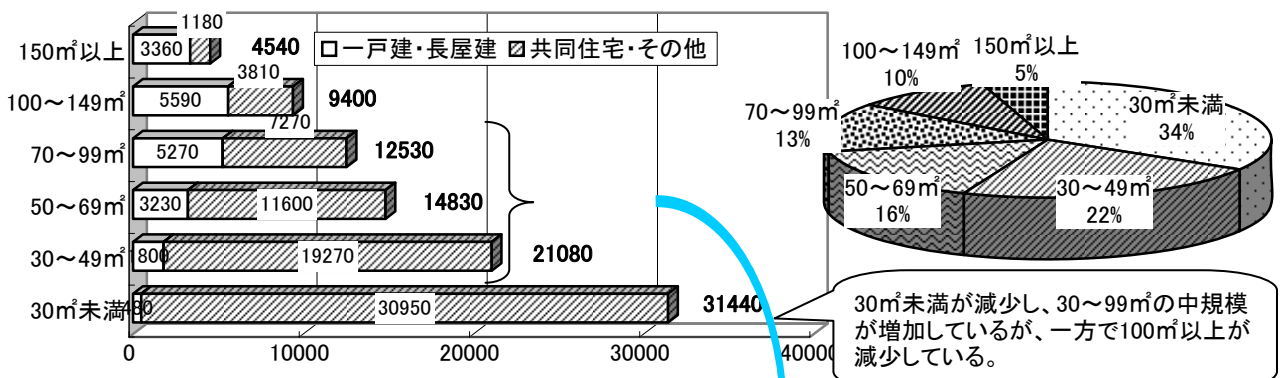
■世田谷区のおべ面積別住戸構成割合(平成15年)



## 渋 谷 区

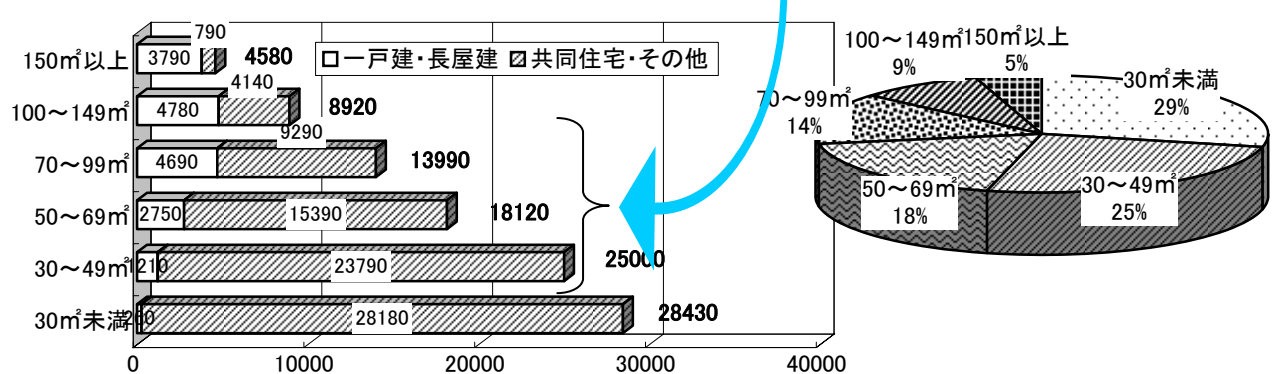
■渋谷区のおべ面積別住戸数(平成10年)

■渋谷区のおべ面積別住戸構成割合(平成10年)



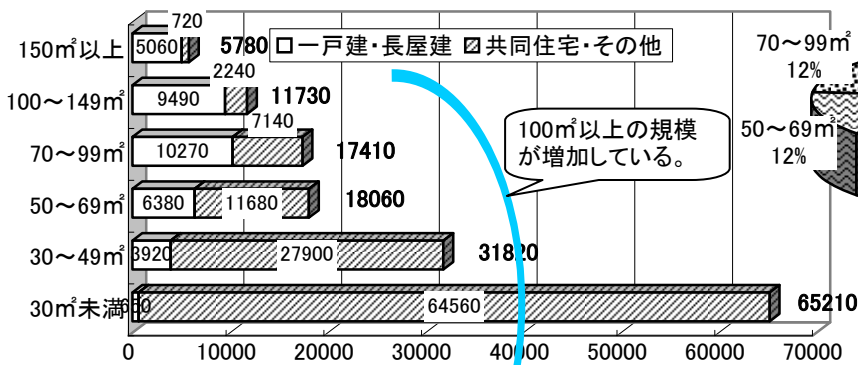
■渋谷区のおべ面積別住戸数(平成15年)

■渋谷区のおべ面積別住戸構成割合(平成15年)

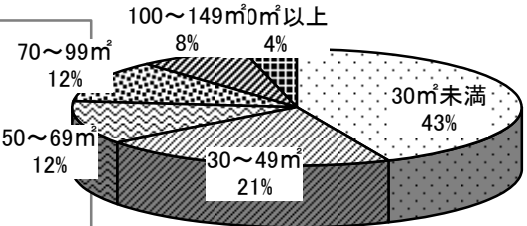


## 中 野 区

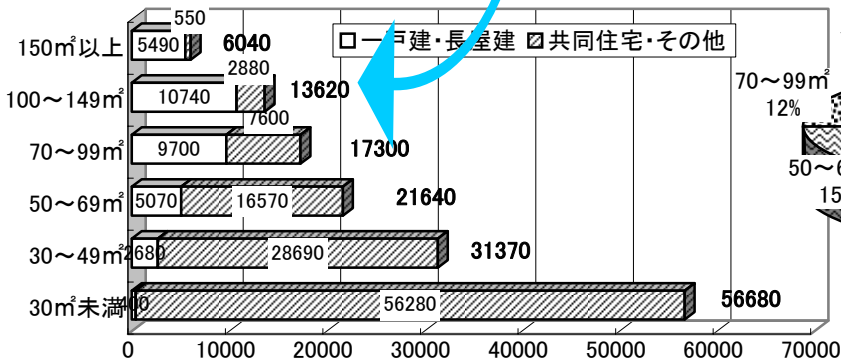
■中野区のおのべ面積別住戸数(平成10年)



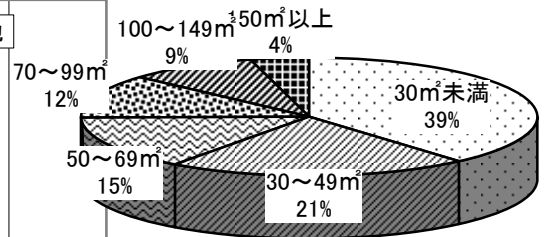
■中野区のおのべ面積別住戸構成割合(平成10年)



■中野区のおのべ面積別住戸数(平成15年)

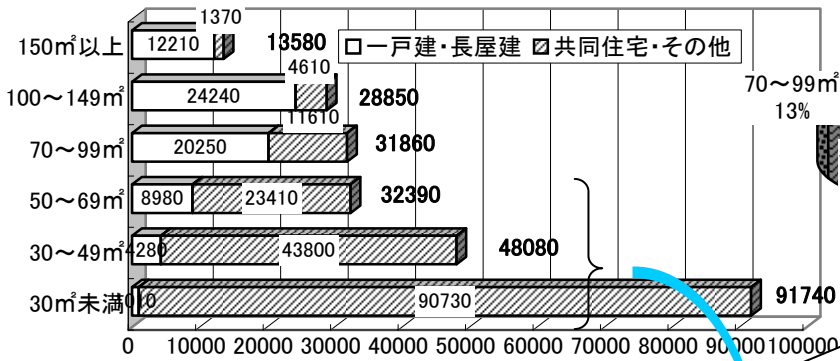


■中野区のおのべ面積別住戸構成割合(平成15年)

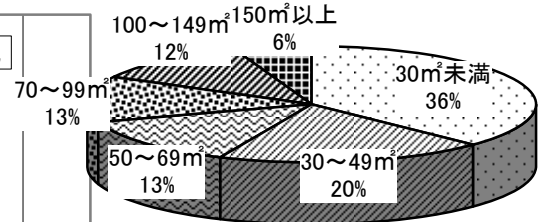


## 杉 並 区

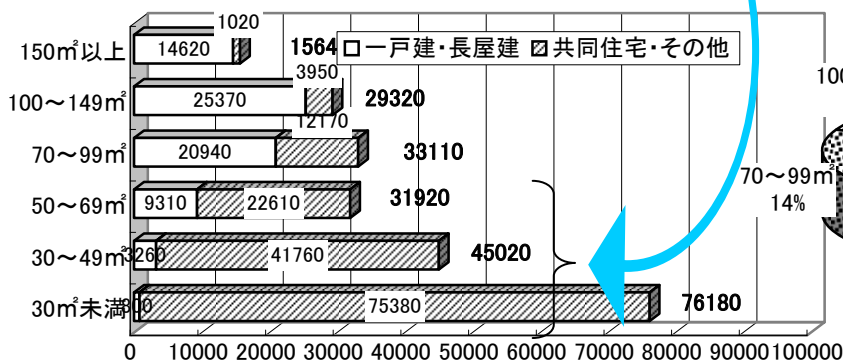
■杉並区のおのべ面積別住戸数(平成10年)



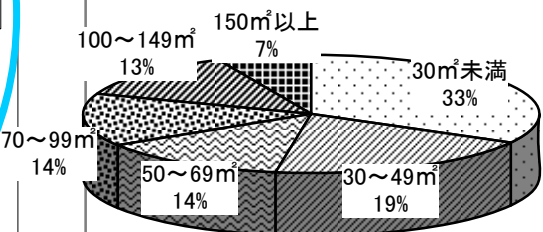
■杉並区のおのべ面積別住戸構成割合(平成10年)



■杉並区のおのべ面積別住戸数(平成15年)

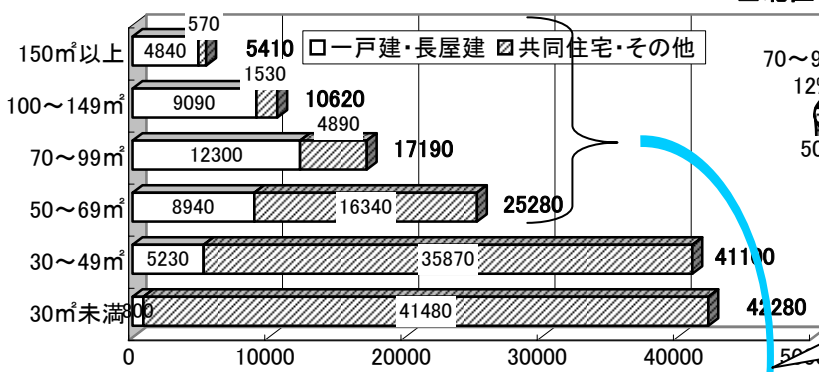


■杉並区のおのべ面積別住戸構成割合(平成15年)

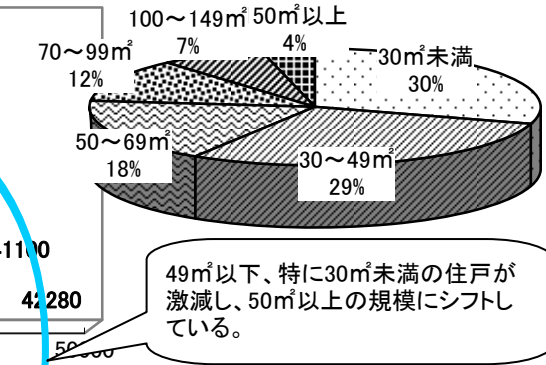


## 北 区

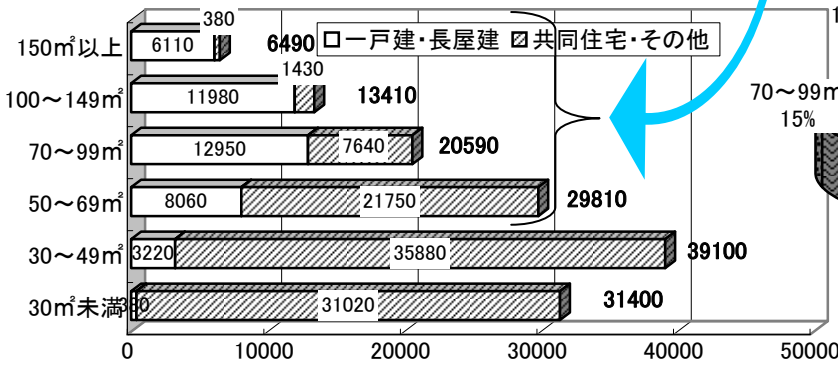
■北区ののべ面積別住戸数(平成10年)



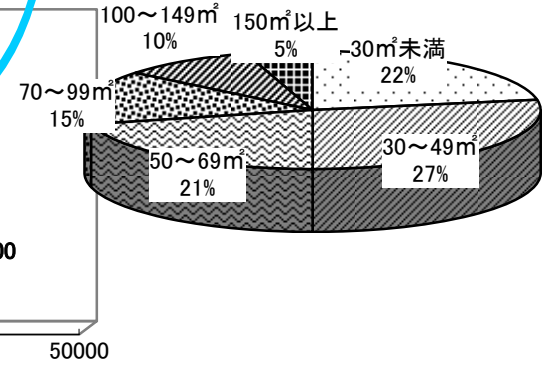
■北区ののべ面積別住戸構成割合(平成10年)



■北区ののべ面積別住戸数(平成15年)

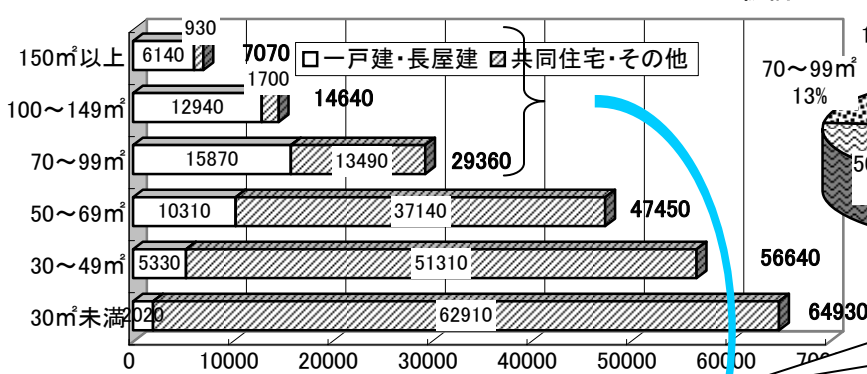


■北区ののべ面積別住戸構成割合(平成15年)

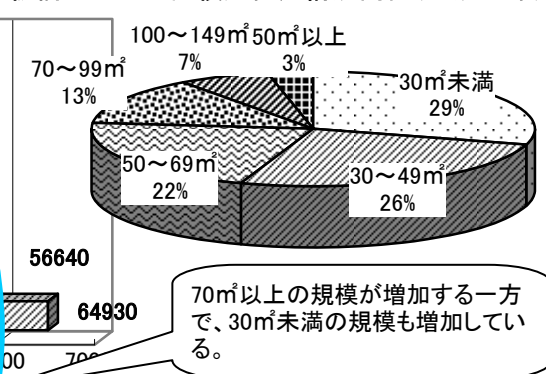


## 板 橋 区

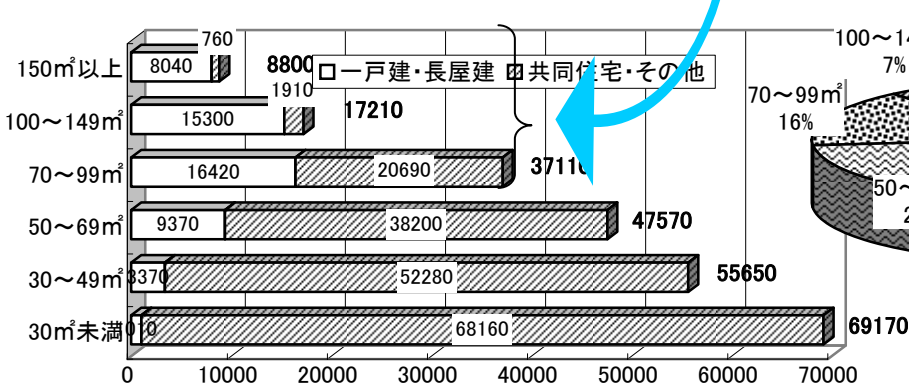
■板橋区ののべ面積別住戸数(平成10年)



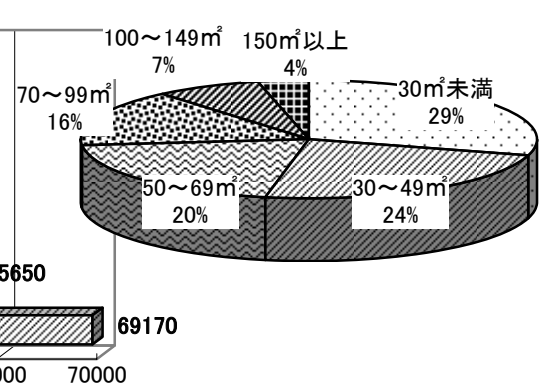
■板橋区ののべ面積別住戸構成割合(平成10年)



■板橋区ののべ面積別住戸数(平成15年)



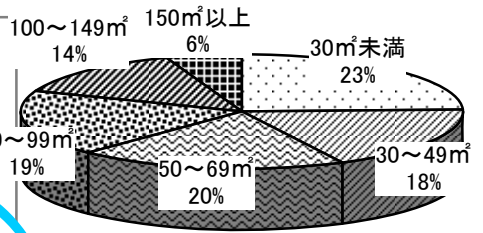
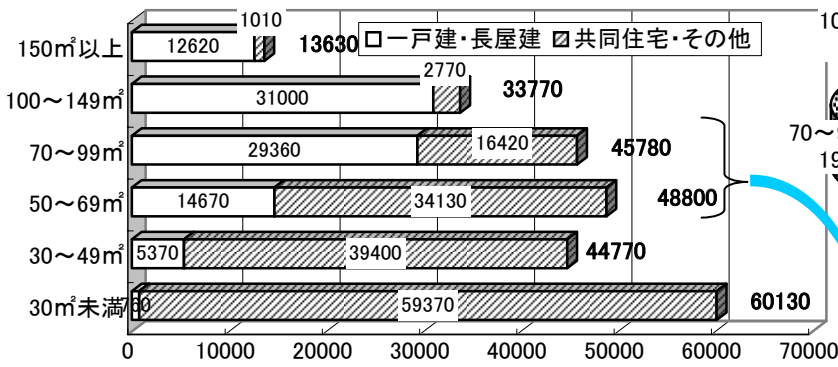
■板橋区ののべ面積別住戸構成割合(平成15年)



## 練馬区

■練馬区ののべ面積別住戸数(平成10年)

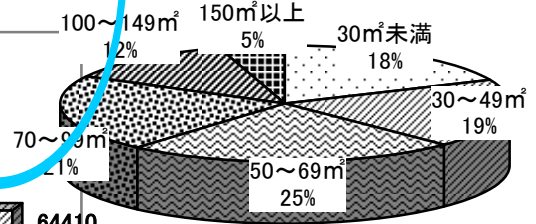
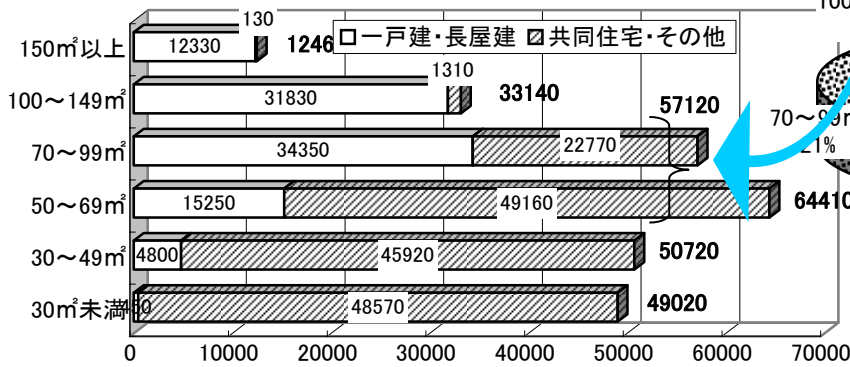
■練馬区ののべ面積別住戸構成割合(平成10年)



30㎡未満が減少し、特に50㎡~99㎡規模の増加が著しい。

■練馬区ののべ面積別住戸数(平成15年)

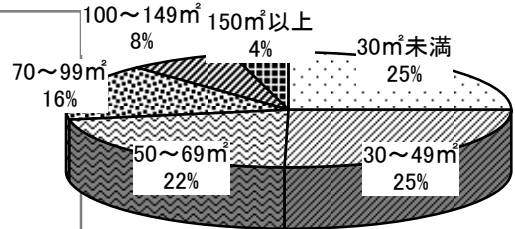
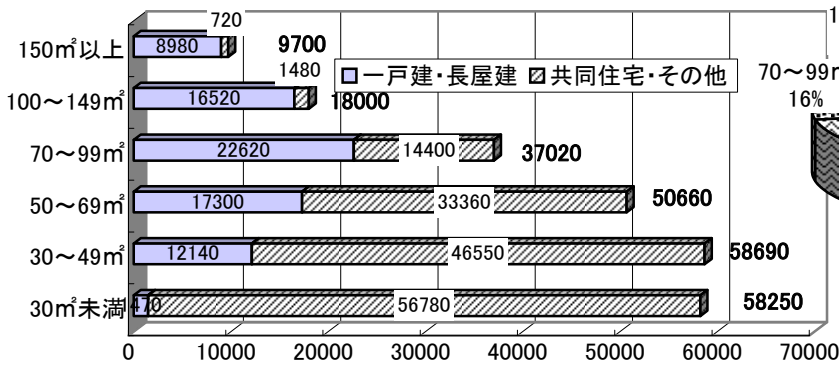
■練馬区ののべ面積別住戸構成割合(平成15年)



## 江戸川区

■江戸川区ののべ面積別住戸数(平成10年)

■江戸川区ののべ面積別住戸構成割合(平成10年)



■江戸川区ののべ面積別住戸数(平成15年)

■江戸川区ののべ面積別住戸構成割合(平成15年)

