

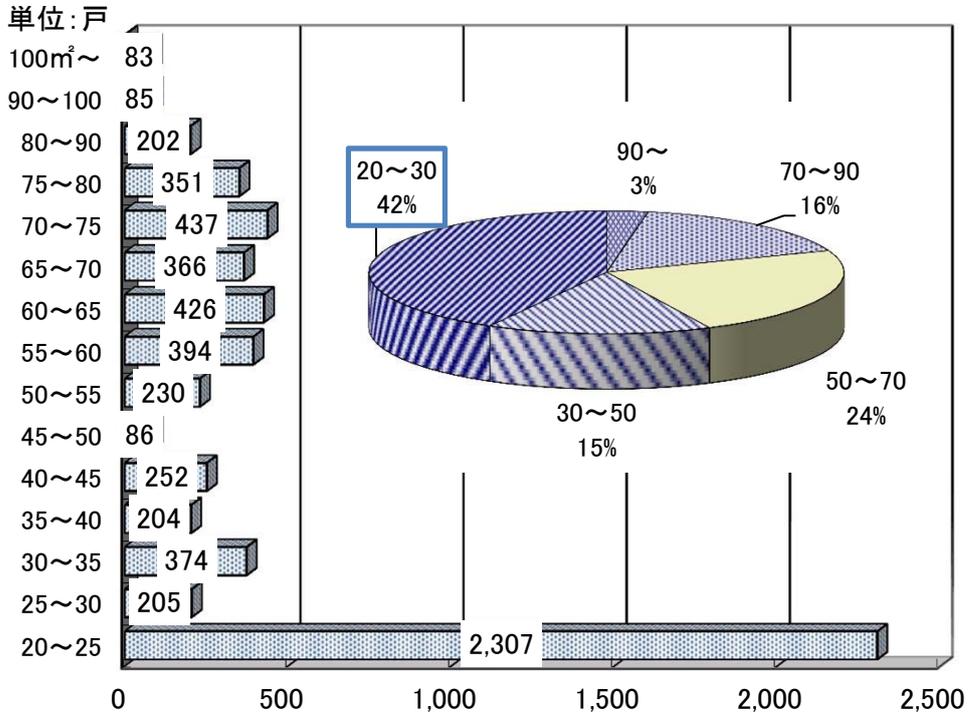
狭小住戸集合住宅税新設の背景とその後

1. 狭小住戸集合住宅税の考え方(創設時の状況認識).....	1
2. 前回(20年度)検討会議における報告内容.....	3
3. 人口・世帯に関する動向.....	5
人口に関する動向.....	5
年齢構成に関する動向.....	7
世帯構成に関する動向.....	9

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。

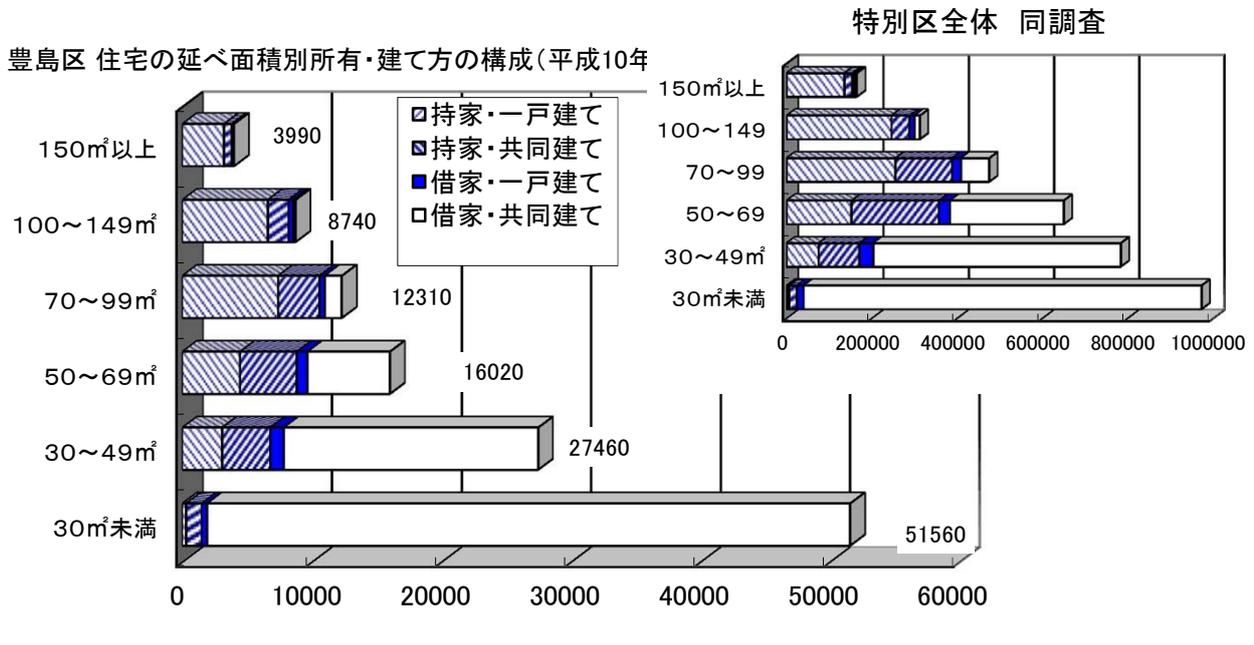


住宅ストックの偏りを助長

の単増身加者

2. 狭あいなものに偏った住宅ストック

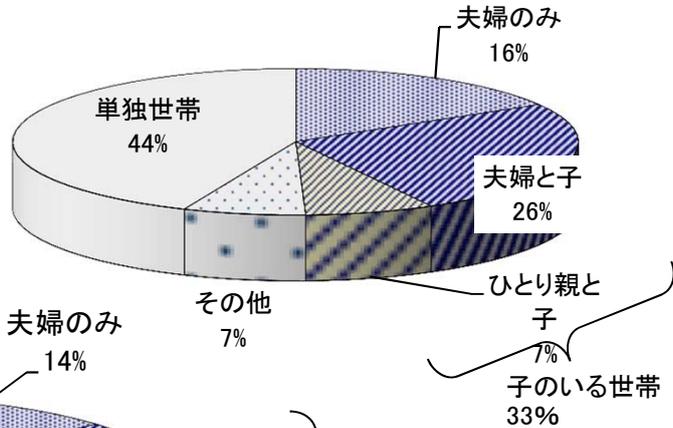
平成10年の住宅土地統計調査によると、豊島区では住宅ストックの42.9%が30㎡未満の狭あいな住戸であった。また、狭あいな住戸ほど、借家としての使用頻度が高く、小規模な借家に居住するものは単身世帯が多く、居住期間も短い傾向にある上に、ファミリー向けの住戸の構成比が低く、定住しにくい住宅ストックの構成となっていた。



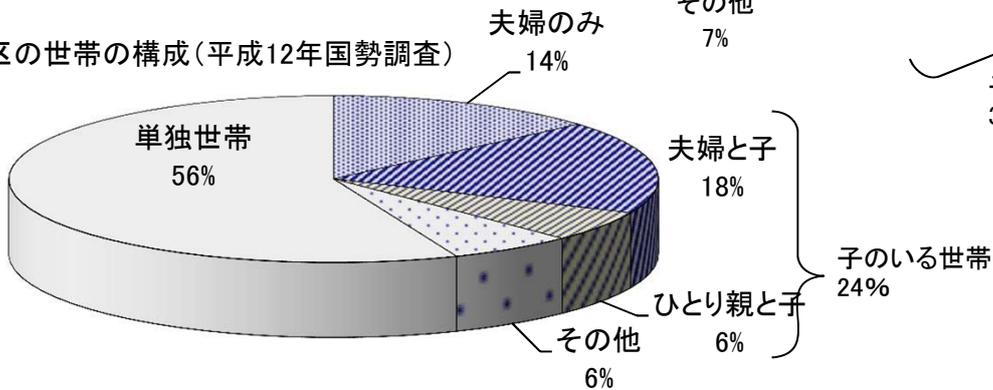
3. 偏った世帯構成

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)

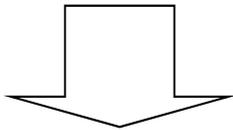


ファミリー世帯の減少

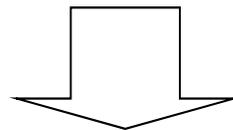
住宅ストックのあり方が、地域社会のあり方を長期的に固定してしまう。

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。



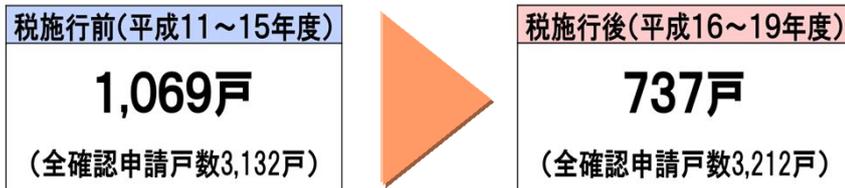
地域の相互扶助機能の更なる弱体化を招く。
(まちづくり、子育て、福祉、環境、防犯、防災、リサイクルなど)

2. 前回(20年度)検討会議における報告内容

1. 本税の効果に関する評価

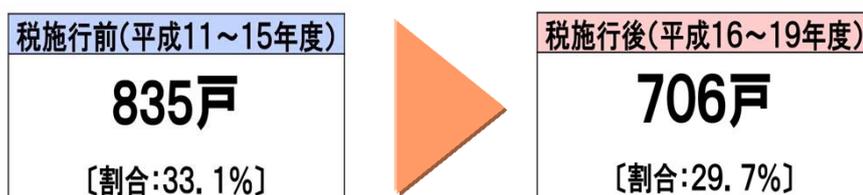
税施行前後の狭小住戸の推移

①集合住宅着工平均戸数(建築確認申請ベース)



⇒全体数が増加なのに対し、**税対象規模の住戸が31.1%減少。**

②中高層集合住宅建築物の建築に関する条例による協議件数



⇒**戸数、割合ともに減少。一方、29㎡以上50㎡未満は急増。**

これらの指標は、本税が対象規模の住戸をもつ集合住宅の建築を抑制していることを示す。

2. 政策手段としての課税

豊島区がワンルームマンション建築を抑制するために行っている施策

- 「豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例に基づいて、地上3階以上かつ15戸室以上の建築物における住戸面積を20㎡以上とするよう指導。
- 「173号線周辺地区計画」の区域内において、29㎡未満の住戸数30戸以上を有する集合住宅を禁止。
- 「豊島区狭小住戸集合住宅税条例」に基づいて、29㎡未満かつ9戸以上の集合住宅を建築する建築主に1戸当たり50万円の税を課税している。

ワンルームマンション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。豊島区において、課税という経済的手段は、現実により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。

3. 税制度の内容

新たに定められた「住生活基本計画(全国計画)」(平成18年9月)において、2人世帯の「最低居住面積水準」が29㎡から30㎡に変更。

⇒社会の変化等に応じて、ワンルームマンションの定義は変化しうる。

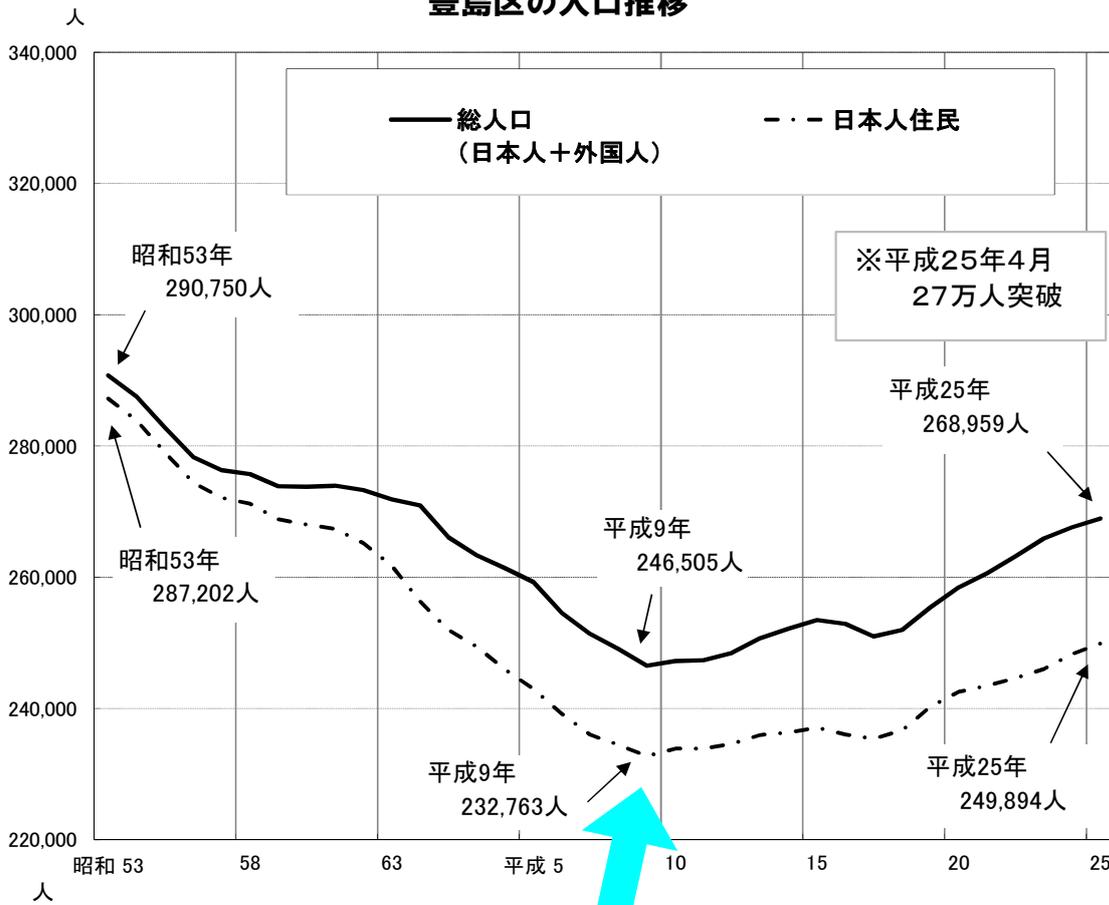
平成20年11月に報告書を区長に提出

【報告内容】

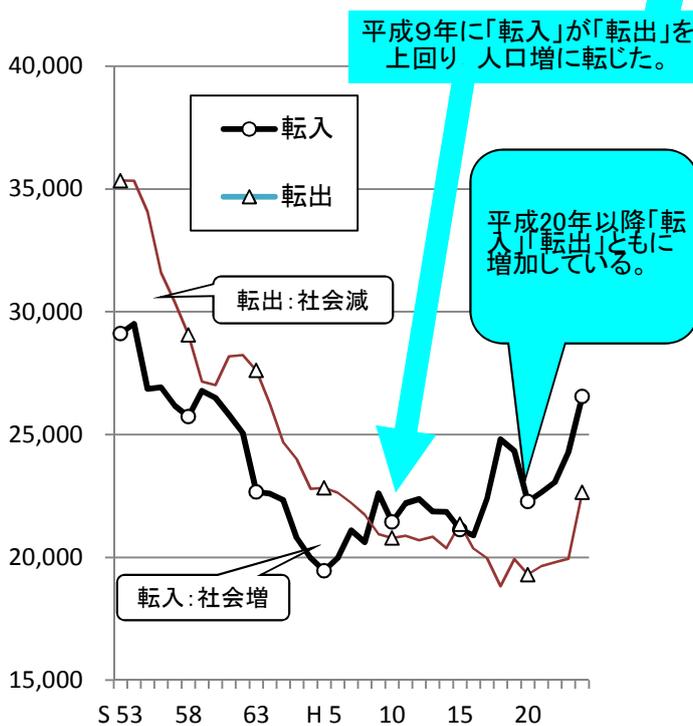
1. 本税は、住宅施策の一環として、かつ課税自主権を発揮する独自の政策手段として一定の効果を発揮してきたと判断され、継続されるべきである。
2. 課税対象面積は「最低居住面積水準」が30㎡に設定されたことを踏まえつつ、社会経済状況などを勘案し、区の住宅施策のあり方として、区が決定すべきである。

3. 人口・世帯に関する動向

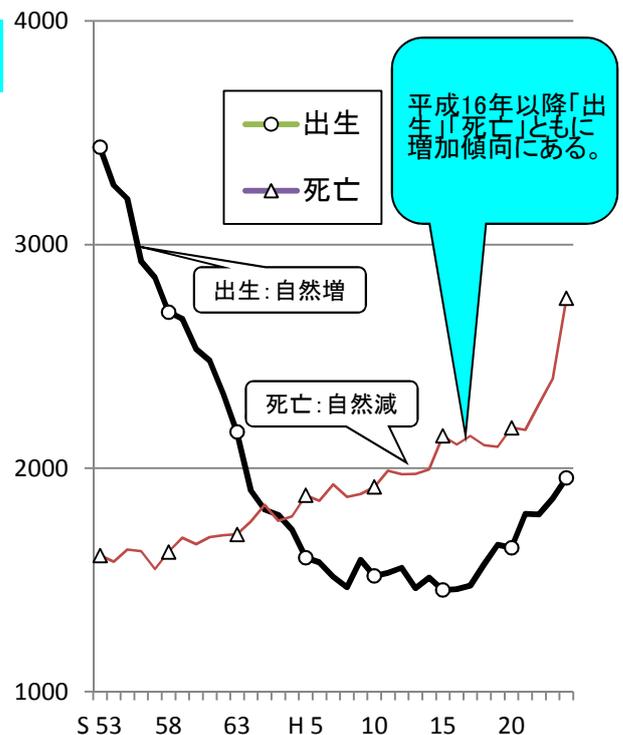
豊島区の人口推移



豊島区人口「社会動態」の推移



豊島区人口「自然動態」の推移



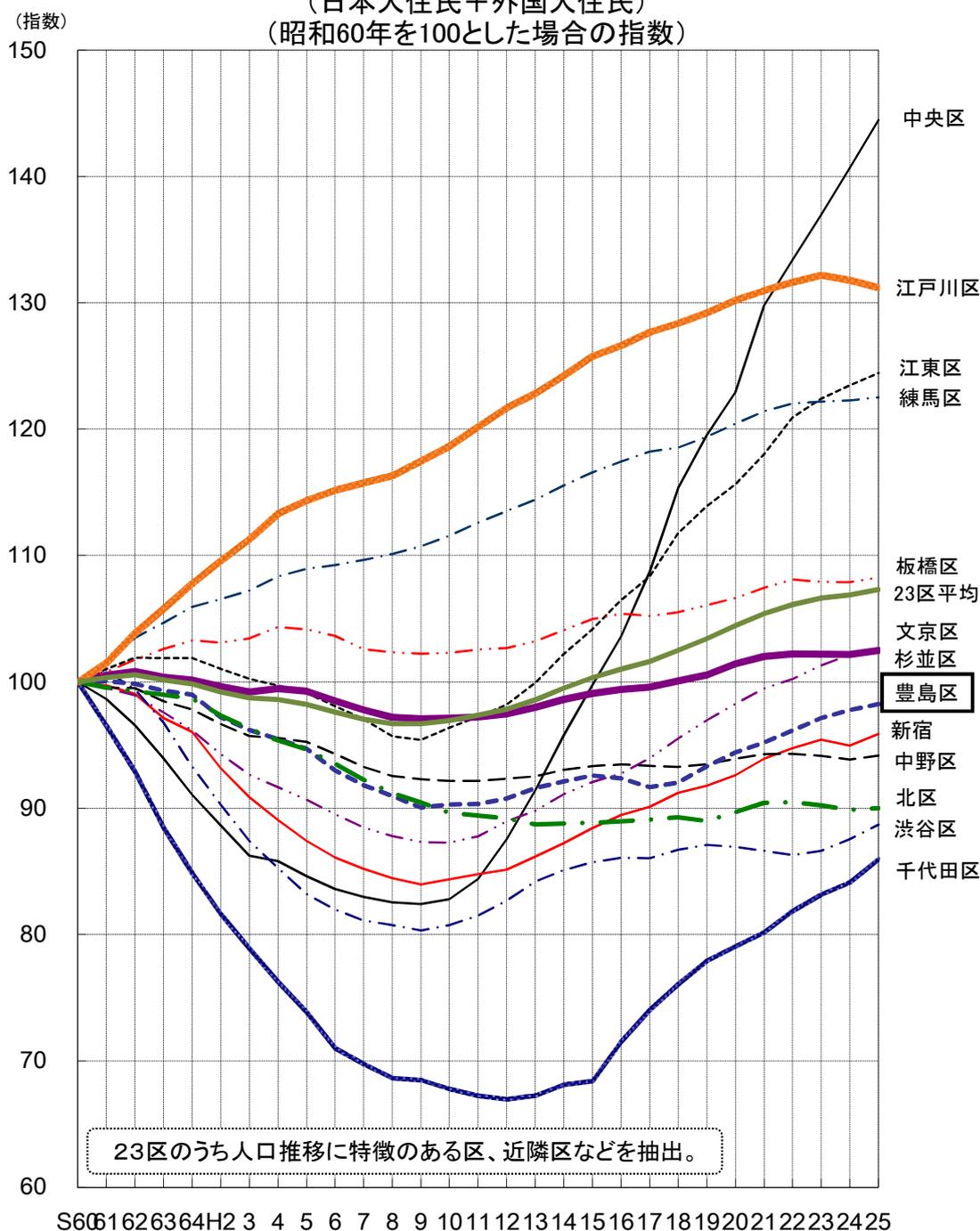
平成9年を底に平成14年まで増加傾向が続いていた区の人口は、社宅の廃止が集中したことや都市計画道路整備に伴う建物の除却などが主な要因となり、平成15年、16年の2年間一時的に減少したが、平成17年には再度増加に転じ、平成25年1月現在268,959人となっている。

区の人口は、平成18年3,481人、平成19年3,026人、平成20年2,155人、平成21年2,587人、平成22年2,685人と5年連続して2,000人を超える増加をしていたが、平成23年は1,726人、平成24年度は1,336人と増加数が鈍化している。

23区の中でも、都心に近い区の人口回帰が顕著である。豊島区の場合、平成24年の人口は昭和60年の人口の約97.8%まで回復した。これは、都心回帰の影響で区内における新築マンション建設が進み、転入者が増加しているためと考えられる。

また、区の人口密度は、平成25年1月現在ヘクタールあたり206.7人となり、全国一の人口密度の高さとなっている。

住民基本台帳人口+外国人登録人口
(日本人住民+外国人住民)
(昭和60年を100とした場合の指数)

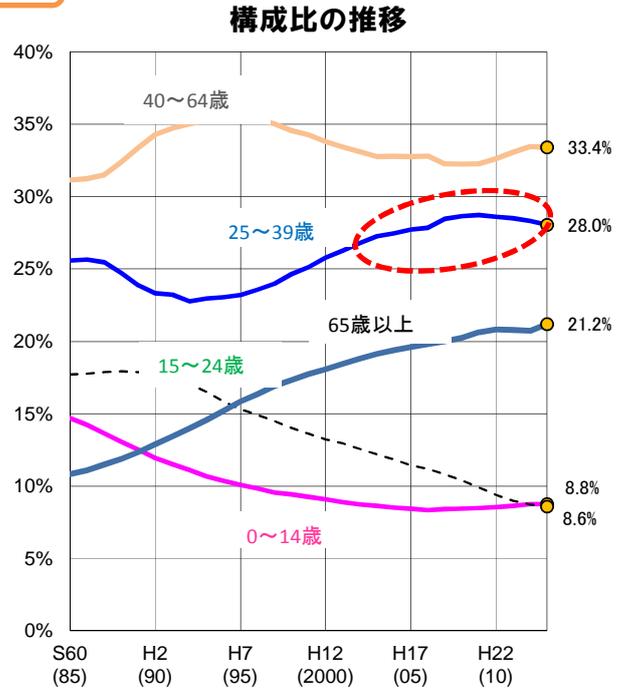
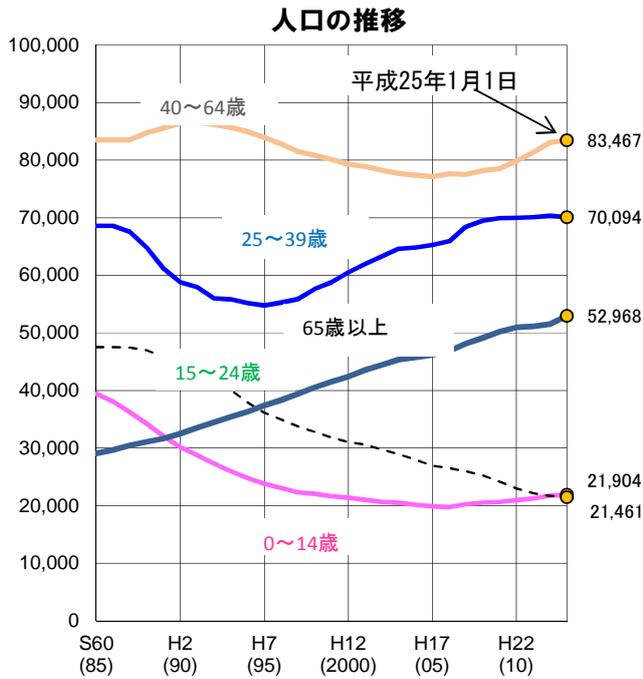


年齢構成別に人口の推移をみると、平成19年以降は15～24歳を除く全ての年齢層で増加傾向にある。また、昨年15～24歳の年齢層の割合が一番低くあったが、その傾向は今年も続いており0.1%マイナスの8.6%となっている。一方65歳以上の高齢者の割合は対前年0.5%プラスの21.2%となっている。

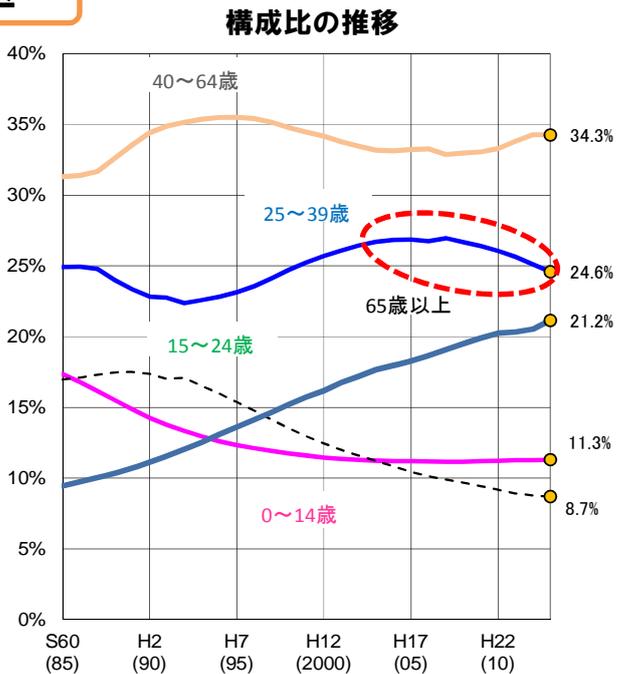
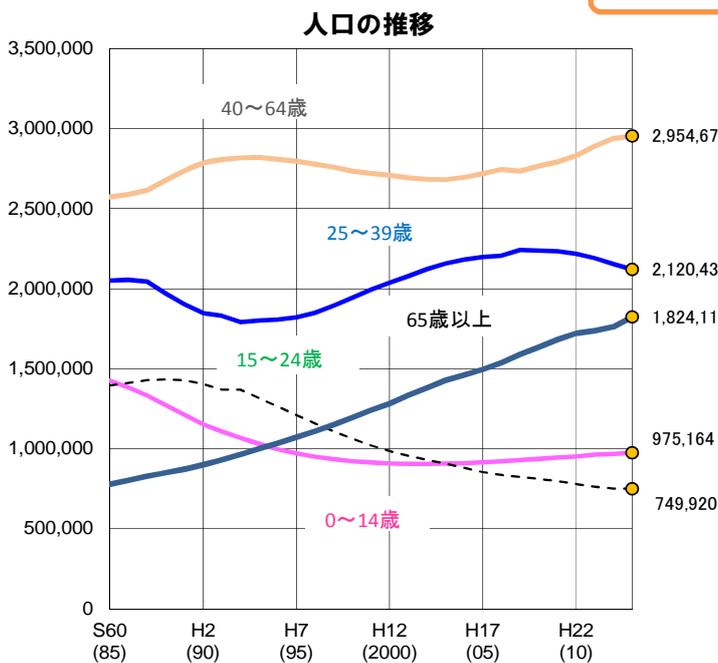
さらに23区計と比較すると、本区において25～39歳の層が増加傾向であるのに対し、23区計では19年以降、人数と構成割合がともに減少していることがわかる。

年齢構成別人口の推移 (住民基本台帳(日本人住民のみ):各年1月1日)

豊島区

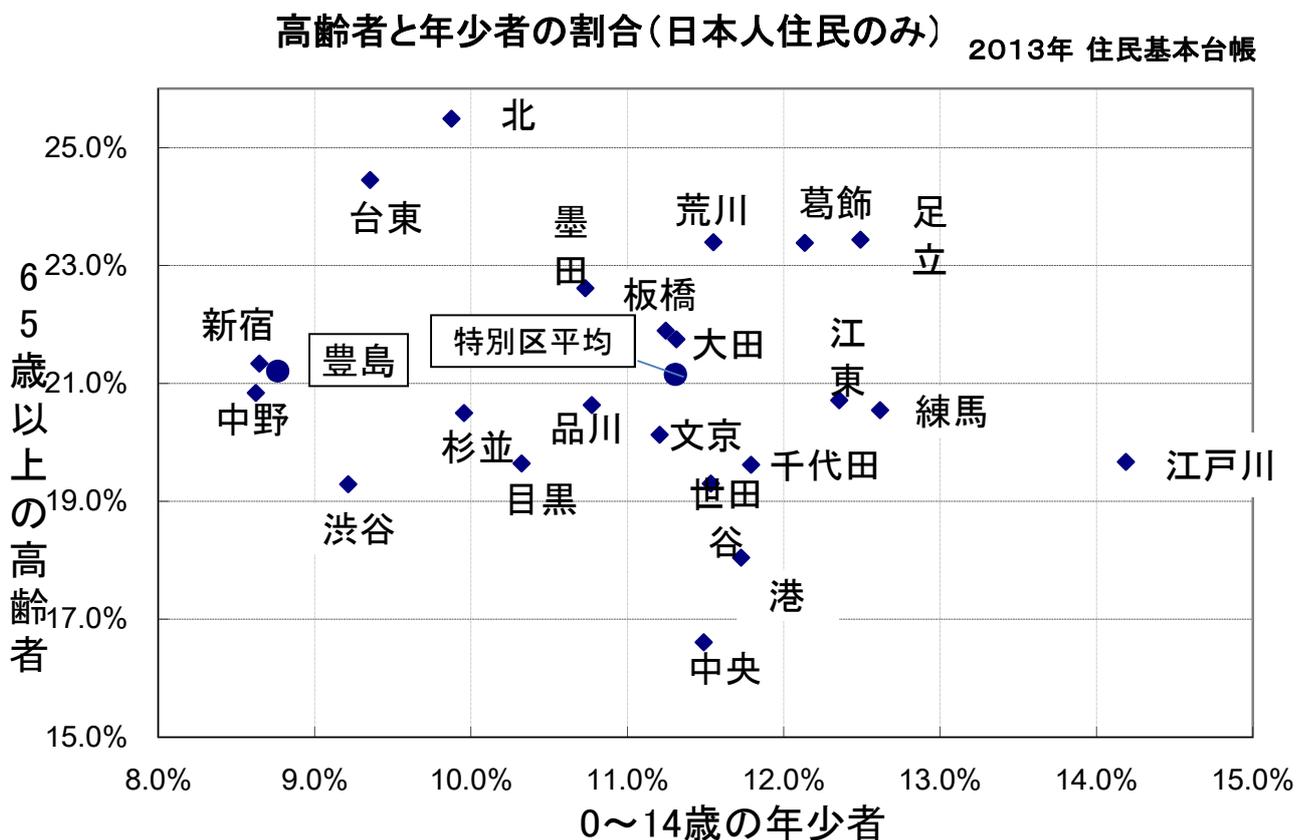
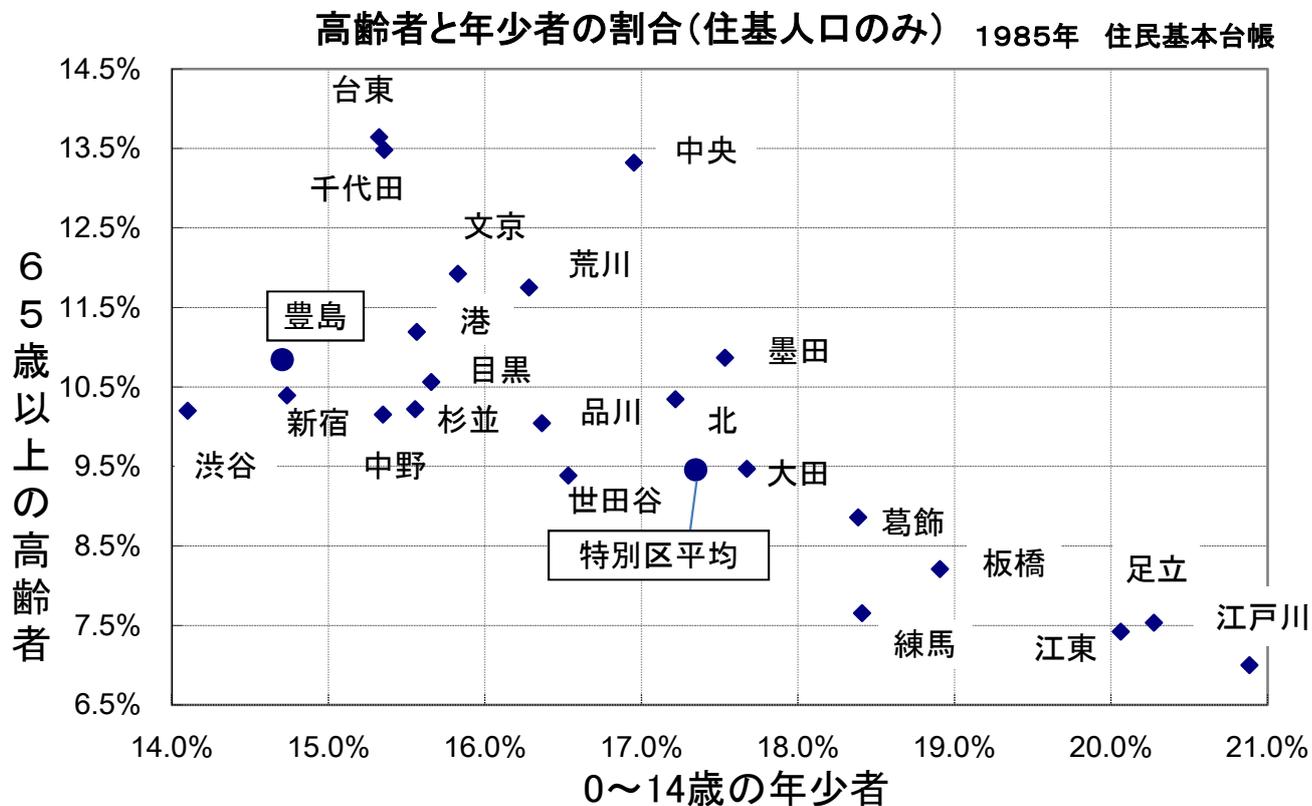


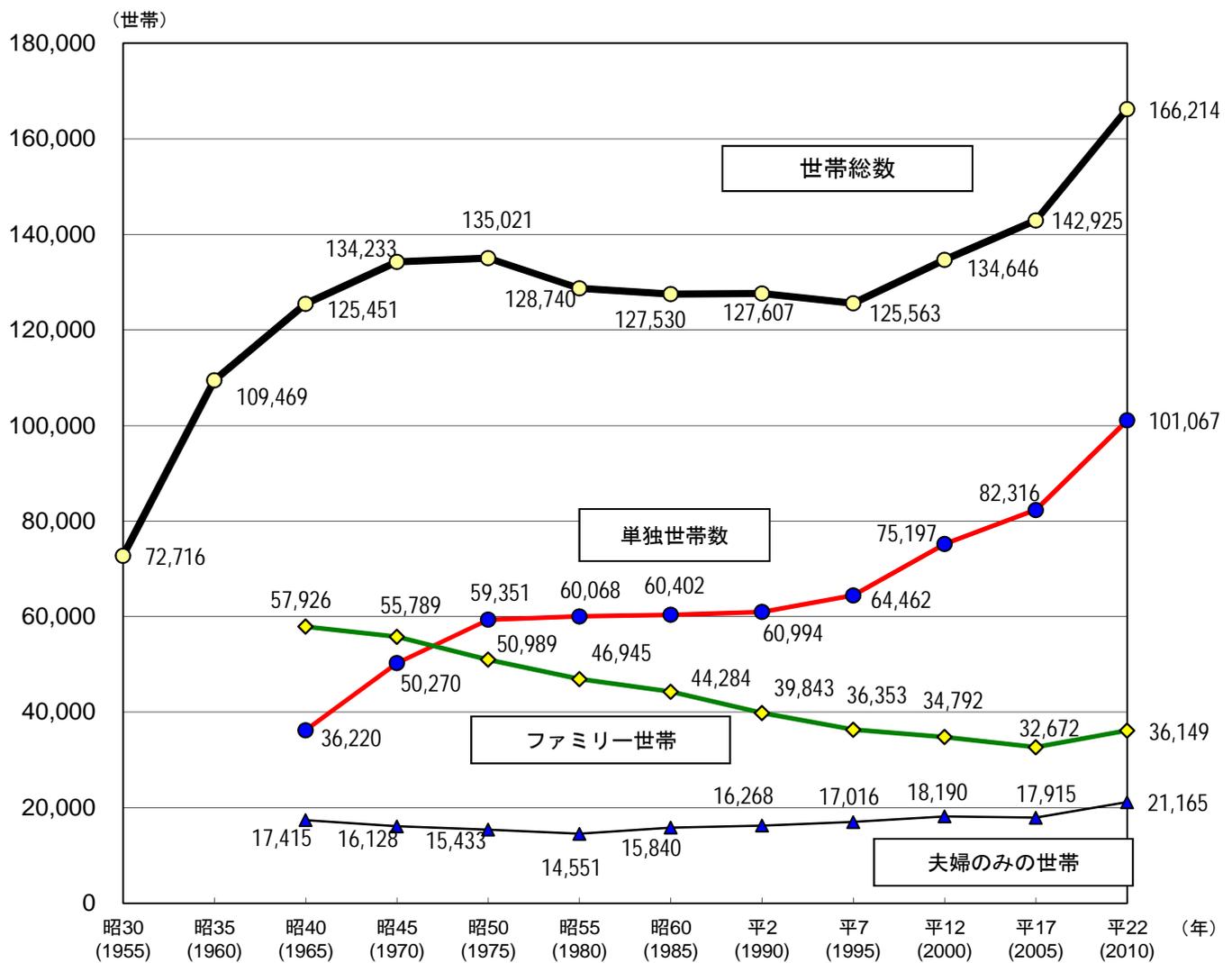
23区



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2013年には16%から26%へ分布を移している。14歳以下の年少者の構成比では2013年には全ての区で8%から15%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、2013年には3番目に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、2013年には千代田区・文京は中位に、中央区は最下位に変わっている。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



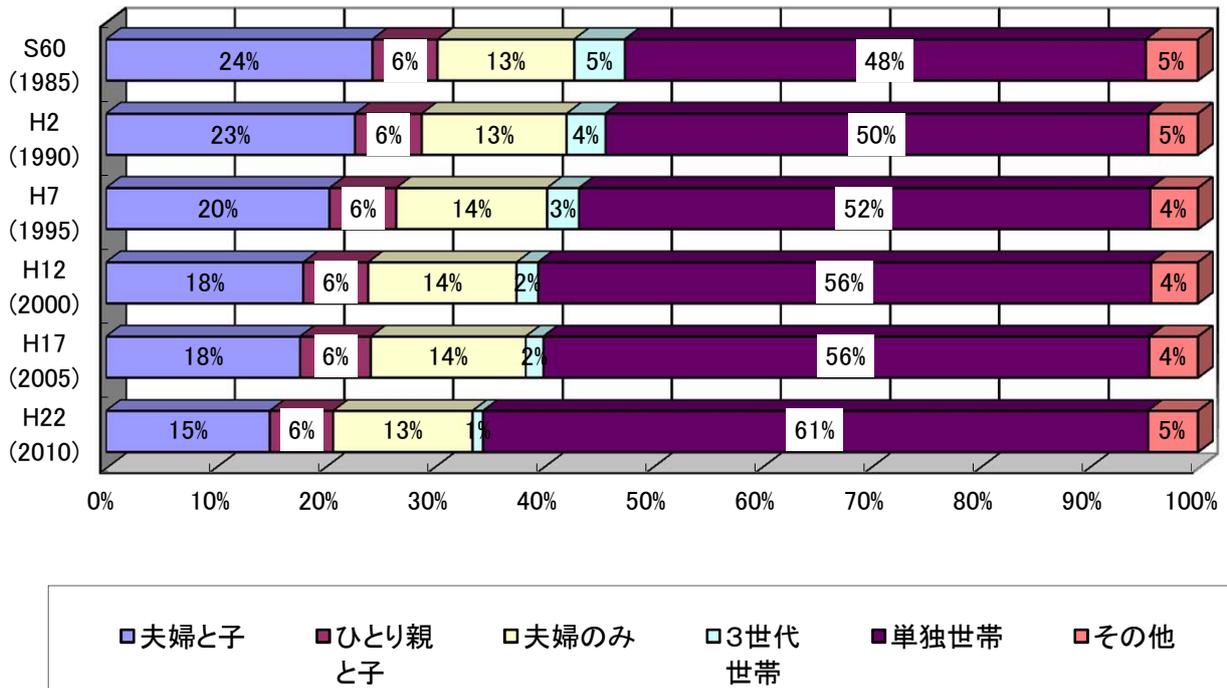


区の世帯数は、平成17年から平成22年までの間に約2万3千世帯増加し、166,214世帯となった。世帯類型別に見ると、減少を続けていた「ファミリー世帯」も増加し「単独世帯」「夫婦のみの世帯」とともにすべての世帯類型で増加している。

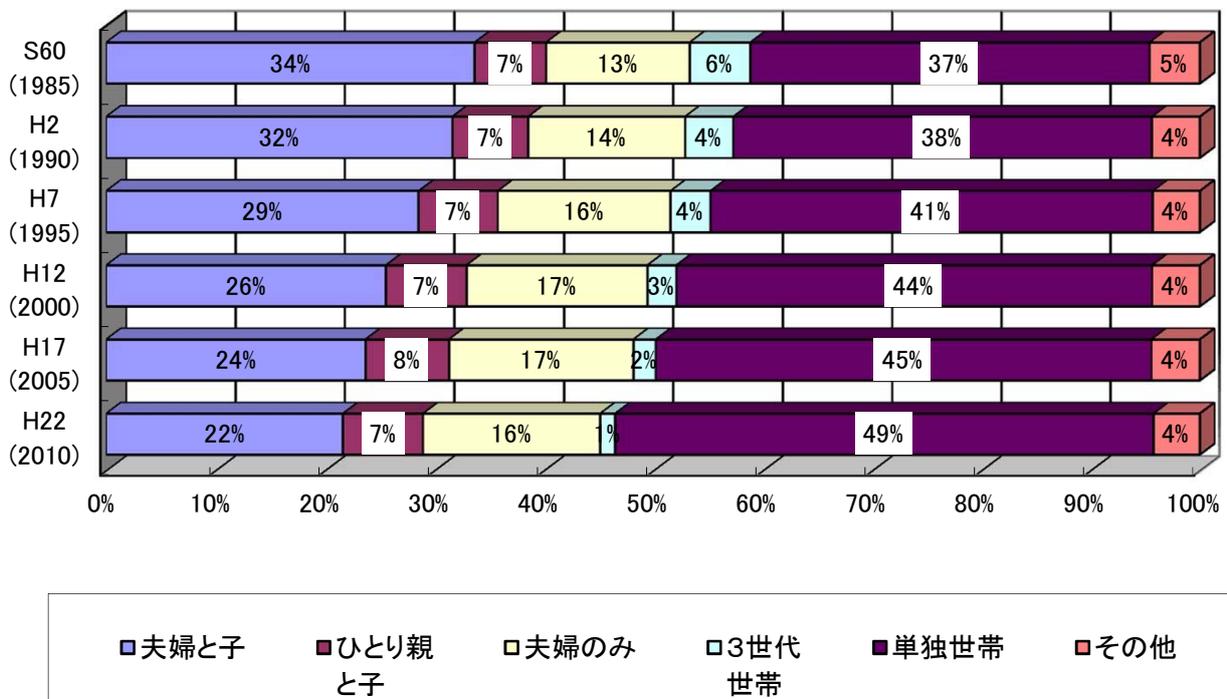
世帯構成の推移を見ると、豊島区においては「単独世帯」が増加している一方で、「夫婦と子世帯」が減少している。特に「単独世帯」の増加が著しく、全世帯に占める割合は平成22年で約6割となっている一方、「ファミリー世帯」(夫婦と子の世帯、ひとり親と子の世帯、三世帯世帯の合計)は2割強となっている。

また、豊島区のみならず23区全体においても同様の傾向が見られており、「単独世帯」の増加、「夫婦と子世帯」の減少、その他は横ばいで推移していることがわかる。

豊島区 世帯構成の推移(国勢調査)



23区 世帯構成の推移(国勢調査)



上段が1985年、下段が2010年のものであるが、全体的に単独世帯が増加、ファミリー世帯が減少している。各区の分布図のかたちはそのままであるが、表の目盛を見ると単独世帯の割合が上がり、ファミリー世帯の割合が下がっていることから、すべての区が足並みを揃えて推移しているとも見える。22年においては、「単独世帯」の割合は新宿、渋谷区に次いで高く、ファミリー世帯の割合は渋谷、新宿、中野区に次いで低くなっている。

