

## ワンルームマンションの取り組み

## ( 1 ) 足立区の取り組み

**足立区ワンルームマンション条例の制定の経緯について【報告】**

- 足立区はこれまで「足立区環境整備基準」により、ワンルームマンションを含む集合住宅の規制を行ってきました。
- 近年、つくばエクスプレスや日暮里舎人ライナーの開通により交通利便性が向上したことに伴い、相続などによる大規模な土地売買から大型のワンルームマンションなど建設される状況があります。
- 周辺の住民には、貧困ビジネスなどに利用されて地域の環境に悪影響が出るのではないかとという不安が高まっており、区に対する苦情の声が多く寄せられてきました。
- 一方で、マンション開発業者には、法的拘束力がないことを理由に足立区環境整備基準を無視したモラルの低い業者が出てきています。
- このことから、特に、地域の声が大きいワンルームマンションについて、足立区環境基準と同等の内容である「足立区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例」を制定して届出や指導を強化しました。

**今後のマンション供給に対する考え方について【相談】**

- 平成 31 年 3 月の千代田線直通化に伴い北綾瀬駅周辺において、相続などによる大規模な土地を開発用地として、マンション建設計画が急増しています。また、近年のマンション供給状況を見ると、交通利便性の高い駅勢圏においてワンルームマンションの供給が行われています。
- 一方で、旧耐震基準の古いマンションにおいて、管理組合が機能しておらず、大規模修繕など建物管理が滞り、外壁が落下するなどの報告があります。
- 足立区の住宅政策として、今後も高齢化、単身化していくことを踏まえても、住宅ストックとして良質なワンルームの供給を一定程度、許容し、誘導していく方向性で検討したい。

ワンルームマンションの総戸数について

現在の条例では、25 ㎡のワンルームだけのマンションは総戸数を 29 戸以下としているが、もう少し緩やかな規制とする。例えば、主要な駅勢圏にあること、30 ㎡の広い面積である、マンション税を賦課するなど、居住者の需要や良質な住宅を勘案して、総戸数を緩和する。

集合住宅の住戸タイプの割合について

ワンルームだけのマンションの総戸数 29 戸を超えた部分は、ファミリータイプ 75 ㎡の住戸とする規定だが、もう少し緩やかな規定とする。たとえば、29 戸を超える住戸のうち一定程度までは、DINKS などを想定した 55 ㎡など少し広めの住戸とするなど。

マンションの適正管理について

ワンルームマンションを含む集合住宅について、管理不全のマンションが周辺環境に悪影響を及ぼすことなどを未然に防ぐため、マンション管理に関する報告などの制度を創設して、指導・助言する。

## ( 2 )【参考】豊島区のワンルームマンションの取り組み

### 豊島区狭小住戸集合住宅税(ワンルームマンション税)

条例名	豊島区狭小住戸集合住宅税条例
制定年	平成 15 年 12 月 10 日
制度概要	・区内における狭小住戸を有する集合住宅の建築等の行為に、狭小住戸 1 戸につき 50 万円課税 (狭小住戸とは、集合住宅における 1 住戸の専用面積が 30 平方メートル未満のものをいう)
背景	・豊島区の世帯構成は、全世帯のうち単身世帯が約 56%という偏った状況になっている一方、区内の住宅で 30 平方メートルに満たない集合住宅の占める割合は約 40%にもなり、いずれも 23 区で最も高くなっている。 ・偏った世帯構成の背景には、居住したくてもファミリー世帯向けの良質な住宅が少ない、という区内の住宅事情が反映されている。単身者向け住宅も必要性はあるものの、狭い形態ばかりに偏った住宅の供給は、地域の構成員を限定させ、子育て、教育、福祉、町会活動など、多様な世帯が協力して地域ぐるみで行うべきまちづくりに将来、重大な支障をきたすことが懸念される。
条例のねらい	・一定戸数以上の狭小な住戸を有する集合住宅を建築しようとする建築主へ課税することにより、負担が重くなるという状況を作り出すことで、1 戸あたりの面積が少しでも広い住宅の供給を誘導する。
施行状況	・平成 16 年度から平成 24 年度までの間に、169 件の課税実績があり、29 億 1,150 万円の税収が得られている。現時点における収入未済は 1 件であり、全体として順調に課税が行われていると評価できる。
成果	・建築確認申請件数「29 平方メートル未満 9 戸以上(税対象規模)」の戸数は平成 11 から 15 年度の年平均 1,069 戸から平成 16 から 24 年度の年平均 763 戸へと 28.6%減少している。 ・平成 15 年と施行後の平成 20 年を比較すると、総住戸数に占める「民間借家・共同建て・非木造・30 平方メートル未満」の住宅の割合は、豊島区において 18.5%から 18.7%へとほぼ横ばいであった。23 区平均は同期間に 11.8%から 14.7%へ上昇しており、豊島区の数値は 23 区平均に比して高いものの、その差は縮小している。 ・平成 15 年と平成 20 年の総住戸数のうち 30 平方メートル未満の住戸が占める割合を比較すると、豊島区は 37.4%から 36.1%へと 1.3 ポイント減少した一方で、50 平方メートル以上の住戸が占める割合は 39.4%から 40.8%へ 1.4 ポイント増加した。
課題	・ワンルームマンションの増加抑制や住戸面積拡大の成果が見られたことから、今後も継続する方向性を打ち出している。 ・一方で、平成 15～20 年と平成 20～25 年の単独世帯の増加率はそれぞれ 14.4%と 16.5%で、23 区全体では 17.3%と 19.2%となっており、ともに 2 ポイントの増加で、単独世帯増加の抑制効果までは見られない。
法定外普通税	・狭小住戸集合住宅税は、法定外普通税である。本税はワンルームマンションの建築抑制を目的として創設されたものであり、あらかじめ用途を定めて財源を調達する目的税にはそぐわない。 ・本税の税収相当額は当初、一般財源から特定目的基金である住宅基金に積み立てられて、区営・区立住宅の改修・改築・管理、家賃助成等の事業に充当されてきた。しかし、平成 23 年度からは、住宅基金への積立は区営・区立住宅の改修改築需要に応じた積立のみとし、税収のほとんどが基金積立を経ずに通常の財源として用いられている。これにより、法定外普通税としての性格がより明確になったといえる。

資料：豊島区税制度調査検討会議報告書

### ( 3 )【参考】マンションの適正な維持管理に関する条例

#### マンションの適正な維持管理に関する条例

条例名	制定	概要
中央区マンションの適正な管理を推進する条例	平成 21 年 3 月	・3 階建て以上のマンションが対象(賃貸を含む) ・管理人室の設置など、適正な管理を行うための建築時等の基準を義務規定とし、その他は努力規定
豊島区マンション管理推進条例	平成 24 年 12 月	・分譲マンションが対象(投資型ワンルームを含み、賃貸は含まない) ・マンションの管理状況を把握するため、「マンション管理状況届出書」の提出を義務化 ・届出をしないマンション、届出内容が条例の規定に適合していないマンションに対しては、指導及び要請・勧告のうえ、マンション名を公表する罰則を規定

#### 豊島区マンション管理推進条例

背景	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション居住者間及び地域とのつながりが希薄 平成 22 年度の実態調査において、マンション内での活動がとくにない割合が約 7 割を占め、地域に対する活動がとくにないマンションは過半数。 周辺地域とゴミ出しや道路利用についてのトラブルの報告もみられ、投資型または賃貸化により不在区分所有者が多いマンションでは、管理組合が主体となって居住者間及び地域との関係づくりを進めることが困難。管理組合が不在のマンションにおいては、コミュニティ形成の担い手もない。</li> <li>・管理意識の低さ 入居者の高齢化やマンションの賃貸化・複合化とともに役員のなり手がいないマンションが半数を超え、管理に無関心で非協力的。</li> </ul>
条例のねらい	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適正なマンション管理を条例で義務化することにより、地域に悪影響を及ぼすことを事前に防止する</li> <li>・長期修繕計画の作成や名簿の作成等を義務化することにより、管理組合の合意形成を容易にする</li> <li>・マンション管理について、区、管理組合、居住者、専門家等がそれぞれ取り組む事項を明確にする</li> </ul> <p>条例という後ろ盾があることで、管理組合の合意をしやすくなるなど、やる気のある理事を応援し、管理不全を起こさないよう予防する条例。一方で、管理不全を起こしてしまったマンションに対しては効果が薄い。</p>
成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 26 年 3 月 31 日までの届出率は 52.4%</li> <li>・戸数規模が大きくなるにつれて届出率が高くなる(戸数規模が 30 戸未満は 50%を割っている一方、100 戸以上では 75.0%を上回る)</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1981 年から 1990 年に竣工した物件の届出率は 42.5%と低い</li> <li>・個人情報保護に関する課題(管理業者が主体となっている場合、理事長が輪番制で替わる、理事長が記載を拒否するなどの理由により代表者名を区に届け出ない)</li> </ul>