

(様式第 1 号)

■ 会議録 □ 会議要旨

会議の名称	第3回芦屋市みどり豊かな美しいまちづくりに係る財源のあり方検討委員会
日 時	令和7年8月4日(月) 午前10時00分～正午
場 所	市役所 東館3階 災害対策本部室(中会議室)
出 席 者	委員長 角松 生史 委員 渕 圭吾、赤澤 宏樹、小島 幸保、山本 慎二、入江 祝栄、小堂 朋美 欠席委員 なし 事務局 都市政策部 島津部長 まちづくり課 谷崎課長、岡本課長補佐、大村係長、庄司主査 財政課 岩城課長、西田主査 課税課 太田課長、吉見課長補佐 道路・公園課 石濱課長、南係長
事務局	まちづくり課
会議の公開	☐ 公開 ----- ☒ 非公開 ☐ 一部公開 会議の冒頭に諮り、出席者7人中7人の賛成多数により決定した。 〔芦屋市情報公開条例第19条の規定により非公開・一部公開は出席者の3分の2以上の賛成が必要〕 ＜非公開・一部公開とした場合の理由＞ 非公開情報が含まれている事項について審議、審査、調査等を行う会議を開催するため。
傍聴者数	人(公開又は一部公開の場合に記入すること。)

○会議次第

- 1 開 会
- 2 案件審議
 - (1) 前回の検討委員会までの主な意見
 - (2) 法定外目的税の原案について
 - (3) 収入見込額について
 - (4) 課税標準と税率について
 - (5) 課税を行う期間について
 - (6) 徴税費用見込額と税目について
 - (7) 今後の進め方について
- 3 閉 会

○提出資料

会議次第
パワーポイント資料

○審議内容

- 1 開会
- 2 案件審議
(事務局)

それでは皆様おそろいですので、これから第3回芦屋市みどり豊かな美しいまちづくりに係る財源のあり方検討委員会を開催させていただきます。

本日の議題につきましても、市の内部における意思形成の過程にある内容を扱うものがありますので、非公開情報が含まれている事項の審議等に該当するものとして、非公開とさせていただきます、会議録と資料については、後日、ホームページにて公開させていただく予定としております。

それでは、ここからは角松委員長に会の進行をお願いできればと思います。よろしくお願いいたします。

(委員長・角松)

よろしくお願いいたします。それでは、次第に則しまして案件審議ということで、では、事務局から事務局次第に基づいて御説明をお願いします。

(事務局)

まず、本日の会議の成立についての御報告になります。本日の委員の出席状況は7名で、過半数を超えておりますので、会議は成立しております。

それでは、続きまして資料の説明をさせていただければと思います。

(事務局による資料説明)

(委員長・角松)

御説明ありがとうございました。今回いただいた資料に基づいて議論をしていただければと思いますけれども、当然ながら第1回、第2回での資料などの内容も関連して議論になると思いますので、どこからでも構いませんので、御自由に御質問、御意見等をいただければと思います。

早速私のほうから申し訳ないんですけども、私自身が十分に理解しておらず、若干誤解していたことに気づいたので、改めてお尋ねできればと思うんですけども、今回のスライドの4ページにある収入見込額の特定建築物というところで、店舗・事務所というのがあがっていますけれども、これらは従前の協力金では対象となっていなかったものが、今回新たに課税対象になるという理解でよいかということを確認させていただければと思います。

それと関連しまして、8ページの課税対象の判定フローというところで、一番下の「同一事業者が同一敷地において同一事業を継続するために行う建設行為」というものについて、集合住宅の場合と、それから、店舗や事務所の場合について、どういう場合がこれに当たって、どういう場合がこれに当たらないことになるのかということをお説明いただけますでしょうか。

(事務局)

まず一つ目は、以前の公園協力金制度は、人口が増えた分に対して、公園を造るか、それに代わる協力金を頂くという立てつけになっており、従前よりも人数が多くなる集合住宅が対象となる考え方でしたので、店舗や事務所などは対象になっていなかったということです。

(事務局)

もう一つの部分は、概念的な整理までになりますので、具体的な事例が全て落とし込めている状況ではないという前提にはなりますが、例えば、マンションの建て替えということに関しましては、表現としては同一事業者ということにはなるんですけども、事務局としては、従前の土地利用を継続する行為に関しては課税対象外にすべきではないかと考えております。ですので、全ての住民がそのまま残るかどうかなというよりは、これまでそのマンションが継続して建っていたものが、規模が変わろうが、それを建て替えるという行為に関しては課税対象外になると考えております。ただ、そこに事業が絡むかどうかというのが一つポイントになると思いますので、組合をつくられて建て替えをするのか、また別のディベ

ロッパーさんを挟んで、事業として建て替わるのか、そこで課税対象かどうかの分かれ目になるのではないかなと思います。店舗に関しても同様です。

(委員・渕)

今の点に関して簡単に伺いたいのですが、4ページと、それから7ページで21.2件という数字が出てきています。そして、8ページの非課税事項該当性の判断で出てくる「同一事業者が同一敷地において同一事業を継続するために行う建設行為」であるかどうかは、これを除外した上での数字なのか、それとも、そうではなくて、これを含んでいる可能性がある数字なのか。いかがでしょうか。

(事務局)

まず、バックデータとしてこの10年間の届出を基に検討しておりますが、議論の中で出てきておりますマンションの建て替えというものは、この10年間ではありません。

(委員・渕)

そうですね。しかし、商業等の事業者がそのオフィスないし賃貸ビルを建て替えたというようなことはあり得ると思うのですが、それはカウントされているのでしょうか。

(事務局)

それは入っていると思います。今までの制度では、同一事業者かどうかは判定していないので可能性はあります。

(委員・渕)

そうだとすると、今後この見込みでよいのか、さらに、税率がこれでいいのかというところも変わってくる可能性が当然あるのかなと思います。

続けてよろしいでしょうか。今のところも含めて、課税標準と税率についてと非課税事項のところについて伺いたいのです。従前は、初回に山本委員から御発言があったように、芦屋市は非常に土地の開発について厳しく、他の市町村では義務にならないような公園設置義務を課しているということだと思います。公園を設置する義務というのが条例できちっと定められていて、適法に権限を行使して、公園を造ってくださいねというふうにお願いしている。しかし、公園を整備する必要があるというような場合に、代わりに協力金を払ってくれというようになっていて、開発ないし建築をする事業者としては、公園を造る義務があるが、それを免除される代わりに、それより負担の程度としては同じか低いぐらいのお金を払うというような立てつけになっていると思います。

今回の課税標準と税率の仕組みというのは、公園設置義務というのと切り離されて義務が課されるということになるのだと思います。なので、この公園設置義務というのをどこまで残すかということが一つ問題になると思うのですが、仮に残す場合に、それとの関係でどういうふうに新たな租税を説明するかということ、その整合性をどう説明するかということが非常に重要になってくると思います。

もう一つは、現在の案では、課税標準が敷地面積になっていて、かつ人口増は関係ないということになるので、従来の年平均6.7件だったところが21.2件に増えるというその15件弱分については、新たに開発建築行為に対する負担を求めるということになると思います。

私が申し上げたいのは、その新たな負担というのを認めるべきかどうかということはもちろんここで議論しなくてはいけないのですが、認める場合にどういうふうな理屈で正当化するかということをしっかり考えなくてはいけないということです。例えば、私の考えでは、土地、あるいは開発建築行為に対する物的な負担というか、ものとしての土地に対する付随した負担のように説明することが考えられます。

そうすると、もう一つの非課税要件であるところの「同一事業者が同一敷地において同一事業を継続するために行う建設行為」を除外するということを逆にどうやって説明するか

というような問題が出てくる気もしまして、そこをよく考える必要がある。要するに、今までの協力金の仕組みを変えて、今までであったら公園を設置しなくてよかったようなオフィス等を造る開発についても敷地面積に応じた義務を求めるとすると、何らかの理屈が必要である。その理屈と、二つの非課税事項の整合性が取れるようにしないといけないというところが非常に重要になってくるかなと思いました。特に、是非こうしてくれとかいう話ではないのですが、ちょっと整理の意味で申し上げました。

(委員長・角松)

ありがとうございます。今の2点、1つ目は公園設置義務との関係、2つ目は平たく言うと、課税すべき理由を「物に対する負担であって敷地に付随するもの」と考えるとすると、どうやって同一事業者が同一敷地において同一事業を継続するために行う建設行為を例外とすることが説明できるのかということになるかなと思います。これらは事務局としてはいかがですか。

(事務局)

概念的な言い方になりますが、芦屋で建物を建てたり、不動産を動かしたりすることで利益を上げている方は、例えば、緑があって美しくていいまちだという芦屋のブランドでもって付加価値を得てらっしゃるんじゃないかというところに対して、その受益に対する課税をするという制度に変えられないかというところを考えています。ですので、人口が増えた分の原因者負担ということで今回の制度をつくるのではなくて、芦屋を利用して事業をされる方へ課税するという理屈でいくと、もともと住んでらっしゃった方の建て替えやお店とか事務所をやってらっしゃって古くなったから造り替えるという方々は、芦屋の付加価値を利用してというわけではなくて、そもそもいらっしゃったので、そこには課税しないという整理かなと思っています。

ちょっと元に戻りまして、もともとは人口が増えるから公園を造らなくてはいけないというところだったんですけども、人口減少社会に変わっていますので人口は増えない。緑に対する施策も量から質という大きな方針転換があります。ただし、公園を全く造らなくていいというわけでもなく、リニューアルや、公園が足らない地域には公園を整備するということもしながら、緑の質を上げることも必要になってきているので、全く変わったわけではなくて、過去の原因者負担的なものもありながら質を上げるということをしなくてはいけません。それでいくならば、小さな公園は、昔は必要だったものの、今は使い勝手も悪くなっているところがあるので、条例において整備しなくてはいけない公園の規模は大きくなると思います。今は整備する公園の最低規模が200㎡のところを、500㎡か1,000㎡かに変えていく必要があると思うんですけども、大きな開発で500㎡か1,000㎡かの公園を造った事業者は、今回の税は非課税になるという説明で成り立たないかなと思います。

(委員・淵)

ありがとうございます。

(委員長・角松)

後者の点ですけど、すごく大きい開発の場合やはり都市計画法上の公園の負担義務というのは残るので、その点については一種の原因に基づく負担ということですかね。質を上げるという部分については、原因に基づく負担ではなくて、先ほどの受益に基づく負担ということになるので、二つの説明が何か併存することになるわけですか。

(事務局)

はい。

(委員長・角松)

前者の方ですが、芦屋の美しい緑から得ている受益に対する負担として考えるんだけど、そうすると従前から利益を得ていた人に負担はお願いしないで、新たに利益を得る人に対

して負担をお願いするという制度だということになりますか。

(事務局)

そうですね。そうなります。

(事務局)

マンションに住んでいる人というのは、それを建てたときに、今の制度で貢献していただいているという考え方です。新しく参入する人というのは、ほかの方々が造った公園の緑や景観だとかを背景に付加価値を享受するわけなので、新しくやり取りをする方からは取るということを考えています。

(委員長・角松)

既に御協力いただいている人だからという説明ですね。それは区分けできますか。

(委員・赤澤)

事業かどうかという線引きはそこですか。

(事務局)

そうですね。自己居住用分をそもそも除くということは、その考え方から来ているものになります。

(委員長・角松)

自己居住用分を除くというのは、戸建てとかを除くということですね。

(委員・小島)

フローチャートで上から見ていますと、建設行為の下に「事業として行う建設行為」とありますよね。「事業者が」じゃなくて、「事業として行う建設行為」という一つの言葉として見れば、それが事業性がないと駄目だと思うんですね。「事業として」は、基本的には反復・継続していることが要件だと思いますので、例えば、お屋敷の所有者が切り売りしてやるというのは、多分これはもうここではじかれる。事業としての何とかというのに該当しなくなるんじゃないかなと思うんですね。店舗の建て替えというのは、それ自体が事業じゃないですよ。事業者だけど、建設行為自体は事業としての建設行為じゃないから、そもそもこの段階で該当しなくなってくると思うんですよ。

(事務局)

そうですね、後者はそうだと思います。お屋敷なんかを分割するときというのは、例えば、お屋敷には住み続けるかもしれないけども、その残りをハウスメーカーとかが造成して売ったりとかするような事業となるのでは。

(委員・小島)

それは、そこが事業としてやる人だからいいと思うんですけど、仮にお屋敷の所有者が土地を切り売りして、その残りを分筆して売却するとなったら、それは事業としての何とかというのには該当しなくなっちゃうんじゃないですか。

(委員・淵)

そこは、住みよいまちづくり条例第2条の8号で定義をしている事業主というところで「宅地開発を行おうとする者及び宅地開発を行う者」と書いているので、多分、事務局が考えておられるここでの事業というのは、普段我々が使っている事業の意味と違って、地主さんが自分のお屋敷を分筆するような場合も事業と考えているんですよ。

(事務局)

そう考えてます。

(委員・小島)

そうすると、定義の問題ということですかね。

(事務局)

定義を丁寧にしないと、いいとこ取りみたいになってはいけないというところはあるま

す。イメージとしては、もともと我々が住みよいまちづくり条例の事業主という定義を持っていながらも、受益という考え方では、委員がおっしゃる、それでもって繰り返し利益を得ている人という事業のイメージも加えて受益者負担のイメージを持ちましたので、もともとの住みよいまちづくり条例の考え方もありながら、反復して利益を得るというところにフォーカスしたということになります。

(委員・小島)

そうすると、「事業として」の段階で定義づけをしっかりとしたら、非課税事項の1つ目は要らなくなってくるんじゃないですかね。ここでもう一回判定する必要がある気がするんですけど。

(委員長・角松)

宅地開発についてはそうだとすると、マンションを建て替える場合を除外するのですが、「事業」に入りませんか。

(委員・小島)

マンションの建て替えを事業者がもしやるとなったら、多分、組合をつくってというのは「事業として」というのには当たらないんじゃないですか。

(委員長・角松)

ちょっと待ってください。議論を整理するために、概念に含まれる含まれない以前にまずイメージとして、現在、事務局として、何に対して課税をしようと思っていて、何に対して課税しないつもりかを確認させてください。マンションを建て替える場合でちょっと気になっているのですが、今回、ほぼ同じ人たちが住む場合は除外しようという考えなんだろうと理解してるんですけども、その場合、100人のマンションが建て替えられて、新しく20人入ってくるときに、20戸の戸数が増えるような建て替えはどうするのかということと、あと、1階を店舗にしたらどうなるんだろうというようなことが気になっているところなんですけれども、その辺りのお考えはありますか。

(事務局)

両者ともちょっと戸数が増えようが、ちょっと中の形態が変わろうが、住み続けるための建て替えには課税しなくてもいいというところから来ています。

もともとマンションを建てるときに、芦屋のいい環境だからということで、マンションのパンフレットなんかにも芦屋のいろんな緑の写真を載せておられるというところに緑に対しての御負担をいただきたいという考えなので、住んでおられる方が古くなって建て替えなくてはいけないとされているものに対しては、おおむね課税しなくていい制度にできればと思っています。例えば、パン工場とかクリーニング屋さんをやっていて、工場が古くなったので建て替えるという場合に、そこに課税するものではないというふうには思っているんで、そういうようなところに近づく制度になればと思います。制度の中で細かい線引きがあって、どこかで線を引く制度にしなくてはいけないとは思いますが、基本的には住み続けられる方は課税されないことを考えています。また、芦屋特有の事情があって、マンションを建て替えてもおそらく戸数が増えるようなマンションができないというところもあるので、そこは想定していないというところもあります。

(委員長・角松)

線引きは難しいけど、基本的に同じ人たちが住み続けることには課税せず、同じ店舗とかを続けるのもやっぱり課税しないという方向で行くんだけど、店舗もオーナーが代わるときは課税するんですね。スーパーAが、オーナーさんが変わってスーパーBになるような場合は。

(事務局)

そうですね。同一事業者、同一敷地という二つの主語のようなものがあるのは、賃貸アパ

ートをやっていて、それやめるので違う人がそこを買って、新しくアパートをするんだったら、本来はそこは課税したいというところでもありますし、工場敷地があつて、そこを事務所にしようと思う人が入ってきて事務所を建てるなら、その方には課税するものだと思います。ただ、いろいろ制度の隙について、前から所有していたことにして建て替えるという人が出てきたときにどうするかというのは、それは制度でもって考えていくところだと思うんですけど、基本的には、持ち主が代わられて、同じ業態でされる場合も課税対象になると思います。

(委員長・角松)

同じ業態であっても、もちろん変わるときは課税するということですね。

(事務局)

そこは建て替えが生じた場合ですね。

(委員長・角松)

事務所も同じですかね。オフィスも同じ考え方でやって、ただ、実際は単体でオフィスを持っているところはスーパーと同じで、オーナーが変われば課税するし、オフィスビルみたいなところでは、当然、テナントはいっぱい変わるんだけど、そこはオフィスビルを貸してる人の営業体が同じであれば、使う事業者が入れ替わっていても課税しないというイメージですか。

(事務局)

そもそも住みよいまちづくり条例は、建物を建てる時に届け出るものなので、例えば、誤解がないように言いますと、ビルがあつてオーナーが変わるときだけで課税されるわけではなく、建物の建て替えがあつて初めて知り得るので、事業主の違う建て替えがあるというときは課税し、従前同じ事業をやっていて、これは古くなった建て替えなんだということなら課税しないことになるというイメージでした。

(委員・小島)

オーナーチェンジの後の建て替えだったらどうなるんですか。

(委員・山本)

僕ら不動産屋で、建築屋もそうですけど、いかに課税されないようにしようかというところを考えて、小島委員がおっしゃるとおり、言葉の定義をかなりしっかりしとかないと、絶対そこを突いてくるんですよ。例えば、賃貸マンションの入居者を全部出して、更地にして、新たな事業者が建てると言ったら間違いなく事業なんですけど、ボロボロのアパートを住んでいる状態でオーナーチェンジを敢えてして、うちの賃貸マンションが古くなったから建て替えるんですよと言えば事業ではないという判断をされると、いつ壊すかとか、入居者がいる状態かそうじゃないかによって、課税されるされないという抜け道がありそうな気がするんですよ。それだったら古いのをそのまま買ったほうがいいなとか、絶対そういうのは出てくるんです。

(事務局)

制度ができれば、必ずいろいろ考えて、隙がないかというのは考えてこられると思うんですけども、それはどこまで厳密にするかということもあるんですけども、基本的には、お屋敷とか敷地があつて、そこが集合住宅になったり店舗になったときに課税しようというものです。公平にしようと思ったらきちんとしなくてはいけなくて、ズルをした人が儲かってはいけないんですけども。

(委員・小島)

所有期間を設けるとか何かしないと、多分、私だったらそうするかな。

(事務局)

そこでどういうふうな制約を設けるのが一番分かりやすくベターかというのは考えて

いかなくてもいけないんですけど、基本的には、一番考えているのは、芦屋でせつかく商売をしてくださっている人が、それを続けることの制約になりたくないとか、住み続けたいと思ってる方の制約にはしたくないというところはあるので、そちらには優しめの考え方がいいのかなとは思っているところです。

(委員・赤澤)

角松委員長が最後に質問された、建て替えたときにマンションの1階に店舗が入る場合というのは従前のやり方だけでも、一部だけ新しい方が加わるというのは、おそらくまちづくりではそれを誘導していくと思うんですよね。にぎわいづくりとかで。なので、あまりそれが制限にならないようにしたほうがいいんじゃないかと思うんですけども、それは課税対象にならないですか。

(事務局)

そう思ってるんですけども、基本的には住み続けるためによりよくするとか、芦屋では想定されないですけど、住戸を増やしたマンションに建て替えて、それを売ったお金を建設費用に充てたりする流れになると思うんで、そういうところは課税しなくてもいいんじゃないかという考え方は持ってます。

(委員・赤澤)

関連して、6ページ目のスライドの(1)の②の指定容積率を乗じるというものが、先ほどのまちづくりをどう誘導していくかというところにも関わって、いっぱいいっぱい容積率で掛けたら、事業者は基本的に敷地いっぱいいっぱい建てようと思うのが当然で、実際の容積率を乗じるんだったら建物規模を抑えて、高質なもので、付加価値で利益を上げようとか考えるかもしれませんけども、容積率が200%のときに200%が掛けられるんだったらマックスで建てようと思います。芦屋は、景観行政、まちづくり行政の中で、要件が合っても拒否したという、全国でも有名になった事例があるぐらいで、そういうふうなことをやるならば、本当は額が減っちゃいますけども、実際の容積率を乗じるとしたほうが、事業者としてはよい方向の工夫ができるのかなとは思いました。

(事務局)

おっしゃるとおりだと思います。そこは悩んだところで、おっしゃられるように、芦屋はゆとりある住宅都市を目指しているんで、住みよいまちづくり条例も景観条例もしっかりで、例えば、緑地面積を大きく取らなければいけないとか、外壁後退を大きくしなくちゃいけないというふうに、指定容積率いっぱいまで建てられないような制約をつくっていて、まちづくりとして目指していく方向はそちらなんですけども、今回の制度は、そういうことに関係なく一律でかかるというところとか、逆に言えば、前は戸数が多ければ額が高かったのに、今度は戸数が多くても少なくても敷地面積と指定容積率ということになってしまっていて、誘導していきたい方向とは違うんじゃないかという議論は内部でもありました。しかし、例えば、計画の戸数とかはどんどん変わっていくものなので、制度としてなかなか分かりにくいところも出てきて、店舗であつたらどうかとか、煩雑になっていく中で、変わらないもので税額を算定するのが分かりやすくなるよという考え方になるので、ゆとりあるところとか、誘導していくべきものは違う制度、例えば、住みよいまちづくり条例とか景観条例の制度でもってしていくのがいいんじゃないかなと今は思っているんですが、逆に例えば、一定規模以上の場合は戸数で算定するとか、そういった考え方もありますか。考えていくとどんどん煩雑になってしまうんです。例えば、指定容積率いっぱい造っていないところは敷地面積にかけるけれども、いっぱい造ったところは戸数にかけるとかいうことをすると、住宅と店舗・事務所だったら全く税率が違うものが成立して、それは制度として煩雑だと思っています。

(事務局)

分かりやすい例でいくと、2,000㎡の土地を10戸に分割しますとなると、これは特定宅地開発ということになるんですけど、これはこの段階で課税するわけです。2,000㎡を10戸に分割しただけなので、その後どういう容積率で建築を計画するかが分かりません。マンションを建てる時は特定建築物で、はっきりとどういう容積率を使うかというのは分かるので、新しい制度では、10戸のマンションを造る事業者と、30戸のマンションを造る事業者への税額が同じになるということにややジレンマはあります。ここに何か仕掛けを加える考え方はありだとは思いますが、土地を分割するとき、マンション等を建物を建てる時の課税の方法を同じで考えているので、何かいい案があればとは思いますが、制度的に複雑になるのもどうかと思いますので、悩ましいところです。

(委員・赤澤)

宅地開発は建物が建ってないから指定容積率にするしかないですもんね。

(委員長・角松)

私も今のはしょうがないかと思いつつ、誘導という面もそうなんですけど、やっぱり事業者さんにしてみれば、指定容積率で課税されたんだけど、実際には景観規制とかで、全然、指定容積率を使えないんじゃないかというときにすごく不満を感じるだろうなとは思って、結構、運用で大変なことになるかなと思います。指定容積率で税金を払っていて、その後、景観のほうから指導がかかってきたときに、指定容積率の分を払ってるのに、それを全然使わせてもらえないんじゃないかというふうに、景観規制のときに不満を言われると、非常に対応が厳しいなという印象を持ちました。とはいえ、今、まずは敷地を割るときと建設のときで公平性を保つためにはこれしかないと思うので、非常に悩ましい状況です。

かなり細かい問題がいろいろあることが明らかになったんですが、基本的な気持ちとしては、住み続ける人、事業を続ける人には課税したくないというのが原則的な意図で、しかし、順番を変えることによって脱法的なものがあれば、それらの対処が必要ではないか。また、様々な基準、例えば何割以上が住み続けたらみたいな基準を設ける必要があるのか、制度の細部がかなり必要んじゃないかということが議論になったかなと思います。また、事業という言葉がいいのかという点も御指摘があって、用語上の定義も問題があるということが明らかになったかと思えます。

これは今後の議論が必要ですし、場合によってはこの場では難しく、条例化の段階でということになるのかもしれませんが、それは置いておいて、渚委員の2番目の疑問の、敷地面積に対応する負担であって、住み続ける人、事業を続ける人には課税せず、新しい人に課税するんだということが説明できるかという点はいかがですか。基本的な考え方として、敷地に対する負担なのに新しい人に課税するということの説明ができるのかということなんですけれども。

先ほどは一度課税された人だからというふうな説明があって、それはあり得るかなと思うんですけども、戸建ての人については、従来成り立たないような気もするので、ちょっとどうなのかなというところです。

渚委員の御趣旨は、敷地を変えることに対する負担だから、どうしても原因者が残るんじゃないかというものがあるということですかね。

(委員・渚)

すごく難しいなと思っていて、一方で、広く負担を求めるのだとすると、何か開発行為、建築行為とかに対する負担のような感じになるのかなと思い、それはそういう説明があり得るかと思うのです。他方で、非課税の要件に当たってしまう納税義務者がかなり少ないような気もするので、そうするとまた違う説明が必要かもしれないと思いますが、分かりません。

(委員・小堂)

確かにその条例できちんと決めていくことは、確かにとても大事です。けれども、例えば実際に中古マンションの現状を見ると、修繕すらも進まない現状なんですよ。いろんな問題があって、積立金が足りない。ましてや、それを住んでる人がそのままそこにまた新しく建て替えるために戻ってくるというのは、どうもあり得る話じゃないな、現実味がほとんど私にはないように思えてしまう。だから、もちろんそういうこともまれにあるかもしれないから、きちんと決めとかなんといけなけれども、とても失礼な言い方なんですけど、あんまり機能しない条例をここでやってみても、何か時間をもったいないような気がします。最初にそれはできないという話だったんですけど、それよりも私はもっと人間にかけべきだと思うんですね。金額の問題じゃなくて、芦屋は賃貸マンションでも、緑の環境の受益者だから、芦屋に住みたいなと入ってきた人に対して、人間にかけたほうが絶対機能すると私には思えてしまう。

だから、確かに条例はとても大事で、戸建てがどうのマンションがどうのと議論していて、確かに今でも新築マンションは建っているけれども、実際はどう考えてもそんなのこれから先、増えるとも思えないし、ましてや古いマンションを建て替えて、1階にテナントが入って、前に住んでいた人も戻ってきて、さらにどこから新しい人が住むなんていうことが私はあり得ないんじゃないかと、ほとんど無理じゃないかと、現実的には思ってしまう。阪神・淡路大震災のときにそういう問題があって、それは何とかクリアされたけれども、また震災があったときは分かりませんが、そうでない場合に、実際そういうことがあり得るのかな、現実的にあるのかなというのは大いに疑問です。要するに共有地とか、いろんな人の権利であるとかお金とか、そういうところに大きな問題があるから、その辺はそんなに詰める必要があるのかしらと思ってしまう。

(委員長・角松)

マンションの建て替えとかがなかなか起きないだろうから、今、レアケースを議論しても意味がないのかなという御趣旨ですね。

(委員・小堂)

あんまりそのところをぐっと詰めても、果たしてどれだけそれが実際に芦屋市で機能するのかなという気がする。もちろん大事です、それ詰めておくことは。

(委員・洲)

おっしゃるとおりです。ただ、今回の新しい制度では、マンションではない普通の商業用の建物の建て替えとかでどうなるかということがすごく問題になるから、詰めておかないといけない、という感じですね。

(委員・小堂)

そうですね、どちらかというとね。

(委員長・角松)

レアケースの場合は、むしろ課税しない理屈がどうあるかという話をやっているんで、それ以外で起きるような開発には、従前と同様お願いすることを前提にした上で、起きそうのないものも起きたときには必ず課税するんだとなると、ますます阻害することになってしまうので、それはどうかなという発想で議論しているというのはあります。

(事務局)

確かにおっしゃっていただいているように実際に芦屋にお住まいなので、現実味があるお話だなと思っています。震災のときは震災特例があったから建て替えれたけども、古いマンションは、今の基準で、それより大きく建てられることはないでしょうし、そうなったら今のマンションはみんな建て替えられないけどどうしようと思ってるのが現実の声なので、おっしゃるとおりだと思います。そして、最初に言っていたみたいに、芦屋はいいところだからと来てもらえる人、一人一人に課税してもいいんじゃないかという

お話だと思うんですけど、広く言うとそういう制度をつくらうと思っています。もともとの制度は人口が増えた分、芦屋に入ってきた人に公園を造っていただくか協力金かというところなんですけど、今度の制度は、建物を売り買いしたりとか、マンションを造ったりすることで、芦屋だから受益を得ているというところに考え方をシフトして、そこに課税しようというもので、広く言うと、マンションや店舗をされる事業者だけでなく、そこに住まわれる人、そこを使われる人に課税されるようなイメージがあるので、事業者に課税すると言いつつも、それを利用される方々や入ってこられる方々が芦屋のブランドで得る受益に対して課そうというところではあります。それがうまくいい制度になればいいなというところで、体感的に思ってることをしたいなというところなんですけど、そのときに心配していただいているのは、今まで課されなかった人にも課すというときには、反発だったりとか、細かいこといっぱい聞かれるというところで、我々は整理をちゃんとしておかなければいけないし、税を払った人が払い損になるみたいな制度で、払わない人がズルをしているとなったら制度自体が揺らいでしまうので、そこはちゃんと検討しないといけないところです。ちょっと新しいことをしようとしてるので、言葉の定義とかが難しかったりして、皆さんの今日出た御意見を踏まえると、そういうところがきっとどこに出しても同じようなところで引っかかると思うので、そこを整理していこうという思いなんです。

(委員・赤澤)

僕も税制のほうは詳しくないですが、今回は基本的には都市計画法の開発許可制度というのがあって、一定規模以上の開発をしたらいろんなことに影響あるから、公園を造ってくださいという法律に基づく制度がある。それが原因に伴うというものであって、それにプラスして、もう少しいろんな条件の下でも、少し負担してくださいよというのが芦屋の条例に基づく部分には既にあって、それをさらに利益に基づく負担を少し広げた上で、範囲を広げようというふうなことでよろしいんですね。

(事務局)

そのイメージです。

(委員・赤澤)

そういうことですよね。なので、開発行為というのが基本にあるから、事業として認定されるようなものに対してというのが基本ということになる。用途は本当だったら5枚目のスライドの③だけということで今までは考えてたんですね。公園がないところにさらに開発をするから、あなた方、公園を造ってくださいという法律に基づくのが③で、それプラス受益に基づくというのが、公園を造ってという法律だったのを、便利にするとか、そういった受益を持続させるためのところにも使わせてくださいというふうなことにするということがよろしかったでしょうか。

(事務局)

はい、そうです。

(委員・小島)

税率について、スライドの7枚目で、4つバリエーションがありますけれども、このうちで税率2,000円というのが現時点で採用されているのは、従前の平均額の年間8,000万円というのがベースになっているという理解でいいんですかね。

この2,000円を選んだということに、まだすっきりと腑に落ちてないところがあって、税法の考え方は分かりませんが、法的に特別な人に負担を課す場合は、必要性和許容性という二つの軸で考えるのかなというふうに思っています。許容性という意味では、従前も年間8,000万円程度の収入になるような協力金を課していたところで許されるという範囲なのかなと。必要性というのを、この件でどう考えたらいいのかなと思っています。スライドの5枚目に、これから必要な事業総額が、今後30年という枠では57億8,

000万円で、それを年で割ったら1億9,000万円になります。1億9,000万円の中で、この8,000万円がどうしても必要だということが、5,000万円じゃ駄目なのか、何かそこをどう考えたらいいのかが腑に落ちず、従前どおりだから8,000万円ありきみたいになっているのがすっきりしないんです。

(事務局)

目的税なのでしなくてはいけない事業があって、そのお金は税金を取りますというところなんですけど、今の時点で既に年間1.9億円の事業費になる見込みというのがあって、市の一般会計からの充当の割合のルールがあるとは聞いていないので、そうはいえ、今まで特定の業界の方々にかかっていた負担以上にかけるというのは違うだろうということで、逆説的にそこをアップパーに設定させてもらって計算しているところです。

(委員・小島)

全然議論の内容とは違うかもしれませんが、私の中ですっきりするとすれば、例えば、5ページの中で4つの今後やるべき事業があって、当然、1つ目に書かれているのが一番必須というか、街路樹って生き物だから、必ずメンテナンスが必要になって、更新というのも喫緊の問題になっている。そうすると、これが30年間で22.6億円の事業費で、1年当たりにしたら7,500万円ぐらいなるんですね。それは必ず必要な財源だから、8,000万円を基準に考えましたと言われたら、何かすっきりするんです。

(事務局)

そうとも言えます。

(委員・小島)

本当に必須なので本来は一般財源から入れるべきじゃないかと言われたらそうも思えるし、今回の財源をそれに充てるといって何となくちょっと変な気もするし、計算としてはきっちり合うんですけど、考え方が正しくない気がするので、何かそこはすっきりしないと、どうして8,000万円を目指しての税率2,000円なのかの説明がどこかで要るんじゃないかなというふうには思いました。

(委員・赤澤)

例えば、この5ページ目のスライドで、①とか②というのは、こういう使い方もさせてほしいというところなので、この制度のそもそもの趣旨に対して、多分周りの部分になるんですね。もともとは開発許可で公園を造ってくださいと言うんだったら、恐らく真面目に積み上げて説明するならば、こういった開発だったらこれぐらいの都市公園を造ってもらうことになってたけども、その額をおおよそ見積もったらこれだけでした。土地代だとこれだけで、今の単価で言ったら、木植えて、施設を作って、というのでこれだけ。それを税率にしたらこれだけになりますという方法は、法律の真ん中を積み上げて税率を計算する方法としてあるかもしれませんけど。

(事務局)

それでいくと、例えば、今回、受益者負担というところに注目がかった中で、緑の質を上げていくという上で、公園を造って維持管理だけではなくて、街路樹とかがもたらす芦屋市のイメージの良さがすごく大きいというところはあって、街路樹更新計画についてきっちりやっていきたいということもありますが、原因者負担だけだとそういうところにお金を充てられなくなって、そちらの用途は賄えないんじゃないのかなという気がします。

(委員・赤澤)

私もそうだと思いますけども、そこはそういった受益というのはもう少し広く、公園があるかないかだけでなく、こういうことだから他の事業にも使わせてもらいますという説明はベースにあるとして、何でこの税率を取るのかという説明については、もともと開発許可制度を基本としたプラスアルファの条例を使った新しい税という説明をするならば、

真ん中からきちんと計算して、積み上げて、それを周りに広げていって、外の事業にも使わせてくださいという説明をするほうがシンプルではあるなと思います。

(委員長・角松)

スライド5にあるのは、これから芦屋市として、まさに緑豊かな芦屋ブランドを維持していくために必要な事業ですが、それを一般財源と、従前であれば協力金で、今回だと法定外目的税で整備する。その役割分担をどうすべきかということについての何らかの方針みたいなものが出たほうがいいのではないかと御意見かなと思います。今の小島委員の御意見は、例えば、①、②のうちで言ったら、①のみだけだとすごく分かりやすいけど、分けられる中でどうしていいかという点の説明がもう少し必要なんじゃないかということだと思いますが、これは例えば、9ページにあるような、他の自治体の法定外目的税で例がいろいろあっていますが、ある事業に必要な部分の一部というふうな制度設計も他ではあるんですかね。この費目の全部をみんなでやるというふうになってるわけでもないですか。

(事務局)

そうではないですね。少し調べた例で、京都市さんは法定外目的税の宿泊税の活用実績の中では一律に割合は決まっていなくて、例えば、この事業は1億5,000万円かかるから、5,000万円を法定外目的税で1億円はそれ以外、この事業は3,000万円かかるけど、3,000万円のうちのほとんどを法定外目的税で充てるといった感じで、使途ごとの事業費は出しておられるんですけど、その割合というのは一律ではないような報告をしておられてたので、そういう考え方になるかというところですよ。あと、1対1にしなくてはいけなとか、3分の2にしなくてはいけないというルールがあるわけでもないということだと思います。さきほど小島委員がおっしゃられたみたいに、使途として書いている事業と費用というのは、本当に正直なベースのところの費用なんです。実際、本当に必要な事業があって、現実、過去10年間は8,000万円をいただいていますので、本当に必要な事業の中で、一番最初に手をつけようとしている街路樹の更新等事業が年間で7,500万円という数字は嘘ではない数字なので、30年間で22.6億円だとしても、割り戻したら1年間7,500万円がこの事業には必要だということが理屈になるのだとしたら、その理屈を使わせていただくことはしてもいいんじゃないでしょうか。

(委員・瀧)

例えば、この5ページの街路樹の更新等事業とリンクさせるということにすると、むしろ公園整備の話とリンクできなくなるような気がするのです。だから、芦屋市内に新しく何か造る人から街路樹の更新のために取りますというのなら、それはそれで説明が一貫しているのですが、そうすると、公園を設置したから免除しますとか、同一の人が同じところに建て直すから免除します、ということとはむしろ言えなくなるような気がします。そこはちゃんと考えないといけないと思います。

(事務局)

5ページの年間1.9億円の事業費が必要なので、1.9億円の税収を見込みますというのが一番筋としては通っているかなと思うんですけど、それを8,000万円という額が、必要額の半分でもなく、この中途半端な額は何だというときに、これまでの平均値と一緒にと言われてもあまり納得性がないというところだと思います。例えば、そういうことであれば、①から④の事業のすべてを税で賄わないといけないのかという考え方もあると思います。例えば、公園整備というのは、現行制度の立て付けでは、協力金を全て充てていたもので、100%ですけども、①街路樹の更新等事業というのは、全部充てるべきかとなったら、これは50%ですよとか、3分の1ですよというのはそれぞれ考えに整理をつけて、その合計額が何十億円になって、割り戻した金額が、新たな税で必要な金額であるというような理屈であれば、まだ腑に落ちるという感じがですかね。そういう整理であれば、考えられなくもな

いかなと思います。

(委員・小島)

この資料を見た限りですと、見込額ありきの税率なのかなという感じなので、そうすると何で2,000円なんですかと聞かれたときにどう答えるのかな、どう説明するのかなという考え方だけなんですよね。結局はやっぱり見込額がありきになるとしたら、見込額のほうの説明が要るのかなと思います。

(委員・赤澤)

ちなみに、緑地計画的には、公園を造るということから転用するので、この①、②、③、④を順番づけしたら、順番は③、④、②、①の順番です。ただ、③は、もう土地がないから10年間の間にそんなことができるかどうかとも分からないから、都市計画決定をやめてしまうぐらい無理だということで④にしようとしてるんです。今ある同じようなものばかりの公園をちょっと違う公園に更新するので、機能を再整備するということになる。空間の再整備じゃなくて存在の再整備ということ。だから、③は1番だけでも、そうできないから④が1番になってると。それを維持更新というように少し持続させるところが②になって、それを公園緑地まで広げたら①も入ってくるよという考え方で、そういう事業の順番になります。ちなみに①を削ったら合計が半分ぐらいになって、見込額にちょっと近づきますけどね。1.9億円中の8,000万円じゃなくて、1億円中の8,000万円ぐらいには近づいてはいきますけども。ただ、一番本当は使いたいのは街路樹なんですよね。確実に毎年絶対出るから。

(委員・山本)

恐らくそういうことになると、いろいろと住みよいまちづくり条例も改定が必要になってくると思うんです。そもそも何で改定しないといけないかというところをもっと分かりやすくしていたほうが後々やりやすいんじゃないかと思って、私はやっぱり現行の提供公園は、今の規模の中で言うともうやめたほうがいいんじゃないかと思います。というのも小さい公園をたくさん造ってもあんまり意味がないし、ある程度の何ヘクタール以上の開発とか、マンションの建築に関しては、大きい公園を造ってくださいという方がいい。西宮の江上町で市有地を跡地利用しますというのがあって、それは単に売却するんじゃなくて、市で公募して、ここの業者はこういう公園を造りますというのも踏まえた上で市が事業者を決定するというやり方をしている、この9月ぐらいに土地の売却がされる予定で、それも想定して3倍ぐらいの金額で売却ができたというような事例が今後できてくるんですけど、そんな感じで大きいものに関してはやっぱり公園って造るべきなんですけど、今の現行の提供公園というのはもうやめますと言ってしまって、今後の緑の財源は新しくこうしますというのにしていったほうが、後々説明しやすくなるのかなと思うと、僕は今の提供公園は残した上で協力金の制度を変えますというのは、結局公園は公園でやってるのかとなるわけじゃないですか。今後は小さい公園造りますじゃなくて、今ある緑の維持管理に使いたいと言ってしまったほうが、先ほど小島委員がおっしゃったみたいに、これに22億円かかって、それを30年で割ったら7,500万円になります。その7,500万円を確保するためにこうしますと言ったほうが、やりやすいかなと思います。

ただ、数字の説明というのは、現行の協力金制度でもその額は市長が定める額としますと書いてて、その単価は10万2,000円ですというのを見て、何で10万2,000円なんだと思うんですよね。ただ、そこを突っ込んでくる人って今はあまりいないのかなと思うと、今この場で、何で8,000万円なんだとか、何で2,000円なんだという議論をする必要はあるんですけど、やってしまうと、後々、何でこの額になったのかと聞いてくる人ってあまりいないのかなと。でも、僕が見て、すごく高いと思うんです。そういう意味では議論する必要があるけど、多分この2,000円というのは、年間8,000万円ありき

で、数字の21.2で割ってこうなってきたのかなと思うんですけど、恐らく年平均このぐらいの件数があるだろうというのも、もうちょっと事業かどうかとか、店舗が入るか入らないかで見直したほうが、実際やってみたら、年間8,000万円なんてとんでもなく、1,000万円や2,000万円しか入ってこないんじゃないかという不安があります。もう一つ、同一事業者がとか事業としてということであれば、所有権移転が伴わない場合で事業になることがあるのかなと。例えば、僕の中でマンションという言葉が出てくるときに分譲なのか賃貸なのかというところがあるんです。賃貸だったら今のオーナーさんが、古くなった賃貸マンションを建て替えるけど、これは事業じゃないという判断ですよ。分譲マンションという、事業者がいるんですけど、分譲マンションって区分所有者のものでしょ。もともと建てた業者はいますけど、もともと建てた業者で建て替えしたら一緒なのか。いやいやもう区分所有マンションは区分所有者のものだから、そこの管理組合が建て替えます、これもあまりないと思うんですけど、それも事業じゃないかなと考えたら、所有権移転が伴わなければ、これに合致することはないんじゃないかなと考えたら、所有権移転を伴うような条件というのを入れているほうが、事業としてという、これ事業じゃないですよという抜け道がありそうな気がするんで、そうなったらまたややこしいですよ。何年以内の中で所有権移転を伴うかとかが出てくるかもしれないですけど、何か事業としてと言っちゃうと、いやうちは事業じゃないんですと言われかねないかなというようなところは思います。

(事務局)

山本委員のおっしゃるとおりです。事業者さんがどこまでするかということですけど、例えば、山本さんが賃貸マンションを経営されていて、建て替えが必要となる場合。別の山田さんが、そこを買って同じ事業をすとなつたとき、山田さんが建て替えるなら税金がかかるけど、山本さんに建て替えてもらった後に、山田さんが買った場合は、今の立てつけでいったらの課税は微妙になる。ということは想定されます。どこで線を引いても同じようなケースが起こりえます。

(事務局)

次までにどんな資料が必要かを考えていますが、税収として試算したものが21件ぐらいなのですが、過去の10件なども確認して、もう一回、本当の予想される収入見込額というのが8,000万円になるのかを確認するのが一つと、収入見込み額の8,000万円の根拠を、市の単費を入れるのをどれぐらいの割合かというのを事業ごとに計算できるのか、もう少し整理してみて、本当に必要な額というところを、市の単費分を除いた分の額として8,000万円というのをきちんと出してしまつて資料の仕立てにするかというの検討が必要だと思います。

(委員・小堂)

今の8,000万円の平均のグラフを見ていると、過去に、令和元年とか2年が緑の協力金が多くなっています。平均って絶対突出した数値があつて出てきている数字なので、そういう意味では、平均じゃなくて、もう少し違う統計の取り方をしないと。実際、最近は極端に少ないでしょう。

(事務局)

そうですね。過去を遡るともっと多いときなどもあり、本当にばらばらで傾向がないので苦肉の策です。令和3年、令和4年で言うと、コロナもあつたりとかしたので、直近のデータが信用し難いというところもあるので、幾つか考えたものの一番シンプルな平均ぐらいしか思いつかなくて、もしもいいのがあれば教えていただきたい。

(委員・小堂)

頻度とか、統計学上の、もう少し正確な数字の出し方があるのでは。この平均はどうも当てにならないような気がします。けど、平均でしか言いようがないのかな。ここは再度考え

てもらいたい。

(委員長・角松)

最大11件、最小3件ですから、統計的に推測しようとしても、どんな方法を使っても難しさはあるのではないかと思います。

(委員・小島)

しかも直近が少ないですね。コロナだったのかなと思いますけど。

(委員・赤澤)

これからしばらくこのトレンドは続くと思いますよ。資材が高過ぎて建て替えるできないのと資材が手に入らないとかいうのがあるので、それが改善したらまた件数が上がるという、社会的な影響、負担感ではないと思う。

(事務局)

金額の確からしさにはすごく苦慮していますが、今、芦屋市で考えられるのはこれが最善ですという、ベストじゃなくベターなものを探していこうとしているところです。一つの方法が、過去10年間の平均でご説明しましたが、これがベストだとは思っていないで、おっしゃるとおりだと思います。今の考え方プラスアルファの何かの考え方があれば、それも採用したいですが、今のところ見つけられていないのが実情です。ただ、課税される業界の方々の負担感というのが、今より大きくなることはいけない、これは決まっているところだと思っているので、そこはきちんと説明したいと思い、一つの説明の仕方として過去の平均といたしました。

(委員長・角松)

先ほど山本委員おっしゃったように、説明の仕方ですかね。もちろん従来の資料でも書かれていたことですが、公園整備からより広い目的に使っていく。そちらのほうが増える性質が増してくるのではないかな。また、従来の公園整備は、役割がかなり下がってきているんじゃないかという認識をもっと強調していただいて、従来、特定業界に御負担いただいていたお金をそちらの目的に使っていきたいというほうにシフトしていきたいというのが一番言いたいことなので、それをもう少し前面に出すようなつくり方をしていくということですかね。

見込みといっても、どうしても算定基準を変えてしまうので、今までと同じ負担、計算の仕方が違う。本当は同じようにしたいんだけど、結果的にはうまくいくかもしれないし、いかないかもしれないというところで決めてしまうしかないところなのかなとは思っています。

(事務局)

先ほど山本委員がおっしゃられた公園整備とかをやめてしまえばどうかという話なんですけども。

(委員・山本)

公園整備というか提供公園。自主管理公園を増やすべきかな、と思っているんですけども。

(事務局)

基本的には税でほぼ一本化した方が良く思っています。先ほど課長が、提供公園の最低面積200㎡の基準を500㎡とか1,000㎡にするという案をお示しましたが、そこはまだ幾らにするか決めかねておりますが、現行基準の200㎡程度の公園を造っていただいてもあまり有効ではないと考えています。仮に、1万平米の土地で100戸のマンションを造ったとき、その周辺に全く都市計画公園がないような場合は、公園整備が必要だと思います。そうした10年に1件もない計画が出てきた際には、公園整備の制度は残しておいたほうが良いかと考えています。それでいくと、多分1,000平米ぐらいの公園の整備が

必要なとき以外は、新たな税の制度になるので、ほとんど税に一本化されると思います。まだちょっと時間的にシミュレーションしてないですけど、それぐらいの感じでやって、基本的には今後は税でやりくりするんですという制度にはしたい考えです。

(委員・山本)

絶対そのほうがいいです。もう小さい公園は要りませんと言ってしまうほうがいいと思いますね。

(委員長・角松)

第1回のときにその提案も伺っていると思いますが、それは今決めてしまえることなのでしょうか。それはそれで別の政策決定が要るから、あまり前面に出せないですか。今のお話からすると、今回の法定外目的税制度を決めるときに、小さい公園については、基本にお金のほうで一本化ということも併せて言ったほうが分かりやすいのは分かりやすいと思います。どうしてもそれは今は決めるのが難しいということがあれば仕方ないかなと思いますけど。

(事務局)

今回の議論は、法定外目的税の条例をつくるときに、参考にさせていただきますが全部は反映できないと思います。今のお話などはまちづくり条例と条例の下の実行規則に書くこともあるので、ここで反映すべきところというのは並行して反映させていただくんですけど、それは我々に任せていただいて、いただいた意見を、税条例で反映できるようところはそっちで整備をするというふうにさせていただきます。

答申をいただくときに、そこに触れていただきましたら、この附属機関の答申は我々は反映させなければいけませんので、一定のお約束はさせていただけるものかと思っています。

(委員・山本)

絶対一緒にやったほうが言いやすい。インパクトはめちゃめちゃでかい。僕らからすると、何か計算式変わっただけやったら、何が変わったんかよう分からんけど、根本的なところからすると、まず小さい提供公園を市に提供しますはなくなっただけというのありきで、ただ、計算式も変わってるからのほうが絶対、全体的な説明はしやすいと、僕らみたいな事業者というのか、不動産屋とか建築屋からすると、まずここが変わりましたというのがあって、細かい説明が変わっていくというほうが、絶対分かりやすいですし、インパクトも強いかなという感じはします。

(委員長・角松)

ありがとうございます。様々な見解が聞かれていましたが、ほかにお気づきの点がありますでしょうか。割と特定のところに集中していたかなという気もしますが、全体的に御質問、御意見等あればお願いできればと思います。

(委員・山本)

先ほどの課税標準の式で容積率に掛けるというのは、割と僕らも坪単価計算するときに、容積率200%なのか300%なのかというと、僕ら、2種、3種という言い方をするんですね。1種のこの辺やったら100万円かな。じゃあ、3種やからここ300万円かなと、ざっくりの計算で、容積率が上がるとやっぱりその坪単価が上がるとか、要は建てれるボリュームが変わってくる。低い建物じゃなくてマンションも建てられますよやったら、この坪単価って上がる。そういう意味では、容積率を掛けるという計算方法は、前の人が何人増えるということよりかは、僕はありかなと思います。

指定容積率というところ、場所によっても、ここは200、ここは300と決まっているんですけど、例えば、200のところでも道路が4メートルやったら、結局は200建てれずに160になるんですよ。そこは加味してあげるべきかな。じゃないと、さっきの話で、ここ160しか建てれないのに、やったら、俺、200の分を払うから200建てさせてよと

絶対言われるんですよ。だから、道路幅に対するここが建てれる容積率というところまではちょっと考えたほうがいいかなと思います。

(事務局)

おっしゃるとおりで、この課税標準の④のところに建築基準法云々と書いていますが、先ほど160%という場合は2項の前面道路の幅員による容積率というところに入っています。

(事務局)

これの中で、計画によって道路後退させて、結果、200%使える計画になったりすることもあると思うけど、その場合はどうだったかな。

(事務局)

ありますね。道路幅員が変わるという計画の場合もあるので、そこは詰め切れてはいないです。

(委員・山本)

でも前面道路がもともと4メートルのところが4メートル以上になることって少ないのでは。

(事務局)

マンションを造ってもらったときに住みよいまちづくり条例で道路提供を求めることがあるので。

(委員・山本)

現状、3.5メートルが4メートルに、片側2メートル、2メートルでバックしてくださいはあると思うんですけど。

(事務局)

今の時点で私個人の中の考え方ですけど、土地のポテンシャルに対する容積率を加味させているので、結果、道路が広がったではなくて、今、道路が幾らかというところで計算されるのかなと個人的には思います。

(委員・山本)

セットバック前ということですか。

(事務局)

はい。ただ、もう少し詰めていく必要はあります。

(委員長・角松)

ほかにございますでしょうか。

いろいろ意見が出ました。なかなか事務局に大きい宿題も出たかなという印象ですけども、本日、御意見いろいろありがとうございました。

それでは、今後の進行について、事務局から御説明お願いできますか。

(事務局)

最後にスケジュールのほうを示させていただいておりますが、まず、日程としては、第4回を9月12日に調整させていただいております。変わらず開催をお願いしたいなと思います。第4回に関しましては、お伝えしておき、第2回と第3回の御意見を合わせて修正、反映したもので改めて御議論いただきたいなと思っているところではあります。ただ、今回の御意見がなかなかどこまで反映できるのかというのは不透明ですので、全てを扱っていただくのか、議論が集中したところだけを改めてもう一回するのかは内部でも相談させていただければと思います。

(委員長・角松)

ありがとうございました。

それでは、本日の委員会はこれで終了させていただければと思います。本日は長時間あり

ありがとうございました。

3 閉会