

# 芦屋市みどり豊かな美しいまちづくりに係る 財源のあり方について（答申）

## 別添資料

令和7年11月7日

1. 財源のあり方について
2. 課税客体と納税義務者について
3. 非課税事項について
4. 徴収方法について
5. 税収の使途について
6. 収入見込額について
7. 課税標準と税率について
8. 課税を行う期間について
9. 徴税費用見込額と税目について
10. スケジュールについて

## 1. 財源のあり方について

1

### （1）住宅都市「芦屋」の成り立ち

本市の前身である精道村が発足した明治22年（1889年）頃、現在の芦屋市域には江戸時代から続く農村風景が広がっており、大都市の大阪と神戸に近在していながら、澄んだ空気と温暖な気候に恵まれた、健康的な自然環境が残っていました。

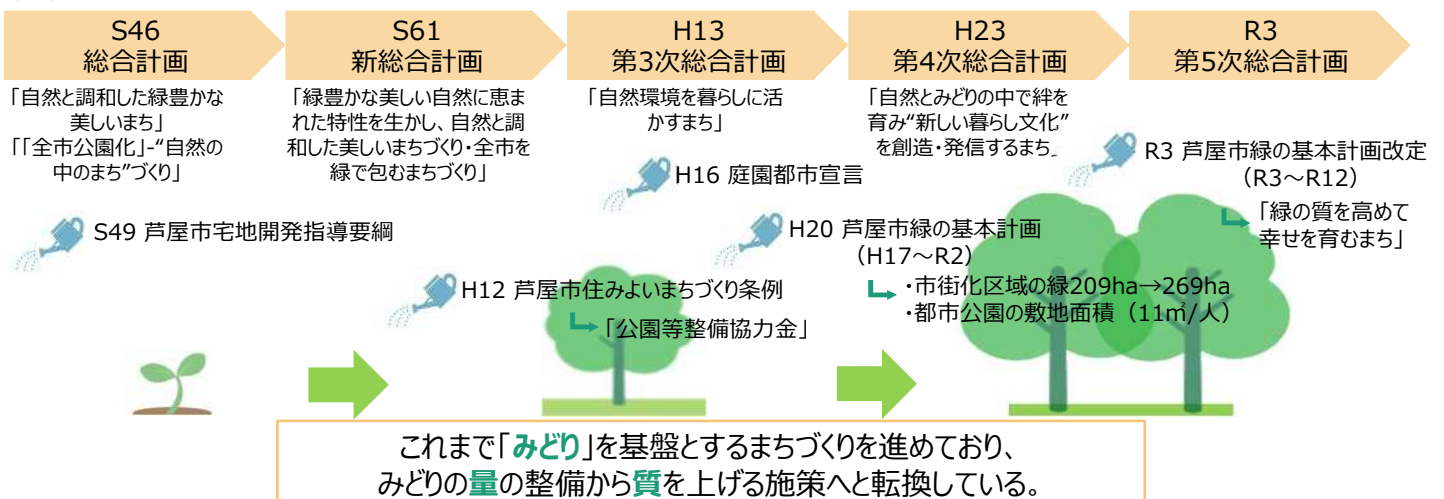
鉄道駅の開設に伴い、精道村が大阪や神戸の通勤圏となった結果、公害に悩まされていた大阪に住む実業家たちが、自然環境が豊かで健康的な生活が期待できる精道村に邸宅を建て始めたことで、明治時代末以降、精道村は農村から郊外住宅地へ劇的な移行を果たしました。

昭和15年（1940年）に、精道村から芦屋市となった後、昭和20年（1945年）には、4度の空襲を受け、住戸数の約4割の家屋が焼失しましたが、戦後は、昭和26年（1951年）に公布された芦屋国際文化住宅都市建設法に基づき、戦前の優れた文化住宅都市の理念を継承して復興を目指し、独自のまちづくりを進めました。

平成7年（1995年）に、阪神・淡路大震災によって甚大な被害を受け、本市の美しい住宅地景観も市内各所で消失しましたが、平成8年（1996年）芦屋市都市景観条例の制定、平成21年（2009年）には市内全域を景観法に基づく景観地区に指定、平成26年（2014年）には、景観行政団体となるなど、残された景観の保全に加え、より魅力ある景観を目指した取組を進めてきました。

こうして、幾度の災難に見舞われても、先人が築いてきた自然環境やまちなみ景観を守り、育ててきたのが住宅都市『芦屋』です。

### （2）芦屋市のまちづくりにおけるみどり施策の変遷



## (3) 今後の見通しと課題について

- ・ みどりに関する事業へは一定の維持管理費を計上し続けているが、今後の財政状況に照らすと、みどりの質を向上させるための新たな事業を実施できる見込みは確実ではない。
- ・ みどりの質を向上させるため、みどりに関する計画に基づき新たな事業を確実に実行していく必要がある。

## 芦屋市緑の基本計画

## 芦屋市街路樹更新計画

- ・ 財源として一般財源や芦屋市住みよいまちづくり条例における公園等整備協力金があるが、みどり豊かな美しい住宅都市であり続けるために、公平で合理性があり、持続可能な新たな財源の検討が必要である。

## (4) 使途と財源に関する論点整理について

各種財源の実現性を検討した結果、安定性・継続性や納得性の観点から「法定外目的税」と「分担金・負担金」の詳細検討を行った。

## 【新たな財源を検討する上でのポイント】

- ・ 現行協力金をマイナーチェンジするという発想においては、現行制度と大きく不連続になることは望ましくない
- ・ 原因者負担による制度は、量から質へといった新たな転換を迎えるみどり施策の使途になじまない
- ・ 現行協力金との連続性や法定外目的税、分担金・負担金の性質を考えると、事業者へ負担を課す制度の検討が現実的である
- ・ みどり豊かな美しいまちづくりを背景として芦屋ブランドを利用した宅地開発等の行為を行うことに着目する

受益者負担による財源を考える上で、特に受益者の範囲という観点において、広く市内のみどりに関する事業を実行するためには、明確なエリアの限定が必要である分担金・負担金に対し、法定外目的税が適切である。

本検討委員会  
での方向性

新たに法定外目的税を設け、その税収を今後必要な関連事業の財源の一部として継続して確保していくことを検討することが必要

## (5) 法定外目的税の目的について

先人たちが守り・育ててきたみどり豊かな美しい住宅都市を次世代へ継承していくため、必要となるまちづくり施策の展開及び充実に要する費用に充てることを目的とする。

## 2. 課税客体と納税義務者について

## 課税客体

「芦屋市住みよいまちづくり条例の届出を要する宅地開発及び建築物の建築のうち一定の要件に該当するもの」とする

## 納税義務者

「建設行為等を行う者」とする

芦屋市住みよいまちづくり条例において届出を要する宅地開発及び建築物の建築（以下、「建設行為等」という。）のうち、一定の要件に該当するものを課税客体とし、その行為を行う者を納税義務者とする。具体的には、「区画の分割を伴う宅地開発事前協議届」、「特定建築物事前協議届」の提出を要する建設行為等を一定の要件に該当するものとする。

## 【一定の要件に該当するもの】

「芦屋市住みよいまちづくり条例」の定義における

特定宅地開発のうち  
区画の分割を伴うもの

特定建築物の建築

## 特定宅地開発

宅地開発のうち、開発区域の面積が500㎡以上のものをいい、建築物の建築に供する目的で行う土地の区画形質の変更（単なる区画の分割も含む。）もしくは、「都市計画法第29条及び第35条の2並びに宅地造成及び特定盛土等規制法第12条の規定に基づく許可申請」を伴う場合は宅地開発事前協議届を提出しなければならない。  
→特定宅地開発事前協議を要する建設行為等のうち、区画の分割を伴う建設行為等は一定の要件に該当するものとする



## 特定建築物の建築

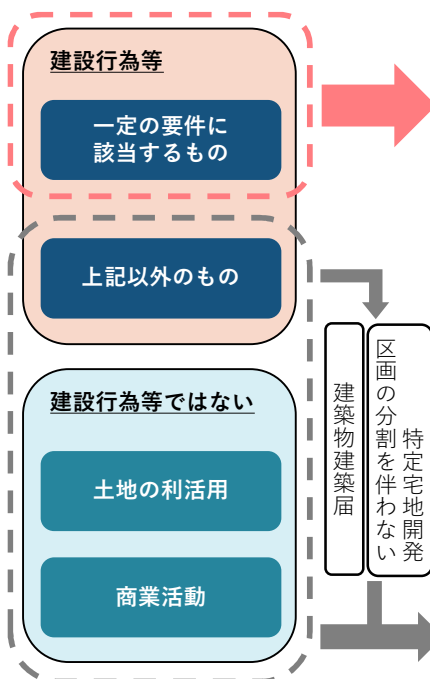
次に掲げる建築物を建築する際は、確認申請の前に特定建築物事前協議届を提出しなければならない

1. 開発区域の面積が500㎡以上の土地に建築する建築物（戸建て住宅、戸建て併用住宅、営業活動または事業活動に係る床面積が200㎡未満の建築物、仮設建築物を除く。）
2. 戸数（集合住宅の一部に単身者用住戸が含まれる場合の当該単身者用住戸の戸数は、その3分の1の数を戸数とする。）が5以上の集合住宅及び住戸1戸当たりを3（単身者用住戸は1戸当たり1）とした数値に戸数を乗じた数値の合計が13以上の集合住宅
3. 戸数が13以上の単身者共同住宅
4. 住宅以外の用途に供する建築物（併用住宅を含む。）で延べ床面積が500㎡以上のもの及び営業活動又は事業活動に係る床面積が200㎡以上のもの（仮設建築物を除く）
5. 自動車の駐車に供する部分の面積が200㎡以上の機械式駐車装置のうち、確認申請等を要するもの（建築物に付属するものを除く）。

※上記のうち、用途変更・大規模修繕・模様替等による建設行為等は除く。



- ・ 一戸建て住宅（個人・法人）の建築、増築、改修、模様替え等の建設行為等
- ・ 特定建築物以外の土地利用に伴い都市計画法等の許可を要する土地の造成行為
- ・ 建設行為を伴わない土地の利活用（駐車場、資材置き場等）及び土地・建物取引のみの商業活動



## 非課税事項

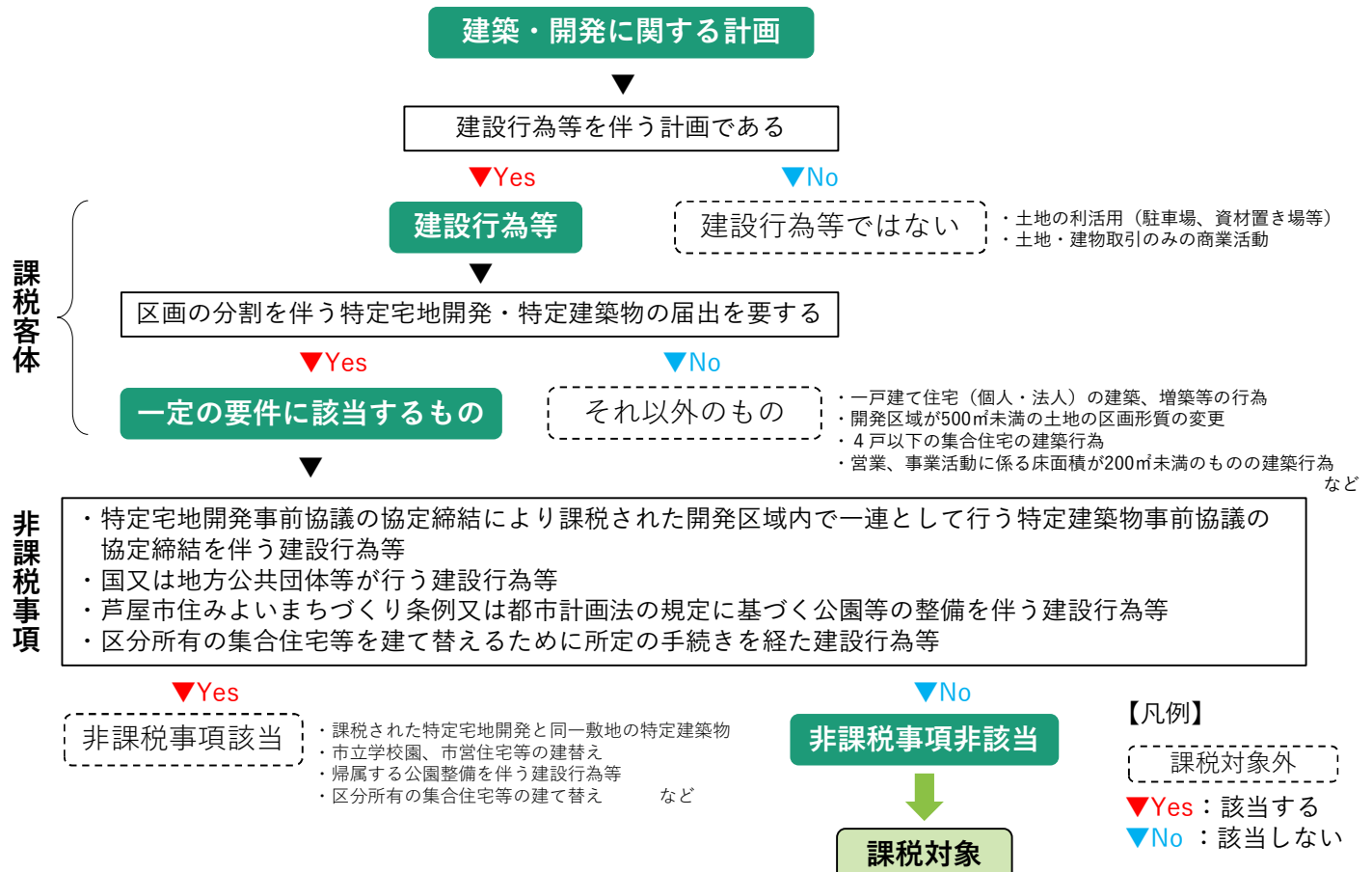
「特定宅地開発事前協議の協定締結により課税された開発区域内で一連として行う特定建築物事前協議の協定締結を伴う建設行為等」、  
「国又は地方公共団体等が行う建設行為等」、  
「芦屋市住みよいまちづくり条例又は都市計画法の規定に基づく公園等の整備を伴う建設行為等」、  
「区分所有の集合住宅等を建て替えるために所定の手続きを経た建設行為等」とする

税の3原則に基づき、広く課税することを前提としながらも、下記のとおり一部の建設行為については非課税とする

| 非課税事項                                                      | 内容・理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 非課税となる事例                                                                                              |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特定宅地開発事前協議の協定締結により課税された開発区域内で一連として行う特定建築物事前協議の協定締結を伴う建設行為等 | ・ 区画の分割を行うことによる特定宅地開発事前協議と一連の手続きとして特定建築物事前協議を行う場合において、同一の開発区域内における同一関係にある建設行為等であるため、二重に課税することを避けるもの                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ・ 開発許可を要する造成により課税された敷地での集合住宅の新築など                                                                     |
| 国又は地方公共団体等が行う建設行為等                                         | ・ 公共事業等であるため課税対象からは省くもの                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ・ 市立学校園、市営住宅等の建替え、増築など                                                                                |
| 芦屋市住みよいまちづくり条例又は都市計画法の規定に基づく公園等の整備を伴う建設行為等                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 芦屋市住みよいまちづくり条例では5戸以上の住戸を計画する集合住宅や宅地分割に対して、当該地の人口が増加することに対して公園等の整備を求めており、一定規模以上などの条件により協議が成立した場合は、整備された公園等が市に帰属されることになる。</li> <li>・ 都市計画法第29条及び第35条の2の規定に基づく許可申請において、開発区域面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為は150㎡以上かつ区域面積の3%以上、開発区域面積が5ヘクタール以上の開発行為は300㎡以上かつ区域面積の3%以上の公園等の設置が必要であり、整備された公園等は市に帰属されることになる。</li> <li>・ 上記の公園等の整備は税の目的及びその用途に合致するものであるため、非課税事項とする。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市に帰属する公園整備を伴う宅地分譲</li> <li>・ 市に帰属する公園整備を伴う集合住宅の建設</li> </ul> |
| 区分所有の集合住宅等を建て替えるために所定の手続きを経た建設行為等                          | ・ 既に区分所有の集合住宅を所有している者などの決議により区分所有法による建替えが決定された場合などにおいては、主として市の住宅施策等を進める観点から非課税とするもの。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ・ 区分所有による集合住宅の建替えなど                                                                                   |

【参考】芦屋市住みよいまちづくり条例の規定に基づく公園等の整備において、市に帰属する公園設置基準面積は現在200㎡であるが、公園の利用実態等を踏まえ、基準面積の拡大について別途検討中である。

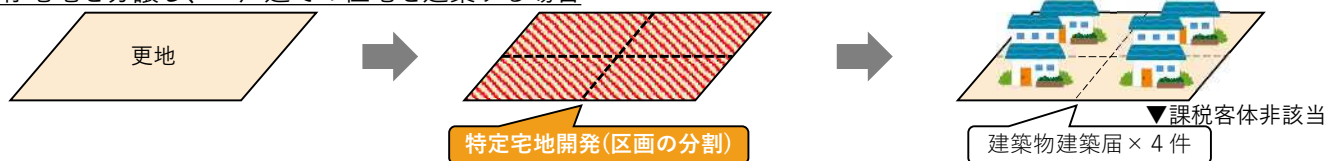
## 【参考】課税対象の判定フロー



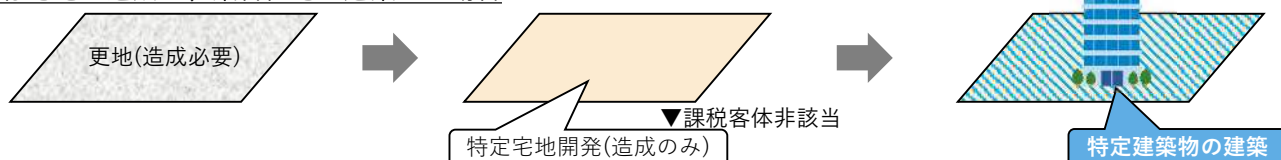
 : 特定宅地開発事前協議にて課税

 : 特定建築物事前協議にて課税

●既存宅地を分譲し、一戸建ての住宅を建築する場合



●既存宅地を造成し、集合住宅を建築する場合



●既存住宅を残したまま宅地を分割し、新規の土地で集合住宅を建築する場合



●既存宅地を一戸建て住宅を予定して分割し、計画を変更してそれぞれに集合住宅を建築する場合



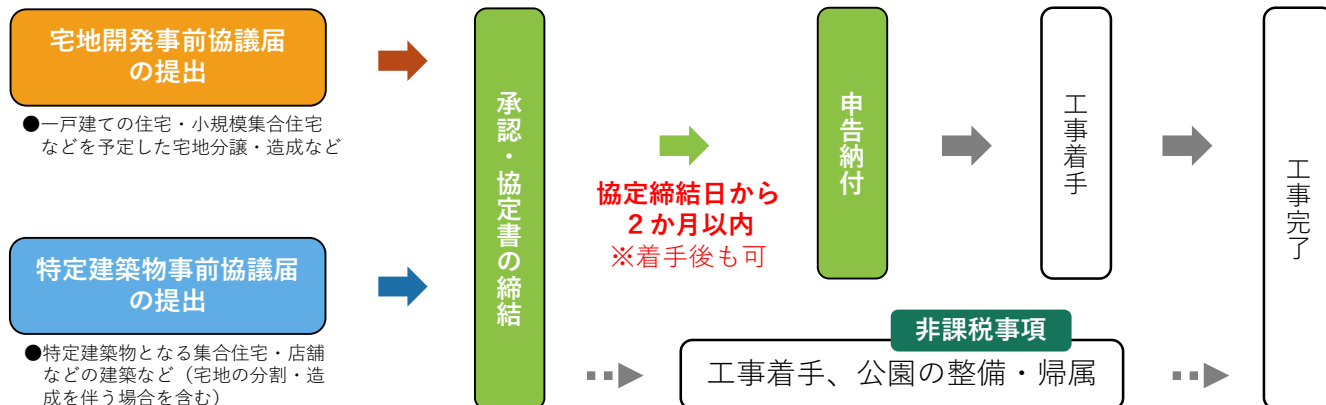
4. 徴収方法について

徴収方法

「申告納付」とする

事業主・建築主が建設行為を行う過程での芦屋市への手続き（宅地開発事前協議届、特定建築物事前協議届）における**協定締結日から2か月以内に**申告し、納付するものとする

| 申告納付としている先行事例     | 申告期限                                                                                       |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 北九州市<br>環境未来税     | 環境未来税の納税義務者は、 <b>毎月末日まで</b> に、前月の初日から末日までの間における税額を納付                                       |
| 箕面市<br>開発事業等緑化負担税 | 事業者が建設行為を行う過程での市役所への申請等の手続（①開発行為等の手続、②建築物の建築等の手続（建築確認申請前の条例協議））における許可、 <b>協議完了等の後2か月以内</b> |
| 玄海町<br>使用済核燃料税    | 使用済核燃料税の納期限は、 <b>4月30日</b> とする。                                                            |



## 税収の使途

「みどり豊かな美しい住環境の維持、保全及び向上に要するもの」とする

## (1) 今後必要となる事業等

各事業費はR7.6時点の見込額

※事業費は今後30年の費用を記載

## ① 街路樹の更新等事業

路線の特性に応じて約30年をかけて計画的に更新（一部撤去）



【事業費】  
約22.6億円  
※落ち葉清掃支援含む

【効果】  
・地域の特色に応じたまちなみ保全  
・根上り防止等安全対策

## ② 公園利活用等の促進事業

樹木の老朽化度や施設長寿命化計画等に応じて計画的に更新する



【事業費】  
約19.7億円

【効果】  
地域の特色に応じた公園整備利活用の促進

## ③ 新規公園整備事業

緑が少ない地域に、都市計画道路の整備等に合わせて新規公園の整備を検討する

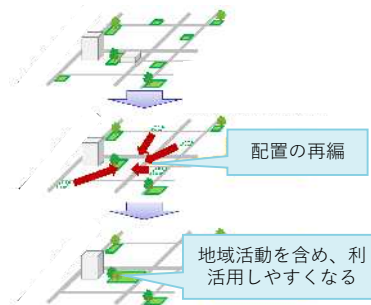


【事業費】  
約10.9億円

【効果】  
・地域活動の活性化  
・まちなみの質向上

## ④ 小規模公園の機能や配置の再編事業

地域に点在する小規模公園（200㎡程度）の機能、配置の再編



【事業費】  
約4.6億円

【効果】  
地域活動の活性化利活用促進（ストック有効活用）

## 収入見込額

「年間約80,000,000円」とする

## (1) 財政需要と法定外目的税の充当額（税収の必要性）

今後必要となる事業の事業費合計は今後30年間で合計約57.8億円（年間約1.9億円）を見込んでいるが、そのうち法定外目的税の充当額は今後30年間で約25.3億円（年間約8,400万円）を想定する（その他は一般財源）。必要とされる年間税収は約8,000万円となる。

各事業費はR7.6時点の見込額

| 今後必要となる事業         | 30年間の事業費 | うち、法定外目的税充当予定額 |
|-------------------|----------|----------------|
| ①街路樹の更新等事業        | 約22.6億円  | 約11.9億円        |
| ②公園利活用等の促進事業      | 約19.7億円  | 約9.6億円         |
| ③新規公園整備事業         | 約10.9億円  | 約2.7億円         |
| ④小規模公園の機能や配置の再編事業 | 約4.6億円   | 約1.1億円         |
| 【総事業費】            | 約57.8億円  | 約25.3億円        |

年 間

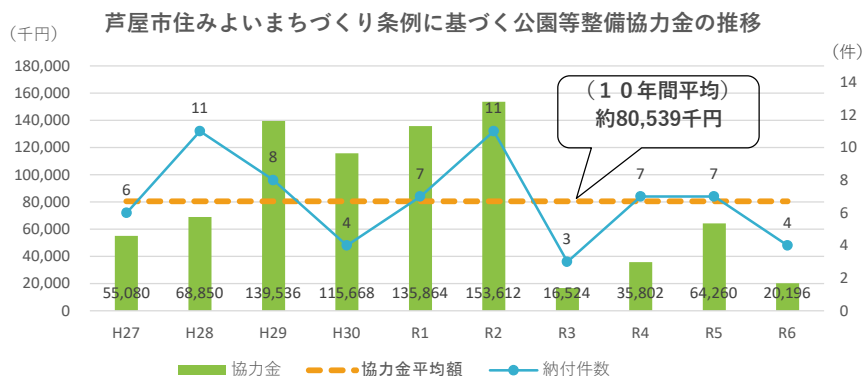
総事業費：約1.9億円

うち、法定外目的税充当予定額：約8,400万

必要とされる年間税収：約8,000万円

## (2) 担税力（税収の許容性）

芦屋市住みよいまちづくり条例に基づく公園等整備協力金は、平成27年度から令和6年度までの10年間で平均して約8,000万円／年が納付されており、それらを繰り入れた公共施設等整備基金が公園整備等の施策に充当されてきた。



## (3) 見込まれる税収

平成27年度から令和6年度の10年間における芦屋市住みよいまちづくり条例における特定宅地開発および特定建築物の届出実績より約8,000万円/年の税収が見込まれる。（税率を2,000円/㎡とした場合）

※指定容積率の平均値は、「事業ごとの指定容積率に敷地面積を乗じたものの計」に対する「全体の敷地面積の計」の率として算出

※宅地造成・開発許可を含む宅地分割は宅地分割に計上

|        | 内容       | 年平均件数 | 敷地面積の計の年平均 (㎡) | 税率 (円/㎡) | 指定容積率の平均値 | 小計 (円)     |
|--------|----------|-------|----------------|----------|-----------|------------|
| 特定宅地開発 | 宅地分割     | 8.8   | 11,230.62      | 2,000    | 127%      | 31,899,312 |
|        | 宅地造成開発許可 | 0.8   | 1,299.77       |          |           |            |
|        | (小計)     | 9.6   | 12,530.39      |          |           |            |
| 特定建築物  | 集合住宅     | 5.5   | 6,738.08       | 2,000    | 170%      | 50,167,075 |
|        | 店舗・事務所   | 3.4   | 4,378.66       |          |           |            |
|        | その他      | 2.7   | 3,658.06       |          |           |            |
|        | (小計)     | 11.6  | 14,774.80      |          |           |            |
| 合計     |          | 21.2  | 27,305.19      |          |           | 82,066,388 |

## 7. 課税標準と税率について

## 課税標準

「建設行為等の行われる土地の指定容積率等を考慮した敷地面積」とする

## 税率

「敷地面積1㎡あたり2,000円」とする

$$\text{税額(円)} = \text{敷地面積(㎡)} \times \text{指定容積率} \times 2,000(\text{円/㎡})$$

## (1) 課税標準、税率の考え方

- ① 特定宅地開発と特定建築物の建築による建設行為等を課税客体として扱うため、両者に公平な基準となるよう敷地面積を課税標準とする。
- ② 建設行為等の行われる土地において、建築物の規模によらず、事業を行うことのできる可能性を課税標準とするため、指定容積率を乗じる。
- ③ 敷地面積を課税標準とするため、予定建築物の用途によらず一律の税率を設定する。
- ④ 指定容積率は、建築基準法第52条第1項、第2項及び第7項の規定による建築物の容積率の最高限度又は地区計画の内容として定められている建築物の容積率の最高限度とする。
- ⑤ 既存建築物を継続して利用するための敷地等は、その部分を課税標準となる敷地面積から除外する。

## (2) 税額の算定例

## ●指定容積率300%、敷地面積1,000㎡の土地で特定建築物となる集合住宅を建設する場合

$$1,000(\text{㎡}) \times 300\% \times 2,000(\text{円/㎡}) = 6,000,000\text{円}$$

## ●指定容積率80%、敷地面積2,000㎡の土地で戸建て住宅を予定した特定宅地開発となる宅地分割を行う場合

$$2,000(\text{㎡}) \times 80\% \times 2,000(\text{円/㎡}) = 3,200,000\text{円}$$

## ●指定容積率200%、敷地面積1,500㎡の土地で特定宅地開発となる宅地造成を行った後、特定建築物となる店舗を建設する場合

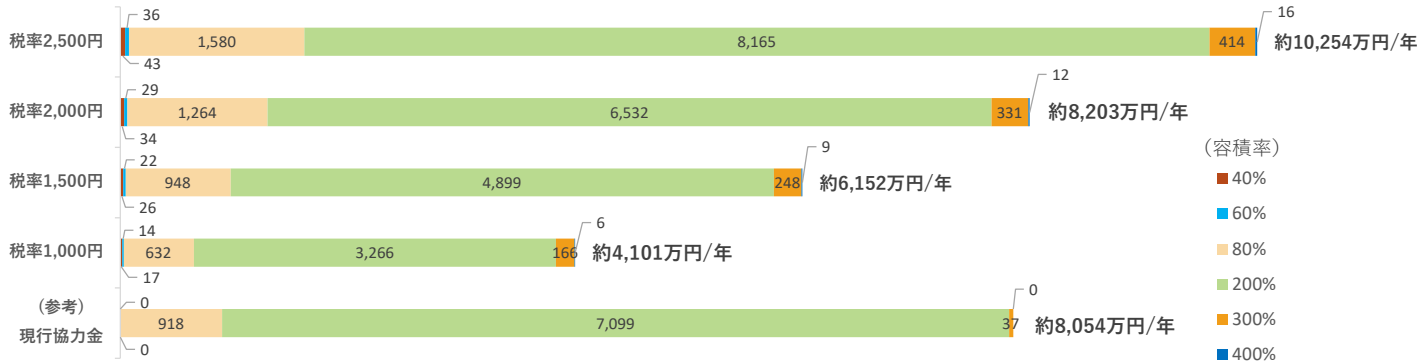
特定宅地開発協定締結時：課税しない（区画の分割を伴わないので課税客体ではない）

$$\text{特定建築物協定締結時：} 1,500(\text{㎡}) \times 200\% \times 2,000(\text{円/㎡}) = 6,000,000\text{円}$$

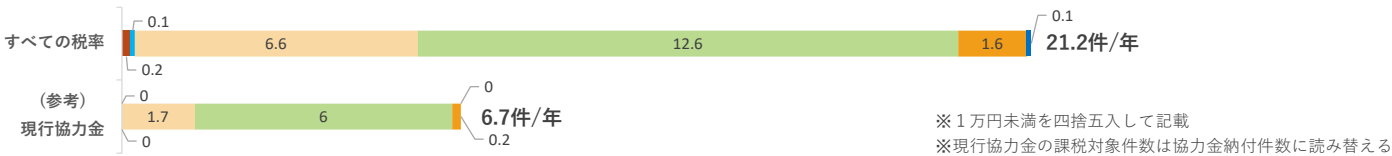
(3) 税率による税収試算とその件数

※平成27年度から令和6年度までの10年間の届出をもとに税収を試算  
※芦屋市住みよいまちづくり条例第2条第1項第7号及び第12号における特定宅地開発及び特定建築物を対象に試算  
※指定容積率は、建築基準法第52条第1項、第2項及び第7項の規定による建築物の容積率の最高限度又は地区計画の内容として定められている建築物の容積率の最高限度

●税率（1,000円～2,500円）による特定建築物・特定宅地開発の指定容積率ごとの税収試算（万円/年）



●特定建築物・特定宅地開発の指定容積率ごとの課税対象件数（件/年）



※1万円未満を四捨五入して記載  
※現行協力金の課税対象件数は協力金納付件数に読み替える

|            | 合計額<br>(万円/年) | 最小額 (万円) |        | 最大額 (万円) |        | 平均額 (万円/件) |        |       | 課税対象件数/届出件数 (年平均) |          |           |
|------------|---------------|----------|--------|----------|--------|------------|--------|-------|-------------------|----------|-----------|
|            |               | 特定建築物    | 特定宅地開発 | 特定建築物    | 特定宅地開発 | 特定建築物      | 特定宅地開発 | 全体    | 特定建築物             | 特定宅地開発   | 全体        |
| 税率2,500円   | 10,254        | 65       | 92     | 3,519    | 5,420  | 541        | 415    | 484   | 11.6/17.0         | 9.6/17.7 | 21.2/34.7 |
| 税率2,000円   | 8,203         | 52       | 61     | 2,815    | 3,613  | 432        | 332    | 387   |                   |          |           |
| 税率1,500円   | 6,152         | 39       | 46     | 2,111    | 2,710  | 324        | 249    | 290   |                   |          |           |
| 税率1,000円   | 4,101         | 26       | 31     | 1,407    | 1,807  | 216        | 166    | 193   |                   |          |           |
| (参考) 現行協力金 | 8,054         | 92       | 92     | 9,455    | 1,836  | 1,318      | 542    | 1,202 | 5.7/17.0          | 1.0/17.7 | 6.7/34.7  |

課税を行う期間 ▶▶ 「10年間（期間終了後社会情勢を踏まえ延長等について検討する）」とする

法定外普通税又は法定外目的税の新設又は変更に対する同意に係る処理基準及び留意事項について（抜粋）

第5. 法定外税の検討に際しての留意事項  
2. その他  
(3) 法定外税の課税を行う期間については、社会経済情勢の変化に伴う国の経済施策の変更の可能性等にかんがみ、**税源の状況、財政需要、住民（納税者）の負担等を勘案して、原則として一定の課税を行う期間を定めることが適当であること。**

(1) 税源の状況

- 10年間は一定規模以上の建設行為等の大幅な減少は見込んでいない。
- 10年間の情勢を鑑み、建設行為等の件数や傾向に変化が見られる場合は制度の延長、見直し等について検討する。
- 5年ごとに制度の効果や使途となる事業の結果などについて検証を行う。

| 税の名称          | 課税を行う期間                                               |
|---------------|-------------------------------------------------------|
| 箕面市開発事業等緑化負担税 | 10年間とし、期間終了後社会情勢を踏まえ延長等について検討する。                      |
| 主な宿泊税         | 条例施行後3～5年ごとに見直す。ただし、社会情勢等の変化により問題が生じた場合は、直ちに見直しを検討する。 |

(2) 財政需要

- 10ページ「収入見込額(2)担税力」参照  
→過去10年間において一定数の届出が継続しており、今後も同様の状況が予想される
- 8ページ「税収の使途」参照

(3) 納税者の負担

現行協力金と同程度の負担であり、現状、現行協力金の負担により事業者が建設行為自体を実施できない等の事情は見受けられないことから、現行制度と同程度の負担が生じることをもって、著しく過重な負担であるとは言えない。

【先行事例】総務省：「法定外税の新設・変更への関与の見直し」より抜粋

| 課税団体   | 税の名称     | 納税者の負担に関する総務大臣の判断                                        |
|--------|----------|----------------------------------------------------------|
| 河口湖町ほか | 遊漁税      | 税率も一人1日200円であり過重な負担とはいえない。                               |
| 東京都    | 宿泊税      | 宿泊行為1回につき100円若しくは200円の税負担は宿泊料金の1%程度以下であり、負担が著しく過重とはいえない。 |
| 泉佐野市   | 空港連絡橋利用税 | 税額が100円と少額であり、住民の負担が著しく過重となるともいえない。                      |

## 徴税費用見込額

「年間約450,000円」とする

①人件費（収納事務、各種報告書作成、窓口・電話対応、照会対応など）

4,959円/人・時間×2時間/件×2人×21.2件/年≒420,000円/年

②システム改修費

既存システム及びエクセル管理を行うため、新たなシステム導入費は不要

③印刷費

制度周知パンフレット等印刷費：3,000枚/年×約10円/枚＝30,000円/年

④その他

申告納付用紙代：2枚×1.8円/枚×21.2件/年≒77円/年

合計：年間約45万円  
 （収入見込額の約0.5%）

## 税目

「（仮称）芦屋市みどり豊かな美しいまちづくり税」とする

これまで常にみどりを根幹とするまちづくりを進めてきた芦屋市において、今回の税制度がこれからのみどりの質を上げるまちづくり施策に広く活用できる新たな制度であるため、「みどり豊かな美しいまちづくり税」とする。



## ●スケジュール

