

第4回箕面市開発事業等緑化負担税導入検討委員会 議事録

●日 時 平成26年8月22日(金曜日) 午後5時開会 午後6時20分閉会

●場 所 箕面市役所 委員会室

●出席した委員

委員長 小西 砂千夫 氏	委員 増田 昇 氏
委員 橋森 正樹 氏	委員 岡田 光弘 氏
委員 稲井 信也 氏	

委員5名 出席 (欠席：奥村裕子委員)

●審議した案件 案件1 (仮称) 箕面市開発事業等緑化負担税の導入について【諮問】

(事務局)

ただ今から、第4回箕面市開発事業等緑化負担税導入検討委員会を始めさせていただきます。それでは、委員長、進行をよろしくお願いいたします。

(委員長)

皆さま、お忙しいところ、また暑い中お集まりいただきましてどうもありがとうございます。今日は、前回積み残した問題がありましたので、それをきちっと詰めたいと思います。

本日の会議は公開となっております。それでは、所定の報告をいただきまして議事に入りたいと思います。定足数等の報告事項をよろしくお願いいたします。

(事務局)

定足数の確認についてご報告申し上げます。本日の出席委員につきましては、委員6名中5名でございます。過半数に達しておりますことから、箕面市開発事業等緑化負担税導入検討委員会設置条例第7条第2項の規定によりまして、本会議は成立いたします。以上でございます。

(委員長)

ありがとうございます。常識的には2時間程度ということですが、議論が尽きるまでということで、よろしくお願いいたします。

それでは、議事に入りたいと思います。案件は一つですが、ローマ数字のIからIVまでございます。まずは、事務局からご説明いただきたいと思います。特に、課税標準と税率について、前回原案が少しまずいんじゃないかという話が出ましたので、今日は新しい案をいただいていますので、少し復習をしていただいたうえで新しいご提案をご説明いただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

(事務局より資料I～III 説明)

(委員長)

皆さんに議論していただくために、私の方から質問しますが、A3の別添資料がわかり

やすいのかもしれませんが、前回の案だとほとんどが10万円となっていたのに対して、戸建て住宅で5万円くらいのところが多くて、共同住宅だともうちょっと少なくなって、固定資産税の感じに近づいているんじゃないでしょうか。10万円よりもだいぶ安くなりますよね、平均的な戸建て住宅だと。戸当たりでいうとだいぶ安くなって、店舗はどーんと上がる。店舗と住宅との考え方が大きく変わりました。

以前あった寄附金の議論を前回は引きずっていたけど、寄附金は公共施設整備費の負担というのが主眼であって、今回は違う趣旨で税金をお願いしようとしているので、その修正をしていたらこうなりましたというのが今日の案で、今思えば前回は修正し切れていなかったのかもしれないと見えるくらい、劇的に今回は変わっています。

案1だと住宅が抑えられて店舗がかなり大きくなっていますが、案2、案3はそれを少しずつ抑制するような案になっていて、案2だと店舗をいじめすぎかな、案3だともっといじめすぎかなという、というのは実際案3だとそんなに容積率いっぱい建っているわけじゃないでしょう、という低減案が案2、案3ですね。

案2は低減した分だけ税収が落ちているので、260円をどう考えるかという問題もありますが、案3は店舗を低減した分を住宅に持ってきて、500円にすると住宅のところはかなり大きくなって、住宅の方が件数は圧倒的に多いので、収入見込額が大きくなってきます。500円とか260円とかいう数字は、実際案2、案3でやるとすれば修正するということだろうと思いますが、考え方としては案2、案3で店舗により優しくしましょう、という理解でよろしいでしょうか。

(事務局)

はい。

(委員長)

だいぶドラスティックな変更ですが、前回1㎡変わるだけで税金が大きく変わるとか、住宅と店舗はバランスが取れているのかという意見を真摯に受け止めていただいて、だいぶ思想を変えて新しい案となっています。大きな変更ですので、自由にご発言をお願いします。

(委員)

税の目的が緑化負担で、いかにみどりを担保するかということですので、建物の床面積よりも敷地面積に関わってくるというのが妥当ではないかと思います。

コンビニなんかでは床面積でいうと小さいですが、人工的に被覆されたアスファルト面が多くなるということを考えると、むしろ今日ご提案をいただいている敷地にかけるという考え方が、税の目的からいうと整合していると思います。

委員長がおっしゃったように、昔の開発負担金的な考え方は、学校に対する負担とか、下水道などの公共公益施設の負担という意味から寄附金を求めていたということで住宅にかかるのはわかるのですが、今回そういう面で緑化ということを目的にすると非常に妥当かなと思います。

(委員)

私も、前回開発申請の時点と出来上がったものとのギャップの処理という問題があって、それを解決するために動かない要素である敷地面積ですと、ただそれだけでは2階、3階と建てるのと1階とで同じというのもどうかという話で、容積率という要素を入れて、容積率も変わりませんよね、前と後のギャップが出ないという意味でも客観的公平性は十分担保できている税制かと思います。結果として店舗等が比較的高くなるということで、従前の寄附金とガラッと変わるというのはありますが、みどりが多いところで住宅があることとお店があることとお店の方が若干負担が多くなるというのも別に不合理ではないと思いますし、景観保持という意味でもある意味目的に沿っているとの結論かと思いますので、基本的な方向性として問題は大きくないと思います。

(委員長)

案1、案2、案3のどれかというのは別として、大きな方向性の変更については、ということですよ。

(委員)

はい。

(委員長)

はい、次どうぞ。

(委員)

私も、基本的には同様です。案1がいいか、案2がいいか、案3がいいかは別にして、こういう書き方でいいと思います。店舗の方がきつくなるという案1ですが、この議論ではないと思いますがみどりの率を増やしたら減免するとか、そういうことによって、店舗もリカバリーできるんじゃないかと思います。

(委員)

私も、他の委員の皆さまとだいたい同じ意見です。敷地面積に対して、店舗の方が割高に感じるというのは、100㎡でやっていますので、開発でいうとだいたい1,000㎡くらいあり、道路部分を除外しないということです、50万円くらいでしょうか、適正じゃないかと思います。

(委員長)

6ページの懸案事項を一つ一つ潰していきたいんですが、採石場の事務所や、墓地公園の事務所で、増築、改築、模様替えは当然あり得ることですが、その時にはものすごい金額になって、事務所を少し変えたら1億6千万円にもなるというときに、同一事業者が同一敷地で同一事業を継続して行うための建設行為は非課税とするということですね。

逆にいうと、新たな採石場を32万㎡で作ろうとするときには、1億6千万円はいただきますということですね。それはどうですか、税金をいただくということなので一つ一つ押さえていきたいのですが。減免するという考え方と、裏返すと新設はこれくらいもらっちゃいますよということですが、それは妥当ということでしょうか。

(委員)

市として、新たな採石場や墓地の造成を抑制したいということでしょうから、目的とは整合すると思います。

ただ、大型の教育施設が入ってきたときに、割高にならないか数十万 ha でなく、普通の数 ha 程度の高校くらいであれば抑制にはならないかと思います。3ha で 1550 万円ですよ。中学校で 2ha くらい、高校で 3~4ha ですから、それを大きく抑制するということにはならないかと思います。

いろんな市町村で採石場や墓地の新規造成に対してはいろんな物議を醸しだしていますから。

(委員)

おっしゃるように、新たに採石場をつくる時は 1 億 6 千万円としても構わないと思います。ただ懸念されているように、現に採石場があるところで小さい事務所を建てるときに、敷地をベースにするからそれはさすがに酷ですね、ということですよ。同一事業、同一敷地で、という非課税項目を設けるのは不都合を回避する方法としては良いと思います。

(委員長)

市として誘致したいもの、例えば教育施設であっても、学校法人それくらい払ってくださいということですよ。

採石場、墓地というのは、新設を歓迎しないというのはわかりやすいのですが、市としてこの先誘致したいものがあるか、それをどうするかということについて、検討されていますか。

(事務局)

彩都の施設導入地区には、企業を誘致するため、税の特例を作って減免しようという特区を設けているところがあります。そこは、税を減免しながらこちらの税はいただくということがどうかということはありません。

(委員)

船場もそういう計画があるんじゃないですか。スポーツのトレーニング施設や医療の研究施設の誘致という話は聞いています。規模的にはかなりのものだと思いますが。

(委員長)

何も対策を講じなければ通常通りかかるということですよ。それは払ってもらいましょうというということですか。

(事務局)

まだ決まっていますが、市の政策方針により優遇を考える余地はあるかと思います。一方であまりにも優遇を広げすぎるのもよくないので、今の段階では何とも言えませんが、可能性として優遇はあると思います。

(委員長)

彩都の税の減免は固定資産税ですか、法人税ですか。

(事務局)

固定資産税と法人住民税です。

(委員長)

固定資産税の減免をするという理屈と当該税を同様の考え方で減免するのはあり得ると思います。今日の時点では若干残された課題ということで。

(事務局)

非課税と条文の中で書いてしまうのか、減免という取扱いになるかということも、検討する必要があるとおもいます。

(委員長)

ここで話題になったこととして、現に固定資産税の減免をしている施設は、市として誘致したい施設で、現にあります。それは採石場でも墓地公園でもないですが、誘致したい施設はあるので、それをどうするかということは引き続き検討事項として残りますよね。例外なくとりますということにはならないですよ。

(事務局)

市の政策ということでいえば、市内事業者の育成なども含めて減免制度をどう考えるか整理する必要があると思います。

(委員長)

6 ページの一番下に書いてあることの延長ですね。それはあり得ますね。あり得るという意見で一致していますか。

(委員)

あり得るでしょうね。そうでないと、大規模土地利用を抑制してしまうと、市の政策の足かせになる恐れがあります。

(事務局)

減免の定め方については、あらかじめこういう場合に減免しますと挙げておく場合とその都度お墨付きを与えるやり方の両方があると思いますが、どちらにするかしっかり検討していかなければなりません。

(委員長)

これは懸案事項ですね。ここでは大まかな方向性としては一致したけれども、税条例でどう書くかということについては事務局も自信がなさそうなので、記録上きちっと残しておいてください。

6 ページの2番は、農地の場合、これは前からやっていますね。

3番は、なかなか面白いところですね。公共施設用地なんかも最終的には戻すにしても開発行為という意味では入れるんです。道路と住宅はセットなので、道路がなければ住宅は意味がないので、公共用地として供出するけれどもそれは住宅開発そのものだという事ですね。3番は結構こわおもてなことが書いてありますが、いいでしょうか。

(委員)

公園も提供するでしょう、公園は緑化ですよ。

(事務局)

例えば、みどりを削って開発しているという考え方に立てば、みどりをめくったことに対する税なので、帰属を受けたとしても、みどりをめくったことに対する対価としていただくということはあるかと思います。

(委員長)

道路だったらいいけれど、公園で戻しているんだから、原状復帰しているから税金とるなよということに対してはどうですか。

(事務局)

みどりの維持、保全という意味もあるので、確かに公園という形で返っては来ますが、それをみどりとしてずっと保持していくという意味では、その費用もこの税金でいただく目的の一つにも入っているので、そういった意味では公園も維持管理費の一部としていただくのもありかと思っています。

(委員長)

なるほど、都市公園の形で戻していただいたとしても、公園の維持管理そのものに費用が掛かるので、最初にこの形でいただいておいて、新たに設置された都市公園の維持管理をそのお金でやりますという説明ですね。

(委員)

新たに公園をつくると、通常ざっくりと試算する時に、年間管理費として5円/㎡くらいかかると考えます。少し高度な公園だと25円/㎡くらいです。一番安いもので5円/㎡必要となる管理費は財政上大きな課題となっています。

(委員長)

そうすると、何年分もないということですね。5円/㎡かかるんだったら、これくらいいただいたところで、100年分先にいただくということではないですよ。維持管理がいるんだから。せっかくこんなに丁寧に議論しているんだから、想定問答で残しておいてください。

市の政策ということでいえば、市内事業者の育成なども含めて減免制度をどう考えるか整理する必要があると思います。4番の指定容積率については、それはちゃんときめ細かく反映させましょうということですね。配慮しますということですか。

5番は先ほどとはちょっと違うんですね、その維持管理は自分たちですから、ということですか。つじつまが合っていますね。

(委員)

考慮するということは、課税標準の計算上、5ページの敷地面積から市街化区域の住宅なら10%減じるということですね。税額＝敷地面積×250円×指定容積率×90%ということになるんですね。

(委員長)

おおむね敷地面積に容積率を勘案してかけるという案で意見が一致したところで、案1か2か3かということを含めて議論していきたいと思います。

まず指定容積率を使うというのは、税の客観性という意味では、税の論理からいうと、直感的にOKという感じなんです。指定容積率というのは想定されている土地の利用で、それと違う使い方をしようと、そもそもその土地の特性はそうなんだから、実際の使い方とは関係なく指定容積率を使うというのがいい感じだなというのが直感的には思います。

案2、案3のように、とはいいいながら住宅と店舗はやっぱり土地の利用の仕方が違うよねということで、大きな意味で指定容積率又は平均容積率を反映させながらも住宅と店舗の土地利用の違いというのも細かく見ましようというのが案3で、案2、案3となるほど結果的に住宅の方に負担を厚くして、店舗の方に負担を薄くするという形になっています。

税だからすっきりわかりやすいほうがいいという理屈は案1については言えるんですが、それしか議論しなかったというところ少し乱暴だと思います。

(委員)

前回までの試算や寄附金の額を並べると、まずい。でもそれがなければ、緑化という視点からいけば、すっきり案1でいいだろうと思います。前の寄附金を引っ張っているということになると、ドラスティックに考え方を変えましたねという風になるのが少し気になりますね。

(委員長)

税の目的の議論を2回目くらいにして、緑化という話をして、前回原案が飛んじゃったのは、そもそも店舗の方が緑化という意味では負荷がかかっているんじゃないかという話で案が飛んじゃったということからすると、案1ですっきりしていいんじゃないでしょうか。

(委員)

私も案1でいいと思っています。案2、案3では、店舗兼住宅の場合どうするかということと、課税標準の基本的な考え方として、その土地の敷地面積×容積率といったキャパというか、土地自体の性質、客観的な数値を使うのに、実際に店舗と住宅でどれくらい容積率を使っているかという実績をそこで考慮するというのは、なんかこう、あっちへ行ったりこっちへ行ったりしているような気がして、すっきりしないなと思います。1.0や0.8という係数も実績なんだろうが、なぜそうなんだといわれると、実績がそうだというくらいしか回答するすべがないので、案1が分かりやすいと思います。

(委員)

私も案1が妥当だと思います。店舗に厳しいのではないということもありますが、店舗は住宅についてくるもので、住宅がたくさんできてくれば、自然発生的に店舗もできるので、矛盾はないと思います。

(委員)

この中であれば案1がすっきりしていると思います。マンションの下に店舗がある場合や、説明する時に店舗と住宅に0.8や1.2といった係数があると、どこからその数字が出てきたのかという説明がつかないと思います。

(委員長)

店舗と住宅の違いは、結局指定容積率のところから出てきます。商業地域だと600%にもなるので、そこにそもそも土地利用の想定のところから店舗というのが性格的に表れているので、そこにもう一回0.8とか客観性のない数字を税で使いたくない、ということですかね。

(委員)

たとえば、延床面積1万5千㎡で建設コストが㎡あたり15万円くらいとすると総事業費は23~24億円、さらに用地取得費もあるとすると、その中の500万円ということですね。そう考えるとそれほど過大な負担とは言えないと思います。

(委員長)

固定資産税見合いでいうと、これでもまだ住宅の方が、住宅で払う固定資産税に対して今回の5万数千円という金額と、店舗が払う建物、償却施設は別として、固定資産税に対する517万円という金額と、それでもまだ店舗の方が安いんですね。1年分の固定資産税と1回のこの税金だと。そうなりますね。固定資産税は新築住宅に対して減額措置がありますが、毎年払う分なので減額して当たり前なんですけど、そうか、これくらい払ってもらわなアカンって、それは言えるわ。1年分の固定資産税を想定すると、固定資産税の何年分とか、そういう数字を持っておくと、この金額の値ごろが出てきます。

住宅の方は固定資産税が減額されているので、その分だけやや割高にみえますが、こっちの方は割安になるので負担感といってもそれほど大きくない。いけますね、これ。

本日間に合わなかった委員については説明をして、特に異論があればもう一回開くということにして、大体これで収束したかと思います。

今日は、大きな思想を変更したけれども、それをはっきり自分たちは理解しておかないといけないけれども、むしろ前回の案がもともとの税の目的に対して発想の転換をできていなかったゆえに紛糾しましたが、今回は税の目的に照らして発想を転換した案を持ってきていただいたことによって、みなさん了承していただいたと思います。

(委員)

28年中の条例施行時には、事前公告をされるんですか。いつまでに建築確認申請を出せばかからない、いつからはかかるというように、1年前くらいに公告をされたら、それによってスケジュールを見直される事業者もあると思います。

(事務局)

周知期間はしっかり取るつもりです。どれくらいとるかは未定です。

(委員長)

では、今後の進め方について、説明をお願いします。

(IV. 今後の進め方 説明)

(委員長)

パブリックコメントの資料で、今日のやり取りは反映しますか。

(事務局)

本日お配りした資料には、本日の検討項目は目次のみで、該当ページは入れておりません。納税義務者と非課税事項の間に追加して整えます。

第4回の課税標準と税率についてはパブコメ資料に入っていないという説明が今ありましたが、今回の資料でいうと5ページ6ページがその中身ですが、5ページでいうと案1～3とありますが、パブコメ資料に追加するときには案1だけになるとかと思います。

懸案事項についてはパブコメ資料に入れたい方向かと思いますが、市の政策として誘致するようなケースの話や、市内、市外の話も含めて、減免するという点については、はっきり何割とは書きにくいのですが、検討事項として課税標準、税率の話に含めましてパブコメ資料としたいと思いますので、それも含めてご議論いただければと思います。

(委員)

第5回はパブコメが出てきて、それに対して答申案をつくるということですが、答申案だけかというのと、答申案プラス懸案事項の整理があるのではと思います。

例えば、これからの進行管理、効果を評価するアウトプットなりアウトカム指標を今後きっちりと議論しないといけませんよみたいな、今後の残された課題を答申案につけて出すのかなと思います。

(委員長)

効果測定のあり方みたいなことですね。

(委員)

それは多分この委員会の中ではできないと思いますので。

(委員)

5ページの課税標準と税率のところ、課税標準は敷地面積となっていますが、税率はあくまで250円/㎡という書き方が正しいのではないかと思います。

(委員長)

1行目と2行目ですね。指定容積率を考慮した敷地面積が課税標準であって、税率で指定容積率を考慮しているわけではないということですね。

以上です、事務連絡がありましたらどうぞ。

(事務局)

次回は9月30日(火曜日)午後6時から市役所本館2階の特別会議室で開催します。よろしくお祈いします。