

第4回 箕面市開発事業等緑化負担税導入検討委員会

- I. 前回までの主な意見
- II. 課税標準と税率について
- III. 収入見込額について
- IV. 今後の進め方について

平成26年8月22日

本日の検討項目

(仮称) 開発事業等緑化負担税の概要 (第1回委員会資料P1より)

【目的】本市の貴重な財産である良好な自然環境や住環境を将来にわたって維持・保全するため、必要となる施策に要する費用に充てる

本市の貴重な財産である良好な自然環境や住環境を**はじめとする都市環境**を将来にわたって維持、保全し、**向上させる**ため、必要となる施策の**展開及び充実**に要する費用に充てる

		第2回及び第3回	第4回
税収の用途	森林環境・都市環境(市街地のみどり・農地)の保全等	自然環境や住環境を はじめとする都市環境 の維持・保全・ 向上 に要するもの	
課税客体	経済活動につながる建設行為	事業として行う 建設行為	
納税義務者	建設行為を行う事業者	変更なし	
徴収方法	申告納付	変更なし	
非課税事項	経済活動を目的としない個人による自己居住用の住宅の建築等	個人による自己居住用の住宅の建築等	
課税を行う期間	10年間(期間終了後社会情勢等を踏まえ延長等について検討する)	変更なし	
徴税費用見込額	不明	年間約1,000,000円	
税目	開発事業等緑化負担税	変更なし	
課税標準	住宅の戸数、店舗等の面積		P5,6
税率	住宅、共同住宅(世帯向け)：10万円/戸		P5,6
	共同住宅(単身者住宅)：3万円/室		
	店舗・事務所等：床面積ごとに下表の額		
	1,000㎡未満	10万円	
	1,000㎡以上 3,000㎡未満	20万円	
	3,000㎡以上 5,000㎡未満	35万円	
	5,000㎡以上 10,000㎡未満	70万円	
10,000㎡以上 15,000㎡未満	100万円		
15,000㎡以上	150万円		
収入見込額	年間約30,000,000円		P8

I. 前回までの主な意見

第3回開発事業等緑化負担税導入検討委員会(2014.8.1)における主な意見

関連する検討項目	ページ	質問・意見
税 率	5	<p>①面積に応じて段階別の税率を設けるB案とE案は、ランクをまたぐときに、面積がわずかの差にもかかわらず税額が大きく変わる場合があるのが気になる。</p> <p>②B案とE案でさらに公平性を担保するには、面積の段階別に乗率を調整するなどの手法がある。</p> <p>③店舗等の全体の件数のうち、1000㎡未満が95%にもかかわらず一律10万円と設定しているが、段階別とするならもう少し細分化してはどうか。</p> <p>④住宅1戸と、1000㎡までの店舗1棟が同額の10万円ということは、かなり店舗が優遇されている感じがする。寄附金の時にどういう考え方だったのか、確認する必要がある。</p> <p>⑤延滞税については考慮しているか。延滞税を払うことが前提の税金はおかしい。</p> <p>⑥「修正申告」は課税時点で間違っていた場合をいう。いったん確定し、その後の事情で変わった場合は計算のやり直しをするが修正申告とは言わない。</p> <p>⑦宅地開発の時点で予定納税とし、確定した段階（建築確認時）で清算するという手法もある。</p> <p>⑧建築物の規模に変更があるのなら、宅地開発の時点では敷地面積にける手法も考えられる。</p> <p>⑨宅地開発の時点で課税するからには腹をくくって「修正しない」というべきである。</p>
	6	<p>⑩市内事業者と市外事業者の差について、税の目的から説明できるのであれば不均一課税も可能だが、そうでなければ別途市の判断として減免を検討すればよい。それは委員会の役割ではない。</p>
税 収 の 使 途	パブコム 10	<p>⑪第3回資料P10の検証会議について、「アンケート調査結果等により」とあるが、アンケートだけで検証するのはいかがかと思うので再考すること。</p>
課 税 客 体	パブコム 11	<p>⑫第3回資料P11の「又は」の位置を左に寄せること。</p>
納 税 義 務 者	パブコム 12	<p>⑬第3回資料P12「税負担をお願いする」を「税負担を求める」に修正すること。</p>
課税を行う期間	パブコム 17	<p>⑭「納税者の負担が10万円で建築費の0.7%以下…」という記述について、税率が決まっていない段階で10万円とするのは勇み足であるので「後述のように」などと工夫すること。</p>

I. 前回までの主な意見

第2回開発事業等緑化負担税導入検討委員会(2014.7.16)における主な意見(再掲)

関連する検討項目	ページ	質問・意見
目的	パブコム 1	①目的と使途の文言の整合を図ること。 (前)「良好な自然環境や住環境を将来にわたって維持・保全するため、必要となる施策に要する費用に充てる」 →(後)「良好な自然環境や住環境をはじめとする都市環境を将来にわたって維持、保全し、向上させるため、必要となる施策の展開及び充実に要する費用に充てる」
税目	パブコム 1	②税目は「開発事業等緑化負担税」でよいか。「建設行為」と統一すべきではないか。
税収の使途	パブコム 2	③新たな施策に取り組むことや積極的な姿勢を入れてほしい。 (前)現在取り組んでいる施策、今後新たにに取り組む施策で「森林環境・都市環境(市街地のみどり・農地)の保全等」に該当するもの →(後)現在取り組んでいる施策、今後新たにに取り組む施策で「良好な自然環境や住環境をはじめとする都市環境を維持・保全及び向上に要するもの」とする
	パブコム 10	④基金を創設することで、実態として「切り分けて運用する」といえるのか。税の入ったところから決算報告までの流れを示す必要がある。 ⑤5年ごとの検証会議で、何を検証するのかわかるよう示すこと。
課税客体	パブコム 11	⑥「経済活動につながる」を「事業として行う」に修正する。事業として行うとは継続的、反復的に行うということである。
		⑦第2回資料P11の図について、①と②の二つの動きに着目し、別の図にすべきである。
納税義務者	パブコム 12	⑧第2回資料P12の破線囲みの文章の意味が分からない。住民も利益を得ているが、そこを見ているのではなく、単に、良好な住環境を利用する建設行為に担税力を見出して課税するという説明の方がすっきりする。
徴収方法	パブコム 14	⑨納税管理人の規定が必要ないか確認しておくこと。
		⑩第2回資料P14のパターン4の図で、増築前後で建物の大きさを変えること。
非課税事項	パブコム 15	⑪個人が「継続的・反復的でない建設行為を行うとき」とする。
パブリックコメント		⑫対象は市内だけでなく、広く市外の事業者等も対象とするべき。

I. 前回までの主な意見

第1回開発事業等緑化負担税導入検討委員会(2014.6.18)における主な意見(再掲)

関連する検討項目	ページ	質問・意見
税 収 の 使 途	パブコム 2~8	①必要事業費の詳細資料が必要である。 ②使途と同時にその効果についても一定検証できるとよいと思う。みどり関連事業費で毎年一定額ずつ増加してくるといったときに、増加分だけではなかなか使途が分かりづらい。 ③どういう風に使っていくのかが問われてくる。こんなメリットがあって、いいまちができる、という制度を作っていきたい。
	パブコム 9,10	④徴収した金額の運用の仕組みの検討が必要である。 ファンドへ組み入れて展開するのか、運用の仕組みと評価の仕組みを一体で検討する必要がある。
課 税 客 体	パブコム 11	⑤何に着目して課税するのかということが大切である。
納 税 義 務 者	パブコム 12	⑥本市の良好な自然環境や住環境を生かして利益を得ているのは、開発事業者だけなのか。
徴 収 方 法	パブコム 13,14	⑦徴収の時期がわからない。いつの時点で支払うのか。開発許可の前なのか。住宅、店舗を建てるときか。
課税を行う期間	パブコム 17	⑧課税を行う期間を10年間としているが、その根拠は何か。
課 税 標 準	5	⑨1戸につき定額課税という税制が他にあるか。
税 率	6	⑩寄附金は、市外事業者と市内事業者の差があった。税の公平性からどうかかわからないが、可能であれば、議論の中に入れていただきたい。
そ の 他		⑪想定問答集や資料集を作るなど、委員が納得できるようにしておく。 ⑫委員のリクエストがあれば市内見学ができないか。 ⑬みどりの多さや希少価値があるということを裏付ける客観的な資料はあるか。 ⑭住みよさランキングにもみどりの項目があったのではないか。 ⑮全国の山林の多さが住みよさに現れるのであれば、たとえば軽犯罪率や学力との関連など、メリットが挙げられないか。

Ⅱ. 課税標準と税率について

課税標準は、建設行為の敷地面積とする

税率は、敷地面積1㎡当たり250円とし、建設行為の行われる土地の指定容積率^{※1}を考慮する

【第3回委員会の意見】

^{※1}建築基準法第52条第1項及び第2項の規定に基づき市で定めた容積率の上限

面積が1㎡変わるだけで税額が大きく変わることがある
住宅と店舗等の税額のバランスが取れていない
建築計画の変更に伴う税額変更の取り扱いが煩雑

P2の意見①②③

P2の意見④

P2の意見⑤⑥⑦⑧⑨

【修正案】

○建築時に計画からの変更がありうる「専有面積、延床面積」での算出ではなく、開発・建築いずれの時点においても変更しない数値すなわち「敷地面積」に戸建て・集合住宅・店舗等で同一の税率を乗じて課税する

○低層・低密度の建築物と高層・高密度の建築物のバランスを図るため、建設行為の行われる土地の指定容積率を考慮する。また、住宅と店舗等の建物用途の違いにより生じる平均容積率(対象となる建築物の容積率の平均)の差を考慮した案も併せて検討する

(特徴) ・敷地面積に応じた税額となる

・戸建て、集合住宅、店舗すべて同一の税率となる

・建設行為のどの時点においても敷地面積に変更は生じないため、課税額の変更が生じない

(案1) 土地を利用する際に定められている指定容積率を用いる

(試算結果は別添資料のとおり)

税額＝敷地面積(㎡)×250円^{※2}/㎡×指定容積率

(案2) 指定容積率を用い、建物用途の違いによる平均容積率の差を考慮し店舗等には係数0.8を乗じる

税額＝敷地面積(㎡)×260円^{※2}/㎡×指定容積率×係数(住宅1.0、店舗等0.8)^{※3}

(案3) 市全体の平均容積率を1とし、建物用途の違いを考慮し、住宅には係数1.2、店舗等には0.8を乗じる。

税額＝敷地面積(㎡)×500円^{※2}/㎡×係数(住宅1.2、店舗等0.8)^{※4}

^{※2}それぞれの㎡あたり単価は、財政需要3,000万円を過去3か年の平均建設行為件数及び係数で割ったもの

^{※3}住宅の平均容積率を100%とした場合、店舗等は約70%しか容積率を使用していない

^{※4}市全体の平均容積率を100%とした場合、住宅は約114%、店舗等は約74%の容積率を使用している

(^{※3}^{※4}はそれぞれ過去3か年における建築物規模(敷地面積、平均容積率等)の調査結果より算出)

Ⅱ. 課税標準と税率について

懸案事項とそれに対する考え方

- ①採石場の事務所、墓地公園の事務所・便所等の管理施設など、広大な敷地に小規模な事務所等を増築、改修、模様替え（新築、新規開発除く）する場合、実際に行う建設行為の規模に比べ税額が高額となり不公平感が生じる恐れがある。
（例）A採石場：320,000㎡（約16,000万円）と43,000㎡（約2,150万円）、B採石場：31,000㎡（約1,550万円）、
C墓地公園76,000㎡（約3,800万円）
⇒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行う建設行為は非課税とする。
→パブコメ資料P15に反映
- ②自己居住でない農林漁業用倉庫等の建設行為を行う場合には、農地及び森林の維持、保全に資する施設にも関わらず課税対象となる。
⇒税の導入目的に鑑み、農地及び森林の維持、保全に資する農林漁業用倉庫は非課税とする。
→パブコメ資料P15に反映
- ③開発行為を行う敷地には、工事完了後、市へ帰属する予定の公共施設用地（道路など）が含まれる場合がある。
⇒最終的に市に帰属するとしても、開発に必要な施設であるため、すべてを含んだ敷地全体を課税対象の面積とする。
- ④指定容積率は、一敷地内において、複数の指定容積率が設定されている場合や前面道路の幅員により小さく制限されている場合がある。
⇒建設行為の敷地内において、地域、地区、又は区域が2以上にわたり、複数の異なる指定容積率が設定されている場合においては、建築基準法の取扱いと同様にその面積按分により算定する。また、建築物の建築等の時点で課税する場合は、建築基準法第52条第2項の規定による前面道路幅員により制限される容積率によるものとする。
- ⑤まちづくり推進条例に基づき、建設行為の際に義務付けられる敷地内の緑化部分の面積にも課税することとなる。
⇒緑化に関する建設基準に基づく緑地面積を敷地面積から控除して課税する。
・市街化区域（建ぺい率60%以下）：住宅10%、非住宅15%
・市街化区域（建ぺい率60%超）：住宅、非住宅ともに5%
・市街化調整区域：住宅15%、非住宅20%

市内事業者と市外事業者の税率に差をつけるか否かの検討

P2の意見⑩

○税の導入目的との整合性から、税制度として不均一課税は適当でないが、他の観点から市の政策判断として差をつけることはあり得る。

Ⅱ. 課税標準と税率について

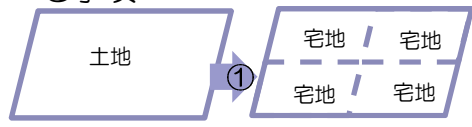
【参考】第3回委員会で提示した案（再掲）

住宅 (以下のパターンより選択)			
A：面積によらず一律の税率(1戸当たり)			
区分	税率(1戸当たり)		
戸建住宅	10万円		
集合住宅	単身者向け	3万円	
	世帯向け	10万円	
B：面積に応じた戸建2段階、集合住宅3段階の税率(1戸当たり)			
区分	税率		
戸建住宅 (宅地面積)	200㎡未満	10万円	
	200㎡以上	15万円	
集合住宅 (住戸の専有面積)	単身者向け 33㎡未満	3万円	
	世帯向け	33㎡以上95㎡未満	10万円
		95㎡以上	15万円
(注) 200㎡：固定資産税の課税標準の特例である小規模住宅用地の基準 33㎡：まちづくり推進条例の取り扱いによる単身者用共同住宅の面積基準 95㎡：住生活基本計画における4人世帯の都市型誘導居住面積水準			
C：面積に応じた定率の税率			
区分	税率		
戸建住宅	宅地面積(㎡) × 1,000円		
集合住宅	住戸の専有面積(㎡) × 1,000円		

店舗・事務所・倉庫等 (以下のパターンより選択)	
D：面積によらず一律の税率	
区分	税率(1敷地あたり)
店舗・事務所・倉庫等	11.4万円
E：延床面積に応じた6段階の税率	
延床面積の区分	税率
1,000㎡未満	10万円
1,000㎡以上 3,000㎡未満	20万円
3,000㎡以上 5,000㎡未満	40万円
5,000㎡以上 10,000㎡未満	75万円
10,000㎡以上 15,000㎡未満	125万円
15,000㎡以上	175万円
以降、5,000㎡ごとに50万円を加算	
F：延床面積に応じた定率の税率	
延床面積の区分	税率
1,000㎡未満	10万円
1,000㎡以上	10万円 + 100円 × (延床面積 - 1,000㎡)
※E、Fの延床面積は立体駐車場等の附属建築物も含めた1敷地の延床面積とする。	

【参考】

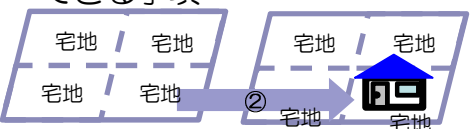
① 開発行為等の時点で把握できる事項



- 戸数
- 戸建住宅の宅地面積
- 集合住宅の住戸の専有面積
- 店舗等の延床面積

※ただし、変更の可能性あり

② 建築物の建築等の時点で把握できる事項



- 戸数
- 戸建住宅の宅地面積
- 戸建住宅の延床面積
- 集合住宅の住戸の専有面積
- 店舗等の延床面積

※ただし、自己居住用の申請が多くなる

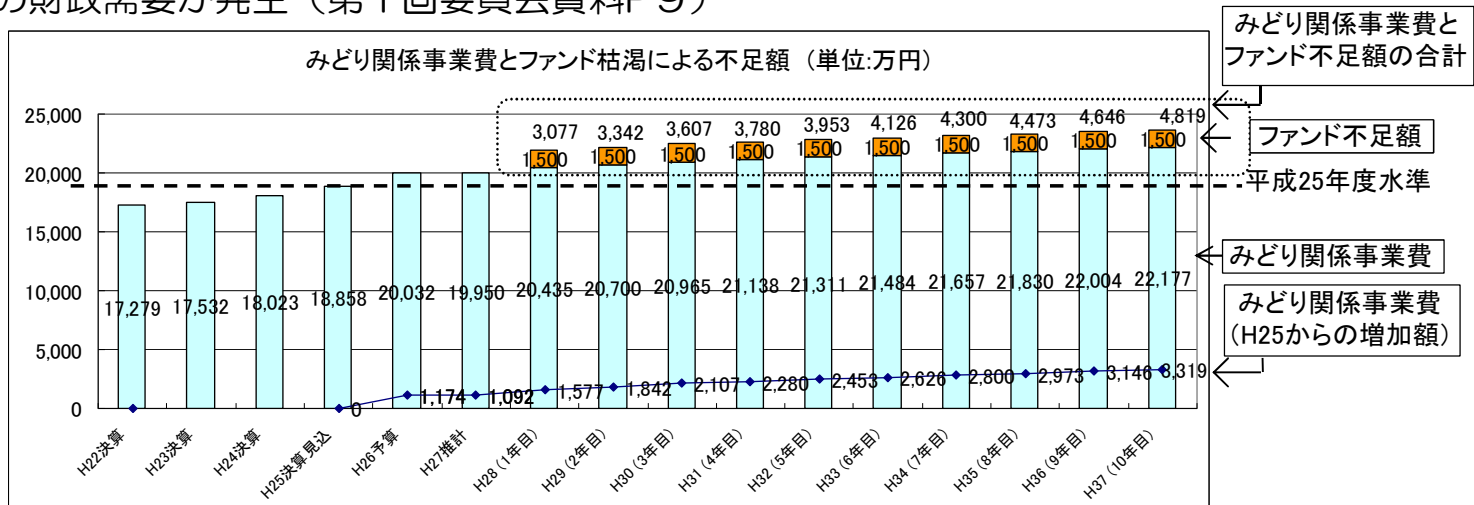
市ではB案、E案を望ましいとして提示した
 理由①建築規模により段階的な差を設けることで納税者の公平性に一定配慮が可能
 ②課税後に多少の面積の変更があっても税額が変わらない

Ⅲ. 収入見込額について

収入見込額は、年間約3,200万円とする

財政需要

平成28年度から平成37年度までの10年間で、毎年3,000万円～5,000万円の財政需要が発生（第1回委員会資料P9）



税込

H23年～H25年における箕面市内の開発実績より合計約3,200万円の税収が見込まれる（P5の案1の税率を採用した場合の試算）

	(年平均件数)	(敷地面積×250円の計)	(平均容積率※)	(計)
戸建住宅	151件	6,257,000円 ×	} 1.86=	31,912,020円
共同住宅	12件	3,007,000円 ×		
長屋住宅	4件	432,000円 ×		
店舗、事務所等	35件	7,461,000円 ×		
				約3,200万円

※市内の市街化区域面積における指定容積率ごとの面積比率を按分し、平均容積率を算出すると、1.86となる

IV. 今後の進め方について

第2回委員会（7月16日(水)）

課税客体、税収の使途、納税義務者、徴収方法、非課税事項等の検討

第3回委員会（8月1日(金)）

課税標準、税率、収入見込み額、課税を行う期間等の検討

第4回委員会（8月22日(金)）

課税標準、税率の検討

パブリックコメント（8月28日(木)～9月26日(金)予定）

第5回委員会（9月30日(火)）

答申案の検討

第6回委員会（10月28日(火)）

答申案

12月議会 条例案の提出予定

総務大臣との協議

同意

（周知期間）

条例施行、(仮称)開発事業等緑化負担税の徴収開始（平成28年中予定）

