

第7期第2回横浜市税制調査会 議事概要	
日 時	令和6年9月25日(水) 午後2時00分から午後4時00分まで
会議形式	対面形式(横浜市庁舎18階 なみき2・3・4・5会議室)
出席者	青木座長、柏木委員、川端委員、柴委員、平川委員、望月委員
欠席者	上村委員
関係局	建築局
開催形態	公開
議 題	第1号 住宅に係る横浜市独自の都市計画税の減額措置について (第1回会議追加説明) 第2号 新築住宅に係る固定資産税の減額措置について
議 事	別紙「議事録」のとおり
資 料	【議題第1号】 資料1-1 第1回会議の議題に関する追加説明について 資料1-2 新築住宅における省エネ化の推進について(追加説明) 【議題第2号】 資料 新築住宅に係る固定資産税の減額措置について

第7期 第2回 横浜市税制調査会 議事録

令和6年9月25日(水)

14時00分から16時00分まで

横浜市庁舎18階 なみき2・3・4・5会議室

<p>主 税 部 長</p>	<p>それではただ今より「第7期第2回横浜市税制調査会」を始めさせていただきます。委員の皆様方におかれましては、本日もご多忙のところご出席いただきましてありがとうございます。</p> <p>会議の開会にあたり、定足数の確認ですが、本日、上村委員がご欠席となっておりますが、委員6名のご出席をいただいておりますので、会議開催の定足数は満たしております。</p> <p>次に、本日の税制調査会の議題ですが、今年度は、固定資産税及び都市計画税に関する事項をご審議いただいておりますが、今回は、はじめに前回宿題事項となっていたものにつきまして、ご説明をさせていただきます。</p> <p>その後、地方税法で規定されております、新築住宅に係る固定資産税の減額措置について、今日的な観点からの評価等をご議論いただきたいと思います。</p> <p>続きまして、本日の会議の公開についてですが、原則公開としておりますが、全部または一部を公開しないこととする場合は、座長が決定するものとされておりますが、どういたしましょうか。</p>
<p>座 長</p>	<p>公開にしたいと思います。</p>
<p>主 税 部 長</p>	<p>それでは早速、議事に入りたいと思います。ここからの進行は座長にお願いをいたします。よろしく願いいたします。</p>
<p>座 長</p>	<p>それでは、議題に入らせていただきます。</p> <p>お手元に議題が出ておりますけれども、まずは前回の宿題ということで、議題第1号からいきたいと思います。住宅に係る横浜市独自の都市計画税の減額措置についてという、前回ご審議いただきまして、我々税制調査会としてもこの点について理解を深めておきたいということで議題にさせていただいておりますけれども、まずは、そちらの宿題について、ご説明をいただければと思います。資料1-1並びに資料1-2に基づいて、よろしく願いいたします。</p>
<p>企 画 係 長</p>	<p>それでは資料1-1のご説明をさせていただきます。</p> <p>表紙に「第1回会議の議題に関する追加説明について」とあるものをご覧ください。1ページおめくりください。今回の追加説明の内容をまとめた目次です。1の「横浜市防災計画について」につきましては、前回会議で〇〇委員よりご指示いただいたものでございます。</p> <p>2の「沿道義務建築物の耐震化の状況」につきましては、前回の審議の中で議論となった点の補足ということでご用意したものです。</p> <p>3の「復興財源確保のための個人市民税均等割上乘せ分の使いみち」につきましては、前回、座長からご指示いただいたものでございます。</p> <p>4の「都市計画税収の使いみち」につきましては、〇〇委員から追加的にご質問いただいたものの資料となっております。</p> <p>それでは中身のご説明に入らせていただきます。</p> <p>1ページ開けていただいて、2ページ、「横浜市防災計画について①」としているスライドですが、リード文1つ目のマルにありますとおり、災害対策基本法に基づき、定める地域防災計画ということになっております。住宅の防災に限らず、幅</p>

広く定める計画になっていまして、PDFで252ページもある計画なのですが、前回取り上げた建築物の耐震化に関する事項は、そのうちの「予防対策」の部のところに記載があります。

リード文2つ目のマルですが、減災目標として「建物被害棟数(全壊・焼失)50%減少」というのをこの計画では掲げておりまして、建物倒壊などによる被害防止を重点施策としています。

次のページをご覧ください。リード文1つ目のマルですが、建築物の耐震化等について、旧耐震の建物の耐震化を進めることとされています。

2つ目のマルですが、特定建築物、病院・学校などの多数の人の利用する建築物や、災害時に通行を確保すべき道路沿道の建築物等や木造個人住宅などについて、耐震診断や耐震改修工事に要する費用の一部を補助するというのがこの計画に書かれています。

次のページをご覧ください。こちら沿道義務建築物の耐震化の状況ということで、こちらは、防災計画ではなく、第3期の横浜市耐震改修促進計画で書かれているものでございます。1つ目のマルの下線部にありますけれども、地震災害時に通行を確保すべき道路沿道、これを義務道路と呼びますけれども、その道路沿道の建築物の耐震化について、令和7年度までに通行障害解消率92%を目標ということで設定されているということです。

2つ目のマルにありますけれども、令和5年度時点の通行障害解消率は、89.7%ということで、この計画で定めた目標に向けては、令和7年度までにあと2%程度の解消が必要ということになっております。

次のページをご覧ください。次のページは、いわゆる復興増税分といいますか、復興財源確保のための個人市民税均等割上乗せ分の使いみちでございます。

1つ目のマルですけれども、東日本大震災からの復旧・復興を目的に行う震災対策事業の財源確保のために、個人市民税・県民税それぞれの均等割を平成26年度から令和5年度まで年額500円引き上げるものです。その下コメ印があるのですが、コメ印のところにあるとおり、その時、個人住民税の退職所得の部分も改正がされておりまして、そこで増収になる分も合わせて震災対策事業の財源に充てることとされております。

2つ目のマルですが、いわゆる復興増税分の横浜市における個人市民税均等割500円上乗せ等による増収額は、平成24年度から令和6年度までの合計で129億円程度ということです。

3つ目のマルですが、129億円の増収額の分については、震災対策事業のために活用した市債、主に緊急防災・減災事業債ですけれども、これについて発行額は131億円ありますが、この償還財源等に活用しています。等というのは、償還財源以外にも一般財源部分にも充てているということを担当部門から聞いております。増収分以上の分がこのような形で充てられているということで、震災対策にしっかり活用されているということです。

次のページをご覧ください。都市計画税収の使いみちということで、リード文の1つ目のマルは地方税法で定まっている使いみちを書いております。リード文2つ目のマルは、横浜市における使いみちですが、令和6年度予算において、下水道や公園等の整備に都市計画税収、令和6年度見込みは647億円ですけれども、これを全額充当するというような形で予算が組まれているという状況です。

この資料の説明は以上になりまして、引き続き、建築局からもう一つの資料1-

<p>建築企画課環境 担当課長</p>	<p>2の説明をさせていただきます。</p>
	<p>それでは、資料1-2をご覧ください。新築住宅における省エネ化の推進について（追加説明）という表紙をつけております。</p> <p>1枚開いていただきまして、1ページです。前回ご質問いただいた内容の確認をさせていただきます。</p> <p>前回、本市の住宅省エネ化の推移を「住宅着工棟数に対する認定件数の割合」を用いて、順調に増加傾向にあるという旨をお示しいたしました。この説明に関連しまして「他都市はこの推移がどうなっているか」という点をご質問いただきましたので、同条件で他都市との比較を行いました。</p> <p>2ページです。左側、背景が青色のグラフは、前回もお示した「認定件数」を県下政令市と比較したグラフです。こちらは認定低炭素住宅の件数を示しています。右側のグラフが、今回お示しする「認定件数の住宅着工棟数に対する割合」を比較したグラフになります。</p> <p>本市では平成30年度から順調に増加していることが確認できます。</p> <p>川崎市では年度ごとにばらつきがありますが、全体を見た傾向としては、本市と比較して増加が緩やかであることがわかります。</p> <p>相模原市では、令和元年までは比較的低い水準で推移していましたが、令和2年以降に増加傾向が顕著となり、令和3年以降は本市と同程度の水準となっております。</p> <p>3ページです。各都市の推移の要因を各都市の推進施策を踏まえて分析したものになっております。</p> <p>各都市、ZEH（ゼッチ）水準を対象とした補助制度を設けています。また、各表の背景には先ほどお示しました「認定件数の住宅着工棟数に対する割合」のグラフを透過させております。</p> <p>まず、上段青色の横浜市の表をご覧ください。本市では、平成30年度から令和2年度まで、ZEH水準の補助制度を設けておりました。令和2年度でこの制度は終了しており、令和3年度は、補助制度はありません。令和4年度になりますと、ZEH水準に加え断熱性能等級6・7を条件として、より高い性能の普及促進を目的としたモデル事業を、件数を絞って行っています。背景のグラフを見ていただくとわかる通り、補助制度が無い令和3年度も、順調な増加傾向が確認できます。</p> <p>次に、中段緑色の、相模原市の表をご覧ください。相模原市では令和元年までは補助制度が無く、令和2年度に補助制度を開始、令和3年度に増額しております。背景のグラフから、制度開始にリンクして件数が顕著に増加していることが読み取れます。</p> <p>また下段の黄色は川崎市の表となっておりますが、川崎市では平成30年度から継続して補助制度を運用しておりますが、明確な増加傾向は見られません。</p> <p>以上のことから、着工棟数が本市や川崎市と比較して少ない相模原市では、補助制度の件数増加への影響が顕著にみられますが、着工棟数が多い本市や川崎市では、件数増加への影響力は小さくなっております。本市の順調な増加傾向は、都市計画税の減額制度による安定的な件数の引き上げ効果が発揮されているものと考えられます。</p> <p>4ページです。認定長期優良住宅についても「認定件数の住宅着工棟数に対する割合」をお示しします。</p> <p>こちらは他都市と同様に、本市でも安定して推移しており、年度により若干の増</p>

	<p>減はございますが、傾向としては緩やかな増加傾向ということが確認できます。</p> <p>認定長期優良住宅については、既に全国一律で固定資産税の減額制度があるため、認定低炭素住宅と比較して都市計画税の減額制度の効果は緩やかになっていきます。また長期優良住宅は、省エネ性能のみならず、耐震性等、様々な要件があるため、省エネ性能のみではない認定取得の動機があることが考えられます。予算の都合で数が限定される補助制度のみではなく、認定を取得すれば必ず得られるメリットとして都市計画税の減額制度を設け、本市が積極的にPRしていくことが、件数増加の下支えになっていると考えられます。</p> <p>5ページです。最後に、前回資料をお示ししました内容を踏まえまして、本市の考え方をまとめます。</p> <p>「横浜市脱炭素社会の形成の推進に関する条例」において、脱炭素社会の形成を促進するため、税制上の措置を講じるものとされております。その中で、本市としましては、現行の「1/2減額」措置が効果的でバランスの良い割合であると考えております。この現行制度の元、本市の各種計画における目標達成に向けましては、順調に件数を伸ばしております。以上のことから、都市計画税の減額措置は効果的な施策として、本市における新築住宅の省エネ化の推進に寄与していると考えております。</p> <p>以上でご説明を終了いたします。</p>
<p>座</p> <p>長</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>前回宿題についてご質問された委員もいらっしゃいますし、ご意見若しくはご質問がありましたらどうぞ。まずは、資料1-1の方からまいりますけれども、防災計画についてという部分、〇〇委員、なにかございましたらお願いします。</p>
<p>委</p> <p>員</p>	<p>いろいろとデータを用意していただいております。</p> <p>資料1-1の2ページのリード文の2つ目で建物被害棟数50%減少が令和9年度目標にあって、それが下の参考の抜粋の防災計画の中で見ると、基本目標Iの目標3の水準だと。4ページあたりを見ると、全体ではないけれども、義務道路についての耐震化の達成率で令和7年度目標に対して、あと2%くらい必要ですということですね。これは、税制上、耐震化工事における都市計画税の減額措置の政策目標はこれです、と言っているのですか。要するに、耐震補強をしないと危ないから税制上の措置で減額を行い、その一方で、国の法律準拠で防災計画がある。これらがバラバラに動いていると、素人目にみても何をやっているのだということになります。そうではなくて、防災計画で少なくともここまでは達成しなければならないので、そのエンジンとして、税制上の措置も使う、と防災計画と税制措置の関係を理解しているのでしょうか。</p> <p>新築住宅の脱炭素のほうだと、税制上の措置を講じますというのは横浜市脱炭素社会の形成の推進に関する条例の11条に定められている。それだと、この税制上の措置を打てと言っている政策目標は、脱炭素だと。それに対して、税制上の措置はこれですという対応関係ははっきりすると思うのですが、耐震補強の方は、防災計画と都市計画税の減額の基準の耐震補強とはどういう関係なのですか。要するに、耐震補強の政策目標は、防災計画の達成ですと言えば一番きれいですよね。その手段として、税制を使っている、それが言えないと逆に困るかなと思います。防災関係で「税制上の措置の政策目標はこれです」「防災計画はこれです」とバラバラになってはよくわかりません。防災計画があつて、それを達成するために規制的措置、誘導的措置、いろんな措置があつて、その一つが税制上の減額で誘導す</p>

		<p>るのですといえると、きれいな三角形がかけると思うのですけれども。</p>
座	長	<p>今、〇〇委員おっしゃっているところもそのとおりですけども、前回の途中でもお話しがあって、今日欠席になっている上村委員もご賛成いただいていたのですが、この政策目的をはっきりさせるっていうのはそのとおりで、それと同時に、税制として、耐震工事をしたら減額しますという方法について、政策的に効果があるのか疑問はありますが、場合によっては工事しないと税額を重くするとことも組み合わせるという方法が、理論的には成立します。前回、上村委員からも賛同いただいたところですが、税制上の効果についてももう一点、目的をはっきりさせるという〇〇委員のご指摘と、果たしてその税制上の効果が現行の耐震工事をしたら減額するというので効果があるのかなのか、効果は十分なのか。この点でいうと、追加でもし税制上の措置が十分でないという場合であれば、税負担を軽くすることではなく、むしろ重課も考えてやるべきだというのが税の専門家の我々からすると、意見の一つです。</p>
委	員	<p>もう一つの方法として、減額の拡大もあるじゃないですか。</p>
座	長	<p>もちろんそうですね。</p>
委	員	<p>いきなり規制的措施を取るのではなく、例えば10年先までは減額で誘導的にいき、そこから先は、その間に耐震工事をしていないのだから規制的措施として重課するといった方法で厳しくやりますっていうやり方もありますね。</p>
座	長	<p>いろんな組み合わせがあります。あるいは、固定資産税まで税制上の措置の対象に入れてしまうとか。</p>
委	員	<p>もちろんそうです。入口で防災計画があるので、税制上の措置はそれとどうリンクしているのかという説明がまず必要だと思います。それが効いているか、効いていないかということ。特に、効かさなきゃならないのが義務道路沿道ということですよ。建物の倒壊等による影響が市民全員に及ぶようなところをまず重点的にやらなければならないのではないですか。89%は現状の実績できている、けれども2%ぐらい足りないところに必ず実現できるように、これから数年間、まだ加重してメリットを与えて強引にでも耐震工事の実施に誘導していくっていうのもありますよね。その流れに乗らなかった人たちは、そこから先は自分たちのリスクなのだから、しかもそれが市民一般に及ぶわけだから、そういうリスクを抱えていることに対して規制的措施でリスク排除を強制的にやりますっていうやり方もあります。</p>
座	長	<p>税制調査会としての答申についてはそういう方向で書き込みたいな、と。</p>
委	員	<p>座長がおっしゃった、見極めるその評価の部分で、防災計画の達成年度にうまく着地できるのかっていうのがまずあります。もしそれが少しおぼつかなければ、そこまではなかなか民間の財産で難しいところもあるけれども達成できるように。今は面的に市域全部でやっているわけですよ。郊外部もそうだし、中区のような中心部でもどこでも同じように措置している、と。それをせめて義務道路の周辺は100%を目指したいと。次のステップとしては、場所、地域、路線などを限定して、そこだけ重点的にメリットを与えてやりますという方法もありうる。だから、事業評価はすごく大事だと思います。その物差しとして防災計画は無視できないわけだから、防災計画との関係でどこまでできますか。あるいは防災計画自体が陳腐化しているのであれば、防災計画では、ここまでと言っているけれども、実際はもっとやらなければならない。だから防災計画から上積みして、ここまで達成できるように税制上措置しますというのがありますよね。</p>

座	長	現在の目標では、達成しても、義務道路のうち8%は通行できないわけですからね。
企	画 係 長	今の御指摘については、今回資料でいえば4ページ目で、リード文の一つ目に、第3期横浜市耐震改修促進計画というのがございます。この耐震改修促進計画でまさに義務道路の沿道のものはある意味優先的にやっていくといたしますか、目標を設定してやっているとあります。そして、本市の都市計画税の減額措置もいわゆるこの耐震診断義務付けがされている家屋に関しては、工事完了の2年度分を減額するというので、義務付けされていないものは1年ですので、そういう意味では、メリハリは一定程度ついていると言っているのではないかと思います。
委	員	それは広報していますか。
企	画 係 長	はい。
委	員	要するに、義務道路あたりの物件の所有者に対して、耐震工事をしようという動機づけをするぐらい情報を提供しないと分からないですよ。
企	画 係 長	そこは広報の工夫の問題ではあります。
委	員	<p>市が防災計画を策定しても、その達成のために税制措置を用意しても、義務道路の沿線建物所有者がそれを知らなければ、計画も措置もまったく実効性はありませんね。その影響は一般市民に及びます。なので、計画や措置を定めるだけでなく、義務道路沿線所有者に、耐震補強や建て替えをしようという意思決定をさせるだけの情報提供、現状説明を粘り強くしていく必要があるように感じます。</p> <p>その耐震改修促進計画は、法令に基づく計画か、それとも横浜の任意の計画ですか。あるいは防災計画の下でサブの計画という位置づけですか。耐震だから防災と関わってはいますよね。要するに政策として、片方では防災計画という国の法令に基づいて当然やらなきゃならないことであって、それが1階建てか2階建てになっている。その片方で税制上の措置があって、その2つがどうリンクするのかということです。片方に目標が掲げられているのだから、その目標に適合するように、税制上の措置は使うべきで、これらがかみ合っていないといわれると両方達成できないような気がします。</p>
座	長	そのように、また今年に取りまとめで記述していきたいと思います。最後のところで引かかるのは、次の資料にも同じようなことなのですが、やっぱり減額措置の効果については、証明することが大変難しいので、どう書きぶりをするかということになってきますが、資料1-2の方で省エネ住宅の方の効果についてのご意見いただければと思います。正直に言うと、役所の方からあまり効果があるといわれても、市民の気持ちからするとそうではないのではないかと話になりますので、このあたりの書きぶりがちょっと難しいとは思いますが、何を根拠にどういったエビデンスで効果の有無を判定するのかの記述は少し気をつけたい。
委	員	一つは、資本的支出になって減価償却期間が延びれば、それだけの投資をしてくれているということですよ。修繕費レベルでは足りない。
座	長	一つの基準としてそういうものを出せることは出せるのですが、これはいろいろありますので。所得水準も関わってきますし、川崎市と横浜市を比較するとみたいな話も出てきます。何が決定打なのかというのはなかなか難しいので、その書きぶりについては慎重にしたいと思います。効果があるので、税制度としてこれを打てば必ず皆さん改修してくれますといった書き方はちょっとできませんので、そこは注意深く答申を取りまとめたいと思いますけれども、できる限りいろいろ

		とこういう要素があると委員の皆様からアドバイスいただければそれで書き込みたいと思います。
委 員		よろしいですか。逆算すると固定資産税の評価額が上がるような、古い物件がいくつあるかというデータは取れますか。
主 税 部 長		「上がるような」というのは。
委 員		資本的支出で対応年数伸びているわけなので、法人税ベースで未償却残高に算入しますよね。固定資産税の評価も基本的にはそれに連動するはずなので。時価が高くなるはずですから。要するにボロボロのビルよりは耐震補強など投下資本を入れたビルの方が評価額は高いと思います。国のデータは取れないから純粋なデータはわかりませんが、評価額ベースで上がっているものがとれませんか。
主 税 部 長		理論的にはそうなのですが、データをとるのは正直難しいです。
座 長		では、引き続き、答申の取りまとめまでいろいろとアドバイスいただければと思います。〇〇委員、いかがですか。
委 員		建築局の話にいきなり入るのではなくて、税収がどういうふうに使われているのかをまず明らかにするほうが良いと思います。 例えば資料1-1だと、復興財源確保のための個人市民税均等割上乘せ分は、耐震対策に多く使われているようですが、一方で都市計画税収のほうだと、主な充当先の中にあまり防災関係のものが書かれていないので、どういう風に財政局が考えているかをまず明らかにしていただくのが先かなと思います。 その後に固定資産税等の話に行くようにしたほうが安全に行けるのではないかと思います。そこでは、現在行っている減額措置について、建築局が制度を継続したいという前に、まず、施策の体系を整理というか、どのような体系になっているのかを捉えた方がいいのかなと思いますし、そういったことを〇〇委員はおっしゃっているのだと思いますので。
座 長		今おっしゃったのは、税制の俯瞰図みたいな感じですか。
委 員		そうですね。今の段階だと防災・減災とか。あと震災とか、水災害があった時に道路を通れるようにするとか、そういう方向のもと、横浜市の税制がどのようなところに寄与しているかっていうのを、全部網羅してなくてもいいと思いますので、どこに効いているのかがわかるものがあると良いと思います。
座 長		何が行われているかというのは一覧表を作っていただければ簡単ですけど、効いているか効いていないかというのは一番難しい。
委 員		そうしたら、効いているかは別として、どういうふうに使われているか。
座 長		要は、今までの資料だと部分的なのであまり理解が難しいということですか。
委 員		そうですね。前回もそうだったと思いますが、これをやっています、頑張っていますっていうのはそのとおりで、すごく頑張っているのはわかるのですが、結局あまりよくわからない理由の一つは、多くのメニューがあって、いろんなことをやっているから、全体像がつかみにくいからだと思っています。
座 長		事務局、これ以外になにかありますか。
企 画 係 長		体系的にということですか。
座 長		建築、耐震、防災絡みで、都市計画税がかかわるようなもの。
委 員		都市計画税だけではないですよ。
座 長		固定資産税と都市計画税。
委 員		あと市民税。

委 員	入っていれば、そうですね。
企 画 係 長	税制との紐づけではなく、予算全体の話になってしまいます。税収をどのように使っていくのか、というのは別の議論のような気がいたしますが。
座 長	使途ではなくてあくまで税制ですから、重課もあるけれど、減税するしかないですが。
委 員	解決策に一気にいく前に、計画とどう結びついているのかですよね。横浜市防災計画と、さっきのご説明だと耐震改修促進計画っていうのもありますとご説明がありましたけれども。そういうものの計画と財政局の取り組みと、あと建築局の取組がどのように有機的につながっているのかの全体像が把握できるとわかりやすいのではないかという意味だと思います。
主 税 部 長	防災計画で言いますと、元々防災計画の中に税で措置をすることなどの文言があるのでこの制度を作ったというわけではなく、地方税法で固定資産税の減額の規定がありますので、その横出しをしようという形で制度を作っています。その時に防災計画がどのくらい意識されていたかという、正直そこまで意識はされていなかったと思います。もう一方の方の省エネの方は条例で規定があります。そちらのほうは後から脱炭素条例ができましたので、きれいな体系になっているように見えますが、そういう意味では委員ご指摘のとおり、防災の方とのリンクを税としては持っていないところは正直あります。
委 員	財政局サイドでは持っていない。
主 税 部 長	そうです。
委 員	建築局サイドでは持っていますか。あるいは市全体では。
主 税 部 長	市全体の防災の観点というところもあると思いますけれども、全体の計画と税制とのリンクが少し足りていないというのは、委員の皆様が先ほどまでご指摘のとおりかと思います。そこは今後、考えていかなければいけないかなというところがあります。
座 長	我々は市長に答申するのですから、体系的になっていないというような書きぶりは可能です。
委 員	そこは別に突っ込まなくても、元になる条文があるかを聞いているわけではなくて、政策として一貫しているかというのが大事だと思います。
座 長	それは誰が企画して誰が統率するかですよね。財政局は逆に、減額するのは反対する立場でしょうから。
委 員	普通はね。だけどそういう政策のためだったら減額措置をするっていう意思決定は、最終的には市長が政治的責任でやると。議会も政治的責任でその可否を論ずるということが市の構造として必要ですよ。 答申にはそれを率直に書いてくれてもいいし、防災計画があるのでそれにできるだけ適合するように頑張っていますというような感じでまとめてくれてもいい。
座 長	ただ、どこの役所でもやっぱりアドホックになりがちですから。国の方で決まったから、それに付随してもうちょっと上をいこうとやりがちですから。どこの自治体でも、多分、全体を見通して理解しているところはないのではないかなと思います。
委 員	そうすると、減額措置の有効性の判断の物差しがなくなるということですよ。
委 員	横出しのやり方が有効性の判断を難しくさせているというか、横出しはどこでもトライするし福祉系とかでもやっています。
座 長	それでも、我々のような外部者の専門家からすると、それをもう少し組織だっ

		て、目的をはっきりさせた上でちゃんと整合性をとってやるべきだという意見になるわけです。
委 員		そうでもありますし、横浜市だけではなく他の市町村もそうですが、横出しをしたりすることによって、仕事を難しくしている部分もあると思います。だから効果を判断するのが難しいとか、今日みたいなところになってきます。ですので、どこまでできるかはわからないとしても、全体像を掴んでおくというのは大事なことなのではないかというふうには思います。
座 長		すごく高尚な話になってきました。税制で政策を打つのはいかななものか、どうすべきか。
委 員		税制の前に、財源の話ではなくて事業の仕方の話だと思います。
座 長		かなり難しい話になってきました。また取りまとめに向けてご意見いただいているところをまとめて苦労しながら答申を書きたいと思います。 次に復興財源については、私から質問させていただきましたが、一言で言うと、今のいわゆる民間の家屋について使っているのか、この政策に役に立っているのかということでご質問をさせていただきました。結果、わかったのは公共施設にしか使っていないということです。復興財源はもうほぼ市営の公共施設の事業債に使われたということで、民間の家屋の建て替え等には一切使われていないということがよくわかりました。ありがとうございました。 都市計画税の使いみちについて、〇〇委員からご質問いただきましたが、いかがでしょうか。
委 員		データの方ありがとうございました。都市計画事業をするには都市計画税収だけでは足りないはずだと思います。ですから多分一般財源からも出ていて、その足りないところをなぜ減額するのですかっていうこと。それから目的税なので、目的税の使途にしか使わないといけないと言っているところを減額するということに、なにかしら説明がいますと思いますけれども、そこはどのようにお考えですか。
主 税 部 長		やはり政策手段の選択ということになるのかなと思います。様々な都市計画の独自の減額措置として、脱炭素化の推進や耐震化の推進というその時々の特ピックスを踏まえてやっているところです。あと都市計画税収だけでは足りないの、一般財源もあててやっているということですのでございます。繰り返しですけれども、それぞれの減額措置が、導入したときの背景や政策の優先順位を踏まえて行っているということです。
委 員		でもそれは、一般市民に効果が及ぶからですよ。
主 税 部 長		もちろんそうですね。
委 員		個人の金庫の中に入っている財産に都市計画税の減免をしているわけではなくて、道路沿いに建っているからこそ都市計画税を減免してでも耐震補強してもらわなければならない。そうでなければ例えば救急車が通れなくて、遠いところに住んでいる人の命が救えなくなってしまうというようなことですよ。つまり一般市民に利害がある。都市計画自体の財源であるけれども、地震が起きたとき、津波が起きたとき、災害が起きたときにいかに市民の安全を確保するかっていう意味では所有者だけの問題ではない。だから所有者には耐震補強をやらしてもらわなければならないし、その誘導措置として減額していると言えるのではないですか。全く関連がないってしてしまうとよくないですよ。
座 長		都市計画税って超過課税はできないのですか。一定税率でしたっけ。
主 税 部 長		制限税率で、0.3%です。

座	長	0.3%の制限税率まではできる。それも一つの方法ではありますけどね。耐震不足が市民全体にかかわるようなものは税率を上げておいて、とか。
委	員	都市計画税ではなくとも、新しい税金を作ってもいいのではないですか。
座	長	もちろんそうです。固定資産税の超過課税でもいいですね。
座	長	我々の立場としては、増税も含めて提言することは可能です。
委	員	だから片方で増税して、片方で誘導的に減税して、まず重点的にやらなきゃならないところからやっていって、最後は市域全体について、面的に耐震性を確保できればよい。階段を上っていくように。本当は何十年かのプロセスで説明してもらえると、今ここまで来ていると分かるけど、そんなに何十年というプロジェクトが政治的にはブレが大きいでしょうからここ5年とか10年ぐらいの目標はこうなっている、あるいは中期計画との関係ではこうなっている、くらいまでですかね。新しい税目だってかまわないと思います。
座	長	法定外税を作ってもいいし、超過課税をしてもいい。
委	員	そうです。必要であれば。
座	長	はい。ということで取りまとめに向けて少しやらせていただきたいと思います。ありがとうございました。 それでは、お待たせしました。建築局の方から追加で御説明をいただきまして、資料そのものは大変にわかりやすくなったかなと思います。感謝申し上げるところです。何か、これは我々全員でご意見を出したところですので、ご意見、ご質問あればどうぞ。
委	員	一点だけ。いただいた資料の3ページで、横浜の場合に補助金額が非常に手厚い金額になっているのですけれど、これは何か背景があったわけですか。
建築企画課環境担当課長		省エネ住宅について、令和2年まではZEH水準の補助を行っていました。それは他都市と同等なので補助金額もそんなに大差がないという状況でした。令和3年はお休みして、令和4年からは省エネ性能の高いものを集中して補助していこうと。そしてリードオフマンみたいな建物をどんどん増やしていこうということで、非常に高い省エネ性能のものを補助する形に変えました。そのために補助金額も増えたというところなんです。
委	員	横浜はやっぱこの環境先進都市というのを宣言して、環境対応に積極的に取り組むってことがバックグラウンドにあったとろ覚えですが思っていますけれども、これは間違っていないですか。確かCO2排出量の削減目標もものすごく厳しい。他のところよりも削減目標を高く掲げて政策を行っていくってのを宣言して決めましたよね。その影響というのはありますか。
建築企画課環境担当課長		もちろんございます。国は2030年までにCO2削減量を46%減という目標を立てておりますが、横浜市はそれよりもかかと上げて、50%減という形で進めております。
座	長	今ご質問いただいたところで、もう一つ追加で教えていただきたいのですが、補助金総額が上限になっている場合に、1件当たりの補助額が他都市と比べてゼロが一つ多いとなると、件数が逆に少なくなってしまう。このあたりの選択はどのようにお決めになっているのか教えてください。他都市みたいな水準にすれば、これの10倍ぐらいの件数は補助できるわけですよね。
建築企画課環境担当課長		他都市は、ZEH水準ということだと、省エネ基準に比べて一段階高いところまでなのですが、横浜市については省エネ性能を2段階3段階高いところまで求めています。

座長	<p>基準の方ではなくて、同じ水準だとしても例えば平成30年、令和元年あたりで、補助金が50万円だと20件で上限になってしまうじゃないですか。それをもしも川崎並みの15万円とかにすれば、3倍ぐらいの補助ができるわけですけど、そうはせず集中して、20件だけはバンと補助をやりますという選択をしているのはどのようなお考えなのかなというのを教えていただければと思います。</p>
建築企画課環境担当課長	<p>確かに少しだけ補助をして広くという考え方もございますけれども、なるべく全体の引き上げのために、省エネ性能の高い住宅を普及させるという意味においては、省エネ性能の増加分を補助してあげるというそういう考え方になっております。そのために、省エネ基準を4から5に上げると、国の試算ですけれども、40万から70万かかるということが挙げられておりますので、そういったところからも、通常に建てる家よりも高い省エネ性能の住宅を建てるためには、プラスアルファがかかるので、その分を補助するという形になっています。</p>
委員	<p>ちょっと確かそのときの記憶で、広く薄くやると全体としてのCO2削減の効果っていうのはそれほど大きくなくて、むしろ重点的に、非常にCO2削減効果が高い方にウエイトを置いて、それに補助してやっていくことの方が、確か削減効果が大きい。それで先進性を出すということと同時に非常に高いCO2削減効果のものを優遇してあげるというような、先進的な政策をやるというのが記憶にあるのですが、そういう発想じゃなかったでしょうか。うろ覚えで申し訳ないのですが、たしかそういう発想でやられたのではないかなと思うのですが、確認していただければと思います。</p>
建築企画課環境担当課長	<p>令和4年に大きく補助額を上げたところについてですが、こちらはモデル事業として補助金を上げておりますが、それまであまり多くはなかった等級6、7の非常に断熱性の高いものを増やすために、しっかりと補助をして、断熱性能の高いものを作ってください。それに関して、アンケートや様々なデータをとらせてもらうということを条件にこれだけの補助をしていくという形で、モデル事業としてやったところなんです。令和4年のやや高額な補助というのはそういった趣旨がございます。しっかりと省エネ性能が高いものを作ることを条件に、性能を上げるために必要なコストの補助をしたというものになっておりますので、そこで委員がおっしゃるようにモデル事業としてやったところがございます。</p>
座長	<p>政策目標をCO2の削減というところに重点を置くところになると。 はい、〇〇委員お願いします。</p>
委員	<p>確認だけなのですが、補助対象件数っていうのが横浜市だと表の上から3つめ、この件数というのは予算枠の話ですか。あるいは交付実績の話ですか。</p>
建築企画課環境担当課長	<p>これは交付実績になっています。</p>
委員	<p>そういうことですね。わかりました。</p>
建築企画課環境担当課長	<p>ただ、人気がありますので、ほぼ予算の上限と同じです。</p>
委員	<p>そうすると、6件で上限いっぱいになってしまうのですか。</p>
座長	<p>そういうことです。ですから、認定低炭素住宅の認定数と比べると1割ぐらい。</p>
委員	<p>そうすると、平成30年の19件というのは予算枠も19で実績も19件。予算枠が19というのはなんか中途半端なような気がするのですが。</p>
建築企画課環境担当課長	<p>予算枠といいますか、予算総額に見合った件数がこの19件ですが、何件で予算を取っていたかというのはこちらデータを持っておりません。</p>

座	長	総額で割っているという感じですかね。
委	員	でも補助金は50万円ですよ。
建築企画課環境 担当課	長	補助金は50万円までとなっています。
座	長	おおよその予算枠の総額のイメージ的には、件数で倍にしていれば。
委	員	そうすると、平成30年の予算枠は単価50万、20件で、実績が19件だったと。令和元年では同じ予算額だったのだけれども、20件全部使えたと読む数字ですよ。
座	長	そのような感じだと思います。実際にはいろいろなトラブルもあるでしょうし。ですから我々とするとはもう効果測定もできませんので、我々が補助金に口を出すことがよいのか悪いのかもわかりませんが、要は、やり方は川崎と横浜では違いますということですね。こちらはトップランナー方式ですね。
委	員	質問よろしいですか。スライド3の一番下に、補助制度は件数増加への影響力は小さくとありますが、その次の文章が、効果が発揮されていると考えられているとあります。日本語的に少し変かなと思いますが、どういう意味でしょうか。
建築企画課環境 担当課	長	補助制度は、件数を見ていただいたとおり全体に対する比率は少ないです。こちらの方は早い者勝ちなので使い切ってしまうところなのですが、都市計画税の方は、きちんと省エネ性能の高いものを作っていれば、減額措置を受けることができるということでは、安心してこの制度を使えるということ意識して省エネ住宅が作れるということでは、安定的な引き上げ効果というふうに言わせていただいております。
委	員	では、補助金はあまり影響がなくて、都市計画税の減額の方が重要だということですか。
座	長	これは所管局からの主張ですので。効果についてはちょっとわかりませんが、少なくとも漏れなく申請されれば減額措置は適用されるということ間違いありませんので、補助金は先ほど明らかになったようにトップランナー方式で、ごく限られた優秀なところにもう本当に少数で行っていますので、それと比べると都市計画税の減額は全て適用されるというところは間違いありません。
委	員	これはモデル事業なのですよ。データを取るための対価が150万、200万なのですよ。データが欲しいので、この等級6、7の高い水準を達成するとどれぐらいCO2削減の効果があるかを実証したいのでこれだけの金額の補助している。
建築企画課環境 担当課	長	そうですね。
委	員	だから件数も少ない。けれども水準が高く、今まで持っていなかった実際のデータがほしい。 一般的に補助をしているのではなく、補助制度なしの状態が令和4年度以降も続いていて、データを取るための特殊な実験についてだけ、そのコストがかかるので補助しているだけですよ。
建築企画課環境 担当課	長	はい。令和4年についてはモデル事業としてやっています。
委	員	令和5年以降はどうですか。
建築企画課環境 担当課	長	令和5年以降はもう少し金額を変えた形で、等級6、7に向けての補助事業をやっております。
委	員	件数はわかりますか。
建築企画課環境		すみません。件数は今数字を持ち合わせておりません。

担 当 課 長	
委 員	令和5年はまだ実績が出ていないですか。令和6年はまだわかりませんよね。決算が決まらないとわからないですか。6件なのか10件なのかざっくりした数字で構わないのですが。それとの見合いで読むと一番下の今ご指摘のところですが、補助は実験のためには何かやらざるを得ないのでやっているけれども、基本的には補助で動くということは考えていないので、都市計画税の減額の方で誰でも減額を受けられるようにした方がいいのではないかと思っているというように読めますよね。そのように読んではだめですか。
座 長	補助金と減額措置がちょっと逆方向を向いていますからね。補助金の方は少数。減額の方は広く薄くやっていますので、これらに整合性があるのかっていう意見も出るかもしれません。
委 員	補助のほうは実験のために補助をしているだけで、一般的に補助をしているわけではないですよ。
座 長	令和4年はそういう形になります。その上で、最後のページになりますけれど、先ほど〇〇委員からご指摘いただいたように、法律・条例との関わりというところで、「税制上の措置、その他の措置を講ずる」というところについて、ご意見はどうですか。
委 員	制度的な話ではなくてポリシーが一貫していますかっていう話ですので。条例で規定するぐらいですから、矛盾しているとは思えないので、それはいいのではないのでしょうか。
座 長	この点についても耐震と同じですけど、税制上の措置ということなので、今は優秀な方を減額していますが、優秀ではない方に重く課税するというのも理論的には考えられます。
委 員	当然です。
座 長	低炭素住宅、認定を受けない住宅については超過課税するということもあり得るということで答申の方は書きたいと思います。
委 員	あるいは新築の逆で中古といえいいのか、空き家といえいいのか。
座 長	その問題もありますよね、中古の問題も。
委 員	空き家は使っていないですからCO2を排出しているとは多分言えないと思いますが、かなり老朽化しているようなところで、昔と同じような使い方をしているもの。
座 長	そういうところについては負担を重くすることも考えられる。
委 員	個人の住居では考えられないですけど、商業用のビルだったらあるのではないですかね。特に繁華街だと。
座 長	あると思います。
委 員	そうするとこの税制度の措置って減額するだけではなくて、誘導するために、いきなり規制的措置に入るよりは一旦はメリットを与える。だけれどもメリットに乗らない人達には規制をかけますと予告してやっていけばいいと思うのですよね。
座 長	いいと思います。我々は理論の専門家ですからそういう風な書きぶりをしていきたいと思います。 それでは前回の宿題が長引いてしまいましたが、どうもありがとうございました。建築局様ありがとうございました。 それでは引き続き第2の議題に行きたいと思います。いよいよこれは固定資産税の本丸になりますけれども、ご存じのように新築住宅について固定資産税減免が全

企 画 係 長	<p>面的に行われているという状況について、それをどのように考えるのかというところになります。それでは資料のご説明をお願いいたします。</p> <p>それでは、表紙に「新築住宅に係る固定資産税の減額措置について」とある資料をご覧ください。</p> <p>では資料のご説明をいたします。1ページ開けていただきますと、今回のご説明内容を目次でまとめておりまして、1は、新築住宅に係る固定資産税の減額措置の概要のご説明、2としてに、減額措置創設時からの住宅ストック等の推移をご説明して、3として、地方団体等からの税制改正要望の内容等をご説明させていただきます。</p> <p>次のページから1の減額措置の概要について説明いたします。</p> <p>1ページ開けていただきまして3ページをご覧ください。</p> <p>こちらの資料は前回の会議でも使ったものです。リード文の1つ目のマルですが住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住する家の向上及び良質な住宅の形成を図るため、地方税法において措置されています。</p> <p>次のページをご覧ください。</p> <p>こちらは新築住宅の、一般住宅分に係る固定資産税の減額措置の適用実績です。リード文1つ目のマルですが、税込影響額は、令和6年度適用分で約33.7億円となっています。課税されている家屋のうち、約7.5%が本減額措置の適用を受けています。</p> <p>次のページをご覧ください。</p> <p>こちらは新築の認定長期優良住宅です。リード文1つ目のマルですが、税込の影響額は、令和6年度分で約8億円となっています。</p> <p>次のページをご覧ください。</p> <p>これまでの経緯を簡単にまとめたものです。</p> <p>リード文の1つ目のマルですが、この制度は昭和27年に発出された通牒により適用を開始し、昭和39年度に法制化されました。それ以降、期限延長を繰り返していますが、大枠はほとんど変わらずに延長されてきているというようなものです。</p> <p>次のページをご覧ください。</p> <p>この減額措置の政策目的です。リード文1つ目のマルですが、本減額措置は、昭和39年に全国的に住宅の量が不足する中で、住宅の建設を促進する観点から法制化されたものです。下に参考資料として昭和38年の税制調査会の答申で、下線で太文字にしていますが、住宅建設の促進は現下の急務といわれていて、そういった社会状況を踏まえて整備されたということです。</p> <p>上のリード文に戻りまして、2つ目のマルですが、現在、国土交通省で2年に一度税制改正要望が挙がっていますが、その中では住宅取得者の初期負担軽減が掲げられています。</p> <p>続きまして、次のページ以降「本減額措置創設時からの住宅ストック等の推移等」をご説明します。</p> <p>次のページをご覧ください。</p> <p>「本減額措置創設時以降の総住宅数及び総世帯数の推移」です。</p> <p>このページは全国ベースの数字です。</p> <p>1つ目のマルですが、減額措置が法制化された昭和39年の前年の数字ですね、1963年の総住宅数は約1800万戸で、1世帯当たり住宅数は0.96戸ということで、1世帯につき1戸はないという状況であったということです。</p>
---------	--

2つ目のマルですが、1968年、この5年後以降は、総住宅数が総世帯数を上回っています。この統計でいうところの2018年ですが、この段階では1世帯当たりの住宅数が1.16戸となっています。

次のページをご覧ください。

次のページは、今の資料の横浜市版という形です。横浜市も全国の推移と似た形になっています。

次のページをご覧ください。

全国ベースの人口と世帯数の推移です。

1つ目のリード文のマルですが、国勢調査結果によれば、平成22年調査結果をピークに人口減少は続いています。

一方で、2つ目のマルですが、世帯数はずっと増え続けています。

次のページをご覧ください。

横浜市の人口の推移となっています。

人口は、令和2年国勢調査時点では約377.7万人であり、ここまではずっと右肩上がりが増えていたのですが、直近の令和6年9月1日現在の数字では377.1万人ですので、横浜市においても最近ですが人口減少に転じたという状況です。

2つ目のマルは世帯数ですが、世帯数は全国と同様、増え続けている傾向は同じです。

次のページをご覧ください。

全国の空き家の状況です。

真ん中のグラフにあるとおり、空き家の数は増加傾向となっており、リード文1つ目のマルですが、2023年は約900万戸で過去最高、過去最多となっています。

賃貸、売却用や別荘などの二次的住宅を除く空き家が前回調査である2018年度と比べて直近5年で37万戸増加しています。

資料にはありませんが、近年、いわゆる空き家問題が社会問題としてクローズアップされており、新聞報道などでも地方では家仕舞いが難しいといったことがいわれています。

また、空き家対策特別措置法の改正法が昨年12月に施行され、これまでの特定空き家だけでなく、管理不全空き家というもう少し手前の段階のものも、自治体からの勧告を受けると住宅用地の特例が外れるといった法制上の手当がなされる状況となっています。

次のページをご覧ください。

横浜市の空き家の状況です。

横浜市においても空き家の総数は増加しており、賃貸、売却用や二次的住宅を除く空き家が市内の空き家全体の29%を占めています。この29%という数字を全国のほうで見ようとすると、1つ前のページで、空き家の内のその他の部分は全国ベースだと、計算すると42.8%となっています。横浜市は比較的使いみちの決まっている空き家が全国に比べると10%くらい多いと言えそうですが、3割くらいは使い方が決まっていないというような状況です。

次のページをご覧ください。

全国の中古住宅の流通量です。国の住宅・土地統計調査によると、建て替えを含む住宅取得に占める中古住宅の割合は、長期的には上昇傾向で推移しているといわれています。

次のページをご覧ください。

中古住宅の流通量の国際比較です。これも国の資料からもってきていますが、リード文にあるとおり、主要先進国では住宅取得に占める中古住宅の割合は7割を超えており、単純に比較すると日本の中古住宅の流出量は国際的に見て低い水準となっているのが、国の報告の中ではいわれています。

次のページをご覧ください。

横浜市の既存住宅の流通状況です。

グラフを見ていただくと、赤い折れ線グラフが、住宅取得の中で中古住宅の占める割合を示しており、直近の数字でみると、18.5%となっています。これは全国と比較すると2つ前のページになりますが、2018年で比較すると、全国が14.5%であるのに対し、横浜市では18.5%となっていますので、4%前後横浜の方が中古の住宅の流通がされているといえると思います。

次のページをご覧ください。全国の除却住宅の平均築後年数です。取り壊した時点の築年数を見てみると、2000年代前半以降は長くなってきており、住宅の長寿命化が進んでいると見られると国の報告書では書かれています。

次のページをご覧ください。

横浜市の建築時期別の住宅数の推移です。先ほどの取り壊したものの平均築後年数ではなく、いま建っている住宅に関する資料なので先ほどの除却住宅の平均築後年数とは意味合いは違いますが、築年数の長い住宅が増えているという部分はこの資料でも見られます。グラフの中に吹き出しを入れていますが、例えば平成20年の時点では25%程度が築30年程度だったものが、平成30年では37.2%ということで、古いものが増えてきたというところです。

リード文のマルの2つ目ですが、「住宅の構造部分や設備の老朽化、住宅機能の陳腐化が進行しつつあり、適切なリフォームや更新を進めつつ良好な居住環境を確保することが必要と考えられる」ということで、横浜市ホームページで図とともに説明しています。

次のページをご覧ください。

こちらは新築住宅の環境性能について説明する資料です。こちらは国土交通省のホームページに公表されている資料です。

リード文1つ目のマルですが、ZEH基準の水準の省エネルギー性能への新築の適合率は、住宅全体の36.6%となっておりまして、令和4年度時点なので比較的新しい数字だと思います。

マルの2つ目ですが、新築住宅については、遅くとも2030年までにZEH水準の省エネ性能が確保されていることを目指しています。そこから見て、この数字をどう考えるかというところです。

次のページをご覧ください。

ここからは、地方団体からの税制改正要望の内容等を御紹介します。

次のページ、22ページをご覧ください。

指定都市市長会・議長会共同の連名で国に対して要望しているものです。

「大都市財政の実態に即応する財源の拡充についての要望」という名前で、政令指定都市の間では通称、「青本要望」と呼んでいる要望です。このページの下の方に太字にして下線を引いていますが、住宅ストックの充足や空き家の増加といった現状を踏まえて新築住宅に係る固定資産税の減額措置を見直すことを要望しています。これは、指定都市市長会・指定都市議長会の連名で国に対して要望しているものです。

	<p>次のページをご覧ください。</p> <p>こちらは全国市長会と全国町村会、地方3団体のうちの2つそれぞれの要望内容です。上の方が全国市長会で、こちらにも課税標準等の特例措置についてはということで、直接的に新築住宅の特例という文字は入れていませんが、見直しを求めています。下の全国町村会の方は、太字になっているところですが、新築住宅に係る減額措置については、税制上支援すべき住宅への重点化等を検討することとしていて、廃止というよりは対象の住宅をもっと重点化するべきということを要望しているものです。</p> <p>次のページをご覧ください。</p> <p>こちらは昨年12月に出ております令和6年度与党税制改正大綱で、本減額措置について新たに言及したものです。</p> <p>税制改正大綱の「第3 検討事項」において、新築住宅に係る固定資産税の税額の減額措置については、住宅政策との整合性を確保する観点から、地方税収の安定的な確保を前提に、そのあり方について検討すると書かれています。</p> <p>次のページをご覧ください。</p> <p>新築住宅の特例に関して、最近の国会でのやり取りです。</p> <p>令和6年2月19日の衆議院・総務委員会におけるやりとりです。「昭和39年から続く新築住宅の特例措置は、それが特例だという認識もないまま目的が変化し、なし崩しになっている側面もある。新築住宅に係る固定資産税の減額措置の見直しの必要性について、総務大臣の見解を伺う」という形で質問がされています。</p> <p>総務大臣からの答弁として、始めにこの減額措置の導入の経緯について答えていて、全国的に住宅の量が不足する中で住宅の建設を促進する観点から昭和39年に創設されたものと承知していますとっており、最後に令和6年度与党税制大綱を踏まえた具体的な見直しのあり方につきましては、住宅政策としては国として様々な視点が考えられますことから、地方税収の安定的な確保を前提に、住宅政策を所管する関係省庁と議論して検討してまいりたい、と答弁しています。</p> <p>次のページ以降は、参考資料です。大都市の財政状況や、主に大都市から税源が流出している形の税制改正が行われているものなどをご紹介します。</p> <p>事務局からの説明は、以上です。</p>
座長	<p>ありがとうございます。</p> <p>最後の方で要望もありますけれども、我々はこれに囚われることなく意見を言うていければと思います。まず一点目ですが、今年の答申と申しますか、報告書の大黒柱になりますけれども、固定資産税の再点検ということでやっていくと、一番課題となるのは、新築住宅の2分の1減税という問題をどのように考えるのかということです。これについて事務局に資料を作っていただいたところ、昭和39年にできたもので、当然社会状況も全く違うというところで、住宅ストックの充実というか持家政策を強力に推し進めていた時期で、これに基づいて固定資産税の減額が行われてきたということです。途中で再点検などなかったのかというと、本当にこのままズルズルとやってきたのかなという感じがします。これをどう考えるのかということが一点目になります。</p> <p>二点目になりますけれども、少し論点メモと変わってきてしまうところがありますが、新築住宅の特例ではなくて、新築住宅の中でも省エネ住宅に集中することについてはどうなのかということが第二点目になります。</p> <p>三点目、資料からすると空き家問題というものが当然固定資産税の場合は出てき</p>

		<p>ますので、誰が取り締まるのかといったなかなか難しい面はありますが、空き家問題・空き家対策を少し税制として考えられないのかというのが第三点になります。</p> <p>第四点目が空き家対策と少しリンクしますが、中古市場というものを流通させようということで、リフォーム促進税制というものが考えられないのかなというのが第四点目かなというふうに思っております。</p> <p>以上の点について、皆様からご自由なご意見いただければと思います。まずは新築住宅について、おおよそ資料をさらってみるところといったところが出てきます。国会の答弁まで出していただきましたが、この点についていかがでしょうか。</p>
委員		<p>言えることは、地方団体の税制改正要望にも出ているとおりで、新築住宅に対して優遇しているにも関わらず、私の田舎なんて空き家だらけでどうしようもない状況になっています。特に、本当に住宅政策として、過去においては、やっぱり住宅が足りないってということで、住宅促進税制の一環としてこういう政策が行われたという意味はあったと思います。ですが今の時代、本当にそれを継続するっていうことが、そもそも地方の税収が足りないという状況を踏まえると、果たして本当にそれで軽減して、税収が足りないという状況をそのまま継続させるっていうのはどうなのか。もはや減額の根拠はないと思います。皆様も多分そう思っているのではないかと。</p>
委員		<p>僕はちょっと違います。</p>
座長		<p>はい、いかがでしょう。</p>
委員		<p>僕は高規格住宅の新築住宅は残していいと思います。つまり、将来リノベーションができるような高規格の住宅は、一旦新築にしたあと、40年経ってリノベーションしたら、次も使えるわけですね。資料にアメリカの例が出ていましたけれど、アメリカの木造住宅は、100年前のものが普通に流通しています。新築とほとんど同じ値段です。</p> <p>理由は二つあって、一つは、家屋が高規格だからです。というよりは簡単にいうとペンキを塗りたくっているんで、腐食しにくい。</p> <p>それからもう一つは、税金のメリットがあって、アメリカ国内の居住用の木造住宅の償却期間ってちょっと厳密にいうとよくわからなくて、普通は、経済的利用可能期間というのですけれども、おそらく30年か40年ぐらい。日本だと耐用年数省令で22年ですけれどもね。それに100年前の家を売買すると、減価償却がどうなるかという、日本の例でいうと、中古住宅の場合5分の1です。ですから償却済の住宅ですと、日本の例で考えると22年の5分の1で今だと全額ですかね、残存価格までは償却可能なわけですね。ですから、投資の対象として使っている人たち、シェルターというのですけれども。ベースとなるのはやはり100年前の家でも、ペンキ塗りたくっているんで錆びない、あるいはシロアリ対策ができていて使える。リノベーションして躯体は残っているけれども、古い家の方がむしろ、テューダー王朝風とかっていうのがあるのですが、そういうのが好まれています。高級住宅街に行くとそういうのが普通に売買されていて、かつ住んでいる。ヨーロッパになると、躯体を残して中身を全部入れ替えるっていうのが普通にあります。もともとの構造材がレンガや石が多いので、日本みたいに木造で、高温多湿ですぐに腐ってしまうという状態ではないですから。そういった町並みの景観保護で規制が厳しいので、外壁は残したままで内側を鉄骨入れて作り直すというのがヨーロッパではありますので、少し事情が違います。だから、木造で腐りやすい家を建てられても、将来中古</p>

		住宅としても使えないので結局空き家になってしまう。それよりは高規格住宅を誘導していった方がよいと思っています。高規格分のところにプラスαのコストがかかるわけです。そのコストの何%かを何年かで回収できるように措置するというのが誘導的で良いのではないかなと思います。 むしろ使わない、ボロボロになっていて撤去した方がいいような住宅を、形が家だから空き家というのは少しおかしい。そういうのはむしろ、固定資産税も更地並みに評価できるようにもっと圧力をかけていくべきかと思いますが、どうですか。
座	長	〇〇委員にお話しいただいているところは検討の2番3番4番に関わるところですね。
委	員	すみません。ではそこは飛ばしましょう。
座	長	そもそもの、2番目が何か残すかという選択が入って後にリフォームの話も入るのですが、1番目についてはいかがでしょうか。昭和39年の根拠はいかがですか。
委	員	それを確かめるためには、市域内の住宅戸数とか開発の時系列的なデータがないと言えないですね。それから、ここ十数年はみどり税との関係も言わなければならない。片方では緑化だ、開発抑制だとやっっているが、片方で新築住宅を建てたら減額がありますよというのは、政策的に矛盾していますよね。
座	長	みどり税との関係でもおかしいと。
委	員	何でもいから新築を建てようというのはおかしいと思います。
座	長	とにかく、今はもう新築住宅を奨励するような時代ではない。
委	員	感覚的にはそう思うのだけど、それを実証するためにはやはりどれくらい市域内でいわゆる住宅が増えてきたか。昭和39年の国全体で住宅が足りないと言っていた時から、世帯数と住宅の比率ではなくて、実際にどれくらい横浜市域全体で開発が進んで、住宅地が広がっていったか。それと、人口が増えているわけですから、人口との見合いもあるでしょうし。それが世帯数と住宅戸数の割合ですよね。
座	長	その辺りは2の資料で出していただいているのですけれど。
委	員	それから核家族化もありますね。祖父母と一緒に住んでいたのに、ばらばらに住むため2軒必要になっているというのが現状ですから。昭和30年代前半あたりから考えると。そのあたりのデータがもう少しいただけると。
座	長	そのあたりのデータがもう少しあった方がいいということですね。
委	員	あった方が説明はしやすいと思います。
座	長	〇〇委員、いかがですか。
委	員	横浜市の中で、過去にマンションの乱開発という問題が出ていたかと思います。この問題は今でもありますから、今日は載っていないですけど、まず、横浜の特徴として、どういう問題が起きているのかというのをもう少し情報として出してもらいたいかなと思います。
座	長	新築住宅を促進するという点について、もう少し横浜市の状況、戸塚区の乱開発とかの問題について資料を出してほしいと。
委	員	乱開発が止まらないとか、住宅過剰な部分もあるわけですよね。 単に住宅政策だけではなくて、先ほどおっしゃっていたみどり税の関係もありますけれど、緑が失われているというような問題とか。あと、横浜市の地形として、平地というよりは地理的に危険そうな所とか。
座	長	土砂災害の問題、急傾斜地の問題なども合わせて主張したほうが、説得力があるということですね。
委	員	横浜市の抱える地理的課題としてそういうのがありますので、それがあると、先ほ

		<p>どの安全・防災にもつながる部分があり、横浜市にとっては、それが一番かなと思います。</p> <p>あとは3ページのところの住宅の区分が「3階以上の準耐火・耐火構造の住宅」というのがあるから、むしろミニ開発が進んでいるのかもしれない。結局、3階以上の縦長の家があるのは、単に土地の値段が上がって土地が買えないということもあるかもしれませんが、住宅メーカーや不動産会社の売り方にも影響してくるのではないかと。</p> <p>本減額措置の創設当初の昭和27年から歴史の話をしていただいたのですけれども、制度継続の要所要所で目的が少しずつ変わっていている部分もあるのかなと思いますので、単に「もういいのではないか」というのではなく、そこの整理はもう少しあったほうが良いと思います。</p>
座	長	途中で規定が変わっている部分の理由ですよ。
委	員	はい。あと、資料でいいますと、7ページで昭和38年の税制調査会と国土交通省の令和6年度税制改正要望がのっていますが、国の税制調査会などでこういう話がなされているのか。国土交通省の税制改正要望については、国交省は国交省の意図があつてのことだと思うのですけれども。
座	長	業界圧力でしょ。
委	員	そういうことによるマイナスの影響みたいなものが導き出せるといいのかなと。
座	長	難しい注文になっていますけれども。
委	員	そうですね。それがわかれば、減額措置が多少効いているのかもしれないと思えますが。あとは、乱開発や平地の少なさといった、横浜市の立地の難しさは十分な理由になるのではないかと思います。
座	長	もう少し丁寧にやったほうが良いというご指摘だと思います。〇〇委員いかがでしょうか。
委	員	単純に、もう新築は時代が違うからと思っていたところですが、検討すべき事項があるのだと改めてご議論からわかりました。
座	長	減額の総額についても非常に大きな金額になっていますので、なかなかこれに見合うだけの根拠があるのかというと、さすがに厳しいなというふうに思います。 まずは、この新築住宅促進をどうしようかというところなのですが、〇〇委員いかがでしょうか。
委	員	どのような新築が良いのかというのはありますが、新築の住宅の範囲を狭めないといけないと思います。
座	長	はい。皆さんご意見ありがとうございました。 では、2番目にいきましょうか。先ほどから〇〇委員から高規格ということで、リフォーム可能なという条件が出されております。あるいは、資料の作り方からすると、この流れで省エネ関係というものも出されています。これに伴って逆に性能が悪い住宅は重く課税するというものもありますが、これは置いておきます。 まずは、一般論とすると、1つ目の論点からすると、ざっくりいうと時代が変わった。そして、〇〇委員がおっしゃるように、もう少し丁寧な理由が必要ですが、まずはちょっと根拠も薄れているので新築を促進する時代ではないということ、そうなった時に全廃するのか、何かを残すのかというところで、〇〇委員の方からは高規格、一般論からすると省エネ住宅に対象を絞る、と。
委	員	あるいは耐震のための建て替えですね。
座	長	耐震改修の場合、難しいのはやはり工事した後でないと減額が効かないので、耐

		震改修を促進するというのは逆に重課税しないといけなくなります。
委	員	そちらで追い出しながら、逃げ場所を作るのがよい。
座	長	どうしても耐震改修を促進するのであれば、まずは重課税しておいて、耐震改修工事をしたら課税を軽くする方法がある。
委	員	それはそうです。
委	員	〇〇委員の議論は、私もとても賛成で、高規格の住宅を建設するということがとても大事だと思います。しかも、マンションもやはりきちんとした規格で耐震性が整備されたものを促進していくことが当然、とても重要だと思います。私は原則的に、そういうものこそ、補助制度をきちんと整備しておけばいいはずです。
座	長	そちらの考えもありますね。
委	員	そういうことは、きちんと補助金で面倒をみてあげる。そうすると、例えば耐震補強がきちんとされたマンションの建設に対しては、補助金がきちんと支給されるというのがいいです。税金だと一律に減額してしまいますから。
委	員	高規格であることを減額の要件にしていればいいですよ。
委	員	そうすると、どちらがいいかという判断は出てくると思うのですが、どうしても財政学者としては、税率はなるべく均一で、そういうのがどうしても必要だという特定の目的があれば、きちんと補助金も与えるというほうがいいのではないですか。財政という面だと、健全な運用だと思います。
座	長	財政学からするとそうなります。
委	員	そうです。ただ、議論はあります。高規格だったらきちんと減額するということを考えていくのはあります。
座	長	我々は、別に実際の政策決定ではなくあくまで理論的な可能性ですから、両方書き込んでおくというのはあると思います。それをまずはとにかくその税の減額するのか補助金でいくのかというのは少し置いておいて、まずは高規格というのは皆様方、結構賛成ですね。
委	員	ちなみに、私は住んでいた田舎で、建てられて300年経った家に住んでいました。ですが、そういう意味で言うと、〇〇委員の意見にはとても賛成です。きちんとした立派なものを長く使うということはずごく意味があると思います。
座	長	論点4番目に飛んでしまうのですが、リフォーム促進で税制を使うというのは良いと。
委	員	私はそう思います。
座	長	まずは、固定資産税で新築住宅の減額措置はやめたうえで、残すのであれば高規格住宅。もう一つ省エネもありますけれども、高規格住宅をさらにリフォームした時には、都市計画税か固定資産税を少し優遇してあげる。
委	員	一番要らないと思うのは、耐震は新耐震でとりあえず間に合っているように見えるけれども、例えば、材木に防腐措置をしていない、あるいはシロアリ対策をしていない住宅。材質的に問題はないけれども、そういう住宅を新築だからといってメリットを与え続けるのはもう事情が違うのではないかと思います。家が足りないからメリットを与えているというよりももう家はあるわけですから。
座	長	〇〇委員がおっしゃるような規格はあるのですかね。
委	員	あると思いますよ。
座	長	高規格住宅の規格というものはあるのですか。
企画係	長	現行の制度では、認定長期優良住宅の制度がそれに当たるかだと思います。例えば

		マンションですと、住んでいる人が高齢化した場合に部屋の間取りを変えられるような可用性といった部分まで認定の要件とされていますので、委員の御指摘の高規格でかつ長く使えるというものに当たるのではないかと思います。
座	長	認定長期優良住宅は、国の制度ですか。
企 画 係	長	はい。
座	長	以前、本調査会で確認したCASBEEの制度は存続しているのですか。
主 税 部	長	はい。
委	員	CASBEEは事業用家屋が対象ですよ。
主 税 部	長	何年か前の議論でもあったとおり、お墨つきという意味では少し弱いものです。
委	員	以前にCASBEEについて本調査会で議論したときの話については、租税条例主義の観点から、減額措置を要綱で規定するのではだめで、条例を作るか、市税条例の中にCASBEEと同じ条文を入れてくれというお話をしました。減免だから条例上の根拠がなくてもできるというのは間違いで、減免を受けない納税者との不均衡を正当化するのは条例規定で謳うことだということです。
		確認ですが、3ページの新築の説明で一般住宅と認定長期優良住宅があつて、準耐火構造・耐火構造となっていますが、構造材の材質は決まっていないのですか。
主 税 部	長	法的な書き方は表のようになっており、戸建よりもマンション等の適用期間の方が長いという意味合いです。耐火構造自体も基本的にマンション等にはありますので。
委	員	普通はRCとかですよ。
主 税 部	長	はい。戸建住宅でもあります。ただ、材質としてこれを使っていたら良いと指定しているのではないです。耐火構造を有することは建築確認概要書を見ればわかりますので。
委	員	建築確認概要書で耐火・準耐火のチェックをするということで、建築のプロセスでの構造材の材質は問わないということですね。木造でも準耐火はありますよね。
主 税 部	長	何を使っているかというよりも、性能的に耐火構造という形であれば。
委	員	出口としてね。
主 税 部	長	はい。
委	員	そうすると、耐火性能は確保できるけど、どれぐらいの期間使い続けられるかということとはよく分からないですね。
主 税 部	長	そうですね。
委	員	長期優良住宅ですから、何かしら入っているのだとは思いますが。
主 税 部	長	減価償却の年数は定められておりますが。
委	員	そちらサイドでね。
主 税 部	長	実際使用される年数とは違いますので。
委	員	もちろん。
主 税 部	長	委員のおっしゃるとおり材質に何をを使うとか作り方によっても幅はあります。
委	員	木造でも今ビルが建てるぐらいの強度の木造、前加工といいますか、実際に組み立てる前に材木に加工して、何か薬剤を注入しているのですよね。
主 税 部	長	はい。横浜市内にもあります。
委	員	そういうのは別に木造でも構わない。償却期間が22年とれるはずなので、普通の木造と一緒にですよ。それだとおそらく虫食いも少ないだろうし、あるいは準耐火のサイディングにしてしまえば、出口としての準耐火も使える。そうすると、構造

		材は木造でもいけるではないですか。別に軽量鉄骨や重量鉄骨でなくてもいい。
主 税 部 長		木造でも準耐火をとれば対象になります。
委 員		ですよね。
主 税 部 長		はい。ただ、基本的にイメージしているのは、先ほど申しました木造以外の材質で作られたものということです。
委 員		すみません、いいですか。作ってほしいデータという誘導的なのですが、もう横浜市内で基本的には、横浜に住んでいる人にとって、家は足りているという文脈が、客観的というか数字で見えれば論じやすくなると思います。
主 税 部 長		人口、世帯数、戸数の関係ですよね。
委 員		そうです。昭和39年は確かに政府が言ったとおり住宅が足りないかもしれない。それが30年50年経ってこういうふうになりましたというのがいえたらよい。そうすると「見直しがありではないか」という文脈が出てくると思う。
主 税 部 長		今回は世帯数と被せていますが。
委 員		あるいは、先ほど言った面的な開発がどう進んだのか。
企 画 係 長		今回ご用意した資料ですと、10ページに横浜市内の総住宅数と総世帯数を並べた形で数値自体は出しておきまして、市内の住宅総数という意味では、これ以外の数字は出せないだろうと思います。
委 員		なるほど。できれば世帯当たりの同居の人数がわかれば。祖父母、子どもたちを合わせて6人家族で住んでいたのが、今は2人とか3人とか。
主 税 部 長		調べてみます。国勢調査等の結果でわかるかもしれませんので。
委 員		核家族化で人数の細分化は進んでいるわけですよね。
企 画 係 長		そうですね。世帯数は増加しているので。
委 員		それがなぜかということです。
企 画 係 長		はい。わかりました。
座 長		はい。ありがとうございます。2番目のところで今、高規格に話が集中しているのですが、その他はどうでしょうか。省エネ化に出るべきなのか出るべきでないのか。
委 員		個人的には、高規格の省エネ化は賛成です。
座 長		高規格はないとだめですか。
委 員		なぜかと言えば、それは将来が問題だからです。将来の空き家対策をずっと考えるのかという話ですから。
座 長		住宅ストックのところに着目をされている。
委 員		それが高規格だと将来リノベーションをして次の世代が使えるのではないかと。
座 長		単純に省エネ住宅ではだめ、と。
委 員		それは5年か10年ぐらいの短期的目標ですよね。
座 長		目的が違うといわれたら違うのですけれども。省エネだけでは〇〇委員はあまり納得してくれない。
委 員		省エネに対するメリットはあっていいと思いますが、それとは別に高規格で省エネにもメリットはあっていい。
座 長		そうであれば、委員の皆様もご意見いただければと思うのですが、省エネだけでもいいから少し軽減を入れる。かつ高規格であればさらに軽減を積み上げるという方法があり得るということ。その場合には、省エネだけでもありかどうか。
委 員		ありだと思います。アラカルトですよね。

座	長	他の委員の方、いかがでしょうか。省エネを入れたほうがいいのかどうか。
委	員	横浜はそういう政策目標を持っているのではなかったですか。
主 税 部	長	そうですね、前回のテーマで取り上げたとおりです。
委	員	そうするとやはり入れとかなないとだめなのでは。
主 税 部	長	観点で脱炭素やCO2削減というところになります。〇〇委員のご指摘は、建物の寿命の話だと思いますが、脱炭素という意味では、純粹には入っていません。結果的に断熱性能が高いほうが長持ちするということは、もしかすると湿度の関係であるかもしれませんが。
座	長	答申の書きぶりからすると、新築だからといって全面的に減額する今の制度はもはや時代にそぐわない。減額の対象として残すべきものとして、高規格、省エネを列挙していこうかな、と。 もちろん、やり方として減税もあれば補助金もありますよという話は後で書きますけれど、あと何か減額対象として残した方がいいものがありますか。高規格、省エネ以外のところで。
委	員	省エネのところで、ZEH水準とかですと、建売りというといけないのかもしれませんが、建売業者もZEH水準は一般的なもので、新しく作るものがほとんど省エネで、今までとあまり変わらない可能性もあるかなと思います。省エネだけですと今までと変わらない、ですからもう一段上の、省エネの高規格でないとだめだと思いますし、良質な住宅ストックと考えからすると、建物だけではなくて、敷地との関係があって、〇〇委員もおっしゃっていたように、狭いところに建つ住宅は本当に良質なのか、敷地の部分も含めて入れられるのかというのは気になります。
委	員	そうすると用途規制とかも考えないといけないですね。
委	員	そうですね。
委	員	高さのこともあるし。
座	長	建ぺい率や容積率も問題になってきますし。
委	員	今は床面積が小さいものに限っていますけれども、反対に減額の対象となる床面積を大きくするという選択もあるのかなと。
委	員	さきほどの120平米というのは、総床面積ですか。それとも建ぺいの話ですか。
主 税 部	長	総床面積です。
委	員	3階建てだと40㎡×3ということですか。40㎡というと2DKくらいですね。2DKの3階建てということですね。
委	員	鉛筆みたいな。
座	長	これは指摘しておいた方がいいですね。
委	員	ミニ開発はけしからんと言いながら、それにメリットを与えているということなので。
委	員	それはおかしいなと思います。災害時にも、隣の住宅と隣接していると、いろいろと問題が生じるかもしれませんから。
座	長	今の減額制度、これをやめろというわけですから、これに代わって残すものを作るときには今の基準はやめろという話ですね。
委	員	もっと厳しい基準で求めるとか。先ほどの省エネ住宅の議論で断熱等級6、7への補助というのを横浜市で実験的にやっていますと説明がありましたが、それがうまくいったのでそれを本則にしますというのでもいいではないですか。省エネのほうはそちらでメリットを与えますと。

主 税 部 長	断熱等級は年々、今まで標準だったものよりどんどん高規格になっていきます。等級6も時代が進めばそのうち少し背伸びをしたら届くようになるかな、と。
委 員	その背伸びするところを後ろからきちんと支えてあげるのが大事ですよ。そういうふうには誘導しないと、全然違う方向に向いている人を誘導しようとしてもなかなかついてこないですよ。背伸びして手を伸ばそうと思っているので、そこを支えるというのが、実現可能性が高いと思います。
主 税 部 長	建築局も先ほど断熱等級6、7はトップランナーと言っていましたが、そこを目指してほしいので、いろいろなメニューをやっているところです。
座 長	答申の書き方からすると、減額措置の基準は毎年きちんと見直すこと。ほったらかしにせず、時代と住宅建設の中身に応じて減額対象の住宅の基準をどんどん引き上げていくべきだということは書いておきたいと思います。 あとは、空き家問題のことは飛ばしまして、リフォーム促進についてはいかがでしょうか。ご意見があればお願いいたします。
委 員	空き家問題とリンクしているのではないですか。空き家のままにしておくのではなくて、それをリフォームして賃貸でもいいし、自分で住むのもいいし、売却してもいい。
座 長	空き家問題は取扱いが難しいので、高規格のリフォームをイメージしてお話しさせていただければと思うのですが、要は高規格のものには優遇して増やします。そして、これを将来的にはリフォームをして中古市場を充実させましょう、というのが、一貫した政策的な部分になると思うのですが、その際にどういうことをやればいいのか。補助金なのか減税なのかの論点ももちろんありますし、減税をしたらどういったやり方で進めればいいのか、何かご意見あればお出しただければと思います。
委 員	空き家で困るのは構造材が変えられないということですよ。構造材まで変えてしまうと建て替えになりますから。木造だけれども補強しながらリフォームをして、空き家ではなくて人が住むということで、2次流通市場に流すなり自分で住むなりとやってもらえればいい。
座 長	何を基準にリフォームを推奨するかがなかなか難しく、300年前の家をリフォームしますよとなっても、構造材を変えられるわけではないですから。
委 員	耐震補強も絡んでいますから。
座 長	「300年前の古い家も大事ですよ」というのもありますから、なかなか基準が難しい。
委 員	昔のちゃんとした木材で300年も耐えうるようなもので作っているならば、リフォームも可能だと思うのですが、近年のかなりしつこい工事によって建てられた住宅とか、今の家屋が中古市場に耐えられるのかなど。アメリカのように長く使えるようになるのかというのは危惧があります。
座 長	単純にリフォーム促進というのは少し表面的過ぎると。
委 員	そのような気がします。今日の話だと、新築についてはこれからの話ですから、高規格のもので省エネもしっかりしてという住宅が揃ってくれば、中古市場の流通に向かっているかもしれませんが、奈良の薬師寺東塔ですら白アリにやられていたという話もあります。宮大工さんによれば、法隆寺などの建て替えのときに、建築学者は木に金属を入れて耐えられるのを進めようとしたけれど、宮大工さんは反対したという話も聞いたことがあります。今、私たちが生きている時代の建築物は過去の日本の建造物とは全く違うものになっている可能性もあります。果たしてコ

		ンクリートが日本の風土に合わせて耐えられるのかはまだ実験段階だと思いますから、そうした意味でも中古市場の方に向けて行きましようっていうのはちょっと怖いかなと思います。ですが、宮大工さんの本によれば、現在の日本のヒノキについては、何千年も耐えられるようなものは日本にはないと書いてありました。
座	長	慎重な書きぶりにしないと駄目ですね。将来的にはリフォーム促進税制はありだけれども。
委	員	これから先、中古住宅の活用の方向に進んでいくというのはあるけれども、今ストックされている住宅をリフォームして中古市場を増やしましようというのは少し怖いですし、安易とまではいわないけれども裏付けが曖昧ですし、先ほどから言っているように横浜の立地でいけるのかなと。能登の状況を見ると、水分を含んでいる木造住宅がどれくらい強いのか、それはマンションにも言えると思うのですが、外壁にヒビが入っているマンションはたくさんあるわけですから。これから建てる住宅はいいですけれども。
座	長	答申の方向性からすると、〇〇委員におっしゃっていただいたことは大事なもので、注意書きを厚く書く方向でいきましょう。答申の内容が上滑りにならないものができるかなと。基本的には我々、リフォーム促進に賛成は賛成ですが、現状からすると少し慎重にやらないといけない、と。あまり良くない住宅を単純に手入れただけでそれを促進してしまうことになるので、もう少し慎重に考えるべきだというような書きぶりになるかなと思います。案文の段階で委員にご意見いただければと思います。
委	員	これから新たに建てる住宅には大いにやった方がいいと思います。
座	長	方向性からすると、我々は基本的には賛成だけれど、ということですね。
委	員	上積みがあってもいいと思います。
委	員	今の住宅だと本当に耐えるものなのか、そうじゃないのかというのが。
座	長	これは調査をしてみないとわからない。今の住宅が本当に全部駄目なのかと言えばそういうことではなくて、良い住宅もある。これについてはリフォーム促進してあげたい。だけれど変なところまでは入れたくない。この辺の書きぶりが難しいかと。
委	員	その審査を誰が担保するのか。
座	長	そういうことです。
委	員	新築の時は、建築士の住宅インスペクションとかありますよね。
委	員	これからはそれでいいかもしれない。
委	員	新築に限らず、インスペクションだから物があればできるわけで、建築士にインスペクションをもらって証明をもらえば上積みみになると考えてメリットを与えますよというのはいい方法かもしれない。
委	員	どういうメリットを与えるかはさじ加減の範囲内かもしれないけれど、100%担保できるものでもないのではないかと思います。
座	長	はい。今インスペクションの話が出たのですが、最後に少し、時間を超えそうな気がして申し訳ありませんが、空き家問題についてです。空き家の認定が非常に難しいというのは当然ですけど、誰が査察するのかという話もあります。私の家の周りにも日中1時間くらい電気をつけに帰って来て、夜中は不在の家が何件もあり、それらは実質空き家なのですが、空き家の認定するのは非常に難しいだろう、と。なので、そこに対して重課税をすると不公平になりかねないし、重課税すればするほど偽装空き家が増えてしまうという問題もあります。どうするべきでしょう

		か。なかなか難しいです。
委	員	少しだけ電気をつけに来るとするのは、どういう理由なのでしょう。
座	長	おそらく税金のためではなく、空気の入替えやゴミ出し、整理のために来ているのだと思います。
委	員	その方は空き家の感覚がないかもしれないですね。
座	長	ないでしょうね。普通の固定資産税額なので、別に何も気にしていないと思います。そういうものを大都市である横浜市でどのくらいあるのかというデータは今日出していただいたのですが、やはり他の都市と同じように深刻だということです。固定資産税を払ってもらえればいいというのが税制の立場ですけれども、果たしてそれでいいのかということです。税金を誰かが納めてくれるからいいということで見逃していいのか、それともやはり何かすべきなのかということです。事務局の方で何かありますか。
主	税	部長
		空き家は横浜市の重要な政策課題として、建築局中心に18区役所の現場も含めて取り組んでいきます。先ほど事務局からもご説明しましたとおり、住宅用地の特例を外す対象というのは、ある程度朽ちていて、ちょっと使えないという住宅です。壁がとれていたり屋根が抜けていたりというような、そういった住宅は特例を外せていましたが、一步手前の、そこに至るまでの住宅が多くありました。先般の法改正により、これを「管理不全空き家」として、特例を外してよいという敷居ができました。ただ、この水準をどうするかというのを建築局と検討しているところです。税の現場からいいますと、建築局によって、この住宅はもう1歩手前だという認定をしてもらえれば特例を外すことができます。それを逆インセンティブとして、住宅を流通に回してもらおうとか使ってもらおうように取り組んでいきます。
座	長	我々からすると、その基準は建築局に任せることにして、我々は空き家の認定がされた後のことを考えた方がいいということですか。
主	税	部長
		空き家の認定については、税としてはなかなか判断基準が難しい問題です。建物が危険だといったことのレベル感が我々にはあまりありませんので。課税する立場としては、この建物は何の資材が使われているのかとかそちらからのアプローチになりますので。
委	員	そこでもさっき言っていた上積みのお話があるのではないですか。危険な空き家かどうかギリギリのところでは通常の住宅の扱いがされていたけれど、これからは違いますよ、危険な空き家の扱いになりますよという住宅に、もし所有者がリノベーションしてインスペクションがとれて、流通にのせてくれればありかもしれないですね。
主	税	部長
		前回建築局から説明があったと思いますが、省エネ改修は費用が相当かかります。窓を断熱サッシに変えて、内壁を剥がして断熱材を全部入れ替えてということをやった初めて省エネ性能が満たされますので、改修工事に金額がかかってしまいます。それに対して税の補助が少ししかないというのは別の課題があるのですが。そういった課題もあるので、省エネ改修の減額があるからといって、ではやってくれるかというところはなかなか難しいかなと。 また、リフォームについては、省エネ基準として大体窓サッシと断熱材はやるので、ある程度のリフォームであれば今ある固定資産税と都市計画税の省エネ改修のメニューを使うことはできます。
委	員	もう一つ上の基準とするのはどうですか。例えば、サッシでも断熱性能は色々ありますよね。それをできるだけ高いものにシフトする。それが本当の上積み部分に

		なりますよね。
主 税 部 長		その基準は税のほうでは設けていないです。 建て替えたほうが安いということはあると思います。
座	長	そうになってしまいますよね。コスト的には。
主 税 部 長		ただ、〇〇委員がおっしゃったように、建て替えた住宅の程度がどのようなものかはなんとも。
委	員	負の再生産ですよ。
主 税 部 長		新築住宅においても、お風呂が良いとかそういった住宅設備ばかりが前に出てきて、断熱性能等がかならずしも高くないような住宅というのもあるようです。
座	長	全般的に新築住宅を減額しているのは、それをまさに奨励してしまっているわけですね。
主 税 部 長		今は新築であれば何でも減額してしまっているのです。やはり減額の要件として、ZEHとか断熱等級6・7とかは最低限あったほうがいいのかと思います。
座	長	ということで空き家対策は書き方が難しいところですが、いいご意見をいただいたのでそちらでメモ作りをして、最後にまた委員の皆様のご意見いただくようにしたいと思います。 今日の議論は以上になりますが、積み残しがあればまたご連絡いただければ。次回の会議もありますので。 今日、論点からすると、新築特例について残すべき高規格・省エネ。リフォーム促進で空き家、このあたりについて、明確な答えは出せないかもしれませんがかなり答申が書けそうな感じになってまいりました。 何か委員の皆様ご意見ありますでしょうか。大丈夫ですか。ありがとうございました。それでは、事務局からお願いいたします。
主 税 部 長		次回会議への宿題事項の確認をさせていただきますが、〇〇委員からは1世帯当たりの人数が分かればという話をいただきました。
委	員	その時系列がわかるものですね。それから、私のイメージでは、要するに、地図があって、昭和30年代くらいから現在まで市街化がどう進んでいるか。特に住宅についてです。
座	長	昨年度のみどり税の議論で示された緑被率の図みたいなものですか。
委	員	緑被率ではなくて、住宅比率の図ですが。
主 税 部 長		宅地化の状況ということですか。
委	員	そうです。
企 画 係 長		市域の地図でそういうものがあればご用意します。次回の議題というよりは、委員の皆様、メールでご報告する形でもよろしいでしょうか。次回の会議が11月20日なので、だいぶ先になってしまいますので。
委	員	住宅は足りているよねという文脈にならないと制度を動かさないですよ。そこを言えるようなエビデンスがほしい。エビデンスなしの政治的議論では、この税制調査会では議論できないでしょう。
委	員	あと、私が言った固定資産税の減額措置の税制改正におけるターニングポイントのところ。改正の背景があると思うので、なぜそうしたのか。
企 画 係 長		改正の経緯、それぞれの年の改正の理由でしょうか。
委	員	改正の背景。そこを突いて「変えないといけません」という主張の裏付けになるので。何のために3階建てにしたのかとかです。

企 画 係 長	はい。分かりました。
座 長	我々3階建てが嫌いなので。
委 員	その経緯の中で、横浜市にとってそぐわないところを見つけ出せるか。そこが重要。単に他の市と一緒に言っているだけに過ぎないのではいけないので、そうだよねって思わせるようなものがほしい。
座 長	わかりました。 それでは次回の予定等をお願いします。
主 税 部 長	次回の日程は、11月20日の14時から16時で予定をしています。場所は追ってご案内をさせていただきます。本日はありがとうございました。