

神行税企第67号

令和7年5月30日

居住と税制のあり方に関する検討会 会長 様

神戸市長 久元 喜造

## 諮 問 書

貴検討会に、下記事項について諮問する。

### 記

#### 1 諮問事項

居住用超高層建築物等に対する課税のあり方について

#### 2 諮問理由

##### (1) 神戸市の特徴と取り組み

神戸市は瀬戸内海と六甲山に挟まれた東西に長い市街地、その北や西につくられた住宅団地、それらを取り囲むように広がる森林や里山があり、様々な魅力を持つエリアがバランス良く併存するという特徴を持っています。

現在、本市では持続可能な形での「神戸の再生」を目指し、「都心の再生」、「既成市街地・ニュータウンの再生」、「森林・里山の再生」を一体的にすすめることとして、様々な施策に取り組んでいます。

「都心の再生」では、4月に神戸空港における国際チャーター便の運用や、最大1万人が収容できる西日本屈指のアリーナである「ジーライオンアリーナ神戸」のオープンがあり、更に三宮クロススクエアや新たなバスターミナルの整備などに取り組んでおり、都市機能とバランスのとれた都心居住の誘導を行っています。

「既成市街地・ニュータウンの再生」では、西神中央、名谷、垂水などの駅前リノベーションが進められており、これまで高齢化や人口減少が進んでいた地域が次々に変わってきています。

「森林・里山の再生」は、ここ数年、個別の施策をスタートさせており、いよいよ神戸市の重要政策として、強力に、そして体系的に進めようとしています。都心に近接した海と山、先人たちから受け継いだ豊かな里山は神戸の大きな財産です。

## (2) 都心に人口が集中することによる課題と対応

日本全体として人口が利便性の高い都心に集中する傾向があり、本市においてもそのような動きがありました。しかし、都心への人口集中は神戸市の特徴であるエリアのバランスを崩壊させかねません。都心エリアが買い物や食事、アートシーンといった非日常を楽しむ場や、毎日の仕事をするオフィスエリアとしての魅力を失う一方で、既成市街地・ニュータウンでは高齢化や人口減少に拍車がかかる恐れがあります。

そこで本市では2020年 7月より、都心の商業地域に特別用途地区である「都心機能誘導地区」の指定を行い、住宅系用途の建築を一定制限する措置を講じてきました。あわせて、オフィスビル新築に対する税優遇などの企業誘致施策に加え、商業・業務機能等を有する建築物の容積率緩和施策を充実させることで、都心における居住機能と商業・業務機能の調和を図ってきたところです。

## (3) タワーマンションと地域社会との関わりのあり方に関する有識者会議の報告を受けて

一方で、進行するマンションと居住者の「二つの老い」や総住宅数が総世帯数を上回る状況が続く中、人口減少社会を見据えた持続可能なまちづくりを実現するため、タワーマンションの建設により変化する周辺地域の現状を分析し、明らかになった課題の対応を検討する目的で、令和6年度に「タワーマンションと地域社会との関わりのあり方に関する有識者会議」を設置しました。

この会議の報告書において、タワーマンションの適正管理を促進するため、タワーマンションの空き部屋所有者に対し法定外税の創設により負担を求めることが適当であるとの見解が示されました。また、都心機能誘導地区に優先的にアプローチする必要性にも言及されました。

本市は、持続可能なまちづくりの観点から、都心に立地するタワーマンションの適正管理は重要な課題だと認識しており、有識者会議の報告を真摯に受けとめ、検討する必要があると考えています。

加えて、都心居住の傾向が高まる中、貴重な住宅ストックである都心のマンションが、投資対象として居住されないままとなっている事例が見受けられるなど、居住用住宅における需給のミスマッチも考慮すべき課題だと考えています。

以上のことから、居住用超高層建築物等に対する課税のあり方について、貴検討会に諮問します。