財 政 市 民 委 員 会

日　　時 （令和８年）		６月22日～６月24日（３日間）
調 査 都 市		小田原市 京 都 市
視察参加者	委 員 長 副委員長 委　　員	三　神　英　彦 小　口　智　久 五十嵐　徳　美 飯　島　弘　之 小　竹　ともこ ふじわら広　昭 中　村　たけし 森　　基誉則 わたなべ泰　行 田　中　啓　介
	随行書記	羽　石　龍　馬 垣　内　俊　平
調 査 項 目		１　小田原三の丸ホールについて ２　京都市京セラ美術館について ３　非居住住宅利活用促進税について ４　宿泊税について

小田原市

＜小田原三の丸ホールについて＞

1　施設整備の経緯及び周辺景観との調和について

⑴　施設整備の経緯



小田原市におけるホール整備は、平成17年頃の「（仮称）城下町ホール」計画を端緒とする。市長交代に伴う事業見直しを経て、平成24年に現在の「小田原三の丸ホール」としての基本計画が策定された。その後、平成27年の入札不調（予定価格73億円に対し、１社が94億円で応札）という事態に直面した。市は、事業の停滞を回避するため、技術提案と価格交渉を段階的に行う「技術提案・交渉方式（設計交渉・施工タイプ）」を採用した。実施設計にとらわれない自由な発想による事業提案を求めた結果、予算内での確実な履行とともに、令和3年9月に開館した。

⑵　周辺景観との調和

当初の計画案では小田原城周辺への圧迫感が懸念されていたが、計画の見直しにより、建物の正面を初期検討案より後退させて配置した。

これにより、城下町の通りにゆとりある広場空間を創出し、圧迫感を軽減することで、小田原城や近隣小学校を含む周辺の歴史的・都市的空間との調和を図った。



＜外観：公式HPより＞

2　事業方式の検討プロセスと検討体制について

⑴　事業方式選定の経過

入札不調を受け、市では「延期」「設計見直し」「分割工事」「デザインビルド方式（事業提案）」の４案を比較検討した。延期や単純な設計見直しでは予算超過の解消が困難であり、分割工事ではコスト増大や整備遅延のリスクがあるため、不採用とした。

検討の結果、市民要望である早期整備と予算内での確実な履行の両立が可能であり、民間事業者の技術力を活かして入札不調リスクを低減できる「技術提案・交渉方式」を選択した。



検討案	小田原市の考え	判断
延期	旧市民会館の改修に多額の費用（21.3億円）を要し、現実的ではない。	×不採用
設計見直し	当初の基本計画の規模のままでは、予算内での実現は実質的に不可能。	×不採用
分割工事	早期整備は可能だが不調リスクが残る。後年の小ホール整備は建設費が増大。 市民利用の多い小ホールの整備を遅らせることは、市民要望からかけ離れてしまう。	▲保留
事業提案（DB方式）	技術提案と価格交渉を段階的に行うことで、予算内履行と早期整備が可能。	○採用

小田原市

⑵　検討体制

本事業の推進にあたり、専門的な知見を有する東北大学大学院の小野田泰明教授をコーディネーター（アドバイザー）として招聘した。同教授は事業全体の調整等を担った。

また、建築家や学識経験者、専門家（劇場・舞台設備・管理運営・景観等）で構成される「整備推進委員会」を設置した。同委員会は、事業者選定における技術提案書の評価や、設計内容の技術的検証・助言を行うことで、客観的かつ専門的な意思決定プロセスを担保した。

3　事業実施におけるマネジメントの工夫について

⑴　スケジュール管理と技術対話

令和元年度（平成31年度）内の着工と早期竣工を目指すタイトなスケジュールの中、設計段階から施工者のノウハウを活用する「フロントローディング（工程の前倒しによる初期段階での課題解決）」を導入した。また、事業者選定の公募（プロポーザル）実施期間の初期段階において、発注者と参加事業者の間で「技術対話」を実施した。

この技術対話により、提案内容の改善や不備の解消を促し、設計上の懸念点やコスト乖離要因を早期に共有することで、設計段階での手戻りやスケジュール遅延の防止を図った。

⑵　コスト管理とレビュー体制

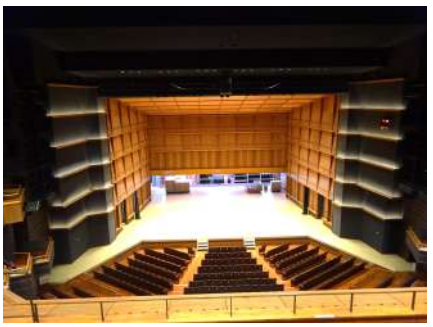
実施設計を二段階に分割し、予定価格作成のための積算図面（実施設計1）を先行させる工夫を行った。設計期間中も、設計・施工者が提案した内訳明細書を発注者と共有し、目標工事費との乖離を常にモニタリングするコストレビュー体制を構築した。

加えて、積極的に品質向上やコスト削減を図るVE（価値工学）・CD（コストダウン）検討を繰り返すことで、予算内で最大の機能と品質を実現する体制を徹底した。

4　施設の概要及び整備に向けた市民参加の取組について

⑴　施設の概要

・所在地：小田原市本町1丁目（小田原城東側、小田原駅から徒歩10～15分）
・敷地面積：約9,800平方メートル
・延床面積：約8,000平方メートル
・構造・規模：地下１階・地上３階建て、鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）
・主要機能：大ホール、小ホール、ギャラリー等



＜大ホール＞

⑵　市民参加の取組

基本計画策定段階において、延べ111名の市民が参画する計４回のワークショップを実施し、ハード・ソフト両面から市民要望をコンセプトとして取りまとめた。デザインビルド方式への移行に際しても、このコンセプトを維持しつつ、選定評価項目において「チーム体制」を重視することで、施工者主導を抑制し、市民要望を確実に設計へ反映できる体制を構築した。



＜小ホール＞

5　開館後の稼働状況について

開館から５年目を迎えた現在、大ホール・小ホールともに70%台の稼働率を維持している。

小田原市

6　施設調査について

説明聴取の後、施設内の視察を行った。









7　質疑応答

Q：デザインビルド方式移行に際し、ソフト面の見直しは行ったか。

A：管理運営等のソフト面は市民参加により既に構築済みであったため、縮小は行わなかった。予算内で、市民要望である大・小ホールの両立をいかにハード面の工夫で具現化するかに注力した。

Q：事業者選定で重視した評価項目は何か。

A：予算内で要求水準を最大限に引き出す「提案の工夫」を最重視した。 また、施工者主導への懸念を払拭するため、市民の意向を反映できる「チーム体制の構築」も重要な評価指標とした。

Q：カーテンコール等の撮影やSNS投稿の対応方針は。

A：撮影の可否は主催者の判断に委ねている。共用部は自由だが、投稿は個人の責任を基本とする。なお、業者による特別な撮影には安全確認と事前の申請が必要である。

Q：「実施設計にとらわれない自由な発想による事業提案」とは、具体的にどのような意味か。

A：市民参加で丁寧につくり上げたコンセプトや機能を維持することが前提である。既存の設計図面をそのまま使うのではなく、市民の要望が詰まった基本計画に基づき、予算内で最大の効果を発揮できる提案を事業者に求めた。

京都市

＜京都市京セラ美術館について＞

1　施設の概要

- 所在地：京都市左京区岡崎円勝寺町124
- 開館：昭和８年11月（令和２年５月リニューアルオープン）
- 設計者：前田健二郎（開館時）、青木淳・西澤徹夫設計共同体（リニューアル時）
- 規模：展示室（５区画＋別館）、延床面積（約20,000㎡）
- 目的：美術品の収集・保管・展示、生涯学習機会の提供、及び文化芸術を核とした都市の活性化を目的とする。

当該施設は、現存する日本最古の公立美術館建築である。美術に関する資料の収集、保管及び展示を行うほか、講座等を通じた生涯学習機会の提供や、文化芸術を通じた魅力発信を主たる機能としている。

2　整備・改修の経緯



当該施設が有する歴史的建築物としての価値を保存･継承しつつ、重要文化財指定を見据えた再整備を行うこととし、全面的な建替えではなく、保存･改修の方針が採択された。

平成27年に公募により選定された青木淳･西澤徹夫設計共同体の設計に基づき、現代の美術館に求められる耐震性能の確保、設備更新、バリアフリー化、展示環境の向上等の改修を実施した。

3　主な取組と特徴

⑴　ネーミングライツ



再整備に係る公費負担の軽減を図るため、ネーミングライツを導入した。京セラ株式会社と令和2年から令和51年までの50年契約を締結し、総額50億円の財源を確保している。正式名称「京都市美術館」は維持しつつ、通称として「京都市京セラ美術館」を使用している。

⑵　民間活力の導入

カフェ（ENFUSE）及びショップ（ART RECTANGLE KYOTO）の運営を民間事業者に委託している。固定使用料に加え、売上高に応じた使用料を徴収する仕組みを構築しており、令和6年度の収益施設収入は約3,000万円となっている。

⑶　パブリックエリア

無料開放エリア（ザ･トライアングル等）を拡充し、多様な利用者の誘引を図っている。リニューアル以降、入館者の約25％が無料エリアのみの利用者となっており、令和7年度実績では、全入館者146万9,000人のうち37万3,000人が同エリアを利用した。

京都市

4　運営効果と収支状況

令和6年度決算における支出総額は11.7億円、収入総額は9.1億円であり、一般財源負担額を2.6億円（総支出の約22％）に抑制している。なお、同年度の入館者数は207万2,000人に達した。

運営体制については、事業推進、運営サービス、設備保守・清掃といった専門領域ごとに民間委託を行い、業務の効率化と専門性の確保を図っている。

5　施設調査について

説明聴取の後、施設内の視察を行った。








6　質疑応答

Q：全面建替えではなく、既存建築の「保存・改修」を選択した理由は何か。

A：昭和8年の開館以来、市民に親しまれてきた歴史的建築物としての価値を重視したためである。近代建築を代表する本館の魅力を最大限に生かしつつ、将来の重要文化財指定も視野に入れた再整備を基本方針とした。

Q：50年・50億円という大規模契約に至った経緯は何か。

A：約100億円の再整備事業費の公費負担軽減のため企業に支援を依頼した。寄付が難しいという企業の意見を踏まえ、社会貢献活動の発信やブランドイメージの向上など、対価性が認められるネーミングライツを導入し、京セラ株式会社と契約を締結した。

Q：収益施設や無料エリアの拡充は、どのような効果をもたらしているか。

A：カフェやショップによる収益確保に加え、無料エリアを拡充したことで、展覧会入場者以外の来館を促し、日常的な賑わい創出に寄与している。リニューアル以降、入館者の約3割が無料エリアのみの利用者となっている。

Q：美術品の購入予算は市から年間どのくらい出ているのか。

A： 毎年度の歳出予算として2,000万円を計上している。ただし、財源は「100％寄付で賄う」という取り決めになっており、メンバーシップ会員等から集めた寄付金の範囲内で購入を行っている。

Q：ネーミングライツの収入は、毎年の収支に計上されているのか。

A： 毎年の収支（令和6年度決算など）には反映されていない。平成29年～31年の間に3回に分けて全額（税込55億円）が納入され、これらは当初の再整備における工事費等に充てられた。

京都市

＜非居住住宅利活用促進税（空き家税）について＞

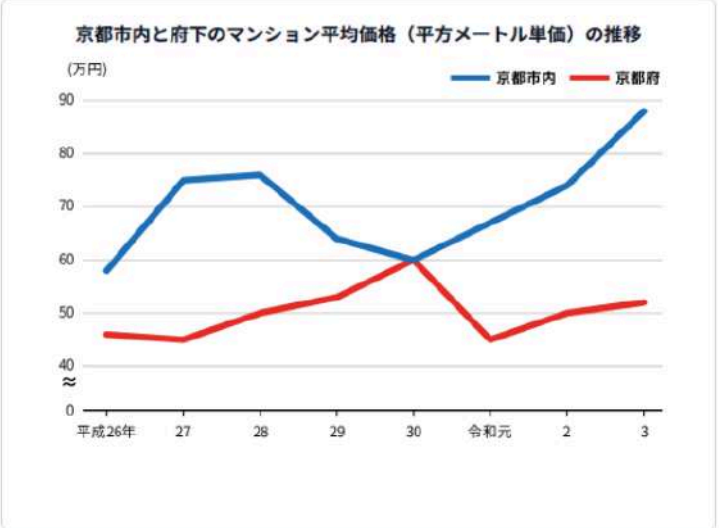
1　導入の背景と社会的課題

京都市における主要な構造的課題は、住宅価格の著しい高騰と、それに伴う生産年齢人口（特に子育て世代）の市外流出である。市内では歴史的景観保全のための厳しい開発規制が存在し、恒常的な住宅供給不足の状態にある。周辺自治体と比較しても市内のマンション価格は顕著に高水準であり、富裕層によるセカンドハウス需要が価格上昇を誘引している。その結果、子育て世代による住環境の確保が困難となり、近隣自治体への転出が継続している。

また、少子高齢化に伴う「空き家」の将来的な急増も予測されている。老朽化した空き家の放置は、倒壊や火災リスクによる地域の防災力低下や、世界的な歴史都市としての景観毀損、地域コミュニティの機能不全といった重大な「外部不経済」をもたらす。

本税は、これらの課題に対応するため、市場流通性を有しながら活用されていない住宅ストック（空き家、別荘等）の利活用を促進することを目的としている。若年層や子育て世代の定住に資する良質な住宅供給を確保し、持続可能な都市構造を再構築することが基本的な目的として導入されている。





2　合意形成プロセスと「政策誘導」としての明確化

本税は全国初の法定外普通税であることから、導入に当たっては慎重に議論が進められた。学識経験者や市民代表で構成される「検討委員会」での審議を経て実施されたパブリック・コメントでは、導入に対する肯定的意見が否定的意見を上回る結果となった。

本市会での審議を経て、令和４年２月の条例可決時には「本税の目的は単なる税収確保ではなく、非居住住宅の利用や流通を促し、居住促進によるまちづくりの活性化を目指す『政策誘導』である」旨の附帯決議が採択された。また、国からの総務大臣同意（令和５年３月）に至る過程においても、十分な免税措置の設計などを提示し、理解を得ている。

3　制度設計の妥当性と公平性

課税対象は「市街化区域内の非居住住宅」に限定され、事業用物件（賃貸等）や歴史的建造物（京町家等）については手厚い免税措置が講じられている。

区分	対象となる住宅・物件	備考
課税対象	市街化区域内の非居住住宅	空き家や別荘などが対象
免税・特例（対象外）	事業用物件（賃貸アパートなど） 歴史的建造物（京町家など）	手厚い免税措置が講じられている

京都市

⑴　免税点の設定基準と激変緩和措置

市場流通性が極めて低い「管理不全空き家」等への無理な課税を避けるため、導入後５年間は「家屋の固定資産税評価額100万円未満」を免税とする独自の基準を設けた（５年経過後は30万円未満へ段階的に引き下げ予定）。

⑵　税率構造とハイブリッド型算定方式

税額は「家屋価値割（0.70%）」と「立地床面積割（評価額に応じ0.15%～0.60%の３段階）」のハイブリッド型算定方式である。

一般的な空き家の場合、税額が概ね「固定資産税の半額程度」に収まるよう設計されている。一方で、都心部の高級物件（富裕層のセカンドハウス等）では最大で固定資産税の３倍程度に達する場合もあり、担税力に応じた負担を求めつつ市場への流通を促す仕組みとなっている。

４　課税実務の課題と費用対効果

令和12年度の本格課税開始に向け、対象物件の正確な把握が実務上の重要課題となっている。システム構築等に係る初期コストが発生する一方、初年度の税収見込額は約9.5億円と試算されている。

本市は本税を、税収確保のみを目的とするものではなく、空き家流通を促進するための政策的手段と位置づけている。課税までの猶予期間中に所有者が売却や賃貸等の利活用を判断し、結果として課税対象（税収）が減少することを、本税が果たすべき本来の政策効果として定義している。





５　質疑応答

Q：対象物件の絞り込み（空き家の特定）は、実務上どのように行うか。

A：データマッチング（固定資産税家屋データと住民基本台帳）で一次抽出したのち、所有者への文書照会、水道利用状況の確認、外観調査などを組み合わせて対象を絞り込む。

Q：確保した税収が、目的に沿って使われる担保はあるのか。

A：制度上は使途を限定しない「普通税」だが、毎年度の予算・決算時に、税収に見合う事業（定住促進策や空き家対策等）への充当状況を明確に示す方針である。

Q：不服申し立て（審査請求）は懸念されないか。

A：算定ベースとなる「固定資産税評価」に対する派生的な不服申し立ての増加を想定し、税務部門全体での対応手順を協議・準備している。

京都市

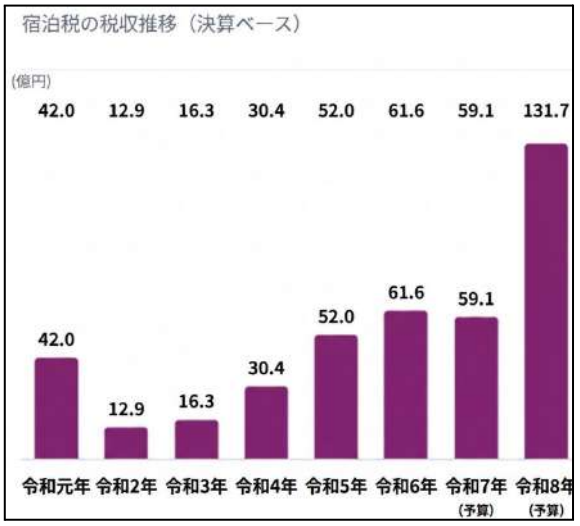
＜宿泊税について＞

１　導入経緯と構造的課題の解決

京都市は、観光都市としてインバウンド需要の恩恵を受ける反面、厳しい景観条例等により大規模事業所が少なく、法人市民税や固定資産税の基盤が脆弱であった。

さらに、学生等の非課税世帯も多く、住民税収にも構造的な制約があった。

これに加え、近年の急速な観光客増加は、公共交通機関の混雑、違法民泊、騒音やゴミ問題など、市民生活に多大な負荷（オーバーツーリズム）をもたらした。この不均衡を是正し、観光客にも応分の負担を求めながら持続可能なまちづくりを進めるため、平成30年10月より法定外目的税として宿泊税が導入された。



２　制度の見直しと税率改定の基本的な考え方

導入から５年が経過し、次世代のまちづくりに向けたインフラ整備等（約162億円の財政需要）を推進するため、市は令和８年３月からの宿泊税率の大幅な引き上げを決定した。

⑴「定率制」不採用の背景

海外で主流の「定率制（宿泊費の○％を課税）」は、京都特有の「1泊2食付き」の老舗旅館において宿泊費と飲食費の区分が困難な点や、小規模事業者の実務負担増（端数処理等）が懸念されたため見送られ、現行の「定額制（階層別）」が維持された。

⑵　新税率の設計方針

修学旅行等での利用が多い「10,000円前後」の宿泊価格帯への配慮から、下限税率（200円）は現行通り据え置かれた。一方で、高価格帯の客層が利用する宿泊施設については、価格区分を細分化（「５万円以上」「10万円以上」の新設）し、担税力に応じた「垂直的公平性」を確保する観点から、税率の引き上げが図られている。

【表２：宿泊税率の新旧比較（令和８年３月改定）】

宿泊料金（1人1泊につき）	旧税率	新税率	備考
6,000円未満	200円	200円	据置き
6,000円以上 20,000円未満	200円	400円	ボリュームゾーンの負担増
20,000円以上 50,000円未満	500円	1,000円	
50,000円以上 100,000円未満	1,000円	4,000円	【新設】　高価格帯の細分化
100,000円以上	1,000円	10,000円	【新設】　超富裕層への課税強化

京都市

3　財源の使途と市民・事業者へのきめ細かな還元策

⑴　共生インフラへの投資

確保された税収は、京都駅と観光地を直行で結ぶ「観光特急バス」の新設、公衆トイレの洋式化、地下鉄可動式ホーム柵の設置前倒し、無電柱化事業など、市民生活と観光の共生インフラに戦略的に投資されている。

宿泊税の使途　（平成30年度～令和5年度決算）

（単位：百万円）

主な事業名（抜粋）	H30	R1	R2	R3	R4	R5
市民・観光客双方にとって安心・安全な受入環境の整備 安心・安全な京都観光のための情報発信、トイレ整備 など	305	619	143	581	1,818	3,730
混雑対策・分散化 隠れた名所の情報発信、手ぶら観光の推進 など	369	888	483	-	-	-
京都ならではの文化振興・美しい景観の保全 京都ならではの文化振興、美しい景観の保全	479	1,528	381	478	705	494
京都観光における更なる質・満足度の向上 地域の事情に応じたマナー対策等の強化、持続可能なインバウンド観光促進	-	-	-	507	452	830
宿泊事業者支援等 宿泊施設従業員向け歴史・文化体験研修の実施 など	41	306	56	-	-	-

⑵　宿泊事業者への手厚い支援措置

徴収実務を担う特別徴収義務者（ホテル・旅館等）に対し、システム改修費やキャッシュレス決済手数料増に配慮し、「徴収事務補助金」を税収の3.0%へと引き上げた。新税率適用からの5年間は特例で0.5%を上乗せし（計3.5%）、全国的にも手厚い支援体制を敷いている。

4　周知・広報の戦略的強化

税率引き上げへの理解を得るため、市は使途の可視化を徹底している。市民向けには専用サイトや市政だよりで「観光客増加が市民の暮らし向上に繋がる」ストーリーを発信。観光客向けには、多言語リーフレットの配布やSNSでのショート動画配信を行い、「次世代の京都を守るための投資」としての納得感醸成に努めている。

5　質疑応答

Q：インバウンド増加に伴う宿泊価格高騰等の課題から市民生活を保護し、観光客負担との均衡を監視する常設の調整組織は機能しているか。

A：全体を常時監視・調整する常設組織は設置していない。ただし、観光課題等の発生時に都度「検討委員会」を招集し、市民生活と観光客負担の均衡を考慮した政策判断を行う仕組みとしている。

Q：民泊事業者に対する徴収漏れ対策はどのように行っているか。

A：庁内に局横断の「民泊対策プロジェクトチーム」を設置。届出所管局と税務部門が連携し、新規登録時の申告指導や、違法民泊情報の共有による課税漏れ防止を徹底している。

Q：バスや地下鉄の混雑に対し、具体的にどのような対策を講じているか。

A：京都駅での荷物預かり・配送（手ぶら観光）の推進や、「市民優先価格」の導入検討、バスの「前乗り先払い・後ろ降り方式」の試験導入等を進めている。