

第1回 各務原市地区計画都市計画税審議会 議事要旨

日 時 令和7年5月28日(水)9時30分より
場 所 市役所本庁舎 4階特別会議室
出席委員 高橋祐介会長、福島茂副会長、小林和実委員、尾崎康弘委員、水野亨委員、竹内幹委員
欠席委員 なし

1. 委員の委嘱・自己紹介

磯谷副市長から各委員に委嘱状が手渡された。

2. 会長・副会長の選出

3. 「会議の公開等に関する要領(案)」について

4. 議題

議題1 市街化調整区域内の地区計画への都市計画税の課税について

議題2 課税対象の範囲と課税開始のタイミングについて

議題3 都市計画税の税率について

議事録(要旨)

議事2 会長・副会長の選出

資料1 附属機関条例・指針(抜粋)

事務局	(「各務原市附属機関設置条例」第6条第1項の規定に基づき、委員長及び副委員長を互選により選出することを説明)
委 員	高橋委員にお願いしてはどうか。
事務局	高橋委員を会長にという意見が出たが、どうか。
委 員	(賛成全員)
事務局	本審議会の会長は高橋委員に決定する。
委 員	(就任挨拶)
事務局	続いて市長からの諮問を行う。 (磯谷副市長から諮問書が手渡された。資料2 諮問文面)
事務局	(副会長の決定について説明)
会 長	議事進行をさせていただく。まず副会長を決めたいが、どうか。私の方から福島委員をご推薦したいが、いかがか。
委 員	(賛成全員)
会 長	本審議会の副会長は福島委員に決定する。
委 員	(就任挨拶)

議事3 「会議の公開等に関する要領(案)」について

資料3 会議の公開等に関する要領(案)

事務局	(会議の公開等に関する要領(案)について、資料により説明)
会 長	この案について、ご意見いかがか。
委 員	(賛成全員)
会 長	本委員会の会議の公開等に関する要領はこの通りとする。 傍聴希望者はいますか。
事務局	いません。
会 長	審議を継続します。

議事4 議題1～3について

資料4～9

事務局	(議題1～3について、資料により説明)
会 長	議題2の課税対象の範囲について、鉄道駅近接型と公共施設周辺活用型とで論理が異なる可能性があるわけですが、一方は課税するけど一方は課税しない、こういった判断もこの論点2に含まれるという理解でよいか。
事務局	事務局のイメージとしましては、議題1の方で鉄道駅近接型、公共施設周辺活用型、それぞれで課税するかしないかを議論していただきたいと思っております。
会 長	均衡を著しく失する特別の事情がある場合に限って課税をするということで、特別の事情というのは厳しく見ていく必要がある。 鉄道駅近接型は航空写真を見る限り、既に市街化区域と同じような街並みが形成されていると思われる。また都市計画事業により施設整備されるとその受益が周辺の土地の時価に現れるはずなので、受益があればその分土地の価格が上がるので負担をしていただくというのが基本的な発想だと思う。もし地区計画が決定されると土地の価格は市街化区域と同程度に上がるかどうか。
委 員	市街化区域に近い価格になると思われる。駅に近いところは人気も高い。
会 長	鉄道駅近接型の街並みの現況はどうか。
事務局	市街化区域と比べるとそこまで建物は建っていない。
会 長	建物が現状どの程度建っているか、これからどの程度建ちそうかというところは大事かと思う。地区計画が決定された場合には、鉄道駅近接型は開発や不動産の宅地取引の増加が見込まれるか。
委 員	確認をしておきたいことがある。 都市計画税は目的税であり、その範囲はいわゆるイニシャルコストだけなのか、メンテナンスコストを含むのか。 また地区計画の鉄道駅近接型は駅に近く土地利用密度が高くなることも見込まれ、それに合わせたインフラ等の整備が要求される。資料7の新たな施設整備の有無は〇で良いか。同じく土地利用転換の自由度は〇で良いか。土地利用は同じ用途で比較をしないと意味がないのでは。 地区計画の提案でインフラ整備の水準は協議の中で決まってくるのか。施設整備、インフラ整備のレベルの設定について事務局はどのように考えているか。公共施設周辺活用型ではインフラ整備は原則ないということだが仮に地域住民から要望があった場合はどうか。

事務局	都市計画税の充当については、認可された都市計画事業であればメンテナンスにも充当できます。
事務局	鉄道駅近接型については、住居系と日常生活に必要な店舗のみ第一種中高層住居専用地域相当とし、それ以外のものは制限をかけようと考えています。また区域全体で必要な開発道路の整備、公園整備も検討していく考えです。ただし、都市計画道路ではない道路も含まれるということと、整備計画自体は市で作りますが整備は開発事業者が実施するということから○にしています。
委員	そのあたりがきちんと規則的に説明できるのであればそれはそれで良い。
事務局	公共施設周辺活用型につきましては、主要な道路を大きく拡幅するという想定はしてしません。しかし、消防車も通れないような狭い道が多くありますので防災上最低限必要な道について地区計画のなかで地域の方とは検討していきたい。今後、建替え等の際にセットバックで広げていただいて、狭隘道路として4m道路に拡幅できればと思っています。
委員	学校の建て替えに都市計画税を充当できるか。
事務局	学校は都市計画施設ですので、都市計画税を充当できます。ただ、この地区の小学校は児童数が少なく、充当事業があるかわからない状況です。
委員	小学校が地区計画区域に入ったときに都市計画税はその小学校には充当されないということか。
事務局	都市計画税は充当できます。都市計画施設として事業認可されているので、都市計画税が充当可能ということになります。
委員	公共施設周辺活用型の地区において地区計画でコミュニティを維持することについては、重要な伝統文化施設を維持していきたいという思いもあると思う。そのあたりも踏まえて税を考える必要があるかもしれない。
事務局	学校がなくなるかどうかに関わらず、今回の公共施設周辺活用型の地区には多くの住宅がありますので、このコミュニティは守っていかなくてはならないと思います。防災の観点から狭隘道路で4m道路のお話がでましたが、公共施設周辺活用型は基本道路整備を行わない考えです。
委員	普通の都市計画地域よりも、より高い事業コストがかかるのか、整備の水準が高くなく課税対象から外した方がいいのかどうか、明確であると議論しやすい。
事務局	公共施設周辺活用型は都市計画整備事業として考えられるのは学校の大規模改修だけではないかと考えられます。
会長	今の先生のおっしゃられた論点は、資料7の市街化区域と地区計画の比較で新たな施設整備と土地利用転換の自由度が両方とも◎ではないかということで税負担も同じではないかというのがポイントだと思う。もし、◎と○というふうに違いがあるということであれば、課税しないとか課税しても不均一課税するとか、いわゆる受益との関係性を見ないと議論ができないのではないかなと思う。
事務局	受益の観点で整理した資料を次回の審議会に提出させていただきたいと思います。
委員	この地区計画区域が市街化編入に必要な要件を満たしていない状況とのことですがどのような要件か。また都市計画マスタープランの土地利用検討地域の商業系は、現在市街化調整区域ですが市街化編入が決まっているのか。
事務局	市街化編入するにあたっては、フレームという枠のようなものが国県から示されていて、住居系の用途の枠、工業系の用途の枠、商業系の用途の枠、というイメージで用途ごとにフレームがあります。商業系と工業系の用途につきましては、現状市街化編入が認

	められ市街化編入はできます。都市計画マスタープランについては検討中でまだ市街化編入が決まっていますが、近隣商業地域の用途になっていますので、一体的な商業系の土地利用となっています。
委 員	鵜沼の駅周辺は、北側は商業系、南側は住居系という住みわけですね。
事務局	おっしゃるとおりです。
委 員	現在、無秩序な開発が行われ虫食い状になっているから、市街化区域並みの環境を目指して公共投資をしていくということか。
事務局	民間事業者も含めてやっていくということです。
委 員	民間事業者がやる場合には、基準を設けるのか。
事務局	事業者が開発を行いますので、開発許可の基準のなかで一定の道路幅員等を満たす道路整備、公園整備等を求めています。
委 員	公共施設周辺活用型は市としての公共投資のレベルはどのように考えているか。
事務局	幅員が6mの道路は必要があれば市で整備していきます。
事務局	鉄道駅近接型と公共施設周辺活用型では施設整備レベルが違います。市街化区域と同等の施設整備レベルが鉄道駅近接型と考えています。受益に関しては最終的な施設整備は形として鉄道駅近接型は市街化区域レベルを目指すことになります。
委 員	デベロッパーに対する負担金を徴収して地区内の循環線みたいな道路を整備していく考えはないか。
事務局	道路の開発負担金は徴収する考えはなく、開発ごとに事業者が道路整備する考えです。それがゆくゆく繋がっていくような想定計画を作って開発事業者にはそれに沿って道路整備をしてもらうという想定となります。
委 員	鉄道駅近接型に第一種中高層住居専用地域相当を持ってきた理由は何か。
事務局	第一種住居専用地域相当にしますとは店舗系の自由度が増すことになるので、住居と店舗を主として建てられるように第一種中高層専用地域相当を参考にしました。
委 員	この地区計画や開発行為に地域住民の反対、また開発事業者の提案がないとかなると開発が分断されてしまうことになるか。
事務局	可能性はあります。
会 長	都市計画税で702条の但し書きの関連の訴訟を調べてみた限りは今のところ1件もない。他市では地区計画の都市計画税の課税をしたという話はあまりないのではないかな。ここは慎重に審議したほうがいいと思う。
事務局	是非先生方には冷静なご意見と判断で結論を導いていただきたい。
会 長	他の自治体の課税に至る事例があれば資料としてお願いします。
事務局	できるだけ事例をご提示させていただきたい。 地区計画が告示されたこと自体の受益、鉄道駅近接型は市と開発業者がどのくらい施設整備をするかという観点からの受益を明確にした資料が必要と感じました。 また公共施設周辺活用型の地区も市街化区域並みの整備レベルになるのかそうではないのか、地域による市街化区域レベルの施設整備の提案や要望があったときにそれを受けるのか受けないのか、整理が必要と感じました。 その3つの資料を次回ご用意させていただきたいと思っています。
会 長	それではもうそろそろ時間が参りましたのでこれで本日の会議は終了させていただきます

	たいと思います。本日の続きは資料を改めてご用意いただいてまた次回に議論をして いきたいと思います。
事務局	特にございません。
会 長	本日の審議会は以上となります。ありがとうございました。