

第2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7月18日（金）14時00 分より
 場 所 市役所本庁舎 4階第5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

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

資料1～3

事務局	（資料1の1～2について説明）
会 長	（資料1の3～4について説明） 地方税法第702条1項後段の立法の経緯と趣旨からすると、同規定の「均衡を著しく失するような場合」として市街化調整区域において都市計画税を課税できる場合とは、市街化調整区域内で同区域のための、つまり隣接区域の事業に付随するものではないという意味での同区域固有の都市計画事業が行われ、その積極的受益が同区域の土地家屋所有者に及ぶ場合のことです。これ以外の要件はありません。積極的な受益とは、例えば農地であれば、容易に開発行為が許可され、宅地に転用できる仕組みがあれば都市計画事業による土地利用価値の増大を受けうる立場にありますので、積極的な受益が及ぶと解されます。
委 員	その場合の都市計画事業はいわゆる整備の事業を指すのか、維持管理費も含まれるか。開発業者が整備したインフラは市に移管されることになるが、将来的に大規模改修が必要になった時、その場合の工事は都市計画事業となりますか。
事務局	開発業者がインフラ整備を実施するのか、市が都市計画事業として実施するのか、開発業者から開発負担金、または地権者から下水道受益者負担金を徴収するのかなど市としてまだ整理できていないところがありますので、都市計画課の方でまとめたうえ次回の審議会でお示ししたいと考えております。
事務局	（資料2、資料3について説明）
事務局	補足ですが、都市計画道路の各務原扶桑線については、資料1によりますと反射的受益に当たるかと思えます。都市計画公園や下水道については、地区計画を前提とした都市計画事業を改めて整理をして、今度の12月頃までに決定して、次回の審議会でお示ししたいと考えております。
会 長	各務原扶桑線の場合はおそらく地方税法上の要件をクリアするんですけども、その各務原扶桑線が通っている他の地域で、都市計画税がかかってない人たちとの不均衡があって、つりあいが保てないと解することもできるかなという気がします。
委 員	都市計画道路はネットワーク型なので、市街化調整区域で反射的受益であるというの

	が基本だと思いますが、都市計画公園の場合には、地域公園や近隣公園など階層があるので、直接的受益なのか反射的受益なのか区別する必要があると思います。
事務局	一旦確認をさせてください。 地方税法第 702 条第 1 項後段にある均衡を著しく失すると認められる場合は、市街化調整区域で固有の都市計画事業が行われ、その開発による積極的な受益がその区域の土地家屋所有者に及ぶ密接な対応関係が社会的に認識しうること。 その都市計画事業は、都市計画税が投入される事業でなければならないということ。 また、土地の利用の制限が緩和され、宅地転用が容易であるという、積極的受益を土地家屋所有者が享受できるような状態でなければならないということも前提条件として必要であるという理解でよろしいですか。
会 長	田んぼをすぐに売ることができたり、宅地に転用できるとするとそれはもう時価の問題として、受益を受けることができる、受益があるということていいと思います。
事務局	均衡を著しく失するような場合として、市街化調整区域内で都市計画税が課税できる場合に該当するか否かを判断する要件は、この都市計画事業があるかないかのみで、他に要件はないということですね。
会 長	はい。
委 員	都市計画事業が行われるという話と、宅地化が容易になる（建築物の用途制限が緩和される）という話は、別々の話だという理解でよろしいですか。
会 長	そうです。後者の要件は、東京大学名誉教授の碓井先生のお考えをベースにしていますが、都市計画事業を行っているが、土地をすぐに転用できない、売却できないような場合には、受益者に都市計画税を課すという要件を満たせないのではないかと思います。非常に保守的に考えるという点では、両要件を分けて考えるのが正しいと思います。そうすると都市計画税は課税できるが、課税できる対象者が違ってくる可能性があります。
委 員	そうすると資料 4 の話は今は関係がなくなったということですか。
会 長	市街化調整区域に課税できる場合に該当するか否かの話は、転用が容易かどうかという話と基本関係がないということです。課税はするが、その地域の誰に課税するのかという話になったときには資料 4 の話になるだろうということです。現状は、そもそも地域に都市計画事業が行われるかが既に問題だということなので、資料の 4 のところまで話がいったいないということです。
委 員	都市計画税は目的税で、都市開発事業とか都市計画施設を作ることに充当される。一方で、建築物の用途制限の緩和によって地価が上がってくる話は、固定資産税によって税負担が増していくというふうに切り分けるという理解でよろしいですか。
会 長	一般的な地価の上昇は固定資産の評価で表現されているので、それが税収を押し上げることになるということです。都市計画税は都市計画事業をやるときに、その事業の受益者からお金を集めますということではないので、非常に単純に考えることができます。
事務局	事務局には、そのエリアの規制が緩和されると土地の利便性が上がり、それによって価値が上がり、その価値の上がり方が非常に大きいと、そこが著しく均衡を失するだろう、という考え方もありましたが、そうではないということをご指摘いただきました。そのエリ

	アで都市計画事業が行われ、それによってエリアの土地建物に受益が生じることが前提条件だということで整理していただきました。事務局を含め、皆様の統一理解として進めていきたいと思ひます。引き続きよろしくお祈ひします。
事務局	ご審議いただいている地区計画区域での都市計画事業については、年内を目途に庁内で検討をして、その結果をまた委員の皆様にお示ししますので、改めてご審議いただいて、答申をいただくということによろしいですか。
会 長	今回の地区計画区域につきましての都市計画事業につきましては今後市役所内で検討されて、年内を目途に備わってくるということなので、それを受けて改めてご審議をいただくことにさせていただきます。

議事2 課税対象の範囲と課税開始のタイミングについて

資料4～7

事務局	現時点での地区計画実施に伴う都市環境の形成イメージや価格の上昇についての資料をご用意しておりますので、ご説明させていただいてよろしいですか。
会 長	よろしくお祈ひします。
事務局	(資料4～7について説明) (資料6の説明について)先ほどのご審議で、価格の上昇は結果の話であって、都市計画事業を課税する、しないの話とは別の話だということ整理していただきましたので、これは参考までにということでご理解をお願いします。
委 員	1点目として、資料4は、なぜ公共施設周辺活用型は第一種低層を参考にしているのですか。2点目として、資料5の各務地区内には狭隘道路があるということですが、建築を行う際にはセットバックが必要となりますか。3点目として地区計画区域内の農地の転用については、あくまで調整区域なので農地法第4条5条の、農業委員会への届出ではなく、知事の許可が必要ということですか。
事務局	1点目は、市内では田園住居地域は指定していませんので、住居系の中で一番用途の厳しい第一種住居専用地域を参考とさせていただきます。 2点目は、4mに満たないところについては建築基準法上、センターから2mはセットバックしなければなりません。一生のうちに家を建てることは少ないので、なかなか幅員が広くなれないというのが現状ですし、課題でもあります。 3点目は、あくまで調整区域ですので、農地転用の許可を取っていただくことになります。地区計画を打つことによって、その農地転用は基本的には認める要件は満たしていることになるので、許可を受けやすくなります。
委 員	農振農用地は、今回のエリアには入ってないですか。
事務局	入ってないです。農振農用地は原則外しています。
委 員	資料5で公共施設周辺活用型については新たな基盤整備を想定していないとあります。前半の審議からすると、都市計画税が課税できる区域には該当しないということですか。
事務局	現段階ではそのような形で考えていますが、公共施設周辺活用型の地区のインフラ整備を都市計画事業として扱っていくかは、次回までにしっかりと決めたいです。
会 長	これを持ちまして本日の会議は終了させていただきたいと思ひます。
事務局	地区計画区域における都市計画事業については年内を目途に市役所内で検討いたしますので、次回の委員会の時期は年明け頃の開催になろうかと考えております。

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。
-----	-----------------------------