

第4回松江市土地利用制度の見直しに係る税のあり方検討委員会 議事録

1 日時 令和7年11月4日（火）14時00分～16時00分

2 場所 松江市役所本庁舎3階 第二常任委員会室

3 出席者

(1) 委員

田中治会長、折田昌弘副会長、大谷隆行委員、岸本定朝委員、越野浩昭委員、
佐田尾久幸委員、高須佳奈委員、出川浩明委員、野村悟委員、花形泰道委員、
本多千景委員

（欠席 森佳子委員）

(2) 事務局

佐目財政部長、黒川財政部次長、陶山まちづくり部次長、永島固定資産税課長、
勝部市民税課長、澤端定住企業立地推進課長、大島財政係長、多々納土地第一係長、
石川家屋償却資産係長、平塚諸税係長、仲田主任、古田副主任、周藤副主任、
坂本副主任

4 議題

- (1) 第3回検討委員会の振り返り
- (2) 土地利用制度の見直しについて
- (3) 都市計画事業と都市計画税の関連性
- (4) 代替財源についての検討

5 議事の要旨

議事(1)から(4)について 資料により説明

6 会議経過

別紙のとおり

7 担当課

松江市財政部税務管理課

電話：0852-55-5141

別紙

6 会議経過

項目	内 容
開会	<p>勝部課長</p> <p>少し早いですが、皆様おそろいなので、ただいまより、「第4回松江市土地利用制度の見直しに係る税のあり方検討委員会」を開催いたします。</p> <p>本日の進行を務めさせていただきます、市民税課の勝部でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。</p> <p>本日の会議は松江市情報公開条例第30条の規定により、全て公開として開催いたします。</p> <p>それでは開会に当たりまして、田中会長よりご挨拶申し上げます。</p>
1. 開会あいさつ	<p>田中会長</p> <p>皆様、ご苦労様です。</p> <p>今日が第4回目の検討委員会となります。</p> <p>第3回では、松江市の土地利用制度の見直しの問題と、都市計画税の見直しの問題とが、どういう関係にあるのかという点について、事務局に整理をしていただいて、より明確にした上で、今後の議論を進めていきたいということで、第3回は終わったと理解しております。</p> <p>今日は、第3回までの委員会で、それぞれの考え方が整理されつつあると思いますが、土地利用のあり方と税のあり方の関係を、もう一度正確に踏まえた上で、議論を進めていきたいと思っております。</p> <p>本日も委員の皆様に率直なご意見をちょうだいできればと考えております。</p> <p>以上でございます。</p>
2. 会議成立宣言	<p>勝部課長</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>なお、本日、森委員につきましては急遽ご予定が入り、欠席のご連絡をいただいております。</p> <p>本日の検討委員会の成立でございますが、条例の規定では委員の半数以上の出席となっておりますので、成立していることをご報告します。</p>

3. 議事	
勝部課長	<p>議事に入る前に事務局からお願ひがございます。</p> <p>本会議では議事録作成のためレコーダーで録音を行っていますが、マイクを通した音源のみ録音する仕組みとなっております。ご発言の際は、必ずマイクのご使用をお願いします。</p> <p>これから議事に入ります。議事の進行は検討委員会条例第6条第3項の規定により、会長が議長を務めることとなっています。</p> <p>それでは田中会長、よろしくお願ひいたします。</p>
田中会長	<p>それでは、これより議事に移ります。</p> <p>今日は、先ほど申し上げましたように、第3回で委員の皆様から要望等があった点について、事務局で整理された資料についての議論をお願いしたいと思います。</p> <p>今日の議事は4つございまして、「(1) 第3回検討委員会の振り返り」、「(2) 土地利用制度の見直しについて」、「(3) 都市計画事業と都市計画税の関連性」、「(4) 代替財源について検討」となっております。</p> <p>この順番に沿って議論を進めたいと思っております。</p> <p>まず、議事(1)から(3)について、事務局から一括して説明をお願いします。</p>
事務局	～資料説明～
田中会長	<p>はい。ありがとうございました。</p> <p>今、事務局から、1番目に第3回検討委員会の振り返り、2番目に松江市が線引きを廃止して、どういうまちづくりをするかという概要について、3番目に都市計画事業と都市計画税との関連性についての説明がありました。</p> <p>委員の皆様には、この次の「(4) 代替財源についての検討」の説明を事務局からしてもらった後に、それぞれ発言をお願いしたいと考えておりますが、今、説明があった、議事(1)から(3)について、念のための確認ですか、ご質問等をちょうだいしたいと考えておりますが、何かございますでしょうか。</p> <p>はい。岸本委員、お願ひします。</p>
岸本委員	<p>はい。</p> <p>先ほど事務局から説明がありました、線引き廃止後の土地活用という</p>

	<p>ことで、私も一度参加しましたが、各公民館ごとに説明会を開催されていて、その中で地元住民からどういう反応があったのか、その辺のところをもう少し詳しくご説明いただくとよろしいかと思います。</p>
<p>陶山次長</p>	<p>はい。 私から公民館への意見交換の状況等について報告させていただきます。</p> <p>昨年度は 19 公民館。 そして今年度は、より具体的なお話ということで、15 公民館を回らせていただいております。</p> <p>もう 1 回、改めて開催する地域もありますが、現在回らせていただいている中で、先ほどの説明でもありましたように、市街化調整区域において、今後どういう制限を導入する考え方ということで、ある程度市街化されている、特に緩和区域については、今後、新たに用途地域を指定いたします。</p> <p>それ以外については、特定用途制限地域ということで、何区画か設定しながら、それぞれの地域において、ふさわしい用途の制限を導入していきますというお話をさせていただいております。</p> <p>その中で、特別大きな反対ですとか、そういう意見はありませんので、無秩序にならないように一定の規制を導入するということに関して、ご理解をいただけているのではないかと感じております。</p> <p>あと、都市計画的にはこういう緩和をする方向で皆様にお話をしておりますが、都市計画側が変わっても、農地の規定については変わりませんということを皆様にお話しております。</p> <p>そちらに関して、農地も今回の規制緩和に合わせて、もう少し自由度が高まるといいなという意見はちょうどいしてるところでございます。</p>
<p>岸本委員</p>	<p>やはり具体的にならないと、関係者への周知徹底ですか、会議を開いても人数が少ないとこともありますので、整理されていると思いますが、案があれば、なるべく早く提示していただければと思っております。</p>
<p>田中会長</p>	<p>はい。 ありがとうございます。</p> <p>あと、念のための確認、ご意見、ご質問等ございますか。</p> <p>この後の議論の中でそのようなことがあれば、おっしゃっていただければと思います。</p> <p>それでは、「(4) 代替財源についての検討」について、事務局から説明をお願いします。</p>

事務局	<p>～資料説明～</p> <p>はい。ありがとうございます。</p> <p>今、事務局から、1番目に、線引きの廃止とその目的・必要性等について。2番目に、線引きを廃止することによって、都市計画税の存在意義が失われていくということ。3番目に、その代替財源について、これまでの税制の改革の歴史や、徴収の便宜等を考えると、固定資産税に依拠する方法が、より適切ではないかという説明がありました。</p> <p>今の説明を聞きますと、松江市が目指す将来のまちの形をどう理解するのか、地域全体のバランスのとれた発展をどう進めていくのか、その中で、どういう代替財源を設定するのかということによって、将来のまちづくりのために、より安定的な財源がつくられていくという視点から考えることが大切ではないかと考えております。</p> <p>今日の議事の「(2) 土地利用制度の見直しについて」、「(3) 都市計画事業と都市計画税の関連性」、「(4) 代替財源についての検討」のどれからでも結構ですので、委員の皆様から一通りご意見、ご質問等をちょうだいしたいと思います。</p> <p>一巡した後、さらにご意見、ご要望等があればちょうだいできればと考えておりますが、よろしゅうございますでしょうか。</p> <p>それではまず最初に、大谷委員、お願いします。</p>
大谷委員	<p>はい。</p> <p>まず1点、記載についてですが、17ページの「固定資産を所有しない市民も税率変更の影響を受ける。また、償却資産の所有者への負担分を個人に求めることになる。」という記述ですが、「固定資産を所有していない市民も税率変更の影響を受ける」というのはいいですが、「償却資産の所有者への負担分を個人に求める」という表現は、果たして適切なのかどうか。</p> <p>今、償却資産には、都市計画税は課税されていないわけですが、それがなくなつて、代替財源として市民税を上げるから、償却資産分が一般個人にというのは、イコールにならない気がしますので、その辺、ご検討ください。</p> <p>それと、私どもは経済団体でございますので、立場上、固定資産税を幅広く上げるというのは公平性の観点から理解できますが、事業者への影響というところで、償却資産が固定資産税のセットで上がるということに対して、設備投資の促進とか、事業、特に製造業関係で、大きな機械設備を入れている企業ほど負担が大きくなるということに対しては、</p>

	何らかの緩和措置なり、極端に言えば固定資産税と償却資産はセットだという法律上の定めがあるのであれば、なるかならないかは別にして、固定資産税という名前ではなく、別の形で0.1%、0.2%上げるという徴収の仕方ができないかということを思いました。
永島課長	大谷委員の、「償却資産の所有者への負担を個人に求めることがあります。」という表現がどうかということでございますが、22ページをご覧ください。 これが都市計画税を廃止して、固定資産税率を上げた場合のシミュレーションをしたクロス表でございますが、これを土地、家屋、償却資産という形で分解しますと、都市計画税を廃止した場合、土地と家屋は、マイナス要因が大きくなり、結局、償却資産が増えることで、この12億円を補っているということになりますので、代替財源を固定資産税と市民税とした場合には、この償却資産の増加分を市民税で一部補うことになるので、そのような表現にしているところでございます。
大谷委員	今の回答についてですが、計算の結果はそうなるかもしれません、土地、家屋の減少分が大きいという要素もあるので、それを償却資産だけに的を絞って、その負担を個人に求めるという表現は、今の説明を聞いてもおかしいと思いますが、いかがでしょうか。
田中会長	この表にもあるように、固定資産税の税率を上げていくことで土地の減額分は少なくなつていって、家屋はプラスになっていくという構造なので、税率をどうするかという話とも密接に絡んできますので、今のご質問にもあったように、償却資産分を本当に個人のみが負担するのかということも含めて、この次までに整理をされた方がいいと思います。 大谷委員、それでよろしゅうございますか。
大谷委員	はい。
田中会長	それでは、この次までに整理をお願いしたいと思います。 続きまして岸本委員、お願いします。
岸本委員	はい。 農業も大型化とか、施設大規模化が進んでおりまして、今の償却資産

に対する課税が大きくなってきたている。

個々の農家につきましては、規模は小さいので、大きな影響はないかもしれません、少なからず影響はあるということで、先ほど大谷委員からもありましたように、激変緩和なり、増えた部分については、一般的な施策展開での対応がいいのかなと感じたところです。

資料の10ページの、「土地利用制度の見直しについて」の「守るべきエリア」とということで、「農業委員やっていて、そんなことも分らんのか」と言われると困りますが、「優良農地とは何ぞや」ということです。

これにつきましては非常に考え方方が幅広く、多岐にわたっております、ただ単に、上から航空写真で見て、きれいになつていれば優良農地、連たんぐ何ヘクタール以上は優良農地だと、現在はなつていますが、中身を見ますと、用水路とかが非常に老朽化している。

そなは言っても、予算がすぐにはつかないということで、時間が経てば経つほど、農地として使えない、優良農地にならない、優良農地が維持できないという側面もあります。

この、「優良農地とは何ぞや」ということで、今日は農政課の担当者は出席されていませんが、その辺のところ、私からもこれから聞いてみますが、市として、どういう農地が優良農地なのか、定義などがあれば、今後、そういうことも検討いただきたい、整理していただきたいと思っております。

田中会長

はい。ありがとうございます。

続きまして佐田尾委員、お願いします。

佐田尾委員

はい。

私ども経済団体としての考えは、やはり償却資産の税金がかなり上がってくることに危惧をしておるところでございます。

1つ確認なんですが、「線引き廃止による市街化農地の税収の減少分7,800万円」と書いてありますが、これは、1.4%の時に7,800万円減少するのか、すべての税率において7,800万円減少すると考えてよろしいか、ということを聞きたいと思っております。

永島課長

22ページでございますが、令和7年度の当初データを使って、現在の1.4%で試算をした場合ですが、7,800万円下がるということでございますので、税率が変われば、またそれに応じて変わるという形で、ご指摘のように、1.4%のときに7,800万円ということでございます。

佐田尾委員	では税率が上がってくれれば、これら辺の減少分については、計算上は少くなるという考え方でよろしゅうございますか。
永島課長	<p>税率が上がれば、一般農地に変わった分の税額も上がりますが、市街化農地も税額が上がりますので、減収額は増えます。</p> <p>その差し引きがどうなるかということまではシミュレーションをしないで、税率が変われば、減収額も大きくなると考えております。</p> <p>市街化農地は課税標準額が大きいので、それに高い税率を掛けば、例えば、課税標準額が 1,000 万円だとしたら、1.4%だと税額は 14 万円になりますし、1.5%だと 15 万円になりますので、差し引きはありますし、減収額は増えると考えています。</p> <p>あくまでも、現在の税率で計算した場合に 7,800 万円の差が出るということですので、もし必要であれば、次回、税率を変えて試算した結果を示すことは可能でございますので、そのような形で対応させていただければと思います。</p>
佐田尾委員	はい。よろしくお願ひいたします。
田中会長	<p>はい。ありがとうございます。</p> <p>続きまして出川委員、お願いします。</p>
出川委員	<p>はい。</p> <p>まず質問させていただければと思います。</p> <p>確認になってしまふ部分もありますが、13 ページの「都市計画事業の財源として都市計画税を賦課している」ということですが、都市計画税の現在の主要用途、都市計画事業の今後の見込み、そして、今、都市計画税が使用しきれなくて、積立基金等として残っているのかどうか、その点を教えていただければと思います。</p>
黒川次長	<p>ご質問の件につきましては、第 2 回の委員会で説明させていただいたと思いますが、現状では、主にこれまで整備してきた下水道事業に充てております。</p> <p>整備は終わっておりますが、地方債が残っておりますし、主にそちらの償還に充てております。</p> <p>これ以外にも、都市計画公園等の事業の財源としております。</p> <p>今後につきましては、当面のところは大きなものはありません。</p>

出川委員	<p>そうすると、積み立てというか残っているものではなくて、今現在も都市計画税は下水道事業の償還等に充てて、一応、都市計画税としての存在意義はあるということでいいですか。</p>
黒川次長	
黒川次長	<p>財源的に役割を終えたということではございませんが、都市計画税がなくなったとしても、まだ下水道の償還プラス、大きな都市計画事業はないと言いましたが、下水道の更新という今すぐではございませんが、将来要すべきことがある状況でございます。</p>
出川委員	
出川委員	<p>ありがとうございます。</p>
出川委員	
出川委員	<p>私の考え方としては、前回述べたかと思いますが、改めて申し上げますと、固定資産税の税率を上げるということになると、今回の都市計画区域の線引き制度の廃止と、全く関係のない都市計画区域外の地域の税負担が増える。そういう地域が存在するということが、果たしてOKかどうか。</p>
出川委員	
出川委員	<p>また、主に償却資産が固定資産税の税収を穴埋めするような形になりますが、今現在、物価高等で、コストプッシュ型で費用が掛かっている中で、コストが上がる形になって、企業が果たして耐えられるかどうかというところを懸念しております。</p>
出川委員	
出川委員	<p>また、出雲市は非線引き制度地域ですが、用途地域に都市計画税を課税しております。</p>
出川委員	
出川委員	<p>それと全く同じにする必要はないかもしれません、今は、市街化区域に都市計画税を課税していますが、市街化区域には、必ず用途地域の指定があるので、今後、線引き制度が変わったとしても、用途地域の指定があるのであれば、用途地域に都市計画税を課税することで、負担を変えることなくいけるので、そちらの方がいいのではないかなど考えております。</p>
田中会長	
田中会長	<p>はい。ありがとうございます。</p>
田中会長	
田中会長	<p>今の段階で事務局から何かございますか。</p>
田中会長	
田中会長	<p>なければ、次に進めます。</p>
田中会長	
田中会長	<p>今の出川委員のご意見を拝聴するということで、必要があれば、事務局で資料の準備をお願いしたいと思います。</p>
田中会長	
田中会長	<p>続きまして花形委員、お願いします。</p>
田中会長	

花形委員	<p>はい。</p> <p>まず 17 ページの「都市計画税を廃止し、固定資産税と市民税とする」という、この市民税に負担してもらうというのは、なかなか理解が得られないかなと思いました。</p> <p>逆に、都市計画税を廃止した分の代替として、16 ページの「固定資産税とする」方が私はいいと考えております。</p> <p>ただ問題になるのが、従来言われていますように、都市計画税が減税にならない、もともと課税されていないところ、影響がないところに対して、償却資産が莫大に上がる。</p> <p>例えば、製造業の方は線引きの廃止によって税負担が増える。</p> <p>増え方がいくらぐらいかによって、企業への影響は違うと思いますが、製造業の皆さん方は本当に、何円、何円というコスト削減をしていた上に、最低賃金が上がって、そこに税負担が掛かってくると、重荷になると思いますので、そこに税負担を求めるのであれば、そういう方々に対して、この線引き制度の廃止によってメリットになるものがあれば納得されるとと思いますが、今は税だけの話になっていますので、税負担と線引き廃止とをトータルに考えて、線引きが廃止になって税負担は多くなるけども、それぞれの業種、それぞれの企業にとってメリットが見えるような形になれば、理解を得られるのではないかなと思っています。</p> <p>今はまだメリットよりも税負担の方が大きく見えるので、そこで理解が得難いかなという感じを受けました。</p>
田中会長	
本多委員	<p>はい。ありがとうございます。</p> <p>続きまして本多委員、お願いします。</p>

	<p>ではなかったかなと思いますが、やはり公共下水道事業を着手しないといけないというところの要因が大きかったのでしょうか。</p>
永島課長	<p>ここは詳しく調べておりませんが、宍道湖・中海というエリアは汽水域がございまして、汽水域というのは1回環境が汚染されると、なかなか元に戻らないということがございまして、宍道湖東部浄化センター、西部浄化センターということで、この時代に下水道の整備を推進していくという事実はございます。</p> <p>他の自治体では、自治体ごとに処理場を設けて汚水を処理する形が多いと思いますが、この宍道湖・中海圏域につきましては、県が下水道の処理場を作りまして、そこで下水を処理しているということもありますので、本多委員がおっしゃるように、下水道事業を重点的に実施してきたというのも、昭和57年の都市計画税の税率の変更に影響しているのではないかと考えております。</p> <p>ここは過去の経緯をもう少し調べようと思いますが、この時期は下水道事業を推進していましたので、そういう観点からも、都市計画税率を0.2%に上げて、少しでも財源を確保したのではないかと考えております。</p> <p>また次回、お示しできればと思っております。</p>
本多委員	<p>はい。ありがとうございました。</p> <p>今、なぜこういうことをお聞きしたかと申し上げますと、この都市計画税の導入にあたっては、下水道の整備が大きかったのではないかと思います。</p> <p>これも以前に説明があったと思いますが、松江市の下水道の普及率は98%でして、この下水道は市街化区域のみに整備されているものではなくて、現在は農業集落排水事業などで整備したところも公共下水道に接続されており、市街化区域と市街化調整区域で対応が異なるものもないと思います。</p> <p>そういうことを考えますと、事務局からの説明でもあるように、都市計画税は一定程度、目的を達成したのではないかと思いますので、固定資産税に変えるという考え方の方が、一般市民の感覚からしても、公平性が保たれるのではないかなと思います。</p>
田中会長	<p>はい。ありがとうございます。</p> <p>続きまして野村委員、お願いします。</p>

野村委員	<p>はい。</p> <p>私は第3回の検討委員会でもお話をしましたとおり、代替財源は固定資産税とするのが妥当ではないかと考えております。</p> <p>ただ前回もお話をしましたが、先ほどからありますとおり、償却資産の関係で、何らかの措置、例えば経過措置等を設けて、激変緩和というのを図っていく必要があると考えております。</p> <p>1つだけ確認ですが、新たな土地利用制度の見直しということで現在進めておられますが、このスケジュールは今どうなっているのか、お聞きしたかもしれません、教えていただけたらと思います。</p>
陶山次長	<p>現在、土地利用制度見直しの移行時期については、明確に言うと、未定でございます。</p>
先般、安来市と松江市の2市で構成をしております、松江圏都市計画区域について、それぞれの意向が2つに分かれました。	
安来市では線引きを残したい、松江市は線引きを廃止したいということで、2市の考え方方が異なる方向を向いたところでございます。	
それを受けまして、島根県が松江市の線引き廃止について、改めてきちんとした判断をするために、議論をすると申し上げられておりまして、これについては若干時間が掛かると県から言われております。	
皆様ご承知の通り、この線引きの決定権限は島根県が有しています、廃止については国の同意も要るという二段構えになるので、それぞれの権限者の方できちんとした議論をしつつ判断をしていくので時間が掛かると、今、聞いておりますので、いつになるか、時期が未定というところでございます。	
野村委員	<p>ありがとうございます。</p>
田中会長	<p>今、事務局からありましたように、この委員会では、ある程度の前提のもとで議論を進めざるをえない。</p>
松江市からすると、線引きを廃止した方が市の発展にとっていいだろうということで進んでいますが、松江市が一方的に線引きを廃止したいと言っても、すぐに進んでいくわけではなくて、国、県、あるいは、近隣自治体の対応や、いろいろな要素が絡んでくるので、この委員会の議論としてはそれほどすっきりしたものにはならないかもしれません、本委員会の出発点は、松江市が線引きを廃止するということを前提とした上で、都市計画税をどうするのかということなので、その前提のもとでの議論だということで、進めてもらえればと思っております。	
	<p>続きまして高須委員、お願ひします。</p>

高須委員

はい。

私は、土地の利用とか税制が専門というわけではございませんので、あくまで意見というところで述べさせていただければと思います。

まず1つ目が、大谷委員がおっしゃった17ページの表現の部分ですが、これは16ページに、似たような表現で何らかの説明がされるべきではないのかなと思いました。

償却資産の所有者に非常に大きな負担があるということを、きちんと明記された方がいいのではないかなと思って聞かせていただきました。

あと先ほど事務局から、いつどのようになるかというスケジュールはまだ分らないという説明がありましたが、償却資産に対して非常に負担が増えるということであれば、どのような段階を踏むことができそうかということを十分検討したり、大変な償却資産には役に立つのではないかなと思って聞いておりました。

加えて今回、土地利用制度の見直しについて説明がありましたが、先ほど田中会長が、線引き制度を廃止する前提でどのようにしていくかというところが議論の出発点だとおっしゃっていました。

そういう意味で、この委員会では12億円分を今後、どのように補填していく必要があるのかというところで議論を出発したと思います。

一方で、今回説明があったところを見ると、例えば、10ページの「基本的な考え方」にもう一度立ち戻ると、どう補填していくのかという観点も大切ですが、線引き制度の廃止後のまちづくりをどのような財源で経営していくのかという観点もまた必要ではないかなと思います。

この委員会は土地利用制度の見直しについて意見を述べる場ではないですし、ここでの議論が土地利用制度の見直しの委員会にどのように影響するのかというところは、私たちが知るところではございませんが、このように土地利用制度を見直した上では、どのような財源でまちづくりを検討していくのかというところをそちらの方でもあわせて議論されるべきではないかなと感じたところです。

あと先ほど、下水道の普及率は98%で、目的達成ということがありました。

一方で先般、国交省から主要下水管の複線化、関連法令の見直しという報道があったかと思います。

そういったところに今後、本当に対応していくのか。

10月末には京都市で雨水の下水管に関しては補強が終わったという報道もございました。

今後そういったところを、松江市が本当に考えなくてよいのかというところは検討した方がいいのかなと思いました。

そういう意味では、出川委員がおっしゃっていた、今後、線引き制度が廃止される一方で、用途地域という考え方があるのであれば、都市計

	<p>画税をここで廃止のが本当に妥当なのかというところは、あわせて見直すべきかなと思います。</p> <p>また現状、宍道都市計画区域では、市街化区域か市街化調整区域かという線引きはないものの、用途地域の指定がある。</p> <p>こういったところも含めて、松江市全体でどのような財源を確保していくのかという議論が必要かなと思って聞いておりました。</p>
田中会長	<p>はい。ありがとうございます。</p> <p>続きまして越野委員、お願いします。</p>
越野委員	<p>はい。</p> <p>先ほどから各委員の皆様からもご意見がありますが、この線引き制度の廃止に伴う税制のあり方についてというのは、やはり松江市の発展というものが大前提にあります。</p> <p>特に私の立場では、都市機能の中における農地の重要性というものを鑑みていただかなければいけないかと思っております。</p> <p>第2回目の資料では、市街地農地ということで、具体的に、基盤整備を行った地域でいうと、例えば、古江とか生馬といった地区が掲載されていました。</p> <p>それが優良農地の一端であろうと思いますが、それ以外にも集団化が進められる農地とかが、ある程度、松江の中では線引きされてて、今日は農政課や農林基盤整備課の担当者は出席されておりませんが、令和3年に松江農業振興地域整備計画書が作成されております。</p> <p>その中で、農地利用集積とか耕作、各地域を11ブロックに分けて、水田から水田の圃場がどうなっていて、それを今どれぐらい耕作しているかというものが掲載されています。</p> <p>線引きを廃止して、松江の発展という大前提の上で、現在、線引きの中で農業されている方、市街化調整区域の中で農業されている方、それ以外のところでされている方がおられる中で、「MATSUE DREAMS 2030」の図を見ますと、総合的な形での循環図になってはいますが、人口減少地域などもありますので、人口の影響などを含めれば、こういったところの中での問題というのは非常に大事な部分だと思っております。</p> <p>また、農業も非常に高齢化が進む中で、持続可能な農業を維持するために我々は努力をしているわけでございますが、この土地利用制度の見直しに伴う中、農業振興への影響というのは、ある程度出てくるのではないかと懸念しております。</p> <p>代替財源の考え方については、2回目、3回目の資料などを読んだり、本日のご意見を踏まえますと、やはり固定資産税というのが、ある程度妥当性があるのではなかろうかなと思料しています。</p>

	様々な利害関係はあるにせよ、今後のまちづくりという観点から発展性を求める中では、固定資産税へのシフトというのが妥当性があるのでないかと感じているところであります。
田中会長	はい。ありがとうございます。 続きまして折田副会長、お願いします。
折田副会長	はい。 質問しようと思っていたことは、大体、皆さんから出ましたが、もう1つあります、10ページの「2. 土地利用制度の見直しについて」ですが、これについてもう少し詳しく説明いただけないでしょうか。
陶山次長	はい。 線引き制度を廃止しますと、規制が完全に撤廃されるというイメージになります。 しかし今、調整区域は厳しい規制の中で環境が守られているというところが大きくあろうかと思います。 これを線引き廃止によってすべて失うということではなく、この2つの守るべきものという考え方を新しい制度の基本的な考え方として、制度を作っていくたらどうかというところでございます。 その中で、災害ハザードエリアは、土砂災害防止法という法律の中で、イエローゾーン、レッドゾーンと言われる、土砂災害が起きる危険性が高いエリアというのがございます。 ここが調整区域でなくなりますと、基本的にはどこでも建てていよいという考えになるので、そういう災害が起きる危険性があるところでも、制限をかけませんという形になります。 そうしますと、市民の生命、財産などが危険に侵されることになりますので、ここは、線引きがなくなっても、しっかりと守っていくという考え方です。 2つ目が、先ほどから出でておりますが、優良農地。 これは、農業振興地域の整備に関する法律、いわゆる、農振法。それと、農地転用、農地を他の使い方に変えていく時のルールを持っている、農地法。この2つの法律で、ある程度、優良農地の定義がございます。 これは圃場整備などで、ある程度、形が整った農地。要するに、生産性の高い農地を整備して作っております。 そういうのですとか、集団農地。これが農地法でいうと、一団の農地というもので、面積要件で10ヘクタールの面積がまとまっているような農地については、何らかの手を加えれば、生産性が高められると

いうところもあってだと思いますが、優良農地という考え方でございます。

この2つの法律によって大事だと言われているこの優良農地につきましては、しっかりと守って、農業生産をしっかりと上げていかないと、食料危機などに対応して、国難を乗り切るために必要だと、農林水産省でも規制強化されて、考え方が示されておりますので、そこは線引きがなくなっていても、守っていく必要があるという考え方でございます。

3つ目の自然というのは、近年、集中豪雨、ゲリラ豪雨などが降ったりということがあります、そうした時に大きな力を持つのが山林、いわゆる、自然環境でございます。

山がすべて切られてしまって、宅地化がどんどん進んでいきますと、今、雨が降った時に、木の保水力などによって、町に水が出てこないよう守られている面もあるということを念頭に置いておりまして、今ある自然環境については、これから人口減少社会の中で、どんどん開発してしまうのではなく、今の自然環境は一定程度、保ちたいという考え方でございます。

4つ目の文化財は、後世に大事な文化財を引き継ぐということで、しっかりと守っていきましょうというものです。

そして、「② 守るべき居住環境」というのは、将来的な都市経営の視点も入れて、下水道のないエリアは住宅団地などの開発について、制限を加えていきたい。

これは先ほどから出ていますが、「いろいろな行政コストがかかってくる = 将来的に税負担を増やすのか」というお話を、また皆様にお願いするということになるべく避けるために、今あるものを使いながらまちづくりをして、新しいものをどんどん作っていくのではなく、ここまで整備をしてきたまちを活用しながら、今後のまちづくりを進めようという考え方です。

そしてもう1つが、制限がなくなって住環境が悪くなるということが起きないように、最低限のルールを導入して、立地して欲しくない建物を制限するという考え方です。

これは、全体的にこういう考え方を基本に置きながら、制度を作っていきましょうということで、これはまだ大原則という形で、定義の考え方というところでございます。

折田副会長

ありがとうございました。

是非、よろしくお願いします。

田中会長

はい。ありがとうございました。

各委員の皆様にご発言いただきましたが、さらに追加的にご発言され

る委員の方はございますでしょうか。

それでは、まとめということではありませんが、委員の皆様のご意見をお聞きして、私が感じたことを何点か申し上げたいと思います。

1つは、今日の議事にもありますように、松江市の土地制度の見直しということで、線引きを廃止するということ、そしてその関連で、都市計画税の必要性がどうなのかという話、あるいは、それを踏まえて、仮に都市計画税を廃止するならば、代替財源をどう考えるのかという論点に関して、様々なご意見、ご質問をちょうだいしました。

その中で、仮に都市計画税を廃止した場合、代替財源を求めるとするならば、基本的には固定資産税にその負担を加える。

代替財源としては、固定資産税という方向性がありうるという意見が、多くございました。

2つ目は、仮に固定資産税を代替財源とするとした場合でも、償却資産については一定の経過措置等を十分考慮する必要があるのではないかというご意見も複数の委員からございました。

3つ目は、これはもしかしたら松江市の地域特性、あるいは、委員の皆様の関心のあり方かもしれません、農地のあり方に関して、松江市の発展においてどう位置付けるのか、あるいは、農地に対する負担はどう考えたらいいのかという点に関して、さらなる検討が必要だというご意見がございました。

今申し上げました3点が、今日の委員の皆様のご意見、あるいは、ご関心ということで、私の印象に残ったことです。

あともう1点。これは事務局の方でもう少し検討してもらう必要があると思っていますが、出川委員のご意見にもございますように、仮に松江市が線引きを廃止するとすると、将来松江市において、用途地域の指定というのは論理的にありえないのか、あるいは、市長としてそれを指定するか、しないか、市長次第ということになるのか。

例えば近隣で言うと、出雲市や大田市では線引きがない状態で、用途地域を指定しているということもあります、そういう場合のものと、松江市が考えている線引き廃止後の将来的な用途地域の指定、あるいは、そのことの持つ意味などについて、もう少し整理してもらった方が、よりはつきりするのではないかなど私は思います。

そのあたりを事務局の方でもう少し整理いただければありがたいです。

あと今日、委員の皆様からご要望、ご質問がいくつかありましたので、その辺りも資料の補充をしていただきたいと思ってます。

そういうことも踏まえた上で、委員会としては今回が4回目なので、ある程度の方向性、あるいは、結論を示した方がいいかと思いますので、文章の形で、委員の皆様に検討をお願いした方が生産的だと思いますので、もし委員の皆様のご賛同を得られるのであれば、この委員会として

	<p>の報告書を作るために、先ほど私が申し上げたまとめ的なものを参考にしてもらいたいながら、今までの委員会での議論で、基本的には多くの人の賛同が得られるであろう、あるいは、多くの委員のご発言によって裏付けのある意見を中心に、「報告書(案)」という形で整理をしてもらって、その文章に対して補充、あるいは、補正した方が議論として進みやすいのではないかと思っています。</p> <p>必ずしもこれしかないということではありませんし、場合によっては、こういうご意見もあったということも含めて、委員会としてのまとめを検討し始めてもいいのではないかと思いますが、これに関して、ご意見、ご質問等をちょうどいきればと思っておりますが、いかがでしょうか。</p> <p>今日が4回目で、次回の第5回で、最終的にまとまるか、まとまらないかはともかく、「報告書(案)」という文章の格好で、委員の皆様に検討をお願いするという方向でよろしゅうございますか。</p> <p>それでは、そのように進めさせていただければと思います。</p> <p>まだ少し時間がございますので、今、私が申し上げたことも含めて、あと委員の皆様からご発言、ご要望など、ございますでしょうか。</p> <p>よろしゅうございますでしょうか。</p> <p>委員の皆様からは本当に貴重なご意見をちょうどいしまして、また、事務局には負担を掛けることになりますが、よりよいまとめとなるように進めていくことができると考えております。</p> <p>それでは、本日はこれで終了いたします。ありがとうございました。 それでは、進行を事務局にお返しします。</p>
4. その他	<p>佐目部長</p> <p>財政部長の佐目でございます。</p> <p>まずもって、田中会長には円滑な議事運営に加えまして、活発な議論を導いていただきまして本当にありがとうございます。</p> <p>私なりに今日までの審議内容を整理しながら聞いておりました。</p> <p>ポイントとしては、今、線引き制度がある土地利用の、それぞれの区域を正確に見ないといけないということと、新しい土地利用制度で、線引き廃止後、同じような流れではあるけども、どう違うのか。</p> <p>あと、税制上の観点で、いわゆる税の原則に従って、目的税である都市計画税の代替財源をどうするかというご議論をお願いしていますが、そこは税制上の視点をきちんと加えながらだと思っております。</p> <p>そういう中で、第1回目以降、複数の委員の方からちょうどいした</p>

意見の中で、代替財源をどうするかということについて、そもそも、これからの中づくりの財源をどうするのかという視点とか、全市的な視点というものを戦略的に考えていかないといけないのではないかと。

全市的な視点というのは、今日もございましたが、公共下水道、いわゆる生活インフラの普及状況に着目した場合、それと税負担とのバランスがどうなってるのか、これについては第2回の検討委員会でも説明させてもらいました。

そういうところをもう1回きちんとまとめ直して、資料として整理をするということが、これからさらに議論を深めていく際には、大切になってくるのかなと思って聞いておりましたところ、田中会長からありましたように、これまでの経過も含めて「報告書（案）」で、文章化したものをご覧いただいて、考え方にはずれがないようにしていきたいと思っております。

あわせて今日、追加資料の作成のご指示をいただきましたので、それも含めて、次回、改めて提示して、ご説明させていただきたいと考えております。

皆様方、ご多忙の中、毎回長時間にわたってご議論いただいております。

この議論の中で、我々としては税制として、まずどうするのかというところをしっかりと受け止めさせていただいて、次に、今日ありましたように、行政全体として経過措置であったり、激変緩和等を考えていく必要があると受け止めたところでございます。

長々申し上げましたが、本日は、本当に貴重なご意見をいただきまして、改めて感謝申し上げます。ありがとうございました。

勝部課長

そうしますと、次第の「3. その他」でございます。

次回は、令和8年2月の開催を予定しておりますが、その前に委員の皆様の任期が令和7年12月10日をもって切れることとなりますので、委員の改選を行う必要がございます。

「松江市土地利用制度の見直しに係る制度のあり方検討委員会条例」第4条第2項の規定によりまして、委員の再任は可能となっております。

これまでの議論の継続性を勘案いたしますと、現在の委員の皆様方に、そのまま再任されることが相当と考えておりますので、その旨を各推薦団体様の方へお願いさせていただいております。

委員の皆様方におかれましては、今後とも変わらぬご尽力を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

それでは第5回の検討委員会につきましては、委員の改選後に日程調整をさせていただいた上で、開催通知を送らせていただきます。

ご多忙とは存じますが、ご出席をいただきますよう、よろしくお願い

	いたします。
閉会 勝部課長	それでは、以上をもちまして「第4回松江市土地利用制度の見直しに 係る税のあり方検討委員会」を閉会いたします。 ありがとうございました。