

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

日時：令和7年11月4日（火）

午後2時より

会場：松江市役所 第2常任委員会室

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. 参考資料

1. 第3回検討委員会の振り返り

I. 第3回検討委員会 振り返り

- 具体的な課税シュミレーションの（一般家庭・事業所）提示
- 代替財源についての検討

委員意見等 （発言順）

- ・ 全域に課税対象を広げ、負担を公平にして税収を確保するのが基本
- ・ 財政的に歳出を切り詰めて、12億円から不足額を少し減らして税収を求めるという方法、考え方がいい
- ・ 都市計画税の税収12億円の補填という前提に立つと、固定資産税で補填していかないといけないのではないかと
- ・ 代替財源として市民税を上げるというのは少し無理がある
- ・ 線引き廃止により、今までの規制を緩和し有効利用がされ、不動産の価値が上がるのなら、固定資産税が高くなるのは理解が得られる
- ・ 代替財源の検討は、線引き制度廃止の副作用としての側面が有する部分だと考えているので、影響を受ける人数が少ない方がよい
- ・ 固定資産税と都市計画税の性格、目的、歴史等を考えると、土地や家屋の所有者に対する負担を、同様の財産の所有者が負担することが一番素直な制度設計

I. 第3回検討委員会 振り返り

- 具体的な課税シュミレーションの（一般家庭・事業所）提示
- 代替財源についての検討

委員意見等（発言順）

- ・都市計画税を維持した上で、用途地域指定及び、その用途地域指定と同等の利用度がある緩和区域に課税する方が公平性に資する
- ・本当に都市計画税を廃止することだけが負担の公平性を解決できる策なのかというところをもう少し議論したい
- ・線引き廃止による利用の自由度の担保と都市計画税の廃止に、どれぐらい関係性を検討すればよいかを改めて、もう1回見直して考えて理解した方がいい
- ・最近災害も非常に多く発生しており、（代替財源を確保し）下水道事業などについても力を入れてもらいたい

会長まとめ

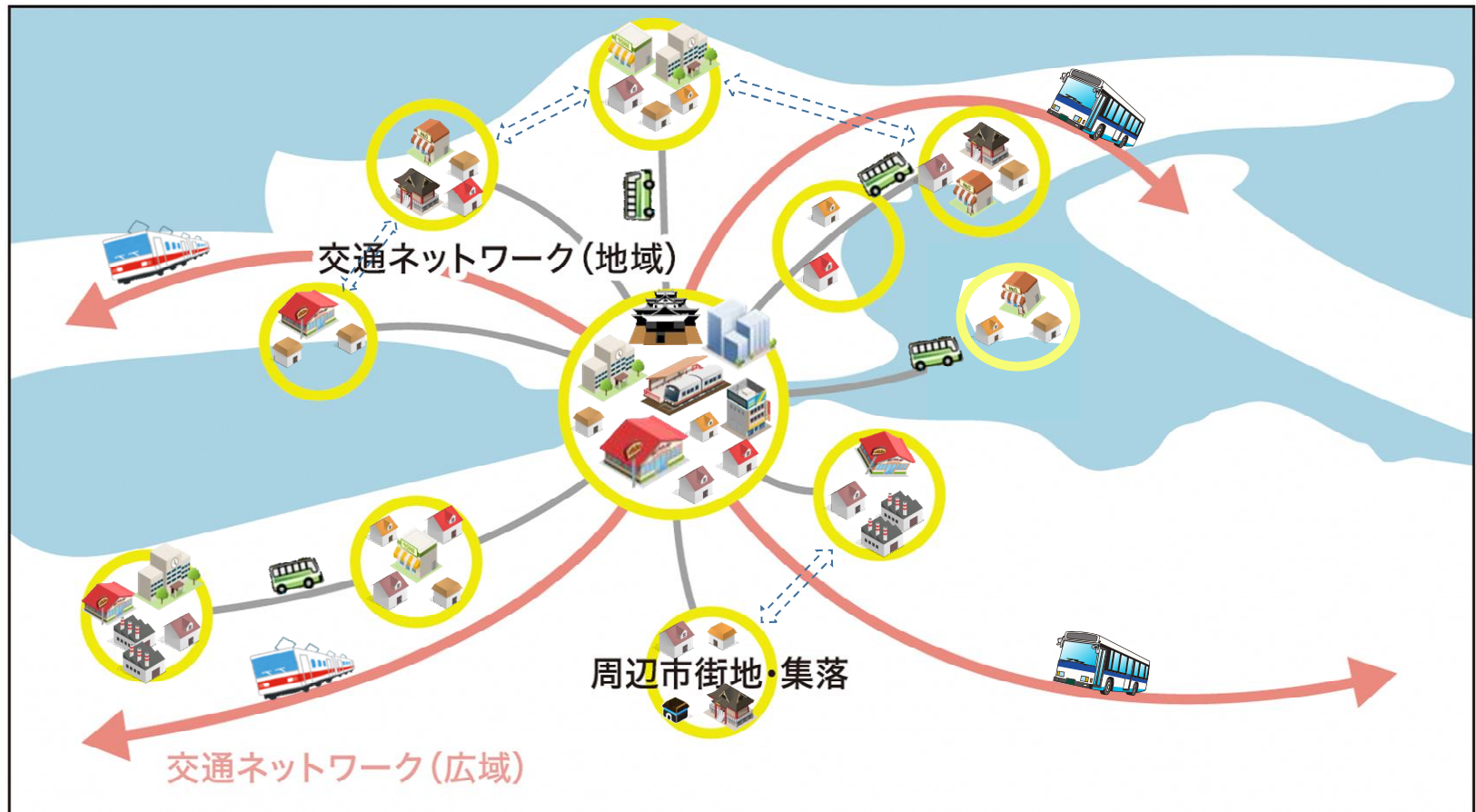
- ・松江市の都市計画税がどういう発展を経て、今どうなっていて、その上で、線引き廃止との関連でどういう意義ないし、課題があるのかということも含めて、次回改めて検証をする

2. 土地利用制度の見直しについて

2. 土地利用制度の見直しについて

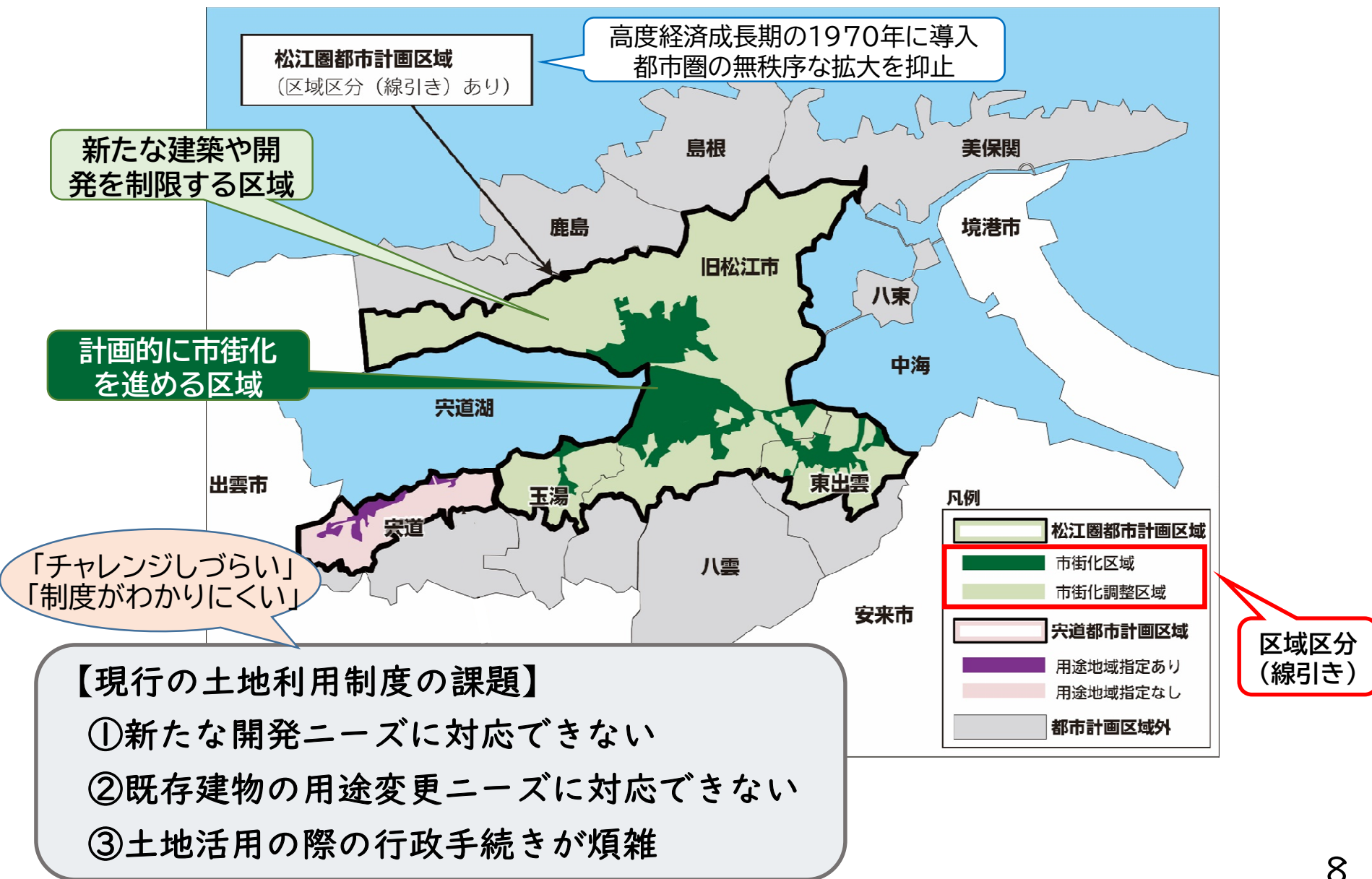
【松江市の目指す将来のまちのかたち】

- 松江市総合計画「MATSUE DREAMS 2030」では、将来にわたって生活に必要なサービスを維持し、市全体を持続可能なまちとするため、市街地や集落などの既存コミュニティを交通などでおすぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」の形成と「中心市街地の再生」を両輪とした「市域内のバランスのとれた発展」を目指す



2. 土地利用制度の見直しについて

【土地利用制度の現状と課題】



2. 土地利用制度の見直しについて

【新たな土地利用制度で「変えたいこと」】

『できない』から
『できる』への転換



誰もがチャレンジしやすい
環境の創出

「市域内のバランスのとれた発展」の実現



<市街化調整区域における土地利用制度見直しの考え方>

現状

原則、新たな建築ができない



見直し後

原則、新たな建築ができる

土地利用の秩序を保ちつつ

「市域内のバランスのとれた発展」を実現するため

線引き制度を用いない新たな土地利用制度を創設

2. 土地利用制度の見直しについて

【新たな土地利用制度の基本的な考え方】

○新たな土地利用制度の創設にあたり、規制の考え方の前提として以下の2つの「守るべきもの」を考慮する。

①守るべきエリア

以下の地域は、安全性の確保や環境保全の観点などから、**新たな建築物の立地を制限する。**

災害
ハザード

優良
農地

自然
(森林等)

文化財

②守るべき居住環境

用途混在（農住混在など）や野放図な開発が起こらないよう、新たに開発（立地）できる条件を決める。

「市街地の拡散やインフラの増大を防ぐため」

インフラ（下水道）が整備されていないエリアでの分譲住宅開発を制限する

「用途の混在を防ぐため」

立地してほしくない建物を制限する

2. 土地利用制度の見直しについて

【新たな土地利用制度の検討に向けた考え方】

新たな土地利用制度の構成

●基本の土地利用ルール＋きめ細やかな土地利用ルール

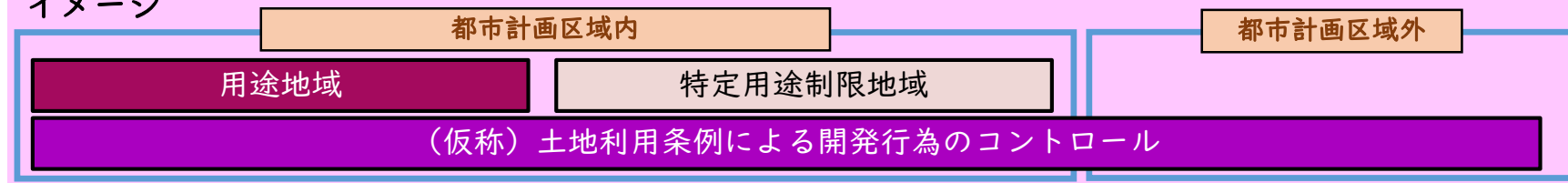
- 新たな土地利用制度は、「**基本の土地利用ルール**」と地域の状況を考慮した「**きめ細かな土地利用ルール**」の二層構造で検討を行う。

「建築・開発ができる」を前提とし、
建築・開発を緩やかに規制する制度

基本の土地利用ルール

- 市域全域における土地利用を実現していくための基本となる土地利用制度。
- 新たな建築・開発を誘導する区域/しない区域に大別し、統一的なルールを示す。

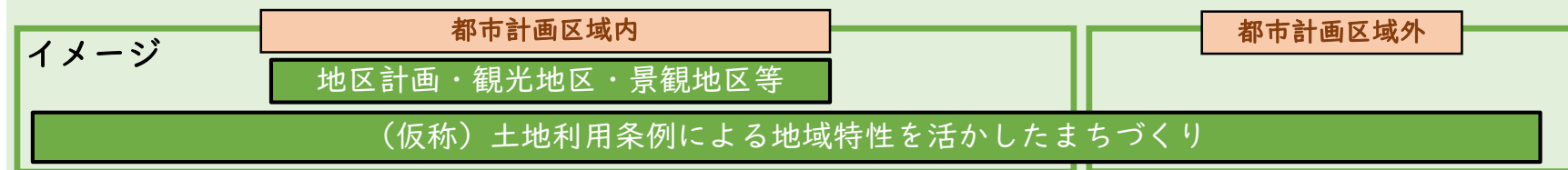
イメージ



きめ細やかな土地利用ルール

- 特定の地域における新たな土地利用の促進や地域環境の維持・向上に向けた土地利用の誘導や支援。
- 新たな土地利用制度運用の開始後も、状況に応じて随時設定可能なものとする。

イメージ



3. 都市計画事業と都市計画税の関連性

3. 都市計画事業と都市計画税の関連性

都市計画法（都市計画事業）

【都市計画法の目的】

- ・都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、**都市計画事業**その他都市計画に関し必要な事項を定めることで都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与すること。

【都市計画法における市街化区域及び市街化調整区域の定義】

「市街化区域」

- ・すでに市街地を形成している区域
- ・おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

「市街化調整区域」

- ・市街化を抑制すべき区域

地方税法（都市計画税）

【都市計画税の用途】

- ・**都市計画事業**や土地区画整理事業に要する経費に充当

【都市計画税を賦課できる区域】

- ・**原則として都市計画区域内の市街化区域に賦課**

※区域区分が定められていない場合には、当該都市計画区域の全部又は一部の区域で条例で定める区域に賦課できる。

※市街化調整区域に賦課する場合は、賦課しないことが、市街化区域に課税していることと著しく不均衡であるという、特別の事情を要件としている。

都市計画事業の財源として、都市計画税を賦課している。

※都市計画事業とは、松江市が島根県知事の認可を受けて施行する事業（都市計画法第59条）

3. 都市計画事業と都市計画税の関連性

【土地利用規制と都市計画事業実施の考え方】

「現行土地利用制度」

- ・市街化区域・・・市街化を促進する区域であり、優先的に都市計画事業を実施すべき区域
 - ・市街化調整区域・・・市街化を抑制する区域であり、開発を制限すべき区域
- 区域区分により、優先的に都市計画事業を実施すべき区域を明確にしている

「新たな土地利用制度」

- ・用途地域・・・・・・・・主に居住環境を保全するために用途の混在を防止する区域
 - ・特定用途制限地域・・・一定程度の用途の混在を防止する区域
- 用途の混在を防止することが目的であり、優先的に都市計画事業を実施すべき区域を明確にするものではない



新たな土地利用制度の考え方と都市計画税の関連性（まとめ）

- ◆新たな土地利用制度の考え方において、用途地域や特定用途制限地域は制度上、立地可能な建築物の用途を定めるものであり、新たな都市計画事業を促進する区域を定める制度ではないことから、用途地域や特定用途制限地域に都市計画税の賦課をすることは妥当性に関して課題が残る。

4. 代替財源についての検討

第3回検討委員会資料（抜粋）

シミュレーション結果からの分析

【都市計画税を廃止し、代替財源を固定資産税とする場合】

- ・都市計画税が課税されていない地域においても、都市計画施設の整備が進んでいる現状から不公平感が生じる場合があり、都市計画税を廃止することで「負担の公平性」が確保できる。
- ・一般家庭については、市街化区域に土地・家屋を所有する場合は負担が減少するが、市街化区域以外に土地・家屋を所有する場合は負担が増加する。
- ・事業所については、償却資産を多く所有する場合は負担が増加する。
なお、所在地や業種別で影響が異なる。

4. 代替財源についての検討

第3回検討委員会資料（抜粋）

シミュレーション結果からの分析

【都市計画税を廃止し、代替財源を固定資産税と市民税とする場合】

- ・ 代替財源を固定資産税とする場合と同様に、「負担の公平性」が確保できる。
- ・ 市民税所得割を0.1%増率した場合、約1億8千万円の増収にとどまり、税負担の影響を受ける人数に対して、代替財源としての効果が少ない。
- ・ 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。

4. 代替財源についての検討

第3回検討委員会資料（抜粋）

都市計画税の歴史・仕組みからの分析

- ・ 松江市では、都市計画税率を変更した場合は、併せて固定資産税率も変更している。
- ・ 都市計画税と固定資産税は、賦課徴収の仕組みがほぼ同一であり、地方税法の規定でも併せて賦課徴収すべきものとされている。



都市計画税の代替財源は、賦課徴収の仕組みが類似している固定資産税が、市民税と比較して、妥当性がより高い。

5. 參考資料

5. 参考資料

【松江市における都市計画税の変遷】

年 月	変遷の内容
S31.4	地方税法改正（都市計画税が市町村の目的税として復活）
S31.12	松江市都市計画税条例制定
S32.4	松江市都市計画税条例施行 都市計画区域全域に賦課 都市計画税率：0.15%（制限税率0.2%） （固定資産税率：1.6%→1.5%）
S45.12	市街化区域及び市街化調整区域を決定
S46.4	市街化区域に賦課
S53.4	地方税法改正（制限税率：0.2%→0.3%）
S57.4	都市計画税率を0.15%から0.2%に変更 （固定資産税率：1.5%→1.4%）

5. 参考資料

【山陰12市の税率】

(単位:%)

市 名	固定資産税	都市計画税	備考（都市計画区域）・賦課区域
松江市	1. 4 0	0. 2 0	線引きあり
安来市	1. 6 0	—	線引きあり
出雲市	1. 5 0	0. 0 7 5	線引きなし 旧出雲市の用途地域のみ賦課
雲南市	1. 5 5	—	線引きなし
大田市	1. 6 0	0. 2 0	線引きなし 用途地域・臨港地区
江津市	1. 5 5	—	線引きなし
浜田市	1. 5 0	—	線引きなし
益田市	1. 5 0	—	線引きなし
倉吉市	1. 5 0		線引きなし
鳥取市	1. 5 0	0. 1 0	線引きあり
米子市	1. 5 0	—	線引きあり
境港市	1. 5 0	—	線引きあり

5. 参考資料

【固定資産税率を変更し増加する年税額と、都市計画税を廃止した年税額との比較】

(単位：百万円)

固定税率 (%)	土地	家屋	償却資産	合計
1.40	▲ 594	▲ 625	0	▲ 1,219
1.425	▲ 523	▲ 509	57	▲ 975
1.45	▲ 450	▲ 394	113	▲ 731
1.475	▲ 378	▲ 278	169	▲ 487
1.50	▲ 306	▲ 163	226	▲ 243
1.525	▲ 234	▲ 47	283	2
1.55	▲ 162	69	339	246
1.575	▲ 90	184	396	490
1.60	▲ 18	300	452	734

※令和7年度当初調定データで試算

※以下の金額は上記試算に反映していない

線引き廃止による市街化農地の税収の減少分78百万円（令和7年度概要調書データより試算）

5. 参考資料

「都市計画法」(抜粋)

第1条 この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

第5条 都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。
この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。

2～6 (略)

第7条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分(以下「区域区分」という。)を定めることができる。 (略)

一～二 (略)

2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

5. 参考資料

「都市計画法」(抜粋)

第59条 都市計画事業は、市町村が、都道府県知事(第1号法定受託事務として施行する場合にあつては、国土交通大臣)の認可を受けて施行する。

2 都道府県は、市町村が施行することが困難又は不適當な場合その他特別な事情がある場合においては、国土交通大臣の認可を受けて、都市計画事業を施行することができる。

3 国の機関は、国土交通大臣の承認を受けて、国の利害に重大な関係を有する都市計画事業を施行することができる。

4 国の機関、都道府県及び市町村以外の者は、事業の施行に関して行政機関の免許、許可、認可等の処分を必要とする場合においてこれらの処分を受けているとき、その他特別な事情がある場合においては、都道府県知事の認可を受けて、都市計画事業を施行することができる。

5 都道府県知事は、前項の認可をしようとするときは、あらかじめ、関係地方公共団体の長の意見をきかなければならない。

6 国土交通大臣又は都道府県知事は、第1項から第4項までの規定による認可又は承認をしようとする場合において、当該都市計画事業が、用排水施設その他農用地の保全若しくは利用上必要な公共の用に供する施設を廃止し、若しくは変更するものであるとき、又はこれらの施設の管理、新設若しくは改良に係る土地改良事業計画に影響を及ぼすおそれがあるものであるときは、当該都市計画事業について、当該施設を管理する者又は当該土地改良事業計画による事業を行う者の意見をきかなければならない。

ただし、政令で定める軽易なものについては、この限りでない。

7 施行予定者が定められている都市計画に係る都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業は、その定められている者でなければ、施行することができない。

5. 参考資料

「地方税法」（抜粋）

第702条 市町村は、都市計画法に基づいて行う都市計画事業又は土地区画整理法に基づいて行う土地区画整理事業に要する費用に充てるため、当該市町村の区域で都市計画法第5条の規定により都市計画区域として指定されたもの（以下この項において「都市計画区域」という。）のうち同法第7条第1項に規定する市街化区域（当該都市計画区域について同項に規定する区域区分に関する都市計画が定められていない場合には、当該都市計画区域の全部又は一部の区域で条例で定める区域）内に所在する土地及び家屋に対し、その価額を課税標準として、当該土地又は家屋の所有者に都市計画税を課することができる。当該都市計画区域のうち同項に規定する市街化調整区域内に所在する土地及び家屋の所有者に対して都市計画税を課さないことが当該市街化区域内に所在する土地及び家屋の所有者に対して都市計画税を課することとの均衡を著しく失すると認められる特別の事情がある場合には、当該市街化調整区域のうち条例で定める区域内に所在する土地及び家屋についても、同様とする。

「松江市都市計画税条例」（抜粋）

第2条 都市計画税は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第5条の規定により指定された都市計画区域のうち同法第7条第1項に規定する市街化区域内に所在する土地及び家屋に対し、その価額を課税標準として、当該土地又は家屋の所有者に課する。