

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 報告書【概要】

松江市 財政部 税務管理課・固定資産税課

背景

- 市域内のバランスのとれた発展を目指し、線引き制度を用いない新たな土地利用制度の検討を進めている。
- 線引き制度が廃止になると現行の松江市都市計画税条例では都市計画税の賦課ができなくなる。

「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」 における審議(令和6年12月～令和8年3月)

3つの検討ポイント

- ① 負担の公平性
- ② 代替財源の必要性
- ③ 課税の妥当性

土地利用制度の現状・課題

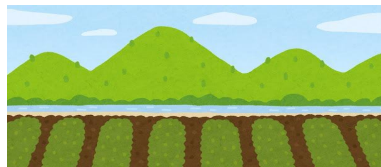
- ① 新たな開発ニーズに対応できない
- ② 既存建物の用途変更ニーズに対応できない
- ③ 土地活用の際の行政手続きが煩雑

都市計画税の現状・課題

- 全市的に下水道の整備が進んでおり（普及率98%）、市街化区域以外でも同様の生活利便性を享受できる環境が整うなど、負担の公平性を高めていく必要がある。
- 都市計画税 … 約12億円/年
- 線引き制度の廃止により、賦課できなくなると、収支バランスが崩れ、財政運営に影響を及ぼすなどの課題が生じる。

固定資産税を代替財源とする場合のシミュレーション結果

- 一般家庭について、市街化区域に土地・家屋を所有する場合は負担が減少し、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傾向にある。
- 事業所について、償却資産を多く所有する場合は負担が増加し、また所在地や業種によって影響が異なる。

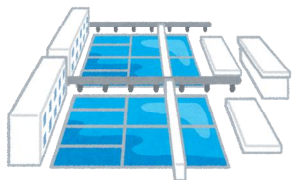


固定資産税と市民税を代替財源とする場合のシミュレーション結果

- 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った問題がある。
- 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。

都市計画税を存続し用途地域等に課税する場合のシミュレーション結果

- 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を賦課することは妥当性に関して課題が残る。
- 都市計画税を賦課する区域を拡大しても、現行の税率を維持しなければ減収になる。



3つの検討ポイントを踏まえた委員会の提言



① 負担の公平性

都市計画税が課税されていない区域においても、下水道整備を実施しているなど、受益と負担のバランスの観点から、新たな土地利用制度の下では、全市的なまちづくりの視点で負担の公平性を確保すべき

② 代替財源の必要性

持続可能なまちづくりを進めていくため、財政運営に影響を及ぼすことがないように代替財源の確保が必要
公共下水道を初めとする老朽化した社会資本の更新に要する財源確保が必要

③ 課税の妥当性

都市計画税の代替財源の負担を土地や家屋の所有者に求めることは妥当
新たな土地利用制度における用途地域等に都市計画税を賦課することは、税制上の観点から妥当性に課題あり

まとめ

- 3つの検討ポイントを踏まえて審議を重ねた結果、都市計画税を廃止し、代替財源を固定資産税(税率調整)とすることは妥当性が高く、また租税三原則「公平・中立・簡素」に合致するものと判断する。
- 固定資産税の税率については、山陰12市の固定資産税率や、都市計画税の税率と一体的に見直されてきた経緯を勘案し、また全市的なまちづくりの視点を加えて設定されたい。

※付帯意見 償却資産を多く所有する事業所の負担が見込まれることから、税率を段階的に上げるといった激変緩和措置を検討すること。

松江市が目指す新たな土地利用制度 ～市域内のバランスのとれた発展～

『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

中期財政見通し(都市計画税・充当事業)

令和7年10月策定

(単位：億円)

項目		R6	R7	R8	R9	R10	R11
歳入	地方税	292	306	341	336	334	331
	うち固定資産税	131	134	166	160	157	154
	うち都市計画税	12	12	12	12	12	12
	地方交付税	242	232	207	210	209	209
	国・県支出金	317	349	302	313	315	307
	地方債	85	131	70	100	109	89
その他	221	236	214	163	167	165	
歳入総額 (A)		1,157	1,254	1,134	1,122	1,134	1,101
歳出	経義務費的						
	人件費	183	191	191	183	188	182
	扶助費	299	302	285	283	280	278
	公債費	107	109	105	103	107	110
	物件費	152	163	162	161	160	157
	普通建設事業	126	228	127	156	170	144
	うち都市計画事業	1	1	1	1	1	1
その他	266	256	257	232	224	225	
うち下水道事業会計補給費	22	21	19	18	16	15	
歳出総額 (B)		1,133	1,249	1,127	1,118	1,129	1,096
一般財源		620	608	624	623	621	618
形式収支 (A-B)		24	5	7	4	5	5

※中期的な見通しを示したもので、実際の予算編成の金額とは異なる場合があります。

固定資産税と都市計画税の変遷

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%）

山陰12市の固定資産税・都市計画税の状況

(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	1.40	0.20	線引きあり
安来市	1.60	—	線引きあり
出雲市	1.50	0.075	線引きなし 旧出雲市の用途地域のみ賦課
雲南市	1.55	—	線引きなし
大田市	1.60	0.20	線引きなし 用途地域・臨港地区
江津市	1.55	—	線引きなし
浜田市	1.50	—	線引きなし
益田市	1.50	—	線引きなし
倉吉市	1.50	—	線引きなし
鳥取市	1.50	0.10	線引きあり
米子市	1.50	—	線引きあり
境港市	1.50	—	線引きあり

固定資産税の税率調整による税収見込み額 ～都市計画税を廃止し、固定資産税を代替財源とする場合～

(単位：百万円)

固定資産税率 (%)	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。線引き廃止による市街化農地の税収の減少分は反映していない。

※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)

【事例】固定資産税を代替財源とする場合のシミュレーション(一般家庭①)

《固定資産税1.55%、1.575%》

(単位：円)

町名	区域区分	区分	税額(現行税率)	都市計画税	固定差額 1.55%	差額 (1.4%→1.55%)	都市計画税	固定差額 1.575%	差額 (1.4%→1.575%)
			固定+都計						
内中原町	市街化区域	土地	35,579	▲ 7,906	2,965	▲ 4,941	▲ 7,906	3,459	▲ 4,447
		家屋	24,635	▲ 3,079	2,310	▲ 769	▲ 3,079	2,694	▲ 385
		計	60,100	▲ 10,900	5,300	▲ 5,600	▲ 10,900	6,100	▲ 4,800
朝日町	市街化区域	土地	71,399	▲ 15,866	5,950	▲ 9,916	▲ 15,866	6,942	▲ 8,924
		家屋	24,635	▲ 3,079	2,310	▲ 769	▲ 3,079	2,694	▲ 385
		計	95,900	▲ 18,900	8,300	▲ 10,600	▲ 18,900	9,700	▲ 9,200
比津が丘	市街化区域外	土地	16,426	0	1,760	1,760	0	2,053	2,053
		家屋	21,556	0	2,310	2,310	0	2,694	2,694
		計	37,900	0	4,100	4,100	0	4,800	4,800
乃白町	市街化区域外	土地	17,920	0	1,920	1,920	0	2,240	2,240
		家屋	21,556	0	2,310	2,310	0	2,694	2,694
		計	39,400	0	4,300	4,300	0	5,000	5,000
西川津町	市街化区域	土地	30,780	▲ 6,840	2,565	▲ 4,275	▲ 6,840	2,992	▲ 3,848
		家屋	24,635	▲ 3,079	2,310	▲ 769	▲ 3,079	2,694	▲ 385
		計	55,300	▲ 9,900	4,900	▲ 5,000	▲ 9,900	5,700	▲ 4,200
西川津町	市街化区域外	土地	13,486	0	1,445	1,445	0	1,686	1,686
		家屋	21,556	0	2,310	2,310	0	2,694	2,694
		計	35,000	0	3,700	3,700	0	4,400	4,400
東津田町	市街化区域	土地	28,499	▲ 6,333	2,375	▲ 3,958	▲ 6,333	2,771	▲ 3,562
		家屋	24,635	▲ 3,079	2,310	▲ 769	▲ 3,079	2,694	▲ 385
		計	53,100	▲ 9,400	4,700	▲ 4,700	▲ 9,400	5,400	▲ 4,000
東津田町	市街化区域外	土地	10,966	0	1,175	1,175	0	1,371	1,371
		家屋	21,556	0	2,310	2,310	0	2,694	2,694
		計	32,500	0	3,500	3,500	0	4,000	4,000

※築後25年の木造住宅(120㎡)1棟、200㎡の住宅用地を所有している想定で資産

【事例】固定資産税を代替財源とする場合のシミュレーション(一般家庭②) 《固定資産税1.55%、1.575%》

(単位：円)

町名	区域区分	区分	税額(現行税率)	都市計画税	固定差額	差額	都市計画税	固定差額	差額
			固定+都計		1.55%	(1.4%→1.55%)		1.575%	(1.4%→1.575%)
鹿島町	市街化区域外	土地	7,186	0	770	770	0	898	898
		家屋	21,556	0	2,310	2,310	0	2,694	2,694
		計	28,700	0	3,100	3,100	0	3,600	3,600
島根町	市街化区域外	土地	5,040	0	540	540	0	630	630
		家屋	21,556	0	2,310	2,310	0	2,694	2,694
		計	26,500	0	2,900	2,900	0	3,400	3,400
美保関町	市街化区域外	土地	5,786	0	620	620	0	723	723
		家屋	21,556	0	2,310	2,310	0	2,694	2,694
		計	27,300	0	2,900	2,900	0	3,400	3,400
東出雲町	市街化区域	土地	20,160	▲ 4,480	1,680	▲ 2,800	▲ 4,480	1,960	▲ 2,520
		家屋	24,635	▲ 3,079	2,310	▲ 769	▲ 3,079	2,694	▲ 385
		計	44,700	▲ 7,500	4,000	▲ 3,500	▲ 7,500	4,600	▲ 2,900
東出雲町	市街化区域外	土地	9,473	0	1,015	1,015	0	1,184	1,184
		家屋	21,556	0	2,310	2,310	0	2,694	2,694
		計	31,000	0	3,500	3,500	0	3,900	3,900
八雲町	市街化区域外	土地	11,153	0	1,195	1,195	0	1,394	1,394
		家屋	21,556	0	2,310	2,310	0	2,694	2,694
		計	32,700	0	3,500	3,500	0	4,000	4,000
玉湯町	市街化区域	土地	25,499	▲ 5,666	2,125	▲ 3,541	▲ 5,666	2,479	▲ 3,187
		家屋	24,635	▲ 3,079	2,310	▲ 769	▲ 3,079	2,694	▲ 385
		計	50,000	▲ 8,700	4,500	▲ 4,200	▲ 8,700	5,200	▲ 3,500
玉湯町	市街化区域外	土地	6,626	0	710	710	0	828	828
		家屋	21,556	0	2,310	2,310	0	2,694	2,694
		計	28,100	0	3,100	3,100	0	3,600	3,600
宍道町	市街化区域外	土地	9,240	0	990	990	0	1,155	1,155
		家屋	21,556	0	2,310	2,310	0	2,694	2,694
		計	30,700	0	3,300	3,300	0	3,900	3,900
八束町	市街化区域外	土地	3,691	0	395	395	0	461	461
		家屋	21,556	0	2,310	2,310	0	2,694	2,694
		計	25,200	0	2,700	2,700	0	3,200	3,200

※築後25年の木造住宅(120㎡)1棟、200㎡の住宅用地を所有している想定で資産

【事例】固定資産税を代替財源とする場合のシミュレーション(事業所①) 《固定資産税1.55%、1.575%》

(単位：円)

業種	区域区分	区分	税額(現行税率)	都市計画税	固定差額	差額 (1.4%→1.55%)	都市計画税	固定差額	差額 (1.4%→1.575%)
			固定+都計		1.55%			1.575%	
製造業	市街化区域	土地	1,049,444	▲126,363	98,901	▲27,462	▲126,363	115,385	▲10,978
		家屋	1,418,626	▲168,897	133,900	▲34,997	▲168,897	156,216	▲12,681
		償却資産	2,900,921	0	310,813	310,813	0	362,615	362,615
		計	5,368,900	▲295,200	543,600	248,400	▲295,200	634,200	339,000
	市街化区域外	土地	283,744	0	30,401	30,401	0	35,468	35,468
		家屋	670,607	0	71,851	71,851	0	83,826	83,826
		償却資産	1,570,956	0	168,317	168,317	0	196,370	196,370
		計	2,525,300	0	270,500	270,500	0	315,600	315,600
宿泊業 (ホテル)	市街化区域	土地	1,070,355	▲136,373	100,069	▲36,304	▲136,373	116,747	▲19,626
		家屋	5,059,852	▲632,273	474,383	▲157,890	▲632,273	553,447	▲78,826
		償却資産	532,854	0	57,091	57,091	0	66,606	66,606
		計	6,663,000	▲768,600	631,500	▲137,100	▲768,600	736,800	▲31,800
	市街化区域外	土地	6,392	0	685	685	0	799	799
		家屋	153,601	0	16,457	16,457	0	19,200	19,200
		償却資産	616,871	0	66,093	66,093	0	77,109	77,109
		計	776,800	0	83,200	83,200	0	97,100	97,100
医療 (病院)	市街化区域	土地	461,945	▲50,673	44,065	▲6,608	▲50,673	51,409	736
		家屋	3,002,194	▲238,671	299,092	57,421	▲238,671	345,440	106,769
		償却資産	459,948	0	49,281	49,281	0	57,494	57,494
		計	3,924,000	▲289,300	389,400	100,100	▲289,300	454,300	165,000
	市街化区域外	土地	41,826	0	4,481	4,481	0	5,228	5,228
		家屋	339,696	0	36,396	36,396	0	42,462	42,462
		償却資産	186,351	0	19,966	19,966	0	23,294	23,294
		計	567,800	0	60,800	60,800	0	70,900	70,900

※業種別(法人のみ:個人事業主除く)の課税標準額平均値で試算

【事例】固定資産税を代替財源とする場合のシミュレーション(事業所②) 《固定資産税1.55%、1.575%》

(単位：円)

業種	区域区分	区分	税額(現行税率)	都市計画税	固定差額	差額 (1.4%→1.55%)	都市計画税	固定差額	差額 (1.4%→1.575%)
			固定+都計		1.55%			1.575%	
卸売業 小売業 (販売)	市街化区域	土地	1,115,671	▲136,299	104,933	▲31,366	▲136,299	122,422	▲13,877
		家屋	1,366,907	▲161,458	129,155	▲32,303	▲161,458	150,681	▲10,777
		償却資産	540,562	0	57,917	57,917	0	67,570	67,570
		計	3,023,000	▲297,700	292,000	▲5,700	▲297,700	340,600	42,900
	市街化区域外	土地	42,399	0	4,543	4,543	0	5,300	5,300
		家屋	48,564	0	5,203	5,203	0	6,071	6,071
		償却資産	301,181	0	32,269	32,269	0	37,648	37,648
		計	392,100	0	42,000	42,000	0	49,000	49,000
飲食 サービス業	市街化区域	土地	307,189	▲40,349	28,591	▲11,758	▲40,349	33,356	▲6,993
		家屋	770,416	▲96,089	72,250	▲23,839	▲96,089	84,291	▲11,798
		償却資産	211,749	0	22,687	22,687	0	26,468	26,468
		計	1,289,300	▲136,400	123,500	▲12,900	▲136,400	144,100	7,700
	市街化区域外	土地	5,607	0	601	601	0	701	701
		家屋	19,642	0	2,105	2,105	0	2,455	2,455
		償却資産	203,031	0	21,753	21,753	0	25,379	25,379
		計	228,200	0	24,400	24,400	0	28,500	28,500
建設業	市街化区域	土地	1,297,951	▲145,471	123,480	▲21,991	▲145,471	144,060	▲1,411
		家屋	994,119	▲99,740	95,827	▲3,913	▲99,740	111,798	12,058
		償却資産	466,421	0	49,974	49,974	0	58,303	58,303
		計	2,758,400	▲245,200	269,200	24,000	▲245,200	314,100	68,900
	市街化区域外	土地	110,095	0	11,796	11,796	0	13,762	13,762
		家屋	59,590	0	6,385	6,385	0	7,449	7,449
		償却資産	271,452	0	29,084	29,084	0	33,931	33,931
		計	441,100	0	47,200	47,200	0	55,100	55,100

※業種別(法人のみ:個人事業主除く)の課税標準額平均値で試算

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 検討経過

時期	開催回	主な議題等
令和6年12月11日	第1回	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用制度の見直しの概要 ・都市計画税(固定資産税)の概要 ・松江市における都市計画税の概要 ・課題を踏まえた検討ポイントの整理
令和7年3月26日	第2回	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画税導入の経緯 ・松江市における都市計画税の変遷 ・他自治体の状況 ・検討ポイントを踏まえた審議
令和7年7月31日	第3回	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的な課税シミュレーション ・代替財源の検討
令和7年11月4日	第4回	<ul style="list-style-type: none"> ・第3回検討委員会の振り返り ・土地利用制度の見直し(制度設計の考え方) ・都市計画法と都市計画税の関連性 ・代替財源の検討
令和8年3月12日	第5回	<ul style="list-style-type: none"> ・検討委員会報告書(案)の検討
令和8年3月19日	—	<ul style="list-style-type: none"> ・検討委員会報告書の提出