

**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**

令和8年3月

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

目 次

第1	はじめに	P 1
第2	松江市における土地利用制度の見直し	P 2
1	土地利用制度の現状と課題	P 2
2	松江市の目指す将来のまちのかたち	P 2
3	松江市が創設を目指す新たな土地利用制度	P 3
第3	松江市における都市計画税	P 4
1	都市計画税の概要	P 4
2	松江市における都市計画税の現状	P 4
(1)	松江市の都市計画区域	
(2)	都市計画税導入の経緯及び変遷	
(3)	都市計画税の税収及び主な用途	
(4)	他自治体との比較	
3	松江市における都市計画税の課題	P 6
第4	代替財源の検討	P 7
1	代替財源の必要性	P 7
2	他自治体の事例からの考察	P 7
3	具体的な課税シミュレーション	P 8
(1)	都市計画税を廃止し、代替財源を固定資産税とする場合	
(2)	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	
(3)	都市計画税を存続し、用途地域等に課税する場合	
第5	委員からの主な意見	P 15
第6	おわりに	P 16
	用語解説	P 17
参考1	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 名簿	P 19
参考2	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条例	P 20
参考3	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	P 21
参考4	市街化調整区域における新たな土地利用規制の基本的な考え方	P 22
参考5	新たな土地利用制度の構成	P 22
参考6	松江市の都市計画区域	P 23
参考7	松江市（松江圏・宍道）都市計画総括図	P 23
参考8	松江市汚水処理区域図	P 24
参考9	関係法令	P 25

第1 はじめに

松江市は、高度経済成長期の昭和43年に都市計画法が制定されたことを受け、昭和45年から市内の都市計画区域を計画的に市街化の促進を図る「市街化区域」と、新たな建築物の建築などの開発を制限する「市街化調整区域」に区分した土地利用制度（いわゆる「線引き制度」）を用いて、市街化区域において優先的に都市計画事業を実施するとともに、市街化調整区域での開発を規制し都市の無秩序な拡大を防ぎ、市域の秩序ある発展を遂げてきた。

今日、我が国全体が人口減少社会に直面し、時代が大きく変遷する中で、松江市においては将来にわたって生活に必要なサービスを維持し、市全体で持続可能なまちとするために、従来の土地利用制度に基づく「一極集中によるコンパクトシティ」ではなく、市街地や集落などの既存コミュニティを交通などで結ぶ「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取れた発展」を目指すこととしている。

松江市では松江市総合計画「MATSUE DREAMS 2030」において、「夢を実現できるまち 誇れるまち 松江」を目指して取り組みを進めており、誰もがチャレンジしやすい環境を創出するため、手段のひとつである土地利用制度については、土地利用の秩序を保ちつつ、線引き制度を用いない新たな土地利用制度の創設を目指すこととしている。

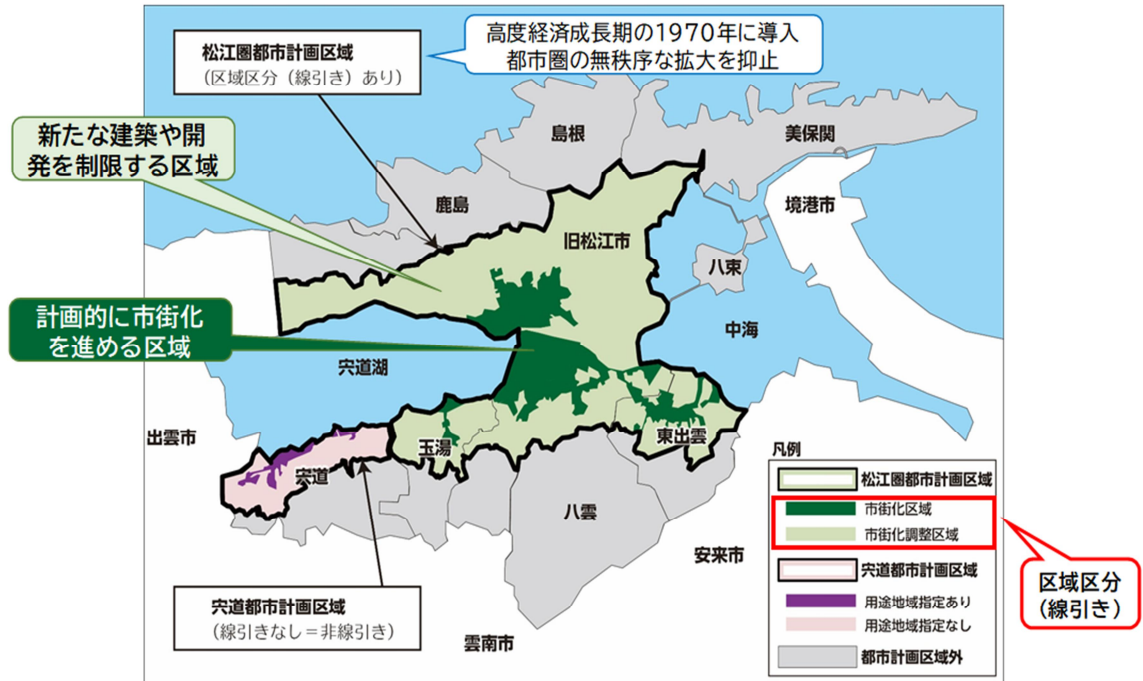
松江市土地利用制度の見直しに係る税のあり方検討委員会（以下「本検討委員会」という。）は、市街化区域に所在する土地及び家屋に課税する都市計画税並びに土地利用制度の見直しに関する税について、そのあり方を検討することを目的として設置され、①負担の公平性②代替財源の必要性③課税の妥当性の3つをポイントに、新たな土地利用制度における税財源のあり方を検討した。

第2 松江市における土地利用制度の見直し

1 土地利用制度の現状と課題

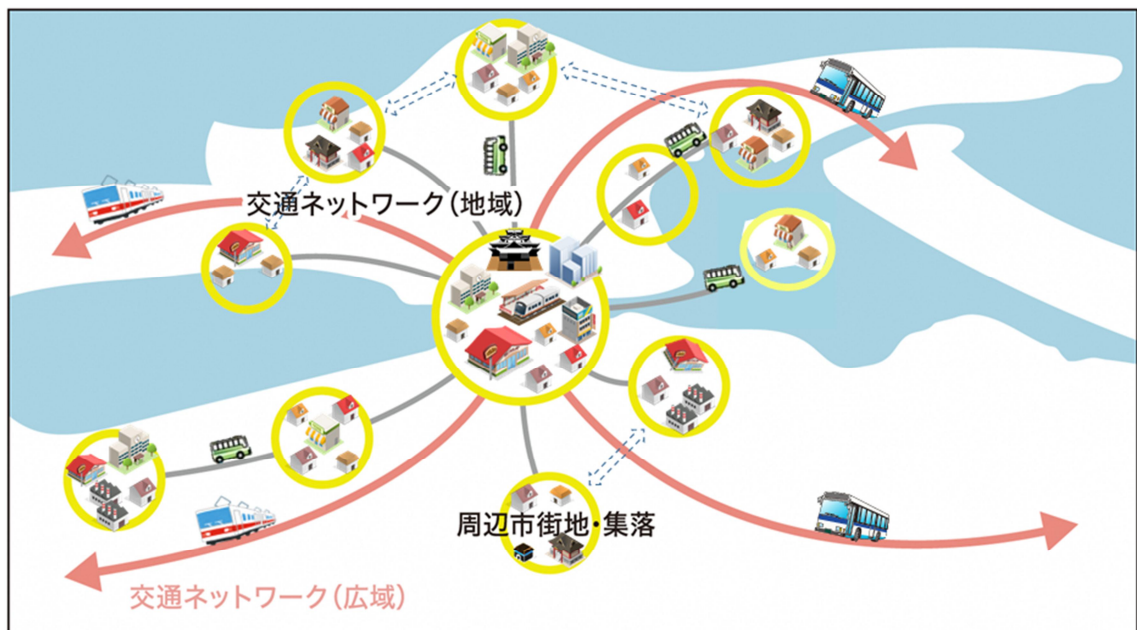
松江市は、「市域内のバランスの取れた発展」を目指すに当たり、特に市街化調整区域における現行の土地利用制度の課題として次の3点を上げ、制度の見直しを進めている。

- 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が煩雑



2 松江市の目指す将来のまちのかたち

松江市は、松江市総合計画「MATSUE DREAMS 2030」において、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結ぶ「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」を目指している。



3 松江市が創設を目指す新たな土地利用制度

松江市は、土地利用の秩序を保ちつつ、線引き制度を用いない新たな土地利用制度を創設することとしている。

『できない』から
『できる』への転換

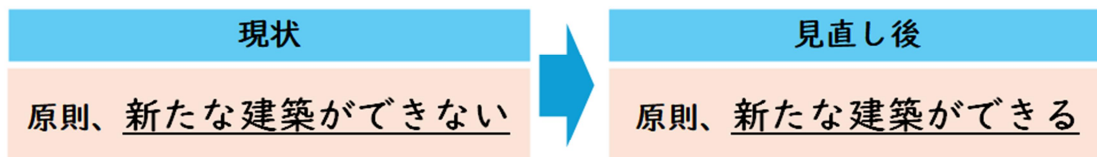


誰もがチャレンジしやすい
環境の創出

「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>



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

【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。

第3 松江市における都市計画税

1 都市計画税の概要

都市計画税は、地方税法に定めがある法定目的税である。都市計画税は固定資産税と併せて徴収されるが、それぞれの特徴をまとめると以下のとおりとなる。

	都市計画税	固定資産税
概要	【目的税】 特定の目的に要する経費に充てることとされている税 ○都市計画法に基づいて行う都市計画事業又は土地地区画整理法に基づいて行う土地地区画整理事業に要する費用に充当	【普通税】 収入の用途に制限がなく、市が一般財源として自由に使用できる税
課税対象等	【課税対象】 原則、市街化区域内の 土地及び家屋 ※次の区域の土地・家屋にも課税可能 ・都市計画の区域区分が定められていない(線引きのない)都市計画区域であって条例で定められた区域 ・市街化調整区域のうち、特別の事情がある区域であって条例で定められた区域 【納税義務者】 賦課期日(1月1日)の所有者	【課税対象】 土地、家屋及び償却資産 (事業者のみ) 【納税義務者】 賦課期日(1月1日)の所有者
税率	制限税率…地方団体が税率を定める場合に、それを超えることができない税率 0.3%	標準税率…地方団体が課税する場合に地方税法で定められた税率 1.4%

2 松江市における都市計画税の現状

(1) 松江市の都市計画区域

松江市は、松江市都市計画税条例を制定し、松江圏都市計画区域の市街化区域内の土地及び家屋に都市計画税を課税している。課税区域は旧松江市、旧玉湯町及び旧東出雲町の一部の地域である。

(2) 都市計画税導入の経緯及び変遷

昭和31年4月に地方税法の改正により都市計画税が市町村の目的税として復活した。

昭和31年12月に松江市都市計画税条例を制定し、都市計画事業の財源とするため都市計画税を導入することとし、翌昭和32年4月に当時の市内全域※に都市計画税(税率0.15%)を賦課した。※昭和32年当時は市内全域が都市計画区域

その後、昭和45年12月に松江圏都市計画区域が決定され、線引き制度が導入された。翌昭和46年4月に地方税法の改正により市街化区域に都市計画税を賦課するとともに、行政が都市計画事業を優先的に行う区域が明確化された。

昭和32年4月に都市計画税を導入した際には、固定資産税の税率を1.6%から1.5%に下げている。また、昭和57年4月に都市計画税の税率を0.15%から0.2%に上げた際は、併せて固定資産税の税率を1.5%から1.4%に下げている。

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%)

(3) 都市計画税の税収及び主な用途

松江市における近年の都市計画税の税収は以下のとおりとなっている。

都市計画税・固定資産税の推移（年度別決算額）

（単位：億円）

税目	税率	R1	R2	R3	R4	R5
都市計画税	0.2%	11.6	11.5	11.4	11.7	12.0
固定資産税	1.4%	128.6	126.4	125.9	128.0	130.5

都市計画税の主な用途としては、揖屋馬潟線整備事業、都市計画道路や都市計画公園、公共下水道事業等の元利償還金、国や県が実施する都市計画事業に対する市負担金となっている。

(4) 他自治体との比較

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

松江市と山陰 11 市の固定資産税及び都市計画税の税率を比較してみると、山陰 11 市の固定資産税の税率は松江市より高いことが分かる。また、都市計画税を徴収していない自治体が多数であることも分かる。

市名	固定資産税	都市計画税	市名	固定資産税	都市計画税	市名	固定資産税	都市計画税
函館市	1.4	0.3	富山市	1.4	0.3	奈良市	1.4	0.25
旭川市	1.4	0.3	金沢市	1.4	0.3	和歌山市	1.4	0.3
青森市	1.6	-	福井市	1.4	0.3	鳥取市	1.5	0.1
八戸市	1.6	-	甲府市	1.4	0.3	松江市	1.4	0.2
盛岡市	1.4	0.2	長野市	1.4	0.3	倉敷市	1.4	0.3
秋田市	1.6	-	岐阜市	1.4	0.3	呉市	1.4	0.3
山形市	1.4	0.3	豊橋市	1.4	0.25	福山市	1.4	0.3
福島市	1.4	0.3	岡崎市	1.4	0.3	下関市	1.4	0.2
郡山市	1.4	0.3	豊田市	1.4	0.25	高松市	1.4	-
いわき市	1.4	0.3	大津市	1.4	0.3	松山市	1.4	-
宇都宮市	1.4	0.25	豊中市	1.4	0.3	高知市	1.5	-
前橋市	1.4	0.2	高槻市	1.4	0.3	久留米市	1.4	0.3
高崎市	1.4	0.25	枚方市	1.4	0.3	長崎市	1.4	0.3
川越市	1.4	0.3	八尾市	1.4	0.3	佐世保市	1.4	0.3
川口市	1.4	0.3	寝屋川市	1.4	0.3	大分市	1.4	0.25
越谷市	1.4	0.2	東大阪市	1.4	0.3	宮崎市	1.4	0.2
船橋市	1.4	0.3	姫路市	1.4	0.3	鹿児島市	1.4	0.3
柏市	1.4	0.3	尼崎市	1.4	0.3	那覇市	1.4	-
八王子市	1.4	0.27	明石市	1.4	0.3	一宮市	1.4	0.3
横須賀市	1.4	0.3	西宮市	1.4	0.3	吹田市	1.4	0.3
水戸市	1.4	0.2	松本市	1.4	0.2			

中核市における固定資産税及び都市計画税の税率を比較してみると、固定資産税にあっては松江市と同じく標準税率の 1.4%を採用している市が多いが、一方で都市計画税の税率は制限税率の上限である 0.3%を採用している市が多い傾向にある。

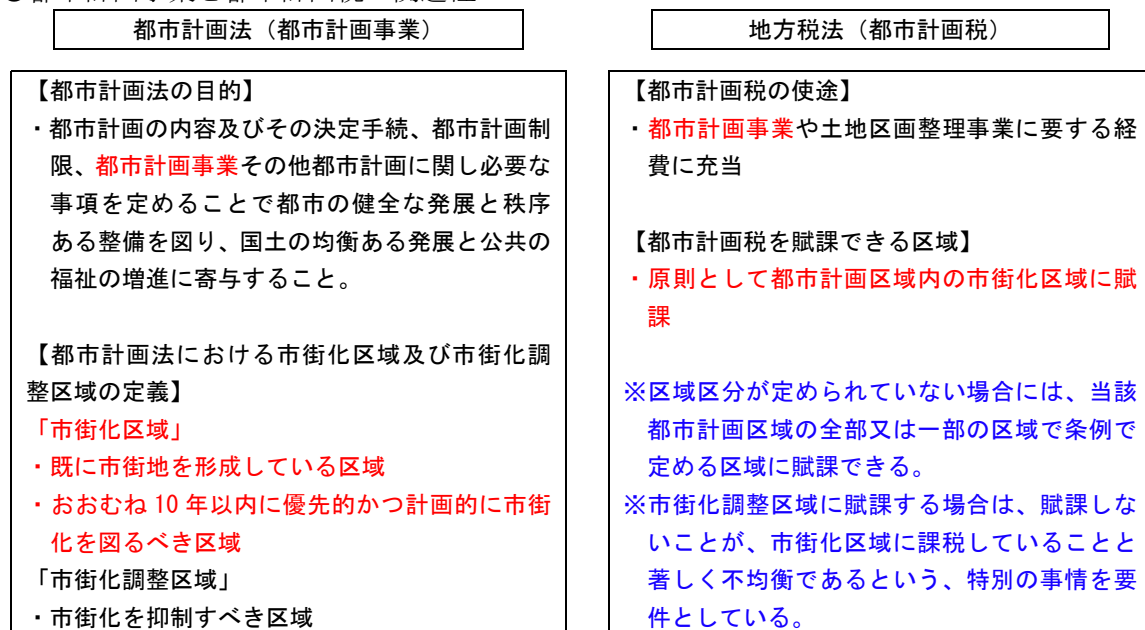
3 松江市における都市計画税の課題

- ①都市計画税が課税されていない区域での都市計画事業の実施
- ア 宍道都市計画区域（非線引き）での整備済み都市計画事業
- ・都市計画道路宍道中央線（H2～H22年）
総事業費 29.7 億円（うち市負担額 19.3 億円、R4 未残債 0.1 億円）
 - ・公共下水道事業（西部処理区）
- イ 市街化調整区域での公共下水道事業
- ・平成 18 年の改正都市計画法以前に許可又は許可不要で造成された公的大規模団地
 - ・平成 18 年の改正都市計画法以前に行われた 5ha 以上の大規模開発行為の区域
 - ・「松江市開発行為等の許可の基準に関する条例」に基づく緩和区域
- ウ 都市計画区域以外での公共下水道事業
- ・旧八束郡エリアにおける公共下水道事業 玉湯町、東出雲町
- ②都市計画事業以外の下水道整備事業の実施（農業集落排水、漁業集落排水、特定環境保全公共下水道）
- ア 市街化調整区域における下水道整備事業
- ・旧市、東出雲町（農業・漁業集落排水）
- イ 都市計画区域以外での下水道整備事業
- ・旧八束郡エリアにおける下水道施設
鹿島町、島根町、美保関町、八雲町（農業・漁業集落排水、特定環境保全公共下水道）
八束町（農業集落排水、特定環境保全公共下水道）
宍道町、東出雲町（農業集落排水）

【本検討委員会の見解】

都市計画施設のうち重要な生活インフラである公共下水道に着目した場合、類似施設を含め全市的に整備が進んでおり（普及率 98%）、市街化調整区域、都市計画区域外などの都市計画税が課税されていない地域においても、公共下水道や集落排水施設といった同様の生活利便性を受けることができる環境が整うなど、税負担の公平性を高めていく必要がある。

●都市計画事業と都市計画税の関連性



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）

第4 代替財源の検討

1 代替財源の必要性

松江市は、中期財政見通し（令和7年10月策定）において、都市計画事業の財源として都市計画税約12億円を計上しており、線引き制度廃止により賦課ができなくなれば、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。

（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	183	191	191	183	188	182
	人件費	299	302	285	283	280	278
	扶助費	107	109	105	103	107	110
	公債費	152	163	162	161	160	157
	物件費	126	228	127	156	170	144
	普通建設事業	1	1	1	1	1	1
	うち都市計画事業	266	256	257	232	224	225
その他	22	21	19	18	16	15	
うち下水道事業会計補給費	1,133	1,249	1,127	1,118	1,129	1,096	
歳出総額 (B)	620	608	624	623	621	618	
一般財源	24	5	7	4	5	5	
形式収支 (A-B)							

※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。

2 他自治体の事例からの考察

土地利用制度及び都市計画税の見直しに係る他自治体の事例

（単位：億円）

事例	自治体名	一般会計歳入決算	都市計画税歳入決算	実施時期	備考	
線引き廃止	都市計画税課税区域を変更して賦課継続	岡山県 笠岡市	256.3	4.3	H21.4.1	固定資産税 1.4% 都市計画税 0.3%
		京都府 綾部市	192.1	0.8	H28.5.10	固定資産税 1.5% 都市計画税 0.1%
		愛媛県 新居浜市	532.6	12.2	H16.5.14	固定資産税 1.4% 都市計画税 0.28%
都市計画税の賦課なし	香川県 高松市	1,783.2	—	H16.5.17	線引き廃止以前から都市計画税の賦課なし	
線引き維持	都市計画税を廃止し、市税の税率を変更	兵庫県 豊岡市	525.3	5.7	H21.4.1	固定資産税 1.4→1.5% 市民税 6.0→6.1%
		鳥取県 境港市	203.3	1.0	H16.4.1	固定資産税 1.4→1.5% 都市計画税 0.1→廃止
	都市計画税を廃止し、市税の税率を据置	新潟県 村上市	430.1	1.7	H23.4.1	固定資産税 1.4% 都市計画税 0.2→廃止
		新潟県 南魚沼市	394.0	0.6	H31.4.1	固定資産税 1.4% 都市計画税 0.1→廃止
		兵庫県 加西市	278.9	2.7	R6.4.1	固定資産税 1.45% 都市計画税 0.3→廃止
線引きなし		鳥取県 倉吉市	322.6	1.3	H24.4.1	固定資産税 1.5% 都市計画税 0.2→廃止
		山口県 長門市	233.0	0.4	R5.4.1	固定資産税 1.4% 都市計画税 0.3→廃止
参考	松江市	1,137.5	12.0			

出典：令和4年度決算カード（総務省HP）、都市計画税を廃止した自治体は廃止の前年度決算額

他自治体における土地利用制度及び都市計画税の見直しの事例を見ると、都市計画税の課税区域を変更して賦課を継続したり、都市計画税を廃止して固定資産税や市民税の税率を上げたり、都市計画税を廃止するのみとしたりと様々であるが、松江市への適用が想定できる財源の組み合わせとして、次の3つが考えられる。

- ①都市計画税の代替財源を固定資産税とし、税率を調整する。
- ②都市計画税の代替財源を固定資産税・市民税とし、税率を調整する。
- ③都市計画税を存続し、用途地域等に課税する。

3 具体的な課税シミュレーション

(1) 都市計画税を廃止し、代替財源を固定資産税とする場合

【都市計画税を除いた固定資産税年税額の税率シミュレーション】

(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年度当初調達データで試算。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)

●一般家庭 現行年税額(令和7年度当初データ)との差額シミュレーション(単位：円)

※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納税者を想定

※土地の税額は、該当地区の最高標準宅地単価で試算。家屋の税額は全て同一としている。

①都市計画税を廃止し、固定資産税率を1.5%、1.525%に変更した場合の影響額

町名	区域区分	区分	税額(現行税率)		都市計画税	固定差額 1.5%	差額 (1.4%→1.5%)	都市計画税	固定差額 1.525%	差額 (1.4%→1.525%)
			固定	都計						
内中原町	市街化区域	土地	35,579	▲ 7,906	1,977	▲ 5,929	▲ 7,906	2,471	▲ 5,435	
		家屋	24,635	▲ 3,079	1,540	▲ 1,539	▲ 3,079	1,925	▲ 1,154	
		計	60,100	▲ 10,900	3,500	▲ 7,400	▲ 10,900	4,400	▲ 6,500	
朝日町	市街化区域	土地	71,399	▲ 15,866	3,967	▲ 11,899	▲ 15,866	4,958	▲ 10,908	
		家屋	24,635	▲ 3,079	1,540	▲ 1,539	▲ 3,079	1,925	▲ 1,154	
		計	95,900	▲ 18,900	5,500	▲ 13,400	▲ 18,900	6,900	▲ 12,000	
比津が丘	市街化区域外	土地	16,426	0	1,173	1,173	0	1,467	1,467	
		家屋	21,556	0	1,540	1,540	0	1,925	1,925	
		計	37,900	0	2,700	2,700	0	3,400	3,400	
乃白町	市街化区域外	土地	17,920	0	1,280	1,280	0	1,600	1,600	
		家屋	21,556	0	1,540	1,540	0	1,925	1,925	
		計	39,400	0	2,800	2,800	0	3,600	3,600	
西川津町	市街化区域	土地	30,780	▲ 6,840	1,710	▲ 5,130	▲ 6,840	2,137	▲ 4,703	
		家屋	24,635	▲ 3,079	1,540	▲ 1,539	▲ 3,079	1,925	▲ 1,154	
		計	55,300	▲ 9,900	3,300	▲ 6,600	▲ 9,900	4,100	▲ 5,800	
西川津町	市街化区域外	土地	13,486	0	963	963	0	1,204	1,204	
		家屋	21,556	0	1,540	1,540	0	1,925	1,925	
		計	35,000	0	2,500	2,500	0	3,100	3,100	
東津田町	市街化区域	土地	28,499	▲ 6,333	1,583	▲ 4,750	▲ 6,333	1,979	▲ 4,354	
		家屋	24,635	▲ 3,079	1,540	▲ 1,539	▲ 3,079	1,925	▲ 1,154	
		計	53,100	▲ 9,400	3,100	▲ 6,300	▲ 9,400	3,900	▲ 5,500	
東津田町	市街化区域外	土地	10,966	0	783	783	0	979	979	
		家屋	21,556	0	1,540	1,540	0	1,925	1,925	
		計	32,500	0	2,300	2,300	0	2,900	2,900	

町名	区域区分	区分	税額(現行税率)		固定差額 1.5%	差額 (1.4%→1.5%)	都市計画税		固定差額 1.525%	差額 (1.4%→1.525%)
			固定+都計	都市計画税			都市計画税	都市計画税		
鹿島町	市街化区域外	土地	7,186	0	513	513	0	642	642	
		家屋	21,556	0	1,540	1,540	0	1,925	1,925	
		計	28,700	0	2,000	2,000	0	2,600	2,600	
島根町	市街化区域外	土地	5,040	0	360	360	0	450	450	
		家屋	21,556	0	1,540	1,540	0	1,925	1,925	
		計	26,500	0	1,900	1,900	0	2,400	2,400	
美保関町	市街化区域外	土地	5,786	0	413	413	0	517	517	
		家屋	21,556	0	1,540	1,540	0	1,925	1,925	
		計	27,300	0	1,900	1,900	0	2,400	2,400	
東出雲町	市街化区域	土地	20,160	▲ 4,480	1,120	▲ 3,360	▲ 4,480	1,400	▲ 3,080	
		家屋	24,635	▲ 3,079	1,540	▲ 1,539	▲ 3,079	1,925	▲ 1,154	
		計	44,700	▲ 7,500	2,600	▲ 4,900	▲ 7,500	3,300	▲ 4,200	
東出雲町	市街化区域外	土地	9,473	0	677	677	0	846	846	
		家屋	21,556	0	1,540	1,540	0	1,925	1,925	
		計	31,000	0	2,200	2,200	0	2,800	2,800	
八雲町	市街化区域外	土地	11,153	0	797	797	0	996	996	
		家屋	21,556	0	1,540	1,540	0	1,925	1,925	
		計	32,700	0	2,300	2,300	0	2,900	2,900	
玉湯町	市街化区域	土地	25,499	▲ 5,666	1,417	▲ 4,249	▲ 5,666	1,771	▲ 3,895	
		家屋	24,635	▲ 3,079	1,540	▲ 1,539	▲ 3,079	1,925	▲ 1,154	
		計	50,000	▲ 8,700	3,000	▲ 5,700	▲ 8,700	3,700	▲ 5,000	
玉湯町	市街化区域外	土地	6,626	0	473	473	0	592	592	
		家屋	21,556	0	1,540	1,540	0	1,925	1,925	
		計	28,100	0	2,000	2,000	0	2,500	2,500	
宍道町	市街化区域外	土地	9,240	0	660	660	0	825	825	
		家屋	21,556	0	1,540	1,540	0	1,925	1,925	
		計	30,700	0	2,200	2,200	0	2,800	2,800	
八束町	市街化区域外	土地	3,691	0	264	264	0	329	329	
		家屋	21,556	0	1,540	1,540	0	1,925	1,925	
		計	25,200	0	1,800	1,800	0	2,300	2,300	

②都市計画税を廃止し、固定資産税率を1.55%、1.575%に変更した場合の影響額

町名	区域区分	区分	税額(現行税率)		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	都市計画税			都市計画税	都市計画税		
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	

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

●事業所 現行年税額（令和7年度当初データ）との差額シミュレーション（単位：円）

※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（償却資産申告書で業種が判別できた事業所の平均値）。免税点未満の法人は含んでいない。

①都市計画税を廃止し、固定資産税率を1.5%、1.525%に変更した場合の影響額

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	都市計画税	固定差額	差額
			固定+都計		1.5%	(1.4%→1.5%)		1.525%	(1.4%→1.525%)
製造業	市街化区域	土地	1,049,444	▲ 126,363	65,934	▲ 60,429	▲ 126,363	82,418	▲ 43,945
		家屋	1,418,626	▲ 168,897	89,266	▲ 79,631	▲ 168,897	111,583	▲ 57,314
		償却資産	2,900,921	0	207,209	207,209	0	259,011	259,011
		計	5,368,900	▲ 295,200	362,400	67,200	▲ 295,200	453,000	157,800
	市街化区域外	土地	283,744	0	20,267	20,267	0	25,334	25,334
		家屋	670,607	0	47,901	47,901	0	59,876	59,876
		償却資産	1,570,956	0	112,211	112,211	0	140,264	140,264
計	2,525,300	0	180,300	180,300	0	225,400	225,400		
宿泊業 (ホテル)	市街化区域	土地	1,070,355	▲ 136,373	66,713	▲ 69,660	▲ 136,373	83,391	▲ 52,982
		家屋	5,059,852	▲ 632,273	316,256	▲ 316,017	▲ 632,273	395,319	▲ 236,954
		償却資産	532,854	0	38,061	38,061	0	47,576	47,576
		計	6,663,000	▲ 768,600	421,000	▲ 347,600	▲ 768,600	526,200	▲ 242,400
	市街化区域外	土地	6,392	0	456	456	0	570	570
		家屋	153,601	0	10,972	10,972	0	13,714	13,714
		償却資産	616,871	0	44,062	44,062	0	55,078	55,078
計	776,800	0	55,400	55,400	0	69,300	69,300		
医療 (病院)	市街化区域	土地	461,945	▲ 50,673	29,377	▲ 21,296	▲ 50,673	36,721	▲ 13,952
		家屋	3,002,194	▲ 238,671	197,395	▲ 41,276	▲ 238,671	246,743	8,072
		償却資産	459,948	0	32,854	32,854	0	41,067	41,067
		計	3,924,000	▲ 289,300	259,600	▲ 29,700	▲ 289,300	324,500	35,200
	市街化区域外	土地	41,826	0	2,987	2,987	0	3,734	3,734
		家屋	339,696	0	24,264	24,264	0	30,330	30,330
		償却資産	186,351	0	13,311	13,311	0	16,639	16,639
計	567,800	0	40,500	40,500	0	50,700	50,700		

業種	区域区分	区分	税額(現行税率)	都市計画税	固定差額 1.5%	差額	都市計画税	固定差額 1.525%	差額
			固定+都計			(1.4%→1.5%)			(1.4%→1.525%)
卸売業 小売業 (販売)	市街化区域	土地	1,115,671	▲ 136,299	69,955	▲ 66,344	▲ 136,299	87,444	▲ 48,855
		家屋	1,366,907	▲ 161,458	86,103	▲ 75,355	▲ 161,458	107,629	▲ 53,829
		償却資産	540,562	0	38,611	38,611	0	48,264	48,264
		計	3,023,000	▲ 297,700	194,600	▲ 103,100	▲ 297,700	243,300	▲ 54,400
	市街化区域外	土地	42,399	0	3,029	3,029	0	3,786	3,786
		家屋	48,564	0	3,469	3,469	0	4,336	4,336
償却資産		301,181	0	21,513	21,513	0	26,891	26,891	
計		392,100	0	28,000	28,000	0	35,000	35,000	
飲食 サービス業	市街化区域	土地	307,189	▲ 40,349	19,060	▲ 21,289	▲ 40,349	23,826	▲ 16,523
		家屋	770,416	▲ 96,089	48,167	▲ 47,922	▲ 96,089	60,208	▲ 35,881
		償却資産	211,749	0	15,124	15,124	0	18,906	18,906
		計	1,289,300	▲ 136,400	82,300	▲ 54,100	▲ 136,400	102,900	▲ 33,500
	市街化区域外	土地	5,607	0	401	401	0	501	501
		家屋	19,642	0	1,403	1,403	0	1,754	1,754
償却資産		203,031	0	14,502	14,502	0	18,128	18,128	
計		228,200	0	16,300	16,300	0	20,300	20,300	
建設業	市街化区域	土地	1,297,951	▲ 145,471	82,320	▲ 63,151	▲ 145,471	102,900	▲ 42,571
		家屋	994,119	▲ 99,740	63,885	▲ 35,855	▲ 99,740	79,856	▲ 19,884
		償却資産	466,421	0	33,316	33,316	0	41,645	41,645
		計	2,758,400	▲ 245,200	179,500	▲ 65,700	▲ 245,200	224,400	▲ 20,800
	市街化区域外	土地	110,095	0	7,864	7,864	0	9,830	9,830
		家屋	59,590	0	4,257	4,257	0	5,321	5,321
償却資産		271,452	0	19,389	19,389	0	24,236	24,236	
計		441,100	0	31,500	31,500	0	39,300	39,300	

②都市計画税を廃止し、固定資産税率を1.55%、1.575%に変更した場合の影響額

業種	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	都市計画税	固定差額 1.575%	差額
			固定+都計			(1.4%→1.55%)			(1.4%→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	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%)
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	

【本検討委員会の見解】

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、シミュレーション結果から分析すると、都市計画税を廃止することで「負担の公平性」が確保できるといえる。

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ことが分かる。

また、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ものの、所在地や業種別で影響が異なることが分かる。

(2) 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

●個人市民税所得割課税状況（令和7年度当初賦課データ）

（単位：人、千円）

所得種別	人数	所得割年税額 (税率 6.0%)
給与	81,491	9,080,334
営業等	4,989	555,939
農業	98	10,901
その他所得	4,011	806,656
譲渡所得等分離課税	7,239	446,931
合計	97,828	10,900,761

※個人住民税には、所得に応じた負担を求める「所得割」と、所得にかかわらず定額の負担を求める「均等割」がある。所得割の税率は、所得に対して10%（道府県民税が4%、市町村民税が6%）とされており、前年の所得で算定される。

※所得種別の人数、課税標準額については令和7年度合計額に令和6年度の所得割税額の割合を乗じて算出

●市民税所得割の税率（現行：6.0%）を上げた場合の現行年税額との差額
（令和7年度当初賦課データ）

（単位：千円）

所得種別	6.05%	6.1%	6.15%	6.2%
	差額	差額	差額	差額
給与	75,669	151,339	227,008	302,678
営業等	4,633	9,266	13,898	18,531
農業	91	182	273	363
その他所得	6,722	13,444	20,166	26,889
譲渡所得等分離課税	3,724	7,449	11,173	14,898
合計	90,840	181,679	272,519	363,359

※所得種別の人数、金額については令和7年度合計額に令和6年度の所得割額の割合を乗じて算出

●都市計画税を廃止し、市民税と固定資産税の税率を変更した場合の現行年税額との差額
（令和7年度当初賦課データ）

（単位：百万円）

市民税所得割税率(%)	固定資産税率(%)				
	1.4 (現行)	1.5	1.525	1.55	1.575
6.0 (現行)	▲1,219	▲243	2	246	490
6.05	▲1,129	▲152	93	336	581
6.1	▲1,038	▲61	184	427	672
6.15	▲947	30	275	518	763
6.2	▲857	120	365	608	853

【本検討委員会の見解】

代替財源を固定資産税とする場合と同様に、シミュレーション結果から分析すると、「負担の公平性」が確保できるといえる。

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ことが分かる。

固定資産を所有し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。

(3) 都市計画税を存続し、用途地域等に課税する場合

線引き制度が廃止された場合、市街化区域がなくなり、現在の条例では都市計画税を賦課することができなくなるが、新たに賦課する区域を条例で制定することで都市計画税を賦課することは制度上可能である。そこで、新たに賦課する区域として、現在の市街化区域に加え、緩和区域、大規模住宅団地及び宍道都市計画区域内用途地域を想定して試算した。

●市街化区域の都市計画税を合算し、都市計画税率を変更した場合の現行年税額との差額
(単位：百万円)

賦課区域	0.05%	0.1%	0.15%	0.2% (現行)
市街化区域	▲915	▲610	▲305	0
緩和区域	30	61	91	121
大規模住宅団地	7	13	20	27
宍道都市計画区域内 用途地域	7	13	20	26
合計	▲871	▲523	▲174	174

※市街化区域の都市計画税は令和7年度当初調定データで試算

※緩和区域、大規模住宅団地、宍道都市計画区域内の税額は、区域内の宅地及びその宅地上に存在する家屋の課税標準額を集計し試算（令和6年度当初賦課データにより試算）

※新築軽減、減免等による税収の減額は考慮していない。

【本検討委員会の見解】

シミュレーション結果から分析すると、新たに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ことが分かる。

また、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（P3 参照）。

第5 委員からの主な意見

【3つの検討ポイント】

負担の公平性	<ul style="list-style-type: none">○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。○固定資産税を代替財源とするのが一般市民の感覚で公平性が保てる。○固定資産税での補填は公平性の観点から理解するが緩和措置が必要。○固定資産税を代替財源とすれば負担増となるが、業種別・企業別でメリットが見える形になれば、理解を得られるのではないかと。○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。○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。
代替財源の必要性	<ul style="list-style-type: none">○今までの市の予算上、税収が下がった分をどこかを切り詰めれば何とかかなるというものは無いと思う。○仮に都市計画税を廃止して何かに代替するという場合には、少なくとも今の都市計画税の税収である12億円を確保できるような方向で進める必要がある。○都市計画税の使途として下水道事業に充当してきたところだか、最近災害も非常に多く発生しており、下水道事業などに力を入れていただいた方が良い。○線引き制度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必要ではないかと。○税負担増の部分については、一般の施策展開での対応が良い。○償却資産に非常に影響があるので、激変緩和措置を考えるべき。○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った方法、考え方が良い。
課税の妥当性	<ul style="list-style-type: none">○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良い。○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。○様々な利害関係はあるが、固定資産税を代替財源とするのが妥当。○線引き制度廃止に関係ない都市計画区域外の負担増加、線引き制度廃止によっても開発制限が強く残る農地の負担増加及び償却資産を有する事業者の負担増加を避ける観点から、都市計画税を存続し用途区域内に課税すべきではないかと。

第6 おわりに

本検討委員会では、線引き制度を用いない新たな土地利用制度が創設された場合に税制度はどうあるべきかをゼロベースで見直すため、負担の公平性、代替財源の必要性及び課税の妥当性を審議の主要ポイントに位置付けて、多様な視点から検討を行った。

これまでの会議における議論の内容を踏まえ、本検討委員会は、基本的な方向として、以下のとおり松江市に提言する。

1 負担の公平性

松江市において、都市計画税が課税されていない区域での都市計画事業の実施や、市街化調整区域のほか都市計画区域以外での下水道の整備を実施してきたことから、市全体で利便性が向上している。一方で、税制上、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である。

2 代替財源の必要性

松江市の中期財政見通しにおいて、都市計画事業の財源として都市計画税約12億円を見込んでおり、持続可能なまちづくりを進めていくためには、財政運営に影響を及ぼすことがないよう代替財源の確保が必要である。

また、公共下水道を初めとする社会資本の老朽化が全国的な問題となっていることから、それらの更新に要する財源の確保が求められる。

3 課税の妥当性

松江市では、都市計画税の税率改正（増率）に併せて固定資産税の税率も改正（減率）してきており、加えて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、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。固定資産税と都市計画税は土地や家屋を所有していることに担税力を見いだしていることから、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である。

また、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、都市計画施設等の整備費用に充当する目的税である都市計画税を用途地域や特定用途制限地域に限定して賦課することは、税制上の観点から妥当性に課題があると考えられる。

以上のことから、松江市において、土地利用制度の見直しに伴い廃止される都市計画税の代替財源は固定資産税とすることが妥当性が高く、租税の三原則である「公平・中立・簡素」の考えにも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市における固定資産税率及び松江市が固定資産税と都市計画税の税率を一体的に見直し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。

なお、償却資産を多く所有する事業所は負担が増加することが見込まれることから、負担感の軽減のためにも当該税率を段階的に上げるといった激変緩和措置を設けることが望ましい。

併せて、特に税負担が増となる納税者への丁寧な説明を尽くし、新たな税制度の理解促進に努められたい。

最後に、土地利用制度の見直しに係る税のあり方の検討に際し、御協力をいただいた関係者の皆様方に厚く御礼申し上げます。

令和8年3月19日

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

【用語解説】

都市計画

都市づくりを計画的に誘導し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業に関する総合的な計画をいう（都市計画法第4条第1項）。

都市計画区域

都市計画法に基づき、都道府県が一体の都市として総合的に整備し、開発し、保全する必要がある区域として指定したものをいう（都市計画法第5条第1項）。

都市計画事業

都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業のことで、都市計画法第59条の規定による認可又は承認を受けて行われる事業をいう。都市計画施設については、全て都市計画事業として整備を行う必要はないが、都市計画決定された市街地開発事業については、全て都市計画事業として行わなければならない。

線引き制度

都市計画法に基づき、都市計画区域について市街化区域と市街化調整区域に区分（区域区分）することをいい、区域の境界線を引くことに由来して「線引き」といわれる。

市街化区域

既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されるべき区域をいう（都市計画法第7条第2項）。

市街化調整区域

市街化を抑制し、優れた自然環境等を保全する区域として、開発や建築が制限されている区域をいう（都市計画法第7条第3項）。なお、松江圏都市計画区域の市街化調整区域においては、都市計画事業等は抑制すべきとされているが、実際のところ、都市計画道路の決定のある区域や公共下水道事業が実施されている区域が存在する。また、平成18年以前には、市街化調整区域において、公的大規模団地（住宅団地・工業団地）や5ha以上の大規模住宅団地の開発が実施されている。

緩和区域

市街化調整区域において、自己の居住用住宅を建てる場合など、特定の目的に限定して建築許可の要件が緩和される区域をいう。

用途地域指定

計画的な市街地を形成するため、都市計画法に基づいて住居、商業、工業など土地の用途地域を指定することをいう（都市計画法第8条第1項）。用途地域が指定されると建築できる建物の種類や規模が制限される。現在は13種類の用途地域が定められている。

松江圏都市計画区域

島根県の東端に位置し、松江市及び安来市の中心部を含み、国道9号やJR西日本山陰本線を基軸として一体の都市圏を形成する、面積25,206ha（うち松江市内の面積は17,845ha）、人口約20万人を擁する島根県最大の都市計画区域をいう。松江圏都市計画区域は、県内の都市計画区域で唯一、市街化区域と市街化調整区域とに区域区分を定めている。市街化区域における土地利用規制については、1,000㎡以上の開発行為は許可が必要となり、建築物に関する制限は、建築基準法によるもののみで、基本的には都市計画法による制限はない。また、市街化調整区域における土地利用規制については、開発行為は原則として許可が必要となり、建築物に関する制限についても都市計画法により原則として許可が必要となっている。

宍道都市計画区域

島根県東部、松江圏都市計画区域及び出雲都市計画区域の間に位置する、面積約237ha、人口約7千人の都市計画区域をいう。宍道都市計画区域における土地利用規制については、3,000㎡以上の開発行為は、用途地域の内外を問わず許可が必要となり、建築物については、用途地域内においては、建築基準法によるもののみで基本的には都市計画法による規制はないが、用途地域外においては建築基準法により大規模な集客施設は制限されている。

譲渡所得等分離課税

源泉徴収口座を選択した特定口座内の上場株式等の譲渡に係る所得に対しては、株式等譲渡所得割として、他の所得と区分して5%の税率による分離課税が行われる。この場合の株式の譲渡に係る所得については、申告をしなくてもよいこととなっているが、申告した場合は、所得割として課税し、算出した税額から上記の株式等譲渡所得割を控除することとなる。

大規模住宅団地

本市において、平成18年の改正都市計画法以前に行われた5ha以上の大規模開発行為の区域をいう。具体的には、平成ニュータウン、千本つつじヶ丘団地、うぐいす団地、四季が丘団地、生馬が丘団地、あじさい団地、乃白桜台団地、南比津が丘団地及び陽南台団地を指す。

参考 1 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 委員名簿

(敬称略)

委員氏名	団体名	役職	備考
たなか おさむ 田中 治	大阪府立大学	名誉教授	会長
おりた まさひろ 折田 昌弘	松江市町内会・自治会連合会	副会長	副会長
おおたに たかゆき 大谷 隆行	まつえ南商工会	事務局長	
きしもと さだとも 岸本 定朝	松江市農業委員会	副会長	
こしの ひろあき 越野 浩昭	島根県農業協同組合 くまびき地区本部	常務理事 本部長	
たかす かな 高須 佳奈	島根県立大学 人間文化学部	准教授	
つたに ひろし 薦谷 宏	まつえ北商工会	事務局長	令和7年3月 31日まで
さたお ひさゆき 佐田尾 久幸	まつえ北商工会	事務局長	令和7年7月 31日から
でがわ ひろあき 出川 浩明	島根県不動産鑑定士協会	監事	
のむら さとる 野村 悟	東出雲町商工会	事務局長	
ほんだ ちかげ 本多 千景	松江市公民館長会	幹事	
まつうら としひこ 松浦 俊彦	松江商工会議所	専務理事	令和7年3月 1日まで
はながた やすみち 花形 泰道	松江商工会議所	専務理事	令和7年7月 31日から
もり よしこ 森 佳子	島根大学 生物資源科学部	准教授	

委嘱期間：令和6年12月11日から令和7年12月10日まで

令和7年12月11日から令和8年12月10日まで（再任）

参考2 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条例

(設置)

第1条 地方自治法(昭和22年法律第67号)第138条の4第3項の規定に基づき、松江市の市街化区域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第1項に規定する市街化区域をいう。)に所在する土地及び家屋に課税する都市計画税並びに土地利用制度の見直しに関する税について、そのあり方を検討するため、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(以下「委員会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 都市計画税に関する必要な事項について調査し、検討を行うこと。
- (2) 土地利用制度の見直しに関する税について必要な事項を調査し、検討を行うこと。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項に関すること。

(組織)

第3条 委員会は、委員14人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 商工団体又は農業関係団体に属する者
- (3) 公共的団体等に属する者
- (4) 公募に応じた者
- (5) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、1年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第5条 委員会に、会長及び副会長1人を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、委員会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議は、会長が招集する。ただし、委員の委嘱後最初に開かれる委員会の会議は、市長が招集する。

2 委員会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 委員会の会議は、会長が議長となる。

4 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

5 委員会は、必要があると認めるときは、委員以外の者に、資料の提出、意見の陳述、説明その他必要な協力を求めることができる。

(守秘義務)

第7条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、財政部において処理する。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

参考3 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）審議
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

参考4 市街化調整区域における新たな土地利用規制の基本的な考え方

松江市は、新たな土地利用制度の創設に当たり、規制の考え方の前提として以下の2つの「守るべきもの」を考慮することとしている。

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**。



②守るべき居住環境（懸念事象への対応）

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」

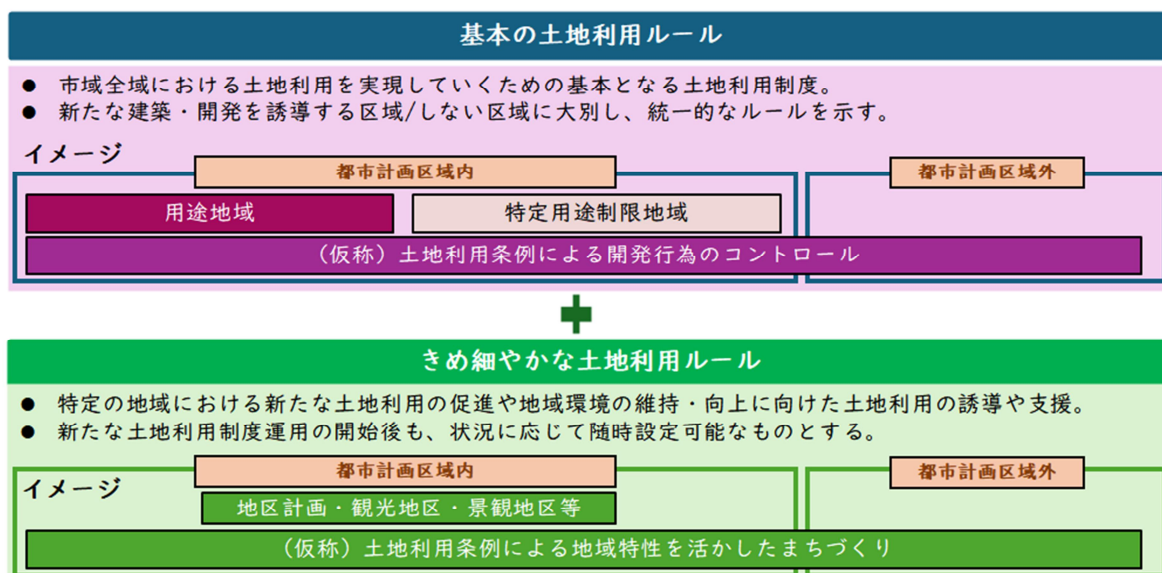
「用途の混在を防ぐため」

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

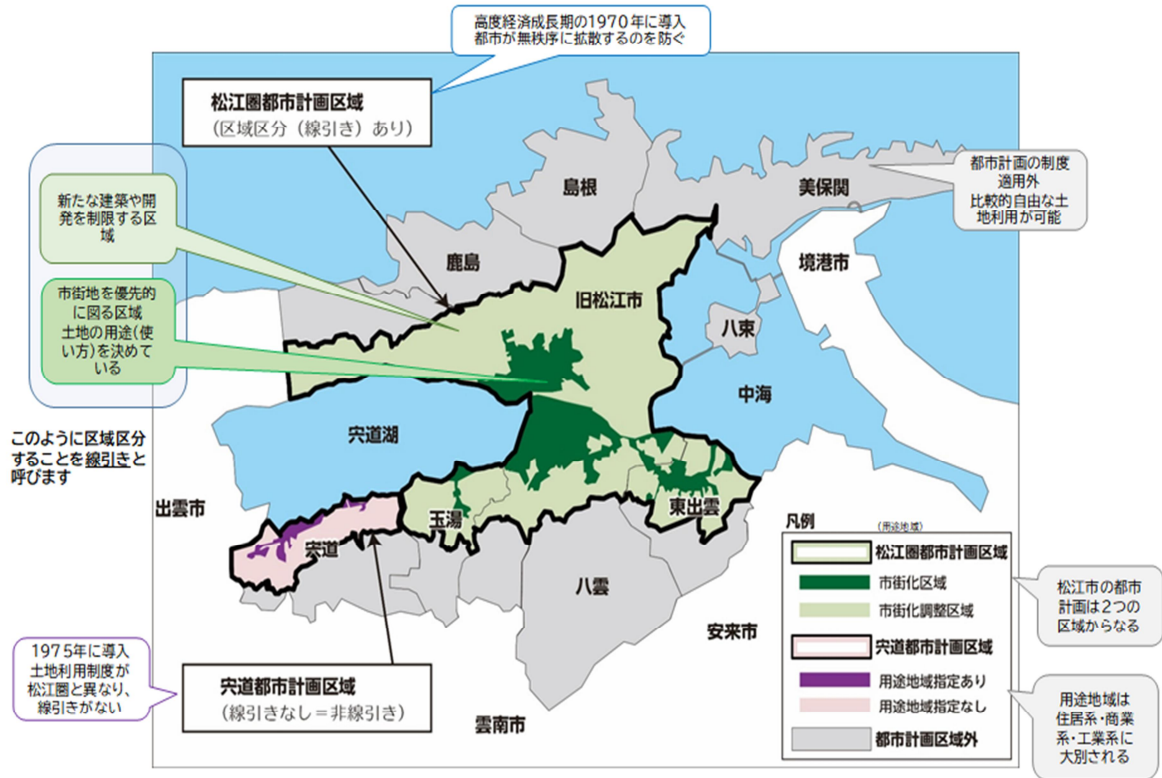
立地してほしくない建物を制限する

参考5 新たな土地利用制度の構成

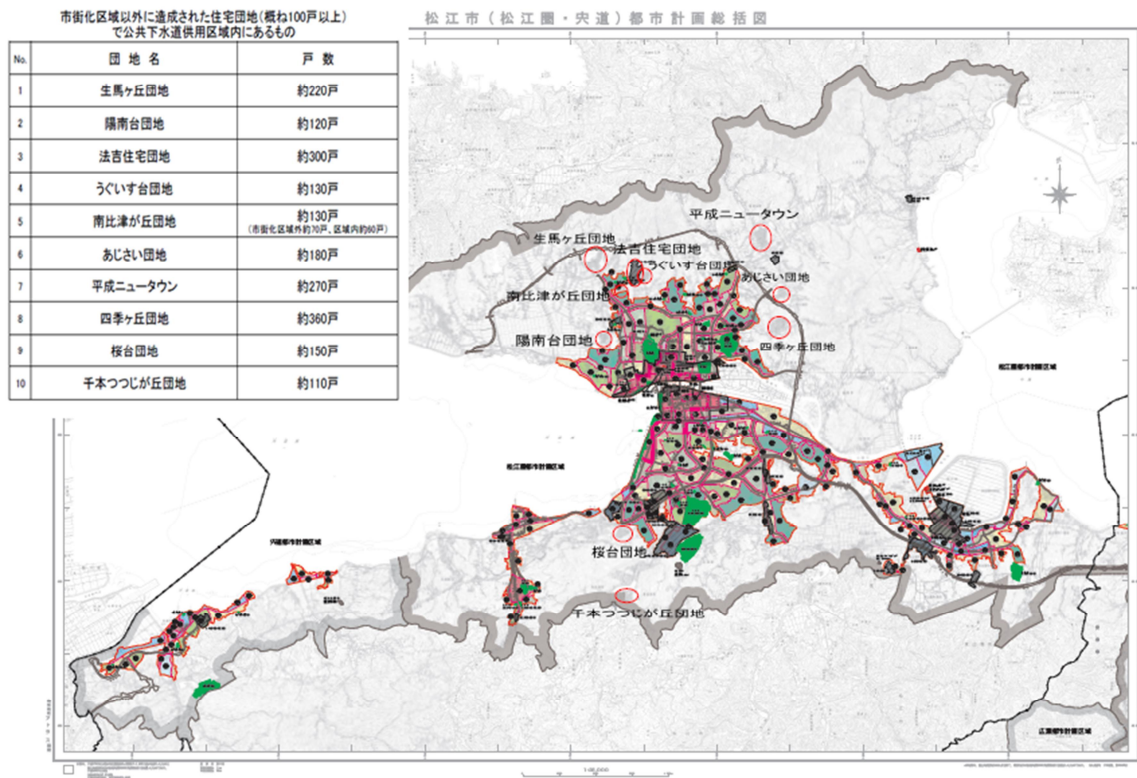
松江市は、新たな土地利用制度について、「基本の土地利用ルール」と地域の状況を考慮した「きめ細やかな土地利用ルール」の二層構造で検討を行っており、「建築・開発ができる」を前提とし、建築・開発を緩やかに規制する制度の構築を進めている。



参考6 松江市の都市計画区域



参考7 松江市(松江圏・宍道)都市計画総括図



参考8 松江市污水处理区域图



出典 国土地理院地図

参考9 関係法令

都市計画法（抜粋）

（目的）

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。

（都市計画区域）

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

（区域区分）

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。（以下略）

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十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。

地方税法（抜粋）

（都市計画税の課税客体等）

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、その価格を課税標準として、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。

2 略

松江市都市計画税条例（抜粋）

（納税義務者等）

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、その価格を課税標準として、当該土地又は家屋の所有者に課する。

2～4 略