

令和6年 月 日

交野市長 山本 景 様

交野市都市計画税審議会  
会長 石田和之

都市計画税の課税区域等の見直しについて（答申）

令和6年5月31日付交市税固第94号で諮問のあった標記の件について、審議を行った結果、本審議会の意見をまとめましたのでここに答申します。

記

- 1 答申内容 別添のとおり

## はじめに

交野市では、昭和61年より一般的な用途地域制度を補完する地区計画制度の積極的な活用により良好な住環境の保全を図るまちづくりが行われており、平成24年以降は市街化調整区域においても都市計画提案制度の活用により、地域に則した特性あるまちづくりが進められてきました。

その結果、現在交野市内においては、市街化区域内で16地区、市街化調整区域内で6地区の、計22の地区計画区域が存在しています。

地方税法第702条第1項の規定によれば、都市計画税は市街化区域内に所在する土地及び家屋の所有者に課税するとされていますが、市街化区域内に所在する土地及び家屋の所有者のみに課税し、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課税しないことにつき、均衡を著しく失すると認められる「特別の事情」があるならば、条例で定めることにより、市街化調整区域内に所在する土地及び建物についても課税することができるとも規定されています。

本審議会では、市街化調整区域における都市計画税の課税範囲の見直しについて市長より諮問を受け、交野市における市街化調整区域の状況も鑑みながら、慎重なる審議を重ねた上で、以下のとおり意見をまとめました。

## 検討内容

### (1) 市街化調整区域内の地区計画区域への都市計画税の課税について

市街化調整区域は、開発を抑制する地域として土地利用をはじめ、取り巻く環境やさまざまな規制等について、市街化区域とは大きな差があります。

しかし、市街化調整区域であっても都市計画法第34条に基づく開発行為は可能であり、中でも同条第10号に規定されている市街化調整区域内の地区計画区域（以後、「調整区域内地区計画区域」といいます。）においては良好な住環境等が形成されており、調整区域内地区計画区域それぞれの道路や下水道等の都市インフラの整備状況、区域全体の一体的な市街地の形成状況、土地利用転換の自由度、路線価や土地の評価等の幅広い観点について確認したところ、市街化区域と比較しても差が生じていないことがわかりました。

また、当審議会において現地視察を行い、とりわけ市街化区域と調整区域内地区計画区域の土地利用状況や街並み形成の現況については、比較の上では大差のないことを確認しました。

したがって、土地や家屋が市街化区域にあるか否かの違いだけの理由をもって都市計画税を課税しないことには、受益と負担の関係や課税の公平性の観点から合理性がなく、都市計画税が都市計画事業等の費用に充てられる目的税であることも踏まえると、交野市においては、調整区域内地区計画区域における道路や下水道等の都市インフラの整備や、区域全体の一体的な市街地の形成が進んでいる場合には、地方税法で定める市街化区域との均衡を著しく失すると認められる「特別の事情」があるとして、調整区域内地区計画区域についても都市計画税を課税することが適当であるとの結論に至りました。

## (2) 調整区域内地区計画区域以外の市街化調整区域への都市計画税の課税について

また、市街化調整区域の中で調整区域内地区計画区域以外でも開発が可能となる都市計画法第34条第1号から第9号、第11号から第14号のケースについて、都市計画税を課税することの適否について検討を行いました。

まず、都市計画法第34条第11号に規定する大阪府が条例で指定する開発可能な区域（以後、「府条例指定区域」といいます。）については、市内で該当する2か所の区域の現地視察を行った結果では、一部の区域においては一定の住宅の立ち並びは確認できるものの、区域全体に渡っての一体的な市街地が形成されているとまでは言えない状況でした。

また、府条例指定区域は地区計画とは異なり、区域全体を一体とした街並みの整備をされているものではないこと、地権者全員の提案・賛同による開発計画が存在せず、住宅地以外にも田畑・山林等が多く残ったままであること、道路・公園などの都市インフラに関しては積極的な整備を進める位置付けではないこと、下水道未整備区間も一部にあることなどの複数の要因により、市街化区域と同等とまでは認められないことから、地方税法に規定する「特別の事情」があるとは言い難いため、都市計画税を課税することは現時点では適当ではないとの結論になりました。

次に、調整区域内地区計画区域及び府条例指定区域以外の、その他の市街化調整区域での開発が可能なケースについても検討を行いました。

それらのケースでは、個々の建築物の用途等に応じて例外的に開発が認められることはありますが、都市インフラの整備状況や一体的な市街地形成等の面においても、調整区域内地区計画区域とは大きな違いがあることや、土地利用転換の制限が厳しいままであること等を踏まえると、地方税法に規定する「特別の事情」があるとは言い難いため、都市計画税の課税については適当ではないとの結論になりました。

## (3) 課税対象範囲と課税開始時期について

課税に当たっては客観的な基準が必要であることから、課税範囲や課税のタイミングについて、地区計画の決定時期を基準とするか、または都市計画法に基づく開発の許可や土地区画整理事業法における事業計画の認可等のタイミングを基準とするかの二つの案について検討を行いました。

課税の範囲については、地区計画決定より以前から存在する既存住宅等や、現時点では開発が行われないまま存在する田畑等についても、新たな課税対象に含むかどうかについて議論を行い、目的税である都市計画税の趣旨に鑑み、受益と負担のバランスの面からも、納税者の理解が得られることが必要であるとの意見がありました。

課税のタイミングについては、近年では開発の遅滞や取りやめ等の状況が他の自治体でも発生している現状があることや、交野市でも地区計画決定から実際の開発許可等までに一定の期間がかかる事例があることを踏まえて、開発許可等を基準にする方が開発による受益が明確に見込まれる段階で課税を開始することになることから、受益と負担の関係からも適切であると考え、実際に開発事業が開始される開発許可等のタイミングが妥当であるとの結論になりました。

#### (4) 新たな課税対象区域の都市計画税の税率について

今回の都市計画税の課税範囲の検討が市街化区域と市街化調整区域における課税の不均衡の是正に端を発しているところ、市街化区域と調整区域内地区計画区域とは前述のように様々な条件面等から検証しても同じかほぼ同等であることが明らかとなりました。このため、税率に差を設定すること自体に合理的理由を見出しにくいと考えられます。

なお、地方税法第6条第2項は、公益上その他の事由により必要がある場合における不均一課税を規定してはいるものの、不均一課税をすることが直接公益を増進することが求められることから、本件の事案には該当しないと考えられます。

したがって、本審議会では新たな課税対象区域における都市計画税の税率は、現行の税率と同様である0.3%とすることが適当であるとの結論になりました。

### 答申結果

以上の検討結果により、本審議会では交野市のまちづくりの現状や特性を考慮した上で、諮問の趣旨を踏まえ、市街化区域と市街化調整区域における公平な課税に向けて、以下のとおり答申いたします。

- (1) 市街化調整区域内に存在する都市計画法第34条第10号に規定する地区計画区域に対して、都市計画税を課税することが適当である。
- (2) 都市計画法第34条第10号以外の規定による市街化調整区域内における開発可能な区域への都市計画税の課税は、現時点では適当ではない。
- (3) 課税の範囲と課税開始の時期については、地区計画決定後の当該区域における都市計画法第29条に基づく開発行為の許可や、土地地区画整理事業法に基づく認可等による基準が適当である。
- (4) 都市計画税の税率については市街化区域と同様に、現行の税率により賦課することが適当である。

### 付帯意見

交野市内における府条例指定区域については、前述のとおり現時点においては都市計画税を課税することは適当ではないとしたところですが、将来的に当該区域の開発が更に進むこと等により市街化区域と同等の街並みが形成された場合など、今後の状況の変化によっては、新たな都市計画税の課税区域として検討する必要もあり得ると考えます。

引き続き今後の状況に注視し、必要な時期が到来した場合には、その時点でのまちづくりの状況や社会的情勢を踏まえた上で、公平な課税について改めて検討されるべきであることを本審議会の意見として申し添えます。

【参 考】

交野市都市計画税審議会委員名簿

順不同・敬称略

氏名	所属
◎石田 <small>いしだ かずゆき</small> 和之	関西大学 商学部・副学部長、教授
廣地 <small>ひろち よしのり</small> 美則	廣地美則税理士事務所
永井 <small>ながい ひでと</small> 秀人	リーズ法律事務所
田邊 <small>たなべ ふみあき</small> 文昭	株式会社中央不動産鑑定所 大阪支所
○奥殿 <small>おくどの しんいち</small> 眞一	元寝屋川市役所・理事

◎は会長、○は副会長

審議会開催状況

区分	開催日時・場所	審議内容等
第1回	令和6年5月31日（金） 10：00～ 本館3階第1委員会室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交野市の現況把握</li> <li>・新たな課税区域の検討</li> <li>・その他</li> <li>・現地調査</li> </ul>
第2回	令和6年6月17日（月） 14：00～ 別館2階小会議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画区域への課税の適否</li> <li>・地区計画区域以外の区域への課税の適否</li> <li>・課税の範囲・課税実施時期</li> <li>・税率の検討</li> </ul>
第3回	令和6年7月8日（月） 14：00～ 本館3階第1委員会室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・答申書案の検討</li> <li>・その他</li> </ul>