

交野市都市計画税審議会 第2回 審議概要

<日時> 令和6年6月17日(月) 午後2時00分～午後3時00分

<場所> 交野市役所 別館3階 小会議室

<出席者> 委員【石田委員(会長)・廣地委員・永井委員・田邊委員・奥殿委員(副会長)】

事務局等 小川市民部長・大門税務室長

(税務室) 東田課長・森本課長代理・大西

(都市まちづくり課) 古澤課長・笠木係長

<次第> (1) 都市計画税の課税区域等の見直しについて

(2) その他

<議事要旨>

会長	それでは、第2回の審議会をはじめたいと思います。 まず、はじめに事務局より追加資料の説明をお願いします。
事務局	(事務局より追加資料9及び各地区の固定資産税路線価の状況説明)
会長	ただいま事務局より追加資料の説明がありましたが、確認事項、ご質問やご意見のある方は、挙手の後お願いします。
会長	特に確認事項、質問等はないようですので、路線価状況の資料について、不動産鑑定士からのコメントをお願いします。
委員	(路線価状況に対するコメント)
会長	ありがとうございました。今回は、4つの論点に分けて議論を進めさせていただこうと思います。1つ目の総論として調整区域の地区計画区域に都市計画税を課税することの可否について。2つ目は地区計画区域以外の市街化調整区域内で開発が可能な区域への課税の是非について。3つ目は課税の対象範囲と課税開始のタイミングについて。4つ目は新たな課税区域の税率についてです。 1つ目の論点について、地方税法第702条に規定される税負担の均衡を著しく失する特別な事情と該当するか、他の言い方をすると、しない方がかえって不公平である状態なのか。税負担の公平性に関わる論点です。地区計画として定める制度的なところや、実際現地を視察した現状を踏まえ、色々と議論、ご意見いただければと思います。
委員	法律家の立場からこの特別な事情について色々調べさせていただきました。それについて判断した裁判例とかはなく、この法律が制定された時の衆議院の委員会で討論された内容が大きな基準になるだろうと思っています。そこでは特別な事情とは、街路事業や下水道事業等の、特に地元の利益となるべき都市計画事業が施行される場合で、課税の均衡上、目的税である都市計画

	<p>税の税負担を求めることが適当であると考えられる場合とあり、もうひとつの資料でも、街路事業が行われる、あるいは下水道事業が行われる、このような特別な事情がある場合というような言及がございました。そこが大きなヒントになると考えています。ある程度の抽象的な基準があって、それに合致するなら、都市計画税を課することが良いか、あるいは悪いのかを検討すれば結論が出てくると考えています。</p>
委員	<p>市民感情としては、目的税とする都市計画税がかかってなくても恩恵を受けるような状況、線引きの有り無しで都市計画税がかからないというのは、やはり税の公平性にかけるのではないかと。現地を見た感じで、市街化区域と変わらない住居環境でありながら、かたや税金がかかる、かたや税金がかからない。</p>
委員	<p>市街化区域に住んでいる方は、多分ご存じないから、そういう苦情とかはないが、もしそれが何らかの形で皆さんが知ることになれば、おかしい、それは違うじゃないか、ということになってくると思います。</p>
委員	<p>もう1点、ちょっと考えなければならないのは、従来、元々の地区計画されたエリアに住んでおられる既存住宅については、増税について予期していない場合があるので、なんらかの対処をする必要があるのではないかと考えます。</p>
委員	<p>1月1日基準で課税するのであれば、事前に周知を行い、議会の中で早く決めて、周知する必要があるのではないかと。税の公平性という部分から見れば致し方ない。周知することで初めて知る方も多いと思います。都市計画税について自分がかかっているのか、意識していない。固定資産税と一体として支払っているイメージしか持っていないかもしれない。だから、周知することで、不平不満が出てくる可能性はあるが周知する必要があると思います。</p>
会長	<p>課税の対象になる住民の方には説明する必要があると思います。税の負担ということをお考えすると、今まで課税されてなかった、あるいは予期してなかった人もあるのかもしれないが、税の不均衡から考えると、このまま続けていくことは、全体の公平からやはり良くないだろうと思います。その公平な税の負担、負担の均衡を考えれば、課税をするのが望ましいというご意見を承りましたがよろしいですか。</p>
委員	<p>はい。</p>
会長	<p>では、1つ目の論点といたしましては、702条に規定する特別の事情に適合するという事で課税することが妥当であるというのが、この当審議会の意見とさせていただくことでよろしいでしょうか。</p>
委員	<p>はい。</p>
会長	<p>ありがとうございます。理由につきましては、皆さんからいただいた意見</p>

	なども踏まえて、報告書では整理し、次回の審議会で確認させていただこうと思っておりますので、またその時にご確認をいただければと思います。
会 長	2 つ目の論点でございます。地区計画区域以外の市街化調整区域内で開発が可能な区域への課税の是非について、調整区域の中でも地区計画の区域以外、資料 7 で 10 号以外の調整区域についての取り扱い、また、府の条例区域につきましても考え方を確認しておきたいと思えます。
委 員	資料 7 の地区計画区域以外の地域では、2 点ありまして、まず 1 点目は、下水道や都市インフラの整備が、中途半端あるいは全くないというところで、受益とのバランスという観点では、含めてしまうと逆におかしくなると考えます。もう 1 つは、一体的な市街地の形成がないところは、均衡を図る必要は全くなく、そのままでもいいじゃないかっていう議論になりやすいので、やはり 10 号とそれ以外には違いがある。 府条例についても考え方としては同じであると思っております。
会 長	その中でも、地区計画区域とそれ以外のところでは、実際には随分様子が違います。都市計画税は目的税ですけども、都市計画事業からの受益の負担がございまして、一律に同じように扱ってしまうと、かえって不均衡と言いますか、受益と負担の関係で言うと良くないと思えます。論点の 2 番目は、この地区計画区域以外で開発可能な区域というのは、均衡を著しく失するような場合には当てはまらないということよろしいですか。
委 員	はい。
会 長	ただ、府条例については、他のところとはまた様子が違う印象も持っておりますので、現時点ではまだ課税相当とまではいかないけども、将来的に開発が進み、条件が整うことがあれば検討する必要がある、そういう付帯意見を付けることよろしいでしょうか。
委 員	はい。
会 長	審議会の意見として、論点の 2 つ目につきましては、課税の適否というところで言うと、現状のままでは課税はまだ適当とは言えない、課税しない。ただし、付帯的な意見として、その府条例のところは条件が整備されれば今後検討の余地を残しておくというところにしたいと思えます。
会 長	続きまして、3 番目の論点でございます。今度は、課税の対象範囲と課税対象のタイミングでございます。前回の資料 6 で A 案と B 案がございました。資料をご覧ください、ご意見いただければと思います。
委 員	A 案・B 案でも、基準を設けるという観点からは やはり客観的な基準が必要だと考えており、どこに基準を持っていくかは地区計画決定のタイミングか開発許可のタイミングかの 2 つしかなく、それで A と B になっていると理解しております。私個人としては B が良いと考えておりまして、開発許可が出

	<p>て初めて不公平、不均衡な状態が確定すると考えています。例えば、本件で言うと星田西第一地区は、見た目は山林であり、地区計画が決定しただけで受益が発生していない、課税するにはバランスを損なう印象もあります。均衡を著しく失する状況に至ったと言えるのか、「著しく」という文言が入っていますので、ある程度その開発の蓋然性というのが進んだ状況に基準を持っていくのが妥当かなと。</p>
会 長	<p>開発許可というなお話が出ましたけれども、開発許可に関して事務局から補足説明があれば、お願いしたいと思います。本日の追加資料を確認いただき、土地区画整理事業の考えも、一度確認願います。</p>
事務局	<p>(事務局より都市計画法の開発許可と土地区画整理法の認可の説明)</p>
委 員	<p>計画が決定されても、その後止まったとか、諸事情で環境が悪くなって止めることもあるでしょうから、そういう可能性があるうちは、やはり税金を課すまではいかないんじゃないかと思います。</p>
委 員	<p>資料9でわかるように、交野市は地区計画を決定してから開発許可までに若干時間がかかる傾向が強いと思うので、その間タイムラグが生じている。地権者の同意や協議とかもあるので一定時間がかかると思われます。不動産の価格は現況主義になりますので、現況が重要で、例えば 星田西は、地区計画は決定されていますが、現況はまだ山林の雑木林の状態ですので、市場価値としては相当落ちるイメージになる。そうすると市場価値がいつ上がるかが1つの目安になってくる。</p> <p>開発許可がうたれた段階で、ある程度、開発の蓋然性が明確になるので、市場価値がそこで上がってくる。</p> <p>当然、地区計画をうたれた段階で若干価値は上がるが、そこまで目に見えて上がってこないです。例えば、わかりやすく言うと、地域に高速道路が出来るとか、今、枚方や高槻で新名神の話がありますけど、例えばそういう風になると、そこで一瞬、地価が反応する。実際に目に見えて上がってくるのは、ある程度蓋然性が見えて、何年に着工、開通が目に見えて、もう一段階上がっていくので、税負担は自分たちの持っている財産の価値が上がるのが前提になると思うので、その財産価値イコール市場価値になると思います。</p> <p>市場価値がいつ上がるのかとなると、開発許可がある程度うたれて、そこでもう蓋然性が明確になった時点で決めるのは一番わかりやすいです。</p>
会 長	<p>A案とB案ございましたけれども、B案の方でどうだろうかというようなご意見かと思いますが、他の委員さんどうでしょう。</p>
委 員	<p>具体的な基準を開発許可等及び区画整理に限定していいのか。わかりやすい時点があれば、それが1番良いのですが、やはり不公平感なくなるのはB案の方だと思います。</p>

会 長	<p>3つ目につきましては、資料6のB案が適切であるとのこと意見を皆さんから頂戴したことにさせていただきます。</p> <p>また、理由につきましても、色々委員の先生方からいただきました、こちらを報告書の時にまとめさせていただきます。また、条例を作る時には、この開発許可等のところも明確にするようなところで事務局の方には今後していただけるように、我々の意見として含めておきたいと思えます。</p>
会 長	<p>続きまして4点目でございます。今度は税率になります。新たに課税をする時に税率をどうするかでございます。現行0.3パーセントですけれど、論点といたしましては、同率かそれとも低くするかですがどうでしょう。</p>
委 員	<p>差を設ける合理的な理由があるなら差を設けるのもありかと思いますが、本来、この都市計画税は不均衡の是正が目的なので0.3が妥当と思えます。さらに言うと、それを例えば0.2にしてしまうと次に0.1上げるタイミングが難しいことになる。</p>
委 員	<p>ちょっと教えて欲しいのですが、公益上と、その他の理由あるじゃないですか。その「その他」はどのような意味なのですか。</p>
会 長	<p>「公益上その他の理由により」というのは、具体的なイメージで言うと、企業誘致みたいところで、そこを優遇すると街全体が活性化する、公益上の理由というのはそういうイメージです。だから、もし強引に当てはめるなら、その地区計画ですごい周辺の価値が高くなり全体のイメージが変わり住宅が集まる。あまり住宅地では考えにくいようなイメージだと思いますね。</p>
委 員	<p>恐らく出てくるのが、一度に上げると負担するのが厳しいので、毎年0.1%ずつ上げて、3年で0.3%にするべきではという意見も出てくる可能性があると思えます。</p>
会 長	<p>出るかもしれませんが、開発許可等があった時点で、もう開発可能になる。そうすると、周辺の市街化区域と同じようなイメージになるので、あくまで公平性の部分では、徐々に年ごとに上げていく発想は本来ない。税法上はないですね。</p>
委 員	<p>理論的にそう言う人がいるかもしれないっていうのはよくわかりますよね。でも、事務効率を考えると、事務が増えるだけですからね。</p>
会 長	<p>今の話ですと、納税義務者の負担能力への配慮になるとまた全然別の話で、いわゆる負担に配慮した、軽減、免除じゃないですけど、全然別の新たな議論になると思えます。</p>
会 長	<p>固定資産税と都市計画税もそうですけど、そういう形のはあまり想定していないと言いますか、物税ですので、少しずつ税率を上げていくことは馴染まないと思えます。別の緩和措置を設けるとか、もしどうしてもあるなら、条例のレベルではなく、相談があった時に個別的な話になると思う。</p>

委員	財産的な側面から見ると担税力は変わらないわけですから。
会長	丁寧な別の側面で税の仕組みとは別にあった方がいいと思いますが、ここではちょっと違うところだと思います。現行の都市計画税と同じく0.3パーセントでよろしいでしょうか。
委員	はい。
会長	では、審議会として0.3パーセントの現行と同率が適当であるとさせていただきます。用意していただいた資料1から4までの審議会のご意見ということで集約をさせていただきました。 色々ご意見、ご議論いただきましたけれども、何か追加しておく、あるいは補足しておくべきものがありましたら、お願いいたします。
事務局	先程のところ、開発許可のタイミングに関して、あまり触れてなかったので確認をさせていただきます。地区計画決定区域と開発許可等の区域は異なるという説明を以前にさせていただきましたが、開発区域では既存の農地が外れたり既存の住宅が外れたりするところがございますので、その辺も合わせて、今日ご確認いただいでよろしいですか。
会長	同じエリアの中でも、まだ農地や既存宅地がありますので、そういうところは外すということよろしいですか。
委員	はい。
委員	A案なら含まれてしまうということですね。
事務局	はい。
会長	本日の審議はここで終わりとさせていただきます。スムーズに色々ご意見を頂戴して進めることができました。本日いただきました論点への意見は市への答申書の案としてまとめさせていただきます、次回、第3回の審議会で確認をいただこうと思います。答申書の案文は会長である私と事務局にお任せいただくということよろしいでしょうか。
委員	はい。
会長	ありがとうございます。他に確認事項などはございませんか。 次回の審議会の日程について事務局よりお願いします。
事務局	次回の開催日については、7月8日を予定しております。 よろしく申し上げます。 それでは、本日は、長時間にわたり活発なご議論をいただき、ありがとうございました。これをもちまして第2回交野市都市計画定審議会を閉会させていただきます。本日はどうもありがとうございました。