

市街化調整区域における都市計画税の課税について

資産税課
都市計画課
審査指導課

1. 政策等の背景・目的及び効果

都市計画法において市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域に定められているため、開発事業や建築行為等が制限されることとなりますが、同法の許可基準等に適合する内容に限っては、市街化区域と外観上差異のない土地利用が可能となる場合があります。

一方、地方税法において都市計画税は、都市計画事業等に要する費用に充てる目的税として、市街化区域内に所在する土地及び家屋に対して課するものとされていますが、市街化調整区域内においても、市街化区域内に課税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、条例で課税区域を定めることができるとされています。

今回、本市の市街化調整区域のうち、市街化区域と外観上差異のない土地利用がなされている区域における都市計画税の在り方について、検討を進めた結果の内容及び今後のスケジュールについて報告するものです。

2. 内容

(1) 経過

市街化調整区域における都市計画税の在り方については、市街化区域との均衡性を検討する区域の選定、精査等を行いました。検証として、国（総務省）からは、「市町村が自主的に判断すべきものであり、個々の案件について助言することはできない。」、大阪府（市町村局）からは、「地区計画区域については、特別の事情に該当しないとまでは断じられないと考える。」、との見解をいただいております（6月市民福祉委員協議会及び建設環境委員協議会に中間報告）。

(2) 検討結果（別紙参照）

市街化区域内に課税することとの均衡を著しく失すると認められる要件について、更なる検討を進めた結果として、地区計画を定めた区域を対象に都市計画税を課税するものです。

3. 実施時期等

| | |
|----------------|---|
| 令和5(2023)年6月 | 市民福祉委員協議会及び建設環境委員協議会（検討状況の中間報告） 検討継続（内容の精査等） |
| 11月 | 市民福祉委員協議会及び建設環境委員協議会（検討結果の報告） |
| 12月 | 定例月議会へ「枚方市税条例」の改正案を提出 |
| 令和6(2024)年 | 周知期間：ホームページや広報ひらかたにて周知を実施 |
| 令和7(2025)年1月1日 | 「枚方市税条例」施行 |

4. 総合計画等における根拠・位置付け

総合計画 基本目標 計画の推進に向けた基盤づくり
計画推進3 持続可能な行財政運営を進めます



5. 関係法令・条例等

地方税法、都市計画法、枚方市税条例

(別紙)

| 課税の均衡性 | ① 地区計画区域 | ② 旧条例区域 | ③ 集落区域 |
|---------------------------------|--|---|--|
| 市街化区域並みの 一体的な市街地が 形成されている | <ul style="list-style-type: none">・地区計画に適合した計画的なまちづくりが見込まれる。・市街化区域に隣接しており、周辺地域を含む一体的な土地利用が見込まれる。 | <ul style="list-style-type: none">・宅地を中心とした断続的な開発行為によるまとまった土地利用が図られている。・農地が点在しており、土地利用の一体性が低い。 | <ul style="list-style-type: none">・既存宅地制度（～H13）によりまとまった住宅地が形成されている。 |
| | 評価：○ | 評価：△ | 評価：○ |
| 市街化調整区域の 他地域と差別化が 図られている | <ul style="list-style-type: none">・将来的に市街化区域への編入の可能性のある地域を対象に地区計画を定めている。・都市計画決定しており、都市計画図に明確な位置付けがある。・条例を制定して、市街化区域における用途地域並みの規制の範囲内で土地利用や土地利用転換が可能。 | <ul style="list-style-type: none">・市街化区域への編入基準を満たしていない。・既存宅地等が混在しており、課税対象の線引きが困難。・条例を廃止しており、都市計画上の区域の位置付けが無く、土地利用転換が出来ない。 | <ul style="list-style-type: none">・市街化区域への編入基準を満たしていない。・都市計画上の区域の位置付けが無く、土地利用転換が出来ない。 |
| | 評価：○ | 評価：× | 評価：× |
| 結果 | ○ | × | × |

対象となる地区計画区域

