

市街化調整区域における都市計画税の在り方について

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。

現在、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、地方税法及び都市計画法の観点から「特別の事情」の適用に向けた検討を進めていますので、その内容等を報告するものです。

2. 内容

(1) 都市計画税の性格

都市計画税が市街化区域内の土地及び家屋に課されているのは、都市計画事業等の実施により同区域内の土地及び家屋の利用価値が一般的に上昇し、その所有者の利益が増大するものと認められる受益関係に着目しているためで、個別の事業と個々の土地及び家屋の具体的な受益の程度に応じているものではありません。また、市街化調整区域において都市計画事業等が実施される場合についても、市街化区域の利便のために行われるものとして、市街化調整区域内の土地及び家屋に積極的な受益を認められない場合が多い等の事情が考慮されています。

このことから、市街化調整区域において都市計画税を課することができる「特別の事情」については、市街化区域との課税の均衡性が要件とされています。

(2) 市街化区域との均衡性を検討する区域の選定

① 地区計画区域（都市計画法第34条第10号）

地区計画に定められた内容に適合する建築物等の建設を目的とした開発行為により、市街地を形成している又は市街化が図られる見込みのある区域。

② 条例区域（都市計画法第34条第11号）

市町村等が条例で定めた、隣接又は近接する市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる区域。本市は令和4（2022）年6月に条例区域を廃止。

③ 集落区域

昭和43（1968）年に都市計画法が施行される以前または既存宅地制度※による既成集落区域。

※ 区域区分の線引き時点（昭和45（1970）年6月）で、市街化調整区域内の既存宅地であったことの確認を受けた土地は、都市計画法上の許可なく建築行為や建築用途の変更を可能とする制度。平成12（2000）年の都市計画法の改正により廃止。

（3）検討区域の評価

① 評価結果（別紙参照）

市街化調整区域のうち、地区計画を定めた区域を対象に都市計画税の課税を検討。

② 評価結果の検証

・大阪府（市町村局）

「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。」

・国（総務省）

「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。」

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月頃 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)

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 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	・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。	・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。	・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	・将来的に市街化区域への編入が見込まれる地域を対象に地区計画を定めている。	・市街化区域への編入基準を満たしていない区域が存在。 ・既存宅地等が混在しており、課税対象の線引きが困難。	・市街化区域への編入基準を満たしていない区域が存在。
	評価：○	評価：×	評価：×
他市事例	○	×	×
評価結果	○	×	×