

# 準備会速報

## No.4

内山の市街地整備等検討準備会  
平成24年12月1日 改訂版

※資料中の将来の税額は、平成27年度に市外化区域編入された場合の仮の数字です。ご注意ください。

### 《勉強会》市街化区域編入に伴う「固定資産税」および「都市計画税」について

講師：大和市 資産税課 阿部秀一氏

日時：平成24年10月27日 午後2時～4時

場所：中央林間コミュニティセンター2階集会室

#### 1. 北島会長 挨拶

北島会長より、開会の挨拶。

#### 2. 阿部氏による講演

阿部氏より、別紙資料に沿って市街化地域編入に伴う固定資産税の変化と都市計画税の発生等についての説明が約1時間行われました。

#### 3. 質疑応答

##### 【質問1】

農地について、都市計画の線引き変更(今回の場合、市街化調整区域⇒市街化区域)後、段階的に税金が上がるとの話があったが、どのように上がるのか。

##### 【回答1】(阿部氏)・・・※回答には後日補足分を含みます(以下同様)

農地は税法上の定めにより、線引きが変更されると固定資産税の評価替えを待たずに次回課税時点より税金が上がる。線引き変更が平成27年中だとすると、平成32年を100%として、平成28年から20%ずつ毎年上積みして上がっていくことになる。

##### 【質問2 省略】

##### 【質問3】

農地の中で、生産緑地と市街化区域内農地があるとの話であるが、それはどのように判断するのか。

##### 【回答3】(街づくり推進課 財津氏)

生産緑地は、農地所有者の申し出により都市計画に位置付ける。市街化区域への編入の際に、どちらかを選択することとなるが、生産緑地の場合は30年間営農の必要がある。

生産緑地は主たる従事者が亡くなった場合、又は30年間経過した場合に市へ買取の申し出をすることができる。市が買取れない場合は指定を解除することになる。

##### 【質問4】

農地の場合の税金対策の紹介があったが、山林の場合どのような税金対策があるのか。

##### 【回答4】(財津氏)

制度上は、山林の税対策になるようなものはないが、緑サイドに保存樹林、市民緑地などの制度があり、そういったものの活用により税負担を軽くする方法はある。

##### 【質問5 省略】

**【質問6】**

老人ホーム(介護老人保健施設「大地」)東側の森林については、今伐採が始まっているが、現状はどのような法規制がかかっているのか。

**【回答6】(財津氏)**

ご指摘の箇所は、保存樹林ではなく普通の森林であるため、所有者の土地活用によるものと考えられる。市街化調整区域だからといって森林が守られる訳ではない。市内でも、泉の森は緑地保全地区であり、建物が建てられないが、つま自然の森については、市との借地契約が終了したら開発されてもおかしくない状況にある。大和市としては買取りしたい意向であるが、金額などが折り合っていない。

**【質問7】**

1点目:都市計画変更の計画内容がよく見えてこない、よくわからない。

2点目:税額が上がると介護保険料もリンクして上がることになるのか。

3点目:高齢者の殆どが年金生活であり、市街化編入に伴う税金負担が大変大きいものとなってくる。編入に伴い税金が上がることにより、生活が圧迫され、支払できない場合に大和市はどう対処されるつもりなのか。

**【回答7】(財津氏)**

まず1点目について、このまま何もせずに市街化編入するという訳ではない。大和市と権利者とともに、市街化編入に見合った整備レベルが担保されるまちづくりを共に考え、計画を作っていくことになる。

**【回答7】(資産税課 下野氏)**

2点目の国民健康保険について、以前は資産割といって固定資産税に合わせて課税されていたが平成24年に廃止された。介護保険は固定資産税について考慮されていない。

3点目について、収入が伸びない中で税金を上げることは難しいとの話があったが、居住財産については小規模住宅用地の特例などで他地目よりは低く抑えられている。それ以外のケースについては、個別のケースとして相談にのりたいと考えている。

**【質問8】**

市街化編入に際して、今回は何か特別な機会なのか。

**【回答8】(北島氏)**

内山地区は特定保留区域に指定され、平成26年が特定保留に指定されて5年目になる。特定保留は、5年位で市街化編入の目途を付ける必要がある地区で、指定されると市街化編入に向かって進むことになるが、地権者の十分な賛成が得られなければ、二度とこのようなチャンスは訪れない。県からの話では、次回の線引きは平成27年にずれこむ可能性があるとのことである。

**【質問9】**

今の段階では先日のアンケート調査結果が賛成数ということなのか。

**【回答9】(北島氏)**

現時点では、全地権者の64%が市街化編入に向けた話し合い、すなわち検討準備会の設置について賛成という状況である。

**【質問 10】**

内山地区の道路や街づくりをより良くしていくためには、今回の機会を逃すともう次はずいぶん先になるということか。

**【回答 10】(北島氏)**

今回を逃すともう機会は無いと考えており、今回の機会を捉えて市街化編入に持っていかれたらと考えている。地区内の道路が狭く、車が向き合っただけですれ違えない環境をどうにかしたい。家がこれだけ建てこんでしまった中で、現状を出来るだけ生かした形での市街地整備で考えている。

**【質問 11】**

固定資産税の税率は 1.4%とあったが、これは市街化区域でも市街化調整区域でも同じなのか。資料には、100 m<sup>2</sup>宅地について 19,530 円から 21,700 円とあるが、なぜ地価上昇を見込まないのに税額が上がっているのか。

**【回答 11】(阿部氏)**

まず固定資産税の税率 1.4%は、市街化区域でも市街化調整区域でも同じである。2点目については、細かい話は難解なため、おおまかにお話しをさせていただく。

最初に、「課税標準額×税率＝税額」であることをおさえていただきたい。

「固定資産税 課税標準額」＝「固定資産税 評価額」が税法上原則だが、現状、そうではないという事情がある。平成 6 年度を機に、当時の急激な地価上昇を反映させるため、「固定資産税 評価額」は“公示価格の 7 割”水準まで一気に引き上げられた。ここで、「固定資産税 課税標準額」＝「固定資産税 評価額」の状態を保とうとすると、税額の基となる「固定資産税 課税標準額」までも急上昇し、結果、税額が大変なことになる。

そのため、「固定資産税 課税標準額」＝「固定資産税 評価額」への移行する負担増を、「固定資産税 課税標準額」の上昇を緩やかする『負担調整措置』を行うことにより抑えてきた。もちろん、地価下落に応じた「固定資産税 評価額」の減少はあるが、それでも「固定資産税 課税標準額」は「固定資産税 評価額」にまだ追いついていない。そのため、『負担調整措置』による「固定資産税 課税標準額」の上昇は続き、税金が上がることとなる。

**【質問 12 省略】****【質問 13】**

以前あったイトーヨーカドーから北に向かい、相模大野に抜ける計画道路は市街化区域に編入されたら工事が始まるのか。

**【回答 13】(財津氏)**

都市計画道路の南大和相模原線は交通体系上重要な路線である。内山地区については区画整理などの面的な街づくりの中で整備を行いたいと考えているが、具体的な整備手法については今後、街づくりの整備方針を定める中で検討していきたいと考えている。

**【質問 14】**

整備予定の計画道路用地では、既に家が建て込んでしまっている場所もあるが。

**【回答 14】(財津氏)**

家が建て込んでいても都市計画の規制がかかっており、建築に一定の制限がある。

**【質問 15】**

家を建てている人が多ければ、整備に伴う補償があるとしても、道路建設の反対運動が起きるのではないか。

**【回答 15】(財津氏)**

都市計画道路は、大和市が整備する道路として都市計画に位置づけており、関係権利者の協力を得ながら整備することになる。

**【質問 16】**

相模原市では計画道路の整備が進んでいるが、大和市側では進んでいない。果たして大和市としてどのように動いているのか。今日の議題がよく分からなかったが、市街化調整区域の状態を市街化区域に変更するには、9割の賛成が必要と理解した。私の住まいは私道に面しており、雨水は住民負担で行っているが、市街化区域になったらこれらは市の財産になり、整備を市で行ってもらえるのか。

**【回答 16】(財津氏)**

都市計画道路については多額の事業費が必要なことから優先順位を付けて整備を進めている。次に、市街化区域になっても私道は私道のままであり、接道している地権者で管理を行っていく。私道の市への移管については、市が定める基準を満たせば、移管を受けることは可能である。

**【質問 17 省略】****【質問 18】**

道路を広げるために敷地を削る場合、土地を市に寄付しないといけないのか。寄付も可能性があるということ念頭に置く必要があるのか。

**【回答 18】(財津氏)**

建替えの時点で市が買い取るなど様々な方法があり、市と地権者の皆様とで話し合いながらルールを考えていく必要がある。また、内山地区では全域での区画整理事業は難しいと考えている。区画整理の場合は減歩(土地を減らす)により用地を提供してもらう。区画整理エリア以外についても、公平を期するために用地を提供してもらう可能性もある。

**【質問 19】**

住居表示については、市街化区域になるまでやらないということなのか。

**【回答 19】(財津氏)後日回答**

海老名市では区画整理を行っていても住居表示を行っている例がある。大和市では区画整理を行った所は地番整理を行い、大字〇〇100番地だったのを〇〇1丁目▲—▲としている。大和市内では「中央林間西」が区画整理を行っていない地区での初の住居表示となる。住居表示については今後、内山地区の市街地整備の進捗に応じて検討していく。

以上のような活発な質疑応答の後、井上貢市会議員、街づくり専門家 杉浦宇氏などからコメントをいただき、主席者にはアンケートに記入して頂いて終演となりました。

※次回勉強会:12月23日(日)14時 “市街化編入と相続税等について” 於:中央林間コミセン

# <別紙①>

## 4.【市街化区域編入に伴う税等の変化の地目別一覧表】

単位:円

区分・用途	面積	土地評価	調整区域		市街化区域	
			固定資産税	都市計画税	固定資産税	都市計画税
宅地 (小規模住宅用地)	100㎡	地価公示価格の7割	19,530		21,700	6,200
農地	畑(生産緑地)	1,000㎡ 1㎡あたり 65円	910		910	130
	畑(市街化区域農地)	1,000㎡ 調整(1㎡あたり 65円) 市街化(宅地×造成費)	910		331,762	94,789
雑種地 (駐車場、資材置場など)	500㎡	調整(宅地×0.5×造成費) 市街化(宅地×造成費)	224,322		469,371	67,053
山林	1,000㎡	調整(1㎡あたり 52円) 市街化(宅地×介林補正)	728		450,800	64,400

※注1 この表の金額は、一般的な例を用いて算出しています。

※注2 宅地については、平成24年度の評価替え実施後の税額を試算しております。ただし、地価の上昇・下落については、現時点では見込むことが困難なため考慮しておりません。

※注3 市街化区域農地については宅地並みの評価となりますが、宅地と同様に地価の上昇・下落については、現時点では見込むことが困難なため考慮しておりません。また、市街化に編入された翌年度から4年間について、課税の適正化措置(軽減率の適用)がとられ税負担が緩和されることから、課税の適正化措置終了後の税額を掲載しています。

※注4 雑種地、山林については、現時点では、平成27、30年度の評価替え実施後の税額を試算できませんので、平成24年度課税の税額を基に試算しております。

## <別紙②>

### 5【まとめ】

市街化区域になると、

宅地	都市計画税が課税される(平成28年度から)。 評価額は、H30年度以降は市街化区域として算定され評価上昇により税額も上昇。
農地	都市計画税が課税される(平成28年度から)。 平成28年度から特定市街化区域農地として宅地並み課税される。(段階的な調整措置4年間) 生産緑地の追加申請をした場合は農地並み課税を継続(都市計画税は28年度から課税)
山林	都市計画税が課税される(平成28年度から)。 評価額は、H30年度以降は市街化区域として算定され評価上昇により税額も急激に上昇。
雑種地	都市計画税が課税される(平成28年度から)。 評価額は、H30年度以降は市街化区域として算定され評価上昇により税額も上昇。

※平成27年に市街化編入されたと仮定