

準備会速報

No.5

内山の市街地整備等検討準備会
平成 25 年 2 月 1 日

『市街化区域編入に伴う諸問題と相続税について』

講師：昭和株式会社 事業開発部副部長 秋山氏

平成24年 12 月 23 日午後2時より4時 30 分まで、中央林間コミュニティセンターにて、標記の勉強会が約 80 名の参加で開かれました。

1. 北島会長の挨拶

2. これまでの歩み

内山のまちづくりを考える会の鎌田会長より発足から特定保留区域の指定、市街地整備等検討準備会発足に至るまでのこれまでの歩みについての説明を行った。

3. 秋山氏による講演

●相続税

- ・市街化区域に編入することで、相続税に係る土地の評価方法が変化し、評価額が上昇する。
- ・評価が上がるのは、土地活用の幅や流動性が高まり、資産の価値が上がるからであり、地権者自身の生活設計に応じた資産活用(売る・貸す・自己利用・更地保有等)や計画的な相続対策が可能となる。

●相続税の納税猶予

- ・市街化区域に編入しても、納税猶予を受けた時点の免除条件で継続が可能。ただし、生産緑地の指定を受けることが必要となる。
- ・土地区画整理事業の減歩は、既に受けている納税猶予に影響しない。

●生産緑地

- ・市街化区域に編入後、農業の継続を希望する方は、生産緑地の指定を受ければ固定資産税、都市計画税の上昇を軽減することができる。
- ・生産緑地に指定されると、基本的には、30 年の営農義務が生じる。

●土地活用

- ・市街化区域に編入されると、企業等への貸地や売却、農地以外への活用など、様々な土地活用の選択肢が広がる。

4. 質疑応答（抜粋）

【質問】

市街化調整区域と市街化区域の分けをしたのは誰か。

【回答】(大和市街づくり推進課課長 曾我氏)

市の人口が増加し、公共施設整備が追いつかない中で昭和 45 年に区域区分を実施しており、誰かと言えば県知事ということになるが、市が地元説明を行い、それを基に指定している。

【質問】

都市計画道路の計画決定がされている所に家がどんどん建っているが、どうするのか。

【回答】(大和市街づくり推進課課長 曾我氏)

都市計画道路には計画段階と道路整備をする事業認可段階の2段階の制限があり、内山地区は計画段階の制限である。計画段階の場合、都市計画道路の計画があるから何十年も家を建てられないという程に財産権を制限できないので、木造の2～3階建てであれば許可をしている。

事業認可した場合は、何年間で用地買収して整備するという目途が立っているので、原則建物は建てられない。内山地区でも敷地の半分以上計画道路にかかっている場合もあるが、許可せざるを得ないのが現状である。

【質問】

資料 P24(別紙参照)の土地活用について、区画整理事業以外で市街化編入を行った場合の活用メニューはあるのか。次に、企業に貸す場合、指定される用途地域によっては貸せないケースもあるのか。最後に、資料 P4～5の『メリット・デメリット』の表の空白部分について、市街化区域に編入した場合の『地権者の土地活用』のデメリットと、調整区域のままの『生活環境』のメリットについて、入る要素があれば教えてほしい。

【回答】(昭和(株) 秋山氏)

1点目について、市街化編入の代表的な手法は区画整理事業であり、県の指導があって区画整理を行わないで編入ということは難しい。土地活用については、区画整理を行わない場合、共同で土地を貸す・売ることが難しい。資料 P26 にもあるが、他地区では土地を貸したい人を1つの街区に集め、企業を立地させる取組みが多く見られ、資料中の細い土地の1つ1つが各地権者の土地になる。区画整理のメリットは土地の交換に税金がかからない点であり、区画整理を行わずに、このように土地を集約すると土地交換に多くの税金がかかってしまい、難しい。

2点目について、戸建住宅向けの用途地域である第1種低層住居専用地域については、貸せる用途に制限があり、社会福祉系の施設であれば立地できるが他の用途地域に比べると立地できる企業は制限されてくる。

3点目について、まず P4の『地権者の土地活用』のデメリットについては、他地区では、農地を持っている方はメリットが大きいですが、既に住宅を持って住んでいる方には、土地活用は変わらないのでメリットが少ないという意見を頂くことがある。しかし、既存住宅の方であっても、下水道整備などで生活環境の質は向上するので、一概にデメリットとは言えない。

P5の『生活環境』のメリットについては、市街化調整区域の方が緑地の減るペースは遅いかもしれないが、開発が原則制限といっても抜け道はいくらでもあるため、別途方策を取らなければ緑地は減ってしまうことになる。

【質問】

県の指導では、計画的な都市基盤整備と言っているものであり、必ずしも区画整理事業ということではないという認識を持っている。

【回答】(大和市街づくり推進課課長 曾我氏)

人口減少の状況から、区画整理によらないでも良いという考え方は確かにあるが、その場合の担保をどうするのかということが問題となる。そのまま市街化区域に編入となると、4m未満の道路や行き止まり道路があるため、例えば地区計画を用い、すぐに区画整理を行う区域とともに市街化編入するケースも出始めているが、未知数である。内山地区についても、全域で区画整理となると移転が多く発生してしまう等の問題もあるため、地域の実情を勘案した手法を、地域の意見を出しながらまとめていくしかないと考えている。

【補足】(顧問 杉浦氏)

区画整理事業は計画的市街地整備の手法として優れた手法である。つきみ野地区は整備水準の優れた住宅地であるが、そこまで行かなくともよい柔軟な区画整理の新しい制度も出始めており、内山地区の特性や実情に見合った区画整理を考えていきたい。

【補足】(顧問 鎌田氏)

私達も出来れば区画整理は避けたいのであるが、市の指導があり、区画整理事業に近い手法で考えねばならないということで進めてきた。市内の市街化区域では公共下水道は90%普及しており、それが終わったら市街化調整区域の整備となる。このままでは内山地区の下水道は10～20年後と考えなければならない。大和市の雨水施設(マンホール)の普及率は、市街化区域でも68%と低く、市街化調整区域に回ってくるのは40～50年後であり、そこまで私達は待てるのかということがある。調整区域のままだと先が読めない。下水道の市の計画は10年サイクルであり、今の年次計画はあと5年残っているので×、その次の10年も多分×と考えると、15年は敷設されない。マンホールはひ孫やその先の時代になっても出来ない。市街化区域にすると、それが手元に引き寄せることが出来る。そういった状況の中で、我がまちをどうするかを考えていきたいので、ご協力頂ければと思う。

以上

—作成:事務局 協力:杉浦顧問 大和市街づくり推進課—

※次回ご案内:

◎日時 平成25年3月3日(日) 14時00分～16時15分

◎会場 大和市コミュニティセンター中央林間会館 2階集会室

◎テーマ 内山の市街化区域編入に伴う諸問題に関するフォーラム

—是非あなたのご意見をお聞かせください—