

第5回税制研究会意見

・緑地保全目的の法定外税は難しい。しっかりした負担の根拠が必要。

・市民に負担を求め一方で、減少の原因者にも、補助的に応分の負担を求めるとも可能ではないか。

・公的にコストをかけて守っているものを開発で失うことに対して負担を求めるという考え方もある。

・開発のために土地を売った利益、あるいは開発行為によって得た収益に負担を求めるという考え方もある。

・税として、しっかりしたディスインセンティブは難しい。規制と税制がつながっていく状態がよい。

・開発者にも負担を求めると、多少なりとも緩和効果が考えられる。

緑の保全・創造に向けた法定外税創設の視点・課題等

どのような対象が考えられるか

- ・緑の減少を伴う開発事業を行う者
- ・緑の減少を伴う開発事業の実施によって事業収益あるいは土地売却益を得る者
- ・緑の減少を伴う開発事業によって建設された住宅の販売者あるいは購入者 等

負担を求める理由

まとまった緑の伐採(減少)は、広く市民負担を求めて、共有財産である市内の緑(緑被率31%、緑地面積約13,500ha)の保全・創造を推進していくうえで、新たなコストを生むため(あるいは開発行為等で受益を得るため)【原因者負担/受益者負担】

応分の負担か規制(抑制)的な税か

- 【応分の負担】
- ・市民全体に対して広く負担を求め一方で、緑減少の原因者(受益者)に対しても応分の負担を求める。
- 【規制(抑制)的な税】
- ・緑の減少を抑制するため、一定水準の負担を求めて、土地利用規制的な効果を発揮させる。

課税対象を適正に捕捉することができるか

- ・開発事業の実施に必要な開発許可申請、建築確認申請等が活用できるか
- ・固定資産税の課税の基礎となる土地(補充)課税台帳に登録された地目(山林、田、畑、原野)が活用できるか

検討すべき課題等

- ・既存の開発には課税されず、むしろ、これまで緑の保全に協力してきた者に限り課税されることになる。(課税の公平性→課税は遡及できないため。)
- ・税負担の水準や課税対象の規模によっては、施行前の駆け込み伐採や小規模開発を誘発する可能性がある。
- ・課税対象(緑減少面積)の捕捉など、賦課徴収の手間、コストが大きくなるおそれがある。
- ・土地譲渡益や住宅購入を課税対象とすると、譲渡益課税や不動産取得税との重複の可能性がある。
- ・地方税法では、むしろ良好な宅地開発を誘導するような税制上の措置が講じられている。
- ・受益者負担として、開発事業者に税負担を求めるとは、税金を開発区域内の土地の価値を高めるなど、当該開発事業に一定の付加価値を与えるような用途に充てる必要があるのではないか。
- ・開発区域外の緑を保全・創造するために、開発事業者に対して負担を求めると理由があるのか。
- ・緑の保全・創造という目的を達成するためには、規制(抑制)的な税の導入する以外に、他により有効な手段は考えられないか。
- ・開発抑制を目的とする税を導入した場合、その抑制効果を検証することができるか。

＜参考＞良好な宅地開発を誘導するような税制(地方税法)

1 固定資産税

- (1) 三大都市圏の特定市に所在する市街化区域農地(特定市街化区域農地)の計画的宅地化に係る固定資産税及び都市計画税の軽減措置(法附則第29条の5)

特定市街化区域農地の所有者が、市街化区域設定後、一定期間内に宅地化のための計画策定に着手し、開発許可、地区計画の策定等が行われた市街化区域農地については、一定期間、固定資産税及び都市計画税の一部が軽減される。

【軽減割合の例】(法附則第29条の5第1項及び第16項関係)

軽減対象年度	減額割合
① 市街化区域設定年度	9 / 10
② ①の翌年度	9 / 10
③ ①の翌々年度	9 / 10
④ ①から起算して3年度を経過した年度分	2 / 3

- (2) 都市計画の決定等がされた区域内の特定市街化区域農地に対して課する固定資産税及び都市計画税の軽減措置(法附則第29条の6)

平成5年度に係る賦課期日における特定市街化区域農地で、平成6年4月1日以降において、地区計画等に係る都市計画が決定され、かつ、土地区画整理事業等に係る事業認可等がされた区域内に所在するものについては、一定期間、固定資産税及び都市計画税の一部が軽減される。

【軽減割合等】

事業認可等の時期	軽減割合	軽減期間
① 平成10年12月31日まで	1 / 3	3年間
② 平成12年12月31日まで	1 / 6	
③ 平成14年12月31日まで	1 / 10	

- (3) 特定市街化区域農地を転用して新築した一定の貸家住宅に係る固定資産税の軽減措置(法附則第16条第3項及び第4項)

特定市街化区域農地の所有者等が農地を転用し、良好な居住環境のための基盤整備を行った土地に優良な貸家住宅を新築した場合、当該貸家住宅及びその敷地については、一定期間、固定資産税の一部が軽減される。

【軽減割合等】

軽減対象資産	軽減割合	軽減期間
① 第一種中高層耐火建築物	2 / 3 (当初5年間)	10年間
	1 / 3	
② 第二種中高層耐火建築物	2 / 3	5年間
③ ①又は②の敷地(旧農地)	1 / 6	3年間

2 特別土地保有税

(1) 課税の目的等

特別土地保有税は、土地投機の抑制及び土地供給の促進を目的として、昭和48年度に創設された政策税制で、その後、逐次の改正を経て、現在では、土地の有効利用を促進する税制と位置づけられている。(ただし、平成15年度分から課税停止。)

【課税要件の概要】

ア 課税客体	保有分：土地の所有（取得後10年間に限る。） 取得分：土地の取得
イ 納税義務者	保有分：土地の所有者 取得分：土地の取得者
ウ 税 額	保有分：(土地の取得価格) × 1.4% - (固定資産税相当額) 取得分：(土地の取得価格) × 3.0% - (不動産取得税相当額)

(2) 納税義務の免除及び徴収猶予制度

特別土地保有税は、政策税制であることから、住宅敷地など一定の利用に供されている土地に対しては非課税措置が講じられており、また、取得時に利用が開始されていない土地であっても、優良な宅地又は住宅の供給事業等に供することが予定されている土地に対しては、徴収猶予及び納税義務の免除措置が設けられている。

現在、特別土地保有税が徴収猶予されている土地については、事業計画に基づく住宅建設事業の完了、宅地開発事業完了後の一定の土地譲渡等により、その納税義務が免除される。ただし、開発事業の中止等により、事業を完了させることができないものは、徴収猶予が取り消され、猶予税額を納付しなければならない。

【主な徴収猶予・納税義務免除の対象事業】(優良な宅地又は住宅供給等に関するもの)

ア	戸建住宅、共同住宅等の住宅建設事業（法第601条）
イ	横浜市市街地環境設計制度による建築物の建設事業（法第601条）
ウ	開発許可を受けた者が造成した一団の宅地の譲渡で、当該宅地造成が都市計画法の開発許可の要件に適合し、造成後の宅地の譲渡が公募によるもの（一団の宅地の面積が1,000㎡以上の場合）（法第602条）
エ	宅地造成につき開発許可を必要としない一団の宅地の譲渡で、当該宅地造成が宅地造成等規制法など宅地の造成に関する法令に適合し、造成後の宅地の譲渡が公募によるもの（一団の宅地の面積が1,000㎡以上の場合）

参考資料 開発許可における技術基準(市街化区域内での住宅開発の場合)

都市計画法による開発許可基準(委任条例を含む)に加え、自主条例により技術基準を付加

1 都市計画法による開発許可基準

開発規模 基準種別	開発区域の規模 0.1ヘクタール未満	開発区域の規模 0.3ヘクタール未満	開発区域の規模 0.3ヘクタール以上
公園	-		開発区域面積の6%(市へ帰属)
ごみ置場	計画戸数10戸以上の場合設置		
調整池	開発区域周辺の排水能力が不足している場合、調整池を設置		

2 自主条例による規定(横浜市開発事業の調整等に関する条例)

開発規模 基準種別	開発区域の規模 0.1ヘクタール未満	開発区域の規模 0.3ヘクタール未満	開発区域の規模 0.3ヘクタール以上
宅地内緑化	宅地面積の5%	宅地面積の10%	
雨水流出抑制施設 (河川の洪水対策)	雨水浸透ます 又は、 雨水浸透管	雨水流出抑制施設 270トン/ha	雨水流出抑制施設 540トン/ha
公益用地※	-		3ヘクタール以上の開発計画 の場合、市長と協議

※公益用地: 開発事業区域及びその周辺における利便の増進に寄与するものとして市長が特に必要と認める公益的施設を整備するための用地
「横浜市公益用地の譲渡等に関する要綱」により、公益的施設の定義(市民生活の福祉増進に必要な地域の公益的施設で、保育所、消防出張所その他これらに類する施設)及び基準(開発区域面積の3%(市の取得価格25,000円/m²))を規定