

市を目指して始動!

第3回 市になると変わること ～税金について～

「町から市になると税金は高くなるの?」と疑問に思う人も多いと思います。市になってもほとんどの税金は変わりません。今回は、現行の税制度において、町から市になったときに税金がどう変わるかについて紹介します。

Q市になると税金は変わるの?

A市街化区域内の農地にかかる税金にのみ影響があります。



市街化区域内の農地イメージ

税金には、何に対してかかる税金なのかという視点から、働くことなどによって得た収入にかかる税(例:住民税)や持っている土地や建物などの資産にかかる税(例:固定資産税)などに区分できます。

市になることによって税金の課税方法が変わるのは、持っている土地に対する税金のうち、市街化区域内の農地にかかる税金です。市町村税では、固定資産税や都市計画税が関係するほか、国民健康保険税も資産に応じて課税される部分(資産割)があるため影響があります。

税金の種類	変更があるかどうか
住民税 (町民税)	変わりません
固定資産税 都市計画税	市街化区域内の農地にかかる課税に影響があります。
国民健康保険税	市街化区域内の農地にかかる固定資産税の課税方法が変わるため、資産に応じて課税される部分(資産割)に影響があります。
軽自動車税 町たばこ税 入湯税	変わりません

市制施行名称等検討委員会委員募集

町長の諮問機関として、新市の名称、市制施行の時期などについて検討します。

募集人数 若干名

応募資格 (1)20歳から70歳未満までの人で、町内に住所を有している人
(2)長久手町の付属機関の委員となっていない人

任 期 平成22年2月から平成23年3月まで

開催回数 4回程度

応募方法 市制施行準備室窓口または町ホームページにある応募申込書に必要事項を記入の上、小論文(テーマ「市制施行後の長久手について」、800字以内)をあわせて提出してください。

締め切り 1月26日(火)まで

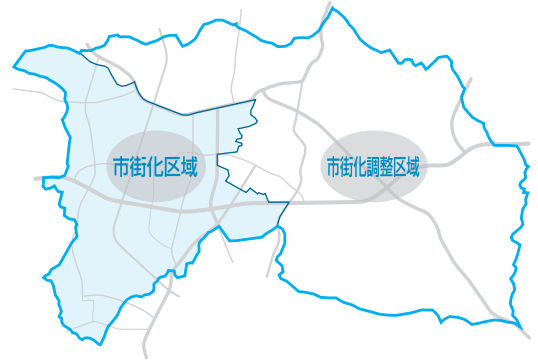
選考結果 選考後、応募者全員に文書で通知します。

問合せ先 市制施行準備室(内線255)

Q市街化区域内の農地がどうなるの？

A緑地を計画的に保全するため、「宅地化する農地」と「保全する農地」に区分されます。

長久手町が市になると三大都市圏(首都圏、中部圏、近畿圏)の特定市に該当することになります。特定市の市街化区域内にある農地は、生産緑地制度に基づいて「宅地化する農地(より計画的な住宅・宅地供給を促進する観点から、その積極的な活用を図る農地)」と「保全する農地(農業と調和した形で都市の良好な生活環境を確保する観点から、その計画的・永続的な保全を図る農地)」とに区分され、それに伴って税金の課税方法も変わります。



- ※市街化区域 すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的、計画的に市街化を図るべき区域
- ※市街化調整区域 市街化を抑制すべき区域

【生産緑地制度とは】

生産緑地制度は、市街化区域内の農地について、その緑地機能をより計画的・永続的に保全するための制度です。生産緑地地区の指定は、都市計画法の手続きを経て、決定されます。

これによって、農地の利用用途が将来にわたって明確になり、有効な土地利用につながるとともに、円滑に都市計画を実施することができます。

■法律に基づく指定要件

生産緑地地区に指定されるためには、農地所有者などが申し出をした上で指定要件に適合することが必要です。

【指定要件】市街化区域内にあり、現に農業に使用されている農地で、次の要件をすべて満たすこと。

- ①公害や災害防止、都市環境の保全といった生活環境機能としての役割を果たしていること。
- ②将来、公園や緑地などの公共施設の敷地として適していること。
- ③面積が一団で500㎡以上の農地であること。
- ④農業の継続が可能であること。
- ⑤ほかの都市計画事業に支障をきたすことがないこと。

生産緑地制度の公平性を高め、適正な運用を行うために、法律に基づく要件に加えて、本町における明確な指定基準を今後検討していきます。

■生産緑地地区に指定されると

- ①市街化区域内であっても安心して農業が継続できます。
・生産緑地地区に指定された農地であることを表示した標識が設置されます。

・市や農業委員会は、生産緑地地区を農地として管理するために必要な助言、土地の交換のあっせん、そのほかの援助を行います。

②農地としての管理が義務付けられ、農地以外の利用ができません。

- ・市長の許可を受けた一定の農業用施設(ビニールハウスなど)の設置は可能です。
- ・農業用施設以外の建築物などの建築や宅地造成などの土地の形質の変更はできません。

■生産緑地地区の買い取り申し出

次のいずれかの場合、市長に対して生産緑地地区に指定された土地の買い取り申し出ができます。

- ①生産緑地地区に指定されてから30年を経過したとき。
- ②農業の主たる従事者が死亡したとき。
- ③農業の主たる従事者が農業に従事できなくなるような故障をしたとき。

買い取り申し出があった場合、市長は特別の事情がない限り、時価で買い取るものとされています(買い取りを約束するものではありません)。

■生産緑地地区の指定解除

基本的には指定解除はできませんが、次のいずれかの場合は指定が解除されます。

- ①生産緑地地区の買い取り申し出の日から3カ月以内に所有権移転(相続などによる移転を除く)が行われなかった場合。
- ②公共施設などの敷地(用地)となった場合。
- ③①・②の解除によって、残地が生産緑地地区の指定要件を満たさなくなった場合。

Q市街化区域内の農地にかかる税額の見込みは？

A土地の評価額が変わらないという条件の下では、**長期的に見れば、町制を続けた場合と比較して、合計した税額の差は縮まります。**

■市街化区域内の農地の固定資産税・都市計画税の課税方法

固定資産税および都市計画税の額は、本来、土地の評価額(=「課税標準額」)に税率(固定資産税1.4%、都市計画税0.25%)をかけたものです。ただし、土地の評価額の急激な変化などによって、納税者の税負担が急に増えないよう負担調整措置が設けられています。税額は、下表の①の方法(原則による計算)と②の方法(負担調整措置による計算)とを比較し、いずれか少ない方の額に税率をかけて算出します。

- ・固定資産税:下表の①または②のうち、いずれか少ない額(=「課税標準額」)×税率(1.4%)
- ・都市計画税:下表の①または②のうち、いずれか少ない額(=「課税標準額」)×税率(0.25%)

町 制		市 制	
市街化区域内の農地 =一般市街化区域農地 宅地並み評価 農地に準じた課税	① 宅地並み評価額× 1/3(都市計画税は 2/3)	生産緑地地区に指定しない農地 (宅地化する農地) =特定市街化区域農地 宅地並み評価 宅地並み課税	① 宅地並み評価額×1/3(都市計 画税は2/3)×軽減措置の率 【注2】 ② 前年度の課税標準額+(当該 年度の課税標準額【①により算 定した額】×5%)【注3】
	② 前年度の課税標準額 ×負担調整率【注1】	生産緑地地区に指定された農地 (保全する農地) =生産緑地地区 農地評価 農地課税	① 農地としての評価額 ② 前年度の課税標準額×負担調 整率【注1】

【注1】

※前年度の課税標準額が今年度の評価額にどの程度追いついているかという割合(負担水準)によって、負担調整率が異なり、表のとおりとなります。
 負担水準=前年度課税標準額/当該年度
 の評価額×1/3(都市計画税は2/3)

負担水準	負担調整率
0.9以上	1.025
0.8以上0.9未満	1.05
0.7以上0.8未満	1.075
0.7未満	1.1

負担調整率

【注2】

※急激な税負担の増加を軽減するために、宅地並み課税となった年から4年間は下記の軽減措置があります。

年度	率
初年度	0.2
2年目	0.4
3年目	0.6
4年目	0.8

軽減措置の率

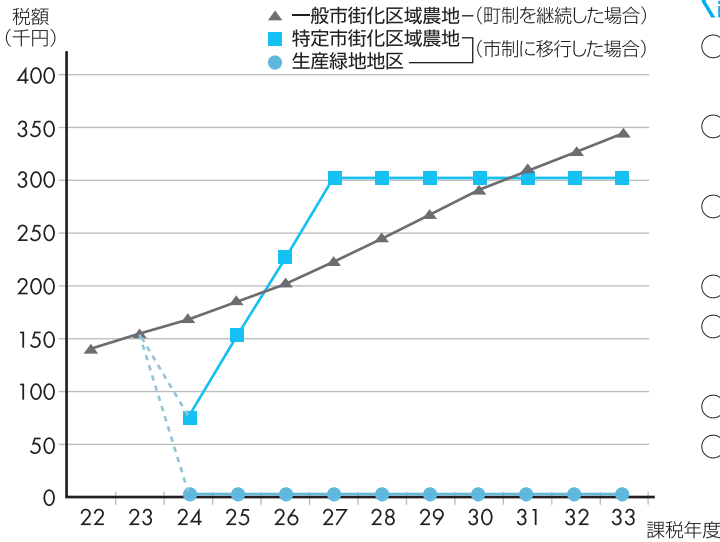
【注3】

※前年度の課税標準額は、特定市街化区域農地として課税されたものとみなした額で計算されます。
 ※前年度の課税標準額が当該年度の課税標準額の80%以上の場合は、前年度の課税標準額と同額となります。
 ※②により算定した額が、当該年度の課税標準額の80%を上回る場合は、80%相当額となり、同様に当該年度の課税標準額の20%を下回る場合は、20%相当額となります。

■固定資産税・都市計画税の税額の試算

市になることによって税額がどのように変わっていくかは、土地ごとに地域や評価額などの条件によって異なります(土地の評価額は3年ごとに適正な時価に見直されます)。そのため個々の状況によって、一時的に増える場合や、急激に増える場合、最終的には減る場合などさまざまです。

ここでは、ある特定条件の下に税額を試算してみます。



年度	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	H24~H33の合計
一般市街化区域農地	139	152	168	185	203	223	246	270	290	311	326	342	2,564
特定市街化区域農地			76	152	228	304	304	304	304	304	304	304	2,584
生産緑地地区			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10

(単位:千円)

〈試算の条件〉

- 算定する額は、固定資産税と都市計画税を合算した税額です。
- 算定する土地は、土地区画整理を実施していない市街化区域内の現況農地で1,000㎡の田畑とします。
- 土地の宅地並み評価額は、1,000㎡で60,072,000円とし、変動がないものとします。**
- 平成23年中に市制に移行したと仮定します。
- 平成21年度時点の税制度で試算し、22年度以降の制度改正は考慮していません。
- 1,000円未満を切り捨てています。
- 生産緑地地区の評価額は、市街化調整区域における農地の評価額を参考に算定しています。

▲一般市街化区域農地

宅地並み評価・農地に準じた課税となります。この場合、負担調整措置により農地が市街化区域内になる前の農地としての評価額を元に、宅地並み評価額に追いつくまで、毎年1.1倍ずつ上昇します(負担水準が0.7%以上になると次第に上昇率は鈍化します)。

■特定市街化区域農地

宅地並み評価・宅地並み課税となります。この場合、特定市街化区域になった時点から宅地並みの課税となりますが、当初の4年間は軽減措置により負担が軽減されます。さらに、当該年度の課税標準額が評価額の80%となった時点(H27)で、以降の年度の税額は据置きとなります。

●生産緑地地区

農地評価・農地課税となります。農地を農地として使う場合の評価のため、宅地並み評価に比べてはるかに税額が低くなります。

この試算において、平成24年度から平成33年度までの10年間の税額の合計は、一般市街化区域農地(町制を継続した場合)では2,564千円、特定市街化区域農地(市制に移行した場合)では2,584千円となり、ほぼ同額となりました。

実際には、個々の状況によって税額の推移は異なりますが、このように土地の評価額が変動しないなどの特定の条件下においては、各年度での比較では税額は上下するものの、長期的に見れば、合計した税額の差は縮まっていくことになります。

今回は、市制になることで税金がどう変わるのかについて紹介しました。税金の変更点や生産緑地制度については、今後より詳しくお知らせしていきます。

問合せ先

市制全般に関すること
市制施行準備室 内線255

税制度に関すること
税務課 内線196

生産緑地制度に関すること
計画課 内線316

次回は、市になると住居表示がどう変わるのか、について紹介します。