

鎌ヶ谷市における土地政策について

12月議会一般質問での質疑

鎌ヶ谷市は高度成長期に都心へと通勤する住民のための宅地開発が進み、本格的な人口流入が始まりました。市制施行された昭和46年には人口約4万5,000人、平成22年12月1日現在の人口は10万7,595人。現在、新鎌ヶ谷地区では新規住宅が次々と建てられ、今後も定住者の増加が見込まれていますが、当市においても平成27年度をピークに人口減少が始まると予測されており高齢化の進展、規制緩和、農業情勢の変化による耕地の縮小など、近年の土地利用をめぐる変化は大変大きく、これまでの土地利用行政のあり方を見直す時期に来ているのではないのでしょうか。

Q 平成22年度の固定資産税は平成21年度と比較して増額であるがその要因は？

A 予算における土地については、土地の下落傾向が続いたことから金額で1億円、率で5.4%の減額を見込んだ。家屋は今年度は3年に1度の評価替えの翌年に当たるため、在来分家屋の評価替えが据え置かれ、また新鎌ヶ谷地区を中心とした新築家屋が純増することから、金額で1億8,000万円、率で9.7%の増額、償却資産は景気低迷による新規の設備投資が見込めず、経過年数による資産の減価により2,000万円、率で4.4%の減額を見込んだ。全体として金額で6,800万円、率で1.6%の増額の見込。

Q 鎌ヶ谷市における地下の公示価格の特徴とは？

A 地価公示価格が近隣他市に比べて安く、平成22年地価公示調査によると地価は引き続き下落傾

向にあり、下落幅も昨年に比べて拡大している。また、全調査地点で下落となり、県下平均の全用途変動率マイナス4.5%に対して、マイナス7.7%と上回っている。

鎌ヶ谷市における過去5年間のすべての用途に関する土地の変動率

平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度
-1.8%	+1.6%	+2.2%	-5.3%	-7.7%

Q 3年に1度実施される固定資産税の評価替えにおいて、下落傾向である地価はどのように反映されるのか。

A 土地の課税標準の基礎となる価格は評価替え年度ごとに行うとされており、評価替えの翌年度及び翌々年度においては原則的に据え置きとされている。ただし、現行制度では土地の価格動向が下落傾向の場合は、特例的に価格修正が行われることから、毎年7月1日の価格を翌年度の課税に反映している。

(課税標準のもととなる土地の価格は、国が定めた固定資産評価基準に基づいて決定するもので、3年ごとに評価基準が改定される)

Q 鎌ヶ谷市における市街化調整区域の特徴について

A 鎌ヶ谷市は、東京都心から25キ



ロメートル圏内という地理的条件に加え、鉄道4線が通過し、近隣市域にあるものも含め8つの駅を有していることから、市街化調整区域でありながら交通の利便性に恵まれた地域が多く存在している。これらの地理的条件や交通の利便性から、都市計画法上許容されている医療施設である病院や社会福祉施設である特別養護老人ホーム、デイサービ

スなどが市街化調整区域に設置されるケースが増加しており、このほか、都市計画法が適用されない資材置き場や駐車場などに土地利用が転換されるケースもふえており、この結果、市街化調整区域の農地や樹林地の減少を招いているが、一方で医療施設や社会福祉施設は市民が必要とする施設であると認識している。

■ まとめ

鎌ヶ谷市の収入において固定資産税は市税の3分の1を占めており、平成19年度に約43億3,400万円、20年度に約44億5,400万円、21年度に約44億2,000万円とほぼ横ばいで推移しています。住宅都市である鎌ヶ谷市は固定資産税の大幅なアップはなかなか見込むことができず、さらに、近年では地価の下落もあり、固定資産税の変動について憂慮しなければなりません。財政状況

が好転したとはいえ、鎌ヶ谷市の限りある土地を有効活用するには地域のポテンシャルを高めていくことが必要であり、その結果税収の増といったことにもつながるのではないのでしょうか。土地政策における税制は市民生活を支える行政サービスを提供する財源として重要な役割を果たしており、将来に備えた土地政策を展開しなければならないと考えています。



松沢たけひと プロフィール

- 昭和50年 鎌ヶ谷市東中沢で誕生
- 昭和57年 みちる幼稚園卒園
- 昭和62年 市立鎌ヶ谷中部小学校卒業
- 平成2年 市立鎌ヶ谷第四中学校卒業
- 平成5年 県立白井高等学校卒業
- 平成8年 アメリカメンフィス大学にて語学研修を受ける
- 平成9年 中央学院大学法学部法律学科卒業
- 平成18年 (株)人形工房 武人設立 代表取締役
- 節句人形師として、日本古来の伝統を守り続ける
- 平成19年 鎌ヶ谷市議会議員 初当選

私、松沢たけひとは35歳と会派市民クラブの中では最年少ではありますが、鎌ヶ谷市議会議員の一人として、市民の皆様に信頼され、そして、期待に応えられるよう行動してまいります。

お知らせ ホームページをリニューアルしました。ブログも随時更新していますのでぜひ、ご覧ください。

お金をかけないクリーンな活動を展開するため、サポーターを募集しています。〒273-0112千葉県鎌ヶ谷市東中沢2-19-88
TEL047-445-5260 FAX047-443-5551
松沢たけひと みんなの会 事務所 http://www.t-matsuzawa.net