

令和3年度地方税制改正（税負担軽減措置等）要望事項

（ 新設 ・ 拡充 ・ 延長 ・ その他 ）

No	18	府 省 庁 名 国土交通省	
対象税目	個人住民税 法人住民税 事業税 不動産取得税 <u>固定資産税</u> 事業所税 その他（ ）		
要望 項目名	市街地再開発事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る税額の減額措置の延長		
要望内容 (概要)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特例措置の対象（支援措置を必要とする制度の概要） 市街地再開発事業の施行により従前の権利者に対して与えられる一定の床面積の施設建築物（権利床）に係る固定資産税 ・ 特例措置の内容 新築後5年間、住宅床は2/3を、非住宅床は1/3（第一種市街地再開発事業の施行に伴うものについては1/4）を減額する措置の適用期限（令和3年3月31日）を2年間延長する。 		
<u>関係条文</u>	地方税法附則第15条の8第1項、地方税法施行令附則第12条第7項～第11項		
減収 見込額	[初年度]	－（▲ 514）	[平年度] ー（▲ 514） (単位：百万円)
	[改正増減収額]	－	
		ページ	18—1

<p>要望理由</p>	<p>(1) 政策目的 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る市街地再開発事業を推進することにより、都市の競争力強化、コンパクトシティの形成及び密集市街地の解消を図る。</p> <p>(2) 施策の必要性 以下の施策の推進のため、本特例措置の延長により、権利者との合意形成を促進し、市街地再開発事業の円滑な施行を確保する必要がある。</p> <p>(土地の高度利用と都市機能の更新)</p> <p>○都市再開発法（昭和44年法律第38号）第123条 「国及び地方公共団体は、施行者に対し、市街地再開発事業に必要な資金の融通又はあっせんその他の援助に努めるものとする。」</p> <p>○経済財政運営と改革の基本方針2020（令和2年7月17日閣議決定） 第3章 「新たな日常」の実現 2. 「新たな日常」が実現される地域社会作り、安全・安心の確保 (1) 東京一極集中型から多核連携型の国作りへ ④地方都市の活性化に向けた環境整備 「感染症の教訓を踏まえた柔軟な働き方や地方都市での就労・居住の推進に向け、(中略)地域の生活機能を集約する都市のコンパクト化(中略)等を通じて、歩いて暮らせるゆとりとにぎわいあるまちづくりを実現し、地域の魅力を高める。立地適正化計画と地域公共交通計画の一体的策定等を通じてコンパクト・プラス・ネットワークを促進するとともに、(中略)まちづくりと一体となった社会資本整備を行う。」</p> <p>(コンパクトシティの推進)</p> <p>○成長戦略フォローアップ（令和2年7月17日閣議決定） 6. 個別分野の取組 (2) 新たに講ずべき具体的施策 iv) 次世代インフラ ① インフラ分野の生産性向上、防災・交通・物流・都市の課題解決 「コンパクト・プラス・ネットワークの取組の加速化に向け、立地適正化計画の居住誘導区域で都市インフラの計画的な改修促進等を図るため、2020年度中に都市計画運用指針の改正等を行う。」</p> <p>○まち・ひと・しごと創生基本方針2020（令和2年7月17日閣議決定） 4. ひとが集う、安心して暮らすことができる魅力的な地域をつくる (1) 活力を生み、安心な生活を実現する環境の確保 ①質の高い暮らしのためのまちの機能の充実 <コンパクト・プラス・ネットワーク等の推進> 「立地適正化計画、地域公共交通計画等に取り組む地方公共団体に対して、関係省庁が連携したコンサルティング、支援施策の充実やモデル都市の横展開を行い、コンパクト・プラス・ネットワークの取組や地方再生の取組の裾野を拡大する。」</p> <p>(密集市街地の解消)</p> <p>○経済財政運営と改革の基本方針2019（令和元年6月21日閣議決定） 「安全なまちづくりに向けて、住宅・建築物の耐震化や地盤の強化、木造密集市街地の改善、無電柱化、民間投資の活用を進める。」</p> <p>○経済財政運営と改革の基本方針2020（令和2年7月17日閣議決定） 「「経済財政運営と改革の基本方針2019」（令和元年6月21日閣議決定）のうち、本基本方針に記載がない項目についても、引き続き着実に実施する。」</p> <p>○住生活基本計画（平成28年3月18日閣議決定） ・「国土強靱化の理念を踏まえ、火災や地震、洪水・内水、津波・高潮、土砂災害等の自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進」 ・「密集市街地の改善整備（中略）等により居住者の災害時の安全性の向上を図る」</p> <p>○国土強靱化基本計画（平成30年12月14日閣議決定） 「密集市街地の延焼防止等の大規模火災対策や住宅・建築物・学校等の耐震化の目標が着実に達成されるよう、公園・街路等の活用による避難地・避難路の整備、老朽化マンション等の建替え、建築物の耐震改修を進める（中略）。これらの取組を推進するために、地方公共団体等への支援策や税制の活用、（中略）などにより、ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせて実施する。」</p>
-------------	--

本要望に 対応する 縮減案	—
---------------------	---

合理性	政策体系における政策目的の位置付け	政策目標7 都市再生・地域再生等の推進 施策目標25 都市再生・地域再生を推進する 政策目標4 水害等災害による被害の軽減 施策目標11 住宅・市街地の防災性を向上する
	政策の達成目標	(土地の高度利用と都市機能の更新) ○都市機能更新率 令和5年度 44.5% ※ 都市機能更新率とは、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区等における宅地面積に占める4階建て以上の建築物の宅地面積の割合をいう。 (密集市街地の解消) ○地震等に著しく危険な密集市街地の面積 ※ 現行の目標は「地震時等に著しく危険な密集市街地」の面積(平成27年(速報)約4,450ヘクタール)については令和2年度までにおおむね解消を目指すとされているところ(住生活基本計画(平成28年3月18日閣議決定))、今年度が目標の最終年度となっており、また、引き続き「地震時等に著しく危険な密集市街地」の安全性の向上に取り組むことが必要であることから、住生活基本計画の改定に関する議論の中で、密集市街地に関する目標についても議論しているところ。 ※ 地震等に著しく危険な密集市街地の面積とは、密集市街地のうち、延焼危険性又は避難困難性が高く、地震時等における最低限の安全性が確保されていない、著しく危険な密集市街地をいう。
	税負担軽減措置等の適用又は延長期間	2年間(令和3年4月1日～令和5年3月31日)
	同上の期間中の達成目標	○都市機能更新率 令和4年度 44.1% ○地震等に著しく危険な密集市街地の面積 上記のとおり、現在、住生活基本計画の改定に関する議論の中で、密集市街地に関する目標等についても議論しているところ。
政策目標の達成状況	○都市機能更新率 令和元年度末時点 43.1% ○地震等に著しく危険な密集市街地の面積 令和元年度末時点 2,982ha	
		ページ
		18—4

	要望の措置の適用見込み	本特例措置の延長要望期間中、令和3年度3,095件、令和4年度3,095件(平成27～令和元年度の平均)程度の適用が見込まれる。
	有効性 要望の措置の効果見込み (手段としての有効性)	<p>市街地再開発事業は、老朽建築物が一定割合を超える地区であることを法律上の施行要件としているため、従前資産に係る固定資産税額は一般に低く、事業により新築された施設建築物の一部が与えられることとなる従前権利者にとっては、事業後固定資産税が増加することとなる。</p> <p>本特例措置は、事業の施行後一定期間について固定資産税の減額措置を講じることにより、事業施行前後での税負担の激変緩和を図るものである。これにより、従前権利者は事業後の生活再建の見通しが立てられるようになることから、施行者と従前権利者との合意形成を促進し、市街地再開発事業の施行の円滑化を図ることができる。市街地再開発事業の円滑な施行が図られることにより、土地の高度利用及び都市機能の更新、コンパクトシティ化の推進並びに密集市街地の解消が図られ、以下のとおり、政策目的の達成に寄与することが見込まれる。</p> <p>(土地の高度利用と都市機能の更新) 平成29年度から令和元年度までに増加した、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区等における4階建て以上の建築物の宅地面積のうち、市街地再開発事業により整備された4階建て以上の建築物の宅地面積の割合は14.1%である。市街地再開発事業の円滑な施行を図ることにより、延長要望期間中においても同程度の効果が見込まれる。</p> <p>(コンパクトシティの推進) 土地の集約・整序、建物の更新・共同化等により土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る市街地再開発事業は、人口減少・高齢化に対応しコンパクトな都市構造への転換を図るための有効な手法として活用されており、市街地再開発事業の円滑な施行はコンパクトシティの推進に寄与することが見込まれる。</p> <p>(地震時等に著しく危険な密集市街地の解消) 市街地再開発事業は対象の密集市街地においても行われており、密集市街地の解消に寄与する見込みである。</p>
相当性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	<ul style="list-style-type: none"> ・権利床の取得に係る譲渡所得の特例(租特法第33条の3第2項、第65条第1項) ・権利床の取得に係る不動産取得税の特例(地税法第73条の14第7項)
	予算上の措置等の要求内容及び金額	社会資本整備総合交付金 (令和3年度予算概算要求額7,277億円の内数)
	上記の予算上の措置等と要望項目との関係	事業費等に対する国庫補助等は市街地再開発事業の施行者に対して行うものであり、本特例措置の支援対象(従前の権利者)とは明確な区別がなされている。
	要望の措置の妥当性	市街地再開発事業に関しては、本特例措置の他に各種の税制や補助制度があるが、それらは保留床譲渡の促進や公共施設の整備促進を主たる目的とするものである。一方、本特例措置は権利床取得者を対象とするものであり、事業の合意形成を促すという観点から市街地再開発事業の施行の円滑化に寄与するものである。市街地再開発事業の従前権利者を個別に捕捉して予算上補助していくことは、行政の効率性の観点から非効率であるため、税制上の特例措置によることが相当である。

税負担軽減措置等の適用実績	平成 27～令和元年度における本税制の適用実績は、下記のとおり。 (総務省資料「固定資産の価格等の概要調査」より)					
		H27	H28	H29	H30	R1
	非居住用部分 (1/3減額※)	適用件数 1,173	1,092	1,029	1,098	889
	軽減税額：百万円	300	307	317	311	408
居住用部分 (2/3減額)	適用件数	2,254	1,772	2,044	2,180	1,943
	軽減税額：百万円	209	174	173	182	189
※第一種市街地再開発事業の場合は1/4減額						
「地方税における税負担軽減措置等の適用状況等に関する報告書」における適用実績	① 適用総額の種類： 税額 ② 適用実績（千円）：平成 28 年度 480,968 平成 29 年度 490,544 平成 30 年度 493,494					
税負担軽減措置等の適用による効果（手段としての有効性）	<p>本特例措置による税負担の激変緩和を行うことにより、従前権利者は事業後の生活再建の見通しが立てられることになり、合意形成が促進され、市街地再開発事業の施行の円滑化が図られることで、土地の高度利用と都市機能の更新が図られるとともにコンパクトシティの推進及び密集市街地の解消が図られ、以下のとおり、政策目的の達成に寄与している。</p> <p>(土地の高度利用と都市機能の更新) 平成 29 年度から令和元年度までに増加した、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区等における 4 階建て以上の建築物の宅地面積のうち、市街地再開発事業により整備された 4 階建て以上の建築物の宅地面積の割合は 14.1%であり、都市機能更新率の上昇に寄与している。</p> <p>(コンパクトシティの推進) 土地の集約・整序、建物の更新・共同化等により土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る市街地再開発事業は、人口減少・高齢化に対応しコンパクトな都市構造への転換を図るための有効な手法として活用されており、市街地再開発事業の円滑な施行はコンパクトシティの推進に寄与している。</p> <p>(地震時等に著しく危険な密集市街地の解消) 市街地再開発事業は対象の密集市街地でも行われており、密集市街地の解消に寄与している。</p>					
前回要望時の達成目標	○都市機能更新率 令和 2 年度 44.5% ○地震等に著しく危険な密集市街地の面積 令和 2 年度までに概ね解消					
前回要望時からの達成度及び目標に達していない場合の理由	○都市機能更新率 平成 29 年度に 42.1%であった都市機能更新率は、令和元年度末時点で 43.1%となっており着実に増加している。引き続き、本特例措置等により市街地再開発事業の施行の円滑化を促進し、都市機能更新率の一層の上昇を図ることが必要である。 ○地震等に著しく危険な密集市街地の面積 ・令和元年度末時点での地震時等に著しく危険な密集市街地の面積は 2,982 ヘクタール（目標が設定された平成 23 年当初と比較すると 5 割強の解消）。 ・密集市街地では権利関係が輻輳している敷地や、接道していない敷地が多く、また、高齢化も進んでいるため、老朽建築物の建替えが進みにくく、道路整備にも長い期間を要していることから目標に達していない。このような状況を踏まえ、「地震時等に著しく危険な密集市街地」における取組状況等の把握に努めるとともに、住生活基本計画の改定に関する議論の中で、密集市街地に関する目標等についても議論しているところ。					

これまでの要望経緯	昭和50年度 新規 昭和53、56、58、60、62、平成元、3、5、7、9、11、13、15、17、19、21年度 延長 平成23年度 縮減(第一種市街地再開発事業の施行による住宅の非居住部分及び住宅以外の家屋に係る減額割合を1/4とする) 平成25、27、29、令和元年度 延長	
	ページ	18—7