

合理性	政策体系における政策目的の位置付け	<p>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</p> <p>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</p> <p><参考> 【都市機能の更新】 ○デジタル田園都市国家構想基本方針（令和4年6月7日閣議決定） 「地方都市のイノベーション力の強化や大都市の国際競争力強化に向け、デジタル技術等を活用する優良な民間都市開発事業への支援等を通じ、都市再生を推進する。」 ○フォローアップ（令和4年6月7日閣議決定） ※新しい資本主義関連 「地方都市のイノベーション力の強化や大都市の国際競争力の強化に向け、デジタル技術等を活用する優良な民間都市開発事業への支援等を通じた都市再生を進める。」</p> <p>【密集市街地の解消】 ○経済財政運営と改革の基本方針 2022（令和4年6月7日閣議決定） 「切迫する大規模地震災害、相次ぐ気象災害、火山災害、インフラ老朽化等の国家の危機に打ち勝ち、国民の生命・財産・暮らしを守り、社会の重要な機能を維持するため、「国土強靱化基本計画」に基づき、必要・十分な予算を確保し、自助・共助・公助を適切に組み合わせ、ハード・ソフト一体となった取組を強力に推進する。」 ○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実施する」 ○住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日閣議決定） 「地震時等に著しく危険な密集市街地の解消とそれに合わせた地域防災力の向上に資するソフト対策の強化、無電柱化の推進。」</p>
	政策の達成目標	<p>○都市機能更新率 平成30年度 42.5% → 令和10年度 47.0% ※都市機能更新率 特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区（都市再開発法第2条の3第1項第2号又は同条第2項に位置づけられた地区等）における宅地面積のうち4階建て以上の建築物の宅地面積の割合</p> <p>○地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 令和2年度 2,220ha → 令和12年度 概ね解消 ※地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 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</p>
	税負担軽減措置等の適用又は延長期間	2年間（令和5年4月1日～令和7年3月31日）

	同上の期間中の達成目標	<p>○都市機能更新率 令和6年度 45.3%</p> <p>○地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 地震時等に著しく危険な密集市街地約2,220ヘクタールについて、令和12年度までに概ね解消することを目標とし、令和6年度までに当該目標が約2割の地域で達成されることを目指す。</p>
	政策目標の達成状況	<p>○都市機能更新率 令和3年度末時点 44.0%</p> <p>○地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 令和3年度末時点 1,989ha</p>
有効性	要望の措置の適用見込み	本特例措置の延長要望期間中、2,987件/年（平成29年度～令和3年度の平均適用件数）程度の適用が見込まれる。
	要望の措置の効果見込み（手段としての有効性）	<p>本特例措置により税負担の激変を緩和することで、権利者の事業後の生活再建への不安を軽減し、事業の施行に不可欠な合意形成を円滑化することで市街地再開発事業の推進を図り、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>（都市機能の更新） 平成30年度から令和3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3.1%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>（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（租税特別措置法第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（地方税法第73条の14第8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5年度予算概算要求額約6,900億円の内数）
	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。

		H29	H30	R1	R2	R3	
税負担軽減措置等の適用実績	住宅の居住用部分 (2/3減額)	適用件数	2,044	2,180	1,943	2,155	1,792
		軽減税額：百万円	173	182	189	211	179
	住宅の非居住用部分 住宅以外の家屋 (1/3減額※)	適用件数	1,029	1,098	889	937	866
		軽減税額：百万円	317	311	408	425	439
	合計	適用件数	3,073	3,278	2,832	3,092	2,658
		軽減税額：百万円	490	493	597	636	618
※第一種市街地再開発事業の場合は1/4減額							
(出典) 総務省「固定資産の価格等の概要調書」より							
「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30年度 493,494 令和元年度 597,049 令和2年度 636,359						
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>本特例措置により税負担の激変を緩和することで、権利者の事業後の生活再建への不安を軽減し、事業の施行に不可欠な合意形成を円滑化することで市街地再開発事業の推進を図り、以下のとおり、政策目的の達成に寄与している。</p> <p>(都市機能の更新) 平成30年度から令和3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3.1%であり、都市機能更新率の上昇に寄与している。</p> <p>(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4年度 44.1% ○地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 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。						
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 目標期間が満了していないため現時点で目標達成の成否を評価することは困難であるが、42.5%（平成30年度）から44.0%（令和3年度）に上昇しているところであり、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。 ○地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日閣議決定）において、地震時等に著しく危険な密集市街地の面積（令和2年度末時点：約2,220ha）を令和12年度までに概ね解消することを目標とし、令和3年度末時点で1,989haまで解消している。 密集市街地では、権利関係の複雑、未接道敷地の多さ、地権者の高齢化等により、老朽建築物の建替えや道路整備に時間を要することから目標に達していないが、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、密集市街地の解消を図ることが必要である。						

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、3年度 延長
-----------	--