

令和7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	6	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)	・ 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、従前権利者が取得した施設建築物（権利床）に係る固定資産税の税額を下記の通り減額する特例措置の適用期限を2年間（令和9年3月31日まで）延長する。 ① 住宅で居住用部分の床面積が50㎡以上280㎡以下である家屋 ・ 居住用部分：税額の2/3を減額 ・ 非居住用部分：税額の1/3（※）を減額 ② 住宅以外の家屋：税額の1/3（※）を減額 （※）第一種市街地再開発事業の施行に伴うものは税額の1/4を減額		
関係条文	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] —（▲622） [平年度] —（▲622） [改正増減収額] — (単位：百万円)		
要望理由	（1）政策目的 市街地再開発事業の推進により、地方都市の再生や大都市の国際競争力の強化に向けた都市機能の更新、安全なまちづくりに向けた密集市街地の解消を図る。 （2）施策の必要性 地方都市の再生や大都市の国際競争力の強化に向けた都市機能の更新、安全なまちづくりに向けた密集市街地の解消を推進するにあたって、老朽化した建築物等が一定割合を超える地区において細分化された敷地の統合、施設建築物の建築及び公共施設の整備等を行うことで都市における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有効な手段となっている。 しかし、市街地再開発事業により施設建築物の一部に権利変換されることで家屋に係る固定資産税の大幅な負担増が見込まれるため事業後の生活再建への不安から事業に消極的な権利者が少なくない。そのため、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る必要がある。		
本要望に 対応する 縮減案	—		

今回の要望（税負担軽減措置等）に関連する事項	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・地域再生の推進 施策目標 25・・・都市再生・地域再生を推進する 参考指標 123・・・都市機能更新率（市街地再開発事業等により 4 階建以上の建築物へ更新された宅地面積の割合） 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 業績指標 34・・・危険密集市街地の面積及び地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率（①面積、②地域防災力の向上に資するソフト対策） <参考> 【都市機能の更新】 ○デジタル田園都市国家構想総合戦略 2023 改訂版（令和 5 年 12 月 26 日閣議決定） 「地方都市のイノベーション力の強化及び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。」 【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（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あ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。」 ○国土強靱化基本計画（令和 5 年 7 月 28 日閣議決定） 「地震等に対し著しく危険な密集市街地の解消に向けて、道路や公園の整備、老朽建築物等の除却・建て替え等のハード対策を進めるとともに、より一層の安全性を確保するため、防災設備の設置（消防水利、防災備蓄倉庫等）や防災マップの作成、消火・避難訓練の実施等のソフト対策を促進する。」
		政策の達成目標	○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 ○「地震時等に著しく危険な密集市街地」の面積（（令和 2 年度）約 2,220 ヘクタール）について令和 12 年度までにおおむね解消を目指す（住生活基本計画（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
		税負担軽減措置等の適用又は延長期間	2 年間（令和 7 年 4 月 1 日～令和 9 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8年度末時点：46.1% ※都市機能更新率の達成目標は令和10年度47.0%であることから、平成30年度から令和10年度まで毎年度一定割合増加するものと仮定すると目標達成にあたっては0.45%/年の増加が必要となることから、平成30年度から令和8年度末までの8年間に換算すれば3.6%の増加が必要であると考えられるため。 ○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8年度までに当該目標が約5割の地域で達成されることを目指す
		政策目標の達成状況	○都市機能更新率 令和5年度末時点 44.7% ○地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 約2,220ヘクタール（令和2年度） → 1,662ヘクタール（令和5年度）
		要望の措置の適用見込み	本特例措置の延長要望期間中、2,634件/年（令和元年度～令和5年度の平均適用件数）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）	市街地再開発事業の施行によって都市機能の更新および密集市街地の解消を推進するにあたって、権利者の円滑な合意形成が不可欠であるが、市街地再開発事業は非耐火建築物や老朽建築物が多くを占める地区であることを施行要件としていることから、従前家屋に係る固定資産税額は一般に低く、固定資産税が増加するなど事業後の生活再建に対する不安から事業に消極的な権利者が少なくない。そこで、本特例措置によって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することが合意形成の円滑化に有効である。 また、以下のとおり政策目標の達成に寄与することが見込まれる。 （都市機能の更新） 平成30年度から令和5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7.7%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。 なお、都市機能更新率に寄与した市街地再開発事業の施行に対する本特例措置の寄与度を算定することを目的として、市街地再開発事業の合意形成過程における権利者の内心の表明を求めることは不適切であるため、これ以上の詳細な寄与度の算定は困難である。 （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行われた実績があり、今後も密集市街地の解消に寄与することが見込まれる。
		当該要望項目以外の税制上の支援措置	・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）
	相当性	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7年度予算概算要求額約6,089億円の内数）

		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。

これまで
の税負担
軽減措
置等
の適
用実
績と
効
果に
関
連
す
る
事
項

税負担軽減措置等の適用実績

		R 1	R 2	R 3	R 4	R 5
住宅の居住用部分 (2/3を減額)	適用件数	1,943	2,155	1,792	1,585	1,202
	軽減税額：百万円	189	211	179	164	131
住宅の非居住用部分 住宅以外の家屋 (1/3を減額※)	適用件数	889	937	866	823	979
	軽減税額：百万円	408	425	439	502	464
合計	適用件数	2,832	3,092	2,658	2,408	2,181
	軽減税額：百万円	597	636	618	667	595

※第一種市街地再開発事業の場合は1/4を減額
(出典) 総務省「固定資産の価格等の概要調査」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 : 令和2年度 636,359 千円
令和3年度 617,999 千円
令和4年度 666,825 千円

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）

市街地再開発事業の施行によって都市機能の更新および密集市街地の解消を推進するにあたって、権利者の円滑な合意形成が不可欠であるが、市街地再開発事業は非耐火建築物や老朽建築物が多くを占める地区であることを施行要件としていることから、従前家屋に係る固定資産税額は一般に低く、固定資産税が増加するなど事業後の生活再建に対する不安から事業に消極的な権利者が少なくない。そこで、本特例措置によって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することが合意形成の円滑化に有効である。

また、以下のとおり、政策目的の達成に寄与している。

（都市機能の更新）

平成30年度から令和5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7.7%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。

なお、都市機能更新率に寄与した市街地再開発事業の施行に対する本特例措置の寄与度を算定することを目的として、市街地再開発事業の合意形成過程における権利者の内心の表明を求めることは不適切であるため、これ以上の詳細な寄与度の算定は困難である。

（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行われた実績があり、今後も密集市街地の解消に寄与することが見込まれる。

前回要望時の達成目標

○都市機能更新率
令和6年度 45.3%

○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。

	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44.7%（令和5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 令和5年度末時点で、地震時等に著しく危険な密集市街地約2,220ha→1,662haへと着実に減少し、2.5割の地域で解消に至っているため、目標は達成している。
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、5年度 延長