

令和9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	4	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拡充及び延長	
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とおり減額する特例措置の適用期限を2年間（令和11年3月31日まで）延長する。 ※特例の対象となる住宅の床面積要件について、下限40㎡（現行50㎡）に緩和する。 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 都市再開発法第2条、第3条、第7条、第73条、第108条の7	
減収見込額	[初年度] — (▲543) [平年度] ▲86.55 (▲543) [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、市街地再開発事業は、非耐火・老朽建築等が多くを占める地区で施行することを法律上の要件としているため、従前家屋に係る固定資産税が一般的に低くなるのに対し、事業により新築された施設建築物の一部（事業後の家屋）に係る固定資産税額が大幅に増加する傾向があり、事業後の生活再建への不安から事業に消極的になる権利者が少なくない。 このため、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。 また、世帯構成の変化等を踏まえ、将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通を促進するため、特例の対象となる住宅の床面積要件を緩和する必要がある。	
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 122・・・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 41・・・著しく危険な密集市街地の面積の解消率（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） <参考> 【都市機能の更新】 ○地域創生に関する総合戦略～これまでの地方創生の取組のフォローアップと推進戦略～（令和7年12月23日閣議決定） 「都市再生特別措置法の制度等を活用し、地方都市の顔として地域経済をけん引する優良な民間都市開発プロジェクトを促進することで、必要な都市基盤や魅力的な公共公益施設の整備、これら的高質な管理運営による持続可能な協働型都市再生を実現する。」 【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8年3月27日閣議決定） 「密集市街地における、老朽建築物の除却、建築物の共同化・不燃化、避難路となる道路及び避難地となる公園の整備、無電柱化等並びに地域防災力の向上に資するソフト対策の促進」 ○国土強靱化基本計画（令和8年7月3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。また、密集市街地以外においても、強風等の条件下で火災が広がるおそれがあることから、こうした市街地における火災対策を推進する。」
			○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」の解消率（令和7年度）83%）について令和12年度までに100%解消を目指す（住生活基本計画（令和8年3月27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9年4月1日～令和11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10年度末時点：47% ○地震時等に著しく危険な密集市街地の割合 「著しく危険な密集市街地」の面積の解消率83%について、令和12年度までに100%とすることを目標とし、令和10年度までに94%解消されることを目指す。

	有効性	政策目標の達成状況	○都市機能更新率 令和7年度末時点 45.4% ○地震時等に著しく危険な密集市街地の割合 令和7年度末時点 83%
		要望の措置の適用見込み	本特例措置の延長要望期間中、2,228件/年（令和3年度～令和7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）	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） 令和2年度から令和6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11.5%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。 （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。
	相当性	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）
		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9年度予算概算要求額約6,811億円の内数）
		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	本特例措置は、市街地再開発事業における権利者の事業後の生活再建に対する不安を軽減し、円滑な合意形成を促進することを目的とするものである。他方、補助金による事業費支援については施行者への支援を目的としており、役割分担されている。また、市街地再開発事業の権利者を個別に捕捉して予算措置によって補助していくことは、行政の効率化の観点から非効率であるため、税制特例によって措置することは政策の達成のための手段として妥当である。

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

		R3	R4	R5	R6	R7
住宅の居住用部分 (2/3を減額)	適用件数	1,792	1,585	1,202	1,101	1,344
	軽減税額：百万円	179	164	131	118	151
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	866	823	979	748	702
	軽減税額：百万円	439	502	464	333	235
合計	適用件数	2,658	2,408	2,181	1,849	2,046
	軽減税額：百万円	618	667	595	451	386

※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4年度666,825千円
令和5年度595,133千円
令和6年度451,090千円

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）

令和2年度から令和6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11.5%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。

（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8年度46.1%

○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2,220ha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標としていた。

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
42.5%（平成30年度）から45.4%（令和7年度）に上昇しているところであり、令和8年度の目標達成が可能な見込みである。
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。

○地震時等に著しく危険な密集市街地の面積
令和7年度末時点で、地震時等に著しく危険な密集市街地の面積は約2,220ha→985ha

4-4

		へと着実に減少し、約7割の市区町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、7年度 延長

別紙：要望内容と自己点検の関係

措置名：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拡充及び延長

○自己点検を実施した結果、短期アウトカムである１年当たりの市街地再開発事業の事業完了件数（令和１０年度末まで・目標値１年当たり９件）については、令和４年度時点で１３件、令和５年度７件、令和６年度時点で７件であることから目標をおおむね達成している。

○また、中期アウトカムである市街地再開発事業による「都市機能更新後の宅地面積」の増加面積（令和１０年度・目標値６６ha）については、令和６年度において４６.１９ha、長期アウトカムである「都市機能更新率の向上」（令和１０年度・目標値４７％）については令和７年度時点で４５.４％、「地震時等に著しく危険な密集市街地の解消」（令和１２年度・目標値１００％）については、令和７年度時点で８３％と順調に推移しているが、達成途上にあり、引き続き本特例措置を継続する必要がある。

○以上のことから、本特例措置は、一定の政策効果が認められるため、税制特例の拡充及び２年間の延長（令和１１年３月３１日まで）を要望する。