

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	5	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 固定資産税 事業所税 その他（ ）		
要望 項目名	防災街区整備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） 密集市街地における防災街区の整備に関する法律（平成9年法律第49号）の規定に基づく防災街区整備事業の施行に伴い、従前の権利者に対して従前資産に対応して与えられる防災施設建築物（権利床）に該当する家屋。 ・ 特例措置の内容 権利床に該当する家屋の固定資産税額について、住宅の居住用部分については2/3、住宅の非居住用部分及び非住宅用家屋については1/3を新築後5年間減額する特例の適用期限を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、下限を40㎡（現行50㎡）に緩和する。		
関係条文	・ 地方税法附則第15条の8第3項 ・ 地方税法施行令附則第12条第15項（同条第7項から第11項まで準用） ・ 地方税法施行規則附則第7条第1項及び第2項 ・ 密集市街地における防災街区の整備に関する法律第2条、第117条及び第205条 ・ 都市計画法第12条 ・ 建物の区分所有等に関する法律第2条		
減収 見込額	[初年度] — (▲1.8) [平年度] ▲2.1 (▲25.8) [改正増減収額] — () (単位：百万円)		
要望理由	（1）政策目的 特に大火の可能性が高い防災上危険な密集市街地において、防災街区整備事業を強力に促進することにより、当該密集市街地の防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、もって都市の安全性の向上を図る。 （2）施策の必要性 密集市街地は、狭小な敷地に老朽木造建築物が密集し、細街路、行き止まり路が多い等公共施設の整備が不十分であること等から、地震等によりいったん火災が発生した場合には、広域かつ甚大な被害が想定される市街地であり、その整備改善は喫緊の課題となっている。 防災街区整備事業は、権利変換手続により地権者・住民の権利保護、居住の継続を図りつつ、老朽建築物を除却し、防災機能を備えた建物と公共施設を整備する極めて公益性の高い事業である。 本特例措置がなければ、事業の合意形成及び権利調整が非常に困難となり、事業自体の成立に支障をきたすおそれがある。 ついては、防災上危険な密集市街地の防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、もって都市の再生を強力に推進するため、本特例措置を講じることにより、防災街区整備事業を強力に促進することが重要である。 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	○「住生活基本計画（全国計画）（令和8年3月27日閣議決定）」及び「国土強靱化基本計画（令和5年7月28日閣議決定）」において、「著しく危険な密集市街地」を解消することが位置づけられているところ。 （国土交通省政策評価体系における位置づけ） 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）
		政策の達成目標	「著しく危険な密集市街地」の面積の解消率（令和7年度 83%）について令和12年度までに100%を目指す（住生活基本計画（全国計画）（令和8年3月27日閣議決定））
		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	「著しく危険な密集市街地」の面積について、令和12年度までに解消率を100%とすることを目標とし、令和10年度までに解消率94%を目指す。（令和7年度時点：83%）
		政策目標の達成状況	令和7年度末時点で解消率83%
	有効性	要望の措置の適用見込み	令和9年度 1地区 9件 ※適用初年度の件数のみを計上。 令和10年度 2地区 29件
		要望の措置の効果見込み（手段としての有効性）	<参考> 令和8年度以降に完了する防災街区整備事業（現時点での見込） 令和8年度完了 1地区 令和9年度完了 1地区 令和10年度完了 2地区 令和11年度完了 3地区 ※本特例措置が適用される時期は事業完了のおおむね次年度。
	相当性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	防災街区整備事業の主な阻害要因として、建替後の固定資産税の増額に対する負担感があるところ、本特例措置により当該負担感の緩和を図ることで、従前権利者の事業実施についての合意形成や事業後における生活再建が円滑となる。
		予算上の措置等の要求内容及び金額	・土地・建物等の明け渡しに伴う補償金を取得した場合の代替資産取得の特例または5,000万円特別控除（租特法第33条、第33条の4） ・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4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11項）
		上記の予算上の措置等と要望項目との関係	・国庫補助（住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）等） ・社会資本整備総合交付金（令和9年度予算概算要求額：681,091百万円の内数） ・防災・安全交付金（令和9年度予算概算要求額：1,129,346百万円の内数）
		要望の措置の妥当性	上記の予算上の措置は、施行者に対して防災施設建築物の整備等に要する費用の一部を支援するものである。一方、本特例措置は、従前権利者の権利床に係る防災街区整備事業後に生じる負担の激増を緩和する唯一の支援措置であり、明確な役割分担ができています。

			防災街区整備事業の施行区域においては、高齢の地権者が多いところ、そのような地権者は、建替後において大幅に増加し、事例によっては10倍以上に上昇する税の負担に不安を感じているとともに、その負担は相当なものとなることから、固定資産税については通常より踏み込んだ税の減額措置が必要である。
--	--	--	---

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	令和3～令和7年度における本特例措置の適用実績は、下記のとおり。 (防災街区整備事業の施行者等へのヒアリング調査より) (単位：(適用件数) 件、(減収額) 百万円)		
		年度	適用件数	減収額
		令和3年度	3件	0.6
		令和4年度	10件	2.0
		令和5年度	0件	0.0
		令和6年度	253件	42.6
		令和7年度	52件	5.0
		※適用件数は実績値。 ※減収額は実績値をもとに推計。		
	「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）：令和4年度 8,788 令和5年度 5,260 令和6年度 7,311		
	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）	本特例措置により、防災街区整備事業の阻害要因である建替後の固定資産税の増額について、税負担が緩和されることにより、関係権利者間の合意形成や事業の推進につながることから、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	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	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約2,220ha→985ha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		平成16年度 創設 平成18年度 延長 平成20年度 延長 平成22年度 延長 平成23年度 延長 平成25年度 延長 平成27年度 延長 平成29年度 延長 令和元年度 延長 令和3年度 延長 令和5年度 延長 令和7年度 延長		

別紙：要望内容と自己点検の関係

措置名：防災街区整備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

○自己点検を実施した結果、短期アウトカムである【１年当たりの防災街区整備事業の工事完了件数】（１年当たり１件（令和１２年度末までに２６地区））については、令和７年度単年においては１件の工事完了実績があるものの、令和７年度までの累計の工事完了件数が１７件であることから目標を達成できていない。一方で、累計の工事完了件数は着実に増加してきていることから、本特例措置は関係者の意思決定を促し、行動変容へのインセンティブとして一定の役割を果たしていると考えられる。

○短期アウトカムが未達成となっている要因としては、危険密集市街地には高齢者の権利者も多く、生活環境の変化や仮住まいの確保等、移転への心理的・経済的負担が大きいことから、権利者の合意形成に時間を要することが挙げられる。

○短期アウトカムは未達であるものの、本特例措置は権利者の合意形成において一定の効果を果たしてきており、住宅等の老朽化が進展する危険密集市街地の解消のために必要な措置であることから、適用期限の延長が必要である。

また、社会的な世帯構成の変化等も踏まえて本特例措置の床面積に係る要件の拡充を行う。