

2 民間による都市再生の推進

(1) 都市再生促進税制(都市再生緊急整備地域に係る特例措置)の創設

都市再生緊急整備地域は、国家戦略として、都市再生の拠点として緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域(政令で指定)。都市再生を緊急に図るためには、この地域において民間資金を集中的に都市開発に誘導することが必要。



このため、都市再生緊急整備地域において、

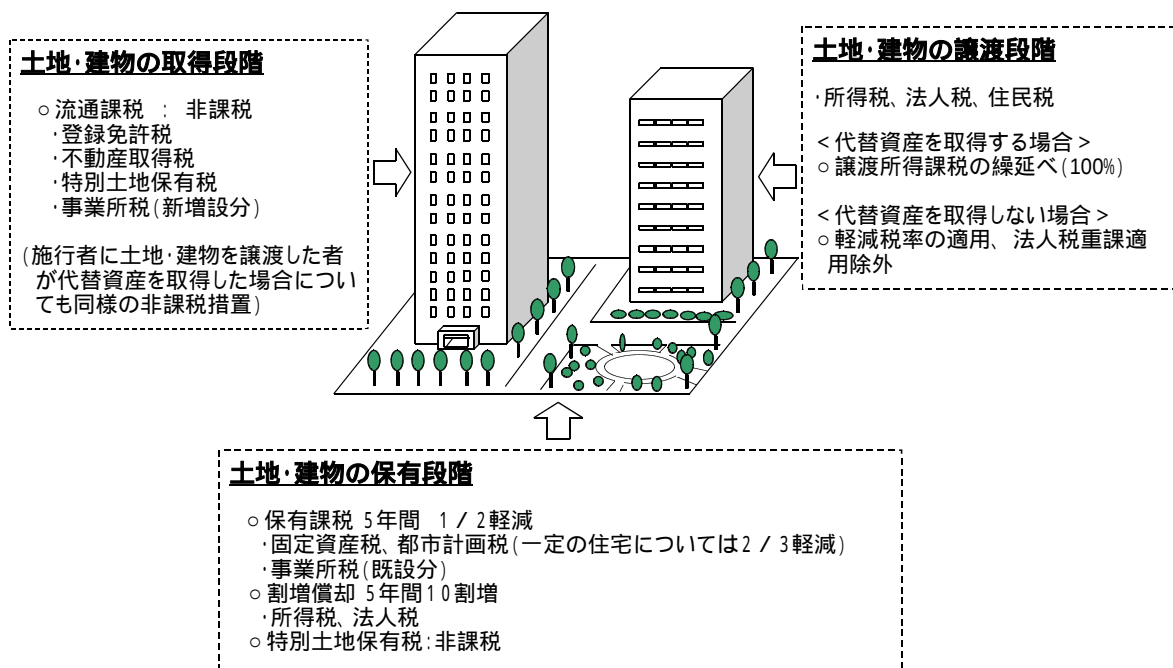
国土交通大臣の認定を受けた事業及び法定の市街地再開発事業について

土地・建物の譲渡・取得段階の税負担 原則ゼロ

土地・建物の保有段階の税負担 原則1/2、大幅な割増償却

都市再生に向けた事業実施の前提となる土地の整形・集約化を円滑に進めるために必要となる税制上の支援措置の拡充等の措置を講ずる。

都市再生緊急整備地域における認定民間都市再生事業及び法定の市街地再開発事業に対する特例措置



都市再生緊急整備地域における上記以外の特例措置

土地の整形・集約化のための措置

○ 認定事業用地適正化計画に係る特例の拡充

登録免許税・不動産取得税:非課税

既存の特例措置の適用対象への追加

○ 特定民間再開発事業に係る特例(課税繰延べ等)及び特定の民間再開発事業に係る特例(軽減税率)の対象地域に、都市再生緊急整備地域を追加

都市は我が国の活力の源泉

バブル崩壊後の経済低迷 ・投資不振

- 名目GDP(対前年度伸率)
H2年度8.1%→H10年度▲1.3%
→H12年度▲0.3%
- 民間非住宅建築投資(実質)
H2年度約22.9兆円→H13年度約8.4兆円
(約37%)

民間投資が落ち込む一方で
個人金融資産残高は約1,400兆円

全国の都市が抱える共通の課題

- 安全性、ゆとり、うるおいの欠ける市街地
防災上危険な密集市街地は全国で約25,000ha。
- 既存経済ストックの陳腐化
建築ストックの95%以上は、戦後の建築。
新耐震基準(S56)以前のものが約半数。
「設備老朽化」「インテリジェント化」の課題を抱えるものが多数。
- 国際競争力の低下
東京における国際会議開催件数:
H3 84件(世界14位)→H12 53件(世界33位)
- 少子高齢化への対応
主要な鉄軌道駅のうち段差の解消がされているもの→約3割
- 中心市街地の空洞化
全国の市の約8割が課題と認識。
中心市街地活性化基本計画:455市区町村で策定済み

都市再生の起爆剤として期待される「都市再生緊急整備地域」に、
民間の資金、ノウハウ等を集中的に振り向けることが国家戦略
として重要

【限られた時間と場所への集中】

- **都市再生緊急整備地域**
・国家戦略的観点から都市再生の拠点として早急に整備すべき地域として政令で指定
・第一次指定 **約3,515ha** (東京、大阪等17地域 順次追加指定を予定)
- **5年間** (都市再生事業の認定申請期間)

【大きな経済効果】

民間都市開発投資見込額は、第一次指定関係分だけでも、**約5兆円**

要対応

措置済み

税制上の特例措置の創設

- ・認定民間都市再生事業等に対する
思い切った措置

譲渡段階 = 原則ゼロ

取得段階 = 原則ゼロ

保有段階 = 原則1/2

大幅な割増償却

- ・都市再生緊急整備地域における
土地の整形・集約化のための措置
- ・都市再生緊急整備地域を既存の
特例措置の適用対象に追加

都市計画等の特例

- ・都市再生特別地区
- ・都市計画の提案制度
- ・事業認可等の特例

認定民間都市再生事業 に対する金融支援

- ・無利子貸付け
- ・出資等による費用
負担
- ・債務保証

(2) 事業所税の見直し

事業所税は、人口30万人以上等の都市における特別の税であり、都市再生を阻害する一因となっている。特に、賃料水準の低下等の経済情勢の変化の中でその税負担感が増している。

このため、都市再生により経済構造改革を進めていく上で不可欠な民間都市開発を直接的に抑制する新增設に係る事業所税を中心に、その見直しを行う。

事業所税創設の趣旨

大都市における人口、企業の集中に伴う都市環境の整備のための財政需要の増大に対応するため、大都市に所在する事務所等に負担を求める。

近年の状況変化

都市における民間の建築投資は大幅に減少。

[民間非住宅建築投資(実質)]

H2年度 約22.9兆円 → H13年度 約8.4兆円

賃料水準が低下する中で、事業所税の実質負担率が上昇。

[事業所税(新增設)の実質負担率]

H3 H13

日本橋・八重洲・京橋 4.6% → 13%

西新宿 5.3% → 12.5%

実質負担率 = ㎡当り事業所税額 / ㎡当り年間実質賃料

事業所税の問題点

事業所税は人口30万人以上等の都市における特別の税。特に、新增設に係るものは都市再生に最も必要な民間都市開発を直接的に抑制。

事業所税は、建築主にとって登録免許税、不動産取得税や固定資産税と相俟って重疊的な負担。

都市再生を推進し、我が国の経済構造改革を進めるため、民間都市開発にとって特別の税負担となっている事業所税の見直しが必要。

民間による都市への投資が促進され、都市の再生が図られるとともに、経済の活性化による税収全体の増加が期待できる。

(参考) 事業所税の概要

(1) 課税団体(全国で69市)

東京都及び指定都市

首都圏の既成市街地及び近畿圏の既成都市区域を有する市

人口30万人以上で政令で指定する市

(2) 課税標準及び税率等

新增設の事業所(納税義務者: 建築主)

	課税標準	税率	免税点	税収(H12)
新增設	家屋の床面積	6000円/㎡	2000㎡	346億円

既設の事業所(納税義務者: 事業者)

	課税標準	税率	免税点	税収(H12)
資産割	家屋の床面積	600円/㎡	1000㎡	2068億円
従業者割	給与総額	0.25/100	100人	824億円

計3238億円
うち東京都891億円

(3) 用途

道路、都市高速鉄道、駐車場等交通施設整備、公園、緑地等公共空地整備、水道、下水道、廃棄物処理施設等供給又は処理施設整備、河川等水路整備、学校、図書館等教育文化施設整備、病院、保育所等医療施設又は社会福祉施設整備、公害防止事業、防災に関する事業、その他市街地開発事業その他の都市環境の整備及び改善に必要な事業

（３） 市街地再開発事業及び認定再開発事業に係る特例措置の延長及び拡充

民間活力を活用した再開発事業により、都市の再生を強力に推進するため、市街地再開発事業及び認定再開発事業に基づく課税の特例措置を延長・拡充する。

（延長）

- 所得税・法人税：市街地再開発事業による施設建築物及び認定再開発事業に係る建築物に対する割増償却（５年間１割増）
- 登録免許税・不動産取得税：認定再開発事業計画に基づき建築された一定の建築物の用に供する土地について登録免許税の税率25/1000（本則50/1000）、不動産取得税の課税標準につき土地価格の1/5控除
- 固定資産税：市街地再開発事業の施設建築物に該当する家屋に係る固定資産税について、新築後５年間、一定の権利床のうち、従前権利者居住用は２／３を、それ以外は１／３を減額
- 事業所税：認定再開発事業計画に基づき建築された一定の建築物で事業所の用に供するものにつき新增設床面積から3/4を控除

（拡充）

- 事業所税：認定再開発事業に係る事業所税の特例について特定中心市街地に限定している地区要件を撤廃

（４） 民間都市開発推進機構の都市再生支援業務等に係る課税の特例措置の拡充

都市の再生を強力に推進するため、民間都市開発推進機構が都市再生特別措置法等に基づき行う都市再生支援業務等に係る税制上の所要の措置を講ずる。

- 法人税・法人住民税・事業税・事業所税：民間都市開発推進機構が行う民間立替施行型公共施設整備等無利子貸付業務、出資・社債等取得業務、債務保証業務、土地取得譲渡業務（不動産貸付業）等を収益事業から除外

（５）密集市街地の緊急整備に係る特例措置の創設

平成１３年１２月の都市再生プロジェクト第三次決定において、特に大火の可能性が高い危険な市街地を対象に重点的に整備し、今後１０年間で最低限の安全性を確保することとされたこと等を受け、官民の協力による集中的、連鎖的な整備を行うことにより、密集市街地の防災に関する機能の確保と良好な居住環境の形成及び都市機能の再生を図るため、緊急に整備すべき地区について、民間事業者等による整備事業の促進、権利者間における土地等の取得及び交換等の促進を図るための税制上の特例措置を創設する。

- 所得税・法人税・登録免許税・不動産取得税・特別土地保有税・固定資産税・事業所税：権利者間における資産を譲渡、取得及び保有する場合の税制特例
- 所得税・法人税・登録免許税・印紙税・不動産取得税・特別土地保有税・固定資産税・事業所税・事業税：民間事業者等が事業施行のために必要な資産を取得、保有及び譲渡する場合の税制特例並びに事業の施行に伴い生ずる事業所得に関する税制特例 等

（６）大阪湾臨海地域開発整備法（大阪湾ベイエリア法）に基づく開発地区において整備される中核的施設に係る課税の特例措置の延長及び拡充

大阪湾臨海地域を世界都市にふさわしい機能と良好な居住環境等を備えた地域として、民間の力を最大限に引き出しつつ整備し、都市再生を進めるため、大阪湾ベイエリア法に基づく整備計画に定める開発地区における中核的施設に係る課税の特例措置を延長するとともに、適用要件となっている第三セクター要件を撤廃する。

（延長）

- 法人税：一定の中核的施設に係る特別償却 １０／１００

（拡充）

上記の特例及び特別土地保有税・事業所税に係る特例の適用要件から地方公共団体の出資要件を撤廃

(7) 多極分散型国土形成促進法に基づく振興拠点地域及び業務核都市において整備される中核的民間施設に係る課税の特例措置の延長及び拡充

多極分散型国土形成促進法に基づく振興拠点地域及び業務核都市において整備される中核的民間施設に係る次の特例措置の適用期限の延長及び拡充を行う。

(延長)

- 法人税：特別償却 7 / 1 0 0
- 特別土地保有税：非課税
- 事業所税：新增設分 非課税
資産割分 課税標準 1 / 2 (5 年間)

(拡充)

上記特例の適用要件から地方公共団体の出資要件を撤廃

(8) 関西文化学術研究都市における文化学術研究施設及び文化学術研究交流施設の整備に係る課税の特例措置の延長

関西文化学術研究都市建設促進法に基づく関西文化学術研究都市の建設促進を図るため、民間事業者による文化学術研究施設等の整備に係る課税の特例措置を延長する。

文化学術研究施設

- 法人税：特別償却 建物・付属設備13/100 機械・装置25/100
- 特別土地保有税：非課税
- 事業所税：新增設分非課税、資産割 5 年間課税標準1/2

文化学術研究交流施設

- 不動産取得税：家屋課税標準1/2、敷地税額1/2減額
- 固定資産税：家屋課税標準 5 年間1/2
- 特別土地保有税：非課税