

市町村計画に基づく災害ハザードエリアからの移転により取得した不動産に係る課税標準の特例措置

対象税目：不動産取得税（地方税）

<p>① 措置を講じる背景・課題（政策目的）</p>	<p>○ 近年の頻発・激甚化する自然災害に対応するためには、堤防等の整備や洪水調節施設の強化等を推進するとともに、災害ハザードエリアにおける開発抑制、立地誘導、移転の促進などの土地利用方策などを効果的に組み合わせ、総合的な防災・減災対策を講じる必要がある。特に近年においては、都市における居住等の安全確保、災害による被害の軽減、持続可能な都市構造の実現のために、発災前から事前移転を進めておく重要性が認識され始めたところ、居住誘導区域等権利設定等促進計画制度を活用することにより、災害ハザードエリアから居住誘導区域内等への移転を促進する必要がある。</p>				
<p>当該措置の政策体系における位置づけ</p>	<p>○ 国土交通省政策評価体系上の位置づけ</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 				
<p>② 現行制度の概要</p>	<p>根拠条文：地方税法附則第11条第14項 創設年度：令和3年度 適用期限：令和9年3月31日 事前事後の計画認定・報告の有無：【事前：有】【事後：無】</p> <p>○ 市町村が作成した居住誘導区域等権利設定等促進計画に基づき、住宅又は施設を災害ハザードエリアから居住誘導区域内（住宅）又は都市機能誘導区域内（施設）に移転する場合、移転先で取得する土地建物について、不動産取得税の課税標準を4/5に軽減する特例措置（措置期間：令和7年4月1日～令和9年3月31日）を講ずる。</p>				
<p>減収額</p>	<p>年度</p>	<p>令和3年度</p>	<p>令和4年度</p>	<p>令和5年度</p>	<p>令和6年度</p>
	<p>金額（億円）</p>	<p>0</p>	<p>0</p>	<p>0</p>	<p>0</p>

（出所）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より

<p>③ アクティビティ</p>	<p>○ 住民等が住宅又は施設を災害ハザードエリアから移転させるためには、移転先確保等の調整、登記等の手続、費用等がハードルとなるところ、市町村が居住誘導区域等権利設定等促進計画制度によって移転先確保（関係地権者との調整含む）などのコーディネートや手続の代行をすることで、移転に係る調整面と手続面のハードルを下げるとともに、あわせて、同計画に基づく移転について税制特例措置を講じることにより、移転に係る費用面でのハードルを下げ、住民等が住宅又は施設を災害ハザードエリアから居住誘導区域又は都市機能誘導区域に移転させることを促進する。</p>				
<p>④ アウトプット</p>	<p>年度</p>	<p>令和3年度</p>	<p>令和4年度</p>	<p>令和5年度</p>	<p>令和6年度</p>
	<p>件数</p>	<p>0</p>	<p>0</p>	<p>0</p>	<p>0</p>
	<p>適用額（億円）</p>	<p>0</p>	<p>0</p>	<p>0</p>	<p>0</p>

（出所）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より

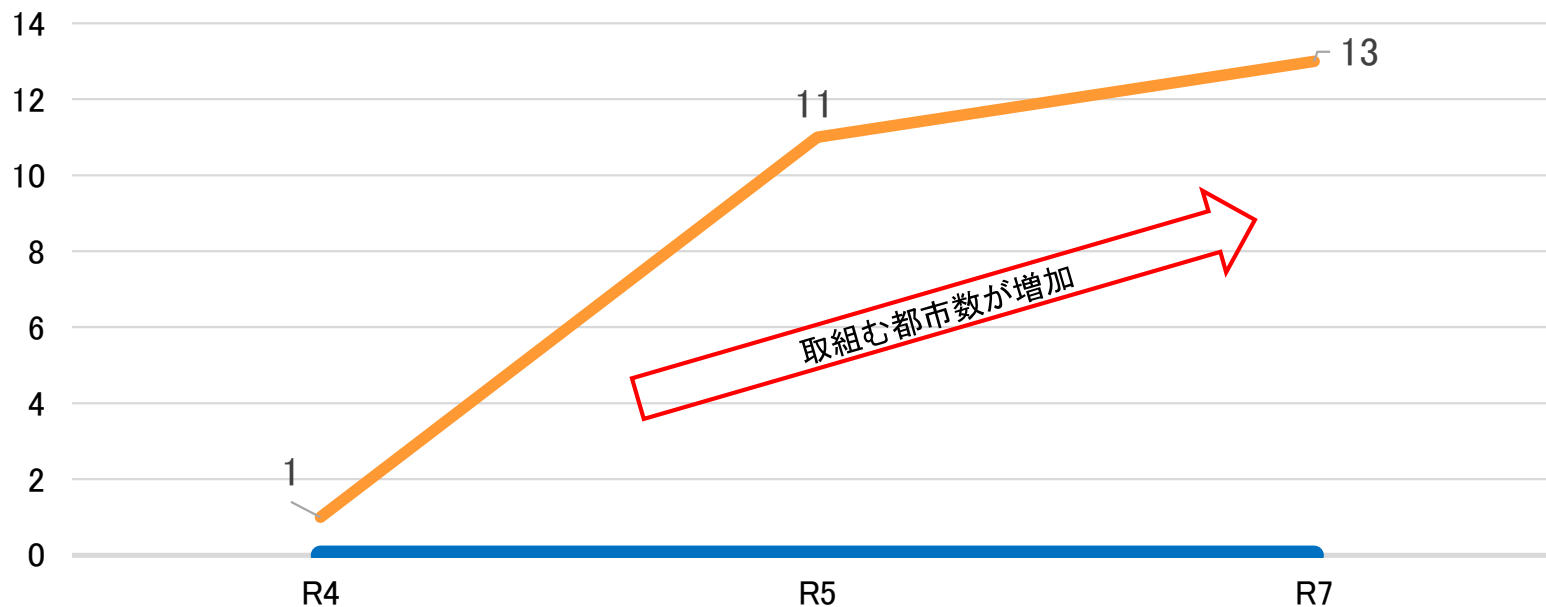
○アウトカムに対する効果分析

<p>アウトプットから短期アウトカムへの効果発現経路</p>	<p>○ 居住誘導区域等権利設定等促進計画制度に基づく移転について税制特例措置を講じることで、災害ハザードエリアから施設又は住宅が移転する件数が増加する。</p>
<p>⑤ 短期アウトカム</p>	<p>○ 令和8年度末（本特例措置の適用期限）までに立地適正化計画の防災指針に居住誘導区域等権利設定等促進事業を位置づけた市町村数の増加 ※ 居住誘導区域等権利設定等促進計画の策定には、その前提として立地適正化計画の防災指針に居住誘導区域等権利設定等促進事業を位置づける必要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 指標：居住誘導区域等権利設定等促進事業を防災指針に位置づける市町村数 ・ 目標値：居住誘導区域等権利設定等促進事業を防災指針に位置づける市町村数を30市町村とする ・ 対象期間：令和8年度末まで <p>○ 令和8年度末までに居住誘導区域等権利設定等促進計画に基づき住民等が住宅又は施設を移転させた件数（＝同計画の策定件数）の増加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 指標：居住誘導区域等権利設定等促進計画の策定件数 ・ 目標値：居住誘導区域等権利設定等促進計画の策定件数を2件とする ・ 対象期間：令和8年度末まで
<p>短期アウトカムから中期アウトカムへの効果発現経路</p>	<p>○ 居住誘導区域等権利設定等促進計画制度に基づく移転の件数を増加させ、成功事例の横展開等を行うことで、全国における同制度の普及を図ることで、更に移転件数が増加する。</p>
<p>⑥ 中長期アウトカム</p>	<p>○ 令和12年度末（居住誘導区域等権利設定等促進計画制度の創設後10年）までに立地適正化計画の防災指針に居住誘導区域等権利設定等促進事業を位置づける市町村数の増加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 指標：居住誘導区域等権利設定等促進事業を防災指針に位置づける市町村数 ・ 目標値：居住誘導区域等権利設定等促進事業を防災指針に位置づける市町村数を40市町村とする ・ 対象期間：令和12年度末まで <p>○ 令和12年度末までの同計画の策定件数の増加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 指標：居住誘導区域等権利設定等促進計画の策定件数 ・ 目標値：居住誘導区域等権利設定等促進計画の策定件数を10件とする ・ 対象期間：令和12年度末まで

分析に利用するデータ	選定理由（政府統計等でない場合、回収率・対象件数等）
本制度の活用状況アンケート（国土交通省都市局調査）	アウトカムの達成状況を把握することができるため。

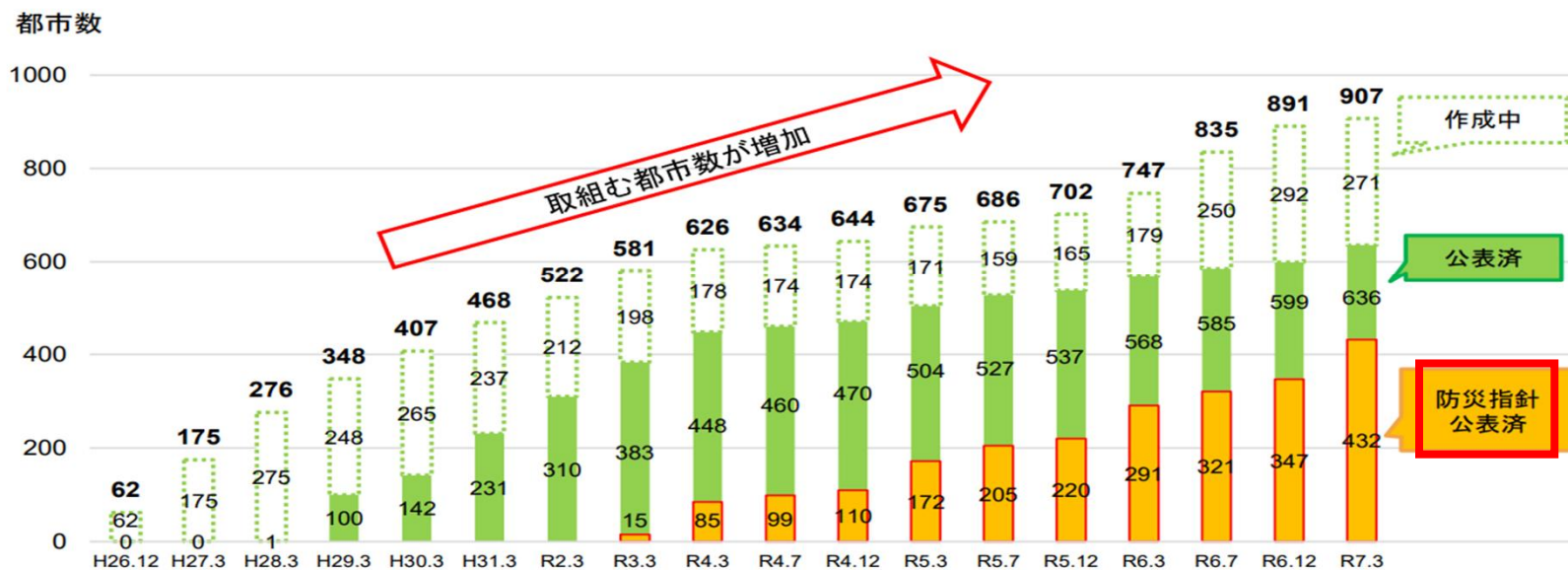
●分析手法：時系列分析
 選定理由：設定したアウトカムが、計画等の策定数の増加を目標とするものであるため。

- : 防災指針公表済の市町村のうち、防災指針に居住誘導区域等権利設定等促進事業を位置づけている市町村数
- : 居住誘導区域等権利設定等促進計画の策定件数



(国土交通省調査)

【参考】立地適正化計画の作成に取り組む都市数の推移



(国土交通省調査)

○ 評価等

	短期	中長期
① 各アウトカムの達成状況	○ 防災指針に居住誘導区域等権利設定等促進事業を位置づける市町村数（1つ目の短期アウトカム）については令和7年時点において13市町村存在するなど確実に増加しているが、現時点でこれらの市町村において居住誘導区域等権利設定等促進計画が策定された実績（2つ目の短期アウトカム）はまだないところ。	○ 防災指針に居住誘導区域等権利設定等促進事業を位置づける市町村数（1つ目の中期アウトカム）については令和7年時点において13市町村存在するなど確実に増加しているが、現時点でこれらの市町村において居住誘導区域等権利設定等促進計画が策定された実績（2つ目の中期アウトカム）はまだないところ。
② 達成できていない場合の要因	<ul style="list-style-type: none"> ○ 目標期間を満了していないためアウトカムの達成状況を評価することは困難であるものの、関係者間における具体的な調整に時間を要するという要因により、達成に至っていない。 ○ 他方、既に防災指針に居住誘導区域等権利設定等促進事業を位置づけた市町村においては、住民等の負担軽減を通じた移転に係る合意形成の促進のため、本特例措置の活用が可能であることも前提に検討が進んでいる。 	○ 同左
③ 政策効果等	<ul style="list-style-type: none"> ○ 災害ハザードエリアから居住誘導区域内等への移転が促進されることにより、近年の頻発・激甚化する自然災害に対して、都市における居住の安全確保等を図り、水害等災害による被害の軽減とともに、持続可能な都市構造の実現に向けた都市再生の推進が見込まれるところ。現に防災指針に居住誘導区域等権利設定等促進事業を位置づける市町村数が増加傾向にあり、将来的に居住誘導区域等権利設定等促進計画による移転が進むことが想定されており、本特例措置の一定の効果が認められる。 ○ なお、本特例措置については、防災指針に居住誘導区域等権利設定等促進事業を位置づける市町村において災害ハザードエリアからの移転を希望する者は適用を受けることが可能であり、特定の者への偏り等は認められない。 	
④ 租税特別措置等以外の手段と比較した場合の相当性	○ 居住誘導区域等権利設定等促進計画制度による移転については、市町村による各方面との調整や手続に関するサポートが受けられるものの、費用面でのサポートについては本特例措置と登録免許税に関する特例以外にはないため、必要な措置である。なお、同計画制度とは関係なく、移転に資する予算措置（社会資本整備総合交付金）があるものの、当該予算措置はコンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けて、誘導施設の整備促進等のための支援措置等を通じて、主に市町村によるコンパクトなまちづくりの取組を促進しようとするものであり、役割分担がなされている。また、本特例措置の対象については、防災やコンパクトシティに資するものとして市町村がコーディネートした移転を対象が限定されているため、必要最低限の措置である。	
⑤ 見直しの方向性	○ 災害ハザードエリアからの移転に向けた検討がなされている自治体において、住民等の負担軽減を通じた移転に係る合意形成の促進のため、本特例措置の活用が可能であることも前提に検討が進んでおり、一定の政策効果が認められる。災害に強いまちづくりの必要性の高まりも踏まえ、住民等や自治体による移転に向けた議論を後退させることがないよう、現行措置の継続も含めて検討する。	