

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

対象税目：固定資産税（地方税）

① 措置を講じる背景・課題（政策目的）

- 市街地再開発事業は、地域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上で有効。
- しかしながら、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、市街地再開発事業の施行に不可欠な合意形成に向けて、権利者の事業後の生活再建への不安の軽減が求められている。

当該措置の政策体系における位置づけ

- 国土交通省政策評価体系上の位置付け
 - ・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
- ・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33：地震時等に著しく危険な密集市街地の面積の解消率（住生活基本計画（令和8年度3月27日閣議決定）掲載指標）

② 現行制度の概要

根拠条文：地方税法附則第15条の8第1項
創設年度：昭和50年
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：無】【事後：無】

- 市街地再開発事業において、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5年間減額
 - 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1/4を減額

減収額

| 年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 | 令和4年度 | 令和5年度 | 令和6年度 |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 金額（億円） | 5.97 | 6.36 | 6.18 | 6.67 | 5.95 | 4.51 |

（出所）総務省「固定資産の価格等の概要調書」

③ アクティビティ

- 本特例措置により固定資産税の負担軽減措置を実施することで、施行者が市街地再開発事業の計画段階において権利者に対し「従後資産取得後の固定資産税緩和」を提示できるようにし、権利者の不安軽減と事業に係る合意形成の円滑化を図る。これにより、事業を着実に実施し、都市機能更新率の向上及び「地震時等に著しく危険な密集市街地」の整備改善を促進する。

④ アウトプット

| 年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 | 令和4年度 | 令和5年度 | 令和6年度 |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 件数 | 2,832 | 3,092 | 2,658 | 2,408 | 2,181 | 1,849 |
| 適用額（億円） | 18.66 | 20.16 | 20.21 | 22.53 | 20.50 | 15.07 |

（出所）総務省「固定資産の価格等の概要調書」を元に国交省にて試算

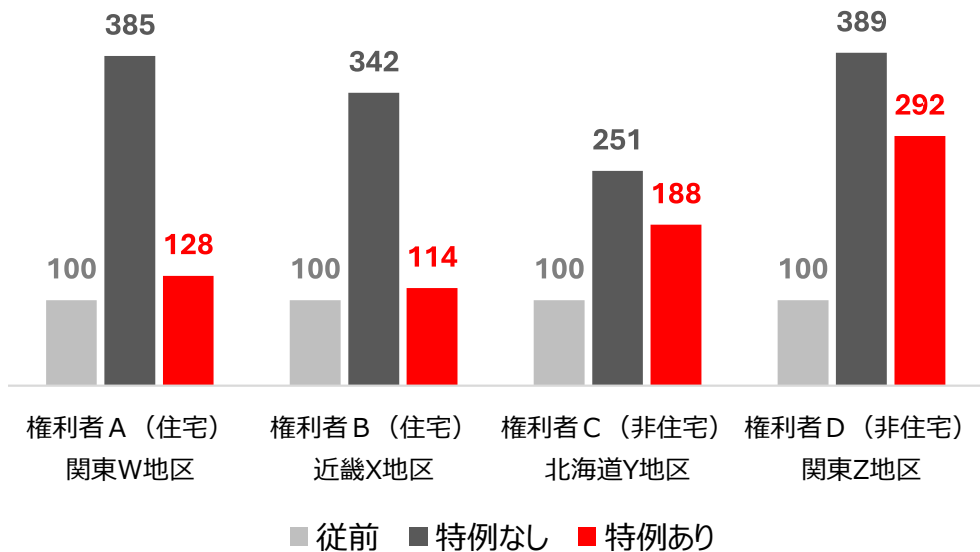
○アウトカムに対する効果分析

| | |
|---------------------------------|---|
| <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>○ 固定資産税の軽減措置が講じられ、権利者に対して権利変換後の税負担及び軽減内容が具体的に示されることにより、権利者にとっては将来の税負担に対する見通しが立ちやすくなり、固定資産税の負担増加に対する不安が軽減される。その結果、権利者間の合意形成が促進され、都市機能の更新等のために必要な市街地再開発事業が着実に実施される。</p> |
| <p>⑤ 短期アウトカム</p> | <p>○ 権利変換後の固定資産税の負担増加に対する権利者の不安を軽減することで、市街地再開発事業への協力意欲が向上することによる市街地再開発事業の着実な実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 指標：1年当たりの市街地再開発事業の事業完了件数（都市機能更新率の目標達成に向けて必要となる事業件数） ・ 目標値：1年当たり9件（令和4年度から令和10年度末までに60件） ・ 対象期間：令和10年度末まで（1年ごとに測定） |
| <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>○ 市街地再開発事業が着実に実施されることにより、都市機能更新率の向上という目標達成のために整備が必要な「都市機能更新後の宅地面積」※が増加する。（※4階建て以上の建築物の宅地面積をいう。以下同じ。）</p> |
| <p>⑥ 中期アウトカム</p> | <p>○ 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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 指標：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（都市機能更新率の目標達成に向けて整備が必要となる面積） ・ 目標値：66ha（令和4年度から令和10年度末まで） ・ 対象期間：令和10年度末まで |
| <p>中期アウトカムから長期アウトカムへの効果発現経路</p> | <p>○ 市街地再開発事業が計画通り着実に実施され、「都市機能更新後の宅地面積」が増加することで、他の事業形態による成果と合わせて、都市機能更新率の向上及び密集市街地の整備改善が図られる。</p> |
| <p>⑦ 長期アウトカム</p> | <p>○ 都市機能更新率の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 指標：都市機能更新率 ・ 目標値：47% ・ 対象期間：令和10年度末まで <p>○ 密集市街地の整備改善</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 指標：地震時等に著しく危険な密集市街地の面積の解消率（住生活基本計画（令和8年度3月27日閣議決定）掲載指標） ・ 目標値：100% ・ 対象期間：令和12年度末まで |

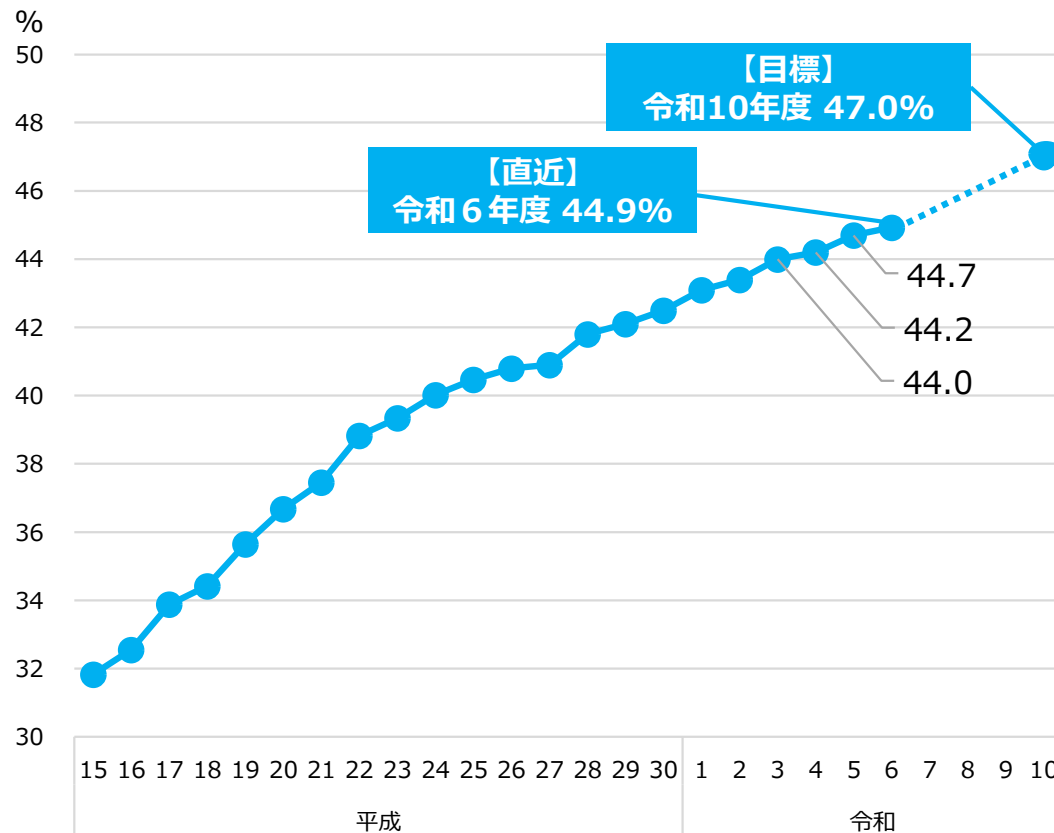
| 分析に利用するデータ | 選定理由（政府統計等でない場合、回収率・対象件数等） |
|--|---------------------------------------|
| 市街地再開発事業の施行前後における固定資産税額の変化（国土交通省都市局調査） | 本措置が権利者の負担軽減にどの程度寄与しているのかを直接的に把握できるため |
| 都市機能更新率（国土交通省都市局調査） | アウトカムの達成状況を年度ごとに把握できるため |
| 危険密集市街地の面積（国土交通省住宅局調査） | アウトカムの達成状況を年度ごとに把握できるため |

●分析手法：時系列分析
 選定理由：事業前後の固定資産税額の変化や数年にわたる都市機能更新率等の推移を把握することで本措置の効果を確認することができるため

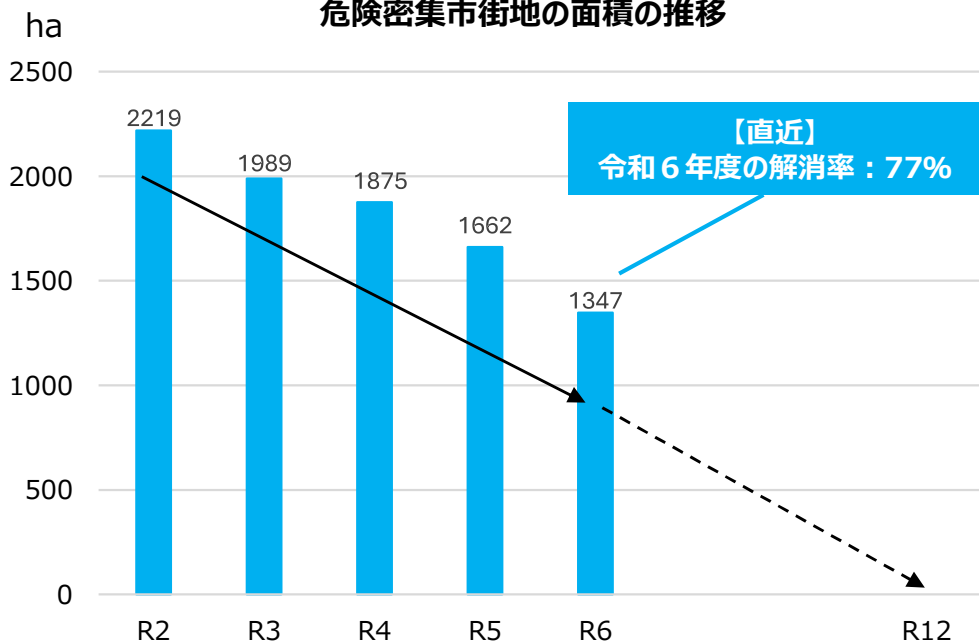
市街地再開発事業の前後の固定資産税額(家屋)の変化 (従前の税額を100とした場合)



都市機能更新率の推移



危険密集市街地の面積の推移



| | |
|---|---------|
| 都市機能更新率の向上に対する市街地再開発事業の直近の寄与度 (②÷①) | 6.2% |
| ①令和3年度 _※ における総更新面積 | 198.0ha |
| ②令和3年度 _※ における市街地再開発事業による更新面積 | 12.2ha |

※ 令和10年度末までに都市機能更新率を47%とする目標については、令和3年度末までの情報を元に令和4年度に設定。このため、前頁では、令和4年度から令和10年度までの短中期アウトカムを設定しているが、令和4年までの「直近の傾向」を把握するため、本表では令和3年度における都市機能更新率の向上に対する市街地再開発事業の寄与度を算出して掲載している。

○ 評価等

| | 短期 | 中期 | 長期 |
|---------------------------|---|--|--|
| ① 各アウトカムの達成状況 | <p>○ 近年の市街地再開発事業の事業完了件数は、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件であり、直近の年度では概ね短期アウトカムが達成されている。このまま順調に推移すれば、目標期間中の他の年度においても短期アウトカムを達成できる見込み。</p> <p>(参考) 近年の事業完了件数の傾向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和6年度：7件 ・令和5年度：7件 ・令和4年度：13件 | <p>○ 現時点においては、都市機能更新率の目標達成に向けて必要な水準で「都市機能更新後の宅地面積」が増加している。このまま順調に推移すれば、中期アウトカムを達成できる見込み。</p> <p>(参考) 近年の市街地再開発事業による整備面積</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和6年度：23.1ha ・令和5年度：9.33ha ・令和4年度：13.76ha | <p>○ 市街地再開発事業が着実に実施されることにより、都市機能更新率の向上等につながっており、関係数値は順調に推移していることから、長期アウトカムを達成できる見込み。</p> |
| ② 達成できていない場合の要因 | <p>○ 建築費高騰等の影響を受けて事業期間を見直した結果、計画通りに事業完了できなかった地区等があるため、短期アウトカムを達成できなかった年度があると考えられる。</p> | — | — |
| ③ 政策効果等 | <p>○ 本特例措置によって権利者の不安軽減と合意形成に向けた協議の円滑化が図られており、結果として、市街地再開発事業が着実に実施され、都市機能更新率の向上と地震時等に著しく危険な密集市街地の改善に寄与している。</p> <p>○ なお、本特例措置は市街地再開発事業において権利変換の対象となる権利者全てに裨益するものであり、特定の者への偏り等は認められない。</p> | | |
| ④ 租税特別措置等以外の手段と比較した場合の相当性 | <p>○ 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。</p> | | |
| ⑤ 見直しの方向性 | <p>○ 一定の政策効果が認められることから、今後の市街地再開発事業の進捗状況等も踏まえつつ、現行措置の継続を含めて検討する。</p> | | |

主担当部局 : 国土交通省都市局市街地整備課市街地整備制度調整室
 共管担当部局 : 国土交通省住宅局市街地建築課市街地住宅整備室