

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

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）	○ 密集市街地は、老朽化した木造の建築物が密集しており、かつ、十分な公共施設が整備されていないことから、火事又は地震が発生した場合において甚大な被害が想定されるため、その整備改善は喫緊の課題である。 ○ 防災街区整備事業は、権利保護と居住継続を図りつつ、密集市街地における老朽建築物を除却により、防災性の高い建物・公共施設を整備する極めて公益性の高い事業である。 ○ 密集市街地における防災機能の確保と土地の健全な利用を図り、都市の再生を強力に推進するため、同事業を一層促進することが重要である。					
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 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） ○ 「住生活基本計画（全国計画）」（令和 8 年 3 月 27 日閣議決定）において、「著しく危険な密集市街地」の面積の解消率を令和12年度までに100%を目指すこととしている。					
② 現行制度の概要	根拠条文：地方税法附則第15条の 8 第 3 項 創設年度：平成16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】					
	○ 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（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、従前の権利者が従前資産に対応して与えられる防災施設建築物（権利床）に該当する家屋について、住宅用家屋の居住用部分は2/3、住宅用家屋の非居住用部分及び非住宅は1/3の固定資産税額を、新築後 5 年間減額する。					
	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
減収額	金額（億円）	0.04	0.11	0.11	0.09	0.05
						令和 6 年度
						0.07

（出所）総務省「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」

③ アクティビティ	○ 密集市街地の居住者に対し、税制上の支援を通じて事業施行に係る合意形成及び権利調整を後押しし、危険性の高い密集市街地の解消を促進する。					
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
	件数	0	79	3	10	0
	適用額（億円）	0.05	0.16	0.16	0.13	0.08
						令和 6 年度
						253
						0.11

※適用額は5年間計上されるため、適用件数が0件の場合でも計上される。

（出所）総務省「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」を元に国土交通省にて試算

○アウトカムに対する効果分析

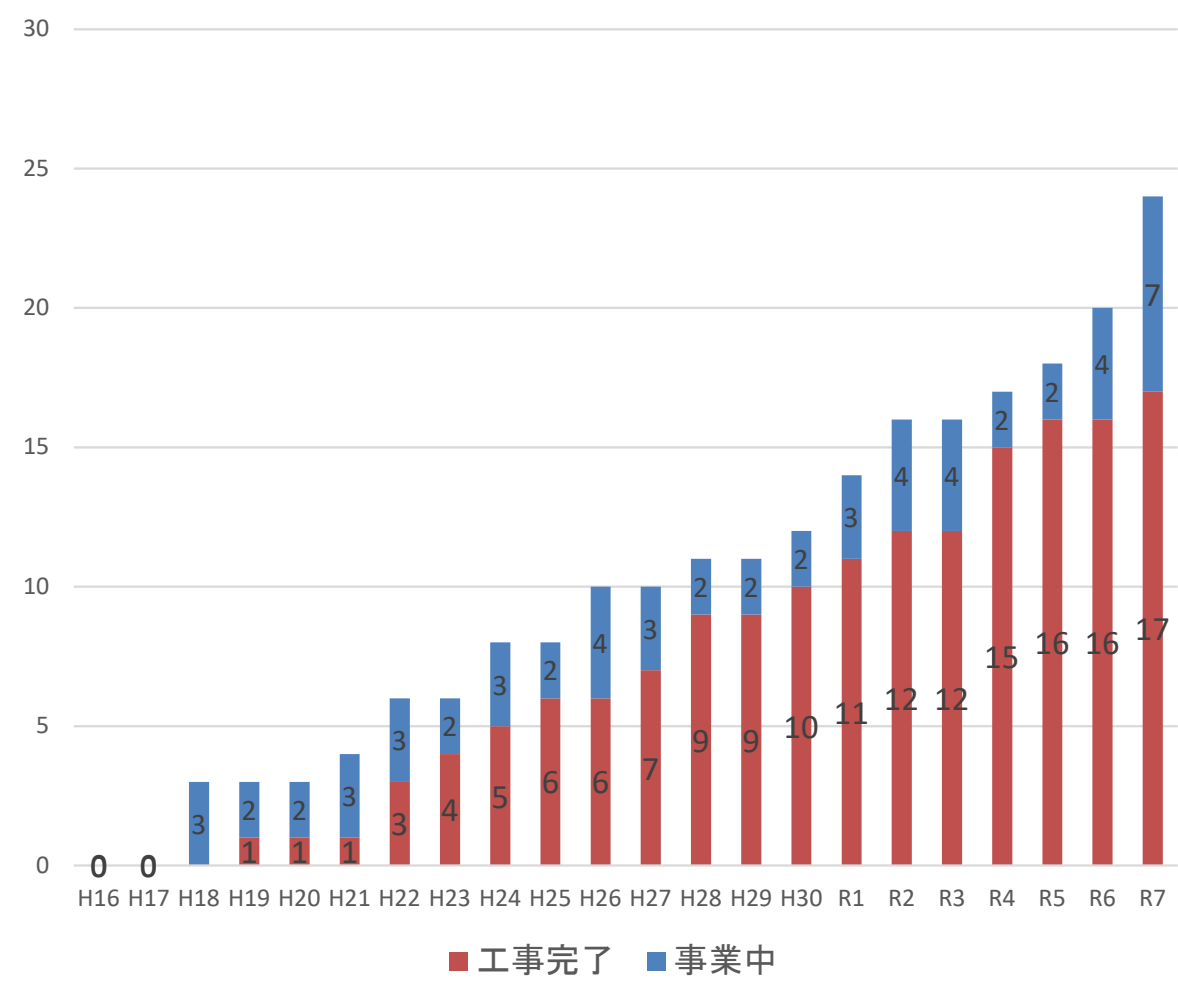
アウトプットから短期アウトカムへの効果発現経路	○ 本特例措置により従前権利者との交渉・同意が円滑化し、防災街区整備事業の事業計画認可および権利変換計画認可を受けた後、防災街区整備事業が促進される。
⑤ 短期アウトカム	○ 防災街区整備事業数の増加 ・指標：1年当たりの防災街区整備事業の工事完了件数 ・目標値：1年当たり1件（令和12年度末までに26地区） ・対象期間：令和12年度末まで（1年ごとに測定）
短期アウトカムから中長期アウトカムへの効果発現経路	○ 防災街区整備事業が促進されることで、平成23年度末時点で約6,000ha存在していた「地震時等に著しく危険な密集市街地」の解消が進み、密集市街地の防災性および安全性の向上を実現する。
⑥ 中長期アウトカム	○ 著しく危険な密集市街地の解消 ・指標：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3月27日閣議決定）） ・目標値：危険密集市街地の解消率→令和12年度までに100% ・対象期間：令和3年度～令和12年度

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）
防災街区整備事業の施行者等へのヒアリング調査	各自治体へのアンケート調査を行うことで、事実に基づいた客観的な数値を把握できるため（回収率100%、対象件数：32件 2025年度）
市区町村が作成する「地震時等に著しく危険な密集市街地」地区カルテ	事実に基づいた客観的な数値を把握できるため（回収率100%、対象件数：73件 2025年度）
●分析手法：時系列分析 選定理由：危険密集市街地の面積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	

防災街区整備事業の実施状況と本特例措置の適用実績

- 防災街区整備事業の実施状況としては、平成19年度以降毎年度1地区程度のペースで工事完了し、令和7年度までに17地区が工事完了している。
- 特例措置の適用実績としては、令和7年度までに合計14地区528件の適用実績がある。

防災街区整備事業の実施状況(累計地区数)



特例措置の適用実績

年度	適用件数			
	合計	地区名	市区町村名	件数
平成23年度	30件	板橋三丁目	東京都板橋区	30件
平成24年度	24件	東岸和田	大阪府岸和田市	24件
平成25年度	1件	東岸和田	大阪府岸和田市	1件
平成26年度	6件	関原一丁目	東京都足立区	1件
		京島三丁目	東京都墨田区	5件
平成27年度	0件			
平成28年度	0件			
平成29年度	38件	寺家町	兵庫県加古川市	9件
		荏原町駅前	東京都品川区	15件
		目黒本町	東京都目黒区	14件
平成30年度	32件	農連市場	沖縄県那覇市	32件
令和元年度	0件			
令和2年度	79件	中延二丁目旧同潤会	東京都品川区	79件
令和3年度	3件	農連市場	沖縄県那覇市	3件
令和4年度	10件	志茂三丁目	東京都北区	5件
		農連市場	沖縄県那覇市	5件
令和5年度	0件			
令和6年度	253件	池袋本町三丁目	東京都豊島区	23件
		上十条一丁目	東京都北区	12件
		西新宿五丁目	東京都新宿区	218件
令和7年度(見込み)	52件	原町一丁目7番・8番	東京都目黒区	52件

著しく危険な密集市街地※の面積の解消率

77%(令和6年度末)

➡

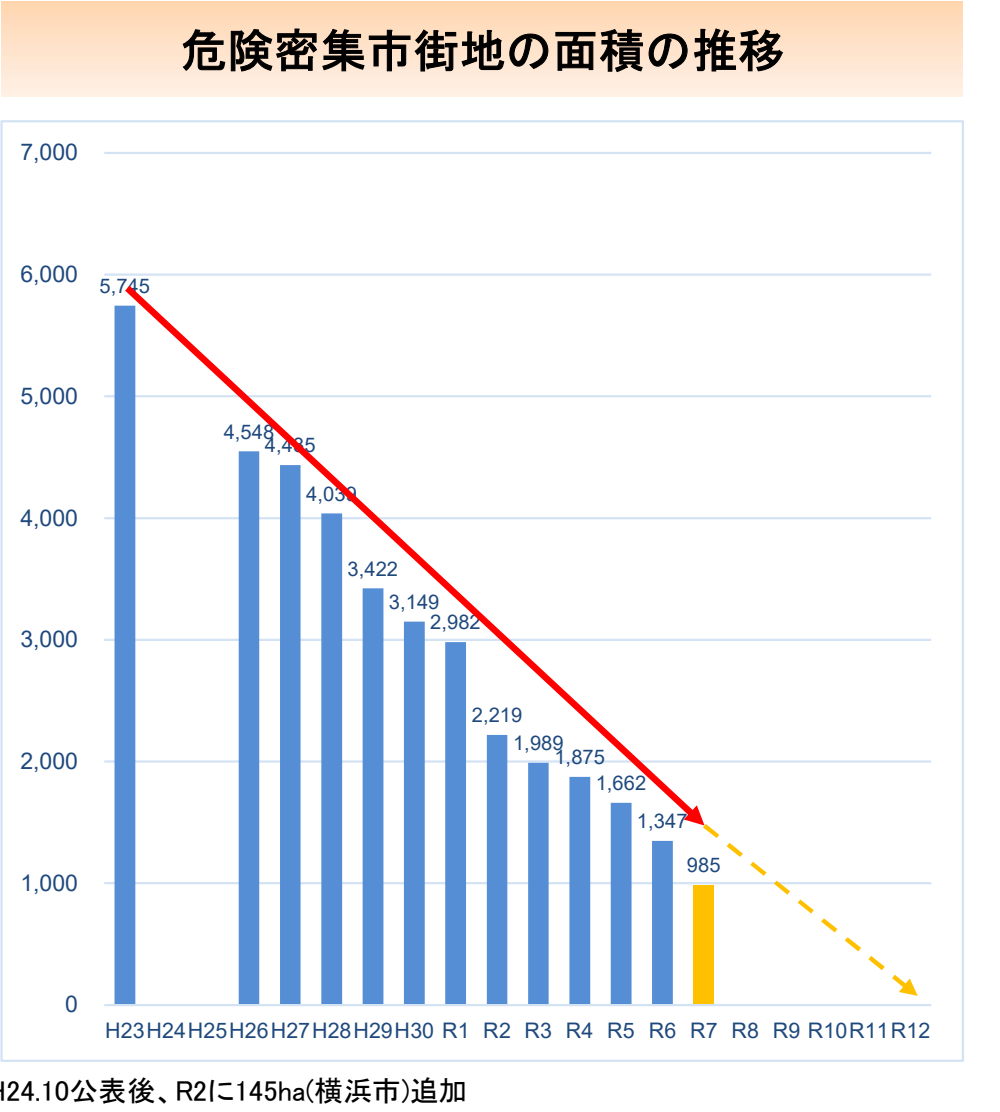
100%(令和12年度末)

目標は住生活基本計画（全国計画）（令和8年3月閣議決定）

※ 密集市街地のうち、延焼危険性や避難困難性が特に高く、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

【地震時等に著しく危険な密集市街地（H24年10月公表）】

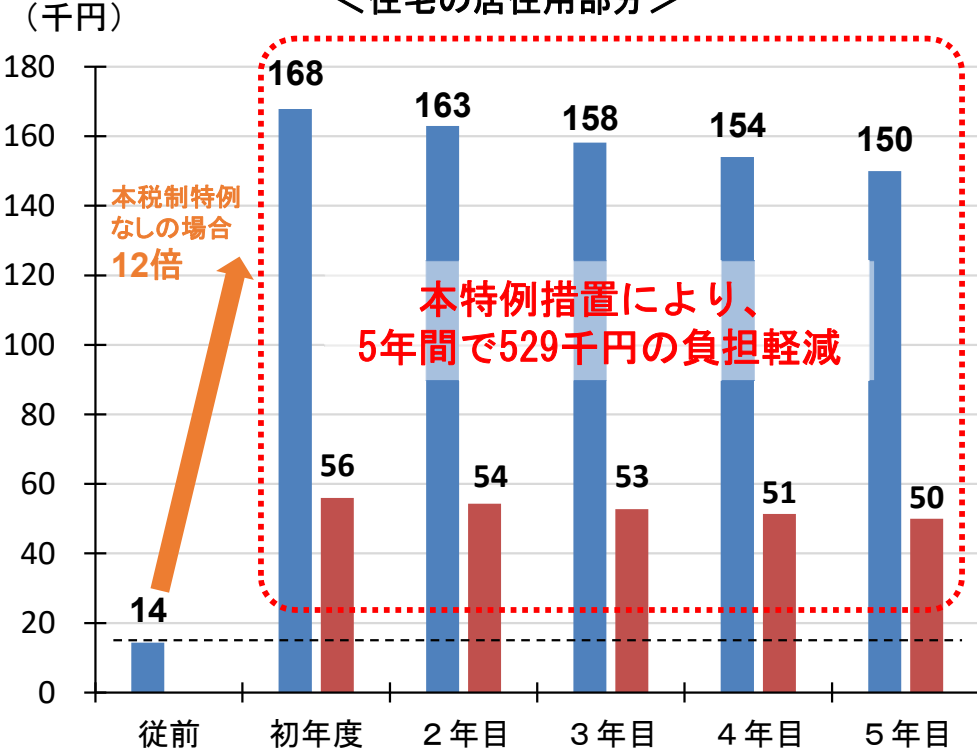
都府県	市区町村 (細字は解消)	面積 (H23年度末)	面積 (R2年度末)	面積 (R7年度末)
埼玉県	川口市	54ha	54ha	0ha
千葉県	浦安市	9ha	8ha	5ha
東京都	文京区、台東区、墨田区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区、中野区、豊島区、北区、荒川区、足立区	1,683ha	247ha	45ha
神奈川県	横浜市、川崎市	835ha※(690ha)	355ha	251ha
愛知県	名古屋市、安城市	104ha	0ha	0ha
滋賀県	大津市	10ha	10ha	0ha
京都府	京都市、向日市	362ha	220ha	220ha
大阪府	大阪市、堺市、豊中市、守口市、門真市、寝屋川市、東大阪市	2,248ha	1,014ha	218ha
兵庫県	神戸市	225ha	190ha	157ha
和歌山県	橋本市、かつらぎ町	13ha	0ha	0ha
徳島県	鳴門市、美波町、牟岐町	30ha	5ha	0ha
香川県	丸亀市	3ha	0ha	0ha
愛媛県	宇和島市	4ha	0ha	0ha
高知県	高知市	22ha	18ha	18ha
長崎県	長崎市	262ha	95ha	71ha
大分県	大分市	26ha	0ha	0ha
沖縄県	嘉手納町	2ha	2ha	0ha
合計	41市区町	5,890ha※ (5,745ha)	22市区町 2,219ha	12市区町 985ha
	解消率	0%	62%	83%



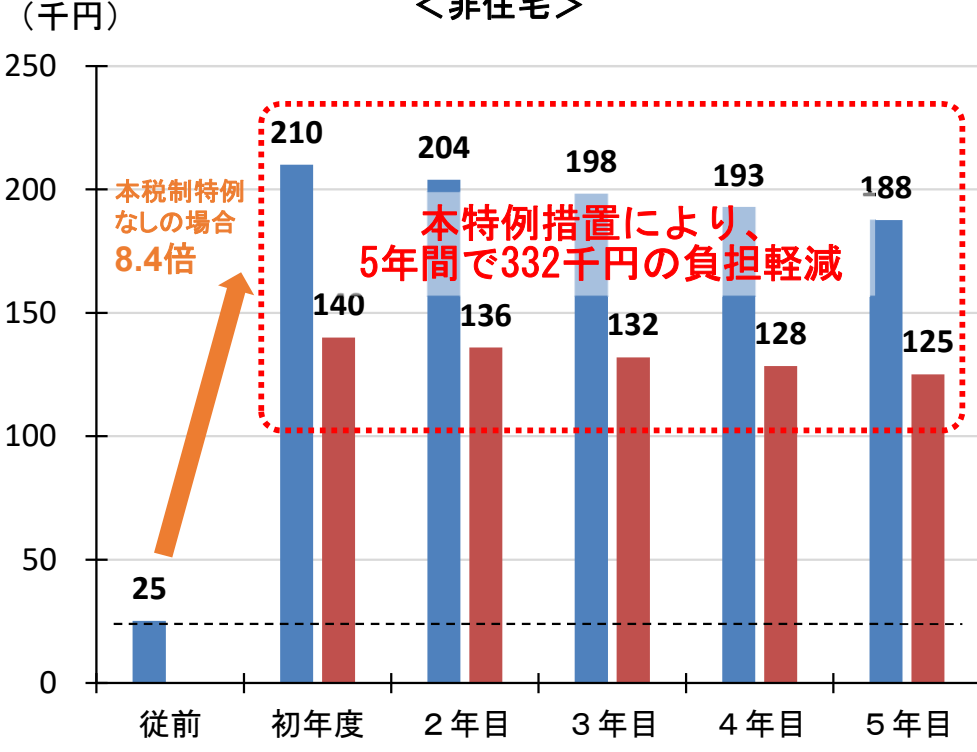
(出典)市区町村が作成する「地震時等に著しく危険な密集市街地」令和7年度版地区カルテより国土交通省住宅局作成

- ・防災街区整備事業は、従前の状況が、非耐火や老朽などの不良建築物が多くを占める地区であることを要件としており、**従前家屋に係る固定資産税額は一般に低い**。
- ・事業により新築された施設建築物の一部に権利変換され、**事業後の家屋に係る固定資産税額が大幅に増加**する。

建替え前後の固定資産額の比較
＜住宅の居住用部分＞



建替え前後の固定資産額の比較
＜非住宅＞



■ 特例措置なし ■ 特例措置あり

※R6住宅局調査(直近の事業中地区より試算)
※2年目以降の固定資産税額推移は非木造建築物経年減価補正率を使用

○評価等

① 各アウトカムの達成状況	短期	中長期
	○ 令和 7 年度は 1 件の防災街区整備事業が完了しており、アウトカムを達成している。	○ 目標年度が到来していないことから、現時点での達成状況の評価することは困難であるが、このまま着実に推移すればアウトカムを達成する見込み。 (参考) 令和 7 年度時点の地震時に著しく危険な密集市街地の面積の解消率 : 83%
② 達成できていない場合の要因	短期	中長期
	○ 令和 7 年度時点において都市計画決定済みの防災街区整備事業で、未完了11地区のうち、事業計画認可済が 7 地区、権利変換計画認可済が 5 地区といった状況であり、引き続き着実に事業執行を行う。	－
③ 政策効果等	○ 密集市街地に居住する住民等に対し、本税制優遇措置を通じて関係者の意思決定を促し、行動変容を後押しする重要な役割を担っており、密集市街地解消に向けて着実な効果が認められる。 ○ なお、本特例措置は、防災街区整備事業に同意する権利者全体に裨益することを前提としており、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	○ 税は主に権利者を対象に、合意形成や生活再建が円滑にいくようインセンティブを付ける施策だが、補助は、施行者を対象に、公共施設整備費等に対して支援し、事業費の負担軽減による事業の円滑化、事業成立のために行うものである。防災街区整備事業の実施に当たっては、権利者の理解や行動変容を促すことが重要であり、権利者に直接的に働きかける税制優遇措置の手法が不可欠であることから、税制特例により措置することは妥当であり、本税制特例はその目的を達成するための必要最小限の措置として講じられている。	
⑤ 見直しの方向性	○ 政策効果が認められることから、著しく危険な密集市街地の面積の解消に向けて、令和 8 年 3 月 27 日に新たに閣議決定された住生活基本計画（全国計画）も踏まえつつ、引き続き現行措置の継続を含めて検討する。	