

租税特別措置等に係る政策の事前評価書

|   |                 |   |
|---|-----------------|---|
| 1 | 政策評価の対象とした政策の名称 | 市街地再開発事業における特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長   |
| 2 | 対象税目            | ①: 政策評価の対象税目<br>法人税: 義(国税 12)<br>法人住民税: 義(自動連動)、法人事業税: 義(自動連動)  |
|   |                 | ②: 上記以外の税目<br>所得税: 外  |
| 3 | 要望区分等の別         | 【新設・拡充・延長】 【単独・主管・共管】   |
| 4 | 内容              | 《現行制度の概要》<br>個人又は法人が所有する事業用資産を譲渡し、市街地再開発事業の保留床を取得し事業の用に供した場合、譲渡益の一部に対する課税を将来に繰り延べる。(繰延割合 80%)   |
|   |                 | 《要望の内容》<br>市街地再開発事業における特定の事業用資産の買換え等の特例措置(以下「本措置」という。)の適用期限を3年間延長する。<br>・所得税: 令和8年12月31日まで<br>・法人税: 令和8年3月31日まで   |
|   |                 | 《関係条項》<br>租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第65条の7第1項表2、第65条の8、第65条の9   |
| 5 | 担当部局            | 国土交通省都市局市街地整備課  |
| 6 | 評価実施時期及び分析対象期間  | 評価実施時期: 令和7年8月<br>分析対象期間: 令和3年度～令和10年度  |
| 7 | 創設年度及び改正経緯      | 昭和44年度 創設<br>昭和50、55、60、平成2、3、8、13、18、23、29、令和2、5年度 適用期限の延長<br>平成10年度 対象地域の拡大及び認定再開発事業の追加<br>平成23年度 認定再開発事業を除外<br>平成26年度 対象資産、施行区域面積の要件追加   |
| 8 | 適用又は延長期間        | 3年間<br>・所得税: 令和9年1月1日～令和11年12月31日<br>・法人税: 令和8年4月1日～令和11年3月31日  |
| 9 | 必要性等            | ①: 政策目的及びその根拠<br>《租税特別措置等により実現しようとする政策目的》<br>市街地再開発事業の推進により、地方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。  |
|   |                 | 《政策目的の根拠》<br>(ア)都市機能の更新<br>○都市再開発法(昭和44年法律第38号)第1条及び第123条<br>「この法律は、市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする。」<br>「国及び地方公共団体は、施行者に対し、市街地再開発事業に必要な資金の融通又はあつせんその他の援助に努めるものとする。」 |

|  |                          |  |
|--|--------------------------|--|
|  |                          | <p>○デジタル田園都市国家構想総合戦略 2023 改訂版(令和5年 12 月 26 日閣議決定)</p> <p>「地方都市のイノベーション力の強化及び大都市の国際競争力強化に向け、デジタル技術等を活用する優良な民間都市開発事業への支援等を通じ、都市再生を推進する。」</p> <p>「多様な暮らし方を支える人間中心のまちづくりを実現し、持続可能な都市を形成するため、立地適正化計画の実効性向上や都市機能の高度化等、コンパクトでゆとりとにぎわいのあるまちづくりの取組が重要である。都市再生やコンパクトシティ形成の推進に当たっては、関係府省庁が連携して、施策の深化や効果的な支援策の検討等を行い、市町村等の取組を支援する。」</p> <p>○経済財政運営と改革の基本方針 2025(令和7年6月 13 日閣議決定)</p> <p>「都市機能の更なる集積と稼ぐ力の創出に向け、官民が協働して公共的価値も生み出す都市再生・国際競争力の強化、地域資源を活かした個性あるまちづくり、持続的なエリアマネジメントを促進する。」</p> <p>○地方創生 2.0 基本構想(令和7年6月 13 日閣議決定)</p> <p>「地域に人や投資を呼び込む域内の磁力と域外から稼ぐ力を強化し、誇りや愛着を持てる個性ある持続可能な地方の都市再生を推進するため、まちの顔にふさわしい民間都市開発プロジェクトの促進や、歴史まちづくりの裾野の拡大・加速、地域資源の保全・活用、公共空間等の更なる利活用による居心地が良く歩きたくなる空間の形成、多様な主体の参画によるエリアマネジメントなどを図るための制度改正や支援策の充実により、中心市街地を含め、地域の核となるまちを育てていく。」</p> <p>(イ) 密集市街地の解消</p> <p>○住生活基本計画(令和3年3月 19 日閣議決定)</p> <p>「地震時等に著しく危険な密集市街地の解消とそれにあわせた地域防災力の向上に資するソフト対策の強化、無電柱化の推進。」</p> <p>○国土強靱化基本計画(令和5年7月 28 日閣議決定)</p> <p>「地震等に対し著しく危険な密集市街地の解消に向けて、道路や公園の整備、老朽建築物等の除却・建て替え等のハード対策を進めるとともに、より一層の安全性を確保するため、防災設備の設置(消防水利、防災備蓄倉庫等)や防災マップの作成、消火・避難訓練の実施等のソフト対策を促進する。」</p> <p>○地方創生 2.0 基本構想(令和7年6月 13 日閣議決定)</p> <p>「ソフト・ハードを組み合わせた総合的な事前防災を推進する。具体的には、災害に強いまちづくりや密集市街地の改善、流域治水の推進のほか、自衛隊員や消防職団員、大工等の担い手の確保や建設業者の災害即応力向上といった人材面の対応、気象情報の高度化、気象防災アドバイザーの活用等きめ細かな解説による地方公共団体等の防災対応支援、災害時の支援ネットワークの構築と被災地における迅速な救助・救援活動を可能にするための空港・港湾の広域防災拠点化、災害廃棄物の適正かつ迅速・円滑な処理のための廃棄物処理システムの強靱化等を進める。」</p> |
|  | <p>② 政策体系における政策目的の位置</p> | <p>(ア) 都市機能の更新</p> <p>政策目標 7 都市再生・地域再生の推進</p> <p>施策目標 25 都市再生・地域再生を推進する</p>  |

|    |      |                               |   |
|----|------|-------------------------------|---|
|    |      | 付け                            | に包含<br>(イ) 密集市街地の解消<br>政策目標4 水害等災害による被害の軽減<br>施策目標 11 住宅・市街地の防災性を向上する<br>に包含  |
|    |      | ③ 租税特別措置等により達成しようとする目標        | (ア) 都市機能更新率<br>平成 30 年度 42.5% → 令和 10 年度 47.0%<br>※都市機能更新率とは、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区(都市再開発法第2条の3第1項第2号又は同条第2項に位置づけられた地区等)における宅地面積のうち4階建て以上の建築物の宅地面積の割合をいう。<br>(イ) 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積<br>令和2年度 約 2,220ha → 令和 10 年度 約 430ha<br>※地震時等に著しく危険な密集市街地(以下「危険密集市街地」という。)とは、密集市街地のうち、延焼危険性や避難困難性が特に高く、地震時等において、大規模な火災の可能性、又は道路閉塞による地区外への避難経路の喪失の可能性があり、生命・財産の安全性の確保が著しく困難で、重点的な改善が必要な密集市街地をいう。 |
|    |      | ④ 政策目的に対する租税特別措置等の達成目標実現による寄与 | 本措置によって民間事業者による保留床の取得を促し、市街地再開発事業の円滑な施行を確保することで、市街地再開発事業の推進を図り、都市機能の更新及び密集市街地の解消に寄与することが見込まれる。  |
| 10 | 有効性等 | ① 適用数                         | 令和3年度:9件<br>令和4年度:23件<br>令和5年度:16件<br>令和6年度:16件<br>令和7年度:16件<br>令和8年度:16件<br>令和9年度:16件<br>令和10年度:16件<br><br>【算定根拠】<br>令和3年度から令和5年度までの適用数については、財務省「租税特別措置の適用実態調査の結果に関する報告書(令和7年2月国会提出)」に基づき記載。令和6年度から令和10年度までの適用数については、令和3年度から令和5年度までの適用数の平均値を、各年度における適用数と推計。  |
|    |      | ② 適用額                         | 令和3年度:38,085百万円<br>令和4年度:16,682百万円<br>令和5年度:11,890百万円<br>令和6年度:22,219百万円<br>令和7年度:22,219百万円<br>令和8年度:22,219百万円<br>令和9年度:22,219百万円<br>令和10年度:22,219百万円   |

|                     |          | <p>【算定根拠】</p> <p>令和3年度から令和5年度までの適用額については、財務省「租税特別措置の適用実態調査の結果に関する報告書(令和7年2月国会提出)」に基づき記載。令和6年度から令和10年度までの適用額については、令和3年度から令和5年度までの適用額の平均値を、各年度における適用額と推計。</p>  |          |          |       |       |       |               |          |          |          |          |                     |       |       |       |       |       |          |          |          |          |            |         |        |         |        |         |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |     |         |       |       |       |       |       |       |       |         |       |       |       |       |       |       |       |       |    |        |       |       |       |       |       |       |       |
|---------------------|----------|--|----------|----------|-------|-------|-------|---------------|----------|----------|----------|----------|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|----------|----------|----------|------------|---------|--------|---------|--------|---------|-------|-------|-------|-------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-----|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                     | ③ 減収額    | <p>令和3年度:11,734 百万円<br/>         令和4年度:5,139 百万円<br/>         令和5年度:3,663 百万円<br/>         令和6年度:6,845 百万円<br/>         令和7年度:6,845 百万円<br/>         令和8年度:6,845 百万円<br/>         令和9年度:6,845 百万円<br/>         令和10年度:6,845 百万円</p> <p>【算定根拠】</p> <p>法人税の減収額は、上記②の適用額に税率(23.2%)を乗じる方法により算定。</p> <p>法人住民税の減収額は、上記の法人税減収額に法人税割に係る税率(7.0%)を乗じる方法により算定。</p> <p>法人事業税の減収額は、外形法人及び外形外法人のいずれもが適用しうることを踏まえ、収入割の減収額につき上記②の適用額に3.4%に乘じる方法により算定し、特別法人事業税の減収額につき収入割の減収額に76.0%を乗じる方法により算定したうえで、これらを合算する方法により算定。</p> <p>よって、本措置に係る各税目における減収額は下表のとおり。</p> <p style="text-align: right;">(単位:百万円)</p> <table border="1" data-bbox="595 1160 1406 1444"> <thead> <tr> <th></th> <th>R3</th> <th>R4</th> <th>R5</th> <th>R6</th> <th>R7</th> <th>R8</th> <th>R9</th> <th>R10</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>法人税</td> <td>8,836</td> <td>3,870</td> <td>2,759</td> <td>5,155</td> <td>5,155</td> <td>5,155</td> <td>5,155</td> <td>5,155</td> </tr> <tr> <td>法人住民税</td> <td>619</td> <td>271</td> <td>193</td> <td>361</td> <td>361</td> <td>361</td> <td>361</td> <td>361</td> </tr> <tr> <td>法人事業税</td> <td>2,279</td> <td>998</td> <td>711</td> <td>1,329</td> <td>1,329</td> <td>1,329</td> <td>1,329</td> <td>1,329</td> </tr> <tr> <td>収入割</td> <td>(1,295)</td> <td>(567)</td> <td>(404)</td> <td>(755)</td> <td>(755)</td> <td>(755)</td> <td>(755)</td> <td>(755)</td> </tr> <tr> <td>特別法人事業税</td> <td>(984)</td> <td>(431)</td> <td>(307)</td> <td>(574)</td> <td>(574)</td> <td>(574)</td> <td>(574)</td> <td>(574)</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,734</td> <td>5,139</td> <td>3,663</td> <td>6,845</td> <td>6,845</td> <td>6,845</td> <td>6,845</td> <td>6,845</td> </tr> </tbody> </table> |          | R3       | R4    | R5    | R6    | R7            | R8       | R9       | R10      | 法人税      | 8,836               | 3,870 | 2,759 | 5,155 | 5,155 | 5,155 | 5,155    | 5,155    | 法人住民税    | 619      | 271        | 193     | 361    | 361     | 361    | 361     | 361   | 法人事業税 | 2,279 | 998   | 711 | 1,329 | 1,329 | 1,329 | 1,329 | 1,329 | 収入割 | (1,295) | (567) | (404) | (755) | (755) | (755) | (755) | (755) | 特別法人事業税 | (984) | (431) | (307) | (574) | (574) | (574) | (574) | (574) | 合計 | 11,734 | 5,139 | 3,663 | 6,845 | 6,845 | 6,845 | 6,845 | 6,845 |
|                     | R3       | R4   | R5       | R6       | R7    | R8    | R9    | R10           |          |          |          |          |                     |       |       |       |       |       |          |          |          |          |            |         |        |         |        |         |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |     |         |       |       |       |       |       |       |       |         |       |       |       |       |       |       |       |       |    |        |       |       |       |       |       |       |       |
| 法人税                 | 8,836    | 3,870  | 2,759    | 5,155    | 5,155 | 5,155 | 5,155 | 5,155         |          |          |          |          |                     |       |       |       |       |       |          |          |          |          |            |         |        |         |        |         |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |     |         |       |       |       |       |       |       |       |         |       |       |       |       |       |       |       |       |    |        |       |       |       |       |       |       |       |
| 法人住民税               | 619      | 271  | 193      | 361      | 361   | 361   | 361   | 361           |          |          |          |          |                     |       |       |       |       |       |          |          |          |          |            |         |        |         |        |         |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |     |         |       |       |       |       |       |       |       |         |       |       |       |       |       |       |       |       |    |        |       |       |       |       |       |       |       |
| 法人事業税               | 2,279    | 998  | 711      | 1,329    | 1,329 | 1,329 | 1,329 | 1,329         |          |          |          |          |                     |       |       |       |       |       |          |          |          |          |            |         |        |         |        |         |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |     |         |       |       |       |       |       |       |       |         |       |       |       |       |       |       |       |       |    |        |       |       |       |       |       |       |       |
| 収入割                 | (1,295)  | (567)  | (404)    | (755)    | (755) | (755) | (755) | (755)         |          |          |          |          |                     |       |       |       |       |       |          |          |          |          |            |         |        |         |        |         |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |     |         |       |       |       |       |       |       |       |         |       |       |       |       |       |       |       |       |    |        |       |       |       |       |       |       |       |
| 特別法人事業税             | (984)    | (431)  | (307)    | (574)    | (574) | (574) | (574) | (574)         |          |          |          |          |                     |       |       |       |       |       |          |          |          |          |            |         |        |         |        |         |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |     |         |       |       |       |       |       |       |       |         |       |       |       |       |       |       |       |       |    |        |       |       |       |       |       |       |       |
| 合計                  | 11,734   | 5,139  | 3,663    | 6,845    | 6,845 | 6,845 | 6,845 | 6,845         |          |          |          |          |                     |       |       |       |       |       |          |          |          |          |            |         |        |         |        |         |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |     |         |       |       |       |       |       |       |       |         |       |       |       |       |       |       |       |       |    |        |       |       |       |       |       |       |       |
|                     | ④ 効果     | <p>《政策目的の達成状況及び達成目標の実現状況》</p> <p>(ア)都市機能更新率</p> <p>都市機能更新率は、平成26年度から令和3年度までの7年間に於いて1年あたり約0.45%(平成26年度40.8%→令和3年度44.0%(+3.2%))の割合で上昇したところ、令和3年度の44.0%から概ね同じ割合で上昇することができると想定し、令和10年度において47.0%に達することを目標としている。</p> <p>過年度における都市機能更新率の推移は、下表のとおり。</p> <table border="1" data-bbox="595 1742 1406 1977"> <thead> <tr> <th></th> <th>R3</th> <th>R4</th> <th>R5</th> <th>R6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>対象区域の宅地面積(ha)</td> <td>34,849.6</td> <td>34,849.6</td> <td>34,849.6</td> <td>34,849.6</td> </tr> <tr> <td>4階建て以上の建築物の宅地面積(ha)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>累計</td> <td>15,317.6</td> <td>15,415.4</td> <td>15,578.4</td> <td>15,657.7</td> </tr> <tr> <td>(前年度からの増分)</td> <td>(198.0)</td> <td>(97.9)</td> <td>(163.0)</td> <td>(79.3)</td> </tr> <tr> <td>都市機能更新率</td> <td>44.0%</td> <td>44.2%</td> <td>44.7%</td> <td>44.9%</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、前々回評価時には、目標を「令和5年度に44.5%」としていた</p>  |          | R3       | R4    | R5    | R6    | 対象区域の宅地面積(ha) | 34,849.6 | 34,849.6 | 34,849.6 | 34,849.6 | 4階建て以上の建築物の宅地面積(ha) |       |       |       |       | 累計    | 15,317.6 | 15,415.4 | 15,578.4 | 15,657.7 | (前年度からの増分) | (198.0) | (97.9) | (163.0) | (79.3) | 都市機能更新率 | 44.0% | 44.2% | 44.7% | 44.9% |     |       |       |       |       |       |     |         |       |       |       |       |       |       |       |         |       |       |       |       |       |       |       |       |    |        |       |       |       |       |       |       |       |
|                     | R3       | R4   | R5       | R6       |       |       |       |               |          |          |          |          |                     |       |       |       |       |       |          |          |          |          |            |         |        |         |        |         |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |     |         |       |       |       |       |       |       |       |         |       |       |       |       |       |       |       |       |    |        |       |       |       |       |       |       |       |
| 対象区域の宅地面積(ha)       | 34,849.6 | 34,849.6   | 34,849.6 | 34,849.6 |       |       |       |               |          |          |          |          |                     |       |       |       |       |       |          |          |          |          |            |         |        |         |        |         |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |     |         |       |       |       |       |       |       |       |         |       |       |       |       |       |       |       |       |    |        |       |       |       |       |       |       |       |
| 4階建て以上の建築物の宅地面積(ha) |          |  |          |          |       |       |       |               |          |          |          |          |                     |       |       |       |       |       |          |          |          |          |            |         |        |         |        |         |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |     |         |       |       |       |       |       |       |       |         |       |       |       |       |       |       |       |       |    |        |       |       |       |       |       |       |       |
| 累計                  | 15,317.6 | 15,415.4   | 15,578.4 | 15,657.7 |       |       |       |               |          |          |          |          |                     |       |       |       |       |       |          |          |          |          |            |         |        |         |        |         |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |     |         |       |       |       |       |       |       |       |         |       |       |       |       |       |       |       |       |    |        |       |       |       |       |       |       |       |
| (前年度からの増分)          | (198.0)  | (97.9)   | (163.0)  | (79.3)   |       |       |       |               |          |          |          |          |                     |       |       |       |       |       |          |          |          |          |            |         |        |         |        |         |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |     |         |       |       |       |       |       |       |       |         |       |       |       |       |       |       |       |       |    |        |       |       |       |       |       |       |       |
| 都市機能更新率             | 44.0%    | 44.2%  | 44.7%    | 44.9%    |       |       |       |               |          |          |          |          |                     |       |       |       |       |       |          |          |          |          |            |         |        |         |        |         |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |     |         |       |       |       |       |       |       |       |         |       |       |       |       |       |       |       |       |    |        |       |       |       |       |       |       |       |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>ところ、市街地再開発事業の施行等により、当該目標を達成した。</p> <p>また、前回評価時には、目標を「令和10年度に47.0%」としていたところ、当該目標に係る目標期間が満了していないため、現時点で目標達成の成否を評価することはできないものの、市街地再開発事業の施行等により、44.0%(令和3年度)から44.9%(令和6年度)に上昇しているところであり、引き続き本措置等により市街地再開発事業の施行の円滑化し、都市機能更新率の一層の上昇を図ることが必要である。</p> <p>(達成目標に対する効果)</p> <p>(A)過去の効果(令和3年度～令和5年度)</p> <p>本措置による都市機能更新率の上昇への寄与度(%)を、次の算式により算定する。</p> <p>※効果の算定にあたっては、過去の本措置の適用数を用いているところ、令和6年度以降の本措置の詳細な適用数はまだ判明していないため、(A)では令和3年度から令和5年度までの期間における効果を記載し、(B)では令和6年度から令和10年度までの期間における効果を記載する。以下(イ)についても同様。</p> <p>本措置による都市機能更新率の上昇への寄与度<br/> <math>= (a) \times (b) \times (c)</math></p> <p>(a): 令和3年度から令和5年度までの期間における都市機能更新率の上昇のうち市街地再開発事業によるものの割合<br/> (b): 令和3年度から令和5年度までに完了し、都市機能更新率の向上に寄与した市街地再開発事業のうち、本措置の要件を満たしうるものの面積の割合<br/> (c): 令和3年度から令和5年度までに完了し、本措置の要件を満たしうる市街地再開発事業のうち、本措置が適用された地区の割合</p> <p>(a)について<br/> 令和3年度から令和5年度までの期間に都市機能更新率の計測の対象となる区域内で建築された4階建て以上の建築物の面積は458.9ha(令和3年198.0ha、令和4年97.9ha及び令和5年163.0haの合計)であり、このうち市街地再開発事業によるものは34.8haであることから、次のとおり。<br/> <math>34.8\text{ha} \div 458.9\text{ha} \times 100\% \doteq 7.6\%</math></p> <p>(b)について<br/> 令和3年度から令和5年度までに完了し、都市機能更新率の向上に寄与した市街地再開発事業の面積は34.8haであり、このうち本措置の要件を満たしうるものの面積は27.8haであることから、次のとおり。<br/> <math>27.8\text{ha} \div 34.8\text{ha} \times 100\% \doteq 79.8\%</math></p> <p>(c)について<br/> 令和3年度から令和5年度までに完了した市街地再開発事業のうち、本措置の要件を満たしうる地区は24地区であり、1年あたり平均8地区。<br/> 令和3年度から令和5年度までの期間における1年あたりの本措置の適用数の平均値は16件。本措置の要件を満たしうる地区(8地区/年)</p> |
|--|--|---|

に各6人の保留床取得者がいると仮定し(∵当該期間中における市街地再開発事業の保留床取得者数の平均値が約6人であるため)、これらの保留床取得者のなかに、本措置を適用して保留床を取得した者がランダムに含まれるとした場合における、当該者が含まれる地区の数の期待値をモンテカルロ法(試行回数 30,000 回)により算出した結果、7.4 地区となった。

よって、次のとおり推計。

$$7.4 \text{ 地区} \div 8.0 \text{ 地区} \times 100\% \doteq 92.5\%$$

以上より、

本措置による都市機能更新率の上昇への寄与度

$$= 7.6\% \times 79.8\% \times 92.5\%$$

$$\doteq 5.6\%$$

(B) 将来の効果(令和6年度～令和10年度)

都市機能更新率について、令和6年度の実績値 44.9%から令和10年度の目標値 47.0%に向けて、概ね等しい割合で上昇することを前提に、毎年度において、次のとおり推移することを見込む。

- ・令和7年度: 45.4%
- ・令和8年度: 46.0%
- ・令和9年度: 46.5%
- ・令和10年度: 47.0%

本措置による都市機能更新率の上昇への寄与度を、下記計算式により算定する。

本措置による都市機能更新率の上昇への寄与度

$$= (a)' \times (b)' \times (c)'$$

(a)' : 令和6年度から令和10年度までの期間における都市機能更新率の上昇のうち市街地再開発事業によるものの割合

(b)' : 令和6年度から令和10年度までに完了し、都市機能更新率の向上に寄与する市街地再開発事業のうち、本措置の要件を満たしうるものの面積の割合

(c)' : 令和6年度から令和10年度までに完了し、本措置の要件を満たしうる市街地再開発事業のうち、本措置が適用された地区の割合

(a)' について

7.6%

※上記(a)と等しいと仮定。

(b)' について

79.8%

※上記(b)と等しいと仮定。

(c)' について

92.5%

※上記(c)と等しいと仮定。

以上より、  
 本措置による都市機能更新率の上昇への寄与度  
 $= 7.6\% \times 79.8\% \times 92.5\%$   
 $\approx 5.6\%$

(イ)地震時等に著しく危険な密集市街地の面積  
 危険密集市街地の面積は、平成24年度(約5,750ha)から令和2年度(約2,220ha)までの10年間において約3,530ha減少した。過年度の進捗及び残存した危険密集市街地の解消の困難性も踏まえて、令和2年度時点で約2,220ha残存していた危険密集市街地を、令和12年度に概ね解消することを目標としている。

過年度における危険密集市街地の解消の推移は下表のとおり。

|                | R3     | R4     | R5     | R6     |
|----------------|--------|--------|--------|--------|
| 危険密集市街地の面積(ha) | 約1,990 | 約1,880 | 約1,660 | 約1,350 |

なお、前回評価時には、達成目標を「令和12年度に概ね解消」としていたところ、当該目標に係る目標期間が満了していないため現時点で目標達成の成否を評価することはできないものの、約1,350ha(令和6年度)まで減少しているところであり、引き続き本措置等により危険密集市街地の解消を図ることが必要である。

(達成目標に対する効果)

(A)過去の効果(令和3年度～令和5年度)

本措置による危険密集市街地の解消に対する寄与度(ha)を、次の算式により算定する。

本措置による危険密集市街地の解消への寄与度(ha)

$= (a) \times (b) \times (c)$

(a): 令和3年度から令和5年度までの期間における危険密集市街地の解消面積のうち市街地再開発事業によるものの面積

(b): 令和3年度から令和5年度までに完了し、危険密集市街地の解消に寄与した市街地再開発事業のうち、本措置の要件を満たしうるものの面積の割合

(c): 令和3年度から令和5年度までに完了し、本措置の要件を満たしうる市街地再開発事業のうち、本措置が適用された地区の割合

(a)について

令和2年度における危険密集市街地の面積が約2,220ha、令和5年度における危険密集市街地の面積が約1,660haであることから、令和3年度から令和5年度までの期間中の危険密集市街地の解消面積は次のとおり。

$2,220\text{ha} - 1,660\text{ha} = 560\text{ha}$

上記のうち、市街地再開発事業によるものの面積は、危険密集市街地内で施行され、期間中に完了した市街地再開発事業がないことから、0ha。

(b)について

危険密集市街地内で施行され、期間中に完了した市街地再開発事業

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>がないため、計算不可。</p> <p>(c)について<br/>92.5%<br/>※上記(ア)の(c)と同じ算式による。</p> <p>以上より、<br/>本措置による危険密集市街地の解消への効果(ha)は、0ha</p> <p>(B)将来の効果(令和6年度～令和10年度)<br/>危険密集市街地の面積について、令和6年度の実績値約1,350haから、次のとおり減少することを見込む。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和7年度:約1,070ha</li> <li>・令和8年度:約860ha</li> <li>・令和9年度:約640ha</li> <li>・令和10年度:約430ha</li> </ul> <p>※令和7年度の見込み値については、住宅局から地方公共団体に対するヒアリング調査の結果による。令和8年度から令和10年度までの見込み値については、令和7年度の見込み値から令和12年度の概ね解消に向けて、毎年度同じ割合で減少することを前提に算出。</p> <p>本措置による危険密集市街地の解消への寄与度(ha)を、下記計算式により算定する。</p> <p>本措置による危険密集市街地の解消への寄与度<br/> <math display="block">= (a)' \times (b)' \times (c)'</math></p> <p>(a)': 令和6年度から令和10年度までの期間における危険密集市街地の解消面積のうち市街地再開発事業によるものの面積<br/> (b)': 令和6年度から令和10年度までに完了し、都市機能更新率の向上に寄与する市街地再開発事業のうち、本措置の要件を満たしうるものの面積の割合<br/> (c)': 令和6年度から令和10年度までに完了し、本措置の要件を満たしうる市街地再開発事業のうち、本措置が適用された地区の割合</p> <p>(a)'について<br/>令和5年度における危険密集市街地の面積が約1,660ha、令和10年度における危険密集市街地の面積の目標値が約430haであることから、令和6年度から令和10年度までの期間中の危険密集市街地の解消面積の目標値は次のとおり。<br/> <math display="block">1,660\text{ha} - 430\text{ha} = 1,230\text{ha}</math> 上記のうち、市街地再開発事業によるものの面積は、危険密集市街地内で施行され、当該期間中に完了する予定の市街地再開発事業がないことから、0ha。</p> <p>(b)'について<br/>危険密集市街地内で施行され、当該期間中に完了する予定の市街地再開発事業がないことから、計算不可。</p> |
|--|--|---|

(c)'について

92.5%

※上記(c)と等しいと仮定。

以上より、

本措置による危険密集市街地の解消への寄与度(ha)は、0ha

※本措置による危険密集市街地の解消への寄与度(ha)が0haとなっている理由について

市街地再開発事業は土地の合理的かつ健全な高度利用等を図る(都市再開発法第1条)事業であり、市街地再開発事業の施行区域は、高度利用を図るべき所定の地域(高度利用地区等)である必要がある(都市再開発法第2条の2及び第3条)。これに対し、危険密集市街地は、地方公共団体が、「延焼危険性」「避難困難性」のいずれかに係る指標が所定の水準に達していない地域について、総合的な判断に基づき指定したものである。よって、必ずしも、危険密集市街地が、市街地再開発事業を施行することができる地域(すなわち、高度利用を図るべき都市再開発法所定の地域)に該当するとは限らない。そのため、対象期間において、危険密集市街地で施行され、完了する市街地再開発事業の実績及び見込みがなく、本措置による危険密集市街地の解消への寄与度(ha)は、0haとなった。

もともと、市街地再開発事業は、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、道路、公園及び広場等の公共施設の整備等を行う事業である。具体的には、施行区域要件として、耐火建築物(所定の要件を満たすものを除く。)の面積が3分の1以下であることが定められており(都市再開発法第3条第1項)、市街地再開発事業の施行を通じて、老朽木造建築物が除却され、道路や広場等の公共施設が整備され、さらに不燃化された施設建築物が建築される(都市再開発法第2条第1項)。よって、市街地再開発事業は、地域の延焼危険性又は避難困難性を低減させる事業であって、地域の防災性の向上に寄与する事業であるため、本措置等によって、引き続き、推進する必要がある。

【使用したデータ(文献等の概要又は所在に関する情報を含む)】

都市機能更新率の実績値は、都市局及び住宅局から地方公共団体に対して実施した「都市機能更新率調査」に基づき算出して記載。

市街地再開発事業の地区の面積は、都市局及び住宅局から地方公共団体に対して実施した市街地再開発事業の完了地区の調査に基づき算出して記載。

令和3年度から令和5年度までの期間おける1年あたりの本措置の適用数の平均値は、財務省「租税特別措置の適用実態調査の結果に関する報告書(令和7年2月国会提出)」に記載の数値に基づき算出して記載。

令和3年度から令和5年度までの期間おける保留床取得者数の平均値は、都市局及び住宅局が実施した「市街地再開発事業の保留床処分状況及び買換特例の適用状況調査」に基づき算出。

危険密集市街地の実績値は、住宅局から地方公共団体に対して作

|  |                      |   |
|--|----------------------|---|
|  |                      | <p>成を依頼した「地区カルテ」を基に算出して記載。</p> <p>《租税特別措置等により達成しようとする目標(9③)に対する租税特別措置等の直接的効果》</p> <p>(ア)都市機能更新率<br/>本措置によって民間事業者による保留床の取得を促し、市街地再開発事業の円滑な施行を確保することで、市街地再開発事業の推進が図られ、都市機能の更新に資する。</p> <p>(イ)地震時等に著しく危険な密集市街地の面積<br/>本措置によって民間事業者による保留床の取得を促し、市街地再開発事業の円滑な施行を確保することで、市街地再開発事業の推進が図られ、危険密集市街地の解消に資する。</p> <p>※業界団体に対するアンケート調査、保留床取得者に対するアンケート調査及び保留床取得者に対するヒアリングにより、令和4年度から令和6年度までの間に、4地区につき、本措置があることによって買換えによる保留床の取得が生じていることを把握している。また、令和7年度から令和10年度までの間に、3地区につき、本措置があることによって買換えによる保留床の取得が生じる見込みであることを把握している。</p> <p>※本措置による達成目標に対する過去及び将来の効果は前記10④のとおり。なお、後記するとおり、市街地再開発事業の補助制度は従前権利者の権利保護や公共公益施設の整備促進を主たる目的とするものである一方、本措置は保留床取得者を支援するものであり、他の政策手段とは明確な役割分担がなされている。<br/>このことから、前記の達成目標に対する過去及び将来の効果は、他の政策手段の影響を除いた本措置の直接的な効果であるものと思料する。</p> <p>【使用したデータ(文献等の概要又は所在に関する情報を含む)】<br/>—</p> <p>《適用数(10①)が僅少等である場合の原因・有効性の説明》<br/>—</p> |
|  | <p>⑤ 税収減を是認する理由等</p> | <p>本措置を適用した法人にあつては、買換資産に係る減価償却費が減少し、又は売却時の利益が増加することによって、適用時に繰延べた利益につき将来課税されることになるため、財政への負担が少ない。</p> <p>また、本措置等により市街地再開発事業が推進されることにより、都市機能の更新が図られ、密集市街地の解消を通じ地震又は火災等による被害のリスクが低減される。</p> <p>さらに、市街地再開発事業には、次のよう効果がある(都市局及び住宅局が地方公共団体に対して実施した市街地再開発事業の完了地区の調査により把握した令和1年から令和5年までの間に事業を完了した地区の平均値による)。</p> <p>○都市構造の改善効果<br/>・土地の高度利用:容積率が約3.5倍(約208%→約733%)</p>   |

|    |                    |                       |   |
|----|--------------------|-----------------------|---|
|    |                    |                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路等の公共施設の整備:整備率が約 1.2 倍(約 25%→約 30%)</li> <li>・住宅の供給:約 205 戸/地区(計1万7千戸の供給)</li> <li>・防災性の向上:不燃化率の向上(約 68%→100%)</li> </ul> <p>○民間投資効果</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平均事業費約 338 億円/地区</li> </ul> <p>よって、市街地再開発事業の推進による効果と措置の適用による減収(及び将来の増収)と比較すると税収減を是認できるものと考えられる。</p> |
| 11 | 相当性                | ①: 租税特別措置等によるべき妥当性等   | 市街地再開発事業の保留床取得者を個別に捕捉して予算上補助していくことは、行政の効率性の観点から極めて非効率であり、税制上の特例措置によることが相当である。   |
|    |                    | ②: 他の支援措置や義務付け等との役割分担 | 市街地再開発事業には補助制度があるが、それらは従前権利者の権利保護や公共公益施設の整備促進を主たる目的とするものであり、施行者を対象とするものである。一方で、本措置は市街地再開発事業の事業資金の確保という観点から、保留床取得者を支援するものであり、他の政策手段と明確な役割分担がなされている。<br>すなわち、国庫補助と税制上の特例それぞれが、事業に関係する各主体に支援措置を講じ、市街地再開発事業を促進するものである。  |
|    |                    | ③: 地方公共団体が協力する相当性     | 本措置が適用される市街地再開発事業は、都市再開発の長期的かつ総合的なマスタープランである都市再開発方針で定めた再開発促進地区や高度利用地区等の地方公共団体が定める都市計画の目的達成に寄与するため、地方公共団体が協力する相当性が認められる。   |
| 12 | 有識者の見解             |                       | —   |
| 13 | 前回の事前評価又は事後評価の実施時期 |                       | 令和4年8月(国交 10)   |