

令和6年度横浜市税制調査会答申

—固定資産税・都市計画税に係る税負担軽減措置の検証—

令和7年3月27日

横浜市税制調査会

目次

はじめに	1
第1章 住宅政策に係る税制措置の限界	3
第1節 固定資産税における新築住宅に係る特例措置の概要及び今後のあり方	4
1 固定資産税における新築住宅に係る特例措置の概要・経緯	4
(1) 固定資産税における新築住宅に係る特例措置の概要	4
(2) 制度導入以降の主な改正の経過、改正理由等	5
(3) 横浜市における本特例措置の適用件数及び税込影響額の推移	5
2 本特例措置の効果検証	
ー住宅ストック不足はすでに解消しているー	6
(1) 人口は減少、世帯数は増加傾向	6
(2) 1世帯当たりの住宅数は充足した	8
(3) 空き家数は増加の一途	10
(4) 中古住宅の流通量は低調	11
(5) 横浜市は全域で市街地を形成済み	12
(6) 全国と横浜市の比較 ー住宅ストックはいずれも充足したー	13
3 今後のあり方	
ー単なる継続ではなく時代に合わせたアップデートをー	13
(1) 固定資産税における新築住宅に係る特例措置の今日的評価	
ー単純継続する根拠はないー	13
(2) 軽減対象の見直しが必要	
ー良質な住宅ストックの形成に向けてー	14
(3) 政策実現のための適切な手法の選択を	
ー補助金による支援への切替の検討ー	15
第2節 都市計画税における横浜市独自の減額措置の概要及び今後のあり方	16
1 省エネルギー性能の高い住宅に係る都市計画税の減額措置	16
(1) 省エネルギー性能の高い住宅に係る都市計画税の減額措置の概要とこれまでの経過	16
(2) 本減額措置の効果検証 ー脱炭素化への効果は不明瞭ー	19
(3) 今後のあり方 ー社会情勢に合わせた見直しと周知広報の徹底ー	24
2 耐震改修工事を行った家屋に係る都市計画税の減額措置	26
(1) 耐震改修工事を行った家屋に係る都市計画税の減額措置の概要とこれまでの経過	26
(2) 本減額措置の効果検証 ー制度の利用が低調であり改善が必要ー	28

(3) 今後のあり方 ー対象エリアや軽減額にメリハリをー	31
3 まとめ ー効果測定方法の確立が急務ー	32
第2章 横浜みどり税条例における固定資産税・都市計画税の減額措置	33
第1節 緑化基準を超える緑化に対する固定資産税・都市計画税の減額措置	33
1 減額措置の概要	33
2 本減額措置の効果検証 ー止まらない効果の逡減ー	33
3 制度の今後のあり方 ー制度の拡充か制度の廃止かー	35
(1) 制度見直しの選択肢1 ー税負担の軽減の拡充ー	35
(2) 制度見直しの選択肢2 ー減額制度の廃止ー	36
(3) 周知広報とニーズ調査の必要性	36
(4) まとめ	36
第2節 宅地内の農業用施設用地に対する固定資産税・都市計画税の減額措置	37
1 減額措置の概要	37
2 本減額措置の効果検証 ー効果測定手法の確立が急務ー	37
3 制度の今後のあり方 ー政策目的と施策との関連性を明確に説明できることが重要ー	38
(1) 適切な効果検証を欠くことに対する懸念	38
(2) 施策の手法の見直しの必要性	38
(3) まとめ	39
第3節 まとめ ー税の公平性の視点からの見直しが急務ー	39
おわりに	40

はじめに

横浜市税制調査会は、「横浜市の政策目標の実現に向けた課税自主権の活用上の諸課題等についての調査・審議」を行うことが設置の目的とされている。そのため、横浜市における課税自主権行使の代表的な存在である「横浜みどり税」を、審議の中心テーマに据えてきた。委員の任期は2年であるが、すでに6期、通算して12年の長きにわたり、この任務を忠実に遂行してきている。

税制調査会の守備範囲は、「横浜みどり税」だけではなく市税全般をカバーしている。基礎自治体に設置された全国唯一の税制調査会として、市税に課税自主権の観点から何らかの問題点や課題があれば、改善・改正に向けて積極的な発言を行うべきと考えているのである。

そこで、「横浜みどり税」についての調査・検討と並行して、これまで毎年度1つの市税を取り上げ、論点の整理や検討を行っている。これまでに、横浜市法人住民税、事業所税、地方消費税、個人住民税をピックアップし、各税の問題や課題について時間をかけ活発な審議を行い、税制調査会の「意見書・報告書」として情報発信してきた。これら意見書・報告書は、議事録とともに横浜市ウェブサイトにて公開されているので、是非ともご高覧を願いたい。

この活動の延長として、市長からの本年度の諮問に基づきテーマとしたのが固定資産税・都市計画税である。固定資産税・都市計画税の論点として、3点に着目した。

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">① 地方税法に基づく固定資産税における新築住宅に係る特例措置② 横浜市独自の、都市計画税における2つの減額措置（省エネルギー性能の高い住宅、耐震改修工事を行った家屋が対象）③ 横浜市独自の、横浜みどり税条例における固定資産税・都市計画税の2つの減額措置（緑化基準を超える緑化、宅地内の農業用施設用地が対象） |
|---|

これら3点には、過去に横浜市税制調査会として検討を行い一定の意見表明をしていた論点も含まれている。例えば、③については、「令和5年度横浜市税制調査会答申」（令和5年10月）において、難点・課題のあることを明示した。②の省エネルギー性能の高い住宅への横浜市独自の減額措置についても、「新築の省エネルギー対策住宅に関する市税条例の改正に向けた意見」（令和元年8月）において、本減額措置が政策効果を果たしているかどうかの効果検証が必要、との指摘を行っている。

なお、横浜みどり税については、本年度の税制調査会でも、その政策目標として、使途となる「横浜みどりアップ計画 [2019 - 2023]」の5年間の総括的な振り返りによる審議を行った。ただし、今回の答申では、これらのうち、課題があると考えられる固定資産税等の減額措置についてのみ触れることとする。横浜みどりアップ計画全体の審議内容については横浜市ウェブサイトの本調査会議事録等を公開しているため、適宜ご参照されたい。

固定資産税・都市計画税は、いうまでもなく基礎自治体の基幹税目の一つである。このような基幹税目に対して、安易に税負担軽減措置を設けたり継続し

たりすることは、自治体財政を理由なく棄損することにつながってしまう。これが、税負担軽減措置に対する徹底的な効果検証が求められる所以である。

本答申が、固定資産税・都市計画税のあるべき姿に近づけるための参考になれば幸いである。

令和7年3月

横浜市税制調査会
座長 青木 宗明
委員 上村 雄彦
委員 柏木 恵
委員 川端 康之
委員 柴 由花
委員 平川 英子
委員 望月 正光

第1章 住宅政策に係る税制措置の限界

固定資産税及び都市計画税については、さまざまな政策目的により、租税特別措置と呼ぶべき数多くの税負担軽減措置が設けられている。

このうち、固定資産税における新築住宅に係る減額措置（以下「新築住宅の特例措置」という。）については、住宅建設を促進し住宅ストック不足を解消することを目的に、部分的な制度見直しはあるものの、制度の大枠は変えずに昭和27年（昭和39年に法制化）から現在まで措置され続けている。

このような租税特別措置等については、政府税制調査会の令和5年6月公表の答申において、「基本的には『公平・中立・簡素』という租税原則に反しませんが、特定の政策目的の実現を目指して、例外的に特定の者の税負担を軽減するものです。政策手段として税制を用いることが妥当なのか、本当に目的に合う効果的かつ効率的なものであるのか、目的が達成されれば、あるいは効果（アウトカム）が現れなければ、速やかに廃止されているかといった観点から不断の点検を行うことを制度の中に組み込む（ビルトインする）必要があります。その際、EBPM（Evidence-Based Policy Making；証拠に基づく政策立案）の考えに基づき、客観的なデータに基づく分析・検証が求められます。」とされている（注1）。

また、同答申においては、固定資産税等における今後の課題として、「固定資産税が市町村の基幹税であることを踏まえれば、国の政策を推進するための税負担軽減措置等は、真に必要な場合に限る必要があります。期限切れを迎えるものをはじめ、税負担軽減措置等はその政策目的、効果等を十分に見極めた上で、不断の見直しを行わなければなりません。」とされているのである（注2）。

このような問題意識が示されているなかで、地方税法に定める固定資産税における新築住宅の特例措置については、当該措置による税収影響は無視できない規模であるにもかかわらず、国において十分な効果検証や制度の見直しが行われていないのではないかと、といった問題意識のもと、本調査会としては、制度導入からこれまでの歩みなどを振り返りつつ、効果検証を行った上で、必要な提言を行う。

また、住宅政策に係る税制措置として、横浜市では市独自に都市計画税における減額措置を設けている。これらについても、今年度の検討テーマである固定資産税・都市計画税に関連するものであるから、効果検証等を行い、本調査会として意見を述べることにした。市独自の都市計画税における2つの減額措置とは、①省エネルギー性能（以下「省エネ性能」という。）の高い住宅に係る減額措置、②耐震改修工事を行った家屋に係る減額措置である。

①については、平成30年度にも本調査会で検討を行ったが、その後、令和3年6月に横浜市脱炭素社会の形成の推進に関する条例（令和3年条例第37号。以下「脱炭素条例」という。）の制定等、政策目標や制度を取り巻く環境の変化に対応し、適用対象の見直しが図られる等したため、あらためて検証を行うものである。②については、都市防災の観点から家屋の耐震化を促進するために設けられている措置であるが、これまで本調査会では調査審議を行っておらず、今回初めて効果検証等を行うものである。

第1節 固定資産税における新築住宅に係る特例措置の概要及び今後のあり方

本節では、固定資産税における新築住宅の特例措置について、本特例措置の制度概要や主な改正経緯、効果検証として住宅ストックをめぐる状況を確認し、その上で今後のあり方を述べることとする。

1 固定資産税における新築住宅に係る特例措置の概要・経緯

(1) 固定資産税における新築住宅に係る特例措置の概要

住宅を新築した場合において、一般の新築住宅については新たに固定資産税が課されることとなった年度から3年度分、地上3階建以上の中高層耐火建築住宅（マンション等）については新たに固定資産税が課されることとなった年度から5年度分、固定資産税額（120㎡相当分を上限）の2分の1に相当する金額を減額する措置が講じられている（地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）附則第15条の6（昭和39年法律第29号））（【図表1】）。

また、認定長期優良住宅（長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅（巻末参考資料52頁参照））については最初の5年度分、地上3階建以上の中高層耐火建築住宅（マンション等）については最初の7年度分、固定資産税額（120㎡相当分を上限）の2分の1に相当する金額を減額する措置が講じられている（法附則第15条の7（平成20年法律第21号））（【図表2】）。

【図表1】新築住宅（一般住宅分）に係る特例措置の内容

住宅の特例	期間	減額割合	対象床面積
3階以上の準耐火・耐火構造の住宅	新築後 5年度分	2分の1	居住部分に係る床面積で、120㎡が限度 (120㎡を超えるものは、120㎡相当分まで対象)
上記以外の住宅	新築後 3年度分		

※準耐火構造とは、建築基準法上の「準耐火建築物」をいう。

※床面積要件居住用部分の床面積が50㎡（戸建て以外の賃貸住宅の場合40㎡）以上280㎡以下。

※居住割合要件居住部分の床面積が当該家屋の床面積の1/2以上。

※立地適正化要件都市再生特別措置法の改正（令和4年4月施行）に伴い、適正な立地を促すために市町村長が行った勧告に従わないで建設された一定の住宅には適用しない。

【図表2】新築住宅（認定長期優良住宅分）に係る特例措置の内容

住宅の特例	期間	減額割合	対象床面積
3階以上の準耐火・耐火構造の住宅	新築後 7年度分	2分の1	居住部分に係る床面積で、120㎡が限度 (120㎡を超えるものは、120㎡相当分まで対象)
上記以外の住宅	新築後 5年度分		

※準耐火構造とは、建築基準法上の「準耐火建築物」をいう。

※床面積要件居住用部分の床面積が50㎡（戸建て以外の賃貸住宅の場合40㎡）以上280㎡以下。

※居住割合要件居住部分の床面積が当該家屋の床面積の1/2以上。

※立地適正化要件都市再生特別措置法の改正（令和4年4月施行）に伴い、適正な立地を促すために市町村長が行った勧告に従わないで建設された一定の住宅には適用しない。

(2) 制度導入以降の主な改正の経過、改正理由等

固定資産税における新築住宅の特例措置は、第二次世界大戦後の経済復興期当時の住宅ストック不足の解消を目的に、住宅建設の促進を図るため昭和27年発遣の通達により開始され、昭和39年（昭和39年法律第29号）に法附則に規定された。その後、本特例措置の期限を延長する法改正時に、適用条件（適用期間等）を変更する改正はあったものの、制度の大枠は概ね変わらずに延長を繰り返し、現在に至っている（【図表3】及び巻末参考資料141頁～144頁参照）。

【図表3】主な改正経緯

年度	内容
昭和27	・20坪以下の新築住宅を対象とし、15坪以下の部分について、3年間、2分の1とする減額措置が開始される（通牒（通達）により運用）
昭和39	・適用期間について、新築住宅は3年間、新築中高層耐火建築住宅は4階以下を5年間、5階以上を10年間とされる（法附則に法文化）
昭和51	・新築中高層耐火建築住宅の適用期間について、5階以上を10年間から7年間に短縮される
昭和52	・新築中高層耐火建築住宅の適用期間について、4階以下と5階以上の差をなくし、すべて5年間の適用とされる
平成20	・新築の認定長期優良住宅に係る減額措置が創設される （減額割合：2分の1、適用期間：一般の新築住宅は5年間、3階以上の中高層住宅は7年間）
令和4	・災害レッドゾーン（※）の区域内に建設された一定の住宅が減額対象から除外される （※）災害危険区域（出水等）、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域

(3) 横浜市における本特例措置の適用件数及び税収影響額の推移

次に、横浜市における本特例措置の適用件数及び税収影響額の推移について確認する（【図表4】【図表5】）。

【図表4】固定資産税における新築住宅（一般住宅分）に係る特例措置の近年の適用実績

	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	年平均
税収影響額 （単位：百万円）	3,404	3,405	3,152	3,558	3,514	3,368	3,400
当該年度に新たに 対象となったもの （単位：百万円）	850	802	786	869	773	802	814
総適用件数 （単位：件）	75,941	73,876	69,287	73,241	69,519	64,720	71,097
当該年度に新たに 対象となったもの （単位：件）	18,383	16,799	15,349	16,973	15,042	14,775	16,220

※令和6年度における固定資産税（家屋）の課税適用件数（全体）は、858,381件。

【図表 5】固定資産税における新築住宅（認定長期優良住宅分）に係る特例措置の近年の適用実績

	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	年平均
税収影響額 (単位:百万円)	716	749	705	737	771	785	744
当該年度に新たに 対象となったもの (単位:百万円)	139	156	142	155	158	160	152
総適用件数 (単位:件)	12,249	12,470	12,042	12,019	12,141	12,100	12,170
当該年度に新たに 対象となったもの (単位:件)	2,270	2,529	2,155	2,346	2,377	2,187	2,311

※令和6年度における固定資産税（家屋）の課税適用件数（全体）は、858,381件。

まず、一般住宅分に係る近年の適用実績としては、総適用件数は平均で7万件程度、税収影響額は約34億円となっている。横浜市の固定資産税収が3,000億円程度であり、固定資産税収の約1.1%相当が失われていると考えれば、本特例措置の税収に与えている影響は大きい。

次に、認定長期優良住宅分に係る近年の適用実績を見ると、総適用件数は1万2千件程度、税収影響額は約7.4億円となっている。一般住宅分ほどの規模ではないものの、横浜市の税収に一定の影響を与えているといえよう。

2 本特例措置の効果検証 —住宅ストック不足はすでに解消している—

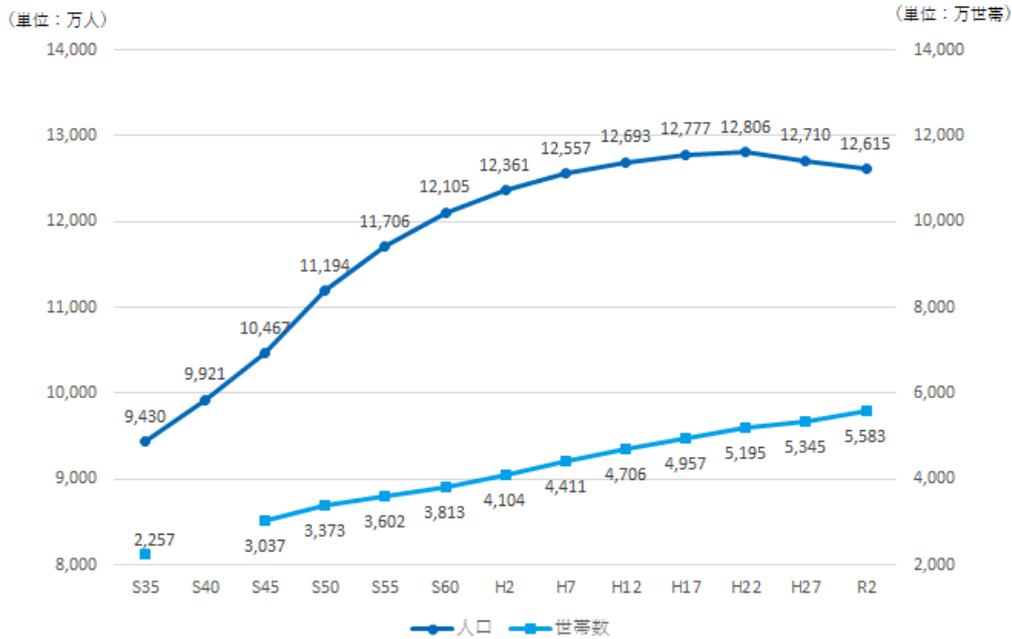
本特例措置の政策目的の根幹は、住宅ストック不足の解消である。そこで、本特例措置の創設時から現在までの住宅ストックをめぐる状況の変化について、全国及び横浜市における住宅政策に関する各種指標等から確認し、効果検証を行う。

(1) 人口は減少、世帯数は増加傾向

総務省統計に基づいて全国における人口と世帯数の推移を見ると、人口は平成22年調査結果をピークに減少が続いている一方、世帯数は昭和45年以降、一貫して増加している（【図表6】）。当然のことではあるが、1世帯当たり人員も減少傾向となっており、核家族化が進んでいることがみて取れる（【図表7】）。

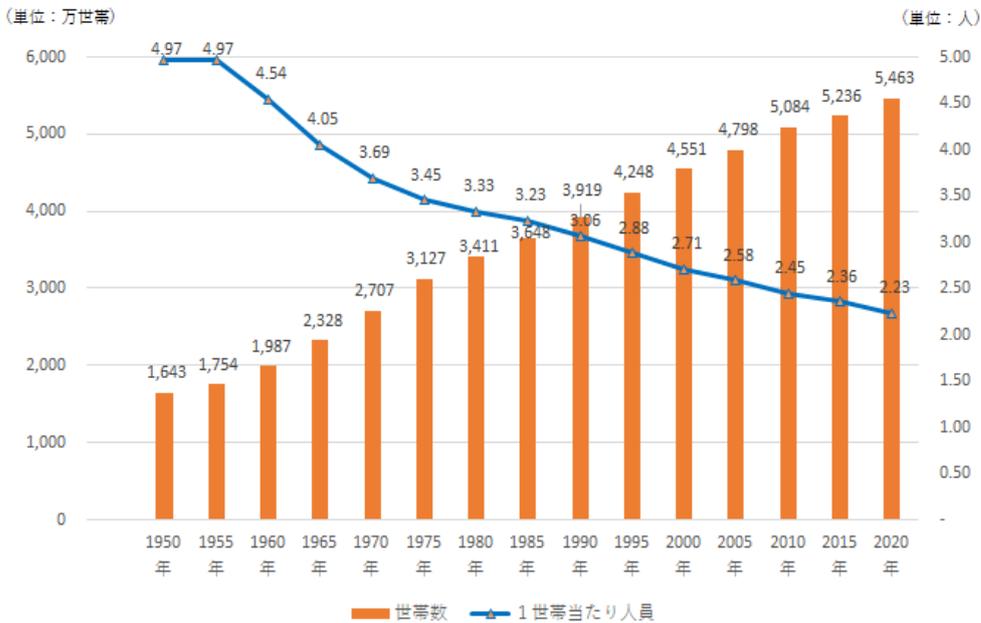
一方、横浜市においては、人口は令和2年調査結果がピークとなり、令和3年から減少に転じている（令和7年3月1日時点の人口は3,764,821人。）（【図表8】）。一方で、世帯数は全国の傾向と同様に増加し続けており、核家族化の傾向は全国と同様といえる（【図表9】）。

【図表 6】全国の人口と世帯数の推移（昭和 35 年～令和 2 年）



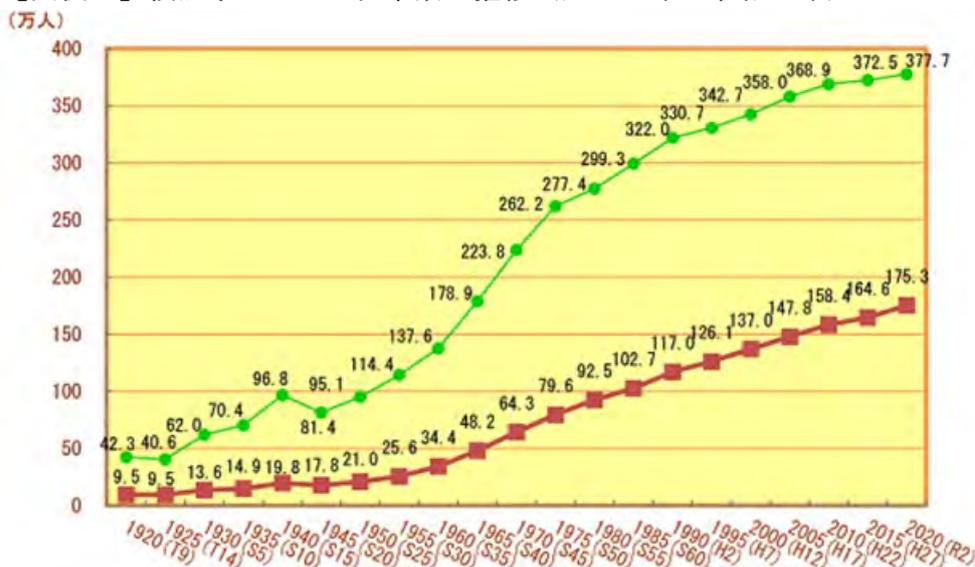
出典：総務省「日本の統計 2024 第 2 章 人口・世帯」及び「国勢調査 時系列データ世帯 第 1 表 その 1」を基に作成。

【図表 7】全国の世帯数と 1 世帯当たり人員の推移（昭和 25 年～令和 2 年）



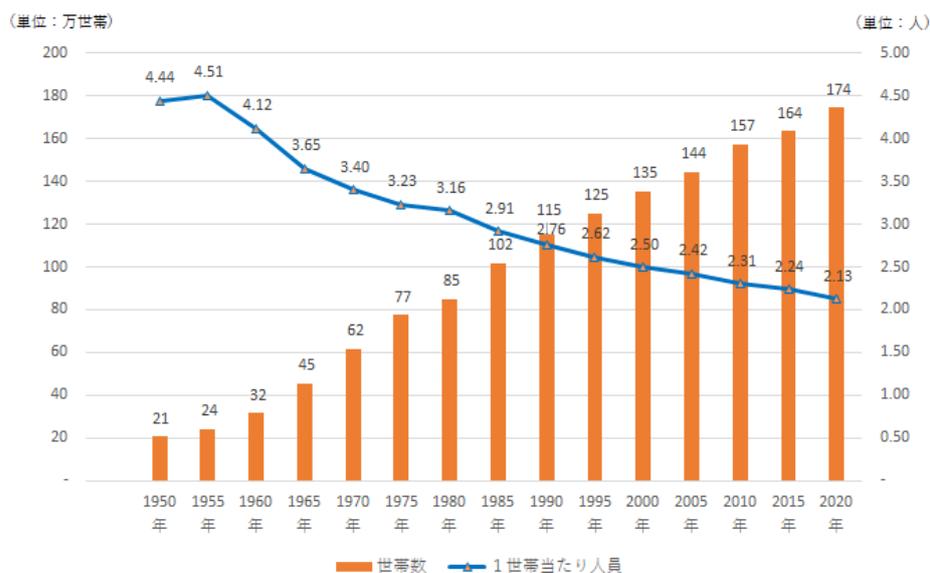
出典：総務省「日本の統計 2024 第 2 章 人口・世帯」及び「国勢調査 時系列データ世帯 第 1 表 その 1」を基に作成。

【図表 8】 横浜市の人口と世帯数の推移（大正 9 年～令和 2 年）



出典：横浜市ホームページ「住宅事情 1 - 1：市内人口の推移」より転載。

【図表 9】 横浜市の世界帯数と 1 世帯当たり人員の推移（昭和 25 年～令和 2 年）



出典：横浜市ホームページ「長期時系列データ（人口・世帯）」第 15 表を基に作成。

(2) 1 世帯当たりの住宅数は充足した

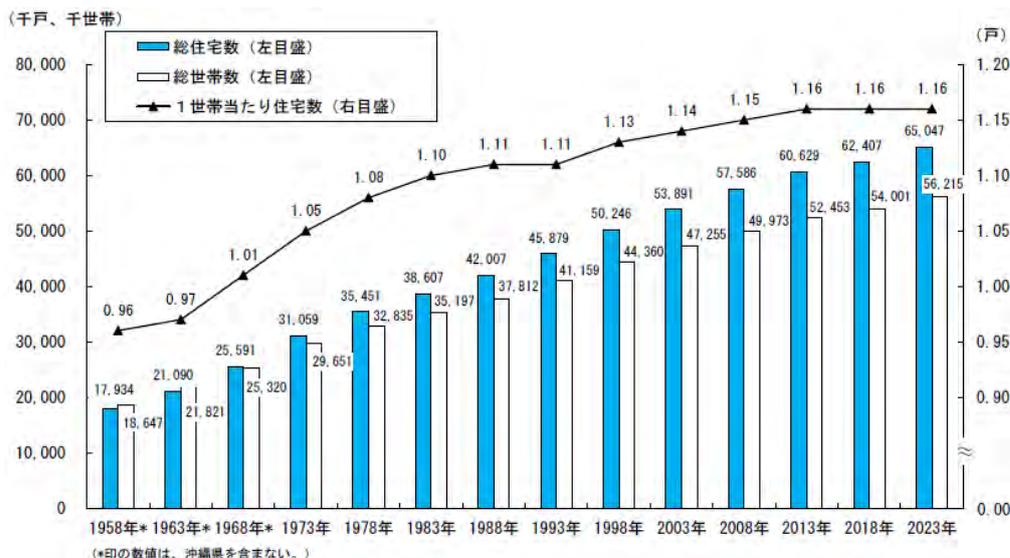
全国における総住宅数、総世帯数及び 1 世帯当たり住宅数の推移をみると、本特例措置の法制化前後（1963 年（昭和 38 年）頃）の 1 世帯当たり住宅数は 1 戸未満であり、世帯を生活単位と考えると、既存住宅ストックでは必要な住宅数を満たせない状況であったことが窺える。

総務省統計からみると、1968 年（昭和 43 年）の調査結果によれば、この時点で総住宅数が総世帯数を上回っており、住宅ストック不足が解消の方向に進

んでいることがみて取れる。最新のデータである2023年（令和5年）時点では、1世帯当たり住宅数は1.16戸となっており、全体の住宅数の観点からは概ね住宅不足は解消されたと評価できるであろう（【図表10】）。

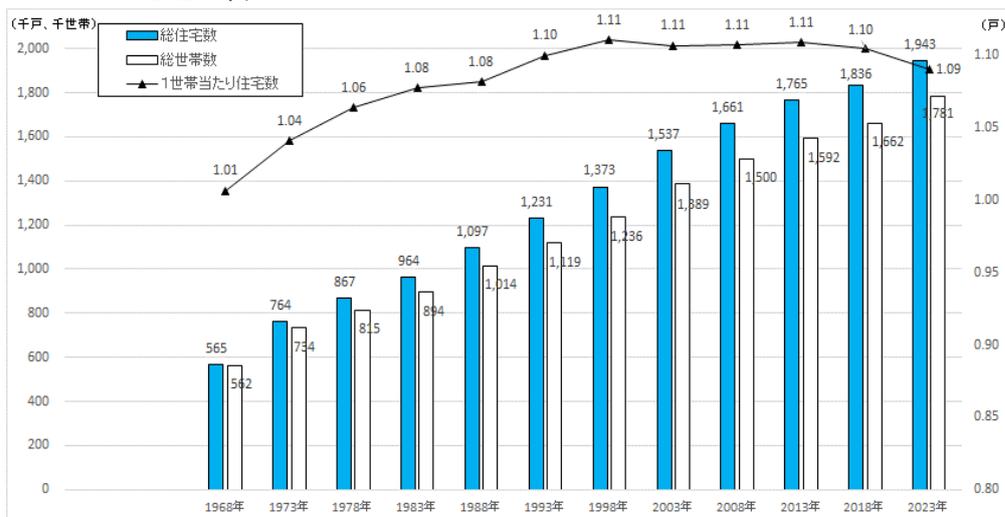
一方、横浜市においても、全国と同様の傾向となっており、2023年（令和5年）には1世帯当たり住宅数が1.09戸となっている（【図表11】）。

【図表10】全国の総住宅数、総世帯数及び1世帯当たり住宅数の推移（1958年～2023年）



出典：総務省「令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計）結果（令和6年9月25日）1頁図表1より転載。

【図表11】横浜市の総住宅数、総世帯数及び1世帯当たり住宅数の推移（1968年～2023年）



出典：横浜市「横浜市の住宅ストックの状況」及び総務省「令和5年住宅・土地統計調査」（令和6年9月25日）を基に作成。

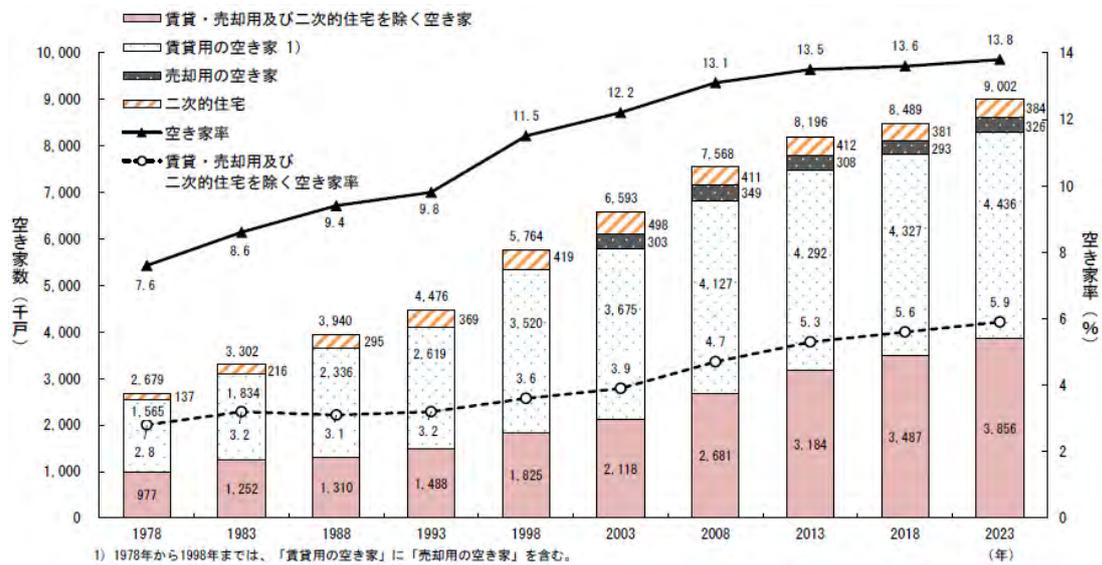
(3) 空き家数は増加の一途

住宅ストックの状況を把握するもう一つの指標として、空き家数の推移を確認しておく。

総務省統計に基づいて全国における空き家数の推移を見ると、報道等にもみられるとおり、年々増加している。令和5年住宅・土地統計調査時点では約900万戸に達し、過去最多である（【図表12】）。空き家問題が社会問題として注目を集めるのもうなずけよう。

他方、横浜市においても、空き家数は年々増加しており、把握可能な平成30年時点で約18万戸となっている（【図表13】）。

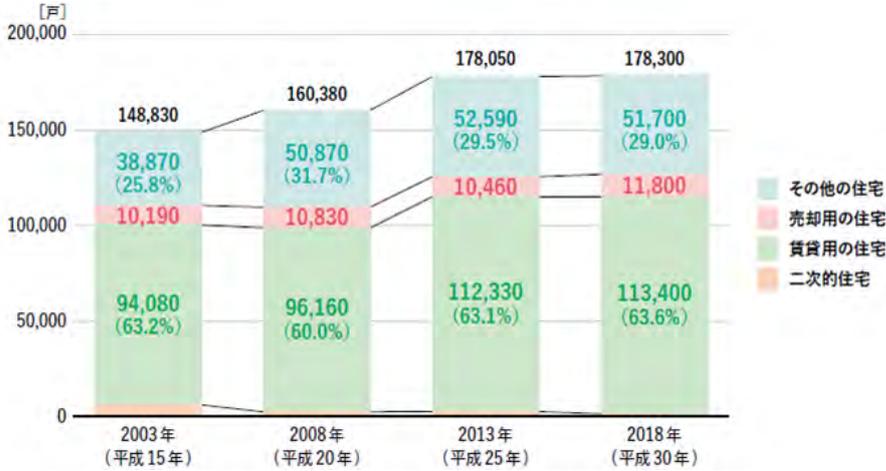
【図表12】 空き家数及び空き家率の推移—全国（1978年～2023年）



空き家の種類		説明	
空き家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人々が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。)	
	賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	
	売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	
	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

出典：総務省「令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計）結果（令和6年9月25日）2頁図表2-1より転載。

【図表 13】 横浜市における空き家の状況（2003年～2018年）



出典：横浜市「第3期横浜市空家等対策計画」（令和6年3月29日）48頁より転載。

(4) 中古住宅の流通量は低調

内閣府「令和6年度年次経済財政報告（経済財政政策担当大臣報告）—熱量あふれる新たな経済ステージへ—」における中古住宅流通量をみると、住宅取得（建て替えを含む。）に占める中古住宅の割合は、長期的には上昇傾向で推移しており、2018年（平成30年）時点で14%台となっている（注3）。とはいえ、米国、英国、フランスといった主要先進国では住宅取得（建て替えを含む。）に占める中古住宅の割合は7割を超えており、単純に比較すると日本の中古住宅流通量は国際的にみて極めて低い水準にとどまっている（注4）。

横浜市においても、「住宅着工戸数」と「持家として取得された中古住宅戸数」の合計に対する「持ち家として取得された中古住宅戸数」が占める割合は少しずつ増加しているものの、「持家として取得された中古住宅戸数」は7千戸強の横ばいで推移している。前述の空き家の増加状況を踏まえると、データの上では既存住宅ストックのさらなる活用の余地があるといえるだろう（【図表14】）。

【図表 14】 既存住宅の流通割合の推移（横浜市）



出典：横浜市「横浜市住生活マスタープラン（横浜市住生活基本計画）2022-2031」（令和4年1月31日）10頁より転載。

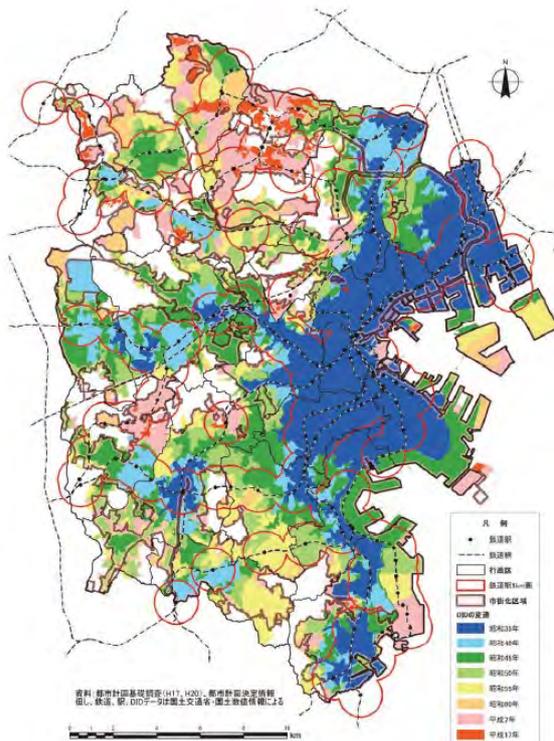
(5) 横浜市は全域で市街地を形成済み

横浜市域における市街地の広がりについて、人口集中地区（DID）の拡大状況を基に確認する。

都心部及び臨海部の周辺地域は、データのある昭和 35 年（1960 年）までにはほぼ人口集中地区となっており、市街地を形成していたといえる。そして、高度成長期（昭和 30 年～40 年代）に郊外部に向けて市街化が進んでいったことがわかる。平成 17 年時点では、市街化調整区域を除き、概ね人口集中地区（DID）に編入されており、市域全体でまんべんなく市街地を形成していることが窺われる（【図表 15】）。これは、京浜工業地帯等の沿岸部産業地域や東京都内への通勤のためのベッドタウン化が内陸郊外部で進行したからと考えられる。

なお、令和 5 年度の本調査会の答申において、市内の樹林地の主な減少要因は宅地開発であることを確認している（注 5）。

【図表 15】 横浜市の市街地の拡大の状況（DID（人口集中地区）の拡大状況）



※DID：人口集中地区（Densely Inhabited District）の略。国勢調査の単位区ごとに人口密度 4,000 人/km²以上が隣接し、人口が 5,000 人以上の地区。

出典：横浜市「横浜市都市計画マスタープラン 全体構想」（平成 25 年 3 月公表）27 頁より転載。

(6) 全国と横浜市の比較 ―住宅ストックはいずれも充足した―

以上のとおり、住宅ストックの状況や人口、世帯数等の各種指標について全国と横浜市の状況をそれぞれ比較した結果、人口のピークを迎えたタイミングが横浜市のほうが遅いという違いはあるものの、概ね同じ傾向となっていることが確認された。

すなわち、人口や世帯数と住宅ストックとを比較すると、横浜市を含め全国的に住宅ストックは需要を充足し得る水準に達しているということである。さらに、空き家問題を踏まえれば、むしろ中古住宅の有効活用が現下の課題になっているといえよう。

3 今後のあり方 ―単なる継続ではなく時代に合わせたアップデートを―

(1) 固定資産税における新築住宅に係る特例措置の今日的評価 ―単純継続する根拠はない―

固定資産税における新築住宅の特例措置は、戦後復興期から高度経済成長へと移行しつつあった昭和30年代の全国的な住宅ストック不足を解消するために設けられたものであり、当時の状況からすれば適切な措置であったといえるだろう。

それから半世紀以上が経過し、横浜市内において、現在では住宅ストック不足は基本的には解消したと評価しうる状況であり、むしろ空き家の増加が社会問題化している。そのような現状からみれば、本特例措置の政策目的は既に達成しその存在意義を失っており、現在は過剰な税負担軽減を行っているといわざるをえない。国においても、地域の実情に応じつつ、税負担軽減措置の本来のあり方に照らして、本特例措置の廃止も視野に入れ、しっかりとした効果検証と制度の必要な見直しに早急に取り組むべきである。なお、空き家の中には、相続等により所有関係が複雑化し、容易に流通に乗せられないものもあるが、それがイコール既存の住宅ストックの有効活用を諦める理由になるというものでもないであろう。住宅ストックが充足した現状において、全国一律に、新築であればどのような住宅であっても税の軽減を行う本特例措置について、旧態依然の状態で継続していることを正当化する理由にはならない。

横浜市においては、市域内のみどりの保全・創出を図るため、横浜みどりアップ計画により市内の樹林地の保全に取り組んでいるところである。所管部局の説明によると、市及び民有樹林地の土地所有者等の努力により、みどりの減少スピードは緩やかになってはいるが、宅地開発により市内のみどりの減少が生じているとのことである。国による全国一律の本特例措置が、地方自治体の地域ごとの特性を踏まえた独自施策に影響を与えてしまうことを、あわせて指摘しておきたい。

(2) 軽減対象の見直しが必要 ー良質な住宅ストックの形成に向けてー

このように、本調査会としては、新築住宅への画一的な軽減措置は役目を終えたと考えているが、一方で単純な住宅ストックの数だけをもって、新築住宅すべてに対し税負担の軽減が不要であるとは考えていない。現在の住宅ストックの状況を踏まえれば、適切なリフォーム等による既存住宅ストックの有効活用を推し進めていくことがまずもって重要な取組であることに疑いはない。ただし、昭和・平成の頃に建築された住宅の中には、旧耐震基準制度化前後の時期の建築など構造的な面や機能面で長期的な使用に耐えられないものもあるため、今後も既存住宅の更新が一定程度は必要になることは理解できる。

そのような観点からみれば、新築住宅の特例措置は、環境性能や耐久性能に着目したものに重点化してはどうであろうか。具体的には、現行制度においても減額対象とされている認定長期優良住宅は、長く使い続けられる良質な住宅という点で優位性があるため、認定長期優良住宅のみに減税の対象を絞る。あるいは、要件をやや緩和する場合は、横浜市が独自に都市計画税の減額措置を設けている、省エネ性能の高い住宅（認定低炭素住宅等）程度の性能を求めるといった案もありうる。加えて、リフォームすれば長期にわたって使用可能な住宅について、適切なリフォームを行った場合についても、現行の省エネルギー化（以下「省エネ化」という。）に資する改修工事を行った既存住宅に係る減額措置を更に充実させることで、環境性能や耐久性能を向上させるリフォームを促進し、既存の住宅を有効活用する案もありうる。

また、良質な住宅ストックの形成という意味では、狭小な住宅の建設を抑制するという考え方もあろう。現行の新築住宅の特例措置の適用にあたっての要件の一つとして、居住用部分の床面積が50㎡（一戸建て以外の貸家住宅は、40㎡）以上280㎡以下という制限が設けられ、120㎡を超える部分は減額されないこととなっているが、この面積要件についても、例えば減額対象となる上限面積を広げ、ゆとりのある住宅の建設を促進することで、良質な住宅ストック形成につなげることも考えられる。ただし、単に面積要件の緩和のみを行うことは、住宅ストックの充足状況を踏まえた措置としては不十分であるだけでなく、固定資産税収への影響が拡大することとなるため、前述の住宅性能に着目した対象の重点化と合わせて検討することとなろう。

以上述べてきたとおり、現行の新築住宅の特例措置は、今日的な観点から見直しを行うべき点が多く存在する。本特例措置の対象をその時々々の社会実相の変化に合わせて見直し、政策目的も手段も適時適切にアップデートしていくことが極めて重要である。

なお、本制度を見直す必要性については、全国市長会、全国町村会、指定都市市長会等からの要望も出ているところである（巻末参考資料108頁参照）。

(3) 政策実現のための適切な手法の選択を —補助金による支援への切替の検討—

最後に、あらためて原理原則に立ち戻って付言すれば、政策目的の実現に向けては、当該政策の対象となる者がメリットを感じやすい制度設計が大切である。本特例措置については、あまりにも長い年月の間、ほとんど形を変えないまま実施してきたため、税負担の軽減の恩恵を受けている者がその恩恵を実感しているか否かも危惧されるところである。施策の実施手段としては、税の軽減ではなく補助金による支援のほうが実感につながりやすいとも考えられるため、税制措置を所与のものとして、補助制度などあらゆる方法を含めて見直しを検討していくことを求めたい。

また、この種の税負担軽減措置については、税の公平性の視点が欠かせない。制度によるメリットを享受する者としいない者との間で公平が不当に害されないよう、制度趣旨に立ち返って妥当性の検証と見直しが必要なのである。

第2節 都市計画税における横浜市独自の減額措置の概要及び今後のあり方

横浜市では、市独自の税制上の措置として、①省エネ性能の高い住宅、②耐震改修工事を行った家屋に係る都市計画税について、それぞれ減額措置を設けている。結論を先にいえば、これら2つの減額措置は、今回の効果検証の結果、効果が確認できないものであった。以下では、それぞれの効果検証を内容と、今後の両制度のあり方について述べることとする。

1 省エネルギー性能の高い住宅に係る都市計画税の減額措置

(1) 省エネルギー性能の高い住宅に係る都市計画税の減額措置の概要とこれまでの経過

まず、本減額措置の概要及びこれまでの経過について確認していく。

ア 減額措置の概要

(7) 認定低炭素住宅等に係る減額措置の概要

認定低炭素住宅等とは、①「認定低炭素住宅」（都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）に基づき行政庁が認定した住宅）、②「ZEH水準省エネ住宅」（ZEH（ゼッチ）水準に相当する以上の省エネ性能を有する住宅で、住宅の高断熱化と高効率設備により、省エネ化を実現した住宅）、③「建築物エネルギー消費性能誘導基準に適合する住宅」（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）に規定する建築物エネルギー消費性能誘導基準を満たした住宅）の総称であり、断熱等性能等級5以上及び一次エネルギー消費量等級6以上に適合することが、共通の条件とされている（巻末参考資料51頁参照）。

市独自の減額措置は、認定低炭素住宅等のうち3階建て以上の準耐火・耐火構造の住宅（マンション等）については、新たに都市計画税が課されることとなった年度から5年度分を、それ以外の住宅については、新たに都市計画税が課されることとなった年度から3年度分に限り都市計画税が2分の1減額する、というものである（横浜市市税条例（昭和25年条例第34号。以下「市税条例」という。）附則第13条の3の4（平成23年条例第40号）（【図表16】））。

【図表 16】 認定低炭素住宅等に係る減額措置の内容

減額要件	
住宅の要件	1. 令和4年4月1日から令和8年3月31日までに新築されたもの 2. 次のいずれかに該当する住宅 ①認定低炭素住宅 ②ZEH水準省エネ住宅 ③建築物エネルギー消費性能誘導基準に適合する住宅 3. 居住部分の床面積が 50 m ² （一戸建て以外の貸家住宅は、一区画が 40 m ² ）以上 280 m ² 以下であること 4. 居住部分の割合が全体の床面積の2分の1以上であること
手続	認定低炭素住宅等であることを証明する書類を添付し、新築された日から翌年の1月31日までに当該住宅の所在する区に申告

減額割合	
床面積 120 m ² 以下の場合	2分の1減額
床面積 120 m ² 超 280 m ² 以下の場合	120 m ² 相当分のみ 2分の1減額 (120 m ² を超える部分は減額されない)

減額期間	
3階建て以上の準耐火・耐火構造の住宅※	新築後5年度分
上記以外の住宅	新築後3年度分

※準耐火構造とは、建築基準法上の「準耐火建築物」をいう。

(イ) 認定長期優良住宅に係る減額措置の概要

認定長期優良住宅とは、前節で述べたとおり、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅であり、長期にわたり使用することで建替えに伴う環境負荷を減らすメリットがある（巻末参考資料 52 頁参照）。

減額措置の内容は、前述の認定低炭素住宅等よりも減額期間が長く、対象となる住宅が3階建て以上の準耐火・耐火構造の住宅（マンション等）の場合は新たに都市計画税が課されることとなった年度から7年度分を、それ以外の住宅については新たに都市計画税が課されることとなった年度から5年度分に限って都市計画税が2分の1減額される措置が講じられている（市税条例附則第13条の3の3（平成20年条例第28号））（【図表 17】）。

【図表 17】 認定長期優良住宅に係る減額措置の内容

減額要件	
住宅の要件	1. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行日（平成21年6月4日）から令和8年3月31日までに新築されたもの 2. 上記法規定に基づき、耐久性・安全性等の住宅性能が一定基準を満たすものとして行政庁の認定を受けて新築された住宅であること 3. 居住部分の床面積が 50 m ² （一戸建て以外の貸家住宅は、一区画が 40 m ² ）以上 280 m ² 以下であること 4. 居住部分の割合が全体の床面積の2分の1以上であること
手続	認定長期優良住宅であることを証明する書類を添付し、新築された日から翌年の1月31日までに当該住宅の所在する区へ申告

減額割合	
床面積 120 m ² 以下の場合	2分の1減額
床面積 120 m ² 超 280 m ² 以下の場合	120 m ² 相当分のみ2分の1減額 (120 m ² を超える部分は減額されない)
減額期間	
3階建て以上の準耐火・耐火構造の住宅 ※	新築後7年度分
上記以外の住宅	新築後5年度分

※準耐火構造とは、建築基準法上の「準耐火建築物」をいう。

(ウ) 省エネ化に資する改修工事等を行った既存住宅に係る減額措置の概要

省エネ化に資する改修工事等（熱損失防止改修工事等。以下、「省エネ改修工事」という。）を行い一定の基準を満たすこととなった場合、工事完了の翌年度分に限り、都市計画税が3分の1減額となる（市税条例附則第13条の8（平成23年条例第40号））。また、省エネ改修工事によって認定長期優良住宅となった場合は、工事完了の翌年度分に限り、減額割合が3分の2となる（市税条例附則第13条の8の3（平成29年条例第34号））。減額措置の対象となるためには、省エネ改修工事として、必須の窓の断熱改修工事を行うとともに、床や壁の断熱改修工事、太陽光発電設備の設置等を行った上で、当該工事によって改修部位が新たに省エネルギー基準（断熱等性能等級4及び一次エネルギー消費量等級4。以下「省エネ基準」という。）に適合する必要がある（【図表18】）。

【図表18】省エネ改修工事を行った既存住宅に係る減額措置の内容

減額要件	
床面積	50 m ² 以上 280 m ² 以下 区分所有家屋の場合は、当該専有部分の床面積が 50 m ² 以上 280 m ² 以下
改修工事等の内容	1 平成26年4月1日以前から所在する住宅（貸家住宅は対象外）であること 2 省エネ改修工事等を行うこと※1 3 工事完了日が令和4年4月1日から令和8年3月31日であること 4 改修後の床面積が50 m ² 以上 280 m ² 以下であること 【改修工事により長期優良住宅に該当することとなった住宅の場合】 5 長期優良住宅であるものとして横浜市の認定を受けていること
手続	省エネ改修工事等完了日から3か月以内に、当該家屋の所在する区へ申告

減額期間・減額割合	
改修工事により認定長期優良住宅となったもの	工事完了の翌年度分 2/3減額※2
その他の住宅	工事完了の翌年度分 1/3減額※2

※1 窓の改修工事（必須）、窓と併せて行う床、天井、壁の断熱工事、太陽光発電設備の設置等により、改修部位がいずれも省エネ基準に新たに適合することとなること。

※2 120 m²を超える場合、120 m²相当分についてのみ減額（120 m²を超える部分については減額なし）。

イ 本減額措置のこれまでの経過

上述の条例制定経緯からすると、新築住宅に対する都市計画税の減額措置は、前節で述べた固定資産税の減額措置を横出しする形で、住宅供給の促進を目的として新築住宅に関して一律に減額対象とする形で導入された、ということができる。その後、平成23年に一律減額措置を廃止し、地球温暖化対策にさらなる実効性を持たせるため、同年に省エネ性能を有する一定の住宅に減額対象を重点化した（平成25年度から適用）。令和4年には、令和3年6月に脱炭素条例が制定されたこと等を踏まえ、住宅の脱炭素化をさらに推し進める観点から、減額措置対象住宅を、断熱等性能等級4から同等級5に引き上げた。

新築住宅のうち認定長期優良住宅に係る都市計画税の減額措置については、当該住宅の普及促進のため平成20年に導入された当該住宅に係る固定資産税の減額措置に横出しする形で、横浜市独自の措置として導入された。本減額措置の導入以降改正は行われていない。

また、省エネ改修工事を行った既存住宅に係る都市計画税の減額措置については、平成23年に、一定の省エネ改修工事を行った住宅に対する固定資産税の減額措置に横出しする形で導入された。省エネ改修工事を行ったことで認定長期優良住宅になった住宅については、平成29年に固定資産税の減額割合が拡充されたことに伴って、都市計画税の減額措置についても同様に拡充したとのことであった。

(2) 本減額措置の効果検証 —脱炭素化への効果は不明瞭—

本減額措置の効果検証として、省エネ性能の高い住宅の促進に係る横浜市の政策目標への貢献度合いを確認する。

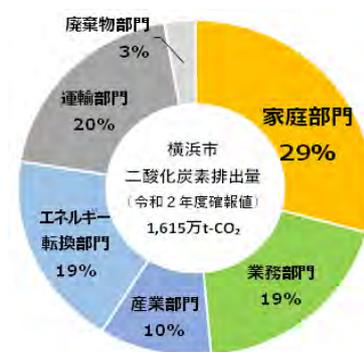
ア 住宅の脱炭素化の背景と目標値

横浜市は、脱炭素社会の実現に向けた取組の一つとして、省エネ性能の高い住宅の普及を促進している。住宅の脱炭素化の取組に市独自の税制上の措置を講ずる理由は、横浜市においてCO₂排出量のうち家庭部門が29%と最も大きな割合を占めており（【図表19】）、この部門のCO₂排出量の削減が不可欠であるからである。

そこで、家庭部門のCO₂排出量削減を目的とした政策の具体的な目標値を確認すると、「横浜市中期計画2022-2025」及び「横浜市地球温暖化対策実行計画」（令和5年1月改定）の中で、新築住宅における省エネ性能の高い住宅の普及戸数を指標として設定している。

「横浜市中期計画2022-2025」では、令和7年度までの累計で104,000戸、

【図表19】
横浜市の二酸化炭素排出量の割合



他方、「横浜市地球温暖化対策実行計画」では、令和 12 年度までの累計で 198,000 戸を新築住宅における省エネ性能の高い住宅の普及戸数として目標設定している。実際の当該住宅の普及戸数の推移は【図表 20】のとおりであった。なお、ここで用いられている省エネ性能の高い住宅の普及戸数とは、【図表 20】の上部にあるとおり、横浜市に届出された省エネ基準以上の住宅戸数を指しており、国が 2025 年にすべての住宅・建築物に対して義務化する省エネ基準よりも高い水準となっている。これは、横浜市が国に先んじて、将来的に求められる高い水準の省エネ性能を満たす住宅の建設を誘導する、意欲的な目標設定といえよう。

【図表 20】 新築住宅における省エネ性能の高い住宅の普及戸数



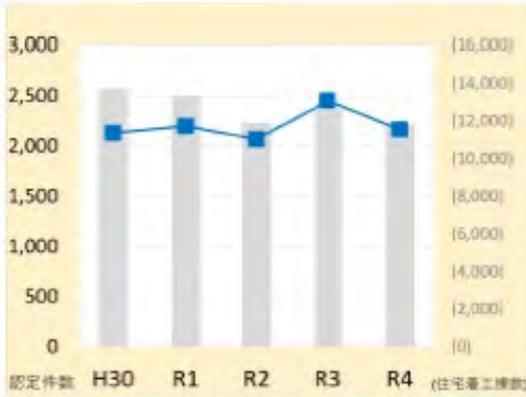
また、前述の政策目標の達成のため、横浜市では本減額措置のほか、省エネ住宅住替え補助制度を実施している（注6）。この補助制度は、子育て世帯等を対象に、最高レベルの断熱性能を備えた省エネ住宅への住み替えにかかる費用の一部を補助する制度である。令和2年度までは ZEH 水準を満たす住宅に対して適用されていたが、令和4年度以降はより省エネ性能の高い住宅を対象としている。補助の金額は、一定の条件を満たした場合は最大 150 万円を補助するものであり、新築住宅だけでなく、ZEH レベル以上の断熱改修工事が行われる等、一定の要件を満たした既存住宅への住替えも対象とするものである。

イ 減額措置の効果検証 — 効果検証の基礎データの充実が必要 —

本減額措置の効果検証として、省エネ性能の高い住宅の認定件数の推移や減額措置の適用実績等について確認を行った。

【図表 21】 各種認定制度における認定件数の推移

◆認定長期優良住宅の認定件数の推移



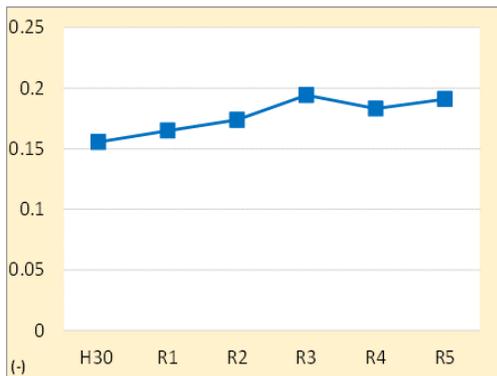
◆認定低炭素住宅の認定件数の推移



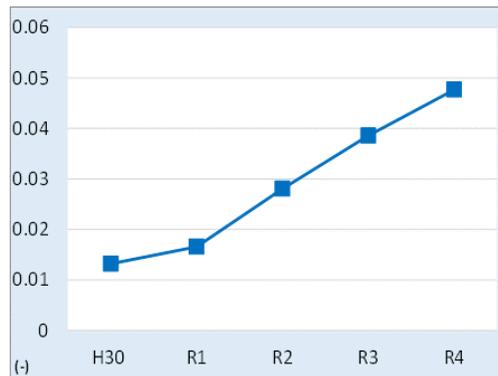
※棒グラフは住宅着工棟数の推移を、折れ線グラフは各種認定制度の認定件数の推移を示す。

【図表 22】 各種認定制度における認定件数／住宅着工棟数の推移

◆認定長期優良住宅の
認定件数／住宅着工棟数の推移



◆認定低炭素住宅の
認定件数／住宅着工棟数の推移



※縦軸は、各住宅の住宅着工棟数に占める認定件数の割合（認定件数／住宅着工棟数）を示す。

認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅の認定件数における推移をみると、認定長期優良認定住宅の認定件数は、毎年一定程度の認定件数があることがわかる。また、住宅着工棟数に占める認定長期優良住宅の認定件数の割合は、緩やかな増加傾向であった。

認定低炭素住宅については、認定件数及び住宅着工棟数に占める割合のどちらも毎年増加していることが確認できる。

【図表 23】省エネ性能の高い住宅に係る減額措置の適用実績

◆認定低炭素住宅等（新築住宅）

		H25-H30 年度	R元 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	合計	年 平均
都市計画税 (市独自)	税収影響額 (百万円)	1,382	292	307	292	369	340	271	3,253	271
	当該年度に新た に対象となった もの(百万円)	407	70	67	66	88	42	21	761	63
	新規適用 件数(件)	37,310	6,773	6,429	5,874	7,620	3,451	1,755	69,212	5,768
固定資産税 (法定)	税収影響額 (百万円)	6,451	1,365	1,434	1,366	1,723	1,588	1,241	15,168	1,264
	当該年度に新た に対象となった もの(百万円)	1,898	328	313	308	413	197	99	3,556	296

※R4年4月1日以降の新築分について、減額対象を「省エネルギー対策住宅」（断熱等性能等級4等）から「認定低炭素住宅等」（断熱等性能等級5等）に重点化したことにより、R5年度及びR6年度の新規適用件数は減少（R6年度課税分で平年度化）。

◆認定長期優良住宅（新築住宅）

		H22-H30 年度	R元 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	合計	年 平均
都市計画税 (市独自)	税収影響額 (百万円)	810	147	154	145	152	159	162	1,729	115
	当該年度に新た に対象となった もの(百万円)	221	28	32	29	32	33	33	408	27
	新規適用 件数(件)	18,240	2,190	2,448	2,081	2,265	2,297	2,097	31,618	2,108
固定資産税 (法定)	税収影響額 (百万円)	3,983	716	749	705	737	771	785	8,446	563
	当該年度に新た に対象となった もの(百万円)	1,086	139	156	142	155	158	160	1,996	133

◆省エネ改修工事を行った住宅（既存住宅）

		H25-H30 年度	R元 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	合計	年 平均
都市計画税 (市独自)	税収影響額 (万円)	217	16	10	7	15	153	21	439	37
	新規適用 件数(件)	612	36	37	18	36	250	47	1,036	86
固定資産税 (法定)	税収影響額 (万円)	1,015	75	63	35	70	715	98	2,071	173

【図表 24】横浜市における ZEH 水準を対象とした補助制度

	H30	R1	R2	R3	R4
補助対象の省エネ性能	ZEH 水準			制度無し	ZEH 水準かつ等級 6・7 以上
補助金額	50 万円	50 万円	40 万円		150・200 万円
補助対象件数	19 件 (0.14%)	20 件 (0.15%)	20 件 (0.17%)		6 件 (0.05%)
低炭素住宅認定件数	181 件 (1.32%)	221 件 (1.66%)	334 件 (2.81%)	487 件 (3.86%)	564 件 (4.77%)
住宅着工棟数	13,695 棟	13,329 棟	11,903 棟	12,624 棟	11,824 棟

※ () 内の%は、住宅着工棟数に対する割合を示す。

【図表 23】をみると、認定低炭素住宅等に係る本減額措置による税収影響額は令和元年度以降、概ね 3 億円前後で推移している。令和 5 年度以降については、前述した令和 4 年の減額対象の重点化により、令和 5 年度以降の新規適用件数及び税収影響額は減少し、直近の令和 6 年度課税分の新規適用は 1,700 件超となっている。

認定長期優良住宅の新規適用件数をみると、本減額措置が導入された平成 22 年度以降、毎年 2,100 件程度、令和元年度以降の税収影響額は概ね 1 億 5 千万円前後で推移している。

一方、省エネ改修工事を行った既存住宅の適用状況については、新築住宅と比して低調である。制度の利用が進まない要因の一つとして考えられるのは、省エネ改修工事のコストの高さである。本減額措置の適用を受けるためには、必須項目である窓の断熱工事をはじめ、床や壁、天井を外して断熱材を入れる等の断熱工事を行う必要がある。これらには多額のコストを要するため、建て替え、適用の要件を満たさない程度の小規模な改修、省エネ化ではなく使い勝手の改善のための水回りのリフォーム等が優先されるといったことも十分に想定されるのである。

ウ 効果検証のまとめ —政策目標への貢献度合いを測る指標の整理・検討が必要—

以上を踏まえ、住宅の省エネ化に対する本減額措置の貢献度合いをどう評価するか。結論として、本調査会としては、所管部局からの説明では減額措置の効果測定が十分にできないため、現行の減額措置が政策目的に対してどの程度効果があるのか判断することはできなかった。横浜市では補助制度等の複数の施策により、省エネ性能の高い住宅の普及に係る取組を複合的に実施しているため、本減額措置のみの効果を切り出して個別に把握、検証することは難しい面があることは理解する。しかし、税負担の軽減を行うからには、なんらかの指標を用いてその効果を説得的に説明することが求められる。これは、令和元年度に本調査会が取りまとめた意見書でも課題として指摘したところであり、今回の調査審議でも十分な効果検証ができなかったのは残念である。

なお、省エネ住宅に対する補助制度の実施状況と合わせてみると、補助制度は令和3年度には実施されず、令和4年度は補助件数を年間6件に絞って実施されていた。すなわち、両年度ともに住宅の省エネ化に関する金銭的な支援策は本減額措置がメインの施策であったが、両年度とも、住宅着工棟数における低炭素住宅認定件数の割合は増加傾向を維持していた。この結果からみれば、本減額措置が低炭素住宅の普及促進に一定の貢献があったとみられなくもない（【図表24】）。

(3) 今後のあり方 —社会情勢に合わせた見直しと周知広報の徹底—

本調査会としては、省エネ性能の高い住宅の普及を進めていくこと自体は、良質な住宅ストックを確保していく等の観点から、支持したい。

その前提のもと、本減額措置の今後の制度のあり方を、次のとおり提言する。

ア 社会情勢の変化に合わせた制度の見直し

まず、新築住宅についてであるが、政策誘導すべき住宅の普及状況（目標の達成状況）等に応じて、減額の対象となる住宅を適宜見直していくことが必要であろう。認定低炭素住宅等を対象とする減額措置については、現行では国が求める省エネ基準よりも高い水準を満たす住宅を対象としているが、国が求める省エネ基準は少なくとも2030年までにさらに引き上げられるとのことである。このような国の基準引上げの流れなどを踏まえ、本減額措置の適用条件となる断熱性能等についても、国の基準引き上げと平仄を合わせ、あるいはそれに先んじて、さらに高い水準に引き上げるといった方法が考えられる。また、アプローチの仕方が異なるが、政策をさらに強く推し進めるために、現行の減額期間や減額割合を拡充し、本減額措置の魅力を上げることで、省エネ性能の高い住宅の普及を促進するといった方法も考えられるであろう。

次に、既存住宅の省エネ化については、新築住宅のそれと比べ適用件数が低調であるのは、前述のとおりである。前節で確認した人口や世帯数と住宅ストック数の現状からみれば、新築住宅に関する対策から既存の住宅ストックの有効活用に軸足が移っても不思議ではない。省エネ改修工事の実施により、良質な住宅ストックとして長く活用されることは、望ましい姿であろう。海外の住宅事情に目を転じれば、欧米では適切な改修工事の実施により、数十年の間、既存住宅を使用している例もある。気候風土や建材の材質等、日本と海外とでは住宅を取り巻く環境は異なる面もあるだろうが、良質な住宅ストックの形成の観点からみたりリフォームの重要性を理解する意味で参考になるものである。

イ 制度の周知広報の必要性

新築住宅、既存住宅に共通することであるが、現行の減額措置が住宅の所有者や販売事業者等に認識されることが、本減額措置がインセンティブとして機能する前提条件となる。今回の審議において、所管部局から省エネ性能の高い

住宅の普及に向けた関連施策として、「よこはま健康・省エネ住宅推進コンソーシアム」による新築・改修時の相談対応や、省エネ性能のより高い住宅の設計・施工等に関する技術講習会の実施、建築士から建築主へ対する省エネ性能等の向上に関する説明制度の創設等、さまざまな方法により、制度の周知広報に取り組んでいることが確認できた（巻末参考資料 62 頁～64 頁参照）。本調査会としては、引き続き本減額措置について積極的に周知広報に取り組むことを望むものである。

ウ 重課によるアプローチ

アで述べた、減額措置を活用した手法とは逆のアプローチについても理論的には可能である。すなわち、省エネ性能を満たさない住宅に対して、重課するという方法である。いわゆるバズ課税的なものであり、実務的には導入に相当高いハードルがあろうが、理論的にはこのような選択肢も取りうることを指摘しておく。

2 耐震改修工事を行った家屋に係る都市計画税の減額措置

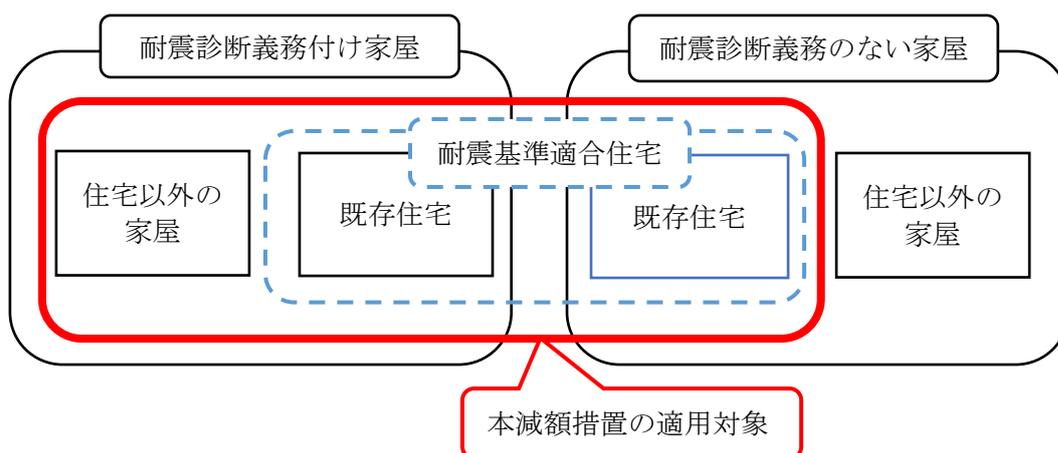
(1) 耐震改修工事を行った家屋に係る都市計画税の減額措置の概要とこれまでの経過

本減額措置は、旧耐震基準の家屋を現行の耐震基準に適合させるため耐震改修工事を行った場合に都市計画税が減額されるものであり、横浜市が独自に設けている時限措置である。

本減額措置の対象となる家屋は、耐震診断が義務付けられている家屋（以下「耐震診断義務付け家屋」という。）と義務付けられていない既存住宅に分けられる（【図表 25】）。また、耐震診断の義務付けの有無にかかわらず、旧耐震基準の既存住宅のうち、現行の耐震基準に適合するため耐震改修工事を行ったものを耐震基準適合住宅という。

まず、本減額措置の概要及びこれまでの経過について確認を行う。

【図表 25】旧耐震基準の家屋のうち、本減額措置の適用対象となる家屋



ア 耐震改修工事を行った家屋に係る都市計画税の減額措置の概要

(7) 耐震診断義務付け家屋の減額内容

耐震診断義務付け家屋とは、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第23号）第7条第3項に定められた「通行障害既存耐震不適格建築物」に該当する家屋である。これは、地震災害時に通行を確保すべき重要な道路として市が指定する道路（国道、高速道路、主要な県道等。以下「重要道路」という。）に面しており、昭和56年5月31日以前に工事着手した一定の高さ以上のものである（巻末参考資料72頁参照）。

耐震診断義務付け家屋のうち、耐震基準適合住宅における減額内容は、工事完了後2年度分について、都市計画税を2分の1減額するものである（市税条例附則第13条の7（平成23年条例第40号））。また、耐震改修工事により認定長期優良住宅となった場合には減額割合が拡充され、工事完了の翌年度分は3分の2、

翌々年度分については2分の1が減額となる（市税条例附則第13条の8の2（平成29年条例第34号））。

次に、耐震診断義務付け家屋のうち、住宅以外の家屋における減額措置についてである。減額の対象となるのは、前述の重要道路沿道の住宅以外の家屋や、病院や百貨店といった多数の者が利用する大規模な建築物、又は小中学校等の避難に配慮が必要とされる者が利用する大規模建築物等である。これらについては、耐震改修工事を行った場合、工事完了後2年度分の都市計画税が2分の1減額となる（市税条例附則第13条の9（平成26年条例第32号））。

(イ) 耐震診断義務がない既存住宅の減額内容

耐震基準適合住宅のうち、耐震診断義務がない既存住宅における減額内容は、工事完了の翌年度分の都市計画税が2分の1減額されるものである（市税条例附則第13条の7（平成23年条例第40号））。また、耐震改修工事により当該住宅が新たに認定長期優良住宅となった場合には、減額期間は同じであるが減額割合が3分の2に拡充される（市税条例附則第13条の8の2（平成29年条例第34号））。

【図表 26】耐震改修工事を行った家屋に係る減額措置の内容

対象資産		減額期間・減額割合	
		耐震診断義務付けあり	耐震診断義務付けなし
住宅	認定長期優良住宅	工事完了の翌年度分 2/3 減額	工事完了の翌年度分 2/3 減額
	その他の住宅	工事完了の翌々年度分 1/2 減額	工事完了の翌々年度分 1/2 減額
	住宅以外の家屋	工事完了後2年度分 1/2 減額	工事完了の翌年度分 1/2 減額
		工事完了後2年度分 1/2 減額	—

※対象資産や減額期間・減額割合は固定資産税と同一。

イ 本減額措置のこれまでの経過

本減額措置は、平成18年に創設された耐震基準適合住宅に係る固定資産税の減額措置に横出しする形で、耐震対策にさらに実効性を持たせるために横浜市が独自に創設したものである（平成23年創設。平成25年度から適用。）。その後、耐震基準適合住宅のうち耐震診断が義務付けられたものに係る固定資産税の法定の減額措置について減額期間が拡充されたことに伴い、平成25年に横浜市独自の都市計画税の減額措置についても、同様に減額期間を1年から2年に拡充された。

住宅を除く耐震診断義務付け家屋については、平成26年に固定資産税の減額措置が創設されたことに伴い、それに横出しする形で横浜市独自に都市計画税の減額措置を創設した（平成27年度から適用。）。

平成29年には、耐震改修工事を行い認定長期優良住宅となったものに係る固定資産税の減額割合の拡充に伴い、都市計画税の減額割合についても同様に2分の1から3分の2へと拡充された。

(2) 本減額措置の効果検証 ー制度の利用が低調であり改善が必要ー

本減額措置の効果検証にあたっては、省エネ性能の高い住宅の減額措置と同様、建物の耐震化等に関する政策目標を確認した上で、耐震化率の推移と減額措置の適用状況について確認を行う。

ア 政策目標の背景と目標数値

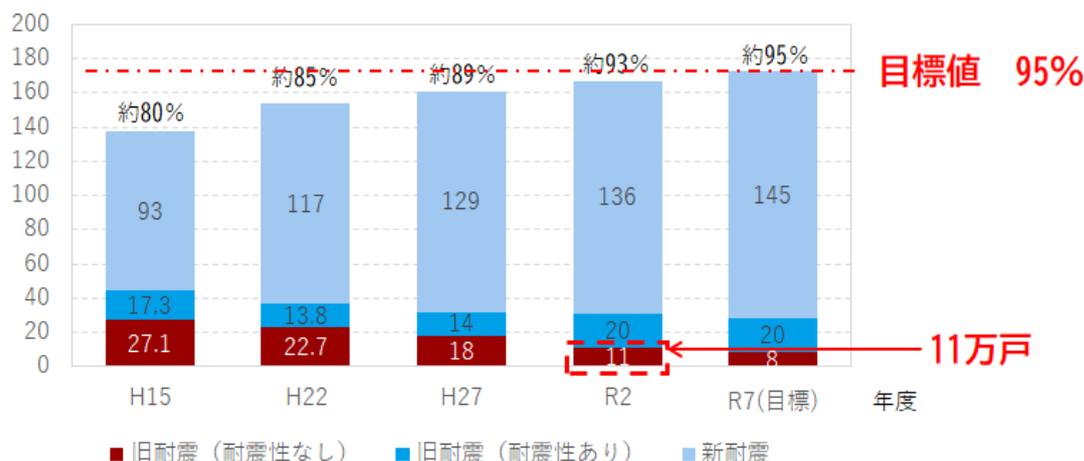
建築物等の耐震化について、①「横浜市防災計画」(注7)では、旧耐震基準により建設された住宅や重要道路沿道の建築物の耐震化を進めることとしている。また、②「第3期横浜市耐震改修促進計画」(注8)では、戸建て住宅、共同住宅の耐震化の目標として、住宅の耐震化率を令和7年度に95%に、通行障害解消率(注9)を令和7年度までに92%を目標としている。その他、③「横浜市中期計画2022-2025」の政策33では、地震に強い都市づくりを掲げ、住宅の耐震化率を95%とすることを指標としている(巻末参考資料76頁及び91頁参照)。

イ 減額措置の効果検証

効果検証を行うにあたり、耐震化率の推移やこれまでの政策目標の達成状況、そして本減額措置の適用実績について確認を行う。

【図表27】耐震化率の推移

(単位：万戸)



【図表 28】 通行障害解消率等の推移

	R1	R2	R3	R4	R5	R7 目標
通行障害解消率 (%)	—	89	89.3	89.4	89.7	92
通行可能区間 (km)	—	289	290.5	290.6	291.7	299
改修工事実施棟数 (棟)	13	6	6	4	5	—
うち補助棟数 (棟)	2	5	3	1	2	—
除却工事実施棟数 (棟)	5	4	6	4	7	—
耐震改修未対応棟数 (棟)	334	324	312	304	292	—

※H25 の耐震改修促進法の改正を踏まえ、義務道路（地震災害時に通行を確保すべき道路）沿道に存する建築物の所有者から H31 年までに耐震診断結果の報告を受け、集計。

住宅の耐震化率の推移をみると、令和 2 年度時点で約 93%であり、前述した②及び③の令和 7 年度の目標値まであと約 2%となっている。②と③の目標値である 95%の現時点での当否は措くとして、この 2%を積み上げるためには、旧耐震基準の住宅約 11 万戸に対して、今後も働きかけが必要である（【図表 27】）。

また、住宅以外の家屋も含む沿道義務建築物の耐震化の推移をみると、令和 5 年度の通行障害解消率は 89.7%となっており、③の令和 7 年度の目標達成までにはあと約 2%（約 7 km）の解消が必要となっている（【図表 28】）。

本目標の達成のため、本減額措置以外にも耐震改修工事等に対する補助制度を設けているほか（注 10）、耐震改修に関する周知啓発を目的としたダイレクトメールの送付といった広報に取り組んでいるとのことである（巻末参考資料 79 頁及び 80 頁参照）。

【図表 29】 耐震改修工事を行った家屋に係る減額措置の適用実績

		H25-H30 年度	R元 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	合計	年 平均
都市計画税 (市独自)	税込影響額 (万円)	826	136	138	174	297	138	100	1,809	151
	当該年度に新たに 対象となったもの (万円)	615	40	111	111	256	35	100	1,268	106
	新規適用件数 (件)	2,028	48	286	131	438	118	62	3,111	259
固定資産税 (法定)	税込影響額 (万円)	6,140	638	608	812	1,574	634	467	10,873	906
	当該年度に新たに 対象となったもの (万円)	3,106	194	520	516	1,196	154	467	6,153	513

【図表 29】の各数値は、耐震診断の義務付けの有無にかかわらず、減額措置が適応される家屋すべての適用実績を合計したものである。

適用件数と税収影響額の平均から、新規適用件数一件あたり年間数千円程度が減額額であろう。適用件数は年によってばらつきがあり、どう評価すべきかは悩ましいところであるが、直近の令和6年度実績の62件を見る限り、制度の利用実績は芳しくないといえよう。

本減額措置の利用件数からは耐震改修工事の実施件数が少ないことがわかるが、件数が伸びない理由は、高額な工事費用であろう。木造住宅の耐震診断を受信した市民へのアンケート結果をみても、耐震改修工事をしなかった理由として、「改修や建て替え等の費用が高かったから」という答えが最も多くを占めている（巻末参考資料 82 頁～84 頁参照）。所管部局によると、耐震改修工事を行う際、横浜市の補助制度を活用した場合でも、費用負担額は木造住宅一戸あたり約 250 万円、マンション（延べ面積 5,000 m²で 50 戸を想定）の場合は一戸あたり約 79 万円とのことである（【図表 30】）。

また、マンションの場合、改修工事の費用を修繕積立金で賄えない場合は、追加的な負担について、共有持分権者等の合意が必要となる。個人の資産状況の違いにより合意形成を図ることが難しく、耐震改修工事がなかなか実施されないということも考えられる。

【図表 30】耐震改修工事の市民負担額シミュレート

	木造住宅 (1 棟あたり)	マンション (※1)	事務所ビル (延べ 面積 2,500 m ² 想定)
平均改修工事費	3,500,000 円	59,000,000 円	56,500,000 円
市補助額	1,000,000 円(※2)	19,666,000 円(※3)	31,169,000 円(※4)
民間負担額	2,500,000 円	39,334,000 円 (1 住戸あたり) 786,680 円	25,331,000 円

※1 H26～R5 の補助実績の平均的な規模である延べ面積 5,000 m²・50 戸を想定。

※2 一般世帯区分の上限補助額を採用（非課税世帯区分は 1,400,000 円）。

※3 一般マンションの補助率 1/3 を採用（沿道義務マンションは補助率 2/3）。

※4 大規模義務の補助率 331/600 を採用。

ウ 効果検証のまとめ —制度の利用が乏しく効果は認めがたい—

効果検証の観点からいえば、本調査会としては、省エネ性能の高い住宅に係る都市計画税の減額措置と同様、減額措置の効果測定はしきれていないというほかない。横浜市の耐震改修工事の促進に関する施策は、都市計画税の減額措置だけでなく、複数の施策を用いて複合的に行っている。そのため、本減額措置による事業効果のみを個別に効果検証することが難しいことは一定程度理解できるが、税負担の軽減を行うからには、その効果を説得的に説明されなければならないのである。

なお、近年の適用件数の状況をみる限りでは、現在の本減額措置自体は耐震改修工事の実施を促す効果は乏しいのではないかと感じる。前述のとおり、そもそも本減額措置による工事費負担の軽減効果は年数千円程度にとどまるため、単体でみて大きな効果は発揮しにくい。そうした点も踏まえて、横浜市も補助制度と並行して施策を進めているのであろうと思われるが、現状の適用件数では満足な結果を得られているとはいえないであろう。

(3) 今後のあり方 ー対象エリアや軽減額にメリハリをー

近年、大規模地震が頻発している状況等を考えれば、本調査会としても、建築物の耐震化を推し進めていくことには異論はない。

しかし、減額措置の適用実績だけでみても、本制度の存在が建物の耐震化に役立っているとはいえない。本減額措置の効果測定の方法について今一度検討し、事業効果について説得力ある説明をする必要があるであろう。以上述べたとおり、効果検証が十分でない状況ではあるが、本調査会として、今後考える改善の方向性について、次のように提言を行う。

ア 施策のメリハリの必要性

本減額措置は、現在は旧耐震基準の建築物であれば、広く耐震改修を促進しているように見え、メリハリが乏しい。地震による建築物の倒壊でもっとも困るのは、重要道路に面するビル等の建物が道路に倒壊し、緊急車両の通行が阻害されたりすることであろう。重要道路沿線のビル等の建物の耐震改修の実施を促進することは、このような事態の発生の防止につながるため、建築物の所有者だけでなく、広く市民全般に受益（生命安全の確保）が及ぶといえるし、税の公平性を害してなお本減額措置が正当なものといえる根拠になる。

現行の制度では、耐震診断義務付け家屋のうち住宅については、耐震診断義務がない住宅と比べ減額期間が1年上乘せされており、一定の強弱はつけられてはいるが、あくまでも固定資産税の法定措置の横出しにとどまっている。耐震診断義務付け家屋のうち、たとえば重要道路沿道の建築物について、減額割合や減額期間をさらに拡充することで、防災計画など他の行政計画との整合性を高め、より強力に施策を推し進めるということも一案であろう。

イ 重課によるアプローチ

旧耐震基準の建築物に対しては、減額措置や補助制度といったアメの施策だけでなく、その社会的コストの大きさの観点から重課するといったムチの施策も理論的にはありうる（自動車関係税の分野においては実際に行われている。）。ただし、重課の手法を取る場合は、なんらの猶予もないまま直ちに重課を行うのは乱暴であるため、実施時期の予告など一定の経過期間を定め、本減額措置や補助制度の活用を促した上で、なお耐震改修を行わないものに対して重課するといった配慮が必要である。特に、第二次世界大戦後の日本各地の大震災

においてビル倒壊が発生していることは報道でも知られており、なかでも重要道路沿線の旧耐震基準以前の建築物は大地震時の倒壊による救援活動の障害リスクが高く、上記のメリハリをつけた減額措置を講じつつも、耐震化の進捗程度によってはこのような手法も勘案されてよいと考えられる。

3 まとめ ー効果測定方法の確立が急務ー

横浜市独自の2つの都市計画税の減額措置について、税制調査会の判断として共通するのは、①減額措置による効果測定が十分でないこと、②減額措置による政策効果の実感が乏しいこと、この2つである。特に、①については、税負担の公平性を損なってまで実施するだけの合理性を説明する上で、大きな課題であるといわざるをえない。この状況を変えることなく、現行の減額措置を漫然と継続し続けることは、適切とはいいがたい。

また、いずれの施策分野においても、税の軽減のみで政策目標を達成できることは通常はありえない。総合的な行政計画のもと、それぞれの施策でしっかりと効果を把握できるような工夫を求められるものである。

第2章 横浜みどり税条例における固定資産税・都市計画税の減額措置

本調査会の前身である横浜市税制研究会は、「広く政策目的実現に向け、課税自主権の活用について検討を行っていく」(注 11) ことを目的に設置され、「緑の保全・創造に向けた税の活用」をテーマに調査審議が行われた。その後、市の附属機関化された本調査会においても、検討の中心的テーマは横浜みどり税であり、横浜みどり税とともに歩んできたと言っても過言ではない。

横浜みどり税については、その使途である第3期横浜みどりアップ計画が、令和5年度末をもって5か年の計画期間の満了を迎えた。

本調査会は、令和5年度に、令和6年度以降の横浜みどり税の取扱いについて慎重に審議し、いくつかの課題を指摘した上で、課税期間等の延長は妥当である旨の答申を行った(注 12)。その後、令和5年第4回横浜市会定例会において、課税期間等の5年間の延長を内容とする条例改正が行われたと承知している。

令和6年度からはすでに新たな計画(第4期横浜みどりアップ計画)に基づいて取組が開始されているところではあるが、本調査会としては条例が延長になったからそれで終わりとして片付けるのではなく、前期計画の5年間全体の実績を検証することが必要と考えた。特に令和5年度の答申では、固定資産税及び都市計画税の減額措置である、①緑化基準を超える緑化に対する減額措置、②宅地内の農業用施設用地に対する減額措置について、いずれの措置も効果に乏しく見直しが必要であると指摘した。これらは、今年度の通年の検討テーマである固定資産税・都市計画税に関するものであるから、いま一度、腰を据えて検証を行い、本答申において意見を述べることにした。

第1節 緑化基準を超える緑化に対する固定資産税・都市計画税の減額措置

1 減額措置の概要

本減額措置は、敷地面積 500 m²以上の建築物の敷地において、市長が基準として定める緑化率に加えて5%以上緑化を行った場合、当該緑化部分が存することを市長が認定し、かつ緑化部分の全体を10年間保全する契約(以下「建築物緑化保全契約」という。)を市と締結した場合、上乗せして緑化した部分に相当する分の固定資産税・都市計画税について、税額の4分の1を10年間減額するものである(横浜みどり税条例(平成20年12月15日条例第51号)第5条)。本規定は、横浜みどり税条例の制定当初から設けられており(平成22年度課税から適用)、現行条例上は令和10年12月31日までの間に建築物緑化保全契約を締結した場合に減額措置の対象となる。

2 本減額措置の効果検証 —止まらない効果の逡減—

本減額措置は、私有地の緑化を面的に進め、その緑化部分を長期にわたり保全することを目的とするものである。本減額措置の効果を検証するため、件数

や対象面積といった建築物緑化保全契約の締結状況や本減額措置の適用実績を確認した（【図表 31】【図表 32】）。

【図表 31】 建築物緑化保全契約の契約件数の推移



【図表 32】 緑化基準を超える緑化に対する固定資産税・都市計画税の減額措置の適用実績

	新規認定年							合計
	H21～25年	H26～30年	H31・R元年	R2年	R3年	R4年	R5年	
筆数	358	53	109	56	4	9	0	589
面積 (ha)	50.2	7.1	5.4	11.0	2.6	2.8	0	79.1

課税年度	新規認定年ごとの税収影響額 (単位：千円)							合計
	H21～25年	H26～30年	H31・R元年	R2年	R3年	R4年	R5年	
R元	60,664	7,132	—	—	—	—	—	67,796
R2	49,760	7,115	5,870	—	—	—	—	62,745
R3	30,739	7,062	5,860	12,341	—	—	—	56,002
R4	23,681	7,211	5,933	12,791	3,777	—	—	53,393
R5	16,347	7,294	6,172	13,229	3,819	7,137	—	53,998
R6	—	7,497	6,300	13,957	3,974	7,505	0	39,233

建築物緑化保全契約の締結状況についてみると、近年は契約件数、契約面積ともに減少傾向となっている。新規契約件数についても同様に減少傾向であり、令和5年度では0件であった。当局の説明によれば、「新規契約件数」には、まったくの新規契約のほか、10年前に契約を締結した分の更新契約も含むとのことである。つまり、10年前に保全した分も繋ぎ止められていないということであり、本減額措置の存在意義を揺るがす事態といえるだろう。

減少傾向が続いていることについて、市当局に理由の説明を求めたところ、申請時に書面手続などで多少の手間が生じること、また土地所有者の高齢化に伴い遠くない将来の相続等を考慮すると、契約更改により更に10年間保全することは約束できないとの声があるからとのことであった。

しかしながら、この説明は更新契約の減少理由としてはありえなくもないが、新規契約の減少理由とはなりえない。なぜなら申請手続に変更を加えたことはなく、書面手続の手間の程度は制度開始当初から変わらなかったはずだからである。

また、本減額措置は戸建てだけでなくマンションや事業所も含まれている。マンションであれば、減額措置の対象となる緑化部分は共有部分であり、権利者や管理組合への案内や契約更改の手続は管理会社が行っているであろうと考えられ、管理会社が書面手続の手間を惜しんで、所有者側の税制上のメリットを放棄することは想定しにくい。このように、所管部局が分析した理由以外にも適用件数の減少の要因があると考えられるところであり、より詳細に分析を行わなければ、効果的な対策をとることもできないであろう。

3 制度の今後のあり方 —制度の拡充か制度の廃止か—

これまで述べてきたとおり、建築物緑化保全契約の締結状況は芳しいものではない。特に直近年度の新規契約件数が0件となっているのは等閑視することはできず、所管部局による精緻な原因分析と有効な対策をとることは必須である。また、本減額措置の近年の適用実績や契約数の傾向から考えれば、税制度として本減額措置を設けたことによる緑化の保全・創出効果は極めて限定的であるといえる。

以上を踏まえ、本調査会として、本減額措置が、今後取りうる2つの選択肢とその前提となる要件について示すものである。

(1) 制度見直しの選択肢1 —税負担の軽減の拡充—

一つ目の選択肢は、税負担の軽減を拡充すること、すなわち減額割合を上げることで、インセンティブとしての制度の魅力を高めることである。現行制度では、敷地面積500㎡、敷地全体の税額を200,000円とし、上乘せ緑化部分が25㎡(5%)である場合、減額される税額は10年間の合計で25,000円程度にとどまる。

この金額を高いとみるか低いとみるかは人により判断の分かれるところであるが、減額割合を高めることで、契約者のメリットをより大きくすることができれば、建築物緑化保全契約の締結に向けた大きなインセンティブになるであろう。ただし、減額割合を高めることは市にとって財政的な負担が増すということであり、他の市民との税負担の公平の観点からも、私有地内の植樹等が市民全体にどのような利益をもたらすのか、横浜みどりアップ計画(横浜みどり税)における補助事業との権衡も勘案しつつ、今まで以上に説得的な説明がなされることが不可欠である。

(2) 制度見直しの選択肢2 ―減額制度の廃止―

二つ目の選択肢は、現在の本減額措置の活用状況から、税制度として設ける意義が失われつつあるものと捉え、本減額措置自体を廃止することである。

制度の廃止については、「横浜みどりアップ計画」によってみどりの涵養を図っている政策の効果が減ぜられてしまうのではないかという意見もあるかもしれない。しかし、本減額措置の適用実績・契約数が大きく減少していることからすれば、「横浜みどりアップ計画」の政策効果が減じるというよりも、そもそも政策効果を高める補助的な役割を果たしていないと理解すべきであろう。そうであれば、減額措置の廃止は、「横浜みどりアップ計画」と決して矛盾することではない。

なお、減額措置を廃止するだけに留めず、より適切な政策補助の手法に改めるのも1つのアイデアである。すなわち、減額措置は廃止した上で、政策効果を毎年度確認できる補助金制度へと改めるというアイデアである。

本調査会においては、特定施策の誘導手法としては、税負担軽減措置によるよりも補助金のほうが透明性の観点で優れていることを繰り返し表明してきた。税負担軽減措置は、一度導入すると、各年度の予算審査を受けることなく、いわゆる「隠れ補助金」として自治体財政を棄損する性質があるからである。

そこで今回も、この考えに基づき、税負担軽減措置を補助金による誘導へと改組し、各年度の予算審査の中で事業の費用対効果をしっかり見極めながら政策を推し進めるのも1つの方策として考えられるのである。

(3) 周知広報とニーズ調査の必要性

前述した2つの選択肢を検討するにあたり、その前提として本制度の更なる周知広報とニーズ調査の実施が必要であることについても提言しておきたい。

今回の審議においては、市当局の報告内容からは建築物緑化保全契約の新規契約件数や本減額措置の適用件数の減少の原因をしっかりと把握することは困難であった。本調査会が懸念していることは、制度の導入から15年が経過し、制度自体の認知度が低下してきたのではないかと、ということである。制度の認知度が低下すれば、制度の利用も当然に低調になる。そのため、認知度向上に向けて、周知期間を設けて本制度のメリット等について更なる周知広報に取り組むことが大切である。あわせて、制度利用の減少傾向の具体的な原因を突き止めるため、本制度のニーズ調査を行うことは必須であろう。

(4) まとめ

本調査会は、市内の緑化を進めていくことそのものの重要性は認めているところである。しかしながら、本減額措置による緑化の保全・創出効果は極めて限定的といわざるをえない以上、制度の周知広報を行ってもなお、今後も利用状況が低調のまま改善されないのであれば、遠からず二つ目の選択肢、すなわち制度の廃止を行うべきだと提言しなければならないであろう。

第2節 宅地内の農業用施設用地に対する固定資産税・都市計画税の減額措置

1 減額措置の概要

本減額措置は、一定の条件を満たす農家の住宅敷地内等にある農業用施設用地について、一般の農業用施設用地の税額との差額相当分を10年間減額されるものである。具体的には、農業用施設を自らの農業用として10年間継続して利用する計画を横浜市と締結し、かつその施設の用地を特定農業用施設用地として横浜市が指定しているものが減額措置の対象となる（横浜みどり税条例第6条）。本減額措置の政策目的は「良好な農景観を保全」とされている。

前節の緑化基準を超える緑化に対する減額措置と同様、本減額措置についても横浜みどり税条例の制定当初から規定されており（平成22年度課税から適用）、現行条例上は、令和10年12月31日までの間に条件を満たした場合に減額措置の対象となる。

2 本減額措置の効果検証 ー効果測定手法の確立が急務ー

本減額措置の効果検証を行うにあたり、新規認定年からみた本減額措置の適用状況を確認することとあわせ、令和5年度の答申において提言した定量的な効果測定の検討状況について、所管部局へ説明を求めた。

【図表 33】 宅地内の農業用施設用地に対する固定資産税・都市計画税の減額措置の適用実績

	新規認定年							合計
	H21～25年	H26～30年	H31・R元年	R2年	R3年	R4年	R5年	
筆数	164	61	35	32	21	39	37	389
面積 (ha)	2.1	0.7	0.4	0.4	0.3	0.4	0.5	4.8

課税年度	新規認定年ごとの税収影響額（単位：千円）							合計
	H21～25年	H26～30年	H31・R元年	R2年	R3年	R4年	R5年	
R元	8,048	3,795	—	—	—	—	—	11,843
R2	6,419	3,749	1,571	—	—	—	—	11,739
R3	4,114	3,348	1,613	1,958	—	—	—	11,033
R4	3,218	3,392	1,581	2,085	1,111	—	—	11,387
R5	1,662	3,419	1,452	1,963	1,176	1,579	—	11,251
R6	—	3,466	1,460	2,037	1,186	1,690	1,545	11,384

令和元年度以降の適用実績をみると、税収影響額は毎年1,100万円前後とほぼ同じ金額で推移しており、筆数や面積についても毎年の新規認定状況はあまり変化なく推移していることがわかる。令和5年度の本調査会の答申において、「減税の適用件数や軽減金額をみても低調であり、わざわざ軽減措置を行うほ

どの実績が上がっているようには思えない」と指摘したところであるが、5年間の計画期間の全体を通してみても、状況は大きく変わらないようである。

同じく令和5年度の答申において「本軽減措置は政策効果がどの程度発揮されているか定量的な効果測定が行われるべき」とも指摘したが、今年度の審議において示された資料には、現在も効果測定については手法を含め検討中とのことであった。所管部局によれば、なにをもって定量的なものとして示すべきか、そしてそれをどのようにまとめるかに苦慮しており、現在も検討を行っているとのことであった。

提言を行ってから1年以上経過し、新たな横浜みどりアップ計画がスタートしているにもかかわらず、重要な課題についてほとんど具体的な検討が進んでいないのは誠に遺憾である。このような税負担軽減措置は、一般の納税者からすれば公平性を欠いているとみられうるものであるから、適切な効果検証と説得的な説明は不可欠なのである。

3 制度の今後のあり方 —政策目的と施策との関連性を明確に説明できることが重要—

(1) 適切な効果検証を欠くことに対する懸念

令和5年度の答申でも指摘したとおり、特に本減額措置については、緑化に直結する効果を持たないものであり、本調査会としては、政策効果はないと考えている。所管部局においては、早期に適切な効果検証が行われることが強く望まれるものである。この点、繰り返しになるが、今回の審議においても実質的に何の進展もみられなかったことは誠に残念である。定量的な効果検証に苦慮するというのは、本減額措置の目標がはっきりとしていないからではないか。本調査会としては、本減額措置の目標が何であるのかは、制度の導入当初から非常に曖昧であると指摘してきた。

本減額措置が横浜みどり税条例で規定されている以上、その目的は「緑の保全及び創造に資する事業の充実を図るため」のものでなければならないというまでもない。所管部局のいう「農業用施設用地を宅地に誘導することにより、良好な農景観を保全すること」と「緑の保全及び創造」が直接結びつくような指標を設定し、しっかりと効果を検証してもらいたい。また、制度の導入理由において語られる農業用施設が農地にあることがどう問題であるのか、何をもって景観が良好ではないとするのかといった具体的な部分についての明確な説明は、これまでなされていないのである。

(2) 施策の手法の見直しの必要性

本調査会として、農業振興施策自体を否定しているのではなく、むしろ横浜みどり税条例の枠組みで事業を行うならば、その趣旨に沿ったものとするべきであると考えている。本施策が生業支援の側面を有するのであれば、横浜みどり税条例に設けられた仕組み（税負担軽減措置やみどり税充当事業）ではなく、別途、

一般財源等により補助事業として行うことが適切であろう。その点を措くとしても、本減額措置の適用状況からみても、税制度として措置するだけの必要性は乏しいことは、これまで述べてきたとおりである。

(3) まとめ

本減額措置については、令和5年度答申において指摘したにもかかわらず、適切な効果検証の方法等の具体的な検討が進んでいないことが明らかとなった。曖昧なままとなっている本減額措置の目標や税制度として措置する必要性を明らかにするためにも、適切な効果検証を速やかに開始するとともに、横浜みどり税条例の趣旨を踏まえた説明を強く求めたい。

第3節 まとめ 一税の公平性の視点からの見直しが急務一

令和5年度に引き続き、本答申でも横浜みどり税条例における2つの固定資産税・都市計画税の減額措置について意見を述べてきた。

結論として、2つの減額措置のどちらも、所管部局による適切な効果検証がなされていない現状では、これらの減額措置の必要性があると判断することは困難であるということである。

効果検証の必要性については、令和7年1月に会計検査院がまとめた、会計検査院法第30条の2に基づく報告書(注12)の中で、税額控除の見直しを検討する上での留意事項として、「その効果をできる限り定量的に把握して検証するとともに、課税の公平原則に照らして国民の納得できる必要最小限の特例措置となっているかという点から適切に検証すること」とされていることから明らかである。

こうした減額措置は、税負担軽減によるメリットを享受する者とそうでない者の間にアンバランスが生じる。メリットを享受していない者に対してその妥当性を説明できなければ、それは不公平な制度との誹りを免れない。所管部局に対しては、減額措置における定量的な効果測定の方法を早急に検討、決定し、早期に実施することを求めるものである。

おわりに

横浜市税制調査会は、市町村の基幹税である固定資産税・都市計画税について、例年以上に活発かつ真剣な検討を加えた。その結果が本答申である。

審議の内容は多岐にわたったが、結論の方向性を一言でいえば、全国的な制度にしる横浜市独自の措置にしる、税負担軽減の効果が慎重に考察されるべきであり、政策効果の判定なしに安易な減税は慎むべきであるということになる。

固定資産税・都市計画税を軽減する理由として、重要な政策課題が提示されている。例えば都市部における住宅政策、省エネ・脱炭素社会に向けたエネルギー政策、大都市におけるみどりの保全等である。ただし、いくら重要とされているとはいえ、常に政策目的の適格性や政策効果の検証が忘れられてはならない。

住宅政策にしるエネルギー政策にしる、時代とともに、社会の変化とともに、政策の目標や手法は変わり続ける。すでに存在するからといって、惰性的に軽減措置を継続することは厳に慎まなければならないのである。常に制度と効果をチェックする、それが横浜市税制調査会に課された任務と考えているのである。

政策には唯一絶対の正解はない。各人の置かれた環境により、最適解が異なることはむしろ自然なことである。そうであればこそ、さまざまな主体が真剣に議論に参加し、皆が受け入れられるような解を、皆で探す努力が求められるのである。そうして見つけた解は、全体最適を実現するものとなろう。

本答申の結論は、税財政の専門家集団が、関連するデータに基づき検証をして得た一つの解である。住宅政策や環境政策に関係するみなさまにおかれては、本報告書をご参照いただきつつ、前例踏襲や部分最適の罠に陥ることなく、自らの手で政策・施策自体の今日的な意義や、当該政策の実現手段の妥当性について、慎重かつ丁寧な検証に取り組んでいただくことを期待して、答申の締めとしたい。

- (注 1) 政府税制調査会「わが国税制の現状と課題－令和時代の構造変化と税制のあり方－（令和 5 年 6 月公表）」14 頁。
- (注 2) 政府税制調査会・前掲（注 2）143 頁。
- (注 3) 内閣府「令和 6 年度年次経済財政報告（経済財政政策担当大臣報告）－熱量あふれる新たな経済ステージへ－（令和 6 年 8 月 2 日公表）」259 頁。
- (注 4) 内閣府・前掲（注 4）259 頁。
- (注 5) 横浜市税制調査会「令和 5 年度横浜市税制調査会答申－令和 6 年度以降の横浜みどり税の取扱いについて－（令和 5 年 10 月 31 日公表）」11 頁。
- (注 6) 省エネ住宅住替え補助制度

補助金額			
補助金額 最大	=	対象住宅への住替え	+ 横浜市外からの転入※1 + 再エネ設備の設置※2
150 万円		70 万円	30 万円 50 万円

※ 1 住宅住替え予定者又はその子のうちのいずれかが予約申請又は本申請時のいずれか早い日において横浜市外に住民登録されており、住替え期限までに横浜市外から転入した場合

※ 2 太陽光発電設備及び蓄電池又はおひさまエコキュートを同時に設置する場合。

- (注 7) 災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）第 42 条に基づき、横浜市防災会議が定める地域防災計画。
- (注 8) 計画期間：令和 4 年度から 7 年度。建築物の耐震改修の促進に関する法律、国の基本方針等に基づき策定。
- (注 9) 通行障害解消率とは、義務道路全体に対して通行障害が防止されている距離に着目した指標。
- (注 10) 旧耐震基準の木造住宅所有者に対し、所管部局から耐震改修に係るダイレクトメールを送付している。令和 4 年度は約 23,000 件、令和 5 年度は約 35,400 件を送付しており、令和 6 年度は約 41,500 件の送付を予定していることである。
- (注 11) 横浜市税制研究会「緑の保全・創造に向けた課税自主権活用に関する中間報告」平成 19 年 12 月 26 日公表。
- (注 12) 会計検査院法第 30 条の 2 の規定に基づく報告書（令和 7 年 1 月）「租税特別措置法（給与等の支給額が増加した場合の法人税額の特別控除制度）における教育訓練費に係る上乗せ税額控除の適用状況、検証状況等について」。

参 考 資 料

〔 令和6年度横浜市税制調査会における会議資料
（抄） 〕

横浜市の税収構造及び 固定資産税・都市計画税の概要

横浜市財政局税制課

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER

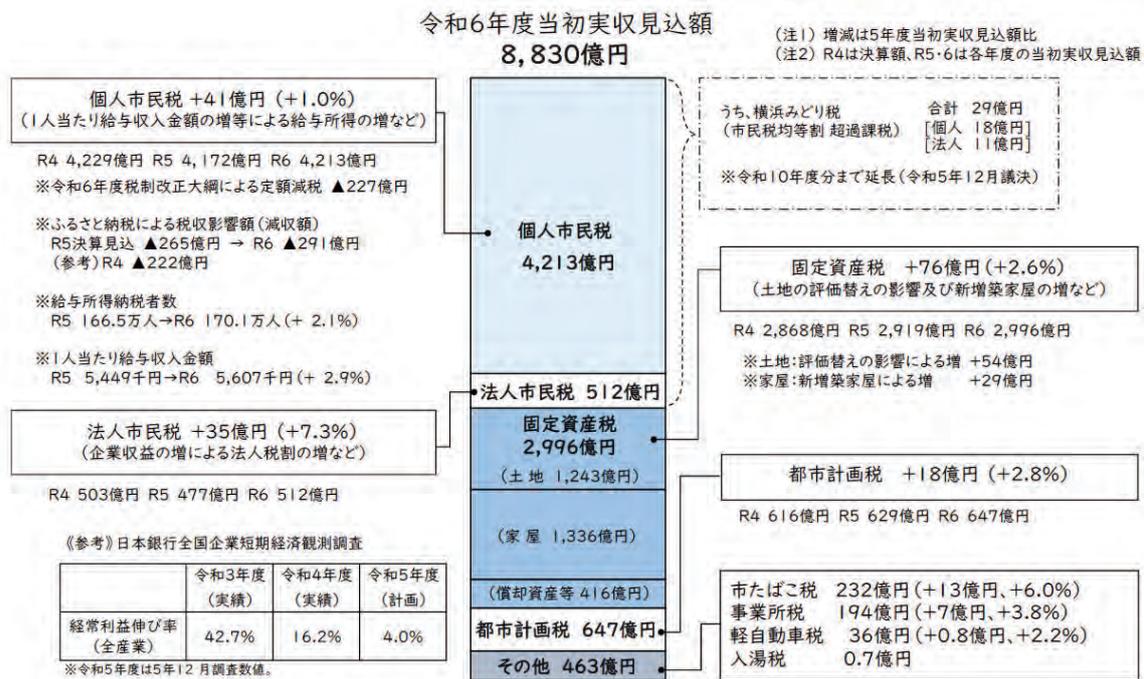
目次

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER
YOKOHAMA

- 1 横浜市の税収構造
- 2 横浜市の固定資産税・都市計画税の税収推移
- 3 固定資産税の概要
- 4 都市計画税の概要
- 5 固定資産税の仕組み
- 6 新築住宅に係る固定資産税の減額措置

1 横浜市の税収構造

- 横浜市の税収構造は、令和6年度当初実収見込額ベースで個人市民税が約48%、固定資産税が約34%であり、この2税目が基幹税目となっている。

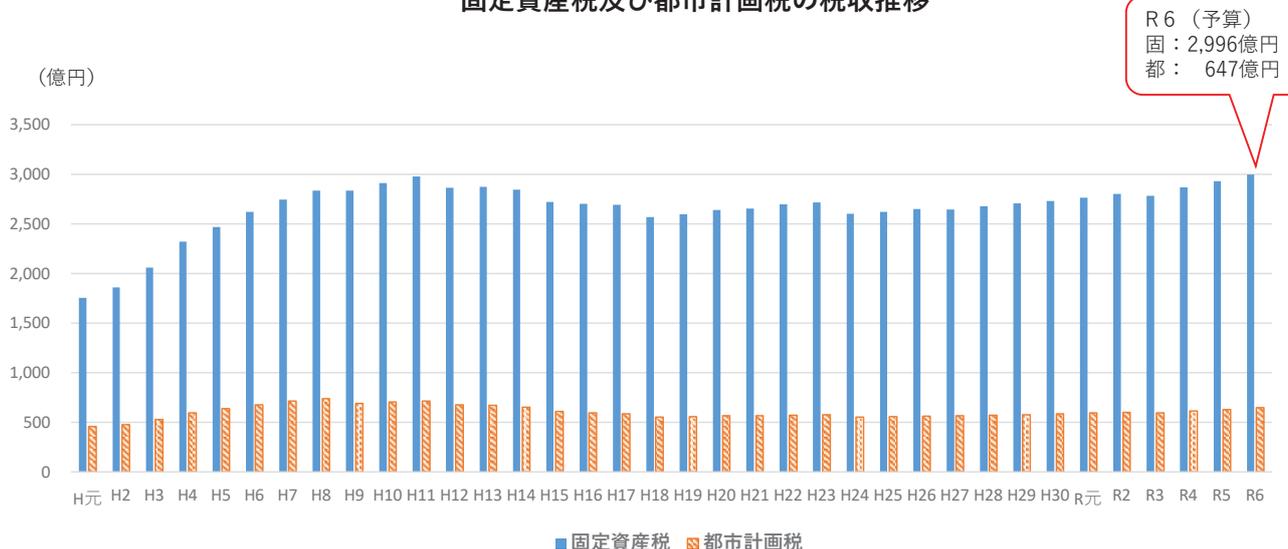


2

2 横浜市の固定資産税・都市計画税の税収推移

- 横浜市における固定資産税等の税収は、平成11年度にピークを迎えたが、近年再び増加傾向。
- 令和6年度予算における固定資産税税収は、過去最高の2,996億円を見込むなど、非常に重要な税目。

固定資産税及び都市計画税の税収推移



3

3 固定資産税の概要

- 固定資産（土地、家屋及び償却資産）の保有と市町村が提供する行政サービスとの間に存在する受益関係に着目し、応益原則に基づき資産価値に応じて課税する財産税。

項目		内容
課税客体		土地、家屋及び償却資産
課税主体		全市町村（東京都23区内は東京都が課税）
納税義務者		土地、家屋又は償却資産の所有者 （土地及び家屋は登記簿上の所有者等を、償却資産は申告のあった所有者等を固定資産課税台帳に登録し課税） （全国 令和5年度実績 土地：4,167万人 家屋：4,255万人 償却資産：490万人）
課税標準		価格（適正な時価） ※土地及び家屋は3年ごとに評価替え（令和6年度が評価替え年度）
税率		標準税率 1.4%
免税点		土地：30万円 家屋：20万円 償却資産：150万円
賦課期日		当該年度の初日の属する年の1月1日
税収	全国	令和5年度地方税収入決算見込額 9兆7,711億円（地方財政計画ベース）
	横浜市	令和5年度決算額 2,932億円

出典：総務省公表資料を基に作成

4

4 都市計画税の概要

- 都市計画法に基づき行う都市計画事業、又は土地区画整理法に基づき行う土地区画整理事業に要する費用に充てるため、都市計画区域内にある土地・家屋に対し課税する目的税。
- 横浜市では、街路・公園整備事業及び土地区画整理事業等の事業費に充当。

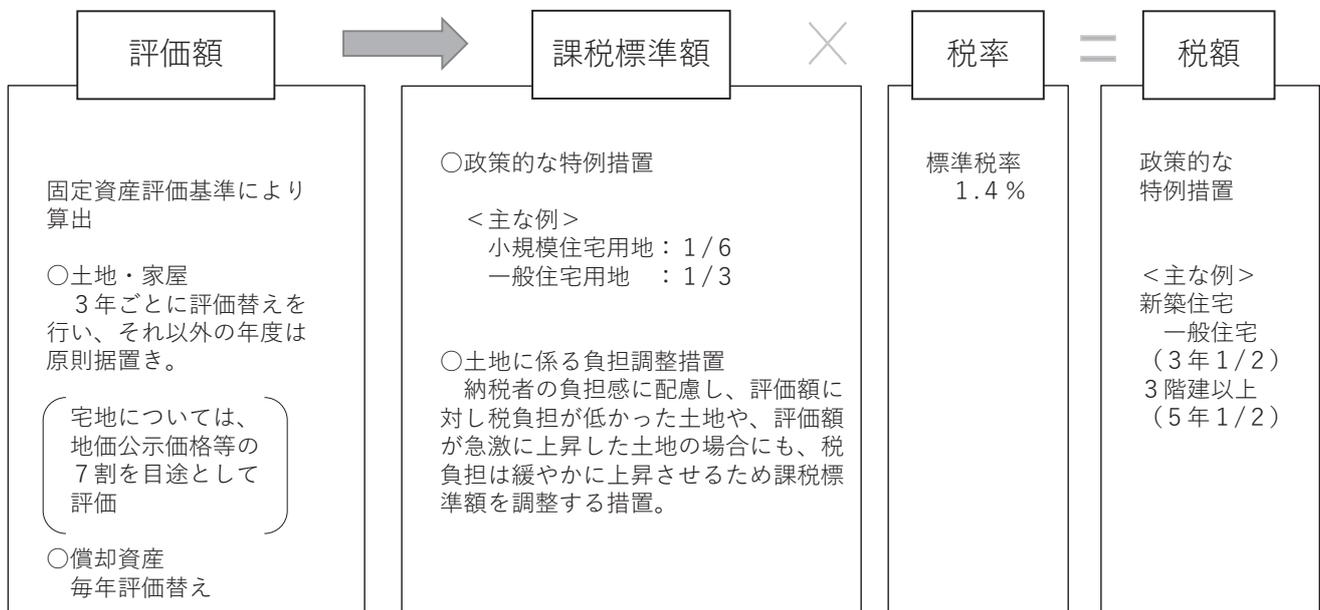
項目		内容
課税客体		原則市街化区域内の土地及び家屋
課税主体		都市計画区域を有する市町村（課税市町村数 642団体／市町村総数市町村数1,719団体）
納税義務者		土地又は家屋の所有者 （全国 令和5年度実績 土地：2,242万人 家屋：2,758万人）
課税標準		価格（適正な時価）
税率		制限税率 0.3%
免税点		土地：30万円 家屋：20万円
賦課期日		当該年度の初日の属する年の1月1日
税収	全国	令和5年度地方税収入決算見込額 1兆4,102億円（地方財政計画ベース）
	横浜市	令和5年度決算額 630億円

出典：総務省公表資料を基に作成

5

5 固定資産税の仕組み

- 賦課期日時点の現況に基づき、固定資産評価基準により評価額を算出、それに政策的な特例措置（課税標準の特例、土地に係る負担調整措置）を適用し、課税標準額を算定。
- 課税標準額に税率（横浜市は標準税率どおり）を乗じて税額を算出。その上で政策的な特例措置（税額の減額措置の適用等）を適用し、最終的な税額を決定。



出典：総務省公表資料を基に作成

6

6 新築住宅に係る固定資産税の減額措置（法定）

- 住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図るため、地方税法において、新築住宅に係る固定資産税の減額措置が設けられている。
- 長期にわたり、良好な状態で使用される構造等を備えた良質な住宅の普及を促進するため、地方税法において、新築された認定長期優良住宅に係る固定資産税の減額措置が設けられている。

【新築住宅に係る減額措置の概要】

●一般住宅分

住宅の種類	減額期間	減額割合	対象床面積
3階以上の準耐火・耐火構造の住宅	新築後5年度分	2分の1	居住部分に係る床面積で、120㎡が限度（120㎡を超えるものは、120㎡相当分まで対象）
上記以外の住宅	新築後3年度分		

●認定長期優良住宅分

住宅の種類	減額期間	減額割合	対象床面積
3階以上の準耐火・耐火構造の住宅	新築後7年度分	2分の1	居住部分に係る床面積で、120㎡が限度（120㎡を超えるものは、120㎡相当分まで対象）
上記以外の住宅	新築後5年度分		

※床面積要件 居住部分の床面積が50㎡（戸建て以外の賃貸住宅の場合40㎡）以上280㎡以下

※居住割合要件 居住部分の床面積が当該家屋の床面積の1/2以上

※立地適正化要件 都市再生特別措置法の改正（令和4年4月施行）に伴い、適正な立地を促すために市町村長が行った勧告に従わないで建設された一定の住宅には適用しない

※地方税法上、都市計画税には適用無し

出典：総務省公表資料を基に作成

7

7 横浜市独自の固定資産税・都市計画税の減額措置等の全体像

- 横浜市では、住宅の省エネ化や耐震化の促進、市内のみどりの保全創出、市内経済の活性化等の政策目的のため、課税自主権を活用し、固定資産税・都市計画税の減額措置を実施。

項目		対象税目	概要
省エネ化	新築住宅	都市計画税	一定の省エネ基準に適合する新築住宅について、税額を減額
	改修を行った既存住宅		省エネ改修工事等を行った既存住宅について、税額を減額
耐震化	耐震改修工事を行った住宅		一定の耐震改修工事を行った住宅について、税額を減額
	耐震改修工事を行った住宅以外の家屋（病院・学校等）		政府の補助を受けて耐震改修を行った家屋について、税額を減額
都市緑化	特定緑化部分に対する特例	固定資産税 都市計画税	緑化基準を超えて緑化を行った土地について、税額を減額
	農業用施設用地に関する特例		農家の敷地内にある農業用施設用地について、一般の農業用施設用地の税額との差額相当分を減額
企業誘致	事業所等の設置等のために固定資産を取得した企業に対する税率の特例		事業計画が認定された事業者が固定資産を取得し、かつ認定事業に使用するものについて、税率を軽減（不均一課税）

省エネルギー性能の高い住宅に係る横浜市独自の都市計画税の減額措置について

横浜市財政局税制課

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER
YOKOHAMA

目次

- 1 省エネルギー性能の高い住宅に係る横浜市独自の都市計画税の減額措置の全体像
- 2 省エネルギー性能の高い新築住宅に係る減額措置
- 3 省エネルギー改修工事を行った既存住宅に係る減額措置

1 省エネルギー性能の高い住宅に係る 横浜市独自の都市計画税の減額措置 の全体像

2

1-1 省エネ性能の高い住宅に係る横浜市独自の都市計画税の減額措置のあゆみ

- これまで、地方税法において新築住宅（一般住宅、認定長期優良住宅）に係る固定資産税の減額措置の創設にあわせ、当該措置に横出しする形で、横浜市独自で都市計画税の減額措置を創設してきたところ。
- 平成23年には、一般住宅における画一的な都市計画税の減額措置を見直し、減額対象となる住宅を省エネルギー対策住宅に重点化。さらに令和4年に認定低炭素住宅等に重点化。
- 省エネルギー改修工事を行った既存住宅についても、固定資産税の減額措置の創設にあわせ、当該措置に横出しする形で、横浜市独自に都市計画税の減額措置を創設。

改正年度	内容
S31	・ S27年に創設された新築住宅に係る固定資産税を画一的に減額する減額措置に横出しする形で、S31年に横浜市独自に都市計画税の減額措置を創設
H20	・ H20年に創設された認定長期優良住宅に係る固定資産税の減額措置都市計画税の減額措置に横出しする形で、横浜市独自に都市計画税の減額措置を創設（H22年度から適用）
H23	・ 新築住宅に係る都市計画税について画一的に減額する減額措置を廃止（H24年度まで適用）し、減額措置の対象を省エネルギー対策住宅に重点化（H25年度から適用） ・ H23年に創設された省エネルギー改修工事を行った住宅に係る固定資産税の減額措置に横出しする形で、横浜市独自に都市計画税の減額措置を創設（H25年度から適用）
H29	・ 省エネルギー改修工事等を行い認定長期優良住宅となったものについて、固定資産税の減額割合が拡充されたことに伴い、都市計画税の減額割合についても同様に拡充（「2分の1」→「3分の2」）
R4	・ 新築住宅のうち、都市計画税の減額措置の対象となる住宅を「省エネルギー対策住宅（断熱等性能等級4等）」から「認定低炭素住宅等（断熱等性能等級5等）」に重点化（R5年度から適用）

3

1-2 住宅の省エネ化の促進を目的とした横浜市独自の都市計画税の減額措置

- 地方税法において、新築住宅及び一定の改修工事を行った住宅について、全国一律の固定資産税の減額措置が設けられている。
- 横浜市では、省エネ性能の高い住宅の普及促進のため、固定資産税の減額措置が適用される住宅（一般の新築住宅を除く）について、独自に都市計画税を同一期間・同一割合で減額する措置を設けている。

○新築住宅及び改修工事を行った住宅に係る減額措置の適用一覧

家屋の種類		固定資産税の減額（法定）			都市計画税（市独自）		
		適用	減額割合	減額期間	適用	減額内容	減額期間
新築住宅	一般の新築住宅	○	2分の1	・3階以上の準耐火、耐火構造の住宅 →新築後5年度分	×	—	—
	うち、 認定低炭素住宅等			・上記以外の住宅 →新築後3年度分	○	※固定資産税（法定） と同様	
	認定長期優良住宅	○	・3階以上の準耐火、耐火構造の住宅 →新築後7年度分 ・上記以外の住宅 →新築後5年度分	○			
改修工事を行った 既存住宅	省エネ改修住宅	○	3分の1	・改修工事完了の翌年度分	○		
	改修により 認定長期優良住宅と なったもの	○	3分の2		○		

4

2 省エネルギー性能の高い 新築住宅に係る減額措置

5

2-1 認定低炭素住宅等に係る都市計画税の減額措置

- 一定の省エネ基準に適合する新築住宅（認定低炭素住宅等）について、3階建て以上の準耐火・耐火構造の住宅については新築後5年度分、それ以外の住宅については新築後3年度分、都市計画税を2分の1減額する横浜市独自の措置。
- 平成24年度に画一的な都市計画税の減額措置を廃止、平成25年度から減額対象となる住宅を省エネルギー対策住宅に重点化。令和4年に減額対象を認定低炭素住宅等にさらに重点化（令和5年度から適用開始）。

○認定低炭素住宅等に対して課する減額措置の概要（固定資産税と同一）

減額要件	
住宅の要件	1.令和4年4月1日から令和8年3月31日までに新築されたもの 2.次のいずれかに該当する住宅 ①認定低炭素住宅 ②ZEH水準省エネ住宅 ③建築物エネルギー消費性能誘導基準に適合する住宅 3.居住部分の床面積が50㎡（一戸建て以外の貸家住宅は、一区画が40㎡）以上280㎡以下であること 4.居住部分の割合が全体の床面積の2分の1以上であること
手続き	認定低炭素住宅等であることを証明する書類を添付し、新築された日から翌年の1月31日までに当該住宅の所在する区に申告
減額割合	
床面積120㎡以下の場合	2分の1減額
床面積120㎡超280㎡以下の場合	120㎡相当分のみ2分の1減額（120㎡を超える部分は減額されない）
減額期間	
3階建て以上の準耐火・耐火構造の住宅※	新築後5年度分
上記以外の住宅	新築後3年度分

※ 準耐火構造とは、建築基準法上の「準耐火建築物」をいう

6

2-2 認定低炭素住宅等について

- 認定低炭素住宅等とは、「認定低炭素住宅」「ZEH水準省エネ住宅」「建築物エネルギー消費性能誘導基準に適合する住宅」の総称。
- 当該住宅は、それぞれ「断熱等性能等級5以上」及び「一次エネルギー消費量等級6以上」に適合することが共通の条件となっている。

【参考1】認定低炭素住宅



(国土交通省「エコまち法に基づく低炭素建築物の認定制度の概要」(令和4年10月版)(抜粋))

【参考4】断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級のイメージ



(国土交通省資料より抜粋)

【参考2】ZEH水準省エネ住宅

高断熱化し、設備等を高効率化した住宅（断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上）

【参考3】建築物エネルギー消費性能誘導基準に適合する住宅

「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」（平成27年法律第53号）に規定する断熱等性能等級などの建築物エネルギー消費性能誘導基準を満たした住宅（断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上）

7

2-3 新築の認定長期優良住宅に係る都市計画税の減額措置

- 新築住宅のうち認定長期優良住宅について、固定資産税の減額措置を横出しする形で、3階建て以上の準耐火・耐火構造住宅については新築後7年度分、それ以外の住宅については5年度分、都市計画税を2分の1減額する横浜市独自の措置。

○認定長期優良住宅に係る減額措置の概要（固定資産税と同一）

減額要件	
住宅の要件	1.長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行日（平成21年6月4日）から令和8年3月31日までに新築されたもの 2.上記法規定に基づき、耐久性・安全性等の住宅性能が一定基準を満たすものとして行政庁の認定を受けて新築された住宅であること 3.居住部分の床面積が50㎡（一戸建て以外の貸家住宅は、一区画が40㎡）以上280㎡以下であること 4.居住部分の割合が全体の床面積の2分の1以上であること
手続き	認定長期優良住宅であることを証明する書類を添付し、新築された日から翌年の1月31日までに当該住宅の所在する区へ申告
減額割合	
床面積120㎡以下の場合	2分の1減額
床面積120㎡超280㎡以下の場合	120㎡相当分のみ2分の1減額（120㎡を超える部分は減額されない）
減額期間	
3階建て以上の準耐火・耐火構造の住宅	新築後7年度分
上記以外の住宅	新築後5年度分

8

2-4 認定長期優良住宅について

- 長期優良住宅とは、長期にわたって使用することで、建替えに伴う環境への負荷を減らす等のメリットがある住宅。
- 耐震性等について国土交通大臣が定めた基準を満たした住宅に対し、横浜市では「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき建築局が認定。

【参考】長期優良住宅のイメージ

A. 長期に使用するための構造及び設備を有していること

B. 居住環境等への配慮を行っていること

C. 一定面積以上の住戸面積を有していること

D. 維持保全の期間、方法を定めていること

E. 自然災害への配慮を行っていること

→ 詳しくは、3)4)へ

【長期優良住宅の主な「認定基準」】

省エネルギー性

耐震性

劣化対策

可変性

バリアフリー性（共用部分）

維持管理・更新の容易性

「長期優良住宅」の認定を受けるためには、A～Eの全ての措置を講じ、必要書類を添えて所管行政庁に申請することが必要です。認定後、工事が完了すると維持保全計画に基づく点検などが求められます。

→ 詳しくは、5)6)へ

お問い合わせ先 → 国土交通省

9

2-5 認定低炭素住宅等に係る都市計画税の減額措置の適用実績

- 近年の税収影響額は、概ね3億円前後で推移。
- 令和4年に減額対象をより省エネ性能の高い住宅に重点化したため、令和5年度以降の新規適用件数は減少しているものの、引き続き一定程度の適用件数を維持。

		H25-H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	合計	年平均
都市計画税 (市独自)	税収影響額 (百万円)	1,382	292	307	292	369	340	271	3,253	271
	うち当該年度に新たに 対象となったもの (百万円)	407	70	67	66	88	42	21	761	63
	新規適用件数 (件)	37,310	6,773	6,429	5,874	7,620	3,451	1,755	69,212	5,768

※R4年4月1日以降の新築分について、減額対象を「省エネルギー対策住宅」(断熱等性能等級4等)から「認定低炭素住宅等」(断熱等性能等級5等)に重点化したことにより、R5年度及びR6年度の新規適用件数は減少(R6年度課税分で平年度化)。

固定資産税 (法定)	税収影響額 (百万円)	6,451	1,365	1,434	1,366	1,723	1,588	1,241	15,168	1,264
	うち当該年度に新たに 対象となったもの (百万円)	1,898	328	313	308	413	197	99	3,556	296

10

2-6 認定長期優良住宅に係る都市計画税の減額措置の適用実績

- 減額措置の適用が開始された平成22年度以降、新規の適用件数は年平均約2,100件前後で推移しており、毎年一定程度の適用実績がある。

		H22-H30 年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	合計	年平均
都市計画税 (市独自)	税収影響額 (百万円)	810	147	154	145	152	159	162	1,729	115
	うち当該年度に新たに 対象となったもの (百万円)	221	28	32	29	32	33	33	408	27
	新規適用件数 (件)	18,240	2,190	2,448	2,081	2,265	2,297	2,097	31,618	2,108

固定資産税 (法定)	税収影響額 (百万円)	3,983	716	749	705	737	771	785	8,446	563
	うち当該年度に新たに 対象となったもの (百万円)	1,086	139	156	142	155	158	160	1,996	133

11

3 省エネルギー改修工事等を行った 既存住宅に係る減額措置

12

3-1 省エネ改修工事等を行った既存住宅に係る都市計画税の減額措置

- 省エネ改修工事等を行った既存住宅について、固定資産税の減額措置を横出しする形で、工事完了の翌年度分の都市計画税を3分の1減額する横浜市独自の措置。
- 省エネ改修工事等を行い認定長期優良住宅となった場合、減額割合は3分の2。

○省エネ改修工事等を行った既存住宅に係る減額措置の概要（固定資産税と同一）

減額要件	
床面積	50㎡以上280㎡以下（区分所有家屋の場合は、当該専有部分の床面積が50㎡以上280㎡以下）
改修工事等の内容	<ol style="list-style-type: none"> 1 平成26年4月1日以前から所在する住宅（貸家住宅は対象となりません。）であること 2 省エネ改修工事等を行うこと※1 3 工事完了日が令和4年4月1日から令和8年3月31日であること 4 改修後の床面積が50㎡以上280㎡以下であること <p>【改修工事により長期優良住宅に該当することとなった住宅の場合】</p> <ol style="list-style-type: none"> 5 長期優良住宅であるものとして横浜市の認定を受けていること
手続き	省エネ改修工事等完了日から3か月以内に、当該家屋の所在する区へ申告

減額期間・減額割合		
改修工事により認定長期優良住宅となった住宅	工事完了の翌年度分	2/3減額※2
その他の住宅	工事完了の翌年度分	1/3減額※2

※1 窓の改修工事（必須）、窓と併せて行う床、天井、壁の断熱工事、太陽光発電装置等の設備設置、改修部位がいずれも省エネ基準に新たに適合することとなったもの。（必須）

※2 120㎡を超える場合、120㎡相当分についてのみ減額。120㎡を超える部分については減額されない。

13

3-2 省エネ改修工事等に係る都市計画税の減額措置の適用実績

- 本減額措置が適用された平成25年度以降、適用件数は年平均で約86件、税収影響額は年平均で約37万円で推移している。

		H25-H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	合計	年平均
都市計画税 (市独自)	税収影響額 (万円)	217	16	10	7	15	153	21	439	37
	適用件数 (件)	612	36	37	18	36	250	47	1,036	86

※令和5年度は大規模マンション(218戸)の適用があったもの。

固定資産税 (法定)	税収影響額 (万円)	1,015	75	63	35	70	715	98	2,071	173
---------------	---------------	-------	----	----	----	----	-----	----	-------	-----

※ 減額対象が翌年度の課税分のみのため、既存・新規の内訳なし。

新築住宅における 省エネ化の推進について

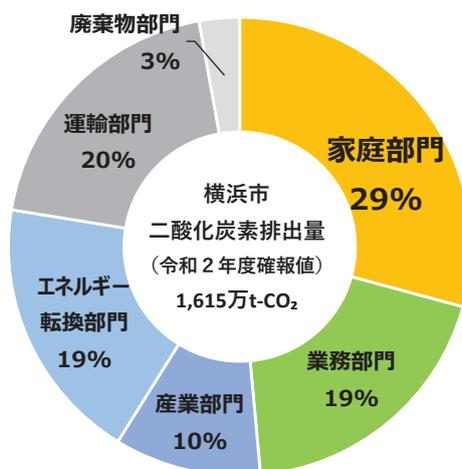
横浜市建築局建築企画課

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER
YOKOHAMA

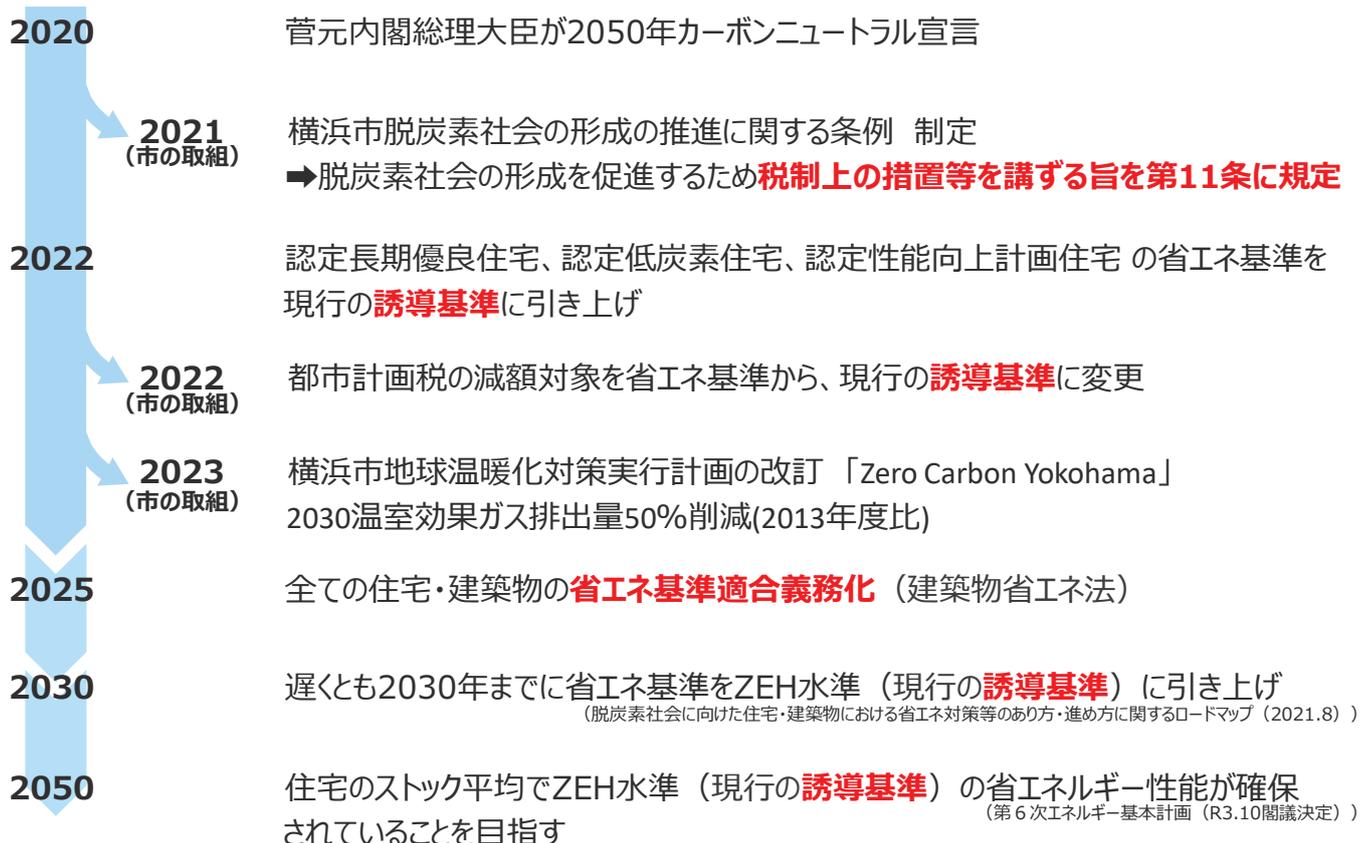
1 本市における住宅省エネ化の取組の背景

- ▶ 本市では、2050年までの脱炭素化「Zero Carbon Yokohama」の実現に向けて、あらゆる施策を総合し取り組んでいる



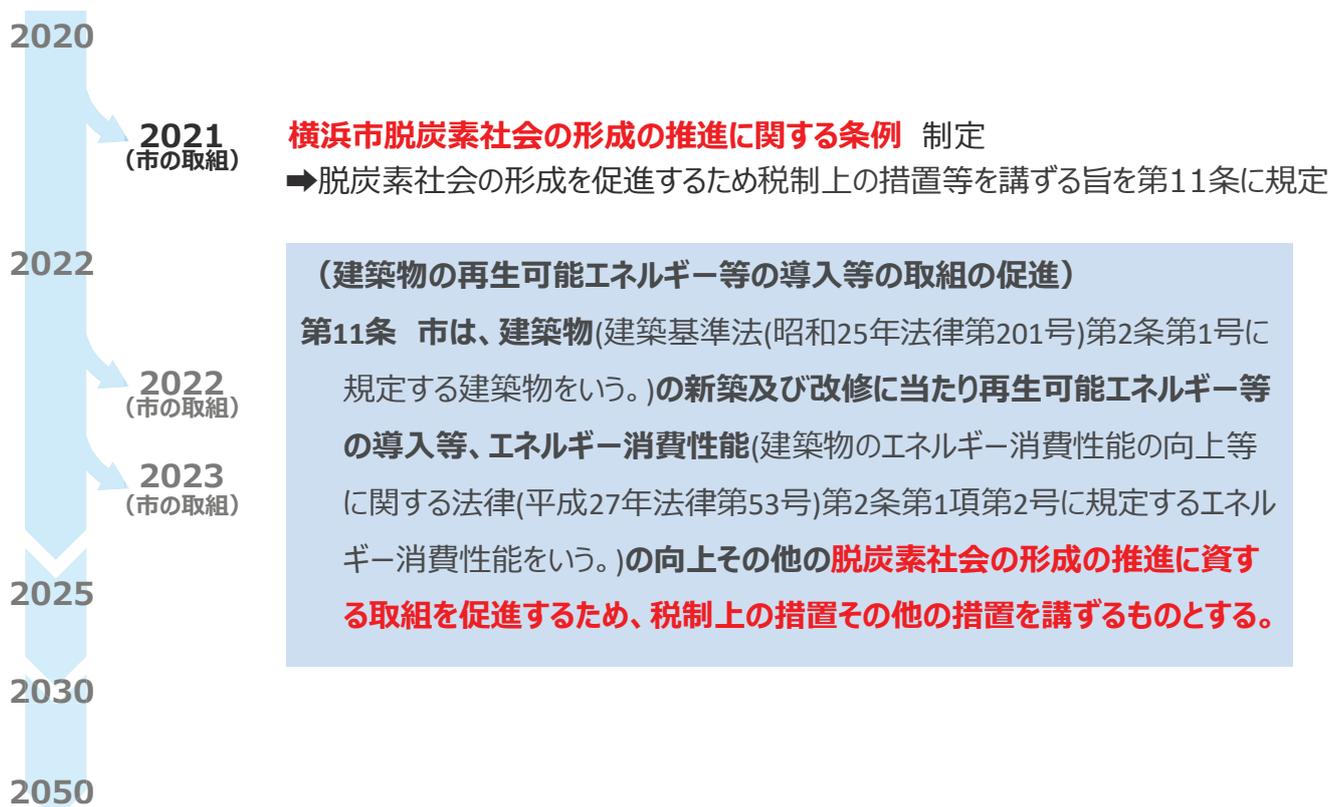
- ▶ **市内のCO₂排出量のうち最も大きい割合を占める家庭部門**のCO₂削減には「省エネルギー型の住宅を増やす」ことが不可欠
※「横浜市地球温暖化対策実行計画」(R5.1)では、家庭部門における省エネによるCO₂削減見込量は約50万t-CO₂と設定されている
- ▶ 都市計画税の減額により省エネ性能の高い住宅建設の誘導・支援を行う

2 経緯



2

2 経緯



3

3 中期計画・地球温暖化対策実行計画の目標値

- ▶ 中期計画・温対実行計画 とともに
“新築住宅における省エネ性能の高い住宅（＝省エネ基準以上）の普及戸数”を指標として設定

■ 横浜市中期計画（2022-2025）抜粋

政策18 脱炭素社会の推進「主な施策3 住宅・建築物の省エネ化の推進」

施策指標	策定時の現状値	目標値
新築住宅における省エネ性能の高い住宅の普及戸数	62,212戸 (令和3年度)	104,000戸 (令和7年度までの累計)

■ 横浜市地球温暖化対策実行計画（令和5年1月改定）抜粋

基本方針（3）徹底した省エネの推進・再エネの普及・拡大
対策1「省エネ性能のより高い住宅・建築物の普及促進」

管理指標	基準値	目標値
新築住宅における省エネ性能の高い住宅の普及戸数	62,212戸 (令和3年度)	198,000戸 (令和12年度までの累計)

+

《重点取組4》脱炭素ライフスタイルの浸透 ①住宅の省エネ性能向上

ZEH基準を上回る「省エネ性能のより高い住宅」の普及促進を図ることで、市域における家庭部門の温室効果ガスの排出抑制をより一層進める必要がある。

4

4 中期計画・地球温暖化対策実行計画の進捗

■ 新築住宅における省エネ性能の高い住宅の普及戸数

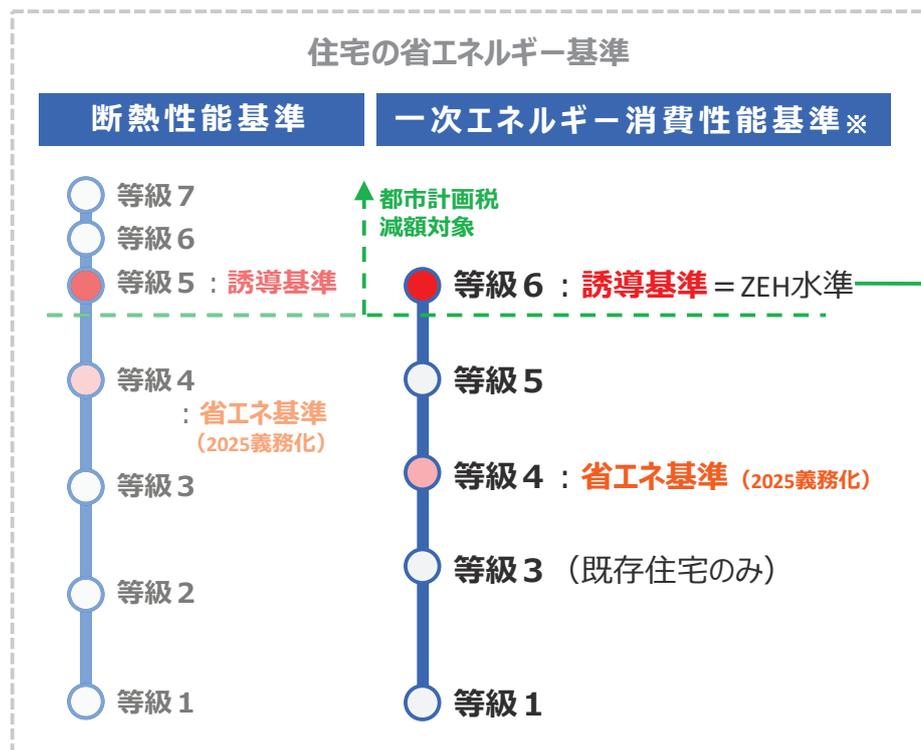
= 本市に届出された「省エネ基準」以上の住宅戸数

（ 認定長期優良住宅 + 認定低炭素住宅 + 建築物省エネ法届出適合住宅 + 認定省エネ性能向上計画住宅 ）



5

5 各種省エネ住宅制度のすみ分け



- 認定長期優良住宅
- 認定低炭素住宅
- 認定省エネ性能向上計画住宅

2030年までに省エネ基準を現行の誘導基準に引き上げ

国の施策に先んじて“将来の省エネ基準”を満たす高い水準へと誘導するため「誘導基準」の省エネ性能を有する上記認定住宅を本減額制度の対象としている

※一次エネルギー消費量の基準値に対する設計値の比率「BEI」で評価

6

5 各種省エネ住宅制度のすみ分け

	認定省エネ性能向上計画住宅	認定低炭素住宅	認定長期優良住宅
省エネ性能	誘導基準 (= ZEH水準) ※断熱性能等級5、一次エネルギー消費性能等級6		

その他の認定基準	再エネ利用設備 (太陽光発電 等)		設置が必要	
	立地		市街化区域のみ	
	床面積			75㎡/戸 かつ 40㎡/階 ※戸建ての場合
	天井高さ (共同住宅)			2,650mm以上 ※躯体天井高さ
	耐震性	※建築基準法適合 = 耐震等級1		耐震等級2
	その他	省エネ計算で考慮されない、低炭素化に資する措置 (節水対策等)		劣化対策や、維持保全計画等の条件有

省エネ性能以外の認定基準に差異があり、条件等に応じた認定制度を選択可能
住宅の省エネ化のため、様々な制度を活用して住宅の省エネ化を推進

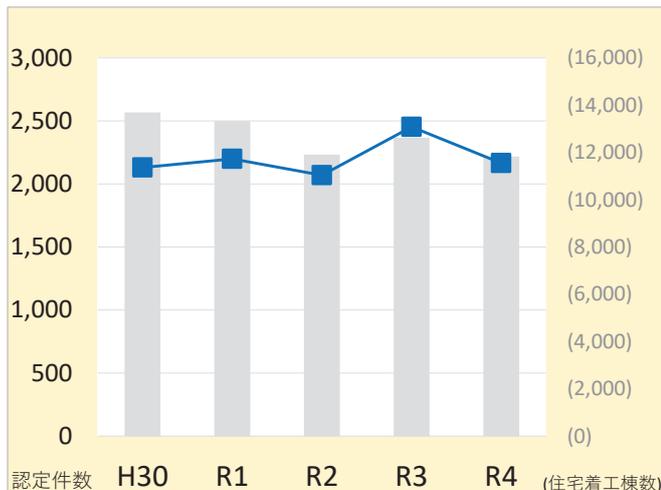
7

6 住宅の省エネ化の状況 各年度の推移

■ 各種認定制度の認定件数

■ : 住宅着工棟数推移

認定長期優良住宅（本市）



認定低炭素住宅（本市）



認定長期優良住宅の認定件数は安定的に推移している
認定低炭素住宅の認定件数は増加傾向にある

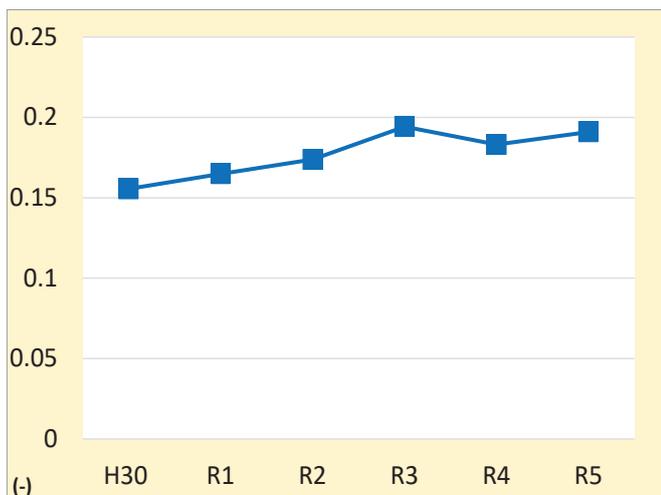
※認定省エネ性能向上計画住宅は他制度と比較し件数が少ないため省略

8

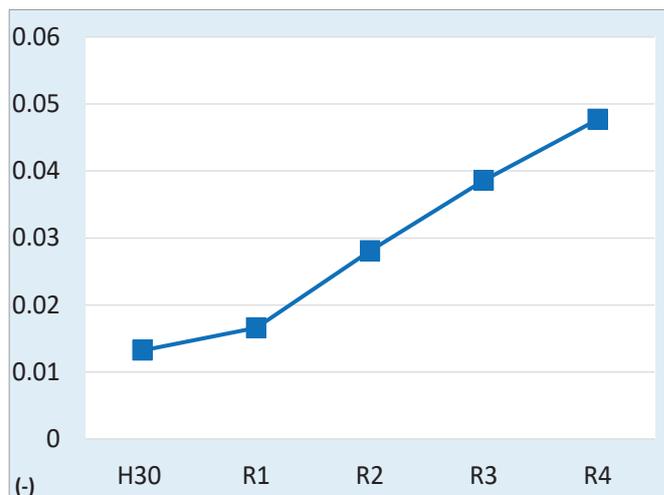
6 住宅の省エネ化の状況 各年度の推移

■ 各種認定制度の認定件数／住宅着工棟数

認定長期優良住宅（本市）



認定低炭素住宅（本市）

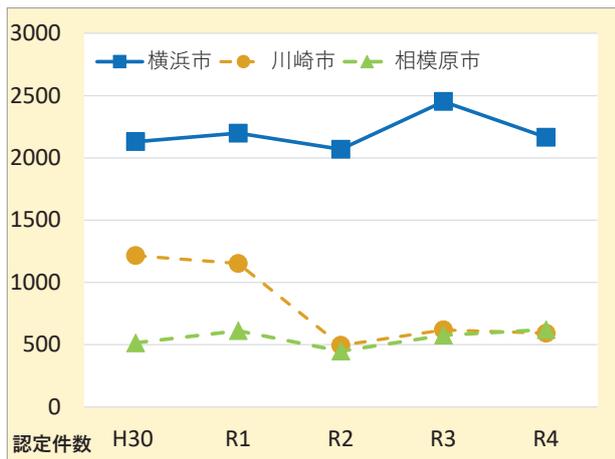


増加傾向は、住宅着工棟数の影響によらず
生じていることが確認できる

9

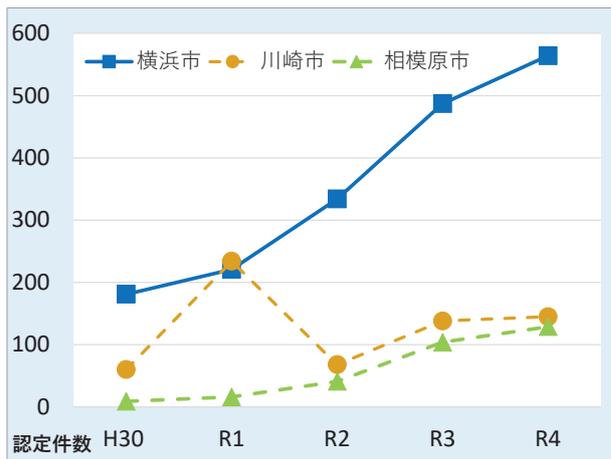
7 住宅の省エネ化の状況 他都市との比較

認定長期優良住宅 認定件数



認定長期優良住宅の認定件数の推移は他都市と大きな差異は見られない

認定低炭素住宅 認定件数



認定低炭素住宅の認定件数の推移は本市では他都市と比較し認定件数の順調な増加傾向が確認できる

認定長期優良住宅の固定資産税は、全国一律で減額されていることに対し
認定低炭素住宅の固定資産税は、一般住宅と同等

本市独自で認定低炭素住宅も含めた都市計画税減額のインセンティブを設けることで認定数増加の下支えとなっていると考えられる（特に低炭素の伸びが顕著に確認される）

10

8 減額措置に関する検証

■ 一般住宅と減額対象住宅の比較

上段は減額措置無しの場合

下段は減額措置有りの場合・期間

※新築戸建住宅におけるR6年度実績値から算出

	都市計画税	+	固定資産税額	=	都市計画税 + 固定資産税	→	100㎡の戸建てを想定すると...
認定長期優良住宅	297円/㎡・年		1,387円/㎡・年		1,684円/㎡・年		168,400円/年
	158円/㎡・年(5年)		741円/㎡・年(5年)		899円/㎡・年(5年)		89,900円/年(5年)
認定低炭素住宅等	289円/㎡・年		1,349円/㎡・年		1,638円/㎡・年		163,800円/年
	147円/㎡・年(3年)		686円/㎡・年(3年)		833円/㎡・年(3年)		83,300円/年(3年)
一般住宅	286円/㎡・年		1,337円/㎡・年		1,623円/㎡・年		162,300円/年
	(減額無し)		688円/㎡・年(3年)		974円/㎡・年(3年)		97,400円/年(3年)

【100㎡の戸建てにおける一般住宅と減額対象住宅との比較（試算）】

各種認定住宅は、新築後数年間減額するが、課税額が高い傾向
一般住宅と比して**1,500円～6,100円/年程度高い課税額**となっており、減額の影響低減が見込まれる
(令和6年度再建築費評価補正率 (1.11) を各評価替え年度のたびに適用するとして機械的に試算した場合、42年で一般住宅と同等程度の累計税額となるが見込まれる)

■ 導入コストとの比較 (上記100㎡の戸建てにおける試算)

- ・省エネ基準と誘導基準の導入コスト差 : 40～70万円
- ・本制度による都市計画税の減額 : 4.3～6.8万円

(引用元: 国土交通省「家選びの基準変わります」)
(木造建築物減価補正率を用いた試算)

⇒ **本制度で誘導基準導入コストの1割程度を賄える**と試算され、省エネ住宅普及後押しに一定の効果が見込まれる

11

9 省エネ性能の高い住宅の普及に向けた関連施策

■ よこはま健康・省エネ住宅推進コンソーシアム（2023～）

- ▶ 「省エネ性能のより高い住宅」が当たり前となるよう、**確かな技術力と高い発信力を持った事業者の皆様**とともに、**市民の皆様の意識醸成を図り、行動変容につなげる**ことを目的として設立。
- ▶ 「省エネ性能のより高い住宅」の効果等の**きめ細やかな情報提供**、新築・改修時の**相談対応**、**設計・施工者の技術力向上の支援**等を総合的に支援。
- ▶ コンソーシアムメンバーとして、2024年4月現在36社が参加。

(旭化成建材株式会社 ナイス株式会社 一般社団法人神奈川県木造住宅協会 独立行政法人住宅金融支援機構 一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会 東京ガス株式会社横浜支店 日本板硝子株式会社 株式会社松尾工務店 一般社団法人横浜市建築士事務所協会 特定非営利活動法人横浜市まちづくりセンター 株式会社LIXIL ヨーコーホーム株式会社 リンナイ株式会社 YKK AP株式会社 他)



小中学校の環境教育、現場見学会、セミナー・相談会、技術講習会など、市民向け、事業者向けに様々な取組を実施

12

9 省エネ性能の高い住宅の普及に向けた関連施策

■ よこはま健康・省エネ住宅 事業者登録・公表制度（2023～）

- ▶ 「省エネ性能のより高い住宅」の**設計・施工等に関する技術講習会**を開催し、受講した設計・施工者の方々を**本市が登録・公表**する制度。
- ▶ **設計・施工者の技術力向上を支援**するとともに、**市民の皆様が選択しやすい環境**を整備。
- ▶ 2024年4月現在 107社が登録。



講習会のイメージ



一定の知識を有する
設計・施工の事業者を公表

13

9 省エネ性能の高い住宅の普及に向けた関連施策

■ 省エネ住宅住替え補助制度（2023モデル事業、2024～本格実施）

- ▶ 省エネ性能のより高い住宅の普及及び空家の流通の促進を図りながら、子育て世代の市内転入・定住の促進につなげることを目的として、**子育て世帯等を対象に、最高レベルの断熱性能を備えた省エネ住宅への住替えに要する費用の一部を補助。**

補助金額

補助金額 最大 対象住宅への住替え 横浜市外からの転入※1 再エネ設備の設置※2

$$150 \text{万円} = 70 \text{万円} + 30 \text{万円} + 50 \text{万円}$$

※1：住替え予定者又はその子のうちのいずれかが予約申請または本申請時のいずれか早い日において横浜市外に住民登録されており、住替え期限までに横浜市外から転入した場合 ※2：太陽光発電設備及び蓄電池又はおひさまエコキュートを同時に設置する場合

■ 設計者向け講習会（2024～）

- ▶ 本市で行う省エネに関連する事業者向け講習会において、税の減額措置についても併せて情報発信。
- ▶ 設計者等から建築主に対し個別に省エネ住宅のメリットをPRしていただき、省エネ性能の高い住宅の選択に向けた行動変容を促す。

14

9 省エネ性能の高い住宅の普及に向けた関連施策

■ 新たな住宅・建築物の脱炭素化促進制度（2025～）

- ▶ 住宅・建築物の更なる脱炭素化推進のため、市民の皆様の行動変容を促すことを目的として、**再生可能エネルギー利用の促進と、省エネルギー性能の向上に関する説明制度**を創設。
- ▶ 令和7年度から制度施行。

	再エネ設備 (建築物省エネ法に依る規定)	省エネ性能 (市の条例による規定)
対象の建築物	10㎡を超える新築、増築	10㎡を超える住宅の新築、増築
説明者 → 被説明者	建築士 → 建築主	建築士 → 建築主
説明の時期	設計の依頼後、建築工事に着手するまで	設計の依頼後、建築工事に着手するまで
説明内容(項目)	建築主に説明要否意思確認の上実施 設置可能な設備、 設置可能規模(kW、㎡等)	建築主に説明要否意思確認後の実施 ・断熱等性能等級5以上の基準への適否 (適合していない場合は、適合するための措置を含む) ・一次エネルギー消費量等級6の基準への適否 (適合していない場合は、適合するための措置を含む) ・気密性能の確保の方法等

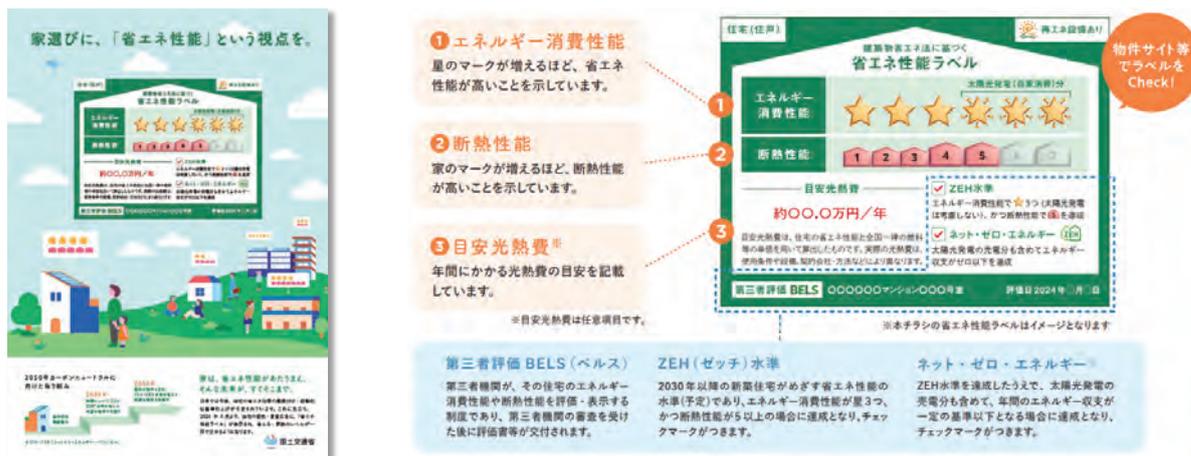
- ▶ **説明の中で市の脱炭素促進施策（税の減額措置・補助金等）についても情報提供が行われる**よう建築士に対し周知や資料提供を行う。

15

9 省エネ性能の高い住宅の普及に向けた関連施策

■ 建築物省エネ法に基づく建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度（2024～）

- ▶ **販売・賃貸事業者が建築物の省エネ性能を広告等に表示**することで、消費者等が建築物を購入・賃貸する際に、省エネ性能の把握や比較ができるようにする制度。
- ▶ 住まいやオフィス等の買い手・借り手の省エネ性能への関心を高めることで、**省エネ性能が高い住宅・建築物の供給が促進される市場づくり**を目的として開始。
- ▶ 2024年4月以降、事業者は新築建築物の販売・賃貸の広告等において、省エネ性能の表示ラベルを表示することが必要。



10 まとめ

- ▶ 2030年の温室効果ガス排出量50%削減（2013年度比）と、2050年までの脱炭素化「Zero Carbon Yokohama」の実現に向けて、住宅の省エネ化による排出CO2の削減は喫緊の課題。
- ▶ 国の第6次エネルギー基本計画においても、2030年までに省エネ基準をZEH水準とし、2050年までに住宅のストック平均でZEH水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指している。
- ▶ 上記を受け、将来に渡り優良な省エネ性能を有する住宅を選んでもらえるよう市民の意識醸成や行動変容を促すため、本市では様々な施策を行っている。
- ▶ **都市計画税の減額措置**もその一環として、本市における新築住宅の省エネ化の推進に寄与していると考えており、**今後も継続**していきたい。

参考資料

18

1 1 その他

▶ 税制優遇等の一覧

※木造2階建の新築戸建住宅を想定。
※認定低炭素住宅と認定長期優良住宅について比較。

	横浜市	川崎市	相模原市
不動産取得税	一般住宅（認定低炭素住宅等）：控除額1,200万円 認定長期優良住宅：控除額1,300万円		
住宅ローン控除借入限度額 （所得税）	4,500万円（控除率0.7% 控除期間13年）		
登録免許税	保存登記：0.1% 軽減 移転登記：認定低炭素住宅：0.1% 軽減 認定長期優良住宅：0.2% 軽減		
贈与税	非課税限度 1,000万円		
フラット35S金利	5年間 ▲0.5% 等		
固定資産税	一般住宅（認定低炭素住宅等）：1/2（3年間） 認定長期優良住宅：1/2（5年間）		
都市計画税	認定低炭素住宅等 ：1/2（3年間） 認定長期優良住宅 ：1/2（5年間）	減額措置 無し	減額措置 無し

省エネ住宅の普及促進に向けた都市計画税の減額は本市独自の取組であり
認定数増加の下支えとなっていると考えられる

19

1 1 その他

■ 都市計画税の減額率による比較

青字：認定低炭素住宅等 緑字：認定長期優良住宅

減額率	減額総額	都市計画税・固定資産税の累計納税額が一般住宅と同等になるまでにかかる年数
1 / 1	8.7万円 14.5万円	93年 64年
1 / 2 (現行)	4.3万円 6.8万円	42年 42年
1 / 4	2.1万円 3.4万円	19年 32年

1 / 2 減額とすることで減額総額が誘導基準導入コストの1割程度を賄える

1/2減額の場合42年で一般住宅と同等程度の累計納税が見込まれる

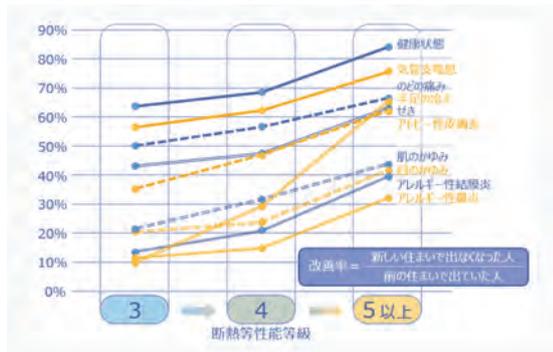
減額を一定程度確保し施策の効果を発揮させることや一般住宅との公平性も踏まえると効果的でバランスの良い減額率は1/2であると考えられる

※ R6年度の新築戸建住宅における実績値・再建築費評価点補正率（1.11）を各評価替え年度のたびに適用・木造建築物減価補正率を加味して試算

1 1 その他

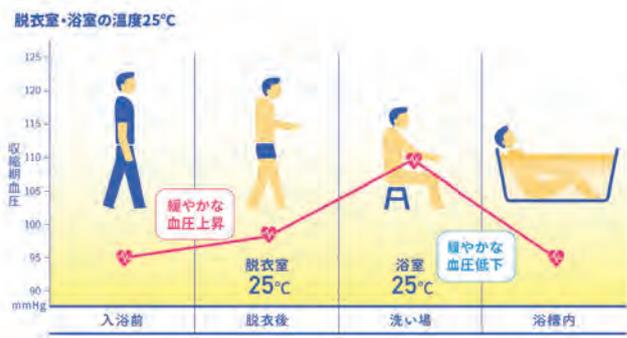
▶ 省エネ性能の高い住宅のノン・エネルギー・ベネフィット

引用元：よこはま健康・省エネ住宅推進コンソーシアムHP



アレルギー軽減

高気密・高断熱化により室内外温度差を低減し、結露低減によるカビダニ発生を抑制。



ヒートショックの防止

居室・浴室間の温度差による急激な血圧変化によるヒートショックの危険性を、高断熱化により抑制。



快適性

家のどこでも快適な温熱環境に。細かいスペースに区切る必要が無く開放的なプランが可能。



騒音対策

壁の適切な断熱材・気密性が高い窓により、音を吸収・遮断し、住宅の騒音対策に。

1 1 その他

▶ CASBEE横浜

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）は、環境配慮や室内の快適性、景観への配慮なども含めた**建築物の品質を総合的に評価**するシステム。BEE値によりCランク～Sランクの評価を行う。



本市で2000㎡以上の新築・増築・改築を行う場合、**CASBEEの評価結果の届出を義務付け**※している。
本市HPで評価結果を公表し、市民は建物利用や購入の参考に、建築主はPRとして活用できる仕組み。
※2000㎡未満の建築物についても、任意で届出が可能。

省エネルギー性能は評価項目の一部だが、CASBEEの点数にはその他の項目も大きく影響する
(例：狭小敷地では敷地内緑化が設けづらくQの値が上がらない 等)

**住宅の省エネ化施策の指標としては
省エネ性能を直接的に評価できる各種認定制度を採用**

論 点 メ モ

- 住宅分野の脱炭素化に関する市の全体計画と本減額制度の位置づけ
- 本減額制度の政策目標と政策効果（効果検証）
- 政策手段として税の軽減を採用することの是非
- 本減額制度の今後のあり方（さらなる重点化の必要性等）

耐震改修工事を行った住宅に係る横浜市独自の都市計画税の減額措置について

横浜市財政局税制課

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER
YOKOHAMA

目次

- 1 耐震改修工事を行った家屋に係る横浜市独自の都市計画税の減額措置のあゆみ
- 2 耐震基準適合住宅に係る横浜市独自の都市計画税の減額措置の全体像
- 3 耐震改修の促進を目的とした都市計画税の減額措置の適用実績

1 耐震改修工事を行った家屋に係る横浜市独自の都市計画税の減額措置のあゆみ

- 平成18年度に地方税法において、旧耐震基準の既存住宅等について耐震改修工事を行った住宅等に係る固定資産税の減額措置が創設された。横浜市では、平成23年に、当該措置に横出する形で市独自の都市計画税の減額措置を創設。

改正年度	内容
H23	・ H18年に創設された、旧耐震基準の既存住宅のうち耐震改修工事を行った住宅（耐震基準適合住宅）に係る固定資産税の減額措置に横出する形で、H23年に横浜市独自に都市計画税の減額措置を創設（H25年度から適用）
H25	・ 耐震化を緊急に進める必要がある建築物（通行障害既存耐震不適格建築物）に該当する住宅（耐震診断義務付け住宅）に係る固定資産税の減額期間が拡充されたことに伴い、都市計画税の減額期間についても同様に拡充（「1年」→「2年」）
H26	・ H26年に創設された耐震診断義務付け家屋（住宅以外を含む）に係る固定資産税の減額措置に横出する形で、横浜市独自に都市計画税の減額措置を創設（H27年度から適用）
H29	・ H29年に耐震改修工事を行い認定長期優良住宅となったものについて、固定資産税の減額割合が拡充されたことに伴い、都市計画税の減額割合についても同様に拡充（「2分の1」→「3分の2」）

2

2 耐震基準適合住宅に係る横浜市独自の都市計画税の減額措置の全体像

- 地方税法において、旧耐震基準の住宅に関して現行の耐震基準に適合するため改修工事を行ったものについて、固定資産税の減額措置が設けられている。
- 横浜市では、耐震改修を促進させるため、固定資産税の減額措置が適用される住宅について、独自に都市計画税を同一期間・同一割合で減額する措置を設けている。

○耐震基準適合住宅に係る減額措置の概要（固定資産税と同一）

対象資産	減額期間・減額割合		対象期間
	耐震診断義務付け住宅	耐震診断義務がない住宅	
① 認定長期優良住宅	工事完了の翌年度分 2/3 減額 翌々年度分 1/2 減額	工事完了の翌年度分 2/3 減額	令和8年3月31日まで
② その他の住宅	工事完了後2年度分 1/2 減額	工事完了の翌年度分 1/2 減額	

注）住宅以外の耐震診断が義務付けられた家屋（病院、百貨店等）についても、耐震改修を行った場合、工事完了の2年度分について2分の1減額する措置あり

3

3 耐震改修の促進を目的とした都市計画税の減額措置の適用実績

- 耐震改修の促進を目的とした都市計画税の減額措置（住宅以外を含む）の適用実績は、本制度適用開始時からの年平均で約260件、税収影響額は約150万円となっている。

		H25- H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	合計	平均
都市計画税 (市独自)	税収影響額 (万円)	826	136	138	174	297	138	100	1,809	151
	うち当該年度に 新規に対象となったもの (万円)	615	40	111	111	256	35	100	1,269	106
	新規適用件数 (件)	2,028	48	286	131	438	118	62	3,111	259

固定資産税 (法定)	税収影響額 (万円)	6,140	638	608	812	1,574	634	467	10,873	906
	うち当該年度に 新規に対象となったもの (万円)	3,106	194	520	516	1,196	154	467	6,153	513

※減額される期間：耐震診断義務付け家屋の場合は2年度分、耐震診断義務がない住宅の場合は1年度分
※各年度の件数及び税収影響額は耐震診断が義務付けられた家屋及び耐震診断の義務付けがない住宅の合計

4

参考資料

5

【参考】 耐震基準適合住宅に係る都市計画税の減額措置

- 旧耐震基準の住宅に関して現行の耐震基準に適合するため改修工事を行った住宅について、固定資産税の減額措置を横出しする形で、工事完了の翌年度分の都市計画税を減額する横浜市独自の措置。
- 減額割合は2分の1（改修工事により認定長期優良住宅となった場合は3分の2）。
- 耐震診断が義務付けられている住宅の場合は、2年度分を減額。

○耐震改修工事を行った既存住宅に係る減額措置の概要（固定資産税と同一）

減額要件	
住宅の種類	昭和57年1月1日以前から所在する住宅
改修工事等の内容	1 現行の耐震基準に適合する耐震改修を行い、その証明を受けていること （横浜市長、建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人） 2 改修工事金額が一戸あたり50万円を超えるもの （共同住宅の場合、改修工事金額を区画ごとに床面積（区分所有家屋の場合は専有床面積）割合等で按分した金額が50万円を超える区画）
手続き	耐震改修工事完了日から3か月以内に、当該住宅の所在する区へ申告
減額期間・減額割合	
認定長期優良住宅 ※1	工事完了後翌年度分 2/3 減額 （耐震診断義務付け住宅の場合は2年度目を1/2減額※2）
上記以外の住宅 ※1	工事完了後翌年度分 1/2 減額 （耐震診断義務付け住宅の場合は2年度分減額※2）

※1 床面積120㎡を超える場合は120㎡相当分、同一割合・同一期間、のみ減額され、それをを超える部分は減額されない
※2 耐震診断義務付け住宅が政府の補助を受けて改修を行う場合、減額内容のカッコ内にある減額措置が適用。

6

【参考】 耐震改修工事を行った住宅以外の耐震診断義務付け家屋に係る都市計画税の減額措置

- 住宅以外の旧耐震基準の耐震診断義務付け家屋のうち、政府の補助を受けて耐震改修を行ったものについて、固定資産税の減額措置を横出しする形で、工事完了後2年度分、都市計画税を2分の1減額する横浜市独自の措置。

○耐震改修工事を行った耐震診断義務付け家屋に係る減額措置の概要（固定資産税と同一）

減額の要件	
家屋の種類	昭和56年5月31日以前に工事が着手された、 ・地震災害時に通行を確保すべき重要道路沿道の建築物（要安全確認計画記載建築物） ・多数の方が利用する特定建築物等（要緊急安全確認大規模建築物）
改修工事等の内容	1 令和8年3月31日までに耐震改修を行った家屋であること 2 建築物耐震対策緊急促進事業のうち、耐震改修を行う事業に係る補助（政府の補助）を受けていること 3 現行の耐震基準に適合するものとして、以下のいずれかにより証明を受けていること （横浜市長、建築士、指定確認検査機関）
手続き	耐震改修工事完了日から3か月以内に、当該家屋の所在する区へ申告
減額期間・減額割合	
	工事完了後2年度分 1/2 減額 ※補助対象事業費の2.5%が限度

7

【参考】 耐震診断義務付け家屋について

- 耐震診断義務付け家屋とは、大規模幹線道路沿いの建築物等、地震災害時に倒壊した場合に通行の支障になりうるものや、病院、百貨店等、多数の者が利用する大規模建築物、小中学校等の避難に配慮が必要な者が利用する大規模建築物を指す。

○耐震診断義務付け家屋の類型

類型	内容	具体例
要安全確認 計画記載建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・地震災害時に通行を確保すべき特に重要な市が指定する道路の沿道建築物 ・都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物 ・その敷地が都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する建築物 	国道1号線沿いの 建築物 等
要緊急安全 大規模建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・病院、百貨店、旅館等、多数の者が利用する建築物で大規模な建築物 ・小中学校等、避難に配慮を要する者が利用する建築物で大規模な建築物 ・危険物の処理場又は貯蔵庫等で大規模な建築物 	病院、百貨店、旅館、 小中学校 等

【参考】 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第23号）（抄）

（要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震診断の義務）

第七条 次に掲げる建築物（以下「**要安全確認計画記載建築物**」という。）の所有者は、当該要安全確認計画記載建築物について、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める期限までに所管行政庁に報告しなければならない。

- 一 第五条第三項第一号の規定により**都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物** 同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限
- 二 その敷地が第五条第三項第二号の規定により**都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物**（耐震不明建築物であるものに限る。） 同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限
- 三 その敷地が前条第三項第一号の規定により**市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物**（耐震不明建築物であるものに限り、前号に掲げる建築物であるものを除く。） 同項第一号の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された期限

（附則）

（要緊急安全確認大規模建築物の所有者の義務等）

第三条 次に掲げる既存耐震不適格建築物であって、その地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模なものとして政令で定めるもの（要安全確認計画記載建築物であって当該要安全確認計画記載建築物に係る第七条各号に定める期限が平成二十七年十二月三十日以前であるものを除く。以下この条において「**要緊急安全確認大規模建築物**」という。）の所有者は、当該要緊急安全確認大規模建築物について、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を同月三十一日までに所管行政庁に報告しなければならない。

- 一 病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する既存耐震不適格建築物
- 二 小学校、老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する既存耐震不適格建築物
- 三 第十四条第二号に掲げる建築物である既存耐震不適格建築物

耐震化の推進について

横浜市建築局建築防災課

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER
YOKOHAMA

本日の説明の流れ

- 1 横浜市の耐震化の背景
- 2 耐震化促進の取組
- 3 実態把握
- 4 課題
- 5 今後の展望

1 横浜市の耐震化の背景

3

1 横浜市の耐震化の背景

■ 横浜市の耐震対策について

平成7年1月17日の未明に発生した阪神・淡路大震災では、6,434人の尊い命が奪われましたが、このうち約9割近くは家屋・家具等の倒壊による圧死でした。

これを受けて、横浜市では**同年10月から無料の耐震診断制度を他都市に先駆けて開始**し、

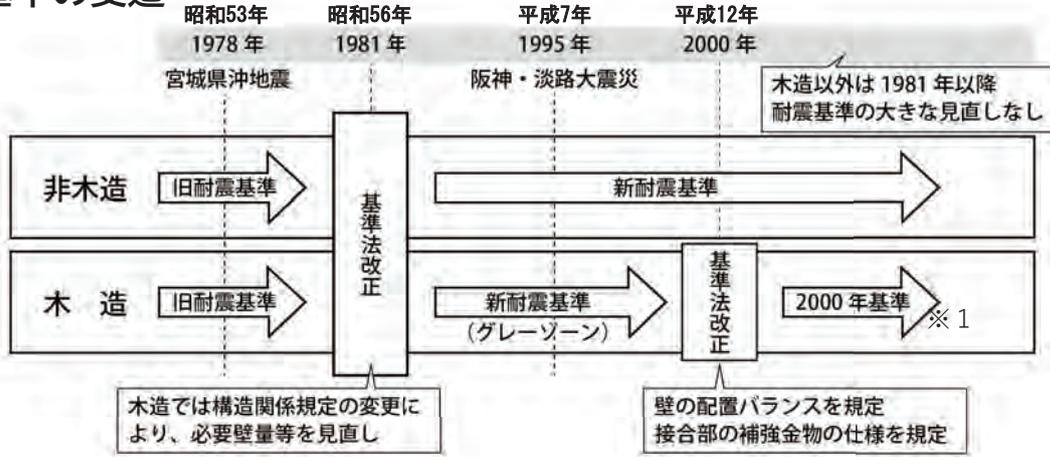
それ以降、**木造住宅やマンションの耐震化に関する様々な制度を立ち上げ、安全・安心なまちづくりを積極的に推進**してきました。



4

1 横浜市の耐震化の背景

■ 耐震基準の変遷



※1 2000年基準……平成12年（2000年）6月1日に導入された耐震基準のうち、木造建築物を対象にしたもの。
壁の配置バランスや接合部の仕様を規定。

5

1 横浜市の耐震化の背景

■ 住宅の耐震化に関する方策

平成7年 耐震改修促進法の制定

平成18年 耐震改修促進法の改正

▶国が基本方針を作成。地方公共団体が耐震改修促進計画を作成

平成19年 「横浜市耐震改修促進計画」を策定

平成25年 耐震改修促進法の改正

▶国が基本方針を改正。住宅の耐震化率を令和2年までに少なくとも95%

平成28年 国による基本方針の改正

▶住宅・多数のものが利用する建築物の耐震化率を令和2年までに少なくとも95%

▶住宅は令和7年までの耐震性が不十分な住宅の概ね解消

平成28年 「横浜市耐震改修促進計画」第2期計画策定

令和3年 国による基本方針の改正

▶住宅は令和12年までの耐震性が不十分な住宅の概ね解消

▶建築物は令和7年度までに耐震性が不十分な耐震義務付け対象建築物概ね解消

令和4年 「横浜市耐震改修促進計画」第3期計画策定

6

1 横浜市の耐震化の背景

耐震改修促進計画

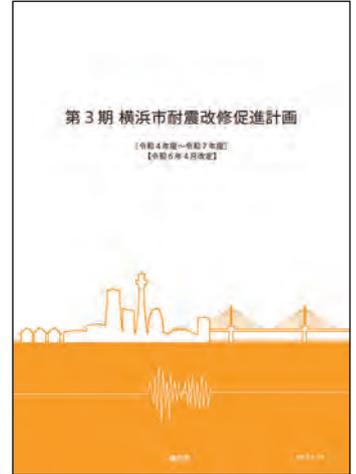
●計画の目的

安全・安心な都市づくりの促進するため、**旧耐震建築物(※2)の地震に対する安全性の向上**を計画的に推進し、倒壊等による被害から市民の生命及び財産を保護すること。

戸建て住宅、共同住宅の耐震化の目標

現況 耐震化率 約93%
(令和2年度)

目標 耐震化率 95%
(令和7年度)



●位置づけ

以下の法令等に基づいて策定。

- ・建築物の耐震改修の促進に関する法律第6条第1項
- ・国の基本方針(※3) ・県促進計画(※4)

※2 旧耐震建築物……昭和56年5月31日以前の建築基準法の耐震基準で建築された建築物

※3 国の基本方針……建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針(H18国土交通省告示第184号)

※4 神奈川県耐震改修促進計画

7

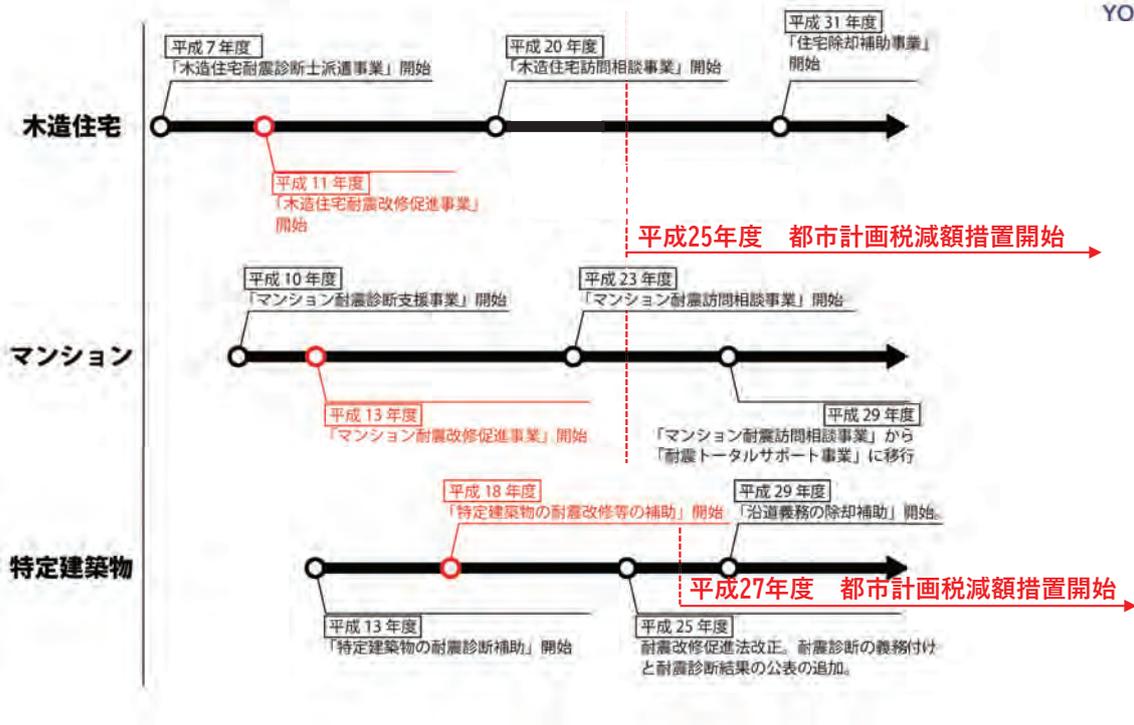
1 横浜市の耐震化の背景

その他計画

計画名	概要
中期計画	<p>現在までの経過や統計データ等により、今後更に顕在化・深刻化する可能性がある課題を把握。「共にめざす都市像」の実現に向けて、9つの中長期的な戦略を定めるとともに、戦略を踏まえて計画期間の4年間に重点的に取り組む38の政策をとりまとめている。</p> <p>政策33において、地震に強い都市づくりを掲げており、住宅の耐震化率(現状93%)を95%とすることを指標として設定している。</p>
横浜市強靱化地域計画	<p>自然災害発生時における4つの基本目標と9つの事前に備えるべき目標を基に、37の「起きてはならない最悪の事態(リスクシナリオ)」を設定。</p> <p>「住宅や多数の者が利用する建築物等の倒壊等による多数の死傷者の発生」を重点化リスクシナリオとして設定している。</p> <p>令和6年度補足版では、大規模地震への対策として、耐震対策である木造住宅・マンションの耐震診断・耐震改修・除却工事の補助を行う他、防災ベッド等の設置費補助額の引き上げに取り組むこととしている。</p>
横浜市防災計画	<p>災害対策基本法(昭和36年法律第223号)第42条に基づき、横浜市防災会議が定める地域防災計画。</p> <p>市域における災害から市民の生命、身体及び財産を保護するため、市及び防災関係機関等が必要な体制を確立し、災害に対する予防、応急、復旧・復興その他必要な対策の基本をあらかじめ定めることにより、総合的かつ計画的に災害対策の整備及び推進を図り、もって地域社会の秩序の維持と公共の福祉の確保が図られることを目的としています。</p> <p>第3章「地震・津波への備え」に「建築物の耐震化等」を記載し、耐震診断・耐震改修の促進することとしています。</p>

8

1 横浜市の耐震化の背景



9

横浜市の補助金一覧

	補助対象要件	補助金	補助金額	減税措置	
木造住宅	旧耐震基準 木造住宅	・ 2階建て以下の 在来軸組構法 (自己居住の用途に限る)	耐震改修	一般世帯 非課税世帯 上限100万円(※) 上限140万円(※)	○
		・ 構法、階数など 詳細に条件あり	除却	一般世帯 非課税世帯 上限20万円(※) 上限40万円(※)	
	・ 2階建て以下 (自己居住の用途に限る)	防災ベッド・テーブル 耐震シェルター	防災ベッド・テーブル 耐震シェルター	上限20万円 上限40万円	
マンション	旧耐震基準 分譲マンション	・ 予備診断の必要性あり ・ 予備診断未受診	耐震診断	耐震診断義務付けマンション以外 耐震診断義務付けマンション 診断費用×2/3(※) 診断費用×5/6(※)	
		・ 本診断の結果 「耐震改修の必要性あり」	耐震改修設計	設計費用×2/3(※)	
			耐震改修工事	要安全確認記載建築物又は路線沿線 上記以外のマンション 工事費用×2/3(※) 工事費用×1/3(※)	○
			耐震改修工事監理	工事監理費用×2/3	
特定建築物	旧耐震基準の建築物のうち ①要緊急安全確認大規模建築物(大規模義務) ②要安全確認計画記載建築物(沿道義務) のいずれかに該当するもの (耐震診断義務付け家屋)	耐震診断	大規模義務 沿道義務 診断費用×5/6 診断費用×6/6		
		耐震改修設計	大規模義務 沿道義務 設計費用×5/6(上限360万円) 設計費用×5/6(上限360万円、木造の場合20万円)		
		耐震改修工事	大規模義務 沿道義務 工事費用×331/600(※) 工事費用×11/15(※)	○	
		耐震改修工事監理	工事監理費用×5/6		
		除却	沿道義務のみ 除却費用×11/15		

10

他都市との補助金メニュー比較

	耐震化率 (令和2年 度末)	補助金メニュー	補助率	上限	都市計画減税措置
川崎市	約95%	木造住宅 改修工事	4/5	【設計+工事】100万円（非課税150万円） 【工事】85万円（非課税135万円）	×
		分譲マンション 耐震改修工事	15.2%	30万円/戸	×
		特定建築物 耐震改修工事	23%	1,000万円 34,100～50,200/㎡×率	×
相模原市	約94%	木造住宅 改修工事	1/2	【設計+工事】100万円（上乗せ条件あり） 【工事】80万円（上乗せ条件あり）	×
		分譲マンション 耐震改修工事	1/3	60万円/戸 5.02万円/㎡×率、（1s0.3未満は5.52万円/㎡）	×
		特定建築物 耐震改修工事	制度無し	制度無し	
横浜市	約93%	木造住宅 改修工事	100%	100万円（非課税140万円）	○
		分譲マンション 耐震改修工事	1/3 災害時に通行を確保すべき道路沿道は2/3	5,000㎡未満：2,000万 5,000㎡以上10,000㎡未満：3,500万 10,000㎡以上5,000万	○
		特定建築物 耐震改修工事	・多数の者が利用する建築物及び避難確保上特に配慮を要する者が利用する建築物： 耐震改修工事費用×1/3+工事監理費用×2/3 ・地震災害時に通行を確保すべき道路沿道の建築物： 耐震改修工事費用×2/3+工事監理費用×2/3	5,000㎡未満：2,000万円 5,000㎡以上1,0000㎡未満：3,500万円 10,000㎡以上：5,000万円	○

11

明日をひらく都市
OPEN×PIONEER
YOKOHAMA

2 耐震化促進の取組

12

2 耐震化促進の取組

(1) 所有者へ文書による働きかけ

令和4年度から令和7年度にかけて、旧耐震基準（昭和56年5月以前）で建築された木造住宅のすべての所有者に向けて、耐震改修制度等の周知啓発用チラシを封入したダイレクトメールを発送しています。

年度	送付件数	発送区
令和4年度	約23,000件	4区（神奈川：約4000件、鶴見：約6800件、保土ヶ谷：7500件 緑：約4600件）
令和5年度	約35,400件	8区（栄：約4600件、金沢：約6500件、西：約1000件、 青葉：約6200件、中：約1400件、都筑：約2200件、 南：約5300件、港南：約8200件）
令和6年度 （予定）	約41,500件	6区（旭：約9000件、磯子：約4400件、瀬谷：約5100件、 泉：約5800件、港北：約8000件、戸塚：約9200件）
合計	約99,900件	



13

2 耐震化促進の取組

(2) 広報誌・公共交通機関広告の活用

- ・ 広報よこはま
- ・ 各区広報誌・広報物
- ・ 市営地下鉄・市営バス 等

毎年様々な媒体により普及啓発を実施。

まずは耐震診断を！
あなたの家は強い地震に耐えられますか？
無料耐震診断
（空家・貸家は有料1万円）
TEL 045-671-2943

地震発生！の前にやっておくこと
家の中の安全対策
家具固定、戸棚固定、窓ガラス保護
まずは耐震診断を！
あなたの家は強い地震に耐えられますか？
耐震改修 100万円
除却 20万円

2 耐震化促進の取組

(3) 展示会による周知

● 耐震改修啓発イベント（横浜駅東口 新都市プラザ）

・令和6年7月17日（水）～7月20日（土）

・能登半島地震を受けて市民の防災への意識が高まる中、横浜駅に近く多くの人通りが見込める会場で、耐震改修の啓発を行う展示会を開催し、多くの市民に命を守る地震対策の周知・啓発を行いました。



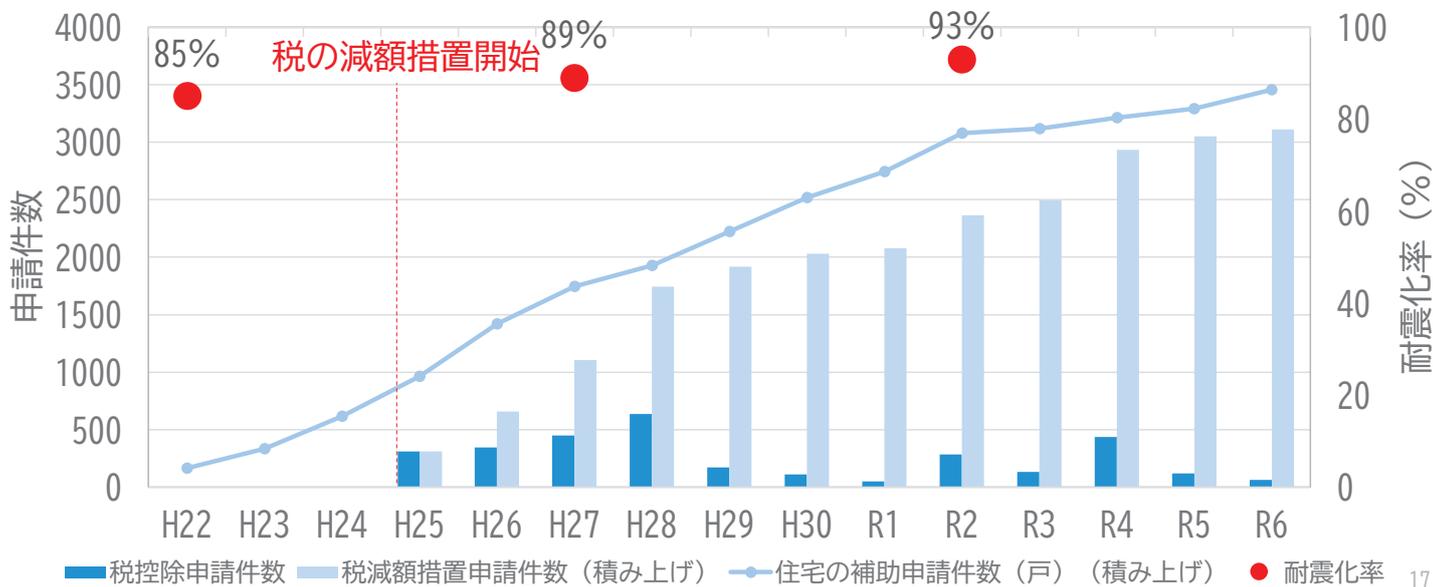
15

3 実態把握

16

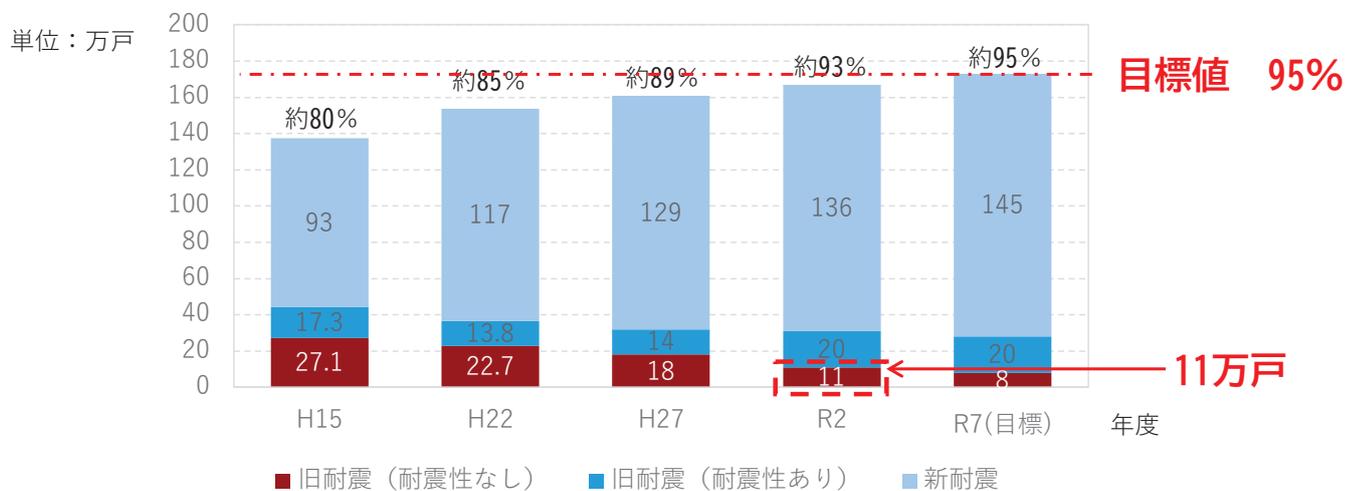
3 実態把握

(1) 補助申請及び税の減額措置申請の積み上げ件数（平成22年度以降）



3 実態把握

(2) 耐震化率の推移



4 課題

19

4 課題

(1) ー1 木造住宅の耐震診断を受診した市民へのアンケートの実施

■概要

建物所有者のニーズ把握・耐震改修促進計画の改定内容及び次年度以降の新規施策等の検討を目的としてアンケートを実施。

■実施時期

令和2年度

■アンケート対象者

平成24年4月～平成31年度に横浜市の耐震診断を受診された方（3,816人）

■回答者数

950人

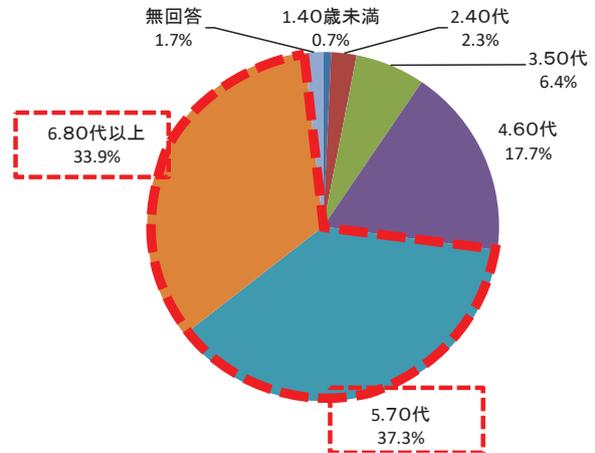
20

4 課題

(1) -2 アンケート結果

世帯主の年齢

	件数	%
1. 40歳未満	7人	0.7%
2. 40代	22人	2.3%
3. 50代	61人	6.4%
4. 60代	168人	17.7%
5. 70代	354人	37.3%
6. 80代以上	322人	33.9%
無回答	16人	1.7%
合計	950人	100.0%



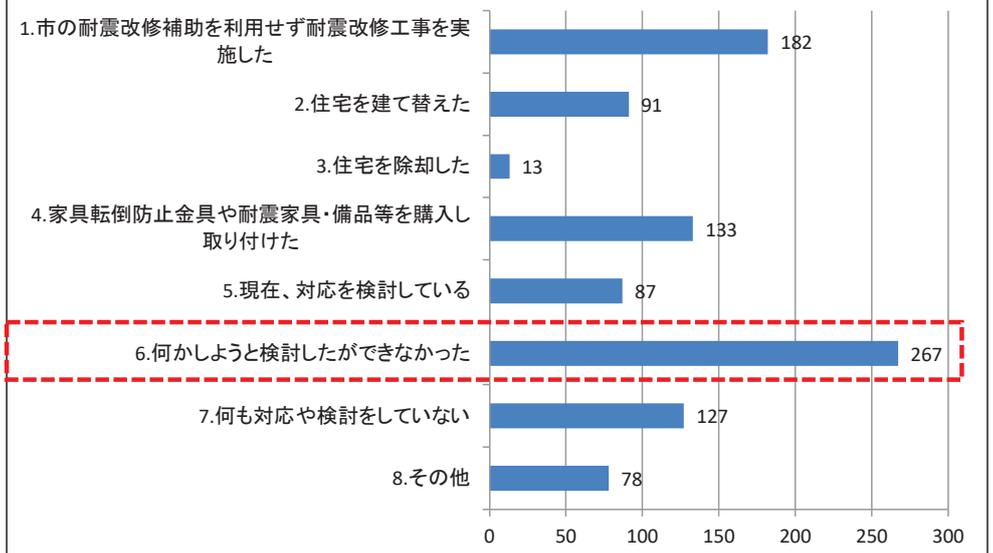
⇒市の耐震診断を受けた世帯主のうち、約7割を70歳以上が占めている。

21

4 課題

(1) -2 アンケート結果

「大地震時に建物の倒壊の危険がある」との判定に対して、何か対応をされましたか？
(複数回答可)

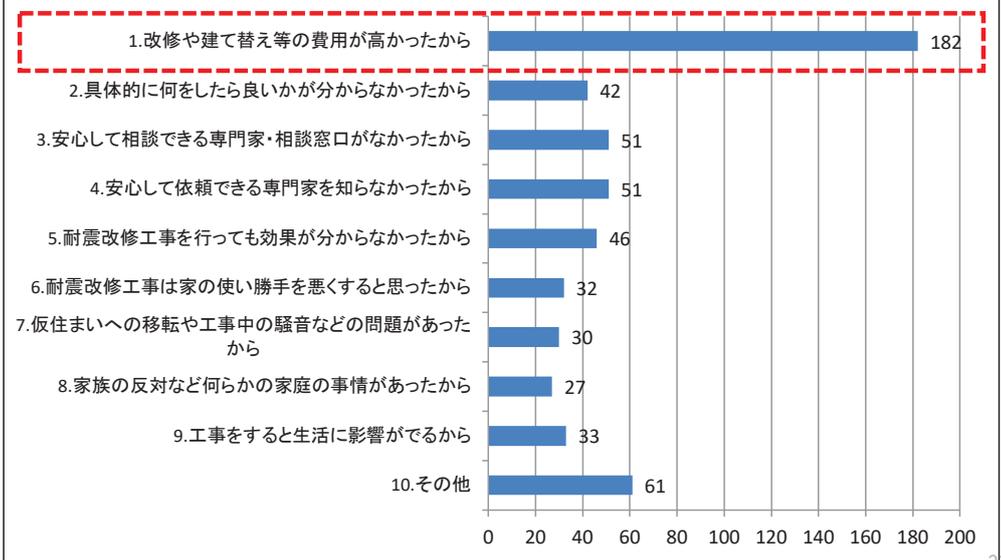


22

4 課題

(1) -2 アンケート結果

「6. 何かしようと検討したができなかった」と回答された方にうかがいます。
その理由は何ですか？
(複数回答可)

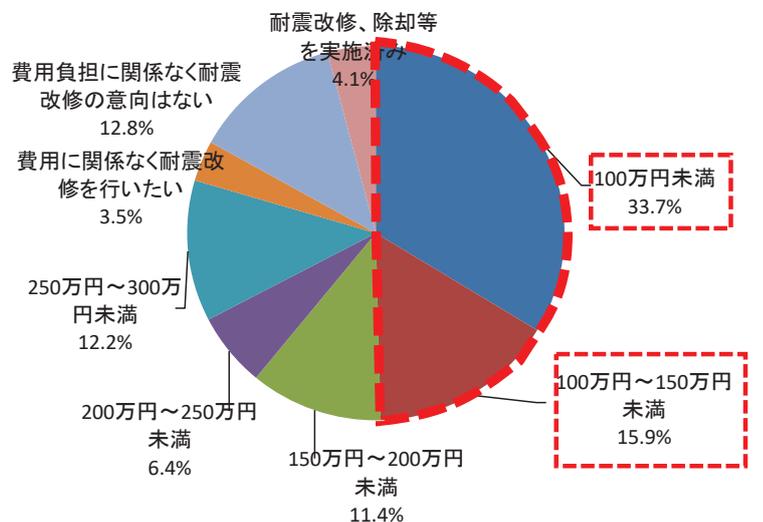


4 課題

(1) -2 アンケート結果

耐震改修（リフォーム等を除く）の自身の費用負担がいくらであれば耐震改修を行いますか？

費用負担	件数	%
100万円未満	163人	33.7%
100万円～150万円未満	77人	15.9%
150万円～200万円未満	55人	11.4%
200万円～250万円未満	31人	6.4%
250万円～300万円未満	59人	12.2%
費用に関係なく耐震改修を行いたい	17人	3.5%
費用負担に関係なく耐震改修の意向はない	62人	12.8%
耐震改修、除却等を実施済み	20人	4.1%
全体	484人	100.0%



4 課題

(1) - 3 木造住宅の耐震化コスト

■平均的な耐震改修費用

木造住宅（1棟あたり）※5
平均 約3,500,000円 (うち設計費用平均約450,000円・ 工事費用平均約3,050,000円)

※5 平成28～令和5年度に横浜市が補助金を交付したデータを基に作成。

25

4 課題

(2) - 1 マンション・特定建築物等の耐震化に向けた課題

管理組合や建物所有者へのヒアリング等

【費用面】

- ・耐震診断（本診断）や耐震改修設計・工事、建替えに係る費用が高額。
- ・予算の確保が難しい。（工事費用の高騰。）
- ・耐震改修による費用対効果が見込めない。

【その他】

- ・テナントや賃借人がいるため、建物を使用しながらの工事が行えない。
- ・建物所有者の高齢化が進んでいる。
- ・改修を行うと、壁等が増えることで空間の利用が難しくなる。

4 課題

(2) - 2 特定建築物・マンションの耐震化に必要なコスト

■平均的な耐震改修費用

特定建築物（面積単価）※6	マンション（面積単価）※7
平均 約 22,600円/m ²	平均 約11,800円/m ²

※6 平成29年度～令和5年度に横浜市が補助金を交付したデータを基に作成。

※7 平成31年度～令和5年度に横浜市が補助金を交付したデータを基に作成。（段階改修・部分改修は除く）

27

4 課題

(2) - 2 特定建築物・マンションの耐震化に必要なコスト

■耐震改修工事の市民負担額シミュレート

	木造住宅（1棟あたり）	マンション (H26～R5の補助実績の平均的な規模である 延べ面積5,000㎡・50戸を想定)	事務所ビル (延べ面積2,500㎡を想定)
平均改修工事費	3,500,000円	59,000,000円	56,500,000円
市補助額	1,000,000円（※8）	19,666,000円（※9）	31,169,000円（※10）
民間負担額	2,500,000円	39,334,000円 (1住戸あたり) 786,680円	25,331,000円

▲上記に対する固定資産税・都市計画税の減額措置額の合計は、1戸あたり平均約24,000円。

※8 一般世帯区分の上限補助額を採用しています。（非課税世帯区分は1,400,000円）

※9 一般マンションの補助率1/3を採用しています。（沿道義務マンションは補助率2/3）

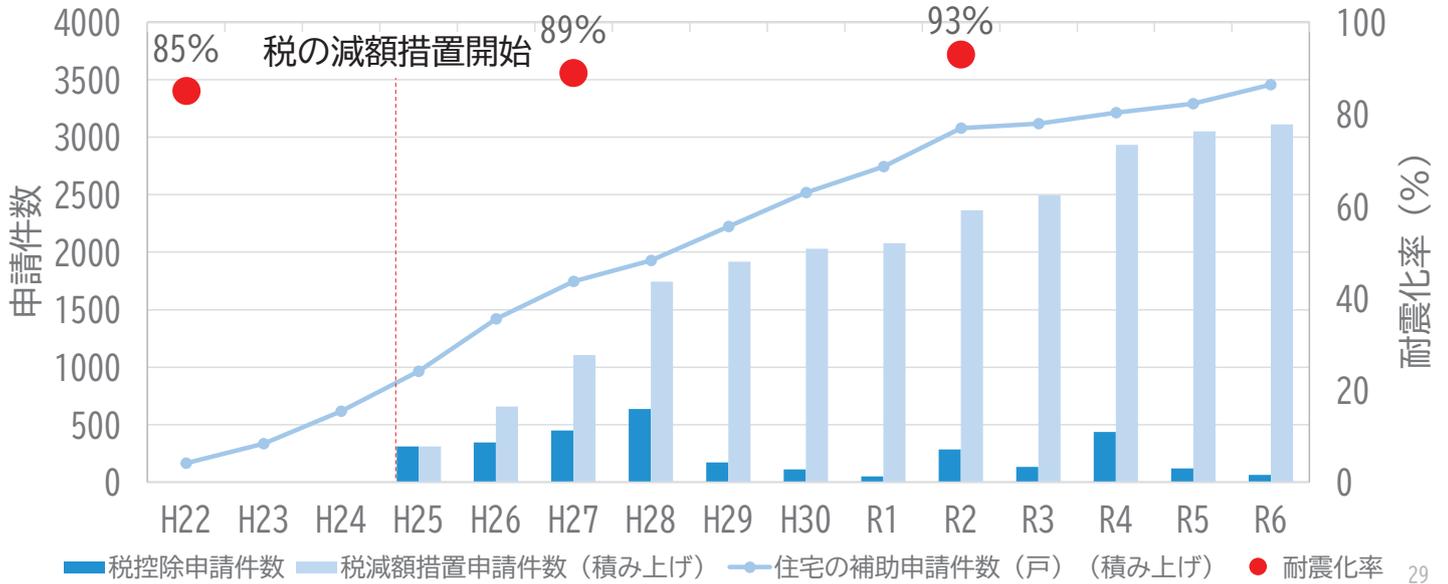
※10 大規模義務の補助率331/600を採用しています。

28

4 課題

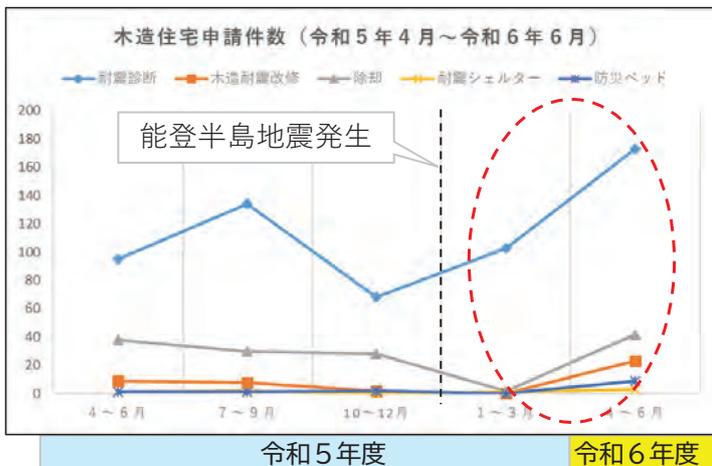
再掲

補助申請及び税の減額措置申請の積み上げ件数（平成22年度以降）

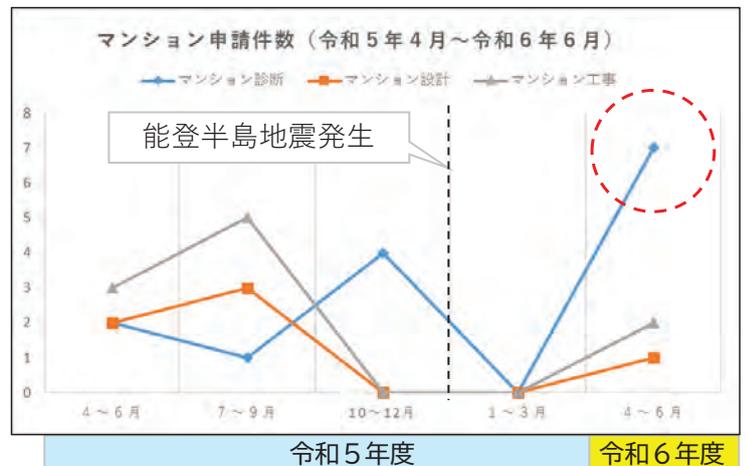


4 課題

(3) 直近の耐震関連事業の申請・申込状況



能登半島地震発生後、耐震診断件数・耐震改修申請件数増加



能登半島地震発生後、耐震診断申請件数増加

⇒市民の耐震への意欲の高まりが顕在化

5 今後の展望

31

5 今後の展望

- ・ 耐震化率は上がってきているものの、目標値は未だ達成していない。
- ・ 能登半島地震による市民の耐震への意欲の高まりを受け、取り組みの加速化が必要。
- ・ 旧耐震基準の木造住宅所有者（世帯主）の多数が高齢者となっている。
- ・ 耐震化促進において、市民の費用負担が過大となっている。



- ・ 耐震化施策に係る 都市計画税の減額措置は、市民負担の軽減につながり、本市における建築物の耐震化促進に寄与していると考えているため、今後も継続していきたい。

32

論 点 メ モ

- 既存住宅の耐震化に関する市の全体計画と本減額制度の位置づけ
- 本減額制度の政策目標と政策効果（効果検証）
- 政策手段として、税の軽減と補助金交付のいずれが望ましいか
- 本減額制度の今後のあり方

第1回会議の議題に関する 追加説明について

横浜市財政局税制課

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER
YOKOHAMA

目次

- 1 横浜市防災計画について
- 2 沿道義務建築物の耐震化の状況
- 3 復興財源確保のための個人市民税均等割上乗せ分の使いみち
- 4 都市計画税収の使いみち

1-1 横浜市防災計画について①

- 横浜市防災計画は、災害対策基本法第42条に基づき、横浜市防災会議が定める地域防災計画であり、「総則」「予防対策」「応急対策」「復旧・復興対策」の4部で構成。**建築物の耐震化に関する事項は、「予防対策」に記載されている。**
- 平成25年度から**令和9年度の減災目標として「建物被害棟数（全壊・焼失）50%減少」を掲げ、「建物倒壊等による被害防止」を重点施策**としている。

【参考】横浜市防災計画（抜粋）

・減災目標	
基本目標Ⅰ 被害を最小限に抑える	
目標1	死者数50%減少（約3,260人→約1,630人）
目標2	避難者数55%減少（約577,000人→約254,600人）
目標3	建物被害棟数（全壊・焼失）50%減少（約112,000棟→約56,000棟）
基本目標Ⅱ 発災時の混乱を抑え、市民の命を守る	
基本目標Ⅲ 被災者の支援と早期復興を図る	
・施策	
基本目標Ⅰ	施策Ⅰ-1 建物倒壊等による被害防止【重点施策】
	施策Ⅰ-2 火災による被害の軽減【重点施策】
	施策Ⅰ-3 津波による被害防止
	施策Ⅰ-4 崖崩れ、液状化対策の推進
	施策Ⅰ-5 市民及び地域の防災力向上【重点施策】
	施策Ⅰ-6 ライフラインの被害防止
基本目標Ⅱ	施策Ⅱ-1 帰宅困難者の発生抑制と支援 等
基本目標Ⅲ	施策Ⅲ-1 地域防災拠点の充実・強化【重点施策】 等

2

1-2 横浜市防災計画について②

- 建築物の耐震化等について、**旧耐震基準により建築された住宅、公共建築物、多数の者が利用する建築物、地震災害時に通行を確保すべき道路沿道の建築物等の耐震化を進める**こととしている。
- 特定建築物や木造個人住宅等については、耐震診断や耐震改修工事に要する費用の一部を補助することとしている。

【参考】横浜市防災計画（抜粋）

第3章 地震・津波への備え	
第1節 建物の耐震化等	
1 公共建築物・設備の耐震化	
○ 市は、旧耐震基準（昭和56年5月31日以前の建築基準法の耐震基準）により建築された既存建築物について、建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく横浜市耐震改修促進計画を定め、住宅、公共建築物、多数の者が利用する建築物、地震災害時に通行を確保すべき道路沿道の建築物等の耐震化を進める。	
2 特定建築物等の耐震改修の促進	
○ 市は、旧耐震基準で建築された、①病院・学校等災害時に重要な機能を果たす施設、②百貨店等災害時に多数の者に危険が及ぶおそれがある施設、③危険物の貯蔵場又は処理場で別に定める要件に該当する民間建築物等について、耐震診断又は耐震改修工事に要する費用の一部を補助する。	
○ 市は、災害時に通行を確保すべき道路沿道の建築物のうち、旧耐震基準で建築された一定高さ以上のものについて、耐震診断や耐震改修工事に要する費用の一部を補助する。	
3 木造住宅及びマンションの耐震診断及び耐震補強等促進	
○ 市は、旧耐震基準で建築された木造個人住宅に、市長が認定する木造住宅耐震診断士を派遣し、耐震診断を行う。診断の結果、耐震性が確保されていないと判定された木造住宅に所有者又は居住者が耐震改修工事を行う場合、又は木造住宅を除却する場合、その費用の一部を補助する。	
○ 市は、旧耐震基準で建築された分譲マンションが耐震診断を行う場合、その費用の一部を補助する。診断の結果、耐震改修が必要と判定された分譲マンションが、その耐震改修工事を行う場合、設計、工事監理及び耐震改修工事費用の一部を補助する。	
4 社会福祉施設の耐震化促進	5 危険なブロック塀等の改善促進
6 落下防止対策	

3

2 沿道義務建築物の耐震化の状況

- 第3期横浜市耐震改修促進計画（計画期間：令和4年度～7年度）において、**地震災害時に通行を確保すべき道路沿道（義務道路）の建築物（沿道義務建築物）の耐震化**について、通行障害区間の距離に着目した「通行障害解消率」を指標とし、**令和7年度までに通行障害解消率92%を目標**として設定。
- 令和5年度時点の通行障害解消率は89.7%（291.7km）となっており、同計画で定めた目標達成に向けては、令和7年度までに約2%（約7km）の通行障害の解消が必要。

●沿道義務建築物の耐震化の推移等

- ・ 沿道義務建築物の耐震化の目標は、義務路線全体に対する義務路線各箇所の通行障害の防止の程度を表す距離に着目した「通行障害解消率」を指標として設定。

$$\text{通行障害解消率} = \frac{\text{建築物が倒壊した場合でも通行可能な距離の合計（通行可能区間）（km）}}{\text{義務路線の距離の合計}}$$

- ・ 義務路線の総距離：325km
- ・ 令和7年度耐震化目標：通行障害解消率 92% 通行可能区間 299km

	R1	R2	R3	R4	R5	R7（目標）
通行障害解消率（%）	—	89	89.3	89.4	89.7	92
通行可能区間（km）	—	289	290.5	290.6	291.7	299

※H25の耐震改修促進法の改正を踏まえ、義務道路沿道に存する建築物の所有者からH31年までに耐震診断結果の報告を受け、集計

改修工事実施棟数（棟）	13	6	6	4	5	—
うち補助棟数（棟）	2	5	3	1	2	—
除却工事実施棟数（棟）	5	4	6	4	7	—
耐震改修未対応棟数（棟）	334	324	312	304	292	—

※耐震改修未対応棟数は、H31年2月の沿道義務建築物の診断結果公表後から件数を把握

4

3 復興財源確保のための個人市民税均等割上乗せ分の使いみち

- **東日本大震災からの復旧・復興を目的に行う震災対策事業の財源確保**のため、**個人市民税均等割の標準税率を平成26年度から令和5年度まで年額500円引上げ**（※）。
※平成23年に個人住民税の退職所得に係る10%税額控除が廃止されたことによる増収分のうち、平成25年1月から令和4年度の10年間分の増収分についても、震災対策事業の財源に充てることとされた。
- **横浜市における個人市民税均等割の500円上乗せ等による増収額**は、平成24年度から令和6年度までの**合計で約129億円**。
- 上記税制措置による増収額については、**震災対策事業のために活用した市債（緊急防災・減災事業債等。本市における平成24年度～平成28年度の発行総額：約131億円）の償還財源等に活用**。

●個人市民税均等割上乗せ分等の活用事業

区庁舎等耐震対策事業	市営住宅耐震対策事業	非常用電源設備再整備事業（消防署等）
スポーツ会館耐震対策事業	橋りょう耐震対策事業	市立学校耐震対策事業
地区センター耐震対策事業	歩道橋耐震対策事業	横浜総合高等学校移転先耐震対策事業
市立保育所耐震対策事業	津波警報伝達システム整備事業	港北図書館耐震対策事業
民間保育所耐震対策事業	消防・救急デジタル無線整備事業	市立大学耐震対策事業（金沢八景キャンパス）
公立児童福祉施設耐震対策事業	自家用給油取扱所整備事業	水道事業繰出金（安全対策事業出資金）
久保山霊堂耐震対策事業		

●個人市民税均等割上乗せ分等の税収推移

単位：（百万円）

	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R01	R02	R03	R04	R05	R06	合計
個人市民税均等割上乗せ分	—	—	799	918	933	944	955	972	987	991	1,000	1,009	117	9,625
退職所得に係る税額控除廃止分	31	332	315	310	313	277	302	348	329	330	346	—	—	3,233
合計	31	332	1,114	1,228	1,246	1,221	1,257	1,320	1,316	1,321	1,346	1,009	117	12,858

※R6年度の数値は見込額

5

4 都市計画税収の使いみち

- 地方税法において、都市計画法に基づいて行う都市計画事業又は土地区画整理法に基づいて行う土地区画整理事業の費用に充てるため課税することができる」とされている。
- **横浜市では、令和6年度予算において、下水道・公園等の整備に都市計画税収見込額647億円を全額充当。**

都市計画税収（約647億円）の充当先（令和6年度予算）

下水道整備（約259億円）、公園整備（約181億円）、街路整備（約116億円）、地下高速鉄道整備（約51億円）、市街地開発事業（約40億円）

※カッコ内の金額は都市計画税の充当額

【参考1】都市計画税の用途の規定

●地方税法（昭和25年法律第226号）（抄） （都市計画税の課税客体等）

第七百二条 市町村は、都市計画法に基づいて行う都市計画事業又は土地区画整理法に基づいて行う土地区画整理事業に要する費用に充てるため、当該市町村の区域で都市計画法第五条の規定により都市計画区域として指定されたもの（以下この項において「都市計画区域」という。）のうち同法第七条第一項に規定する市街化区域（当該都市計画区域について同項に規定する区域区分に関する都市計画が定められていない場合には、当該都市計画区域の全部又は一部の区域で条例で定める区域）内に所在する土地及び家屋に対し、その価格を課税標準として、当該土地又は家屋の所有者に都市計画税を課することができる。

【参考2】都市計画事業及び土地区画整理事業

○都市計画事業

都市計画法（昭和四十三年法律第百号）に規定する「都市計画施設」の整備に関する事業及び「市街地開発事業」

- ①都市計画施設：都市計画法第11条第1項に規定する道路・駐車場等の交通施設、公園・緑地等の公共空地等
- ②市街地開発事業：都市計画法第12条第1項に規定する土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業等

○土地区画整理事業

土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）に規定する、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業

出典：総務省公表資料を基に作成

新築住宅における 省エネ化の推進について (追加説明)

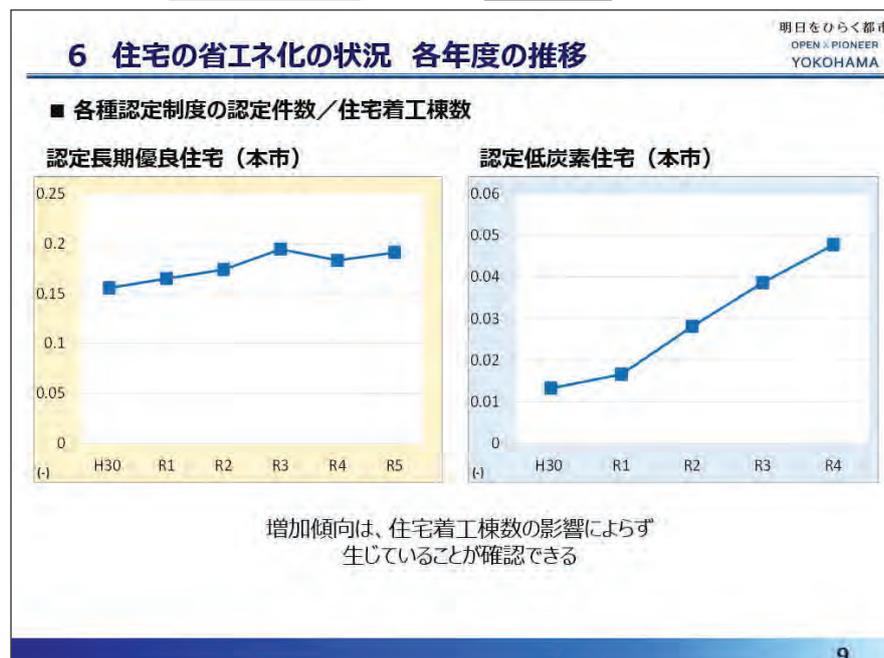
横浜市建築局建築企画課

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER

前回開催時 ご指摘いただいた内容

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER
YOKOHAMA

【前回資料】住宅着工棟数に対する認定件数の割合

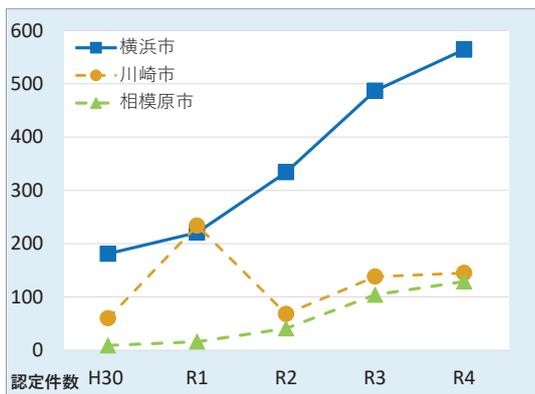


同条件で他都市と比較したデータについて

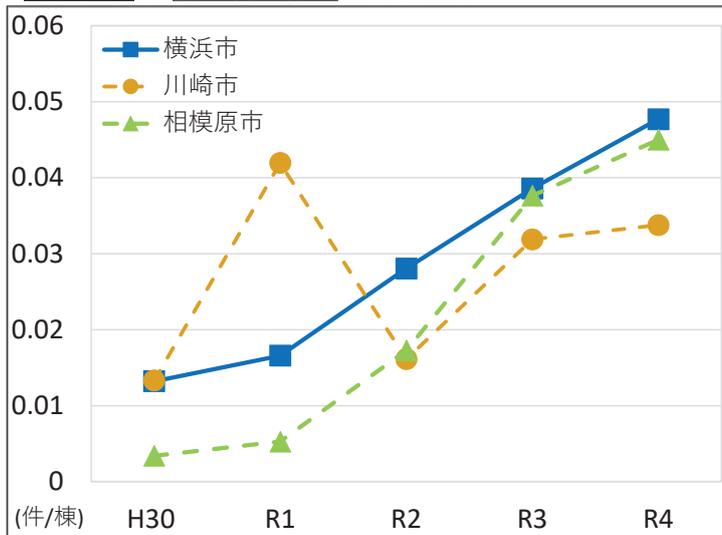
他都市との比較 認定件数の住宅着工棟数に対する割合

認定低炭素住宅

認定件数（前回資料より）



認定件数の住宅着工棟数に対する割合



（右図より）

- 横浜市ではH30年度から順調な増加傾向にある
- 川崎市は年度ごとにばらつきがあるが、傾向としては本市と比較して増加が緩やか
- 相模原市ではR2年以降の伸びが顕著であり、R3年度以降は本市と同程度の水準となっている

※住宅着工棟数は建築着工統計より引用（居住専用住宅・居住専用準住宅・居住産業併用住宅の合計）

2

他都市との比較 ZEH水準を対象とした補助制度

※背景は各市の「認定件数の住宅着工棟数に対する割合」のグラフ

() 内は、住宅着工棟数に対する割合を%で表記した数

		H30	R1	R2	R3	R4
横浜市	補助対象の省エネ性能	ZEH水準				
	補助金額	50万円	50万円	40万円	制度無し	
	補助対象件数	19件(0.14%)	20件(0.15%)	20件(0.17%)	6件(0.05%)	
	低炭素住宅認定件数	181件(1.32%)	221件(1.66%)	334件(2.81%)	487件(3.86%)	564件(4.77%)
	住宅着工棟数	13,695棟	13,329棟	11,903棟	12,624棟	11,824棟
本市ではR4年度以降、ZEH水準を超える高い性能の普及促進を目的とした制度として運用						
相模原市	補助対象の省エネ性能	制度無し			ZEH水準	
	補助金額	-			3万円	15万円
	補助対象件数	-			32件(1.35%)	40件(1.45%)
	低炭素住宅認定件数	- ※1			104件(3.76%)	129件(4.50%)
	住宅着工棟数	2,640棟	3,032棟	2,374棟	2,763棟	2,866棟
※1 非公表だが別添グラフ程度の件数である旨確認済み						
川崎市	補助対象の省エネ性能	ZEH水準				
	補助金額	10万円	13万円	13万円	13万円	13万円
	補助対象件数	- ※2				
	低炭素住宅認定件数	60件(1.33%)	234件(4.19%)	68件(1.61%)	138件(3.19%)	145件(3.38%)
	住宅着工棟数	4,505棟	5,580棟	4,220棟	4,328棟	4,295棟
※2 非公表だが本市と同程度の補助件数である旨確認済み						

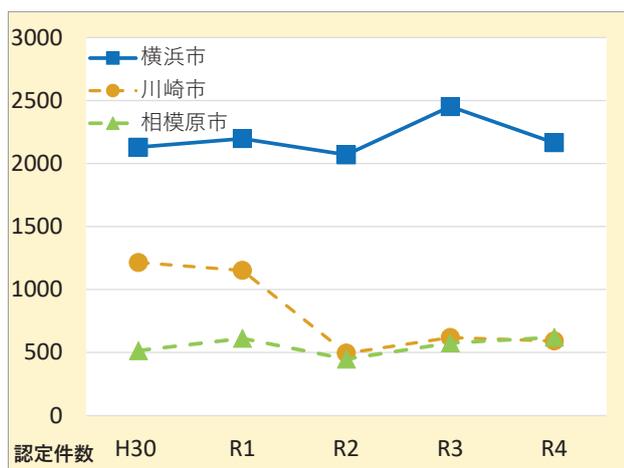
- 相模原市では、補助制度を開始したR2年度以降の増加傾向が大きく、本市と同程度の水準。
- 横浜市では、補助制度の有無に依らず（都市計画税減額のみを行ったR3年度でも）順調な増加傾向。
- ➡着工棟数の多い本市や川崎市では、対象数が限られる補助制度は件数増加への影響力は小さく都市計画税減額制度により安定的な引き上げ効果が発揮されていると考えられる

3

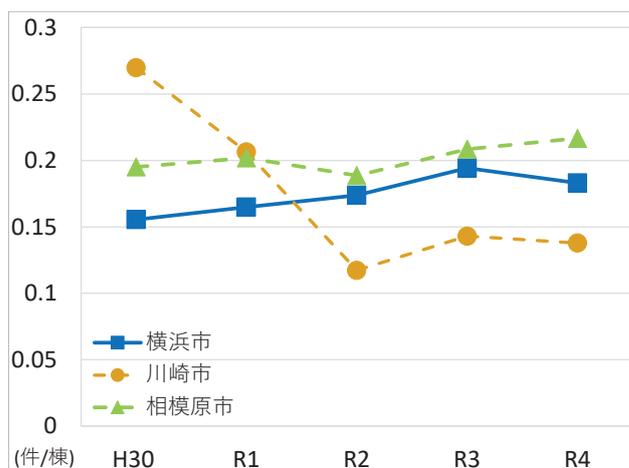
他都市との比較 認定件数の住宅着工棟数に対する割合

認定長期優良住宅

認定件数（前回資料より）



認定件数の住宅着工棟数に対する割合



- ・他都市と同様、本市でも**概ね安定して推移している（若干の増加傾向）**
 ➔ 耐震性等様々な理由が選択の動機となっていることも考えられる
- ・住宅の省エネ化を推進する本市としては、対象が予算枠で限定される「補助」制度だけではなく**必ず得られるメリットとして「都市計画税減額」制度を用意しておくことが、件数増加の下支え**となっていると考える

4

まとめ

横浜市脱炭素社会の形成の推進に関する条例（11条）

市は、(中略) 脱炭素社会の形成の推進に資する取組を促進するため、**税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。**

【前回資料】都市計画税の減額率による比較

減額率	減額総額	都市計画税・固定資産税の累計納税額が一般住宅と同等になるまでにかかる年数
1/1	8.7万円 14.5万円	93年 64年
1/2 (現行)	4.3万円 6.8万円	42年 42年
1/4	2.1万円 3.4万円	19年 32年

1/2 減額とすることで減額総額が誘導基準導入コストの1割程度を賄える

1/2 減額の場合 42年で一般住宅と同等程度の累計納税額が見込まれる

減額を一定程度確保し施策の効果を発揮させることや一般住宅との公平性も踏まえると**効果的かつバランスの良い減額率は1/2であると考えられる**

※ R6年度の省エネ住宅に対する減額率・再建築費負担率 (1.11) を各評価対象年度の中心都市・大連調整地域補正率を乗じて計算

減額を行う規模感としては、現行の1/2減額が効果的でバランスの良い割合であると考えている

【前回資料】都市計画税の減額率による比較



現行制度の運用のもと「横浜市中期計画」「横浜市地球温暖化対策実行計画」の目標値に向け件数を順調に伸ばしており、各計画の目標値は達成できる見込み

都市計画税の減額措置は効果的な施策として本市における**新築住宅の省エネ化の推進に寄与している**と考えている

5

新築住宅に係る固定資産税の減額措置について

横浜市財政局税制課

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER
YOKOHAMA

目次

- 1 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の概要
- 2 減額措置創設時からの住宅ストック等の推移
- 3 地方団体からの税制改正要望の内容等

1 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の概要

2

1-1 新築住宅に係る固定資産税の減額措置（法定）

第1回資料再掲

- 住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図るため、地方税法において、新築住宅に係る固定資産税の減額措置が設けられている。
- 長期にわたり、良好な状態で使用される構造等を備えた良質な住宅の普及を促進するため、地方税法において、新築された認定長期優良住宅に係る固定資産税の減額措置が設けられている。

【新築住宅に係る減額措置の概要】

●一般住宅分

住宅の種類	減額期間	減額割合	対象床面積
3階以上の準耐火・耐火構造の住宅	新築後5年度分	2分の1	居住部分に係る床面積で、120㎡が限度 (120㎡を超えるものは、120㎡相当分まで対象)
上記以外の住宅	新築後3年度分		

●認定長期優良住宅分

住宅の種類	減額期間	減額割合	対象床面積
3階以上の準耐火・耐火構造の住宅	新築後7年度分	2分の1	居住部分に係る床面積で、120㎡が限度 (120㎡を超えるものは、120㎡相当分まで対象)
上記以外の住宅	新築後5年度分		

※床面積要件 居住部分の床面積が50㎡（戸建て以外の賃貸住宅の場合40㎡）以上280㎡以下

※居住割合要件 居住部分の床面積が当該家屋の床面積の1/2以上

※立地適正化要件 都市再生特別措置法の改正（令和4年4月施行）に伴い、適正な立地を促すために市町村長が行った勧告に従わないで建設された一定の住宅には適用しない

※地方税法上、都市計画税には適用無し

出典：総務省公表資料を基に作成

3

1-2 新築住宅（一般住宅分）に係る固定資産税の減額措置の適用実績

- **新築住宅（一般住宅分）に係る減額措置における税込影響額は、令和6年度適用分で約33.7億円。**
- 総適用件数は、令和6年度適用分で64,720件となっており、課税されている家屋（全体）の適用件数のうち約7.5%を占める。

【新築住宅（一般住宅分）に係る固定資産税の減額措置の近年の適用実績（R元～R6）】

	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	年平均
税込影響額 (単位：百万円)	3,404	3,405	3,152	3,558	3,514	3,368	3,400
うち当該年度に新たに 対象となったもの (単位：百万円)	850	802	786	869	773	802	814
総適用件数 (単位：件)	75,941	73,876	69,287	73,241	69,519	64,720	71,097
うち当該年度に新たに 対象となったもの (単位：件)	18,383	16,799	15,349	16,973	15,042	14,775	16,220

(※) 令和6年度における固定資産税（家屋）の課税適用件数（全体）は、858,381件

4

1-3 新築住宅（認定長期優良住宅分）に係る固定資産税の減額措置の適用実績

- **新築住宅（認定長期優良住宅分）に係る減額措置における税込影響額は、令和6年度適用分で約7.9億円。**
- 総適用件数は、令和6年度適用分で12,100件となっており、課税されている家屋（全体）の適用件数のうち約1.4%を占める。

【新築住宅（認定長期優良住宅分）に係る固定資産税の減額措置の近年の適用実績（R元～R6）】

	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	年平均
税込影響額 (単位：百万円)	716	749	705	737	771	785	744
うち当該年度に新たに 対象となったもの (単位：百万円)	139	156	142	155	158	160	152
総適用件数 (単位：件)	12,249	12,470	12,042	12,019	12,141	12,100	12,170
うち当該年度に新たに 対象となったもの (単位：件)	2,270	2,529	2,155	2,346	2,377	2,187	2,311

※令和6年度における固定資産税（家屋）の課税適用件数（全体）は、858,381件

5

1-4 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の主な経過

- 昭和27年に発出された通牒（通知）により適用を開始し、**昭和39年度から地方税法附則に法文化**。
- 期限延長の改正時に、適用条件（適用期間等）が変更となる場合があるものの、大枠はほとんど変わらずに延長。

【主な改正経緯】

年度	内容
S27	・20坪以下の新築住宅を対象とし、15坪以下の部分について、3年間、2分の1とする減額措置が開始される（通牒（通知）により運用）
S39	・適用期間について、新築住宅は3年間、新築中高層耐火建築住宅は4階以下を5年間、5階以上を10年間とされる（地方税法附則に法文化）
S51	・新築中高層耐火建築住宅の適用期間について、5階以上を10年間から7年間に短縮される
S52	・新築中高層耐火建築住宅の適用期間について、4階以下と5階以上の差をなくし、すべて5年間の適用とされる
H20	・新築の認定長期優良住宅に係る減額措置が創設される（減額割合：2分の1、適用期間：一般の新築住宅は5年間、3階建て以上の中高層住宅は7年間）
R4	・災害レッドゾーン（※）の区域内に建設された一定の住宅が減額対象から除外される（※）災害危険区域（出水等）、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域

6

1-5 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の政策目的

- 本減額措置は、昭和39年に、全国的に住宅の量が不足する中で、**住宅の建設を促進**する観点から法制化されたもの。
- 現在、国土交通省は、この措置の政策目的として、「**住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図ること**」を掲げている。

●税制調査会（昭和38年）「昭和39年度の税制改正に関する答申」

第5 住宅建設促進のための措置

（検討と結論）

- (2) わが国の住宅事情の現状にかんがみ、**住宅建設の促進は現下の急務**と考えられるので、検討を行なった結果、**地方税制においても、住宅対策の一環として不動産取得税及び固定資産税について所要の軽減措置を講ずる必要があると認めた**。なお、その具体的な内容としては、（略）固定資産税については、通達内容を法制化することにより軽減措置を確実にしめる等の措置につき検討すべきであると考えた。

●令和6年度地方税制改正（税負担軽減措置等）要望事項（国土交通省）

【要望項目名】

新築住宅に係る税額の減額措置の延長（固定資産税）

【要望理由】

(1) 政策目的

住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図る。

(2) 施策の必要性

住宅取得者の初期負担を軽減する本特例措置により、住宅ストックの更新を通じた住宅の耐震化等を進めるとともに、国民一人一人が無理のない負担で安心して選択できる住宅市場を実現する必要がある。

7

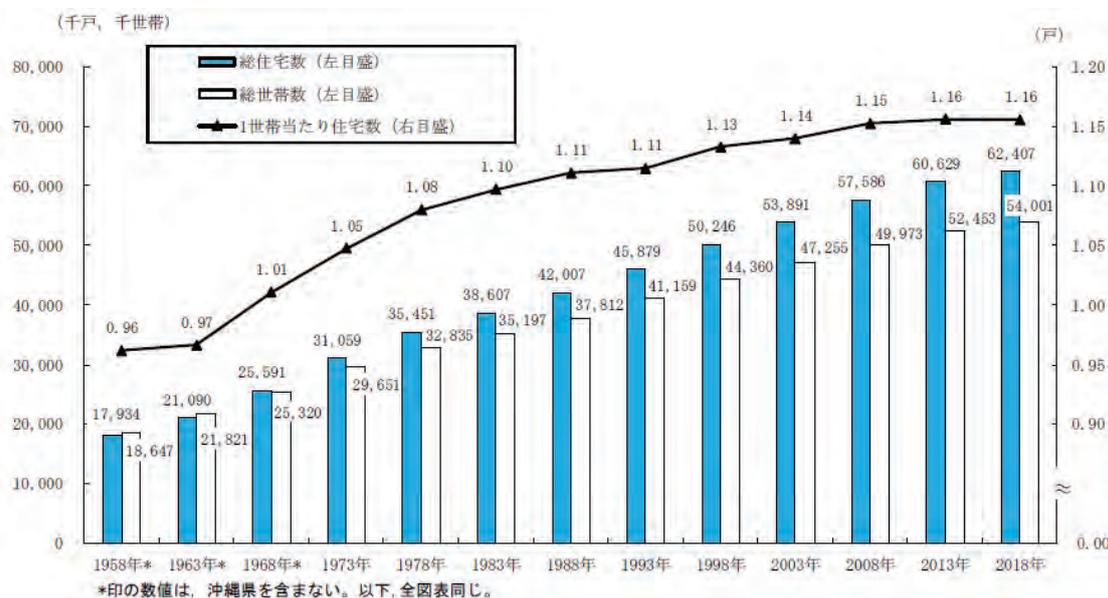
2 減額措置創設時からの住宅ストック等の推移

8

2-1 減額措置創設時以降の総住宅数及び総世帯数の推移（全国）

- 減額措置が法制化された昭和39年の前年（1963年）の総住宅数は約1,800万戸であり、**1世帯当たり住宅数は0.96戸**。
- **1968年以降は、総住宅数が総世帯数を上回り**、2018年には1世帯当たり住宅数が**1.16戸**となっている。

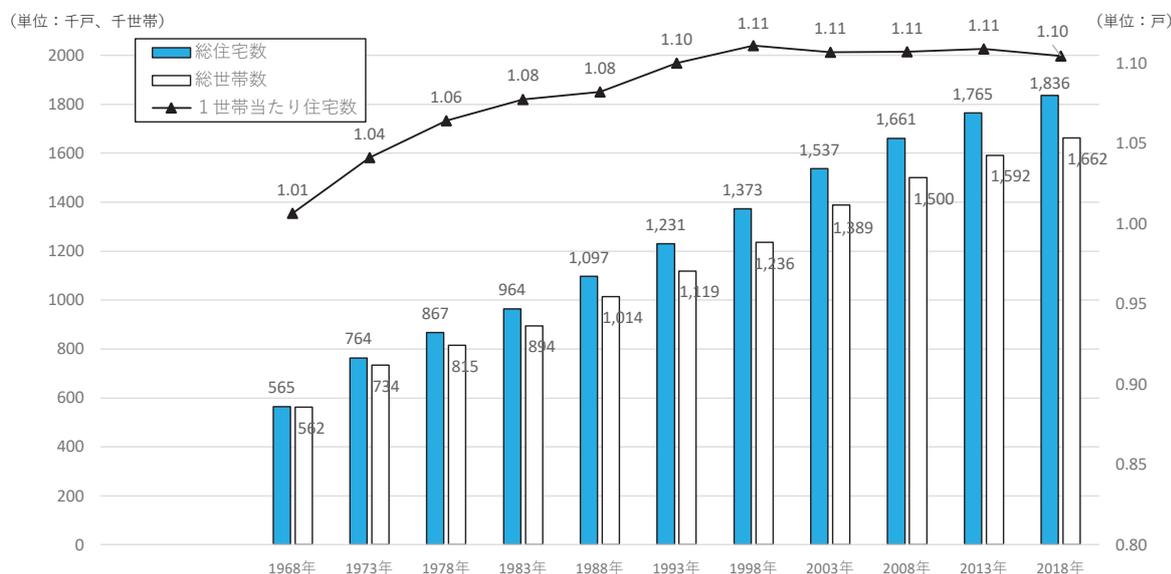
【総住宅数、総世帯数及び1世帯当たり住宅数の推移－全国（1958年～2018年）】



2-2 減額措置創設時以降の総住宅数及び総世帯数の推移（横浜市）

- 減額措置が法制化された昭和39年の4年後（1968年）の総住宅数は約57万戸であり、1世帯当たり住宅数は1.01戸。
- **1968年以降、総住宅数が総世帯数を上回り**、2018年には1世帯当たり住宅数が1.10戸となっている。

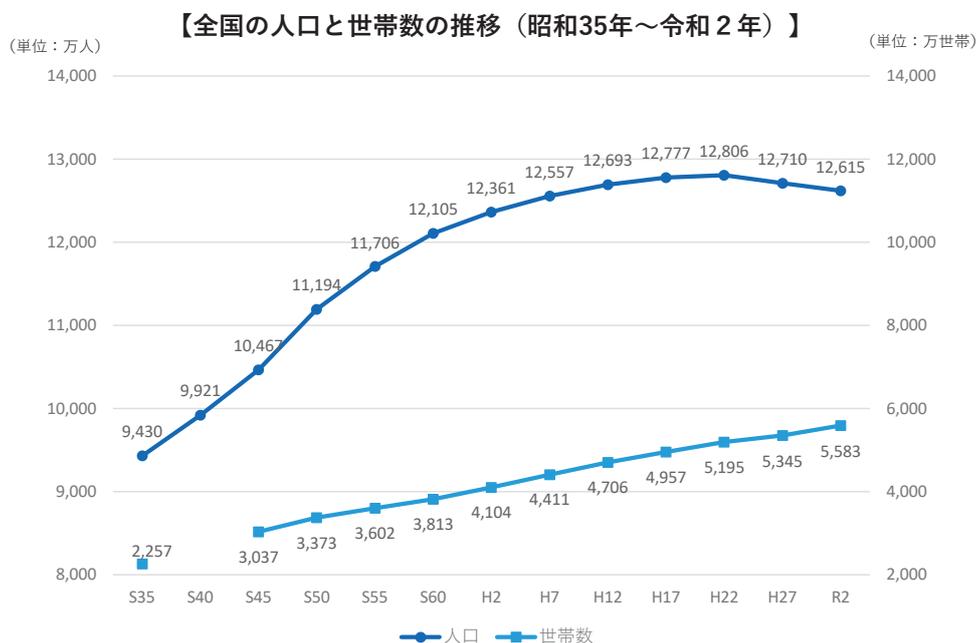
【総住宅数、総世帯数及び1世帯当たり住宅数の推移－横浜市（1968年～2018年）】



出典：「横浜市の住宅ストックの状況」を基に作成 10

2-3 人口と世帯数の推移（全国）

- 人口は、令和2年調査時点で約1億2,615万人。**平成22年調査結果（約1億2,806万人）をピークに、減少が続いている。**
- 世帯数は、令和2年調査時点で約5,583万世帯。昭和45年調査以降、増え続けている。



出典：「日本の統計2024 第2章 人口・世帯」「国勢調査（総務省統計局）時系列データ 世帯 第1表 その1」を基に作成 11

2-4 人口と世帯数の推移（横浜市）

- 人口は、令和2年調査時点で約377.7万人（令和6年9月1日現在は、約377.1万人）。
- 世帯数は、令和2年調査時点で約175.3万世帯（令和6年9月1日現在は、約182万世帯）。

【横浜市の人口と世帯数の推移（1920年～2020年）】



《参考》
令和6（2024）年9月1日
時点の人口及び世帯数
人口：3,770,960人
世帯数：1,816,480世帯

（出典：横浜市人口ニュース
No.1177）

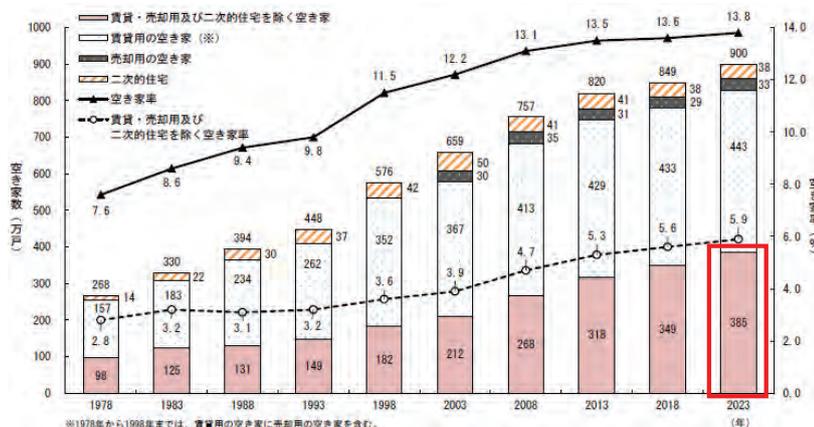
（※）人口の推移は、緑の折れ線（単位：万人）、世帯数の推移は、赤の折れ線（単位：万世帯）

出典：横浜市ホームページ「住宅事情1-1：市内人口の推移」 12

2-5 空き家の状況（全国）

- 空き家数は900万戸と過去最多。
- 賃貸・売却用や二次的住宅（別荘など）を除く空き家が、直近5年間で37万戸の増加。
- 空き家率も13.8%と過去最高。（令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計（速報集計）結果より抜粋し補記）

【空き家数及び空き家率の推移－全国（1978年～2023年）】



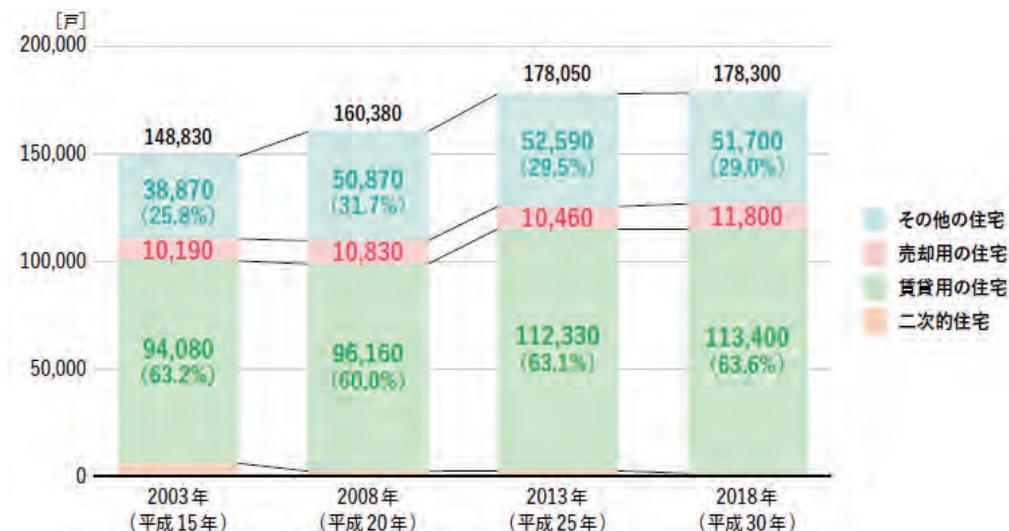
空き家の種類		説明	
空き家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）	
	賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	
	売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	
	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

出典：令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計（速報集計）結果（総務省統計局）

2-6 空き家の状況（横浜市）

- 平成30年時点の空き家総数178,300戸のうち、63.6%を「賃貸用の住宅」、**29.0%**を「その他の住宅」が占める。（第3期横浜市 空家等対策計画より抜粋）

【空き家の種類別の動向】

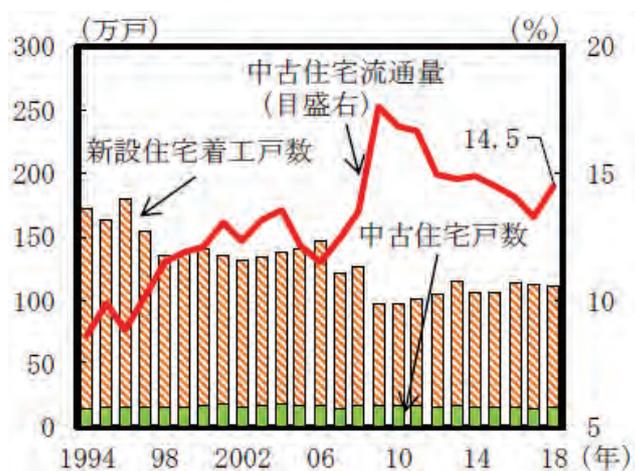


出典：第3期 横浜市 空家等対策計画 14

2-7 中古住宅の流通量（全国）

- 「住宅・土地統計調査」をみると、**住宅取得（建て替えを含む）に占める中古住宅の割合は、長期的には上昇傾向で推移**しており、把握可能な2018年時点で14%台となっている。（令和6年度年次経済財政報告より抜粋）

【中古住宅流通量】



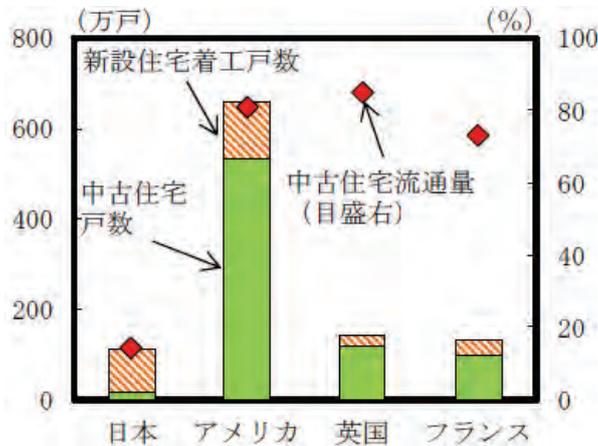
- (備考) 1. 国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」により作成。
2. 中古住宅流通量 = 中古住宅戸数 / (中古住宅戸数 + 新設住宅着工戸数)

出典：令和6年度年次経済財政報告（内閣府） 15

2-8 中古住宅の流通量（国際比較）

- アメリカ、英国、フランスといった主要先進国では住宅取得（建て替えを含む）に占める中古住宅の割合は7割を超えており、単純に比較すると**我が国の中古住宅流通量は国際的にみて極めて低い水準**にとどまっている。（令和6年度年次経済財政報告より抜粋）

【中古住宅流通量（国際比較）】



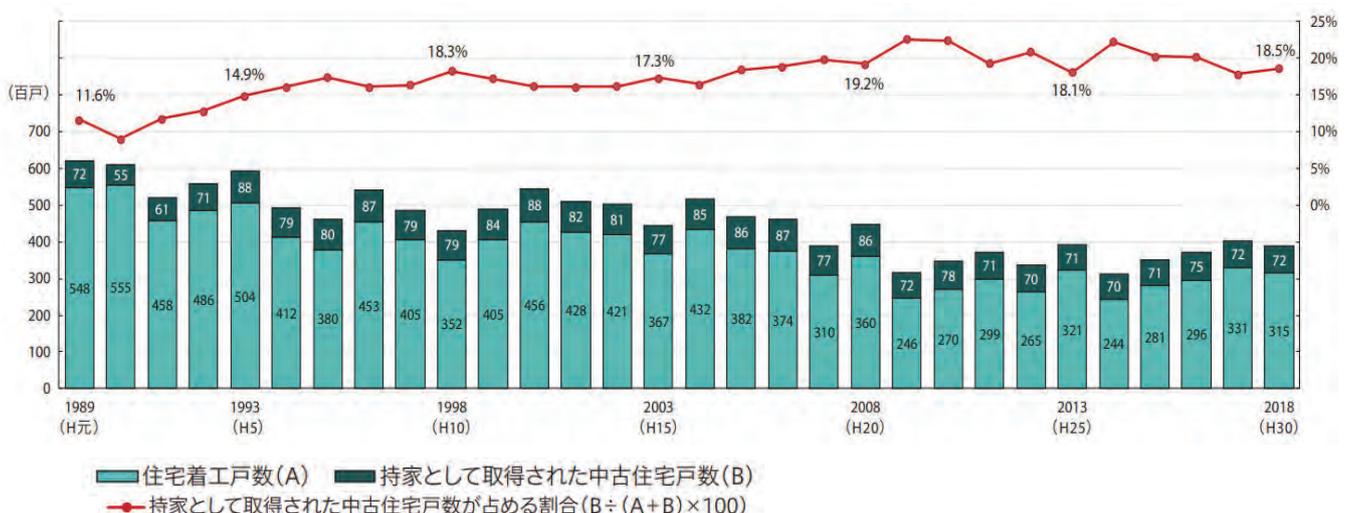
- (備考) 1. 国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」、U.S.Census Bureau「New Residential Construction」、National Association of REALTORS「Existing-Home Sales」、Office for National Statistics「House building, UK: permanent dwellings started and completed」、GOV.UK「Monthly property transactions completed in the UK with value of £40,000 or above」、Données et études statistiques「Construction de logements」、Inspection générale de l'environnement et du développement durable「House Prices in France: Property Price Index, French Real Estate Market Trends in the Long Run」により作成。
2. 中古住宅流通量 = 中古住宅戸数 / (中古住宅戸数 + 新設住宅着工戸数)
3. (2) は、2018年の結果であり、英国の中古住宅戸数は、取引額4万ポンド以上の物件の取引戸数。

出典：令和6年度年次経済財政報告（内閣府） 16

2-9 既存住宅の流通状況（横浜市）

- 長期的に見ると、「住宅着工戸数」の減少により、「住宅着工戸数」と「持家として取得された中古住宅戸数」の合計に対する「持家として取得された中古住宅戸数」が占める割合は少しずつ増加しているが、「持家として取得された中古住宅戸数」は7千戸強の横ばいで推移。（横浜市住生活マスタープランより抜粋）

【既存住宅の流通割合の推移】

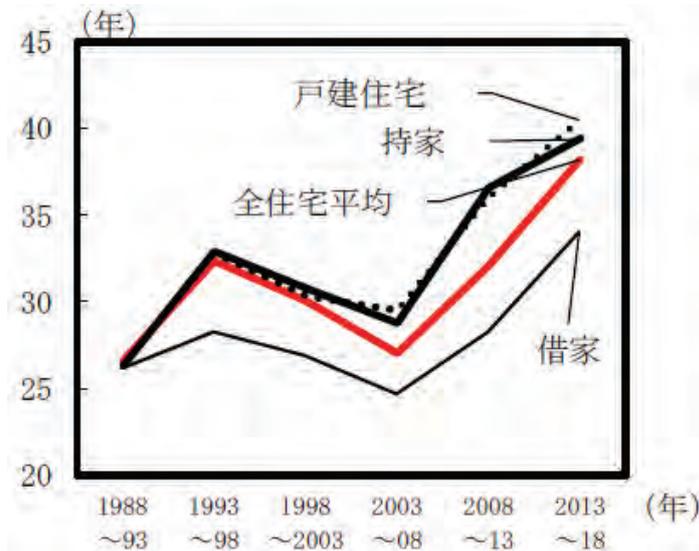


出典：横浜市住生活マスタープラン（2022-2031） 17

2-10 除却住宅の平均築後年数（全国）

- 除却住宅の平均築後年数をみると、2000年代前半以降、長期的には、いずれの形態でも伸長しており、**住宅の長寿命化が進んでいる**。（令和6年度年次経済財政報告より抜粋）

【除却住宅の平均築後年数】

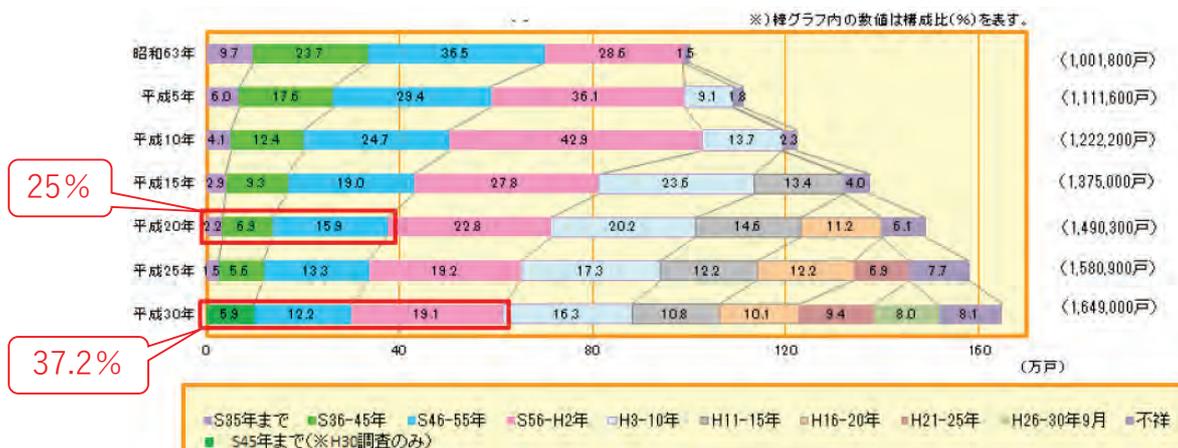


出典：令和6年度年次経済財政報告（内閣府） 18

2-11 建築時期別住宅数の推移（横浜市）

- 住宅ストック総数に占める築30年を超える住宅及び築30年程度の住宅の割合は、平成20年に25%（昭和55年以前に建築）だったが、平成30年には37.2%（平成2年以前に建築）に増加しており、**築年数の長い住宅の割合が高くなっている**。
- このため、**住宅の構造部分や設備の老朽化、住宅機能の陳腐化が進行**しつつあり、**適切なリフォームや更新**を進めつつ、良好な居住環境を確保することが必要と考えられる。（横浜市ホームページ「住宅事情3-1：住宅ストックの状況」より抜粋）

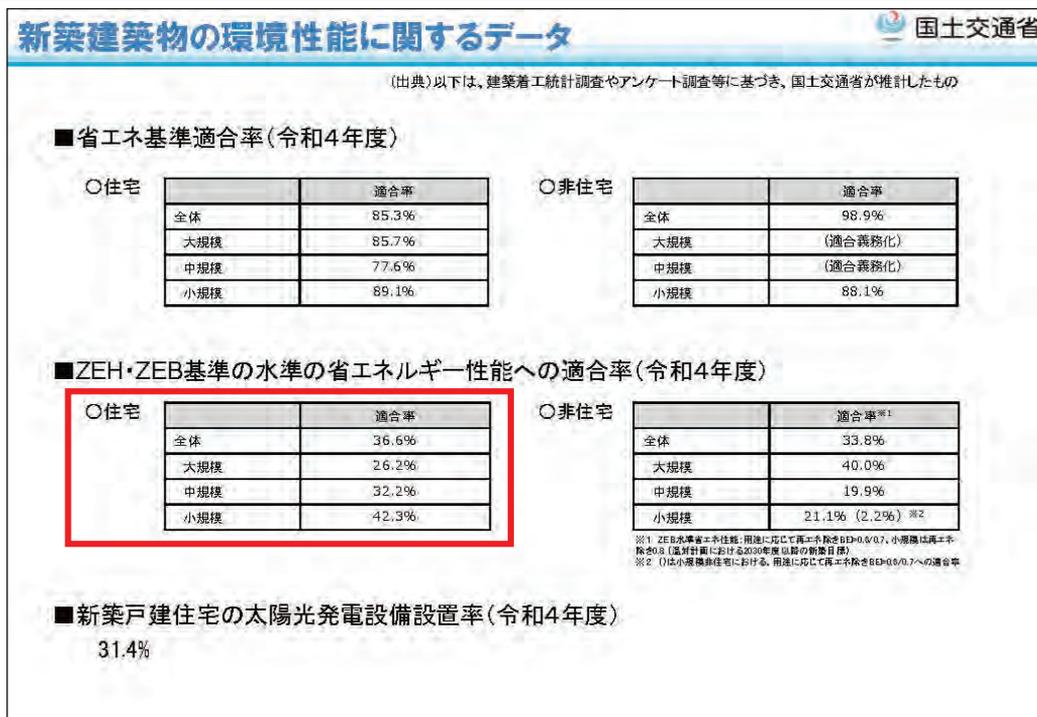
【横浜市の建築時期別住宅数の推移】



出典：横浜市ホームページ「住宅事情3-1：住宅ストックの状況」 19

2-12 新築住宅の環境性能（全国）

- ZEH基準の水準の省エネルギー性能への適合率は、住宅全体の36.6%（令和4年度時点）。
- 国において、新築される住宅については、遅くとも2030年までにZEH基準の水準の省エネ性能が確保されているとともに、新築戸建住宅の6割において太陽光発電設備が導入されていることを目指している。



出典：国土交通省公表資料より転載 20

3 地方団体からの税制改正要望の内容等

3-1 指定都市市長会・指定都市議長会における税制改正要望の内容

●令和6年度 大都市財政の実態に即応する財源の拡充についての要望（抄）

（令和5年10月 指定都市市長会・指定都市議長会）

〔要望事項＜税制関係＞〕

5 固定資産税等の安定的確保

要望④ 地方税の税負担軽減措置及び国税の租税特別措置の一層の整理合理化を進めること。

〔現状と課題〕

地方税の税負担軽減措置及び国税の租税特別措置については、これまでも見直しが行われてきたが、なお、見直しが不十分な状況にある。

〔要望内容〕

税負担の公平性の観点から適当でないものについては見直しを進めるとともに、国の施策により地方税に影響を及ぼすものについては、地方自治体の自主性・自立性を阻害し、市町村にとって減収の一因となることから、一層の整理合理化を進める必要がある。

特に、固定資産税の、現行の非課税、課税標準の特例、減額措置等については、住宅ストックの充足や空き家の増加といった現状を踏まえて新築住宅に係る固定資産税の減額措置を見直すなど、社会経済情勢の変化も踏まえつつ、税負担の公平性、固定資産税の安定的確保や地方自治体の自主性・自立性の確保を図る観点から、政策効果等を十分検証し、指定都市を含めた地方自治体の意見を十分に反映させた上で廃止・縮減も含めた抜本的な見直しを行う必要がある。

22

3-2 全国市長会及び全国町村会における税制改正要望の内容

●令和7年度 都市税制改正に関する意見（抄）（令和6年8月 全国市長会）

【提案・要望項目】

8 都市税財源の充実強化

【提案・要望内容】（抜粋）

（3）固定資産税

① 多岐にわたる非課税及び課税標準等の特例措置については、政策効果等を十分検証し、税負担の公平性や固定資産税の充実確保を図る観点から、廃止・縮減も含めて見直すこと。

●令和7年度政府予算編成及び施策に関する要望（抄）（令和6年7月 全国町村会）

【要望事項＜税制関係＞】

4 町村財政基盤の確立

【要望内容】

（3）固定資産税の安定的確保

③ 税負担軽減措置等について、税負担の公平性や市町村の基幹税である固定資産税の充実確保の観点から、引き続き検討し所要の見直しを行うこと。

特に、住宅用地特例については、特例割合を縮小するとともに、新築住宅に係る減額措置については、税制上支援すべき住宅への重点化等を検討すること。

（※）全国知事会による要望においては、税負担軽減措置に関する直接的な言及はなし

23

3-3 令和6年度与党税制改正大綱における本減額措置への言及

●令和6年度与党税制改正大綱（抄）（令和5年12月14日）

第三 検討事項

10 新築住宅に係る固定資産税の税額の減額措置については、社会経済の情勢等を踏まえ、安全安心な住まいの実現など住生活の安定の確保及び向上の促進に向け国として推進すべき住宅政策との整合性を確保する観点から、地方税収の安定的な確保を前提に、そのあり方について検討する。

24

3-4 新築住宅に係る固定資産税の減額措置に関する国会答弁

●令和6年2月29日 第213回国会 衆議院 総務委員会（抜粋）

質疑（日本維新の会 吉田 とも代 議員）：

昭和三十九年から続く新築住宅の特例措置は、多くの方がその恩恵に浴してきた一方で、それが特例だという認識もないまま目的が変化し、なし崩しになっている側面もあります。

まずは固定資産税を徴収するのが地方としては当たり前の立場で、一方でどうしても必要な政策誘導のため減税措置を取るとというのが筋だと考えます。新築住宅に係る固定資産税の減額措置の見直しの必要性について、松本総務大臣の御見解をお伺いします。

答弁（松本総務大臣）：

新築住宅に係る固定資産税の減額措置は、委員からもお話があったとおり、全国的に住宅の量が不足する中で住宅の建設を促進する観点から昭和三十九年に創設されたものと承知しております。以来、長年にわたってこの措置が講じられておりますけれども、住宅をめぐる社会環境は大きく変化をいたしております。

住宅政策に当たっては、今の御審議でもありましたように、環境性能であるとか子育て対応であるとか地域活性化であるとか様々な要素を勘案して住宅政策を考える中で、税制措置をどのように、また住宅政策の中に組み込まれるかということであろうかというふうに思いますが、同時に、与党税制改正大綱において地方税収の安定的な確保を前提にというふうに書かれているように、またこれも委員からお話がありましたように、固定資産税は市町村にとりまして基幹税でございますので、総務省といたしましてもしっかりとこの検討を注視してまいりたいと思っております。

令和六年度与党税制改正大綱を踏まえた具体的な見直しの在り方につきましては、今申しあげましたように、住宅政策としては国として様々な視点が考えられますことから、繰り返しになりますけれども、地方税収の安定的な確保を前提に、住宅政策を所管する関係省庁と議論して検討してまいりたいと思っております。

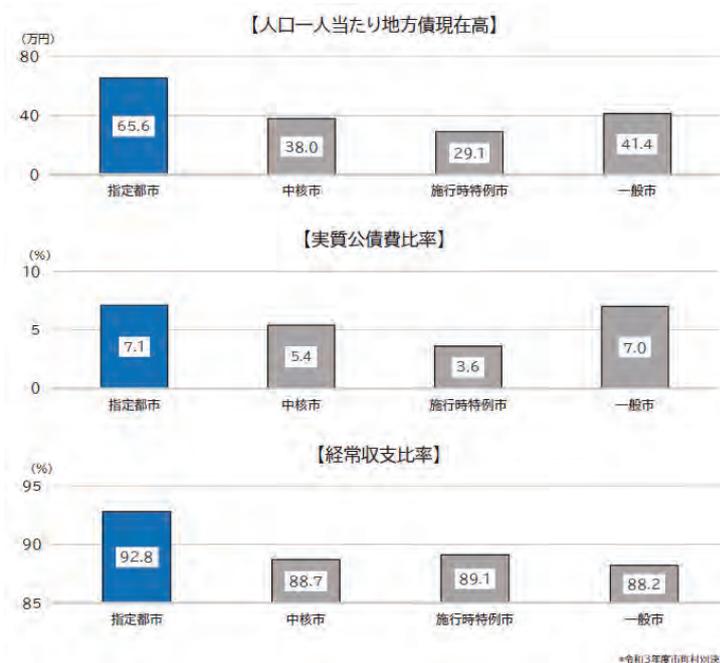
25

参考資料（大都市の財政状況等）

26

大都市の財政状況

- 指定都市では、インフラに多額の整備費が必要であることから、人口一人当たり地方債現在高が突出して高く、地方債償還額が大きくなるため実質公債費率も高い水準にある。
- さらに、指定都市では大都市特有の財政需要に対応する税財政制度が確立していないため、経常収支比率が高いなど厳しい財政状況となっている。（指定都市要望より抜粋）



出典：令和6年度 大都市財政の実態に即応する財源の拡充についての要望（指定都市市長会・指定都市議長会）

27

固定資産税の安定的確保に係る国への要望事項

- 固定資産税は、指定都市において市税収入の約4割を占めており、税源の偏在性が小さく、住民税と同様に基礎的行政サービスの提供を安定的に支える上で極めて重要な基幹税目である。
- 固定資産税は、国の経済対策等に用いず、安定的な確保を図ること、地方税の税負担軽減措置及び国税の租税特別措置の一層の合理化を進めること等を要望。（指定都市要望より抜粋）

●令和6年度 大都市財政の実態に即応する財源の拡充についての要望

（令和5年10月 指定都市市長会・指定都市議長会）

【要望事項＜税制関係＞】

5 固定資産税等の安定的確保

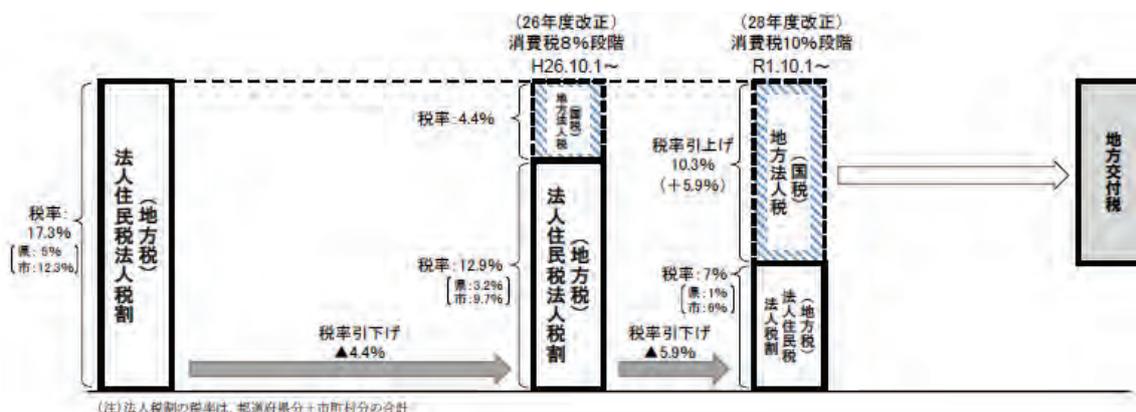
- 要望① 固定資産税は、国の経済対策等に用いず、安定的な確保を図ること。
- 要望② 償却資産に対する固定資産税の制度を堅持すること。
- 要望③ 土地に係る固定資産税の負担調整措置については、現行の商業地等の据置特例を早期に廃止し、負担水準を70%に収斂させる制度とすること。
- 要望④ 地方税の税負担軽減措置及び国税の租税特別措置の一層の整理合理化を進めること。

出典：令和6年度 大都市財政の実態に即応する財源の拡充についての要望（指定都市市長会・指定都市議長会） 28

法人住民税の一部国税化

- 地方法人税は、受益と負担の関係に反する不適切な制度であり、地方自治体間の財政力格差の是正は、法人住民税などの地方税収を減ずることなく、国税からの税源移譲や地方交付税の法定率の引上げ等、地方税財源拡充の中で地方交付税なども含め一体的に行うよう見直すことを要望。（指定都市要望より抜粋）

【これまでの地方法人課税における偏在是正の取組み】



出典：（リード文）令和6年度 税制改正要望事項（指定都市市長会）・（図）総務省ホームページより法人住民税部分を抜粋） 29

- ふるさと納税制度について、本来の趣旨に沿った制度となるよう、特例控除額に定額の上限を設けるなどの見直しを早急に行うことを要望。（指定都市要望より抜粋）

●令和6年度 税制改正要望事項（令和5年10月 指定都市市長会）

06 ふるさと納税制度の見直し

1 ふるさと納税制度の早急な見直し

ふるさと納税制度について、本来の趣旨に沿った制度となるよう、特例控除額に定額の上限を設けるなどの見直しを早急に行うこと。

2 ふるさと納税ワンストップ特例制度の見直し

ふるさと納税ワンストップ特例制度について、所得税控除相当額を個人住民税から控除する仕組みを速やかに見直すこと。

また、見直しまでの間、個人住民税から控除された所得税控除相当額は、地方特例交付金により全額を補填すること。

出典：令和6年度 税制改正要望事項（指定都市市長会） 30

ふるさと納税に関する現況調査結果

- 令和6年度課税における控除額の実績は約7,682億円、控除適用者数は約1,000万人。（横浜市における市民税控除額は約305億円、控除適用者数は約44万人）
- 令和6年度課税における市町村民税控除額の多い20団体は、特別区及び指定都市が占めている。



出典：ふるさと納税に関する現況調査結果（令和6年度実施）（総務省） 31

論点メモ

- 新築住宅の特例措置のあり方
 - ・ 本特例措置の政策目的からみた、今日的な評価
 - ・ 既存住宅を含めた住宅ストックの現状と税軽減措置の考え方
 - ・ 脱温暖化等、現下の社会課題を踏まえた今後のあり方

横浜みどり税条例の概要

横浜市財政局税制課

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER
YOKOHAMA

目次

- 1 横浜みどり税の概要
- 2 固定資産税及び都市計画税の軽減措置の概要
- 3 横浜市税制調査会答申における固定資産税・都市計画税の軽減措置に対する指摘事項

1 横浜みどり税の概要

2

1-1 横浜みどり税条例の全体像

○ **緑の保全及び創造に資する事業の充実を図る** 目的で、横浜みどり税（市民税の均等割の税率の特例）並びに固定資産税及び都市計画税の特例措置を平成20年に制定。

● **横浜みどり税条例の制定**

平成20年12月15日（平成21年4月1日施行）

● **趣旨（第1条）**

緑の保全及び創造に資する事業の充実を図るため、市民税の均等割の税率の特例並びに固定資産税及び都市計画税の特例措置に関して、必要な事項を定める

● **市民税の均等割の税率の特例（第2条及び第3条）**

個人市民税及び法人市民税の均等割額は、横浜みどり税条例で規定する額を加算した額とする（この加算した額に係るものを「横浜みどり税」と称する）

● **収納額の基金への積立て（第4条）**

横浜みどり税の収納額に相当する額を基金に積み立てる（横浜市みどり基金）

● **固定資産税及び都市計画税の特例（第5条及び第6条）**

一定の要件を満たす基準以上の緑化を行った土地及び宅地内の農業用施設用地について、10年度分の固定資産税及び都市計画税の一部を減額する

3

1-2 横浜みどり税の概要

- 緑の保全・創出の取組を進めるための安定的な財源として創設され、平成21年度から課税。
- 課税期間は5年間、課税方式は個人・法人市民税の超過課税としている。
- 横浜みどり税の用途は、樹林地・農地の確実な担保、身近な緑化の推進等の4つの項目としている。

●**趣旨**：市域の緑の減少に歯止めをかけ、緑豊かなまち横浜を次世代に継承するため、平成21年度から「横浜みどりアップ計画」を実施。緑豊かな環境を将来に残すには、緑の保全・創出の取組を着実に進める必要があるため、各年度の財政状況に左右されない安定的な財源が必要であるとして、平成20年に創設（平成21年度から課税）。

●**課税方式**：個人・法人市民税均等割の超過課税
緑の保全・創出による受益は、広く市民（個人・法人）に及ぶことから、その財源については、広く薄く市民の負担を求めることとしている。

●**課税期間**：5年間
期間を区切って効果検証を行う必要がある等の観点から、横浜みどりアップ計画と同じ5年間の時限立法としている（直近改正は令和5年度）。

	課税期間			
	第1期	第2期	第3期	第4期
個人	H21～25年度	H26～30年度	R元～5年度	R6～10年度
法人	H21.4.1～6.3.31※	H26.4.1～31.3.31※	H31.4.1～R6.3.31※	R6.4.1～R11.3.31※

※この間に開始する事業年度が対象

●**用途**：①樹林地・農地の確実な担保（公有地化） ②身近な緑化の推進
③維持管理の充実によるみどりの質の向上 ④ボランティアなど市民参画の推進につながる事業

4

1-3 横浜みどり税の概要

- 税率については、個人市民税の場合は均等割に年間900円、法人市民税の場合は年間均等割額の9%相当額を上乗せ。

●税率

個人：個人市民税の均等割に年間900円を上乗せ

標準税率	横浜みどり税分
3,000円	900円

法人：法人市民税の年間均等割額の9%相当額を上乗せ

法人の区分		均等割税率	
資本金等の額	従業者数	標準税率	横浜みどり税分
1千万円以下	50人以下	50,000円	4,500円
	50人超	120,000円	10,800円
1千万円超1億円以下	50人以下	130,000円	11,700円
	50人超	150,000円	13,500円
1億円超10億円以下	50人以下	160,000円	14,400円
	50人超	400,000円	36,000円
10億円超50億円以下	50人以下	410,000円	36,900円
	50人超	1,750,000円	157,500円
50億円超	50人以下	410,000円	36,900円
	50人超	3,000,000円	270,000円

5

1-4 横浜みどり税の税収及び納税義務者数

- 横浜みどり税による税収額は、約28億円から29億円で推移しており、緑の保全・創出の取組を進めるための安定的な財源となっている。

●税収

(単位：百万円)

	第3期					第4期	
	R元年度 (決算)	2年度 (決算)	3年度 (決算)	4年度 (決算)	5年度 (決算)	R元～ R5合計	6年度 (当初)
市税全体	846,456	843,870	838,902	867,276	886,304	—	880,997
個人市民税	409,323	413,551	411,280	422,900	431,873	—	421,337
横浜みどり税(A)	1,749	1,777	1,778	1,799	1,816	8,919	1,822
法人市民税	58,637	48,269	45,428	50,342	52,207	—	51,197
横浜みどり税(B)	1,099	1,074	1,093	1,142	1,127	5,535	1,113
横浜みどり税の合計 (A+B)	2,848	2,851	2,870	2,941	2,943	14,453	2,935

※端数処理のため合計が一致しない場合がある

●納税義務者数

	令和6年度
個人	約206万人
法人	約12万者

6

2 固定資産税及び都市計画税の軽減措置の概要

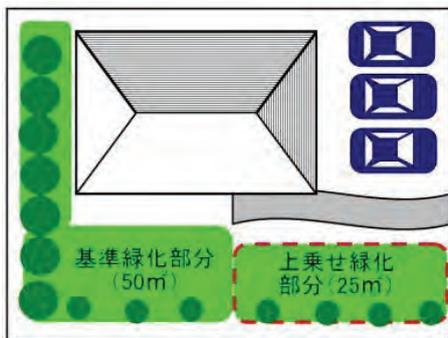
7

2-1 緑化基準を超える緑化に対する固定資産税・都市計画税の軽減措置の概要

- 敷地面積500㎡以上の建築物敷地において、一定基準以上の緑化を行い、その緑地を10年間保全する契約を横浜市と締結した場合、上乘せ緑化部分の固定資産税及び都市計画税を軽減する措置（平成22年度課税から適用）。

●軽減措置の概要

制度趣旨	市街地における建築物の敷地については、開発時の緑化協議等により、条例等に定める一定水準の緑化が確保される。これらの規定による水準を超え、さらに高いレベルでの緑化を自ら行うよう誘導するとともに、緑化が行われた部分の永続的な保全を図るため（平成22年度課税から適用）
対象土地	建築確認の敷地面積が500㎡以上あり、基準となる緑化率に加えて5%以上緑化され、横浜市が発行する緑化認定証の交付を受けた建築物の敷地で、緑化部分を10年間保全する契約を横浜市と締結したもの
軽減内容	基準を超えた緑化部分（上乘せ緑化部分）の割合に相当する固定資産税・都市計画税の税額の4分の1を10年間軽減



敷地全体の面積 = 500㎡
 敷地全体の緑地面積 = 75㎡（緑化率15%）
 ・基準緑化部分 = 50㎡（10%）
 ・上乘せ緑化部分 = 25㎡（5%） → 緑化基準10%に加え5%を緑化

軽減額
 ・上乘せ緑化部分25㎡に相当する税額の4分の1を軽減
 ・敷地全体の税額が200,000円だった場合は、
 ・上乘せ緑化部分25㎡の相当税額（10,000円）×1/4 = 2,500円
 ・2,500円×10年間軽減 = 総額25,000円

8

2-2 緑化基準を超える緑化に対する固定資産税・都市計画税の軽減措置の適用実績

- 新規に認定された筆数は、令和元年からの5年間減少傾向。
- 軽減相当税額は、令和元年度以降減少しており、令和6年度で4,000万円程度。

	新規認定年							合計
	H21~25年	H26~30年	H31・R元年	2年	3年	4年	5年	
筆数	358	53	109	56	4	9	0	589
面積 (ha)	50.2	7.1	5.4	11.0	2.6	2.8	0	79.1

課税年度	新規認定年ごとの軽減相当税額（単位：千円）							合計
	H21~25年	H26~30年	H31・R元年	2年	3年	4年	5年	
R元年度	60,664	7,132	—	—	—	—	—	67,796
2年度	49,760	7,115	5,870	—	—	—	—	62,745
3年度	30,739	7,062	5,860	12,341	—	—	—	56,002
4年度	23,681	7,211	5,933	12,791	3,777	—	—	53,393
5年度	16,347	7,294	6,172	13,229	3,819	7,137	—	53,998
6年度	—	7,497	6,300	13,957	3,974	7,505	0	39,233

※端数処理のため合計が一致しない場合がある

9

2-3 宅地内の農業用施設用地に対する固定資産税・都市計画税の軽減措置の概要

- 農地の保全を図るため、一定の条件を満たす農家の住宅敷地内等にある農業用施設用地に係る固定資産税・都市計画税について、一般の農業用施設用地の税額との差額相当分を10年間軽減する措置（平成22年度課税から適用）。

●軽減措置の概要

制度趣旨	農家敷地内の農業用施設用地について、税負担を一般の農業用施設用地並みに軽減することで、農業用施設を農地から農家敷地内に設置誘導することで、良好な農景観の保全を図るため（平成22年度課税から適用）
対象土地	所有農地等を1,000㎡以上耕作している農家が、農業用施設を自らの農業用として10年間継続して利用する計画を本市と締結し、かつ当該施設の用地を特定農業用施設用地として本市が指定しているもの
軽減内容	一般の農業用施設用地の税額との税額の差額相当分を10年間軽減

※ 一般の農業用施設用地の評価は、「付近の農地の価格」に「造成費相当額（3,000円）」を加える方法により行う。税負担については、一般的な宅地（住宅用地）の税額の10分の1程度となる。

10

2-4 宅地内の農業用施設用地に対する固定資産税・都市計画税の軽減措置の適用実績

- 新規に認定された筆数は第3期に当たる令和元年以降、毎年35筆程度。
- 軽減相当税額については、令和元年度以降毎年1,100万円程度で推移。

	新規認定年							合計
	H21～25年	H26～30年	H31・R元年	2年	3年	4年	5年	
筆数	164	61	35	32	21	39	37	389
面積 (ha)	2.1	0.7	0.4	0.4	0.3	0.4	0.5	4.8

課税年度	新規認定年ごとの軽減相当税額（単位：千円）							合計
	H21～25年	H26～30年	H31・R元年	2年	3年	4年	5年	
R元年度	8,048	3,795	—	—	—	—	—	11,843
2年度	6,419	3,749	1,571	—	—	—	—	11,739
3年度	4,114	3,348	1,613	1,958	—	—	—	11,033
4年度	3,218	3,392	1,581	2,085	1,111	—	—	11,387
5年度	1,662	3,419	1,452	1,963	1,176	1,579	—	11,251
6年度	—	3,466	1,460	2,037	1,186	1,690	1,545	11,384

※端数処理のため合計が一致しない場合がある

3 横浜市税制調査会・横浜市税制研究会における固定資産税・都市計画税の軽減措置に対する指摘事項

12

3-1 平成20年度横浜市税制研究会最終報告での指摘事項

- 平成20年の最終報告において、「特定施策誘導手法としては、(中略)補助金の方が透明性の点で優れている。」としたうえで、緑の創造を目的とした税負担の軽減措置については、「緑化基準を超えた緑化を誘導し、更に高いレベルでの緑化促進に向け、(中略)税負担の軽減措置の活用も有効であると考えられる。」とされた。

平成20年横浜市税制研究会－緑の保全・創造に向けた課税自主権の活用に関する最終報告－(平成20年8月)

7 施策誘導を目的とした税負担の軽減

(1) 基本的考え方

特定施策誘導手法としては、守秘義務の関係で個別の軽減額を公表できない税負担の軽減よりも、補助金の方が透明性の点で優れている。

したがって税負担の軽減という手法は、安易に多用すべきではなく、限定的な手法として活用すべきである。

具体的には、補助金を含めその他の有効的な手法について幅広く検討を行ったうえで、①補助金と比較してより効果があがるような場合や、②補助金の効果をより促進していくために補助金とあわせて活用していく場合に限定して行っていくことが適当である。

(2) 具体的活用方策

ア (略)

イ 緑の創造を目的とした税負担の軽減措置

横浜市では、横浜みどりアップ計画(新規・拡充施策)(素案)において、基準以上の緑化を行った場合に固定資産税・都市計画税を軽減する制度の導入を検討している。

その具体的方策として、緑の環境をつくり育てる条例等に定める緑化基準を超えて一定の緑化が行われた建築物の敷地のうち、横浜市建築物緑化認定証の交付を受けた敷地の緑化された土地部分について、固定資産税・都市計画税の軽減措置を導入していくことが考えられる。

市街地における建築物敷地の緑化は、緑の環境をつくり育てる条例等に基づく緑化協議や今後導入される緑化地域制度によって、条例等に定められた緑化基準レベルの緑化率(5~15%)が確保されることとなるが、**当該緑化基準を超えた緑化を誘導し、更に高いレベルでの緑化促進に向け、固定資産税・都市計画税の軽減措置によるインセンティブ効果が見込まれることから、税負担の軽減措置の活用も有効であると考えられる。**

13

3-2 平成25年度横浜市税制調査会答申での指摘事項

- 平成25年度の答申において、「1件当たりの軽減額のインパクトが小さく感じる部分もあるが、市街地等の緑化誘導や農地の維持保全に対するインセンティブとして、一定の成果は出ており、これらの制度を導入した成果はあったと考える」とされた。

平成25年度横浜市税制調査会答申

－課税自主権上の諸課題の整理及び平成26年度以降の横浜みどり税の取扱いについて－（平成25年11月1日）

第2章 横浜みどり税条例に基づく緑の保全・創造に資する施策に係る課税自主権の活用に関する事項について

2 横浜みどり税条例に係る税制の検証

(6) 固定資産税等の特例措置の評価・検証

横浜みどり税条例では、市民税均等割への超過課税の他にも、固定資産税及び都市計画税の軽減措置として、「宅地内の農業用施設用地に対する軽減措置」13及び「基準以上の緑化に対する軽減措置」14を規定している。この制度は、緑地や農地の維持管理負担の軽減を図り、一層の市街地等の緑化誘導や農地の維持保全を図ることを目的として、固定資産税及び都市計画税に係る軽減措置を導入したものである。

「基準以上の緑化に対する軽減措置」については、4カ年累積で57.0haの緑地で保全契約が締結されている。また、「宅地内の農業用施設用地に対する軽減措置」については、4カ年累積で102件（約1.52ha）の契約が締結されている。

これらの軽減税額については、表6のとおり、「宅地内の農業用施設用地に対する軽減措置」は1件当たり52.4千円、「基準以上の緑化に対する軽減措置」は1件あたり126.7千円となっている。

（表 略）

本税制調査会としての評価としては、**1件当たりの軽減額のインパクトが小さく感じる部分もあるが、市街地等の緑化誘導や農地の維持保全に対するインセンティブとして、一定の成果は出ており、これらの制度を導入した成果はあったと考えるものである。**

14

3-3 平成30年度横浜市税制調査会答申での指摘事項

- 平成30年度の答申において、「1筆あたりの軽減額のインパクトが小さく感じる」としつつ、「適用件数及び面積は着実に増加」しており、「市街地等の緑化誘導や農地の維持保全に対するインセンティブとしての効果が一定程度は出ていると考えられ」とされた。

平成30年度横浜市税制調査会答申－令和6年度以降の横浜みどり税の取扱いについて－（令和5年10月31日）

第1章 現行の取組（第2期横浜みどり税）の検証

第3節 横浜みどり税の実施に必要な追加措置

(1) 固定資産税等の軽減措置

ウ まとめ

前回の継続時にも指摘したことであるが、やはり**1筆あたりの軽減額のインパクトが小さく感じる。**しかしながら、**適用件数及び面積は着実に増加**している。緑地や農地の維持管理負担の軽減が図られていることから、**市街地等の緑化誘導や農地の維持保全に対するインセンティブとしての効果が一定程度は出ている**と考えられ、これらの制度を導入していることによる成果はあったと考える。

第2章 第3期横浜みどり税の継続の是非

第3節 横浜みどり税の実施に必要な追加措置

(1) 固定資産税等の軽減措置

第1章でも確認したように、横浜みどり税条例には、市民税（個人・法人）均等割への超過課税の他に、固定資産税及び都市計画税の軽減により施策誘導を図るインセンティブ税制として、「基準以上の緑化に対する軽減措置」と「宅地内の農業用施設用地に対する軽減措置」の2つがある。

これらの制度は、横浜みどり税条例の創設時に、本税制調査会の前身である税制研究会において、課税自主権の具体的な活用方策として、横浜みどり税の創設と税負担の軽減による誘導策をセットで実施していくことが適当であるとしたものである。

これらの軽減措置については、先に検証した通り、**市街地等の緑化誘導や農地の維持保全に対するインセンティブとして一定の成果は出ており、制度を導入した成果はあった**と考える。

こうしたことから、市街地等の緑化誘導や緑化誘導した緑地の維持保全、農地の維持保全を図るうえでも、緑地や農地の維持管理負担を軽減することが適当と考える。

15

3-4 令和5年度横浜市税制調査会答申での指摘事項

- 令和5年度答申において、当該制度に「定期的な検証の目が向けられるべき」とされ、「減税の適用件数や軽減金額をみても低調であり、わざわざ軽減措置を行うほどの実績が上がっているようには思えない」とされた。
- 当該軽減措置が「この先も維持すべきかどうか、慎重な検討がなされるべき」とされたうえで、「政策的な助成が必要であれば、税を用いずに補助制度として行うほうが良い」とされた。

令和5年度横浜市税制調査会答申－令和6年度以降の横浜みどり税の取扱いについて－（令和5年10月31日）

第3章

第1節

4 固定資産税等の軽減措置

横浜みどり税条例には、市民税（個人・法人）均等割への超過課税のほかに、固定資産税及び都市計画税の軽減により施策誘導を図るインセンティブ税制として、①「緑化基準を超える緑化に対する固定資産税等の軽減措置」と②「宅地内の農業用施設用地に対する固定資産税等の軽減措置」の2つの制度を設けている。

本調査会とすれば、制度の継続を完全否定はしないが、横浜みどり税と並行して、この2制度にも定期的な検証の目が向けられるべきと考える。実際、減税の適用件数や軽減金額をみても低調であり、わざわざ軽減措置を行うほどの実績が上がっているようには思えない。（表省略）

特に②の「宅地内の農業用施設用地に対する軽減措置」は、①と異なり緑化に直結する効果を持たないことから、この先も軽減措置を維持すべきかどうか、慎重な検討がなされるべきであろう。この点について本調査会では、宅地内の農業用施設用地についての政策的配慮が必要であれば、税の軽減という手法ではなく、補助・助成金として行うべきであるという意見がもっぱらであった。

税の軽減措置は、一般の納税者からすれば公平性を害するものと見られてしまいがちであり、しかも毎年度の予算の審査の対象とならない、いわゆる「隠れ補助金」的な性格を有するからである。政策的な助成が必要であれば、税を用いずに補助制度として行うほうが良いと考える。

第3節 まとめ

（前略）

固定資産税等の軽減措置については、適用件数や軽減金額等が少なく、軽減の効果に疑問が生じるため、政策効果がどの程度発揮されているか、定量的な効果測定が行われるべきである。（後略）

横浜みどりアップ計画[2019-2023] について

みどり環境局

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER

本日の説明内容

I. 横浜みどりアップ計画[2019-2023]の5か年実績について

1. 事業執行について
2. 主な実績について

II. 固定資産税等の軽減措置について

1. 宅地内の農業用施設用地に対する固定資産税等の軽減措置について
2. 基準以上の緑化に対する固定資産税等の軽減措置について

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER
YOKOHAMA

I. みどりアップ計画[2019-2023]の5か年実績について

1. 事業執行について

- ① 計画の全体像
- ② 5か年執行額
- ③ 各事業における横浜みどり税執行額
- ④ 横浜市みどり基金を中心とした財源の流れ
- ⑤ 横浜市みどり基金残高の推移

2. 主な実績について

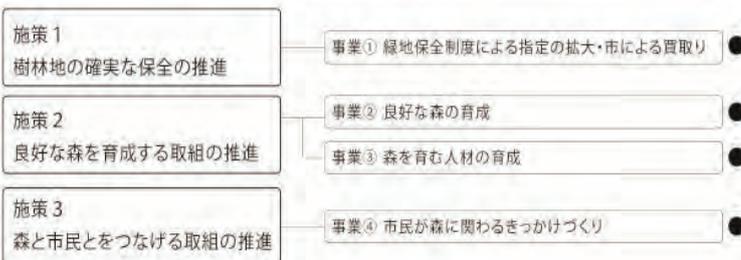
- ① 柱1 市民とともに次世代につなぐ森を育む
- ② 柱2 市民が身近に農を感じる場をつくる
- ③ 柱3 市民が実感できる緑や花をつくる

1-① 計画の全体像

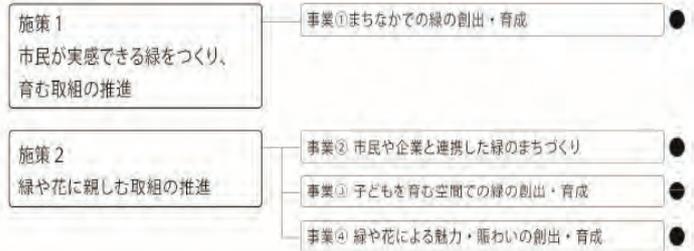
○ 全13事業のうち、横浜みどり税を充当しているのは10事業

横浜みどりアップ計画[2019-2023]の体系

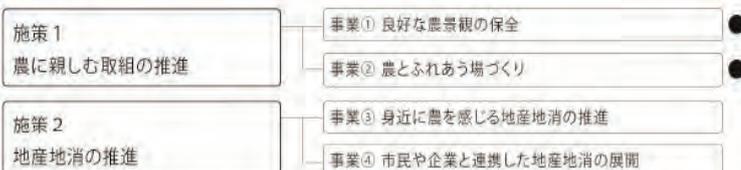
計画の柱1 市民とともに次世代につなぐ森を育む



計画の柱3 市民が実感できる緑や花をつくる



計画の柱2 市民が身近に農を感じる場をつくる



効果的な広報の展開

事業① 市民の理解を広げる広報の展開

●：横浜みどり税を充当している事業

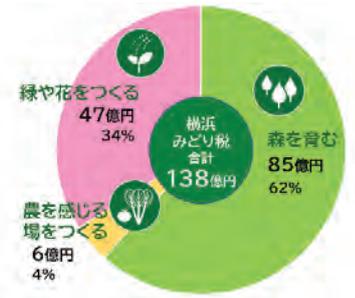
1-② 5か年執行額

- 5か年の執行額は、全体事業費436億円、うち横浜みどり税充当額は、138億円
- 柱別の横浜みどり税充当割合は、柱1が62%（52.8%）柱2が4%（9.4%）、柱3が34%（37.7%）
※（ ）は計画時点の柱別の横浜みどり税充当割合

表 計画の柱別 5か年執行額

	計画額	(百万円)		
		うち 横浜みどり税	執行額	うち 横浜みどり税
柱1 市民とともに次世代につなぐ森を育む	36,747	7,181	32,885	8,511
柱2 市民が身近に農を感じる場をつくる	4,067	1,283	2,364	571
柱3 市民が実感できる緑や花をつくる	9,320	5,128	8,256	4,689
効果的な広報の展開	80	0	72	0
合計	50,214	13,592	43,577	13,771

図 計画の柱別 横浜みどり税活用額



※1 端数処理により合計値は一致しないことがあります

4

1-② 5か年執行額 (柱1 市民とともに次世代につなぐ森を育む)

- 柱1の執行額は329億円（執行率：89.5%）、うち横浜みどり税充当額は、85億円（執行率：118.5%）
- 柱1の事業費の約9割を占める「事業①緑地保全制度による指定の拡大・市による買取り」において、執行額が291億円（執行率：88.9%）、うち横浜みどり税充当額は、57億円（執行率：138.4%）

表 柱1「市民とともに次世代につなぐ森を育む」5か年執行額

事業名	計画額		執行額		執行率	
	事業費	内 みどり税	事業費	内 みどり税	事業費	内 みどり税
事業① 緑地保全制度による指定の拡大・市による買取り	32,682	4,084	29,063	5,651	88.9%	138.4%
事業② 良好な森の育成	3,606	2,843	3,475	2,705	96.4%	95.2%
事業③ 森を育む人材の育成	130	125	94	91	72.4%	73.1%
事業④ 市民が森に関わるきっかけづくり	330	130	252	64	76.5%	49.3%
合計	36,747	7,181	32,885	8,511	89.5%	118.5%

※1 端数処理により合計値は一致しないことがあります。

5

1-② 5か年執行額（柱1 市民とともに次世代につなぐ森を育む）

- 事業①「緑地保全制度による指定の拡大・市による買取り」では、国費の認証額の減を補うため横浜みどり税を充当

表 事業①「緑地保全制度による指定の拡大・市による買取り」5か年執行額（財源別）

（百万円）

	事業費	国費	市債	一般財源等	
				みどり税以外	みどり税
計画額	32,682	8,995	16,750	2,853	4,084
執行額	29,063	5,032	15,277	3,103	5,651
執行率	88.9%	55.9%	91.2%	108.8%	138.4%

※1 端数処理により合計値は一致しないことがあります

6

1-② 5か年執行額（柱1 市民とともに次世代につなぐ森を育む）

表 柱1事業①「緑地保全制度による指定の拡大・市による買取り」執行額の推移

（単位：千円）

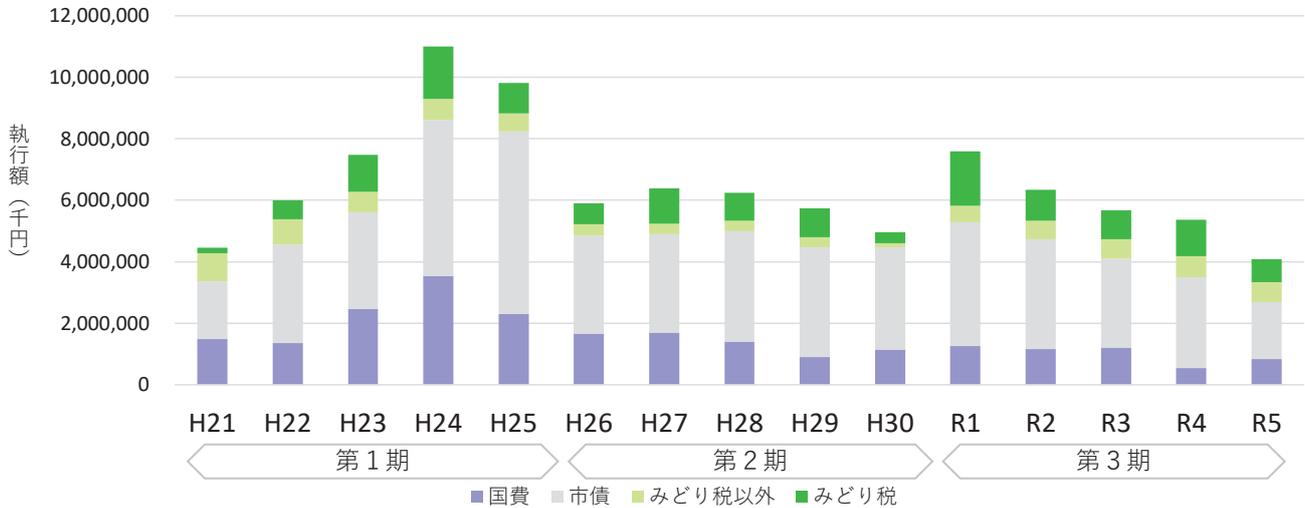
	執行額	国費	市債	一般財源	
				みどり税以外	みどり税
H21	4,452,138	1,486,080	1,884,000	914,190	167,868
H22	5,996,681	1,365,760	3,190,000	834,234	606,686
H23	7,469,688	2,459,376	3,154,000	669,781	1,186,531
H24	10,993,115	3,533,548	5,084,000	682,340	1,693,227
H25	9,818,306	2,298,152	5,940,000	577,726	1,002,428
H26	5,904,214	1,660,165	3,188,000	379,224	676,825
H27	6,390,541	1,700,660	3,188,000	350,513	1,151,368
H28	6,249,906	1,400,361	3,594,000	342,430	913,114
H29	5,741,254	906,342	3,563,000	323,966	947,946
H30	4,961,767	1,140,059	3,341,000	123,712	356,997
R1	7,589,316	1,260,141	4,025,000	536,798	1,767,377
R2	6,338,999	1,171,685	3,559,000	606,701	1,001,614
R3	5,683,088	1,207,763	2,890,000	641,061	944,264
R4	5,363,034	547,962	2,959,000	674,428	1,181,643
R5	4,088,798	844,494	1,844,000	644,220	756,084
15年計	97,040,844	22,982,547	51,403,000	8,301,324	14,353,973
単年平均	6,469,390	1,532,170	3,426,867	553,422	956,932
執行額に対する割合	100.0%	23.7%	53.0%	8.6%	14.8%

※1 端数処理により合計値は一致しないことがあります

7

1-② 5か年執行額（柱1 市民とともに次世代につなぐ森を育む）

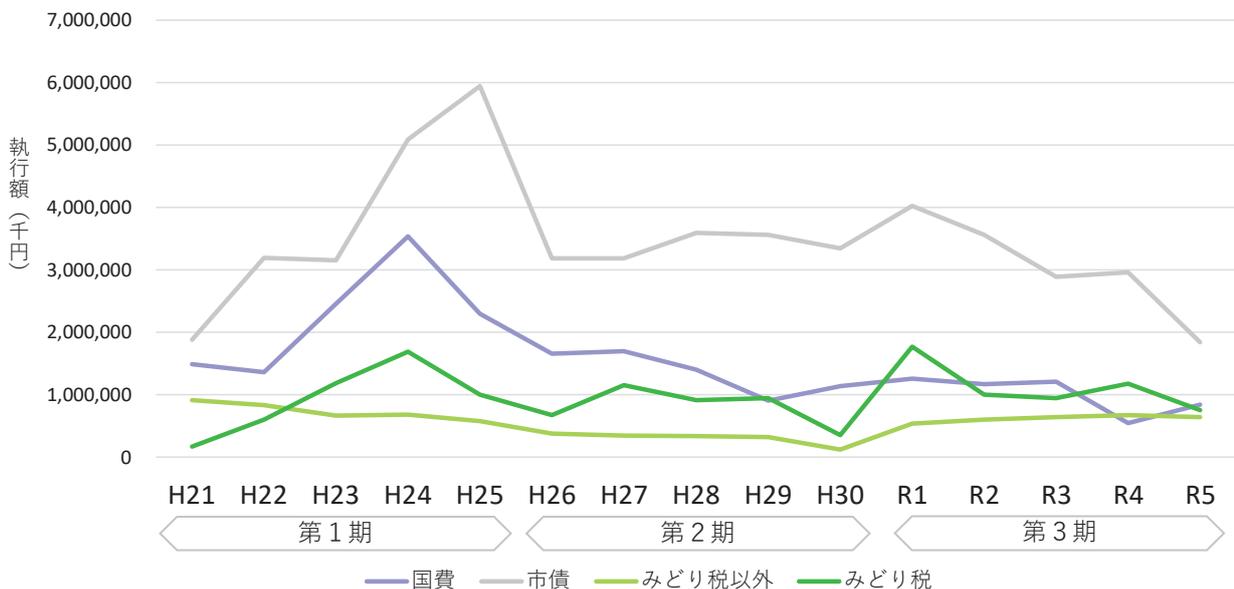
グラフ 柱1 事業①「緑地保全制度による指定の拡大・市による買取り」執行額の推移



8

1-② 5か年執行額（柱1 市民とともに次世代につなぐ森を育む）

グラフ 柱1 事業①「緑地保全制度による指定の拡大・市による買取り」執行額の推移



9

1-② 5か年執行額（柱2 市民が身近に農を感じる場をつくる）

- 柱2の執行額は24億円（執行率：58.1%）、うち横浜みどり税充当額は、6億円（執行率：44.5%）
- 柱2の事業費の6割を占める「事業②農とふれあう場づくり」において、執行額が11億円（執行率：42.1%）、うち横浜みどり税充当額は、2億円（執行率：29.1%）

表 柱2「市民が身近に農を感じる場をつくる」5か年執行額

(百万円)

事業名	計画額		執行額		執行率	
	事業費	内 みどり税	事業費	内 みどり税	事業費	内 みどり税
事業① 良好な農景観の保全	1,194	454	1,034	329	86.6%	72.6%
事業② 農とふれあう場づくり	2,513	829	1,058	242	42.1%	29.1%
事業③ 身近に農を感じる地産地消の推進	293	—	236	—	80.6%	—
事業④ 市民や企業と連携した地産地消の展開	66	—	36	—	54.2%	—
合計	4,067	1,283	2,364	571	58.1%	44.5%

※1 端数処理により合計値は一致しないことがあります。

10

1-② 5か年執行額（柱3 市民が実感できる緑や花をつくる）

- 柱3の執行額は83億円（執行率：88.6%）、うち横浜みどり税充当額は、47億円（執行率：91.4%）
- 「事業④ 緑や花による魅力ある空間づくり」は、市民が身近にみどりを実感できるよう都心臨海部等での緑の創出・維持管理の充実による増額

表 柱3「市民が実感できる緑や花をつくる」5か年執行額

(百万円)

事業名	計画額		執行額		執行率	
	事業費	内 みどり税	事業費	内 みどり税	事業費	内 みどり税
事業① まちなかでの緑の創出・育成	5,481	3,481	3,768	2,792	68.7%	80.2%
事業② 市民や企業と連携した緑のまちづくり	713	461	530	277	74.3%	60.2%
事業③ 子どもを育む空間での緑の創出・育成	414	67	264	24	63.8%	35.9%
事業④ 緑や花による魅力ある空間づくり	2,712	1,119	3,694	1,596	136.2%	142.6%
合計	9,320	5,128	8,256	4,689	88.6%	91.4%

※1 端数処理により合計値は一致しないことがあります。

11

1-③ 各事業における横浜みどり税執行額

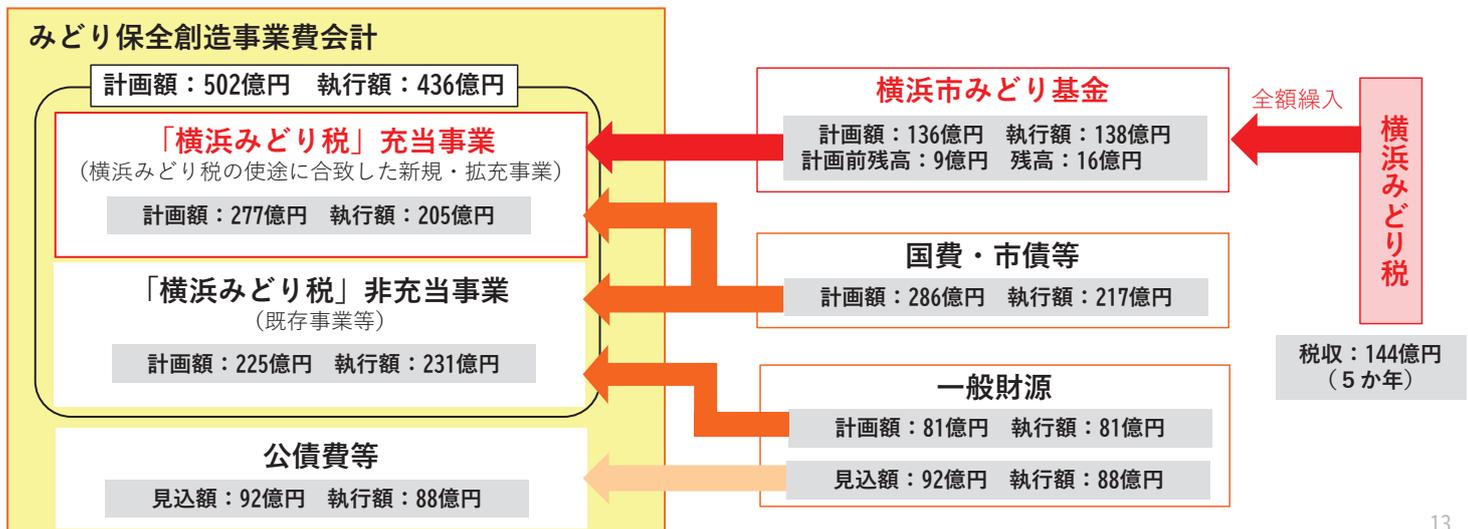
別紙1 横浜みどり税 執行額一覧（第3期） 参照

12

1-④ 横浜市みどり基金を中心とした財源の流れ

- 横浜みどり税を区分経理する「横浜市みどり基金」は、税込144億円と計画前残高9億円の合計（153億円）から、横浜みどり税充当事業に138億円執行したことで、残高が16億円となっている

図 横浜市みどり基金を中心とした財源の流れ



※1 端数処理により合計値は一致しないことがあります

13

1-⑤ 横浜市みどり基金の残高の推移

表 横浜市みどり基金残高の推移

(単位：千円)

年度	前年度繰越 (A)	みどり基金実積立額 (みどり税収等) (B)	執行額 (みどり税支出額) (C)	年度末残高 (D=A+B-C)
H21	0	1,594,022	639,479	954,543
H22	954,543	1,988,305	1,227,376	1,715,472
H23	1,715,472	2,099,334	1,942,408	1,872,399
H24	1,872,399	2,103,423	2,987,235	988,587
H25	988,587	2,149,456	2,485,496	652,546
H26	652,546	2,281,277	2,200,634	733,189
H27	733,189	2,700,321	2,568,672	864,837
H28	864,837	2,717,559	2,819,151	763,245
H29	763,245	2,793,396	2,473,343	1,083,298
H30	1,083,298	2,834,697	3,015,151	902,845
R1	902,845	2,848,986	3,471,183	280,648
R2	280,648	2,897,295	2,680,254	497,688
R3	497,688	2,798,242	2,469,211	826,720
R4	826,720	2,919,679	2,773,942	972,457
R5	972,457	2,966,436	2,376,629	1,562,264

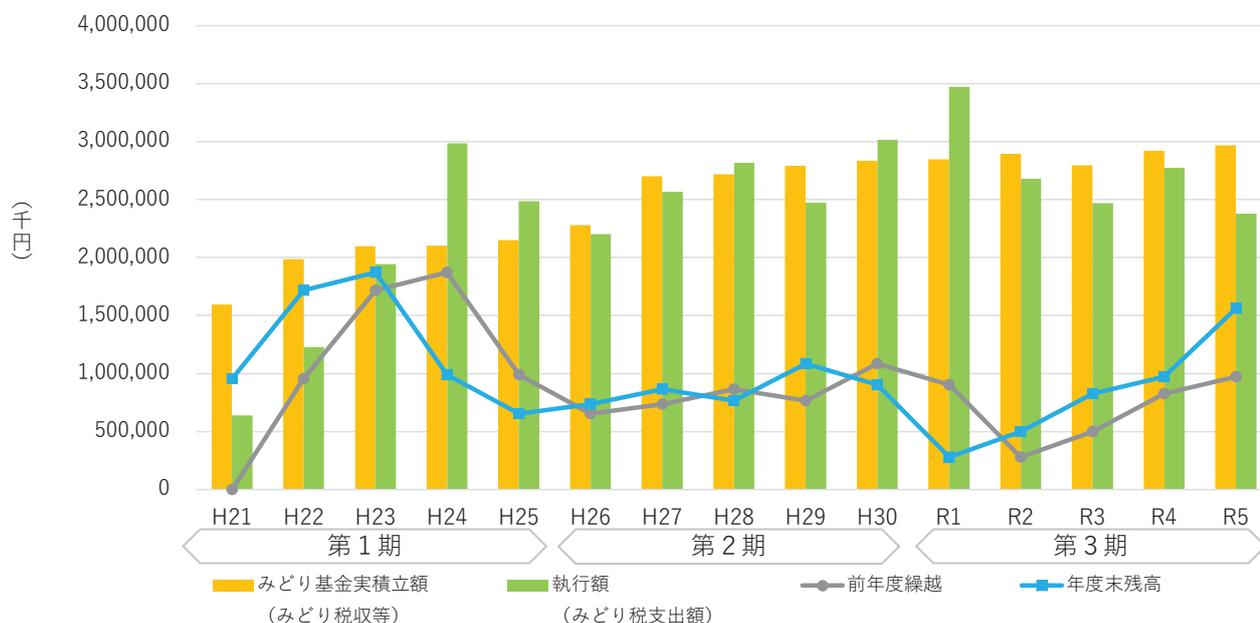
※1 みどり税収等とは、預金利息を含む

※2 端数処理により合計値は一致しないことがあります

14

1-⑤ 横浜市みどり基金の残高の推移

グラフ 横浜市みどり基金残高の推移



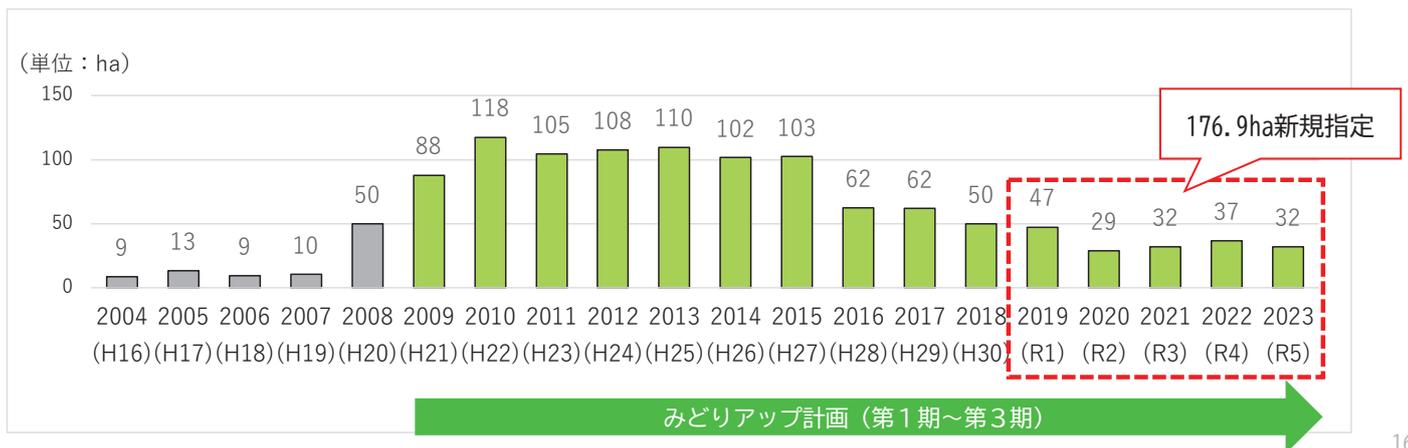
15

2-① 柱1 市民ともに次世代につなぐ森を育む

【事業①取組1 緑地保全制度による指定の拡大・市による買取り】

- 第3期は、**176.9ha**を新規指定<目標300ha>
- 第1期は527.2ha、第2期は378.4haを指定（15か年合計：1,082.5ha）
- 横浜みどりアップ計画前と比べ、**3倍以上のスピードで樹林地の指定が進んでいる**

グラフ 緑地保全制度による新規指定面積の推移



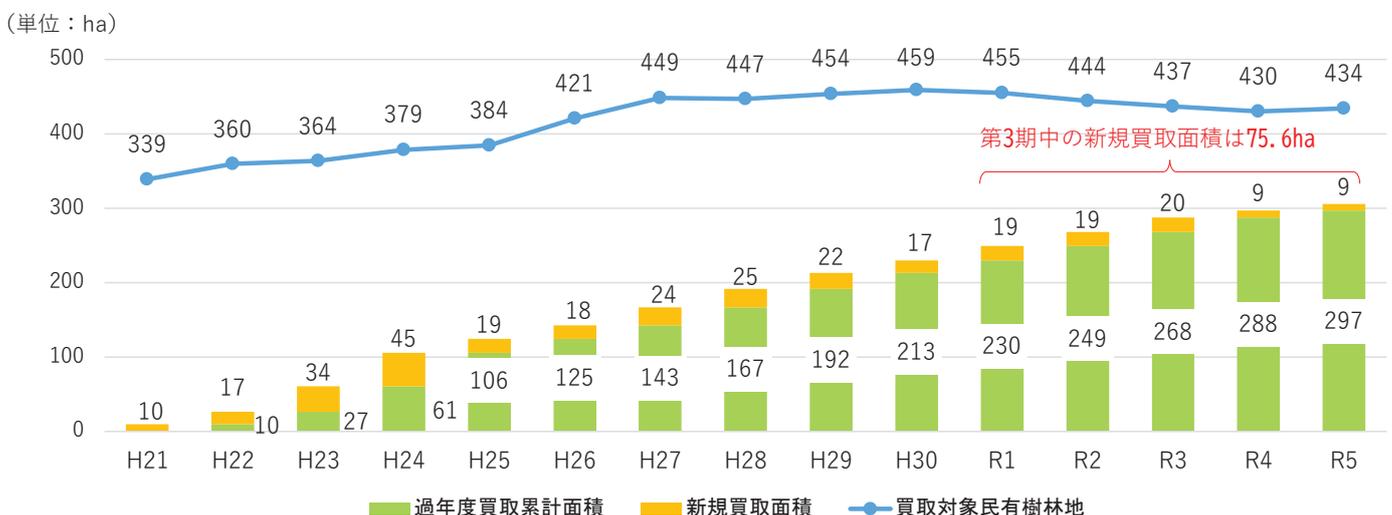
16

2-① 柱1 市民ともに次世代につなぐ森を育む

【事業①取組1 緑地保全制度による指定の拡大・市による買取り】

- 第3期は、**75.6ha**の樹林地の買入れ申し出に着実に対応<想定113ha>
- 第1期は124.6ha、第2期は105.6haについて買入れ申し出に対応（15か年合計：305.8ha）

グラフ 横浜みどりアップ計画の計画期間中の樹林地買取り面積の推移



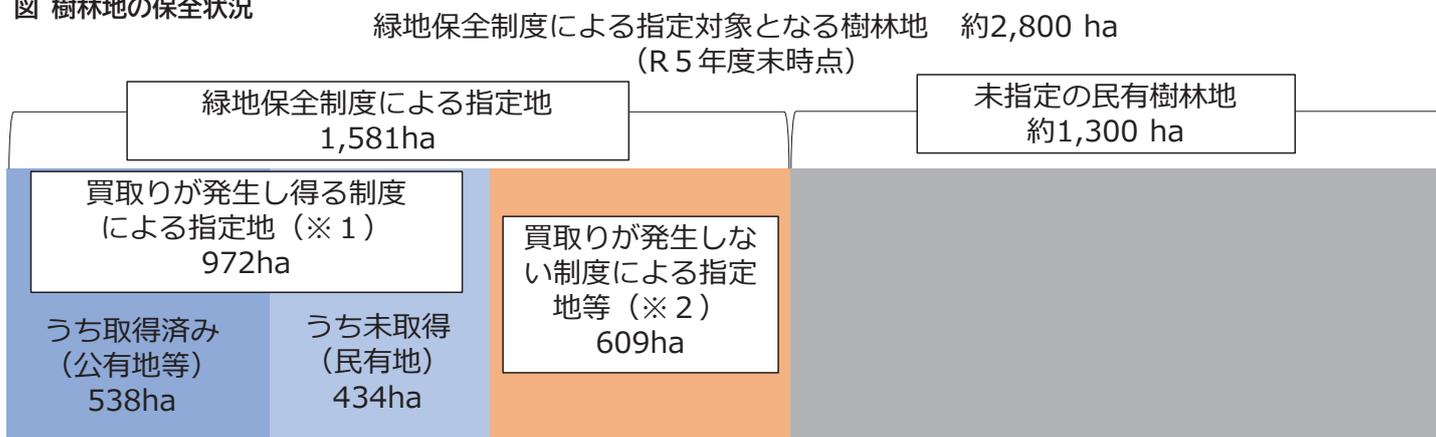
17

2-① 柱1 市民ともに次世代につなぐ森を育む

【事業①取組1 緑地保全制度による指定の拡大・市による買取り】

- 緑地保全制度による指定地は1,581haであり、指定対象となる樹林地約2800haの約56%
- 緑地保全制度による指定地のうち、今後買取りが発生し得る未取得の民有地は434ha

図 樹林地の保全状況



※1 買取りが発生し得る制度：特別緑地保全地区、近郊緑地特別保全地区、市民の森

※2 買取りが発生しない制度：緑地保存地区、源流の森保存地区

注：指定地1,581haの内訳は、GISにて課税筆界等を用いて算出した推定値

18

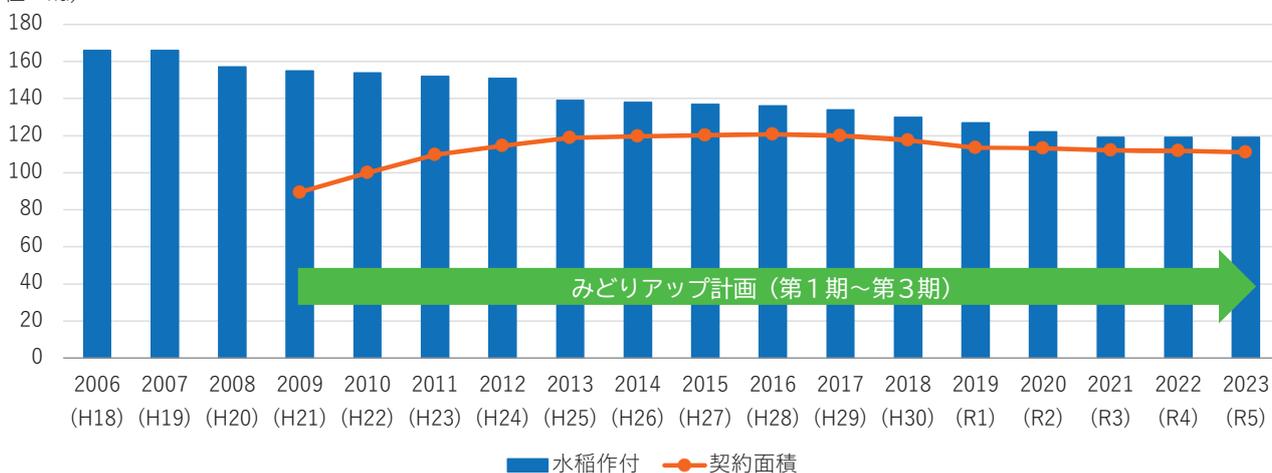
2-② 柱2 市民が身近に農を感じる場をつくる

【事業①取組1 水田の保全】

- 第3期は、**111.1ha**の水田について水田保全契約を締結<目標 125ha>
- 市内の水田面積全体の約9割の保全につながっている

グラフ 水稲作付面積と水田保全面積の推移

(単位：ha)

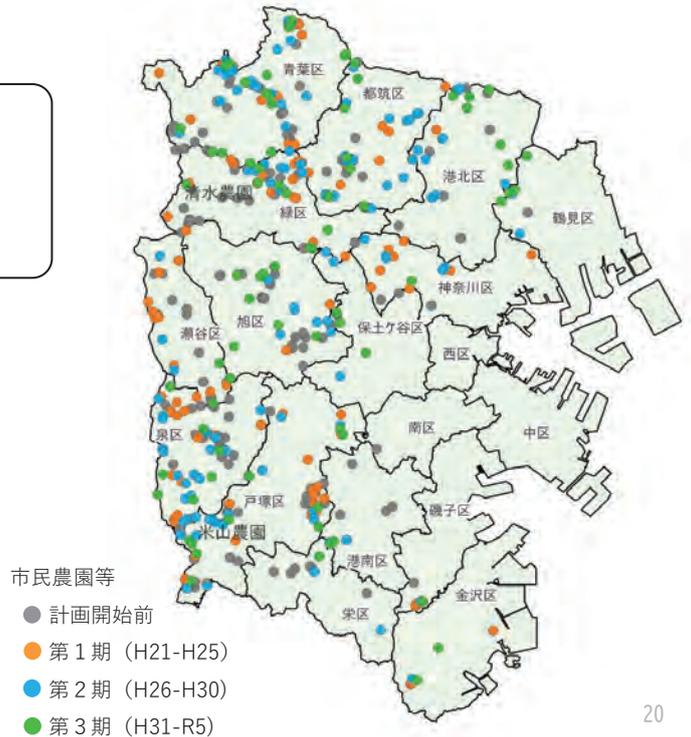


19

2-② 柱2 市民が身近に農を感じる場をつくる

【事業②取組1 様々な市民ニーズに合わせた農園の開設】

- 第3期は、**19.86ha**の農園を開設<目標 22.80ha>
- 計画開始以降、300か所以上の農園が開設されている
- 緑の保全・創造の重要性を市民に意識してもらうために、有効な取組となっている

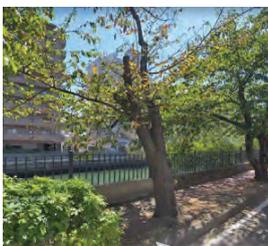


20

2-③ 柱3 市民が実感できる緑や花をつくる

【事業①取組2 街路樹による良好な景観の創出・育成】

- 第3期から駅周辺や区の代表的な路線などを対象に、老木化した桜並木など地域で愛されている並木を再生することにより、街路樹による良好な景観づくりを推進
- **9路線**（7路線完了、2路線整備中）を整備<目標 10路線>



路線名	区名	状況
本牧通り	中	完了
本牧桜道	中	完了
谷戸坂	中	完了
大岡川プロムナード	南	整備中
港南桜道	港南	完了
月見台	保土ヶ谷	完了
環状4号線	緑	整備中
あざみ野中学校通り	青葉	完了
たまプラーザ駅周辺	青葉	完了

21

2-③ 柱3 市民が実感できる緑や花をつくる

【事業②取組1 地域緑のまちづくり】

- 第3期は、新たに**23地区**と協定を締結<目標 30地区>
- 計画開始以降、70地区で展開されている



計画開始後 70地区
(R6年3月時点)

地域緑のまちづくり協定締結地区

- 第1期 (H21-H25)
- 第2期 (H26-H30)
- 第3期 (H31-R5)



22

II. 固定資産税等の軽減措置について

1. 宅地内の農業用施設用地に対する固定資産税等の軽減措置について

- ① 宅地内の農業用施設用地に対する固定資産税等の軽減措置について
- ② 当該税負担軽減措置の導入背景と必要性
- ③ 当該税負担軽減措置の効果（実績）

2. 基準以上の緑化に対する固定資産税等の軽減措置について

- ① 基準以上の緑化に対する固定資産税等の軽減措置について
- ② 当該税負担軽減措置の導入背景と必要性
- ③ 当該税負担軽減措置の効果（実績）

1-① 宅地内の農業用施設用地に対する固定資産税等の軽減措置について

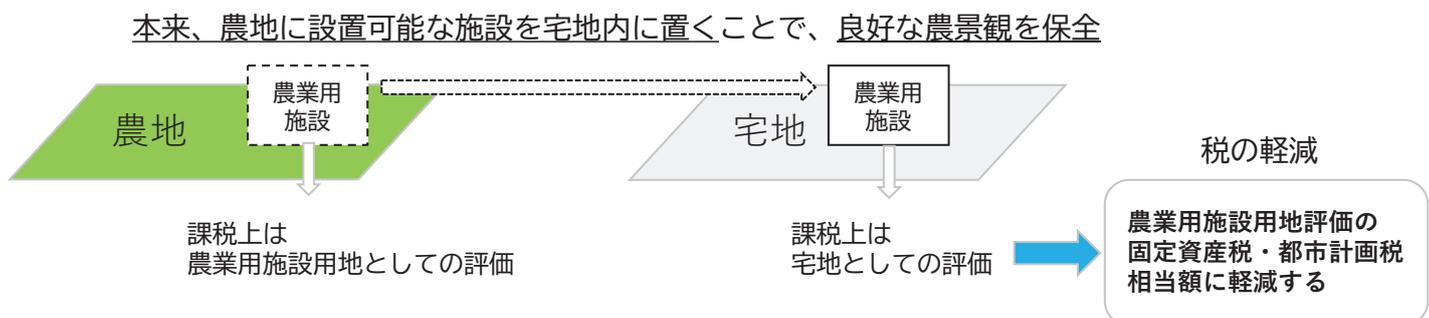
- 農地の保全に不可欠な農業用施設を10年間継続して利用することを条件として、農家の住宅敷地内にある農業用施設用地の固定資産税・都市計画税を10年間軽減することにより、農地の保全を図るもの

- ① **対象土地**
農業用施設の土地で、所有者が農業用施設を10年間保全する契約を締結した土地
- ② **対象面積**
特定農業用施設用地として指定された面積
- ③ **期間**
特定農業用施設用地として指定した年の翌年から10年度分
- ④ **軽減後の税額**
農業用施設用地評価の固定資産税・都市計画税に相当する額

24

1-② 当該税負担軽減措置の導入背景と必要性

- 横浜みどり税とともに、税制度の面から緑の保全及び創造を促進する方法として、当該税負担軽減措置を講ずることにより、農地保全を推進するものと市として整理し、導入
- 農地を維持する上で、農地と農業用施設は一体であり、農業用機械や資材を置く場所、加工所や集出荷施設などが必要となる
- 農地に農業用施設が乱立すると景観を損ねることから、当該税負担軽減措置により、本来、農地に設置可能な施設を宅地内に設置誘導することで、良好な農景観を保全



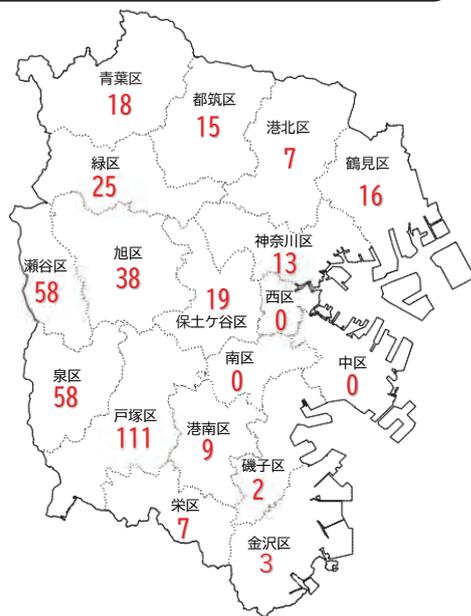
25

1-③ 当該税負担軽減措置の効果（実績）

- 令和5年度末時点で、399棟の農業用施設用地について軽減措置を適用中
- また、令和6年度から事業の効果測定の手法を含め検討中、令和7年度までに実施



契約施設の例



26

2-① 基準以上の緑化に対する固定資産税等の軽減措置について

- 緑の環境をつくり育てる条例や緑化地域制度等に定める緑化基準を超えて一定の緑化が行われた建築物敷地について、緑地を10年間保全することを条件に、当該建築物敷地に対する固定資産税・都市計画税を10年間軽減するもの

① 対象土地

敷地面積500㎡以上の建築物敷地のうち、法令に定める基準に加え、5%以上上乗せ緑化を行い、「建築物緑化認定証」を受領しており、かつ所有者が緑地を10年間保全する契約を締結した土地

② 期間

緑地の保全に係る契約を締結した年の翌年から10年度分

③ 軽減税額

当該土地の固定資産税額又は都市計画税額×上乗せ分の緑化率×1/4

27

2-② 当該税負担軽減措置の導入背景と必要性

- みどり税とともに、税負担軽減措置によるインセンティブ効果によって、緑の保全及び創造を促進する方法として導入
- 緑の環境をつくり育てる条例等に基づく緑化協議や緑化地域制度によって、条例等に定められた緑化基準レベルの緑化率は確保されるが、さらに高いレベルでの緑化推進に向けては誘導策が必要
- まちなかで緑を創出・維持していくためには、民有地の緑化における市民や事業者の主体的な行動促進が重要
- 緑地の維持管理の課題には金銭的負担があることから、一定規模の緑地を保全していくための負担軽減策が有効

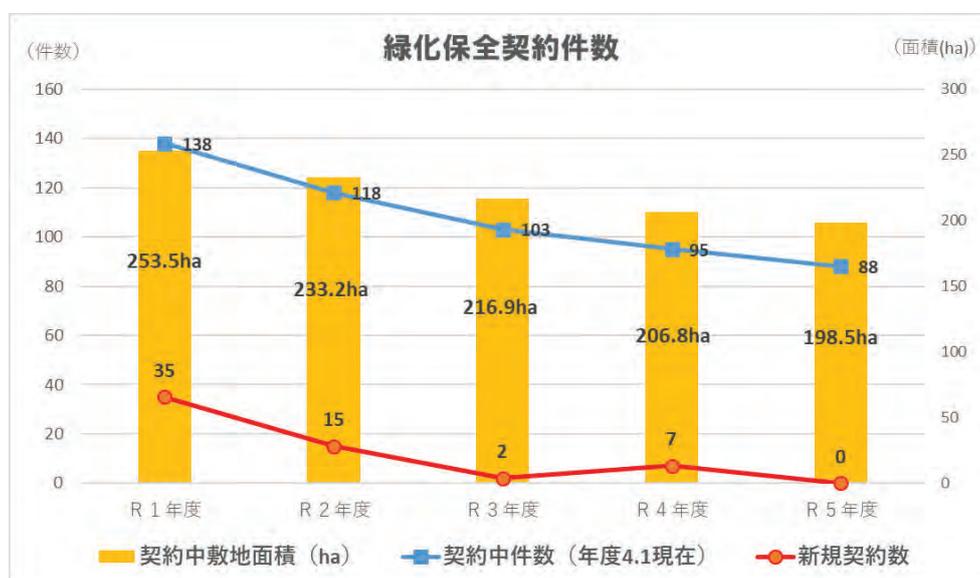


当該措置は緑地保全のための負担軽減とインセンティブとなり、
民有地における良好な緑の創出・保全につながる

28

2-③ 当該税負担軽減措置の効果（実績）

- 令和5年度時点で、88件の軽減措置を適用中



29

■ 横浜みどり税 執行額一覧（第3期）

（単位：百万円）

事業・取組／取組内容	計画額	執行額					
	5か年 事業費	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	5か年 累計
【柱1】市民とともに次世代につなぐ森を育む（柱別充当割合：61.8%）	7,181	2,285	1,639	1,500	1,730	1,358	8,511
事業① 緑地保全制度による指定の拡大・市による買取り	4,084	1,767	1,002	944	1,182	756	5,651
1 緑地保全制度による指定の拡大・市による買取り	4,084	1,767	1,002	944	1,182	756	5,651
事業② 良好な森の育成	2,843	482	602	534	520	567	2,705
2 森の多様な機能に着目した森づくりの推進	2,313	386	460	414	427	427	2,114
3 指定した樹林地における維持管理の支援	530	97	142	120	93	140	591
事業③ 森を育む人材の育成	125	20	26	14	15	17	91
4 森づくりを担う人材の育成	75	10	16	7	8	10	51
5 森づくり活動団体への支援	50	10	10	7	7	6	40
事業④ 市民が森に関わるきっかけづくり	130	15	10	8	14	18	64
6 森の楽しみづくり	100	12	7	6	11	15	51
7 森に関する情報発信	30	2	3	2	3	2	13
【柱2】市民が身近に農を感じる場をつくる（柱別充当割合：4.2%）	1,283	129	124	109	102	106	571
事業① 良好な農景観の保全	454	73	68	68	59	62	329
8 水田の保全	190	31	31	32	32	32	159
9 特定農業用施設保全契約の締結	0	0	0	0	0	0	0
10 農景観を良好に維持する活動の支援	111	16	15	15	11	17	74
11 多様な主体による農地の利用促進	153	26	22	21	16	12	96
事業② 農とふれあう場づくり	829	57	56	41	43	45	242
12 様々な市民ニーズに合わせた農園の開設	829	57	56	41	43	45	242
13 市民が農を楽しむ支援する取組の推進	0	0	0	0	0	0	0
事業③ 身近に農を感じる地産地消の推進	0	0	0	0	0	0	0
14 地産地消にふれる機会の拡大	0	0	0	0	0	0	0
事業④ 市民や企業と連携した地産地消の展開	0	0	0	0	0	0	0
15 地産地消を広げる人材の育成	0	0	0	0	0	0	0
16 市民や企業等との連携	0	0	0	0	0	0	0
【柱3】市民が実感できる緑や花をつくる（柱別充当割合：34.1%）	5,128	1,057	917	860	942	913	4,689
事業① まちなかでの緑の創出・育成	3,481	672	541	493	565	521	2,792
17 公共施設・公有地での緑の創出・育成	0	0	0	0	0	0	0
18 街路樹による良好な景観の創出・育成	2,910	477	502	458	436	483	2,357
19 シンボリックな緑の創出・育成	497	185	25	19	111	27	367
20 建築物緑化保全契約の締結	0	0	0	0	0	0	0
21 名木古木の保存	74	10	14	16	17	11	68
事業② 市民や企業と連携した緑のまちづくり	461	56	43	56	54	68	277
22 地域緑のまちづくり	446	54	40	53	49	60	256
23 地域に根差した緑や花の楽しみづくり	0	0	0	0	0	0	0
24 人生記念樹の配布	15	2	3	3	5	8	21
事業③ 子どもを育む空間での緑の創出・育成	67	7	3	6	5	2	24
25 保育園・幼稚園・小中学校での緑の創出・育成	67	7	3	6	5	2	24
事業④ 緑や花による魅力・賑わいの創出・育成	1,119	322	329	306	317	322	1,596
26 都心臨海部等の緑花による魅力ある空間づくり	1,119	322	329	306	317	322	1,596
効果的な広報の展開	0	0	0	0	0	0	0
事業① 市民の理解を広げる広報の展開	0	0	0	0	0	0	0
27 計画の周知や実績報告	0	0	0	0	0	0	0
事業費総計	13,592	3,471	2,680	2,469	2,774	2,377	13,771

※1 端数処理により合計値は一致しないことがあります

第2回会議の議題に関する 追加説明 及び 答申のまとめ方について

横浜市財政局税制課

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER
YOKOHAMA

目 次

I 第2回会議の議題に関する追加説明

- 1 固定資産税の減額措置の経緯
- 2 1世帯当たりの世帯人員の推移（全国・横浜市）
- 3 横浜市の市街地の拡大の状況

II 答申のまとめ方

- 1 答申の全体構成
- 2 論点整理案

I 第2回会議の議題に関する追加説明

2

1 固定資産税の減額措置の経緯

3

1-1 新築住宅に係る固定資産税の減額措置（法定）

第1回資料再掲

- **住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図るため**、地方税法において、新築住宅に係る固定資産税の減額措置が設けられている。
- 長期にわたり、良好な状態で使用される構造等を備えた良質な住宅の普及を促進するため、地方税法において、新築された認定長期優良住宅に係る固定資産税の減額措置が設けられている。

【新築住宅に係る減額措置の概要】

●一般住宅分

住宅の種類	減額期間	減額割合	対象床面積
3階以上の準耐火・耐火構造の住宅	新築後5年度分	2分の1	居住部分に係る床面積で、120㎡が限度 (120㎡を超えるものは、120㎡相当分まで対象)
上記以外の住宅	新築後3年度分		

●認定長期優良住宅分

住宅の種類	減額期間	減額割合	対象床面積
3階以上の準耐火・耐火構造の住宅	新築後7年度分	2分の1	居住部分に係る床面積で、120㎡が限度 (120㎡を超えるものは、120㎡相当分まで対象)
上記以外の住宅	新築後5年度分		

※床面積要件 居住用部分の床面積が50㎡（戸建て以外の賃貸住宅の場合40㎡）以上280㎡以下

※居住割合要件 居住部分の床面積が当該家屋の床面積の1/2以上

※立地適正化要件 都市再生特別措置法の改正（令和4年4月施行）に伴い、適正な立地を促すために市町村長が行った勧告に従わないで建設された一定の住宅には適用しない

※地方税法上、都市計画税には適用無し

出典：総務省公表資料を基に作成

4

1-2 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の主な経過

第2回資料再掲

- 昭和27年に発出された通牒（通知）により適用を開始し、**昭和39年度から地方税法附則に法文化**。
- 期限延長の改正時に、適用条件（適用期間等）が変更となる場合があるものの、大枠はほとんど変わらずに延長。

【主な改正経緯】

年度	内容
S27	・20坪以下の新築住宅を対象とし、15坪以下の部分について、3年間、2分の1とする減額措置が開始される（通牒（通知）により運用）
S39	・適用期間について、新築住宅は3年間、新築中高層耐火建築住宅は4階以下を5年間、5階以上を10年間とされる（地方税法附則に法文化）
S51	・新築中高層耐火建築住宅の適用期間について、5階以上を10年間から7年間に短縮される
S52	・新築中高層耐火建築住宅の適用期間について、4階以下と5階以上の差をなくし、すべて5年間の適用とされる
H20	・新築の認定長期優良住宅に係る減額措置が創設される（減額割合：2分の1、適用期間：一般の新築住宅は5年間、3階建て以上の中高層住宅は7年間）
R4	・災害レッドゾーン（※）の区域内に建設された一定の住宅が減額対象から除外される（※）災害危険区域（出水等）、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域

5

1-3 改正経緯（昭和39年）

- 新築住宅に係る固定資産税の減額措置は、昭和27年に通達により開始され、昭和39年に住宅建設の促進を目的として地方税法附則に規定化。
- 適用期間は、一般の住宅が3年間、中高層耐火建築住宅のうち3階・4階の住宅が5年間、5階以上の住宅が10年間とされる。
- 中高層耐火建築住宅に対する適用期間については、①住宅政策としては既存の宅地を立体的に利用することが特に必要であると認められたこと、②建築単価の差に基づく税負担の増加を考慮し、一般の住宅よりも延長。

●新築住宅に対して課する固定資産税の減額

新築住宅に対する固定資産税の軽減については、従前から通達をもつて、床面積二十坪以下の専用住宅については、新築後三年度分の固定資産税に限り、床面積十五坪に相当する税額の二分の一程度を**軽減**（日本住宅公団の賃貸住宅については、三年度間の軽減期間経過後においても、当分の間床面積十五坪に相当する税額の十分の四程度を軽減）**することが適当であるという指導を行なつて来たところ**であるが、**今回住宅建設の促進に資するため**、税制調査会の臨時答申の趣旨にのっとり、**固定資産税の軽減措置を法定する**とともに、その内容についても、(1)軽減対象住宅の坪数を引き上げるとともに、併用住宅についても軽減の対象とする。(2)中高層耐火建築住宅については、宅地の高度利用を奨励するため、一般の住宅よりも軽減期間を延伸する。等軽減措置を拡大することとされたのである。（略）

このように**中高層耐火建築住宅に対する固定資産税の軽減期間について一般の住宅の場合よりも延伸しているのは、最近における住宅不足は大都市及びその周辺における宅地の確保が困難であることにも原因がある**ので、**住宅対策としては既存の宅地を立体的に利用することが特に必要であると認められたことによるもの**であるが、**五階建以上のものについてさらに軽減期間が延長されたのは**、右の趣旨によるほか、建築構造の相違による**建築単価の差に基づく税負担の増加を考慮されたもの**である。

出典：改正地方税制詳解（復刻版）より抜粋

6

1-4 改正経緯（昭和51年）

- 昭和51年に、5階建以上の中高層耐火建築住宅の適用期間が10年間から7年間に縮減。
- 適用期間の縮減は、①これまで以上に課税の公平を重視する立場から、税制上の優遇度合をある程度まで圧縮するとしたこと、②3階建又は4階建の中高層住宅に係る軽減期間が5年間であることを考慮すると、あまりにも不均衡であると考えられた等の理由によったもの。

●地上階数5以上の新築中高層耐火建築住宅に係る減額措置

地上階数5以上の新築中高層耐火建築住宅に係る減額措置については、その適用期間を、新築後7年度間（改正前10年度間）とすることとされた（法附則16Ⅱ）。

従来、住宅政策に資すること等の観点から、新築住宅に対する固定資産税額を、一定期間2分の1とする減額措置が講じてきたところであり、その適用期間は、住宅の種類に応じ、一般の新築住宅については3年間、新築中高層住宅のうち3階建及び4階建のものについては5年間、5階建以上のものについては10年間とされているところである。

ところで**今回10年間の適用期間のみが7年間に縮減されたのは**、国税及び地方税を通じてその特別措置の全面的見直しを行うにあたって**これまで以上に課税の公平を重視する立場から、たとえ政策の緊要性は依然として継続していると認められるものでも税制上の優遇度合をある程度まで圧縮するという考え方にたつて行うこととしたこと**、新築中高層住宅のうち5階建以上のものについてその軽減措置の軽減期間が10年間とされているのは**3階建又は4階建の新築中高層住宅に係る軽減期間が5年間とされているのと比較すると、宅地の高度利用を促進する必要性を認めるとしても、あまりにも不均衡であると考えられたこと等の理由によったもの**である。

出典：改正地方税制詳解（復刻版）より抜粋

7

1-5 改正経緯（昭和52年）

- 昭和52年に、5階以上の中高層耐火建築住宅の適用期間が7年間から5年間に縮減。
- 適用期間の縮減は、①適用期間がかなり長期であり市町村の財政上の影響が大きいこと、②5階建以下の住宅と4階建以下の住宅との間に税負担の差を設けることは、宅地の高度利用促進という面はあるにしても必ずしも適当でないとされたことによったもの。

●新築中高層耐火建築住宅に係る減額措置の適用期間の短縮

地上階数5以上の新築中高層耐火建築住宅に係る減額措置の適用期間を新築後5年度間（改正前7年度間）とすることとされた（法附則16②）。

現在、住宅政策に資する見地から、一定の要件に該当する新築住宅については、その固定資産税額を一定期間2分の1とする減額措置が講ぜられているところであり、その適用期間は、住宅の種類に応じ、一般の新築住宅については3年度間、新築中高層耐火建築住宅で、4階建以下のものについては5年度間、5階建以上のものについては7年度間とされていたところである。もとより、この特例措置について住宅政策上の緊要性は依然認められるところではあるが、特例の適用期間がかなり長期であり市町村の財政上の影響が大きいこと、また、特に5階建以下の住宅と4階建以下の住宅との間に税負担の差を設けることは、宅地の高度利用促進という面はあるにしても必ずしも適当でないと考えられるので、課税の公平をより重視する見地から、昭和51年度に引き続き、5階建以上の新築中高層耐火建築住宅に係る適用期間を短縮することとし、4階建以下の新築中高層耐火建築住宅の場合と同様に、5年度間とすることとされたものである。

出典：改正地方税制詳解（復刻版）より抜粋

8

1-6 改正経緯（平成20年）

- 平成20年に、長期優良住宅に係る固定資産税の減額措置が創設。
- 創設された目的は、住宅のストックが量的に充足し、環境問題や資源・エネルギー問題が深刻化する中で、新規に供給される住宅ストックの質を高めるため、長期優良住宅の普及の促進を図ることとされている。

●長期優良住宅に係る減額措置の創設

住宅のストックが量的に充足し、環境問題や資源・エネルギー問題がますます深刻化する中で、これまでの「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れをして、長く大切に使う」社会へと移行することが求められている。

平成18年に策定された住生活基本計画においても、フロー重視の住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ承継していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくこととされており、このような観点から、新規に供給される住宅ストックの質を高めるとともに、適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境を整備することにより、国民の多様な居住ニーズに対応した豊かな住生活の実現を目指す必要がある。

しかしながら、我が国の住宅は、新築されてから30年程度で取り壊されるという現状があり、これは、他国に比べても著しく短い状況であり（米国55年、英国77年）、また、全住宅取引に占める既存住宅取引の割合は2割に満たないなど、既存住宅ストックの流通量も極めて低い状況に留まっている。

このような背景のもと、長期にわたって良好な状態で使用される構造等を備えた良質な住宅の普及を促進するため、長期優良住宅の普及の促進に関する法律が第169回国会に提出されており（継続審議中）、この法律においては、①住宅の構造上主要な部分について、腐食、腐朽及び摩損の防止措置がされていることにより耐久性が確保されていること、②地震に対しての安全性が確保されていること、③居住者のライフスタイルの変化等による利用状況の変化に対応し、間取り等の構造及び設備の変更を容易にできること、④配管の点検、交換等が容易に行えるなど、維持保全を容易に行える構造であること、⑤一定のバリアフリー性能、省エネルギー性能を有していること等、以上①から⑤までの全てを満たす住宅について、その建築及び維持保全に関する計画を作成し、所管行政庁（建築主事を置く市町村の区域では市町村長、それ以外の区域では都道府県知事）の認定を受けることができることとされている。

このような所管行政庁の認定を受けて新たに建築される長期優良住宅の普及の促進を図るため、固定資産税において新たに税額の減額措置を講じることとしている。

出典：改正地方税制詳解（平成20年）より抜粋

9

1-7 改正経緯（令和4年）

- 令和4年に、減額対象から災害レッドゾーンの区域内に建設された一定の要件を満たす住宅が除外。
- 除外理由として、市町村長が建築をして欲しくない旨の意思表示をしたにも関わらず、市町村の税収を減少させる誘導施策を講じる必要はないと考えられることが挙げられている。

●新築住宅に係る税額の減額措置（新築住宅特例）の縮減及び延長

一方で、依然として住宅取得環境が厳しい中で根強い新築住宅ニーズがあることは事実であり、また、建替え等の住宅ストックの更新を通じた耐震化の推進も重要課題であることには違いはない。さらには、本減額措置の適用件数は非常に多く、大幅な見直しは影響が大きいこと等も踏まえ、上記のような課題はあるものの、**今般の税制改正においては、まちづくりの観点から、より安心・安全な区域での新築を促すための措置を講じた上で、適用期限を令和6年3月31日まで2年延長**することとした。

具体的には、土砂災害特別警戒区域等の区域内（立地適正化計画の区域内であり、かつ、居住誘導区域外）で3戸以上の住宅の新築を行う事業者に対し、都市再生特別措置法に基づき市町村長が適正な立地を促すために行った勧告に従わず、事業者名等が公表された場合において、当該勧告に従わない新築された住宅を適用対象から除外することとした（新法附15の6）（資料13）。（略）

こうした議論をする中で、令和2年の都市再生特別措置法の改正により、災害レッドゾーンでの3戸以上の新築等に対する市町村長の勧告に事業者が従わなかったときは、事業者名等を公表することができる仕組みが創設され、間近に施行を控えている状況にある（令和4年4月1日施行）ことを受けて、今般の税制改正においては、上記の措置を講じることとしたものである。

これは、**市町村長が建築をして欲しくない旨の意思表示をしたにも関わらず、市町村の税収を減少させる誘導施策を講じる必要はないと考えられることが大きな理由である。**加えて、これまでにはなかったまちづくりの視点での見直しを行い運用状況を注視していくことにより、**将来的な更なる見直しに向けた第一歩にもなり得ることも見据えたもの**である。

出典：改正地方税制詳解（令和4年）より抜粋 ¹⁰

1-8 【参考】令和4年度税制改正における減額対象の見直し内容

- 災害ハザードエリアにおける開発等の抑制の観点から、災害レッドゾーン内に建設された一定の要件を満たす住宅について、減額対象から除外された。

●新築住宅に係る固定資産税の減額措置の適用対象の見直し内容

国土交通省

新築住宅に係る固定資産税の減額措置 適用対象の見直し

【制度概要】
住宅を新築した場合、固定資産税の税額を2分の1に減額（中高層耐火建築物は5年間、その他の住宅は3年間）
※長期優良住宅の場合、中高層耐火建築物は7年間、その他の住宅は5年間

適用対象の見直し
災害ハザードエリアにおける開発等の抑制の観点から、土砂災害特別警戒区域等の区域に立地する一定の住宅（令和4年4月1日以降に新築されるものに限る。）については新築住宅に係る固定資産税の減額措置の適用対象外とする。

<適用対象外となる住宅>
以下の①～④を全て満たす住宅

- ① 「立地適正化計画の区域内」かつ「居住誘導区域外の区域」かつ「災害レッドゾーン内」で建設されている
- ② 一定の規模以上（3戸以上又は1戸若しくは2戸で規模が1,000㎡以上）の住宅を新築する行為によって建設されている
- ③ 市町村長によって適切な立地を促すための勧告がされている
- ④ ③の勧告に従わず建設されており、勧告に従わなかった旨が市町村により公表されている

【参考】立地適正化計画の区域内における開発行為等に関する勧告・公表制度（都市再生特別措置法第81条・第88条）

○ 立地適正化計画の区域のうち、居住誘導区域外において、3戸以上の住宅又は1戸若しくは2戸の住宅で規模が1,000㎡以上のもの開発行為等を行おうとする場合

- ・ 市町村長に届け出なければならない
- ・ 届出に係る行為が住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、市町村長は必要な勧告をすることができる
- ・ 災害レッドゾーンでの開発行為等に対する勧告について、事業者がこれに従わなかったときは、事業者名等を公表することができる（R4.4施行）



災害レッドゾーン

- 災害危険区域（出水等）
- 地すべり防止区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 浸水被害防止区域

出典：国土交通省資料 ¹¹

2 1世帯当たりの世帯人員の推移（全国・横浜市）

12

2-1 1世帯当たりの世帯人員の推移（全国）

- 世帯数は増加し続けているものの、1世帯当たりの世帯人員は、1955年（昭和30年）時点の4.97人をピークに減少が続く。
- 2020年（令和2年）時点の1世帯当たりの世帯人員は、2.23人となり過去最少。

【全国の世帯数と1世帯当たり世帯人員の推移（1950年～2020年）】



(※) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置が法制化されたのは、1964年（昭和39年）

2-2 1世帯当たりの世帯人員の推移（横浜市）

- 世帯数は増加し続けているものの、1世帯当たりの世帯人員は、1955年（昭和30年）時点の4.51人をピークに減少が続く。
- 2020年（令和2年）時点の1世帯当たりの世帯人員は、2.13人となっており過去最少。

【横浜市の世帯数と1世帯当たり世帯人員の推移（1950年～2020年）】



(※) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置が法制化されたのは、1964年（昭和39年）

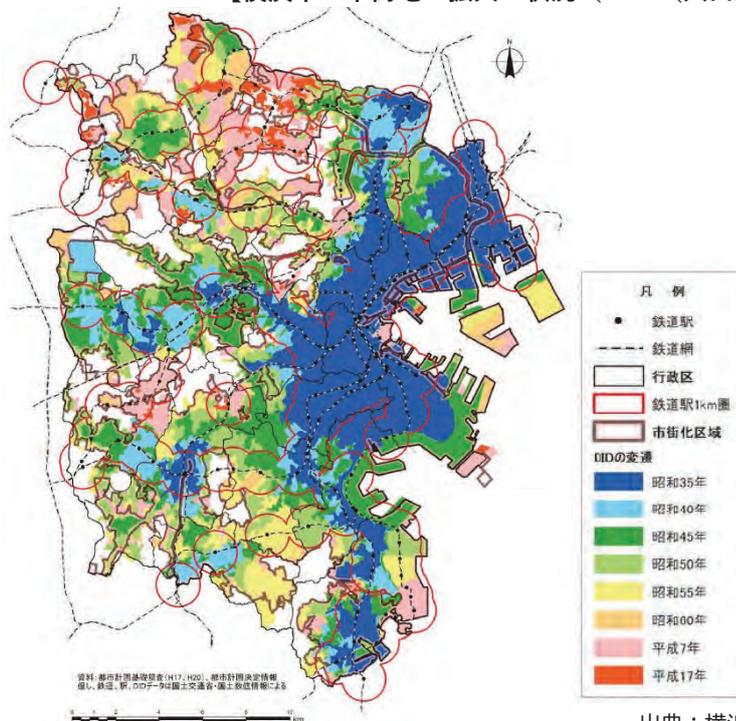
出典：横浜市ホームページ「長期時系列データ（人口・世帯）」第15表を基に作成 14

3 横浜市の市街地の拡大の状況

3-1 横浜市の市街地の拡大の状況

- 市街地について、都心及び臨海部の周辺地域は、おおむね昭和35年（1960年）までに形成。
- 郊外部は、高度成長時代（昭和30年～40年代）に市街地が急速に拡大。
- 平成17年時点において、調整区域を除き、概ねDIDに編入されていることがわかる。

【横浜市の市街地の拡大の状況（DID（人口集中地区）の拡大状況）】



・左図は、人口集中地区（DID※）に編入された地域について、編入された年度別に色分けをしたもの

（※）DID：人口集中地区
（Densely Inhabited District）の略
国勢調査の単位区ごとに
人口密度4,000人/㎢以上が隣接し、
人口が5,000人以上の地区

出典：横浜市都市計画マスタープラン 全体構想（平成25年3月） 16

3-2 人口と世帯数の推移（横浜市）

第2回資料再掲

- 人口は、令和2年調査時点で約377.7万人（令和6年9月1日現在は、約377.1万人）。
- 世帯数は、令和2年調査時点で約175.3万世帯（令和6年9月1日現在は、約182万世帯）。

【横浜市の人口と世帯数の推移（1920年～2020年）】



《参考》
令和6（2024）年9月1日
時点の人口及び世帯数
人口：3,770,960人
世帯数：1,816,480世帯

（出典：横浜市人口ニュース
No.1177）

（※）人口の推移は、緑の折れ線（単位：万人）、世帯数の推移は、赤の折れ線（単位：万世帯）

出典：横浜市ホームページ「住宅事情1-1：市内人口の推移」 17

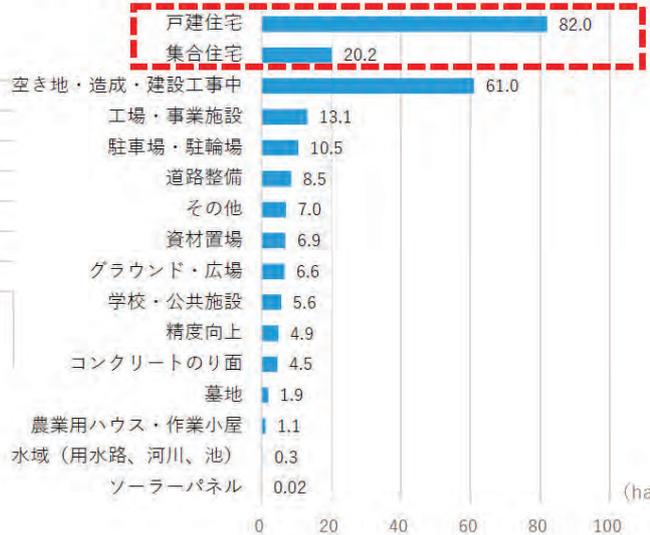
1-(4) 樹林地の土地利用転換の状況

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER
YOKOHAMA

○ 樹林地の減少傾向は緩やかになりつつあるものの、宅地造成等、依然として土地利用の転換による市内の緑の減少は続いている

■ 横浜市緑被率調査（2019年度）結果

< 樹林地の減少要因 >



明日をひらく都市
OPEN × PIONEER
YOKOHAMA

II 答申のまとめ方

1 答申の全体構成

20

1 答申の全体構成

案（政策テーマ別に書き分け）

第1章 固定資産税・都市計画税の概要と重要性

- 第1節 固定資産税の概要
- 第2節 都市計画税の概要
- 第3節 固定資産税・都市計画税の重要性

第2章 住宅政策に係る税制措置

- 第1節 固定資産税における全国一律の税制措置の概要及び今後のあり方
 - 1 新築住宅に係る固定資産税における税制措置の概要・経緯
 - 2 住宅ストックをめぐる状況
 - 3 今後のあり方
- 第2節 都市計画税における横浜市独自の税制措置の概要及び今後のあり方
 - 1 省エネルギー性能の高い住宅に係る都市計画税における税制措置について
 - (1) 税制措置の概要
 - (2) 横浜市の省エネ化の推進との関連
 - (3) 今後のあり方
 - 2 耐震改修工事を行った住宅等に係る都市計画税における税制措置について
 - (1) 税制措置の概要
 - (2) 横浜市の耐震化の推進との関連
 - (3) 今後のあり方

第3章 横浜みどり税条例における固定資産税・都市計画税の軽減措置

- 第1節 緑化基準を超える緑化に対する軽減措置
- 第2節 宅地内の農業用施設用地に対する減額措置

21

2 論点整理案

22

2-1 論点整理案 (固定資産税-税制措置の概要・住宅ストック)

第2章 住宅政策に係る税制措置

第1節 固定資産税における全国一律の税制措置の概要及び今後のあり方

1 新築住宅に係る固定資産税における税制措置の概要・経緯

【これまでの御議論等を踏まえた記載内容 案】

- ・固定資産税における新築住宅に係る減額措置の概要
- ・制度導入以降の主な改正の経過、改正理由等
- ・横浜市における減額措置の適用件数及び税込影響額の推移

2 住宅ストックをめぐる状況

【これまでの御議論等を踏まえた記載内容 案】

- ・減額措置導入以降、住宅政策に関する各種指標の変化について
 - ・人口：全国的には平成22年をピークに減少傾向、横浜市は令和2年をピークに減少
 - ・世帯数：増加傾向が継続
 - ・1世帯当たりの人員：減少傾向（核家族化の進行による）
 - ・住宅総数：全国、横浜市ともに総住宅数が総世帯数を上回っている状況
 - ・空き家：年々増加
 - ・中古住宅の流通量：住宅取得に占める中古住宅の割合は上昇傾向で推移、住宅の長寿命化も進んでいる傾向
- ・横浜市の市街化：高度経済成長時代（昭和30～40年代）に市街化が急速に拡大
平成17年度には、調整区域を除き概ねD I D（人口集中地区）に編入

23

2-2 論点整理案 (固定資産税-今後のあり方)

第2章 住宅政策に係る税制措置

第1節 固定資産税における全国一律の税制措置の概要及び今後のあり方

3 今後のあり方

【これまでの御議論等を踏まえた記載内容 案】

- ・減額措置の創設理由とされた住宅不足の状況は解消
- ・新築住宅を一律に減額する措置は、制度創設理由からみると役目を終えている
- ・措置を継続すべき理由が乏しいことから、現行の減額措置はやめるべき
- ・今後は良質な住宅ストックの形成や脱炭素の促進等の観点から、環境性能や耐久性能の優れた高規格住宅に重点化を図ることも一案
- ・減額措置の対象の見直しにより、良質な住宅ストックの形成を促進することで、中古住宅の流通促進にもつながると考えられる
- ・既存住宅の有効活用のため、税制措置の拡大により長寿命化に資するリフォーム促進を行うことも考えられるが、既存住宅の中には性能面で課題を有する住宅も一定程度存在すると思われるので、慎重に検討する必要がある
- ・なお、税軽減ではなく補助金による支援のほうが住宅の所有者の実感につながりやすいとも考えられるため、支援方法はあらためて検討することも有用

24

2-3 論点整理案 (都市計画税-税制措置の概要・省エネ化の推進)

第2章 住宅政策に係る税制措置

第2節 都市計画税における横浜市独自の税制措置の概要及び今後のあり方

1 省エネルギー性能の高い住宅に係る都市計画税における税制措置について

(1) 税制措置の概要

【これまでの御議論等を踏まえた記載内容 案】

- ・新築住宅
 - ・省エネ性能の高い住宅に係る都市計画税の減額措置の概要
 - ・横浜市における減額措置の適用件数及び税収影響額の推移
- ・既存住宅の省エネ改修
 - ・省エネ改修住宅に係る都市計画税の減額措置の概要
 - ・横浜市における減額措置の適用件数及び税収影響額の推移

(2) 横浜市の省エネ化の推進との関連

【これまでの御議論等を踏まえた記載内容 案】

- ・横浜市では地球温暖化対策実行計画に基づき、脱炭素化の取組を進めているところ
- ・市内のCO2排出量のうち最も大きい割合を占める家庭部門のCO2削減のため、住宅の省エネ化は重要な取組
- ・省エネ改修は、費用等の面からハードルが高く、減額措置の適用実績は少ない状況

25

2-4 論点整理案 (都市計画税-今後のあり方)

第2章 住宅政策に係る税制措置

第2節 都市計画税における横浜市独自の税制措置の概要及び今後のあり方

1 省エネルギー性能の高い住宅に係る都市計画税における税制措置について

(3) 今後のあり方

【これまでの御議論等を踏まえた記載内容 案】

- ・住宅の省エネ化の政策目標に対する取組はさまざまな手法を織り交ぜて実施されており、本減額措置がどの程度の貢献しているかを正確に把握・検証することは難しい面がある
- ・横浜市における新築住宅に占める省エネ住宅の割合は増加している（従って一定の効果は有するとも考えられる）
- ・良質な住宅ストックの形成を促進する観点から、本減額措置の実施に問題はない
- ・逆に、一定の性能基準を満たさない住宅については、重課するという方法も取り得る
- ・省エネ改修については、軽減措置の適用件数は少ないものの、既存住宅の有効活用の観点から、本制度はしっかり活用されることが望ましい
- ・制度利用を図るため、市において更なる周知広報等の取組を行うことが望まれる

26

2-5 論点整理案 (都市計画税-税制措置の概要・耐震化の推進)

第2章 住宅政策に係る税制措置

第2節 都市計画税における横浜市独自の税制措置の概要及び今後のあり方

2 耐震改修工事を行った住宅等に係る都市計画税における税制措置について

(1) 税制措置の概要

【これまでの御議論等を踏まえた記載内容 案】

- ・耐震改修住宅に係る都市計画税の減額措置の概要
- ・横浜市における減額措置の適用件数及び税收影響額の推移

(2) 横浜市の耐震化の推進との関連

【これまでの御議論等を踏まえた記載内容 案】

- ・阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、横浜市では無料の耐震診断制度を開始
- ・以降、木造住宅やマンションの耐震化に関する様々な制度を実施
- ・戸建て住宅、共同住宅の耐震化の目標（令和7年度の耐震化率95%）について、令和2年度時点では約93%の状況
- ・近年の大規模地震の頻発化を受け、耐震化の取組の重要性が増している
- ・耐震改修は、集合住宅における合意形成、費用等の面から実施のハードルは高い
- ・耐震改修に係る補助制度や本減額措置を設けているものの、制度の利用実績は少ない状況

27

2-6 論点整理案 (都市計画税-今後のあり方)

第2章 住宅政策に係る税制措置

第2節 都市計画税における横浜市独自の税制措置の概要及び今後のあり方

2 耐震改修工事を行った住宅等に係る都市計画税における税制措置について

(3) 今後のあり方

【これまでの御議論等を踏まえた記載内容 案】

- ・耐震改修工事を行うにあたり、本減額措置とあわせて補助制度も利用されているため、本減額措置のみの事業効果の検証は難しい面はあるが、旧耐震基準の建物の耐震化を推進すること必要性は認められる
- ・横浜市の耐震化に関する政策目標を踏まえ、優先順位を付けて実施することが重要
- ・まずは重要道路沿線の建築物等、重点的に行うべきところから耐震化を進め、最終的に市域全体の耐震性が面的に確保されることが望ましい
- ・耐震診断義務付け家屋については、減額措置の適用が1年上乘せとなっているなど、一定の配慮がなされていると考えられるが、さらなる拡充もありうるのではないか
- ・また、耐震基準を満たさない家屋に対しては、減額措置や補助制度により耐震改修工事の実施を促すほか、なお実施に至らない場合は、ディスインセンティブとして重課する手法も考えられる

28

2-7 論点整理案 (横浜みどり税条例における軽減措置)

第3章 横浜みどり税条例における固定資産税・都市計画税の軽減措置

第1節 緑化基準を超える緑化に対する軽減措置

【令和5年度横浜市税制調査会答申における御指摘】

- ・制度の継続を完全否定はしないが、定期的な検証の目が向けられるべき
- ・適用件数や軽減金額は低調であり、わざわざ軽減措置を行うほどの実績が上がっているようには思えない
- ・税の軽減措置は、一般の納税者からすれば公平性を害するものと見られてしまいがちであり、しかも毎年度の予算の審査の対象とならない、いわゆる「隠れ補助金」的な性格を有するからである。政策的な助成が必要であれば、税を用いずに補助制度として行うほうが良い

第2節 宅地内の農業用施設用地に対する軽減措置

【令和5年度横浜市税制調査会答申における御指摘】

- ・制度の継続を完全否定はしないが、定期的な検証の目が向けられるべき
- ・適用件数や軽減金額は低調であり、わざわざ軽減措置を行うほどの実績が上がっているようには思えない
- ・当該措置は緑化に直結する効果を持たないことから、この先も軽減措置を維持すべきかどうか、慎重な検討がなされるべき
- ・税の軽減措置は、一般の納税者からすれば公平性を害するものと見られてしまいがちであり、しかも毎年度の予算の審査の対象とならない、いわゆる「隠れ補助金」的な性格を有するからである。政策的な助成が必要であれば、税を用いずに補助制度として行うほうが良い

29