

令和6年4月発行



## 東池袋四丁目中央地区防災街区整備事業協議会 第3回 協議会ニュース



### 令和6年3月23日、第2回検討会（意見交換会）の開催

令和6年3月23日に東池袋四丁目中央地区防災街区整備事業協議会の第2回検討会（意見交換会）を開催しました。  
会場出席50名、オンライン出席6名の方および豊島区にご参加いただきました。

〈当日の様子〉



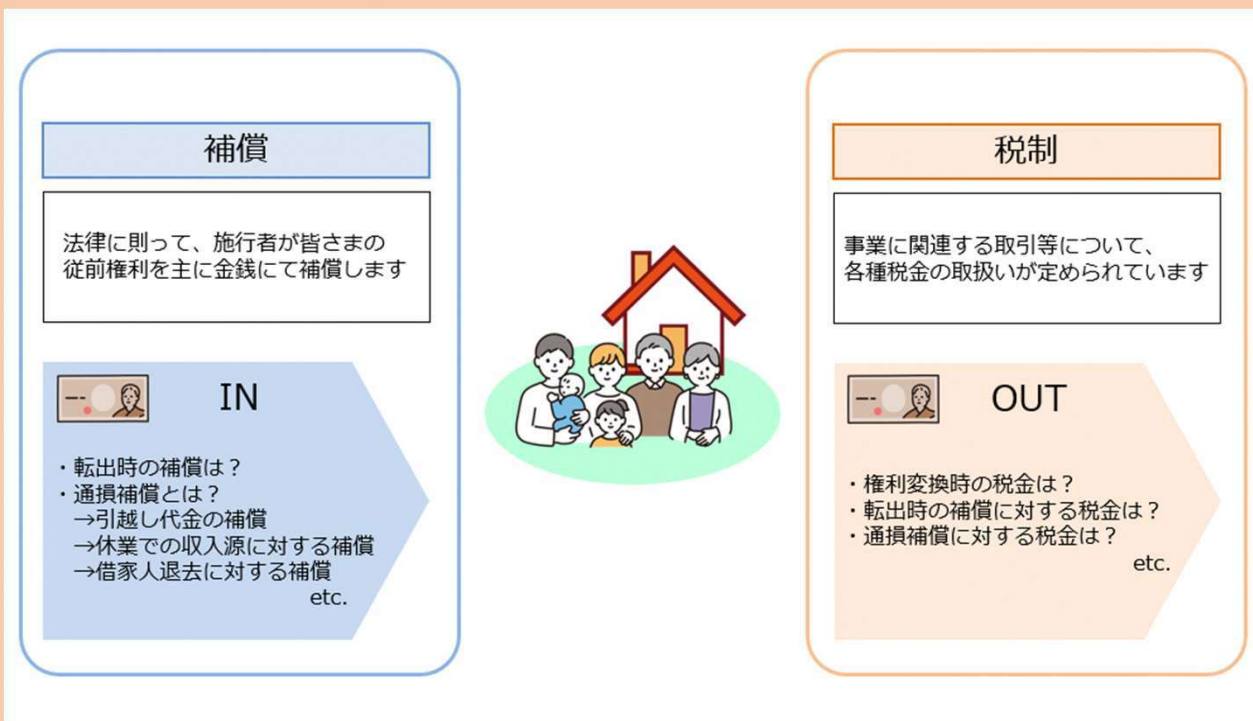
### ○ 防災街区整備事業実施時の補償と税制について



防災街区整備事業実施にあたり関係する、補償と税制について、それぞれの専門家をお呼びして、説明していただきました。

## ○ 事業実施時の補償・税制の概要

事業実施時の補償・税制の概要について説明しました。



## ○ 補償説明（１） ※説明内容一部抜粋

密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の（１）第226 条に従前資産の対価、（２）第232 条に土地の明渡しに伴う損失補償を説明しました。

- (1) 法第 226 条に規定する補償は、個別利用区の宅地または防災施設建築物への**権利変換を希望せずに地区外へ転出**される方に支払われるものです。
- 補償の内容は、権利変換の対象として評価された従前資産価額を権利変換計画の認可公告日以降、権利変換期日までの間に金銭で補償するもので、『金銭給付』といいます。

- ① 土地価額
- ② 建物価額

- 権利床への権利変換の場合……適用されません
- 個別利用区への権利変換の場合……適用されません
- 転出の場合……適用されます  
(ただし、建物について「金銭給付」ではなく『建物を他への移転』を希望された場合、②は適用されません。)

## ○ 補償説明（２） ※説明内容一部抜粋

(2) 法第 232 条に規定する補償は、皆様が事業のために従前の土地や建物を明渡すことによって通常生じる損失（引越し代など移転に要する費用）を補償するもので、『通損補償』といいます。

- ① 建物移転料
- ② 工作物移転料
- ③ 動産移転料
- ④ 移転雑費
- ⑤ 家賃又は地代減収補償
- ⑥ 仮住居又は仮店舗補償
- ⑦ 営業休止補償

- 権利床への権利変換の場合……②～⑦が適用されます
- 個別利用区への権利変換の場合……①～⑦が適用されます
- 転出の場合……②～⑦が適用されます  
(ただし、前項の「金銭給付」ではなく『建物  
を他への移転』を希望された場合は①～⑦が  
適用されます。)

## ○ 税制説明（権利変換時） ※説明内容一部抜粋

権利変換した場合の税制について説明しました。

### 権利変換時

※2023年度税制概要で  
あり、実際の取り扱い  
については、要件を確認  
する必要があります。  
ご参考としてご覧ください。

### 主な税金の取扱いは、次の通りです。

| 区分         | 税 目       | 課 税 上 の 取 扱 い                                       |
|------------|-----------|-----------------------------------------------------|
| 個 人        | 所 得 税     | 課税されません                                             |
| 法 人        | 法 人 税     | 課税されません。                                            |
| 個 人<br>法 人 | 消 費 税     | 原則、課税されません                                          |
| 個 人<br>法 人 | 登 録 免 許 税 | 原則、課税されません                                          |
| 個 人<br>法 人 | 不動産取得税    | 原則、課税されません                                          |
| 個 人<br>法 人 | 固 定 資 産 税 | 施設建築物完成後、家屋については、一定の住宅は3分の2、住宅以外は3分の1の税金が5年間減額されます。 |

## ○ 税制説明（転出時） ※説明内容一部抜粋

転出した場合の税制について説明しました。

### 転出時

※2023年度税制概要であり、実際の取り扱いについては、要件を確認する必要があります。ご参考としてご覧ください。

“やむを得ない事情等”に該当すれば“収用等の課税の特例”が適用されます。

“やむを得ない事情等”とは、次の通りです。

| 個人 | 法人 | やむを得ない事情                                                         | 具 体 例                                                       |
|----|----|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1  | 1  | 申出人の建築物が、都市計画法及び建築基準法による用途制限について既存不適格建築物である場合                    | 建築基準法では建築できない建築物が建築基準法で禁止される以前に建築されていたが再開発ビルでは用途制限により建築できない |
| 2  | 2  | 申出人が、再開発ビルの保安上危険であり、又は、衛生上有害である事業を営んでいる場合                        | 火薬製造業、ガソリンスタンド業等                                            |
| 3  | 3  | 申出人が、再開発ビルに居住する人の生活又は事業している人に著しい支障を与える事業を営んでいる場合                 | 騒音、振動、ばい煙、悪臭等を生じる業種；各種工場等                                   |
| 4  | ×  | 申出人又は申出人と住居及び生計を一にしている者が老齢又は身体上の障害のために再開発ビルにおいて生活又は事業を営むことが困難な場合 | 個人の高齢で再開発ビルの高層住宅における共同生活に馴染まない場合（ただし、事業のうち不動産賃貸業は除く。）       |
| 5  | 4  | 再開発ビルの構造、配置設計、用途構成、環境又は利用状況につき申出人が従前の生活又は事業を継続することが困難となる場合       | 再開発ビルに庭作業場、材料置場、荷扱所等の事業に必要な面積が確保できない。<br>旅館業、建材業、運送業、倉庫業等   |



## 今後の協議会予定

次回は令和6年5月以降に協議会開催予定です。協議会会員の方には別途ご案内を発送いたします。

また、協議会への加入は随時受け付けております。未加入の方はぜひ加入いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。



## 東池袋四丁目中央地区防災街区整備事業協議会

事務局 独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部 事業推進部  
岡庭・飯塚（03-6866-1711）