

## 既成市街地証明について（参考資料）

### 1 既成市街地証明について

本市では、租税特別措置法等において、市町村長が証明することとされている、当該地が既成市街地の内外のいずれに該当するかの証明（以下「既成市街地証明」という。）を発行しています（300 円/通）。この証明は、土地所有者等が租税特別措置法（以下「租特法」という。）に定める税制特例を活用する際に、税務署に提出する書類の1つとなります。既成市街地（及び近郊整備地帯）は首都圏整備法第2条に規定された区域を指しますが、当該区域に該当するかについては、都市計画課の窓口にある「用途地域等案内システム（タッチパネル）」及び市ホームページ「ガイドマップかわさき・川崎市都市計画情報インターネット提供サービス」で確認できます。

既成市街地の制度詳細（証明事務以外のこと）については、下記をご参照いただくほか、首都圏整備法及び区域指定に関する事務を取り扱っている国土交通省にお問い合わせください。

<b>既成市街地</b>	東京都及びこれと接続する枢要な都市を含む区域のうち、産業及び人口の過度の集中を防止し、かつ、都市の機能の維持及び増進を図る必要がある市街地の区域。具体的には、「東京都 23 区、武蔵野市の全域、三鷹市、横浜市、川崎市、川口市の一部」
<b>近郊整備地帯 （既成市街地外）</b>	既成市街地の近郊で、その無秩序な市街地化を防止するため、計画的に市街地を整備し、あわせて緑地を保全する必要がある区域として国土交通大臣が指定した区域。具体的には、「東京都、埼玉県、千葉県、 <b>神奈川県</b> 及び茨城県南部」のうち既成市街地に接する一定の区域。

※川崎市では、川崎・幸・中原区の全域と高津・宮前・多摩区の一部が既成市街地、それ以外の地域が近郊整備地帯（既成市街地外）

※いずれも区域指定のみをもって、建築や開発に関する手続き等について変更や制限が加わるものではありません。

### 2 既成市街地証明による税制特例について

国では、首都圏整備法に基づく首都圏の秩序ある発展を図るための取組の1つとして、租特法に基づく税制特例により、土地利用の誘導を行っています。既成市街地証明を要する税制特例の具体例としては、以下のものがあります。

なお、具体的な税制特例の制度内容については、国税庁や税務署にお問い合わせください。

	譲渡資産	買換資産
<b>租特法第 37 条第 1 項別表の 2</b> 「特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例」	既成市街地内にある土地等、建物又は構築物	既成市街地等内にある土地等、建物、構築物又は機械及び装置で、土地の計画的かつ効率的な利用に資するものとして政令で定める施策（市街地再開発事業）の実施に伴い、当該施策に従って取得をされるもの（政令で定めるものを除く。）
<b>租特法第 37 条の 5 第 1 項別表の 2</b> 「既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例」	既成市街地内にある土地等、建物又は構築物で、当該土地等又は当該建物若しくは構築物の敷地の用に供されている土地等の上に地上階数三以上の中高層の耐火共同住宅（主として住宅の用に供される建築物で政令で定めるものに限る。）の建築をする事業の用に供するために譲渡をされるもの	当該事業の施行により当該土地等の上に建築された耐火共同住宅（当該耐火共同住宅の敷地の用に供されている土地等を含む。）又は当該耐火共同住宅に係る構築物

#### 参考：「旧租特法第 37 条」に基づく事業用資産の買換特例

令和 5 年 4 月 1 日付け施行により、制度廃止済みとなった旧租特法第 37 条では、特定の土地等の買換（既成市街地の中から外への事業所や設備の移転）について、既成市街地内の工場や事業所の過密を解消する必要があることから、時限的に課税の特例が定められていました。

法人税は令和 5 年 3 月 31 日、所得税は令和 5 年 12 月 31 日をもって、原則、適用期限は終了していますが、令和 5 年 3 月 31 日までに譲渡した土地を対象に、本特例を引き続き講ずる経過措置が設けられています（所得税においては最長で令和 8 年分の確定申告まで、法人税においては最長で令和 9 年中の確定申告までが対象）。

当該経過措置に該当するかについては、国税庁やお近くの税務署等に御確認ください。

既成市街地証明に関する問合せ先 まちづくり局市街地整備部地域整備推進課

川崎市本庁舎 19 階

044-200-2730