

地域活性化総合特別区域の指定申請に伴う新たな規制の特例措置等の提案書

平成23年9月30日

内閣総理大臣 殿

大阪府知事 橋下 徹

堺市長 竹山 修身

総合特別区域法第33条第1項の規定に基づき、地域活性化総合特別区域の指定申請に伴い、新たな規制の特例措置その他の特別の措置として、別紙提案書の通り提案します。

規制の特例措置等の提案書

1 提案団体名

大阪府及び堺市

2 提案内容

別表のとおり

別表 規制の特例措置等の提案書

提案団体名:大阪府・堺市

提案事項管理番号 ※ 事務局入力欄	提案事項名	現行の規制・制度の概要と問題点	改善提案の具体的内容	提案理由	政策課題・解決策との関係		根拠法令等	現行の規制・制度の所管・関係官庁	区分				
					政策課題	解決策			規制	税制	財政	金融	その他
	公社賃貸住宅及びUR賃貸住宅の建替事業における居住者に対する明け渡し請求権の事業主体への付与	公営住宅においては、一定の要件を満たす建替事業については、事業の公共性が高いことから、画一的かつ迅速に事業を実施することができるよう、公営住宅法において、「建替後の公営住宅への再入居の保障」、「家賃の激変緩和」、「仮住居の保障」等の居住者の居住の安定を確保するための措置を講じた上で、借地借家法第28条に規定する正当事由の有無を個別に判断することなく、明渡請求を行うことができるよう、特例が定められている。 一方、公社賃貸住宅及びUR賃貸住宅については、地方住宅供給公社法及び独立行政法人都市再生機構法において上記のような特例が認められておらず、建替事業実施に際して、居住者の同意が得られない場合は事業が大幅に遅延するなど迅速な事業実施に支障をきたしている。	公社賃貸住宅及びUR賃貸住宅の建替事業においても、公営住宅建替事業と同様に、「建替後の公社住宅又はUR賃貸住宅への再入居の保障」、「家賃の激変緩和」、「仮住居の保障」等の居住者の居住の安定を確保するための措置を講じた上で、借地借家法第28条に規定する正当事由の有無を個別に判断することなく、明渡請求を行うことができるよう、地方住宅供給公社法及び独立行政法人都市再生機構法において特例を定める。	泉北NTIにおける公社賃貸住宅やUR賃貸住宅は、高度経済成長期に大量に供給され、現在更新時期を迎えている。 また、泉北NTIにおけるこれら賃貸住宅は、高齢者世帯や低額所得者等の一定の受け皿となっており、公営住宅に準じた住宅セーフティネット機能を担っているところ。 このため、老朽化したこれら住宅の適切な更新は、一定の公共性を有していると考えられることから、公営住宅と同様の取り扱いとする。	政策課題「多様な地域資源を活用した泉北NTの再生」に示すとおり、公的賃貸住宅は、一斉の老朽化、バリアフリー未対応、設備・間取りの陳腐化などに起因する空き家の増加などの課題を抱えており、その適切な更新が求められているところ。	政策課題の解決に当たっては、公的賃貸住宅ストックの適正な再生や柔軟な活用を推進するための法規定の整備を求めているところ。	地方住宅供給公社法 独立行政法人都市再生機構法 借地借家法 (参考法令) 公営住宅法第36条から第43条まで	国土交通省 法務省	○				
	現行の耐震基準を満たさない公営住宅の用途廃止事業に係る居住者に対する明け渡し請求権の事業主体への付与	現行の公営住宅法では、一定の要件を満たす建替事業においては、居住者に対する住宅の明け渡し請求が認められているが、現行の耐震基準を満たさない公営住宅の用途廃止事業においては、明け渡し請求権は認められておらず、居住者の同意が得られない場合は、居住者の安全性が確保されないばかりでなく、事業が大幅に遅延するなど迅速な事業実施に支障をきたしている。。	居住者の安全性確保の観点及び迅速な事業実施の観点から、現行の耐震基準を満たさない公営住宅について用途廃止を行う場合において、「移転先住宅を同一団地内や近隣団地など同一生活圏かつ同一水準以上の住宅において確保」、「家賃の激変緩和」等の公営住宅建替事業と同等の居住の安定確保を図る措置を講ずる場合、居住者に対する住宅の明け渡し請求権を事業主体に付与する規定を公営住宅法に設ける。	泉北NTIにおける公営住宅は、高度経済成長期に大量に供給され、現在更新時期を迎えている。NT内には、現行の耐震基準を満たさず、耐震化が困難な住宅や募集を行っても応募の少ない低需要の住宅が多く存在している。 これら現行の耐震基準を満たさない住宅については、居住者の安全性確保の観点から、迅速に用途廃止事業をする必要があることから、従前居住地における再入居保障など一定の居住の安定確保の措置が講じられた用途廃止事業については、居住者に対する明け渡し請求ができるよう特例措置を求めるもの。 これにより、耐震化が困難な住宅から安全な住宅への移転により早期に入居者の安全が確保できるとともに、低需要団地の土地利用転換により泉北ニュータウン再生に寄与する。	政策課題「多様な地域資源を活用した泉北NTの再生」に示すとおり、公的賃貸住宅は、一斉の老朽化、バリアフリー未対応、設備・間取りの陳腐化などに起因する空き家の増加などの課題を抱えており、その適切な更新が求められているところ。 また計画的に整備されたまちである泉北ニュータウン再生に当たっては、公的賃貸住宅ストックを柔軟に活用した取り組みが必要とされているところ。	政策課題の解決に当たっては、公的賃貸住宅ストックの適正な再生や柔軟な活用を推進するための法規定の整備を求めているところ。	公営住宅法 借地借家法	国土交通省 法務省	○				
	現行の耐震基準を満たさない公社賃貸住宅及びUR賃貸住宅の用途廃止事業に係る居住者に対する明け渡し請求権の事業主体への付与	現行の地方住宅供給公社法及び独立行政法人都市再生機構法では、現行の耐震基準を満たさない公社賃貸住宅の用途廃止事業において、明け渡し請求権は認められておらず、居住者の同意が得られない場合は、居住者の安全性が確保されないばかりでなく、事業が大幅に遅延するなど迅速な事業実施に支障をきたすこととなる。	居住者の安全性確保の観点及び迅速な事業実施の観点から、現行の耐震基準を満たさない公社賃貸住宅及びUR賃貸住宅について用途廃止を行う場合において、「移転先住宅を同一団地内や近隣団地など同一生活圏かつ同一水準以上の住宅において確保」、「家賃の激変緩和」等の居住者の居住の安定確保を図る措置を講ずる場合、居住者に対する住宅の明け渡し請求権を事業主体に付与する規定を地方住宅供給公社法及び独立行政法人都市再生機構法に設ける。	泉北NTIにおける公社賃貸住宅やUR賃貸住宅は、高度経済成長期に大量に供給され、現在更新時期を迎えている。NT内には、現行の耐震基準を満たさず、耐震化が困難な住宅や募集を行っても応募の少ない低需要の住宅が多く存在している。 これら現行の耐震基準を満たさない住宅については、居住者の安全性確保の観点から、迅速に用途廃止事業をする必要があることから、従前居住地における再入居保障など一定の居住の安定確保の措置が講じられた用途廃止事業については、居住者に対する明け渡し請求ができるよう特例措置を求めるもの。 これにより、耐震化が困難な住宅から安全な住宅への移転により早期に入居者の安全が確保できるとともに、低需要団地の土地利用転換により泉北ニュータウン再生に寄与する。	政策課題「多様な地域資源を活用した泉北NTの再生」に示すとおり、公的賃貸住宅は、一斉の老朽化、バリアフリー未対応、設備・間取りの陳腐化などに起因する空き家の増加などの課題を抱えており、その適切な更新が求められているところ。 また計画的に整備されたまちである泉北ニュータウン再生に当たっては、公的賃貸住宅ストックを柔軟に活用した取り組みが必要とされているところ。	政策課題の解決に当たっては、公的賃貸住宅ストックの適正な再生や柔軟な活用を推進するための法規定の整備を求めているところ。	地方住宅供給公社法 独立行政法人都市再生機構法 借地借家法	国土交通省 法務省	○				

別表 規制の特例措置等の提案書

提案団体名:大阪府・堺市

提案事項管理番号 ※事務局入力欄	提案事項名	現行の規制・制度の概要と問題点	改善提案の具体的内容	提案理由	政策課題・解決策との関係		根拠法令等	現行の規制・制度の所管・関係官庁	区分					
					政策課題	解決策			規制	税制	財政	金融	その他	
	需要の低い公的賃貸住宅の用途廃止事業に係る居住者に対する明け渡し請求権の事業主体への付与	現行の公営住宅法、地方住宅供給公社法、独立行政法人都市再生機構法においては、空き住戸を多く抱える住宅について、管理の効率化の観点から、空き住戸を集約する用途廃止事業について、一定の居住の安定確保措置を講じた場合でも居住者に対する住宅の明け渡し請求権が事業主体に付与されていない。	住宅の効率的な管理の観点から、空き住戸の多い公的賃貸住宅について、一定の強制力を持って居住者の住み替えを促進し、空き住戸を集約するために、「移転先住宅を同一団地内や近隣団地など同一生活圏かつ同一水準以上の住宅において確保」、「家賃の激変緩和」等の居住者の居住の安定確保を図る措置を講ずる場合、居住者に対する住宅の明け渡し請求権を事業主体に付与する規定を公営住宅法、地方住宅供給公社法及び独立行政法人都市再生機構法に設ける。	泉北NT内の公的賃貸住宅団地においては、入居者募集を行っても応募が少なく、空き住戸が虫食い状に分布する住宅が存在しており、地域活力の低下や住宅管理上の課題が生じている。これらの住宅については、居住者の居住の安定確保を図りつつ、住み替えを促進し、空き住戸を集約したうえで、除却又は用途転用を図っていくべきである。このため、居住者の居住の安定確保を十分図りつつ、一定の強制力を持って空き住戸の集約ができるよう居住者に対する明け渡し請求権の事業主体への付与を求めるものである。	政策課題「多様な地域資源を活用した泉北NTの再生」に示すとおり、空き家を多く抱える公的賃貸住宅団地が存在し、管理に支障をきたしている。また、今後急速な地域活力の低下が懸念される泉北NTにおいては、地域資源である公的賃貸住宅ストックを最大限柔軟に活用した取組みを推進し、多様な地域活性化に資する機能の導入を図って行かなければならない。	政策課題の解決に当たっては、公的賃貸住宅ストックの適正な再生や柔軟な活用を推進するための法規定の整備を求めているところ。	公営住宅法 地方住宅供給公社法 独立行政法人都市再生機構法 借地借家法	国土交通省 法務省	○					
	公営住宅の用途廃止基準の柔軟化・運用の明確化	公営住宅の用途廃止については、「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について（H8年住宅局長通知）」において用途廃止基準が定められているが、空き住戸を多く抱える住宅について、管理の効率化の観点から、空き住戸を集約する場合において、従前入居者の退去後の住宅の用途廃止の可否については、運用が明確でない。	住宅の効率的な管理の観点から、空き住戸の多い公営住宅について、空き住戸を集約するために、「移転先住宅を同一団地内や近隣団地など同一生活圏かつ同一水準以上の住宅において確保」、「家賃の激変緩和」等の居住者の居住の安定確保を図る措置を講ずる場合、事業実施に伴い従前入居者が退去した住宅について用途廃止できる旨を運用通知等において明確にすべき。	泉北NT内の公営住宅団地においては、入居者募集を行っても応募が少なく、空き住戸が虫食い状に分布する住宅が存在しており、地域活力の低下や住宅管理上の課題が生じている。これらの住宅については、居住者の居住の安定確保を図りつつ、住み替えを促進し、空き住戸の集約を図っていくべきである。このため、居住者の居住の安定確保が十分図られており、かつ低額所得者の入居及び公営住宅の管理に支障を生じない場合にあっては、事業実施に伴い従前入居者が退去した公営住宅について、用途廃止ができるよう運用の明確化を求めるものである。	政策課題「多様な地域資源を活用した泉北NTの再生」に示すとおり、今後急速な地域活力の低下が懸念される泉北NTにおいては、地域資源である公的賃貸住宅ストックを最大限柔軟に活用した取組みを推進し、多様な地域活性化に資する機能の導入を図って行かなければならない。	政策課題の解決に当たっては、公的賃貸住宅ストックの適正な再生や柔軟な活用を推進するための法規定の整備を求めているところ。	公営住宅法第44条第3項 公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について（H8年住宅局長通知）	国土交通省	○					
	公営住宅における特定入居要件の緩和	公営住宅の入居者の募集に当たっては、「災害、不良住宅の撤去、公営住宅の借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別の事由がある場合において特定の者を公営住宅に入居させる場合を除くほか、公営住宅の入居者を公募しなければならない。」とされているところ。このため、管理の効率化の観点から空き住戸を集約するために、居住者が他の公営住宅へ移転する場合で、従前の公営住宅を除却しない場合は当該居住者は他の公営住宅へ特定入居できないこととなっている。	住宅の効率的な管理の観点から、空き住戸の多い公営住宅について、空き住戸を集約した後、住宅を除却しない場合において、居住者の居住の安定確保を図るための措置として、公営住宅の用途廃止により当該公営住宅の明け渡しをしようとする入居者が他の公営住宅への入居を希望する場合、公募によらず入居させることができるよう公営住宅法施行令において規定を整備する。	泉北NT内の公営住宅団地においては、入居者募集を行っても応募が少なく、空き住戸が虫食い状に分布する住宅が存在しており、地域活力の低下や住宅管理上の課題が生じている。これらの住宅については、居住者の居住の安定確保を図りつつ、住み替えを促進し、空き住戸の集約を図っていくべきである。このため、公営住宅の明け渡しをしようとする入居者が他の公営住宅への入居を希望する場合、公募によらず入居させることができるよう求めるものである。	政策課題「多様な地域資源を活用した泉北NTの再生」に示すとおり、今後急速な地域活力の低下が懸念される泉北NTにおいては、地域資源である公的賃貸住宅ストックを最大限柔軟に活用した取組みを推進し、多様な地域活性化に資する機能の導入を図って行かなければならない。	政策課題の解決に当たっては、公的賃貸住宅ストックの適正な再生や柔軟な活用を推進するための法規定の整備を求めているところ。	公営住宅法第22条 公営住宅法施行令第5条	国土交通省	○					

別表 規制の特例措置等の提案書

提案団体名：大阪府・堺市

提案事項管理番号 ※事務局入力欄	提案事項名	現行の規制・制度の概要と問題点	改善提案の具体的内容	提案理由	政策課題・解決策との関係		根拠法令等	現行の規制・制度の所管・関係官庁	区分				
					政策課題	解決策			規制	税制	財政	金融	その他
	公的賃貸住宅の管理・運営、再生事業におけるコンセッション方式導入に係る規制緩和	現行の公的賃貸住宅の各公物管理法においては、住宅の管理・運営等の権限は管理者である大阪府、公社、URにそれぞれ限定されており、コンセッション方式を導入した場合でも、民間事業者のノウハウや資金等を十分に活用できない状況にある。	公的賃貸住宅の管理・運営、再生に当たっては、可能な限り民間のノウハウと資金を活用し効率的、効果的に事業を実施するため、コンセッション方式等を活用する。 このため、民間事業者のノウハウ等を活かした管理・運営等が可能となるよう、各公物管理法の規定を整備する。	泉北NTの公的賃貸住宅は、住宅ストックの約半数を占め、そのほとんどが高度経済成長期に建設されたもので、今後、一斉に更新期を迎える。 これらを管理・運営し、建替えや集約化などの再生事業を効果・効率的に実施し、魅力と活力ある再生を図るためには、コンセッション方式を活用していくことが求められるが、現行法においては、管理・運営等に係る権限行為の多くは、管理者である府・公社・URのそれぞれの管理者のみが行うこととされている。	政策課題「多様な地域資源を活用した泉北NTの再生」に示すとおり、公的賃貸住宅は、一斉の老朽化、バリアフリー未対応、設備・間取りの陳腐化などに起因する空き家の増加などの課題を抱えており、その適切な更新が求められているところ。	政策課題の解決に当たっては、公的賃貸住宅ストックの適正な再生や柔軟な活用を推進するための法規定の整備を求めているところ。	公営住宅法(第15条等) 地方住宅供給公社法(第24条 施行規則13条～16条等) 独立行政法人都市再生機構法(第25条、第26条等)	国土交通省	○				
	地域活性化総合特区税制	現在、泉北NTに進出する事業者に対しては、その進出を促進するための法人税や登録免許税などに係る特例措置が設けられていない。	泉北NTに進出(既存事業者が拡張する場合も含む。)する事業者に対し、法人税に係る特別償却または税額控除の限度額引き上げや、登録免許税の減額・免除などの特例措置を行う。	泉北NT再生に向けては、多様な機能の導入が求められており、NT内への事業進出を促進するためには、税制面における優遇措置も講じる必要がある。	政策課題「多様な地域資源を活用した泉北NTの再生」に示すとおり、泉北NT再生に向けては、新たな機能の導入や多様な主体が活躍できる場の創出が求められている。	政策課題の解決に当たっては、民間事業者等が活躍するための支援措置の充実が求められているところ。			○				
	公的賃貸住宅団地における地域の福祉拠点導入促進補助制度の創設	少子高齢化が急速に進展する中、公的賃貸住宅居住者や周辺地域の居住者など、誰もが安心して暮らすことができるまちを実現するためには、地域の福祉拠点の整備を促進する必要がある。 地域の福祉拠点の整備主体は、主に社会福祉法人等であるが、財政基盤が弱い弱で新たに用地を取得して事業展開することが困難な状況である。 このため、公的賃貸住宅用地を活用して地域の福祉拠点を整備する者に対する支援措置の充実を図り、その整備を促進する。	高齢化が進む公的賃貸住宅居住者や周辺地域の居住者のための福祉拠点の形成を促進するため、公的賃貸住宅管理者が団地の建替え等により生み出された土地を医療・福祉・生活支援施設やサービス付き高齢者向け住宅等の整備主体に対して低い地代で貸す場合に、地代減額分に対して国が支援する制度を創設する。	一般的な市街地と比較して、今後急速な少子高齢化の進展が懸念される泉北NTにおいては、地域住民が安心して暮らすことのできる環境整備が特に必要である。 泉北NTにおいては、公的賃貸住宅の再生に伴って創出される用地において、福祉拠点の形成を図っていくべきであるが、地方公共団体や公的賃貸住宅管理者の財政状況が悪化する近年においては、その用地活用の際にも一定の収益性が求められているところ。 このため、公的賃貸住宅管理者が福祉拠点形成のために、整備主体に対して低い地代で貸す場合においては、国に対しても一定の負担を求めるものである。	政策課題「多様な地域資源を活用した泉北NTの再生」に示すとおり、今後急速な地域活力の低下が懸念される泉北NTにおいては、地域資源である公的賃貸住宅ストックを最大限柔軟に活用した取組みを推進し、多様な地域活性化に資する機能の導入を図って行かなければならない。	政策課題の解決に当たっては、公的賃貸住宅ストックの柔軟な活用を推進するとともに、民間事業者やNPO等の多様な主体が活躍できるよう支援措置の充実を求めているところ。	国土交通省		○				

※「区分」欄には、該当する区分に「○」を記載してください。(複数記入可。)

指定申請書に記載した事業で、併せて提案した規制の特例措置等の適用を見込む事業の一覧（参考資料）

事業名	適用を見込む規制の特例措置等	新たな提案
公的賃貸住宅 を活用した地 域活性化	公社賃貸住宅及び UR 賃貸住宅の建替事業における居住者に対する明け渡し請求権の事業主体への付与（規制の特例措置）	○
	現行の耐震基準を満たさない公営住宅の用途廃止事業に係る居住者に対する明け渡し請求権の事業主体への付与（規制の特例措置）	○
	現行の耐震基準を満たさない公社賃貸住宅及び UR 賃貸住宅の用途廃止事業に係る居住者に対する明け渡し請求権の事業主体への付与（規制の特例措置）	○
	公的賃貸住宅を活用した地域活性化機能導入に係る居住者に対する明け渡し請求権の事業主体への付与（規制の特例措置）	○
	公営住宅ストックを有効活用した地域活性化機能導入に係る用途廃止基準の柔軟化・運用の明確化（規制の特例措置）	○
	公営住宅ストックを有効活用した地域活性化機能導入に係る用途廃止に伴う特定入居要件の緩和（規制の特例措置）	○
	公的賃貸住宅の管理・運営、再生事業におけるコンセッション導入に係る規定の整備（規制の特例措置）	○
	公的賃貸住宅団地における地域の福祉拠点導入促進補助制度の創設（財政上の支援措置）	○
全事業共通	地域活性化総合特区税制（税制上の支援措置）	○

※ 新たに提案したものに加え、総合特別区域基本方針第5「総合特別区域における産業の国際競争力の強化及び地域の活性化の推進に関し政府が講ずべき措置についての計画」に記載されているものについても、記載してください。

※ なお、新たに提案したものについては、「新たな提案」の欄に「○」を記載してください。