

第1 新法の構造（フローチャート）

- (1) 面的整備
 - ①防災再開発促進地区の創設
 - ②防災街区整備地区計画制度の創設
 - (2) 単体整備
 - ①建替計画の認定制度
 - ②延焼等危険建築物に対する措置
 - ア 除却勧告
 - イ 居住安定計画の認定（家主は「居住安定計画」を作成－市町村長が認定
- 1) 家賃減額
- 2) 移転料の義務付け+移転料補助
 - 3) 家主が更新拒絶・解約申入れを行うにつき借地借家法の正当事由の適用除外
- (3) 住宅都市整備公団の業務の特例
 - (4) 地域住民による市街地整備の取組を支援する制度の創設
 - ①防災街区整備組合
 - ②防災街区整備推進機構

第2 新法成立の社会的情勢（背景）

1. 定期借家権論争の台頭

- (1) 借地借家法の大改正（91年）
 - 定期借地権創設など
 - ⇒定期借家権見送り
- (2) 95年12月政府の「規制緩和推進計画」で定期借家権提唱
 - ⇒議論もりあがらず
- (3) 96年10月「土地住宅ワーキンググループ報告書」発表（座長 岩田 規久男）
 - ⇒急速に台頭
- (4) 法務省・民事事務局内に借地借家等に関する研究会を設置（95.6）
 - 「借家制度等に関する論点」公表（97.6）、各界からの意見聴取
- (5) 自民党は議員立法を目指し「定期借家権等に関する特別調査会」発足（97.9）
- (6) 識者の意見
 - ①阿部泰隆（H9.7.28日本経済新聞）－早期導入・「新規」限定で借家人保護
 - ②丸山英気（H9.7.29日本経済新聞）－類型毎に導入
 - ③福井秀夫（H9.8.25毎日新聞）－早期導入
- (7) 定期借家権論争の現状

・賛成説

①既契約には影響しない

②新規契約も定期借家は自由選択

・反対説

自由な選択は机上の空論

・全国借地借家人組合連合会 反対署名運動

・法務省は消極的(?)

・日弁連は?法学者は?

cf. 福井「法的紛争が職業領域にかかる人たちが、法的紛争が減る方向に反対するというのは、あまり望ましい構図ではない。」と指摘

2. 新総合土地政策推進要綱の閣議決定(97. 2)

緊急土総合土地対策要綱(87. 10) ───┐

総合土地対策要綱(88. 6) ─────────┐ を経て

土地基本法(89. 12) ───────────┘

「地価抑制から土地の有効利用への転換」を新たな土地政策の目標

→土地の有効利用の促進のため、密集市街地の再整備が1つの柱に

3. 容積率緩和

(1) 阪神大震災後、建設省は

都心居住拡大を目指す「高層住居誘導地区」の創設(最高400→600%の容積率の緩和)を今国会で実現(97. 6)

(2) 建設省は次期通常国会に「容積率の売買」制度の創設を盛り込む方針提案

4. 橋本内閣下の政治状況

(1) 自社さ政権から実質的な自民単独政権へ変質(?)

(2) 健全な反対野党が存在せず、法案審議の形骸化

・密集新法は97. 4. 9の建設委員会での質疑で共産党の反対修正案を否決した後直ちに可決→成立へ

・容積率を緩和する「高層住居誘導地区」の創設を内容とする都計法・建築基準法の改正も亀井静香建設大臣が、97年1月、「私が大臣でなくなってから結論を出すなんてふざけた話はない、1ヶ月でまとめろ」と事務次官に指示したことにより急速に具体化→97年6月、可決・成立

第3 正当事由の法律論

1. 正当事由創設の背景・根拠

(1) 借地法の制定(大正10年)

借地権の存続期間、建物買取請求権、建物の朽廃・滅失の場合の契約関係等を強行規定。地代増減請求権等の民法に規定されていない事項も制定。

(2) 借家法の制定(大正10年)

対抗要件、存続期間、家賃増減請求権、造作買取請求権等の規定の制定。

(3) 正当事由制度の創設(1941年)

都市部への急激な人口集中により住宅の需要が激増。日中戦争の

影響による物資統制のために建築資材・労力が不足。住宅難の増大。
→更新拒絶・解約申入れによる借地人・借家人の追い出しを防止するため、昭和16年借地法及び借家法が改正。正当事由制度が創設。
→深刻な住宅問題に対応するための社会法としての性格。片面的強行規定。

2. 根強い修正の声

経済学者および地・家主協会等を中心とする根強い見直し・法改正の要求。

3. 借家関係の変貌と類型化の学説（水本浩）

- ①非定着型借家人
- ②定着型借家
- ③生業用借家
- ④純粋営業型借家

4. 正当事由と立退料

- ・立退料の提供が正当事由を補完するとの学説・判例確立
- ・バブル期には立退料が膨大な額

cf. 東京判平元. 3. 30（酒類販売賃借店舗—1億6000万円の立退料）
大阪地判昭63. 10. 31（大阪駅前で薬局店舗—9000万円の立退料）

5. 民間の再開発が正当事由に該当するか

cf. 東京地判平元. 6. 19 民間の再開発計画にもとづくビル建設を
目的とする解約申入れ→否定
・東京地判昭62. 6. 16 同様

6. 公営住宅建替えと正当事由

昭62. 2. 13の最高裁判例は肯定
「公営住宅の建替えについて公営住宅法は、画一的・迅速に事業を進める要請と入居者の利益保護の要請を調和させているため、その要件と手続を充足すれば個別の正当事由の要件は不要」と判示

第4 密集新法と正当事由適用除外についての検討点

1. 適用除外の根拠は（手厚い代替措置）は十分か？

- ・代替措置の内容
 - ①居住安定計画につき居住者の意見
 - ②代替住宅の所有者の同意
 - ③代替住宅について居住者の意見
 - ④入居者への家賃補助
 - ⑤家主が払う移転料への補助
 - ⑥家主・賃借人は不服申立

2. 危険性がないか？

角橋徹也 居住者の「同意」を必要としないのは「新法の欠陥」と指摘。
→代替措置はみせかけの保障にすぎず、空手形となる危険
→本当に正当事由に値する代替措置があるというなら、正当事由条項を適用除外する必要もない

- 3 民事の基本法を1つの事業法で適用除外できるのか？
建設省は昭62. 2. 13最判を根拠に説明（法務省との協議もあり）

第5 密集新法の適正な運用のための視点

1. 建替え計画→同意の真偽のチェック
2. 居住安定計画
→①市町村長の認定の正当性のチェック
②除却勧告の基準の明確化・客観化
- 3 市町村長の認定の正当性の担保のための提案（角橋）
①住民参加の第三者機関の設置
②家主への紛争解決の努力義務、賃借人への情報提供の支援
③まちづくり協議会の設置
- 4 その他

以 上