

阪神・淡路大震災を教訓として建設省は、災害時に危険度の高い老朽化木造家屋密集市街地の住宅建替えを促進するため、従来の要綱事業たる密集住宅市街地整備促進事業と別に「密集市街地における防災街区の整備に関する法律」を今国会に提案。97年5月成立した。

密集新法は単体整備として①建替えの促進②危険建築物に対する除却勧告を定める。

①は借家人の同意が要件だが、②は行政庁から除却勧告を受けた家主は代替住宅の提示等借家人の「居住安定計画」を作成し市町村長の認定があれば借家人の同意は不要だ。またこの認定があれば、借地借家法に定める建物賃貸借の更新拒絶・解約申入れにおける「正当事由」が適用除外とされる。この点建設省は国会答弁で「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」との昭62.2.13最高裁判例を基に、法務省との協議を経たものと説明する。だが私には正当事由の適用除外は民事法の根幹に触れる重大関心事だ。

目を転ずれば、橋本(自杜さ?自民党単独?)政権下での急激な(十分な議論なしの)「緩和措置」の動きは次の通り顕著だ。

(1) 中曽根内閣からの検討課題たる容積率の緩和につき亀井建設大臣が、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」と指示したため急速に具体化。あっという間に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%の容積率緩和)が今国会で実現。

(2) 89年12月制定の土地基本法の前身であり、バブル退治に威力を発揮した緊急土地対策要綱(87年10月)、総合土地対策要綱(88年6月)を根本的に見直し、地価抑制から土地の有効利用への転換を土地政策の基本目標とした「新総合土地政策推進要綱」を97年2月閣議決定(密集市街地の再整備の促進等を土地の有効利用の1つの柱として提示)。

(3) 91年の借地借家法大改正の際見送られた「定期借家権」が、96年10月の経済審議会「土地住宅ワーキンググループ」の報告書が火付け役となって再提起。法務省民事局は97年6月「借家制度等に関する論点について」を公表。期間満了により正当事由がなくても借家関係が消滅する類型の借家権制度の創設につき関係各界からの意見・提案を募集。

(4) 建設省は97年8月次期国会で「容積率の売買」制度の創設を盛り込む方針を決定。

定期借家権創設をめぐる法律・経済・社会学等各界での大規模な論争は活発だ(私見では導入説が有力)。自民党は97年9月法務省主導では早期の法改正は望めないとして議員立法を目指す調査会を発足させる等活動も急激だ。しかし密集新法は正当事由の適用除外を削除する共産党の修正案を否決。直ちに国会で可決されたため同法の意義・問題点に関する国民的議論は不発のまま。密集要綱での任意事業は長期化し各現場で悪戦苦闘する現状を何とかしたい気持ちは共通だが、正当事由という「伝家の宝刀」の扱いを180度転換する密集新法がかくも簡単に決まってよいのだろうか。密集新法における「正当事由適用除外」の是非論の議論が今必要だ。