

都市計画法制における借家権の法的位置付け

I. 概要

1. 都市計画法制における一般的位置付け

都市計画法制において、一般的に、借家人は、利害関係人として縦覧手続の中で意見を提出することができる。

2. 都市再開発法における位置付け

都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号。以下「法」という。）は、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業である市街地再開発事業について定めている。

法においては、市街地再開発事業の関係権利者として、

- ① 施行地区内の宅地の所有者及び借地権者
- ② 施行地区内の土地の権原に基づく建築物の所有者
- ③ 借家権者

について、その権原の性質に応じて、以下のとおり分けて規定している。

(1) ①宅地所有者及び借地権者並びに②建築物所有者に対しては、権利床が与えられる（法第 76 条第 1 項及び第 77 条第 1 項）が、③借家権者に対しては、居住の継続を希望する場合、以下のとおり新しい施設建築物の一部に借家権が与えられることで、その地位について法律上保護を図っている。

ア 第一種市街地再開発事業（権利変換方式）の場合

借家権者は、権利変換を希望しない場合以外は、その家主に対して与えられる施設建築物の一部について、借家権が与えられ、従前の賃貸借関係は継続される。また、従前の家主が権利変換を希望せず金銭の給付を希望した場合は、施行者が家主に代わって、借家人に借家をさせる。

イ 第二種市街地再開発事業（収用方式）の場合

賃借り希望の申出をした借家権者は、その家主に与えられる施設建築物の一部について借家権が与えられ、家主が地区外移転する場合には、施行者が取得する施設建築物の一部が賃借りできる。

(2) また、組合施行の市街地再開発事業においては、土地の高度利用を図るために従前の建物を除却し、新たな施設建築物を建てる事業であることから、再開発組合の組合員には、従前の建物を除却する権限とその跡地上に新たな施設建築物を建築する権限を有する土地所有者と借地権者を定め、借家権者を組合員としていない。

再開発組合の設立に当たっては、①組合員となる宅地の所有者及び宅地の借地権者（②建築物の所有者を含む。）の同意が必要だが、③借家権者の同意は不要とされる（法第 14 条第 1 項、第 16 条第 2 項）。

3. 土地区画整理法における位置付け

土地区画整理法に基づく土地区画整理事業において権利者として扱われるのは、宅地の所有者と借地権者（建築物の所有者を含む。）であるが、従前の宅地に存する建築物について存した借家権は、換地上に移転した建築物が従前の建築物と同一性を保持すると認められる限り、移転建築物に移転すると考えられる。

II. 各制度における位置付け

1. 都市計画法における借家権の位置付け

借家人は「住民」又は「関係人」として、以下のとおり規定されている。

- ① 都市計画の案を作成しようとする場合に必要ときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるための措置を講ずるものとする（第16条第1項）。
- ② 都市計画を決定しようとするときに行われる縦覧に対し、利害関係人として意見書を提出できる（第17条第2項）。
- ③ 都市計画事業の認可等の告示があったときには、施行者は、都市計画事業の概要について、事業地及びその附近地の住民に説明し、これらの者から意見を聴取する等の措置を講ずる（第66条）。

2. 都市再開発法における借家権の位置付け

市街地再開発事業の施行地区内の建築物の借家人については、以下のとおり規定されている。

(1) 第一種市街地再開発事業（権利変換（等価交換）方式）

- ① 個人施行の場合は、原則として、認可申請にあたって、施行者となろうとする者以外の関係権利者（施行地区となるべき区域内の宅地又は建築物について権利を有する者）の全ての同意が必要（第7条の1）。
- ② 施行等の認可・事業計画の決定等の公告から一定期間内に、施行地区内の建築物について借家権を有する者は、借家権取得を希望しない旨の申出が可能（第71条第3項）。
- ③ 権利変換計画の決定・認可において、
 - ア 施行地区内の建築物について借家権を有する者（上記の申出をした者以外）に対しては、建築物の所有者に与えられる施設建築物の一部について、借家権が与えられるように定めなければならない（第77条第5項）。
 - イ 借家権が与えられることになる者の氏名等・借家権が与えられることとなる施設建築物の一部、借地権を与えられないものの氏名等・失われる権利とその価額を定めなければならない（第73条第1項第7号・第8号・第12号）。
- ④ 権利変換処分において、
 - ア 施行地区内の建築物について借家権を有していた者は、施設建築物の一部について、借家権を取得（第88条第5項）。
 - イ 借家権の取得を希望しない申出をした者には、その補償金を支払う（第91条）。
- ⑤ 家賃額等について、
 - ア 権利変換計画において従前の家主が取得する施設建築物の一部について借家権が与えられた者は、家主と家賃その他の借家条件を協議し、工事完了公告の日まで協議が成立しないときは、施行者が裁定（第102条）。
 - イ 家主が地区外へ転出し借家人が残留する場合には、工事完了公告後、施行者は、借家権取得者に対し、施行者が賃貸する家賃額を確定し、通知（第103条第1項）。

(2) 第二種市街地再開発事業（収用（全面買収）方式）

- ① 施行・事業計画等の決定・認可において、施行地区内の建築物について借家権を有する者は、施設建築物の一部の賃借りを希望する旨申出ができる（第 118 条の 2 第 5 項）。
- ② 管理処分計画の決定・認可において、
 - ア 賃借り希望者に対して、施設建築物の一部を賃借りできるよう定めなければならない（第 118 条の 8）。
 - イ 賃借り希望者の氏名等、賃借りすることとなる施設建築物の一部、施行者が賃貸しする場合の家賃概算額・借家条件概要を定めなければならない（第 118 条の 7 第 1 項第 4 号・第 5 号・第 6 号）。
- ③ 工事完了公告後、
 - ア 賃借り予定者は、施設建築物の一部について借家権を取得（第 118 条の 18）。
 - イ 施行者は、借家権取得者に対し、施行者が賃貸しする家賃額を確定し、通知（第 118 条の 23）。

3. 土地区画整理法における借家権の位置付け

土地区画整理事業の施行地区内の建築物の借家人については、「利害関係人」又は「建築物について賃借権を有する者」として、以下のとおり規定されている。

- ① 個人施行の場合は、原則として、認可申請にあたって、施行者となろうとする者以外の関係権利者（施行地区となるべき区域内の宅地について権利を有する者）の全ての同意が必要（第 8 条第 1 項）。
- ② 事業計画の決定において、
 - ア 利害関係人（土地に定着する物件について権利を有する者等）は、縦覧に供された事業計画について、意見書を提出できる（第 20 条第 2 項、第 55 条第 2 項等）。
 - イ 市街地再開発事業区等への換地の申出をする場合に、申出に係る宅地に存する建築物の賃借権等を有する者がいるときは、同意を得なければならない（第 85 条の 3 第 2 項）。
- ③ 事業施行による権利関係の調整において、
 - ア 移転建築物について、賃貸借料の増減請求があった場合、その建築物について賃借権を有する者は、契約を解除できる（第 116 条第 2 項）。
 - イ 移転建築物について、賃借した目的が達成できなくなった場合、その建築物について賃借権を有する者は、契約を解除でき、施行者に対し、損失補償を請求できる（第 116 条第 3 項、第 4 項）。

4. 土地収用法における借家権の位置付け

借家人は「関係人」又は「物件の占有者」として、以下のとおり規定されている。

(1) 収用事業認定

- ① 収用事業認定に関する処分をするに当たり、公聴会の開催を請求できる（第 23 条第 1 項）。
- ② 事業認定申請書の縦覧があった場合、意見書を提出できる（第 25 条第 1 項）。
- ③ 事業認定告示があったときは、起業者は、関係人が受けることができる補償等について、関係人に周知しなければならない（第 28 条の 2）。
- ④ 事業認定告示があった後、起業者は、土地調書及び物件調書（物件に関して権利を有する関係人の氏名及び住所並びにその権利の種類及び内容を記載（第 37 条 2 項））を作成し、関係人を立ち合わせた上、署名押印させなければならない（第 36 条第 1 項）。

(2) 収用裁決

- ① 起業者からの収用裁決の申請に関する公告・縦覧があった場合、収用委員会に意見書を提出できる（第 43 条）。また、これを説明する場合に、収用委員会の審理において意見書を提出し、又は口頭で意見を述べることができる（第 63 条第 1 項）。
- ② 収用裁決のうち明渡裁決の申立てができ（第 47 条の 2 第 3 項）、起業者は、関係人、損失補償の見積り等を記載した書類を収用委員会に提出する（第 47 条の 3 第 1 項）。収用委員会は、書類を受理したときは、記載されている関係人に明渡裁決の申立てがあった旨通知する（第 47 条の 4）。

(3) 損失補償

- ① 建物の移転による賃貸料の損失その他土地を収用し、又は使用することに因って関係人が通常受ける損失は、補償しなければならない（第 88 条）。

土地等の収用又は使用に係る土地にある建物を現に賃借する者に対しては、賃借の継続が通常不能となるときは、

ア 新たに従前の賃借の目的物に照応する物件を賃借するための契約を締結するのに通常要する費用

イ 居住又は営業を安定させるために通常必要な期間中の当該物件の通常の賃借料のうち従前の賃借料の額との差額

を補償するものとする（土地収用法第八十八条の二の細目等を定める政令第 25 条）。

※ 借家権自体が消滅するわけではないから、借家権の消滅対価は補償する必要はない。

物件が移転困難（第 78 条）又は移転料多額（第 79 条）のため物件の収用を請求する場合は、収用の効果として、借家権自体が消滅する（第 101 条第 3 項）から、借家権の消滅対価として補償が必要。

- ② 明渡裁決があったときは、当該土地にある物件の占有者は、起業者に物件を引き渡し、又は物件を移転しなければならない（第 102 条）。

<参考文献>

- 逐条解説改訂 5 版都市再開発法解説 監修・建設省都市局都市再開発防災課
- 逐条解説土地収用法下 小澤道一著