

○罹災都市借地借家臨時処理法

(昭和二一・八・二七)
法 一一・三

施行 昭和二一・九・一五(昭和二一勅四二〇)
改正 昭和二三法一〇六、昭和二六法二二二、昭和三一法

一一〇、昭和三四法一四八、昭和四一法九三、昭和
四二法三六

第一条〔定義〕 この法律において、罹災建物とは、空襲その他今次の戦争に因る災害のため滅失した建物をいひ、疎開建物とは、今次の戦争に際し防空上の必要により除却された建物をいひ、借地権とは、建物の所有を目的とする地上権及び賃借権をいひ、借地とは、借地権の設定された土地をいひ、借家とは、賃借された建物をいふ。

- 第二条〔罹災借家人の敷地優先賃借権〕** ① 罹災建物が滅失した当時におけるその建物の借主は、その建物の敷地又はその換地に借地権の存しない場合には、その土地の所有者に対し、この法律施行の日から二箇年以内に建物所有の目的で賃借の申出をすることによつて、他の者に優先して、相当な借地条件で、その土地を賃借することができる。但し、その土地を、権原により現に建物所有の目的で使用する者があるとき、又は他の法令により、その土地に建物を築造するについて許可を必要とする場合に、その許可がないときは、その申出をすることができない。
- ② 土地所有者は、前項の申出を受けた日から三週間以内に、拒絶の意思を表示しないときは、その期間満了の時、その申出を承諾したものとみなす。
- ③ 土地所有者は、建物所有の目的で自ら使用することを必要とする場合その他正当な事由があるのでなければ、第一項の申出を拒絶することができない。
- ④ 第三者に対抗することのできない借地権及び臨時設備その他一時使用のために設定されたことの明かな借地権は、第一項の規定の適用については、これを借地権でないものとみなす。

第十四条〔罹災借家人の建物優先賃借権〕 ① 罹災建物が滅失し、又は疎開建物が除却された当時におけるその建物の借主は、その建物の敷地又はその換地に、その建物が滅失し、又は除却された後、その借主以外の者により、最初に築造された建物について、その完成前賃借の申出をすることによつて、他の者に優先して、相当な借家条件で、その建物を賃借することができる。但し、その借主が、罹災建物が滅失し、又は疎開建物が除却された後、その借主以外の者により、その敷地に建物が築造された場合におけるその建物の最後の借主でないときは、その敷地の換地に築造された建物については、この申出をすることができない。

② 前項の場合には、第一条第二項及び第三項の規定を準用する。

法律第十四号

被災市街地復興特別措置法

目次

- 第一章 総則(第一条―第四条)
- 第二章 被災市街地復興推進地域(第五条―第九条)
- 第三章 市街地開発事業等に関する特例(第十条―第二十条)
- 第四章 住宅の供給等に関する特例(第二十一条―第二十三条)
- 第五章 雑則(第二十四条―第二十六条)
- 第六章 罰則(第二十七条―第二十八条)
- 附則

地域の復興に必要な共同住宅の用に供すべき土地の区域(以下「復興共同住宅区」という。)を定めることができる。

2 復興共同住宅区は、土地の利用上共同住宅が集团的に建設されることが望ましい位置に定め、その面積は、共同住宅の用に供される見込みを考慮して相当と認められる規模としなければならない。

(復興共同住宅区への換地の申出等)

第十二条 前条第一項の規定により事業計画において復興共同住宅区が定められたときは、施行地区(土地地区画整理法第二十四条に規定する施行地区をいう。以下この条、次条及び第十五条から第十七条までにおいて同じ。)内の宅地(同法第二十六条に規定する宅地をいう。以下この条から第十七条までにおいて同じ。)でその地積が共同住宅を建設するのに必要な地積の換地を定めることができるものとして、規約、規約、定款又は施行規程で定める規模(次条において「指定規模」という。)の所有者は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める公告があった日から起算して六十日以内に、被災市街地復興土地地区画整理事業を施行する者(以下この条、次条及び第十五条から第十七条までにおいて「施行者」という。)に対し、建設省令で定めるところにより、換地計画において当該宅地についての換地を復興共同住宅区内に定めるべき旨の申出をすることができ、ただし、当該申出に係る宅地について共同住宅の所有を目的とする借地権を有する者があるときは、当該申出についてその者の同意がなければならぬ。

- 一 事業計画が定められた場合、土地地区画整理法第七十六条第一項各号に掲げる公告又は住宅・都市整備公団若しくは地域振興整備公団が施行する土地地区画整理事業の事業計画の認可の公告(事業計画の変更の公告又は事業計画の変更についての認可の公告を除く。)
- 二 事業計画の変更により新たに復興共同住宅区が定められた場合、当該事業計画の変更の公告又は当該事業計画の変更についての認可の公告
- 三 事業計画の変更により従前の施行地区外の土地が新たに施行地区に編入されたことに伴い復興共同住宅区の面積が拡張された場合、当該事業計画の変更の公告又は当該事業計画の変更についての認可の公告

施行者は、前項の規定による申出があった場合において、当該申出に係る宅地が次に掲げる要件に該当すると認めるときは、遅滞なく、当該申出に係る宅地を、換地計画においてその宅地についての換地を復興共同住宅区内に定めるべき宅地として指定し、当該申出に係る宅地が次に掲げる要件に該当しないと認めるときは、当該申出に応じない旨を決定しなければならない。

- 1 建築物(住宅を除く)その他の工作物(容易に移転し、又は除却することができるもので建設省令で定めるものを除く)が存しないこと。
- 2 地上権、永小作権、賃借権その他の当該宅地を使用し、又は収益することができる権利(共同住宅の所有を目的とする借地権及び地役権を除く)が存しないこと。
- 3 施行者は、前項の規定による指定又は決定をしたときは、遅滞なく、第一項の規定による申出をした者に対し、その旨を通知しなければならない。
- 4 施行者は、第二項の規定による指定をしたときは、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。
- 5 施行者が土地地区画整理組合である場合においては、最初の役員が選挙され、又は選任されるまでの間は、第一項の規定による申出は、土地地区画整理法第十四条第一項の規定による認可を受けた者が受理するものとする。(宅地の共有化)

第十三条 第十一条第一項の規定により事業計画において復興共同住宅区が定められたときは、施行地区内の宅地でその地積が指定規模に満たないものの所有者は、前条第一項の期間内に、施行者に対し、換地計画において当該宅地について換地を定め、復興共同住宅区内の土地の共有持分を与えるように定めるべき旨の申出をすることができる。ただし、当該申出に係る宅地に他人の権利(建築物その他の工作物を使用し、又は収益することができる権利に限る。)の目的となつて、当該申出に係る工作物が存するときは、当該申出についてその者の同意がなければならぬ。

第十四条 第十二条第二項の規定により指定された宅地については、換地計画において換地を復興共同住宅区内に定めなければならない。

第十五条 前条第三項の規定により指定された宅地については、換地計画において、換地を定め、復興共同住宅区内の土地の共有持分を与えるように定めなければならない。

- 1 建築物(住宅を除く)その他の工作物(容易に移転し、又は除却することができるもので建設省令で定めるものを除く)が存しないこと。
- 2 地上権、永小作権、賃借権その他の当該宅地を使用し、又は収益することができる権利(地役権を除く)が存しないこと。
- 3 前条第五項の規定は、第一項の規定による申出について準用する。
- 4 前条第五項の規定は、第一項の規定による申出について準用する。

(復興共同住宅区への換地等)

第十四条 第十二条第二項の規定により指定された宅地については、換地計画において換地を復興共同住宅区内に定めなければならない。

第十五条 前条第三項の規定により指定された宅地については、換地計画において、換地を定め、復興共同住宅区内の土地の共有持分を与えるように定めなければならない。

第十六条 前項の規定により換地を定め、復興共同住宅区内の土地の共有持分を与える場合における清算については、土地地区画整理法第九十四条(地域振興整備公団法(昭和三十七年法律第九十五号)第二十五条の二)において準用する場合を含む。次条第四項において同じ。中「又はその宅地について存する権利の目的である宅地若しくはその部分及び換地若しくは換地について定める権利の目的となるべき宅地若しくはその部分又は第九十一条第三項の規定により共有となるべきものとして定める土地」とあるのは、「及び被災市街地復興特別措置法第十四条第二項の規定により数人の共有となるべきものとして定める土地」とする。

(復興共同住宅区)

第十二条 住宅不足の著しい被災市街地復興推進地域において施行される被災市街地復興土地地区画整理事業の事業計画においては、建設省令で定めるところにより、当該被災市街地復興推進

4. 第二項の規定により換地計画において復興共同住宅区内の土地の共有持分が与えられるよう定められた宅地の所有者は、土地区画整理法第百三十三条第四項（地域振興整備公団法第二十二條の二において準用する場合を含む。）、次条第五項及び第十七条第三項において同じ。の規定による公告があった日の翌日において、換地計画において定められたことにより、その土地の共有持分を取得するものとする。土地区画整理法第百四十四条第六項後段の規定は、この場合について準用する。

(清算金に代わる住宅等の給付)

第十五条（施行者）（土地区画整理法第三十三條第三項若しくは第四項、第三十三條の二第一項若しくは第二項、第三十三條の三第一項若しくは第二項又は第三十三條の四の規定による施行者に限る。以下この条から第十七条までにおいて同じ。）は、施行地区内の宅地の所有者がその宅地の一部について換地を定めたいことについて同法第九十條（地域振興整備公団法第二十二條の二）において準用する場合を含む。次項及び第三項において同じ。の規定による申出又は同意を併せて、当該宅地について交付されるべき清算金に代えて、当該宅地についての換地に施行者が建設する住宅（自己の居住の用に供するものに限る。以下この条及び次条において同じ。）を与えられるべき旨を申し出たときは、換地計画において当該宅地について換地を定めるほか、当該住宅を与えるように定めることができる。ただし、当該宅地について所有権以外の権利（地役権を除く。）又は処分の制限があるときは、この限りでない。

2. 施行者は、施行地区内の宅地の所有者がその宅地の全部について換地を定めたいことについて土地区画整理法第九十條の規定による申出又は同意を併せて、当該宅地について交付されるべき清算金に代えて、次条第三項の規定により施行者が建設又は取得する住宅等（住宅及びその敷地又は建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第一項に規定する区分所有権の目的たる建築物の部分で住宅の用途に供するもの。同条第四項に規定する共用部分の共有持分を含む。）及びその建築物の敷地に関する権利をいう。以下この条及び次条において同じ。）を与えられるべき旨を申し

出たときは、換地計画において、当該宅地について当該住宅等を与えるように定めなければならない。ただし、当該宅地について先取特権、質権若しくは抵当権又は仮登記、買戻しの特約その他の権利の消滅に関する事項の定めを登記若しくは処分の制限の登記に係る権利（次項において「先取特権等」といふ。）があるときは、この限りでない。

3. 施行者は、土地区画整理法第九十條の規定により換地を定めたい宅地又はその部分について借地権を有する者がある場合において、その者が同条後段の規定による同意を併せて、当該借地権について交付されるべき清算金に代えて、次条第一項の規定により施行者が建設又は取得する住宅等を与えられるべき旨を申し出たときは、換地計画において、当該借地権について当該住宅等を与えるように定めなければならない。ただし、当該借地権について先取特権等があるときは、この限りでない。

4. 前二項の規定により住宅又は住宅等を与える場合における清算については、土地区画整理法第九十四條後段中、「前条第一項、第二項、第四項又は第五項の規定により建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分」とあるのは、「被災市街地復興特別措置法第十五条第一項から第三項までの規定により住宅又は住宅及びその敷地若しくは建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第一項に規定する区分所有権の目的たる建築物の部分で住宅の用途に供するもの。同条第四項に規定する共用部分の共有持分を含む。）及びその建築物の敷地に関する権利」と、当該建築物の一部及びその建築物の存する土地」とあるのは、「当該住宅又は建築物の部分で住宅の用途に供するもの及び当該住宅又は建築物の敷地」とする。

5. 第一項から第三項までの規定により換地計画において住宅又は住宅等を与えられるように定められた宅地の所有者又は借地権者は、土地区画整理法第百三十三條第四項の公告があった日の翌日において、換地計画に定められたことにより、その住宅又は住宅等を取得するものとする。

6. 土地区画整理法第百八条第二項の規定は、前項の規定により住宅又は住宅等を取得させる場合において準用する。

7. 施行者は、第二項又は第三項の規定により住宅等を与えるように定める換地計画を定め、又は変更したときは、当該住宅等の所在地を管轄する登記所に、建設省令で定める事項を届け出なければならない。

(施行地区外における住宅の建設等)

第十六条（施行者）（土地区画整理法第二十一条第一項の事業として、施行地区外において、前条第二項又は第三項の規定により住宅等を与えられるべき旨の申出をした者のために必要な住宅等の建設又は取得（住宅又は住宅の用途に供する建築物を建設するために必要な土地を取得し、又はその土地を宅地に造成することを含む。）を行うことができる。この場合において、同法第二条第四項中「土地区画整理事業を施行する土地」とあるのは、「土地区画整理事業を施行する土地（被災市街地復興特別措置法（平成七年法律第十四号）第十六条第一項前段に規定する住宅等の建設又は取得を行つた土地を除く。）」とする。

2. 前項の場合における同項前段に規定する住宅等の建設又は取得に関する事業については、土地区画整理法第百七条第二項から第四項までの規定（地域振興整備公団法第二十二條の二）において準用する場合を含む。この適用については、土地区画整理法第百七条第二項及び第三項中「土地及び建物」とあり、及び同条第四項中「土地及びその土地に存する建物」とあるのは、「土地及び建物並びに被災市街地復興特別措置法第十六条第一項の規定により施行者が建設又は取得した住宅等」とする。

3. 施行者が第一項の規定により施行地区外において住宅等の建設又は取得を行う場合においては、当該住宅等の建設又は取得に関する事業については、土地区画整理法第七十二条、第七十三条、第七十九条、第八十一条及び第八十二条の規定は、適用しない。

(公営住宅等及び居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設の用地)