

被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法の一部を改正する法律案要綱

第一 総則

この法律は、大規模な災害により、その全部が滅失した区分所有建物の再建及びその敷地の売却、その一部が滅失した区分所有建物及びその敷地の売却並びに当該区分所有建物の取壊し等を容易にする特別の措置を講ずることにより、被災地の健全な復興に資することを目的とするものとする。 (第一条関係)

第二 区分所有建物の全部が滅失した場合における措置

一 敷地共有者等集会等

政令で定める災害により区分所有建物の全部が滅失した場合 (その災害により区分所有建物の一部が滅失した場合 (区分所有法第六十一条第一項本文に規定する場合を除く。以下同じ。)) において、当該区分所有建物が取壊し決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたときを含む。において、敷地共有者等は、その政令の施行の日から起算して三年が経過する日までの間は、この法律の定めるところにより、集会を開き、及び管理者を置くことができるものとする。 (第二条関係)

二 敷地共有者等が置く管理者及び敷地共有者等集会に関する区分所有法の準用等

敷地共有者等が置く管理者及び敷地共有者等が開く集会については、管理者及び集会に関する区分所有法の規定を準用するものとともに、敷地共有者等集会を招集する者が敷地共有者等の所在を知ることができないときは、当該敷地共有者等に対する敷地共有者等集会の招集の通知は、滅失した区分所有建物に係る建物の敷地内の見やすい場所に掲示してすることができるものとする。 (第

三条関係

三 再建決議等

再建決議を会議の目的とする敷地共有者等集会の手續等について、所要の規定を整備するものとする
こと。（第四条関係）

四 敷地売却決議等

敷地共有者等集会においては、敷地共有者等の議決権の五分の四以上の多数で、敷地共有持分等に係
る土地を売却することを内容とする敷地売却決議をすることができるものとともに、敷地売却決
議を会議の目的とする集会の手續等について、所要の規定を整備するものとする。 （第五条関係）

五 敷地共有持分等に係る土地等の分割請求に関する特例

政令で定める災害により区分所有建物の全部が滅失した場合等における敷地共有者等による敷地共有
持分等に係る土地等の分割請求の制限について、所要の整備をするものとする。 （第六条関係）

第三 区分所有建物の一部が滅失した場合における措置

一 区分所有者集会の特例

政令で定める災害により区分所有建物の一部が滅失した場合には、区分所有者は、その政令の
施行の日から起算して一年を経過する日までの間は、この法律及び区分所有法の定めるところにより、
区分所有者集会を開くことができるものとする。 （第七条関係）

二 区分所有建物の一部が滅失した場合における区分所有者集会の招集の通知に関する特例

一に規定する場合において、政令の施行の日から起算して一年以内の日を会日とする区分所有者集会

の招集の通知に関する所要の規定を整備するものとする。 (第八条関係)

三 建物敷地売却決議等

一に規定する場合において、敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該区分所有建物に係る敷地利用権の持分の価格の各五分の四以上の多数で、当該区分所有建物及びその敷地を売却することを内容とする建物敷地売却決議をすることができるとともに、建物敷地売却決議を会議の目的とする集会の手續等について、所要の規定を整備するものとする。 (第九条関係)

四 建物取壊し敷地売却決議等

三に規定する場合においては、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該区分所有建物に係る敷地利用権の持分の価格の各五分の四以上の多数で、当該区分所有建物を取り壊し、かつ、これに係る建物の敷地を売却することを内容とする建物取壊し敷地売却決議をすることができるとともに、建物取壊し敷地売却決議を会議の目的とする集会の手續等について、所要の規定を整備するものとする。 (第十条関係)

五 取壊し決議

一に規定する場合においては、区分所有者の集会において、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該区分所有建物を取り壊すことを内容とする取壊し決議をすることができるとともに、取壊し決議を会議の目的とする集会の手續等について、所要の規定を整備するものとする。 (第十一条関係)

六 建物の一部が滅失した場合の復旧等に関する特例

建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議及び取壊し決議が創設されたことに伴う所要の整備をするものとする。 (第十二条関係)

第四 団地内の建物が滅失した場合における措置

一 団地建物所有者等集会等

団地内建物の全部又は一部が区分所有建物であり、かつ、その団地内の土地が当該団地内建物の所有者の共有に属する場合において、政令で定める災害によりその団地内の全部又は一部の建物が滅失したときは、当該団地内建物の団地建物所有者等は、その政令の施行の日から起算して三年を経過する日までの間は、この法律の定めるところにより、集会を開き、及び管理者を置くことができるものとする。 (第十三条関係)

二 団地建物所有者等が置く管理者及び団地建物所有者等集会に関する区分所有法の準用等

団地建物所有者等が置く管理者及び団地建物所有者等が開く集会については、管理者及び集会に関する区分所有法の所要の規定を準用するものとする。 団地建物所有者等集会を招集する者が団地建物所有者等の所在を知ることができないときは、当該団地建物所有者等に対する団地建物所有者等集会の招集の通知は、当該団地内の見やすい場所に掲示してすることができるものとする。 (第十四条関係)

三 団地内の建物が滅失した場合における再建承認決議

一に規定する場合において、滅失した団地内の建物（以下「特定滅失建物」という。）が所在してい

た土地が当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属し、かつ、当該特定滅失建物について再建決議等がある場合に当該土地の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等の集会において議決権の四分の三以上の多数による再建承認決議を得たときは、当該特定滅失建物の団地建物所有者等は、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地に新たに建物を建築することができるとするとともに、再建承認決議を会議の目的とする集会の手續について、所要の規定を整備するものとする。 (第十五条関係)

四 団地内の建物が滅失した場合における建替え承認決議

一に規定する場合において、滅失した建物以外の建物（以下「特定建物」という。）が所在する土地が当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属し、かつ、当該特定建物について建替え決議等がある場合に当該土地の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等の集会において議決権の四分の三以上の多数による建替え承認決議を得たときは、当該特定建物の団地建物所有者等は、当該特定建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地に新たに建物を建築することができるものとするとともに、建替え承認決議を会議の目的とする集会の手續等について、所要の規定を整備するものとする。 (第十六条関係)

五 団地内の建物が滅失した場合における建替え再建承認決議

一に規定する場合において、特定建物が所在する土地及び特定滅失建物が所在していた土地が当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属し、かつ、特定建物及び特定滅失建物について建替え決議及び再建決議等がある場合に当該土地の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地

建物所有者等の集会において議決権の四分の三以上の多数による建替え再建承認決議を得たときは、当該特定建物等の団地建物所有者等は、当該特定建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用する団地内の土地に新たに建物を建築することができるとともに、建替え再建承認決議を会議の目的とする集会の手續等について、所要の規定を整備するものとする。 (第十七条関係)

六 団地内の建物が滅失した場合における一括建替え等決議

区分所有法第七十条第一項本文に規定する場合において、政令で定める災害によりその団地内の全部又は一部の建物が滅失したときは、団地内建物の敷地又はこれに関する権利の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等の集会において、当該団地内建物の団地建物所有者及び議決権の各五分の四以上、かつ、当該各団地内建物ごとに、当該団地内建物が滅失したものである場合には敷地共有者等の議決権の、当該団地内建物が滅失していないものである場合には区分所有者及び議決権の、それぞれ三分の二以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、当該団地内建物の敷地に新たに建物を建築することなどを内容とする一括建替え等決議をすることができるものとし、一括建替え等決議を会議の目的とする集会の手續等について、所要の規定を整備するものとする。 (第十八条関係)

第五 罰則

罰則について所要の規定を整備するものとする。 (第十九条関係)

第六 施行期日等

- 一 この法律は、公布の日から施行するものとする。 (附則第一条関係)
- 二 この法律の施行に伴う経過措置の規定を整備すること。 (附則第二条から第四条まで関係)