

被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法の見直しに関する 中間取りまとめ（案）

（前注）以下，建物の区分所有等に関する法律（昭和３７年法律第６９号）を「区分所有法」と，被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成７年法律第４３号）を「被災マンション法」という。

第１ 取壊し決議制度

大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物について，区分所有者の多数決により建物を取り壊す旨の決議をすることができるものとする制度（取壊し決議制度）を新設し，以下のような規律を設けるものとする。

１ 適用の対象となる建物

取壊し決議の適用の対象となる建物は，政令で定める災害により大規模一部滅失した区分所有建物とするものとする。

（注）大規模一部滅失とは，建物の価格の２分の１超に相当する部分が滅失した場合（区分所有法第６１条第１項及び第５項参照）をいうものとする。

２ 多数決要件

取壊し決議は，区分所有者及び区分所有法第３８条に規定する議決権の各５分の４以上の多数によるものとする。

３ 決議事項

取壊し決議においては，以下の事項を定めなければならないものとする。

（１）建物の取壊しに要する費用の概算額

（２）（１）に規定する費用の分担に関する事項

（注）（２）の事項の定め方に関し，区分所有法第６２条第３項を参考にして，各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない旨の規律を設けるものとするかどうかについては，なお検討する。

４ 集会の手続

取壊し決議を会議の目的とする集会の手続については，区分所有法上の建替え決議制度における建替え決議を会議の目的とする集会の手続に関する規律（区分所有法第６２条第４項から第８項まで）を参考にして，必要な規律を設けるものとする。

(注) 取壊し決議を会議の目的とする集会を招集した者が、説明会を開催しなければならないものとするかどうかについては、なお検討する。

5 決議に賛成しなかった区分所有者の取扱い

取壊し決議に賛成しなかった区分所有者の取扱いについては、区分所有法上の建替え決議制度における売渡し請求等に関する規律（区分所有法第63条）を参考にして、必要な規律を設けるものとする。

6 取壊しに関する合意

区分所有法第64条と同様に、取壊し決議に賛成した区分所有者等は、取壊し決議の内容により取壊しを行う旨の合意をしたものとみなすものとする。

7 期間制限

取壊し決議は、政令の施行の日から起算して一定の期間内にしなければならないものとする。

(注) 取壊し決議をすることができる期間をどの程度とするか、その期間の定め方をどのようにするかについては、なお検討する。

第2 滅失又は取壊し後の建物の敷地についての特例

(前注1) 以下、「敷地共有者」とは、敷地利用権（区分所有法第2条第6項）であった権利の共有者をいい、区分所有者以外の単なる敷地の共有者は、含まない。

(前注2) 敷地利用権が賃借権など所有権以外の権利であった場合にも、敷地利用権が所有権である場合と同様に、以下で検討する規律が適用されるものとするを前提としている。

1 敷地売却決議制度

区分所有建物が政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議（第1）に基づき取り壊された場合について、敷地共有者の多数決により建物の敷地を売却する旨の決議をすることができるものとする制度（敷地売却決議制度）を新設し、以下のような規律を設けるものとする。

(1) 多数決要件

敷地売却決議は、敷地共有者の持分の価格の5分の4以上の多数によるものとする。

(2) 決議事項

敷地売却決議においては、以下の事項を定めなければならないものとする。

ア 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

イ 売却により得られる金員の見込額

(3) 集会の手続

敷地売却決議を会議の目的とする集会の手続については、被災マンション法上の再建の決議制度における再建の決議を会議の目的とする集会の手続に関する規律（被災マンション法第2条第3項及び第4項並びに第3条第4項）を参考にして、必要な規律を設けるものとする。

（注1）敷地共有者の所在を知ることができない場合に、集会の招集の通知に関する特別の規律を設けるものとするかどうかについては、なお検討する。

（注2）敷地売却決議を会議の目的とする集会を招集した者が、説明会を開催しなければならないものとするかどうかについては、なお検討する。

(4) 決議に賛成しなかった敷地共有者の取扱い

敷地売却決議に賛成しなかった敷地共有者の取扱いについては、被災マンション法上の再建の決議制度における売渡し請求等に関する規律（被災マンション法第3条第6項）と同様に、必要な規律を設けるものとする。

(5) 敷地の売却に関する合意

被災マンション法第3条第6項及び区分所有法第64条と同様に、敷地売却決議に賛成した敷地共有者等は、敷地売却決議の内容により売却を行う旨の合意をしたものとみなすものとする。

(6) 期間制限

被災マンション法上の再建の決議の期間制限に関する規律（被災マンション法第3条第5項）と同様に、敷地売却決議は、政令の施行の日から起算して3年以内にしなければならないものとする。

（注）この期間制限については、取壊し決議の期間制限（第1の7）を踏まえ、改めて検討する必要がある。

（後注）区分所有建物が政令で定める災害により大規模一部滅失した場合に、当該建物を取り壊すことなく敷地と共に売却することを可能とするかどうかについては、なお検討する。

2 取壊し後の敷地についての再建の決議

被災マンション法上、区分所有建物が政令で定める災害により滅失した場合には、当該建物の敷地に建物を建築する旨の決議（再建の決議）をすることができるものとされているところ（同法第2条第1項）、区分所有

建物が取壊し決議（第１）に基づき取り壊された場合についても、同様に、再建の決議をすることができるものとする。

（注）再建の決議を会議の目的とする集会を招集した者が、説明会を開催しなければならないものとするかどうかについては、なお検討する。

3 敷地共有者による敷地の管理に関する規律

区分所有建物が政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議（第１）に基づき取り壊された場合における当該建物の敷地について、敷地売却決議（第２の１）又は再建の決議（第２の２）をするまでの間、敷地の管理を円滑にするという観点から、以下のような規律を設けるものとする。

(1) 敷地の管理

敷地の管理に関する事項については、区分所有法上の建物の敷地の管理に関する規律（区分所有法第２１条、第１８条）を参考にして、必要な規律を設けるものとする。

(2) 敷地管理者

区分所有法上の管理者制度に関する規律（区分所有法第２５条から第２９条まで）を参考にして、敷地管理者の制度を設けるものとする。

(3) 敷地共有者の集会

敷地共有者の集会の手続に関する規律については、区分所有法上の集会の手続に関する規律（区分所有法第３４条から第４６条まで）を参考にして、必要な規律を設けるものとする。

4 共有物分割請求の制限

区分所有建物が政令で定める災害により滅失した場合について、被災マンション法上、再建の決議をする余地のある間は、敷地共有者による共有物分割請求が制限されているところ（被災マンション法第４条）、区分所有建物が取壊し決議（第１）に基づき取り壊された場合についても、同様に、共有物分割請求を制限するものとする。

（注）被災マンション法第４条は、共有物分割請求を制限するまでの猶予期間を設け、政令が施行された日から１か月間は、敷地共有者による共有物分割請求を認めているが、区分所有建物が取壊し決議（第１）に基づき取り壊された場合には、このような猶予期間は設けないものとする。

第３ 団地の特例

1 再建承認決議制度

団地内の建物が政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議（第１）に基づき取り壊された場合において、当該建物の再建を行うときについて、団地内の建物の建替え承認決議制度（区分所有法第６９条）を参考にして、再建承認決議制度を設けるものとする。

（注１）団地内の区分所有建物が政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議（第１）に基づき取り壊された場合における再建の決議（第２の２）は、当該区分所有建物の敷地共有者の集会において行うことができるものとし、団地内の建物の敷地共有者全体の集会においてこれを行うものとはしないことを前提とする。

（注２）団地内の建物を取り壊す場合の取壊し承認決議制度は、設けないものとする。

２ 再建を含む一括建替え決議制度

団地内の区分所有建物が政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議（第１）に基づき取り壊された場合において、当該区分所有建物の再建を含む一括建替えを行うときについて、団地内の建物の一括建替え決議制度（区分所有法第７０条）を参考にして、再建を含む一括建替え決議制度を設けるものとする。

（後注）団地内の建物が政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議（第１）に基づき取り壊された場合に関し、団地の敷地の分割を容易にする制度を設けるものとするかどうかについては、なお検討する。