

区分所有建物の再生の円滑化に係る方策(1)

第1 建替えを円滑化するための仕組み

1 建替え決議の多数決の割合の緩和

建替え決議の多数決の割合の緩和に関する次の各案について、どのように考えるか。

【A案】 多数決の割合を、区分所有者及び議決権の各【4分の3】【3分の2】以上に単純に引き下げるものとする。

【B-1案】 原則的な多数決の割合については現行規定を維持しつつ、その特則として、区分所有建物が建築完了時から相当の長期間が経過したものとして法令で定める一定の年数を経過した場合には、多数決の割合を区分所有者及び議決権の各【4分の3】【3分の2】以上に引き下げるものとする。

【B-2案】 原則的な多数決の割合については現行規定を維持しつつ、その特則として、区分所有建物が、

㊦ 地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等で定める基準に適合していない

㊧ 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない

㊨ 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する

と認められる場合には、多数決の割合を区分所有者及び議決権の各【4分の3】【3分の2】以上に引き下げるものとする。

【B-3案】 原則的な多数決の割合については現行規定を維持しつつ、その特則として、区分所有建物が政令で指定された災害により大規模一部滅失をした場合には、多数決の割合を【3分の2】以上に引き下げるものとする。

【C案】 【A案】及び【B案】とは別に、区分所有者全員の合意により、多数決の割合を【4分の3】【3分の2】以上に減ずることができるものとする。

(注1) 【A案】を採る場合には、原則的な多数決割合を【4分の3】【3分の2】以上に引き下げた上で、その特則として、【B案】の要件を満たすときは、多数決割合を【3分の2以上】【過半数】に引き下げるものとする考え方もある。

(注2) 【B案】は、いずれも択一的なものではなく、両立し得るものである。

(注3) いずれの案についても、本文とは別に、多数決の割合を過半数に引き下げる考え方もある。

(注4) 別途、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外することを可能とする

仕組みにつき、建替え決議の円滑化という観点からも検討する。

(補足説明)

1 問題の所在

5 (1) 国土交通省によると、2021年末(令和3年末)時点において、築40年以上の高経年マンションは115.6万戸存在し、その数は、マンションストック総数の約17%を占めているとされている。

10 こうした高経年マンションは、10年後には249.1万戸、20年後には425.4万戸となると推計されており、高経年の区分所有建物は今後急増するものと見込まれる。

15 また、平成30年度マンション総合調査(国土交通省)によると、築40年以上の高経年マンションでは、築40年未満のマンションと比較して、生命・身体・財産に影響する問題を抱えるものが多いとされている。外壁等の剥落があるマンションは、築40年未満のものでは11%であったのに対し、築40年以上のものでは18%であった。鉄筋の露出・腐食があるマンションは、築40年未満のものでは7%であったのに対し、築40年以上のものでは14%であった。漏水や雨漏りがあるマンションは、築40年未満のものでは15%であったのに対し、築40年以上のものでは40%であった。給排水管の老朽化による漏水があるマンションは、築40年未満のものでは11%であったのに対し、築40年以上のものでは35%であった。

20 こうした統計を踏まえると、更新を図るニーズが高い区分所有建物は現在も多くあるが、今後、更に急増していくものと考えられる。

25 (2) 現行法では、区分所有建物を抜本的に更新し、再生させる仕組みとして、建替え決議制度がある(区分所有法第62条第1項)。建替え決議は、区分所有者の集会において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議をすることによって成立する。

30 しかし、現行法に対しては、①建替え決議は多数決要件が厳格であるため、これを成立させることは容易ではなく、必要な賛成を得るのに多大な労力・時間が必要となる、②決議において反対票を投じた区分所有者も、建替え決議がされれば、その後の催告手続の中で、大部分は建替えに参加する方向に転ずることが一般的であり、決議の段階で5分の4の賛成まで得る必要はない、③区分所有者の高齢化が進み、相続等により区分所有者の所在等が不明になって5分の4の賛成を得ることが困難になる事態が現に生じており、今後ますます増加することが見込まれるといった理由から、老朽化した区分所有建物の円滑な建替えが阻害されているとの指摘がある。

35 また、④建替えに向けたファイナンスが確保できているケースでは、反対者が多くてもこれに対する売渡し請求の原資があるのであり、それにもかかわらず一律に5分の4の多数の賛成を要求するのは要件として厳しすぎる、⑤区分所有建物が耐震性不足等で外部不経済を生じ、又はそのおそれがある場合や、大規模災害により

40

被災した場合には、公共の福祉の観点から、多数決割合を引き下げて、その建替えを促進する必要がある、⑥合意により多数決割合を引き下げる仕組みがあれば、建替えによる更新がしやすい区分所有建物の取得を望む者のニーズに合致するという指摘もある。

5 このような指摘を踏まえると、建替え決議要件を緩和することが考えられることから、本文においては、建替え決議要件の緩和に関する複数の案を提示している。

10 なお、今後、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外することができる仕組みについても検討する予定であるが、建替え決議をその仕組みの対象とすることが考えられる。その検討に当たっては、所在等不明区分所有者が建替え決議の母数から除外されることになれば、建替え決議がより円滑に成立することになるという観点を踏まえる必要があることから、その旨を本文（注4）で注記している。

 ただし、所在等不明区分所有者を建替え決議の母数から除外する仕組みを設けるとすれば、前記③の指摘は建替え決議の多数決の割合を引き下げることの理由にはならなくなることに留意する必要がある。

15 (3) 他方で、建替え決議の多数決の割合を引き下げることについては、少数反対者の利益に留意し、慎重に検討すべきとの指摘がある。

 すなわち、建替えに反対し、これに参加しない少数の区分所有者は、売渡し請求（区分所有法第63条）により区分所有権を失うことになるが、建替え決議の要件を緩和すると、現行法の要件の下では建替えが成立せず、区分所有権を喪失せずに済む区分所有者も、緩和後の要件の下では建替え決議が成立してしまい、区分所有権を喪失する事態が生ずる可能性がある。多数決割合の引下げに当たっては、こうした少数反対者の存在にも意を用いる必要があると考えられる。

20 (4) 関連する最高裁判例として、最判平成21年4月23日判タ1229号121頁（以下「平成21年最判」という。）がある。

25 この判例は、団地内建物の一括建替えに関する区分所有法第70条の合憲性について判断したものであるが、その前提として、「区分所有建物について、老朽化等によって建替えの必要が生じたような場合に、大多数の区分所有者が建替えの意思を有していても一部の区分所有者が反対すれば建替えができないということになると、良好かつ安全な住環境の確保や敷地の有効活用の支障となるばかりか、一部の区分所有者の区分所有権の行使によって、大多数の区分所有者の区分所有権の合理的な行使が妨げられることになるから、1棟建替えの場合に区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で建替え決議ができる旨定めた区分所有法62条1項は、区分所有権の上記性質にかんがみて、十分な合理性を有するものというべきである。」と判示している。

30 その上で、区分所有法第70条第1項が、団地内の各建物の区分所有者及び議決権の各3分の2以上の賛成があれば、団地内区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数の賛成で団地内建物の一括建替えの決議ができるものとしていることにつき、「団地内全建物一括建替えは、団地全体として計画的に良好かつ安全な住環境を確保し、その敷地全体の効率的かつ一体的な利用を図ろうとするものであると
40 ころ、区分所有権の上記性質にかんがみると、団地全体では同法62条1項の議決

要件と同一の議決要件を定め、各建物単位では区分所有者の数及び議決権数の過半数を相当超える議決要件を定めているのであり、同法70条1項の定めは、なお合理性を失うものではないというべきである。」と判示している。

2 各案の考え方

5 (1) 【A案】

【A案】は、建替えは区分所有建物を抜本的に更新し、再生させることができる方法であることを重視して、その一層の円滑化を図るため、全ての区分所有建物につき、多数決の割合を一律に緩和するものである。

10 【A案】は、全ての区分所有建物について、より迅速に建替え決議を成立させることができる点に意義があると考えられる。また、集会における多数の賛成のみを要件とし、その他の要件を付さないことによって、要件の該当性に関する紛争を生じさせないようにすることができる。

15 【A案】に対しては、㊦新築で何ら不具合のないものも含めて全ての区分所有建物の建替えを促進する必要があるのか、㊧現行法では、例えば5分の1の区分所有者が建替えに反対しているために建替えをすることができないケースについて、改正後は建替えをすることが可能となるが、建替えに反対する者にとって区分所有権を制約される度合いが強化されることをどのように正当化するかといった指摘がある。

20 なお、【A案】を採って、原則的な多数決割合を【4分の3】【3分の2】以上に引き下げた上で、その特則として、【B案】の客観的要件を満たすときは、多数決割合を【3分の2以上】【過半数】に引き下げるものとする考え方もあり得ることから、本文（注1）で注記している。

(2) 【B案】

ア 総説

25 (ア) 一般に、区分所有建物が高経年化すると、安全性に問題が生じ、区分所有者や近隣住民等に不利益を生じさせるおそれが高まっていく。また、高経年の区分所有建物ではなくても、もともと安全性に問題があったり、局地的な災害等で安全性に問題が生じたりするものもある。これらの区分所有建物については、その再生を図るため、早期に建替えを促す必要性が高いと考えられる。他方で、そのような区分所有建物の建替えに反対する区分所有者の利益保護の要請は相対的に低下すると考えられる。

30 そこで、【B案】は、原則的な多数決割合は現行規定を維持しつつ、その特則として、建替えを促進すべき一定の客観的要件が満たされている区分所有建物については、多数決割合を引き下げ、より迅速に建替え決議を成立させることができるようにするものである。

35 なお、【B-1案】から【B-3案】までは、択一的なものではなく、いずれも両立し得るものであって、その全てを採用することも考えられることから、その旨を本文（注2）で注記している。

(イ) 客観的要件を設定する際には、その該当性をめぐって無用な紛争が生じないように、明確な基準を設ける必要がある。

40 平成14年の区分所有法改正（以下「平成14年改正」という。）前の区分所

有法第62条においては、建替え決議の要件として、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数の決議のほか、「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったとき」（いわゆる費用の過分性要件）が求められていた。

しかし、費用の過分性要件はその該当性の判断が困難で、紛争を生ずるおそれが高いと指摘されたことから、平成14年改正で廃止されたところである。

こうした経緯を踏まえると、多数決割合の引下げに当たって、客観的要件として「居住性に難があること」などを導入すべきとの指摘もあるが、慎重な検討が必要と考えられる。

イ 【B-1案】

(ア) 現行法の建替え決議の要件は、5分の4もの大多数の賛成により決議がされた場合には、一般に建替えに合理性があるという基本的理解に立つものと考えられる。

前記1(1)のとおり、建築完了時から築40年以上を経過した高経年マンションでは、築40年未満のマンションと比較して、共用部分である外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食、漏水・雨漏り、給排水管の老朽化といった問題を抱えるものが多いとされている。

このように、建築完了時から相当長期間が経過した区分所有建物においては、全体として不具合が生ずるおそれが高まるため、その抜本的な更新を図るべく、建替えを促進する必要性が典型的に高いとも考えられる。また、このような区分所有建物においては、建替えにつき5分の4の賛成が得られていなくても、相当多数の賛成が得られていれば、一般に建替えに合理性があると考えられることもできる。

そこで、【B-1案】では、建築完了時から一定の年数を経過したことを要件として、建替え決議の多数決割合を引き下げるものとすることを提案している。

【B-1案】では、要件の充足の有無の判断が容易であり、充足性をめぐる紛争を回避することができると考えられる。

(イ) 年数要件を設けるとする場合には、その年数をどのように定めるかが問題となる。

国土交通省の調査によれば、建替え決議がされた時点での平均築年数は、単棟型のマンションで37.7年、団地型のマンションで43.5年であったとされ、また、前記の建築完了時から築40年以上を経過した高経年マンションにおける不具合の増加を考慮すると、年数要件の年数を検討するに当たっては、建築完了時から40年経過したことを議論の出発点とすることが考えられる。

その上で、上記の建替え決議に関する調査結果における平均築年数は、飽くまでも、事業性が確保され、比較的建替えが容易であったと想定される事案における平均であることや、今後、適時適切な大規模修繕等によりマンション等の区分所有建物の長寿命化を図ることがますます重要となると考えられることからすれば、年数要件の年数、すなわち、建替えによる抜本的な更新を典型的

に促進すべき区分所有建物の築年数は、より長く、【50年】【60年】【70年】といったものとするのが考えられる。

5 その他、建物の構造等によって老朽化の度合いが異なることを踏まえ、年数要件を、減価償却資産の耐用年数を参考にきめ細かく設定することも考えられるが、減価償却資産の耐用年数は、時間の経過により経済的価値が減少することを踏まえた課税上の便宜のための概念に過ぎず、建物の安全性を踏まえた建替え促進のための年数とは異なるため、参考にすべきでないとの指摘が考えられる。

10 (ウ) 年数要件を導入することについては、平成14年改正の立案過程で取り上げられたことがある。

そこでは、当時の規律（前記ア参照）を見直すに当たり、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成のほか、築後30年又は40年が経過したことを要件とすることが検討された。

15 しかし、㉞区分所有建物の物理的構造や管理の状況等が建物ごとに様々であって、老朽化の進行の度合いも個々の建物で著しく異なる場合もあり、一律に30年又は40年の経過という形式的基準を適用することの合理性を説明することは困難である、㉟法律で区分所有建物の耐用期間を定めたものと誤解されるおそれがあり、その年数の経過が迫ってくると、維持補修に多額の費用を振り向けようという意欲が薄れるなど、区分所有者の管理に対する意識に悪影響を及ぼす懸念があるなどと指摘され、導入が見送られた。

20 【B-1案】に対しても同様の指摘がされることが考えられるが、年数要件を定めることに積極的な立場からは、㉞個々の区分所有建物の保存状態は管理状況等によって異なるとしても、高経年の区分所有建物は一般に不具合が生じやすいことは当然であり、一定以上の築年数が経過したものについては、5分の4の賛成が得られなくても、相当多数の賛成が得られれば、建替えにより抜本的な更新を図ることが合理的な判断であると一般に考えることができる、㉟
25 【B-1案】は、建替え決議には5分の4の賛成を要するという現行法の規律を基本的に維持しつつ、一定以上の築年数が経過した場合には特則としてより低い多数決割合で建替え決議を成立させることができるとするものであり、一定以上の築年数が経過すれば必ず建替えをしなければならないというものではなく、耐用期間を定めたものと誤解されるおそれはないといった反論が考えられる。

ウ 【B-2案】

35 (ア) 建物が客観的に危険な状態にある場合には、建替えを円滑に行い、建物を再生する必要性が高いことを踏まえると、危険性を徴表する一定の客観的事由がある場合には、より低い多数決割合であっても、建替えを行う合理性があるとも考えられる。また、建物が客観的に危険な状態にある場合には、建替えに反対する者の利益保護の要請は相対的に低下するものとも考えられる。

40 そこで、一定の客観的危険性があることを要件として、建替え決議の多数決割合を引き下げることが考えられる。

(イ) 【B-2案】では、マンションの危険性に関する明確な基準であるマンション建替え円滑化法第102条第2項第1号から第3号までに定める特定要除却認定基準を、民事法である区分所有法において、より多数決割合の低い建替え決議をするための客観的要件として援用することについて提案している。

5 このようにすることによって、㊦建築士等の専門家の知見をもって、危険性要件の該当性についての客観的判断が可能になるとともに、㊧商業用ビルなどマンションではない区分所有建物を含めて、危険性のある区分所有建物一般についての建替え要件の緩和が可能になると考えられる。

10 (ウ) もっとも、マンション建替え円滑化法における特定要除却認定基準がそのまま区分所有建物一般においても援用可能であるかについては、技術的な観点を含めて慎重に検討する必要がある。また、これに関連して、どのような法形式でこの基準を定めるかについても、法制的な観点を踏まえて検討する必要がある。

15 いずれにしても、特定要除却認定基準を区分所有法における建替え決議の要件として導入する場合には、建替え決議制度自体は区分所有法において定め、建替えを円滑化するための仕組み等についてはマンション建替え円滑化法において定めるというこれまでの両法律の役割分担を変更する可能性もあることから、関係省庁が連携して引き続き検討していく必要があるものと考えられる。併せて、多数決割合を引き下げるべき事由が、現行のマンション建替え円滑化法の特定要除却認定基準に限られるのかどうかについても、引き続き検討する
20 必要がある。

(エ) 【B-2案】の客観的事由の有無の判断主体については、現行法制を前提とすれば、次のようなものとするのが考えられる。

25 区分所有法においては、建替え決議の成立・効力については、客観的事由の有無を含め、基本的に区分所有者間の意思決定に委ね、争いが生じた場合には最終的に訴訟で解決することとすることが考えられる。このようにしたとしても、特定要除却認定基準の該当性は基本的に建築士等の民間の専門家において判断することが可能であることから、区分所有者としても、適宜こうした専門家の知見を活用して要件の該当性を判断することが可能と考えられる。

30 また、マンション建替え円滑化法においては、特定行政庁による除却の必要性に係る認定制度があるため（同法第102条）、マンションの区分所有者において、建替え決議に先立ち、基準の該当性についての公的な判断を得たいという場合には、別途、除却の必要性に係る認定を受け、これを踏まえて決議を行うことも考えられる。

35 なお、この考え方を採った場合、例えば、客観的事由が存在することを前提に、集会で区分所有者及び議決権の各4分の3の賛成により建替え決議がされたが、客観的事由の存否が争われるケースでは、決議の無効確認の訴え等により解決が図られるものと考えられる。

40 その他、【B-2】案を採らなかったとしても、マンション建替え円滑化法の特定要除却認定を受けたマンションについては、建替え決議の多数決割合の緩和を別途検討すべきとの指摘も考えられる。

(参考)

○マンション建替え円滑化法

5 第102条 マンションの管理者等（区分所有法第25条第1項の規定により選任された管理者（管理者がないときは、区分所有法第34条の規定による集会（以下「区分所有者集会」という。）において指定された区分所有者）又は区分所有法第49条第1項の規定により置かれた理事をいう。第105条の2において同じ。）は、国土交通省令で定めるところにより、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第35号に規定する特定行政庁（以下単に「特定行政庁」という。）に対し、当該マンションを除却する必要がある旨の認定を申請することができる。

10 2 特定行政庁は、前項の規定による申請があった場合において、当該申請に係るマンションが次の各号のいずれかに該当するときは、その旨の認定をするものとする。

15 一 当該申請に係るマンションが地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

二 当該申請に係るマンションが火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

20 三 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分（第百八条第六項第二号ハ（1）において「外壁等」という。）が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。

四～五 （省略）

25 3 （省略）

○建築基準法

第2条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一～三十四 （省略）

30 三十五 特定行政庁 建築主事を置く市町村の区域については当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいう。ただし、第九十七条の二第一項又は第九十七条の三第一項の規定により建築主事を置く市町村の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。

35 エ 【B-3案】

40 政令で定める災害により大規模一部滅失をした区分所有建物については、被災区分所有法において、再建のための制度が設けられている。もっとも、被災区分所有法は、大規模一部滅失をした区分所有建物について、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の制度を設けているのみであり、建替え決議や復旧決議については、被災区分所有建物であっても、区分所有法の規律によ

ることとされている。

しかし、政令によって指定された災害により大規模一部滅失をした区分所有建物の建替えを円滑に行うことは、区分所有者の生活・事業の再建、区分所有者及び近隣住民の安全確保、ひいては被災地の復興・再開発の円滑化の観点から重要であり、建替えに反対する区分所有者の利益保護の要請は相対的に更に低下すると考えられる。

そこで、【B-3案】では、被災区分所有法において、災害により大規模一部滅失をした区分所有建物の建替えについては、より低い割合、具体的には【3分の2】以上の多数での建替え決議を可能とする制度を設けることを提案している。

第1回会議では、被災区分所有建物の建替えの多数決割合を緩和することに関する立法事実について、慎重に検討すべきとの指摘があった。

これについては、多数決割合の引下げを行えば、建替え決議の迅速な成立が期待できるところであり、概ね100年から150年間隔で繰り返し発生している南海トラフ地震の発生可能性が高まっているなどといわれる中で、今後大規模な災害が発生した場合に備える観点から、被災区分所有建物の再生を促進するために、多数決割合を引き下げる必要があると説明することが考えられる。

その意味では、第1回会議でも指摘されたとおり、過去の災害発生時に、政令によって指定された災害により被害を受けた区分所有建物において、現行法の建替え決議の多数決割合が原因で建替えを円滑に行うことができなかつたため、多数決割合の引下げを求めるといった具体的な要望が現時点でないとしても、法改正の必要性があると考える余地はあると思われる。

(3) 【C案】について

ア 区分所有建物の建替えは、区分所有権の処分（民法第206条参照）を伴う行為であり、区分所有者全員が建替えを迅速に行えるようにすることを望むのであれば、区分所有者の自治を尊重し、建替え決議の多数決割合を引き下げることが考えられる。

また、区分所有者全員の同意により建替え決議の多数決割合の引下げが決定された場合には、後の決議の段階で建替えに反対する者が存在したとしても、その利益保護の要請は相対的に低下するとも考えられる。

そこで、【C案】では、公正証書による規約（区分所有法第32条）又は区分所有者全員の合意で、建替え決議の多数決割合を緩和することができることを提案している。

このような規律を設けることによって、例えば、今後、分譲マンションを販売する者が、公正証書による規約において、「建築完了時から30年が経過したときは、法定された多数決割合より低い割合で建替え決議をすることができる」という定めを設定し、更新がされやすい区分所有建物を望む者にとって魅力的な商品を提供することが可能になると考えられる。

なお、【C案】を採る場合には、併せて、区分所有建物の取引に際して、多数決割合が緩和された物件であることを買主に知らせる仕組みについても検討す

る必要があるとの指摘がある。

イ 【C案】に対しては、抽象的にニーズがあり得るといっても、建替えの容易な区分所有建物（＝区分所有権の取得後にどのような事情変更があったとしても、引き下げられた多数決割合での決議によって建替えを強制される区分所有建物）の取得を望む者がどの程度存在し、また、この規律の利用を望む分譲者がどの程度存在するかは、慎重に見極める必要があるとの指摘がある。

また、将来、区分所有建物の分譲業者が、建物の更新需要を高めるため、公正証書による規約により多数決割合を引き下げた上で分譲を行うことが一般的になった場合には、新築の区分所有建物の区分所有権の取得を希望する者は、十分な選択肢を与えられないまま、多数決割合が引き下げられた区分所有権を取得せざるを得ない事態が生ずるおそれがあるとの指摘も考えられる。

3 多数決割合について

(1) 現行法で5分の4以上とされている建替え決議の多数決割合の引下げの検討に当たっては、どのような要件を設けて建替え決議の多数決を引き下げかを踏まえ、集会における各種の決議の多数決割合の全体像の中で他とのバランスを図る必要がある。

(2) 一般論として、区分所有者の一部の意思に反して区分所有建物の建替えを行うことも、その建替えが公共の福祉に適合している場合には正当化され得る。そして、区分所有建物が危険な状態にあり、その建替えを促進することが政策的に求められる状況にあるのであれば、多数決割合は比較的低くてもよいという考え方があり得る。

この観点からすると、最も建替えの公益性や政策的観点からの促進の必要性が高いのは、災害により大規模一部滅失をした区分所有建物（【B-3案】）であり、次に公益性が高いのは相当年数が経過していたり危険性があつたりする区分所有建物（【B-1案】 【B-2案】）であり、その他のものは公益性の観点からは有意な差はないとも考えられる。

本文では、このような考え方の下で、災害により大規模一部滅失をした区分所有建物についての建替え決議の多数決割合を【3分の2】とすることを提案するとともに、危険性のある区分所有建物についての多数決割合を【4分の3】とすることを提案している。

(3) 他方、相当年数が経過していたり危険性があつたりする区分所有建物（【B-1案】 【B-2案】）は、災害が発生した場合には、大規模一部滅失となる可能性が高いと考えられるところ、災害による被害の発生及び拡大を事前に防止する観点から、このような区分所有建物の建替えは、災害により大規模一部滅失をした区分所有建物と同等の公益性があるとするとも考えられる。

また、危険性がある区分所有建物（【B-2案】）のうち、立地状況の観点からも、人の生命、身体又は財産に重大な被害を生じさせ、又は生じさせるおそれがあるもの（例えば、緊急輸送道路沿いに立地している区分所有建物）は、特に、災害による被害の発生及び拡大を事前に防止する公益性が高いことから、このような区分所有建物の建替えは、災害により大規模一部滅失をした区分所有建物と同等の公

益性があるとするとも考えられる。こうした考え方による場合には、これらの区分所有建物の建替えに要する多数決割合を【3分の2】とするとも考えられ、本文でも提案しているが、区分所有法ではなく、災害による被害の発生を予防する行政法制において、区分所有法の特例を設けることが考えられる。

5 (4) 区分所有者全員の合意により多数決割合を引き下げ案(【C案】)は、前記2(3)アのとおり、公益性ではなく、当事者の合意に引下げの根拠を求めるものである。当事者の合意があることを重視すれば、公益性がある場合以上に多数決割合を引き下げることも考えられる。他方で、現在の区分所有者の合意により、将来実際に建替えの判断を迫られる区分所有者の意思決定が左右されることになってしまうことを重視すれば、公益性がある場合よりも多数決割合の引下げ幅を小さくすることも考えられる。

10 (5) その他、引下げ後の多数決割合の在り方については、以下のような根拠と課題が考えられる。

ア 4分の3以上とする案

15 建替えは、区分所有権の処分を伴う点で共用部分の変更とは異なるが、共用部分の変更であっても、その工事の内容によっては、建替えにも匹敵する費用・時間を要することがあり得るところであり、現行法制は、4分の3以上の賛成をもって、区分所有者が重大な負担を負うことを許容しているとも考えられる。また、平成21年最判は、団地内建物の一括建替え決議におけるいわゆる各棟要件(各区分所有建物の区分所有者及び議決権の3分の2以上)に関し、「区分所有者の数及び議決権数の過半数を相当超える議決要件を定めている」ことを区分所有法第70条第1項の合憲性の判断要素として挙げているが、4分の3という割合は過半数を相当超えるといえることができる。

20 他方で、別途、区分所有建物の共用部分の変更に係る決議要件の引下げも検討対象とする予定であるが、仮に変更決議の多数決割合を引き下げないこととした場合には、建替えと変更とが同じ多数決割合によることになるが、それでよいか問題となり得る。

イ 3分の2以上とする案

25 建替えは、その敷地に存在した区分所有建物を取り壊した上で、新たに区分所有建物を建築する行為であるが、当該土地の合理的な利用のために行われる建築物の整備という側面も有しており、市街地再開発事業(都市再開発法第2条第1号)と共通する側面を有しているとも考えられる。

30 そして、市街地再開発事業については、施行地区内の土地は、権利変換期日において権利変換計画の定めるところに従って所有権の処分が行われるところ(都市再開発法第87条第1項)、当該権利変換計画を定めることができる市街地再開発組合の設立認可の申請の際には、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得なければならない(注)とされていることを踏まえ(同法第14条第1項)、建替え決議の要件についても、区分所有者及び議決権の各3分の2以上とすることが考えられる。

この案においても、変更の特別決議における多数決割合とのバランスが問題となり得ることに加え、市街地再開発事業においては公益性が確保されているため、多数決割合を3分の2まで引き下げることが許されると考えられるのに対し、公益性を有しない単なる区分所有建物の建替え決議の多数決割合を3分の2

5

(注) この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者のその区域内の借地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の3分の2以上でなければならないとされている。

(参考) 都市再開発法

10

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 市街地再開発事業 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とを図るため、都市計画法（昭和43年法律第100号）及びこの法律（第七章を除く。）で定めるところに従って行われる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並びにこれに

15

二～十三（略）

20

第14条 第11条第1項又は第2項の規定による認可を申請しようとする者は、組合の設立について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得なければならない。この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者のその区域内の借地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の3分の2以上でなければならない。

25

2（略）

ウ 過半数とする案

本文では、建替え決議の多数決割合については、相当多数の区分所有者が賛成したといえる程度の割合とすることを提案しているが、多数決割合を過半数とすべきとする考え方もあることから、本文（注3）で注記している。

30

この考え方は、建替え決議を迅速に成立させることができる点で意義がある。

他方で、この考え方に対しては、㊦建替えは、区分所有権の処分を伴い、区分所有者に大きな負担を課すことになるにもかかわらず、管理に関する事項と同様の多数決割合とすることが妥当か、㊧一般に、建替えの際には、可能な限り全員の納得を得て進めていくことが、結局は迅速な建替えの実現に資すると考えられるところ、僅差で賛成多数である場合にも建替え決議をすることを可能とすると、事後の手続でいたずらに紛糾し、建替えが迅速に進まないケースも多くなり、改正の趣旨が実現できないことにならないか、㊨平成21年最判においても、団

35

40

地内建物の一括建替え決議に関してではあるが、「各建物単位では区分所有者の

数及び議決権数の過半数を相当超える議決要件」が設定されていることを合憲性の考慮要素としているのであり、多数決割合を過半数にまで引き下げることに
は、憲法適合性の観点から相当慎重な検討が必要ではないか、といった指摘が考
えられる。

5

2 専有部分を含めた区分所有建物の刷新を可能とする仕組み

(1) 多数決による一棟リノベーション工事

共用部分の変更及び全ての専有部分の更新工事を行う工事（いわゆる「一棟リ
ノベーション工事」）について、①建替え決議と同様の割合の多数決により行うこと
ができることとし、②一棟リノベーション工事を行う旨の決議がされた場合の
10 手続についても、基本的に建替え決議と同様の規律とすることについて、どのように考
えるか。

(補足説明)

15 1 問題の所在

(1) 近年、建築技術の進展に伴い、老朽化した区分所有建物を再生する工事の施工方
法として、区分所有建物の構造によっては、既存構造躯体を維持しながら、一棟全
体を一旦スケルトン状態とし、玄関や配管を含めて共用部分と全ての専有部分を更
新するという「一棟リノベーション工事」の方法が可能となっている。この方法に
20 よれば、耐震性不足等の問題がある建物でも、建物の軽量化、耐震補強等によっ
て安全性を高め、その外観や内観を大きく転換し、設備を一新することができるとさ
れる。

前記本文1において、建替えを円滑化する仕組みを検討しているが、建替えは、
近年、その前後で利用容積率比率（建替え後の利用容積率／建替え前の利用容積率）
25 が減少する傾向があり、余剰床の販売による収益の確保が難しくなっていることも
あって、区分所有者の平均負担額が、1996年以前に建替え後のマンションが竣
工したものでは約343万5000円であったのに対し、2017～2021年に
建替え後のマンションが竣工したものでは約1941万円と約5.6倍に増加して
30 おり（国土交通省調べ）、区分所有者にとって負担感が強まりつつあると考えられ
る。

また、区分所有建物の建築後に適用された建築基準法による高さに係る制限や、
日影に係る規制等に対して既存不適格建築物となっている場合には、建替えを実施
するに際して当該基準への適合が求められることとなり、建替え後の区分所有建物
の規模は従前と比較して縮小せざるを得ない場合がある。一方、一棟リノベーショ
ン工事をした場合には、一定の工事内容の範囲であれば、従前の規模を維持するこ
35 とも可能となり得る。

このように、機能性や耐震性等の観点で実質的に建替えと同様の結果を得ること
ができる上、工事費用や廃棄物・二酸化炭素発生を抑制を図ることができる一棟リ
ノベーション工事は、区分所有者の負担軽減の観点からも環境保護の観点からも利
40 点が多く、区分所有建物の刷新を図る新たな手法として、これを促進する必要があ

ると考えられる。

- (2) もっとも、区分所有法上は、建物の取壊しを経ない限りは建替え決議の対象とならないことから、一棟リノベーション工事を実施するためには、共用部分の変更の特別決議（区分所有法第17条第1項）に加えて、専有部分の使用・工事に関して区分所有者全員の同意を得なければならない。そのため、建替えよりも一般に区分所有者の負担が少ないにもかかわらず、建替えよりもかえって要件が厳しいことになっているとの指摘がある。

そこで、一棟リノベーション工事について、少なくとも建替え決議と同様の要件の下で、多数決で行うことができる仕組みについて検討することが考えられる。

10 2 検討

本文のとおり、一棟リノベーション工事は、建物を取り壊さずに、実質的に建替えと同様の結果を得られる工事手法とされ、建替え決議と同様に専有部分も工事の対象とする点に鑑みれば、一棟リノベーション工事を多数決で行うことを可能とする場合には、基本的に建替え決議と同様の規律を設けることが考えられる。

- 15 どのような規律とするかを検討するに当たっては、以下の点について検討する必要があると考えられる。

(1) 対象とする行為内容について

ア 共用部分のリノベーションは、技術的には、専有部分については工事を行わないことも、特定の専有部分についてのみ工事を行うことも可能であるとされるが、本文においては、共用部分及び全ての専有部分の工事を行うものを一棟リノベーション工事の対象とすることを提案している。

典型的には、前記1(1)のとおり、区分所有建物の既存構造躯体を維持しながら、一棟全体を一旦スケルトン状態とし、玄関や配管を含めて共用部分と全ての専有部分を更新する工事が想定される。

25 なお、区分所有法上、「工事」という概念は存在せず、専有部分の形状又は効用の変更に関する規律も存在しない（区分所有法第17条第1項参照）ことから、一棟リノベーション工事を法律上どのように定義付けるかについては、引き続き検討する必要がある。

イ 一棟リノベーション工事を、全ての専有部分の工事を行うものに限るとすると、以下のような場合に、一棟リノベーション工事に係る決議において得るべき賛成の数よりも、個別に得るべき同意の数の方が多くなる事態が生じ得る。

30 例えば、10戸の均等な広さの専有部分が存在する区分所有建物について、そのうち9戸の専有部分及び共用部分を対象としてリノベーション工事を行うとすると、共用部分の変更の特別決議に加えて、工事の対象となる9戸の区分所有者の同意が必要となる。他方で、一棟リノベーション工事に係る決議につき、仮に現行法の建替え決議と同様に5分の4以上の賛成を必要とした場合には、全ての専有部分を対象とする一棟リノベーション工事を行うに当たり、決議において8戸の区分所有者の賛成が得られればその工事が可能になることになる。

35 このような結論を回避する観点から、一棟リノベーション工事に係る決議において必要な賛成の数（上記の例では8戸）以上の区分所有者が、共用部分及び自

40

己の専有部分の変更の工事を行うことに賛成して決議が成立すれば、全ての専有部分を対象としていなくても、共用部分及び必要な専有部分（上記の例では9戸分）の変更の工事を行うことができることも考えられる。

5 具体的には、上記の例で、各戸の区分所有者がA～Jの10名であったとして、うちA～Hの8名が、共用部分及び各自の専有部分の変更に加えてIの専有部分の変更の工事を行うことにつき賛成して決議が成立すれば、Iが反対していても、その工事を行うことができることになる（Jの専有部分については工事を行わない。）。

10 しかし、この考え方によると、特定の区分所有者に専有部分の工事の負担を強制的に負わせるかどうかを多数決で決めることができるようになってしまい、不公平になりかねない（上記の例で、Iの専有部分かJの専有部分のいずれかで工事をする必要があるケースにおいて、Iの専有部分の工事をするか、Jの専用部分の工事をするかは、A～Hの決議次第で決定することができることになる。）。

15 このような点を踏まえると、専有部分の一部のみの変更工事を伴う場合には、対象となる専有部分を有する区分所有者全員の同意を要求するのが、公平の観点から相当であり、一部の専有部分の変更工事を伴うケースの方が全部の専有部分の変更工事を伴うケースよりも同意を得る範囲が広がってしまう場合があり得るとの指摘も考えられる。

そのため、本文では、このような考え方は取り上げていない。

20 (2) 具体的な決議要件について

一棟リノベーション工事の決議要件については、基本的に建替え決議と同様とすることが考えられ、前記本文1の建替え決議の要件緩和を行う場合には、一棟リノベーション工事についても同様の要件とすることが考えられるが、一棟リノベーション工事と建替えとの性質の違いに応じて、異なる規律を設けることも検討する必要があると考えられる。

25 例えば、建物の建築完了時から相当の長期間が経過したことを要件とする前記本文1の【B-1案】については、一棟リノベーション工事が行われた後の建物に関する年数要件の適用をどのようにするかが問題となる。

30 すなわち、一棟リノベーション工事は建物を取り壊さない工事手法であるため、特段の規律を設けなければ、工事を行った後も建築後相当年数が経過しているものとして、引き下げられた多数決割合により一棟リノベーション工事を行うことが可能になる。そのため、一棟リノベーション工事により建替えと同様の結果が得られるのであれば、一棟リノベーション工事の終了時から改めて年数要件の期間が進行するとすることが考えられる。

35 他方、一棟リノベーション工事では、既存構造躯体が引き続き活用されることから、既存構造躯体においては築年数の経過により老朽化が進行しているとして、一棟リノベーション工事の終了時においても、築年数要件の期間の進行を改めないとする考え方もある。

40 (3) 反対者の取扱いについて

一棟リノベーション決議制度を創設した場合には、決議に非賛成の者がいる場合

の取扱いが問題となる。

前記1のとおり、一棟リノベーション工事は実質的には建替えと同様に考えられ、区分所有者にとっての負担も共通していると考えられることからすれば、非賛成者の取扱いについても建替えの場合と同様に考えて、賛成者等による売渡し請求によって区分所有関係から離脱させることが考えられる（区分所有法第63条参照）。

5 (4) 手続について

10 手続については、一棟リノベーション工事を行う旨の決議において、工事の概要、当該工事の費用の概算額、費用の分担に関する事項、工事が行われた後の区分所有権の帰属に関する事項を定めるものとするなど、区分所有法第62条第2項以下と同様の規律を設けることが考えられる。

(2) 配管の全面更新

15 規約で特段の定めをすることにより、共用部分である給排水管等と専有部分である給排水管等を一括して交換する工事を集会の普通決議で行うことができるものとするについて、どのように考えるか。

(補足説明)

1 問題の所在

20 (1) 区分所有建物においては、ライフラインの配管（給水管、給湯管、污水管、雑排水管、分電盤配線、ガス管、テレビアンテナなど。以下「給排水管等」という。）が適切に設置され、維持管理されていることが必要である。

給排水管等は、内壁などの共用部分を通して、専有部分に至り、専有部分でライフラインの給付を受けることを可能としている。

25 給排水管等が専有部分に属しない建物の付属物として共用部分に当たるのか、専有部分に当たるのかについては、個別の事案における設置場所や方法、点検、修理等の方法に応じて判断されることになるが、一般に、専有部分の内部にある枝管等の給排水管等は専有部分に属し、共用部分にある本管等の給排水管等は共用部分に属するといえる。

30 区分所有法上は、共用部分に属する給排水管等を交換する工事を行う場合には、一般に、共用部分の管理に関する事項として普通決議で決することになると解され、その費用は、各区分所有者がその持分に応じて負担することになる（区分所有法第18条第1項、第19条）。

35 これに対して、専有部分に属する給排水管等を交換する工事を行う場合には、一般に、各区分所有者がその負担で行うことになると解される。

(2) 高経年の区分所有建物においては、共用部分に属するか否かにかかわらず、給排水管等が全体として老朽化している場合に、費用等の観点から、これを一括して交換する工事を行うことが適当なケースがあるといわれる。

40 しかし、現行法の下では、専有部分に属する給排水管等の交換は各区分所有者が行うべきものと解されるため、一括交換工事を行うことに賛成しない区分所有者が

いる場合には、その非賛成者の有する専有部分については工事を行うことができず、その専有部分に属する給排水管等から後に漏水等の事故が生ずる可能性を排除できないまま放置せざるを得ないケースもあると考えられる。

- 5 (3) 特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会の「マンション専有部分等の配管類更新による再生事例調査報告書」（平成29年2月）では、配管類の更新工事の実際について調査を行った結果、管理開始後30年以上が経過した高経年マンションでは、水関係を中心に専有部分と共用部分の同時更新を行う工事が必要となるケースが多いが、専有部分に属する配管類の工事についての規律がなく、実際に同時更新を行う際には普通決議で行うケースも4分の3の多数による決議で行うケースもあるし、規約に特別の定めをしているケースもそうでないケースもあるとして、配管類については、管理組合が共同管理をすることができるよう、規約で特別の定めをすることを可能とする区分所有法の改正が提言されている。

2 検討

- 15 (1) 前記1のとおり、区分所有法上は、専有部分に属する給排水管等を含めて一括して交換工事を行う場合についての規律がないため、集会の決議で決することの可否や必要な多数決の割合も明らかではなく、また、費用負担の在り方についても明らかでないことから、適切な交換工事を迅速に行うことができなかつたり、紛争が生じたりするといった問題が生じているとも考えられる。

20 そこで、あらかじめ、特別決議をもって規約で定めをすることによって、当該区分所有建物における一括交換工事の決議の可否を明らかにするとともに、実際に一括交換工事を行う必要が生じたときには、普通決議で迅速に工事を行うことを可能とし、更に、費用負担については、専有部分に属する給排水管等の工事を含めて共同の負担とし、修繕積立金から支出することも可能とする趣旨で、本文のような規律を区分所有法に設けることが考えられる。

- 25 (2) 本文の考え方に対しては、現行法においても、費用負担や立入りに関する規約を定めることで、給排水管等を一括して交換する工事を行うことができるため、法改正までは不要であるとの指摘も考えられる。

30 すなわち、マンション標準管理規約（単棟型）第21条第2項は、「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときには、管理組合がこれを行うことができる。」と規定している。

35 そして、同規約のコメントでは、「配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。」とされている（同規約コメント第21条関係⑦）。

この規約に基づいて管理組合が専有部分の管理を行う場合には、管理を行うために必要な範囲内において、専有部分への立入りを請求することができ、その請求を受けた者は正当な理由がなければこれを拒否してはならず、拒否した場合には損害賠償責任を負うとされている（マンション標準管理規約〔単棟型〕第23条第1項から第3項まで）。

5

そのため、本文のような規律を設けたとしても、明確化以上の意義はないとも考えられる（上記のマンション標準管理規約〔単棟型〕コメント第21条関係⑦なお書きは、令和3年の同規約の改正時に新たに設けられたものであり、前記1(3)のマンション専有部分等の配管類更新による再生事例調査報告書における提言も踏まえたものと考えられる。）。

10

以上を踏まえ、本文のような規律を設けることの是非について、どのように考えるか。