

被災区分所有建物の再生の円滑化に係る方策(1)

1 被災した区分所有建物の再建等に関する多数決要件の緩和

5 (1) 政令で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に関しては、区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上の多数で、建替え決議を行うことができることについて、どのように考えるか。

10 (2) 政令で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に関する建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議及び取壊し決議、その災害により全部滅失した区分所有建物に関する再建決議及び敷地売却決議につき、多数決要件の割合を【3分の2】に引き下げることについて、どのように考えるか。

(3) 政令で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に関しては、区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上の多数で、復旧決議を行うことができることについて、どのように考えるか。

15 (4) 政令で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に関する共用部分の変更決議の多数決割合を、区分所有者及び議決権の各【過半数】【3分の2以上】とすることについて、どのように考えるか。

(注) いずれについても、区分所有法における建替え決議に係る多数決要件の割合に関する検討を踏まえる必要がある。

20 (補足説明)

1 背景

近年、地震や豪雨、竜巻などの災害が多発しており、今後大規模な災害の発生可能性が高まっているといわれている。例えば、震度7程度の強い揺れや10メートルを超える大津波をもたらす可能性がある南海トラフ地震は、概ね100年から150年間隔で繰り返して発生しているが、昭和19年の南海トラフ地震（昭和東南海地震）が発生して

25 から70年以上が経過しているため、発生の切迫性が高まっていると指摘されている。一方、平成30年住宅・土地統計調査をもとにした国土交通省の推計では、昭和56年以前に建築された旧耐震基準の共同住宅の戸数は、共同住宅ストック全体の約16%を占めている。そのうち、耐震性不十分の共用住宅は約34%になっている。さらに、

30 築後相当年数が経過して劣化し、何らかの対処が必要な老朽化マンションが増加しているとも指摘されており、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。そのため、こうした建物は、大地震が発生した場合には、大きな被害を受ける可能性がある。

35 加えて、東日本大震災においては津波が発生し、多くの建物が甚大な被害を受けたことを踏まえると、耐震性については問題がない区分所有建物であっても、その立地によっては、津波などの地震以外の事由により大きな被害を受ける可能性は否定できない。

そして、ひとたび災害が発生し、区分所有建物が大きな被害を受けた場合には、区分所有建物の内外の住民等に危険を及ぼすおそれもあり、その復旧・復興を迅速に図る必要性が高いにもかかわらず、被災した区分所有者が当該区分所有建物を離れて生活するようになるなどして、集会への参加率が低下し、決議の成立などの合意形成が難しくなることも予想される。

加えて、区分所有者の多様化・高齢化や所在等不明化が進む中で、区分所有建物が被災すると、合意形成が更に困難になり、その復旧・復興を阻む深刻な支障が生じかねない。

2 問題の所在

(1) 建替え決議・復旧決議（本文(1)、(3)）

ア 現行法では、政令で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であっても、建替え及び復旧に関する特則は設けられておらず、その建替えのためには、被災していない区分所有建物と同様に、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数の賛成を得なければならないとされている（区分所有法第62条第1項）。復旧についても、被災していない区分所有建物と同様に、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の賛成が必要とされている（区分所有法第61条第5項）。

しかし、これらの多数決要件は厳しすぎるとの指摘がある。

災害により大規模一部滅失をした区分所有建物は、建物の安全性や美観に相当大きな問題が生じている場合が多いと考えられ、その建替えや復旧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・再開の円滑化の観点から重要であると考えられる。

そこで、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及び復旧の円滑化を図るため、建替え決議及び復旧決議につき、通常の区分所有建物よりも多数決要件を緩和することが考えられる。他方で、建替え決議や復旧決議が成立した場合には、売渡し請求等により、建替えに参加しない区分所有者の区分所有権が失われることになるため、この検討に際しては、少数反対者の利益にも留意する必要があると思われる。

イ 第2回会議においては、建替え決議の多数決の割合の緩和について、一定の客観的事由がある場合に多数決割合を引き下げる案を取り上げ、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の円滑化を促進するため、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という客観的事由を満たす場合について、建替えの多数決割合を引き下げる案（部会資料2の第1の1の【B-3案】）について検討した。

その結果、上記の案に賛成する意見が多くあった一方で、これに反対する意見はなかった。

(2) 建物敷地売却決議等（本文(2)）

被災区分所有法においては、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、区分所有者及び議決権等の5分の4以上の多数の賛成により、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は建物取壊しをすることができ、全部滅失した区分所有建物については、敷地共有者等の議決権の5分の4以上の多数の賛成により、再建又は敷地

売却をすることができることとされている。

しかし、これらについても、多数決要件が厳しすぎるとの指摘がある。

5 前記(1)と同様に、災害により大規模一部滅失をした区分所有建物は、建物の安全性や美観に相当大きな問題が生じている場合が多いと考えられ、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却及び建物取壊し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ると考えられる。

10 また、災害により区分所有建物が全部滅失した場合には、その敷地であった土地がそのままの状態でも長期間放置されることを防止し、被災地の健全な復興を促進するために、敷地の売却や敷地上での区分所有建物の再建を円滑化することが重要であると考えられる。

この部会では、別途、区分所有建物一般について多数決による建物敷地売却制度等を導入することについて検討しているが（部会資料4の第2）、被災した区分所有建物については決議を円滑に成立させる必要性が特に高いといえる。

15 そこで、本文では、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、取壊し決議、敷地売却決議及び再建決議について、多数決割合を引き下げることが提案している。

3 建替え決議等の多数決割合の在り方（本文(1)、(2)）

20 政令で指定された災害により全部滅失したり大規模一部滅失をしたりした区分所有建物の建替え、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、建物取壊し、敷地売却及び建物の再建は、いずれも、復興のための再開発という側面を有している。

25 そこで、都市再開発法における市街地再開発組合の設立認可の申請において、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全ての者のそれぞれの3分の2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。）とされていることを参考に、本文では、被災した区分所有建物に係る建替え決議等についても、多数決割合を【3分の2以上】とすることを提案している。

30 部会資料2では、同様に、建替え決議の多数決割合を3分の2以上とすることを取り上げたが、反対意見はなかった。

なお、第2回会議では、この場面では多数決割合を過半数とすることも検討対象として残すべきとの指摘もあった。

4 復旧決議の多数決割合の在り方（本文(3)）

35 現行法では、政令で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復旧についても、そのような災害によらずに大規模一部滅失をした区分所有建物と同様に、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で決議を行う必要がある。

40 しかし、仮に、本文(1)及び(2)のように被災区分所有建物の建替え等の決議の多数決割合を【3分の2以上】に引き下げた場合には、復旧決議についても多数決割合を引き下げなければ、建物を残して復旧するよりも建て替えたりして区分所有権を全体として処分する方が容易になってしまい、不均衡になると考えられる。

そこで、本文(3)では、被災区分所有建物の建替え決議等の多数決割合と同様に、被災区分所有建物の復旧決議の多数決割合を3分の2以上とすることを提案している。

5 変更決議の多数決割合の在り方（本文(4)）

5 部会資料3の第2では、被災により大規模一部滅失をした区分所有建物の共用部分の変更の決議の多数決割合を【過半数】【3分の2以上】とすることを取り上げた（【B-3】案）。第3回会議では、この案に賛成する意見が多くあった一方で、共用部分の変更は、できるだけ多くの区分所有者の賛成を得て進めることが望ましいという観点から、多数決割合を引き下げることが慎重に検討すべきとの意見もあった。

そこで、本文(4)では、部会資料3の第2と同様の提案をしている。

10 なお、共用部分の変更に関する多数決割合を検討する際には、共用部分の変更と復旧とを区別することが困難なケースが多いとの指摘を踏まえ、復旧決議の多数決割合とのバランスを図る必要がある。

6 公費解体との関係

15 被災した区分所有建物の取壊しに関する制度として、一定の災害により全壊した建物の解体に要する費用のうち一定割合を地方公共団体が補助する公費解体制度が存在する。区分所有者としては、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おいて、取壊しを選択するときは、公費解体制度に基づく補助金の申請を行うことが考えられる。

20 区分所有建物の取壊しにあたって公費解体制度に基づく補助金を申請する場合に必要な区分所有者の同意の範囲は、特に法律で定められているものではなく、補助金を交付する自治体が定める要綱等において個別に定められているが、自治体によっては、区分所有建物の解体に係る補助金の申請に当たって、区分所有者全員の同意を求める例がある。

25 このような実情を踏まえ、多数決により取壊し決議や建物取壊し敷地売却決議を行うことができ、また、これらの決議に係る多数決割合を引き下げたとしても、結局全員の同意がなければ補助金の申請を行うことができないのであれば、被災した区分所有建物の取壊しを円滑化することにはならないとの指摘がされている。

30 民事基本法制である被災区分所有法における取壊し決議等の制度と行政上の給付に関する公費解体制度とでは、制度の趣旨が異なるため、どの範囲の区分所有者の同意を要するかは必ずしも一致しないと考えられるが、取壊し決議等が成立し、区分所有建物が法律上取壊し可能な状態になっているのであれば、取壊しを促進する補助金を支給することには相応の合理性があると考えられる。

35 こうした観点を踏まえ、今後の被災区分所有建物の再生の円滑化に関する議論の状況を見定めながら、地方公共団体への情報発信の在り方について、関係省庁と連携して、引き続き検討する必要があるものと考えられる。

7 被災マンションの再建等を円滑化するための行政上の仕組み

区分所有法においては、建替え決議（区分所有法第62条）を行うことができる旨が定められているが、その後の手続については特段の定めがなく、建替えに関する合意（区分所有法第64条）に従い、建替え参加者が手続を進めることが予定されている。

40 他方で、区分所有建物のうちマンションについては、マンション建替円滑化法に基づ

き、都道府県知事等の認可を受けて、マンション建替組合等を設立して、円滑にマンションの建替えを行うことができる行政法上の仕組みが設けられている。

しかし、同法では、区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議がされたことが要件とされているため、被災区分所有法に基づく各種決議がされた場合に、マンション建替円滑化法に基づく仕組みを利用することはできない。そのため、被災区分所有法の再建決議等については、決議が行われても、円滑な再建等を実現するための行政法上の仕組みがない状況にある。

第1回部会においても、被災区分所有法に基づく各種決議がされた後の事業法がないため、新たに手続を円滑化するための事業法を設けるべきではないかとの指摘があった。

そのため、被災マンションの再建等を円滑化するための行政法上の仕組みを新たに設けることが考えられるが、マンション法制の観点から別途検討される必要があると考えられる。

2 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

政令で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に係る被災区分所有法に基づく決議可能期間（現行法では1年間）について、【3年間】に延長することについてどのように考えるか。

（補足説明）

1 問題の所在

現行被災区分所有法においては、政令で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についての建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議及び取壊し決議は、政令の施行の日から起算して1年を経過する日までに行われる必要がある（被災区分所有法第7条）とされている。

しかし、区分所有建物が大規模一部滅失をした場合に、上記の決議をするまでに一般に考えられる区分所有者の行動は、以下のとおりである。

①区分所有建物が全部滅失しているのか、大規模一部滅失をしているのかについて、不動産鑑定士等の鑑定を得るなどして判断する。

②区分所有建物が大規模一部滅失をしたものと判断された場合には、建替え、復旧、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は取壊し決議のいずれを行うこととするのかについて、区分所有者間で合意形成を図る。

③合意形成に当たっては、必ずしも全てが並列的に検討されるのではなく、建替えや復旧について第一次的に検討を行い、これが難しいと判断された場合に、建物敷地売却等の検討に移ることもあり得る。

④建替えをする場合であれば、再建建物の設計の概要、取壊し費用の概算額と再建建物の建築に要する費用の概算額、費用分担、再建建物の区分所有建物の帰属に関する事項について検討する必要がある（区分所有法第62条第2項）、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においても、復旧・取壊しに要する費用の概算額や売却代金の見込額、売却を必要とする理由や復旧・建替えをしない理由など、様々な事項について、専門家の助力を得るなどして検討を行う必要がある（被災区分所有法第

9条第2項・第5項、第10条第2項・第3項、第11条第2項・第3項)。

⑤建替え決議や建物敷地売却決議等においては、集会の会日より、少なくとも2か月前に通知を発しなればならず、また、少なくとも1か月前までに説明会を開催しなければならない(区分所有法第62条第4項・第6項、被災区分所有法第9条第4項・第6項、第10条第3項、第11条第3項)。

上記のように慎重な手続を経る必要があるため、その準備・検討には相応の時間がかかることになるが、被災後の混乱の中で、政令の施行の日から1年間でその全てを完了することは、区分所有者にとって重い負担となることもあり得る。

被災経験のある複数の自治体や事業者からも、1年間で全ての手続を完了することは困難であるとして、その延長を求める要望がある。

2 決議可能期間の在り方

決議可能期間は、被災地の速やかな復興を図るため、特に期間を区切って特別の措置を設ける趣旨のものであることから、一定の期間制限を設けること自体は適切であると考えられる。

そして、現行法における、災害を指定する政令の施行の日から起算して1年という期間制限(被災区分所有法第7条)は、阪神・淡路大震災においては、建替えの発意から建替え決議がされるまでの期間は平均して約9か月であったとされたことや、東日本大震災においては、区分所有者全員の同意に基づく取壊しの多くが災害発生から1年以内に同意を得られたことを踏まえて定められたものである。

しかし、前記1のとおり、政令の施行の日から1年以内に全ての手続を行うことは、区分所有者にとって重い負担になっているものと考えられる。

また、区分所有建物の所有者不明化や区分所有者の非居住化が進行しているが、そのような状況下では、区分所有者間において、どのように区分所有建物を復旧又は処分をするのかといった合意形成をすることも困難な場合も増加すると考えられる。

加えて、発生 of 切迫性が高まっていると指摘されている南海トラフ地震等の大地震が発生した場合には、復興の担い手が多く所在すると考えられる首都圏等が大きな被害を受けることも想定され、より復興に向けた合意形成に時間を要することになる可能性も考えられる。

そのため、現行法における、災害を指定する政令の施行の日から1年という期間については、伸長することが望ましいと考えられる。

その上で、大規模一部滅失をした場合と全部滅失した場合とで、区分所有者が行う手続等に大きな違いはなく、實際上、大規模一部滅失と全部滅失とを判別することが困難である事例も存在すると考えられることからすれば、大規模一部滅失をした区分所有建物においても、全部滅失した区分所有建物における意思決定と同様に、3年程度の期間を確保することが相当と考えられる。

そこで、本文では、大規模一部滅失をした区分所有建物に関する決議可能期間を現行の1年間から【3年間】に延長することを提案している。

なお、決議可能期間の在り方については、被災マンションの再建等を円滑化するための行政上の仕組み(前記本文1補足説明7)を設ける場合には、その事業手続等を踏まえて引き続き検討する必要がある。

3 その他