

団地内建物の再生の円滑化に係る方策(1)

1 団地内建物の建替えを円滑化するための仕組み

(1) 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の在り方

ア 団地内建物の全部が区分所有建物であり、当該団地内建物について団地管理規約が定められており、かつ、それらの所在する土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、当該団地内建物を一括して建て替えるために団地管理組合等（団地内建物所有者の団体又は団地管理組合法人をいう。以下同じ。）の集会において必要とされる一括建替え決議の多数決要件（いわゆる全体要件）の在り方に関する次の各案について、どのように考えるか。

【A案】 全体要件の多数決の割合を、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】 原則的な全体要件の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、団地内建物の全部について、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、全体要件の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】 原則的な全体要件の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、団地内建物の全部が、

㊦ 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によって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、全体要件の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】 原則的な全体要件の多数決割合については現行規定を維持しつつ、その特則として、団地内建物の全部について、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、全体要件の多数決の割合を区分所有者及び議決権の各【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、団地内建物の区分所有者全員の合意

により、全体要件の多数決の割合を【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。

イ 一括建替え決議を行う場合に各区分所有建物において必要となる賛成（いわゆる各棟要件）の在り方に関する次の各案について、どのように考えるか。

【A案】各棟要件の多数決の割合を【過半数】に単純に引き下げるものとする。

【B-1案】前記アの【B案】の客観的事由がある区分所有建物については、各棟要件の賛成の割合を【過半数】に引き下げるものとする。

【B-2案】前記アの【B案】の客観的事由がある区分所有建物については、各棟要件を撤廃するものとする。

【C案】団地内建物の区分所有者全員の合意により、各棟要件の多数決割合を【過半数】まで引き下げることができるものとする。

【D案】各棟につき3分の2以上の賛成がある場合に限り一括建替えが可能となる仕組みを改め、各棟につき【3分の1以上】【2分の1以上】の反対がない限り一括建替えを可能とする仕組みとする。

(注1) 全体要件・各棟要件のいずれについても、別途検討中の所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組みの対象とすることを想定している。

(注2) 全体要件について【A案】をとる場合には、原則的な多数決割合を【4分の3】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】に引き下げるものとする考え方もある。

(注3) 全体要件の【B-2案】については、㊦から㊧までに加え、㊨給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害とな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場合や、㊩高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準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と認められる場合についても、多数決割合を引き下げるものとする考え方がある。

(補足説明)

1 問題の所在

(1) 近年、築後相当年数を経過して劣化しつつある区分所有建物が増加しているため、区分所有者や近隣住民に不利益が生じないうちに建替えによってその更新を図る必要性は、今後ますます増大していくものと考えられる（部会資料2の1補足説明1(1)参照）。

また、大規模災害が発生した場合に限らず、老朽化や局地的な災害によって外部不経済を生ずるおそれが現に生じた区分所有建物については、建替えの需要が一層高いといえる。

こうした建替えの需要は、団地に属する区分所有建物においても存在するものと考えられる。

国土交通省の推計によると、平成25年時点の総マンションストックが約600万

戸であるところ、団地型マンションの割合は、約3分の1（約5000団地（戸数ベースでは約200万戸））であるとされる。また、築45年超の団地の数は、平成27年時点で291団地であったが、令和7年には約5倍の約1500団地、令和17年には約10倍の約3000団地弱、令和27年には、約14倍の約4000団地となる見込みであるなど、今後、団地に属する区分所有建物の高経年化も進行していくことが見込まれる。

他方で、平成27年4月時点で、建替えが完了した団地は114団地にとどまっている。また、これまでに実施されたマンション建替え事例は、マンションストック数の全体像に比較して小規模（単棟型の事例の約8割、団地型の事例の約5割は100戸以下）な場合が多かったが、今後は、より大規模なマンションが建替えの検討時期に入っていくことが予想される。

団地型マンションにおいては、建築時期が同一時期であることが多く、管理についても団地管理組合等において一括して行われていることも少なくない。また、団地全体を一括して設計することも多く、団地内建物を順次建て替えるより、一括して建て替える方が合理的なケースもあると考えられる。

加えて、団地内の建物を順次建て替える場合において、先に建替えを行った区分所有建物が全体の容積率の大部分を占めるときには、後に建替えを行う区分所有建物の設計・建築の幅が限定されることもあり得ることから、区分所有者の利害対立を回避する観点からも、団地内建物を一括して建て替えることが適当である場合があるものと考えられる。

(2) 区分所有法においては、団地内建物の全部が区分所有建物であり、かつ、団地内建物の敷地が団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、団地内建物について団地管理組合等の管理対象とする旨の団地管理規約が定められているときは、団地内建物の区分所有者及び議決権（敷地の共有持分割合による。）の各5分の4以上の賛成（全体要件）があり、かつ、棟ごとにそれぞれその区分所有者及び議決権（専有部分の床面積の割合による。）の各3分の2以上の賛成（各棟要件）があれば、当該団地内建物全体の一括建替えが可能とされている（区分所有法第70条）。

(3) しかし、全体要件において5分の4以上の賛成が求められていることは、非常に高いハードルであり、団地関係に属する区分所有建物の円滑な建替えを阻害しているとの指摘がある。

また、各棟要件についても、特に戸数が少ない棟では一票の反対票の重みが大きく、団地関係に属する区分所有建物の建替えを阻害しているとの指摘がある。

そこで、本文では、団地関係に属する区分所有建物の一括建替えを円滑化する観点から、全体要件及び各棟要件の多数決要件を見直すことを提案している。

他方で、一棟単位とする区分所有建物の建替え決議（区分所有法第62条）と同様に、一括建替え決議が成立した場合には、建替えに参加しない区分所有者は、売渡し請求（区分所有法第70条第4項、第63条）により区分所有権を失うことになる。一括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、区分所有権を喪失する事態が生ずる可能性がある。そのため、一括建替え決議の要件

の検討に当たっては、このような少数反対者の存在にも留意する必要がある。

なお、一括建替え決議の全体要件と各棟要件のいずれについても、別途検討中の所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み（部会資料第3の1）の対象とすることを想定しており、このことを本文（注1）で注記している。そのため、所在等不明区分所有者の存在が一括建替え決議の成立を妨げているとしても、そのことは全体要件や各棟要件の多数決割合を引き下げることの理由にはならないことに注意を要する。

2 検討

(1) 全体要件

現行法においても、全体要件は、一棟単位とする建替え決議と同様のものとして位置付けられていることから、全体要件の見直しは、一棟単位とする建替え決議の要件の見直しと連動させて検討することが考えられる。

なお、一棟単位とする建替え決議と同様に、一括建替えの全体要件の多数決割合を過半数に引き下げるという考え方もあり得るが、たとえ一定の客観的事由がある場合であっても、ほぼ半数の区分所有者が反対しているようなケースでは、一括建替えの合理性自体が疑われることも多く、また、実際上も円滑な建替えは困難であると考えられるため、少なくとも民＝民の関係を規律する区分所有法制においては、慎重に検討する必要があるものと考えられる。

ア 【A案】について

(ア) 【A案】は、一棟単位とする建替え決議の要件緩和に関する部会資料2の1の【A案】に対応するものであり、その意義や課題も同様であると考えられる。

(イ) 【A案】については、新築で何ら不具合のないものも含めて全ての団地内建物の一括建替えを促進する必要があるのかとの指摘がある。

これに対して、第2回会議では、老朽化が進行していない区分所有建物であれば、基本的に建替えが決議されることはなく、一律に多数決割合を引き下げたとしても、区分所有者の合理的な判断によりその適正が確保されるとの指摘があった。

もつとも、例えば、多くの専有部分を所有する区分所有者が、資産価値向上の観点から、特に不具合のない区分所有建物の建替えを望むケースなどもあり得るところであり、老朽化の度合いに関する判断を含め、区分所有者の判断の合理性が確保できるといえるかとの反論も考えられる。

なお、一棟単位とする建替え決議と同様に、【A案】をとって、原則的な多数決割合を【4分の3】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】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2）で注記している。

イ 【B案】について

(ア) 【B案】は、部会資料2の1の【B案】に対応するものである。

(イ) 【B-2案】の各事由は、マンション建替円滑化法における特定要除却認定基準（同法第102条第2項第1号から第3号）を参考に、客観的に危険な状態にあり、典型的に建替えの必要性が高いものを列挙している。

これに対し、第2回会議では、区分所有建物そのものが客観的に危険な状態に立ち至ってはいないものの、建替えの必要性が典型的に高い場合にも多数決割合の緩和があり得るとして、マンション建替え円滑化法における要除却認定基準に該当するような場合も緩和のための客観的基準として加えるべきとの指摘があった。そこで、そのような考え方があることを本文（注3）で注記している（今後、一棟単位とする建替えの要件緩和に関しても、同様の考え方を取り上げることが考えられる。）。

5
10 (ウ) 客観的事由がある場合にのみ一括建替え決議の全体要件を緩和することが正当化されるとの考え方を前提に、【B案】においては、全ての団地内区分所有建物につき客観的事由が認められることを要件として、全体要件を緩和することを提案している。

15 一部の区分所有建物につき客観的事由が認められない場合には、全体要件については現行法の多数決割合（一棟単位とする建替え決議の多数決割合が単純に引き下げられた場合には、当該多数決割合）により決議を行う必要があると考えられる。もっとも、後述する各棟要件について【B案】を採用する場合には、一定の事由が認められる棟に係る各棟要件の多数決割合を緩和することが考えられる。

20 なお、団地内区分所有建物の全てにつき何らかの客観的事由が認められるものの、一部の区分所有建物については年数要件又は危険性要件が認められ、他の区分所有建物については被災による大規模一部滅失要件が認められるというケースも考えられる。このようなケースであっても、団地内区分所有建物の全てにつき一括建替えを行う必要性が高いといえるため、引き下げられた多数決割合により一括建替え決議を行うことが可能であると考えられる。

25 他方で、本文では、全体要件の多数決割合につき、年数要件や危険性要件を課す場合には【4分の3】に引き下げ、被災による大規模一部滅失要件を課す場合には【3分の2】に引き下げること提案している。

30 このようにした場合には、一部の区分所有建物については年数要件又は危険性要件が認められ、他の区分所有建物については被災による大規模一部滅失要件が認められるケースの取り扱いが問題となる。このケースでは、全部について被災による大規模一部滅失要件の該当性が認められないため、【3分の2】では足りないと思えるを得ない一方で、被災によりダメージを受けた区分所有建物は、危険性要件を満たすことも多いと考えられるところであり、全体につき危険性要件が認められるとして、【4分の3】以上の賛成で全体要件を満たすことが考えられる。

35 ウ 【C案】について

【C案】は、部会資料2の1の【C案】に対応するものである。

エ 多数決割合について

40 多数決割合について、本文では、これまでの議論の状況を踏まえ、【B-3案】で、災害により団地内建物が大規模一部滅失した場合の建替え決議の多数決割合を【3分の2】以上とした上で、その他の案においては、【4分の3】以上を選択肢

として挙げている。

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
5 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
10 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。

(2) 各棟要件

本文では、各棟要件の緩和に関して、【A案】から【D案】までを提案している。

各棟要件について緩和を行う場合には、各棟要件の合憲性について判断した最判平
成21年4月23日判タ1229号121頁（以下「平成21年最判」という。）と
15 の整合性を考慮する必要がある。すなわち、同判決においては、規制の目的、必要性、
内容、その規制によって制限される財産権の種類、性質及び制限の程度等を比較考
量した上で、区分所有法第70条の一括建替え制度が憲法第29条に違反するものでは
ないと判断されているため、各棟要件の緩和の検討に当たっても、この点に留意する
必要があると考えられる。

また、団地に属するといっても、各棟は独立の建物であり、建築時期が異なる等の
理由で老朽化の程度や管理状況等が団地内の他の建物と異なることがあり、団地全体
の区分所有者数に比べて区分所有者数が少ない棟が存在するケースもある。各棟要件
の緩和の検討に当たっては、各棟で状況が異なり得ることも踏まえる必要があると考
えられる。

（参考）平成21年最判

「区分所有権は、1棟の建物の中の構造上区分された各専有部分を目的とする所
有権であり（区分所有法1条、2条1項、3項）、廊下や階段など、専有部分の
使用に不可欠な専有部分以外の建物部分である共用部分は、各専有部分の所有者
（区分所有者）が専有部分の床面積の割合に応じた持分を有する共有に属し、そ
30 の持分は専有部分の処分に従うものとされている（同法2条2項、4項、4条、
11条、14条、15条）。また、専有部分を所有するための建物の敷地に関する
権利である敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区
分所有者の集会の決議によって定められた規約に別段の定めのある場合を除き、
区分所有者は敷地利用権を専有部分と分離して処分することはできないものと
35 されている（同法2条6項、22条）。このように、区分所有権は、1棟の建物の
1部分を構成する専有部分を目的とする所有権であり、共用部分についての共有
持分や敷地利用権を伴うものでもある。したがって、区分所有権の行使（区分
所有権の行使に伴う共有持分や敷地利用権の行使を含む。以下同じ。）は、必然
40 的に他の区分所有者の区分所有権の行使に影響を与えるものであるから、区分所
有権の行使については、他の区分所有権の行使との調整が不可欠であり、区分所

有者の集会の決議等による他の区分所有者の意思を反映した行使の制限は、区分所有権自体に内在するものであって、これらは、区分所有権の性質というべきものである。

5 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。そして、同法70条1項は、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全建物一括建替えの決議ができるものとしているが、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。また、団地内全建物一括建替えの場合、1棟建替えの場合と同じく、上記のとおり、建替えに参加しない区分所有者は、売渡請求権の行使を受けることにより、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すこととされているのであり（同法70条4項、63条4項）、その経済的損失については相応の手当がされているというべきである。

25 そうすると、規制の目的、必要性、内容、その規制によって制限される財産権の種類、性質及び制限の程度等を比較考量して判断すれば、区分所有法70条は、憲法29条に違反するものではない。このことは、最高裁平成12年（オ）第1965号、同年（受）第1703号同14年2月13日大法廷判決・民集56巻2号331頁の趣旨に徴して明らかである。論旨は採用することができない。」

30 ア 【A案】

全体要件が充足されるなど、団地全体の団地建物所有者の相当多数が一括建替えの実施に賛成しているのであれば、一括建替えの実施について基本的に合理性が担保されているとも考えられる。

35 そこで、【A案】では、多数決割合を【過半数】に単純に引き下げることを提案している。

もっとも、【A案】に対しては、現行法の下で一括建替えに反対している少数者の区分所有権に対する制約を強化することになることをどのように正当化するかという指摘がある。平成21年最判においても、「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」ことに言及がされているため、多数決割合を【過半数】に単純に引き下げることは慎重に検討する必要が

あるとの考え方がある。

また、前記のとおり、団地に属しているといっても、各区分所有建物は独立の建物である。老朽化の程度や管理状況等が建物ごとに異なることや、団地全体の区分所有者数に比べて区分所有者数が少ない棟があることもある。その中で、全体要件が充足されていれば、各棟全ての建替えの合理性が基本的に担保され、各棟の区分所有者の過半数の賛成で、その棟の建替えの合理性が確保されるといえるかとの指摘がある。

なお、前記のとおり全体要件の緩和も取り上げているが、特に全体要件の多数決割合を単純に引き下げる【A案】に従って全体要件が緩和された場合には、各棟の建替えの合理性が必ずしも確保されなくなるおそれがあるとの指摘もある。

また、上記の観点も踏まえ、論理的には各棟要件を撤廃することも考えられるものの、本文では、各棟要件を撤廃する案は取り上げていない。

イ 【B案】

団地内の区分所有建物のうち、建築完了時から相当長期間が経過した区分所有建物については、一般に老朽化が進んでいるため、より低い割合での多数決であっても、建替えの合理性があるとも考えることもできる。また、安全性を欠いていることを徴表する一定の客観的事由がある場合には、区分所有者や近隣住民の利益保護の観点から、その建替えを円滑に行う必要性が高いといえる。

加えて、各棟要件は、全体要件が充足されている場合に、団地内の各区分所有建物の建替えの合理性を担保するものであると捉えることが可能であるが、団地内にある特定の区分所有建物が老朽化により安全性を欠くなどしているときは、その区分所有建物の建替えに賛成する区分所有者は、当該区分所有建物の価値を現状よりも高めようとするものであると考えられるのに対し、建替えに反対する区分所有者は、当該区分所有建物を価値が損なわれた状態のまま維持しようとするものであると考えられるのであり、賛成者が過半数を確保していれば、一括建替えの合理性が担保されていると評価することが可能とも考えられる。

そこで、【B-1案】は、全体要件が充足されている場合において、個別の区分所有建物につき前記本文アの【B案】の客観的事由があるときは、当該区分所有建物に係る各棟要件の多数決割合を【過半数】に引き下げることがを提案している。

また、【B-2案】では、【B-1案】を更に一歩進め、団地全体の団地建物所有者の相当多数が一括建替えを適当と判断している場合において、特定の区分所有建物に一定の客観的事由があるときは、その区分所有建物における区分所有者の反対の有無にかかわらず、一括建替えを行うことの合理性が担保できるとして、その建物における各棟要件を撤廃することを提案している。

この案によれば、客観的事由がある区分所有建物において一括建替えに反対する区分所有者が多数存在する場合には、それらの区分所有者としては、別途、当該区分所有建物において、団地管理規約の趣旨に反しない規約を独自に定めるなどして、その棟独自の管理を行い、客観的事由をなくすような処置をとることで対抗することになると考えられる。

もっとも、区分所有法第68条第1項第2号に基づき、団地内区分所有建物の共

用部分が団地管理組合等の管理対象とされている場面においては、独自の管理を行うことが実際には容易でないケースも考えられる。また、建築完了時からの経過年数を客観的事由とした場合には、事実上、対抗措置をとることはできないと考えられる。

5 さらに、大規模な団地において、客観的事由がある区分所有建物がある程度の規模であり、相応の数の区分所有者が存在するケースもあり得るが、そのようなケースで客観的事由がある棟のほぼ半数（【B-2案】では場合によっては全員）の区分所有者が一括建替えに反対するような場合には、一括建替えの合理性が疑われ、また、実際上も円滑に一括建替えを行うことが困難になるとの指摘が考えられる。

10 ウ 【C案】

【C案】は、団地内建物の区分所有者による自治を尊重する観点から、団地内建物の区分所有者全員の合意により、各棟要件の多数決の割合を緩和し、又は各棟要件を撤廃することができるとするものである。

15 この案による場合には、全体要件と同様に、団地内の区分所有建物の実情に応じて適切に多数決割合を設定することが可能になると考えられる一方で、現在既に老朽化している団地内区分所有建物の再生との関係でどの程度意義があるかについて慎重に見極める必要があるとの指摘が考えられる。

エ 【D案】

20 現行法で一括建替え決議において各棟要件が定められている趣旨については、団地建物所有者全体としては一括建替えを適当と判断している場合であっても、土地と建物は別個の不動産であり、ある棟の区分所有者は他の棟に共有持分その他の権利を有しないのであるから、反対者が多数を占めている建物や区分所有者の半数近くが反対している建物がある場合に一括建替えができるとするのは行き過ぎと考えられるためと説明されている。

25 しかし、現行法の規律では、各棟の3分の2以上の区分所有者が積極的に賛成することが一括建替え決議の成立要件とされており、結果的に、反対者が少なくても、賛否不明者が多い区分所有建物がある場合には一括建替え決議を成立させることができないことになっている。

30 団地管理規約が定められ、団地建物所有者全体的意思により一括して管理することが相当な団地においては、一括建替えについても、基本的に団地建物所有者全体的意思に従うこととするのが適当であり、一括建替え決議制度自体が、全体要件を充足していれば、各棟において建替えを行う合理性があることが推認されることを前提としている制度であるとも考えられる。

35 そのように考えると、全体要件に加えて、更に各棟における賛成多数を得る必要はなく、建替えに積極的に反対する区分所有者が一定数存在する棟においては、その棟の建替えの合理性が否定されるとして、一括建替え決議を行うことができないとすることが考えられる。

40 なお、別途、集会出席者の多数決による決議を可能とする仕組み（部会資料3の第1の2）について検討しているが、建替え決議をその仕組みの対象とすることについては慎重に検討すべきと考えられるところであり、建替えについて賛否不明で

ある者を意思決定から除外することは、その仕組みでは困難である。

そこで、【D案】では、各棟要件の仕組みを改め、各棟につき一定割合の反対がない限り、一括建替えを行うことを可能とする仕組みとすることを提案している。

5 【3分の1以上】の反対がない限り一括建替えを行うことを可能とする考え方は、各棟で老朽化の程度等が異なることを踏まえ、相当多数の反対がある場合には当該棟における建替えの合理性は担保されないという現行法の趣旨を出発点としつつ、積極的に反対しない者は賛成扱いとして建替えを促進するものである。

10 【2分の1以上】の反対がない限り一括建替えを行うことを可能とする考え方は、全体要件を充足しているのであれば各棟における建替えも合理性があると考えられることを重視し、【2分の1以上】の区分所有者が積極的に反対しない限り、各棟における建替えにも合理性があるとするものである。

15 この考え方に対しては、問題となっている棟がある程度の規模であり、相応の数の区分所有者が存在するケースもあり得るが、そのようなケースでその棟のほぼ半数の区分所有者が一括建替えに反対するような場合には、一括建替えの合理性が疑われ、また、実際上も円滑に一括建替えを行うことが困難になるとの指摘が考えられる。さらに、全体要件が緩和された場合には各棟における建替えの合理性が担保されなくなるおそれがあるとの指摘がある。

20 なお、【D案】は、論理的には他の案と組み合わせることが可能であるが（例えば、【A案】により各棟要件に係る多数決割合を過半数に引き下げつつ、各棟につき3分の1以上の反対がある場合には、各棟要件を充足しないものとするなど）、制度として複雑になり、運用が困難になる面もあるため、慎重な検討を要する。

(2) 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の在り方

25 区分所有建物が含まれる団地内の特定の建物（特定建物）の所在する土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内にある数棟の建物（団地内建物）の所有者（団地建物所有者）の共有に属する場合において、当該特定建物を建て替えるために必要とされる建替え承認決議の多数決要件の在り方に関する以下の各案について、どのように考えるか。

30 【A案】建替え承認決議の多数決の割合を議決権の【3分の2以上】【過半数】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、特定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、多数決の割合を議決権の【3分の2以上】【過半数】に引き下げるものとする。

35 【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、特定建物が、

㊦ 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によって定める基準に適合していない

40 ㊧ 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、多数決の割合を議決権の【3分の2以上】【過半数】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、特定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、多数決の割合を議決権の【3分の2以上】【過半数】に引き下げるものとする。

【C案】建替え承認決議の多数決の割合を団地管理組合等の規約で【3分の2以上】【過半数】まで減ずることができるものとする。

【D案】4分の3以上の賛成がある場合に限り特定建物の建替えが可能となる仕組み（建替え承認決議）を改め、【4分の1以上】【3分の1以上】【2分の1以上】の反対がない限り特定建物の建替えを可能とする仕組み（以下「建替え不承認決議」という。）とする。

（注1）建替え承認決議については、団地管理組合等の集会における所在等不明の団地建物所有者を決議の母数から除外する仕組みだけでなく、その集会の出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの対象とすることが考えられる。

（注2）【A案】をとる場合には、原則的な多数決割合を【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【過半数】に引き下げるものとする考え方もある。

（注3）【B-2案】については、㊦から㊧までに加え、㊨給水、排水その他の配管設備一の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害とな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場合や、㊩高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準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と認められる場合についても、多数決割合を引き下げるものとする考え方がある。

（注4）【D案】については、建替え不承認決議に必要な反対者の割合を団地管理組合等の規約で引き上げることができるものとする考え方もある。

（補足説明）

1 問題の所在

(1) 大規模な団地型マンション等においては、建築時期やその後の管理状況が異なる等の理由で、棟によって建替えに関する意向が異なることがあり、そのような場合には、前記本文(1)のように団地内の建物の全部を一括して建て替えるのではなく、建替えを希望する一部の棟に限って建替えを行う必要がある。

(2) 現行区分所有法では、このような団地内の特定建物の建替えを円滑化する制度として、建替え承認決議の制度が設けられている。すなわち、区分所有建物が含まれる団地内の特定建物の所在する土地（これに関する権利を含む。）が団地内建物の団地

建物所有者の共有に属する場合において、当該特定建物を建て替えるときは、当該特定建物の所有者の同意（区分所有建物にあっては、建替え決議又は区分所有者の全員同意。非区分所有建物にあっては、その所有者の同意。以下同じ。）に加えて、当該土地の共有者である団地内建物の団地建物所有者で構成される団体又は団地管理組合法人（団地管理組合等）の集会において、議決権の4分の3以上の多数による承認の決議（建替え承認決議）が必要とされている（区分所有法第69条）。

5 (3) 建替え承認決議制度は、これまでほとんど利用されていないといわれている。

その理由について、事業者からは、

- 10 ・ 建替え承認決議において4分の3の賛成を得ることが難しい印象がある。建替え棟に関係のない棟の住人の関心の低さや、全体共用部分が当該棟にあると承認が得られにくいこと等が理由として考えられる。
- 15 ・ 一部棟を同じ規模のものに建て替える場合は、関係者の負担が大きく、合意が得られにくい。通常の単棟の建替えと同様に、一部棟の建替えにおいても、できるだけ規模を大きくする検討をすることになるが、そうすると他の棟との容積バランスについても検討が必要になり、結果的にうまくいかない。

といった指摘がある。

20 (4) 前記本文(1)補足説明1(1)のとおり、今後は団地に属する区分所有建物の高経年化が進行していくことが見込まれることから、団地内の特定の区分所有建物の建替えを行うニーズが高まると想定され、その特定の建物のみでの建替えを円滑に行う必要も高まるとも考えられる。また、一括建替え決議が否決された場合において、一部の区分所有建物の区分所有者がその建物の建替えだけでも行いたいとするケースも想定される。そこで、建替え承認決議に係る決議要件の緩和について検討することが考えられる。

25 なお、別途、共用部分の変更に係る特別決議（変更の特別決議。区分所有法第17条第1項）の要件緩和についても検討しているが（部会資料3の第2参照）、建替え承認決議に係る決議要件は、団地内建物の建替えが敷地の変更行為（区分所有法第17条第1項）に当たることを踏まえて定められたものであるため、建替え承認決議の多数決要件の在り方を検討する際には、変更の特別決議の要件の在り方を踏まえる必要がある。

30 もっとも、団地内の特定建物をその所有者の意思で建て替えることについては、当該特定建物の所有者以外の団地建物所有者に過度に干渉させるべきではないとも考えられるところであり、変更の特別決議の要件と建替え承認決議の要件とを当然に同様のものとしなければならない関係にはないことにも留意する必要がある。

35 (5) なお、団地管理組合等の集会においても、別途検討中の、所在等不明の区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組み（部会資料3の第1の1）や出席者の多数決による決議を可能とする仕組み（同第1の2）を創設することが考えられるが、建替え承認決議についても、その円滑化の観点から、これらの仕組みの対象とすることが考えられることから、本文（注1）で注記している。

2 検討

40 (1) 【A案】について

【A案】は、団地建物所有者は敷地全体が区分所有形態の建物の敷地として永続的に使用されることについて承認していると見ることができ、一般に、特定建物が建て替えられること自体によって他の団地建物所有者が直接受ける影響は大きくないと考えられることを重視し、建替え承認決議の多数決要件を単純に引き下げることを提案するものである。

緩和後の多数決割合については、団体法制において重大な事項について決定をする場合に用いられることのある多数決割合である3分の2以上とする考え方と、特定建物について建替えが行われるとしても、もともと区分所有建物の敷地として使用されていた敷地が、建替え後も同様に区分所有建物の敷地として使用されることには変わりはないことから、普通決議の割合と同様に過半数とする考え方があり得る。

【A案】に対しては、例えば、現行法においては団地建物所有者が議決権の4分の1をもって特定建物の建替えに反対しているケースにつき、改正後は建替えが可能になることとなるが、特定建物の建替えに反対する者にとって敷地利用権が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の指摘が考えられる。

また、特定建物が建て替えられることによって、容積率等に占める割合が大きくなったり、団地内の通行などに影響をもたらしたりすることも考えられるところであり、他の団地建物所有者の権利が制約され得る点にも留意する必要があると考えられる。

なお、一括建替え決議等と同様に、【A案】をとって、建替え承認決議に係る原則的な多数決割合を【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【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2）で注記している。

(2) 【B案】について

【B案】は、団地内の特定建物が老朽化し、危険な状態になっている場合等には、その区分所有者の利益を保護する必要性が高く、相対的に団地建物所有者の利益を保護する要請は低下すると考えられることから、特定建物の区分所有者の利益を保護すべきと認められる一定の客観的事由の存在を要件として、建替え承認決議の多数決割合を引き下げるものである。

一棟単位とする建替え決議における要件の在り方（部会資料2の1）と同様に、【B-1案】は年数要件を、【B-2案】は危険性要件を、【B-3案】は被災区分所有建物の特例を提案するものであり、その意義や課題は、一棟単位とする建替え決議の要件の在り方に関するものと同様である。

なお、複数の特定建物について建替えを行う場合において、【B案】を適用するためには、建替え対象となる特定建物の全てにつき客観的要件が充足される必要があるとすることを念頭に置いている。

【B-2案】については、区分所有建物そのものが客観的に危険な状態に立ち至っていないものの、建替えの必要性が典型的に高い場合にも多数決割合の緩和があり得るとの観点から、別案として、要除却要件がある場合にも建替え承認決議の多数決割合を緩和する案を本文（注3）で注記している。

また、特定建物が被災により大規模一部滅失をした場合には、その建替えを円滑に行うことが、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、団地建物所有者の利益保護の要請は相対的に更に低下するとの観点から、【B-3案】をとる場合には、建替え承認決議の多数決の割合を【過半数】に引き下げ、他の客観的事由がある場合よりも多数決の割合を引き下げることとも考えられる。

5 他方で、特定建物に一定の客観的事由があったとしても、その建物が建て替えられることによって、その棟の容積率等に占める割合が大きくなったり、団地内の通行などに影響をもたらしたりすることも【A案】と同様に考えられるところであり、他の団地建物所有者の権利が制約され得る点にも留意する必要があると考えられる。

(3) 【C案】について

10 現行法では、団地管理組合等の規約の定めによって、建替え承認決議の多数決割合を緩和することは認められていない（区分所有法第69条第1項）。

15 その趣旨については、建替え承認決議が共有の土地の上にある建物の建替えを認めるかどうかを問題とするもので、共有物の日常的な利用の在り方を問題とするものではないため、原則的な議決権割合である土地の持分の割合によることとし、規約による別段の定めによることは認めないこととしたものと説明されている。

20 しかし、特定建物の建替えは、団地建物所有者にとっても、団地内にある老朽化した特定建物の再生を図る方策として重要であり、多数の団地建物所有者が議決権割合について団地管理組合等の規約で引き下げることが適当と判断した場合には、これを尊重することが、団地建物所有者にとっても近隣住民を含む社会にとっても有益であるとも考えられる。

そこで、【C案】では、規約の定めにより、建替え承認決議の要件を議決権の【3分の2以上】【過半数】に引き下げることが可能とすることを提案している。

(4) 【D案】について

25 現行法は、団地内の特定建物の建替えを行うためには、特定建物における建替え決議の成立に加え、団地管理組合等の集会における議決権の4分の3以上の賛成による建替え承認決議の成立を必要としている。

30 しかし、団地においては、その構造上、特定建物以外の区分所有建物等を有する土地共有者（団地建物所有者）にとって、特定建物の建替えの成否が必ずしも自己の区分所有建物等の管理等に影響するわけではないため、特定建物の建替えに関心を持つ団地建物共有者が相対的に少なくなる結果、建替え承認決議に必要な賛成が得られないことがあるとも考えられる。

35 【A案】においては、このような場合に対処するために、建替え承認決議でも出席者の多数決による決議を可能とする仕組みを導入することが考えられるが（本文（注1））、そもそも、特定建物においてその建替え決議が成立しているような場合に、それ以外の区分所有建物等を有する団地建物所有者の積極的賛成が一定以上得られない限り建替えを実施できないこととする必要はないのではないかと指摘が考えられる。

40 すなわち、特定建物の建替えは、団地建物所有者の共有に属する敷地の利用関係に変更を生じさせるものであるから、団地建物所有者のうち一定割合以上の者が反対するような場合に特定建物の建替えを可能とすることは不適當であるが、特定建物以外

の区分所有建物等を有する団地建物所有者にとって、特定建物の建替えは典型的に関心を持ちにくく、基本的に特定建物の区分所有者の決定に委ねていると考えられるのであり、一定割合以上の者が反対していない限りは、特定建物の区分所有者の決定を尊重して、建替えを許すことが適当であるとも考えられる。

5 そこで、【D案】では、一定割合の反対がない限り、特定建物の建替えを可能とする、建替え不承認決議の仕組みに改めることを提案している。その割合の在り方については、差し当たり、現行法の基準に近い【4分の1以上】から、建替えをより円滑化することを重視する【2分の1以上】まで、複数の案を挙げている。

10 また、団地管理組合等の規約に定めを置くことにより、この割合を引き上げる（建替え不承認決議を成立しにくくする）ことも考えられることから、その旨を本文（注4）で注記している。

2 その他

15