

区分所有建物の管理の円滑化に係る方策(5)

1 区分所有建物が全部滅失した場合の敷地等の管理を円滑化するための仕組み

5 区分所有建物が全部滅失した場合（建替え決議に基づき取り壊された場合を除き、
建物取壊し制度又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊された場合を含む。）にお
いて、その建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であったとき又
はその建物の附属施設が数人で共有されているときは、その権利（以下「敷地共有持
10 分等」という。）を有する者（以下「元区分所有者」という。）は、区分所有建物が
全部滅失した時から起算して【3年】【5年】が経過するまでの間は、集会を開き、
規約を定め、及び管理者を置くことができるものとする規律（以下「新たな敷地共有
者等集会等の仕組み」という。）を区分所有法に設けることについて、どのように考
えるか。

15 （注1）本文の規律を設ける場合には、被災区分所有法における敷地共有者等集会の
仕組みを維持するかどうかを併せて検討する必要がある。

（注2）集会においては、敷地や附属施設に変更を加える行為（区分所有法第17条
第1項、第21条）や管理に関する事項（区分所有法第18条、第21条）につい
ても決議をすることができるものとするを想定している。

20 （注3）本文に加え、区分所有建物が全部滅失した時から1か月を経過する日の翌日
以後区分所有建物が全部滅失した日から起算して【3年】【5年】を経過する日ま
での間（区分所有建物が取壊し制度又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊さ
れた場合には、区分所有建物が取り壊された日から起算して【3年】【5年】を経
過する日までの間）は、㊦法律上、土地等の共有物分割請求をすることができな
いものとする考え方や、㊧新たな敷地共有者等集会等の仕組みを用いて、集会の
25 普通決議で共有物分割請求を禁ずることができるものとする考え方もある。

（注4）この仕組みによる集会についても、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や出席者の多数決による仕組みの対象とすることを
想定している。

30 （補足説明）

1 問題の所在

(1) 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団
体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理
者を置くことができるものとされている（区分所有法第3条）。

(2) しかし、区分所有建物が全部滅失した場合には、区分所有権が消滅するため、元区分所有者の共有に属する敷地利用権や附属施設につき、区分所有法の規定は適用されないことになり、集会を開くことも、規約を定めることも、管理者を置くこともできなくなる（注）。

5 そのため、この場合において、区分所有者の（準）共有に属する敷地及び附属施設（以下「敷地等」という。）の管理を行う際には、民法の規律に従うことになる。

すなわち、敷地等の管理に関する事項を決したり、管理者（共有物の管理者）を選任したりするためには、基本的に元区分所有者全員の共有持分の価格の過半数による必要がある（民法第252条）。しかし、集会を開くことができず、招集の手続も用意されていないため、法律上、元区分所有者から個別の同意を得る必要がある。また、10 一般に、区分所有法の下では、管理に関する事項については規約で多数決要件を緩和することができ、標準管理規約でもそのような規定が設けられているが（マンション標準管理規約〔単棟型〕第47条参照）、民法の下では多数決要件の緩和は認められていないため、必ず持分の価格の過半数による決定を要する。

15 加えて、建物を再建するなど、敷地等に形状又は効用の著しい変更を伴う変更行為（以下単に「変更行為」という。）や敷地等の売却・処分を行うためには、基本的に元区分所有者全員の同意を要する（民法第251条参照）。しかし、元区分所有者が多数に上ることも少なくなく、全員の同意を徴することには困難を伴う。

さらに、敷地等の管理に関して一定の約定をする場合には、その事項が管理に関する事項に該当する場合には持分の価格の過半数による決定で足りるのに対し、管理に関する事項を超えて、変更行為や処分行為に該当する場合には、元区分所有者全員の同意を要することになり、約定の対象ごとに個別の判断が必要になるため、煩瑣であると考えられる。

25 （注）規約が定められ又は管理者が置かれた後に、区分所有建物が全部滅失した場合については、現行法では規定がない。学説には、このような場合には規約や管理者選任の効力が失われると解する見解があるが、区分所有建物が全部滅失したとしても、敷地の管理に関する規約の定め効力や、共用部分等について生じた損害保険契約に基づく保険金額の請求及び受領についての管理者の権限（区分所有法第26条第2項）が直ちに失われるわけではないと解することもできるため、30 結局は事案ごとの判断になるものと解される。

また、区分所有建物が大規模一部滅失をした場合において、特定の専有部分の全部が滅失したときであっても、当該専有部分を所有していた者は、共用部分の共有持分まで失うものではないことから、なお区分所有者として取り扱われるものと解されている（区分所有法第61条第1項参照）。

35 (3) 現行法では、被災区分所有法において、区分所有建物が全部滅失した場合に、元区分所有者の一定の多数決による再建決議等を行うことを可能とする敷地共有者等集会制度が設けられているが（被災区分所有法第2条）、区分所有法においてはこれに類

する規律がない。今後、区分所有建物の高経年化が進行することが見込まれており、区分所有建物が、政令で指定された大規模災害によってではなく、老朽化や局地的な災害等によって全部滅失する事態も発生し得る。また、別途検討中の建物取壊し制度（部会資料4の第2の1(3)参照）を創設した場合には、区分所有建物が決議により取り壊されることもあり得ることになる。しかし、現行法を維持すると、それらの場合への対応が困難であるとも考えられる。

そして、区分所有者は、区分所有建物が存在していた間は、敷地や附属施設についても、集会を開き、規約を定め、管理者を置いて管理を行うことができたのであり（区分所有法第3条）、区分所有建物が何らかの原因で全部滅失した後も、少なくとも一定期間は、引き続き同様の方法で敷地等の管理を行うことが適当であるとも考えられる。

そこで、本文では、区分所有建物が全部滅失した後も、元区分所有者が区分所有法の規律の下で敷地等の管理を行うことを可能とする、新たな敷地共有者等集会等の仕組みを区分所有法に設けることを提案している。

(4) なお、本文の規律を区分所有法に設ける場合には、被災区分所有法の敷地共有者等集会の規律の相当部分が不要になることも考えられるところであり、併せて検討する必要がある旨を、本文（注1）で注記している。

2 検討

(1) 総説

本文の規律を区分所有法に設ける場合には、現行被災区分所有法を参考としつつ、区分所有建物が全部滅失した場合一般についての規律をどのようなものにするかを検討する必要がある。

そこで、現行被災区分所有法の規律をみると、政令で指定された災害により区分所有建物の全部が滅失した場合（建替え決議に基づき取り壊された場合を除き、取壊し決議〔被災区分所有法第4条〕に基づき取り壊された場合を含む。）において、①その建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であったときは、②集会を開き、管理者を置くことができ、③その期間は、政令の施行の日から3年を経過する日までの間とされている（被災区分所有法第2条参照）。

ア ①では、土地以外の附属施設が共有されている場合は、対象外とされている。

これは、被災区分所有法における敷地共有者等集会制度は、主として被災により全部滅失した建物の再建や敷地売却を円滑化するために設けられたものであり、敷地以外が共有となっている場合には、建物を再建するために他の建物所有者の承認を得る必要がないため、集会の開催等の可否が問題となる場面が存在しないことが理由とされている。

イ ②では、敷地共有者等集会において行うことができるのは、管理者の選任のほか、再建決議（被災区分所有法第4条）及び敷地売却決議（被災区分所有法第5条）に限られ、規約を定めることは対象外とされている。

規約を定めることが対象外とされているのは、被災区分所有法における敷地共有者等集会制度が、建物の再建等を行う間の暫定的なものであるため、継続的な関係を前提とする規約の設定は対象としていないものとされている。

5 また、被災区分所有法第3条において区分所有法第17条及び第18条は準用されていないため、敷地共有者等集会において敷地の管理に関する事項や変更を加える行為について決議をすることができるかどうかは必ずしも明らかではない。

ウ ③では、敷地共有者等は、被災区分所有法第2条の政令の施行の日から起算して1か月を経過する日の翌日以後当該施行の日から起算して3年を経過する日までの間（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は、政令の施行の日から起算して3年を経過するまでの間）は、敷地共有持分等に係る土地又はこれに関する権利について共有物分割請求をすることができないこととされている（被災区分所有法第6条）。

10 これは、被災区分所有法における区分所有建物が全部滅失した場合の特則は、再建決議等により迅速に生活を復興することを可能にするために設けられた制度であるが、共有物分割請求がされると、再建計画等の見直しを余儀なくされるなど、再建決議等を行うことが事実上困難又は不可能となるおそれがあることが理由とされている。

15 また、政令で定める災害により区分所有建物が全部滅失した場合には、分割の請求を望む敷地共有者等の権利にも配慮する観点から、分割の請求を禁止するまでに一定の猶予期間を設けているが、取壊し決議（被災区分所有法第11条）又は区分所有者全員の同意により取り壊された場合については、そのような猶予期間は設けられていない。

20 これは、取壊し決議等によって区分所有建物が取り壊された場合には、取壊しに参加した敷地共有者等は、取壊し後の敷地について多数決による処分を見通した上で建物を取り壊すことから、猶予期間を設ける必要はないことが理由とされている。

25 (2) 附属施設の共有

前記(1)アのとおり、被災区分所有法では、区分所有建物が全部滅失した場合には、敷地共有者等集会において附属施設の管理・処分に関する決議を行うことはできないとされている。

30 しかし、前記1のとおり、大規模災害によるものに限らず、区分所有建物が何らかの事情により全部滅失した場合一般に関する規律を設けるとすれば、その制度の趣旨は、建物の再建や敷地の売却といった区分所有建物の再生の円滑化だけではなく、敷地や附属施設の管理の円滑化にも及ぶとも考えられる。

35 そこで、本文では、新たな敷地共有者等集会等の仕組みにおいては、元区分所有者が共有している附属施設の管理もその対象とすることを提案している。

(3) 集会の決議の対象行為

前記(1)イのとおり、被災区分所有法では、集会の決議の対象は再建決議と敷地売却

決議に限られ、敷地等の変更・管理や規約の設定を行うことができるとする規律はない。

しかし、前記(2)のとおり、大規模災害によるものに限らず、区分所有建物が何らかの事情により全部滅失した場合一般に関する規律を設けるとすれば、その制度の趣旨は、建物の再建や敷地の売却といった区分所有建物の再生の円滑化だけではなく、敷地や附属施設の管理の円滑化にも及ぶとも考えられる。

また、規約の設定についても、新たな敷地共有者等集会等の仕組みの利用が一定期間に限られるとしても（後記(4)参照）、その期間中の敷地等の管理の円滑化を図るため、規約を設けることができることに意義があるとも考えられる。

そこで、本文では、規約を定めることができることを明記した上で、本文（注2）では、新たな敷地共有者等集会等の仕組みにおいては、敷地等の管理に関する事項（区分所有法第18条第1項、第21条）や敷地等に変更を加える行為（区分所有法第17条、第21条）についても、集会の決議対象とすることを想定している旨を注記している。

なお、新たにこのような一般的規律を区分所有法に設ける場合には、大規模な災害により区分所有建物が全部滅失したときについてもその一般的規律に服させることとして、敷地共有者等集会において、敷地等の管理・変更や規約の設定についての決議を行うことができるようにすることが考えられる（本文（注1））。

(4) 期間制限

ア 新たな敷地共有者等集会等の仕組みは、民法の共有の規律に特則を設けて、元区分所有者間の敷地等の管理・売却や区分所有建物の再建に向けた意思決定を容易にするものである。

もともと、この特則をいつまでも利用することができるとする、敷地等の売却や区分所有建物の再建の早期実現を目指すインセンティブが弱まってしまい、特則を設けた意義が損なわれかねないと考えられる。また、区分所有建物が滅失してから相当の期間が経過すると、一般に、その敷地は単なる共有土地に過ぎないものと認識されるようになっていくにもかかわらず、法律上、区分所有建物の敷地と同様の取扱いを継続させることは、混乱を招くとも考えられる。

そこで、本文では、被災区分所有法の規律（前記(1)イ）を参考に、新たな敷地共有者等集会等の仕組みの利用が可能な期間を建物の全部滅失後【3年間】【5年間】に限ることを提案している。

これを踏まえ、共有物分割請求を制限する規律を設けることが考えられる。

イ 期間制限を【3年間】とする考え方は、敷地等の売却や区分所有建物の再建を早期に行わせることを重視して、被災区分所有法を参考に、3年とするものである。その起算点は、建物が滅失した時とすることが考えられ、その意味では、被災区分所有法（政令制定時を起算点とする。）よりも起算が早くなり、その終期も早まるため、被災区分所有法の敷地共有者等集会制度は、一般の区分所有建物よりも敷地

の売却や区分所有建物の再建のための特例措置が長く受けられるものとして捉え直されることになると考えられる。

5 期間制限を【5年間】とする考え方は、被災区分所有法においては、被災地の迅速な復興の観点から、敷地等の売却や区分所有建物の再建の早期の実現を促進するため、民法の特例を設ける期間を短くする必要性が高いが、大規模災害によらずに区分所有建物が全部滅失した場合には、売却や再建を早期に行わせる必要性が比較的低いと見られるため、それよりも長い期間とするものである。そして、この期間をあまり長期間にすると、共有者間で共有物分割をする利益を制約することになることから、共有物の不分割特約（民法第256条第1項ただし書）の期間を参考に、5年とするものである。この考え方によれば、被災区分所有法の適用対象である区分所有建物にあっては、政令制定後3年間は被災区分所有法に基づいて比較的低い多数決割合による再建や敷地売却が可能となるが（部会資料7の1(2)参照）、その後も建物滅失後5年経過までは、新たな敷地共有者等集会等の仕組みによる意思決定が可能となることになる。

10
15 (5) 共有物分割請求に関する制限

ア 民法の共有の規律においては、共有関係の解消を図るため、各共有者は、原則としていつでも共有物の分割を請求することができる（民法第256条第1項）。しかし、別途検討中の敷地売却制度や再建制度（部会資料4の第2）の下で、敷地等の売却や区分所有建物の再建の実現に向けて計画を進めている途中に共有物分割請求がされると、売却や再建が事実上困難又は不可能になってしまうものと考えられる。そこで、区分所有建物が全部滅失した場合には、共有物分割請求権の行使を制限する必要があるとも考えられる。

20 もっとも、前記(1)ウのとおり、被災区分所有法においては、区分所有者の意思に基づかないで区分所有建物が全部滅失した場合に、分割の請求を望む敷地共有者の権利に配慮する観点から、分割の請求を禁止するまでに一定の猶予期間が設けられている。他方で、取壊し決議など区分所有者の意思に基づいて区分所有建物が取り壊された場合には、取壊し後の敷地について多数決による処分を見通した上で建物を取り壊したのと考えられるから、猶予期間は設けられていない。

25
30 そして、政令で指定された大規模災害によってではなく、老朽化や局地的な災害等により区分所有建物が全部滅失した場合についても、分割の請求を望む敷地共有者の権利に配慮する必要がある一方で、区分所有者の意思に基づいて区分所有建物が取り壊された場合には、そのような配慮は不要と考えられる。

35
そこで、本文（注3）㉞では、被災区分所有法第6条を参考に、区分所有建物が全部滅失した時から1か月を経過する日の翌日以後区分所有建物が全部滅失した日から起算して【3年】【5年】を経過する日までの間（区分所有建物が取壊し決議又は区分所有者の全員同意に基づき取り壊された場合には、区分所有建物が取り壊された日から起算して【3年】【5年】を経過する日までの間）は、土地等の共有物

分割請求をすることができないものとする考え方があることを注記している。

イ これに対して、新たな敷地共有者等集会等の仕組みの利用が可能な期間を建物の全部滅失後一定期間に限定するとしても、共有物分割請求が一定期間は法律上当然に制限される旨の規定は設けないとする考え方もあり得る。

5 すなわち、区分所有建物が全部滅失した場合一般についての規律として新たな敷地共有者等集会等の仕組みを創設する場合には、例えば、区分所有建物に居住する者がおらず、管理不全化によって近隣に被害を生じさせることを防止するために、区分所有者全員の同意又は検討中の建物取壊し制度によりその区分所有建物を取り壊すが、区分所有建物を再建するつもりはなく、敷地を売却できる見込みもないため、更地として維持することを予定しているというケースもあり得ることになる。

10

共有物分割請求を禁ずる法律上の規律を設けた場合には、このようなケースにおいて、その後、特定の元区分所有者が敷地を取得することを望むようになったとしても、法定の期間が経過するまでは共有物分割請求をすることができないため、他の元区分所有者全員の同意を得ない限り、敷地を取得することができないことになるが、共有関係の解消の促進の観点からは望ましくないと考えられる。

15

他方で、元区分所有者の間で敷地売却制度や再建制度を利用するために計画を進めていく機運があるケースにおいては、共有物分割請求が行われることは望ましくないのは、前記のとおりである。

そこで、本文（注3）④では、新たに設けられる敷地共有者等集会の普通決議で、一定期間は共有物分割請求を禁ずることができるものとする考え方があることを注記している。

20

(6) 集会の決議を円滑化する仕組みとの関係

ア 区分所有建物が全部滅失した場合一般につき、新たな敷地共有者等集会等の仕組みを設け、敷地等の管理を行う際においても、所在等不明の元区分所有者や、敷地等の管理に無関心で集会に参加しようとしないう元区分所有者がいる場合には、決議の成立が困難になるものと考えられる。

25

そこで、本文（注4）では、この場合についても、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や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を想定している旨を注記している。

30

なお、区分所有建物が全部滅失した場合には、専有部分を観念することができなくなるため、別途検討中の所有者不明専有部分管理制度を利用することはできないものと考えられる。他方で、元区分所有者が有している敷地については、民法の所有者不明・管理不全土地管理制度の対象となり得、元区分所有者が誰も敷地の管理をしようとしないうようなケースで活用されることが想定される。

35

イ 取壊し前の区分所有建物の専有部分について、所有者不明専有部分管理人が選任されていた場合には、取壊しにより専有部分が滅失し、所有者不明専有部分管理人の主たる管理対象である専有部分を管理する必要がなくなるため、所有者不明専有

部分管理命令は基本的に取り消されるものと考えられる。

なお、敷地共有者等の中に所在等が不明である者がいる場合には、その敷地共有持分は、所有者不明土地管理命令（民法第264条の2）の対象になると考えられる。

5 この場合に選任された所有者不明土地管理人の敷地共有者等集会における議決権行使に関する権限は、特に再建決議において、建替え決議における所有者不明専有部分管理人と同様の問題が生ずるが、議決権の行使自体が否定されるものではないとすることが考えられる（部会資料14の第1の1補足説明3参照）。

10 また、所有者不明土地管理命令と所在等不明の元区分所有者を決議の母数から除外する決定との先後関係についても、所有者不明専有部分管理命令と所在等不明区分所有者の除外決定と同様に考えられる（部会資料13の第1の1補足説明5参照）。

2 団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合における団地の管理を円滑化するための仕組み

15 一団地内にある数棟の建物（団地内建物）の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が団地内建物の所有者（区分所有建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合において、団地内建物の全部又は一部の建物が全部滅失したとき（区分所有建物にあっては、建替え決議に基づき取り壊されたときを除き、建物取壊し制度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。）は、滅失した建物の所有者であった者（以下「元所有者」という。）も含めて集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができるものとする規律を区分所有法に設けることについて、どのように考えるか。

25 （注）団地内建物の一部が全部滅失した場合については、被災区分所有法を参考に、再建承認決議、建替え承認決議、建替え再建承認決議及び一括建替え等決議の仕組みを設けた上で、それらの決議を本文により開催される集会で決議することができるものとするを想定している。

（補足説明）

30 1 問題の所在

35 (1) 一団地内に数棟の建物（区分所有建物であるかどうかを問わない。）があつて、土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）がそれらの建物の所有者（区分所有建物にあっては、区分所有者。以下「団地建物所有者」という。）の共有に属する場合には、団地建物所有者は、法律上当然に、全員で、その団地内の土地、附属施設及び区分所有建物の管理を行うための団体を構成し、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができるものとされている（区分所有法第65条）。

(2) 団地に属する建物の全部又は一部が、老朽化や局地的な災害等により全部滅失する

事態が生ずることがあり得る。

また、別途検討中の建物取壊し制度が設けられた場合には、その制度に基づき、団地に属する区分所有建物が取り壊されることもあり得る（なお、団地内建物の取壊しをしたとしても、土地自体の形状又は効用には著しい変更を伴わないため、建替えとは異なり、団地建物所有者の取壊し承認決議の仕組みを設ける必要はないと考えられる。）。

加えて、団地内建物には、戸建ての建物も含まれるが、その所有者の判断で、団地内の戸建ての建物が取り壊されることも考えられる。

現行法では、このように、団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合には、滅失した建物の所有者（元所有者）は、土地等に関する共有持分を持つものの、「建物の所有者」ではなくなってしまうため、団地管理組合等の構成員ではなくなり、元所有者につき、団地に関する区分所有法の規定が適用されなくなるものと解される。

そのため、上記の場合において、団地内の土地等の管理等を行う際には、元所有者との関係では、民法の規律に従ってその同意を得る必要があることになる。例えば、土地に建物を再建したり、土地を売却したりするためには、基本的に元所有者全員の同意を要することになる（民法第251条参照）。

もともと、元所有者が多数に上る場合には、その全員の同意を得ることは必ずしも容易ではない。団地内建物の全部又は一部が全部滅失した後も、元所有者が建物の再建や敷地の売却を望むことや、残存する建物の所有者と元所有者とが、当分の間、引き続き敷地の管理を行うことを望むことも少なくないと考えられる。

そのため、単棟の区分所有建物が全部滅失した場合と同様に、団地内建物の全部又は一部が全部滅失した後も、元所有者を含めた団地建物所有者が、土地の管理を多数決原理の下で行うことを可能とする必要性が高いとも考えられる。

そこで、本文では、団地内建物の全部又は一部が全部滅失した後も、元所有者を含めた集会による意思決定により土地の管理を行うことを可能とする仕組みを設けることを提案している。

(3) なお、本文の規律を区分所有法に設ける場合には、被災区分所有法の敷地共有者等集会の規律の相当部分が不要になることも考えられるところであり、併せて検討する必要がある（前記本文1（注1）参照）。

(4) 被災区分所有法では、一団地内にある数棟の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（これに関する権利を含む。）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、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（取壊し決議や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。）は、政令の施行の日から3年を経過するまでの間は、元所有者を含めた多数決により、集会を開き、管理者を置くことができるとされている。

このように、被災区分所有法の規律は、団地内に区分所有建物が含まれている場合に限って適用が認められている。

これは、戸建ての建物のみで構成される団地においては、関係者の人数が比較的少なく、区分所有建物が含まれている団地と比べて、被災時における特則を設ける必要性、合理性に乏しいと考えられたことによるとされている。

2 検討

- 5 (1) 本文では、被災区分所有法の規律（前記1(4)）を参考に、団地内建物の全部又は一部の建物が全部滅失した場合に、元所有者も含めて集会を開くことができる仕組みを設けることを提案している。

10 仕組みの詳細については、前記本文1において検討した単棟の区分所有建物が全部滅失した場合に元区分所有者により集会を開くことができる仕組みと、基本的に同様とすることが考えられる。

- (2) 前記1(4)のとおり、戸建ての建物のみで構成される団地においては、関係者の人数が比較的少ないことなどから、被災区分所有法では、団地内に一棟以上の区分所有建物が存在することが、団地建物所有者等集会による管理の要件とされている。

15 しかし、戸建ての建物のみで構成される団地であっても、団地関係が成立するためには複数の建物が必要であって、関係者が多数に上ることが典型的に多いともいえる。また、建物の全部滅失という事情により、それまで可能であった元所有者を含めた管理を行うことができなくなり、管理に支障を来すおそれがあることは、区分所有建物が含まれる団地とさほど変わらないとも考えられる。

20 そこで、本文では、被災区分所有法とは異なり、戸建て団地のみで構成される場合も対象とすることを提案している。

- (3) また、この仕組みも、団地に属する建物が全部滅失した後、区分所有建物の再建や土地の処分等を円滑化することを目的とするものであるから、被災区分所有法で行うことが可能とされている再建承認制度（第15条）、建替え承認制度（第16条）、建替え再建承認決議（第17条）、一括建替え等制度（第18条）と同様の制度を設けた上で、これらの制度に基づく各決議を行うことを可能とすることが考えられる。

25 そこで、本文（注）では、この点を注記している。

また、別途検討している団地内建物の全部についての一括建物敷地売却制度（部会資料9の2参照）についても同様に、これに基づく決議を行うことを可能にすることが考えられる。