

区分所有建物の再生の円滑化に係る方策(建替え等・二読)

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要件の緩和

区分所有法第62条第1項の規律を次のように改めることについて、引き続き検討する。

(1) 法定の多数決割合の緩和

① 法定の多数決割合

【A案】 基本的な多数決割合を区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とした上で、②の客観的事由がある場合には、多数決割合を区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上とする。

【B案】 基本的な多数決割合を現行法どおり区分所有者及び議決権の各5分の4以上とした上で、②の客観的事由がある場合には、多数決割合を区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とする。

② 客観的事由

【 α 案】 区分所有建物が、

ア 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

イ 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

ウ 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

と認められる場合とする。

【 $\beta-1$ 案】 アからウまでに加え、区分所有建物が、

エ 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

オ 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

と認められる場合とする。

【β-2案】 アからウまでに加え、区分所有建物が、
カ 建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過した場合とする。
【β-3案】 区分所有建物が、アからウまでに加え、エからカまでの事由が認められる場合とする。

5 (2) 合意による多数決割合の緩和

区分所有者全員の合意により、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】以上に引き下げることができるものとする。

10 (注1) 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の建替え決議の多数決割合の緩和については、別途、被災した区分所有建物の再生の円滑化に関する方策において取り上げる。

(注2) 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ことを可能とする仕組みは、建替え決議の多数決要件を緩和するものでもある。

(補足説明)

15 1 提案の趣旨

(1) 部会資料2においては、建替えを円滑化する観点から、建替え決議の多数決の割合の緩和に関する複数の案を提示した。

20 第2回会議においては、建替え決議の多数決割合を緩和する方向で検討を続けることについて異論はなかったが、どのような要件の下で緩和するかについては、部会資料2で示した案のいずれについても、賛否両論があった。

25 (2) 改めて整理すると、これまでの会議では、法定の多数決割合については、㊶基本的な割合を【4分の3】に単純に引き下げた上で、一定の客観的要件がある場合には、割合を【3分の2】に引き下げる意見と、㊷基本的な割合については現行の5分の4を維持した上で、一定の客観的要件がある場合には、割合を【4分の3】に引き下げる意見とに分かれている。

そこで、本文(1)㊸では、㊶と㊷のいずれの立場をとるべきかを端的に問う内容としている。

(3) 客観的要件については、大別して、(i)マンション建替円滑化法の規律を参考として要件を定めるべきとする意見と、(ii)年数要件によるべきとする意見とがあった。

30 (i)については、いわゆる特定要除却認定基準を満たしている場合に多数決割合を引き下げることにつき、第2回会議において異論はなかった。本文(1)㊹では、これを【α案】として取り上げている。

35 また、特定要除却認定基準を満たしている場合だけでなく、いわゆる要除却認定基準を満たしている場合についても、建替えを円滑に進めることができるように多数決割合を引き下げべきとする意見があった。本文では、これを【β-1案】として取り上げている。

(ii)については、建築完了時から相当長期間が経過している場合には、建替えに

よる抜本的な更新を促進する必要があるという観点から、特定要除却認定基準を満たしている場合に加え、建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過している場合についても、多数決割合を引き下げるべきとする意見があった。本文では、これを【β-2案】として取り上げている。

5 さらに、特定要除却認定基準を満たしている場合、要除却認定基準を満たしている場合、年数要件を満たしている場合のいずれについても、多数決割合を引き下げるべき客観的事由とするという考え方もあり得る。本文では、これを【β-3案】として取り上げている。

10 なお、部会資料2においては、客観的事由の一つとして、政令で指定された災害により、区分所有建物が大規模一部滅失をした場合を取り上げ、これが認められる場合には建替え決議の多数決割合を【3分の2】に引き下げることを提案したところ、賛成する意見が多くあった。これについては、今後、被災した区分所有建物の再生の円滑化を図る方策として取り上げることとしていることを、本文（注1）で注記している。

15 (4) 他方で、部会資料2では、全ての区分所有者の同意により多数決割合を引き下げる案について取り上げ、賛否両論があったが、法定の多数決割合を引き下げる他の案とは異なる次元のものであるから、本文(2)において別個のものとして整理している。

2 各案の補足

20 (1) 法定の多数決割合の緩和（本文(1)①）について

ア 第2回会議等では、本文(1)①の【A案】又は【B案】のいずれかをとることについては一致していたところであり、現行法をそのまま維持すべきとする意見はなかった。換言すれば、これまでの審議では、最低限【B案】をとるべきことについては一致しているが、それを超えて、【A案】をとるべきかどうか焦点となっているといえる。

25 イ 【A案】は、基本的に多数決割合を単純に引き下げることによって、建替えに必要な賛成を得るまでの時間を短縮し、建替えを一般的に円滑化した上で、一定の客観的要件がある場合には、更に多数決割合を引き下げ、建替えを更に円滑化しようとするものである。

30 ウ 【A案】に対しては、多数決割合の単純な引下げに関し、㊦特段の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はないのではないかと、㊧建替えに反対する者の区分所有権を制約する度合いを現行法よりも強化する正当化根拠は何かといった指摘がある。また、客観的事由がある場合の多数決割合の引下げに関し、大規模災害により被災した区分所有建物のような建替えを容易にすべき政策的目的がないのに、多数決要件を5分の4から【3分の2】まで大幅に引き下げるのが許容されるか、現行法で多数決要件が4分の3とされている変更の特別決議等とのバランスがとれなくなるといった指摘が考え

られる。

これに対して、第2回会議等では、⑦につき、建替えの発議は区分所有者の合理的な判断に基づいてされるため、特段の不具合がないような建物について建替えが推進されるわけではない、との意見があった。

5 しかし、特段の不具合がなくても、相当多数の区分所有者が、資産価値向上の観点から、少数の区分所有者の利益を無視して、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も考えられる。

10 次に、④に対しては、現在は、売渡し請求において、区分所有権の時価相当額を支払うこととされているが、この金額に転居費用相当額を加えるなど、建替えに参加しない区分所有者への補償を適切に行うことによって、区分所有権を制約される度合いが強化されることを正当化できるとの意見があった。

15 しかし、区分所有権の時価相当額を超える金額を補償するとすることは、区分所有権そのものの売買の範疇を超えており、売渡し請求制度の根幹に関わるため、慎重に検討する必要があると考えられる。実際にも、このような見直しをすると、
20 例えば、建替えについて5分の4の賛成が得られる事案でも、売渡し請求の場面では時価相当額を超える金額を補償しなければならなくなるため、現行法よりも建替えのコストが増大することになる。

25 また、補償額を積み増すことは、多数決割合を引き下げた結果生ずる不利益に対する手当てを強化するに過ぎず、なぜ多数決割合を引き下げることが正当化されるかについての説明にはなっていないとも考えられる。

(3) 客観的事由（本文(1)②）について

25 ア 多数決割合を引き下げる客観的事由につき、いわゆる特定要除却認定基準（本文(1)②のアイウ）とする考え方や、いわゆる年数要件とする考え方（同カ）については、部会資料2の第1の1の【B-1案】及び【B-2案】について補足説明で説明したとおりである。

イ いわゆる要除却認定基準（本文(2)②のエオ）を、多数決割合を引き下げるべき客観的事由とすることについては、次のように考えられる。

30 (ア) 生命・身体に危険を及ぼす区分所有建物（本文(2)②のアイウ）以外の高経年区分所有建物の中にも、適正管理や改修等による対応が困難であって、かつ、
35 現在では建物の基本的条件に属するインフラ（給排水、エレベーター等）が適正に確保できていないものが相当数存在すると考えられる。具体的には、配水管等の配管設備から漏水等が生じているにもかかわらず、躯体に配管が埋め込まれている等修繕が困難であるものや、高齢者等が多く居住・使用する5階建ての中層住宅等であるにもかかわらず、エレベーターがなく後付けの設置も困難であるものが想定される。

 このような管理の適正化による対応が困難である区分所有建物は、生活や事業を営むための基本的条件を欠くことになるため、管理不全となって外部環境

に悪影響を及ぼすおそれが高いことから、建替えを促進する必要があるとも考えられる。

そのような観点から、こうした事由が認められる場合には、建替えを促進するため、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。

5 (イ) なお、現行のマンション建替円滑化法においては、要除却認定基準と特定要除却認定基準とは区別されている。

すなわち、安全性に問題のある特定要除却認定マンションについては、区分所有権の処分を伴い、民事法では全員同意が必要なマンション敷地売却や敷地分割を多数決による決議で行うことが可能とされている。

10 これに対し、要除却認定マンションについては、区分所有権等の処分を伴う決議に関する特例は置かれていないが、建替え後に建設されるマンションの容積率を緩和することが可能とされている（参考資料2）。

15 (ウ) 他方で、要除却認定基準に定められている事由が建替えを促進すべきものとしても、建替えに反対する区分所有者の区分所有権が制約される度合いが強化されることを正当化することができるかについては、なお検討する必要があると考えられる。

(4) 合意による多数決割合の緩和（本文(2)）について

20 第2回会議では、合意による多数決割合の緩和を支持する立場から、単純に多数決割合を引き下げる案に全員同意の要件を追加するものと捉えることができ、単純引下げが正当化されるのであれば、合意による多数決割合の緩和が許されない理由はないとの指摘があった。

25 これに対し、合意による多数決要件の緩和に慎重な立場からは、区分所有者が区分所有権を取得した時点では、将来の建替え決議における多数決割合について適切な判断をすることができないおそれがあることや、建替え要件が緩和された区分所有建物を実際に取得するニーズが不明であることについて指摘があった。

本文(2)では、以上の両論があることを踏まえて、合意による多数決割合の緩和の是非について端的に問うこととしている。

2 その他

30 (補足説明)

建替えを円滑化するための仕組みとして、建替え決議がされた場合の賃借権の消滅等があるが、次回以降に検討する予定である。

35 第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 一棟リノベーション決議（全ての専有部分の工事を伴う共用部分の管理）
いわゆる一棟リノベーション決議に関し、次のような規律を設ける。

集会においては、建替え決議と同様の多数決要件の下で、一棟リノベーション決議（全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更を伴う共用部分の管理に関する事項（その形状又は効用の著しい変更を伴うもの及び保存行為を含む。）の決議をいう。）をすることができる。

- 5 (注) 一棟リノベーション決議において定めなければならない事項、集会の招集手続、決議に賛成しなかった区分所有者の取扱い等については、建替え決議を参考に、引き続き検討する。

(補足説明)

- 10 1 第2回会議では、区分所有建物の既存構造躯体を維持しながら、一棟全体をいったんスケルトン状態とし、共用部分と全ての専有部分を更新する一棟リノベーション工事を建替え決議と同等の多数決により可能とすることについて、特に異論がなかった。
- 2 部会資料2では、一棟リノベーション工事の内容につき、共用部分の変更及び全ての専有部分の更新工事を伴うものとするを念頭に置いていたが、区分所有法上「工事」
- 15 という概念が存在しないことから、一棟リノベーション工事を法律上どのように定義づけるかが課題となっていた。

- (1) 専有部分については、典型的には、内壁を撤去するなどした上で改装をする工事や、専有部分間の壁を取り去って2つの専有部分を1つの専有部分とする工事、建物全体について専有部分を再構成する工事を行うことが想定されるが、このような工事が行
- 20 われる場合には、専有部分の形状、面積又は位置関係に変更を加えることになると考えられる。

そこで、本文では、専有部分の更新工事につき、「全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更」と表現している。

- 25 ここでの「変更」とは、区分所有法第17条第1項とは異なり、一般的な用語における変更を意味しており、その程度にかかわらず、専有部分に変更が生ずる行為を広く対象とすることを想定している。

例えば、専有部分の内壁を取り外し、柱や梁の耐震補強工事を行った上で、従前と同じ位置に内壁を設置するケースでも、専有部分の形状がいったん変わることになるから、「形状の変更」に当たるものと解される。

- 30 (2) また、一棟リノベーション工事においては、共用部分についても更新工事を行うことになるが、その時点での共用部分の状態や工事の内容によって、法的な評価が異なり得ると考えられる。

- すなわち、躯体が老朽化し、危険な状態になっている場合には、その更新工事は、その規模にかかわらず、区分所有法上、保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書）と評価されることもあり得る。また、保存行為とならない場合でも、更新工事の規模によっては、それが管理に関する事項（形状又は効用の著しい変更を伴わない変更を含む。同項本文）と評価されることも、共用部分の変更（区分所有法第17条第
- 35

1 項) と評価されることもあり得る。これらのことからすると、共用部分の更新工事が、区分所有法上、保存行為・管理に関する事項・変更のいずれに当たるかは問題ではなく、むしろいずれに当たる場合でも対象とする必要があると考えられる。

そこで、本文では、この趣旨で、「共用部分の管理に関する事項（その形状又は効用の著しい変更を伴うもの及び保存行為を含む。）の決議」としている。

(3) そして、一棟リノベーション工事は、上記ア及びイで述べたような専有部分の工事と共用部分の工事をいずれも行うことで、建替えと同様の効用を得ようとするものであるから、本文では、一棟リノベーション工事の内容として、全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更を伴う共用部分の管理に関する事項（その形状又は効用の著しい変更を伴うもの及び保存行為を含む。）と定義することを提案している。

3 一棟リノベーション決議の要件については、建替え決議と同様とすることとしている。例えば、建替え決議について、前記第1の1(1)①で【A案】をとる場合には、一棟リノベーション決議についても、基本的な多数決割合を区分所有者及び議決権の各4分の3以上とし、一定の客観的事由がある場合の多数決割合をその各3分の2以上とすることになる。

2 配管の全面更新等（専有部分の使用を伴う管理）

専有部分の使用を伴う共用部分の管理に関し、次のような規律を設ける。

① 専有部分の使用を伴う共用部分の管理に関する事項は、規約に特別の定めがあるときは、集会の決議で決することができる。

② 専有部分の使用を伴う共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分の変更の決議と同様の多数決要件の下で、集会の決議で決することができる。

③ ①及び②の決議においては、区分所有者が支払った対価その他の事情を考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるようにしなければならない。

(補足説明)

1 これまでの議論

第2回会議では、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取り上げたが、既にマンション標準管理規約で同様の規定があることから、賛否両論があった。

また、このような工事を行う場合の費用負担や、先行して専有部分の給排水管等を交換した区分所有者への補償について、明確にすべきとの意見があった。

2 本文①について

改めて検討すると、規約で特段の定めをする意義は、給排水管等の一括交換工事は基本的に共用部分の管理に関する事項に当たるものの、専有部分の給排水管等の交換は、

専有部分の使用を伴うため、単なる集会の決議があることでは足りず、「建物の管理又は使用に関する区分所有者相互の事項」（区分所有法第30条第1項）として、規約で定める必要があることにあると考えられる。

そして、このような規約がある場合であっても、実際に給排水管等の一括交換工事を行う際には、改めて、その工事内容や費用を明確にした上で、集会の決議を経る必要があると考えられる。

そこで、本文①では、以上のことを法文上の規律として明確化する提案をしている。

3 費用負担について

専有部分に属する給排水管等は、専有部分を所有する区分所有者がこれを維持・管理し、交換工事をする必要が生じたときは、その区分所有者がその費用を負担するのが原則である。

もともと、共用部分に属する給排水管等と共に専有部分に属する給排水管等を交換する際には、一括して行った方が全体として費用負担が軽減され、区分所有者の団体又は管理組合法人（以下「管理組合等」という。）にとってもメリットが大きい場合がある。

このような場合は、区分所有者に対して適切に情報提供をした上で、専有部分に属する給排水管等の交換工事についても、管理組合等において費用を負担することも可能であると解される所であり、マンション標準管理規約第21条第2項では、その趣旨で、「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。」とされている。

本文①は、専有部分の使用につき、規約に特別の定めがあることを前提に集会の普通決議で決することができるとしているが、費用負担については定めていない。そのため、規約に費用負担の定めがあればそれに従い、定めがなければ、原則どおり、専有部分に属する給排水管等の交換工事に要する費用は、専有部分の区分所有者が負担することになるものと解される。

区分所有法に本文①の規律を設ける場合には、マンション標準管理規約の在り方についても改めて検討する必要が生ずるが、現行マンション標準管理規約第21条第2項のような定めが規約にあれば、本文①の「特別の定め」があり、かつ、費用負担の定めがあると評価され得るものと考えられる。

4 本文②について

部会資料2では給排水管等の交換工事を主たる検討対象としていたため、これまでは、普通決議で決定されるべき管理行為を念頭に置いて議論がされていた。

しかし、給排水管等の交換工事に伴って躯体部分を含めた大規模な模様替えを行う必要がある場合にも、模様替えをするために専有部分の使用が必要となるケースはあるように思われる。

また、例えば、建物全体についての配電盤が特定の専有部分に設けられたケースのように、他にも、共用部分と専有部分が一体的に管理されるべき場合があり得るが、その

配電盤を取り替える際に、その周囲の躯体部分も含めて大規模な模様替えをすることが必要になるケースなどもあり得る。

そこで、このような場合にも専有部分の使用を可能とするため、本文②では、規約に特別の定めがあるときは、共用部分の変更の特別決議において、変更行為に伴う専有部分の使用が可能である旨を決議することができることとしている。

5

5 本文③について

規約は、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定められなければならないとされている（区分所有法第30条第4項）。

10

また、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならないとされている（区分所有法第31条第1項）。

本文①や②において定められる規約も、基本的に上記の規定に沿う内容であると考えられるが、規約の定めは、ある程度概括的なものとならざるを得ない。

15

そのため、規約の定め自体は専有部分の区分所有者の権利に配慮されたものであったとしても、本文①や②においてされる決議の内容が、専有部分を使用されることになる区分所有者に過大な負担を及ぼすことがあり得ないではない。

そこで、本文③においては、決議の内容につき、区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるようにしなければならないとすることを提案している（区分所有法第30条第3項）。建替え決議においても、再建建物の建築に要する費用の分担に関する事項や区分所有権の帰属に関する事項については、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とされていることが参考となる（区分所有法第62条第3項）。

20

例えば、区分所有者Aが、専有部分に属する配管を先行して更新していたが、その後、本文①に基づいて共用部分に属する配管と専有部分に属する配管を一体的に更新する決議がされた場合には、Aは、その専有部分の配管を交換する必要がないため、当該配管は一体的更新の対象外とすることや、対象としつつも適切な補償をAに対して行うなどして、利害の衡平を図ることが考えられる。

25