

被災区分所有建物の再生の円滑化に係る方策（二読）

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

(1) 大規模一部滅失

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の建替え等の多数決要件の緩和に関し、次のような規律を設ける。

ア 建替え決議に関する規律の創設

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合においては、区分所有者集会において、区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上の多数で、建替え決議をすることができる。

イ 建物敷地売却決議に関する規律の見直し

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合において、当該区分所有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るときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各【3分の2】以上の多数で、建物敷地売却決議をすることができる。

ウ 建物取壊し敷地売却決議に関する規律の見直し

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合において、当該区分所有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るときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各【3分の2】以上の多数で、建物取壊し敷地売却決議をすることができる。

エ 取壊し決議に関する規律の見直し

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合においては、区分所有者集会において、区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上の多数で、取壊し決議をすることができる。

オ 復旧決議に関する規律の創設

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合においては、区分所有者集会において、区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。

カ 共用部分の変更決議に関する規律の創設

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合においては、区分所有者集会において、区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上の多数で、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。）

の決議をすることができる。

(2) 全部滅失

政令で定める災害により全部滅失した区分所有建物の再建等の多数決要件の緩和
5 に関し、次のような規律を設ける。

ア 再建決議に関する規律の見直し

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おいては、敷地共
有者等集会において、敷地共有者等の議決権の【3分の2】以上の多数で、再建
決議をすることができる。

イ 敷地売却決議に関する規律の見直し

10 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おいては、敷地共
有者等集会において、敷地共有者等の議決権の【3分の2】以上の多数で、敷地
売却決議をすることができる。

(注1) 本文とは別に、いずれの多数決割合についても、【4分の3】以上とす
る考え方がある。

15 (注2) 団地内建物の全部又は一部が政令で指定された災害により大規模一部滅
失又は全部滅失した場合についても、本文の規律を踏まえ、多数決要件を緩和す
る方向で引き続き検討する。

(補足説明)

20 1 提案の趣旨

第6回会議では、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に
関する建替え決議（区分所有法第6条2項）、復旧決議（同法第6条1項）及び共用部分の
変更決議（同法第17条）並びに建物敷地売却決議（被災区分所有法第9条）、建物取
壊し敷地売却決議（同法第10条）及び取壊し決議（同法第11条）の多数決要件の割
25 合を引き下げることにつき、いずれについてもその割合を【3分の2】以上とする意見
が多くあった。また、政令で指定された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（同法第4条）及び敷地売却決議（同法第5条）についても、同様に多数決割
合を引き下げるべきとする意見が多くあった。

そこで、本文では、関連する決議の多数決割合をいずれも【3分の2】以上とす
30 ることを提案している。

これに対し、第6回会議では、多数決割合をいずれも【4分の3】以上とすべきとす
る意見もあったことから、本文（注1）で注記している。

2 変更決議について

35 部会資料7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
共用部分に関する変更決議の多数決割合について、【過半数】とする案も挙げていたが、
工事の内容が復旧と変更のいずれに当たるかの判断が困難なケースが多いことを踏ま
え、本文では、復旧と同様に、【3分の2】とすることを提案している。

なお、本文では、具体的な変更行為の内容について、被災した部分の再生に関する工事に限定するような規律とはしていない。これは、被災により区分所有建物が大規模一部滅失をしている場合には、復旧・復興のために、大幅な仕様の変更が必要になることも多くあると考えられるためである。

また、本文のように多数決割合を緩和する場合には、団地内建物の全部又は一部が政令で指定された災害により大規模一部滅失又は全部滅失した場合についても、多数決要件を緩和する方向で引き続き検討する必要があるため、本文（注2）で注記している。

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を、【3年間】とする。

（注）全部滅失の場合も含め、決議可能期間である3年間を経過した後であっても、災害を再指定する政令を制定することにより、決議可能期間の延長を可能とすることについて、引き続き検討する。

（補足説明）

1 本文について

第6回会議では、被災区分所有法における、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決議可能期間を延長することを取り上げたが、特に異論はなかった。

そこで、本文では、部会資料7の本文2と同様に、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を、【3年間】に延長することを提案している。

2 本文（注）について

第6回会議では、決議可能期間を政令で延長することを可能にすべきとの意見があった。これは、災害の規模や発生場所によっては、意思決定にかなりの時間を要する可能性もあり、復興の円滑化のために必要な期間を柔軟かつ適切に設定することができるようにすべきという趣旨と考えられる。

決議可能期間を、全部滅失の場合でも大規模一部滅失の場合でも3年間とすれば、多くのケースでは、その期間内に被災区分所有建物の再生に関する意思決定をすることができると考えられる。

もっとも、想定外の極めて大規模な災害が生じた場合には、3年間でも足りず、延長する必要が生ずるということが絶無ではないようにも思われる。

そこで、決議可能期間の延長を可能とする規律を設ければ、災害の実態に応じた適切な対応が可能になるとも考えられる。

他方で、このような規律を設ける場合には、決議可能期間の満了が迫ったとしても、延長がされることを期待して円滑な意思形成が進まなくなり、被災地の速やかな復興を

図るために、特に期間を区切って特別の措置を設けることとした制度の趣旨が希薄化するおそれがあるとの指摘が考えられる。

5 また、決議可能期間中は、大規模一部滅失時の区分所有権等の買取請求権や全部滅失時の敷地共有持分等に係る共有物分割請求権の行使が制限されることとなる（被災区分所有法第12条・区分所有法第61条第14項、被災区分所有法第6条）。決議可能期間が延長されると、このような権利制約の期間も延長されることとなり、区分所有者や敷地共有者の利益を害するおそれがあるとの指摘も考えられる。

10 そこで、本文（注）では、全部滅失の場合も含め、決議可能期間である3年間を経過した後であっても、災害を再指定する政令を制定することにより、決議可能期間の延長を可能とすることについて、引き続き検討する旨を注記している。