

区分所有法制の改正に関する要綱案の取りまとめに向けた検討（１）

（前注）本部会資料では、区分所有法制の改正に関する要綱案の取りまとめに向けて、区分所有法
5 における各種の決議（団地に関するものを除く。）の要件に関する改正内容について、全般的に
取り上げることとしている。

第１ 区分所有建物の処分を伴う決議について

１ 建替え決議の多数決要件の緩和

10 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、どのように考
えるか。

(1) 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
とする。

15 (2) 区分所有建物につき、以下のいずれかの事由が認められる場合には、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。

① 地震に対する安全性に係る建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）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
に適合していないこと

20 ② 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こと

③ 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
該当すること

25 ④ 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こ
と

⑤ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成１８年法律第
91号）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こと

30 （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
多数決割合については、後記第３において取り上げる。

（注２）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前提にして
いる。

（注３）(2)①から⑤までの存否については、非訟事件の手続を設けないこととする。

(注4) 区分所有者全員の合意により、多数決の割合を引き下げることができるとする規定は設けないこととする。

(参考) 区分所有法制の改正に関する中間試案

第2・1(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。

ア 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】 区分所有建物につき、

㉞ 地震に対する安全性に係る建築基準法（昭和25年法律第201号）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

㉟ 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

㊱ 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のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-1案】 ㉞から㊱までに加え、区分所有建物につき、

㊲ 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

㊳ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）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

のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-2案】 ㉞から㊱までに加え、区分所有建物につき、

㊴ 建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過したのいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-3案】 区分所有建物が、㉞から㊱までに加え、㊲から㊴までの事由のいずれかが認められる場合とする。

イ 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。

(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（後記第4の1(1)ア）において取り上げている。

(注2) 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（前記第1の1(1)）は、建替え決議の多数決要件を緩和するものでもある。

(注3) ②の㉗から㉘までの存否については、非訟事件の手続を設けて、裁判所の確認を経ることとする考え方があがるが、同様の事由につきマンション建替円滑化法制における行政の認定手続があることを踏まえつつ、引き続き検討する。

(補足説明)

1 議論の経緯等

中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、建替えを円滑化する観点から単純に多数決割合を引き下げるべきであるとの意見がある一方で、建替えに反対する者の権利にも配慮が必要であり、建物の安全性に問題があるなどの一定の事由がある場合に限り多数決割合を引き下げることが許容されるとの意見もあり、多数決割合の引下げの在り方について、複数の案を併記してパブリック・コメントの手続に付すこととされた。

また、区分所有者全員の合意により多数決割合の引下げを可能にする規律を設けることについては、全員の合意がある点で多数決要件の緩和を正当化できるとの意見がある一方で、区分所有建物建築時に上記合意があったとしても、建替え決議をする際の区分所有者の意思を反映できているとは限らず、区分所有者が予期せぬ不利益を被りかねないとの懸念やそのような制度を設けるニーズが乏しいとの意見があり、引き続き検討することとして、パブリック・コメントの手続に付すこととされた。

2 パブリック・コメントの結果

(1) パブリック・コメントにおいては、建替えに反対する者の利益保護の観点から多数決割合の引下げ自体に反対する意見もあったが、【A案】又は【B案】のいずれかに賛成する意見が多かった。

【A案】と【B案】のいずれを採るべきかについては、高経年の区分所有建物が増加していく中で建替えを行いやすくする必要があるといった理由から【A案】に賛成する意見が複数あったが、建替え等を促進すべき事由がない場合にまで多数決要件を緩和するのは反対者の権利を必要以上に制約することになり相当でないといった理由から【B案】に賛成する意見がやや多かった。

(2) 客観的事由に関しては、本文1(2)①から③までの事由のみを設ける【α案】に賛成する意見、本文1(2)①から③までの事由に加えて④及び⑤の事由を設ける【β-1案】に賛成する意見がいずれも多かった。【α案】を支持する意見においては、④及

び⑤の事由は生命・身体の安全に支障がある場合ではなく、共用部分の変更等でも対応が可能であることを指摘するものなどがあり、【β-1案】を支持する意見においては、一般に求められる生活環境に適合していない建物についても建替えの必要性が高いことを指摘するものなどがあつた。

5 建築完了時から一定期間が経過したこと（以下「年数要件」という。）を設ける【β-2案】については、これに賛成する意見も複数あつたが、建物の管理状況等によってその劣化状況も異なり、また、今後の建築技術の向上により耐用年数の長期化も考えられ、年数要件により建替えの必要性を一律に肯定することは困難である等の理由から、年数要件を多数決割合を緩和する事由とすることに反対する意見が多数であつた。

10 また、各事由の認定については、裁判所の非訟事件手続によるべきとの意見と非訟事件手続ではなく行政庁による認定とするべきとの意見がそれぞれ複数あつた。

15 (3) 合意による多数決割合の緩和を可能にすることについては、典型的には原始規約において多数決割合を引き下げることが想定されるが、新築の区分所有建物を取得する者が、将来の建替えについて規定された規約の内容に注意を払うことは困難である等の理由から、これに反対する意見が多数であつた。

3 提案の趣旨

(1) 多数決割合の緩和について（本文(1)(2)）

20 これまでの議論やパブリック・コメントの結果において指摘があるように、基本的な多数決割合を単純に引き下げた場合には、客観的には建替えの必要性が高いとはいえない区分所有建物の建替え決議についても多数決割合が引き下げられることになるが、そのような建物についてまで建替え決議の円滑化を図る必要があるとして、建替えに反対する区分所有者の権利に対する制約を強めることを正当化するのは困難であると考えられる。

25 そこで、本文では、建替え決議に係る基本的な多数決割合については、現行法の規律（5分の4）を維持し、建替えに反対する区分所有者の権利に対する制約を強めることを正当化できる客観的事由がある場合に限り、多数決割合を4分の3に緩和すること（中間試案第2・1(1)ア①の【B案】）を提案している。なお、基本的な多数決割合を5分の4とし、客観的事由がある場合の多数決割合を3分の2とする考え方も論理的にはあり得るが、共用部分の変更決議（区分所有法第17条第1項）や規約の設定、変更及び廃止の決議（区分所有法第31条第1項）などの区分所有権の処分を伴わない決議における多数決割合との均衡を図る必要があることや、パブリック・コメントの手続において、この考え方を支持する意見はなかったことから、客観的事由がある場合の多数決割合については4分の3とすることを提案している。

(2) 客観的事由について（本文(2)）

35 本文(2)①から③までの事由は、マンション建替円滑化法第102条第2項第1号から第3号までに定める特定要除却認定基準と同様の事由を想定している。これらの事

由は、当該建物が居住者や近隣住民等の生命・身体に危険を及ぼすおそれがある状態にあり建替えの円滑化を図る必要性が高いことを示すものといふことができる。

また、本文(2)④及び⑤の事由は、マンション建替円滑化法における要除却認定基準（同法第102条第2項第4号及び第5号）と同様の事由を想定している。これらの事由は、給排水管の設備や、高齢者、障害者等の移動等の円滑化のための設備が適切に確保できておらず、現在の区分所有者の生活等に支障を生じさせるとともに、将来にわたっての居住等のニーズが低くなり最終的に空き家や管理不全を生じさせて外部環境に悪影響を及ぼすおそれが高い状態にあり、建替えの必要性が高いことを示すものといふことができる。

このような事由により建替えの必要性が高い場合には、反対者の権利に対する制約が強まってもやむを得ないと考えることができるから、本文では、①から⑤までの事由を建替え決議における多数決割合を緩和する事由とすることを提案している。

年数要件については、区分所有建物の物理的構造や管理の状況等によって老朽化の進行の度合いが異なると考えられ、年数要件をもって建替えの必要性を類型化することは困難であると考えられること、年数要件が区分所有建物の耐用期間を定めたものと誤解されるおそれがあり区分所有者の管理に対する意識に悪影響を及ぼすとの懸念も指摘されていることから、年数要件を建替え決議における多数決割合を緩和する事由とはしないこととしている。

(3) 客観的事由の判断方法について（注3）

これまでの議論の経緯等やパブリック・コメントの結果を踏まえると、多数決割合の引下げをするための客観的事由に該当するか否かについては明確に判断することができる必要があると考えられるところ、本文(2)で提案している客観的事由は、いずれもマンション建替円滑化法において既に確立された基準であり、建築士等の専門家においてその該当性を判断することが可能である。また、マンション建替円滑化法における特定行政庁の認定（同法第102条）を受けることも考えられ、これを区分所有者への説明資料として利用することや、訴訟において決議の有効性等が争われた場合に証拠として提出することも考えられる。客観的事由の認定について非訟事件手続を設けることで手続的負担が増す懸念も指摘されているところであり、建替え決議の成立については、客観的事由の有無を含めて区分所有者間の意思決定に委ね、客観的事由の認定に係る非訟事件手続は設けないこととしている。

(4) 合意による多数決割合の引下げについて（注4）

これまでの議論の経緯等やパブリック・コメントの結果を踏まえると、合意による多数決割合の引下げを認める必要性に乏しく、区分所有者が予期せぬ不利益を被りかねないといった弊害も指摘されているところである。

そこで、区分所有者全員の合意により建替え決議の多数決割合を引き下げることが可能する規律は設けないこととしている。

2 建物・敷地の一括売却、建物取壊し等

建替え決議と同様の多数決要件（上記1参照）で、区分所有建物の処分を伴う区分所有建物の再生、区分所有関係の解消のための新たな制度（建物敷地売却制度、建物取壊し敷地売却制度、取壊し制度）を創設することについて、どのように考えるか。

（注1）決議事項や集会の招集手続等については、中間試案第2・2(1)に掲記したものと同様とすることを想定している。

（注2）建物敷地売却制度、建物取壊し敷地売却制度、取壊し制度についても、決議がされた行為に参加しない区分所有者の区分所有権及び敷地利用権は、売渡し請求によって、当該行為に参加する区分所有者又は敷地共有者等に集約させることとし、その手続は、建替え決議と同様とする（裁判による建物の明渡し猶予に関する規律を含む。）ことを想定している。

（注3）建物敷地売却制度、建物取壊し敷地売却制度、取壊し制度についても、その要件（対象となる区分所有建物に一定の客観的事由があること等）の存否につき、非訟事件の手続を設けないこととする。

（注4）再建制度、敷地売却制度については、別途、区分所有建物が全部滅失した場合における敷地等の管理の円滑化の項目において取り上げる。

（参考）区分所有法制の改正に関する中間試案

第2・2 多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消

(1) 建物・敷地の一括売却、建物取壊し等

区分所有関係の解消及び区分所有建物の再生のための新たな制度として、次のような規律を設ける。

ア 建物敷地売却制度

① 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、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一定の多数決により、区分所有建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（以下「建物敷地売却決議」という。）をすることができる。

② 建物敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

㉞ 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

㉟ 売却による代金の見込額

㊱ 売却によって各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項

③ ②㉞㉟㊱の事項は、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。

イ 建物取壊し敷地売却制度

① 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、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一定の多数決により、区分所有建物を取り壊し、かつ、これに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。②において同じ。）を売却する旨の決議（以下「建物取壊し敷地売却決議」という。）をすることができる。

② 建物取壊し敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

- ㊦ 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額
- ㊧ ㊦に規律する費用の分担に関する事項
- ㊨ 建物の敷地の売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
- ㊩ 建物の敷地の売却による代金の見込額

5 ③ ②㊧の事項は、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。

ウ 取壊し制度

① 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、集会において、区分所有者及び議決権の一定の多数決により、当該区分所有建物を取り壊す旨の決議（以下「取壊し決議」という。）をすることができる。

10 ② 取壊し決議においては、次の事項を定めなければならない。

- ㊦ 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額
- ㊧ ㊦に規律する費用の分担に関する事項

③ ②㊧の事項は、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。

エ 再建制度（略）

15 オ 敷地売却制度（略）

カ アからオまでの手続

(ア) 集会の招集の通知

① アからオまでの各①の決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、区分所有法第35条第1項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも【2か月】前に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

20

② アからオまでの各①の決議事項を会議の目的とする集会を招集する場合において、区分所有法第35条第1項の通知をするときは、同条第5項に規定する議案の要領のほか、当該行為を必要とする理由（並びにアからウまでの各制度においては、当該行為をしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳、建物の修繕に関する計画が定められている場合には当該計画の内容及び建物につき修繕積立金として積み立てられている金額）をも通知しなければならない。

25

(イ) 説明会の開催

アからオまでの各①の決議事項を会議の目的とする集会を招集した者は、当該集会の会日よりも少なくとも【1か月】前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者及び敷地共有者等に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

30

(注1) アからオまでのいずれについても、決議要件は、建替え決議と同様とすることを想定している（前記1(1)参照）。

(注2) アからオまでのいずれについても、決議がされた行為に参加しない区分所有者の区分所有権及び敷地利用権又は敷地共有者等の敷地共有持分等は、売渡し請求によって、当該行為に参加する区分所有者又は敷地共有者等に集約させることとし、その手続は、建替え決議と同様とする（アからウまでについては、裁判による建物の明渡し猶予に関する規律を含む。）ことを想定している。

35

(注3) アからウまでについては、建替え決議がされた場合の賃借権等を消滅させる仕組み（前記1(2)

参照)と同様の仕組みを設けることを想定している。

(注4) アからウまでについては、(注1)とは別に、建替え決議よりも多数決要件を重くすべきとする考え方がある。

(注5) (略)

(注6) (略)

(注7) ア、イ及びオについては、その要件(対象となる区分所有建物に一定の客観的事由があること等)の存否につき、非訟事件の手続を設けて、裁判所の確認を経ることとする考え方があるが、同様の事由につきマンション建替円滑化法制における行政の認定手続があることを踏まえつつ、引き続き検討する。

(補足説明)

1 議論の経緯等

中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、区分所有建物の処分を伴う区分所有建物の再生、区分所有関係の解消のための新たな制度(建物敷地売却制度、建物取壊し敷地売却制度、取壊し制度)を創設することについては特に異論はなかった。

その要件や手続については、区分所有建物の処分を伴う点で共通する建替え決議と同様とすることが想定されているが、多数決要件については建替え決議よりも重くすべきとの意見もあったことから、中間試案第2・2(1)(注4)ではその旨注記された。

また、建物敷地売却制度、建物取壊し敷地売却制度等については、違法な地上げがされるおそれがあるとして、その要件(対象となる区分所有建物に一定の客観的事由があること等)の存否について、非訟事件の手続を設けて裁判所の確認を経る必要があるとの指摘があった一方で、同様の事由については、マンション建替円滑化法において行政の認定手続が既に存在することを踏まえ、その必要性については慎重に検討すべきとの指摘もあったことから、中間試案第2・2(1)(注7)ではその旨注記された。

2 パブリック・コメントの結果

(1) 上記各制度の創設に賛成する意見が多数であった。

(2) 上記各制度における決議の要件については、区分所有権を再取得することができる建替えよりも重くするべきであるとして、建替え決議において検討されている一定の客観的事由(上記本文1(2)①～③)が存在する場合に限って、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、取壊し決議を可能とするべきとする意見も複数あったが、建替え決議と同様とすることに賛成する意見が多数であった。

(3) 建物敷地売却決議、取壊し決議における要件(対象となる区分所有建物に一定の客観的事由があること等)の存否について、非訟事件手続を設けるべきとの考え方(中間試案第2・2(1)(注7))に対しては、賛否が分かれた。

3 提案の趣旨

(1) これまでの議論やパブリック・コメントの結果を踏まえ、本文では、建替え決議と同様の多数決による建物敷地売却制度、建物取壊し敷地売却制度、取壊し制度を創設

することを提案している。

これらの制度については、容積率等の規制や費用負担のために建替えが現実的な選択肢とならない区分所有建物が相当数存在するとの指摘を踏まえ、建替え以外の区分所有建物の再生・区分所有関係の解消のためのメニューを増やすものとして位置付け、その多数決要件も建替え決議と同様とすることを提案している。

(2) 本文(注3)では、建替え決議と同様の理由から、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、取壊し決議についても、その要件(対象となる区分所有建物に一定の客観的事由があること等)の存否につき、非訟事件の手続を設けないこととしている。

なお、上記各制度については、反社会的勢力や悪質な業者による悪用(威迫や嫌がらせ等の違法手段を用いて著しく低廉な金額で敷地等を取得するいわゆる地上げ行為の手段として用いることなど)の可能性があり、裁判所による確認の必要性が高いとの指摘があるが、反社会的勢力による違法な地上げ行為については、暴力的要求行為として中止命令の仕組みや罰則が設けられており(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第9条第16号参照)、これにより規制がされているところである。

3 全ての専有部分の形状等の変更を伴う共用部分の管理(一棟リノベーション決議) 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ことについて、どのように考えるか。

集会においては、建替え決議と同様の多数決要件の下で(上記1参照)、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。))についての決議をいう。)をすることができる。

(注1)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については、建替え決議と同様、次のような規律を設けることを想定している。

① 一棟リノベーション決議においては、次の事項を定めなければならない。

㊦ 一棟リノベーションがされた後の建物の設計の概要

㊧ 一棟リノベーションに要する費用の概算額

㊨ ㊧の費用の分担に関する事項

㊩ 一棟リノベーションがされた後の建物の区分所有権の帰属に関する事項

② ㊧㊨及び㊩の事項は、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。

(注2)一棟リノベーション決議の集会の招集手続については、建替え決議と同様、次のような規律を設けることを想定している。

① 一棟リノベーション決議を会議の目的とする集会を招集するときは、区分所有法第35条第1項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも【2か月】前に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

② 一棟リノベーション決議を会議の目的とする集会を招集する場合において、区分所有法第35条第1項の通知をするときは、議案の要領のほか、一棟リノベーションを必要とす

る理由、一棟リノベーションをしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳、建物の修繕に関する計画が定められている場合には当該計画の内容及び建物につき修繕積立金として積み立てられている金額をも通知しなければならない。

- 5 ③ 一棟リノベーション決議を会議の目的とする集会を招集した者は、当該集会の会日よりも少なくとも【1か月】前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

(注3) 一棟リノベーションに参加しない区分所有者の区分所有権及び敷地利用権は、売渡し請求によって、これに参加する区分所有者に集約させることとし、その手続は、建替え決議と同様とする（裁判による建物の明渡し猶予に関する規律を含む。）ことを想定している。

10 (注4) その要件（対象となる区分所有建物に一定の客観的事由があること等）の存否につき、非訟事件の手続を設けないこととする。

(参考) 区分所有法制の改正に関する中間試案

15 第2・2 多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消

(2) 全ての専有部分の形状等の変更を伴う共用部分の管理（一棟リノベーション決議）

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（前記1(1)参照）、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。）についての決議をいう。）をすることができる。

20 (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。

25 (補足説明)

1 議論の経緯等

中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、多数決による区分所有建物の再生の新たな制度として、建替え決議と同様の多数決要件による一棟リノベーション決議を創設することについては特に異論はなかった。

30 2 パブリック・コメントの結果

一棟リノベーション決議の創設に賛成する意見が多数であった。

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、既存不適格状態が延長する可能性があることなどを踏まえた検討が必要であるとの意見もあったが、建替え決議を参考に検討することを支持する意見が多数であった。

35 3 提案の趣旨

これまでの議論やパブリック・コメントの結果を踏まえ、本文では、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。）についての決議をいう。）をすることができるとの規律を設けることを提案している。

なお、既存不適格状態が延長する可能性があるとの指摘もあるが、建築基準法規の規律いかんによるものであって、一棟リノベーション決議の要件や手続の定めによって対応すべきものとはいえないものと考えられる。

また、（注4）では、建替え決議と同様の理由から、非訟事件の手続を設けないこととしている。

第2 区分所有建物の処分を伴わない決議について

1 集会の決議の成立（普通決議等の要件）

集会の決議の成立に関する規律を次のように改めることについて、どのように考えるか。

次の各号に掲げる集会の議事は、出席した区分所有者及びその議決権の一定の多数で決する。

- ① 普通決議
- ② 共用部分の変更決議（後記2参照）
- ③ 復旧決議（後記2参照）
- ④ 規約の設定・変更・廃止の決議
- ⑤ 管理組合法人の設立・解散の決議
- ⑥ 義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求の決議及び専有部分の引渡し等の請求の決議

（注1）定足数の規律については、①普通決議以外の各決議についてもこれを設けないことも考えられるところであり、法制的な観点踏まえて引き続き検討する必要がある。

（注2）本文にいう「出席した区分所有者」には、書面若しくは電磁的方法で、又は代理人によって議決権を行使した区分所有者（区分所有法第39条第2項及び第3項参照）を含むことを前提としている。

（注3）区分所有法第35条第1項本文の規定について、集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項及びその議案の要領を示して、各区分所有者に発しなければならないと改めることを前提としている。

（参考）区分所有法制の改正に関する中間試案

第1・1 集会の決議の円滑化

(2) 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

ア 集会の決議の成立

集会の決議の成立に関する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。

次の各号に掲げる集会の議事は、出席した区分所有者及びその議決権の一定の多数で決する。

- ① 普通決議
- ② 共用部分の変更決議
- ③ 復旧決議
- ④ 規約の設定・変更・廃止の決議
- ⑤ 管理組合法人の設立・解散の決議
- ⑥ 義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求の決議及び専有部分の引渡し等の請求の決議

(注1) 定足数の規律の要否や、規律を設けるとした場合の定足数の割合の在り方について、引き続き検討する。

(注2) 団地内建物の建替え承認決議(区分所有法第69条)において出席者の多数決による決議を可能とすることについては、後記第3の2(2)ア①【C案】として別途取り上げている。

イ 集会の招集の通知

集会の招集の通知に関する区分所有法第35条第1項本文の規律を次の下線部のように改める。

集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項及びその議案の要領を示して、各区分所有者に発しなければならない。

(補足説明)

1 議論の経緯等

5 中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、大規模な区分所有建物における集会出席者の割合の減少傾向などを背景として、集会における意思決定が困難になることへの対応が必要であり、議決権も行使しない区分所有者については、決議における意思決定を他の区分所有者の判断に委ねていると典型的に評価できることなどが指摘された一方、区分所有者に重大な不利益を与えるおそれがある決議事項を出席者による多数決の対象とするのは問題であるなどの指摘もされた。そこで、建替え決議等の区分所有権の
10 処分を伴う決議を除く決議について、集会に出席した区分所有者及びその議決権の多数決により決する旨の規律(以下「出席者多数決の規律」という。)を設けることや、定足数の規律の要否や規律を設けるとした場合の定足数の割合の在り方について、引き続き検討することとされた。

2 パブリック・コメントの結果

15 パブリック・コメントにおいては、異論もみられたものの、本文①の普通決議については、出席者多数決の規律の対象とした上で、定足数の規律を設けないとする意見が多

かった。

他方で、本文のその余の決議に関しては、様々な意見が寄せられた。

相続の発生や海外在住者による投資目的での区分所有権の購入などにおいて議決権行使を行わない例が相当数あることや、管理の円滑化の必要性等を理由としてこれらの決議を全て出席者多数決の規律の対象とするべきであるとの意見があった一方で、決議の重大性（区分所有者に対する影響の大きさ）を理由として、特定の決議については出席者多数決の規律の対象とするべきではないとの意見もあった。出席者多数決の規律の対象とすべきではないものとして挙げられた決議は様々であったが、対象外とすべき理由としては、本文②の共用部分の変更決議及び同③の復旧決議については工事による不便や相当の費用負担を生じる可能性があることが、本文④の規約の設定・変更・廃止の決議及び同⑤の管理組合法人の設立・解散の決議については区分所有建物の維持管理に関するルール及び体制自体の変更であることが、本文⑥の義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求等については当該義務違反者による弁明の機会や各種請求の前提となる事実認定に関し適正手続の観点が強くと求められることなどが挙げられていた。

また、定足数の規律については、当該集会決議の正当性を確保する観点から、本文①の普通決議以外を対象とする場合には定足数の規律を設けるべきであるとの意見があった一方で、定足数の規律を設けると、意図的な欠席者や出席困難な者が相当数いるような場合に決議を成立させることが難しくなり、出席者多数決の規律の趣旨が損なわれるとの指摘もあった。さらに、具体的な定足数の割合については、2分の1や3分の1などの意見があった。

3 提案の趣旨

(1) これまでの議論の経緯等やパブリック・コメントの結果を踏まえると、相続の発生や海外在住者による投資目的での区分所有権の購入者などにおいて議決権行使を行わない事例（すなわち、所在等不明を前提とする方策により対処することができない事例）が相当数あるとの指摘がされるなど、議決権を行使しない区分所有者の存在により集会における意思決定が阻害される事態への対応が必要であるといえ、少なくとも区分所有権の処分を伴わない事項については、議決権を行使しない区分所有者の意思として、他の区分所有者の意思決定に委ねるものと評価できることから、本文①から⑥までの決議の全てについて、出席者多数決の規律の対象とすることを提案している。

(2) 本文②から⑥までの決議については、その重大性が普通決議（本文①）とは異なるとの指摘があるものの、これらの決議についても、区分所有者の団体の構成員として相互に協力して管理を行うべき区分所有者において（なお、管理に関する区分所有者の義務に関する規律を設けることについてはパブリック・コメントにおいても、これに賛成にする意見が多数であった。）、集会に出席し又は書面で意見を示すことに困難があるとは考えにくく、議決権を行使しないことをもってその意思決定を出席者に委ねていると評価することが可能であるといえ、また、共用部分の変更や規約の設定等については特別の影響がある所有者の承諾が必要とされ一定の保護も図られている

こと（区分所有法第17条第2項、第31条第1項後段）から、普通決議（本文①）のほかに、本文②から⑥までの決議についても出席者多数決の規律の対象とすることは否定されないと考えられる。

5 (3) 定足数については、これを設けると管理不全状態に陥っている区分所有建物については、何らの意思決定をすることができない事態が生じかねない一方、集会における意思決定の正当性を担保するためには定足数を設ける必要があるとも考えられるところであり、法制的な観点を踏まえて引き続き検討する必要がある。

2 共用部分の変更決議及び復旧決議の要件

10 (1) 共用部分の変更決議

共用部分の変更に関する区分所有法第17条第1項の規律を次のように改めることについて、どのように考えるか。

15 ア 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4分の3以上とした上で、共用部分の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、その瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更については、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。

イ 共用部分の変更決議についても、出席した区分所有者及びその議決権の一定の多数で決することとする。

20 ウ 多数決の割合を、区分所有者の頭数だけでなく議決権についても、規約で過半数まで減ずることができることとする。

(注) 一定の年数が経過したことについては、多数決割合を緩和する事由とはしないものとする。

(参考) 区分所有法制の改正に関する中間試案

第1・3 共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

共用部分の変更に関する区分所有法第17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

ア 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【3分の2】以上とした上で、イ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【過半数】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4分の3以上とした上で、イ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】【過半数】とする。

【C案】 多数決割合を現行法どおり区分所有者及び議決権の各4分の3以上とした上で、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（前記1(2)ア②参照）。

イ 客観的事由

【α案】 区分所有建物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、その瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更

【β案】 区分所有建物が、建築完了時から【30年】【40年】【50年】が経過した場合における共用部分の変更

【γ案】 α案又はβ案のいずれかの事由が認められる場合における共用部分の変更

(2) 規約による多数決割合の緩和

多数決の割合を、区分所有者の頭数だけでなく議決権についても、規約で【過半数】まで減ずることができる。

(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共用部分の変更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（後記第4の1(1)カ）において取り上げている。

(注2) 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（前記1(1)）は、共用部分の変更決議の多数決要件を緩和するものでもある。

(注3) (1)ア【A案】又は【B案】を採った上で、共用部分の変更決議を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案もある。

(注4) (1)イ【β案】については、建築完了時から【10年】【20年】が経過した場合を対象とする案もある。

(注5) 復旧決議（区分所有法第61条第5項）の多数決要件の緩和についても、併せて検討する必要がある。

(補足説明)

1 議論の経緯等

5 中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、共用部分の変更は、建物自体を取り壊さずに建物の基本的構造部分に大規模な改変を加える工事等の実施を可能とする制度であるから、その円滑化は区分所有建物の老朽化の予防や老朽化した区分所有建物の再生の観点から重要であるが、4分の3の多数決要件を満たすことが容易ではなく、必要な工事を実施することができないケースや、合意形成に長期間を要するケースがあるとの指摘があり、その要件緩和の必要性が指摘された。

10 もっとも、法定の多数決割合の緩和の在り方については、単純に多数決割合を引き下げるべきであるとの意見がある一方で、共用部分の変更に反対する者の権利にも配慮が必要であり、権利侵害等のおそれがある場合にこれを除去するために必要がある変更についてのみ多数決割合を引き下げることが許容されるとの意見もあり、複数の案を併記してパブリック・コメントの手續に付すこととされた。

15 また、規約による多数決割合の緩和については、多数の区分所有者が議決権要件につ

いても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区分所有者にとって有益であるとも考えられるとの指摘がされたことなどから、引き続き検討することとされた。

2 パブリック・コメントの結果

5 (1) 法定の多数決割合の緩和については、様々な意見が寄せられたものの、全体的にみると、客観的事由を要することなく単純に多数決割合を緩和すべきとの意見は少数であり、【B案】についてその要件が抽象的であることを指摘する意見も複数あったものの【B案】を支持する意見が多くあった。客観的事由については、一定の年数の経過により多数決要件が緩和されるのは妥当でないなどとして、【α案】を支持する
10 意見が多かった。

なお、緩和された多数決割合については、【過半数】を支持する意見もあったものの、共用部分の変更には配管設備に問題がある場合など様々な場合があり、要耐震改修認定（建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第25条第3項）を受けた場合と同視できない場面があるため、安易に過半数とするべきではないなどとして、【3分の2以上】を支持する意見がやや多かった。

15 (2) 規約による多数決割合の緩和については、これに賛成する意見もあったものの、規約で議決権要件まで緩和できるようにするニーズは乏しいとの指摘があることや、区分所有者の頭数に加えて議決権についても規約で過半数まで減ずることができることとすると、各自の共用部分に対する権利の重要性を軽視する結果となりかねないことなどを理由として、反対する意見が多数であった。

3 提案の趣旨

20 (1) 前記第1でも記載したとおり、客観的な事由なく法定の多数決割合を緩和することを正当化することは容易ではないと考えられ、パブリック・コメントにおいても同趣旨の意見が寄せられた。区分所有建物の老朽化（すなわち、共用部分の変更の必要性・相当性）の程度は、新築後の経過年数のみで決まるものではなく、その間の管理方法や修繕・改修の頻度・適否によって様々であって、適切に大規模修繕がされて効用が維持されている区分所有建物が多数あることも踏まえると、高経年化した区分所有建物が増加しているとしても、問題とされるべきは高経年化それ自体ではなく、老朽化の程度（すなわち、共用部分の変更の必要性・相当性の程度）であって、そこに
30 焦点を当てることなく、基本的な多数決割合の引下げを正当化することは困難であると考えられる。

同様の理由により、新築後の経過年数のみにより、一律に法定の多数決割合を引き下げることが正当化することも困難であると考えられる。

35 (2) 他方で、建物が客観的に危険な状態にある場合などには、より低い多数決割合であっても、共用部分の変更を行う合理性があると考えられ、かつ、そのような区分所有建物において共用部分の変更に反対する少数区分所有者の利益は、一定の範囲で制約されてもやむを得ないと考えられる。

したがって、共用部分の設置又は保存の瑕疵により区分所有者や近隣の住民等の権利・利益を侵害し、又は侵害するおそれがある場合には、その瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更について、その多数決割合を引き下げることが考えられる。

ここでいう「共用部分の設置又は保存の瑕疵」とは、区分所有建物が通常有すべき安全性を欠くことをいう（民法第717条第1項参照）。最終的には個別事案に応じて判断されることになるが、例えば、耐震性の不足や火災に対する安全性の不足、外壁等の剥落により周辺に危害を生じるおそれがあるとき、給排水管等の腐食により著しく衛生上有害となるおそれがあるときなどは、一般に瑕疵があるといえるものと考えられる。

なお、専有部分にのみ瑕疵がある場合に共用部分の変更決議の要件を引き下げることが正当化されるとまではいい難いと考えられることから、「区分所有建物」とあるのは「共用部分」とするのが適切であるとの意見も踏まえ、本文では、その趣旨の修正をしている。

(3) 建替え決議の多数決要件が緩和される客観的事由である前記第1の1(2)⑤については、これに該当しても直ちに区分所有建物が通常有すべき安全性を欠くことになるわけではないと考えられる。しかし、上記第1での検討のとおり、同事由の不適合状態を解消するための決議を円滑に行えるようにする必要性は高いと考えられることから、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するために必要があることも、多数決割合を引き下げることができる事由とするとも考えられる。

(4) 規約による多数決割合の緩和については、パブリック・コメントにおいては、これに反対する意見が多数であったが、前記のとおり、多数の区分所有者が議決権要件についても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区分所有者にとって有益であるとも考えられるとの指摘もあり、一律にこれを許容しないことは相当でないとも考えられるところであり、これを許容することとしている。

(2) 復旧決議

復旧決議に関する区分所有法第61条第5項の規律を次のように改めることについて、どのように考えるか。

復旧決議は、出席した区分所有者及び議決権の各3分の2以上の多数で決するものとする。

(補足説明)

1 議論の経緯及びパブリック・コメントの結果

中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、大規模一部滅失をした区分所有建物の共用部分の工事について復旧と変更の峻別が実際上困難であり、復旧と変更の多数決要

件は同一であることが望ましいとの指摘があった。パブリック・コメントにおいては、復旧決議の要件についての具体的な意見は見当たらなかった。

2 提案の趣旨

前記の指摘のとおり、復旧決議の要件については、共用部分の変更決議の多数決要件と同様にすることが望ましいとの指摘があり、基本的にその趣旨を踏まえることが相当であると考えられる。そして、大規模一部滅失をした区分所有建物の復旧工事は、通常は、共用部分の変更決議の緩和要件である「共用部分の設置又は保存に瑕疵があること

5 によって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、その瑕疵の除去に関して必要となる」工事に当たると考えられること

10 から、一律に多数決割合を3分の2とすることを提案している。

第3 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について

被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成7年法律第43号）第2条に基づき政令により指定された災害によって被害を受けた区分所有建物の再建に関する規律を次のように改めることについて、どのように考えるか。

15

(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

20

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 一棟リノベーション決議に関する規律の創設

25

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、一棟リノベーション決議をすることができる。

ウ 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。

30

エ 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。

35

オ 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。

5 (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

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

15 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、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) 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ける復旧決議及び共用部分の変更決議の特則については、被災区分所有法における特則を設けないこととしている。

20 (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おける各種決議の多数決割合については、別途団地関係に属する区分所有建物の再生に関する決議において取り扱う。

(参考) 区分所有法制の改正に関する中間試案

第4・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

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。

(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)

1 議論の経緯等

5 中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、大規模な災害が発生した場合には、区分所有建物が大きな被害を受け、そ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、迅速な合意形成が難しくなることについては、特段の異論がなかった。

そのような点を踏まえて、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における①建替え決議、②建物敷地売却決議、③建物取壊し敷地売却決議、④取壊し決議、⑤復旧決議及び⑥共用部分の変更決議並びに、全部滅失した場合における⑦再建決議及び⑧敷地売却決議について、多数決割合を各母数の3分の2以上に引き

5 下げることがを提案していた。
多数決割合については、多数決割合を各母数の3分の2以上とすることに賛成する意見が多数あった一方で、多数決割合を各母数の4分の3以上とすべきとの意見もあった。

そこで、中間試案の本文では、多数決割合を各母数の3分の2とすることを提案しつ

2 パブリック・コメントの結果

10 つ、多数決割合を4分の3とする考え方についても注記した上で、パブリック・コメントの
15 手続に付すこととされた。
政令で指定された災害により被害を受けた区分所有建物において、円滑な復旧・復興

を実現できなかった経験などから、多数決割合を引き下げるべきとする意見が多数あ

3 提案の趣旨

20 具体的な多数決割合については、被災していない区分所有建物においても4分の3と
の決議要件を充足するのが困難であるとの指摘がされている中で、これと同一の多数決
割合とすることは相当でないとして、各母数の4分の3とする考え方には反対する意見
が複数あり、被災した区分所有建物においては、復旧・復興の公益性が高いなどの理由
から、多数決割合を一律に各母数の3分の2まで引き下げる考え方を支持する意見が多
かった。

30 1 (1)及び(2)では、①から④まで、⑦及び⑧の決議並びに一棟リノベーション決議について、政令で指定された災害により被害を受けた際の特則を設ける
ことを提案している。

多数決割合については、被災時の建替え決議等の場面が、一定の客観的事由がある
場合における建替え決議(前記第1の1(2)参照)の場面に比して、建替えの円滑化の
必要性が高いことから、各母数の3分の2とすることを提案している。

35 (2) 中間試案においては、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
有建物の復旧決議及び共用部分の変更決議についても特則を設けることとしていた
が、本文では、これらについて被災時の特則を設けることを提案していない(注1)。

すなわち、復旧決議については、前記第2の2(2)のとおり、基本的な多数決割合を区分所有者及び議決権の各3分の2とすることを提案していること、また、共用部分の変更決議についても、前記第2の2(1)のとおり、共用部分の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、その瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更については、多数決割合を区分所有者及び議決権の各3分の2とすることを提案しており、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れば、共用部分の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合に該当すると考えられることから、これらについて、被災時の特則を設けることとしていない。