

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（3）

第1 団地の管理・再生の円滑化を図る方策

1 団地内建物の建替えの円滑化

(1) 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和

団地内建物の一括建替え決議に関する区分所有法第70条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。

ア 全体要件

(ア) 基本的な多数決割合を現行法どおり団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上とする。

(イ) 団地内の全ての建物につき、以下のいずれかの事由が認められる場合には、多数決割合を団地内建物の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

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

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

イ 各棟要件

(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3分の2以上とする。

(イ) 上記ア(イ)に掲げる事由が認められる団地内建物については、多数決割合を区分所有者及び議決権の各過半数とする。

(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一括建替え決議の多数決割合については、後記第2において取り上げる。

(注2) 全体要件及び各棟要件のいずれについても、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) ア(イ)及びイ(イ)の客観的事由の存否については、非訟事件の手続を設けないこととする。

(注4) 全体要件及び各棟要件のいずれについても、団地内建物所有者の全員の合意により、多数決の割合を引き下げ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3・2 団地内建物の建替えの円滑化

(1) 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和

団地内建物の一括建替え決議に関する区分所有法第70条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 全体要件

(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団地内建物の区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とした上で、団地内建物の全部について②の客観的事由がある場合には、多数決割合を団地内建物の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団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上とした上で、団地内建物の全部について②の客観的事由がある場合には、多数決割合を団地内建物の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】 団地内建物の全部につき、

㉞ 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

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、団地内建物の全部につき、

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

- ㊦ 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

のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-2案】 ㊦から㊧までに加え、団地内建物の全部につき、

- ㊧ 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】 団地内建物の全部につき、㊦から㊧までに加え、㊨から㊩までのいずれ

かの事由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

団地内建物の区分所有者全員の合意により、多数決の割合を団地内建物の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。

イ 各棟要件

(ア) 法定の多数決割合の緩和

① 法定の多数決割合

【A案】 区分所有法第70条第1項ただし書の多数決要件（いわゆる各棟要件）の多数決割合を、区分所有者及び議決権の各【過半数】とする。

【B案】 各棟要件の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3分の2以上とした上で、②の客観的事由がある区分所有建物については、多数決割合を区分所有者及び議決権の各【過半数】とする。

【C案】 区分所有者及び議決権の各3分の2以上の賛成がある場合に限り一括建替え決議をすることができるという現行法の各棟要件の枠組みを改め、各棟につき区分所有者及び議決権の【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決議をすることができるものとする。

② 客観的事由

【α案】 当該区分所有建物につき、

- ㊰ 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

- ㊱ 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

- ㊲ 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】 ㊰から㊲までに加え、当該区分所有建物につき、

㊦ 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

㊧ 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

のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-2案】 ㊦から㊧までに加え、当該区分所有建物につき、

㊨ 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】 当該区分所有建物が、㊦から㊧までに加え、㊩から㊨までのいずれかの事由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

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。

(注1) 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、一括建替え決議の全体要件及び各棟要件を緩和するものでもある。

(注2) イ(ア)①については、基本的には現行法どおり区分所有者及び議決権の各3分の2以上の賛成がある場合に限り一括建替え決議をすることができるものとした上で、同②の客観的事由がある区分所有建物については、区分所有者及び議決権の【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決議をすることができるものとするとも考えられる。

(注3) イ(ア)①の【A案】及び【B案】については、本文の区分所有者及び議決権の各【過半数】とする案とは別に、各【5分の3以上】とするものも考えられる。

(注4) 全体要件及び各棟要件の㊦から㊨までの客観的事由の存否につき、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

5 中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、団地関係に属する建物の建替えを円滑化する観点から、一括建替え決議の全体要件及び各棟要件のいずれについても多数決割合を引き下げるべきであるとの意見があった一方で、建替えに反対する者の権利にも配慮をする必要があるとの指摘もあった。

10 このような指摘を踏まえ、全体要件については、一棟単位とする建替え決議(部会資料20第1・1参照)と同様に、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があり、各棟要件についても、最判平成21年4月23日集民230号435頁(以下「平成21年最判」という。)との関係を踏まえ、多数決割合の引下げは慎重に検討するべきとの意見もあった。

そのため、全体要件及び各棟要件のいずれについても、基本的には一棟単位とする建替え決議における提案を参照しつつ、各棟要件の位置付けにも配慮した上で、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。

また、団地建物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も、一棟単位とする建替え決議と同様に、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った一方で、一括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意見もあったことから、引き続き検討することとして、パブリック・コメントの手續に付すこととされた。

2 パブリック・コメントの結果

(1) 全体要件について

ア パブリック・コメントにおいては、一棟単位とする建替え決議と同様に、建替えに反対する者の利益を保護する観点から、多数決割合の引下げ自体に反対する意見もあったが、法定の多数決割合を緩和する【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】に賛成する意見においては、一棟単位の建替え決議と同様に、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などが示され、【B案】に賛成する意見においては、一棟単位とする建替え決議において【B案】を採ることを前提に、一括建替え決議も同様に考えるべきとの理由などが示された。

イ 客観的事由に関しては、本文ア(イ)①から③までの事由のみを設ける【 α 案】に賛成する意見、本文ア(イ)①から⑤までの事由を設ける【 $\beta - 1$ 案】に賛成する意見が多かった。

他方で、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。）を設ける案については、事前明示性が高く、紛争が生じにくい事由とすべきといった理由から賛成する意見も複数あったが、建物が一定年数経過した場合に建替えが必要であるということを定量的に図ることが困難であるとの理由から、反対する意見が多数であった。

ウ 合意による多数決割合の緩和を可能にするることについては、これに賛成する意見があった一方で、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った。

(2) 各棟要件について

ア 各棟要件についても、全体要件と同様に、一括建替えに反対する者の利益を保護する観点から、多数決割合の引下げ自体に反対する意見もあったが、法定の多数決割合を緩和する【A案】、【B案】又は【C案】のいずれかに賛成する意見が多かった。また、各棟要件自体を撤廃すべきとの意見も複数あった。

【A案】、【B案】又は【C案】のいずれを採るべきかについては、一括建替え決議をより円滑化すべきとの理由から【A案】に賛成する案が複数あった一方で、反対者の権利保護の観点から【B案】に賛成する意見及び賛否不明者の存在も考慮して【C案】に賛成する意見が多数であった。

5 イ 客観的事由に関しては、本文ア(イ)①から③までの事由のみを設ける【α案】に賛成する意見が多かった。

ウ 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、これに賛成する意見もあった一方で、これに反対する意見が多数であった。

3 提案の趣旨

10 (1) 全体要件に関する多数決割合の緩和について（本文(1)ア）

ア 現行法における一括建替え決議の全体要件は、一棟単位とする建替え決議の多数決要件と同様のものとして位置付けられている。そのため、本文では、一棟単位とする建替え決議の多数決割合の緩和と同様に、一括建替え決議の全体要件の多数決割合を緩和することを提案している。

15 すなわち、基本的な多数決割合については、これを単純に引き下げると、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を含む団地についても一括建替え決議の多数決割合が引き下げられ、建替えが円滑化されることになるが、そのような区分所有建物についてまで建替え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ことは困難であると考えられる。

20 そのため、一括建替え決議の全体要件に係る基本的な多数決割合については、現行法の規律（団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数）を維持した上で、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、全体要件に係る多数決割合を各母数の4分の3以上に緩和することを提案している。

25 イ 客観的事由の内容についても、一棟単位とする建替え決議と同様に、マンション建替円滑化法第102条第2項第1号から第5号までの事由を定めることとしている。

30 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等の理由から、一棟単位とする建替え決議と同様に、年数要件を一括建替え決議における全体要件の多数決割合を緩和する事由とはしないこととしている。

35 客観的事由の判断方法については、一棟単位とする建替え決議と同様に、その存否を判断するための非訟事件手続を設けないこととしている。

なお、例えば、団地内の一部の区分所有建物に本文ア(イ)①の事由が認められ、その他の区分所有建物には同②の事由が認められるケースなど、団地内の区分所有

建物ごとに認められる客観的事由が異なる場合も考えられる。このような場合でも、団地内の全ての区分所有建物につきいずれかの客観的事由が認められる以上、建替えを円滑化する必要性が高いと考えられるため、全体要件に係る多数決割合を引き下げることが想定している。

5 他方で、団地内の区分所有建物のうち、一部の区分所有建物に客観的事由が認められない場合には、当該区分所有建物について建替え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ことは困難であると考えられることから、この場合には、全体要件に係る多数決割合を引き下げないことを想定している。

10 ウ なお、団地内の区分所有建物の全区分所有者の同意により多数決割合を引き下げることができるとする規律についても、一棟単位とする建替え決議と同様に、区分所有者が不測の不利益を被る可能性があることから、設けないこととしている（本文（注4））。

(2) 各棟要件について（本文(1)イ）

15 ア 全体要件と同様に、基本的な多数決割合を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団地内の区分所有建物についても多数決割合が引き下げられ、一括建替え決議が円滑化されることになるが、そのような区分所有建物についてまで一括建替えを行う必要性が高いとして、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ことは困難であると考えられる。

20 そこで、本文(1)イ(ア)では、各棟要件に係る基本的な多数決割合について、現行法の規律（区分所有者及び議決権の各3分の2以上）を維持することとしている。

25 もっとも、全体要件と同様に、一棟単位とする建替え決議における客観的事由が認められる場合には、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も正当化されることが考えられることから、本文(1)イ(イ)においては、本文(1)ア(イ)に掲げる客観的事由が認められる区分所有建物においては、各棟要件に係る多数決割合を過半数に緩和することとしている。

30 この場合には、例えば、A棟からD棟で構成される団地において、全ての建物につき本文(1)イ(イ)の事由が認められる場合には、全体要件に係る多数決割合については各母数の4分の3以上となり、各棟要件に係る多数決割合については各母数の過半数となる。他方で、A棟からC棟についてのみ、本文(1)イ(イ)の事由が認められる場合には、全体要件に係る多数決割合については各母数の5分の4以上となり、各棟要件については、A棟からC棟については各母数の過半数となり、D棟については各母数の3分の2以上となる。

35 なお、客観的事由の判断方法については、一棟単位とする建替え決議と同様に、その存否を判断するための非訟事件手続を設けないこととしている。

イ 各棟要件に係る多数決割合の引下げに当たっては、区分所有法第70条第1項の合憲性が争われた平成21年最判において「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。」と判示されていることとの関係を検討する必要があると考えられるが、この点については、今般の改正後においても、本文(1)アのとおり、平成21年最判にいう「団地全体では同法〔注：区分所有法〕62条1項の議決要件と同一の議決要件を定め」る点は維持されている上に、本文(1)ア(イ)に掲げる客観的事由は建替えを行う必要性が高いことを徴表する事由であるため、これが認められる場合に各棟要件の多数決割合を過半数まで引き下げるとするその規定内容は、平成21年最判に照らしても、なお合理性を失うものではないと考えられる。

(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。

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。

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。」

ウ 各棟要件に関する多数決割合については、過半数ではなく5分の3とする考え方も中間試案において注記されていたが、区分所有法や他の法制において、不動産所有権の処分や集会における意思決定の割合として5分の3という多数決割合をとるものが見当たらず、5分の3とする根拠を説明することが困難であることから、多数決割合を5分の3とすることは提案していない。

エ また、中間試案においては、多数決割合を引き下げるのではなく、一定割合以上の反対がない限り一括建替えを行うことを可能にする案も記載していた（中間試案第3・2(1)イ(ア)【C案】）。

しかし、団地内の建物に一体性が認められるとはいえ、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ため、敷地を団地管理の対象とする団体において大多数の賛成があったとしても、各棟において建替えを行うことを正当化するには、各棟ごとに一定割合以上の賛成が必要であるとも考えられたことから、今回の提案では、同考え方をもとに、一定割合以上の反対がない限り一括建替えを可能にするという仕組みではなく、一定割合以上の賛成を必要とする仕組みを提案している。

オ なお、団地内区分所有建物の全区分所有者の同意により多数決割合を引き下げることができることについても、一棟単位とする建替え決議と同様に、区分所有者が不測の不利益を被る可能性があることから、設けないこととしている（本文（注4））。

(2) 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和

団地内建物のうちの特定建物の建替え承認決議に関する区分所有法第69条第1項の規律を次のように改めることで、どうか。

ア 基本的な多数決割合を現行法どおり議決権の4分の3以上としつつ、特定建物

に以下の事由が認められる場合には、多数決割合を議決権の各3分の2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
- 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
- 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

イ 上記アの決議を出席者多数決の規律の対象とする。

（注1）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の建替え承認決議の多数決割合については、後記第2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としている。

（注3）団地建物所有者の全員の合意により、多数決の割合を引き下げるとする規定は設けないこととする。

（注4）特定建物の建替えが当該特定建物以外の建物の建替えに特別の影響を及ぼすべき場合における当該他の建物の区分所有者等の保護に関する区分所有法第69条第5項の規律は、維持す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3・2 団地内建物の建替えの円滑化

(2) 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和

団地内建物のうちの特定建物の建替え承認決議に関する区分所有法第69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議決権の【3分の2以上】とした上で、特定建物に②

の客観的事由がある場合には、多数決割合を議決権の【過半数】とする。

【B案】 基本的な多数決割合を現行法どおり議決権の4分の3以上とした上で、特定建物の②の客観的事由がある場合には、多数決割合を議決権の各【3分の2以上】とする。

【C案】 多数決割合を現行法どおり議決権の4分の3以上とした上で、建替え承認決議を、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（前記第1の1(2)（注2）参照）。

【D案】 議決権の各4分の3以上の賛成による建替え承認決議がある場合に限り特定建物の建替えをすることができるという現行法の枠組みを改め、建替え決議が成立した後、一定期間内に議決権の【4分の1以上】【3分の1以上】【2分の1以上】の反対による建替え不承認決議がない限り、特定建物の建替えをすることができるものとする。

② 客観的事由

【α案】 特定建物につき、

- ㉞ 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
- 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剥離し、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、特定建物につき、

- 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、特定建物につき、

- 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】 特定建物が、㉞から㊱までに加え、㊲から㊴までのいずれかの事由が認められる場合とする。

イ 規約による多数決割合の緩和

建替え承認決議の多数決要件を、団地建物所有者の団体又は団地管理組合法人の規約で、

議決権の【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。

(注1) 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、建替え承認決議の多数決要件を緩和するものでもある。

(注2) ア①【A案】又は【B案】を採った上で、建替え承認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3) 特定建物の建替えが当該特定建物以外の建物(以下「当該他の建物」という。)の建替えに特別の影響を及ぼすべき場合における当該他の建物の区分所有者等の保護に関する区分所有法第69条第5項の規律は、維持することを前提としている。

(注4) 建替え承認決議の招集通知において、新たに建築する建物の設計の概要として、当該建物の建築による団地内建物の容積率等に対する影響について記載する運用の在り方については、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、団地内建物の建替えを円滑化する観点から、一括建替え決議に加えて、建替え承認決議の多数決要件を緩和する方向で検討することについて特段の異論はなかったものの、どのように緩和するかについては意見が分かれた。具体的には、多数決割合を単純に引き下げつつ、一定の客観的事由がある場合には更に多数決割合を引き下げる意見、基本的な多数決割合については現行法の規律を維持しつつ、一定の客観的事由がある場合には多数決割合を引き下げる意見などがあ

10 た。そのため、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。

また、規約により建替え承認決議の多数決割合を緩和することを可能にする案についても、パブリック・コメントの手續に付すこととされた。

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、多数決割合の引下げ自体に反対する意見もあったが、法定の多数決割合を緩和する【A案】から【D案】までのいずれかに賛成する意見が多数であった。

20 【A案】から【D案】までについては、団地内建物の建替えの促進の観点から【A案】や【C案】に賛成する意見、自分に関係のない棟の建替えのためにわざわざ賛成票を投じに行く区分所有者は多くないとして【D案】に賛成する意見もあったが、【B案】に賛成する意見が多かった。その理由としては、建替え承認決議は他の団地建物所有者に生ずる影響を考慮して設けられているものであるから、単純に要件を緩和することは妥当ではなく、飽くまでも客観的に耐震性等に問題がある場合に限りて多数決割合を緩和すべきという点などが挙げられていた。

25 客観的事由については、本文(2)イ①から③までの事由のみを設ける【 α 案】に賛成する意見が多く、次いで、本文(2)イ①から⑤までの事由を設ける【 $\beta - 1$ 案】及び本

文(2)イ①から⑤までに加えて年数要件も事由として定める【β-3案】に賛成する意見が多かった。

また、規約により建替え承認決議の多数決割合を引き下げることが可能にする案については、他の団地建物所有者の権利に影響する事項を規約で定めることは、規約の決定
5 時点より後で、建替え決議時まで新たに区分所有するに至った者の権利を制約することになるなどの点から反対する意見が多くあった。

3 提案の趣旨

(1) 本文(2)アについて

ア 基本的な多数決割合については、これを単純に引き下げると、客観的には建替え
10 の必要性が高いとはいえない特定建物が建て替えられる場合にも、建替え承認決議の多数決割合が引き下げられることとなるが、そのような建物についてまで建替えの円滑化を図る必要があるとして、建替えに反対する団地建物所有者の権利に対する制約を強めることを正当化することは困難であると考えられる。そのため、基本的な多数決割合については、現行法の規律を維持することが相当である。

15 もっとも、特定建物の建替えを行う必要性が高い場合には、当該特定建物の建替えに反対する他の団地内建物所有者の利益については、一定の範囲で制約することも許容されることが考えられる。

そこで、本文(2)アでは、特定建物につき建替えの必要性が高い客観的事由が認められる場合には、建替え承認決議の多数決割合を引き下げることとしている。

20 客観的事由の具体的内容や判断方法については、一棟単位とする建替え決議と同様とすることを想定している。

イ なお、中間試案においては、議決権の各4分の3以上の賛成による建替え承認決議がある場合に限り特定建物の建替えをすることができるという現行法の枠組みを改め、建替え決議が成立した後、一定期間内に議決権の一定割合以上の反対による
25 建替え不承認決議がない限り、特定建物の建替えをすることができるものとする案も記載していた（中間試案第3・2(2)ア①【D案】）。

しかし、団地内建物の建替え承認決議は、建替えが共有物である敷地に変更を加えるものであることに鑑みて、議決権の4分の3以上の賛成多数が求められている
30 ものであり、民法の共有法理を踏まえて設けられた規律であるところ、【D案】は、団地内の敷地に建替えを行う場合についてのみ変更承認の意思を推認しようとするものであるが、そのような推認を正当化することは困難であると考えられ、また、区分所有法においては、反対の決議をするかどうかについて集会を開催する規律はなく、少数の反対する団地建物所有者のために適時適切に集会を開催することができるような手続を設けることも困難であると考えられる。

35 そのため、本文では、建替え不承認決議がない限り特定建物の建替えをすることができるとする規律については、提案していない。

(2) 本文(2)イについて

5 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、典型的に特定建物の建替えへの関心の程度が相対的に低くなることが考えられ、集会を開催しても必要な多数決割合を満たすことが困難となることも考えられる。

建替え承認決議は、区分所有権や敷地利用権等の処分を伴うものではないところ、集会に出席せず書面等による議決権行使もしない団地建物所有者は、その議決権行使を他の団地建物所有者等に委ねているものと考えられるため、本文(2)イにおいては、建替え承認決議を出席者の多数決により行うことを提案している。

10 (3) 規約による多数決割合の緩和（本文（注3））について

15 中間試案においては、団地管理組合等の規約において、建替え承認決議の要件を引き下げることを可能にする案についても記載していた。しかし、建替え承認決議が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が適当であると考えられる。また、一棟単位とする建替え決議と同様に、基本的には、団地内建物が分譲される前に作成される原始規約（区分所有法第67条第2項）において規定されることが想定され、団地建物所有者が予期せぬ不利益を被りかねないとも考えられる。

20 そのため、団地管理組合等の規約において、建替え承認決議の要件を引き下げることを可能とする規律は設けないこととしている。

(4) 特別の影響を及ぼすべきときの同意等（本文（注4））について

25 現行法においては、特定建物の建替えにより、団地全体の容積率を大きく侵食する場合など、当該特定建物以外の建物の建替えに特別の影響を及ぼすべきときには、当該特定建物以外の建物の所有者の同意（当該建物が区分所有建物である場合には、当該区分所有建物の4分の3以上の議決権を有する区分所有者の賛成）が必要とされている（区分所有法第69条第5項）。本文（注4）では、区分所有法制の見直し後もこの規律を維持することを注記している。

2 団地内建物・敷地の一括売却

30 団地内建物・敷地の一括売却に関し、次のような規律を設けることで、どうか。

35 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が当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属する場合には、当該団地内建物の区分所有者で構成される団地建物所有者の団体又は団地管理組合法人の集会（以下「団地管理組合等の集会」という。）において、団地内建物の一括建替え決議と同様の多数決（全体要件及び各棟要件。前記1参照）で、当該団地内建物及びその敷地利用権を一括して売却する旨の決議（以下「一括建物敷地売却決議」という。）をすることができる。

(注1) 全体要件・各棟要件のいずれについても、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。

(注2) 決議事項や手続については、一棟単位とする建物敷地売却決議と同様とする。

(注3) 全体要件及び各棟要件の多数決割合の引下げの客観的事由の存否につき、非訟事件の手続を設けることはしない。

5

(参考) 区分所有法制の改正に関する中間試案

第3・3 団地内建物・敷地の一括売却

団地内建物の一括建物敷地売却決議に関し、次のような規律を設けることにつき、引き続き検討する。

(1) 一括建物敷地売却決議

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が当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属する場合には、当該団地内建物の区分所有者で構成される団地建物所有者の団体又は団地管理組合法人の集会（以下「団地管理組合等の集会」という。）において、一定の多数決で、当該団地内建物及びその敷地利用権を一括して売却する旨の決議（以下「一括建物敷地売却決議」という。）をすることができる。

(2) 団地管理組合等の集会において必要とされる多数決要件（いわゆる全体要件）

ア 法定の多数決割合等

① 法定の多数決割合

【A案】 基本的な多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とした上で、団地内建物の全部について②の客観的事由がある場合には、多数決割合を団地内建物の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団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上とした上で、団地内建物の全部について②の客観的事由がある場合には、多数決割合を団地内建物の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】 団地内建物の全部につき、

㉞ 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

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剥離し、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】 ㉗から㉙までに加え、団地内建物の全部につき、

㉘ 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

㉙ 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

のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-2案】 ㉗から㉙までに加え、団地内建物の全部につき、

㉙ 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】 団地内建物の全部につき、㉗から㉙までに加え、㉘から㉙までのいずれかの事由が認められる場合とする。

イ 合意による多数決割合

当該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】以上に引き下げることができるものとする。

(3) 各区分所有建物において必要となる賛成等（いわゆる各棟要件）

ア 法定の多数決割合等

① 法定の多数決割合

【A案】 一括建物敷地売却について各区分所有建物において必要となる多数決要件（いわゆる各棟要件）の多数決割合を、区分所有者及び議決権の各【過半数】とする。

【B案】 各棟要件の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、②の客観的事由がある区分所有建物については、多数決割合を区分所有者及び議決権の各【過半数】とする。

【C案】 各棟につき区分所有者及び議決権の【3分の1以上】【過半数】の反対がない限り、一括建物敷地売却決議をすることができるものとする。

② 客観的事由

【α案】 当該区分所有建物につき、

㉗ 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

㉘ 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

㉙ 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】 ㉗から㉙までに加え、当該区分所有建物につき、

㊦ 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

㊧ 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

のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-2案】 ㊦から㊧までに加え、当該区分所有建物につき、

㊨ 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】 当該区分所有建物につき、㊦から㊧までに加え、㊩から㊨までのいずれかの事由が認められる場合とする。

イ 合意による多数決割合

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

(注1) 全体要件・各棟要件のいずれについても、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))の対象とすることを想定している。

(注2) 決議の手続については、団地内の建物の一括建替え決議を参考に引き続き検討する。

(注3) 全体要件・各棟要件のいずれについても、㊦から㊧までの客観的事由については、一括建物敷地売却の後に当該客観的事由を解消するための再生手法がとられることを想定している。

(注4) 各棟要件のア①の【A案】及び【B案】については、本文の区分所有者及び議決権の各【過半数】とする案とは別に、各【5分の3以上】とすることも考えられる。

(注5) 全体要件及び各棟要件の㊦から㊨までの客観的事由の存否につき、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

5 中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、団地内建物の一括建替え決議と同様の要件の下で、団地内建物・敷地の一括売却を多数決により可能とする新たな規律を創設することについて異論はなかった。

10 そこで、団地内建物・敷地の一括売却決議の制度を創設するとともに、多数決要件について、団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和(中間試案第3・2(1))において提案されていると同様の各案(全体要件及び各棟要件)を提示して、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

パブリック・コメントにおいては、団地内建物・敷地の一括売却決議の創設に賛成する意見が多数であった。その多数決要件(全体要件及び各棟要件)の在り方については、

団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和（中間試案第3・2(1)）に対するのと同様の意見分布となった。

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、上記1において提案した団地内建物の一括建替え決議と同様の要件の下で、多数決により団地内建物・敷地の一括売却を可能とする制度を創設することを提案している。

そして、全体要件・各棟要件のいずれについても、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、決議事項や手続（団地管理組合等の集会の招集や説明会の開催）については、一棟単位の建物敷地売却決議と同様とすることを、（注1）及び（注2）に注記している。

なお、（注3）では、全体要件及び各棟要件の基本的多数決割合の引下げの客観的事由の存否につき、非訟事件の手続を設けることはしないことを注記しており、その理由は団地内建物の一括建替え決議（上記1(1)）において指摘したのと同様である。

3 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の円滑化

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内建物等の管理に関し、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。

(1) 団地内建物の一棟以上が区分所有建物である場合において、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が全部滅失したとき（区分所有建物にあっては、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を含む。）は、当該建物が滅失した時から起算して5年が経過する日までの間は、滅失した建物の所有者であった者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。

(2) (1)の集会においては、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）や管理に関する行為（区分所有法第18条、第21条）、規約の設定、変更又は廃止（区分所有法第31条第1項）を行うことができるものとする。

(3) (1)の集会においては、(2)に掲げる決議に加えて、以下の決議をすることができるものとする。

ア 再建承認決議

団地内建物の一棟以上が滅失した場合において、当該滅失した団地内建物が所在していた土地が団地建物所有者等の共有に属しているときは、議決権の4分の3以上の多数により、滅失した建物の再建を承認することができる。

イ 建替え承認決議

団地内建物の一棟以上が滅失した場合において、特定建物が所在する土地が団

地建物所有者等の共有に属しているときは、議決権の4分の3（ただし、特定建物につき、前記1(1)ア(イ)に掲げる事由が認められる場合には、3分の2）以上の多数により、当該特定建物の建替えを承認することができる。

ウ 建替え再建承認決議

5 団地内建物の一棟以上が滅失した場合において、当該滅失した団地内建物及び特定建物が所在する土地が、団地建物所有者等の共有に属しているときは、議決権の4分の3以上の多数により、当該滅失した建物の再建及び滅失していない建物の建替えを承認することができる。

エ 一括建替え等決議

10 区分所有法第70条第1項本文に規定する場合において、団地内の全部又は一部の建物が全部滅失したときは、団地建物所有者等及び議決権の各5分の4以上の多数で（全体要件）、滅失した全ての建物の再建及び滅失していない全ての建物の建替えを行うことができる。

15 ただし、各団地内建物ごとに、次に掲げる区分に応じて、それぞれ当該各号に定める者がその一括建替え等決議に賛成した場合でなければならない（各棟要件）。

(7) 当該団地内建物が滅失した建物である場合

当該団地内建物の敷地共有持分等の3分の2以上の議決権を有する者

(イ) (7)に掲げる場合以外の場合

20 区分所有者の3分の2以上の者であって、議決権の合計の3分の2以上の議決権を有するものが賛成した場合（当該団地内建物につき、前記1(1)ア(イ)に掲げる事由が認められる場合には、区分所有者の過半数の者であって、議決権の合計の過半数の議決権を有するものが賛成した場合）

(4) (1)の集会においては、現行の被災区分所有法第14条第2項及び第3項と同様に、通知の特則に関する規律を設けるものとする。

(注1) 本文の規律による開催される集会についても、所在等不明団地建物所有者等を決議の母数から除外する仕組みの対象とする。

(注2) 敷地共有者等集会と同様に、(1)の集会についても、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。ただし、一括建替え等決議については、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はしない。

(注3) (1)の集会における議決権の割合は、敷地に関する決議については、敷地の（準）共有持分の割合によることとし、附属施設については、当該附属施設に係る（準）共有持分の割合によることとする。

(注4) 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決議事項や集会の招集手続については、現行の被災区分所有法と同様とする。一括建替え等決議についても、一括建替え等に参加しない団地建物所有者等の敷地利用権は、売渡し請求によって、一括建替え等に参加する団地建物所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

とすることを想定している。

(注5) 後記第2のとおり、被災区分所有法においては、災害を定める政令の施行後一定期間内においては、引き下げられた多数決割合により再建承認決議、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をすることができることとする。

5

(参考) 区分所有法制の改正に関する中間試案

第3・1 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の円滑化

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内建物等の管理に関し、次のような規律を設ける。

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が全部滅失したとき（区分所有建物にあっては、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。

(注1) 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。

(注2) 本文に加えて団地の敷地等の共有物分割請求を制限する規律を設けるかどうかは、団地の敷地の共有物分割請求の規律（後記4参照）との関係を踏まえて引き続き検討する。

(補足説明)

1 これまでの経緯等

10 中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、全部又は一部の団地内建物が全部滅失した場合には、当該滅失した団地内建物の所有者が団地関係から離脱し、共有状態にある土地又は附属施設に関する意思決定を円滑に行うことが困難になることから、このような場合に、滅失した建物の所有者であった者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とすることを提案していたが、特に異論はなかった。

15 そのため、同様の内容でパブリック・コメントの手續に付していたところ、この点について賛成する意見が多かった一方で、反対する意見は特になかった。

2 提案の趣旨

(1) 本文(1)について

20 ア これまでの議論やパブリック・コメントの結果を踏まえると、一団地内にある建物が全部滅失した場合に、集会による意思決定を行うことを可能にする必要性が高いと考えられる。また、団地内建物が滅失する前は、集会による意思決定を行っていたものであるから、建物の滅失後も引き続き集会により意思決定を行うことができるとすることは、不測の不利益をもたらすものではなく、むしろ団地内建物の所有者らの合理的意思に沿うものと考えられる。

そこで、本文(1)では、全部又は一部の団地内建物が全部滅失した場合に、滅失した団地建物に係る敷地や附属施設について集会による意思決定を行うことを可能にする仕組みを設けることとしている。

イ この集会を行うことができる期間については、一棟の区分所有建物が全部滅失した場合の敷地共有者等集会の仕組み（部会資料21第1・8-1）と同様に、団地内建物が滅失した日から5年を経過する日までとすることとしている。

なお、複数の団地内建物が順次滅失した場合には、当該滅失した団地内建物ごとに、滅失した日から5年を経過する日までであれば、当該団地内建物に係る団地建物所有者等を含めて団地建物所有者等集会を行うことができることを想定している。

この場合には、例えば、A棟からD棟で構成される団地において、A棟が滅失してから3年後にB棟が滅失したときであれば、①A棟が滅失した日から5年を経過する日までは、A棟からD棟の団地建物所有者等において集会を開くことができることとなる。他方で、②A棟が滅失した日から5年を経過する日の翌日以後、B棟が滅失した日から5年を経過する日までは、B棟からD棟の団地建物所有者等により集会を開くことができることとなる。

ウ 中間試案においては、戸建て建物のみで構成される団地において、団地内建物が滅失した場合についても、本文(1)の集会の仕組みの対象とすることを提案していた。

しかし、戸建て建物のみで構成される団地については、典型的に戸建て建物の所有者において団地関係にある意識が希薄であると考えられることから、そのような場合には、集会による意思決定に服させることは適切ではないと考えられる。

そこで、本文(1)では、現行の被災区分所有法第13条と同様に、団地内建物の一棟以上が区分所有建物である団地を対象とすることとしている。

(2) 本文(2)及び(3)について

ア 本文(1)の集会においては、被災区分所有法を参考に、再建承認決議（被災区分所有法第15条）、建替え承認決議（被災区分所有法第16条）、建替え再建承認決議（被災区分所有法第17条）及び一括建替え等決議（被災区分所有法第18条）をすることができることとしている（本文(2)）。

加えて、敷地共有者等集会の仕組み（部会資料21第1・8-1）と同様に、敷地や附属施設に変更を加える行為や管理に関する事項について、円滑に意思決定を行うことができるようにする必要性が高いと考えられることから、このような決議についてもすることができることとしている（本文(3)）。

イ 本文(1)の集会においても、敷地共有者等集会と同様に、所在等不明の団地建物所有者等がいることによって、円滑に意思決定を行うことが困難になると考えられることから、本文（注1）では、所在等が不明である団地建物所有者等を決議の母数から除外する仕組みの対象とすることを注記している。

ウ また、本文(1)の集会についても、敷地共有者等集会と同様に、出席者の多数決により決議を行うことができることを本文（注2）において注記している。

前記1(2)の建替え承認決議（区分所有法第69条）と同様に、出席者の多数決による仕組みを採用することとしている。再建承認決議等は、団地内建物が滅失した場合にも、滅失していない場合と同様に再建等やその承認決議を円滑に行うことを可能にするための制度であるから、平時の建替え承認決議と同様に、再建承認決議等についても、出席者の多数決により決議をすることができることとする。なお、一括建替え等決議については、区分所有権等の処分を伴う決議であることから、出席者の多数決による仕組みの対象外とする。

エ 敷地に関する決議の議決権は、敷地利用権の共有持分の割合によることとし、附属施設に関する決議の議決権は、附属施設に関する共有持分の割合によることが適切と考えられることも同様であるから、本文（注3）において、この点を注記している。

なお、現行の区分所有法における団地共用部分に関する規定（区分所有法第67条）は、「附属施設」を対象とするもので、区分所有建物等に従属する建物であることを前提とするから、従属する関係にあった区分所有建物が滅失した場合においては、同様の規定は設けないことを想定している。

オ 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多数決割合については、基本的に現行の被災区分所有法における決議要件と同様としている（本文(2)）。

もつとも、団地内建物が滅失した場合の特定建物の建替え承認決議については、建替え承認決議と同様に、特定建物が建替えを行う必要性が高い場合には、当該建物につき建替えを円滑に行う必要性が高いと考えられる。そのため、特定建物につき、部会資料20第1・1(2)に掲げる事由が認められる場合には、建替え承認決議に係る多数決割合を3分の2に引き下げることとしている（本文(3)イ）。

同様に、一括建替え等決議に関しても、建替えを行う必要性が高い建物に関しては、各棟要件を引き下げることとしている（本文(3)エ(イ)）。

カ なお、パブリック・コメントにおいては、団地建物所有者等集会において、存立している区分所有建物及び敷地全体を一括して売却する仕組みを設けるべきとの意見もあったが、例えば、一筆の土地の上にA棟からD棟の区分所有建物が存在している団地（各区分所有権及び敷地利用権の価額は均一とする。）においてA棟が全部滅失した場合、土地に付着した利用権の負担に相当する価値分について、B棟からD棟の区分所有者は、利用権を有する建物の価値として取得することができるのに対して、A棟の区分所有者は同価値分を取得できず、その利益状況が異なるものであるため、決議により団地内の建物及び敷地を一括して売却することを可能にすると、典型的に滅失した建物に係る団地建物所有者等に不利益を強いることになるおそれがあると考えられることから、本文ではこのような仕組みについては提案し

ていない。

(3) 本文(4)について

被災区分所有法においては、一棟の区分所有建物に関する場合と同様に（部会資料
2 1 第 1・8-1 参照）、一団地内にある一部又は全部の建物が政令で定める災害に
より全部滅失した場合には、当該建物の所有者がその建物・敷地から離散し、集会の
招集通知を送付することが困難になると考えられることに鑑みて、一団地内の全部又
は一部の建物が全部滅失した場合に係る通知の特則が設けられている（被災区分所有
法第 1 4 条第 2 項及び第 3 項）。

このように通知の送付が困難になることは、政令で指定された災害以外の事由によ
り区分所有建物が全部滅失した場合においても生じるものと考えられる。

そこで、本文(4)では、一団地内にある全部又は一部の建物が全部滅失した場合には、
団地建物所有者等集会の招集通知に関する特則を設けることを提案している。その
特則の内容は、現行の被災区分所有法第 1 4 条第 2 項及び第 3 項と同じ内容とする
こととしている。

(参考) 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 4 3 号）
第 1 4 条（略）

2 団地建物所有者等集会を招集する者が団地建物所有者等（前項において準用
する区分所有法第三十五条第三項の規定により通知を受けるべき場所を通知し
たものを除く。）の所在を知ることができないときは、同条第一項の通知は、
団地内の見やすい場所に掲示してすることができる。

3 前項の場合には、当該通知は、同項の規定による掲示をした時に到達したも
のとみなす。ただし、団地建物所有者等集会を招集する者が当該団地建物所有
者等の所在を知らないことについて過失があったときは、到達の効力を生じな
い。

4 団地の敷地の分割

団地の敷地を分割する新たな仕組みは設けないこととすることで、どうか。

(参考) 区分所有法制の改正に関する中間試案

第 3・4 団地の敷地の分割

団地の敷地を分割する仕組みとして、次のような規律を設けることについて、団地内の区分所有
建物の管理不全状態の解消を確保することができるかという観点を踏まえ、引き続き検討する。

(1) 団地の敷地の共有物分割の請求

一団地内に数棟の区分所有建物があって、その団地内の土地（これらに関する権利を含む。）
がそれらの区分所有建物の区分所有者の共有に属する場合において、団地内の特定の区分所有建

物（以下「特定建物」という。）に次の【アからウまで】【アからオまで】のいずれかの事由があるときは、それらの区分所有建物の区分所有者は、当該土地から特定建物の敷地の現物を分割する方法による共有物の分割を裁判所に請求することができる。

ア 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と認められるとき。

イ 特定建物が、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と認められるとき。

ウ 特定建物が、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とき。

エ 特定建物が、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と認められるとき。

オ 特定建物が、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とき。

(注1) 専有部分と敷地利用権の分離処分禁止の原則や各種の行政上の規制等に照らし、敷地の現物を分割する方法により適切に共有物を分割することができないときは、共有物分割請求が棄却されることを想定している。

(注2) 敷地分割の後に特定建物の客観的事由が解消されることを確保する方法については、裁判手続は敷地の分割が実現することで終了することを踏まえ、引き続き検討する。

(注3) 共有物分割の請求は、特定建物の区分所有者のうち多数のもの又は団地内の区分所有者全体のうち多数のものが行わなければならないものとする方向で、引き続き検討する。

(2) 団地の敷地共有持分に設定された担保権の取扱い

団地内の区分所有建物の専有部分に係る敷地共有持分に先取特権、質権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定め、登記又は処分の制限の登記（以下「担保権等の登記」という。）に係る権利が存する場合において、(1)の規律により特定建物の敷地が現物を分割する方法により団地の敷地から分割されたときは、当該担保権等の登記に係る権利は、その設定者又は設定後に敷地共有持分を取得した第三取得者が取得する敷地共有持分に当然に集中し、それ以外の土地を目的とする担保権等の登記に係る権利は存続しないものとする。

(注) 団地内の区分所有建物全てについて分離処分可能規約がある場合には本文の規律を適用しないものとする方向で、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、団地の敷地を分割する仕組みとして、

5 ①多数決により団地の敷地の分割を可能とする制度及び②団地の敷地の共有物分割の請

求を可能とする制度を創設することについて検討され、団地の敷地の分割を可能とする仕組みを創設することに賛成する意見が多くあったが、各種の規制や建物の敷地の権利関係を踏まえた適切な分割を担保するためには、①の多数決による分割ではなく、②の裁判所の関与の下での共有物分割請求制度が望ましいとされた。

5 そこで、中間試案においては、団地内の特定の建物（特定建物）にその危険性を徴表する一定の客観的事由が認められる場合には、団地建物所有者は、裁判所に対し、当該土地から特定建物の敷地を分割すること（現物分割）を請求することができるとする規律を新設することについて、引き続き検討することを提案して、パブリック・コメントの手續に付すこととされた。

10 2 パブリック・コメントの結果

 パブリック・コメントにおいては、団地内の特定建物に一定の客観的事由がある場合、特定建物の再生のためには、敷地の分割請求により団地関係の解消を認めるとして、新たな規律の創設に賛成する意見がある一方、敷地分割により団地の敷地利用や敷地共有持分の財産的価値は大きな影響を受けるが、詳細な事業計画を定めた上で、都道府県知事による認可を受けて設立される敷地分割組合により実施されるマンション建替円滑化法上の敷地分割事業と異なり、敷地の分割方法の公平性を担保することは困難であること、裁判所に対する分割請求の仕組みによると、団地内の区分所有建物の区分所有者全員を当事者とする必要があるため、当事者の確定や送達等の手續に相当の負担がある上、審理自体にも相当の時間を要すると考えられること、このような点からは制度が機能する場面が限定的であり、濫用される危険もあることなどを指摘して、団地の敷地の分割請求の規律を創設することに反対する意見もあった。

3 提案の趣旨

 部会資料2-1においては、単棟の区分所有建物の敷地の一部を売却することを多数決により可能とする新たな制度については、各区分所有者の利益・不利益の内容・程度を適切に考慮した上で、適切に分割を行うことは困難であるとの指摘を踏まえ、これを設けないこととすることを提案していたが、裁判所に対する団地の敷地の分割請求の規律を設けることについても、同様の指摘が当てはまるものと考えられる。

 そして、現物分割の方法による団地の敷地の分割は、専有部分と敷地利用権の分離処分禁止の原則の趣旨や、各種の行政上の規制や建物と敷地の形状・権利関係等を踏まえて適切に行う必要があるところ、裁判所に対する団地の敷地の分割請求の規律を創設した場合には、必要的共同訴訟として団地の敷地共有者全員を当事者とする必要があると考えられることや、当事者の主張立証をもとに専門的知見を活用しながら適切な分割案等の審理をおこなうことになることから、訴訟準備や審理自体に相当の負担が生じることが想定される。パブリック・コメントにおいても裁判所に対する団地の敷地分割請求を設けた場合の実効性には疑問が呈されており、マンション建替円滑法に基づく敷地分割事業のような行政の枠組みによることが適切であるとの指摘も合理性を有する。したがって、本文では、団地の敷地を分割する新たな仕組みは設けないことを提案している。

第2 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

被災区分所有法第2条に基づく政令により指定された災害によって被害を受けた建物の再生に関する規律を、次のように改めることについて、どのように考えるか。

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に関し、次のような規律を設ける。

ア 建替え決議に関する要件の緩和

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要件の緩和

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要件の緩和

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。

エ 建物取壊し敷地売却決議に関する要件の緩和

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。

オ 取壊し決議に関する要件の緩和

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。

(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に関し、次のような規律を設ける。

ア 再建決議に関する要件の緩和

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要件の緩和

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。

2 被災した団地内建物の再建等に関する多数決要件の緩和

(1) 団地内建物の全部又は一部が大規模一部滅失をした場合

ア 一括建替え決議及び団地内建物敷地売却決議に関する要件の緩和

政令で定める災害により団地内の全ての区分所有建物が大規模一部滅失をした場合には、一括建替え決議及び団地建物敷地売却決議における全体要件を、団地内建物の区分所有者及び議決権の各3分の2以上に引き下げる。

また、政令で定める災害により団地内の全部又は一部の区分所有建物が大規模一部滅失をした場合には、当該大規模一部滅失をした区分所有建物に係る各棟要件を、区分所有者及び議決権の各過半数に引き下げる。

イ 建替え承認決議に関する要件の緩和

政令で定める災害により特定建物が大規模一部滅失をした場合には、当該特定建物に係る建替え承認決議については、出席した団地建物所有者等の議決権の3分の2以上の多数により決することができる。

(2) 全部又は一部の団地内建物が全部滅失した場合

ア 再建承認決議に関する要件の緩和

政令で定める災害により団地内建物が全部滅失した場合においては、団地建物所有者等集会において、出席した団地建物所有者等の議決権の3分の2以上の多数で、再建承認決議をすることができる。

イ 建替え承認決議に関する要件の緩和

団地内建物が全部滅失した場合において、政令で定める災害により団地内建物が大規模一部滅失をしたときにおいては、団地建物所有者等集会において、出席した団地建物所有者等の議決権の3分の2以上の多数で、建替え承認決議をすることができる。

ウ 建替え再建承認決議に関する要件の緩和

政令で定める災害により団地内建物が全部滅失した場合において、政令で定める災害により他の団地内建物が大規模一部滅失をしたときにおいては、団地建物所有者等集会において、出席した団地建物所有者等の議決権の3分の2以上の多数で、当該全部滅失した建物の再建及び大規模一部滅失をした建物の建替えの承認決議をすることができる。

エ 一括建替え等決議に関する要件の緩和

政令で定める災害により団地内の全部の区分所有建物が全部滅失し、又は大規模一部滅失をした場合には、一括建替え等決議における全体要件を、団地建物所

有者等及び議決権の各3分の2以上に引き下げる。

また、政令で定める災害により団地内の全部又は一部の区分所有建物が全部滅失し、又は大規模一部滅失をした場合には、当該全部滅失をし、又は大規模一部滅失をした区分所有建物に係る各棟要件を、区分所有者及び議決権の各過半数に引き下げる。

- 5
- 3 団地内の区分所有建物の全部又は一部が大規模一部滅失をした場合の通知の特則
団地内建物の全部又は一部が大規模一部滅失をした場合には、現行の被災区分所有法第14条第2項及び第3項と同様に、通知の特則に関する規律を設けるものとする。

10 (注) 団地内建物の建替え承認決議（前記第1の1(2)参照）について、出席者の多数決による決議に改める場合には、2(1)イ並びに(2)ア、イ及びウについても、出席者の多数決により決議をすることができるものとする。

(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 大規模な災害が発生した場合には、団地関係にない区分所有建物に限らず、団地内建物が大規模一部滅失をすることも考えられる。中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、そのような団地内建物は、建物の内外の住民等に危険を及ぼすおそれがあり、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、被災した団地建物所有者が当該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から、そのような場合に建替え等を円滑化する必要性が高いことについて、特段の異論がなかつた。

10 また、被災区分所有法においては、団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合の特則として、再建承認決議（被災区分所有法第15条）、建替え承認決議（同法第16条）、建替え再建承認決議（同法第17条）及び一括建替え等決議（同法第18条）が設けられている。これらの決議についても同様に、その復旧・復興を迅速に図る必要性
15 が高いにもかかわらず、被災した団地建物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ため、決議を円滑化する必要性が高いことについて、特段の異論はなかった。

そこで、中間試案については、一棟の建物に係る各種決議の多数決割合を引き下げるとを提案しつつ、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同様に、多数決割合を引き下げることがを注記した上で、パブリック・コメントの手續に付すこととされた。

2 パブリック・コメントの結果

パブリック・コメントにおいては、一棟の区分所有建物について、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を踏まえ、多数決割合を引き下げべきとする意見が多数あった。

団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合についても同様の規定を置かないとバランスを欠くとの指摘が多数あった。すなわち、団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合の各種決議の多数決割合については、一棟の区分所有建物が被災した場合と同様に、各母数の4分の3に反対する意見が複数あった一方で、多数決割合を一律に各母数の3分の2に引き下げる考え方が多かった。

3 提案の趣旨

(1) 本文1について

第11回会議においても取り上げたとおり、一棟の区分所有建物が被災した場合については、当該建物の内外の住民の危険を除去し、円滑に復旧・復興する必要性が高いと考えられることから、部会資料20第1・1(2)に列挙した客観的事由が認められる場合よりも、多数決割合を引き下げて、円滑に決議を行う必要性が高いと考えられる。これまでの議論の経緯等やパブリック・コメントにおいても、災害により被害を受けた区分所有建物について、建替え決議等の特則を設けることに特段の異論はなかった。そこで、部会資料20第3では、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又は全部滅失をした場合の各種決議について、多数決割合を各母数の3分の2以上とすることを提案していた。

第11回会議において指摘されたように、被災時における円滑な復旧・復興は、区分所有建物における各種決議の多数決割合の引下げだけで実現できるものではなく、総合的な行政による支援が必要であるといえることができる。本提案は、各種支援を受けるなどしていざ建替え等の決議をする際に、円滑な決議を実現して復旧・復興へのスタートを切ることを可能にするものといえる。

そこで、本文1においては、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に係る各種決議の多数決割合を、各母数の3分の2以上とすることを引き続き提案している。

(2) 本文2について

前記(1)のとおり、一棟の区分所有建物が政令で定める災害により大規模一部滅失又は全部滅失をした場合には、当該建物の内外の住民の危険を除去し、円滑に復旧・

復興する必要性が高いと考えられるが、このような状況は、当該建物が団地関係に属する場合においても同様であると考えられる。

そこで、団地内建物が政令で定める災害により被災をした場合における各種決議についても、被災時の特則を設けることとしている。当該各種決議に係る多数決割合については、一棟単位の区分所有建物が被災した場合の各種決議と同様に、各母数の3分の2以上とすることとしている。

具体的には、以下のとおりである。

ア 団地内建物の全部又は一部が大規模一部滅失をした場合の各種決議について

(ア) まず、本文2(1)アでは、一括建替え決議（区分所有法第70条）及び団地内建物敷地売却決議について、政令で定める災害により団地内建物の全部が大規模一部滅失をした場合における全体要件に係る多数決割合について、いずれも各母数の各3分の2以上とすることを提案し、各棟要件についても、大規模一部滅失をした区分所有建物については、各母数の過半数とすることを提案している。

この場合には、例えば、団地内の区分所有建物の全てが政令で定める災害により大規模一部滅失をしたケースでは、全体要件は各母数の各3分の2以上となり、各棟要件についても、それぞれの区分所有建物ごとに、各母数の過半数となる。

他方で、団地内の一部の建物が政令で定める災害により大規模一部滅失をし、その他の建物が大規模一部滅失状態にはないケースでは、全体要件については、各母数の5分の4以上が必要となる。各棟要件については、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については各母数の各過半数が必要となるが、大規模一部滅失をしていない区分所有建物については、各母数の各3分の2以上の賛成多数が必要となる。

(イ) また、本文2(1)イでは、政令で定める災害により団地内建物の一部又は全部が大規模一部滅失をした場合において、当該大規模一部滅失をした建物の建替えに係る建替え承認決議（区分所有法第69条）の多数決割合を議決権の各3分の2以上とすることを提案している。

イ 団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合の各種決議について

(ア) 団地内建物の全部又は一部が政令で定める災害により全部滅失した場合には、当該建物を円滑に再建する必要性が高いと考えられる。

そこで、本文2(2)アでは、当該建物の再建に係る再建承認決議（被災区分所有法第15条）の多数決割合を議決権の3分の2以上とすることを提案している。

(イ) また、一部の団地内建物が全部滅失した場合においても、前記ア(イ)の建替え承認決議と同様に、団地内建物が政令で定める災害により大規模一部滅失をしたときには、当該建物を円滑に建て替える必要性が高いと考えられる。

そこで、本文2(2)イでは、当該建物の建替えに係る建替え承認決議（被災区分所有法第16条）に係る多数決割合を議決権の3分の2以上とすることとしている。

5 (ウ) 建替え再建承認決議（被災区分所有法第17条）においても同様に、政令で定める災害により全部滅失した建物の再建や、大規模一部滅失した建物の建替えを円滑に行う必要性が高いことから、本文2(2)ウでは、このような場合の建替え再建承認決議に係る多数決割合を議決権の3分の2以上とすることとしている。

10 (エ) 加えて、政令で定める災害により団地内の区分所有建物の全部が全部滅失又は大規模一部滅失をした場合には、全部滅失した区分所有建物の再建や、大規模一部滅失をした区分所有建物の建替えを行う必要性が高い。

このような場合に対応する制度として、被災区分所有法では一括建替え等決議（被災区分所有法第18条）が設けられていることから、本文2(2)エでは、政令で定める災害により大きな被害を受けた団地に関する一括建替え等決議（被災区分所有法第18条）に係る多数決割合を引き下げることとしている。

15 具体的には、全体要件については、全部の建物が政令で定める災害により全部滅失又は大規模一部滅失したときには、多数決割合を各母数の各3分の2以上とすることとしている。各棟要件については、政令で定める災害により全部滅失又は大規模一部滅失をした区分所有建物については、各母数の過半数とすることを提案している。

20 この場合には、例えば、団地内の区分所有建物の全てが政令で定める災害により全部滅失又は大規模一部滅失をしたケースでは、全体要件の多数決割合は各母数の各3分の2以上となり、各棟要件に係る多数決割合についても、それぞれの区分所有建物ごとに、各母数の過半数となる。

25 他方で、団地内の一部の区分所有建物は全部滅失も大規模一部滅失もしていないケースでは、全体要件の多数決割合は、各母数の5分の4以上となる。しかし、各棟要件に係る多数決割合については、政令で定める災害により全部滅失又は大規模一部滅失をした区分所有建物については各母数の各過半数となり、全部滅失も大規模一部滅失もしていない区分所有建物については、各母数の各3分の2以上の賛成多数が必要となる。

30 (3) 本文3について

35 現行の被災区分所有法においては、単棟の区分所有建物が政令で定める災害により大規模一部滅失をした場合における通知の特則が設けられている（被災区分所有法第8条）。このような場合には、建物の損壊やライフラインの停止などにより、多くの区分所有者が区分所有建物から離れて生活することを余儀なくされることなどが想定され、通常の方法で招集通知を送付することは適当ではないと考えられたことによる。

他方で、政令で定める災害により団地内建物が大規模一部滅失をした場合にも同様

に、建物の損壊やライフラインの停止などにより、多くの区分所有者が区分所有建物から離れて生活することを余儀なくされることなどが想定され、通常の方法で招集通知を送付することは適当ではないと考えられる。

そこで、本文3では、団地内建物が政令で定める災害により大規模一部滅失をした場合には、招集通知の送付に関する特則を設けることを提案している。その特則の内容については、現行の被災区分所有法第8条と同じ内容とすることとしている。

もともと、被災区分所有法第8条第5項では、会議の目的たる事項が建物敷地売却決議等である場合には、議案の要領をも通知しなければならないとされている。しかし、部会資料20第2の1の本文（注3）のとおり、集会の招集通知において常に議案の要領を示して発しなければならないと改めることを前提とすると、被災区分所有法第8条第5項に相当する規定は設ける必要はないこととなる。

（参考）

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）

第八条 前条に規定する場合において、第二条の政令の施行の日から起算して一年以内の日を会日とする区分所有者集会を招集するときは、区分所有法第三十五条第一項の通知については、同条第三項及び第四項の規定は、適用しない。

2 前項の通知は、区分所有者が第二条の政令で定める災害が発生した時以後に管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときは、その場所に宛ててすれば足りる。この場合には、同項の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。

3 区分所有者集会を招集する者が区分所有者（前項の規定により通知を受けるべき場所を通知したものを除く。）の所在を知ることができないときは、第一項の通知は、当該区分所有建物又はその敷地内の見やすい場所に掲示してすることができる。

4 前項の場合には、当該通知は、同項の規定による掲示をした時に到達したものとみなす。ただし、区分所有者集会を招集する者が当該区分所有者の所在を知らないことについて過失があったときは、到達の効力を生じない。

5 区分所有法第三十五条第一項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が次条第一項、第十条第一項又は第十一条第一項に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

2 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

大規模一部滅失時の決議可能期間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) 政令で定める災害により区分所有建物や団地内建物が全部滅失又は大規模一部滅失をした場合における前記1の各決議は、その政令の施行の日から起算して3年

を経過する日までの間、行うことができるものとする。

(2) 災害を指定する政令の施行後、1度に限り、決議可能期間を延長する旨の政令を定めるなどの方法により、決議可能期間を3年延長することができるものとする。

5

(参考) 区分所有法制の改正に関する中間試案

第4・1 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

大規模一部滅失時の決議可能期間の規律を次のように改める。

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に係る前記1(1)の各決議は、その政令の施行の日から起算して【3年】を経過する日までの間、行うことができるものとする。

(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 これまでの経緯等

10 中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、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被災区分所有法上の決議可能期間について、現行法では政令の施行の日から起算して1年以内とされていることから、これを3年に延長することを提案していたが、特段異論はなかった。もっとも、想定外の災害が発生した場合に備える観点から、決議可能期間を更に延長することができるようにしておくべきとの意見もあったことから、この点を注記しつつ、パブリック・コメントの手續に付すこととされた。

15 パブリック・コメントにおいては、基本的な決議可能期間を3年に延長することについて、賛成する意見が多数あった一方で、反対する意見はなかった。

20 また、決議可能期間を延長することができるようにする点については、賛成する意見が複数あった一方で、決議可能期間中は、区分所有者の買取請求権(区分所有法第61条第7項)等が制限されることから、少数反対者の利益にも十分配慮することが必要であるとの指摘もあった。

2 提案の趣旨

(1) 本文(1)について

25 これまでの議論やパブリック・コメントの結果を踏まえると、政令の施行の日から起算して1年を経過する日までの間に、被災区分所有建物の再生に関する決議を行うことは、区分所有者に重い負担を課すものであり、円滑な被災区分所有建物の再生に支障が生じているものと考えられる。

そのため、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円滑な再生の観点から、前記1で取り上げた各種決議の多数決割合の引下げに加えて、決議可

能期間を延長することが必要であると考えられる。

他方で、決議可能期間中は、区分所有者の買取請求権（区分所有法第61条第7項）等が制限されることから、決議可能期間をあまりに長期間とすることは、当該区分所有者の権利保護の観点から慎重に検討する必要がある。

5 現行法においては、政令で定める災害により全部滅失をした区分所有建物に係る決議可能期間は、政令の施行の日から起算して3年を経過する日までとされている。当該期間内は、敷地共有者等による敷地の共有物分割請求権の行使が制限されていることから（被災区分所有法第6条）、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区分所有者の買取請求権等についても同様に、当該期間内であ
10 れば、制約を受けることも許容されることが考えられる。

そこで、本文(1)では、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に係る決議可能期間についても、当該政令の施行の日から起算して3年を経過する日までとすることを提案している。

(2) 本文(2)について

15 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、通常は、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。

もつとも、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とも考えられる。特に、発生
20 の切迫性が高まっていると指摘されている南海トラフ地震においては、相当広範囲にわたって、多くの区分所有建物が大きな被害を受ける可能性がある。また、首都直下型地震が発生した場合には、復興の担い手となる企業等も大きな被害を受ける可能性があり、混乱状態がこれまでの災害よりも長期間継続する可能性も考えられる。

そのため、このような想定外の極めて大規模な災害が生じた場合に備える観点から、
25 決議可能期間の延長を可能とする規律を設けておく必要があるとも考えられる。他方で、延長を可能とした場合には、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あることから、延長を可能にするとしても、その回数は限定的で
30 ある必要がある。

そこで、本文(2)においては、災害を指定する政令の施行後1度に限り、決議可能期間を延長する旨の政令を定めることにより、決議可能期間を3年延長することができることを提案している。

35 このような制度とする場合には、政令で定める災害により区分所有建物が全部滅失をした場合における敷地共有者等集会（部会資料21第1・8-1参照）との関係については、次のとおりとなる。

すなわち、当該災害により区分所有建物が全部滅失した場合には、当該滅失した時

から5年を経過する日までの間は、敷地共有者等集会を開くことができ、再建決議等を行うことができる（部会資料2 1 第1の8-2参照）。その後、災害を指定する政令が施行された場合には、当該施行の日から起算して3年を経過する日までの間は、被災区分所有法により引き下げられた多数決割合により、再建決議等を行うことができるようになる。被災区分所有法による決議可能期間を延長する旨の政令が定められた場合には、併せて敷地共有者等集会の開催可能期間も併せて延長され、当初の災害を指定する政令の施行の日から6年を経過する日までの間は、被災区分所有法により引き下げられた多数決割合により再建決議等を行うことが可能になる。6年を経過した日の翌日以降は、敷地共有者等集会を開くことができないため、民法の共有の規定に従って意思決定をすることとなる。

もつとも、決議可能期間中は、敷地共有者等による敷地に関する共有物分割請求権の行使や、区分所有者による買取請求権の行使が制限されるどころ、この論点については、政令で定めることにより当該制限期間を延長することが法制的に許容されるのか、許容されるとして延長する旨を政令で定める方法が相当であるのかなど、法制的な観点から引き続き検討する必要があると考えられる。