

「区分所有法制の改正に関する中間試案」に対する意見書

令和5年8月28日

法務省民事局参事官室 御中

一般社団法人 日本マンション学会
会長 鈴木克彦

はじめに

当学会は、1991年9月21日に任意団体として設立された「(旧)日本マンション学会」を前身として、2010年2月22日に設立された一般社団法人であり、マンションに関する研究者、実務家(法律家、建築家、マンション管理士等)、管理組合団体、居住者、行政担当者、企業など、多様な立場の会員によって構成されています。区分所有のマンションは、大都市のみならず地方都市においても主要な居住形態として定着してきています。しかし、2つの老いに代表されるような課題もあります。こうした多々ある課題に対して、当学会は、マンションを対象とした唯一の学術団体として、理論と実務の両面から研究し、課題の予防や解消に取り組んできました。

当学会は、マンションを社会的資産として捉え、区分所有者一人一人、そして管理組合が主体的かつ民主的に管理を行い、マンションを安心・安全な居住の場とすることこそが最も大切なことと考えています。このような基本的立場から今回提案された中間試案を見たとき、マンションの管理や再生の議決要件緩和に傾斜しすぎているとの印象を強く抱きました。確かに一部の管理不全マンション等では管理や再生の議決要件の緩和の必要性は認められますが、多くのマンションでは健全に管理を行っている実態を踏まえるならば、そのことがわが国全体のマンションにとって必ずしも望ましい方向であるとは考えられません。当学会としては、マンションの管理や再生の議決要件緩和の必要性を一定程度は認めつつも、今日のマンションの実態を踏まえた、より総合的な対応が求められているものと考えます。とりわけ、区分所有法と公法や政策などとの連携が強く意識される必要があり、マンション建替え円滑化法や管理適正化法の改正も視野に入れる必要があるものと考えます。

こうした視点から、「区分所有法制の改正に関する中間試案」に対して、当学会の多数意見をまとめましたので、提出いたします。

第 1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

1 集会の決議の円滑化

(1) 所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組み

【意見】

制度導入には賛成する。

ただし、申立権者のうち、「区分所有者」については、「区分所有者の 5 分の 1 以上で議決権の 5 分の 1 以上を有する者」に限定すべきである。

また、申立権者のうち、「理事」は、「管理組合法人」とするのが適切である。

【理由】

- ・所在等不明区分所有者が存在することにより、集会決議が成立しないことは、区分所有建物の管理・再生の円滑化を阻害するので、それを分母から除外する制度を導入すること（しかもそれが裁判所による非訟手続によること）には、賛成である。
- ・しかし、何らの制限なく、原案のように「区分所有者」に申立権を認めることには反対である。
- ・団体的意思に基づく除外決定の申立権の行使が可能である場合には、個々の区分所有者の判断で個別に申立てがなされるべきではなく、できる限り、管理者又は管理組合法人による申立てが原則とされるべきであり、1 人の区分所有者の意思のみによる申立ては限定的に考えるべきである。
- ・そこで、区分所有法 34 条 5 項を参考にして、区分所有者が申し立てる場合については、「区分所有者の 5 分の 1 以上で議決権の 5 分の 1 以上を有する者」に限定すべきである。
- ・除外決定の効果に関して、決議ごとに除外決定をすべきであるとの意見もあったが、当会の多数意見は、原案と同様に、除外決定が取り消されるまでは全ての決議について除外の効力が存続するというものである。
- ・その他、森林経営管理法による、所有者不明森林にかかる経営管理権集積計画への「みなし同意」制度を参考にして、処分を伴う決議に限って、所在等区分所有者について、決議に賛成したものとみなす（みなし賛成）の制度を検討できないか、という意見もあった。処分を伴う決議は重大な決議であるため、分母から除外するという扱いではなく、積極的に「賛成」したものとした方がよいという理由による。もっとも、処分を伴う決議のうち、建替え決議については、所在等不明区分所有者が所在等不明のまま建替え手続きを進めなければならない、みなし賛成の制度の導入には困難を伴うが、解消決議については、みなし賛成制度を導入することが検討されてもよいと思われる。
- ・条文化する際には、「裁判所は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、管理者、管理組合法人、又は当該区分所有者（以下「所在等不明区分所有者」という。）以外の区分所有者であって、その 5 分の 1 以

上で議決権の5分の1以上を有する者の請求により、所在等不明区分所有者及びその議決権を集会の決議から除外することができる旨の裁判（以下「所在等不明区分所有者の除外決定」という。）をすることができる。」として、区分所有者を最後にすべきである。

(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

【意見】

①ないし⑥につき、いずれについても法律による出席者の多数による多数決の仕組みを設けることには反対であり、現行法を維持すべきである。

【理由】

出席者の多数による多数決の仕組みを導入することは、区分所有者の団体（管理組合）の合意形成の力を弱めることになり、建替え決議、建物敷地売却等の区分所有関係の解消決議及び震災等災害からの再生の場面において、合意形成ができなくなる恐れがある。そうならないために、平時の管理から、区分所有者全体の合意形成を行っておくべきである。

イ 集会の招集の通知

【意見】

賛成である。

【理由】

現在も多く多くの区分所有者の団体（管理組合）では、議案の要領を通知しており、その扱いを普通決議事項、管理組合法人の設立・解散、義務違反者に対する措置に及ぼしても問題はない。むしろ、管理組合のより良い合意形成という観点から考えれば、集会に出席しない場合であっても、委任状提出ではなく、議決権行使書による議決権行使がなされるべきであり、そのためには、議案の要領の通知が必要である。

(3) 専有部分の共有者による議決権行使者の指定

【意見】

原案に賛成である。

【理由】

専有部分が数人の共有にある場合における、議決権行使者の指定について、過半数で決することができるのか、全員同意がいるのかについては、争いがあるところ、実務上、特に建替えの場面では、念のため、議決権行使書に共有者全員の署名・捺

印を求めるのが望ましい、とされている（国土交通省「マンション建替え実務マニュアル」152頁）。しかし、全員同意は、建替えを進めるにあたっては、負担となっていることから、原案のとおり、民法 252 条 1 項及び 2 項の規定により議決権行使者を指定しうる旨規定すべきである。

2 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

(1) 所有者不明専有部分管理制度

(2) 管理不全専有部分管理制度

(3) 管理不全共用部分管理制度

【意見】

いずれの制度も創設することに賛成である。

区分所有法において新設される上記 3 種の財産管理制度の申立人たる「利害関係人」に行政庁を含めるか、あるいはマンション管理適正化法において行政庁にその申立権を認めるようにすべきである。

なお、所有者不明専有部分については、所在等不明区分所有者の除外決定ではなく、所有者不明専有部分管理制度を原則とすべきであると考えるので、所有者不明専有部分管理人が選任された場合には、除外決定は取り消されるようにすべきである。

3 共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

(1) 法定の多数決割合の緩和

(2) 規約による多数決割合の緩和

【意見】

- ① (1)に関し、区分所有法において、共用部分の変更決議の緩和を行う必要はなく、現行法を維持すべきである。

特に、客観的要件の α 案は、その要件該当性を巡り、訴訟等紛争が長期化することが強く懸念されるため、これを緩和の要件とすることには強く反対する。

共用部分の変更決議の要件緩和は、危険性がある場合（ α 案）や築年数が経過した場合（ β 案）になされるのではなく、長寿命化の観点から、性能向上改修の場合にこそなされるべきである。性能向上改修（＝共用部分の改良）の場合には、変更決議の要件の緩和がなされるべきである。

- ② (2)に関し、規約による決議要件の緩和についても反対する。

【理由】

- ①(1)に関して

・今後の区分所有建物は、建替えができるものは極めて限定的であり、解消できる

ものも限定される。そのため、区分所有建物の長寿命化を図っていくことが大前提となる。

- ・すなわち、図の建替えの実現可能性①の領域に属する経済条件（余剰容積と地価）が有利な物件はほとんど残っていない。また、建替えの実現可能性②の領域についても、近時は建替えにおける区分所有者の平均負担額が 2000 万円近くになっており（今後さらに上昇することが予想される）、それだけの負担をすることができ区分所有者が多数いなければ建替え決議は成立しない。そうすると、多くの区分所有建物は、建替えの実現可能性③の領域に属するものと考えられる。
- ・解消については、地価（売却価格）から解体費用を差し引いた、その余剰により転居先や新居購入費用を捻出できれば解消の実現可能性が高くなるが、そうでなければ低くなる（解消の実現可能性は①②③の順に低くなる）。例えば、横浜においては、土地資産価値（敷地面積に相続税路線価×1.25 を乗じて計算）により解体費用を捻出できないマンションもあり、土地資産価値が中古売買価格（転居先として想定する不動産価格）を捻出できないマンションが 8 割である（齊藤広子ほか「土地の資産価値からみたマンション解消の可能性の検討」日本建築学会大会梗概集（建築社会システム）（2023 年）329-330 頁）。地域によっては、土地資産価値により解体費用を捻出できない割合が増えると思われる。

建替えの実現可能性			
高			低
経済条件が良く、区分所有者の負担なし（負担少ない） →建替えの合意形成が容易 ①	経済条件が悪くなるにつれ、区分所有者の負担が大きくなる →負担に対応できるだけの経済力のある区分所有者が多ければ建替えの合意形成の可能性あり ②	経済条件が悪く、区分所有者の経済力なし（ない者が多い） →建替えの合意形成困難～不可能 ③	

解消の実現可能性			
高			低
解体費用≦地価（売却価格）			
売却価格から新居購入を含めた転居先確保のための費用を全て（大部分）を捻出できる →解消の選択が容易 ①	売却価格から新居購入を含めた転居先確保のための費用をある程度捻出できる →解消の選択が可能 ②	売却価格から新居購入を含めた転居先確保のための費用をほぼ捻出できない →解消の選択が相当困難 ③	地価（売却価格）＜解体費用 →解消の余地はほぼない ④

長寿命化の必要性			
低			高
長寿命化を選択する必要性が低い ①	長寿命化を選択する必要性あり ②	長寿命化を選択する必要性が高い ③	長寿命化を選択する必要性が極めて高い ④

【図】建替え・解消の実現可能性と長寿命化の必要性

【図】建替え・解消の実現可能性と長寿命化の必要性

佐藤元「区分所有法制改正の現状と課題ー建築学との問題意識の共有のためにー」2023 年度日本建築学会大会（近畿）建築社会システム部門研究協議会資料（2023 年）105 頁、108 頁より引用。

- ・長寿命化の観点からは、性能向上改修（工事）をいかに合意形成しやすくしていくかが重要である。
- ・現行法においても、耐震化工事については、耐震改修促進法により、要耐震改修認定を受ければ、過半数による決議が可能となっている。

- ・ドイツでは、行使された議決権の過半数決議により建築上の変更（bauliche Veränderungen.適正な管理を超える措置）を行うことができる（WEG20条1項、25条1項）。この場合、建築上の変更に係る費用は賛成した住居所有権者のみが共有持分の割合に応じて負担することになるが（WEG21条3項）、議決権の3分の2を超え、かつ、全ての共有持分の過半数をもって決議されたものであれば、反対者も含む全ての住居所有権者が共有持分の割合に応じて費用負担をすることになる（WEG21条2項1号）。建築上の変更には、バリアフリー化に資するもの、EV充電に供されるもの、防犯対策に資するもの、大容量のネットワーク接続の構築に供されるものなども含まれる（WEG20条2項参照）。

したがって、ドイツでは、出席者の過半数でも建築上の変更を決議することができ（ただしこの場合は賛成者のみが費用負担する）、議決権の3分の2を超え、かつ、全ての共有持分の過半数の多数により決議されれば、反対者にも費用負担をさせる形で、建築上の変更を行うことができるとされている。

- ・具体的な規定のあり方としては、

「区分所有法において」、性能向上改修（工事）のための変更決議に関する抽象規定を設け、区分所有者及び議決権の【3分の2】以上の多数により決議できるとする規定を設ける。

そのうえで、「マンション管理適正化法において」、性能向上改修（工事）の具体的な類型を設けて、そのための変更決議については、区分所有者及び議決権の【3分の2】以上の多数により決議できるとする規定を設ける。もっとも、資金計画が立っていない場合に、要件緩和を認めると、反対者への過度の負担となる恐れがあることから、超長期の維持管理計画の策定（資金計画が立っていることを含む）を前提として、「共用部分の性能向上のための要件緩和認定」のような行政の認定制度をセットで導入すべきである（管理計画認定との接続も考えられ、管理計画認定の中に組み込む制度設計もあり得ると思われる）。また、補助金制度（制度のあり方はさらに詳細に検討する必要がある）を併せて導入することも考えられる。なお、これらを行うにあたっては、超長期の修繕計画における性能向上改修の位置づけを強化すべきであるので、「改修によるマンション再生マニュアル」の充実、長期修繕計画策定ガイドライン等の見直し等の施策を併せて推進すべきである。

- ・性能向上改修の場合に、共用部分の変更の要件を緩和することは、共用部分の共有持分権の制約に当たるが、次の理由により正当化される。すなわち、共用部分の共有は継続を前提とする（分割できない）共有であるので、長寿命化をはかる必要のある区分所有建物では、長寿命化に資する性能向上改修について多数決要件を緩和することは正当化される。
- ・なお、α案の規定には反対するが、危険性の高いものについて、変更要件の緩和を行うことを一切否定するものではない。この場合の要件の設定は、耐震改修促進法における要耐震改修認定のように、緩和要件の認定において紛争が生じない

よう行政の認定を組み込んだ仕組みとすべきである（ただし、危険性の高いものについては保存行為で行いうるものがあることから、保存行為で行いうるものの実施要件を加重するようなことがないよう注意を要する）。

② (2)に関して

- ・規約による決議要件の緩和の必要性は認められない。
- ・長寿命化の観点から性能向上改修に関して要件緩和をすれば足りる。

4 区分所有建物の管理に関する区分所有者の義務（区分所有者の責務）

【意見】

義務規定にすべきである。すなわち、「区分所有者は、区分所有者の団体の構成員として、相互に、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を適正かつ円滑に行う義務を負う。」とすべきである。

【理由】

- ・原案のように、努力義務にすぎない、との位置づけにすると、区分所有者がその程度の義務であると認識し、適正・円滑な管理に協力しなくなる恐れがある。
- ・区分所有法3条の「管理」には、ハード面のみでなく、ソフト面における管理も含まれると解すべきところ、適正・円滑な管理には、ハード面だけでなくソフト面における管理も含まれる。例えば、ビラを大量に張り付ける行為や、管理費の滞納は、ソフト面における適正・円滑管理義務に違反する行為である。また、これらは程度によっては、共同利益背反行為（区分所有法6条）にも該当する。したがって、適正・円滑管理義務は、共同利益背反行為の前提にもなるので、法的な義務として、明記すべきである。
- ・具体的効果についても観念できないわけではなく、例えば、タウンハウスで外壁等共用部分はあるが共用部分の劣化（例えば雨漏り）が他の区分所有者に影響がない場合、管理組合が存在しない場合、及び、等価交換で建てられたマンションで元地権者が過半数の持分を持っている場合など、共用部分に不具合があっても、集会の決議がされず、共用部分の維持・修繕が行われないことがある。このような場合には、区分所有者が相互に負う、適正・円滑管理義務に基づき、区分所有者が他の区分所有者に対し（管理者がいる場合には、区分所有者の代理人である管理者に対し）、適正管理請求（具体的な修繕請求等）をすることができると考えることができる。
- ・民法249条3項が共有者の善管注意義務を規定していることから、区分所有者が建物を適正・円滑に管理すべき「義務」を負う旨規定しても、不自然ではない。
- ・以上から、「区分所有者は、区分所有者の団体の構成員として、相互に、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を適正かつ円滑に行う義務を負う。」との義務規定にすべきである。

5 専有部分の保存・管理の円滑化

(1) 他の区分所有者の専有部分等の保存請求

【意見】

原案に賛成である。

【理由】

使用請求をしたうえで、具体的な措置をとり得るのか否かにつき明確な規定がなく、保存請求もなし得ることを明文化する必要がある。実務的にも条文化する必要性が高い。

(2) 専有部分の使用等を伴う管理（配管の全面更新等）

【意見】

現行法により実施できており、明文により規定する必要がない。

また、規定することでかえって実務が混乱する恐れがある。

【理由】

- ・原案は、配管等の全面更新を、「専有部分の使用又は形状の変更を伴う共用部分の管理」と位置付けているが、そもそもこのような位置づけが妥当か疑問である。また、これを行うには、規約に特別の定めがあることが必要としていることにも疑問がある。
- ・例えば、大規模修繕の際に、各専有部分に接続するバルコニーの防水工事を行う場合、各専有部分に入室する必要がある（つまり使用が必要がある）が、このような「専有部分の使用を伴う共用部分の管理」を行う場合に、規約の特別の定めはなく、集会の決議のみで行っている（また同決議に基づいて、各区分所有者は大規模修繕に必要な範囲で、専有部分を使用させる義務を負う）。
- ・また、例えば、専有部分内の柱の中に豎管（共用部分である配管）が設置されている場合に、当該豎管を交換（更新）する工事を行うとき、専有部分である柱部分の内装を一部破壊することになるが、その工事が、「専有部分の形状の変更を伴う共用部分の管理」であるとして、規約に特別の定めを置いた上で、豎管の交換（更新）工事を行っているわけではなく、集会決議のみをもってこれを実施している。そして、区分所有者は、集会決議により、そのような専有部分の形状の変更を義務付けられることになる。
- ・専有部分の使用に関して制約を加えることが全て規約で定めなければならない事項になるわけではない。区分所有法には、専有部分の使用に関する制限を、規約でも決議でもいずれでも定められることを前提とした規定があるし（区分所有法46条2項）、裁判例においても、専有部分の用途制限につき、集会の決議により

定められる旨判示したものもある（東京高判平成 15 年 12 月 4 日判時 1560 号 66 頁、評釈として鎌野邦樹「区分所有建物における規約・使用細則・集会決議の関係について」千葉大学法学論集 19 巻 1 号 161 頁）がある。

- ・原案における、「専有部分の使用又は形状の変更を伴う共用部分の管理」という位置づけが、適切であるか否か疑義があり、このような整理に基づいて立法化されると、従前、（規約に定めることなく）集会決議のみによってできていたことができなくなる恐れもあるから、立法化することには強く反対する。

(3) 管理組合法人による区分所有権等の取得

【意見】

原案に賛成である。

目的ごとの取得の可否、取得後の譲渡の可否などについては、解釈に委ねるべきである。

【理由】

- ・管理組合法人が、4 分の 3 の多数決決議により、専有部分や近隣敷地を取得できるようにすることは、すでに多く行われていることであり、賛成である。
- ・他方で、取得の目的ごとに、できる場合・できない場合を区別して、法律に定めることは不可能であるし、最終的には区分所有法 3 条の団体の「目的」の解釈に委ねるべき事項であるので（団体の「目的」の類型化は難しく区分所有建物ごとに「目的」の広狭が異なり得る）、目的ごとの取得の可否、取得後の譲渡の可否などについては、解釈に委ねるべきである。

(4) 区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み

【意見】

義務として定めない原案には反対である。

国外に生活の本拠を置く区分所有者については、国内管理人の設置を義務付けるべきである。

また、少なくとも、規約により国内管理人の設置を義務付けられる旨明記すべきである。

【理由】

- ・現在、外国人や日本国外に所在する日本人による、区分所有権の取得が多く、区分所有者の団体における合意形成がより困難になっていくことが懸念される。また、管理費・修繕積立金その他の規約又は集会の決議に基づく債権の回収にも支障が生じる。これらはすでに生じている問題であり、今後さらに問題は大きくなる。

- ・そのため、日本国内にいる国内管理人において、議決権行使、管理費・修繕積立金の支払いなどを行わせることを、法律により義務付けるべきである。
- ・また、仮に法律により義務規定を設けることが難しかったとしても、規約により国内管理人設置を義務付けることが規約事項として認められるか否かは明確ではないため、規約により国内管理人設置を義務付けることができる旨、区分所有法に明記すべきである。
- ・国外にいる区分所有者が管理費・修繕積立金等を滞納した場合、実務的には、訴状等裁判書類の送達において大きな支障が生じているので、区分所有建物の適正かつ円滑な管理の観点から、国内管理人に送達の受領権限を設ける旨の改正も検討されるべきである。
- ・なお、国内管理人を設置しない場合の法的効果として、所在等不明とみなすという規定を新たに設けることや、規約に別段の定めがなくとも「建物内の見やすい場所に掲示することにより」招集通知が通常到達すべき時に到達したものとみなすという扱いを新設する（区分所有法 35 条 3 項、4 項の改正）ことが考えられる。また、現行法の規定による法的効果としても、国内管理人を設置すべき義務（規約上の義務も含めて）に違反した場合には、義務違反者に対する措置として国内管理人を設置することを請求（区分所有法 57 条 1 項。国内管理人を設置しないという義務違反行為（不作為）の停止）し、管理費等の滞納なども重なれば、同法 59 条 1 項に基づく競売請求を行うことも考えられる。国外区分所有者の問題は、区分所有建物の合意形成の困難化による管理不全を防ぐ意味では重要な施策であるため、このような法的効果も含めて検討されるべきである。

6 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化

【意見】

本文①につき、その趣旨が、「請求権を有している者が、前区分所有者か現区分所有者かという点にこだわらず、管理者が団体的に一元的に請求権を行使できる」というものであれば、賛成である（その限りで②及び④には賛成）。そのような趣旨でない限り反対である。

本文③は反対である。

本文⑤は反対であり、上記のとおり前区分所有者と現区分所有者の区別には意味がないと考えるので、その通知方法についても区別を設けるべきではなく、前者に対する通知も規約に定めれば掲示で足りるとすべきである。

（注 1）及び（注 2）には反対である。

【理由】

- ・共用部分等にかかる請求権の行使の円滑化のために、共用部分等にかかるすべての請求権を管理者が団体的に行使できるようにすべきである。

- ・一部の区分所有者の分が請求額から減額がされたり、東京地裁平成 28 年裁判例のように原告適格が否定されるようなことはあってはならない。
- ・本項目は、管理の円滑化に位置付けられているが、再生の円滑化とも関連がある。
すなわち、特に共用部分に契約不適合が認められる区分所有建物においては、当該建物が販売当初から性能が劣る状態にあるということであるから、その不具合が円滑に回復されなければ、将来の再生も阻害することになる（不具合の回復を円滑に図れなければ、不具合の回復を図ることができず、結果として、将来の再生にかかる費用が増大することになる）。したがって、今回の改正において重視されている再生の円滑化の観点からも、管理者による団体的行使が円滑に行えるように、手当されるべきである。
- ・本文①は、請求権を有している者が、前区分所有者か現区分所有者かという点にこだわらず、管理者が団体的に一元的に請求権を行使できる、という趣旨に捉えるべきである。なぜならば、前区分所有者の中に、区分所有者の団体から脱退しながら、請求権をあえて行使したいと考える者はいないからである。このような趣旨に解さず、請求権を有する前区分所有者と現区分所有者という区別に拘泥すべきではない。
- ・注 2 は、債権譲渡の仕組みにより、請求権を、前区分所有者から現区分所有者に移転させるものである。これを明記すると、かえって、前区分所有者が、区分所有権の譲渡前に、譲受人以外の者に当該請求権を債権譲渡したり、あるいは第三者によりそれが差押えられたりする危険が生じるし、区分所有者が破産した場合に共用部分に係る請求権が破産財団に組み込まれるのかなども考えなければならなくなるので、注 2 の規律は設けるべきではない（①の趣旨を、上記下線部の趣旨ではなく、前区分所有者に請求権が帰属することにこだわり、請求権の行使の際に、前区分所有者に帰属する請求権か、現区分所有者に帰属する請求権かを明らかにする必要があるものと位置付けると①も同様の問題が前面に出るので、①は上記下線部の趣旨として捉える必要がある）。
- ・本文①の規律にする以上、注 1 の規律をとる必要はない。
- ・本文①の規律を上記下線部の趣旨にとらえるので、本文③の別段の意思表示による離脱を規定すべきではない。請求権を有しているのが、前区分所有者か現区分所有者かの区別にこだわらないので、前区分所有者が別段の意思表示をすることが観念できないからである。したがって、本文③には反対する。
- ・本文⑤は反対であり、上記下線部のとおり前区分所有者と現区分所有者の区別にこだわらないので、その通知方法についても区別を設けるべきではなく、前者に対する通知も規約に定めれば掲示で足りるとすべきである（前区分所有者についても区分所有法第 35 条第 2 項から第 4 項までの規定を準用する）。条文としては、⑤の「共用部分等に係る請求権を有する者が区分所有者であるときは」を削除し、「④の場合においては、区分所有法第 35 条第 2 項から第 4 項までの規定を

準用する。」とする。

7 管理に関する事務の合理化

(1) 集会におけるウェブ会議システムの活用

(2) 事務の報告義務違反に対する罰則

(3) 規約の閲覧方法のデジタル化

【意見】

(1)及び(3)につき、いずれも原案に賛成である。

(2)「正当な理由がないのに」との文言を加えることに反対であり、原案のとおり、慎重に検討すべきである。

8 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

【意見】

本文につき原案に賛成である。

また、(注 1)、(注 2) 及び (注 4) についても賛成である。

(注 3) については、【5 年間】、㊦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に賛成である。

9 第三者を管理者とする場合の監事の選任

【意見】

区分所有者以外の第三者が管理者に就任する場合に、監事を選任すべきとする原案に賛成である。

また、併せてマンション管理適正化法においても規制を設けるべきである。

【理由】

- ・現在、マンション管理業者が第三者管理者に就任するいわゆる「第三者管理」が積極的に進められている。役員のなり手不足の問題などを背景に、管理組合側でも第三者管理を望む声があることは確かである。
- ・しかし、このような管理業者による第三者管理には、①管理委託契約・管理者契約や大規模修繕契約を締結する際の利益相反、②マンションに契約不適合がある場合の損害賠償請求を適切に行使できるか、③大規模な災害が生じたときに第三者管理者が適切にその後の復旧・建替え・解消に対応できるか、という問題がある。
- ・また、マンション管理業者でない区分所有者以外の者が管理者になった場合にも、①及び③の問題は同様に生じる。

- ・現在、マンション管理業者により進められている第三者管理は、理事会を撤廃し、集会（総会）と管理者のみによる管理である。区分所有法における法人化していない区分所有者の団体の管理体制と同じである。
- ・管理組合法人においては、監事は必要的機関とされているところ、法人化していない区分所有者の団体においても監事を置くことを義務付けることは不自然ではない。
- ・管理組合法人において監事を必要的機関とした趣旨は、「管理組合法人については、その業務の執行が適正に行われていないときは区分所有者の利益を害すること及び行政上の監督が加えられないことに鑑み、その財産の状況及び理事の業務執行の状況を監視する内部機関としての監事を置かなければならないこととされた」（濱崎恭生『建物区分所有法の改正』（法曹会、1989年）314-315頁）というものである。このことは、法人化していない管理組合において、管理者が就任した場合にも当てはまるものである。
- ・また、實際上、集会（総会）のみによる管理者の監督体制によって、区分所有者自らが管理者を監督・監視できるかといえば、難しいだろう。確かに、区分所有法 34 条 3 項に基づき、区分所有者は管理者に対して集会招集請求をすることができるが、理事会がなく、構造的に日常の管理業務に関心を持ちづらい区分所有者の団体の中で、5 分の 1 の頭数及び議決権を有する区分所有者を集めて、実際に集会招集請求を行使することは困難である。
- ・したがって、区分所有者以外の第三者が管理者に就任する場合には、監事を選任しなければならないとすべきである。
- ・監事の権限は、区分所有法 50 条及び 51 条を参考にして定めるべきである。
- ・マンション管理業者が管理者に就任する場合の監事を選任義務、監事の権限、財産の分別管理等については、マンション管理適正化法において規律を設けるべきである。
- ・マンション管理業者が管理者に就任する場合の異なる規律に関する前例は既にある。例えば、マンション管理適正化法 73 条 1 項は、マンション管理業者が管理組合との間で管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結した際に、同条同項に掲げる事項が記載された書面を管理者等に対して交付すべき義務について規定しているが、同条かつこ書において、「当該マンション管理業者が当該管理組合の管理者等である場合」には管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員に対して同書面を交付しなければならないと規定しており、マンション管理業者が管理者に就任する場合に、異なる規律を設けている。
- ・現在、国土交通省においては、指針を定めることを検討しているようであるが、指針は管理業者に対してその内容を義務付けるものではないので、指針による対応ではなく、マンション管理適正化法の改正により対応すべきである。
- ・区分所有法における監事の権限については、同法 50 条及び 51 条を参考にすべき

であることは上記のとおりであるが、マンション管理適正化法においては、マンション管理業者を規律する同法の趣旨から、それが管理者となる場合には、より強い監督に服させるべきであると考えられることから、監事の総会招集権限について要件を緩和することも検討されるべきである。また、現在、管理業者が管理者に就任する場合に、管理者としての「管理者管理委託契約書」の締結がなされていないケースが散見されることから、マンション管理適正化法の改正により、同契約書の作成を義務付けることも必要である。

- ・管理者の辞任に関する規制も検討されるべきであり、例えば、区分所有法 49 条 7 項を参考に、「管理者の選任がある場合において、その管理者が欠けた場合には、任期の満了又は辞任により退任した管理者は、新たに選任された管理者が就任するまで、なおその職務を行う」との規律を設けるべきである。

第2 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

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

【意見】

区分所有法の規律は現行法を維持し、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「円滑化法」という。）に建替え決議制度を導入する【甲案】を第一案として提案する。

ただし、区分所有法の規律を改める場合は、次の【乙案】を提案する。

【甲案】次のとおり、円滑化法に建替え決議制度を位置づける。

- ① 建替え決議の法定の多数決割合を中間試案の【B案】、すなわち、基本的には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 客観的事由は中間試案の【β-1案】、すなわち、円滑化法に基づく5つの要除却認定基準のいずれかの事由が認められる場合とする。
- ③ 建替えに参加しない転出区分所有者及び転出借家人の居住の安定の確保を図るための「居住安定計画」の認定制度を導入する。
- ④ マンション以外の区分所有建物も法の規律の対象とするよう改正し、法律名を「区分所有建物の建替え等の円滑化に関する法律」とする。

【乙案】区分所有法の建替え決議制度の改正について、

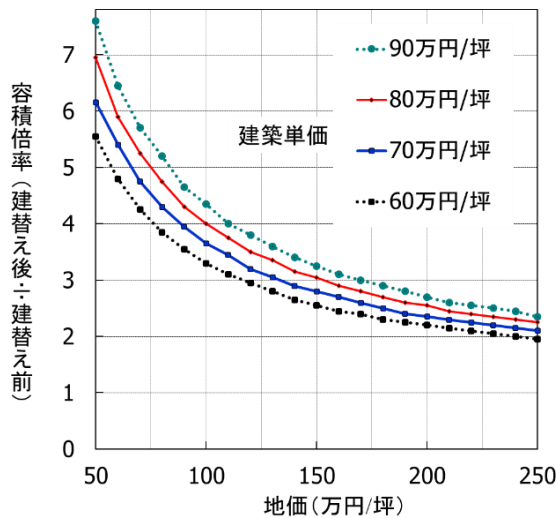
- ① 法定の多数決割合は中間試案の【B案】に賛成する。合意による多数決割合の緩和には反対である。
- ② 客観的事由は中間試案の【β-1案】に賛成する。ただし、客観的事由の要件充足については、円滑化法に基づく「除却の必要性に係る認定」（法第102条）による手続きを採用するものとする。

【理由】

【甲案】について

ア) 法定の多数決割合及び客観的事由について

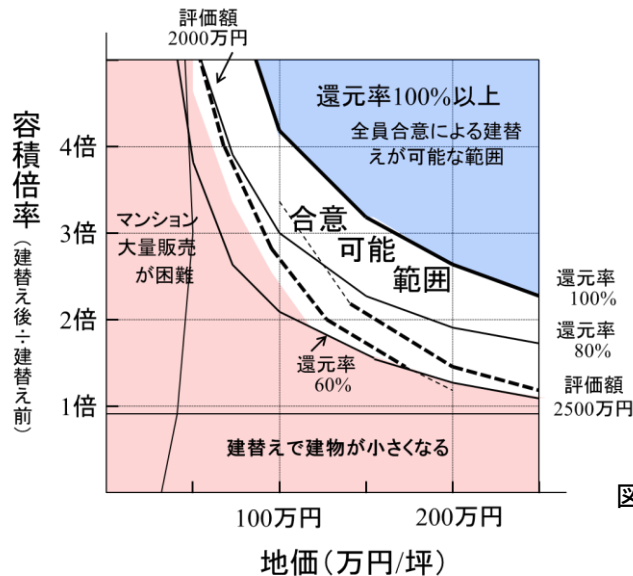
- ・ 建替えの成否を握る事業性は、地価水準と建替え前後の容積倍率に左右されるが（図1）、還元率が100%以上となるなど事業条件のよいマンションはほぼ建替えが実施されており、今後は事業性の厳しい高経年マンションが増加することが予想される（図2）。
- ・ 事業性の厳しいマンションでは、区分所有者の建替え費用の負担額が大きくなり、建替えへの反対者は十分な補償を受けられないこともあることから、多数決割合を大幅に緩和したとしても、事業経済性の観点からみれば、建替えが円滑に促進されるとは限らない。



還元率（従前の住戸面積に対する無償で取得できる住戸面積の比率）が100%となるためには、最低でも容積倍率2倍が最低必要。地価が150万円/坪程度では容積倍率3倍、100万円/坪以下の郊外部では容積倍率4倍以上が必要となる。

図1 地価・容積倍率・建築費からみた還元率100%となる事業

図作成：小林秀樹千葉大学名誉教授



地価が200万円/坪程度では容積倍率1.3倍程度で還元率60%、容積倍率2倍で還元率80%となり、事業条件らみて建替えの合意形成が可能。しかし、地価が100万円/坪以下では容積倍率2倍でも還元率は60%以下となり、事業条件からみる限り建替えの合意形成は困難。さらに地価が50万円/坪以下となる郊外部では容積倍率が確保されても、市場性からみてマンションの床需要は小さい。

図2 事業性からみた建替えの可能性

図作成：小林秀樹千葉大学名誉教授

- ・その一方で、建物と区分所有者の二つの老いが進んでいる高経年マンションでは、耐震性の不足等の生命・身体への危険性に加え、漏水やエレベーターが設置されていないことなどによる生活の不便さが建替えの大きな理由となる場合が多く、生命・身体への危険性があるマンションや住宅の基本的条件である生活インフラが不十分なマンションは、建替えの促進を促す必要性が特に高く、また、建替えに反対する者の利益保護の要請は相対的に低下するものと考えられる。
- ・このため、原則的な多数決割合は現行規定の【5分の4】以上を維持するが、建替えを促進すべき一定の客観的要件が満たされている区分所有建物については、多数決割合を【4分の3】以上に特別に緩和することとし、その客観的要件として円滑化法に基づく5つの要除却認定基準のいずれかの事由が認められる場合とする案を提案する。

イ) 円滑化法に決議制度を位置づける必要性について

- ・ 今後事業性が厳しくなることが予想される中で、多数決割合を緩和することにより、建替えに参加できない者が増加することが想定されることから、低所得の区分所有者であり、かつ、十分な補償（売渡し請求の時価額）を受けられない者など特に住宅の確保に配慮を要する者については、住宅政策の見地から、居住の安定の確保を図る施策の推進が必要不可欠になると考える。
- ・ そこで、建替え円滑化法の中に、建替え決議制度の規律を設けるとともに、例えば、次のような「居住安定計画」の認定制度、さらには再建マンションに対する容積率の緩和措置等を導入することで、建替えに参加できない者に対する行政施策上の措置を講じつつも、建替えの促進を図ることが必要であると考え。

ア) 建替え決議のあったマンションの建替え実施者は、当該マンションの建替えに伴い転出する区分所有者（以下、転出区分所有者）の意見を求めて、当該転出区分所有者の居住の安定の確保のための計画（以下、居住安定計画）を作成し、都道府県知事等（市区にあっては当該市区の長、町にあっては都道府県知事）の認定を申請することができる。（新設）

イ) 建替えの合意がされたマンションの住戸の賃貸人は、建替え実施者と共同して、当該住戸に居住している賃借人（以下、住戸賃借人）の意見を求めて、当該住戸賃借人に対する居住安定計画を作成し、都道府県知事等の認定を申請することができる。（新設）

ウ) 都道府県知事等は、居住安定計画の認定をしたときは、建替え実施者、居住支援協議会、居住支援団体等と連携して、居住安定計画に位置づけられた代替住居の提供又はあっせんを行わなければならない。（新設）

- ・ なお、円滑化法は、マンション以外の区分所有建物は対象としていないが、業務・商業系の区分所有建物の老朽化も進んでおり、その建替えの合意形成や事業実施の円滑化の観点からは、円滑化法の対象とする必要がある。このため、マンション以外の区分所有建物についても法の規律の対象となるよう改正し、法律名を「区分所有建物の建替え等の円滑化に関する法律」とすることを提案する。

【乙案】について

- ・ 区分所有法の規律を改める場合は、【甲案】の多数決割合及び客観的事由で説明した理由により、建替え決議の法定の多数決割合を【B案】とすることに賛成する。
- ・ なお、合意による多数決割合の緩和については、建替えの必要性を感じている者とそうでない者とで引き下げの割合をめぐる意見が分かれることが容易に想像され、全員の合意を得ることは現実的に困難である。その規定が機能するとは考えにくい反面反対である。
- ・ 客観的事由については、【β－1案】とすることに賛成する。ただし、【β－1案】の項目の中には、調査する建築士の知見や経験等によっては判断が左右されうる

ものも含まれているため、区分所有法の規律のみでは客観的事由の要件充足の有無をめぐって訴訟になる可能性があり、決議の安定性の点で大きな問題を生じかねない。

- ・このため、客観的事由の要件充足については、円滑化法に基づく「除却の必要性に係る認定」（法第102条）を準用し、多数決割合の【4分の3】以上の緩和による建替え決議を実施しようとする場合は、特定行政庁による認定を事前に受けることを要件とすべきものとする。

(2) 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅

ア 建替え決議がされた場合の賃借権の消滅

【意見】

借地借家法の正当事由制度に関するこれまでの判例や解釈等を踏まえて、整合を図るべきである。

イ 建替え決議がされた場合の配偶者居住権の消滅

【意見】

配偶者居住権の立法趣旨等を踏まえて、整合を図るべきである。

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

ア 建物敷地売却制度

イ 建物取壊し敷地売却制度

ウ 取壊し制度

【意見】

円滑化法にマンション敷地売却制度が既に位置づけられていることから、区分所有法に規律を設けることはせずに、円滑化法に建物取壊し敷地売却制度、取壊し制度を新たに設ける【甲案】を第一案として提案する。

ただし、区分所有法に新たな規律を設ける場合は、【乙案】を提案する。

【甲案】次のとおり、円滑化法に現行のマンション敷地売却制度に加えて、建物取壊し敷地売却制度、取壊し制度建替え決議制度を位置づける。

- ① 法定の多数決割合は、②の客観的事由がある場合には、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【5分の4】以上とする。
- ただし、②の客観的事由がある場合で、かつ、建築完了時から【50年】以上又は【60年】以上が経過した場合には、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【4分の3】以上とする。

- ② 客観的事由は建替え制度における【 $\beta - 1$ 案】と同様、すなわち、円滑化法に基づく 5 つの要除却認定基準のいずれかの事由が認められる場合とする。
- ③ 区分所有者及び借家人の居住の安定の確保を図るための「居住安定計画」の認定制度を導入する。
- ④ 各決議に係る集会の招集の通知、説明会の開催及び決議で定める事項については、原案に賛成であり、円滑化法の決議に位置づける。
- ⑤ マンション以外の区分所有建物も法の規律の対象とするよう改正し、法律名を「区分所有建物の建替え等の円滑化に関する法律」とする。

【乙案】次のとおり、区分所有法に、建物敷地売却制度、建物取壊し敷地売却制度、取壊し制度を位置づける。

- ① 多数決割合は、②の客観的事由がある場合には、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【5 分の 4】以上とする。
- ② 客観的事由は建替え制度における【 $\beta - 1$ 案】と同様、すなわち、円滑化法に基づく 5 つの要除却認定基準のいずれかの事由が認められる場合とする。ただし、客観的事由の要件充足については、円滑化法に基づく行政庁による「除却の必要性に係る認定」(法第 102 条)によるものとする。
- ③ 各決議に係る集会の招集の通知、説明会の開催及び決議で定める事項については、原案に賛成である。

【理由】

【甲案】について

ア) 多数決割合及び客観的事由について

- ・ 建物敷地売却制度、建物取壊し敷地売却制度及び取壊し制度は、区分所有建物の再建を直接的な目的とするものではなく、取り壊しや換価を目的とするものであることから、建替えの場合よりも、反対者の利益保護の観点をより強化する必要があると考える。また、建物敷地売却について、客観的事由を設けない場合は「地上げ」のための手段として制度が用いられることも危惧される。
- ・ 一方で、耐震性の不足等の生命・身体への危険性がある建物や漏水やエレベーターが設置されていないなど住宅の基本的条件である生活インフラが不十分なマンションは、その取り壊し等により老朽化の状況の解消を図る必要性がきわめて高く、また、そうした老朽化の状態にあるマンションでは、反対者の利益保護の要請は相対的に低下するものと考えられる。
- ・ このため、全員同意を原則とし、一定の客観的事由がある場合には、多数決割合を【5 分の 4】以上に緩和できるものとする。その一方で、高経年マンションについては、その再生にあたって、建替えと建物敷地売却とを比較検討することが

一般的であり、建替えと建物敷地売却の決議要件を同じとすることが、再生方針の決定に係る合意形成を円滑に進めることや、特に建替えが難しい条件下での合理的な終末期の対策を誘導する上で効果的であると考えられる。そこで、行政法である円滑化法においては、政策誘導的な見地から、給水設備や機械式駐車場などの数回目の大がかりな取り替え工事が発生するなど、建物を維持していくことに大きな費用がかさむ時期となる、建築完了時から【５０年】以上又は【６０年】以上が経過した高経年マンションについては、建物敷地売却等の多数決割合を、建替えの多数決割合と同じとなるよう、【４分の３】以上に緩和することを提案する。

イ）円滑化法に決議制度を位置づける必要性について

- ・今後、地価水準が低い大都市郊外部や地方都市など十分な売却益を受けることができない立地でのマンション建物敷地売却の事例が増加することが予想される中で、低所得の区分所有者など特に住宅の確保に配慮を要する者については、住宅政策の見地から、居住の安定の確保を図る施策の推進が必要不可欠になると考える。
- ・そこで、建替え円滑化法の中に、建物（マンション）敷地売却制度に加えて、建物取壊し敷地売却制度及び取壊し制度（以下「建物敷地売却決議制度等」という。）、の規律を設けるとともに、次のような「居住安定計画」の認定制度、さらには再建マンションに対する容積率の緩和措置等を導入することで、従前区分所有者に対する行政施策上の措置を講じつつも、老朽区分所有建物の解消や再生の促進を図ることが必要であると考ええる。

ア）建物敷地売却決議等のあったマンションの認定買受人は、当該区分所有建物の区分所有者及び賃借人の意見を求めて、当該区分所有者及び賃借人の居住の安定の確保のための計画（以下、居住安定計画）を作成し、都道府県知事等（市区にあっては当該市区の長、町にあっては都道府県知事）の認定を申請することができる。（法第 109 条の見直し）

イ）都道府県知事等は、居住安定計画の認定をしたときは、認定買受人、居住支援協議会、居住支援団体等と連携して、居住安定計画に位置づけられた代替住居の提供又はあっせんを行わなければならない。（新設）

- ・また、買受け計画の認定、法人格を有する組合の設立、分配金取得手続等の事業を円滑に行うためのしくみが求められることから、円滑化法に決議制度を位置づけることが望ましい。

【乙案】について

- ・区分所有法の規律を改める場合は、【甲案】の多数決割合及び客観的事由で説明した理由により、一定の客観的事由がある場合には、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【５分の４】以上とすることを提案する。

- ・なお、私法である区分所有法は、区分所有建物に関する基本法であり、【甲案】とは異なり、建築完了時から【50年】以上又は【60年】以上が経過した高経年マンションについての多数決割合のさらなる緩和といった政策誘導的な措置は設けないこととする。
- ・客観的事由は建替え制度における【 $\beta - 1$ 案】を採用することを提案する。ただし、【 $\beta - 1$ 案】の客観的事由の中には、調査する建築士の知見や経験等によっては判断が左右されうるものも含まれているため、区分所有法の規律のみでは客観的事由の要件充足の有無をめぐって訴訟になる可能性があり、決議の安定性の点で大きな問題を生じかねない。
- ・このため、客観的事由の要件充足については、円滑化法に基づく「除却の必要性に係る認定」（法第102条）を準用し、【5分の4】以上の多数決による建物敷地売却決議制度等を実施しようとする場合は、特定行政庁による認定を事前に受けることを要件とすることを提案する。
- ・なお、区分所有法に建物敷地売却制度、建物取壊し敷地売却制度を位置づける場合であっても、買受け計画の認定、法人格を有する組合の設立、居住安定計画の認定、分配金取得手続など、事業を円滑に行うためのしくみが求められることから、円滑化法との接続が必要である。また、区分所有法に取壊し制度を位置づける場合であっても、法人格を有する組合の設立、居住安定計画の認定など、円滑化法との接続が必要である。

エ 再建制度

オ 敷地売却制度

【意見】

円滑化法に取壊し制度を導入することとの接続性の観点から、区分所有法に規律を設けることはせず、円滑化法に再建制度及び敷地売却制度を新たに設ける【甲案】を第一案として提案する。

ただし、区分所有法に規律を設ける場合は、【乙案】を提案する。

【甲案】次のとおり、円滑化法に再建制度及び敷地売却制度を新たに設ける。

- ① 多数決割合は、敷地共有者等の【5分の4】以上とする。
- ② 各決議に係る集会の招集の通知、説明会の開催及び決議で定める事項については、原案に賛成であり、円滑化法の決議に位置づける。
- ③ マンション以外の区分所有建物も法の規律の対象とするよう改正し、法律名を「区分所有建物の建替え等の円滑化に関する法律」とする。

【乙案】次のとおり、区分所有法に再建制度及び敷地売却制度を新たに設ける。

- ① 多数決割合は、敷地共有者等の【5分の4】以上とする。
- ② 各決議に係る集会の招集の通知、説明会の開催及び決議で定める事項

については、原案に賛成する。

【理由】

【甲案】について

ア) 多数決割合について

- ・ 現行の建替え制度との衡平性の観点から、【5分の4】以上が適当と考える。

イ) 円滑化法に決議制度を位置づける必要性について

- ・ 円滑化法に取壊し制度を導入することとの接続性の観点から、円滑化法に再建制度及び敷地売却制度を新たに設けることが必要である。
- ・ また、住宅政策の観点から、滅失した区分所有建物の敷地上に新たな区分所有建物が再建される（敷地売却制度を通じて、当該敷地の買受人が新たな区分所有建物を再建する場合を含む。）場合、再建建物に対する容積率の緩和措置等を導入することで、建物及び生活の再建の円滑化を図ることが必要となることから、円滑化法に制度を位置づけることが必要であると考ええる。
- ・ さらに、再建制度の場合、法人格を有する組合の設立が求められることから、円滑化法に決議制度を位置づけることが望ましい。また、敷地売却制度の場合、買受け計画の認定、法人格を有する組合の設立、分配金取得手続等の事業を円滑に行うためのしくみが求められることから、円滑化法に決議制度を位置づけることが望ましい。

【乙案】について

- ・ 【甲案】と同様、現行の建替え制度との衡平性の観点から、【5分の4】以上が適当と考える。
- ・ なお、区分所有法に再建制度を位置づける場合であっても、法人格を有する組合の設立など、事業を円滑に行うためのしくみが求められることから、円滑化法との接続が必要である。また、区分所有法に敷地売却制度を位置づける場合であっても、買受け計画の認定、法人格を有する組合の設立、居住安定計画の認定、分配金取得手続など、事業を円滑に行うためのしくみが求められることから、円滑化法との接続が必要である。

(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）

【意見】

マンションの老朽化と区分所有者の高齢化や空き家化等が生じているマンションの再生方法の一つとして、専有部分を含めたマンション全体を刷新することのできる一棟リノベーション決議の規律を設けることは重要であり、制度化には賛成である。

ただし、区分所有法に規律を設けることはせずに、円滑化法に一棟リノベーション決議制度を新たに設けることを提案する。

また、一棟リノベーション決議の定義について、「全部又は一部の専有部分の形状、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」とすることを提案する。

【案】次のとおり、円滑化法に一棟リノベーション決議を新たに設ける。

- ① 一棟リノベーション決議の定義について、「全部又は一部の専有部分の形状、面積又は位置関係の変更（専有部分の形状・面積等の変更に伴う専有部分の用途の変更を含む。以下同様。）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」とする。
- ② 決議の多数決割合は、区分所有者及び議決権の各【5分の4】以上とする。
- ③ 決議に賛成しなかった区分所有者に対する売渡し請求、又は、決議に賛成しなかった区分所有者からの買取り請求に係る規定を設ける。
- ④ 一棟リノベーション事業の円滑化のため、参加者による（法人格を有する）一棟リノベーション組合の設立、権利変換による一棟リノベーション前後における区分所有権等の関係権利の円滑な移行等の規定を設ける。
- ⑤ マンション以外の区分所有建物も法の規律の対象とするよう改正し、法律名を「区分所有建物の建替え等の円滑化に関する法律」とする。

【理由】

ア) 一棟リノベーション決議の定義について

- ・ 中間試案では、一棟リノベーション決議は、「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…についての決議」と定義されており、一部の専有部分の形状、面積又は位置関係の変更を伴う共用部分の工事（以下「部分的な一棟リノベーション」という。）を含まない。
- ・ しかし、一棟リノベーションに対する実際的なニーズとしては、例えば、エレベーターのない中層のマンションでは、上階（3～5階）を中心に空き住戸が発生しやすいため、上階の専有部分のみを子育て世帯など多人数世帯向けの住戸へと2戸1戸化する形状・面積等の変更を行い、下階は広い面積の住戸を不要とする高齢居住者のニーズを踏まえて形状・面積等の変更は行わないといった、部分的な一棟リノベーションのニーズも大きいと考えられる（図3）。
- ・ こうした部分的な一棟リノベーションは、専有部分の使用又は形状の変更を伴う共用部分の管理の仕組みによって行うことが想定されており、その結果、部分的な一棟リノベーションは、その前提となる規約変更や集会決議の段階で、負担を被る区分所有者に「特別の影響」があるとして、その者の同意を得なければならない

可能性が極めて高く（規約変更につき区分所有法 31 条 1 項ただし書、集会決議につき同法 17 条 2 項。）、その同意が得られなければ、工事を実施することはできないことになる（現行法上で耐震補強工事により一部の専有部分の面積に影響がある場合などと同様である。）。

- ・他方で、全ての専有部分の形状等の変更を伴う一棟リノベーションについては、部分的な一棟リノベーションに比べて工事の規模や範囲、反対者の所有権に及ぼす影響が大きいにもかかわらず、反対者の同意を得ずとも多数決決議により実施できることになる（反対者に対しては売渡請求がなされるなどで調整が図られることになると思われるが）。そうすると、より多様な区分所有者のニーズを踏まえて実施される部分的な一棟リノベーションの方が実施のハードルが高くなってしまう。
- ・こうしたことから、想定される実際的なニーズを踏まえて、一棟リノベーション決議の定義を「全部又は一部の専有部分の形状、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」とすることが必要である。

イ）決議の多数決割合について

- ・専有部分の形状、面積又は位置関係の変更により区分所有者の所有権に影響を及ぼすものであることから、決議の多数決割合は現行の建替え制度との衡平性の観点から、【5分の4】以上とすることが適当と考える。

ウ）決議に賛成しなかった区分所有者に対する売渡し請求等について

- ・一棟リノベーションの工事内容によっては、工事前後で専有部分の形状・面積・位置等に変更が生じても、専有部分の数には変化が生じないという場合も想定される。こうした場合、決議には賛成しなかったものの、引き続き当該建物に区分所有権を保有し続ける（住み続ける）という選択をする者も存在すると考えられる。
- ・このため、決議に賛成しなかった区分所有者に対しては、売渡し請求に加えて、本人からの買取り請求のしくみを設け、自らの意思で離脱する機会を提供することが適当と考える。

エ）円滑化法に決議制度を位置づける必要性について

- ・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工事は、建替えに匹敵するような大規模な工事となることから、決議に賛成しない者の権利の調整のほか、オ）に示すような事業を円滑に実施するためのしくみが必要となる。
- ・私法的な決議だけでは、一棟リノベーション事業を円滑に実施することができないことから、円滑化法において決議から事業実施までの規定を一体的に整備する必要があると考える。

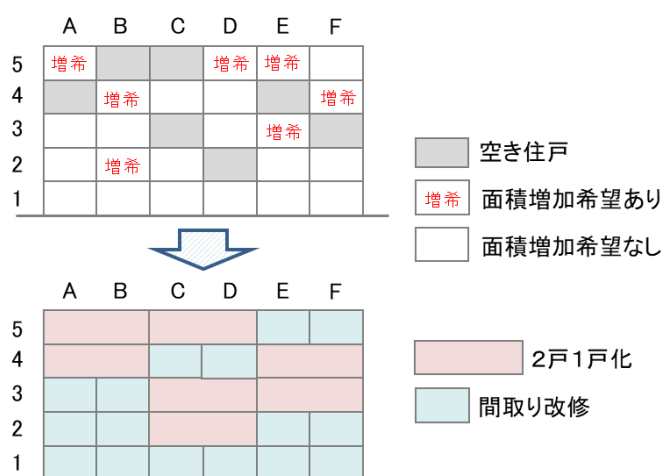
オ）一棟リノベーション事業の円滑化について

- ・専有部分の形状、面積又は位置関係の変更を伴う大規模な工事であり、工事の契約締結や資金の借入等を円滑に行うために、法人格を有する「一棟リノベーショ

ン組合」を設立できるよう規定する必要がある（また、一棟リノベーション組合が決議に賛成しなかった区分所有者に対する売渡し請求をできることや、決議に賛成しなかった区分所有者は一棟リノベーション組合に対して買取り請求をできる規定を設ける）。

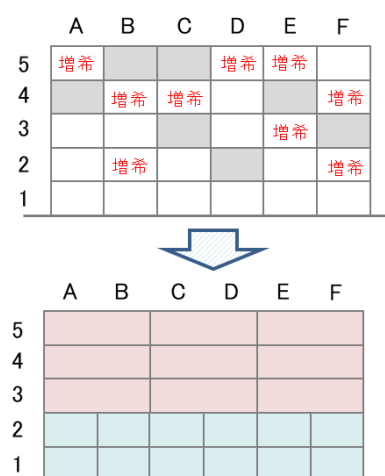
- ・また、専有部分の形状、面積又は位置関係の変更に係る権利の調整等を円滑に行うため、事業実施前の旧マンションの関係権利（区分所有権、敷地利用権、抵当権、借家権等）を新マンションに円滑に移行するための権利変換手続きの規定を設ける必要がある。（図3）

パターン1：空き住戸と隣住戸の2戸1戸化



- ・空き住戸と隣住戸を2戸1戸化。
- ・住棟内に2戸1戸化がランダムに発生するため、構造的に界壁の開口は小とする（間取りの制約あり）

パターン2：上階のみの2戸1戸化



- ・3階以上を2戸1戸化する。
- ・構造的に余裕のある上階で実施するため、界壁の開口は大きく、間取りの自由度も大きい。

5A → 5AB 5D → 5CD 5E → 3CD(階置変更)
 4B → 4AB 4F → 4EF
 3E → 3EF
 2B → 2CD 2C → 2B 従前の赤字は面積増加希望

5A → 5AB 5D → 5CD 5E → 5EF
 4B → 4AB 4C → 4CD 4F → 4EF
 3E → 3EF
 2B → 3AB(階変更) 2F → 3CD(階変更)

→ 権利変換のしくみの導入、住み替え(売買)に係る税制特例(譲渡所得税、不動産取得税等)

図3 部分的な一棟リノベーションと権利変換のイメージ

【団地における一棟リノベーション決議について】

- ・一棟リノベーション決議は、一棟の区分所有建物だけでなく、事業性等の観点から建替えや建物敷地売却等による再生が困難な団地においても、既存建物を有効活用して建物全体の性能を刷新し、長寿命化を図る手法として広く活用されるものと考えられる。
- ・このため、一団地内に数棟の区分所有建物があって、その団地内の土地がそれら

の区分所有建物の区分所有者の共有に属する団地において、次のような一棟リノベーション決議を行うことができる規律についても設けるべきである。

- ① 団地内の建物の一括リノベーション決議
- ② 団地内の建物の一棟リノベーション承認決議

(3) 敷地の一部売却

【意見】

マンションの再生の選択肢を広げる観点から、区分所有者及び議決権の一定の多数決により、敷地の一部を売却することを可能とする規律を設けることには賛成である。

この場合、多数決割合は、区分所有者及び議決権の各【5分の4】以上とすることが適当と考える。

招集通知の発信時期、招集通知において通知すべき事項、説明会の開催、売渡し請求については、原案に賛成である。

なお、特定行政庁による敷地の一部売却計画の法適合性の認定の規定を設けることを新たに提案する。

【理由】

ア) 多数決割合について

- ・他の制度との衡平性の観点から、【5分の4】以上が適当と考える。

イ) 特定行政庁による敷地の一部売却計画の法適合性の認定について

- ・敷地の一部を売却することで、区分所有建物が建築基準法上の集団規定（容積率、建ぺい率、日影規制、隣地斜線制限、北側斜線制限、道路斜線制限）に係る違法状態となることが危惧される。
- ・このため、敷地の一部を売却した後のマンションが、建築基準法上の集団規定に関して適合状態であることを行政庁が認定するしくみを導入し、敷地の一部の売却を実施しようとする場合は、特定行政庁による認定を事前に受けることを要件とする必要がある。

第3 団地の管理・再生の円滑化を図る方策

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

【意見】

賛成である。

【理由】

団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合の再生の円滑化の観点から、実務上必要である。

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

【意見】

区分所有法の規律は現行法を維持し、円滑化法に団地内建物の一括建替え決議制度を導入する【甲案】を第一案として提案する。

ただし、区分所有法の規律を改める場合は、次の【乙案】を提案する。

【甲案】次のとおり、円滑化法に建替え決議制度を位置づける。

- ① 全体要件の法定の多数決割合を中間試案の【B案】、すなわち、基本的には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③の客観的事由がある場合には、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 各棟要件の法定の多数決割合を中間試案の【B案】、すなわち、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】以上とした上で、③の客観的事由がある場合には、区分所有者及び議決権の各【過半数】とする。
- ③ 客観的事由は全体要件、各棟要件ともに中間試案の【β-1案】、すなわち、円滑化法に基づく5つの要除却認定基準のいずれかの事由が認められる場合とする。
- ④ 建替えに参加しない転出区分所有者及び転出借家人の居住の安定の確保を図るための「居住安定計画」の認定制度を導入する。
- ⑤ マンション以外の区分所有建物も法の規律の対象とするよう改正し、法律名を「区分所有建物の建替え等の円滑化に関する法律」とする。

【乙案】区分所有法の団地内建物の一括建替え決議制度の改正について、

- ① 全体要件の法定の多数決割合は【B案】に賛成する。合意による多数決割合の緩和には反対である。
- ② 各棟要件の法定の多数決割合は【B案】に賛成する。合意による多数

決割合の緩和には反対である。

- ③ 客観的事由は全体要件、各棟要件ともに中間試案の【 $\beta - 1$ 案】に賛成する。ただし、客観的事由の要件充足については、円滑化法に基づく「除却の必要性に係る認定」（法第 102 条）によるものとする。

【理由】

【甲案】について

ア) 全体要件の多数決割合及び客観的事由について

- ・第 2 1 (1) の区分所有建物の建替えの場合と同様である。

イ) 各棟要件の多数決割合及び客観的事由について

- ・一括建替え決議について、反対者を大多数の賛成に従わせることができるものとする要件は、各棟において一定割合の建替えへの賛成が得られている必要があり、平成 21 年最判において、一括建替え決議制度は「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ことから、合理性を失うものではない」と言及されていることへの考慮が必要である。
- ・ただし、各棟要件については、特に戸数が少ない棟では一票の反対票の重みが大きく、団地全体として所定の合意が得られているにもかかわらず、戸数の少ない棟が要件を満たさないことにより、団地関係に属する区分所有建物の一括建替えを阻害している事例が存在しているため、一定の緩和は必要であると考えられる。
- ・緩和にあたっては、生命・身体への危険性がある団地内建物や住宅の基本的条件である生活インフラが不十分な団地内建物は、建替えの促進を促す必要性が特に高く、また、建替えに反対する者の利益保護の要請は相対的に低下するものと考えられる。
- ・このため、原則的な各棟要件としての多数決割合は現行規定の【 $\frac{3}{2}$ 】以上を維持するが、建替えを促進すべき一定の客観的要件が満たされている場合は多数決割合を【過半数】に特別に緩和することとし、その客観的要件として円滑化法に基づく 5 つの要除却認定基準のいずれかの事由が認められる場合とする案を提案する。

ウ) 円滑化法に決議制度を位置づける必要性について

- ・第 2 1 (1) の「区分所有建物の建替え」の場合と同様である。

【乙案】について

- ・区分所有法の規律を改める場合は、【甲案】の多数決割合及び客観的事由で説明した理由により、全体要件、各棟要件ともに建替え決議の多数決割合は【B 案】に賛成する。
- ・また、合意による多数決割合の緩和については、第 2 1 (1) の「区分所有建物の

建替え」で説明した理由により、反対である。

- ・客観的事由は【 $\beta - 1$ 案】に賛成する。なお、第2-1(1)の「区分所有建物の建替え」の場合と同様、客観的事由の要件充足については、円滑化法に基づく「除却の必要性に係る認定」(法第102条)を準用し、多数決割合の緩和による団地内建物の一括建替え決議を実施しようとする場合は、特定行政庁による認定を事前に受けることを要件とすることを提案する。

(2) 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和

ア 法定の多数決割合の緩和

【意見】

建替え承認決議に係る法定の多数決割合は、団地内の特定建物の建替えが敷地の変更行為(区分所有法第66条で準用する17条第1項)にあたることを踏まえて定められたものであることから、共用部分の変更決議との整合性を図ることが必要である。

なお、法定の多数決割合を緩和する場合の要件については、第2-1(1)の「区分所有建物の建替え決議」及び第3-2(1)の「団地内建物の一括建替え決議」についての提案と同様とし、【 $\beta - 1$ 案】とする。

イ 規約による多数決割合の緩和

【意見】

規約による多数決割合の緩和については反対である。

【理由】

アで述べたとおり、建替え承認決議に係る法定の多数決割合は、団地内の特定建物の建替えが敷地の変更行為(区分所有法第66条で準用する17条第1項)にあたることを踏まえて定められたものであり、共用部分の変更決議との整合性を図るべきものであることから、規約による多数決割合の緩和は適当ではない。

3 団地内建物・敷地の一括売却

(1) 一括建物敷地売却決議

【意見】

マンションの再生や処分に係る選択肢を広げるため、団地内建物及びその敷地利用権を一括して売却することのできる制度の創設は必要である。

(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)

(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)

【意見】

円滑化法にマンション敷地売却制度が既に位置づけられていることから、区分所

有法に規律を設けることはせずに、円滑化法に団地内建物・敷地の一括売却制度を新たに設ける【甲案】を第一案として提案する。

ただし、区分所有法に新たな規律を設ける場合は、【乙案】を提案する。

【甲案】次のとおり、円滑化法に現行のマンション敷地売却制度に加えて、団地内建物・敷地の一括売却決議制度を位置づける。

- ① 全体要件の法定の多数決割合は、団地内建物の全部について③の客観的事由がある場合には、区分所有者及び議決権の各【5分の4】以上とする。ただし、③の客観的事由がある場合で、かつ、建築完了時から【50年】以上又は【60年】以上が経過した場合には、区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とする。
- ② 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）の法定の多数決割合は、③の客観的事由がある場合については区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上とする。ただし、③の客観的事由がある場合で、かつ、建築完了時から【50年】以上又は【60年】以上が経過した場合には、区分所有者及び議決権の各【過半数】以上とする。
- ③ 客観的事由は全体要件、各棟要件ともに原文の【 $\beta - 1$ 案】、すなわち、円滑化法に基づく5つの要除却認定基準のいずれかの事由が認められる場合とする。
- ④ 区分所有者及び借家人の居住の安定の確保を図るための「居住安定計画」の認定制度を導入する。
- ⑤ マンション以外の区分所有建物も法の規律の対象とするよう改正し、法律名を「区分所有建物の建替え等の円滑化に関する法律」とする。

【乙案】次のとおり、区分所有法に、団地内建物・敷地の一括売却決議制度を位置づける。

- ① 全体要件の法定の多数決割合は、中間試案のいずれにも反対であり、次を提案する。すなわち、団地内建物の全部について③の客観的事由がある場合には、区分所有者及び議決権の各【5分の4】以上とする。なお、合意による多数決割合の緩和には反対である。
- ② 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）の法定の多数決割合は、中間試案のいずれにも反対であり、次を提案する。すなわち、③の客観的事由がある場合については区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上とする。なお、合意による多数決割合の緩和には反対である。
- ③ 客観的事由は全体要件、各棟要件ともに中間試案の【 $\beta - 1$ 案】、すなわち、円滑化法に基づく5つの要除却認定基準のいずれかの事由が

認められる場合とする。

【理由】

【甲案】について

ア) 全体要件の多数決割合及び客観的事由について

- ・全体要件の基本的な多数決割合及び客観的事由については、2 (1) の「ア 建物敷地売却制度」、「イ 建物取壊し敷地売却制度」、「ウ 取壊し制度」の場合で述べた理由により、生命・身体への危険性がある場合や住宅の基本的条件である生活インフラが不十分な場合については、多数決割合を【5 分の 4】以上に緩和できることとし、さらに建築完了時から【5 0 年】以上又は【6 0 年】以上が経過した高経年マンションについては、建物敷地売却等の多数決割合を、建替えの多数決割合と同じとなるよう、【4 分の 3】以上に緩和することを提案する。

イ) 各棟要件の多数決割合及び客観的事由について

- ・各棟要件の基本的な多数決割合及び客観的事由については、2 (1) の「ア 建物敷地売却制度」、「イ 建物取壊し敷地売却制度」、「ウ 取壊し制度」の場合で述べた理由により、多数決割合を【3 分の 2】以上に緩和できることとし、さらに建築完了時から【5 0 年】以上又は【6 0 年】以上が経過した高経年マンションについては、建物敷地売却等の多数決割合を、建替えの多数決割合と同じとなるよう、【過半数】に緩和することを提案する。

ウ) 円滑化法に決議制度を位置づける必要性について

- ・2 (1) の「ア 建物敷地売却制度」、「イ 建物取壊し敷地売却制度」、「ウ 取壊し制度」の場合と同様である。

【乙案】について

- ・区分所有法の規律を改める場合は、全体要件及び各棟要件の基本的な多数決割合及び客観的事由については、【甲案】と同様とする。
- ・なお、私法である区分所有法は、区分所有建物に関する基本法であり、【甲案】とは異なり、建築完了時から【5 0 年】以上又は【6 0 年】以上が経過した高経年マンションについての多数決割合のさらなる緩和といった政策誘導的な措置は設けないこととする。
- ・また、合意による多数決割合の緩和については、第 2 1 (1) の「区分所有建物の建替え」で説明した理由により、反対である。

4 団地の敷地の分割

(1) 団地の敷地の共有物分割の請求

【意見】

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、特定の区分所有建物（特定建物）の管理不全状態の解消を図るため、団地の土地から特定建物の敷地を分割する制度の創設には賛成である。

ただし、民法の現物分割の方法による共有物分割の請求によるしくみではなく、円滑化法に団地の敷地分割決議制度を新たに設け、行政法の枠組みにおいて団地の敷地の分割をできる規律を提案する。

【案】次のとおり、円滑化法に団地の敷地分割制度を新たに設ける。

- ① 集会の決議において団地の敷地分割をできるようにする。
- ② 全体要件の法定の多数決割合を、特定建物に④の客観的事由がある場合には、団地内の区分所有建物の区分所有者及び議決権の各【5分の4】以上とする。
- ③ 各棟要件の法定の多数決割合を、特定建物に④の客観的事由がある場合には、団地内の区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上とする。
- ④ 客観的事由は、原案の【アからオまで】のいずれかの事由があるときとする。
- ⑤ 特定行政庁による客観的事由の要件充足に係る認定制度を導入する。
- ⑥ 特定行政庁による敷地分割計画の法適合性の認定制度を導入する。
- ⑦ 敷地分割前後の敷地利用権の円滑な移行に係る権利変換手続きを導入する。
- ⑧ 敷地分割後の特定建物の管理不全状態（一定の客観的事由の状態）を確実に解消するしくみとして以下を規定する。
 - ・要除却認定マンションの区分所有者の除却の努力（法第103条）
 - ・要除却認定マンションの除却に係る指導及び助言並びに指示等（法第104条）
 - ・認定買受人による居住安定計画の作成及び認定の申請（法第109条の見直し）
 - ・都道府県知事等による代替住居の提供又はあっせん（新設）

【理由】

ア) 円滑化法に決議制度を位置づける必要性について

- ・「中間試案」の原文では、団地内建物の特定の区分所有建物（以下、特定建物）が一定の老朽化による客観的事由がある場合には、区分所有建物の区分所有者は、団地の敷地から特定建物の敷地を分割（現物分割する方法による共有物の分割）することを裁判所に請求することができることとしている。

- ・「中間試案の補足説明」では、「部会では、多数決により団地の敷地の分割を可能とする制度を新設することについても検討されたが、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、多数決による分割ではなく、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の点で一致したことから、試案では取り上げられていない。」と説明されている。
- ・しかし、建築基準法の公法規制の下での適切な敷地分割を実施するためには、敷地計画の法適合性を行政庁が認定するしくみが必要であること、敷地分割前後の敷地利用権の円滑な移行を担保するためには権利変換手続きが必要であること、敷地分割後の特定建物の客観的事由の状態を確実に解消するためには住宅政策との連携が必要であることなどから、行政法において必要な規律を設けることが望ましい。

イ) 集会における団地の敷地の分割決議について

- ・共有物の分割では、裁判所が関与する前提として、共有物の分割について共有者全員での協議が必要となるが、この協議においては集会での決議が行うことができず、大規模な団地等では合意の取り付けコストが非常に大きくなることから、集会の決議において敷地の分割を可能とする制度が望ましい。

ウ) 全体要件及び各棟要件の多数決割合及び客観的事由について

- ・3 (1)「一括建物敷地売却決議」の基本的な多数決割合及び客観的事由と同様である。

エ) 特定行政庁による敷地分割計画の法適合性の認定制度について

- ・敷地分割後の各区分所有建物が建築基準法上の集団規定（容積率、建ぺい率、日影規制、隣地斜線制限、北側斜線制限、道路斜線制限）に係る違法状態となることが危惧される。
- ・このため、決議の安定性を担保するため、決議に先立って、敷地の一部を売却した後のマンションが、建築基準法上の集団規定に関して適合状態であることを認定するしくみを導入すべきである。

オ) 敷地利用権の円滑な移行に係る権利変換手続きについて

- ・団地内の土地が全区分所有建物の区分所有者の共有に属する状態から、敷地分割により、各敷地に建つ区分所有建物の区分所有者の共有に属する状態へと移行する。共有する敷地利用権のこの円滑な移行を担保するため、行政処分による権利変換の手続きを導入すべきである。

カ) 敷地分割後の特定建物の管理不全状態を確実に解消するしくみについて

- ・団地の敷地の分割制度の導入の趣旨は、特定の区分所有建物（特定建物）の管理不全状態の解消を円滑に図るため、当該特定建物の敷地を団地の土地から切り離すことができるようにしようとするものである。このため、特定建物（要除却認定マンション）の区分所有者の除却の努力（法第 103 条）、特定建物の（要除却認定マンション）の除却に係る指導及び助言並びに指示等（法第 104 条）に加えて、

認定買受人による居住安定計画の作成及び認定の申請（法第 109 条の見直し）、都道府県知事等による代替住居の提供又はあっせん（新設）等の規律を整備すべきである。

(2) 団地の敷地共有持分に設定された担保権の取扱い

【意見】

団地の敷地共有持分に設定された担保権については、権利変換手続きにより、分割後の各敷地に移行するものとする。

第 4 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

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

ア 建替え決議に関する規律の創設

【意見】

大規模一部滅失した区分所有建物の建替え決議に関する規律の創設には賛成であるが、本文の原案の多数決割合には反対である。(注1)に示されている【4分の3】以上とすることに賛成である。

また、(注2)に示されている「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した場合」についても、上記の多数決割合を踏まえて規律を設けることには賛成である。

なお、大規模一部滅失した区分所有建物の建替え決議が成立した後の円滑な事業の実施を担保するため、円滑化法との接続が必要である。また、多数決割合の緩和だけでは、合意形成の円滑化による被災区分建物の建替え等の迅速化につながらないため、住宅政策や福祉政策と緊密に連携し、合意形成や生活再建をサポートする専門家の派遣等の支援策を合わせて検討する必要がある。

【理由】

- ・大規模一部滅失した区分所有建物の建替えは、現状では、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数の賛成を得なければならないとされており、被災区分所有建物の安全性の確保や被災者の生活再建等の円滑化の観点から多数決割合を緩和することの必要性は認める。
- ・しかし、大幅な多数決割合の緩和は、決議に反対する被災区分所有者の数を増やすことにつながり、被災者の生活再建等の円滑化に支障を来すことが懸念される。このため、多数決割合は、第2 1(1)の「区分所有建物の建替え決議」の客観的事由がある場合と同様とし、区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とすることが適当と考える。

イ 建物敷地売却決議に関する規律の見直し

【意見】

大規模一部滅失した区分所有建物の建物敷地売却決議に関する規律の見直し(多数決割合の緩和)には賛成であるが、本文の原案の多数決割合には反対である。(注1)に示されている【4分の3】以上とすることに賛成である。

また、(注2)に示されている「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した場合」についても、上記の多数決割合を踏まえて規律を設けることには賛成である。

なお、大規模一部滅失した区分所有建物の建物敷地売却決議が成立した後の円滑な事業の実施を担保するため、円滑化法との接続が必要である。また、多数決割合の緩和だけでは、合意形成の円滑化による被災区分建物の建替え等の迅速化につな

がらないため、住宅政策や福祉政策と緊密に連携し、合意形成や生活再建をサポートする専門家の派遣等の支援策を合わせて検討する必要がある。

【理由】

・前記理由アの趣旨と同様である。

ウ 建物取壊し敷地売却決議に関する規律の見直し

【意見】

大規模一部滅失した区分所有建物の建物取壊し敷地売却決議に関する規律の見直し（多数決割合の緩和）には賛成であるが、本文の原案の多数決割合には反対である。（注１）に示されている【４分の３】以上とすることに賛成である。

また、（注２）に示されている「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した場合」についても、上記の多数決割合を踏まえて規律を設けることには賛成である。

なお、大規模一部滅失した区分所有建物の建物取壊し敷地売却決議が成立した後の円滑な事業の実施を担保するため、円滑化法との接続が必要である。また、多数決割合の緩和だけでは、合意形成の円滑化による被災区分建物の建替え等の迅速化につながらないため、住宅政策や福祉政策と緊密に連携し、合意形成や生活再建をサポートする専門家の派遣等の支援策を合わせて検討する必要がある。

【理由】

・前記理由アの趣旨と同様である。

エ 取壊し決議に関する規律の見直し

【意見】

大規模一部滅失した区分所有建物の取壊し決議に関する規律の見直し（多数決割合の緩和）には賛成であるが、本文の原案の多数決割合には反対である。（注１）に示されている【４分の３】以上とすることに賛成である。

また、（注２）に示されている「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した場合」についても、上記の多数決割合を踏まえて規律を設けることには賛成である。

【理由】

・前記理由アの趣旨と同様である。

オ 復旧決議に関する規律の創設

【意見】

大規模一部滅失した区分所有建物の復旧決議に関する規律の創設には賛成であるが、本文の原案の多数決割合には反対である。（注１）に示されている【４分の３】以上とすることに賛成である。

また、（注２）に示されている「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した場合」についても、上記の多数決割合を踏まえて規律を設けることには賛成である。

【理由】

- ・前記理由アの趣旨に加えて、多数決割合を緩和することにより、決議に賛成しなかった区分所有者が増加した場合には買取り請求が増加することになる。その結果、決議が成立したとしても復旧をすることが事業的に困難となり、決議の安定性が損なわれることが危惧される。

カ 共用部分の変更決議に関する規律の創設

【意見】

大規模一部滅失した区分所有建物の復旧決議に関する規律と整合を図るべきである。

【理由】

- ・大規模一部滅失した区分所有建物についての共用部分の変更は、復旧に合わせて、被災した箇所以外の部分の性能の向上（改良）を図ろうとするもので、例えば、エレベーターのない区分所有建物が被災により大規模一部滅失した場合に、その復旧に合わせてエレベーターを新設するような場合が考えられる。
- ・この場合、共用部分の変更決議の法定多数決割合が復旧決議の法定多数決割合よりも低いとすると、復旧決議には賛成するが、共用部分の変更決議には反対するという者も一定割合で現れることとなり、大規模一部滅失した区分所有建物の復旧に支障を来すことも危惧される。
- ・このため、前記意見オと同様、（注１）に示されている【４分の３】以上とすることが適当と考える。

(2) 全部滅失

ア 再建決議に関する規律の見直し

【意見】

全部滅失した区分所有建物の再建決議に関する規律の見直しには賛成であるが、本文の原案の多数決割合には反対である。（注１）に示されている【４分の３】以上とすることに賛成である。

また、（注２）に示されている「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全部滅失した場合」についても、上記の多数決割合を踏まえて規律を設けることには賛成である。

なお、全部滅失した区分所有建物の再建決議が成立した後の円滑な事業の実施を担保するため、円滑化法との接続が必要である。また、多数決割合の緩和だけでは、合意形成の円滑化による被災区分建物の建替え等の迅速化につながらないため、住宅政策や福祉政策と緊密に連携し、合意形成や生活再建をサポートする専門家の派遣等の支援策を合わせて検討する必要がある。

【理由】

- ・大規模一部滅失の場合の前記理由(1)アの趣旨と同様である。

イ 敷地売却決議に関する規律の見直し

【意見】

全部滅失した区分所有建物の敷地売却決議に関する規律の見直しには賛成であるが、本文の原案の多数決割合には反対である。(注1)に示されている【4分の3】以上とすることに賛成である。

また、(注2)に示されている「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全部滅失した場合」についても、上記の多数決割合を踏まえて規律を設けることには賛成である。

なお、全部滅失した区分所有建物の敷地売却決議が成立した後の円滑な事業の実施を担保するため、円滑化法との接続が必要である。また、多数決割合の緩和だけでは、合意形成の円滑化による被災区分建物の建替え等の迅速化につながらないため、住宅政策や福祉政策と緊密に連携し、合意形成や生活再建をサポートする専門家の派遣等の支援策を合わせて検討する必要がある。

【理由】

- ・大規模一部滅失の場合の前記理由(1)アの趣旨と同様である。

2 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

【意見】

原案に賛成である。

【理由】

- ・これまでの被災の現場においても決議可能期間の延長が求められており、賛成である。

【まとめ】区分所有建物に係る決議の多数決割合の整理

	案	
	【甲案】	【乙案】
建替え制度	○円滑化法 区分所有者及び議決権の各【5分の4】以上とした上で、客観的事由（5つの要除却認定基準。以下同様）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	○区分所有法 区分所有者及び議決権の各【5分の4】以上とした上で、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
建物敷地売却制度、 建物取壊し敷地売却制度、 取壊し制度	○円滑化法 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【5分の4】以上 客観的事由がある場合で、かつ、建築完了時から【50年】以上又は【60年】以上が経過した場合には、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【4分の3】以上	○区分所有法 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【5分の4】以上
再建制度、 敷地売却制度	○円滑化法 敷地共有者等の【5分の4】以上	○区分所有法 敷地共有者等の【5分の4】以上
一棟リノベーション決議	○円滑化法 区分所有者及び議決権の各【5分の4】以上	
敷地の一部売却	○区分所有法 区分所有者及び議決権の各【5分の4】以上	

【まとめ】団地に係る決議の多数決割合の整理

	案	
	【甲案】	【乙案】
団地内建物の一括建替え決議	○円滑化法 ・全体要件：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客観的事由がある場合には、団地内建物の区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上 ・棟別要件：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】以上とした上で、客観的事由がある場合には、区分所有者及び議決権の各【過半数】	○区分所有法 ・全体要件：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客観的事由がある場合には、団地内建物の区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上 ・棟別要件：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】以上とした上で、客観的事由がある場合には、区分所有者及び議決権の各【過半数】
団地内建物の建替え承認決議	○円滑化法 共用部分の変更決議の多数決割合と整合を図る	○区分所有法 共用部分の変更決議の多数決割合と整合を図る
団地内建物・敷地の一括建物敷地売却決議	○円滑化法 ・全体要件：団地内建物の全部について客観的事由がある場合には、区分所有者及び議決権の各【5分の4】以上。ただし、客観的事由がある場合で、かつ、建築完了時から【50年】以上又は【60年】以上が経過した場合には、区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上 ・棟別要件：客観的事由がある場合には区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上。ただし、客観的事由がある場合で、かつ、建築完了時から【50年】以上又は【60年】以上が経過した場合には、区分所有者及び議決権の各【過半数】	○区分所有法 ・全体要件：団地内建物の全部について客観的事由がある場合には、区分所有者及び議決権の各【5分の4】以上 ・棟別要件：客観的事由がある場合には区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上
団地の敷地の分割	・全体要件：特定建物に客観的事由がある場合には、団地内の区分所有建物の区分所有者及び議決権の各【5分の4】以上 ・各棟要件：特定建物に客観的事由がある場合には、団地内の区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上	

【まとめ】被災区分所有建物の決議の多数決割合の整理

	案
大規模一部滅失した 区分所有建物の建替 え決議	○区分所有法 ・区分所有権及び敷地利用権の各【4分の3】以上
大規模一部滅失した 区分所有建物の建物 敷地売却決議	○区分所有法 ・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 【4分の3】以上
大規模一部滅失した 区分所有建物の建物 取壊し敷地売却決議	○区分所有法 ・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 【4分の3】以上
大規模一部滅失した 区分所有建物の取り 壊し決議	○区分所有法 ・区分所有権及び敷地利用権の各【4分の3】以上
大規模一部滅失した 区分所有建物の共用 部分の変更決議	○区分所有法 ・区分所有建物の復旧決議に関する規律と整合を図るべき
全部滅失した区分所 有建物の再建決議	○区分所有法 ・敷地共有者等の議決権の【4分の3】以上
全部滅失した区分所 有建物の敷地売却決 議	○区分所有法 ・敷地共有者等の議決権の【4分の3】以上