

マンション政策に関して議論すべきと考えられる論点集 (詳細版)

2022年 12月

東京大学不動産イノベーション研究センター (CREI) 特任研究員
長瀬 洋裕

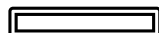
免責事項(概要版から再掲)

本論点集は、区分所有法制研究会及び東京大学不動産イノベーション研究センターにおける研究会における議論等を参考にして、「一研究者としてマンション政策に関して議論すべきと考えられる論点を整理したもの」であり、東京大学・各種研究会その他如何なる機関・集合の見解を代表するものではないことを申し添えます。

本論点集の背景（概要版から再掲）

- 区分所有法制のあり方については、決議要件の緩和という規制改革の流れ、所有者不明の課題といったものが言われる中、令和3年3月から令和4年9月にかけて「区分所有法制研究会（（一財）金融財政事情研究会）」において、法律専門家、都市工学者等のほか、実務・実態的な側面からマンション関係団体、法務省、国土交通省等も参加して広範な検討が行われ、報告書がとりまとめられた。そして、現在、その議論は法務省法制審議会区分所有法制部会に移っている。
- 一方で、21世紀にふさわしい我が国の「不動産」のあり方を見据える上では、不動産に関連するより広い関係者の様々な見解をまとめる必要がある。そこで、東京大学連携研究機構「不動産イノベーション研究センター（CREI）」において、土地所有権のあり方について法律学のほか、都市工学、公共政策学、政治学、経済学や実務家を含めて、幅広い観点からの議論を行う研究会での議論において得られた知見も踏まえつつ、本論点集ではマンション政策を検証する上で区分所有法とそれに関連する法制度について、次に記載している観点から議論すべきと考えられる論点をまとめるものである。
- 既に「区分所有法制研究会」では、区分所有法制の広範に渡って議論がなされてきたところ、その全てについてここで取り上げることは現実的ではないこと、一方で、広範に議論されているとはいえ、マンション政策にとってはより深く、広い視野で議論されるべき論点があると考えられることから、**特に現実の経済社会において重要と考えられる事項、あるいは、より長期的な観点から更なる検討が必要であると考えられる事項**について取り上げることとした。
- さらに、論点集の内容は、基本的には「区分所有法制研究会」の議論やとりまとめの内容を踏まえたものであり、その検討の方向性と一致する部分も多いが、区分所有法のあり方などに関し、当該研究会が示す方向性に必ずしも沿わずにまとめた部分、及び方向性が示されなかった部分もある。
- この内容が、今後の区分所有法制のあり方を議論する上での素材になることを期待するものである。

論点目次



これまでの区分所有法制の見直しの議論を踏まえつつ、**マンション政策において更に検討を深めるべきと考えられる事項**



これまでの区分所有法制の見直しにおいても議論はされているものの、**マンション政策においてどのように受け止めるか議論が必要と考えられる事項**

1. 「区分所有法制研究会」において検討の方向性が示されている事項

(1) 管理不全建物への対処の選択肢及び法制度のあり方

・・・P.4～8

- 関連事項① 管理行為の費用及び原因者への求償と柔軟性確保
- 関連事項② 事前の約定及びインセンティブ付けについて

(2) 「所在等不明専有部分」に係る取扱いについて

・・・P.9～13

論点①：所有者不明物件管理制度の創設について（管理組合等による賃貸・処分）

- 関連事項① A：基準明示の必要性
B：所有者不明物件の賃貸に当たり用意されるべき制度

論点②：所有者不明物件の競売等売却に関する制度の明確化について

- 関連事項② 管理人の管理不十分な場合の措置

論点③：所有者不明物件の発生予防に向けた制度化について

- 関連事項③ 所有者不明専有部分管理人の権限

(3) 区分所有建物の建替え決議要件について

・・・P.14～20

- 関連事項① 多数決要件の引き下げ幅と「危険性」の範囲について
- 関連事項② 民法における所在等不明所有者の扱いとの整合性

(4) 建替え決議等がされた場合における借家人に係る要件

・・・P.21～23

(5) 建替え以外の対応（修繕積立金不足等に起因する除却、敷地売却等）に係る特別多数決の制度化

・・・P.24～25

2. 「区分所有法制研究会」において必ずしも方向性が示されていない事項

(1) 建替えの追加費用負担に係るインセンティブ付け

・・・P.26

(2) 「建替え」の多様化（「非現地建替え」等の許容化）

・・・P.27～29

(3) 区分所有建物の建替え一団地認定（建築基準法）等の公法上の規制・事業等と区分所有法との関係要件について

・・・P.30～32

- 関連事項 2（3）街路事業等と区分所有建物の関係性について

(4) 団地管理組合の規定（法第2章）のあり方について

・・・P.33～35

- 関連事項 エリア管理規約・協定制度の包含事項と円滑な移行

(5) 建替え決議における所在等不明区分所有者の取扱いの他法への援用

・・・P.36

1. 「区分所有法制研究会」において検討の方向性が示されている事項

(1) 管理不全建物への対処の選択肢及び法制度のあり方

<論点概要>

- ・ 土地基本法における「土地の適正な利用・管理」に関しては、都市部における区分所有建物等の敷地利用も含むものであり、管理不全建物や危険有害建物に係る課題が顕在化しつつある。
- ・ 区分所有法の改正に合わせ、「管理」に対する制度を新たに設けようとする場合、その実効性を確保するため、区分所有法及びマンション管理適正化法の適切な連携の下、自治体の適正な関与に基づき、建物に一户又は複数の管理不全の住戸がある旨の認定、を行わせることを可能とすべきではないか。

<区分所有法制研究会でのとりまとめ・検討の状況>

・区分所有建物の管理不全化への対応については、個々の専有部分が管理不全となっている場合を念頭に、新民法において創設された管理不全建物管理制度を参考にして、管理不全状態にある専有部分の管理のための新たな財産管理制度（管理不全専有部分管理制度〔仮称〕）を創設すること、また、区分所有建物の共用部分を含む区分所有建物全体について、区分所有者らによる団体的管理が機能不全となっている場合、管理不全状態にある一棟の区分所有建物の管理のための新たな財産管理制度（管理不全区分所有建物管理制度〔仮称〕）を創設することが検討されている。

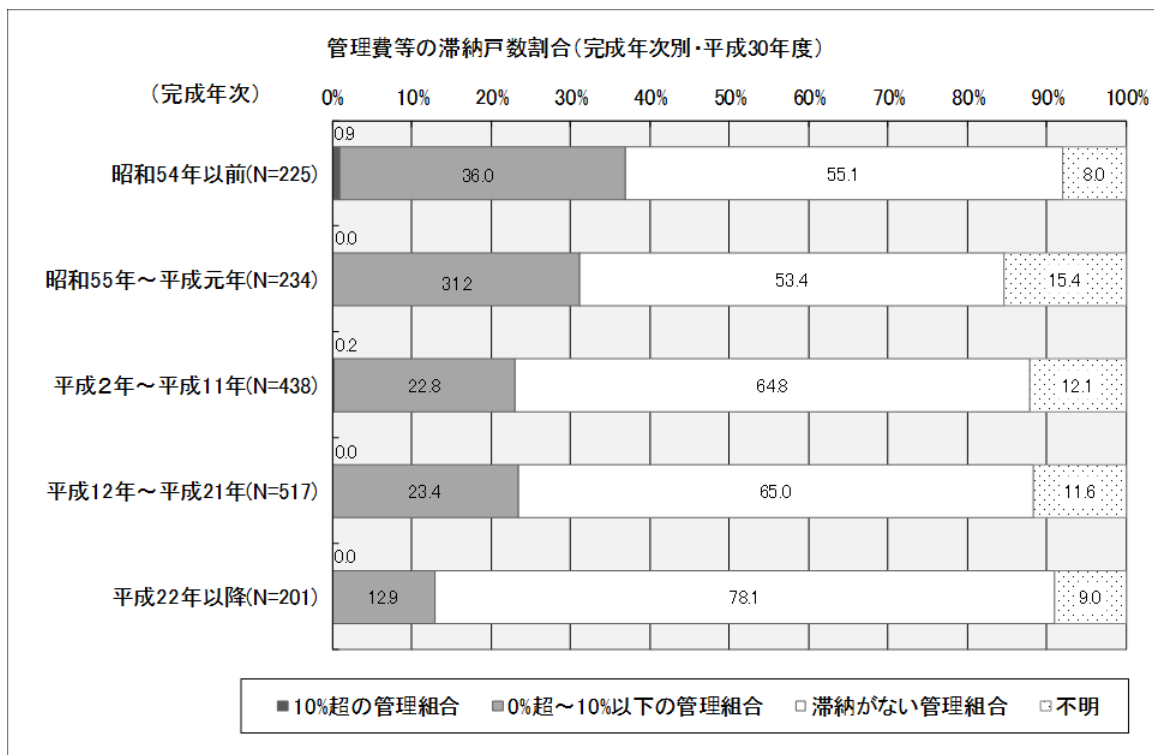
・この中では、管理不全の建物の専有部分については、「管理不全専有部分管理制度」に基づき、「管理人」（※）は保存・利用・改良を行うことができる。また、区分所有者の同意を得たうえで、裁判所の許可を得て処分行為を行うことができる。

※管理不在専有部分管理制度が区分所有法によって設けられる場合、新民法における管理不全建物管理制度と同様に「管理人」の用語によって規定することが相応しいのではなく、区分所有法第3条などを踏まえ同法の法律構成に鑑みるに実質的に同法の「管理者」が担うとも考えるところ、「管理人」の語を用いるのかということについては一定の議論がありうるとも考えられるが、本論点集では区分所有法制研究会資料に合わせて「管理人」と表記。

・また、区分所有建物全体の管理については、新民法の「管理不全建物管理人」制度を援用し、管理不全区分所有建物管理制度において選任される「管理人」は、区分所有建物について、保存行為及びその性質を変えない範囲内においてその利用又は改良を目的とする行為を行うことができ、裁判所の許可を得て、それらの行為の範囲を超える行為（変更工事や処分行為）をすることもできるとすることが検討されている（処分の際には当該区分所有者の同意を要する）。

・他方、ここでいう「管理人」は、いわゆる区分所有法25条に言う区分所有建物の管理者とは異なるとされており、その定め方、どのような者がどのような費用負担の下で請け負うかについては、必ずしも明らかになっていない。

<事実関係>



【出典】平成30年度マンション総合調査

高経年マンションにおける管理費・修繕積立金の滞納住戸の状況

- 築20年以上のマンションのうち、3か月以上の管理費・修繕積立金の滞納がある住戸が5%以上存在するマンション割合は約2・5%（平成30年度マンション総合調査）
- 高経年になるほど、管理費滞納が増大する状況（左グラフ参照）
- また、修繕積立金の積み立てについても、高経年マンションほど積み立て不足が増える。

管理不全状態の区分所有建物については、区分所有法においては、区分所有者自身による団体的管理のための規律を設けており、既存の制度においても一定の対応は可能である。もっとも、区分所有者自らによる管理が機能不全となっている場合には、区分所有法の規律に基づく措置をとることは困難であり、民法上の物権的請求等に基づく手法をとらざるを得ない。そして、いずれにしても、選任された管理人を通じた管理を可能とする制度は設けられていないため、管理人による建物の継続的な管理を図ることはできず、建物の実際の状態を踏まえて、適切な管理措置を講ずることも、必ずしも容易ではない。

2021年11月25日 法務省資料

■ 論点1(1) 管理不全認定制度下での「管理組合」による管理不全物件への関与の制度化について

区分所有建物においては、一部住戸の管理不全の問題は、近隣・地域だけでなく、「共用部分」を有する当該建物の居住者の居住環境を害する問題であるほか、専有部分の売却の際における「資産価値」に影響するなど、通常不動産の「近隣・地域」住民よりも、適切な管理のために、区分所有法上の「管理組合」が物件内の清掃等による管理不全状態の除去を行うことを含め、より具体的に関与する理由・法益がある。

この状況に関しては、区分所有法第6条第1項に規定する義務に違反する行為を行う者について、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、当該行為を停止・除去・予防することが可能になっているものの、この規定が発動されることは、現実的には稀であると言わざるを得ない。

特に、個別住戸の管理不全について、プロではない住民、あるいは管理組合自体が機能しづらくなっている高経年住宅などにおいて、通常とは異なる管理行為で対処を行うためには、住民の自主的な判断に基づくものだけでなく、行政など第三者による客観的な基準による関与・判断の枠組みによる後押しが必要であると考えられる。

今後、区分所有建物の管理不全問題については、管理組合の機能を最も効果的に引き出す必要があり、具体的には、区分所有法又はマンション管理適正化法の枠組みにおいて、ゴミの堆積、悪臭など管理不全の住宅については、管理組合又は近隣住民の訴えに基づき、自治体による「住戸管理不全の認定」の形などにより、第三者、区分所有組合又は組合員の一部による清掃等の関与、要する手数料等の徴収に関する枠組みを制度化すべきではないか。

その際、自治体がこのような認定等を行うとしても、自治体における手間が最小化するよう、マンション管理適正化法の手続きなどを参考に検討していくことが必要である。

参考：建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）

第六条 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

第五十七条 区分所有者が第六条第一項に規定する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる。

2 前項の規定に基づき訴訟を提起するには、集会の決議によらなければならない。

(参考)「アクター論」から見た制度改善の方向性

他の区分所有者：
管理不全専有部分の区分所有者との関係悪化を懸念し動けない。

自治体：
区分所有者（住民）自治との関連を懸念し動けない。



それぞれの関連性を整理する法的「枠組み」を整備することにより、それぞれにとって望ましい行動をとることを促す。

■ 関連事項 1 (1)①管理行為の費用及び原因者への求償と柔軟性確保

- ・「報告・検討」においては、管理不全に対して第三者による管理行為を制度化する形となっており（区分所有法制研究会第15回資料）、一見、これによる法的安定性を確保することを可能に見受けられるが、この手法のみに限定することには、①第三者のみが清掃等の行為を行うことができることによる出張等の費用増大と、原因者への費用請求の必要性の発生などの新たな問題の惹起、②決められた行動以外のことができない等の柔軟性の欠如といった課題があると考えられる。
- ・ただし、手数料の多寡にかかわらず、清掃等の行為による必要費用の発生について、管理費に含める等して原因者に適切に請求ができるようにする必要がある。加えて、区分所有権は、現行区分所有法においても区分所有建物の良好な住環境を維持する目的の下、専有部分の所有者の管理に対して一定の介入が許容されている制限された所有権であること（ex.区分所有法第58条「使用禁止の請求」）から、そのような特殊性を考慮して、管理に当たって許容される「管理人」の行為の範囲はより柔軟に考えるべきではないか（※1,2）。
- ※1 論点1.(2)所有者不明専有部分についても同じように考えるべき。
- ※2 例えば、使用請求だけでなく、ゴミや動産の処分といった保存請求や、管理不全とは限らないが、緊急性の高い工事での立ち入り等
- ・なお、本管理不全の認定制度の立案に当たっては、区分所有建物全体の管理不全の認定制度であると誤認されないようにする必要がある。そのような認定は、建物全体の評判や経済価値をいたずらに棄損するおそれがあるなど、実効性をもたないおそれがある。本件管理不全はあくまで、個別住戸単位の認定であることについて、名称や広報のあり方などについて留意すべきである。

■ 関連事項 1 (1)②管理人の管理不十分な場合の措置

- 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）では、特定空家等の所有者又は管理者に対して除去等周辺環境保全を図るために必要な措置をとることを命じ、履行しないとき、履行しても十分でないとき等に行政代執行の実施までを見込んでいる。
- そこで、管理不全専有部分の認定はしたものの、「管理人」が適切に管理しない場合に備え、認定制度を設けることに併せ、認定主体（地方自治体）が行政代執行等により管理の十分性を確保する必要はないかについてはさらなる議論が必要である。
- その際、「空き家」に関して、戸建て物件を想定して除却等を含む行政代執行を措置する妥当性はあるが、区分所有物件については、当該管理不全住戸だけの「除却」は物理的に観念し難い。したがって、必要な行為としては、「管理不全状態の除去」となっており、それに向けた助言、指導等を含めた区分所有の実態に合わせた措置を検討すべきである。
- また、区分所有でない建物の管理については、民法改正において位置づけられた管理不全建物管理人の地位において、所有者の意思を尊重して管理する主体として位置づけられているが、区分所有物件における管理組合も含めた他の区分所有者等の位置づけについては、その適切性も含めて議論を行う必要がある。

(2) 「所在等不明専有部分」に係る取扱について

<論点概要>

- 区分所有建物についても所有者不明の問題が顕在化する可能性があり、管理費滞納の場合などにおいて、債権者等利害関係人がいない場合には、管理組合が規約共用部分として空き住戸になっている区分所有権(専有部分)を取得できる等の法改正を行い、例えば理事会室、趣味のスペース等としての利用に供する可能性もあるのではないかと。
- また、所有者不明者の存在等により、管理費や修繕積立金の不足やその懸念がある管理組合については、一定の簡易かつ透明な制度化を行いつつ、当該管理組合が賃貸人になって定期借家等に基づき区分所有物件の賃貸を行うことを可能とするべきではないか。その上で、管理費等滞納がある所有者不明物件については、判断基準が明確化された裁判所の関与の下で当該専有部分の売却を可能とすべきではないか。

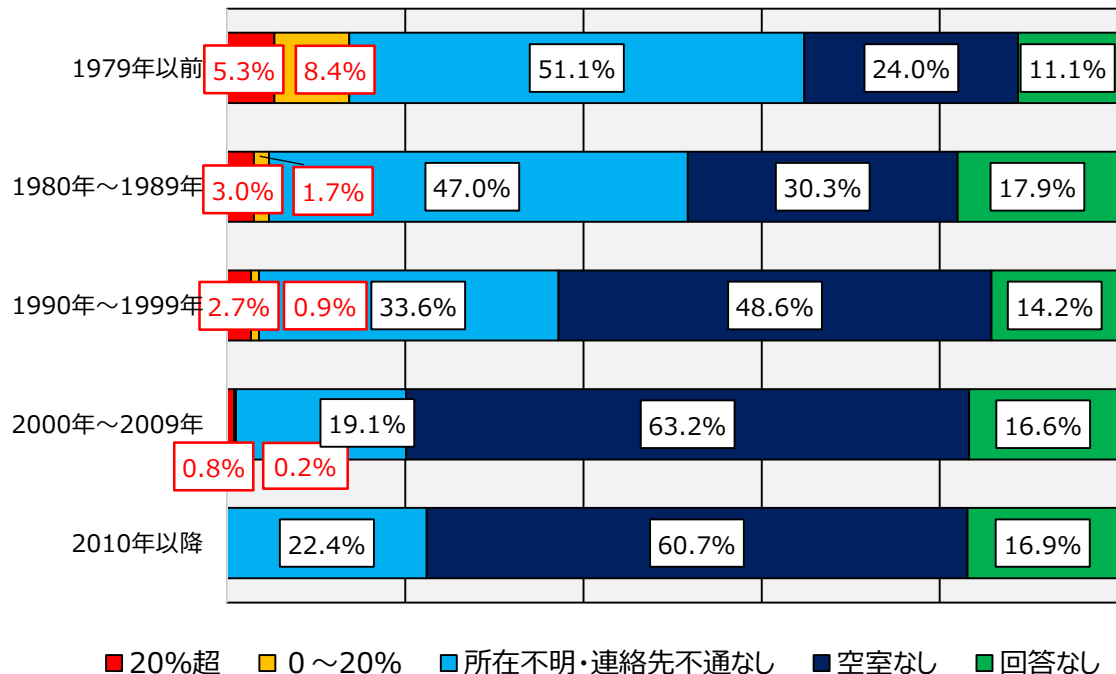
<区分所有法制研究会でのとりまとめ・検討の状況>

- 民法改正による所有者不明建物管理制度の創設（R3・3公布、R5・4施行）があったものの、区分所有建物にはその適用がない。このため、所有者不明建物管理制度を参考に、所在等不明の区分所有者がいる区分所有建物の管理のための新たな制度として「所有者不明専有部分管理制度」（仮称）の制度化が検討されている。
- また、「所有者不明専有部分管理制度とは別に、所在等不明の区分所有者の有する区分所有権の移転を認める制度を設けることも考えられる。」（2022年9月30日公表 区分所有法制に関する研究報告書_p.40）とされている。
- 「所有者不明専有部分管理制度」においては、他の区分所有者や管理組合の他、他の購入希望者についても管理命令の請求が可能とされる「利害関係人」に含まれる方向である（2022年9月30日公表 区分所有法制に関する研究報告書_p.22）。その際、「管理人」は、専有部分の保存・利用・管理のほか、裁判所の許可を得て処分行為を行うことについて検討が行われている。

<事実関係>

・国土交通省調査（マンション総合調査）

■ 空室のうち所在不明・連絡先不通の戸数割合（完成年次別）



- 高経年になるほど所在不明・連絡先不通である空室が顕著となる。昭和54年以前完成マンションの13.7%では1戸以上の所有者不明・連絡先不通空室があり、5.7%では20%以上の空室と連絡が取れていない。
- その他、外国人投資家による投資目的のマンション購入などを背景に、都心部の外国人所有の物件においても、所有者不明の課題が今後発生する可能性が高まっているものと考えられる。

【出典】平成30年度マンション総合調査

組合が住戸を取得して賃貸事業を行っている具体的な事例を個別に把握しているわけではないが、転売目的で組合が取得するのは合法だという高裁判決が出ていると聞いているので、事例は幾つかあるのではないかと。(2021年6月24日第3回研究会 マンション管理センター小林専務)

管理組合法人が、民法第34条に基づき、その登記目的（建物並びにその敷地及び附属施設の管理）を果たすため、買受人が現れないがために専有部分の区分所有権を競売により取得し、第三者に転売する行為は、目的（管理費の適正な徴収による管理）を遂行する上で直接又は間接に必要と認めるのが相当で、取得代金額は自ずと定額となり投機的なものとも認められない。

東京高等裁判所 平成25年11月7日判決

■ 論点1(2)①：所有者不明物件管理制度の創設について（管理組合等による賃貸・処分）

現在検討中の「所有者不明専有部分管理制度」においては、「管理人」のあり方が規定されている。一方で、第三者である「管理人」の目的が物件の「保存」が中心になってしまうと、管理人が適切な賃貸や処分のあり方について十分な配慮を行わないおそれがあるほか、賃貸広告の掲載などの努力を行う際の費用負担が困難になるおそれがある。

このため、数年間にわたり連絡がとれず、管理費を納めていない居住者の住戸のうち、公示等の適切な探索を行っても所有者が特定できない住戸については、管理組合を含めた者が務めることができる「管理人」による賃貸（定期借家又は来客用住戸としての貸し出し）を、裁判所のみならず地方自治体等による認定可能になるよう、可能な限り簡易な手続きの下において認めるべきではないか。

その上で、所有者不明物件の処分に当たっては、裁判者の関与を含め、通常的所有者不明土地における措置に準ずるような措置により、所有者不明であることの判断を行う形にすべきではないか。なお、この際、裁判所・地方自治体の所有者不明の認定手続きは、区分所有物件では共有部分を有するなどの特性から他の区分所有者への影響が大きいことに鑑み、通常的所有者不明土地における所有者不明の手続きよりもより簡素な手続きにおいて行われるよう検討すべきではないか。

■ 関連事項1(2)① A：基準明示の必要性

上記の仕組みを導入するに当たって重要になるのは、賃貸及び処分を認める際の判断については、どの主体が行う形になったとしても区分所有者や管理組合が、使いやすく判断に紛れのない形のガイドラインとセットで実施される必要がある。その上で、賃貸については、裁判所のみならず裁判所のみならず地方自治体等による認定可能になるよう、簡易な認定手続きを用意すべきである。

■ 関連事項1(2)① B：所有者不明物件の賃貸に当たり用意されるべき制度

当該区画の賃貸に当たっては、定期借家の方法によることを法令で明示的に規定しておき、万が一所有者が現れた場合の保険・供託制度の充実化を検討すべきである。

当該区画に家具等の残置物がある場合の処分、保存の方法等についても明示的に規定し、当該区画の新たな賃貸収入及び管理費収入により、残置物の処分・管理費用に充当できるようにすべきである。

■ 論点1(2)② : 所有者不明物件の競売等売却に関する制度の明確化について

・所有者不明住戸のうち、管理費滞納等がある場合には、一義的には区分所有法59条に基づく競売請求により物件を売却していくことが想定されるが、その裁判等の手続きは、住民から成る管理組合にとっては現時点でも小さくないものであり、今後、所有者不明住戸が増大し、管理組合の運営が容易でなくなっていけば、その負担の大きさが顕在化するものと考えられる。

・仮に住民が居住している住戸においては、居住する権利への配慮などにより管理費滞納等の手続きが現行のままであったとしても、所有者不明かつ不居住の物件で管理費滞納がある場合には、滞納・不連絡期間等、一定の外的要件を裁判所等が簡易に確認することで競売手続きに入っていけるようにすべきではないか。

■ 関連事項1(2)② : 事前の約定及びインセンティブ付けについて

外国人を含めた所有者不明物件への予防のためには、入居前に、一定期間不連絡、管理費滞納の際には競売手続きに入ることを事前に約定しておくとともに、例えば、それら約定を結べば管理費又は修繕積立金の一部が一定期間減免させられる等のインセンティブ付けについても検討されるべきである。

■ 論点1(2)③ : 所有者不明物件の発生予防に向けた制度化について

・現在、単身高齢者や外国人が物件所有者の一定割合を占める中で、今後の所有者不明物件発生の予防方策として、本人及び親族等の物件所有者に係る者に連絡が取れるようにする措置を法令等で明確化すべきではないか。具体的には、当該連絡先は日本国内において、移動があまり起こらない連絡先の住所・電話番号・eメールを登録できるようにすることとすべきではないか。

・また、外国人や単身高齢者など、そうした連絡先の確保が困難な場合を考慮し、仮に物件所有者との連絡が取れなくなった際に、議決権や当該物件及び残置物に係る当面の管理などを「管理組合」に移譲できるような仕組みを内在させておくべきではないか。

■ 関連事項1(2)③所有者不明専有部分管理人の権限

- ・区分所有法制研究会において議論されている「所有者不明専有部分管理制度」において、「管理人」が選任された場合には、その管理人が処分等に係る決議まで含めて権限を持たせる制度としてはどうか。
- ・なお、区分所有法制研究会では、管理人の権限について、専有部分の保存行為及びその性質を変えない範囲内においてその利用又は改良を目的とする行為は認められるとして、裁判所の許可を得て、それらの行為の範囲を超える行為（改良の範囲を超える変更工事や処分行為）も含めるかについては検討を要することとされている（2022年9月30日公表 区分所有法制に関する研究報告書_p.22）。

(3) 区分所有建物の建替え決議要件について（多数決割合（5分の4以上）の引き下げ、決議の母数からの除外）

<論点概要>

- 建替え決議の要件について、区分所有法制研究会においては様々な案について議論されているが、以下の方向性を軸に緩和する見直しを検討するべきではないか。
 - ① 区分所有建物の建替え決議を行う決議要件を引き下げるべきではないか。
 - ② 所在等不明の区分所有者を建替え決議の母数から除外することとすべきではないか。

<区分所有法制研究会でのとりまとめ・検討の状況>

- ・近年、築後相当年数を経過して劣化し、何らかの対処をすることが必要な老朽化区分所有建物が増加しており、建替えによってその更新を図るニーズ等が今後ますます増大していく一方で、区分所有者の多様化・高齢化や相続による区分所有者の所在不明等により合意形成がより難しくなっていくことが想定される中で現行法上、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成を要する建替え決議を成立させるのは容易でなく、円滑な建替えを阻害しているとの指摘があることを背景として「区分所有建物の建替え決議要件の在り方」について検討されている。
- ・この中では、5分の4以上とされている現行の多数決割合を何らか引き下げること、所在等不明区分所有者等を建替え決議の母数から除外すること、の大きく2点について検討されている。
- ・多数決割合を引き下げることについては、以下の複数の案について、それらの組み合わせとする案も含めて検討されている。
 - ① 現行の建替え決議に係る多数決割合を単純に引き下げること
 - ② 建替えの合理性（公共目的性）を担保するための何らかの客観的要件（ア 年数要件、イ 危険性要件、ウ 被災区分所有建物のみの特則とする）を付すること
 - ③ 区分所有者全員の合意等で、多数決割合を引き下げることができることとすること
- ・引き下げる場合の多数決割合については、4分の3以上、3分の2以上等を例示して検討されており、4分の3以上とする案については、現行要件について「過半数を相当超える議決権要件」と評価した平成21年最判との親和性等が、3分の2以上とする案については、都市再開発法に基づく市街地再開発事業の市街地再開発組合の設立認可申請に係る要件が所有者等の3分の2以上の同意とされている点との共通性等が指摘されている。

- ・一定の者を決議の母数から除外することについては、所在等不明区分所有者や、賛否不明区分所有者を除くことについて議論され、賛否不明区分所有者については、新民法の共有規定においては管理行為に限定して除外していること（処分・変更は対象外）等から除く案に賛成する意見は少数であったが、所在等不明区分所有者を除く案については要保護性は低い等の理由から積極的な意見が複数あった。

<事業者・自治体の意見>

- ・区分所有法制研究会で実施したヒアリングでは、事業者等から建替え決議の多数決要件の緩和を求める複数の要望があったが、その主な理由は以下のとおり。
 - ①多数決割合が高すぎるために必要な賛成を得るのに多大な労力・時間が必要となる
 - ②決議において反対票を投じた区分所有者も、建替え決議がされれば、その後の催告手続の中で、大部分は建替えに参加する方向に転ずることが一般的であり、決議の段階で5分の4の賛成まで得る必要はない
 - ③区分所有者の高齢化が進み、相続等により区分所有者の所在等が不明になって5分の4の賛成を得ることが困難になる事態が現に生じており、今後ますます増加することが見込まれる
- ・その中でも、三井不動産レジデンシャル（2021年9月6日第5回研究会）からは、要件緩和（EX. 過半、2/3、3/4）は建替え決議促進のために有効なのは間違いない、という前提の上で、以下の実務面からの意見があった。
- ・実務感覚の点からは、集団での反対や訴訟リスク、実施設計段階での反対等、決議後の事業上の障害を減らしていくため、実態としては賛成の割合を8割以上にしたいところ。8割が賛成すると残りの人も正しいと思いやすい傾向にあるという感覚があるので、その点では、現行の5分の4（8割）以上の要件は良い線で設定されている。
- ・ただし、実務上8割の賛成を目指す点は、法定要件が3分の2以上とされている再開発事業も同様である。つまりは、建替え事業においても、法定要件は、例えば、4分の3又は3分の2とした上で、実務としては8割を目指すということが適切ではないか。

■ 論点 1 (3) 区分所有建物の建替え決議要件について (多数決割合 (5分の4以上) の引き下げ、決議の母数からの除外)

- ・建替え決議要件の緩和に当たっては、5分の4以上とされている現行の多数決割合と、所在等が不明な区分所有者等が建替え決議の母数に含まれている点の2点について、区分所有法制研究会の議論及び実態を踏まえながら、決議要件の引き下げ及び母数からの除外を図るべきではないか。
- ・その際、一定の危険性の高い物件については、建て替え決議の決議要件を3分の2とすべきではないか。

<現行制度の概要>

- ・区分所有法上、区分所有建物の建替え決議の要件は、「区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数」とされており、その理由については、区分所有建物の建替えは、個々の区分所有者にとって、生活や社会経済活動の本拠にもなる区分所有権の処分を伴うもので、本来であれば各区分所有者の自由に任されている事項を多数決により行うことの正当性を担保するためであるとされている。

<見直しの必要性>

- ・築後相当年数を経過して劣化し、何らかの対処をすることが必要な老朽化区分所有建物が増加しており、区分所有者や近隣住民に不利益が生じないよう建替えによってその更新を図るニーズは大きい。特に、老朽化や災害等により外部不経済を現に生じ、又はそのおそれが生じた区分所有建物については、建替えを円滑に進めるニーズがより一層高まっている。
- ・しかしながら、事業者や自治体等からは、主に、①現行の多数決割合では賛成を得るのに多大な労力・時間が必要となること、②区分所有者の高齢化が進み、相続等により区分所有者の所在等が不明になって賛成を得ることが困難になる事態が現に生じ、今後ますます増加することが見込まれていること等から、建替え決議を成立させることは容易ではなく、老朽化した区分所有建物等の円滑な建替えを阻害しているとの指摘がなされている。
- ・そのため、建替え決議による区分所有者への影響の重大性に配慮しながらも、上記の点を踏まえ、社会経済情勢の変化に伴い今後益々ニーズが増加していく区分所有建物の円滑な建替えを確保するため、区分所有建物の建替え決議要件について緩和する見直しを行うべきではないか。
- ・また、タワーマンション等の非常に多数の区分所有者の意見を取りまとめるのが困難な場合といった意見が把握できる住民が一部に留まる場合の建替え決議等では、委任状の取扱いも含め、建替え等を円滑とするための対応方策についても検討を深めるべきではないか。

(参考) REIT (投信法) においては、議決権や委任状を行使せずに無投票となった票は、「賛成」として数えられる「みなし賛成制度」が存在 (ただし、集会欠席者が多数であることを逆手に取った少数者が議案提出するという懸念もある。) 16

(区分所有法制研究会における多数決割合についての議論)

- 多数決割合の緩和に当たっては、単純に一律に引き下げる案もあり得る。一方で、区分所有法制研究会における議論やヒアリングにおいては、
 - 円滑な建替えを実現するため、実務上は建替えについて全員の了解を得ることを目指すのが通常であり、大多数の賛成を得、その後建替えへの参加を催告するという仕組みは、最終的に全員の了解を得る上で相応の合理性を有する、という事業者からの評価があったこと
 - 団地における一括建替え決議の合憲性に関するものであるが、最判平成21年4月23日が、5分の4以上とする議決要件が合憲であることの根拠として、「過半数を相当超える議決要件を定めている」ことを挙げていること
 - 比較法はそれぞれの国での事情があるため留保が必要であるものの、研究会資料によれば、議決要件が5分の4よりも低い国は見当たらないとされていること

等が共有されており、また、上述の要件緩和の必要性の根拠である円滑な建替えについてニーズを有している区分所有建物は、今後益々その増大が見込まれるものの、例えば現在新築であるものを含むあらゆる区分所有建物ではない点を踏まえれば、単純に一律に引き下げるのではなく、上記のニーズに対応した一定の要件を付加した上で緩和する案も検討されるべきである。

- その上で、多数決割合を引き下げる一定の要件については、円滑な建替えに関するニーズと、建替えに同意しない区分所有者の権利制限が許容される公益性の確保の観点から、老朽化や災害等により、人の生命、身体又は財産に重大な被害が生じ、又は生ずるおそれ、いわゆる外部不経済を生じる危険性のある区分所有建物の建替えであることを担保すべきである。ただし、意見の対立や紛争が生ずるおそれが大きいことから、当事者間で客観的危険性の有無について判断することが困難な抽象的な要件を設けることは避けるべきである。

■ 関連事項1(3)①多数決要件の引き下げ幅と「危険性」の範囲について

- 多数決の割合を具体的に5分の4以上からどこまで引き下げるべきかという点については、区分所有法制研究会においては、4分の3以上、3分の2以上、過半数という案が検討されているが、上記のような危険性のある区分所有建物の建替えは、災害発生のおそれが多い地域において、合理的かつ健全な土地利用を図ることを目的に建築物等を整備する市街地再開発事業（都市再開発法31第2条第1号）と共通する側面を有しているともいえる。
- そのため、市街地再開発事業において、所有権の処分の内容を決める権利変換計画の策定主体である市街地再開発組合の設立認可申請に係る要件が所有権者等の3分の2以上の同意とされている点を踏まえ（同法第14条第1項）、建替え決議の要件について、各3分の2以上とすることには一定の合理性があるのではないかと考えられる。
- 区分所有建物の危険性に関する明確な基準としては、
 - ①マンション建替え円滑化法第102条第2項第1号から第5号までに定める特定要除却認定基準を援用する基準に適合した区分所有建物（給排水設備に関する第4号及びバリアフリーに関する第5号の基準を含めるかは特に要検討）
 - ②被災区分所有法に基づく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
 - ③建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき所管行政庁に耐震基準に適合していない旨の認定を受けた区分所有建築物（要耐震改修認定建築物（※））
 - ※耐震改修（共用部分の変更に該当する場合）を行おうとする場合、その決議要件を4分の3以上から2分の1以上に緩和する区分所有法の特例あり（耐震改修促進法第25条第3項）等を検討するべきである。

(区分所有法制研究会における母数除外についての議論)

- 区分所有建物の円滑な建替えの確保の観点からは、所在等が不明な区分所有者については、区分所有建物に関する関心が著しく低いことから放置している又は自らが区分所有者であることを知らない者であると考えられ、本来果たすべき所有者としての管理責務も果たしていないことから、権利保護の必要性は低く、円滑な建替えを妨げられることとなるその他の区分所有者の権利保護が優先されるべきであることから、所在等不明区分所有者は、建替え決議の母数から除くべきである。
- また、多数決割合の引き下げの見直しとの比較において、多数決割合の見直しについては、建替えに賛成しない区分所有者に対する権利制限を強化する面があることから、それが許容される公益性のある場合に限定することを考慮する必要性があるところ、母数から除外する所在等不明区分所有者は、決議に対する賛否の意思を持ち得ない無関心又は不知の者であると考えられることから、権利保護の考慮の必要性は低く、多数決割合の見直しの様な要件は付加せず一律に除外をするべきである。ただし、その際の所在等不明区分所有者の公的機関による認定の要否と、認定が必要な場合のその効力期間について検討を要する。
- 一方で、所在等は覚知されているものの賛否を明らかにしない賛否不明区分所有者については、様々な事情から賛否は明確にしないものの反対の意思を持つ人や、概ね反対である人、意思能力や判断能力が無い人など様々な個別事情が想定され、それらを類型化することは難しく、所在等不明区分所有者と同様に公的機関が認定する仕組みを検討しても、それは現実的ではない。これらを考慮するに、一律に除外することには疑問が残る。(むしろ、賛否不明者を母数除外するよりは出席者の多数決とすることが現実的であるが、このような取扱いは規約による住民自治に委ねるべきではないか。また、その旨を標準管理規約に盛り込むこともあるのではないか。) また、令和3年改正民法の共有関係規定は、管理事項についてのみ賛否不明の共有者を分母から除外することとなっていることを踏まえれば、処分行為に当たる建替えに関する決議について母数から除外することは困難ではないか。
- その点、所在等不明区分所有者については、同じく令和3年改正民法において、所在等不明共有者の不動産の持分の取得に関する規定が措置され、所在等不明共有者以外の共有者は、裁判所の決定を得て、所在等不明共有者(氏名等不特定を含む)の不動産の持分を取得することができる(民法第262の2)こととされたことを踏まえれば、所在等不明区分所有者を処分行為に係る決議から除外することは、民法上の所在等不明共有者に対する評価と親和性があるのではないか。

■ 関連事項1(3)②民法における所在等不明所有者の扱いとの整合性

- ・（前頁に記載したとおり）改正民法において、所在等不明共有者の不動産の持分の取得に関する規定が措置され、所在等不明共有者以外の共有者は、裁判所の決定を得て、所在等不明共有者（氏名等不特定を含む）の不動産の持分を取得することができる（民法第262の2）こととされている。
- ・また、同じく改正民法では、共有物に変更を加えることに関し、共有者の一部が所在等不明である場合に、裁判所の許可を得ることで、その全員合意を所在等不明共有者以外の者で行える（民法第251条第2項）こととされた。
- ・以上を勘案するに、所在等不明区分所有者を処分行為に係る決議から除外することは、民法の一般則に照らしても妥当と考えられないか。また、そのような制度とのバランスを考慮し、異なるのであれば、区分所有法制において扱いを異にする理由について明らかにすべきではないか。

（４）建替え決議等がされた場合における借家人に係る要件

<論点概要>

- ・区分所有法には、建替えなどの判断において、区分所有者に係る合意要件として特別過半数などの多数決の仕組みがとられている一方、借家人に対してはそのような多数決の仕組みは存在しない。このため、建替え事業などに際して、区分所有者は特別多数決等で建替えに同意しているにもかかわらず、借家人の全員同意がネックとなって建替えが行われないう事態が発生している。他方、借家人については、通常の所有者（賃貸人）からの合意に基づかない解約申し入れについて正当事由が必要とされるなど、一定の保護があるのも事実であり、それらとバランスが保たれた権利調整のあり方が求められる。
- ・このため、借家人に係る同意要件としては、法制上明確に位置づけられた権利調整の仕組みを区分所有法において採るものとするべきではないか。

<区分所有法制研究会でのとりまとめ・検討の状況>

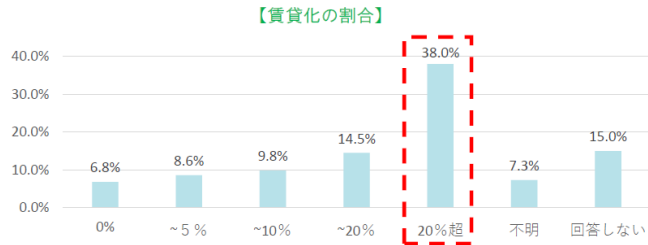
「例えば、建替え決議がされたときは、専有部分を目的とする賃貸借契約は終了するものとするのが考えられる。これは、前記のとおり、建替えに反対する区分所有者でさえも、建替え決議がされれば、これに従わなければならない（従わない場合には売渡請求に応じなければならない）のであり、区分所有権の存在をその存立の基礎とする建物賃借権については、区分所有権よりも保護を弱めることがバランスとして適当とも考えられることや、建替え決議には特別の多数決要件が課されていることを前提とすれば、賃借人を退去させるためなどの不当な目的の下で恣意的に建替え決議がされることは考えにくいことなどを理由とするものである。」

その際、「専有部分を生活・事業の本拠とする賃借人の利益にも配慮する必要がある、賃貸借契約の終了については慎重に検討しなければならない。例えば、建替え決議により賃貸借契約が終了したとしても、一定期間（例えば6か月間や1年間）は賃貸人に対する専有部分の返還を猶予するものとするとも考えられる。」

「一方で、賃借権を重視する立場からは、別案として、建替え決議に加え、一定の客観的要件を満たした場合に限って、賃貸借契約が終了するものとするとも考えられるが、その場合には、その要件の内容、要件の判断の方法等について、検討が必要になる。」（2021年11月2日研究会資料5_p3）

<事実関係>

都内の高経年マンションでは、賃貸化率が20%超のマンションが約4割と賃貸化の傾向が高い



※条例に基づく管理状況届出制度の対象となるS58以前の6戸以上のマンション約12400棟のうち、R3.3.31時点届出済み約8500棟中の割合

国に対する要望：建替えにおける借家人の同意要件の緩和など、合意形成をより円滑に進めるための措置を講ずること。
(敷地売却制度と同様の借家権消滅規定を設けるなど)

2021年7月30日第4回研究会 東京都資料

○借家人・借家権対策（借地借家法関連）

「正当事由」の適用範囲の拡大や、権利変換期日での借家権消滅

当社の事業参画経験からも、売渡し請求制度が整えられている区分所有者の合意形成以上に大きな課題であり、今後対応が求められる多くの老朽化マンション再生の効率的な推進には、当該権利の取扱いにつき合理的な制度設計（具体的には借家権の消滅が一定の条件のもと認められる）が必要であると考えます。

裁判手続きなどにより、一定の時間をかけ、賃貸人、賃借人双方の事情に鑑み妥結することはこれまでの事業事例をみても可能であると思われるものの、そもそも長期にわたる建替え事業の推進においては、権利者従前資産の評価や従後建物の評価が、常に変動している不動産マーケットの影響を受け、時間の経過により大きく価格変動する可能性があり、事業の安定的推進に支障をあることは否めない。

特に商業利用の店舗借家の場合は、明渡費用が事業推進の大きなネックとなるケースも多い。

当社関与事案においては、居住借家でも極めて法外な立ち退き料の請求をされ、建替え事業の所轄行政庁に対しても紛争の存在を通告され、手続きが滞る、といった事態も生じており、ある程度の歯止めをかける必要性を感じる。

2021年9月6日第5回研究会 三井不動産レジデンシャル資料

■ 論点 1 (4) 建替え決議等がされた場合における借家人に係る要件

- ・現状の区分所有法と借地借家法の関係においては、例えば、借家人の一人が建替え事業に反対し、大多数の借家人が賛成している場合にも建替えが行われれないという事態を生むほか、「建替え決議に反対する区分所有者は、決議成立後であっても、専有部分を他人に賃貸すれば、建替えを妨害することができることになり、賃貸借契約の期間が相当長期に設定されると建替えが困難になりかねないという指摘」もある（2021年11月2日研究会資料 5_p2）など、特に老朽化して賃貸比率が高くなったマンションをはじめとした、区分所有建物の建替え等に関する権利調整において、課題が大きい状況である。
- ・理論的に考えても、借家人に対する権利保護については、そもそも所有権の中に内包されているとも考えられる「借家に係る権利」（いわゆる「借家権」。以下単に「借家権」という。）が、結果的に所有権を上回る形で補償される形になっている点で、制度としての矛盾が大きい状況と言わざるをえない。さらに、この権利調整上の課題が老朽マンションの建替えの制約の一つになっている点で、区分所有法制の見直しにおける制度改善が急務と言える。
- ・このため、適切な制度設計としてはまず、借家人を区分所有法等の建替え事業において、権利調整の客体（アクター）として法制上明確に位置付けるとともに、借家に関する権利のうち「生活基盤」の確保という面に絞って建替え等の決議における借家権の一定期間内の自動消滅を規定すべきではないか。例えば、
 - ①「生活基盤」と関係のない営業上の権利等については、その補償についての調整は必要であったとしても、建替え決議に伴い、一定期間の間に消滅させるべきではないか。この際、借家人における生活基盤と関係がないことの確認については、裁判所等の簡易な認定において実施することを可能にすべきではないか。
 - ②また、居住用借家など建替えに伴い生活基盤を失いかねない者に対しては、周辺における同等の物件の利用可能性（公的賃貸住宅、セーフティーネット住宅の確保可能性を含む）を確認した上で消滅させることを可能とすべきではないか。
 - ③生業と一体化している営業上の権利についても、②と同様に周辺における物件の利用可能性等について確認することで建替えにおける区分所有物件の借家権の自動消滅させられることを可能とすべきではないか。

(5) 建替え以外の対応（修繕積立金不足等に起因する除却、敷地売却等）に係る特別多数決の制度化

<論点概要>

- ・区分所有法制研究会では、建替え以外に区分所有建物の新たな再生手法として5つの手法（建物敷地売却制度、建物取壊し敷地売却制度、建物取壊し制度、（区分所有建物の全部が滅失した場合の）再建制度、敷地売却制度）について制度化の議論がされている。
- ・これらの新たな再生手法について、大規模な災害により被災し被災区分所有法の対象となる区分所有建物や、改正マンション建替円滑化法における建物要除却認定の要件を満たす区分所有建物だけではなく、一定の水準の適正な管理費や維持修繕費用を得られず、現に所有している区分所有者の適正な負担を回復できないような区分所有建物についても、（現行では全員同意を要するが）除却、敷地売却等を容易とするために、特別多数決によって可能とするよう制度化する必要性が高いといえるのではないか。

<区分所有法制研究会でのとりまとめ・検討の状況>

- ・「一般に、区分所有建物を建て替えることができるのは、区分所有者や管理組合に十分な資金的余裕があるか、建替え後に余剰床が生じ、それを売却して建替えのコストを回収することができるようなケースに限られ、そのような事情がないケースでは、建替えは現実的な選択肢にならないとの指摘がある。」（2022年4月25日研究会資料14）
- ・このため、建替えのコストは負担できないものの、①区分所有権の全部又はその敷地の購入を希望する者がいる場合、区分所有建物の老朽化や局地的な災害等によって危険な状態に陥っており、②建物を取り壊したあとの敷地を購入する希望者がいる場合、③希望者がいない場合などに対応できるよう、現行全員同意を必要としている建物及び敷地の売却、建物を取り壊した上での売却並びに建物の取壊しについて、被災区分所有法の手続を参考に、一定の多数決によって可能とする制度を設けるべきではないか。
- ・さらに、①被災によって建物の全部が滅失した場合、②建物を取り壊した場合など、（準）共有関係だけが残って民法の共有の規律が適用されることとなり、現行全員同意を必要としている再建及び敷地売却について、被災区分所有法の手続を参考に、一定の多数決によって可能とする制度を設けるべきではないか。

<事実関係>

今後老朽化、高経年化すると（中略）建替えをするにはかなりハードルが高いのと、現状の大きさには建たないというのが結構ある。やはり古いマンションだと、敷地がかなり不適正な形でされているところがあったり、一部には建てる時だけ隣から借りているとか、そういう事例もあつたりする。そういう場合は、もう同じものは建たないというのがあって、それも含めて既存不適格という物件は非常に多くあり、建替えはハードルが高いので、やはり取壊し、敷地売却というのは、有効な一つの手段だと考えて（中略）相談を受けているような状況である。

2021年7月3日第4回研究会（一社）日本マンション管理士会連合会 瀬下会長説明

■ 論点1（5）建替え以外の対応（修繕積立金不足等に起因する除却、敷地売却等）に係る特別多数決の制度化

- 修繕積立金不足等については、通常管理の段階からその予防策を講じる必要があるが、現実には十分な費用を積み立てられていない場合がある。そのため、建て替える資金的余裕がなく、改正マンション建替円滑化法における建物要除却認定の要件である耐震性不足、安全・衛生上の要件だけでなく、適正な管理費・維持修繕費を区分所有者から得ることができなくなっている物件について、建替えを前提としない除却又は敷地売却の際に、特別多数決で除却又は売却を決議できるようにするべきではないか。
- これにより、修繕積立金の負担があまりに高くなりすぎて、物件の価値がゼロ近傍あるいはマイナスになるような物件の発生を防ぐとともに、こうした物件を既に所有していて、それらの資金負担を長期にわたってせざるを得なくなっている所有者を救済することにもつながる。
- 具体的には、一定規模・仕様のマンションにおいて必要とされる修繕積立金のレベルについて、一定の共通項が得られるように制度化すべきであり、そうした金額を大きく下回ると認定される場合に、上記特別多数決での除却又は売却できるようにするべきではないか。

2. 「区分所有法制研究会」において必ずしも方向性が示されていない事項

■ 論点2 (1) 建替えの追加費用負担に係るインセンティブ付け

- ・区分所有建物の建替えが進まない要因は、合意要件だけではなく、建替えに参加するための費用負担の個々の居住者にとっての合理性、一旦退去して再入居する2度の引越しの負担のほか、現在居住している物件の環境で過ごしたいとの思いであり、これらの状態を踏まえた上での制度構築が必要である。
- ・このため、仮に区分所有者建物が全体として、建替えを行うことが経済合理的であった場合、上記理由に基づき適切なインセンティブ付けにより、建物全体の建替えに賛成し得る形が必要である。そのためには、例えば、建替えが検討されるマンションから移住することになった者に対しては、公的賃貸住宅の空き住戸等に優先的に入居できる等の権利を得る等の措置を含め検討するべきではないか。
- ・この際、新たに入居する公的賃貸住宅の経営に悪影響を及ぼさないようにする必要があり、空き住戸や補助制度等により移転者の費用を低減するほか、建替え計画において算出される住戸の価値をその公的賃貸住宅の賃貸期間の収入に転換する（適切な税制措置を行う）ための仕組みづくりが求められる。

<事実関係>

築40年以上のマンション（115.6万戸：R3.12時点）vs.建替え件数 270件（R4.4時点）
※マンション建替え法によらない建替えも含む

マンションの建替えがむずかしい理由

①区分所有者の合意形成がむずかしい。②計画策定にも専門知識とマンパワー、相当の資金が必要であり、素人集団の管理組合だけでは事業の推進・管理は困難。③建替え事業の事業可能性を満たすケースが少ない、④従来よりも容積率が増えないと事業資金を捻出することが難しく、自己負担が大きくなる。等

2021年6月24日第3回研究会（公財）マンション管理センター 小林専務資料

■ 論点 2 (2) 「建替え」の多様化 (「非現地建替え」等の許容化)

- 区分所有法上の「建替え」の概念については、利用可能な容積があまりない区分所有建物が増える中で、いわゆる「非現地」での建替えも含めた現在の社会経済に併せた解釈により運用すべきではないか。
- 一方で、非現地における建替えを許容するに当たっては、単純に一律に許容する案もあり得る。一方で、区分所有法制研究会における議論においては、「同一場所での使用を希望する権利者をいかに保護するのかという方面での権利保護についても、検討をきちんとしていかなければいけない」(2021年7月30日第4回研究会)との指摘がなされたところである。
- その点を踏まえれば、建替えの円滑化による地域の公益性の確保と、現地での区分所有を希望する区分所有者の権利保護の調整を図る観点から、当該区分所有者に対する制限を最低限のものとし、上述のような非現地建替えが必要とされる原因となっている、法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定等の公的制度により規制(又は誘導)の対象となっており、同内容の建築物を現地で建て替えることが困難であること(無余地性)を要件として付加した上で許容する案も検討されるべきではないか。
 - ※そのほか、「決議要件を満たした建替え賛成者」の全員でなく、相当数が非現地建替えに参加する場合も許容する点(一部の賛成者が不参加であることを許容)について検討することも考慮される。
- その際、制度的には、マンション建て替え円滑化法に規定される「敷地売却制度」と区分所有建物の新たな敷地における新築の組み合わせで「非現地建替え」と同等の効果を有する可能性がある。その場合には、敷地売却時に発生する譲渡所得税との相殺等の特例を措置するなど、必要な措置を検討する必要がある。

cf. 公営住宅法における非現地建て替えの許容「平成 28 年の地方からの提案等に関する対応方針」(平成 28 年 12 月 20 日閣議決定)において、「公営住宅建替事業(2条 15 号)については、現在、除却すべき公営住宅等が存していた土地(隣接地を含む。)での建替えのみが対象とされているが、これに加え、複数の公営住宅の機能を集約する場合には、移転先が居住者の生活環境に著しい影響を及ぼさないことに配慮した上で、除却すべき公営住宅等が存していた土地に近接する土地への建替えも対象とする」とされた。

<現行制度の概要>

- ・現行区分所有法においては、法62条等に規定する「建替え」について、「当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築」することとされており、建物の敷地が全く重ならない土地に同条に規定する「建替え」を行うことは、認められていない。
- ・この敷地の同一性基準は、平成14年改正において緩和されたものであり、それまでは、完全に同一の敷地における建て替えのみが同条に規定する建替えしか認められていなかったものである。一方で、同法改正での緩和において、全く敷地の重なりがない場合（非現地）での建替えを行うことを可能にすることも検討されたが、当時の法務省立法担当者の話として「一般的な建替えの概念とかけ離れ」てしまうこと、「同一の場所での建物の所有や使用の継続を希望する区分所有者の利益を不当に損なう恐れ」などその妥当性に疑義があり導入が見送られたものである。（コンメンタール区分所有法p.410）

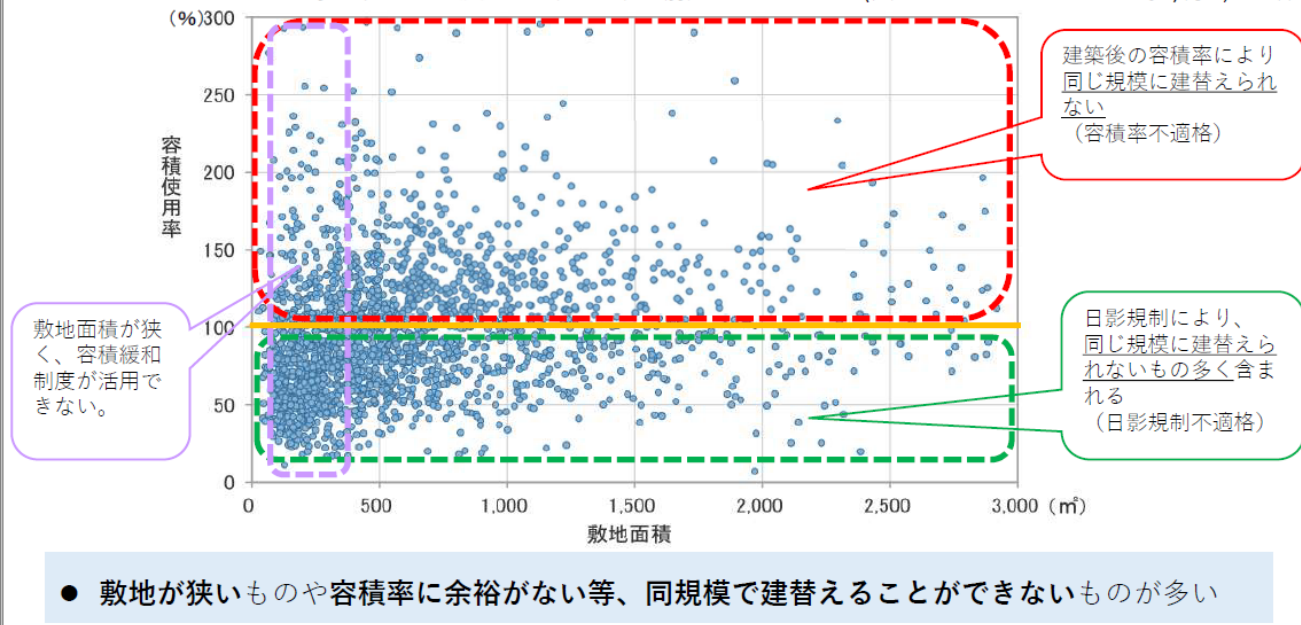
<見直しの必要性>

- ・老朽化区分所有建物は、近年益々増加しており、老朽化や災害等により区分所有者や近隣住民に不利益が生じないよう、その更新を図るため、建替えを円滑に進めるニーズは大きく、また、その公益性は高い。
- ・一方で、現在の高経年マンションの容積率等の状況を見ると、建築後の容積率により同じ規模に建替えられないもの（容積率不適格）や、日影規制により、同じ規模に建替えられないもの（日影規制不適格）が多く含まれており、現地での同規模の内容の建替えが困難な状況が生じている（2021年7月30日第4回研究会 東京都資料）。
- ・また、近年の災害の激甚化、頻発化に伴い、土地利用に係る法制度やその運用の見直しが進んでおり、従前からの建築基準法の災害危険区域等のいわゆるレッドゾーン、イエローゾーンの運用のほか、特定都市河川法の令和3年改正により創設された浸水被害防止区域の適用など、防災の観点からの土地利用規制により現地での建替えが制約される場合が増加する傾向にある。
- ・さらに、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画における居住誘導区域制度等、各地域においてまちづくりの観点からの立地規制・誘導に関する制度の積極的活用が進むことにより、現地における建替えに対する影響も大きくなるが見込まれる。
- ・上記の点は平成14年改正当時の状況とは異なる点であり、それらの社会経済情勢の変化により、今後現地における建替えが困難な区分所有建物が生じていく点を踏まえ、区分所有者のみならず地域住民等も含む地域の外部不経済防止の点から公益性を有する区分所有建物の建替えの円滑化を図る観点から、非現地建替え等を許容する方向性を見直しを図るべきである。

<事実関係>

高経年マンションの容積率及び敷地面積の状況

調査対象は、旧々耐震基準（1971年以前）のマンション(団地型マンションを除く。)約 2,200 棟



2021年7月30日第4回研究会 東京都資料p.13を加工

区分所有法等における「非現地」の建て替えについては、以下の課題を有する。

- ・区分所有法、マンション建替法では、「建替え」事業とみなすことができないため、全員同意が必要。
- ・また、区分所有者は従前マンションを売却した後、従後マンションを購入する必要があるため（権利変換の対象とならないため）、税の優遇が受けられない（マンション建替法）

2021年7月30日第4回研究会 東京都資料p.14を加工

■ 論点 2 (3) 一団地認定（建築基準法）等の公法上の規制・事業等と区分所有法との関係

- 区分所有法には、区分所有されている物件の建替えに際し、特別多数決で合意を図る決定となっているのに対し、敷地・建物の所有権に関連している公法上の規制（建築基準法、都市計画法）等については、基本的にそれらを解消するための手続きが措置されておらず、規制が行われた当時と、市街地の状況や住民の属性などが変化した場合に、それらの解消が困難になる状況が多発している。
- 代表的なものは、建築基準法第 86 条第 1 項等の規定に基づくいわゆる「一団地認定」であり、高度経済成長期などに多く設定されたものの解消については、累次の規制緩和要望と制度対応により、特定行政庁による「職権取消し」の仕組みやその手法に関するガイドラインの発出等により、一定程度の改善が図られているところである。
- しかるに、それら「職権取り消し」の場合にあっても、公告区域内の建築物がすべて除却された場合、建替えや市街地再開発事業の実施などの状況がなければ、土地・建物所有者全員の合意が必要になっているなど、建替えに当たっての区分所有権よりも変更が困難な状況にある。これについては、現場の運用で柔軟化する可能性もあるものの、制度が明示されていないために、少数の反対者や単に応諾しない者がいる場合など、逆に取り扱いに不安定な状況が発生させているとも言える。特に、前述のような管理不全、所有者不明の状況が発生している区分所有建物については、その同意をとることが今後益々困難になることが想定される。
- このため、理論的には、区分所有建物に係る公法上の規制のうち、その変更にあたって土地所有者等の全員合意が必要になっているものについては、建替え決議よりも厳しい条件を求める特別の理由がなければ、「建替え」と同等の特別決議によって、その同意が図られたものとみなすことを基本に、建築基準法等の関係法規との関連を強め、一定の解決方策の立案を目指すべきである。
- 一方、現実面では、これまでの上記累次の対応により、なお課題を有している状況がどのようなものかについては、必ずしも明らかになっておらず、今後、関係者間でそれら認識を共有し、現実的に効果のある対策とすべきではないか。

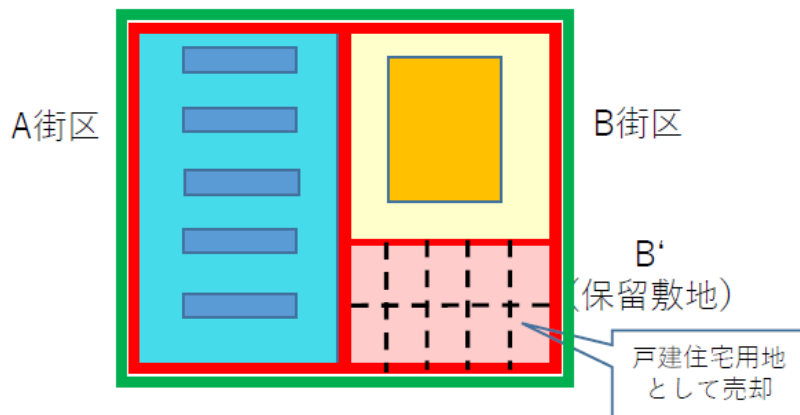
■ 関連事項 2 (3) 街路事業等と区分所有建物の関係性について

- ・上記の関連では、例えば区分所有建物の敷地に街路事業が当たり、その権利調整を図る際への適用も検討されるべきである。具体的には、現状、街路事業に区分所有マンションの土地が対象となった場合、仮に当該事業による敷地等への影響が一部・軽微であったとしても、共有物の分割にあたるため金銭的補償があったとしても全員同意によることとなり、事業遅延や収用採決を実施しなければならない場合がある。これらについても、「建替え」と同等の特別決議による住民合意制度があることが望ましい。

<事実関係>

・令和2年のマンション建替え法改正により、区分所有団地における「敷地分割制度」が創設され、多数決による敷地分割が可能となった。その一方、住宅団地で多く活用されている建築基準法第86条第1項等の規定に基づくいわゆる「一団地認定」の取消を行う際、区域内の土地所有者または借地権者の全員の合意が必要とされており、「敷地分割制度」の活用を阻害するおそれがある

(イメージ図)



- A街区は改修で存続・B街区で建替 (A・B分割)
- B街区では北側に建替え
余剰敷地を戸建住宅用地として売却 (B・B'分割)
- (緑枠) 一団地認定公告区域

敷地分割を行う場合、売却用地を認定区域から除外するなど、**一団地認定の区域の変更等が必要な場合**ある



・土地所有者等の**全員の合意が必要**
(職権による取消・変更は困難)

戸建住宅用地に一団地の区域が存続する場合

- ・戸建新築時、それぞれ確認申請に先立ち、別途、認定申請が必要。
- ・増改築時も同様

⇒売却価格へ影響、売却できない

■論点2（4）団地管理組合の規定（法第2章）のあり方について

- ・区分所有法第65条以降のいわゆる「団地管理組合」の規定については、その存在自体が必ずしも広く認識されている訳ではない。もっとも、近年の住宅地などにおける「エリアマネジメント」の取り組みの拡大を受け、一時ほとんどなくなったかに思われた同条に基づく団地管理組合の設立や運営が、2000年代以降、再び増大する傾向にある。
- ・しかるに、同条の規定は、あくまで「共有物」に関する規定であるため、実情としては、個別敷地の管理も含めた団地全体のマネジメントを行うために、あえて共有物を作って同組合を発足させ、当該組合の人的関係、組織などのコントロールを行っているものも多い。
- ・個別敷地も含めた団地のマネジメントに共有物の管理を行うための「団地管理組合」を活用している理由の一つが、団地管理の内容の判断について、一定の多数決を適用していることであり、土地建物の根本的な性質を変更しない清掃、植栽、色彩のあり方などの個人の生命や財産の根本に関わらないような「管理事項」については、必ずしも全員合意ではなく、こうした枠組みを持った組合を形成し、全員合意で「何も決められない」状態よりも、多数意見で統一性を持った管理を行うことが望ましいことの証左であると言える。
- ・住宅地等のマネジメントについては、通常、建築協定（建築基準法）、緑地協定（都市緑地法）等の公法上の「協定制度」によることが多いが、ここで発生する課題が、その内容を変更する際には全員合意が必要となっており、締結当初の団地の状況が維持できなくなった場合など、柔軟な変更ができないために協定を解消する例も少なくない。
- ・この対応としては、二つの方向性がある。
 - ①まずは、区分所有法制において、団地管理組合の枠組みを援用し、共有物以外の個別物件の管理も含めて、多数決・特別多数決で合意できる制度を立案する可能性がある。この方式は、法制上の手当としては、「団地」というものを観念しさえすれば、現行区分所有法の形を大きく変えずに制定することができる。ただしこの場合、共有物でも共用物でもない土地・建物に区分所有法を適用することについては、相当の議論が必要と考えられる。
 - ②もう一つの方向性は、区分所有法第二章を参考に、多数決・特別多数決による議案決定や「組合」の形成を内在した公法上の制度（新法等）を立案することである。この場合、何が区分所有法により制度化され、何がその外側の制度で対応するのかについての整理が必要である。
- ・いずれにしても、不動産あるいは住宅行政の観点から、区分所有法上の団地管理組合の規定の今日的意義を再認識し、必要な法制的措置を検討することが望ましい。

<事実関係>

○戸建て住宅地に管理組合を

- ・昭和39年福岡県の昭代住宅（原始規約で区分所有法に基づく組合。日本住宅公団分譲）
- ・昭和59年披露山庭園住宅地
（既成戸建て住宅地で総会決議で管理組合を設立し法人に）

1980年頃から戸建て住宅地で管理組合を設立した供給が本格化する

さらに、エリアの価値をエリアで高めようとエリアマネジメントの普及促進
景観・まちなみ・コミュニティ形成を目指した戸建て住宅

区分所有法に基づく管理組合・組合法人が増加しつつある（2019年調査）

供給年	法人	管理組合*	任意組織	自治会	なし
1980年代	1.8%	16.1%	46.4%	0.0%	35.7%
1990年代	7.6%	10.1%	48.1%	1.3%	32.9%
2000年代	7.7%	2.6%	30.8%	17.9%	41.0%
2010年代	18.8%	6.3%	43.8%	12.5%	18.8%

*区分所有法に基づき

2021年9月6日第6回研究会 斎藤広子教授資料p.11を加工

関連事項2(4)エリア管理規約・協定制度の包含事項と円滑な移行

前述のように公法上の措置において団地管理組合類似の管理規約・協定制度を立案する際には、団地管理組合における管理事項の柔軟性・多様性に鑑み、現行の建築協定、緑地協定等を包含しうる広範な協定事項になるようにすべきであるとともに、既に締結されている協定が新たな制度に円滑に移行できるような措置についても検討されるべきである。

参考資料 戸建て住宅地で管理組合を

(姫路市 のぞみ野)

コミュニティ通路
通過交通を
できるだけ排除
人々の縄張り意識
親しい人を見つける



入口のベンチ



ごみ置き場に12
カ月を象徴する
シンボルツリー

住宅地に車の入れ
る入口●を制限



敷地と一体になった道

行き止まりに見える道

道路



住宅所有者全員で管理組合を。設立総会で管理組合法人に。管理組合法人は、コミュニティハウスや共有の土地等の所有、不動産の賃貸（店舗や交番に土地を貸す等）、コミュニティ行事の実施、サービスの提供、景観協定とそれをもとにしたガイドラインの運営、道路部分の植栽の手入れ等を行う。管理業務は管理会社に委託・コミュニティマネージャー等の雇用（フロントサービス、道路植栽の管理、ゴミ収容の後の清掃、住宅地内の循環、地域情報の伝達等）。293戸の戸建て住宅地。2011.4供給開始

14

2021年9月6日第6回研究会 齋藤広子教授資料p.14より抜粋

■ 論点 2 (5) 建替え決議における所在等不明区分所有者の取扱いの他法への援用

- ・区分所有法制研究会では、建替え決議における所在等不明区分所有者の取扱いについて議論がなされているところ、仮に区分所有権の処分を伴い、所有権への影響が大きいと考えられる建替え決議において所在等不明区分所有者が「母数から除外される」ように見直しがなされるのであれば、他法令における議決又は全員若しくは一部の同意を必要とする制度について、個別の制度の趣旨を勘案しつつ同様に取扱うことが必要であるかについて検討すべきではないか。
- ・検討する範囲には、所在等不明区分所有者だけではなく、土地又は建物の所有者が不明であるときのその所有者といった、議決又は全員若しくは一部の同意を必要とする制度で取扱いについて平仄を合わせていると考えられる者も含めるべきである。
- ・ただし、検討するに当たっては、所在等不明区分所有者の議決権について母数除外を相当とする理由（※）を踏まえ、そのような考え方が他の制度においても見直しを必要とする理由として馴染むものであるかについては、一定の検討を要する。

※例えば、「区分所有建物に関する関心が著しく低いことから放置している又は自らが区分所有者であることを知らない者であると考えられ、本来果たすべき所有者としての管理責務も果たしていないことから、権利保護の必要性は低く、円滑な建替えを妨げられることとなるその他の区分所有者の権利保護が優先されるべきである」等の理由

例. 共有物に変更を加える場合の共有者の全員同意（民法第258条）、市街地再開発事業の市街地再開発組合の設立認可申請に係る所有権者等の3分の2以上の同意（都市再開発法第14条）