

【関連条文抜粋】

○建物の区分所有等に関する法律

(共用部分の変更)

第十七条 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。）は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

- 2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

(規約の設定、変更及び廃止)

第三十一条 規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議によってする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

- 2 前条第二項に規定する事項についての区分所有者全員の規約の設定、変更又は廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の四分の一を超える者又はその議決権の四分の一を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。

(公正証書による規約の設定)

第三十二条 最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、第四条第二項、第五条第一項並びに第二十二条第一項ただし書及び第二項ただし書（これらの規定を同条第三項において準用する場合を含む。）の規約を設定することができる。

(建替え決議)

第六十二条 集会においては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、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旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。

- 2 建替え決議においては、次の事項を定めなければならない。
 - 一 新たに建築する建物（以下この項において「再建建物」という。）の設計の概要
 - 二 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額
 - 三 前号に規定する費用の分担に関する事項
 - 四 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項
- 3 前項第三号及び第四号の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。
- 4 第一項に規定する決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも二月前に発しなればな

らない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

- 5 前項に規定する場合において、第三十五条第一項の通知をするときは、同条第五項に規定する議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならない。
 - 一 建替えを必要とする理由
 - 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
 - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
- 6 第四項の集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 7 第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条の規定は、前項の説明会の開催について準用する。この場合において、第三十五条第一項ただし書中「伸縮する」とあるのは、「伸長する」と読み替えるものとする。
- 8 前条第六項の規定は、建替え決議をした集会の議事録について準用する。

（団地内の建物の建替え承認決議）

- 第六十九条 一団地内にある数棟の建物（以下この条及び次条において「団地内建物」という。）の全部又は一部が専有部分のある建物であり、かつ、その団地内の特定の建物（以下この条において「特定建物」という。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内建物の第六十五条に規定する団地建物所有者（以下この条において単に「団地建物所有者」という。）の共有に属する場合においては、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合であつて当該土地（これに関する権利を含む。）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者で構成される同条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において議決権の四分の三以上の多数による承認の決議（以下「建替え承認決議」という。）を得たときは、当該特定建物の団地建物所有者は、当該特定建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地（当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属するものに限る。）に新たに建物を建築することができる。
- 一 当該特定建物が専有部分のある建物である場合 その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意があること。
 - 二 当該特定建物が専有部分のある建物以外の建物である場合 その所有者の同意があること。
- 2 前項の集会における各団地建物所有者の議決権は、第六十六条において準用する第三十八条の規定にかかわらず、第六十六条において準用する第三十条第一項の規約に別段の定めがある場合であつても、当該特定建物の所在する土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合によるものとする。
- 3 第一項各号に定める要件に該当する場合における当該特定建物の団地建物所有者は、建替

え承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権の行使をしたものとみなす。ただし、同項第一号に規定する場合において、当該特定建物の区分所有者が団地内建物のうち当該特定建物以外の建物の敷地利用権に基づいて有する議決権の行使については、この限りでない。

- 4 第一項の集会を招集するときは、第六十六条において準用する第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも二个月前に、同条第五項に規定する議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置を含む。）をも示して発しなければならない。ただし、この期間は、第六十六条において準用する第三十条第一項の規約で伸長することができる。
- 5 第一項の場合において、建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物（以下この項において「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ときは、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める者が当該建替え承認決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。
 - 一 当該他の建物が専有部分のある建物である場合 第一項の集会において当該他の建物の区分所有者全員の議決権の四分の三以上の議決権を有する区分所有者
 - 二 当該他の建物が専有部分のある建物以外の建物である場合 当該他の建物の所有者
- 6 第一項の場合において、当該特定建物が二以上あるときは、当該二以上の特定建物の団地建物所有者は、各特定建物の団地建物所有者の合意により、当該二以上の特定建物の建替えについて一括して建替え承認決議に付することができる。
- 7 前項の場合において、当該特定建物が専有部分のある建物であるときは、当該特定建物の建替えを会議の目的とする第六十二条第一項の集会において、当該特定建物の区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該二以上の特定建物の建替えについて一括して建替え承認決議に付する旨の決議をすることができる。この場合において、その決議があつたときは、当該特定建物の団地建物所有者（区分所有者に限る。）の前項に規定する合意があつたものとみなす。

（団地内の建物の一括建替え決議）

第七十条 団地内建物の全部が専有部分のある建物であり、かつ、当該団地内建物の敷地（団地内建物が所在する土地及び第五条第一項の規定により団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。以下この項及び次項において同じ。）が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、当該団地内建物について第六十八条第一項（第一号を除く。）の規定により第六十六条において準用する第三十条第一項の規約が定められているときは、第六十二条第一項の規定にかかわらず、当該団地内建物の敷地の共有者である当該団地内建物の区分所有者で構成される第六十五条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において、当該団地内建物の区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、当該団地内建物の敷地（これに関する権利を除く。以下この項において同じ。）若しくはその一部の土地又は当該団地内建物の敷地の全部若しく

は一部を含む土地（第三項第一号においてこれらの土地を「再建団地内敷地」という。）に新たに建物を建築する旨の決議（以下この条において「一括建替え決議」という。）をすることができる。ただし、当該集会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の三分の二以上の者であつて第三十八条に規定する議決権の合計の三分の二以上の議決権を有するものがその一括建替え決議に賛成した場合でなければならない。

- 2 前条第二項の規定は、前項本文の各区分所有者の議決権について準用する。この場合において、前条第二項中「当該特定建物の所在する土地（これに関する権利を含む。）」とあるのは、「当該団地内建物の敷地」と読み替えるものとする。
- 3 団地内建物の一括建替え決議においては、次の事項を定めなければならない。
 - 一 再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要
 - 二 新たに建築する建物（以下この項において「再建団地内建物」という。）の設計の概要
 - 三 団地内建物の全部の取壊し及び再建団地内建物の建築に要する費用の概算額
 - 四 前号に規定する費用の分担に関する事項
 - 五 再建団地内建物の区分所有権の帰属に関する事項
- 4 第六十二条第三項から第八項まで、第六十三条及び第六十四条の規定は、団地内建物の一括建替え決議について準用する。この場合において、第六十二条第三項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第七十条第三項第四号及び第五号」と、同条第四項中「第一項に規定する」とあるのは「第七十条第一項に規定する」と、「第三十五条第一項」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条第一項」と、「規約」とあるのは「第六十六条において準用する第三十条第一項の規約」と、同条第五項中「第三十五条第一項」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条第一項」と、同条第七項中「第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条」と、「第三十五条第一項ただし書」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条第一項ただし書」と、同条第八項中「前条第六項」とあるのは「第六十一条第六項」と読み替えるものとする。

○マンションの建替え等の円滑化に関する法律（改正案）

（除却の必要性に係る認定）

第百二条 マンションの管理者等（…中略…）は、国土交通省令で定めるところにより、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第三十五号に規定する特定行政庁（以下単に「特定行政庁」という。）に対し、当該マンションを除却する必要がある旨の認定を申請することができる。

- 2 特定行政庁は、前項の規定による申請があつた場合において、当該申請に係るマンションが次の各号のいずれかに該当するときは、その旨の認定をするものとする。

- 一 当該申請に係るマンション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国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。
- 二 当該申請に係るマンション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国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。
- 三 当該申請に係るマンションが、外壁、外装材その他これらに類する建物の部分（第八十六条第六項第二号ハ（１）において「外壁等」という。）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国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。
- 四 当該申請に係るマンションが、給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして国土交通省令で定めるものに限る。）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国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。
- 五 当該申請に係るマンションが、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第九十一号）第十四条第五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国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

（要除却認定マンションの区分所有者の除却の努力）

第百三条 前条第一項の認定を受けたマンション（以下「要除却認定マンション」という。）の区分所有者は、当該要除却認定マンションについて除却を行うよう努めなければならない。

（容積率の特例）

第百五条 その敷地面積が政令で定める規模以上であるマンションのうち、要除却認定マンションに係るマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、建築基準法第五十二条第一項から第九項まで又は第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとするができる。

（区分所有者集会の特例）

第百六条 第百二条第一項の認定（同条第二項第一号から第三号までのいずれかに係るものに限る。以下「特定要除却認定」という。）を受けた場合においては、特定要除却認定を受けたマンションの区分所有者は、この法律及び区分所有法の定めるところにより、区分所有者集会を開くことができる。

（マンション敷地売却決議）

第百八条 特定要除却認定を受けた場合において、特定要除却認定マンションに係る敷地利用

権が数人で有する所有権又は借地権であるときは、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五分の四以上の多数で、当該特定要除却認定マンション及びその敷地（当該敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）を売却する旨の決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）をすることができる。

○被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法

（再建決議等）

第四条 敷地共有者等集会においては、敷地共有者等の議決権の五分の四以上の多数で、滅失した区分所有建物に係る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建物を建築する旨の決議（以下「再建決議」という。）をすることができる。

- 2 再建決議においては、次の事項を定めなければならない。
 - 一 新たに建築する建物（以下この項において「再建建物」という。）の設計の概要
 - 二 再建建物の建築に要する費用の概算額
 - 三 前号に規定する費用の分担に関する事項
 - 四 再建建物の区分所有権（区分所有法第二条第一項に規定する区分所有権をいう。第十八条第三項第五号において同じ。）の帰属に関する事項
- 3 前項第三号及び第四号の事項は、各敷地共有者等の衡平を害しないように定めなければならない。
- 4 第一項に規定する決議事項を会議の目的とする敷地共有者等集会を招集するときは、前条第一項において準用する区分所有法第三十五条第一項本文の通知は、同項の規定にかかわらず、当該敷地共有者等集会の会日より少なくとも二个月前に発しなければならない。
- 5 前項に規定する場合において、前条第一項において準用する区分所有法第三十五条第一項本文の通知をするときは、同条第五項に規定する議案の要領のほか、再建を必要とする理由をも通知しなければならない。
- 6 第四項の敷地共有者等集会を招集した者は、当該敷地共有者等集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について敷地共有者等に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 7 前項の説明会の開催については、前条第一項において準用する区分所有法第三十五条第一項本文、第二項及び第三項並びに第三十六条並びに前条第二項及び第三項の規定を準用する。
- 8 再建決議をした敷地共有者等集会の議事録には、その決議についての各敷地共有者等の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。
- 9 再建決議があった場合については、区分所有法第六十三条第一項から第三項まで、第四項前段、第六項及び第七項並びに第六十四条の規定を準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第一項中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等（被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（以下「特別措置法」という。）第二条に規定する敷地共有者等をいう。以下

同じ。）」と、同項並びに同条第三項及び第四項前段並びに区分所有法第六十四条中「建替えに」とあるのは「再建に」と、区分所有法第六十三条第二項、第三項及び第四項前段並びに第六十四条中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等」と、区分所有法第六十三条第四項前段中「区分所有権及び敷地利用権を買い受ける」とあるのは「敷地共有持分等（特別措置法第二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下同じ。）を買い受ける」と、「区分所有権及び敷地利用権を時価」とあるのは「敷地共有持分等を時価」と、同条第六項及び第七項中「建物の取壊しの工事」とあるのは「建物の再建の工事」と、同条第六項及び区分所有法第六十四条中「区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「敷地共有持分等」と、同条中「建替えを行う」とあるのは「再建を行う」と読み替えるものとする。

（敷地売却決議等）

第五条 敷地共有者等集会においては、敷地共有者等の議決権の五分の四以上の多数で、敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（以下「敷地売却決議」という。）をすることができる。

2 敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

- 一 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
- 二 売却による代金の見込額

3 敷地売却決議については、前条第四項から第八項まで並びに区分所有法第六十三条第一項から第三項まで、第四項前段、第六項及び第七項並びに第六十四条の規定を準用する。この場合において、前条第四項中「第一項に規定する」とあるのは「次条第一項に規定する」と、同条第五項中「再建」とあるのは「売却」と、区分所有法第六十三条第一項中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等（被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（以下「特別措置法」という。）第二条に規定する敷地共有者等をいう。以下同じ。）」と、同項並びに同条第三項及び第四項前段並びに区分所有法第六十四条中「建替えに」とあるのは「売却に」と、区分所有法第六十三条第二項、第三項及び第四項前段並びに第六十四条中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等」と、区分所有法第六十三条第四項前段中「区分所有権及び敷地利用権を買い受ける」とあるのは「敷地共有持分等（特別措置法第二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下同じ。）を買い受ける」と、「区分所有権及び敷地利用権を時価」とあるのは「敷地共有持分等を時価」と、同条第六項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「特別措置法第五条第一項に規定する敷地売却決議に基づく売買契約による敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）についての権利の移転（以下単に「権利の移転」という。）がない」と、同項及び区分所有法第六十四条中「区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「敷地共有持分等」と、区分所有法第六十三条第六項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「権利の移転がなかつた」と、同条第七項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「権利の移転」と、「その着手をしないとき」とあるのは「権利の移転がないとき」と、区分所有法第六十四条中「建替えを行う」とあるのは「売却を行う」と読み替えるものとする。

(建物敷地売却決議等)

第九条 第七条に規定する場合において、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五分の四以上の多数で、当該区分所有建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（以下「建物敷地売却決議」という。）をすることができる。

- 2 建物敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。
 - 一 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
 - 二 売却による代金の見込額
 - 三 売却によって各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項
- 3 前項第三号の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。
- 4 第一項に規定する決議事項を会議の目的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は、同項の規定にかかわらず、当該区分所有者集会の会日より少なくとも二月前に発しなければならない。
- 5 前項に規定する場合において、区分所有法第三十五条第一項の通知をするときは、前条第五項に規定する議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならない。
 - 一 売却を必要とする理由
 - 二 復旧又は建替えをしない理由
 - 三 復旧に要する費用の概算額
- 6 第四項の区分所有者集会を招集した者は、当該区分所有者集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 7 前項の説明会の招集の通知その他の説明会の開催については、区分所有法第三十五条第一項本文及び第二項並びに第三十六条並びに前条第二項から第四項までの規定を準用する。
- 8 建物敷地売却決議をした区分所有者集会の議事録には、その決議についての各区分所有者の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。
- 9 建物敷地売却決議があった場合については、区分所有法第六十三条第一項から第四項まで、第六項及び第七項並びに第六十四条の規定を準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第一項、第三項及び第四項並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「売却に」と、区分所有法第六十三条第六項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第九条第一項に規定する建物敷地売却決議に基づく売買契約による区分所有建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）についての権利の移転（以下単に「権利の移転」という。）がない」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「権利の移転がなかつた」と、同条第七項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「権利の移転」と、「その着手をしないとき」とあるのは「権利の移転がないとき」と、区分所有法第六十四条中「建替えを行う」とあるのは「売却を行う」と読み替える

ものとする。

(建物取壊し敷地売却決議等)

第十条 前条第一項に規定する場合においては、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各五分の四以上の多数で、当該区分所有建物を取り壊し、かつ、これに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。次項において同じ。）を売却する旨の決議（次項及び第三項において「建物取壊し敷地売却決議」という。）をすることができる。

2 建物取壊し敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

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

3 建物取壊し敷地売却決議については、前条第三項から第八項まで並びに区分所有法第六十三条第一項から第四項まで、第六項及び第七項並びに第六十四条の規定を準用する。この場合において、前条第三項中「前項第三号」とあるのは「次条第二項第二号」と、同条第四項中「第一項に」とあるのは「次条第一項に」と、同条第五項第一号中「売却」とあるのは「区分所有建物の取壊し及びこれに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。）の売却」と、区分所有法第六十三条第一項、第三項及び第四項並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「区分所有建物の取壊し及びこれに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。）の売却に」と、同条中「及び区分所有権」とあるのは「並びに区分所有権」と、「建替えを行う」とあるのは「区分所有建物の取壊し及びこれに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。）の売却を行う」と読み替えるものとする。

○建築物の耐震改修の促進に関する法律

(区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定)

第二十五条 耐震診断が行われた区分所有建築物（二以上の区分所有者（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）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建築物をいう。以下同じ。）の管理者等（同法第二十五条第一項の規定により選任された管理者（管理者がないときは、同法第三十四条の規定による集会において指定された区分所有者）又は同法第四十九条第一項の規定により置かれた理事をいう。）は、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁に対し、当該区分所有建築物について耐震改修を行う必要がある旨の認定を申請することができる。

2 所管行政庁は、前項の申請があった場合において、当該申請に係る区分所有建築物が地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認めるときは、その旨の認定をすることができる。

3 前項の認定を受けた区分所有建築物（以下「要耐震改修認定建築物」という。）の耐震改修

が建物の区分所有等に関する法律第十七条第一項に規定する共用部分の変更に該当する場合における同項の規定の適用については、同項中「区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議」とあるのは「集会の決議」とし、同項ただし書の規定は、適用しない。