

I 区分所有建物の建替えに関する制度の制定・改正の経緯

マンション建設が創生期を経て次第に本格化し始めた東京オリンピックの直前の時期に当たる1962年に、「建物の区分所有等に関する法律」が制定され、マンションが都市部の居住形態として社会に認識されるようになる。それから45年を経た2015年現在、日本におけるマンションストック戸数は住宅ストック全体の1割を占める約600万戸を超えた。一方これまでに実施されたマンション団地はわずか227件に過ぎない(図表1)。今後、老朽マンションの建替え問題が相当急速に顕在化することが確実である。ここでは、区分所有建物の建替えに係る現行制度の概要(改正経緯を含む。)と将来問題となると思われるいくつかの課題を提示しておきたい。

(図表1) マンション建替実績件数：毎年4月1日現在(完成ベース：累計)

平成・年	20	21	22	23	24	25	26	27	28
法律に基づく建替	18	31	41	44	47	50	58	63	72
上記以外	110	113	120	125	135	140	143	149	155
合計	128	144	161	169	182	190	201	212	227

(注) 国土交通省「マンション建替え実施状況(平成28年4月1日現在)」により作成。

(区分所有法の規定)

マンションを含む区分所有建築物に係る基本法としては、上記で指摘した45年前の1962年(昭和37年)に制定された建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)がある。同法は制定後、昭和58年、平成14年の2度の改正により、建替要件や共用部分の変更に関する同意要件の緩和が行われ今日に至っている。

(図表2) 区分所有法の建替え・共用部分等に関する主な改正項目

時期	建替えについて	共用部分の変更について
(昭和38年;制定時)	→規定なし。民法規定に従い、全員同意が必要	→区分所有者全員の同意が必要(ただし、改良を目的とし、著しく多くの費用を要しないものは3/4以上の多数の同意で可)
(昭和58年;改正)	→過分の費用を要する場合、4/5以上の多数の同意で可。	→3/4以上の多数の同意 ^(注1) に緩和(著しく多額の費用を要しないものは過半数の同意に緩和)
(平成14年;改正)	→過分の費用要件 ^(注2) が削除された →敷地の同一性要件の緩和 ^(注3)	→形状又は効用の著しい変更を伴わないもの(含:大規模修繕)は過半数の同意見緩和

(注) 1. 同意割合は区分所有者数及び議決権(持分割合=原則として専有部分の床面積の割合に依るが、規約で別段の定めも可能を)の両方に係る要件である。

2. 過分の費用とは「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により建物の価額その他の事情に照らし建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったとき」を言う。

3. 新たに建築する建物の敷地は、現在の敷地と同一である必要はなく一部が重なっていればよいこととされた。

(被災マンション法の規定)

阪神淡路大震災を契機に、1995年(平成7年)に区分所有法の特別法の位置づけとなる「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」(以下「被災マンション法」という。)が成立し、制定時には政令で指定された大規模な災害によって、全部が滅失した区分所有建物について、敷地共有者の議決権の5分の4以上の同意により建物の再建決議が可能とされた(同法で言う議決権とは敷地共有持分権の価格

の割合を言う)。2013年(平成25年)には、政令に指定された災害で、大規模な全部又は一部滅失が生じた区分所有建物についても、区分所有者、議決権及び敷地共有者の4/5以上の多数で敷地売却決議が、敷地利用者等の4/5以上の多数の賛成により、①建物取壊決議(現存する建物を取り壊すことを決議し、更地のまま敷地を共有することの決議)、②建物取り壊し・敷地売却決議(現存する建物を取り壊し更地となった敷地を売却することの決議)、③建物・敷地売却決議(現状有姿のまま建物と敷地を共に売却することの決議)の三つの対応が可能となるよう制度が整備された。

(耐震改修促進法の規定)

同じく1995年(平成7年)に、耐震改修の促進に関する法律(以下「耐震改修促進法」という。)が制定され、建築物の耐震改修に係る国土交通大臣の定める基本方針や建築物の所有者が講ずべき義務等が定められた。本法はもともと建替えを主眼に置いている法律ではないが、耐震診断が行われ、耐震改修の必要が明らかになった区分所有建物で、共用部分の重大変更を伴う耐震改修工事を行う場合は、本来は区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成を要する特別決議が必要とされているが、耐震改修の緊急性に鑑み、特別決議の要件を特例的に緩和する必要性が認識され、区分所有建物の管理者等が所管行政庁に対し耐震改修を行う必要がある旨の認定を申請し、国土交通大臣の定める基準に適合するものとしてこの認定を受けた「要耐震改修認定建築物」については、耐震改修工事を区分所有者数及び議決権の各過半数の普通決議により行うことができるという改正が行われている。

(マンション建替法の規定)

さらに、2002年(平成14年)には「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」(以下「マンション建替法」という。)が成立し、マンション建替組合による建替えを促進する仕組みが整備されたが、平成26年改正により、①特定行政庁から耐震性不足の認定を受けたマンションについて、区分所有者、議決権及び敷地利用者の持分価格の各5分の4以上の賛成でマンション及びその敷地の売却を行う旨を決議でき、②耐震性不足の認定を受けた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のうち、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和できる制度が導入されている。

(図表3) マンション建替法の主な改正項目

(平成14年制定時)

- ・建替要件は区分所有法と同じ、区分所有者及び議決権の各4/5以上の同意

(平成26年)

- ・敷地売却決議→耐震性不足認定マンション敷地を、区分所有者、議決権及び敷地利用者の各4/5以上の同意で売却決議
- ・容積率制限緩和特例→耐震性不足について特定行政庁の認定を受けたマンションの建替えによる新築マンションの容積率を、一定の敷地面積規模を満たすものについて緩和
- ・一種・二種低層住居専用地域：1000㎡以上
- ・一種・二種中高層住居専用地域、第一種住居、第二種住居、準住居、準工業、工業、工業専用：500㎡以上
- ・近隣商業、商業：300㎡以上

以上で述べたマンション建替等に関連した各法律の制定・改正時期と建替えに係る改正概要を以下に整理しておく。

II 各法各論

(区分所有法の定める建替)

建替決議	<ul style="list-style-type: none"> ・集会において、区分所有者及び議決権の各 4/5 以上の多数で建物を取り壊し、かつ、元の敷地と少なくとも一部は重なる土地に新たに建築物を建築する旨の決議が可能（マンションが全部滅失した場合には、区分所有関係そのものが消滅し、区分所有法は適用がなくなるので、民法により敷地共有者全員の合意によりで再建する必要がある）
区分所有者等の売渡請求	<ul style="list-style-type: none"> ・建替決議成立後、集会を招集した者は、遅滞なく建替決議に賛成しなかった区分所有者に対し、建替決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告する（催告を受けた区分所有者は、催告を受けた日から 2 か月以内に回答しなければならず、もし期間内に回答しなかった場合には、建替えに参加しない旨を回答したと見做される）。 ・区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された買受指定者は、建替参加の催告の日から 2 か月の期間が満了した日から 2 か月以内に、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求できる。 ・売渡請求権は形成権であるため、その行使の意思表示が相手方に到達した時点で、直ちに当事者間で専有部分等の売買契約が成立し、相手方は専有部分の引渡し義務及び登記移転義務を負う。
再売渡請求	<ul style="list-style-type: none"> ・建替決議の日から 2 年以内に建物の取壊の工事に着手しない場合、売渡請求を受けて区分所有権・敷地利用権を売渡した者は、この権利を現に有する者に対し、この期間満了の日から 6 か月以内に、買主が支払った代金に相当する金銭を提供し、これらの権利を売渡すよう請求できる（但し、建物の取壊しの工事に着手しなかったことに正当な理由がある場合には、再売渡請求は認められない）。また、正当な理由があつて建物の取壊工事に着手しなかった場合でも、その理由が消滅したにもかかわらず 6 か月以内に着手されない場合、区分所有権を売渡した者は、その理由が消滅した旨を知った日から 6 か月、又は、消失した日から 2 年のどちらか早い時期までであれば、再売渡請求をすることができる。
(参考)	<ul style="list-style-type: none"> ・買受指定者は個々の区分所有権を任意の売買契約で事業者（デベロッパー）に売却し、事業者が建替えを実施後、区分所有者が事業者から新築のマンションの区分所有権を取得する（従前の所有権と等価でない場合、区分所有者による費用負担あり）

(マンション建て替え円滑化法による建て替え→建替決議とその遂行に必要な手続（売渡請求等）は上記区分所有法の定めによる)

施行者	<p>①マンション建替組合が行うもの（組合施行）と②マンションの区分所有者またはその同意を得た者が一人又は数人共同して行うもの（個人施行）とがある。</p>
マンション建替組合の設立	<p>区分所有法の建替決議の内容でマンションの建替えを行う旨の合意をしたと見做された者（建替合意者）は、5 人以上共同して、定款及び事業計画を定め、都道府県知事（市の区域内にあつては、当該市長）の認可を受けて建替組合を設立する。</p>
建替合意者の同意	<ul style="list-style-type: none"> ・認可を申請しようとする建替合意者は、組合の設立について、建替え合意者の 3/4 以上の同意を得なければならない（組合設立に同意した区分所有法上の議決権の合計が建替合意者の区分所有法上の議決権の 3/4 以上となる場合に限る）。 ・都道府県知事は、建替組合の認可の申請があつた場合、先ず、施行マンション（建て替え前の旧マンションをいう。以下同じ）の敷地の所在地の市町村長に、事業計画を 2 週間、公衆の縦覧に供させ、その上で認可基準を満たす場合は認可をし、組合の名称・施行マンションの名称・敷地の区域・施行再建マンション（建て替えられたマンションをいう。以下同じ）の敷地の区域・事業施行期間等を公告しなければならない。
建替組合	<p>設立された建替組合は法人とされ、組合自体が権利義務の主体となり、建替組合の名義で工事請負契約の締結や資金の借り入れ等を行うことができる。</p>
売渡請求	<p>建替組合は、認可の公告の日から 2 か月以内に、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者（その後建替合意者となった者を除く）に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売渡すべきことを請求することができる。この請求は、正当な理由がある場合を除き、建替決議の日から 1 年以内にしなければならない。</p>
組員・参加組員	<p>施行マンションの建替合意者はすべて当然に建替組員となり、①建替事業への参加を希望し、②必要な、資力・信用を有する者で、③定款で定められた者は組合の参加組員となることができる。</p>
権利変換手続	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの建替事業では、区分所有権や敷地利用権、さらには専有部分に対して金融機関が有する抵当権等、建替え前の旧マンションに存在する権利関係を、建替後の新マンションにそのまま移す権利変換手続が採られる。 ・具体的には、①権利変換手続開始の登記、②権利変換計画の認可申請（組員の区分所有権及び議決権の各 4/5 以上の多数の賛成が総会で必要）、③権利変換計画の決定・認可がなされる。
権利変換計画	<p>決定・認可された権利変換計画について、①建替組合は、権利変換計画に関する総会の議決の日から 2</p>

	か月以内に、議決に賛成しなかった組合員に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売渡すよう請求でき、②権利変換計画に関する総会の決議に賛成しなかった組合員は、総会の議決の日から2か月以内に、組合に対し区分所有権及び敷地利用権を時価で買取よう請求できる。
権利の変換	権利変換期日において、施行マンションは建替組合に帰属し、施行マンションの区分所有権以外の権利は、次の権利を除いて、原則として消滅する。 ①敷地利用権:権利変換期日において、施行マンションの敷地利用権は失われ、施行再建マンションの敷地利用権は、新たに当該敷地利用権を与えられる者が取得する。 ②区分所有権:建築工事の完了の公告の日に、新たに施行再建マンションの区分所有権を与えられる者が取得する。 ③借家権:施行マンションについて借家権を有していた者は、建築工事の完了の公告の日に、施行再建マンションの部分について借家権を取得する。 ④施行マンションに存した抵当権等の登記にかかる権利:権利変換期日以降は、施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に存するものとされる。
権利変換の登記	建替組合は、権利変換期日後、遅滞なく、施行再建マンションの敷地につき、権利変換後の土地に関する権利について必要な登記を申請しなければならない。権利変換期日以降において、施行再建マンションの敷地に関しては、登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。
施行マンションの明渡し	建替組合は、権利変換期日以降に、マンション建替事業に係る工事のため必要があるときは施行マンションや敷地を占有している者に対し、期限を定めて、その明渡しを求めることができる。明渡しの期限は、請求をした翌日から起算して30日を経過した後の日でなければならない。
工事完了に伴う措置	建替組合は、施行再建マンションの建築工事が完了したときは、速やかにその旨を公告するとともに、施行再建マンションについて権利を取得する者に通知しなければならない。また、施行再建マンション及び施行再建マンションに関する権利について、必要な登記を申請しなければならない。
除却する必要があるマンションに係る特別措置	<ul style="list-style-type: none"> 耐震性が不足するとして特定行政庁から除却の必要がある旨の認定を受けたマンション（要除却認定マンション）においては、①敷地利用権が数人で有する所有権か借地権であること、②区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各4/5以上の多数で、要除却認定マンション及びその敷地を売却する旨の決議が成立することを決議要件としてマンション敷地売却決議が可能である。 敷地売却決議に係る買受人 敷地売却決議に係るマンションの買受人は、決議前に、そのマンションに係る買受計画を作成し、都道府県知事の認定を受けなければならない。 マンション敷地売却組合の設立 マンション敷地売却決議の内容により、マンション敷地売却を合意したとみなされた者は、5人以上共同して定款及び資金計画を定め、都道府県知事の認可を受けて、マンション敷地売却組合を設立することができる。この認可を申請しようとするマンション敷地売却合意者は、組合の設立について、マンション売却合意者の3/4以上の同意を得なければならない。 売渡請求 マンション敷地売却組合は、組合の設立認可の公告の2か月以内に、マンション敷地売却に参加しない旨を回答した区分所有者（その後マンション敷地売却合意者となった者を除く。）に対して、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求できる。この売渡請求は正当な理由がない限り、マンション敷地売却決議の日から1年以内にならなければならない。 分配金取得計画の決定・認可 マンション敷地売却組合は、設立認可の公告後、遅滞なく、総会決議を経て分配金取得計画を定めなければならない。この計画について都道府県知事の認可を受けなければならない。
(参考)	都道府県知事の監督の下で、買受人（デベロッパー）が再建マンションを建築し、区分所有者は再建マンションへの再入居をするか他の住宅への住み替えを選択する。

(被災マンション法の建替)

区分所有建物が全部消滅した場合の措置	政令で定める大規模な災害で、区分所有建物の全部が消滅した場合、敷地共有者は、その政令の施行の日から3年を経過するまでの間は、集会を開き管理者を置くことができる。	
	再建決議	敷地共有者等集会においては、敷地共有者等の議決権の4/5以上の多数で、少なくとも従前の敷地の一部を含む土地に建物を建築する旨の決議をすることができる。
	敷地売却決議	敷地共有者等集会において、敷地共有者等の議決権の4/5以上の多数で敷地売却決議をすることができる。敷地売却決議では①売却の相手方となるべき者の氏名又は名称、②売却代金見込み額を定めなければならない。
	敷地共有持分等に係る土地等の分割請求の特例	政令で定める災害により、全部が滅失した区分所有建物に係る敷地共有者等は、その政令施行日から起算して1か月を経過する日の翌日から、その施行日から起算して3年を経過する日までの間は、敷地共有持分に係る土地やこれに関する権利について、原則として分割請求できない。

<p>区分所有建物の一部が滅失した場合における措置</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区分所有者集会の特例 政令で定める災害で、区分所有建物の一部が滅失した場合、区分所有者は、その政令施行日から起算して1年を経過する日までの間は、区分所有者集会を開くことができる ・ 建物敷地売却決議 政令で定める災害で、区分所有建物の一部が滅失した場合、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 4/5 以上の多数で、区分所有建物及びその敷地を売却する旨の決議をすることができる。 ・ 建物取り壊し敷地売却決議 政令で定める災害で、区分所有建物の一部が滅失した場合、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 4/5 以上の多数で、区分所有建物を取り壊し、かつ、これに係る建物の敷地を売却する旨の決議をすることができる。 ・ 取り壊し決議 政令で定める災害で、区分所有建物の一部が滅失した場合、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 4/5 以上の多数で、当該建物を取り壊す旨の決議をすることができる(⇒更地となった敷地をそのまま共有する)。
-------------------------------	--

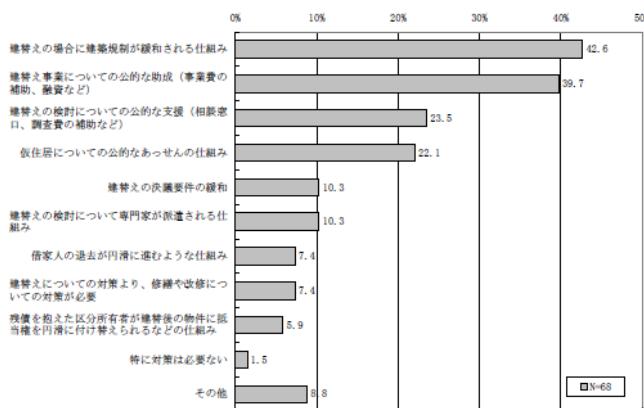
(都市再生特別措置法及び都市再開発法の建替え容易にするための平成 28 年改正)

団地の土地共有者だけで市街地再開発事業を行う場合、従来は一筆共有している敷地で建替えや敷地分割をしようとしても、全員同意が必要となるため、建替えの合意形成が難しかった。そこで、平成 28 年 6 月、都市再生特別措置法及び都市再開発法が改正され、共有者各々を 1 人の組合員として扱い、3 分の 2 の合意があれば建替え等の事業を進めやすくする措置が講じられている。

(今後のマンション建替え等の円滑化のために)

平成 20 年にマンション管理組合に対し「建替えを円滑に進めるために必要なこと」を尋ねた内閣府・法務省・国土交通省のアンケートによれば、「建替えの建築規制の緩和」が最も多く、次いで、「公的助成・支援」、「仮住居斡旋」、「建替え決議要件緩和」、「専門家の派遣」、「借家人退去」と続く。築年数の古いものは容積率等の既存不適格建築物が少なくなく、建替えに際して容積率がカットされるなど事業採算の悪化を余儀無くされる場合が多いのが実情であろう。その他の課題もそれぞれに難題である。借家人については定期借家権でない限り、建替えを理由とした明け渡し請求は容易ではないであろう(図表 4 参照)。

(図表 4) 「マンション建替えを円滑に進めるために必要なこと」



(図表 5) 団地建替えに各棟 4/5 以上の賛成を要する場合の問題事例

棟	区分所有者数	建て替え賛成者数	賛成率
A	6 0	6 0	100% > 80%
B	3 0	3 0	100% > 80%
C	1 0	7	70% < 80% → 団地建替えのネック
計	1 0 0	9 7	97% > 80%

(注) 1. 平成 20 年 5 月「分譲マンションの建替え等に関するアンケート調査結果」(内閣府・法務省・国土交通省)
 2. 建築後 30 年(築年次が 1978 年以前)のマンション管理組合 68 件の回答

(特別決議の緩和の特例の存在)

現行の区分所有法は、4/5 の特別決議要件を団地建て替え（一団の土地に複数棟の区分所有建物が存在する場合の建替え）の場合に一部緩和する規定を置いているのでまずこれを紹介しよう。

団地建替えには①団地内の特定の建物だけを建て替える場合と、②団地内の区分所有建物すべてを一括して建て替える場合がある。①については、建替えをする建物での 4/5 以上の建替決議に加え、他の建物の所有者を含む共有地に関する利用状況の変更に該当するため、その建物の建替えを認める旨の団地管理組合としての 3/4 以上の建替承認決議が必要とされている。これは建替え自体の決議ではないので、4/5 以上は必要とされていない。

他方②については、団地内のすべての区分所有建物を一括して建替えるので団地全体で 4/5 以上の建替決議のみならず、各棟ごとの建替決議でも 4/5 以上の決議が必要になるはずであるが、区分所有者数の少ない区分所有建物においてわずかな人の賛同が得られないために、団地全体の効率的な活用が阻害される事態を排除するため、各棟ごとに 4/5 以上の賛成を要求するのはハードルが高くなりすぎることから、立法過程において、各棟ごとの建替決議要件を現実的なレベルに引き下げることが検討され、結果的に 2/3 以上ということで整理されている（図表 5 参照）。

次に、建替えではないが、区分所有法は共用部分の重大変更について、原則 3/4 以上の特別決議を要求しながら、共用部分の持分割合の大きい区分所有者の利益を制約することがないように、区分所有者の頭数においては、規約で 1/2 超に緩和することができるとしている。このように区分所有法は建替え及び共用部分の重大変更に係る原則的な特別決議要件について、一定の公共性等を考慮して、それを緩和する措置を認めている。

(長期的な検討課題)

上記で示した最近の建替え等に関する法律改正が示しているのは、一定の要件を満たす被災マンションや耐震性不足マンションについて 4/5 以上の特別決議により建物の区分所有関係を解消して建物や敷地を売却する仕組みを導入していることであり、今後、少数反対者の居住権の保護に留意しながら、例えば一定築年数が過ぎ、老朽度が基準を超えるというような客観的な指標を整備した上で、区分所有関係の解消事由をより広く許容する方向を目指すことが考えられる。

さらに、4/5 以上という建替えの原則的な特別決議要件について、老朽化マンションでは高齢者の所有・居住の比率が高く、建替決議への消極論が強くなりがちであることから、将来の建替え選択における高齢者の議決権行使のウェイトをある程度制約する措置、建替えに当たり、修繕積立状況の多寡に応じた議決権行使の是非等、従来の延長線上にはない対応についても、その必要性や妥当性が幅広く検討されるべきであろう。

(参考文献) 衆議院国土交通委員会会議録（平成 14 年 11 月 13 日）

(荒井 俊行)