

第2編 郊外住宅地の再生手法の検討

第4章 郊外団地型マンションの再生手法の検討

4. 1 検討の目的

わが国のマンションストック総数は、平成19年末時点で約528万戸に上り、国民の約1割にあたる約1,300万人が居住する都市型住宅として定着した。しかし、建築後相当の年数が経過したマンションにおいては、躯体や設備の老朽化が進む一方で、専有面積の不足、エレベーターの未設置、耐震性や防犯面での不安などとともに、陳腐化による市場性や魅力の低下による空き住戸の発生などの問題も抱えており、その再生の円滑化を図ることが、都市再生や居住環境の向上の観点から急務となっている。

こうした状況に対して、平成14年6月に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」、同年12月には「建物の区分所有等に関する法律及びマンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」が制定されるなど、建替え等による再生の円滑化を図るための法制度が整備されるとともに、補助、融資、税制等の関連制度の整備も行われてきたところである。

また、整備された法制度が適切に活用されることにより、マンション再生が円滑に行われる必要があることから、国土交通省では、建替えに関して、以下のマニュアルを公表し、マンション建替えに関する実務的情報やノウハウの提供を図ってきている。

①マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル

マンションの老朽化等に伴う改善要求に対して、建替えを実施すべきか、修繕・改修で対応すべきかの判断を行うための方法や手段を示した。

②マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル

建替え決議までを中心として、区分所有者間の合意形成の進め方や組織体制の整備・運用について示した。

③マンション建替え実務マニュアル

マンションの実際の課題に対応した適切な建替え手法の検討がなされるよう、マンション建替え実務に必要とされる法律や事業推進に係る知識やノウハウについて示した。

さらに、マンション再生の実現にあたっては、建替えの円滑化の一方で、地球環境の保全やストックの有効活用等の観点からは、マンションの性能を現在の居住水準に見合うようグレードアップしながら建物を長持ちさせていく改修が重要となる。このため、国土交通省では、改修に関しても、以下のマニュアルを公表し、実務的情報やノウハウの提供を図ってきている。

④改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル

マンションの居住環境の維持・向上、長寿命化のためのマンション共用部分の改修の手法や関連制度等について示した。

このように、建替えや改修による再生の円滑化に向けた一定の法制度等の整備が進められてきている。しかしながら、建築後相当の年数の経過したマンションにおいては、容積の既存不適格等により建替えの実施が困難なマンション、保留床の処分益では事業費を賄えず区分所有者の費用負担が過大

となり建替えを行うことが現実的に困難なマンションなどが存在するなど、老朽化・陳腐化したマンションのすべてを建替えのみで再生を図ることは限界がある。特に、大都市郊外に立地する大規模な団地型マンションでは、市場性の悪さや合意形成を図るべき区分所有者の数が多数になることなどから、建替え（団地内の建物の一括建替え）の実施が困難な場合もある。

一方、マンションを物理的かつ社会的に長持ちさせながらその居住環境の向上を図る上でも、既存性能のグレードアップによる改修が必要となるが、区分所有者間の認識の相違や費用負担の可否等により、管理組合内の合意形成に時間を要することが少なくない。また、従来の大規模修繕の概念を超える大規模改修（スラブや界壁の開口による住戸区画の変更、共用部分の増築、階数の減築等による大規模な住棟改造を伴う改修であり、「リモデリング」等とも呼ばれる。）については、区分所有法に基づいて実施する上での制約があり、現実には実施するのが困難な状況にある。

今後、建築後相当の年数の経過した老朽マンションストックが増加するが、人口・世帯の減少等により立地によっては市場性（需要）が低下し、空き住戸の発生や居住者の高齢化が同時に進行するマンションも増加すると予想される。こうしたマンションにおいては、マンションの市場価値を高めながら、その居住環境やマンション内でのコミュニティを再生することが必要となり、そのためには、建替えのみならず様々な改修による再生が円滑に実施できる仕組みが必要となる。特に、廃棄物の抑制や省エネのため、既存ストックを有効活用していくことが社会的にも要請されている状況に鑑み、従来の大規模修繕の概念を超える大規模な改修（リモデリング）によるマンション再生や、大規模な改修と建替えとのミックス等による団地再生などを円滑に実施できるような仕組みを構築していくことが必要であると考えられる。

こうした認識に基づき、本検討では、

- ① 一棟型マンションを対象に、大規模な改修（リモデリング）等による再生を行う上での私法（区分所有法等）上の課題の整理検討
- ② 団地型マンションを対象に、大規模な改修（リモデリング）や建替えと大規模な改修のミックス等による団地再生を実施する上での私法（区分所有法等）上の課題の整理検討
を行い、それを踏まえた上で、
- ③ 一棟型マンションにおいて、大規模な改修（リモデリング）による再生を円滑に実現する法制度（区分所有法及び事業法制度）のスキーム提案
- ④ 団地型マンションにおいて、大規模な改修（リモデリング）による団地再生や建替えと大規模改修のミックス等による団地再生を円滑に実施するため新たな法制度のスキーム提案
を行うことを目的とする。

4. 2 一棟の区分所有建物の再生に係る私法上の課題

1) 建替えによる再生に係る課題

一棟型マンションの中には、容積率超過等による既存不適格マンションや余剰容積に余裕のないマンションが多く、保留床の処分益では事業費を賄えず区分所有者の費用負担が過大となることから、建替えを行うことが現実的ではないマンションが存在する。

建替えによる対応が難しい老朽マンションの再生を図るためには、改修による対応が必要となると考えられるが、区分所有者間の認識の相違や費用負担の可否等により、管理組合内の合意形成に時間を要することが少なくない。建替えや最低限の安全性や居住環境を確保するために必要な改修等が行われず放置された場合、マンションのスラム化や大規模地震の際の崩壊などにより、当該マンションのみならず、周辺の市街地環境にも大きな影響を及ぼすことも危惧される。

2) 大規模な改修による再生に係る私法上の課題

(1) 区分所有の共用部分の変更の概念

区分所有法では、「共用部分の変更（17条1項）」について、集会における多数決による実施を定めている。平成14年12月の改正により、形状又は効用の著しい変更がない場合については、区分所有者及び議決権の各過半数による普通決議での実施が可能となった。一方、著しい変更の場合についてのみ、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議が必要となった（表4.1）。

表 4.1 共用部分の変更工事に関する区分所有法上の手続きの考え方（例）

決議要件	工事の内容	該当すると考えられる工事の例
区分所有者数（※）及び議決権の各過半数の普通決議で実現できるもの	形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更工事	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の適切な維持・保全の観点から定期的実施する必要がある計画修繕工事 ・建物の基本的構造部分の加工の度合いが小さい、柱や梁への炭素繊維シートや鉄板を巻き付け等の耐震補強工事 ・建物の基本的構造部分（壁・柱・スラブ等）の取り壊しを伴わない階段へのスロープ・手すりの設置 ・防犯カメラ・防犯灯の設置、窓ガラス・玄関扉等の一斉交換工事 ・既存のパイプスペースや空き管路を活用した、光ファイバー・ケーブルの敷設やオートロック設備の配線工事 ・既に不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事 等
区分所有者数（※）及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議を必要とするもの	形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更工事、又は敷地の利用の著しい変更工事	<ul style="list-style-type: none"> ・既存階段室のエレベーターへの改造など、建物の基本構造部を大規模にわたって加工する工事 ・集会所等の既存の附属施設の建替え、増築、大規模な改造工事 ・敷地内の広場・公園を廃止し駐車場や駐輪場に変更するなど、敷地表面の利用を大きく変化させる工事 等

※共用部分の変更工事が、形状又は効用の著しい変更に当たるかどうかについては、実際の工事における変更箇所・範囲、変更の態様・程度等を総合的に勘案して判断する必要がある。上表は基本的な考え方を示したものである。

しかし、区分所有法で定めている共用部分の変更は、通常の大規模修繕工事やその延長として実施される管理行為としての改修工事、すなわち共用部分を従来通りの共用部分としてその形状や利用上の効用を高める変更行為、すなわち既存性能のグレードアップを図る工事を意味しているものと考えられる。このため、例えば、以下のような各専有部分（住戸）の居室の増築、区分所有権の対象となりうる専有部分の増築、共用部分の専有部分化、専有部分の共用部分化などの共用部分と専有部分の権利関係の変更や処分等を伴う改修や大規模な住棟改造（一般に、「リモデリング」とも呼ばれる。）は、区分所有法の共用部分の変更の範囲を超えるものであると考えられる。

- ① 各専有部分（住戸）の居室の増築（既存専有部分の面積拡大）
- ② 区分所有権の対象（専有部分）となりうるスペースの増築（屋上上階への増築、共用部分であるバルコニーの専有部分化を伴う水平増築を棟単位で計画的に実施）
- ③ 区分所有権の対象とならない共用部分の大規模な増築
- ④ 専有部分の区画の計画的な変更（スラブ、界壁の開口等による住戸の2戸1戸化、バルコニーの専有部分化を伴う2戸1戸化等を棟単位で計画的に実施）
- ⑤ 専用部分の共用部分（規約共用部分）への変更（空き家となった専有部分を、特定の階に集約するなどし、集会室・トランクルーム、宿泊室等の共用スペース（規約共用部分）への変更を棟単位で計画的に実施）
- ⑥ 専有部分及び共用部分の計画的な減築 等（空き家となった専有部分を、上階に集約するなどし、減築によりダウンサイジング）

（2）大規模な改修や住棟改造による再生に係る私法上の課題

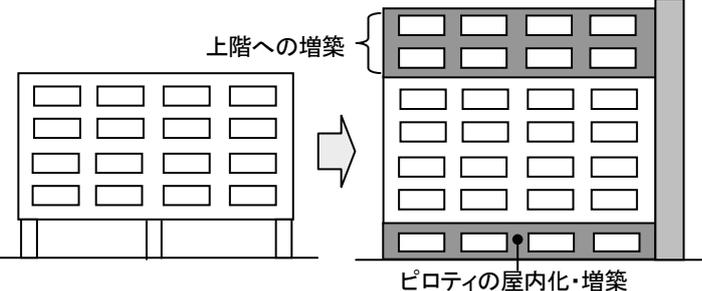
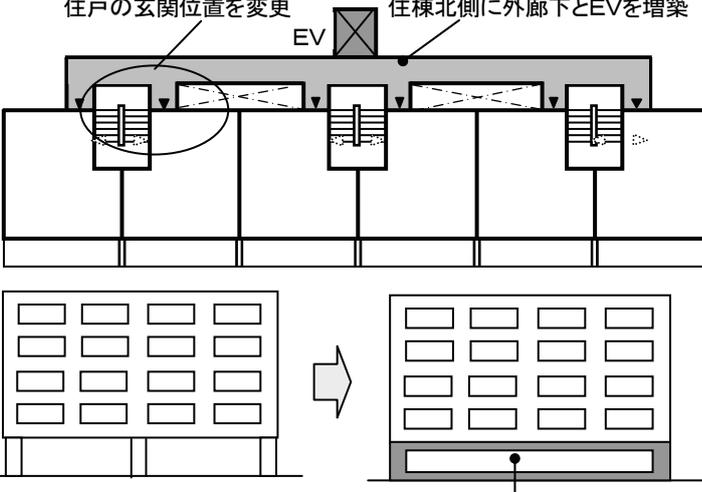
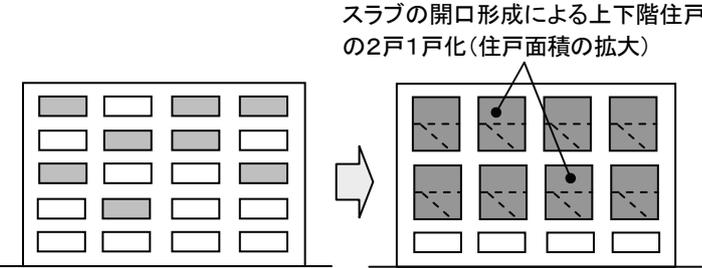
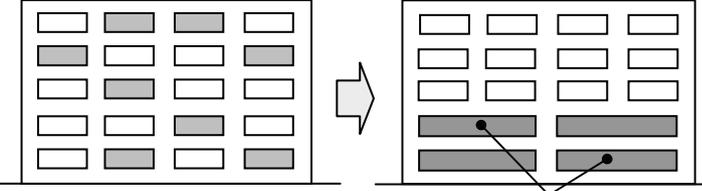
以上のように、区分所有法第 17 条に定める「共用部分の変更」の範囲は、通常的一般の大規模修繕やその延長に位置する改修工事程度に相当するものであると考えられることから、共用部分や専有部分の増築や処分等を含む大規模改修については、民法の原則に立ち戻り、共有者（区分所有者）の全員一致（民法 251 条「共有物の変更」）が必要になるものと考えられる。その私法上の手続きについての考え方は、表 4.2 を参照されたい。

このため、一人でも反対者がいれば、大規模な改修や住棟改造（リモデリング）を実施することは不可能であり、今後増加すると考えられる市場性が低下し空き住戸が発生したマンションや魅力が低下したマンションなどについて、既存躯体を有効に活用しながら建替えに匹敵するような大規模な改造を実施し、その市場価値を高めていくような再生（マンションの物理的な再生やコミュニティの再生等）を図ることは現実的に難しい場合が多いと考えられる。

（3）建替えによる再生が非現実的・非合理的な老朽マンションの課題

現行の区分所有法においては、区分所有建物が老朽化した場合、建替えに再生の途しか開かれていないため、容積率の既存不適格等により建替えが非現実的な場合には、建替えが進まず老朽化したマンションが放置される危険性が高い。また、躯体自体が健全な状態であるにもかかわらず、社会的に陳腐化したマンションが今後増加した場合、建替えの途しか開かれていないとすれば、社会的資源のムダ使いや省エネ等の地球環境問題の点からも問題となる。

表 4.2 共用部分の変更（区分所有法第 17 条）の概念を超え「全員一致」が必要となる大規模改修例

<p>① 区分所有権の対象となりうる部分（構造上及び利用上の独立性を有する部分）の増築</p>	 <p>上階への増築</p> <p>EV増築</p> <p>ピロティの屋内化・増築</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・既存マンションの屋上の上部、又は、ピロティを屋内化し、区分所有権の対象となりうるスペースを増築し、併せてエレベーターを設置。 ・増築部分を専有部分として分譲、又は、規約共用部分として共用スペース（宿泊室、集会室等）として利用。
<p>② 区分所有権の対象とならない共用部分の大規模な増築</p>	 <p>住戸の玄関位置を変更</p> <p>EV</p> <p>住棟北側に外廊下とEVを増築</p> <p>構造上及び利用上の独立性のない共用スペースに</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟北側全面に廊下を増築し、この廊下の中間や端部にエレベーターが着床するように設置（増築）する。併せて、各住戸の間取り変更を行い、玄関の位置を変更する。 ・共用部分である1階ピロティを屋内化し、区分所有権の対象とならない（構造上の独立性及び利用上の独立性を有しない）共用スペース（エントランスホール・ロビー・ラウンジ等）を増築（創出）する。
<p>③ 専有部分の区画割の計画的な変更工事</p>	 <p>スラブの開口形成による上下階住戸の2戸1戸化（住戸面積の拡大）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・空き住戸を特定階に集約し、専有部分の区画割りの変更工事（住戸の2戸1戸化等の専有部分の面積の拡大）を住棟全体で計画的に実施する。住戸としての利用のほか、規約共用部分として集会室、宿泊室・趣味室等として利用する。
<p>④ 専有部分及び共用部分の減築工事</p>	 <p>空き住戸を上階に集約し、建物規模（階数）を減築</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸面積の拡大、共用スペースへの転用等による空き住戸の活用が難しい場合、空き住戸を上階に集約し、それを取得して空き住戸部分を計画的に減築する。
<p>⑤ 専有部分の区画割の変更等により創出したスペースの経営（賃貸）行為</p>	 <p>空き住戸を下階に集約し、区画割の変更等により貸しスペースを創出し不動産経営</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・空き住戸を下階に集約し、専有部分の区画割りの変更工事や共用部分の変更等により創出したスペースを規約共用部分とし、賃スペースとして不動産経営（SOHO、等）を行う。

4. 3 団地型マンションの再生に係る私法上の課題

1) 建替えによる団地再生に係る法律上の手続き

(1) 団地における建替え決議の手続き

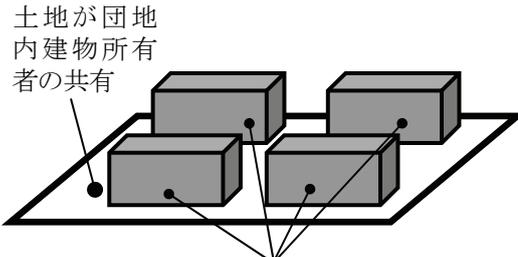
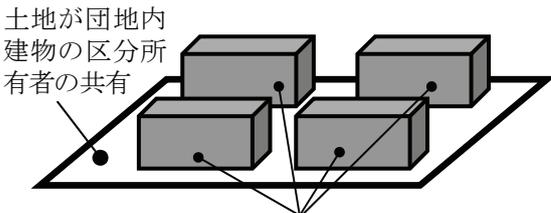
区分所有法（第二章 団地）は、団地の建替えに関して、

- ①区分所有法第 69 条の「団地内の建物の建替え承認決議」
- ②区分所有法第 70 条の「団地内の建物の一括建替え決議」

という二つの規定を置いている、これらの決議を適用できる団地の要件、決議の成立要件等は表 4.3 のとおりである。

表 4.3 敷地を共有する団地の建替えの考え方

(区法=区分所有法)

	団地内の建物の建替え承認決議（区法 69 条）	団地内の建物の一括建替え決議（区法 70 条）
決議の適用要件	<p>①団地内の数棟の建物の全部または一部が区分所有建物であること</p> <p>②団地内の特定建物（建替えを行う建物）の所在する土地が当該団地内建物の団地建物所有者（区法 65 条）の共有にあること</p>  <p>※団地内の数棟の建物の全部または一部が区分所有建物</p>	<p>①団地内建物の全部が専有部分のある建物（区分所有建物）であること</p> <p>②当該団地内建物の敷地が当該団地内建物の区分所有者の共有に属すること</p> <p>③団地管理組合の規約により、団地内の各建物が管理の対象とされていること</p>  <p>※団地内建物の全部が区分所有建物 ※団地管理組合の規約で、団地内の各建物が管理の対象とされている</p>
決議の成立要件・議決権の考え方	<p>①団地内の特定建物について、区分所有建物の場合はその建替え決議（区法 62 条）又はその区分所有者の全員同意があること、区分所有建物以外の建物の場合はその所有者の同意があること</p> <p>②団地建物所有者の団体の団地集会において議決権の 4 分の 3 以上の多数による承認決議を得ること</p> <p>・上記①の各区分所有建物の建替え決議における議決権は、規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合による（区法 66 条で準用する 38 条）。</p> <p>・上記②の団地の建替え承認決議における議決権は、規約に別段の定めがある場合であっても、当該特定建物の所在する土地の持分の割合による（区法 69 条 2 項）。</p>	<p>①団地内建物の区分所有者で構成される団地集会において、区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の多数による賛成を得ること</p> <p>②当該集会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれの区分所有者及び議決権の各 3 分の 2 以上の多数による賛成を得ること</p> <p>・上記①の団地全体の決議成立を確認する議決権は、規約に別段の定めがある場合であっても、敷地の持分割合による（区法 70 条 2 項で準用する区法 69 条 2 項）。</p> <p>・上記②の各団地内建物ごとの決議成立を確認する議決権は、規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合による（区法 38 条、14 条）。</p>

(2) 一括建替え手法か棟別建替え手法かの判断と適用の考え方

次の①～③の3つの要件を満たす団地は、区分所有法 70 条に基づく「団地内の建物の一括建替え手法」及び区分所有法 62 条及び 69 条に基づく「団地内の建替え決議が成立した特定の建物について建替え承認決議による棟別建替え手法」のどちらをも適用することができる。

- ①団地内建物の全部が専有部分のある建物（区分所有建物）であること
- ②当該団地内建物の敷地が当該団地内建物の区分所有者の共有に属すること
- ③団地管理組合の規約により、団地内の各建物が管理の対象とされていること

一括建替え手法、棟別建替え手法には、それぞれメリット・デメリットがある。各団地において計画条件や区分所有者の意向等を総合的に勘案して判断する必要があるが、一般的には、表 4.4 に示すような視点から判断することが考えられる。

表 4.4 一括建替え手法・棟別建替え手法のメリット・デメリットと判断の視点

		一括建替え手法（区法 70 条）	棟別建替え手法（区法 62、69 条）
メリット		・団地内の敷地を計画的かつ一体的に再生・再編することができ、棟別建替えに比べて事業性が高くなる。	・建替えを必要とする建物だけで建替えを行うことができ、建替えの合意の範囲が小さくてすむ。
デメリット		・区分所有者数が多くなると団地全体での合意形成が難しくなる。大量の仮住居が必要となる。	・棟ごとに現在の建物位置を基本として建替えを行うことになるため事業性が相対的に低い。団地空間を計画的に再編することが難しい。
判断の視点	区分所有者数・棟数	・団地内建物の区分所有者の数が相対的に少なく、また、団地内の建物の数も少ない場合に適している。	・団地内建物の区分所有者の数が相対的に多く、団地内の建物の数が多い場合でも可能。
	立地条件・市場性	・保留床の処分を前提に事業化を図る場合は、都心や駅前などマンションの立地条件や市場性が良好な場合に適している。	・郊外など立地条件や市場性があまり良くなく、大量の保留床の処分を前提に事業化を図ることが難しい場合に適している。
	事業期間	・全ての団地内建物を一括して建替え、団地空間を一度に再生するため、相対的に短期間で事業の完了が見込まれる場合に適している。	・合意が得られた棟から棟別に建替えを実施するため、時間的にゆるやかな団地再生となる。
	区分所有者の意向等	・敷地全体の一体的な利用計画による団地再生に対するニーズが強い場合で、かつ、団地全体及び全棟で同時に所定の建替え合意が得られる見込みがある場合に適している。	・棟ごとに実施する段階的な団地再生に対するニーズが強い場合や、全棟で同時に所定の建替え合意が得られる見込みがなく、特定の建物に建替え希望者が偏在している場合に適している。

i) 一括建替え手法の選択が合理的であると考えられる団地と事業の考え方

①事業の基本的考え方

団地内の建物の一括建替え決議の成立には、団地建物所有者の団体の団地集会における団地建物所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成及び各団地内建物ごとにそれぞれの区分所有者数及び議決権の各3分の2以上の賛成が得られなければならない（区法70条1項）。

一括建替え手法は、棟別建替えに比べて合意形成のハードルが高く、一度に大量の仮住居を確保することが必要となる場合もあるが、実現すれば、建物の配置の変更を含んだ敷地全体の利用方法を一体的・計画的に再編することが可能となる。一般的に、この手法を適用することが可能であると考えられる団地の条件は、次のとおりである。

- ア) 団地内の全ての区分所有建物を一括して建て替えることに対する強いニーズがあり、団地全体及び各棟で所定の建替え合意が得られる見込みがあること
- イ) 区分所有者の数が多くなるほど一般的には合意形成が難しくなることから、団地内建物の区分所有者の数や団地内建物の数が少ない相対的に小規模な団地であること
- ウ) 区分所有者間の合意形成の円滑化を図る上では、一般的に、建替え費用の負担額を軽減することが必要となる。保留床を処分することで事業費を回収する場合は、容積に余裕のある団地で、保留床の処分を見込んだ事業が成立するだけの市場性・立地に恵まれていることが必要となる。（なお、各区分所有者が相応の建替え費用を負担することを前提とする場合は、団地の立地や市場性にかかわらず事業化は可能であろうが、費用負担を前提に多数の区分所有者の合意形成を図ることは現実的には困難である。）

②工区分割による事業手法

一括建替え手法の適用を考える場合であって、一度に大量の保留床の処分が難しい団地の場合、一括建替え決議成立後に、団地全体を工区分し事業を段階的に分散させることにより、保留床の処分性を高めることも考えられる。この場合、工区の範囲や工期の順番設定等について、事業計画に対する区分所有者の合意形成が一般的には困難になるおそれがあるため、一括建替え前に合意形成を図っておく必要がある。

なお、建替え決議から2年以内に建物の取壊しに着手しなければ、売渡し請求を受けて転出した従前区分所有者から再売渡し請求をすることが可能となる（区63条6項）。一括建替え決議の場合は、一括建替え決議を行った日から2年以内に、団地内の一部の建物でも取壊しに着手すれば、以後は売渡し請求を受けた従前区分所有者からの再売渡し請求権は発生しないと解されており、全ての建物の取壊しを2年以内に着手する法的必要性はない。

ただし、事業期間が長期化すると権利変動等が生じ事業の進捗に支障を来たす（清算時まで権利者の変動が生じた場合の追跡の難しさ等）おそれがあるため、各棟の取壊しに時間差を設けるとしても、比較的短期間に全ての建物の取壊しに着手できる計画とする必要がある。

③敷地の一部処分による事業手法

一方、郊外型の大規模な団地型マンションでは、敷地の一部を保留敷地として処分することにより事業費を回収することで、建替え費用の負担を軽減しつつ、一括建替えを実現する方法も考えられる（図4.1）。

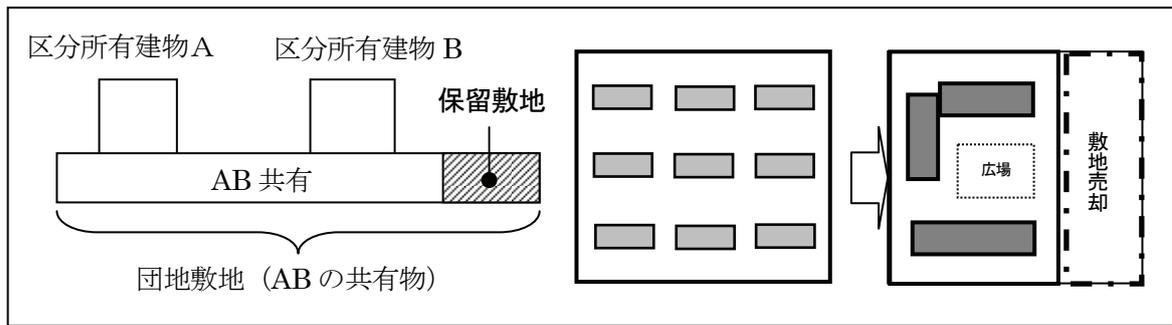


図 4.1 敷地の一部処分による建替えの考え方

マンション建替え円滑化法を適用する場合は、権利変換計画に保留敷地を定めることができるため、全員合意による土地共有者間の任意の売買手続を経ずして、権利変換により施行者が保留敷地の所有権を取得し、取得した保留敷地を処分してその売却益を事業費に充てることになる。

なお、保留敷地の処分方法は、公募による譲渡を原則としているが、事業の安定性を確保するためには、建替え決議成立前の計画段階から公募への参加者を探し始め、その協力を得て計画を策定することが望ましい。この場合、建替え決議時点の計画が実現できるよう、最終的な保留敷地の取得業者は、保留敷地の利用計画等を公募条件にしてするなどして決定することが望まれる。

ii) 棟別建替え手法の選択が合理的であると考えられる団地と事業の考え方

①事業の基本的考え方

棟別建替えは、団地内において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数による建替え決議等が成立した特定建物について、団地管理組合（団地建物所有者の団体）の集会における議決権の4分の3以上の多数による建替え承認決議を受けて、建替えを実施するものである。

棟別建替え手法が適している団地は、一般的には、次のとおりである。

- ア) 棟ごとに実施する段階的な団地再生に対するニーズが強い場合や、特定の建物に建替えを希望する者が偏在している場合
- イ) 団地内の区分所有者数や棟数が多く、団地全体で一括建替えを行うための所定の合意形成を得ることが難しい団地
- ウ) 市場性の点で保留床の処分を前提とした費用負担の軽減を図ることが難しく、団地全体で一括建替え決議の合意を得ることが難しい団地

団地管理組合の集会における議決権の4分の3以上の多数による建替え承認決議の成立を得やすくするためには、特定建物の建替えが団地内の他の建物の建替えに特別の影響を与えないことが前提になると考えられる。なお、当該建替えが他の建物の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、当該他の建物の区分所有者全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する区分所有者が建替え承認決議に賛成していることが必要となる（区法69条5項）が、特定建物の床面積が建替えにより大幅に増大し、敷地利用権の持分割合に従えば、本来他の建物に割り付けられるべき容積を浸食することにより、将来他の建物が同様の建替えを実施しようとしても、それが制限されるような場合は、現実的には所定の同意を得ることは難しい場合が多いと考えられる。

このため、棟別建替えを円滑に実施するためには、団地内の各建物の敷地利用権の持分割合に従い、各建物ごとに仮想の敷地範囲を設定し、この仮想敷地ごとに団地の余剰容積を配分し、公平な建替えが実現できる、いわゆる「建設可能範囲」を設定した上で、特定建物の建替えはこの

建物建設可能範囲内に収まるように計画する等の方法が必要になると考えられる（図4.2）。

■ 建物建設可能範囲と建替えルール例

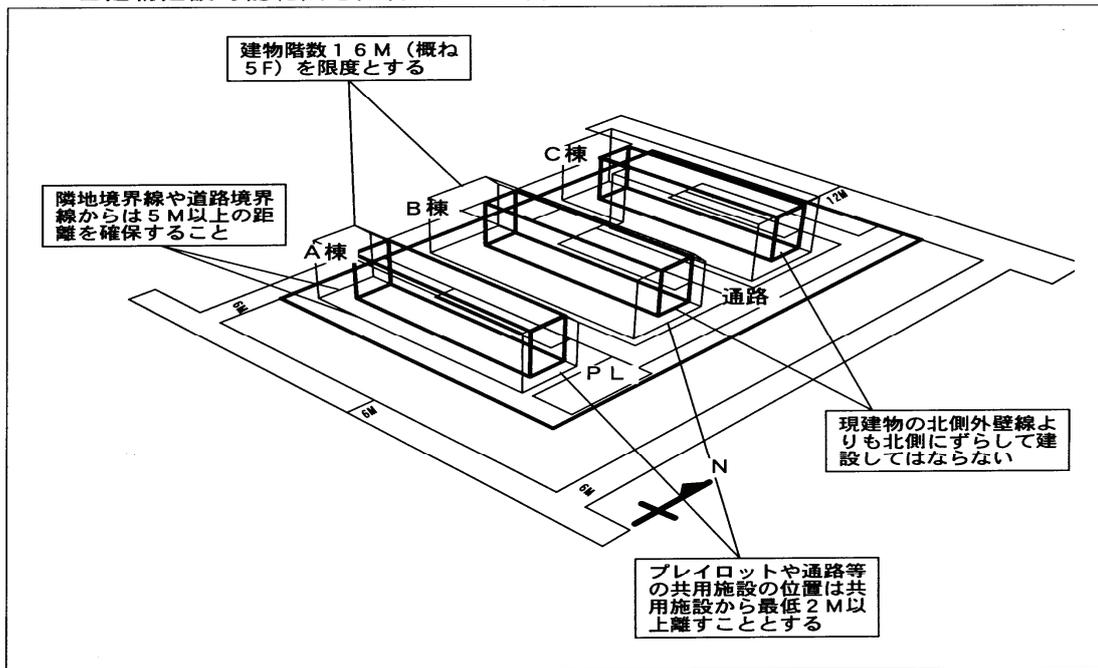


図 4.2 「建物建設可能範囲」と建替えルール例

② 団地内の数棟の共同建替え

一棟ごとの棟別建替えは、現位置を基本として建替えを行うことになることから、設計計画の自由度に制約があり、相対的に建替え費用の負担額の上昇につながりやすい。

このため、団地内の数棟の建物を共同で一体的に建替える方法が考えられる。これにより、計画の自由度を高め、より多様な建物配置形態や屋外空間の整備を実現し、建替え費用の負担額を低減させることにもつながる（表 4.5）。

表 4.5 団地内の数棟の共同建替えによる効果

建替え前の配置	共同での建替え単位	建替え後の配置	<p>平面式駐車場 10 階程度</p>	3 棟を 1 棟に集約・高層化することで、団地内に不足していた駐車場を平面式で確保することができる。
			<p>機械式駐車場 広場・緑地等 10 階程度</p>	3 棟を 1 棟に集約・高層化し、機械式駐車場を導入することで、広場や緑地等の屋外空間を整備できる。
			<p>3 階程度 中庭</p>	低層の接地性の高い建物を配置することで、専用庭を持つ住戸が多くなり、ガーデニング等を楽しむことができる。

数棟の共同建替えは、建替え決議等が成立した隣接する複数の建物を共同で一體的に建替える方法であるが、建替え決議（区法 62 条）は各建物ごとに行わなければならないことから、共同建替え計画の対象となる全ての建物で同時に建替え決議等が得られることが大前提となる。

対象とする数棟の建物で建替え決議が同時に成立する見込みがないような場合、共同建替えの対象建物における建替えを希望していない区分所有者と、その他の建物における建替えを希望する区分所有者との間であらかじめ「住戸交換」を行った上で、建替え決議に臨むことが考えられるが、次のような課題をクリアした上で任意に交換の合意が成立しなければならない。

a) 住戸交換に伴う金銭的負担

共同建替えの対象建物の区分所有者で、住戸交換に応じて他の建物へ転出する者が、引っ越し費用や税金等を自ら負担しなければならないとなると、住戸交換に同意することは難しくなる。建替えに賛成しない者が住戸交換に応じてくれることは、建替え賛成者側にとっては大きな利益となることから、引越し費用や税金（交換に係る「譲渡所得」については、多くの場合、所得税法第 58 条「固定資産の交換特例」の適用が受けられる。）、住戸の清掃費用等を建替え事業全体の中で負担していくことを検討する必要もあると考えられる。一方で、こうした経費の発生は住戸交換の数が増えると建替えの事業性を低下させる懸念もあり、両者にとって幅広い理解が得られるような住戸交換の数の調整等が必要となる。

b) 住戸の交換条件の調整

住戸交換を行う当事者間の住戸の位置、広さ、住戸の質（汚れ具合やリフォームをしている場合等の住宅性能）等の希望交換条件が一致しない場合は、住戸交換の成立は現実的に難しくなる。特に、高齢者が当事者となる場合、エレベーターのない中層住棟での階数の違い（特に上階の住戸への移動）は大きな阻害要因になる。

また、当事者間の住戸交換を計画的に誰が調整することができるのかも問題となる。一般に、団地管理組合（理事会）や当該建替え棟の建替え推進組織等が住戸交換を計画化することは現実的に難しく、あくまでも当該建替え棟の非賛成者が住戸交換に応じることで、当事者間での任意の合意が成立するのを待たねばならないと考えられる。

c) 抵当権者の同意

建替え見送り棟に移動する者の住戸に抵当権が付いている場合、抵当権者の合意を得る必要があるが、移動により抵当価値が減少すると判断されれば、合意が得られにくくなる恐れがあるため、何らかの対応が必要となる。

これらの課題を解決するには、建替えにあわせて、建替えを実施しない棟においてもエレベーターの設置工事や大規模修繕工事等を同時に行うなど、団地全体の資産価値や住戸のバリアフリー性能等を高めるなどの団地全体の再生を誘導するような取り組みが必要になると考えられる。

2) 建替えや改修のミックスによる総合的な団地再生の必要性和私法上の課題

(1) 団地内の建物の一括建替えに係る課題—實際上適用可能な団地の制約（再掲）

大規模な団地型マンションでは、区分所有法上は一括建替え決議制度（70条）を適用できる要件の団地であっても、住棟数や区分所有者数が多数となり、各区分所有者の相応の費用負担を前提に、団地全体での5分の4以上の賛成、かつ、各棟での3分の2以上の賛成を得て行う「一括建替え」は難しい場合が多い。

建替え費用の負担を軽減し合意形成を円滑にするために、容積に余裕のある団地では、保留床の売却益で事業費を賄う事業手法の検討を行うことが考えられるが、立地に恵まれずマンションの市場性が小さい郊外団地では、そもそも保留床の売却性を見込んだ事業化が不可能な場合が少なくな。また、敷地の一部（保留地）を処分して事業費の回収を図る手法についても、土地活用の可能性が乏しい郊外団地では、事業化が難しい場合が多い。

こうしたことから、郊外の大規模団地では、一般的には、区分所有法 70 条の一括建替え決議制度を適用することは難しい場合が多いと考えられる。

(2) 団地内の建物の棟別建替えに係る課題（一部再掲）

上記の理由により、郊外の大規模団地では、区分所有法 62 条の建替え決議等が成立した棟から順次、区分所有法 69 条の建替え承認決議を得て建替えを実施する方法が現実的であると考えられる。しかし、棟別建替えには次のような課題がある。

i) 棟単位での建替え検討開始の問題

団地内の各建物ごとに建築時期が大きく異なり、特定の建物の性能が著しく劣る場合や、被災等により特定の建物だけが大きく被害を受けた場合などでは、特定の建物で建替えの発意が生じる場合があると考えられる。

しかし、建物ごとの建築時期に大差がなく、各建物を一括管理するなどにより棟ごとの性能や老朽度等に大差がない場合は、団地内の特定の建物だけで建替えの発意が生じ、建替えが実施されることは限定的であると考えられる。一般的には、各区分所有者の居住性（設備の陳腐化等）に対する問題認識や住宅に対する価値観の違いなどにより、建替えを志向する者とそうでない者とが混在することになるが、この場合、建替えを希望する者が特定の建物に集中するとは限らず、むしろこれまでの事例でも、団地内の各建物にほぼ均等に分布することが多い状況となっている。このため、団地全体では建替え希望者が一定の割合で存在していたとしても、棟別には、いずれの建物でも建替え希望者が多数を占める状態には至らず、いずれの建物からも建替えの検討が始まらないという状況が生じてしまうことが危惧される。

特に、各建物が団地管理規約で一括管理されている場合は、通常の管理時に建物ごとに意志決定を行うことがないことから、建替えを中心となって強力に進める者が存在しない限り、特定の建物から発意が起りにくく、検討が始まらない場合が多いと考えられる。

ii) 事業性的問題

棟別建替え手法は、団地内の特定建物の建替えが「特定建物以外の建物の建替えに特別の影響を及ぼさない」こと、例えば、「当該棟の敷地利用権の持分（総量）割合に従えば、本来他の建物に割り付けられるべき容積を侵害しないこと」を前提として、棟ごとに建替えを行う方法であること

から、建替え後の建物の配置イメージは、現位置を原則としつつ建物高さや規模を著しく大きく変えない建物形状が典型として想定される。このため、建替え計画の設計の自由度が少なく、まとまった広場を確保する等のスケールメリットを活かした団地空間の整備（再編）が難しく、結果として事業性が相対的に低くなり、建替え参加者の費用負担は大きくなりがちである。こうした事業性の悪化に伴う費用負担上の問題からも、団地内の棟ごとの建替えは難しい場合があると考えられる。

iii) 棟別建替えが困難な敷地条件等の問題

団地内の各住棟の配置や隣棟間隔、団地の敷地形状等の敷地条件により、他の建物に比べて建替えの条件が悪い建物が存在する場合、こうした建物では、他の建物の容積利用の大小にかかわらず、そもそも敷地利用権の持分割合に従って割り付けられた容積を実現することができない場合がある。このような団地では、建替えの条件が悪い建物が一棟で建替えを行うことは現実的に難しく、発意が生じたとしても、建替えの合意が得られる可能性は小さいと考えられる。

また、団地内の一部の建物が斜線制限等の既存不適格である団地において、建替えを行う特定建物が斜線制限等の既存不適格の直接的原因となっている建物でない場合、建物の建替えにあたって既存不適格を解消しなければならないとなると、当該棟のみで棟別建替えをすることは難しい。さらに、容積率の既存不適格の団地の場合（郊外型の大規模団地には少ないが、都心型の棟数の少ない高層団地には存在すると考えられる。）では、団地全体で既存不適格の解消を検討する必要があり、特定建物のみで対応することは現実的に不可能または現実的ではない。

iv) 複数棟の共同による建替えの問題

上記の棟ごとの建替えの事業性の問題を解決する方法として、複数の建物を共同で一体的に建替えを行う方法が考えられる。現位置を基本として各建物ごとに建替えを行う場合と比較すると、建替え単位が拡大することで計画の自由度が高まり、多様な建物配置形態や豊かな屋外空間を実現することができるため、団地全体の一斉建替えが現実的ではない団地において、棟別単独建替えの制約を解決しつつ、団地の段階的な更新を図る有効な手法になると考えられる。

しかし、この場合、計画対象となる数棟全ての建物ごとに、集会における建替え決議が同時に得られ、かつ、団地管理組合における建替え承認決議（一括して承認決議に付すことが可能。区分所有法第 69 条 6 項）が成立することが前提となる。

対象とする数棟の建物の中に建替え決議が同時に得られる見込みがない建物がある場合、当該建物における建替えを希望していない区分所有者と、共同建替え対象建物群以外の建物における建替えを希望する区分所有者との間であらかじめ「住戸交換」を行った上で、建替え決議に臨むことが考えられる。しかし、住戸交換に伴う金銭的な負担（引っ越し費用や売買に伴う税金等）、住戸交換前後における住戸の位置や住戸の質（汚れ具合やリフォームをしている場合等の住宅性能の不一致）の調整、担保権が設定されている場合の担保権者の同意、等の課題を解決した上で、任意で住戸交換を実施しなければならず、建替え決議の成立に向けて住戸交換を行うべき戸数が増えると、その調整が困難になる。

こうした問題に対処するための一つの考え方として、建替えにあわせて、建替えを実施しない棟においてもエレベーター設置等の改修工事を同時に行い、団地全体の資産価値や住戸のバリアフリー性能等を高めるなどの団地全体の再生を誘導するような取り組みが必要になると考えられる。

(3) 建替えや改修等のミックスによる団地再生に係る課題

上記のように、一括建替えが実現可能な団地は限定的であると考えられ、また、棟別建替えの実施には様々な実務上の課題がある。

郊外に立地する大規模団地においては、事業性や区分所有者数が多数となることなどから、一括建替えの実施は難しい場合が多く、棟別建替えの検討が現実的であると考えられる。この場合、計画の自由度や事業性を高めるためには、一棟ごとの建替えではなく、団地内の数棟の建物の共同建替えを誘導することが望ましいと考えられる。また、その他の建物でもエレベーターの設置工事等の改修工事を同時に行い、団地内での住み替え等を促進し、団地全体を再生していくことがより望ましいと考えられる。しかし、その実現にあたっては、次のような課題がある。

i) 棟ごとの発意を受けての団地再生計画の立案が難しい

団地内の各区分所有者が様々な再生（建替えや様々な改修、修繕等）ニーズを有していたとしても、棟ごとに再生方法についての合意の成立（各区分所有者の多数の意見の一致）をみない場合、どの建物からも検討が開始されない。

また、隣接する棟と再生方法が著しく異なる場合、隣接する数棟の建物での共同事業化が不可能となり、団地全体の効果的な再生計画（事業性の向上、計画の自由度の向上、団地内の土地の効率的な利用の増進等を伴う再生計画）の実現が難しい。

ii) 棟ごとの合意や団地管理組合の合意を積み重ねなければならないため事業の安定性に欠ける

現行の区分所有法の下では、あくまでも各棟ごとの発意を前提とし、棟ごとの合意や団地管理組合での承認や合意等を積み重ねていかなければならない。

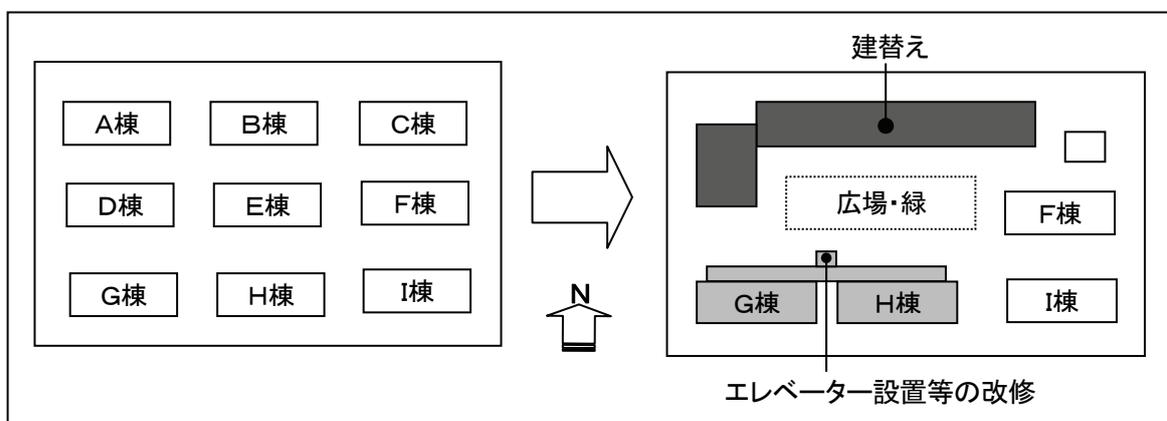


図 4.3 団地の再生のモデル例

上記の図 4.3 のような団地（9棟の区分所有建物が敷地を共有し、団地の規約で各建物を管理の対象としている場合）を想定し、図右のように、5棟（A～E棟）の共同建替えと2棟（G～H棟）の共同でのエレベーター設置工事を実施する場合、その区分所有法上の手続きは次のようになる。

- ① 建替えについては、共同建替えを行うA～E棟の各建物において、共同建替え計画について建替え決議（5分の4以上）が同時に成立するとともに、団地管理組合における建替え承認決議（4分の3以上）を得る必要がある。
- ② エレベーター設置等の改修については、工事を実施する2棟（G～H棟）における合意に加え、団地管理組合において所定の決議を必要とする。エレベーターの増築が、共用部分の形

状又は効用の著しい変更に対応する場合は、当該工事を実施する2棟それぞれにおいて4分の3以上の特別多数決議が必要となり、また、増築の範囲が大規模となり共用部分の変更の範囲を超える場合には、全員一致が必要となると考えられる。さらに、当該増築が団地全棟で共有する「敷地の利用の変更」(区分所有法17条)に該当することから、団地管理組合における4分の3以上の特別多数決議が必要となる。

また、4.2で述べたように、団地内の一部の建物が、専有部分及び共用部分の増築(共用部分であるバルコニーの専有部分化)、専有部分の計画的な区画の変更(スラブ、界壁の開口等による住戸の2戸1戸化等)、専用部分の共用部分(規約共用部分)への変更、専有部分及び共用部分の計画的な減築、等の共用部分の処分等を伴う大規模な改修・住棟改造を行う場合についても、「共有部分の変更(区分所有法第17条)」の概念を超え、民法の原則に基づき当該建物の区分所有者の「全員一致」が必要になると考えられる。

区分所有法上、団地管理組合で一括の決議ができるのは、団地内のすべての建物の建替えを一括して行う場合(区分所有法第70条に基づく「団地内の建物の一括建替え決議」)のみであることから、以上のように建替えや改修等のミックスによる団地再生を行うにあたっては、各棟ごとの合意決議(合意)及び団地管理組合における所定の決議(合意)を積み重ねていかなければならない。このため、一つの棟でも決議が不成立となったり、団地管理組合での決議が不成立となったり、共用部分の処分等を伴う大規模な改修・住棟改造では当該建物における全区分所有者の賛成が得られなければ、団地全体の計画的な再生を実現することは不可能となる。全ての棟や団地管理組合において、所定の合意が常に同時に得られるとは限らず、事業遂行上の安定性に欠けることが大きな課題であると言える。

iii) 団地内の全区分所有者の意向を反映した団地再生が実現しづらい

再生方法についての棟ごとの合意を前提とするため、団地内の全区分所有者の意向を反映した団地再生を実現することは難しい。

例えば、図4.3の例の場合、共同建替えを実施するA～E棟以外の建物に建替えを希望する区分所有者が多数いたとしても、それぞれの当該棟で建替えの合意が成立しない以上、これらの者は原則的に建替え事業に参加することができない。事前に建替えを実施する棟における建替えの非賛成者との間で任意の住戸交換を行うという方法はあるが、交換条件等が一致しない場合は不可能であり、また、共同建替え棟の保留床部分について分譲を受けるという方法も一定数以上の保留床が生じない限り全員の希望を満たすことができない。一方で、建替え決議が成立した棟における少数の建替え非賛成者については、売渡し請求を受けることになり、団地内の改修棟や存置棟への移動を希望していたとしても、実現することが難しい場合も考えられる。

また、エレベーター設置等の「共用部分の変更」に相当する改修等を行う棟の場合、共有部分の変更に係る決議が成立すると、非賛成者であっても(買取り請求等の離脱の機会が保証されていないため)改修費用の負担を余儀なくされることにもなる。このように、建替えや改修等のミックスによる団地再生を行っていく上では、一括して決議を行うことができず、基本的に棟ごとの意志をもって再生事業を決定する必要があるため、当該棟における非賛成者や他の建物の区分所有者の意向など、団地内のすべての区分所有者の意向を反映した形での再生を実現することは難しい。

4. 4 多様なマンション再生・団地再生の円滑化のための区分所有法制の提案

1) 一棟型マンションにおける再生決議制度のスキームの検討・提案

4.2 で述べたように、老朽化又は陳腐化したマンションについて、そのすべてを建替えにより再生することには限界があり、また、事業性や容積の既存不適格等により、建替えの実施が困難なマンションも多数存在する。さらに、改修についても、従来の大規模修繕等の概念（区分所有法第17条1項で規定する「共用部分の変更」）を超える大規模改修については、区分所有法に基づいて実施する上での制約があり、現実には実施するのが困難な状況にある。

こうしたことから、廃棄物の抑制や省エネのため既存ストックを有効活用していくことが社会的にも必要とされていることも踏まえ、既存ストックを有効活用しつつ、大規模改修によるマンション再生（以下、改修再生という。）について、民法の全員一致ではなく、区分所有法に基づき特別多数決議により実施できる制度スキームの検討及び提案を行う。

(1) 多数決による「改修再生決議」制度の導入の法理（法的根拠）検討

i) 建替え決議制度の導入の経緯との比較からみた制度導入の可能性

昭和37年に区分所有法が制定された当時は、建替え決議についての規定は存在せず、建替えはあくまでも民法の原則に基づき全員一致で行わなければならなかった。

しかし、昭和58年の一度目の区分所有法の改正において、5分の4以上の多数決による建替え制度が導入された。この理由は、マンションの建替えが将来的に重大な社会的問題になることが予想される中で、全員の合意を得られない限りマンションの建替えをすることができないという民法の原則を維持すれば、マンションは物理的に崩壊するまで維持し続けられなければならない、社会的又は個人の権利の観点からみても重大な問題を生じることになることから、区分所有制度を認める以上は、一定の状態に至ったときは区分所有関係を整理することができる制度が必要とされたためである。ただし、区分所有権もあくまでも所有権であるから、本来は、その処分に他人からの干渉をみだりに許すべきではないことから、区分所有者全体の利益と個々の区分所有権の絶対性の両方に配慮しつつ、建物が老朽し（老朽要件）、その維持に多額の費用を要するなど（費用の過分性要件）、建物を維持すること自体が客観的にみて不合理となった場合に限定して、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数決で建替えをすることができることとしたのである。

しかし、昭和58年の区分所有法改正において導入された建替え決議制度については、5分の4以上の多数決で建替えを決議することができるための要件である老朽要件や費用の過分性要件について、その具体的内容や判定基準が不明確であることにより、要件の充足の有無をめぐる紛争や訴訟を生じるなど、実質上は建替え決議制度が十分に機能していなかった。

一方で、建築後相当の年数の経過したマンションストックが増加するなど、建替えのニーズが社会的にも大きくなってきていることを受け、平成14年の二度目の区分所有法改正において、建替えの実施の円滑化を図るという観点から、建替え決議における老朽要件、費用の過分性要件が撤廃され、建替えをすべきかどうかの判断をもっぱら管理組合における私的自治に委ねることとし、（建替え決議までの手続き要件を整備する一方で）5分の4以上の多数決のみにより建替えを決議することができることとなった。

参考 法務省民事局参事官 吉田徹編著：「一問一答改正マンション法」、商法事

以上のように、建築後相当の年数が経過し老朽化したマンションが増加し、建替えが重大な社会的問題となる中で、区分所有という所有制度においては一人でも反対者がいれば建替えをすることができないという内在的制約が存在することから、所有権の絶対性に一定の制限を加え、民法の共有法理を団体法理により一部修正を加えることにより、管理組合における5分の4以上の多数決により建替えを決議することができるようになったのである。

こうした多数決による建替え決議制度が社会的観点から導入・整備されてきた経緯に鑑みて、改修再生についても、次のような点において、全員一致がなければ基本的に実施できない現状を緩和し、管理組合の特別多数決議により実施できる仕組みを構築する必要性が大きいと考える。

- ① 今後、建築後相当の年数の経過した老朽マンションが急増するが、建替えという手法のみですべてのマンションの再生を図ることは不可能かつ非現実的である。
- ② 人口減少社会の本格的到来により、特に市場性の低いマンションでは空き住戸が大量に発生することが懸念され、それを放置することは防犯・防火上の問題や管理の質の低下、コミュニティの衰退等の問題を発生させることが危惧される。その一方で、人口減少下の市場性の低下した状況では、保留床の処分性が低くなり費用負担の点でも建替えの実現が困難になる。
- ③ 廃棄物の抑制等省エネの観点から既存ストックを有効活用していくことがますます社会的に要請される。特に、将来的に見れば、躯体自体は高い耐震性を備えたマンションでも、社会的又は市場立地的に陳腐化（空き住戸の増加によるスラム化等）が進むと考えられ、そうしたマンションを建替えでないと再生できないとなると、社会的資源のムダも大きくなる。

(2) 共有物の分割の法理からみた制度導入の可能性

i) 共有物の分割について

民法では、共有物の共有者はいつでも共有物の分割を請求することができる（民法第256条1項）とされている。マンションでは、特別法である区分所有法において、共有物（共用部分）の分割請求は禁じられている（区分所有法第15条より）が、全員一致で現在の区分所有関係を解消することを合意すれば、その後は単なる民法上の共有関係（共有物）となるため、各共有者はいつでも共有物の分割を請求することができる（民法256条1項）。

分割請求が起こると、分割の方法について定める必要があるが、この場合も共有者全員の一致が必要である。ただし、共有物の分割方法について共有者間の協議が整わないときは、その分割を裁判所に請求することができる（民法第258条1項）こととなっており、この場合において、共有物の現物を分割することができないとき、又は分割によってその価値を著しく減少させるおそれがあるときは、裁判所は、その競売を命ずることができる（民法第258条2項）としている。

分割の具体的方法については、民法第258条の条文より、表4.6に示す分割方法が認められている。

表 4.6 民法で定める共有物の分割方法

①現物分割	・共有物の現物を分割後の各々の価格が、各共有者の共有持分の比に一致するように分割する方法
②換価分割	・共有物を競売（民事執行法第195条の形式的競売）し、競落人に取得させ、その代金を各共有者の共有持分の比に一致するように配分する方法

さらに、分割協議が調わないときの最高裁の判例においては、単に上記①、②の分割方法のみならず、表 4.7 のような様々な分割方法も認められている。

表 4.7 最高裁の判決で認めている共有物の分割方法

③価格賠償による調整を伴う現物分割	・現物分割をする際に、価格の比が各共有者の持分の比に一致しない場合、一方が価格の超過分を支払い価格賠償による調整をする方法
④全面的価格賠償の方法による完全代償分割	・共有物の全てを共有者のうちの一人のものが完全取得し、残りの共有者に各持分の比に応じた対価を支払う方法
⑤一括現物分割	・複数の共有物を全て一括して分割することを一括分割という。共有者が複数の共有物を有し、各共有物の価格が各共有者の共有持分の比に一致する場合、各共有物をそれぞれが単独所有するように分割する方法
⑥価格賠償による調整を伴う一括現物分割	・一括分割を行う際に、各共有物の価格が各共有者の共有持分の比に一致しない場合、各共有物をそれぞれが単独所有するように分割し、一方が他方に価格の超過分を支払い価格賠償による調整をする方法
⑦現物分割を用いた一部分割	・共有者が3人（以上）いる場合、1人（以上）の者に単独所有させるよう共有物の一部を分割（価格がその者の共有持分に一致するように分割）し、残りの部分は残りの共有者2名（以上）で共有を続ける方法
⑧全面的価格賠償の方法による分割を用いた一部分割	・共有者が3人（以上）いる場合、1人（以上）の者にその持分に応じた対価を支払い共有関係から離脱させ、残りの共有者2名（以上）で、共有物全体の共有を続ける。

ただし、最高裁の判決においては、前述③から⑧の分割方法が許されるためには、次の「相当性の要件」と「実質的公平性の要件」を満たす必要があるとされている。

<p>ア) 相当性の要件</p> <p>当該共有物の性質及び形状、共有関係の発生原因、共有者の数及び持分の割合、共有物の利用状況及び分割された場合の経済的価値、分割方法についての共有者の希望及びその合理性の有無等の事情を総合的に考慮し、そうした方法による分割が相当であると認められる特段の事情。</p> <p>イ) 実質的公平性の要件</p> <p>価格が適正に評価され、当該共有物を取得する者に代償金の支払能力があつて、そうした方法による分割をしても共有者間の実質的公平を害しないと認められる特段の事情。</p>

ii) 改修再生決議制度について

マンションでは、共有物の分割請求は禁止されている（区分所有法第15条より）が、現行の建替え決議制度は、共有物の分割の一種であるとみることができる。すなわち、建替え決議に賛成し

ない区分所有者を売渡し請求の手続きにより離脱させ、残りの共有者で建替えを実施する仕組みは、共有物の分割方法について共有者の協議が調わない場合の最高裁の判決が認めている、前述⑧の「全面的価格賠償の方法による分割を用いた一部分割」の方法そのものであるとみることができる。

共有物の分割方法について、共有者の全員一致が得られない場合においても、裁判所がこうした「全面的価格賠償の方法による分割を用いた一部分割」を認めていることから、「相当性」と「実質的公平性」の要件を満たす場合には、「全面的価格賠償の方法による分割を用いた一部分割」の方法による共有物の分割の法理を適用することにより、全員一致ではなく特別多数決により実施できることとすることが適当ではないかと考えられるのである。

この場合、こうした分割が許されるための要件である「相当性」と「実質的公平性」については、マンションにおいては次のように考えることができる。

ア) 相当性の要件について

当該共有物の性質及び形状、共有関係の発生原因、共有物の利用状況及び分割された場合の経済的価値等については、区分所有という権利形態であるため、現物分割をすることは現実的に不可能であり、かつ、現物分割によりその経済的価値及び利用価値は著しく低下してしまうため、「全面的価格賠償の方法による分割を用いた一部分割」以外は基本的に不可能である。

また、分割方法についての共有者の希望及びその合理性の有無等の事情については、改修再生決議に至る手続き規定を整備し、改修再生決議集会の招集通知に、改修再生を必要とする理由、改修再生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をするのに要する費用の額及び内訳等を通知し、それを踏まえて改修再生決議が成立することをもって、「全面的価格賠償の方法による分割を用いた一部分割」の必要性を示すことができると考えられる。

イ) 実質的公平性について

改修再生決議に賛成しなかった区分所有者の区分所有権等を改修事業の施行者が時価で買い取ること、また、(第4章で説明する)再生事業制度に基づいて行う事業の中で、権利変換を希望しない旨の申し出をすることにより補償を受けて転出することで、共有者間の実質的公平は害されないと考えられる。

以上のことから、裁判所が認めている「全面的価格賠償の方法による分割を用いた一部分割の方法」並びにそれが許されるための「相当性の要件」及び「実質的公平性の要件」に係る規定を区分所有法及び(第4章で説明する)事業制度の中に定めるという考え方にに基づき、多数決による改修再生を決議することができる仕組みを導入(法定)することを提案したい。

なお、裁判所が定める分割の方法やその要件を、私人(区分所有者)間の意志決定に委ねることの法的衡平性が問題となるが、裁判所による共有物の分割は(民事訴訟上の訴えの手続きにより審理判断することとされているが)その本質は非訟事件であり、裁判所が適切な裁量権の行使により後見的に判断をするものである。したがって、裁判所が「全面的価格賠償の方法による分割を用いた一部分割の方法」を認める場合の相当性及び実質的公平性の手続き要件を法に定め、それに基づく区分所有者間の意志決定を最終的に権利変換という形で行政が認可する仕組みを構築することで、法的衡平性の問題は解決できると考えられる。

2) 「改修再生」の円滑化のための区分所有法の制度スキーム提案

上記 4.4 の検討を踏まえ、改修再生の円滑化のための区分所有法の制度スキームを提案する。

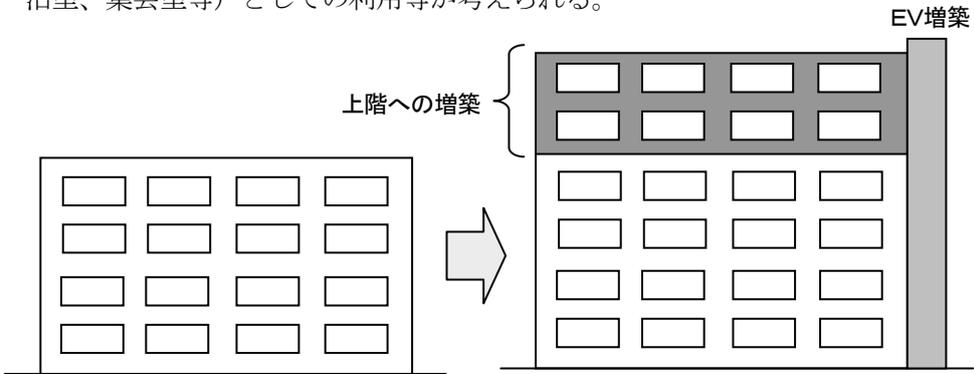
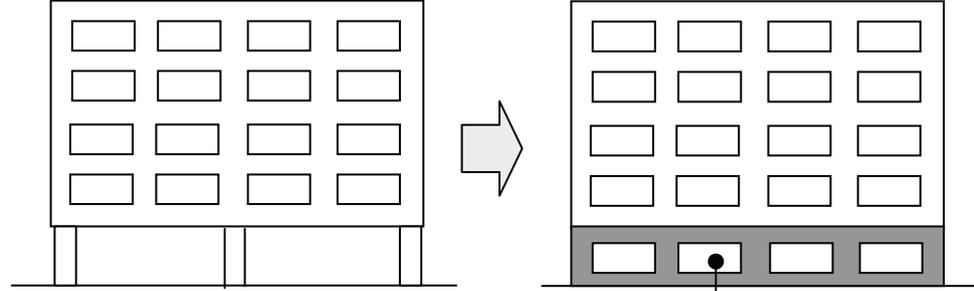
(1) 多数決による改修再生決議の実施

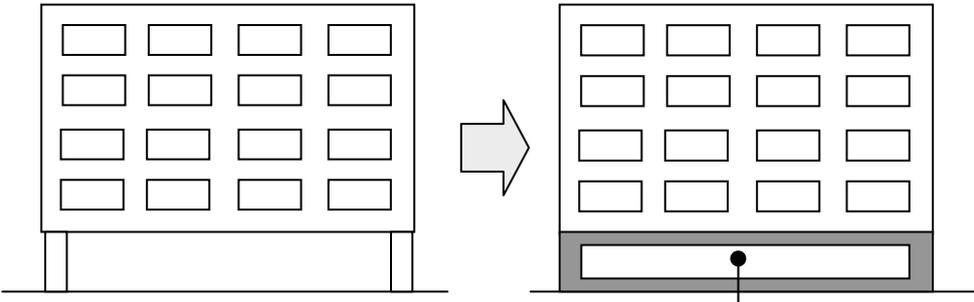
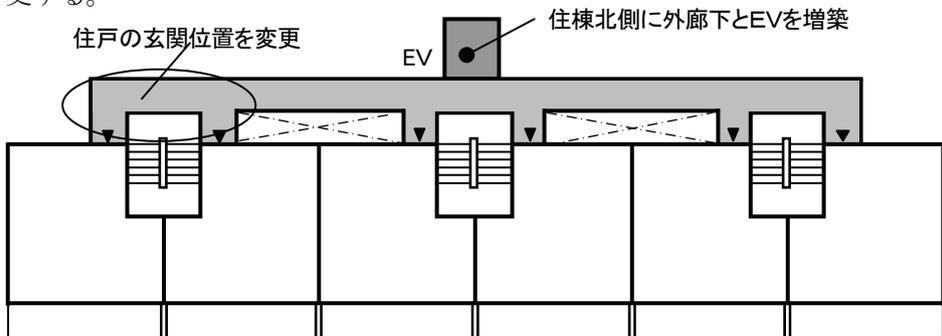
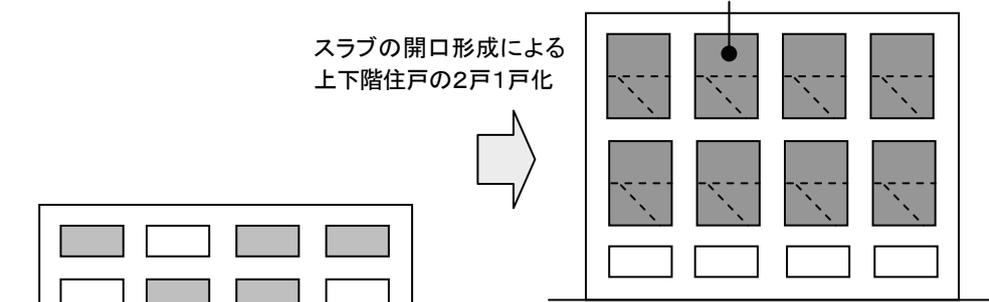
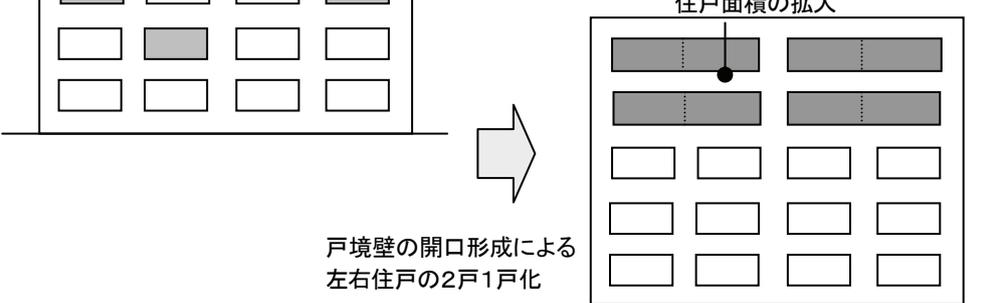
管理組合の集会における区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、区分所有法第17条の「共用部分の変更」の範囲を超える改修再生の実施を決議（以下、「改修再生決議」という。）をすることができることとする。改修再生決議をする場合は、次の①～⑥の一つ以上を含んでいることを必要とするものとする（表4.8）。

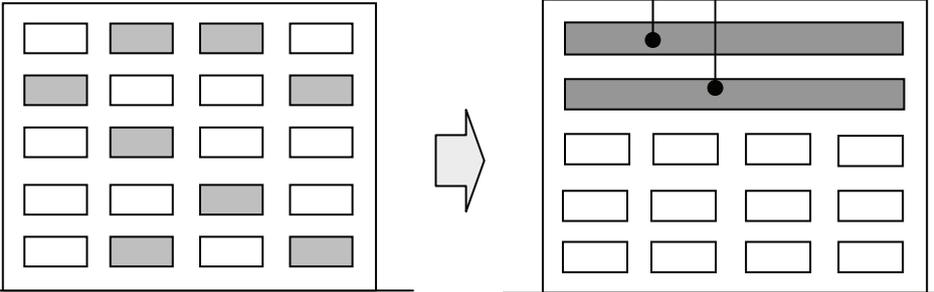
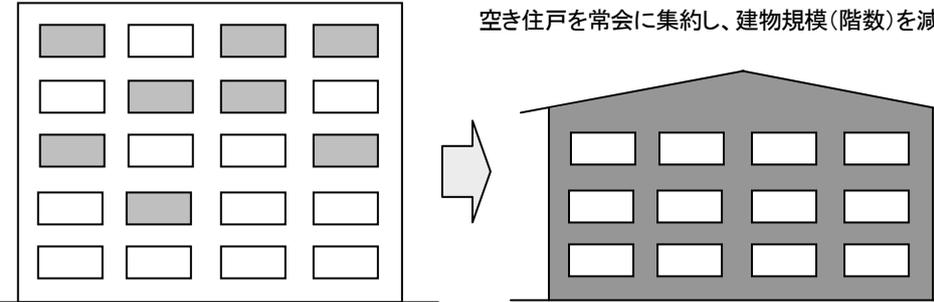
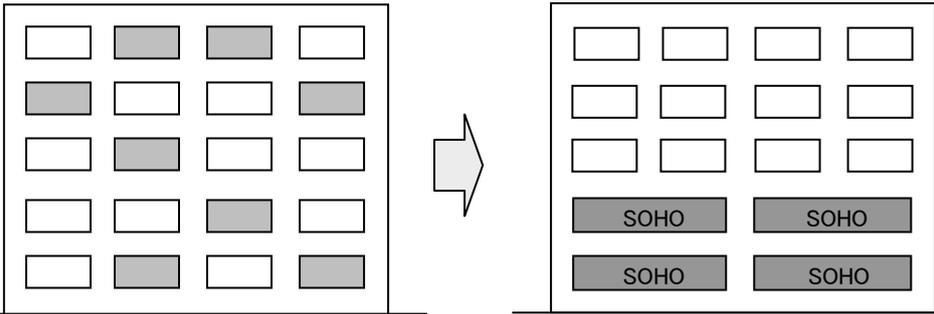
- ① 区分所有権の対象となりうる部分（構造上及び利用上の独立性を有する専有部分）の増築
- ② 共用部分の大規模な増築
- ③ 専有部分の区画割りの計画的な変更による専有部分の面積拡大
- ④ 専用部分の共用部分への計画的な変更
- ⑤ 専有部分及び共用部分の減築
- ⑥ 専有部分の区画割りの変更や共用部分の変更により創出したスペースの経営（賃貸）行為

また、これらの工事とともに、共用部分の変更（区分所有法第17条）の概念に含まれると考えられる修繕・改修工事（耐震補強、省エネ性能・バリアフリー性能・設備性能のグレードアップ、専用部分のリフォーム、劣化部分の修繕等）を併せて実施できることとする。

表 4.8 改修再生決議による改修再生の例

<p>①区分所有権の対象となりうる部分（構造上及び利用上の独立性を有する部分）の増築</p>	<p>・既存マンションの屋上の上部に、区分所有権の対象となりうる構造上の独立性及び利用上の独立性を有するスペースを垂直方向に増築し、併せてエレベーターを設置。増築部分は専有部分としての分譲や、規約共用部分として共用スペース（宿泊室、集会室等）としての利用等が考えられる。</p> 
	<p>・駐車場や駐輪場等として利用されている共用部分である1階ピロティを屋内化し、区分所有権の対象となりうるスペースを増築する。</p> 

<p>②共用部分 の大規模 な増築</p>	<ul style="list-style-type: none"> 共用部分である1階ピロティを屋内化し、区分所有権の対象とならない（構造上の独立性及び利用上の独立性を有しない）共用スペース（エントランスホール・ロビー・ラウンジ等）を増築（創出）する。  <p style="text-align: center;">構造上及び利用上の独立性のない共用スペースに</p> <ul style="list-style-type: none"> 住棟北側全面に廊下を増築し、この廊下の中間や端部にエレベーターが着床するように設置（増築）する。併せて、各住戸の間取り変更を行い、玄関の位置を変更する。  <p style="text-align: center;">住棟北側に外廊下とEVを増築</p> <p style="text-align: center;">住戸の玄関位置を変更</p>
<p>③専有部分 の区画割 の計画的 な変更工 事</p>	<ul style="list-style-type: none"> 住棟内に空き住戸が多く、また、住戸面積拡大のニーズが高い場合、空き住戸を有効に活用して専有部分の区画割りの変更工事（住戸の2戸1戸化、3戸2戸化等）を住棟全体で計画的に実施する。  <p style="text-align: center;">住戸面積の拡大</p> <p style="text-align: center;">スラブの開口形成による 上下階住戸の2戸1戸化</p>  <p style="text-align: center;">住戸面積の拡大</p> <p style="text-align: center;">戸境壁の開口形成による 左右住戸の2戸1戸化</p>

<p>④専用部分の共用部分への変更工事</p>	<p>・空き住戸を活用した専有部分の区画割りの変更工事を行い、そこを構造上及び利用上の独立性のない共用スペースに変更する。</p> <p>構造上及び利用上の独立性のない共用スペース</p> 
<p>⑤専有部分及び共用部分の減築工事</p>	<p>・住戸面積の拡大、共用スペースへの転用等による空き住戸の活用が難しい場合、空き住戸を上階に集約し、空き住戸部分を計画的に減築する。</p> <p>空き住戸を常会に集約し、建物規模(階数)を減築</p> 
<p>⑥専有部分の区画割りの変更や共用部分の変更により創出したスペースの経営（賃貸）行為</p>	<p>・空き住戸を活用した専有部分の区画割りの変更工事や共用部分の変更等により創出したスペースを規約共用部分とし、賃スペースとして不動産経営（SOHO、等）を行う。</p>  <p>区画割りの変更により創出した区分所有権の対象となりうるスペースを賃スペースとして不動産経営</p>

(2) 改修再生決議集會に至る手続きの整備

建替え決議時の集會の招集手続き（区分所有法第 62 条 4 項）に準じて、改修再生決議を目的とする集會の招集通知は、当該集會の 2 カ月前までに発しなければならない（この期間は規約で伸長することができる。）こととする。

また、建替え決議集會の招集通知の記載事項（区分所有法第 62 条 5 項）に準じて、改修再生決議集會の招集通知には、次の事項を記載して通知すべきものとする。

- ① 集會の目的たる事項
- ② 議案の要領
- ③ 改修再生を必要とする理由
- ④ 改修再生をしないとした場合（建替えを含む）における当該建物の効用の維持又は回復をするのに要する費用の額及び内訳
- ⑤ 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
- ⑥ 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

(3) 改修再生決議において定めるべき事項

建替え決議において定めるべき事項（区分所有法第 62 条 2 項）に準じ、改修再生決議においては次の事項を定めるべきものとする。

- ① 改修再生する建物（以下、「改修再生建物」という。）の設計の概要
- ② 改修再生建物の建築・改修に要する費用の概算額
- ③ 上記②に規定する費用の分担に関する事項
- ④ 改修再生建物の区分所有権の帰属に関する事項

(4) 隣接敷地の活用

改修再生後の建物の敷地は、改修再生前の敷地の一部を含んでいることとし、改修再生にあたって隣接地を活用することができるものとする。

(5) 区分所有権等の売渡し請求・買取り請求

改修再生決議に賛成しなかった区分所有者に対し、売渡し請求を行うことができるものとする。また、改修再生決議に賛成しなかった区分所有者からも、議後一定期間内に買受指定者として指定された者に対し、買取り請求をすることができるものとする。

3) 団地型マンションにおける再生スキームの検討・提案

4.3 で述べたように、団地の建替えによる再生にあたって、一括建替えが実現可能な団地は限定される。一括建替えが難しい場合、棟別建替えの円滑な実施が必要となるが、その実現にあたっては、棟単位での発意の問題や事業性の問題など制約も多い。実務的には、数棟の建物の共同建替えを誘導するとともに、建替え以外にも様々な改修工事（耐震工事、エレベーターの設置等のバリアフリー工事、省エネ工事等）等を同時に行い、団地内での住み替えを促進しつつ、団地全体の再生を図っていくことが望ましいと考えられる。

しかし、現行の区分所有法制では、建替えや改修等のミックスによる団地再生を団地管理組合の一括決議で決定することはできず、棟ごとの決議や団地管理組合の合意等を積み重ねていかなければならず、一つの棟でも決議が不成立となったり、団地管理組合での合意が得られなかったりする場合は、団地全体の再生を計画的に実現することは難しい。また、団地内の各棟において、区分所有法 17 条の「共用部分の変更」の概念を超える改修再生を行うためには、それぞれの棟における区分所有者の全員合意が必要となるなど、現実的には実現が難しい。

こうしたことから、建替えや様々な改修等のミックスによる団地再生について、団地管理組合の集会における一括決議（特別多数決議）において実施できる制度スキームの可能性を検討し、その提案を行う。

(1) 一括多数決による「団地再生決議」制度の導入の法理（法的根拠）の検討

i) 団地の一括建替え決議制度の導入との比較の観点

団地管理組合において一括の決議が実施できるのは、①団地内の全ての建物が区分所有建物であること、②敷地が全建物の共有にあること、③団地内の全ての建物を団地の管理規約で管理の対象としていること、という3つの条件を満たす団地において、団地内の全ての建物を取り壊す場合に限られる。

一括建替え決議の制度は、建物と土地が別個独立の不動産であるという民法の原則に一定の修正を加え、敷地の共有を通して異なる建物間に強い団体性を認めたものであるが、その根拠は、専有部分と敷地利用権の分離処分が原則禁止されていること、団地の管理規約において団地内の各建物が管理対象とされていることに求められる。すなわち、こうした建物間に強い団体性が認められる団地にあっては、建物の管理や処分は敷地の利用と運命を共にしていると考えることができ、さらに建替えはいわば建物の管理の延長上に位置する事柄であることから、全ての建物の一括建替えの決定を、敷地共有者によって構成される団地管理組合の集会にゆだねることも十分な合理性があるとされている。

参照 吉田徹編著：「一問一答 改正マンション法」、商事法務

しかし、土地の共有を介して建物間に強い団体性が認められる団地において、団地管理組合の集会の決議による建物の処分を、すべての建物を建て替える場合のみに限定することに合理的な理由があるとは考えにくい。このため、土地の共有を介して建物間に強い団体性が認められる団地においては、土地の共有を通じて共有する団地の空間の処分を広く団地管理組合に認め、その集会における一括多数決議でもって、団地内の各建物の除却・建替え・改修再生（これらの方法の組合わせを含む。）等による団地空間の利用方法を決定することを実施可能とすることが望まれる。

2) 「団地の一括再生決議制度」のスキーム提案

以上の検討を踏まえ、団地の一括再生の円滑化のための区分所有法の制度スキームを提案する。

(1) 多数決による団地の一括再生決議の実施

団地内の建物の一括建替え決議制度の存在を前提として、以下のア～ウの要件を満たす団地について、当該団地内建物の区分所有者で構成される団地管理組合の集会において、当該団地内建物の区分所有者の議決権の5分の4以上の多数、かつ、各団地内建物ごとにそれぞれの区分所有者及び議決権の各3分の2以上の多数の賛成で、当該団地内建物につき一括して、建替え、改修再生（一棟の区分所有建物の改修再生決議の対象となる改修再生工事のこと。）、共用部分の変更（区分所有法第17条）の範囲に含まれる修繕・改修工事により再生することを決議（以下、「団地一括再生決議」という。）をすることができることとする。

<団地の要件>

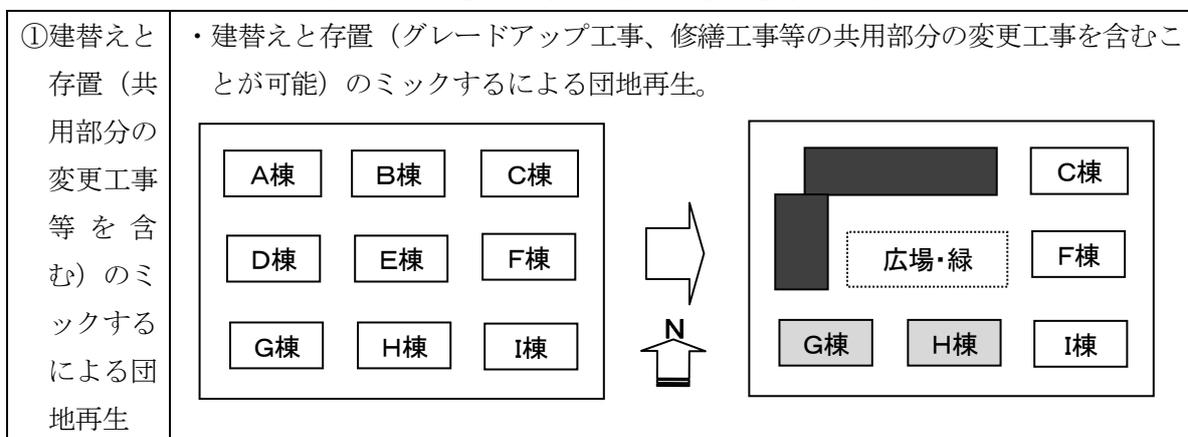
- ア) 団地内建物の全部が専有部分のある建物（区分所有建物）であること
- イ) 当該団地内建物の敷地が当該団地内建物の区分所有者の共有に属すること
- ウ) 団地管理組合の規約により、団地内の各建物が管理の対象とされていること

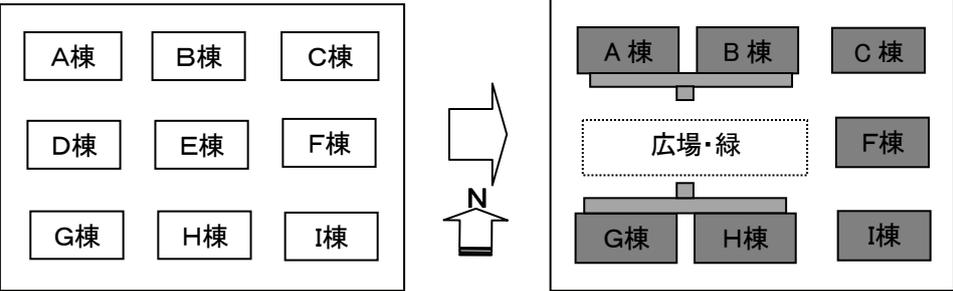
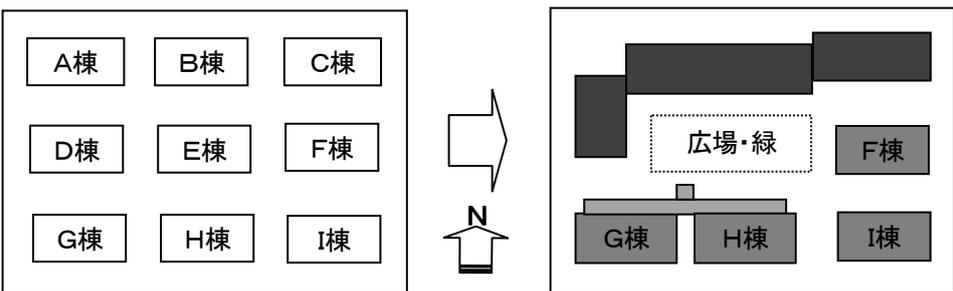
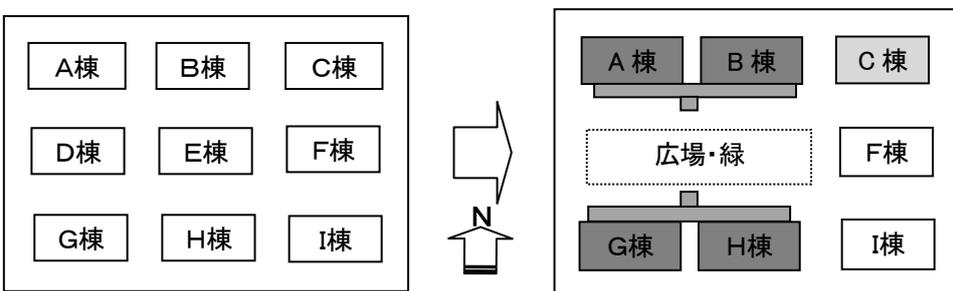
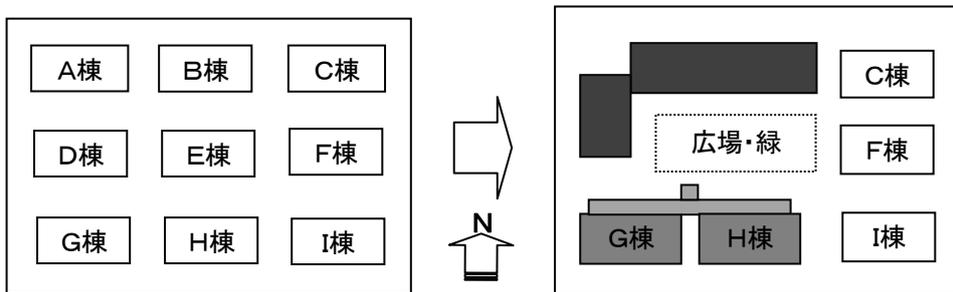
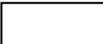
団地一括再生決議をするにあたっては、当該団地内建物の建物について、次の①～③の再生工事のいずれかが含まれていることを必要とするものとする（表4.9）。

- ① 一部の建物の建替え（区分所有法第62条）
- ② 全部又は一部の建物の改修再生（一棟の区分所有建物の改修再生決議の対象となる改修再生工事）

また、上記の①～②の場合で、建替え、改修再生工事を実施しない建物については、全く手を加えない（修繕等も実施しない）存置建物とするほか、区分所有法17条の「共用部分の変更」に該当する修繕・改修工事を行うことができるものとする。なお、全部の建物の建替えの場合は、区分所有法第70条の「団地内の建物の一括建て替え決議」に相当するため、要件とはしない。

表 4.9 団地一括再生決議による団地再生の例



<p>②団地内の全部の建物の改修再生による団地再生</p>	<p>・団地内の全部の建物の一括改修再生による団地再生。</p> 
<p>③建替えと改修再生のミックスによる団地再生</p>	<p>・建替えと改修再生のミックスによる団地再生。</p> 
<p>④改修再生と解消と存置（共用部分の変更工事を含む）のミックによる団地再生</p>	<p>・改修再生と解消と存置（共用部分の変更工事を含む）のミックによる団地再生。</p> 
<p>⑥建替えと改修再生と存置（共用部分の変更工事を含む）のミックによる団地再生</p>	<p>・建替え、改修再生、存置（共用部分の変更工事を含む）のミックによる団地再生</p> 
<p>凡例</p>	<p>  : 建替え  : 改修再生（共用部分の変更の概念を超える改修）  : 共用部分の変更  : 存置 </p>

(2) 団地一括再生決議集會に至る手続きの整備

団地内の建物の一括建替え決議の集會の招集手続き（区分所有法第70条4項）に準じて、団地一括再生決議を目的とする集會の招集通知は、当該集會の2カ月前までに発しなければならない（この期間は規約で伸長することができる。）こととする。

また、招集通知には、次の事項を記載して通知すべきものとする。

- ① 會議の目的たる事項
- ② 議案の要領
- ③ 団地一括再生決議を必要とする理由
- ④ 団地一括再生をしないとした場合（建替えを含む）における当該建物の効用の維持又は回復をするのに要する費用の額及び内訳
- ⑤ 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
- ⑥ 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

(3) 改修再生決議において定めるべき事項

団地内の建物の一括建替え決議において定めるべき事項（区分所有法第70条3項）に準じ、団地一括再生決議においては次の事項を定めるべきものとする。

- ① 再生後の団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要
- ② 再生後の建物（以下、「再生団地内建物」という。）の設計の概要
- ③ 団地内建物の全部又は一部の取り壊し及び再生団地内建物の建築又は再生に要する費用の概算額
- ④ 上記③に規定する費用の分担に関する事項
- ⑤ 再生団地内建物の区分所有権の帰属に関する事項

(4) 隣接敷地の活用等

一括再生後の団地内の建物の敷地は、一括再生前の敷地の一部を含んでいることとし、団地内の一括再生にあたって隣接地を活用したり、敷地の一部を処分したりすることができるものとする。

(5) 区分所有権等の売渡し請求・買取り請求

団地一括再生決議に賛成しなかった区分所有者に対し、売渡し請求を行うことができるものとする。また、団地再生一括決議に賛成しなかった区分所有者からも、決議後一定期間内に買受指定者として指定された者に対し、買取り請求をすることができるものとする。

4. 5 区分所有法に基づく決議後の再生事業の円滑化のための事業法制度の提案

1) マンション再生・団地再生の事業実施上の課題

i) 事業主体の課題

一棟型マンションにおける区分所有法 17 条の概念を超える改修再生事業及び団地型マンションにおける団地全体の一括再生事業の実施主体については、区分所有法上には規定は設けられておらず、また、事業制度上の規定もない。このため、民法の規定に従い、参加者で民法の組合又は組合類似の団体を構成して事業を実施するものと解される。

この場合、民法上の組合に関する規定を適用して改修再生又は団地の一括再生という大事業を実際に行う上では、事業実施に関する意志決定の仕方等の団体の運営ルールや権利義務関係が不明確なところもあり、現実の適用による事業の実施には多くの困難が伴うものと考えられる。

また、これらの団体には法人格がないため、事業実施に必要な契約は、個々の参加者（区分分所有者）が個別に事業者と民事契約を積み重ねることが必要となるが、この契約は通常参加者全員が契約を締結することを停止条件として効力を生じることになるため、参加者の 1 人でも契約に何らかの瑕疵があり、契約無効となった場合には他の参加者が締結した全ての契約の効力が無効となるおそれがある。

なお、こうした事業主体に係る課題に関して、建替えの場合については、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成 14 年 6 月 19 日法律第 68 号・平成 14 年 12 月 18 日施行）」において、事業主体（建替組合、個人施行者）が法的に位置づけられ、その意思・運営決定のルールが法律により明確化されるとともに、建替組合に法人格が与えられ、建替組合が主体となって各種契約行為できるようになっている。

ii) 関係権利の円滑な移行に関する課題

一棟型マンションにおける改修再生事業においては、住棟全体として各専有部分の区割りが変化する。事業前後において区分所有者（事業参加者）の住棟内の区分所有権の位置や大きさが変更することになる。また、団地型マンションにおける団地一括再生事業の実施においても、団地内の住棟間又は住棟内で、事業前後における区分所有権の位置や大きさが変更することになる。

しかし、事業前の区分所有権及び敷地利用権等の関係権利を事業後に円滑に移行する仕組みがないため、事業期間中の区分所有者の権利の保全が十分ではなく、また、事業期間中の抵当権の一時的な抹消について、抵当権者の合意が取りにくい場合があるとともに、借家権者についても、賃貸借契約の合意解除が必要とされ、正当事由をめぐる争いに発展する余地がある。

なお、こうした関係権利の円滑な移行に関して、建替えの場合については、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」において、「権利変換」の仕組みが導入され、以下のように権利の保全を図る仕組みが設けられている。

- ① 権利変換計画の定めに従い、敷地利用権は権利変換期日において再建マンションの敷地利用権に、区分所有権は、建築工事の完了の公告の日において再建マンションの区分所有権に移行する。
- ② 権利変換計画の定めに従い、抵当権者の従前権利は権利変換期日において、借家権者の従前権利を建築工事の完了の公告の日において、再建マンションに移行する。

2) マンション再生・団地再生の円滑化のための事業法制度の提案

上記のような課題に鑑み、提案した区分所有法の改正案に基づき「改修再生決議」が成立した一棟型マンション又は「団地一括再生決議」が成立した団地型マンションについて、改修再生事業又は団地の一括再生事業の円滑な実施を担保するための事業制度（以下、「再生円滑化制度」という。）について、現行のマンション建替え円滑化法のスキームをもとに検討を行い、制度スキームの提案を行う。

(1) 再生組合の設立

以下の者は、定款及び事業計画を定め、都道府県知事（政令市、中核市、特例市にあってはその長。以下、「都道府県知事等」という。）の認可を受けて、法人格を有する「マンション再生組合」を設立することができる。

- ① 一棟型マンションにあっては、改修再生決議の内容によりマンションの改修再生を行う旨の合意をしたとみなされる者
- ② 団地型マンションにあっては、団地一括再生決議の内容によりマンションの改修再生を行う旨の合意をしたとみなされる者

上記①、②に掲げた者はすべて組合の組合員となる。また、組合が施行する再生事業に参加することを希望し、必要な資金及び信用を有する者は、定款で定めることにより、参加組合員とすることができる。

(2) 再生組合による売渡し請求等

組合設立認可の公告の日から2カ月以内に、再生組合は、次の者に対し、区分所有権等の売渡し請求をすることができる。また、次の者が、再生組合に対し、区分所有権等の買取り請求をすることもできるものとする。

- ① 一棟型マンションにあっては、改修再生に参加しない旨の回答をした区分所有者
- ② 団地型マンションにあっては、団地の一括再生に参加しない旨の回答をした区分所有者

(3) 権利変換

一棟型マンションにあっては改修再生決議、団地型マンションにあっては団地の一括再生決議において定めた建物の設計の概要及び再生組合設立時に定めた事業計画をもとに、権利変換計画を決定し、都道府県知事の認可を受けて、権利変換を行うことができるものとする（表 4.10）。

i) 一棟型マンションの場合

一棟型マンションにおいて、再生改修決議の成立後に権利変換ができることにより、改修再生決議前に住棟内での任意の住戸交換を必要とせず、空き住戸等を特定階に集約等しつつ、住棟単位での計画的な改修再生の実施が可能となる。

なお、一棟型マンションの改修再生において権利変換の対象となるのは、区分所有権等の権利の変更を伴うる、ア) 専有部分の区画割りの変更による区分所有権等の権利の変動を伴う場合、イ) 専有部分及び共用部分の減築により区分所有権等の権利の変動を伴う場合、のみとする（表 4.8 に示した改修再生の例における③～⑥のケースが該当。表 4.10 参照）。

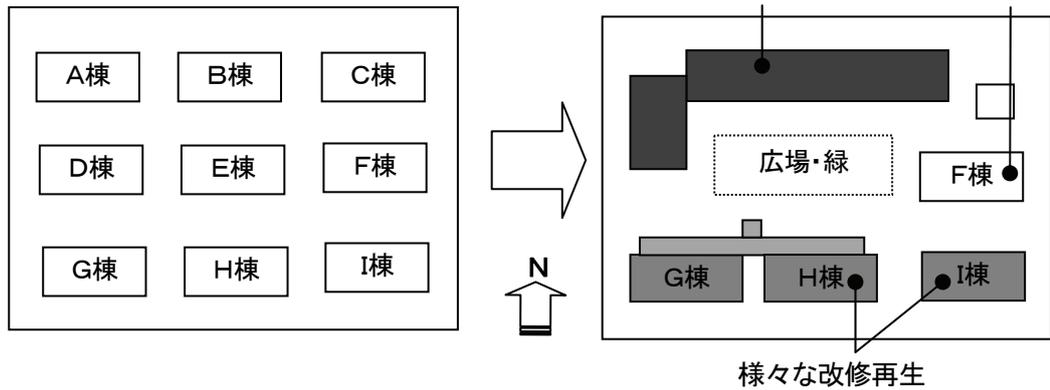
ii) 団地型マンションの場合

団地型マンションにおいては、団地内の全建物所有者の様々な再生（建替え、改修再生、大規模修繕、存置等）への意向を反映して策定した団地の一括再生計画に基づき、一度の権利変換により、

各区分所有者の希望する（再生方法の異なる）再生建物への棟を超えた住み替えが可能となる（表 4.10 参照）。これにより、（多様な再生方法を棟ごとで決定する必要はないため、各棟の多数派の意志の制約を受けずに）建替え、改修再生、大規模修繕等についての各区分所有者の多様な意向を反映した団地再生が円滑に実施できる。

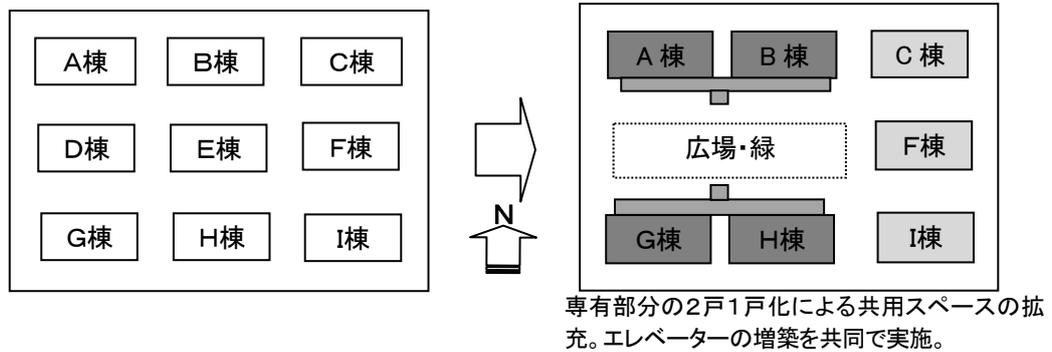
表 4.10 再生円滑化制度に基づく権利変換の例

一棟型マンションの権利変換の例	
	<ul style="list-style-type: none"> ・空き住戸を活用した専有部分の住戸面積の拡大（区画割の変更）、共用スペースの拡充、エレベーター設置等の各区分所有者の様々な改修の意向を踏まえ、マンション再生計画を立案し、再生決議成立後に「権利変換計画」を作成・決定の上、権利変換を行う。 <p>(例) 旧401号室 → 新301号室（メゾネット住戸） 旧502号室 → 新202号室（リフォーム住戸） 旧505号室 → 補償を受けて転出（空き住戸の非居住所有者）</p>
一棟型マンションの権利変換の例	
	<ul style="list-style-type: none"> ・空き住戸の非居住区分所有者及び居住区分所有者の意向を踏まえ、上階（4階、5階）を減築するマンション再生計画を立案し、再生決議成立後に「権利変換計画」を作成・決定の上、権利変換を行う。 <p>(例) 旧401号室 → 新301号室 旧302号室 → 新202号室 旧501号室 → 補償を受けて転出（空き住戸の非居住所有者） 旧202号室 → 補償を受けて転出（空き住戸の非居住所有者）</p>



- ・団地内の各区分所有者（敷地共有者）の建替え、様々な改修再生、共用部分の変更工事（グレーアップ工事、修繕工事）等の意向を踏まえ、団地全体の一括再生計画を立案し、一括再生決議成立後に、権利変換計画を決定し権利変換を行う。
- ・建替え希望者は従前の居住している建物の位置にかかわらず建替え棟への権利変換を希望することができる。他の改善手法を希望する者も同様である。

- (例) 旧A棟102号室 → 建替え棟 105号室
 旧B棟501号室 → 改修G棟（エレベーター設置等） 501号室
 旧F棟305号室 → 建替え棟 505号室
 旧G棟404号室 → 存置F棟 404号室
 旧H棟203号室 → 改修I棟（住戸の2戸1戸化等） 101号室



- ・住戸面積の拡大を希望する団地内の各区分所有者（敷地共有者）は、A・B棟への権利変換、住戸面積は現状維持で良いがエレベーターの設置を希望する団地内の各区分所有者は、G・H棟への権利変換を希望することができる。また、改修再生を必要としない（費用負担を軽減したい）各区分所有者は、最低限の修繕等を実施するC・F・I棟への権利変換を希望することができる。

- (例) 旧A棟102号室 → 修繕F棟 105号室
 旧B棟501号室 → 改修再生G棟（エレベーター設置棟） 501号室
 旧F棟305号室 → 改修再生A棟（住戸面積拡大・EV設置棟） 505号室

●権利変換について

本制度スキームは、一棟型マンションにあつては管理組合の集会における改修再生決議が、団地型マンションにあつては団地管理組合の集会における一括再生決議が、それぞれ成立したマンションについて、マンション建替え円滑化法のスキームに準じて、その後の事業の円滑な実施についての措置を規定するものである。改修再生決議又は団地の一括再生決議（以下、決議という。）の成立を前提に権利変換計画を決定し、行政処分による権利変換を実施することにより、決議前に任意の住戸交換等を必要とせず、各区分所有者の多様な意向を反映した権利の調整を一括に行い、マンション再生の円滑な実施を可能としている点に大きな特徴がある。

本制度スキームの中心をなす「権利変換」は、土地区画整理事業の換地（立体換地）をもとに発展した手法で、都市再開発法に基づく市街地再開発事業（そのスキームに準じて制定されたマンション建替え円滑化法に基づくマンション建替事業）で広く用いられており、事業の施行前の施行区域内の土地及び建物の所有者、借地人、借家人、担保権者等の有する権利を、調整の上で、事業の施行後の土地及びその上に再建された建物の床に新たな権利として置き換える（移行させる）仕組みである。

市街地再開発事業やマンション建替え事業において用いられている権利変換は、施行前の施行区域内の建物等が除却された時点における関係権利を保護しつつ事業を円滑に進めるために、再建建物が未だ完成していない権利変換期日において、再建建物が完成したとみなし、行政処分という形で権利を移行させる仕組みである。

一方、本制度スキームで提案している権利変換の仕組みは、一棟型マンションの場合、既存躯体を活用しながら住棟改造を行う場合に適用されることを想定しており、従前建物が外見上完全に消滅するものではない。しかしながら、権利変換の前提となる改修再生決議が共有物の分割法理の考えに依拠するものであり、かつ、再生建物においては、住棟内の空き住戸を特定階に集約して専有部分の区画を変更するなど、住棟全体として各専有部分（区分所有権等）の位置や大きさが変化する場合には、再生後の建物は従前の建物とは全く異なる建物であるとみなすことができることから、権利変換制度を導入して権利調整を図ることは可能であると考えている。

また、団地型マンションの場合も、権利変換の前提となる団地の一括再生決議は、建替え、改修再生、共用部分の変更にいずれかの方法による団地の一括再生を決議するものであり、必ずしも団地内のすべての従前建物が消滅するものではない。しかし、団地という広がりを持った一定の施行区域内において、団地内の各区分所有者の意向を反映した再生手法により、団地全体が計画的に全く新しい団地環境に再生（再開発）されるものであることから、団地の一括再生決議の成立を受けて、権利変換制度を導入して権利調整を図ることは可能であると考えている。

この点について、行政法上の権利変換についての法理は、権利変換が区画整理事業の換地をもとに発展した手法で、換地手法では建物の除却が必然的に伴うものではないことから、建物が外見上消滅することが権利変換制度の導入の前提条件とされることはないとのことである（むしろ、財産権に一定の規制を加えることになる権利変換制度の導入にあたっては、その公益性が強く求められる）。

権利変換の手続きは以下のものとする。

- ① 施行者は、再生前のマンション等について権利を有する者の同意を得て、権利変換計画を定める。権利変換計画においては、施行再生マンションの配置設計、事業施行前後の権利の内容、権利変換期日等について定めるものとする。
- ② 権利変換計画は、各権利者（区分所有者）の衡平を害さないように定めなければならないものとする。ただし、権利変換の考え方については、等価原則の立場を採らないものとする。再生前のマンションに係る区分所有権及び敷地利用権の評価額と、権利変換により与えられる再生後のマンションの区分所有権及び敷地利用権の評価額との差額については、清算をするものとする。
- ③ 権利変換計画は、都道府県知事の認可を受けなければならない。それに先立ち、再生前のマンション等に権利を有する者について、次の賛成又は同意を得なければならない。
 - 一 組合員について、総会の議決における組合員数及び議決権の多数による賛成
 - 二 借家権者、担保権者について、その同意。ただし、その同意を得ることができない理由等を添えて認可を申請することができるものとする。
 - 三 再生前のマンションに関する権利又はその敷地利用権を有する者で、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施行再建マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられないものについて、その同意。（住戸の2戸1戸化や減築のために権利を失う空き家住戸の所有者を想定）
- ④ 権利変換を定める総会の決議に賛成しなかった組合員に対し、組合はその区分所有権等の売渡し請求をすることができる。また、賛成しなかった組合員は、組合に対し、その区分所有権等の買取り請求をすることができる。この売渡し請求又は買取り請求を行使することができる期間を定めるとともに、その区分所有権等の買取り価格の算定方法を定めるものとする。
- ⑤ 再生組合は、再生前のマンションに関する権利又はその敷地利用権を有する者で、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、再生マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられないもの等に対し、その補償として、権利変換期日までに、補償金を支払わなければならない。

（４）段階的な再生事業に伴う清算・登記等に係る特別の措置

- ① 施行者は、施行再生マンションの建築工事が完了したときは、遅滞なく、施行再建マンション等について必要な登記を申請しなければならないものとする。なお、建替えと改修再生をミックスさせた団地再生決議を行った場合において、建替えによる施行再生マンションと改修による施行再生マンションとの建築工事の完了の時期が大きく異なる場合は、工事完了した建物から順次登記を行うことができる措置を規定する。
- ② 施行者は、施行再生マンションの建築工事が完了したときは、速やかに、施行再建マンションの区分所有権等の価額を確定し、当該価額と当該権利を与えられた者がこれに対応する権利として有していた施行マンションの区分所有権等の価額とに差額があるときは、その差額に相当する金額を徴収し、又は交付しなければならないものとする。なお、団地の一括再生の場合において、施行再生マンションの建築工事の完了の時期が大きく異なる場合は、工事完了した建物から順次一次的な清算を行うことができる措置を規定する。

(5) 管理についての特則

団地再生期間中における土地・建物、附属施設等の管理については、従前の団地建物所有者（売渡し請求・買取り請求等による転出者は除く。）の団体、又は（後述する）事業法に基づく団地再生組合が、引き続き管理行為を実施することができる「みなし規定」を設ける。

また、再生後の各建物の管理については、同じ再生を実施した建物群（建替え実施棟群、改修再生棟群、存置棟群）ごとに一括管理をすることができることとする。

4. 6 団地再生事業法制度の提案

上記の一連の検討においては、現行の建替え制度に準じて、「①区分所有法（私法）に基づく再生の決議+②再生決議成立後の事業の円滑な実施を担保する事業法（公法）に基づく事業の実施」というスキームを設定し、区分所有法及び再生事業法のスキームについて提案した。

特に団地の再生については、団地内の建物の建替えや様々な改修とのミックス再生、団地内の一部の建物をそのまま残し、残りの建物を建替えや改修する再生等について、団地管理組合の決議で実施することができる制度のスキーム提案を行った。区分所有法第70条において、土地を共有する団地内の建物の一括建替え決議の制度が設けられていることから、それとの比較検討により、全ての建物を建替えとしない再生事業についても、団地管理組合の集会の決議による団体的拘束が及ぶよう制度の拡充を提案するものであるが、法理上検討すべき余地は残されており、区分所有法の改正自体ハードルが高いことも想定される。

区分所有法の整備が進まない場合、現行の制度では建替えや様々な改修とのミックス団地再生を計画的に実現することは困難であることから、本節では、区分所有法（私法）に基づく再生の決議を経ずして、事業法（公法）の適用によって、区分所有者の意思決定（権利調整）及び事業の円滑な実施を担保することのできる制度（以下、団地再生事業法という。）のスキーム検討を行う。

なお、韓国では、マンションの規模により、私法である区分所有法制度とは別に、事業制度（行政法）を適用し、マンションの建替えや再生の意思決定及び事業実施を担保している法制をとっている（章末の参考を参照）。

1) 団地再生事業法の目的（公益性）

団地の建替えや改修等による再生が進まず建物の物理的又は社会的な老朽化が進行した場合、当該団地の居住者（所有者）にとっての居住環境が悪化することに加え、団地は一定の面積的広がりをもっていることから、周辺地域の居住環境の悪化等の大きな外部不経済効果をもたらす、ひいては地域の衰退を招くおそれがある。

こうしたことから、現行法制度下において、建替えによる団地全体の計画的再生が難しい団地を対象に、団地再生に係る区分所有者の意思決定（権利調整）及び事業の円滑な実施を担保することのできる制度を整備する必要がある。

2) 団地再生事業法の適用団地

区分所有法に基づく決議の成立を前提として事業の円滑な実施を担保する事業制度の場合は、私法上の決議の成立が制度の適用要件となることから、改めて区域要件を定める必要はないと考えられる。

一方、区分所有者の意思決定の仕組みを含む事業制度の場合は、事業制度そのものを適用する区域について一定の要件が必要になると考えられる。区域設定の考え方としては、土地の高度利用が可能な立地や市場性に恵まれた団地では、区分所有法第70条の団地内の建物の一括建替え決議に加え、市街地再開発事業の適用による団地再生が可能となることから、団地再生事業法を適用する「団地再生区域」については、市街地再開発事業の適用が困難な立地にある団地型マンションを対象とすることが考えられる。

また、対象とする団地の要件は、区分所有法第70条の団地内の建物の一括建替え決議が適用できる団地（①団地内建物の全部が専有部分のある建物（区分所有建物）であること、②当該団地内建物の敷地が当該団地内建物の区分所有者の共有に属すること、③団地管理組合の規約により、団地内の各建物が管理の対象とされていること）を基本とすべきである。

ただし、団地内の土地の一部を専有部分の所有者が分有しているテラスハウス団地など、そもそも区分所有法第70条の団地内の建物の一括建替え決議を適用することのできない団地についても、団地再生事業法の制度の適用対象とすることについて検討の余地があると考えられる（この場合は、団地再生区域外であっても、適用対象とすることについても検討の余地がある）。

3) 団地再生事業法のスキーム

(1) 団地再生組合の設立認可

団地の再生に係る事業計画（施行再生マンションの設計の概要、敷地の区域、資金計画等）及び定款を定め、団地内建物団地内建物の区分所有者で構成される団地集会（以下、団地再生決議集会という。）において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数による賛成（当該集会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれの区分所有者及び議決権の各3分の2以上の多数による賛成を得ること）を得たうえで、都道府県知事（政令市、中核市、特例市にあってはその長。以下、「都道府県知事等」という。）の認可を受けて、法人格を有する「団地再生組合」を設立することができる。

団地再生組合は、組合設立認可の公告の日から2カ月以内に、団地再生決議集会において賛成しなかった区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権の売渡請求をすることができる。また逆に、団地再生決議集会において賛成しなかった区分所有者は、団地再生組合に対し、区分所有権及び敷地利用権の買取請求をすることもできる。

(2) 権利変換計画の認可

団地の再生に係る権利変換計画を定め、団地再生組合の構成員の議決権の各5分の4以上の賛成、かつ、借家権者、担保権者等の関係権利者の同意（借家権者及び担保権者については、その同意を得ることができない正当な理由がある場合は、その理由等を添えて認可を申請することができるものとする。）。

団地再生組合は、権利変換計画を定める決議に賛成しなかった組合員に対し、その区分所有権等の売渡請求をすることができる。また、賛成しなかった組合員は、組合に対し、その区分所有権等の買取請求をすることができる。この売渡し請求又は買取請求を行使することができる期間を定めるとともに、その区分所有権等の買取価格の算定方法を定めるものとする。

再生組合は、再生前のマンションに関する権利又はその敷地利用権を有する者で、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、再生マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられないもの等に対し、その補償として、権利変換期日までに、補償金を支払わなければならない。

(3) 敷地分割等に関する特別の措置

団地の再生に伴い、団地全体及び各棟の所定の多数決議により、敷地の分割を行うことができることとする。

(4) 段階的な再生事業に伴う清算・登記等に係る特別の措置

- ① 施行者は、施行再生マンションの建築工事が完了したときは、遅滞なく、施行再建マンション等について必要な登記を申請しなければならないものとする。なお、建替えと改修再生をミックスさせた団地再生決議を行った場合において、建替えによる施行再生マンションと改修による施行再生マンションとの建築工事の完了の時期が大きく異なる場合は、工事完了した建物から順次登記を行うことができる措置を規定する。
- ② 施行者は、施行再生マンションの建築工事が完了したときは、速やかに、施行再建マンションの区分所有権等の価額を確定し、当該価額と当該権利を与えられた者がこれに対応する権利として有していた施行マンションの区分所有権等の価額とに差額があるときは、その差額に相当する金額を徴収し、又は交付しなければならないものとする。なお、施行再生マンションの建築工事の完了の時期が大きく異なる場合は、工事完了した建物から順次一次的な清算を行うことができる措置を規定する。

(5) 管理についての特則

団地再生期間中における土地・建物、附属施設等の管理については、従前の団地建物所有者（売渡し請求・買取り請求等による転出者は除く。）の団体、又は（後述する）事業法に基づく団地再生組合が、引き続き管理行為を実施することができる「みなし規定」を設ける。

また、再生後の各建物の管理については、同じ再生を実施した建物群（建替え実施棟群、改修再生棟群、存置棟群）ごと一括管理をすることができることとする。

<参考1> 韓国におけるマンションのリモデリング制度

1. 住宅法の制定

韓国の住宅ストック総数は、2000年国勢調査（速報値）によると、約1100万戸であり、このうち共同住宅が47.8%を占めている。建築後20年を経過した共同住宅（アパート）のストック総数は、2005年度には66万戸、2010年度には138万戸、2015年度には235万戸に急速に増加すると予想されている。

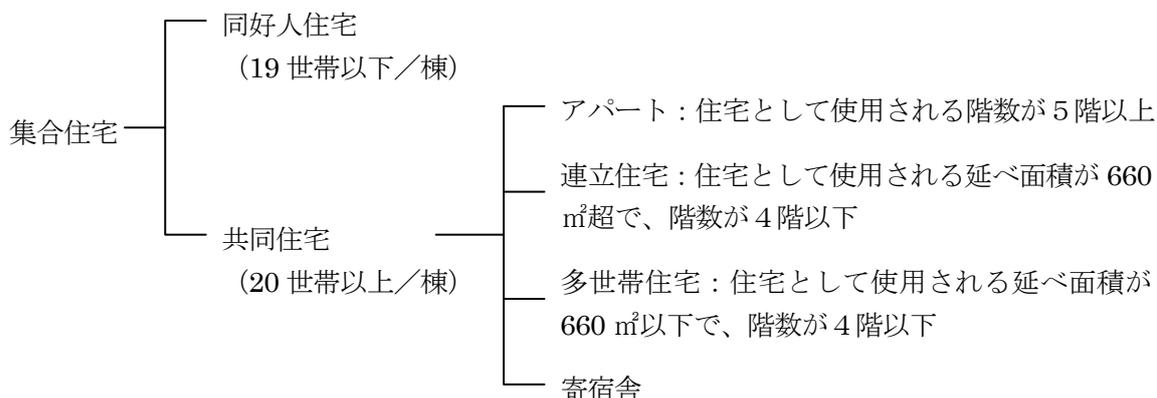
韓国では、住宅の量的不足を解消するため、1972年に「住宅建設促進法」が制定され、同法は住宅の建設・供給の促進に大きな役割を果たしてきた。しかし、住宅ストック数が世帯数を上回り、国民の所得水準向上等に伴い住宅ニーズが多様化してきた中で、住宅の質的側面の向上を図り、低所得層の居住安定・セーフティネット機能を強化するうえで、新たな住宅政策の枠組みが必要とされた。このため、2003年5月に「住宅法」が制定され、韓国の住宅政策は「量から質」へと大きく転換することとなり、マンションの再生についても、建替えからリモデリングにシフトしつつある。

2. 共同住宅の建替えからリモデリングへ

韓国では、住宅の量的不足の解消を図る方策として、共同住宅の建替え事業が推進されてきた。1984年に制定された「集合建物の所有及び管理に関する法律」（日本の区分所有法に相当。以下、集合建物法という。）に建替え規定が設けられたが、私法である集合建物法において、一定規模以上の共同住宅の建替えを扱うことには制約があった。このため、1987年に行政法である「住宅建設促進法」が改正され、20戸以上の共同住宅の建替えについての規定が新設された（20戸未満の場合は集合建物法、建築法を適用）。また、施行令が改正され、建替えの判断基準や組合設立の手続き規定の整備や建替え事業の承認要件の緩和等が進められてきた。こうした法整備により、共同住宅の建替えは住宅市場を主導することとなり、住宅不足の解消に大きく貢献した。しかし、過剰な投機的利益の追求により住宅価格の高騰を招くとともに、高層・高密の共同住宅が建設されることによる様々な都市問題を発生させることとなった。

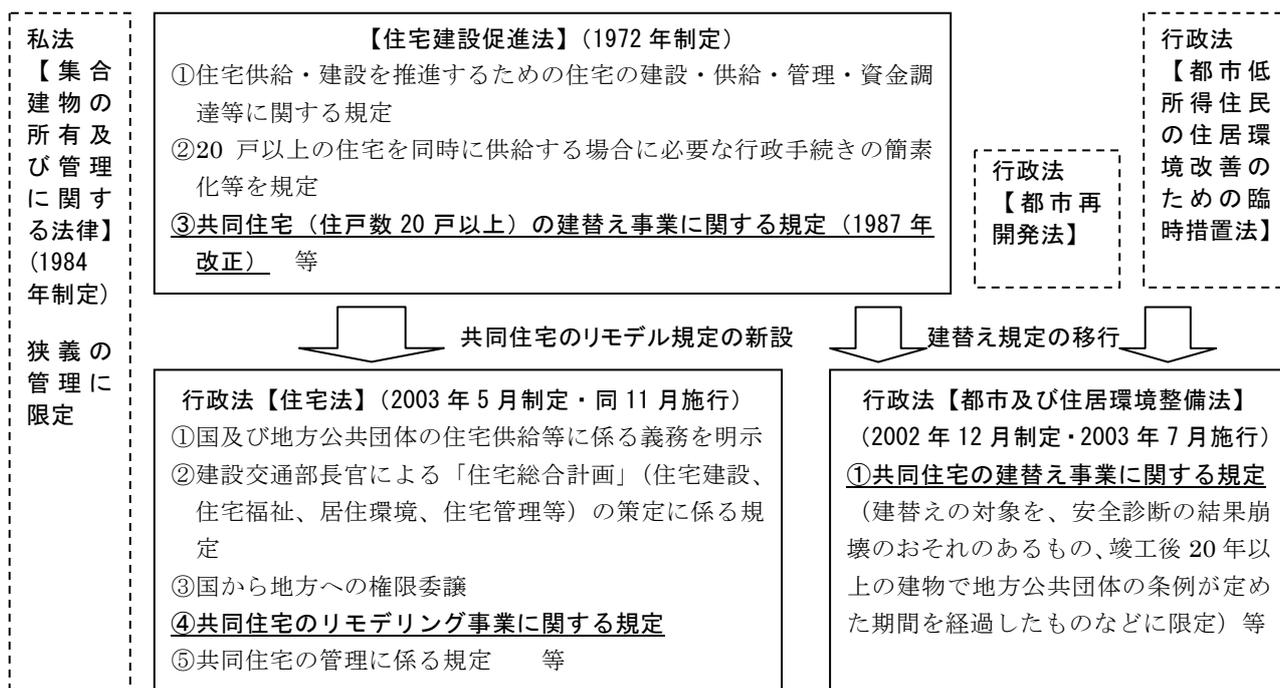
■集合住宅の分類

- 韓国では、2世帯以上の集合住宅について、19世帯（住戸）以下の住宅を「同好人住宅」、20世帯以上の住宅を「共同住宅」と区分して使い分けている。
- 共同住宅は、アパート、連立住宅、多世代住宅及び寄宿舎に区分される。



このため、韓国政府はここ数年、建替えを規制する方向へと政策転換を図ってきている。従来の建替え関連法である「都市再開発法」、「住宅建設促進法（住宅再建築関連規定）」等を統合し、2002年12月に「都市及び住居環境整備法」を制定した。同法では、建替えの対象を、①安全診断の結果崩壊のおそれのあるもの、②竣工後20年以上の建物で地方公共団体の条例が定めた期間を経過したものに限定した。一方、既存共同住宅を有効活用して、共同住宅の機能向上等による社会的及び経済的価値を高める手段として「リモデリング」を推進することとし、2003年5月に制定された「住宅法」の中に共同住宅のリモデリング事業に係る規定が整備された。

■住宅法の制定と共同住宅リモデリング規定の新設



3. リモデリング事業の制度概要

1) リモデリングの定義

住宅法第2条では、リモデリングとは、「建築物の老朽化抑止または機能向上などのために大修繕又は大統領令で定める範囲内で増築をする行為」と定義されている。

大修繕とは、建築物の主要構造部に対する修繕または変更または建築物の外部形態の変更のことをいう。また、大統領令で定める範囲内の増築とは、住宅専有部分の床面積の10分の3以内で増築をする行為をいう（施行令第4条の2）。

2) リモデリングの事業主体

リモデリングの事業主体として、①共同住宅の所有者（区分所有建物の場合は区分所有者）が一定の多数決で「リモデリング住宅組合」を設立して事業を実施する場合と、②所有者全員の同意を得て「入居者代表会議」（日本の管理組合に相当）が事業を実施する場合とがある。

3) リモデリング住宅組合の設立

住宅法第 32 条 1 項では、「リモデリングをするために住宅組合を設立しようとするときは、管轄市長・郡長・区庁長の認可を受けることができる。許可を受けた内容の変更を行い、また認可を受けて設立した組合を解散しようとする場合は、再度認可を受けなければならない」と定めている。なお、認可申請にあたっては、設立総会の会議録、区分所有者の所要の同意を得たことを証明する書類、事業計画書、建築基準の緩和の適用を受けた場合はこれを証明する書類等を提出しなければならない（施行令第 37 条第 1 項）。

(1) リモデリング住宅組合の設立認可の要件

管轄市長・郡守・区庁長の認可を受けるためには、次の要件を満たす必要がある。

i) リモデリング対象の共同住宅

リモデリングができる建物は、建物の使用承認後 15 年以上経過している必要がある（施行令第 37 条第 1 項）。なお、この規定は 2007 年 1 月の施行令改正によるものであり、それ以前は、大修繕リモデリングの場合は、建物の使用承認後 10 年以上の経過、増築リモデリングの場合は 20 年以上の経過が要件とされていた。

ii) 区分所有者の合意

リモデリング組合の設立認可の申請にあたっては、次の所要の同意を得なければならない（施行令第 37 条第 1 項第 1 号）。

- ①住宅団地（複数の建物が敷地を共有している場合）の全体をリモデリングしようとする場合：
住宅団地全体及び各棟の区分所有者及び議決権（集合建物法の規定に基づく。原則、専有部分の床面積の割合。以下、同じ）の各 3 分の 2 以上の賛成
- ②棟をリモデリングしようする場合：当該棟の区分所有者数及び議決権の各 3 分の 2 以上の賛成

(2) リモデリング住宅組合の組合員

リモデリング組合の組合員は、リモデリング事業に参加する共同住宅の所有者である。

なお、福利施設を共にリモデリングする場合は当該所有者も組合員となる。この場合、共同施設又は福利施設の所有権を共有する場合は代表者 1 名が組合員となる（施行令第 38 条第 1 項第 3 号）。

4) リモデリング行為の認可

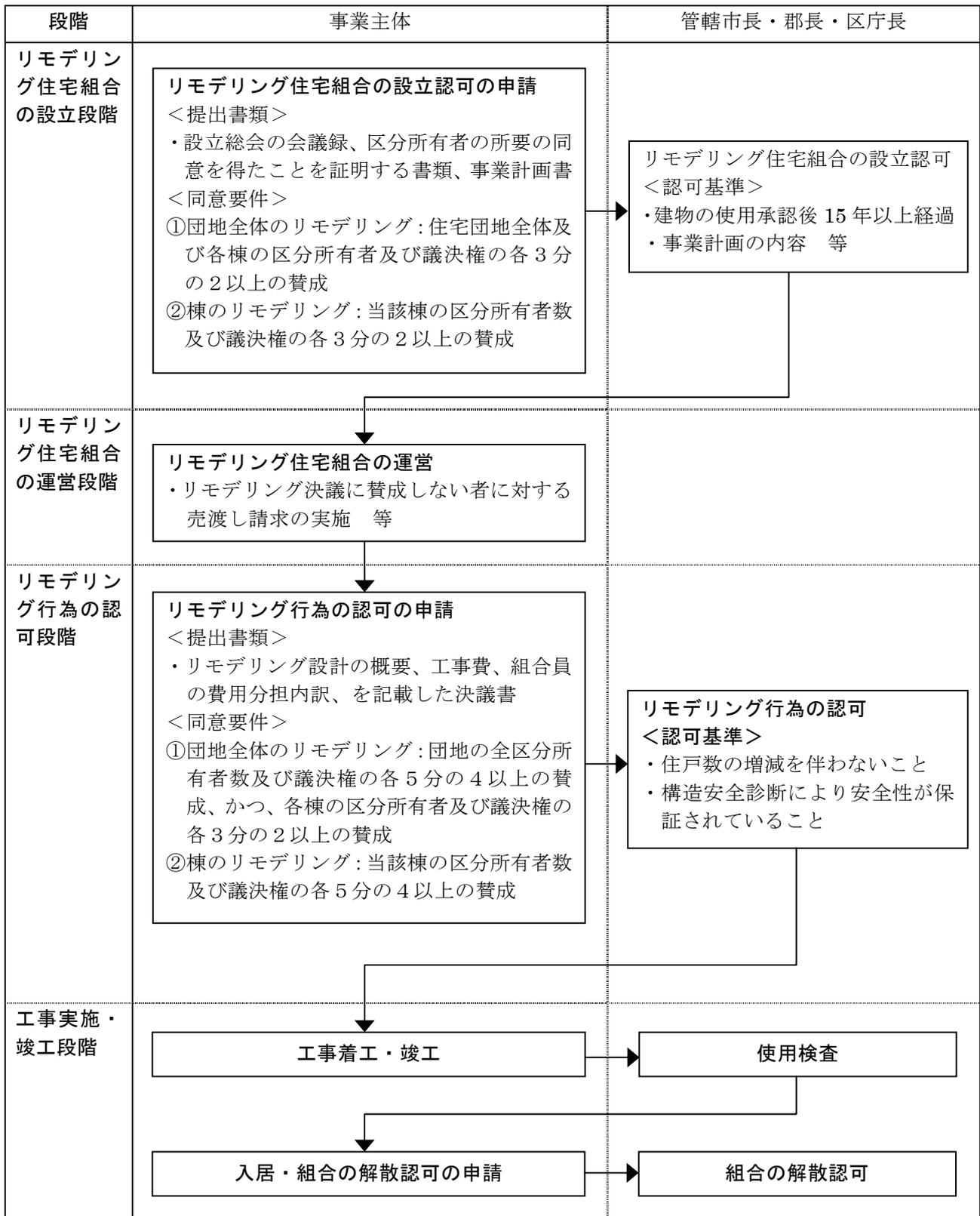
共同住宅のリモデリングを実際に行うにあたっては、管轄市長・郡長・区庁長にリモデリング行為の許可申請を行い、その許可を得なければならない。

(1) リモデリング行為の認可申請

リモデリング行為の許可申請にあたっては、ア) リモデリング設計の概要、イ) 工事費、ウ) 組合員の費用分担内訳、を記載した決議書について、次の所要の同意を得なければならない（住宅法施行令第 47 条第 4 項第 1 号）。

- ①住宅団地の全体をリモデリングしようとする場合：団地の全区分所有者数及び議決権の各 5 分の 4 以上の賛成に加え、各棟の区分所有者及び議決権の各 3 分の 2 以上の賛成
- ②棟をリモデリングしようする場合：当該棟の区分所有者数及び議決権の各 5 分の 4 以上の賛成

■リモデリング事業の手続き



(2) リモデリング行為の認可

管轄市長・郡長・区庁長によるリモデリング行為の認可の要件としては、i) 新たな建物部分の増築により住戸数を増加させたり、耐力壁（壁式構造の場合）を撤去して住戸を統合させたりする行為でないこと、ii) 基本的に構造上の安全に異常がない状態のものであること、などである。

i) 住戸数の増減を伴うものでないこと

既存の住戸について床面積の増加、バルコニーの屋内化等の増築は認められるが、この場合の増築面積は、専有部分の床面積の30%以内であることが要件となる（住宅法第2条第13号及び施行令第4条の2）。なお、住戸数を増加させる建物増築や耐力壁を撤去・開口する住戸の2戸1戸化等による増築は認められない（ラーメン構造の場合など、隣戸との間の非耐力壁を撤去して住戸を統合することは認められる）。ただし、1階の住戸をピロティ構造で共用施設（付帯施設や福利施設）に転用する場合は、全住戸数が変わらない範囲で垂直増築が認められる（施行令第47条第1項・別表3）。

ii) 構造安全診断による安全性の保証

認可申請を受けた管轄市長・郡長・区庁長は、「都市及び住居環境整備法」第12条の規定に基づく「安全診断指針」を準用して、構造安全診断を行った上で、許可を行う必要がある（住宅法第42条第2項）。

安全診断の総合評価の結果、構造上の安全性に危険があると判断されたものは、再建築（建替え事業）の対象となり、リモデリングを実施することはできない（住宅法第42条第2項）。

■構造安全診断による安全性の保証

許可の申請を受けた管轄市長・郡守・区庁長は、「都市及び住居環境整備法」第12条の規定（建替え判定のための基準規定）を準用して、構造安全診断を行った上で、許可を行う必要がある（住宅法第42条第2項）。安全診断の結果、構造上の安全性に危険があると判断されたもの（総合評価レベルE）は、建替え事業の対象となり、リモデリングの推進は不可となる（住宅法第42条第2項）。住宅法に基づくリモデリングの対象となるのは、総合評価レベルD以上の場合である。

総合評価レベル	施設物の状態及び安全性
A	問題点のない最上の状態
B	補助部材に軽微な結果が発生したものの昨日の発揮には支障がなく、耐久性の増進のために一部の補修が必要な状態
C	主要部材に軽微な欠陥または補助部材に広範囲な欠陥が発生したものの、全体的な施設物の安全には支障がなく、主要部材に耐久性、機能性低下防止のための補修が必要か補助部材に簡単な補強が必要な状態
D	主要部材に欠陥が発生し、緊急な補修及び補強が必要であり、使用制限の有無を決定すべき状態
E	主要部材に発生した深刻な欠陥により施設物の安全に危険があり、直ちに使用を禁止し補強または改築をしなければならない状態

4. その他の主な規定

(1) 専有部分の床面積が増減した場合の共用部分の持分及び敷地利用権の扱い

住宅法第 48 条 1 項では、増築リモデリングにより専有部分の面積が増減する場合における建物共用部分及び敷地利用権の調整に係る紛争発生を予防するため、集合建物法の例外を認め、増築リモデリング後の建物共用及び敷地利用権の持分は、当初の専有部分の床面積の割合とする旨の特例規定を定めている（住宅法第 48 条）。

(2) 共用施設の変更等

20 年が過ぎたアパート団地の住民の 3 分の 2 以上が同意した場合、団地内の共用施設（付帯施設や福利施設）の用途を 2 分の 1 の範囲内で変更することを認める（施行令第 47 条第 1 項・別表第 3）。

(3) 事業主体の瑕疵担保責任

リモデリング事業の施行者は、共同住宅の構造部位別に 10 年以内の範囲で瑕疵担保責任を有している（住宅法第 46 条第 1 項）。事業主体は、入居者代表会議に瑕疵補修保証金（総工事費の 3%）を納付しなければならない（住宅法第 46 条第 2 項）。

(4) 長期修繕計画の策定

リモデリングの際、施工者は共用部分の長期修繕計画を立て、提出することを義務化している（住宅法第 47 条）。

5. リモデリングに関するその他の関連措置

(1) 建築法上の関連措置

使用承認を得てから 20 年以上経過した建築物のリモデリングの場合、建蔽率、容積率、建築ライン（壁面線）の指定、前面道路幅員に応じた高さの制限、日照権保護のための高さの制限、公開空地の確保等の建築基準の緩和規定がある（建築法施行令第 6 条第 1 項 5 号）。

(2) 国土の計画及び利用に関する法律上の措置

リモデリングを推進する地区を指定することができることとし、その場合、地区単位の計画を立てた場合には建築物の高さなどの規模や建築法等の関連法令の規定の適用を緩和することができる（同法施行令第 31 条及び第 48 条）。景観地区、美観地区又は高度地区内においてリモデリングが必要な建築物については、建築物の高さなどの制限を緩和することができる（同法施行令第 83 条）。

(3) 都市及び住居環境整備法上の関連措置

団地の建替え事業を推進する場合、団地内の一部の建築物を存置する又はリモデリングすることを認める特例がある（都市及び住居環境整備法第 33 条第 1 項）。この場合、存置又はリモデリングする棟の所有者の同意（区分所有建物の場合、区分所有者の 3 分の 2 以上の同意と当該建物延べ面積の 3 分の 2 以上の区分所有者の同意）を得る必要がある（同 2 項）。

また、団地における建替えの場合、一部建物の存置のほかに、建替組合設立の同意要件を満たすために必要な場合、建替え事業施行者または推進委員会に、団地内の一部の土地の分割請求権を認めている（都市及び住居環境整備法第 41 条第 1 項）。

(4) 租税特例制限法

国民住宅規模（住戸の専有面積 85 ㎡）以下のリモデリングについては、付加価値税（税率：設計工事費の 10%）を免除する（租税特例制限法第 106 条第 1 項 4 号、施行令第 1062 条 5 号）。増築の際には、国民住宅規模の 30%の範囲を超える場合であっても免除対象となる。

■リモデリング事例



リモデリングでは、全住戸について、建物の正面及び背面方向への専有部分の面積の増築（写真の赤い点線囲み部分）、間取り変更が行われるケースが多い。



専有部分の面積の増築にあわせて、高級感ある外観デザインに一新しているケースが多い。

<参考2> 韓国における「都市及び住居環境整備法」に基づく建替え決議制度

1. 住宅再建築事業の安全診断および施行の可否決定等（12条関係）

①住宅再建築事業を施行しようとする者は市長・郡長に当該建築物に対する安全診断を申請しなければならない。

②市長・郡長は、第1項の規定による安全診断の申請がある時は、当該建築物の老朽・不良程度等に対する現地調査と「施設の安全管理に関する特別法」第25条の規定による韓国施設安全技術公団(以下「韓国施設安全技術公団」という)または「科学技術分野政府外郭研究機関等の設立・運営および育成に関する法律」第8条の規定による韓国建設技術研究院(以下「韓国建設技術研究院」という)の意見聴取等を経て、安全診断実施の可否を決定しなければならない。安全診断の実施が必要だと決定した場合は安全診断機関を指定しなければならない。〈改正 2006. 5. 24〉

③第2項の規定による意見聴取等の手続きと方法に対しては建設交通部長官が別に定められる。〈改正 2006. 5. 24〉

④第2項の規定により、市長・郡長から指定を受けた安全診断機関は建設交通部長官が決定し、官報に告示する基準により安全診断を実施しなければならない。建設交通部令が定める方法および手続きにより安全診断結果報告書を作成し、市長・郡長および住宅再建築事業を施行しようとする者に提出しなければならない。

⑤市長・郡長は、第4項の規定による安全診断の結果と都市計画および地域条件等を総合的に検討し、住宅再建築事業の施行の可否を決定しなければならない。

2. 建替組合の設立認可（法 16 条関係）

住宅再建築事業の推進委員会が組合を設立しようとする時は、「集合建物の所有および管理に関する法律」第47条第1項および第2項の規定にかかわらず、住宅団地内の共同住宅の各棟(福利施設の場合は住宅団地内の福利施設全体を一つの棟とみなす)別区分所有者および議決権の各3分の2以上の同意と住宅団地内の全体区分所有者および議決権の各5分の4以上の同意を得て、定款および建設交通部令が定める書類を添付し、市長・郡長の認可を受けなければならない。認可を受けた事項を変更しようとする時にもまた同様である。

3. 事業施行認可（法 28 条関係）

①事業施行者(第8条第1項から第3項の規定による共同施行の場合を含むが、事業施行者が市長・郡長である場合を除く)は整備事業を施行しようとする場合は、第30条の規定による事業施行計画書(以下「事業施行計画書」という)に定款等とその他に建設交通部令が定める書類を添付し、市長・郡長に提出して事業施行認可を受けなければならない。認可を受けた内容を変更した場合、また整備事業を中止または廃止しようとする場合にもまた同様である。ただし、大統領令が定める軽微な事項を変更しようとする時は市長・郡長にこれを申告しなければならない。〈改正 2005. 3. 18〉

②市長・郡長は、第4条第1項の規定による整備区域外で施行する住宅再建築事業の事業施行認可をしようとする場合は、建築物の高さ・階数・容積率等、大統領令が定める事項に対し建築法第4条の規定により、市・郡・区(自治区をいう)に設置する建築委員会(以下「建築委員会」という)の審議を経なければならない。

③市長・郡長は、第1項の規定による事業施行認可(市長・郡長が事業施行計画書を作成した場合を含む)をした場合、またその整備事業を変更・中止または廃止する場合は建設交通部令が定める方法および手続きにより、その内容を当該地方自治体の公報に告示しなければならない。ただし、第1項但書の規定による軽微な事項を変更しようとする場合にはその限りではない。

④事業施行者(市長・郡長または住宅公社等を除く)は事業施行認可を申請(認可を受けた内容を変更した場合、また整備事業を中止または廃止しようとする場合を含む)する前にあらかじめ定款等が定めるところにより土地等所有者(住宅再建築事業である場合は組合員をいい、以下この項に同じ)の同意を得なければならない。ただし、事業施行者が指定開発者である場合は整備区域内の土地面積50パーセント以上の土地所有者の同意と土地等所有者過半数の同意を各々得なければならない。〈改正2005.3.18〉

4. 事業施行の特例ーリモデリング等を含む事業(第33条関係)

①事業施行者は一部建築物の存続またはリモデリング(建築物の老朽化抑制または機能向上等のために増築・改築または大修繕をする行為をいう。以下同じ)に関する内容が含まれた事業施行計画書を作成し事業施行の申請ができる。この場合、市長・郡長は存続またはリモデリングされる建築物および建築物がある土地が住宅法および建築法上の次の各号の建築関連基準に適合していなくても大統領令が定める基準により事業施行認可をすることができる。〈改正2003.5.29〉

1. 住宅法第2条第8号の規定による住宅団地の範囲
2. 住宅法第21条第1項第2号および第3号の規定による附帯施設および福利施設の設置基準
3. 建築法第33条の規定による敷地と道路の関係
4. 建築法第36条の規定による建築線の指定
5. 建築法第53条の規定による日照等の確保のための建築物の高さ制限

②事業施行者が第1項の規定により、事業施行計画書を作成しようとする場合は、存続またはリモデリングされる建築物所有者の同意(集合建物の所有および管理に関する法律第2条第2号の規定による区分所有者がいる場合は区分所有者の3分の2以上の同意と当該建築物延面積の3分の2以上の区分所有者の同意とする)を得なければならない。この場合同意の方法等に関しては第17条の規定を準用する。

5. 整備区域の分割(第34条関係)

市長・郡長は、整備事業を効率的に推進するために必要だと認める場合は第4条の規定による整備区域を2以上の区域で分割することができる。

<参考文献>

- 1) 住宅法、同施行令、同施行規則
- 2) 都市及び住居環境整備法、同施行令
- 3) 韓日リモデリングセミナー資料、2006年11月24日(共催:韓国 Facility Management 学会 Renovation 分科委員会、(社)日本建築学会建築経済委員会集合住宅管理小委員会)