

第一五五回

閣第一〇号

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案

(建物の区分所有等に関する法律の一部改正)

第一条 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)の一部を次のように改正する。

目次中「第六十八条」を「第七十号」に、「第六十九条・第七十条」を「第七十一条・第七十二条」に改める。

第十七条第一項中「改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないもの」を「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」に改める。

第二十六条第一項中「附属施設」の下に「(次項及び第四十七条第六項において「共用部分等」という。)」を加え、同条第二項中「保険金額」の下に「並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金」を加える。

第三十条第三項中「前二項」を「第一項及び第二項」に改め、同項を同条第四項とし、同条第二項の次に次の一項を加える。

3 前二項に規定する規約は、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設(建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。)につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない。

第三十条に次の一項を加える。

5 規約は、書面又は電磁的記録(電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものとして法務省令で定めるものをいう。以下同じ。)により、これを作成しなければならない。

第三十三条第二項中「閲覧」の下に「(規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧)」を加える。

第三十五条第五項中「又は第六十八条第一項」を「、第六十八条第一項又は第六十九条第七項」に改める。

第三十九条に次の一項を加える。

3 区分所有者は、規約又は集会の決議により、前項の規定による書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法(電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて法務省令で定めるものをいう。以下同じ。)によつて議決権を行使することができる。

第四十二条第一項中「議長は」の下に「、書面又は電磁的記録により」を加え、同条第二項中「議長及び集会に出席した区分所有者の二人がこれに署名押印しなければ」を「又は記録しなければ」に改め、同条第三項中「議事録に」の下に「ついて」を加え、同項を同条第五項とし、同条第二項の次に次の二項を加える。

3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の二人がこれに署名押印しなければならない。

4 第二項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び集会に出席した区分所有者の二人が行う法務省令で定める署名押印に代わる措置を執らなければならない。

第四十五条の見出しを「（書面又は電磁的方法による決議）」に改め、同条第二項中「前項の書面に」を「書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第一項及び第二項の電磁的方法が行われる場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について」に改め、同項を同条第四項とし、同条第一項中「書面」の下に「又は電磁的方法」を加え、「集会の」を「書面又は電磁的方法による」に改め、同項を同条第二項とし、同項の次に次の一項を加える。

3 この法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項についての書面又は電磁的方法による決議は、集会の決議と同一の効力を有する。

第四十五条に第一項として次の一項を加える。

この法律又は規約により集会において決議をすべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る区分所有者の承諾については、法務省令で定めるところによらなければならない。

第四十五条に次の一項を加える。

5 集会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

第四十七条第一項中「で区分所有者の数が三十人以上であるもの」を削り、同条第六項を次のように改める。

6 管理組合法人は、その事務に関し、区分所有者を代理する。第十八条第四項（第二十一条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。

第四十七条第十一項を同条第十四項とし、同条第十項を同条第十三項とし、同条第九項中「第四十二条第三項及び第四十五条第二項」を「第四十二条第五項及び第四十五条第四項」に改め、同項を同条第十二項とし、同条第八項中「第四十二条第三項及び第四十五条第二項」を「第四十二条第五項及び第四十五条第四項」に、「適用しない」を「、適用しない」に改め、同項を同条第十一項とし、同条第七項を同条第十項とし、同条第六項の次に次の三項を加える。

- 7 管理組合法人の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。
- 8 管理組合法人は、規約又は集会の決議により、その事務（第六項後段に規定する事項を含む。）に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。
- 9 管理組合法人は、前項の規約により原告又は被告となつたときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合においては、第三十五条第二項から第四項までの規定を準用する。

第六十一条第一項中「又は次条第一項」を「、次条第一項又は第七十条第一項」に改め、同条第六項中「記載しなければ」を「記載し、又は記録しなければ」に改め、同条第七項中「ときは、その決議に賛成した区分所有者（その承継人を含む。）」を「場合において、その決議の日から二週間を経過したときは、次項の場合を除き、その決議に賛成した区分所有者（その承継人を含む。以下この条において「決議賛成者」という。）」に、「、決議に賛成した区分所有者（その承継人を含む。）」を「、決議賛成者の全部又は一部」に改め、同項に後段として次のように加える。

この場合において、その請求を受けた決議賛成者は、その請求の日から二月以内に、他の決議賛成者の全部又は一部に対し、決議賛成者以外の区分所有者を除いて算定した第十四条に定める割合に応じて当該建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。

第六十一条第九項中「及び前二項」を「、第七項、第八項及び前項」に、「又は買取り」を「若しくは買取り」に改め、「区分所有者」の下に「、買取りの請求を受けた買取指定者又は第九項本文に規定する債務について履行の請求を受けた決議賛成者」を加え、同項を同条第十三項とし、同条第八項中「又は次条第一項」を「、次条第一項又は第七十条第一項」に改め、同項を同条第十二項とし、同条第七項の次に次の四項を加える。

- 8 第五項の決議の日から二週間以内に、決議賛成者がその全員の合意により建物及びその敷地に関する権利を買い取ることができる者を指定し、かつ、その指定された者（以下この条において「買取指定者」という。）がその旨を決議賛成者以外の区分所有者に対して書面で通知したときは、その通知を受けた区分所有者は、買取指定者に対してのみ、前項前段に規定する請求をすることができる。
- 9 買取指定者が第七項前段に規定する請求に基づく売買の代金に係る債務の全部又は一部の弁済をしないときは、決議賛成者（買取指定者となつたものを除く。以下この項及び第十三項において同じ。）は、連帯してその債務の全部又は一部の弁済の責めに任ずる。ただし、決議賛成者が買取指定者に資力があり、かつ、執行が容易であることを証明したときは、この限りでない。
- 10 第五項の集会を招集した者（買取指定者の指定がされているときは、当該買取指定者）は、決議賛成者以外の区分所有者に対し、四月以上の期間を定めて、第七項前段に規定する請求をするか否かを確答すべき旨を書面で催告することができる。

11 前項に規定する催告を受けた区分所有者は、前項の規定により定められた期間を経過したときは、第七項前段に規定する請求をすることができない。

第六十二条第一項中「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つたときは、集会において」を「集会においては」に、「建物の敷地」を「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」に改め、「主たる使用目的を同一とする」を削り、同条第二項第一号中「以下」の下に「この項において」を加え、同条第四項中「議事録に」の下に「ついて」を加え、同項を同条第八項とし、同条第三項の次に次の四項を加える。

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ければならない。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。

第六十六条中「第三十条第一項及び第三項」を「第三十条第一項及び第三項から第五項まで」に改め、「前条の場合に」の下に「ついて」を、「掲げる物」との下に「、第三十条第三項中「専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。）」とあるのは「建物若しくは専有部分若しくは土地等（土地等に関する権利を含む。）又は第六十八条の規定による規約により管理すべきものと定められた同条第一項第一号に掲げる土地若しくは附属施設（これらに関する権利を含む。）若しくは同項第二号に掲げる建物の共用部分」とを、「団地内」との下に「、第三十五条第五項中「第六十一条第五項、第六十二条第一項、第六十八条第一項又は第六十九条第七項」とあるのは「第六十九条第一項又は第七十条第一項」とを加える。

第七十条中「五万円」を「十万円」に改め、同条を第七十二条とする。

第六十九条中「一に」を「いずれかに」に、「十万円」を「二十万円」に改め、同条第一号中「第四十二条第三項及び第四十五条第二項」を「第四十二条第五項及び第四十五条第四項」に、「第四十七条第九項」を「第四十七条第十二項」に、「第四十五条第一項」を「第四十五条第四項」に改め、「書面」の下に「若しくは電磁的記録」を加え、同条第二号中「第四十二条第三項及び第四十五条第二項」を「第四十二条第五項及び第四十五条第四項」に改め、「書類」の下に「又は電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したもの」を加え、同条第三号中「又は第二項」を「から第四項まで」に、「記載すべき」を「記載し、若しくは記録すべき」に改め、「記載せず」の下に「、若しくは記録せず」を、「虚偽の記載」の下に「若しくは記録」を加え、同条第四号中「第四十七条第九項」を「第四十七条第十二項」に改め、同条第六号中「第四十七条第七項」を「第四十七条第十項」に改め、「記載」の下に「若しくは記録」を加え、同条を第七十一条とする。

第二章中第六十八条の次に次の二条を加える。

(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の円滑化等に関する法律の一部改正）

第二条 マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成十四年法律第七十八号）の一部を次のように改正する。

第二条の見出しを「（定義等）」に改め、同条に次の一項を加える。

2 区分所有法第七十条第一項に規定する一括建替え決議（以下単に「一括建替え決議」という。）の内容により、区分所有法第六十九条第一項に規定する団地内建物（その全部又は一部がマンションであるものに限る。以下「団地内建物」という。）の全部を除却するとともに、区分所有法第七十条第一項に規定する再建団地内敷地に同条第三項第二号に規定する再建団地内建物（その全部又は一部がマンションであるものに限る。以下この項において「再建団地内建物」という。）を新たに建築する場合には、現に存する団地内建物（マンションを除く。）及び新たに建築された再建団地内建物（マンションを除く。）については、マンションとみなして、この法律を適用する。

第九条第一項中「第六十二条の」を「第六十二条第一項に規定する」に改め、同条第二項中「申請しようとする者」を「申請しようとする建替え合意者」に改め、同条第三項及び第四項を次のように改める。

3 区分所有法第七十条第四項において準用する区分所有法第六十四条の規定により一括建替え決議の内容によりマンションの建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であってその後当該一括建替え決議の内容により当該マンションの建替えを行う旨の同意をしたものを含む。以下「一括建替え合意者」という。）は、五人以上共同して、第一項の規定による認可を受けて組合を設立することができる。

4 第一項の規定による認可を申請しようとする一括建替え合意者は、組合の設立について、一括建替え合意者の四分の三以上の同意（同意した者の区分所有法第七十条第二項において準用する区分所有法第六十九条第二項の議決権の合計が、一括建替え合意者の同項の議決権の合計の四分の三以上となる場合に限る。）及び一括建替え決議マンション群（一括建替え決議に係る団地内の二以上のマンションをいう。以下同じ。）を構成する各マンションごとのその区分所有権を有する一括建替え合意者の三分の二以上の同意（各マンションごとに、同意した者の区分所有法第三十八条の議決権の合計が、それぞれその区分所有権を有する一括建替え合意者の同条の議決権の合計の三分の二以上となる場合に限る。）を得なければならない。

第九条第五項を同条第七項とし、同条第四項の次に次の二項を加える。

5 前各項の場合において、マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人の建替え合意者又は一括建替え合意者（以下「建替え合意者等」という。）とみなす。

6 二以上の建替え決議マンション（建替え決議に係るマンションであって一括建替え決議マンション群に属さないものをいう。以下同じ。）若しくは一括建替え決議マンション群又は一以上の建替え決議マンション及び一括建替え決議マンション群に係る建替え合意者等は、五人以上共同して、第一項の規定による認可を申請することができる。この場合において、第二項の規定は建替え決議マンションごとに、

第四項の規定は一括建替え決議マンション群ごとに、適用する。

第十条第一項中「概要」の下に「及びその敷地の区域」を加え、「並びに資金計画」を「、資金計画その他国土交通省令で定める事項」に改め、同条第二項中「建替え決議」の下に「又は一括建替え決議（以下「建替え決議等」という。）」を加える。

第十一条第一項中「なるべきマンション」の下に「の敷地（これに隣接する土地を合わせて施行再建マンションの敷地とする場合における当該土地（以下「隣接施行敷地」という。）を含む。）」を加え、同条第二項中「敷地」の下に「（隣接施行敷地を含む。）」を加える。

第十二条中第九号を第十号とし、第三号から第八号までを一号ずつ繰り下げ、第二号の次に次の一号を加える。

三 施行再建マンションの敷地とする隣接施行敷地に建築物その他の工作物が存しないこと又はこれに存する建築物その他の工作物を除却し、若しくは移転することができることが確実であること。

第十四条第一項中「、施行マンションの名称及びその敷地の区域」の下に「、施行再建マンションの敷地の区域」を加え、「並びに施行再建マンションの設計の概要」を「、施行再建マンションの設計の概要及びその敷地の区域その他国土交通省令で定める事項」に改める。

第十五条第一項中「第六十三条第二項」及び「第六十三条第四項」の下に「（区分所有法第七十条第四項において準用する場合を含む。）」を加え、「建替え合意者」を「建替え合意者等」に、「建替え決議」を「建替え決議等」に改め、同条第二項中「建替え決議」を「建替え決議等」に改め、同条第三項中「第七項まで」の下に「（区分所有法第七十条第四項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）」を加え、「同条第六項」を「区分所有法第六十三条第六項」に改める。

第十六条第一項及び第十八条第一項中「建替え合意者」を「建替え合意者等」に改める。

第二十七条第八号中「第九十四条第一項」の下に「又は第三項」を加える。

第三十条第一項中「定める割合」の下に「（一括建替え合意者のみにより設立された組合にあっては、組合の持分が存しないものとして算定した施行マンションの敷地（これに関する権利を含む。）の持分の割合）」を加える。

第三十四条第二項中「及び第三項」を削り、「同一敷地に存するマンション」を「建替え決議マンションがある場合に、同条第四項の規定は組合が定款及び事業計画を変更して新たに施行マンションに追加しようとする一括建替え決議マンション群がある場合に、同条第五項の規定は組合が定款及び事業計画を変更して新たに施行マンションに追加しようとするマンション」に、「第九条第五項」を「第九条第七項」に、「建替え合意者」を「建替え合意者の」に、「マンションの建替え合意者」を「建替え決議マンションの建替え合意者」に、「マンションが二以上」を「建替え決

議マンションが二以上」に、「マンションごとの建替え合意者）」を「建替え決議マンションごとの建替え合意者）」と、同条第四項中「、一括建替え合意者」とあるのは「、新たに施行マンションとなるべき一括建替え決議マンション群の一括建替え合意者（新たに施行マンションとなるべき一括建替え決議マンション群が二以上ある場合にあっては、当該二以上の一括建替え決議マンション群ごとの一括建替え合意者）」と、「一括建替え決議マンション群」とあるのは「新たに施行マンションとなるべき一括建替え決議マンション群」に、「同条第五項」を「同条第七項」に改める。

第四十五条第二項中「これに隣接する土地を合わせて施行再建マンションの敷地とする場合における当該土地（以下「隣接施行敷地」という。）」を「隣接施行敷地」に改め、同条第四項中「第九条第五項」を「第九条第七項」に改める。

第四十七条第一項中「並びに資金計画」を「、資金計画その他国土交通省令で定める事項」に改め、同条第二項中「建替え決議」を「建替え決議等」に改める。

第四十八条中第三号を削り、第四号を第三号とし、第五号を第四号とし、同条第六号中「第九号」を「第十号」に改め、同号を同条第五号とする。

第四十九条第一項中「並びに施行再建マンションの設計の概要及びその敷地の区域」を「、施行再建マンションの設計の概要及びその敷地の区域その他国土交通省令で定める事項」に改める。

第五十条第二項及び第五十四条第三項中「第九条第五項」を「第九条第七項」に改める。

第五十七条第二項中「除く。）」の下に「及び隣接施行敷地がある場合における当該隣接施行敷地について権利を有する者」を加え、「その権利をもって施行者に対抗することができない」を「次に掲げる」に改め、同項に次の各号を加える。

一 区分所有法第六十九条の規定により同条第一項に規定する特定建物である施行マンションの建替えを行うことができるときは、当該施行マンションの所在する土地（これに関する権利を含む。）の共有者である団地内建物の区分所有法第六十五条に規定する団地建物所有者（以下単に「団地建物所有者」という。）

二 その権利をもって施行者に対抗することができない者

第五十八条第二項中「第六十三条第四項」の下に「（区分所有法第七十条第四項において準用する場合を含む。）」を加え、同条第三項中「）において準用する場合を含む。）」の下に「又は区分所有法第七十条第四項において準用する区分所有法第六十三条第五項（第十五条第三項（第三十四条第四項において準用する場合を含む。））において準用する場合を含む。）」を加える。

第六十四条第二項中「第七項」の下に「（区分所有法第七十条第四項においてこれらの規定を準用する場合を含む。以下この項において同じ。）」を加え、「同条第六項」を「区分所有法第六十三条第六項」に改める。

第六十五条第二号中「建替え決議」を「建替え決議等」に改める。

第七十二条中「において施行再建マンションの共用部分」の下に「若しくは区分所有法第六十七条第一項の団地共用部分（以下この項において単に「団地共用部分」という。）」を加え、「の共有持分」を「若しくは団地共用部分の共有持分」に改め、「第三項まで」の下に「（区分所有法第六十七条第三項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）」を加え、「、第十一条第二項」を「若しくは第六十七条第一項の規定による規約、区分所有法第十一条第二項」に、「又は第二十二条第二項ただし書」を「（区分所有法第六十七条第三項において準用する場合を含む。）の規定による規約又は区分所有法第二十二条第二項ただし書」に改める。

第八十条第四項中「第六十三条第四項」の下に「（区分所有法第七十条第四項において準用する場合を含む。）」を加える。

第九十四条に次の二項を加える。

- 3 施行者は、政令で定めるところにより、都道府県知事の認可を受け、施行再建マンションに係る区分所有法第六十六条に規定する土地等又は区分所有法第六十八条第一項各号に掲げる物（附属施設にあっては、マンション建替事業の施行により建設されたものに限る。）の管理又は使用に関する団地建物所有者相互間の事項につき、管理規約を定めることができる。
- 4 前項の管理規約は、区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十条第一項の規約とみなす。

第一百四条第二項中「について建替え決議が行われた場合にあつては、建替え合意者」を「が建替え決議マンションである場合にあつては建替え合意者、当該勧告マンションが一括建替え決議マンション群に属するマンションである場合にあつては一括建替え合意者又は当該勧告マンションの区分所有者」に改め、同条第三項第一号中「について建替え決議があつたときは、当該勧告マンション」を「が建替え決議マンション又は一括建替え決議マンション群に属するマンションであるときは、当該建替え決議マンションである勧告マンション又は当該一括建替え決議マンション群に属するすべてのマンション」に改め、同項中第三号を第四号とし、第二号を第三号とし、第一号の次に次の一号を加える。

二 区分所有法第六十九条の規定により同条第一項に規定する特定建物である勧告マンションの建替えを行うことができるときは、当該勧告マンションの所在する土地（これに関する権利を含む。）の共有者である団地内建物の団地建物所有者
第一百十二条第四項中「同条第三項ただし書及び」を「同条第三項ただし書第一号、第三号及び第四号並びに」に改める。

第二百五条第一項中「郵便」の下に「又は民間事業者による信書の送達に関する法律（平成十四年法律第九十九号）第二条第六項に規定する一般信書便事業者若しくは同条第九項に規定する特定信書便事業者による同条第二項に規定する信書便」を加え、「郵送」を「送付」に改める。

第百三十一条中「第九条第五項」を「第九条第七項」に改める。

附 則

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(建物の区分所有等に関する法律の一部改正に伴う経過措置)

第二条 第一条の規定による改正後の建物の区分所有等に関する法律の規定は、特別の定めがある場合を除いて、この法律の施行前に生じた事項にも適用する。ただし、同条の規定による改正前の建物の区分所有等に関する法律（以下「旧区分所有法」という。）の規定により生じた効力を妨げない。

2 この法律の施行前に旧区分所有法第六十一条第七項の規定による買取請求があった建物及びその敷地に関する権利に関するこの法律の施行後にする買取請求については、なお従前の例による。

3 この法律の施行前に招集の手続が開始された集会においてこの法律の施行後にする建替え決議については、なお従前の例による。

(マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部改正に伴う経過措置)

第三条 第二条の規定による改正後のマンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「新マンション建替え円滑化法」という。）第十条第一項及び第十四条第一項の規定は、この法律の施行後に新マンション建替え円滑化法第九条第一項又は第三十四条第一項の規定によりされた認可の申請に係る事業計画、認可の公告及び図書の送付について適用し、この法律の施行前に第二条の規定による改正前のマンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「旧マンション建替え円滑化法」という。）第九条第一項又は第三十四条第一項の規定によりされた認可の申請に係る事業計画、認可の公告及び図書の送付については、なお従前の例による。

2 この法律の施行前に旧マンション建替え円滑化法第九条第一項又は第三十四条第一項の規定によりされた認可は、それぞれ新マンション建替え円滑化法第九条第一項又は第三十四条第一項の規定によりされた認可とみなす。

(地方自治法の一部改正)

第四条 地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）の一部を次のように改正する。

別表第二マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成十四年法律第七十八号）の項中「第九条第五項」を「第九条第七項」に改める。

(地方税法の一部改正)

第五条 地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）の一部を次のように改正する。

第七百一条の三十二第五項及び第七百一条の三十四第七項第二号中「第二条第七号」を「第二条第一項第七号」に改める。

附則第十一条第三十二項中「第二条第四号」を「第二条第一項第四号」に、「同条

第七号」を「同項第七号」に、「第二条第八号」を「第二条第一項第八号」に、「同条第十三号」を「同項第十三号」に、「第二条第六号」を「第二条第一項第六号」に改める。

（租税特別措置法の一部改正）

第六条 租税特別措置法（昭和三十二年法律第二十六号）の一部を次のように改正する。

第三十一条の二第二項第五号中「第二条第四号」を「第二条第一項第四号」に、「同条第五号」を「同項第五号」に改める。

第三十三条の三第四項中「第二条第四号」を「第二条第一項第四号」に、「同条第七号」を「同項第七号」に、「同条第十三号」を「同項第十三号」に改める。

第三十四条の二第二項第二十三号中「第二条第四号」を「第二条第一項第四号」に改める。

第六十二条の三第四項第五号中「第二条第四号」を「第二条第一項第四号」に、「同条第五号」を「同項第五号」に改める。

第六十五条第一項第六号中「第二条第四号」を「第二条第一項第四号」に、「同条第七号」を「同項第七号」に、「同条第十三号」を「同項第十三号」に改める。

第六十五条の四第一項第二十三号中「第二条第四号」を「第二条第一項第四号」に改める。

第七十五条中「第二条第五号」を「第二条第一項第五号」に、「第二条第四号」を「第二条第一項第四号」に、「第四十五条第二項」を「第十一条第一項」に改め、同条第二号中「第二条第六号」を「第二条第一項第六号」に、「同条第八号」を「同項第八号」に、「同条第十三号」を「同項第十三号」に改める。

（被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法の一部改正）

第七条 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成七年法律第四十三号）の一部を次のように改正する。

第二条第四項中「第四十二条第一項及び第二項」を「第四十二条第一項から第四項まで」に、「及びこの項において準用する区分所有法第四十五条第一項の書面」を「並びにこの項において準用する区分所有法第四十五条第一項及び第二項に規定する書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに同条第一項及び第二項の電磁的方法が行われる場合に当該電磁的方法により作られる電磁的記録」に、「書面決議については区分所有法第四十五条第一項」を「書面又は電磁的方法による決議については区分所有法第四十五条第一項から第三項まで及び第五項」に、「第四十二条第二項及び第四十五条第一項」を「第三十九条第三項、第四十二条第三項及び第四項並びに第四十五条第一項及び第二項」に、「又は第六十八条第一項」を「、第六十八条第一項又は第六十九条第七項」に、「、区分所有法第四十五条第一項」を「、区分所有法第四十二条第一項中「電磁的記録」とあるのは「電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の他人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子

計算機による情報処理の用に供されるものとして法務省令で定めるものをいう。以下同じ。) 」と、区分所有法第四十五条第一項から第三項まで」に改める。

第三条第一項中「に主たる使用目的を同一とする」を「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」に改め、同条第四項中「記載しなければ」を「記載し、又は記録しなければ」に改める。

第五条中「第六十一条第八項」を「第六十一条第十二項」に改める。

第六条中「一に」を「いずれかに」に、「十万円」を「二十万円」に改め、同条第二号中「又は第二項」を「から第四項まで」に、「記載すべき」を「記載し、若しくは記録すべき」に改め、「記載せず」の下に「、若しくは記録せず」を、「虚偽の記載」の下に「若しくは記録」を加える。

(被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法の一部改正に伴う経過措置)

第八条 この法律の施行前に招集の手續が開始された再建の集会においてこの法律の施行後にする再建の決議については、なお従前の例による。

(罰則に関する経過措置)

第九条 この法律の施行前にした旧区分所有法又は附則第七条の規定による改正前の被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法の規定に違反する行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

理 由

最近における区分所有建物に関する建替え及び管理の実情等にかんがみ、その建替えの実施の円滑化を図るため、建替え決議の要件の合理化及び手続の整備、団地内の建物の建替え承認決議及び一括建替え決議の制度の創設、マンション建替事業の施行の手続の整備等の措置を講ずるとともに、その管理の充実等を図るため、大規模修繕等の決議要件の緩和、管理者等の権限の拡充、管理組合法人の人数要件の撤廃、復旧決議に係る買取指定者の制度の創設等の措置を講ずる等の必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。