2　建替え（62条・63条）

「建替え」とは、既存の建物を取り壊して新たに建物を建築する作業をいい、建物が全部滅失している場合には、建替えに関する規定は適用されない。

建替え決議

(1)　要件（62条）

集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く）および議決権の各５分の４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又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（同１項）。

建物が、以下に該当する場合は区分所有者（議決権を有しないものを除く）および議決権の各４分の３以上の多数とされる（同２項）。

CHECK

新たに建物を建築する土地は、取り壊した建物の敷地と一部でも重なっていればよく、建物の使用目的が異なっていてもよい。

建替え決議の多数決要件の客観的緩和事由	
①耐震性の不足	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もしくは条例の規定に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき。
②火災に対する安全性の不足	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もしくは条例の規定に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき。
③外壁等の剥落により周辺に危害をおよぼすおそれ	外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、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法務大臣が定める基準に該当するとき。
④給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ	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法務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法務大臣が定める基準に該当するとき。

⑤バリアフリー基準への不適合	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律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法務大臣が定める基準に適合していないとき。

※　法務大臣は、各基準を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、国土交通大臣と協議するものとする。

⑵　定める事項（62条４項）

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。

① 新たに建築する建物（再建建物）の設計の概要
② 建物の取壊しおよび再建建物の建築に要する費用の概算額
③ ②の費用の分担に関する事項
④ 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

※　③④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。

なお、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または記録しなければならない（同10項、61条６項）。

第７　建物が滅失した場合における措置

マ B　管 B

１　専有部分のある建物が滅失した場合における措置

区分所有建物が全部滅失した場合には、区分所有権が消滅するため、当該滅失した建物の区分所有権を有していた者（元区分所有者）の共有に属する敷地利用権や附属施設につき、区分所有法の規定は適用されないことになり、集会を開くことも、規約を定めることも、管理者を置くこともできなくなる。

(1)　敷地共有者等の集会等（72条）

区分所有建物が滅失した場合※には、当該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ったとき、又は当該建物の附属施設（これに関する権利を含む）につき数人が共有持分を有していたときは、それらの権利（敷地共有持分等）を有する者（**敷地共有者等**）は、その滅失の日から起算して**５年**を経過する日までの間は、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

※　取壊し決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊された場合を含む。

CHECK

この場合、区分所有者の共有に属する敷地等の管理を行う際には、民法の規律に従うことになり、建物を再建するなど、敷地等に形状又は効用の著しい変更を伴う変更行為や敷地等の売却・処分を行うためには、元区分所有者全員の同意を要することになる（民法251条参照）。また、敷地等の管理に関する事項の決定に際しても、集会の決議によることができなくなる。

(2)　敷地共有者等集会（73条、74条）

敷地共有者等が開く集会（敷地共有者等集会）の手続は、区分所有法による集会の規定が準用されるが、異なる部分もある。

ア　集会の招集

管理者が置かれている場合、原則として管理者が招集する。管理者が置かれていない場合、議決権の５分の１以上を有する敷地共有者等は、敷地共有者等集会を招集をすることができる。敷地共有者等は、管理者に対し会議の目的たる事項を示して、敷地共有者等の集会の招集を請求することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる（34条５項）。

CHECK

敷地共有者等集会で決議することのできる事項は、敷地や附属施設に変更を加える行為（17条１項、21条）、管理に関する行為（18条、21条）、規約の設定、変更又は廃止（31条１項）、再建決議（75条）、敷地売却決議（76条）等がある。

イ　招集の通知に関する特例（74条）

敷地共有者等集会を招集する者が、敷地共有者等の所在を知ることができないときは、招集通知は、滅失した専有部分のある建物に係る建物の**敷地内の見やすい場所に掲示**してすることができる。

掲示による招集通知は、掲示をした時に到達したものとみなされる。

※　ただし、敷地共有者等集会を招集する者が、当該敷地共有者等の所在を知らないことについて過失があったときは、到達の効力を生じない。

ウ　議事録

議事録は、議長が作成し、議長および出席した敷地共有者等の２名が署名（電磁的記録の場合は署名に代わる措置）する（42条３項、４項）。

区分所有法には、保管場所の掲示義務があった（33条４項、42条５項）が、掲示すべき場所の区分所有建物が存在しないため、**保管場所の掲示義務は準用されない**。

CHECK

議決権

敷地共有者等の議決権は、敷地共有持分等の価格の割合による（38条）。

(3)　再建決議（75条）

敷地共有者等集会において、**敷地共有者等の議決権の５分の４以上**の多数で、滅失した建物に係る建物の敷地も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（**再建決議**）をすることができる。

再建決議においては、次の事項を定めなければならない。

① 新たに建築する建物（再建建物）の設計の概要
② 再建建物の建築に要する費用の概算額
③ ②に規定する費用の分担に関する事項
④ 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

※　③④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。

CHECK

再建決議

建物が全部滅失しているので、客観的な緩和事由による多数決割合の引下げの規律は適用されない。