「建物の区分所有等に関する法律第六十二条第二項各号の法務大臣が国土交通大臣と協議して定める基準及び建物の区分所有等に関する法律施行規則第八条の法務大臣が定めるものを定める告示案」に関する意見募集の結果について

法務省民事局参事官室

「建物の区分所有等に関する法律第六十二条第二項各号の法務大臣が国土交通大臣と協議して定める基準及び建物の区分所有等に関する法律施行規則第八条の法務大臣が定めるものを定める告示案」に関する御意見の募集を下記要領にて行ったところ、３通の御意見が寄せられました。

寄せられた御意見の概要を別紙のとおり取りまとめましたので、公表いたします。

御協力ありがとうございました。

記

１．実施期間

令和８年１月３０日（金）から令和８年２月２８日（土）まで

２．意見提出の方法

電子メール、郵送、ＦＡＸ

【本件に関するお問い合わせ先】

法務省民事局参事官室

ＴＥＬ：０３－３５８０－４１１１（内線５８９４）

項番	御意見の概要	御意見に対する考え方
1	日本の建築法は、「丈夫さ」だけに視点が置かれていて、全く包括的ではない。 例えばアフリカの土壁造りや かつて有ったバラック、移動式の民族家屋などは 全く想定されていないだろう。 「壊れても安全で 造り直せる」という家が 存在する事も認めるべきではないのか。 重量物を屋根に使わないなど、コンクリート・近代木造とは違った方向の建物に対する法整備と保障が必要ではないのか。	区分所有法は、１棟の建物を区分してその各部分を所有権の目的とした場合の所有関係等を定めるものであり、建築工法等を規律するものではありません。
2	第４の基準に関して、告示案では「当該配管設備の２以上の箇所で漏水が確かめられることとする」とありますが、１箇所の漏水であっても衛生上有害な場合は居住に適さない、或いは居住できない状態になる場合があります。したがって、そのような事象を鑑みれば「２以上」とする論拠はなく「１以上」とすべきです。或いは「なお、漏水が原因で衛生上の有害が生じたことが確認できる場合、１以上の箇所で漏水が生じたことが確かめられることとする。」を告示案に加えるべきです。 第５の基準に関して、１の対象経路のイにおいて「（１階分の上下の移動に係る部分を除く。）」とありますが、身体障碍者や高齢者にとっては１階分の上下こそが居住の可否に関わる重大事であります。それを敢えて除くことは、それらの人々の移動・生活の自由を奪うものです。したがって、この括弧書きは削除すべきです。或いは、「（１階分の上下の移動に係る部分を除く。但し、１階分の上下の移動に係る部分であっても、建物の構造上、エレベータなど階段に代わる移動手段を設置する余地がない場合は経路に含む。）」にすべきである。 第６の基準に関して給水管に関する記載がありませんが第４の基準との関係においても併記すべきです。給水管からの漏水であっても、それは漏れた時点で上水ではなくなり、排水管からの漏水と同じく、衛生上の有害をもたらすことは明らかです。	区分所有法第６２条第２項は、建物に一定の客観的事由が認められる場合に建替え決議等の多数決要件を５分の４以上から４分の３以上に引き下げることとしているところ、本告示案は、その客観的事由に係る具体的基準について、建替えの必要性が高いものとして、要除却等認定基準告示と同様の基準を定めることとしています。御指摘の事例については、多数決要件を４分の３以上とする共用部分の変更決議や多数決要件を過半数とする共用部分の管理に関する決議により、基本的に対応可能なものと考えられ、区分所有権の処分を伴う建替え決議等の多数決要件を引き下げる事由として採用することは必ずしも適切とはいえないと考えられます。
3	劣化の兆候が明らかな建物の改修の促進は国民の安全を守ることにもつながることから、賛成です。客観的指標の元という今回の条件であれば、過半数まで多数決要件を引き下げても良いようにも思います。	本告示案への賛同意見として承ります。