（取壊し決議等）

第十一条　第七条に規定する場合においては、区分所有者集会において、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該区分所有建物を取り壊す旨の決議（以下「取壊し決議」という。）をすることができる。

2　取壊し決議においては、次の事項を定めなければならない。

一　区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額

二　前号に規定する費用の分担に関する事項

3　取壊し決議については、第九条第三項から第八項まで並びに区分所有法第六十三条第一項から第四項まで、第六項及び第七項並びに第六十四条の規定を準用する。この場合において、第九条第三項中「前項第三号」とあるのは「第十一条第二項第二号」と、同条第四項中「第一項に」とあるのは「第十一条第一項に」と、同条第五項第一号中「売却」とあるのは「取壊し」と、区分所有法第六十三条第一項、第三項及び第四項並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「取壊しに」と、同条中「建替えを行う」とあるのは「取壊しを行う」と読み替えるものとする。

第三条の見出しを「（再建決議等）」に改め、同条第一項中「再建の集会」を「敷地共有者等集会」に改め、「区分所有法第二条第五項に規定する」を削り、「再建の決議」を「再建決議」に改め、同条第二項中「再建の決議」を「再建決議」に改め、同項第一号中「以下」の下に「この項において」を加え、同項第四号中「区分所有権」の下に「（区分所有法第二条第一項に規定する区分所有権をいう。第十八条第三項第五号において同じ。）」を加え、同条第六項中「再建の決議」を「再建決議」に改め、同項後段を次のように改める。

この場合において、区分所有法第六十三条第一項中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等（被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（以下「特別措置法」という。）第二条に規定する敷地共有者等をいう。以下同じ。）」と、同項並びに同条第三項及び第四項前段並びに区分所有法第六十四条中「建替えに」とあるのは「再建に」と、区分所有法第六十三条第二項、第三項及び第四項前段並びに第六十四条中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等」と、区分所有法第六十三条第四項前段中「区分所有権及び敷地利用権を買い受ける」とあるのは「敷地共有持分等（特別措置法第二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下同じ。）を買い受ける」と、「区分所有権及び敷地利用権を時価」とあるのは「敷地共有持分等を時価」と、同条第六項及び第七項中「建物の取壊しの工事」とあるのは「建物の再建の工事」と、同条第六項及び区分所有法第六十四条中「区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「敷地共有持分等」と、同条中「建替えを行う」とあるのは「再建を行う」と読み替えるものとする。

第三条第六項を同条第九項とし、同条第五項を削り、同条第四項中「再建の決議」を「再建決議」に、「再建の集会」を「敷地共有者等集会」に改め、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敷地共有者等集会を招集するときは、前条第一項において準用する区分所有法第三十五条第一項本文の通知は、同項の規定にかかわらず、当該敷地共有者等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。

5　前項に規定する場合において、前条第一項において準用する区分所有法第三十五条第一項本文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、再建を必要とする理由をも通知しなければならない。

6　第四項の敷地共有者等集会を招集した者は、当該敷地共有者等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敷地共有者等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　前項の説明会の開催については、前条第一項において準用する区分所有法第三十五条第一項本文、第二項及び第三項並びに第三十六条並びに前条第二項及び第三項の規定を準用する。

第三条を第四条とし、同条の次に次の一条を加える。

（敷地売却決議等）

第五条　敷地共有者等集会においては、敷地共有者等の議決権の五分の四以上の多数で、敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（以下「敷地売却決議」という。）をすることができる。

2　敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

一　売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

二　売却による代金の見込額

3　敷地売却決議については、前条第四項から第八項まで並びに区分所有法第六十三条第一項から第三項まで、第四項前段、第六項及び第七項並びに第六十四条の規定を準用する。この場合において、前条第四項中「第一項に規定する」とあるのは「次条第一項に規定する」と、同条第五項中「再建」とあるのは「売却」と、区分所有法第六十三条第一項中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等（被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（以下「特別措置法」という。）第二条に規定する敷地共有者等をいう。以下同じ。）」と、同項並びに同条第三項及び第四項前段並びに区分所有法第六十四条中「建替えに」とあるのは「売却に」と、区分所有法第六十三条第二項、第三項及び第四項前段並びに第六十四条中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等」と、区分所有法第六十三条第四項前段中「区分所有権及び敷地利用権を買い受ける」とあるのは「敷地共有持分等（特別措置法第二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下同じ。）を買い受ける」と、「区分所有権及び敷地利用権を時価」とあるのは「特別措置法第五条第一項に規定する敷地売却決議に基づく売買契約による敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）についての権利の移転（以下単に「権利の移転」という。）がない」と、同項及び区分所有法第六十四条中「区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「敷地共有持分等」と、区分所有法第六十三条第六項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「権利の移転がなかつた」と、同条第七項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「権利の移転」と、「その着手をしないとき」とあるのは「権利の移転がないとき」と、区分所有法第六十四条中「建替えを行う」とあるのは「売却を行う」と読み替えるものとする。

第二条の次に次の一条を加える。

（敷地共有者等が置く管理者及び敷地共有者等集会に関する区分所有法の準用等）

第三条　敷地共有者等が置く管理者及び敷地共有者等が開く集会（以下「敷地共有者等集会」という。）については区分所有法第一章第四節（第二十六条第五項、第二十七条及び第二十九条第一項ただし書を除く。）及び第五節（第三十条から第三十三条まで、第三十四条第二項、第三項ただし書及び第五項ただし書、第三十五条第一項ただし書及び第四項、第三十七条第二項、第四十二条第五項、第四十三条、第四十四条、第四十五条第四項並びに第四十六条第二項を除く。）の規定を、議事録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の電磁的方法による決議及び同条第二項の電磁的方法による合意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の保管及び閲覧については区分所有法第三十三条第一項及び第二項の規定を、それぞれ準用する。この場合において、これらの規定（区分所有法第二十五条第一項、第三十三条第一項ただし書、第三十四条第三項本文及び第五項本文、第三十五条第三項並びに第三十九条第一項を除く。）中「区分所有者」とあり、及び区分所有法第三十三条第一項ただし書中「建物を使用している区分所有者」とあるのは「敷地共有者等」と、区分所有法第二十五条第一項中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等（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。以下「特別措置法」という。）第二条に規定する敷地共有者等をいう。以下同じ。）」と、「規約に別段の定めがない限り集会」とあるのは「敷地共有者等集会（特別措置法第三条第一項に規定する敷地共有者等集会をいう。以下同じ。）」と、区分所有法第二十六条第一項中「共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項及び第四十七条第六項において「共用部分等」という。）」とあるのは「敷地共有持分等（特別措置法第二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下同じ。）に係る土地」と、「集会の