（合理的土地利用建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合）

第三十七条　令第四条の主務省令で定める数値は、建築基準法第五十二条第一項から第九項までの規定による限度の二分の一（現に存する一又は二以上のマンションを除却するとともに、当該マンションの敷地（これに隣接する土地を含む。）にマンションを新たに建築する場合にあっては、三分の一）とする。ただし、地方公共団体が都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第八条第三項その他の法令の規定により建築物の容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。）の最低限度を定めている場合には、当該最低限度の数値とすることができる。

（合理的土地利用建築物）

第三十九条　令第四条第四号の主務省令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一・二　（略）

三　再生後マンション（マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）第二条第一項第十四号に規定する再生後マンション（同項第七号に規定するマンション更新事業に係るものを除く。）をいう。）又は売却再生後マンション（同法第四条第二項第七号に規定する売却等マンションが除却されるとともに当該売却等マンションの敷地（これに隣接する土地を含む。）に新たに建設されるマンション又は同法第二条第一項第二十三号に規定する売却敷地（これに隣接する土地を含む。）に新たに建設されるマンションをいう。）であって、次のいずれかに該当するもの

イ　耐火構造の建築物又は準耐火構造の建築物で、敷地面積が三百平方メートル以上であるもの

ロ　耐火建築物、耐火構造の建築物又は準耐火構造の建築物（以下この項において「耐火建築物等」という。）で、敷地面積が百平方メートル以上三百平方メートル未満であるもの（従前の敷地の面積以上であるものに限る。）

四　二以上の建築物のある一団の土地の区域内において、建替えにより新たに建設される耐火建築物等であって、次のいずれかに該当するもの

イ・ロ　（略）

五　建替えにより新たに建設される耐火建築物等であって、次のいずれかに該当するもの

イ　都市計画法第四条第九項に規定する地区計画等の区域（建ぺい率限度又は壁面の位置の制限が定められている同法第十二条の五第二項第一号に規定する地区整備計画、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号）第三十二条第二項第一号に規定する特定建築物地区整備計画、同項第二号に規定する防災街区整備地区整備計画、幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和五十五年法律第三十四号）第九条第二項第一号に規定する沿道地区整備計画又は集落地域整備法（昭和六十二年法律第六十三号）第五条第三項に規定する集落地区整備計画の区域に限る。）内にある建築物で、当該地区計画等の内容（建ぺい率限度又は壁面の位置の制限に限る。）に適合するもの

ロ・ハ　（略）

六～八　（略）

2・3　（略）

（合理的土地利用建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合）

第三十七条　令第四条の主務省令で定める数値は、建築基準法第五十二条第一項から第九項までの規定による限度の二分の一（現に存する一又は二以上のマンションを除却するとともに、当該マンションの敷地（これに隣接する土地を含む。）にマンションを新たに建築する場合にあっては、三分の一）とする。

（合理的土地利用建築物）

第三十九条　令第四条第四号の主務省令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一・二　（略）

三　施行再建マンション（マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）第二条第一項第七号に規定する施行再建マンションをいう。）又は売却再建マンション（同項第十号に規定する売却マンションが除却されるとともに、当該売却マンションの敷地（これに隣接する土地を含む。）に新たに建設されるマンションをいう。）であって、耐火構造の建築物又は準耐火構造の建築物であり、かつ、敷地面積が三百平方メートル以上であるもの

四　二以上の建築物のある一団の土地の区域内において、建替えにより新たに建設される耐火建築物、耐火構造の建築物又は準耐火構造の建築物（以下この項において「耐火建築物等」という。）であって、次のいずれかに該当するもの

イ・ロ　（略）

五　建替えにより新たに建設される耐火建築物等であって、次のいずれかに該当するもの

イ　都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第九項に規定する地区計画等の区域（建ぺい率限度又は壁面の位置の制限が定められている同法第十二条の五第二項第一号に規定する地区整備計画、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号）第三十二条第二項第一号に規定する特定建築物地区整備計画、同項第二号に規定する防災街区整備地区整備計画、幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和五十五年法律第三十四号）第九条第二項第一号に規定する沿道地区整備計画又は集落地域整備法（昭和六十二年法律第六十三号）第五条第三項に規定する集落地区整備計画の区域に限る。）内にある建築物で、当該地区計画等の内容（建ぺい率限度又は壁面の位置の制限に限る。）に適合するもの

ロ・ハ　（略）

六～八　（略）

2・3　（略）

附　則

この省令は、老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律の施行の日（令和八年四月一日）から施行する。