

各都道府県知事 殿

各市区町村長 殿

国土交通省住宅局長

(公 印 省 略)

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に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令の施行について（技術的助言）

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に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令（令和 8 年国土交通省令第 3 号）は、令和 8 年 1 月 30 日に公布され、同年 4 月 1 日に施行されるところである。

本省令は、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（令和 7 年法律第 47 号）の施行等に当たって必要となる改正事項を措置するものである。

今般の改正事項の 1 つであるマンション再生組合（以下「再生組合」という。）の設立認可又は個人施行者によるマンション再生事業の認可（以下「再生組合の設立認可等」という。）の基準のうち、マンションの再生等の円滑化に関する法律施行規則（平成 14 年国土交通省令第 116 号。以下「再生法施行規則」という。）第 15 条に規定する再生後マンションの各住戸の床面積に係る基準については、原則 50 m²以上から 40 m²以上に引き下げたところである。

その施行に当たっては、マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害から国民の生命、身体及び財産の保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するというマンションの再生等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。マンションの建替え等の円滑化に関する法律から題名を改称している。以下「再生法」という。）の目的に沿った適正な運用を図ることが重要である。

上記を踏まえ、再生法施行規則第 15 条の運用について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知するので、その運用に遺漏なきようお願いする。なお、本通知に伴い、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行規則の一部を改正する省令の施行について（平成 15 年 11 月 20 日付け国住街第 265 号）」は廃する。

記

第 1 原則の住戸の床面積に係る基準（40 m²以上）の改正の趣旨

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号）に基づくマンション建替事業では、マンション建替組合の設立認可又は個人施行者によるマンション建替事業の認

可に当たり、同法による権利変換等の特別な措置を講ずるだけの公共公益性を担保する観点から、施行再建マンションの各住戸の床面積について、マンションの購入世代（30代後半から40代を想定。以下同じ。）の平均世帯人数を参考として、原則50㎡以上に適合させるよう求める基準を設けていたところである。

しかしながら、近年、マンションの購入世代の平均世帯人数が減少傾向にある。また、近年のマンション建替事業では、新たに利用できる容積率が小さくなる傾向がみられ、施行再建マンションで新たな入居者に販売することができる住戸の床面積が減少していること等により、マンション建替事業の実施に当たって必要となる区分所有者の負担額は増加傾向にある。

このような背景から、再生法に基づくマンション再生事業（マンション建替事業、マンション更新事業、マンション再建事業及びマンション一括建替等事業を総称していう。以下同じ。）において、再生法施行規則第15条に規定する再生後マンションの住戸の床面積に係る基準について、原則50㎡以上から40㎡以上に引き下げたものである。

第2 単身者の居住の用に供する住戸の床面積に係る基準（25㎡以上）について

単身者（現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）がない者。以下同じ。）の居住の用に供する住戸（以下「単身者向け住戸」という。）の床面積に係る基準については、今般の再生法施行規則第15条においても、引き続き25㎡以上としているところである。

当該基準の運用について、再生組合の設立認可等に当たり、再生組合の設立認可等を申請しようとする者（以下「申請者」という。）及び認可をしようとする都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）の双方の事務負担の軽減を図る観点から、以下のとおり明確化する。

一 「単身者向け住戸」の判断について

再生後マンションの住戸の床面積に係る基準は、再生組合の設立認可等に当たって、事業計画の内容が、再生法による権利変換等の特別な措置を講ずるだけの公共公益性が存することを担保するために設けられているものである。このうち、単身者向け住戸の床面積に係る基準については、マンション再生事業完了後に単身者が居住する予定の住戸の面積について、世帯人数との関係に着目して、健康で文化的な住生活を営む基礎として最低限必要と考えられる25㎡以上まで引き下げているものである。

このため、「単身者向け住戸」であるかどうかは、再生組合の設立認可等の時点の計画に基づき判断する必要がある。マンション再生事業の事業計画において、再生後マンションの住戸が「単身者向け住戸」として計画されていることを確認することとなる。

例えば、事業計画に記載すべき再生後マンションの設計の概要を定めるために作成される設計図において、「単身者向け住戸」である旨が記載されているかどうかを確認するとともに、当該住戸を取得する予定の者からの申出により当該住戸に居住する予定の者等を確認する方法が想定される。

二 「単身者向け住戸」の判断に当たっての留意事項

「単身者向け住戸」は、再生後マンションの住戸が「単身者向け住戸」として計画されているかどうかによって判断されるものであることから、当該住戸の床面積に係る基準は、当該住戸がいわゆる権利床（再生後マンションの住戸であって、第3の1の一に規定する区分所有者等が区分所有権を有することとなるもの。以下同じ。）であるかどうかによらず適用できる。

第3 居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸の床面積に係る基準（30㎡以上）について

居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸（単身者の居住の用に供するものを除く。以下「特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸」という。）については、良好な居住環境や市街地環境を確保するため、再生後マンションの区分所有権を取得する者の負担等を勘案し、当該住戸の床面積に係る基準を30㎡以上に緩和しており、今般の再生法施行規則第15条においても、引き続き30㎡以上としているところである。

当該基準の運用について、再生組合の設立認可等の申請者及び認可をしようとする都道府県知事等の双方の事務負担の軽減を図る観点から、以下のとおり明確化する。

一 「特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸」の判断について

居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ない場合とは、マンションの老朽化等によりマンションの建替え等が早急に必要で区分所有者も建替え等を希望する状況があるにもかかわらず、個別の区分所有者等の事情又は当該マンションの事業計画上の事情により、再生後マンションの住戸の床面積として原則求められる基準（40㎡以上）に適合させることが困難な場合や不合理な場合が該当し、具体的には以下のような例が想定される。

1 再生前マンションの区分所有権を有する区分所有者等が従前資産額をもって取得できる住戸の床面積が40㎡に満たず、これを40㎡以上とするための自己負担が困難な場合

再生前マンション（建替前マンション及び更新前マンションを総称していう。以下同じ。）の区分所有権を有する区分所有者等（敷地共有持分等を有する者又は隣接地権者若しくは底地権者を含む。以下同じ。）が、マンション再生事業に参加するかどうかの判断に当たっては、自己負担額の多寡が判断要素の一つとなる。ただし、この自己負担額の多寡は、各区分所有者等の年齢、所得等の状況により異なるものであり、一律の基準を設けることは困難である。

このため、1の場合において、例えば、当該区分所有者等から「マンション再生事業に参加する意向はあるものの、追加の自己負担が困難であり、やむを得ず40㎡未満の住戸を取得する予定である」旨の申出があった場合には、「特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸」と判断して差し支えない。

2 再生前マンションが容積率制限超過等による既存不適格マンションであって、容積率制限の緩和等に関する総合設計制度等の活用や、隣接地の取込み等により、最大限効率的な事業計画としても、再生後マンションの床面積を十分に確保できないことにより、全部の住戸の床面積を40㎡以上とすることが困難である場合

この場合、マンション再生事業の事業計画について、最大限効率的な内容としたことの

確認をもって「特別の事情」に該当するかどうかを判断することが可能である。

- 3 再生後マンションの全部又は一部の住戸の床面積を 40 m²未満とすることが、効率的な事業計画とする上で有効であり、これにより再生前マンションの区分所有権を有する区分所有者等の負担軽減につながる場合

マンション再生事業の事業計画については、当該マンションの立地や販売価格等によっては、再生後マンションの全部又は一部の住戸の床面積を 30 m²以上 40 m²未満とすることで、全ての住戸の床面積を 40 m²以上とする場合と比べ、効率的な事業計画となる場合があり得る。このような場合、再生前マンションの区分所有権を有する区分所有者等の負担軽減につながることを確認することにより、「特別の事情」に該当するかどうかを判断することが可能である。

また、第2の「単身者向け住戸」又は第3の一の1、2若しくは3前段の「特別の事情」により、再生後マンションにおいて、床面積 40 m²未満の住戸が発生する場合、建築構造上の制限等により、例えば当該住戸の上下階などにおいても同規模の住戸とならざるを得ない場合が想定される。このような場合に、当該住戸の床面積を制限することは、著しく経済合理性を欠き、再生前マンションの区分所有権を有する区分所有者等の負担の増大につながると考えられるところ、建築構造上の制限等の確認をもって「単身者向け住戸」又は「特別の事情」に該当するかどうかを判断することが可能である。

二 「特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸」の判断に当たっての留意事項

第3の一の1の「特別の事情」は、個別の区分所有者等の事情により認められるものであり、権利床に限り適用できる。

一方で、第3の一の2及び3の「特別の事情」は、当該マンションの事業計画上の事情により認められるものであり、当該住戸が権利床であるかどうかによらず適用できる。

第4 その他

一 再生法施行規則第15条第1項の運用関係

1 単身者向け住戸について

再生組合の設立認可等に当たって、再生後マンションの良好な居住環境の確保を図る観点や都道府県知事等における住宅政策上の方針等を踏まえ、「単身者向け住戸」についても、基準である 25 m²を上回る面積水準の住戸を建築することについて、助言又は指導を行うことは差し支えない。

ただし、「単身者向け住戸」であると判断される場合には、単身者向け住戸の床面積に係る基準（25 m²以上）が適用できることに十分留意されたい。

2 特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸について

特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸の判断に当たって、第3の一及び二に掲げる基準のほか、都道府県知事等における住宅政策上の方針等を踏まえた判断を行うことも差し支えない。この場合においても、再生法の趣旨を踏まえ、老朽化マンションの再生を阻害することのないよう十分留意されたい。

二 再生法施行規則第 15 条第 2 項の運用関係

再生法施行規則第 15 条第 1 項の規定にかかわらず、住宅事情の実態により必要があると認められる場合においては、同条第 2 項の規定に基づき、再生後マンションの住戸の床面積の基準を、40 m²（単身者向け住戸にあつては 25 m²）以下で都道府県知事等が定める面積以上に引き下げることができるため、当該規定の活用を検討されたい。

なお、この場合においては、併せて、特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸（単身者向け住戸を除く。）の床面積の基準を、30 m²以下で都道府県知事等が定める面積以上とすることができる旨を定めなければならないことに十分留意されたい。

三 税制上の特例措置関係

優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例又は登録免許税の免税の特例を受けるためには、再生後マンションの住戸が床面積要件等の住戸基準に適合する必要がある、税の適用に際しては都道府県知事等の証明が必要となる。

この点、これらの税制に係る再生後マンションの床面積要件等の住戸基準は「平成 26 年国土交通省告示第 1183 号」、証明事務及び当該証明事務に要する様式は、再生法の施行と同日の令和 8 年 4 月 1 日付けで、別途国土交通省住宅局長より都道府県知事及び市区町村長あてに通知を発出する予定であり、当該通知を参照されたい。

四 マンションの再生等に係るマニュアル等関係

なお、「マンションの再生等に係るマニュアル等の改定及び策定並びに公表について（令和 8 年 3 月 31 日付け国住参マ第 301 号）」により既に通知した「マンション再生実務マニュアル」及び「マンション再生事業等に関する認可等マニュアル」では、それぞれ申請者、都道府県知事等の観点から、再生法施行規則第 15 条の適正な運用に向け、再生組合の設立認同等に当たって必要となる具体の資料等に関して記載しているところであり、必要に応じて両マニュアルを参照されたい。

以上