

台東区マンション建替法容積率許可要綱

(趣 旨)

第1条 マンション建替法容積率許可制度は、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。以下「法」という。）第105条第1項の規定に基づき、法第102条第1項の認定を受けたマンション（以下「要除却認定マンション」という。）の除却・建替えを促進するとともに、新たに建築されるマンションにおける公開空地の確保や、地域の防災、環境等への貢献等を通じて、市街地の安全性の向上や良好な市街地住宅の供給の促進等良好な建築物の誘導を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的として創設されたものである。

マンション建替法容積率許可制度の運用に関しては、国から「マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条の規定の運用について」（平成26年12月5日付国住街第145号）の技術的助言が出されている。台東区においては、技術的助言の趣旨を踏まえるとともに、市街地環境の整備改善等に資する建築計画に対し本制度の活用を図るため、マンション建替法容積率許可の取扱方針として本要綱を定めるものである。

(基本目標)

第2条 台東区の都市づくりに関する計画及び都市計画等に基づく地域のまちづくりの方針に沿った良好な市街地環境の形成を目指し、建築活動を通じて市街地環境の向上に資するよう建築計画を誘導するため、マンション建替法容積率許可制度の運用に当たっての基本目標を次のとおり定める。

- (1) 市街地環境の改善
- (2) 良好な建築・住宅ストックの形成
- (3) 公共施設の防災機能の強化
- (4) 市街地の防災機能の強化
- (5) 福祉のまちづくりの推進
- (6) 少子高齢社会にふさわしい住まいの整備
- (7) 敷地の集約による質の高い市街地形成
- (8) 良好な都市景観の創造
- (9) 緑化の推進
- (10) 低炭素型都市づくりの推進

(運用方針)

第3条 この要綱は、特定行政庁の許可の取扱方針を定めたものであるとともに、その許可に係る良好な建築計画の要件となる基準を広く一般に示したものである。この基準は、技術基準として、許可の申請に当たっての必要条件としての性格を持つものであり、申請に係る計画が許可の要件を十分に満たすものであるか否かは、具体的な計画に即し、マンション建替法容積率許可制度の趣旨等を勘案して判断する必要がある。したがって、本制度の運用に当たっては、常に趣旨及び基本目標に照らして総合

的見地から行うものとする。

(用語の定義)

第4条 この要綱において使用する用語の意義は、別に定めるものを除き、東京都マンション建替法容積率許可要綱（平成27年3月27日付26都市建企第1204号。以下「都要綱」という。）で使用する用語の例による。この場合において、「東京都マンション建替法容積率許可要綱実施細目」（平成27年3月27日付26都市建企第1232号）とあるのは「台東区マンション建替法容積率許可要綱実施細目」（平成28年3月24日付27台都建第1353号）と読み替えるものとする。

(計画の基本要件)

第5条 敷地の集約化等を行う場合は、敷地の形態は概ね整形であるものとし、設置した歩道状空地及び広場状空地が周辺の市街地環境の向上に有効に寄与すると認められる形態であることとする。

ただし、敷地の集約化等を行わない場合においても、同様の敷地の形態とするように努めなければならない。

2 前項に定めるもののほか、計画要件については、都要綱第2章の規定を準用する。

(計画基準)

第6条 建築計画に当たって配慮すべき事項として、景観については、台東区景観計画の景観形成基準に適合したものとする。

2 前項に定めるもののほか、計画基準については、都要綱第3章の規定を準用する。この場合において、都要綱第3章第2の3の規定のうち、設備システムのエネルギー利用の低減率（ERR）に係る規定については、適用しないものとする。

(容積率制限の緩和)

第7条 容積率制限の緩和については、都要綱第4章の規定を準用する。この場合において、都要綱第4章第2の1（2）アにおける敷地規模別係数（ K_y ）は1とし、都要綱第4章第2の1（2）イにおける地上部及び建築物上の緑化は、東京都台東区みどりの条例（平成4年10月台東区条例第39号）及び東京都台東区みどりの条例施行規則（平成5年3月台東区規則第13号）に定める緑化の基準を満たすものとし、緑化面積及び屋上の面積の算定方法は、同条例、同規則その他の台東区長が定める規定によるものとする。

(雑則)

第8条 雑則については、都要綱第5章の規定を準用する。

付 則（平成28年3月24日決裁 台都建第1353号）

この要綱は、平成28年3月24日から施行する。