

光が丘地区一団地認定について

練馬区地域医療担当部地域医療課

はじめに

土地に建物を建てる場合、一つの土地に一つの建物を建てるのが原則です。

光が丘地区には、この原則の特例が適用されています。それは建築基準法における「一団地認定」という制度です。

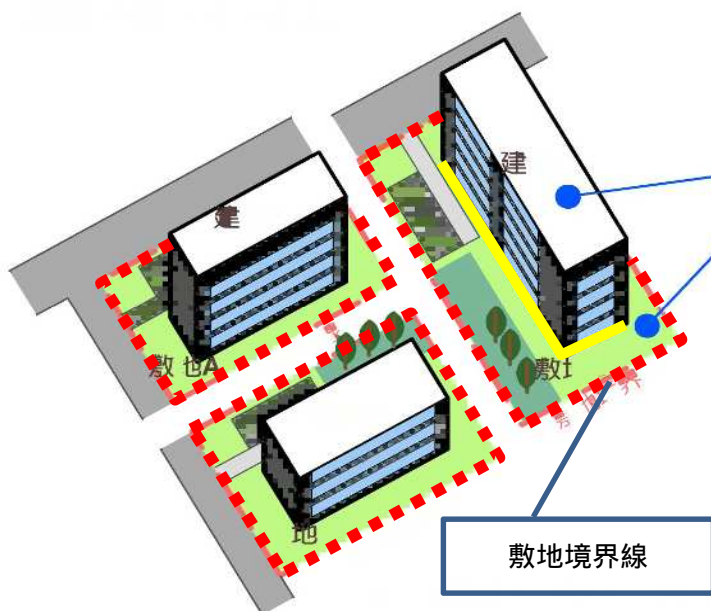
今回の病院の改築は、この制度に沿って対応する必要があります。

この資料は、次回の懇談会での議論を深めるために、「一団地認定」について、委員の皆さまに課題を共有していただくために作成した資料です。

ぜひご一読をお願いいたします。

建築基準法の原則

「建築基準法」の原則は1敷地に1建物



建物を建てる際の基本的なルールは、【建築基準法】という法律に定められています。

この法律により、1つの敷地には原則として1つの建物しか建てるできません。

また、敷地に建てられる建物についても、【建ぺい率】と【容積率】などのルールが建築基準法によって定められています。

～建ぺい率と容積率～

建ぺい率とは

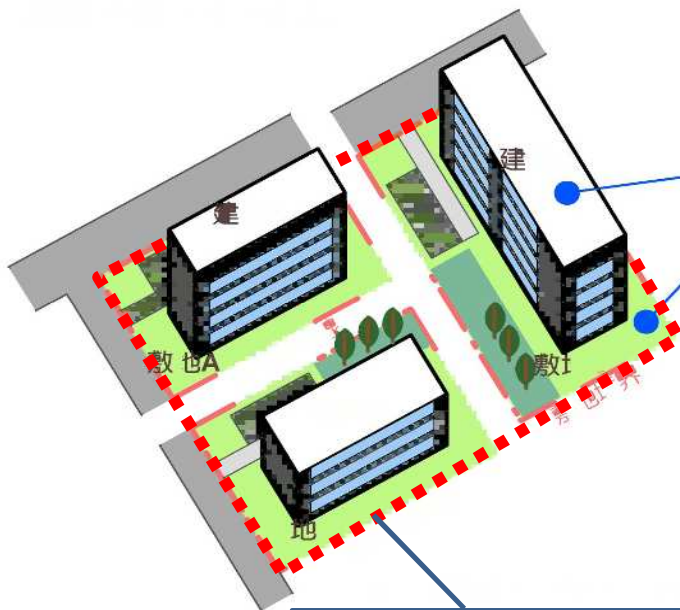
建物を建てるために使用できる土地の広さが、敷地全体のうちどのくらいの割合なのかを定めたものです。たとえば、100㎡の敷地に対して、建ぺい率が40%と定められていた場合、建物を建てるために利用できる土地の広さは40㎡までとなります。

容積率とは

建物の各階の床面積の合計（延べ床面積といいます。）が、敷地に占める割合です。容積率が定められていることで、敷地に建てられる建物の大きさが決まります。たとえば、100㎡の敷地に、1階が60㎡、2階が40㎡の建物があれば、その容積率は100%となります。

一団地認定制度について

複数の建物の敷地を一つの大きな土地とみなして、その土地の中で複数の建物を建てられる特例が「一団地認定制度(建築基準法第86条)」です。



一団地認定を受けた敷地境界線

一団地認定敷地の中では、複数の建物が建築できます。

また、複数の建物の敷地を一つの大きな敷地とみなすため、個々の敷地としては容積率の上限があって建築できないような大きな規模の建物であっても、認定敷地内全体で容積率の制限値内に収まっていれば建築が可能です。

～一団地認定制度のメリット～

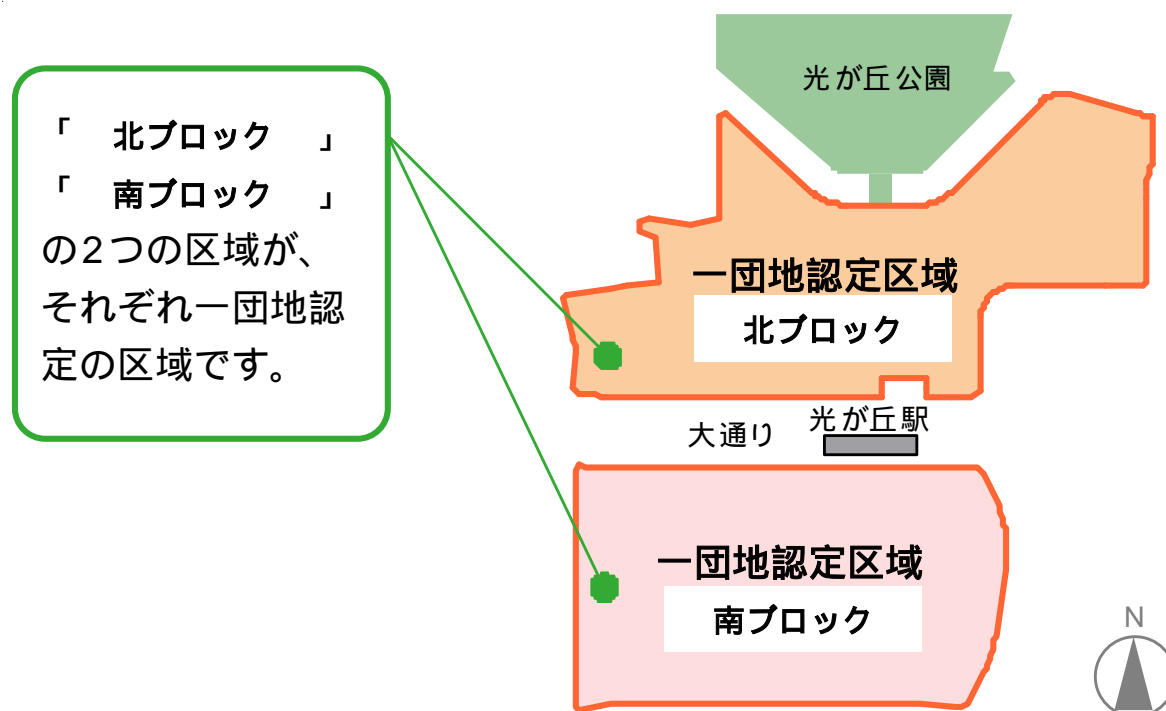
一団地認定敷地ごとに管理されることで建築物が乱立しにくくなり、バランスよく建物が配置できます。

一敷地で建築するよりもスケールメリットがあります。

たとえば、自分の敷地が小さくても、一団地認定を受けた敷地内に余剰容積が十分ある場合は、より大きい建物が建てられます。

たとえば、一団地認定敷地内の空地を集約して大きな広場ができます。

光が丘パークタウン光が丘地区の「一団地認定」



光が丘地区（北ブロック）の建ぺい率、容積率の状況⁴

（平成26年度現況調査）

ブ ロ ッ ク	敷地面積： (㎡)	建ぺい率（上限：40%）		容積率（上限：200%）		余剰容積： (㎡)
		建築面積： (㎡)	建ぺい率： (%)	床面積の合計： (㎡)	容積率： (%)	
北	347,920.58	121,272.14	34.85	543,125.23	156.11	152,715.93

4) 敷地面積、建築面積・建ぺい率、容積率の対象となる床面積・容積率は、建築基準法の改正や追加認定により変更されま
す。

光が丘パークタウン光が丘地区は、一団地認定を2つの区域に分けて受けてい
ます。2つの地区とも、定められている容積率は200%、建ぺい率は40%です。

この一団地認定により、住宅や公益施設などの建物と、公園や緑地などの空地
とを、それぞれ計画的に集約して配置をすることが可能となっており、豊かな住
環境が実現しています。

練馬光が丘病院は北ブロックに位置しており、北ブロック全体が一敷地とみな
されています。建物を建てるために必要な容積率は、上限値200%に対して
156%の使用と、北ブロック全体として利用状況に余裕がある状況です。

一団地認定の課題

容積使用は利害関係者の合意形成が必須

一団地認定を受けた地域は、複数の土地が一つの大きな敷地としてみなされます。

通常、個人の土地は、所有者が個々に管理していますから、所有者が自由に利用できます。

一団地認定を受けた区域では、利害関係者全員で大きな一つの土地を管理しています。建築・改築など敷地利用の際は、管理している利害関係者の合意形成が必要です。

異なる施設の更新時期

一団地認定を受けた地域では、団地のみ、公益施設のみといった、単一の目的だけで建築物が作られる訳ではありません。団地や病院、学校などさまざまな用途の建物が建てられています。

それぞれの用途に応じた建物の使い勝手や使用頻度によって、建物の更新時期も大きな違いが生じているため、バランスのとれた街並みを保つことが難しくなっています。

光が丘地区では・・・

地区のかなりの割合を占める団地は、未だ建替えの時期を迎えていません。

その一方で、病院や清掃工場をはじめとした公益施設は、建替えの必要性が高まっています。

また、防災倉庫や自転車置場など、地域の生活便利施設の設置の必要性も高まっています。

しかし、地区全体の容積の活用について、関係権利者間で具体的な取り決めがないため、これらの課題に対応することが難しくなっています。

容積活用の具体的な取り決めは、団地の建替えや、将来の光が丘地区のありかたなどを前提とした、様々な協議が必要です。

そのため、長期的に検討しなければならない課題となっています。

病院を建替えるにあたって

病院の建替えは喫緊の課題です。

容積活用の具体的な取り決めがない中で、病院を建替えるには、建替えに関する地域の理解と、関係権利者の合意を特別に得ることが前提となります。