

(参考) 同意要件の考え方

地区計画等に関する都市計画の決定・変更または地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出るには、対象区域の土地(国・地方公共団体が所有する公共施設用地を除く)の権利者と権利面積を対象に、2/3 以上の同意を得ることが必要です。(以下の①②を共に満たすことが必要です。)

①権利者数の 2/3 以上

申出の対象となる区域内の土地の所有権を有する者及び建物の所有を目的とする借地権(対抗要件を備えた地上権もしくは賃借権で、臨時使用等一時使用が明らかなものを除く)を有する者の総人数の 2/3 以上の同意を得ることが必要です。

②権利面積の 2/3 以上

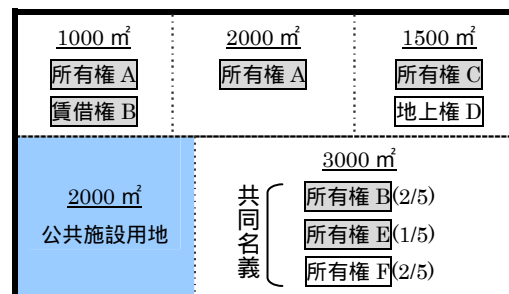
上記にくわえて、同意した者の権利の目的となっている土地の面積の合計が、対象区域の土地の総面積と借地権の目的となっている総面積の合計の 2/3 以上であることが必要です。

③共同持分の取扱い

共有者もしくは共同借地権者で構成される土地の場合の権利者数及び権利面積の算定は、所有割合または借地割合に応じて按分して算出することとします。ただし、割合が不明な場合は等分とします。

～ 同意要件の算定例 ～

下図のような土地の区域(0.95ha)で地区計画の申出がおこなわれるとします



- 注 1) 公共施設用地は同意要件の対象としない。
 注 2) アルファベットが同じ者は同一人物
 注 3) B,E,F は共同で土地を所有している。また()内は持分である。
 注 4) B は土地に対して(1+2/5)人の権利を持っているが、権利者としては1人としてカウントする。
 注 5) A,B,C,E が同意(網掛)

○権利者調査

権利者	権利者数	権利面積(m²)			同意者			備考
		所有権	借地権	計	同意	同意者数	権利面積(m²)	
A	1	3000		3000	○	1	3000	
B	1	1200	1000	2200	○	1	2200	所有地 3000 × 2/5
C	1	1500		1500	○	1	1500	
D	1		1500	1500	×	-	-	
E	1/5	600		600	○	1/5	600	所有地 3000 × 1/5
F	2/5	1200		1200	×	-	-	所有地 3000 × 2/5
計	4+3/5	7500	2500	10000		3+1/5	7300	

1. 申出にかかる区域内の権利者数・権利面積集計表

種別	①権利者数	②権利面積(m²)
土地所有者	4+3/5 = 4.6 人	3000(A)+1500(C)+3000(B,E,F)
借地権者		1000(B)+1500(D)
合計(a)		10000

2. 同意者数・同意にかかる権利面積集計表(A、B、C、E が同意)

種別	①権利者数	②権利面積(m²)
土地所有者	3+1/5 = 3.2 人	3000(A)+1200(B)+1500(C)+600(E)
借地権者		1000(B)
合計(b)		7300

3. 同意率

種別	①権利者数	②権利面積
同意率(b/a)	約 69.5%	73.0%
同意要件	○	○

以上より、権利者数、権利面積ともに 2/3(66.7%)以上の同意率となっているため、申出の要件である を同時に満たすことになり、【申出可能】です。