

土地所有者等の同意の算定方法について

都市計画の決定等をする事を提案するためには、提案する区域の「土地所有者等」の3分の2以上の同意が必要であり、なおかつ、この同意した土地所有者等の方が有する「土地の総地積」が、提案する区域の「土地の総地積」の3分の2以上である必要があります。

なお、国又は地方公共団体の所有している土地で公共の用に供されているものは、上記の対象から除かれます。

また、提案する区域は、0.5ha以上である必要があります。

①「土地所有者等」について

当該土地の所有権、又は借地権を有する方を「土地所有者等」と言います。ただし、借地権については、建物の所有を目的とする対抗要件を備えたものである必要があるため、資材置場等として借地している方は、「土地所有者等」には該当しません。

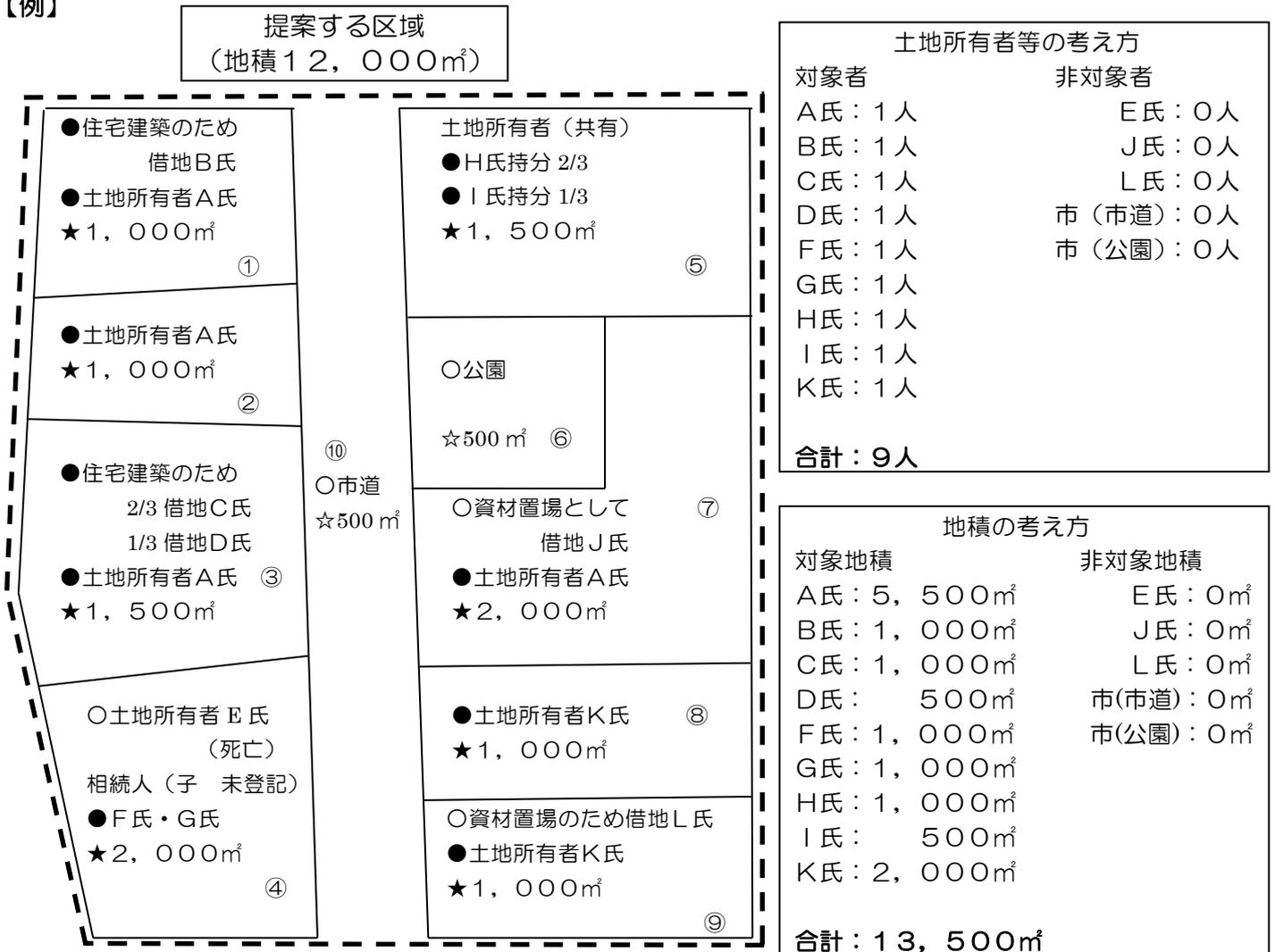
②「地積」について

実測図（不動産登記法による登記手続き済みのもの又は登記手続きが可能なものに限る。）が有る場合は、その実測面積を地積とし、実測図がない場合は、公簿面積を地積とします。

③「土地の総地積」について

当該土地の地積の合計と借地権（建物の所有を目的とする対抗要件を備えたもの）ごとの地積の合計とを合わせたものを「土地の総地積」と言います。

【例】



※● 対象土地所有者等 , ★ 対象地積
○非対象土地所有者等 , ☆非対象地積

前頁の例で説明します。

【1. 土地所有者等の3分の2の同意の計算方法】

土地所有者等として対象となるのは、土地所有者であるA・F・G・H・I・K氏の6人と、住宅建築のための借地権者であるB・C・D氏の3人を合わせた9人です。

よって、 $9人 \times 2/3 = 6人$ となり、**6人以上**の土地所有者等の同意が必要となります。

なお、資材置場として借地しているJ氏・L氏は、建物の所有を目的とする対抗要件を備えた借地権ではないので、土地所有者等には該当しません。

【2. 提案する区域の土地の総地積の3分の2の地積の計算方法】

提案する区域の総地積は、

ア. 提案する区域の地積12,000㎡から公共用地である市道500㎡と公園500㎡を除いた11,000㎡と、

イ. 住宅建築のための借地2,500㎡（①1,000㎡、③1,500㎡）を加えた13,500㎡となります。

よって、 $13,500 \times 2/3 = 9,000$ ㎡となり、提案に同意した土地所有者等が有する土地の地積の合計が、**9,000㎡以上**必要となります。

【3. 要件を満たしているかどうかの判定】

土地所有者等であるA・B・C・D・F・G氏が提案に同意したとするときの同意者数及び地積の計算は、

「同意者数」

A氏+B氏+C氏+D氏+F氏+G氏=6人 \geq 6人となるので、同意者数の要件は満たしていることとなります。

「同意者の合計地積」

5,500㎡（A氏）+1,000㎡（B氏）+1,000㎡（C氏）+500㎡（D氏）+1,000㎡（F氏）+1,000㎡（G氏）=10,000㎡ \geq 9,000㎡となるので、面積要件は満たしていることとなります。