

都市計画提案制度における共有地に係る同意確認の取扱い

(令和4年3月30日都市整備局計画部長決裁)

1. 目的

都市計画法第21条の2に基づき、都市計画の決定又は変更について提案を行う際には、対象となる土地の区域内の土地所有者等の三分の二以上の同意が必要となりますが、都市計画法では、共有者又は共同借地権者により構成される土地(以下、「共有地」という。)に係る同意について明確に示されておられません。

本市では近年、分譲マンションの建設が増加しており、今後、都市計画の提案区域内においても、多数の権利者が存する共有地が増えることが見込まれ、提案に向けた合意形成が負担になる恐れがあります。

そこで、共有地に係る同意について明確にすることにより、提案時の合意形成の円滑化を図り、本市都市計画提案制度の活用を推進するため、本取扱いを定めます。

2. 対象となる都市計画提案制度

- 都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案制度
- 仙台市地下鉄東西線沿線に係る都市計画提案募集実施要綱に基づく都市計画提案

3. 対象となる土地

所有権又は借地権*が数人の共有に属する土地

※建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権

4. 土地所有者等の同意の確認方法

共有地である場合の同意の考え方は、「4-1.持分割合による方法」とおとりとします。

なお、分譲マンションなど区分所有法に基づく建築物の場合は、基本は「4-2.マンション管理組合議決による方法」によるものとしますが、「4-1.持分割合による方法」でも可能とします。

4-1. 持分割合による方法

「持分割合による方法」は、都市再生特別措置法第37条第3項(都市再生事業等を行おうとする者による都市計画の決定等の提案における共有地の同意)を準用するものであり、共有地に係る権利割合に応じて意思(同意・不同意)を決定するものです。

なお、同一敷地の共有者の委任状の提出により、委任を受けた者が委任した者の持分と合わせて意思決定することも可能です。

<同意した者の数について>

同意した所有権を有する者の共有持分の割合の合計、又は同意した借地権を有する者の共有持分の割合の合計を、それぞれ当該土地について同意した者の数とみなします。

<同意した者が所有等する土地の地積について>

当該地の地積に、同意した所有権を有する者の共有持分の割合の合計、又は同意した借地権を有する者の共有持分の割合の合計を乗じて得た面積を、同意した者が所有又は借地権の目的となっている土地の地積とします。

4-2. マンション管理組合議決による方法

「マンション管理組合議決による方法」は、分譲マンションなど区分所有法に基づく建築物敷地に係る提案に対して、マンション管理組合の総会等での決議により、1つの意思(同意・不同意)を決定するものです。敷地単位で合意形成を行うため、共有持分の割合に関わらず、共有地の地積全てが、その意思の対象となります。

【同意率の算出例】

4-1.持分割合による方法（DさんがCさんに委任する場合）

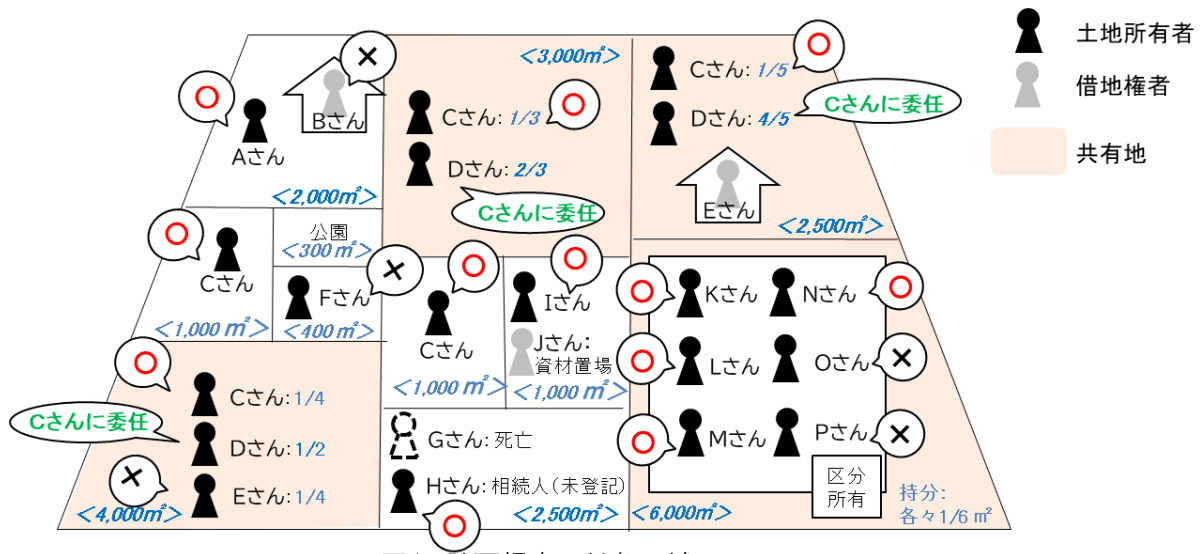


図1 計画提案の対象区域

表1 対象区域の同意の有無等

権利者名	権利種類等	権利面積	同意の有無
A	所有権	2,000	○
B	借地権	2,000	×
C	所有権	1,000	○ ※2
C	所有権 持分：1/3	1,000	
D	所有権 持分：2/3	2,000	Cさんに委任
C	所有権 持分：1/5	500	○
D	所有権 持分：4/5	2,000	Cさんに委任
E	借地権	2,500	×
C	所有権 持分：1/4	1,000	○
D	所有権 持分：1/2	2,000	Cさんに委任
E	所有権 持分：1/4	1,000	×
F	所有権	400	×
G	(死亡)		
H	所有権 (未登記)	2,500	○
I	所有権	1,000	○
J	借地権 (資材置場)	-	-
K	区分所有権 持分：1/6	1,000	○
L	区分所有権 持分：1/6	1,000	○
M	区分所有権 持分：1/6	1,000	○
N	区分所有権 持分：1/6	1,000	○
O	区分所有権 持分：1/6	1,000	×
P	区分所有権 持分：1/6	1,000	×
Q	所有権 (市/公共)	-	
		27,900	

①土地所有者等の同意率

同意数＝

$$A(1)+C(1)+CD(1)+CD(1)+CD(3/4)+H(1)+I(1)+K(1/6)+L(1/6)+M(1/6)+N(1/6) \\ = 6+3/4+4/6$$

$$\text{不同意数} = B(1)+E(1)+E(1/4)+F(1)+O(1/6)+P(1/6) = 3+1/4+2/6$$

$$\text{同意率} = (6+3/4+4/6) / (6+3/4+4/6 + 3+1/4+2/6) = \mathbf{67.42\%} \geq 66.67\% \quad (2/3 \doteq 66.67\%)$$

②土地の地積の同意率

同意地積＝

$$2,000+1,000+1,000+3,000+2,500+3,000+2,500+1,000+1,000+1,000+1,000 \\ = 20,000$$

$$\text{不同意地積} = 2,000+2,500+1,000+400+1,000+1,000 = 7,900$$

$$\text{同意率} = 20,000 / (20,000+7,900) = \mathbf{71.68\%} \geq 66.67\%$$

∴①および②のいずれも3分の2以上の同意率であることから、提案要件を満たしています。

※1 建物の所有にかからない借地権を有するものや、国および地方公共団体の所為有している土地で、公共施設の用に供されているものは、確認の対象からは除きます。

※2 同じ人物(1名)が所有権を有する土地が複数あった場合でも、同意数は「1」とカウントします。

4-2. マンション管理組合議決による方法

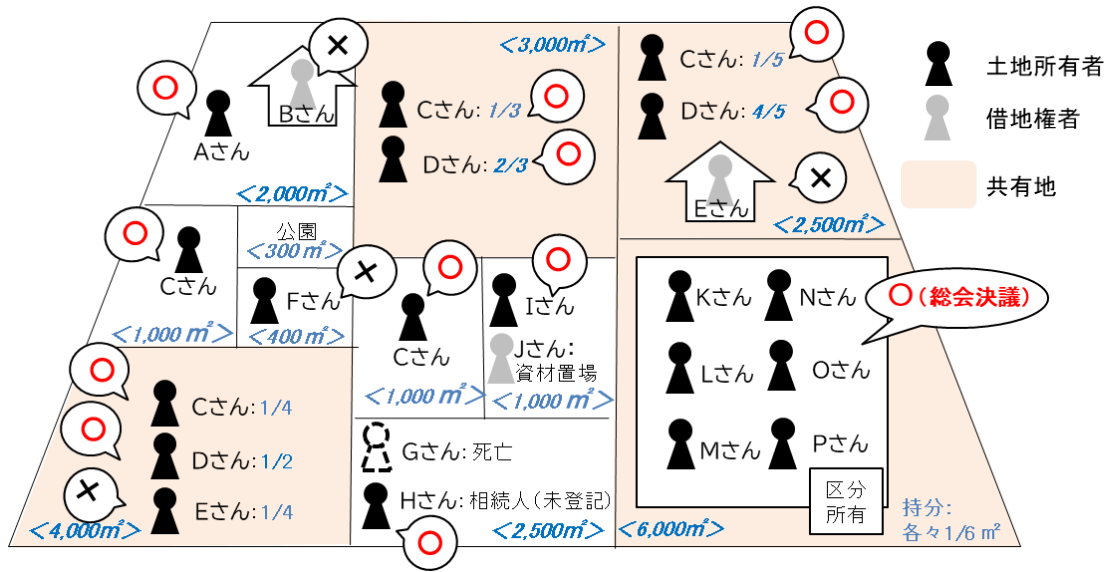


図2 計画提案の対象区域

表2 対象区域の同意の有無等

権利者名	権利種類等	権利面積	同意の有無
A	所有権	2,000	○
B	借地権	2,000	×
C	所有権	1,000	○
C	所有権	1,000	※2
C	所有権 持分：1/3	1,000	○
D	所有権 持分：2/3	2,000	○
C	所有権 持分：1/5	500	○
D	所有権 持分：4/5	2,000	○
E	借地権	2,500	×
C	所有権 持分：1/4	1,000	○
D	所有権 持分：1/2	2,000	○
E	所有権 持分：1/4	1,000	×
F	所有権	400	×
G	(死亡)		
H	所有権 (未登記)	2,500	○
I	所有権	1,000	○
J	借地権 (資材置場)	-	-
K	区分所有権 持分：1/6	1,000	○ (総会決議)
L	区分所有権 持分：1/6	1,000	
M	区分所有権 持分：1/6	1,000	
N	区分所有権 持分：1/6	1,000	
O	区分所有権 持分：1/6	1,000	
P	区分所有権 持分：1/6	1,000	
Q	所有権 (市/公共)	-	
		27,900	

①土地所有者等の同意率

同意数＝

$$A(1)+C(1)+C(1/3)+D(2/3)+C(1/5)+D(4/5)+C(1/4)+D(1/2)+H(1)+I(1)+K\sim P(1)=7+3/4$$

$$\text{不同意数} = B(1)+E(1)+E(1/4)+F(1) = 3+1/4$$

$$\text{同意率} = (7+3/4) / (7+3/4 + 3+1/4) = \mathbf{70.45\%} \geq 66.67\% \quad (2/3 \doteq 66.67\%)$$

②土地の地積の同意率

同意地積＝

$$2,000+1,000+1,000+1,000+2,000+500+2,000+1,000+2,000+2,500+1,000+6,000=22,000$$

$$\text{不同意地積} = 2,000+2,500+1,000+400 = 5,900$$

$$\text{同意率} = 22,000 / (22,000+5,900) = \mathbf{78.85\%} \geq 66.67\%$$

∴①および②のいずれも3分の2以上の同意率であることから、提案要件を満たしています。

※1 建物の所有にかからない借地権を有するものや、国および地方公共団体の所為有している土地で、公共施設の用に供されているものは、確認の対象からは除きます。

※2 同じ人物(1名)が所有権を有する土地が複数あった場合でも、同意数は「1」とカウントします。