

公園坂通り周辺地区地区計画の同意率の整理

市が主導で進める地区計画については、「同意率」の設定内容を定めたものがない。

については、本地区計画の手続きを進めるうえで同意率の考え方について整理をする。

同意率は、人数同意率と面積同意率で説明することが一般的であり、その母数となる人数と面積の定義を行う。

「我孫子市都市計画提案制度の手引き・同解説 令和2年3月」と全国各市でHP上に掲載の内容を参考とし、次のとおりとする。

① 人数同意率

$$\frac{\text{同意する土地所有者数} + \text{同意する借地権者数}}{\text{土地の所有権} + \text{借地権を有する人数}}$$

● 人数の考え方

・ 総数（分母）

土地の所有権を有する人数に、借地権を有する人数を加算して算出する。なお、共有持ちの場合は、持ち分割合にかかわらず1人としてカウントする。

（なお、敷地権の場合は、敷地権者数が269人と土地所有者と比較し2倍近い人数となっており、マンション住人の意向がすなわち公園坂通り地区内の意向とならないよう、持ち分割合に応じて人数のカウントをする。）

・ 同意数（分子）

同意する土地の所有権を有する人数に、同意する借地権者の人数を加算して算出する。なお、共有持ちの場合は、持ち分割合にかかわらず1人として算出する。

（なお、敷地権の場合は総数と同様に整理する。）

② 面積同意率

$$\frac{\text{同意する所有者の土地面積} + \text{同意する借地権者の借地権に係る土地面積}}{\text{土地の所有権} + \text{借地権を有する土地面積}}$$

● 面積の考え方

・ 総面積（分母）

区域内の土地の全ての面積に、借地権の対象となっている面積を加算して算出する。

・ 同意面積（分子）

同意する土地の面積に、同意する借地権の対象となっている対象面積を加算して算出する。

③ 特記事項

・ 借地権者は、建物所有のために設定された借地権、かつ、市が把握している限り（土地所有者から申告されたもの）の人数をカウントすることとする。

・ 筆が地区計画区域の内外にまたがる土地については、按分せずにカウントすることとする。

・ 筆が地区計画区域の内外に跨り、建物が区域外に存する場合でも建物は除外せずにカウントすることとする。

・ 敷地権については、持ち分割合によりカウントすることとする。

・ 都市計画提案制度上は法により、提案者はそれぞれ 2/3 の同意取得が要件となっていることから、本地区計画手続き上も、それぞれ 2/3 を目安に同意取得に努めることとする。

④ 計算例

<p>土地①：1,000 m²</p>  <p>所有権：A ○賛成</p>	<p>土地②：1,000 m²</p>  <p>所有権：B ○賛成</p>	<p>土地③：1,000 m²</p> <p>所有権：D (持ち分2分の1) ○賛成</p> <p>所有権：E (持ち分2分の1) ×反対</p>
<p>土地④：1,000 m²</p> <p>所有権：F (持ち分4分の3) ×反対</p> <p>所有権：G (持ち分4分の1) ○賛成</p>	<p>土地⑤：3,000 m²</p> <p>敷地権：H～Q (10人) (敷地権割合 各3,000分の300) ○賛成</p>	

● 人数

(全て1人カウントの場合)

総人数：所有者 A、B、D、E、F、G
借地権 C
敷地権 H～Q (それぞれ300/3,000)

計 8人

同意数：所有者 A、B、D、G
借地権 なし
敷地権 H～Q = (3,000/3,000 = 1人)

計 5人

同意率：5 / 8 = 62.5%

● 面積

総面積：所有者 ① 1,000 + ② 1,000 + ③ 1,000 + ④ 1,000

借地権 ② 1,000

敷地権 ⑤ 3,000 計 8,000 m²

同意面積：所有者 ① 1,000 + ② 1,000 + ③ 500 + ④ 250

借地権 なし

敷地権 ⑤ 3,000 計 5,750 m²

同意率：5,750 / 8,000 = 71.8%

	面積	人数
所有権に係る土地	4,000 m ²	7人
借地権に係る土地	1,000 m ²	1人
敷地権に係る土地	3,000 m ²	1人
合計	8,000 m ²	8人
同意の目安	$8,000 \text{ m}^2 \times 2 / 3$ $= 5,333 \text{ m}^2$	$8 \text{ 人} \times 2 / 3$ $= 5.3 \text{ 人}$