

■「土地所有者等の3分の2以上の同意」の考え方

1 土地所有者等の権利者について

土地の所有者と借地権を有する者がそれぞれ同意者としての権利を有することとなります。したがって、土地の所有者と借地権者の合計者数に対する同意者数の割合が3分の2以上であることが必要です(例1参照)。

なお、共有者又は共同借地権者で構成される土地の場合は、それぞれの持分に応じて按分して算出します。持分割合が不明の場合は等分とします(例2参照)。

2 面積について

所有者の地籍と借地権者の地籍の合計を総地籍とします。したがって、総地籍に対する同意者である所有者の地籍と借地権者の地籍の合計の割合が3分の2以上であることが必要です(例3参照)。

なお、共有者又は共同借地権者で構成される土地の場合は、それぞれの持分に応じて按分して算出します。持分割合が不明の場合は等分とします。

(例1)

提案する区域

A土地 所有者 a 賃借権者 a'	D土地 所有者 d
B土地 所有者 b 地上権者 b'	E土地 所有者 e 賃借権者 e'
C土地 所有者 c	

- ・土地所有者 5名
- ・賃借権者 2名
- ・地上権者 1名

合計 8名

※3分の2以上の同意となるには、
 $8 \times 2 / 3 = 5.333 \dots$
 6人以上の同意が必要です。

(例2)

提案する区域

A土地 共有者 a 1 →持分 1/3 共有者 a 2 →持分 1/3 共有者 a 3 →持分 1/3	B土地 所有者 b C土地 所有者 c
--	------------------------

A土地については共有者が3名(それぞれ持分 1/3) いることから、それぞれ 1/3 名分として計算します。

(例3)

提案する区域

A土地 所有者 a 賃借権者 a'	D土地 所有者 d
B土地 所有者 b	E土地 所有者 e
C土地 所有者 c 賃借権者 c'	

- ・土地所有者分の地積
= A + B + C + D + E
- ・賃借権者分の地積
= A + C

したがって、総地積
 = 2A + B + 2C + D + E
 となります。