

**1 問ごとに条文を必ず確認！！****逐条都市再開発法に書き込みをする**

※問題番号の横の数字は出題年-出題 No

[No. 1]25-25 改

**正解 4**

1. ○ 都再法第 2 条の 2 第 1 項。
2. ○ 都再法第 7 条の 2 第 1 項より、市街地再開発組合は、市街地再開発促進区域内の第一種市街地再開発事業の施行区域内で、市街地再開発事業が施行できる。
3. ○ 都再法第 7 条の 2 第 2 項～第 4 項より、地方公共団体は、市街地再開発促進区域内の土地の区域について、第一種市街地再開発事業を施行することができる。
4. × 都再法第 3 条の 2 により、第二種市街地再開発事業の施行区域の面積要件は、0.5ha 以上である。

[No. 2]19-25 改 (H23 年の都市計画法の改正により、解説を修正)

**正解 1**

1. ○ 都市計画法第 15 条第 1 項、同施行令第 10 条第二号より、市町村が都市計画決定できないのは施行区域が 3ha を超え、かつ、国又は県が施行すると見込まれる場合のみである。
2. × 都市計画法第 12 条の 2 に規定される市街地再開発事業予定区域には市街地再開発事業は含まれていない。(市街地再開発促進区域は都市計画法第 10 条の 2 に規定されている。)
3. × 都再法第 5 条。「住宅建設の目標を定めることができる。」となっている。
4. × 都再法第 7 条の 2 第 1 項より、市街地再開発促進区域に関する都市計画の目的を達成されれば、都市計画事業ではない再開発事業（個人施行や認定再開発事業）でも構わない。

**<参考>紛らわしい面積要件の整理**

- ・第一種市街地再開発事業…面積要件なし。
- ・第二種市街地再開発事業…一定の要件に該当する土地の範囲で 0.5ha 以上。
- ・都市計画決定…市街地再開発事業の都市計画決定は市町村が行う（施行区域が 3ha を超え、かつ、国又は県が施行すると見込まれるものは除く）

[No. 3]13-27

**正解 4**

1. ○ 都再法第 2 条の 2 第 1 項の規定により、高度利用地区等の適用区域内の宅地であり、都市計画事業となる施行区域ではない。よって個人施行の場合には、第一種市街地再開発事業の施行区域を都市計画で定めなくても第一種市街地再開発事業を行うことができる。
2. ○ 都再法第 3 条の 2。
3. ○ 都再法第 4 条及び都市計画法第 12 条第 2 項。
4. × 都再法第 5 条の規定により、第二種市街地再開発事業も含まれる。

[No. 4] 18-26、24-25

**正解 1**

1. × 都再法第 7 条。市街地再開発促進区域は、公共施設の配置と一連の整備単位としての単位整備区を定めるものであって、施設建築敷地まで定めるものではない。
2. ○ 都再法第 7 条。
3. ○ 都再法第 7 条。
4. ○ 都再法第 7 条。

[No. 5] 19-26

**正解 3**

都再法第 3 条第 1 項第二号の条件に該当する建物は次の通りである。

B→地階を除く階数が二以下である（イに該当）

C→建築面積が 150 m<sup>2</sup>未満である（ニに該当）

D→都市計画施設である公共施設の整備に伴い除却すべきものである（へに該当）

E→容積率が当該区域に係る高度利用地区等に関する都市計画において定められた建築物の容積率の最高限度の 3 分の 1 未満である（ホに該当）

[No. 6] 29-25

**正解 3**

1. ×
2. ×
3. ○
4. ×

・耐火建築物とみなさないのは、B（階数 2 階）、C（建築面積  $160 \text{ m}^2 < 250 \text{ m}^2 \times 3/4$ ）、D（都市計画施設にかかる）、E（容積率  $140\% < 450\% \times 2/3$ ）である。よって、解答は 3 となる。

・（法第 3 条第 2 項）耐火建築物で次に掲げるもの以外のものの建築面積の合計が、当該区域内にある全ての建築物の建築面積の合計のおおむね三分の一以下であること又は当該区域内にある耐火建築物で次に掲げるもの以外のものの敷地面積の合計が、当該区域内の全ての宅地の面積の合計のおおむね三分の一以下になっていることが施行地区内の要件となる。

イ 地階を除く階数が二以下であるもの

ロ 政令で定める耐用年限の三分の二を経過しているもの

ハ 災害その他の理由によりロに掲げるものと同程度の機能低下を生じているもの

ニ 建築面積が、当該区域に係る高度利用地区、都市再生特別地区、特定用途誘導地区、地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画に関する都市計画（以下「高度利用地区等に関する都市計画」という。）において定められた建築物の建築面積の最低限度の四分の三未満であるもの

- ホ 容積率（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計を算定の基礎とする容積率。以下同じ。）が、当該区域に係る高度利用地区等に関する都市計画において定められた建築物の容積率の最高限度の三分の一未満であるもの
- へ 都市計画法第四条第六項に規定する都市計画施設（以下「都市計画施設」という。）である公共施設の整備に伴い除却すべきもの

## [No. 7] 28-25 改

## 正解 4

1. × 借地権とは建物の所有を目的とする地上権及び賃借権をいう。ただし、臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。（都市再開発法第2条第1項第十一号、参照）
2. × 施設建築物とは、市街地再開発事業によって建築される建築物をいい、特定建築者が建築する建築物も含まれる。（同法第2条第1項第六号、参照）
3. × 建築施設の部分とは、施設建築物の一部及び当該施設建築物の存する施設建築敷地の共有持分をいう。（同法第2条第1項第十号、参照）
4. ○ 設問の通りである。（同法第2条第1項第四号、参照）

## [No. 8] 27-25

## 正解 4

1. × 都再法第2条第一号より、都再法で定めるところに従って行われる市街地再開発事業は、第一種市街地再開発事業、第二種市街地再開発事業である。防災街区整備事業は、都市計画法第12条の市街地開発事業ではあるが、都再法ではなく、密集市街地における防災街区の整備に関する法律（密集法）第2条第五号に規定する事業である。
2. × 都市計画法第10条の2第1項第一号、第2項、都再法第7条第2項より、公共施設の配置及び規模並びに単位整備区を定める。再開発等促進区は都市計画法第12条の5第3項より、地区計画に定める。
3. × 都再法第5条より、住宅不足の著しい地域における事業で、住宅不足の解消に寄与するように住宅の戸数その他住宅建設の目標を定めることができるのであって、例えば戸数が権利者再入居用程度と少ない場合には、必要事項ではない。
4. ○ 都再法第6条第1項

## [No. 9] 26-25

## 正解 4

1. ○ 都再法第2条の2第1項より、同意を得た施行者は地権者である必要はない。
2. ○ 都再法第2条の2第4項より、都法公共団体は、同法第2条第一号に規定する市街地再開発事業（第一種事業と第二種事業）を施行することができる。
3. ○ 都再法第2条の2第6項。

4. × 都再法第 4 条第 1 項、都市計画法第 12 条第 2 項より、事業の種類、名称等は定めるが、施行者が定まるのは、組合設立又は事業計画認可段階である。

[No. 10]26-26 改

**正解 2**

1. × 都再法第 2 条の 2 第 2 項より、組合施行ができるのは第一種市街地再開発事業の施行区域内であり、市街地再開発促進区域内だけでは施行できない。
2. ○ 都再法第 2 条の 2 第 1 項。
3. × 都再法第 2 条の 2 第 3 項より、会社施行ができるのは第一種市街地再開発事業又は第二種市街再開発事業の施行区域内であり、市街地再開発促進区域内だけでは施行できない。
4. × 都再法第 2 条の 2 第 4 項より、地方公共団体が第二種市街地再開発事業の施行ができるのは、第二種市街地再開発事業の施行区域内であり、市街地再開発促進区域内だけでは施行できない。

[No. 11]30-25

**正解 1**

1. ○ 設問の通り。(都市再開発法第 2 条第 1 項第六号及び第七号参照)
2. × 施設建築物の一部等とは、施設建築物の一部及び当該施設建築物の所有を目的とする地上権の共有持分をいう。(同法第 2 条第 1 項第八号及び第九号 参照)
3. × 小学校、中学校及び義務教育学校である。(同法第 2 条第 1 項第四号及び同政令第 1 号参照)
4. × 臨時施設その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。(同法第 2 条第 1 項第十一号参照)