

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]24-30

正解 2

A→B→D→E→C

・組合設立認可申請（E）前

→事業施行地区の公告申請（A）の借地権の申告をするためには、借地権の申告対象である範囲を明らかにする必要がある。都再法第 15 条第 1 項（→市町村長による事業施行地区の公告。）

→未登記の借地権の申告（B）都再法第 15 条第 2 項→第 7 条の 3 第 3 項

→組合の設立についての宅地所有者・借地権者の同意（D）都再法第 14 条第 1 項。

・組合設立認可申請（E）後

→審査委員の選任（C）組合定款に定めるが、実際に審査委員を選任できるのは組合設立後である。

[No. 2]14-30

正解 4 A→B→D→C→E→F→G

・組合設立認可申請（E）前

→都市計画決定（A）都再法第 6 条第 1 項

→事業施行地区の公告申請（B）都再法第 15 条第 1 項（→市町村長による事業施行地区の公告。）

→未登記借地権の申告（D）都再法第 15 条第 2 項→第 7 条の 3 第 3 項

→宅地所有者・借地権者の同意（C）都再法第 14 条（同意を得る借地権者は未登記借地権の申告をした者に限定される。未登記借地権の申告をしなかったものは同意対象ではないが組合員になる。）

・組合設立認可申請（E）後

→事業計画の縦覧（F）都再法第 16 条第 1 項（知事が行う。）

→組合設立認可（G）

[No. 3]21-27

正解 3

1. × 都再法第 14 条の共有の宅地の所有者の取扱いは、同法第 7 条の 2 第 5 項を準用し、共有の割合によるものとしている。（逐条解説、都市再開発法解説）。  
→（法第 7 条の 2 第 5 項）所有権を有する者又は借地権を有する者の数をそれぞれ一とみなし～
2. × 都再法第 14 条第 1 項より、面積条件は、賛成した者の宅地面積と賛成した者の借地面積の合計面積が、全ての宅地面積と借地面積の合計面積の 2/3 以上であればよい。  
→所有者、借地権者＝それぞれ 2/3、面積＝合計 2/3。
3. ○ 都再法第 14 条では、同一人が複数の宅地で異なる借地権者に賃貸している場合、地主である宅地所有者は 1 名と数える。

4. × 都再法第 14 条では、同一人がある宅地の所有者であり、別の宅地では借地権者である場合、宅地所有者 1 名、借地権者 1 名と数える。

[No. 4]15-29

**正解 4**

- ・都再法第 2 条第 11 号の規定より、B は借地権者ではない。
- 建物の所有を目的とする地上権でなければ借地権にならない。
- ・都再法第 14 条（都市再開発上逐条解説参考）の規定より、次のような表が成り立つ。

	所有権を有するもの	借地権を有するもの	宅地と借地の地積の合計
A	1	—	1,200 m <sup>2</sup>
B	—	—	—
C	1	—	400 m <sup>2</sup>
D1・D2	1/2×2	—	400 m <sup>2</sup> ×2
E	—	1	500 m <sup>2</sup>
F	—	1	300 m <sup>2</sup>
G1~G6	1/6×6	—	100 m <sup>2</sup> ×6
H	1	—	400 m <sup>2</sup>
I	—	1	400 m <sup>2</sup>
J	1	—	800 m <sup>2</sup>
計	6	3	5,400 m <sup>2</sup>

→ 解答肢ごとのそれぞれの同意した者の人数及び宅地と借地の合計は次のとおりになる。

解答肢	所有権を有するもの	借地権を有するもの	宅地と借地の地積の合計
1	4	2	3,500 m <sup>2</sup>
2	4	2	3,000 m <sup>2</sup>
3	3	2	3,400 m <sup>2</sup>
4	4+4/6	2	4,100 m <sup>2</sup>
必要数	4	2	3,600 m <sup>2</sup>

→ 必要以上の合意を得ているのは 4 の場合である。

[No. 5]15-27

**正解 1**

- × 都再法第 2 条の 2 第 1 項、第 15 条、第 50 条の規定より、個人施行の場合は全員同意のため、借地権申告手続きは必要としない。
  - 都再法第 15 条第 2 項（第 7 条の 3 第 2 項、第 3 項準用）
  - 都再法第 15 条第 2 項（第 7 条の 3 第 4 項準用）
  - 都再法第 15 条第 2 項（第 7 条の 3 第 3 項準用）
- 未登記借地権の登記は施行地区となるべき区域の公告があった日から起算して 30 日以内に市町村長に

対し行う。

- 借地権の所有者と連署し、又は借地権を証する書面を添えて、書面をもってその借地権の種類及び内容を申告しなければならない。
- 未登記借地権で前項の規定による申告のないものは申告の期間を経過した後は存しないものとみなす。

[No. 6]18-33

**正解 2**

1. × 保健所は都再法に規定する公共施設ではなく、宅地であるので合意対象者である。(都再法第2条)
2. ○ 都再法第15条第2項→同法第7条の3第4項の準用により、法第14条の同意対象者ではない。
3. × 都再法第14条第2項→同法第7条の2第5項の準用により、その共有持分で同意をカウントできる。
4. × 借地人と転借人がいる場合はダブルカウントできる。

<参考>都市再開発法解説 都市再開発法第14条関係解説 三>

宅地の所有者甲がいて、その土地を乙が借地し、さらに乙が公の承諾を得て丙に転貸していた場合には、乙も借地権者であると同時に丙も借地権者であるので、人数上は借地権者が2人の計算となり、また借地の地籍も二重に計算することになるが、それ以外に方法がないので、そう計算することになる。

[No. 7]14-33

**正解 3**

- ・借地権申告を行っていない借地権者Hは組合設立同意の対象者ではない。(都再法第15条第2項→第7条の3第4項。)
- ・借家権者Iは組合設立同意の対象者ではない。(都再法第14条)
- ・共有者については個々に同意書が必要。

[No. 8]25-27

**正解 2**

1. ○ 個人施行の場合、未登記借地権の申告は必要ではなく、都再法第7条の13第1項より、その権利をもって認可を申請しようとする者に対抗することができない者についての同意は不要である。
2. × 組合の施行にあつては、都再法第15条第2項により準用する同法第7条の3第3項より借地権申告期間は30日であるが、第15条第1項より申告先は施行者でなく市町村長である。会社施行の場合も同様である(都再法第50条の5第1項)。借地権申告の段階では施行者はいない。
3. ○ 組合施行にあつては都再法第15条(会社施行は法第50条の5)第2項により準用する同法第7条の3第3項。
4. ○ 組合施行にあつては都再法施行規則第10条(会社施行は同規則第16条の6)第2項より準用する同施行規則第1条の3第2項。

＜参考＞都再法施行規則

(施行要請に関する借地権の申告手続)

- 第1条の3 法第7条の3第3項の規定による申告をしようとする者は、別記様式第一の借地権申告書を市町村長に提出しなければならない。
- 2 前項の借地権申告書には次に掲げる図書を添付しなければならない。
- 一 借地権申告書に署名した者の印を証する印鑑証明
  - 二 借地権が宅地の一部を目的としている場合においては、その部分の位置を明らかにする見取図(方位を記載すること。)

[No. 9]14-32

正解 1

1. × 都再法第12条→第7条の11施行規則第5条第2項。事業計画において定める設計の概要には権利床の配置設計の概要は含まれていない。
2. ○ 組合の場合(都再法第12条第1項)、地方公共団体の場合(第53条第4項)、公団等の場合(第58条第3項)の何れも第7条の11の規定を準用する。  
→事業計画で定めるものは施行地区(施行地区を工区に分けるときは施行地区及び工区)、設計の概要、事業施行期間、資金計画。(都再法第7条の11)
3. ○ 都再法第7条の11第2項。
4. ○ 都再法施行規則第4条第1項。

＜参考＞設計の概要に関する図書(省令第5条より)

・設計説明書

施設建築物の設計の概要、施設建築敷地の設計の概要、公共施設の設計の概要、住宅の目標が定められた場合においては、市街地再開発事業により建設する住宅の概要。

・設計図(いずれも縮尺1/500以上)

施設建築物→各階平面図、2面以上の断面図

施設建築敷地→平面図

公共施設→平面図、2面以上の断面図

[No. 10]17-30

正解 2

1. × 都再法第12条第1項より、第7条の11を準用する事業計画にではなく、第9条第五号、第六号のとおり定款に定める。
2. ○ 都再法施行規則第7条第三号。
3. × 都再法施行規則第5条第1項、第2項より、権利床の配置設計の概要は必要ない。
4. × 都再法第9条第七号、第八号より、総会に関する事項、役員の数、任期、職務の分担及び選挙に関する事項は定款記載事項である。