

解答 H23

[No. 1]23-1

正解 2

1. ○ 都市計画法第 8 条第 1 項第四号。
2. × 同法第 10 条の 3 に定めるもので、同法第 8 条第 1 項各号に掲げる地域、地区又は街区ではない。
3. ○ 同法第 8 条第 1 項第六号。
4. ○ 同法第 8 条第 1 項第四号の二。

[No. 2]23-2

正解 3

1. ○ 都市計画法第 13 条第 1 項第十二号。
2. ○ 同法第 12 条第 2 項、施行令第 7 条。
3. × 同法第 12 条第 1 項。住宅地区改良法第 2 条第 1 項に規定する住宅地区改良事業は市街地開発事業ではない。
4. ○ 都市計画法第 12 条第 1 項。

[No. 3]23-3

正解 4

1. × 都市計画法第 19 条第 1 項より、市町村に都市計画審議会がない場合、都道府県都市計画審議会が代行する。
2. × 同法第 29 条第 1 項より、準都市計画区域における開発行為については、開発許可を要する。
3. × 同法第 29 条第 1 項第十号より、非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為は、開発許可を要しない。
4. ○ 同法第 17 条第 1 項。

[No. 4]23-4

正解 3

1. ○ 都市計画法第 18 条の 2 第 1 項。
2. ○ 同法第 18 条の 2 第 4 項。
3. × 同法第 18 条の 2 第 3 項。市町村は、都市計画マスタープランを定めたときは知事に通知しなければならないが、知事の同意は必要としない。
4. ○ 同法第 18 条の 2 第 2 項。

解答 H23

[No. 5]23-5

正解 4

1. × 都市計画法第 12 条の 5 第 3 項第四号より、再開発等促進区は用途地域が定められている土地の区域あることが条件となっているが、同条第 4 項第四号より、開発整備促進区は、第二種住居地域、準住居若しくは工業地域が定められている土地の区域又は用途が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）であることが条件となっている。
2. × 同法第 12 条の 5 第 3 項に定める再開発等促進区の条件であり、同法第 12 条の 5 第 4 項に定める開発整備促進区の条件ではない。
3. × 同法第 12 条の 5 第 4 項に定める開発整備促進区の条件であり、同法第 12 条の 5 第 3 項に定める再開発等促進区条件ではない。
4. ○ 同法第 12 条の 5 第 3 項第一号、第 4 項第一号。

[No. 6]23-6

正解 2

1. × 建築基準法第 2 条第十七号より、「設計者」には、建築物が構造関係規定又は設備関係規定に適合することを確認した「構造設計一級建築士」又は「設備設計一級建築士」を含む
2. ○ 同法第 3 条第 1 項第一号。
3. × 同法第 42 条第 1 項第四号より、2 年以内にその事業が執行される予定のものであり、かつ特定行政庁が指定したものをいう。
4. × 同法第 67 条第 2 項より。建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用するが、建築物が防火地域外において防火壁で区画されている場合は、その防火壁外の部分は、準防火地域内の建築物に関する規定を適用する。

[No. 7]23-7

正解 4

1. ○ 建築基準法第 91 条。
2. ○ 同法別表第 2 より、公衆浴場（個室付浴場業に係るもの除く。）はいずれの用途地域内でも建築することができる。
3. ○ 同法別表第 2（ち）項第一号より、商業地域で建築できない建物の用途は近隣商業地域内でも建築できない。
4. × 同法別表第 2（を）項第三号より、共同住宅は工業専用地域では建築できない。

解答 H23

[No. 8]23-8

正解 3

1. ○ 建築基準法第 43 条 1 項。
2. ○ 同法第 44 条第 1 項第二号。
3. × 同法 56 条の 2、別表第 4 より、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域では、軒の高さが 7m を超える建築物又は地階を除く階数が 3 以上の建築物が対象となる。
4. ○ 同法第 61 条。

[No. 9]23-9

正解 2

1. × 建築基準法第 53 条第 3 項第二号より、角地に係る建ぺい率緩和は 10% である。
2. ○ 同法第 52 条第 2 項。
3. × 同法第 59 条第 3 項より、容積率の最高限度については建築審査会の同意は必要としない。なお、高度利用地区の道路斜線緩和（同条第 4 項）を行う場合は、建築審査会の同意を必要とする（同条第 5 項）
4. × 同法第 59 条の 2 第 2 項より、建築審査会の同意を必用とする。

[No. 10]23-10

正解 1

1. × 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第 2 条第十六号、施行令第 4 条第八号、第九号より、事務所、共同住宅は特定建築物に含まれる。
2. ○ 同法第 2 条第三号。
3. ○ 同法第 14 条第 1 項、第 2 項。
4. ○ 同法第 27 条第 1 項。

[No. 11]23-11

正解 2

1. ○ 土地区画整理法第 14 条第 1 項。
2. × 同法第 18 条より、地権者数だけでなく、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の宅地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地権の目的となっている宅地の総地積との合計の 3 分の 2 以上でなければならない。
3. × 同法第 19 条第 3 項。
4. × 同法第 20 条第 1 項。

解答 H23

[No. 12]23-12

正解 4

1. ○ 道路法第 2 条第 1 項。
2. ○ 同法第 17 条第 1 項。
3. ○ 同法第 18 条第 1 項。
4. × 同法第 10 条第 3 項より、市町村道の路線を変更する場合も、路線認定と同様に市町村の議会の議決（同法第 8 条第 2 項）を経なくてはならない。

[No. 13]23-13

正解 3

1. ○ 大規模小売店舗立地法第 4 条第 1 項。
2. ○ 同法第 2 条第 2 項、第 3 条第 1 項、第 2 項。
3. × 同法第 3 条第 2 項、第 15 条より、指定都市は、施行令第 2 条に定める基準面積 1,000 m²より大きな基準面積を条例で定めることができる。
4. ○ 同法第 7 条第 1 項。

[No. 14]23-14

正解 4

1. ○ 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第 31 条第 3 項、都市計画法第 8 条第 3 項第一号。
2. ○ 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第 31 条第 3 項、都市計画法第 8 条第 3 項第一号。
3. ○ 同法第 31 条第 3 項第二号。
4. × 同法第 31 条第 3 項第三号より、建物高さの最低限度を定める。

[No. 15]23-15

正解 3

1. ○ 中心市街地の活性化に関する法律第 8 条第 1 項。
2. ○ 同法第 9 条。
3. × 同法第 15 条第 1 項、施行令第 5 条より、都道府県に許可を申請する必要はない。
4. ○ 同法第 51 条第 1 項、第 52 条。

解答 H23

[No. 16]23-16

正解 4

1. × 借地借家法第3条より、30年以上となる。
2. × 同法第4条より、20年以上となる。
3. × 借地法第2条第1項より、堅固な建物は60年、その他の建物は30年。
4. ○ 借地借家法第23条第1項より、事業用借地権は居住の用に供するものは含まれていない。

[No17]23-17

正解 3

1. ○ 建物の区分所有等に関する法律第17条第2項、第18条第1項、第3項。
2. ○ 同法第31条第2項。
3. × 同法第36条より、区分所有者全員の同意があれば、招集の手続きを要しない。
4. ○ 同法第40条。

[No. 18]23-18

正解 4

1. ○ 不動産登記法第60条。
2. ○ 同法第58条第2項。
3. ○ 同法第65条。
4. × 同法第3条より、所有権を加えた9種類である。

[No. 19]23-19

正解 4

1. ○ 民法第251条より変更（全部の処分を含む）には全員の同意が必要であり、所有物の共有持分の処分は自由である。
2. ○ 同法第251条。
3. ○ 同法第254条。
4. × 同法第256条より、制限期間は5年であり、また更新もできる。

[No. 20]23-20

正解 3

1. ○ 登録免許税法第4条
2. ○ 消費税法第6条別表第1第一号。
3. × 地方税法第73条の2第3項より、改築により床面積が増加しなくとも価格が増加した場合は取得とみなされる。
4. ○ 地方税法第343条第4項。

解答 H23

[No. 21]23-21

正解 3

1. ○ 再開発ビルの管理運営を含めて事業を行うことを目指した会社施行である。
2. ○ 再開発事業と土地区画整理事業とも市施行の一体的施行である。
3. × 霞が関三丁目南地区は特定目的会社による PFI 手法等を活用した事業である。再々開発の事例としては、小樽駅前第3ビル周辺地区第一種市街地再開発事業が最近の事例である。
4. ○ 保留床処分に SPC を利用した証券化を図った事業である。(再開発コーディネーター協会会報第125号特集参照)

[No. 22]23-22

正解 4

1. ○ 街なか居住再生ファンドは、主に衰退した地方都市の中心市街地等において行う、民間の多様な住宅等の整備事業を、ファンドからの「出資」を通して支援することで、「街なか居住」の推進を図り、居住・公共・公益・便利・サービス等のバランスのとれた市街地の再生・活性化に資するものである。支援制度は「不動産証券化」の仕組みを用いたプロジェクトに対して公益社団法人全国市街地再開発協会が窓口となって支援する融資制度である。
2. ○ 中心市街地の再生を図るため、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた地区について、都市機能のまちなか立地、空きビル再生、多目的広場等の整備等を総合的に支援することにより、まちなかに公共公益施設等の都市機能等の導入を図る国土交通省の補助事業である。
3. ○ 市町村が定める都市再生整備計画の区域内で民間事業者が実施する都市開発事業に対して、財団法人民間都市開発推進機構が出資を行うことにより、事業者に近い立場から立ち上げ支援を行う制度で、民間拠点整備事業に対する立ち上げ支援も行う。
4. × 街なみ環境整備事業とは、生活道路等の地区施設が未整備であったり、住宅等が良好な美観を有していないなど、住環境の整備改善を必要とする区域において、住宅、地区施設等の整備改善を行うことにより、地区住民の発意と創意を尊重したゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成を図るための国土交通省の補助事業である。設問の記述は「まちなみデザイン推進事業」に関するものである。

解答 H23

[No. 23]2-3-33

正解 2

1. ○ 「エリアマネジメント」とは、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組みをいう（国土交通省 土地・水資源局エリアマネジメント推進マニュアル）。
2. × 「スマートシュリンク」とは、将来的に必ず到来する人口減少に際しても、住民の生活の質を維持・向上していくための地域経営を行うため、積極的に公共事業や公共サービスの供給の効率化を図るコンパクトシティを指す一方、地域の独自性を強化することにより地域間の競争力を高める考え方をいう。設問の説明は、いわゆる「身の丈再開発」に関する記述である。
3. ○ 「トランジットモール」とは歩車共存道路である。温暖化対策などでLRT等の導入を行った事例が注目されている。
4. ○ 「レトロフィット」とは、旧型式の機械を改装・改造して新型式にすることであり、免震レトロフィットとは、既存の建物の基礎や中間階に免震装置を設置し、外観や内装及び設備などを損なうことなく建物を免震建物に生まれ変わらせる方法をいう。

[No24]23-24

1. × 都市公園法第2条第一号より、都市計画施設でなくとも、都市計画区域内で地方公共団体が設置する公園又は緑地を含む。
2. ○ 都市再生特別措置法第20条第2項第三号。
3. × 景観法第7条第1項より、指定都市、中核市以外の市町村は、一定の事務処理について知事と協議し同意を得た市町村に限る。
4. ○ 建物の区分所有者等に関する法律第2条第4項。

[No. 25]23-25

正解 3

1. ○ 都再法第2条第十一号。
2. ○ 同法第2条第六号、第七号。
3. × 同法第2条第1項第四号、施行令第1条により高等学校は含まない。
4. ○ 同法第2条第八号。

[No. 26]23-26

正解 2

1. ○ 都再法第2条の2第1項。
2. × 同法第2条の2第2項より、市街地再開発事業の都市計画に定められた施行区域内でなければ施行できない。
3. ○ 同法第2条の2第1項。
4. ○ 同法第2条の2第4項。

解答 H23

[No. 27]23-27

正解 1

1. × 都再法第7条の9第1項、施行規則第1条の6より、1人で施行しようとする者にあつては、規約ではなく規準を提出しなければならない。
2. ○ 同法第7条の13第1項。
3. ○ 同法第7条の13第2項。
4. ○ 同法第7条の17第1項。

[No. 28]23-28

正解 1

1. × 都再法第2条の2第3項第三号より、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者が、総株主の議決権の過半を保有していなければならないことが要件である。
2. ○ 同法第2条の2第3項。
3. ○ 同法第50条の12第1項。
4. ○ 同法第50条の14第1項。

[No. 29]23-29

正解 2

1. 不要 都再法第38条第2項、施行令第4条第1項第一号。
2. 必要 同法第38条第2項、施行令第4条第1項第二号より、最近の認可に係る当該施設建築物の延べ面積の10分の1をこえる延べ面積の増減があるときは縦覧を必要とする
3. 不要 同法第38条第2項、施行令第4条第1項第三号。
4. 不要 同法第38条第2項、施行令第4条第1項第四号。

[No. 30]23-30

正解 4 C→B→A

組合施行が事業の完成の後、行う手続は次の通り。

事業の完成 → 組合総会の解散議決 → 債権者同意（都再法45条第3項） → C組合解散認可申請（同法第45条第4項） → 組合解散認可知事公告（同法第45条第6項） → 清算人の選任（同法第46条～46条の2） → 債権申出の催告（同法第47条の2：2月以内に3回） → 債務弁済の確定及び弁済（同法第48条） → B財産目録と財産処分総会の承認（同法第47条） → 決算報告承認申請（同法第49条） → A決算報告知事承認（同法第49条） → 組合員への決算報告（同法第49条） → 清算完了・組合消滅

（*再開発コーディネーター協会 再開発マニュアル第3判 7-4-0 参照）

解答 H23

[No. 31]23-31

正解 3

1. ○ 都再法第 45 条第 3 項。
2. ○ 同法第 110 条第 1 項より、同法第 103 条の規定は適用しない。
3. × 同法第 46 条より、理事が清算人となる。ただし、総会で他の者を選任できる。
4. ○ 同法第 48 条。

[No. 32]23-32

正解 3

1. ○ 都再法第 108 条第 1 項第一号。
2. ○ 同法第 108 条第 1 項第二号。
3. × 同法第 108 条第 2 項より、地方公共団体の財産の管理処分に関する法令によらない。
4. ○ 同法第 110 条第 1 項より、同法第 108 条第 1 項の規定は適用しない。

[No. 33]23-33

正解 3

1. ○ 都再法第 13 条。
2. ○ 同法第 21 条、第 37 条第 1 項。
3. × 同法第 12 条第 1 項により準用する第 7 条の 11 の事業計画には、参加組合員の負担金に関する事項はなく、当該負担金は施行令第 21 条第 1 項により、同法第 9 条に規定する組合定款に記載する。
4. ○ 同法第 40 条第 1 項、施行令第 21 条第 1 項。

[No. 34]23-34

正解 4

1. ○ 都再法第 22 条第 2 項。借地権を底地権者に譲渡した場合、借地権が消滅したので借地権者組合員であったことによる議決権も消滅する。
2. ○ 同法第 70 条第 2 項。
3. ○ 同法第 22 条第 1 項、第 44 条。
4. × 同法第 44 条より、組合又は参加組合員が取得する資産は除かれるので、これらの資産を取得した者には組合員の権利義務は生じない。

[No. 35]23-35

正解 1

1. ○ 都再法第 9 条第七号。第 24 条第 1 項。
2. × 同法第 24 条第 2 項。
3. × 同法第 23 条第 2 項より、監事を除く理事の互選で決める。
4. × 同法第 27 条第 10 項。

解答 H23

[No. 36]23-36

正解 1

1. 不要 都再法第 30 条第八号、第 33 条より、権利変換計画は組合総会の特別議決事項ではない。
2. 必要 同法第 30 条第九号、第 33 条。
3. 必要 同法第 30 条第二号、第 33 条。施行令第 20 条第 2 項第一号。
4. 必要 同法第 30 条第十一号、第 33 条。

[No. 37]23-37

正解 2

1. 必要 都再法第 84 条第 2 項。
2. 不要 宅地等の価額の算定基準は審査委員の同意又は市街地再開発審査会の議決事項ではない。
3. 必要 同法第 84 条第 1 項。
4. 必要 同法第 102 条第 2 項。

[No. 38]23-38

正解 4

1. ○ 都再法第 90 条第 1 項。
2. ○ 同法第 90 条第 2 項。
3. ○ 同法第 101 条第 1 項。
4. × 同法第 86 条の 2 より、登記所に、権利変換期日その他国土交通省令で定める事項を通知しなければならぬのは施行者である。

[No. 39]23-39

正解 4

1. ○ 都再法第 71 条第 2 項に該当する買戻し特約等の登記を相互に行っていない限り、共有者は自らの共有部分を自由に処分できる。
2. ○ 同法第 71 条第 2 項より、差押（処分制限登記）債権者の同意が必要である。
3. ○ 同法第 71 条第 2 項より、買戻し特約者の同意が必要である。
4. × 同法第 71 条第 3 項より、家主の同意は必要としない。

解答 H23

[No. 40]23-40

正解 3

1. ○ 都再法第 73 条第 1 項第八号。
2. ○ 同法第 73 条第 1 項第五号。
3. × 同法第 73 条第 1 項第十三号より、参加組合員に関する事項は、施設建築物の一部等の明細（専ら面積や共用部分の共用持分、地上権の共有持分等）並びにその参加組合員の氏名又名称及び住所であって、施設建築物の一部等の価額の概算額は含まれていない。
4. ○ 同法第 73 条第 1 項第九号

[No. 41]23-41

正解 2

1. ○ 都再法第 79 条第 1 項。
2. × 同法第 79 条第 1 項の規定は同法第 110 条特則型であっても除外されない。
3. ○ 同法第 79 条第 2 項。
4. ○ 同法第 79 条第 3 項。

[No. 42]23-42

正解 3

1. ○ 都再法第 92 条第 4 項。
2. ○ 同法第 97 条第 4 項。
3. × 同法第 91 条第 1 項より、明渡しの期限までではなく権利変換期日までに支払わなくてはならない。
4. ○ 同法第 92 条第 1 項第四号、第 97 条第 5 項による第 92 条の準用。

[No. 43]23-43

正解 2

1. × 保留床の処分や借家人の再入居或は管理運営の点で、工事期間中に管理規約が成立していることが望ましいが、都再法第 133 条に基づく管理規約は工事完了公告までに定める旨の規定はない。
2. ○ 都再法第 133 条第 1 項。
3. × 同法施行令第 48 条第 2 項より、意見書が出せるのは樹欄期間中である。
4. × 施設建築物の一部に借家権を与えられる者は、施行令第 48 条第 2 項の施設建築物又は施設建築敷地に関し権利を有する者又は有することとなる者である。

解答 H23

[No. 44]23-44

正解 4

一体的施行とは、土地区画整理法第6条第4項の市街指定された土地（特定仮換地）を対象として、都再法の特則（都再法第118条の31、第118条の32）に基づき市街地再開発事業を施行するものであり、同時施行ものである。

1. ○ 同時施行では、照応の原則に従えば共同化を希望する者と希望しない者が混在する街区等がされる換地計画となってしまいうため、例えば共同化街区と個別宅地街区を設定し、土地所有者にそれぞれの街区への換地を選択してもらう合意形成が必要であった。一体的施行では、市街地再開発事業区への換地申出によって、共同化を実現する街区形成が可能になった。
2. ○ 一体的施行では、都再法第118条の31により、市街地再開発事業区内から市街地再開発事業区外へ仮換地される権利者（内→外権利者）は、再開発事業の関係権利者から排除されるが、同時施行では、これがないため、再開発事業の施行区域内に存する使用収益の停止された内→外権利者の同意を必要とする。
3. ○ 同時施行では、再開発事業区外から再開発事業区内への従前土地等は再開発事業の施行区域外にあるため、都再法第90条登記の根拠がなかったが、一体的施行では都再法第118条の32第2項により、再開発事業の施行区域外の宅地について都再法関連の登記が可能になった。
4. × 公共施設設備を伴わない市街地再開発事業を公共団体が施行できないという根拠はない。同時施行の再開発事業施行者に公共団体の例はないが、一体的施行では、京都市太秦東部地区の一体化施行で、土地区画整理事業・第一種再開発事業とも京都市施行という事例がある。

[No. 45]23-45

正解 3

1. ○ 不動産鑑定評価基準 総論 第7章鑑定評価の方式 第1節価格を求める鑑定評価の手法 II 原価法 1 意義。
2. ○ 同基準 総論 第7章 第1節 III取引事例比較法 2.適用方法 (1)再調達原価の意義、(2)事情補正及び時点修正。
3. × 同基準 総論 第7章 第1節 IV収益還元法 1.意義より、期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格（収益価格）を求める手法である。賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効であるとされるが、区分所有マンションの住戸の価格も求めることができる。
4. ○ 同基準 各論 第1章 価格に関する鑑定評価 第1節 土地 I 宅地 1. 更地 (1)。

解答 H23

[No. 46]23-46

正解 3

1. × 国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準第 5 条。各人別に見積もることが困難であるときは、この限りではない。
2. × 同基準第 6 条第 2 項より、土地又は建物の提供、耕地又は宅地の造成その他金銭以外の方法による給付も可能である。
3. ○ 同基準第 8 条第 2 項。
4. × 同基準第 14 条より、使用賃貸による権利についても補償対象である。

[No. 47]23-47

正解 4

1. ○ マンションの建替えの円滑化等に関する法律第 5 条第 2 項。
2. ○ 同法第 64 条第 1 項。
3. ○ 同法第 37 条第 1 項。
4. × マンションの建替えの円滑化等に関する法律には権利変換計画の縦覧手続きはない。

[No. 48]

1. ○ 都再法第 6 条第 1 項。
2. × 組合施行及び会社施行においては、同法第 15 条第 2 項、第 50 条の 5 第 2 項により準用する第 7 条の 3 第 3 項より、借地権申告は施行地区となるべき区域を管轄する市町村長に対して行われる。
3. ○ 同法第 95 条。
4. ○ 施行規則第 26 条第六号。