

## 再開発プランナー (筆記試験)

### 学科試験問題・解答

[No. 1] 都市計画法の規定に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

1. 地域地区には、都市再生特別地区が含まれる。
2. 都市施設には、一団地の住宅施設が含まれる。
3. 公共施設には、都市高速鉄道が含まれる。
4. 都市再開発方針等には、拠点業務市街地の開発整備の方針が含まれる。

(解答)3

[No. 1 解説]

1. ○ 設問の通りである。(都市計画法第 8 条第 1 項第四号の二、参照)
2. ○ 設問の通りである。(都市計画法第 11 条第 1 項第八号、参照)
3. × 「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。都市高速鉄道は含まない。(都市計画法第 4 条第 14 項、参照)
4. ○ 設問の通りである。(都市計画法第 7 条の 2 第 1 項、参照)

[No. 2] 都市計画法に規定する地域地区に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

1. 高度利用地区においては、建築物の容積率の最高限度を定めなければならない。
2. 特定街区においては、壁面の位置の制限を定めなければならない。
3. 特定用途誘導地区においては、誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最低限度を定めなければならない。
4. 都市計画区域内の高度地区においては、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めなければならない。

(解答)3

[No. 2 解説]

1. ○ 設問の通りである。(都市計画法第 8 条第 3 項第二号チ、参照)
2. ○ 設問の通りである。(都市計画法第 8 条第 3 項第二号リ、参照)
3. × 誘導すべき用途、容積率の最低限度及び高さの最高限度は定めるが、容積率の最低限度は定めない。(都市再生特別措置法第 109 条第 2 項、参照)
4. ○ 設問の通りである。(都市計画法第 8 条第 3 項第二号ト、参照)

[No. 3] 都市計画法に規定する市街地開発事業に含まれないものは次のうちどれか。

1. 市街地再開発事業
2. 都市再生総合整備事業

3. 新都市基盤整備事業

4. 住宅街区整備事業

(解答)2

[No. 3 解説]

1. × 設問の通りである。(都市計画法第 12 条第 1 項第四号、参照)
2. ○ 「都市再生総合整備事業」は、都市再生推進事業制度要綱に規定する補助事業のことであり。市街地開発事業ではない。(国土交通省HP、参照)
3. × 設問の通りである。(都市計画法第 12 条第 1 項第五号、参照)
4. × 設問の通りである。(都市計画法第 12 条第 1 項第六号、参照)

[No. 4]都市計画法に規定する都市計画の決定手続き等に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。

1. 第一種市街地再開発事業等の市街地開発事業のほか、道路、公園等の都市計画施設の整備に関する事業についても、都市計画事業として施行することができる。
2. 市街地開発事業に関する都市計画は、市街化区域内において、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について定めるものであるが、特に必要があるときは、市街化調整区域内においても定めることができる。
3. 市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画は、市町村（地方自治法の指定都市を除く。）が定める。
4. 市街地開発事業に関する都市計画は、すべて都道府県が定めることとされており、市町村（地方自治法の指定都市を除く。）は定めることができない。

(解答)1

[No. 4 解説]

1. ○ 設問の通りである。(都市計画法第 4 条第 6 項、第 15 項 参照)
2. × 市街地開発事業は、「市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について定めること。」とされている。よって、市街化調整区域内で定めることはできないので、記述は誤りである。(都市計画法第 13 条第 1 項第 12 号、参照)
3. × 市街化区域と市街化調整区域との区分する区域区分は市町村ではなく、都道府県及び指定都市が定める。よって、市町村が定めるという記述は誤りである。(都市計画法第 15 条第 1 項第二号、参照)
4. × 市街地開発事業のうち、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業にあつては、政令で定める大規模なものであつて、国の機関又は都道府県が施行すると見込まれるものについては、都道府県が都市計画決定を行う。よって、すべて都道府県が定めるという記述は誤りである。(都市計画法第 15 条第 1 項第六号、参照)

[No. 5]都市計画法に規定する地区計画等に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

1. 地区計画等に含まれるのは、地区計画、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画、沿道地区計画及び集落地区計画である。
2. 地区計画を都市計画に定める際、特別の事情があるときは、当該地区計画の区域の全部又は一部について、地区整備計画を定めることを要しない。
3. 再開発等促進区を定める地区計画は、用途地域が定められている土地の区域でなければ定めることができない。
4. 再開発等促進区を定める地区計画は、必ず都道府県が定める。

(解答)4

[No. 5 解説]

1. ○ 設問の通りである。(都市計画法第 12 条の 4 第 1 項、参照)
2. ○ 設問の通りである。(都市計画法第 12 条の 5 第 8 項、参照)
3. ○ 設問の通りである。(都市計画法第 12 条の 5 第 3 項第四号、参照)
4. × 再開発等促進区を定める地区計画は、都道府県ではなく、市町村が定める。(都市計画法第 15 条第 1 項、参照)

[No. 6]都市計画法に規定する都市施設に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。

1. 都市施設に関する都市計画は、都市計画区域外において定めることができない。
2. 都市施設に関する都市計画には、都市施設の種類、名称、位置及び区域のほか、面積その他政令で定める事項を定めなければならない。
3. 都市施設に関する都市計画は、すべて市町村が定める。
4. 道路、河川その他の政令で定める都市施設については、適正かつ合理的な土地利用を図るために必要があるときは、当該都市施設の区域の地下又は空間について、それを整備する立体的な範囲を都市計画に定めることができる。

(解答)4

[No. 6 解説]

1. × 「都市施設に関する都市計画は、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができる。」となっており、都市計画区域外でも定めることができないという記述は誤りである。(都市計画法第 11 条第 1 項、参照)
2. × 「都市施設については、都市計画に、都市施設の種類、名称、位置及び区域を定めるものとするとともに、面積その他の政令で定める事項を定めるよう努めるものとする。」となっており、定めなければならないという記述は誤りである。(都市計画法第 11 条第 2 項、参照)
3. × 都市施設に関する都市計画は、概ね市町村で定めるが、「一の市町村の区域を超える広域の見地から決定すべき地域地区として政令で定めるもの又は一の市町村の区域を超

える広域の見地から決定すべき都市施設」については、都道府県で定めることになっている。よってすべて市町村で定めるという記述は誤りである。(都市計画法第 15 条第 1 項第五号、参照)

4. ○ 設問の通りである。(都市計画法第 11 条第 3 項、参照)

[No. 7]建築基準法の規定に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

1. 建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合においては、その敷地の過半が属する地域内の建築物に関する規定を適用する。
2. 床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの 2 分の 1 のものは、「地階」である。
3. 昇降機塔、装飾塔、物見塔その他これらに類する建築物の屋上部分で、水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以下のものは、当該建築物の階数に算入しない。
4. 日影規制における平均地盤面からの高さとは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいう。

(解答)1

[No. 7 解説]

1. × 防火地域に関する規制は、過半の属する地域ではなく厳しい規制が全ての建物に適用される。よって、一つの建築物に防火地域及び準防火地域の両方がわたっている場合は、厳しい防火地域の規制が全ての建物に適用される。よって、設問の記述は誤り。(建築基準法第 67 条第 2 項、参照)
2. ○ 「地階」とは、床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの三分の一以上のものをいう。よって設問は、「地階」となり記述は正しい。(建築基準法施行令第 1 条第二号、参照)
3. ○ 設問の通りである。(建築基準法施行令第 2 条第 1 項第八号、参照)
4. ○ 設問の通りである。(建築基準法別表第 4、参照)

[No. 8]建築基準法に規定する防火地域又は準防火地域に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

1. 防火地域内においては、階数が 2 で、延べ面積 100 平方メートルの建築物は、耐火建築物としなければならない。
2. 防火地域内においては、4 階建ての住宅はすべて耐火建築物としなければならない。
3. 防火地域又は準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。
4. 防火地域内においては、高さが 3 メートルの広告塔で、建築物の屋上に設けるものは、その主要な部分を不燃材料で造り、又はおおわなければならない。

(解答)1

[No. 8 解説]

1. × 防火地域内においては、階数が三以上であり、又は延べ面積が 100 平方メートルを超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。よって、設問の建築物は、延べ面積が 100 平方メートルであり、100 平方メートルを超えていないため、耐火建築物ではなく、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。よって、設問の記述は誤り。(建築基準法第 61 条、参照)
2. ○ 設問の通りである。(建築基準法第 61 条、参照)
3. ○ 設問の通りである。(建築基準法第 65 条、参照)
4. ○ 設問の通りである。(建築基準法第 66 条、参照)

[No. 9]都市計画区域内における建築基準法上の道路又は道路と建築物等との関係に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

1. 都市再開発法による新設又は変更の事業計画のある幅員 6 メートルの道路で、2 年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したものは、建築基準法上の道路である。
2. 都市計画区域に編入された際に現に存在している幅員 4 メートルの私道は、改めて特定行政庁の指定を受けない限り建築基準法上の道路とはいえない。
3. 公共用歩廊で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものは、道路内に建築できる。
4. 仮設店舗は、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した場合には、その敷地が道路に接しなくても建築することができる。

(解答)2

[No. 9 解説]

1. ○ 設問の通りである。(建築基準法第 42 条第 1 項第四号、参照)
2. × 建築基準法上の「道路」とは、幅員四メートル以上のものをいう。また、「この章の規定が適用されるに至つた際に現に存在する道」とあり、改めて特定行政庁の指定を受ける必要はない。よって設問の記述は誤り。(建築基準法第 41 条の 2 及び第 42 条第 1 項第三号、参照)
3. ○ 設問の通りである。(建築基準法第 44 条第 1 項第四号、第 2 項 参照)
4. ○ 設問の通りである。(建築基準法第 85 条第 5 項、参照)

[No. 10]建築基準法に規定する容積率又は建ぺい率に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

1. 建築物内の防災用の備蓄倉庫部分の床面積は、容積率の最低限度に関する規制の場合を除き、建築物全体の延べ面積の 50 分の 1 を限度として容積率に算入しない。
2. 建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、昇降機 (エレベーター) の昇降路の部

分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は算入しない。

3. 建築物の敷地が建ぺい率制限の異なる 2 以上の用途地域にわたる場合には、敷地面積が最大の部分の建ぺい率制限を適用する。

4. 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するものについては、建ぺい率の制限を適用しない。

(解答)3

[No. 10 解説]

1. ○ 設問の通りである。(建築基準法施行令第 2 条第 1 項第四号、同条第 3 項第二号参照)
2. ○ 設問の通りである。(建築基準法第 52 条第 6 項、参照)
3. × 建築物の建ぺい率に関する制限を受ける地域又は区域の二以上にわたる場合においては、当該建築物の建ぺい率は、同項の規定による当該各地域又は区域内の建築物の建ぺい率の限度にその敷地の当該地域又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。(建築基準法第 53 条第 2 項、参照)
4. ○ 設問の通りである。(建築基準法第 53 条第 5 項、参照)

[No. 11] 建築基準法に規定する建築協定に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

1. 建築協定書には、建築協定区域、建築物に関する基準、協定の有効期間及び協定違反があった場合の措置を定めなければならない。
2. 建築協定の認可を受けるためには、建築協定区域内の土地について、借地権の目的となっている土地の所有者以外の土地の所有者及び借地権を有する者の全員の合意がなければならない。
3. 建築協定書の提出があった場合、市町村の長は、遅滞なく、その旨を公告し、2 週間以上の相当の期間を定めて関係人の縦覧に供さなければならない。
4. 建築協定区域内の土地の所有者で当該建築協定の効力が及ばないものは、建築協定の認可等の公告のあった日以後いつでも、特定行政庁に対して書面でその意思を表示することによって、当該建築協定に加わることができる。

(解答)3

[No. 11 解説]

1. ○ 設問の通りである。(建築基準法第 70 条第 1 項、参照)
2. ○ 設問の通りである。(建築基準法第 70 条第 3 項、参照)
3. × 市町村の長は、建築協定書の提出があった場合においては、遅滞なく、その旨を公告し、二十日以上の相当の期間を定めて、これを関係人の縦覧に供さなければならない。よって、2 週間という記述は誤り。(建築基準法第 71 条、参照)
4. ○ 設問の通りである。(建築基準法第 75 条の 2 第 1 項、参照)

[No. 12] 土地区画整理法に規定する土地区画整理事業に関する記述で、誤っているものは次の

うちどれか。

1. 土地区画整理組合を設立しようとする者は、7人以上共同して、定款及び事業計画又は事業基本方針を定め、その組合の設立について都道府県知事（地方自治法の指定都市等においては指定都市等の長）の認可を受けなければならない。
2. 土地区画整理組合の認可を申請しようとする者は、定款及び事業計画又は事業基本方針について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの4分の3以上の同意を得なければならない。
3. 市町村が施行する土地区画整理事業における換地計画では、換地又は借地権の目的となるべき宅地のかわりに、施行者が処分する権限を有する建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えるように定めることができる。
4. 施行区域内の宅地について所有権又は借地権を有しない民間の不動産会社は、土地区画整理事業の参加組合員になることができない。

(解答)2

[No. 12 解説]

1. ○ 設問の通りである。(土地区画整理法第14条第1項、第2項、第136条の3参照)
2. × 土地区画整理組合の認可を申請しようとする者は、定款及び事業計画又は事業基本方針について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの三分の二以上の同意を得なければならない。この場合においては、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三分の二以上でなければならない。よって4分の3以上という記述は誤り。(土地区画整理法第18条、参照)
3. ○ 設問の通りである。(土地区画整理法第93条第1項、参照)
4. ○ 設問の通りである。(土地区画整理法第25条の2、同法施行令第68条の2 参照)

[No. 13] 駐車場法の規定に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

1. 道路の路面外に設置される自動車の駐車のための施設であって一般公共の用に供されるものは、路外駐車場である。
2. 商業地域又は近隣商業地域内において、自動車交通が著しくふくそうする地区又は該当地区の周辺の地域内において自動車交通が著しくふくそうする地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域については、都市計画に駐車場整備地区を定めることができる。
3. 都市計画区域内において、自動車の駐車のために供する部分の面積が500平方メートル以上である路外駐車場でその利用について駐車料金を徴収するものを設置する者は、路外駐車場の位置、規模、構造、設備その他必要な事項を都道府県知事（市の区域内にあっては、当該

市の長)に届け出なければならない。

4. 地方公共団体が、いわゆる駐車場附置義務条例により駐車施設を設けなければならない旨を定めることができるのは、駐車場整備地区内に限られる。

(解答)4

[No. 13 解説]

1. ○ 設問の通りである。(駐車場法第2条第二号、参照)
2. ○ 設問の通りである。(駐車場法第3条第1項、参照)
3. ○ 設問の通りである。(駐車場法第11条、第12条 参照)
4. × 地方公共団体は、駐車場整備地区若しくは商業地域若しくは近隣商業地域の周辺の都市計画区域内の地域内で条例で定める地区内、又は周辺地域、駐車場整備地区並びに商業地域及び近隣商業地域以外の都市計画区域内の地域であつて自動車交通の状況が周辺地域に準ずる地域内若しくは自動車交通がふくそうすることが予想される地域内で条例で、その建築物又はその建築物の敷地内に駐車施設を設けなければならない旨を定めることができる。(駐車場法第20条、参照)

[No. 14]「大規模小売店舗立地法」に基づく「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」において定められる事項に該当しないものは次のうちどれか。

1. 大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき基本的な事項
2. 大規模小売店舗内の店舗面積について小売業の需給調整のために配慮すべき事項
3. 駐車需要の充足その他による大規模小売店舗の周辺の地域の住民の利便及び商業その他の業務の利便の確保のために配慮すべき事項
4. 騒音の発生その他による大規模小売店舗の周辺の地域の生活環境の悪化の防止のために配慮すべき事項

(解答)2

[No. 14 解説]

1. ○ 設問の通りである。(大規模小売店舗立地法第4条第2項第一号、参照)
2. × 大規模小売店舗の施設(店舗及びこれに附属する施設で経済産業省令で定めるものをいう。次条第一項において同じ。)の配置及び運営方法に関する事項(大規模小売店舗立地法第4条第2項、参照)
3. ○ 設問の通りである。(大規模小売店舗立地法第4条第2項第二号イ、参照)
4. ○ 設問の通りである。(大規模小売店舗立地法第4条第2項第二号ロ、参照)

[No. 15]「中心市街地の活性化に関する法律」に規定する市街地再開発事業に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

1. 政府の定める中心市街地の活性化を図るための基本的な方針には、中心市街地における市街地再開発事業、道路等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の設備改善のための



事業に関する基本的な事項を定める。

2. 市町村の作成する中心市街地の活性化に関する施策を総合的かつ一体的に推進するための基本的な計画には、市街地再開発事業、道路等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項を定める。
3. 中心市街地活性化協議会は、当該中心市街地において市街地再開発事業、道路等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業を実施しようとする者をすべて、その構成員に加えなければならない。
4. 国及び地方公共団体は、認定基本計画の達成に資するため、市街地再開発事業の施行、道路等の公共の用に供する施設の整備その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(解答)3

[No. 15 解説]

1. ○ 設問の通りである。(中心市街地の活性化に関する法律第8条第2項第四号、参照)
2. ○ 設問の通りである。(中心市街地の活性化に関する法律第9条第2項第二号、参照)
3. × 基本計画並びに認定基本計画及びその実施に関し必要な事項その他中心市街地の活性化の総合的かつ一体的な推進に関し必要な事項について協議するため、第一号及び第二号に掲げる者は、中心市街地ごとに、協議により規約を定め、共同で中心市街地活性化協議会を組織することができる。
  - 一 当該中心市街地における都市機能の増進を総合的に推進するための調整を図るのにふさわしい者として次に掲げるもののうちいずれか一以上の者
    - イ 中心市街地整備推進機構(第六十一条第一項の規定により指定された中心市街地整備推進機構をいう。次条、第十八条及び第十九条において同じ。)
    - ロ 良好な市街地を形成するためのまちづくりの推進を図る事業活動を行うことを目的として設立された会社であって政令で定める要件に該当するもの
  - 二 当該中心市街地における経済活力の向上を総合的に推進するための調整を図るのにふさわしい者として次に掲げるもののうちいずれか一以上の者
    - イ 当該中心市街地の区域をその地区とする商工会又は商工会議所
    - ロ 商業等の活性化を図る事業活動を行うことを目的として設立された一般社団法人等又は特定会社であって政令で定める要件に該当するもの  
(中心市街地の活性化に関する法律第15条第1項、参照)
4. ○ 設問の通りである。(中心市街地の活性化に関する法律第21条、参照)

[No. 16] 「都市再生特別措置法」の規定に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

1. 都市再生特別地区に関する都市計画には、建築物その他の工作物の誘導すべき用途(当該地区の指定の目的のために必要な場合に限る。)を定めるものとする。
2. 都市再生事業を行おうとする者は、都市計画決定権者に対し、当該都市再生事業を行うため、都市再生特別地区に関する都市計画の決定又は変更をすることを提案(以下、計画提案という。)することができる。

3. 計画提案は、当該計画提案に係る都市計画の素案の対象となる土地(公共施設用地を除く。)の区域内の土地について、所有権及び借地権を有する者全員の同意を得て行うものとする。
4. 都市計画決定権者は、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断したときは、計画提案が行われた日から 6 ヶ月以内に、その旨及び理由を当該計画提案をした者に通知するものとする。

(解答)3

[No. 16 解説]

1. ○ 設問の通りである。(都市再生特別措置法第 36 条第 2 項、参照)
2. ○ 設問の通りである。(都市再生特別措置法第 37 条第 1 項、参照)
3. × 所有権又は借地権が数人の共有に属する土地があるときは、当該土地について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、同意した所有権を有する者の共有持分の割合の合計又は同意した借地権を有する者の共有持分の割合の合計をそれぞれ当該土地について同意した者の数とみなし、当該土地の地積に同意した所有権を有する者の共有持分の割合の合計又は同意した借地権を有する者の共有持分の割合の合計を乗じて得た面積を当該土地について同意した者が所有する土地の地積又は同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積とみなす。(都市再生特別措置法第 37 条第 2 項第二号、参照)
4. ○ 設問の通りである。(都市再生特別措置法第 40 条第 1 項、第 41 条第 1 項 参照)

[No. 17]借地借家法に規定する定期建物賃貸借(以下、「定期借家契約」という。)に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。

1. 定期借家契約を新たに締結する場合には、借家人保護の観点から公正証書によって締結しなければ、その効力が生じない。
2. 定期借家契約を新たに締結する場合には、建物の賃貸人はあらかじめ賃借人に対し、契約の更新がなく、期間満了により賃貸借は終了することについて、書面又は口頭によって説明しなければならない。
3. 定期借家契約が契約期間 1 年以上である場合には、建物の賃貸人は期間満了の 3 ヶ月前までに、賃借人に対し、期間満了により契約が終了する旨を通知しなければ、その終了を賃借人に対抗することができない。
4. 定期借家契約においては、借地借家法第 32 条に規定する事情変更の原則による賃料の増減請求は、賃料の改定に係る特約がある場合においては適用しない。

(解答)4

[No. 17 解説]

1. × 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第 30 条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。よって必ずしも公正証書でなくてもよい。(借地借家法第 38 条

第1項、参照)

2. × 建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。よって、口頭での説明は含まれないので誤り。(借地借家法第38条第2項第3項、参照)
3. × 期間が一年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の一年前から6月前までの間に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。よって、3ヶ月前までという記述は誤り。(借地借家法第38条第4項、参照)
4. ○ 設問の通りである。(借地借家法第38条第7項、参照)

[No. 18]「建物の区分所有等に関する法律」の規定上、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議によらなければならないものは次のうちどれか。ただし、規約に別段の定めはないものとする。

1. 共用部分の変更 (その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの)
2. 管理者の選任
3. 規約の変更 (一部の区分所有者の権利に特別の影響はないもの)
4. 集会の招集

(解答)3

[No. 18 解説]

1. × 建物の区分所有等に関する法律第17条第1項より、その形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更は除かれる。
2. × 同法第25条第1項、第39条第1項より、規約に別段の定めがない限り過半数による議決である。
3. ○ 同法第31条第1項
4. × 同法第34条第3項又は第5項より、区分所有者の1/5以上で議決権の1/5以上により招集することができる。

[No. 19]不動産登記法に規定する登記に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

1. 権利に関する登記をすることにより、登記上、直接に不利益を受ける登記名義人を登記権利者といい、直接に利益を受ける者を登記義務者という。
2. 区分建物が属する1棟の建物が新築された場合における当該区分建物についての表題登記の申請は、当該新築された1棟の建物に属する他の区分建物についての表題登記の申請と併せてしなければならない。
3. 区分建物の規約によって共用部分と定められた建物について、共用部分である旨の登記は、当該共用部分である旨の登記をする建物の表題部所有者又は所有権の登記名義人以外の者は、

申請することはできない。

4. 区分建物にあっては、表題部所有者から所有権を取得した者も、所有権の保存の登記を申請することができるが、当該建物が敷地権付き区分建物であるときは、当該敷地権の登記名義人の承諾を得なければならない。

(解答)1

[No. 19 解説]

1. × 直接に不利益を受ける登記名義人を登記義務者という。よって、設問の記述は誤りである。(不動産登記法第2条第十二号、第十三号 参照)
2. ○ 設問の通りである。(不動産登記法第48条第1項、参照)
3. ○ 設問の通りである。(不動産登記法第53条第1項、参照)
4. ○ 設問の通りである。(不動産登記法第74条第2項、参照)

[No. 20]民法に規定する物権に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

1. 土地の所有権は、法令の制限内において、その土地の上下に及ぶ。
2. 占有権は、自己のためにする意思をもって物を所持することによって取得する。
3. 地上権者は、設定行為で定めた目的に従い、他人の土地を自己の土地の便益に供する権利を有する。
4. 先取特権者は、法律の規定に従い、その債務者の財産について、他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する。

(解答)3

[No. 20 解説]

1. ○ 設問の通りである。(民法第207条、参照)
2. ○ 設問の通りである。(民法第180条、参照)
3. × 地上権者は、他人の土地において工作物又は竹木を所有するため、その土地を使用する権利を有する。よって設問の記述は誤りである。(民法第265条、参照)
4. ○ 設問の通りである。(民法第303条、参照)

[No. 21]不動産に係る税に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

1. 市町村は、都市計画法に基づいて行う都市計画事業又は土地区画整理法に基づいて行う土地区画整理事業に要する費用に充てるため、都市計画税を課することができる。
2. 区分所有に係る一棟の建物に対して課する固定資産税については、当該一棟の建物の区分所有者が連帯して納付する義務を負う。
3. 消費税は、国内において事業者が行った資産の譲渡等に課税されるが、土地の譲渡については非課税である。
4. 登録免許税は、不動産の登記をはじめ様々な登記、登録、免許等に課税され、これらの登記等を受ける者が納税義務者であるが、国、地方公共団体、地方住宅供給公社が自己のため

に受ける登記等については非課税である。

(解答)2

[No. 21 解説]

1. ○ 地方法税第 702 条第 1 項
2. × 同法第 10 条の 2 より、共有物、共同使用物は納税者が連帯して納付する義務を負うが、同法第 352 条第 1 項より、区分所有建物の固定資産税は、各区分所有者が負担する。区分所有建物の共有土地も同様である。
3. ○ 設問の通りである。(消費税法第 6 条第 1 項、別表第 1 号第一号 参照)
4. ○ 設問の通りである。国及び別表第二に掲げる者が自己のために受ける登記等については、登録免許税を課さない。(登録免許税法第 4 条第 1 項、別表第 2 参照)

[No. 22] 「優良建築物等整備事業」のタイプとその要件の一部との組み合わせで、誤っているものは、次のうちどれか。

1. 「優良再開発型・共同化タイプ」  
— 2 以上の敷地又は敷地以外の一団の土地について所有権等を有する 2 人以上の者又はこれらの者の同意を得た者が、敷地を共同化して行うこと。
2. 「優良再開発型・市街地環境形成タイプ」  
— 地震に対して安全な構造とするための改修、多数の者が利用する場合における露出した吹付けアスベストの除去等の改修を行うこと。
3. 「優良再開発型・マンション建替タイプ」  
— 建替え対象となる共同住宅に係る区分所有者が 10 人以上で、建替え後の建築物の延べ面積の 2 分の 1 以上を住宅の用に供すること。
4. 「市街地住宅供給型・中心市街地共同住宅供給タイプ」 — 「中心市街地の活性化に関する法律」の規定による認定基本計画の区域内で事業が行われること。

(解答)2

[No. 22 解説]

1. ○ 設問の通りである。優良建築物等整備事業制度要綱第 2 第三号イ。
2. × 同要綱第 2 第三号ロより、市街地環境形成タイプとは、地区計画等による制限を受けるもの、地区施設や公開空地を含むもの、沿道整備道路の沿道で沿道環境の向上に資するものなどである。設問は、既存ストック再生型(同要綱第 2 第五号)の説明である。
3. ○ 設問の通りである。(同要綱第 2 第三号ハ(2)(4) 参照)
4. ○ 設問の通りである。(同要綱第 2 第四号 参照)

[No. 23] 「防災・省エネまちづくり緊急促進事業」の事業要件として必須ではないもの(選択要件)は次のうちどれか。

1. 住宅部分の専用部分及び共用部分は、高齢者等配慮対策等級について一定以上の基準を満

たすこと。

2. 住宅部分の断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級について、一定以上の基準を満たすこと。
3. 構造躯体の倒壊防止に関する基準に適合すること又は免震構造の採用等により、地震被災時における躯体の保全に配慮していること。
4. 住宅部分の建築物の出入口は、オートロックの設置等外部からの不審者等の侵入防止措置が講じられていること。

(解答)4

[No. 23 解説]

1. × 防災・省エネまちづくり緊急促進事業補助金交付要綱第6の1第一号イより、必須要件。
2. × 設問の通りである。省エネルギー対策（省エネルギー基準への適合）は必須要件。
3. × 設問の通りである。防災対策（免震装置の設置等、高い構造安全性）は必須要件。
4. ○ 防犯対策は必須要件でない。

国土交通省 都市局HP参照

この設問は、各肢ごとに正誤を解答しなさい。

[No. 24] 下記の法律それぞれの第1条（目的）の規定内容として、正しいものには○、誤っているものには×と解答しなさい。

1. 「建築基準法」— 都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る
2. 「都市緑地法」— 美しく風格ある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び个性的で活気ある地域社会の実現を図る
3. 「住宅地区改良法」— 密集市街地の防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図る
4. 「都市再生特別措置法」— 社会経済構造の転換を円滑化し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与する

(解答)×××○

[No. 24 解説]

1. × 建築基準法の目的とは（建築基準法第1条、参照）  
建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。
2. × 都市緑地法の目的とは（都市緑地法第1条、参照）  
都市における緑地の保全及び緑化の推進に関し必要な事項を定めることにより、都市公園法（昭和三十一年法律第七十九号）その他の都市における自然的環境の整備を目的とする法律と相まって、良好な都市環境の形成を図り、もって健康で文化的な都市生活の確保に寄与することを目的とする。

3. × 住宅地区改良法の目的とは (住宅地区改良法第1条、参照)  
不良住宅が密集する地区の改良事業に関し、事業計画、改良地区の整備、改良住宅の建設その他必要な事項について規定することにより、当該地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進し、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。
4. ○ 都市再生特別措置法の目的とは (都市再生特別措置法第1条、参照)  
近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に我が国の都市が十分対応できたものとなっていないことに鑑み、これらの情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上 (以下「都市の再生」という。) を図り、併せて都市の防災に関する機能を確保するため、都市の再生の推進に関する基本方針等について定めるとともに、都市再生緊急整備地域における市街地の整備を推進するための民間都市再生事業計画の認定及び都市計画の特例、都市再生整備計画に基づく事業等に充てるための交付金の交付並びに立地適正化計画に基づく住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための都市計画の特例等の特別の措置を講じ、もって社会経済構造の転換を円滑化し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的とする。

[No. 25] 都市再開発法に規定する用語等に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。

1. 借地権とは、一時使用のために設定されているものを含め、建物の所有を目的とする地上権及び賃借権をいう。
2. 施設建築物には、特定建築者が建築する建築物は含まれない。
3. 建築施設の部分とは、施設建築物の一部 (共用部分の共有持分を含む) のことをいい、当該施設建築物の存する施設建築敷地の共有持分を含まない。
4. 公共施設とは、道路、公園、広場その他政令で定める緑地、下水道、河川、運河、水路並びに学校教育法に規定する公立の小学校及び中学校をいう。

(解答) 4

[No. 25 解説]

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つ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. 26] 組合施行の市街地再開発事業において組合設立認可申請を行う場合、宅地所有者と借地権者の同意に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

1. 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のその区域内の借地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借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。
2. 数人で共有している宅地の場合は、同意した共有者の共有持分割合が過半数を超えたとき、同意者数を 1 と算定する。
3. 借地権が設定されている複数の宅地があり、その宅地を 1 人の者が所有している場合は、宅地所有者を 1 と算定する。
4. 宅地所有者が、所有する宅地とは別の宅地の借地権者でもある場合は、宅地所有者、借地権者それぞれで算定する。

(解答)2

[No. 26 解説]

1. ○ 設問の通りである。(都市再開発法第 7 条の 2 第 3 項、参照)
2. × 所有権又は借地権が数人の共有に属する宅地又は借地があるときは、当該宅地又は借地について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、同意した所有権を有する者の共有持分の割合の合計又は同意した借地権を有する者の共有持分の割合の合計をそれぞれ当該宅地又は借地について同意した者の数とみなす。(同法第 7 条の 2 第 5 項、参照)
3. ○ 設問の通りである。(同法第 7 条の 2 第 5 項、参照)
4. ○ 設問の通りである。(同法第 7 条の 2 第 5 項、参照)

[No. 27]市街地再開発事業の借地権申告に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

1. 未登記の借地権者は、他の借地権者から更に借地権の設定を受けた場合にあっても、借地権の申告をすることができる。
2. 借地権の申告は、施行地区の公告があつた日から 30 日以内に施行者に対して行う。
3. 個人施行事業の場合、借地権申告の手続きはない。
4. 地方公共団体施行事業の場合、借地権申告の手続きはない。

(解答)2

[No. 27 解説]

1. ○ 設問の通りである。(都市再開発法第 7 条の 3 第 3 項、参照)
2. × 未登記の借地権を有する者は、同項の公告があつた日から起算して三十日以内に当該市町村長に対し申告しなければならない。(同法第 7 条の 3 第 3 項、参照)
3. ○ 設問の通りである。(同法第 7 条の 13 第 1 項、参照)
4. ○ 設問の通りである。(同法第 53 条第 4 項、参照)

[No. 28]都市再開発法に規定する再開発会社に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。

1. 再開発会社は、市街地再開発事業の施行を主たる目的とするものでなくともよい。



2. 再開発会社は、その名称中に市街地再開発会社という文字を用いなければならない。
3. 再開発会社の株式は、施行地区となるべき区域内の宅地の所有者又は借地権者が、総株主の議決権の3分の2以上を保有していなければならない。
4. 再開発会社は、第一種市街地再開発事業又は第二種市街地再開発事業を施行することができる。

(解答)4

[No. 28 解説]

1. × 再開発会社は、市街地再開発事業の施行区域内の土地について市街地再開発事業の施行を主たる目的とするものである。(都市再開発法第2条の2第3項、参照)
2. × 再開発会社は、その名称中に市街地再開発会社という文字を用いる必要はない。(同法第50条の3第1項、参照)
3. × 再開発会社は、施行地区となるべき区域内の宅地の所有者又は借地権者が、総株主の議決権の過半数を保有していること。(同法第2条の2第3項、参照)
4. ○ 設問の通りである。(同法第7条の2第2項及び同法第118条の2第1項、参照)

[No. 29]第一種市街地再開発事業における事業計画の縦覧及び意見書の処理に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。

1. 定款及び事業基本方針を定めて設立された組合が事業計画を定めようとするときは、組合員は、組合が作成した事業計画の案について意見書を提出することができない。
2. 組合設立の認可申請に伴い縦覧に供された事業計画について意見書を提出することができるのは、施行地区となるべき区域の土地若しくはその土地に定着する物件について権利を有する者又は参加組合員に限られる。
3. 地方公共団体が事業計画を定めようとするときは、事業計画のうちの「設計の概要」のみを2週間公衆の縦覧に供すれば足りる。
4. 都市再生機構が事業計画を定めようとするときは、国土交通大臣は、施行地区となるべき区域を管轄する市町村長に、当該事業計画を2週間公衆の縦覧に供させなければならない。

(解答)4

[No. 29 解説]

1. ×：都再法第16条第2項より「土地若しくはその土地に定着する物件について権利を有する者又は参加組合員」は意見書を提出できる。
2. ×：同法第16条第2項の「再開発事業に関係のある土地・物件について権利を有する者」とは、施行地区に限定しておらず、例えば施行地区の隣接地等を含むとされる(都市再開発法解説第16条関係)。
3. ×：同法第53条第1項より「設計の概要」ではなく「事業計画」である。
4. ○：同法第58条第3項より、第16条第1項が準用される。

[No. 30] 第一種市街地再開発事業の事業計画に定める事項に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

1. 事業計画で定める「設計の概要」は、設計説明書及び設計図を作成して定めなければならない。
2. 定款及び事業計画を定めて組合設立の認可を申請しようとする者は、認可申請書に、事業計画の決定について総会の議決を経たことを証する書類を添付しなければならない。
3. 事業計画で定める資金計画のうち、収入予算においては、収入の確実であると認められる金額を収入金として計上しなければならない。
4. 事業計画で定める資金計画のうち、支出予算においては、適正かつ合理的な基準によりその経費を算定し、これを支出金として計上しなければならない。

(解答)2

[No. 30 解説]

1. ○ 設問の通りである。(都市再開発施行省令第5条、参照)
2. × 定款及び事業計画を定めて組合設立の認可を申請しようとする者は、認可申請書に、事業計画の決定について公共施設の管理者の同意得たことを証する書類を添付しなければならない。(同省令第3条、参照)
3. ○ 設問の通りである。(同省令第8条、参照)
4. ○ 設問の通りである。(同省令第8条、参照)

[No. 31] 第一種市街地再開発事業における事業計画の変更に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

1. 個人施行者が事業計画を変更しようとするときは、その内容について関係権利者全員の同意がある場合は、都道府県知事(地方自治法の指定都市においては指定都市の長)の認可を受ける必要はない。
2. 市街地再開発組合が事業計画を変更しようとするときは、その内容が政令で定める縦覧手続等を要しない軽微な変更であっても、都道府県知事(地方自治法の指定都市においては指定都市の長)の認可を受けなければならない。
3. 再開発会社が事業計画を変更して新たに施行地区に編入しようとする土地がある場合、都道府県知事は、認可するにあたり、あらかじめ、施行地区及び新たに施行地区となるべき区域を管轄する市町村長の意見を聴かななければならない。
4. 施行者である都道府県が事業計画のうち事業施行期間を変更しようとするときは、国土交通大臣の認可を受ける必要はない。

(解答)1

[No. 31 解説]

1. × 個人施行者は、事業計画を変更しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の認可を受けなければならない。(都市再開発法第7条の16第1項、

参照)

2. ○ 設問の通りである。(都市再開発法第 38 条第 1 項、参照)
3. ○ 設問の通りである。(都市再開発法第 50 条の 9 第 2 項、参照)
4. ○ 設問の通りである。(都市再開発法第 56 条、参照)

[No. 32] 第一種市街地再開発事業における土地調書及び物件調書に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

1. 施行地区内に未登記の建物がある場合、施行者は、当該建物についても物件調書を作成する必要がある。
2. 土地調書は、宅地についてだけ作成すればよく、施行地区内の道路や水路等の公共施設の用に供する土地について作成する必要はない。
3. 組合施行の場合、施行者は、定款及び事業計画の認可の公告の後、土地調書及び物件調書を作成しなければならない。
4. 土地所有者及び関係人のうち、土地調書及び物件調書の記載内容が真実でない旨の異議を有する者は、その内容を当該調書に附記して署名押印することができる。

(解答)2

[No. 32 解説]

1. ○ 設問の通りである。(都市再開発法第 68 条第 1 項、参照)
2. × 土地調書は、施行地区内の道路や水路等の公共施設の用に供する土地についても作成する。(都市再開発法第 68 条第 2 項、参照)
3. ○ 設問の通りである。(都市再開発法第 68 条第 1 項、参照)
4. ○ 設問の通りである。(都市再開発法第 68 条第 2 項、参照)

[No. 33] 第一種市街地再開発事業の保留床の処分方法に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

1. 特定事業参加者については、地方公共団体及び機構等施行の場合は施行規程で、再開発会社施行の場合は定款で定めることとされている。
2. 市街地再開発組合が権利変換計画を定めるときは、施行者が取得する保留床の価格は権利変換計画に記載する必要はない。
3. 施設建築物の建築を施行者以外の者に行わせるときは、権利変換計画において、その旨及び施行者が取得する施設建築物の全部又は一部のうち、その建築を行う者に取得させるものを定めなければならない。
4. 社会福祉施設、教育文化施設等で施行地区における都市機能の更新を図るために特に必要なものは、公募によらず賃貸し、又は譲渡することができる。

(解答)1

[No. 33 解説]

1. × 再開発会社施行の場合は規準で定めることとされている。(都市再開発法第 50 条の 3、参照)
2. ○ 設問の通りである。(都市再開発法第 73 条第 1 項、参照)
3. ○ 設問の通りである。(都市再開発法第 99 条の 2 第 2 項、参照)
4. ○ 設問の通りである。(都市再開発法第 108 条第 1 項、参照)

[No. 34]市街地再開発組合及び組合員に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

1. 組合員の数が 50 人をこえていたので、組合は総会に代わってその権限を行わせるために総代会を設けた。
2. 組合設立時に作成した組合員名簿の記載事項に、その後変更が生じたため、理事長は組合員名簿に必要な変更を加え、都道府県知事に届出をする必要が生じた。
3. 施行区域内の宅地について、組合員の有する借地権の全部が消滅したので、その組合員が組合に対して有する権利義務は、その消滅した借地権の設定者に移転した。
4. 宅地を共有していた 3 人の権利者がそれぞれ別々に権利変換により床を取得したので、この場合、組合員数は権利変換期日前は 1 であったが、権利変換期日以後は 3 となった。

(解答)2

[No. 34 解説]

1. ○ 設問の通りである。(都市再開発法第 35 条第 1 項、参照)
2. × 理事長は、組合員名簿の記載事項の変更を知ったときは、遅滞なく、組合員名簿に必要な変更を加えなければならない。都道府県知事等に届け出る必要はない。(都市再開発法施行令第 7 条第 2 項、参照)
3. ○ 設問の通りである。(都市再開発法第 87 条第 2 項、参照)
4. ○ 設問の通りである。(都市再開発法第 87 条第 1 項、参照)

[No. 35]市街地再開発組合の定款に定めなければならない事項として、誤っているものは次のうちどれか。

1. 第一種市街地再開発事業の範囲
2. 費用の分担に関する事項
3. 総会に関する事項
4. 資金計画に関する事項

(解答)4

[No. 35 解説]

1. ○ 設問の通りである。(都市再開発法第 9 条、参照)
2. ○ 設問の通りである。(都市再開発法第 9 条、参照)
3. ○ 設問の通りである。(都市再開発法第 9 条、参照)

4. × 資金計画は、事業計画に定める。(都市再開発法第7条の11、参照)

[No. 36]市街地再開発組合の総会における決議事項のうち、都市再開発法第33条に規定する特別の議決を必要とするものは次のうちどれか。

1. 定款の変更のうち参加組合員に関する事項の変更
2. 賦課金の額及び賦課徴収の方法
3. 借入金の借入れ及びその方法並びに借入金の利率及び償還方法
4. 権利変換計画

(解答)1

[No. 36 解説]

1. ○ 設問の通りである。(都市再開発法施行令第20条、参照)
2. × 賦課金の額及び賦課徴収の方法は総会の普通決議事項。(都市再開発法第20条、参照)
3. × 借入金の借入れ及びその方法並びに借入金の利率及び償還方法は総会の普通決議事項。(都市再開発法第20条、参照)
4. × 権利変換計画は総会の普通決議事項。(都市再開発法第20条、参照)

[No. 37]市街地再開発事業における審査委員に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。

1. 市街地再開発組合の審査委員の選任は、総会の特別議決事項として議決したのち、施行認可を受けた都道府県知事の承認を得て決定する。
2. 審査委員の任期は、市街地再開発組合の定款の中で、解散総会の日までと定めることができる。
3. 都市再開発法第110条(全員同意型)による権利変換計画を行うときは、審査委員全員の同意を得なければならない。
4. 市街地再開発組合が定める宅地等の価額の算定基準、土地の明渡しに伴う損失補償基準、権利変換計画基準については、審査委員の過半数の同意を得なければならない。

(解答)2

[No. 37 解説]

1. × 審査委員は総会の普通議決を経て選任する。よって記述のような特別議決ではない。また都道府県知事の承認は必要ない。(都市再開発法第43条、参照)
2. ○ 設問の通りである。(都市再開発法第43条、参照)
3. × 都市再開発法第110条(全員同意型)による権利変換計画を行うときは、審査委員全員の同意を得ることの規定はない。(都市再開発法第110条、参照)
4. × 土地の明渡しに伴う損失補償基準、権利変換基準について、審査委員の同意の規定はない。(都市再開発法第84条、第97条第三項、参照)

[No. 38]第一種市街地再開発事業の施設建築物に関する登記についての記述で、誤っているも

のは次のうちどれか。

1. 権利変換期日以降に権利床の譲渡があった場合は、施設建築物に関する登記は新たな所有者の名義で行うことができる。
2. 施設建築物に関する登記は、参加組合員が取得することとなる床については、参加組合員が申請しなければならない。
3. 施行者は、施設建築物の建築工事が完了したときは、遅滞なく、施設建築物及び施設建築物に関する権利について必要な登記を申請し、又は囑託しなければならない。
4. 施設建築物に関する権利に関しては、施設建築物に関する登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。

(解答)2

[No. 38 解説]

1. ○ 設問の通りである。(都市再開発法第 101 条、参照)
2. × 施行者は、施設建築物の建築工事が完了したときは、遅滞なく、施設建築物及び施設建築物に関する権利について必要な登記を申請しなければならない。(都市再開発法第 101 条、参照)
3. ○ 設問の通りである。(都市再開発法第 101 条、参照)
4. ○ 設問の通りである。(都市再開発法第 101 条、参照)

[No. 39]市街地再開発事業において権利変換を希望しない旨の申出等を行う場合の記述で、誤っているものは次のうちどれか。

1. 都道府県知事より組合設立の認可公告があったときは、施行地区内の宅地の所有者又はその宅地について借地権を有する者は、公告のあった日から起算して 30 日以内に、組合に対し、権利変換を希望しない旨の申出ができる。
2. 施行地区内の建築物について借家権を有する者は、建物所有者の同意を得なくても借家権の取得を希望しない旨を申し出ることができる。
3. 都道府県知事の認可により設立された組合において、最初の役員が選挙され、又は選任されるまでの間は、権利変換を希望しない旨の申出は、都道府県知事にしなければならない。
4. 権利変換を希望しない旨の申出をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、書面でしなければならない。

(解答)3

[No. 39 解説]

1. ○ 設問の通りである。(都市再開発法第 71 条第 1 項、参照)
2. ○ 設問の通りである。(都市再開発法第 71 条第 3 項、参照)
3. × 施行者が第十一条第一項の規定により設立された組合である場合においては、最初の役員が選挙され、又は選任されるまでの間は、第一項の申出は、同条第一項の規定による認可を受けた者(組合設立認可申請をした発起人)が受理するものとする。(都市再開

発法第 70 条の 2 第 8 項、参照)

4. ○ 設問の通りである。(都市再開発法第 71 条第 7 項、参照)

[No. 40] 第一種市街地再開発事業における権利価額の算定に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。

1. 都市再開発法第 110 条又は同法第 111 条によらない原則型の権利変換において、施設建築敷地の共有持分の割合の基準となる宅地の価額は、当該宅地に借地権が存する場合、当該借地権が存するものとして算定した相当の価額とする。
2. 都市再開発法第 110 条（全員同意型）による権利変換計画の場合であっても、宅地の価額は評価基準日における近傍類似の土地の取引価格等を考慮して定める相当の額としなければならない。
3. 都市再開発法第 111 条（地上権非設定型）による権利変換計画の場合、評価基準日から 6 ヶ月以内に権利変換計画の縦覧が開始されないときは、当該 6 ヶ月の期間を経過した日を評価基準日とする。
4. 都市再開発法第 111 条（地上権非設定型）による権利変換計画の場合、従前権利者に与えられる建築施設の部分は、当該部分の価額と従前の価額との間に著しい差額が生じないように定めなければならない。

(解答)4

[No. 40 解説]

1. × 原則型の権利変換の場合、施設建築敷地（底地分）の共有持分の割合の基準となる宅地の価額は、宅地に関する所有権以外の権利が存しないものとして、算定した相当の価額とする。(都市再開発法第 80 条第 2 項、参照)
2. × 施行地区内の土地又は物件に関し権利を有する者及び参加組合員又は特定事業参加者の全ての同意を得たときは、第七十三条第二項から第四項まで、第七十五条から第七十七条まで、第七十七条の二第三項から第五項まで、第七十八条、第八十条、第八十一条、第九十九条の二第二項後段、前条第二項後段及び第一百八条の三十二第一項の規定によらないで、権利変換計画を定めることができる。この場合においては、第八十三条、第九十九条の三第一項、第一百零二条、第一百零三条及び第一百零八条第一項の規定は、適用しない。条文から、「宅地の価額の評価基準日に関する第八十条の規定」は適用しない。よって、設問の記述は誤り。(都市再開発法第 110 条第 1 項、参照)
3. × 組合設立認可公告の経過後六月以内に権利変換計画の縦覧の開始がされないときは、当該六月の期間経過後三十日以内に、第一項若しくは前項の規定による申出を撤回し、又は新たに第一項若しくは前項の規定による申出をすることができる。その三十日の期間経過後更に六月を経過しても第八十三条の規定による権利変換計画の縦覧の開始がされないときも、同様とする。評価基準日はその三十日の期間経過後の日となる（6 ヶ月＋30 日）。よって、設問の記述は誤りである。(都市再開発法第 71 条第 5 項、第 80 条第 1 項 参照)

4. ○ 設問の通りである。(都市再開発法施行令第 46 条第 1 項、参照)

[No. 41] 次の図は、ある組合施行の市街地再開発事業において、都市再開発法第 110 条又は同法第 111 条によらない原則型による権利変換計画決定時の従後の権利関係をモデル化したものである。この組合における、権利変換期日前の権利者等の状況を説明した記述で、適切なものは次のうちどれか。

施設建築物	保留床	X				Y(イ)	
	権利床	A	B	C	D	E	F(ア)
施設建築敷地	地上権	A・B・C・D・E・F・X・Y(準共有)					
	所有権 (底地)	A・B・C・D(共有)					

注) Xは参加組合員、Yは市街地再開発組合、  
ア・イは借家人、その他は従前地権者

1. 組合員総数は 6 名以下で、借地権を有していたものは 2 名以下である。
2. 組合員総数は 6 名で、借地権を有していたものは 3 名である。
3. 組合員総数は 7 名で、借地権を有していたものは 3 名である。
4. 組合員総数は 8 名以上で、借地権を有していたものは 3 名以上である。

(解答) 4

[No. 41 解説]

土地所有者 A、B、C、D の 4 名

借地権者 E、F の 2 名

参加組合員 X

転出借地権者 1 名 (組が所有する床に借家人イがいることから)

組合員とは土地所有者+借地権者+参加組合員 = 4 名+3 名+1 名 = 8 人 よって該当するのは「4」となる。

[No. 42] 市街地再開発事業において、施行者が支払う都市再開発法第 91 条に定める補償金等に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。

1. 都市再開発法第 91 条に定める補償は、金銭の支払いに代えて代替地の交付によることができる。
2. 借家権の取得を希望しない旨を申し出た者は、都市再開発法第 91 条に定める補償金等を受け取った場合には、同法第 97 条に定める損失補償金を受け取ることができない。
3. 権利変換を希望せず、自己の有する建築物を他に移転すべき旨を申し出た者に対しては、



当該建築物に係る都市再開発法第 91 条に定める補償金等は支払われない。

4. 都市再開発法第 91 条に定める補償金等のうち利息相当額の算定に用いる利率は、年 6 パーセントを上限に施行者が任意に定めることができる。

(解答)3

[No. 42 解説]

1. × 施行者は、補償として、権利変換期日までに、第八十条第一項の規定により算定した相当の価額に同項に規定する三十日の期間を経過した日から権利変換計画の認可の公告の日までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額に、当該権利変換計画の認可の公告の日から補償金を支払う日までの期間につき年六パーセントの割合により算定した利息相当額を付してこれを支払わなければならない。よって、施行者が代替地を交付するのではなく、補償金の支払いが必要である。実務上、代替地を探すことはあるが、施行者が取得して交付をする義務はない。(都市再開発法第 91 条第 1 項、参照)
2. × 施行者は、前条の規定による土地若しくは物件の引渡し又は物件の移転により同条第一項の土地の占有者及び物件に関し権利を有する者が通常受ける損失を補償しなければならない。91 条補償と 97 条補償は補償の内容が対価補償 (91) と損失補償 (97) であり、異なっているので両方の受取りは可能。(都市再開発法第 97 条第 1 項、参照)
3. ○ 設問の通りである。建築物を他に移転し、権利が失われる訳ではないため、97 条補償 (移転補償) として支払われる。(都市再開発法第 71 条第 1 項、参照)
4. × 施行者は、利息を任意に定めることはできない。(1. の解説を参照)

[No. 43]市街地再開発事業において、都市再開発法第 110 条 (全員同意型) の規定により権利変換計画を定める場合の記述で、誤っているものは次のうちどれか。

1. 権利変換計画により借家権が与えられる借家権者は、施行者に対して借家条件の裁定の申立てはできない。
2. 権利変換計画に定める施行地区内の宅地等の価額の算定基準日は、組合設立認可の公告のあった日から起算して 30 日の期間を経過した日としなければならない。
3. 従前資産について担保権等の登記に係る権利が存するときは、従前資産に対応して与えられるものとして定められた従後資産の権利の上に、当該担保権等が存するものとして定めなくともよい。
4. 権利変換を希望しない者は、権利変換を希望しない旨の申出を行わなければ、権利変換の手続で転出することができない。

(解答)2

[No. 43 解説]

1. ○ 設問の通りである。借家条件の裁定は、第 102 条第 2 項。全員同意型の場合は、適用しない。(都市再開発法第 102 条第 2 項、第 110 条第 1 項、参照)
2. × 宅地等の価格の算定基準日については第八十条。全員同意型の場合は適用しない。よ

って設問の記述は誤り。(都市再開発法第 80 条、第 110 条第 3 項、参照)

3. ○ 設問の通りである。担保権については、第八十九条。全員同意型の場合は、この規定にかかわらず権利変換計画を定めることができる。(都市再開発法第 89 条、第 110 条第 2 項、参照)
4. ○ 設問の通りである。転出の申し出は第七十一条。全員同意型でも必ず適用される。(都市再開発法第 71 条、第 110 条第 4 項、参照)

[No. 44]管理規約を都市再開発法第 133 条に基づいて定める場合の手續等に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。

1. 施行者が法令に従い定めた管理規約は、「建物の区分所有等に関する法律」第 30 条第 1 項の規約とみなされる。
2. 施行者が管理規約を定める場合、施設建築物の区分所有者全員から同意を得た場合には、縦覧手続きを省略することができる。
3. 市街地再開発組合が管理規約を定める場合、管理規約についての意見書を提出しようとする者は、その意見書を都道府県知事（地方自治法の指定都市においては指定都市の長）に提出しなければならない。
4. 市街地再開発組合が管理規約を定める場合、審査委員の過半数の同意を得なければならない。

(解答)1

[No. 44 解説]

1. ○ 設問の通りである。(都市再開発法第 133 条第 2 項、参照)
2. × 施行者は、管理規約を定めようとするときは、管理規約を二週間公衆の縦覧に供しなければならない。よって全員から同意を得ても省略できない。(都市再開発法施行令第 48 条第 1 項、参照)
3. × 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は、縦覧期間内に、管理規約について施行者に意見書を提出することができる。(都市再開発法施行令第 48 条第 2 項、参照)
4. × 第 133 条での管理規約の決定は、総会の特別議決事項ではあるが、審査委員の同意は不要。(都市再開発法第 30 条、第 33 条、第 133 条第 1 項、参照)

[No. 45]「都市開発資金の貸付けに関する法律」の規定とそれに関連する制度に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。

1. 保留床取得資金貸付けは、償還期間が 25 年以内であるが、据置期間がある場合には、当該据置期間に対応して償還期間は延長する。
2. 事業資金貸付けの償還方法は、均等半年賦償還である。
3. 事業資金貸付け及び保留床取得資金貸付けは、いずれも無利子貸付けである。
4. 国は、地方公共団体が事業資金貸付け又は保留床取得資金貸付けを行う場合において、特

に必要があると認めるときは、当該地方公共団体に対し、当該貸付けに必要な資金の 2 分の 1 を超えて貸し付けることができる。

(解答)3

[No. 45 解説]

1. × 保留床管理法人等の保留床取得費に対する貸付で貸付利息：無利子、償還期間：25 年以内、措置期間：10 年以内、償還方法：均等半年賦償還、ただし、買い取った床を譲渡する場合には、当該床等に係る借入金の未償還残高を償還する必要がある。
2. × 事業資金貸付けの償還方法は、一括償還である。
3. ○ 設問の通りである。
4. × 当該地方公共団体に対し、当該貸付けに必要な資金の 2 分の 1 以内を貸し付けることができる。

国土交通省HP参照

[No. 46] 「不動産鑑定評価基準」の規定に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

1. 取引事例比較法において、取引事例は、原則として近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るもののうちから選択するが、必要やむを得ない場合には、近隣地域の周辺の地域に存する不動産に係るもののうちから選択することができる。
2. 還元利回りは、直接還元法の収益価格等の算定において、一期間の純収益から対象不動産の価格を直接求める際に使用される率であり、将来の収益に影響を与える要因の変動予測と予測に伴う不確実性を含むものである。
3. 試算価格の調整においては、常に鑑定評価の複数の手法により求められた各試算価格を等しく重視して鑑定評価額を決定しなければならない。
4. 鑑定評価額の決定に際し、国土交通大臣が定める公示区域において土地の正常価格を求めるときには、公示価格を規準としなければならない。

(解答)3

[No. 46 解説]

1. ○ 設問の通りである。多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらにかかる取引価格に必要に応じて事情補正および時点修正を行い、かつ地域要因の比較および個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考慮し、これによって対象不動産の試算価格（比準価格）を求める手法。
2. ○ 設問の通りである。
3. ○ 不動産鑑定評価基準第 8 章第 8 節より、試算価格の調整においては各試算価格を「等しく重視して鑑定評価額を決定する」のではなく、「再吟味及び説得力に係る判断を行う」。
4. ○ 設問の通りである。

[No. 47] 「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の規定に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

1. 権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い所有権を失った隣接施行敷地の占有者は、明渡し期限までは、従前の用法に従いその占有を継続することができる。
2. 施行マンションの敷地及び隣接施行敷地について権利を有する者には、施行マンション等の敷地利用権の種類及び権利関係にかかわらず、権利変換を希望しない旨の申出をしたものを除き、全て施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権が与えられなければならない。
3. マンション建替組合の総会において、権利変換計画の変更に関する事項は、組合員の議決権及び持分割合の各5分の4以上で決する。
4. マンション建替組合において、マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を1人の組合員とみなす。

(解答)2

[No. 47 解説]

1. ○ 設問の通りである。権利変換期日において、第七十一条第一項の規定により失った権利に基づき施行マンションを占有していた者及びその承継人は、次条第一項の規定により施行者が通知した明渡しの期限までは、従前の用法に従い、その占有を継続することができる。第七十条第二項の規定により、権利を失い、又は敷地利用権を設定された者及びその承継人についても、同様とする。(マンションの建替え等の円滑化に関する法律第79条、参照)
2. × (同法第15条第1項、参照)
3. ○ 設問の通りである。権利変換計画の変更に関する事項は、総会の特別決議事項である。(同法第27条第1項第七号、参照)また、その決議は組合員の議決権及び持分割合の各五分の四以上で決する。(同法第30条第3項、参照)
4. ○ 設問の通りである。マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人の組合員とみなす。(同法第16条第2項、参照)

この設問は、各肢ごとに正誤を解答しなさい。

[No. 48] 都市再開発法の規定に関する下記の4肢それぞれの記述について、正しいものには○、誤っているものには×と解答しなさい。

1. 市街地再開発組合が解散した時は、総会で他の者を選任したとき以外は、理事がその清算人となる。
2. 都市再開発法第91条に定める補償金等の支払いに関し、土地所有者及びその抵当権者から双方合意の上申出があったときは、施行者は抵当権者に対して補償金等の一部もしくは全部を支払うことができる。
3. 権利変換計画において、借家権が与えられるように定められた場合で、家主と借家人の間の家賃その他の借家条件について組合解散の日までに協議が成立しないときは、施行者はその条件について裁定することができる。ただし、当事者の双方の申立てが必要となる。

4. 市街地再開発組合の役員が職務に関して賄賂を収受し、又は要求し、若しくは約束したときは、3年以下の懲役に処せられる。

(解答)○××○

[No. 48 解説]

1. ○ 設問の通りである。組合が解散したときは、理事がその清算人となる。ただし、総会で他の者を選任したときは、この限りでない。(都市再開発法第46条、参照)
2. × 同法第91条第1項、同法第92条第4項より、施行者が補償を支払うべき相手は「施行地区内の宅地若しくは建築物又はこれらに関する権利を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施設建築敷地若しくはその共有持分、施設建築物の一部等又は施設建築物の一部についての借家権を与えられないもの」であって、担保権者等に支払うことはできない。(同法第92条第4項、参照)
3. × 借家条件の裁定は一方又は双方の申し立てで行う。よって設問は誤り。  
「第百条第二項の規定による公告の日までに前項の規定による協議が成立しないときは、施行者は、当事者の一方又は双方の申し立てにより、審査委員の過半数の同意を得、又は市街地再開発審査会の議決を経て、次に掲げる事項について裁定することができる。この場合においては、第七十九条第二項後段の規定を準用する。  
一 賃借りの目的  
二 家賃の額、支払期日及び支払方法  
三 敷金又は借家権の設定の対価を支払うべきときは、その額  
(同法第102条第2項、参照)
4. ○ 設問の通りである。「個人施行者（法人である個人施行者にあつては、その役員又は職員）、組合の役員、総代若しくは職員、再開発会社の役員若しくは職員又は審査委員（以下「個人施行者等」と総称する。）が職務に関して賄賂を収受し、又は要求し、若しくは約束したときは、三年以下の懲役に処する。（同法第140条第1項、参照）」

---

学科試験の配点

[No. 1]～[No. 23]	各 2 点	
[No. 25]～[No. 47]	各 2 点	計 92 点
[No. 24]、[No. 48]	各肢 1 点	計 8 点
		合計100点満点

---