

解答 H26

[No. 1]26-1

正解 1

1. ○ 都市計画法第 1 条。
2. × 都再法第 1 条。
3. × 建築基準法第 1 条。
4. × 中心市街地の活性化に関する法律第 1 条。

[No. 2]26-2

正解 3

1. ○ 都市計画法第 8 条第 3 項第二号ロ。
2. ○ 都市計画法第 8 条第 4 項、都市再生特別措置法第 36 条第 2 項。
3. × 都市計画法第 8 条第 3 項第二号チ。
4. ○ 都市計画法第 8 条第 3 項第二号リ。

[No. 3]26-3

正解 4

1. ○ 都市計画法第 15 条第 1 項第一号。
2. ○ 都市計画法第 15 条第 1 項第二号。
3. ○ 都市計画法第 15 条第 1 項第三号。
4. × 都市計画法第 15 条第 1 項第六号、施行令第 10 条第二号より、「施行区域面積が 3ha を超え」かつ「国の機関又は都道府県が施行すると見込まれる」市街地再開発事業は、都道府県決定であるが、それ以外は市町村決定である。

[No. 4]26-4

正解 3

1. ○ 都市計画法第 15 条の 2 第 1 項。
2. ○ 都市計画法第 16 条第 2 項。
3. × 都市計画法第 17 条第 2 項より、縦覧に対する意見書の提出期間は、縦覧の満了日までである。
4. ○ 都市計画法第 20 条第 3 項。

[No. 5]26-5

正解 2

1. ○ 都市計画法第 13 条第 1 項第十四号イ。
2. × 都市計画法第 13 条第 1 項第十四号ロ、ハより、本文は開発整備促進区を定める地区計画に関する記述である。
3. ○ 都市計画法第 13 条第 1 項第十七号。
4. ○ 都市計画法第 13 条第 1 項第十五号。

解答 H26

[No. 6]26-6

正解 2

1. ○ 都市計画法第7条の2第2項。
2. × 都市計画法第7条の2より、都市再開発方針等には、都市再生緊急整備地域の整備に関する方針が含まれない。
3. ○ 都市計画法第7条の2第1項第二号。
4. ○ 都再法第2条の3第1項、第2項。

[No. 7]26-7

正解 4

1. ○ 建築基準法第56条第2項。
2. ○ 建築基準法第56条第6項、施行令第132条第1項。
3. ○ 建築基準法第56条第6項、施行令第135条の2第1項。
4. × 建築基準法第56条第6項、施行令第134条第1項より、当該前面道路の反対側の境界線は、当該公園、広場、水面その他これらに類するものの反対側の境界にあるものとみなす。

[No. 8]26-8

正解 1

1. ○ 建築基準法施行令第2条第1項第四号イ、第3項第一号。
2. × 建築基準法施行令第2条第1項第四号ロ、第3項第二号より、容積率非算入となるのは、建築物全体の延べ床面積の50分の1までである。
3. × 建築基準法第52条第2項より、12mの道路に面する敷地は前面道路幅員による容積率制限をうけない。
4. × 建築基準法第52条第7項より、敷地が容積率制限の異なる2つの地域にわたっている場合には、それぞれの敷地面積にそれぞれの容積率を乗じた合計がその敷地に建てられる容積対象床面積である。

[No. 9]26-9

正解 2

1. ○ 建築基準法第74条の2第1項。
2. × 建築基準法第75条より、建築協定の認可公告のあった日以後に借地権を取得した者に対しても、建築協定の効力は及ぶ。同法第69条より、土地の所有者等には借地権者も含まれる。
3. ○ 建築基準法第76条の3第1項。
4. ○ 建築基準法第77条。

解答 H26

[No. 10]26-10

正解 3

1. ○ バリアフリー法第 3 条第 1 項。
2. ○ バリアフリー法第 25 条第 1 項。
3. × バリアフリー法第 41 条第 1 項より、移動等円滑化経路協定を締結するためには全員の合意が必要である。
4. ○ バリアフリー法第 41 条第 3 項。

[No. 11]26-11

正解 1

1. × 建築物の耐震改修の促進に関する法律第 6 条より、市町村は「市町村耐震改修促進計画」を定めることができるが、大臣認定は必要としない。
2. ○ 建築物の耐震改修の促進に関する法律第 17 条第 1 項。
3. ○ 建築物の耐震改修の促進に関する法律第 22 条第 1 項。
4. ○ 建築物の耐震改修の促進に関する法律第 25 条第 1 項。

[No. 12]26-12

正解 4

1. × 土地区画整理法第 8 条第 2 項より、借家権者の同意が得られないときは、同意を得られない理由を付して個人施行の認可申請ができる。
2. × 土地区画整理法第 14 条第 1 項より、土地区画整理組合の設立には 7 人以上が必要である。
3. × 立体換地（土地区画整理法第 93 条）により、施行者が建築物を整備する場合もある。
4. ○ 土地区画整理法第 86 条第 3 項。

[No. 13]26-13

正解 4

1. ○ 道路法第 2 条第 1 項。
2. ○ 道路法第 3 条。
3. ○ 道路法第 17 条第 2 項。
4. × 道路法第 32 条第 1 項より、道路管理者の許可が必要である。

[No. 14]26-14

正解 2

1. × 密集法第 119 条第 3 項より、事業会社は都市計画事業しか施行できない。
2. ○ 密集法第 166 条第 2 項。
3. × 密集法第 187 条第 1 項より、地方公共団体に防災街区整備審査会を必ず設置する。
4. × 密集法第 119 条第 1 項より個人施行は 1 人でも可能である。

解答 H26

[No. 15]26-15

正解 1

1. × 都市再生特別措置法は、地方の中小都市の活性化よりも、我が国の社会経済構造の転換の円滑化を図り、国際競争力を高めるなど、枢要な都市拠点の再生を図ることなどを目的としている。
2. ○ 都市再生特別措置法第 14 条第 1 項。
3. ○ 都市再生特別措置法第 2 条第 3 項。
4. ○ 都市再生特別措置法第 36 条第 1 項。

[No. 16]26-16

正解 1

1. × 公共建築物の利用の促進に関する事項は、都市の低炭素化の促進に関する法律第 7 条第 2 項の低炭素まちづくり計画に掲げる事項に含まれてない。
2. ○ 都市の低炭素化の促進に関する法律第 7 条第 2 項第二号イ。
3. ○ 都市の低炭素化の促進に関する法律第 7 条第 2 項第二号ハ。
4. ○ 都市の低炭素化の促進に関する法律第 7 条第 2 項第二号ニ。

[No. 17]26-17

正解 4

1. × 借地借家法第 3 条より、堅固建物であるなしにかかわらず 30 年である。
2. × 借地借家法第 4 条より、最初の更新は 20 年であるが、当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間となる。
3. × 借地借家法第 29 条第 1 項より、期間を 1 年未満とする建物の賃借権は、期間の定めがない建物の賃貸借となる。
4. ○ 借地借家法第 26 条第 1 項。

[No. 18]26-18

正解 2

1. × 区分所有法第 49 条第 5 項より、理事が数人あるときは、共同して管理組合法人を代表すべきことを、規定に定めることができる。
2. ○ 区分所有法第 47 条第 4 項。
3. × 区分所有法第 55 条第 1 項第二号より、建物の専有部分がなくなった場合、解散議決なく、管理組合法人は解散する。
4. × 区分所有法第 3 条より、一部共用部分についても、管理を行うための団体を組織し、同法第 47 条より、管理組合法人を設立できる。

解答 H26

[No. 19]26-19

正解 4

1. × 不動産登記法第 105 条より、同法第 3 条に掲げる所有権以外の権利も仮登記ができる。
2. × 不動産登記法第 14 条第 3 項より、各建物の位置及び家屋番号を表示するが、構造の表示はない。
3. × 不動産登記法第 44 条第 1 項より、土地の地番も登記事項である。
4. ○ 不動産登記法第 2 条第七号、第八号。

[No. 20]26-20

正解 4

1. ○ 民法第 343 条より、質権は譲渡できる物を対象とでき、同法第 362 条第 1 項より、財産権をその目的とできる。また、同法第 369 条より不動産の所有権、地上権及び永小作権は抵当権の目的とできる。
2. ○ 民法第 373 条より抵当権の順位は登記の前後による。なお、同法第 374 条より、各抵当権者の合意によって変更することができる。
3. ○ 民法第 398 条の 2 第 1 項。
4. × 民法第 370 条より、設定行為に別段の定めがある場合はこの限りではない。

[No. 21]26-21

正解 2

1. ○ 優良建築物等整備事業制度要綱（以下本問中「要綱」という。）第 4 建築物及びその敷地の基準一の地域条件より、敷地に接する道路中心以内の面積が 500～1,000 m²以上とされている
2. × 優良建築物等整備事業（優良再開発型・共同化タイプ）の施行要件に従前建物の建築後年数はない。
3. ○ 要綱第 4 七。
4. ○ 要綱第 4 四イ。

[No. 22]26-22

正解 2

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 2。
2. × 住宅・建築物安全ストック形成事業制度要綱第 1。本設問の内容はバリアフリー環境整備促進事業制度要綱の目的の記述である。
3. × 耐震対策緊急促進事業制度要綱第 1。
4. ○ 都市再生整備計画事業 国土交通省HP。

解答 H26

[No. 23]26-23

正解 3

1. ○
2. ○
3. × 「優先劣後構造」では、予測どおりに収益が生じなかった場合のリスクを劣後部分が吸収して、優先部分への配当等の確実性を高める。結果的には優先部分は劣後部分にくらべてリターンは低くなるものの、安定性が高く、劣後部分はハイリスク・ハイリターンとなる。
4. ○

[No. 24]26-24

正解

1. ○ 区分所有法第 11 条第 2 項。
2. ○ 区分所有法第 20 条第 1 項。
3. ○ 区分所有法第 27 条第 1 項。
4. × 区分所有法第 27 条第 1 項より、管理者が管理所有できるのは、共用部分であり敷地は含まれない。

[No. 25]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. 26]26-26

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。

解答 H26

[No. 27]26-27

正解 4

1. ○ 都再法第 7 条の 14 第三号。
2. ○ 都再法第 7 条の 13 第 1 項。
3. ○ 都再法第 7 条の 16 第 1 項。
4. × 都再法第 7 条の 10 第十号、施行規則第 1 条の 8 第二号より、規準には会計に関する事項を定めなくてはならない。

[No. 28]26-28

正解 4

1. ○ 都再法第 11 条第 5 項。
2. ○ 都再法第 12 条第 1 項より、同法第 7 条の 12 の規定が準用される。
3. ○ 都再法第 14 条第 2 項より準用する同法第 7 条の 2 第 5 項より、共有借地権は 1 人の権利とみなして、同意書をカウントする。
4. × 都再法第 16 条第 2 項より、事業に関係のある土地若しくはその土地に定着する物権について権利を有する者と参加組合員が知事に意見書を出すことができる。

[No. 29]26-29

正解 1

1. × 設計の概要に関する技術的基準は再開発法施行規則第 7 条に示されているが、権利床をできる限り集約的に配置するといった基準はない。
2. ○ 組合施行にあつては都再法第 12 条第 1 項、会社施行にあつては同法第 50 条の 6、地方公共団体施行にあつては同法第 53 条第 4 項、機構等施行にあつては同法第 58 条第 3 項の規定により、事業計画について、同法第 7 条の 11 を準用することになるので、全ての施行者の事業計画には、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、事業施行期間及び資金計画を定めなければならない。
3. ○ 都再法施行規則第 5 条第 2 項第四号。
4. ○ 都再法施行規則第 4 条第 1 項。

解答 H26

[No. 30]26-30

正解 3

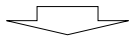
1. ○ 都再法第 7 条の 9 第 2 項、第 7 条の 16 第 2 項。
2. ○ 都再法第 7 条の 9 第 3 項、第 38 条の 16 第 2 項。
3. × 市町村施行で事業計画を変更するときは、都再法第 56 条より準用する同法第 51 条第 1 項後段より、変更した事業計画の設計の概要について都道府県知事の認可を受けなければならないが、資金計画については、知事の許可は必要ない。
4. ○ 都再法第 7 条の 12、第 58 条第 3 項、第 4 項より、機構施行で事業計画を変更する場合、公共施設の計画の変更がない場合でも、公共施設管理者協議を必要とする。

[No. 31]26-31

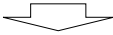
正解 3

清算手続きはつぎのような手順で進められる。

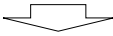
工事完了公告（都再法第 100 条）



価額確定（同法第 103 条）と清算（同法第 45 条）



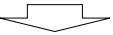
組合解散の都道府県知事の認可（同法第 45 条）



清算人の選任（同法第 46 条）



財産目録及び財産処分の方法の総会承認（同法第 47 条）



決算報告書の都道府県知事の承認（同法第 49 条）



決算報告書の組合員への報告（同法第 49 条）

解答 H26

[No. 32]26-32

正解 1

1. ○ 都再法第 68 条第 2 項より準用する土地収用法第 37 条の 2。
2. × 都再法第 68 条第 2 項より準用する土地収用法第 37 条第 1 項より、土地調査の対象は「施行地区内の各個の土地」であって宅地（公共施設以外の土地）に限定していない。
3. × 都再法第 110 条型でも同法第 68 条の除外規定はないため、全員合意型の権利変換を行う場合でも、施行者は、土地調書及び物件調書を作成しなくてはならない。
4. × 都再法第 68 条第 3 項より、調書の記載について関係権利者のすべてに異議がない場合は、土地収用法第 36 条の規定による立会いは、省略することができるが、関係権利者の調書への署名押印を省略することはできない。

[No. 33]26-33

正解 1

1. × 施行者が取得する保留床は、権利変換期日以降であれば、工事完了の公告以前でも処分できる（逐条解説「都市再開発法解説」法第 108 条関係）。
2. ○ 都再法第 108 条第 1 項第三号。
3. ○ 都再法第 108 条第 1 項第五号、施行規則第 36 条の 2 第一号。
4. ○ 保留床の賃貸又は譲渡の公募を行ったものの全保留床が処分できなかった場合、その後残った保留床を処分しようとするときは、必ずしも公募による必要はない（逐条解説「都市再開発法解説」法第 108 条関係）。

[No. 34]26-34

正解 3

1. ○ 都再法第 21 条、第 24 条第 1 項。
2. ○ 都再法第 13 条、施行規則第 3 条第 1 項第三号。
3. × 都再法第 73 条第 1 項第十三号より、参加組合員の氏名又は名称及び住所と参加組合員が取得する施設建築物の一部等の明細が定められるが、参加組合員床の概算額は記載されない。
4. ○ 都再法施行令第 21 条第 3 項。

[No. 35]26-35

正解 2

1. ○ 都再法第 25 条第 1 項。
2. × 都再法第 24 条第 1 項より、組合員以外の理事を選任する場合、組合員からの推薦者数の規定はない。
3. ○ 都再法第 27 条第 9 項。
4. ○ 都再法第 26 条第 1 項。

解答 H26

[No. 36]26-36

正解 4

1. × 都再法第 43 条第 2 項より、審査委員の選任は総会の議決で足り、都道府県知事の承認は必要としない。
2. × 審査委員が関与する事項は、土地の明渡しに伴う損失補償金の決定（都再法第 97 条第 3 項）、借家条件の裁定（同法第 102 条第 2 項）に及ぶので審査委員の任期は権利変換期日後も存続する。
3. × 土地の明渡しの予定時期（都再法第 73 条第 1 項第十七号）は、同法施行令第 32 条に定める審査委員の同意を要しない権利変換計画の軽微変更ではないため、同法第 84 条第 1 項より、審査委員の過半数の同意を得ないで変更手続きを進めることは違法である。
4. ○ 都再法第 97 条第 3 項より、審査委員の同意が必要な場合とは、施行者と補償を受ける関係権利者との協議が成立していないときである。

[No. 37]26-37

正解 4

1. × 都再法第 70 条第 1 項より、市町村が所有する道路（宅地ではない）部分の権利変換手続開始の登記はできない。
2. × 都再法第 70 条第 2 項、施行規則第 24 条より、権利処分承認申請書を施行者に提出し、施行者の承認を得れば足りる。
3. × 都再法第 90 条登記は一括申請である（都市再開発法による不動産登記に関する政令第 5 条第 1 項）が、同法第 70 条登記は一括申請としなければならない規定はない（ただし、一括申請できると解されている）。
4. ○ 都市再開発法による不動産登記に関する政令第 4 条第 1 項。

解答 H26

[No. 38]26-38

正解 2

1. × 都再法第 90 条第 1 項より、権利変換期日後遅滞なく、権利変換後の土地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（明渡し期限までではない）。
2. ○ 都再法第 90 条第 1 項、第 2 項より、土地は表題部の登記の抹消、建物は所有権以外の登記の抹消等により、結果全て抹消される。
3. × 原則型又は都再法第 111 条の場合、同法第 78 条により、従前権利に抵当権が設定されている場合、抵当権は権利床に移行する。抵当権の設定登記は、施行者が同法第 90 条登記を一括囑託申請することによって、施設建築敷地又は地上権の共有持分に移行する（都市再開発法による不動産登記に関する政令第 5 条第 2 項）。さらに、施設建築物の完成後、同法第 101 条登記により、権利変換計画に基づき、施設建築物の一部に抵当権が移行（都市再開発法による不動産登記に関する政令第 7 条第 1 項）することになるので、抵当権者が抵当権の登記をすることはない。
4. × 都再法第 87 条より、権利変換期日において、従前の権利は従後の権利に変換されるため、同法第 70 条の効力は失効する。よって権利処分承認申請の規定を適用しない。また権利変換の登記には、権利変換手続開始の登記の抹消も含まれ、これらの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。

[No. 39]26-39

正解 2

1. ○ 都再法第 71 条第 2 項。
2. × 都再法第 71 条第 3 項より、借家権者は、その建物の所有者の同意なく、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. ○ 都再法第 71 条第 5 項。
4. ○ 都再法第 71 条第 7 項、同施行規則第 25 条第 1 項。

[No. 40]26-40

正解 1

1. × 施設建築物の一部について借家権が与えられる借家人に対しては、都再法第 91 条の借家権価額は支払われないので、従前の建物賃貸人の資産額から控除する必要はない。
2. ○ 都再法第 80 条第 1 項。
3. ○ 都再法第 76 条第 3 項、第 80 条第 2 項。
4. ○ 都再法第 80 条第 1 項。

解答 H26

[No. 41]26-41

正解 3

1. × 都再法第 73 条第 1 項第十五号より、ない。保留床の価額の概算額は定めない。
2. × 都再法第 73 条第 1 項第十二号、同法第 87 条第 2 項より、建築物を他に移転すべき旨を申し出た者は、権利変換期日に権利を失わないため、権利変換計画書に建物の補償額を記載しない。
3. ○ 都再法第 73 条第 1 項第十二号より、転出申出者の宅地の価額は必ず記載しなければならない。
4. × 地役権は権利変換の対象ではないため、権利変換期日に失われ（都再法第 87 条）、その価額を権利変換計画に記載する（逐条解説「都市再開発法解説」法第 73 条関係）が、その価額は概算額ではない。

[No. 42]26-42

正解 3

1. ○ 都再法第 73 条第 2 項。
2. ○ 都再法第 73 条第 3 項
3. × 都再法第 73 条第 4 項本文より、争いがある場合において、その権利の帰属が確定しないときは、当該権利が存するものとして、又は当該権利が現在の名義人に属するものとして権利変換計画を定めなければならない。
4. ○ 都再法第 73 条第 4 項ただし書きより、宅地に係る使用借権の存否が確定しない場合、当該使用借権が存しないものとして、権利変換計画を定めなければならない。

[No. 43]26-43

正解 4

1. ○ 都再法第 111 条型の場合、土地所有者も借地権者も建築施設の部分を与えられるため、当事者（担保権者等を含む）の同意があれば、共有床を与えることができる。
2. ○ 都再法第 3 条第 1 項の規定より、市は公募によらず特定建築者となることができる。
3. ○ 都再法第 79 条第 3 項。
4. × 都再法第 111 条型では、同法第 77 条第 5 項の適用除外ができず、転出家主の借家権者が借家継続を希望する場合、施行者の保留床に借家継続をしなくてはならない。

[No. 44]26-44

正解 3

1. ○ 都再法第 121 条第 1 項、施行令第 47 条第一号。
2. ○ 都再法第 121 条第 1 項、施行令第 47 条第二号
3. × 都再法第 121 条第 1 項、施行令第 47 条第四号より、公立の小中学校は対象となるが、高等学校は対象とならない。
4. ○ 都再法第 121 条第 1 項、施行令第 47 条第三号

解答 H26

[No. 45]26-45

正解 1

1. ○ 特定仮換地指定が終わらないと、市街地再開発事業の地権者（組合施行再開発事業の組合員）を確定できない。
2. × 都再法第 118 条の 31 第 1 項より、一体的施行では第一種市街地再開発事業に限定していない。
3. × 都再法第 118 条の 31 第 2 項より、再開発事業の評価は従前地を対象とするのではなく、(形式的に) 特定仮換地を評価の対象とする。これは区画整理事業と再開発事業の評価・清算を独立して行えるようにする措置である。形式上特定仮換地を評価していても、(従前地と仮換地の評価は連動するため) 実際はその従前地を参酌した価額とならざるを得ない。
4. ○ 都再法第 118 条の 32 第 1 項より、同法第 75 条第 1 項（施設建築敷地 1 筆の原則）は適用されない。

[No. 46]26-46

正解 3

1. ○ 損失補償基準第 47 条第 1 項第四号。
2. ○ 損失補償基準第 47 条第 2 項。
3. × 損失補償基準第 48 条各項、第 47 条第 1 項第二号より、機械器具等の資産、商品、仕掛品等の売却損は営業廃止補償の対象である。
4. ○ 損失補償基準第 48 条第 1 項第三号、第 2 項。

[No. 47]26-47

正解 2

1. × 円滑化法第 8 条第 1 項より、認可を受けるマンション建替組合は、その名称中にマンション建替組合という文字を用いなければならない。
2. ○ 円滑化法第 11 条第 2 項。
3. × 円滑化法第 16 条第 1 項より、マンション建替組合の組合員は「建替え合意者等（区分所有法第 62 条第 1 項による建替え決議に合意した者とみなされる者）と参加組合員であり、従前区分所有者であっても建替え議決に合意しなかった者は組合員にはなれない。
4. × 円滑化法第 16 条第 2 項、第 33 条第 1 項。

[No. 48]26-48

1. × 都再法第 15 条第 2 項より準用する同法第 7 条の 3 第 3 項より、借地権の申告は、市町村長に対して申告する。
2. ○ 都再法第 118 条の 5 第 2 項。
3. ○ 都再法第 67 条。
4. ○ 不動産鑑定評価基準 総論 第 5 章 第 2 節。