

解答 H21

[No. 1]21-1

正解 2

1. × 都市計画法第 2 条。
2. ○ 同法第 60 条の 2 第 1 項。
3. × 同法第 12 条の 2 第 4 項より 3 年以内に定めなくてはならない。
4. × 同法第 7 条、第 7 条の 2 により、都市再開発方針は区域区分に係わらず、都市計画区域であれば定めることができる。

[No. 2]21-2

正解 2

1. ○ 都市計画法第 4 条第 3 項、第 8 条第 1 項第三、四、四の二、五の二号。
2. × 同法第 4 条第 7 項、第 12 条第 1 項より、流通業務市街地の整備に関する法律に定める流通業務団地造成事業による流通業務団地は都市計画（同法第 11 条第 1 項第十号）であるが、市街地開発事業には含まれていない。
3. ○ 同法第 4 条第 9 項、第 12 条の 4 第 1 項第二、三、第五号。
4. ○ 同法第 4 条第 5 項、第 11 条第 1 項第三号。

[No. 3]21-3

正解 3

1. × 都市計画法第 9 条第 20 項より、防火地域又は準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため定める地域であるが、建築基準法第 53 条第 3 項、第 5 項より、建ぺい率の緩和があるのは、防火地域のみである。
2. × 同法第 9 条第 19 項より、特定街区では建築物の容積率、高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める。
3. ○ 同法第 9 条第 17 項。
4. × 同法第 9 条第 18 項より、高度利用地区では、建築物の高さの最高限度又は最低限度ではなく、建築物の容積率の最高限度及び最低限度を定める地区である。

[No. 4]21-4

正解 3

1. × 都市計画法第 12 条の 2 第 1 項第一号。
2. × 同法第 12 条の 2 第 1 項第四号。
3. ○ 同法第 12 条の 2 第 1 項より、市街地再開発事業は、都市計画に定める市街地再開発事業予定区域に含まれていない。市街地再開発事業は、都再法第 7 条～第 7 条の 8 に市街地再開発促進区域の定めがある。
4. × 同法第 12 条の 2 第 1 項第五号。

解答 H21

[No. 5]21-5

正解 4

1. × 都市計画法第 15 条第 1 項第一号より都道府県が定める。
2. × 同法第 15 条第 1 項第三号より都道府県が定める。
3. × 同法第 17 条第 2 項より、意見書は都市計画法案の縦覧満了日までに、都市計画法案の作成者である都道府県又は市町村に提出できる。
4. ○ 同法第 17 条第 3 項より、特定街区については、土地所有者、借地権者、担保権者等の利害関係者の同意が必要である。

[No. 6]21-6

正解 3

1. ○ 都市計画法附則（平成 14 年 7 月 12 日法律第 85 号）第 3 条。
2. ○ 同法第 12 条の 5 第 8 項。
3. × 同法第 12 条の 5 第 6 項より、二号施設の配置及び規模を定めることができない特別の事情があるときは定めなくともよい。
4. ○ 同法第 12 条の 5 第 7 項より、市街化調整区域内の地区整備計画にあっては、建築物の容積率の最低限度、建築面積の最低限度、高さの最低限度は、定めるべき事項に該当しない

[No. 7]21-7

正解 3

1. ○ 建築基準法第 2 条第一号。
2. ○ 同法 61 条。
3. × 同法第 2 条第二号より、共同住宅は特殊建築物である。
4. ○ 同法第 56 条の 2、別表第四の備考欄より、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い、同法施行令に隣地との高低差が著しい場合の定めがある。

[No. 8]21-8

正解 2

1. × 建築基準法第 48 条第 6 項、別表第二（へ）項第三号。
2. ○ 同法第 48 条第 8 項、別表第二（ち）項第二号。
3. × 同法第 48 条第 9 項、別表第二（り）項第二号。
4. × 同法第 48 条第 11 項、別表第二（る）項第五、六号。

解答 H21

[No. 9]21-9

正解 1

1. ○ 建築基準法第 52 条第 6 項。
2. × 同法第 52 条第 7 項より、指定容積率の異なる敷地面積に各容積率を乗じたものの合計以下でなくてはならない。
3. × 同法第 53 条第 3 項より、基準建ぺい率が 80%以外で防火地域内耐火建築物は 10%の建ぺい率緩和を受けすることができる。
4. × 同法第 59 条第 3 項より、高度利用地区では同法第 52 条第 1 項の基準容積率の緩和はあるが、同法第 52 条第 2 項の道路幅員による容積率の緩和はない。

[No. 10]21-10

正解 2

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 条第二号。
2. × 同法第 3 条第 1 項より、移動等の円滑化の促進に関する基本方針を定めるのは主務大臣である。
3. ○ 同法第 25 条第 1 項。
4. ○ 同法第 14 条第 1 項。

[No. 11]21-11

正解 3

1. × 土地区画整理法第 93 条第 1 項及び第 2 項より、大臣、地方公共団体や機構等の施行では、過小な換地等を与えられる者に対しては、立体換地により、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。また全ての施行者において、同条第 4 項の申出又は同意があった場合は、同様に立体換地が可能である。
2. × 同法第 86 条第 3 項より、施行地区が工区に分かれている場合、換地計画は工区ごとに定めることができるのであって、工区ごとに定めなければならないわけではない。
3. ○ 同法第 85 条の 3 第 1 項より、施行地区内の宅地所有者は、施行者に対し定められた市街地再開発事業区内に換地を定まるべき旨の申出をすることができる。但し、第 2 項より、市街地再開発事業区内に従前の宅地があるものは、利害関係者の同意を要しない。
4. × 同法第 95 条第 1 項第二号により、このような特別の宅地については、その位置、地積等に特別の考慮を払い、換地を定めることができる。

解答 H21

[No. 12]21-12

正解 4

- 駐車場法第4条第1項。
- 同法第13条第1項。
- 同法第11条。
- × 同法第3条第1項より、工業地域及び工業専用地域内では、自動車交通が著しくふくそうする地区であっても、都市計画に駐車場整備地区を定めることはできない。

[No. 13]21-13

正解 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122条第4項より、個人施行者でも施行区域内で行われる防災街区整備事業は都市計画事業となる。
- 同法第136条第2項。
- × 同法第119条第3項第三号より、議決権は過半あればよい。
- × 同法第187条より、地方公共団体施行で防災街区整備審査会を設置しなくてはならない。

[No. 14]21-14

正解 1

- × 中心市街地の活性化に関する法律第52条第二号より、自ら事業を行い若しくは参加することができる。
- 同法第30条第1項。
- 同法第36条第3項より、大規模小売店舗立地法第5条の届出の適用はない。
- 同法第38条第1項第一号。

[No. 15]21-15

正解 4

- × 借地借家法第3条より、一律最小で30年である。
- × 同法第23条第1項、第2項より、賃貸マンションであっても、居住の用に供される建物は事業用定期借地権とはならない。
- × 同法第10条より第1項より、借地上の建物の所有権保存登記があれば、居住の有無は問わない。
- 同法第4条。

解答 H21

[No. 16]21-16

正解 2

1. ○ 建物の区分所有等に関する法律第 27 条第 1 項。
2. × 同法 4 条第 1 項より、同法第 2 条第 3 項の専用部分とすることはできない。
3. ○ 同法第 14 条第 4 項。
4. ○ 同法第 19 条。

[No. 17]21-17

正解 3

1. ○ 不動産登記法第 41 条第五号。
2. ○ 同法第 74 条第 1 項第三号。
3. × 同法第 39 条第 1 項より、表題部所有者も分筆又は合筆の登記申請ができる。
4. ○ 同法第 60 条、第 62 条。

[No. 18]21-18

正解 1

1. × 民法第 253 条第 2 項より、相当の期間ではなく 1 年間の不履行期間の最後に、相当の償金を支払って、その者の持分を取得することができる。
2. ○ 同法第 250 条。
3. ○ 同法第 252 条。
4. ○ 同法第 249 条、第 251 条。

[No. 19]21-19

正解 2

1. ○ 民法第 177 条。
2. × 同法第 265 条より、地上権とは、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であり、設問は同法第 280 条に定める地役権の説明である。
3. ○ 同法第 303 条。
4. ○ 同法第 207 条。

[No. 20]21-20

正解 4

1. × 地方税法第 4 条第 2 項第四号による都道府県税である。
2. × 同法第 5 条第 2 項第二号より市町村税である。
3. × 同法第 5 条第 6 項第一号より市町村税である
4. ○ 登録免許税は地方税に該当しない国税である。

解答 H21

[No. 21]21-21

正解 2

1. ○ 優良建築物等整備事業要綱 第2 三 イ。
2. × 同要綱 第2 三 ハ (4) より、建て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を要件の一つとしている。
3. ○ 同要綱 第2 四 イ。
4. ○ 同要綱 第2 四 ロ。

[No. 22]21-22

正解 1

1. × NPO法人は、法人格を有する法人であるから、NPO法第5条に規定する範囲内でその他の事業を行うことができ、土地及び建物等の不動産を所有することができる。例えば、NPO法人であるまちづくり会社が、自社の活動のための事務所を所有し、或は地域ベンチャー企業育成のためのチャレンジショップのための不動産を取得することができる。
2. ○ 同法第9条
3. ○ 同法第2条、別表 三号
4. ○ 同法第1条により、同法はNPO法人に係る市民の自主的な活動を支援し、第29条、第44条及び同法施行規則に従い、情報公開を義務付けられ、その活動内容を開示されることになる。

[No. 23]21-23

正解 4

1. ○ リノベーション (Renovation) とは、古くなった建物の機能更新を図ることであり、コンバージョン (Conversion) とは、例えば事務所ビルを住宅に転用するような既存建物の用途転用を伴うリノベーションを意味する。なおレントギャップ (Rent-Gap) とは、賃料の逆転現象のことである。
2. ○ コンパクト・シティ (Compact City) とは、路面電車やデマンドバス等の公共交通を充実させて、福祉施設や商業施設などの都市機能を集約化し、公共投資の軽減を図るとともに、地球温暖化対策にも貢献する都市計画手法で、札幌、仙台、青森、稚内、富山、神戸などで進められている。
3. ○ リフォーム (Reform) 或はリモデル (Remodel) は、増築・改築・改修・改装等の総称であり、スケルトン・インフィル (Skeleton Infill) とは、リフォームを前提とした耐久性の高い構造体を建設する技術工法をいう。
4. × コージェネレーションシステム (Cogeneration System) とは、内燃機関の排熱を利用して動力・温熱・冷熱を取り出し、総合エネルギー効率を高めるエネルギー供給システムのことである。

解答 H21

[No. 24]21-24

1. ○ 道路法第 47 条の 6 より、立体的区域とすることができる。
2. ○ 都市再生特別措置法第 20 条第三号より、公共施設整備事業の概要と当該管理者又は管理者予定者を記載しなければならない。
3. ○ 景観計画区域内で建築物の修繕等を行おうとする者は、景観法第 16 条第 1 項に規定する届出が必要である。
4. × 大規模小売店舗立地法第 2 条第 1 項より、店舗面積には、飲食店業を行うための店舗は含まれない。

[No. 25]21-25

正解 1

1. ○ 都再法第 2 条第四号、施行令第 1 条より、公共施設である。
2. × 同法第 2 条第四号、施行令第 1 条より、都再法の公共施設ではないが、都市計画法の公共施設である。
3. × 同法第 2 条第四号、施行令第 1 条より、都再法の公共施設ではないが、都市計画法の都市施設である。
4. × 同法第 2 条第四号、施行令第 1 条より、都再法の公共施設ではない。

[No. 26]21-26

正解 4

1. × 都再法第 7 条の 13 第 1 項より、個人施行では借地権申告手続きはない。
2. × 都再法第 7 条の 13 第 1 項より、同意が必要なものは事業計画だけである。
3. × 都再法第 7 条の 10、第 7 条の 11 より、施行者の氏名住所は基準又は規約及び事業計画に記載される事項ではないので、同法第 7 条の 16 第 1 項の規定による変更認可を必要としない。(但し、同法第 7 条の 17 第 4 項の規定により、一人施行者が共同施行者になった場合に限り、基準から規約の変更となるため、認可が必要。) なお変更認可が必要なくとも、同法第 7 条の 17 第 7 項より、認可権者に対し、施行者の氏名住所の変更の届出は必要である。
4. ○ 同法第 7 条の 20 第 1 項、同法施行規則第 1 条の 7 第 3 項。

解答 H21

[No. 27]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。)
2. × 同法第 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、すべ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。
3. ○ 同法第 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. × 同法第 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. 28]21-28

正解 4

1. ○ 都再法第 51 条第 1 項。
2. ○ 同法第 52 条第 1 項。
3. ○ 同法第 53 条第 1 項。
4. × 同法第 57 条第 2 項より、工区ごとに審査会を設置することができる。

[No. 29]21-29

正解 2

1. ○ 都再法第 16 条第 1 項、第 17 条。
2. × 同法第 19 条第 1 項より、事業計画の認可公告の後、遅滞なく、知事は市町村長に施行地区及び設計の概要を送付しなくてはならず、同法第 4 項より、市町村長はこれを組合解散（若しくは認可取消）又は工事完了の公告まで、市町村の事務所で縦覧しなければならない。市町村長の縦覧は、知事からの送達後、速やかに行われるべきで、権利変換計画認可を待つことはない。
3. ○ 同法第 16 条第 2 項。
4. ○ 同法第 16 条第 3 項、第 5 項。

解答 H21

[No. 30]21-30

正解 3

1. × 都再法第 7 条の 16 より、関係権利者の同意（同法第 7 条の 13）と、事業計画の変更認可を必要とする。
2. × 同法第 38 条より、政令で定める軽微な変更である場合は、事業計画の再縦覧手続は不要であるが、変更認可申請は必要である。
3. ○ 同法第 38 条、施行令第 4 条より、都市計画の変更に伴う設計の概要の変更は事業計画の再縦覧を要しない。
4. × 同法第 7 条の 9 第 3 項（施行認可に際しての知事の市町村の意見聴取義務）は、同法第 38 条第 2 項より、新たな施行地区を編入する場合には必要であるが、施行地区を縮小する場合は必要ない。

[No. 31]21-31

正解 3

組合施行の市街地再開発事業の手続きは、次の手順で進められる。

I：市街地再開発事業の都市計画決定（都再法第 2 条の 2 第 2 項）

組合施行は都市計画で定められた市街地再開発事業の施行区域でなければ、施行できない

B：定款（同法第 9 条）及び事業計画（同法第 12 条）の作成

施行地区を定めるのは、定款と事業計画であり、これがないと施行地区となるべき区域の公告ができない。また、公共施設の計画概要を含む事業計画がないと公共施設管理者同意も、事業計画に関する関係権利者同意もできない。

G：施行地区となるべき区域の公告申請（同法第 15 条第 1 項）

施行地区となるべき地区の公告の後でないと、借地権申請ができない。

F：未登記借地権者の申告（同法第 15 条第 2 項→同法第 7 条の 3 第 3 項）

借地権申告によって、地権者同意の対象となる借地権者が確定する。

C：公共施設管理者の同意（同法第 12 条第 1 項→同法第 7 条の 12）

事業計画の作成の後、認可申請までに同意が必要である。CはBとHの間に行われる手続である。

A：施行地区内の地権者の同意（同法第 14 条）

借地権申告の後、事業計画の同意を得る。

H：組合設立認可申請（同法第 11 条）

定款、事業計画（又は方針）、公共施設管理者同意、関係権利者同意をもって認可申請が行われる。

D：事業計画の縦覧（同法第 16 条）

認可申請を受けて知事は市町村長に事業計画の縦覧をさせる。意見書の処理等を経て、組合設立認可公告を得る。DはHの後に行われる手続である。

E：組合設立（同法第 17 条）

以上から、3 の I → B → G → F → C → A → H → D → E が正解となる。

解答 H21

[No. 32]21-32

正解 3

1. × 都再法第 15 条第 2 項による同法第 7 条の 3 第 2 項から第 4 項の準用により、施行地区となるべき区域の公告申請を受けた市町村は、遅滞なく当該公告を行い、借地権者は公告のあった日から 30 日以内に借地権の申告をしなければならない。
2. × 同法第 11 条第 2 項による定款と事業基本方針のみの組合設立認可を行った場合、同法第 19 条第 2 項、施行規則第 11 条第 2 項の規定により、組合の名称、施行地区、事務所の所在地、設立認可の年月日、事業年度、公告の方法、事業施行予定期間を公告しなければならないが、権利変換を希望しない旨の申出をすることができる期限は公告すべき内容ではない。
3. ○ 同法第 86 条第 1 項、施行規則 32 条。
4. × 同法第 100 条、施行規則第 39 条第 1 項、第 5 項により、官報、広報、その他所定の手段による公告のほかに、その公告の内容を市街地再開発事業の施行地区内の適当な場所に、その公告をした日から起算して 10 日間掲示しなければならない。

[No. 33]21-33

正解 2

1. ○ 都再法第 20 条第 1 項より、施行地区内に宅地の所有権又は借地権を有する者は、事業の賛否に係わらず全て組合員となる。
2. × 同法第 20 号の第 2 項より、共有者はまとめて 1 の組合員とし、同法施行令第 5 条より、1 人の組合員とみなされる者は、それぞれのうちから代表者 1 人を選任し、その者の住所氏名を市街地再開発組合に通知しなければならないが、持分割合を通知する必要はない。
3. ○ 同法第 17 条より、同法同条各号に該当しない場合は、知事は組合設立認可をしなくてはならない。参加組合員が事業に参加するために必要な資力及び信用を有していない場合、同法同条第四号に掲げる「当該第一種市街地再開発事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分でないこと」に該当し、都道府県知事は、組合設立の認可をしないことができる。
4. ○ 同法第 22 条第 1 項より、施行地区内の宅地について組合員の有する所有権又は借地権の全部又は一部を承継した者がいるときは、その組合員がその所有権又は借地権の全部又は一部について組合に対して有する権利義務は、その承継した者に移転する。

解答 H21

[No. 34]21-34

正解 2

1. × 都再法第 23 条、第 24 条より、理事は、原則として組合員のうちから総会で選挙によって選出するが、特別の事情があるときは、組合員以外の者のうちから総会で選任することができ、理事長は理事の互選によって選ばれるため、理事長が組合員でなければならないということではない。
2. ○ 同法第 26 条
3. × 同法第 25 条より、理事はその任期が満了しても、後任の理事が就任するまでの間は、その職務を継続するが、満了後から後任理事が就任するまでの期間は法律で特段の規定はない。
4. × 同法第 27 条第 8 項より、理事長が、毎事業年度、通常総会の承認を得た事業報告書、収支決算書及び財産目録を、都道府県知事に提出するのは、総会承認を得た日から 2 週間位内である。

[No. 35]21-35

正解 1

1. ○ 都再法第 32 条第 4 項。
2. × 同法第 32 条第 1 項より、総会は、総組合員の過半数の出席があれば議事を開くことができる。
3. × 同法第 31 条第 7 項より、理事長が、通常総会において承認を求めようとする事業報告書、収支決算書及び財産目録を主たる事務所に備え付けておかなければならないのは、通常総会の会議を開く日の 5 日前からその会議を開くまでの間である。
4. × 同法第 21 条に規定する参加組合員も組合員であるから、同法第 33 条に規定する特別議決にも、参加できる

[No. 36]21-36

正解 2

1. × 都再法第 84 条第 1 項に定める審査委員の同意を要しない軽微な変更（同法施行令第 32 条）は、①土地建物所有者、借家権者、担保権等の登記権者、参加組合員又は特定事業参加予定者の氏名住所、②施行者保留床（参加組合員又は特定事業参加者床を除く）の明細、③新たな公共施設の帰属に関する事項に限られる。利害関係者の同意を得ても配置計画の位置の変更はこれらに含まれていないので、審査委員の同意が必要である。
2. ○ 権利変換者の氏名及び住所の変更は、同法第 84 条第 1 項に定める審査委員の同意を要しない軽微な変更であるので、審査委員の同意を得る必要はない。
3. × 権利変換期日、土地の明渡しの予定時期及び工事完了の予定時期（同法第 73 条第 1 項第十七号）は、同法第 84 条第 1 項に定める審査委員の同意を要しない軽微な変更には該当しないので、審査委員の同意が必要である。
4. × 参加組合員の氏名及び住所の変更は同法第 84 条第 1 項に定める審査委員の同意を必要しない軽微な変更には該当するので、審査委員の同意を得る必要はないが、参加組合員の施設建築物の一部等の明細の変更は、当該軽微な変更には該当しないので、審査委員の同意が必要である。

解答 H21

[No. 37]21-37

正解 2

1. ○ 都再法第 90 条より、同法第 87 条第 2 項を根拠として施行者に帰属することとなった建物については、権利変換期日後遅滞なく、市街地再開発組合に所有権を移転する登記を申請し、又は嘱託しなければならない。
2. × 同法第 90 条第 3 項より、権利変換期日から同法第 90 条の登記（権利変換の登記）の間は、施行者に帰属しなかった建物を除いて、他の登記をすることはできない。
3. ○ 同法第 90 条第 1 項より、権利変換登記により土地は新たな施設建築敷地としての登記が起こされ、同条第 2 項により、施行者に帰属する建物は施行者に所有権移転登記が行われ、施行者に帰属しなかった建物の同法第 70 条登記は施行者によって抹消申請若しくは嘱託がされる。
4. ○ 同法第 99 条の 6 により、特定建築者が取得することとなる特定施設建築物の一部に係る敷地の権利の譲渡は、特定施設建築物の工事完了後である。従って権利変換期日では当該敷地の権利は、施行者に帰属している。

[No. 38]21-38

正解 3

1. × 都再法第 101 条より、施設建築物の工事が完了すれば、同法第 103 条の価額確定をする以前でも、同法第 101 条の施設建築物登記はできる。
2. × 同法第 90 条（同法第 110 条でも除外規定はない）より、権利変換に係る登記は施行者が登記を申請若しくは嘱託する。
3. ○ 昭和 48 年 12 月 15 日建設省都再発第 79 号建設省都市局長・住宅局長通達より、施設建築物の同法第 101 条登記は、土地の権利等が譲渡され、かつ移転登記がなされた場合、買主名義で保存登記が行える。
4. × 同法第 101 条により、一棟の施設建築物ごとに同法 101 条登記を行うことができる

解答 H21

[No. 39] 21-39

正解 3

1. ○ 都再法第 92 条第 4 項より、A が対価補償を受けるためには、F の同意が必要である。
2. ○ 同法第 71 条第 2 項より、未登記である借地権者 B と土地所有者 A の間で借地権の存否に争いがないので、B の権利変換を希望しない旨の申出に A の同意は不要である。
3. × 同法第 73 条第 2 項より、宅地と建物に担保権等の登記に係る権利があるときは、原則として、宅地と建築物は別個の権利者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。なお、同法第 78 条第 2 項により、関係権利者間の利害の公平を図るため必要な場合、施行者は、これらの者の意見を聞いて、必要な定めをすることができるがあるが、これは例えば抵当権者 H と G の抵当権の範囲がそれぞれ法定地上権にどのように及ぶかの判断であり、宅地と建築物は別個の権利者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という同法 73 条第 2 項の規定を覆すものではない。
4. ○ 同法第 73 条第 4 項より、借地権の存否に争いのある場合、借地権があるものとして権利変換を定める。

[No. 40] 21-41

1. ○ 都再法第 110 条第 1 項より、同法第 108 条（施行者が取得した施設建築物の一部等の管理処分）第 1 項の規定では適用除外となる。（同法第 108 条第 2 項は同法第 110 条の除外ではないので、地方公共団体の財産の管理処分に関する法令の規定の適用除外は変わらない。）
2. × 同法第 110 条より、同法第 82 条（公共施設の用に供する土地の帰属に関する定め）の規定は適用除外とはならない。
3. × 同法第 110 条第 1 項より、同法第 78 条（担保権等の登記に係る権利）の規定は適用除外になる。
4. × 同法第 110 条より、同法第 71 条（権利変換を希望しない旨の申出等）は適用除外にならない。

[No. 41] 21-41

正解 2

1. ○ 都再法第 111 条に限らず、共有床を希望する土地建物所有者の権利床を共有床とすることができる。なお、当該従前権利に、借地権の取得を希望しない旨申出をしない借家権者或いは担保権者等がいる場合は、これらの関係権利者の同意も得るべきである。
2. × 同法第 73 条第 1 項第十三号の規定は、同法第 111 条の読み替えを行っても、建築施設の部分の明細を示さなくてはならないが、その価額の概算額を記載する必要はない。
3. ○ いかなる者であっても、参加組合員となった者の取得する建築施設の部分の明細は同法施設規則第 28 条による別記様式第十二権利変換計画書（四）に記載される。
4. ○ 同法第 99 条の 2 に規定する特定建築者の整備する特定施設建築物は、施行建築物に含まれるので、配置設計に記載されなくてはならない。

解答 H21

[No. 42]21-42

正解 1

1. ○ 都再法第 30 条第十号、第 34 条第 1 項。
2. × 同法施行令第 49 条より、施行者は管理規約案縦覧に対する意見書の回答を行う必要はなく、認可権者に意見書の要旨を提出しなくてはならない。
3. × 管理規約は、同法第 79 条第 2 項、第 84 条第 1 項、第 2 項、第 97 条第 3 項、第 102 条第 2 項、及び祖税特別措置法施行令第 22 条第 11 項、第 39 条第 7 項に規定する審査委員の過半の同意を得る事項ではない。
4. × 同法第 133 条第 2 項より、建物の区分所有等に関する法律第 30 条第 1 項の管理規約とみなされるため、改めて管理規約とみなされるため、改めて管理規約を承認するための総会議決を設ける必要はない。

[No. 43]21-43

一般会計補助に関する通達は、住宅局にあつては「市街地再開発事業等補助要綱」、都市・地域整備局にあつては「市街地再開発事業費補助（一般会計）交付要綱」であり、本問は住宅局所管の一般会計補助についての設問である。

正解 1

1. × 都市計画道路の用地費の補助は一般会計による補助ではなく、管理者負担金に対する社会資本整備事業特別会計（道路整備勘定）による補助である。
2. ○ 住宅局所管事業関連共同施設整備費等補助要領細目 第 2 3 イ (6) より面積が概ね 1,000 m²以上の 2 号施設は用地費・工事費とも補助対象となる。
3. ○ 同要領細目第 2 3 イ (3) より遊具の設置費も補助対象となる。
4. ○ 敷地に設けられた一般に開放され自由に通行または利用できる空地进行を総じて公開空地と呼ぶが、同要領細目第 2 3 イの各号に掲げる施設はこのような公開空地であり、一般会計補助の対象となる。

[No. 44]21-44

正解 2

1. × 都再法第 138 条により同法施行令第 52 条に該当する施設建築物を取得する者は、地方税第 6 条第 2 項の不均一課税の適用の対象となる。
2. ○ 登録免許税法第 5 条第七号、同施行令第 4 条第 1 項より、参加組合員が取得する施設建築敷地及び施設建築物に関する登録免許税は課税対象である。
3. × 上記 1 の解説を参照。
4. × 上記 1 の解説を参照。

解答 H21

[No. 45]21-45

正解 3

1. ○ 不動産鑑定評価基準第5層 第3節 I 1. (1) ○ ①。
2. ○ 同基準第9章 第2節 I。
3. × 同基準第7章 第1節 II 3. (2) ①より、経過年数よりも経済的残存耐用年数に重点をおいて判断すべきである。
4. ○ 同基準第7章 第1節 IV 1。

[No. 46]21-46

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3条より、契約締結後の価格の変動による差額については、追加払いしない。
2. × 同基準第30条第2項より、建物等の移転に伴い木造の建築物に代えて耐火建築物を建築する等の建築基準法その他の法令の規定に基づき
3. ○ 同基準第47条第1項第一号。
4. × 同基準第48条第1項第一号より、通常休業を必要とする期間中の従業員に対する休業手当相当額は補償される。

[No. 47]21-47

正解 3

1. × 「建替え合意者」とは、マンションの建替えの円滑化等に関する法律第9条に規定されており、同法第16条より、マンション建替組合の組合員は区分所有法第62条及び第64条の建替え決議（団地の一括建替え決議を含む）の合意者のみである。
2. × 同法第22条第1項より役員任期は3年以内である。
3. ○ 同法第20条第1項。
4. × 同法第33条第1項より、組合定款で別の定めをすることができる。

[No. 48]21-48

1. × 都再法第118条の32第1項より、同法第75条第1項（一棟一筆の原則）は適用しない。（適用できない）。
2. × 同法第66条第1項より、施行者の許可ではなく、知事の許可を得なくてはならない。
3. × 同法第71条第3項の規定は、法第110条あるいは法第111条の適用を受けても、適用除外とならず、借家権消滅希望申出書は、事業計画の認可等の公告から30日以内に提出されなくてはならない。
4. ○ 同法第133条に、抛る抛らないにかかわらず、建物の区分所有等に関する法律第14条及び第22条第2項に定める共有部分の持分割合と敷地利用権の割合を専有面積としない場合は、管理規約に共有部分の持分の割合と敷地利用権の割合を定めておかななくてはならない。