

解答 H17

[No. 1]17-1

正解 3

1. × 都市計画法第 13 条第 1 項第三号。
2. × 都市計画法第 13 条第 1 項第六号。
3. ○ 都市計画法第 13 条第 1 項第十四号。
4. × 都市計画法第 9 条第 14 項。

[No. 2]17-2

正解 2

1. × 都市計画法第 9 条第 16 項より、商業地域以外でも定められる。
2. ○ 都市計画法第 9 条第 18 項。
3. × 建築基準法別表第二の (い) 欄より、神社、寺院、教会その他これに類するものの建築は可能である。
4. × 都市計画法第 10 条の 3 第 1 項第四号より、遊休土地転換利用促進地区の土地の規模の条件は 5,000 m²以上である。

[No. 3]17-3

正解 3

1. ○ 都市計画法第 12 条第 2 項、同施行令第 7 条。
2. ○ 都市計画法第 12 条の 2 第 1 項。
3. × 都市計画法第 13 条第 1 項第十二号より、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で定める。
4. ○ 優良建築物等整備事業は、制度要綱に基づく補助制度であり、都市計画法第 12 条第 1 項各号に定める市街地開発事業ではない。

[No. 4]17-4

正解 1

1. × 都市計画法第 15 条第 1 項第二号、第 18 条第 1 項より、区域区分に関する都市計画は、都道府県知事が市町村の意見を聴き定める。
2. ○ 都市計画法第 15 条第 4 項。
3. ○ 都市計画法第 17 条第 1 項。
4. ○ 都市計画法第 15 条第 1 項第六号、同施行令第 10 条第一号

解答 H17

[No. 5]17-5

正解 4

1. × “整備、開発及び保全の方針”は、都市計画法第6条の2により都道府県知事が定める上位指針で、都市計画の“基本方針”は、同法第18条の2により、“整備、開発及び保全の方針”に即し市町村が定めるものである。
2. × 土地計画法第18条の2第1項より、“基本方針”は、市町村が決定するが、“基本方針”は具体的な都市計画を定めるためのガイドラインであり、都市計画法第2章第1節に掲げる都市計画そのものではない。
3. × “基本方針”は、市町村の定める都市計画のガイドラインであるから、区域区分の有無にかかわらず定めるものとされる。
4. ○ 都市計画法第18条の2第2項。

[No. 6]17-6

正解 4

1. ○ 建築基準法施行令第2条第1項第八号。
2. ○ 建築基準法施行令第1条第二号。
3. ○ 建築基準法施行令第2条第1項第三号。
4. × 建築基準法施行令第2条第三十二号。その他の市町村にあつては、都道府県知事をいう。

[No. 7]17-7

正解 3

1. × 建築基準法第別表第二（ほ）項第四号。
2. × 建築基準法第別表第二（り）項。
3. ○ 建築基準法第別表第二（る）項第二号。
4. × 建築基準法第別表第二（る）項。

[No. 8]17-8

正解 2

1. ○ 建築基準法第52条第7項。
2. × 建築基準法施行令第2条第1項第四号、第3項より、自動車又は自転車の駐車施設の用途に供する部分の床面積で、容積率の対象としない面積は、敷地内建築物の床面積の合計の5分の1を限度とする。
3. ○ 建築基準法第52条第1項第六号。
4. ○ 建築基準法第52条第6項。

解答 H17

[No. 9]17-9

正解 2

1. ○ 建築基準法第 56 条の 2 第 2 項。
2. × 建築基準法第 67 条第 2 項より、建築物が防火地域と準防火地域にわたる場合においては、全てを防火地域にあるものとみなして扱う。
3. ○ 建築基準法第 70 条第 1 項。
4. ○ 建築基準法第 52 条第 2 項。

[No. 10]17-10

正解 3

1. ○ 土地区画整理法第 87 条第 2 項。土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行等では、換地計画に基づく特定仮換地を指名する段階で、土地区画整理事業の精算金の確定が困難であることが多く、平成 11 年の法改正で精算金明細を含まない換地計画も定めることができることとなった。
2. ○ 土地区画整理法第 86 条第 1 項。都市再生機構の場合、権利変換計画の認可権者は国土交通大の認可であるが、換地計画の認可権者は、都道府県知事である。
3. × 土地区画整理法第 86 条第 4 項。認可申請手続き違反だけではなく、換地計画の決定手続きや換地計画が法令違反又は事業計画に抵触していないことも認可条件である。
4. ○ 土地区画整理法第 86 条第 1 項。照応の原則と謂われる規定である。

[No. 11]17-11

正解 3

1. × 道路法第 13 条第 1 項より、一般国道の維持管理は、指定区間は国土交通大臣が行うが、指定区間以外は都道府県が行う。なお、高速自動車国道の管理者は、高速自動車国道法第 6 条より国土交通大臣が行う。
2. × 道路法第 11 条第 2 項に重複を前提とした規定がある。
3. ○ 道路法第 32 条第 1 項第六号。
4. × 道路法第 7 条第 2 項、第 10 条第 3 項より、都道府県道の路線を廃止しようとする場合には、都道府県議会の議決を必要とする。

[No. 12]17-12

正解 4

1. ○ 密集市街地における防災街区の整備に関する法律（以下この解説中「密集法」という。）第 31 条第 3 項、都市計画法第 8 条第 3 項第一号。
2. ○ 密集法第 31 条第 3 項第一号。
3. ○ 密集法第 31 条第 3 項第二号。
4. × 密集法第 31 条第 3 項第三号より、特定防災街区整備地区に関する都市計画において定めることができるのは、建築物の高さの最低限度。

解答 H17

[No. 13]17-13

正解 1

1. ○ 都市再生特別措置法第 2 条第 1 項。
2. × 都市再生特別措置法第 4 条より、都市再生緊急整備地域は内閣に置かれる都市再生本部が立案する政令によって定められる。なお同法第 5 条第 1 項により、都市再生緊急整備地域を指定する基準に適合する地域があるとき、地方公共団体はその旨を都市再生本部に申し出ることができる。
3. × 都市再生特別措置法第 47 条第 1 項より、都市再生整備計画の提出先は国土交通大臣である。
4. × 都市再生特別措置法第 22 条第 1 項より、国土交通大臣が計画の認定に関する処分を行う期間は 3 ヶ月以内である。

[No. 14]17-14

正解 4

1. ○ 借地借家法第 2 条第一号。
2. ○ 借地借家法第 10 条第 1 項。
3. ○ 借地借家法第 15 条第 2 項。
4. × 借地借家法第 3 条より、契約で定めることができるのは、30 年より長い期間である。

[No. 15]17-15

正解 1

1. × 建物の区分所有等に関する法律（以下戸の解説中「区分所有法」という。）第 4 条の共有部分のうち“法定共有部分”と言われるものは、階段廊下等のように構造上・利用上の独立性がなく、そもそも専有部分としての登記ができない部分である。
2. ○ 区分所有法第 14 条第 1 項、第 4 項。
3. ○ 区分所有法第 13 条。
4. ○ 区分所有法第 27 条第 1 項。

[No. 16]17-16

正解 4

1. ○ 不動産登記法第 2 条第九号。
2. ○ 不動産登記規則第 28 条第一～三号。
3. ○ 不動産登記法第 2 条第七号。
4. × 不動産登記規則第 28 条第九号。受付の日から 10 年間保存する。

解答 H17

[No. 17]17-17

正解 3

1. ○ 民法第 280 条。
2. ○ 民法第 303 条。
3. × 民法第 342 条より、質権とはその債権の担保として債務者又は第三者から受け取った物を質権者が占有し、その物について他の債権者に先立って自己の債権の弁財を受ける権利である。
4. ○ 民法第 180 条、第 181 条。

[No. 18]17-18

正解 4

1. ○ マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下この解説中「マンション法」という）第 5 条第 2 項。
2. ○ マンション法第 16 条第 2 項。
3. ○ マンション法第 45 条第 1 項。
4. × マンション法第 37 条第 1 項、第 53 条第 1 項より、どちらも 3 名以上の審査委員。

[No. 19]17-19

正解 4

1. ○ このほかに事業所税や特別土地保有税などが生ずる場合もある。
2. ○ 不動産を貸付け若しくは譲渡することによって、所得が生じる場合は、所得税、都道府県民税、市町村民税又は特別区民税が生じ、これら賃貸・譲渡の契約書の作成に対して印紙税が生じる。
3. ○ 同上
4. × 土地を取得した場合、消費税はかからない。

[No. 20]17-20

正解 2

1. × 建替え組合の設立認可がなくとも、区分所有法に基づく建替え決議が行われていればよい。
2. ○ 中小企業基盤整備機構の融資対象には、不動産のうち住宅及び住宅用の土地の賃貸業は融資対象ではない。
3. × 戸当り規模は 50～280 m²以下、かつ 1 億円／戸未満（施設購入 B）。
4. × 日本政策投資銀行の市街地再開発事業融資は、主として風俗営業に供される建物やアミューズメント施設が大部分を占める建物を原則融資対象としていないだけである。

解答 H17

[No. 21]17-21

正解 2

1. 旧都市計画法時代の耕地整理法を準用した震災復興土地区画整理事業は大正 12 年から開始され、戦災復興の区画整理事業を経て、現在の土地区画整理法の制定は昭和 29 年。
2. 総合設計経度が創設されたのは「建築基準法の一部を改正する法律等の施行および運用について（昭和 46 年 1 月 29 日付建設省住指発第 44 号）」で、続けて「総合設計に係る許可基準について」（昭和 46 年 9 月 1 日付建設省住街発第 48 号）が示された。
3. 防災建築街区造成事業とは、防火区画を街区単位で造成しようとするもので、昭和 36 年制度の防災建築街区造成法による事業。
4. 特定街区の制定は、昭和 36 年法律第 115 号による。

[No. 22]17-22

正解 1

1. × 当該法第 6 条第 1 項より、義務ではない。
2. ○ 国土交通省のホームページ参照。
3. ○ 被災市街地復興特別措置法第 1 条。
4. ○ 高齢者の居住の安定確保に関する法律第 1 条。

[No. 23]17-23

正解 1

1. × NPO (Not Profit Organization) とは、一般的に営利を目的としない団体をいうが、民法第 34 条に基づき主務官庁の許可を得て設立される社団、財団等の公益法人は、「特定非営利活動促進法」第 2 条に基づく特定非営利活動法人ではない。
2. ○ PFI (Private Finatiative Init iative) とは、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(PFI 法)に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法をいう。
3. ○ TMO (Town Management Organizat ion) とは、中心市街地活性化構想の活動を「まちづくり」の観点から総合的に企画調整し新たなまちづくりの再建に向けて事業を実施する組織であり、「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」により TMO 構想を作成し市町村の認定を受けた団体を言う。
4. ○ BID (Business Improvement District) とは、地域のコンセンサスのもとに土地所有者などに課せられた特別課税や負担金により、当地区の活性化に資する事業の資金確保を図ろうとするものであり、英米で制度化されている。

解答 H17

[No. 24]17-24

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 119 条第 3 項。
2. × 大規模小売店舗立地法第 5 条第 1 項より、大規模小売店舗の新設に関する届出は、当該小売店舗の所在地の属する都道府県に届け出なければならない。
3. ○ 都市公園法第 22 条第 1 項。
4. × 駐車場法第 3 条第 1 項より、駐車場整備地区は、商業地域及び近隣商業地域、又は第一種住居地域・第二種住居地域・準住居地域・準工業地域で、特別用途地域で政令で定める区域内で指定できる。

[No. 25]17-25

正解 2

1. × 都再法第 2 条第四号、同施行令第 1 条より、公立学校のうち小中学校のみが対象となる。
(都市計画法の公共施設は公立学校が含まれていないので注意すること。)
2. ○ 都再法第 2 条第五号。
3. × 都再法第 2 条第八号より、共用部分を含む。
4. × 都再法第 2 条第一号より、優良建築物等整備事業は含まれない。

[No. 26]17-26

正解 4

1. × 都市計画法第 12 条の 5 第 3 項。
2. × 都市計画法第 12 条の 5 第 2 項、第 6 項より、定めることができるのであって、定めなくてはならないものではない。
3. × 都市計画法第 12 条の 5 第 5 項。
4. ○ 都市計画法第 68 条の 3 第 4 項より、特定行政庁が支障がないと認める建築物については、建築基準法第 56 条（建築物の高さ）の規定を適用しない。

[No. 27]17-27

正解 1

1. × 都再法第 7 条の 9 より個人施行の事業認可は都道府県知事が行う。
2. ○ 都再法第 7 条の 13。
3. ○ 都再法第 11 条第 1 項、第 2 項。
4. ○ 都再法第 13 条。

解答 H17

[No. 28]17-28

正解 3

1. ○ 都再法第 50 条の 2、同施行規則第 16 条の 3 第 1 項第一号、第二号。
2. ○ 都再法第 50 条の 6→同法第 16 条準用。→再開発会社は事業計画+規準を縦覧。
3. × 都再法第 2 条の 2 第 3 項より、株式会社の場合、総株主の議決権の過半数以上を土地所有者、借地権者が保有すれば足りる。これらの者が有する宅地地積と借地地積の合計が、施行地区内の宅地地積と借地地積の 2/3 であることは正しい。
4. ○ 都再法第 50 条の 12 第 1 項。

[No. 29]17-29

正解 1

1. ○ 都再法第 16 条第 2 項。
2. × 都再法第 16 条第 1 項、第 17 条より、知事が縦覧するのではなく、知事が市長村長に事業計画を縦覧させる。(定款の縦覧の必要はない。)更に、申請手続が違反している場合等は必ずしも縦覧をしない。
3. × 都再法第 16 条第 3 項により、採択すべきでないとする場合、組合設立認可申請者ではなく、意見書の提出者に通知する。
4. × 都再法第 127 条第二号より、不服申し立てができない。

[No. 30]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。

解答 H17

[No. 31]17-3

正解 4

組合施行の事業完成後の手続きについては次の通りである。

- (1) 組合解散に関する債権者同意（都再法第 45 条第 3 項）
- (2) 組合解散の知事認可申請（都再法第 45 条第 4 項）
- (3) 組合解散の知事認と公告（都再法第 45 条第 4 項、第 6 項）
注：解散した場合は、清算の目的の範囲内でなお存続するものとみなされる
（都再法第 50 条→民法第 73 条の準用）
- (4) 清算人の選任（都再法第 46 条）
- (5) 清算人による組合財産の調査、財産目録の作成（都再法第 47 条）
- (6) 財産目録及び財産処分の方法に関する総会の承認（都再法第 47 条）
- (7) 清算人による組合債務の弁済（都再法第 48 条）
- (8) 清算人による残余財産の処分（都再法第 48 条）
- (9) 清算人による決算報告書の作成（都再法第 49 条、同規則第 16 条）
- (10) 清算人による決算報告書の知事承認申請（都再法第 49 条）
- (11) 清算人による決算報告書の知事承認（都再法第 49 条）
- (12) 清算人による決算報告書の組合員報告（都再法第 49 条）

[No. 32]17-32

正解 3

1. ○ 都再法第 60 条第 1 項。
2. ○ 都再法第 60 条第 1 項。
3. × 都再法第 60 条第 1 項より、地方公共団体は知事の許可を要しない。
4. ○ 都再法第 60 条第 1 項。

解答 H17

[No. 33]17-33

正解 2 A、B、C、D、E+F（共有は1）、G、H、K の8名。

「組合員」の定義は、組合が設立した後の施行地区内の宅地の所有権者又は借地権を有する者である（都再法第20条第1項）。

宅地には私道が含まれる。（都再法第2条第五号）。従って私道所有者（D）は組合員になる。また市が所有する公立中学校の土地は宅地に含まれないため、Jは組合員になれない。

組合設立同意（都再法第14条）の場合は、借地権申告をしていないものは2/3同意の分子分母の対象とならないが、組合設立した後は借地権申告の有無にかかわらず、施行地区内で建物所有のために土地を賃借している者（CとH）は全て借地権者であり、組合員となる。

但し、使用賃貸と無償使用をいい、賃貸をしているわけではない（使用をしているだけ）ので、土地の使用賃貸による建物所有者（L）は、借地権者（都再法第2条第十一号）ではなく、従って都再法第20条の組合員ではない。

また、都再法第20条第2項より、宅地又は借地権が共有の場合、共有者（EF）をIの組合員とみなす。

以上から、A、B、C、D、[EF]、G、H、Kの8名が組合員数である。

[No. 34]17-34

正解 3

1. ○ 都再法第32条第3項、第33条。
2. ○ 都再法第33条、同施行令第20条第2項。
3. × 都再法第30条第八号、第33条より特別の議決を要しない。
4. ○ 都再法第30条第十号、第33条。

[No. 35]17-35

正解 4

1. ○ 都再法第7条の19第1項、第43条第1項、第50条の14第1項。
2. ○ 都再法第84条第1項、同施行令第32条。権利変換の変更で変更に係る部分について利害関係を有するすべての者の同意を得た場合に省略できるのは権利変換計画書の再縦覧及び権利変換計画の変更認可手続である。（都再法施行令第25条、第31条）
3. ○ 同上。権利変換計画の保留床（参加組合員、特定事業参加者を除く）の敷地又はその共有持分、施設建築物の一部等の明細とその帰属並びに管理処分の変更は、審査委員の過半数の同意を必要としない。
4. × 都再法第57条より、知事の関与はない。

解答 H17

[No. 36]17-36

正解 1

1. × 都再法第 90 条第 1 項より、権利変換の登記は、土地の表題部の変更の登記ではなく、従前の土地の表示の登記の抹消と新たな土地の表示登記である。
2. ○ 都再法第 90 条第 1 項の権利変換後の土地に関する権利についての必要な登記には、(イ) 施設建築敷地又はその共有持分の登記、(ロ) 施設建築物の一部とあわせて与えられることと定められた地上権の共有持分の登記、(ハ) イ及びロの上に移行する担保権等の登記が含まれる。(都市再開発法による不動産登記に関する政令第 6 条第 2 項)。
3. ○ 同上
4. ○ 都再法第 90 条第 2 項

[No. 37]17-37

正解 1

1. 適用 都再法第 110 条第 1 項。
2. 適用外 都再法第 110 条第 1 項。
3. 適用外 都再法第 110 条第 2 項。
4. 適用外 都再法第 110 条第 1 項。

[No. 38]17 -38

正解 2

1. ○ 都再法第 73 条第 2 項第一号。
2. × 都再法 76 条第 1 項、第 77 条第 1 項より原則型権利変換にあつては、借地権者が権利変換で取得する権利は施設建築物の一部と地上権の共有持分であり、施設建築敷地の所有権の共有持分ではない。
3. ○ 都再法第 71 条第 2 項。
4. ○ 都再法第 77 条第 5 項。

[No. 39]17-39

正解 3

1. ○ 都再法第 91 条第 1 項
2. ○ 都再法施行令第 33 条の 2
3. × 都再法第 92 条第 6 項より、当該補償金を取得すべきものに通知する。
4. ○ 都再法第 97 条第 3 項

解答 H17

[No. 40]17-40

正解 2

1. ○ 「特別な事情」とは、施行地区内の大多数の権利者が地上権の設定を望んでいない場合とか、地区外転出者が多いために宅地の所有権の大部分が施行者のもとに残る場合などが考えられる。(都市再開発法解説 111 条関係より)
2. × 都再法第 72 条第 2 項より、個人施設者が権利変換計画の認可申請をしようとする場合、関係権利者の同意が必要になる。従って、自動的に全員同意型（110 条型）が適用になるように思えるが、個人施行の同意には、同意が得られない場合や関係権利者の確知できない場合、その理由を添えて認可申請をすることができるという規定がある。(法第 7 条の 13 第 2 項の準用)。一方全員同意型は、このような例外規定はないので、個人施行で一部同意が得られない事情があるときは、原則型又は土地共有型（111 条型）が適用される。
3. ○ 借地権者は、原則型の場合、施設建築物の一部と地上権の共有持分（施設建築物の一部等）を取得し、111 条型の場合、施設建築物の一部と施設建築敷地の所有権の共有持分（建築施設の部分）を取得する。「施設建築敷地の価額」>「地上権の価額」であるから、床価格は「建築施設の部分」>「施設建築物の一部」となり、同一権利額で取得できる床面積は建築施設の部分として取得した方、即ち 111 条型の方が少なくなる。
4. ○ 都再法第 2 条第十号。

[No. 41]17-41

正解 3

1. × 都再法第 110 条。権利変換計画の同意書は管理規約に及ばない。
2. × 都再法施行令第 18 条第 2 項より、意見書が出せるのは縦覧期間内。
3. ○ 都再法第 133 条第 1 項。
4. × 都再法施行令第 48 条第 2 項より、借家権者は施設建築物に権利を有する者である。

解答 H17

[No. 42]17-42

正解 4

市街地再開発事業（組合施行、再開発会社施行、個人施行、独立行政法人都市再生機構施行及び地方住宅供給公社施行）等に係る国庫補助採択基準及び実施要綱（建設省住街発第34号昭和61年5月31日建設省住宅局長通知）（最終改正平成17年3月23日）の第2の3に以下のように規定されている。

(2) 1人で施行する者にあつては、その施行の認可の際、当該第一種市街地再開発事業の施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者（土地又は借地権の信託の委託者を含み、当該信託の受託者を除く。以下この号において同じ。）が次の表の左欄に掲げる人数である場合に、当該施行地区内の宅地について権限に基づいて存する建築物について所有権又は借地権を有する者（当該施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者を除く。）がそれぞれ同表の右欄に掲げる人数以上であるものの施行者であること。

施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者の人数	施行地区内の宅地に権原に基づいて存する建築物について所有権又は借家権を有する者の人数
5人以上	0人
4人	3人
3人	6人
2人	9人

[No. 43]17-43

正解 3

都再法施行規則第34条の3第1項より、特定建築者が提出する建築計画には、工事施工予定者は含まれていない。

[No. 44]17-44

正解 3

1. × 権利床の取得については個人法人を問わず非課税である。地方税法第73条の14第9項。
2. × 施設建築敷地の共有持分に対して課税される。
3. ○ 登録免許税法第5条第七号、同施行令第2条の3第一号。
4. × 都市計画税に課税特例はない。

解答 H17

[No. 45]17-45

正解 2

1. × 土地区画整理法第 85 条の 3 第 2 項より、所謂内→内権利者の場合、関係権利者の同意を必要としない。
2. ○ 都再法第 118 条の 32 第 1 項より、土地区画整理事業との一体的施行の場合は、全員同意型を採らずとも、同法第 75 条第 1 項の規定（1 棟 1 筆の原則）は適用せず、原則型又は 111 条型を適用できる。
3. × 都再法第 118 条の 31 第 2 項より、宅地の評価は特定仮変換地の評価とする。
4. × 都市再開発法施行令第 46 条の 15 により、組合施行の借地権申告のための施行区域となるべき区域の公告に関する規定（法第 15 条第 1 項）は「施行区域となるべき区域（当該地区内の特定仮換地に対応する従前の宅地を含む。）」と読み替えられる。

[No. 46]17-46

正解 4

1. ○ 不動産鑑定評価基準 第 6 章 第 2 節 II の 2 (1)。
2. ○ 不動産鑑定評価基準 第 6 章 第 2 節 II の 2 (2)。
3. ○ 不動産鑑定評価基準 第 6 章 第 2 節 II の 2 (3)。
4. × 不動産鑑定評価基準 第 6 章 第 2 節 II の 2 (4) より、対象不動産の位置、規模、環境等によっては、近隣地域の標準的使用の用途と異なる用途の可能性が考えられるので、こうした場合には、それぞれの用途に対応した個別的要因の分析を行った上で最有効使用を判定する。

[No. 47]17-47

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 8 条第 3 項。
2. ○ 国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準 第 12 条第 1 項。
3. × 国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準 第 14 条より、使用貸借の権利であっても、近傍類地に関する同種の権利の取引価格を基準とし、土地の価格、権利の存続期間その他の契約内容、収益性、使用の態様等を総合的に比較考量して算定する。
4. ○ 国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準 第 26 条第 2 項。

解答 H17

[No. 48]17-48

1. ○ 都再法第3条の2.
2. ○ 都再法第99条の2第2項より、特定建築者制度を用いる場合は権利変換計画に特定建築者が建築を行うこと及び特定建築者の取得する床の内容を記載しなければならず、権利変換計画の認可以前では、これが決定しているわけではなく（つまり募集条件が確定しない）、また権利変換計画が認可されるまで権利者の権利を保全する観点からも、特定建築者を選定できないとされている。
3. ○ 都再法第108条第1項第五号、同施行規則第36条の2第二号。
4. × 都再法第2条の2第3項第三号より、地方公共団体が所有する道路は宅地ではない（都再法第2条第5号）のため、施行地区となるべき区域内の宅地の所有者と借地権者の議決権が過半を有していないことから、当該会社は市街地再開発事業者の施行者となれない。