

解答 H16

[No. 1]16-1

正解 3

1. ○ 都市計画法第4条第15項
2. ○ 都市計画法第4条第12項
3. × 都市計画法第4条第4項、都市計画法施行令第1条の2より、義務教育施設は含まれない。なお、都再法の公共施設（都再法第2条、同施行令第1条）には、学校教育法第2条第2項に規定する公立の小中学校は含まれる。
4. ○ 都市計画法第4条第9項、第12条の4第1項第四号

[No. 2]16-2

正解 1

1. ○ 都市計画法第8条第1項第二号、第9条第13項
2. × 都市計画法第8条第1項第十五号、第2項、文化財保護法第83条の3第1項
3. × 都市計画法第8条第1項第十三号、流通業務市街地の整備に関する法律第4条第1項条第1項
4. × 都市計画法第8条第1項第二の二号、第9条第14項

[No. 3]16-3

正解 2

1. ○ 都市計画法第10条の2第1項第一号
2. × 都市計画法第10条の2第1項第二号
3. ○ 都市計画法第10条の2第1項第三号
4. ○ 都市計画法第10条の2第1項第四号

[No. 4]16-4

正解 1

1. ○ 都市計画法第12条第1項第二号
2. × 都市計画法第12条第1項第七号
3. × 都流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第2条第2項
4. × 都市計画法第12条第1項第四号

[No. 5]16-5

正解 1

1. × 土地区画整理事業が行われた地区等では地区計画を定めている事例がある。
2. ○ 都市計画法第12条の5第7項
3. ○ 都市計画法第12条の5第1項第二号ロ
4. ○ 都市計画法第12条の5第6項、都市計画法施行令第7条の6

解答 H16

[No. 6]16-6

正解 4

1. ○ 都市計画法第 6 条の 2 第 2 項
2. ○ 都市計画法第 18 条の 2 第 1 項
3. ○ 都市計画法第 15 条第 1 項第一号、法第 15 条の 2 第 2 項
4. × 都市計画法第 7 条の 2 第 1 項第一号に規定する「都市再開発の方針」は、法 6 条の 2 に規定する都市計画区域マスタープラン（整開保）に即して定められるが、都市計画区域マスタープランに含まれる「市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針」とは異なる。

[No. 7]16-7

正解 3

1. ○ 都市計画法第 29 条第 1 項第五号
2. ○ 都市計画法第 37 条
3. × 都市計画法第 29 条第 1 項第十二号、同施行令第 22 条第 1 項第一号
4. ○ 都市計画法第 32 条第 2 項

[No. 8]16-8

正解 4

1. ○ 建築基準法第 42 条第 1 項第一号
2. ○ 建築基準法第 42 条第 1 項第二号
3. ○ 建築基準法第 42 条第 1 項第三号
4. × 建築基準法第 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。

[No. 9]16-9

正解 2

建築基準法 別表 表 2 用途地域内の建築物の制限（抄）

(ち)	近隣商業地区内に建築してはならない建築物	一 (り) 項に掲げるもの 二 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が 200 m ² 以上のもの 三 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 四 個室付浴場業に関する公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの
(り)	商業地域内に建築してはならない建築物	略

以上から、客席部分の床面積の合計が 1,000 m²の映画館は、近隣商業地域内で建築できない。

解答 H16

[No. 10]16-10

正解 1

1. ○ 建築基準法第 52 条第 1 項第六号
2. × 建築基準法施行令第 2 条第 1 項第四号、第 3 項より、各階の床面積の合計の 5 分の 1 を限度とする。
3. × 建築基準法第 52 条第 2 項より、前面道路の幅員が 12m 未満の場合に道路幅員による容積率制限を受ける。
4. × 建築基準法第 52 条第 6 項により、異なる容積率制限を受ける 2 つの地域にわたる敷地で延べ面積の限度は、それぞれの区域内の敷地面積にそれぞれの容積率を乗じた値の和とする。

[No. 11]16-11

正解 4

1. × 建築基準法第 56 条の 2 第 2 項
2. × 建築基準法第 56 条の 2 第 3 項、建築基準法施行令第 135 条の 12
3. × 同上
4. ○ 建築基準法第 56 条の 2 第 4 項

[No. 12]16-12

正解 2

1. × 一体的施行に係る再開発事業の施行者制限はない。少なくとも再開発事業の施行者として個人施行、会社施行、公社施行、機械施工を制限する根拠はない。
2. ○ 土地区画整理法第 6 条第 4 項
3. × 土地区画整理法第 8 条第 1 項より、宅地について権利を有する者であり、建物に関する関係権利者である借家権者を含まない。
4. × 高度利用地区指定の指定について（平成 7 年 12 月 27 日建設省都計発 177 号住街発 108 号）高度利用地区指定標準より、公共施設の整備が完了している地区も対象となる。

[No. 13]16-13

正解 3

1. × 駐車場法第 2 条第二号より、一般公共の用に供されるものをいう。
2. × 駐車場法第 3 条第 1 項より、第一種、第二種中高層住居専用地域内では駐車場整備地区を定めることができない。
3. ○ 駐車場法第 13 条第 1 項
4. × 駐車場法第 17 条第 1 項より、所定の技術的基準を満たせば問題ない。

解答 H16

[No. 14]16-14

正解 3

1. ○ 大規模小売店舗立地法第3条第2項
2. ○ 大規模小売店舗立地法第5条第1項第三号、第四号
3. × 大規模小売店舗立地法第2条第1項より、飲食店業は含まない。
4. ○ 大規模小売店舗立地法第7条第1項

[No. 15]16-15

正解 1

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項より、事業会社（同法第165条）は防災街区整備事業を都市計画事業として施行できる。
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136条第1項
3. ○ 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124条第2項
4. ○ 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166条第2項

[No. 16]16-16

正解 2

1. ○ 借地借家法第22条
2. × 借地借家法第23条第1項より、30年以上の経過が必要。
3. ○ 借地借家法第24条
4. ○ 借地借家法第23条第2項

[No. 17]16-17

正解 3

1. ○ 建物の区分所有等に関する法律第15条第2項
2. ○ 建物の区分所有等に関する法律第14条第1項、第4項
3. × 建物の区分所有等に関する法律第17条第1項より、規約に別段の定めがない場合は4分の3以上が必要。規約で別段の定めがある場合、これを過半数まで減じることができる。
4. ○ 建物の区分所有等に関する法律第11条第1項、第2項

解答 H16

[No. 18]16-18

正解 2

1. ○ マンションの建替えの円滑化等に関する法律第 20 条第 1 項
2. × マンションの建替えの円滑化等に関する法律第 16 条第 2 項、第 33 条第 1 項より、一の専有部分の共有者は全員で 1 人の組合員であり、定款に特別の定めがある場合を除き、1 の議決権しか有さない。
3. ○ マンションの建替えの円滑化等に関する法律第 31 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第 37 条第 1 項

[No. 19]16-19

正解 3

1. ○ 不動産登記法第 6 条第 1 項
2. ○ 不動産登記法第 7 条第 2 項
3. × 不動産登記法第 6 条第 2 項より、受付番号によります。
4. ○ 不動産登記法第 7 条第 1 項

[No. 20]16-20

正解 4

1. ○ 民法第 255 条
2. ○ 民法第 251 条
3. ○ 民法第 254 条
4. × 民法第 256 条より、5 年以内。

[No. 21]16-21

正解 1 各制度手法の制定は以下のとおり。

1. ○ 参加組合員制度・・・昭和 44 年 6 月
2. × 特定建築者制度・・・昭和 55 年 5 月
3. × 特定業務代行方式・・・平成 8 年 7 月
4. × 再開発会社施行制度・・・平成 14 年 6 月

解答 H16

[No. 22]16-22

正解 2

1. ○ 人にやさしいまちづくり事業制度要綱参照
2. × 都市再生住宅等整備事業は、住宅市街地総合整備事業、市街地再開発事業、マンション建替え事業等の実施に伴って、住宅等に困窮することとなる者のための住宅等の整備等を行う事業であり、必ずしも都市再生緊急整備地域に限定して行われる事業ではない。
3. ○ 先導型再開発緊急促進事業補助金交付要綱参照
4. ○ 市街地再開発事業等に係る国庫補助採択基準及び実施要綱参照

[No. 23]16-23

正解 4 以下に優良建築物等整備事業制度要綱の該当項を示す。

1. ○ 要綱第 2-六の耐震型優良建築物等整備事業
2. ○ 要綱第 2-三-ハのマンション建替タイプ
3. ○ 要綱第 2-三-ロの市街地環境形式タイプ
4. × 住宅地区改良法に基づく住宅地区改良事業に関する記述である。

[No. 24]16-24

1. ○ 都市再生特別措置法第 20 条第 2 項第三号
2. × 土地区画整理法第 14 条第 1 項より 7 人以上
3. ○ 特定非営利活動推進法第 5 条第 1 項
4. × 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第 6 条第 2 項第二号

[No. 25]16-25

正解 1

1. ○ 都再法第 2 条の 2 第 1 項
2. × 都再法第 2 条の 2 第 3 項
3. × 都再法第 2 条の 2 第 2 項
4. × 都再法第 2 条の 2 第 4 項

個人施行を除く全ての市街地再開発事業は都市計画で定められた市街地再開発事業の施行区域（都再法第 3 条、第 3 条の 2）内でなければ施行できない。→施行区域外でも施行できるのは個人のみ。都市計画に定める市街地再開発促進区域（都再法第 7 条～）は、市街地再開発事業の都市計画決定までの間、市街地再開発事業の施行を促進するために、権利者の努力義務や施行要請、地方公共団体等の事業促進義務及び予備的な建築制限等を定めるものであり、施行区域を都市計画で定める手続きは別に必要となる。

解答 H16

[No. 26]16-26

正解 3

1. ○ 都再法第 12 条第 1 項 → 都再法第 7 条の 12 より、新設、廃止を問わず公共施設管理者の同意を必要とする。
2. ○ 都再法第 7 条の 9 第 2 項、第 11 条第 4 項、都再則第 2 条第 1 項
3. × 都再法第 16 条第 1 項より、事業計画のみで足りる。
4. ○ 都再法第 13 条より、住宅建設の目標が定められていない事業には公的住宅に係る参加組合員の参加機会は不要である。

[No. 27]16-27

正解 2

1. ○ 都再法第 14 条第 1 項。
2. × 都再法第 14 条第 1 項より、「それぞれ」3分の2以上である必要はなく、同意所有権者地積と同意借地権地積の合計が、総宅地面積と総宅地面積の合計の3分の2以上あればよい。
3. ○ 都再法第 14 条第 2 項→都再法第 7 条の 2 第 5 項。
4. ○ 都再法第 14 条第 2 項→都再法第 7 条の 2 第 5 条。

[No. 28]16-28

正解 2

1. ○ 都再法第 50 条の 2 第 1 項
2. × 都再法第 2 条の 2 第 3 項より、株式会社か有限会社に限定されている。
3. ○ 都再法第 2 条の 2 第 3 項第三号
4. ○ 都再法第 112 条より、事業代行の開始は会社施行にも適用される。

[No. 29]16-29

正解 3

1. × 都再法第 7 条の 11 第 1 項（都再法第 12 条第 1 項準用、第 50 条の 6 準用、第 53 条第 4 項準用、第 58 条第 3 項準用）より、全ての施行者の事業計画で定めるべき事項は同一であるが、事業基本方針（都再法第 11 条第 2 項）は事業計画の決定に先立って組合設定を図る場合に必要なものであって、事業計画に含まれるものではない。
2. × 都再法第 7 条の 11 及び関連準用規定に施行期間の省略規定はない。設問の意図のような施行期間の変動が生じた場合は、事業計画の変更により対処する。
3. ○ 都再法第 7 条の 11 第 2 項より、第 99 条の 10 に規定する公共施設管理者等による工事は事前計画に工事の範囲を記載しなくてはならない。
4. × 都再則第 5 条第 2 項より、事前計画の設定の概要には、権利床の配置設定の概要は含まれない。

解答 H16

[No. 30]16-30

正解 1

1. ○ 都再法施行規則第 8 条
2. × 事業計画の認可時点ではある程度関係権利者の権利変換意向を踏まえた資金計画の組立が必要である。
3. × 都再法第 39 条第 1 項、第 40 条第 1 項より、賦課金は参加組合員以外の組合員からの事業経費で、参加組合員から徴収する事業経費は分担金という。→賦課金=組合員、分担金=参加組合員
4. × 都再法第 99 条の 10、第 119 条の規定により、公共施設部分の補償費の支払は施行者が行うため、支出金については、当該補償費を計上するとともに、収入金欄には当該管理者負担金又は一般会計補助金を計上する。

[No. 31]16-31

正解 4

本文は事業基本方針により組合を成立させるいわゆる都再法第 11 条第 2 項組合手続きの順を示すものである。(C) 組合設立認可申請前の段階で行うべきことは、(A) 定款及び事業基本方針の策案、(E) 公的住宅建設省に対する参加組合員としての参加の機会の付与(都再法第 13 条)である。(C) 組合設立認可申請(都再法第 11 条ダウ 2 項)の後、認可が得られれば(D) 組合が設立(都再法第 18 条)し、その後に(B) 事前計画の縦覧(都再法第 16 条第 1 項)を迎えることになる。住宅を取得する参加組合員は定款で定められているため、参加組合員の算選定(F)は、原則として定款の策定(A)の前までとなる。以上から順番を整理すると

E→F→A→C→D→B となる。

[No. 32]16-32

正解 3

AからLまでのうち、

- ・建物の所有を目的としない(C)は借地権者ではないので組合員ではない。
- ・借家人(F)も組合員とはなれない。(都再法第 20 条第 1 項)
- ・土地の共有者である(G・H)はIの組合員である(都再法第 20 条第 2 項)。
- ・(K)の所有する土地は公共施設(県道)であり、宅地ではないため組合員となれない。

従って組合員は 8 名(=12-4)である。

解答 H16

[No. 33]16-33

正解 1

1. × 都再法第 21 条、都再法施行令第 6 条より、参加組合員となれるものは資力信用を有する者等で、施行地区内の関係権利者の優先性が法に規定されている訳ではない。
2. ○ 都再法第 37 条第 1 項より、定款に特段の定めがある場合は、1 を超えることができる。
3. ○ 都再法施行令第 21 条第 1 項。
4. ○ 都再法第 24 条第 1 項。

[No. 34]16-34

正解 2

2. 必要 都再法第 33 条、都再法施行令第 20 条より、特別の議決が必要

[No. 35]16-35

正解 2

1. × 都再法第 50 条の 14 より、再開発会社施行の場合は知事承認を必要とする。
→審査委員の選任で都道府県知事の承認が必要なのは、個人施行と再開発会社施行。
2. ○ 都再法第 57 条第 1 項、第 4 項
3. × 管理規約の縦覧に係る意見書の採否にはかかわらない。
4. × 都再法第 84 条、都再法施行令第 32 条より、当該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権利変換計画の変更等は、再縦覧手続を必要としないが、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なければならない。

[No. 36]16-36

正解 4

1. × 都再法第 131 条第 2 項より、権利変換手続開始の登記以前に分割登記を行わなくてはならない。
2. × 権利変換開始手続の登記申請又は嘱託に際しては、土地建物所有者等の承諾書は必要としない。
3. × 都再法第 110 条に、都再法第 70 条の適用除外はなく、全員の同意を得ても施行者は権利変換手続開始の登記をしなくてはならない。
4. ○ 都再法第 70 条第 4 項より、権利変換手続開始の登記の後、法 70 条第 2 項の承認を得ない権利の処分は施行者に抵抗できない。従って、施行者は当該抵当権がないものとして権利変換計画を作成して構わない。

解答 H16

[No37]16-37

正解 1

1. ○ 都再法第 110 条を適用する場合、従後の敷地を一筆とせずに従前の土地の状態のままとすることが可能で、この場合、従前の土地の表示登記の抹消と新たな土地の表示登記を行わないことができる。
2. × 都再法第 90 条第 2 項より、移転希望の建築物にかかっていた権利変換手続開始の登記の抹消をしなくてはならない。
3. × 都市再開発法による不動産登記に関する政令第 8 条第 1 項より、1 棟の建物ごとに同一の申請者であればよい。
4. × 工事完了後、施設建築物の登記前に、保留床の敷地に関する権利を施行者から保留床取得者に移転登記しておけば、施設建築物の登記に際して保留床取得者の取得する建物は保存登記とできるが、そうでない場合は、施行者名義の保存登記後、保留床を施行者から取得することになるので、移転登記となる。

[No. 38]16-38

正解 4

1. ○ 都再法第 76 条第 3 項、法第 80 条第 2 項
2. ○ 都再法 80 条第 1 項の規定は、法第 111 条による適用除外はない。
3. ○ 都再法第 110 条第 1 項より、法第 80 条、法第 81 条の規定が適用除外となるため、従前資産、従後資産の評価基準日における価格としなくともよい。
4. × 都再法第 71 条第 1 項より、権利変換を希望しない旨の申出等の期間は、事業計画認可等の公告日から起算して 30 日以内であり、法第 80 条第 1 項より、評価基準日はその 30 日の期間を“経過した日”である。（“経過した日の翌日”ではない）。

[No. 39]16-39

正解 2

1. ○ 都再法第 73 条第 1 項第三号、第五号。
2. × 都再法第 99 条の 2 第 2 項より、権利変換計画では、特定建築者が取得する範囲を定めるが、特定建築者が公的団体である場合を除き、特定建築者の氏名等は権利変換計画が確定した後の公募等手続きにより決定するので、権利変換計画書上は保留床の管理処分欄に「特定建築者」として表記される。
3. ○ 都再法第 73 条第 1 項第十四号。
4. ○ 都再法第 73 条第 1 項第十八号、都再法施行規則第 27 条第一号。

解答 H16

[No. 40]16-40

正解 1

1. × 都再法第 73 条第 2 項第一号より、借家人を含めた関係利用者の同意が必要。
2. ○ 都再法第 76 条第 1 項、第 77 条第 3 項
3. ○ 都再法第 77 条第 5 項
4. ○ 都再法第 73 条第 4 項

[No. 41]16-41

正解 1

1. × 権利変換を希望しない旨の申出に際し、金銭給付を希望した者の従前建物は都再法第 91 条 1 項の対価補償となるため権利変換期日までの支払になるが、建物を他に移転すべき旨の申出をした者の従前建物は、都再法第 87 条第 2 項より施行者に帰属しないため第 91 条第 1 項の対価補償とはならず、第 97 条第 1 項の通損補償となるため、補償金は第 97 条第 3 項により土地の明渡しまでに支払われる。
2. ○ 都再法第 96 条第 1 項。
3. ○ 都再法第 96 条第 2 項。
4. ○ 都再法第 97 条第 2 項。

[No. 42]16-42

正解 2

1. × 都再法第 99 条の 2 第 2 項により、床の一部でよい。
2. ○ 都再法 99 条の 6 第 2 項。
3. × 特定業務代行者に関する記述は、都再法にはない。
4. × 都再法第 52 条第 2 項第五号より、権利変換計画又は管理処分計画に定める床の範囲に限定される。

[No. 43]16-43

正解 3

1. × 個人施行では、決算報告に関する知事承認はいらない。
2. × 都再法第 47 条のより、総会承認を必要とするのは、決算報告ではなく財産目録と財産処分の方法であり、法第 49 条より、決算報告は知事承認の後、組合員に報告することになっている。
3. ○ 都再法第 50 条の 15 第 1 項
4. × 当該規定はない。

解答 H16

[No. 44]16-44

正解 3

1. × 長期保有資産に関する課税の特例（租特法第31条）については、その土地建物等が長期保有資産かどうかによるものであって、やむを得ない事情とは関係ありません。
2. × 代替資産を取得した場合の課税の特例（租特法第33条）の代替資産の取得の時期は、収用等があった日（権利変換期日）から2年以内が原則ですが（租特法第33条第2項）、事業計画の認可後に取得した一定の条件（租通33～47）の代替資産は権利変換期日の属する年の前年から前3年までの期間以内の取得も対象になる場合があります。
3. ○ 租特法第33条の4第1項
4. × 租特令第22条第4項、租特則第14条第3項より、代替資産は同種同用途の資産（店舗の借家権→店舗の借家権）であれば特例を受けることができます。

[No. 45]16-45

正解 3

1. ○
2. ○
3. × 住宅金融公庫の初動期の市街地再開発等融資では、敷地に第1順位の抵当権を設定することになっている。
4. ○

[No. 46]16-46

正解 4

1. ○ 不動産鑑定評価基準第7章第1節Ⅱ2(2)
2. ○ 不動産鑑定評価基準第7章第1節Ⅱ3(2)
3. ○ 不動産鑑定評価基準第7章第1節Ⅲ2(1)
4. × 不動産鑑定評価基準第7章第1節Ⅳ2より、DCF法とは連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価格に割引き、それぞれを合計する方法である。

[No. 47]16-47

正解 1

1. × 国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準第36条より、賃貸料相当額から当該期間中の管理費相当額及び修繕費相当額を控除した額。
2. ○ 国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準第40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47条第1項第一号
4. ○ 国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準第48条第1項第一号

解答 H16

[No. 48]16-48

1. ○ 都再法第 118 条の 31 第 1 項
2. × 地方税法附則第 16 条第 5 項より、住宅については 2/3 であるが、住宅以外は 1/3 である。
3. × 都再法第 7 条の 3 第 2 項、第 15 条第 2 項より、借地権の申告を行う相手方は市町村である。
4. × 都再法第 110 条の適用を受ける場合でも、法第 68 条（土地調査及び物件調査）に関する規定は適用対象外とはならない。