

解答 H15

[No. 1]15-1

正解 4

都市計画法第 2 条「都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。

[No. 2]15-2

正解 1

1. × 防災再開発促進地区は、都市計画法第 8 条第 1 項に該当しない。
2. ○ 都市計画法第 8 条第 1 項第 4 の 2 号
3. ○ 都市計画法第 8 条第 1 項第 8 号
4. ○ 都市計画法第 8 条第 1 項第 12 号

[No. 3]15-3

正解 2

1. ○ 都市計画法第 8 条第 3 項第 2 号へ
2. × 都市計画法第 8 条第 3 項第 2 号トに規定する高度地区では、建築物の容積率の最高限度は入っていない。
3. ○ 都市計画法第 8 条第 3 項第 2 号チ
4. ○ 都市計画法第 8 条第 3 項第 2 号リ

[No. 4]15-4

正解 2

1. ○ 都市計画法第 12 条の 4 第 1 項（平成 14 年度改正）
2. × 都市計画法第 12 条の 5 第 5 項の規定より、特別の事情があるときは、いわゆる二号施設の配置及び規模を定めることを要しない
3. ○ 都市計画法第 12 条の 11
4. ○ 都市計画法第 12 条の 5 第 6 項第 2 号

[No. 5]15-5

正解 2

1. ○ 都市計画法第 12 条の 5 第 3 項第 1 号
2. × 都市計画法第 12 条の 5 第 3 項第 2 号の規定より、適正な配置及び規模の公共施設がない区域であることが条件。
3. ○ 都市計画法第 12 条の 5 第 3 項第 3 号
4. ○ 都市計画法第 12 条の 5 第 3 項第 4 号

解答 H15

[No. 6]15-6

正解 4

1. ○ 都市計画法第 17 条の 4 第 1 項
2. ○ 都市計画法第 15 条の 2 第 1 項
3. ○ 都市計画法第 16 条第 2 項
4. × 都市計画法第 77 条の 2 第 1 項の規定より、市町村都市開発計画審議会を置くことができる。

[No. 7]15-7

正解 3

1. × 都市計画法第 21 条の 2 第 1 項、施行令第 15 条の 2 の規定より、都市計画区域又は準都市計画区域のうち、ふさわしい区域。
2. × 都市計画法第 21 条の 2 第 3 項第 2 号の規定より、3 分の 2 以上の同意が必要。
3. ○ 都市計画法第 21 条の 2 第 2 項、第 3 項第 2 号
4. × 都市計画法第 21 条の 2 第 1 項の規定により、都市再開発方針に関するものは除く。

[No. 8]15-8

正解 3

1. 建築基準法施行令第 1 条第 2 号
2. 建築基準法施行令第 1 条第 1 項
3. 建築基準法施行令第 13 条の 3 第 1 号の規定により、バルコニー等へ通ずる出入口のある階は避難階ではない。
4. 建築基準法第 2 条第 1 号

[No. 9]15-9

正解 3

1. × 建築基準法第 44 条第 1 項第 2 号の規定より、同意を得る必要がある。
2. × 建築基準法第 44 条第 1 項第 4 号第 2 項の規定より、同意を得る必要がある。
3. ○ 建築基準法第 45 条第の規定より、同意を得る必要がない。
4. × 建築基準法第 46 条第 1 項の規定より、同意を得る必要がある。

[No. 10]15-10

正解 2

1. × 建築基準法第 56 条第 1 項の規定より、関係ある。
2. ○ 建築基準法第 43 条第の規定より、関係ない。
3. × 建築基準法第 52 条第 1 項の規定より、関係ある。
4. × 建築基準法第 56 条の 2 第 1 項の規定より、関係ある。

解答 H15

[No. 11]15-11

正解 4

1. ○ 建築基準法第 52 条第 8 項
2. ○ 建築基準法第 52 条第 3 項
3. ○ 建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 4 号、第 3 号
4. × 建築基準法第 52 条第 5 項の規定により、共用の電気室の用に供する部分の床面積は、容積率に算入する。

[No. 12]15-12

正解 4

1. × 土地区画整理法第 2 条第 1 項の規定より、都市計画区域内であれば施行できる。
2. × 土地区画整理法第 3 条第 1 項、第 2 項の規定より、施行区域外での個人又は組合施行の場合は都市計画事業ではなく施行できる。
3. × 土地区画整理法第 2 条第 2 項の規定より、必要な工作物その他の物件の設置は、土地区画整理事業に含まれる。
4. ○ 土地区画整理法第 86 条第 3 項

[No. 13]15-13

正解 1

1. ○ 道路法第 2 条第 1 項
2. × 道路法第 2 条第 2 項第 6 号の規定より、道路に含まれる。
3. × 都市公園法第 2 条第 3 項第 1 号の規定により、都市公園に含まれない。
4. × 都市公園法第 2 条第 2 項第 6 号の規定により、公園施設に含まれる。

[No. 14]15-14

正解 3

1. ○ 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 5 条第 1 項
2. ○ 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 1 項
3. × 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 18 条第 1 項、第 3 項、施行令第 8 条の規定より、事業者が市町村の認定を受ける。
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 15 条第

解答 H15

[No. 15]15-15

正解 1

1. × 都市再生特別措置法第1条の規定より、適切でない。
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

[No. 16]15-16

正解 2

1. ○ 借地借家法第2条第1号
2. × 借地借家法第3条、第4条の規定より、最初の更新にあつては、更新の日から20年とされている。
3. ○ 借地借家法第2条第4号
4. ○ 借地借家法第24条第1号

[No. 17]15-17

正解 4

1. ○ 借地借家法第8条第1項
2. ○ 借地借家法第8条第2項
3. ○ 借地借家法第13条第1項
4. × 借地借家法第5条第1項の規定より、借地権設定者が異議を述べたときは、この限りではない。

[No. 18]15-18

正解 1

1. × 建物の区分所有等に関する法律第2条第4項、第27条第1項の規定より、規約の定めにより所有できる共用部分には、一部共用部分が含まれる。
2. ○ 建物の区分所有等に関する法律第14条第1項、第2項
3. ○ 建物の区分所有等に関する法律第19条
4. ○ 建物の区分所有等に関する法律第30条第2項、第31条第2項

[No. 19]15-19

正解 3

1. ○ 不動産登記法第1条第8号
2. ○ 不動産登記法第1条第6号
3. × 不動産登記法第1条の規定より、該当しない。
4. ○ 不動産登記法第1条第5号

解答 H15

[No. 20]15-20

正解 3

1. ○ 民法第 369 条第 1 項
2. ○ 民法第 398 条の 2 第 1 項
3. × 民法第 375 条、第 376 条、第 467 条の規定より、譲渡は可能だが、承諾がない場合は、債務者及びその他の第三者に対抗することができない。
4. ○ 民法第 398 条の 5

[No. 21]15-21

正解 4

1. × マンション建替えの円滑化等に関する法律第 9 条第 1 項の規定により、建替え決議後に同意をしたものを含む。
2. × マンション建替えの円滑化等に関する法律第 5 条第 2 項、第 45 条第 2 項、第 3 項の規定より、同意を得られない理由又は確知することができない理由を記載した書面を添えて、申請することができる。
3. × マンション建替えの円滑化等に関する法律第 64 条第 1 項の規定より、2 月以内。
4. ○ マンション建替えの円滑化等に関する法律第 58 条第 1 項第 8 号

[No. 22]15-22

正解 4

1. × 租税特別措置法第 31 条第 1 項、第 32 条第 1 項の規定より、5 年以内の場合を短期譲渡、5 年を超えるものを長期譲渡という。
2. × 租税特別措置法第 31 条の 3 第 1 項の規定より、10 年以上。
3. × 租税特別措置法第 33 条第 1 項第 3 の 2 号、第 6 の 2 号の規定より、都再法第 91 条の規定による補償金に限る。
4. ○ 租税特別措置法第 33 条の 3 第 4 項

[No. 23]15-23

正解 1

1. × 土地区画整理法第 6 条第 6 項の規定より、高度利用推進区の誤り。
2. ○ 都再法第 2 条の 2 第 3 号
3. ○ 建築基準法第 52 条第 1 項第 3 号
4. ○ 都市計画法第 8 条第 3 項第 2 号二、建築基準法第 52 条の 2

解答 H15

[No. 24]15-24

正解 3

- 優良建築物等整備事業制度要綱第 2. 三、四、六、第 3、五（なお、平成 15 年 3 月改正により、既存ストック活用型も提案されている）
- 優良建築物等整備事業制度要綱第 4. 四. イ
- × 優良建築物等整備事業制度要綱第 4. 一～三の規定より、敷地面積ではなく、敷地に接する道路の中心線以内の面積。
- 優良建築物等整備事業制度要綱第 3. 七

[No. 25]15-25

正解 2

平成 15 年 3 月 31 日現在で、組合施行の完了地区数は 312 地区、個人施行が 114 地区、地方公共団体施行が 107 特、公団・公社施行が 39 地区である。（参考：都市再開発ハンドブック平成 15 年度版 524P）

[No. 26]15-26

正解 3

- 都再法第 3 条第一号。
- 都再法第 3 条第三号。
- × 第一種市街地再開発事業には、面積要件はない。
- 都再法第 3 条第二号。

[No. 27]15-27

正解 1

- × 都再法第 2 条の 2 第 1 項、第 15 条、第 50 条の規定より、個人施行の場合は全員同意のため、借地権申告手続きは必要としない。
- 都再法第 15 条第 2 項（第 7 条の 3 第 2 項、第 3 項準用）
- 都再法第 15 条第 2 項（第 7 条の 3 第 4 項準用）
- 都再法第 15 条第 2 項（第 7 条の 3 第 3 項準用）

[No. 28]15-28

正解 2

- 都再法第 2 条第 3 項。→再開発会社は第一種、第二種両方施行できる。
- × 都再法第 2 条の 2 第 3 項第 3 号の規定より、過半数。
- 都再法第 50 条の 4。
- 都再法第 2 条の 2 第 3 項第 2 号。

解答 H15

[No. 29]15-29

正解 4

都再法第 2 条第 11 号の規定より、B は借地権者ではない。

都再法第 14 条（都市再開発上逐条解説参考）の規定より、次のような表が成り立つ

	所有権を有するもの	借地権を有するもの	宅地と借地の地積の合計
A	1	—	1,200 m ²
B	—	—	—
C	1	—	400 m ²
D1・D2	1/2×2	—	400 m ² ×2
E	—	1	500 m ²
F	—	1	300 m ²
G1～G6	1/6×6	—	100 m ² ×6
H	1	—	400 m ²
I	—	1	400 m ²
J	1	—	800 m ²
計	6	3	5,400 m ²

この結果、解答肢ごとのそれぞれ同意したものの人数及び宅地と借地の合計は次のとおりになる。

解答肢	所有権を有するもの	借地権を有するもの	宅地と借地の地積の合計
1	4	2	3,500 m ²
2	4	2	3,000 m ²
3	3	2	3,400 m ²
4	4+4/6	2	4,100 m ²
必要数	4	2	3,600 m ²

この結果、必要以上の合意を得ているのは 4 の場合である。

[No. 30]15-30

正解 2

1. ○ 都再法第 9 条第七号、第 23 条第 1 項。
2. × 都再法第 9 条第七号、第 25 条第 1 項の規定より、組合の理事及び監事の任期は 5 年以内。
3. ○ 都再法第 9 条第十二号、施行規則第 1 条の 11（第 1 条の 8 準用）
4. ○ 都再法第 9 条第六号、第十二号、施行規則第 1 条の 11（第 1 条の 8 準用）

解答 H15

[No. 31]15-31

正解 4

1. × 都再法第 16 条第 2 項の規定より、縦覧期間の満了の日の翌日から起算して 2 週間を経過する日まで。
2. × 都再法第 16 条第 3 項の規定より、市町村を経由せず、直接通知しなければならない。
3. × 都再法第 16 条第 2 項の規定より、事業に関係のある土地又は土地に定着する物件に関して権利を有する者。→施行地区内の土地に限定されない。
4. ○ 都再法第 127 条第 2 号

[No. 32]15-32

正解 1

1. × 都再法第 24 条第 1 項の規定より、5 人以上の組合員からの推薦ではなく、特別の事情があるとき。
2. ○ 都再法第 26 条第 1 項、第 3 項。
3. ○ 都再法第 23 条第 2 項。
4. ○ 都再法第 35 条第 1 項、第 2 項。

[No. 33]15-33

正解 2

1. ○ 都再法第 7 条の 19 第 1 項、第 43 条第 2 項
2. × 都再法第 57 条第 4 項第 2 号の規定より、施行地区内に権利を有する者を 2 号委員として定める。
3. ○ 租税特別措置法施行令第 22 条第 10 項
4. ○ 都再法第 97 条第 3 項

[No. 34]15-34

正解 2

1. × 都再法施行令第 4 条第 1 項第 3 号の規定より、縦覧手続きを要しない軽微な変更。
2. ○ 縦覧手続きを要しない軽微な変更は該当しない。
3. × 都再法施行規則第 14 条第 2 号の規定より、縦覧手続きを要しない軽微な変更。
4. × 都再法施行令第 4 条第 1 項第 1 号の規定より、縦覧手続きを要しない軽微な変更。

解答 H15

[No. 35]15-35

正解 4

都再法第 68 条第 1 項、第 70 条第 1 項、第 71 条第 1 項、第 72 条第 1 項、第 86 条第 1 項、第 90 条第 1 項、第 96 条第 1 項の規定より、それぞれの手続の時期は次のようになる。

A	事業計画認定公告があった日から起算して 30 日以内
B	事業計画認定公告があったときは遅滞なく
C	権利変換期日後遅滞なく
D	事業計画認可公告があった後
E	
F	権利変換計画認可を受けたときは遅滞なく
G	権利変換期日後工事のため必要があるとき

[No. 36]15-36

正解 1

1. × 都再法第 9 条（条文は[No. 30]参照）、第 50 条の 3 の第 1 項第 5 号、第 52 条第 2 項第 5 号、第 58 条第 3 項の規定より、組合施行の場合は特定事業参加者はなく、参加組合員となる。
2. ○ 都再法第 50 条の 3 第 2 項、第 52 条第 3 項、第 58 条第 3 項
3. ○ 都再法第 50 条 10 第 1 項、第 56 条の 2 第 1 項、第 58 条の 2 第 1 項
4. ○ 都再法施行令第 22 条の 2、第 22 条の 4

[No. 37]15-37

正解 3

1. × 都再法第 7 条の 15 第 1 項の規定より、都道府県知事が行う。
2. × 都再法第 38 条第 2 項（第 19 条第 1 項準用）の規定より、都道府県知事が行う。
3. ○ 都再法第 86 条第 1 項
4. × 都再法第 45 条第 6 項の規定より、都道府県知事が行う。

[No. 38]15-38

正解 4

都再法第 20 条第 1 項、第 21 条、第 76 条第 1 項の規定より、権利変換した組合員は 7 名（A・B・C・D・E・F・X）、借地権を有していた者は 2 名（E・F）である。

また、借家人イが施行者床に借家権が与えられているため、第 77 条第 5 項の規定より、流出した組合員が 1 名以上いることが分かる。よって、組合員総数は 8 名以上、借地権を有していた者は 2 名以上であることがわかる。

解答 H15

[No. 39]15-39

正解 1

1. × 都再法施行令第 27 条の規定より、人の住居の用に供される部分については、30 平方メートル 50 平方メートル以下、事務所については、10 平方メートル以上 20 平方メートル以下。
2. ○ 都再法第 79 条第 2 項
3. ○ 都再法第 79 条第 1 項
4. ○ 都再法第 79 条第 3 項

[NO. 40]15-40

正解 3

1. × 都再生法第 110 条の規定により、第 71 条第 1 項の適用除外規定はない。
2. × 都再生法第 110 条の規定により、第 80 条第 1 項は適用除外される。
3. ○ 都再生法第 110 条の規定により、第 82 条の適用除外規定はない。
4. × 都再生法第 110 条の規定により、第 102 条第 2 項は適応除外される

[No. 41]15-41

正解 2

1. ○ 都再法第 111 条（第 73 条第 1 項第 13 号読み替え）
2. × 都再法第 111 条の規定により、第 73 条第 1 項第 7 号、第 8 号の適用除外規定はない。
3. ○ 特段の禁止規定はない。
4. ○ 特段の禁止規定はない。

[No. 42]15-42

正解 1

1. × 都再法第 83 条第 1 項の規定より、施行者が縦覧する。
2. ○ 都再法第 83 条第 2 項
3. ○ 都再法第 84 条第 2 項
4. ○ 都再法第 85 条第 1 項

[No. 43]15-43

正解 2

1. ○ 都再法第 99 条の 2 第 1 項
2. × 都再法第 99 条の 3 第 1 項の規定より、特定建築者となることができる。
3. ○ 都再法第 99 条の 3 第 3 項
4. ○ 都再法第 99 条の 2 第 1 項

解答 H15

[No. 44]15-44

正解 3

1. × 都再法第 133 条の規定により、期限はない。
2. × 都再法第 133 条第 1 項、施行令第 48 条第 1 項の規定により、縦覧が必要。
3. ○ 都再法第 30 条第 10 号、第 33 条。
4. × 都再法施行令第 48 条第 2 項の規定より、提出することができる。

[No. 45]15-45

正解 1

1. × 都再法第 87 条第 2 項、第 90 条第 2 項の規定より、自ら建物を移転する旨申し出た者の建物は施行者に移転登記しない。
2. ○ 都再法第 90 条第 1 項
3. ○ 都再法第 101 条第 1 項
4. ○ 都再法第 101 条第 1 項→組合が全ての登記申請を行う。

[No. 46]15-46

正解 2

1. ○ 登録免許税法施行令第 2 条の 3 第 1 項
2. × 免除規定はない。
3. ○ 登録免許税法第 5 条第 7 項
4. ○ 免除規定はない。

[No. 47]15-47

正解 4

1. × 不動産鑑定評価基準第 5 章第 1 節 1.2 の規定より、独立鑑定評価という。
2. × 不動産鑑定評価基準第 5 章第 1 節 II の規定より、地域要因も付加する場合がある。
3. × 不動産鑑定評価基準第 5 章第 3 節 I.2 の規定より、限定価格とは、市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割等に基づき正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価格と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格をいう。本肢の内容は特定価格の内容である。
4. ○ 不動産鑑定評価基準第 5 章第 3 節 II.3

解答 H15

[No. 48]15-48

正解 3

1. × 公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱第 5 条の規定より、各人別に見積もることが困難であるときは、この限りではない。
2. × 公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱第 6 条の第 2 項の規定より、金銭に代えての給付も行うことができる。
3. ○ 公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱第 31 条第 2 項
4. × 公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱第 32 条第 1 項第 4 号の規定より、減損が含まれる。

[No. 49]15-49

1. ○ 都再法第 75 条第 1 項、第 111 条
2. × 都再法第 99 条の 6 第 2 項の規定により、建築を完了したと認めるときは、速やかに譲渡しなければならない。
3. × 都再法第 14 条（都市再開発法逐条解説参考）の規定より、人数上の計算も、面積上の計算も、それぞれの共有の割合により行えばよい。
4. ○ 租税特別措置法第 33 条第 2 項