

解答 H13

[No. 1]13-1

正解 3

1. × 都市計画法第 8 条第 1 項の規定により、地域地区には、高層住居誘導地区が含まれる。
2. × 都市計画法第 12 条の規定により、市街地開発事業には、流通業務団地造成事業は含まれない。
3. ○ 都市計画法第 12 条の 4
4. × 都市計画法第 4 条第 11 項の規定により、コンクリートプラントは、特定工作物である。

[No. 2]13-2

正解 2

1. × 都市計画法第 8 条第 3 項 2 号トの規定により、高度地区は、建築物の高さの最高限度又は低限度を定める。
2. ○ 都市計画法第 8 条第 3 項 2 号チ。
3. × 都市計画法第 8 条第 3 項 2 号リの規定により、特定街区においては、建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める。
4. × 建築基準法別表二（を）の規定により、工業専用地域においては、住宅や老人ホームの建築は禁止されている。

[No. 3]13-3

正解 2

1. × 都市計画法第 12 条第 2 項及び都再法第 4 条第 1 項の規定により、誤り。都市再開発法による市街地再開発事業を都市計画に定める場合には、市街地開発事業の種類、名称、施行区域、公共施設の配置及び規模並びに建築物及び建築敷地に関する計画を定める。
2. ○ 都市計画法第 16 条第 2 項及び都市計画法施行令第 10 条の 3
3. × 都市計画法第 17 条第 2 項の規定により、意見書提出は縦覧期間満了の日まで。
4. × 都市計画法第 25 条第 2 項の規定により、「立ち入ろうとする日の 3 日前まで」

[No. 4]13-4

正解 3

1. × 都市計画法第 29 条第 1 項第七号の規定により、市街地再開発事業の施行として行う開発行為は、開発許可対象外。
2. × 都市計画法第 29 条第 1 項第四号の規定により、国の行う開発行為は、開発許可対象外。
3. ○ 都市計画法施行令第 19 条第 1 項。
4. × 都市計画法第 29 条第 1 項第三号の規定により、社会福祉施設の建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可対象外。

解答 H13

[No. 5]13-5

正解 1

1. × 都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号の規定により、市街化調整区域内においても地区計画を定めることができる。
2. ○ 都市計画法第 12 条の 5 第 7 項
3. ○ 都市計画法第 12 条の 6 第 1 項第 4 号
4. ○ 都市計画法第 12 条の 5 第 10 項

[No. 6]13-6

正解 3

1. ○ 建築基準法第 6 条の 2、第 7 条の 2、第 7 条の 4
2. ○ 建築基準法第 68 条の 10 他
3. × 建築基準法第 7 条の 3 の規定により、すべての建築物ではない。
4. ○ 建築基準法第 86 条

[No. 7]13-7

正解 2

建築基準法第 2 条第二号に関する設問
事務所は、建築基準法で定める特殊建築物ではない。

[No. 8]13-8

建築基準法第 91 条及び別表 2 に関する設問

正解 4

1. ○ 建築基準法第 91 条
2. ○ 建築基準法第 48 条、別表 2
3. ○ 建築基準法第 48 条、別表 2 (る)
4. × 建築基準法別表 2 (ち) により、200 平方メートル以上のものは建築できない。

[No. 9]13-9

正解 1

1. × 幼稚園は学校教育法

[No. 10]13-10

正解 4

4. × 土地区画整理法第 2 条、第 3 条、第 3 条の 5。個人施行の場合には、都市計画事業でなくとも施行できる。

解答 H13

[No. 11]13-11

正解 4

1. ○ 道路法第 48 条の 7 第 1 項
2. ○ 道路法第 48 条の 7 第 13
3. ○ 道路法第 48 条の 2 第 1 項
4. × 規定なし

[No. 12]13-12

正解 1

1. × 駐車場法第 12 条の規定により、都道府県知事条（指定都市等にあつてはその長）に届け出る。
2. ○ 駐車場法第 4 条の 2
3. ○ 駐車場法第 3 条
4. ○ 駐車場法第 16 条

[No. 13]13-13

正解 3

1. ○ 被災市街地復興特別措置法第 5 条第 2 項
2. ○ 被災市街地復興特別措置法第 7 条
3. × 被災市街地復興特別措置法第 6 条の規定により、原則は市町村が施行
4. ○ 被災市街地復興特別措置法第 10 条、第 11 条

[No. 14]13-14

正解 3

1. ○ 借地借家法第 1 条
2. ○ 借地借家法第 3 条
3. × 借地借家法第 4 条の規定により、最初の更新は 20 年
4. ○ 借地借家法第 10 条

[No. 15]13-15

正解 3

借地借家法第 38 条に関する設問

3. × 「公正証書による等書面」で公正証書に限定していない。

解答 H13

[No. 16]13-16

正解 2

1. ○ 区分所有法第 5 条
2. × 区分所有法第 22 条の規定により、規約で別段の定めができる。
3. ○ 区分所有法第 11 条
4. ○ 区分所有法第 25 条

[No. 17]13-17

正解 2

区分所有法第 47 条に関する設問

[No. 18]13-18

正解 3

1. ○ 民法第 249 条
2. ○ 民法第 256 条
4. ○ 不動産登記法第 39 条

[No. 19]13-19

正解 4

4. × 区分地上権とは、工作物を所有するため、地下又は空間に上下の範囲を定めて設定された地上権をいう。従って、「建物の部分を所有する」及び「地下に当該権利を設定することはできない」は誤り。

[No. 20]13-20

正解 2

1. × 対象不動産が土地のみである場合においても再調達原価を適正に求めることができるときは原価法を適用することができる。
3. × 「区分して分析」ではなく、「総合的に分析」
4. × 経過年数より経済的残存耐用年数に重点をおいて減価額を判断

解答 H13

[No. 21]13-21

正解 1

1. × 公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱第 31 条第 1 項第 1 号に規定されており、補償対象である。
2. ○ 公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱第 31 条第 1 項第 4 号
3. ○ 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 1 号
4. ○ 公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱第 32 条第 2 項

[No. 22]13-22

正解 1

2. ○ 公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱第 28 条
3. ○ 公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱第 27 条
4. ○ 公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱第 29 条

[No. 23] 13-23

正解 3

1. ○ 登録免許税法第 4 条
2. ○ 消費税法第 6 条及び別表第一
3. × 地方税法第 73 条の 2 第 4 項の規定により、家屋が改築され価格が増加した場合は取得とみなされ、課税される。
4. ○ 地方税法第 343 条第 4 項及び第 359 条

[No. 24]13-24

正解 4

TIF:Tax Increment Financing[増加税収財源措置]

米国の都市開発に活用されている資金調達的手法。重点的に再開発を行う地域（TIF）を指定し、そこでの税金の増収分を基壇整備の財源として還元するもの。市がある地域に TIF を指定し、この地域のインフラ整備などの資金を民間から調達し、一定期間の税収の増分を調達資金の返済に充てるといった仕組みで、公共団体が民間資金を調達する。戦後カリフォルニアで始まり、100 地区以上の事例がある。

解答 H13

[No. 25]13-25

正解 2

2. × 設問は、特定建築者のことを説明している。
特定業務代行は、施行者又は施行予定者からの委託に基づき、事業推進に関する業務の相当部分を民間事業者が代行する方式で、建築等工事施行業務を含まない一般業務代行と建築等工事を含む特定業務代行がある。

[No. 26]

正解 3

1. × 都再法第7条の8の2の第2項第2号の規定により、都市計画施設は含まれない。
2. × 都再法第7条の8の2の第3項の規定により、「必要な事項」を定める。
3. ○ 都再法第7条の8の2の第2項第3号
4. × 再開発地区整備計画は、用途地域の変更を必要としていない。

[No. 27]13-27

正解 4

1. ○ 都再法第2条の2第1項（発行者注：個人施行）の規定により、高度利用地区等の適用区域内の宅地であり、都市計画事業となる施行区域ではない。よって個人施行の場合には、第一種市街地再開発事業の施行区域を都市計画で定めなくても第一種市街地再開発事業を行うことができる。
2. ○ 都再法第3条の2。
3. ○ 都再法第4条及び都市計画法第12条第2項。
4. × 都再法第5条の規定により、第二種市街地再開発事業も含まれる。

[No. 28]13-28

正解 1

1. × 都再法第7条の10第1項の規定により、基準の場合には会議に関する事項は除かれる。
2. ○ 都再法第9条及び施行規則第1条の11
3. ○ 都再法第52条
4. ○ 都再法第52条

[No. 29]13-29

正解 4

1. ○ 都再法第14条。
2. ○ 都再法第12条及び施行規則第8条の2
3. ○ 都再法第11条5項。
4. × 都再法第13条の規定により、事業基本方針の場合も参加の機会の付与は必要。

解答 H13

[No. 30]13-30

正解 4

1. × 都再法第 16 号第 2 項の規定により、意見書を提出できる者は、市街地再開発事業に関係のある土地又はその土地に定着する物件について権利を有する者である。
2. × 都再法第 16 条第 2 項の規定により、都市計画において定められた事項についてはできない。
3. × 都再法第 16 条第 3 項の規定により、意見書を提出した者に通知。
4. ○ 都再法第 16 条第 4 項。

[No. 31]13-31

正解 1

1. ○ 都再法第 7 条の 16 第 3 項
2. × 都再法第 38 条第 1 項及び都再法規則第 4 条第 1 項第二号の規定により、10 分の 1 をこえるものは縦覧が必要。
3. × 都再法第 38 条第 1 項及び都再法規則第 4 条第 1 項第三号の規定により、縦覧を必要としない。
4. × 都再法第 38 条第 1 項及び都再法規則第 4 条第 1 項第四号の規定により、縦覧を必要としない。

[No. 32]13-32

正解 2

1. ○ 都市計画法第 53 条及び都市計画法施行令第 37 条。
2. × 都再法第 66 条の規定により、許可の相手は都道府県知事
3. ○ 建築基準法第 59 条
4. ○ 都再法第 7 条の 4 及び都再法施行令第 1 条の 7 の規定により、改築又は移転の場合は不要であるが、新築の場合は許可申請を必要とする。

[No. 33]13-33

正解 3

都再法第 68 条に関する設問

施行者は、事業認可後、土地調査書及び物件調査書を作成しなければならない。

[No. 34]13-34

正解 3

1. ○ 都再法第 10 条
2. ○ 都再法第 20 条及び都再法施行令第 5 条
3. × 都再法第 11 条及び都再法施行令第 7 条の規定により、組合員名簿の変更については、都道府県知事への届出義務はない。
4. ○ 都再法第 20 条の規定により、組合員は、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であり、譲渡により権利がなくなれば、組合員でなくなる。

解答 H13

[No. 35]13-35

正解 3

1. × 都再法第 40 条及び都再法施行令第 21 条の規定により、事業計画ではなく、定款で定める
2. × 都再法第 40 条及び都再法施行令第 21 条の規定により、工事完了公告から 1 月をこえない期限
3. ○ 都再法第 41 条及
4. × 都再法第 33 条及び第 44 条の規定により、参加組合員は、特別議決に関しては他の組合員と同等の議決権を有さない。

[No. 36]13-36

正解 1

1. ○ 都再法第 9 条及び第 24 条の規定
2. × 都再法第 23 条第 2 項の規定により、役員相互選でなく、理事相互選
3. × 都再法第 28 条の規定により、理事長の氏名等の届出及び公告は、都道府県知事
4. × 都再法第 26 条第 4 項の規定により、定款でなく政令で定められている。

[No. 37]13-37

正解 1

都再法第 33 条及び第 30 条の規定により、権利変換計画の変更は特別議決でない。

[No. 38]13-38

正解 2

1. × 都市再開発法による不動産登記に関する政令第 5 条に一括申請の規定なし。
2. ○ 都市再開発法による不動産登記に関する政令第 5 条。
3. × 「することができる」であり、「しなければならない」ではない。一方、90 条登記及び 101 条登記は「しなければならない。」
4. × 都市再開発法施行令第 34 条の規定により、「承認」ではなく、「通知」

[No. 39]13-39

正解 2

1. × このような規定はない。
2. ○ 都再法第 71 条第 4 項。
3. × 都再法第 70 条第 6 項の規定により、「権利変換計画の縦覧」であり、「権利変換計画の認可公告」ではない。
4. × 事業計画の変更により、申出の撤回はできない。撤回申出ができるのは、申出期間内又は 6 月を経過して権利変換計画の縦覧が開始されない場合の新たな申出の期間内。

解答 H13

[No. 40]13-40

正解 1

1. × 都再法第 81 条の規定により、「権利変換期日」ではなく、「評価基準日」
2. ○ 都再法第 80 条
3. ○ 都再法第 80 条及び都再法 81 条
4. ○ 都再法第 110 条により、都再法第 81 条は適用除外。原価と時価（見込額）を規定している都再法施行令第 28 条も当然適用除外

[No. 41]13-41

都再法第 73 条に関する設問

正解 2

1. × 自己が所有する建築物を他に移転すべき旨の申出をした者は、都再法第 97 条補償対象で権利変換計画に定める必要はない。
2. ○ 都再法第 73 条第 1 項第 10 号
3. × 都再法第 73 条第 1 項第 2 号及び 3 号の規定により、従前権利は概算額ではない。
4. × 都再法第 73 条第 1 項第 10 号の規定により、価額の概算額は定める必要はない。

[No. 42]13-42

正解 4

1. ○ 全員同意であるため可能
2. ○ 都再法第 78 条
3. ○ 全員同意であるため可能
4. × 都再法第 88 条第 1 項の規定により、地代は施行者が支払う。

解答 H13

[No. 43]13-43

正解 3

地上権を設定する原則型権利変換においては、従前の宅地の所有者には、都再法第 76 条第 1 項の規定により、「従後の宅地の所有権（底地）」と都再法第 77 条第 3 項の規定により「地上権を設定に伴う損失の補償として施設建築物の一部等（地上権付き専有部分）」が与えられる。

借地権及び建築物を有する者には、都再法第 77 条第 1 項の規定により、施設建築物の一部が与えられる。

借家権者には、都再法第 77 条第 5 項の規定により、従前大家の取得する施設建築物の一部に借家権が与えられる。

組合員数：土地所有者	A・B・C・D・E	
借地権者	F・G	
参加組合員	H・I	
転出者	1名	計 10名
借家権者：x・y・z・と転出者 1名の計 4名		

[No. 44]13-44

正解 4

- 都再法第 97 条第 5 項
- 都再法第 85 条第 1 項の規定より、価額の裁決を申請することができるは、従前の権利に関する部分。
- 都再法第 68 条第 2 項の土地収用法第 36 条第 3 項の準用規定
- × 都市再開発法第 83 条及び都再法施行令第 31 条の規定により、再縦覧は必要ない。

[No. 45]13-45

正解 2

- 都再法第 97 条第 3 項
- × 都再法第 97 条第 3 項の規定により施行者は、施行者の定める明渡し期日までに移転による損失補償額を支払わなければならない。
- 都再法第 91 条第 1 項
- 都再法第 94 条第 1 項

解答 H13

[No. 46]13-46

正解 4

1. ○ 都再法第 110 条第 1 項
2. ○ 都再法第 110 条第 1 項の規定により、都再法第 108 条第 1 項（発行者注：保留床の公募原則）は適用除外になっている。
3. ○ 都再法第 110 条第 1 項の規定により、都再法第 102 条（借家条件の協議及び裁定）適用除外になっている。（発行者注：全員同意のたま適用除外）
4. × 都再法第 110 条第 1 項の規定により、特定事業参加者の同意を必要。

[No. 47]13-47

正解 4

1. ○ 都再法第 133 条は「管理規約を定めることができる」であり、区分所有法による管理規約の設定を排除しているものではない。
2. ○ 都再法施行令第 48 条第 2 項の規定
3. ○ 都再法施行令第 48 条第 2 項の規定
4. × 都再法第 33 条及び第 30 条の規定により、特別議決が必要。

[No. 48]13-48

正解 1

1. × 都再法第 121 条第 2 項の規定により、組合施行の場合には、「都道府県知事の承認」ではなく、「管理者又は管理者となるべき者の承認」
2. ○ 都再法第 121 条及び都再法施行令第 47 条
3. ○
4. ○ 補助採択基準による。

[No. 49]13-48

正解 4

1. × 個人の場合は譲渡がなかったものとみなされ、所得税が課税されない。
2. × 精算金にも、課税の特例がある。
3. × 住宅に限定されていない。
4. ○ 登録免許税法第 5 条第 7 項、同施行令第 2 条の 3 第 1 項

解答 H13

[No. 50]13-50

正解3

1. ○ 都市開発資金貸付要綱、第3編第1章及び第2章
2. ○ 都市開発資金貸付要綱、第3の2及び第3の17
3. × 都市開発資金貸付要綱、第3の20の規定により、保留床管理法人の場合も無利子
4. ○ 都市開発資金貸付要綱、第3の17