

再開発プランナー (筆記試験)

学科試験問題・解説

[No. 1] 次のA～Cの都市計画法の条文の□内空欄にあてはまる語句を以下の1～4から選んだとき、使われない語句は次のうちどれか。02-1

A 都市計画法 (目的)

第1条 この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の□発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

B 都市計画法 (都市計画の基本理念)

第2条 都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、□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。

C 都市計画法 (都市計画基準)

第13条第1項第11号 都市施設は、土地利用、交通等の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な規模で必要な位置に配置することにより、円滑な都市活動を確保し、□都市環境を保持するように定めること。… (この項の以下の部分を省略)

1. 健康で文化的な
2. 良好な
3. 健全な
4. 安全な

(解答)4 (本試験当日の正答率68%)

[No. 1 解説] 都市計画法の条文に使われている用語の問題である。選択肢の中で使用されていないのは、4.安全なである。

(目的) 第一条 この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の 3.健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(都市計画の基本理念) 第二条 都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、1.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。

(都市計画基準) 第十三条第1項第11号

都市施設は、土地利用、交通等の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な規模で必要な位置に配置することにより、円滑な都市活動を確保し、2.良好な都市環境を保持するように定めること。

[No. 2] 都市計画法に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。02-2

1. ゴルフコースその他大規模な工作物で、政令で定めるものは「第二種特定工作物」である。
2. 「都市計画事業」とは、都市計画法で定めるところにより認可又は承認を受けて行なわれる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいう。
3. 都市計画で都市計画区域外に、病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設などの「都市施設」を定めることはできない。
4. 「市街化区域」は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

(解答)3 (本試験当日の正答率 87%)

[No. 2 解説]

1. ○ 設問の通り。
2. ○ 設問の通り。
3. × 都市計画区域外でも都市施設を定めることができる。
4. ○ 設問の通り。

[No. 3] 都市計画法に規定する地域地区に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。02-3

1. 「高度利用地区」は、建築物の容積率の最高限度並びに建築物の建築面積の最高限度及び最低限度を定める地区である。
2. 都市計画区域内において、「高度地区」は、建築物の高さの最高限度を定める地区であり、最低限度を定めることはできない。
3. 「高層住居誘導地区」は、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度並びに建築物の敷地面積の最低限度を定める地区である。
4. 都市再生特別措置法による「都市再生特別地区」の都市計画を定める者は、指定都市の区域においては、指定都市、それ以外の区域については都道府県である。

(解答)4 (本試験当日の正答率 44%)

[No. 3 解説]

1. × 建築物の建築面積の最高限度は定めない。建築物の建ぺい率の最高限度を定める。
2. × 建築物の高さの最低限度も定める。
3. × 建築物の容積率の最低限度は定めない。
4. ○ 設問の通り。

[No. 4] 都市計画法に規定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（いわゆる「都市計画区域マスタープラン」）に必ず定めなければならないと規定されているものは次のうちどれか。

02-4

1. 都市計画の目標
2. 土地利用、都市施設の整備
3. 市街化区域と市街化調整区域との区分の決定の有無
4. 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

(解答)3 (本試験当日の正答率 66%)

[No. 4 解説]

1. × 定めるよう努める事項
2. × 定めるよう努める事項
3. ○ 定めるものとする事項
4. × 定めるよう努める事項

[No. 5] 都市計画法に規定する地区計画に関して、市街化区域内において定められる地区整備計画に定めることができる事項で、誤っているものは次のうちどれか。02-5

1. 建築物の建蔽率の最低限度
2. 建築物の容積率の最高限度又は最低限度
3. 建築物の緑化率の最低限度
4. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度

(解答)1 (本試験当日の正答率 53%)

[No. 5 解説]

1. × 建築物の建蔽率の最高限度を定めることができる。
2. ○ 設問の通り。
3. ○ 設問の通り。
4. ○ 設問の通り。

[No. 6] 都市計画法に規定する都市再開発方針等に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。02-6

1. 都市計画区域について定められる都市計画は、都市再開発方針等に即したものでなければならない。
2. 「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」の規定による住宅市街地の開発整備の方針を定めることができる。
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」の規定による防災街区整備方針を

定めることができる。

4. 「土地区画整理法」の規定による土地区画整理事業の整備方針を定めることができる。

(解答)4 (本試験当日の正答率 55%)

[No. 6 解説]

1. ○ 設問の通り。
2. ○ 設問の通り。
3. ○ 設問の通り。
4. × 土地区画整理事業の整備方針は、「都市再開発方針等」には含まれていない。

[No. 7] 建築基準法の規定に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。02-7

1. 昇降機塔、装飾塔、物見塔その他これらに類する建築物の屋上部分で、水平投影面積の合計がそれぞれ当該建築物の建築面積の8分の1以下のものは、当該建築物の階数に算入しない。
2. 地下の工作物内に設けられた興行場は、「建築物」である。
3. 床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの2分の1のものは、「地階」である。
4. 「避難階」とは、直接地上へ通ずる出入口や定められた規模以上のバルコニー等へ通ずる出入口のある階をいう。

(解答)4 (本試験当日の正答率 68%)

[No. 7 解説]

1. ○ 設問の通り。
2. ○ 設問の通り。
3. ○ 設問の通り
4. × 避難階は、直接地上へ通ずることが必要であるため、「定められた規模以上のバルコニー等へ通ずる出入口のある階」だけでは、避難階とならない。

[No. 8] 道路の幅員による建築物の高さの制限（いわゆる道路斜線制限）に関する記述で、建築基準法上、誤っているものは次のうちどれか。02-8

1. 建築物の前面道路が2以上ある場合においては、幅員の最大な前面道路の境界線からの水平距離がその前面道路の幅員の2倍以内で、かつ、35メートル以内の区域及びその他の前面道路の中心線からの水平距離が10メートルをこえる区域については、すべての前面道路が幅員の最大な前面道路と同じ幅員を有するものとみなす。
2. 建築物を前面道路の境界線から後退させた場合、道路斜線制限の起点となる前面道路の反対側の境界線は、当該建築物の後退距離に相当する距離だけ外側の線とする。
3. 建築物の敷地の地盤面が前面道路より1メートル以上高い場合においては、その前面道路は、

- 敷地の地盤面と前面道路との高低差から 1 メートルを減じただけ高い位置にあるものとみなす。
4. 道路斜線制限における高さの算定については、前面道路の路面の中心からの高さによる。

(解答)3 (本試験当日の正答率 66%)

[No. 8 解説]

1. ○ 設問の通り。
2. ○ 設問の通り。
3. × 敷地の地盤面と前面道路との高低差から一メートルを減じたものの二分の一だけ高い位置にあるものとみなす。
4. ○ 設問の通り。

[No. 9] 建築基準法に規定する容積率又は建蔽率に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。02-9

1. 巡査派出所、公衆便所、公共歩廊は、建蔽率の制限を受けない。
2. 建蔽率の限度が 10 分の 8 とされている近隣商業地域内で、かつ、防火地域にある耐火建築物は、建蔽率の制限を受けない。
3. 敷地の前面道路の幅員が 12 メートルの場合には、前面道路の幅員による容積率の制限を受けない。
4. 建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、共同住宅のエレベーターの機械室の床面積は算入しない。

(解答)4 (本試験当日の正答率 57%)

[No. 9 解説]

1. ○ 設問の通り。
2. ○ 設問の通り。
3. ○ 設問の通り。
4. × 共同住宅のエレベーターの機械室の床面積は、算入する。

[No. 10] 建築基準法に規定する建築協定に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。02-10

1. 建築協定書の提出があった場合においては、特定行政庁は、遅滞なく、その旨を公告し、20 日以上の相当の期間を定めて、これを関係人の縦覧に供さなければならない。
2. 建築協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地の所有者等は、建築協定の認可等の公告のあった日以降いつでも、当該土地に係る土地の所有者等の全員の合意により、特定行政庁に対して書面でその意思を表示することによって、建築協定に加わることができる。
3. 建築協定を廃止しようとする場合においては、建築協定区域内の土地所有者等（当該建築協定

の効力が及ばない者を除く) の過半数の合意が必要である。

4. 特定行政庁は、建築協定の許可をした場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

(解答)1 (本試験当日の正答率 25%)

[No. 10 解説]

1. × 縦覧を行うのは、特定行政庁ではなく市町村の長である。
2. ○ 設問の通り
3. ○ 設問の通り
4. ○ 設問の通り

[No. 11] 土地区画整理法に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。02-11

1. 市街地再開発事業について都市計画に定められた施行区域をその施行地区に含む土地区画整理事業の事業計画においては、市街地再開発事業区を定めることができる。
2. 市街地再開発事業区が定められたときは、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は、施行者に対して、換地計画において当該宅地についての換地を市街地再開発事業区内に定めるべき旨の申出をすることができる。
3. 市街地再開発事業区への換地の申出をしようとする者は、申出に係る宅地に存する建築物に賃借権を有する者があるときは、当該申出についてこの者の同意を得なければならない。
4. 市街地再開発事業区内に換地を定めるべき旨の申出は、土地区画整理組合設立認可の公告があった日から起算して 30 日以内に行わなければならない。

(解答)4 (本試験当日の正答率 29%)

[No. 11 解説]

1. ○ 設問の通り。
2. ○ 設問の通り。
3. ○ 設問の通り。
4. × 30 日ではなく、60 日以内に行わなければならない。

[No. 12] 駐車場法に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。02-12

1. 道路の路面に一定の区画を限って設置される自動車の駐車のための施設であって一般公共の用に供されるものは、すべて路上駐車場という。
2. 道路の路面外に設置される自動車の駐車のための施設であって一般公共の用に供されるものは、路外駐車場という。
3. 都市計画区域内の自動車交通が著しくふくそうする地区又は当該地区の周辺の地域内において自動車交通が著しくふくそうする地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する

必要があると認められる区域についてはすべての用途地域で、都市計画に駐車場整備地区を定めることができる。

4. 駐車場整備地区に関する都市計画が定められた場合においては、市町村は、その駐車場整備地区における路上駐車場及び路外駐車場の需要及び供給の現況及び将来の見通しを勘案して、その地区における路上駐車場及び路外駐車場の整備に関する計画を必ず定めなければならない。

(解答)2 (本試験当日の正答率 61%)

[No. 12 解説]

1. × 駐車場整備地区内の道路に限る。
2. ○ 設問の通りである。
3. × 全ての用途地域ではなく主に商業地域と近隣商業地域。第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域については、特別用途地区に限る。
4. × 定めることができる。

[No. 13] 「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」に規定する防災街区整備事業の施行地区となるべき土地の区域の要件として、誤っているものは次のうちどれか。02-13

1. 当該区域を防災街区として整備することが、当該密集市街地における特定防災機能の効果的な確保に貢献すること。
2. 当該区域内にある建築物で、不適合建築物の延べ面積の合計の当該区域内にあるすべての建築物の延べ面積の合計に対する割合が、政令で定める割合以上であること。
3. 防災街区整備地区計画の区域のうち、建築物の敷地面積の最低限度等の一定の制限が定められた区域内、あるいは特定防災街区整備地区の区域内であること。
4. 当該区域内に十分な公共施設が整備されていないこと、当該区域内の土地の利用が細分されていること等により、土地の利用状況が不健全であること。

(解答)2 (本試験当日の正答率 14%)

[No. 13 解説]

1. ○ 設問の通りである。
2. × 延べ面積でなく、建築面積である。
3. ○ 設問の通りである。
4. ○ 設問の通りである。

[No. 14] 「中心市街地の活性化に関する法律」に基づき、政府が「中心市街地の活性化を図るための基本的な方針」に定める事項で、誤っているものは次のうちどれか。02-14

1. 中心市街地の活性化の意義及び目標に関する事項
2. 中心市街地の活性化のために市町村が実施すべき施策に関する基本的な事項

3. 中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項
4. 中心市街地における土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する基本的な事項

(解答)2 (本試験当日の正答率 38%)

[No. 14 解説]

1. ○ 設問の通りである。
2. × 市町村ではなく、政府である。
3. ○ 設問の通りである。
4. ○ 設問の通りである。

[No. 15] 都市再生特別措置法に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。02-15

1. 内閣総理大臣は、都市の再生に関する施策の重点的かつ計画的な推進を図るための基本的な方針（都市再生基本方針）の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。
2. 都市再生基本方針に定める特定都市再生緊急整備地域を指定する政令の立案に関する基準は、国内外の主要都市との交通の利便性及び都市機能の集積の程度が高く、並びに経済活動が活発に行われ、又は行われると見込まれる地域が指定されるものとなるよう定めなければならない。
3. 市町村は、都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画を作成することができる。
4. 都道府県知事は、都市再生緊急整備地域内における「民間都市再生事業計画」の認定の申請があった場合において、市街地の緊急な整備、都市の再生への貢献等一定の基準に適合すると認めるときは、計画の認定をすることができる。

(解答)4 (本試験当日の正答率 51%)

[No. 15 解説]

1. ○ 設問の通りである。
2. ○ 設問の通りである。
3. ○ 設問の通りである。
4. × 認定をするのは、都道府県知事ではなく、国土交通大臣である。

[No. 16] 借地借家法における借地契約の存続期間等の規定に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

02-16

1. 借地契約を設定後最初に更新する場合、当事者の合意があればその期間は更新の日から 30 年とすることができる。
2. 借地権の存続期間が満了する前に建物の滅失があった場合において、借地権者が残存期間を超

えて存続すべき建物を築造したときは、借地権設定者の承諾がある場合に限り、借地権は、承諾があった日又は建物が築造された日のいずれか早い日から20年間存続する。

3. 公正証書によってなされる専ら事業の用に供する建物(居住の用に供するものを除く)の所有を目的とする借地契約で存続期間を30年以上50年未満とする場合、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長、並びに期間満了時の建物買取請求権の規定が適用されない。
4. 存続期間を30年以上とする借地権を設定する場合、借地権を消滅させるため、借地権設定後30年以上を経過した日に借地上の建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨の特約をすることができる。

(解答)3 (本試験当日の正答率36%)

[No. 16 解説]

1. ○ 設問の通りである。
2. ○ 設問の通りである。
3. × 適用されないのではなく、適用されない定めをすることができる。
4. ○ 設問の通りである。

[No. 17] 「建物の区分所有等に関する法律」に規定する共用部分に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。ただし、規約で別段の定めはないものとする。02-17

1. 共用部分の持分の割合を算定する場合の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による。
2. 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議だけでは決することができない場合がある。
3. 共用部分の保存行為に関する事項は、集会の決議で決しなければならない。
4. 一部共用部分の管理は、これを共用すべき区分所有者のみで行えない場合がある。

(解答)3 (本試験当日の正答率63%)

[No. 17 解説]

1. ○ 設問の通りである。
2. ○ 設問の通りである。
3. × 保存に関する行為は、各共有者が行うことができる。
4. ○ 設問の通りである。

[No. 18] 「建物の区分所有等に関する法律」に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。02-18

1. 集会は、区分所有者の過半数の同意があるときは、招集の手続きを経ないで開くことができる。
2. 集会における決議は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、集会に出席した区分所有者及び議決権の各過半数によって行われる。
3. 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失したときは、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。ただし、この区分所有者の定数は規約でその過半数まで減ずることができる。
4. この法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項については、区分所有者全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。

(解答)4 (本試験当日の正答率57%)

[No. 18 解説]

1. × 全員の同意が必要。
2. × 集会に出席した区分所有者ではない。
3. × 規約で別段の定めをすることはできない。
4. ○ 設問の通りである。

[No. 19] 不動産登記法に規定する登記に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。02-19

1. 権利に関する登記の申請は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。
2. 建物の表示に関する登記の登記事項は、建物の所在する土地の地番、家屋番号、建物の種類、構造及び床面積であり、建物の名称があってもその名称は登記事項ではない。
3. 登記は、当事者の申請又は嘱託がある場合に行うことができるほか、表示に関する登記は、登記官の職権で行うことができる。
4. 区分所有建物に規約共用部分がある場合、規約による共用部分である旨の登記は、当該建物の登記記録の表題部にされる。

(解答)2 (本試験当日の正答率25%)

[No. 19 解説]

1. ○ 設問の通りである。
2. × 建物の名称がある場合は、登記事項である。
3. ○ 設問の通りである。
4. ○ 設問の通りである。

[No. 20] 民法に規定する共有に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。02-20

1. A、B及びCが、建物を共有している場合（その共有持分は各3分の1とする。）において、Aは、B及びCの同意がなければ、この建物に関するAの共有持分を売却することができない。
2. A、B及びCが、土地を共有している場合（その共有持分は各3分の1とする。）において、第三者Dが当該土地全体を不法に占拠しているとき、Aは単独でDに対し当該土地の明渡しを請求することができる。
3. 各共有者は、その持分に応じ、管理の費用を支払い、その他共有物に関する負担を負う。
4. 各共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができるが、5年を超えない期間内であれば、分割をしない旨の契約をすることができる。

(解答)1 (本試験当日の正答率91%)

[No. 20 解説]

1. × 他の共有者の同意は不要。
2. ○ 設問の通りである。
3. ○ 設問の通りである。
4. ○ 設問の通りである。

[No. 21] 不動産に賦課される税に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。02-21

1. 土地に賦課される不動産取得税の納税義務者は、原則として、当該土地を取得した者であり、それが法人であるか個人であるかを問わない。
2. 土地の固定資産税の納税義務者は、原則として、毎年1月1日現在に所在する土地の所有者（質権又は100年より長い存続期間の定めのある地上権の目的の土地は、その質権者又は地上権者）であり、土地登記簿又は土地補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者である。
3. 相続税の納税義務者は、原則として、相続又は遺贈（死因贈与を含む。）により財産を取得した者であり、それが法人であるか個人であるかを問わない。
4. 登録免許税の納付義務者は、登記等を受ける者であり、当該登記を受ける者が2人以上の場合、それらの者は連帯して納付義務を負う。

(解答)3 (本試験当日の正答率55%)

[No. 21 解説]

1. ○ 設問の通りである。
2. ○ 設問の通りである。
3. × 法人に相続税の納税義務はない。
4. ○ 設問の通りである。

[No. 22] 都市再開発法は、制定以降、法令改正により拡充が図られてきたが、最も最近の法令改正により制度化されたものは次のうちどれか。02-22

1. 施行者以外の者による施設建築物の建築 (特定建築者)
2. 土地区画整理事業との一体的施行に関する特則
3. 施設建築敷地内の道路に関する特例 (立体道路)
4. 施設建築敷地内の都市高速鉄道に関する特例

(解答)4 (本試験当日の正答率 38%)

[No. 22 解説]

1. × 昭和55年(1980年)改正
2. × 平成11年(1999年)改正
3. × 平成元年(1989年)改正
4. ○ 平成28年(2016年)改正

[No. 23] 「優良建築物等整備事業制度要綱」に規定するマンション建替タイプに関する記述で、正しいものは次のうちどれか。02-23

1. 建替え対象となる共同住宅に係る区分所有者が5人以上であることが要件となる。
2. 「建物の区分所有等に関する法律」に規定する建替え決議に至っていなくても、同法に規定する普通決議により建替えの推進について5分の4以上の賛成又はこれに準ずる措置がなされていることが要件となる。
3. 建替え後の建築物の延べ面積の3分の1以上を住宅の用に供することが要件となる。
4. 建替え対象となる共同住宅は、必ずしも耐震診断の結果を得ていなくてもよい。

(解答)2 (本試験当日の正答率 21%)

[No. 23 解説]

1. × 区分所有者が10人以上であることが要件
2. ○ 設問の通りである。同意要件が緩和され、明確に反対を表明する者が5分の1未満であればよい。
3. × 2分の1以上を住宅の用に供することが要件
4. × 要除却認定が必要

この設問は、各肢ごとに正誤を解答しなさい。

[No. 24] 下記の4肢それぞれの記述について、正しいものには○、誤っているものには×と解答しなさい。02-24

1. 借地借家法に規定する期間が1年以上の定期建物賃貸借契約においては、建物の賃貸人は、期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。
2. 借地借家法に規定する居住の用に供する定期建物賃貸借契約においては、転勤、療養、親族の介護その他やむを得ない事情により、賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難になったときは、床面積に関わりなく、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。
3. 「建物の区分所有等に関する法律」に規定する規約においては、集会の招集を請求できる区分所有者の定数を区分所有者の過半数とすることができる。
4. 民法に規定する抵当権の効力においては、同一の不動産について数個の抵当権が設定されているときは、その抵当権の順位は、登記の前後による。

(解答) ○××○

[No. 24 解説]

1. ○ 設問の通りである。(本試験当日の正答率87%)
2. × 二百平方メートル未満の建物に係るものに限る。(本試験当日の正答率74%)
3. × 規約で定数を減じることはできるが、過半数などに増やすことはできない。
(建物の区分所有等に関する法律 第34条3項) (本試験当日の正答率74%)
4. ○ 設問の通りである。(本試験当日の正答率93%)

[No. 25] 市街地再開発事業の施行に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。02-25

1. 市街地再開発組合と再開発会社は、いずれも第一種市街地再開発事業及び第二種市街地再開発事業の施行者になることができる。
2. 地方公共団体と機構等は、いずれも第一種市街地再開発事業及び第二種市街地再開発事業の施行者になることができる。
3. 個人施行者は、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に限られる。
4. 施行者の名称は、市街地再開発事業に関する都市計画で定めておかなければならない。

(解答) 2 (本試験当日の正答率83%)

[No. 25 解説]

1. × 市街地再開発組合は、第二種市街地再開発事業の施行はできない。
2. ○ 設問の通り。
3. × 宅地の権利がなくても、宅地の所有者及び借地権者の同意を得て、個人施行者になることができる。

4. × 都市計画で定める事項に、施行者の名称はない。

[No. 26] 市街地再開発事業における市街地再開発組合の設立に向けた法的手続き等の順序について、正しいものは次のうちどれか。02-26

- A : 組合設立発起人の選出
- B : 借地権の申告
- C : 口頭意見陳述・意見書の処理
- D : 事業計画の縦覧
- E : 組合設立同意取得・認可申請
- F : 組合設立認可・認可公告
- G : 施行地区の公告申請・公告

- 1. A→G→B→E→D→C→F
- 2. A→B→E→D→C→F→G
- 3. A→B→G→E→D→C→F
- 4. A→G→B→D→C→E→F

(解答)1 (本試験当日の正答率 87%)

[No. 26 解説]

- 1. A→G→B→E→D→C→F
 - A : 組合設立発起人の選出
 - G : 施行地区の公告申請・公告
 - B : 借地権の申告
 - E : 組合設立同意取得・認可申請
 - D : 事業計画の縦覧
 - C : 口頭意見陳述・意見書の処理
 - F : 組合設立認可・認可公告

[No. 27] 市街地再開発事業における借地権の申告に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。02-27

- 1. 借地権の申告は、施行地区の公告があった日から 30 日以内に当該区域を管轄する市町村長に対して、印鑑証明を添付して行う。
- 2. 借地権の申告は、借地権者とその借地の所有者と連署し、又は借地権を証する書面を添えて、書面をもって行わなければならない。
- 3. 地上権が登記されている場合は、借地権の申告手続きは必要としない。
- 4. 借地権の申告が必要なのは組合施行の場合のみであり、個人施行、公共団体施行、会社施行、及び機構等施行の場合は、借地権の申告は必要としない。

(解答)4 (本試験当日の正答率 87%)

[No. 27 解説]

1. ○ 設問の通り。
2. ○ 設問の通り。
3. ○ 設問の通り。
4. × 借地権申告手続きは、会社施行でも行う。

[No. 28] 第一種市街地再開発事業の事業計画に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

02-28

1. 事業計画には、施行地区、設計の概要、事業施行期間、資金計画及び権利変換計画の概要を定めなければならない。
2. 事業計画に定める内容は、個人施行者、市街地再開発組合、再開発会社、地方公共団体又は機構等、施行者がいずれの場合も同じである。
3. 特殊の技術を要する特別な事情があり、公共施設の整備に関する工事を公共施設の管理者又は管理者となるべき者に行わせる場合には、事業計画において、その者の行う工事の範囲を定めなければならない。
4. 事業計画においては、施設建築敷地以外の建築物の敷地となるべき土地の区域（個別利用区）を定めることができる。

(解答)1 (本試験当日の正答率 85%)

[No. 28 解説]

1. × 事業計画に権利変換計画の概要は定めない。
2. ○ 設問の通り。
3. ○ 設問の通り。
4. ○ 設問の通り。

[No. 29] 市街地再開発事業の事業計画において定める資金計画等に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。02-29

1. 資金計画の収入予算においては、収入の確実であると認められる金額を収入金として計上しなければならない。
2. 市街地再開発組合の資金計画の収入予算においては、参加組合員が組合に納付する金額のうち、施設建築物の一部等の価額に相当する額を負担金といい、組合の事業経費に充てる金額を分担金という。
3. 資金計画の支出予算においては、適正かつ合理的な基準によりその経費を算定しなければならないが、個人施行の市街地再開発事業における資金計画については、施行区域内の宅地又は建築物について権利を有する者全員の同意を得るため、この限りではない。

4. 組合が施行する市街地再開発事業により整備されることとなる重要な公共施設の管理者負担金は、当該公共施設の管理者又は管理者となるべき者の承認を得て、事業計画に定めなければならない。

(解答)3 (本試験当日の正答率 59%)

[No. 29 解説]

1. ○ 設問の通り。
2. ○ 設問の通り。
3. × 個人施行の場合の特例はない。
4. ○ 設問の通り。

[No. 30] 指定都市以外の市町村における第一種市街地再開発事業の事業計画の変更手続に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。02-30

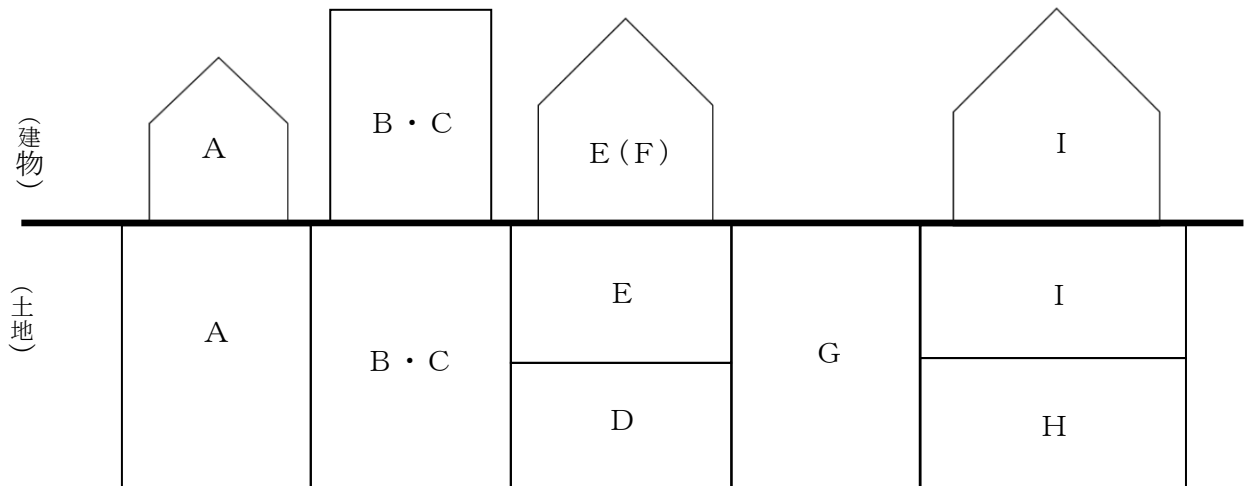
1. 地方公共団体施行の市街地再開発事業では、事業施行期間の変更や資金計画の変更については、都道府県知事の認可を受ける必要はない。
2. 組合施行の市街地再開発事業における事業計画の変更のうち、軽微な資金計画の変更については、都道府県知事の認可を受ける必要はない。
3. 組合施行の市街地再開発事業における事業計画の変更のうち、事業施行期間を変更しようとするときは、縦覧手続きを行わなければならない。
4. 個人施行者が都道府県知事に事業計画の変更を申請するときは、施行地区を管轄する市町村長の同意を得なければならない。

(解答)1 (本試験当日の正答率 40%)

[No. 30 解説]

1. ○ 設問の通り。都道府県知事の認可が必要なのは、設計の概要についてのみ。
2. × 事業計画の変更手続きにおける縦覧は必要が、変更についての認可は必要。
3. × 事業施行期間の変更は、軽微な変更であるので縦覧手続きは必要ない。
4. × 市町村長の同意は必要ない。

[No. 31] 下記モデルの権利状況の地区において、都市再開発法の規定に基づいて市街地再開発組合設立について同意か否かを問うべき対象者として、正しいものは、次のうちどれか。02-31



A : 土地と建物を所有し、自分で建物を使っている。
 B・C : 2人で土地と建物を共有している。納税手続きにおける共有資産の代表者はBである。
 D : 土地の所有者で、土地をEに貸している。
 E : Dから土地を借りて建物を所有している。借地権が未登記であるため借地権の申告をしている。
 F : 建物をEから借りている借家人である。
 G : 市が広場として土地を所有している。都市計画において当該土地のすべては公共施設と定められている。
 H : 土地の所有者で、土地をIに貸している。
 I : Hから土地を借りて建物を所有している。借地権が未登記であるが借地権の申告を行っていない。

1. 対象者は、A, B, C, D, E, F, H, I である。
2. 対象者は、A, B, D, E, G, H, Iである。
3. 対象者は、A, B, C, D, E, Hである。
4. 対象者は、A, B, D, G, Hである。

(解答)3 (本試験当日の正答率74%)

[No. 31 解説]

3. 対象者は、A (宅地の所有者), B・C (宅地の所有者 (共有含む)), D (宅地の所有者), E (借地権者), H (宅地の所有者) である。
 (対象外) F (借家人), G (公共施設), I (未登記借地権未申告者)

[No. 32] 第一種市街地再開発事業の土地調書及び物件調書に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。02-32

1. 権利変換計画の認可の公告があった後、施行者は、土地調書及び物件調書を作成しなければならない。
2. 都市再開発法第 110 条 (全員同意型) による権利変換を行う場合は、施行者は、土地調書及び物件調書の作成を省略することができる。
3. 土地調書は宅地を対象として作成するものであり、公共施設の用に供する土地について作成する必要はない。
4. 物件調書には、その物件が建物であるときは、建物の種類、構造、床面積等の事項を記載し、実測平面図を添付しなければならない。

(解答)4 (本試験当日の正答率 74%)

[No. 32 解説]

1. × 事業認可公告後に作成する。
2. × 全員同意型でも作成の省略はできない。
3. × 公共施設の用に供する土地も作成する。
4. ○ 設問の通り。

[No. 33] 市街地再開発組合の定款に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。02-33

1. 組合の事務所の所在地を定款に記載しなければならない。
2. 組合の理事及び監事の任期は 5 年以内の期間とし、定款に当該任期を記載しなければならない。
3. 事業計画に個別利用区を定めた場合には、個別利用区への権利変換の申出に係る宅地の地積の規模の最低限度を定款に記載しなければならない。
4. 事業により施行者が取得する保留床の譲渡又は賃貸をする場合には、公募の方法を定款に記載しなければならない。

(解答)4 (本試験当日の正答率 29%)

[No. 33 解説]

1. ○ 設問の通り。
2. ○ 設問の通り。
3. ○ 設問の通り。
4. × 一般的な定款には記載されているが、都市再開発法第 9 条 (定款) での記載事項ではない。

[No. 34] 市街地再開発組合の参加組合員に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。02-34

1. 都市計画に「住宅建設の目標」が定められた事業において、組合設立の認可を申請しようとする者は、あらかじめ、住生活基本法に規定する公営住宅等を当該地区で建設することが適当と認められる者に対して、これらの者が参加組合員として参加する機会を与えなければならない。
2. 参加組合員は、縦覧された事業計画について意見があるときは、都道府県知事（指定都市においては指定都市の長）に意見書を提出することができる。
3. 組合が参加組合員から負担金を徴収する権利については、時効により消滅することはない。
4. 参加組合員は、定款に特別の定めがある場合を除き、各 1 個の議決権及び選挙権を有する。

(解答)3 (本試験当日の正答率 74%)

[No. 34 解説]

1. ○ 設問の通り
2. ○ 設問の通り
3. × 負担金を徴収する権利は、これらを行使することができる時から五年間行使しないときは、時効により消滅する。
4. ○ 設問の通り

[No. 35] 市街地再開発組合における審査委員に関する記述で誤っているものは次のうちどれか。02-35

1. 審査委員は、総会で選任する。
2. 審査委員は、土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる者のうちから 3 人以上を選任しなければならない。
3. 権利変換を希望しない旨の申出をした土地建物所有者が、収用等の場合の課税の特例措置を受けるためには、「やむを得ない事情により都市再開発法第 71 条第 1 項の申出をしたと認められる」必要がある、このことについて審査委員の全員の同意が必要となる。
4. 借家条件協議が、施設建築物工事完了公告の日までに成立しない場合、組合は、当事者の一方又は双方の申立てにより、審査委員の過半数の同意を得て、家賃の額等の借家条件について裁定することができる。

(解答)3 (本試験当日の正答率 89%)

[No. 35 解説]

1. ○ 設問の通り。
2. ○ 設問の通り。
3. × 全員の同意は必要ない。
4. ○ 設問の通り。

[No. 36] 市街地再開発事業における権利変換の登記に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。02-36

1. 施行者は、従前の土地の表題部の登記の抹消及び新たな土地の表題登記並びに権利変換後の土地に関する権利について必要な登記を申請し、又は囑託しなければならない。
2. 権利変換の登記をする際には、権利変換計画及びその認可を証する情報をその申請情報と併せて登記所に提供しなければならない。
3. 施行者は、権利変換計画の認可から権利変換期日までの間に、土地に関する権利について必要な登記を申請し、又は囑託しなければならない。
4. 権利変換期日以降は、施行地区内の土地及び施行者に帰属した建築物に関しては、権利変換の登記がされるまでの間は、他の登記をすることはできない。

(解答)3 (本試験当日の正答率80%)

[No. 36 解説]

1. ○ 設問の通り。
2. ○ 設問の通り。
3. × 権利変換期日までという制限はない。
4. ○ 設問の通り。

[No. 37] 第一種市街地再開発事業の施設建築物の登記に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。02-37

1. 施設建築物の登記においては、参加組合員又は特定事業参加者が取得する床についても、施行者が申請しなければならない。
2. 施設建築物の登記手続き以前に権利床の譲渡があった場合でも、権利変換期日における所有者名義で施設建築物の登記を行わなければならない。
3. 施設建築物の登記の際、表題登記は土地家屋調査士に委託し、権利の内容に関する所有権の保存登記等は司法書士に委託し、別々に申請しなければならない。
4. 施行地区内に複数棟の完成時期が異なる施設建築物がある場合は、すべての棟の工事完了公告後に、一括して施設建築物の登記をしなければならない。

(解答)1 (本試験当日の正答率80%)

[No. 37 解説]

1. ○ 設問の通り。
2. × 新たな権利床の所有者名義で施設建築物の登記が可能。
3. × 別々ではなく、一括で申請する必要がある。
4. × 一括ではなく、完成した施設建築物から申請できる。

[No. 38] 都市再開発法第 110 条、同法第 111 条によらない原則型の権利変換計画を行う場合、従後の価額等の算定基準等に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。02-38

1. 施設建築敷地の地代の概算額は、近傍類似の土地の価額を参酌して定めた施設建築敷地の価額の概算額に 100 分の 6 を乗じて得た額に公課及び管理事務費を加えた額で定めなければならない。
2. 施設建築敷地若しくはその共有持分又は施設建築物の一部等の価額の概算額は、事業に要する費用及び施行認可等の公告から 30 日の期間を経過した日（以下「基準日」という。）における近傍類似の土地、近傍同種の建築物又はそれらに関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額を基準として定めなければならない。
3. 施設建築敷地の価額の概算額は、宅地及び借地権の価額の合計額と当該施設建築敷地の整備に要する費用を合計した額（当該敷地価額）以上であり、かつ基準日における近傍同種の建築物の所有を目的とする地上権価額を当該敷地価額より控除した額で定めなければならない。
4. 施設建築敷地の地代及び施設建築物の一部を賃貸する場合の標準家賃の概算額を算定する際の管理事務費は、施設建築敷地の価額の概算額に 100 分の 6 を乗じて得た額と公課の年額との合計額に、100 分の 10 を乗じて得た額とする。

(解答)2 (本試験当日の正答率 68%)

[No. 38 解説]

1. × 施設建築敷地の地代の概算額は、施設建築敷地の価額の概算額に百分の六を乗じて得た額に公課及び管理事務費を加えた額と基準日における近傍類似の土地の地代の額を参酌して定めた施設建築敷地の地代の見込額とのうちいずれか多額のものを超えない範囲内において定めなければならない。
2. ○ 設問の通りである。
3. × 敷地価額ではなく、合計価額である。
4. × 100 分の 6 ではなく、100 分の 3 である。

[No. 39] 都市再開発法に規定する権利変換計画に定めなければならない事項に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。02-39

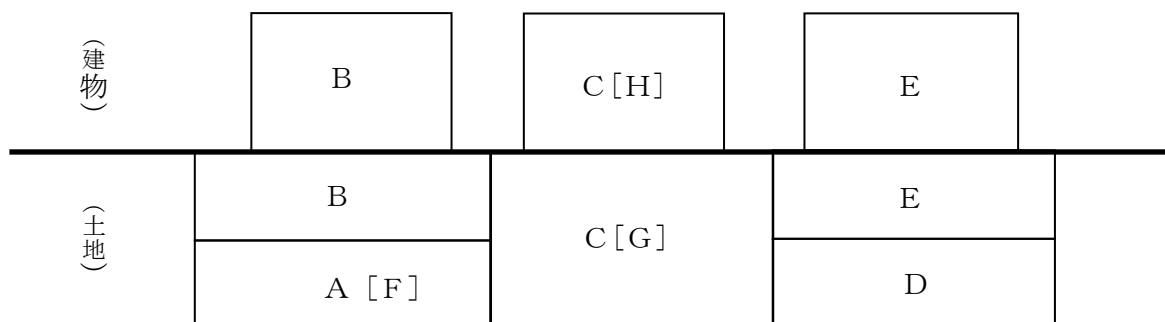
1. 過小な床面積の規定が適用されることとなる者の氏名又は名称及び住所並びにこれらの者が施行地区内に有する宅地、借地権又は建築物及びそれらの価額。
2. 組合の参加組合員に与えられることとなる施設建築物の一部等の明細並びにその参加組合員の氏名又は名称及び住所。
3. 指定宅地又はその使用収益権に対応して与えられることとなる個別利用区内の宅地又はその使用収益権の明細及びそれらの価額の概算額。
4. 権利変換期日、土地の明渡しの予定時期、個別利用区内の宅地の整備費用及び施設建築物の建築工事の完了の予定時期。

(解答)4 (本試験当日の正答率 38%)

[No. 39 解説]

1. ○ 設問の通りである。
2. ○ 設問の通りである。
3. ○ 設問の通りである。
4. × 個別利用区内の宅地の整備費用は定める必要はない。

[No. 40] 次の図は、ある市街地再開発事業において、都市再開発法第 110 条 (全員同意型) によらない権利変換を行う場合の従前の権利関係をモデル化したものである。この場合の権利変換手続に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。02-40



A・C・D：それぞれ別個の土地所有者

B：借地権者 (未登記であるが、存否について争いはない。)

E：借地権者 (未登記であり、存否について争いがある。)

[F] [G] [H]：それぞれ別個の抵当権者

1. 権利変換を希望しない旨の申出をしたAが、権利変換期日までに都市再開発法第 91 条補償金の支払いを受けるためには、Fの供託しなくてもよい旨の申出が必要である。
2. 事業認可の公告後、Bが借地権及び建築物について権利変換を希望しない旨の申出をするとき、当該申出についてAの同意を得なければならない。
3. Cが権利変換をする場合、Gの抵当権をCが所有する従前の宅地の権利に対応して与えられることとなる権利変換後の権利に、Hの抵当権をCが所有する従前の建築物の権利に対応して与えられることとなる権利変換後の権利に、それぞれ定めた。
4. D及びEともに権利変換を希望しない旨の申出をしていない場合、D及びEはそれぞれ当該権利が存するものとして権利変換計画を定めた。

(解答)2 (本試験当日の正答率 91%)

[No. 40 解説]

1. ○ 設問の通りである。
2. × Aの同意は必要ない。
3. ○ 設問の通りである。

4. ○ 設問の通りである。

[No. 41] 権利変換計画における、床面積が過小となる施設建築物の一部の処理に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。02-41

1. 過小な床面積の基準を定める場合には、市街地再開発審査会の議決又は審査委員の過半数の同意が必要である。
2. 過小な床面積の基準を定める場合には、人の居住の用に供される部分の床面積の基準は、30 平方メートル以上 50 平方メートル以下でなければならない。
3. 床面積が過小となる施設建築物の一部の床面積を増して適正なものとするために、床面積が大で余裕がある施設建築物の一部の床面積を減ずることはできない。
4. 過小な床面積の基準に照らし、床面積が著しく小である施設建築物の一部になるため借家権が与えられない者に対して、施行者は、特に必要があるときは施行者に帰属する施設建築物の一部を公募によらずに賃借させることができる。

(解答)3 (本試験当日の正答率 85%)

[No. 41 解説]

1. ○ 設問の通りである。
2. ○ 設問の通りである。
3. × 床面積が大で余裕がある施設建築物の一部の床面積を減ずることができる。
4. ○ 設問の通りである。都市再開発法第 108 条第 1 項第四号。

[No. 42] 都市再開発法第 110 条 (全員同意型) に基づく権利変換等に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。02-42

1. 都市再開発法第 91 条補償金を権利変換期日までに支払う必要はないが、補償金の支払期日や利息相当額の加算の有無等については、権利変換計画に所要の定めをしておかなければならない。
2. 従前の公共施設に代えて設置される新たな公共施設の用に供する土地は、従前の公共施設の用に供される土地の所有者が国である時であっても、国に帰属しないように定めることができる。
3. 従前の建築物が権利変換期日において施行者に帰属する場合には、あらかじめ権利変換計画でその旨を定めておかなければならない。
4. 権利変換計画を定めようとするときに、権利変換計画を 2 週間公衆の縦覧に供さなくともよい。

(解答)2 (本試験当日の正答率 40%)

[No. 42 解説]

1. ○ 設問の通りである。(第 80 条の規定が適用されないため、第 91 条の規定は適用され

ない。

2. × 第 82 条の適用除外はない。
3. ○ 設問の通りである。
4. ○ 設問の通りである。

[No. 43] 第二種市街地再開発事業の管理処分計画に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。

02-43

1. 施行地区内の借地権で未登記のものの存否又は帰属について争いがある場合、争いの当事者の一方が譲受け希望の申出をしたときは、争いの他方の当事者も譲受け希望の申出をしたものとみなされる。
2. 譲受け希望の申出をした者の宅地、借地権又は建築物は、管理処分計画の認可公告の日前においても、契約や収用により施行者が取得し又は消滅させることができる。
3. 譲受け希望の申出をした者は、事業計画の決定又は認可の公告のあった日から起算して 30 日を経過した後においては、譲受け希望の申出を撤回することができない。
4. 施行地区が工区にわかれている場合、管理処分計画は工区ごとに定めなければならない。

(解答)1 (本試験当日の正答率 2%)

[No. 43 解説]

1. ○ 設問の通りである。
2. × 管理処分計画の認可公告の日前においては、契約に基づき、又は収用により、施行者が取得し、又は消滅させることはできない。
3. × 施行者の同意を得た場合に限り、撤回することができる。
4. × 施行地区が工区に分かれているときは、管理処分計画は、工区ごとに定めることができる。

[No. 44] 第一種市街地再開発事業についても融資の対象となる住宅金融支援機構のまちづくり融資(短期事業資金)に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。02-44

1. 融資を受けることができる対象事業費は、建設工事費、土地の取得費、調査設計計画費等であり、補償費は対象事業費に含まれない。
2. 融資に際しては、原則として資金交付時の金利が適用される。
3. 融資の対象となる地域要件としては、計画地の用途地域が住宅系地域又は商業系地域のいずれかに属していれば足りる。
4. 融資の対象となる建築物要件としては、住宅部分の延べ面積の割合が建物全体の延べ面積の 3 分の 2 以上であることが必要である。

(解答)2 (本試験当日の正答率 48%)

[No. 44 解説]

1. × 補償費も含まれる。
2. ○ 設問の通りである。
3. × 準工業地域内でも可。
4. × 2分の1超であることが必要

[No. 45] 「不動産鑑定評価基準」に規定する不動産の鑑定評価手法に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。02-45

1. 原価法は、対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って価格を求めるものであり、対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適切に求めることができるときはこの手法を適用することができる。
2. 取引事例比較法は、市場において発生した取引事例を価格判定の基礎とするものであり、取引事例に係る不動産が同一需給圏内の類似地域に存する場合には、対象不動産と当該事例に係る不動産との個別的要因のみの比較を行うものとする。
3. 収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めるものであるが、基本的には自用の不動産といえども賃貸を想定することにより適用されるものである。
4. 開発法は分譲マンション適地等において、最有効使用の建物等を想定し、販売総額から通常の建物建築費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して求める手法である。

(解答)2 (本試験当日の正答率57%)

[No. 45 解説]

1. ○ 設問の通りである。
2. × 個別的要因のみでなく、以下の要件の全部を備えなければならない。
 - ① 取引事情が正常なものと認められるものであること又は正常なものに補正することができるものであること。
 - ② 時点修正をすることが可能なものであること。
 - ③ 地域要因の比較及び個別的要因の比較が可能なものであること。
3. ○ 設問の通りである。
4. ○ 設問の通りである。

[No. 46] 「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準」に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。02-46

1. 営業廃止の補償をする場合、免許を受けた営業等の営業の権利等が資産とは独立に取引される慣習があるものについては、その正常な取引価格は、補償対象に含まれる。
2. 営業休止の補償をする場合、通常休業を必要とする期間中の固定的な経費及び従業員に対する

休業手当相当額は、補償対象に含まれる。

3. 移転雑費補償をする場合、移転先の選定に要する費用、法令上の手続に要する費用、転居通知費を必要とするときにおいて通常これらに要する費用は、補償対象に含まれる。
4. 立木の移植補償をする場合、掘起し、運搬、植付け等の移植に通常必要とする費用及び立木の正常な取引価格は、補償対象に含まれる。

(解答)4 (本試験当日の正答率 36%)

[No. 46 解説]

1. ○ 設問の通りである。
2. ○ 設問の通りである。
3. ○ 設問の通りである。
4. × 立木の正常な取引価格ではなく、移植に伴う枯損(こそん)等により通常生じる損失(収穫樹にあっては、移植に伴う減収による損失を含む)が補償対象になる。

[No. 47] 「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。02-47

1. マンション建替組合の組合員は建替え合意者だけでなく、当該建物の全ての区分所有者が組合員となる。
2. マンション建替組合は、審査委員の過半数の同意を得たうえで、総会において組合員の議決権及び持分割合の各4分の3の同意を得れば、権利変換計画の変更をすることができる。
3. 施行マンションについて借家権*を有する者に、施行再建マンションについて借家権*が与えられる場合は、借家権*が与えられることとなる施行再建マンションの部分で権利変換計画において定めなければならない。(※令和2年4月1日施行の法改正により「借家権」は「賃借権」と改められた。)
4. 施行マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人は総会において定款に特別の定めがある場合を除き、各1個の議決権を有する。

(解答)3 (本試験当日の正答率 68%)

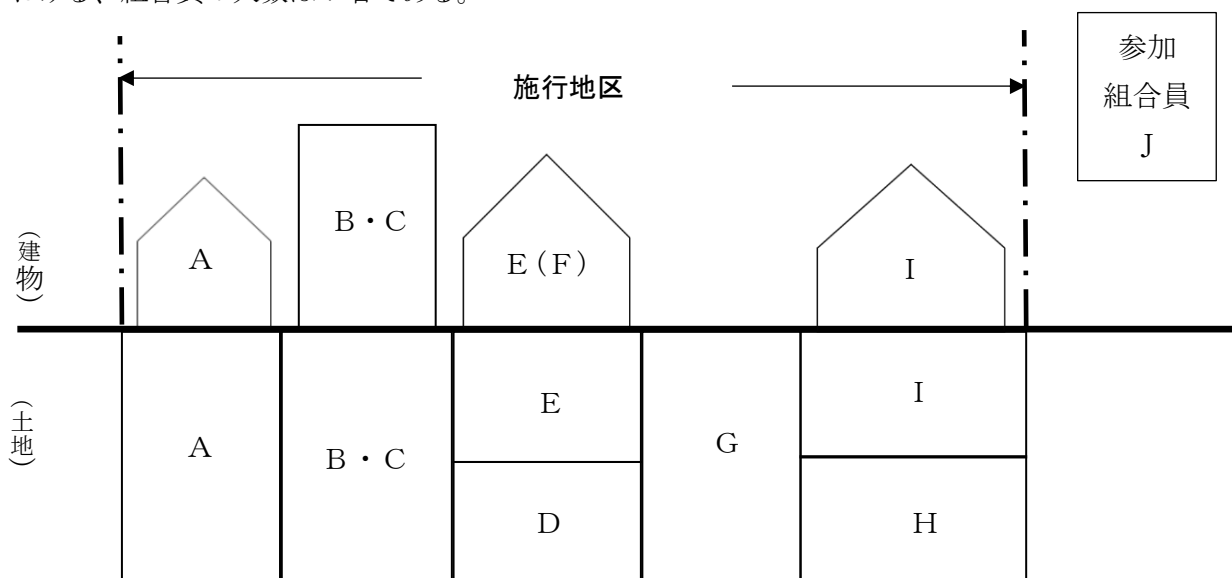
[No. 47 解説]

1. × 組合員は、建替え合意者のみである。
2. × 権利変換計画の変更は、各5分の4の特別決議である。
3. ○ 設問の通りである。
4. × 共有者全員で1個の議決権を有する。

この設問は、各肢ごとに正誤を解答しなさい。

[No. 48] 都市再開発法に関わる下記の4肢それぞれの記述について、正しいものには○、誤っているものには×と解答しなさい。02-48

1. 都市再開発法は、市街地改造法および防災建築街区造成法を統合して、都市の総合的な再開発を行うために、昭和44年(1969年)に制定された。
2. 借家権とは、一時使用のために設定されたものを含むすべての建物の賃借権をいう。
3. 都市再開発法の規定による提出期間内に投函された意見書であっても、その提出期間が経過した後は施行者が受理することはできない。
4. 市街地再開発組合の設立がなされた直後の下記モデルの権利状況の地区(権利変換期日以前)における、組合員の人数は7名である。



A : 土地と建物を所有し、自分で建物を使っている。

B・C : 2人で土地と建物を共有している。納税手続きにおける共有資産の代表者はBである。

D : 土地の所有者で、土地をEに貸している。

E : Dから土地を借りて建物を所有している。借地権が未登記であるため借地権の申告をしていた。

F : 建物をEから借りている借家人である。

G : 市が広場として土地を所有している。都市計画において当該土地のすべては公共施設と定められている。

H : 土地の所有者で、土地をIに貸している。

I : Hから土地を借りて建物を所有している。借地権が未登記であるが借地権の申告を行っていない。

J : 参加組合員 (1名)

(解答)○××○

[No. 48 解説]

1. ○ 設問の通りである。(本試験当日の正答率 9 3 %)
2. × 一時使用のために設定されてものは含まない。(本試験当日の正答率 8 3 %)
3. × 提出期間が経過した後においても、容認すべき理由があるときは、受理することができる。
(都市再開発法第 136 条) (本試験当日の正答率 7 8 %)
4. ○ 組合員は、A, B・C, D, E, H, I, J の 7 名である。(本試験当日の正答率 6 6 %)

| | | |
|---------------------|------------|---------------------|
| 学科の配点 | | |
| No1～No23, No25～No47 | 各 2 点 46 問 | 計 92 点 |
| No24, No48 | 各肢 1 点 | 計 8 点 合計 100 点満点 |

※解答は再開発スクール独自のものであり、再開発コーディネーター協会から公表されたものではありません。また解答は変更になる場合があります。予めご了承ください。