

宅建直前対策 第14回 法令上 解答解説

(有)拓明館

【問 1】正解—4 土地区画整理法(総論・組合の設立)

1. 正しい。土地区画整理事業とは、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改修および完地の利用の増進を図るため、土地区画整理法で定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更および公共施設の新設または変更に関する事業をいいます。土地区画整理事業は、「都市計画区域内」においてのみ、施行されます(土地区画整理法 2 条 1 項)。

2. 正しい。土地区画整理法において「公共施設」とは、道路、公園、広場、河川その他政令で定める公共の用に供する施設をいいます(2 条 5 項)。

3. 正しい。土地区画整理組合を設立しようとする者は、7 人以上共同して、定款および事業計画を定め、その組合の設立について都道府県知事の認可を受けなければなりません。ただし、事業計画の決定に先立って組合を設立する必要があると認める場合には、7 人以上共同して、定款および事業基本方針を定め、その組合の設立について都道府県知事の認可を受けることができます(14 条 1 項・2 項)。

4. 誤り。土地区画整理組合の設立の認可を申請しようとする者は、定款・事業計画・事業基本方針について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者・借地権を有するすべての者のそれぞれの 3 分の 2 以上の同意を得なければなりません。そして、公告された施行地区となるべき区域内の宅地について未登記の借地権を有する者は、公告があった日から 1 か月以内に当該市町村長に対し、書面をもってその借地権の種類および内容を申告しなければなりません。未登記の借地権でこの申告のないものは、甲告の期間を経過した後は、借地権者の同意の規定の適用については、存しないものとみなされます。したがって、同意を得る必要がないのは、未登記の借地権のうち申告のないものについてだけです(18 条、19 条)。

【問 2】正解—3 土地区画整理法(組合の設立・建築制限等)

1. 誤り。土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業に係る施行地区内の宅地について所有権または「借地権」を有する者は、すべてその組合の組合員とします。したがって、借地権のみを有する者も組合員となります(土地区画整理法 25 条 1 項)。

2. 誤り。土地区画整理組合は、その事業に要する経費に充てるため、賦課金として参加組合員以外の組合員に対して金銭を賦課徴収することができます。この場合、賦課金の額は、組合員が施行地区内に有する宅地または借地の位置、地積等を考慮して公平に定めなければなりません(40 条 1 項・2 項)。

3. 正しい。土地区画整理組合は、①総会の決議、②定款で定めた解散事由の発生、

宅建直前対策 第14回 法令上 解答解説

(有)拓明館

③事業の完成またはその完成の不能により解散しようとする場合には、その解散について都道府県知事の認可を受けなければなりません(45条2項)。

4. 誤り。土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日後、換地処分の公告がある日までは、その施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある

①土地の形質の変更、②建築物の建築その他の工作物の新築・改築・増築、③政令で定める移動の容易でない物件の設置・堆積を行おうとする者は、都道府県知事(市の区域内において施行する土地区画整理事業にあつては、当該市の長)の許可を受けなければなりません。したがって、「土地区画整理組合」の許可ではありません(76条1項)。

【問3】正解-4 土地区画整理法(換地計画)

1. 正しい。換地計画において換地を定める場合においては、換地および従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければなりません(換地照応の原則)。なお、公共施設の用に供している宅地に対しては、換地計画において、その位置、地積等に特別の考慮を払い、換地を定めることができます(土地区画整理法89条1項、95条1項6号)。

2. 正しい。個人施行者以外の施行者は、換地計画を定めようとする場合においては、その換地計画を2週間公衆の縦覧に供しなければなりません(88条2項)。

3. 正しい。土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業の換地計画においては、「土地区画整理事業の施行の費用に充てるため」、または「定款で定める目的のため」、一定の土地を換地として定めないで、その土地を保留地として定めることができます(96条1項)。

4. 誤り。土地区画整理事業の施行者は、施行地区内の宅地について換地処分を行うため、換地計画を定めなければなりません。この場合において、施行者が個人施行者、土地区画整理組合、区画理会社、市町村、独立行政法人都市再生機構、または地方住宅供給公社であるときは、その換地計画について都道府県知事の認可を受けなければなりません(86条1項)。

宅建直前対策 第14回 法令上 解答解説

(有)拓明館

【問 4】正解-4 土地区画整理法(仮換地)

1. 正しい。施行者は、換地処分を行う前において、土地の区画形質の変更、公共施設の新設・変更に係る工事のため必要がある場合または換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合においては、施行地区内の地について仮換地を指定することができます(土地区画整理法 98 条 1 項)。
2. 正しい。仮換地が指定された場合には、従前の宅地について権原に基づき使用し、または収益することができる者(従前の宅地の所有者等)は、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分の公告がある日まで、仮換地について、従前の宅地について有する権利の内容である使用または収益と同一の使用または収益をすることができます。なお、従前の地については、使用し、または収益することができなくなります(99 条 1 項)。
3. 正しい。仮換地等を指定した場合または従前の宅地(その部分)について使用・収益することを停止させた場合において、それらの処分により使用・収益することができる者のなくなった従前の宅地(その部分)については、当該処分により当該地(その部分)を使用・収益することができる者のなくなった時から換地処分の公告がある日までは、施行者がこれを管理します(100 条の 2)。
4. 誤り。施行者は、仮換地を指定した場合において、その仮換地に使用または収益の障害となる物件が存するときその他特別の事情があるときは、その仮換地について使用または収益を開始することができる日を、仮換地の指定の効力発生の日と別に定めることができます(99 条 2 項)。

【問 5】正解-3 土地区画整理法(換地処分)

1. 誤り。換地処分は、関係権利者に換地計画において定められた関係事項を「通知」して行います。「公告」により行うではありません(土地区画整理法 103 条 1 項)。
2. 誤り。施行地区内の宅地について存する地権は、換地処分の公告があった日の翌日以後においても、なお「従前の宅地」の上に存します。なお、土地区画整理事業の施行により行使する利益がなくなった地役権は、換地処分の公告があった日が終了した時において消滅します(104 条 4 項・5 項)。
3. 正しい。換地処分の公告があった場合においては、換地計画において定められた換地は、その公告があった日の翌日から従前の宅地とみなされ、換地計画において換地を定めなかった従前の地について存する権利は、その公告があった日が終了した時において消滅します。(104 条 1 項)。
4. 誤り。換地処分の公告があった日後においては、施行地区内の土地および建物に関

宅建直前対策 第14回 法令上 解答解説

(有)拓明館

しては、施行者による換地処分の登記がされるまでは、原則として、他の登記をすることができません(107条3項)。