

午 後

## 令和元年度 土地区画整理士技術検定

### 試 験 問 題

### 【実 地】

次の注意をよく読んでから解答してください。

#### 【注 意】

1. これは実地試験の試験問題用紙です。表紙とも 14 枚、5 問題あります。
2. 解答用紙の上欄に検定地・受検番号・氏名・フリガナを間違いのないように記入してください。
3. 問題 1 及び問題 2 は必須問題ですから、必ず解答してください。
4. 問題 3 から問題 5 までは、選択問題です。  
このうち 1 問題を選択して解答し、選択した問題番号を解答用紙の表紙の所定の欄に記入してください。
- ※選択した問題番号の記入が無い場合、又は指定数を超えて解答した場合は、採点の対象となりませんので、十分に注意してください。
5. 解答は、別の解答用紙の定められた範囲に簡潔に記述してください。  
なお、計算過程を記入する必要はありません。
6. 解答は、鉛筆又はシャープペンシルで記入してください。  
(万年筆・ボールペンの使用は不可)
7. 解答を訂正する場合は、プラスチック消しゴムできれいに消してから訂正してください。
8. この問題用紙の余白は、計算等に使用してさしつかえありません。  
ただし、解答用紙は計算等に使用しないでください。
9. 解答用紙は必ず監督者に提出後、退室してください。  
解答用紙は、いかなる場合でも持ち帰りはできません。
10. 試験問題は、試験終了時刻（16 時 30 分）まで在席した方のうち、希望者に限り持ち帰りを認めます。途中退室した場合は、持ち帰りはできません。

**問題1** 土地区画整理事業に関する次の(1)～(4)の設問に答えよ。

(1) 換地計算に関する以下の設問に答えよ。

ただし、換地計算に当たっては比例評価式換地計算法を用いることとする。

なお、解答に当たっての計算過程の記述は要しない。

①【表1-1】は、A市が施行を検討しているA地区の施行前及び施行後の宅地の種別ごとの地積及び総評価指数を表したものである。

これに関する以下の設問に答えよ。

【表1-1】

宅地の種別	施行前		施行後	
	地積	総評価指数	地積	総評価指数
一般宅地以外の宅地	m <sup>2</sup> *	個 *	m <sup>2</sup> *	個 *
一般宅地	37,500	33,000,000	*	*
総計	42,000	35,700,000	*	37,784,880

注) 表中の\*に入れる数値は、出題の趣旨から記入していない。

(イ) 土地区画整理事業において比例係数(比例率)を用いる場合には、比例評価式換地計算により換地地積を算定する場合と比例清算における清算金の算定を行う場合があるが、比例係数(比例率)が以下の数式で表されるとき、 $\alpha$ 及び $\beta$ が何を示すか、下表の(a)、(b)に適切な語句を記述せよ。

$$\text{比例係数(比例率)} = \frac{X}{Y} = (1 - \alpha)\beta$$

	$\alpha$	$\beta$
比例評価式換地計算により換地地積を算定する場合	(a)	(b)

(ロ) 前問(イ)の数式により比例評価式換地計算に用いる比例係数(比例率)を算出する場合のXの値を求めよ。

なお、数式中の $\alpha$ は0.18、 $\beta$ は1.28である。

また、答えに小数点以下の端数が出る場合は、小数第1位を四捨五入して整数で答えよ。

(ハ) A市は、市中心部へ流入する自家用車を抑制するため、中心市街地周辺に市が管理する公共駐車場を設け、公共交通への乗り換えを推進したいと考えている。そこで、A市職員からA地区で土地区画整理事業を行う際に「公共の用に供する施設なので創設換地という手法もあるのではないか」との提案があった。

この提案の採用の可能性について、解答欄の「有・無」のどちらかに○印を付け、あなたの考える理由を記述せよ。

②【表1-2】は、B市が施行するB地区の土地区画整理事業における施行前及び施行後の宅地の地積及び総評価指数を表したものである。これに関する以下の設問に答えよ。

ただし、換地計算に当たっては比例評価式換地計算法を用いることとする。

【表1-2】

	施行前		施行後	
	地積	総評価指数	地積	総評価指数
総計	m <sup>2</sup> 125,000	個 108,500,000	m <sup>2</sup> 101,750	個 112,942,500

(イ) B地区における**保留地地積**を求めよ。

ただし、保留地の地積は保留地として取り得る最大地積の89パーセントであり、保留地の平均平方メートル当たり指数は、施行後の宅地全体の平均平方メートル当たり指数に一致するものとする。

なお、答えに小数点以下の端数が出る場合は、小数第1位を四捨五入して整数で答えよ。

(ロ) 前問(イ)の保留地地積を確保した場合のB地区における**公共保留地合算減歩率**を求めよ。

なお、答えに小数第2位以下の端数が出る場合は、小数第2位を四捨五入して小数第1位まで答えよ。

③ C 県は、施行する C 地区が減価補償金地区であるため、減価補償金相当額をもって宅地の先行買収を行うこととした。

【表 1－3】は、C 地区における先行買収前の施行前及び施行後の宅地の地積と総評価指数を表したものである。

これに関する以下の設問に答えよ。

【表 1－3】

	施行前			施行後		
	地 積	@	総評価指数	地 積	@	総評価指数
総 計	m <sup>2</sup> 48,000	個/m <sup>2</sup> 900	個 *	m <sup>2</sup> *	個/m <sup>2</sup> *	個 39,706,200

注 1) 表中の@は平均平方メートル当たり指数である。

注 2) 表中の\*に入れる数値は、出題の趣旨から記入していない。

(イ) C 地区を減価補償金の交付を要しない地区とするために必要となる**宅地の先行買収地積を求めよ。**

ただし、計算に当たっての前提条件は以下のとおりとする。

- 指数 1 個当たりの単価は 500 円である。
- 先行買収地の平方メートル当たり価格は、施行前の宅地全体の平均価格と同じである。
- 宅地全体の宅地利用増進率は 1.14 である。

なお、答えに小数点以下の端数が出る場合は、小数第 1 位を四捨五入して整数で答えよ。

(ロ) C 県は減価補償金相当額をもって宅地の先行買収を行おうとしたが、用地買収が難航し事業が長期化するおそれが生じたため、買収面積が予定量より 380 平方メートル不足する時点で買収を打ち切り、事業の早期完成を目指すこととした。

この場合における C 地区の**先行買収後の公共減歩率を求めよ。**

なお、答えに小数第 3 位以下の端数が出る場合は、小数第 3 位を四捨五入して小数第 2 位まで答えよ。

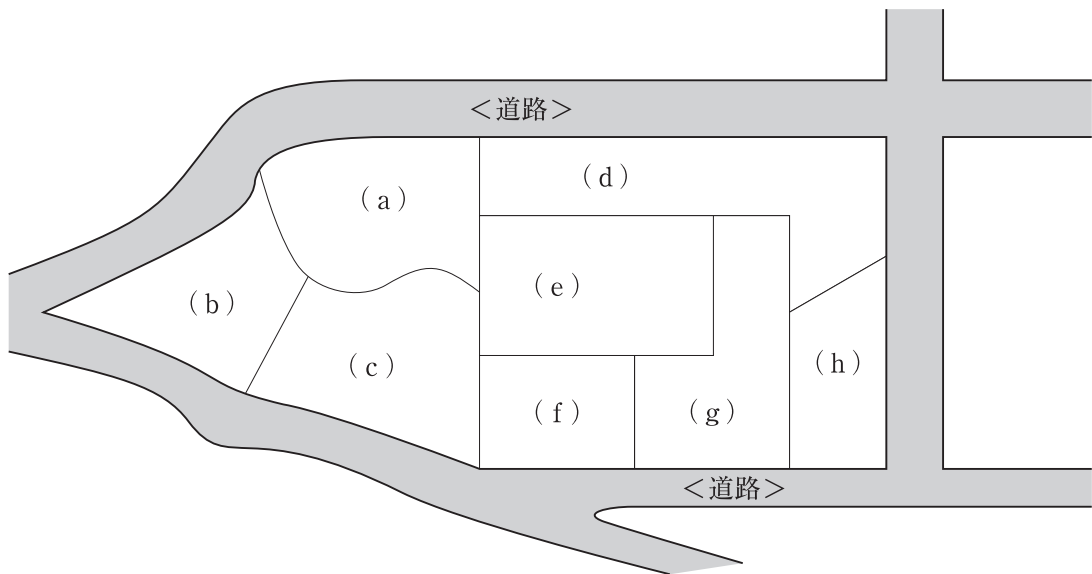
(2) 土地評価に関する以下の設問に答えよ。

① 画地評価に関する以下の設問に答えよ。

(イ) 【図2-1】はD地区における施行前の宅地を示したものである。

図中の(a)～(h)のうちから、土地評価において、普通地とする画地を全て選択し、その記号を記入せよ。

【図2-1】



(ロ) 前問(イ)で選択した画地を普通地と判断した理由(普通地の定義)を記述せよ。

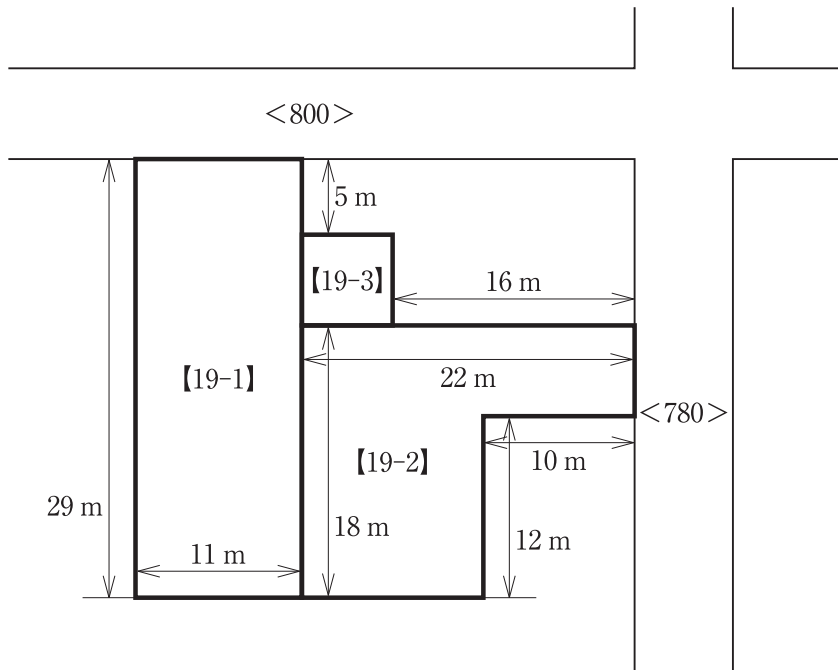
② 【図2-2】は設問(1)とは異なるE地区における施行前の画地を示したものである。  
土地評価に関する以下の設問に答えよ。

ただし、土地評価に当たっては路線価式評価法を用いることとし、評価に必要な修正係数(率)は【表2-1】～【表2-4】から選択するものとする。

また、各画地及び道路との交角は全て直角とする。

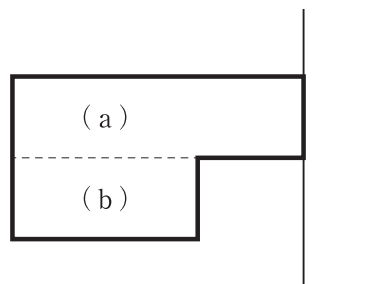
なお、解答に当たっての計算過程の記述は要しない。

【図2-2】



【19-1】、【19-2】、【19-3】はそれぞれ地番を表す。  
<780>、<800>はそれぞれ路線価指数を表す。

なお、以下のような形状の画地については、図のように(a)と(b)に分割して評価する方法を用いるものとする。



【表2-1】 住宅地における奥行通減百分率表 (%)

奥行 (m)	単独奥行 百分率	修正奥行 百分率	奥行 (m)	単独奥行 百分率	修正奥行 百分率	奥行 (m)	単独奥行 百分率	修正奥行 百分率
1	107.2	80.0	18	89.1	98.4	35	79.9	91.1
2	106.1	85.9	19	88.1	97.9	36	79.7	90.8
3	104.9	89.5	20	87.2	97.4	37	79.5	90.5
4	103.8	92.0	21	86.3	96.9	38	79.3	90.2
5	102.7	93.7	22	85.5	96.4	39	79.1	89.9
6	101.5	95.0	23	84.8	95.9	40	78.9	89.6
7	100.4	96.1	24	84.2	95.4	41	78.7	89.4
8	99.3	96.9	25	83.6	95.0	42	78.6	89.1
9	98.3	97.6	26	83.0	94.5	43	78.4	88.9
10	97.2	98.2	27	82.6	94.1	44	78.3	88.6
11	96.1	98.6	28	82.1	93.7	45	78.2	88.4
12	95.1	99.1	29	81.7	93.3	46	78.0	88.2
13	94.1	99.4	30	81.4	92.9	47	77.9	88.0
14	93.1	99.7	31	81.0	92.5	48	77.8	87.8
15	92.1	100.0	32	80.7	92.1	49	77.7	87.6
16	91.1	99.5	33	80.4	91.8	50	77.6	87.4
17	90.1	98.9	34	80.1	91.4			

【表2-2】 奥行長大修正係数

*	3.0 以上	4.0 以上	5.0 以上	6.0 以上
	4.0 未満	5.0 未満	6.0 未満	7.0 未満
修正率	0.99	0.98	0.97	0.96

注) \*は出題の趣旨から記載していない。

【表2-3】 袋地修正係数

0.95
------

【表2-4】 無道路地修正係数

0.9
-----

(イ) 地番【19-1】の平方メートル当たり指数を求めよ。

なお、計算結果に小数点以下の端数が出る場合は、小数第1位を四捨五入して整数で答えよ。

(ロ) 地番【19-2】の平方メートル当たり指数を求めよ。

なお、計算結果に小数点以下の端数が出る場合は、小数第1位を四捨五入して整数で答えよ。

(ハ) 地番【19-3】の平方メートル当たり指数を求めよ。

なお、計算結果に小数点以下の端数が出る場合は、小数第1位を四捨五入して整数で答えよ。

③ 前問②における地番【19-1】～地番【19-3】の土地評価について、E土地区画整理士より「この評価については検討を要する課題があるのではないか」との意見が出された。

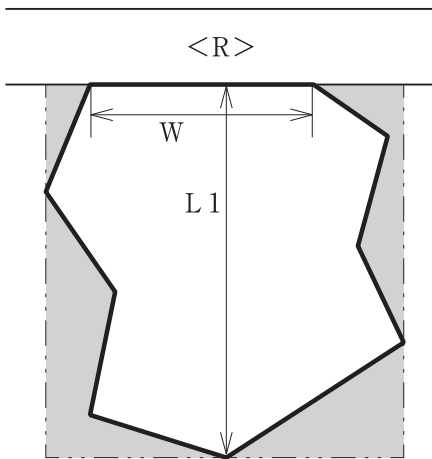
この意見について以下の設問に答えよ。

- (イ) どのような課題があると考えられるか、**あなたの意見を記述せよ。**
- (ロ) その課題を解決するために考えられる**方策を記述せよ。**

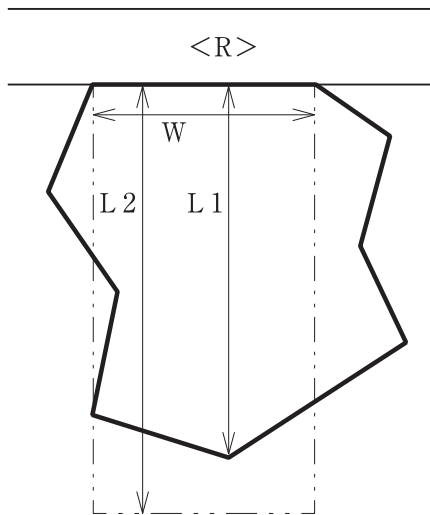
④ 以下の(a)、(b)の記述は、不整形な画地(不整形地F)の評価方法として考えられる、二つの方法について説明した記述である。

(a)は【図2-3】に示す方法について、(b)は【図2-4】に示す方法についての記述であるが、(イ)～(ハ)の空欄に**適当な語句(記号でも可)**を記述せよ。

【図2-3】



【図2-4】



<R>は路線価指数を表す

(a) 【図2-3】は、下式により平方メートル当たり指数を算出する方法を示した図である。

$$\text{平方メートル当たり指数} = \langle R \rangle \times \text{①} \times \text{②}$$

①は不整形地の奥行L1に対応する奥行通減百分率とする。

②は不整形地の (イ) と不整形地Fに外接する矩形地の (イ) の差を不整形地に外接する矩形地の (イ) で除して得た割合をもとに算出した (ロ) 係数とする。

(b) 【図2-4】は、下式により平方メートル当たり指数を算出する方法を示した図である。

$$\text{平方メートル当たり指数} = \langle R \rangle \times \text{③} \times \text{④}$$

③は不整形地の (イ) を (ハ) で除して得た計算上の奥行L2に対応した奥行通減百分率とする。

④は別に定められた (ロ) 係数とする。



⑤ 以下の（イ）～（ハ）の記述について、正しい場合は解答欄に○を、誤っている場合は×を記入せよ。

（イ） 複数の登記所の管轄にかかる施行地区においては、施行前の宅地を管轄する登記所と異なる登記所が管轄する位置に換地を定めることはできない。

（ロ） 物理的に離れている地区であっても、都市計画道路の同一路線の未整備区間を含むなど、両地区が密接不可分の関係にある場合には、一つの施行地区として土地区画整理事業を施行することができる。

（ハ） 換地計画において市街地再開発事業区内に定められるべき宅地として指定した宅地については、換地を定めずに市街地再開発事業区内の土地の共有持分を与えるように定めなければならない。

(3) 清算金、減価補償金に関する以下の設問に答えよ。

【表－3】は、設問(1)、(2)とは異なるG市が施行するG地区における各宅地の清算金及び減価補償金の関係について表したものである。

ただし、G地区全体の平均減歩率は32パーセント、宅地利用増進率は1.4、指数1個当たりの単価は250円、符号2の宅地は土地区画整理法第90条の規定により換地を定めない宅地である。

また、清算金の算定に当たっては比例清算方式を用いることとする。

なお、解答に当たっての計算過程の記述は要しない。

【表－3】

宅地の 符号	施工前		施工後		比例権利 価額	清算金	減価補償金
	地積	平方メートル 当たり指数	地積	平方メートル 当たり指数			
1	210 <sup>m<sup>2</sup></sup>	720 <sup>個/m<sup>2</sup></sup>	150 <sup>m<sup>2</sup></sup>	980 <sup>個/m<sup>2</sup></sup>	(イ) <sup>円</sup>	(ロ) <sup>円</sup>	* <sup>円</sup>
2	15	480	法90条 処分	—	*	*	(ハ)
…	*	*	*	*	*	*	*
n	*	*	*	*	*	*	*
総計	*	*	*	*	*	*	*

注1) 表中の法とは、土地区画整理法のことを指す。

注2) 表中の\*に入れる数値は、出題の趣旨から記入していない。

① 符号1の宅地の比例権利価額(イ)を求めよ。

なお、答えに小数点以下の端数が出る場合は、小数第1位を四捨五入して整数で答えよ。

② 符号1の宅地の清算金(ロ)を求めよ。

ただし、清算金を交付する場合は(+)、徴収する場合は(-)に○を記せ。

なお、答えに小数点以下の端数が出る場合は、小数第1位を四捨五入して整数で答えよ。

③ 符号2の宅地の減価補償金(ハ)を求めよ。

なお、答えに小数点以下の端数が出る場合は、小数第1位を四捨五入して整数で答えよ。

④ 以下の記述は、土地区画整理法第90条により換地を定めないこととした符号2の宅地の清算金について、説明したものである。(ニ)、(ホ)の空欄に適切な語句を記述せよ。

なお、当該地には他の権利は設定されていない。

減価補償金については  又は  の適用を受けることができますが、換地不交付とした場合の交付清算金については、 又は  の適用を受けることができません。

(4) 土地区画整理事業に関する以下の設問に答えよ。

① 市町村施行において、換地処分の公告があった場合の手続きに関する以下の設問に答えよ。

施行者は、換地処分の公告があった場合においては、直ちに、その旨を換地計画に係る区域を管轄する登記所に通知しなければなりません**が、その通知書に添付しなければならない書類を3つ記述せよ。**

② 以下の(イ)、(ロ)の記述は、街区評価の方法を説明したものである。**それぞれの方法の名称を記述せよ。**

(イ) 街区内を比較的整形と考えられるいくつかの部分に分割し、それぞれの部分を画地評価の方法により評価する方法。

(ロ) 街区を囲む各路線価から単位面積当たりの平均路線価を求め、これに街区の面積を乗じたものに四隅の角地による加算を行って街区の評定価格とする方法。

③ 施行者が仮換地の指定をしようとする場合、**あらかじめ行わなければならない手続きを、施行者が市の場合と組合の場合についてそれぞれ記述せよ。**

なお、当該組合は、組合員数が30名で施行地区は工区分けされていないものとする。

**問題2** 土地区画整理事業に関する次の(1)、(2)の設問に答えよ。

(1) あなたが経験した土地区画整理事業を1つ選び、それに関して以下の①～⑤の設問に答えよ。

① 事業地区名などを記述せよ。

- 1) 事業地区名
- 2) 施行地区の所在地(都道府県名、市区町村名)
- 3) 施行地区のおおむねの面積
- 4) 事業施行期間
- 5) 施行者種別(個人、組合、地方公共団体など)

② 施行地区の事業着手前の状況について記述せよ。

ただし、単に「公共施設の整備が不十分な地区」等の説明ではなく、広域的にみた立地特性、土地利用の状況、公共施設種別ごとの状況などについて具体的に記述せよ。

③ 事業の概要を記述せよ。

ただし、単に「公共施設の整備」等の説明ではなく、事業の目的(対応を図ろうとした地域の主な課題)、事業によって目指した市街地の姿、その実現のために公共施設の配置等に当たって考慮された点などについて具体的に記述せよ。

④ この事業におけるあなたの職務上の立場と、行った業務の内容について具体的に記述せよ。

⑤ この事業に関して、以下の設問(A)又は(B)のどちらかを選択し、設問に答えよ。

(A) あなたが直面した課題と、これに対してあなたのとった処置又は対策について具体的に記述せよ。

(B) あなたが考える、より工夫すべき又は配慮すべきであった事項と、これに対する提案について具体的に記述せよ。

(2) 土地区画整理事業手法の長所・効果を4つ、弱点とその弱点を補うための対策をそれぞれ2つ具体的に記述せよ。

問題 3 から問題 5 までは、選択問題です。

1 問題のみ解答してください。

あなたが選択した問題の番号を、  
解答用紙の表紙の所定の欄に記入してください。

**問題3** 土地区画整理事業に関する次の(1)～(4)の設問に答えよ。

(1) 組合施行の土地区画整理事業に関する以下の設問に答えよ。

① 以下の記述は、組合施行における土地区画整理事業について記述したものである。

(イ)～(ニ)の空欄に適切な語句を記述せよ。

- 組合の設立には、及び事業計画を認可申請書とともに提出し、の認可を受けなければならない。
- 事業計画には、、、事業施行期間及び資金計画を定めなければならない。

② 組合施行の土地区画整理事業に関して、事業計画において保留地処分金を収入の一部に予定する場合、保留地処分単価が下落し、収入が不足する可能性がある。保留地処分単価が下落する可能性に対し、予定している収入額(補助金・助成金・公共施設管理者負担金を除く)を確保するため、事前に土地区画整理組合が講じておく対策として考えられることを3つ記述せよ。

(2) 土地区画整理事業に関する以下の設問に答えよ。

① 以下の記述は、土地区画整理事業について記述したものである。

(イ)～(ホ)の空欄に適切な語句を記述せよ。

- 既成市街地において、建築物整備も含めた総合的なまちづくりの実現を図る必要がある場合には、等の建築物整備が可能な事業との合併施行や建築物の規制誘導を行うことが可能な等の活用が必要となってくる。
- 施行地区内の宅地又は借地権について、施行者が処分する権限を有する建築物の一部及びその敷地の共有持ち分を与える制度を制度という。  
同制度が活用できるのは、施行地区内の所有者の申出又は同意を得て実施する場合や、地方公共団体等の施行者がの同意を得て過小宅地に対して実施する場合などである。
- 土地区画整理事業の都市計画決定に当たっては、都市計画法に基づき地方公共団体が定めるや都市再開発方針等に即する必要がある。

② 土地区画整理法等の規定に基づき、施行地区内の宅地について所有権（場合により借地権）を有する者から一定の条件のもとで換地の申出を受ける制度があるが、その申出対象として事業計画において定める区域の名称を、「市街地再開発事業区」以外に3つ記述せよ。

(注) ここでいう「土地区画整理法等」とは、「土地区画整理法」、「都市再生特別措置法」、「被災市街地復興特別措置法」、「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」及び「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法」とする。

(3) 土地区画整理事業の事業計画に関する以下の設問に答えよ。

① 以下の表は、ある土地区画整理事業の事業計画書の設計説明書に記載された「減歩率計算表」、  
「保留地の予定地積」の各欄を示したものである。

(イ) ~ (ハ) の空欄に適切な数値又は語句を記述せよ。

なお、答えに小数点以下の端数が出る場合は、小数第1位を四捨五入して整数で答えよ。

〈減歩率計算表〉

整理前宅地面積 (台帳地積)	同更正地積	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を含めた宅地地積	保留地を除いた宅地地積	公共減歩地積	公共保留地を合算した減歩地積	公共減歩率	公共保留地合算減歩率
80,000 m <sup>2</sup>	100,000 m <sup>2</sup>	80,000 m <sup>2</sup>	60,000 m <sup>2</sup>	20,000 m <sup>2</sup>	* m <sup>2</sup>	* %	(イ) %

〈保留地の予定地積〉

* (予想)	(ロ) (予想)	* の増加額	整理後1平方メートル 当たり予定 価格	保留地として取り得る 最大限地積	保留地の予定地積	割合
8,000 百万円	* 円	* 円	150 千円/m <sup>2</sup>	* m <sup>2</sup>	* m <sup>2</sup>	(ハ) %

注) 表中の\*に入れる数値又は語句は、出題の趣旨から記入していない。

② 前問①の土地区画整理事業の事業途中で、公共施設管理者負担金(収入)が10億円増える見通しとなったため、事業計画の見直しが必要となった。この増加する収入の全てを保留地を減らすことに充てた場合、**見直し後の公共保留地合算減歩率を求めよ。**

なお、答えに小数点以下の端数が出る場合は、小数第1位を四捨五入して整数で答えよ。

③ 事業計画に公共施設管理者負担金を見込む場合に、以下の(イ)、(ロ)の設問に答えよ。

(イ) 施行者がとるべき**必要な措置**を記述せよ。

(ロ) 公共施設管理者負担金の**対象となる公共施設**を、次の例以外に2つ記述せよ。

- (例)
- 都市計画において定められた幹線街路又は道路
  - 都市計画において定められた公園、緑地又は広場
  - 運河法にいう運河



(4) 敷地整序型土地区画整理事業に関する以下の設問に答えよ。

① 以下の記述は、敷地整序型土地区画整理事業について記述したものである。

(イ) ~ (ハ) の空欄に適切な語句を記述せよ。

- 敷地整序型土地区画整理事業は、一定の基盤整備がなされている既成市街地内の地域で早急に土地の有効活用を図ることが必要な地区において、相互に入り込んだ少数の敷地を対象として、手法によりこれらを敷地の整序を図る敷地レベルの土地区画整理事業である。
- 土地区画整理法第2条第1項にいう公共施設の新設又は変更には、区画道路のを伴うもののほか、土地の入替えに併せて道路のを設けるもの又は地区計画・総合設計による公共的空地等の整備と一体になった道路の舗装の打替え・植栽を行うものも含む。

② 敷地整序型土地区画整理事業の場合、以下の(イ)、(ロ)に関する技術的基準については弾力的な運用を行うことが可能である。

(イ)、(ロ) それぞれの原則と弾力的な運用について、その違いがわかるように記述せよ。

(イ) 住宅地における区画道路に関する基準

(ロ) 公園に関する基準

**問題 4** 土地区画整理事業に関する次の（１）～（４）の設問に答えよ。

（１）土地区画整理事業における移転計画に関する以下の設問に答えよ。

① 以下の記述の（イ）～（ニ）の空欄に適切な語句を記述せよ。

移転計画は、定められた換地計画又は仮換地指定等に基づいて従前地上の建築物等をどのようなにして（イ）、かつ（ロ）に移転させるか計画するものである。

この移転計画の適否により、その後の事業の（ハ）あるいは（ニ）に大きな影響を与えることになる。

② 文化財保護法により指定された建築物がやむを得ず移転となる場合に用いられる移転工法の名称とその内容を２つ記述せよ。

（２）土地区画整理事業における建築物の移転に伴う損失補償に関する以下の設問に答えよ。

① 再築工法により建築物を移転するための補償額のうち、「運用益損失額」とはどのようなものが記述せよ。

② 【表 1-1】の（イ）～（ニ）の空欄に、次の条件及び計算式に基づき、算出した数値を記入せよ。

ただし、「除却工法」は「建築物を再現する必要がないと認められる場合」で算出するものとする。消費税及び地方消費税相当額は考慮しなくてよい。

また、計算の過程において指数計算が必要となる場合は、【表 1-2】（指数計算表）の値を用いるものとする。

なお、計算の過程で小数第 4 位以下の端数が生じる場合は、小数第 4 位を四捨五入して小数第 3 位までとし、経過年数及び補償額について小数点以下の端数が出る場合は、小数第 1 位を四捨五入して整数で答えよ。

【表 1-1】

項目	年数又は金額
経過年数 (n)	(イ) 年
建築物の運用益損失額	(ロ) 円
除却工法における建築物の補償額	(ハ) 円
再築工法における建築物の補償額	(ニ) 円

【条件】

建築物	: 鉄骨造平家建倉庫
建築物の推定再建築費	: 20,000,000 円
建築物の現在価額	: 12,000,000 円
取壊し工事費	: 2,000,000 円
標準耐用年数 (N)	: 50 年
発生材価額	: 200,000 円
残存価額率	: 20 パーセント
金利	: 2.0 パーセント
年利率	: 1.1 パーセント

【運用益損失補償額率計算式】

$$\text{運用益損失補償額率} = 0.8 \frac{n}{N} \left\{ 1 - \frac{1}{(1+r)^{N-n}} \right\}$$

【表 1 - 2】 指数計算表 (近似値)

X	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1.011 <sup>x</sup>	1.12	1.13	1.14	1.15	1.17	1.18	1.19	1.20	1.22
1.020 <sup>x</sup>	1.22	1.24	1.27	1.29	1.32	1.35	1.37	1.40	1.43
X	19	20	21	22	23	24	25	26	27
1.011 <sup>x</sup>	1.23	1.24	1.26	1.27	1.29	1.30	1.31	1.33	1.34
1.020 <sup>x</sup>	1.46	1.49	1.52	1.55	1.58	1.61	1.64	1.67	1.71
X	28	29	30	31	32	33	34	35	36
1.011 <sup>x</sup>	1.36	1.37	1.39	1.40	1.42	1.43	1.45	1.47	1.48
1.020 <sup>x</sup>	1.74	1.78	1.81	1.85	1.88	1.92	1.96	2.00	2.04

(3) 土地区画整理事業における損失補償に関する以下の設問に答えよ。

① 以下の記述の(イ)～(ハ)の空欄に適切な語句を記述せよ。

- 一般の公共事業の場合の移転先は、「通常妥当と認められる移転先」であるが、土地区画整理事業の場合の移転先は、 という位置、地積、形状等が特定された土地である。
- 仮住居、仮営業所又は営業休止等の補償期間は、一般の公共事業と比較すると  期間となることが多い。
- 営業補償において、土地区画整理事業の場合には、移転先が  に特定されているため、一般の公共事業の場合にあるような、移転先が見つからないことによる営業  補償や離職者補償は極めてまれである。

② 以下の補償額算定式の(二)～(チ)の空欄に適切な語句を記述せよ。

- 借家人に対する家賃差補償額

$$\text{補償額} = \{ \text{月額} \text{の} \text{  } - \text{月額} \text{の} \text{  } \} \times 12 \times \text{補償年数}$$

- 営業休止補償のうち、得意先喪失補償の額

$$\text{補償額} = \text{従前の1ヶ月の} \text{  } \times \text{  } \times \text{  }$$

(4) 土地区画整理事業における移転補償金の供託に関する以下の設問に答えよ。

- ① 土地区画整理法第78条第5項に補償金を供託しなければならない場合の規定があるが、どのような場合か記述せよ。
- ② 上記においても供託しなくてもよい場合があるが、どのような場合か記述せよ。
- ③ 補償金支払いの債務を免れるため、**施行者が供託できる場合を2つ**記述せよ。

このページの裏に問題があります。

**問題5** 土地区画整理事業に関する次の(1)～(4)の設問に答えよ。

(1) 土地区画整理組合に関する以下の設問に答えよ。

① 以下の記述の(イ)～(ホ)の空欄に適切な語句を記述せよ。

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、(イ)及び事業計画又は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及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの(ロ)の同意を得なければならない。

また、都道府県知事は、土地区画整理組合の設立の認可の申請があった場合においては、以下のいずれかに該当する事実があると認められるとき以外は、その認可をしなくてはならない。

- 一 (ハ)が法令に違反していること。
- 二 (イ)又は事業計画若しくは事業基本方針の決定手続又は内容が法令に違反していること。
- 三 (ニ)とするのに適当でない地域又は土地区画整理事業以外の事業によって(ニ)とすることが都市計画において定められた区域が施行地区に編入されていること。
- 四 土地区画整理事業を施行するために必要な(ホ)及びこれを的確に施行するために必要なその他の能力が十分でないこと。

② 土地区画整理組合の総会において、組合員の3分の2以上が出席し、施行地区内の宅地について所有権を有する出席組合員及びその地区内の宅地について借地権を有する出席組合員のそれぞれ3分の2以上で決する特別議決事項を3つ記述せよ。

③ 組合員に関する次の記述について、(ヘ)～(リ)の空欄に適切な語句を記述せよ。

- 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又は借地権を有する者は(ヘ)その組合の組合員となるが、施行地区内の宅地について存する(ト)で法に規定する申告のないものは存しないものとみなされ、組合員とはならない。
- ある土地区画整理組合が設立された後、施行地区内の宅地甲の所有権を持つAが、宅地甲の所有権をBに譲渡した。宅地甲にはCの建物の所有を目的とする賃借権が申告されており、Cは更にDに転貸していたが、Dは死亡し相続人はいなかった。この時点で組合員である者は、(チ)・(リ)である。

(2) 乙市にある市街化調整区域内の乙地区において土地区画整理事業を施行しようとする場合について、以下の設問に答えよ。なお、乙市は乙地区の宅地に関する権利を有していないものとする。

① 乙市は乙地区において土地区画整理事業を施行することはできないが、その理由に関する次の記述について、(イ)～(ニ)の空欄に適切な語句を記述せよ。

市町村施行による土地区画整理事業は (イ) の土地について (ロ) 事業として施行することとされている。土地区画整理事業に関する (ロ) は、(ハ) 又は (ニ) において定めることとされているため、乙市は乙地区における土地区画整理事業を施行することはできない。

② 乙市は個人施行者として土地区画整理事業を施行できる場合があるが、どのような場合か記述せよ。

③ 前問②と同様に、宅地に関する権利を有していなくとも個人施行者となることのできる者を、地方公共団体以外に2つ記述せよ。

(3) 土地区画整理法における照応の原則に関する以下の設問に答えよ。

① 次の記述は、照応の原則についての福岡高等裁判所の判例である。(イ)～(ハ)の空欄に当てはまる最も適切な語句を、以下〔選択欄〕のA～Fの中からそれぞれ選び、その記号を記入せよ。

指定された換地が、位置、地積等の個々の点につき従前の土地と多少照応しない場合でも、それだけで直ちに当該換地指定処分が (イ) とされるものではなく、前記諸要素等を (ロ) に勘案してもなお従前の土地と著しく条件が異なり、かつ近隣の土地所有者に比較して著しく不利益な処分をしたものであって、そのことにつき (ハ) な事由を欠除する場合でない限り、当該換地指定処分は (イ) とはならないものと解すべきである。

〔選択欄〕

A 合理的	B 個別	C 客観的	D 適法	E 総合的	F 違法
-------	------	-------	------	-------	------

② 土地区画整理法上、照応の原則の例外として換地が定められない場合を3つ記述せよ。

ただし、解答にあたっては「法〇〇条による」のような表現のみの解答ではなく、どのような内容かわかるように記述せよ。

(4) 丙市が施行する土地区画整理事業の施行地区内にある宅地の借地権を有する X から、以下の問い合わせがあった。あなたが土地区画整理士の立場であったとして、下線部①～④についてどのように回答するのが適切か。以下〔使用する語句〕に掲げる語句をそれぞれ使用して記述せよ。

なお、当該宅地は X のみが占有しているものとする。

「土地区画整理事業の施行のため、丙市が土地への立入りをを行う予定であるとの噂を聞きました。①丙市はどのような場合に土地に立ち入ることができるのでしょうか。また、②私が借地権を有する宅地への立入りを拒むことはできるのでしょうか。私はその宅地上で飲食店を営んでおり、立入りのある日は店を休まなければなりません。③立入りの日付を知りたいのですが、事前にわかりますか。また、④立入りによって営業できなかった分の損失については補償してもらえるのでしょうか。」

〔使用する語句〕

① 測量又は調査	② 正当な理由	③ 通知	④ 通常
----------	---------	------	------