

午 後

令和 5 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、HBの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. 解答用紙は必ず試験監督者に提出後、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)～(5)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市が施行する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 (m ²) | @ (個/m ²) | 総評価指数 (個) | 地積 (m ²) | @ (個/m ²) | 総評価指数 (個) |
| イ 法の定めにより特別な考慮をする宅地等 | 4,800 | 726 | 3,484,800 | * | * | 3,363,750 |
| ロ 保留地 | — | — | — | (A) | * | * |
| ハ 上記に該当しない一般宅地 | * | 850 | 48,450,000 | 37,962 | 1,311 | * |
| 総計 | * | 840 | * | * | 1,303 | * |

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*の欄に入れる数値は、出題の趣旨から記入していない。

注3) 表中の@は平方メートル当たり指数である。

(イ) 一般宅地の比例係数(比例率)が以下の数式で表されるとき、「d」及び「y」は何を示すか記述せよ。

$$\text{一般宅地の比例係数(比例率)} = (1 - d)y$$

(ロ) 前問(イ)の「d」の値を求めよ。

なお、計算結果に小数第2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。

(ハ) A 地区における宅地全体の平均減歩率が 31.00 パーセントの時、**宅地全体の比例係数(比例率)**を求めよ。

なお、計算結果に小数第 3 位以下の端数が出る場合は、小数第 4 位を四捨五入して小数第 3 位まで答えよ。

(ニ) A 地区における**保留地地積 (A)**を求めよ。

ただし、A 地区における公共保留地合算減歩率は 34.00 パーセントである。

また、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。

なお、解答に当たっての計算過程の記述は要しない。

(ホ) 前問(ニ)で解答した保留地地積は、A 地区において**保留地として取り得る最大地積の何パーセントに相当するか**求めよ。

ただし、保留地の平均平方メートル当たり指数は、施行後の一般宅地の平均平方メートル当たり指数に一致するものとする。

また、計算結果に小数第 2 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 【表 1 - 2】は、B 市が施行する B 地区の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。これについて、(イ) ~ (ニ) の設問に答えよ。

【表 1 - 2】

| | 施行前 | | | 施行後 | | |
|-------|--------------------------|-------------------------|--------|---------------------|-----------------------|-----------------|
| | 地 積 | @ | 総評価指数 | 地 積 | @ | 総評価指数 |
| 宅地の総計 | m ² 26,000 | 個/m ² 900 | 個 ※ | m ² ※ | 個/m ² ※ | 個 22,300,110 |

注 1) 表中の※の欄に入れる数値は、出題の趣旨から記入していない。

注 2) 表中の@は平方メートル当たり指数である。

(イ) B 地区が減価補償地区とならないための**減歩率の上限**を求めよ。

ただし、宅地全体の宅地利用増進率は 1.15 である。

なお、計算結果に小数第 2 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。

(ロ) B地区の事業計画を再検討してみたが、公共減歩率は16.00パーセントとならざるを得ないことが判明した。このため、B市は減価補償金相当額をもって公共施設用地に充当する土地の先行買収を行うこととした。この場合、**減価補償金相当額をもって先行買収できる面積を求めよ。**

計算に当たっての前提条件は以下のとおりとする。

- 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。
- 指数1個当たりの単価は250円である。
- 先行買収後も施行後の総評価指数は変わらない。

なお、計算結果に小数第2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。

(ハ) B市は減価補償金総額に相当する宅地を先行買収しようとして検討したが、買収が可能と考えられる宅地の平均価格は、前問(ロ)で想定した宅地の平均価格より高い、施行前の指数1個当たり260円に相当する金額となることが想定された。

この結果を見た担当のX主任は「減価補償金の総額分を買っても買収面積が減るので、減歩率は予定した値までは下がらないということですね。」と係長に話した。

それを聞いたY主任は「それは違いますよ。買収予定面積を買うためには、減価補償金の総額を変更する必要があるということですよ。」と否定しました。

この議論に関して、以下の設問に答えよ。

- X主任の考えが正しいと考える場合は、解答欄の「X主任」を○で囲み、新たに想定される先行買収できる面積を求めよ。
- Y主任の考えが正しいと考える場合は、解答欄の「Y主任」を○で囲み、新たに想定される減価補償金の額を求めよ。

なお、いずれの場合も先行買収後の施行後総評価指数は変わらない。

また、金額については整数値で、面積については、計算結果に小数第2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。

- (二) B市は減価補償金相当額の宅地を先行買収しようとしたが、用地買収が難航し事業が長期化する恐れが生じたため、予定面積には達しないが、買収は打ち切ることとした。

この場合の減価補償金に関する取扱いについて、以下の設問に答えよ。

- (i) 減価補償金を交付すべき権利者として誤っているものを、以下の(a)～(d)の中から選択し、その記号を解答欄に記入せよ。

- (a) 登記は無いが申告のあった借地権以外の地上権を有する者
- (b) 登記は無いが申告のあった賃借権を有する者
- (c) 登記された抵当権を有する者
- (d) 登記された永小作権を有する者

- (ii) 各権利者に対する減価補償金の交付額の定め方として正しいものを、以下の(a)～(e)の中から選択し、その記号を解答欄に記入せよ。

- (a) 交付すべき減価補償金の総額を交付すべき権利者の人数の合計で除して交付額を定める。
- (b) 交付すべき減価補償金の総額を施行前の宅地地積に応じて按分して交付額を定める。
- (c) 交付すべき減価補償金の総額を施行前の宅地価額に応じて按分して交付額を定める。
- (d) 交付すべき減価補償金の総額を施行後の宅地地積に応じて按分して交付額を定める。
- (e) 交付すべき減価補償金の総額を施行後の宅地価額に応じて按分して交付額を定める。

(2) 土地の評価に関する以下の設問に答えよ。

なお、解答に当たっての計算過程の記述は要しない。また、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。

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】の中から選択するものとする。

【表2-1】住宅地における奥行逓減百分率

| 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 | 奥行(m) | 単独奥行百分率 | 修正奥行百分率 |
|-------|---------|---------|-------|---------|---------|-------|---------|---------|
| 1 | 107.2 | 80.0 | 19 | 88.1 | 97.9 | 37 | 79.5 | 90.5 |
| 2 | 106.1 | 85.9 | 20 | 87.2 | 97.4 | 38 | 79.3 | 90.2 |
| 3 | 104.9 | 89.5 | 21 | 86.3 | 96.9 | 39 | 79.1 | 89.9 |
| 4 | 103.8 | 92.0 | 22 | 85.5 | 96.4 | 40 | 78.9 | 89.6 |
| 5 | 102.7 | 93.7 | 23 | 84.8 | 95.9 | 41 | 78.7 | 89.4 |
| 6 | 101.5 | 95.0 | 24 | 84.2 | 95.4 | 42 | 78.6 | 89.1 |
| 7 | 100.4 | 96.1 | 25 | 83.6 | 95.0 | 43 | 78.4 | 88.9 |
| 8 | 99.3 | 96.9 | 26 | 83.0 | 94.5 | 44 | 78.3 | 88.6 |
| 9 | 98.3 | 97.6 | 27 | 82.6 | 94.1 | 45 | 78.2 | 88.4 |
| 10 | 97.2 | 98.2 | 28 | 82.1 | 93.7 | 46 | 78.0 | 88.2 |
| 11 | 96.1 | 98.6 | 29 | 81.7 | 93.3 | 47 | 77.9 | 88.0 |
| 12 | 95.1 | 99.1 | 30 | 81.4 | 92.9 | 48 | 77.8 | 87.8 |
| 13 | 94.1 | 99.4 | 31 | 81.0 | 92.5 | 49 | 77.7 | 87.6 |
| 14 | 93.1 | 99.7 | 32 | 80.7 | 92.1 | 50 | 77.6 | 87.4 |
| 15 | 92.1 | 100.0 | 33 | 80.4 | 91.8 | 51 | 77.5 | 87.2 |
| 16 | 91.1 | 99.5 | 34 | 80.1 | 91.4 | 52 | 77.4 | 87.0 |
| 17 | 90.1 | 98.9 | 35 | 79.9 | 91.1 | 53 | 77.4 | 86.8 |
| 18 | 89.1 | 98.4 | 36 | 79.7 | 90.8 | 54 | 77.3 | 86.6 |

注) 画地の奥行にメートル未満の端数があるときは、メートル以下を四捨五入するものとする。

【表2-2】奥行長大修正係数

| $\left\{ \frac{*}{*} \right\}$ | 3.0以上 4.0未満 | 4.0以上 5.0未満 | 5.0以上 6.0未満 | 6.0以上 7.0未満 | 7.0以上 8.0未満 | 8.0以上 9.0未満 | 9.0以上 |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------|
| 修正係数 | 0.99 | 0.98 | 0.97 | 0.96 | 0.94 | 0.92 | 0.90 |

注) *は問題の主旨から記入していない。

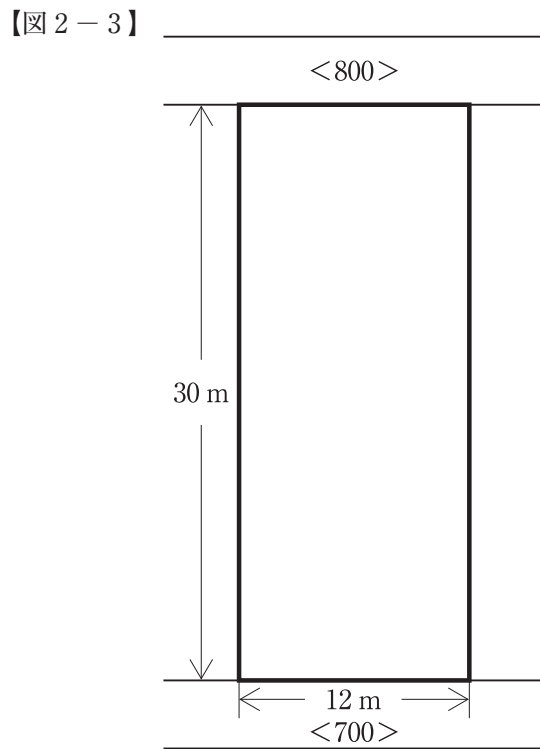
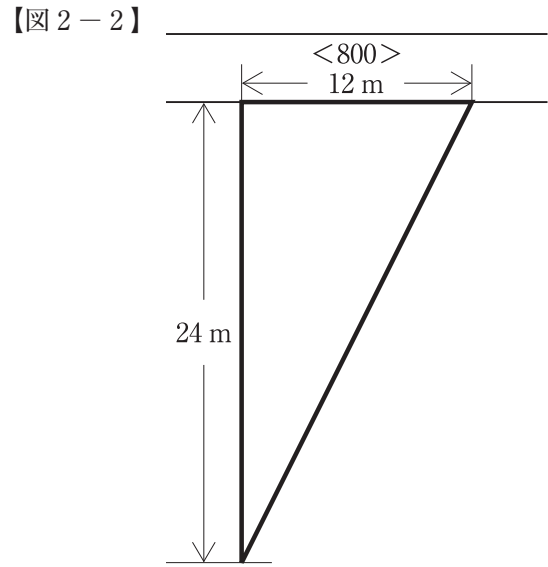
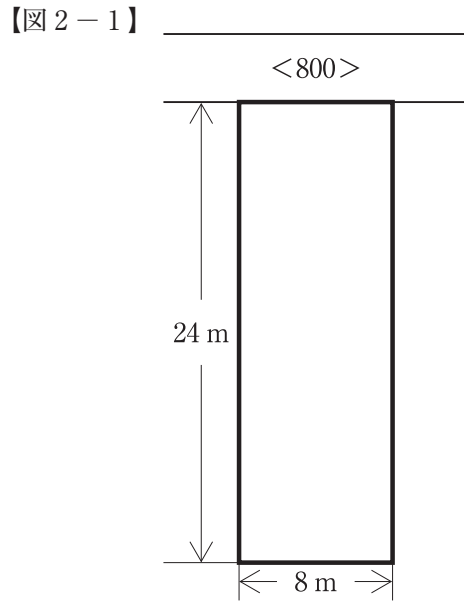
【表2-3】三角地修正係数

| | |
|------|-----|
| 修正係数 | 0.9 |
|------|-----|

【表2-4】住宅地における背面加算率

| 条件 | 2路線には含まれた正背路線地 | 1路線には含まれた正背路線地 |
|-----|----------------|----------------|
| 加算率 | 0.075 | 0.040 |

以下の【図2-1】～【図2-3】に示している画地について、①～③の設問に答えよ。



※< >は路線価指数を示す。

※【図2-2】の筆界の斜辺に係る交角を除き、画地及び道路の境界線の交角は全て直角とする。

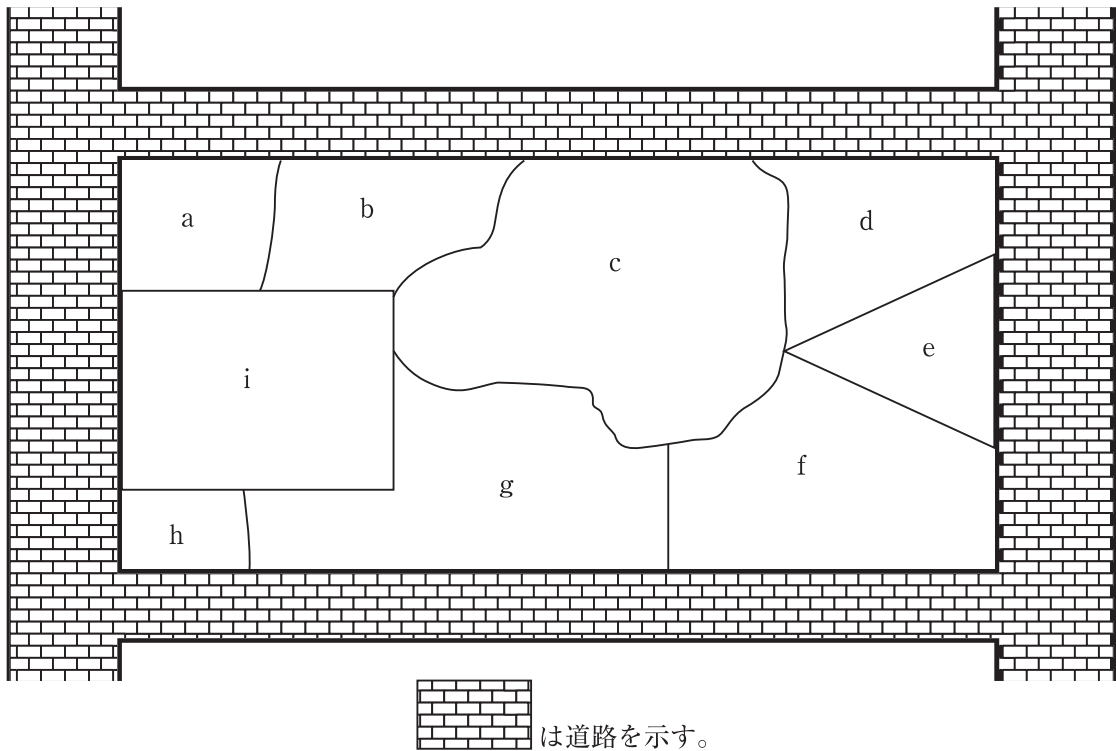
- ① 【図2-1】に示す画地の平方メートル当たり指数を求めよ。
- ② 【図2-2】に示す画地の平方メートル当たり指数を求めよ。
- ③ 【図2-3】に示す画地の平方メートル当たり指数を求めよ。

(3) 土地評価及び評価員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) 以下の図はD地区における従前の画地を表したものである。図中から**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3-1】



(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 市が土地区画整理事業を施行する場合における、評価員に関する以下の設問に答えよ。

(イ) 評価員を選任する者を以下の(a)～(d)の中から選択し、その記号を解答欄に記入せよ。

(a) 都道府県知事 (b) 市長 (c) 施行者 (d) 土地区画整理審議会

(ロ) 評価員に関する以下の記述について、正しい場合は○を、誤っている場合は×を解答欄に記入せよ。

土地区画整理法においては、評価員には土地又は建築物の評価について経験を有する者を選任することとされているが、選任された者が公務員以外の者であっても、評価員の立場として、刑法その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなされる。

(ハ) 市が施行者となって土地区画整理事業を施行する事業の場合であっても、評価員を選任する必要がない場合がある。

「必ず選任しなければならない場合」と「必ずしも選任する必要がない場合」が、それぞれどのような場合か、解答欄に記述せよ。

(4) 清算金、減価補償金に関する以下の設問に答えよ。

【表4-1】は、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。

これに関する以下の設問に答えよ。

ただし、G地区全体の平均減歩率は30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4-1】

| 宅地の符号 | 施行前 | | 施行後 | | 比例権利価額 (円) | 清算金 (円) | 減価補償金 (円) |
|-------|-------------------------|--|-------------------------|--|---------------|------------|--------------|
| | 地積 (m ²) | 平方メートル 当たり指数 (個/m ²) | 地積 (m ²) | 平方メートル 当たり指数 (個/m ²) | | | |
| 1 | 400 | 720 | 286 | 990 | (イ) | (ロ) | * |
| 2 | 12 | 500 | 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*の欄に入れる数値は、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、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。

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、解答欄の(+)を、徴収する場合は(-)を○で囲め。

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 符号2の宅地の減価補償金(ハ)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。

- ④ 土地区画整理法第90条により換地を定めない符号2の宅地の減価補償金及び清算金について、以下の説明の(二)、(ホ)の空欄に適切な語句を記述せよ。

なお、当該地には建築物等は存せず、また、他の権利は設定されていない。

減価補償金及び清算金については、租税特別措置法に特別の定めがされており、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。

- (5) 土地区画整理事業に関する以下の設問に答えよ。

- ① 土地区画整理法に規定された、換地計画において定める4つの事項のうち、以下の事項以外に3つ記述せよ。

- 保留地その他の特別の定めをする土地の明細

- ② 土地区画整理事業運用指針に示す申出換地等に伴う留意事項について、以下の設問に答えよ。

法律に基づかない申出換地は、より良い市街地の形成のため等事業上必要となる場合に行われる。申出換地とは土地区画整理事業の換地計画において換地を定めるにあたり、施行地区内の特定の数筆の土地につき所有権その他の権利を有する者全員が他の土地の換地に影響を及ぼさない限度内において、これらの土地に対する換地の位置範囲に関する合意をし、この合意による換地を求める旨の申出があった場合に、施行者は当該合意されたところに従って各土地の換地を定めることができるものである。

申出換地を行う場合にはこの趣旨を踏まえるとともに、申出をしなかった者についての換地を定めるにあたって、照応の原則に従って換地を定める必要があることのほか、さらに留意すべきと考えられることを2つ記述せよ。

- ③ 仮換地指定の手続きに関する以下の設問に答えよ。

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

なお、当該組合については、組合員数が30名、施行地区に工区は設定されていない。

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設問に答えよ。

① **事業地区名等を記述せよ。**

- 1) 事業地区名
- 2) 施行地区の所在地(都道府県名、市町村名)
- 3) 施行地区の概ねの面積
- 4) 事業施行期間
- 5) 施行者種別(個人、組合、地方公共団体等)

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等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等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が着目した点、対処した内容を具体的に記述せよ。

(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、これに対してあなたが着目した点、提案したい内容を具体的に記述せよ。

(2) 低未利用地等を含む中心市街地の活性化を図るため、土地区画整理事業を活用した市街地整備を実施する上で配慮すべき事項を2つ挙げて、これらの配慮事項に対する取組方針についてそれぞれ記述せよ。

ただし、(1)⑤で記述した内容とは異なるものについて記述すること。

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) 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、土地区画整理事業の特徴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。

- a 土地区画整理事業は、都市計画区域内の土地について、公共施設の (イ) 及び宅地の (ロ) を図り、健全な市街地を形成する事業である。
- b 土地区画整理事業は、密集市街地の解消、中心市街地の活性化、土地の有効高度利用等の既成市街地の再生・再構築だけでなく、大規模自然災害の被災地における (ハ) まちづくりにも活用でき、多様な事業目的に対応した開発手法である。
- c 道路等の用地買収方式による整備に比較して、土地区画整理事業は換地方式により宅地を再配置することから、各地権者が (ニ) に開発利益を受けることができる。

② 以下の記述は、土地区画整理事業の都市計画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。

- a 土地区画整理事業は、大きく分けて、都市計画における (イ) として位置付け都市計画事業として実施する事業と、それ以外の民間の (ロ) として都市計画で定められた規制・誘導に即して行われる事業がある。
- b 土地区画整理事業の都市計画決定に当たっては、都市計画区域マスタープラン及び都市再開発方針等や、市町村の市町村マスタープランに即する必要がある。
- また土地区画整理事業は、平成26年の都市再生特別措置法改正により創設された (ハ) によるコンパクトなまちづくりの推進においても活用することができる。

(2) 土地区画整理事業の区画整理設計に関する以下の設問に答えよ。

① 以下の記述は、既成市街地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) ~ (チ) の空欄に適切な語句又は数値を記述せよ。

既成市街地における土地区画整理事業では、事業目的や地域の特性に応じた「柔らかい区画整理」として、以下のような公共施設整備が行われている。

- a 土地区画整理事業において整備する道路の幅員構成は、住宅地では メートル以上、商業地又は工業地では メートル以上を原則としているが、敷地整序型土地区画整理事業においては、住宅地では メートル以上、商業地又は工業地では メートル以上であることをもって足りる運用が可能である。また、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は、区画道路の を伴うもの、土地の入れ替えと併せて道路の を行うもの及び地区計画、総合設計による公共的空地等の整備と一体となった道路の舗装の打替え・ を行うものを含めて考えることが可能である。
- b 平成23年に国が公表した「 ガイドライン」をふまえた、複数の街区に細分化された土地を集約する を推進する土地区画整理事業では、敷地を統合して一体的な利用を可能にするとともに、街区を構成する区画道路の配置や構造を再編し、良好な都市環境を形成することが可能となる。

(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 以下の記述は、土地区画整理事業の施行認可について記述したものである。

土地区画整理事業の施行に当たっては、事業計画と共に、数人で共同して行う個人施行の場合は を、区画整理会社施行の場合は を、都道府県施行の場合は を定めなければならない。

a (イ)～(ハ)の空欄に適切な語句を記述せよ。

b 個人施行の 及び都道府県施行の に、共通して記載しなければならない項目を以下の例以外に1つ記述せよ。(ただし、(イ)、(ハ)はaで示したとおり)

(例) ・土地区画整理事業の名称

c 個人施行の に記載は不要で、都道府県施行の に記載が必要な項目を1つ記述せよ。(ただし、(イ)、(ハ)はaで示したとおり)

② 事業計画書の「設計の概要」のうち「設計説明書」に記載しなければならない項目を以下の例以外に2つ記述せよ。

(例) ・施行後宅地地積の合計と施行前宅地地積の合計との割合
・保留地の予定地積

(4) 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のうち、「土地の種目別施行前後対照表」、「減歩率計算表」、「保留地の予定地積」及び「資金計画書」の各欄を示したものである。

(イ)～(ホ)の空欄に適当な数値を記入せよ。

なお、計算結果に小数第1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。

【表1】土地の種目別施行前後対照表

| 種目 | 施行前 | 施行後 |
|------|----------------------|-----------------------|
| 公共用地 | 4,000 m ² | 40,000 m ² |
| 宅地 | * | (イ) m ² |
| 保留地 | — | 14,000 m ² |
| 測量増減 | 2,000 m ² | — |
| 総計 | * | * |

【表2】減歩率計算表

| 整理前宅地面積 (公簿地積) | 同更正地積 (測量増減を加減したもの) | 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 |
| m ² | m ² | m ² | m ² | m ² | m ² | % | % |
| 139,000 | 141,000 | * | * | * | (ロ) | * | (ハ) |

【表3】保留地の予定地積

| 整理前宅地価格総額 | 整理後宅地価格総額 | 宅地価格総額の増加額 | 整理後1平方メートル当たり予定価格 | 保留地として取りうる最大限地積 | 保留地の予定地積 | 割合 |
|-----------|-----------|------------|-------------------|-----------------|----------------|-----|
| 百万円 | 百万円 | 百万円 | 千円/m ² | m ² | m ² | % |
| 282,000 | * | * | 3,200 | * | 14,000 | (ニ) |

【表4】資金計画書

| 区分 | | 金額(百万円) |
|----|------------|---------|
| 収入 | 国庫補助金 | 2,000 |
| | 施行者負担金 | 2,000 |
| | 公共施設管理者負担金 | 1,200 |
| | 保留地処分金 | * |
| | 計 | * |
| 支出 | 工事費 | (ホ) |
| | 借入金利子 | 2,000 |
| | 事務費 | 5,000 |
| | 計 | * |

注1) 表中の*に入れる数値は、出題の趣旨から記入していない。

注2) 保留地処分金単価は施行後1平方メートル当たり予定価格と同額に設定している。

- ② 以下の記述は、資金計画の年度別収支計画策定に当たり留意すべき点を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。

既成市街地における土地区画整理事業の実施に当たっては、既存の鉄道施設やインフラ施設への対応や、事業地区内の建築工事と並行した基盤整備工事の実施等が想定される。施行者は、年度別資金計画を定めるに当たって、主に以下3点に留意する必要がある。

- a 当該事業の事業量の把握と事業の (イ) の検討が必要である。当該事業地区の特性を整理し、特に事業実施に影響を与える要因を分析し、事業量の配分と (イ) 管理を行う。
- b 収入については、公的機関の助成金等はそれぞれの機関の全体予算枠でのしぼりがあり、施行者が予定している収入が制約を受ける場合がある。また保留地処分金については処分方法により収入時期が異なるため、つなぎ資金の導入の検討が必要な場合がある。総支出予算の低減を図るためには、(ロ) の発生を抑える資金計画の工夫と保留地処分金の早期収入及び施行期間の短縮化等が必要であり、そういった意味からも (イ) 管理が必要である。
- c (ハ) が円滑な収支予算の執行を可能にするものかの検討が必要である。不十分であれば (ハ) の見直し、委託化等を検討する必要がある。

このページの裏に問題があります。

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 以下の記述は、移転計画について記述したものである。(イ)～(へ)の空欄に適切な語句を記述せよ。

移転計画とは、建築物等の移転を計画的に実施するための基本的な計画となるもので、定められた換地計画又は仮換地指定に伴い、従前の土地にある建築物等をどのようにして(イ)かつ(ロ)に移転させるかを計画することである。この計画においては、次のi～viiの順に立案する。

- i 移転を要する建築物等の把握
- ii (ハ)を設定
- iii 移転後の建築物の配置
- iv 移転工法の認定
- v (ニ)の決定
- vi 移転計画図の作成
- vii (ホ)の設定

移転業務自体の円滑化だけでなく、その後における事業の進捗及び(へ)に大きな影響を与えることになる。

また、移転計画を立てるためには、施行者が移転計画の必要性を十分理解した上で、個々の建築物等の綿密な調査を行い、施行地区の特性(施行地区面積、建築密度、慣行等)を勘案して作成することが重要である。

② 移転計画の中で認定する移転工法のうち曳家工法と再築工法について、それぞれの工法の内容及びどのような場合に採用するのか記述せよ。

(2) 土地区画整理事業における移転方法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おける4つの移転方法について説明したものである。

(イ)～(ニ)の空欄に適切な語句を記述せよ。

(イ) 移転：仮換地指定の効力発生の日に仮換地の使用収益が可能である場合に、従前地から仮換地に建築物等を直ちに移転する移転方法。

(ロ) 移転：仮換地の使用収益開始日が工事計画、換地設計等を原因として別に定められた場合で、従前地上の建築物等を一旦解体除却又は移転し、仮換地の使用収益開始後に建築物等を再築又は移転する方法。

(ハ) 移転：(ロ)移転の際の移転方法の一つであり、建築物等を一時的に仮換地以外の場所に仮に移転し、仮換地の使用収益開始後に、仮換地へ移転する方法。

(ニ) 移転：数街区の建築物等を同時に移転する方法をいい、建築物等が密集していて一棟ずつ順次移転することが非効率である場合に適用する方法。

② 土地区画整理事業において、前問①の(ロ)移転の移転方法を認定した場合の損失補償の特徴を、以下の語句を全て用いて簡潔に記述せよ。

・移転期間 ・補償期間 ・一般公共事業

(3) 土地区画整理事業における建築物等の移転又は除却に関する以下の設問に答えよ。

① 以下の記述は、土地区画整理法第77条第2項に規定する建築物等の移転又は除却の通知及び照会を行う場合の留意事項についての記述であるが、(イ)～(ト)の記述について、**適当な場合は解答欄に○を、適当でない場合は解答欄に適当な語句を記述せよ。**

- 移転又は除却の通知及び照会を行う場合、(イ) 換地計画の決定及び認可がなされているか確認すること。
- 建築物等の(ロ) 占有者に対する移転又は除却の通知及び照会並びに(ハ) 所有者に対する通知には、(ニ) 土地収用法第82条の規定が適用されることから、この通知及び照会に不服があるときは、通知及び照会書を(ホ) 発送した日から起算して(ヘ) 2月以内に所定の(ト) 行政庁へ審査請求できることを教示しなければならない。

② 以下の記述は、直接施行について記述したものである。(イ)～(ニ)の空欄に**適当な語句を記述せよ。**

- 土地及び建築物等について があり、所有者自らが移転等を行うことが困難と認められる場合、建築物等の所有者を することができない場合等においては、最終的な移転の協議を負う施行者が移転を行うことになる。
- 直接施行は土地区画整理法に基づく の行使に当たる行政処分のため、建築物等に処分禁止、占有使用の禁止等の が命じられている場合においても、 命令が直接施行の支障となることはない。

(4) 以下の記述は土地区画整理事業において、配偶者居住権の目的となっている建築物に対して補償が発生する場合についての記述である。次の(イ)～(ハ)の空欄に**適当な語句を記述せよ。**

- 建築物が配偶者居住権の目的となっている場合において、当該建築物の移転に伴い、当該配偶者居住権が するものと認められるときは、当該配偶者居住権を有する者に対して補償するものとする。
- 「当該配偶者居住権が するものと認められるとき」とは、 により、従前の建築物の が必要となる場合である。

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) 土地区画整理事業における用語に関する以下の設問に答えよ。

① 土地区画整理法における「宅地」の定義に関する次の記述について、(イ)～(ハ)の空欄に
適当な語句を記述せよ。

土地区画整理法において「宅地」とは、の用に供されている又は
の所有する土地以外の土地をいう。

② 次の(a)～(n)のうち、土地区画整理法における**公共施設に該当しないものを3つ選び、
その記号を答えよ。**

- | | | | |
|---------|--------|-----------|----------|
| (a) 下水道 | (b) 護岸 | (c) 公共物揚場 | (d) 河川 |
| (e) 緑地 | (f) 鉄道 | (g) 運河 | (h) 水路 |
| (i) 堤防 | (j) 広場 | (k) 公立小学校 | (l) 船だまり |
| (m) 道路 | (n) 公園 | | |

③ 所有権以外の権利が存しない宅地について、いわゆる「照応の原則」の例外として、**施行者が
換地を定めないことができる場合を、以下の例以外に3つ記述せよ。**

(例) ● 立体換地を行う場合

(2) 土地区画整理法第77条に基づき施行者が行う建築物等の移転・除却（以下「直接施行」という。）に関する以下の設問に答えよ。

- ① 市町村施行の場合において、施行者が直接施行を行おうとする場合に必要な手続について、以下の〔使用する語句〕に掲げる語句を全て使用（※複数回使用することも可）して説明せよ。なお、解答に当たっては、以下の〔解答のひな形〕を使用してもよい。

〔使用する語句〕

相当の期限、 建築物等の所有者、 通知、 照会、 確知できない

〔解答のひな形〕

施行者は、を、その期限後においては建築物等を旨をに対しするとともに、その期限までに意思の有無をに対ししなければならない。なお、過失がなくてをときは、旨の公告をすることによって通知及び照会にことができる。

- ② 施行者が個人施行者、土地区画整理組合又は区画整理会社である場合において、直接施行を行う際に、その他の施行者には必要とされていない、ある手続を行う必要があるが、その手続とはどのようなものか簡潔に説明せよ。
- ③ 以下の記述は、直接施行の手段に関する判例（(i) 神戸地裁昭和41年4月14日判決、(ii) 広島高裁昭和36年10月18日判決）を本検定用に一部加工したものである。(イ)、(ロ)の空欄に適切な語句を記述せよ。

(i) 移転又は除却のうち、なるべく (イ) の方法をとるのが相当である。

(ii) 建物の所有者が除却を望む一方で、占有者その他の利害関係人が除却を望まない場合については、 (ロ) を選ぶことが相当というべきである。

- (3) 現在、宅地イ～宅地リを施行地区とした組合施行の土地区画整理事業が計画されており、組合設立の認可申請の準備が行われているところである。各宅地における地権者の状況及び面積は以下の【表1】のとおりである。例えば、宅地ニは所有者Fと共同借地権者Pが事業に賛成していて、共同借地権者Qが事業に反対している。このとき、以下の設問に答えよ。

【表1】

| | 所有者 | | | 借地権者 | | 面積 (ha) |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|------------|
| 宅地イ | A (○) | | | N (○) | | 0.5 |
| 宅地ロ | B (○) | | | | | 1 |
| 宅地ハ | C (○) | D (×) | E (×) | O (○) | | 3 |
| 宅地ニ | F (○) | | | P (○) | Q (×) | 0.25 |
| 宅地ホ | G (×) | H (×) | | | | 1 |
| 宅地ヘ | I (○) | | | R (×) | | 0.5 |
| 宅地ト | J (○) | | | S (○) | T (○) | 2 |
| 宅地チ | K (○) | | | U (○) | | 0.25 |
| 宅地リ | L (○) | M (○) | | | | 1 |

- (※1) (○) (×) は事業への賛否を表している。
 (※2) 借地権は全て登記されている。
 (※3) 各宅地において、宅地の共有者又は共同地権者の持分割合は全て均等となっている。
 (※4) A～Uは【表1】に示す以外、他に宅地についての権利は有していない。

- ① 以下は、組合設立の認可申請の際に必要な同意要件を表した式である。(α)～(γ)に入る数値をそれぞれ分数で記入せよ。

| |
|--|
| <p>a : $\frac{\text{宅地の所有者の同意者数 (i)}}{\text{区域内の宅地の所有者数 (ii)}} \geq (\alpha)$</p> <p>b : $\frac{\text{借地権者の同意者数 (iii)}}{\text{区域内の借地権者数 (iv)}} \geq (\beta)$</p> <p>c : $\frac{\text{同意した宅地の所有者が有する宅地の地積} + \text{同意した借地権者の借地権の目的となっている宅地の地積 (v)}}{\text{区域内の宅地の総地積} + \text{区域内の借地権の目的となっている宅地の総地積 (vi)}} \geq (\gamma)$</p> |
|--|

- ② 【表1】のケースが同意要件を満たしているか、実際に確認することとしたい。
 まず、【表1】のケースを①のa～cの要件にそれぞれ当てはめた場合、(i)～(vi)に入る数値をそれぞれ記入せよ。そのうえで、同意要件を満たす場合は回答欄に「○」を、満たさない場合はa～cのうち要件を満たさない記号を記入せよ。

なお、(i)～(vi)に入る数値は、約分する前の数値とする。

③ 当該地区では、参加組合員制度の活用を検討している。次の(a)～(f)のうち、参加組合員になりうる者を3つ選び、その記号を記入せよ。

- (a) 宅地ニについて抵当権を有する金融機関
- (b) 所有者Aを株主とする株式会社
- (c) 地方公共団体
- (d) 国土交通大臣
- (e) 独立行政法人都市再生機構
- (f) 地方住宅供給公社

(4) 以下は、土地区画整理法におけるいわゆる立体換地に関する規定のうち、同法第93条第1項について記述したものである。(イ)～(ニ)の空欄に当てはまる適当な語句を以下の〔選択欄〕から選び、その記号を記入するとともに、(ホ)～(ト)の空欄に適当な語句を記述せよ。

(※1) (イ)～(ニ)は順不同である。

(※2) (ホ)は漢字二文字で解答するものとする。

施行者(、、又はに限る。)は、土地区画整理法第91条第1項の規定により宅地とならないように換地を定めることができる宅地又は同法第92条第1項の規定により借地とならないように借地権の目的となるべき宅地若しくはその部分を定めることができる借地権については、の同意を得て、換地計画において、換地又は借地権の目的となるべき宅地若しくはその部分を定めないうで、施行者が処分する権限を有する建築物の一部及びその建築物の存する土地のを与えるように定めることができる。

〔選択欄〕

- | | | | |
|-----------|-----------------|-------------|-----------|
| A. 個人施行者 | B. 土地区画整理組合 | C. 区画整理会社 | D. 地方公共団体 |
| E. 国土交通大臣 | F. 独立行政法人都市再生機構 | G. 地方住宅供給公社 | |