

午 後

## 令和 6 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 16 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） 換地計算及び換地設計等に関する以下の設問に答えよ。

① 【表 1－1】は、地方公共団体が施行する地区における施行前及び施行後の宅地の種別ごとの基準地積及び総指数を表したものである。解答例を参考に（i）～（iii）の説明となるよう、解答欄の（a）～（e）に適切な語句を記述せよ。

【表 1－1】

宅 地 の 種 別	施行前		施行後	
	基準地積	総指数	換地地積	総指数
イ 法の規定により換地の地積について 特別の考慮をする宅地	m <sup>2</sup> A	個 B	m <sup>2</sup> C	個 D
ロ 保 留 地	—	—	M	E
ハ 上記イ、ロに該当しない一般宅地	L	P	N	F
総 計	K	J	H	G

注 1) 表中の法とは、土地区画整理法のことを指す。

解答例  $(D/C) = (\text{特別の考慮をする宅地の施行後の平均平方メートル当たり指数})$  である。

(i)  $(G/H) \div (J/K) = (a)$  である

(ii)  $F/P = (b)$  であり、(c) に用いる

(iii)  $G/J = (d)$  であり、(e) に用いる

②換地設計に関する以下の設問に答えよ。

(イ) 法の規定により換地の地積について特別の考慮をすることができる以下の(a)～(c)の宅地のうち、法令の定める範囲内において清算金についても特別の定めをできると規定されている宅地を選び解答欄に○を、そのような規定のない宅地については解答欄に×を記せ。

なお、設問文中の「法」は「土地区画整理法」を「令」は「土地区画整理法施行令」を指すものであるが、条項番号の正誤を問うものではない。

- (a) 墓地、埋葬等に関する法律にいう墓地の用に供している宅地  
(法第95条第1項第1号、令第58条第1項第11号)
- (b) 地方公共団体が設置する公衆便所の用に供している宅地  
(法第95条第1項第1号、令第58条第1項第12号)
- (c) 公共施設の用に供している宅地 (法第95条第1項第6号、同条第6項)

(ロ) 以下の(a)～(d)は土地区画整理法第93条に定める宅地の立体化(以下「立体換地」という。)に関する記述である。

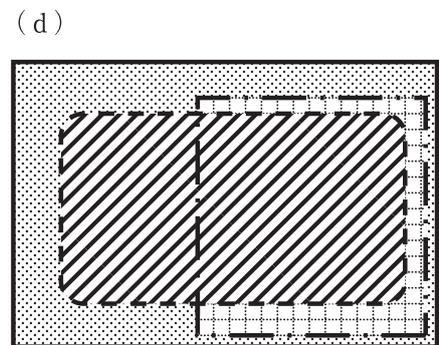
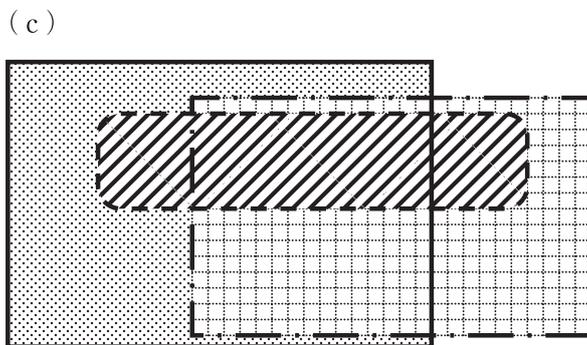
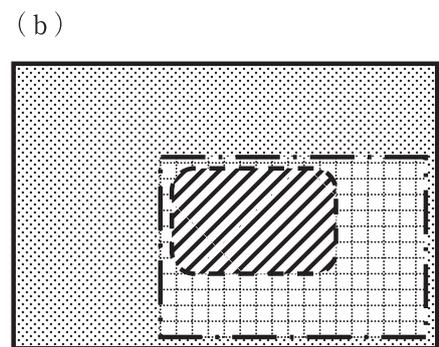
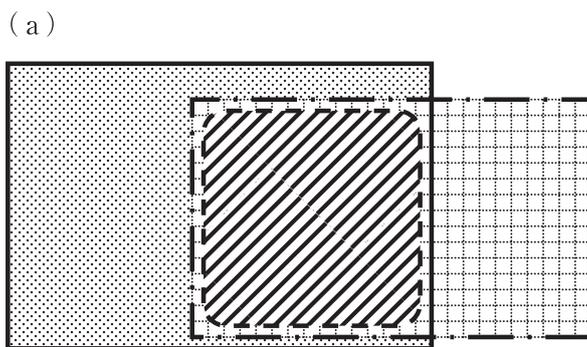
立体換地は、換地に替えて施行者が処分する権限を有する建築物(以下「立体換地建築物」という。)の一部及び立体換地建築物の存する土地の共有持分を与えるように定めるものであるが、立体換地に関する記述として正しい場合は○を、誤っている場合は×を解答欄に記せ。

- (a) 立体換地を行う場合の仮換地指定においては、その位置として立体換地建築物の部屋番号を通知しなければならない。
- (b) 立体換地建築物は、施行者が取得した既設の建築物を充てることも可能である。
- (c) 立体換地建築物には、土地所有者又は借地権者に与えられる部分のほか、それらの者以外の者に対して処分することができる部分(いわゆる「保留床」)を設けることができる。
- (d) 組合施行の事業であっても、立体換地を行うことはできる。

(ハ) 以下の (a) ~ (d) は土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的な施行に当たっての「土地区画整理事業の施行地区」と「市街地再開発事業の施行区域」及び「市街地再開発事業区」の設定の考え方を示したものである。

設定の考え方として**適当なものを全て選択し、解答欄に記号で答えよ。**

なお、図の表示は以下に示すとおりである。



(2) 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2-1】は、A市が施行するA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種別ごとの基準地積及び総指数を表したものである。これについて、(イ)、(ロ)の設問に答えよ。

【表2-1】

宅地の種別	施行前		施行後	
	基準地積	総指数	換地地積	総指数
イ 法の規定により換地の地積について特別の考慮をする宅地	m <sup>2</sup> *	個 *	m <sup>2</sup> *	個 *
ロ 保留地	*	*	10,259	*
ハ 上記イ、ロに該当しない一般宅地	*	*	*	*
総計	219,400	182,102,000	175,100	196,637,300

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\*は出題の趣旨から記入していない。また、数字が入らない場合もある。

(イ) A地区では、保留地を10,259平方メートル設けることとした。保留地地積はA地区における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答えよ。

ただし、保留地の1平方メートル当たり価額は施行後の宅地全体の平均平方メートル当たり指数に指数1個当たりの単価(100円/個)を乗じたものに一致するものとする。

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3位を四捨五入して小数第2位まで答えよ。

(ロ) A地区における公共保留地合算減歩率を答えよ。

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3位を四捨五入して小数第2位まで答えよ。

② 【表 2 - 2】は、B市が施行を予定するB地区の事業計画を検討した段階における、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。

(イ) ~ (ハ) の設問に答えよ。

【表 2 - 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 <sup>2</sup> 52,100.00	個/m <sup>2</sup> 831	個 *	m <sup>2</sup> *	個/m <sup>2</sup> 1,078	個 *

注 1) 表中の\*は出題の趣旨から記入していない。

注 2) 表中の@は平均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答えよ。

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 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たが、必要な公共施設整備には前問 (イ) で求めた上限を上回る (イ) + 12.39 パーセント の公共減歩率となることが確認された。

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最大面積を答えよ。**

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 3 位を四捨五入して小数第 2 位まで答えよ。

また、計算に当たっての前提条件は以下のとおりとする。

- ・ 設問中下線部の (イ) + 12.39 パーセント とは (イ) の解答が 10 パーセントであった場合 22.39 パーセント という意味である。
- ・ 計算に当たっては、前問 (イ) で四捨五入して得た解答の数値を使用して計算するものとし、計算過程で算出された解答以外の端数は無視して良い。
- ・ 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平方メートル当たり指数に指数 1 個当たりの単価 (100 円/個) を乗じたものに一致するものとする。
- ・ 先行買収後も施行後の平均平方メートル当たり指数は【表 2 - 2】に示した値と変わらないものとする。

(ハ) B市は買収に努めたが、前問(ロ)で算出した減価補償金相当額をもって先行買収できる最大面積の83.04パーセントを買収した時点で売却希望者が見つからず、一方で地権者からは早期完成の声も大きくなったことから、事業の長期化を避けるため買収を打ち切ることとした。

この時点での、B地区の**先行買収後の公共減歩率を答えよ。**

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3位を四捨五入して小数第2位まで答えよ。

また、計算に当たっての前提条件は以下のとおりとする。

- ・先行買収後も施行後の宅地地積の総計及び平均平方メートル当たり指数は、前問(ロ)と変わらないものとする。
- ・計算に当たっては、前問(ロ)で四捨五入して得た解答の数値を使用して計算するものとする。

(3) 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3-1】～【表3-6】の中から選択するものとする。

【表3-1】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 3 - 2】 住宅地における間口狭小修正係数

間口の長さ	2.0 m 未満	2.0 m 以上 } 2.5 m 未満	2.5 m 以上 } 3.0 m 未満	3.0 m 以上 } 3.5 m 未満	3.5 m 以上 } 4.0 m 未満	4.0 m 以上
加算率	0.80	0.84	0.88	0.92	0.96	1.00

【表 3 - 3】 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) \* は問題の趣旨から記入していない

【表 3 - 4】 不整形角度修正係数

角度	20° 以下	25°	30°	35°	40°	45°	50°
修正係数	0.70	0.76	0.80	0.83	0.86	0.88	0.90
角度	55°	60°	65°	70°	75°	80°	85°
修正係数	0.92	0.935	0.950	0.965	0.975	0.985	0.995

- 注) 1 画地と正面路線との交角 85° 以下で平行四辺形に近い画地の計算に用いる  
 2 画地の奥行方向の両辺と正面路線のそれぞれの交角の差が 10° 未満の場合に用いる  
 3 計算に用いる角度は、間口の midpoint と画地の図心を結ぶ線が正面路線となす角度とする

【表 3 - 5】 袋地修正係数

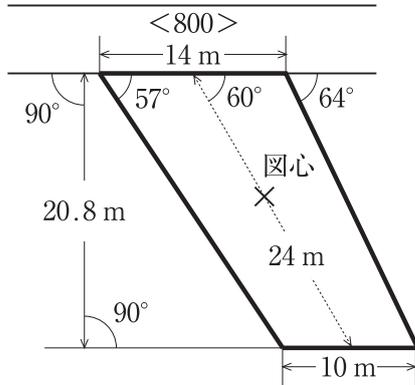
修正係数	0.95
------	------

【表 3 - 6】 住宅地における側方加算率

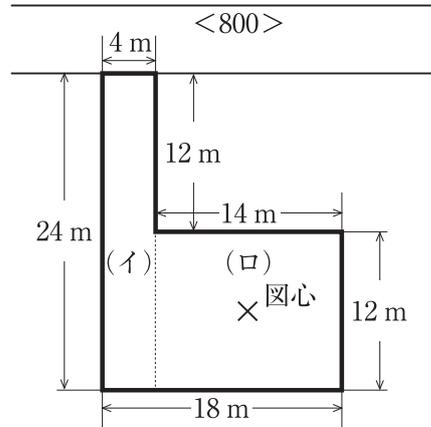
条件	2 路線の交差する角地	1 路線の屈曲による角地
加算率	0.5	0.25

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

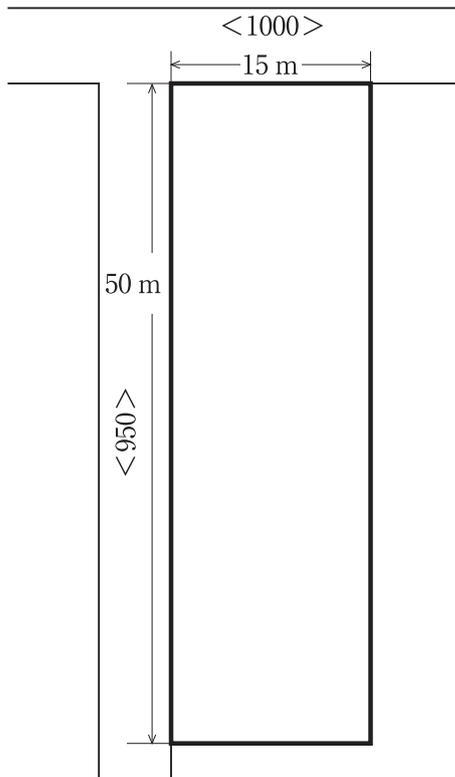
【図3-1】



【図3-2】



【図3-3】



- ※ < >は路線価指数を示す
- ※ 【図3-1】で間口の midpoint と画地の図心を結ぶ直線が正面路面となす角度は $60^\circ$   
また、その直線の背割り線までの距離は24 m
- ※ 【図3-2】【図3-3】で画地及び道路の境界線の交角は全て直角

- ① 【図3-1】に示す画地の平方メートル当たり指数を求めよ。
- ② 【図3-2】に示す画地の平方メートル当たり指数を求めよ。ただし、道路に接している(イ)の部分と、そうではない(ロ)の部分とに分割して評価するものとする。
- ③ 【図3-3】に示す画地の平方メートル当たり指数を求めよ。

(4) 清算金及び減価補償金に関する以下の設問に答えよ。

【表4-1】は、C市が施行するC地区における、符号1の宅地の施行前後の地積及び平方メートル当たり指数を表したものである。

これについて以下の設問に答えよ。

ただし、C地区の比例係数は0.985、指数1個当たり単価は200円である。

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	
	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	m <sup>2</sup> 600	個/m <sup>2</sup> 740	m <sup>2</sup> 510	個/m <sup>2</sup> 860

(イ) 符号1の宅地の比例権利価額を求めよ。

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) 符号1の宅地の清算金を求めよ。

ただし、清算金を交付する場合は解答欄の「交付(+)」を、徴収する場合は解答欄の「徴収(-)」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。

(ハ) 符号1の宅地の減価補償金を求めよ。

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。

(5) 土地区画整理事業に関する以下の設問に答えよ。

① 換地処分公告があった場合、換地計画において換地が定められた従前の宅地の所有権は、換地に移行し存続するが、以下に掲げる施行地区内の宅地に存する(イ)～(ハ)の権利等について、(a)換地に移行し存続、(b)従前の宅地に存続、のどちらに該当するかその記号を記入せよ。

(イ) 抵当権

(ロ) 地役権(高圧送電線のために登記設定)

(ハ) 区分地上権(地下鉄道敷設のために登記設定)

② 以下に掲げる(イ)～(ホ)のうち、土地区画整理法の規定により、土地区画整理審議会の「同意を得なければならないもの」と、「意見を聴かなければならないもの」をそれぞれ選択し、その記号をすべて記入せよ。

(イ) 評価員選任

(ロ) 事業計画変更

(ハ) 縦覧に供すべき換地計画

(ニ) 仮換地指定

(ホ) 換地を定めない宅地の使用収益停止

③ 以下の記述は、土地区画整理法第90条の規定により換地を定めない場合に関する説明である。

(イ)、(ロ)の空欄に適切な語句を記述せよ。

土地区画整理法第90条

宅地の所有者の  又は同意があつた場合においては、換地計画において、その宅地の全部又は一部について換地を定めないのである。この場合において、  は、換地を定めない宅地又はその部分について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者があるときは、換地を定めないのであることについてこれらの者の同意を得なければならない。

④ 土地区画整理法においては、換地処分公告があった場合、施行者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らないと規定されているが、組合施行の事業の場合、登記所への通知書に添付しなければならない書類を2つ記述せよ。

このページの裏に問題があります。

**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一つ選び、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) 密集市街地において災害時の安全性向上を図るため、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。



② 以下の記述は、施行地区の設定に関し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。

- ・ 土地区画整理法施行規則第 8 条に基づき、施行地区は、、河川、運河、鉄道その他の土地の範囲を表示するに適切な施設で、土地区画整理事業の施行によりそのが変更しないものに接して定めなければならない。
- ・ これらの施設の整備改善によりを受けることとなる範囲で施行地区を定める必要がある場合や、敷地整序型土地区画整理事業を行う場合など、地区特性に応じて、施行規則第 8 条の「ただし書」を適用し、安定して定められたを施行地区界とすることも考えられる。
- ・ 施行地区は、土地区画整理事業の施行を著しく困難にすると認められる場合を除き、において定められている公共施設の用地を避けて定めてはならない。

(2) 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、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的な施行について記述したものである。

(イ) ~ (ホ) の空欄に適切な語句又は数値を記述せよ。

- ・ 土地区画整理事業の事業計画に市街地再開発事業区が定められたときは、施行地区内の宅地の所有者又は借地権者は、施行者に対し、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。
- ・ 当該申出は、地方公共団体施行の場合であれば市街地再開発事業区を定める事業計画の決定の公告の日から起算して、日以内に行わなければならない。
- ・ 市街地再開発事業区は、市街地再開発事業への参加希望者を換地によって集約する手続を明示したものであって、土地区画整理法第 89 条第 1 項のの原則に適合した計画である場合には、市街地再開発事業区を定めずに市街地再開発事業を行うことも考えられる。
- ・ 市街地再開発事業の施行に当たっては、に基づき仮換地として指定された土地が、都市再開発法においてとされ、これに対応する従前の宅地に関する権利は、市街地再開発事業の施行地区又は施行地区となるべき区域内の土地に関する権利とみなされる。なお、土地区画整理事業の施行者は、以外の事項を定めたを定めることができる。その場合、換地処分を行うまでに、に関する事項を定めなければならない。

② 以下の記述は、誘導施設整備区について記述したものである。

(イ)～(ハ)の空欄に当てはまる最も適当な語句を、以下〔選択欄〕のA～Cの中から、それぞれ選び、その記号を記入せよ。

・人口減少社会を迎えた我が国の多くの都市において、空き地等の低未利用地が、小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに発生する「都市の (イ) 化」が進んでいる。この空き地等を集約して有効活用する手法として、誘導施設整備区を定める土地区画整理事業の実施が考えられる。

〔選択欄〕

A. スプロール      B. コンパクト・プラス・ネットワーク      C. スポンジ

・土地区画整理事業の事業計画に誘導施設整備区を定めるには、都市再生特別措置法に定める立地適正化計画に記載された土地区画整理事業であって、 (ロ) を土地区画整理事業の施行地区に含むもののうち、空き地等が相当程度存在する区域である等一定の要件を満たす必要がある。

〔選択欄〕

A. 都市機能誘導区域      B. 居住誘導区域      C. 市街化調整区域

・誘導施設整備区が定められたとき、施行者に対して、換地を誘導施設整備区内に定めるべき旨の申出をすることができるのは、申出に係る宅地について (ハ) である。

〔選択欄〕

A. 所有権を有する者のみ  
B. 借地権を有する者のみ  
C. 所有権を有する者及び借地権を有する者

(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、組合施行の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又は数値を記述せよ。

- ・土地区画整理組合を設立しようとする者は、人以上共同して、定款及び事業計画又は事業基本方針を定め、その組合設立について都道府県知事の認可を受けなければならない。
- ・組合の設立の認可を申請しようとする者は、施行地区となるべき区域内の宅地の所有者及び借地権者の人数及び地積について、それぞれ以上の同意を得なければならない。
- ・都道府県知事は、組合設立の認可申請があった場合においては、施行地区となるべき区域を管轄する市町村長に、当該事業計画を2週間に供させなければならない。
- ・組合施行の特徴として、土地区画整理事業の事業費に充てるため、参加組合員以外の組合員に対してとして金銭を徴収することができる。

② 組合施行において定める定款に記載する事項を、以下の(例)以外に二つ記述せよ。

(例) 組合の名称

その他政令で定める事項

(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 以下の記述は、地方公共団体施行の場合における土地区画整理事業の費用の負担等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。

- ・土地区画整理法第118条に基づき、事業に要する費用は、が負担する。
- ・土地区画整理事業において保留地を定めようとする場合は、の同意を得なければならない。
- ・土地区画整理法第120条に基づき、土地区画整理事業により幹線道路、河川、公園等の重要な公共施設の整備を行う場合、その公共施設のに対し、当該公共施設の用に供する土地の取得に要すべき費用の額の範囲内において、事業費の一部を負担させることができる。

② 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」の各欄を示したものである。

(イ) ~ (二) の空欄に適当な数値を記入せよ。

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

〈土地の種目別施行前後対照表〉

種目	施行前地積	施行後地積
公共用地	28,000 m <sup>2</sup>	*
宅地	*	*
保留地	—	60,000 m <sup>2</sup>
測量増減	2,000 m <sup>2</sup>	—
総計	*	(イ) m <sup>2</sup>

〈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
m <sup>2</sup> 610,000	*	*	m <sup>2</sup> 380,000	*	*	*	% (ロ)

〈保留地の予定地積〉

整理前宅地価格総額 (予想)	整理後宅地価格総額 (予想)	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	保留地として取り得る 最大限地積	保留地の 予定地積	割合
百万円 48,960	*	*	千円/m <sup>2</sup> 140	m <sup>2</sup> (ハ)	*	% (二)

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整理後1平方メートル当たり予定価格と同額に設定している。

③ ②の土地区画整理事業の事業途中で、支出の総額が7億円増える見込みとなったため、事業計画の見直しが必要となった。このとき、不足する収入のすべてを保留地を増加させることにより賅うこととした場合、公共保留地合算減歩率は何パーセントになるか。

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

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） 建築物の移転工法等について、以下の設問に答えよ。

① 以下の記述は、移転工法の認定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。

移転工法の認定は、移転計画の最も重要な部分であり、損失補償額算定の基礎となるので、慎重に行わなければならない。

建築物の移転工法の認定に当たっては、当該建築物が移転後においても  及び機能を失わないよう、

- ・  の地積、形状、接道条件等
- ・ 従前の土地から  までの距離、高低差、  の有無等
- ・ 建築物等の  、構造、用途等

を考慮し、  に判断して決定するが、この場合、各工法による補償金額の  の結果を参考にして、適正妥当な工法を採用する。

② 移転工法の認定において、改造工法、復元工法について、工法内容及びどのような場合に採用するかそれぞれ記述せよ。

(2) 以下の記述は、土地区画整理事業における建築物の移転工法のうち、再築工法の移転料の算定式等を記述したものである。

次の記述の(イ)～(リ)の空欄に適切な語句を記述せよ。

<再築工法における移転料の算定式>

$$\text{補償額} = \text{建築物の} \boxed{\text{(イ)}} + \boxed{\text{(ロ)}} + \boxed{\text{(ハ)}} - \boxed{\text{(ニ)}}$$

又は

$$\text{補償額} = \text{建築物の} \boxed{\text{(ホ)}} \times \boxed{\text{(ヘ)}} + \boxed{\text{(ハ)}} - \boxed{\text{(ニ)}}$$

- ・  $\boxed{\text{(ロ)}}$  とは、従前の建築物の  $\boxed{\text{(ホ)}}$  と従前の建築物の  $\boxed{\text{(イ)}}$  との差額に係る従前の建築物を耐用年数満了時までの間運用し、利益を得ることができたはずの額をいう。
- ・ 建築物の  $\boxed{\text{(イ)}}$  と  $\boxed{\text{(ロ)}}$  の合計額は、建築物の  $\boxed{\text{(ホ)}}$  に  $\boxed{\text{(ヘ)}}$  を乗じて得た額を標準とし、 $\boxed{\text{(ヘ)}}$  の適用にあたっては、以下の式(※耐用年数近似期建物の場合)によるものとする。

$$\boxed{\text{(ヘ)}} = (1 - 0.8 \frac{n}{N} + \alpha) + (0.8 \frac{n}{N} - \alpha) \{ 1 - \frac{1}{(1+r)^{N-n+\alpha}} \}$$

n、N、 $\alpha$  及び r は、それぞれ次の数値を表すものとする。

n :  $\boxed{\text{(ト)}}$

N : 従前建築物の標準耐用年数

$\alpha$  :  $\boxed{\text{(チ)}}$

r : 年利率

従前の建築物が木造建物である場合における柱寸法及び屋根、内壁、外壁、柱、土台等の補修の状況を考慮した従前の建築物の価格の各項目別補正率表に掲げる補正率の範囲内で定めた各補正項目ごとの補正率を合計して算定することとし、30パーセントを超えることができないものとする。

ただし、算定した値が実態に適合しないと認められるときは、 $\boxed{\text{(リ)}}$  の意見を聴取し、又はその他適切な方法により定めるものとする。

(3) 土地区画整理事業における補償に関する以下の設問に答えよ。

① 仮住居の使用に要する費用について、以下の算定式(イ)～(ハ)の空欄に適切な語句を記述せよ。

・仮住居の使用に要する費用補償額 = 仮住居建築物の  相当額 +  相当額

・自家自用の場合の  相当額 =  (月額) × 仮住居補償期間 (月)

② 土地区画整理事業における営業補償の特徴として、以下の(イ)、(ロ)が生じる理由を記述せよ。

(イ) 営業規模を縮小したからといっても、営業規模縮小補償をしない場合がある。

(ロ) 営業廃止の補償は稀である。

(4) 土地区画整理事業の施行における事業損失補償について以下の設問に答えよ。

次の事業損失補償に関する記述の(イ)～(ニ)の空欄に適切な語句を記述せよ。

公共事業施行における工事に伴う事業損失については、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱の施行について」(昭和37年6月29日閣議了解)において、損失補償として取り扱うべきでないものとされているものの、「これらの損害等が社会生活上受忍すべき範囲をこえるものである場合には、別途、損害賠償の請求が認められることもあるので、これらの損害等の発生が確実に予見されるような場合には、あらかじめこれらについて賠償することは差し支えないものとする。」としており、事業損失補償という形で取り組んでいくことにより土地区画整理の円滑な促進を図ることが可能となる。

これを受けて、中央用地対策連絡協議会において、、、、、及び日照に対する補償については、積極的に補償に取り組む方向を示しており、原因別に類型化し、費用負担(補償)の算定等の基準又は事務処理要領を定めているところである。

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） 土地区画整理法の目的及び土地区画整理事業の定義に関する以下の設問に答えよ。

- ① 以下の記述は、「土地区画整理法の目的」について規定した土地区画整理法第1条の条文である。（イ）～（ハ）の空欄にあてはまる適当な語句を以下の〔語群〕から選び記述せよ。

この法律は、土地区画整理事業に関し、その施行者、施行方法、費用の負担等必要な事項を規定することにより、なの造成を図り、もつての増進に資することを目的とする。

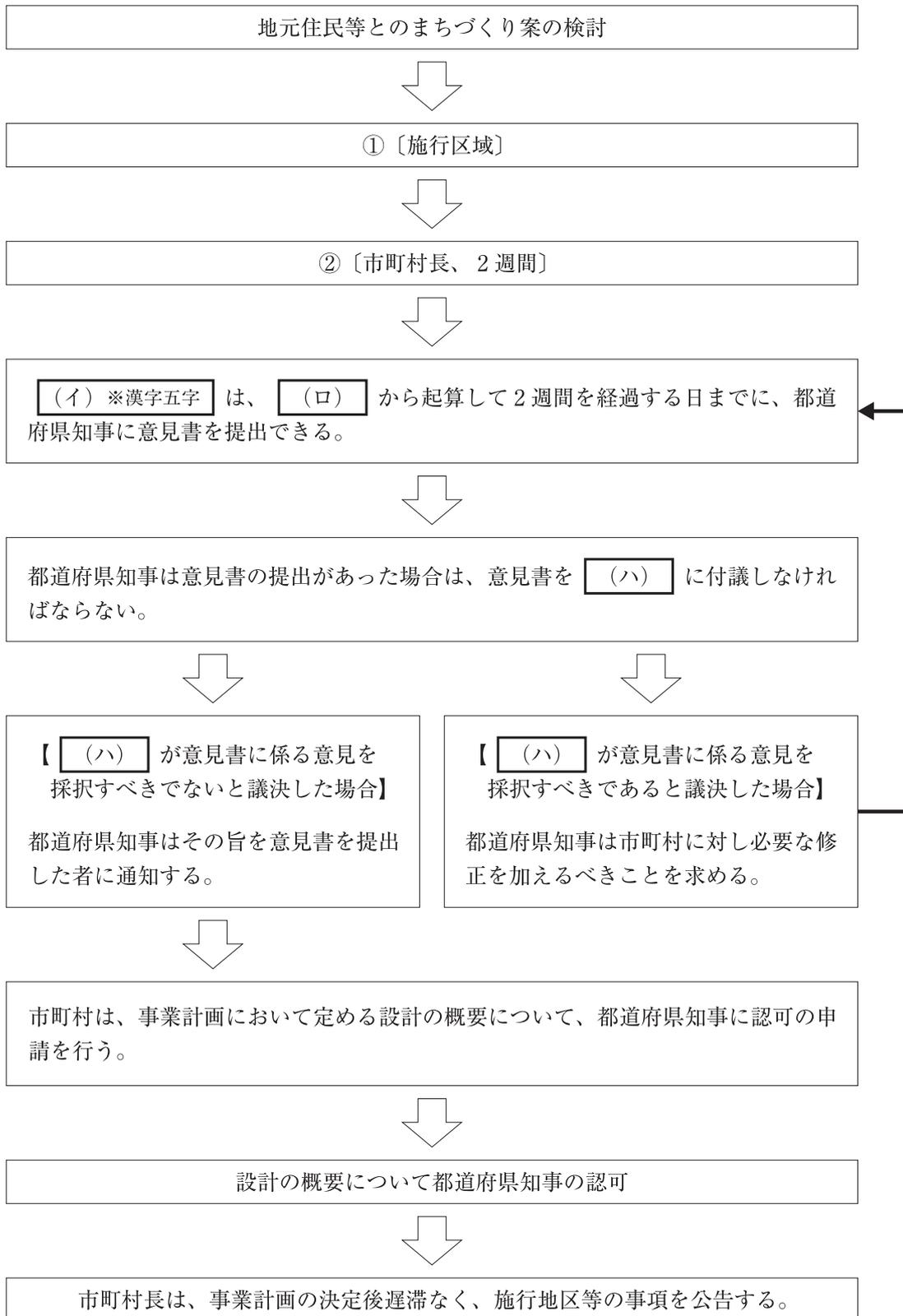
〔語群〕

- (イ) 計画的、健全、一体的かつ総合的、良好  
(ロ) 土地、宅地、都市、市街地  
(ハ) 公共の福祉、公共の利益、都市機能、土地の利用

- ② 以下の記述は、「土地区画整理事業の定義」について規定した土地区画整理法第2条第1項の条文である。（ニ）～（ヘ）の空欄に適当な語句を記述せよ。

この法律において「土地区画整理事業」とは、内の土地について、の整備改善及びの利用の増進を図るため、この法律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及びの新設又は変更に関する事業をいう。

(2) 次の図は、市町村施行の土地区画整理事業の手続を示したものである。以下の①・②で行われる手続について説明するとともに、(イ)～(ハ)の空欄にあてはまる適当な語句を記述せよ。なお、①・②の説明に当たっては、それぞれ〔 〕内に示された語句を全て使用すること。



- (3) 土地区画整事業に関して次の①～③のような質問があった場合、あなたが土地区画整理士の立場であったとして、どのように回答するのが適切か、記述せよ。ただし、①・③の解答に当たっては、〔使用する語句〕に掲げる語句をそれぞれ使用すること。また、②の回答に当たっては、【②の参照条文】を参考にしてもよい。

①< X市が施行する土地区画整事業の施行地区内に存する宅地について借地権を有するAさんからの質問 >

土地区画整理法第72条の規定に基づき、X市の職員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。(i) X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。私はその宅地上で飲食店を営んでおり、立入りの日は店を休まなければならない、大きな損失です。(ii) 立入りの日は、誰がいつまでに教えてくれるのでしょうか。また、(iii) 土地区画整理法上、土地の立入りについて、どのような場合に何を補償することとなっているのでしょうか。

〔使用する語句〕

(i) 施行の準備又は施行のために	(ii) 通知	(iii) 通常
-------------------	---------	----------

②< Y土地区画整理組合からの質問 >

(i) 事業計画において以下のとおり公園の面積を変更する予定ですが、この変更は縦覧手続きを省略できる軽微な変更に当たるのでしょうか。理由と併せて教えてください。なお、本事業や当該公園は都市計画に定められたものではなく、また、土地区画整理法施行規則第9条第6号に規定する公園の面積に係る技術的基準は、変更後においても引き続き満たされています。

【変更前】

第1号公園：10,000 m<sup>2</sup>

第2号公園：5,000 m<sup>2</sup>

第3号公園：2,000 m<sup>2</sup>

⇒

【変更後】

第1号公園：9,500 m<sup>2</sup> (5% 減)

第2号公園：4,500 m<sup>2</sup> (10% 減)

第3号公園：1,700 m<sup>2</sup> (15% 減)

< 県施行の土地区画整事業を担当する県職員Bさんからの質問 >

(ii) 事業計画において以下のとおり事業施行期間を変更する予定ですが、この変更について国土交通大臣の認可は必要でしょうか。理由と併せて教えてください。

【変更前】

自：平成25年5月20日

至：令和10年3月31日

⇒

【変更後】

自：平成25年5月20日

至：令和15年3月31日

③< Z 土地区画整理組合（※）が施行する土地区画整理事業の施行地区内に宅地を所有している C さんからの質問 >

私は施行地区内に更地の宅地を所有していて、その宅地に家を新築しようと考えているのですが、その宅地には建築行為に制限がかかっている、家を建てるには都道府県知事の許可が必要と聞きました。この制限は土地区画整理法第 76 条に基づいたものらしいのですが、(i) 具体的にいつからいつまで制限がかかるのでしょうか。また、(ii) 私が仮に都道府県知事の許可を得ずに家を建て、それが事業の施行の障害となってしまった場合、都道府県知事はどのような措置を講ずることができるのでしょうか。

(※) Z 土地区画整理組合は、事業計画の決定前に設立された組合（いわゆる前倒し組合）ではない。

〔使用する語句〕

(i) 公告      (ii) を命じる

## 【②の参照条文】

### ○土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）

（定款又は事業計画若しくは事業基本方針の変更）

第三十九条 組合は、定款又は事業計画若しくは事業基本方針を変更しようとする場合においては、その変更について都道府県知事の認可を受けなければならない。この場合において、組合がその申請をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、施行地区又は新たに施行地区となるべき区域を管轄する市町村長を経由して行わなければならない。

2 第七条の規定は事業計画を変更しようとする組合について、第十八条の規定は新たに施行地区となるべき区域がある場合における事業計画又は事業基本方針の変更についての認可を申請しようとする組合について、第十九条の規定はこの項において準用する第十八条に規定する同意を得ようとする組合及び新たに施行地区となるべき区域の公告があつた場合における借地権の申告について、第十九条の二の規定は事業基本方針の変更についての認可を受けて事業計画を定めようとする組合について、第二十条の規定は事業計画の変更（政令で定める軽微な変更を除く。）について前項に規定する認可の申請があつた場合について、第二十一条第一項、第二項及び第六項の規定は前項に規定する認可の申請があつた場合又は同項に規定する認可をした場合について準用する。この場合において、第十八条及び第十九条中「施行地区となるべき区域」とあるのは「新たに施行地区となるべき区域」と、第二十条第一項中「施行地区となるべき区域」とあるのは「施行地区及び新たに施行地区となるべき区域」と、第二十一条第六項中「第三項」とあるのは「第三十九条第四項」と読み替えるもの

とする。

3～6 (略)

(事業計画の決定及び変更)

第五十五条 (略)

2～11 (略)

12 都道府県又は市町村は、第五十二条第一項の事業計画において定めた設計の概要の変更をしようとする場合（政令で定める軽微な変更をしようとする場合を除く。）においては、その変更について、都道府県にあつては国土交通大臣の、市町村にあつては都道府県知事の認可を受けなければならない。

13 (略)

○土地区画整理法施行令（昭和30年政令第47号）

(縦覧手続等を省略することができる事業計画又は規準若しくは施行規程の修正又は変更)

第四条 事業計画の修正又は変更のうち法第五十五条第六項、第六十九条第五項若しくは第七十一条の三第十項又は第三十九条第二項、第五十一条の十第二項、第五十五条第十三項、第六十九条第十項（事業計画を変更しようとする場合に係る部分に限る。）若しくは第七十一条の三第十五項に規定する政令で定める軽微な修正又は変更は、次に掲げるものとする。

- 一 都市計画において定められた都市施設その他の事項で当該都市計画の変更に伴うもの
- 二 都市計画において定められた都市施設に関する都市計画事業の認可若しくは承認又はその変更に伴うもの
- 三 施行地区の変更に伴う設計の概要の変更で、施行地区から除外される区域についての設計を廃止したにとどまると認められるもの
- 四 事業施行期間の修正又は変更
- 五 幅員四メートル以下の道路の廃止又は当該道路に代わるべき道路で幅員四メートル以下のものの新設
- 六 道路又は水路の起点又は終点の修正又は変更を伴わない位置の修正又は変更で、修正又は変更後の道路又は水路の中心線の当初事業計画において定めようとし、又は定めた中心線からの振れが当該道路又は水路の幅員以下のもの
- 七 道路の幅員の縮小で、縮小後の道路の幅員が四メートル未満とならず、かつ、当初事業計画において定めようとし、又は定めた幅員から二メートル以下を減ずることとなるもの
- 八 公園、広場又は緑地の区域の縮小で、縮小された区域の面積の合計が当該施設の当初事業計画において定めようとし、又は定めた面積からその十分の一を減ずることとならないもの

九 資金計画の修正又は変更

2・3 (略)

(国土交通大臣又は都道府県知事の認可を要しない設計の概要の変更)

第四条の二 法第五十五条第十二項に規定する政令で定める軽微な設計の概要の変更は、前条第一項各号（第四号及び第九号を除く。）に掲げるものとする。

- (4) 以下の記述は、「保留地」について規定した土地区画整理法第96条の条文である。(イ)～(ニ)の空欄に適切な語句を記述せよ。

第九十六条 第三条第一項から第三項までの規定により施行する土地区画整理事業の (イ) においては、土地区画整理事業の施行の (ロ) に充てるため、又は規準、規約若しくは定款で定める目的のため、一定の土地を (ハ) として定めず、その土地を保留地として定めることができる。

2 第三条第四項若しくは第五項、第三条の二又は第三条の三の規定により施行する土地区画整理事業の (イ) においては、その土地区画整理事業の施行後の (ニ) の価額の総額（第九十三条第一項、第二項、第四項又は第五項の規定により建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えるように定める場合においては、当該建築物の価額を含むものとする。以下同じ。）がその土地区画整理事業の施行前の (ニ) の価額の総額を超える場合においては、土地区画整理事業の施行の (ロ) に充てるため、その差額に相当する金額を超えない価額の一定の土地を (ハ) として定めず、その土地を保留地として定めることができる。

3 (略)