

午 後

令和 7 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 地区における施行前及び施行後の宅地の種別ごとの地積及び総指数を表したものである。解答例を参考に以下（i）～（iv）の説明となるよう解答欄（イ）（ロ）（二）（へ）には【表 1－1】の中の記号 a～r を用いた算定式を、（ハ）（ホ）には語句を記述せよ。

【表 1－1】

宅地の種別	施行前		施行後	
	地積	総指数	地積	総指数
① 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 ² a	個 b	m ² j	個 k
② 保留地	—	—	ℓ	m
③ 上記①、②に該当しない一般宅地	e	f	n	p
総 計	g	h	q	r

注 1）表中の法とは、土地区画整理法のことを指す。

（解答例）特別の考慮をする宅地の施行前の平均平方メートル当たり指数 ＝ b/a

（i）公共保留地合算減歩率 ＝ （イ）

（ii）一般宅地の比例係数（比例率）＝ （ロ） で （ハ） に用いる。

（iii）宅地全体の比例係数（比例率）＝ （二） で （ホ） に用いる。

（iv）宅地全体の宅地利用増進率 ＝ （へ）

- ② 一般宅地の比例係数（比例率）は以下の算定式でも算出できる。

$$\text{一般宅地の比例係数（比例率）} = (1 - d) y$$

この場合、「d」及び「y」は何を示すのか解答欄（イ）（ロ）に適当な語句を記述せよ。

d は、 （イ） である。

y は、 （ロ） である。

- ③ 【表 1－2】は、B 市が施行する B 地区における施行前及び施行後の宅地の種別ごとの地積及び総指数を表したものである。これに関する以下（イ）（ロ）の問いに答えよ。

【表 1－2】

宅地の種別	施行前		施行後	
	地積	総指数	地積	総指数
① 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 ² ＊	個 ＊	m ² ＊	個 ＊
② 保留地	＊	＊	16,200	＊
③ 上記①、②に該当しない一般宅地	＊	＊	＊	＊
総 計	232,000	199,520,000	205,900	221,960,200

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） 保留地地積 16,200 平方メートルは、この地区において**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答えよ。**

ただし、保留地の平方メートル当たり価格は、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 個当たり価格（200 円/個）を乗じたものと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） 保留地を 16,200 平方メートル設けた場合の**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。

- ④【表１－３】は、Ｃ市が施行を予定するＣ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指数を表したものである。以下の（イ）～（ハ）の問いに答えよ。

【表１－３】

	施行前			施行後		
	地積	平方メートル 当たり指数	総指数	地積	平方メートル 当たり指数	総指数
宅地の総計	m ² 238,000	個／m ² 868	個 ＊	m ² ＊	個／m ² 1,085	個 ＊

注） 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） この地区が減価補償地区とならないための**公共減歩率の上限V**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） 事業計画を検討した結果、公共減歩率が前問（イ）のVよりも2.50パーセント大きくならざるを得ないことが分かった。

そこで、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を先行買収することにしたが、この場合、**減価補償金相当額をもって先行買収することができる地積の上限W**を以下の**前提条件に従って**答えよ。

（前提条件）

- ・ 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宅地総指数は変わらない。

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。

- （ハ） 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推し進めた結果、先行買収の地積が前問（ロ）のWよりも85.50平方メートル大きくなることがわかった。この**先行買収後の公共減歩率**を答えよ。

ただし、先行買収後も施行後の宅地地積の総計及び総指数は、前問で算出した数値と変わらないものとする。

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。

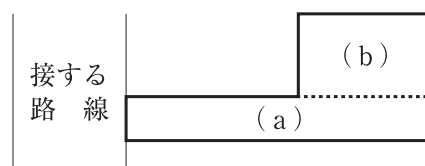
(2) 土地区画整理法に規定された換地の特例に関する以下(イ)～(ヘ)の説明文のうち3つは誤りである。誤っている説明文の記号と、それが誤っている理由を記述せよ。

- (イ) 市街地再開発事業区外に位置する宅地の所有者又は借地権者が、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場合、当該申出をする者以外に当該宅地について地上権、永小作権、賃借権等の使用収益権（地役権を除く。）を有する者が存在してはならない。
- (ロ) 宅地の所有者又は借地権者が、一人で、又は数人共同して、換地を高度利用推進区内に定めるべき旨の申出をする場合、借地権者にあつては、当該宅地の所有者と共同でしなければならない。
- (ハ) 宅地の所有者の申出があり、換地を定めないこととした場合、申出をした所有者以外に当該宅地について地上権、永小作権、賃借権等の使用収益権を有する者がいれば、施行者は換地を定めないことについてその者の同意を得なければならない。
- (ニ) 地方公共団体施行の土地区画整理事業において、災害を防止し、衛生の向上を図るため宅地の地積の適正化が特別に必要であるとして、政令で定める基準に従い、土地区画整理審議会の同意を得て定めた基準の地積よりも小さな宅地について過小宅地とならないように換地を定めることとした場合、基準の地積よりも小さな宅地は地積を増やして換地しなければならないが、換地を定めないという取扱いはできない。
- (ホ) 病院その他の医療事業の用に供する施設で政令に定めるものの用に供する宅地で、主として当該換地計画の区域内に居住する者の利便に供するものの用に新たに供すべき土地について、一定の土地を換地として定めなくて、その土地を当該施設の用に供すべき宅地として定めることとした場合、その土地についての清算金額に関して特別の定めをすることができる。
- (ヘ) 地方公共団体施行の土地区画整理事業において、私道に代わるべき新たな道路が整備され、その結果、廃止される私道について換地を定めないこととした場合、施行者は換地を定めないことについて私道の所有者から同意を得なければならない。

- (3) 【図3－1】はD土地区画整理組合が施行するD地区における施行前の土地の一部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。

【D地区における土地評価の方法】

- [1] 土地評価は路線価式土地評価方法により行う。
- [2] 画地とは、所有権又は借地権等の土地を使用し、又は収益できる権利（自用地を含む）の目的となる一筆の宅地又はその部分をいう。
- [3] 土地評価に必要な修正係数（率）は【表3－1】～【表3－6】のうちから適当な数値を用いるものとする。
- [4] 従前の宅地及び換地は、画地ごとに平方メートル当たり指数を算出する。
ただし、平方メートル当たり指数は、画地評価により算出した評価指数を、計算に使用した画地地積で除し、小数第1位を四捨五入して得た整数とする。
- [5] 複数の評価計算方法がある場合は、平方メートル当たり指数が大なる評価計算方法を用いることとする。
- [6] 画地の指数は画地の平方メートル当たり指数に画地の地積を乗じ、小数第1位を四捨五入して得た整数とする。
- [7] 隣接する数個の画地が、同一の所有権又は借地権等により同一の使用収益が行われていると認められる場合は、これらの隣接する数個の画地を合わせて一個の画地とみなして [3] 及び [4] の方法により平方メートル当たり指数を算出する。
- [8] 袋地（旗竿地）の評価は下図のように（a）と（b）の部分に分けて評価する方法によるものとする。



【表 3－1】住宅地における奥行通減百分率

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	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 3－2】間口狭小修正係数

間口長	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
修正率	0.80	0.84	0.88	0.92	0.96	1.00

【表 3－3】奥行長大修正係数

表中の＊は、出題の趣旨から記入していない。

$\left[\frac{\text{＊}}{\text{＊}} \right]$	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
修正率	0.99	0.98	0.97	0.96	0.94	0.92	0.90

【表 3－4】側方加算率表

2 路線の交差する角地	1 路線の屈曲による角地
0.5	0.25

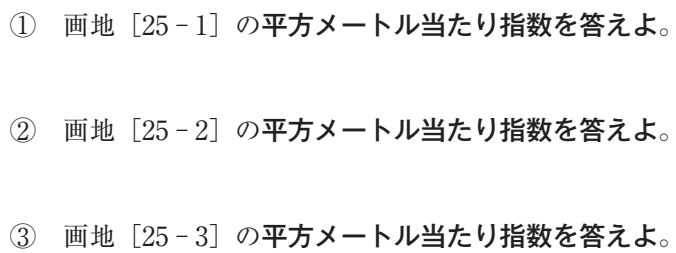
【表 3－5】袋地修正係数

0.95

【表 3－6】無道路地修正係数

0.90

- ※ [] 内の数字は地番を示している。
- ※ < > 内の数字は路線価指数である。
- ※ 道路及び画地の境界線の交角はすべて直角とする。
- ※ ○○ は同一の所有権であることを示す。
- ※  は建築物を示す。



(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】は、E市が施行するE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。これについて以下の設問に答えよ。

ただし、清算金及び減価補償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】

(単位：円)

	宅地A	宅地B (換地不交付)	……	合計
従前地の評価額	66,000,000	2,500,000	*	18,000,000,000
換地の評価額	65,000,000	*	*	17,775,000,000
権利価額	(a)	*	*	*
清算金	(b)	*	*	*
減価補償金	825,000	(c)	*	*

注) 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。

(イ) 宅地Aの権利価額(a)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) 宅地Aの清算金(b)を求めよ。

ただし、清算金を交付する場合は解答欄の(+)、徴収する場合は解答欄の(－)に○を記せ。

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) 宅地Bの減価補償金(c)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 組合及び市町村が施行する土地区画整理事業において、都道府県知事に対して換地計画の認可を申請しようとする場合、認可申請書に添付して提出しなければならない書類を**組合及び市町村**についてそれぞれ記述せよ。

ただし、縦覧に供された換地計画に対し提出された意見書の処理の経緯を説明する書類は除く。

- ② 以下の記述は、権利の申告について記述したものである。(イ)～(二)の空欄に正しい語句を記述せよ。

土地区画整理法第85条第1項

「施行地区内の宅地についての所有権以外の権利で登記のないものを有し、又は有することとなった者は、当該権利の存する宅地の所有者若しくは当該権利の目的である権利を有する者と

(イ) し、又は当該権利を証する書類を添えて、国土交通省令で定めるところにより、
(ロ) をもってその権利の (ハ) 及び内容を (二) に申告しなければならない。」

- ③ 土地区画整理士であるあなたに対し、F県F市施行の施行地区内の土地所有者である知人から「自分が所有する土地の周辺の工事が終わり、仮換地の引き渡しを受けたが、換地処分の時期について、土地区画整理法ではどのように定められているのか。」との質問があった。

この土地所有者に、換地処分の時期について簡潔に分かりやすく説明しなさい。

なお、あなたは、F市の職員ではありません。

- ④ 土地区画整理法には、換地計画において換地を定めないで土地の共有持分を与えるように定めることができる場合がいくつか規定されているが、それはどのような場合かそのうちの1つについて簡潔に答えよ。

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。

- （イ） 事業地区名
- （ロ） 施行地区の所在地（都道府県名、市町村名）
- （ハ） 施行地区の概ねの面積
- （二） 事業施行期間
- （ホ） 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（対応を講じよ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（イ）又は（ロ）のどちらかを選択し、設問に答えよ。

（イ） 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、対処した内容について、具体的に記述せよ。

（ロ） 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、提案したい内容について、具体的に記述せよ。

(2) これから土地区画整理事業を施行しようとして計画の立案や合意形成に向けた権利者への説明を進めている場面を想定し、以下の①～③について答えよ。

① ある地権者から、「私の所有する宅地についても説明のあった平均減歩率で減歩されるのか？」との質問を受けた。この質問に対し、以下の(イ)、(ロ)について答えよ。

(イ) 宅地により減歩率が異なることについて説明せよ。

(ロ) 平均減歩率より減歩率が低くなる場合について、具体的なケースを例にして説明せよ。

② ①の説明を受けた地権者が「私の所有する宅地は減歩を少なくして欲しい。庭と駐車スペースが確保された戸建住宅を建てることができる面積が欲しい。」と言ってきた。事業前と同じ位置に換地した場合には都市計画決定された幹線道路沿いとなり、面積は希望の半分程度で地権者が希望する土地利用は困難であるが、仮に幹線道路沿いではない位置に換地された場合には当該地権者が希望する面積になると予想される。「原則的には事業前と同じ位置に換地することになること」、「幹線道路は都市計画決定されていて位置を変えることはできないこと」、従って「原則的には希望の半分の面積になること」を説明した上で、原則によらずに事業前と異なる位置に換地するための条件を地権者に説明しようとする場合に、その条件を記述せよ。

③ この土地区画整理事業を計画する地区において、幹線道路沿いを希望する地権者と幹線道路沿い以外を希望する地権者の双方が位置を交換して換地を受けてそれぞれの将来土地利用の希望を叶えようと地権者間で話し合う取組が始まった。こうした取組でより多くの地権者の希望を叶えながら、土地の有効利用を実現できるように土地区画整理事業の事業化を進めるためには、土地区画整理事業の計画を立案する立場で、どのような工夫が考えられるか、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） 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、土地区画整理事業と都市計画との関係性について記述したものである。（イ）～（二）の空欄に適切な語句を記述せよ。

・土地区画整理事業は、公共施設と宅地を面的に整備する事業手法であるが、これにあわせて建築物等の整備・誘導を行い、目指すべき土地利用を計画的に実現することが可能な事業である。したがって、土地区画整理事業を計画するに当たっては、当該土地区画整理事業が都市計画において定めるものであるか否かにかかわらず、目指すべき について十分検討を行い、必要がある場合には、あらかじめ 等の土地利用に関する都市計画の決定又は変更について適切な調整をすることが望ましい。

・土地区画整理事業は、大きく分けて、都市計画における と位置付け都市計画事業として実施する土地区画整理事業と、それ以外の民間の 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土地区画整理事業とがある。

② 以下の記述は、施行地区の定め方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。

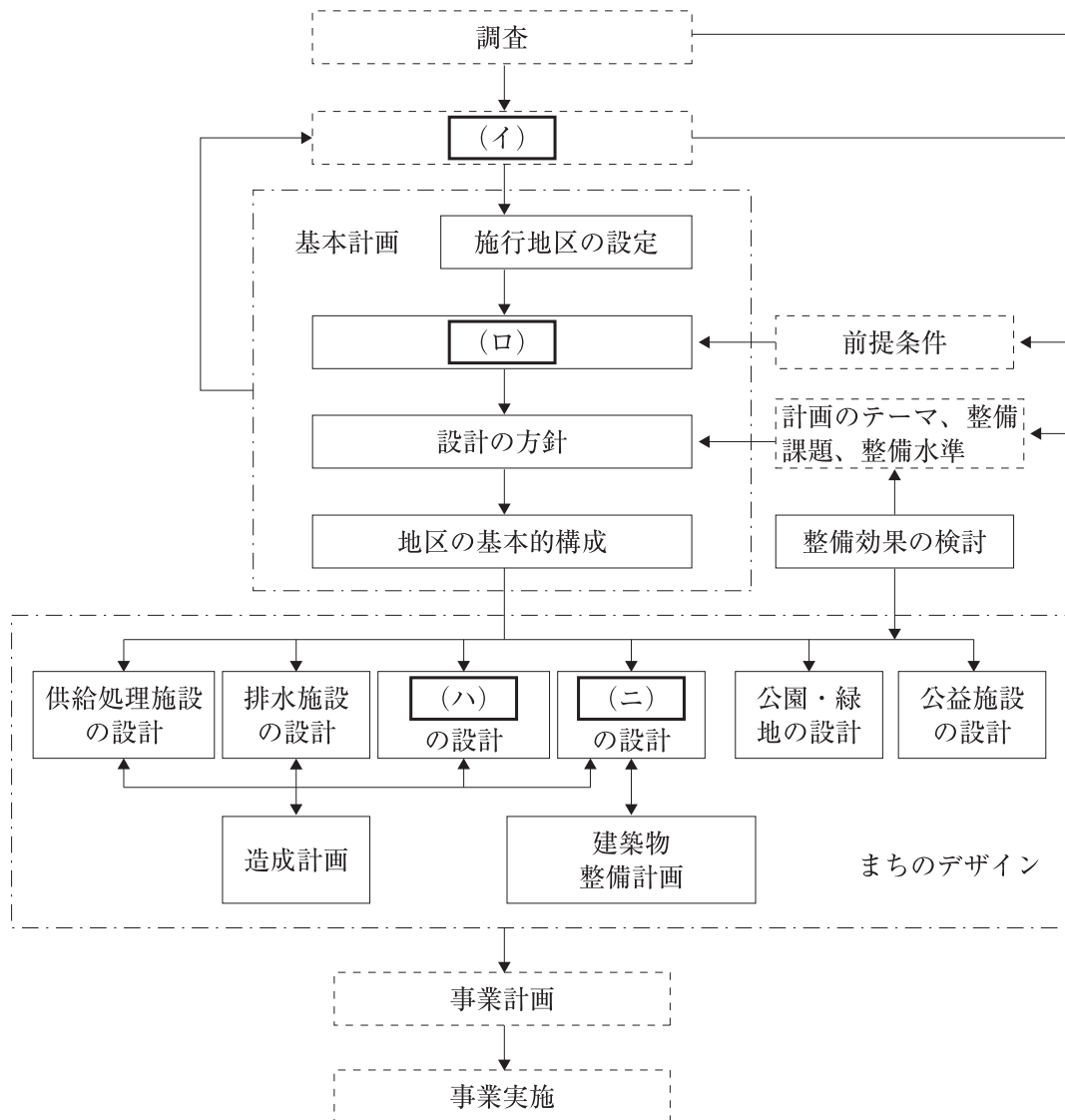
・施行地区界は、道路、河川、運河、鉄道その他の土地の範囲を表示するに適切な施設で土地区画整理事業の施行によりその が変更しないものに接して定めなければならないとされている。ただし、特別な事情がある場合においてはこの限りではない。

・上記のただし書の適用に当たっては地形、地物のほか、安定して定められている をもって施行地区界に設定することにより、事業を積極的に推進することが考えられる。

・物理的に離れている複数の地区であっても、公共施設の一体的整備や土地利用上各地区が の関係にある場合には、一つの施行地区として捉えることができる。

(2) 区画整理設計に関する以下の設問に答えよ。

① 以下の図は、区画整理設計のフローチャートを示したものである。(イ)～(ニ)の空欄に適切な語句を記述せよ。



② 以下の記述は、設計の概要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。

- ・住宅地においては、道路をできる限り (イ) の用に供され難いように配置しなければならない。
- ・道路が交差し、又は屈曲する場合においては、その交差又は屈曲の部分の街角について適当な (ロ) をしなければならない。

- ・施行地区内の宅地が建築物を建築するのに適当な宅地となるよう必要な (ハ) の整備改善を考慮して定めなければならない。

③ 以下の記述は、土地区画整理事業における設計の概要のうち、公園の設計について記述したものである。下線部の「ただし書」を適用できる場合を2つ記述せよ。

- ・施行地区内に必要な公園面積は、公園の面積の合計が施行地区内に居住することとなる人口について一人当たり3m²以上であり、かつ施行地区の面積の3%以上となるように定めなければならないと規定されている。ただし、特別の事情によりやむを得ないと認められる場合においてはこの限りではない。

(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1位を四捨五入して整数で答えよ。

【表A】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	14,000 m ²	38,000 m ²
宅 地	*	(イ) m ²
保 留 地	—	30,000 m ²
測量増減	1,000 m ²	—
総 計	*	*

【表B】減歩率計算表

整 理 前 宅地面積 (台帳地積)	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 ² 145,000	m ² *	m ² *	m ² *	m ² *	m ² (ロ)	% *	% (ハ)

【表 C】 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 て取り得る 最大限地積	保留地の 予定地積	保留地として取り 得る最大限地積に 対する保留地の予 定地積の割合
百万円 29,200	百万円 ＊	百万円 ＊	千円/m ² 450	m ² ＊	m ² 30,000	% (二)

【表 D】 資金計画書

区分		金額 (百万円)
収入	補助金	4,000
	公共施設管理者負担金	1,000
	保留地処分金	＊
	計	＊
支出	工事費	(ホ)
	借入金利子	1,300
	事務費	2,000
	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 ①の土地区画整理事業の事業途中で、物価高騰により工事費が 25 %、事務費が 10 % 上昇したため事業計画の見直しが必要となった。このときに不足する収入の全てを保留地処分金で賄うこととした場合、公共保留地合算減歩率は何パーセントとなるか。

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 1 位を四捨五入して整数で答えよ。

- ③ 土地区画整理事業において支出が収入を上回る見込みとなった場合、保留地面積を増加させること以外に、保留地に関する工夫を行うことで収支を改善するために考えうる方策を 2 つ答えよ。

(4) 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、土地区画整理事業と立地適正化計画制度の関係性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。

・立地適正化計画には、居住誘導区域及び (イ) とともに、 (イ) ごとに定める医療・福祉・子育て支援・商業等の誘導施設の立地を図るために必要な事業として、誘導施設の整備に関する事業の施行に関連して必要となる土地区画整理事業を定めることができるとされており、誘導施設を誘致する際、土地利用の整序を図り、まとまった用地を確保することが必要な場合等において、立地適正化計画に土地区画整理事業を定め、事業を施行することが考えられる。

・人口減少を迎えた地方都市をはじめとした多くの都市の既成市街地において、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「 (ロ) 」が進行している。少数の敷地を対象として換地手法によりこれら敷地の整序を図る土地区画整理事業は、これに対応するための有効な手段の一つである。この場合、都市再生特別措置法に基づく、全員同意によらない集約換地の手法である「 (ハ) 」の制度を活用して (イ) に空き地等を集約し、必要な誘導施設の整備を図る小規模で柔軟な土地区画整理事業を行うことも可能である。

② ① (ハ) の制度を活用する場合、ある原則に対して例外的に従前の宅地の位置にかかわらず換地を定めることができ、空き地等の集約・再編（整形化）を行うことができるとされている。その原則は一般的に何と呼ばれているか記述せよ。

③ 以下の記述は、既成市街地での土地区画整理事業における留意点について記述したものである。(イ)(ロ)の空欄に適切な語句を記述せよ。

・既成市街地の土地区画整理事業では、地権者の (イ) が長期化することや事業費が増大すること等の事業施行上の課題も見受けられる。このため、施行地区の設定、公共施設の設計に当たっては、事業の目的や対象地区の特性から必要な整備区域の範囲及び公共施設の整備水準を認識した上で、例えば、地権者の (イ) の状況等を勘案しつつ、一度に事業化するのではなく理解が得られた区域から施行地区を (ロ) に区分して段階的に施行するなど、事業施行期間や事業収支への影響も考慮して検討することが望ましい。

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損失補償の特徴に関する以下の設問に答えよ。

① 以下の記述は、一般の公共事業における補償と土地区画整理事業における補償を記述したものである。（イ）～（ト）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 された土地である。

・土地区画整理事業においては、造成工事等の事情により、移転先である を 使用することができない場合がある。このような場合においては 以外の場所へ一時的に移転する や地区外において仮住まいや仮営業を行う が必要となり、仮住居、仮営業所、家賃減収、営業休止等の補償期間も一般の公共事業と比べると 必要となる。

・土地区画整理事業の場合には、移転先が に されるため、一般の公共事業の場合にあるような適当な移転先が見つからないことによる 補償及び 補償は極めてまれである。

② 移転工法の認定において、判断基準を明確にする必要があるが、再築工法、除却工法について、工法の内容及びどのような場合に採用するかそれぞれ具体的に記述せよ。

（２） 土地区画整理法（以下「法」という。）に規定する損失補償のうち、**法第 78 条及び法第 101 条**に関する損失補償の内容を下記の例にならって具体的に記述せよ。

（例）＜法第 73 条に関する損失補償＞

測量又は調査のために土地に立ち入り、それに伴う植物又はかき、さく等の伐採により生じた損失を補償。

(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記述の(イ)～(リ)の空欄に適当な語句を記述せよ。

- ・ 施行者は、土地区画整理法第77条第1項の規定により建築物等の移転又は除却をしようとする場合、 なくして当該建築物等の を することができないときは同条第2項の通知及び照会をしないで、また、 なくして を することができないときは同条第2項の通知をしないで、当該建築物等の移転又は除却をすることができる。この場合、相当の期限を定め、その期限後は当該建築物等の移転又は除却をする旨の をしなければならない。
- ・ 施行者は、土地区画整理法第77条第1項の規定により建築物等の移転又は除却をしようとする場合に、当該建築物等の が同条第2項の通知及び照会に係る書類の、当該建築物等の が同条第2項の通知に係る書類の受領を拒んだとき、又は なくして当該建築物等の 及び の住所、居所その他これらの書類を すべき場所を することができないときは、当該書類の内容を することをもって当該書類の に代えることができる。
- ・ 施行者は、土地区画整理法第77条第7項の規定により建築物の直接施行を行う場合に、当該建築物を仮換地に することが物理的・技術的に不可能なとき、又は当該建築物を し仮換地に従前どおり することができないときは、必要最小限の工事として当該建築物を一部もしくは全部除却し、これによって生じた損失を当該建築物の に補償することが考えられる。

(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 補償金の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。

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）土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業において、以下の者が以下の行為をしようとする際に必要となる手続を、それぞれ〔使用する語句〕欄に掲げる語句を全て用いて記述せよ。ただし、総会の定足数又は表決数について定款に特別の定めがある場合については、考慮しないものとする。

- ① 組合の設立の認可を申請しようとする者が、組合の設立をしようとする際

〔使用する語句〕

施行地区となるべき区域の公告 共同 同意 総地積 経由

- ② 総会の部会又は総代会を設けない組合が、仮換地の指定をしようとする際

〔使用する語句〕

出席 出席組合員 所有者 指定の効力発生の日

- ③ 組合が、総会の議決を経て解散しようとする際

〔使用する語句〕

出席 出席組合員 認可

(2) 土地区画整理事業における換地処分等に関する以下の設問に答えよ。

- ① α 土地区画整理組合の施行する土地区画整理事業の施行地区内に存する宅地甲は、A氏、B氏及びC氏が3分の1ずつ共有持分を有する共有地であり、D氏が建物の所有以外を目的とする登記済みの地上権を有している。換地計画において、宅地甲は宅地乙の位置に換地が定められることとなり、従前宅地甲であった位置の土地には新たに公園が設置されることとなった。なお、従前の公園の廃止は伴っておらず、公園を管理すべき者について定款等に別段の定めはないものとする。また、A氏、B氏、C氏及びD氏は、上記のほかに施行地区内に権利を有しないものとする。

この場合において、以下の(a)～(e)について簡潔に記述せよ。

- (a) 組合員資格から見た、A氏、B氏、C氏及びD氏の地位
- (b) A氏、B氏及びC氏が α 土地区画整理組合に通知しなければならない事項
- (c) 換地処分の公告の翌日以降における、D氏の施行地区内における権利
- (d) 換地処分の公告の翌日以降における、従前宅地甲であった位置の土地を所有することとなる者
- (e) 換地処分の公告の翌日以降における、従前宅地甲であった位置の土地に設置された公園を管理することとなる者

- ② β 市は、自らが施行する土地区画整理事業の施行地区内に存する宅地丙について、所有者であるE氏の同意を得て、換地計画において換地を定めないこととした。また、同一の施行地区内にF氏が所有する宅地丁について、宅地丙の位置に仮換地を指定した。従前宅地丁であった位置の土地は、換地計画において保留地として定める予定だが、当該保留地の売却先は未定である。

この場合において、以下の記述の(イ)～(ホ)の空欄に適切な語句又は文章を記述せよ。ただし、(ロ)は法令上の正式名称を略さずに記述すること。

- i. 宅地丙に係るE氏の所有権は、(イ) 時において消滅する。
- ii. β 市は、保留地を定めるにあたって、(ロ) の同意を得なければならない。
- iii. 宅地丁の仮換地を宅地丙の位置に指定する仮換地指定の効力が発生した日以降、換地処分の公告の日まで、宅地丁は(ハ) が所有権を有し、(ニ) が管理するものとされる。
- iv. 従前宅地丁であった位置の土地に定められた保留地の所有権は、換地処分の公告の翌日において、(ホ) 。

(3) 土地区画整理事業における清算金に関する以下の設問に答えよ。

- ① 以下の記述は、清算金について規定した土地区画整理法第94条の条文の一部を抜粋したものである。(イ)～(ハ)の空欄に**適当な語句を記述せよ**。

換地又は換地について権利(処分の制限を含み、所有権及び (イ) を含まない。以下この条において同じ。)の目的となるべき宅地若しくはその部分を定め、又は定めない場合において、(ロ) が生ずると認められるときは、従前の宅地又はその宅地について存する権利の目的である宅地若しくはその部分及び換地若しくは換地について定める権利の目的となるべき宅地若しくはその部分又は第89条の4若しくは第91条第3項の規定により共有となるべきものとして定める土地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等を総合的に考慮して、金銭により清算するものとし、(ハ) においてその額を定めなければならない。

- ② 清算金に関する記述として**正しい場合は○、誤っている場合は×**を回答欄に記入せよ。

- (a) 都道府県又は市町村は、清算金を定めようとする場合においては、土地等の価額を評価しなければならないものとし、その評価については、土地又は建築物の評価について経験を有する者3人以上からなる評価員の意見を聴かななければならない。
- (b) 清算金は、換地処分の公告があった日において確定する。
- (c) 清算金は、利子を付して分割徴収し、又は分割交付することができる。
- (d) 土地区画整理組合は、確定した清算金を徴収する場合において、当該徴収すべき清算金を滞納する者がある場合においては、督促状によって納付すべき期限を指定して督促しなければならない。

- ③ 施行者が清算金を交付するとき、一定の条件に該当する場合であれば、当該清算金を供託しなければならないこととされる。**それはどのような場合か、記述せよ**。

(4) 以下の記述は、土地区画整理事業に係る最高裁判所の主要な判例の趣旨を示したものである。

(イ)～(ホ)の空欄に**適当な語句を記述せよ**。なお、ii中(ハ')とされている部分については、(ハ)の対義語が入るものとする。

i. 市町村が施行する土地区画整理事業における は、それによって施行地区内の宅地所有者等が、建築行為等の制限を伴う土地区画整理事業の手續に従って換地処分を受けるべき地位に立たされることとなるという意味で、その法的地位に変動をもたらすものである。それゆえに、抗告訴訟の対象とするに足る法的効果を有するものであり、また、実効的な権利救済を図るという観点から見ても、抗告訴訟の提起を認めるのが合理的であるから、抗告訴訟の対象となる に当たる。

〔平成20年9月10日大法廷判決〕

ii. 土地区画整理事業において、具体的な仮換地指定処分を行うに当たっては、土地区画整理法第89条第1項に規定する所定の基準の枠内において、施行者の合目的的な見地からする裁量的判断に委ねざるをえない面があることは否定しがたいところである。仮換地指定処分は、指定された仮換地が、土地区画整理事業開始時における従前の宅地の状況と比較して、土地区画整理法第89条第1項所定の の各要素を に考慮してもなお、社会通念上 であるといわざるをえない場合においては、裁量的判断を誤った違法なものと判断すべきである。〔平成元年10月3日第三小法廷判決〕

iii. 土地区画整理法が施行者において仮換地指定の効力発生日とは別に 開始日と定めることができるものとし、従前地の権利者が当該 開始日までの間当該仮換地の をすることができないこととなる場合があることを認めていることからすれば、 開始日が別に定められたために仮換地を することができないからといって、当該仮換地指定が土地区画整理法第89条第1項所定の利用状況につき していないということができないことは明らかである（その利用状況が しているかどうかは、当該仮換地の 開始時を前提に判断すれば足りる）。

このことは、仮換地に の障害となる物件が存するためこれを除去する必要がある場合に、施行者がその除去の時期を確定することができず、 開始の時期について目途がたたないため、 開始日を確定することなくこれを追って定める旨通知された場合であっても、何ら異なるところはない（違法とはいえない）というべきである。〔昭和60年11月29日第二小法廷判決〕