

午 後

令和 8 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、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）【資料 1－1】は、A 市が施行する A 地区の施行規程のうち、いわゆる「基準地積」の決定に関する規定の抜粋である。これに関する以下の設問に答えよ。

【資料 1－1】

第 22 条 基準地積

換地計画において換地及び清算金額を定めるときの基準となる従前の宅地各筆の地積（以下「基準地積」という。）は、第 23 条から第 25 条に定める場合を除き、事業計画決定の公告の日（以下「施行日」という。）現在におけるその登記されている地積（以下「登記地積」という。）とする。

第 23 条 実測確認申請

宅地所有者は、（イ） ときは、施行日から 60 日以内に、施行者に実測地積の確認を申請することができる。

2 前項の規定により実測地積の確認を申請しようとする者は、隣接する宅地の所有者が署名及び押印をした境界表示図、周囲の辺長及び宅地の求積に必要な事項を記載した実測図を添付した申請書を施行者に提出する。

3 施行者は、第 1 項の規定による申請があった場合は、申請人の立会いを求めて、当該申請に係る宅地の地積を確認する。この場合において必要があるときは、その宅地に隣接する宅地の所有者の立会いを求めることができる。

4 施行者は、前項の規定により確認した地積を当該宅地の基準地積とする。

第 24 条 施行者実測

施行者は、登記地積が事実著しく相違すると認めるとき等において、その宅地の所有者及びその宅地に隣接する宅地の所有者の立会いを求めて、その宅地の地積を実測して基準地積とすることができる。

2 次の各号のいずれかに該当する場合は、当該地積を施行者が実測した地積とみなして基準地積とすることができる。

- 一 施行日において表示登記がなされていない国又は地方公共団体の所有する宅地については、財産台帳に記載された地積又は公図から求積した地積
- 二 国土調査法第 2 条第 1 項第 3 号に定める地籍調査（同法第 19 条第 5 項の指定を受けたものを含む。）が実施された地域においては、その成果に基づいて登記された地積

三 施行日後に登記地積が更正された宅地については、その更正された登記地積

第25条 按分による更正

施行者は、 (ロ) 区域（この区域内に前2条により基準地積を定めた宅地があればその宅地は除く。）について計測して得た地積がその区域内の宅地各筆の登記地積を合計した地積を超える場合は、その超える地積をその区域内の宅地各筆の登記地積に按分して加えた地積を基準地積とする。

① 【資料1－1】の空欄（イ）、（ロ）に適切な文章を入れて施行規程を完成せよ。

② 【資料1－1】の第24条第1項でいう「事実に著しく相違する」従前の宅地があるかどうかチェックするなど、従前の宅地及び従前の宅地に存する権利等並びに公共用地を把握するためには「地積決定資料図」が必要になる。

この「地積決定資料図」の作成方法を記した、以下の説明文の空欄（ハ）、（ニ）に適切な語句を入れて説明文を完成せよ。

地積決定資料図は、登記所備付けの図面や実測図のデータ、さらに現地の境界石、垣根、塀などを参酌して (ハ) 線を (ニ) 図に描き入れて作成する。

③ 全ての基準地積が決定し、それに基づいた換地設計も決定し仮換地指定が開始された段階になって、【資料1－1】の第24条第2項第3号の更正が生じた場合、**施行者はどのような点に注意すべきか、換地の地積及び清算金についてどのように対応すべきか簡潔に記述せよ。**

(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、計算問題の解答に当たって、計算過程の記述は要しない。

① 【表2－1】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総計及び総指数を表したものである。

【表 2－1】

宅地の種別	施行前		施行後	
	基準地積総計	総指数	換地地積総計	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	＊	＊	＊	＊
③ 上記①、②に該当しない一般宅地	185,000	145,225,000	130,684	149,110,444
合 計	190,550	149,391,200	133,910	152,657,400

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。

- (i) 換地設計に用いる比例係数（比例率）が、以下の数式で表されるとき、「**d**」及び「**y**」は何を示すのか解答欄（イ）、（ハ）に語句を記述し、また、表中の数値によって計算した値を解答欄（ロ）、（二）に答えよ。

なお、（ロ）（二）の計算結果に小数第 5 位以下の端数が出る場合、小数第 5 位を四捨五入して小数第 4 位まで答えよ。

$$\text{比例係数（比例率）} = (1 - d)y$$

この場合、

d は であり、その値は となる。

y は であり、その値は となる。

- (ii) 清算金の算定に用いる比例係数（比例率）K は、どのように算出するのか解答欄（ホ）に文章で記述し、また、表中の数値によって計算した値を解答欄（へ）に答えよ。

なお、（へ）の計算結果に小数第 5 位以下の端数が出る場合、小数第 5 位を四捨五入して小数第 4 位まで答えよ。

K は で算出され、その値は となる。

- (iii) B 市は、県立大学が B 地区に隣接していることから、その施設拡充の用地 2,800 平方メートルを土地区画整理事業にあわせて施行地区内に確保させる方策として、次の 2 案を検討することとなった。

案 1 県立大学に取得してもらうための保留地を設ける。

案 2 県立大学の用地として、法第 95 条に基づくいわゆる創設換地を定める。

上記の案 1 が採用される可能性については解答欄（ト）、案 2 が採用される可能性については解答欄（チ）の「あり」「なし」のいずれかを○で囲み、その理由を記述せよ。ただし、保留地の処分方法、創設換地の設定に関する手続等については考慮する必要は無く、また、保留地の 1 平方メートル当たり価格は、施行後の一般宅地の平均平方メートル当たり指数に指数 1 個当たり単価を乗じたものに一致するものとする。

- ② 【表 2－2】は、C 市が施行する C 地区における施行前及び施行後の宅地の地積総計及び総指数を表したものである。これに関する以下（リ）（ヌ）の問いに答えよ。

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。

【表 2－2】

	施行前		施行後	
	基準地積総計	総指数	換地地積総計	総指数
宅地	m ² 180,000	個 154,440,000	m ² 145,210	個 166,120,240

- （リ） C 地区では、保留地を 8,000 平方メートル設けることとした。この保留地は、C 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。

- （ヌ） 保留地を 8,000 平方メートル設けた場合の**公共保留地合算減歩率は何パーセントになるか**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。

- ③ 【表 2－3】は、D 市が施行を予定する D 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総計、平方メートル当たり指数及び総指数を表したものである。

以下の（ル）～（ワ）の問いに答えよ。

【表 2－3】

	施行前			施行後		
	基準地積総計	平方メートル 当たり指数	総指数	換地地積総計	平方メートル 当たり指数	総指数
宅地	m ² 168,000	個/m ² 882	個 ＊	m ² ＊	個/m ² 1,125	個 ＊

注) 表中の＊は出題の趣旨から記入していない。

(ル) D地区が減価補償金地区とならないための公共減歩率の上限Vは何パーセントになるか答えよ。

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。

(ヲ) 事業計画を検討した結果、公共減歩率が前問(ル)のVよりも1.05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。

(ワ) 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(ヲ)のWよりも487平方メートル大きくなることがわかった。この先行買収した土地を全て施行前の公共施設用地に充当した場合の公共減歩率は何パーセントになるか答えよ。

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。

(3) 土地評価及び換地設計に関する以下の設問に答えよ。

なお、土地評価に当たっては、以下に示す【土地評価の方法】に従って行うものとする。

【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] 平方メートル当たり指数の算出方法は以下によるものとする。
- ① 平方メートル当たり指数は画地ごとに算出することを原則とする。
- ② 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平方メートル当たり指数を算出することができる。
- ③ 平方メートル当たり指数は、画地評価により算出した指数を、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] 画地の評価指数は[4]で算出した平方メートル当たり指数を画地の地積に乘じ、小数第1位を四捨五入して得た整数とする。
- [6] 複数の評価計算方法がある場合の取扱い
- ① 一個の画地（一個の画地とみなした場合を含む）について複数の評価計算方法がある場合は、画地の評価指数が大なる評価計算方法を用いることとする。
- ② [4] ②及び[5]により複数の画地を合わせて一個の画地とみなして画地の評価指数を算出した場合は、[4] ①及び[5]により画地ごとに算出した各画地の評価指数を合算したものと比較して画地の評価指数が大なる評価方法を用いなければならない。

※  は同一の所有権であることを示す。

※ 画地境界線及び道路との境界の交角は全て直角である。

※ 路線上に表示された< >で囲まれた数値は路線価指数を示す。

【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。

$\left[\frac{*}{*} \right]$	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

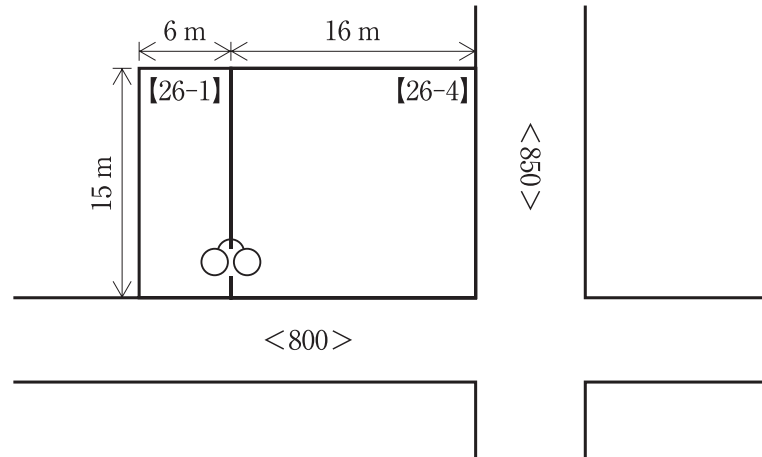
【表 3－5】崖地修正係数

0.40

【表 3－6】無道路地修正係数

0.90

- ① 同一の土地所有者が経営する時間貸し駐車場として一体的に使用されている画地【26-1】と【26-4】の画地評価に関して以下の設問に答えよ。

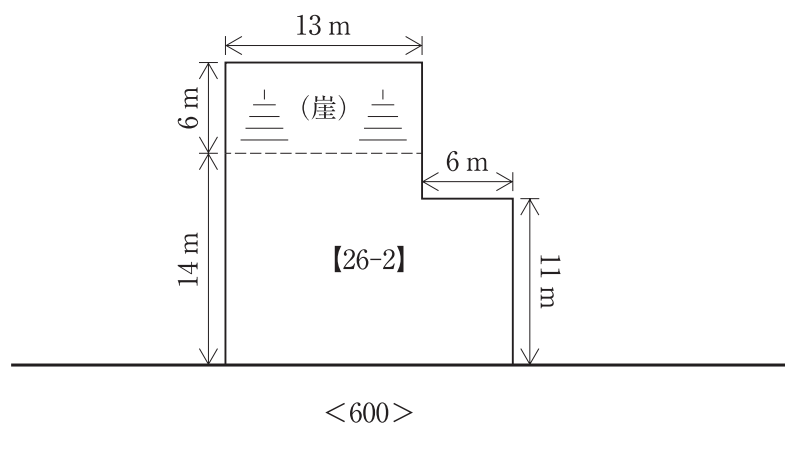


- (イ) 画地【26-1】の評価計算方法として以下の記述例以外に考えられる評価計算方法を記述せよ。

(記述例) 26-1 と 26-4 を一個の画地とみなし、路線価指数 850 の道路を正面間口とする角地として評価計算する。

- (ロ) 【評価計算の方法】に従って画地【26-1】の平方メートル当たり指数を答えよ。

- ② 画地【26-2】の平方メートル当たり指数を答えよ。

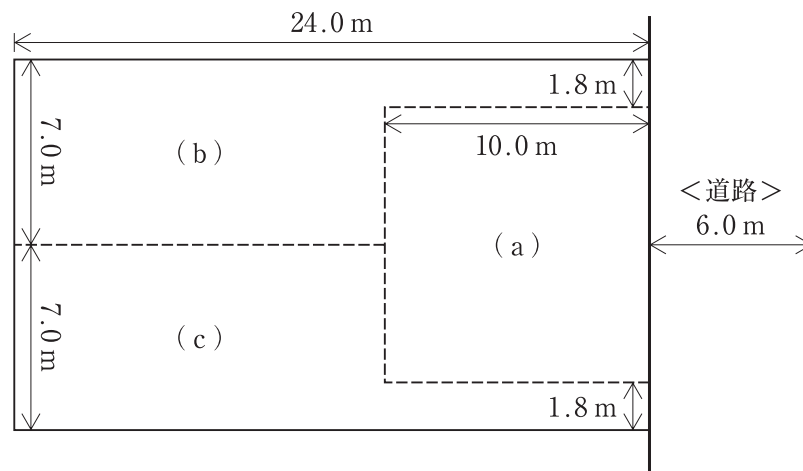


- ③ 土地所有者の相続人から、兄弟３人がそれぞれの居宅を建築するため、相続した仮換地を下図のように３分割したいとの相談があった。担当者は、(b)、(c)のような換地を定めることは適当ではないと考えたが、**その理由を具体的に記述せよ。**

なお、対象の仮換地周辺は同程度の宅地規模であり、当該地区に関しては、条例、地区計画等による特別な定めはない。

解答は、記述例（下図に関する説明ではない。）を参考に、適当ではないと考えられる理由を説明せよ。

（記述例）形状が著しく不整形で、土地区画整理法に定める、いわゆる照応の原則に反している。



(4) 土地区画整理事業の清算金等について以下の設問に答えよ。

【表4】は、設問(1)、(2)とは異なるE市が施行するE地区における各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。

E地区における清算金及び減価補償金に関する以下の設問に答えよ。

ただし、指数1個当たりの単価は200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】

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	425 m ²	720 個	320 m ²	954 個
2	25	500	法第90条 処分	—
・	*	*	*	*
・	*	*	*	*
・	*	*	*	*
n	*	*	*	*
総計	120,000	750	90,000	987

注1) 表中の法とは、土地区画整理法を示す。

注2) 総計欄の平方メートル当たり指数は宅地の平均平方メートル当たり指数を示す。

注3) 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の宅地の清算金を求めよ。

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

③ 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。

この場合、減価補償金が交付されるとすればその額を求めよ。

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。

(5) 土地区画整理事業に関する以下の設問に答えよ。

① 以下に掲げる(イ)～(ヘ)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「意見を聴かなければならないもの」を選択し、その記号を全て答えよ。**

- (イ) 評価員を選任しようとする場合
- (ロ) 事業計画を変更しようとする場合
- (ハ) 縦覧に供すべき換地計画を作成しようとする場合
- (ニ) 仮換地指定をしようとする場合
- (ホ) 換地を定めない宅地の使用収益停止をしようとする場合
- (ヘ) 学識経験委員の変更をしようとする場合

② 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

③ 土地区画整理事業の換地処分に伴う登記で施行者が**申請又は嘱託しなければならない登記を2つ記述せよ。**

④ 土地区画整理法第89条第1項において「照応の原則」が規定されているが、その「照応の原則」のうち、位置ないし地積の照応の原則の例外として、土地区画整理法において規定されている事項について、**以下の事項以外に2つ記述せよ。**

- ・宅地所有者の申出又は同意により換地を定めない宅地
- ・特別の宅地に関する措置

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。

- （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
- （ニ） 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 この事業においてあなたが携わった業務の内容について、その業務におけるあなたの役割を示した上で、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） 幹線道路の新設計画がある地域において、用地買収方式による道路整備と土地区画整理事業による道路整備の双方を検討している場面を想定し、以下の①～④について答えよ。

① 用地買収方式による道路整備と比較した土地区画整理事業の長所と短所を、それぞれ2つ記述せよ。

- ② 土地区画整理事業を採用した場合に、その長所を大きく発揮できる可能性が高い地域はどのような地域か、その理由を併せて、具体的に記述せよ。
- ③ 用地買収方式による道路整備であれば土地の一部を買収されることになる地権者が、土地区画整理事業では減歩されることに不満を感じている場合、土地区画整理事業の理解を得るためにどのように説明すればよいと考えるか記述せよ。
- ④ 土地区画整理事業を採用してこの地域の整備を計画・推進する場合、取り入れることで土地区画整理事業採用の効果をより大きく発揮させることが期待されるものとして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。

以下の記述は、「土地区画整理事業運用指針」における土地区画整理事業の事業計画策定の考え方について記述したものである。

（イ）～（ヘ）の空欄に適切な語句を記述せよ。

・「土地区画整理事業運用指針」Ⅳ－２ １．（１）公民の多様な主体の連携と市街地の将来像の明確化・共有（抜粋）

土地区画整理事業の実施に当たっては、施行地区にとどまらずビジョンを共有した地域全体を視野に入れ、他の事業や取組との空間的・時間的な連鎖や連続性をあらかじめ考慮しながら進めることが望ましい。

この際、主要幹線道路等都市の根幹的公共施設と、事業地内住民の生活上欠くことのできない区画道路や街区公園等の公共施設を一体的に整備し、地区を全面的に更新するような土地区画整理事業については、その必要性・有効性や、効率的・効果的な事業の進め方、市街地の将来像を見据えた土地利用のあり方、（イ）のあり方など、多面的な検討を行った上で、事業計画を策定することが望ましい。

・「土地区画整理事業運用指針」Ⅳ－２ １．（３）建築物の整備・誘導等との連携（抜粋）

土地区画整理事業は、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業であり、建築物の整備は通常は事業に含まない。一方で、既成市街地において都市機能等の立地を促進するなど効果的な土地利用を行うためには、どのような土地利用を実現するのかという明確な方針を定めるとともに、その方針に基づいて土地と建物を一体的に取り扱う手法を効果的に活用していくことが考えられる。

このため、必要に応じて、（ロ）等の建築物整備が可能な事業との連携や、立体換地制度の活用、建築物の規制誘導を行うことが可能な（ハ）等の活用を図ることが望ましい。

・「土地区画整理事業運用指針」Ⅳ－２ ２．（２）＜個別の留意事項＞⑤無電柱化に関する留意事項（全文）

無電柱化の推進に関する法律の趣旨に照らして、（ニ）、安全かつ円滑な交通の確保、良好な景観の形成等を図る観点から、各事業者との協議の上、原則として無電柱化を図るべきである。

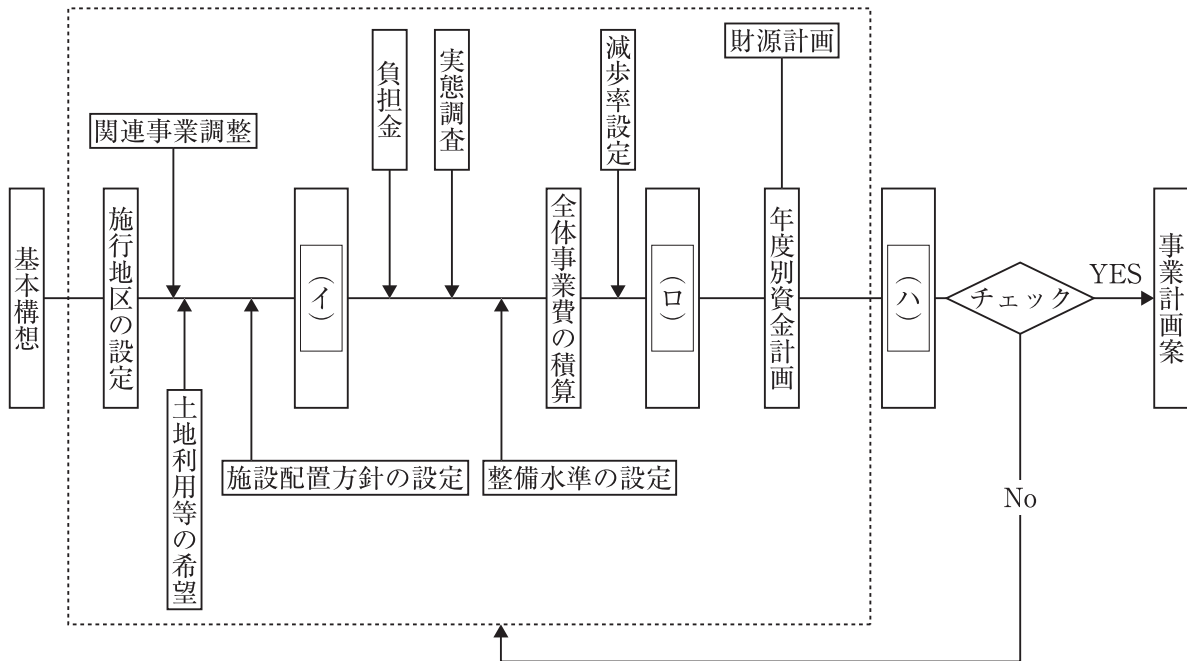
効率的に無電柱化を推進するため、地中化以外の手法である軒下配線や（ホ）も含め、地域の協力を得て推進することも考えられる。

地中化により無電柱化を実施する場合は、地域の状況等に応じ、メンテナンスを含めたトータルコストにも留意しつつ、低コストである (へ) や小型ボックス構造、角型多条電線管等、様々な手法を比較し、現場に応じた最適な手法によりコスト縮減を図ることも考えられる。

(2) 事業計画に関する以下の設問に答えよ。

① 以下の図は、事業計画の検討作業のフロー図を示したものである。

(イ) ～ (ハ) 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) ～ (二) の空欄に適切な語句を記述せよ。

- ・ 土地区画整理法の規定により、設計の概要は、(イ) と (ロ) を作成して進めなければならないとされているが、これは既に定められている公共施設等に関する (ハ) に適合をしたものとしなければならない。
- ・ (ロ) は土地区画整理事業の施行後における施行地区内の公共施設並びに鉄道、軌道、官公署、(二) 及び墓地の用に供する宅地の位置及び形状を、土地区画整理事業の施行により新設し、又は変更される部分と既設のもので変更されない部分とに区別して表示したものでなければならない。

(3) 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、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) ～ (ハ) の空欄に適切な語句を記述せよ。

- ・ 既成市街地では都市の再生・再構築を図る観点から、土地の高度利用、中心市街地の活性化、密集市街地の改善を図る地区や大規模 (イ) が見込まれる地区等において土地区画整理事

業が有効な手段の一つと考えられる。

- ・一定の基盤整備がなされている既成市街地内の地域で、早急に土地の有効利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する 事業では、施行地区の設定、、公園面積の設定の3点について技術的基準の弾力的な運用が図られている。

② 以下の記述は、個人施行及び組合施行で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を記述せよ。

- ・事業の実施にあたり、や技術的能力が不足している場合は、個人施行においては土地区画整理法第3条第1項ただし書に規定する制度を採用することが、組合施行においては土地区画整理法第25条の2に規定する制度を採用することが可能である。また、法律に基づく制度ではないが、個人施行、組合施行とも施行者からの委託に基づき行われる方式を採用することも可能である。

(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)～(へ)の空欄に適切な数値を記入せよ。

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4-1】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	(イ) m ²	44,500 m ²
宅 地	*	*
保 留 地	—	*
測量増減	*	—
総 計	*	*

【表４－２】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 (ロ)	m ² ＊	m ² ＊	% (ハ)	% 43.5

【表４－３】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 メートルあた 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	保留地として取り うる最大限地積に 対する保留地の予 定地積の割合
百万円 (ニ)	百万円 35,200	百万円 ＊	千円/m ² 200	m ² (ホ)	m ² ＊	% 60.0

【表４－４】資金計画書

区分		金額 (百万円)
収入	補助金	2,500
	公共施設管理者負担金	2,000
	保留地処分金	(ヘ)
	計	＊
支出	工事費	13,700
	借入金利子	1,400
	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整理後１平方メートルあたり予定価格と同額に設定している。

② 公共施設管理者負担金を見込む場合に次の（イ）、（ロ）の設問に答えよ。

（イ） 施行者が取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、以下の例示にならって例示したもの以外に２つ記述せよ。

（例） ・都市計画において定められた幹線街路
・運河法にいう運河

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建築物等の移転・除却に関する以下の設問に答えよ。

① 土地区画整理法第 77 条第 1 項の規定により、施行者が建築物等を移転し、又は除却することができる場合を **2 つ記述せよ**。なお、法令名及び条項のみの記述でも良いものとするが、その際には項まで記述を要するものとする。

② 以下の記述は、土地区画整理事業における建築物等の移転・除却について留意事項を記述したものである。（イ）～（ヘ）の空欄に**適当な語句を記述せよ**。

・移転が必要な場合、その間、 や利用者は、建築物の利用ができないことを余儀なくされるため、できるだけ ように配慮する必要がある。また、 は、事前に適切な情報を提供、説明することにより、 や利用者が移転に十分な準備をできる対応を行うことが望ましい。

・建築物等の移転又は除却に当たっては、損失を受けた者に対し適切かつ にこれに伴う損失を補償する必要がある。建築物等の移転補償等の損失補償額の算定に当たっては、 が一般建築物等と公共建築物等を対象とした損失補償基準を作成し、適切に工法選択等を行うことが望ましい。損失補償基準の作成に当たっては、「 」及び「 」を参考とするほか、「土地区画整理事業の施行に伴う損失補償基準（案）及び同細則（案）」（公益社団法人街づくり区画整理協会）を参考にすることが考えられる。

（２） 土地区画整理事業における建築物等の移転補償に関する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）～（チ）の空欄に**適当な語句を記述せよ**。ただし、（ハ）には「曳家」、（ヘ）には「復元」以外の語句を記述するものとする。

・曳家工法とは、建築物を しないで に する工法をいい、従前の土地と との間に 又は著しい がない場合等に適用する。

・復元工法とは、従前の建築物を し、 に従前のとおり する工法をいい、 等により指定された建築物で、建築物を で復元することが合理

的と認められる場合に適用する。

また、この工法は、土地区画整理事業の直接施行において、曳家工法によることが著しく困難と認められる場合にも適用する。

- ② 建築物の移転工法のうち、下記の例にならって、改造工法にかかる補償額の算定式を記述せよ。

(例) <除却工法 (一部) >

補償額 = 切取部分の残存価値 + 切取工事費 + 切取面補修工事費 (補足材費を含む) - 発生材価額

- (3) 土地区画整理事業における建築物等の移転補償額に関する以下の設問に答えよ。

- ① 再築工法による場合の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か記述せよ。

- ② 再築工法による場合の建築物の補償額及び運用益損失額を以下の与えられた条件により求めよ。

ただし、消費税及び地方消費税相当額は含めないものとする。

なお、解答に当たっての計算過程の記述は要しない。

また、補償額の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。

(条件) 建築物	: 木造2階建て専用住宅
延床面積	: 150 平方メートル
耐用年数	: 48 年
残耐用年数	: 36 年
推定再建築費の平方メートル当たり単価	: 240,000 円/平方メートル
取りこわし工事費の平方メートル当たり単価	: 20,000 円/平方メートル
発生材価額の平方メートル当たり単価	: 1,000 円/平方メートル
年利率	: 0.7 パーセント

$$\text{再築補償率} = (1 - 0.8 \frac{n}{N}) + (0.8 \frac{n}{N}) \{1 - \frac{1}{(1+r)^{N-n}}\}$$

【表 3】 木造建物再築補償率表

n	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Hn	98.8	97.6	96.3	95.1	93.8	92.5	91.2	89.9	88.6	87.2
n	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Hn	85.8	84.4	83.0	81.6	80.1	78.7	77.2	75.7	74.1	72.6
n	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Hn	71.0	69.4	67.8	66.2	64.5	62.8	61.1	59.4	57.7	55.9
n	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Hn	54.1	52.3	50.5	48.6	46.7	44.8	42.9	40.9	39.0	37.0
n	41	42	43	44	45	46	47	48		
Hn	34.9	32.9	30.8	28.7	26.6	24.4	22.2	20.0		

n：経過年数（年） Hn：再築補償率（％）

（４） 土地区画整理法（以下、「法」という。）に規定されている損失補償について、以下の（イ）から（ハ）の記載が正しい場合は○、間違っている場合は×を記入し誤っている理由を記述せよ。

（イ） 建築物等の所有者が法第 77 条第 1 項に規定される要件が生じる前に、やむを得ない事由により施行者との間で締結した契約に基づき建築物等の移転又は除却を実施した場合、当該契約に基づく移転料に対して、収用等の課税の特例が適用される。

（ロ） 市町村施行における法第 101 条の損失補償金は、仮換地指定等により従前の宅地の所有者及びその他の使用収益権者が従前の宅地及び仮換地ともに使用収益できないことに伴い生ずる損失を補償するものであり、施行者は、その額について、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならない。

（ハ） 市町村施行において、施行地区内の全ての宅地のうち 3 分の 2 以上の宅地の価額が施行前より施行後の方が減少する場合には、法第 109 条の損失補償金（減価補償金）を交付しなければならない。施行者は各権利者別の交付額について、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならない。

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） 以下の記述は、換地計画の縦覧及び意見書の処理について、土地区画整理法及び土地区画整理法施行令の規定に沿って説明したものである。この文章に関する以下の設問に答えよ。

①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。この場合、あらかじめ、縦覧開始の日、縦覧場所及び縦覧時間を公告しなければなりません。この縦覧期間内に②利害関係者による③意見書の提出があった場合、その内容が④審査され、その意見書に係る意見を採択すべきであると認められるときは換地計画に必要な修正が加えられ、その意見書に係る意見を採択すべきでない認められるときはその旨が意見書を提出した者に通知されます。

- ① 文中「個人施行者」について、個人施行者が定める換地計画については、この文章に記載されている手続を要しない一方、別途、ある手続を要する。その手続とはどのようなものか、**記述せよ**。
- ② 文中「利害関係者」に含まれる者の範囲について、土地区画整理法においてどのように規定されているか、**記述せよ**。
- ③ 文中「意見書」について、換地計画についての意見書にあつては、「意見書の提出先」及び「意見書の内容を審査する者」が、事業計画についての意見書と異なる。市町村が施行する場合について、それぞれの意見書に係る「意見書の提出先」「意見書の内容を審査する者」が誰であるか、**記述せよ**。
- ④ 文中「審査」について、換地計画についての意見書の審査にあたっては、「施行者が特定の者である場合」と「意見書及び提出者が特定の条件を満たす場合」に、それぞれ特定の者の意見を聴かなければならないこととされている。その内容について述べた以下の記述について、（イ）及び（ロ）の空欄に**適当な語句又は文章を記述せよ**。
- ・「施行者が土地区画整理法第3条第4項若しくは第5項、第3条の2又は第3条の3の規定による施行者である場合、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならない。」
 - ・「意見書が農地又は採草放牧地に係るものであり、かつ、その意見書を提出した者が（イ）であるときは、（ロ）の意見を聴かなければならない。」

(2) 土地区画整理事業の施行の準備に関する以下の設問に答えよ。

- ① 以下の記述は、組合を設立しようとする者が、土地区画整理事業の施行の準備のために必要な測量のため、他人の占有する土地に立ち入る際に、必要となる行為を掲げたものである。(イ)～(ハ)の空欄に**適当な語句を記述せよ**。ただし、(イ)及び(ロ)にあつては、以下の語群のうちからそれぞれ正しいものを選択すること。

<語群>

(イ) 許可、認可、認定、承認、同意

(ロ) 所有者、占有者、所有者及び占有者

- ・当該土地の属する区域を管轄する市町村長の
- ・他人の占有する土地に立ち入ろうとする者による、その旨のその土地の への通知
(立ち入ろうとする日の3日前まで)
- ・他人に を与えた場合における、その を受けた者に対する通常生ずべき の補償

- ② 以下の記述は、一定の条件を満たす土地区画整理事業において、宅地の測量結果等を踏まえ、事業計画において特別の定めをする場合の取扱いについて説明したものである。(ニ)～(ヘ)の空欄に**適当な語句又は数値を記述せよ**。ただし、(ニ)には都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)に規定する計画の名称を、(ホ)には「区」で終わる7文字の語句を、(ヘ)には数値を記述すること。

に記載された土地区画整理事業であつて都市機能誘導区域をその施行地区に含むもののうち、建築物等の敷地として利用されていない宅地又はこれに準ずる宅地が相当程度存在する区域内において施行されるものの事業計画においては、当該都市機能誘導区域内の土地の区域であつて当該建築物の用に供すべき「」を定めることができます。この場合、施行地区内の宅地の所有者は、組合の設立の認可の公告等があつた日から起算して 日以内の間、施行者に対し、換地計画において当該宅地についての換地を 内に定めるべき旨の申出をすることができます。

ただし、事業計画において を定めることができるのは、当該施行地区内の宅地のうちこの申出が見込まれるものについての換地の地積の合計が、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設(都市機能誘導区域においてその立地を誘導すべき都市機能増進施設(医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であつて、都市機能の増進に著しく寄与するもの))を有する建築物を整備するのに必要な地積とおおむね等しいか又はこれを超えると認められる場合に限ります。

施行者は、この申出があつた場合において、一定の条件を満たす場合、当該申出に係る宅地の全部又は一部を、換地計画においてその宅地についての換地を 内に定められるべき宅地として指定しなければなりません。指定された宅地については、換地計画において換地を 内に定めなければなりません。

(3) 土地区画整理法上の「公共施設」及び「公共の用に供する施設」に関する以下の設問に答えよ。

- ① 以下の記述は、仮換地の指定について規定した土地区画整理法第98条第1項の条文について、一部の箇所を空欄にしたものである。(イ)及び(ロ)の空欄に**適当な語句を記述せよ**。

施行者は、換地処分を行う前において、(イ) 若しくは公共施設の (ロ) に係る工事のため必要がある場合又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、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができる。(後略)

- ② 以下の表及び注釈は、ある土地区画整理事業（換地処分前）の施行地区内の土地甲、土地乙、土地丙及び土地丁について、それぞれ「土地の所有者」「従前の土地の現況」「従後に行われること」を示したものである。この場合において、以下の(a)～(d)について**記述せよ**。

	土地の所有者	従前の土地の現況	従後に行われること※1
土地甲	市	<u>市立小学校</u> として使用	<u>当該市立小学校</u> の校舎の増築
土地乙	市	<u>公園</u> として使用	<u>当該公園</u> の改修
土地丙	私人	<u>道路</u> として使用	<u>当該道路</u> の廃止→住宅の建設
土地丁	私人	更地	<u>交番</u> の新設

※1 土地区画整理事業の工事として又は土地区画整理事業の工事後に行われることを指す。

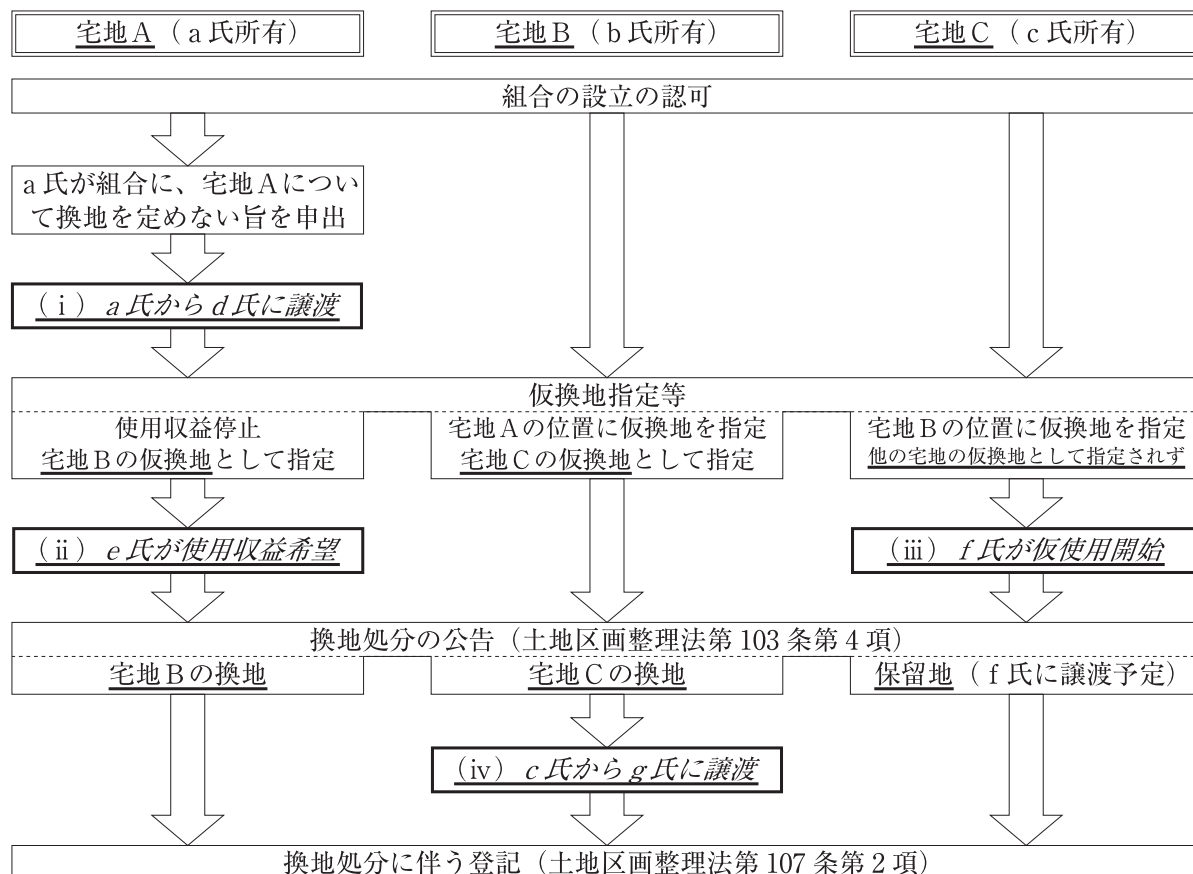
※2 下線の施設はいずれも、主として当該換地計画に係る区域内に居住する者の利便に供するものである。

※3 土地丁については、所有者の申出により換地を定めない。土地丁の位置の交番の用に新たに供すべき土地は、換地計画において、換地として定めず、交番の用に供すべき宅地（いわゆる創設換地）として定める。

※4 いずれの土地も、学術上又は宗教上の特別の価値はなく、また、その土地に存する工作物は、構造上移転又は除却が著しく困難なものや、学術上又は芸術上移転又は除却が適当でないものには該当しない。

- (a) 土地甲、土地乙、土地丙及び土地丁のうち、どれが土地区画整理法上の「宅地」に該当するか（該当するものを全て記述）
- (b) (a)の宅地のうち、どれが土地区画整理法第95条第1項の規定により、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るものに該当するか（同上）
- (c) 土地甲、土地乙、土地丙及び土地丁（土地丁にあっては、土地丁の位置の交番の用に供すべき土地）のうち、どれが土地区画整理法第95条第5項の規定により、清算金について特別の定めをすることができるものに該当するか（同上）
- (d) 土地区画整理法の規定上、土地丙の所有者の申出又は同意があった場合以外に、土地丙について換地を定めないことができることとされているのは、どのような場合か

- (4) 以下の図は、組合が施行するある土地区画整理事業の施行地区内の宅地A、宅地B及び宅地Cのそれぞれについて、組合の設立の認可から換地処分に伴う登記までの間に生じた土地の譲渡等の出来事を、時系列順に示したものである。この図に関する以下の設問に答えよ。



- ① (i) 時点で a 氏から宅地 A の譲渡を受けた d 氏は、換地を定めない旨の申出等を自ら行っていないにもかかわらず、宅地 A について仮換地指定及び換地の設定を受けなかった。それはなぜか、「みなされる」という語句を用いて記述せよ。
- ② 仮換地指定等があった数日後、e 氏から、(ii) 時点から宅地 A の位置の土地を使用収益し、換地処分時点で宅地 A の位置の土地の所有権を取得したい旨の連絡があった。e 氏が希望を叶えるためには、(ii) 時点で誰とどのような契約を結べばよいか、簡潔に記述せよ。
- ③ 以下の記述は、宅地 C の位置の土地について課される固定資産税について記述したものである。空欄に当てはまる者として適当な者を記述せよ。
- 「固定資産税は、固定資産の所有者に対して課されるが、宅地 C の位置の土地については、(iii) 以降、換地処分の公告の日までの間、 を所有者とみなして課税することができる。」

④ c氏とg氏の間では、(iv)時点で、宅地Cの換地（宅地Bの位置の土地）の売買契約のみが
 交わされた。宅地Cについては交付清算金が生じるが、当該交付清算金の帰属についての合意等
 はなく、かつ、(iv)時点で当該清算金の交付は完了していない。この場合において、以下の
 (a)及び(b)について**記述せよ**。

(a) c氏からg氏への所有権移転登記は、どの時点で可能となるか

(b) 宅地Cについての交付清算金に関する権利は、施行者との関係において、誰に帰属する
 か