

(1) 背景

人口減少社会により、既成市街地において空き地等の低未利用地が小規模敷地単位で発生する都市のスポンジ化が進行していった。生活利便性低下や居住環境が悪化し、都市のコンパクト化を推進する上でも障害となっている。都市の衰退化を防ぐために、スポンジ化が進む地域や既存ストックが累積したエリアで柔軟な対応も活用し、区画整理を推進する必要がある①。

- ① 柔軟な区画整理を推進する背景を書くべきパートなので、この理由を書くべきです。スポンジ化を解消する必要性は書かれています。柔軟な区画整理の必要性が書かれていません（従来の区画整理ではなぜダメなのか等）。

(2) 概要

既成市街地において、従来の区画整理における既成概念に採り入れ柔軟な土地区画整理事業を活用し、整備を進める手法であった②。「小規模・短期間・民間主導」型の区画整理によりスピーディーな区画整理を行う。

- ② 柔軟に土地区画整理を活用するのではなく、柔軟な土地区画整理を活用するのではありませんか。また、下線の内容は抽象的であり、手法の説明になっていないように感じます。分かりやすい概要として、公益財団法人区画整理促進機構のHPにおいて『都市のスポンジ化対策として、「空間再編賑わい創出事業」や「敷地整序型土地区画整理事業」等の柔軟な区画整理手法を組み合わせながら、スポット的でも小規模かつ機動的に土地区画整理事業を実施し、賑わいの創出を図ることが有効です。』とありましたので参考にしてみてはいかがでしょうか。

(3) 特徴とメリット ③

短い事業期間：大規模な事業に比べて平均2年弱の事業期間が短い④。事業期間⑤の早期発現が期待できる。

合意形成が容易：大規模・中規模地区に比べて地権者の数が少なく、合意形成が阻りやすい。

減歩負担が小さい：市街地における小規模な土地区画整理事業では、公共減歩率が比較的小さい。また、小規模事業は事業費負担に保留地を充当している傾向があり、土地の入れ替えや再編により利用増進が図れる⑥。

柔軟な利用：小規模な地区において、敷地整序・集約・地連鎖的に地区全体の整備を図る等、様々な土地区画整理手法を柔軟に活用できる⑦。

以上

- ③ 柔軟な区画整理とは、②のとおり「空間再編賑わい創出事業」や「敷地整序型土地区画整理事業」等の事業を指すものと考えられます。しかし、本論文で記載している内容がどちらなのか判然としません（「敷地整序型土地区画整理事業」かな?）。これは、柔軟な土地区画整理事業といったテーマを問題設定したためだと思います。断定はできませんが、この出題の仕方ですと答えが曖昧になるので、二つの事業の違いを説明する、あるいはどちらか一方に絞ってくるという出題になるのではないのでしょうか。
- 特徴とメリットとありますが、何が特徴で、何がメリットなのか不明確です。
- ④ 期間なので「事業期間が多く」→「事業期間が長く」。さらに、文意は「平均2年弱と事業期間が短く」ですかね。
- ⑤ 「事業期間」→「事業効果」ですかね。
- ⑥ 分かりづらい表現です。「小規模な事業であるほど、土地の入れ替えや再編により利用増進が図られるため、保留地処分が最小限となり減歩率も小さくなる。」ですかね。
- ⑦ メリットのように見えますが、誰にとってのメリットなのか分かりません（活用できるのは誰ですか）。全体に言えることですが、メリットというと行政、地権者など対象者によって内容は変わるのではないのでしょうか。主語を明確にしないと理解できないと思います。