



○解答欄の記入は、1マスにつき1文字とすること。なお、英字・数字は1マスに2文字を目安とする。

- ③ 適正な土地利用と管理が題意です。目的が都市環境の向上のように見えます。→「周辺の住環境を悪化させ、不動産の価値低下や流通の硬直化を招く」
- ④ 言葉は違いますが、これも題意にかなり近いです。既存ストックの活用つまり適正な土地利用が重要であることは言わずもがなです。目的が手段として記述されているのが問題だと思います。→「このため、国土の健全な発展と国民の資産を守るために、不動産を流動化させる取り組みが求められている。」

( 3 ) いかに所有者情報を確保するか

相続登記や住所等の変更登記が行われず、所有者不明の土地が発生し、有効利用が出来ない場合がある⑤。従って、計画的な地籍調査やデジタル化による情報連携等、不動産登記情報の最新化が重要である。よって、制度面の観点から所有者情報の確保が課題である。

- ⑤ 相続登記については、法改正されています。よって、現状として令和6年4月1日より相続登記の義務化に触れ、知識をお披露目すると良いでしょう。また、不明土地が有効利用できないことは説明不要だと思いますので、まだいっぱい不明土地はあるよといった論調にはいかがでしょうか。→「令和6年4月1日より相続登記が義務化された。これは、所有者不明土地の発生抑制・解消を図る取り組みの一つであるが、依然として所有者が特定できない土地等は多く存在している。従って、・・・」

- ⑥ 最新化というより、「適正な更新」ではないでしょうか。

2 . 最も重要な課題と解決策

土地の適正利用は、災害発生時において被害の抑制等、人命の安全保障⑦にも繋がる。よって、「いかに地域特性に応じた土地利用を図るか」を最も重要な課

○解答欄の記入は、1マスにつき1文字とすること。なお、英字・数字は1マスに2文字を目安とする。

題に設定し、以下に解決策を述べる。

⑦ 安全保障は、一般に軍事的な対処です。→「安全確保」

( 1 ) 都市のコンパクト化

合理的な土地利用を促進するため、都市のコンパクト化を推進する。具体的には、立地適正化計画を策定し、都市機能誘導区域を定めた上で特定用途誘導地区を指定する。容積率及び用途制限の緩和により、誘導施設の立地を促進する⑧。また、集約された都市機能へのアクセシビリティを確保するため、地域公共交通計画を策定し、拠点間を結ぶように公共交通ネットワークを再構築する。市街地の拡散を抑制しつつ利便性の高い都市構造を構築し、土地利用を促進していく。

⑧ 見出しは、都市のコンパクト化です。立地適正化計画の策定、良く分かります。都市機能誘導区域の設定、これも分かります。特定用途誘導地区の指定、これが良く分かりません。この制度は、地域が「どうしてもホテルがほしい!」といったケースで用いられる手法なので、コンパクト化と無関係ではありませんが、少し目的が異なっているように感じます。もっと、王道の居住誘導で良いのではないのでしょうか。

( 2 ) 土地の有効・高度利用⑨

① 居心地が良く歩きたくなる空間

居心地の良い空間を創出し、都市の魅力を向上させる。例えば公開空地では、エントランス空間のギャラリー化やピロティ空間を創出し、屋内外で一体感のある空間を形成⑩する。こうした土地の高度利用⑪に

令和 年度 技術士第二次試験答案用紙

○解答欄の記入は、1マスにつき1文字とすること。なお、英字・数字は1マスに2文字を目安とする。

より、快適性や利便性 ⑫ を向上させて、都市の競争力 ⑬ を強化していくことで、適正な土地利用を確保して いく。 ⑭

- ⑨ 高度利用と言われてしまうと、地域地区の高度利用地区をイメージしてしまいます。内容からするに「都市環境の改善」ですかね。
- ⑩ ちょっと位置関係が良く分からなく、一体化のイメージが湧きません。エントランス空間は屋内なのですかね？そうすると、都市空間と言えるのか疑義があります。また、ギャラリーとプロテュー空間との関連性も良く分かりません。プロテューはホワイエみたいに使うということですかね？このような空間形成と居心地の良さとの関係性も良く分かりません。説明不足です。
- ⑪ 都市計画運用指針では、「土地の高度利用とは、土地を効率的に利用し、良好な市街地環境を形成すること」とあります。このような空間形成を高度利用と呼んでよいのか疑義があります。
- ⑫ 例示では、利便性に触れていないですね。
- ⑬ 競争力とは、魅力と同義ですかね。何と競争しているのかも、なぜ競争力が必要なのかも分かりません。
- ⑭ 「歩きたくなる」といった部分が触れていません。

② まちづくりGXの推進

土地の適正な管理 ⑮、環境に配慮した土地の有効・高度利用を推進するため、まちづくりGXの取組 を推進する ⑯。例えば、道路空間ではバイオスウェルを具備した歩道を整備する。また、低未利用地では空閑地をクラインガルテンとして活用する等、グリーンインフラのビルトインを推進する。このように、都市の農地保全や緑地活用 ⑰により、良好な生活環境の形

○解答欄の記入は、1マスにつき1文字とすること。なお、英字・数字は1マスに2文字を目安とする。

成 っ っ っ 相 乗 効 果 も 期 待 ⑩ で き る 。

- ⑮ これは全体の目的です。まちづくり GX に特化した目的でない場合は不要です。
- ⑯ 「推進するため、・・・推進する」となっており、推進が連続しています。→「に取り組む。」
- ⑰ このケースは、保全ではなく創出ではありませんか。
- ⑱ 良好な生活環境の形成は、魅力（価値）の向上に含まれるので、修正する場合は不要です。

( 3 ) 都 市 ア セ ッ ト の 活 用

① 土 地 利 用 の 転 換 ・ 再 生 ⑲

少 子 高 齢 化 に 伴 い 、 住 宅 団 地 で は 空 き 室 等 が 増 加 し  
て いる 。 そ の た め 、 多 世 代 が 安 心 し て 暮 ら せ る よ う な  
多 機 能 化 を 図 る ⑳ 。 例 え ば 、 空 き 家 等 を コ ワ ー キ ン グ  
ス ペ ー ス に 転 換 し 、 テ レ ワ ー ク 等 が 行 え る よ う に す る 。  
職 住 近 接 環 境 を 整 備 す る こ と で 、 子 育 て 世 代 の 呼 び 込  
み や 移 住 を 促 し 、 団 地 再 生 を 推 進 し て い く ㉑ 。

- ⑲ 内容をみると、「団地再生」ですね。
- ⑳ 最初に、やることを明確にしましょう。多世代が暮らせるといった内容は具体例なので、まずは団地再生をやるんだということをビシッと述べましょう。→「公営住宅などは供給過多となっていることから、有効活用を図るための住宅団地の再生を推進する。」
- ㉑ 団地再生を推進することは、⑳の修正により記述しているので、「移住を促進する」としてはいかがでしょうか。

② 官 民 連 携

廃 校 等 の 小 規 模 な 遊 休 不 動 産 を 有 効 活 用 す る た め 、  
ス モ ー ル コ ン セ ッ シ ョ ン を 導 入 す る 。 例 え ば 、 廃 校 の  
教 室 ス ペ ー ス を 小 規 模 事 業 者 に 提 供 し 、 宿 泊 施 設 と し

令和 年度 技術士第二次試験答案用紙

○解答欄の記入は、1マスにつき1文字とすること。なお、英字・数字は1マスに2文字を目安とする。

て 運 営 す る こ と で 地 域 活 性 化 を 図 る 。 地 域 資 源 の 魅 力  
を 活 か す ② こ と で 、 エ リ ア 価 値 を 向 上 さ せ て い く 。

② 廃校が地域資源の魅力と主張するのはいかなるものでしょうか。→「地域の潜在的な資源を活かす」

3 . 新 た な リ ス ク と 対 応 策

地 域 の 魅 力 が 向 上 す る こ と で 、 開 発 圧 力 が 高 ま る 。  
そ の こ と に よ る ス プ ロ ー ル 化 現 象 の 発 生 等 、 自 然 生 態  
系 へ の 悪 影 響 が 懸 念 さ れ る 。

対 応 策 と し て 、 居 住 調 整 区 域 を 設 定 す る 。 自 然 生 態  
系 を 保 全 す べ き 区 域 に 制 限 を 設 け る こ と に よ り 、 市 街  
地 が 無 秩 序 に 拡 散 し て い く こ と を 防 止 す る 。 さ ら に 、  
立 地 適 正 化 計 画 の 実 行 力 が 高 ま り 、 将 来 の イ ン フ ラ 投  
資 の 抑 制 と い っ た 波 及 効 果 も 生 じ る 。 以 上

② 好みかもしれませんが、少し読みづらいです。→「設け」