



# 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。

## 1 防災街区整備事業の概要

防災街区整備事業は、老朽化した建築物を除却し防災性を備えた建築物及び公共施設の整備を行う事業である。

事業手法は、建築物への権利変換による土地・建物の共同化①を基本としつつ、例外的に個別の土地への権利変換を認める柔軟かつ強力な事業である②。

① 何から建築物へ権利変換するのか不明です。共同化するのは建築物ではありませんか。→「土地・建物から建築物への権利変換による共同化」

② この主語は、「事業手法は」です。「事業手法は、事業である」になっています。→「権利変換も可能である」

## 2 市街地再開発事業との関係

市街地再開発事業は、高度利用が前提だが、防災街区整備事業は、必ずしも高度利用を要さず、狭隘道路が多い住宅密集地での施行が可能である③。

③ 高度利用を必要としないことで、なぜ狭隘道路の多い住宅密集地での施工が可能になるのか分かりません。高度利用の話と道路の話は別だと思いますので、分けて説明しましょう。

## 3 土地区画整理事業との関係

土地区画整理事業は、避難所や避難路となる公園や道路を整備し、地区の防災性を高める他、地権者の共同化④による自主的な建て替えにより、地区の不燃化を促進することができる⑤。

しかし、これらは土地区画整理法に基づく街区では

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。

ない⑥ため、街区内の底地の地権者や借地権者の合意が必要である。  
そのため権利調整に時間を要し、事業成立まで見通し  
が成り立たなくなる可能性がある⑦。  
防災街区整備事業は、権利者全員の合意を必要としない  
で事業実施が可能⑧であり、更に個別利用が可能となる  
街区設定もできるため合意形成の円滑に進み⑨、  
確実な事業実施が期待できる。以上

- ④ 地権者は人ですよ。「地権者の共同化」とはどのような状況なのか分かりません。
- ⑤ 自主的な建て替えと言っていますが、促進することができるとあります。個別の判断により建て替える状態であるにもかかわらず、何を促すのですか。
- ⑥ これらとは何を指しているのか判然としません。また、土地区画整理事業について説明しているのに土地区画整理法に基づかないとはどういうことでしょうか。
- ⑦ 見通しは『立つ』ですね。→「事業成立の見通しが立たない」または「事業が成立しない可能性がある」
- ⑧ 土地区画整理事業も直接施工が可能ではありませんか。
- ⑨ →「合意形成が円滑に進み」

○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。

1 防災街区整備事業の概要

防災街区整備事業は、老朽化した建築物を除却し防災性を備えた建築物及び公共施設の整備を行う事業である①。事業手法は、土地・建物から建築物への権利変換による共同化を基本としつつ、例外的に個別の土地への権利変換も可能である。

① 「事業は、・・・事業である」とねじれています。→「事業は・・・行うものである」

2 市街地再開発事業との関係

市街地再開発事業は、保留床による財源確保のため、高度利用が前提だが、防災街区整備事業は、必ずしも高度利用を必要としないため、採算性の低い区域でも事業が可能である②。

② 主語が変わるので、一回文を切ると良いでしょう。→「・・・前提となる。一方、防災街区整備事業は、・・・」

3 土地区画整理事業著の関係

土地区画整理事業は、避難所や避難路となる公園や道路を整備し、地区の防災性を高めることができる。さらに地権者の共同申出による共同住宅区を設定し、地区の不燃化を進める事ができる。

しかし、これらは、土地区画整理法に基づく法定街区ではないため、街区内の底地の地権者や借地権者の合意が必要である③。そのため権利調整に時間を要し、事業成立まで見通しが立たない可能性がある。

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。

防 災 街 区 整 備 事 業 は 、 権 利 者 全 員 の 合 意 を 必 要 と し  
な い で 事 業 実 施 が 可 能 で あ り ④ 、 更 に 個 別 利 用 が 可 能  
と な る 街 区 設 定 も で き る た め 、 合 意 形 成 が 円 滑 に 進 み 、  
確 実 な 事 業 実 施 が 期 待 で き る 。  
以 上

- ③ これらが、前述の整備・不燃化を示しているのであれば、なぜ街区の話になるのか、法定外区とは何か良く分かりません。公共施設は公共減歩で生み出されますし、街区は換地により整理されるのではないのでしょうか。また、区画整理事業は、合意がなくても直接施工（強制執行）が可能ではないのでしょうか。
- ④ 防災街区整備事業こそ法律に基づくものではないため、地区内の土地所有者や借地権者などの関係権利者の合意が不可欠ではありませんか。後述にあるように建物床だけでなく、土地変換も可能といった柔軟性がある事業なので、合意形成がしやすい程度の話ではありませんか。