



○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 見直しの対象とする事業

見直しの対象とする事業は、狭小な道路が多く、建付け地が多い地区の土地区画整理事業とする。

2 見直しを検討しなければならない背景

( 1 ) 事業実現性の低下

地区内の権利者の増加等から、事業化へ向けた合意形成が困難となっている①。また建物の移転補償費の増加が見込まれ、さらに不動産価値の低下など採算性の面からも事業化は厳しい状況となっている。

① 問題には、「事業の見直し」とあります。事業化へ向けてということは、未着手ということですよ。問題の条件を満たしているのか疑義があります。

( 2 ) 都市計画制限の長期化

事業化が不透明な中、長期に亘り都市計画法第53条の建築制限が、かかり続けている②。

① 問題には、「事業の見直し」とあります。事業化へ向けてということは、未着手ということですよ。問題の条件を満たしているのか疑義があります。

② 都決しているということは、公共団体の施行事業ですかね。事業主体が誰で、どこまで進んでいるのか良く分かりません。

( 3 ) 都市基盤整備の停滞

道路や公園③が脆弱なまま宅地化が進行している地区は、車の円滑な通行や歩行者の安全に支障を来すとともに、空き地の減少から④防災性の低下も懸念される。

○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 都市施設の例示に公園とありますが、後述の「車の円滑な通行や歩行者の安全に支障を来す」といった問題点との関係性が不明です。
- ④ 建築制限があるにもかかわらず、空地が減少するのはなぜでしょう。

3 事業の見直しの方策

(1) 当該地区における将来都市像の検証

都市マスタープラン⑤や総合計画との整合性に留意しつつ、計画当時と現在での位置づけについて再整理し、将来の都市像を検証する⑥。

⑤ →「都市計画マスタープラン」

⑥ 既存計画との整合に留意して位置づけの再整理とは一体どのような行動なのでしょう。変化を見つけるということですかね。また、将来都市像は、都市計画マスタープランに示されているではありませんか。対象地区における将来ビジョンを再検証が言いたいことですかね。適切な表現を意識しましょう（ご自身の推敲、セルフチェックを習慣化すると良いでしょう）。

(2) 当該地区の現況課題の整理

計画策定時から時間が経過していることから、現状を把握して課題を再整理する。

(3) 当該地区における公共施設の整備レベルの検証

土地区画整理事業を見直す場合、別途手法によって、地区の課題に対し、一定の水準の改善が見込めることが必要である⑦。このため、例えば道路の幅員が4m以上とできるのか、消火活動に支障が出ない環境が整っているのかなど、現在の整備水準を整理⑧し、目標とする整備レベルを検討する。

○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。

- ⑦ 別途手法とは何か分かりません（見直しのことですか？）。また、一定水準の改善との表現も構文的におかしく何を言いたいのか理解できません。水準とは標準となる程度であり、効果を図る物差しのようなものです。事業効果の改善がいいたいことですかね。⑥と同様、内容云々の前に文章の構成や言葉の使い方などに問題がありますので、ここを意識して練習しましょう。
- ⑧ 整理というより検証ですかね。また、見直しですからもともとの土地区画整理事業としての計画があったわけですね。そうすると、もともとの計画では道路幅員が4mない、消防活動もできないといった内容であったということであり、現計画があまりにもお粗末と言わざるを得ません。つまり、背景にあるような状況の変化による見直しというより、もともとある計画の整備水準が低すぎるので見直すという動機に見えてしまいます。

( 4 ) 地 区 の 住 民 意 向 の 把 握

地権者層も計画当時から世代が大きく変わっていることが想定される⑨。このため、再度現地権者に意向調査を行い、地区の視点での課題などを把握⑩する。

- ⑨ どのくらいの期間、事業が停滞していたのか分からないため、この想定の妥当性を評価できません。
- ⑩ 地区の視点での課題整理は、(2)で行うではありませんか。ここで言いたいことは、地権者の視点ではありませんか。

( 5 ) 協 議 会 の 設 置

土地区画整理事業の施行区域の見直し⑪は、多くの関係者の合意形成が不可欠である。このため見直しの案の作成段階から、企業、NPO、自治会組織など多様な主体の参画により進めていく⑫。

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。

- ⑪ 区域を見直すことが前提になっていますが、区域変更するならば何の課題解決のために行うのかなど、区域変更を提案したうえで協議会の必要性を述べるべきです。脈絡がありません。
- ⑫ なぜ多様な関係者の参画が必要なのか分かりません。土地区画整理事業の合意形成は、ステークホルダーがいれば十分ですよね。提案の意図を説明しないと、読み手は共感できません。

( 6 ) ま ち づ ぐ り 方 針 の 明 確 化 と 都 市 計 画 の 見 直 し  
土 地 区 画 整 理 事 業 に よ る 市 街 地 整 備 ま で は 及 ば な い  
と 判 断 し た 地 区 の う ち 、 都 市 基 盤 整 備 が 評 価 基 準 を 充  
た し て い な い 地 区 は 、 新 た な ま ち づ ぐ り 施 策 方 針 と な  
る 「 地 区 マ ス タ ー プ ラ ン 」 な ど を 検 討 す る ⑬ 。  
今 後 の ま ち づ ぐ り の 方 針 を 明 確 に し て 、 地 区 計 画 の  
導 入 に 合 わ せ ⑭ 、 土 地 区 画 整 理 事 業 を 廃 止 す る ⑮ 。  
一 方 、 都 市 基 盤 整 備 が 評 価 基 準 を 充 た し て い る 地 区 は 、  
住 民 の 意 見 を 確 認 し た 上 で 、 土 地 区 画 整 理 事 業 を 廃 止  
す る ⑯ 。  
地 区 計 画 の 導 入 意 向 が 高 い エ リ ア が あ る 場 合 は 、 住  
民 主 体 の 取 組 み を 支 援 す る ⑰ 。 ⑱

- ⑬ 地区マスタープランなるものが何なのか説明がないまま検討すると言われても理解できません。地域の個別計画も都市計画マスタープランに記載があるのではないのでしょうか。そのうえで、新たに地区の計画を定めるということは、地区計画か何かを定めるのでしょうか。手法が分からないため、どのような行動なのか全く分かりません。
- ⑭ 地区計画を策定するのですか。突然地区計画の導入に合わせてと言われても唐突すぎます。
- ⑮ 事業の見直しが問題の要旨なので、その事業を廃止するでは題意に沿っていないと思います。また、提示した課題の何を解決する行動なのかも判然としません。

○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。

- ⑯ 水準を満たしていようが満たなかろうが、結局のところ土地区画整理事業は廃止するのですね。そうであれば、水準を語る必要性を感じられません。そもそも、事業を廃止することについては、⑮のとおりです。
- ⑰ 土地区画整理事業の話であるはずなのに、地区計画の話になっていることに違和感があります。また、筋道が通っていたとしても「取組みを支援する」では抽象的で何をするのか分かりません。
- ⑱ 全体として、どの課題に対応する提案なのか分かりません。例えば、「建物の移転補償費の増加が見込まれ、さらに不動産価値の低下など採算性」といった課題に対してどのような解決策を講じるのかはっきりしていません。

4 負の側面とその対応策

(1) 負の側面：代替案の整備の担保性

地区マスタープランに記載された整備案は、そのままでは実効性が担保されない⑲。

- ⑲ 地区マスタープランが何なのか分からないこともさることながら、整備案も何か分からないので、実効性が担保されないのか判断できません。

(1) の負の側面に対する対応策

より実効性を高めるため、アカウンタビリティを確保しつつ、住民、議会への理解を深め予算措置を図る⑲。時間軸を考慮し優先順位を付しながら実行する。また計画の実現性を高めるため、地区計画に地区施設を定め⑳、公共施設の整備の担保性を高める。

○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。

⑱ ⑱のとおり、負の側面がなにを危惧しているのか分からないので、対応策の妥当性も判断できません。また、見直しによって生じる負の側面になっていないと思います（これは提案の問題点であり、以降の対策も本来提案の内容として述べるべきです）。

㉑ 見直しによって生じる負の側面ですよ。地区計画は、見直しとしてすでに定めるものではありませんか。

( 2 ) 負 の 側 面 : 都 市 計 画 道 路 の 整 備 の 遅 れ

土 地 区 画 整 理 事 業 の 廃 止 に 伴 い 、 当 初 計 画 で は ㉑ 整 備 予 定 で あ っ た 都 市 計 画 道 路 の 整 備 が 遅 延 す る こ と に 懸 念 が 生 じ る ㉒ 。

㉑ → 「において」

㉒ → 「遅延する懸念がある」

土地区画性事業も遅れていたわけですから、通常の都市計画事業として実施する場合と比較して一概に遅延するかは分からないのではありませんか。

( 2 ) の 負 の 側 面 に 対 す る 対 応 策

特 に 中 心 市 街 地 で は 、 都 市 防 災 の 観 点 か ら 、 整 備 の 緊 急 性 も 高 い こ と か ら 沿 道 整 備 街 路 事 業 な ど に よ り 都 市 の 防 災 軸 の 整 備 が 必 要 で あ る ㉓ 。

㉓ 必要性ではなく、対応策を書きましょう。

( 3 ) 負 の 側 面 : 都 市 計 画 法 第 5 3 条 の 制 限 に 対 す る 対 応 ㉔

長 期 間 建 築 制 限 を 受 け て き た 事 に 対 し 、 住 民 か ら 補 償 を 要 求 さ れ る 懸 念 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。

( 3 ) の 負 の 側 面 に 対 す る 対 応 策

検 討 当 初 か ら 、 関 係 者 の 理 解 を 得 る 。

以 上

⑭ 見出しが長すぎます。

53条による制限は、背景で述べたものであり、見直しによって生じる負の側面になっていない  
と思います。これらの対策は、見直し豊作で述べるべきです。