

換 地 計 画 書 目 録

- 1 換地計画書
 - (イ) 換地設計書
 - (ロ) 地区総計表
 - (ハ) 各筆換地明細、清算金明細及び換地を定めない土地の明細書
 - (ニ) その他特別の定めをする土地の明細書
 - (ホ) 公 図 写
 - (ヘ) 換 地 図
- 2 土地改良法第 53 条第 1 項ただし書きに係る同意書
- 3 宅地等地区編入同意書
- 3 不換地同意書
- 4 権利者会議の議事録
 - (招集通知書、議案書、出席表、書面表決書、代表選任通知を含む)

換 地 設 計 書

I . 換 地 設 計 総 括 表

1 . 換地設計樹立の基本方針

(1) 換地設計基準

別紙のとおり。

(2) 団地計画の内容

関 係 農 家 数 (N)	団 地 数		集 団 化 率 $\frac{P - Q}{P - N} \times 100 \%$	1 団 地 当 た り 面 積	
	従前の土地 (P)	換 地 (Q)		従 前 の 土 地	換 地
6	24	6	100 %	2973 m ²	12197 m ²

(3) 換地処分等の時期

ア 換地計画に係る土地改良事業の工事完了(予定)時期

令和 6 年 3 月

イ 換地処分予定時期

令和 8 年 3 月

換 地 設 計 基 準 書

県営農地中間管理機構関連農地整備事業 下泉原地区

1. 地積の基準

- (1) 換地交付の基準とする従前の土地の地積は、土地改良事業計画確定の日の登記簿地積とする。
ただし、上記の日から3か月以内に測量士、測量士補又は、土地家屋調査士の測量した実測図及び隣接所有者の同意書を添付して申出があった場合は、その申出のあった地積とする。
- (2) 従前の土地で、1筆の一部が地区に編入される場合は、原則として編入される部分の実測した地積とする。
- (3) 換地となるべき土地の地積は、確定測量による地積とする。

2. 土地の評価方法及び換地清算金算定方法

(1) 土地評価

土地の評価の方法は、別紙『従前の土地及び換地の評価基準書』によって行うものとする。

(2) 換地清算

換地清算の方法は『増加額比例地積清算方式』によって行う。

3. 換地交付率の算出

道路・水路等の土地改良施設用地の増加に伴う減歩は、共同減歩とし、換地交付率の算出は次による。

$$\frac{\text{工事後の地区の総地積} - \left[\begin{array}{ccc} \text{機能交換とする工事後の道路等の地積} & + & \text{創設換地地積} + \text{特定用途用地地積} \end{array} \right]}{\text{工事前の地区の総地積} - \left[\begin{array}{ccc} \text{機能交換とする工事前の道路等の地積} & + & \text{不換地の地積} + \text{特定用途用地地積} \end{array} \right]} \times 100$$

※換地計画原案作成においては、従前の土地の評価結果により、換地選定地積の調整を行う。

4. 特殊地の取扱い

(1) 特別不良地

この事業で改良できない特殊地（日陰地、線下地、墓地）は、原則として従前の耕作者に交付する。

これらが地帯となっている場合は原則としてその地帯の中で集団化を図る。

(2) 宅地接続地

従前の土地が、その従前の土地の所有者の宅地に接続している場合は、原則として換地もその宅地に接続して交付する。

(3) 高圧線下地

従前が高圧線下にある土地については、換地は原則として高圧線下に交付する。

(4) 著しい不整形地

新たに著しい不整形地を交付する場合は、剣先のような不整形部分は、増歩分として交付する。

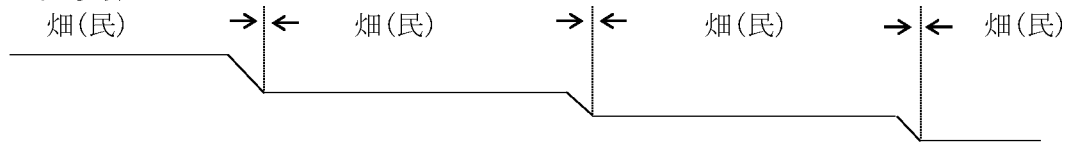
5 道路の法面等（境界）

区画整理において新設された、道路あるいは水路と農地の間に生じた法面および農地と農地の間に生じた法面については、法上の所有者の中に含めて交付する。

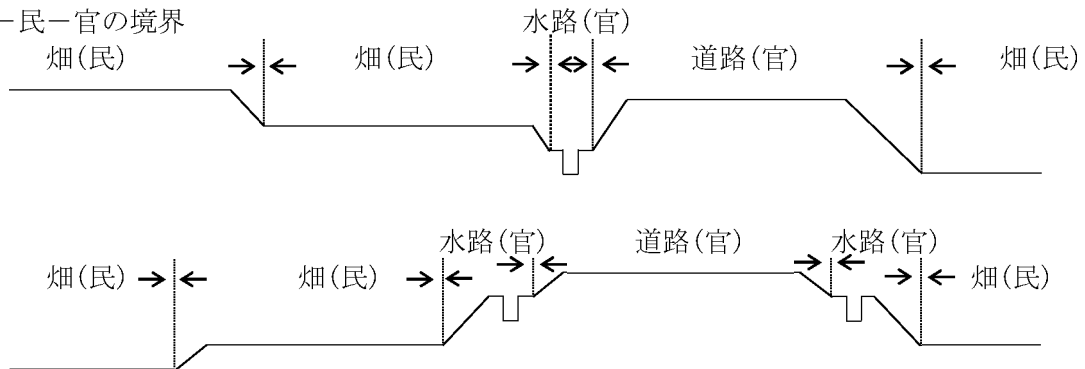
また、枕地については、枕地の中間を境界とする。

（下図参照）

①民－民の境界

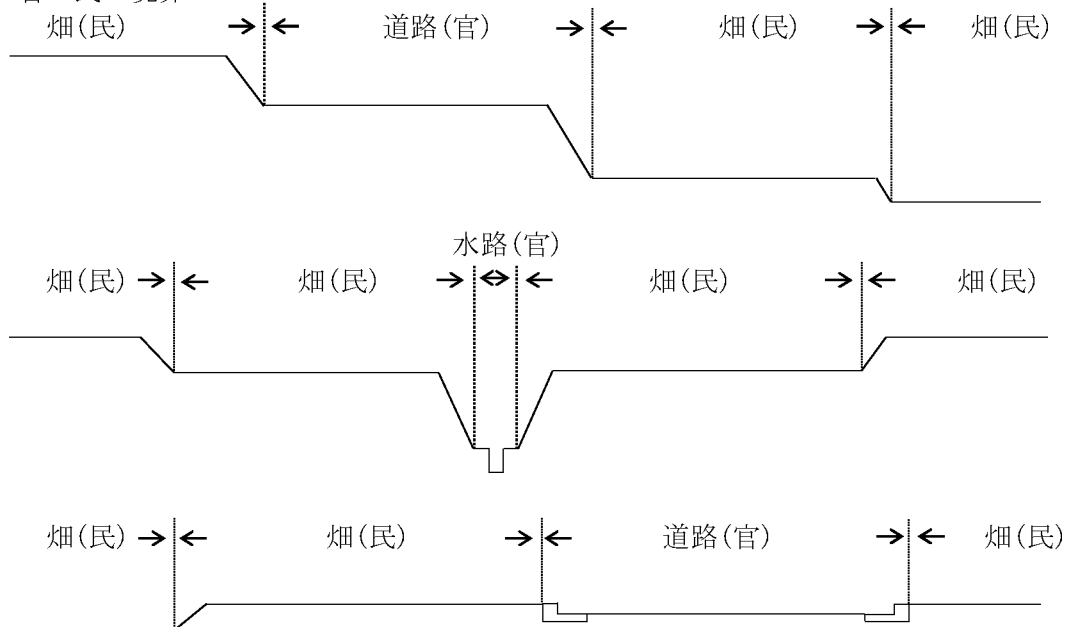


②民－民－官の境界

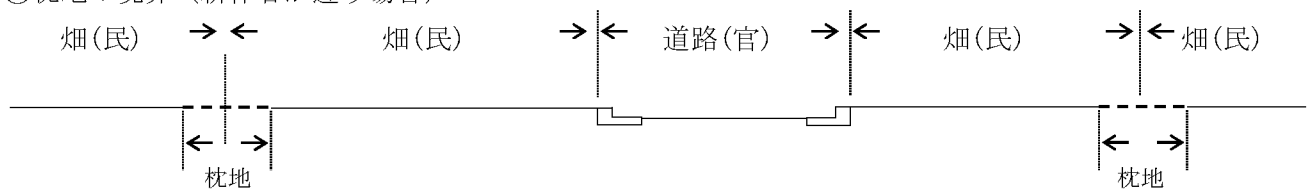


※小規模な法面で、法上が官地となる場合、状況に応じて境界を判断する。

③民－官－民の境界



④枕地の境界（耕作者が違う場合）



6. 地区内ゾーン設定の取扱い

換地選定を機会に優良農用地を確保し、高生産性農業の確立に資するため、地区の実情を踏まえ、地域ぐるみの合意形成を基礎にして、育成すべき経営体への農用地の利用集積を行う区域（以下「農用地利用集積促進区域」という。）ゾーンを設定する。

7. 地帯別、グループ別団地の設定と換地方法

農用地利用集積促進区域別集団化

地区内に経営体への農用地の利用集積を図る区域を設定する場合には、当該区域に関する権利者の承諾を得るようにする。

8. 一般の個人別換地の方法

（1）集団化の目標

各農家の農用地は、1～2団地に集団化する。

（2）位置の選択

各人の換地は、土地利用計画を考慮し、育成すべき経営体の経営農用地を中心に集団化する。

なお、各人の位置は、上記を考慮した上で、従前の土地が最も密集した位置を参考に定める。

（3）区画の分割（移動畦畔）

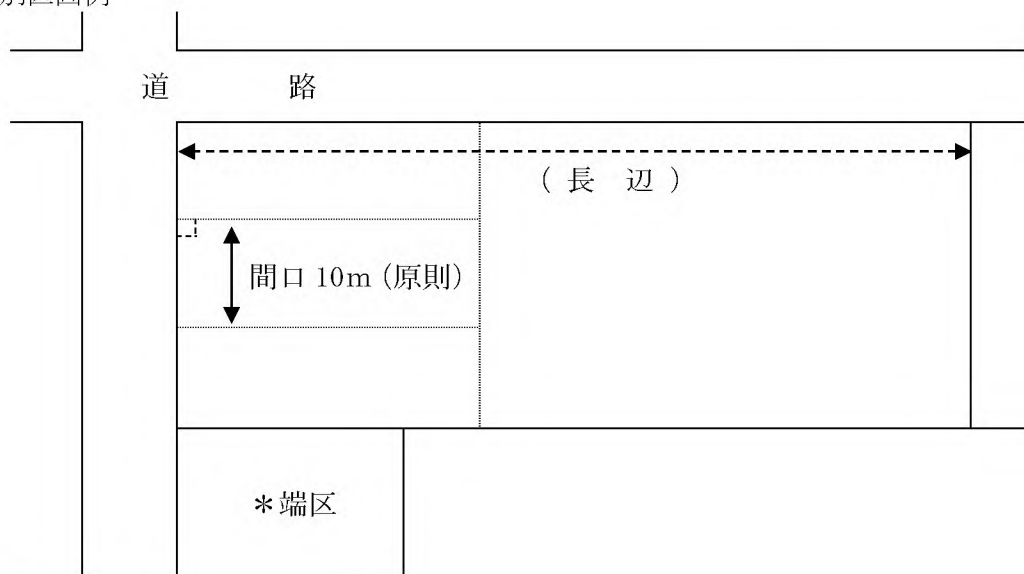
①畦畔は、配分面積に応じて移動して定めるものとする。

②①の畦畔設定にあたり、原則、間口が10m以下になるような設定はしない。

（4）小面積土地所有者等の土地の取扱い

地区内の従前の土地の面積が500㎡に満たない小面積土地所有者等の土地は、その従前の土地に属するほ区内に長辺が道路に接した区画を長辺と直角に分割した特別区画又は従前の土地の位置若しくはその者の住居の位置に最も近い端区を交付することができる。

*特別区画例



(5) 端数地積の増減

各人の換地交付基準地積に対して100㎡以内の端数地積を増減することができる。

9. 換地選定手順

- (1) 換地の選定は、特殊地→白畑の換地→農用地利用集積促進区域→育成すべき経営体の集団化を考慮した個人別換地→自作希望者の換地の順序とする。
- (2) 育成すべき経営体の集団化を考慮した個人別換地は、次の順序により選定する。
 - ① 育成すべき経営体の経営農用地の連坦化を図る上で、最も適当な位置を選定し集団化する。
 - ② 育成すべき経営体へ利用権設定等が行われている農用地は、貸し手農家の合意を得て、換地計画において集積されることとなる育成すべき経営体の経営農用地の隣接地に、集団化する。

10. 経営体育成方針の取扱い

換地選定の段階で育成すべき経営体への利用権の設定が確実な農用地については換地選定を通じて換地計画において画的に集団化されることとなる育成すべき経営体の経営農用地の隣接地に、できるだけ集団化するものとする。

11. 配分調整のための余裕率

換地選定を円滑に行うため必要があるときは、選定過程において換地交付率に3%以内の余裕率をもって換地選定を行うことができる。

なお、余裕率設定による余裕地は、最終的に隣接換地配分者に増歩換地として交付する。

12. 一時利用地の指定の方法

一時利用地の指定は、原則として換地計画原案に基づいて行う。ただし、次のように地区又は換地区の工事が数年にわたる場合には、一時的に換地計画原案に基づかない指定をすることができる。この場合は、推進協議会の決定を経て一時利用地を指定する。

- ① 工事施工地域内の従前の土地の所有者に当該地域内で一時利用地を指定し、その後の工事の進行に伴い、換地計画に基づいた一時利用地の指定（指定替え）を行う場合
- ② 工事施行地域内に、一時利用地を指定しないでその後の工事の進行に伴って換地計画原案に基づいた一時利用地の指定を行う場合

13. その他

換地選定の実施にあたり、この基準書に掲げた内容以外で、判断ができない事柄が生じた場合には、推進協議会において協議の上、定めるものとする。

従前の土地及び換地の評価基準書

県営農地中間管理機構関連農地整備事業 下泉原地区

1 目 的

この土地評価基準は、換地選定に関わる土地を評価し、換地計画において適正な換地（照応換地）を行うために定めます。

2 評価の方法

- (1) 評価は、換地計画において定められた標準地比準方式により行う。
- (2) 採点にあたっては、別表（土地評価基準表）に掲げる採点項目を基準にする。
- (3) 採点にあたっては、1班5名以上の委員の合議制により評価を実施する。

3 地 目

- (1) 従前の土地の各筆評価は、現況の使用の用途により行う。ただし、休耕等による現況変更は、変更前の地目とする。
- (2) 数筆が1枚として使用されている場合は、一括して評価することができる。
- (3) 換地となるべき土地の各筆評価は、使用すべき地目により行う。

4 地 積

- (1) 換地交付の基準とする従前の土地の地積は、土地改良事業計画確定の日の登記簿地積とする。ただし、上記の日から3か月以内に測量士、測量士補又は、土地家屋調査士の測量した実測図及び隣接所有者の同意書を添付して申出があった場合は、その申出のあった地積とする。
- (2) 従前の土地で、1筆の一部が地区に編入される場合は、原則として編入される部分の実測した地積とする。
- (3) 換地となるべき土地の地積は、確定測量による地積とする。

5 等位及び評価額

土地評価基準表により採点された各筆の土地は、別表（等位別価額表）に基づき、等位を定め評価額を算定する。

6 その他

土地評価作業の実施にあたり、この基準書に掲げた内容以外で、判断できない事柄が生じた場合には、推進協議会において協議の上、定める。

土 地 評 価 基 準 表

土地の所在：榛原郡川根本町

県営農地中間管理機構関連農地整備事業 下泉原地区

大 字	字	地 番	地 目	用 途	地積 (㎡)	所 有 者	耕 作 者
下泉							

評 価 項 目			標 準 地	増 減 点 事 由			
項 目	記 事 欄			事由 1	事由 2	事由 3	事由 4
日照の良否	日陰地	状況	無し	日陰			
		減	± 0	－ 1			
耕作の良否	法面	状況	無し	有り			
		減	± 0	－ 1			
特 別 項 目		状況					
		増					
		状況					
		減					
減 点	－	総合評価点(100±A)		<メモ>			
増 点	＋						
計(A)							
調 査 年 月 日		令和 年 月 日					

土 地 評 価 基 準 表（工事後の土地）

土地の所在：榛原郡川根本町

県営農地中間管理機構関連農地整備事業 下泉原地区

大 字	字	地 番	地 目	用 途	地積（㎡）	所 有 者	耕 作 者
下泉							

評 価 項 目			標 準 地	増 減 点 事 由			
項 目	記 事 欄			事由 1	事由 2	事由 3	事由 4
日照の良否	日陰地	状況	無し	日陰			
		減	± 0	－ 1			
耕作の良否	法面	状況	無し	有り			
		減	± 0	－ 1			
特 別 項 目		状況					
		増					
		状況					
		減					
減 点	－	総合評価点(100±A)		<メモ>			
増 点	＋						
計(A)							
調 査 年 月 日		令和 年 月 日					

等 位 別 価 格 表

[illegible]

地区総計表

区 分	用 途	従 前 の 土 地			換地又は換地処分後の土地			$\frac{\Sigma S}{\Sigma O} \times 100$	$\frac{73186.00}{71356.70} \times 100$ =102.5635994938
		筆 数	地 積 (㎡▼)	価 額 (円)	筆 数	地 積 (㎡▼)	価 額 (円)		
1 各筆換地等明細書1の (1)に掲げた土地 (一 般 換 地)	畑	221	7135670	14238162	64	73186	14508054		
								清 算 方 式 等	
								評 価 方 式	
								標準地比準方式	
								比例地積清算方式（従前地地積比例）	
								清 算 方 式	
							㎡当たり増加額 3.782293743円		
	小 計	221	ΣO 7135670	14238162	64	ΣS 73186	14508054	徴 収 総 額	36,109円
								支 払 総 額	36,109円
								差 引	0円
								そ の 他	1 創設換地の徴収金の支払区分 徴収金総額 支払区分 ①特に減じられた地積に相当する土地及び換地を 定めない土地の所有者 ②支払清算金への充当
									0円 0円 0円
									2 換地事務費へ充当
									0円
計		221	7135670	14238162	64	73186	14508054	徴 収 又 は 支 払 の 方 法 ・ 時 期	徴収又は支払いの場所 静岡県 志太榛原農林事務所 徴収又は支払いの時期・方法 換地処分公告の日の翌日から 3ヵ月以内に一括 して徴収し又は支払う
2 各筆換地等明細書の2 に掲げた土地 (1) 法第53条の3第1項 又は法第53条の3の 2第1項1号及び2号 の規定により定められ た土地 (創 設 換 地)	小 計								
	道 路	94	504534		6	4888			
	小 計	94	504534		6	4888			
		94	504534		6	4888			
計		94	504534		6	4888			
合計 (1+2)		315	7640204	14238162	70	78074	14508054		