

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
- 4 不換地・特別減歩同意書
- 5 創設換地取得同意書
- 6 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

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「換地設計基準」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	1 団地当たり面積	
	従前の土地(P)	換 地 (Q)		従前の土地	換 地
10	19	11	$\frac{P - Q}{P - N} \times 100 = 88.88\%$	1,626 m ²	2,549 m ²

(3) 換地処分等の時期

ア 換地計画にかかる土地改良事業の工事完了(予定)時期

令和7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

県営中山間地域総合整備事業
松崎地区(鮎川工区)

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、土地改良事業計画変更決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

換地交付率の算出は次による。

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

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、墓地、砂利田、湿田、湧水田、鉱泉地等）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) 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。

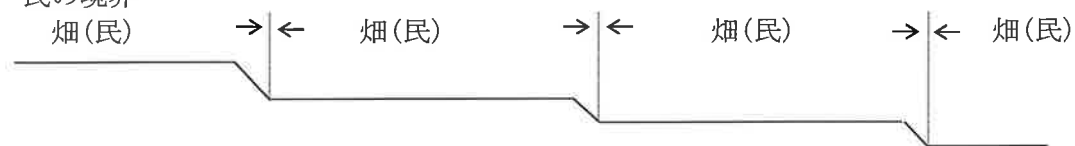
5 道路等の法面（境界）

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。

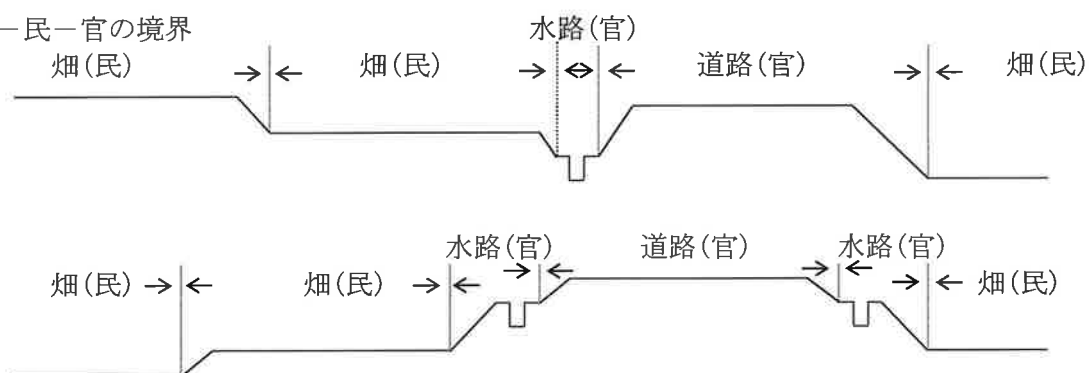
また、構造物より30cm離れたところを官民境界とする。

(下図参照)

①民－民の境界

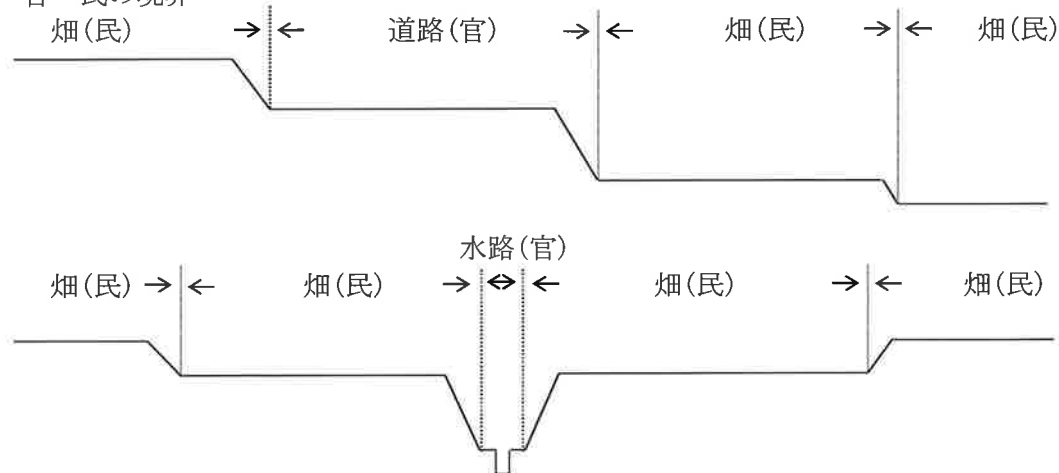


②民－民－官の境界



※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



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、①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。）、②非農用地の区域等ゾーンを設定する。

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

地区内に育成すべき農用地利用集積促進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とともに、当該区域内に換地が定められることを希望する者は、できるだけ当該区域内に換地が認められるようにする。

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

換地は、原則として各人の従前の土地が最も密集した位置を中心に定める。

(3) 区画畦畔の取扱い

(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の畦畔の設定に当たり、原則として短辺が10m以下と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㎡程度の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・非農用地→永年作物地→普通畑地の順序に配分する。
- ②一般個人換地の配分にあたっては、まず各個人の従前地の母地集団（一番大きな密集地）を中心に配分する。次いで特に小経営の農家については、あらかじめおおむねの位置を決めて、そこに当初から全面積を入れるものとする。
- ③担い手への集団化を考慮した個人別換地は、原則として次の順序により選定する。
 - ア) 担い手農家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。
 - イ) 担い手農家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担い手農家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。

12. 非農用地区域の取扱い

創設非農用地は、不換地見合い又は特別減歩見合いの創設換地により生み出し、事業計画に定められた位置（非農用地区域）に換地することができる。

13. 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、役員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 工事施工地域内に、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

14. 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、役員会において協議の上、定めるものとする。

2 地区総計表 (No. 1)

用 途 区 分		従 前 の 土 地			換地又は換地処分後の土地			地区名	221001010	松崎地区鮎川工区	
		筆数	面 積(m ²)	評定価額	筆数	面 積(m ²)	評定価額	$\frac{\Sigma S}{\Sigma O} \times 100$	$\frac{28,043.00}{30,908.91} \times 100$	90.72788%	
1 各筆換地等明細書1に掲げた土地										清算方式等	
(1)一般換地	田	64	3090891	59825765						評価方式 標準地比準方式	
	畑				32	28043	60730380				
											清算方式 比例地積清算 m ² 当たりの増価額 53.75728円
小 計	64	3090891	59825765	32	28043	60730380			徴収総額 23,201,808円		
(2)特定用途用地	雑種地	4	1122	2244000	2	1122	2244000			支払総額 23,201,808円	
	宅地	1	14628	292560	1	14628	292560				
	鉱泉地	1	325	6500	1	325	6500				
	小 計	6	127153	2543060	4	127153	2543060				
(3)異種目換地										差 引 0円	
	計	70	3218044	62368825	36	2931453	63273440			そ の 他 徴収又は支払いの方法・時期	
(4)法第89条の2第3項において準用する同法第53条の2の2の規定により換地を定めない土地 一般不換地 創設換地に対応する不換地	田	1	62	121520							1 創設換地の徴収金の支払い区分 徴収金総額 22,356,460円 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(創設換地の原資)の所有者 21,599,496円 ②支払い清算金への充当 756,964円 2 換地事務費への充当 0円
	原野	1	074	1376							
	小 計	2	6274	122896							
(5)法第89条の2第3項において準用する同法第53条の2の2の規定により特に減じた地積 一般特別減歩 創設換地に対応する減歩	内創設対応	2	6274	122896							
	田	32	11116	21476600							
	小 計	32	11116	21476600							
内創設対応	32	11116	21476600								
創設対応 計	34	1117874	21599496								
計	2	1117874	21599496								
合 計	72	4335918	83968321	36	2931453	63273440					

2 地区総計表 (No. 2)

用途区分		従前の土地			換地又は換地処分後の土地			備考
		筆数	面積(m ²)	評定価額	筆数	面積(m ²)	評定価額	
2 各筆換地等明細書2に掲げた土地								
(1) 法第89条の2第3項において準用する同法第53条の3第1項の規定により定められた土地	ポンプ場				1	92	460	
	計				1	92	460	
(2) 法第89条の2第3項において準用する同法第53条の3の2第1項の規定により定められた土地								
	小計							
非農用地	雑種地				1	11178	22356000	
	小計				1	11178	22356000	
	計				1	11178	22356000	
(3) 法第89条の2第10項において準用する同法第54条の2第6項及び第7項の規定による土地	道路	6	50318		15	485451		
	水路	8	114695		5	1352		
	計	14	165013		20	620651		
	合計	14	165013		22	1747651	22356460	
	総計	86	4500931	83968321	58	4679104	85629900	

従前の土地及び換地の評価基準書

県営中山間地域総合整備事業
松崎地区（鮎川工区）

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1筆を単位として行う。ただし、数筆が1耕作地として使用されている場合は、一括して評価する。
- (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、役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、転作等による現況変更は、変更前の地目とする。
- (2) 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) 評定価額の算定基礎となる従前の土地は、土地改良事業計画変更決定の日の登記簿地積とする。
ただし、上記の日から3ヵ月以内に測量士、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し出があった場合には、その申し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、確定測量により測量した地積とする。

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（等位別価格表）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、役員会において協議の上、定める。

土地評価基準表

土地の所在：賀茂郡松崎町

県営中山間地域総合整備事業 松崎地区（鮎川工区）

大字	字	地番	地目	用途	地積 (m ²)	所有者	耕作者

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	良い	やや悪い	悪い		
		減	±0	-1	-2		
排水の良否	水捌けの状態	状況	良い	やや悪い	悪い		
		減	±0	-1	-2		
区画の良否	区画の形状	状況	正形地	やや不正形	不正形		
		減	±0	-1	-2		
耕作の良否	道路状況	状況	直接進入	直接進入できない			
		減	±0	-1			
特別項目	上位条件	状況					
		増					
	下位条件	状況					
		減					
減点	-	総合評価点 (1000±A) 点	記事欄				
増点	+		最高点 100点	円/m ²	円/10a		
計(A)			最低点 93点	円/m ²	円/10a		
調査年月日及び調査班							

土 地 評 価 基 準 表 (工事後の土地)

土地の所在：賀茂郡松崎町

県営中山間地域総合整備事業 松崎地区（鮎川工区）

大 字	字	地 番	地目	用途	地積 (㎡)	所 有 者	耕 作 者
南郷							

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	良い	やや悪い	悪い		
		減	± 0	- 1	- 2		
排水の良否	水捌けの状態	状況	良い	やや悪い	悪い		
		減	± 0	- 1	- 2		
区画の良否	区画の形状	状況	正形地	やや不正形	不正形		
		減	± 0	- 1	- 2		
耕作の良否	道路状況	状況	直接進入	直接進入できない			
		減	± 0	- 1			
特別項目	上位条件	状況					
		増					
	下位条件	状況					
		減					
減点	-	総合評価点 (1000±A) 点	記事欄				
増点	+		最高点 100 点	円/㎡	円/10a		
計(A)			最低点 93 点	円/㎡	円/10a		
調査年月日及び調査班							

評価内容の考え方

- ① 日照……その地方において、作物の生育に著しく障害があると認められる日照不足の土地を日陰地として扱い、程度により区分する。
- ② 水捌けの状態……水捌けが悪い土地を第1段階とし、湧水が湧いて水捌けが悪い土地を第2段階と区分とする。
- ③ 区画形状……三角地等著しい不整形地の程度により区分する。(別紙判断基準のとおり)
- ④ 道路状況……道路から直接侵入できるか否かにより区分する。

土地評価判断基準

1. 評価単位の方法

- 1) 登記簿では1筆であるが現況は数枚に分かれ1用途で耕作している場合

登記簿1番の土地		
A	B	C
田	田	田

A, B, C併せて評価

- 2) 登記簿では1筆であるが現況は数枚に分かれ用途が違う場合

登記簿2番の土地		
A	B	C
田	田	畑

A, B合わせて評価
C単独評価

- 3) 登記簿では数筆あるが現況は1枚で耕作されている場合

登記簿1番 の土地	登記簿2番 の土地	登記簿3番 の土地
--------------	--------------	--------------

1番、2番、3番合わせて1枚(A)
として評価

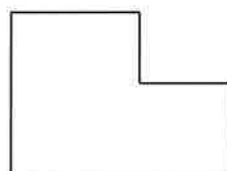
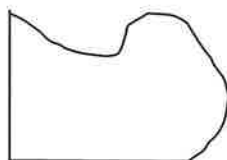
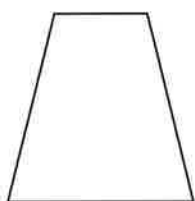
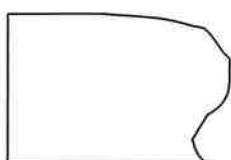
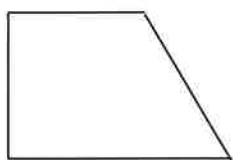
A

2. 区画の形状

1) 標準地



2) やや不正形…1辺以上が曲がっている



3) 不正形②…3辺以上が曲がっている

