

換地 Q&A

農地整備班

Q「換地」とは？

A 農用地等の区画形質を変更する土地改良事業に伴い、法手続き（換地処分）により、工事前の土地（従前の土地）に対応する土地を定めることをいいます。

また、定められた土地も換地といえます。

Q「換地処分」とは？

A 土地改良事業の実施による農用地等の区画形質の変更に伴い、工事前の土地に対しその土地に代わる工事後の新たな土地（換地）を定め、法手続きを経た後、当該換地を工事前の土地とみなす行政処分をいいます。

Q「権利者会議」とは？

A 換地を行う地区内の土地につき所有権・賃借権等の権利を有する全ての者で組織する会議をいいます。換地計画は、権利者総数の 2/3 以上が出席し、出席者の 2/3 以上の賛成で議決することとなっています。

Q「換地清算金」とは？

A 工事前の土地（従前の土地）と工事後の土地（換地）を評価し、地積、用途、水性、水利、傾斜、温度等の自然条件及び利用条件を比較して不均衡があるとき、その差を金銭で清算します。その金銭を換地清算金といえます。工事前の土地に対して、工事後の土地の価値が上昇した人は、換地清算金を事業主体に支払い、工事後の土地の価値が低下した人は、事業主体から換地清算金をもらいます。

Q 「換地交付率」(「減歩率」)とは？

A 工事前の土地(従前の土地)の所有面積に対して換地する面積の率を換地交付率といい、面積の減少する率を減歩率といいます。減歩された土地は、地区の皆さんが利用する農道・水路等の土地改良施設用地等になります。(共同減歩)

Q 「特別減歩」とは？

A 工事前の土地(従前の土地)の所有者の申出又は同意に基づき、従前の土地の一部の地積を減じ、減じた地積に対応する換地を定めないことをいいます。(所有者は換地清算金の支払いを受けます。)

Q 「不換地」とは？

A 工事前の土地(従前の土地)の所有者の申出又は同意に基づき、従前の土地に対応する換地を定めないことをいいます。(所有者は換地清算金の支払いを受けます。)

Q 「特定用途用地」とは？

A 土地改良事業施行前に農用地以外の土地(宅地・墓地等)であって、事業施行後(換地後)も農用地以外の土地のことをいいます。

Q 「異種目換地」とは？

A 農用地等である従前の土地に対応する換地を非農用地区域内の土地に定めることをいいます。

Q 「機能交換」とは？

A 工事前の道路・水路等と工事後の道路・水路等の敷地である国公有地を、その施設の機能に着目して、交換的に消滅及び帰属させることをいいます。

Q 「創設換地」とは？

A 従前の土地がないにもかかわらず、換地計画において新たに土地を定めることをいい、その方法として、次のものがあります。

① 共同減歩による創設換地

- ・ 農道・水路等の土地改良施設用地、農業経営合理化施設用地、生活環境施設用地

② 不換地・特別減歩見合いの創設換地

- ・ 創設農用地（取得者は農地保有合理化法人、農地利用集積円滑化団体又は土地改良区が適当と認めた地区外の担い手）
- ・ 創設非農用地（公共用地・住宅用地・工業用地等。取得者は土地改良区・市町村・農業協同組合・市町村以外の地方公共団体・農事組合法人・農業協同組合連合会・その他の営利を目的としない法人）

Q 「一時利用地の指定」とは？

A 換地処分を行う前において、土地改良事業の工事のため必要がある場合又は換地計画に基づき換地処分を行うために必要がある場合に、暫定的な使用収益関係を指定することをいいます。これによって、指定された土地を従前の土地と同じ条件で使用収益することができます。この指定があった場合には、指定された土地の使用収益権が発生し、従前の土地の使用収益権は停止されます。

Q 「使用収益の停止」とは？

A 換地処分を行う前において、土地改良事業の工事のため必要がある場合又は換地計画に基づき換地処分を行うために必要がある場合に、換地計画において換地を定めないこととされる従前の土地についてすることができます。