

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 宅地等地区編入同意書
- 3 不換地同意書
- 4 法第 53 条第 1 項ただし書きに係る同意書
- 5 創設換地同意書
- 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
3	—	—	100 %	4673 m ²	66427 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 5年 3月

イ 換地処分予定時期

令和 7年 1月

換地設計基準書

県営農地整備事業（畑地帯担い手育成型）

アグリふじおやま地区

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

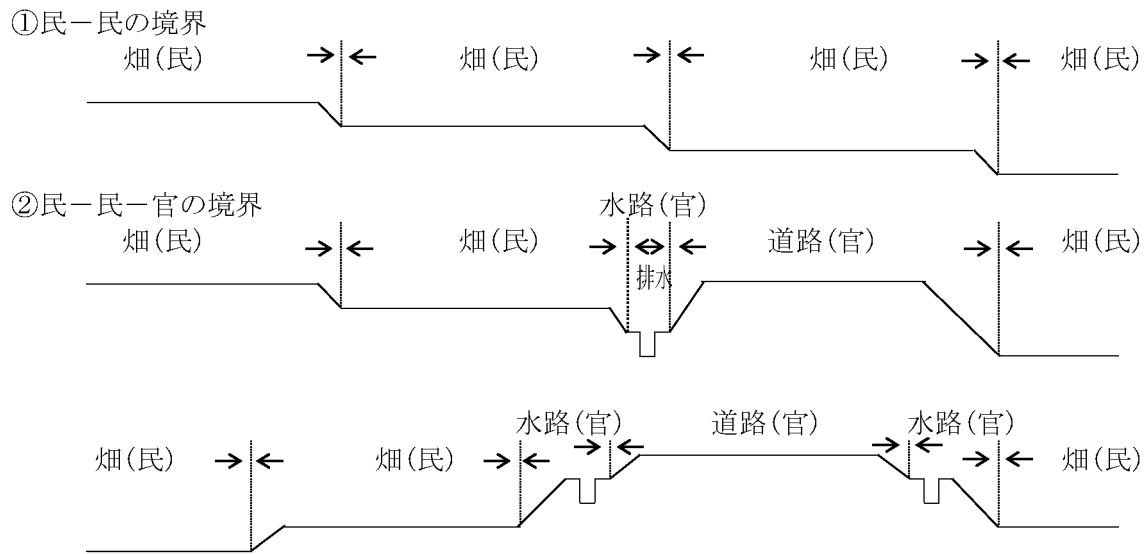
(1) 特別不良地

この事業で改良できない特殊地（線下地等）は、原則として従前の所有者に交付する。
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。

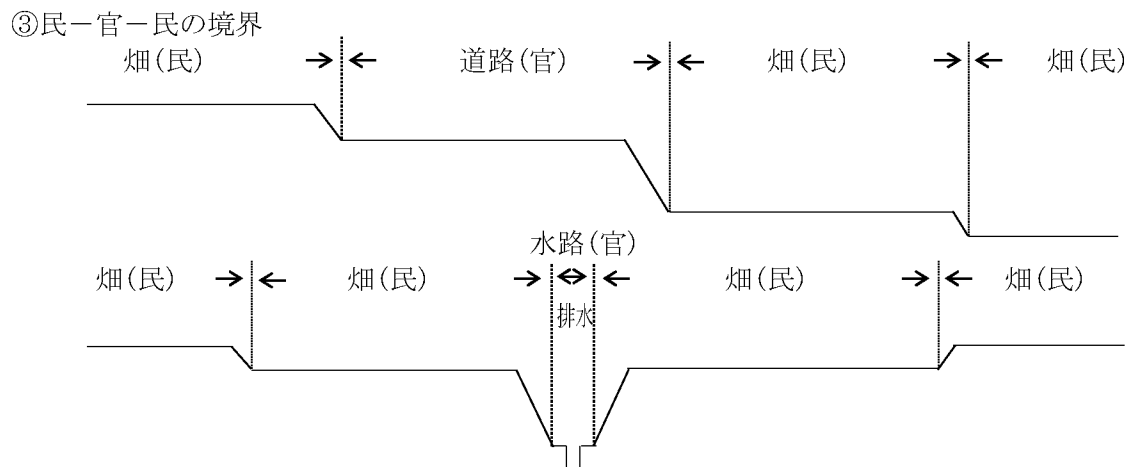
5. 道路等の法面（境界）

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入れて交付する。
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)



※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。



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、当該区域に関係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、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、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)

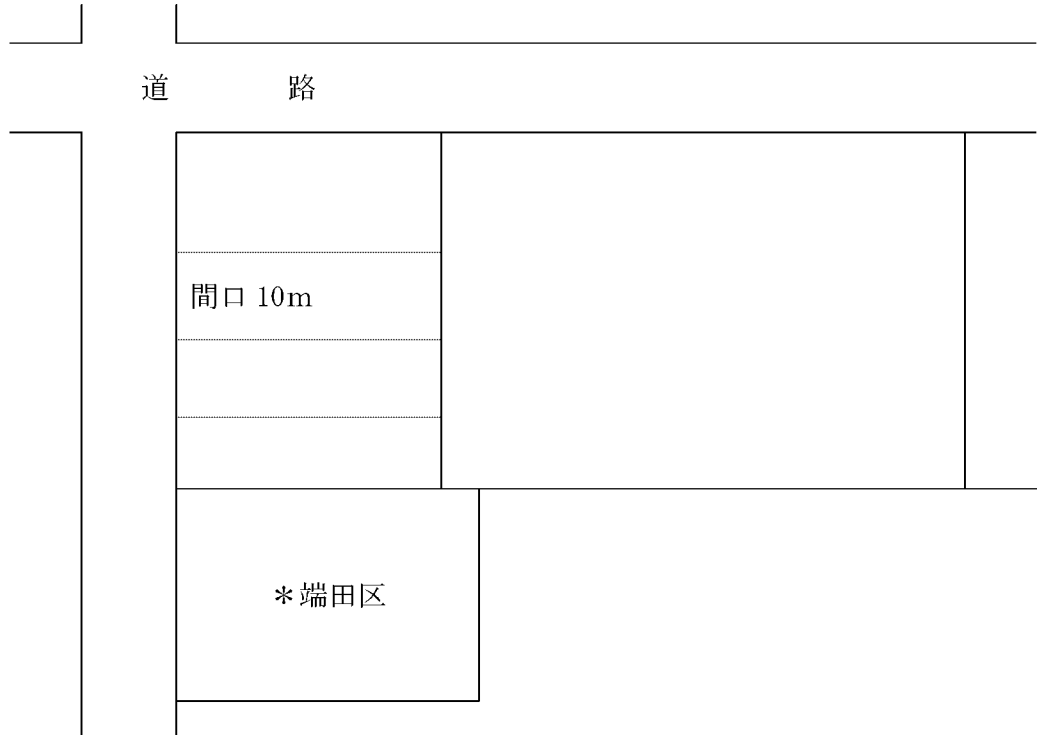
①畦畔は、配分面積に応じて移動して定めるものとする。

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1000㎡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田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㎡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→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。

10. 経営体育成方針の取扱い

原則、換地選定の段階で育成すべき経営体への利用権の設定を図る土地として、換地選定を行うものとする。

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. 一時利用地の指定の方法

(1) 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、換地委員会の決定を経て一時利用地を指定する。

※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

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、換地委員会において協議の上、定めるものとする。

2 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			ΣS — ΣO ×100	199280.00 — 247670.00 ×100 = 80.4619049541	
		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				37	199280	451481648	清算方式等 評価方式 清算方式 比例地積清算方式(従前地地積比例) ㎡当たり増加額 7.743275326円		
	山林	79	218075	391179528						
	原野	19	22695	40682286						
	雑種地	4	6900	12460950						
	小計	ΣO	102	247670	444322764	ΣS	37		199280	451481648
(特定用途用地)		7	11195	20151000	5	11195	20151000	支払総額	6,657,557円	
(一般不換地)		2	2952	5313222				差引	0円	
計		111	261817	469786986	42	210475	471632648	1 創設換地の徴収金の支払区分 徴収金総額 72,115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 定めない土地の所有者 0円 ②支払清算金への充当 72,115円		
2 各筆換地等明細書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)	揚水機場				1	1397	6985	2 換地事務費へ充当 0円		
	調整池				1	13026	65130			
	小計				2	14423	72115			
	計				2	14423	72115			
(2) 法第54条の2第6項 及び第7項の規定によ る土地 (機能交換に係る土地)	道路	10	759676		7	39556		徴収又は支払いの場所 静岡県東部農林事務所 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6ヵ月以内に一括 して徴収し又は支払う		
	水路				4	4300				
	小計	10	759676		11	43856				
計		10	759676		13	58279		72115		
合計 (1+2)		121	26941376	469786986	55	268754	471704763			

従前の土地及び換地の評価基準書

県営農地整備事業（畑地帯担い手育成型）
アグリふじおやま地区

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、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、評価委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：駿東郡小山町

県営農地整備事業(畑地帯担い手育成型)アグリふじおやま地区

大 字	字	地 番	地 目	用 途	地積 (㎡)	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
通作の良否	公道の有無	状況	有る	無し		
		減	± 0	- 1		
区画の良否	区画の形状	状況	整形	やや不整形	不整形	
		減	± 0	- 1	- 2	
特別項目	管理状態	状況	更地			
		増	+ 1			
減 点	-	総合評価点 (100±A)	〈メモ〉			
増 点	+					
計(A)						
従前地…1点1㎡当り 円 (1点10a当り 円)						
調 査 年 月 日		平 成 年 月 日	調 査 者 氏 名 (班)			

土地評価基準表（工事後）

土地の所在：駿東郡小山町

県営農地整備事業（畑地帯担い手育成型）アグリふじおやま地区

大 字	字	地 番	地 目	用 途	地積 (㎡)	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
通作の良否	公道の有無	状況	有る	無し		
		減	± 0	- 1		
区画の良否	区画の形状	状況	整形	やや不整形	不整形	
		減	± 0	- 1	- 2	
特別項目	管理状態	状況				
		増				
減 点	-	総合評価点 (100±A)	〈メモ〉			
増 点	+					
計(A)						
従前地…1点1㎡当り 円（1点10a当り 円）						
調 査 年 月 日		令 和 年 月 日	調 査 者 氏 名 (班)			

評価内容の考え方

- ①通作の良否……公図を基準とし、公の道路が有る無しによって区分する。
- ②区画の形状……団地ごとの区画の形状により、不整形地の程度により区分する。

(以下「土地評価判断基準 2. 区画の形状」のとおり)

土地評価判断基準

1. 袋地の判断

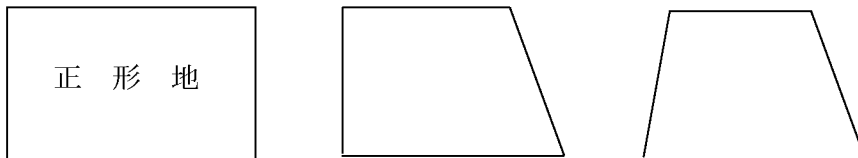
- 1) 公図上、公の道路の接続状況に応じて判断する。

2. 管理状態の増点判断

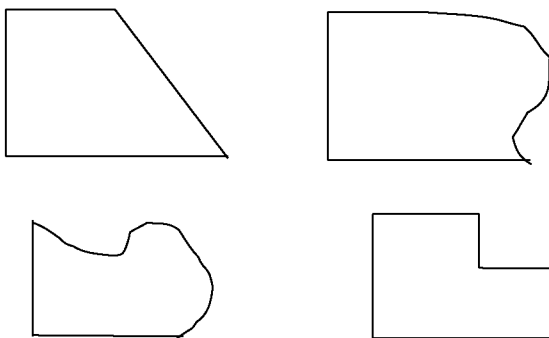
- 1) 造成され、更地になっている土地
 - 2) 更地として適正に管理されている土地
- ただし、樹木及び木の根がある場合は、更地として判断しない。

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

