

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
58	133	75	77 %	1167 m ²	2206 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 3月

換地設計基準書

県営中山間地域総合整備事業（生産基盤型）深良地区

1. 土地の地積の基準

(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（平成25年5月23日）の日の登記簿地積とする。

ただし、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または、図上求積した地積とする。

(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. 換地交付の対象地目

換地交付の対象となる地目は、土地改良事業計画決定の日の現況地目とする。

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。

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。

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

4. 特殊地の取扱い

(1) 道路沿いの土地

国道・県道・市道又は、主要幹線道路等、特別価値の高い道路に沿っている土地は、原則として当該道路に沿うように交付する。

(2) 日陰地の取扱い

原則として従前の耕作者に交付するが、その日陰の原因者にも交付することができる。

(3) 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な部分は、増歩分として交付することができる。

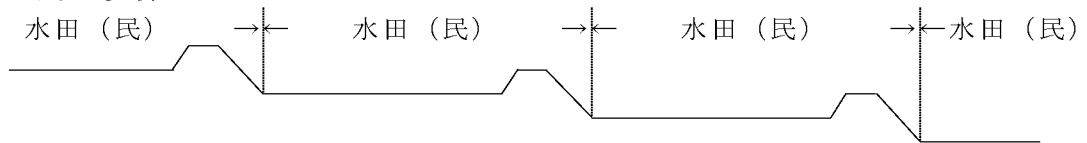
(4) 特殊地

隧道、看板など、その場所にしか付属しないものについては、原則として従前の所有者に交付する。

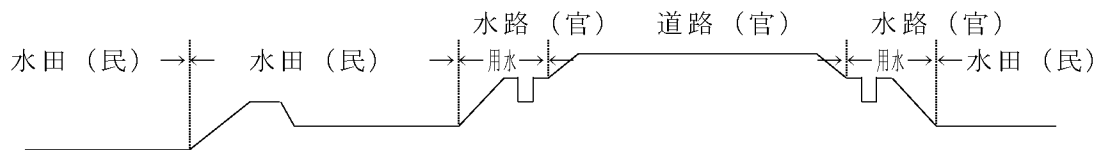
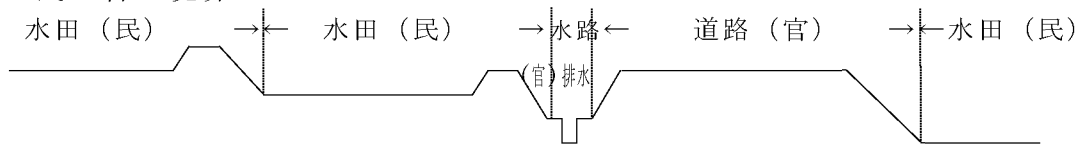
5. 道路等の法面（境界）

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は、原則として、農業用道路あるいは水路敷とし、農地と農地の間に生じた法面については、法上の農地の中に入れて交付する。（下図参照）

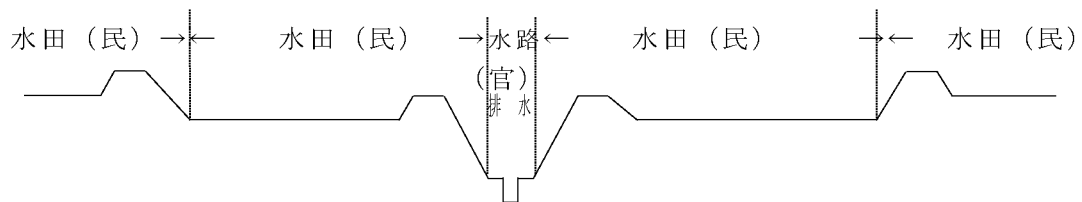
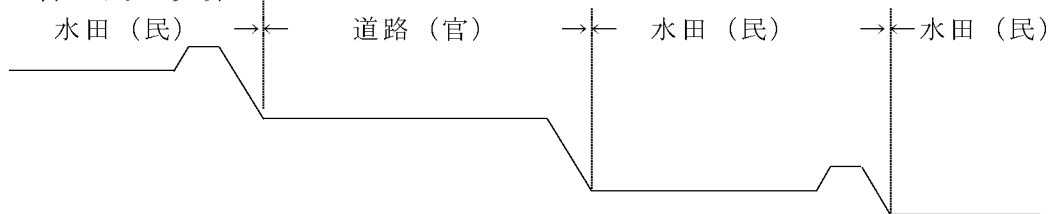
①民－民の境界



②民－民－官の境界



③民－官－民の境界



6. 地帯別、グループ別団地の設定と換地方法

地目別、作物別集団化

水田の中に混在する畑は、工事後に残す畑の希望面積をとりまとめ、従前に畑が最も多くあった位置にまとめて換地することができる。

7. 一般の個人別換地の方法

(1) 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集団化する。

密集した位置がいくつかに分かれているときは、より大きい密集地を選んで集団化する。

(2) 区画畦畔の取扱い（移動畦畔）

① 畦畔は、配分面積に応じて可能な限り移動して定めるものとする。

② 配分区画の設定に当たり、短辺が10m以下となるような設定は原則としてしない。

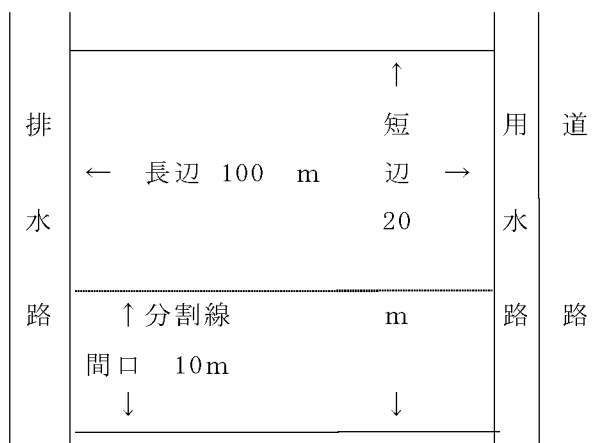
(3) 区画の分割（固定畦畔）

① 換地は、原則として標準区画（おおむね1区画20a（100m×20m））

を単位に交付して、余る場合又はその位置で標準区画に不足する場合は、標準区画を分割するものとし、分割後の区画は必ず道路に接するようにする。

② 標準区画の分割は長辺に沿って分割するが、この場合、短辺が10m以下になるような分割は原則としてしない。

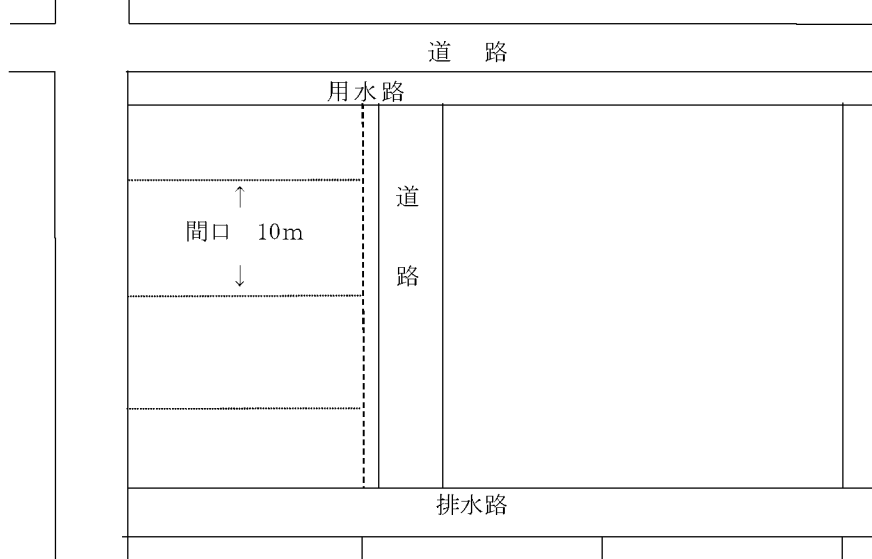
* 標準区画（20a）



③②の分割制限に達しない小面積の土地は、その土地を配分すべき位置に最も近い位置の、端田区又は道路に長辺が接した標準区画を長辺と直角に分割した、特別区画に交付する。特別区画の長辺の分割制限は原則として最低10mとする。

④分割後の区画は、道路に必ず接するようにし、また、用排水路にも接するように配慮する。

*特別区画例



(4) 小面積農家の土地の取扱い

地区内の従前の土地の面積が 400㎡に満たない小面積耕作者の土地は、その従前の土地の属するほ区内の長辺が、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住居の位置に最も近い端田区を交付することができる。

(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。

8. 換地選定手順

①換地の選定は、特殊地・非農用地→普通畑地→水田の順序に配分する。

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配分する。

9. 配分調整のための余裕率

換地選定を円滑に行うため、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配分を調整することができる。

10. 非農用地の取扱い

点在非農用地

特定用途用地として地区に編入した宅地等については、共同減歩の対象としない。

11. 一時利用地の指定の方法

一時利用地の指定は、工事が完了したところから行う、また換地計画原案に基づいて行うことができる。

12. 土地評価、清算方法

(1) 土地評価

土地評価は別紙『従前の土地及び換地の評価基準書』による。

(2) 換地清算

換地清算の方法は『増加額比例地積清算方式』による。

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			$\frac{\Sigma S}{\Sigma O} \times 100$	$\frac{165454.00}{155242.52} \times 100$ =106.5777597529	
		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)	田	201	13654861	130140339	74	140010	138451310	清算方式等 評価方式 標準地比準方式 清算方式 比例地積清算方式(従前地積比例) ㎡当たり増加額 88.707494570円		
	畑	33	9490	8752440	27	25444	24886390			
	山林	1	330	231000						
	原野	32	845991	5921937						
	道路	3	214	149800						
	雑種地	1	200	140000						
	小 計	ΣO	271	15524252	145335516	ΣS	101		165454	163337700
(特定用途用地)		3	203531	1424717	2	203531	1424717	支払総額	6,483,781円	
(一般不換地)		16	368242	4231009				差 引	0円	
計		290	16096025	150991242	103	16748931	164762417	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 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							2 換地事務費へ充当	0円	
(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	71	1263961		24	23138		徴収又は支払の場所 静岡県東部農林事務所 徴収又は支払の時期・方法 静岡県と土地改良区の清算は、換地処分公 告後、県が別に発送する納入通知書の期日ま でに行う。 土地改良区と関係権利者の清算は、換地処 分公告の日の翌日から6ヶ月以内に一括して 徴収した後に支払う。		
	水 路	42	795067		52	8837				
	小 計	113	2059028		76	31975				
計		113	2059028		76	31975				
合計 (1+2)		403	18155053	150991242	179	19946431	164762417			

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（生産基盤型）深良地区

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、1筆の内で用途が分かれている場合は、それぞれ分けて行うことができる。
また、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。
- (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、平成25年5月23日現在の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1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または図上求積した地積とする。
- (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。

従前地の土地評価基準表

土地の所在

県営中山間地域総合整備事業（生産基盤型）深良地区

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
地味の良否	土質	状況	壤土	砂質土		
		減	0	-1		
	※耕土の深浅	状況	15cm以上	15cm未満		
		減	0	-1		
日照の良否	日陰地	状況	良い	やや悪い		
		減	0	-1		
排水の良否	※排水口	状況	ある	なし		
		減	0	-2		
区画の良否	区画の形状	状況	正形地	やや不整形	不整形	
		減	0	-2	-4	
	区画の広狭	状況	7畝以上	7畝以下		
		減	0	-1		
	畦畔 (1筆内の高さ)	状況	1.5m未満	1.5m以上		
		減	0	-1		
農道の良否	道路幅 (接道)	状況	4m以上	4m未満1.5m以上	1.5m未満	なし
		減	0	-1	-2	-5
	道路幅 (進入口)	状況	1.5m以上	1.5m未満		
		減	0	-2		
	道路よりの段差 (棧橋の使用)	状況	しない	する		
		減	0	-1		
休耕地	管理状態	状況	良い	悪い		
		減	0	-1		
特別項目	整備済み	状況	あり	なし		
		減	0	-3		

減点	-	総合評価点 (100±A)	<メモ> 畑地について…※印の項目は対象外とする。		
増点	+				
計(A)					
田…1点1㎡当り		円 (1点10a当り)	円)、畑…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)

工事後の土地評価基準表

土地の所在

県営中山間地域総合整備事業（生産基盤型）深良地区

大字	字	仮地番	地目	用途	地積 ^{m²}	所有者	耕作者
深良							

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			
地味の良否	土質	状況	壤土	砂質土					
		減	0	-1					
	※耕土の深浅	状況	15cm以上	15cm未満					
		減	0	-1					
日照の良否	日陰地	状況	良い	やや悪い					
		減	0	-1					
排水の良否	※排水口	状況	ある	なし					
		減	0	-2					
区画の良否	区画の形状	状況	正形地	やや不整形①	やや不整形②	不整形			
		減	0	-1	-2	-4			
	区画の広狭	状況	7畝以上	7畝以下					
		減	0	-1					
	畦畔 (1筆内の高さ)	状況	1.5m未満	1.5m以上					
		減	0	-1					
農道の良否	道路幅 (接道)	状況	4m以上	4m未満1.5m以上	1.5m未満	なし			
		減	0	-1	-2	-5			
	道路幅 (進入口)	状況	1.5m以上	1.5m未満					
		減	0	-2					
	道路よりの段差 (栈橋の使用)	状況	しない	する					
		減	0	-1					
休耕地	管理状態	状況	良い	悪い					
		減	0	-1					
特別項目	上位条件	状況							
		減							
	下位条件	状況							
		減							
減点	-	総合評価点 (100±A)		<メモ> 畑地について…※印の項目は対象外とする。					
増点	+								
計(A)									
田…1点1m ² 当り		円 (1点10a 当り		円)、畑…1点1m ² 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



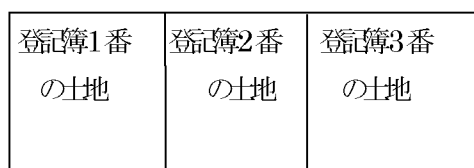
A, B, C併せて評価

- 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



A, B合わせて評価
C単独評価

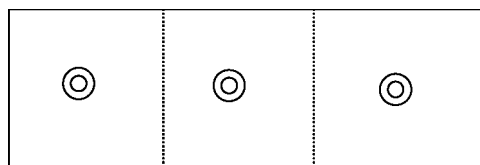
- 3) 登記簿では数筆あるが現況は1枚で耕作されている場合



1番、2番、3番合わせて1枚(A)
として評価

A

2. 耕作土深淺の計り方



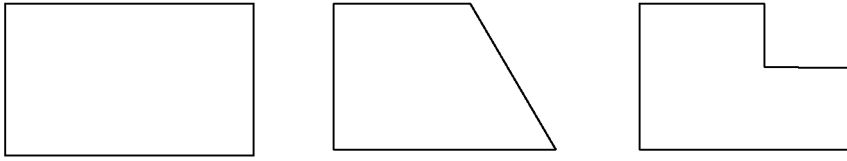
原則は1筆1ヶ所とするが著しい差がある場合は2~3ヶ所を計りその平均とする。

(◎印は計る位置)

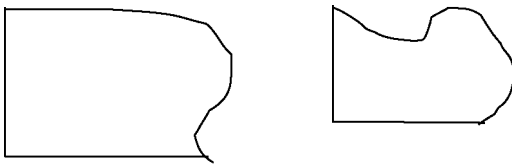
3. 排水口 田越し(同一所有者)の場合も、あると判断する。

4. 区画の形状

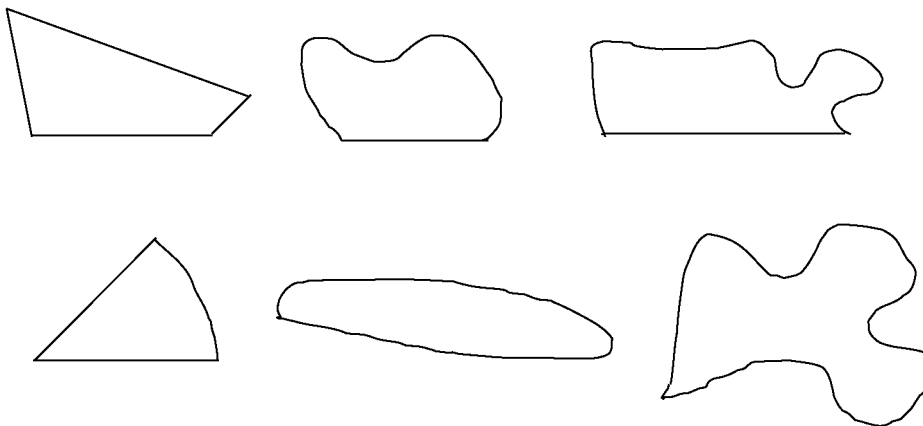
1) 標準地 (正形地、台形等)



2) やや不正形 … 1辺及び2辺が曲がっている



3) 不正形 … 3辺及び4辺が曲がっている



5. 農道の良否 乾田時の場合で判断する。

U字構にふたをしてあれば道路と判断する。

6. 袋地の判断 道路隣接地でも他人の農地を通らないと自作地へ入れない農地

土地評価判断基準（工事後）

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



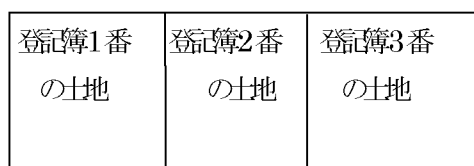
A, B, C併せて評価

- 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



A, B合わせて評価
C単独評価

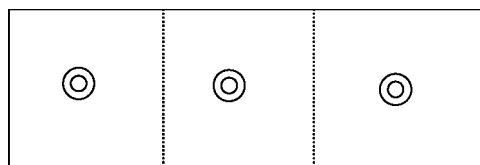
- 3) 登記簿では数筆あるが現況は1枚で耕作されている場合



1番、2番、3番合わせて1枚（A）
として評価

A

2. 耕作土深淺の計り方



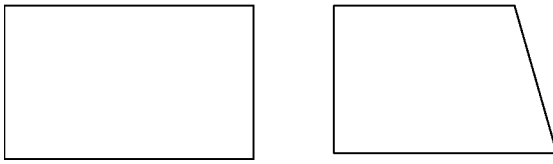
原則は1筆1ヶ所とするが著しい差がある場合は2~3ヶ所を計りその平均とする。

（◎印は計る位置）

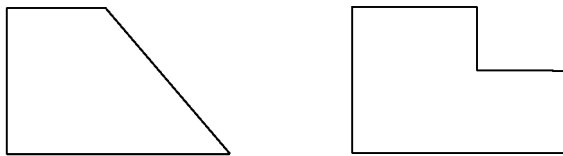
3. 排水口 田越し（同一所有者）の場合も、あると判断する。

4. 区画の形状

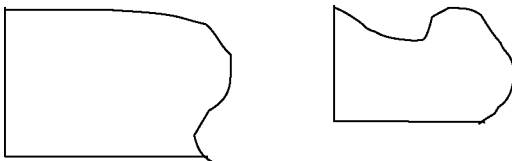
1) 標準地 (正形地、台形)



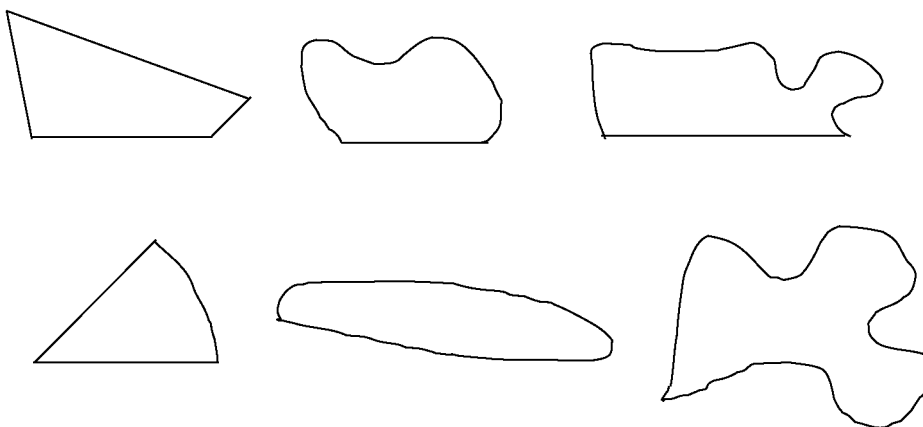
2) やや不整形① … 1辺が曲っている



3) やや不整形② … 1辺及び2辺が曲がっている



4) 不整形 … 3辺及び4辺が曲がっている



5. 農道の良否 乾田時の場合で判断する。

U字構にふたをしてあれば道路と判断する。

6. 袋地の判断 道路隣接地でも他人の農地を通らないと自作地へ入れない農地