

様式第2号（第3条関係）

審議会会議録

会議名称	令和3年度第2回伊達市上館山地区換地委員会		
議 題	議案第1号 面積と形状の評価について 議案第2号 傾斜の評価について 議案第3号 道路・障害物の評価について 議案第4号 日照の評価について 議案第5号 排水・地域性の評価について 議案第6号 現地調査の進め方について		
開催日時	令和3年11月12日（金）18：00～21：10		
場 所	伊達市役所本庁舎 2階B会議室		
出席者	出席委員 上館山地区7名（欠席者3名）		
	所管部課名	伊達市経済環境部農務課農地再編農地再編推進室	
公開 非公開 の別	<input checked="" type="checkbox"/> 公開	傍聴者の人数	0人
	<input type="checkbox"/> 非公開	非公開の理由	
<p>【会議の概要】</p> <p>1. 開会</p> <p>2. 委員長挨拶 本日の換地委員会は、換地の最も基礎となる部分が議題となるため、忌憚のない意見を出していただき、より良い委員会にしたいと考えている。</p> <p>3. 議事 議案第1号 面積と形状の評価について 資料に基づき事務局より説明。 ⇒質疑・意見 委員) 隣接するほ場と合わせて綺麗な形で使っている部分と、宅地まわりの家庭菜園的な部分に分かれていると思うが、別々に評価はできないものか。 事務局) 隣接ほ場と一体的に耕作していたとしても、あくまでも換地清算は所有者単位で行われることとなる。また、実際の用途が分かれていても、同一の地番・所有者で農地として利用されている以上は、別々に評価すべきでないと考えており、仮に分けた場合、今度は面積の評価が下がってしまう。 委員) 工事前と工事後で等位が変わった場合に、清算金の金額がどうなるのかわからない。数万円の単位なのか数千円単位なのか。工事内容と工事後に等位がどうなるかを仮定し、清算金がどのくらいになるのかをシミュレーションしてほしい。また、評価によって売買に影響することはないのか。 事務局) 今回の議案としては、まずは評価項目について検討し、その後、配点や等位別価格についての具体的な検討を行うためのシミュレーションを進めることになる。資料にある等位別価格表は、農協の担保基準価格の80%を目安に暫定的に作成したものであり、これで確定ではない。換地清算金は、従前地と換地の等位や面積差により算定されることになり、換地区内の全ての工事が完了し、換地の評価や面積が確定しなければ固まらない。また、評価に</p>			

についてはあくまで換地清算のための評価であり、売買については農業委員会を介しての調整はあるかもしれないが、売主と買主、当事者間の相談となる。農協) 借りている人が工事費を負担して整備することで土地の評価、売買価格が上がり、土地所有者に清算金が支払われるというのはおかしい話である。売買であれば当事者間の話となるし等位自体必要ないのではないかと。分けるとしてももっと大まかな分類で良いのではないかと思う。

委員) 結局は換地後のほ場で評価されるため、形状や面積でそこまで差をつけなくても良いのではないかと。

事務局) 等位が無ければ、換地により形状が悪いほ場に移った人がいる場合に納得が得られないため、ある程度は必要と考える。分け方については、後でまとめることは容易だが、逆に後から細分化することは難しいため、検討段階の現時点においてはあえて細かく設定している。差を少なくするのであれば、等位間の金額の差を減らす方法もある。

委員) 三角の畑などは営農していて使いにくいと感じるし、等位分けも必要だろう。形状に関しては「整形」、「不整形」、「著しく不整形」の3区分程度でいいのではないだろうか。また、面積に関しては、「5反以下」、「3町以上」、その間をいくつかに分けるといところが妥当と思う。

委員) 換地のやり取りは1対1のやり取りとはならず、話が複雑になると思われる。そうであれば換地清算のシステム自体はシンプルにした方が良く思う。

【審議結果】

面積：最少を「5反以下」、最大は「3町以上」とする。5反以上3町未満の区分については、事務局にて検討することとした。

形状：「整形」、「不整形」、「著しく不整形」と区分することとした。

議案第2号 傾斜の評価について

資料に基づき事務局より説明。

⇒質疑・意見

委員) ブルドーザーで高地から低地へ土砂を押ししていくことになり、運土は1つのほ場で完結するわけではないと思う。その場合、平らなほ場でも工事費がかかることになるのか。

事務局) 工事費の負担については、別途開建と調整中である。工事の方法で変わる部分もあり、工事費は高くなるが広く平らな畑とするか、工事費を抑えて現状に近い程度の整備とするかは、受益者に相談しながら決めていくこととなる。本日の議題としては、あくまでも換地のための土地評価の項目についてであることから、関連はしてくるものの、工事とはいったん切り離して考えていただく必要がある。傾斜を評価項目とすることには異論ないと思われるが、何段階程度が望ましいだろうか。例えば「5%と2%に違いはあるか」といった意見を伺いたい。

委員) 9%以上は変わらないと思う。3段階程度で良いのではないかと。

委員) イメージがわからず難しい。「0～5%」、「5%～10%」、「10%以上」でどうか。

委員) 3%以下は変わらない。そこが一つの分岐と思う。

委員) 3%ごとの4つで良いと思う。

【審議結果】

「0～3%」、「3～6%」、「6～9%」、「9%以上」の4区分とした。

議案第3号 道路・障害物の評価について

資料に基づき事務局より説明。

⇒質疑・意見

道路について

委員) 舗装から1m程度の段差があり、多少無理して畑に入っている場合もあるが、その場合の評価はどうか。また、畑との間に側溝がある場合どうなるのか。

事務局) その場合は「舗装道路」の区分と考えるが、段差が大きくなれば畑に入るための道路が必要となり、そうすると「耕作道路」となる。

委員) 「舗装道路」と「砂利道」は分けなくても良いのではないか。

事務局) 「道路がある」・「道路が無い」という分類でも良く、分けた上で配点の差を小さくするという方法もある。

委員) 3つくらいは区分が必要と思う。

【審議結果】

「ほ場への出入り口が舗装道路」、「ほ場への出入り口が砂利道」、「接道なし」の3区分とした。

障害物について

委員) 鉄塔が「有る」、「無い」程度で良いと思う。

事務局) 他に障害物にあたる物は何かないか。例えば雑木など、境界部分に生えているケースや、用地内の何割かが山林となっているような場合もある。

委員) 単純に何割か木が生えているのであれば、評価を下げたほうが良いと思う。

委員) 鉄塔同様に「有る」、「無い」では、一本あるだけで評価が下がることとなる。どの程度とするか。

事務局) 鉄塔の区分を資料のとおり3つとし、例えば「支障あり」で林の割合が2割以上、「やや支障あり」で林の割合が1割以上、「支障なし(木もなし)」の3項目とすることも可能である。あるいは雑木に係る評価項目を新たに設けることも可能である。

委員) このような山林原野を含む畑について、換地によって用途に応じた地目に分筆することは可能か。

事務局) 可能である。

委員) 林の割合として5%は大きいと考えるが、決めてみたら多くの畑で林がある、となっては元も子もないため、換地区内の状況を踏まえたうえで検討する必要がある。

【審議結果】

障害物は鉄塔が「有る」、「無い」の2区分とした。

また、雑木の評価を新たに作成することとし、事務局で各ほ場における山林原野が占める割合と分布を確認したうえで、再度協議することとした。

議案第4号 日照の評価について

資料に基づき事務局より説明。

⇒質疑・意見

事務局) 上館山地区について、時間帯を変えて複数回、事務局による現地調査を行ったが、顕著な差は見受けられず、資料のとおり想定していた「ほ場の30%以上が日陰となる場合」というケースは確認できなかった。「30%」という基準を改めることも可能であり、あるいは先ほどの議論のとおり雑木を評価項目として設けるのであれば、日照とリンクする部分もあるため、評価項目から日照を除外するという考えもあるかと思われる。

委員) 評価項目から除外して良いと思う。

委員) 収量に影響するほどの差はないため、除外して良いと思う。

【審議結果】

評価項目から除外することとした。

議案第5号 排水・地域性の評価について

資料に基づき事務局より説明。

⇒質疑・意見

排水について

事務局) 過去の北海道の土性調査の結果もあり、評価に活用できる内容か、普及センターとも協議しているところである。

委員) 情報として知りたいのは確かである。

委員) 確かに情報としては知りたいが、評価は不可能と思う。自己申告では個人差が生じてしまうし、一定の物差しを作ることができない。

委員) 硬度計を使って調査すれば良いのではないか。畑がぬかるかどうかは重要な問題である。可能であれば調査してほしいと考えており、排水の評価のための調査方法について、まずは専門家に聞いてみてはいかがか。

事務局) 農業改良普及センターに聞いたところ、過去に土性調査は行っているとのことである。参考までに、土質としては砂質と粘土質はどちらが良いか。

委員) 砂土、砂壤土、壤土、埴壤土、埴土の5段階であれば、砂壤土、壤土、埴壤土が土質的には望ましく、極端な粘性土や砂質土は良くない。ただし、砂質、粘性の違いが調査結果で分かったとしても、傾向は掴めるかもしれないが、排水の評価としては別物ではないだろうか。

委員) まずは普及センターのデータを確認し、次回以降の決定としてはどうか。専門家の意見を聞いてみた方が良い。

【審議結果】

過去の土性調査の結果が排水の評価として活用できるか、排水の評価を行うための良い調査方法がないかなど、農業改良普及センターに確認したうえで、再度協議することとした。

土壌分析結果について

事務局) 排水とは異なるが、pH等の土壌分析結果については、評価に影響させるべきだろうか。

委員) データの蓄積は重要であると思うし、絶対に分析はするべき。栽培可能か不可能か程度の最低限の判定でも良いと思う。

委員) 評価としてやるのであれば、pHとECくらいは最低限必要であり、全てのほ場を分析する必要がある。全ほ場の調査ができないのであれば、評価項目として入れることはできない。

事務局) 期成会の事業で初年度に工事を行うほ場の分析、追跡調査を行う予定である。しかし、全ほ場を行うことは費用的に難しい。

委員) 畑を整備した後のpH等の数値変化や何年程度で落ち着くかの目安となるし、農家としては欲しいデータである。期成会としての事業の有無に関わらず、私が耕作するほ場の土壌分析は毎年行っている。分析結果を提供することも可能である。

委員) 気持ちはよくわかるが、土地評価項目としての土壌分析と、期成会の分析事業とは別の話かと思う。

委員) 土壌分析の方法はサンプル抽出で行い、全筆は行わないことで決定か。

事務局) 上館山地区については、来年度以降に決めることとなる。

【審議結果】

土壌分析結果についての評価項目は設けないこととした。

地域性について

委員) 海側の方が温かく雪の量も少ないため、春先は山側より1週間ほど早く畑に入ることができるなど、地域的な差はあると思う。旧関内マーケット前から上館山へ上がる道路(山溪通り線)の南側、北側の2分割程度で良いと思う。3つに分けるとしたら、高速から南側、高速から山溪通り線、山溪通り線以北が良いと思う。

【審議結果】

「高速道路以南」、「高速道路以北・山溪通り線以南」、「山溪通り線以北」の3地域とし、北側の地域に比べて南側の評価を高くする方向で検討するものの、評価として大きな差は付けない方針とした。

議案第6号 現地調査の進め方について

資料に基づき事務局より説明。

⇒質疑・意見

事務局) 委員長と副委員長、事務局での現地確認を想定している。内容としては、机上調査の内容を現地で確認する作業であり、この調査もって何かを確定する、という趣旨ではない。

委員) 委員長と副委員長に任せて問題ないと思うが、後日、写真を示して欲しい。

事務局) 承知した。

委員) いつ頃実施する予定か。

事務局) 天候にもよるが、11月中には行いたい。すべてのほ場ではなく、ポイント

で見ていく。希望する委員がいれば、同行いただきたい。

【審議結果】

委員長、副委員長、事務局でポイントを絞って現地確認することとし、他に希望する委員がいる場合は同行することとした。

4. 閉会

令和3年度第2回 伊達市上館山地区換地委員会 次第

日時：令和3年11月12日（金） 18：00～

場所：伊達市役所本庁舎 2階会議室B

1. 開 会

2. 委員長挨拶

委員長 山木 忠吉

3. 議 事

議案第1号 面積と形状の評価について 【資料1】

議案第2号 傾斜の評価について 【資料2】

議案第3号 道路・障害物の評価について 【資料3】

議案第4号 日照の評価について 【資料4】

議案第5号 排水・地域性の評価について 【資料5】

議案第6号 現地調査の進め方について

4. 閉 会

※次回開催予定：12月頃

換地委員名簿（令和3年10月11日現在）

□上館山地区換地委員会（10名）

役職	氏名	備考
委員長	山木 忠吉	
副委員長	近江 一英	
委員	白石 浩一	
委員	小西 栄司	
委員	齊藤 昭雄	
委員	齋藤 政光	
委員	坂元 博行	
委員	堀籠 司	
委員	三品 優明	
委員	矢野 徳幸	

面積と形状の評価について

(1) 条件差

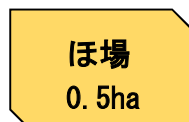
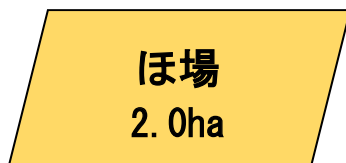
面積はほ場面積の大きさを、形状は不整形地をそれぞれ条件差とし、面積と形状の組み合わせにより評価する。

(2) 増減点基準

(面積) 畑	4.0ha 以上 (標準地)	±0
	3.5ha 以上 4.0ha 未満	±0
	3.0ha 以上 3.5ha 未満	±0
	2.5ha 以上 3.0ha 未満	±0
	2.0ha 以上 2.5ha 未満	±0
	1.5ha 以上 2.0ha 未満	±0
	1.0ha 以上 1.5ha 未満	±0
	0.5ha 以上 1.0ha 未満	±0
	0.5ha 未満	±0
(形状)	整形+	±0
	整形-	±0
	不整形	±0
	著しく不整形	±0

(3) 評価の考え方

(面積) 基準は登記面積ベースとする。



(形状) 機械作業による作業効率が良いほ場形状は増点とし、作業効率が悪くなる場合について減点する。長方形や台形については、短辺の長さや辺長比（長辺÷短辺の倍率）を考慮して区分することとする。

- 整形+ 長方形、正方形又は台形など（鋭角の部分が少ない）



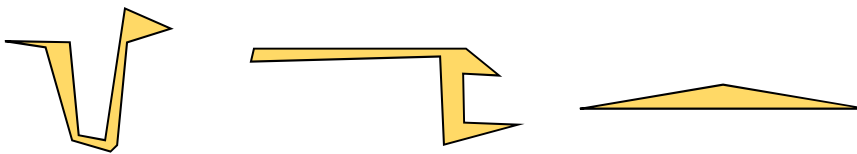
- 整形- やや鋭角な部分などがある形状



- 不整形 形状が悪く、鋭角な部分が多い



- 著しく不整形 ほ場として成り立たないもの

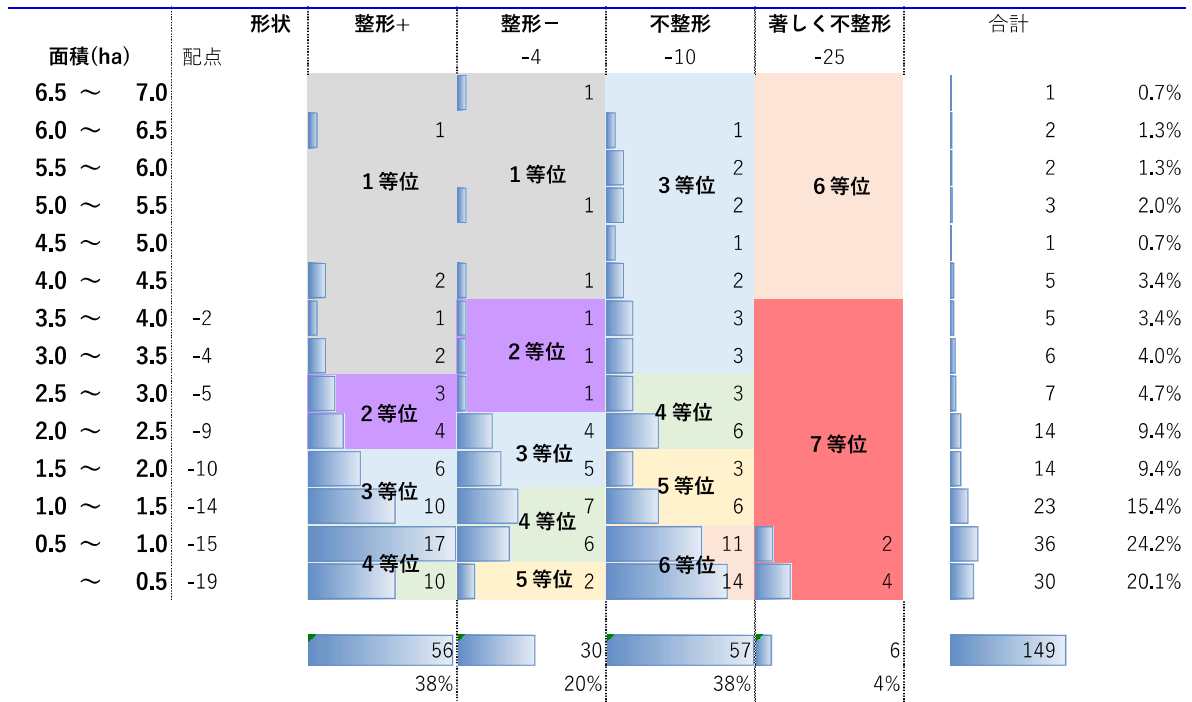


(4) 長方形、台形の判定方法

同じ長方形、台形であっても短辺の長さや辺長比（長辺÷短辺の倍率）によって作業のしやすさも異なるため、下表のとおり区分する。

長方形判定方法		長辺と短辺の倍率（長辺 ÷ 短辺 = 倍率）					
		3倍未満		3倍以上			
短辺の長さ	30m以上	整形+	倍率：2.2倍 132m / 60m	倍率：2.9倍 168.2m / 58m	整形-	倍率：5倍 250m / 50m	倍率：6.3倍 352.8m / 56m
	30m未満	整形-	倍率：2.5倍 62.5m / 25m	倍率：1.7倍 25m / 15m	不整形	倍率：10.5倍 183.7m / 17.5m	倍率：6.2倍 130.2m / 21m

(5) 面積と形状の組み合わせによる評価のシミュレーション結果（下表のとおり）



地目 (用途)	等位	土地調査の 評点等	価格 (㎡当たり)	ほ場数	割合
畑	1	100~96	円	9	6.0%
畑	2	95~91	円	10	6.7%
畑	3	90~86	円	39	26.2%
畑	4	85~81	円	49	32.9%
畑	5	80~76	円	11	7.4%
畑	6	75~71	円	25	16.8%
畑	7	70~	円	6	4.0%
合計				149	100%

傾斜の評価について

(1) 条件差

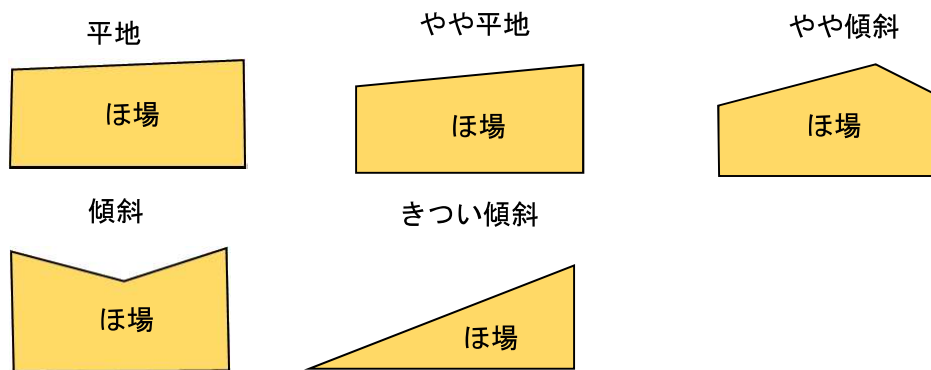
傾斜について条件差とする。

(2) 増減点基準

平地	3.0%未満	±0
やや平地	3.0%以上～6.0%未満	±0
やや傾斜	6.0%以上～9.0%未満	±0
傾斜	9.0%以上～12.0%未満	±0
きつい傾斜	12.0%以上	±0

(3) 評価の考え方

ほ場の大部分を占める傾斜を判断基準とする。

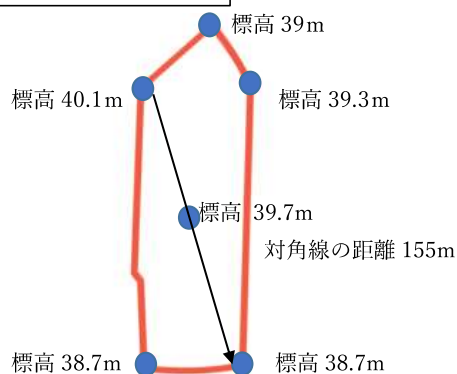


(4) 傾斜の計測方法

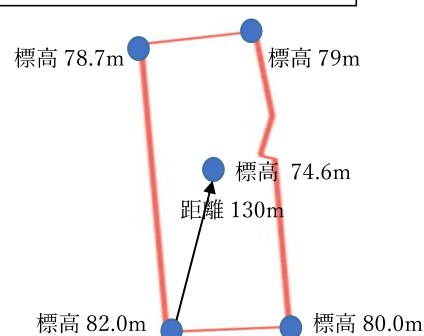
評価対象地の中で、対角線上に位置する2地点の高低差から、傾斜を算出することを基本とする。

※うねりがあり、ほ場の中心部分が端点よりも標高の高い（又は低い）土地の場合は、中心部分からほ場の端（角）までの2地点の高低差から、傾斜を算出する。

基本的な計測方法



うねりがある場合の計測方法



道路の評価について

(1) 条件差

通作に使用する道路とほ場の位置関係を条件差とする。

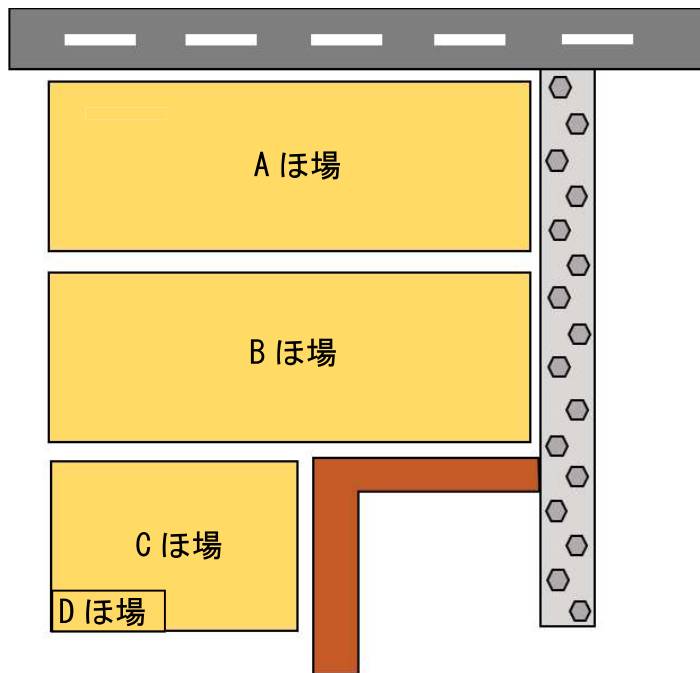
(2) 増減点基準

ほ場への出入り口が舗装道路	±〇
ほ場への出入り口が砂利道（市道）	±〇
ほ場への出入口が耕作道路	±〇
接道なし	±〇

(3) 評価の考え方

道路とほ場の位置関係による評価例を以下に示す。

舗装道路から出入り	A ほ場
砂利道（市道）から出入り	B ほ場
耕作道路から出入り	C ほ場
接道なし	D ほ場



障害物の評価について

(1) 条件差

鉄塔など、障害物の有無について条件差とする。

(2) 増減点基準

なし	±0
あり（やや支障あり）	±0
あり（支障あり）	±0

(3) 評価の考え方

障害物の主な物として高圧電線の鉄塔が該当する。

鉄塔がほ場内にある場合、農作業の効率が悪くなるため作業への影響を考慮し、評価する。

下図のほ場内 A～C 地点に障害物がある場合の評価例を示す。

あり（やや支障あり）	A 地点
あり（支障あり）	B 地点、C 地点



日照の評価について

(1) 条件差

日陰地においてその部分を条件差とする。

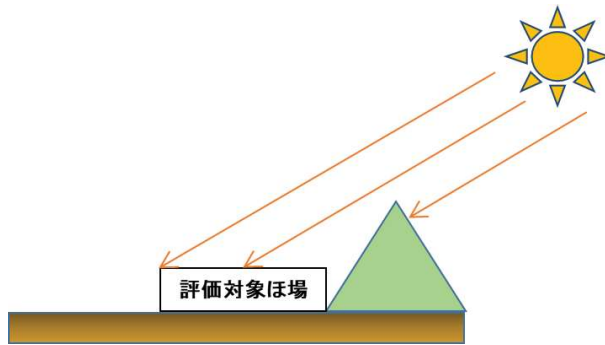
(2) 増減点基準

日陰なし	±0
少し日陰	±0
半日日陰	±0

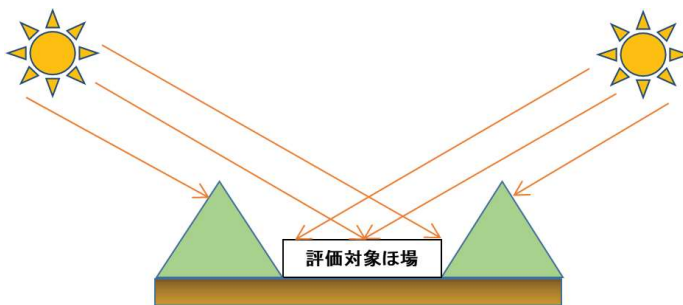
(3) 評価の考え方

目安として・・・

少し日陰 ある時間帯のみ、ほ場の 30%以上が日陰となる場合



半日日陰 一日のうち朝夕など多くの時間帯で、ほ場の 30%以上が日陰部分が日陰となる場合



排水の評価について

(1) 条件差

ほ場の排水状況について条件差とする。

(2) 増点基準

良好	±0
やや不良	±0
不良	±0

(3) 評価の考え方

各区分について、排水の状況を客観的に評価するのは難しい。

換地で土地所有者変更等の権利関係が変更になる場合は評価をより慎重に行うことが望まれる。

良好



やや不良



不良



地域性の評価について

(1) 条件差

換地区の中で、地域を3区に分けて条件差とする。

(2) 増減点基準

A 地域 ±〇

B 地域 ±〇

C 地域 ±〇

(3) 評価の考え方

同じ換地区内においても、地域（場所）によって農地売買単価や賃貸借単価に差異があるため、その単価を参考に評価の差を設ける。

