

令和4年3月14日

伊達市長 菊谷 秀吉 様

伊達市大平地区換地委員会

委員長 鈴木 亨

令和3年度伊達市大平地区換地委員会に係る審議について（答申）

令和3年10月11日付けで諮問がありましたこのことについて、下記のとおり、答申いたします。

記

- （1）従前の土地の確認に関する事
- （2）換地設計基準に関する事

別添のとおり

諮 問 事 項	答 申 の 内 容
<p>(1) 従前の土地の確認 に関する事</p> <p>(2) 換地設計基準 に関する事</p>	<p>事務局にて、公図・登記簿等の照合を行い、従前地各筆調書を作成した。また、現形図との整合を確認し、各筆調書をもとに従前地各人別名寄帳や、利用権等調書等を作成した。</p> <p>従前の土地の確認については、適正な手順に則って進められており、換地委員会において承認されたことから、別添のとおり決定した。</p> <p>換地設計基準は換地に関する基本事項を定めるものである。</p> <p>換地は従前地の位置する場所を行うことを原則とし、特に、特別不良地等の特殊地については、従前の所有者に考慮した配置とする。</p> <p>また、育成すべき経営体（担い手）への利用集積が核となるよう集団化を図るものとする。</p> <p>一時利用地の指定については、換地計画原案に基づいて行うことが原則となるが、換地委員会での協議を経て、換地計画原案に基づかない指定を行うことができるものとする。</p> <p>換地設計基準については、換地委員会において承認されたことから、別添のとおり決定した。</p>

個人情報のため資料非公開

国営緊急農地再編整備事業
「大平地区」

換地設計基準

(別紙様式 19 号)

換地設計基準項目

- 1 従前の土地の地積の基準
- 2 清算金算定方法
- 3 換地交付率の算出
- 4 特殊地の取扱い
 - (1) 特別不良地
 - (2) 宅地接続地
 - (3) 高圧線下地
- 5 地帯別、グループ別団地の設定と換地方法
 - (1) 地目別、作物別集団化
- 6 一般の個人別換地の方法
 - (1) 集団化の目標
 - (2) 位置の選択
 - (3) 区画の分割
- 7 換地選定手順
- 8 経営体育成方針の取扱い
- 9 非農用地区域の取扱い
- 10 一時利用地の指定の方法
- 11 その他

項 目	基 準	決定根拠
1. 従前の土地の地積の基準	1-1 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による地積とする。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その土地に隣接している土地の所有者の同意書を添付して申出があった場合には、その申出のあった地積とする。	・換地アンケート設問 12
2. 清算金算定方法	2-1 土地評価及び清算金の算定方法は、別紙の換地清算金算定基準による。	・別紙のとおり
3. 換地交付率の算出	3-1 換地交付率の算出は次による。 $\frac{\text{工事後の地区の総地積} - (\text{工事後の土地改良施設用地の地積} + \text{創設換地の地積} + \text{特定用途用地の地積} + \text{機能交換とする工事後の道路等の地積})}{\text{従前の土地の総地積} - (\text{従前地の土地改良施設用地の地積} + \text{特定用途用地の地積} + \text{不換地等の地積} + \text{機能交換とする従前の道路等の地積})} \times 100$	・換地関係通知集 P561 を参考
4. 特殊地の取扱い (1) 特別不良地 (2) 宅地接続地 (3) 高圧線下地	4-1 この事業で改良できない著しい急傾斜地や不整形地等は、従前所有者を考慮しながら適切な位置を設定する。 4-2 従前の土地が、その従前の土地の所有者の宅地に接続している場合は、原則として換地もその宅地に接続して交付する。 4-3 従前が高圧線下にある土地については、換地は原則として高圧線下に交付する。ただし、高圧線下の土地が道路に接しない袋地を避けるため換地の増減はありうる。	・換地アンケート設問 11 ・換地アンケート設問 15 ・換地アンケート設問 11

項 目	基 準	決定根拠
5. 地帯別、グループ別団地の設定と換地方法 (1) 地目別、作物別集団化	5-1 各集落ごとにその耕作地の集団化を図るものとし、田や畑が混在している区域においては、できるだけ地目別に集団化する。	<ul style="list-style-type: none"> ・換地アンケート設問 14
6. 一般の個人別換地の方法 (1) 集団化の目標 (2) 位置の選択 (3) 区画の分割	6-1 各農家の農用地は、できるだけ大規模に集団化するものとし、1戸当たりの団地数は、おおむね2団地を目標とする。 6-2 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。 6-3 換地は、原則として標準区画（田：1.1ha、畑：5.1ha）を単位に交付するが、換地すべき面積が標準区画に交付して余る場合又は標準区画に不足する場合は標準区画を分割して交付する。	<ul style="list-style-type: none"> ・関係者で調整 ・換地アンケート設問 15 を参考に関係者で調整 ・関係者で調整
7. 換地選定手順	7-1 換地の選定は、非農用地 → 特殊地 → 一般個人別換地の順序とする。 7-2 各土地所有者等の従前の土地が最も密集している位置（主力のあるところ）の配列順序とする。	<ul style="list-style-type: none"> ・関係者で調整 ・関係者で調整
8. 経営体育成方針の取扱い	8-1 育成すべき経営体へ農用地の利用を集積することの必要性を十分に啓発し、理解を得るように努めるとともに、併せて農業経営基盤強化促進法による利用権を設定することの必要性等の啓発に努め、育成すべき経営体への農用地の利用集積についての合意形成を図るものとする。 育成すべき経営体に対しては、地域農業の中核として農業を担っていくという育成すべき経営体としての意識の高揚に努めるものとする。	<ul style="list-style-type: none"> ・関係者で調整

項 目	基 準	決定根拠
9. 非農用地区域の取扱い	<p>8-2 換地選定を通じて、育成すべき経営体の経営農用地を中心とした農用地の利用集積を促進するものとする。</p> <p>8-3 換地選定を通じて、育成すべき経営体の所有農用地が利用集積の核となるように、できるだけ集団化するものとする。</p> <p>9-1 特定用途用地として地区編入した宅地等は、共同減歩の対象としない。</p> <p>9-2 特定用途用地は、概ね従前の位置に換地を定める。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・関係者で調整 ・関係者で調整 ・関係者で調整 ・関係者で調整
10. 一時利用地の指定の方法	<p>10-1 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、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。</p> <p>ア. 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、換地計画原案に基づいた一時利用地の指定（指定替え）を行う場合</p> <p>イ. 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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・関係者で調整
11. その他	<p>11-1 本基準に定める事項のほか、換地設計に関し必要な事項は換地委員会の意見を聴いて別に定める。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・関係者で調整