

審 議 会 会 議 録

会議名称	令和5年度第1回 伊達市上館山地区換地委員会		
議 題	議案第1号 一時利用地の指定について 議案第2号 一時利用料の単価設定について		
開催日時	令和6年2月16日（金）18：00～19：00		
場 所	伊達市役所第2庁舎第1会議室		
出席者	出席委員 8名（欠席者2名）		
	所管部課名	経済環境部 農地整備課 農地整備係	
公開 非公開 の別	<input type="checkbox"/> 公開	傍聴者の人数	0人
	<input checked="" type="checkbox"/> 非公開	非公開の理由	個人情報保護のため

【会議の概要】

1. 開会

会議成立報告。（10名中8名が出席、7名以上の出席で会議成立）

2. 諮問

事務局）今年度の諮問事項については、一時利用地の指定に関することとなっている。

3. 委員長挨拶

今年度初めての委員会開催となる。上館山地区最初の工事が完了し、今年から工事後のほ場で作付けが始まる。本日の案件について忌憚のない意見で活発に議論して頂きたい。

4. 議事

議案第1号 一時利用地の指定について（資料1に基づき事務局より説明。）

委 員）一時利用地面積は測量した面積であるか。

事務局）工事前に測量設計を行い、その成果を基に工事を施工し、工事出来形図面で求積を行ったため、工事後の測量は行っていない。

【審議結果】 議案について承認された。

議案第2号 一時利用料の単価設定について（資料2に基づき事務局より説明。）

委 員）この制度を実施するかどうかについて、この委員会で決めるのではなく、関内地区で足並みを揃えたほうがいいのか。

事務局）上館山地区は来年度から精算が開始される予定であるが、関内東地区にあっては、まだ設立もしていない状況であるため、上館山地区としてのルールを決定する必要がある。

委 員）伊達市や財務省の面積減少は精算対象となるのか。

事務局）国有地は対象外である。あくまでも民地（農家）の中での精算となる。

委 員）工区によっては、面積増減が大きい工区もあり得るため、精算制度はあったほうがいいのかと思う。

全委員) 単価については、最高単価よりも平均単価のほうが好ましい。また地域で単価を分けるかどうかについては、この精算制度はあくまでも面積増減に係る分だけであることから、地域分けをせず上館山全体の平均額で良いと思う。

委員) 単価の見直し時期は、まずは3案の随時見直しという形にして、不満や問題等がないか検証し、問題等がなければ3年に1回見直しなどにしたほうが良いと思う。

【審議結果】一時利用料の制度を実施することとし、単価は3案（地域を分けず全体の平均単価）、単価の見直し時期は3案（随時見直し）に決定した。

5. その他

市への答申について

事務局) 今年度の諮問事項である一時利用地の指定については、別途正副委員長と相談の上、議案のとおり承認された旨の答申書を作成することとしたい。

6. 閉会

令和5年度第1回 伊達市上館山地区換地委員会 次第

日時：令和6年2月16日（金）18：00～

場所：伊達市役所第2庁舎第1会議室

1. 開 会

2. 諮 問

3. 委員長挨拶

委員長 山木 忠吉

4. 議 事

議案第1号 一時利用地の指定について 【資料1】

（上館山3工区）

議案第2号 一時利用料の設定単価について 【資料2】

5. その他

市への答申について

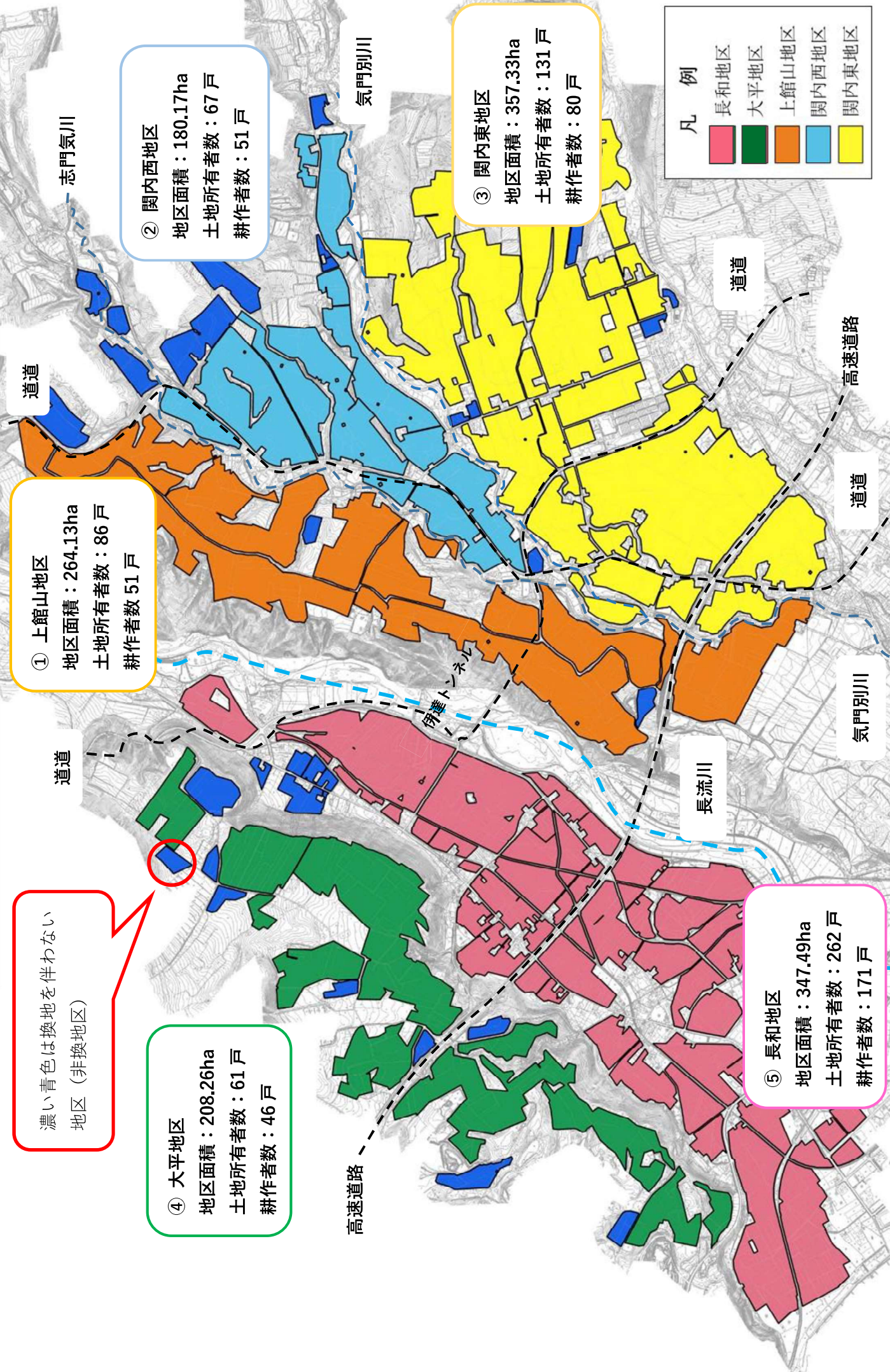
6. 閉 会

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	小西 栄司	
委員	齊藤 昭雄	
委員	齋藤 政光	
委員	坂元 博行	
委員	白石 浩一	
委員	堀籠 司	
委員	三品 優明	
委員	矢野 徳幸	

国営伊達地区 換地区設定図



① 上館山地区
地区面積：264.13ha
土地所有者数：86 戸
耕作者数 51 戸

② 関内西地区
地区面積：180.17ha
土地所有者数：67 戸
耕作者数：51 戸

③ 関内東地区
地区面積：357.33ha
土地所有者数：131 戸
耕作者数：80 戸

④ 大平地区
地区面積：208.26ha
土地所有者数：61 戸
耕作者数：46 戸

⑤ 長和地区
地区面積：347.49ha
土地所有者数：262 戸
耕作者数：171 戸

濃い青色は換地を伴わない
地区 (非換地区)

凡 例

長和地区
大平地区
上館山地区
関内西地区
関内東地区

国道

志門気川

気門別川

国道

高速道路

国道

気門別川

長流川

高速道路

伊達トンネル

個人情報保護のため資料非公開

一時利用料精算に係る単価設定について

1、一時利用料精算の概要

- ・ 工事による耕作面積の増減を毎年度金銭で精算するための制度。
- ・ 精算金の対象者は、耕作者。（土地所有者ではない。）
- ・ 精算は一時利用地指定（各ほ場の工事完了後）以降、換地処分（事業完了時）まで毎年実施する。

2、一時利用料の精算のイメージ

従前面積との耕作面積の差を金銭で精算する。



※賃貸借契約については、原則、工事後も従前地（工事前）の面積で継続する。

3、単価の設定について

他地区では、地域の賃貸借料の最高金額や平均金額などを採用して単価の設定を行っている。

【①単価の設定方法】

	特 徴
(1案) 最高単価を採用する	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事することでは場条件（傾斜改良、排水性など）が向上するので最高単価を採用する。ただし、畑であれば工事を行っても、条件が同一にならないことも多い。 ・ 工事を機に耕作面積を増加する者にとっては、負担が増す。
(2案) 平均単価を採用する	<ul style="list-style-type: none"> ・ 個々のほ場により条件差はあるが、比較的、理解を得やすい。 ・ 現状の賃貸借単価が一時利用料の単価より高い場合、面積の減により一時利用料を受領しても、それ以上に賃貸料を支払う必要がある。

(2案)の問題点の例【借地耕作者の視点】

	賃貸料 a (6,000 円/反)	一時利用料 b (4,000 円/反)	差 b-a
従前面積 5,000 m ²	30,000 円を土地所有者に支払う。	20,000 円を貰う。	▲10,000 円
一時利用地 0 m ²			

※参考 伊達市の農地賃借料情報

令和4年4月から令和5年3月までに締結された農地10アールあたりの賃借料水準

畑（普通畑）

区分	区分の基準収穫量（目安）	平均額	最高額	最低額
上	<ul style="list-style-type: none"> ビート：7,000キログラム 小豆：270キログラム 小麦：540キログラム 	8,700円	9,800円	8,000円
中	<ul style="list-style-type: none"> ビート：6,000キログラム 小豆：240キログラム 小麦：480キログラム 	5,700円	7,900円	4,600円
下	<ul style="list-style-type: none"> ビート：5,000キログラム 小豆：210キログラム 小麦：420キログラム 	3,300円	4,500円	1,600円

上館山換地区全体の平均単価
(6,400円)より低い。

4、単価の設定期間について

国営事業は長期間に渡るため、設定した単価の見直しをどうするかを検討。

- (1案) 3年に1回見直す（等位別価格と同時期に見直す）
- (2案) 毎年見直す
- (3案) 随時見直す

【上館山地区】一時利用料の単価設定について

1 案 2 案 3 案 4 案

地域区分	ほ場 No.	賃貸借料 (円/反当り)	備考	平均			
				2 分割	2 分割	全体	全体
					上位 & 下位 10%を除く		上位 & 下位 10%を除く
下	1	個人情報保護のため非公開		7,800	8,200	6,400	6,300
下	2						
下	3		下区分 上位10% 全体 上位10%				
下	4						
下	5		下区分 下位10% 全体 下位10%				
下	6						
下	7		全体 上位10%				
中	4			5,700	5,700	6,400	6,300
中	8						
中	9						
中	10		中上区分 上位10%				
中	11						
中	12						
中	13						
中	14		中上区分 下位10% 全体 下位10%				
中	15						
上	16		中上区分 上位10%				
上	17		中上区分 下位10%				
上	18						
上	19						
上	20						
上	21						

※ 中区分のみの平均

5,700 5,800

※ 上区分のみの平均

5,700 5,700