

審 議 会 会 議 録

会議名称	令和5年度第2回 伊達市長和地区換地委員会		
議 題	議案第1号 従前地再調査の結果について		
開催日時	令和6年2月20日（火）14：30～15：30		
場 所	市民活動センター 交流室3・4		
出席者	出席委員 11名（欠席者1名）		
	所管部課名	経済環境部 農地整備課 農地整備係	
公 開	<input checked="" type="checkbox"/> 公 開	傍聴者の人数	0人
非公開 の別	<input type="checkbox"/> 非公開	非公開の理由	

【会議の概要】

1. 開会

会議成立報告。（12名中11名が出席、8名以上の出席で会議成立）

2. 委員長挨拶

長和地区は権利者が非常に多いため、苦慮することも多いが、皆さんの活発な議論により進めていきたいと思うのでよろしくお願いしたい。

3. 議事

議案第1号 従前地再調査の結果について（資料1に基づき事務局より説明。）

【質疑応答・意見等なし】

【審議結果】議案について承認された。

4. その他

(1) 換地の基礎知識について（資料2に基づき事務局より説明。）

委 員) 工事後のほ場で、換地処分前までは固定資産税と土地改良区の賦課金の扱いはどうなるのか。

事務局) 固定資産税は従前の公簿上の情報で課税される。賦課金の扱いは別途土地改良区と協議を行い決定することとなる。

委 員) 換地計画原案は担い手に集積する形で作成したほうが良いと思う。

事務局) そのように考えている。

委 員) 事業期間中の農地売買は問題ないのか。

事務局) 問題ない。積極的に行って頂きたいと考えている。

委 員) 相続未登記の土地の場合、換地はどうなるのか。

事務局) まずは法定相続人に相続登記の勧奨をすることとなるが、それでも相続の整理がつかない場合は、工事を行うのは難しいと考える。

(2) 土地評価項目（他地区事例）について（資料3に基づき事務局より説明。）

委 員) 長和地区の場合、地目と現況が異なる場合があるが、その場合はどちらで評価することになるのか。

事務局) 現況で評価することになる。

委 員) 土地評価は誰が行うのか。

事務局) 基本的には事務局が机上評価を行い、委員の皆さんに確認してもらう形となる。何件か抽出して現地確認を行うが、その際はご同行願いたい。

水田の評価項目について、他地区（他市町村）の事例を紹介し、意見を伺った。

委員）例えば水量不足かどうかの項目については、必要な項目だと思う。実際にエントモのほうでは、満足に用水が来ないときもある。

排水の項目についても、排水が悪い水田は米の収量にも影響が出てくるし、畑にする際にも不都合が出てくるだろう。

事務局）重要な項目である認識はあるが、実際にどのように評価を行うかが問題である。例えば、全ほ場を熟知している者が判断するならいいが、一つ一つほ場を回って確認していくとなると、日によって状況も変わるとされるため、統一的な評価にできるか疑問である。

委員）例えば、地域で分けるのも一つの手だと思う。どのように簡素化していくかがポイントになるだろう。

(3) 今後のスケジュールについて（資料4に基づき事務局より説明。）

【質疑応答・意見等なし】

(4) 市への答申について

今年度の諮問事項である「従前の土地の確認に関すること」、「換地設計基準に関すること」については、市への答申書を事務局で作成し、別途委員長と相談の上、市へ提出することとした。

5. 閉会

令和5年度第2回 伊達市長和地区換地委員会 次第

日時：令和6年2月20日（火）13：30～

場所：伊達市市民活動センター交流室3・4

1. 開 会

2. 委員長挨拶

委員長 小貫 豊

3. 議事

議案第1号 従前地再調査の結果について 【資料1】

4. その他

(1) 換地の基礎知識について 【資料2】

(2) 土地評価項目について 【資料3】

(3) 今後のスケジュールについて 【資料4】

(4) 市への答申について

5. 閉 会

換地委員名簿（令和5年10月12日現在）

□長和地区換地委員会（12名）

役職	氏名	備考
委員長	小貫 豊	
副委員長	山本 健市	
委員	泉山 義人	
委員	上野 嘉博	
委員	大坪 光則	
委員	栗橋 勝利	
委員	中島 明太	
委員	前田 幸彦	
委員	八木沼 剛宏	
委員	八木沼 俊明	
委員	八木沼 保幸	
委員	大和 勲	

国営伊達地区 換地区設定図

濃い青色は換地を伴わない
地区（非換地区）

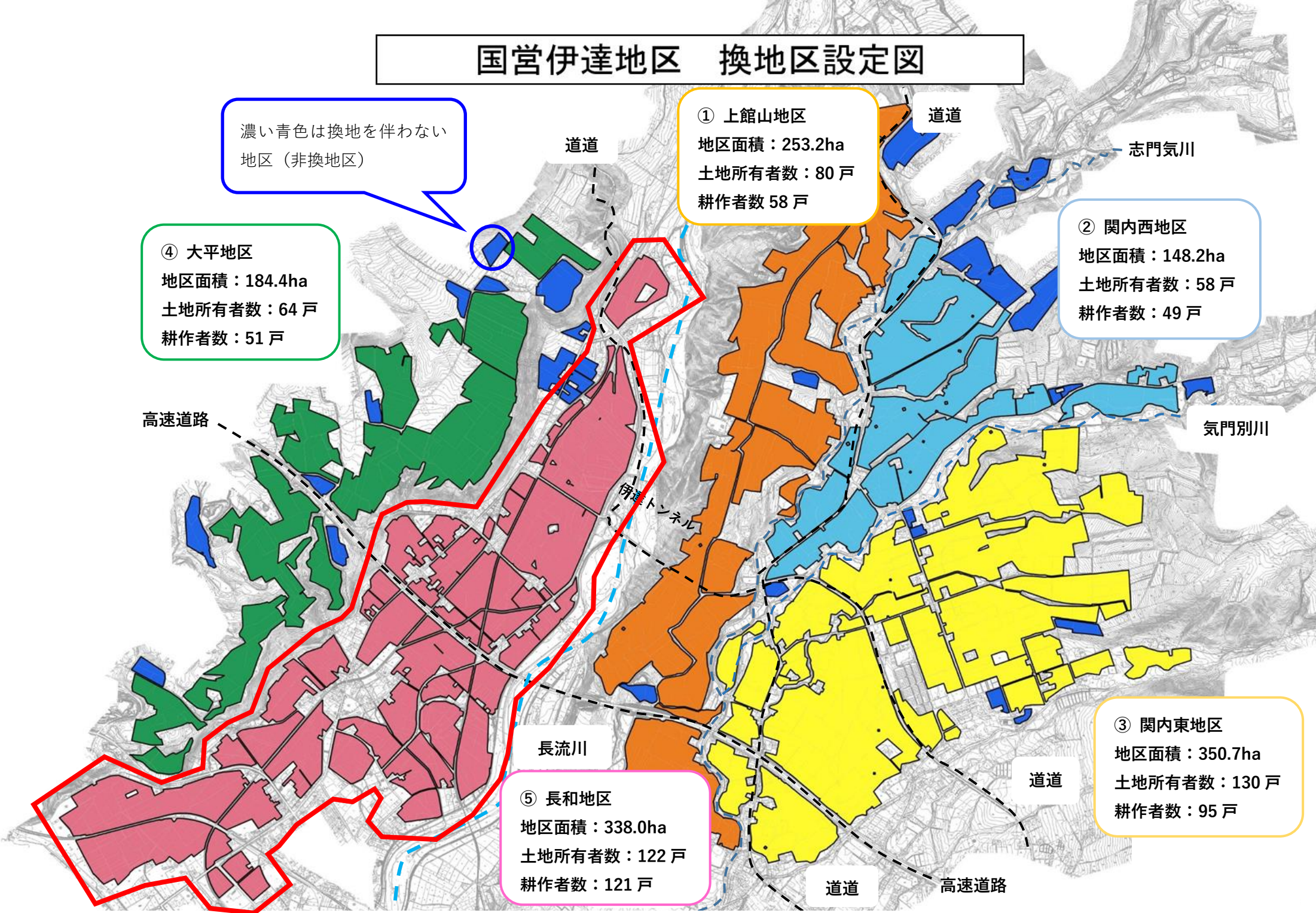
④ 大平地区
地区面積：184.4ha
土地所有者数：64戸
耕作者数：51戸

① 上館山地区
地区面積：253.2ha
土地所有者数：80戸
耕作者数 58戸

② 関内西地区
地区面積：148.2ha
土地所有者数：58戸
耕作者数：49戸

⑤ 長和地区
地区面積：338.0ha
土地所有者数：122戸
耕作者数：121戸

③ 関内東地区
地区面積：350.7ha
土地所有者数：130戸
耕作者数：95戸



長和換地区の従前地再調査について

区分	用途区分	従前地			換地		
		筆数	面積 (ha)	総評価額 (千円)	筆数	面積 (ha)	総評価額 (千円)
私有地	田	630	233.23				
	畑	267	78.36				
	宅地	70	4.44				
	雑種地	6	0.99				
	原野	58	3.61				
	道路	9	0.72				
	水路	191	9.61				
	私有地の計	1,231	330.96				
市有地等	田	16	0.86				
	畑	9	1.04				
	原野	14	1.09				
	道路	65	3.57				
	水路	10	0.43				
	市有地等の計	114	6.99				
合計		1,345	337.95				

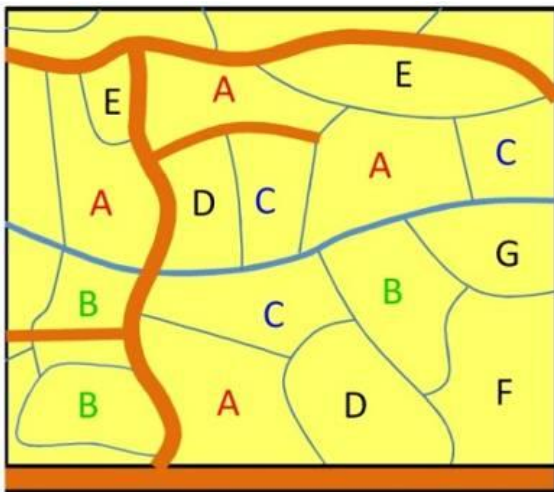
※令和5年度は、権利者数（土地所有者261名）、筆数や面積などの確認を行っている。

②換地の基礎

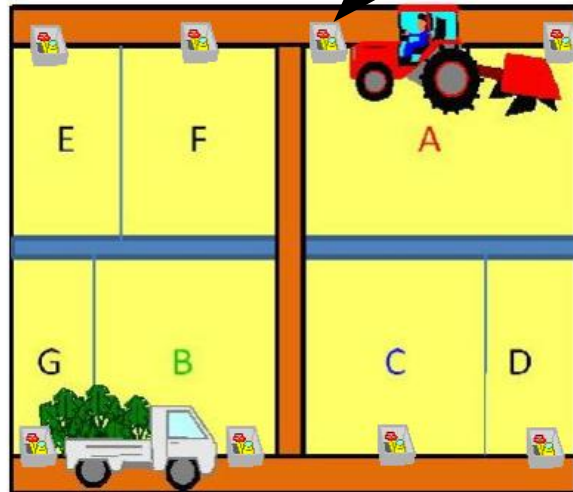
換地とは？

「工事施工前の土地」に見合う「工事後の土地」を配分する。

工事前(従前)



工事後(換地)



集団化を図るのが、換地の最大の目的

集団化することにより・・・

- ①ほ場からほ場への移動時間の短縮
- ②大型農業機械の導入が可能
- ③肥培管理の省力化

など

換地のポイント

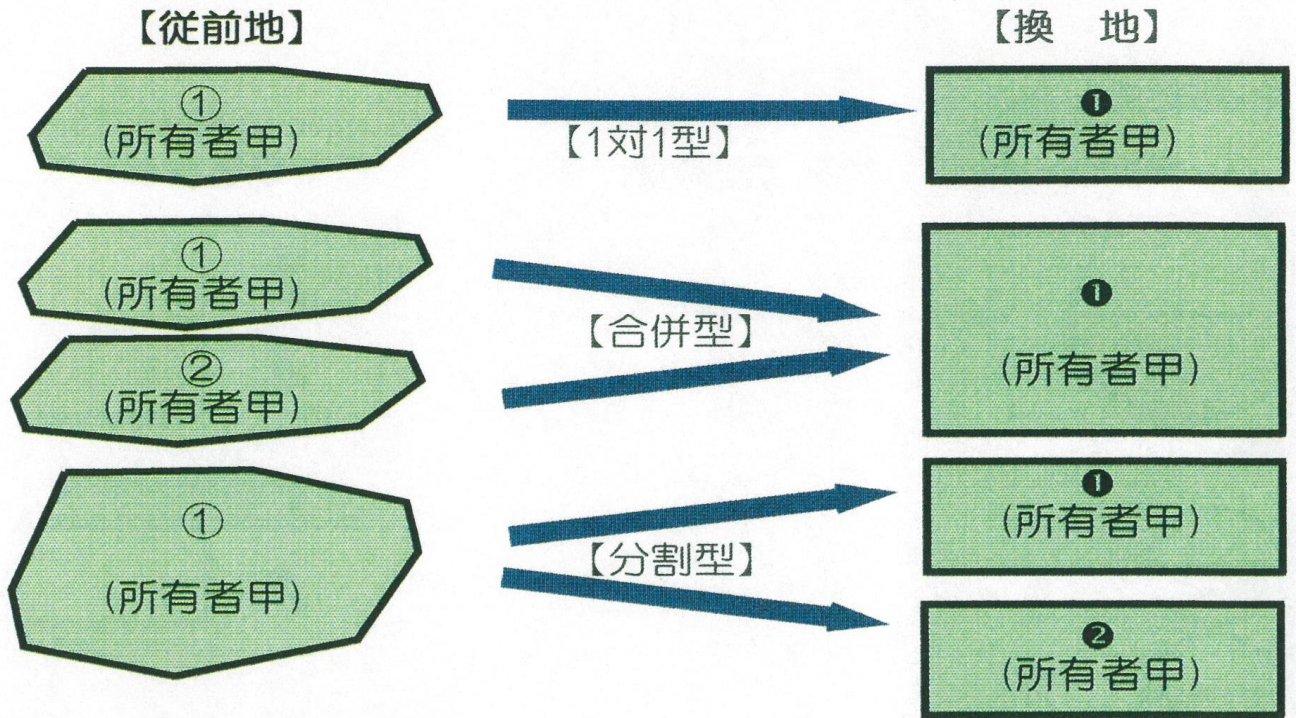
- ①工事後の土地の所有者及び耕作者等を決めなおす。
- ②工事前と工事後の土地評価が必要。
- ③工事費の負担とは別に換地の清算が必要となる。
- ④工事後にまとめて登記簿が変更になる。



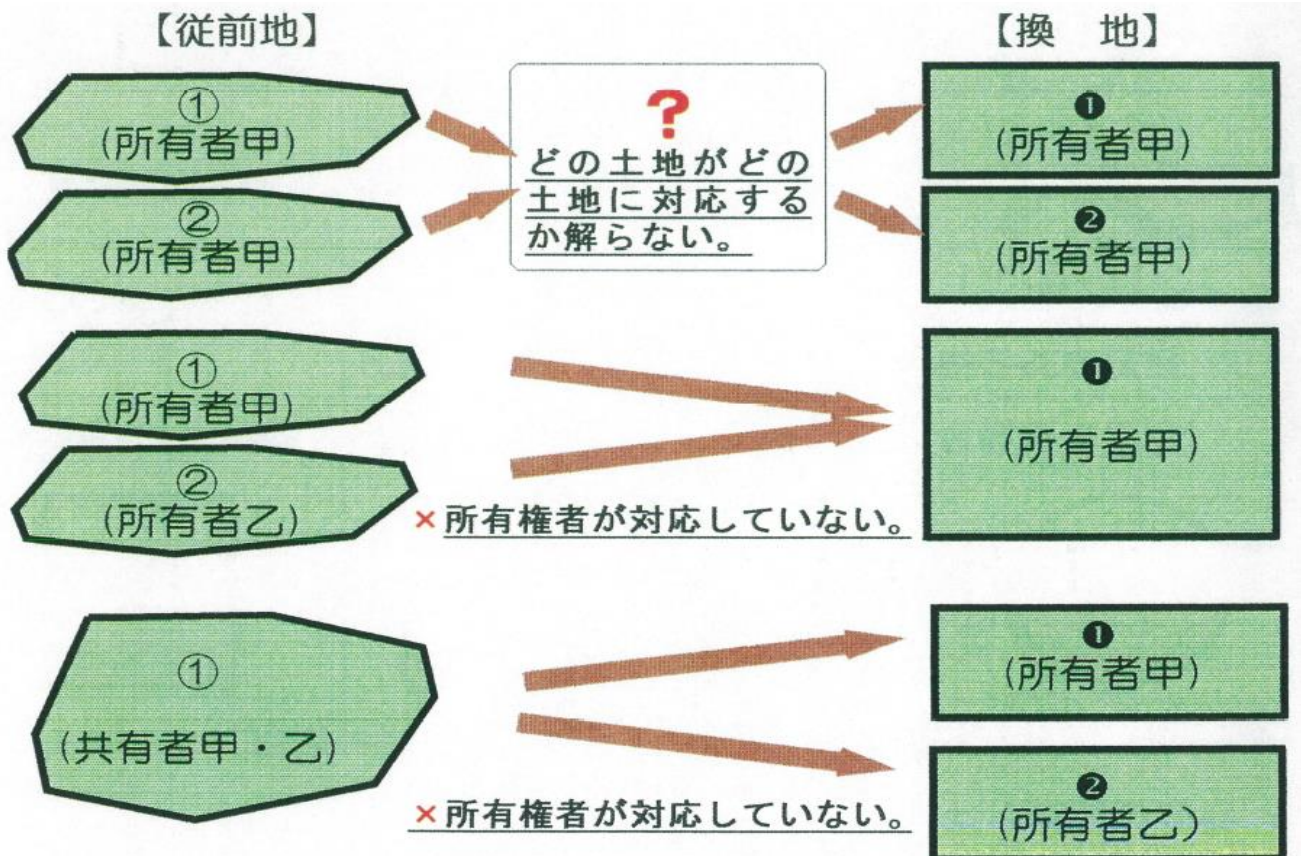
権利関係を一挙に解決するための特別な法律行為

換地の組み合わせ

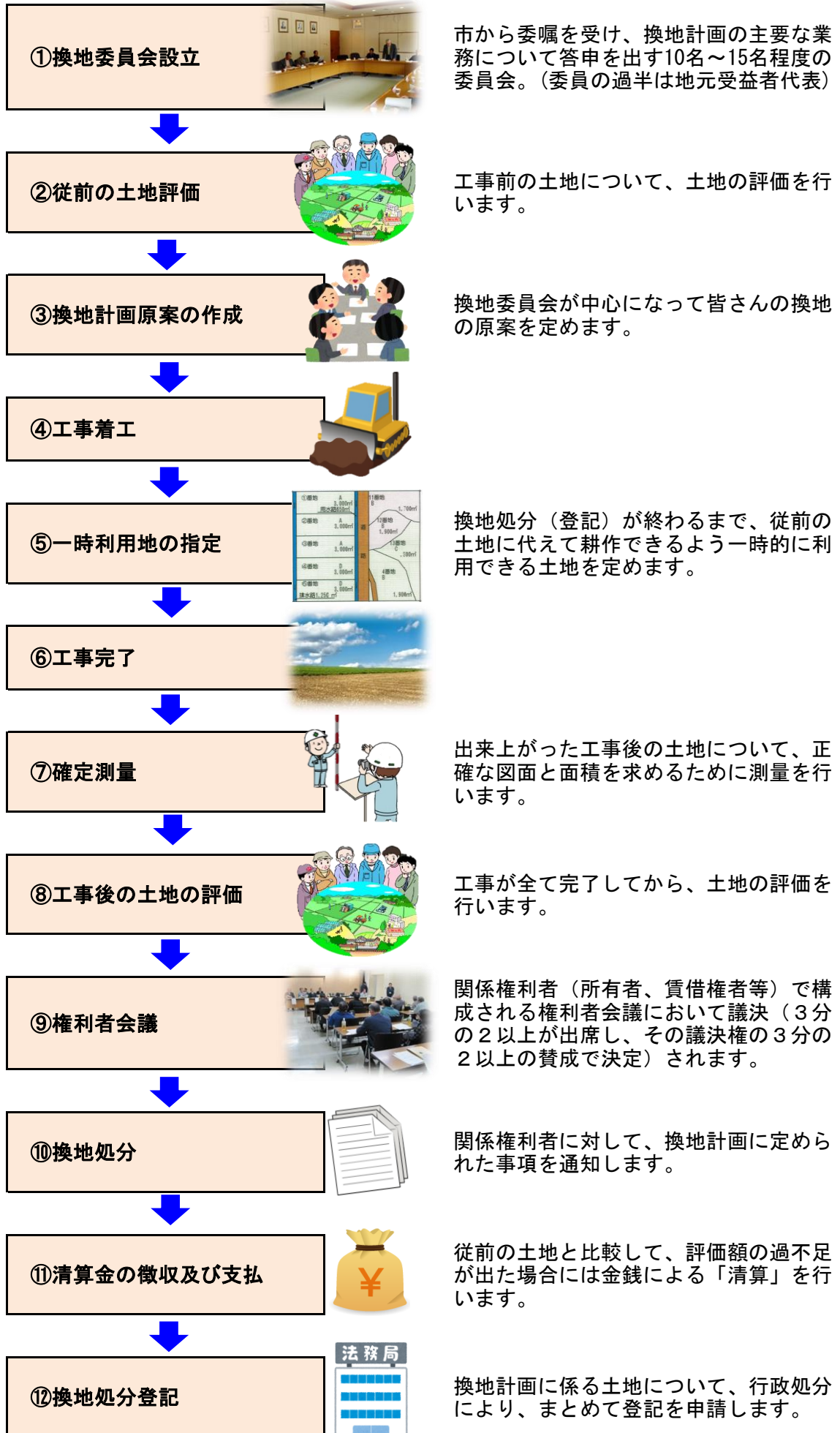
◆換地できる組み合わせ



◆換地できない組み合わせ



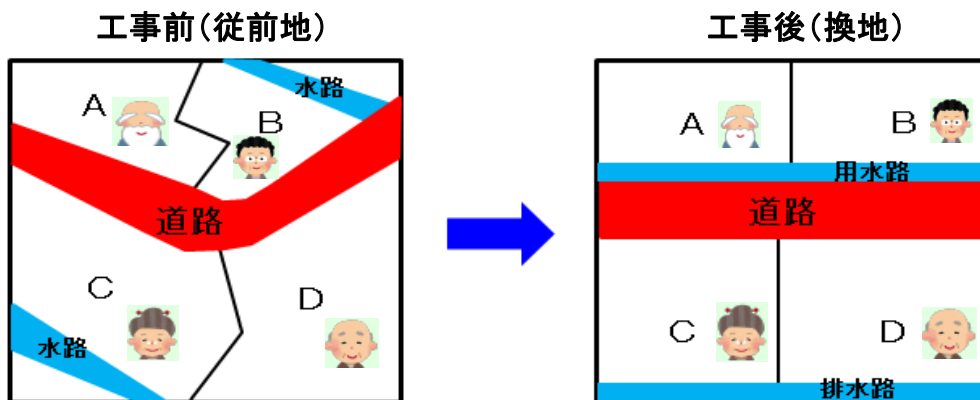
換地の流れ



換地と清算金のイメージ

従前地と換地は、位置及び面積が変わるため、同じ価格にすることは不可能です。そのため、**清算金のやり取り**が必要となってきます。

清算金の額＝
 (換地地積 - 換地交付基準地積) × 単価(等位別価格)



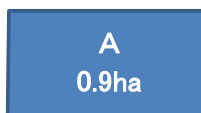
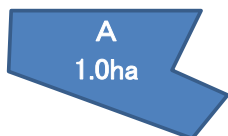
【換地交付基準地積】

【換地地積】

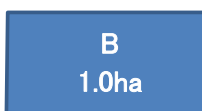
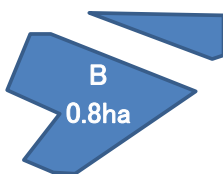
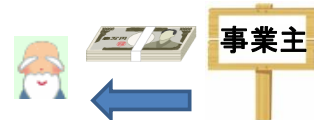
【計算例】

【清算額】

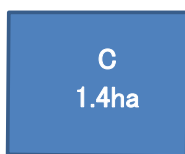
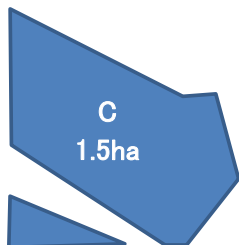
(工事後の各ほ場が同位等で、単価が30万円/反の場合)



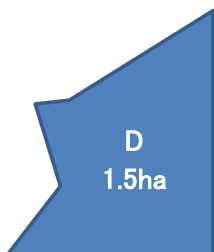
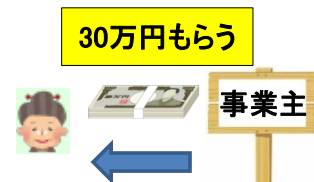
$$\Delta 0.1\text{ha} \times 30\text{万円} = \Delta 30\text{万円}$$



$$0.2\text{ha} \times 30\text{万円} = 60\text{万円}$$



$$\Delta 0.1\text{ha} \times 30\text{万円} = 30\text{万円}$$



地積増減なし



換地に関するQ&A

質問		回答
1	土地の評価は誰がどのようにして決めるのですか？	地元受益者代表が委員となる換地委員会で土地評価の基準を定め、その基準に基づき各々の土地評価を決定します。
2	土地の清算金は誰が払うのですか？	換地委員会で決定することになりますが、先進地の事例では、土地所有者が支払うケースが多いと聞きます。
3	従前地に抵当権が設定されているときはどうなるのですか。	換地は登記簿表題部(地番、地目、地積)のみの変更となりますので、権利関係(所有権、抵当権等)については、そのまま換地後の土地に継続されます。
4	換地処分登記は誰が行うのですか？	事業主体である国が行います。
5	換地処分登記まで、土地の名義を変えることはできないのですか？	ご自身で所有権移転登記等を行うことは可能です。しかし、換地処分登記を法務局に申請した後は一定期間、登記が出来なくなりますので注意が必要です。
6	所有者が亡くなっているが、自分で相続登記しなければならないのですか？	相続による所有権移転については、事業主体である国が行います。
7	換地を行った際に、税金(譲渡所得)はかかるのですか？	通常の換地については、5,000万円の特別控除があるので、税金はかかりませんが、場合によっては贈与税などが課税されることもあるので、詳細についてはお問い合わせ下さい。

国営緊急農地再編整備事業伊達地区

土地評価の項目について

大平地区換地委員会

目 次

- 1 広狭・形状
- 2 傾斜
- 3 道路
- 4 雑木

【各項目の調査方法について】

各項目の調査は、登記簿や航空写真等を活用した机上評価や現地確認により行うものとする。

1 広狭・形状

(1) 条件差

ほ場面積の大きさ、不整形地を、それぞれの条件差とし、その組み合わせにより評価を行うものとする。

(2) 増減点基準（広狭と形状の組み合わせによる評価）

形状 面積	整形	不整形	著しく不整形	合計
3.0ha以上	区分A 15か所 (15.3%)	区分B 3か所 (3.1%)	区分C 0か所 (0%)	18か所 (18.4%)
2.0ha以上 3.0ha未満	区分B 6か所 (6.1%)	区分C 8か所 (8.2%)	区分D 0か所 (0%)	14か所 (14.3%)
1.0ha以上 2.0ha未満	区分C 27か所 (27.6%)	区分D 7か所 (7.1%)	区分E 0か所 (0%)	34か所 (34.7%)
0.5ha以上 1.0ha未満	区分D 11か所 (11.2%)	区分E 0か所 (0%)	区分F 0か所 (0%)	11か所 (11.2%)
0.5ha未満	区分E 11か所 (11.2%)	区分F 8か所 (8.2%)	区分G 2か所 (2.0%)	21か所 (21.4%)
合計	67か所 (68.4%)	29か所 (29.6%)	2か所 (2.0%)	98か所 (100%)

(3) 評価の考え方（広狭）

面積の基準は登記面積ベースとする。



(4) 評価の考え方 (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

- ・ 整形 長方形、正方形又は台形など (鋭角の部分が少ない)



- ・ 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



2 傾斜

(1) 条件差

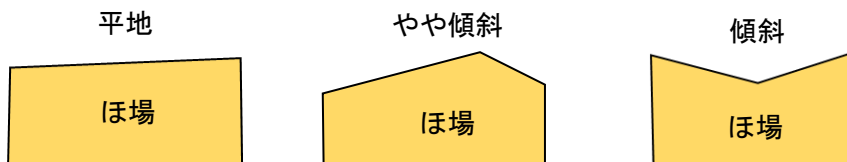
傾斜について条件差とする。

(2) 増減点基準

平地	5.0%未満	56 か所 (57.1%)
やや傾斜	5.0%以上～9.0%未満	35 か所 (35.7%)
傾斜	9.0%以上	7 か所 (7.1%)
計		98 か所 (100.0%)

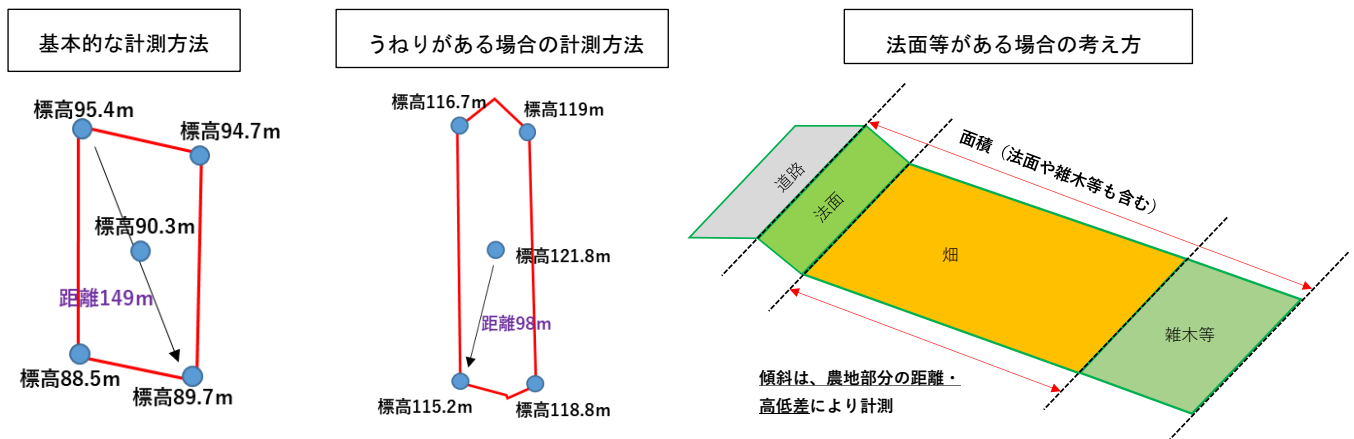
(3) 評価の考え方

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が、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。



3 道路

(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。

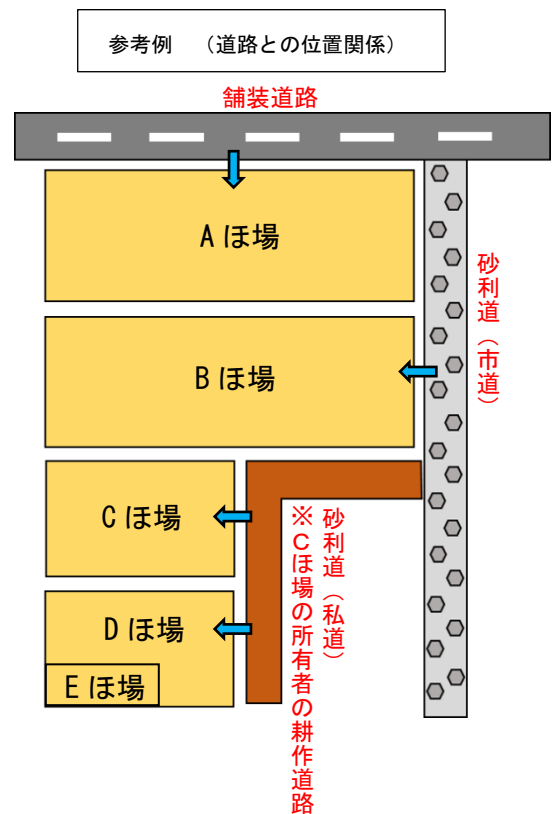
(2) 増減点基準

舗装道路（市道）から出入り	25 箇所（ 28.4%）
舗装道路（自己所有地）から出入り	0 箇所（ 0.0%）
砂利道（市道）から出入り	47 箇所（ 53.4%）
砂利道（自己所有地）から出入り	7 箇所（ 8.1%）
舗装道路（非所有地）から出入り	0 箇所（ 0.0%）
砂利道（非所有地）から出入り	9 箇所（ 10.5%）
接道なし	10 箇所（ 11.6%）
計	98 箇所（100.0%）

(3) 評価の考え方

道路とほ場の位置関係の評価例を次に示す。

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
砂利道（所有地）から出入り	C ほ場
砂利道（非所有地）から出入り	D ほ場
接道なし	E ほ場



4 雑木

(1) 条件差

ほ場内の雑木の有無について条件差とする。

(2) 増減点基準

なし	25 か所 (25.5%)
ほ場面積に占める雑木の割合が5%未満	18 か所 (18.4%)
ほ場面積に占める雑木の割合が5%以上10%未満	23 か所 (23.5%)
ほ場面積に占める雑木の割合が10%以上20%未満	17 か所 (17.3%)
ほ場面積に占める雑木の割合が20%以上	14 か所 (14.3%)
耕作放棄地	1 か所 (1.0%)
計	98 か所 (100.0%)

(3) 評価の考え方

ほ場内に雑木がある場合、作業（営農）不可能な部分が生じる。

また、日陰地が生じるなどの影響もあることから、雑木の有無、割合によって評価する。

なし



あり



従前地評価結果と項目別配点

評価項目	評価区分	従前地評価結果		項目別配点
		ほ場数	構成割合	
広狭・形状	A 3.0ha以上・整形	15	15.3%	0
	B 3.0ha以上・不整形	3	3.1%	-5
	B 2.0ha以上3.0ha未満・整形	6	6.1%	
	C 3.0ha以上・著しく不整形	0	0.0%	-10
	C 2.0ha以上3.0ha未満・不整形	8	8.2%	
	C 1.0ha以上2.0ha未満・整形	27	27.6%	
	D 2.0ha以上3.0ha未満・著しく不整形	0	0.0%	-15
	D 1.0ha以上2.0ha未満・不整形	7	7.1%	
	D 0.5ha以上1.0未満・整形	11	11.2%	
	E 1.0ha以上2.0ha未満・著しく不整形	0	0.0%	-20
	E 0.5ha以上1.0ha未満・不整形	0	0.0%	
	E 0.5ha未満・整形	11	11.2%	
	F 0.5ha以上1.0ha未満・著しく不整形	0	0.0%	-25
	F 0.5ha未満・不整形	8	8.2%	
	G 0.5ha未満・著しく不整形	2	2.0%	
傾斜	5%未満	56	57.1%	0
	5%以上9%未満	35	35.7%	-5
	9%以上	7	7.1%	-10
道路	舗装道路（市道）から出入り	25	28.4%	0
	舗装道路（自己所有地）から出入り	0	0.0%	
	砂利道（市道）から出入り	47	53.4%	-1
	砂利道（自己所有地）から出入り	7	8.0%	
	舗装道路（非所有地）から出入り	0	0.0%	-3
	砂利道（非所有地）から出入り	9	10.2%	
	接道なし	10	11.4%	
雑木	なし	25	25.5%	0
	ほ場面積の5%未満	18	18.4%	-1
	ほ場面積の5%以上10%未満	23	23.5%	-2
	ほ場面積の10%以上20%未満	17	17.3%	-3
	ほ場面積の20%以上	14	14.3%	-4
	耕作放棄地	1	1.0%	-5

等位別ほ場数

等位（評点数）	単価 (円/㎡)	ほ場数	構成割合
1等位（96点以上）	272	8	8.2%
2等位（91～95点）	250	9	9.2%
3等位（86～90点）	227	25	25.5%
4等位（81～85点）	204	22	22.4%
5等位（76～80点）	182	13	13.3%
6等位（71～75点）	159	11	11.2%
7等位（70点以下）	136	10	10.2%
合計		98	100.0%

【大平地区】 等位別価格表(1㎡当り)

地目 (用途)	等位	土地調査の 評 点 等	価格	備考
畑	1	100～96	272 円	
畑	2	95～91	250 円	
畑	3	90～86	227 円	
畑	4	85～81	204 円	
畑	5	80～76	182 円	
畑	6	75～71	159 円	
畑	7	～70	136 円	
道路			円	近傍地の等位・価格 を参考に決定
水路			円	
原野			57 円	

令和4年9月30日開催の換地委員会にて決定

年 月 日開催の換地委員会にて改定(概ね3年ごとに見直し)

長和地区換地委員会 今後のスケジュール（予定）

年 度	回 数	開催時期（予定）	主な内容（予定）	補足説明
令和6年度	第1回	6月頃	(1)土地評価項目の検討 (2)項目別配点の検討	
	第2回	9月頃	(1)従前地土地評価の状況 (2)等位別価格の検討	
		10月頃	合同現地調査 ^{※1}	※1 合同現地調査とは… 事務局で行った机上評価と現地の状況に相違がないかを換地委員で確認する。
	第3回	2月頃	(1)換地清算金算定基準 ^{※2} (2)従前地評価の結果 (3)一時利用料単価の検討	※2 換地清算金算定基準とは… 換地清算金の算定方法（計算の仕方）や、土地評価項目・等位別価格を定めたもの

※令和6年度は、土地評価項目・項目別配点を換地委員会にて決定した上で、従前地の土地評価まで行う予定。

※令和7年度は、換地計画原案の決定まで行う予定。