

## 審議会会議録

会議名称	令和5年度第2回伊達市関内西地区換地委員会		
議 題	報告第1号 土地評価の項目について 報告第2号 従前地評価の結果について 議案第1号 換地清算金算定基準について 議案第2号 換地計画原案について		
開催日時	令和6年2月28日（水）18:00～18:30		
場 所	伊達市役所第2庁舎 第1会議室		
出席者	出席委員 7名（欠席者1名）		
	所管部課名	伊達市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（一部）	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（8名中7名が出席、6名以上の出席で会議成立）

## 2. 委員長挨拶

## 3. 報告

報告第1号 土地評価の項目について【資料1】

報告第2号 従前地評価の結果について

事務局）項目別配点は、前回の換地委員会で決定しているので、資料の修正を行っている。従前地評価は事務局による机上評価に基づき行っているが、その評価内容が適正であるか確認いただくことを目的に、昨年11月に事務局と換地委員数名で現地調査を実施した。

【質疑・意見等なし】

## 4. 議事

議案第1号 換地清算金算定基準について【資料2】

事務局）換地清算金算定基準において等位別価格表を記載している。

畑の等位別価格は前回の換地委員会で決定しているところだが、宅地や原野等、畑以外の地目については今回初めて説明させていただく内容となる。

この中で、原野については畑の平均等位（4等位）の4分の1の単価設定としている。この考え方は、上館山地区など他地区においても同様である。

また、等位別価格については、3年に1度見直すことについても換地委員会の中で決定している。

委員）従前地評価について、現況が畑の場合は畑として評価しているのか。それとも登記地目により評価するのか。

事務局）現況地目により評価を行っている。

※議案第1号について承認された

議案第2号 換地計画原案について【資料3】

委員) 例えば民有地分を見た場合、従前地において雑種地や原野など畑以外の地目もあるが、換地においては面積が減少している。畑以外の地目についても工事

事務局) そのとおりである。

※議案第2号について承認された

5. その他

市への答申について

今年度の決定内容をまとめた答申書案を事務局で取りまとめ、委員長・副委員長に確認した上で市へ答申する旨を説明し、了承を得た。

6. 閉会

(閉会后、個人情報が含まれる一部の配布資料を回収した。)

# 令和5年度第2回 伊達市関内西地区換地委員会 次第

日時：令和6年2月28日（水）18：00～

場所：伊達市役所第2庁舎第1会議室

---

## 1. 開 会

## 2. 委員長挨拶

委員長 矢野 徳幸

## 3. 報 告

報告第1号 土地評価の項目について 【資料1】

報告第2号 従前地評価の結果について

## 4. 議 事

議案第1号 換地清算金算定基準について 【資料2】

議案第2号 換地計画原案について 【資料3】

## 5. その他

市への答申について

## 6. 閉 会

## 換地委員名簿（令和4年10月12日現在）

### □ 関内西地区換地委員会

役職	氏名	ふりがな	備考
委員長	矢野 徳幸	やの のりゆき	
副委員長	平賀 農	ひらが つとむ	
委員	近江 一英	おうみ かずとし	
委員	清野 一秋	せいの かずあき	
委員	清野 賢美	せいの のりよし	
委員	高木 有市	たかぎ ゆういち	
委員	堀籠 司	ほりごめ つかさ	
委員	矢野 雅宏	やの まさひろ	
委員	合計	8名	

※敬称略（役職、50音順）

# 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：208.26ha  
土地所有者数：61戸  
耕作者数：46戸

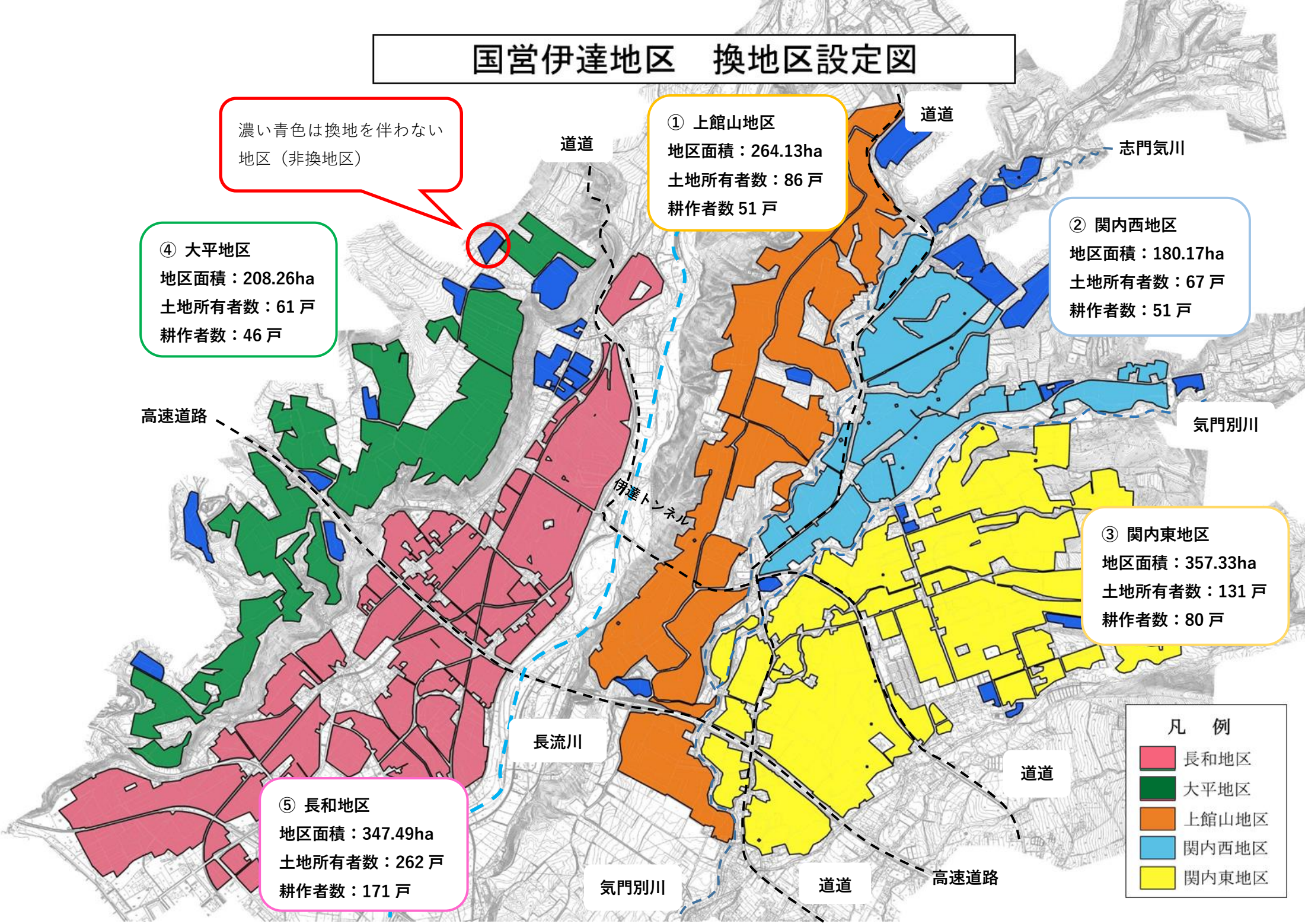
① 上館山地区  
地区面積：264.13ha  
土地所有者数：86戸  
耕作者数 51戸

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

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

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

関内西地区換地委員会

# 目 次

1	広狭・形状	3～4
2	傾斜	5
3	道路	6
4	障害物（鉄塔）	7
5	雑木	8
6	従前地評価結果と項目別配点	9
7	等位別ほ場数	9

## 【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

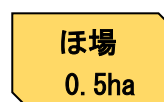
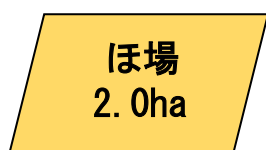
ほ場面積の大きさ、不整形地を、それぞれの条件差とし、その組み合わせにより評価を行うものとする。

#### (2) 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
2.0ha以上	区分A 9箇所(7.5%)	区分B 14箇所(11.7%)	区分C 0箇所(0.0%)	23箇所(19.2%)
1.0ha以上 2.0ha未満	区分B 9箇所(7.5%)	区分C 10箇所(8.3%)	区分D 0箇所(0.0%)	19箇所(15.8%)
0.5ha以上 1.0ha未満	区分C 11箇所(9.2%)	区分D 10箇所(8.3%)	区分E 0箇所(0.0%)	21箇所(17.5%)
0.5ha未満	区分D 26箇所(21.7%)	区分E 26箇所(21.7%)	区分F 5箇所(4.2%)	57箇所(47.5%)
合計	55箇所(45.8%)	60箇所(50.0%)	5箇所(4.2%)	120箇所(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。





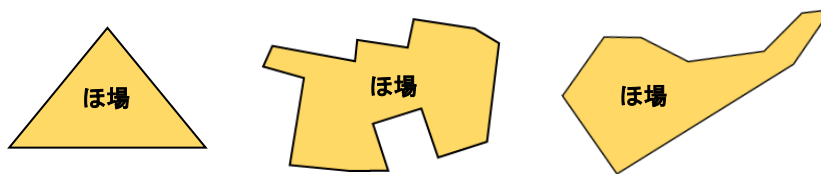
(4) 評価の考え方（形状）

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。

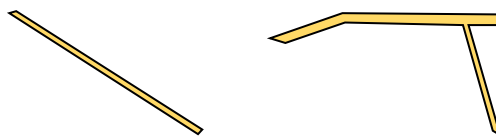
- ・ 整形 長方形、正方形又は台形など（鋭角の部分が少ない）



- ・ 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（短辺が5m以内）



(5) 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、以下のとおり区分する。

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：1.7倍 	整形 倍率：4.0倍 
	30m未満	整形 倍率：1.3倍 	不整形 倍率：9.0倍 

## 2 傾斜

### (1) 条件差

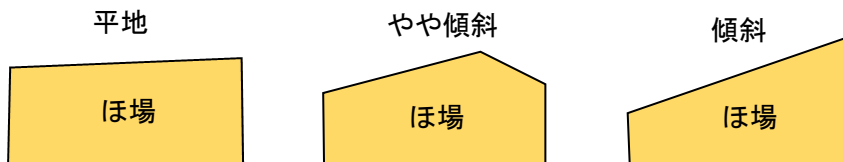
傾斜について条件差とする。

### (2) 減点基準

平地	3.0%未満	62 か所 ( 51.7%)
やや傾斜	3.0%以上～6.0%未満	37 か所 ( 30.8%)
傾斜	6.0%以上	21 か所 (17.5%)
		計 120 か所 (100.0%)

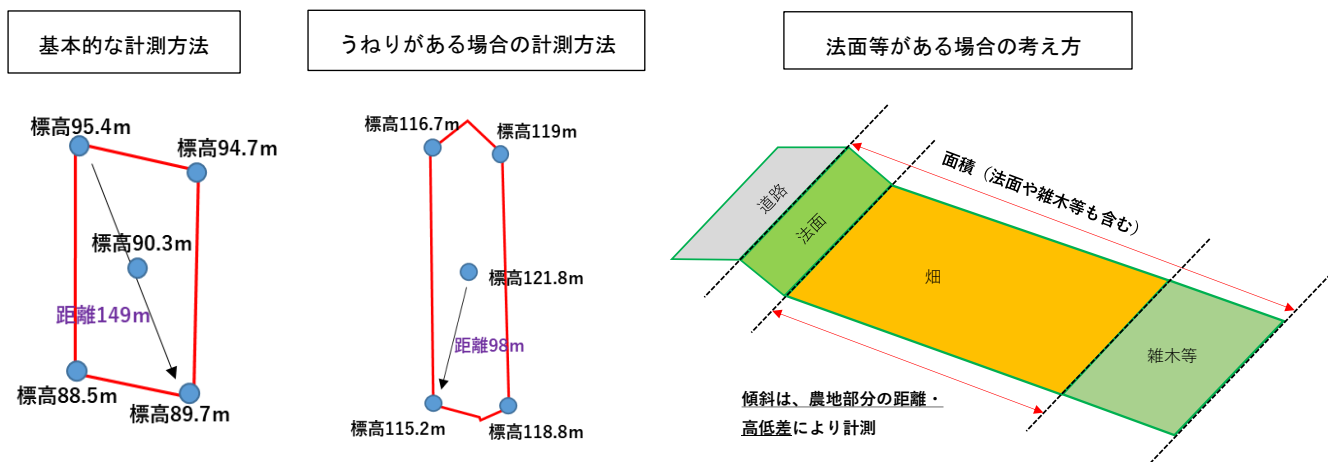
### (3) 評価の考え方

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。

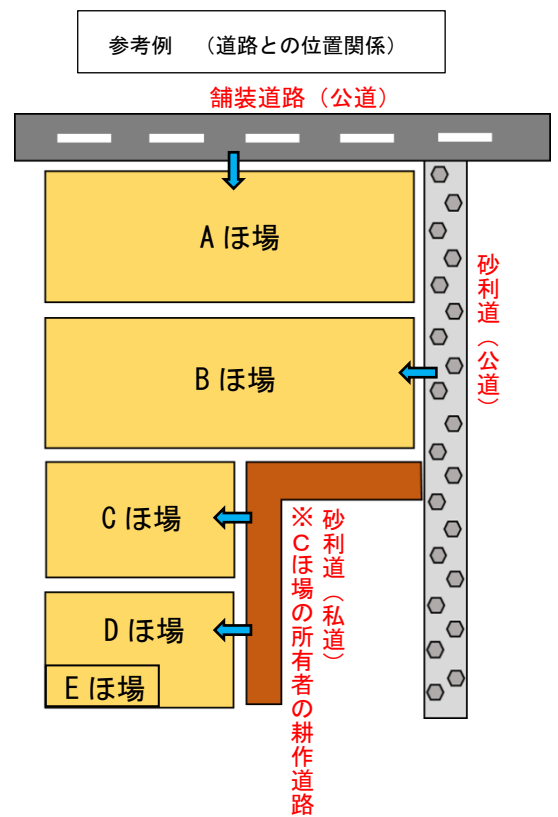
(2) 減点基準

舗装道路（公道）から出入り	75 箇所（ 62.5%）
舗装道路（自己所有地）から出入り	1 箇所（ 0.8%）
砂利道（公道）から出入り	9 箇所（ 7.5%）
砂利道（自己所有地）から出入り	14 箇所（ 11.7%）
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	5 箇所（ 4.2%）
接道なし	16 箇所（ 13.3%）
計	120 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（公道）から出入り	A ほ場
砂利道（公道）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 障害物（鉄塔）

### (1) 条件差

障害物の有無について条件差とする。

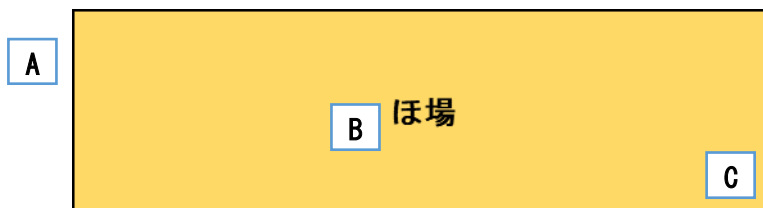
### (2) 減点基準

なし	111 か所 ( 92.5%)
あり	9 か所 ( 7.5%)
計	120 か所 (100.0%)

### (3) 評価の考え方

障害物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。

なし	A 地点
あり	B 地点、C 地点



## 5 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) 減点基準

なし	82 か所 ( 68.3%)
ほ場面積に占める雑木の割合が5%未満	14 か所 ( 11.7%)
ほ場面積に占める雑木の割合が5%以上10%未満	6 か所 ( 5.0%)
ほ場面積に占める雑木の割合が10%以上20%未満	11 か所 ( 9.2%)
ほ場面積に占める雑木の割合が20%以上	7 か所 ( 5.8%)
耕作放棄地	0 か所 ( 0.0%)
計	120 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



## 6、従前地評価結果と項目別配点

評価項目	評価区分	集計		項目別配点
		ほ場数	構成割合	
面積・形状	A 2ha以上・整形	9	7.5%	0
	B 2ha以上・不整形	14	11.7%	
	B 1.0ha以上2ha未満・整形	9	7.5%	
	C 2ha以上・著しく不整形	0	0.0%	-10
	C 1.0ha以上2ha未満・不整形	10	8.3%	
	C 0.5ha以上1.0ha未満・整形	11	9.2%	
	D 1.0ha以上2ha未満・著しく不整形	0	0.0%	-15
	D 0.5ha以上1.0ha未満・不整形	10	8.3%	
	D 0.5ha未満・整形	26	21.7%	
	E 0.5ha以上1.0ha未満・著しく不整形	0	0.0%	-20
	E 0.5ha未満・不整形	26	21.7%	
	F 0.5ha未満・著しく不整形	5	4.2%	-25
傾斜	3%未満	62	51.7%	0
	3%以上6%未満	37	30.8%	-5
	6%以上	21	17.5%	-10
道路	舗装道路（公道）から出入り	75	62.5%	0
	舗装道路（自己所有地）から出入り	1	0.8%	
	砂利道（公道）から出入り	9	7.5%	
	砂利道（自己所有地）から出入り	14	11.7%	-1
	舗装道路（非所有地）から出入り	0	0.0%	
	砂利道（非所有地）から出入り	5	4.2%	
	接道なし	16	13.3%	-3
障害物 （鉄塔）	なし	111	92.5%	0
	あり	9	7.5%	-3
雑木	なし	82	68.3%	0
	ほ場面積の5%未満	14	11.7%	-1
	ほ場面積の5%以上10%未満	6	5.0%	-2
	ほ場面積の10%以上20%未満	11	9.2%	-3
	ほ場面積の20%以上	7	5.8%	-4
	耕作放棄地	0	0.0%	-5

## 7、等位別ほ場数

等位（評点数）	単価 （円/㎡）	該当ほ場数	構成割合
1等位（96点以上）	576	2	1.7%
2等位（91～95点）	517	16	13.3%
3等位（86～90点）	458	22	18.3%
4等位（81～85点）	400	25	20.8%
5等位（76～80点）	341	25	20.8%
6等位（71～75点）	282	20	16.7%
7等位（70点未満）	224	10	8.3%
合計		120	100.0%

別紙

# 国営緊急農地再編整備事業

## 「関内西地区」

### 換地清算金算定基準（案）

## 第1 換地清算金の算定

### 1-1 原則

換地清算金の算定に当たっては、伊達地区の実態及び関係権利者の総意に適応する手法を採用する。

### 1-2 換地清算金の算定方法

算定は、土地改良法施行規則（昭和24年農林省令第75号）別記様式第4号の各筆換地等明細書の様式及び同号の備考に示された「従前の土地の評定価格」及び「換地の評定価格」を求めた後、「換地交付基準額」を算定し、換地の評定価格と換地交付基準額の差額を清算金の額とする。

#### 【算定式】

清算金の額＝換地の評定価格－換地交付基準額

ただし、換地の評定価格＞換地交付基準額の場合は徴収額

換地の評定価格＜換地交付基準額の場合は支払額

なお、徴収額とは、事業主体は土地の権利者から徴収する清算金の額

支払額とは、事業主体から土地の権利者へ支払う清算金の額

なお、

$$\text{換地交付基準額} = (\text{換地の価格の総額} - \text{従前の土地の総額}) \times \frac{\text{当該従前の土地の地積（又は価額）}}{\text{従前の土地の総地積（又は価額）}} + \text{当該従前の土地の価格}$$

## 第2 土地の評価

### 2-1 土地評価基準

#### (1) 土地評価基準の内容

##### ア 土地評価手法

本地区は、別紙1「土地評価の項目について」に基づき、工事後もなお残る条件差を重視して土地評価を行うものとし、条件差に応じ減点していくものとする。



イ 評価単位

評価は各ほ場ごとに行う。

ウ 評価体制

地区内の各ほ場について、換地委員及び換地委員会事務局で調査し、条件差項目ごとに調査を行う。

また、現地調査結果に基づき、条件差項目及び条件範囲の調整を行うものとする。

エ 評価時期

従前の土地については工事着手前に、換地については工事後に評価を実施する。

オ 土地調査カード

別紙2参照

2-2 等位別価格表

(1) 等位別価格表の内容

1㎡当りの等位別価格は下表のとおりとする。

地目 (用途)	等位	土地調査の 評 点 等	価格	備考
畑	1	100~96	576 円	
畑	2	95~91	517 円	
畑	3	90~86	458 円	
畑	4	85~81	400 円	
畑	5	80~76	341 円	
畑	6	75~71	282 円	
畑	7	70~66	224 円	
道路			円	近傍地の等位・価格 を参考に決定
水路			円	
宅地			円	
雑種地			円	
原野			100 円	

2-3 評価時点及び等位価格の時点修正等

(1) 評価時点

従前の土地の評価は工事着手前に、換地の評価は工事完了後に行う。

(2) 従前の土地に係る等価価格の時点修正等

従前の土地に係る等価価格は概ね3年ごとに時点修正して補正する。

時点修正は、周辺の農用地の売買実例、固定資産税評価額、消費者物価指数等の動向を考慮して行う。

(3) 等価別価格表の全体調整

(2)の補正措置等を講じた後、等価区分、等価に対応する評価点数及び等価価格について全体的な見直しを行い、必要な場合には補正することによって、均衡ある等価別価格表として調製する。

2-4 特定用途用地における土地の評価方法

本地区における特定用途用地は、農地の区画変更に伴う隅切りの必要から編入している。したがって、工事後においては概ね従前の位置にあり、従前と同面積の換地とし、清算が生じないことから土地評価は行わない。

2-5 不換地・特別減歩地における土地の評価方法

現況用途が非農用地である不換地の土地は、現に供用されている用途に着目して評価し、現況農用地である不換地・特別減歩地は、換地の用途を考慮し評価する。ただし、国公有地の場合は、現況用途等に基づき、関係機関と協議する。

第3 清算方法

清算方法は、条件差差積清算方式とする。

清算の基本となる価格は、最近の売買実例等を参考とし、従前の総価額と換地の総価額が同額となるよう換地の単価修正を行う。

## 土地調査カード

関内西換地区

減点方式（条件差差積方式による土地評価方式）

氏名							調査地No.		等位	
所有者			農家 番号	団地 指標	評点	等位				
耕作者										
字	地番		地積	調査 概要						
項 目		細 目	減 点 基 準						計	
1	広狭・形状	状況/点		整形	不整形	著しく 不整形				
			2.0ha以上	0	-5	-10				
			1.0ha以上	-5	-10	-15				
			0.5ha以上	-10	-15	-20				
			0.5ha未満	-15	-20	-25				
2	傾斜	状況	3%未満	3%以上 6%未満	6%以上					
		点	0	-5	-10					
3	道路	状況	舗装道路 (市道) から出入り	舗装道路 (自己所有地) から出入り	砂利道 (市道) から出入り	砂利道 (自己所有地) から出入り	舗装道路 (非所有地) から出入り	砂利道 (非所有地) から出入り	接道なし	
		点	0	0	-1	-1	-3	-3	-3	
4	障害物 (鉄塔)	状況	なし	あり						
		点	0	-3						
5	雑木	状況	なし	ほ場面積の 5%未満	ほ場面積の 5%以上	ほ場面積の 10%以上	ほ場面積の 20%以上	耕作放棄地		
		点	0	-1	-2	-3	-4	-5		
合 計										

## 関内西換地区の換地計画原案について

## 1、総括表

区分	用途区分	従前地			換地		
		筆数	地積(ha)	総評価額(千円)	筆数	地積(ha)	総評価額(千円)
民有地	田	21	7.14	41,120,812			
	畑	248	134.81	776,506,110	141	140.28	807,984,800
	原野	3	0.66	3,781,894			
	雑種地	2	0.32	1,870,848			
	小計	274	① 142.93	823,279,664	141	② 140.28	807,984,800
	雑種地	2	0.79	4,527,936	7	0.79	4,527,936
	宅地	18	1.73	9,978,303	13	1.73	9,978,303
	不換地	27	2.64	15,208,513		2.65	15,236,704
	民有地の計	321	③ 148.09	852,994,416	161	④ 145.45	837,727,743
市有地等	道路	1	0.09		10	1.47	
	水路	2	0.04		9	1.27	
	市有地等の計	3	0.13		19	2.74	
合計		324	148.22	852,994,416	180	148.19	837,727,743

※換地交付率 (②÷①×100) = 98.142% (約1.9%の減歩)

※民有地の減少地積 (③-④) = 2.64ha (排水路・管理用通路など、市有地等が増加)

## 2、地積増減・換地清算金の状況

面積増減

	区分	人数	割合	備考
増加	1ha～	0	0.0%	
	7反～	1	1.8%	
	5反～	1	1.8%	
	3反～	2	3.6%	
	2反～	1	1.8%	
	1反～	1	1.8%	
	0～1反	40	71.4%	
増減なし		5	8.9%	
減少	0～▲1反	3	5.4%	
	▲1反～	0	0.0%	
	▲2反～	0	0.0%	
	▲8反～	1	1.8%	財務省
	▲1ha～	1	1.8%	伊達市
総計		56	100.0%	

換地清算金

	区分	人数	割合	備考
徴収	400万円～	1	1.8%	
	200万円～	1	1.8%	
	100万円～	3	5.4%	
	50万円～	1	1.8%	
	0円～50万円	40	71.4%	
徴収・支払なし		5	8.9%	
支払	0円～50万円	3	5.4%	
	50万円～	0	0.0%	
	100万円～	0	0.0%	
	200万円～	0	0.0%	
	400万円～	1	1.8%	財務省
900万円～	1	1.8%	伊達市	
総計		56	100.0%	

※56名のうち48名(約85.7%)は、地積増減が1反未満(増減なし含む)

※56名のうち48名(約85.7%)は、換地清算金が50万円未満(徴収・支払なし含む)