

令和6年2月29日

伊達市長 堀井 敬太 様

伊達市関内西地区換地委員会

委員長 矢野 徳幸

令和5年度伊達市関内西地区換地委員会に係る審議について（答申）

令和5年11月21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）換地清算金算定基準に関する事
- （2）従前地評価に関する事
- （3）換地計画原案作成に関する事
内容は別添のとおり

諮 問 事 項	答 申 の 内 容
<p>(1) 換地清算金算定基準に関する事</p>	<p>換地清算金算定基準は、換地清算の方法や土地評価の基準、等位別価格について定めるものである。</p> <p>換地清算の方法は条件差積清算方式により行うものとし、土地評価や等位別価格については、「(2) 従前地評価に関する事」によるものとする。</p> <p>なお、土地評価や等位別価格の考え方として、関内西地区は畑としての整備しか行わないことから、現況として水田は存在するものの、畑の評価、等位別価格として扱うものとする。</p> <p>換地清算金算定基準については、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>
<p>(2) 従前地評価に関する事</p>	<p>1 土地評価の基本方針及び基準 土地評価は増減点方式により、各ほ場ごとに評価を行うこととした。評価項目としては、工事を行ってもなお条件差の生じる可能性のある項目、かつ客観的に評価することが可能な項目を選定した。</p> <p>2 従前の土地調査 従前の土地調査は、換地委員会で決定した項目につき、事務局にて机上評価を行った上で、換地委員及び事務局による現地確認を行い、評価内容が適正であると判断した。</p> <p>3 等位別価格 地区の売買事例が少ないため、関係機関（農業委員）の意見を聴取するなど価格を検討し、換地委員会にて決定した。また、長期に及ぶ事業であるため、今後の情勢を考慮し、概ね3年に1度見直すこととした。</p> <p>従前地評価については、換地委員会で協議を重ね、項目や区分についての修正を行ってきた。最終的に換地委員会において承認があったことから、別添のとおり決定した。</p>
<p>(3) 換地計画原案作成に関する事</p>	<p>換地計画原案については、換地設計基準に基づき、従前地の位置等を考慮したほか、担い手利用集積の観点から換地選定を行った。</p> <p>また、換地清算金が極度に生じないよう配慮している。</p> <p>権利関係については、所有権以外の権利として抵当権、根抵当権が主であるが、換地の際、権利者に不利益が生じないよう考慮した。</p> <p>具体的な設計・工事の内容等は一部工区を除き、今後権利者等と調整を行い決定していくこととなる。このことから、この換地計画原案は、実際の換地とは異なる可能性があることを申し添える。</p> <p>換地計画原案については、換地委員会において承認があったことから、別添のとおり決定した。</p>

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

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 のときは徴収額

換地の評定価格 < 換地交付基準額 のときは支払額

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。

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

【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。

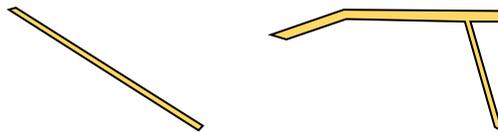
- ・ 整形 長方形、正方形又は台形など（鋭角の部分が少ない）



- ・ 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

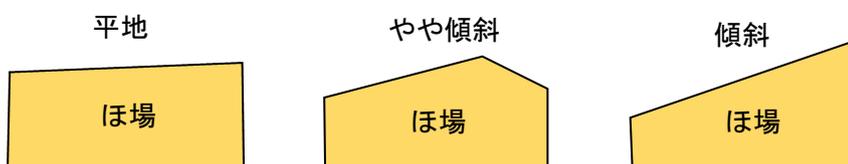
傾斜について条件差とする。

(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%)

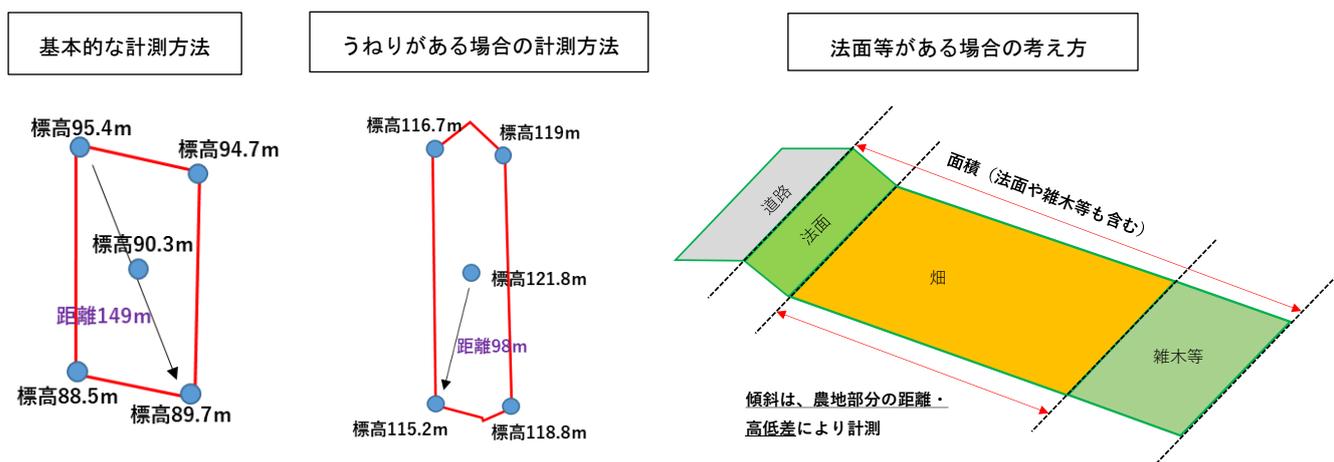
(3) 評価の考え方

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。

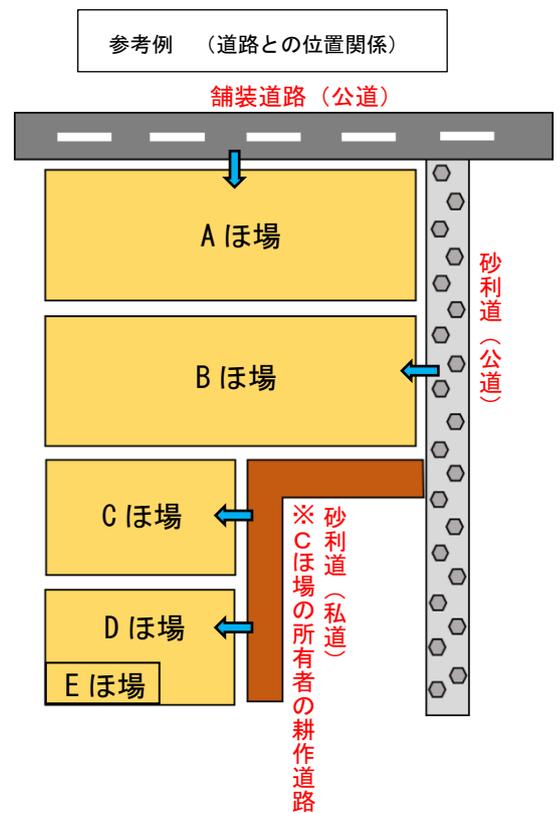
(2) 減点基準

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%	
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%	
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%

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										

個人情報保護のため資料非公開