

資料 1

国営旭東土地改良事業 聖和換地区

換地設計基準 (案)

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 特殊地の取り扱い
 - (1) 特別不良地
- 5 地区内ゾーン設定の取り扱い
- 6 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
- 7 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) 区画畦畔の取り扱い
 - (4) 区画の分割
 - (5) 小面積土地所有者等の土地の取り扱い
- 8 換地選定手順
- 9 団体的集団化と個人別集団化との調整
- 10 経営体育成方針の取り扱い
- 11 配分調整のための余裕率
- 12 非農用地区域の取り扱い
- 13 一時利用地の指定の方法
- 14 その他

聖和換地区

項 目	基 準
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又は図測による地積とする。 なお、図測によった地積のうち、一般国公有地に係る土地にあっては、決定の日以降に事業主体が行う実測による地積とする。 ただし、上記の日から3ヶ月以内に測量士、測量士補又は土地家屋調査士の測量した実測及び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。
2 清算金算定方法	2-1 土地評価及び清算金の方法は、別紙の換地清算金算定基準（案）による。 2-2 この土地評価は、換地選定と一体の関係にあるので、換地委員会で行うこととする。
3 換地交付率の算出	3-1 換地交付率の算出は次による。 工事後の地区の総地積－（工事後の工事外総地積＋工事後の土地改良施設用地の地積） $\frac{\text{従前地の土地の総地積－（従前地の工事外総地積＋従前地の土地改良施設用地の地積）}}{\text{工事後の地区の総地積－（工事後の工事外総地積＋工事後の土地改良施設用地の地積）}} \times 100$ ※工事後の工事外総地積＝創設換地、特定用途用地、機能交換とする工事後の道路等の地積計 ※従前地の工事外総地積＝特定用途用地、不換地、機能交換とする従前の道路等の地積計

4 特殊地の取り扱い (1) 特別不良地	4-1 この事業で改良できない不整形地等の特種的な取り扱いの必要のある土地については、従前地を考慮しながら適切な位置を設定する。 4-2 この事業で改良できない崖地等は、原則として従前の所有者に交付する。
5 地区内ゾーン設定の取り扱い	5-1 設定しない。
6 地帯別、グループ別団地の設定と換地方	6-1 水田の中に混在する畑は、できるだけ地域の中核的担い手が耕作する位置（野菜生産拠点）に集団化する。
7 一般の個人別換地の方法 (1) 集団化の目標	7-1 各農家の農地は、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。
(2) 位置の選択	7-2 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。
(3) 区画畦畔の取り扱い	7-3 田は固定畦畔とする。畑は畦畔を設けない。
(4) 区画の分割	7-4 (固定畦畔)

	ア 換地は、原則として標準区画（概ね1区画220aまたは110a）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。 イ 標準区画の分割は原則として長辺に沿って分割するが、この場合、短辺の部分が10m以下になるような分割はしない。 8 換地選定手順 8-1 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。 8-2 一般個人別換地は、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）の配列順序により選定する。 9 団体的集団化と個人別集団化との調整 9-1 個人別集団化は、原則として「6地帯別、グループ別団地の設定と換地方法」の範囲内において行う。 9-2 「地帯別、グループ別団地」を設定した場合において、その団地内に「7一般の個人別換地の方法」の基準からみた密集地となるべき従前の土地がない者の換地を選定する場合には、地帯別、その団地のうちでもその者の従前の土地が密集していた位置に近い方で、その者の従前の土地が最も密集していた土地と同じような条件の土地に換地する。 10 経営体育成方針の取り扱い 10-1 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の意味、内容、育成すべき経営体へ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。 10-2 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。 10-3 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
--	---

11 配分調整のための余裕率 12 非農用地区域の取り扱い 13 一時利用地の指定の方法 14 その他	け集団化するものとする。 11-1 余裕率は設けない。 12-1 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。 12-2 特定用途用地は、おおむね従前の位置に換地を定める。 13-1 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、次のように地区の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、一時利用地の指定をする。 ア 工事施行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。 イ 工事施行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。 14-1 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聞いて別に定める。
---	---