

換 地 計 画 書

(十三湖 2 期地区 高根換地区)

青 森 県

換地設計書

換地設計総括表

1. 換地設計樹立の基本方針

(1) 換地設計基準

別紙添付のとおり。

(2) 団地計画の内容

関係農家数 (N)	団地数		集団化率 $\frac{P-Q}{P-N} \times 100\%$	1団地当りの面積	
	従前の土地 (P)	換地 (Q)		従前の土地	換地
100	196	111	88.54 %	2,887 m ²	4,893 m ²

(3) 換地処分等の時期

(ア) 換地計画に係る土地改良事業の工事完了 (予定) 時期

平成 31 年 3 月

(イ) 換地処分予定時期

令和 7 年 2 月

換地設計基準

(十三湖2期地区 高根換地区)

項 目	基 準 と し て 定 め る 事 項
1 従前の土地の地積の基準	<p>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地積（国土調査法による地籍調査に基づく登記簿地積）とする。ただし、上記の日から3か月以内に測量士、測量士補又は土地家屋調査士の測量した実測図及び隣接所有者の同意書を添付して申出があった場合は、その申出のあった地積とする。</p>
2 清算金算定方法 (1) 土地評価 (2) 清算	<p>土地の評価方法は、項目別配点方式によって換地、評価委員会が合同で行うものとする。</p> <p>比例地積清算とする。</p>
3 換地交付率の算出	<p>道路、水路等の土地改良施設用地の増加に伴う減歩は、地積割による共同減歩とし、換地交付率の算出は次による。</p> $\frac{\text{工事後の地区の総地積} - \left(\begin{array}{l} \text{機能交換とする工事後} \\ \text{の道路等の地積} \end{array} + \text{特定用途地} + \begin{array}{l} \text{共同減歩の対象としない} \\ \text{農用地の地積} \end{array} \right)}{\text{従前の地区の総地積} - \left(\begin{array}{l} \text{機能交換とする従前} \\ \text{の道路等の地積} \end{array} + \text{特定用途地} \right)} \times 100$ <p>なお、共同減歩の対象としない農用地は、大字高根字小金石1068番66の土地とする。</p>
4 特殊地の取扱い (1) 特別不良地 (2) 宅地接続地 (3) 道路関係 (4) 高圧線下地	<p>特に考慮しない。</p> <p>特に考慮しない。</p> <p>特に考慮しない。</p> <p>特に考慮しない。</p>
5 地区内ゾーン設定の取扱い	<p>ゾーン設定は行わない。</p>

項 目	基 準 と し て 定 め る 事 項
6 地帯別、グループ別団地の設定と換地方法 (1) 集落別集団化 (2) 地目別、作物別集団化 (3) 営農グループ別集団化 (4) 農用地利用集積促進区域別集団化	<p>特に考慮しない。</p> <p>工事後に残す畑の希望面積をとりまとめ、従前の場所に換地する。</p> <p>特に考慮しない。</p> <p>特に考慮しない。</p>
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) 区画畦畔の取扱い (4) 小面積土地所有者等の土地の取扱い (5) 端数地積の増減	<p>各農家の農用地は、できるだけ集団化するものとし、1戸当たりの団地数は、おおむね1団地～2団地を目標とする。</p> <p>換地は各人の従前の土地が最も密集した位置を中心に土地利用条件等を考慮して、できるだけ集団化する。</p> <p>換地は、原則として標準区画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。</p> <p>地区内の従前の面積が標準区画に満たない土地所有者等の土地は、所有者の合意を得て、できるだけ2名以上の組合せにより区画面積の大型化を図る。</p> <p>特に定めないが、可能な限り換地交付基準地積に近い地積を交付する。</p>
8 換地選定手順	<p>ア 換地の選定は、非農用地 → 一般個人別換地の順序とする。</p> <p>イ 一般個人別換地は、原則として地区の外縁部から中心に向かって選定する。</p>
9 団体的集団化と個人別集団化との調整	<p>特に考慮しない。</p>
10 経営体育成方針の取扱い	<p>担い手へ農用地の面的集積することの必要性を十分に啓発し、理解を得るように努めるとともに、換地選定を通じて、担い手の経営農用地の隣接地にできるだけ集団化を促進するものとする。</p>

項 目	基 準 と し て 定 め る 事 項
11 創設農用地換地の取扱い	該当なし。
12 配分調整のための余裕率	特に考慮しない。
13 非農用地区域の取扱い	<p>ア 特定用途用地として地区編入した雑種地等は共同減歩の対象としない。</p> <p>イ 特定用途用地は、おおむね従前の位置に換地を定める。</p>
14 一時利用地の指定の方法	<p>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、地区内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を指定する。</p> <p>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。</p>
15 交換分合の取扱い	該当なし。

2. 地区総計表

3- 6- 29 地区名 十三湖2期地区(高根換地区)

用途区分	従前の土地			換地又は換地処分後の土地			$\frac{\Sigma_s}{\Sigma_o} \times 100$ %	$\frac{543123.00}{565999.46} \times 100 = 95.9582$ %
	筆数	面積 ㎡	評価価額 円	筆数	面積 ㎡	評価価額 円		
1 各筆換地等明細書の1の(1)に掲げた土地								清算方式等
田	266	56599946	113199892	151	53907500	161722500		評価方式 項目別配点方式
畑				1	404800	1214400		清算方式 比例地積清算方式 1㎡当りの増価額 87.905221 円
								徴収総額 3,081,251 円
								支払総額 3,081,251 円
								差引 0 円
小計	266	Σ _o 56599946	113199892	152	Σ _s 54312300	162936900		
(1) 法第53条の2の2の規定により換地を定めない土地								その
(1) 法第53条の2の2の規定により換地を定めない土地								
(2) 法第53条の2の2の規定により特に減じた地積								
(3) 法第53条の2の規定による異種目換地								
(4) 法第53条第1項第1号の規定による特定用途用地	1	121800	121800	1	118900	118900		
(5) 共同減歩の対象としない土地				2	40400	20200		の
小計	1	121800	121800	3	159300	139100		
計	267	56721746	113321692	155	54471600	163076000		
2 各筆換地等明細書の2に掲げた土地								他
(1) 法第53条の3の2第1項第1号の規定により定められた土地								
								徴収又は支払いの方法・時期
小計								
(2) 法第53条の3第1項又は法第53条の3の2第1項第2号の規定により定められた土地								
小計								
(3) 法第54条の2第6項及び第7項の規定による土地								1 西北地域県民局は、土地改良法第89条の2第1項の規定により関係権利者に代えて、十三湖土地改良区を対象に清算金の総額に相当する金銭の徴収、支払いを行う。 ① 徴収、支払いの時期及び方法 換地処分公告の日の翌日から3ヶ月の期間内で西北地域県民局が一括して徴収、支払いを行う。 ② 徴収、支払いの場所 青森県指定(代理)金融機関又は青森県収納代理金融機関
道路	55	2898224		33	5119600			
水路	193	5894330		103	5923100			
小計	248	8792554		136	11042700			2 十三湖土地改良区は、土地改良法第89条の2第12項及び13項の規定により、関係権利者を対象に清算金の徴収、支払いを行う。 ① 徴収、支払いの時期及び方法 十三湖土地改良区が1の①により支払われる清算金相当額を西北地域県民局から受領した日から3ヶ月以内に支払い、1の①により徴収される清算金相当額を西北地域県民局に納付した日から3ヶ月以内徴収する。 ② 徴収、支払いの場所 十三湖土地改良区
計	248	8792554		136	11042700			
合計 1 + 2	515	65514300	113321692	291	65514300	163076000		

