

換 地 計 画 書

(下 平 谷 地 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
2	6	2	100.00 %	14,603 m ²	40,857 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

令和 4 年 3 月

(イ) 換地処分予定時期

令和 7 年 1 月

(1) 換地設計基準

項目	基準として定める事項
1 従前の土地の地積の基準	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。
2 清算金算定方法 (1) 土地評価 (2) 清算	土地の評価方法は、項目別配点方式によって評価委員会が行うものとする。 比例地積清算とする。
3 換地交付率の算出	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。 $\frac{\text{工事後の地区の総地積} - (\text{機能交換とする工事後の道路等の地積})}{\text{従前の地区の総地積} - (\text{機能交換とする従前の道路等の地積})} \times 100$
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	特に考慮しない。 該当なし。 特に考慮しない。 特に考慮しない。
5 地区内ゾーン設定の取扱い	行わない。
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	特に考慮しない。 該当なし。 該当なし。 行わない。（地区内全域で利用集積を図る。）

項目	基準として定める事項
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（所有者）の農用地は、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、1団地を目標とする。</p> <p>換地は、各人の従前の土地の利用条件を考慮し、できるだけ集団化する。</p> <p>配分区画は、原則として長辺に沿って分割し、道路に接するよう交付する。</p> <p>特に考慮しない。</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	換地の選定は、地区の外縁部から中心に向かって選定する。
9 団体的集団化と個人別集団化との調整	該当なし。
10 経営体育成方針の取扱い	農用地の利用を集積することの必要性を十分に啓発し、理解を得るように努めるとともに、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。
11 創設農用地換地の取扱い	行わない。
12 配分調整のための余裕率	行わない。
13 非農用地区域の取扱い	該当なし。
14 一時利用地の指定の方法	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。
15 交換分合の取扱い	該当なし。

2. 地区総計表

6- 11- 31 地区名

下平谷地地区

用途区分	従前の土地			換地又は換地処分後の土地			$\frac{\Sigma s}{\Sigma o} \times 100$ %	$\frac{81714.00}{87621.00} \times 100 = 93.2584$ %
	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								
田	57	8762100	5257260					
畑				35	8171400	6128550		
小計	57	8762100	5257260	35	8171400	6128550		
(1) 法第53条の2の2の規定により換地を定めない土地								
(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								
(5) 共同減歩の対象としない土地								
小計	57	8762100	5257260	35	8171400	6128550		
2 各筆換地等明細書の2に掲げた土地								
(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								
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								
道路	25	717708		9	1148800			
水路	27	777248		21	936800			
小計	52	1494956		30	2085600			
小計	52	1494956		30	2085600			
合計 1 + 2	109	10257056	5257260	65	10257000	6128550		

清算方式等

評価方式 項目別配点方式

清算方式 比例地積清算方式 1㎡当りの増価額 9.943849 円

徴収総額 3,756 円

支払総額 3,756 円

差引 0 円

その他の徴収又は支払いの方法・時期

1 三八地域県民局は、土地改良法第89条の2第11項の規定により、関係権利者に代えて、天満下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ヶ月の期間内で三八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

2 天満下土地改良区は土地改良法第89条の2第12項及び第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
天満下土地改良区が1の①により支払われる清算金相当額を三八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三八地域県民局に納付した日から3ヶ月以内に徴収する。

② 徴収、支払いの場所
天満下土地改良区

