

集落整備地域換地設計実施要領の制定について

昭和63年 8月30日付け63構改B第710号
最終改正 平成28年 4月 1日付け27農振第2205号

農林水産省構造改善局長 から 各地方農政局長
内閣府沖縄総合事務局長 } 宛
各都道府県知事

1 趣旨

集落整備地域換地設計（以下「換地設計」という。）は、集落地域整備法（昭和62年法律第63号）第7条に基づく集落農業振興地域整備計画の区域内等（以下「区域内等」という。）で行われる土地改良事業であって換地計画を必要とするものの実施に先立って、換地計画樹立のための基準を事業採択前に作成することにより、当該土地改良事業着手後における円滑な換地計画の樹立及び換地処分の実施を図り、もって農用地の集団化その他農業構造の改善及び土地利用の合理化に資することを目的とする。

2 実施対象地区

換地設計の実施対象地区は、換地計画を通じて地区内における非農用地区域の計画的な設定を図ろうとする地区であって、都道府県知事が適当と認めるものとする。

3 実施主体

換地設計の実施主体は、都道府県土地改良事業団体連合会等換地に関する専門技術者を有する団体であって、都道府県知事が適当と認めるものとし、実施主体は、土地改良事業の事業主体から委託を受けて換地設計を実施するものとする。

4 実施内容

(1) 換地設計の実施内容は、次に掲げるとおりとし、その実施方法については別紙集落整備地域換地設計作業要領によるものとする。

ア 従前地図面作成

イ 従前地調査等

ウ 啓蒙普及及び意向調査並びに調整方針の作成

エ 土地交換比率の設定

オ 非農用地換地内諾取りまとめ

カ 換地設計基準の作成

キ 換地基本設計の実施

(2) 実施主体は、(1)により作成した図面、調書等換地設計の成果を保管するものとする。

5 国の助成措置

国は、換地設計の実施に要する経費について、農地耕作条件改善事業実施要綱（平成27年4月9日付け26農振第2069号農林水産事務次官依命通知）に定めるところにより助成するものとする。

6 その他

実施主体は、換地設計対象地区について農業農村整備事業実施計画策定要綱（平成12年4月1日付け12構改C第150号農林水産事務次官依命通知）により調査計画等が実施されている場合には、換地設計の実施に当たって、その結果を活用するものとする。

附 則（平成28年4月1日付け27農振第2205号）

- 1 この要領は、平成28年4月1日から施行する。
- 2 この要領の施行前に、この要領による改正前の集落整備地域換地設計実施要領（昭和63年8月30日付け63構改B第710号構造改善局長通知）の規定に基づき実施され、この要領の施行後も実施することを予定している事業については、なお従前の例による。

集落整備地域換地設計作業要領

第1 従前地図面作成

従前の土地の道路、水路等の主要施設用地及び農用地等の位置並びに面積を明らかにするため、経営体育成促進換地等調整事業実施要領（平成6年6月23日付け6構改B第637号構造改善局長通達）に定める経営体育成促進換地等調整事業作業要領（以下「経営体育成促進換地等調整事業作業要領」という。）第1の1に従って地区の従前地図面を作成するものとする。

第2 従前地調査等

第1により作成された従前地図面により地区内の土地について従前地調査、従前地調査結果の整理集計、国公有地調書の作成、特定用途用地に係る調書の作成及び農用地分散状況調査を行うものとし、その内容は経営体育成促進換地等調整事業作業要領第1の2から5及び7によるものとする。なお、そのうち第1の2の（5）の現地調査においては、次の内容を加えて作業を進めるものとする。

土地状況の調査は、事業推進関係委員その他地区の土地条件に詳しい者の参加を求めて意見を聴き、また一緒に現地を踏査して、その地区の地形、宅地の接近状況及び道路環境等の状況から、土地の相互交換が困難な地帯であり、現地換地が予想されるところについてその範囲を調査し、従前地図面又は略図等に図示しておくものとする。

第3 啓蒙普及及び意向調査並びに調整方針の作成

- 1 都道府県、市町村、農業協同組合等関係機関の地区内における施設用地取得の意向と、当該機関が取得を希望する施設用地の位置、規模、予定用途等を聴取した上で、第2の現地調査で得た交換困難な地帯の存在及び事業推進関係委員等の意見を考慮しつつ、適宜な縮尺の図面に非農用地区域設定予定地の位置、規模、予定用途等を図示した非農用地計画概要図を作成するものとする。

非農用地区域設定予定地の位置、規模、予定用途等については、土地改良法の一部を改正する法律の施行について（昭和48年2月8日付け48構改B第192号農林事務次官通達）の記の第2の1の（3）によるものとする。

- 2 地区内の従前の土地について土地改良法（昭和24年法律第195号。以下「法」という。）第5条第7項に掲げる権利を有する者（以下「土地所有者等」という。）を対象として、土地改良事業の施行地区、換地の仕組み、次の（1）から（3）までに掲げる換地（以下「非農用地換地」という。）の種類、換地に伴う清算方法等について啓蒙普及を図るとともに、意向調査表1（別紙様式1）を配布し、各非農用地換地手法について土地所有者等からの仮参加希望をとり、経営体育成促進換地等調整事業作業要領に定めるそれぞれの調書に取りまとめるものとする。

- (1) 特定用途用地（特定用途用地を地区に含め法第53条第1項に規定する換地を定めることをいう。以下同じ。）
 - (2) 不換地等（法第53条の2の2の規定により、地積を特に減じて換地を定めること又は換地を定めないことをいう。以下同じ。）
 - (3) 異種目換地（法第53条第1項ただし書の規定により、特定用途用地以外の従前の土地を、土地改良事業計画で定める非農用地区域内の土地に換地を定めることをいう。以下同じ。）
- 3 非農用地計画概要図に示した各機関の施設用地取得希望面積と、2の土地所有者等からの非農用地換地手法の仮参加希望面積について突合し、過不足の面積、非農用地換地手法上の不整合等につき非農用地換地申出表（別紙様式2）に整理するとともに、土地所有者等と協議し、非農用地計画概要図に示された非農用地区域設定予定用地の位置、規模、予定用途等について施設用地取得希望の関係機関との調整方針をまとめるものとする。
- 4 3の調整方針に基づき施設用地取得の希望機関と協議を行い、必要に応じて1の非農用地計画概要図を修正するとともに土地所有者等に意向調査表2（別紙様式3）を配布し、非農用地換地手法について土地所有者等の参加意向を再度把握するものとする。
- なお、非農用地換地手法で創設等を予定する面積と仮参加希望面積との間に第5による内諾を得る際に大きな調整を要する面積の開きがない場合は、この再度の意向調査は省略し、直接第5の内諾を得るための調整に入ってよいものとする。

第4 土地交換比率の設定

換地設計に当たっては、農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に定める農用地区域をいう。以下同じ。）及びそれ以外の農業振興地域（以下「農振白地区域」という。）並びに非農用地区域が存在し、土地取引価格にも差異があることから、土地評価を円滑に進めるため、次により土地交換比率を設定するものとする。

1 標準地の設定

農用地区域及び農振白地区域について、標準地（従前の土地のうち、農業上利用条件及び自然条件が最も適していると認められる土地）を選定するとともに、非農用地区域については各用途ごとに標準地（従前の土地のうち、用途に応じ利用条件が最も適していると認められる土地）を選定するものとする。

2 土地交換比率の設定

1で選定した各区域の標準地ごとに第3の2及び4による土地所有者等に対する意向調査の結果、地域の土地取引に詳しいものの意見、周辺の土地取引価格等を参考として価格を設定し、農用地区域内の標準地の価格を1としたときの農振白地区域の標準地及び非農用地区域の各用途ごとの標準地の価格を指数化して、土地交換比率表（別紙様式4）を整理するものとする。

第5 非農用地換地内諾取りまとめ

非農用地換地について第3及び第4の手續により調整を了した場合には、土地所有者等からは非農用地換地についての内諾、また施設用地取得を希望する関係機関からは創設換地の取得の内諾を得て、經常体育成促進換地等調整事業作業要領で定めたそれぞれの様式に取りまとめるとともに、必要に応じて第3の2の非農用地換地手法の各調書を補正するものとする。

第6 換地設計基準の作成

換地設計基準の作成に当たっては、事業推進委員等各地区の事情に精通した者を作成委員として選出し、換地設計基準項目（別紙）について国の示す換地設計基準例（別紙様式5）、土地所有者等意向調査の結果等を参照の上、その地区の実態に即した換地設計基準を作成するものとする。

第7 換地基本設計の実施

第6による換地設計基準を踏まえ、第5による内諾を得た土地所有者等に係る換地選定案（別紙様式6）及び換地選定図面案を作成し、事業着工後の換地計画の円滑な作成に資するものとする。

第8 その他

対象地域において円滑な事業実施を図るため、土地改良事業計画と換地計画との調和を図ることに留意するものとし、必要に応じて土地改良事業計画樹立作業との調整を行いつつ、換地設計を進めるものとする。

換地設計基準項目

- 1 従前の土地の地積の基準
- 2 土地の評価方法
- 3 土地交換比率の設定
- 4 換地交付率の算出
- 5 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
- 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
- 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) 区画の分割
 - (5) 小面積土地所有者等の土地の取扱い
 - (6) 端数地積の増減
- 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 土地改良事業計画と換地計画との調整
 - (1) 調整方針
 - (2) 具体的調整項目
- 11 換地選定案の取扱いについて
- 12 配分調整のための余裕率
- 13 非農用地の取扱い
 - (1) 特定用途用地、異種目換地についての共同減歩の取扱い
 - (2) 創設換地によって非農用地区域に設定される施設の種類ごとの用地捻出方法
- 14 一時利用地の指定の方法

土地所有者等意向調査表 1 (例)

換地に関するアンケート調査について

各 位 殿

〇〇〇〇

1 趣旨

この度、当地区で実施を計画中の〇〇〇〇事業では、農地の区画整理に伴って、換地^{かんち}（整理工事前の土地に代えて整理された区画を配分すること）が行われることとなり、そのためには換地計画を樹立する必要があります。この換地計画の樹立は、円滑、公平に行う必要がありますが、その方法については、地域の実情や関係権利者の意向を反映したものでなければなりません。このため、あらかじめ、皆さんの御意見をいただいて、これに基づいて、換地の基本方針をつくりたいと考えますので、次の各項目について御回答下さい。

また本事業は、別紙非農用地計画概要図に示すように、いくつかの既存の住宅を地区に含める予定のほか、事業予定地区内の図の位置に、宅地用地、農村公園用地、〇〇施設用地が計画されており、このうち農村公園用地、〇〇施設用地は換地計画により用地を生み出す（創設換地といいます。）ことを予定しております。このため、このアンケートは、皆さんの中で自作地のうち一定の面積について換地を希望しない方がどのくらいおられるか意向を把握することも目的としています（一定の面積については換地がもらえない代わりに清算金が交付されます。）。

このアンケートの中ではその関係の説明を含んでいますので、回答は是非具体的にお答えいただくようお願いします。

このアンケートは、換地以外の目的に使用することはもちろん、他に公表する等は絶対にいたしませんので、ありのままを御記入下さい。

2 回答者 住所（〇〇市_____）氏名（_____）
（なるべく世帯主の方をお願いします。）

3 記入方法

- (1) 項目中のいずれかに〇印をつける場合は（〇印）と、数字又は意見を入れるときは（記入）としてあります。〇印はア、イ、ウ、エ等の項目を〇で囲んで下さい。
- (2) 質問のうち、「従前の土地」とは工事前の土地のこと、「換地」とは工事後に配分される土地のこと、また、「換地計画」とは換地を配分する計画のことをいっています。

また農業振興地域内においては、農用地区域として定められた区域（以下「農用地区域」といいます。）とそれ以外の区域（以下「農振白地区域」といいます。）のいわゆる線引きがありますが、それぞれ以上のように略称しています。

この調査に関して御質問等ありましたら（〇〇土連〇〇事務所（電話）
担当〇〇、〇〇）まで御遠慮なくお問い合わせ下さい。

4 アンケート事項

(1) 回答者の年齢 (記入)

(_____ 才)

(2) あなたの家で農作業の中心となっている方はどなたですか。また、その方の年齢は何才ですか。(○印及び記入。2つ以上に○印及び記入をしてもよい。)

ア 世帯主 (_____ 才)

イ 世帯主の妻 (_____ 才)

ウ 息子 (又は娘) (_____ 才)

エ 息子 (又は娘) の妻 (又は夫)

(_____ 才) オ その他 (記入) _____ (_____ 才)

(3) あなたの家の家族の方で、兼業しておられる方はおられますか。また、兼業先の職種も併せて教えて下さい。(○印及び記入)

兼業している方

兼業先の職種

(○印及び記入)

(会社員、公務員等と記入)

ア 世帯主

イ 世帯主の妻

ウ 息子

エ 娘

オ 息子の妻

カ 娘の夫

キ その他 (_____)

(4) あなたの家には農業後継者がいますか。いる場合は、その方の年齢も記入して下さい。(○印及び記入)

ア いる (_____ 才)。

イ いない。

ウ 現在はいないが将来子供が農業後継者となる予定 (_____ 才)。

エ その他 (_____)

(5) あなたの家の全耕作地は、どのくらいありますか。

記入に際しては、別紙非農用地計画概要図に事業を予定している地域及び設定を予定している非農用地予定区域を示していますので参考にして下さい。

全耕作地 (_____ a)	{ 事業予定区域内 (_____ a) 事業予定地区域外 (_____ a) }	農用地区域 (_____ a)
		農振白地区域 (_____ a)
		非農用地区域内 (_____ a)
		農用地区域 (_____ a)
		農振白地区域 (_____ a)

(参考) 1反は10a、1町は100aとお考え下さい。

(6) あなたの家では、事業を予定している地区内に現在、どのような作物をどの位作付していますか。また、ハウス等の施設を利用して栽培していますか。(○印及び記入)

作物の種類 (○印)	作付面積 (記入) a
ア 米 イ 麦 ウ 野菜 (露地) エ 〃 (ハウス) オ 花卉 (露地) カ 〃 (ハウス) キ ○○○○ ク ××××	

(注) 作物の種類は、地域の実情を考慮して設定すること。

(7) 事業が実施された場合、あなたの家では事業予定地区内にどのような作物をどの位作付したいと考えていますか。(○印及び記入)

作物の種類 (○印)	作付面積 (記入) a
ア 米 イ 麦 ウ 野菜 (露地) エ 〃 (ハウス) オ 花卉 (露地) カ 〃 (ハウス) キ ○○○○ ク ××××	

(注) 作物の種類は、地域の実情を考慮して設定すること。

(8) 個人又は共同で利用している機械の種類にはどんなものがありますか。(○印)

トラクター (乗用型) {	個人	田植機 {	個人
	共同		共同
コンバイン {	個人	スピードスプレイヤー {	個人
	共同		共同

(注) 機械の種類は、地域の実情を考慮して設定すること。

(9) 国道、県道等の特別に幅員の広い道路に面した土地についての換地は、その道路に面するようにする必要があると思いますか。) 農用地区域、農振白地区域別にお答え下さい。(○印)

- 農用地区域 {
ア 必ずそのような道路に面する必要がある。
イ 集団化の都合で、他の道路に面するようになってよい。
- 農振白地区域 {
ア 必ずそのような道路に面する必要がある。
イ 集団化の都合で、他の道路に面するようになってよい。

(10) あなたは、工事後において、従前の土地の所有者に配分する方がよいと思われる特別悪い土地又は特別良い土地があると思いますか。

また良い悪いとされる土地条件について農用地区域、農振白地区域別にお答え下さい。(○印及び記入)

- 農用地区域 {
ア ある。(特別悪い土地 _____)
(特別良い土地 _____)
イ ない。
- 農振白地区域 {
ア ある。(特別悪い土地 _____)
(特別良い土地 _____)
イ ない。

(11) その他、換地を定めるに当たり、特別な配慮を必要とする土地があったら、それを上げて下さい。(記入)

- 農用地区域 (_____)
農振白地区域 (_____)

(12) 大型機械の導入その他農業経営の進め方からみて、一般に分散した農地を集団化することが必要であるといわれていますが、あなたは、換地計画をたてる時に農地の集団化を図ることについてどう考えますか。農用地区域、農振白地区域別に答えて下さい。(○印)

- 農用地区域 {
ア ぜひ必要であるから積極的に進めるべきだ。
イ 必要である。
ウ あまり必要でない。
エ 全く必要がない。
- 農振白地区域 {
ア ぜひ必要であるから積極的に進めるべきだ。
イ 必要である。
ウ あまり必要でない。
エ 全く必要がない。

(13) 事業予定地区は農用区域と農振白区域で構成されており、土地所有者の中には双方に土地を持った方もいると思いますが、農地の集団化は基本的にどう扱うべきだと思いますか。(○印及び記入)

ア 従前の土地が農用区域と農振白区域の双方にあればどちらか大きな面積の方に集団化する。

イ 従前の土地が農用区域と農振自区域の双方にあっても農用区域、農振白区域それぞれで集団化する。

ウ その他 (_____)

(14) あなたが、農地の集団化を図る場合に、必要と思われるものに○印をして下さい。農用区域、農振白地域別に答えて下さい。(この問は、いくつ○印をしても結構です。)

農用区域

- ア 集落ごとにその集落の人の耕作地は、できるだけまとめる。
- イ 地目ごとに同じ地目の土地は、できるだけまとめる。
- ウ 果樹園、桑園、普通畑は、それぞれ団地をつくってまとめる。
- エ 機械による共同作業の参加者どうしの土地は、できるだけまとめる。
- オ 永年性作物(○○○○)の転作地は、できるだけまとめる。
- カ 野菜、花卉等を栽培するため長期間転作する水田は、団地を作ってまとめる。
- キ ○○○○組合の耕作地は、団地をつくってまとめる。

農振白区域

- ア 集落ごとにその集落の人の耕作地は、できるだけまとめる。
- イ 地目ごとに同じ地目の土地は、できるだけまとめる。
- ウ 果樹園、桑園、普通畑は、それぞれ団地をつくってまとめる。
- エ 機械による共同作業の参加者どうしの土地は、できるだけまとめる。
- オ 永年性作物(○○○○)の転作地は、できるだけまとめる。
- カ 野菜、花卉等を栽培するため長期間転作する水田は、団地を作ってまとめる。
- キ ○○○○組合の耕作地は、団地をつくってまとめる。

(注) 項目は地区の実情により設定する。

キの _____ 部分は、営農組織の名称を記入する。

(15) 各人の農地を集団化する場合（換地配分する場合）いろいろの方法がありますが、あなたは次の各項目のうち、どの項目を考えて集団化（換地配分）したらよいと思いますか。農用地区域、農振白地区域別に答えて下さい。（○印及び記入、特に重要と思うものに◎印をする。）

農用地区域

- ア 地域内の土地条件に明らかな差がある場合は、土地条件によって区域（ブロック）を区分し、その区域（ブロック）ごとに各人の土地をまとめる。
- イ 従前の土地の比較的大きいところ（まとまっているところ）を中心にまとめる。
- ウ 住居の近くにあった土地は、住居の近くにまとめる。
- エ その他（_____）

農振白地区域

- ア 地域内の土地条件に明らかな差がある場合は、土地条件によって区域（ブロック）を区分し、その区域（ブロック）ごとに各人の土地をまとめる。
- イ 従前の土地の比較的大きいところ（まとまっているところ）を中心にまとめる。
- ウ 住居の近くにあった土地は、住居の近くにまとめる。
- エ その他（_____）

(16) あなたの農地は現在何カ所に散らばっており、換地計画のときに何カ所くらいにまとめたい（集団化したい）と考えますか。農用地区域、農振白地区域別に答えて下さい。（下記のア、イの両方に○印）

農用地区域

- ア (現在) 1カ所 2カ所 3カ所 4カ所
5カ所 6カ所 7カ所 8カ所
9カ所 10カ所 11カ所以上
- イ (何カ所にまとめたいか。)
1カ所 2カ所 3カ所 4カ所
5カ所以上

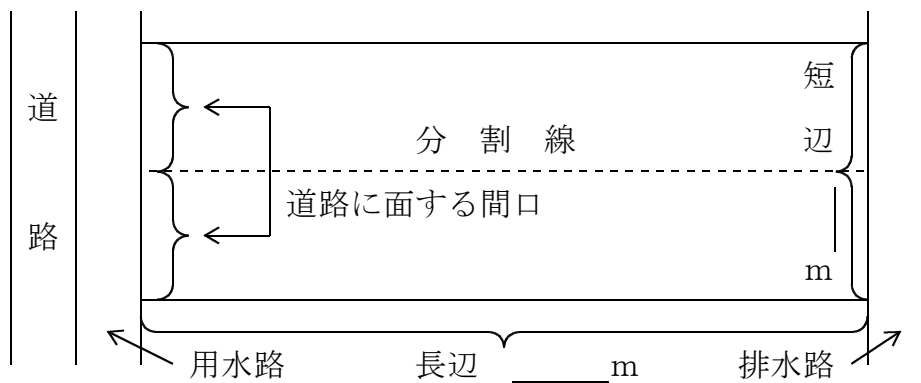
農振白地区域

- ア (現在) 1カ所 2カ所 3カ所 4カ所
5カ所 6カ所 7カ所 8カ所
9カ所 10カ所 11カ所以上
- イ (何カ所にまとめたいか。)
1カ所 2カ所 3カ所 4カ所
5カ所以上

(17) 農地を集団化する場合、機械を入れることその他を考えて、あなたは、1カ所（1人の耕作者の続きあった土地のかたまり）の大きさは、おおむねどのくらいにしたらいと考えますか。農用地区域、農振白地域別に答えて下さい。（○印及び記入）

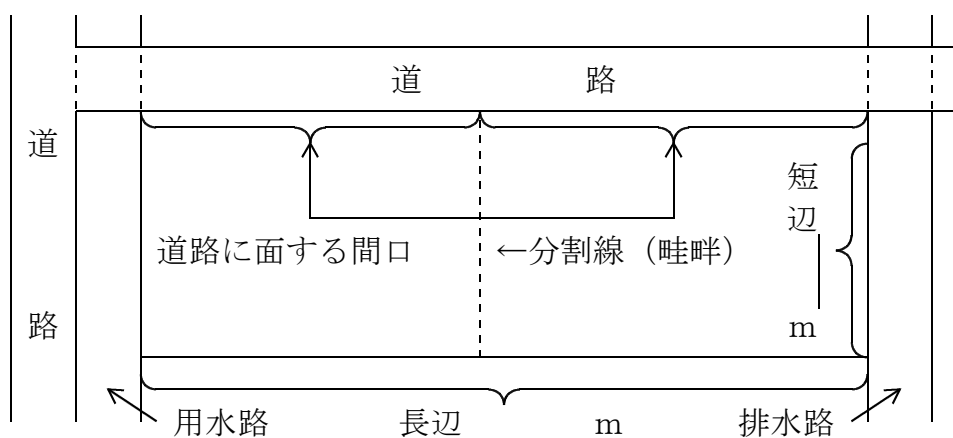
農用地区域	{ <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>10 a (1 反)</td> <td>20 a (2 反)</td> <td>30 a (3 反)</td> </tr> <tr> <td>40 a (4 反)</td> <td>50 a (5 反)</td> <td>60 a (6 反)</td> </tr> <tr> <td>その他 _____ a (_____ 反)</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	10 a (1 反)	20 a (2 反)	30 a (3 反)	40 a (4 反)	50 a (5 反)	60 a (6 反)	その他 _____ a (_____ 反)		
		10 a (1 反)	20 a (2 反)	30 a (3 反)						
		40 a (4 反)	50 a (5 反)	60 a (6 反)						
その他 _____ a (_____ 反)										
農振白地域	{ <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>5 a (5 畝)</td> <td>10 a (1 反)</td> <td>15 a (1 反 5 畝)</td> </tr> <tr> <td>20 a (2 反)</td> <td>30 a (3 反)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他 _____ a (_____ 反)</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	5 a (5 畝)	10 a (1 反)	15 a (1 反 5 畝)	20 a (2 反)	30 a (3 反)		その他 _____ a (_____ 反)		
		5 a (5 畝)	10 a (1 反)	15 a (1 反 5 畝)						
		20 a (2 反)	30 a (3 反)							
その他 _____ a (_____ 反)										

(18) 農用地区域の工事後の区画は、短辺 _____ m、長辺 _____ m の _____ アールの畦畔で仕切られた区画ですが、配分面積等の関係から、これを2人以上の人に分割して配分しなければならない場合もでてきますが、長辺に添って分割とした場合、道路に面する間口の最低限はどのくらいにすべきでしょうか。（○印）



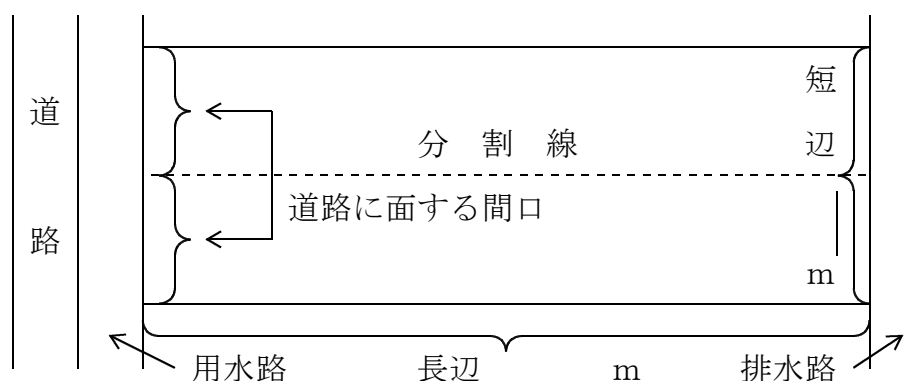
- ア. 3 m イ. 5 m ウ. 7 m エ. 10 m オ. 15 m
 (注) _____ は当該地区において採用予定の区画規模を記入する。

(19) (18) 同様の場合で、標準区画の長辺が道路に面している区画を短辺に添って分割とした場合、道路に面する間口の最低限はどのくらいにすべきでしょうか。（○印）



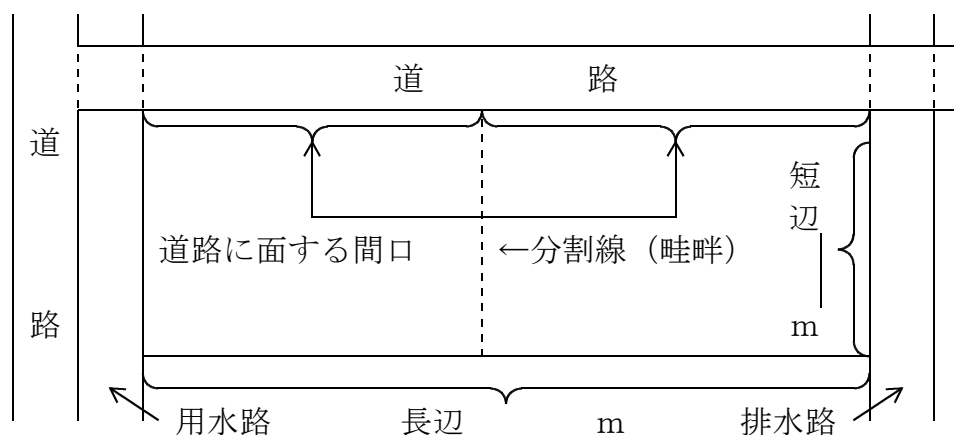
- ア. 10 m イ. 20 m ウ. 30 m エ. 40 m オ. 50 m
 (注) _____ は当該地区において採用予定の区画規模を記入する。

- (20) 農振白区域の工事後の区画は、短辺_____m、長辺_____mの_____アールの畦畔で仕切られた区画ですが、配分面積等の関係から、これを2人以上の人に分割して配分しなければならない場合もでてきますが、長辺に添って分割とした場合、道路に面する間口の最低限はどのくらいにすべきでしょうか。(○印)



- ア. 3m イ. 5m ウ. 7m エ. 10m オ. 15m
 (注) _____は当該地区において採用予定の区画規模を記入する。

- (21) (20) と同様の場合で、標準区画の長辺が道路に面している区画を短辺に添って分割とした場合、道路に面する間口の最低限はどのくらいにすべきでしょうか。(○印)



- ア. 10m イ. 20m ウ. 30m エ. 40m オ. 50m
 (注) _____は当該地区において採用予定の区画規模を記入する。

- (22) 土地評画は、それぞれの土地の自然条件及び利用条件について点数により評価し、その点数に基づいて等位を評定し、この等位ごとの評価額を定めて従前の土地と換地の土地条件が見合っているかどうかを判断し、また、見合っていない場合には金銭で清算する根拠とするために行います。この土地評価について、次の事項に回答して下さい。(○印及び記入)

- ① 土地の評価は、地区内の工事前の農地の中から最も条件のよい農用区域を標準地として定め、標準地の価格との比較により各土地の価格を定めたいと思いますが、この地区の場合、あなたが最も条件がよいと思う換地清算に用いる農用区域の10アール (1反) 当たり価格はどのくらいが適当だと思いますか。(○印)

ア ○○万円 イ △△万円 ウ ロロ万円 エ ▽▽万円
 オ ××万円 カ その他（_____万円）

- (注) 1 _____部分は「3.3平方メートル（1坪）」とか「1平方メートル」というように、地区の農家がわかりやすい単位を用いる。
 2 金額を記入する場合は、当該地域の農地としての取引事例価格等を考慮して記入する。

② 標準地との比較は、農家の皆さんの意見を参考にして、土地の自然条件及び利用条件の評価項目を決めて行うこととしますが、この地区では、農用地区域及び農振白地区域の評価についてどのような項目をとりあげたら良いと思いますか。
 （必要と思う項目に○印、2つ以上に○印をしても結構です。）

ア 土地の良否 イ 用水の便 ウ 排水の便 エ 傾斜
 オ 日照 カ 農道の便 キ 区画の形状 ク 区画の広狭
 ケ 土地利用用途区分別（農用地区域・農振白地区域）
 コ ○○○○ (注) 項目は地区の実情により設定する。

(23) 非農用地（換地計画では創設換地として宅地用地、農村公園用地、○○施設用地が予定されています。）についての土地評価、つまりこれらの用地を取得する側が支払うべき用地費の考え方としては次のいずれが妥当であると考えますか。下の表の各用地別に記号で答えて下さい。

用 途	土地評価の考え方（記号）
宅地用地 農村公園用地 ○○施設用地	

- ア (18) による農地価格並とする。
 イ 近傍類似の宅地等の土地取引価格を基準として定める。
 ウ 不動産鑑定評価を実施し、それを基準として定める。
 エ 非農用地区域内に設置が予定されている施設ごとに土地評価の考え方を定める。
 (注) 表の用地の種類は地区に即して設定する。

(24) (23) の間で非農用地区域内に設置が予定されている施設ごとに土地評価の考え方を定めるエと答えた方についてそのお考えを記して下さい。（記入）

ア 宅地用地（_____）
 イ 農村公園用地（_____）
 ウ ○○施設用地（_____）

(注) 表の用地の種類は地区に即して設定する。

(25) 換地の配分では、区画の大きさの都合その他技術上の理由で、計算で出した配分面積どおりの面積がいかない場合がありますが、この場合、あなたは、100㎡（約30坪）程度の増減はやむを得ないと思いませんか（増減に伴う清算金はやりとりするものとして）。

農用地区域、農振白地区域別に答えて下さい。（○印及び記入）

農用地区域 $\left\{ \begin{array}{l} \text{ア} \text{ やむを得ない。} \\ \text{イ} \text{ } 50\text{m}^2 \text{（約15坪）以下にすべきだ。} \\ \text{ウ} \text{ } 30\text{m}^2 \text{（約9坪）以下にすべきだ。} \\ \text{エ} \text{ その他（ } \underline{\hspace{1cm}} \text{m}^2 \text{（ } \underline{\hspace{1cm}} \text{坪）以下とすべきだ。} \end{array} \right.$

農振白地区域 $\left\{ \begin{array}{l} \text{ア} \text{ やむを得ない。} \\ \text{イ} \text{ } 50\text{m}^2 \text{（約15坪）以下にすべきだ。} \\ \text{ウ} \text{ } 30\text{m}^2 \text{（約9坪）以下にすべきだ。} \\ \text{エ} \text{ その他（ } \underline{\hspace{1cm}} \text{m}^2 \text{（ } \underline{\hspace{1cm}} \text{坪）以下とすべきだ。} \end{array} \right.$

(26) 換地計画に当たり、あなたは経営面積の増減についてどう考えていますか。（○印及び記入）

ア 清算金を払って土地を増やしたい（ $\underline{\hspace{1cm}}$ a（ $\underline{\hspace{1cm}}$ 反 $\underline{\hspace{1cm}}$ 畝））

イ 増減の希望はない

ウ 清算金によっては一部の土地を手放してもよい（ $\underline{\hspace{1cm}}$ a（ $\underline{\hspace{1cm}}$ 反 $\underline{\hspace{1cm}}$ 畝）程度）

エ 清算金によっては全部の土地を手放してもよい

(27) (26) の間で清算金を払って土地を増やしたいアと答えた方について、その増やしたい区域また妥当と考える清算金の水準についてお答え下さい。（○印及び記入）

ア 農用地区域内で $\underline{\hspace{1cm}}$ a（ $\underline{\hspace{1cm}}$ 反 $\underline{\hspace{1cm}}$ 畝）程度（10 a 当たり $\underline{\hspace{1cm}}$ 万円程度）

イ 農振白地区域内で $\underline{\hspace{1cm}}$ a（ $\underline{\hspace{1cm}}$ 反 $\underline{\hspace{1cm}}$ 畝）程度（10 a 当たり $\underline{\hspace{1cm}}$ 万円程度）

ウ 農用地区域と農振白地区域の両方

農用地区域 $\underline{\hspace{1cm}}$ a（ $\underline{\hspace{1cm}}$ 反 $\underline{\hspace{1cm}}$ 畝）程度（10 a 当たり $\underline{\hspace{1cm}}$ 万円程度）

農振白地区域 $\underline{\hspace{1cm}}$ a（ $\underline{\hspace{1cm}}$ 反 $\underline{\hspace{1cm}}$ 畝）程度（10 a 当たり $\underline{\hspace{1cm}}$ 万円程度）

(28) (26) の間で清算金によっては土地を手放してもよいウ又はエと答えた方について、その面積及び妥当と考える清算金の水準についてお答え下さい。（○印及び記入）

ア 農用地区域内で $\underline{\hspace{1cm}}$ a（ $\underline{\hspace{1cm}}$ 反 $\underline{\hspace{1cm}}$ 畝）程度（10 a 当たり $\underline{\hspace{1cm}}$ 万円程度）

イ 農振白地区域内で $\underline{\hspace{1cm}}$ a（ $\underline{\hspace{1cm}}$ 反 $\underline{\hspace{1cm}}$ 畝）程度（10 a 当たり $\underline{\hspace{1cm}}$ 万円程度）

ウ 農用地区域と農振白地区域の両方

農用地区域 $\underline{\hspace{1cm}}$ a（ $\underline{\hspace{1cm}}$ 反 $\underline{\hspace{1cm}}$ 畝）程度（10 a 当たり $\underline{\hspace{1cm}}$ 万円程度）

農振白地区域 $\underline{\hspace{1cm}}$ a（ $\underline{\hspace{1cm}}$ 反 $\underline{\hspace{1cm}}$ 畝）程度（10 a 当たり $\underline{\hspace{1cm}}$ 万円程度）

(29) 事業予定地域内の換地配分について希望を記入して下さい。

換地は通常、地区の道水路の改良のため数%の減歩がかかりますが、ここではその減歩は考えずに記入してもらいます。なお、(27) の間で面積を増やしたいという方は、換地欄の面積に加えて記入して下さい。

従前の土地 農用地区域 (_____ a) 農振白地区域 (_____ a) 非農用地区域内 (_____ a)	}	換地 農用地区域 (_____ a) 農振白地区域 (_____ a) 非農用地区域内 (_____ a) (_____ 用地予定区域内) 不換地・特別減歩 (_____ a)
---	---	--

(30) 農地の集団化などのため、農用地と農振白地の入れ替えをする必要がある場合は、どのような方法によって行ったらよいと思いますか。(○印)

ア 農振白地区域から農用地区域に換地される場合、双方の地帯の土地評価差について着目し、評価差に応じ面積を増やし、その反対の場合は面積を減らし、大きな額の清算金のやりとりが生じないようにする。

イ アの方法によるが、面積増減の幅を制限し清算金のやりとりで補う。

ウ 面積の増減は行わず、土地評価差に応じた金銭の清算だけとする。

エ その他 (記入) _____

(31) (30) でイに○をされた方は、面積増減の幅をどの程度にしたらよいと思いますか。(○印)

ア 100㎡まで

イ 200㎡まで

ウ 300㎡まで

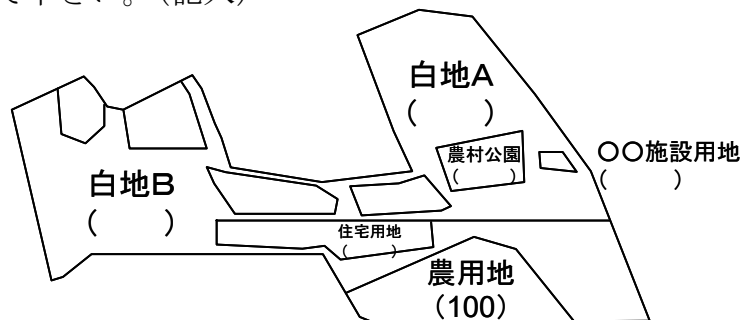
エ 400㎡まで

オ 500㎡まで

カ その他 (記入) _____

(32) 農用地区域と農振白地区域又は非農用地区域内の土地の間で土地交換 (清算金のやりとりなし) をする場合、その交換比率として考えられる割合についてうかがいます。

次の図に農用地区域を100とした場合の各地域、非農用地についてどの程度と思われるか記入して下さい。(記入)



(注) 例えば、Aの非農用地と農用地区域100との交換比率は、40㎡ : 100㎡程度が価格がつりあい、清算金のやりとりは生じないと考えれば図のAの () に40と書き込み下さい。

(33) あなたの従前の土地に非農用地区域の設定（別図の宅地用地、農村公園用地及び〇〇施設用地のことです。）が予定されている場合、次のどれを希望しますか。この間は従前の土地が該当している方のみ記入して下さい。（○印及び記入）

ア 従前の土地の位置へ配分を希望する。（異種目換地を希望する。）

イ 不換地を希望する。

ウ 農用地区域への配分を希望する。

エ 農振白地区域への配分を希望する。

オ 条件によっては他の位置に移ってもよい。

（条件_____）

(34) その他、換地についての特別な御意見があれば御記入下さい。

(注) 上記の農家意向調査例は、農用地区域と農振白地区域を対象とした事業地区を前提としているが、地区の実情により意向調査項目や選択肢は修正あるいは選択して採用するほか、必要な事項を加えて行ってよい。

別紙様式 2

非 農 用 地 換 地 申 出 表

非農用地の 種 類	取得予定者	非農用地 換地手法	予定面積	仮 申 出 の 現 状			面積の過不足	左の調整方針	備 考
				申出者数	面 積	用途区分			

注 1 それぞれの仮調査、回収した意向調査表から転記し、まとめる。

2 「左の調整方針」欄は、要領第3の3により土地所有者等との協議の結果を踏まえ決定した創設換地等の調整方針を記載する。

土地所有者等意向調査表 2 (例)

非農用地換地に関するアンケート結果について

各 位 殿

○ ○ ○ ○

1 趣旨

前回の「換地に関するアンケート調査について」ではお忙しい中にもかかわらず、調査に御協力をいただきましてありがとうございました。

配付数〇〇に対し、〇〇という高い率の回答が寄せられています。

調査結果は現在取りまとめ中であり、近く換地設計基準として皆さんに御報告したいと考えておりますが、今回はとりあえず、皆さんから出された非農用地換地の希望を取りまとめた結果を報告し、再度御意見を把握したいと考えております。

非農用地換地申出の現状は別紙のとおりであり、用地の種類によっては予定地積になお不足しているものもあります。

前回のアンケート結果を報告しながら非農用地換地の参加意向を中心に伺いますので、次の各項目について具体的にお答えいただくようお願いします。

なお、このアンケートは、換地以外の目的に使用することはもちろん、他に公表する等は絶対にいたしませんので、ありのままを御記入下さい。

2 回答者 住所 (〇〇_____市) 氏名 (_____)

(なるべく前回と同じ世帯主の方をお願いします。)

3 記入方法

項目中のいずれかに○印をつける場合は(○印)と、数字又は意見を入れるときは(記入)としてあります。○印はア、イ、ウ、エ等の項目を○で囲んでください。

この調査に関して御質問等ありましたら(〇〇土連〇〇事務所(電話) 担当〇〇、〇〇)まで御遠慮なくお問い合わせ下さい。

(注) 別紙として非農用地計画概要図及び非農用地換地申出表(別紙様式2)を添付する。

4 アンケート事項

(1) 換地清算に用いる農用地区域の価格水準については、アンケートの結果右のような意見が出されました。

この中で多数の皆さんが支持された

□□万円/10a

を標準の価格とすることについてお答え下さい。(○印及び記入)

(注) 選択した価格を問の中に設定する。

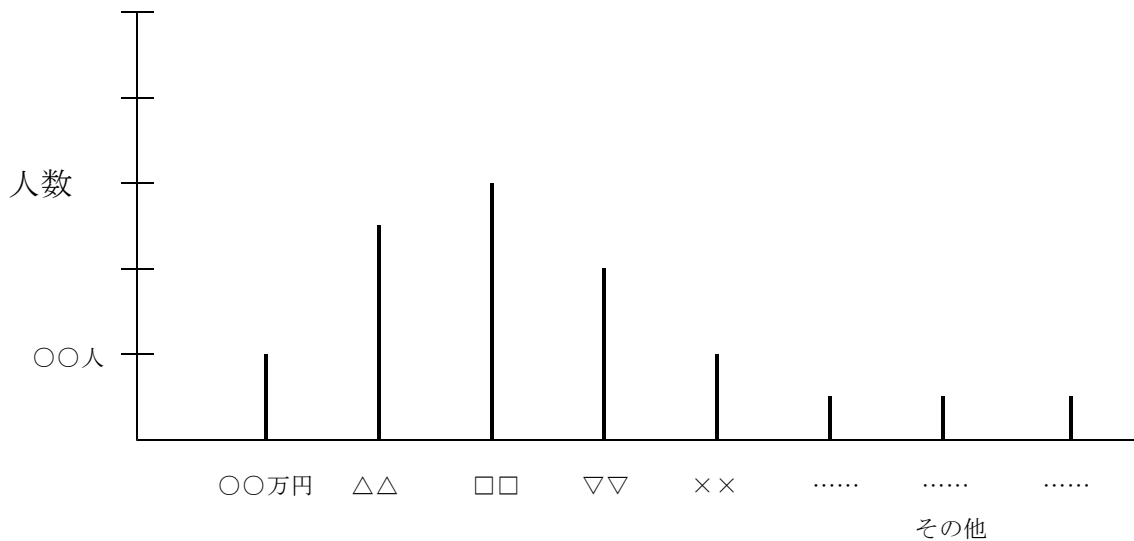
ア 適当である。

- イ やむを得ない。
- ウ 反対である。(標準地の価格は_____万円/10 a とすべき)
- エ わからない。

(22) 土地評価は、それぞれの土地の自然条件及び利用条件について点数により評価し、その点数に基づいて等位を評定し、この等位ごとの評価額を定めて従前の土地と換地の土地条件が見合っているかどうかを判断し、また、見合っていない場合には金銭で清算する根拠とするために行います。この土地評価について、次の事項に回答して下さい。(○印及び記入)

- ① 土地の評価は、地区内の工事前の農地の中から最も条件のよい農用地区域を標準地として定め、標準地の価格との比較により各土地の価格を定めたいと思いますが、この地区の場合、あなたが最も条件がよいと思う換地清算に用いる農用地区域の 10 アール (1 反) 当たり価格はどのくらいが適当だと思いますか。(○印)
- ア ○○万円 イ △△万円 ウ □□万円 エ ▽▽万円
 オ ××万円 カ その他 (万円)

アンケート結果(22)①



(2) 土地評価に用いる土地評価項目については右のような幅広いご意見がでましたが、この中で多数の皆さんが支持された次の項目を評価項目として取り上げることにについてお答え下さい。

(○印及び記入)

- 1 _____
- 2 _____
- 3 _____

6 _____

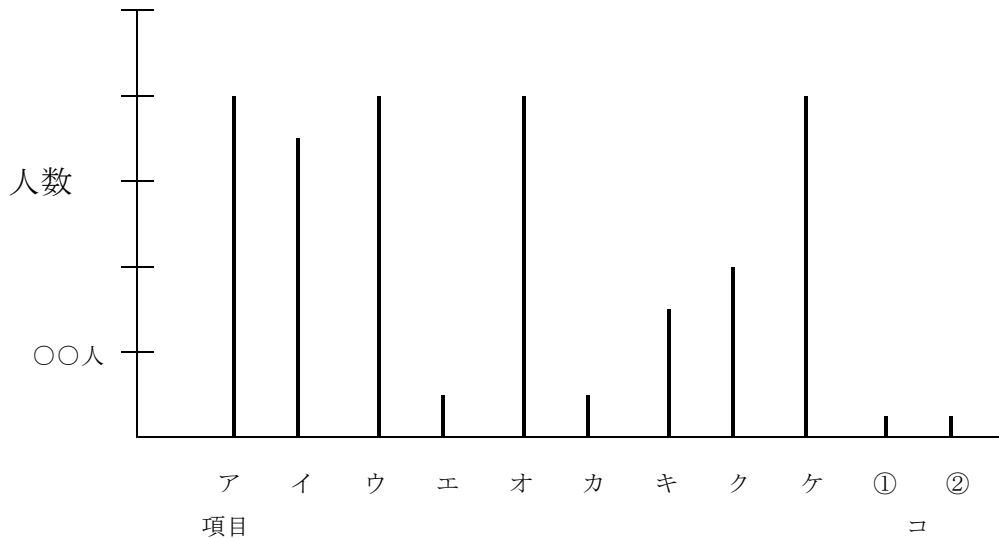
(注) 選択した評価項目を問の中に設定する。

- ア 適当である。
- イ やむをえない。
- ウ 反対である。(_____を加えるべき、_____を削るべき)
- エ わからない。

(22) ② 標準地との比較は、農家の皆さんの意見を参考にして、土地の自然条件及び利用条件の評価項目を決めて行うこととしますが、この地区では、農用地区域及び農振白地区域の評価についてどのような項目をとりあげたら良いと思いますか。(必要と思う項目に○印、2つ以上に○印をしても結構です。)

- ア 土地の良否 イ 用水の便 ウ 排水の便 エ 傾斜
 オ 日照 カ 農道の便 キ 区画の形状 ク 区画の広狭
 ケ 土地利用用途区分別 (農用地区域・農振白地区域)
 コ ○○○○ (注) 項目は地区の実情により設定する。

アンケート結果 (22) ②



- ① _____
 ② _____

(3) 非農用地の土地評価についてはそれぞれの施設用地について右のようなご意見がでましたが、全体の上地評価のバランスをとることが必要であり、各施設とも

_____により評価することについてお答え下さい。(○印及び記入)

(注) 選択した考え方を問の中に設定する。

- ア 適当である。
 イ やむをえない。
 ウ 反対である。(_____ によるべき)
 エ わからない。

(23) 非農用地 (換地計画では創設換地として宅地用地、農村公園用地、○○施設用地が予定されています。) についての土地評価、つまりこれらの用地を取得する側が支払うべき用地費の考え方としては次のいずれが妥当であると考えますか。下の表の各用地別に記号で答えて下さい。

用 途	土地評価の考え方（記号）
宅 地 用 地 農村公園用地 〇〇施設用地	

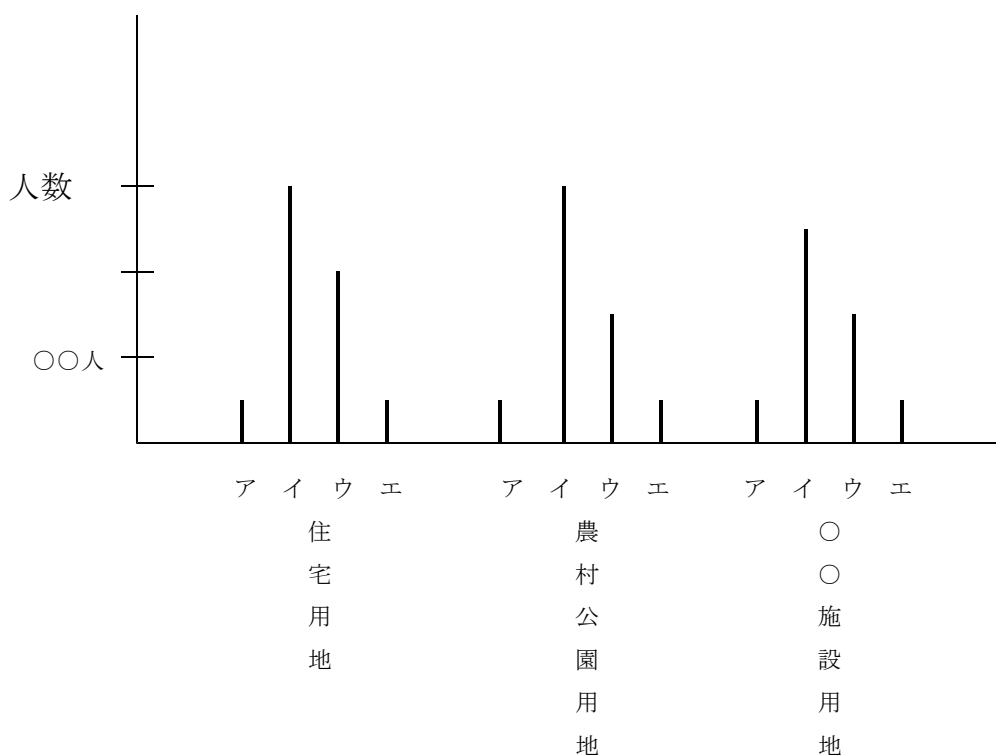
ア (18) による農地価格並とする。

イ 近傍類似の宅地等の土地取引価格を基準として定める。

ウ 不動産鑑定評価を実施し、それを基準として定める。

エ 非農用地区域内に設置が予定されている施設ごとに土地評価の考え方を定める。

アンケート結果 (23)



(4) 換地配分面積と区分規模の関係で、許容し得る面積増減の限度については右のようなご意見がでましたが、この中で多数の皆さんが支持された次の数値について換地設計基準とすることについてお答え下さい。(〇印及び記入)

1 農用地区域は_____とする。

2 農振白地区域は_____とする。

(注) 選択した面積増減の限度を問の中に設定する。

ア 適当である。

イ やむをえない。

ウ 反対である。(_____は_____によるべき)

エ わからない。

(25) 換地の配分では、区画の大きさの都合その他技術上の理由で、計算で出した配分面積どおりの面積がいかない場合がありますが、この場合、あなたは、100㎡（約30坪）程度の増減はやむを得ないと思いませんか（増減に伴う清算金はやりとりするものとして）。

農用地区域、農振白地区域別に答えて下さい。（○印及び記入）

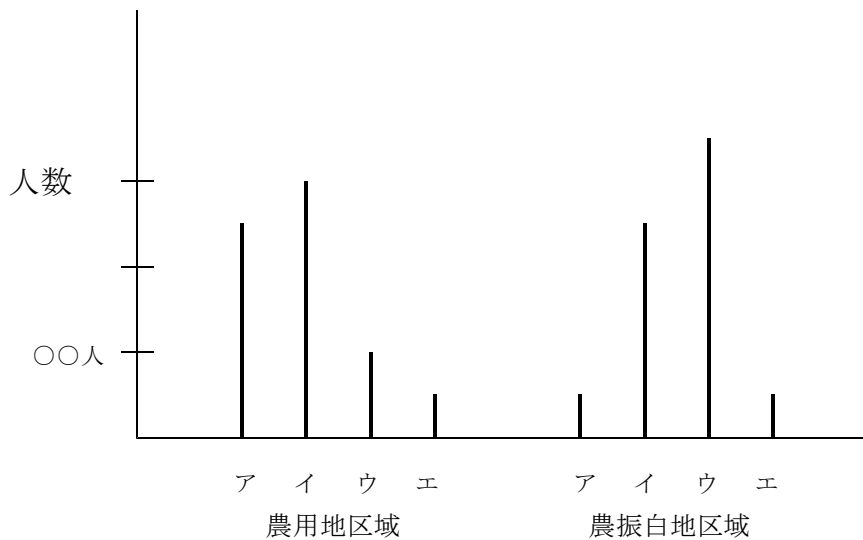
農用地区域

- ア やむを得ない。
- イ 50㎡（約15坪）以下にすべきだ。
- ウ 30㎡（約9坪）以下にすべきだ。
- エ その他（__㎡（__坪）以下とすべきだ。）

農振白地区域

- ア やむを得ない。
- イ 50㎡（約15坪）以下にすべきだ。
- ウ 30㎡（約9坪）以下にすべきだ。
- エ その他（__㎡（__坪）以下とすべきだ。）

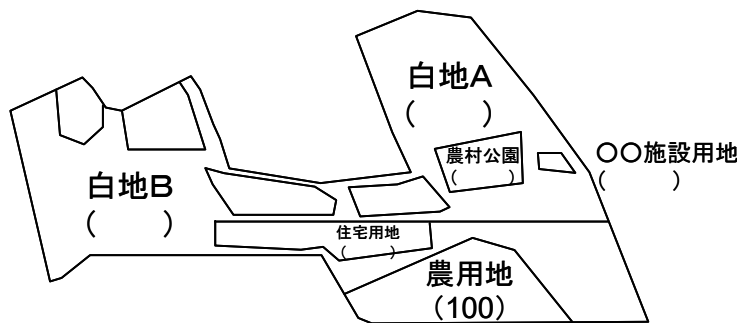
アンケート結果（25）



(5) 経営面積の増減希望とそれに伴う清算金の水準希望額、土地交換比率については、右の結果となっています。

清算金の水準格差があり現状ではまとまりがたい開きとなっていますが、土地評価のバランス、交換の可能性等から次の率に設定することについてお答え下さい。

(○印及び記入)



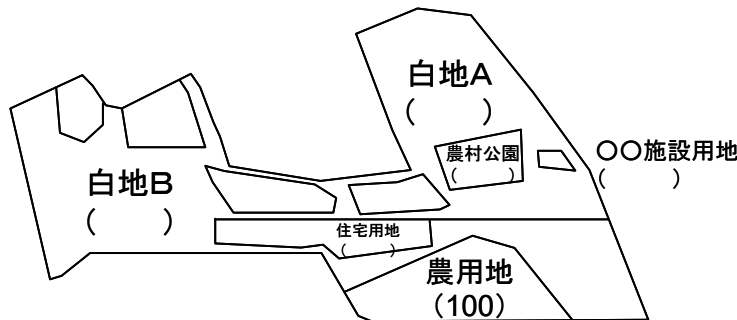
(注) 選択した数値を図の中に設定する。

- ア 適当である。
- イ やむをえない。
- ウ 反対である。(_____ は _____ によるべき)
- エ わからない。

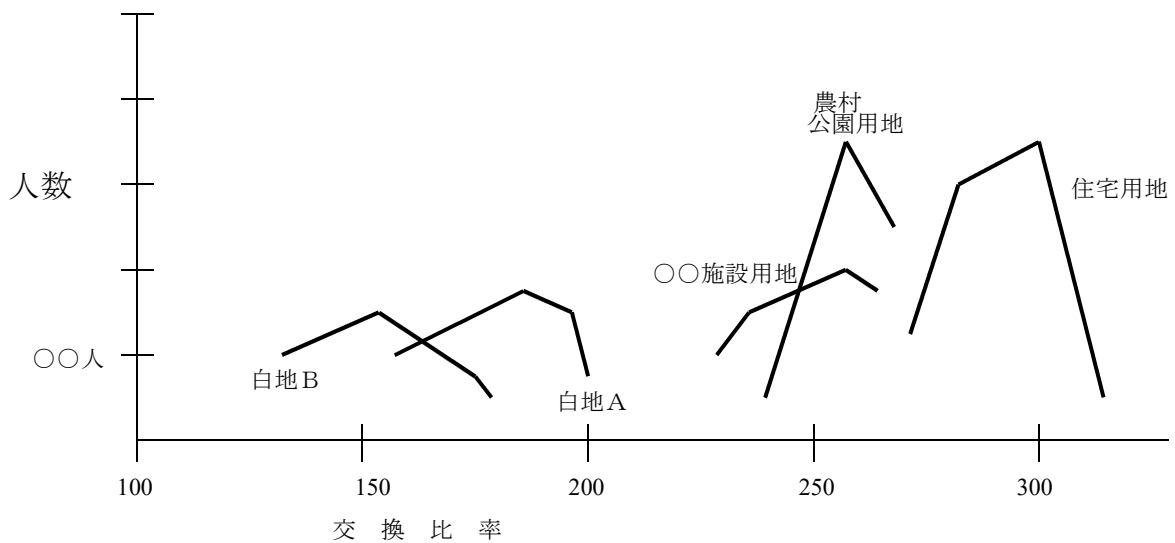
ア又はイとお答えになった方は、上の交換比率を前提として次にお答え下さい。

(32) 農用地区域と農振白地区域又は非農用地区域内の土地の間で土地交換（清算金のやりとりなし）をする場合、その交換比率として考えられる割合についてうかがいます。

次の図に農用地区域を 100 とした場合の各地域、非農用地についてどの程度と思われるか記入して下さい。(記入)



アンケート結果 (32)



(6) (5) の土地評価、土地交換比率を前提として伺いますが、土地を増やしたい方はその増やしたい区域はどこですか。(〇印及び記入)

- ア 農用地区域内で _____ a (_____ 反 _____ 畝程度)
- イ 農振自地区域内で _____ a (_____ 反 _____ 畝程度)
- ウ 農用地区域と農振白地区域の両方で
 - 農用地区域内で _____ a (_____ 反 _____ 畝程度)
 - 農振白地区域内で _____ a (_____ 反 _____ 畝程度)

(7) (5) の土地評価、土地交換比率を前提として伺いますが、土地を手放してもよい方はその手放してもよい区域はどこですか。(○印及び記入)

- ア 農用地区域内で _____ a (_____ 反 _____ 畝程度)
- イ 農振自地区域内で _____ a (_____ 反 _____ 畝程度)
- ウ 農用地区域と農振白地区域の両方で
 農用地区域内で _____ a (_____ 反 _____ 畝程度)
 農振白地区域内で _____ a (_____ 反 _____ 畝程度)

(26) 換地計画に当たり、あなたは経営面積の増減についてどう考えていますか。(○印及び記入)

- ア 清算金を払って土地を増やしたい (_____ a (_____ 反 _____ 畝) 程度)
- イ 増減の希望はない
- ウ 清算金によっては一部の土地を手放してもよい (_____ a (_____ 反 _____ 畝) 程度)
- エ 清算金によっては全部の土地を手放してもよい

- ウ 農用地区域と農振白地区域の両方
 農用地区域 _____ a (_____ 反 _____ 畝) 程度 (10 a 当たり _____ 万円程度)
 農振白地区域 _____ a (_____ 反 _____ 畝) 程度 (10 a 当たり _____ 万円程度)

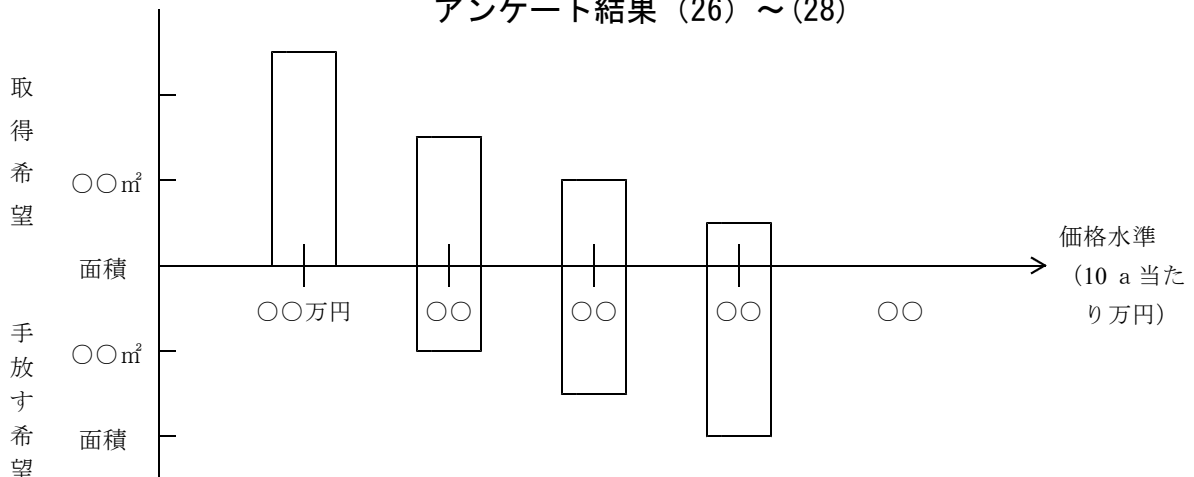
(27) (26) の間で清算金を払って土地を増やしたいアと答えた方について、その増やしたい区域また妥当と考える清算金の水準についてお答え下さい。(○印及び記入)

- ア 農用地区域内で _____ a (_____ 反 _____ 畝) 程度 (10 a 当たり _____ 万円程度)
- イ 農振白地区域内で _____ a (_____ 反 _____ 畝) 程度 (10 a 当たり _____ 万円程度)

(28) (26) の間で清算金によっては土地を手放してもよいウ又はエと答えた方について、その面積及び妥当と考える清算金の水準についてお答え下さい。(○印及び記入)

- ア 農用地区域内で _____ a (_____ 反 _____ 畝) 程度 (10 a 当たり _____ 万円程度)
- イ 農振白地区域内で _____ a (_____ 反 _____ 畝) 程度 (10 a 当たり _____ 万円程度)
- ウ 農用地区域と農振白地区域の両方
 農用地区域 _____ a (_____ 反 _____ 畝) 程度 (10 a 当たり _____ 万円程度)
 農振白地区域 _____ a (_____ 反 _____ 畝) 程度 (10 a 当たり _____ 万円程度)

アンケート結果 (26) ~ (28)



(8) 地区内の農用地等の換地希望については右のような結果となっています。非農用地換地については計画面積に比べ仮参加希望については面積が不足していましたが、(5)による評価水準で換地を予定する場合の非農用地換地の参加希望について再度お答え願います。(記入)

従前の土地 農用地区域 (____ a) 農振白地区域 (____ a) 非農用地区域内 (____ a)	}	換地 農用地区域 (____ a) 農振白地区域 (____ a) 非農用地区域内 (____ a) (____)用地予定区域内 (____ a) 不換地・特別減歩 (____ a) (創設換地の原資)
--	---	---

(29) 事業予定地域内の換地配分について希望を記入して下さい。

換地は通常、地区の道水路の改良のため数%の減歩がかかりますが、ここではその減歩は考えずに記入してもらいます。なお、(27)の間で面積を増やしたいという方は、換地欄の面積に加えて記入して下さい。

従前の土地 農用地区域 (____ a) 農振白地区域 (____ a) 非農用地区域内 (____ a)	}	換地 農用地区域 (____ a) 農振白地区域 (____ a) 非農用地区域内 (____ a) (____)用地予定区域内) 不換地・特別減歩 (____ a)
--	---	--

アンケート結果(29)

従前の土地 農用地区域〇〇 a 農振白地区域〇〇 a 非農用地区域内〇〇 a	}	計画面積 農用地区域〇〇 a 農振白地区域〇〇 a 非農用地区域内〇〇 a 不換地・特別減歩 〇〇 a	アンケート結果 農用地区域〇〇 a 農振白地区域〇〇 a 非農用地区域内〇〇 a 不換地・特別減歩 〇〇 a
---	---	--	---

(9) 農用地と農振白地の入替えの手法については、換地配分により調整するか、清算金により調整するか等の皆さんのお考えは右のとおりでした。

この中の多数である。

により調整を図ることについて次にお答え下さい。(○印及び記入)

(注) 選択した考え方を問の中に設定する。

- ア 適当である。
- イ やむをえない。
- ウ 反対である。(_____によるべき)
- エ わからない。

(10) その他換地についての特別な御意見があれば御記入下さい。

(注) 上記の意向調査例は、地区の実情により選択して採用するほか、必要な事項を加えて行ってよい。

(30) 農地の集団化などのため、農用地と農振白地の入れ替えをする必要がある場合は、どのような方法によって行ったらよいと思いますか。(○印)

ア 農振白地域から農用地区域に換地される場合、双方の地帯の土地評価差について着目し、評価差に応じ面積を増やし、その反対の場合は面積を減らし、大きな額の清算金のやりとりが生じないようにする。

イ アの方法によるが、面積増減の幅を制限し清算金のやりとりで補う。

ウ 面積の増減は行わず、土地評価差に応じた金銭の清算だけとする。

エ その他(記入) _____

(31) (30) でイに○をされた方は、面積増減の幅をどの程度にしたらよいと思いますか。(○印)

ア 100 m²まで

イ 200 m²まで

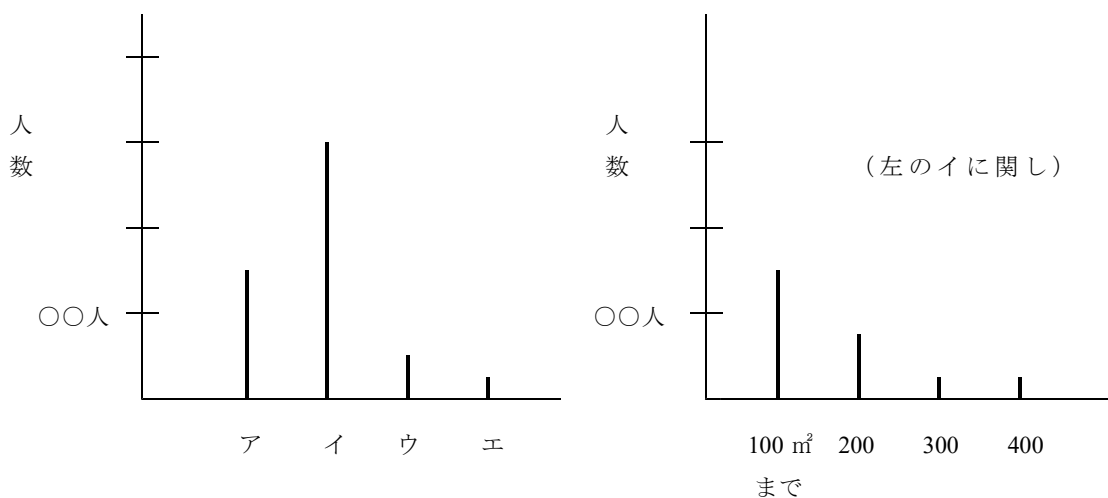
ウ 300 m²まで

エ 400 m²まで

オ 500 m²まで

カ その他(記入) _____

アンケート結果(30)(31)



土地交換比率表

土地利用 用途区分	地帯・ ブロック名	標準地 土地評価指数	土地交換比率	備 考

- 注1. 各区分の土地評価指数は、各地帯・ブロック内の標準地について対応させることとする。
2. 地帯・ブロック名は非農用地計画概要図の地名や区域ナンバーと対応させること。

換地設計基準例

項 目	換 地 設 計 基 準 例
<p>1 従前の土地の地積の基準</p> <p>2 土地の評価方法 (1)土地評価・清算 実地体制</p> <p>(2)土地評価清算方式 について</p> <p>(3)農用地評価の考 え方について</p>	<p>1. 換地交付の基準とする従前の土地の地積は事業主体の行う実測による地積とする。</p> <p>2. 換地交付の基準とする従前の土地の地積は登記簿地積とする。</p> <p>項目 1 留意事項 地区の実情により採用するものとする。 2を採用する場合の留意事項は、作業要領例による。</p> <p>1. 換地委員会において土地評価、清算を行う。</p> <p>2. 換地委員会の他に土地評価委員会を設置し、同委員会において土地評価・清算を行う。</p> <p>項目 2 (1)留意事項 1 基準例から地区の実情により選択して採用するものとする。 2 委員会の組織体制は地域の実状に応じて定めるが、必要に応じて市町村職員、農業委員会職員、不動産鑑定士等の専門家を加えてもよい。</p> <p>土地評価清算方式として（1. 標準地比準方式 2. 増減点方式 3. 項目別配点方式 4. 条件差差積清算方式）を採用する。</p> <p>項目 2 (2)留意事項 基準例から地区の実情により選択して採用するものとする。</p> <p>標準地の農地の水準を 10 a 当たり ____万円程度とし、等位別農地の評価額を別紙のとおり定める。</p> <p>項目 2 (3)留意事項 1 土地評価表は、地区の実情を考慮して適宜定める。 2 農用地区域と農振白地区域において明らかな取引価格差がある場合には、それぞれごとの土地評価表を作成する。 ただし、それぞれの標準地同志は、比準関係にあること。</p>

項 目	換 地 設 計 基 準 例
(4)非農用地評価の考 え方について	<p>1. 非農用地の従前の土地の土地評価の基準は、(1. 農地価格評価とする 2. 近傍類似の宅地等の取引事例を基本とする 3. 不動産鑑定評価額を基準とする)形で定める。</p> <p>2. 非農用地の土地評価の水準を 10 a 当たり ____万円程度とし、非農用地としての利用条件、取得予定の施設の種類等を考慮して適宜定める。</p> <p>項目 2 (4)留意事項</p> <p>1 基準例の中から、地域の実情を考慮して適宜定める。</p> <p>2 土地評価表は、地域の実情を考慮して適宜定める。</p>
3 土地交換比率の設 定	<p>土地利用用途区分ごとの土地交換比率は別紙のとおりとする。</p> <p>項目 3 留意事項</p> <p>土地交換比率は地域の実情を考慮して適宜定める。</p>
4 換地交付率の算出	(作業要領例による。)
5 特殊地の取扱い	(作業要領例による。)
6 地帯別、グループ 別団地の設定と換地 方法	(作業要領例による。)
7 一般の個人別換地 の方法	(作業要領例による。)
8 換地選定手順	<p>1. 換地の選定は、非農用地→農振白地→特殊地→集落別(地帯別、ブロック別)団地→一般個人別換地の順序とする。</p> <p>2. 換地の選定は、非農用地→農振白地→特殊地→永年作物地→普通畑地→水田の順序とする。</p> <p>3. 一般個人別換地は、次の順序により選定する。</p> <p>(1)集落から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</p> <p>(2)各土地所有者等の住居から従前の各団地までの距離を合計してその値が小さい順序</p>

項 目	換 地 設 計 基 準 例
<p>9 団体的集団化と個人別集団化との調整</p> <p>10 土地改良事業計画と換地計画との調整</p> <p>(1)調整方針</p> <p>(2)具体的調整項目について</p>	<p>(3)各土地所有者等の換地交付基準地積を従前の団地数を除してその値が大きい順序</p> <p>(注) 1 (1)(2)(3)のうち、いずれか1つを採用すること。</p> <p>2 (3)を採用する場合、小面積農家は従前地の位置と大きく離れて換地を定めることがあるので留意すること</p> <p>3 小作地の換地は、耕作地の農用地の集団化に資するように定めることが望ましい。</p> <p>4. 一般個人換地に当たり、() m²未満の小面積所有者等の換地は、優先して選定することができる。</p> <p>(注) () m²は地区の実情により優先して換地を定める必要がある土地所有者等の所有等に係る面積を記入する。</p> <p>項目8 留意事項</p> <p>1～4のうち1と2はいずれかを採用すること。</p> <p>(作業要領例による。)</p> <p>農家意向調査結果を踏まえ、農振白地区域の面積、おおむねの設定位置、非農用地区域設定の考え方、面積、おおむねの位置、創設される施設等の種類等について次の点に必要な調整を行う。</p> <p>項目10(1) 留意事項</p> <p>具体的な調整の時期、主要内容について地域の実状により適宜定める。</p> <p>1. 非農用地区域設定面積は、おおむね(m²)とする。</p> <p>2. 非農用地区域のおおむねの設定位置は____ 地域とする。</p> <p>3. 創設される施設等の種類は、____ とする。</p> <p>4. 農振白地区域の設定面積は、おおむね(m²)とする。</p> <p>5. 農振白地区域のおおむねの設定位置は、____ とする。</p> <p>項目10(2) 留意事項</p> <p>具体的な面積、位置、事項について地域の実情により適宜定める。</p>

項 目	換 地 設 計 基 準 例
11 換地選定案の取扱いについて	<p>農家意向調査結果参考として非農用地換地関係土地所有者等ごとの換地選定案を作成する。</p> <p>項目 11 留意事項 農家意向調査結果を参考として定めた地権者個人ごとの換地選定案を換地計画に反映させることとし、事業着工後に、必要に応じて換地計画の修正を行う。</p>
12 配分調整のための余裕率	(作業要領例による。)
13 非農用地の取扱い (1) 特定用途用地、異種目換地についての共同減歩等の取扱い (2) 創設換地によって非農用地区域に設定される施設の種類ごとの用地捻出方法	<p>特定用途用地として地区編入して宅地等及び異種目換地とする土地は共同減歩の対象としない。</p> <p>(注) 宅地等の特定用途用地及び異種目換地とする土地は、あらかじめ、共同減歩をする旨を明確にして同意を得た場合以外は、共同減歩の対象とする旨を定めることは避ける。</p> <p>施設ごとの用途捻出方法は次のとおりとする。</p> <p>(1) 共同減歩見合いの創設換地 (a)</p> <p>(2) 不換地、特別減歩見合いの創設換地 (a)</p> <p>(3) 異種目換地 (a)</p> <p>項目 13(2) 留意事項 地域の実情を考慮して適宜定める。</p> <p>(作業要領例による。)</p>
14 一時利用地の指定の方法	

別紙様式 6

非農用地換地関係土地所有者等
換 地 選 定 案

土地利用 用途区分	農家番号		住所		氏名										備 考	
	従 前 の 土 地								換 地				過不足			
	大字	字	地番	地目	用途	地積	基準地積	摘要	ブロック名	仮地番	地目	用途	地積	増		減
農 用 地 域						m ²	m ²						m ²	m ²	m ²	
小 計																
農振白地 域																
小 計																
非農用地 域																
小 計																
合 計																

(注) 非農用地換地にかかる権利者及び土地を記載する。