

第39回上士別地区換地委員会 議案

士別市換地委員会

第39回上士別地区 換地委員会議事日程

日 時:令和3年10月21日 午後1時30分

場 所:JA上士別支所『2階会議室』

日 程	議 事 番 号	件 名	結 果
第 1	報 告 第 1 号	第38回上士別地区換地委員会について	
第 2	議 案 第 1 号	等位価格表の変更について	
第 3	議 案 第 2 号	換地計画書の決定について	

第38回上士別地区換地委員会について

・開催日時 令和3年9月3日(書面決議配布日)～10日(決議期間)

1. 第37回上士別地区換地委員会について
2. 不換地の価格決定について
3. 等位別価格表の変更について
4. 換地スケジュールの変更について

等位別価格表(10a当り) 2点刻み

地目	用途	等位	土地調査の評点等	評定価格	備考
田	田	1	100 ~ 99	218 千円	
田	田	2	98 ~ 97	215 千円	
田	田	3	96 ~ 95	212 千円	
田	田	4	94 ~ 93	209 千円	
田	田	5	92 ~ 91	206 千円	
田	田	6	90 ~ 89	203 千円	
田	田	7	88 ~ 87	200 千円	
田	田	8	86 ~ 85	197 千円	
田	田	9	84 ~ 83	194 千円	
田	田	10	82 ~ 81	191 千円	
田	田	11	80 ~ 79	188 千円	
田	田	12	78 ~ 77	185 千円	
田	田	13	76 ~ 75	182 千円	
田	田	14	74 ~ 73	179 千円	
田	田	15	72 ~ 71	176 千円	
田	田	16	70 ~ 69	173 千円	
田	田	17	68 ~ 67	170 千円	
田	田	18	66 ~ 65	167 千円	
田	田	19	64 ~ 63	164 千円	
田	田	20	62 ~ 61	161 千円	
田	田	21	60 ~ 59	158 千円	
田	田	22	58 ~ 57	155 千円	
田	田	23	56 ~ 55	152 千円	
田	田	24	54 ~ 53	149 千円	
田	田	25	52 ~ 51	146 千円	
田	田	26	50 ~ 49	143 千円	
田	田	27	48 ~ 47	140 千円	
田	田	28	46 ~ 45	137 千円	
田	田	29	44 ~ 43	134 千円	
田	田	30	42 ~ 41	131 千円	
田	田	31	40 ~ 39	128 千円	
田	田	32	38 ~ 37	125 千円	
田	田	33	36 ~ 35	122 千円	
田	田	34	34 ~ 33	119 千円	
田	田	35	32 ~ 31	116 千円	
田	田	36	30 ~ 29	113 千円	
田	田	37	28 ~ 27	110 千円	
田	田	38	26 ~ 25	107 千円	
田	田	39	24 ~ 23	104 千円	
田	田	40	22 ~ 21	101 千円	
田	田	41	20 ~ 19	98 千円	
田	田	42	18 ~ 17	95 千円	
田	田	43	16 ~ 15	92 千円	
田	田	44	14 ~ 13	89 千円	
田	田	45	12 ~ 11	86 千円	
田	田	46	10 ~ 9	83 千円	
田	田	47	8 ~ 7	80 千円	
田	田	48	6 ~ 5	77 千円	
田	田	49	4 ~ 3	74 千円	
田	田	50	2 ~ 1	71 千円	
畑	畑	51	平坦畑(計画)	100 千円	
畑	畑	52	傾斜畑(計画)	70 千円	
畑	畑	53	中島地区畑(計画)	66 千円	
畑	畑	54	畑・雑・宅(従前)	50 千円	
田	田	55	田(5条6項)	98 千円	
雑	雑	56	雑・改良区(5条6項)	8 千円	
原	原	57	原野	30 千円	
公	公	58	公衆用道路・農道	50 千円	
用	用	59	用水路・排水路	71 千円	

等位別価格表(10a当り) 2点刻み

地目	用途	等位	土地調査の評点等	評定価格	備考
田	田	1	100 ~ 99	218 千円	
田	田	2	98 ~ 97	215 千円	
田	田	3	96 ~ 95	212 千円	
田	田	4	94 ~ 93	209 千円	
田	田	5	92 ~ 91	206 千円	
田	田	6	90 ~ 89	203 千円	
田	田	7	88 ~ 87	200 千円	
田	田	8	86 ~ 85	197 千円	
田	田	9	84 ~ 83	194 千円	
田	田	10	82 ~ 81	191 千円	
田	田	11	80 ~ 79	188 千円	
田	田	12	78 ~ 77	185 千円	
田	田	13	76 ~ 75	182 千円	
田	田	14	74 ~ 73	179 千円	
田	田	15	72 ~ 71	176 千円	
田	田	16	70 ~ 69	173 千円	
田	田	17	68 ~ 67	170 千円	
田	田	18	66 ~ 65	167 千円	
田	田	19	64 ~ 63	164 千円	
田	田	20	62 ~ 61	161 千円	
田	田	21	60 ~ 59	158 千円	
田	田	22	58 ~ 57	155 千円	
田	田	23	56 ~ 55	152 千円	
田	田	24	54 ~ 53	149 千円	
田	田	25	52 ~ 51	146 千円	
田	田	26	50 ~ 49	143 千円	
田	田	27	48 ~ 47	140 千円	
田	田	28	46 ~ 45	137 千円	
田	田	29	44 ~ 43	134 千円	
田	田	30	42 ~ 41	131 千円	
田	田	31	40 ~ 39	128 千円	
田	田	32	38 ~ 37	125 千円	
田	田	33	36 ~ 35	122 千円	
田	田	34	34 ~ 33	119 千円	
田	田	35	32 ~ 31	116 千円	
田	田	36	30 ~ 29	113 千円	
田	田	37	28 ~ 27	110 千円	
田	田	38	26 ~ 25	107 千円	
田	田	39	24 ~ 23	104 千円	
田	田	40	22 ~ 21	101 千円	
田	田	41	20 ~ 19	98 千円	
田	田	42	18 ~ 17	95 千円	
田	田	43	16 ~ 15	92 千円	
田	田	44	14 ~ 13	89 千円	
田	田	45	12 ~ 11	86 千円	
田	田	46	10 ~ 9	83 千円	
田	田	47	8 ~ 7	80 千円	
田	田	48	6 ~ 5	77 千円	
田	田	49	4 ~ 3	74 千円	
田	田	50	2 ~ 1	71 千円	
畑	畑	51	平坦畑(計画)	100 千円	
畑	畑	52	傾斜畑(計画)	70 千円	
畑	畑	53	中島地区畑(計画)	66 千円	
畑	畑	54	畑・雑・宅(従前)	50 千円	
田	田	55	田(5条6項)	98 千円	
雑	雑	56	雑・改良区(5条6項)	8 千円	
原	原	57	原野	30 千円	
公	公	58	公衆用道路・農道・用悪水路	50 千円	

等位別価格表の変更について

用悪水路の価格の変更をします。

・等位別価格表(別紙2)

1. てしおがわ土地改良区の土地について変更

○公衆用道路・農道 等位58 50 千円

○用悪水路 等位59 71 千円

↓

○公衆用道路・農道・用悪水路 等位58 50 千円

換地計画書の決定について

換地計画書の説明会を9月15日～30日で行い、参加できない方々には個別訪問により説明、対象者全員に説明が終了し、換地計画書が完成しました。

- ・換地計画書(別紙2のとおり)

地区総計表

用途区分	従前の土地			換地又は換地処分後の土地			換地交付率		
	筆数	面積	評価額	筆数	面積	評価額	$\Sigma S / \Sigma O \times 100$	92.0896617	%
1. 各筆換地等明細書の1の(1)に掲げた土地		m ²	円		m ²	円	清算金等		
田	1,146	8,580,442.01	1,297,270,366	418	7,691,094.00	1,351,432,797	評価方式	項目別配点方式	
畑	110	183,047.96	9,152,289	44	474,190.00	35,448,508		清算方式	比例地積清算 (m ² 当り増加配分額等 8.287498578)
宅地	152	173,186.01	8,659,368	123	173,186.80	8,659,368	徴収総額		20,656,386
雑種地	189	197,317.26	9,865,077	100	103,493.00	5,174,650		支払総額	20,656,386
原野	2	2,607.00	78,210	2	2,607.00	78,210	差引		0
公衆用道路	25	97,136.99	4,850,600	22	97,012.00	4,850,600		その他	
公衆用道路(農道)	50	60,124.00	3,006,200	50	193,355.33	9,667,767	徴収又は支払いの方法・時期		清算金の支払及び徴収は土地改良法第89条の2第11項から第13項に基づき、次により行うものとする。
用悪水路(用水路)	172	160,086.09	8,004,304	64	75,971.00	3,798,550		ア	徴収及び支払いの時期・方法
用悪水路(排水路)	274	139,763.24	6,988,163	50	90,647.00	4,532,350	イ		場所
小計	2,120	9,593,710.56	1,347,874,577	873	8,901,556.13	1,423,642,800		ア	(2)てしおがわ土地改良区と権利者との間で行う清算
法53条の2の2の規定により換地を定めない土地	91	61,194.11	3,267,562	0	0	0	イ		てしおがわ土地改良区
小計	91	61,194.11	3,267,562	0	0	0			
計	2,211	9,654,904.67	1,351,142,139	873	8,901,556.13	1,423,642,800			
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	0	0	0	0	0	0			
小計	0	0	0	0	0	0			
(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									
公衆用道路(農道)	0	0	0	889	759,952.02	0			
用悪水路(用水路)	0	0	0	2	12.06	0			
用悪水路(排水路)	0	0	0	1	7.34	0			
小計	0	0	0	892	759,971.42	0			
(3)法54条の2第6項及び第7項の規定による土地									
墓地	1	919.00	0	1	1,305.00	0			
公衆用道路	8	14,396.00	0	4	16,303.00	0			
用悪水路(河川敷地)	14	16,570.68	0	3	23,917.00	0			
用悪水路(排水路)	2	3,766.00	0	1	2,968.00	0			
小計	25	35,651.68	0	9	44,493.00	0			
計	25	35,651.68	0	901	804,464.42	0			
合計 1 + 2	2,236	9,690,556.35	1,351,142,139	1,774	9,706,020.55	1,423,642,800			

地区総計表の説明表

明細書 区分	費用 負担 区分	用途区分	従前の土地			換地又は換地処分後の土地			換地交付の基準 及び参考記事
			筆数	面積	評価額	筆数	面積	評価額	
各筆換地明細書の 1の(1)に掲げた土地	費用負担を行う土地	田	1,133	8,494,993.00	1,289,036,389	410	7,605,645	1,343,198,820	(換地交付率)
		畑	95	160,979.52	8,048,989	19	450,539	34,265,958	
		宅地	0	0.00	0	0	0.00	0	
		雑種地	102	92,223.37	4,611,177	0	0.00	0	
		小計	1,330	ΣO 8,748,195.89	1,301,696,555	429	ΣS 8,056,184	1,377,464,778	
	費用負担をしない土地	田	13	85,449.01	8,233,977	8	85,449	8,233,977	= 92.0896617 % (㎡当り増加配分額) ΣSV-ΣOV ΣO 1,423,642,800-1,351,142,139 8,748,195.89 72,500,661 8,748,195.89
		畑	15	22,068.44	1,103,300	25	23,651	1,182,550	
		宅地	152	173,186.01	8,659,368	123	173,186.80	8,659,368	
		雑種地	87	105,093.89	5,253,900	100	103,493	5,174,650	
		原野	2	2,607	78,210	2	2,607	78,210	
		墓地	1	919	0	1	1,305	0	
		公衆用道路	25	97,136.99	4,850,600	22	97,012	4,850,600	
		公衆用道路(農道)	50	60,124	3,006,200	50	193,355.33	9,667,767	
		用悪水路(河川敷地)	0	0.00	0	0	0.00	0	
		用悪水路(用水路)	172	160,086.09	8,004,304	64	75,971	3,798,550	
		用悪水路(排水路)	274	139,763.24	6,988,163	50	90,647	4,532,350	
		小計	791	846,433.67	46,178,022	445	846,677.13	46,178,022	
	不換地	91	61,194.11	3,267,562	0	0	0		
	計	2,212	9,655,823.67	1,351,142,139	874	8,902,861.13	1,423,642,800		
	明細書の2	費しない負担土地	公衆用道路	8	14,396	0	4	16,303	0
公衆用道路(農道)			0	0.00	0	889	759,952.02	0	
用悪水路(河川敷地)			14	16,570.68	0	3	23,917	0	
用悪水路(用水路)			0	0.00	0	2	12.06	0	
用悪水路(排水路)			2	3,766	0	2	2,975.34	0	
計		24	34,732.68	0	900	803,159.42	0		
合計	2,236	9,690,556.35	ΣOV 1,351,142,139	1,774	9,706,020.55	ΣSV 1,423,642,800			

様式69-1号

換地計画書

(上士別地区)

事業主体 北海道開発局 旭川開発建設部
地区担当換地士 平田 孝祐 印

様式69-2号

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
39	228	152	$\frac{228 - 152}{228 - 39} \times 100$ = 40.21164021 %	3.86ha	5.37ha

(3) 換地処分等の時期

ア 換地計画に係わる土地改良事業の工事完了時期

令和1年8月

イ 換地処分予定時期

令和4年3月

国営農地再編事業上士別地区

換地設計基準

項 目	基 準
<p>6. 一般的個人換地の方法</p> <p>(1) 集団化の目標</p> <p>(2) 位置の選択</p> <p>(3) 区画・農区畦畔の取扱い</p> <p>(4) 区画・農区の分割</p> <p>(5) 小面積土地所有者の取扱い</p>	<p>各農家の農地は、可能な限り大規模に集団化し、おおむね1ないし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定める。</p> <p>田は固定畦畔を基本とする。畑は畦畔を設けないものとする。</p> <p>ア. 換地は、原則として標準区画（おおむね1区画3、4ha以上）又は、農区（農道で囲まれた農地）を単位に交付するが、換地すべき面積が標準区画・農区に交付して余る場合又は標準区画・農区に不足する場合は区画・農区を分割若しくは合筆して交付することができる。</p> <p>イ. 標準区画・農区の分割は原則として長辺に沿って分割するが、この場合、短辺の部分が機械の作業に支障のあるような分割はしないものとする。</p> <p>地区内の従前の土地の面積が、1haに満たない小面積の所有者の土地は、従前の土地の位置若しくは、住居の位置に可能な限り近い位置に交付する。</p>
<p>7. 換地選定の手順</p>	<p>ア. 小面積（1ha未満）土地所有者等の換地は、他の所有者に優先して選定することができる。</p> <p>イ. 各土地所有者等の従前の土地が最も密集している位置から行う。</p> <p>ウ. 担い手農家経営農地の連担化を図る上で最も適当な位置を選定して集団化する。</p> <p>エ. 担い手農家の利用権設定等が行われている農用地は貸手農家の合意を得て換地計画に於いて集積されることとなる担い手農家の経営農家の隣接地に集団化する。</p>
<p>8. 面的集積の取扱い</p>	<p>ア. 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。</p> <p>イ. 既に担い手農家が利用権の設定を受けている農用地については、換地計画において面的に集団化されることになる担い手農家の経営農用地の隣接地に可能な限り集団化するものとする。</p>
<p>9. 集落経営体等の育成方針</p>	<p>ア. 育成すべき経営体への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、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、育成すべき経営体への農用地の利用集積についての合意形成を図るものとする。</p> <p>イ. 換地設定を通じて、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の実施により農用地の連担化を促進するものとする。</p> <p>ウ. 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、可能な限り集団化するものとする。</p> <p>エ. 既に育成すべき経営体利用権の設定を受けているか、又は農用地及び利用権の設定が確実な農用地については、換地選定を通じて換地計画において面的に集団化されることとなる育成すべき経営体の経営農用地の隣接地に、可能な限り集団化するものとする。</p> <p>オ. 既に育成すべき経営体が農作業を受託し、又断続して受託していくと見込まれる農用地については、換地選定を通じて換地計画において面的に集団化されることとなる育成すべき経営体の経営農用地の隣接地に、可能な限り集団化するものとする。</p>

換地設計基準項目

1. 従前地の地積基準
2. 土地評価の方法
3. 換地交付率の算出
4. 特殊地の取扱い
5. 区別、営農体系別団地の設定と換地方法
6. 一般的個人換地の方法
 - (1) 集団化の目標
 - (2) 位置の選択
 - (3) 区画・農区畦畔の取扱い
 - (4) 区画・農区の分割
 - (5) 小面積土地所有者の取扱い
7. 換地選定の手順
8. 面的集積の取扱い
9. 集落経営体等の育成方針
10. 非農用地の取扱い
11. 一時利用地の指定の方法
12. 損失等の補償
13. 清算方法
14. 国公有地の取扱い

項 目	基 準
1. 従前地の地積基準	<p>換地交付の基準とする従前地の地積は、土地改良事業計画決定の日の登記簿地積とする。 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には、その申出のあった地積とする。</p>
2. 土地評価の方法	<p>ア. 土地の評価方法は「項目別配点方式」による土地評価方式とする。 イ. 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。</p>
3. 換地交付率の算出	<p>換地交付率の算出は次によるものとする。</p> <hr/> <p>工事後の地区の総地積－工事後の（宅地等の地積＋土地改良施設用地の地積＋機能交換とする道路等の地積）</p> <hr/> <p>従前地の地区の総地積－従前地の（宅地等の地積＋土地改良施設用地の地積＋機能交換とする道路等の地積＋不換地等の地積）</p> <p>×100</p>
4. 特殊地の取扱い	<p>ア. 不整形地、傾斜地等の特殊的な取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事業計画の中で適切な位置を設定する。 イ. 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若しくは耕作者に交付する。 ウ. 従前が高圧線下にある土地については、換地は原則として高圧線下に交付する。</p>
5. 区別、営農体系別団地の設定と換地方法	<p>ア. 区別集団化 各区ごとにその耕作地の集団化を図るものとし、各区の位置は、従前の各区の耕作地の集まっていたところを中心とし、従前に比べ各区の土地に著しい良否が生じないように定める。</p> <p>イ. 営農体系別集団化 株式会社及び育成すべき経営体が耕作する農用地は、可能な限り集団化を図るものとし、この場合、その団地位置の決定に当たっては、その団地位置から他の場所に換地を定められることとなる従前の土地の権利者の承諾を得るようにする。</p>

項 目	基 準
10. 非農用地の取扱い	<p>ア. 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。</p> <p>イ. 生み出される施設用地の種類及び換地手法は、次のとおりとする。</p> <p> a. 土地改良施設は共同減歩による創設換地とする。</p>
11. 一時利用地の指定の方法	<p>ア. 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、地区の工事が数年にわたる場合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、確定された「換地設計基準」に即して、換地委員会の決定を経て一時利用地を指定する。</p> <p>イ. 年度毎の工事地区の権利者に対して行うものとし、他の年度の工事地区との間の集団化又は減歩率調整のための出入調整は、出入調整に関係ある工事区の工事が完了したときに行うものとする。</p>
12. 損失等の補償	<p>ア. 損失の補填は次の場合に行うことができる。</p> <p> a. 従前の土地が他の耕作者に指定されたため一時的に使用収益ができなくなったとき。</p> <p> b. 指定交付基準地積よりも不足する面積が指定された場合。</p> <p>イ. 利益の徴収は指定交付基準地積より多い面積の場合に行うものとする。</p> <p>ウ. 補償額の基準は、地区の標準的な賃貸借実例を参考として換地委員会で定める。</p>
13. 清算方法	<p>ア. 清算は比例地積清算方式とする。</p> <p>イ. 特定用途用地となる非農用地、非農家の宅地等は従前と換地を照応させる事を基本とするが、止むを得ず面積が増減する場合は畑及び宅地の等位での清算金とする。</p>
14. 国公有地の取扱い	<p>ア. 国公有地は原則として、不換地として取扱う。</p> <p>イ. 清算金単価は、換地処分前年度の農業委員会の売買実例等を参考に、旭川財務事務所と換地委員会の間での十分な調整・協議の上決定するものとする。</p>