

換地業務指導等要領

〔 昭和62年11月 2 日付け62構改B第1167号
最終改正：令和 7 年 4 月 2 日付け 6 農振第3070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
各都道府県知事
全国土地改良事業団体連合会会長 } あて

1 趣旨

ほ場整備事業、農地開発事業等の土地改良事業に伴い行われる換地処分は、農用地の集団化等農業構造の改善を実現するために重要な役割を果たすとともに、地域における各種施設用地の需要の増大に対応して計画的にこれらの用地を創出しながら土地利用の整序化を図るものとしても期待されているところである。このため、地域の農業の動向、農業内外の土地利用の動向等を考慮しつつ、これらの要請に的確に応えることがますます必要となっている。

しかしながら、ほ場整備事業、農地開発事業等の換地処分を伴う土地改良事業の実施により換地処分に係る業務量が増加している中で、関係権利者の権利意識の高揚等から換地処分をめぐる紛争が多発する傾向にあり、このこと等から換地業務が遅延する状況が見られる。

このような状況を是正しつつ換地処分の目的を達成するためには、土地改良事業の事業主体が地方公共団体及び農業団体等と連携を図るとともに、換地業務の水準の向上に一層努める必要がある。また、都道府県等による強力な指導も不可欠である。このため、事業主体の換地業務実施体制の整備、都道府県等の指導体制の整備、換地業務に係る国庫補助金の取扱い等に関する事項を定め、換地業務の適正かつ円滑な実施及び換地業務の完了の促進を図るものとする。

2 事業主体の換地業務実施体制の整備

(1)市町村、土地改良区等の行う土地改良事業の事業主体(以下単に「事業主体」という。)は、関係権利者の利害調整を図りつつ換地業務を円滑に推進するため、土地改良事業の着手前に、次に掲げる事項について検討し、換地業務の実施体制を整備するものとする。

ア 都道府県、市町村、農地中間管理機構、農業委員会、土地改良区、農業協同組合等との連携体制

イ 換地技術者の確保、換地委員会の構成及び委員の選任方法等並びに役職員の換地業務の分担等

ウ 紛争が生じた場合の対応方針

エ 換地計画を定めるための基本的事項

(ア)事業地区における農業の動向及び農業内外の土地利用の動向等に沿った

換地計画の構想

(イ) 事前換地(換地計画又は換地計画の原案(従前地及び換地予定地の所在、地番、用途、地積等を記載した書面並びに従前地及び換地予定地を示した図面)に基づき一時利用地の指定等を行うことをいう。)の採用の必要性

(ウ) 換地区(土地改良法(昭和24年法律第195号。以下「法」という。)第117条の区をいう。以下同じ。)の設定の必要性

オ その他必要な事項の検討

(2) なお、(1)のエの検討に当たっては、事業地区内においていわゆる「縄伸び率」(実測値と登記簿上の数値との相違率をいう。)若しくは換地交付率について著しい相違を生じる区域がある場合又は事業地区の規模が大きく換地業務の遅延が見込まれる場合には、換地区を定めることが適当であることに留意するものとする。

3 換地業務の実施

(1) 事業主体は、換地業務の実施に当たり、次に掲げる事項に留意するものとする。

ア 土地改良事業の開始後直ちに、換地区(換地区を定めない場合にあつては事業地区。以下「換地区等」という。)ごとに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号構造改善局長通知)に準拠して従前地等の調査(以下「従前地調査」という。)を行い、換地設計基準を確定するものとする。

イ 事前換地のための換地計画又は換地計画の原案は、換地区等における一時利用地の指定等の前に定めるものとする。

ウ 土地改良事業の開始後直ちに、代位登記(法第114条の土地の分割の登記及び土地改良登記令(昭和26年政令第146号)第2条の登記をいう。)に着手するものとする。また、各年度の工事に係る土地については、当該年度中に代位登記を完了するものとする。

なお、当該代位登記完了後において、新たに代位登記が必要となった場合には、直ちに当該代位登記を行うものとする。

エ 土地改良事業の開始後直ちに、行政界変更(市町村の境界の変更及び市町村の区域内の町、字等の境界の変更をいう。)及び国公有地の払下げ等の処理について関係機関と協議するとともに、必要な書類の作成等を行うものとする。また、これらの業務は、換地区等の工事完了前に完了するものとする。

オ 換地区等の境界は、図面及び現地調査により正確に把握するものとする。

カ 紛争が生じた場合には、直ちに事案ごとに具体的な処置方策を検討し、早期解決を図るものとする。

キ 登記簿及び農地台帳等により、常時、換地区等の土地の権利関係を把握するものとする。また、換地計画の原案の作成、一時利用地の指定(一時利用地の指定の変更を含む。)、換地計画作成(変更換地計画の作成を含む。)、代位登記及び換地処分登記に当たっては、関係する土地について別途綿密な調査

を行い、より正確な権利関係の把握に努めるものとする。

ク 権利者会議の開催に当たっては、同一の土地について、所有権、地上権、永小作権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利が2人以上の者の共有に属する場合にあっては、法第113条の2第4項の規定による通知のあった代表者が、権利者会議の議決権を有する者となることから、事業主体は、権利者会議の開催の前までに、代表者を選任し事業主体に通知するよう促すものとする。

(2) 事業主体は、工事及び換地業務の進捗状況、各年度における工事の実施予定等を踏まえ、各年度に実施する換地業務を決定するものとする。

(3) 事業主体は、都道府県、市町村、登記所、農地中間管理機構、農業委員会、土地改良区、農業協同組合等と調整を図るとともに、関係権利者に換地業務の内容、実施状況等について説明し、その理解を得るよう努めるものとする。

(4) 事業主体は、換地業務を委託(請負を含む。以下同じ。)する場合には、受託者との業務分担を明確にするものとする。

4 工事と換地業務との調整

(1) 事業主体は、常時、工事と換地業務の進捗状況を正確に把握するものとする。
また、工事と換地業務との跛行が著しい場合には、工事の進行を調整するものとする。

(2) 事業主体は、換地区を設定している場合には、換地区ごとに順次工事が完了するようにするものとする。

5 都道府県における換地業務の指導

(1) 都道府県は、次のような換地区等については、換地業務の推進につき濃密な指導を行うものとする。

ア 新規に着工した土地改良事業の換地区等

イ 換地業務が遅延し又はその遅延が見込まれる換地区等

ウ 近く工事が完了すると見込まれる換地区等

エ 換地業務実施体制が弱体な換地区等

オ 事業計画の変更が必要な換地区等

カ 紛争の処理が困難な換地区等

キ その他特に指導することが必要と認められる換地区等

(2) 都道府県は、土地改良区機能強化支援事業実施要綱(令和7年4月1日付け6農振第2936号農林水産事務次官依命通知)第5の2に定める受益農地管理強化対策を行う都道府県土地改良事業団体連合会との連携を図りつつ、(1)の指導等を行うものとする。

6 換地業務に係る補助の取扱い

(1) 国は、事業地区の採択に当たり、換地計画の概要(土地改良法施行規則(昭和24年農林省令第75号)第14条の2第1項第8号の基本的事項をいう。)を詳細に審

査するものとし、併せて当該事業地区の換地業務実施体制を確認するものとする。

(2)換地費(換地業務(確定測量業務を含む。)に要する費用をいう。)と工事費等(換地費以外の費用をいう。)との調整は、次により行うものとする。

ア 都道府県は、毎年度、換地費と工事費等との調整が可能な時期において、事業主体が各年度において実施できる換地業務を確認し、これに見合う換地費を決定するものとする。

イ アの場合において、事業主体が各年度において実施できる換地業務を確認するため必要があるときは、事業主体のほか換地業務の受託者に対しても聴取りを行うものとする。

ウ 都道府県は、アの結果を取りまとめ、別紙様式第1号により地方農政局長(北海道にあっては農林水産省農村振興局長、沖縄県にあっては内閣府沖縄総合事務局長。以下同じ。)に毎年度5月末まで提出するものとする。

(3)事業地区(昭和44年度以降に採択された団体営事業の地区に限る。以下この項において同じ。)の換地業務は、原則として当該事業地区に係る全ての工事が完了した年度の翌年度までに完了するものとし工事完了年度の翌々年度以降の年度における換地費は補助対象としないものとする。

ただし、事業地区における換地業務の遅延理由が別表に掲げるものに該当する場合にあっては、工事完了年度の翌々年度の換地費についても補助することができるものとする。

(4)(3)のただし書きにより工事完了年度の翌々年度の換地費の補助を受けようとする換地区等については、都道府県は、(2)のウに定めるほか、別紙様式第2号を作成し、地方農政局長に提出するものとする。

(5)地方農政局長は、(4)の地区について翌々年度の換地費の補助を適当と認めた場合には、その旨都道府県に通知するものとする。

(6)都道府県は、各年度の換地費の全部又は一部を翌年度に繰り越そうとする場合には、(2)のウに定めるほか、別紙様式第3号を作成し、地方農政局長に提出するものとする。

なお、換地費の翌年度への繰越しは正当な理由に基づくものであって、かつ、翌年度において確実に実施できる換地業務に対するものでなければならない。

(7)都道府県は、換地計画の決定(変更換地計画の決定を含む。)がなされ又は換地処分登記に要する換地費の補助を受けた事業地区について別紙様式第4号を作成し、換地区等の権利者会議(法第52条第5項の会議をいう。)等又は換地処分登記の申請が行われた旨を証する書面の写しを添付して、補助金の実績報告書の提出時に、地方農政局長に提出するものとする。

7 都道府県営事業の取扱い

都道府県営土地改良事業については、事業主体である都道府県は、上記2から6までに定めるところに準拠して、換地業務等を実施するものとする。

別表

工事完了年度の翌々年度まで補助する場合

- (1) 換地区の面積が大きく、これに伴い換地業務が遅延する場合
- (2) 行政界変更が遅延する場合
- (3) 国公有地の払下げ等に時間を要する場合
- (4) 異議紛争により換地業務が遅延する場合
- (5) 相続人間の紛争又は相続人が行方不明等で、これに伴い相続等の代位登記ができず換地処分が遅延する場合
- (6) 災害等の自然現象により換地の確定が困難な場合
- (7) 他の事業の施行に関連して換地計画又は換地計画の原案等を変更するため、換地選定を改めて行う必要が生じる場合
- (8) 確定測量が遅延する場合

(別紙様式第1号)

換地業務実施状況報告書

都道府県名

事業区分	地区名 (換地区名)	換地対象 面 積	採択 年度	工事 完了 (予定) 年度	面工事進捗状況			一時利用地指定状況			確定測 量実施 (予定) 年 度	換地計 画決定 (予定) 年 度	換 地 処 分 (予定) 年 度	換地処 分登記 完了(予 定)年度	本年度換地業務 (確定測量含む。)		左の換地費 (確定測量含む。)			
					前年度 まで	本年度	翌年度 以降	前年度 まで	本年度	翌年度 以降					当初予定	確 定	当初予定	確 定	増 減	増減理由及び増 減額の取扱い
		ha			ha	ha	ha	ha	ha	ha							千円	千円	千円	

- (注) 1 事業区分は補助事業名により区分すること。
- 2 事業区分別、事業主体別、地区別にそれぞれ小計欄を設ける。
- 3 確定した換地業務に対応する換地業務設計書を添付する。

(別紙様式第2号)

換地経費補助延長希望地区調書

都道府県名

事業区分	事業主体 区 分	地 区 名 (換地区名)	全工事完了 年 度	全体換地費	前年度までの 換 地 費	本 年 度 の 換 地 業 務	左の経費	延長に係る 換 地 業 務	左の経費	換地業務委託 (再委託) の相手方	補助年限を延長する理由
				千円	千円		千円		千円		

- (注) 1 事業区分は補助事業名によって区分する。
- 2 事業区分別、事業主体別、地区別にそれぞれ小計欄を設ける。
- 3 延長に係る換地業務に対応する換地業務設計書を添付する。

(別紙様式第3号)

換地経費繰越希望地区調書

都道府県名

事業区分	地 区 名 (換地区名)	本年度予定し た換地業務	左の換地費	本年度完了見 込換地業務	左の換地費	翌年度繰越 換 地 業 務	左の経費	換地業務委託 (再委託) の相手方	繰 越 理 由
			千円		千円		千円		

- (注) 1 事業区分別、地区別に小計欄を設ける。
- 2 換地業務設計書(本年度予定、本年度確定見込及び繰越予定の金額それぞれを積算したもの)を添付する。
- 3 繰越額に見合う換地業務は、翌年度確実に完了すると見込まれるものに限定すること。

(別紙様式第4号)

年度換地業務実施確認書

都道府県名

事業区分	地 区 名 (換地区名)	面 積	換 地 計 画 決定年月日	換 地 処 分 登記年月日	備 考
		ha			

- (注) 1 記入する地区は、別紙様式第1号の地区のうち、当該年度において換地計画の決定又は換地処分登記に関する換地費について国庫補助を受けた地区とする。
- 2 換地計画決定にあつては換地計画決定年度に、換地計画の適当決定(都道府県営事業にあつては換地計画決定)をした旨の公告がなされている場合は、公告した都道府県報の写しを添付してもよい。また、換地処分登記にあつては換地処分登記後の登記簿の写し等を添付する。