

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