

換 地 計 画 書

(三本木・滝沢地区)

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		$\frac{P-Q}{P-N} \times 100\%$	1団地当りの面積	
	従前の土地 (P)	換地 (Q)		従前の土地	換地
47	68	48	95.23 %	3,215 m ²	4,180 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 5 年 3 月

(イ) 換地処分予定時期

令和 9 年 1 月

別紙

(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、国土調査法による地籍調査に基づく登記が完了している土地にあつては、土地改良事業計画決定の日の登記簿地積（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つた場合は、その申出のあつた地積とする。）とし、これ以外の土地にあつては、事業主体の行う実測による地積とする。
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。 $\frac{\text{工事後の地区の総地積} - (\text{機能交換とする工事後の道路等の地積} + \text{特定用途用地})}{\text{従 前の地区の総地積} - (\text{機能交換とする従前の道路等の地積} + \text{特定用途用地})} \times 100$
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	該当なし。 特に考慮しない。 特に考慮しない。 該当なし。
5 地区内ゾーン設定の取扱い	ゾーン設定は行わない。

項 目	基 準 と し て 定 め る 事 項
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	行わない。 特に考慮しない。 特に考慮しない。 行わない。
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 (固定畦畔) (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	各農家の農用地は、できるだけ集団化するものとし、1戸当たりの団地数は、おおむね1～2団地を目標とする。 換地は各人の従前の土地が最も密集した位置を中心に、土地条件等を考慮して、できるだけ集団化する。 換地は、原則として標準区画を単位に交付するが、換地すべき面積が標準区画に交付して余る場合又は標準区画に不足する場合は標準区画を分割して交付する。 換地交付面積が標準区画に満たない小面積土地所有者の配分は、できるだけその従前の土地の属する田区内で耕作状況を考慮して交付する。 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。
8 換地選定手順	ア 換地の選定は、特定用途用地 → 畑 → 一般個人別換地の順序とする。 イ 一般個人別換地は、原則として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的集団化との調整	特に考慮しない。
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	該当なし。
12 配分調整のための余裕率	特に考慮しない。

項 目	基 準 と し て 定 め る 事 項
13 非農用地区域の取扱い	特定用途用地は、おおむね従前の位置に換地を定める。
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。ただし、地区内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、換地委員会の決定を経て一時利用地を指定する。 工事施行地域内の従前の土地の所有者に当該地域内で一時利用地を指定し、その後の工事の進行に伴い、換地計画原案に基づいた一時利用地の指定（指定替え）を行う。
15 交換分合の取扱い	該当なし。

2. 地区総計表

1 - 50 - 30 地区名 三本木・滝沢地区

用 途 区 分	従 前 の 土 地			換 地 又 は 換 地 処 分 後 の 土 地			$\frac{\Sigma s}{\Sigma o} \times 100\%$	$\frac{200648.00}{218629.26} \times 100 = 91.7754\%$
	筆 数	面 積	評 定 価 額	筆 数	面 積	評 定 価 額		
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 方 式 等	
田	130	21758026	43516052	82	19536900	58610700	評 価 方 式	項目別配点方式
畑	1	104900	209800	3	527900	1583700	清 算 方 式	比例地積清算方式 1 m ² 当りの増価額 75.323485 円
							徴 収 総 額	433,133 円
							支 払 総 額	433,133 円
							差 引	0 円
小 計	131	Σo 21862926	43725852	85	Σs 20064800	60194400	そ の	
(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	2	213900	64170	2	211800	63540		
(5) 共同減歩の対象としない土地								
小 計	2	213900	64170	2	211800	63540	他	
計	133	22076826	43790022	87	20276600	60257940		
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							徴 収 又 は 支 払 い の 方 法 ・ 時 期	1 青森県東青農林水産事務所は、青森県知事の権限に属する事務の事務処理の特例に関する条例第21条の規定により、関係権利者に代えて、青森市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ヶ月の期間内で青森県東青農林水産事務所が一括して徴収、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
水道用地	13	179600		2	222300			2 青森市は、青森県知事の権限に属する事務の事務処理の特例に関する条例第21条の規定により、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 青森市が1の①により支払われる清算金相当額を青森県東青農林水産事務所から受領した日から3ヶ月以内に清算金の徴収、支払いを行う。 ② 徴収、支払いの場所 青森市農林水産部農地林務課
道路	30	526800		10	1782700			
水路	46	1554200		36	2055800			
小 計	89	2260600		48	4060800			
計	89	2260600		48	4060800			
合 計 1 + 2	222	24337426	43790022	135	24337400	60257940		

【從 前】

[illegible][illegible]