

## 換地計画実施要領

昭和49年7月12日付け49構改B第1232号  
最終改正 令和6年3月29日付け5農振第3253号

### 第1 基本方針

#### 1 工事と換地の一体化

換地計画を定める土地改良事業にあつては、工事と換地計画とが相まって所期の成果を上げるものであるから、土地改良事業計画の策定、特に事業の施行に係る地域、土地改良法（昭和24年法律第195号。以下「法」という。）第117条の規定による区（以下「換地区」という。）及び法第7条第4項の規定による非農用地区域（以下単に「非農用地区域」という。）の決定並びに工事計画の作成等に当たっては、換地計画との関連を十分に考慮して定める必要がある。

#### 2 換地と農地中間管理権及び利用権設定の一体的推進

換地計画により農用地の集団化を図ることと相まって育成すべき経営体に農用地の利用を集積していくため、換地処分前に、育成すべき経営体が利用する換地予定地（換地計画において換地として予定する土地をいう。以下同じ。）たる一時利用地に着目して、その一時利用地に隣接する一時利用地の従前の土地に対し、育成すべき経営体を受け手として、農地中間管理事業の推進に関する法律（平成25年法律第101号。以下「機構法」という。）に基づく農地中間管理権及び農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号。以下「基盤強化法」という。）に基づく利用権（以下「農地中間管理権等」という。）の設定を行い、育成すべき経営体が利用する農用地が連坦することとなるよう、特に配慮する必要がある。

#### 3 面工事完了前における換地計画作成作業の推進

換地計画によって、農用地の集団化その他農業構造の改善を実現し、換地処分の早期完了を図るため、特に次のような点に留意することにより、ほ場の区画に係る工事（以下「面工事」という。）の完了前における換地計画作成作業の推進に努めるものとする。

ア 工事着手前において換地計画に関する基礎調査及び換地設計基準等の作成を行うほか、できる限り換地計画原案（従前の土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の土地及び換地予定地を示した図面をいう。以下同じ。）について関係権利者（換地計画に係る土地につき法第5条第7項に掲げる権利を有する者をいう。以下同じ。）の合意形成を図ること。

イ 面工事の完了前に換地計画の内容について関係権利者の合意形成を図るほか、従前の土地に係る所要の登記を完了させ、工事後の土地に係る行政区域について関係地方公共団体との事前調整を了する等により、面工事完了後遅滞なく換地計画の決定手続及び換地処分を行うことができるようにすること。

#### 4 地域計画との関連

換地計画で実現しようとする農用地の集団化その他農業構造の改善は、市町村、集落等の総合的な計画と相まって、十分な効果が期待できるものであるとともに、換地計画は、農用地以外の土地（以下「非農用地」という。）も含めて、広い範囲にわたる土地の所有及び利用関係の大幅な改変を伴うものであるから、計画の樹立に当たっては、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく市町村の定める農業振興地域整備計画、基盤

強化法に基づく農業経営基盤強化促進基本構想その他の市町村等の地域における農業振興計画及び総合的な土地利用計画との関連に十分配慮しなければならない。このため、これらの計画を担当する市町村、農業委員会、農業協同組合等と常に緊密な連絡を保つ必要がある。

## 5 実態への即応と啓発普及

農用地の集団化その他農業構造の改善の内容、土地の所有及び利用に関する権利者の意識等は、その地域の農業経営、土地条件、農業外の環境その他の条件によって大きく異なるものであるから、換地設計基準、換地計画の要領及び換地計画の概要の作成並びにこれらに基づく換地計画の樹立については、それぞれの地区における各種条件の実態に応じ、かつ地区内農家の意向を十分に反映して行われる必要がある。また、農家の理解不足のためにその地区における農用地の集団化その他農業構造の改善に必要な計画の円滑な推進に支障を来すことのないように、農用地を集団化すること及び面工事完了前に換地計画の作成作業を進めることの必要性、換地設計基準及び土地評価・清算の方法の内容等について説明会の開催やパンフレットの配布等あらゆる方法を利用して啓発普及を図ることとする。

## 第2 土地改良区を行う事業に係る換地計画の実施

### 1 事業施行地域の決定等

#### (1) 事業施行地域に含む土地の範囲

換地計画を定める土地改良事業の施行地域（事業の施行に係る地域の中で、換地計画を定める部分と定めない部分があるときは、その定める部分。以下「事業施行地域」という。）に含めることができる土地は、次の土地とする。

なお、この場合において、非農用地区域内の土地の面積は、事業施行地域の面積の3割を超えない範囲とする。

ア 区画形質の変更、農用地間における地目変換等の工事を行う農用地又は農用地への地目変換の工事を行う非農用地（以下「受益農用地等」という。）

イ アの土地の間に介在し又はこれに隣接する非農用地であって、通常土地改良事業の施行に係る地域に含めることが相当と認められるもの（土地改良施設の用に供されている土地を除く。）

ウ 法第8条第5項（第48条第9項において準用する場合を含む。）の規定に適合するものとして設けることが予定される非農用地区域内の土地

エ アないしウの土地の間に介在又は隣接し、事業の施行によって形状又は位置等の変更が予定される道路、用排水路、ため池、堤その他の公共の用に供する施設（以下「道路等」という。）の敷地

#### (2) 非農用地取込等に関する処理

ア 法第5条第7項の同意について

(ア) 法第5条第7項の規定による同意を要しない土地として土地改良法施行令（昭和24年政令第295号。以下「令」という。）第1条の9に規定する「通常土地改良事業の施行に係る地域に含めることが相当と認められる」土地は、区画整理又は農用地の造成等の事業施行上の立場からみて、通常は地区内に含まれるのが、相当と認められる次の土地とする。

A 土地改良施設の用に供されている土地

B 受益農用地等に隣接、付帯又は介在している小面積の原野、山林等の非農用地

(イ) 法第5条第7項の規定による同意は、土地改良事業の計画の概要案が確定したときに、その概要案を提示して得るものとする。この場合の同意書の様式は別紙様式第1号による。なお、宅地等の特定用途用地は、その性質上土地改良施設及び農業

経営の合理化のために必要な施設の用地のための共同減歩を行わないことを原則とするが、地区の実情によって、道路又は排水路等の用地のための共同減歩を行う場合には、その旨を事業の計画の概要案並びに同意書に明記するほか、直接関係権利者に説明する等十分に周知を図った上で、上記の同意を得るものとする。

また、宅地等の位置を大幅に移転させることとなる場合も上記同意の際その旨を明らかにしておくものとする。なお、この移転については、「土地改良法の一部を改正する法律の運用について（昭和48年2月8日付け48構改B第193号構造改善局長通知。以下「48運用通知」という。）」第1の2の（4）に留意する。

#### イ 創設非農用地換地及び異種目換地を伴う非農用地区域の設定

（ア） 不換地等みあいの創設非農用地換地（法第53条の2の2第1項の規定により特に減じた地積又は換地を定めない従前の土地の地積を合計した面積を超えない範囲内で、法第53条の3第1項に掲げる施設の用に供する土地として又は法第53条の3の2第1項第2号に掲げる土地として定める土地をいう。以下同じ。）を伴う非農用地区域の設定については、土地改良事業の計画の概要について同意を得る際に、別紙様式第2号によりその不換地等みあいの創設非農用地換地にみあう不換地（法第53条の2の2第1項の規定により換地を定めないことをいう。以下同じ。）又は特別減歩（法第53条の2の2第1項の規定により地積を特に減じて換地を定めることをいう。以下同じ。）についての内諾を得るものとする。

（イ） 創設非農用地換地（法第53条の3第1項に掲げる施設の用に供する土地として又は法第53条の3の2第1項第2号に掲げる土地として定める土地をいう。以下同じ。）の取得者が事業主体以外であるときは、別紙様式第3号によりその取得者の内諾を得るものとする。

（ウ） 異種目換地（法第53条第1項第1号の要件をみたさない換地をいう。以下同じ。）を伴う非農用地区域の設定については、土地改良事業の計画の概要について同意を得る際に、別紙様式第4号により異種目換地についての内諾を得るものとする。

（エ） 不換地又は特別減歩についての申出又は同意は、土地改良事業計画確定後遅滞なく、申出にあつては別紙様式第5号により、同意にあつては別紙様式第6号により得るものとする。

（オ） 異種目換地についての同意は、土地改良事業計画確定後遅滞なく、別紙様式第7号により得るものとする。

（カ） その他非農用地区域の設定については、48運用通知第1の1の（1）、「非農用地区域の設定に伴う土地改良事業を行う場合における農地法等関連制度との調整について（昭和49年7月12日付け49構改B第1241号構造改善局長通知）」及び「非農用地区域の設定を伴う土地改良事業を行う場合における都市計画法の開発許可等との調整措置について（昭和48年5月9日付け48構改B第1458号構造改善局長通知）」による。

#### （3） 国有地等の編入承認

ア 地区内に国有の道路等の敷地を含む場合に、法第5条第6項（第48条第9項において準用する場合を含む。）の承認を得ようとするときは、「土地改良法第5条第6項の規定による土地改良事業の施行に係る地域への国有地の編入ならびに同法第50条の規定による国有地の譲与および国有地への編入に関する取扱いについて（昭和45年2月2日付け44農地B第2256号（管）農地局長通知）」の国有道水路等敷地の土地改良事業地区編入取扱要領による。

イ 上記以外の国有地及び国又は地方公共団体が公用又は公共の用に供している土地についての上記規定による承認の申請に係る申請書の様式は、上記通知に準じ取り扱う。

#### (4) 換地計画の要領等の様式

- ア 土地改良法施行規則（昭和24年農林省令第75号。以下「則」という。）第6条に規定する土地改良事業の計画の概要のうちの同条第4号の換地計画の要領（以下「換地計画の要領」という。）及び則第14条の2第1項に規定する土地改良事業計画のうちの同条第8号の換地計画の概要の作成については、「土地改良事業の計画の概要および計画の作成について（昭和42年11月6日付け42農地C第375号農地局長通知）」によるが、換地計画の要領の様式は別紙様式第8号を参照されたい。
- イ 土地改良事業計画に、則第14条の2第2項第2号の事項を定める場合には、当該事業施行地域（又は換地区）の全部について工事が完了する以前においても、面工事がすべて完了し、工事後の土地について確定測量が行われたときは、遅滞なく換地処分を行う計画である旨及びその時期を記載するものとする。

### 2 基礎調査及び換地設計基準等の作成

#### (1) 工事着手前の調査と換地設計基準等の作成

工事着手前における基礎調査及び換地設計基準等の作成は、おおむね「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）」に基づき実施するものとする。

#### (2) 工事後の土地の調査等

工事後の土地の調査は、土地改良事業の計画図又は実施設計図等換地選定に用いる図面上にその面積、用途及び特殊条件等の土地条件を記入又は着色して行う。この場合、次の点に留意する。

- ア 工事完了前において、工事後の土地を推定調査する場合は、面積については道路等ののり面のあるものは、実際の敷幅を考慮して算出する。また、土地条件については計画図又は実施設計図と従前の地番図等と対照して、従前の条件及び近傍の土地改良事業の完了地区における土地条件の変化の態様等を勘案して行うものとする。
- イ 工事完了後においては、面積についてはトランシット、光波測距儀等による測量等によって確認し、また、土地条件については、現地を踏査して、工事後もなお残る特殊条件等を把握する。この場合、上記（1）又は（2）のアにより予定した完了後の特殊条件その他の著しい条件差の内容について、変更がある場合は、あわせて従前の土地の各筆調書、各筆カードの記載の補正（例えば、従前における調査のときは著しく排水不良であったものが、工事後は排水良好となった場合に排水不良地の記載をまっ消する等）を行い、また、必要がある場合は換地設計基準の補正等を行うものとする。この場合においても排水不良地等の改良効果の完全な発現は一定年数の経過を必要とされること等もあるので、これらの点に留意して調査する必要がある。
- ウ 工事後の土地の各筆カード、各筆調書は、一般に換地選定後作成するが、その様式及び集計等は（1）に準ずるものとする。

### 3 換地清算金の算定

#### (1) 換地清算金の算定手法

換地清算金の算定には各種の手法があるが、その手法の採用に当たっては、次の点に留意する必要がある。

- ア 換地清算金の算定は、換地選定と一体のものであるから、その地区の換地選定の方針すなわち換地設計基準に適合したものでなければならない。
- イ 換地清算金の算定は、その地区の実態に適応し、実際に清算が行えるものでなければならない。このため、換地設計基準作成の際に行う農家意識調査（別紙様式第9号）に

当たっては、換地清算金の算定に必要となる調査も併せて行うものとし、また、清算金の算定手法を決定する場合には、実際の清算段階になってから問題とならないよう関係権利者に充分理解させることが必要である。

#### (2) 換地清算金の算定組織

換地清算金の算定は、換地選定と一体の関係にあるので、第2の5の(1)の換地委員会で行うこととするが、事務量等の関係から必要に応じて、別に土地評価委員会を設けて、これに行わせることも考えられる。

#### (3) 一時利用地に着目した従前の土地の売買

事業施行中に一時利用地が指定され、一時利用地に着目して従前の土地が売買され、売買の当事者間においては一時利用地に着目して売買価格を定め対価の交換を行った場合においても、そのことのみによっては換地処分に伴う金銭清算を行ったことにはならない。このため、換地処分に伴い、買い手は、換地計画において定められた清算金を支払い又は受け取ることになるので、この旨をあらかじめ関係権利者に十分周知させておく必要がある。

### 4 不換地等の事前指定

#### (1) 指定時期等

不換地又は異種目換地を予定する土地に対する事前指定の時期等については、48運用通知第1の4の(1)及び(2)による。また、特別減歩を予定する土地に対する事前指定の時期については、これに準じて取り扱うとともに、仮清算金の支払いについては、「土地改良法の一部を改正する法律の運用について（昭和59年12月22日付け59構改B第1902号構造改善局長通知）」の記の第3の3による。

#### (2) 指定の方法

指定は不換地若しくは特別減歩又は異種目換地についての同意（不換地及び特別減歩の場合は「申出」を含む。）があった土地についての関係権利者に対して、別紙様式第10号又は第11号による通知をすることによって行う。

指定に関する公告は別紙様式第12号又は第13号により土地改良区の定款に定める方法により行う。

#### (3) 仮清算金の支払い

ア 仮清算は、清算時において予定する清算金の額を考慮して行うこととする。

イ 仮清算金の支払いの通知は、別紙様式第14号による支払通知書によって行う。

### 5 換地計画の樹立

#### (1) 計画樹立組織

換地計画を樹立するために、通常換地委員会を設けるものとする。換地委員会は、できるだけ地区の事情に精通している委員により構成する必要があるので、事業施行地域が大きい場合は、換地区ごとに設けることが望ましい。また、必要に応じ、各集落に補助員を置くこととする。換地委員及び補助員の人選に当たっては、換地選定の公正さが保たれるように特に留意して行う。

また、創設農用地換地（換地計画において、法第53条の3の2第1項第1号に掲げる土地として定める土地をいう。以下同じ。）の取得者を換地計画に係る地域の周辺の地域において効率的かつ安定的な農業経営を営み若しくは営むと見込まれる者（以下「担い手農家」という。）から選定する場合、あらかじめ選定規程を定めることにより恣意性を排除するとともに、合理的に選定するため、通常創設農用地換地取得者選定委員会を設けるものとする。創設農用地換地取得者選定委員会は、担い手農家に係る情報に精通した委員（換地委員を含む。）により構成し、地域の実情に応じて換地区ごとに設けるものとする。

## (2) 創設農用地換地の取得者の選定

則第43条の11の「換地とみなされる土地の取得者」が2人以上いる場合の優先順位は次のア～オまでを総合的に勘案して定めるものとする。

- ア 認定農業者（基盤強化法第12条第1項の規定により認定を受けた者をいう。）であること。
- イ 農業振興地域整備計画、農業経営基盤強化促進基本構想その他の市町村等の地域における農業振興計画において育成しようとする農業経営を行おうとする者であること。
- ウ 創設農用地換地の位置その他の利用条件からみて、その創設農用地換地を最も効率的に利用することができる者と認められる者であること。
- エ 農用地の集団化に資する程度が最も大きいと認められる者であること。
- オ 高齢農家、兼業農家等を含む地区内の関係者との連携が図られている者であること。

## (3) 換地選定の方法

換地選定は、2の(1)によって定める換地設計基準に基づいて行うものとする。その場合、次の点に留意する必要がある。

### ア 非農用地の留意事項

特定用途用地の換地を定める場合にも、農用地の集団化、ほ場の整形化その他農業構造の改善に資するよう十分に配慮するものとするが、あわせて土地改良事業計画において予定された当該非農用地区域の用途等に即して、その利用の観点をも配慮して定めるものとする。なお、用途、位置など土地改良事業計画に定める非農用地換地に関する事項を変更する場合において、必要があるときは、1の(2)のイの(カ)に準じ、所要の調整を行うものとする。

### イ 照応性及び公平性の確保

換地の選定に当たっては、合理的理由もないのに特定の者に対し、故意に不利益な換地をしたり、他の者に比べ著しく不利益な換地をしたりすることによって法第53条第1項第2号の規定に違反する結果にならないよう特に留意することが重要である。

### ウ 所有者と耕作者等との利害の調整

換地計画は、耕作又は養畜の業務を営む者の農用地の集団化その他農業構造の改善に資するよう定められるため、当該農用地のうち小作地の所有者にとっては、その土地が分散されることとなる場合もある。他方、農地中間管理権等の設定された土地について、所有者の土地の集団化に資するよう換地を定めた場合には、農地中間管理権等の設定を受けた育成すべき経営体の経営農用地の集団化に結びつかないことも起こり得る。このため、換地計画の作成に当たっては、換地設計基準の説明会等の機会を利用して、地域農業を振興する見地から事業施行地域における将来の土地利用のあり方について関係権利者間での合意の形成に努めるとともに、土地所有者と耕作者等との利害の調整を図るよう努力する必要がある。

## (4) 土地改良区による農用地利用集積計画作成の申出

土地改良区が、換地計画に係る地域における農用地の集団化と相まって育成すべき経営体への農用地の利用集積を図るための利用権の設定について、関係権利者間の調整を行い、合意が整った場合には、土地改良区は市町村に対し基盤強化法第18条第5項の規定に基づき農用地利用集積計画の作成を申し出るよう努めるものとする。

なお、土地改良区による農用地利用集積計画作成の申出については、「農業経営基盤強化促進法第18条第5項の規定による土地改良区の申出に関する留意事項について（平成5年8月2日付け5構改B第844号構造改善局長通知）」によるものとする。

## (5) 換地組合せ等

### ア 換地組合せ

(ア) 組合せの原則

数筆の従前の土地に1筆の換地又は1筆の従前の土地に数筆の換地を定めることができるが、所有者の異なる数筆の従前の土地に1筆の換地を定めたり、1筆の共有地を共有者個人ごとに分割して換地を定めることはできない。

(イ) 所有権及び地役権以外の権利等の登記がある場合の組合せ

所有権及び地役権以外の既登記の権利又は既登記の処分の制限のある従前の土地については、他の従前の土地とあわせて1筆に換地を定めないこととし、換地処分登記が円滑に行われるよう配慮すること。

ただし、同日付けで設定された同一内容の抵当権の共同担保となっている2筆以上の土地を1筆に換地を定めることは差し支えない。

(ウ) 照応の原則及び地積増減2割未満の原則の取扱い

同一所有者に属する従前の土地と換地の組合せについては、従前の土地に所有権及び地役権以外の権利又は処分の制限がある場合は、その組合せごとに法第53条第1項第2号の基準（照応の原則についての基準）及び第3号の基準（地積増減2割未満の原則についての基準）に適合するように定める必要があるが、従前の土地について、所有権及び地役権以外の権利又は処分の制限のない組合せについては、その組合せの合計及び全所有地の合計について上記の基準に適合していれば、個々の組合せについては、特に考慮しなくても差し支えない。なお、特別減歩を行う場合においては、特別減歩により減じた地積に相応する部分を控除した従前の土地について、同様の取扱いを行うこととして差し支えない。

イ 換地の部分指定

従前の土地の全部又は一部に所有権及び地役権以外の権利又は処分の制限がある場合には、法第53条第3項の規定により、これに照応する換地は、その権利又は処分の制限の目的たる土地又はその部分を指定して定めなければならないことになっているが、指定をする権利又は処分の制限が既登記のものであるときは、換地1筆の一部に指定することは、登記手続との関連で避けることとする。

(6) 土地改良施設等の敷地の処理

ア 機能交換と創設換地の区分

土地改良事業によって生ずる土地改良施設の敷地について、法第54条の2第6項の規定により同条第7項に規定する道路等に代わるべきものの敷地として定めるか、又は法第53条の3第1項の規定による新たに必要となった施設の敷地として定めるかどうかの区分は、次によるものとする。

(ア) 法第54条の2第6項及び第7項の規定が定められている趣旨は、公共の用に供する施設としての道路等の機能に着目して、廃止される道路等の機能に代わる機能を持つ道路等につき、その敷地を国又は地方公共団体に帰属させようとするところにあるので、代わるべき道路等については、それぞれの機能の実態に即して判断するものとする。

(イ) 法第53条の3第1項の規定による換地とみなされる土地をその敷地とする道路等は、従前において国又は地方公共団体がその敷地を所有する道路等に機能上代わるべき施設以外の施設が該当する。すなわち土地改良事業によって、従前は道路のみのところへ新たに水路を設けたり、従前の道路等と同種類の施設であるが、従前より施設の数が増加したりした場合における新設水路あるいは施設の増加分等が対象となる（この場合、道路、水路などの線的施設については互いに接続していても、施設どうしの交差点等を区切りとして施設の数进行判断する必要がある場合が多い点に留意する。）。

イ 非農用地区域内における機能交換

非農用地区域内において、国又は地方公共団体が所有する道路等に換地を定めた場合にも法第54条の2第6項及び第7項の規定により処理して差し支えない。

(7) 創設非農用地換地に係る法第53条の3第1項と法第53条の3の2第1項の関係

ア 不換地等みあいの創設非農用地換地として定めることができる土地には、法第53条の3第1項第2号又は第3号に掲げる施設の用に供するための土地（以下「農業経営合理化施設等用地」という。）も含まれるが、不換地の地積又は特別減歩の地積と関わりなく非農用地区域内の一定の土地を換地として定めないで農業経営合理化施設等用地として定める場合には、法第53条の3第1項の規定に基づくことを要するものである。

イ 一の施設の用地について一定の部分を法第53条の3第1項の規定により創設非農用地換地として定め、他の部分を法第53条の3の2第1項の規定により創設非農用地換地として定める場合にあっては、当該創設非農用地換地を一筆の土地として定めても差し支えないものとする。

ただし、法第53条の3の2第1項の規定により定めた部分について、地方税法第73条の27の7の規定による不動産所得税の納税義務の免除措置が適用され、法第53条の3第1項の規定により定めた部分について当該措置が適用されないこととなるときは、このような取扱いを行わないものとする。

(8) 創設農用地換地

ア 創設農用地換地の地積と不換地等みあいの創設非農用地換地の地積を合計した面積は、不換地とする従前の土地の地積と特別減歩により特に減ずる地積を合計した面積を超えない範囲内でなければならないので、換地計画を定めるについては、十分留意する必要がある。

なお、不換地又は特別減歩についての内諾又は申出若しくは同意については1の(2)のイの(ア)又は(エ)に準じて得るものとし、創設農用地換地の取得者としての農地中間管理機構又は担い手農家の内諾については1の(2)のイの(イ)に準じて得るものとする。

イ 「土地改良法等の一部を改正する法律の運用について（平成3年11月1日付け3構改B第1139号構造改善局長通知）」第2により、創設農用地換地について、農地中間管理機構から売渡しを受ける者から徴することとなる当該土地を買い受ける旨の内諾書の様式は、別紙様式第15号による。

ウ 則第43条の11の「換地とみなされる土地の取得者」は、創設農用地換地の取得後において、同条各号に掲げる要件（農地所有適格法人にあっては、第1号及び第3号の要件）のすべてを備えることとなる者であるが、この場合、次の事項について特に留意するものとする。

(ア) 同条第1号の「耕作又は養畜の業務に供すべき農用地」とは、創設農用地換地の取得者が使用及び収益を目的とする権利を有している農用地をいう。

(イ) 同条第2号の創設農用地換地の取得者が150日以上従事すべき「耕作又は養畜の業務に必要な農作業」とは、当該地域における農業経営の実態からみて通常農業経営を行う者がみずから従事すると認められる農作業をいう。

(ウ) 同条第3号の「効率的に利用して耕作又は養畜の業務を営むことができる」とは、創設農用地換地の取得者の農業経営の状況、その住所地から当該創設農用地換地までの距離等からみて、創設農用地換地の取得者が当該創設農用地換地を効率的に利用して耕作又は養畜の業務を営むことができると認められる場合をいう。

6 換地計画書及び添付書類



(1) 換地計画書等の構成

- ア 換地計画書の構成については、別紙様式第16号に掲げる換地計画書のとおり表紙、換地設計書及び各筆換地等明細書とする。なお、この場合における団地及び集団化率の算定の考え方は別記のとおりとする。
- イ 法第52条第1項の認可申請書の添付書類の構成は、次のとおりとする。
  - (ア) 法第52条第8項に規定する関係農業委員会の同意書（60日以内に同意が得られない場合は、その事由を記載した書面）
  - (イ) 法第52条第5項の会議（以下「権利者会議」という。）の議事録の謄本（権利者会議に示した土地改良換地士の意見書を付すること。）
  - (ウ) 不換地及び特別減歩についての所有者の申出書又は同意書及び所有権以外の使用収益の権利を有する者の同意書
  - (エ) 異種目換地の同意書及び法第53条第1項第2号又は第3号の規定によらない換地についての法第53条第1項ただし書の同意書（別紙様式第17号）
  - (オ) 事業主体以外の者が創設換地を取得する場合の法第53条の3第2項（法第53条の3の2第2項で準用する場合を含む。）の取得者の同意（別紙様式第18号）
  - (カ) 法第53条の3第1項第2号ロ又は第3号の規定により農業を営む者の生活上又は農業経営上必要な施設の用地として共同減歩による創設非農用地換地を定める場合において、当該施設の種類、位置及び規模が地方公共団体の計画において定められていることを証する書面（別紙様式第19号）
- ウ 法第53条の3第1項第3号の規定により共同減歩による創設非農用地換地を定める場合においては、地区内の農業者が当該施設を利用する割合に関する資料を添付するものとする。

(2) 作成及び編てつ

- ア 換地計画書の作成部数は次のとおりとする。添付書類は、都道府県知事に提出する分と控えとの2部作成する。

区分	知事に提出する部数	申請書控	権利者会議で各権利者に配布する部数	換地処分の際に各権利者に通知する部数	登記申請書に援用	合計
表紙	3	1				4
換地設計書	3	1				4
各筆換地等明細書						
[明細書1の(1)]	3	1	1	1	1	7
[明細書1の(2)]	3	1	1	1		6
[明細書2]	3	1	1	1	1	7

- (注) 1 知事に提出する換地計画書3部のうち、1部は都道府県保存用、1部は法第52条の2第4項において準用する法第8条第6項の規定による縦覧用、1部は法第54条第5項の規定による管轄登記所への通知用である。なお、都道府県知事が二以上の場所において縦覧に供する場合には、縦覧に必要な部数を追加するものとする。
- 2 換地設計書のうち換地設計総括表については、権利者会議及び換地処分の際に各権利者に配布又は通知するのに必要であるから、その権利者数に応じて作成すること。
- 3 法第54条の2第6項の廃止される道路等の用に供されている土地の所有者である国又は都道府県に対しては、換地処分において各筆換地等明細書の〔明細書2〕の

うちの該当部分の通知が必要である。また、創設換地の取得者に対しては、法律上換地処分のお知らせは必要とされていないが、通知することが妥当である。したがって、各筆換地等明細書の〔明細書2〕についても、換地処分の際に各権利者に通知する部数を作成すること。

- 4 都道府県の出先機関にも提出しなければならないことになっている都道府県にあつては、その必要に応じて部数を作成すること。

イ 換地計画書は、表紙、換地設計書及び各筆換地等明細書の順に編てつする。

ウ 添付書類は、換地計画書の末尾に編てつするものとするが、(1)のイの(ウ)から(オ)までの書面は、その同意又は申出をした者に係る各筆換地等明細書の次にそれぞれ編てつしてもよい。

### (3) 換地設計書

ア 換地設計書は、換地設計総括表並びに現形図及び換地図とする。

イ 換地設計総括表は、①換地設計樹立の基本方針、②地区総計表、③等位別価格表とする。

ウ 現形図及び換地図の縮尺は、原則として500分の1又は1,000分の1とし、現形図と換地図の縮尺はなるべく同一縮尺とする。

その作成方法については、経営体育成促進換地等調整事業実施要領の別紙「経営体育成促進換地等調整事業作業要領」第1の1の(2)に準じて行う。ただし、換地図については、法第53条第3項の規定により、換地の一部に指定した所有権及び地役権以外の権利又は処分の制限の目的たる土地の位置、部分及び符号を示すこと(位置は、指定された部分の境界を赤点線で図示すること。)

## 7 換地計画の決定及び変更

### (1) 土地改良換地士の意見及び関与

ア 土地改良区は権利者会議前に換地計画を法第52条第4項の規定に基づき土地改良換地士に示して、別紙様式第20号の様式による書面によりその意見を徴するものとする。この場合、意見を徴すべき土地改良換地士は個人の権利や財産に影響を及ぼす一定の強制力をもつ手続に携わる者となることから、土地改良法第52条第4項において実務経験があることを求めているところであり、土地改良区は、意見を徴しようとする土地改良換地士が換地計画書の作成等の実務経験を有する者であることを確認の上意見を徴する必要があることに留意されたい。

イ 土地改良区は、換地業務の適正化に資するため、「換地業務における土地改良換地士の関与の範囲の拡大について(昭和59年3月7日付け59構改B第280号構造改善局長通知)」に基づき換地業務を行うものとする。

### (2) 権利者会議の開催

ア 権利者会議の開催通知については、議決権者(出席資格者)に漏れなく通知する必要がある。土地改良区は、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は、権利者会議の開催前に、各種説明会等の機会を通じて、法第113条の2第4項の規定による通知を提出するよう促すものとする。

イ 権利者会議の開催に当たっては、土地改良区は法第52条第6項及び第7項に規定する事項を遵守するものとし、特に議決権者(出席資格者)、出席者数及び賛成者数の確認は正確に行うこととする。

なお、必要な場合には、代理出席又は書面若しくは電磁的方法による議決の措置をと

ることも可能であるが、代理出席の場合には、1名の権利者が代理できるのは、他の権利者3名までとされることに留意する必要がある。

ウ 権利者会議の招集通知書、代理出席者の代理権を証する書面、議決書及び議事録の様式は別紙様式第21号、第22号、第23号及び第24号のとおりである。

### (3) 換地計画の変更

#### ア 軽微な変更

(ア) 法第53条の4第2項の換地計画の軽微な変更は、土地改良区の決定及び都道府県知事の認可の経路のみを経ればよいことになっているが、その範囲は則第44条の2の事項に限定されている。この場合の権利の変更に伴う変更には、数筆の従前の土地に1筆の換地が組み合わされている場合に数筆の従前の土地の一部が売買されたため、これを2つの組み合わせに分ける場合も含まれる。ただし、この場合は換地の分割に当たって問題を生じるおそれがあるので、関係権利者の同意を得ることとされたい。

(イ) 明らかな誤字、脱字の訂正は、一般には変更の許可を要せず、都道府県知事に対する誤びゅう訂正届により処理してもよいが、その訂正により関係権利者の利害関係に影響を及ぼすものは、誤びゅう訂正としては処理できないので留意されたい。

#### イ 一般の変更

軽微な変更以外の場合は、当初の換地計画決定手続に準じ換地計画変更の手続を要することとなるが、変更計画書は変更部分に係るもののみでよく、また、権利者会議も変更部分についての関係権利者の3分の2以上の出席によって成立することになっており、手続が簡素化されている点に留意されたい。

#### ウ 換地処分後の変更

換地処分公告後においては、権利関係が確定してしまうので、換地組み合わせの変更等換地処分の内容を変更することはできないが、換地処分公告直前に発生した権利の変更等によって、従前の土地についての登記簿の記載と換地計画書の記載が不一致となり、換地処分登記ができない場合が生じるので、このような場合にこれを一致させるための最小限の変更（上記アの（ア）の数筆の従前の土地の一部が売買された場合の組み合わせの分割を含む。）はやむを得ない。ただし、できるだけこのような事態を生じないよう処分直前において、登記簿の再照合を行うことが必要である。なお、処分後における手続は、処分前の変更手続に準じて行うものとする。

## 8 一時利用地の指定、使用及び収益の停止等

### (1) 弁明の機会の付与

法第53条の5第1項の規定による一時利用地の指定又は法第53条の6第1項及び第2項の規定により使用及び収益の停止を行う場合には、これらの行政処分が行政手続法（平成5年法律第88号）第3章に規定する不利益処分に該当することとなるので、あらかじめ、別紙様式第25号及び第26号により、同法第13条第1項第2号に規定する弁明の機会を付与するため、関係権利者に対し通知を行わなければならない。

ただし、当該処分が都道府県知事の認可に係る換地計画に基づき行われる場合には、法第52条の4第2項の規定により弁明の機会を付与する必要はない。

### (2) 一時利用地の指定の基準

一時利用地の指定は、既に換地計画が作成され、当該換地計画について都道府県知事の認可を受けている地区にあっては当該換地計画を考慮して、その他の地区にあっては法で規定する換地計画において定める事項の基準及び関係権利者の合意を基礎に作成された換地設計基準、換地計画原案等を考慮して行うものとする。

### (3) 使用及び収益の停止の基準

法第53条の6第1項の規定による使用及び収益の停止は、法第53条の2の2第1項の規定により従前の土地の所有者の申出又は同意のあるものにつき、第2項の規定による使用及び収益の停止は、前記の申出又は同意のほか法第53条の2の3第3項の規定により仮清算金が支払われたものにつき行うものとする。

#### (4) 一時利用地の指定等

法第53条の5第1項の規定による一時利用地の指定又は法第53条の6第1項及び第2項の規定による使用及び収益の停止は、これらの行政処分が行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第3条に規定する抗告訴訟の対象となる処分に該当するため、同法第46条第1項に規定する取消訴訟の提起に関する事項を教示しなければならないことから、一時利用地の指定は別紙様式第27号により、使用及び収益の停止は別紙様式第28号により、関係権利者に通知及び教示をして行うものとする。

#### (5) 一時利用地の指定又は使用及び収益の停止に伴う損失の補償及び利益の徴収

一時利用地の指定によってその一時利用地若しくは従前の土地に係る関係権利者が損失を受けたとき、又は使用及び収益の停止によって従前の土地に係る関係権利者が損失を受けたときは、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならないものとする。

また、一時利用地の指定によって従前の土地に係る関係権利者が一時利用地との間で著しく収益の差が生ずること等により利益を受けるときは、その利益を受ける者から、その利益に相当する額の金銭を徴収することができるものとする。

なお、補償する損失又は徴収する利益については、2の(1)及び(2)の調査に当たって、併せて把握するものとする。

### 9 換地処分

法第54条第1項の規定による換地処分は、行政事件訴訟法第3条に規定する抗告訴訟の対象となる処分に該当するため、同法第46条第1項に規定する取消訴訟の提起に関する事項を教示しなければならないことから、別紙様式第29号により、関係権利者に通知及び教示をして行うものとする。

### 10 清算金の徴収又は支払い

清算金は、換地計画書に定められた額を、同計画書に定められた支払い又は徴収の方法及び時期により行うものとする。この場合、法第123条の規定による清算金の供託は供託法（明治32年法律第15号）の規定に基づいて、法務局若しくは地方法務局又はその支局若しくは法務大臣の指定した出張所に行うものとする。

### 第3 土地改良区以外の者が行う事業に係る換地計画の実施

国、都道府県、市町村、農業協同組合、農業協同組合連合会、農地中間管理機構又は法第3条に規定する資格を有する者が行う事業に係る換地計画の実施についても、第2に準ずるものとするが、この場合の土地改良区と異なる点は、次のとおりである。

1 第2の4の(2)の不換地若しくは特別減歩又は異種目換地の事前指定の公告の方法は、次により行うとともに、インターネットを利用して公衆の閲覧に供することが困難であると認められる相当の理由がある場合を除き、その公告の内容についてインターネットを利用して公衆の閲覧に供する方法を併せて行わなければならない。

事業主体	公告の方法
国、都道府県	都道府県の条例の告示と同一の方法
市町村	市町村の事務所の掲示場に掲示する方法
農業協同組合及び同連合会	定款で定める方法
その他	関係市町村の事務所の掲示場に掲示する方法

2 第2の6の(1)のイの認可申請書の添付書類（国、都道府県の事業にあつては、換地計画決定の際の必要書類）は、上記イに掲げるもののうち、次のものとする。

事業主体	添付（又は必要）書類
国、都道府県	(イ)、(ウ)、(エ)、(オ)、(カ)
市町村	(ア)、(イ)、(ウ)、(エ)、(オ)、(カ)
農業協同組合、同連合会、農地中間管理機構、法第3条に規定する資格を有する者	(ア)、(ウ)、(エ)、(オ)、(カ)、法第5条第7項に掲げる権利を有するすべての者の同意書