

(別紙)

交換分合作業要領

第1 調査地区内農用地等状況調査

1 土地所在図の作成

(1) 作成方法

- ① 市町村に備え付けてある市町村内の大字、字（又は土地各筆まで）を示した図面等によって、調査地区内の字等を調査し、この字等について登記所の備付けの地図又は地図に準ずる図面（以下「地図等」という。）を謄写して地図等の写しを作成するものとする。
- ② 地図等の写し及び設計図式（別紙様式第1号）を用いて、(2)に掲げる記入事項を記載して、土地所在図を作成するものとする
なお、調査地区の実測図（原則として縮尺1,000分の1以上）がある場合には、この実測図と地図等及び設計図式を用いて(2)に掲げる記入事項を記載して、土地所在図を作成するものとする。

(2) 記入事項

- ① 図面の名称、図面番号
- ② 調査地区の境界
- ③ 都府県、郡市町村、大字及び字の境界並びに名称
- ④ 土地各筆の境界及び地番
- ⑤ 用途
- ⑥ 道路、水路の名称又は符号

2 権利関係等の調査

- (1) 次の事項につき、登記記録を調査して地区内農用地等各筆調書（別紙様式第2号。以下「各筆調書」という。）の該当欄に記入するものとする。

① 登記記録の表題部

表題部で、次の事項を調査し、各筆調書の該当欄に記入するものとする。

ア 土地の所在及び地番

イ 地目及び地積

ウ 登記記録の権利部（甲区）欄に所有権の登記のない土地については、表題部に記載された所有者の住所及び氏名

② 権利部（甲区）（所有権に関する事項）欄

土地所有者の住所及び氏名を調査して記入するものとする。

仮登記、仮差押え、仮処分等の登記がなされているときは、「所有権以外の権利又は処分の制限」欄に（登）と付記して、その名称を記入するものとする。

③ 権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）欄

地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、賃借権、抵当権等の権利

設定の登記があるときは「所有権以外の権利又は処分の制限」欄に（登）と付記して、その名称を記入するとともに、「耕作者等」欄に、これらの権利のうち使用収益権を有する者の住所及び氏名を記入するものとする。

④ 所有権又は使用収益権が共有となっているときは、各筆調書のほか共有者名簿（別紙様式第3号）を作成し、土地の所在、地番、地目、用途、地積、共有者の住所、氏名及び持分を記入するものとする。

⑤ 登記記録と地図等の不一致

登記記録に記録されていて地図等にはないもの等、登記記録と地図等に不一致の点があれば「備考」欄にその旨を記載し、可能な場合は各筆調書を修正する。

(2) 使用収益権を把握するため、(1)の③に掲げる事項のほか、農業委員会の農地台帳、市町村の農用地利用集積計画等の簿書を調査し、(1)の③及び④に準じて各筆調書及び共有者名簿に記入するものとする。

(3) 農地売買等事業関連業務を実施しようとする地区にあつては、農地中間管理機構の所有及び貸付農用地の状況を農地中間管理機構の関係簿書及び農業委員会の農地基本台帳により調査し、(1)の③及び④に準じて各筆調書に記入するものとする。

3 分散状況の把握

1により作成した土地所在図及び2により作成した各筆調書等により、各農家の耕作地の分散状況を把握し、分散状況調査表（別紙様式第4号）を作成するものとする。

4 耕作放棄地の状況把握

耕作放棄地活用業務を実施しようとする地区にあつては、耕作放棄地の調査を行い、該当する農用地を2の(1)の各筆調書の「地積」欄に()に内数として記入するものとする。

第2 啓発普及及び合意形成促進

農業委員会、土地改良区、農業協同組合、市町村等の関係機関との連携に留意しつつ、その協力を得て、調査地区の農家を対象に集落において実施される各種集会、座談会等の機会を利用して、交換分合の啓発資料配付、説明等を行い、交換分合による農用地の合理的な利用及び農用地の集団化の必要性等に関する普及を図るとともに、育成すべき経営体を対象に、交換分合等を通じた農用地の利用集積を促進していくための説明会の開催や啓発資料配布等を行い、当該地区において目指している農用地の集団化と育成すべき経営体への利用集積の推進等に関する合意形成を促進するものとする。

第3 農家意向調査

当該地区において目指している農用地の集団化と育成すべき経営体への利用集積の促進等に関する関係農家の意向を把握するため、地区内アンケート調査を行い、その調査結果を集計分析してとりまとめ、地域の実情や関係農家の意向を反

映した交換分合を行うよう努めるものとする。

地区内アンケート調査の様式は別紙様式第5号を参考に定めるものとする。

第4 交換分合計画推進委員会における検討等

1 交換分合計画推進委員会

(1) 事業実施主体は、調査地区において交換分合を円滑に実施するために、交換分合計画推進委員会を設置するものとする。

(2) 交換分合計画推進委員会は、以下に掲げる者のうち、事業実施主体が適当と認める者で構成するものとする。

ア 当該地区の農家代表

イ 農業委員会の農業委員及び職員

ウ 土地改良区の役職員

エ 農業協同組合その他関係農業団体の役職員

オ 市町村の職員

カ その他事業実施主体が適当と認める者

2 検討を行う事項

第1の「調査地区内農用地等状況調査」、第2の「啓発普及及び合意形成促進」及び第3の「農家意向調査等」を踏まえ、次の事項等について検討を行うものとする。

(1) 交換分合実施区域及び実施年度

市町村における農業振興地域整備計画、農業経営基盤強化促進基本構想等の各種施策との調整及び整合性を図る立場から、交換分合実施区域及び実施年度の検討を行うこと。

(2) 基本型交換分合の選択業務の選定

地域の農用地利用の実情により、基本型交換分合の事業内容に加え、土地利用秩序形成業務、農地売買等事業関連業務、耕作放棄地活用業務の各選択業務の実施について検討を行うこと。

なお、換地処分併せ業務を実施しようとする場合にあっては、別途「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）」において検討することとなっているので、留意すること。

(3) 交換分合による農用地集団化の基本的方針等

① 農用地集団化の基本的方針として次の事項について検討し、策定するものとする。

ア 地区設定の基準

イ 交換分合の目的

ウ 交換分合の方法

エ 育成すべき経営体への農用地の利用集積の方向

オ 土地評価の基準

② 土地利用秩序形成業務を実施する地区にあっては、非農業的土地需要との調整方針・利用区分に係る「土地利用区分の基本的方針」に関すること

を、農地売買等事業関連業務を実施する地区にあつては、「農用地の合理的な利用に関する方針」に関するものを、耕作放棄地活用業務を実施する地区にあつては、「耕作放棄地活用方針」に関するものを、それぞれ、①の基本的方針に加えて策定するものとする。

- ③ 地域水田農業整備型交換分合を実施する地区にあつては、第1の1により作成した土地所在図又は地区に係る地図等を用いて、畑地転換区域及び田畑輪換区域のうち必要な区域を概定するものとする。

(4) 地域水田農業推進協議会との協議調整

地域水田農業整備型交換分合を実施する地区にあつては、地域水田農業推進協議会と調整を図り、地域水田農業ビジョンを踏まえた交換分合を行うよう努めるものとする。

第5 事業実施地区内農用地等状況調査

1 土地所有者等の調査

交換分合実施地区内の土地所有者等（国及び地方公共団体を除く。）から交換分合実施地区内土地申告書（別紙様式第6号）の提出を求め、各筆調書と突合して各筆調書の記載内容と一致しない場合は、各筆調書の「記事」欄にその旨を記入するものとする。

2 現地調査の実施

土地所在図、各筆調書と現地が一致しているかどうかを調査するため、現地照合を行う。この場合、各筆調書の「用途」欄に現況用途を記入する。

第6 関係権利者への説明会の開催

交換分合計画推進委員会における第4の検討結果に基づく内容について、関係権利者に対して説明会を開催し、事業実施に向けての合意形成の促進を図るものとする。

第7 農業委員会の発意による交換分合の実施

1 交換分合を行うべき農用地及び交換分合計画の概要の公告

土地改良法（昭和24年法律第195号。以下「法」という。）第97条第2項の規定に基づき、農業委員会が、交換分合を行うべき農用地及び交換分合計画の概要の公告を行うときの様式については、別紙様式第7号を参照されたい。

2 交換分合を行うべき農用地及び交換分合計画の概要の公告に係る同意徴集

- (1) 1の公告に係る同意については、法第97条第2項の規定に基づき、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を有する者の二分の一以上の同意を必要とし、同意書の様式は別紙様式第8号によるものとする。

なお、以後の事業の円滑な実施を図るために、同意徴集はできる限りの多くの同意を得るように努めるものとする。

- (2) 農業委員会は、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、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。

第8 関係農家の請求による交換分合の実施

法第97条第1項の規定に基づき、権原に基づき耕作又は養畜の業務を営む者二人以上（以下「請求人」という。）が、農業委員会に交換分合を行うべきことを請求する場合における請求書及び土地改良法施行規則（昭和24年省令第75号）第77条第1項に規定する同意書の様式は別紙様式第9号及び第8号によるものとする。

なお、請求人は、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、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。

第9 土地改良区等による交換分合の実施

法における交換分合の事業実施主体としては、農業委員会のほかに、土地改良区、農業協同組合、農地中間管理機構又は市町村が認められているところであるが、これらが事業実施主体の場合には、第7及び第8の手続を行う必要がなく、同意徴集については第18に規定されているところによるので、留意すること。

第10 交換分合計画策定のもととなる基礎調査

1 農家経営基礎調査

次のような事項について事業実施区域の農家の経営実態を農家経営調査書（別紙様式第10号）により調査するとともに、第3において実施したアンケート調査による各農家の意向調査と併せて地域に適応した交換分合計画策定の基礎資料とするものとする。

- ① 農家の農業経営状況・労働力構成
- ② 農家の農業機械・施設保有状況
- ③ 農家の農用地の利用状況

2 土地評価

(1) 土地評価委員会の設置

土地評価基準の作成、土地評価基準価格の決定及び土地評価作業を公平且つ正確に行うため、関係農家の代表者で構成する土地評価委員会を設置する。

土地評価委員は、事業の実施面積及び農家戸数等を勘案して、必要な人数を選任するものとし、また必要に応じて、学識経験者を含めることも考慮すること。

(2) 土地評価基準価格の設定

事業実施地区内の農業的諸条件を考慮して基準となる土地を定めて、これを標準地とし、農業目的の正常取引価格、農業収益価格等を勘案し、標準地

(自作地及び貸付地)の10アール当たりの価格を定めるものとする。

(3) 土地評価基準の設定

土地評価基準は、一筆ごとの土地を評価する上での評価基準であり、例えば地味の良否、日照、水利、区画の広狭等の評価項目の採用範囲を地域の実情に応じて設定することが適当であるが、例示するならば次のとおりである。

① 減点評価方式による土地評価基準例

事業実施地区内の最良地の総点を100点とし、農用地の自然条件及び利用条件について、評価項目及び減点数を設定した評価基準表を作成し、評価する方法である。この土地評価基準例については、別紙様式第11号を参照されたい。

② 項目別配点方式による土地評価基準例

事業実施地区内の農用地の自然条件及び利用条件を採り上げ、最良地の総点を100点とし、これを評価項目ごとに配点した評価基準表を作成し、評価する方法である。

この土地評価基準例については、別紙様式第12号を参照されたい。

③ 標準地比準方式による土地評価基準例

事業実施地区内で農業的条件がそろった最もよい土地を選定し、その標準地の総点を100点とし、各農家が交換分合の清算を行う上で、必要と考える評価項目を中心に評価基準項目として、各項目ごとに減点値を設定した評価基準表を作成し、評価する方法である。

この土地評価基準例については、別紙様式第13号を参照されたい。

(4) 土地評価作業

土地評価は、土地評価委員による合議制により、採点を行い、土地調査票に記録するものとする。

この土地調査票(例)については、別紙様式第14号を参照されたい。

(5) 土地利用秩序形成業務を実施する地区にあつては、非農業的土地需要との調整方針・利用区分に係る「土地利用区分の基本的方針」に基づき、非農業的利用に係る土地の評価方針を作成し、(2)の土地評価基準価格の設定及び(3)の土地評価基準の設定を行うものとする。

3 土地調査結果の集計・整理

事業実施地区内の土地に関する各種の調査を集計・整理するために、各筆カード(別紙様式第15号)及び各人別名寄帳(別紙様式第16号)を作成し、交換分合計画策定の基礎資料とするものとする。

第11 農地中間管理権等の設定等による農用地の集団化及び経営規模拡大の促進

1 農地中間管理権等の設定、農作業受委託の推進

交換分合計画推進委員会において、交換分合による農用地の集団化に併せて経営規模の拡大を図ろうとする農家に農用地の利用集積が促進されるように検討を行うとともに、農業委員会、土地改良区、農業協同組合、市町村その他関係機関との連携に留意し、その役割分担を確認しつつ、互いの協力関係を構築

- し、農用地の所有権移転、農地中間管理権等の設定、農作業受委託が促進されるよう取組を行うものとする。
- 2 農地売買等事業関連業務及び耕作放棄地活用業務の実施地区にあつては、1の取組の他に、それぞれ次の事項の業務を行うものとする。
 - ① 農地売買等事業関連業務
経営規模縮小希望農家の農用地と農地売買等事業を活用した経営規模拡大希望農家への利用集積等について、交換分合計画推進委員会において検討を行うとともに、農地中間管理機構及び関係権利者と協議・調整を行うものとする。
 - ② 耕作放棄地活用業務
耕作放棄地の育成すべき経営体への集積の方法、復元工事（刈払、雑物除去、表土整地、畦畔復旧、暗渠復旧等）の方法等について交換分合計画推進委員会において検討を行うとともに、関係権利者と協議・調整を行うものとする。
 - 3 換地処分併せ業務を実施する地区にあつては、換地業務に伴う農地中間管理権等の設定、農作業受委託の合意形成の促進に関連しての経営規模拡大の効率的な推進に資するものであることから、換地業務作業との一体的な連携・調整を図ることが必要である。

第12 農地中間管理権等の設定等による農用地の集団化及び経営規模拡大の促進の取組の整理

- 1 経営規模拡大調書の作成
第11の1及び2による農地中間管理権等の設定等による経営規模拡大の促進の取組については、交換分合計画策定の資料とするため、経営規模拡大調書（別紙様式第17号）を作成するものとする。
- 2 耕作放棄地活用業務を実施する地区にあつては、「耕作放棄地対策調書（別紙様式第18号）」を1の経営規模拡大調書に加えるものとする。
- 3 換地処分併せ業務を実施する地区にあつては、1の調書に代えて「換地計画原案との調整調書（別紙様式第19号）」を作成するものとする。

第13 交換分合計画原案、関係図面の作成

交換分合により、所有者が取得することとなる農用地及び失うこととなる農用地を交換分合計画原案（別紙様式第20号）により取りまとめるとともに、交換分合計画図案（第1において作成した土地所在図に必要に応じ、実測補正を加えた図面に、地番、地積、所有者、耕作者等を記入したもの）を作成するものとする。

なお、土地利用秩序形成業務を実施する地区にあつては非農用地予定区域と農用地保全区域を区分した土地利用区分図を、耕作放棄地活用業務を実施する地区にあつては復元工事に係る図面をそれぞれ作成するものとする。

第14 地積更正等の促進

地積更正、地目変更等を行う必要がある土地にあつては、以後の交換分合の業務を円滑に進めるため、それぞれ測量等を行うように努めるものとする。

第15 交換分合計画原案等の調整

交換分合計画原案、交換分合計画図案及び工事計画（耕作放棄地活用業務における復元工事計画）について、関係権利者、市町村等と調整を行い、市町村における農業振興地域整備計画、農業経営基盤強化促進基本構想等の各種施策との調整を行うものとする。

第16 農地中間管理権等の設定等による経営規模拡大の取組の整理

1 農地中間管理権等設定等調書及び経営等農用地調書

交換分合に伴う農地中間管理権等の設定、農作業受委託の推進の取組の整理を別紙様式第21号及び第22号により作成するものとする。

2 土地利用秩序形成業務を実施する地区にあつては、「土地利用区分調書（別紙様式第23号）」を、耕作放棄地活用業務を実施する地区にあつては、「耕作放棄地復元工事調書（別紙様式第24号）」を1の経営等農用地調書に加えるものとする。

3 換地処分併せ業務を実施する地区にあつては、1の調書に代えて「換地計画（案）との調整調書（別紙様式第25号）」を作成するものとする。

第17 交換分合計画の作成

交換分合計画の定めるところにより所有権が移転し、先取特権、質権、抵当権、地上権、永小作権、賃借権、使用貸借による権利若しくはその他の使用若しくは収益を目的とする権利（地役権を除く。）が設定され、又は地役権が設定され、若しくは消滅するとともに、清算金の支払及び徴収が行われることとなることから、交換分合計画は、法第101条から第111条（第109条を除く。）までの規定に基づき適正に作成しなければならない。

第18 交換分合計画の決定に係る関係権利者の同意徴集等

1 農業委員会が事業実施主体の場合

（1）関係権利者の同意

ア 法第97条第3項の規定に基づき、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を有する者の三分の二以上の同意を得ることが必要であるが、以後の事業の円滑な実施を図るため、できる限りの多くの同意を得るように努めるものとする。

イ 農業委員会は、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、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。

ウ 法第102条第2項ただし書又は第3項ただし書の規定に該当する場合には、常に当該所有者の同意を得ることが必要であるので、留意すること。

エ これらの同意関係書類については、別紙様式第26号及び別紙様式第27号によるものとする。

(2) 関係土地改良区の意見

法第97条第4項の規定に基づき関係土地改良区の意見をきく時期は(1)の三分の二以上の同意を得る手続の前に行うものとし、その様式は、別紙様式第28号によるものとする。

(3) 交換分合計画書の公告縦覧及び市町村外に住所を有する者への通知

法第98条第1項の規定に基づく交換分合計画書の公告縦覧の様式は別紙様式第29号及び同条第2項の規定に基づく交換分合計画により交換分合すべき農用地について、(1)に掲げる権利を有する者の他、地役権、先取特権又は抵当権を有する者のうち、その農用地のある市町村の区域外に住所を有する者へ通知する様式は、別紙様式第30号によるものとする。

2 土地改良区が事業実施主体の場合

(1) 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 権利者会議は、法第99条第2項において準用する法第52条第5項前段及び第6項の規定に基づき、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を有する者すべての者で組織する会議であり、その会議において、三分の二以上出席し、その議決権の三分の二以上で決することとなる。

ウ 以後の事業の円滑な実施を図るため、できる限りの多くの同意を得るように努めること。また、法第102条第2項ただし書又は第3項ただし書の規定に該当する場合には、常に当該所有者の同意を得ることが必要であることは農業委員会が事業実施主体の場合と同様であるので、留意すること。

(2) 農業委員会の同意

法第99条第3項の規定に基づき、交換分合計画の認可申請に際しては、農業委員会の同意書又は30日以内に同意が得られない場合には、その事由を記載した書面の添付を必要とするので、留意すること。

3 農業協同組合又は農地中間管理機構が事業実施主体の場合

(1) 総会の議決及び関係権利者の同意

法第100条第1項の規定に基づき、関係権利者の同意を得る前に総会の議決(総会を置かない農地中間管理機構にあっては、同法人の理事が組織する会議の議決又は決定)を得るとともに、関係権利者の同意は所有権、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を有するすべての者の同意を得ることが必要であるので、留意すること。

(2) 農業委員会の同意

交換分合計画の認可申請に際しては、農業委員会の同意書又は30日以内に同意が得られない場合には、その事由を記載した書面の添付を必要とするこは、土地改良区が事業実施主体の場合と同様であるので、留意すること。

4 市町村が事業実施主体の場合

法第100条の2第2項において、全て土地改良区に係る規定が準用されているので、2の土地改良区が事業実施主体の場合の(1)及び(2)に準じて、処理されたい。

第19 都道府県知事に対する交換分合計画の認可申請

交換分合計画の認可申請書(別紙様式第31号)に添付する書類は、各事業実施主体ごとに次のとおりであるので、留意すること。

1 農業委員会が申請する場合

- (1) 法第97条第1項の規定に基づく関係農家の請求に伴う同意書(別紙様式第8号)又は同条第2項の規定に基づく農業委員会の発意に伴う同意書(別紙様式第8号)及び同条第3の規定に基づく同意書(別紙様式第26号)
- (2) 交換分合計画図
- (3) 法第97条第4項の規定により土地改良区から意見書の提出があった場合には、当該意見書
- (4) 法第98条第1項の規定により公告したことを証する書面
- (5) 法第102条第2項ただし書又は第3項ただし書の規定による同意があった場合には、当該同意書(別紙様式第27号)

2 土地改良区が申請する場合

- (1) 法第99条第2項において準用する法第52条第5項前段の規定に基づく権利者会議の議事録の謄本
- (2) 法第99条第3項の規定に基づく農業委員会の同意書又は同意が得られない場合の事由を記載した書面
- (3) 交換分合計画図
- (4) 法第102条第2項ただし書又は第3項ただし書の規定による同意があった場合には、当該同意書(別紙様式第27号)

3 農業協同組合又は農地中間管理機構が申請する場合

- (1) 法第100条第1項の規定に基づく同意書(別紙様式第26号)
- (2) 法第100条第2項において準用する法第99条第3項の規定に基づく農業委員会の同意書又は同意が得られない場合の事由を記載した書面
- (3) 交換分合計画図
- (4) 法第102条第2項ただし書又は第3項ただし書の規定による同意があった場合には、当該同意書(別紙様式第27号)

4 市町村が申請する場合

- (1) 法第100条の2第2項において準用する法第99条第2項において準用する法第52条第5項前段の規定に基づく権利者会議の議事録の謄本
- (2) 法第100条の2第2項において準用する法第99条第3項の規定に基づく農業委員会の同意書又は同意が得られない場合の事由を記載した書面
- (3) 交換分合計画図
- (4) 法第96条の2第1項の規定に基づき当該市町村が行う土地改良事業の要領
- (5) (4)の土地改良事業を行う場合において交換分合を行うことを必要する理由書
- (6) 法第102条第2項ただし書又は第3項ただし書の規定による同意があった場合には、当該同意書（別紙様式第27号）

第20 交換分合登記申請及び登記識別情報の通知

- 1 交換分合計画と登記記録との照合
権利関係の最終の確認のため、登記所において登記記録と交換分合計画の照合を行うものとする。
- 2 代位登記及び交換分合の登記の申請
相続等の代位登記及び交換分合の登記の申請は土地改良登記令（昭和26年政令第146号）に基づき行うものであるが、これらの登記の申請は、都道府県知事の交換分合計画の認可の公告があった後に行うこととなる。
- 3 登記識別情報の通知
登記所から登記識別情報の通知を受けたときは、遅滞なくその登記識別情報を登記名義人に通知しなければならない。

第21 交換分合に伴う清算

交換分合計画について都道府県知事の認可公告があった後において、同計画の定めるところにより、清算金の支払及び徴収を行うこととなるが、その通知書は別紙様式第32号を参考とされたい。