

# 換地計画書


[団体営・農業基盤整備促進事業]

宮古郡 多良間村 迎原地区

事業主体：多良間村

地区担当換地士

氏名

石川尚登 

# 換地設計書

# 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「換地設計基準」のとおり

#### (2) 団地計画の内容

関係農家数 (N)	団 地 数		集 団 化 率	1 団地当たり面積	
	従前の土地(P)	換 地 (Q)	$\frac{P - Q}{P - N} \times 100 =$	従前の土地	換 地
34	39	36	$\frac{39 - 36}{39 - 34} \times 100 = 60.00\%$	2,894 m <sup>2</sup>	2,863 m <sup>2</sup>

#### (3) 換地処分等の時期

ア 換地計画にかかる土地改良事業の工事完了時期

令和7年7月

イ 換地処分時期

令和8年3月

# 地区総計表

2 地区総計表 (No. 1)

用途区分		従前の土地			換地又は換地処分後の土地			地区名	375400100	迎原地区
		筆数	面積(m <sup>2</sup> )	評定価額	筆数	面積(m <sup>2</sup> )	評定価額	$\frac{\Sigma S}{\Sigma O} \times 100$	$\frac{103,095.00}{113,241.00} \times 100$	91.04034%
I 各筆換地等明細書1に掲げた土地										
(1)一般換地	畑	45	112896	33674958	39	103095	36057870	清算方式等		
	雑種地	2	218	64590				評価方式	標準地比準方式	
	道路	1	127	38100				清算方式	比例地積清算 m <sup>2</sup> 当たりの増価額 20.13601円	
	小計	48	113241	33777648	39	103095	36057870		徴収総額	656,830円
(2)特定用途用地								支払総額	656,830円	
								差引	0円	
	小計									
(3)異種目換地								その他	1 創設換地の徴収金の支払い区分	
	小計								徴収金総額	431,052円
計								徴収又は支払いの方法・時期	支払区分	
									① 特に減じられた地積に相当する土地及び換地を定め ない土地(創設換地の原資)の所有者 0円	
									② 増価額に充当 431,052円	
(4)法第53条の2の2の規定により換地を定めない土地 一般不換地 創設換地に対応する不換地	原野	8	1449	431052				徴収又は支払いの方法・時期	(1) 徴収又は支払いの場所 多良間村役場 土木建設課	
									(2) 徴収又は支払いの時期・方法  換地処分の日の翌日から多良間村が 定めた日までに一括して徴収し支払う。	
	小計	8	1449	431052						
(5)法第53条の2の2の規定により特に減じた土地 一般特別減歩 創設換地に対応する減歩								徴収又は支払いの方法・時期		
	小計									
創設対応 計										
計		8	1449	431052						
合計		56	114690	34208700	39	103095	36057870			

2 地区総計表 (No.2)

用途区分	従前の土地			換地又は換地処分後の土地			備考
	筆数	面積(m <sup>2</sup> )	評定価額	筆数	面積(m <sup>2</sup> )	評定価額	
2 各筆換地等明細書2に掲げた土地							
(1) 法第96条の4第1項において準用する同法第53条の3第1項の規定により定められた土地	雑種地			4	951	46694	
	道路			5	5403	265289	
	水路			3	2425	119069	
	計			12	8779	431052	
(2) 法第96条の4第1項において準用する同法第53条の3の2第1項の規定により定められた土地							
	小計						
	非農用地						
小計							
(3) 法第96条の4第1項において準用する同法第54条の2第6項及び第7項の規定による土地	道路	6	3840	7	6686		
	計	6	3840	7	6686		
合計	6	3840		19	15465	431052	
総計	62	118530	34208700	58	118560	36488922	

# 等位別価格表

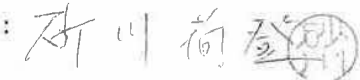



# 換地設計基準書

# 換 地 設 計 基 準 書

団体営・多良間村迎原地区

項 目	基 準
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、土地改良事業計画の認可の日の登記簿地積とする。但し、上記の日から6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った場合は、その地積とする
2. 清算金算定方法	<p>・清算金算定基準は次による。</p> $\text{換地交付基準額} = \left[ \frac{\text{換地の価額の総額}}{\text{従前の土地の価額の総額}} \right] \times \frac{\text{当該従前の土地の地積}}{\text{従前の土地の総地積} - (\text{機能交換とする従前の道路等の地積} + \text{不換地等の地積})} + \text{当該従前の土地の価額}$ <p>・換地の清算は、比例地積清算方式とし、次による。</p> $\text{清算金の額} = \text{換地の評定価額} - \text{換地交付基準額}$ <p>・土地の評価方法は標準地よりの減点方法とし、従前の土地及び換地の評価に共通して適用するものとして定め、その要領は別紙『土地評価基準表』による。</p> <p>・等位別価格表は、従前の土地及び換地の評価に共通して適用できる内容のものとして定める。</p>
3. 換地交付率の算出	<p>・換地交付率の算出は次による。</p> $\frac{\text{工事後の地区の総地積} - (\text{機能交換とする工事後の道路等の地積} + \text{創設換地の地積})}{\text{従前の地区の総地積} - (\text{機能交換とする従前の道路等の地積} + \text{不換地等の地積})} \times 100$
4. 特殊地の取扱い	・建物等（牛舎・文化財）がある従前の土地所有者の配分は、原則として換地もその所有者の配分に含めて交付する。
5. 一般の個人別換地の方法	<p>・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団地ないし2団地を目標とする。</p> <p>・換地は、各人の従前の土地が最も密集した位置を中心として、おおむねその付近で換地を定める。</p> <p>・区画の分割は道路に接するように配慮する。</p> <p>・区画の設定は、原則として長辺に沿って設定するが、この場合短辺部が農地利用に支障がないように留意する。 又、設定後に道路に沿うように配慮すること。</p>
6. その他	・その他この換地設計基準書に定めのないもの及びよりがたい事項については、換地評価委員会の協議に基づき行うものとする。

地区担当換地士：  

# 土地評價基準表

# 土 地 評 価 基 準 表

地区名	団体営 宮古郡多良間村 迎原地区	土地の所在	多良間村 字塩川	地目	用途	地番	地積	m
所有者 の住所 (登記簿住所)			氏名			等位	農家番号	

調査・項目		標準地(減点なし)		減点項目				減点点数	摘要
1	形状	整形	0	やや整形	1	不整形	2		<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  整形                             </div> <div style="text-align: center;">  整形ではない                             </div> </div>
2	道路	面している	0	一辺に面している	1	面していない	2		
3	耕土の 深淺	60cm以上	0	60cm未満	1				

減点合計(A)                      点                      評価点数      100                      -                      (A)                      =                      点

地区担当換地士： 新川尚 