

第9章 換地計画の概要

第1節 換地計画を作成する上での基本的な考え方

換地計画の樹立に当っては、得に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が図られるように、換地設計基準を定め、換地計画書を作成する。

第2節 換地区の設定

1. 換地区の名称、所在、面積

(第25表-1)

換地区名	換地区の所在	面積 (ha)

2. 換地区を設定する理由

第3節 換地計画樹立の基本方針

1. 従前の土地の地積の基準

(第25表-2)

換地区名	地積の基準
下南	換地交付の基準とする従前の土地の地積は、土地改良事業計画決定の日の登記簿地積とする。ただし、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し出があった場合があった場合は、その申し出のあった地積とする。

2. 用途別予定地積

(4-1)

(単位:ha) (第25表-3)

換地区名 前 後		用 途 (取得予定者)	非農用地区域外に換地する土地							
			田	畑	山 林 ・ 原 野	そ の 他	通常事業施工地域に含める 土地(令第1条の9()書き)			計
							土地改良 施設	その他	小計	
下 南	従前の 土地	(0.0) 0.0	(58.4) 59.6	(0.1) 0.1	(0.0) 1.1	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(58.5) 60.7	
	換地	(0.0) 0.0	(54.1) 55.3	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(54.1) 55.3	
合 計	従前の 土地	(0.0) 0.0	(58.4) 59.6	(0.1) 0.1	(0.0) 1.1	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(58.5) 60.7	
	換地	(0.0) 0.0	(54.1) 55.3	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(54.1) 55.3	

(4-2)

(単位:ha) (第25表-3)

換地区名 前後		用 途 (取得予定者)					非農用地区域に換地する土地			
			本事業によって生ずる土地改良 施設用地			創 設 農用地	合 計	特定用途用地		
			改良区	その他	計			宅地	その他	計
下 南	従前の 土地	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	-	(58.5) 60.7				
	換地	(0.0) 0.0	(4.4) 4.3	(4.4) 4.3	-	(58.5) 59.6	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	
合 計	従前の 土地	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	-	(58.5) 60.7				
	換地	(0.0) 0.0	(4.4) 4.3	(4.4) 4.3	-	(58.5) 59.6	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	

(4-3)

(単位:ha) (第25表-3)

換地区名 前後		用 途 (取得予定者)	非農用地区域に換地する土地						国	
			異種 目換地	創設非農用地						合計
				農業経営 合理化施 設用地	生活上・ 経営上必 要な施設 用地	公用・公 共用施設 用地	宅地等	計		
下 南	従前の 土地	(0.0) 0.0							(0.0) 0.0	
	換地	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	
合 計	従前の 土地	(0.0) 0.0							(0.0) 0.0	
	換地	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	(0.0) 0.0	

(4-4)

(単位:ha) (第25表-3)

換地区名 用途 (取得予定者) 前後		機能交換に係る土地			一般 国公有地	総合 合計
		県	市町 村他	合計		
下 南	従前の 土地	(0.0) 0.0	(0.9) 0.0	(0.9) 0.0	(0.0) 0.0	59.4 60.7
	換地	(0.0) 0.0	(0.9) 1.1	(0.9) 1.1	(0.0) 0.0	(59.4) 60.7
合 計	従前の 土地	(0.0) 0.0	(0.9) 0.0	(0.9) 0.0	(0.0) 0.0	(59.4) 60.7
	換地	(0.0) 0.0	(0.9) 1.1	(0.9) 1.1	(0.0) 0.0	(59.4) 60.7

3. 農用地集団化の方針

(第25表-4)

区分 換地地区	地帯別、グループ別 団地の設定	個人別換地の方法		
		位置の選択方法	1戸当たり目標団地数	区画畦畔の取扱い
下南	該当なし	各人の従前の土地がもつとも密集した位置を中心として、概ねその付近に定める。	2団地以内	1. 区画の設定は原則として長辺に沿って設定する。短辺部が農地利用に支障がないよう留意する。 2. 設定後は道路に沿うよう配慮する。

4. 非農用地換地の方法

(2-1)

(第25表-5)

区分 換地地区	用途	非農用地区域の位置の概略	面積 (m ²)	換地の手法

(2-2)

(第25表-5)

区分 換地地区	換地取得予定者	その他

第4節 土地の評価及び清算の方法

1. 評価の方法 標準値より減点方式

2. 清算の方法 比例地清算方式

第5節 換地計画書樹立の年度計画

(第25表-6)

区分 換地地区	一時利用地の 指定予定年度	換地計画の 決定予定年度	換地処分 予定年度	備 考
下南	平成28年度～ 令和8年度	令和8年度	令和8年度	

第6節 換地処分の時期に関する特則

第10章 事業費の総額及び内訳

(第26表)

事業名 区分		区画整理 (千円)	備考
主要工事		1,707,000	令和6年度単価
附帯工事		-	
計		1,707,000	
関連事業 (参考)	国営	772,592	(127,917,745÷9156ha×55.3ha) 県営かんがい排水事業 下南 地区など
	都道府県営	1,137,900	
	団体営	-	

第11章 効 用

(第27表)

事業名	効 果 区 分	年総効果(便益) 額 (千円)	年増加農業所 得額 (千円)	備 考
	食料の安定供給の確保に関する効果	作物生産効果	58,132	77,854
		品質向上効果	956	956
		営農経費節減効果	72,409	68,234
		維持管理費節減効果	△ 2,586	△ 1,297
		営農に係る走行経費節減効果	8,160	-
	農業の接続的発展に関する効果	耕作放棄防止効果	1576	1576
		災害防止効果(農業)	-	-
		農業労働環境改善効果	-	-
	農村の振興に関する効果	災害防止効果(一般資産)	-	-
		地域用水効果	-	-
		一般交通等経費節減効果	-	-
		地籍確定効果	-	-
		国土造成効果	-	-
		非農用地等創設効果	-	-
	多面的機能の発揮に関する効果	災害防止効果(公共施設)	-	-
		水源かん養効果	-	-
		景観・環境保全効果	82,295	-
		都市・農村交流促進効果	-	-
	その他効果(赤土等流出防止効果)	その他効果(赤土等流出防止効果)	-	-
	合 計	220,942	147,323	

区分	算定式	数値	備考
総費用(現在価値化)	③=①+②	3,086,140 千円	
当該事業による費用	①	1,387,852 千円	
その他費用(関連事業費+資産価額+再整備費)	②	1,698,288 千円	
年償還額	④	2,873 千円/年	
うち機能向上分	④'	2,873 千円/年	
年総効果(便益費) 額	⑤	220,942 千円	
現況年総農業所得額	⑥	30,791 千円	
年増加農業所得額	⑦	147,323 千円	
評価期間(当該事業の工事期間+40年)		50 年	
割引率		0.04	
総便益額(現在価値化)	⑧	3,442,681 千円	
総費用総便益比	⑨=⑧/③	1.11	
総所得償還率	⑩=④/⑥×100	9.30 %	
増加所得償還率	⑪=④'/⑦×100	2.00 %	

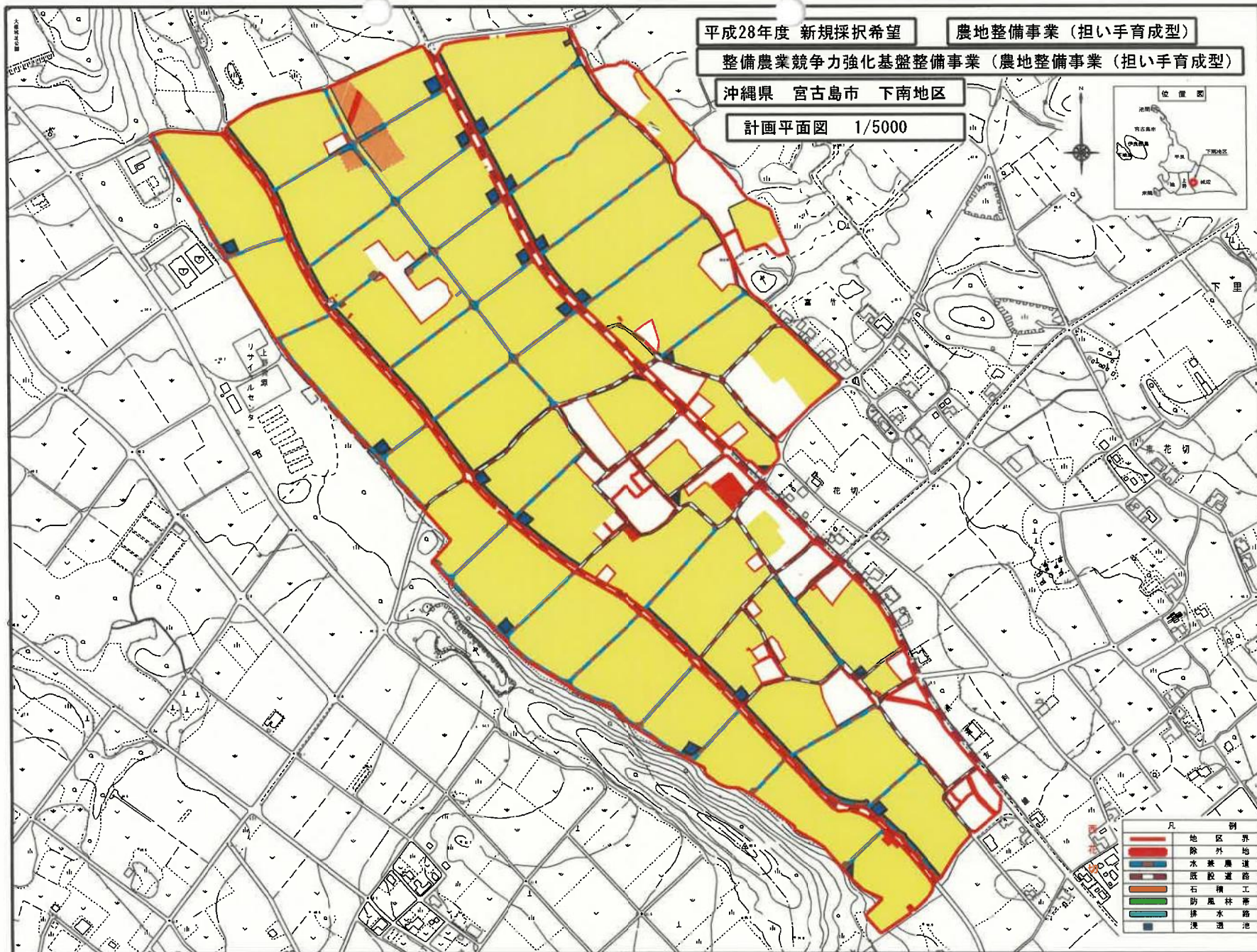
第12章 関連する事業

(第28表)

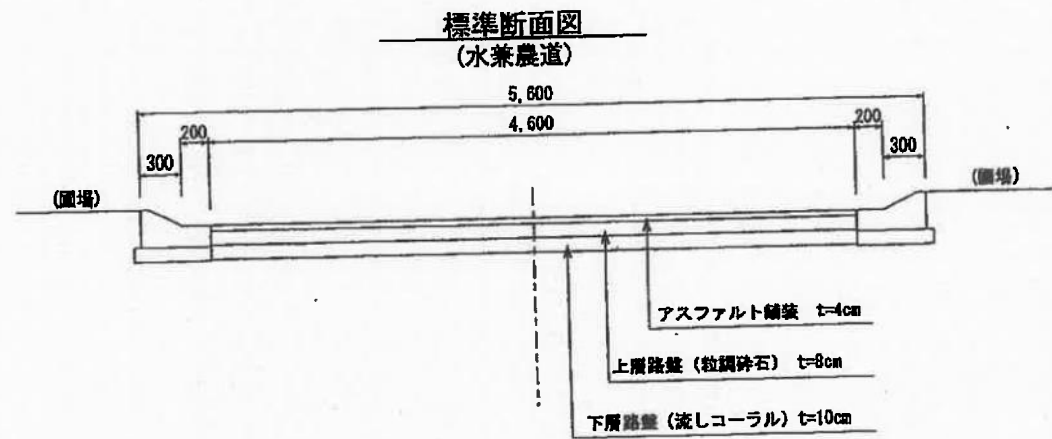
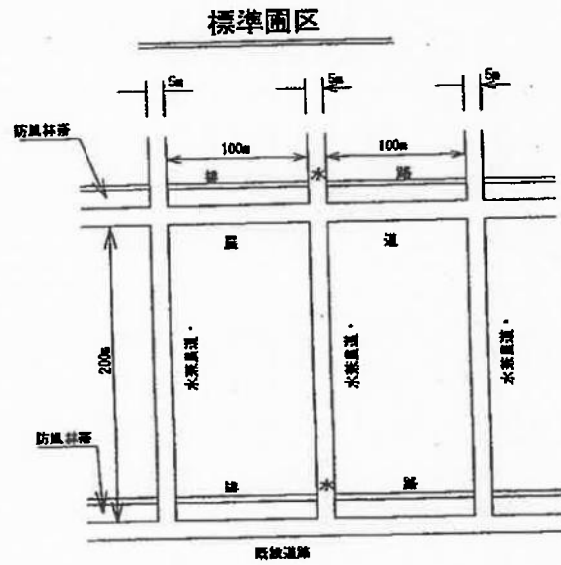
区 分	事 業 名	事業主体	受 益 面 積 (ha)	事 業 内 容
	国営かんがい排水事業	国	9,156	ファームポンド、機場、幹線用水路
	農用地等緊急保全整備事業	公団	9,156	地下ダム
	国営かんがい排水事業	国	9,156	地下ダム、ファームポンド、機場、幹線用水路
	農業競争力強化基盤整備事業 (水利施設整備事業)	県	52	末端かんがい施設(スプリンクラー)

第13章 現況・計画平面図

1. 現況平面図 〔別紙:土地利用現況図〕
2. 計画平面図及び土地利用計画図 〔別紙:計画平面図〕
3. 主要構造図 〔別紙:主要構造図〕

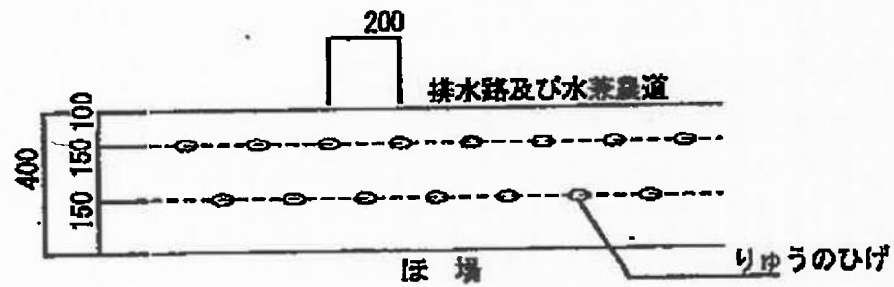


單位：mm

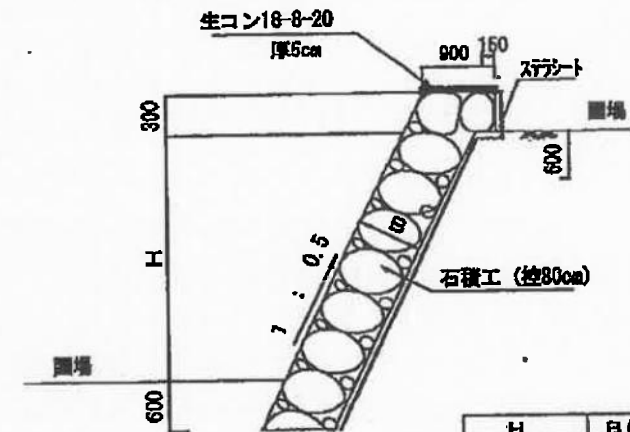


主要構造図 2

グリーンベルト工平面図



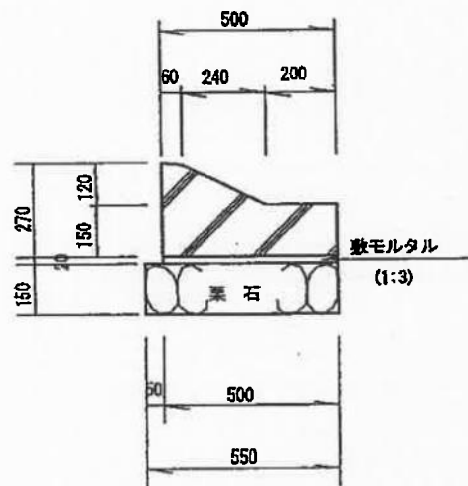
石積工標準断面図



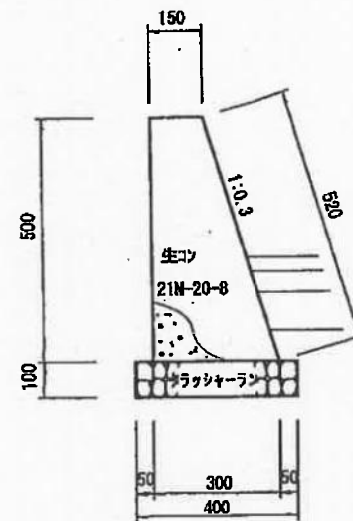
H	石 (控え)
2.0m以下	45cm
2.0m~5.0m	80cm

主 要 構 造 図 3

路肩ブロック



鍬止工



地下埋設部標準断面図

