

換 地 計 画 書

〔農業基盤整備促進事業〕

宮古島市（城辺）仲原西地区

事業主体：宮古島市

地区担当換地士

氏

名

黒島秀信

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 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 $\frac{P - Q}{P - N} \times 100 \%$	1 団 地 当 り 面 積	
	従 前 の 土 地 (P)	換 地 (Q)		従 前 の 土 地	換 地
37	71	57	41 %	2508 m ²	2781 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 6年 7月

- (イ) 換地処分予定時期

令和 7年 3月

地区総計表

2 地区総計表 (No. 1)

								地区名	1354816	仲原西(登記チェック用複写)
用 途 区 分		従 前 の 土 地			換地又は換地処分後の土地					
		筆数	面 積(m ²)	評定価額	筆数	面 積(m ²)	評定価額	$\frac{\Sigma S}{\Sigma O} \times 100$	$\frac{158,571.00}{178,119.21} \times 100$	89.02520%
1 各筆換地等明細書1に掲げた土地										
(1)一般換地	畑	105	17661621	79396429	69	158571	82633500			
	原野	1	1503	676350						
	小 計	106	17811921	80072779	69	158571	82633500			
(2)特定用途用地	原野	2	1643	698275	2	1643	698275			
	道路	1	432	183600	1	432	183600			
	拝所	1	406	172550	1	406	172550			
	小 計	4	2481	1054425	4	2481	1054425			
(3)異種目換地										
計		110	18060021	81127204	73	161052	83687925			
(4)法第53条の2の2の規定により換地を定めない土地	畑	1	936	421200						
	小 計	1	936	421200						
一般不換地										
創設換地に対応する不換地										
小 計										
内創設対応										
(5)法第53条の2の2の規定により特に減じた土地										
	小 計									
一般特別減歩										
創設換地に対応する減歩										
小 計										
内創設対応										
創設対応 計										
計		1	936	421200						
合 計		111	18153621	81548404	73	161052	83687925			

評価方式

標準地比準方式

清算方式

比例地積清算

㎡当たりの増価額

12.13174円

徴収総額

2,444,056円

支払総額

2,444,056円

差 引

0円

その他

徴収又は支払いの方法・時期

1 創設換地の徴収金の支払い区分

徴収金総額

21,375円

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

21,375円

1. 徴収又は支払いの場所

宮古島市農林水産部農村整備課
(宮古島市平良字西里1140番地)

2. 徴収又は支払いの時期・方法

換地処分広告の日の翌日から12ヶ月以内に一括して徴収し又は支払う

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 (㎡)	評定価額	筆数	面 積 (㎡)	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				51	449764	4498	
	道路				72	1578257	15783	
	水路				14	1094	1094	
	計				137	2137421	21375	
(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	計							
	道路	40	848643		17	8506		
	計	40	848643		17	8506		
合 計		40	848643		154	2988021	21375	
総 計		151	19002264	81548404	227	19093221	83709300	

等 位 別 価 格 表

(1000 m²当り)

【決定価格】

・道路	15,783円
・水路	1,094円
・雑種地	4,498円

換地設計基準書

換 地 設 計 基 準 書

団体営：宮古島市（城辺）仲原西地区

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、土地改良事業決定の日の登記簿地積とする。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った場合は、その地積とする。
2. 清算金算定方法 (1)換地清算金の算定方法 (2)換地清算金 (3)土地の評価	- 清算金算定基準は次による。 $\text{換地交付基準額} = \left[\frac{\text{換地の土地の価格の総額}}{\text{従前の土地の価額の総額}} \right] \times \frac{\text{当該従前の土地の地積}}{\text{従前の土地の総地積} - \text{特定用途用地} - \text{不換地等の地積} - \text{機能交換とする従前の道路等の地積}} + \text{当該従前の土地の価額}$ - 換地の清算は、比例地積清算方式とし、次による。 $\text{清算金の額} = \text{換地の評定価額} - \text{換地交付基準額}$ - 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。 - 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。
3. 換地交付率の算出	換地交付率の算出は次による。 $\frac{\text{工事後の地区の総地積} - \left(\text{機能交換とする工事後の道路等の地積} + \text{特定用途用地} + \text{創設換地の地積} \right)}{\text{従前の地区の総地積} - \left(\text{機能交換とする従前の道路等の地積} + \text{特定用途用地} + \text{不換地等の地積} \right)} \times 100$
4. 特殊地の取扱い (1)道路関係 (2)宅地接続地 (3)墓地等関係	- 市道等に面している従前の土地の所有者の配分は、換地もその所有者に交付する。但し、集団化に伴い土地所有者の同意があればその限りではない。 - 従前の土地が、その従前の土地所有者の宅地に接続している場合は、原則として換地もその宅地に接続して交付する。 - 墓地、井戸、拜所、施設用地等に接続してい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に交付する。
5. 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)区画の扱い (4)区画の分割	- 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ないし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として、おおむねその付近で換地を定める。 - 区画は、配分面積に応じて定めるものとする。この場合耕作に支障をきたさないように考慮する。 - 区画の分割は、道路に接するように配慮する。但し、関係農家から同意を得た場合はこの限りではない。
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：黒島秀信

土地評估基準表

土地評価基準表

宮古島市仲原西地区

地区名	仲原西	土地の所在	宮古島市 城辺字友利 仲原		地番	10	地目	畑		地積 m ²	1000					
所有者住所	宮古島市城辺字友利100番地						氏名	仲原 太郎		農家番号	1					
	分類	標準地		減 点 項 目										項 目 数	摘 要	
1	形状	整形	0	やや整形	1	不整形	2									□ 整形 ⬡ やや整形 △ 不整形
2	道路	面している	0	面していない	1											
3	耕土の深淺	60cm以上	0	60cm未満	1											
減点合計 (A)					評 価 点 数 100 - A					等位						

※従前の土地の評価については、算出した減点合計に3減点して評価する

土地改良換地士