

審査基準

基準の名称	農業協同組合等営土地改良事業の換地計画の認可等基準	
法令等名	根拠条項	許認可等・処分の概要
土地改良法	第96条	農業協同組合等営土地改良事業の換地計画(変更を含む)の認可
基準の内容		
<p>「換地計画実施要領（昭和49年7月12日付け49構改B第1232号構造改善局長通知）」のとおりとするが、特に留意すべき事項としては下記のとおりであり、詳細については同通知を参照されたい。</p> <p>1 換地計画の樹立</p> <p>(1) 換地選定の方法</p> <p>換地選定は、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。</p> <p>ア 非農用地の留意事項</p> <p>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、所要の調整を行うものとする。</p> <p>イ 照応性及び公平性の確保</p> <p>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り法第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。</p> <p>ウ 所有者と利用権者等との利害の調整</p> <p>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、基盤強化法により利用権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、利用権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は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の間での合意の形成に努</p>		

めるとともに、土地所有者と利用権者等との利害の調整を図るよう努力する必要がある。

(2) 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、これを照応する換地は、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。

(3) 土地改良施設等の敷地の処理

ア 機能交換と創設非農用地換地の区分

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、道路等に代わるべきものの敷地として定めるか、又は新たに必要となった施設の敷地として創設非農用地換地するかどうかの区分は、次によるものとする。

(ア) 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があるので、代わるべき道路等については、それぞれの機能の実体に即して判断するものとする。

(イ) 創設非農用地換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、施設同士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。

(4) 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、農業経営合理化施設等用地も含まれるが、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うで同用地として定める場合には、法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共同減歩みあいの創設非農用地換地として定め、他の部分を不換地等みあいの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、不換地等見合いの創設換地の部分について、不動産取得税の納税義務の免除措置が適用され、共同減歩見合いの創設換地の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。

(5) 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。

2 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、表紙、換地設計書及び各筆換地等明細書とする

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）

(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

(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

(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

(キ) 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

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、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	同意徴収の際各権利者に配布する部数	換地処分の際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

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、換地設計樹立の基本方針、地区総計表、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。)

3 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 事業主体は同意徴収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、書面によりその意見を徴するものとする。

イ 事業主体は、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) 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手続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つの組合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、一般には変更の認可を要せず、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、権利者の同意も変更部分についての全員同意となり、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。