

# 換地設計基準書

# 換 地 設 計 基 準 書

県営・宮古島市（平良・城辺）増原地区

項 目	基 準
1. 従前の土地の地積の基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・清算金算定基準は次による。  <math display="block">\text{換地交付基準額} = \left[ \begin{array}{l} \text{換地の価額} \\ \text{の総額} \end{array} - \begin{array}{l} \text{従前の土地の} \\ \text{価額の総額} \end{array} \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{特定用途用地}} + \text{当該従前の土地の価額}</math> </li> <li>・換地の清算は、比例地積清算方式とし、次による。  <math display="block">\text{清算金の額} = \text{換地の評定価額} - \text{換地交付基準額}</math> </li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
3. 換地交付率の算出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・換地交付率の算出は次による。  <math display="block">\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{特定用途用地})}{\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} + \text{特定用途用地})} \times 100</math> </li> </ul>
4. 特殊地の取扱い (1) 宅地接続地 (2) 墓地等関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・墓地等（井戸・農機具小屋）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。</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、1ないし2団地を目標とする。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
6. 一時利用指定の方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一時利用地指定は換地計画原案に基づいて行う。</li> </ul>
7. 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： 桃原 康