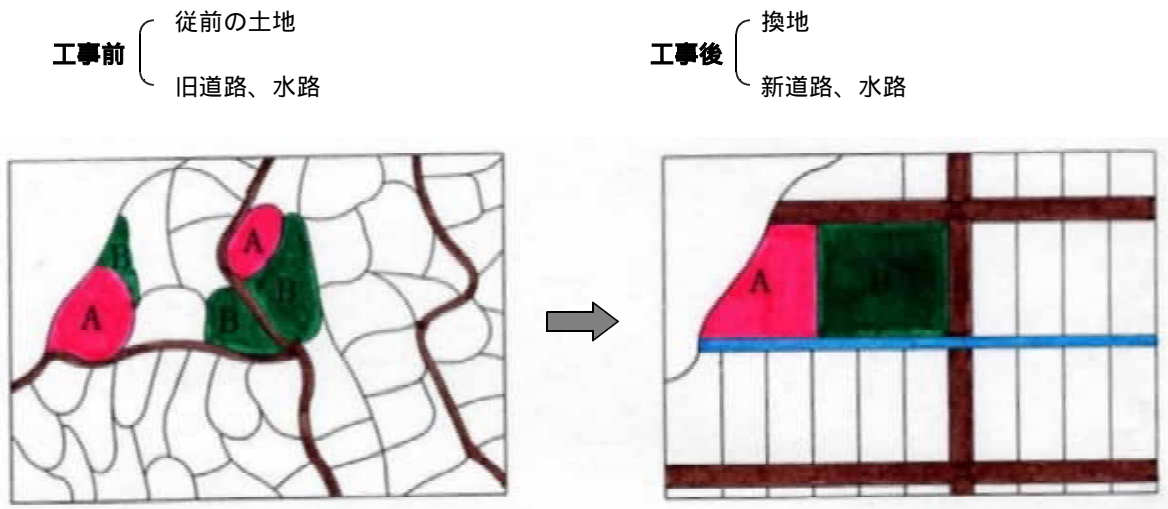


土地改良換地について

換地のイメージ



換地とは

農地の区画を変更する工事の代表的なものとしては、**ほ場整備事業**などがありますが、このような工事により農地の区画を変更した際、**換地**という手法により工事の新しい区画や道路、水路などの所有者や耕作者を決め直します。

一般的には、工事前の土地を**従前地**といい、工事後の土地を**換地**といますが、上記のように工事後の所有者や耕作者を決め直す作業またはその手法を換地と呼ぶこともあります。

換地の目的

ほ場整備事業などの工事により整備した新しい農地の所有者や耕作者を決めること。

工事前に分散していた農地を集めること。(農地の集団化)

農業をやめる人の農地を、やる気があり、もっと農地がほしい農家が使えるようにすること。

その地域が必要とする公共用地や施設用地、住宅用地を計画的に生み出すこと。

このように、換地は農村地域の人たちの住みやすい環境づくりや、地域の発展に役立っています。

換地の原則

ほ場整備事業や換地は、**土地改良法**という法律に基づいて行われますが、誰もが従前地に見合う公平な換地が受けられるよう、土地改良法には三つの基本原則が定められています。

- | | |
|--------------------|------------------------------------|
| 区域区分 に関する原則 | 農地は非農用区域外に換地するなど、従前地に見合う土地利用ができること |
| 照応 に関する原則 | 従前地と換地が見合い、かつ特定の者の不利益がなく、公平であること。 |
| 地積増減 に関する原則 | 面積の増減割合が2割に満たないこと |

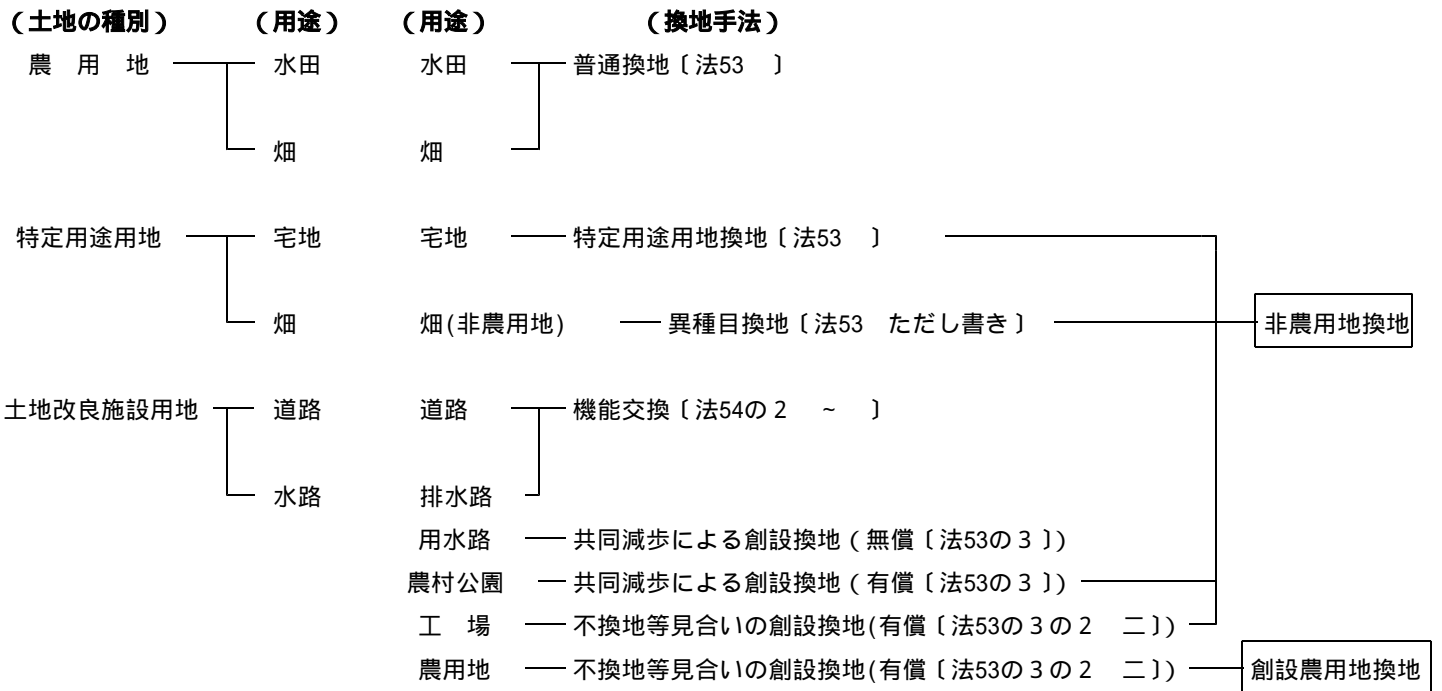
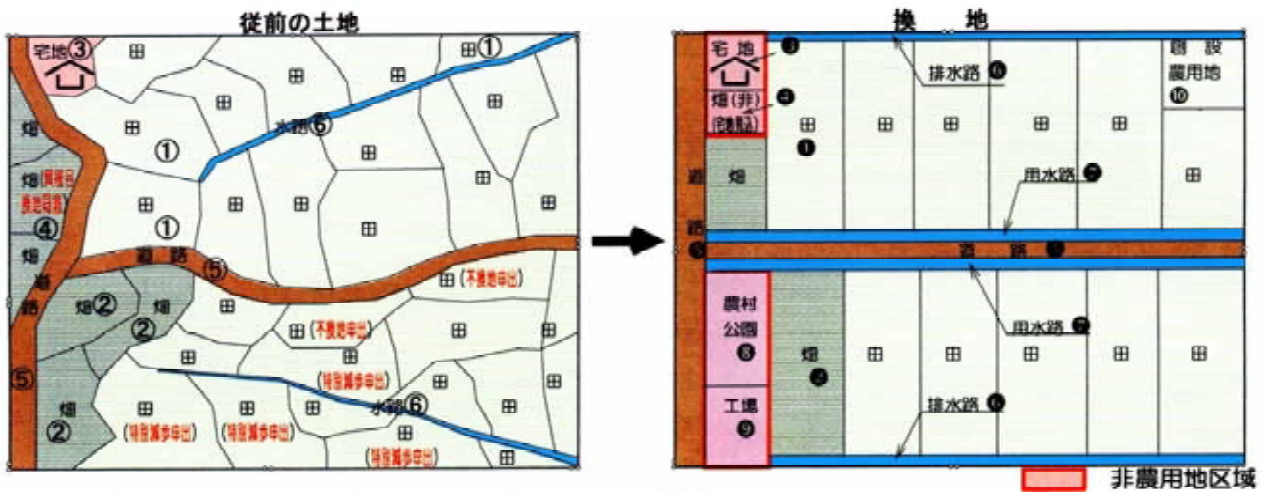
これらの原則外となる場合は、**特別換地**といい、個別の同意が必要となります。

また、換地は、ほ場整備事業等を実施する事業主体が定めることになっており、**栃木県**が事業主体の場合、換地は**栃木県**が定めることとなります。

***このページ掲載の図柄等については、

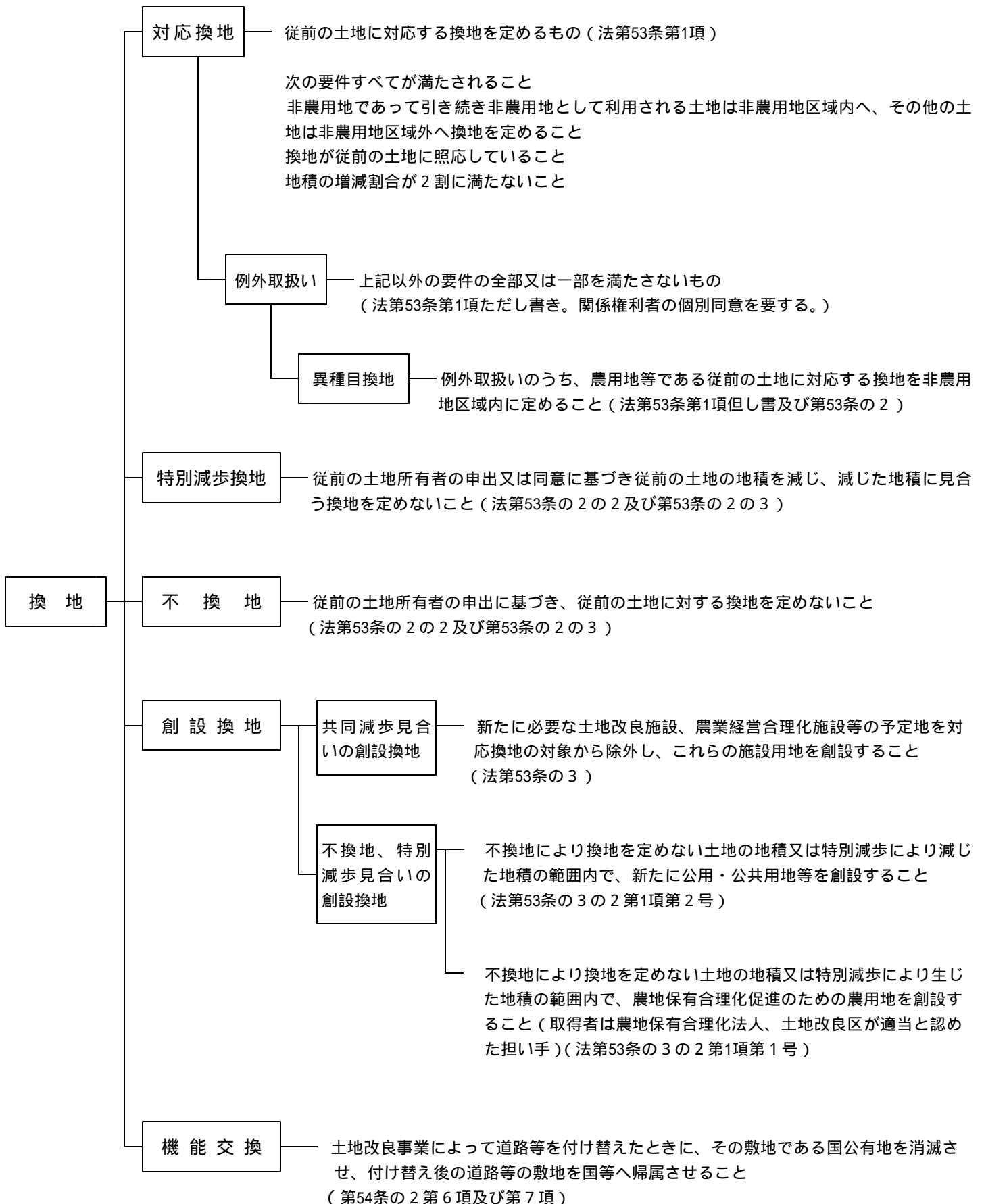
「やさしい換地」(全国土地改良事業団体連合会編)より引用させて頂きました***

換地のイメージ



*** このページ掲載の図柄等については、
 「図解 換地計画の手引き」(中国四国土改良換地事務研究会編)より引用させていただきました。***

換地手法の分類



換地業務の手続き

1. 従前地調査	公図の補正及び地番図の作成
2. 従前地再調査	調書カード補正・登記簿照合 現地確認、分散図補正及び名寄帳補正を行う
3. 換地設計基準確定	換地計画の基本方針 (換地の選び方の基準及び手順等についての方針を詳しく示したもの)
4. 土地評価基準及び土地評価	土地評価基準案作成 標準地調査等
5. 工事後の土地の評価	従前地及び換地の評価
6. 国有地払い下げ処理	無番地の処理等
7. 換地計画原案作成	換地計画のもとになる案で各農家の換地選定の予定地を書面及び図面に示したもの
8. 一時利用地の指定の事前通知	一時利用地の指定を行う前に弁明の機会を与えるもの
9. 一時利用地の指定	換地処分までの間に従前の土地に代わる一時利用のための土地を事業主体が指定
10. 不服申立の裁決又は決定	
11. 換地計画書作成	換地計画書の構成 
12. 権利者会議	所有権、地上権、永小作権、質権、貸借権、使用貸借の権利その他の使用及び収益を目的とする権利を有する者の3分の2以上が出席して、その議決権者の3分の2以上の賛成により議決します。 代理出席は3人までです。 書面議決ができます。 議決は通知事項のみ行います。 議事録を作成します。
13. 換地計画の決定	
14. 換地計画の公告縦覧	20日以上
15. 異議申立の決定	
16. 計画変更	普通変更は11～15の手続きを準用 軽微な変更は11, 13のみ
17. 換地処分	12の権利者に通知して行います。
18. 換地処分の公告	換地処分の効力発生
19. 清算	
20. 換地処分登記	