

(変更)

(様式1)

審査基準 (申請に対する処分関係)

	担当課	農地整備課	検索番号	1-4
法令名	土地改良法	根拠条項	96 (52-1)	
許認可等	農業協同組合等営土地改良事業の換地計画の認可及び変更の認可			
(根拠規定)				
(土地改良区に関する規定の準用)				
第九十六条 第九十五条第一項の規定により行う土地改良事業には、第四十七条、第五十条、第五十二条第一項から第五項まで、第八項及び第九項、第五十二条の二から第五十五条まで、第五十六条第二項、第五十七条から第五十七条の三まで並びに第六十三条の規定を準用する。この場合において、第五十二条第五項中「第五条第七項に掲げる権利を有する全ての者で組織する会議の議決を経なければ」とあるのは「第五条第七項に掲げる権利を有する全ての者の同意を得なければ」と、第五十三条の四第二項中「第五十二条第四項から第九項まで及び」とあるのは「第五十二条第四項、第五項、第八項及び第九項並びに」と、第六十三条第三項ただし書中「第六十条の規定による請求に基づく地役権の対価の減額があつた場合には」とあるのは「その土地改良事業の工事の完了につき第六十三条の三第二項の規定による公告があつた日(換地処分に係る場合にあつては、第九十六条において準用する第五十四条第四項の規定による公告があつた日)から起算して一年を経過した場合は」と読み替えるものとする。				
(土地改良事業の開始)				
第九十五条 農業協同組合、農業協同組合連合会、農地利用集積円滑化団体(政令で定めるものを除く。以下この節において同じ。)若しくは農地中間管理機構又は第三条に規定する資格を有する者が土地改良事業を行う場合には、農林水産省令の定めるところにより、都道府県知事の認可を受けなければならない。				
(工事に必要な援助請求)				
第四十七条 土地改良区は、土地改良事業の工事につき第七条第五項に掲げる技術吏員の必要な援助を求めることができる。				
2 前項の場合には、第七条第六項の規定を準用する。				
(国有地の譲与又は国有地への編入)				
第五十条 土地改良事業(農林水産省令で定めるものを除く。次項において同じ。)の施行により道路、用排水路、ため池、堤その他の公共の用に供する施設(以下「道路等」という。)の全部又は一部につきその用途を廃止した結果不用となつた国有地がある場合には、農林水産省令の定めるところにより、これを無償で土地改良区又はその地区内にある土地の所有者に譲与する。				
2 土地改良事業の施行により生じた道路等で前項の用途廃止のあつたものに代るべきものは、無償で国有地に編入する。				
第五十二条 土地改良区は、その行う土地改良事業(第四十九条第一項の規定により応急工事(変更)計画を定め、これに基づいて行う第二条第二項第五号の事業を除く。)につき、その事業の性質上必要があるときは、当該土地改良事業の施行に係る地域につき、換地計画を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。				
2 土地改良事業の施行に係る地域を数区に分けてそれぞれ前項の換地計画を定める場合において、必要があるときは、一の区に係る換地計画において、他の区の区域内にある土地を従前の土地として、これにつき換地を定め、又は定めないことができる。この場合には、その従前の				

土地とされた土地は、当該一の区以外のいずれの区に係る換地計画においても、従前の土地とすることができない。

- 3 第一項の換地計画は、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に定めなければならない。
- 4 第一項の換地計画を定めるには、農林水産省令で定めるところにより、次項の規定による議決前に、農用地の集団化に関する事業についての専門的知識及びその事業に係る実務の経験を有する者で政令で定める資格を有するものの意見を聴かなければならない。
- 5 第一項の換地計画を定めるには、その計画に係る土地につき第五条第七項に掲げる権利を有する全ての者で組織する会議の議決を経なければならない。この場合には、前項の規定により聴いた意見の内容を示さなければならない。
- 8 第一項の認可を申請するには、その申請書に關係農業委員会の同意書を添付しなければならない。ただし、同意を求めた日から六十日以内にその同意を得られない場合には、その事由を記載した書面を添付すれば足りる。
- 9 第一項の場合には、第七条第五項及び第六項の規定を準用する。

(審査及び公告等)

第五十二条の二 都道府県知事は、前条第一項の認可の申請があつたときは、当該申請に係る換地計画につき詳細な審査を行なつてその適否を決定し、その旨を当該申請をした土地改良区に通知しなければならない。

- 2 都道府県知事は、前条第一項の認可の申請について、左の各号の一に該当する場合を除き、前項の規定により適当とする旨の決定をしなければならない。
 - 一 申請の手續又は換地計画の決定手續若しくは内容が、法令又は法令に基づいてする行政庁の処分違反しているとき。
 - 二 換地計画の内容が、土地改良事業計画の内容と矛盾しているとき。
- 3 前条第八項ただし書の場合において、第一項の規定により適否の決定をしようとするときは、都道府県知事は、当該關係農業委員会の意見をきかなければならない。
- 4 第一項の規定による適否の決定については、第八条第六項の規定を準用する。この場合において、同項中「土地改良事業計画書及び定款」とあるのは、「換地計画書」と読み替えるものとする。

(異議の申出)

第五十二条の三 換地計画に係る土地又はその土地に定着する物件の所有者、その換地計画に係る水面につき漁業権又は入漁権を有する者その他これらの土地、物件又は権利に関し権利を有する者は、その換地計画に係る前条第四項において準用する第八条第六項の規定による公告に係る決定に対して異議があるときは、前条第四項において準用する第八条第六項に規定する縦覧期間の満了の日の翌日から起算して十五日以内に都道府県知事にこれを申し出ることができる。

- 2 前項の規定による異議の申出については、第九条第二項から第五項までの規定を準用する。この場合において、同条第二項中「前条第二項に掲げる技術者」とあるのは「第五十二条第四項に掲げる者」と、「同条第六項」とあるのは「前条第六項」と、同条第四項中「第七条第一項の規定による申請に係る土地改良事業計画又は定款」とあるのは「第五十二条第一項の認可の申請に係る換地計画」と読み替えるものとする。

第五十二条の四 都道府県知事は、前条第一項の規定による異議の申出がないとき、又は異議の申出があつた場合においてそのすべてについて同条第二項において準用する第九条第二項の規定による決定があつたときは、前条第二項において準用する第九条第四項の場合を除いて、第五十二条第一項の認可をしなければならない。

2 前項の規定による認可に係る換地計画に基づく土地改良区の処分については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章の規定は、適用しない。

3 第一項の規定による認可及びその認可に係る換地計画に基づく土地改良区の処分については、行政不服審査法による審査請求をすることができない。

(換地計画)

第五十二条の五 換地計画においては、農林水産省令の定めるところにより、左の各号に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 換地設計
- 二 各筆換地明細
- 三 清算金明細
- 四 換地を定めない土地その他特別の定めをする土地の明細
- 五 その他農林水産省令で定める事項

(換地)

第五十三条 換地計画においては、換地は、次に掲げる要件のいずれもが満たされるように定めなければならない。ただし、従前の土地について第五条第七項に掲げる権利を有する者の同意を得た場合は、この限りでない。

一 当該換地が、特定用途用地を従前の土地とする場合にあっては当該換地計画に係る土地改良事業計画において定められた非農用地区域内、特定用途用地以外の土地を従前の土地とする場合にあっては当該非農用地区域外の土地であること。

二 当該換地及び従前の土地について、農林水産省令の定めるところにより、それぞれその用途、地積、土性、水利、傾斜、温度その他の自然条件及び利用条件を総合的に勘案して、当該換地が、従前の土地に照応していること。

三 当該換地の地積の、農林水産省令で定めるところにより算定した従前の土地の地積に対する増減の割合が、二割にみえないこと。

2 前項の場合において、換地及び従前の土地の用途、地積、土性、水利、傾斜、温度その他の自然条件及び利用条件を総合的に勘案して、当該換地を当該換地計画に係る土地改良事業計画において定められた非農用地区域外の土地に定める場合にあっては換地を当該非農用地区域外の土地に定める他の場合との比較において不均衡が生ずると認められるとき、当該換地を当該非農用地区域内の土地に定める場合にあっては当該換地及び従前の土地が同等でないとき認められるときは、金銭による清算をするものとし、当該換地計画においてその額並びに支払及び徴収の方法及び時期を定めなければならない。

3 従前の土地の全部又は一部について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、これに照応する換地は、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。

4 前項の規定により先取特権、質権又は抵当権の目的たる土地又はその部分を指定して換地を定める場合には、その指定に係る土地又はその部分は、当該権利の目的となつている従前の土地の全部又は一部の価格と同等以上の価格のものでなければならない。ただし、その従前の土地の所有者が第二項の規定による清算金を取得すべきときは、その指定に係る土地又はその部分は、その清算金の限度内において、当該権利の目的となつている従前の土地の全部又は一部の価格より低い価格のものであつてもよい。

5 前項ただし書の場合には、その価格の差額に相当する当該権利の及ぶべき清算金の額を当該換地計画において定めなければならない。

6 換地は、一筆の土地の区域が二以上の市町村、大字又は字にわたるようには定めてはならない。(非農用地区域内に換地する土地の指定)

第五十三条の二 土地改良区は、特定用途用地以外の土地につき、これを従前の土地とする換地を当該換地計画に係る土地改良事業計画において定められた非農用地区域内の土地に定めることについて前条第一項ただし書の規定による同意を得たときは、換地計画を定める前に、当該特定用途用地以外の土地を、これを従前の土地とする換地を当該非農用地区域内に定めるべき土地として指定することができる。

2 前項の規定による指定は、その指定に係る土地につき同項に規定する同意をした者に対し、その旨を通知してするものとする。

3 土地改良区は、第一項の規定による指定をしたときは、遅滞なくその旨を公告しなければならない。

(換地を定めない場合等の特例)

第五十三条の二の二 換地計画においては、従前の土地の所有者の申出又は同意があつた場合には、その申出又は同意に係る従前の土地については、地積を特に減じて換地を定め、又は換地を定めないことができる。この場合において、その地積を特に減じて換地を定め、又は換地を定めない土地について地上権、永小作権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者があるときは、土地改良区は、地積を特に減じて換地を定め、又は換地を定めないことについてこれらの者の同意を得なければならない。

2 前項前段の場合には、金銭による清算をするものとし、当該換地計画においてその額並びに支払及び徴収の方法及び時期を定めなければならない。

3 第一項の規定により従前の土地について地積を特に減じて換地を定め、又は換地を定めない場合において、その従前の土地の全部又は一部につき先取特権、質権又は抵当権があるときは、前項の規定により換地計画において清算金を定めるに当たつて、当該権利の及ぶべき清算金の額を併せて定めなければならない。

第五十三条の二の三 土地改良区は、換地計画を定める前に、前条第一項前段の規定による申出又は同意に係る土地（その土地について同項後段に規定する者があるときは、同項後段の規定によるこれらの者の同意を得たものに限る。）を、これを従前の土地とする地積を特に減じて換地を定め、又は換地を定めない土地として指定することができる。

2 前項の規定による指定については、第五十三条の二第二項及び第三項の規定を準用する。この場合において、同条第二項中「同項に規定する同意」とあるのは、「第五十三条の二の二第一項の規定による申出又は同意」と読み替えるものとする。

3 土地改良区は、第一項の規定による指定をした場合において、必要があると認めるときは、前条第二項に定めるところに準じて仮に算出した仮清算金を、清算金の支払の方法に準ずる方法により支払うことができる。

(土地改良施設等の用に供する土地についての措置)

第五十三条の三 換地計画においては、第一号に掲げる施設の用に供するための土地が新たに必要な場合にはその換地計画に係る一定の土地で当該換地計画に係る土地改良事業の施行の結果当該施設の用に供されるものを、第二号又は第三号に掲げる施設の用に供するための土地が新たに必要な場合には当該土地改良事業の計画において定められた非農用地区域内の一定の土地を、それぞれ換地として定めず、これらの施設の用に供する土地（同号に掲げる施設の用に供する土地にあつては、当該施設の用に供する土地の総面積のうち当該施設を当該土地改良事業の施行に係る地域内で農業を営む者が利用する割合に応じた面積を超えない範囲内の土地に限る。）として定めることができる。この場合には、その土地は、その換地計画において、換地とみなされるものとする。

一 該土地改良事業によつて生ずる土地改良施設

二 次に掲げる施設のうち、当該土地改良事業の施行に係る地域内で農業を営む者が主として

利用し、かつ、その大部分が利用すると見込まれるもの

イ 農業経営の合理化のために必要な施設（前号に掲げる施設を除く。）で農林水産省令で定めるもの

ロ 当該土地改良事業の施行に係る地域内で農業を営む者の生活上又は農業経営上必要な施設（前号及びイに掲げる施設を除く。）で農業構造の改善を図ることを目的とするものうち、地方公共団体の計画に定められたもの（政令で定める要件に適合するものに限る。）

三 当該土地改良事業の施行に係る地域内で農業を営む者の大部分が利用すると見込まれる施設で、前号イ又はロに掲げる施設に該当するもの（同号に掲げる施設を除く。）

2 前項前段の場合には、当該換地計画において、土地改良区、市町村、農業協同組合その他政令で定める者のうち、土地改良区が当該土地を取得することが適当と認める者を、その者の同意を得て、当該土地を取得すべき者として定めなければならない。

3 第一項前段の場合には、第五十三条の二の二第二項の規定を準用する。ただし、換地計画において第一項第一号の土地改良施設の用に供される土地を取得すべき者として定められる者が土地改良区である場合にあつては、この限りでない。

第五十三条の三の二 換地計画においては、第五十三条の二の二第一項の規定により地積を特に減じて換地を定める従前の土地又は換地を定めない従前の土地がある場合には、その特に減じた地積又はその換地を定めない従前の土地の地積を合計した面積を超えない範囲内で、次の各号に掲げる土地を、換地として定めず、それぞれ当該各号に掲げる土地として定めることができる。この場合には、その土地は、その換地計画において、換地とみなされるものとする。

一 当該換地計画に係る地域内（当該換地計画に係る土地改良事業計画において非農用地区域が定められている場合にあつては、非農用地区域外）の一定の土地 当該換地計画に係る地域の周辺の地域における農業経営の規模の拡大その他農用地の保有の合理化を促進するために必要な農用地に供することを予定する土地

二 当該換地計画に係る土地改良事業計画において定められた非農用地区域内の一定の土地 第八条第五項第二号に規定する施設の用に供する土地（前条第一項第二号に掲げる施設の用に供する土地及び同項第三号に掲げる施設の用に供する農林水産省令で定める土地を除く。）又は第八条第五項第三号に規定する農用地以外の用途に供することを予定する土地

2 前項前段の場合には、第五十三条の二の二第二項及び前条第二項の規定を準用する。この場合において、同項中「土地改良区、市町村」とあるのは「第五十三条の三の二第一項第一号に掲げる土地にあつては当該換地計画に係る地域の全部若しくは一部及びその周辺の地域をその事業実施地域に含む農地保有合理化法人又は当該換地計画に係る地域の周辺の地域において効率的かつ安定的な農業経営を営み若しくは営むと見込まれる者で農林水産省令で定めるものうち、土地改良区が当該土地を取得することが適当と認める者を、同項第二号に掲げる土地にあつては土地改良区、市町村」と、「その者」とあるのは「それぞれ、その者」と読み替えるものとする。

（換地計画の変更）

第五十三条の四 土地改良区は、換地計画を変更しようとする場合には、農林水産省令の定めるところにより、都道府県知事の認可を受けなければならない。

2 換地計画の変更（農林水産省令で定める軽微な変更を除く。）については、第五十二条第四項から第九項まで及び第五十二条の二から第五十二条の四までの規定を準用する。この場合において、第五十二条第五項中「その計画」とあるのは「その計画の変更に係る部分」と、第五十二条の三中「換地計画」とあるのは「換地計画の変更の部分」と読み替えるものとする。

（一時利用地の指定）

第五十三条の五 土地改良区は、換地処分を行なう前において、土地改良事業の工事のため必要

がある場合又は土地改良事業に係る換地計画に基づき換地処分を行なうにつき必要がある場合には、その土地改良事業の施行に係る地域内の土地につき、従前の土地に代わるべき一時利用地を指定することができる。

- 2 土地改良区は、前項の規定により一時利用地を指定する場合には、換地計画において定められた事項又はこの法律で規定する換地計画において定める事項の基準を考慮してしなければならない。
- 3 第一項の規定による一時利用地の指定は、その一時利用地及び従前の土地につき第五条第七項に掲げる権利を有する者に対し、一時利用地及び従前の土地の位置及び地積並びにその使用開始の日を通知してするものとする。
- 4 第一項の規定により一時利用地が指定されたときは、従前の土地につき第五条第七項に掲げる権利を有する者は、前項の規定による通知に係る使用開始の日から第五十四条第四項の規定による公告がある日まで、一時利用地をその性質によつて定まる用方に従い、従前の土地について有する当該権利に基づく使用及び収益と同一の条件により使用し及び収益することができる。
- 5 前項の場合には、同項の者は、従前の土地については、その土地について有する当該権利に基づく使用及び収益をすることができない。
- 6 第一項の規定により一時利用地が指定されたときは、その一時利用地につき第五条第七項に掲げる権利を有する者は、第三項の規定による通知に係る使用開始の日から第五十四条第四項の規定による公告がある日まで、その一時利用地について、その有する当該権利に基づく使用及び収益をすることができない。

(使用及び収益の停止)

第五十三条の六 土地改良区は、換地処分を行なう前において、土地改良事業の工事のため必要がある場合又は換地計画に基づき換地処分を行なうにつき必要がある場合には、第五十三条の二の二第一項の規定により換地計画において換地を定めないこととされる従前の土地（次項に規定する土地を除く。）につき第五条第七項に掲げる権利を有する者に対し、期日を定めて、その期日からその土地の全部又は一部について使用し及び収益することを停止させることができる。この場合には、その期日の相当期間前までに、その旨を当該権利者に通知しなければならない。

- 2 土地改良区は、換地処分を行う前において、第五十三条の二の三第三項の規定により仮清算金が支払われた土地（同条第一項の規定により換地を定めない土地として指定された土地に限る。）につき第五条第七項に掲げる権利を有する者に対し、期日を定めて、その期日からその土地の全部について使用し及び収益することを停止させることができる。この場合には、前項後段の規定を準用する。
- 3 第一項又は前項の規定によりこれらの各項に規定する土地の全部又は一部について使用し及び収益することが停止された場合には、その全部又は一部の土地につき第五条第七項に掲げる権利を有する者は、第一項又は前項の期日から第五十四条第四項の規定による公告がある日まで、その全部又は一部の土地について、その有する当該権利に基づく使用及び収益をすることができない。

(一時利用地の指定等に伴う土地の管理)

第五十三条の七 第五十三条の五第一項の規定により一時利用地が指定された場合又は前条第一項若しくは第二項の規定によりこれらの各項に規定する土地の全部若しくは一部について使用し及び収益することが停止された場合には、これらの処分により使用し及び収益することができる者のなくなつた土地又はその部分については、その使用し及び収益することができる者のなくなつた時から第五十四条第四項の規定による公告がある日まで、土地改良区がこれを管理

するものとする。

(一時利用地の指定等に伴う補償等)

第五十三条の八 第五十三条の五第一項の規定により一時利用地が指定された場合において、その一時利用地若しくは従前の土地につき第五条第七項に掲げる権利を有する者がその指定によつて損失を受けたとき、又は第五十三条の六第一項の規定により同項に規定する従前の土地の全部若しくは一部につき使用し及び収益することが停止された場合において、その全部若しくは一部の土地につき第五条第七項に掲げる権利を有する者がその停止によつて損失を受けたときは、土地改良区は、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

2 第五十三条の五第一項の規定により一時利用地が指定された場合において、従前の土地につき第五条第七項に掲げる権利を有する者がその指定によつて利益を受けるときは、土地改良区は、その利益を受ける者から、その利益に相当する額の金銭を徴収することができる。

3 土地改良区は、第五十三条の五第一項の規定により一時利用地を指定した場合又は第五十三条の六第一項の規定により同項に規定する従前の土地の全部若しくは一部につき使用し及び収益することを停止させた場合において、必要があると認めるときは、政令の定めるところにより、第五十三条第二項又は第五十三条の二の二第二項（第五十三条の三第三項及び第五十三条の三の二第二項において準用する場合を含む。）に定めるところに準じて仮に算出した仮清算金を、清算金の徴収又は支払いの方法に準ずる方法により徴収し又は支払うことができる。

(換地処分)

第五十四条 換地処分は、当該換地計画に係る土地につき第五条第七項に掲げる権利を有する者に対し、その換地計画において定められた関係事項を通知してするものとする。

2 換地処分は、当該換地計画に係る地域の全部について当該土地改良事業の工事が完了した後において、遅滞なくしなければならない。ただし、当該土地改良事業の計画に別段の定めがある場合においては、当該換地計画に係る地域の全部について工事が完了する以前においても換地処分をすることができる。

3 土地改良区は、換地処分をした場合には、遅滞なくその旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 都道府県知事は、前項の規定による届出があつた場合には、遅滞なく当該換地処分があつた旨を公告しなければならない。

5 都道府県知事は、前項の規定による公告をした場合には、遅滞なくその旨を管轄登記所に通知しなければならない。

6 第一項の換地処分、第三項の規定による届出、第四項の規定による公告及び前項の規定による通知は、第五十二条第二項の規定により、一の区に係る換地計画において、他の区の区域内にある土地を従前の土地として、これにつき換地を定め、又は定めないこととした場合には、それぞれ、当該一の区に係る換地計画及び当該他の区に係る換地計画について同時にしなければならない。この場合には、これらの換地計画に係る換地処分は、第二項の規定にかかわらず、これらの換地計画に係る地域の全部について当該土地改良事業の工事が完了した後において、遅滞なくしなければならない。

7 第二項ただし書の規定は、前項後段の場合について準用する。

(換地処分の効果及び清算金)

第五十四条の二 前条第四項の規定による公告があつた場合には、当該換地計画に定める換地は、その公告のあつた日の翌日から従前の土地とみなされるものとし、その換地計画において換地を定めなかつた従前の土地について存する権利は、その公告のあつた日限り消滅するものとする。

- 2 前条第四項の規定による公告があつた場合には、第五十三条第三項の規定により、当該換地計画において、換地につき、従前の土地について存する所有権及び地役権以外の権利又は処分の制限の目的となるべきものとして指定された土地又はその部分は、その公告があつた日の翌日から当該権利又は処分の制限の目的たる土地又はその部分とみなされるものとする。
- 3 前二項の規定は、行政上又は裁判上の処分従前の土地に専属するものについては、影響を及ぼさない。
- 4 第五十三条第二項又は第五十三条の二の二第二項（第五十三条の三第三項及び第五十三条の三の二第二項において準用する場合を含む。）の規定による換地計画において定められた清算金は、前条第四項の規定による公告があつた日の翌日において確定する。
- 5 第五十三条の三第一項又は第五十三条の三の二第一項の規定により換地計画において定められた換地は、前条第四項の規定による公告があつた日の翌日において第五十三条の三第二項（第五十三条の三の二第二項において準用する場合を含む。）の規定によりその換地計画において当該換地を取得すべき者として定められた者が取得する。
- 6 換地計画において、換地を国又は地方公共団体が所有する土地で道路等の用に供しているものに定めた場合において、その土地に存する道路等が廃止されるときは、その換地計画においてこれに代わるべき道路等の用に供する土地と定められたものは、その廃止される道路等の用に供している土地が国の所有する土地である場合には国に、地方公共団体の所有する土地である場合には地方公共団体に、前条第四項の規定による公告があつた日の翌日においてそれぞれ帰属する。
- 7 前項の場合には、その廃止される道路等の用に供している国又は地方公共団体の所有する土地について存する従前の権利は、所有権にあつては前条第四項の規定による公告があつた日限り消滅するものとし、その他の権利（地役権を除く。）にあつてはその公告があつた日の翌日から、前項の規定により国若しくは地方公共団体に帰属する土地又はその土地のうち農林水産省令の定めるところにより国若しくは地方公共団体がその権利を有する者の意見をきいて定める部分について存するものとみなす。

（清算金の徴収及び支払い）

第五十四条の三 土地改良区は、第五十四条第四項の規定による公告があつた場合には、前条第四項の規定により確定した清算金を徴収し、又は支払わなければならない。この場合において、確定した清算金の額と第五十三条の二の三第三項の規定により支払った仮清算金又は第五十三条の八第三項の規定により徴収し、若しくは支払った仮清算金の額との間に差額があるときは、その差額に相当する額の金銭を徴収し、又は支払わなければならない。

（換地処分による登記）

第五十五条 第五十四条第四項の規定による公告があつたときは、土地改良区は、政令の定めるところにより、遅滞なく当該換地計画に係る土地及び建物について登記を申請しなければならない。

（土地改良区の協議請求）

第五十六条 土地改良区は、農業用排水施設の新設、管理、廃止又は変更を行なう者に対して、水を農業上合理的に利用するため必要な事項につき協議を求めることができる。

- 2 土地改良区は、その管理する農業用排水路その他の土地改良施設（土地改良区が委託を受けて管理するこれらの施設を含む。）が、市街化の進展その他の社会的経済的諸条件の変化に伴い下水道その他の土地改良施設以外の施設（以下この項及び次項において「他用途施設」という。）の用に兼ねて供することが適当であると認められるに至つた場合には、関係地方公共団体、関係事業者その他の関係人に対し、当該土地改良施設を他用途施設の用に兼ねて供すること及びその兼ねて供する場合における当該土地改良施設の管理の方法、その管理に要する費用

の分担その他必要な事項につき協議を求めることができる。この場合において、当該土地改良施設がその土地改良区が委託を受けて管理するものであるときは、あらかじめ、その委託をした者の同意（その委託をした者が国又は地方公共団体である場合にあっては、その承認）を得なければならない。

(施設の管理)

第五十七条 土地改良区は、土地改良事業の工事が完了した場合においてその事業によつて生じた土地改良施設があるときは、その施設を管理しなければならない。この場合には、その旨を定款に記載しなければならない。

(管理規程)

第五十七条の二 土地改良区は、第二条第二項第一号の事業のうち農業用排水施設又は農用地の保全上必要な施設（これらの施設のうち農林水産省令で定めるものに限る。）の管理（委託を受けて行う管理を含む。）を行う場合には、農林水産省令で定めるところにより、当該事業の実施の細目について、管理規程を定め、当該事業の実施前に都道府県知事の認可を受けなければならない。

2 前項の管理規程において定めるべき事項は、農林水産省令で定める。

3 土地改良区は、第一項の管理規程を変更し、又は廃止しようとするときは、都道府県知事の認可を受けなければならない。

4 都道府県知事は、第一項又は前項の認可をしたときは、農林水産省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

(予定外廃水の排除等のための措置)

第五十七条の三 土地改良区は、前条第一項の規定により管理規程を定めて管理する農業用排水路に、当該管理規程で予定する廃水以外の廃水が排出されることにより、当該農業用排水路の管理に著しい支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認めるときは、当該管理規程の定めるところにより、当該廃水を排出する者に対し、その排出する廃水の量を減ずること、その排出を停止することその他必要な措置をとるべきことを求めることができる。

(地役権の効力)

第六十三条 換地計画に係る土地の上に存する地役権は、第五十四条第四項の規定による公告があつた後でも、なお従前の土地の上に存する。

2 土地改良事業によつて行使する利益を受ける必要がなくなつた地役権は、消滅する。

3 土地改良事業によつて従前と同一の利益を受けることができなくなつた地役権者は、その利益を保存する範囲内において、地役権の設定を請求することができる。但し、第六十条の規定による請求に基く地役権の対価の減額があつた場合には、この限りでない。

(許認可等の基準)

○ 土地改良法に係る審査基準の制定について(平成12年5月19日付け農整第624号農林水産部長通知)

換地計画実施要領について [昭和49年7月12日49構改B第1232号構造改善局長通知]

第3 土地改良区以外の者が行う事業に係る換地計画の実施

国、都道府県、市町村、農業協同組合、農業協同組合連合会、農地保有合理化法人又は法第3条に規定する資格を有する者が行う事業に係る換地計画の実施についても、第2に準ずるものとするが、この場合の土地改良区と異なる点は、次のとおりである。

1 第2の4の(2)の不換地若しくは特別減歩又は異種目換地の事前指定の公告の方法は、次により行う。

事業主体	公告の方法
------	-------

国、都道府県	都道府県の条例の告示と同一の方法
市町村	市町村の事務所の掲示場に掲示する方法
農業協同組合及び同連合会	定款で定める方法
その他	関係市町村の事務所の掲示場に掲示する方法

2 第2の6の(1)のイの認可申請書の添付書類（国、都道府県の事業にあつては、換地計画決定の際の必要書類）は、上記イに掲げるもののうち、次のものとする。

事業主体	添付（又は必要）書類
国、都道府県	(イ)、(ウ)、(エ)、(オ)、(カ)
市町村	(ア)、(イ)、(ウ)、(エ)、(オ)、(カ)
農業協同組合、同連合会、農地保有合理化法人、法第3条に規定する資格を有する者	(ア)、(ウ)、(エ)、(オ)、(カ)、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

第2 土地改良区を行う事業に係る換地計画の実施

1 事業施行地域の決定等

(1) 事業施行地域に含む土地の範囲

換地計画を定める土地改良事業の施行地域（事業の施行に係る地域の中で、換地計画を定める部分と定めない部分があるときは、その定める部分。以下「事業施行地域」という。）に含めることができる土地は、次の土地とする。なお、この場合において非農用地区域内の土地の面積は事業施行地域の面積の3割を越えない範囲とする。

ア 区画形質の変更、農用地間における地目変換等の工事を行う農用地又は農用地への地目変換の工事を行う非農用地（以下「受益農用地等」という。）

イ アの土地の間に介在し又はこれに隣接する非農用地であつて、通常土地改良事業の施行に係る地域に含めることが相当と認められるもの（土地改良施設の用に供されている土地を除く。）

ウ 法第8条第5項（第48条第9項において準用する場合を含む。）の規定に適合するものとして設けることが予定される非農用地区域内の土地

エ アないしウの土地の間に介在又は隣接し、事業の施行によって形状又は位置等変更が予定される道路、用排水路、ため池、堤その他の公共の用に供する施設（以下「道路等」という。）の敷地

(2) 非農用地取込等に関する処理

ア 法第5条第7項の同意について

(ア) 法第5条第7項の規定による同意を要しない土地として土地改良法施行令（昭和24年政令第295号。以下「令」という。）第1条の9に規定する「通常土地改良事業の施行に係る地域に含めることが相当と認められる」土地は、区画整理又は農用地の造成等の事業施行上の立場からみて、通常は地区内に含まれるのが相当と認められる次の土地とする。

A 土地改良施設の用に供されている土地

B 受益農用地等に隣接、付帯又は介在している小面積の原野、山林等の非農用地

(イ) 法第5条第7項の規定による同意は、土地改良事業の計画の概要案が確定したときに、その概要案を提示して得るものとする。この場合の同意書の様式は別紙様式第1号による。なお、宅地等の特定用途用地は、その性質上土地改良施設及び農業経営の合理化のために必要な施設の用地のための共同減歩を行わないことを原則とするが、地区の実情

によって、道路又は排水路等の用地のための共同減歩を行う場合には、その旨を事業の計画の概要案並びに同意書に明記するほか、直接関係権利者に説明する等十分に周知を図った上で、上記の同意を得るものとする。

また、宅地等の位置を大幅に移転させることとなる場合も上記同意の際その旨を明らかにしておくものとする。なお、この移転については、「土地改良法の一部を改正する法律の運用について」（昭和48年2月8日付け48構改B第193号構造改善局長通知。以下「48運用通知」という。）第1の2の(4)に留意する。

イ 創設非農用地換地及び異種目換地を伴う非農用地区域の設定

(ア) 不換地等みあいの創設非農用地換地（法第53条の2の2第1項の規定により特に減じた地積又は換地を定めない従前の土地の地積を合計した面積を超えない範囲内で、法第53条の3第1項に掲げる施設の用に供する土地として又は法第53条の3の2第1項第2号に掲げる土地として定める土地をいう。以下同じ。）を伴う非農用地区域の設定については、土地改良事業の計画の概要について同意を得る際に、別紙様式第2号によりその不換地等みあいの創設非農用地換地にみあう不換地（法第53条の2の2第1項の規定により換地を定めないことをいう。以下同じ。）又は特別減歩（法第53条の2の2第1項の規定により地積を特に減じて換地を定めることをいう。以下同じ。）についての内諾を得るものとする。

(イ) 創設非農用地換地（法第53条の3第1項に掲げる施設の用に供する土地として又は法第53条の3の2第1項第2号に掲げる土地として定める土地をいう。以下同じ。）の取得者が事業主体以外であるときは、別紙様式第3号によりその取得者の内諾を得るものとする。

(ウ) 異種目換地（法第53条第1項第1号の要件をみたさない換地をいう。以下同じ。）を伴う非農用地区域の設定については、土地改良事業の計画の概要について同意を得る際に、別紙様式第4号により異種目換地についての内諾を得るものとする。

(エ) 不換地又は特定減歩についての申出又は同意は、土地改良事業計画確定後遅滞なく、申出にあつては別紙様式第5号により、同意にあつては別紙様式第6号により得るものとする。

(オ) 異種目換地についての同意は、土地改良事業計画確定後遅滞なく、別紙様式第7号により得るものとする。

(カ) その他非農用地区域の設定については、48運用通知第1の1の(1)、「非農用地区域の設定に伴う土地改良事業を行う場合における農地法等関連制度との調整について（昭和49年7月12日付け49構改B第1241号構造改善局長通知）」及び「非農用地区域の設定に伴う土地改良事業を行う場合における都市計画法の開発許可等との調整措置について（昭和48年5月9日付け48構改B第1458号構造改善局長通知）」による。

(3) 国有地等の編入承認

ア 地区内に国有の道路等の敷地を含む場合に、法第5条第6項（第48条第9項において準用する場合を含む。）の承認を得ようとするときは、「土地改良法第5条第6項の規定による土地改良事業の施行に係る地域への国有地の編入ならびに同法第50条の規定による国有地の譲与および国有地への編入に関する取扱いについて（昭和45年2月2日付け44農地B第2256号（管）農地局長通知）」の国有道水路等敷地の土地改良事業地区編入取扱要領による。

イ 上記以外の国有地及び国又は地方公共団体が公用又は公共の用に供している土地についての上記規定による承認の申請に係る申請書の様式は、上記通知に準じ取り扱う。

(4) 換地計画の要領等の様式

ア 土地改良法施行規則（昭和24年農林省令第75号。以下「則」という。）第6条に規

定する土地改良事業の計画の概要のうちの同条第4号の換地計画の要領（以下「換地計画の要領」という。）及び則第14条の2第1項に規定する土地改良事業計画のうちの同条第8号の換地計画の概要の作成については、「土地改良事業の計画の概要および計画の作成について（昭和42年11月6日付け42農地C第375号農地局長通知）」によるが、換地計画の要領の様式は別紙様式第8号を参照されたい。

イ 土地改良事業計画に、則第14条の2第2項第2号の事項を定める場合には、当該事業施行地域（又は換地区）の全部について工事が完了する以前においても、面工事がすべて完了し、工事後の土地について確定測量が行われたときは、遅滞なく換地処分を行う計画である旨及びその時期を記載するものとする。

2 基礎調査及び換地設計基準の作成

(1) 工事着手前の調査と換地設計基準等の作成

工事着手前における基礎調査及び換地設計基準等の作成は、おおむね「経営体育成促進換地等調整事業実施要領（平成6年6月23日付け6構改B第637号構造改善局長通知）」に基づき実施するものとする。

(2) 工事後の土地の調査等

工事後の土地の調査は、土地改良事業の計画図又は実施設計図等換地選定に用いる図面上にその面積、用途及び特殊条件等の土地条件を記入又は着色して行う。この場合、次の点に留意する。

ア 工事完了前において、工事後の土地を推定調査する場合は、面積については道路等ののり面のあるものは、実際の敷幅を考慮して算出する。また、土地条件については計画図又は実施設計図と従前の地番図等と対照して、従前の条件及び近傍の土地改良事業の完了地区における土地条件の変化の態様等を勘案して行うものとする。

イ 工事完了後においては、面積についてはトランシット、光波測距儀等による測量等によって確認し、また、土地条件については、現地を踏査して、工事後もなお残る特殊条件等を把握する。この場合は、上記(1)又は(2)のアにより予定した完了後の特殊条件その他の著しい条件差の内容について、変更がある場合は、あわせて従前の土地の各筆調書、各筆カードの記載の補正（例えば、従前における調査のときは著しく排水不良であったものが、工事後は排水良好となった場合に排水不良地の記載をまっ消する等）を行い、また、必要がある場合は換地設計基準の補正等を行うものとする。この場合においても排水不良地等の改良効果の完全な発現は一定年数の経過を必要とされること等もあるので、これらの点に留意して調査する必要がある。

ウ 工事後の土地の各筆カード、各筆調書は、一般には換地選定後作成するが、その様式及び集計等は(1)に準ずるものとする。

3 換地清算金の算定

(1) 換地清算金の算定手法

換地清算金の算定には各種の手法があるが、その手法の採用に当たっては、次の点に留意する必要がある。

ア 換地清算金の算定は、換地選定と一体のものであるから、その地区の換地選定の方針すなわち換地設計基準に適合したものでなければならない。

イ 換地清算金の算定は、その地区の実態に適応し、実際に清算が行えるものでなければならない。このため、換地設計基準作成の際に行う農家意識調査（別紙様式第9号）に当たっては、換地清算金の算定に必要な調査も併せて行うものとし、また、清算金の算定手法を決定する場合には、実際の清算段階になってから問題とならないよう関係権利者に充分理解させることが必要である。

(2) 換地清算金の算定組織

換地清算金の算定は、換地選定と一体の関係にあるので、第2の5の(1)の換地委員会で
行うこととするが、事務量等の関係から必要に応じて、別に土地評価委員会を設けて、こ
れに行わせることも考えられる。

(3) 一時利用地に着目した従前の土地の売買

事業施行中に一時利用地が指定され、一時利用地に着目して従前の土地が売買され、売
買の当事者間においては一時利用地に着目して売買価格を定め対価の交換を行った場合に
おいても、そのことのみによっては換地処分に伴う金銭清算を行ったことにはならない。
このため、換地処分に伴い、買い手は、換地計画において定められた清算金を支払い又は
受け取ることになるので、この旨をあらかじめ関係権利者に十分周知させておく必要がある。

4 不換地等の事前指定

(1) 指定時期等

不換地又は異種目換地を予定する土地に対する事前指定の時期等については、48 運用通
知第1の4の(1)及び(2)による。また、特別減歩を予定する土地に対する事前指定の時期
については、これに準じて取り扱うとともに、仮清算金の支払いについては、「土地改良
法の一部を改正する法律の運用について（昭和59年12月22日付け59構改B第1902号構
造改善局長通知）」の記の第3の3による。

(2) 指定の方法

指定は不換地若しくは特別減歩又は異種目換地についての同意（不換地及び特別減歩の
場合は「申出」を含む。）があった土地についての関係権利者に対して、別紙様式第10号
又は第11号による通知をすることによって行う。

指定に関する公告は別紙様式第12号又は第13号により土地改良区の定款に定める方法
により行う。

(3) 仮清算金の支払い

ア 仮清算は、清算時において予定する清算金の額を考慮して行うこととする。

イ 仮清算の支払いの通知は、別紙様式第14号による支払通知書によって行う。

5 換地計画の樹立

(1) 計画樹立組織

換地計画を樹立するために、通常換地委員会を設けるものとする。換地委員会は、でき
るだけ地区の事情に精通している委員により構成する必要があるので、事業施行地域が大
きい場合は、換地区ごとに設けることが望ましい。また、必要に応じ、各集落に補助員を
置くこととする。換地委員及び補助員の人選に当たっては、換地選定の公正さが保たれる
よう特に留意して行う。

また、創設農用地換地（換地計画において、法第53条の3の2第1項第1号に掲げる土
地として定める土地をいう。以下同じ。）の取得者を換地計画に係る地域の周辺の地域にお
いて効率的かつ安定的な農業経営を営み若しくは営むと見込まれる者（以下「担い手農家」
という。）から選定する場合、あらかじめ選定規程を定めることにより恣意性を排除する
とともに、合理的に選定するため、通常創設農用地換地取得者選定委員会を設けるもの
とする。創設農用地換地取得者選定委員会は、担い手農家に係る情報に精通した委員（換地
委員を含む。）により構成し、地域の実情に応じて換地区ごとに設けるものとする。

(2) 創設農用地換地の取得者の選定

則第43条の11の「換地とみなされる土地の取得者」が2人以上いる場合の優先順位は
次のア～オまでを総合的に勘案して定めるものとする。

ア 認定農業者（基盤強化法第12条第1項の規定により認定を受けた者をいう。）である
こと。

- イ 農業振興地域整備計画、農業経営基盤強化促進基本構想その他の市町村等の地域における農業振興計画において育成しようとする農業経営を行おうとする者であること。
- ウ 創設農用地換地の位置その他の利用条件からみて、その創設農用地換地を最も効率的に利用することができると思われる者であること。
- エ 農用地の集団化に資する程度が最も大きいと思われる者であること。
- オ 高齢農家、兼業農家等を含む地区内の関係者との連携が図られている者であること。

(3) 換地選定の方法

換地選定は、2の(1)によって定める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。

ア 非農用地の留意事項

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、あわせて土地改良事業計画において予定された当該農用地区域の用途等に即して、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、1の(2)のイの(カ)に準じ、所要の調整を行うものとする。

イ 照応性及び公平性の確保

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。

ウ 所有者と利用権者等との利害の調整

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間での合意の形成に努めるとともに、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。

(4) 土地改良区による農用地利用集積計画作成の申出

土地改良区が、換地計画に係る地域における農用地の集団化と相まって育成すべき経営体への農用地の利用集積を図るための利用権の設定について、関係権利者間の調整を行い、合意が整った場合には、土地改良区は市町村に対し基盤強化法第18条第5項の規定に基づき農用地利用集積計画の作成を申し出るよう努めるものとする。

なお、土地改良区による農用地利用集積計画作成の申出については、「農業経営基盤強化促進法第18条第5項の規定による土地改良区の申出に関する留意事項について（平成5年8月2日付け5構改B第844号構造改善局長通知）」によるものとする。

(5) 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、これに照応する換地は、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。

(6) 土地改良施設等の敷地の処理

ア 機能交換と創設換地の区分

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、法第54条の2第6項の規定により同条第7項に規定する道路等に代わるべきものの敷地として定めるか、又は法第53条の3第1項の規定による新たに必要となった施設の敷地として定めるかどうかの区分は、次によるものとする。

(ア) 法第54条の2第6項及び第7項の規定が定められている趣旨は、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にあるので、代わるべき道路等については、それぞれの機能の実態に即して判断するものとする。

(イ) 法第53条の3第1項の規定による換地とみなされる土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、施設どうしの交差点等を区切りとして施設の数を決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。

(7) 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 不換地等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、法第53条の3第1項第2号又は第3号に掲げる施設の用に供するための土地（以下「農業経営合理化施設等用地」という。）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くて農業経営合理化施設等用地として定める場合には、法第 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法第 53 条の 3 第 1 項の規定により創設非農用地換地として定め、他の部分を法第 53 条の 3 の 2 第 1 項の規定により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、法第 53 条の 3 の 2 第 1 項の規定により定めた部分について、地方税法第 73 条の 27 の 7 の規定による不動産取得税の納税義務の免除措置が適用され、法第 53 条の 3 第 1 項の規定により定めた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。

(8) 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。

なお、不換地又は特別減歩についての内諾又は申出若しくは同意については 1 の (2) のイの (ア) 又は (エ) に準じて得るものとし、創設農用地換地の取得者としての農地保有合理化法人又は担い手農家の内諾については 1 の (2) のイの (イ) に準じて得るものとする。

イ 「土地改良法等の一部を改正する法律の運用について（平成 3 年 11 月 1 日付け 3 構改 B 第 1139 号構造改善局長通知）」第 2 により、創設農用地換地について、農地保有合理化法人から売渡しを受ける者から徴することとなる当該土地を買い受ける旨の内諾書の様式は、別紙様式第 15 号による。

ウ 則第 43 条の 11 の「換地とみなされる土地の取得者」は、創設農用地換地の取得後において、同条各号に掲げる要件（農業生産法人にあっては、第 1 号及び第 3 号の要件）のすべてを備えることとなる者であるが、この場合、次の事項について特に留意するものとする。

(ア) 同条第 1 号の「耕作又は養畜の業務に供すべき農用地」とは、創設農用地換地の取得者が使用及び収益を目的とする権利を有している農用地をいう。

(イ) 同条第 2 号の創設農用地換地の取得者が 150 日以上従事すべき「耕作又は養畜の業務に必要な農作業」とは、当該地域における農業経営の実態からみて通常農業経営を行う者がみずから従事すると認められる農作業をいう。

6 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、別紙様式第 16 号に掲げる換地計画書のとおり表紙、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）

(イ) 法第 52 条第 5 項の会議（以下「権利者会議」という。）の議事録の謄本（権利者会議に示した土地改良換地士の意見書を付すること。）

(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（別紙様式第 17 号）

(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(別紙様式第18号)
- (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(別紙様式第19号)
- 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、都道府県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	権利者会議で各権利者に配布する 部数	換地処分の際各権利者に通知する 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

- (注) 1 知事に提出する換地計画書3部のうち、1部は都道府県保存用、1部は法第52条の2第4項において準用する法第8条第6項の規定による縦覧用、1部は法第54条第5項の規定による管轄登記所への通知用である。なお、都道府県知事が二以上の場所において縦覧に供する場合には、縦覧に必要な部数を追加するものとする。
- 2 換地設計書のうち換地設計総括表については、権利者会議及び換地処分の際に各権利者に配布又は通知するのに必要であるから、その権利者数に応じて作成すること。
- 3 各筆換地等明細書の[明細書1の(1)]については、従前の数個の土地に照応して1個の換地を交付した場合において、従前の土地に所有権の登記があるものがあるときは、登記の申請書には、その申請書に掲げた当該換地ごとに作成した副本を添付しなければならないので、その副本として添付することとなる部分を追加して作成すること。
- 4 法第54条の2第6項の廃止される道路等の用に供されている土地の所有者である国又は都道府県に対しては、換地処分において各筆換地等明細書の[明細書2]のうちの該当部分の通知が必要である。また、創設換地の取得者に対しては、法律上換地処分の通知は必要とされていないが、通知する事が妥当である。したがって、各筆換地等明細書の[明細書2]についても、換地処分の際に各権利者に通知する部数を作成すること。
- 5 都道府県の出先機関にも提出しなければならないことになっている都道府県にあっては、その必要に応じて部数を作成すること。
- 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、①換地設計樹立の基本方針、②地区総計表、③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。）。

7 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 土地改良区は権利者会議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、別紙様式第 20 号の様式による書面によりその意見を徴するものとする。この場合、意見を徴すべき土地改良換地士は個人の権利や財産に影響を及ぼす一定の強制力をもつ手続に携わる者となることから、土地改良法第 52 条第 4 項において実務経験があることを求めているところであり、土地改良区は、意見を徴しようとする土地改良換地士が換地計画書の作成等の実務経験を有する者であることを確認の上意見を徴する必要があることに留意されたい。

イ 土地改良区は、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) 権利者会議の開催

ア 権利者会議の開催通知については、議決権者（出席資格者）に漏れなく通知する必要がある。土地改良区は、同一の土地について、所有権、地上権、永小作権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利が 2 人以上の者の共有に属する場合は、権利者会議の開催前に、各種説明会等の機会を通じて、法第 113 条の 2 第 4 項の規定による通知を提出するよう促すものとする。

イ 権利者会議の開催に当たっては、土地改良区は法第 52 条第 6 項及び第 7 項に規定する事項を遵守するものとし、とくに特に議決権者（出席資格者）、出席者数及び賛成者数の確認は正確に行うこととする。

なお、必要な場合には、代理出席又は書面若しくは電磁的方法による議決の措置をとることも可能であるが、代理出席の場合には、1 名の権利者が代理できるのは、他の権利者 3 名までとされることに留意する必要がある。

ウ 権利者会議の招集通知書、代理出席者の代理権を証する書面、書面議決書及び議事録の様式は別紙様式第 21 号、第 22 号、第 23 号及び第 24 号のとおりである。

(3) 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

換地が組み合わせら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つの組み合わ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、一般には変更の許可を要せず、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、権利者会議も変更部分についての関係権利者の3分の2以上の出席によって成立することになっており、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。

8 一時利用地の指定、使用及び収益の停止等

(1) 弁明の機会の付与

法第53条の5第1項の規定による一時利用地の指定又は法第53条の6第1項及び第2項の規定により使用及び収益の停止を行う場合には、これらの行政処分が行政手続法（平成5年法律第88号）第3章に規定する不利益処分に該当することとなるので、あらかじめ、別紙様式第25号及び第26号により、同法第13条第1項第2号に規定する弁明の機会を付与するため、関係権利者に対し通知を行わなければならない。

ただし、当該処分が都道府県知事の認可に係る換地計画に基づき行われる場合には、法第52条の4第2項の規定により弁明の機会を付与する必要はない。

(2) 一時利用地の指定の基準

一時利用地の指定は、既に換地計画が作成され、当該換地計画について都道府県知事の認可を受けている地区にあっては当該換地計画を考慮して、その他の地区にあっては法で規定する換地計画において定める事項の基準及び関係権利者の合意を基礎に作成された換地設計基準、換地計画原案等を考慮して行うものとする。

(3) 使用及び収益の停止の基準

法第53条の6第1項の規定による使用及び収益の停止は、法第53条の2の2第1項の規定により従前の土地の所有者の申出又は同意のあるものにつき、第2項の規定による使用及び収益の停止は、前記の申出又は同意のほか法第53条の2の3第3項の規定により仮清算金が支払われたものにつき行うものとする。

(4) 一時利用地の指定等の様式

法第53条の5第1項の規定による一時利用地の指定は、別紙様式第27号により、また、法第53条の6第1項及び第2項の規定による使用及び収益の停止は別紙様式第28号により、関係権利者に対して通知して行うものとする。

(5) 一時利用地の指定又は使用及び収益の停止に伴う損失の補償及び利益の徴収

一時利用地の指定によってその一時利用地若しくは従前の土地に係る関係権利者が損失

を受けたとき、又は使用及び収益の停止によって従前の土地に係る関係権利者が損失を受けたときは、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならないものとする。

また、一時利用地の指定によって従前の土地に係る関係権利者が一時利用地との間で著しく収益の差が生ずること等により利益を受けるときは、その利益を受ける者から、その利益に相当する額の金銭を徴収することができるものとする。

なお、補償する損失又は徴収する利益については、2の(1)及び(2)の調査に当たって、併せて把握するものとする。

9 換地処分

法第54条第1項の規定による換地処分は、別紙様式第29号により、関係権利者に通知してするものとする。

10 清算金の徴収又は支払い

清算金は、換地計画書に定められた額を、同計画書に定められた支払い又は徴収の方法及び時期により行うものとする。この場合、法第123条の規定による清算金の供託は供託法の規定に基づいて、法務局若しくは地方法務局又はその支局若しくは法務大臣の指定した出張所に行うものとする。

(その他)