土　地　改　良　事　業　計　画　書

非補助土地改良事業（農用地造成事業）

地区名　　：上高野地区
所在地　　：埼玉県幸手市
事業主体：株式会社サラダボウル

目　　次

第１章　　目　的 ・・・

第 5-2 章　主要工事計画（非農用地区域）・・・

第1章　目　的

上高野地区（以下「本地区」という。）は、埼玉県幸手市の南西部に位置する市街地に囲まれた低平地の水田地帯である。

土地利用計画制度上、農業振興地域内の農用地区域外となっているため、これまで生産基盤整備等の農業投資を積極的に実施することが難しく、農地は、小区画かつ分散作圃の状態にある。現在、これらの農地は、所有者による自作と利用権設定を受けた耕作者によって管理されているが、高齢化と後継者不在によって将来にわたって農業を継続することが極めて難しい状況にあった。

このため、本事業により水田の畑地化、農地の大区画化を実施し、高収益作物を中心とした営農体系への転換を図るとともに、6次産業化による新たな付加価値の創出を進め、農業競争力のある持続可能な地域農業の実現に資することを目的とする。

第2章　地域及び地積

第1節 地　域

（第1表）

事　　業　　名	地　　域
農用地造成事業	埼玉県幸手市上高野地内

第2節 地　積

（令和8年8月現在）
（第2表）

事業名	市町村名 現況地目	田 (ha)	畑 (ha)	原野 (ha)	山林 (ha)	道水路 (ha)	その他 (ha)	計 (ha)	備考
農用地造成事業	幸手市	25.0	0.6	0	－	3.0	0.9	29.5	図測面積
	計	25.0	0.6	0	－	3.0	0.9	29.5	

第3章　現　況

第1節 気象

1.　一般気象

（第３表－1）

観測所名	久喜	かんがい期	非かんがい期	計 又は平均	備考
観測期間	1996 年～2025 年	5 月～9 月	10 月～4 月		
平均気温（° C）		23.5	9.4	16.2	
降水量	平年値(mm)	740	539	1,279	
	基準年(mm)	－	－	－	
降水日数	平年値（日）	52	45	97	
	基準年（日）	－	－	－	
根雪期間		－			
無霜期間		－			
最多風向		北西	最大風速（風向） 久喜気象観測所	16.4m/s （南）	発生時期　10 月～4 月 発生年月日　2018/10/1

気象庁気象観測データ

2.　特殊気象

（第３表－2）

観測所名 久喜	第 1 位			第 2 位			第 3 位			第 4 位			第 5 位			備考
観測期間 1996 年～ 2025 年	数量	年月日	発生確率	数量	年月日	発生確率	数量	年月日	発生確率	数量	年月日	発生確率	数量	年月日	発生確率	
最大日雨量 (mm)	226.5	2019/10/12		205	1999/08/14		188.5	2008/08/28		168	1996/09/22		160.5	2011/09/21		
最大時間雨量 (mm)	87	2020/09/04		77	2008/08/28		59.5	2015/06/16		57	1997/08/14		53.5	2008/08/29		
最大連続雨量 (mm)	－	－		－	－		－	－		－	－		－	－		
最大連続 干天日数(日)	－	－		－	－		－	－		－	－		－	－		

気象庁気象観測データ

第2節 土地状況

1. 地形、土壌及び浸食の程度

（第４表－1－1）

事業名	地目	田				畑・その他				受益地標高(m)		備考
	傾斜区分	1/1000以下	1/1000～1/100	1/100～1/20	計	3°以下	3°～8°	8°以上	計	最高	最低	
農用地造成事業	面積(ha)	25.0	－	－	25.0	0.6	－	－	0.6	7.25	6.03	
	比率(%)	100.0	－	－	100.0	100.0	－	－	100.0			

（第４表－1－2）

項目 ＼ 土壌統(区)名	土壌統（区）区分一覧表 土壌断面 色	腐植	れき層	土性 表土 一層	土性 下層土 二層	土性 下層土 三層	泥炭層 黒泥層 及びグライ層	面積(ha)	備考
片柳統（Ky）	灰色			壌質	粘質		50cm 以下	25.6	
計								25.6	

土壌分類図（農研機構 日本土壌インベントリー）、土地分類基本調査結果（鴻巣）（埼玉県）

（第４表－1－3）

事業名	区分	土壌の流亡率 0	0～25%	25～50%	50%以上	年平均流亡速度 0	3㎜未満	3～5㎜	5㎜以上	ガリ浸食の程度 中程度のもの	大なるもの	備考
－	面積(ha)				非該当							
	比率(%)											

2. 土地分類

水田から畑への地目変更を行う農用地造成事業であるため、該当なしにつき記載を省略

3. 土地利用の状況

（第４表－3）

事業名	土地利用別 / 市町村名	耕地					採草放牧地 (ha)	原野 (ha)	その他 (ha)	計 (ha)	備考
		水田 (ha)	普通畑 (ha)	樹園地 (ha)	茶園 (ha)	その他の樹園地 (ha)					
農用地造成事業	幸手市	25.0	0.6	－	－	－	－	－	－	25.6	
計		25.0	0.6	－	－	－	－	－	－	25.6	

4. 土地所有の状況

（第４表－4）

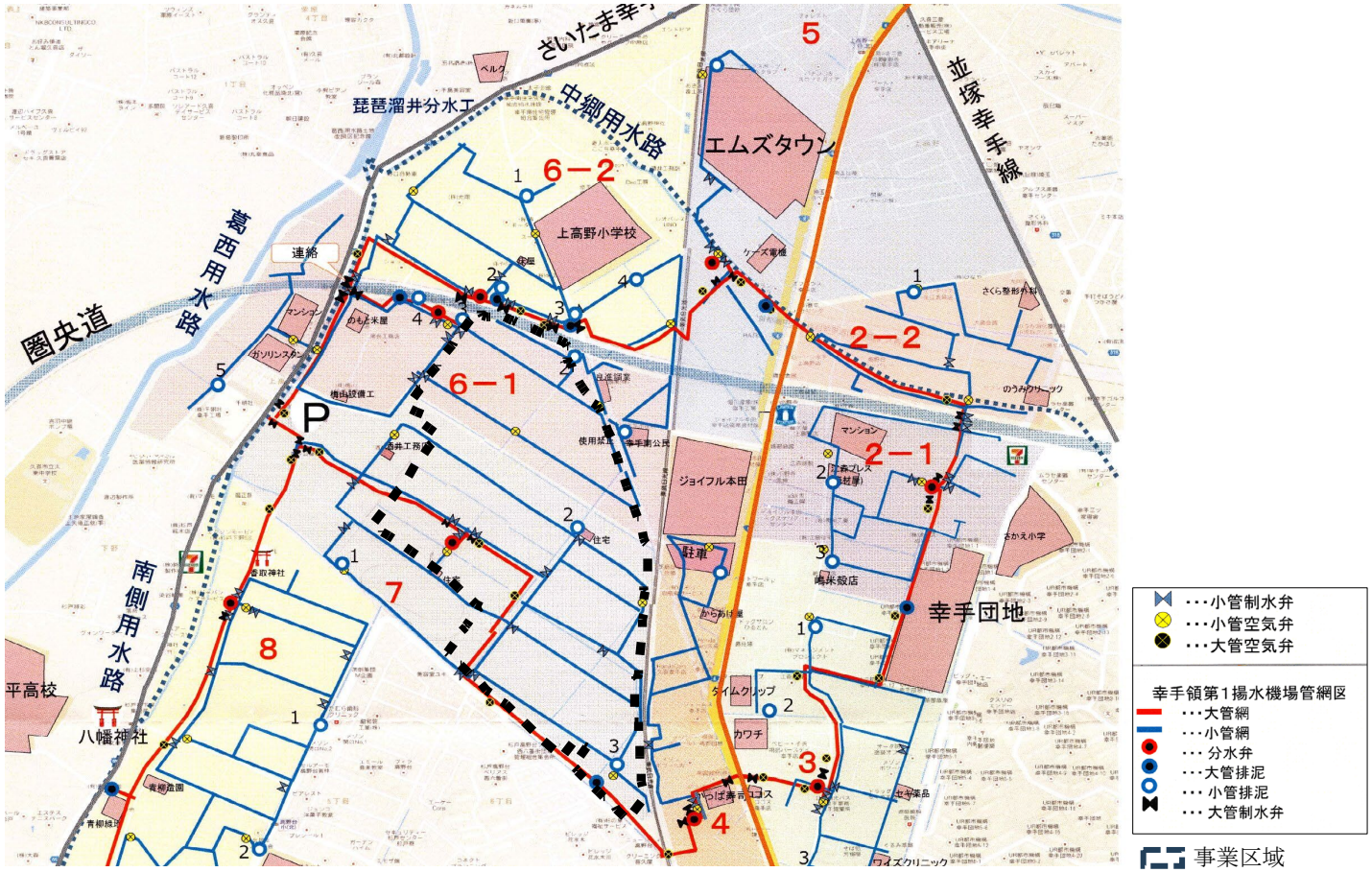
事業名	所有別 / 区分	個人有	市町村有	県有	国有	計	備考
農用地造成事業	面積（ha）	25.6	－	－	－	25.6	
	受益者数（人）	1	－	－	－	1	所有権・使用貸借権に基づく受益者
	筆数（筆）	325	－	－	－	325	
	権利関係	所有権・使用貸借権	－	－	－		
	備考（関係戸数）	（82）				（82）	所有権を有する者（共有名義は１戸として計上）

第3節 水利状況

1. 用水状況

(1) 用水系統

本地区は、葛西用水の受益地に属し、地区の西側を流下する葛西用水路から水田用水を取水し、パイプラインによって配水されている。



パイプライン管網図

(2) 用水施設

（ア） 取水方法一覧表

（第５表－1）

項目 施設名	かんがい面積						計		水利権		慣行水利権		延べ取水量	備考
	500ha 以上		500～100ha		100ha 未満									
	箇所	ha	箇所	ha	箇所	ha	箇所	ha	箇所	㎥/s	箇所	㎥/s	㎥/s	
井　堰														
自然取入口														
貯水池														
揚水機			1	146.2			1	146.2	1	0.418	－	－	0.418	幸手領第１号揚水機場
その他														
計			1	146.2			1	146.2	1	0.418	－	－	0.418	

（イ）改修を要する施設一覧表

該当なしにつき記載を省略

(3) 用水に関する被害状況

特になし

2. 排水状況

(1) 排水系統

本地区の排水は、地区内の排水路網から、東武鉄道沿いの既設排水路及び千石用水路に自然排水されている。

(2) 排水施設

(ア) 排水方法一覧表

（第 5 表-4）

施設名＼項目		排水面積						計		排水慣行 (m^3/S)		現況排水能力 (m^3/s)		備考
		100ha 以上		100ha～20ha		20ha 未満								
		箇所	ha	箇所	ha	箇所	ha	箇所	ha					
自然	排水路			1	25.6			1	25.6					
	水　門													
機械	排水機													
	水門及び排水機													
	排水路及び排水機													
計				1	25.6			1	25.6					

(イ) 改修を要する施設の一覧表

該当なしにつき記載を省略

(3) 排水に関する被害状況

該当なしにつき記載を省略

3. 河川現況

(1) 河川の現況

（第５表-7）

項目 / 河川名	流路状況	勾配	断面	安全洪水量	既往最大洪水量	備考
該当なし						

(2) 洪水に関する被害状況

該当なし

第4節 道路現況

1. 道路概況

本地区周辺の主要道路としては、本地区の北側に圏央道、東側に旧日光街道（市道２－８号）が通過している。

一方、地区内には、地区を横断し旧日光街道へ接続する幅員 5.3m 程度の市道 597 号の他、幅員 2.5m 程度の農道が複数通過している。

2. 主要道路一覧表

（第６表）

路線名	管理区分別	延長(m)	幅員		構造	改修の要否	備考
			全幅	有効			
市道 597 号	幸手市	832.1	5.30	－	AS 舗装	有	

（幸手市道路台帳）

第5節　地域農業の概況

1.　産業別就業人口

（第７表－1）

区分／市町村名	総数 (人)	農業 (人)	林業 (人)	漁業 (人)	鉱業 (人)	建設業 (人)	製造業 (人)	電気・ガス・熱供給・水道業 (人)	情報通信業 (人)	運輸業、郵便業 (人)	卸売業、小売業 (人)	金融業、保険業 (人)	不動産業 (人)	サービス業 (人)	公務 (人)	その他 (人)	備考
幸手市	23,086	496	3	－	－	1,680	4,395	75	513	2,395	3,792	387	416	7,496	620	818	
計	23,086	496	3	－	－	1,680	4,395	75	513	2,395	3,792	387	416	7,496	620	818	
比率(%)	100.0	2.1	0.0	－	－	7.3	19.0	0.3	2.2	10.4	16.4	1.7	1.8	32.5	2.7	3.5	

（2020 年国勢調査結果）

2.　経営耕地広狭別農家数及び耕地の分散状況並びに副業農家数

（第７表－2）

区分／市町村名	総農家数 戸	経営耕地広狭別農家数（戸）							１戸当たり平均農用地面積（ha）						主副業別農家数（戸）			備考
		例外規定の適用を受けるもの	0.3～0.5	0.5～1.0	1.0～2.0	2.0～3.0	3.0 ha 以上	自給的農家	田	畑	樹園地	小計	草地	計	主業	副業		
																準副業	副業的	
幸手市	916	-	94	275	242	60	26	220	1.2	0.2	0.1	1.5	-	1.5	55	90	550	
計	916	-	94	275	242	60	26	220	1.2	0.2	0.1	1.5	-	1.5	55	90	550	
比率（%）	100.0		10.3	30.0	26.4	6.6	2.8	24.0						100.0				

（2020 年農林業センサス）

3. 動力農機具及び主要家畜頭数

（第７表－3）

項目 / 市町村名	動力農機具						主要家畜								備考
	動力田植機		トラクター		コンバイン		乳用牛		肉用牛		豚		鶏		
	数量（台）	戸数（戸）	数量（台）	戸数（戸）	数量（台）	戸数（戸）	数量（頭）	戸数（戸）	数量（頭）	戸数（戸）	数量（頭）	戸数（戸）	数量（頭）	戸数（戸）	
幸手市	697	693	817	766	593	587	x	1	x	1	－	－	1	x	
計	697	693	817	766	593	587	x	1	x	1	－	－	1	x	
100戸当り数量（台･頭）	100.6		106.7		101.0		－		－		－		－		
利用戸数割合（%）	76.9		85.0		65.1		－		－		－		－		

（2020年農林業センサス及び2015農林業センサス（動力農機具））

利用戸数割合（%）＝利用戸数/販売農家総数(901戸（2015農林業センサスによる））

4. 主要作物作付状況

（第７表－4）

市町村名	幸手市		作付率（%）	備　考
総耕地面積（ha）	1,430			
総本地面積（ha）	－			
区分 / 作物名	作付面積（ha）	単位面積当たり収量（kg/10a）		
水稲	774	－	99.2	耕地面積：作物統計調査（R7）
麦類	－	－	－	
雑穀	X	－	－	作付面積：わがマチ・わがムラ幸手市データ（2020 年農林業センサス）
豆類	1	－	0.1	
野菜類	4	－	0.5	作付面積は、経営耕地面積のうち販売目的作付した作物の類別作付面積
果樹類	X	－	－	
花き類・花木	1	－	－	
その他の作物	－	－	－	作付率は、全作付面積に対する各作物の作付面積の割合
計	780	－	100.0	

5. 農業の動向

（第７表－5）

項目／区分	農家（戸）			土地（ha）			主要作物（ha）			大家畜（頭）			動力農機具（台）			地域指定等	備考
		B	A		B	A	作物名	B	A	家畜名	B	A	農器具名	B	A		
変化の状況 実数	総農家数	1,147	916	耕地	1,480	1,450	水稲	991	863	乳用牛	X	X	動力田植機	697	X		A:令和２年（2020） B:平成 27 年（2015） X:統計数値が公表されていないもの
	主　業農家数	94	55	田	1,300	1,270				肉用牛	－	X	トラクター	817	X		
	準副業農家数	207	90	畑	185	177				豚	－	－	コンバイン	593	X		
	副業的農家数	600	550	樹園地	－	－				採卵鶏	X	X					
	農業従事者数	2,136	1,561														
変化の理由	高齢化及び後継者不足により総農家数は減少している。			農地転用等により、耕地は減少している。			高齢化及び後継者不足により主要作物の作付面積は減少している。			－			－				

（2020 年農林業センサス及び 2015 農林業センサス、作物統計調査（耕地面積））

第 6 節　地域環境の概況

幸手市には江戸川、中川、倉松川という一級河川をはじめとして数多くの河川・水路が巡り、屋敷林・社寺林、公園緑地、街路樹、農地などの緑があり、地域の生態系を形成している。

第 2 次幸手市環境基本計画（令和 7 年 7 月策定）では、地域の生物多様性を保っていくため、事業者には、建設事業に関連して下記の取組の方向性が示されている。

・開発等において、自然環境保全への理解を示し、協力する。

・有害物の流出・拡散がないよう、防止策・安全策を実施する。

・土砂や産業廃棄物などの処理を適切に実施する。

第4章　一般計画

第1節 事業計画の要旨

1. 要旨

本計画は、水田の畑地化、農地の大区画化のための農用地造成を実施することで、高収益作物を中心とした営農体系への転換及び生産コストの大幅な低減を図るとともに、6 次産業化の取組を通じて農業競争力のある持続可能な地域農業の実現に資するものである。

2. 事業別面積

（第 8 表）

事業目的 ＼ 事業名	農用地造成事業						計	備考
土地利用区分	田	普通畑	牧草畑	樹園地	その他	小計		
	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	
農用地造成	－	－	－	18.5	－	18.5	18.5	
計	－	－	－	18.5	－	18.5	18.5	

第2節 営農計画及び土地利用計画

1. 営農計画の概要

本計画は、水田の畑地化、農地の大区画化のための農用地造成を実施することで、高収益作物を中心とした営農体系への転換及び生産コストの大幅な低減を図るとともに、6次産業化の取組を通じて農業競争力のある経営を実現する。

2. 土地利用区分

（第９表－1）

事　業　名	土地利用区分／区　分	田（ha）	普通畑（ha）	牧草畑（ha）	樹園地（ha）	原 野（ha）	小計（ha）	原 野（ha）	山 林（ha）	道水路（ha）	その他（非農用地）（ha）	計（ha）	備　考
農用地造成事業	現　況	25.0	0.6	－	－	－	25.6	－	－	3.0	0.9	29.5	
	計　画	－	－	－	18.5	－	18.5	－	－	2.2	8.8	29.5	
計	現　況	25.0	0.6	－	－	－	25.6	－	－	3.0	0.9	29.5	
	計　画	－	－	－	18.5	－	18.5	－	－	2.2	8.8	29.5	

図測面積による。

3. 作付方式

（第 9 表-2）

◎ 定植　　生育期間　　収穫期間

No	経営類型	土地利用区分	１年目												２年目												３年目												備考
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	ぶどう	樹園地			◎	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	■	■	■	═	═		
2	うめ	樹園地			◎	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	═	■	═	═	═	═	═	═		

4. 生産計画

（第９表－3）

事業名	項目 / 土地利用区分	作物名	作付面積 (ha)			作付率 (%)		単位面積当たり収量 (kg/10a)			生産量 (t)			同左生産量増減の内訳 (t)		備考
			現況	計画	増減	現況	計画	現況	計画	増減	現況	計画	増減	面積増減	単位面積当たり収量増加	
農用地造成事業	樹園地	ぶどう	0.0	13.8	13.8	0.0	75	0.0	850	850	0	117	117	117	0	
	樹園地	うめ	0.0	4.7	4.7	0.0	25	0.0	357	357	0	17	17	17	0	
	計		0.0	18.5	18.5	0	100	-	-	-	-	-	-	-	-	
延べ作付面積			0.0	18.5	18.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
耕地面積			0.0	18.5	18.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

5. 労働改善計画

該当なしにつき記載を省略

6. 級地別土地利用区分

該当なしにつき記載を省略

7. 土地配分計画

該当なしにつき記載を省略

第3節 用水計画

本地区のかんがい用水には地下水及び雨水を使用し、必要に応じて上水を利用する。これらに必要な設備は、ほ場内の施設整備と一体的に行い、本事業の対象としない。よって記載を省略する。

第4節　排水計画

1. 計画基準雨量

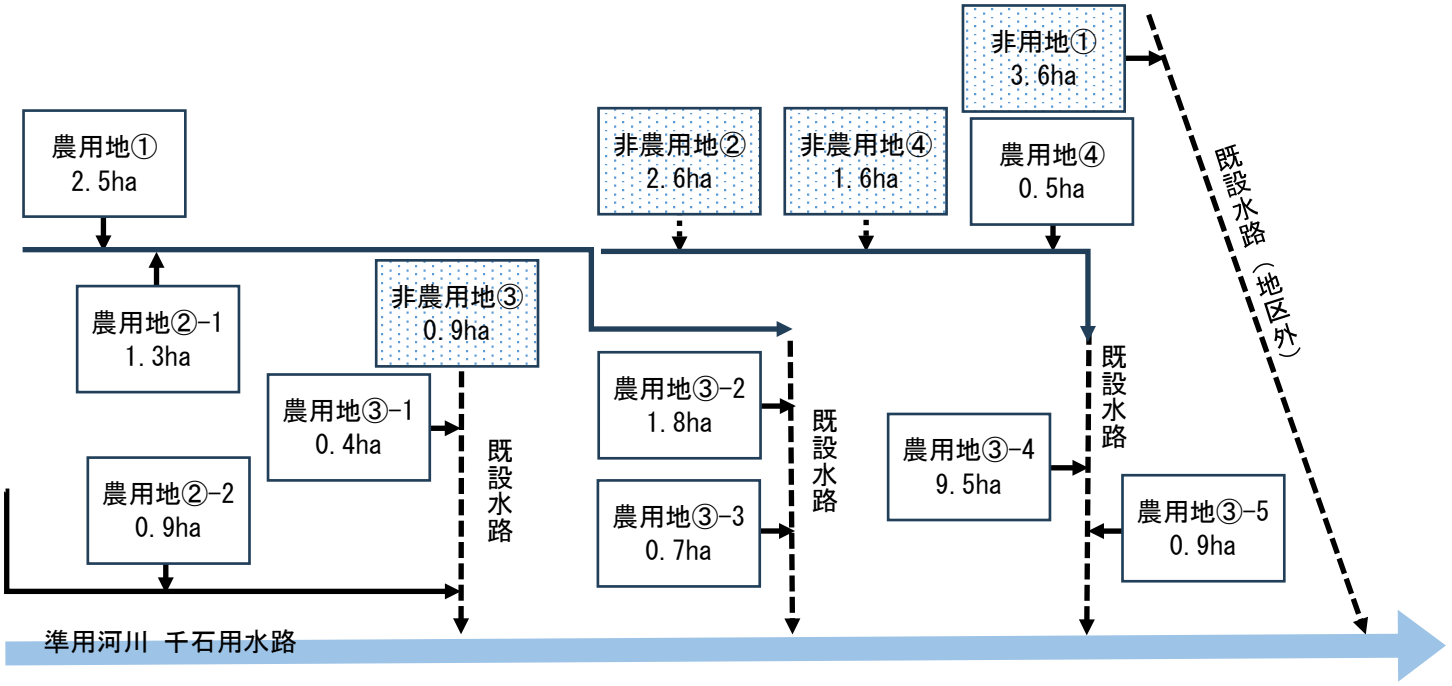
独立行政法人土木研究所アメダス確率降雨計算プログラムによる（埼玉県久喜地点）（1/10 確率 1 時間雨量 46.3㎜/h）

2. 計画排水方式

自然排水

3. 計画排水系統

本地区の排水は、道路側溝及び地区外周部へ切り回しする排水路から既設排水路を経由して準用河川千石用水路へ自然排水する計画とする。



第5節 道路計画

1. 道路および索道

(1) 道路

（第１２表－１）

項目 / 路線名	幅（有効）×延長 (m) (m)	構造	備考
1 号道路	6.0 × 115.9	アスファルト舗装	拡幅
2 号道路	9.0 × 369.4	アスファルト舗装	線形変更及び拡幅
3 号道路	18.0 × 538.2		用地整備のみ
4 号道路	4.0 × 123.3	砕石舗装	新設
5 号道路			現道利用
6 号道路			現道利用
7 号道路			現道利用
8 号道路			現道利用
9 号道路	1.0 × 131.2	コンクリート張	拡幅
10 号道路	6.0 × 203.5	アスファルト舗装	新設
11 号道路			現道利用

(2) 索道

該当なしにつき記載を省略

第6節 農用地造成計画

1. 農用地造成計画

（第 13 表-1）

項目 / 地目名	主要作物	自然傾斜	耕地の形状	標準区画の形状	備考
樹園地	ぶどう	3°以下	矩形を基本とする	200m×50m	
樹園地	うめ	3°以下	矩形を基本とする	100m×50m	

2. 土壌改良

該当なしにつき記載を省略

第7節 洪水調整計画

該当なしにつき記載を省略

第8節 干拓計画

該当なしにつき記載を省略

第9節 農用地整備計画

該当なしにつき記載を省略

第10節　老朽ため池改修施設

該当なしにつき記載を省略

第 5-1 章　主要工事計画（非農用地区域外）

第1節 用水施設

該当なしにつき記載を省略

第2節 排水施設

該当なしにつき記載を省略

第3節 道路及び索道

該当なしにつき記載を省略

第4節 農用地造成

1.　農用地造成

(1)　抜根

該当なしにつき記載を省略

(2)　除礫

該当なしにつき記載を省略

(3)　開墾作業

（第 20 表-3）

区分＼項目		面積 (ha)	工法	備考
地　目	造成工法			
田、畑 その他	山成畑工	18.5	・刈払いによる草木の除去 ・掘削押土工法（湿地ブルドーザー等）により、ほ場を造成	
計		18.5		

(4)　地目変換

（第 20 表-4）

項目 / 区分	面積(ha)	工法	備考
非農用地区域外	18.5	・非農用地区域からの流用土及び耕土に適した搬入土による盛土工法によって畑地を造成	
計	18.5		

(5)　末端用水路等

該当なしにつき記載を省略

(6)　末端排水路等

該当なしにつき記載を省略

2.　土壌改良

該当なしにつき記載を省略

第5節 洪水調整施設

該当なしにつき記載を省略

第6節 干拓施設

該当なしにつき記載を省略

第7節 農用地整備施設

該当なしにつき記載を省略

第8節 老朽ため池改修施設

該当なしにつき記載を省略

第 5-2 章　主要工事計画（非農用地区域）

本事業では、非農用地区域の換地手法として主に異種目換地を採用し、非農用地区域の地目は農地となるため、特に換地上必要となる工事が想定されないことから、工事は実施しない。ただし、刈払い等現状の確認のために必要な工事及び農地造成工事を実施するために必要となる仮設工事は実施する。

第 6-1 章　付帯工事計画（非農用地区域外）

該当なし

第 6-2 章　付帯工事計画（非農用地区域）

該当なし

第 7 章　工事の着手及び完了の予定時期

1.　**工期**

着　　手　令和 8 年度（事業認可後）

完了予定　令和 11 年度

第 8 章　環境との調和への配慮

対象施設等 / 整理項目	農用地造成
事業実施による環境影響	・工事中の土砂の運搬や切盛運土作業に伴う土砂のかく乱や大雨時の土砂流出等により、下流水路への濁水の混入が懸念される。 ・工事中の騒音・振動等により、周辺住宅地への影響が懸念される。
環境配慮対策	・各区画に沈砂池を設置し、濁水の流出防止及び下流排水路の負担軽減をすることで周辺環境に配慮する。 ・工事車両及び工事機械は、低騒音・低振動型で排ガス対策がされた機械を使用し、周辺へ影響を与えないように配慮する。

第 9 章　換地計画の概要

第1節 換地計画を作成する上での基本的な考え方

農地の大区画化、道水路の配置の変更及び権利の確定を行うため、換地計画を樹立する。

第2節 換地区の設定

1. 換地区の名称、所在、面積

(第 25 表－1)

換　地　区　の　名　称	換　地　区　の　所　在	面　積（ha）
上高野地区	幸手市上高野	29.5
計		29.5

2. 換地区を設定する理由

該当なしにつき記載を省略

第3節 換地計画樹立の基本方針

1. 従前の土地の地積の基準

(第 25 表－2)

換地区の名称	地　積　の　基　準
上高野地区	換地交付の基準とする従前の土地は、土地改良事業計画決定の日の登記簿地積とする。ただし、左記の日から 3 ヶ月以内に測量士、測量士補、また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請があった場合には、その申出のあった地積とする。

2. 用途別予定地積

（単位：ha）　(第25表－3)

換地区名 ＼ 用途（予定取得者）		非農用地区域外に換地する土地												非農用地区域に換地する土地										機能交換に係る土地				一般国有地等	総合計
		田	畑	山林・原野	その他	通常事業施行地域に含める土地（令第１条の9()書き）			計	本事業によって生ずる土地改良施設用地			創設農用地	合計	特定用途用地			異種目換地	創設非農用地				合計	国	県	市町村等	合計		
						土地改良施設	その他	小計		改良区	その他	小計			宅地	その他	計		農業経営合理化施設	生活上経営上必要な施設	公用公共用施設用地	宅地等	計						
上高野	従前の土地	0.1	0.0	－	－	－	－	－	0.1	－	－	－	－	0.1	0.9	－	－	2.4			－			3.3	－	－	3.0	3.0	－	6.4
	換　地	－	18.5	－	－	－	－	－	18.5	－	－	－	－	18.5	0.9	－	－	7.9	－	－	－	－	－	8.8	－	－	2.2	2.2	－	29.5
計	従前の土地	0.1	0.0	－	－	－	－	－	0.1	－	－	－	－	0.1	0.9	－	－	2.4			－			3.3	－	－	3.0	3.0	－	6.4
	換　地	－	18.5	－	－	－	－	－	18.5	－	－	－	－	18.5	0.9	－	－	7.9	－	－	－	－	－	8.8	－	－	2.2	2.2	－	29.5

従前の土地の面積は登記簿地積による。

3. 農用地集団化の方針

(第 25 表−4)

区分 / 換地区名	地帯別、グループ別団地の設定	個人別換地の方法		
		位置の選択方法	1戸当たりの目標団地数	区画畦畔の取扱い
上高野	個人別集団化	換地は原則として各人の従前の土地が最も密集した位置を中心として、概ねその付近に集団化する。	9 団地	固定畦畔を原則とする。

4. 非農用地の換地の方法

(第25 表−5)

区分 / 換地区名	用途	非農用地区域の位置の概略	面積（㎡）	換地の手法	換地取得予定者	備考
上高野	産業用地	大字上高野字慶作前	87,785	異種目換地・特定用途用地換地	従前地所有者	
	墓地	大字上高野字慶作前従前のとおり	99	特定用途用地換地	従前地所有者	
	計		87,884			

第4節 土地評価及び清算の方法

1. 評価の方法

農地（従前地）の評価は、売却価格として当事者間で合意された価格とし、すべて同一価格とする。

農地（換地）の評価は、不動産鑑定評価に基づく価格とし、すべて同一価格とする。

宅地の評価は、不動産鑑定評価に基づく価格とし、従前地と換地を同一価格とする。また、墓地の評価は宅地の評価に従うものとする。

産業用地の評価は、不換地を申し出た所有者に支払われる換地清算金を賄うことができる価格等を考慮して算出した価格とする。

2. 清算の方法

清算は、比例地積清算方式によるものとする。

第5節　換地計画樹立の年度計画

(第 25 表−6)

区　分 換地区名	一時利用地の 指定予定年度	換地計画の 認可決定予定年度	換地処分予定年度	備考
上高野	令和８年度	令和８年度	令和８年度	

第6節 換地処分の時期に関する特則

換地処分は、土地改良事業の工事がすべて完了する以前に行うものとし、その時期は、境界の確定が可能な段階に達した時期とする。

第 10 章　事業費の総額及び内訳

（第 26 表）

（単位：千円）

区分＼事業名	農用地造成				計	備考
事業費	600,000				600,000	税抜
主要工事費	368,000				368,000	
付帯工事費	－				－	
用地費及び補償費	222,000				222,000	
その他事務費等	10,000				10,000	事務費・工事雑費
計	600,000				600,000	

（第 27 表）

事業名	項目／区　分	年総効果（便益）額（千円/年）	現況年総農業所得額（千円/年）	年総増加農業所得額（千円/年）	備　考
農用地造成事業	作物生産効果	59,620	120,791	120,791	
	維持管理費節減効果	－	－	－	
	国産農産物安定供給効果	8,545	－	－	
	計	68,165	120,791	120,791	

＜参考＞

総費用（現在価値化）		③＝①＋②	586,700	千円	
	当該事業による費用	①	549,118	千円	
	その他費用（関連事業費＋再整備費-資産価額）	②	37,582	千円	
年償還額		④	46,664	千円／年	
	うち機能向上分	④’	46,664	千円／年	
年総効果（便益）額		⑤	68,165	千円／年	
現況年総農業所得額		⑥	9,290	千円／年	
年総増加農業所得額		⑦	120,791	千円／年	
評価期間（当該事業の工事期間＋４０年）			43	年	工期 3 年+40 年
割引率			0.04		
総便益額（現在価値化）		⑧	1,018,815	千円	
総費用総便益比		⑨＝⑧÷③	1.74		
総所得償還率		⑩＝④÷⑥×100	－	%	≦20%
増加所得償還率		⑪＝④'÷⑦×100	38.6	%	≦40%

第 12 章　関連する事業

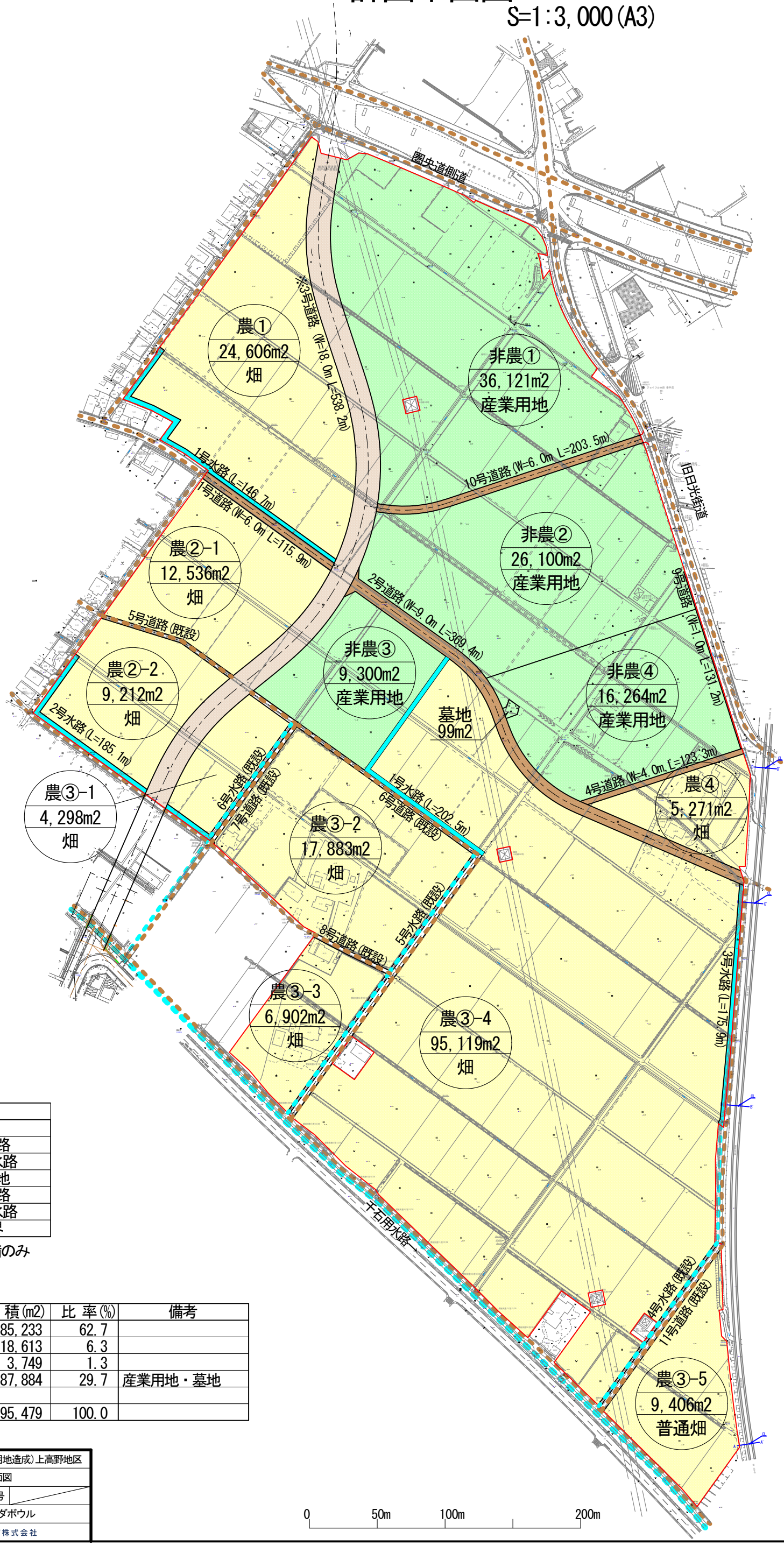
該当なしにつき記載を省略

第 13 章　計画図面

1. 計画平面図（土地利用計画図を兼ねる）
2. 主要構造図

計画平面図

S=1:3,000(A3)



凡例	
	畑
	計画道路
	計画排水路
	非農用地
	既設道路
	既設排水路
	地区界

※印の道路は用地整備のみ

土地利用面積表

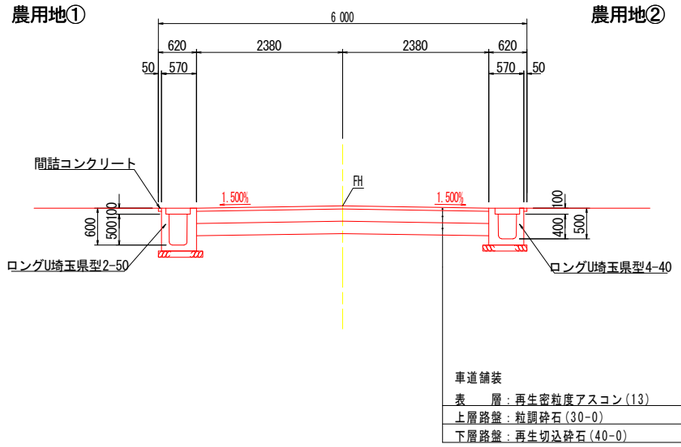
色別	種　別	面　積(m2)	比　率(%)	備考
	畑	185,233	62.7	
	道　路	18,613	6.3	
	水　路	3,749	1.3	
	非農用地	87,884	29.7	産業用地・墓地
	地区界	295,479	100.0	

事業名	非補助土地改良事業(農用地造成)上高野地区		
図面名	計画平面図		
縮　尺	S=1:50(A1) S=1:100(A3)	図面番号	
事業者	株式会社サラダボウル		
設計者	プリムローズ株式会社		

農地造成標準断面図(1)

S=1: 50(A1)
S=1:100(A3)

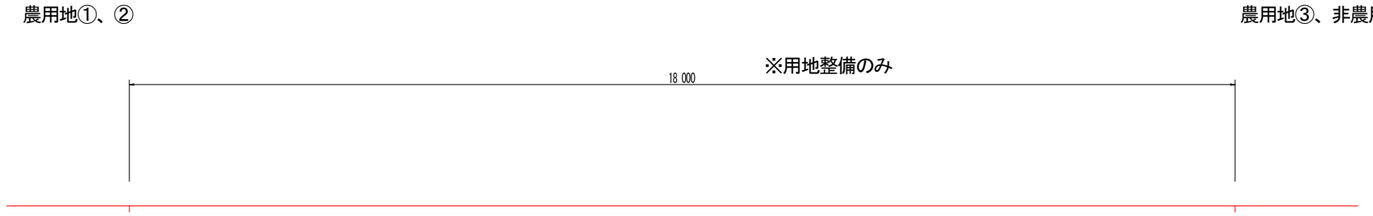
1号道路 (W=6.0m) S=1:50



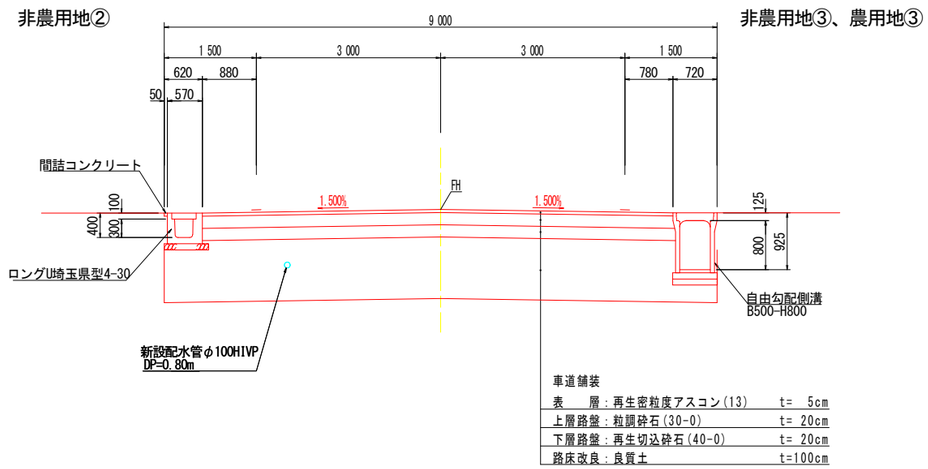
車道舗装

表　　層：再生密粒度アスコン(13)	t=	5cm
上層路盤：粒調砕石(30-0)	t=	20cm
下層路盤：再生切込砕石(40-0)	t=	20cm

3号道路 (W=18.0m) S=1:50



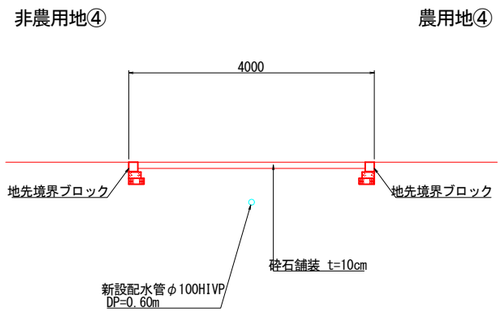
2号道路 (W=9.0m) S=1:50



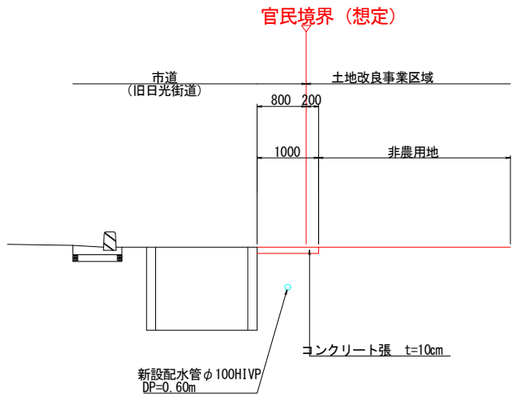
車道舗装

表　　層：再生密粒度アスコン(13)	t=	5cm
上層路盤：粒調砕石(30-0)	t=	20cm
下層路盤：再生切込砕石(40-0)	t=	20cm
路床改良：良質土	t=	100cm

4号道路 S=1:50



9号道路 (W=1.0m) S=1:50



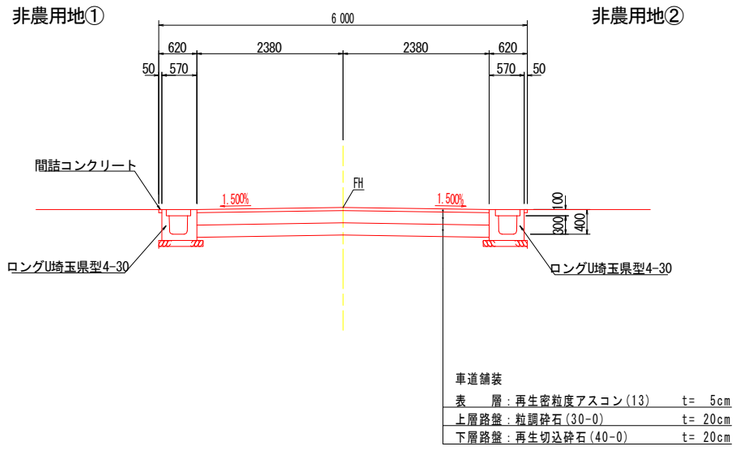
※舗装構成は、幸手市開発行為等に関する技術基準を参考としている。
　別途、道路管理者と協議し、決定する。
※路床改良厚は、想定である。
※使用する道路側溝の種類及び断面は、詳細設計後、道路管理者と協議の上決定する。

事業名	非補助土地改良事業(農用地造成)上高野地区		
図面名	農地造成標準断面図(1)		
縮　尺	S=1: 50(A1) S=1:100(A3)	図面番号	
事業者	株式会社サラダボウル		
設計者	プリムローズ株式会社		

農地造成標準断面図(2)

S=1: 50(A1)
S=1:100(A3)

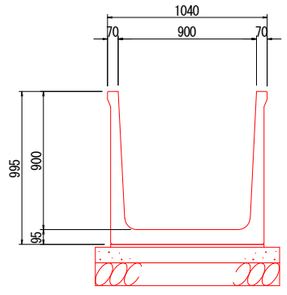
10号道路 (W=6.0m) S=1:50



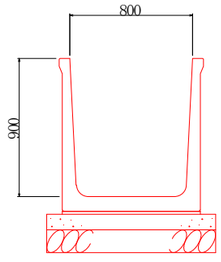
農地造成構造図

S=1:20(A1)
S=1:40(A3)

1,2号水路 (開渠部) S=1:20 B900-H900



3号水路 B800-H900 S=1:20



※舗装構成は、幸手市開発行為等に関する技術基準を参考としている。
　別途、道路管理者と協議し、決定する。
※路床改良厚は、想定である。
※使用する道路側溝の種類及び断面は、詳細設計後、道路管理者と協議の上決定する。

事業名	非補助土地改良事業(農用地造成)上高野地区		
図面名	農地造成標準断面図(2)・農地造成構造図		
縮　尺	S=1: 50(A1) S=1:100(A3)	図面番号	
事業者	株式会社サラダボウル		
設計者	プリムローズ株式会社		