

従前地分合筆及び仮換地の分割合併 の手引き



令和5年7月

蕨市 都市整備部 区画整理課

1. 本手引きの目的

本手引きは、蕨都市計画事業錦町土地区画整理事業(以下、事業という)の事業区域内において、事業の進捗により従前地形が確認出来ない場合の従前地分筆^(※1)並びに従前地合筆、及び仮換地分割^(※2)を行うための手順を示すものです。

したがって、事業区域内においても、従前地の形状が存在する場合は、不動産登記法の規定による通常の登記申請を行ってください。ただし、施行者の確認が必要です。

なお、従前地分合筆を伴わない仮換地の組替については、別途、ご相談いただきますようお願いいたします。

※1 従前地分筆とは、事業施行者が事業開始当時に実施した現況測量の成果図に公図を重ね合わせて作成した「現況公図調整図」等を用いて地積測量図を作成し、従前地を分筆することを言います。

※2 仮換地分割とは、仮換地指定済みの画地において、仮換地の位置、形状、面積等を変更(分割)することを言います。

2. 従前地分筆に係る背景

以前は、事業区域内の分筆登記については、現地で従前地の形状を確認出来る場合に限られていました。このため、事業の進捗により仮換地に移行した画地については、従前地の分筆登記が出来ず、使用収益権の分割譲渡等が出来ないという不都合が生じていました。

しかし、現在では制度変更^(※3)により、施行者が保管している現況公図調整図を用いて、分筆登記が出来るようになりました。

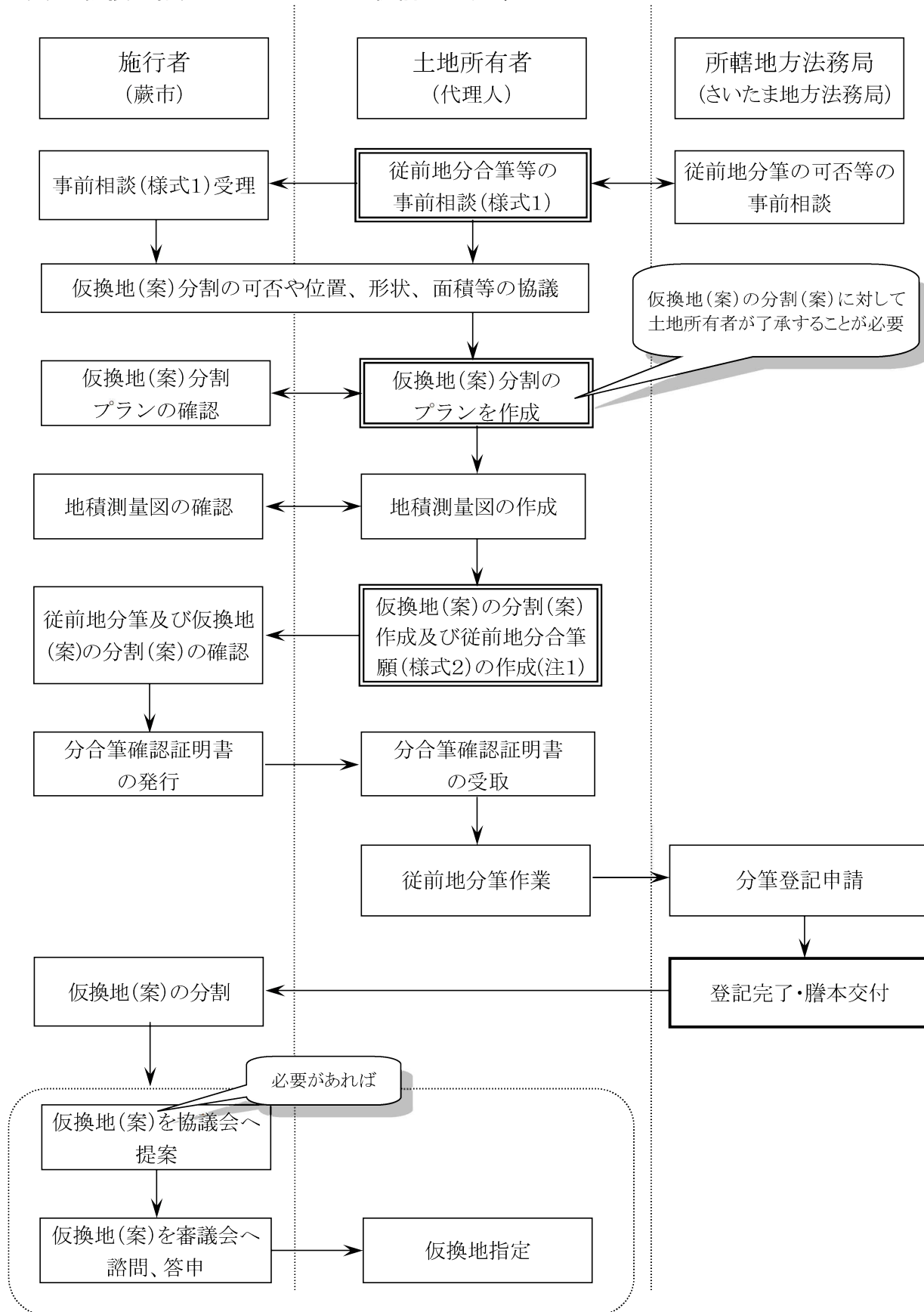
※3 土地区画整理事業施行地区内の土地の分筆登記の取扱いについて(通知)

～平成16年2月23日付け法務省通達より抜粋～

土地区画整理事業により仮換地指定を受けている従前地の分筆登記については、当該事業施行者が工事着手前に測量を実施し、現地を復元することができる図面(実測図)を作成し、保管している場合において、これに基づいて作成された当該従前地の地積測量図を添付して申請がされたときは、これを受理することができる。(後略)

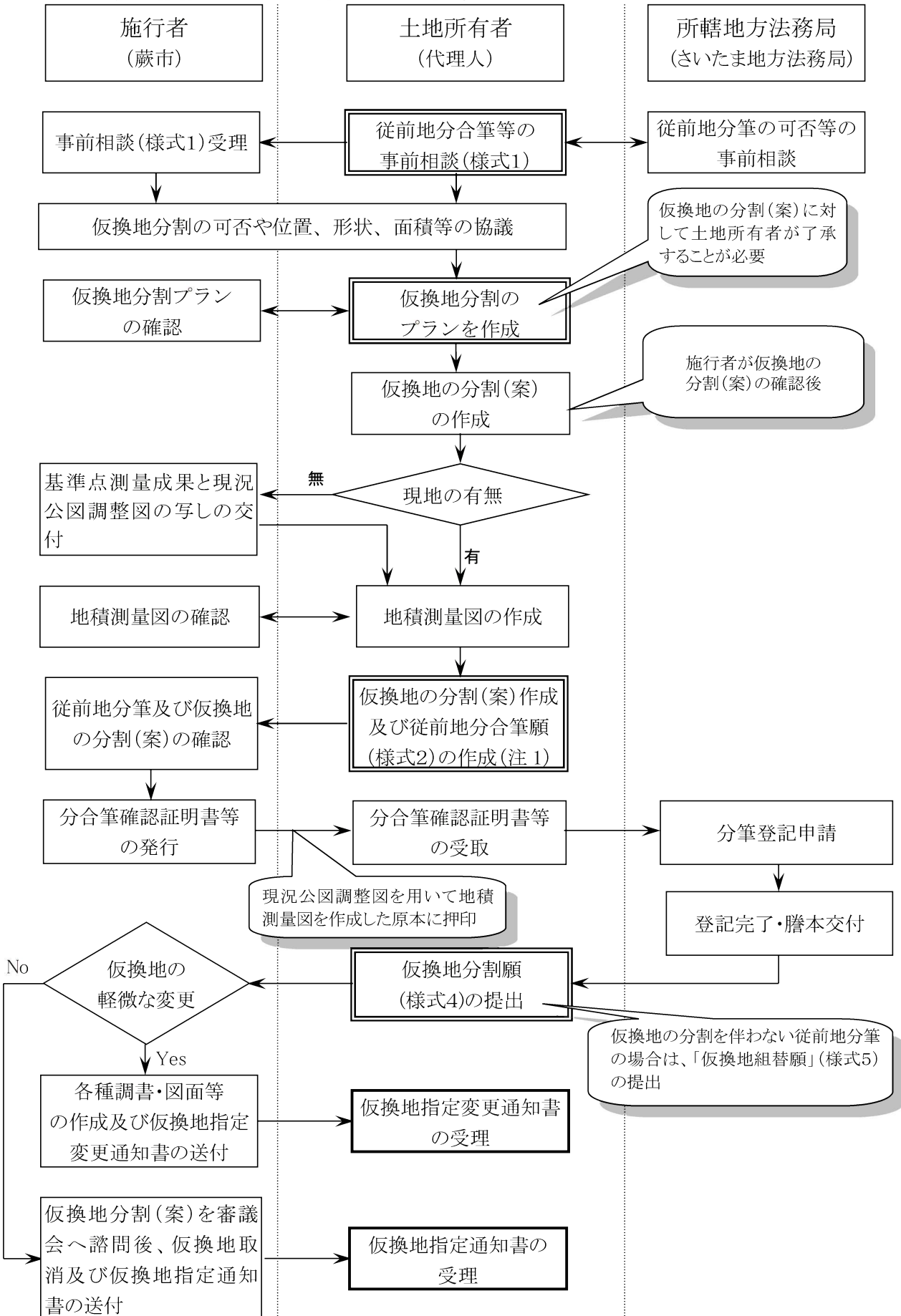
3. 従前地分筆及び仮換地分割のフローチャート

(1) 仮換地指定がされていない従前地の分筆



※注1 従前地の分筆は、分筆された土地が道路に接する形状で分筆線を入れること。また、道路に接する形状で分筆線を入れることが出来ない場合には施行者と協議をすること。

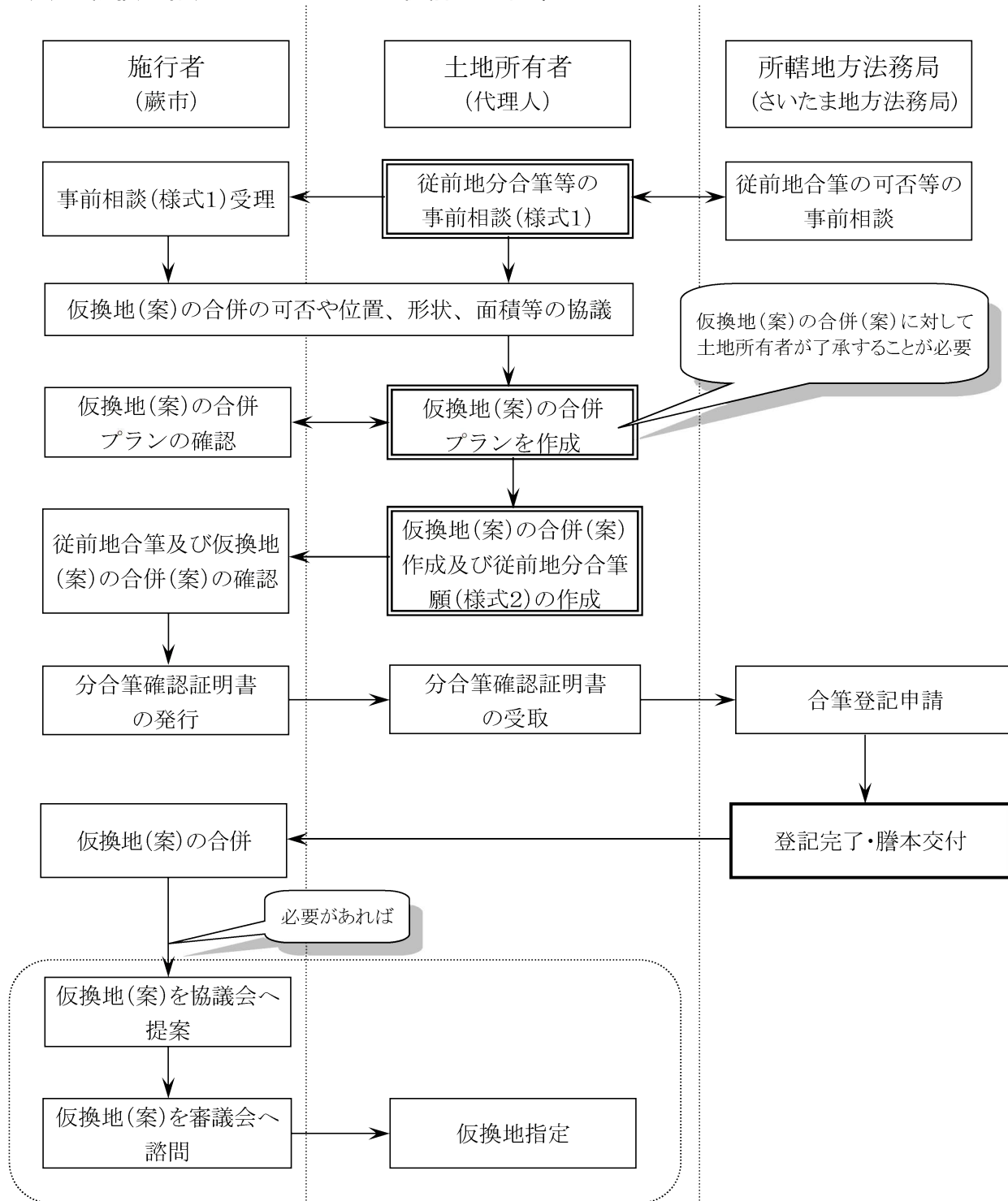
(2) 仮換地指定がされている従前地の分筆



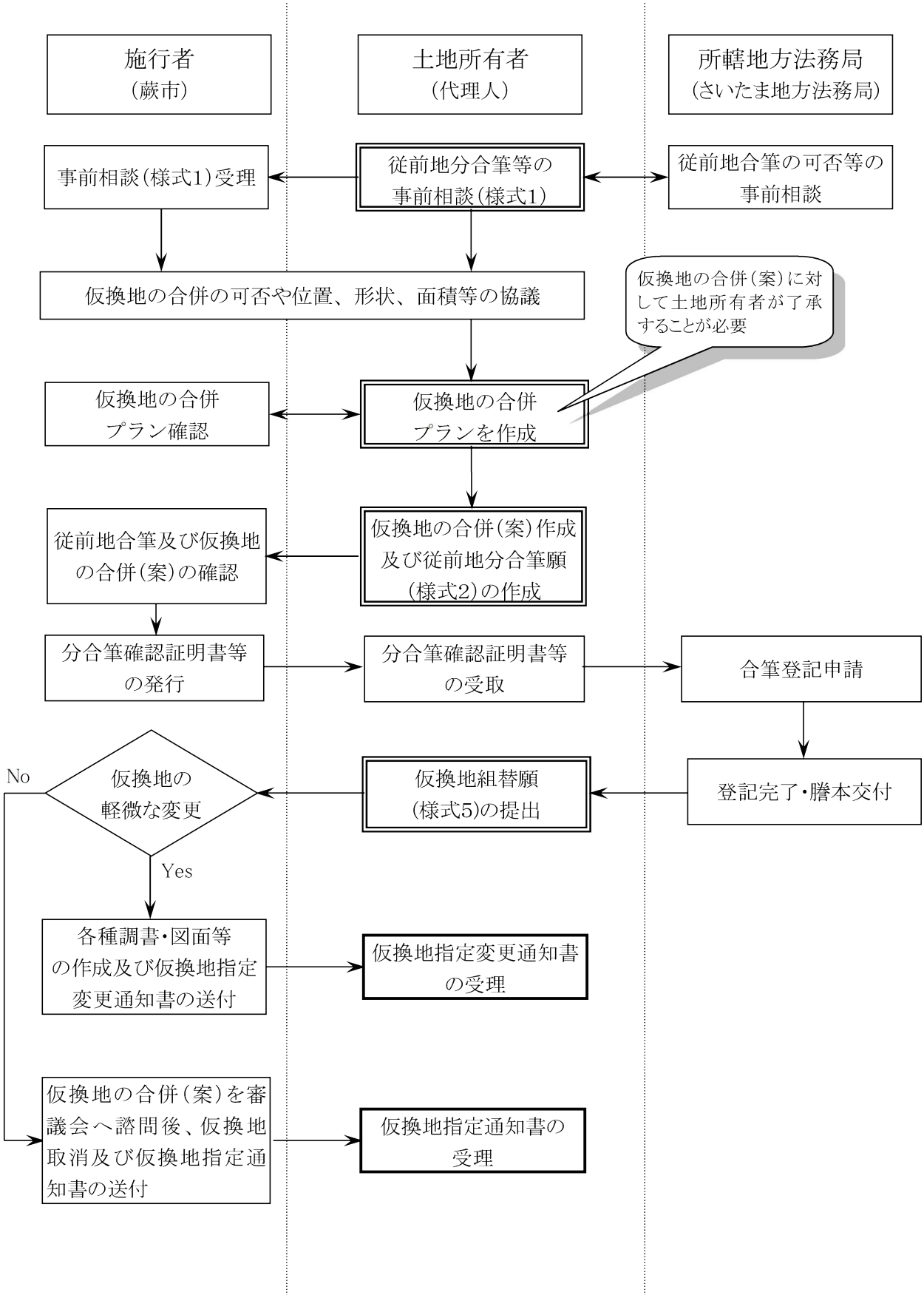
※注1 従前地の分筆は、分筆された土地が道路に接する形状で分筆線を入れること。また、道路に接する形状で分筆線を入れることが出来ない場合には施行者と協議をすること。

4. 従前地合筆のフローチャート

(1) 仮換地指定がされていない従前地の合筆



(2) 仮換地指定がされている従前地の合筆



5. 地積測量図の作成上の留意点

地積測量図が現況公図調整図を基に作成されたことを証明するため、地積測量図には、下記の太枠内を明記してください。施行者印を押印して返却します。

本地積測量図は、事業施行者が保管している実測測量図(現況公図調整図)に基づいて作成されたものであることを確認した。

令和 年 月 日

蕨都市計画事業錦町土地区画整理事業
 施行者 蕨市
 代表者 蕨市長 頼高英雄 印

地番		〇〇〇番〇
土地の所在		蕨市錦町〇丁目
求積表	測量図	<p>本地積測量図は、事業施行者が保管している実測測量図(現況公図調整図)に基づいて作成されたものであることを確認した。</p> <p>令和 年 月 日</p> <p>蕨都市計画事業錦町土地区画整理事業 施行者 蕨市 代表者 蕨市長 頼高英雄 印</p>
製作者	埼玉県〇〇市〇〇-〇-〇 土地家屋調査士 〇〇 〇〇	申請人 〇〇 〇〇 縮尺 〇/〇

図 地積測量図の作成例

座 標 一 覧			
基準点名	X座標	Y座標	備考
H〇-〇〇	〇〇,〇〇〇.〇〇〇	〇〇,〇〇〇.〇〇〇	錦町土地区画整理事業基準点
H〇-△△	〇〇,〇〇〇.〇〇〇	〇〇,〇〇〇.〇〇〇	錦町土地区画整理事業基準点
測地系	任意座標系		
座標系			

6. その他の留意点

(1) 仮換地の座標値等について

本事業では、換地処分まで施行者が境界杭の管理を行いますので、画地座標値は公開しておりません。従いまして、建築に伴って配置図等の図面を作成する際には、施行者が現地に設置する境界杭を申請者（土地所有者等）の方で測量していただきますようお願いいたします。

なお、仮換地分割願（様式4）並びに仮換地組替願（様式5）に添付する仮換地の図面は施行者が作成いたします。

(2) 境界杭の保護等について

仮換地分割後、境界杭（木杭）を設置しますが、建築や外構工事等の際には施行者が杭の点検をしますので、その都度、事前に申し出てください。

なお、換地処分時に境界杭の木杭をコンクリート杭にするための入替作業を行いますので、ブロック塀など境界に造る工作物には、コンクリート杭が入替可能な加工をしてください。

(3) 所有権の移転について

相続、贈与、売買等により、所有権の移転が生じた際、新土地所有者は速やかに「所有権移転届出書」（蔵市ホームページに掲載）を提出してください。

また、旧土地所有者は、清算金責任者を選定して頂いた上で、新土地所有者に清算金についての説明をお願いします。

(4) 従前地分合筆に係る費用負担について

従前地分合筆に要する費用（登記費用、測量費用等）については、申請者（土地所有者等）の全額負担となりますので、ご了承ください。

(5) 錦町地区の地区計画について

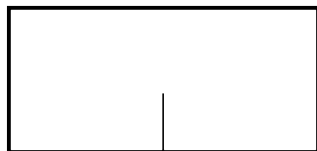
本事業区域内は、地区計画により敷地面積の最低限度や建物の最高高さ等が規定されていますので、ご注意ください（詳細は、まちづくり推進室）。

(6) 仮換地分割等に係る軽微な変更について

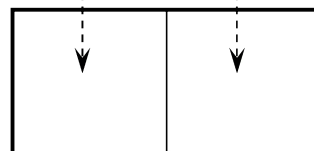
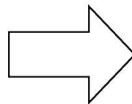
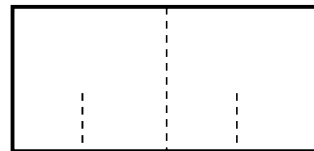
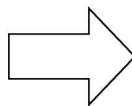
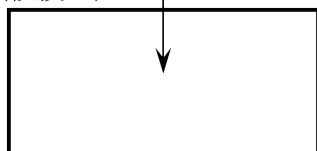
仮換地分割等の軽微な変更とは、下記に示すケースが該当となります。それ以外のケースは、軽微な変更には当たらないため、事務処理期間として6ヵ月程度の時間を要しますので、ご注意ください。

① 土地を共有していた従前地を共有割合で分筆するとき

(従前地)

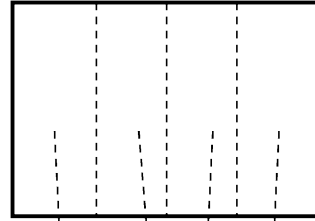
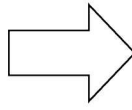
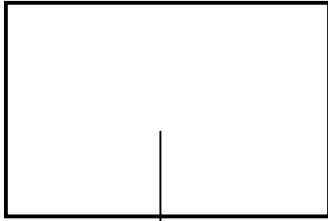


(仮換地)

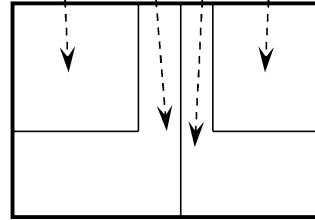
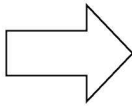
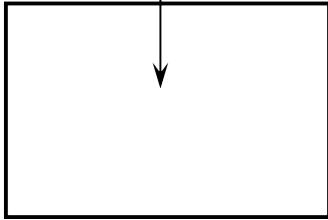


②土地を戸建用地として分筆するとき

(従前地)

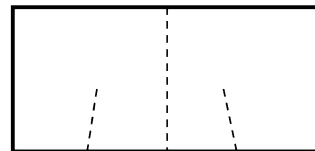
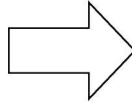


(仮換地)

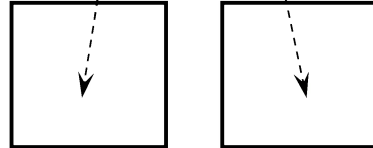
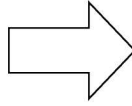
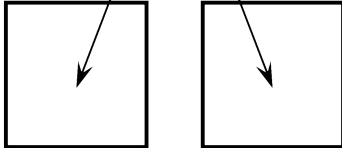


③仮換地が分割換地されている従前地を仮換地に合わせて分筆するとき

(従前地)

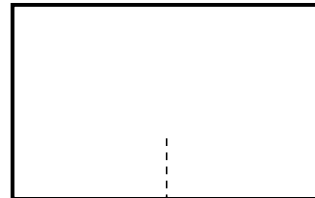
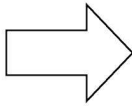
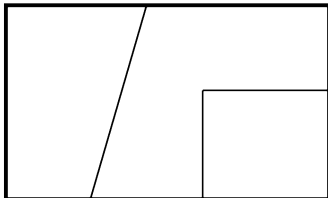


(仮換地)

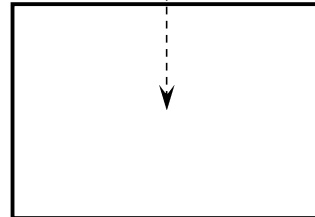
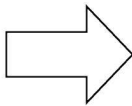


④仮換地が合併換地されている複数の従前地を仮換地に合わせて合筆するとき

(従前地)



(仮換地)



7. お問い合わせ先及び提出先

住 所 〒335-8501

蕨市中央5丁目14番15号

蕨市都市整備部区画整理課計画換地係

電 話 048-433-7720(直通)

F A X 048-431-6789

E-mail kukaku@city.warabi.saitama.jp

申請書類は、区画整理課まで持参にてご提出をお願いいたします。

土地分合筆等事前協議申出書

蕨都市計画事業錦町土地区画整理事業

施行者 蕨市

代表者 蕨市長 頼 高 英 雄 あて

<土地所有者(登記名義人)>

住 所

氏 名

連絡先(電話番号)

㊟

<代理人>

住 所

氏 名

連絡先(電話番号)

蕨都市計画事業錦町土地区画整理事業施行区域内における従前地の分合筆および仮換地の分割、組替を次の理由により行いたいので、事前協議を申し出します。

協 議 内 容	<input type="checkbox"/> 従前地の分筆	<input type="checkbox"/> 従前地の合筆	<input type="checkbox"/> 仮換地の分割	<input type="checkbox"/> 仮換地の組替
対 象 地	従 前 地	蕨市錦町	丁目	番
	仮 換 地	蕨市錦町	丁目	番
理 由	<input type="checkbox"/> 売 買 (将来の土地利用 :) <input type="checkbox"/> 相 続 <input type="checkbox"/> 贈 与 <input type="checkbox"/> 建 築 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/> そ の 他 ()			

<添付書類>

委任状(代理人申請の場合)、案内図、従前地の分合筆予定面積及び形状図又は仮換地の分割(案)並び合併(案)の予定面積及び形状図

<注意事項>

- ・土地所有者の押印は実印とし、印鑑証明書(3ヶ月以内に発行された原本)を添付する。
- ・土地所有者が共有の場合は、別紙をもって可とする。
- ・借地権が申告されている場合は、借地権者の承諾書を添付する。

土地分合筆確認願

蕨都市計画事業錦町土地区画整理事業

施行者 蕨市

代表者 蕨市長 頼 高 英 雄 あて

<土地所有者(登記名義人)>

住 所

氏 名

連絡先(電話番号)

㊞

<代理人>

住 所

氏 名

連絡先(電話番号)

蕨都市計画事業錦町土地区画整理事業施行区域内の従前地を次のとおり分合筆登記したいので、確認願います。

<土地分合筆確認の理由>

- 売 買 (将来の土地利用: _____)
- 相 続 贈 与 建 築 共有物分割
- その他 (_____)

	従前地 (錦町 丁目)				仮 換 地			備 考
	地番	地目	地積 m ²	所有者氏名	街区 番号	符号	地積 約 m ²	
変 更 前								
変 更 後								

<添付書類>

土地登記簿(写し可)、公図(写し可)、案内図(住宅地図等で可)

地積測量図(原本)、委任状(代理人申請の場合)

<注意事項>

- ・土地所有者の押印は実印とし、印鑑証明書(3ヶ月以内に発行された原本)を添付する。
- ・土地所有者が共有の場合は、別紙をもって可とする。
- ・借地権が申告されている場合は、借地権者の承諾書を添付する。

仮換地分割願

蕨都市計画事業錦町土地区画整理事業
 施行者 蕨市
 代表者 蕨市長 頼 高 英 雄 あて

<土地所有者(登記名義人)>

住 所
 氏 名
 連絡先(電話番号)

印

<代理人>

住 所
 氏 名
 連絡先(電話番号)

下記のとおり、先に指定を受けた仮換地の分割をお願いします。

<仮換地分割の理由>

- 売 買 (将来の土地利用 :)
- 相 続 贈 与 建 築 共有物分割
- その他 ()

	従前地 (錦町 丁目)				仮 換 地			備 考
	地番	地目	地積 ㎡	所有者氏名	街区 番号	符号	地積 約 ㎡	
分 割 前			㎡				約 ㎡	
分 割 後			㎡				約 ㎡	

<添付書類>

土地登記簿(写し可)、公図(写し可)、委任状(代理人申請の場合)

<注意事項>

- ・土地所有者の押印は実印とし、印鑑証明書(3ヶ月以内に発行された原本)を添付する。
- ・土地所有者が共有の場合は、別紙をもって可とする。
- ・借地権が申告されている場合は、借地権者の承諾書を添付する。

仮 換 地 組 替 願

蕨都市計画事業錦町土地区画整理事業

施行者 蕨 市

代表者 蕨市長 頼 高 英 雄 あて

<土地所有者(登記名義人)>

住 所

氏 名

連絡先(電話番号)

㊞

<代理人>

住 所

氏 名

連絡先(電話番号)

下記のとおり、先に指定を受けた仮換地の組替をお願いします。

<仮換地組替の理由>

- 売 買 (将来の土地利用:)
- 相 続 贈 与 建 築 共有物分割
- その他 ()

	従前地 (錦町 丁目)				仮 換 地			備 考
	地番	地目	地積 ㎡	所有者氏名	街区 番号	符号	地積 約 ㎡	
組 替 前			㎡				約 ㎡	
組 替 後			㎡				約 ㎡	

<添付書類>

土地登記簿(写し可)、公図(写し可)、委任状(代理人申請の場合)

<注意事項>

- ・土地所有者の押印は実印とし、印鑑証明書(3ヶ月以内に発行された原本)を添付する。
- ・土地所有者が共有の場合は、別紙をもって可とする。
- ・借地権が申告されている場合は、借地権者の承諾書を添付する。

(参考)

委任状

住所

氏名

私は、上記の者を代理人と定め、下記の権限を委任いたします。

記

1. 土地の表示について

従前地	蕨市錦町	丁目	番	m ²
仮換地	街区	画地	約	m ²

2. 権限項目について

- 従前地の分筆
- 従前地の合筆
- 仮換地の分割
- 仮換地の組替

令和 年 月 日

【委任者】

住所

氏名

印

連絡先
(電話番号)