蕨都市計画事業　錦町土地区画整理事業

仮換地の分割及び従前地の分筆の手引き

令和7年6月

蕨市　都市整備部　区画整理課

〇目次

１．本手引きの目的

２．従前地分筆に係る背景

３．仮換地の分割及び従前地の分筆の手続きの流れ

４．仮換地の分割等に係る軽微な変更について

５．地積測量図の作成上の留意点

６．その他の留意点

７．問い合わせ先及び提出先

８．様式

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）の事業区域において、事業の進捗により従前地形が確認できない場合の従前地分筆(※1)及び仮換地分割(※2)を行うための手順を示すものです。

本手引きに記載されていない仮換地分割等（仮換地指定前の土地など）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。

なお、事業区域内の従前地の合筆は法務局が認めておりません。

※１　従前地分筆：事業施行者が事業開始当時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：仮換地指定済みの画地において、仮換地の形状、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できる場合に限られていました。このため、事業の進捗により従前地から仮換地に移行した画地については、従前地の分筆登記ができず、使用収益権の分割譲渡等ができないという不都合が生じていました。

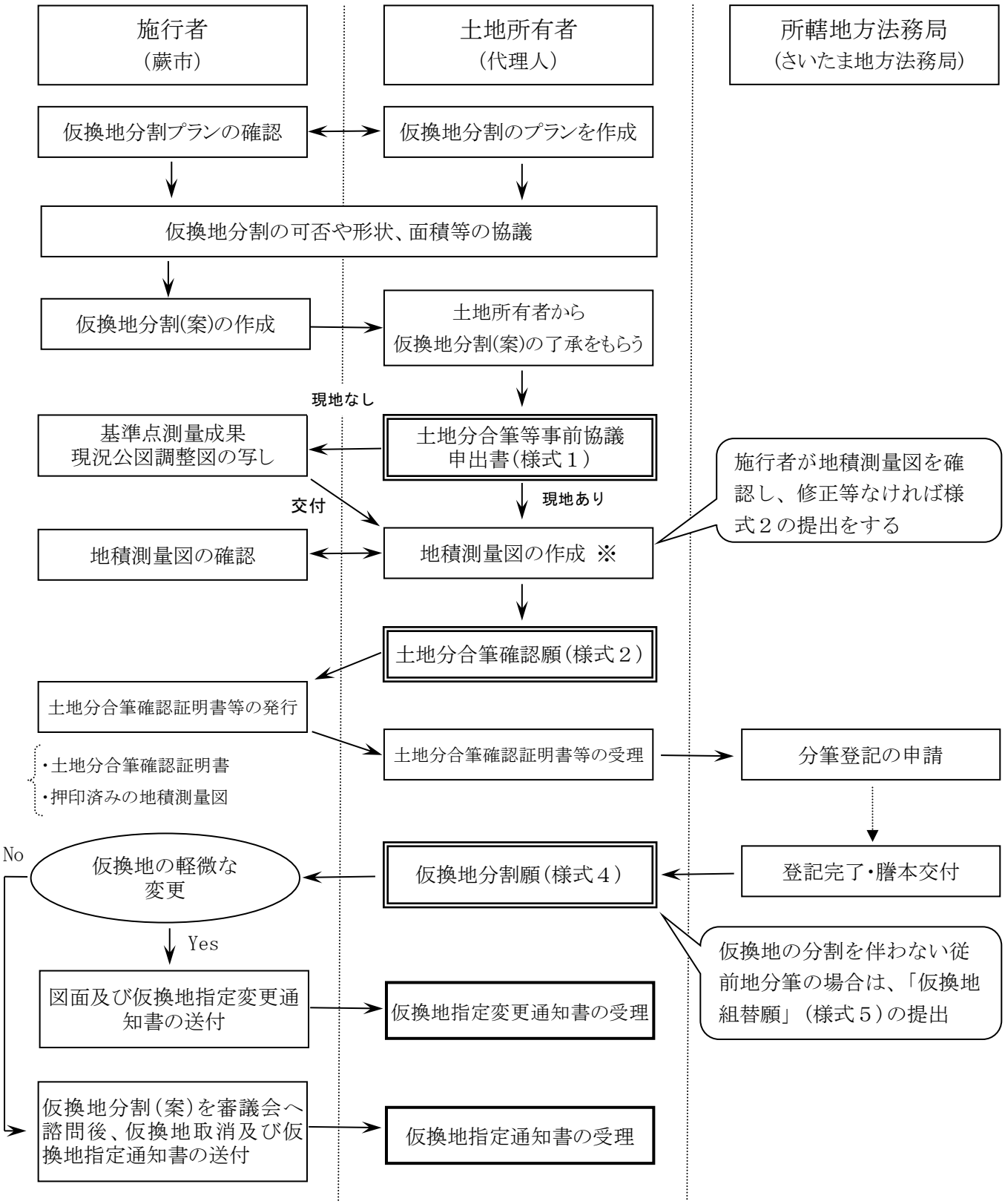
しかし、現在では制度が変わったことにより※3、施行者が保管している現況公図調整図を用いて、分筆登記ができるようになりました。

※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．仮換地の分割及び従前地の分筆の手続きの流れ

○仮換地指定がされている従前地の分筆



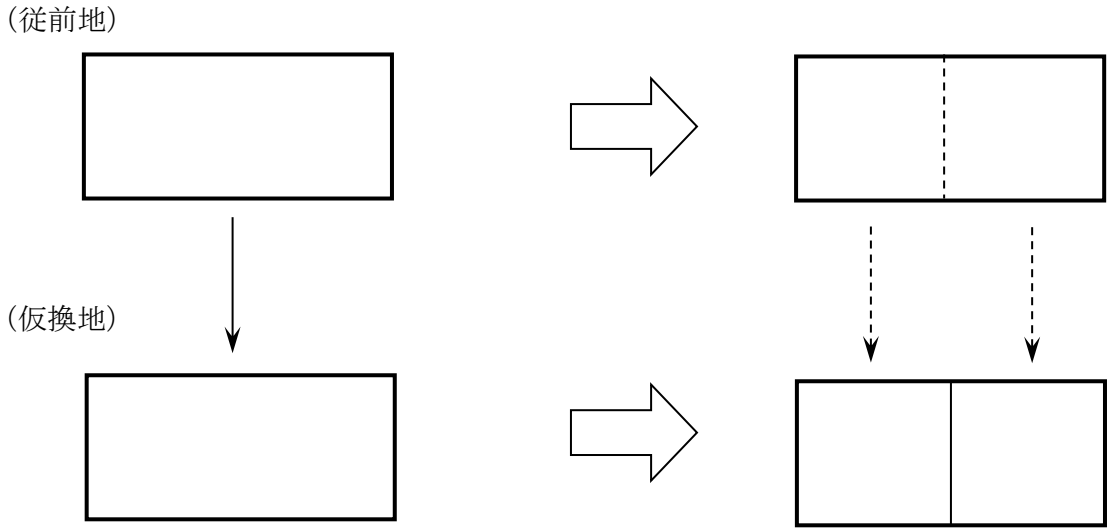
※従前地の分筆線については、施行者が指示します。

※仮換地指定がされていない従前地の分筆は別途ご相談ください。

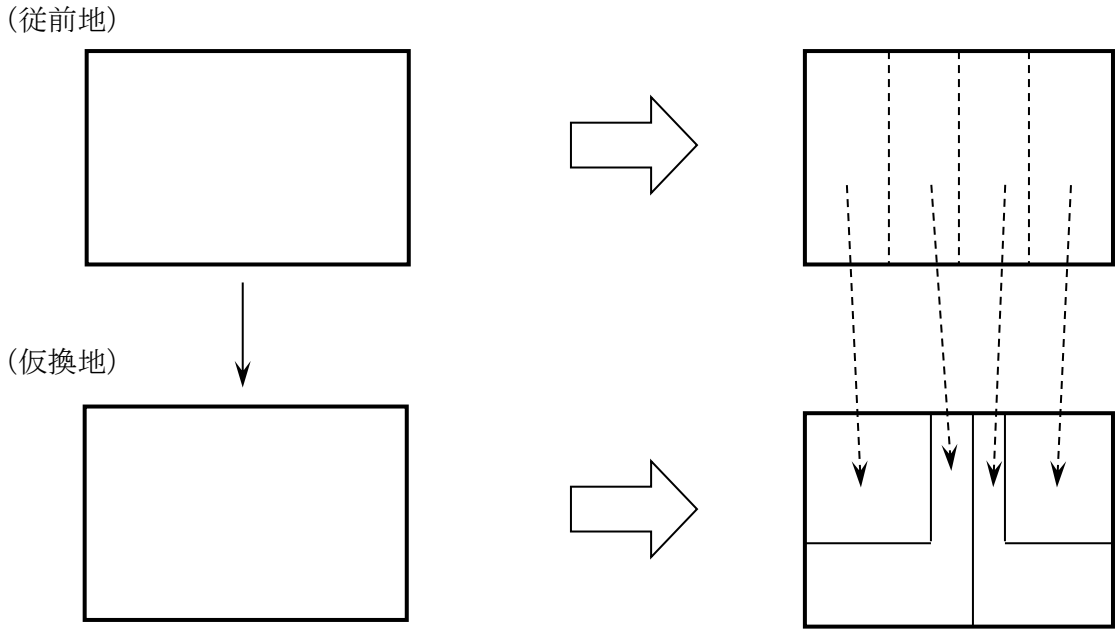
４．仮換地分割等に係る軽微な変更について

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します。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。

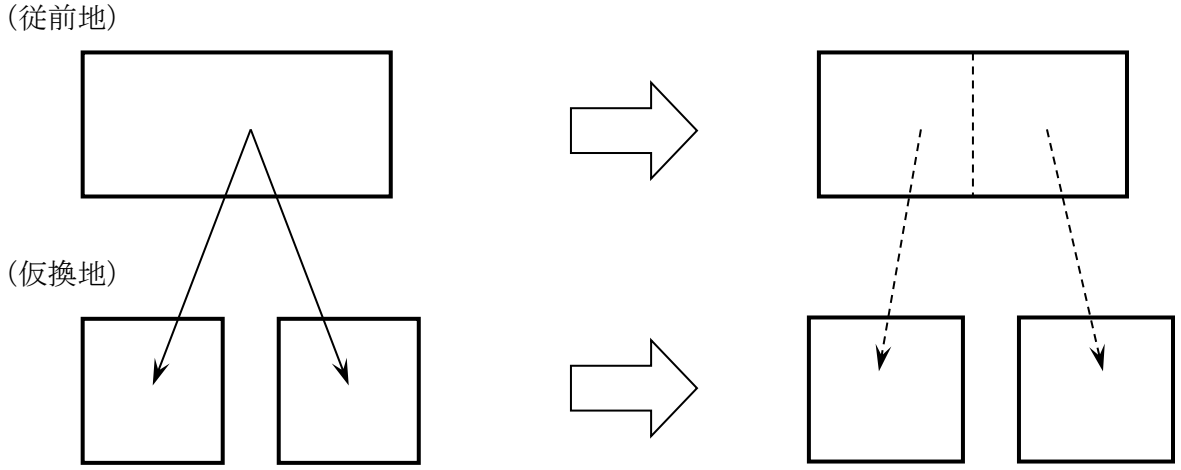
①共有していた土地を共有割合で分筆するとき



②土地を戸建用地として分筆するとき



③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



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　賴　髙　英　雄　　印

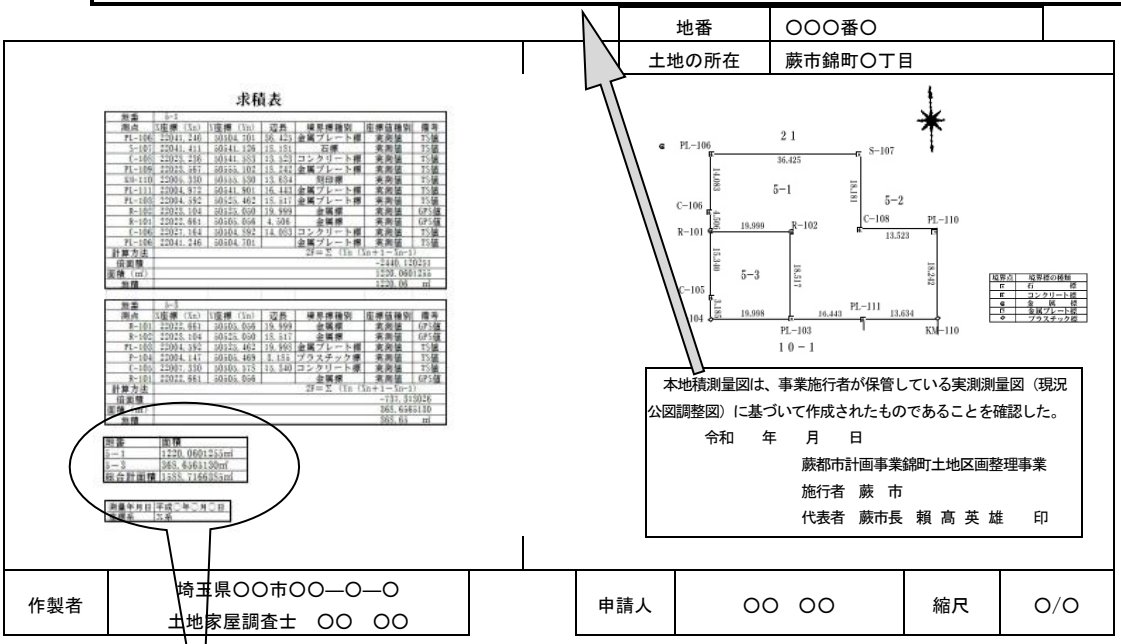


図　地積測量図の作成例

座　標　一　覧

基準点名	X座標	Y座標	備考
H○－○○	○○,○○○.○○○	○○,○○○.○○○	錦町土地区画整理事業基準点
H○－△△	○○,○○○.○○○	○○,○○○.○○○	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。

(2)境界杭の保護等について

仮換地分割後、境界杭（木杭等）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、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等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、コンクリート杭に入替可能な加工をしてください。

(3)従前地分筆に係る費用負担ついて

従前地分筆に要する費用（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。

(4)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。なお、詳細については、まちづくり課にお問い合わせください。

７．お問い合わせ先及び提出先

申請書類については、区画整理課まで持参にてご提出をお願いいたします。

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（蕨市役所 3階）
電　話　048－433－7720（直通）
ＦＡＸ　048－431－6789
E-mail　kukaku@city.warabi.saitama.jp

様式1

令和　　年　　月　　日

土 地 分 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　髙　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	□従前地の分筆　□仮換地の分割　□仮換地の組替	
対　象　地	従 前 地	蕨市錦町　丁目　番 蕨市錦町　丁目　番
	仮 換 地	街区　画地 街区　画地
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（　）	

＜添付書類＞
委任状（代理人申請の場合）、案内図、従前地の分筆予定面積及び形状図又は仮換地の分割（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。

様式２

令和　　年　　月　　日

土　地　分　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　髙　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筆登記したいので、確認願います。

＜土地分筆確認の理由＞
□　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	所有者氏名	街区番号	符号	地積	
変更前			㎡				約　　㎡	
変更後			㎡				約　　㎡	

＜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。

様式４

令和　　年　　月　　日

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　髙　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	
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。

様式５

令和　　年　　月　　日

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　賴　髙　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	
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　　㎡

仮　換　地　　街区　　画地　　約　　㎡

２．権限項目について

□　従前地の分筆

□　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)