

# 仮換地の分割について

仮換地を分割（※１）される場合は、従前の土地を分筆（※２）する必要がありますので  
事前に施行者（岩槻まちづくり事務所）にご相談下さい。

- ※１ 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。
- ※２ 事業施行者が事業開始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「現況公図重ね図」を用いて地積測量図を作成し、従前地を分筆すること。

仮換地の分割を行う場合の例

- ・相続、贈与及び譲渡により当該従前地の一部を権利変動する場合
- ・売買により当該従前地の一部を権利変動する場合
- ・当該仮換地の全部又は一部を分割し、土地分譲を図る場合
- ・共有物を分割する場合

## ○手続きの流れ

全体的な手続きの流れは、別紙のとおりです。

### １）事前協議（様式１）

事前に仮換地をどのように分割するのか検討して、その画地の形状、面積を決めて  
施行者に相談および事前協議を行って下さい。

添付書類

- ・仮換地分割案の図面
- ・案内図
- ・公図の写し（原本）
- ・土地登記簿（原本）
- ・委任状（代理人による場合）

※申請者は土地登記簿に記載されている所有者全てとなります。（複数となる場合は余白や別紙を作成し記載してください。）

### ２）事前協議の回答（様式２）

事前協議にて提出された仮換地分割案の図面に基づき、従前の土地の分筆の可否  
を回答します。

- ・分割可であれば施行者は、提出された仮換地分割案に基づき、仮換地面積及びこれに相当する従前の土地の面積を算定します。
- ・施行者より従前の土地の座標算定図を添付します。

### ３）従前地分筆確認願（様式３）の提出

新たに作成する従前の土地の地積測量図が、施行者が保管している公図調整図に  
基づいて作成されたものであることの確認願を提出して下さい。

添付書類

- ・従前の土地の地積測量図（施行者から示された地積計算書に基づき作成）
- ・地積測量図作成にあたり使用した面積計算書等
- ・委任状（様式第１号と同じ場合は添付不要）

※別紙「地積測量図作成上の留意点」参照

#### 4) 法務局へ分筆登記申請

施行者によって確認を受けた地積測量図に基づき、法務局へ従前地の分筆登記申請を行って下さい。

#### 5) 従前地の分筆登記に伴う仮換地指定変更願（様式4）の提出

法務局より登記済証の交付を受けた後、従前地の分筆登記に伴う仮換地指定変更願を提出して下さい。

添付図書

- ・土地登記簿（原本）
- ・申請者の本人確認書類
- ・公図の写し（原本）
- ・委任状（様式3号の代理人と同じ場合は添付不要）

#### 6) 施行者が作成した仮換地変更図書に基づく仮換地の画地杭の埋設

施行者が作成した仮換地変更図書に基づき仮換地の画地杭（従前地の分筆による新たな画地点）の埋設を行っていただきます。

申請者（代理人）が埋設した場合、施行者による確認作業を実施しますが費用負担については申請者にてお願いします。

#### 7) 変更に伴う仮換地指定通知書作成、送付

- ・変更に伴う仮換地指定通知書は、施行者より土地所有者本人に送付します。
- ・仮換地指定変更の効力発生は、目安として送付した日から7日を予定しています。

### ※留意点

- 1) 従前地の分筆に伴い分割される仮換地の面積が、**地区計画で定められている最低敷地面積に満たないと、建築物の敷地として認められない場合があるのでご注意ください。**  
また、地区計画等で最低敷地面積が定められていない場合は、換地設計における**減歩緩和の最低面積**を概ねの基準としております。
- 2) 従前地の分筆登記に伴い、土地を売買する場合、現時点で清算金の徴収又は交付が生じているときは、**清算金の取扱いについて売買当事者間で協議しておいてください。**
- 3) 従前地分筆及び仮換地分割に伴う費用負担は、換地設計及び画地確定計算等の修正費用は施行者が負担しますが、**法務局への分筆登記申請及び仮換地の画地杭（従前地分筆による新たな画地点）の埋設費用は、申請者の負担**となりますので、ご了承下さい。  
また、埋設後に施行者による確認作業を実施しますが、**その費用負担についても申請者**にてお願いします。

お問合せ先

岩槻まちづくり事務所

区画整理係

TEL：048-790-0235

FAX：048-790-0240

## 地積測量図作成上の留意点

新たに作成する従前の土地の地積測量図が、施行者が保管している公図調整図に基づいて作成されたものであることを証明するため、地積測量図の余白には以下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図（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

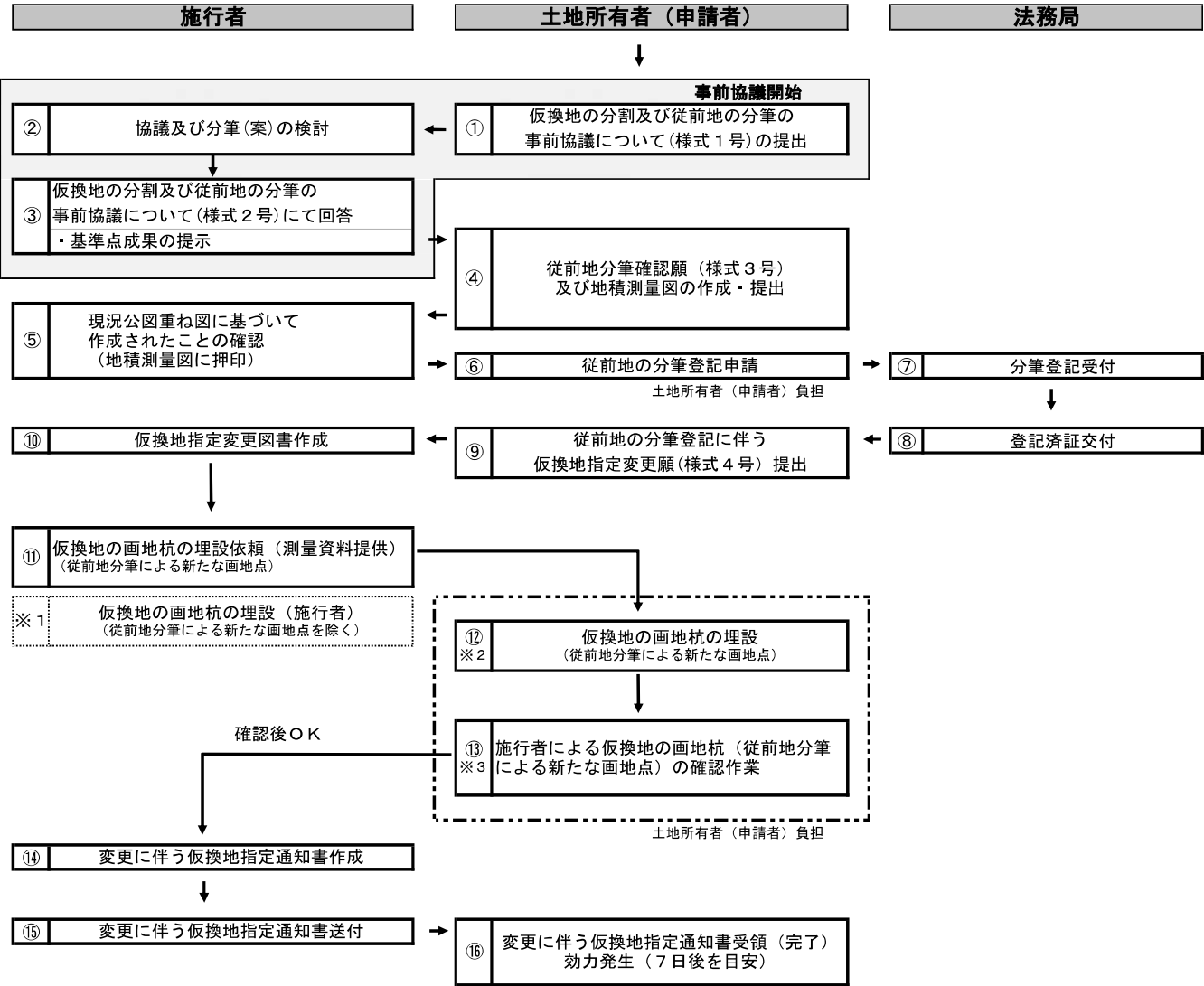
令和     年     月     日

さいたま都市計画事業江川土地区画整理事業

施行者     さいたま市

代表者     さいたま市長   清   水   勇   人

仮換地指定がされている従前地の分筆登記の手続きフロー図



※   : 事前協議の範囲

- ※ 1 施行者による仮換地の画地杭の埋設（従前地分筆による新たな画地点を除く）が、埋設されていない場合は、施行者と土地所有者（申請者）協議の上、埋設時期を決めてください。（その際の費用については、施行者負担とします。）
- ※ 2 ⑫ 仮換地の画地杭の埋設（従前地分筆による新たな画地点）については、土地所有者（申請者）の負担となります。
- ※ 3 ⑬ 確認作業は、施行者で実施しますが、その費用は、土地所有者（申請者）の負担となります。