

# 土地区画整理事業施行地内の従前地の分筆及び仮換地の分割

更新：令和7年4月1日

## 1. 本手引きの目的

本手引きは、戸田市都市計画事業新曽第一土地区画整理事業及び戸田市都市計画事業新曽第二土地区画整理事業（以下、事業という）の事業区域内において、従前地の分筆及び仮換地の分割を行うための手順を示すものです。

通常の登記との違いは、区画整理事業施行者（以下、施行者という）が証明する公図調整図により分筆登記申請を行う方法となります。

## 2. 適用範囲

事業地区内の土地で、仮換地が指定された従前地が対象となります。

## 3. 手続きの流れ（詳細は別紙フローチャート参照。○番号はフローチャート内番号となる。）

- 1) 従前地分筆及び仮換地分割の事前相談・協議 ..... ①
  - ・『仮換地分割及び従前地分筆の事前協議』…仮換地の分割及び従前地の分筆に係る事前協議書
  - ・『仮換地分割案図』…仮換地明細図などを基に、分割面積や敷地の寸法等を示した分割計画図。仮換地の分割がない場合は不要。
  - ・『従前地の登記簿の全部事項証明』…写し（原本）。1年以内のもの。
  - ・『従前地の公図』…写し（原本）。1年以内のもの。
  - ・『従前地の地積測量図』…写し（原本）。1年以内のもの。無ければ提出不要。
  - ・『委任状』…代理人申請の場合に提出が必要。任意書式可。
- 2) 後日、施行者から『分筆調書（従前地分筆前後の面積計算表）』を受領 ..... ②③
- 3) 土地分筆確認願等の作成・提出 ..... ④⑤
  - ・『土地分筆確認願』…土地所有者が共有の場合は別紙をもって可とする。
  - ・『地積測量図（申請用）』…座標系、方位、隣地の地番を記載すること（例：任意座標）。部数は2部（1部予備）。左下には、社判と作成日時を入れること。
  - ・『分筆調書（従前地分筆前後の面積計算表）』…2) で受領したもの。
  - ・『委任状』…代理人申請の場合に提出が必要。任意書式可。
  - ・『本人確認書類』…別紙で定めた書類の写しを添付する。
- 4) 施行者から証明済の『地積測量図』を受領し、法務局へ分筆登記の申請 ..... ⑥⑦⑧⑨  
※『地積測量図』発行に200円/通。
- 5) 分筆登記完了後、仮換地変更願の作成・提出 ..... ⑩
  - ・『仮換地変更願』
  - ・『委任状』
  - ・『印鑑登録証明書』…3箇月以内のもの。
  - ・『登記後の全部事項証明』…写し（原本）。従前地の分筆合筆を伴わない仮換地の分割合併の場合は不要。
  - ・『登記後の公図』…写し（原本）。従前地の分筆合筆を伴わない仮換地の分割合併の場合は不要。
  - ・『登記後の地積測量図』…写し（原本）。従前地の分筆合筆を伴わない仮換地の分割合併の場合は不要。
- 6) 施行者から土地所有者宛に、変更後の『仮換地指定通知書』を発行 ..... ⑪⑫
- 7) 境界杭の設置 ..... ⑬  
※使用収益が開始されている場合は、申請者が境界杭の設置を行う。  
※境界杭は施行者が支給。

## 4. 注意事項

- 1) 座標面積計算等の問題により、提出された土地利用計画図と全く同じ面積、寸法に仮換地の変更ができない場合があります。
- 2) 施行者の手続きには、各作業に概ね14日程度期間がかかります。
- 3) 従前地分筆、並びに仮換地分割に要する費用（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、ご了承下さい。
- 4) 本事業地区内は、地区計画により建築敷地面積の最低限度が100㎡（商業系の用途地域地区については、第一地区は250㎡、第二地区は200㎡）となっています。
- 5) 従前地の分筆合筆を伴わない、仮換地の分割合併の場合（地積測量図作成の必要がない場合）は、フローチャート④～⑨の手続きは不要です。
- 6) 以下の場合、従前地の合筆ができない可能性がありますので、事前に法務局に確認願います。
  - (1) 従前地が隣接していない
  - (2) 大字・小字が異なっている
  - (3) 地目が異なっている
  - (4) 土地所有者が異なっている
  - (5) 土地所有者は同じだが、共有持分が異なっている
  - (6) 所有権以外の権利がある
- 7) その他、不明な点・疑問な点等がある場合は、土地区画整理事務所の管理・換地計画担当まで、お問い合わせください。

### 【問い合わせ先】

戸田市 まちづくり区画整理室 管理・換地計画担当  
住所 戸田市上戸田1丁目18番1号  
電話 048-441-1800（代表）  
FAX 048-433-2200