土地区画整理事業施行地内の従前地の分筆・合筆、仮換地の分割・合併

更新：令和8年10月8日

1．本手引きの目的

本手引きは、戸田都市計画事業新曽第一土地区画整理事業及び戸田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、従前地の分筆または合筆（仮換地の分割・合併を伴う場合にあっては、その分割・合併を含む）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。〇番号はﾌﾛｰﾁｬｰﾄ内番号となる。）

1）事前相談・協議　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・①

- 『土地分筆等の事前協議書』の作成・提出
- 『仮換地分割・合併案図』　…仮換地明細図などを基に、面積や敷地の寸法等を示した分割・合併計画図。仮換地の分割・合併がない場合は不要。
- 『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。
- 『本人確認書類』　…別紙に定めた書類の写しを添付。

2）後日、施行者から『分筆・合筆調書（従前地分筆・合筆前後の面積計算表）』を受領　・・・・②③

3）『土地分筆等確認願』などの作成・提出　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・④⑤

- 『土地分筆等確認願』　…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・合筆調書』　…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。
- 『本人確認書類』　…別紙に定めた書類の写しを添付。

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・合筆登記完了後、『仮換地変更 保留地予定地 変更願』の作成・提出 ・・・・・・・⑩

- 『仮換地 保留地予定地 変更願』
- 『委任状』　…代理人申請の場合に提出が必要。
- 『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）従前地の分筆・合筆、仮換地の分割・合併に要する費用（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。

⑴従前地が隣接していない　⑷土地所有者が異なっている
⑵大字・小字が異なっている　⑸土地所有者は同じだが、共有持分が異なっている
⑶地目が異なっている　⑹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、下記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