

富士見都市計画事業  
鶴瀬駅西口土地区画整理事業

換地計画・換地処分について

令和6年3月

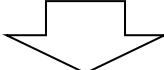


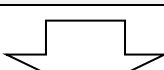
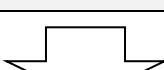
富士見市

鶴瀬駅西口区画整理区域



令和4年撮影

## ◆今後の予定について

令和6年4月8日(月) ～4月21日(日) (午前9時～午後5時まで)	換地計画の縦覧  2頁参照
	
令和6年4月8日(月) ～4月26日(金) (午前9時～午後5時20分まで)	個別説明会(予約制) ※ご希望の方のみ  2頁参照
	
令和6年7月頃	換地処分通知書の発送  3頁参照
	
令和6年10月頃	換地処分の公告・町名の変更  3・4頁参照
	
換地処分の公告の 翌日から約3か月間 (公告の翌日～令和7年2月頃まで)	換地処分に伴う土地・建物の登記 ※登記事務の一時停止  5頁参照
	
令和7年夏頃	清算金の徴収・交付  6・7頁参照

※スケジュールは変更になる場合があります。

## ■ 換地計画とは

『換地計画』とは、従前の土地（土地区画整理事業前の土地）と換地（土地区画整理事業後の土地）についての関係権利事項（新しい町名・地番・地目・地積・清算金など）の詳細で、これらの明細を記載した調書や図面で構成されています。換地計画を定めるときは、2週間「公衆の縦覧」に供することとされています。

### ☞ 換地計画の縦覧

土地区画整理法第88条第2項に基づき2週間縦覧します。

『換地計画』の内容を関係権利者の皆様方にご覧いただく制度です。

換地計画の縦覧の時期は、鶴瀬駅周辺地区整備事務所（以下事務所）において4月8日から4月21日まで行います。

利害関係者は、換地計画に対する意見書を縦覧期間中に施行者（富士見市）に提出することができます。

※縦覧の際、状況によりお待ちいただく場合がございます。

### ☞ 個別説明会の開催

『換地計画』の内容（新しい町名・地番・地目・地積・清算金）及び事業終了後の手続き等についてご案内いたします。ご不明な点がある方は個別にご説明いたしますので、ご予約いただくようお願いいたします。

関係権利者の皆様方の個々の『換地計画』の内容につきましては、本冊子とは別に同封している【各筆各権利別清算金明細書】に記載していますのでご確認ください。

今回の内容についてご不明な点がない場合は、個別説明会にお越しいただく必要はございません。

## ■ 換地処分とは

『**換地処分**』とは、工事等が完了した後に行われる行政処分で、清算金等の一部手続きは残りますが、土地区画整理事業の**実質上の終了**を意味します。

埼玉県知事により「換地処分の公告」が行われると、現在従前地のままとっている権利（登記簿）が、換地の権利（登記簿）に変わります。

### ☞ **換地処分通知書の発送**

実際の換地処分は、関係権利者に対して換地計画を通知書（**換地処分通知書**）の形でお知らせすることになります。

「換地処分通知書」は、各筆換地明細書、換地図及び各筆各権利別清算金明細書などで構成され、原則として郵送でお届けします。発送時期は令和6年7月頃を予定しています。

**この換地処分通知書は大変重要な書類です。お手元に届きましたら大切に保管してください。**

### ☞ **換地処分の公告**

換地処分通知書が、全ての関係権利者に届いたことが確認されると、埼玉県知事は換地処分があった旨の公告を行います。

**換地処分の公告の翌日**に、従前地から換地へ権利が移行し、新しい町名・地番に変わり、清算金が確定します。

令和6年10月頃を予定しています。

換地処分の公告の翌日に町名・地番が変わることで、土地区画整理事業地区内にお住まいの方は住所が変わります。

新しい住所及び住所変更の手続きなどについては、改めて市からお知らせします。



## ■ 町名の変更について

土地区画整理事業によって街並みが新しくなったことをふまえ、町名が変わります。

土地区画整理事業完了後の新町名は **“鶴瀬西一丁目”**（下図のとおり）になります。この新町名については、令和5年3月の市議会において議決されています。

新町名に切り替わるのは、**「換地処分公告」の翌日**（3頁参照）からです。

### 🏠 住所に係る手続き

換地処分により、新しい住所に切り替わると、様々な住所変更手続きが発生します。

換地処分公告の日の翌日から、地区内にお住いの方及び事務所を置いている法人の方は、住所が変更になります。

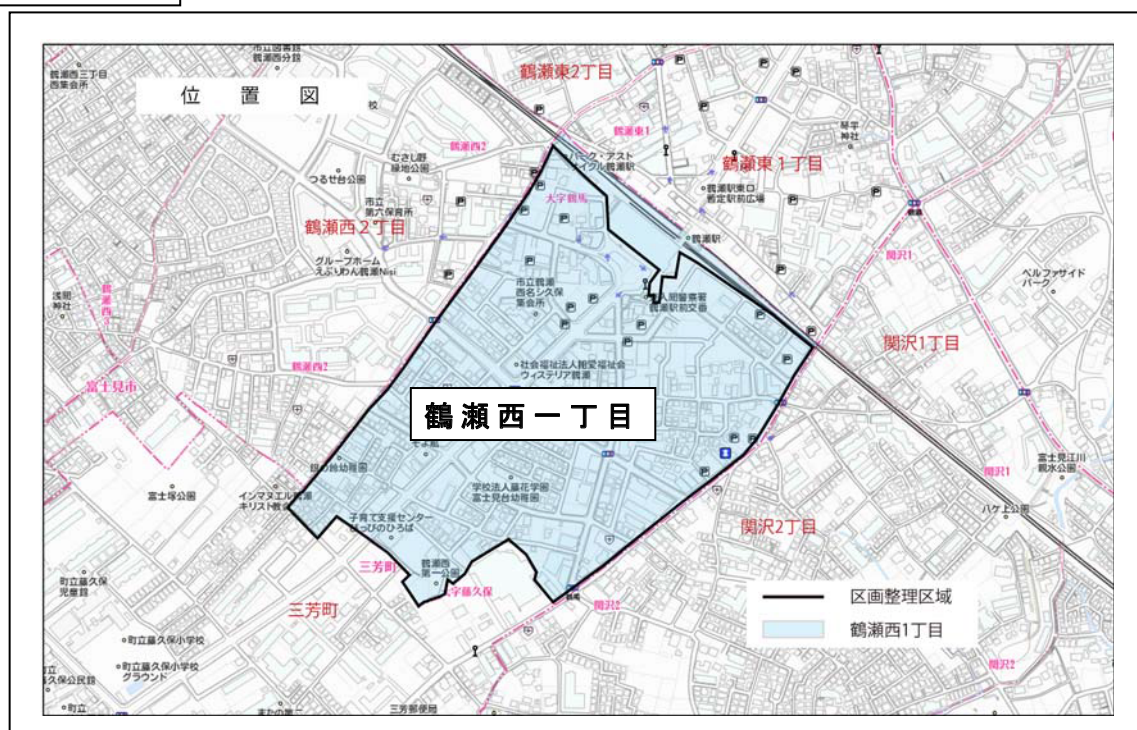
戸籍や住民票など、富士見市が管理しているものは原則として住所変更手続きは必要ありませんが、下記のようにご自身で住所変更手続きを行っていただくものがあります。

#### 【変更手続きが必要な一例】

- 運転免許証
- 金融機関などの登録情報
- 法人の所在地
- 不動産登記簿（土地、建物）の登記名義人の住所 など

これら住所変更に伴う手続きの説明については、改めて**市からご案内いたします。**

### 参考図



## ■ 換地処分に伴う土地・建物の登記

換地の確定に伴い、土地及び建物について、富士見市が登記簿表題部の内容を新たな地番、地目、地積などに書き換えます。

これにより、従前の古い情報にかわり、地番や地積などの新しい情報が登記簿に記載されることとなります。

なお、この書き換えの期間中、土地区画整理事業地区内の皆様は売買などの登記手続を行うことができなくなります。ご迷惑をおかけしますが、ご協力をお願いいたします。

書き換えの完了時期は令和7年2月頃を予定しています。

### 換地処分による登記手続き

施行者が実施する書き換え手続きは、登記簿の「表題部」のみになります。

「表題部」とは、土地の場合は所在・地番・地目・地積、建物の場合は所在、家屋番号をいい、所有権や担保権などに関する「権利部」は施行者で一切変更することができません。

### 👉 登記事務の一時停止

法務局の土地・建物登記簿の書き換えについては、作業完了まで2～3か月を要します。

書き換えの間は登記事務が停止されますので、所有権の移転や権利の設定などが一時的にできなくなります。

令和6年10月頃の換地処分の後に法務局で実施する登記簿の書き換えが完了しましたら、一切の登記手続きが自由に行えるようになります。登記簿の書き換えの完了時期は令和7年2月頃の予定です。

## ■ 清算金

土地区画整理事業では、従前地（事業前の土地）と換地（事業後の土地）の評価が同じになるように換地の面積を定めることになっていますが、決められた街区（道路等に囲まれた一団の土地）の中にいくつもの換地を当てはめることは困難であり、計画どおりの換地の面積を与えることができず、権利者間において不均衡が生じます。このように生じた、権利者間の不均衡を是正するために、徴収・交付する金銭を清算金といいます。

清算金が生じる主な理由としては、小規模の土地について、従前の土地を均衡に減歩（面積を減らす）すると宅地利用が困難になるため面積を減らす代わりに清算金で負担する場合や、私道について換地を定めなかった場合があります。

### 清算金の徴収と交付

清算金を支払う場合を「徴収」、受け取る場合を「交付」といいます。この徴収額と交付額の地区全体の合計は同額になります。

#### 徴収清算金



富士見市へ  
支払い

同額

=

#### 交付清算金



富士見市から  
交付

富士見市

あなたの所有地に関する清算金額をお知らせするために、  
「各筆各権利別清算金明細書」を同封していますので、  
ご確認をお願いします。（資料1を参照）

### 👉 清算金の相殺

清算金は土地一筆ごとに定められていますが、同一所有者について徴収清算金と交付清算金があるときは、これを相殺（差引）することができます。

最終的な清算事務では、相殺した清算金額で徴収・交付の手続きが行われます。

### 👉 清算の時期

清算金が確定すると清算事務が開始されます。

換地処分通知書に基づいて相殺処理を行い、当該権利者に対して清算金の徴収または交付の通知をさせていただきます。

※ 抵当権などの担保権が設定されている土地に交付清算金がある場合は相殺できない場合があります。（次頁参照）。

徴収または交付の時期は、令和7年夏頃の予定です。



☞ **清算金が徴収となる場合（分割納付について）**

清算金の徴収については、清算金額に応じて、下表のとおり最大5年11回の分割納付が可能です。なお、分割納付を希望される場合は、法定利率による利子が発生します。

**【徴収清算金額に応じた分納期間及び回数（施行規程第26条）】**

徴収すべき清算金の総額	分割期限	分割の回数
5万円以上10万円未満	6か月以内	2回
10万円以上20万円未満	1年以内	3回
20万円以上30万円未満	1年6か月以内	4回
30万円以上40万円未満	2年以内	5回
40万円以上50万円未満	2年6か月以内	6回
50万円以上60万円未満	3年以内	7回
60万円以上70万円未満	3年6か月以内	8回
70万円以上80万円未満	4年以内	9回
80万円以上90万円未満	4年6か月以内	10回
90万円以上	5年以内	11回

☞ **清算金が交付となる場合（供託・納税猶予の取り扱いについて）**

清算金が交付される土地に抵当権などの担保権が設定されている場合は、債権者から供託※しなくてもいい旨の申出があれば、供託せずに交付することができます。

※供託とは、交付清算金を国の機関である法務局へ預けることです。

清算金を供託しなくてもよいかの確認については、**富士見市**が行います。

## ■ その他

### ☞ 相続、売買等により権利内容に変更があった場合

相続、売買等により権利内容に変更があった場合は、権利変動の届出が必要ですので、お手数ですが事務所までご連絡をお願いいたします。

### ☞ 土地区画整理地内の土地を購入した場合

清算金対象者は、埼玉県知事による換地処分の公告の翌日の日における権利者が対象者となります。

そのため、清算金額の確定をお知らせするご案内は、富士見市から清算金対象者の方に送付させていただきます。

清算金対象となる土地を売買により取得された場合、契約書または重要事項説明書により清算金を売主が負担する旨の取り決めがされていることがありますが、この取り決めがあっても、申出のない限り市からのお知らせは、清算金対象者へご案内させていただきますので、ご注意ください。

申出方法等につきましては、清算の時期に市から皆様へご案内を通知します。

富士見市都市整備部  
鶴瀬駅周辺地区整備事務所  
TEL 049-252-2171  
(平日 午前8:30 から 午後5:15まで)  
※土・日・祝日を除く