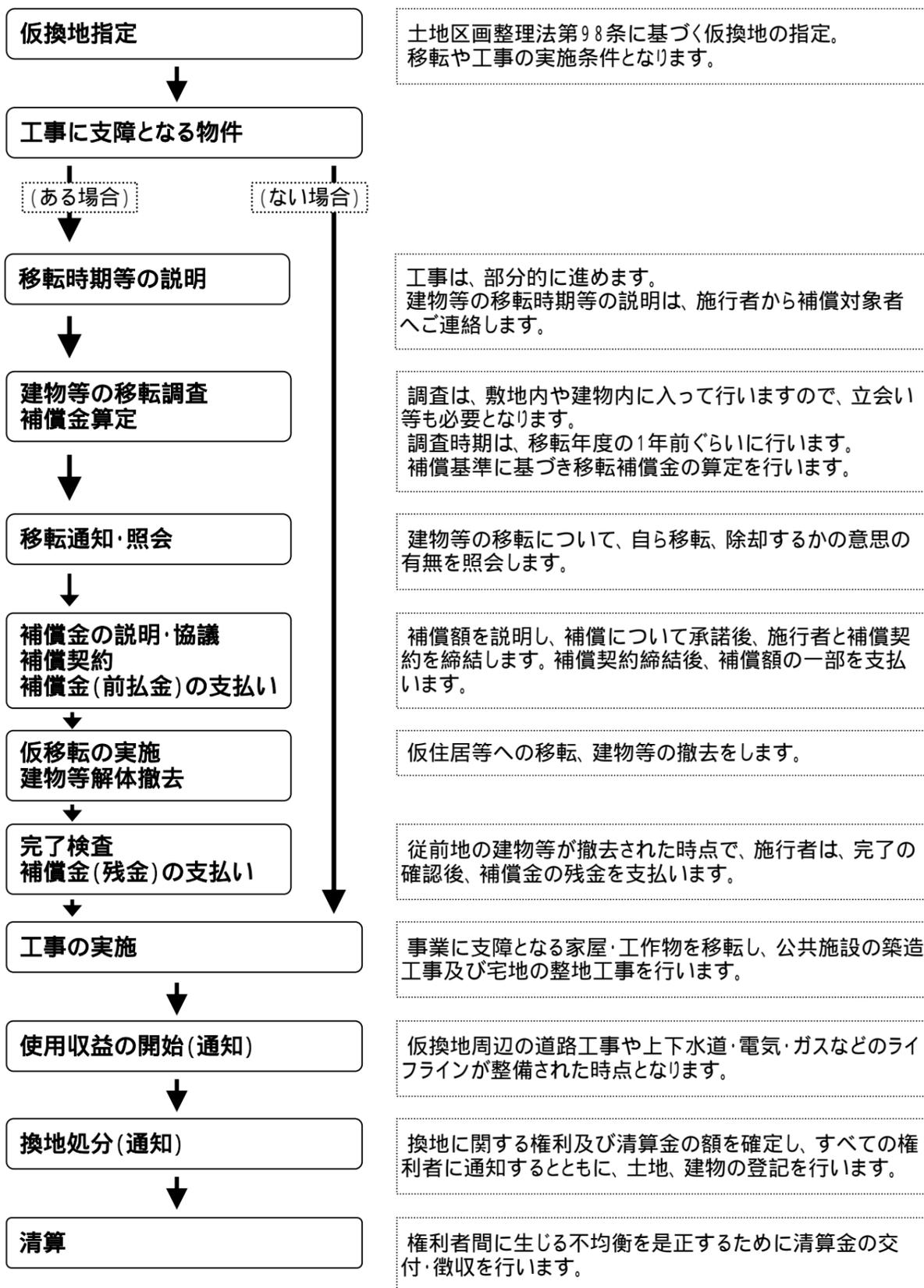


仮換地指定とその後の事業の流れ



仮換地の指定について

仮換地の指定とは、道路や公園等の公共施設の新設などの工事を行い、土地の区画を変更するため、従前の宅地（現在の土地）に代えて、新たに使用収益することのできる土地（仮換地）を指定することです。

仮換地の指定は、仮換地の位置、地積等を権利者の皆様に通知する「仮換地指定通知」を郵送または持参します。

仮換地指定通知には、仮換地の効力の発生日が記載されています。土地区画整理法では、この効力が発生した日から従前の宅地（現在の土地）について、使用、収益することができないと規定されています。

しかし、仮換地先が実際に使用収益できるのは仮換地に接する道路や周辺の道路工事を行い、上下水道、電気、ガスなどのライフラインが整備できてからとなります。

このように、仮換地指定通知に「仮換地指定の効力発生日」から従前の宅地（現在の土地）の使用収益を停止する旨が記載されていますが、施行者から、具体的に、移転等の時期等をご連絡するまで、従前の宅地（現在の土地）については、そのままご使用いただくことになります。

事業が終了する段階（換地処分）にならないと「新しい町名・地番の設定」や「最終的に確定した面積計算ができないこと、土地の登記簿は従前の宅地のままで、使用収益の権利のみが移ること」などから、「仮の換地＝仮換地」という表現になっています。

一方「仮換地指定」がなされたとしても、土地の登記簿や公図を個別の仮換地ごとに書換えることはできず、すべての仮換地の使用収益が開始された事業の最終段階で、施行者が登記所に嘱託して登記（換地処分の登記）を行います。

契約上は、「仮換地」に着目した「所有権移転」や「抵当権等の抹消・登記」等の変更も可能ですが、換地処分までの間の登記手続は、従前の宅地（現在の土地）のままの登記簿で行います。

土地の分合筆及び権利変動（売買・相続・贈与等）は可能ですが、事務手続を円滑に進めるため、必ず事前に施行者にご相談ください。

仮換地の引継ぎ

仮換地の引継ぎは、仮換地に係る事業の工事が完了し、仮換地の使用収益が開始できる段階で、隣地との境界杭を施行者が設置し、権利者の皆様と現地立会いの上で行います。

仮換地での建築行為等の制限

施行地区内において建築行為等を行うときは、土地区画整理法第76条第1項の規定により、施行者の許可が必要となりますので、事前に施行者までご連絡をお願いします。

その他の留意事項

仮換地に新築した建物の表示登記での「所在」

土地の登記簿や公図を個別の仮換地ごとに書換えることはできませんので、仮換地の底地である従前の土地のうち、建物にかかる従前の土地の「所在（町丁目・地番）」で行います。

仮換地へ住所変更する場合の住所

表記の場合の「住所」は、建物の表示登記に準じて仮換地の底地である従前の土地のうち、代表的な地番を用いるのが一般的です。

仮換地指定証明等

建物の表示登記、金融機関から融資を受ける場合等において、仮換地指定証明書を要求されたときは、施行者まで申し出てください。

仮換地指定通知書の保管

この通知書は、紛失されたとしても再発行できませんので、事業終了まで大切に保管ください。