

平成 27 年 6 月作成
平成 30 年 10 月修正

仮換地分筆を行なう場合の留意事項について

※仮換地の分筆にあたっては、小牧市 区画整理課に分筆を依頼することになりますが、法務局が従前地の登記簿で管理しているため、仮換地の分筆の際は、原則、仮換地にあわせた従前地の分筆が必要になります。

【(例外) 従前地の分筆が不要な場合】 ※地番・仮換地は架空です。

分筆前	従前地 2 筆が 1 画地に換地 されていた場合	従前地地番	登記簿地積	仮換地	仮換地地積
		小牧 1 番	300 m ²	1 街区 1 画地	400 m ²
		小牧 2 番	200 m ²		
	合計	2 筆	500 m ²	1 画地	400 m ²
↓					
分筆後	従前地をそのままにして、 仮換地を 2 画地に分ける	地番	登記簿地積	仮換地	仮換地地積
		小牧 1 番	300 m ²	1 街区 1-1 画地	240 m ²
		小牧 2 番	200 m ²	1 街区 1-2 画地	160 m ²
	合計	2 筆	500 m ²	2 画地	400 m ²

【(原則)従前地の分筆が必要な場合】

分筆前	従前地 1 筆が 1 画地に換地 されていた場合	従前地地番	登記簿地積	仮換地	仮換地地積
		小牧 1 番	500 m ²	1 街区 1 画地	400 m ²
	合計	1 筆	500 m ²	1 画地	400 m ²
↓					
分筆後	従前地を分筆して、仮換地 を 2 画地に分ける	地番	登記簿地積	仮換地	仮換地地積
		小牧 1 番 1	300 m ²	1 街区 1-1 画地	240 m ²
		小牧 1 番 2	200 m ²	1 街区 1-2 画地	160 m ²
	合計	2 筆	500 m ²	2 画地	400 m ²
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">要分筆</div>					

仮換地分筆時、各々の仮換地にちょうど見合う従前地が存在しない場合が多い
ため、仮換地にあわせた**従前地の分筆**が必要になります。
まずは、仮換地をどのように分筆したいか希望を伺い、それにあわせた従前地の
分筆面積を区画整理課で計算します。裏面のとおり、手続きを進めてください。

問合せ先 小牧市堀の内三丁目 1 番地 小牧市役所 区画整理課 換地係 電話 直通 (0568) - 76 - 1160 代表 (0568) - 72 - 2101 内線: 160 月曜日～金曜日 (祝日を除く) 午前 9 時 00 分～午後 4 時 00 分

仮換地分筆の手続き(従前地を分筆する場合)

令和8年4月修正

Step	期間	手続き事項	留意点
1	—	どのように仮換地を分筆したいのか、区画整理課まで相談(分筆したい「面積」「寸法」「形」「過不足の配分方法」等の確認を受ける)	<ul style="list-style-type: none"> ・分筆に際し、何を優先したいのか(面積・形状・寸法等)を明確にする ・区画整理では、清算が発生するケースが多いため、過不足の面積を事前に確認し、配分する必要があります(売却する画地には、過不足をつけないなど)
2	1週間～2週間	小牧市で計算等を行い、完了後、仮換地面積計算書・仮換地分割測量図を受け取る	<ul style="list-style-type: none"> ・分筆の筆数等により、計算等にかかる期間が異なります
3	1週間～2週間	依頼主が、上記の計算書に基づき、土地家屋調査士に依頼し、従前地分筆用の地積測量図、(朱字で分筆線を付記した)地形図を作成する	<ul style="list-style-type: none"> ・(現地が存在しないため)机上で求積し、地積測量図を作成する ・(無接道を避けるなど、)従前地の課税価額を考慮して、図面を作成する(必要に応じて、課税課と協議する) ・住所設定に影響を与えないよう地番を設定する(元番を残す等) ・従前地が区画整理の地区界に接する場合、地区界の座標を区画整理課から取りよせ、隣接の測量図を調査する。
4	1週間	上記の地積測量図、地形図、分筆願、誓約書等を区画整理課に提出する。(区画整理課で審査後、奥書証明を行なうので、)奥書証明された地積測量図を受け取る	<ul style="list-style-type: none"> ・分筆願、誓約書は必ず土地所有者名義で提出する(分筆願、誓約書の様式は区画整理課で受け取る) ・奥書証明のない地積測量図は、法務局で受け付けられません
5	1週間～2週間	奥書証明された地積測量図を添付し、分筆に必要な関係書類を法務局に提出する	<ul style="list-style-type: none"> ・従前地の分筆にかかる費用(法務局の登記費用、土地家屋調査士に依頼する費用)は、依頼主の負担になります ・法務局において、一定の期間が必要になります
6	1週間	完了した登記簿、地積測量図、地形図を添付し、異動届を区画整理課に提出する	<ul style="list-style-type: none"> ・分筆に伴うデータ修正後、仮換地図、仮換地証明等を購入できます ・分筆に伴う杭設置については、原則所有者等の依頼がない限り対応できません(依頼後、2～3週間後になります)

※ 期間については、目安です

※ 1つの仮換地の画地に対してまとめられる従前地には同質性が求められます(所有者が同じ、抵当権の有無・内容が同じなど)

※ 従前地の分筆には種々の費用が必要になりますが、依頼主の負担になります。区画整理課に対しては費用はかかりません

※ 従前地を分筆しない場合(仮換地の合筆を含む)は、上記「3～5」の手続きが不要になります

※ 換地処分後は、仮換地に対して登記簿が作成されるため、分合筆は法務局に直接申請することになります

仮換地(従前地)分筆(合筆)願

(宛先)

令和 年 月 日

尾張都市計画事業

小牧 土地区画整理事業

施行者 小牧市

代表者 小牧市長

住所

氏名

TEL ()

下記の土地を分筆(合筆)したいので指示をお願いしたい。

記

項目	整理前の土地					仮換地中の土地			過不足
	大字	字	地番	地目	地積(m ²)	街区	画地	地積(m ²)	
分筆 (合筆) 前									
分筆 (合筆) 後									

添付書類

- 誓約書【別紙】
- 従前地分筆地形図(公図)・従前地分筆測量図
- 仮換地面積計算書・仮換地分割(合筆)測量図【区画整理課が作成したもの】
- 隣接する測量図・地区界の座標(地区界沿いの分筆の場合)

※本書類は、土地区画整理の仮換地中の土地について円滑な運営をはかるために必要なもので、施行者(市)の指示を受けていただくものです。

※過不足地積がある場合、配分方法を事前に協議してください。

※(無接道を避けるなど、)従前地の課税価額を考慮して、図面を作成してください。

※住所設定に影響を与えないよう地番を設定してください。(元番を残す等)

※従前地が区画整理の地区界に接する場合、地区界の座標を参照してください。

※奥書証明は、提出後1週間程度かかります。

誓 約 書

従前地を分筆する費用は自己負担であることを承知し、仮換地中の私の土地の分筆（合筆）について生ずる一切の問題について異議及び小牧市長に対し迷惑をかけません。

上記のとおり誓約いたします。

令和 年 月 日

土地所有者

住 所 _____

氏 名 _____

(署名（法人の場合は、記名押印も可）)

(宛先)

尾張都市計画事業

小牧 土地区画整理事業

施行者 小 牧 市

代表者 小牧市長

異 動 届 (分 合 筆 用)

(宛先)

令和 年 月 日

尾 張 都 市 計 画 事 業

小 牧 土 地 区 画 整 理 事 業

施 行 者 小 牧 市

代 表 者 小 牧 市 長

土地所有者

住 所 _____

氏 名 _____

名 称 及 び

代 表 者 氏 名

tel ()

小牧市が施行中の尾張都市計画事業小牧
下記のとおり異動しましたのでお届けします。

土地区画整理事業施行地区内において

記

項目	整理前の土地					仮換地中の土地			過不足
	大字	字	地番	地目	地積(m ²)	街区	画地	地積(m ²)	
分筆 (合筆) 前									
分筆 (合筆) 後									

添付書類

登記事項証明書等の写し

従前地分筆地形図(公図)・従前地分筆測量図の写し

仮換地分割(合筆)測量図の写し【区画整理課が作成したもの】

※異動後の(販売用)図面、証明等の交付には、提出後1週間程度かかります。

※分筆に伴う杭設置については、原則所有者等の依頼がない限り対応できません。

(依頼後、2～3週間後になります)。