

所 管 事 項 調 査

令和3年陳情第6号「個人の土地を市が長期に渡り不当使用の件に付き早急に解決を望む陳情について」のその後の経過について

目 次

1	陳情概要	3～4ページ
2	陳情に対する市議会の意見	4ページ
3	陳情後に新たに判明した事実	4～5ページ
4	その後の陳情人の主張	6ページ
5	長崎市の見解と対応	6ページ
6	参考資料	7～18ページ

土木部

令和5年2月

令和３年陳情第６号「個人の土地を市が長期に渡り不当使用の件に付き早急に解決を望む陳情について」のその後の経過について

１ 陳情概要（令和３年１１月）

現在、栄町油屋町１号線として供用している市道内に、登記簿上、民有地が存在しており、登記簿上の名義人の夫（陳情人）から、裁判によることなく行政判断による公費支出（買収）を求められているもの。

（１）当該地

ア 地 番：長崎市油屋町 46 番 1

イ 面 積：155.93 ㎡（うち、市道部分（非課税部分）28.49 ㎡）

ウ 名義人：陳情人の妻ほか 1 人（持分 2 分の 1 ずつ）

（２）陳情人の主張

- ・当時、油屋町 46 番の土地を 2 回に分けて買収するとのことであったが、現在の油屋町 46 番 2 については、長崎市が買収し、分筆、所有権移転登記がされているものの、当該地は買収、分筆、所有権移転登記がされておらず、市道内に民有地として存在している。
- ・当該地について、長崎市は道路部分として固定資産税非課税としているが、現在まで放置され不当に使用されている。
- ・昭和 50 年に地権者から当該地の登記の状況について長崎市に確認したところ、速やかに手続きすると回答していながら、その後登記されていない。
- ・周囲の民有地は随時登記されており、当該地についても登記する機会が何度もあったが登記していないのは、買収していなかったからではないか。長崎市は当該地を買収せよ。

（３）市で確認した事実

- ・市道内に登記簿上の民有地が存在（市が分筆登記を行っていない）している。
- ・当該地の売買等に関する書類は現存していない。
- ・当該地は、昭和 42 年以降は固定資産税が非課税である。
- ・当該地は、昭和 49 年 7 月 25 日に市道として供用開始している。
- ・昭和 50 年の地権者からの問合せに対し、市から回答した書類は現存していない。
- ・油屋町 46 番 2（隣接地）は、昭和 41 年 1 月に市が買収し、分筆、所有権移転登記が完了している。

（４）陳情に対する市の見解（前回）

- ・買収したのか、していないのか、書面により事実を確認することができないことから、事実認定を行うためには公平な独立機関である裁判所に委ねるしかないと考えている。
- ・民法第 162 条において、一定の事実状態が一定期間継続した場合にはその事実状態を権利として認めることとされている（時効取得）。当該地については市道の供用開始から 20 年以上経過するなど時効取得の要件を満たしていることから、市としてはこれまでの事例と同様に時効を主張せざるを得ないと考えている。

- ・固定資産税については、地方税法第 343 条の規定により、真実の所有者か否かに限らず、登記簿上の所有者に課されるものとされている。
- ・市道内に民有地が存在している場合の対応としては、所有者から寄付をしていただき、市が測量及び所有権移転登記を行っており、全国的にも同様な対応がなされている。

2 陳情に対する市議会の意見

- ・当該地の買収手続きが行われていないことが明らかなことから、裁判ではなく、買い取るかどうかの検証を行ってほしい。
- ・委員会の総意として、陳情人には過失がなく、市に過失があり、市自体も非を認めていることから裁判所に判断をゆだねるのではなく市民に寄り添った行政判断を直ちに行うことで早期の解決を図ってほしい。

3 陳情後に新たに判明した事実

以下のとおり、財団法人長崎市開発公社（当時。以下「公社」という。）が当該地を買収し、長崎市に売却したことを裏付ける資料が現存することが判明した。

- ・公社が当該地を先行取得したことを裏付ける添付書類とともに、油屋町 46-1、44（一部）を道路用地として長崎市へ売却する意思決定【7 ページ】が現存していた。なお、油屋町 46-1 の買収、売却地積が 28.48 m²であり、固定資産税の非課税部分 28.49 m²とほぼ一致する。
- ・公社の「昭和 42 年度決算の状況」【9 ページ】に、【7 ページ】の合計面積と同面積を買収したこと、公社の「昭和 43 年度決算の状況」【11 ページ】に【7 ページ】の合計面積と同面積を道路事業用地として売却したことが記載されている。
- ・長崎市の「昭和 42 年度決算にかかる主要な施策の成果を説明する書類（土木費）」【13 ページ】で当該道路の用地買収費の記載があるが、公社で買収した隣接地（油屋町 44）の面積と長崎市が買収した面積の合計が、登記簿面積と一致する。
- ・【7 ページ】、【9 ページ】、【11 ページ】及び【13 ページ】の面積、金額の状況については、下表(1)～(3)のとおりであり、表内①、②、③が一致している。

(1) 公社決裁文書（昭和 43 年 7 月 10 日付）

（油屋町 46-1、44 を長崎市へ売却する意思決定内容）

地番	油屋町 46-1	油屋町 44
※登記簿面積（参考）	155.63 m ²	162.84 m ² ア
買収面積	28.48 m ²	42.78 m ² イ
合 計	71.26 m ²	①
請求額	2,173,024 円	3,264,114 円
合 計	5,437,138 円	②
買収契約日	S43.2.1	S43.3.29

⇒油屋町 44 の残
ア-イ=120.06 m² ③

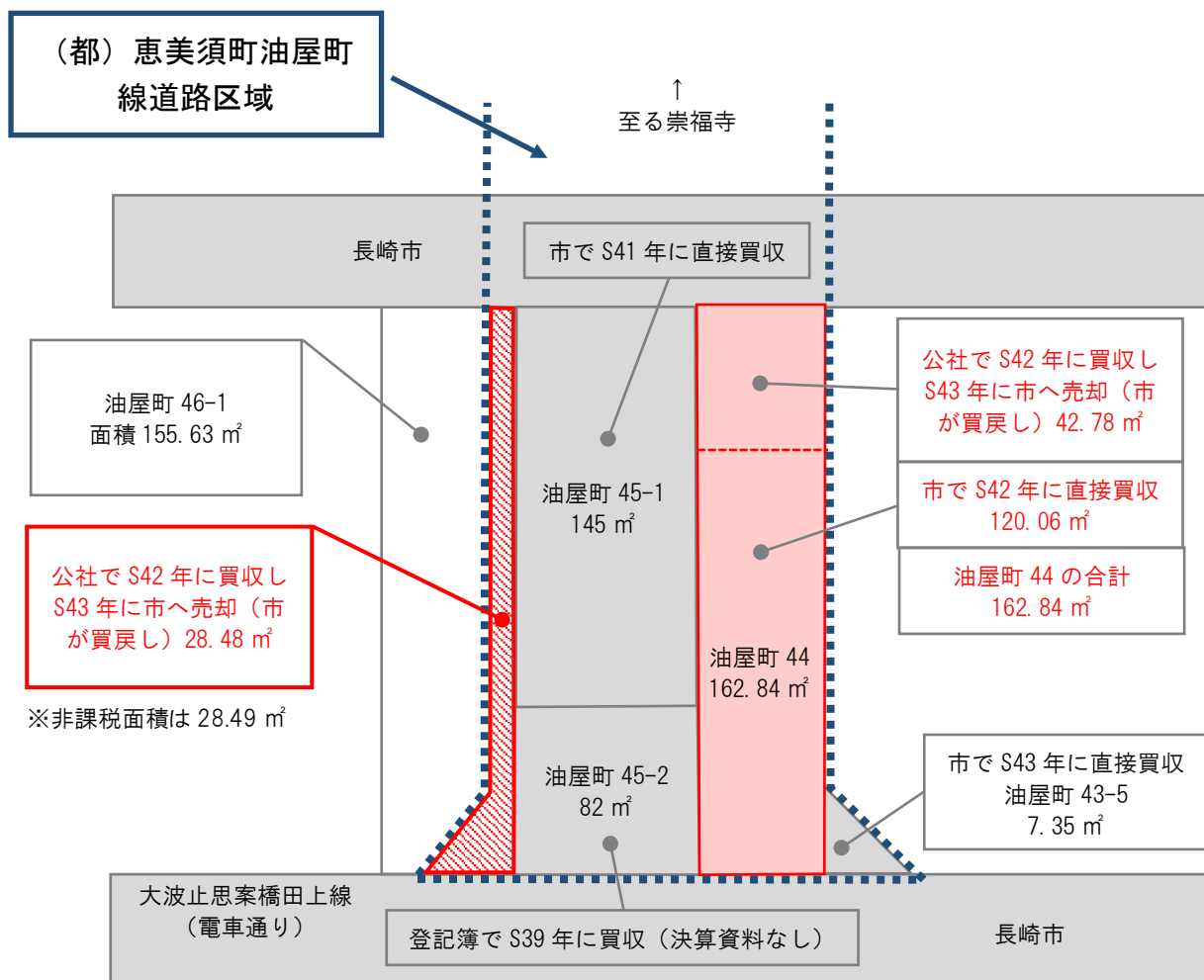
(2) 決算（昭和 42 年度）（昭和 42 年度に当該地及び隣接地を公社と長崎市で買収）

区分	公社	長崎市
買収面積	71.26 m ² ①	120.06 m ² ③
買収日	S43.3.19	-
買収金額	5,437,138 円 ②	23,828,217 円 (建物補償 2 棟含む)

(3) 決算（昭和 43 年度）（昭和 42 年度に公社が先行買収した土地を長崎市へ売却）

区分	公社
売却面積	71.26 m ² ①
売却金額	5,437,138 円 ②

※決算資料を基にした(都)恵美須町油屋町線の用地買収図



4 その後の陳情人の主張

- ・ 公社と長崎市の間での土地の売買について明確になったに過ぎず、公社が地権者から土地を買収した事実を、契約書や領収証等の書類により確認できず納得できない。公社と長崎市の決算だけでは買収した証明にはならない。
- ・ 当該地の登記について、昭和 50 年に問い合わせをした時も登記すると回答していながら登記していない。また、長崎市が同時に関収したと主張する隣接地（油屋町 44）を昭和 60 年に登記しているが、その際にも登記していない。買収したのであれば問題なく登記できたはずだが、登記する機会が何度もあったにもかかわらず未登記なのは何らかの原因があるはずであり、それは買収していなかったからではないか。

5 長崎市の見解と対応

当該地を公社が買収し、長崎市へ売却した事実を確認できる文書【7～16 ページ】が現存したことから、長崎市は当該地を地権者から買収しているものとする。

なお、公社と地権者との間での契約書や領収証書等の書類は確認できないものの、長崎市が公社から土地を購入するにあたっては、公社が土地を買収した事実を確認しないと支出ができず、当時も事実確認をしたうえで支出し、決算を行ったものと判断している。

ただし、陳情人が主張するとおり、登記する機会があったにもかかわらず未登記なのは事実であり、その理由については説明できていない。

したがって、長崎市としては「買収しているが、登記を怠っている」との認識であり、陳情人に対し、今後も分筆、登記への協力をお願いしていくこととしている。

（参考）登記簿、固定資産税評価調書

（1）登記簿

地番	油屋町 46-1	油屋町 44
地積	155.63 m ²	162.84 m ²
登記日（受付日）	S41.3.11	S60.12.19
売買日		S41.7.8
権利者	郡和子・鳥居洋子	長崎市

（2）固定資産税評価調書

地番	油屋町 46-1	油屋町 44
非課税面積（公道）	28.49 m ²	162.84 m ²
非課税年度	S42 年度	S43～S60

決裁区分

甲

43
年

財団法人長崎市
開発公社

第

号

起案

決裁

施行

浄書

43年 3月 9日

43年 3月 10日

年 月 日

理事長

副理事長

副理事長

施行・取扱上の注意

常務理事

事務局長

部長

土地の売却について

このことについて長崎市油屋町44, 46-1を道路用地
として長崎市に売却してよいでしょうか。おつて「決裁」の上は
下記のとおり請求書を出してよいでしょうか。

船管規程

記

	地積	買収額	利子	計
油屋町44	42.78 ^m ²	3,264,114円	55,195円	3,319,309円
〃 46-1	28.48 ^m ²	2,173,024円	58,692円	2,231,696円
小計	71.26 ^m ²	5,437,138円	113,867円	5,551,005円

事務費(3%) 油屋町44 97,923円

油屋町46-1 65,191円

小計 163,114円

合計 5,714,119円

(添付書類)

(1) 減価補償金による公共用充当地の先行取得に伴なう

総引渡価額積算内訳書

番号	所在地	地積 ㎡	単価 円	買収金額 円	資金経費			計 円	事務費 (3%) 円	総引渡価額 円
					契約日	利子日数 日	利率	利子額 円		
	油屋町44	42.78	76,300	3,264,114	543.3.27	95	1.5758%	55,195	2,319,309	3,417,232
	油屋町46-1	28.48	76,300	2,173,024	543.2.1	152	"	58,672	2,231,696	2,294,887

1 昭和42年度決算の状況

(1) 設立までの経過

昭和36年6月30日財団法人長崎市開発公社設立発起人会を開催し、関係議案の承認を得て同年7月10日長崎県知事に設立の許可を申請し、同年8月1日付で設立を許可されたので、同日財団法人としての設立登記を完了し事務所を長崎市桜町2番22号長崎市役所内に置き発足した。

(2) 事業の実績

事業計画に基づき、住宅用地開発、土地区画整理事業推進等のため次のとおり事業を行なった。

ア、土地、建物の買収

所 在 地	面 積	金 額	備 考
長崎市 南山手町	619.63㎡	2,480,000	昭和42年5月16日買収 観光事業用地
" 三原町 (宅造地)	✓ 42,232.75	✓ 43,623,513	昭和42年7月5日買収 公営住宅用地
" 本原町	138.70	1,252,599	昭和42年7月7日買収 保留地
" 城山町	347.38	1,438,153	昭和42年7月7日買収 保留地
" 古町	72.95	5,185,511	昭和42年7月7日買収 宮ノ下土地区画整理
" 古町	95.76	6,651,976	昭和42年7月7日買収 全
" 今博多町	147.46	2,833,900	昭和42年8月3日買収 全
" 桶屋町	外建物260.36 485.85	20,490,330	昭和42年8月3日買収 全
" 今博多町	219.33	4,132,615	昭和42年8月3日買収 全
" 茂木	✓ 684.30	✓ 3,505,184	昭和42年11月30日買収 種畜場用地
" 桶屋町	79.47	5,223,307	昭和43年1月31日買収 宮の下土地区画整理
" 東小島町	✓ 124.16	✓ 1,924,400	昭和43年1月31日買収 高島秋帆邸保存用地
" 油屋町 街路敷	✓ 71.26	✓ 5,437,138	昭和43年3月19日買収 街路用地
" 戸石町	✓ 34,507.00	✓ 13,809,117	昭和43年2月26日買収 焼却場用地
" 日見宿町	✓ 3,649.00	11,502,880	昭和43年3月19日買収 公営住宅用地
" 立神一西泊 街路敷	✓ 523.03	✓ 366,121	昭和43年3月29日買収 街路用地
" 立神一西泊 道路敷	✓ 117.38	821,660	昭和43年3月29日買収 道路用地
" 立山町	✓ (測 量)	✓ 1,900,000	昭和43年1月29日 公園用地
" 松原	✓ (")	✓ 1,320,000	昭和42年5月15日 公営住宅用地
計	84,115.41㎡	133,898,404	

イ、土地建物の売却

所 在 地	面 積	金 額	備 考
長崎市 出来大工町	37.52	1,481,966	宮ノ下土地区画整理
" 大井手町	(外建物55.70) 393.15	11,743,223	"
" 桶屋町	(外建物65.22) 114.54	3,882,818	"
" 今博多町	57.88	1,398,321	"
" 酒屋町	(建物943.36)	18,838,732	"
" 南山手町	619.63	2,593,137	観光事業用地
" 三原町	42,232.75	46,402,000	公営住宅用地
" 本原町	138.70	1,252,599	保留地
" 城山町	347.38	1,438,153	"
" 古町	72.95	5,235,610	宮ノ下土地区画整理
" 古町	95.76	6,717,740	"
" 桶屋町	230.65	6,873,458	"
計	44,340.91	107,857,757	

(3) 財 務 諸 表

貸 借 対 照 表

(昭和43年3月31日)

借 種 目	資 産 の 部 金 額	貸 種 目	負 債 の 部 金 額
流 動 資 産	14,508,232 円	流 動 負 債	190,780,802 円
現 金 及 預 金	14,322,296	短 期 借 入 金	190,780,802
貯 蔵 品	185,936	未 払 費 用	1,444,114
建 設 勘 定	191,246,778	買 掛 金	1,330,476
施 設 費	181,386,741	未 払 金	113,638
造 成 費		資 本 金	10,000,000
委 託 費		基 本 財 産	10,000,000
補 償 費		前 期 繰 越 利 益 金	3,460,491
支 払 利 息	9,860,037		
計	205,755,010	計	205,685,407
		当 期 利 益 金	69,603
合 計	205,755,010	合 計	205,755,010

1 昭和43年度決算の状況

① 設立までの経過

昭和36年6月30日財団法人長崎市開発公社設立発起人会を開催し、関係議案の承認を得て同年7月10日長崎県知事に設立の許可を申請し、同年8月1日付で設立を認可されたので、同日財団法人としての設立登記を完了し事務所を長崎市桜町2番22号長崎市役所内に置き発足した。

② 事業の実績

事業計画に基づき、住宅用地開発、土地区画整理事業推進等のため次のとおり事業を行った。

ア. 土地、建物の買収

所在地	面積	金額	備考
長崎市 日見宿町	2283 m^2	15,827,274円	昭和43年5月31日買収 公共事業用地の換地
〃 本原町	140.16	2,063,192	昭和43年5月31日買収 公共事業用地の換地
〃 城山町	1,250.27	9,616,257	昭和43年5月31日買収 公共事業用地の換地
〃 西泊町	(補)	✓ 935,911	昭和43年6月29日 道路事業用地
✓ 〃 立神一西泊	269.22	✓ 1,923,005	昭和43年12月26日買収 ✓ 道路事業用地
〃 立神一西泊	(補)	✓ 1,913,465	昭和43年12月26日 道路事業用地
〃 立神一西泊	(補)	✓ 3,972,368	昭和43年8月29日 道路事業用地
✓ 〃 西立神町	220.43	2,900,699	昭和43年8月28日買収 ✓ 道路事業用地
〃 住吉町	(補)	202,520	昭和33年8月19日 支所拡張事業
〃 銭座町	(造)	✓ 26,913,526	昭和44年3月31日 宅地造成
〃 古町	(解体)	✓ 459,347	昭和43年6月29日 宮の下区画整理事業
〃 小浦町	38,140	✓ 73,760,265	昭和43年11月29日 公営住宅用地
〃 小江原町	165,891.47	✓ 208,466,885	昭和43年8月26日 公営住宅用地
〃 出島町	(建物278.34) 563.57	✓ 42,636,872	昭和44年2月20日買収 文化財保存事業用地
〃 昭和町	95,537.19	40,502,295	昭和43年12月25日買収 公営住宅用地
〃 川平町	51,061.61	101,153,503	昭和44年2月10日買収 公共事業用地
〃 滑石町	51,598.52	✓ 40,767,039	昭和44年3月31日買収 公営住宅用地
〃 西山町	69,788.42	64,675,157	昭和43年8月2日買収 公共事業用地
〃 南山手町	5,696.81	✓ 62,709,813	昭和43年11月7日買収 観光事業用地
〃 新戸町	1,030.68	9,561,752	昭和43年12月16日買収 公共事業の換地
〃 立山町	26,137.00	✓ 86,004,242	昭和44年3月31日買収 公園事業用地
〃 西山一坂本	5,681.49	✓ 5,537,468	昭和44年3月20日買収 道路事業用地
計		802,502,855円	

(1)

イ、土地建物等の売却

所在地	面積	金額	備考
長崎市 酒屋町	180.82m ²	11,626,169円	宮の下区画整理事業用地
〃 酒屋町	228.42	14,115,544	〃
〃 大井手町	576.00	15,506,194	〃
〃 酒屋町	872.14	47,045,974	〃
〃 今博多町	(建物147.46)	3,177,091	〃
〃 桶屋町	(建物260.36)	6,740,069	〃
〃 桶屋町	(建物 95.86)	224,705	〃
〃 本郷	684.30	3,917,996	種畜場用地
〃 油屋町	71.26	5,714,119	道路事業用地
〃 東小島町	124.16	2,156,880	文化財保存事業用地
〃 里名	34,507.00	14,996,025	焼却場用地
〃 立山町	(測)	1,957,466	公園事業
〃 銭座町	(測)	174,858	宅地造成事業
〃 城山町	272.81	2,704,149	公共事業換地
〃 銭座町	(造)	27,315,526	宅地造成事業
〃 住吉町	(補)	208,520	支所拡張事業
〃 出島町	63.14	4,641,024	文化財保存事業用地
〃 南山手町	5,696.81	64,545,626	観光事業用地
〃 古町	(解体)	460,410	宮の下区画整理事業
計	43,276.86	227,228,345円	

③ 財務諸表

貸借対照表

(昭和44年3月31日)

借方 種目	資産の部 金額	貸方 種目	負債の部 金額
流動資産	35,141,194円	流動負債	801,180,872円
現金及び預金	15,685,458	短期借入金	684,833,042
貯蔵品	302,686	未払費用	116,347,830
未収金	19,153,050	買掛金	94,632,750
建設勘定	780,202,488	未払金	21,715,080
用地取得費	760,605,213	資本金	10,000,000
委託費		基本財産	10,000,000
補償費		前期繰越利益金	3,530,094
支払利息	19,597,275		
計	815,343,682	計	814,710,966
		当期利益金	632,716
合計	815,343,682円	合計	815,343,682円

(2)

昭 和 4 2 年 度

決算にかかる主要な施策の成果を説明する書類

長 崎 市

昭和42年度の各会計（水道事業会計及び市民病院事業会計を除く。）の決算を議会の認定に付するにあたり、当該決算にかかる会計年度中の各部門における主要な施策の成果を説明する書類を地方自治法第233条第4項の規定により提出する。

昭和43年12月10日

長崎市長 諸 谷 義 武

目 次

I	主要な施策の成果の概要	1 頁
II	決算総括表	8
(1)	昭和42年度各会計決算状況	8
(2)	昭和42年度予算繰越状況	9
ア	継続費	9
イ	繰越明許費	10
(3)	昭和42年度市債借入額及び償還額並びに年度末現債額調	13
(4)	昭和42年度職員数並びに給与費調	14
(5)	昭和42年度一般会計決算総括表	18
ア	歳入歳出款別決算額調	18
イ	款別財源充当額調	20
ウ	歳出款別性質別決算額調	21
エ	歳出款別節別決算額調	22
オ	市税収入実績調	24
III	施策の実施の状況	27
(1)	一般会計	27
	総務費	29
	民生費	32
	衛生費	39
	労働費	49
	農林水産業費	51
	商工費	67
	土木費	71
	消防費	97
	教育費	100
	災害復旧費	124
(2)	特別会計	127
	住宅事業特別会計	129
	交通船事業特別会計	132
	観光施設事業特別会計	136
	と畜場事業特別会計	139
	原爆病院事業特別会計	141
	土地地区画整理事業特別会計	145
	下水道事業特別会計	149
	国民健康保険事業特別会計	156
	国民健康保険直営診療施設事業特別会計	158

2. 港湾埋立費について

予算額 26,235,000円 決算額 25,572,897円

事業名	事業費	事業の概要
日見切通海岸埋立工事	2,991,833 ^円	中空三角ブロック作成 274個 中空三角ブロック据付 274個
木鉢海岸埋立工事	14,088,530	埋立土量 1,320.0 ^{m³} 護岸 87.0 ^{m³} 暗渠 4.0 ^m
西泊海岸埋立工事	6,998,004	埋立面積 A=710.0 ^{m²}
小桧海岸護岸背後地埋立工事	1,494,530	盛土 V=2,655.0 ^{m³} 仮止石積 A=18.18 ^{m²} 排水管 L=8.0 ^m
計	25,572,897	

款	項	予算現額	支出済額	翌年度繰越額			不用額
				継続費 繰越繰越	繰越明許費	事故 繰越し	
5	都市計画費	(457,339,002) ^円	(390,793,481) ^円	(-) ^円	(63,239,148) ^円	(-) ^円	(3,306,373) ^円
		369,419,379	305,135,205	-	63,239,148	-	1,045,026

1. 街路事業費について

予算額 43,380,001円 決算額 41,801,457円

事業名	事業費	事業の概要		
		工 事	用地買収	支障物件補償
恵比須町、油屋町線 改良工事	23,828,217 ^円	◇ L=26.0 ^m W=15.0 ^m	宅地 120.06 ^{m²}	建物、工作物2戸
稲佐町、旭町線 改良工事	6,000,000	◇ L=30.6 ^m W=11.0 ^m 盛土 V=629.4 ^{m³} 擁壁工 A=183.2 ^{m²} 排水工 L=26.6 ^m 路面工 A=177.5 ^{m²}	宅地 83.27 ^{m²}	建物1戸
常盤町、大浦元町線 改良工事	11,469,770	◇ L=33.0 ^m W=13.5 ^m 舗装 A=258.0 ^{m²} 排水溝 L=128.0 ^m ガードパイプ L=51.0 ^m ブロック塀工事 A=171.6 ^{m²}	宅地 98.81 ^{m²} 水道用地 28.18 ^{m²} 教会敷地 72.14 ^{m²}	建物5戸 移転8件
大波止、思案橋 田上線改良工費	503,470			電柱移設 5本



