

所管事項調査に関する資料

目次	ページ
1 訴訟の現況について（建物明渡等請求事件）	2 ～ 3
2 訴訟の現況について（損害賠償請求事件）	4 ～ 8
3 訴訟の現況について（所有権確認請求事件）	9 ～ 12
4 陳情に対する対応状況について（陳情第14号「個人の土地を市が長期に渡り 不当使用の件につき早急に解決を望む陳情について」）	13 ～ 43

土木部
令和8年2月

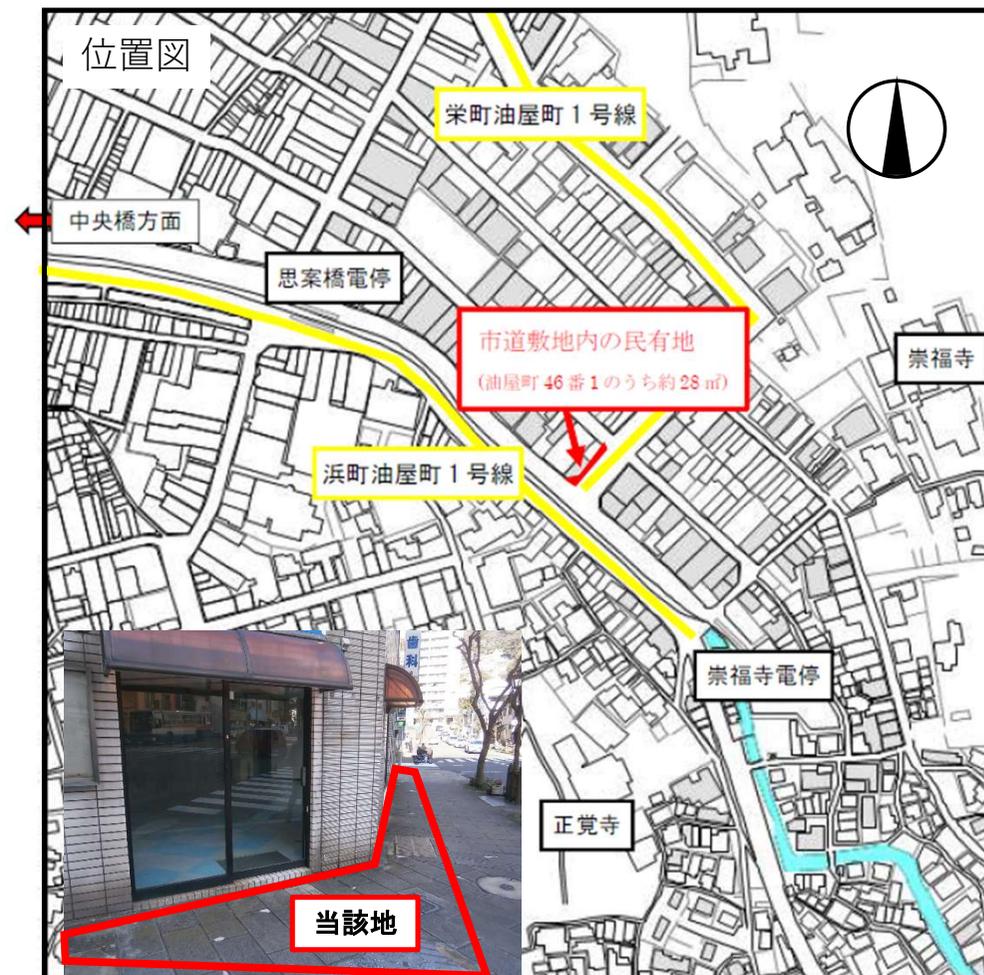
4 陳情に対する対応状況について (陳情第14号「個人の土地を市が長期に渡り不当使用の件につき早急に解決を望む陳情について」)

(1) 概要

市道栄町油屋町1号線（（都）恵美須町油屋町線）として供用している市道内に、登記簿上、私有地が存在しており、登記簿上の名義人の夫（陳情人）から、その土地について、行政判断による公費支出（買収）を求められているもの。

ア 当該地

- (ア) 地番：長崎市油屋町46番1
- (イ) 面積：155.63㎡
(うち、市道部分（非課税部分）28.49㎡)
- (ウ) 名義人：陳情人の妻ほか計2人（持分2分の1ずつ）



(1) 概要

新規

陳情人の主張	長崎市の見解
1 当該地は未買収である。	現時点で確認できる資料から、財団法人長崎市開発公社が地権者から買収し、長崎市は財団法人長崎市開発公社から買収したと推定している。
2 土地買収とは予算を組み、契約書を交わし地権者に土地代金を支払い、領収書を受け取り、分筆、登記、所有権移転登記、を行って始めて買収作業が完結したと言えるはずですが、それにも関わらず本件は、予算書を作成しただけで、業務を中断したまま今日に至っている。これが根本的な原因です。そもそも市の主張は理不尽で無理がある、当時の土地開発公社の内部資料だけで実務作業の確認をしなかった事に尽きる。	1 のとおり買収したと推定しているが、当該地について登記事務を行っていなかったことは事実である。また、買収後に登記機会が複数回あったにもかかわらず、登記事務を行っていなかったものである。
3 ①買収されないまま道路整備がなされており、次のいずれかによる買収を求める。 <ul style="list-style-type: none">・時価額による・道路整備時からの賃料相当額による・何らかの見舞金、和解金相当額による ②約60年間、現状を放置したことへの謝罪を求める。 ③本件について、陳情人が長崎市に問い合わせから約6年間にわたる理不尽な対応への謝罪を求める。	①買収したと推定しており、再度の買収には応えられない。

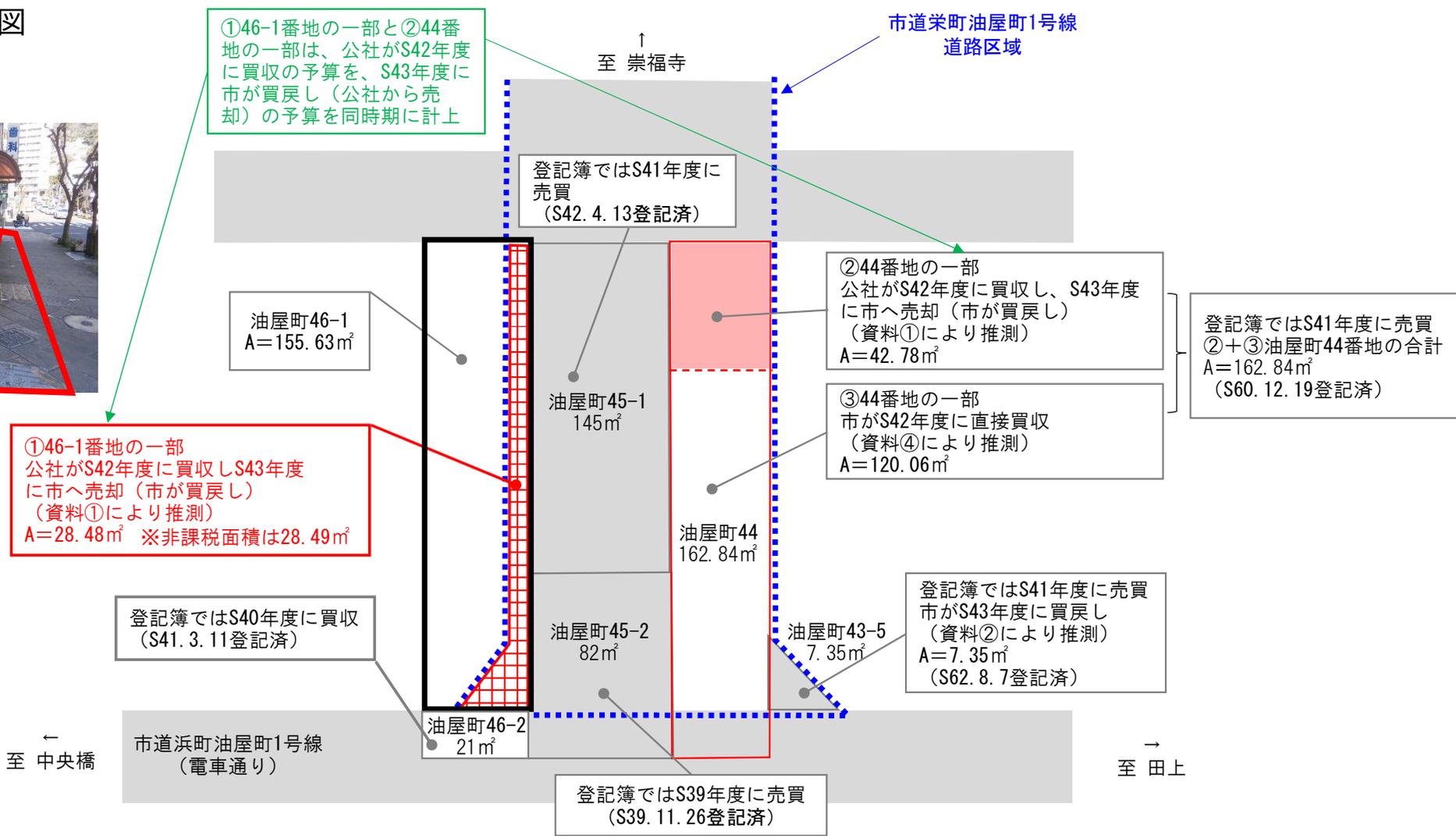
(1) 概要

新規

	陳情人の主張	長崎市の見解
4	公社及び市の内部資料については、地権者 郡は何ら関与していない。	—
5	地権者不在不知の状態で作成された資料。地権者 郡に何の非があるのか。	—
6	市は推定、推測を重ねて買収したと言っているが、このような理不尽な言動は、到底許されるものではない。	—

(1) 概要

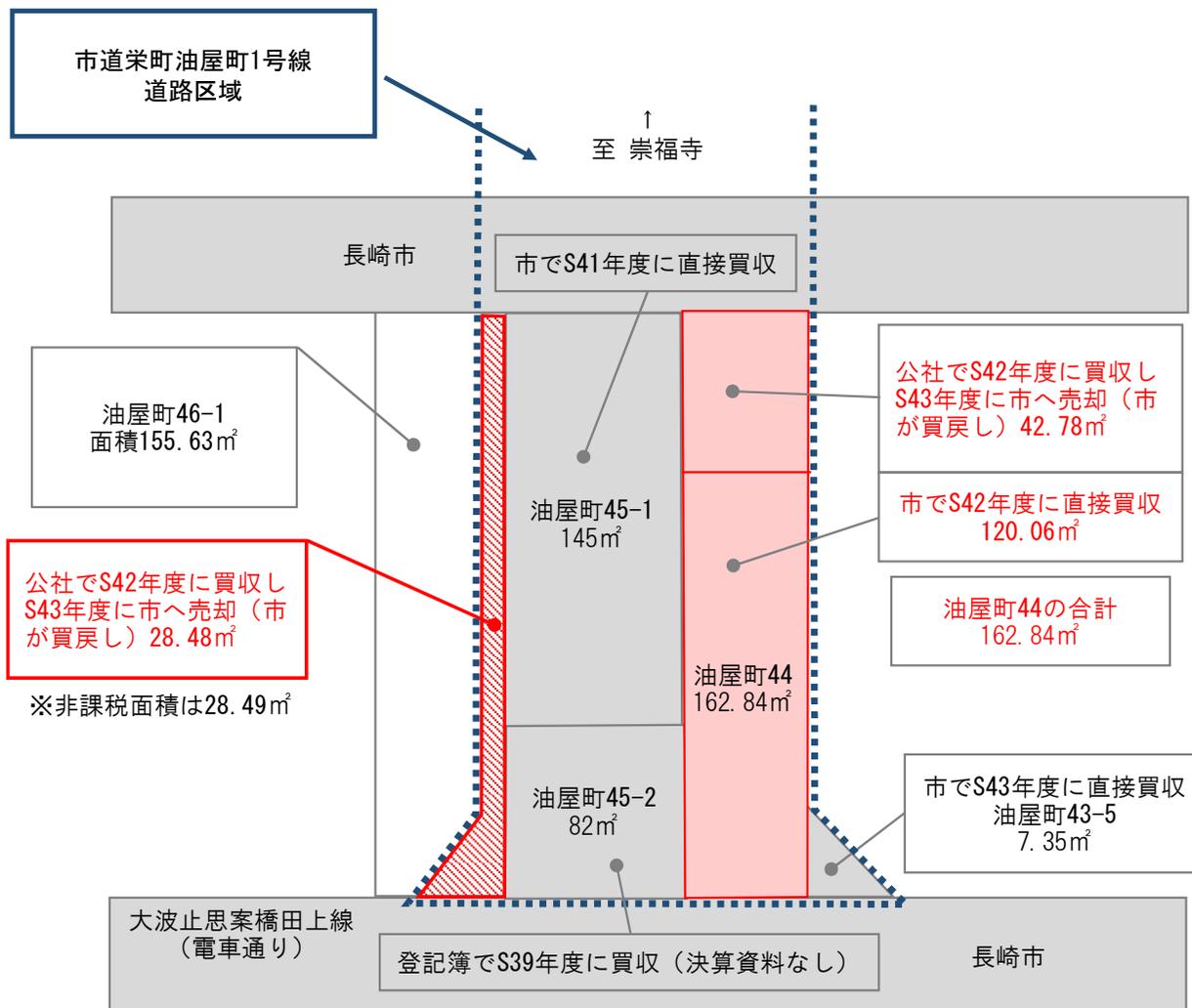
イ 周辺土地買収図



(1) 概要

周辺土地買収図

令和7年11月市議会委員会資料



(2) これまでの経緯

赤文字：令和7年11月市議会資料から修正・追加部分
青文字：令和7年11月市議会資料から修正・削除部分

時 期	内 容
S39年度～S41年度	長崎国際文化都市建設街路事業（（都）恵美須町油屋町線、市道栄町油屋町1号線）として近隣の土地買収が行われる
S42年度～	当該地（油屋町46-1の一部）について、公衆用道路として固定資産税の非課税適用 ※非課税適用の理由は不明（当時の書類なし）
S49.7.25	市道の供用開始
S50.6.13	「登記未了。市の手落ちで（歩道部分が未登記であり、）すみやかに手続きする」との返事（長崎市管財課）をした旧地権者のメモあり（陳情人提供資料による）
S50.6.16	旧地権者が書面にて、「買収成立日と登記年月日」の問合せを長崎市に行っているが、市からの回答なし（陳情人提供資料による） ※市側の対応不明
～	45年間、双方に記録なし 同時に買収した油屋町44番地についてS60年（18年後）に登記済
R2.2	陳情人より「登記簿と課税面積が異なる理由」の問合せがあり、市は理由不明と回答。その後市は陳情人に対し、「市が測量・分筆を行うので、道路部分の寄付と名義変更」を求める（この際、職員の対応が不適切であったため、後日謝罪文を提出）
R2.4、5、7	陳情人より「公衆用道路部分について、寄付でなく市が有償で買い取るべき」との主張 長崎市は、「裁判所の判断を仰ぐためには、訴訟提起又は調定申立ての方法があること」を説明（R2.7月）
R2.12.1	長崎簡易裁判所書記官から長崎市長あてに調停期日呼出状が送付される
R3.1.5	第1回調停期日 ※長崎市職員及び代理人（顧問弁護士）は欠席（欠席の旨を陳情人には連絡しておらず、陳情人はその場で欠席の事実を知った。）
R3.2.4	第2回調停期日 調停不成立 ※調停委員会は双方の主張を聞いた結果、調停による和解は無理であると判断し、裁判による解決を勧めた
R3.3.29	<p>■市長と陳情人の面談</p> <p>市長から次の点について陳謝</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有権移転登記が済んでいないこと ・固定資産税の非課税の経緯や理由について、書類がなく、説明できないこと ・職員（用地課、資産税課）の不適切な対応 <p>（市回答）事実認定ができないことから、行政判断での支出は難しいため、裁判による解決しかない。制度として民法の時効取得が認められている。</p>

(2) これまでの経緯

赤文字：令和7年11月市議会資料から修正・追加部分
青文字：令和7年11月市議会資料から修正・削除部分

時 期	内 容
R3.4.19 R3.4.30	陳情人から解決策の検討依頼 (市回答) 事実認定ができないことから、行政判断での支出は難しいため、裁判による解決しかない。制度として民法の時効取得が認められている。
R3.5.27	(長崎市回答) 事実認定ができないことから、行政判断での支出は難しいため、裁判による解決しかない。制度として民法の時効取得が認められている。
R3.11.5	■市長と陳情人の面談 (市回答) 事実認定ができないことから、行政判断での支出は難しいため、裁判による解決しかない。制度として民法の時効取得が認められている。
R3.12.6	建設水道委員会において、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つき早急に解決を望む陳情について」の審査
R4.5.10	市から陳情人に対し、「長崎市開発公社が市に売却した伺、そのことに伴う決算資料により、土地を購入したと推定できると判断。そのため土地に対する支出は行わない。購入後の未登記は事実なので市の落ち度を認め、市負担で登記する。」と回答
R4.6.16	法務局から14条地図作成依頼のための立会依頼を受け、境界立会を法務局（法務局委託の土地家屋調査士）と長崎市が行う。
R4.7.20	地積調査に伴う境界立会い実施（法務局）法務局から14条地図作成依頼のための立会依頼を受け、境界立会を法務局（法務局委託の土地家屋調査士）と陳情人が行う。
R5.2	建設水道委員会において経過報告（所管事項調査）
R5.8.28	■市長と陳情人の面談 未登記について改めて謝罪。 (市回答) 用地買収していると推定しており、新たな根拠がない以上は買収費を支出できない。
R6.6	建設水道委員会において経過報告（所管事項調査）
R7.8.28	■市長と陳情人の面談 未登記について改めて謝罪。 (市回答) 用地買収していると推定しており、新たな根拠がない以上は買収費を支出できない。 最終的には司法の判断となる。
R7.12	建設水道委員会において、陳情第14号「個人の土地を市が長期に渡り不当使用の件につき早急に解決を望む陳情について」の審査

(2) これまでの経緯

赤文字：令和7年11月市議会資料から修正・追加部分
青文字：令和7年11月市議会資料から修正・削除部分

時 期	内 容
R7. 12. 10	市議会議長及び建設水道委員長から市長へ「陳情に対する市の適切な対応」を求める申入れあり。（資料⑥）
R7. 12. 12	市議会議長から陳情人へ「陳情の審査概要」について通知する。（資料⑦）
R7. 12. 23	陳情人から「弁護士を代理人として立てる予定」との意見あり。
R7. 12. 24	市長から市議会議長へ「陳情に対する市の適切な対応を求める申入れ」について、対応状況を回答する。（資料⑧）
R8. 1. 15 1. 30	陳情人から、令和7年11月市議会 建設水道委員会資料について、追記及び修正等の申し出あり。
R8. 2. 12	陳情人から、代理人を立てて和解における解決を図りたい考えの文書が市に提出（R8. 2. 6）され、市は代理人を立てて進められることについて承知する旨を回答する。

(3) 市の見解

赤文字：令和7年11月市議会資料から修正・追加部分
青文字：令和7年11月市議会資料から修正・削除部分

ア 土地の買収についての考え方

陳情人は、「登記されていないのは、長崎市が買収していないからである」との主張を当初からなされており、国庫補助を受けて都市計画道路の整備をしているのだから、買収していれば登記しないはずがない、また、登記する機会が3回あったにも関わらず登記していないのは何らかの理由があったからであって、その理由は「買収していないこと」であると主張されている。

確かに、当該地は道路区域に指定されているものの、長崎市（以下「市」という。）の土地として登記されていないのは事実であり、また、当該地買収の事実を直接証明できる売買契約書等は、買収したと推定している昭和43年度からすでに60年近く経過している中、市、財団法人長崎市開発公社（以下「公社」という。）ともに資料として残っていない。

しかしながら、次に掲げる資料等から、公社が当時の地権者から買収し、市が買い戻しを行った土地であると推定しており、現時点で土地を買収すべき合理的根拠が存在せず、買収は困難と判断している。

令和3年11月の陳情後、公社が当該地を買収し、市に売却したことを推定できる資料の現存が判明した。

(ア) 買収した土地であることを推定する根拠資料

a 公社の決裁文書（昭和43年7月10日決裁）・・・資料①

市への売却伺であり、油屋町46-1 28.48㎡ 買収金額2,173,024円 の記載あり。

b 公社の決算の状況（昭和42年度及び43年度）・・・資料②、③

（昭和42年度）事業実績における買収項目と市への売却の決裁文書の内容が符号

（昭和43年度）事業実績における売却項目と市への売却の決裁文書の内容が符号

(3) 市の見解

赤文字：令和7年11月市議会資料から修正・追加部分
青文字：令和7年11月市議会資料から修正・削除部分

- c 市決算にかかる主要な施策の成果を説明する書類（昭和42年度及び43年度）・・・資料④、⑤
（昭和42年度）昭和42年分不動産等の譲受けの対価の支払調書（陳情人提出資料P.10）と決算記載の支障物件補償時期が符合
（昭和43年度）市が買い戻した用地面積（油屋町44番地、油屋町46番1の2筆）が公社の決裁文書と符合

(イ) 建物補償実施など関連状況

- a 買収したと推定している油屋町46番1の一部（28.48㎡）の上に建っていた建物移転補償等を市が行っている。
（昭和43年1月 支払額4,423,200円）（陳情人提出資料P.10）
 - ➡ 陳情人からは、当時の所有者が土地の加工を承諾して道路整備が行われた可能性を指摘されているが、土地の買収を行うためにその上の建物に係る補償を行うことから、土地を購入しないことは、一般的には考えられない。
また、建物補償（昭和43年1月）支払い後の土地取得（公社資料では昭和43年2月と読める）が時期として一致する。
- b 昭和42年から油屋町46番1の一部（28.48㎡）は非課税となっている。（陳情人提出資料P.4）
 - ➡ 当時の地権者と市の間で建物補償及び土地取得についての合意が昭和41年度に得られたため、「公共の用に供する道路」として非課税が認められたことがものと推定することができる。

(3) 市の見解

赤文字：令和7年11月市議会資料から修正・追加部分
青文字：令和7年11月市議会資料から修正・削除部分

c 陳情人が、昭和43年1月以降に当時の地権者が市へ発出した（陳情人提出資料P.4, P.11）としている質疑書の内容は「油屋町46番地の一部 道路改良事業の為に二回に渉り 長崎市買収」となっている。

➡ 市は、昭和41年に油屋町46番2（19.85㎡）を買収し登記している（陳情人提出資料P.4）が、質疑書（陳情人提出資料P.11）には第一回（面積19.85㎡）も第二回（面積28.48㎡）も買収成立日と登記日は記載されておらず空欄であり、当時の地権者により課税面積確認のために作成された書類ではないかと推定される。

~~d 当時の地権者が、昭和43年と昭和50年に市に問い合わせている（陳情人提出資料P.11, P.12）のは、いずれも課税の面積等に関する内容であり、「土地が未買収である、なぜ工事を実施したのか」などの記載はない。また、工事の差し止め等が要求された記録は、市には残っていない。~~

~~➡ 昭和49年7月25日に供用開始しており、その時点で油屋町46番1付近は現在の道路形態に整備され、建物補償した部分は、歩道として舗装工事がなされていたと思われるが、市が土地を買収していなければ、工事そのものに反対され、また、工事の差し止め等が要求されたと思われる。~~

(3) 市の見解

赤文字：令和7年11月市議会資料から修正・追加部分
 青文字：令和7年11月市議会資料から修正・削除部分

イ 陳情書P.6 市が主張する「矛盾と疑問点」 について

	陳情人が示す「矛盾と疑問点」	長崎市の考え方
1	市は当該地を非課税にしているが、市が買収し市の所有地であれば何も非課税にする必要はない。なぜ非課税にしているのか。	油屋町46番1の道路予定地内に存する家屋の解体に対する補償を行い、その後土地の買収を行うことで同意していたことから、公共の用に供する道路として非課税にしたものと考えます。市で土地の登記を行えば非課税にはなりません、事実として登記を行っていませんので、非課税措置を継続している状況です。
2	公社の予算資料には解体工事、移転、営業補償費（¥4,423,200）の記述、計上はどこにもない？	油屋町46番1の道路予定地内に存する家屋の解体に対する補償は、長崎市が直接実施していることから、公社の資料には記載がありません。なお、長崎市が実施したことは、昭和42年度の市の決算にかかる主要な施策の成果を説明する書類と符合します。（陳情書提出資料P.10のとおり）
3	当該地と対面地（油屋町44伊藤ビル）は昭和42年に同時買収としているが、伊藤ビルのみ18年後に登記している、当該地には未だに何も手を付けていない。どうしてか？	油屋町46番1の登記簿を確認すると、昭和59年から平成6年まで根抵当権が設定されていたことから、昭和60年に登記できなかったものと推定しています。 なお、道路区域の場合、私権は制限されますが、「所有権の移転や抵当権の設定・移転は妨げない」ことになっていますので、根抵当権の設定は可能でありました。 当時、市が根抵当権の抹消について地権者及び金融機関と協議したか否かは不明ですが、登記機会が複数回あったにもかかわらず登記していないのは事実であり、不適切な対応でした。
4	令和4年7月法務局による、当該地の隣接地及び市の立会いの下に地積調査が行われた。当該地（28.49㎡）を含む土地が地権者のものと確定した。市が買収したと主張するならば、何故この時点で異議申し立てをしなかったのか？	令和4年7月に実施された法務局の地籍調査において、長崎市は、法務局の字図に土地の範囲を示す区画線として登記されている「筆界」を確認するために、油屋町45-1、油屋町45-2の地権者として同年6月に法務局と境界立会を行いました。この地籍調査における境界立会は、土地の所有権を主張する立会ではなく、筆界を確認するためのものであったことから、所有権等に関する異議申し立ては行っていません。 なお、陳情人が油屋町46-1の地権者として行った7月の立会に長崎市が同席した記録はありません。

(3) 市の見解

赤文字：令和7年11月市議会資料から修正・追加部分
 青文字：令和7年11月市議会資料から修正・削除部分

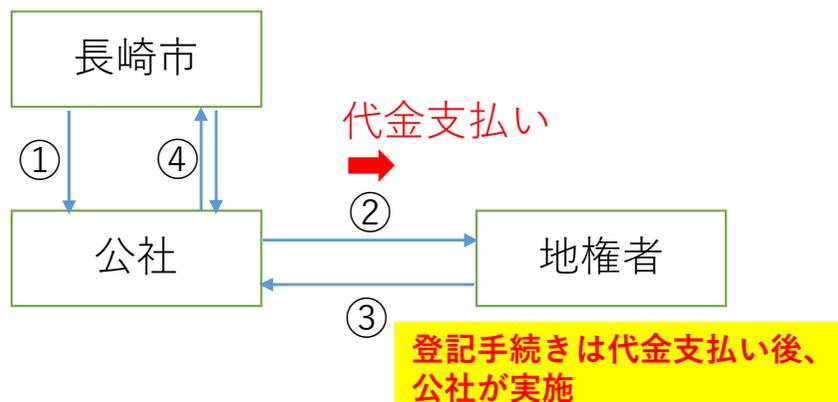
イ 陳情書P.6 市が主張する「矛盾と疑問点」 について

	陳情人が示す「矛盾と疑問点」	長崎市の考え方
5	令和5年2月 市議会 建設水道委員会資料、土木部の答弁、6頁5項5行目「長崎市が公社から土地を購入するにあつては、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、当時も事実確認した上で支出し、決算を行ったものと判断している。」が何を根拠にして事実を確認したのか？	一般論として 、公金の支出（土地の買戻し）においては事実関係を確認しなければ支出しないことから、当時も売買契約書などを確認した上で支出したものと判断していることを、申し上げたものです。
6	市は当該地について、分筆、登記、所有権移転登記、の確認もしないで、公社に土地代金を支払ったのか？	当時の 公社は公共用地の買収を業務として行っており、公社が市に売却後、市が分筆登記や所有権移転登記を行 う て お り う こ と か ら 、売買契約書 など をもって買戻し（公社への土地代金の支払い）を行ったものと推定しています。
7	土地買収とは予算を組み、契約書を交わし地権者に土地代金を支払い、領収書を受け取り、分筆、登記、所有権移転登記、を行って始めて買収作業が完結したと言えるはずです。 それにも関わらず本件は、予算書を作成しただけで、業務を中断したまま今日に至っている。 これが根本的な原因です。 そもそも市の主張は理不尽で無理がある、当時の土地開発公社の内部資料だけで実務作業の確認をしなかった事に尽きる。	登記していないことは事実であり、 業務怠慢であった とお詫びします。なぜ、そのような状況になったのかは分かりませんが、市は公社の決裁書類や市の決算書類などから、買収したものと推定しています。

(4) 道路事業用地買収の流れ

赤文字：令和7年11月市議会資料から修正・追加部分
青文字：令和7年11月市議会資料から修正・削除部分

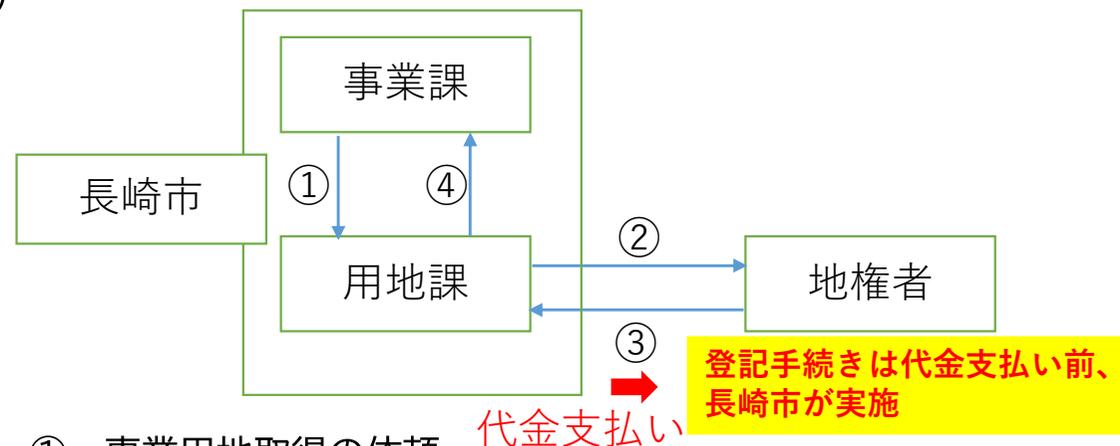
ア 過去(S47～)：道路事業等における土地開発公社による
先行取得と市の買戻しの流れ（昭和47年11月1日組織変更後）



- ① 事業用地取得の依頼
- ② 依頼に基づき先行取得（土地売買契約）代金支払い
- ③ 所有権の移転（登記）
- ④ 先行取得地の売買 代金支払い 市 ⇒ 公社
登記の変更 公社 ⇒ 市

過去の契約書では、②の代金支払日を指定し記載し、③の所有権の移転登記が支払い条件となっていなかった。

イ 現在(H15～)：土地開発基金を用いた用地取得



- ① 事業用地取得の依頼
- ② 依頼に基づき先行取得（土地売買契約）
- ③ 所有権の移転（登記）のち、代金支払い
- ④ 先行取得地の有償所管替え
代金支払い 一般会計 ⇒ 特別会計

現在の契約書では、市による③所有権移転登記ののち、代金支払いを行うこととしている。

(4) 道路事業用地買収の流れ

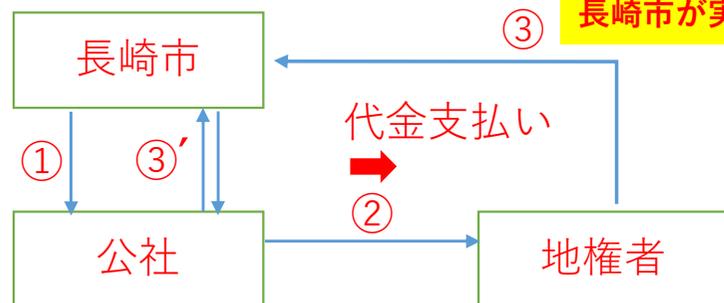
赤文字：令和7年11月市議会資料から修正・追加部分
青文字：令和7年11月市議会資料から修正・削除部分

新規

ウ 過去(S36～47)：道路事業等における開発公社による

先行取得と市の買戻しの流れ

登記手続きは代金支払い後、
長崎市が実施



① 事業用地取得手続きと代金支払いの依頼

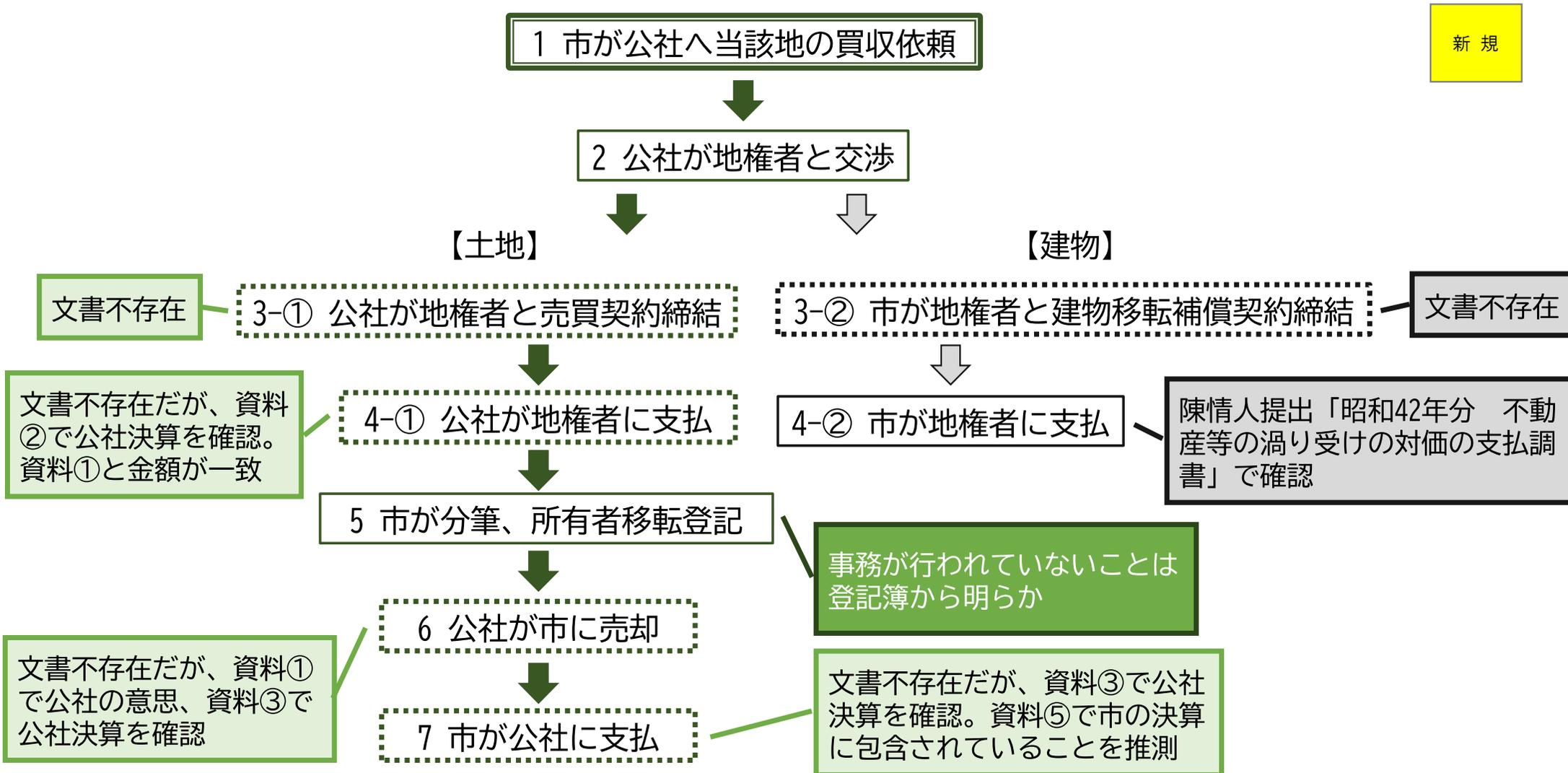
② 依頼に基づき先行取得手続き（土地売買契約）代金支払い

③ 長崎市に所有権の移転（登記） ③' 先行取得地の売買 代金支払い 市 ⇒ 公社

過去の契約書では、②の代金支払日は契約締結と同時であり、③の所有権の移転登記は支払い条件となっていなかった。また、所有権移転登記は公社の業務として契約書に記載はなかった。（所有権移転登記は市の業務）

(5) (4)を踏まえた当該地買収の検証

新規



(6) 参考

(関係法令抜粋)

◇道路法第4条

(私権の制限)

第四条 道路を構成する敷地、支壁その他の物件については、私権を行使することができない。但し、所有権を移転し、又は抵当権を設定し、若しくは移転することを妨げない。

◇不動産登記法の一部を改正する等の法律附則第5条

(不動産の表示に関する登記の申請義務についての経過措置)

第五条 第一条の規定による改正後の不動産登記法第八十条第一項及び第三項、第八十一条第一項及び第三項、第八十一条ノ八、第九十三条第一項及び第三項、第九十三条ノ二第一項及び第三項並びに第九十三条ノ六の規定は、地方税法第三百四十八条の規定により固定資産税を課することができない土地及び建物並びに同法第三百四十三条第五項に規定する土地については、指定期日後も当分の間は適用しない。

2 第一条の規定による改正後の不動産登記法第八十条第一項及び第三項、第八十一条第一項及び第三項、第八十一条ノ八、第九十三条第一項及び第三項、第九十三条ノ二第一項及び第三項並びに第九十三条ノ六の規定は、指定期日以前に生じた事項についても適用する。ただし、これらの規定に定める期間については、指定期日の翌日から起算する。

(6) 参考

◇地方税第348条第2項第5号

第三百四十八条 市町村は、国並びに都道府県、市町村、特別区、これらの組合、財産区及び合併特例区に対しては、固定資産税を課することができない。

2 固定資産税は、次に掲げる固定資産に対しては課することができない。ただし、固定資産を有料で借り受けた者がこれを次に掲げる固定資産として使用する場合には、当該固定資産の所有者に課することができる。

一～四（省略）

五 公共の用に供する道路、運河用地及び水道用地

(6) 参考

◇財団法人長崎市開発公社

昭和36年6月30日 財産法人長崎市開発公社設置発起人会開催

設置目的（趣意書から）：市の住宅事業は、人口の急激な膨張により住宅難が深刻化する一方、近年は著しく地価の高騰により土地取得難が次第に激しくなってきた。こうした情勢の変化に対応した、抜本的な住宅政策の確立を急がねばならないが、住宅建築だけではなく、上下水道、道路計画、社会福祉及び教育施設などの面も含めて、総合的な観点から計画的かつ能率的に、これを進める必要があり、長崎市土地開発公社は、市と一体となり民間の協力を得て、高度な土地利用の確保をはかるため積極的に土地資源を開発し市の発展と市民の福祉の増進に寄与することを目的としてこれを設立しようとするものである。

昭和36年7月10日 長崎県知事に財産法人長崎市土地開発公社の設立許可申請

昭和36年8月 1日 長崎県知事による公社の設置許可 同日法人登記

昭和47年11月1日 昭和47年6月15日に施行された、公有地の拡大の推進に関する法律に基づき、同年9月市議会の議決を経て、長崎県知事の認可を得て、長崎市土地開発公社に組織変更

決裁区分

A

43
年

財団法人長崎市
開発公社

第 号

起案

決裁

施行

浄書

63年 7月 9日 63年 7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提出してよいでしょうか。

財産管理課

記

	地積	買取額	利子	計
油屋町44	42.78m ²	3,264,114円	55,195円	3,319,309円
〃 46-1	28.48m ²	2,173,024円	58,692円	2,231,716円
小計	71.26m ²	5,437,138円	113,887円	5,551,025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 5,714,139円

(添付書類)

(イ) ~~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	3,269,114	543.3.27	95	1.2758%	55,195	3,319,309	97,923	3,417,232
	油屋町46-1	28.48	76.300	2,173,024	543.2.1	152	"	58,672	2,231,696	65,191	2,296,887

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長町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	

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長町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 日見宿町	2283㎡	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 道庁事業用地
〃 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43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 宮の下土地区画整理事業
〃 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	180.82㎡	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	43,276.36	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 勤 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	814,710,966
計	815,343,682	当 期 利 益 金	632,716
合 計	815,343,682円	合 計	815,343,682円

(2)

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

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

昭和43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

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 ^m 暗渠 4.0 ^m
西泊海岸埋立工事	6,998,004	埋立面積 A=710.0 ^{m²}
小樽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
			繰越費 運次繰越	繰越明許費	事故 繰越し	
都市計画費	(457,339.00)円	(390,793.48)円	(-)	(63,239.14)円	(-)	(3,306.37)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、油壱町線 改良工事	238,282.17円	○L=26.0m W=15.0m	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=30.6m W=11.0m 盛土 V=6,294 ^{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=33.0m W=13.5m 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

昭和43年度の各会計（水道事業会計及び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44年12月16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	9
(1) 昭和43年度各会計決算状況	11
(2) 昭和43年度予算繰越状況	12
ア 継 続 費	12
イ 繰越明許費	13
(3) 昭和43年度市債借入額及び償還額並びに年度末現債額調	16
(4) 昭和43年度職員数並びに給与費調	17
(5) 昭和43年度一般会計決算総括表	19
ア 歳入歳出款別決算額調	19
イ 款別財源充当額調	21
ウ 歳出款別性質別決算額調	22
エ 歳出款別節別決算額調	23
オ 市税収入実績調	25
III 施策の実施の状況	27
(1) 一般会計	27
総 務 費	29
民 生 費	35
商 生 費	44
勞 働 費	54
農林水産業費	56
商 工 費	67
土 木 費	71
消 防 費	101
教 育 費	102
災害復旧費	126
(2) 特別会計	129
交通船事業特別会計	131
観光施設事業特別会計	133
と畜場事業特別会計	135
土地区画整理事業特別会計	136
下水道事業特別会計	145
国民健康保険事業特別会計	152
国民健康保険直営診療施設事業特別会計	154
宅地造成事業特別会計	155
交通災害共済事業特別会計	157

1 港湾管理費について	予算額3,000,000円 決算額3,000,000円
(1) 補助金等	3,000,000円
ア 船員会館建設費負担	
2 港湾建設費について	予算額1,479,000円 決算額1,478,542円
(1) 補助金等	1,478,542円
ア 長崎港直轄港湾整備事業費負担	
3 港湾埋立費について	予算額2,065,100円 決算額1,106,940円
(1) 工事費	1,106,940円

事業名	事業費	事業の概要
日見切通海岸埋立工事	5,992,400円	練石積 L=40.6m A=34.3m ² 整地工事埋 4,200.0m ² 中空三角ブロック 300個
木鉢海岸埋立工事	1,000,000円	土砂渡深 L=30.00m V=1,513.0m ²
小樽海岸背後地埋立工事	4,070,000円	盛土 V=7,500.0m ² 排水工 L=163.4m 蓋 195枚
計	1,106,940円	

款	項	予算現額	支出済額	翌年度繰越額			不用額
				継続費 繰次繰越	繰越明許費	事故 繰越し	
5	都市計画費	639,464,150円	584,138,761円	(-)円	7,440,000円	(-)円	47,885,389円
		511,463,847	486,691,774	-	7,440,000	-	17,331,713

1 都市改造事業費について	予算額230,290,000円 決算額230,290,000円
(1) 工事費	230,290,000円

事業名	事業費	事業の概要		
		工事	用地買収	支障物件補償
宮の下都市改造事業	98,590,000円	仮設道路及び整地工事 A=924.4m ²	宅地1,311.6m ²	建物 15戸 占有者移転 7件 整地 2件 物件 1件

事業名	事業費	事業の概要		
		工事	用地買収	支障物件補償
大波止都市改造事業 (長崎県へ委託)	134,700,000円 (越17,700,000)			
計	230,290,000			

2 街路事業費について	予算額1,112,550,001円 決算額1,095,530,436円
(1) 工事費	1,095,530,436円

事業名	事業費	事業の概要		
		工事	用地買収	支障物件補償
大波止 思案橋 田上線改良工事	7,218,436円	道路改良 歩道増少1.5m O L=360.8m 御路樹移植 下水道人孔移設 人孔改築3箇所		電話線移設
常盤町 大浦元町 線改良工事	8,678,000円 (越78,000)	道路改良 O L=30.0m W=15.0m 整地工事 掘削V=75.0m ² 残土V=92.0m ²		
片淵町 松ヶ枝町 線改良工事	4,000,000円	道路改良 L=10 ^W 弁天橋架換 橋りょう下掘工2基		
草葉須町 油壺町線 改良工事	7,974,000円	道路改良 O U型側溝6.0m	宅地78.82m ² ①+②+③	建物
稻佐町 旭町線 改良工事	3,400,000円		宅地79.17m ²	建物
目覚町 油木町 天主堂線改良工事 (日本国有鉄道へ委託)	76,260,000円			
計	1,095,530,436			



長 議 議 第 278 号
令 和 7 年 12 月 10 日

長崎市長 鈴木史朗 様

長崎市議会議長 岩永敏 博

建設水道委員長 山本信 幸



陳情第14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」に対する市の適切な対応を求める申入れについて

令和7年11月定例会建設水道委員会において、陳情第14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」の審査を行いました。

委員会審査においては、本件のこれまでの経緯として、市が買収した土地の登記手続きを行っていなかったこと等について説明を受け、その後の質疑の中では、市の買収金の支払方法について、開発公社が行っていた昭和42年当時と現在との手続の違いについての確認や、令和4年7月の法務局立会いによる地籍調査の際に、市が当該地の所有を主張せず異議申立てを行わなかったことから、地籍調査の境界立会いに対する見解等について質しました。

その結果、委員会においては、本件に対する市の姿勢として陳情人に対する配慮が欠けていたことから、今後はこのような事案を二度と発生させることがないように庁内において意思統一してほしい、開発公社から市への売却に係る関係書類だけでは、市が地権者から買収したものと判断できないこと、また、本件は市が登記の手続を怠っていたことが発端であり、陳情人には過失がないことから、陳情人に寄り添った対応が必要であり、司法の判断に委ねるのではなく、今後は調停での和解により、早期の解決を図ってほしいとの意見要望が出されました。

当該地は市民生活に影響を及ぼす重要な道路であることから、本陳情を受けての市の対応として、以下の点について申入れます。

- 1 本件は、公共事業の用地買収に係る不適切な事務処理に端を発していることから、二度と同様の事案が発生することのないよう、分筆登記の時期や重要性について改めて庁内での周知徹底を図ること。
- 2 法務局による地籍調査の境界立会いは、所有権の確認も付随するものであり、一度確認した筆界を変更することは容易ではないことから、地籍調査の重みを十分認識し、地権者との間で齟齬を来すことがないように努めること。
- 3 令和3年11月定例会における前回の陳情に対する対応状況については、その後の議会への報告までに1年以上を要していることから、本件に関しては、上記2点の対応も含め、本年中に議長を通じて確実に報告を行うこと。



資料⑦

長 議 議 第 266 号
令 和 7 年 12 月 12 日

鳥居 丈平 様

長崎市議会議長 岩 永 敏 博



陳情の審査概要について（通知）

あなた様から提出されました陳情については、令和7年12月5日開催の建設水道委員会で審査いたしましたので、その概要をお知らせいたします。

- 1 陳情件名 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
- 2 審査概要

建設水道委員会では、本陳情に対する理事者の見解を求め、次のとおり説明がありました。

当該地については、市が道路整備時に所有権移転登記を行っていなかったことが発端であり、市が登記の手続きを怠っていたことや、陳情人に対する対応が不適切であった点については、誠に申し訳なく思っている。

本件は、市道栄町油屋町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、その土地について、行政判断による買収を求められているものである。令和3年11月議会における前回の陳情後の経過としては、令和4年4月末に長崎市としては買収したことを推定できる資料の存在が判明したことから、同年5月にその旨を陳情人に説明を行っている。その後、同年6月に市が地籍調査の境界立会いを行っており、同年7月に陳情人が当該地の地籍調査の境界立会いを行っている。令和5年8月以降、二度にわたり陳情人と市長が面談しており、市長からは、所有権移転登記が済んでいないことなどについて陳謝した上で、市としては用地を買収したものと推定しており、買収していない新たな根拠がない以上、行政判断による買収はできない旨の説明を行っている。

市の見解としては、当該地は道路区域に指定されているものの、市が登記していないこと、また、当該地買収の事実を直接証明できる売買契約書等が保存されていないことは事実であり、このことについては過去から認めてきているが、前回の陳情後の令和4年4月末に、財団法人長崎市開発公社が市に売却したことが分かる内部の決裁文書や、そのことに伴う決算資料など、開発公社が当時の地権者から土地を買収し、公社から長崎市が買戻しを行った土地として推定できる資料の存在が判明し、未登記とは言え、買収は困難と判断している。また、市は買収したと主張しているにもかかわらず、令和4年7月に実施された法務局による地籍調査に対し、なぜ異議申立てをしなかったのかという陳情人の主張に対しては、地籍調査における境界立会いは、土地の所有権を主張するものではなく、法務局の字図に土地の範囲を示す区画線として登記されている筆界を確認するためのもの

であったことから、所有権等に関する異議申立ては行っていないとの説明がありました。

委員会におきましては、開発公社から市への売却に係る関係書類を地権者から買収した根拠とすることの妥当性、土地の売買契約書等の公的な書類が残っていないことや市が登記を怠っていたことへの見解、地籍調査は当該地の筆界を確認するものであるにもかかわらず、市が異議申立てを行っていないことから、地籍調査に対する市の考え方、これまで陳情人に対して寄り添った対応を行ってこなかった市の姿勢と市に落ち度があるにもかかわらず裁判に委ねようとするものの妥当性について強く質すなど、種々議論を行いました。

その結果、本件に対する市の姿勢として配慮が欠けていたことから、今後はこのような事案を発生させることがないように庁内において意思統一してほしい、開発公社から市への売却に係る関係書類だけでは、市が地権者から買収したものと判断できないこと、また、本件は市が登記の手続きを怠っていたことが発端であり、陳情人には過失がないことから、陳情人に寄り添った対応が必要であり、司法の判断に委ねるのではなく、今後は調停での和解による早期の解決を図ってほしいとの意見要望が出されました。

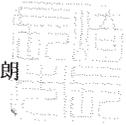
なお、委員会審査終了後に、市長及び理事者に対して、「本陳情に対する市の適切な対応を求める申入れ」を行ってほしいとの意見が出されました。

資料⑧

土 総 第 1090 号
令和 7 年 12 月 24 日

長崎市議会議長
岩永 敏博 様

長崎市長 鈴木 史朗



陳情第 14 号「個人の土地を市が長期に渡り不当使用の件につき早急に解決を望む
陳情について」に対する市の適切な対応を求める申入れについて（回答）

令和 7 年 12 月 10 日付長議議第 278 号により、長崎市議会議長及び建設水道委員長から
申入れがありました。標記の件につきまして回答いたします。

まずは、本市が道路整備に必要となる用地買収を行った際、土地の所有権移転の手續きを
怠り、未登記となっていることを原因として、土地所有者及び親族の方にご迷惑をおか
けていること、また、本市への問い合わせやその後の協議において、不適切な対応を行っ
ていることについて、深くお詫びいたします。

なお、本年中の報告を求められております対応状況につきましては、次のとおりです。

『申し入れ事項』

- 1 本件は、公共事業の用地買収に係る不適切な事務処理に端を発していることから、
二度と同様の事案が発生することのないよう、分筆登記の時期や重要性について改め
て庁内での周知徹底を図ること。

【回答】令和 7 年 12 月 19 日付け文書にて、部局長へ周知及び職員への指導の徹底につ
いて依頼しました。

（別紙 1 参照）

- 2 法務局による地籍調査の境界立会いは、所有権の確認も付随するものであり、一度
確認した筆界を変更することは容易ではないことから、地籍調査の重みを十分認識し、
地権者との間で齟齬を来すことがないように努めること。

【回答】令和 7 年 12 月 19 日付け文書にて、部局長へ周知及び職員への指導の徹底につ
いて依頼しました。

（別紙 1 参照）

法務局による不動産登記法第 14 条第 1 項に定める地図作成の境界（筆界）立会
いは、一筆の土地ごとに地図を作成する目的で実施されたものであり、所有権の確認を
伴うものではないことを、法務局に確認しています。

なお、この 14 条地図作成の立会いにあたり、法務局及び地権者に対し、立ち会う
筆界と所有権界が異なる旨説明を行っていただければ、立会いをどのように行うか法務局の
対応も異なっていたと考えられるため、このことも踏まえ周知いたしました。

- 3 令和 3 年 11 月定例会における前回の陳情に対する対応状況については、その後の議
会への報告までに 1 年以上を要していることから、本件に関しては、上記 2 点の対応
も含め、本年中に議長を通じて確実に報告を行うこと。

【回答】

上記 1 及び 2 を除き、申入れ内容にある「司法の判断に委ねるのではなく、今後は調
停での和解により、早期の解決を図ってほしい」との意見要望については、次の方針に
より事務を進めてまいります。

（今後の方針）

長崎市は、当時、土地の買収業務を実施していた財団法人長崎市開発公社の内部決裁
書類や決算書類から道路区域内の土地は買収したものと推定しており、その推定に
至った状況からすると、再度の公金支出はその根拠が市民に理解されるべき必要があ
ることから、司法の判断に委ねる方法になるものと考えています。

そのため、令和 7 年 12 月 23 日に顧問弁護士への相談を行っておりますが、調停で
は解決に至る判断を示されないと見解を受けておりますので、今後も引き続き顧問弁
護士へ相談しながら、対応を決定してまいります。

土 総 号 外
令和 7 年 12 月 19 日

部局長 様

土 木 部 長

用地買収の適切な事務処理及び境界確認の適切な実施と的確な説明について（通知）

このことについて、市道栄町油屋町1号線（昭和49年7月25日 供用開始）の道路区域内に、登記簿上の民有地が存在しており、長崎市としては未登記であることから、買収を求める内容の陳情が令和7年11月市議会に提出され、建設水道委員会において審査されました。

これを受け、長崎市議会議長から長崎市長へ、陳情第14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」に対する市の適切な対応を求める申入れが、令和7年12月10日になされました。（別添資料1参照）

つきましては、次の2点について、適切な業務の執行がなされるよう、貴職から部内職員への周知及び指導の徹底をお願いいたします。

1 公共事業等による用地買収後の確実な所有権移転登記

今回の陳情は、昭和40年代に本市が実施した道路整備の際、買収した土地の所有権移転登記を行っていなかったことに端を発したもので、本市が土地の分筆及び登記手続きを怠ったことにより、地権者の方による第三者への土地売買に支障を及ぼしています。

また、本件発覚時における本市との協議の際に、職員から暴言を受けるなど、個人に対して大きな負担を強いてしまっているという実態もあります。

現在、土木部用地課が各所属から依頼を受け用地買収に伴う土地売買契約を土地所有者の方と締結する場合、「契約土地の所有権移転登記が完了した後、土地所有者へ売買代金を支払う」こととしており、買収した土地が未登記のままとさせない仕組みとしています。

過去の過ちを決して繰り返すことがないように、土地の買収や売却を伴う事業を行う際には、所有権移転登記の手続きや登記事実を確実に確認したうえで、費用の支出等を行っていただくようお願いいたします。

2 境界立会の目的の確認と適切な説明

本件に関しては、法務局が実施している地籍調査（14条地図作成）において、本市が所有権を主張しているものの分筆をせず所有権移転登記を行っていない一筆の土地と、隣接する本市所有地の境界（筆界）立会いを行っており、所有権を主張しているにも関わらず境界（筆界）を行ったことについて、議会から問題として強く指摘を受けています。

土地の境界には「筆界」と「所有権界」があり、いずれも「境界」という言葉で用いられるものの、概念が異なります。「筆界」は土地の区画を示す線（公法上の境界）であり、分筆等の登記によらなければ筆界は変更することができませんが、一方「所有権界」は、所有権の範囲を示す線（私法上の境界）であり、所有者間の合意によって変更することができます。土地の一部の売買や贈与などの後、分筆、登記が正しくなされれば、「筆界」と「所有権界」は一致しますが、登記がなされていないなどの特別な事情がある場合は一致しないことがあります。（別添資料2参照）

法務局の依頼を受けた本市の立会いは、所有権を主張しているものの分筆、登記（土地一部の所有権移転登記）を行っていない一筆の土地であるため、「筆界」を確認したのですが、「筆界」と「所有権界」が一致しないケースであるため、立会いにあたっては、その旨を地権者の方へ説明すべきでした。

地権者の方は、本市が「筆界」で境界を確認した事実をもって、本市が土地所有権の範囲を認めたと主張されていますが、市民の多くは、本市が境界立会を行えば、それが所有権を認めた境界であると認識されます。

このため、地籍調査、国土調査に限らず、隣接地権者からの依頼などに伴う本市所有地との境界立会においては、境界に「筆界」と「所有権界」の2つが存在すること及び、今回の立会いがどのような意図で何について確認するものなのか、について十分に理解認識したうえで地権者へ説明を行い、適切に対応いただくようお願いいたします。