

令和 7 年11月市議会 建設水道委員会資料

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

目 次	ページ
1 概要	2～3
2 これまでの経緯	4～5
3 市の見解	6～18
4 道路事業用地買収の流れ	19
5 参考	20～22

土 木 部
令和7年11月

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、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、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。

（1）当該地

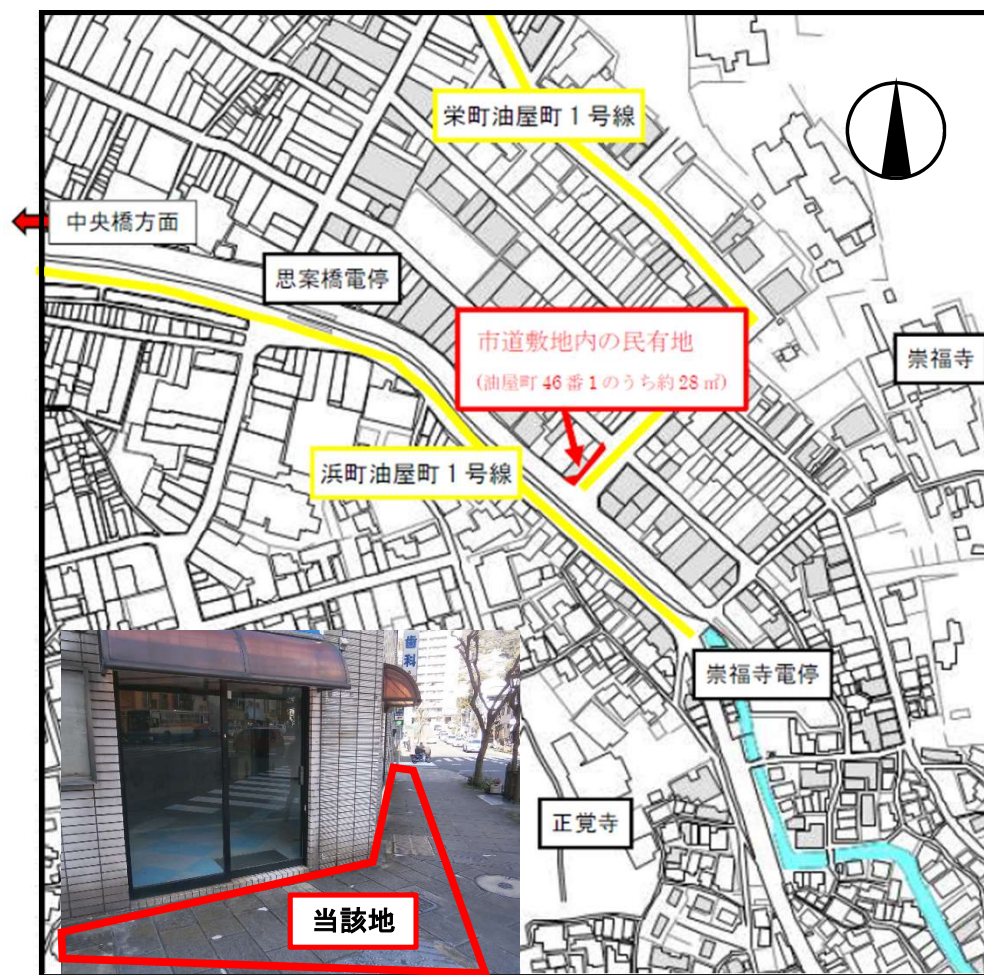
ア 地 番：長崎市油屋町46番1

イ 面 積：155.63㎡

（うち、市道部分（非課税部分）28.49㎡）

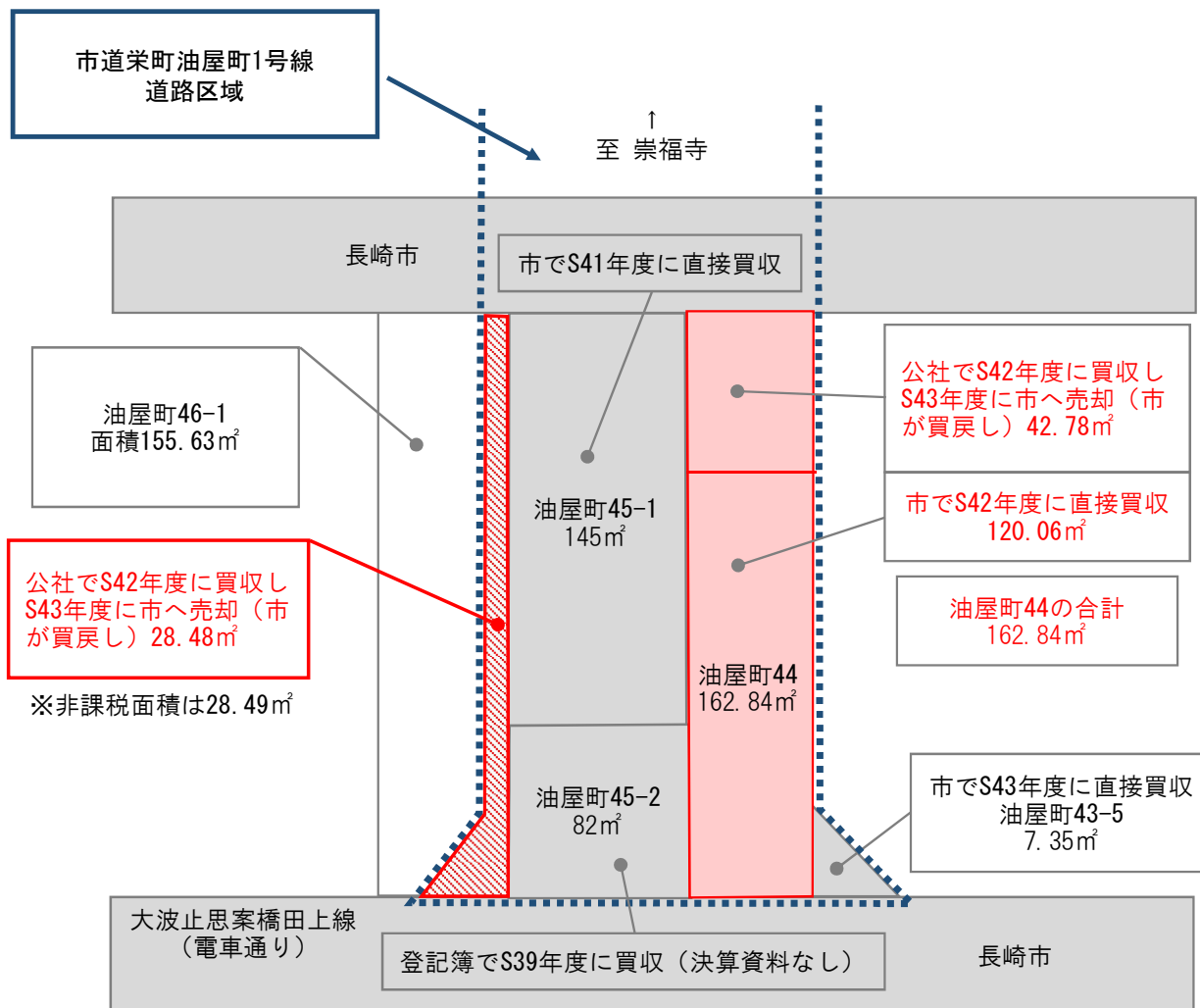
ウ 名義人：陳情人の妻ほか計2人（持分2分の1ずつ）

【位置図】



1 概要

(2) 周辺土地買収図



2 これまでの経緯

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、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	市の手落ちで歩道部分が未登記であり、速やかに手続きするとの返事をしたメモあり （陳情人提供資料による）
S50.6.16	旧地権者が書面にて、買収年月日と登記年月日の問合せを行っているが、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
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、市は陳情人に対し、市が測量・分筆を行うので、道路部分の名義変更を求める （この際、職員の対応が不適切であった）
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 裁判所の判断を仰ぐためには、訴訟提起又は調停申立ての方法があることを説明（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
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	市長と面談 市長から次の点について陳謝 ・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 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。

2 これまでの経緯

時 期	内 容
R3.4.19 R3.4.30	陳情人から解決策の検討依頼 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	市長と面談 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、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。土地に対する支出は行わない。購入後未登記は事実。市の落ち度を認め、市負担で登記する。
R4.7.20	地積調査に伴う境界立合い実施（法務局）
R5.2	建設水道委員会において報告
R5.8.28	市長と面談 未登記について改めて謝罪。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報告
R7.8.28	市長と面談 未登記について改めて謝罪。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。
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

3 市の見解

(1) 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。

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

（ア）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。

（イ）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

(ウ) 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

(ア) 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）

➡ 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。

(イ) 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推定することができる。

3 市の見解

(ウ) 陳情人が、昭和43年1月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㎡）も買収日と登記日は記載されておらず、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。

(エ) 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。

決裁区分 A		43 年		財団法人長崎市 開発公社		第 3 号																					
起案 43年 4 月 9 日		決裁 43年 7 月 10 日		施行 年 月 日		浄書																					
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																							
<p>土地の売却について</p> <p>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。おいて決裁の件は下記のとおり請求書を出してよいでしょうか。</p> <p>船場地区 記</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>地積</th> <th>買取金</th> <th>利息</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>油屋町44</td> <td>42.78m²</td> <td>3264,114円</td> <td>55,195円</td> <td>3319,309円</td> </tr> <tr> <td>〃 46-1</td> <td>28.48m²</td> <td>2,173,024円</td> <td>58,692円</td> <td>2,231,696円</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>71.26m²</td> <td>5,437,138円</td> <td>113,887円</td> <td>5,551,025円</td> </tr> </tbody> </table> <p>事務費(3%) 油屋町44 91,923円</p> <p>油屋町46-1 65,191円 小計 157,114円</p> <p>合計 5,714,119円</p>									地積	買取金	利息	計	油屋町44	42.78m ²	3264,114円	55,195円	3319,309円	〃 46-1	28.48m ²	2,173,024円	58,692円	2,231,696円	小計	71.26m ²	5,437,138円	113,887円	5,551,025円
	地積	買取金	利息	計																							
油屋町44	42.78m ²	3264,114円	55,195円	3319,309円																							
〃 46-1	28.48m ²	2,173,024円	58,692円	2,231,696円																							
小計	71.26m ²	5,437,138円	113,887円	5,551,025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	事務費 (3%)	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	1.25	55,195	3,319,309	99,923	3,419,232
	油屋町46-1	28.48	76.300	2,173,024	543.2.1	152	"	58,672	2,231,696	66,951	2,298,647

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	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 m^3 護岸 87.0 m^2 暗渠 4.0 m
西泊海岸埋立工事	6,998,004	埋立面積 $A=710.0m^2$
小桧海岸護岸背後地埋立工事	1,494,530	盛土 $V=2,655.0m^3$ 仮止石積 $A=48.18m^2$ 排水管 $L=8.0m$
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	
1	都市計画費	(457,338,002円)	(390,793,481円)	(-円)	(63,238,148円)	(-円)	(3,306,373円)
		368,419,379	305,135,205	-	63,238,148	-	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、油壺町線 改良工事	238,282,217円	$\phi L=26.0m$ $W=15.0m$	宅地 120.0 m^2	建物、工作物2戸
稲佐町、旭町線 改良工事	6,000,000	$\phi L=30.6m$ $W=11.0m$ 盛土 $V=629.4m^3$ 擁壁工 $A=183.2m^2$ 排水工 $L=26.6m$ 路面工 $A=177.5m^2$	宅地 83.27 m^2	建物1戸
常盤町、大浦元町線 改良工事	11,469,770	$\phi L=33.0m$ $W=13.5m$ 舗装 $A=258.0m^2$ 排水溝 $L=128.0m$ ガードパイプ $L=51.0m$ ブロック塀工事 $A=171.6m^2$	宅地 98.81 m^2 水道用地 28.18 m^2 教会敷地 72.14 m^2	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
労 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 長崎港直轄港務整備事業費負担			
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	緑石積 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	土砂浚渫 L=300.0m V=1,513.0m ³	
小湊海岸背後地埋立工事	4,070,000円	盛土 V=7,500.0m ³ 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
		円	円	継続費 繰次繰越	繰越明許費	事故繰越	円
5	都市計画費	(639,464,150)	(584,138,761)	(-)	0,440,000	(-)	(47,885,389)
		511,463,487	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	
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111,255,001円 決算額109,530,436円
(前年度繰越78,000円)
109,530,436円

(1) 工事費

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 φL=360.8m 街路樹移植 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 φL=30.0m W=15.0m 整地工事 掘削V=75.0m ³ 残土V=92.0m ³		
片瀬町 松ヶ枝町 線改良工事	4,000,000円	道路改良 L=10m 弁天橋架換 橋より下部工2基		
草美須町 油壺町線 改良工事	7,974,000円	道路改良 φU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	109,530,436			

3 市の見解

(2) 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が、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。
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。

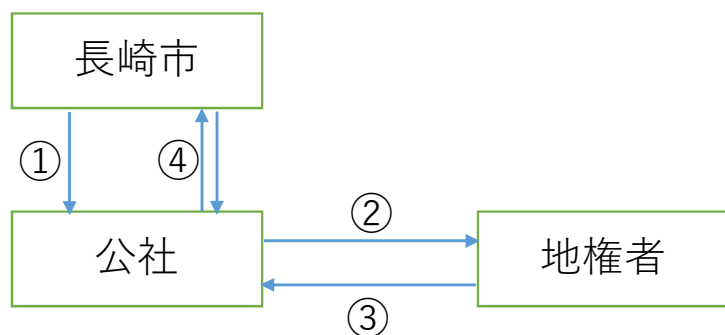
3 市の見解

(2) 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？	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っており、売買契約書をもって買戻し（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。	登記していないことは事実でありお詫びします。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

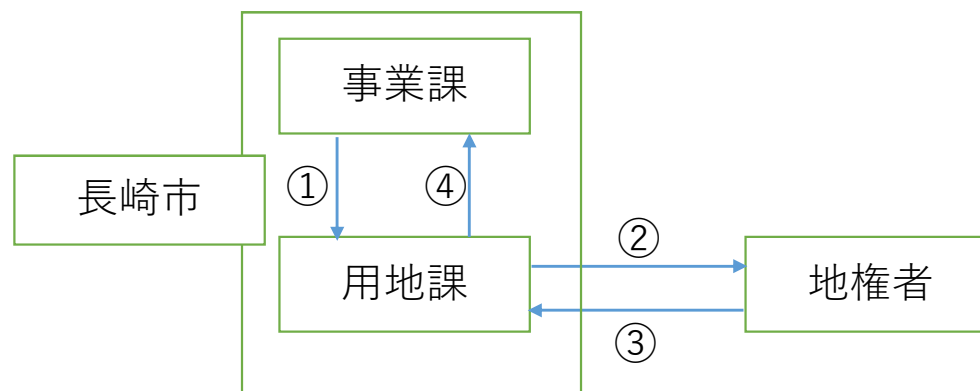
(1)過去：道路事業等における土地開発公社による先行取得
と市の買戻しの流れ（昭和47年11月1日組織変更後）



- [illegible]

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。

(2)現在：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。

5 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。

5 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

5 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