

当該地の経過、時系列

令和7年11月10日

昭和38年10月

田川市長へ質疑書を出す、本石灰町道路拡張工事～崇福寺方面への道路拡張工事の件につき、
(資料有り)

昭和38年11月

市長より回答有り、要とあら都市計画課へ出向いて頂ければ詳しく説明するとの事。
(資料有り)

昭和41年

46-2 番地(電車通り)市が買収、分筆、登記、所有権移転登記

昭和42年1月

家屋側面解体費、移転費、補償費、受領 ¥4,423,200
(上記の金額は公社の資料には見当たらない。) (資料有り)

昭和42年4月

当該地 28.48 m²は非課税となる。

昭和43年1月

市へ質疑書を出す、当該地 28.48 m²はいつ買収したのか、登記はいつしたのか。 回答なし
(資料有り)

昭和50年6月

市管財課より電話あり、市の手落ち速やかに手続きすると返事ありその後はなしのつづてである。
(資料有り)

昭和58年8月

ビル建設着工

昭和60年12月

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、当該地には何も手を付けていない。

令和2年2月

本件の土地「未買収未分筆所有権移転登記」発覚

令和2年2月

土木部用地課へ出向き原因を問も、解らないとの返事
税務課へ出向き原因を問おうも、同じく解らないとの返事

令和3年1月

市の要望により裁判所へ「調停申し立て」をしたが
1回目、市は当日キャンセル

令和3年2月

2回目、冒頭から裁判官より市は「この調停には応じる気は全くありません」との話あり。閉廷

令和3年11月

市議会に陳情書提出、議会より「地権者には何ら非はなく、司法に委ねるのではなく、行政が早急に解決すべし。」との答申あり。

令和4年4月

土地開発公社の資料発見

令和4年7月

法務局地積調査立会い、面積境界確定する。
(資料有り)

令和5年2月

市議会 建設水道委員会資料

(資料有り)

令和5年4月

鈴木市長へ代わる。

令和6年4月

土木部長代わる

令和7年8月

市長との面談の席において、「当該地を早急に買収して本件を解決する事」要望するが、市長曰く「解決する方法がないので、司法に委ねるしかない」との返答

市が主張する「矛盾と疑問点」

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？
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？
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？
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 m²）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？
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たては、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？
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？
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。

地権者

が田川市長(当時)へ出した書簡

38.10.21日

① 本市を以て
都市計画関係の土地所有者持分者
には個人に由る面の通知を
（2）せようとした。
② 都市計画関係の土地所有者持分者
市計画関係の土地所有者持分者
如何にしようか。何故解得したのですか。
③ 本市を以て
都市計画関係の土地所有者持分者
如何にしようか。何故解得したのですか。
④ 本市を以て
都市計画関係の土地所有者持分者
如何にしようか。何故解得したのですか。

計画
成立
通知
関係
浦田

新案 854 号

昭和38年11月1日

[Redacted]

[Redacted]

殿

長崎市長 田川 芳



昭和38年10月25日付都市計画についての照会に対し、下記のとおり回答します。

記

1. 都市計画の決定の通知について

本件については、ご質問は、たまたまのことと思いますが、都市計画としての街路計画及び事業の決定等は、建設大臣の行なうものであり、事業計画の決定までは、一応その路線計画の決定を待つまでで、何時この事業の施行されるか又如何なる方法で実施されることとなるかも判然としない状況にあるため、関係上本市といたしましてはこの計画路線に直接関係ある土地あるいは家屋の所有者や居住の方々のその後の移動もあわせて考えこの路線の決定等については、ご通知していただく素構にあります。従って、担当課である都市計画課においでなれば、都市計画の有無について充分に説明申し上げたかと思いたすので、この点に諒承願うかと存じます。

長 崎 市

2. 油屋川の緑地計画について

過去において緑地計画と考えられたことも勿論ありましたが、
現在のとおり都市計画として具体的に実現計画は樹てられており
ません。

3. 崇徳寺方面の道路の拡張計画について

この計画については、現在都市計画街路小川川油屋川線として恵
美須川又舊地先(雪印牛乳会社前電車通り)と油屋川43〜/番
地先(但木理髪店前)間を両側歩道付きの総幅員15メートルの
街路拡張計画を都市計画として決定しておりますが、お尋ねの実施
の時期については都市計画事業として国の補助を求めて施行する関
係から、本市としてはできるだけ早い機会に施行できるよう国に要
望いたしておりますが、何時実施できることとなるか確定した時期即
ち年度については決定いたしておりません。

(担当 都市計画課)

当該地歩道側面の解体、引越、移転、営業補償費等

昭和 42 年分 不動産等の譲受けの対価の支払調書

支払を受ける者	住所(居所)又は所在地 氏名又は名称					
物件の種類	物件の所在地	細目	数量	取得年月日	支払金額	
	支払総額			年月日 42.1.12	千	円
				.	4423	200
				.		
あつせんをした者	住所(居所)又は所在地 氏名又は名称				あつせん 手数料	千円
(摘要)補償 小切手	建物移転補償金 3,134,067円 引越補償金 267,749円 移転搬費 16,700円 28.667円 営業 975,120円					
支払者	住所(居所)又は所在地 氏名又は名称	長崎市桜町2-22 長崎市長 諸谷 義武				

所資 (32) 不動産等の譲受けの対価の支払調書 42.11. 150,000

福岡国税局

油屋46番地宅地 所有者

昭和43年

固定資産税 都市計画税が賦課された
固定資産税課税台帳 昭和43年1月現在
宅地面積? 〇

右宅地の登記面積? 〇
又課税面積? 〇

右宅地の一部道路改良事業のため二回に
長崎市買収

〇才一回面積(9.85^{m²}=6坪)
買収組() 登記年月日()

〇才二回面積(28.48^{m²}=8.6坪)
買収組() 登記年月日()

右宅地は既に買収済み

市役所 敬

昭和43年
は市へいつ買収、登記をしたのか問い直す

回答なし

ことばと資料の説明

1 縦覧とは

縦覧とは、地図作成の結果がどのようなになるか図面等で表したものを見ることができる機会、境界（筆界）に関しての異議の申出をすることができます。

ただし、ご確認いただいた筆界点等に異議がない場合は、地積（面積）の増減に関する異議の申出はできません。

2 地図原図とは

地図原図とは、地図を作る基となる図面で、地番、点番号などが記載されており、地図作成地区全体の状況が分かるものです。

縦覧会場に用意しています。

3 地積等調査一覧表とは

地積等調査一覧表とは、従前の地番、地目、地積と地図作成後の地番、地目、地積、異動状況を一覧にしたものです。これを基に登記官が職権で登記記録の変更をします。

縦覧会場に用意しています。

4 同封の「一筆地測量図」について

(1) 「一筆地測量図」は、測量した結果を図面に表したもので、測量した点、その座標値、距離、面積などを表示しています。

なお、筆界未定の場合は、筆界未定となった複数の土地についてまとめて表示しています。

(2) 「一筆地測量図」をご確認いただき、境界（筆界）について、ご質問やご異議がない場合は、縦覧会場にお越しいただく必要はありません。

(3) 隣接地の所有者の方からのご異議がなければ、地図原図や一筆地測量図を基に地図を作成しますが、ご異議があった場合は、縦覧期間後に法務局から個別にご連絡し、必要に応じて再度確認させていただきます。

令和4.7.20 法務局地積調査立会面積境界
石確定する

地番 46-1

一筆地測量図

土地の所在 長崎市油屋町

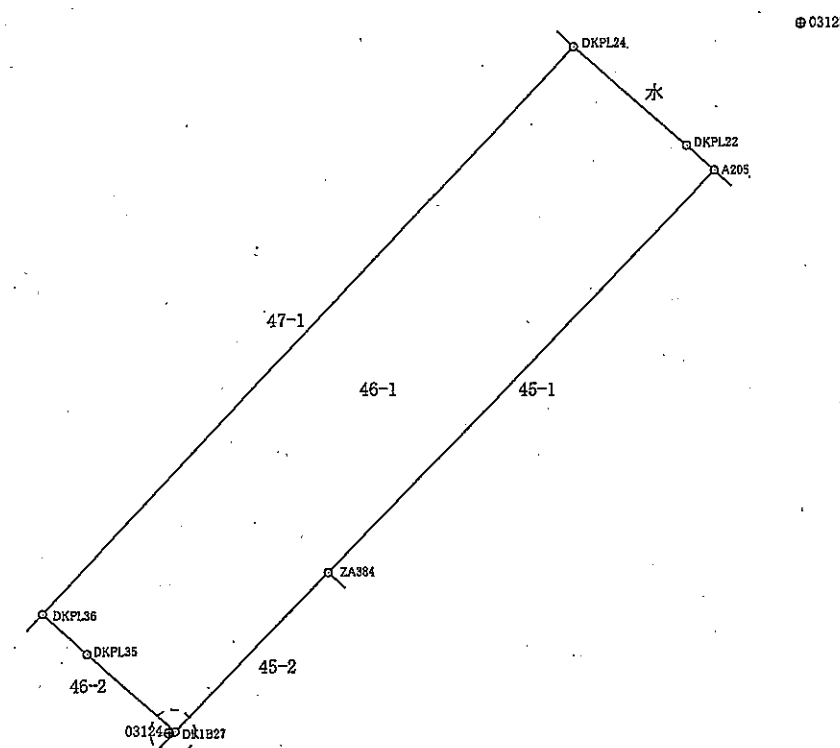
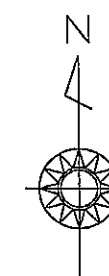
求積表

地番	46-1			
NO	標識	X	Y	辺長
DK1B27	既設金属板(1号)	-28548.723	35766.428	3.907
DKPL35		-28546.154	35763.485	1.994
DKPL36	既設金属プレート	-28544.843	35761.982	25.694
DKPL24	既設金属プレート	-28526.269	35779.736	4.973
DKPL22	既設金属プレート	-28529.557	35783.467	1.259
A205		-28530.392	35784.409	18.409
ZA384		-28543.534	35771.518	7.269
面積	155.6392430			
地積	155.63 m ²			
坪数	47.08 坪			

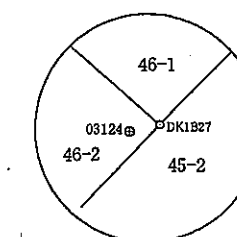
※計算式 $A=1/2 \sum (X_2-X_1)(Y_1+Y_2)$

4級基準点	標識	X座標	Y座標	距離	方向角
03123	新設金属板(4号)	-28525.549	35787.323	31.370	222°15'49"
03124	新設金属板(4号)	-28548.765	35766.225	31.370	

測量年月日	令和4年11月22日
座標系	世界測地系1系



拡大図1/50



縮尺 1/250

決裁区分	43年		長崎市 開発公社	第 3 号
起案	決裁	施行	浄書	
43年 7 月 9 日	43年 7 月 10 日	年 月 日		
理事長	副理事長	副理事長	施行、取扱いの注意	
常務理事	事務局長	部長		
内部の伺い書に過ぎない 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。				
勘定管理	記			
	地積	買収額	割当	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	91,923円		
	油屋町46-1	65,191円	小計 157,114円	
合計	5,714,119円			

法務局

(添付書類)

(1) ~~減価補償金による公共用充当用地の先行取得に伴う~~

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	利率	利子額 円			
	油屋町44	42.78	76.300	3,264,114	543.3.27	05	187786	55,195	2,319,309	99,923	3,417,232
	油屋町46-1	28.48	76.300	2,173,024	543.2.1	152	4	58,672	2,231,696	65,191	2,396,887

会社の資料

令和5年2月市議会 建設水道委員会

(分知3年10月議会陳情より1年以上経過している市の報告書)

17.

(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）

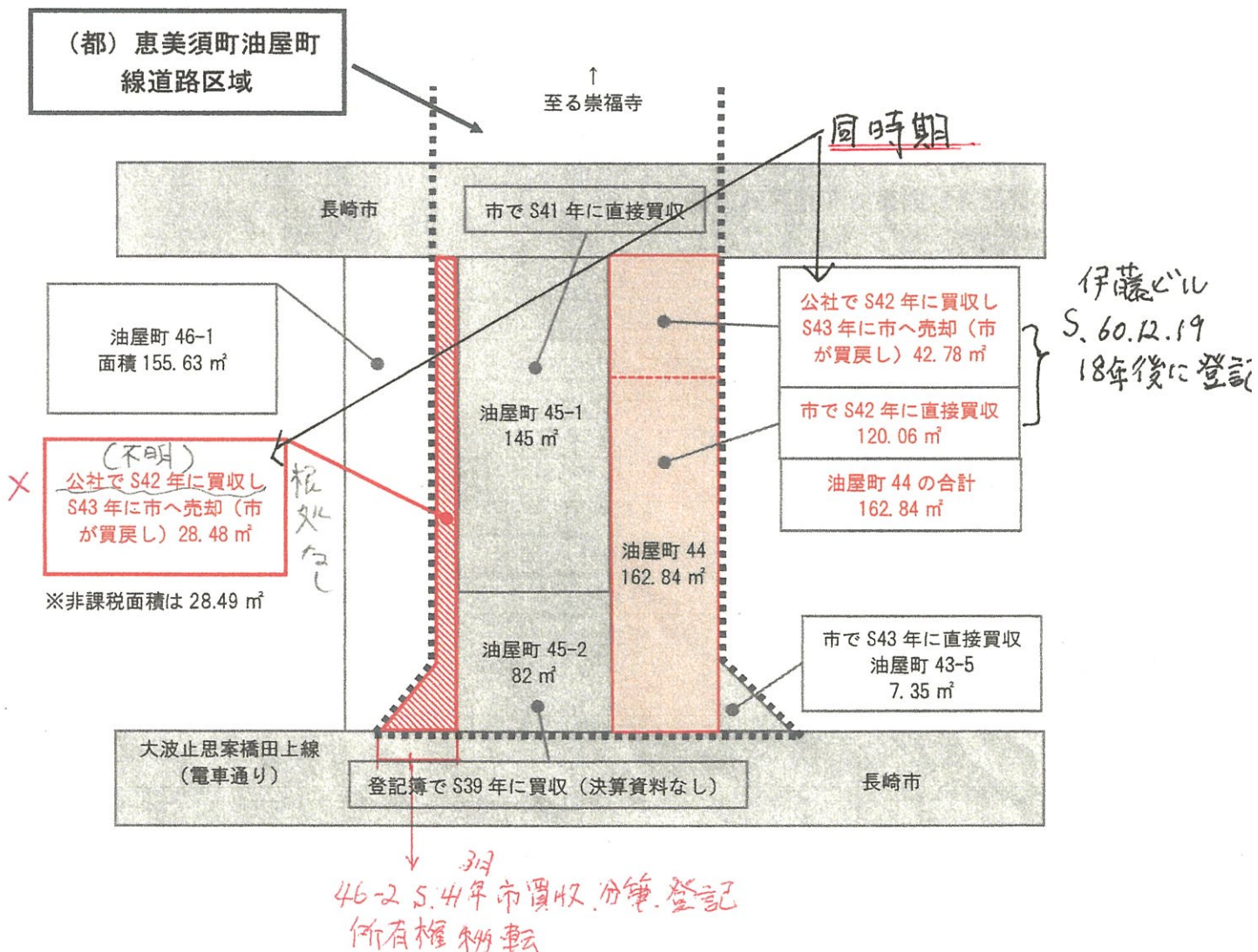
区分	公社	長崎市
買収面積	71.26 m ² ①	120.06 m ² ③
買収日	S43.3.19	-
買収金額	5,437,138 円 ②	23,828,217 円 (建物補償2棟含む)

(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

市の資料

※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、長崎市が同時に関与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		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

地番	① 46-1			
NO	標 識	X	Y	辺 長
PL100	新設金属プレート	-28544.845	35761.982	1.995
PL101	新設金属プレート	-28546.157	35763.485	4.914
PL102	新設金属プレート	-28545.898	35768.392	22.237
PL103	新設金属プレート	-28529.551	35783.467	4.969
K200	新設金属プレート	-28526.265	35779.740	25.701
面積	127.5429770			
地積	127.54 m ²			
坪数	38.58 坪			

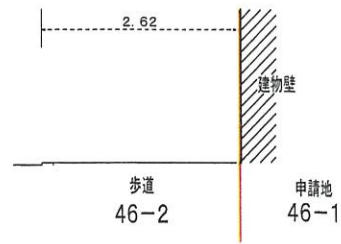
地番	② 46-3 (予定地番)			
NO	標 識	X	Y	辺 長
PL101	新設金属プレート	-28546.157	35763.485	4.914
PL102	新設金属プレート	-28545.898	35768.392	22.237
PL103	新設金属プレート	-28529.551	35783.467	1.260
K201		-28530.385	35784.412	25.687
K100	新設金属板 (1号)	-28548.725	35766.427	3.905
面積	28.0945570			
地積	28.09 m ²			
坪数	8.49 坪			

総合計面積	155.6375340 m ²
-------	----------------------------

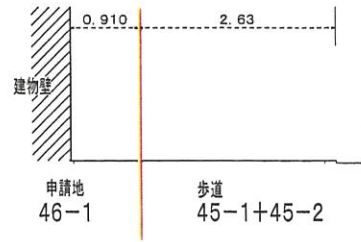
点 名	標 識	X座標	Y座標
20B21	既設砲金	-28461.643	35848.796
20B29	既設砲金	-28570.810	35762.422
HA135	既設金属板 (2号)	-28548.212	35762.564
20B29-1	既設金属板 (1号)	-28525.069	35787.626

標 識	凡 例
マ ー ク	種 類
⊕	砲 金
⊗	石 杭
⊞	コンクリート杭
⊗	金 属 板
⊞	金 属 プ レ ー ト
□	プラスチック杭
○	標識無 (ベンキ・木杭)

① 断面図S=1:100 ①



② 断面図S=1:100 ②



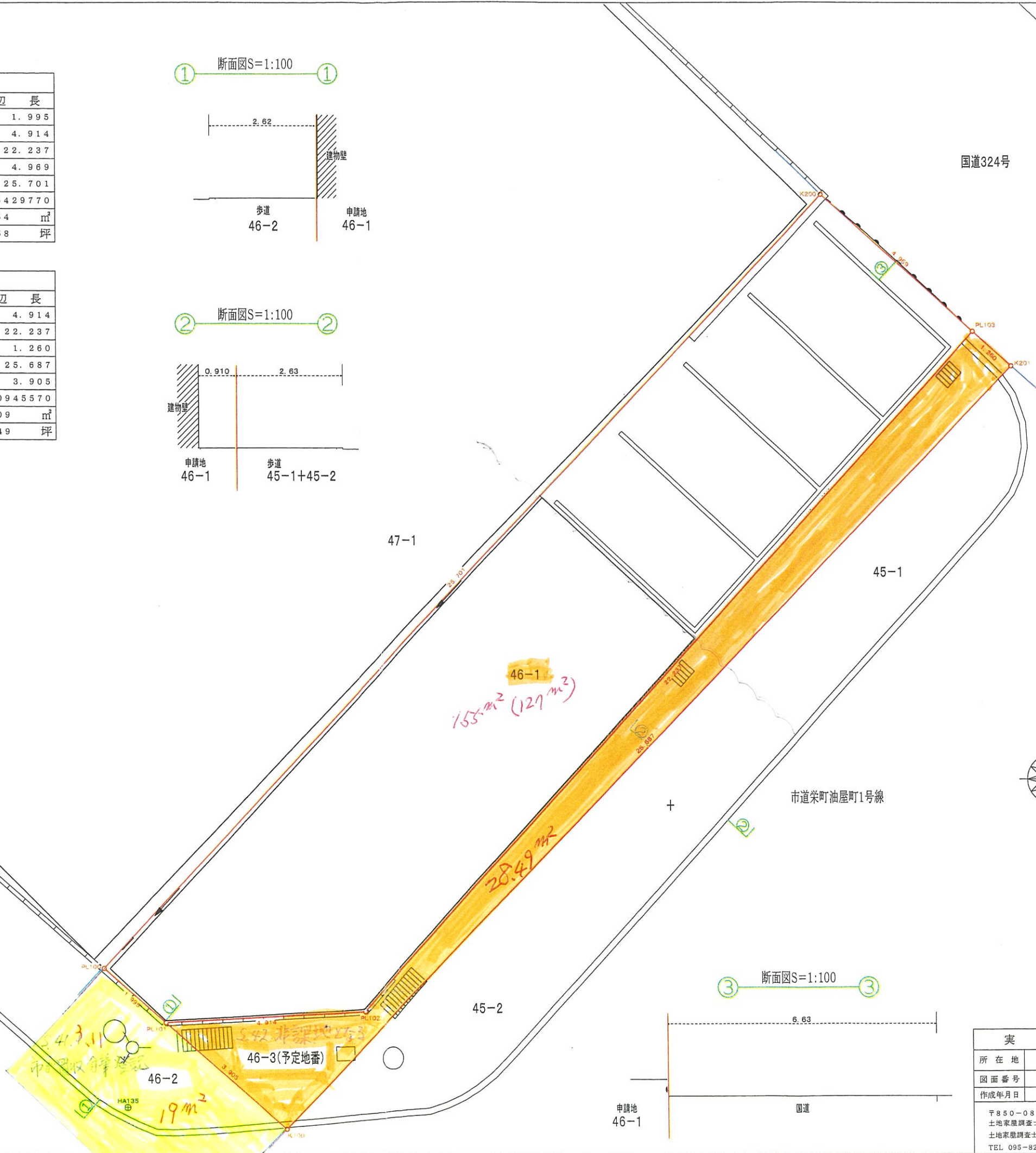
市道浜町油屋町1号線

市道栄町油屋町1号線

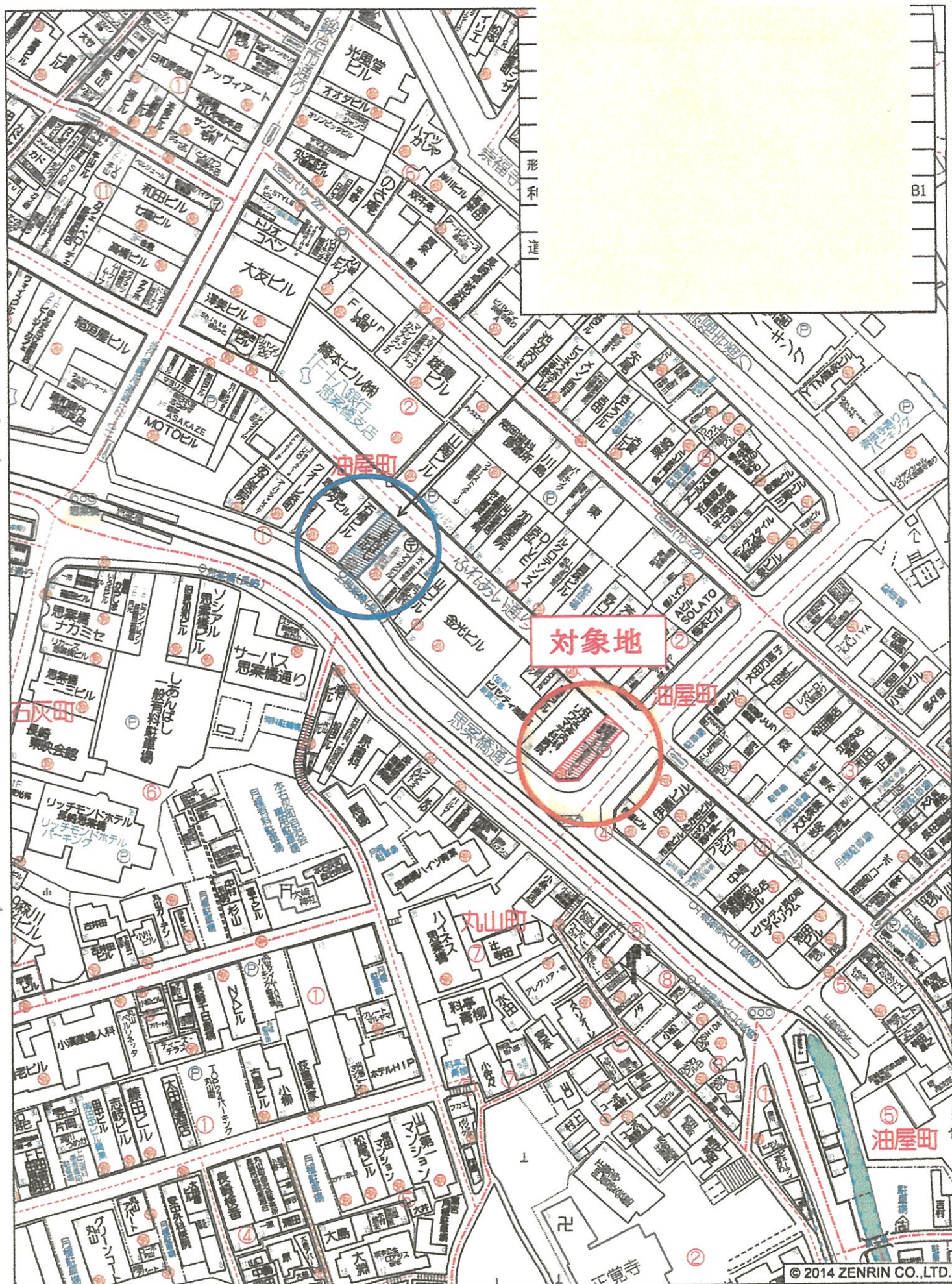
国道324号



実 測 平 面 図			
所 在 地	長 崎 市 油 屋 町 4 6 番 1		
図 面 番 号		縮 尺	1:100
作 成 年 月 日	令 和 2 年 4 月 2 9 日		
〒 8 5 0 - 0 8 7 6 長 崎 市 昭 和 5 番 2 4 号 H M ビ ル 1 F 土 地 家 屋 調 査 士 登 録 番 号 長 崎 第 7 3 2 号 土 地 家 屋 調 査 士 林 田 政 成 TEL 095-829-1045			







長崎市油屋町付近

謝罪文も言ったのに、

22、

5年8ヶ月の滞り振返されて

長土総号外
令和7年11月20日

鳥居 丈平 様

長崎市長 鈴木 史朗

長崎市油屋町 46 番 1 の一部について

これまで協議を行ってきた長崎市油屋町 46 番 1 の一部（面積 28.48 m²）（以下「当該地」という。）について、次のとおり、お詫び申し上げますとともに状況をご説明いたします。

1 当該地が未登記であること。

当該地を買収したならば登記されているはずとのご意見は、不動産売買を行ううえではもっともであり、その後、登記の機会があったにもかかわらず登記していなかったことにつきましては申し訳ございませんでした。この事が原因ではあるか。

道路敷地などの課税対象とならない土地・建物につきましては、不動産登記法の一部を改正する等の法律（昭和 35 年法律第 14 号）附則第 5 条第 1 項に、登記の申請義務は当分の間適用しないことが規定されているものの、道路区域内に敷地の一部があることで、第三者への売買に支障が生じる可能性や、売買や相続などによって益々処理が困難化するなど、決して好ましい状況ではないと考えております。

そのため、長崎市の負担により、測量・分筆及び登記を行わせていただきたいと考えております。

寄付して呉れと厚かま

お詫言います

【不動産登記法の一部を改正する等の法律（抜粋）】

（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 地籍調査の際、字図に記載されている区画線で境界立会を行うことを説明しないまま、境界立会を行ったこと。

令和4年7月に実施された法務局実施の地籍調査において、長崎市は、当該地と隣接する油屋町45番1、油屋町45番2との境界立会を、字図に記載されている区画線で行いました。字図に記載されている区画線は、その土地の範囲を区画するものとして法務局に登録されたものであり、その区画線がいわゆる「筆界」といわれる境界であることから、長崎市としましては立会を行ったものです。

しかしながら、所有権について意義が申し立てられている土地における境界立会である状況の中、所有権を主張する立会ではなく、「筆界」で行うことについてご説明すべきところ、できておらず申し訳ございませんでした。

また、「長崎市は境界立会の際に、所有権について主張しなかった。」とのご意見はもつともでございますが、「筆界」については土地の所有者同士の合意によって変更できるものではないことから、所有権を主張することなく立会を行ったものであり、その点をご理解くださいますようお願いいたします。

地籍調査には関係ない
法務局の調査

3 調停期日に同席しない旨の連絡をしていなかったこと。

調停が申し立てられたあと第1回期日までの期間が短く、裁判所への延期申立てを検討しましたが、申立人のご意見を伺う場として代理人のみが出席いたしました。その際、職員が出席できない旨をお知らせできておらず、申し訳ございませんでした。

また、調停不成立後に職員がお会いした際の「こんなはずじゃなかった。」との発言があったとのことでしたが、発言の意図としましては、過去の経験から互いに歩み寄るための協議を複数回行うものとの認識の中で、2回で結論が出たことを受けてのものと、当時の担当者から確認いたしました。

内部調整も出来ていなかった。

このような係争の原因を生じさせた事に対する謝罪と5年8ヶ月間の市の理不尽な対応についての謝罪を求めたのに、
全くもって正面からこの件について向き合っていないのが不遜で荒れである。