

CONTENTS

**特集** 大分市佐賀関大規模火災に見る「物理的障壁」と「実務の壁」 大分県土地家屋調査士政治連盟会長 大野保洋

1.序論:突風下の惨劇と地域の変貌 ..... 1

2.物理的障壁:狭あい道路と延焼のメカニズム..... 2

3.制度の光と影:地籍調査の「タイミング」..... 2

4.実務の壁:所有者不明土地と「聴き取り」の限界 ..... 2.3

5.復興への道筋:公費解体と今後のまちづくり ..... 3

6.土地家屋調査士政治連盟としての使命:二つの教訓..... 3

7.結びに:悲劇を繰り返さないために..... 3.4

# 大分市佐賀関大規模火災に見る「物理的障壁」と「実務の壁」

～狭あい道路と所有者不明土地による地籍の限界、そして政治連盟としての使命～

大分県土地家屋調査士政治連盟 会長 大野 保洋

## 1. 序論:突風下の惨劇と地域の変貌

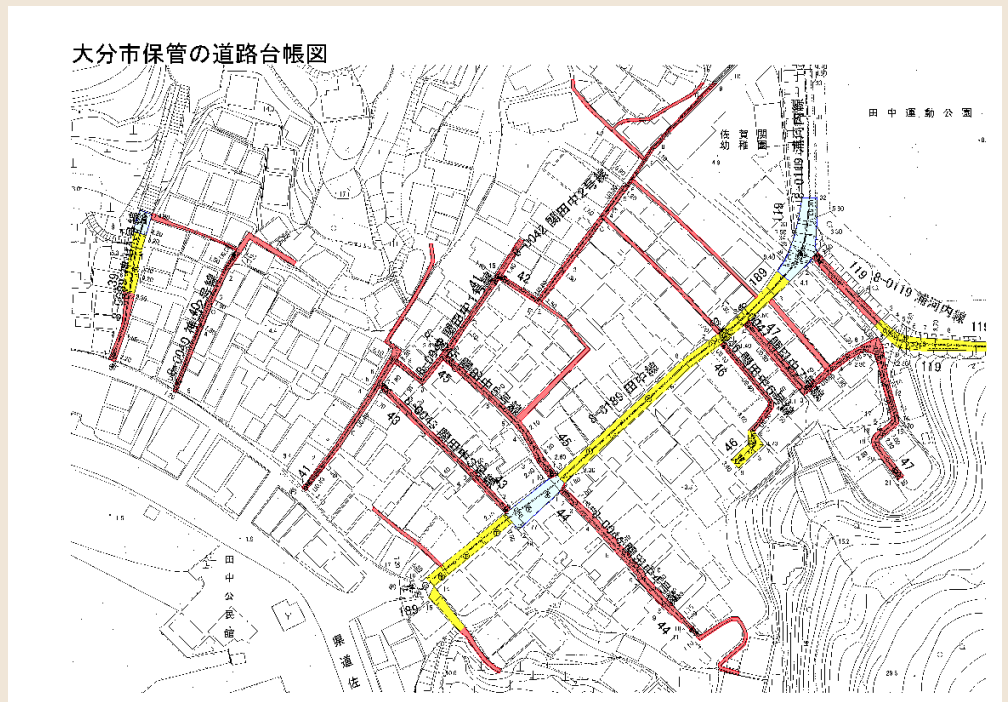
去る令和7年11月、大分市佐賀関地区を襲った大規模火災は、強風という悪条件も重なり、瞬間に木造住宅密集地を飲み込みました。地域の精神的支柱である神社こそ奇跡的に焼失を免れましたが、その周囲の見慣れた町並みは一変し、住民に深い喪失感を与えています。この災害は、単なる偶発的な事故ではありません。過疎化、高齢化、そして古い木造家屋が密集する日本の地方都市が共通して抱える「構造的な脆弱性」が、最悪の形で顕在化した事例と言えます。本稿では、現地の状況と、その後の復旧プロセスで明らかになった「土地情報のインフラ」としての課題、地籍調査と復興への道筋について報告し、今後の政治連盟としての活動指針を報告します。



火災直後の航空写真

## 2. 物理的障壁:狭あい道路と延焼のメカニズム

被害拡大の直接的な要因として、消防活動を阻んだ「道路事情」は見過ごせません。現場周辺は、車両の進入も困難な狭あいな道路や、建築基準法上の道路要件を満たさない路地が迷路のように入り組んでいます。延焼を防ぐための「空間」が存在しないこと、消防車が火点まで接近できないことのもどかしさは、地域防災における長年の課題でした。今回の火災は、ハード面の整備（道路拡幅や区画整理）が遅々として進まない現状に対し、自然が待たなしの警鐘を鳴らした形となりました。



※添付の図面は大分市が保管する当該地区の道路台帳です。（青色は幅員 4m以上の道、黄色が 3m以上、赤色が 3m以下）

## 3. 制度の光と影:地籍調査の「タイミング」

本災害において特筆すべきは、当該地域の「地籍（土地の境界情報）」の状況です。実は、この佐賀関地区では令和3年から地籍調査が着手されており、火災発生時には、すでに現地調査や測量を終え令和6年には成果の縦覧を経て、国および県の承認を得る段階まで進んでいました。一部では「調査が終わっていたのに登記されていなかった」という指摘もありましたが実態は異なります。成果は決して「眠っていた」わけではなく大分県全体の承認プロセスを経て、法務局への送付を待つ「最終調整の段階」にあったのです。

不幸中の幸いと言うべきか、これが復興への大きな足がかりとなりました。火災を受け、市と法務局の迅速な連携により、本年1月初旬には成果が法務局へ持ち込まれ、異例のスピードで1月23日には登記への反映が完了する見込みとなりました。もし、この地籍調査が行われていなければ、焼失により境界杭も消失した現場において、境界復元は困難を極め、復興は何年も遅れていたことでしょう。災害前に「データとしての地図」が完成していたことは、まさに復興への希望の光です。

## 4. 実務の壁:所有者不明土地と「聞き取り」の限界

しかし、すべてが順調だったわけではありません。地籍調査の過程では、「所有者不明土地問題」という現代の病理が大きく立ちはだかりました。元々多く空き家を抱える同地区での境界立会いは難航を極めました。土地所有者・相続人・管理者が不明な土地が散見され、戸籍等の調査だけでは所有者にたどり着けず、調査員が現地で近隣住民に聞き取りを行い、「あそこの土地は誰が管理しているか」という証言を頼りにパズルを埋めていくような地道な作業が繰り返されました。その結果、

どうしても所有者の確認が得られない、あるいは境界の合意形成に至らない土地については「筆界未定」として処理せざるを得ない箇所も多く残されています。これは担当者の努力不足ではなく、現行の法制度と所有者不明土地の実態が乖離している証拠であり、我々が国に対して法整備を求めていくべき核心部分です。

## 5. 復興への道筋：公費解体と今後のまちづくり

現在、現地では被災建物の解体撤去が進められています。自費での解体が困難な被災者のために、市は「公費解体制度」を適用し、昨年12月21日には住民説明会が開催されました。年明け1月5日の申請受付開始から現在に至るまで、対象世帯の約80%から申請が出されており、行政の素早い対応が住民の生活再建を後押ししています。市は、火災発生から1年となる本年11月を目処に解体工事を完了させる方針を示しており、本格的な復興計画の策定はその後のフェーズとなります。

## 6. 土地家屋調査士政治連盟としての使命：二つの教訓

今回の佐賀関の火災は、我々に二つの教訓を与えました。一つは、「地籍調査や法務局地図作成事業そして私達が普段の業務で行う境界確認など、平時の地籍情報蓄積こそが最大の防災である」という事実。もう一つは、「所有者不明土地の解消なくして、迅速な復興はない」という現実です。我々土地家屋調査士は、災害が起きてから動く「事後処理」の専門家にとどまってはなりません。権利関係の整理と測量技術を融合させ、行政と連携して「災害に強い登記インフラ」を構築することこそが急務です。今後は、公費解体後の復興計画策定においても、境界の専門家として積極的に関与し、住民が安心して戻れるまちづくりに貢献していく所存です。

## 7. 結びに：悲劇を繰り返さないために

最後に、大分県政治連盟が行っている現在の活動報告を記して本稿の結びといたします。

### ■ 動き出した政治連盟 ～県議・市議との対話～

3年ほど前から、本連盟では従来までの形式的な活動を一新しています。これまでは挨拶程度だった県議会議員・市議会議員との接点を、「実質的な政策論議の場」へと変えています。

具体的には、政治連盟幹部会を開催した際には会議終了後にあわせて県議・市議の方々、調査士会・公嘱協会の役員をお招きし、膝を突き合わせて意見交換を行っています。議題の中心は、まさに「狭あい道路解消に向けた取り組み」です。議員の方々からは、「現場の専門家から具体的な課題を聞いてよかった」「空き家対策や防災の観点からも、調査士の知見を貸してほしい」といった、かつてないほど前向きな反応を頂いています。私たちの声は、確実に政治の中枢に届き始めています。

〈p4 へ続く〉

政治連盟にまだ入会されていない方へ — 政治連盟入会のお願い —

## あなたの協力が必要です。

### 土地家屋調査士制度を守るのは、一人ひとりの土地家屋調査士です。

政治連盟の主な活動は、日調連が国に対し掲げる要望や「現場から寄せられる様々な声」を国政に届けるため、国会議員等と常日頃から連携するほか、土地家屋調査士制度に理解のある国会議員を支援し、政治に働きかけていく事です。こうした活動は、すべての土地家屋調査士会員のみなならず、国民の皆様の利益にもつながることから、政治信条に関係なく政治連盟の会員になっていただくことをお願いするものです。現場の実情に基づいた政策・制度が構築されますよう、本連盟の活動にご理解とご協力を賜りたくお願い申し上げます。お一人おひとりからの会費が活動資金となります。筆界の専門家たる「現場の声」「組織としての力」を政治の場に届けるためにも、是非ともご入会よろしくお願いたします。

(次頁 WEB 申込をご利用いただけますと単位政連から連絡があります。ご入会手続きをお願いします。)

## ■ 目指す未来

～県内全市町村への展開～

しかし、正直に申し上げます。今行っている活動では、まだ足りません。当然ながら、災害に対する備えの必要性は県や県庁所在地である大分市だけの問題でなく、す



意見交換会の様子

べての市町村での問題でもあります。県レベルの活動だけでは、「地元の生活道路」は変えられません。私達が目指すのは、大分県内のすべての市町村レベルで、会員の皆様が地元の議員と顔を合わせ、「ここを直さないと危ない」「調査士の力を使ってくれ」と直接提言できる体制を作ることです。「調査士がいるから、この街は安全になった」そう言われる未来を作るためには、一部の役員だけでなく、全会員が参加できる「意見交換の場」を、大分会会員の皆で各市町村に広げていきます。

## ■ 共に立ち上がる時

私たちは今、大きな分岐点に立っています。現状維持で、今まで通りの活動を続けるか。それとも、悲劇を教訓に一步踏み出し、地域社会に不可欠な「防災・減災のパートナー」としての地位を確立するか。私は後者を選びます。どうか、会員の皆様におかれましては、「自分たちの職能を守り、地域を守る」というこの想いを共有していただき、連盟活動にご理解とご関心を寄せていただけますよう、心よりお願い申し上げます。土地家屋調査士の未来を、共に切り拓いていきましょう。

本寄稿の執筆にあたり、現地の詳細な調査データや貴重な資料のご提供をいただきました大分県公共嘱託登記土地家屋調査士協会の役員の皆様に、心より感謝申し上げます。

### 御 礼

今回の政連通信vol4の発行にあたり、大分県土地家屋調査士会 松永会長、公益社団法人 大分県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 福盛理事長をはじめ大分会の皆様に、多大なご協力を頂いた事に感謝申し上げます。  
 全国土地家屋調査士政治連盟 組織強化委員会

大分市佐賀関（さがのせき）の大規模火災は、2025年11月18日午後6時頃に発生。住宅など194棟を焼き、火元の男性1人が死亡した。飛び火した現場から約1・4キロ南東にある無人島・蔦島（つたしま）も含め、計約6万3800平方メートルを焼いた。これは、2016年に新潟県糸魚川市で発生した大規模火災を上回り、この数十年では最大規模の市街地火災となった。

現在も空き家など10棟程度の所有者が分かっていない。境界が確定できていない土地も70筆以上ある。そのため、所有者を特定できない場合、市は裁判所に申し立てを行い、選任された管理人が公費解体を申請できる制度の利用を検討している。現場の大半は、方言で「せど」と呼ばれる細い道が入り組んだ住宅密集地。現在の建築基準法は、原則として幅4メートル以上の道に建物の敷地が2メートル以上接するよう定めており、復興には新たな道路の整備が必要とされている。まさに現在、我が国が抱える課題であり、人口減少・高齢化社会における縮図と言える。

お問い合わせ

全国土地家屋調査士政治連盟

TEL : 03-6273-7507

FAX : 03-6273-7508

全国土地家屋調査士政治連盟HP



WEB申込は  
こちらから



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

『広がる道路 広がる安心』

狭あい道路を解消し、安全で安心な街づくりを！

11 住み続けられるまちづくりを

