

1-3. 土地現況による類型化

(1) 類型化の基本方針

所有者不明土地に起因する問題の解決に向けては、現在の土地利用現況の特徴を踏まえて、似た性質の土地を分類し、その分類ごとに解決策を検討していくことが有効であると考え、類型化を試みる。

問題解決に向けた大きな区分として、以下のとおり 3 類型を設定する。

まず、真の所有者（相続、祭祀承継による場合も含む。以下同じ。）として、所有の意思を有する人、法人等が存在する又は把握される場合がある。こうした県又は市町村による管理の解除につながる可能性が高いと考えられるものを A 類型とする。

次に、上記の人、法人等が存在しない又は把握することが困難であり、直ちに県又は市町村による管理の解除につながる可能性が低いと考えられるものがある。

そのうち、現状において当該所有者不明土地を利用・占有している人、法人等が存在する又は把握される場合を B 類型とし、当該人又は法人が存在しない又は把握することが困難な場合を C 類型とする。

図表 77 類型と課題検討の基本方針

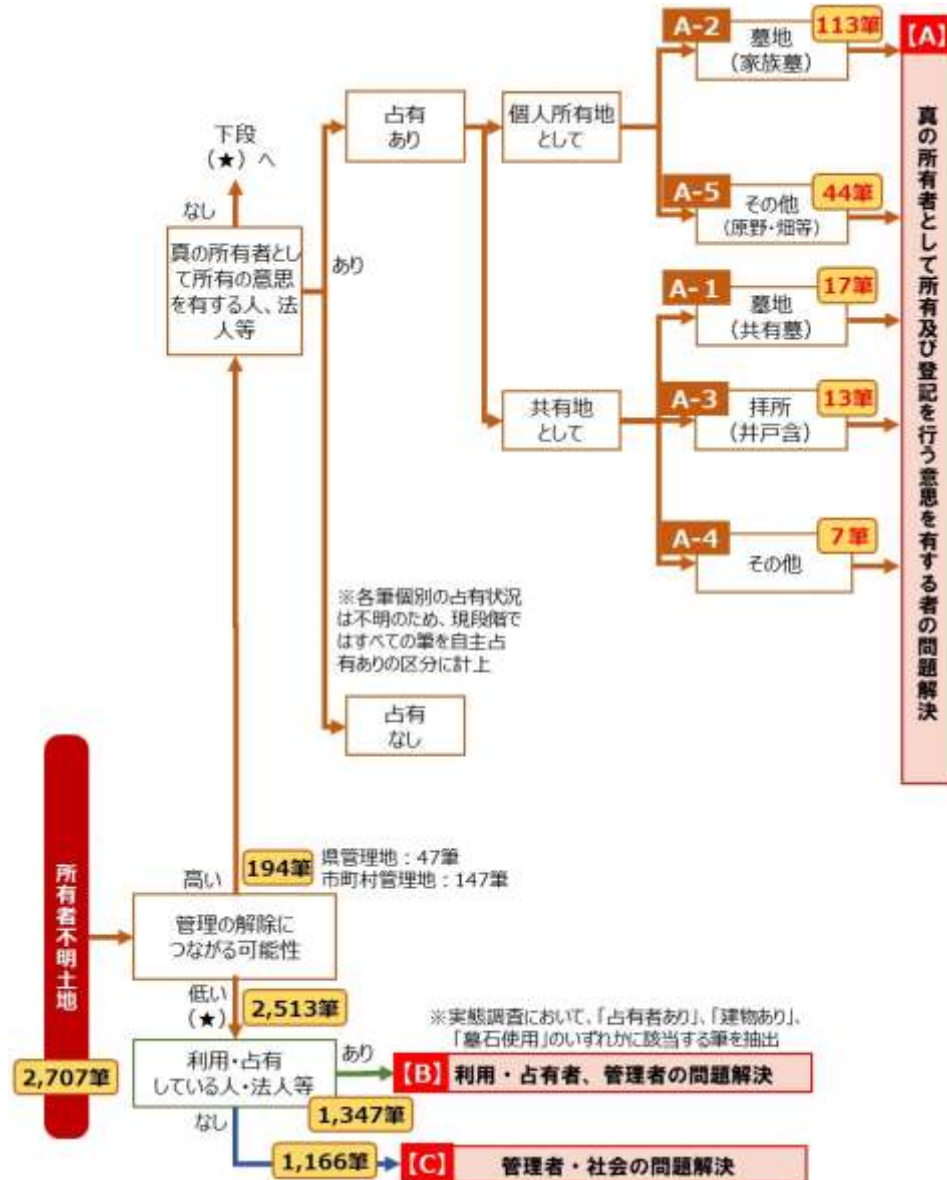
大分類（類型）	本類型の課題検討の基本方針
管理の解除につながる可能性が高いと考えられるもの（A 類型） （真の所有者として、所有の意思を有する人、法人等が存在する又は把握される）	⇒所有の意思の主体（人・法人等）と対象地の特性（地目・現況等）で区分 ⇒真の所有者として権利特定できる手法の検討
直ちに管理の解除につながる可能性が低いと考えられるもの （上記の人、法人等が存在しない又は把握することが困難）	
現状において所有者不明土地を利用・占有している人、法人等が存在する又は把握される（B 類型）	⇒賃貸借契約の有無と、利用・占有の公益性で区分 ⇒管理者と利用・占有者の意向を踏まえた権利安定
上記の人、法人等が存在しない又は把握が困難（C 類型）	⇒過去の利用実績の有無で区分 ⇒新たな利用意向の有無、社会的な管理コスト、利用できないことによる損害の最小化

現状の所有者不明土地（2,707 筆）のうち、本年度の検討では、早急な対応が求められるなか、県又は市町村による管理の解除につながる可能性が高い A 類型（平成 30 年 11 月現

在、沖縄県がフォローアップを行った土地等 194 筆²⁾）を中心に現地調査及び詳細な課題整理を行なった。

その結果、問題解決に向けた検討を行うに当たり、対象地の特性（地目・現況等）を踏まえ、A 分類をさらに大きく 5 つの小分類に類型化した（図表 78）。

図表 78 土地利用現況から問題解決を念頭に置いた「沖縄の所有者不明土地」の分類フロー



²⁾ ここでフォローアップの対象となっている 194 筆と、実態調査において有力情報が得られた 227 筆（図表 59）は多くの筆が重なるものの、その対象は異なる。具体的には、実態調査での有力情報は調査時点での情報であり、古いものは 5 年以上前の情報となっており、当時と状況が変わっているケースがあること、また、実態調査とは異なるルートで管理者へ相談があったケースなどがあり、その筆数と対象が異なっている。今後の検討においては、最新の情報を活用することが適切であるため、沖縄県がフォローアップを行った土地等の 194 筆を選択している。

【関係する意見または収集した情報】

■ 類型化に関する視点

- ・類型 A は、むしろ括弧書きの記載を表に出して、「所有者としての認識のある人」などとする一方、類型 B は、そのような認識をもたない占有者、つまり他主占有者とすべきではないか。
- ・所有権の時効取得を解決の一手段とするのであれば、A 類型のなかでも、占有があるときと、占有がないときとは、区別したほうがよいのではないか。

(2) A 類型の小類型別対象筆と代表的な事例

① A-1：墓地（共有墓）

1) 対象筆の概要

A 類型のうち、実態調査の結果、地目が墓地であり、現況においても墓石が存在し、所有者探索調査での関係者からの情報等により、共有墓と推測される墓地について A-1：墓地（共有墓）として小類型化した。

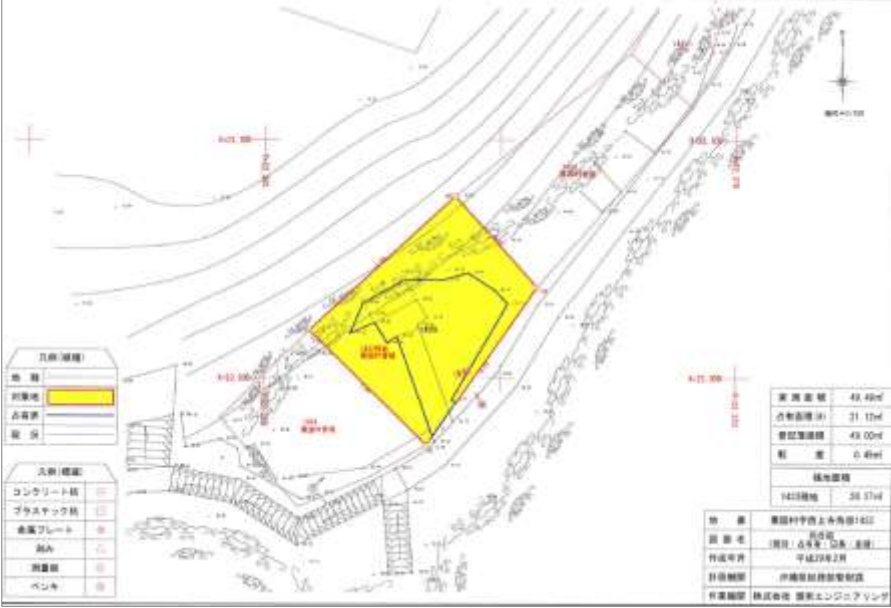
本類型に該当する所有者不明土地は 17 筆存在する。

市町村別にみると、栗国村には 12 筆あり、字西上寺角原に 10 筆、番屋原に 2 筆と 2 つの「字」に集中している。このほか、那覇市に 3 筆（字真地 3 筆、識名 1 筆）、名護市に 1 筆、中城村に 1 筆存在する。

図表 79 A-1類型に該当する土地

所 在				地目	面積	所有者 (管理者)	地形	現況	墓石 の有無	墓の 使用・ 未使用
市町村	大字(丁目)	小字	地番							
那覇市	識名二丁目		377-2	墓地	71.00	那覇市	平坦地	墓1(未使用)	有	未使用
那覇市	字真地	真地原	456-19	墓地	55.00	那覇市 (更正登記)	緩傾斜地	・屋形墓(1基)(コンクリート土間)=100%	有	使用
那覇市	字真地	真地原	464-68	墓地	53.00	那覇市 (更正登記)	緩傾斜地	墓地・原野	有	使用
名護市	字数久田	利儀原	916	墓地	14.00	名護市	傾斜地	墓地	—	使用
中城村	字泊	照原	990-1	墓地	37.00	中城村	傾斜地	・墓地(堀込型1基)	有	未使用
栗国村	字西	上寺角原	1402	墓地	53.00	栗国村	急傾斜地	墓地	有	未使用
栗国村	字西	上寺角原	1429	墓地	31.00	栗国村	急傾斜地	墓地	有	使用
栗国村	字西	上寺角原	1430	墓地	7.65	栗国村	急傾斜地	墓地	有	使用
栗国村	字西	上寺角原	1432	墓地	42.00	栗国村	急傾斜地	墓地	有	使用
栗国村	字西	上寺角原	1433	墓地	49.00	栗国村	急傾斜地	墓地	有	使用
栗国村	字西	上寺角原	1434	墓地	33.00	栗国村	急傾斜地	墓地	有	未使用
栗国村	字西	上寺角原	1435	墓地	111.00	栗国村	急傾斜地	墓地	有	使用
栗国村	字西	上寺角原	1436	墓地	45.00	栗国村	急傾斜地	墓地	有	未使用
栗国村	字西	上寺角原	1437	墓地	72.00	栗国村	急傾斜地	墓地	有	使用
栗国村	字西	上寺角原	1438	墓地	78.00	栗国村	急傾斜地	墓地	有	使用
栗国村	字西	番屋原	1542	墓地	56.00	栗国村	急傾斜地	墓地	有	未使用
栗国村	字西	番屋原	1543	墓地	33.00	栗国村	急傾斜地	墓地	有	未使用

2) 代表的な事例

①	栗国村字西上寺角原 1 4 3 3 (ID:225007)
所在 面積 地目 現況 隣接地主の状況 隣接地主からの情報聴取 地域古老からの情報聴取 測量調査実施年月日 所有者探索調査実施年月日	: 栗国村字西上寺角原 1433 : 49.00 m ² : 墓地 : 墓地 (掘込墓 1 基) : 公有地 1 筆 (栗国村)、所有者不明土地 2 筆 (栗国村管理地) : なし : 自治会区長、有力情報なし : ○公簿公図調査 (平成 28 年 9 月 29 日) ○現地調査 (平成 28 年 11 月 4 日) : 平成 30 年 2 月 1 日
<全体像①>	
	
<全体像②>	
	
<位置図>	
	
<測量全体図>	
 凡例 (地籍) 地 籍 測量地 公有地 私有地 凡例 (地籍) コンクリート地 アスファルト地 農用地 雑草地 その他 測量面積 49.49m² 公有地面積 31.17m² 私有地面積 18.32m² 測量地 49.49m² 測量地 31.17m² 地 籍 栗国村字西上寺角原1433 測量地 測量地 作成年月 平成28年2月 作成場所 伊藤建設株式会社 作成者 伊藤建設株式会社	

② A-2：墓地（家族墓）

1) 対象筆の概要

A 類型のうち、実態調査の結果、現況において墓石が存在し、所有者探索調査での関係者からの情報等により、家族墓と推測される墓地について、A-2：墓地（家族墓）として小類型化した。なお、地目は墓地が 110 筆、原野が 3 筆である。

本類型に該当する所有者不明土地は、113 筆存在する。

市町村別にみると、中城村には 33 筆存在し、字泊に 27 筆集中して存在する。那覇市には 33 筆存在し、字真地に 17 筆集中している。

図表 80 A-2類型に該当する土地

	墓地（家族墓）
県管理地	4
市町村管理地	109
合計	113

図表 81 A-2類型に該当する土地（市町村・大字別）

市町村名	大字名	筆数
那覇市		33
	字真地	17
	識名二丁目	1
	首里崎山町四丁目	2
	首里大名町一丁目	2
	楚辺二丁目	1
	繁多川五丁目	4
	繁多川四丁目	2
	壺川一丁目	4
名護市		4
	字屋部	1
	字数久田	3
糸満市		1
	字照屋	1
沖縄市		1
	比屋根五丁目	1
本部町		6
	字瀬底	2
	字渡久地	3
	字浜元	1
伊江村		1
	字川平	1

市町村名	大字名	筆数
読谷村		2
	字楚辺	1
	瀬名波	1
北中城村		3
	字渡口	3
中城村		33
	字登又	1
	字泊	27
	字北上原	1
	字和宇慶	4
西原町		15
	字掛保久	4
	字幸地	1
	字小波津	3
	字池田	3
	字内間	4
与那原町		9
	字与那原	9
栗国村		4
	字西	2
	字東	2
久米島町		1
	字嘉手苅	1
合計		113

本類型 113 筆のうち、墓石があり、隣接地数が 1 筆（所有者が判明している 1 筆の土地に内包される形で、1 筆の所有者不明土地の墓地が所在）の土地は、現況「墓地等」の 17 筆存在し、すべて中城村字泊に存在する。

また、墓石があり、隣接地数が 1 筆の土地のうち、8 筆が現況「墓地等」を含む複数現況を有する土地であり、7 筆が中城村字泊、1 筆が栗国村字東に存在する。

図表 82 A-2類型に該当する土地（現況・墓石の有無・隣接地数別）

	墓石あり				墓石なし			
		隣接地数 1 筆	隣接地数 2 筆	隣接地数 3 筆～		隣接地数 1 筆	隣接地数 2 筆	隣接地数 3 筆～
墓地等のみ	61	17	3	41	6	0	1	5
墓地等を含む複数現況	38	8	3	27	5	0	1	4
墓地等を含まない	0	0	0	0	3	0	0	3
合計	99	25	6	68	14	0	2	12

図表 83 A-2類型に該当する土地（うち隣接地数 1 筆の土地）

所 在				地目	面積	所有者 (管理者)	地形	現況	墓石 の有 無	墓の 使用・ 未使用
市町村	大字(丁目)	小字	地番							
中城村	字泊	与武野原	604-1	墓地	32.00	中城村	急傾斜地	墓地	有	使用
中城村	字泊	与武野原	619-1	墓地	198.00	中城村	急傾斜地	墓地、原野	有	使用
中城村	字泊	与武野原	626-1	墓地	136.00	中城村	急傾斜地	墓地	有	使用
中城村	字泊	与武野原	629-1	墓地	131.00	中城村	平坦地	墓地	有	使用
中城村	字泊	与武野原	646-1	墓地	74.00	中城村	急傾斜地	墓地	有	使用
中城村	字泊	与武野原	664-1	墓地	27.00	中城村	平坦地	墓地	有	使用
中城村	字泊	与武野原	665-1	墓地	68.00	中城村	急傾斜地	墓地	有	使用
中城村	字泊	与武野原	672-1	墓地	36.00	中城村	急傾斜地	墓地	有	使用
中城村	字泊	与武野原	685-1	墓地	86.00	中城村	急傾斜地	墓地	有	使用
中城村	字泊	与武野原	691-1	墓地	9.00	中城村	平坦地	墓地	有	使用
中城村	字泊	与武野原	692-1	墓地	38.00	中城村	平坦地	墓地	有	使用
中城村	字泊	与武野原	702-1	墓地	32.00	中城村	平坦地	墓地	有	使用
中城村	字泊	与武野原	703-1	墓地	28.00	中城村	平坦地	墓地	有	使用
中城村	字泊	宇富原	810-1	墓地	89.00	中城村	急傾斜地	墓地、原野	有	使用
中城村	字泊	宇富原	813-1	墓地	16.00	中城村	傾斜地	・墓地(堀込型1基) ・山林(雑木など)	有	未使用
中城村	字泊	宇富原	864-1	墓地	113.00	中城村	急傾斜地	墓地、原野	有	使用
中城村	字泊	宇富原	869-1	墓地	75.00	中城村	急傾斜地	墓地	有	使用
中城村	字泊	宇富原	874-1	墓地	111.00	中城村	平坦地	墓地	有	使用
中城村	字泊	宇富原	875-1	墓地	49.00	中城村	急傾斜地	墓地、原野	有	使用
中城村	字泊	宇富原	884-1	墓地	30.00	中城村	傾斜地	・墓地(隣接地の墓 が越境)	有	未使用
中城村	字泊	宇富原	892-1	墓地	75.00	中城村	急傾斜地	・墓地(亀甲型1基) ・山林(雑木など)	有	未使用
中城村	字泊	照原	991-1	墓地	86.00	中城村	急傾斜地	・墓地(平葺型1基)	有	未使用
中城村	字泊	照原	1005-1	墓地	57.00	中城村	傾斜地	・墓地(破風型1基) ・岩 ・山林(雑木な ど)	有	不明
中城村	字泊	照原	1006-1	墓地	85.00	中城村	急傾斜地	・墓地(平葺型1基)	有	未使用
栗国村	字東	伊座根原	4817	墓地	84.00	栗国村	急傾斜地	原野、墓地、道路	有	未使用

2) 代表的な事例

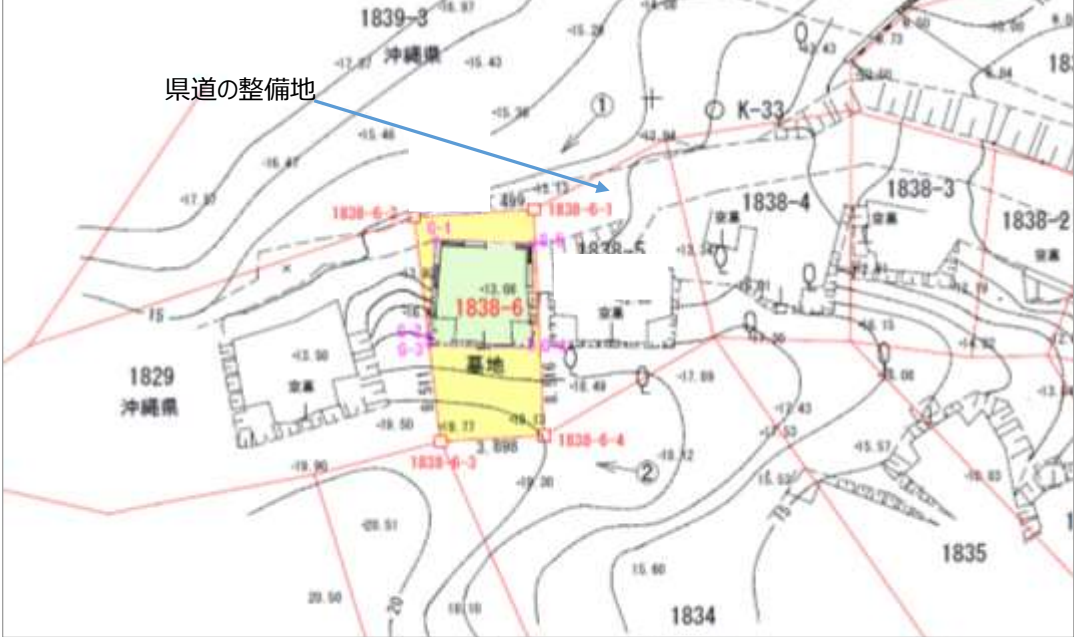
①	那覇市繁多川5-471-79 (ID: 201486)
所在	： 那覇市繁多川5-471-79
面積	： 33.00 m ²
地目	： 墓地
現況	： 墓地
隣接地主の状況	： —
隣接地主からの情報聴取	： —
地域古老からの情報聴取	： —
測量調査実施年月日	： ○公簿公図調査 (平成25年8月22日)
	○現地調査 (平成25年12月20日)
所有者探索調査実施年月日	： 未実施
＜全体像①＞	
	
＜全体像②＞	
	
＜墓石の状況＞	
	
＜墓地の入口部＞	
	
＜測量全体図＞	
	

②	名護市字屋部 6 3 7 (ID: 204001)
所在	: 名護市字屋部 637
面積	: 99.00 m ²
地目	: 墓地
現況	: 墓地 (掘込墓 1 基)
隣接地主の状況	: —
隣接地主からの情報聴取	: —
地域古老からの情報聴取	: —
測量調査実施年月日	: ○公簿公図調査 (平成 28 年 8 月 13 日)
	○現地調査 (平成 28 年 10 月 20 日)
所有者探索調査実施年月日	: 平成 29 年 1 月 17 日
<全体像①> <全体像②> <筆界>	

<測量全体図>



③	那覇市字真地真地原 4 6 1 - 3 6 (ID: 201523)
所在 面積 地目 現況 隣接地主の状況 隣接地主からの情報聴取 地域古老からの情報聴取 測量調査実施年月日 所有者探索調査実施年月日	: 那覇市字真地真地原 461-36 : 166.00 m ² : 墓地 : 墓地 : — : — : — : ○公簿公図調査 (平成 28 年 5 月 18 日) ○現地調査 (平成 28 年 7 月 29 日) : 平成 28 年 12 月 22 日
<全体像①>  <コンクリートタタキ部> 	<全体像②>  <墓地の入口部>  <測量全体図> 

④	北中城村字渡口中原 1838-6 (ID: 218023)
所在 面積 地目 現況 隣接地主の状況 隣接地主からの情報聴取 地域古老からの情報聴取 測量調査実施年月日 所有者探索調査実施年月日	: 北中城村字渡口中原 1838-6 : 35.00 m ² : 墓地 : 墓地, 原野 : — : — : — : ○公簿公図調査 (平成 29 年 1 月 25 日) ○現地調査 (平成 29 年 2 月 15 日) : 平成 28 年 12 月 22 日
<全体像①>  <墓石の状況> 	
<全体像②>  <墓地の入口部>  <測量全体図> 	

⑤	中城村字泊与武野原 6 5 8 - 1 (ID: 219010)
所在	: 中城村字泊与武野原 658-1
面積	: 63.00 m ²
地目	: 墓地
現況	: 墓地 (掘込墓 1 基)
隣接地主の状況	: —
隣接地主からの情報聴取	: —
地域古老からの情報聴取	: —
測量調査実施年月日	: ○公簿公図調査 (平成 28 年 11 月 25 日) ○現地調査 (平成 28 年 12 月 26 日)
所有者探索調査実施年月日	: 平成 25 年 2 月 28 日

<全体像①>



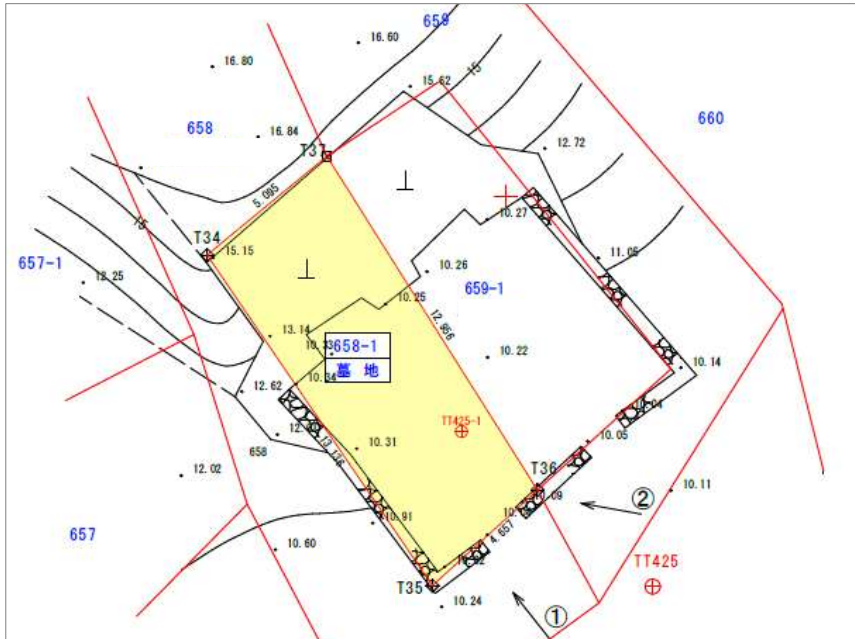
<全体像②>



<泊地区の不明土地 (墓地部分のみ分筆未登記)>



<測量全体図>



⑥

所在：中城村字泊与武原 626—1

面積 : 136.00 m²

地目：墓地

現況：墓地

隣接地主の状況 : 一

隣接地主からの情報聴取 : 一

地域古老からの情報聴取 : 一
測量調査実施毎品目 ()

測量調査実施年月日 : ○公簿公図調査(平成28年11月25日)
○現地調査(平成28年12月16日)

所有者探索調査実施年月日：平成25年2月28日

<全体像①>



<全体像②>



＜墳墓の規模感＞



＜墓碑＞



＜測量全体図＞

