

2 調査結果の整理・分析

2-1. 土地条件からの整理・分析

(1) 所有者不明土地の所在地

所有者不明土地 2,707 筆は、沖縄県内 27 市町村に存在し、そのうち那覇市には 986 筆（約 4 割）が存在しており、粟国村の 557 筆、与那原町の 205 筆とあわせると、3 市町村で全体の 65%の筆が集中している。

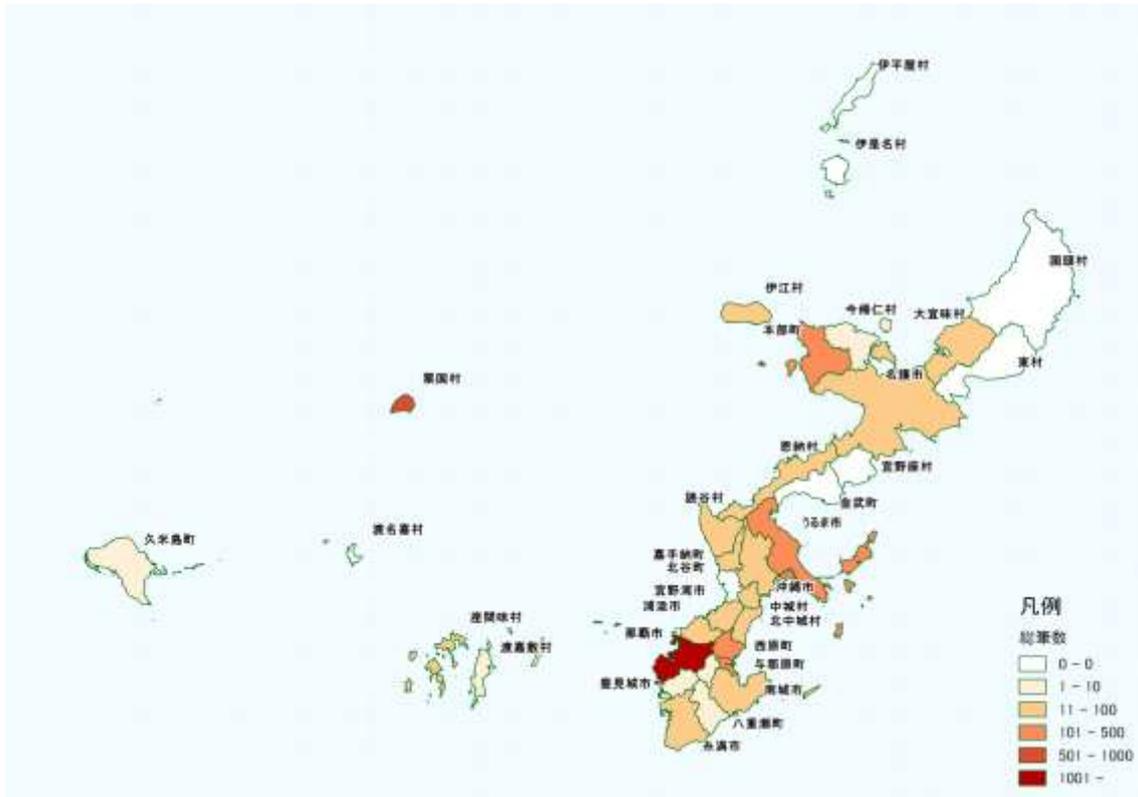
伊江村の所有者不明土地面積は、県管理地において 484,116 m²であり、全所有者不明土地の面積 982,395 m²の半数程度を占めている。

一筆当たりの平均面積は、都市部を多く抱える那覇市では平均面積 42.41 m²、中央値 18.7 m²と小規模な傾向がある。

図表 12 所在市町村別の所有者不明土地（筆数・面積・平均面積・中央値）

	県管理地		市町村管理地		合計		平均値 面積 (m ²)	中央値 面積 (m ²)
	筆数	面積 (m ²)	筆数	面積 (m ²)	筆数	面積 (m ²)		
那覇市	426	14,232	560	27,582	986	41,814	42.41	18.7
宜野湾市	6	951	12	2,227	18	3,178	176.53	153.0
浦添市	26	4,477	37	3,282	63	7,759	123.15	83.0
名護市	59	97,278	41	1,937	100	99,215	992.15	92.0
糸満市	13	3,338	8	805	21	4,143	197.29	100.0
沖縄市	6	779	79	4,847	85	5,626	66.18	51.0
豊見城市	1	93	0	0	1	93	93.00	93.0
うるま市	54	14,168	64	14,951	118	29,119	246.77	107.0
南城市	11	2,941	13	1,444	24	4,385	182.72	118.5
大宜味村	18	8,540	1	6	19	8,546	449.79	284.0
今帰仁村	2	585	1	24	3	609	203.00	33.0
本部町	28	11,742	112	4,166	140	15,908	113.63	19.0
恩納村	14	9,028	0	0	14	9,028	644.86	359.0
伊江村	16	484,116	1	87	17	484,203	28482.53	6361.0
読谷村	29	8,542	12	1,742	41	10,284	250.83	165.0
嘉手納町	4	261	7	703	11	964	87.64	62.0
北中城村	23	8,800	36	2,943	59	11,743	199.03	83.0
中城村	26	4,704	46	4,148	72	8,852	122.94	75.0
西原町	76	33,317	36	4,208	112	37,525	335.04	173.0
与那原町	105	30,621	100	6,821	205	37,442	182.65	88.0
南風原町	3	2,035	5	538	8	2,573	321.66	142.0
渡嘉敷村	1	70	0	0	1	70	70.00	70.0
座間味村	14	33,261	0	0	14	33,261	2375.79	710.5
粟国村	534	120,040	23	2,789	557	122,829	220.52	137.0
渡名喜村	3	1,322	0	0	3	1,322	440.67	661.0
久米島町	2	144	3	419	5	563	112.60	82.0
八重瀬町	5	872	5	470	10	1,342	134.20	113.0
合計	1,505	896,256	1,202	86,139	2,707	982,395	362.91	62.0

図表 13 所在市町村別の所有者不明土地（筆数別）



注釈) 基盤地図は「国土数値情報」を利用。

筆数の多い那覇市、粟国村、与那原町の域内においても、所有者不明土地は特定の「字」に集中する傾向にある。那覇市の全所有者不明土地 986 筆のうち、100 筆以上が集中する「字」は字真地、若狭三丁目、辻二丁目の3カ所であり、これら3つの「字」で半数程度を占める。

粟国村の全所有者不明土地 557 筆のうち、島中央部にあたる字東に 415 筆が集中して存在する。

与那原町の全所有者不明土地 205 筆のうち、友利原、江口原、湧当原の「字」で 152 筆と集中して存在する。

図表 14 那覇市・字別の所有者不明土地（筆数）

		県管理地	市町村管理地	合計
那覇市	安謝二丁目	0	98	98
	字識名、識名一丁目・二丁目・四丁目	1	22	23
	字上間、上間一丁目	0	7	7
	字真地	0	154	154
	字大道	2	0	2
	字天久	0	4	4
	字銘苅、銘苅一丁目	13	7	20
	宇栄原二丁目	1	0	1
	垣花町二丁目	1	0	1
	久米一丁目	2	0	2
	具志三丁目	0	1	1
	古島一丁目・二丁目	0	3	3
	三原三丁目	3	0	3
	山下町	4	1	5
	若狭一丁目～三丁目	171	0	171
	首里金城町四丁目	0	1	1
	首里崎山町三丁目・四丁目	1	9	10
	首里山川町二丁目	2	0	2
	首里真和志町一丁目	1	0	1
	首里石嶺町二丁目～四丁目	2	5	7
	首里大名町一丁目・二丁目	4	23	27
	首里鳥掘町四丁目	0	1	1
	首里桃原町二丁目	1	0	1
	首里末吉町二丁目	0	1	1
	住吉町一丁目・三丁目	2	4	6
	小祿	1	0	1
	松山一丁目	8	0	8
	松川一丁目・三丁目	6	0	6
	松尾二丁目	0	11	11
	上之屋一丁目	0	1	1
	真嘉比一丁目	1	0	1
	楚辺一丁目～三丁目	3	39	42
	辻一丁目・二丁目	179	0	179
	東町	1	0	1
	泊一丁目・三丁目	3	0	3
	繁多川二丁目・四丁目・五丁目	2	23	25
樋川一丁目	1	0	1	
牧志一丁目～三丁目	5	59	64	
与儀一丁目	0	1	1	
壺屋二丁目	2	0	2	
壺川一丁目・三丁目	3	85	88	
那覇市合計		426	560	986

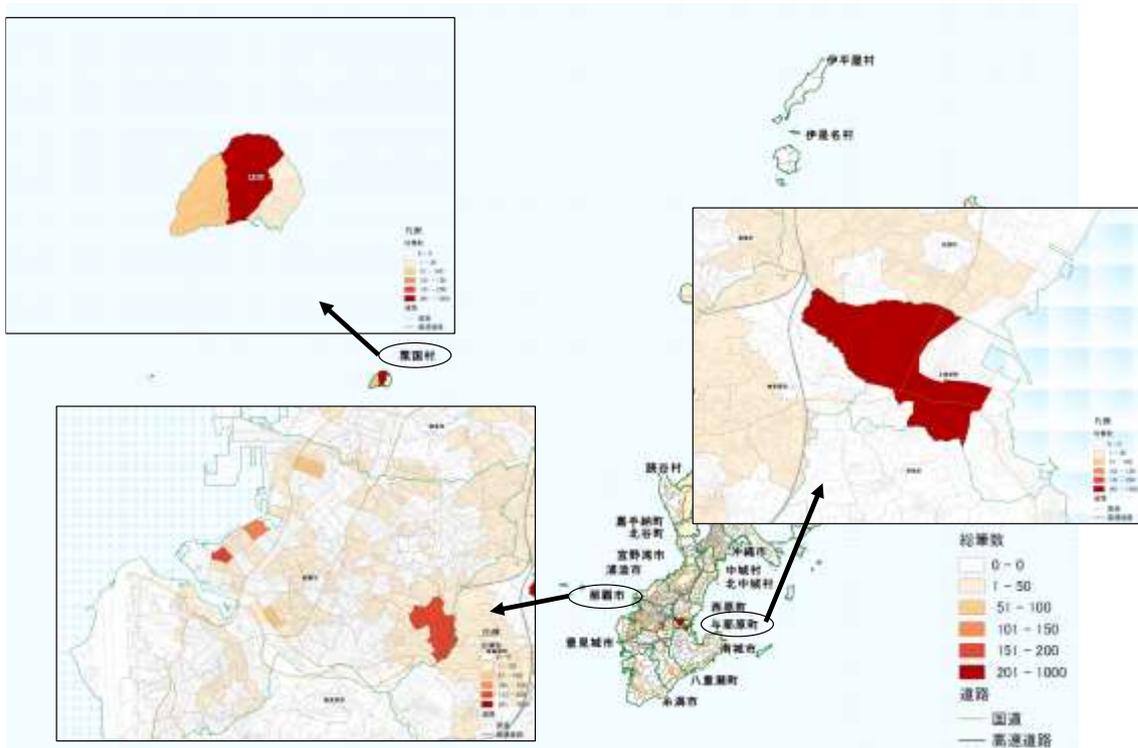
図表 15 粟国村・字別の所有者不明土地（筆数）

		県管理地	市町村管理地	合計
粟国村	字東	408	7	415
	字西	77	16	93
	字浜	49	0	49
粟国村合計		534	23	557

図表 16 与那原町・字別の所有者不明土地（筆数）

		県管理地	市町村管理地	合計
与那原町	東原	6	0	6
	仕明毛原	1	0	1
	御獄竈原	4	0	4
	伊利原	2	0	2
	友利原	7	52	59
	運玉原	14	0	14
	平良原	7	2	9
	運玉後原	5	0	5
	平瀬原	1	3	4
	猫瀬原	1	1	2
	島ノ前原	5	0	5
	江口原	31	23	54
	湧当原	21	18	39
	前原	0	1	1
与那原町合計		105	100	205

図表 17 字別の所有者不明土地（筆数別）



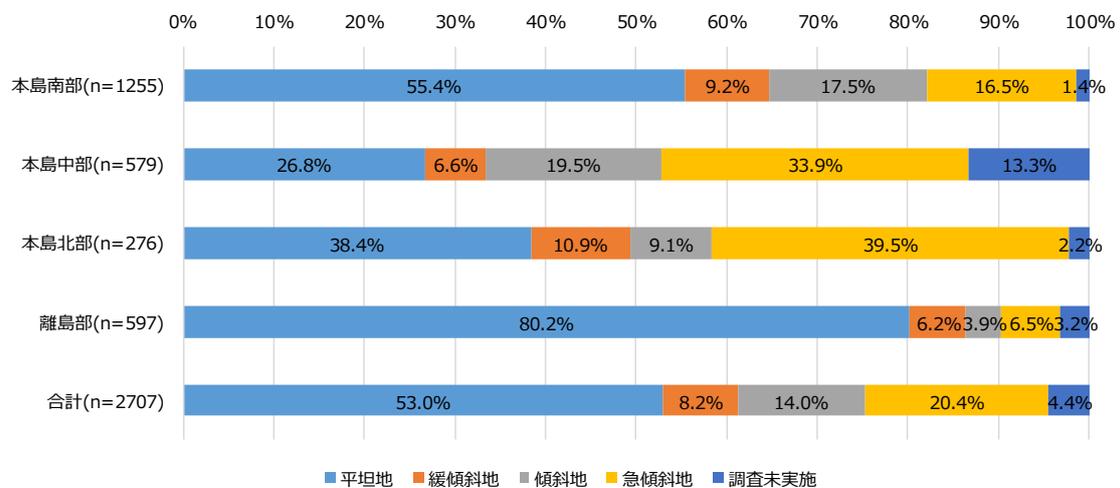
注釈) 基盤地図は「国土数値情報」を利用。

(2) 地形

所有者不明土地の地形についてみると、本島南部及び離島部では平坦地が多く、本島中部及び北部では傾斜地が多いという傾向がある。

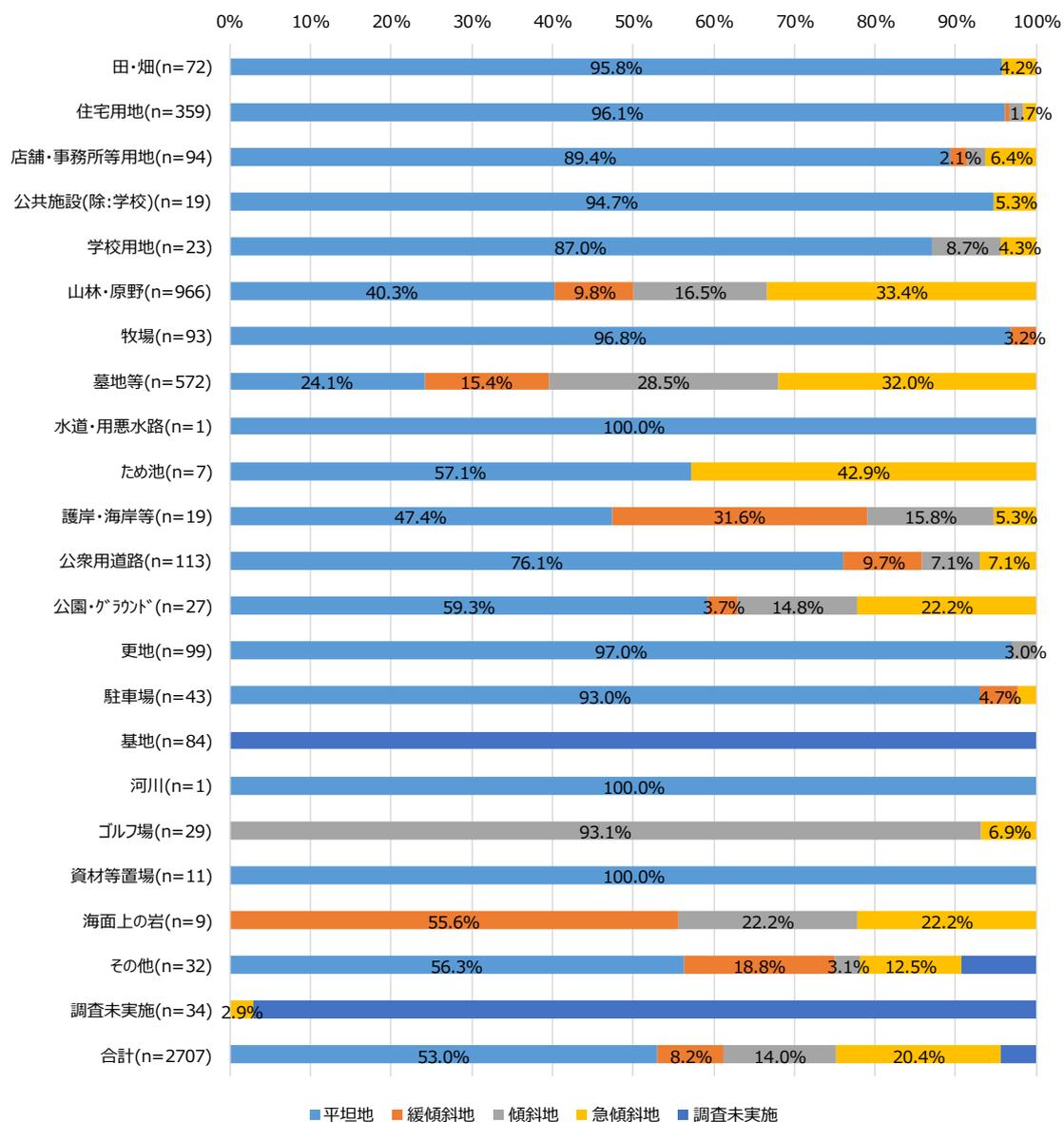
本島南部では、平坦地が占める割合が55.4%であり、現況は「住宅用地」や「店舗・事務所等用地」が集中して存在している。離島部では、平坦地が占める割合が80.2%であり、現況は「山林・原野」が多い。本島中部・北部では、傾斜地が占める割合が6割であり、現況は「山林・原野」が多い。

図表 18 所在地域別の所有者不明土地の地形（筆数比率）



現況代表類型別にみると、現況「墓地等」で傾斜地が占める割合が7割を占めている。

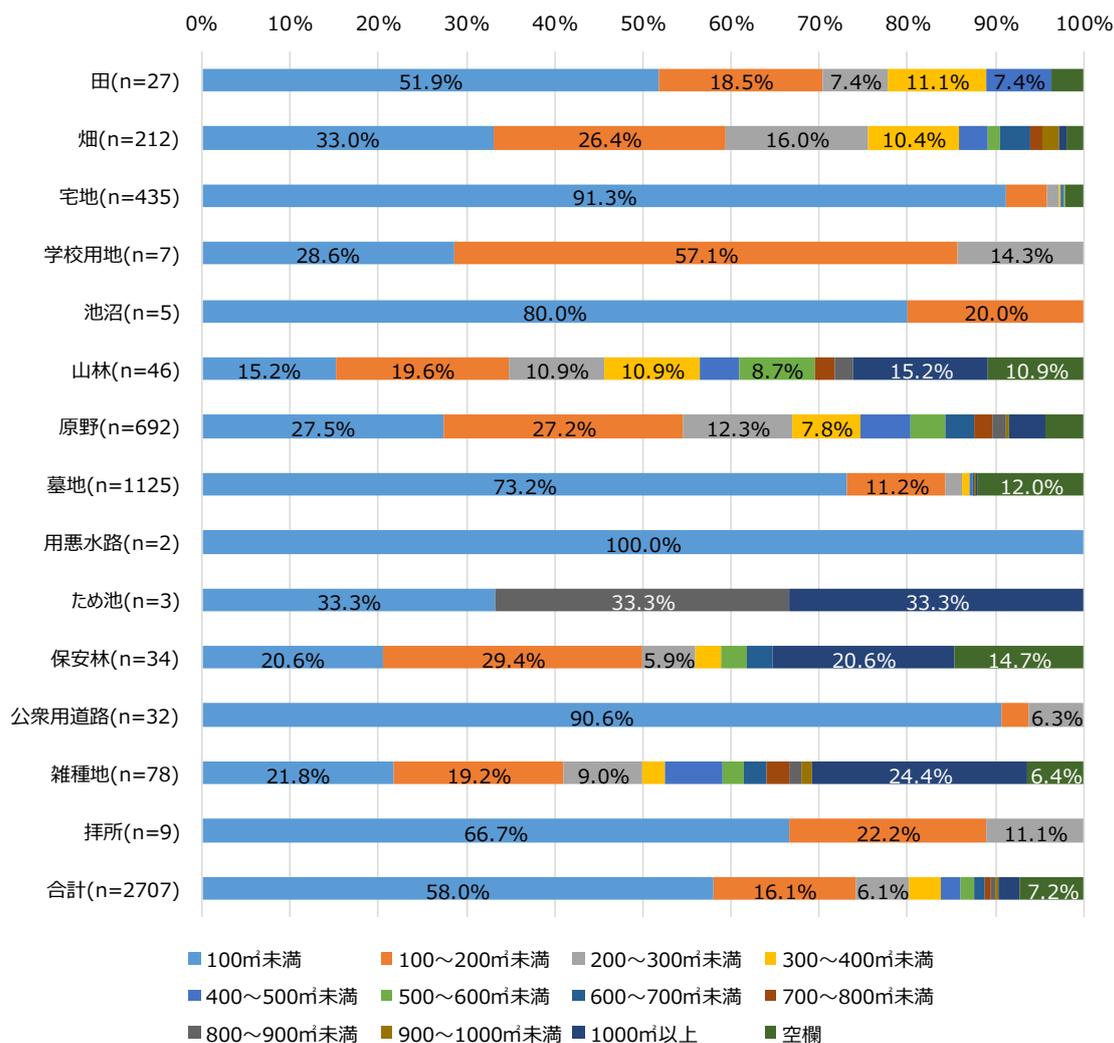
図表 19 現況代表類型別の所有者不明土地の地形（筆数比率）



(3) 実測面積

所有者不明土地全体における 100 m²未満の土地が占める割合は 58.0%と半数以上を占めており、そのうち筆数の多い宅地や墓地では 100 m²未満の土地が 7~9 割を占めていることから、所有者不明土地の大半は小さな宅地と墓地が占めていると言える。また、100 m²未満の宅地の大半は、土地区画整理法に基づく換地処分となっている土地である。

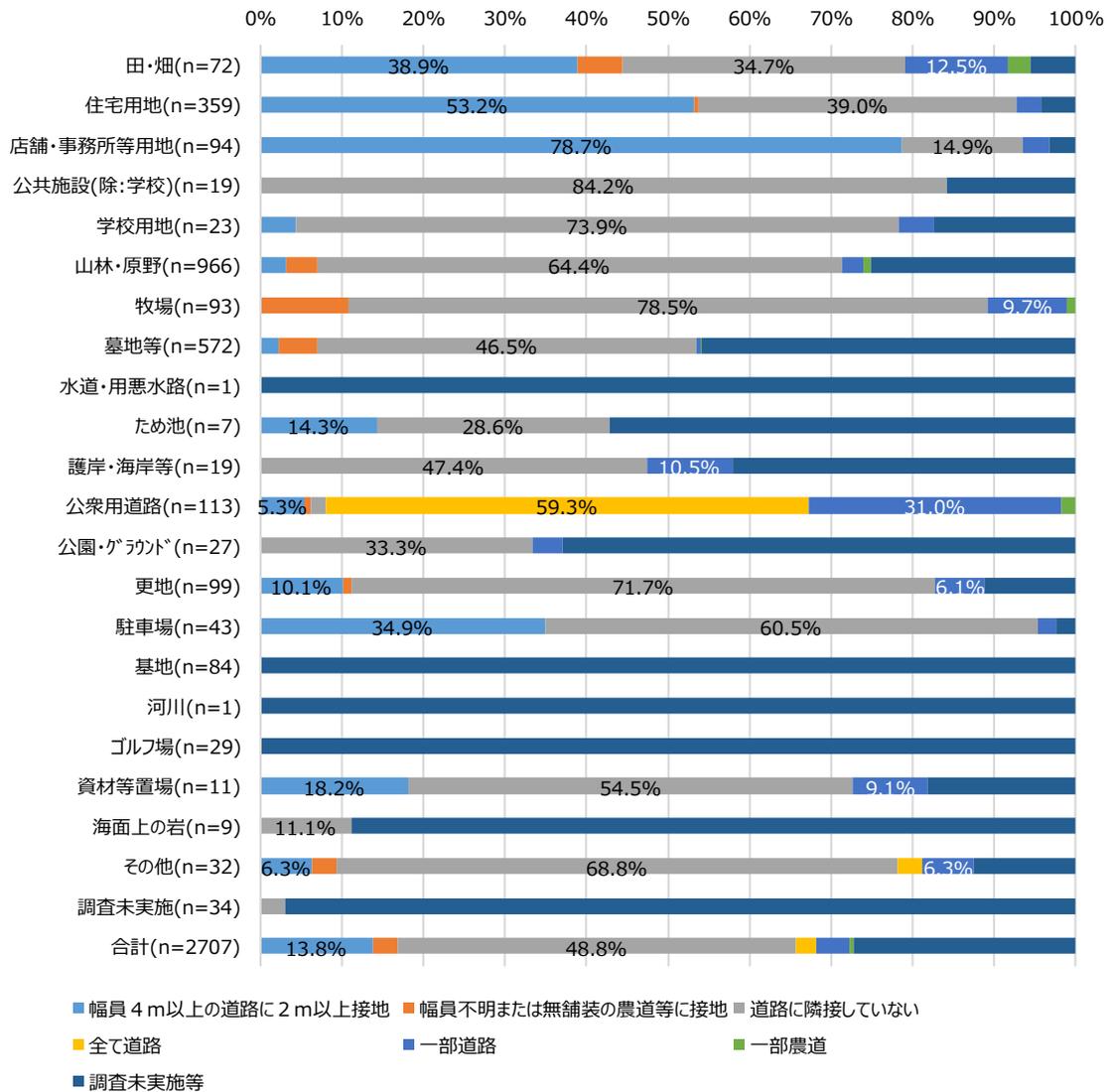
図表 20 地目別の所有者不明土地の実測面積（筆数比率）



(4) 道路の隣接状況

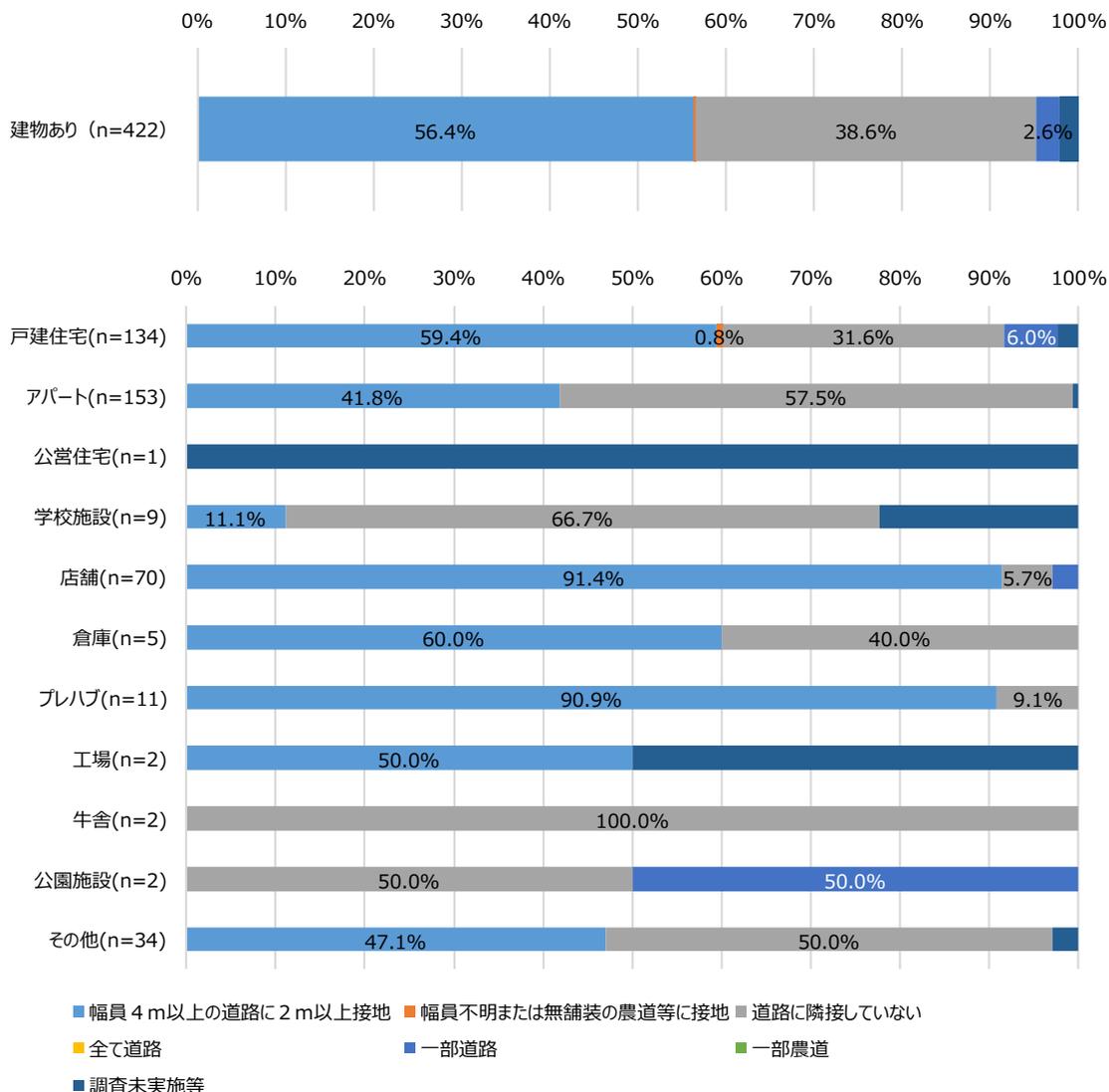
道路の隣接状況は、現況により異なるが、住宅用地の約4割、店舗・事務所等用地の1割強では道路に隣接していないため、再建築不可の土地である。さらには、公共施設と学校用地といった公共利用の土地では道路に接していない土地が7~8割を占める。

図表 21 現況代表類型別の道路隣接状況（筆数比率）



建物がある土地のうち4割が道路に接していない土地であり、なかでも戸建住宅のある土地の3割、アパートのある土地の6割近くが道路に接していない土地である。

図表 22 建物あり・建物種類別の道路隣接状況（筆数比率）

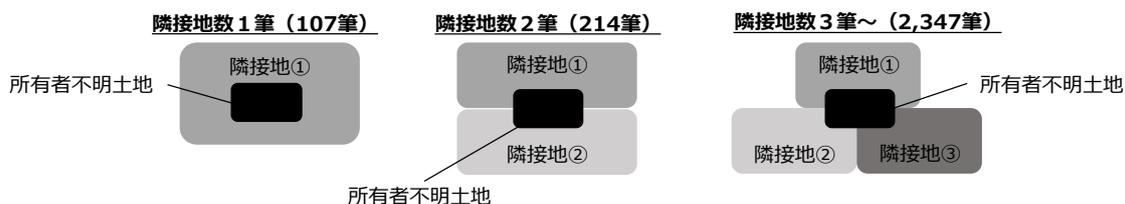


(5) 所有者不明土地の隣接地数

隣接地の数は、3筆以上が2,347筆と大半を占めるが、1筆のみの土地が4%程存在する。隣接地数のイメージのとおり、隣接地数が1筆の場合、ある土地1筆の中に所有者不明土地が内包される可能性が高く、こうした土地が107筆存在する。また、隣接地数が2筆の場合についても、隣接地数のイメージのとおり、2筆の土地に挟まれて存在する可能性が高く、こうした土地が214筆存在する。

地目別にみると、隣接地数が1筆の土地は、対象筆数は少ないが学校用地や池沼では3～4割程度存在するほか、墓地等にも一定割合で見られる。

図表 23 隣接地数のイメージ



図表 24 地目別の隣接地数 (筆数・比率)

		1 筆	2 筆	3 筆～	調査未実施	合計
田	筆数	1	2	23	1	27
	比率	3.7%	7.4%	85.2%	3.7%	100.0%
畑	筆数	4	13	191	4	212
	比率	1.9%	6.1%	90.1%	1.9%	100.0%
宅地	筆数	10	52	367	6	435
	比率	2.3%	12.0%	84.4%	1.4%	100.0%
学校用地	筆数	2	1	4	0	7
	比率	28.6%	14.3%	57.1%	0.0%	100.0%
池沼	筆数	2	0	3	0	5
	比率	40.0%	0.0%	60.0%	0.0%	100.0%
山林	筆数	1	4	40	1	46
	比率	2.2%	8.7%	87.0%	2.2%	100.0%
原野	筆数	20	42	627	3	692
	比率	2.9%	6.1%	90.6%	0.4%	100.0%
墓地	筆数	58	82	977	8	1,125
	比率	5.2%	7.3%	86.8%	0.7%	100.0%
用悪水路	筆数	0	0	2	0	2
	比率	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
ため池	筆数	1	0	2	0	3
	比率	33.3%	0.0%	66.7%	0.0%	100.0%
保安林	筆数	1	4	29	0	34
	比率	2.9%	11.8%	85.3%	0.0%	100.0%
公衆用道路	筆数	2	3	27	0	32
	比率	6.3%	9.4%	84.4%	0.0%	100.0%
雑種地	筆数	4	7	51	16	78
	比率	5.1%	9.0%	65.4%	20.5%	100.0%
拝所	筆数	1	4	4	0	9
	比率	11.1%	44.4%	44.4%	0.0%	100.0%
合計	筆数	107	214	2,347	39	2,707
	比率	4.0%	7.9%	86.7%	1.4%	100.0%