

## V. B 類型の問題解決の方向性と課題の整理

### 1 B 類型の対象となる所有者不明土地の実態

#### (1) B 類型の概要

##### ① B 類型の定義

B 類型は、平成 30 年度報告書<sup>21</sup>において、「真の所有者として、所有の意思を有する人、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のうち、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もの」と定義されている。

なお、Ⅱ章「追加実態調査（所有者探索調査）結果の整理・分析」で整理したとおり、実態調査結果で B 類型とされたものから A 類型に移行する筆も存在し得るが、本章においては、平成 30 年度追加調査を経た数値を元に分析し、問題整理と解決の方向性の検討に当たっては、真の所有者が現れないという前提を置くこととする。（真の所有者として所有の意思を有する人、法人等が現れた際には A 類型として処理する。）

図表 79 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

資料）平成 30 年度報告書

<sup>21</sup> 三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社「平成 30 年度沖縄県における所有者不明土地に起因する問題の解決に向けた調査報告書」（内閣府沖縄振興局委託）

## ② B類型に該当する土地の基本集計

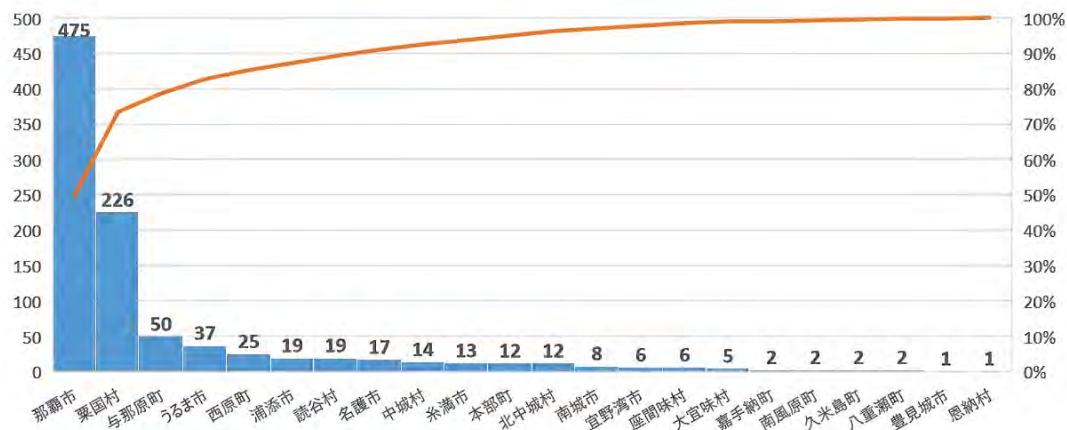
B類型に該当する土地は全部で1,326筆(1,468件<sup>22</sup>)あり、うち県管理地は954件(約65%)、市町村管理地は514件(約35%)である(図表80)。

図表80 B類型の管理者別件数



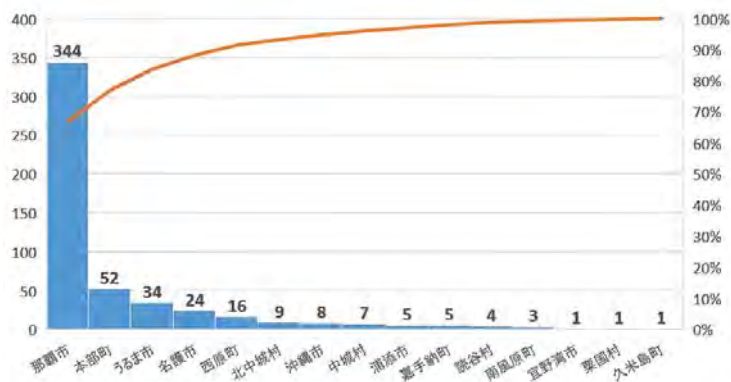
また、県管理地を所在市町村別に見ると、件数上位3市町村で751件(約79%)を占める(図表81)。市町村管理地を管理市町村別に見ると、件数上位5市町村で470件(約91%)を占めており(図表82)、管理者や所在地はある程度集中している。

図表81 B類型県管理地の所在市町村別件数



注) 左軸(棒グラフ)は件数、右軸(折れ線グラフ)は累積%。

図表82 B類型市町村管理地の管理市町村別件数



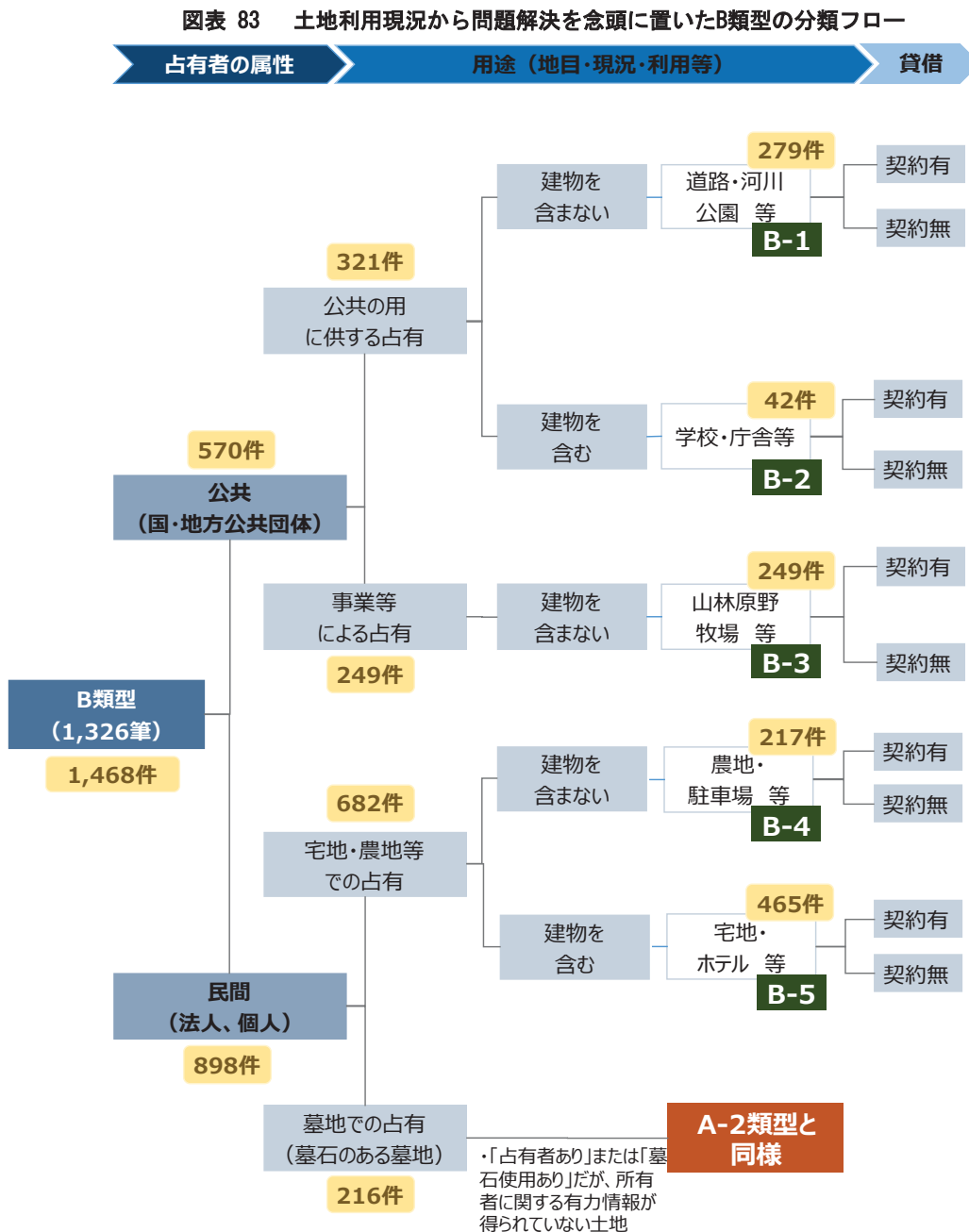
注) 左軸(棒グラフ)は件数、右軸(折れ線グラフ)は累積%。

<sup>22</sup> 件数は、契約が締結されている筆の契約件数と、契約が締結されていない筆の筆数の和である。1つの筆で複数の契約が締結されている筆があるため、筆数と件数は一致しない。

## (2) 占有の状態に着目したB類型の小類型

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。

実態調査結果におけるB類型の特徴を規定する軸として「占有者の属性」「用途<sup>23</sup>」の2つを用いて分類すると、以下のとおりとなる（図表 83）。便宜的に、B-1～B-5と区分する。



<sup>23</sup> 建物を含む／含まないという区分は、その土地の現況類型が建物を含む可能性の有無から区分を行っている。そのため、「建物を含む」として区分された筆に全て建物があるとは限らない。

まず、占有者の属性は公共（国や地方公共団体）と民間（法人や個人）に大別され、それぞれ該当件数は 570 件、898 件である。

占有者が公共の場合、占有用途は公共の用と、事業等に大別され、それぞれ該当件数は 321 件、249 件である。

公共の用に供する占有が行われている筆は、道路、河川、公園等の建物を含まない筆（279 件）と、学校、庁舎等の建物を含む筆（42 件）に分けられ、事業等による占有が行われている筆は、山林、原野、牧場等の建物を含まない筆（249 件）が該当する。この 3 区分を前ページの図表のとおり、それぞれ B-1～B-3 類型と定義した（図表 83）。

占有者が民間の場合には、宅地・農地等として占有されているものだけでなく、墓石の使用があるものの、所有者に関する有力情報が得られていない墓地が含まれる。しかしながら、当該墓地については、生じている問題や問題解決の方向性が A-2 類型と同様のものと考えられるため、A-2 類型に類似するものとして扱う。

したがって、小類型化の対象となる占有用途は宅地や農地等に限られる。これらの筆は、農地、駐車場等の建物を含まない筆（217）件と、住宅、ホテル等の建物を含む筆（465 件）に分けられる。この 2 区分を前ページの図表のとおり、それぞれ B-4、B-5 類型と定義した（図表 83）。

次に、B 類型の小類型区分別に現況の該当件数を確認すると、以下のとおりである（図表 84）。A-2 類型に類似する墓地を除くと、現況の該当件数が多い順に、住宅用地（366 件）、公衆用道路（230 件）、店舗・事務所等用地（101 件）、田・畑（95 件）、牧場（95 件）となっている。

図表 84 B類型の小類型区分別の現況

類型	現況	水道・用 悪水路	ため池	護岸・海 岸等	公衆用 道路	公園・グ ラウンド	河川	住宅用 地	店舗・事 務所等 用地	公共施 設(除: 学校)	学校用 地	田・畑	山林・原 野	牧場	更地	駐車場	墓地	ゴルフ場	資材等 置場	その他 空欄	墓地等	計	
		建物無							建物有（有を含む）					建物無									
公共	公共の用に 供する占有	契約有	0	0	0	66	2	0	0	0	2	9											79
		契約無	10	9	4	164	23	1	2	0	16	13											242
	事業等によ る占有	契約有											23	22	58	36	0	64	0	3	0	0	206
		契約無											0	3	33	2	0	0	0	0	4	1	43
民間	宅地・農地 等での占有	契約有						300	89			9	4	0	7	41	0	29	3	8		490	
		契約無						64	12			63	4	4	0	5	0	0	6	34		192	
	墓地での占有 (墓石のある墓地)																				216	216	
計		10	9	4	230	25	1	366	101	18	22	95	33	95	45	46	64	29	12	46	217	1468	

### (3) B 類型の小類型別対象筆と代表的な事例

### (4) B 類型の小類型別対象筆と代表的な事例

#### ① B-1：道路・河川・公園等

##### 1) 対象筆の概要

B 類型のうち、実態調査の結果、国・地方公共団体が公共の用に供する用途で占有する土地であって、建物を含まないものを B-1：道路・河川・公園等として小類型化した。具体的には「水道・用悪水路」「ため池」「護岸・海岸等」「公衆用道路」「公園・グラウンド」「河川」に該当するものである。

本類型に該当する所有者不明土地は合計 279 件存在する。用途別にみると、「公衆用道路」が 230 件と 8 割以上を占める。管理者別にみると、沖縄県が最も多く 221 件あり、那覇市に 28 件、名護市に 4 件、沖縄市に 3 件、西原町・浦添市に 2 件ずつ、粟国村・久米島町に 1 件ずつ存在する。

この類型においては、契約を締結している対象筆の管理者となっているのは沖縄県のみであり、68 件となっている。

図表 85 B-1類型に該当する土地

【全体】

管理者	件数	水道・用悪水路	ため池	護岸・海岸等	公衆用道路	公園・グラウンド	河川
沖縄県	221	10	7	4	192	7	1
那覇市	28	0	0	0	10	18	0
本部町	17	0	0	0	17	0	0
うるま市	0	0	0	0	0	0	0
名護市	4	0	0	0	4	0	0
西原町	2	0	0	0	2	0	0
北中城村	0	0	0	0	0	0	0
沖縄市	3	0	0	0	3	0	0
中城村	0	0	0	0	0	0	0
浦添市	2	0	0	0	2	0	0
嘉手納町	0	0	0	0	0	0	0
読谷村	0	0	0	0	0	0	0
南風原町	0	0	0	0	0	0	0
宜野湾市	0	0	0	0	0	0	0
粟国村	1	0	1	0	0	0	0
久米島町	1	0	1	0	0	0	0
市町村管理地計	58	0	2	0	38	18	0
合計	279	10	9	4	230	25	1

【うち、契約有】

管理者	件数	水道・用悪水路	ため池	護岸・海岸等	公衆用道路	公園・グラウンド	河川
沖縄県	68	0	0	0	66	2	0
市町村管理地計	0	0	0	0	0	0	0
合計	68	0	0	0	66	2	0

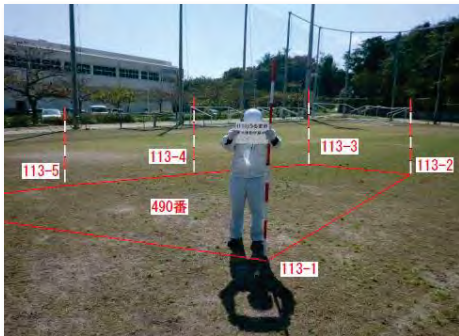
【うち、契約無】

管理者	件数	水道・用悪水路	ため池	護岸・海岸等	公衆用道路	公園・グラウンド	河川
沖縄県	153	10	7	4	126	5	1
那覇市	28	0	0	0	10	18	0
本部町	17	0	0	0	17	0	0
うるま市	0	0	0	0	0	0	0
名護市	4	0	0	0	4	0	0
西原町	2	0	0	0	2	0	0
北中城村	0	0	0	0	0	0	0
沖縄市	3	0	0	0	3	0	0
中城村	0	0	0	0	0	0	0
浦添市	2	0	0	0	2	0	0
嘉手納町	0	0	0	0	0	0	0
読谷村	0	0	0	0	0	0	0
南風原町	0	0	0	0	0	0	0
宜野湾市	0	0	0	0	0	0	0
粟国村	1	0	1	0	0	0	0
久米島町	1	0	1	0	0	0	0
市町村管理地計	58	0	2	0	38	18	0
合計	211	10	9	4	164	23	1

## 2) 代表的な事例

①	うるま市
所在	: うるま市
面積	: 計 143.68 m <sup>2</sup>
地目	: 畑 (109016)、原野 (109017)
現況	: 公園・グラウンド (全筆)
対象筆総数	: 2筆
管理者	: 沖縄県 (全筆)
占有者	: うるま市 (全筆)
土地の概況	: ○うるま市運動公園のグラウンドおよび駐車場として使用されている。
契約の状況	: ○実態調査にて、当該土地が所有者不明土地であり、未契約であると判明したことから、平成 28 年 4 月 1 日より契約を締結している。

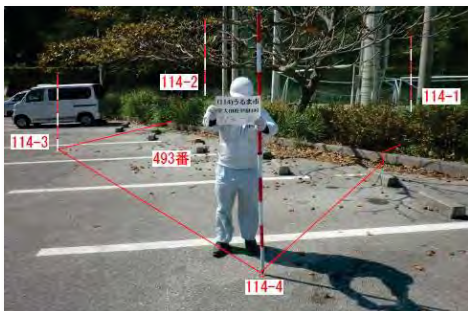
<現況①>



<現況②>



<現況③>



<測量図>



現況及び測量図：資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」

<位置図>



資料) 地図データ©2019 Google MAPにMURC加筆

②	那覇市
所在	: 那覇市
面積	: 計 184.00 m <sup>2</sup>
地目	: 原野
現況	: 道路、更地
対象筆総数	: 1筆
管理者	: 沖縄県
占有者	: 沖縄県
土地の概況	: ○県道 29 号線の道路及びのり面（擁壁）と、その上部にある雑種地が含まれる。 ○当該土地は、周辺の筆を含めた筆界から、道路拡張が行われた際の潰地であると考えられる。 ○契約は締結していない。 ○所有者不明土地の解消に向けた課題抽出のため、まず、平成 20 年度に道路等の公共用地がかかっている（潰地である）所有者不明土地の洗い出しを実施。契約締結の方向で検討する必要があるため、判明した土地に関して、平成 21 年度に、各管理者に管轄区域内の所有者不明土地の有無を照会する形で、占有意識の有無を確認している。当該土地は、県道路管理課に照会をかけた結果、道路用地であることが確認された土地である。 ○管理者（管財課レベル）では契約締結の方向で検討する必要性を認識しているものの、具体的な調整や、方針決定はまだ行われていない。

<現況①>



<現況②>



<現況③>



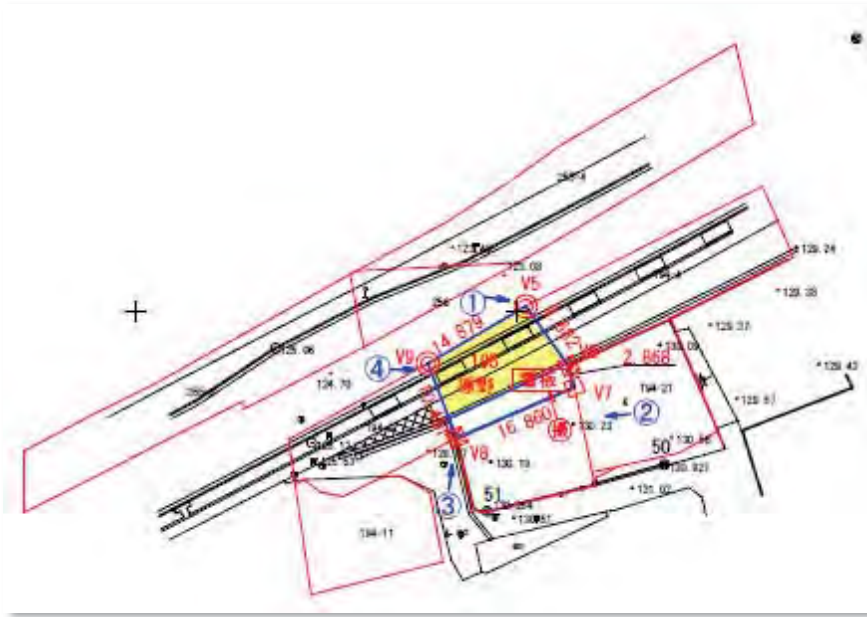
<位置図>



資料) 地図データ©2019 Google MAPにMURC加筆



<測量図>



現況及び測量図：資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」

③ 名護市	
所在	: 名護市
面積	: 計 139.13 m <sup>2</sup>
地目	: 公衆用道路(ID204008)、ほか墓地
現況	: アスファルト道路、一部緑地帯等
対象筆総数	: 4筆
管理者	: 市町村(全筆)
占有者	: 市町村(全筆)
土地の概況	: ○開発前、名護市役所周辺は墓地であった。 ○当道路を含め、名護市宮里・港に集中して存在する駐車場など、名護市役所周辺に所在する所有者不明土地は全て同じ通り沿いに位置している。
契約の状況	: ○契約は締結されていない。

<位置図>



<現況①>



<現況②>



<現況③>



<測量図>



資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」にMURC加筆

④ 那覇市

所在	: 那覇市
面積	: 計 67.08 ㎡
地目	: 宅地
現況	: 道路
対象筆総数	: 1 筆
管理者	: 沖縄県
占有者	: 国

土地の概況 :

○国道 331 号線の道路上に存在する。  
 ○財団法人公共用地補償機構の調査報告書※ 1 によると、「沖縄における漬地※ 2 は、主として戦時中あるいは戦後の特殊事情により、道路をはじめとする諸々の公共施設の新設又は拡張が正当な権限の取得をすることなく行われたことなどにより発生したものであり、その態様として軍事基地、道路敷地、送電線敷地、水道事業用地、飛行場用地、河川の敷地、水路等が挙げられる。」とされている。なお、「これらの個々の施設について漬地となった時期や原因に関する歴史的経緯等を知る文献等がなく、これを正確に知ることは著しく困難」と記載がある。  
 ○当該土地は、周辺の筆を含めた筆界から、道路拡張が行われた際の漬地であると考えられる。

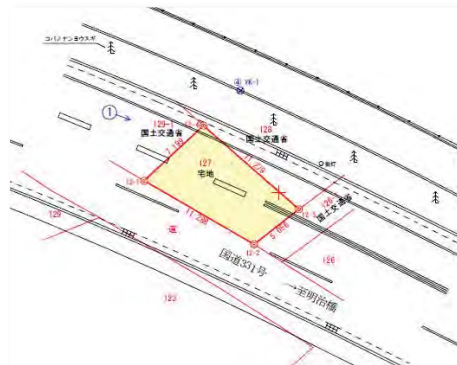
契約の状況 :

○契約は締結していない。  
 ※ 1) 平成 6 年度沖縄開発庁沖縄総合事務局委託事業「未取得漬地の権利者確定に係る調査研究業務報告書」  
 ※ 2) 公共施設のために取得する土地のうち、管理者が所有権等の取得を行う前に区域決定をした敷地

<現況>



<測量図>



<位置図>



<対象位置拡大図>



資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」に MURC 加筆

⑤ 粟国村

所在	: 粟国村
面積	: 計 8336.67 m <sup>2</sup>
地目	: 畑、原野、保安林、公衆用道路
現況	: 公衆用道路、道路、畑、道路及び牧草地等
対象筆総数	: 48 筆
管理者	: 沖縄県 (全筆)
占有者	: 市町村 (全筆)
土地の概況	: ○道路整備は村が行っており、近年は新たに道路を整備する際には、買収している。空港の海岸沿い地域は以前は全て私有地であったが、昭和 50 年頃に道路として開発が行われた。崖崩れ発生をきっかけに、3 筆のみ村が買収し、道路整備している。 ○48 筆中、16 筆は田・畑と同一筆で、7 筆は牧場と同一筆である。
契約の状況	: ○該当 ID のうち、4 件 (東厚砂原に所在) は、粟国村村民牧場として利用されている土地であり、平成 30 年に契約を締結済みである。

<現況①>

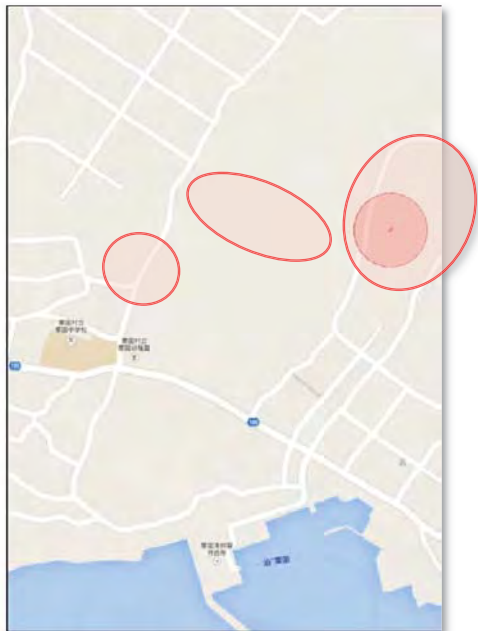


<現況②>

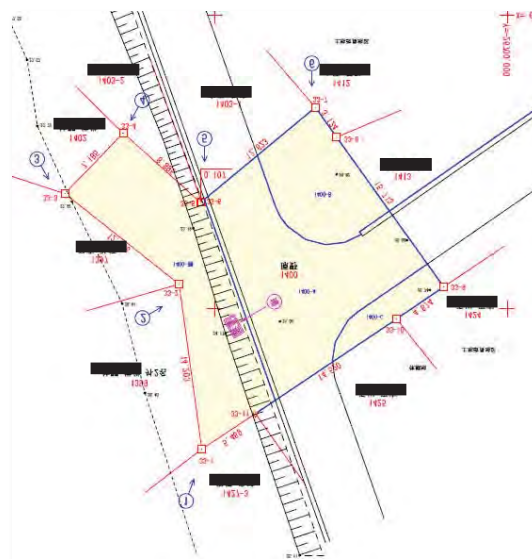


<位置図>

※一部のみ。最も所在地が集中する南佐良浜原 (11 筆) を丸囲み



<測量図>



資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」に MURC 加筆

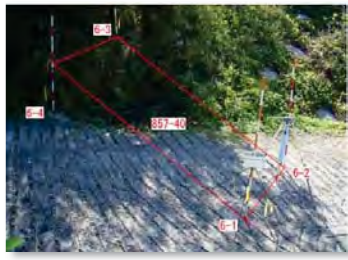
**⑥ 本部町**

所在	: 本部町
面積	: 計 174.78 m <sup>2</sup>
地目	: 墓地 (全筆)
現況	: 公衆用道路/ホテル内道路/国道 499 号線、里道
対象筆総数	: 16 筆
管理者	: 市町村 (全筆)
占有者	: 沖縄県 (全筆)
土地の概況	: ○ 1 筆の道路は県から道拡幅の相談があり、供託制度を案内した経緯がある。同 ID は市町村が契約なしで占有する里道も含まれる。ただし、本来、里道には明確な境界がないものである。 ○ 1 筆はホテル内道路となっているが、ホテル及び国道 449 号から砂浜に降りるための道路である。 ○ 2 筆は道路の三角州周辺に全て位置している。
契約の状況	: 契約は締結されていない。

<現況①>



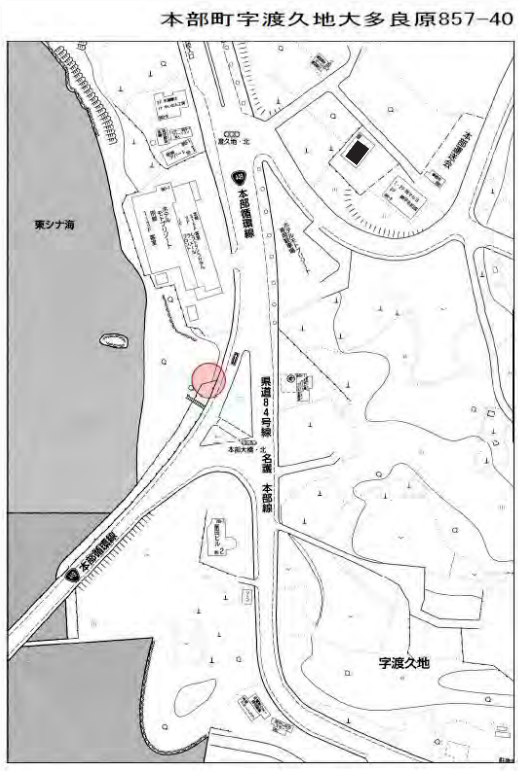
<現況②>



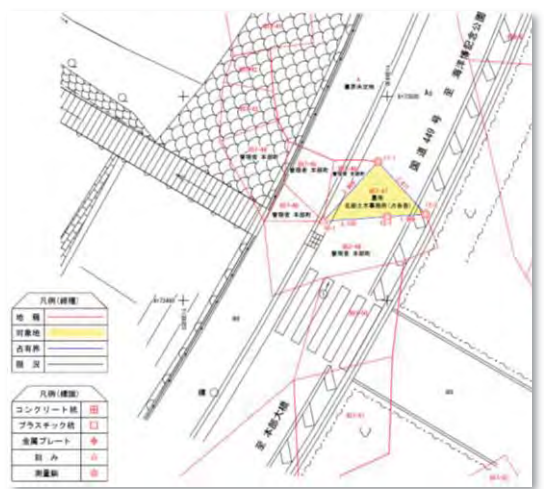
<現況③>



<位置図>



<測量図>



資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」に MURC 加筆