

② 栗国村

所在	: 栗国村
面積	: 計 1042.00 m ²
地目	: 原野 (全筆)
現況	: 牧場、道路、航空保安施設、原野 航空保安施設
対象筆総数	: 2筆
管理者	: 沖縄県 (全筆)
占有者	: 国 (全筆)
土地の概況	: ○昭和 53 年 8 月に開設された航空保安施設 (レーダー基地) である。 ○1筆は、市町村が占有・利用する牧場及び公衆用道路としても利用されている。
契約の状況	: ○国と県で賃貸借契約を締結している。

<現況>

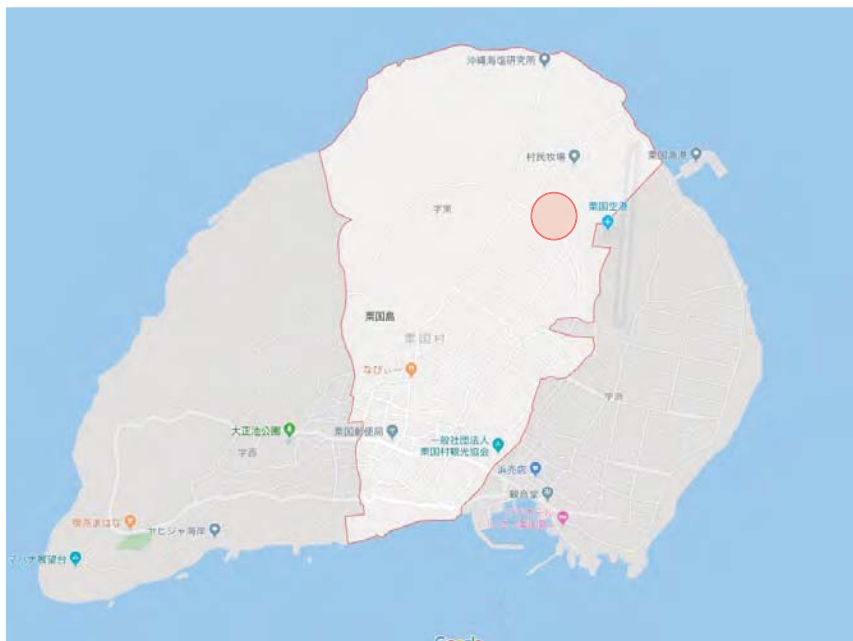


<全体図>



資料) 地図データ©2019 Google MAP ※測量調査のデータなし

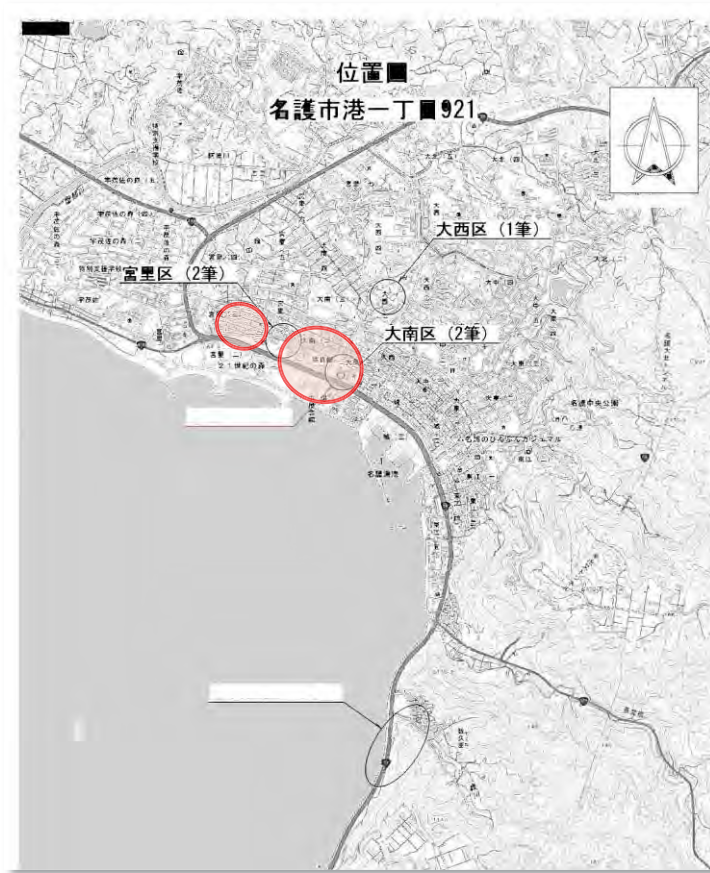
<位置図>



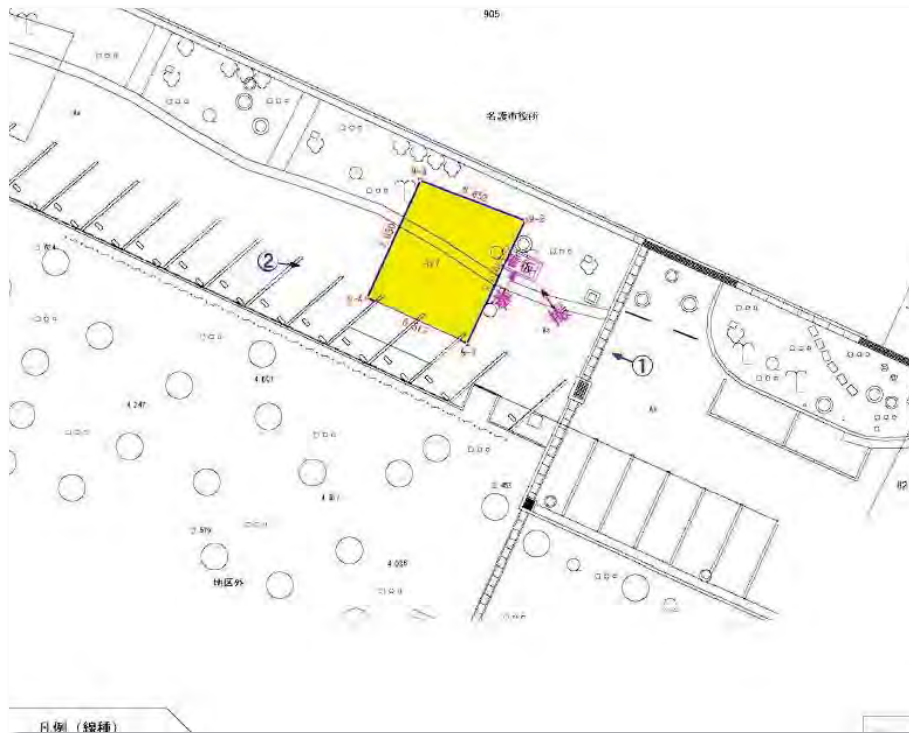
資料) 地図データ©2019 Google MAP に MURC 加筆 ※測量調査のデータなし

③ 名護市	
所在	: 名護市
面積	: 計 878.12 m ²
地目	: 墓地 (全筆)
現況	: 公共施設駐車場(アスファルト舗装)、駐車場(アスファルト舗装)及び緑地帯 21世紀の森体育館敷地、公共施設(公園) 等
対象筆総数	: 15筆
管理者	: 市町村 (全筆)
占有者	: 市町村 (全筆)
土地の概況	: <ul style="list-style-type: none"> ○名護市宮庭球場に2筆: 1筆は駐車場、1筆はテニスコートである。 ○21世紀の森体育館敷地に2筆: 2筆ともに体育館の建物がかかっている。同体育館は1990年に建築された。体育館の場所は区画整理の対象ではなかったと思われる。また、体育館が立地している場所には墓地の筆界が見受けられる。これらの土地は換地したと思われる。 ○名護市役所敷地内に9筆所在し、駐車場や緑地帯として使用されている。建物は建っていない。 ○庁舎は昭和56年(1981年)4月に竣工した。開発前、庁舎周辺は雑草地または砂利敷きの駐車場であったと思われる。また、都市計画における開発申請のみ行われたとみられており、土地の買収を行わなかった経緯は不明である。なお、全15筆は全て同じ通り沿いに所在している。
契約の状況	: ○契約は締結されていない。
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><現況①></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><現況②></p>  </div> </div>	
<p><現況③></p> 	

<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

③ B-3：山林原野・牧場等

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以外（行政の事業等）で占有する土地であり、建物がない筆を B-3：山林原野・牧場等として小類型化した。具体的には「田・畑」「山林・原野」「牧場」「墓地等」「更地」「基地」「資材等置場」およびその他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 249 件存在する。用途別にみると、「牧場」が 91 件（管理者は全て沖縄県）、「基地」が 64 件、「更地」が 38 件である。管理者別にみると、沖縄県が最も多く 141 件あり、那覇市は 65 件、嘉手納町 5 件、浦添市は 2 件、名護市と宜野湾市に 1 件ずつ存在する。

この類型においては、ほとんどが契約を締結している筆であり、用途については、「田・畑」「基地」「資材等置場」は全て契約を締結している。なお、「牧場」については今年度の現地調査において全て契約が締結されたことが確認されたため、実際は「牧場」も全て契約を締結している状態となっている。

図表 87 B-3類型に該当する土地

【全体】

管理者	件数	田・畑	山林・原野	牧場	墓地等	更地	基地	資材等置場	その他
沖縄県	141	0	25	91	0	2	20	3	0
那覇市	65	23	0	0	1	36	4	0	1
本部町	0	0	0	0	0	0	0	0	0
うるま市	34	0	0	0	0	0	34	0	0
名護市	1	0	0	0	0	0	0	0	1
西原町	0	0	0	0	0	0	0	0	0
北中城村	0	0	0	0	0	0	0	0	0
沖縄市	0	0	0	0	0	0	0	0	0
中城村	0	0	0	0	0	0	0	0	0
浦添市	2	0	0	0	0	0	0	0	2
嘉手納町	5	0	0	0	0	0	5	0	0
読谷村	0	0	0	0	0	0	0	0	0
南風原町	0	0	0	0	0	0	0	0	0
宜野湾市	1	0	0	0	0	0	1	0	0
粟国村	0	0	0	0	0	0	0	0	0
久米島町	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市町村管理地計	108	23	0	0	1	36	44	0	4
合計	249	23	25	91	1	38	64	3	4

【うち、契約有】

管理者	件数	田・畑	山林・原野	牧場	墓地等	更地	基地	資材等置場	その他
沖縄県	103	0	22	58	0	0	20	3	0
那覇市	63	23	0	0	0	36	4	0	0
本部町	0	0	0	0	0	0	0	0	0
うるま市	34	0	0	0	0	0	34	0	0
名護市	0	0	0	0	0	0	0	0	0
西原町	0	0	0	0	0	0	0	0	0
北中城村	0	0	0	0	0	0	0	0	0
沖縄市	0	0	0	0	0	0	0	0	0
中城村	0	0	0	0	0	0	0	0	0
浦添市	0	0	0	0	0	0	0	0	0
嘉手納町	5	0	0	0	0	0	5	0	0
読谷村	0	0	0	0	0	0	0	0	0
南風原町	0	0	0	0	0	0	0	0	0
宜野湾市	1	0	0	0	0	0	1	0	0
粟国村	0	0	0	0	0	0	0	0	0
久米島町	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市町村管理地計	103	23	0	0	0	36	44	0	0
合計	206	23	22	58	0	36	64	3	0

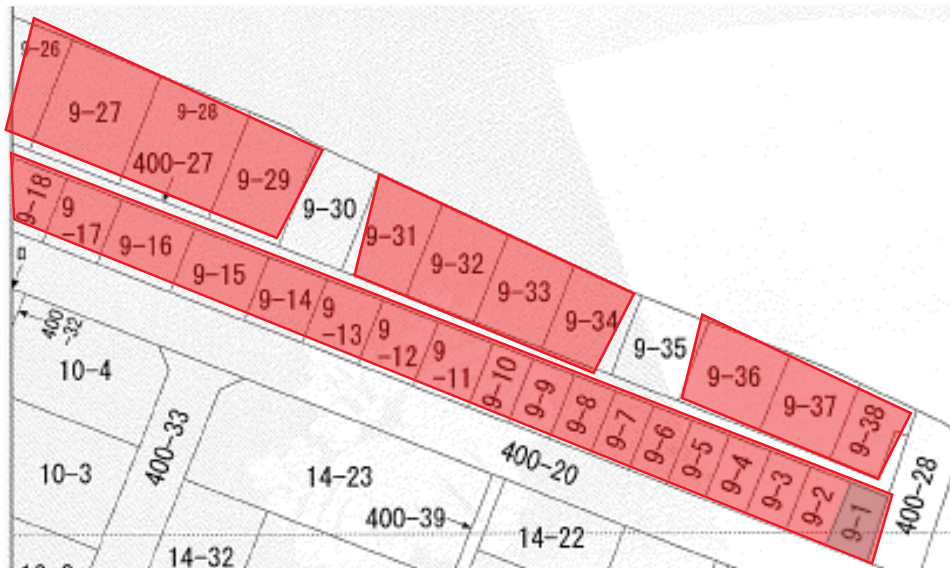
【うち、契約無】

管理者	件数	田・畑	山林・原野	牧場	墓地等	更地	基地	資材等置場	その他
沖縄県	38	0	3	33	0	2	0	0	0
那覇市	2	0	0	0	1	0	0	0	1
本部町	0	0	0	0	0	0	0	0	0
うるま市	0	0	0	0	0	0	0	0	0
名護市	1	0	0	0	0	0	0	0	1
西原町	0	0	0	0	0	0	0	0	0
北中城村	0	0	0	0	0	0	0	0	0
沖縄市	0	0	0	0	0	0	0	0	0
中城村	0	0	0	0	0	0	0	0	0
浦添市	2	0	0	0	0	0	0	0	2
嘉手納町	0	0	0	0	0	0	0	0	0
読谷村	0	0	0	0	0	0	0	0	0
南風原町	0	0	0	0	0	0	0	0	0
宜野湾市	0	0	0	0	0	0	0	0	0
粟国村	0	0	0	0	0	0	0	0	0
久米島町	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市町村管理地計	5	0	0	0	1	0	0	0	4
合計	43	0	3	33	1	2	0	0	4

2) 代表的な事例

① 那覇市	
所在	: 那覇市
面積	: 計 1113.00 m ² (Min:15.00 m ² Max:67.00 m ²)
地目	: 墓地 (全筆)
現況	: 更地・田・畑
対象筆総数	: 35 筆
管理者	: 那覇市 (全筆)
占有者	: 那覇市 (全筆)
土地の概況	<p>○平成 21 年に完了した区画整理事業において、換地処分された土地が集積している区間である。〔那覇市資料より確認〕</p> <p>○当時は未利用の更地であったが、現在は隣接する「あじゃ保育園」の保育活動場 (あじゃっこ畑) として利用されている。〔那覇市ヒアリングより確認〕</p>
契約の状況	<p>○保育活動場としての利用がなされるようになった平成 25 年度あたりから 3 年ごとの賃貸借契約を締結しており、最新の契約は平成 28 年度～平成 30 年度であった。〔那覇市ヒアリングより確認〕</p> <p>○契約は、那覇市のこどもみらい課長と管財課長の間で「那覇市所有者不明墓地貸付承認書」を交わすことで成立しており、借地料なしの使用貸借となっている。〔那覇市ヒアリングより確認〕</p> <p>○現在は、隣接施設の建て替えに伴う資材置き場需要の発生が見込まれるため、令和元年度からの契約は使用内容等を調整している。〔那覇市ヒアリングより確認〕</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><現況①></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><現況②></p>  </div> </div>	
<p><位置図></p> 	

<測量図>



注釈1) 9-30 (ID201229) は畑・原野、個人占有 (契約なし)

注釈2) 9-35 (ID201234) は原野、占有者・契約有無不明資料) 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

②	栗国村
所在	: 栗国村
面積	: 計 16694.71 m ²
地目	: 原野または畑
現況	: 牧場 (全筆)
対象筆総数	: 計 58 筆
管理者	: 沖縄県 (全筆)
占有者	: 市町村 (全筆)
土地の概況	: <ul style="list-style-type: none"> ○平成8年頃、他地域の村営牧場を参考に、新里元村長が牧場を開設した。 ○採草地および牛の放牧を実施しており、肉牛用の子牛のみを肥育・出荷している。 ○58筆中、9筆が公衆用道路 (県管理・契約あり) としても利用されている。
契約の状況	: <ul style="list-style-type: none"> ○事業開設前に事業区域を設定したが、開設時には牧場東部 58 筆 (B-2) のみに事業区域を狭めた。また、事業開始年にあたる平成8年に賃貸借契約を締結した。 ○その後、平成14年に、当初想定していた事業区域まで範囲を拡大したため、一部賃貸借契約なしで利用されていたとみられる 33 筆 (牧場西部) がある。実態調査等で契約がないことが把握できたため、平成30年に33筆の賃貸借契約を実施した (実態調査上ではB-5であったが、現在、実態としては計91筆がB-2に分類可能)。

<現況①>



<現況②>



<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

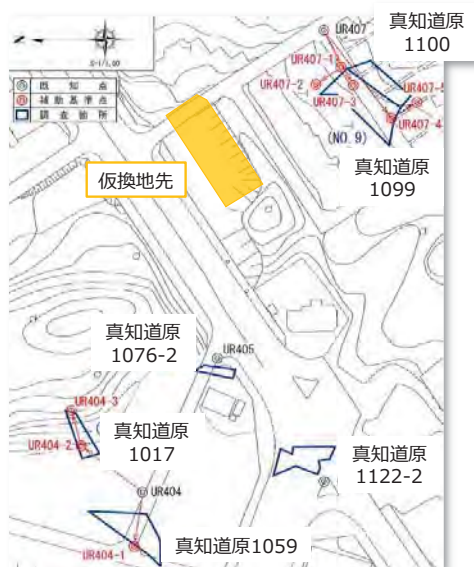
③ 浦添市	
所在	: 浦添市
面積	: 計 1160.00 m ²
地目	: 原野 (全筆)
現況	: 公衆用道路、墓地等、住宅用地、店舗・事業所等用地、更地、山林・原野 (各筆現況が混在)
対象筆総数	: 6 筆
管理者	: 沖縄県 (全筆)
占有者	: 浦添市 (全筆)、個人 (1059, 1076-2)、不明 (1099)
土地の概況	: <ul style="list-style-type: none"> ○平成 10 (1998) 年 3 月 23 日付で、浦添市長から管理者の琉球政府宛に 7 筆の所有者不明土地に関する「仮換地指定通知」が出され、現在浦添市主体で区画整理事業が実施されている (うち 1 筆は通知発出後、訴訟判決に基づき真の所有者に返還し、管理解除となっている)。 ○通知書には「別に通知する『仮換地について使用または収益を開始することができる日』までは仮換地を使用または収益することができません。』と記載されていることから、現在実質的に管理者となっている浦添市によって使用されたり賃貸借が行われたりすることはない。 ○区画整理事業で一律の減歩率が適用されており、換地によって土地の面積は減少するものの、土地の価値が上がるため、結果として資産価値は同等以上とされる。 ○真の所有者が現れ、土地を返還する際には、清算金 (地権者相互の不均衡を是正する金額) の徴収もしくは交付を行う場合がある。
契約の状況	: <ul style="list-style-type: none"> ○施行者の浦添市長から、土地区画整理法に基づく仮換地の指定が行われている。
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><現況①></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><現況②></p>  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;"> <p><現況③></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><現況④></p>  </div> </div>

<位置図>



資料) 地図データ©2019 Google MAPにMURC加筆

<位置図(詳細)>



現況及び位置図(詳細) : 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 B-4：農地・駐車場等

1) 対象筆の概要

B 類型のうち、実態調査の結果、民間の法人や個人が占有する土地のうち、建物がなく、農地や駐車場等として占有されている筆を B-4：農地・駐車場等（契約無）として小類型化した。具体的には、「田・畑」「山林・原野」「牧場」「更地」「駐車場」「ゴルフ場」「資材等置場」「その他」に該当するものである（なお、実態調査において地目が空欄のものも 1 件含む）。

本類型に該当する所有者不明土地は、217 件存在する。用途別にみると、「田・畑」が 72 件、「駐車場」が 46 件であり、管理者別にみると、沖縄県には 153 件、那覇市には 56 件存在する。

なお、この類型においては、契約の無い筆が 116 件で、半数以上を占める。契約の無い筆においては、「田・畑」が 63 件で、半数以上を占める。

図表 88 B-4類型に該当する土地

【全体】

管理者	件数	田・畑	山林・原野	牧場	更地	駐車場	ゴルフ場	資材等置場	その他	空欄
沖縄県	153	70	6	4	7	14	29	7	16	0
那覇市	56	1	1	0	0	32	0	2	20	0
本部町	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
うるま市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
名護市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
西原町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
北中城村	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
沖縄市	2	0	1	0	0	0	0	0	1	0
中城村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
浦添市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
嘉手納町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
読谷村	4	0	0	0	0	0	0	0	4	0
南風原町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
宜野湾市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
粟国村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
久米島町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市町村管理地計	64	2	2	0	0	32	0	2	25	1
合計	217	72	8	4	7	46	29	9	41	1

【うち、契約有】

管理者	件数	田・畑	山林・原野	牧場	更地	駐車場	ゴルフ場	資材等置場	その他	空欄
沖縄県	67	9	4	0	7	13	29	1	4	0
那覇市	30	0	0	0	0	28	0	2	0	0
本部町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
うるま市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
名護市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
西原町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
北中城村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
沖縄市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
中城村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
浦添市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
嘉手納町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
読谷村	4	0	0	0	0	0	0	0	4	0
南風原町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
宜野湾市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
粟国村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
久米島町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市町村管理地計	34	0	0	0	0	28	0	2	4	0
合計	101	9	4	0	7	41	29	3	8	0

【うち、契約無】

管理者	件数	田・畑	山林・原野	牧場	更地	駐車場	ゴルフ場	資材等置場	その他	空欄
沖縄県	86	61	2	4	0	1	0	6	12	0
那覇市	26	1	1	0	0	4	0	0	20	0
本部町	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
うるま市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
名護市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
西原町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
北中城村	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
沖縄市	2	0	1	0	0	0	0	0	1	0
中城村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
浦添市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
嘉手納町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
読谷村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
南風原町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
宜野湾市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
粟国村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
久米島町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市町村管理地計	30	2	2	0	0	4	0	0	21	1
合計	116	63	4	4	0	5	0	6	33	1