

II. 問題の整理と解決策の検討に向けた関連調査・提案の実施

1 実態調査（C 類型）の整理・分析

過年度調査では、沖縄の所有者不明土地の A 類型及び B 類型に関する実態調査結果の整理・分析をそれぞれ実施した。本年度は残る類型である、C 類型に関する実態調査結果の整理・分析を実施した。

1-1. C 類型の概要

(1) 沖縄の所有者不明土地における C 類型の位置付けと分析の方針

C 類型とは、平成 30 年度報告書²において、図表 5 のとおりに分類されたもののうち、現状において所有者不明土地を占有・利用している人、法人等が存在しない又は把握が困難な土地と位置付けられている。

なお、令和元年度報告書の第 II 章「追加実態調査（所有者探索調査）結果の整理・分析」に記載のとおり、実態調査結果で C 類型とされたものの、追加調査の結果、A 類型に移行する筆も存在した。ただし、本章では追加調査後の数値を元に分析し、問題整理と解決の方向性の検討に当たっては、真の所有者が今後現れない土地であるとの前提を置いている。（真の所有者として所有の意識を有する人、法人等が現れた際には A 類型として処理する。）

図表 5 類型と課題検討の基本方針

大分類（類型）	
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）	
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占有・利用している人、法人等が存在する又は把握される （B 類型）
	上記の人、法人等が存在しない又は把握が困難（C 類型）

資料）平成 30 年度報告書

² 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）

現状の所有者不明土地（2,704 筆）のうち、C 類型に該当する土地は 1,163 筆と全体の約 4 割を占める。

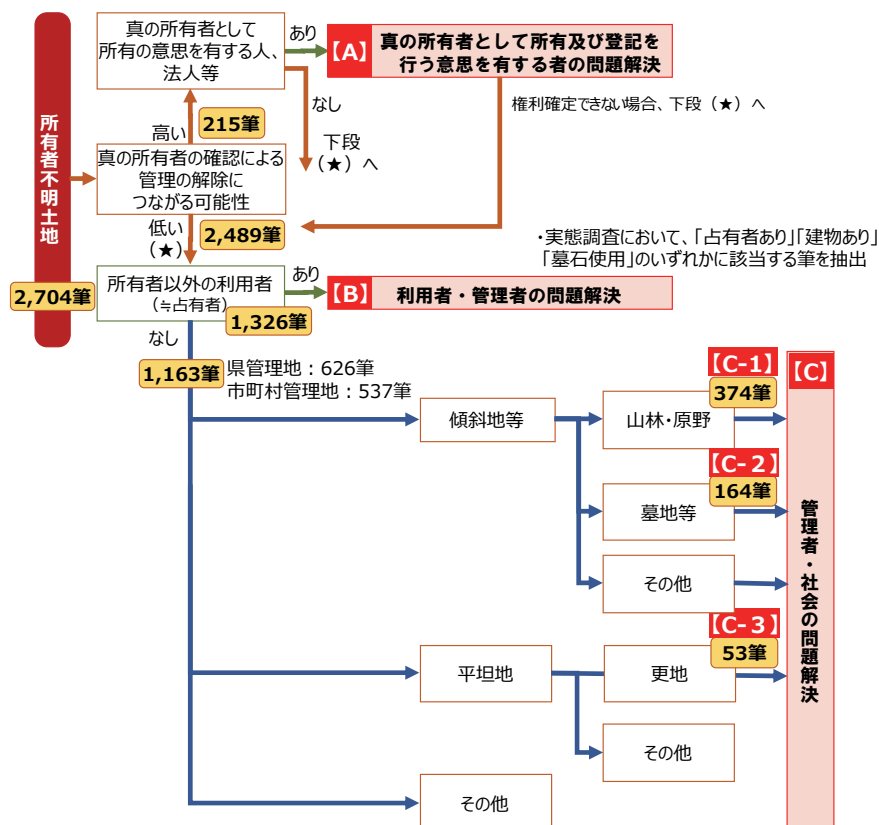
C 類型の問題整理に当たっては、C 類型は A・B 類型と異なり、所有の意思を有する人や占有・利用者が存在しないことから、主に管理面で想定される問題と新たな利用ニーズが顕在化した際に想定される問題に着目し、実態調査で把握可能な項目を用いて小分類を設定した。

具体的には、土砂流出など隣接地に対する被害防止の負荷が発生しやすいこと（傾斜地等³）、宅地等の開発への適性があること（更地・平坦地）を分類基準として類型化を行った。

実態調査で抽出可能な情報を踏まえ、前者の管理面で問題が想定される土地としては、傾斜地等である土地を取り上げた。このうち、代表的な現況地目⁴として対象筆数の多い山林・原野を C-1、現況地目が墓地等を C-2 に細分類した。

また、新たな利用ニーズが顕在化しやすい土地として、平坦地で現況地目が更地である土地を C-3 類型として実態の分析を行った（図表 6）。

図表 6 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



³ 地形は、急傾斜地、傾斜地、緩傾斜地、平坦地の4分類がなされている。本報告書では、急傾斜地と傾斜地を「傾斜地等」と記載した。

⁴ 実態調査で用いられている用語であり、基本的に「現況」を示しており、登記地目とは異なる。

(2) C 類型に該当する土地の基本集計

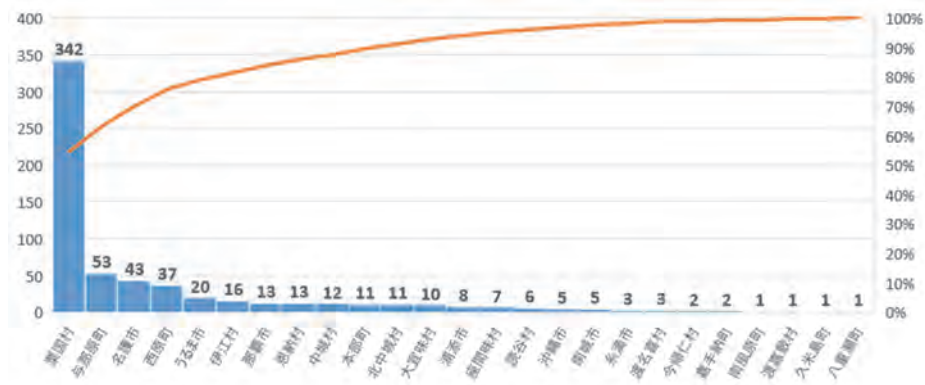
C 類型に該当する土地は全部で 1,163 筆あり、うち県管理地は 626 筆（約 54%）、市町村管理地は 537 筆（約 46%）である（図表 7）。

図表 7 C 類型の管理者別件数

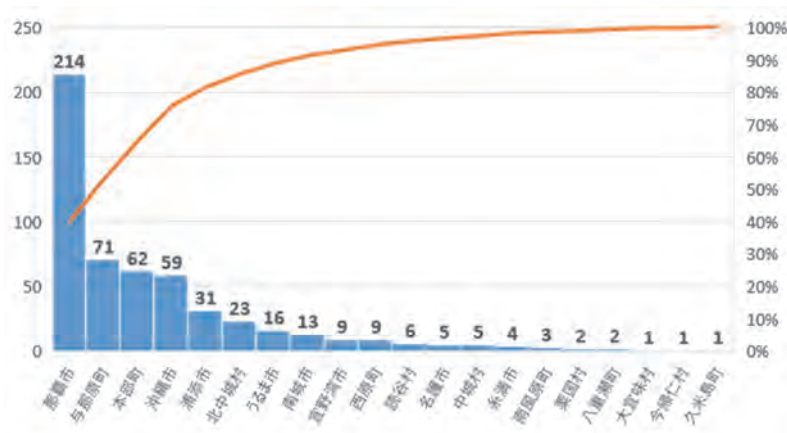


また、県管理地を所在市町村別に見ると、件数が最も多いのは栗国村で 342 筆（約 55%）であり、上位 3 市町村（栗国村、与那原町、名護市）で 438 筆（約 70%）を占める（図表 8）。市町村管理地を市町村別に見ると、件数上位 4 市町村（那覇市、与那原町、本部町、沖縄市）で 406 筆（約 76%）を占めており（図表 9）、管理者や所在地はある程度集中している。

図表 8 C 類型県管理地の所在市町村別件数



図表 9 C 類型市町村管理地の管理市町村別件数



注釈）左軸（棒グラフ）は筆数、右軸（折れ線グラフ）は累積%。

県管理地、市町村管理地のそれぞれにおいて、山林・原野、更地、墓地等の3つの主要な現況地目別にみた筆数は以下のとおりである。県管理地では山林・原野の平坦地や急傾斜地、市町村管理地では山林・原野の急傾斜地や墓地等の急傾斜地が多い。

図表 10 所在市町村別 主要な現況地目・地形別の筆数一覧（県管理地）

県管理地	計	山林・原野				更地				墓地等			
		急傾斜地	傾斜地	緩傾斜地	平坦地	急傾斜地	傾斜地	緩傾斜地	平坦地	急傾斜地	傾斜地	緩傾斜地	平坦地
計	567	121	71	41	304	0	0	0	9	9	11	0	1
粟国村	338	7	18	29	283	0	0	0	1	0	0	0	0
与那原町	47	22	21	0	2	0	0	0	1	0	1	0	0
名護市	42	34	5	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0
西原町	37	19	9	0	1	0	0	0	0	5	3	0	0
うるま市	18	4	6	3	2	0	0	0	2	0	1	0	0
北中城村	11	5	0	1	3	0	0	0	0	1	1	0	0
大宜味村	10	8	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
本部町	9	2	2	0	4	0	0	0	1	0	0	0	0
中城村	9	4	2	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0
那覇市	8	3	0	0	0	0	0	0	2	0	3	0	0
浦添市	8	2	1	1	1	0	0	0	1	0	1	0	1
読谷村	6	1	3	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0
南城市	5	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
沖縄市	4	1	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0
糸満市	3	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
今帰仁村	2	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
嘉手納町	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
座間味村	2	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
渡名喜村	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
南風原町	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
渡嘉敷村	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
久米島町	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
八重瀬町	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
宜野湾市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
豊見城市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
恩納村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
伊江村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

図表 11 所在市町村別 主要な現況地目・地形別の筆数一覧（市町村管理地）

市町村管理地	計	山林・原野				更地				墓地等			
		急傾斜地	傾斜地	緩傾斜地	平坦地	急傾斜地	傾斜地	緩傾斜地	平坦地	急傾斜地	傾斜地	緩傾斜地	平坦地
計	504	124	58	30	25	0	0	0	44	76	68	36	43
那覇市	212	11	15	15	5	0	0	0	36	38	37	25	30
与那原町	71	13	14	9	7	0	0	0	0	22	3	2	1
沖縄市	55	3	11	0	2	0	0	0	5	5	26	3	0
本部町	53	33	4	2	0	0	0	0	1	4	0	0	9
浦添市	23	14	4	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0
北中城村	23	16	2	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0
うるま市	15	3	0	1	4	0	0	0	0	0	0	5	2
宜野湾市	9	7	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
西原町	9	7	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
南城市	8	7	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
中城村	5	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
名護市	4	2	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0
糸満市	4	2	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0
読谷村	4	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1	1	0
南風原町	3	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
粟国村	2	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
八重瀬町	2	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
大宜味村	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
今帰仁村	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
豊見城市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
恩納村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
伊江村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
嘉手納町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
渡嘉敷村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
座間味村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
渡名喜村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
久米島町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

山林・原野、更地、墓地等の3つの主要な現況地目について、道路隣接地を確認すると、県管理地は567筆中57筆（約10%）、市町村管理地は504筆中16筆（約3%）である。

また、県管理地は半数以上が栗国村に所在する山林・原野の平坦地である。

図表 12 所在市町村別 主要な現況地目・地形別の道路隣接地の筆数一覧（県管理地）

道路隣接地		山林・原野				更地	墓地等
県管理地	計	急傾斜地	傾斜地	緩傾斜地	平坦地	平坦地	急傾斜地
計	57	6	3	8	34	5	1
那覇市	2	0	0	0	0	2	0
栗国村	41	0	1	7	32	1	0
西原町	4	1	2	0	0	0	1
うるま市	3	0	0	1	2	0	0
北中城村	3	3	0	0	0	0	0
浦添市	1	0	0	0	0	1	0
南城市	1	1	0	0	0	0	0
本部町	1	0	0	0	0	1	0
座間味村	1	1	0	0	0	0	0

図表 13 所在市町村別 主要な現況地目・地形別の道路隣接地の筆数一覧（市町村管理地）

道路隣接地		山林・原野			更地	墓地等			
市町村管理地	計	急傾斜地	傾斜地	平坦地	平坦地	急傾斜地	傾斜地	緩傾斜地	平坦地
計	16	4	1	2	2	2	3	1	1
那覇市	4	1	0	1	0	0	1	0	1
与那原町	4	2	0	0	0	1	1	0	0
名護市	2	0	0	1	0	1	0	0	0
沖縄市	2	0	0	0	1	0	1	0	0
うるま市	1	0	0	0	0	0	0	1	0
大宜味村	1	0	0	0	1	0	0	0	0
今帰仁村	1	1	0	0	0	0	0	0	0
西原町	1	0	1	0	0	0	0	0	0

1-2. C 類型の小類型別対象筆と代表的な事例

(1) C-1：山林・原野（傾斜地等）

① 対象筆の概要

本類型に該当する土地は 374 筆存在し、うち接道している土地は 14 筆である。

所在市町村別にみると、最も多いのは与那原町の 70 筆であり、次いで名護市の 41 筆、本部町の 41 筆、西原町の 36 筆となっている。

図表 14 C-1類型に該当する土地（所在市町村別）

	計		山林・原野			
			急傾斜地		傾斜地	
		うち道路隣接地		うち道路隣接地		うち道路隣接地
計	374	14	245	10	129	4
与那原町	70	2	35	2	35	0
本部町	41	0	35	0	6	0
名護市	41	0	36	0	5	0
西原町	36	4	26	1	10	3
那覇市	29	1	14	1	15	0
粟国村	26	1	8	0	18	1
北中城村	23	3	21	3	2	0
浦添市	21	0	16	0	5	0
沖縄市	16	0	4	0	12	0
南城市	13	1	10	1	3	0
うるま市	13	0	7	0	6	0
中城村	11	0	7	0	4	0
宜野湾市	9	0	7	0	2	0
大宜味村	8	0	8	0	0	0
読谷村	4	0	1	0	3	0
南風原町	2	0	0	0	2	0
今帰仁村	2	1	1	1	1	0
渡名喜村	2	0	2	0	0	0
嘉手納町	2	0	2	0	0	0
糸満市	2	0	2	0	0	0
八重瀬町	1	0	1	0	0	0
渡嘉敷村	1	0	1	0	0	0
座間味村	1	1	1	1	0	0
豊見城市	0	0	0	0	0	0
久米島町	0	0	0	0	0	0
恩納村	0	0	0	0	0	0
伊江村	0	0	0	0	0	0

1) 代表的な事例

①	与那原町字与那原友利原 (ID121014、121015、221001、221002、221004～06、2210013～17、221031、221035、221040、221048～51)
所在	与那原町字与那原友利原 1355、1371-1、1219、1220、1223～25、1243-1、1244～47、1290-2、1341、1342、1342-1、1346、1360、1395-4、1396-2、1396-4
面積	: 9.91～201.00 m ²
現況地目	: 山林・原野 (墓石無)
地形	: 急傾斜地・傾斜地、接道無
対象筆総数	: 19 筆
管理者	: 沖縄県 (2 筆)、与那原町 (17 筆)
土地の概況	○山の斜面一帯に所有者不明土地が集中している。C-1 類型に該当するのは 19 筆であるが、C-2 類型に該当する土地が 5 筆あり、小分類としての類型化対象外であるその他の土地 (地目が平坦地、現況地目がその他 等) を含めると全部で 45 筆 C 類型の土地が集中している。 ○周囲の所有者不明土地を含め、いずれの土地も接道していない。

<現況①>



<現況②>



<位置図 (一部) >

