

3 沖特管理者による適正管理

3-1. 定期的な現地確認の実施

管理地の現況確認の結果、特に適正管理の問題が特定されていない管理地については、真の所有者が出現するまで、引き続き、沖特管理者によって適正に管理を行っていく必要がある。

具体的には、今後、無権原者による占有・利用や周囲環境への害悪を及ぼすおそれのないように、また、万が一問題が生じた場合に速やかに把握して対応できるように、定期的に現地の状況を確認し、記録しておくことが求められる。

現地確認時の実施内容は、2-2. (1) 管理地の実態把握に準じる。

(1) 段階的な現地確認の実施

沖特管理者の中には数百の所有者不明土地を管理している例があることや、多くの管理者において所掌する担当者が他業務との兼務であること、予算・人員に限りがあること等を考慮すると、管理地を一斉に定期巡回することが難しい管理者も一定数存在するように思われる。

そこで、例えば、以下のようなパターン等を参考に、管理者は実態把握結果をもとに、地域の実情を踏まえて問題が生じるリスクの大きさを勘案し、適正管理のために効果的な管理手法・頻度を検討し、定期的な確認を実行していくことが求められる。

現地確認の際に、実態調査の時点で設置した看板の倒壊等が確認された場合には、特に、問題が生じるおそれの高いと思われる管理地から優先的に、再度設置するなどの対応を講じる必要がある。所有者不明土地であることを周知し、無権原者による占有・利用を防止するため、当該地が沖特管理者の管理地となっている旨を伝える看板を設置しておくことが望ましい。

また、現地確認の際に、真の所有者として所有・登記の意思を有する者に確認が取れる場合は、所有者不明土地であることを伝え、所有者への管理の移行に関する意向を確認していくことが有効である。

図表 95 段階的な定期現地確認のパターン例

| | 想定されるリスク例* | | 想定される管理行為 |
|-----------|---|---|---------------------------------|
| | 無権原者による占有・利用のおそれ | 周辺環境へ害悪を及ぼすおそれ | |
| 高リスク管理地 | 2-1等を参考に、これまでに問題が生じている事例と同様の立地・現況条件の土地 例) 市街地で住宅地に隣接している土地、駐車利用ニーズがある土地、更地で菜園利用が可能な土地等 | 2-1等を参考に、これまでに問題が生じている事例と同様の立地・現況条件の土地 例：がけ崩れ等災害発生可能性のある土地、生活道路等周辺住民の利用頻度が高い環境に隣接する土地等 | 年1回程度の定期的な巡回 |
| 中リスク管理地 | 土地利用は可能であり、将来的に問題が生じるおそれのある土地、人目につきにくい土地 例) 平坦地や緩傾斜地 等 | 立ち入りは可能であり、将来的に問題が生じるおそれのある土地、人目につきにくい土地 例) 平坦地や緩傾斜地 等 | 担当期間中に1度は現地確認を実施(2~3年に1回) |
| 墓地・拝所 | 利用形跡は確認できていないが、利用可能な墓地・拝所 | 墓地や宅地等に隣接し、雑草の繁茂等により問題が生じるおそれのある墓地・拝所 | 清明祭等時機を捉えた巡回 |
| 山間部・急傾斜地等 | 土地利用は困難な立地の土地 | 現地への立入は困難な土地であり、管理不全に陥るおそれがある土地 | 担当期間中にGIS写真を用いた確認あるいは委託等による現地確認 |

備考*) 管理者ヒアリング結果をもとにリスクの判断基準の例を記載。

(2) 適正管理に向けた庁内外との連携

適正管理を行うにあたって、人員不足や専門知識・ノウハウの不足などの問題があると指摘する管理者が存在する。庁内で人員体制等を増強することが望ましいが、予算等には限りがあることから、庁内だけで管理体制を構築することは難しい。そこで、専門家との連携や庁内部署・地域主体と連携体制を構築していくことも有効である。

3-2. 適正管理の観点から問題が確認された場合の対応

沖特管理者は、管理地の現地確認を行った結果、権限外行為が行われている、無権原者による占有・利用が行われている、周辺環境への害悪が発生している等の問題が確認された場合、2-1.管理方針に記載したとおり、速やかに対応することが求められる。

なお、対策を講ずる際には、個々の管理地の状況に応じて、専門家等と相談の上、慎重に対応していくことが求められる。