

2 沖縄の所有者不明土地の適正管理に関する管理者ヒアリング調査

2-1. 調査概要

沖特管理者の管理の実態や今後の意向、適正管理に向けた課題等について把握するために、訪問及びオンライン会議によるヒアリング調査を実施した。対象者は、相対的に多様で多くの管理地を抱える沖特管理者とした。実施概要及び主な調査項目は以下のとおりである。

図表 71 ヒアリング調査実施概要

管理者	実施日時	調査方法
沖縄県	令和3年9月13日 令和3年10月26日	書面・訪問
那覇市	令和3年9月18日 令和3年10月26日	書面・訪問
浦添市	令和3年10月19日	訪問
中城村	令和3年10月19日	訪問
与那原町	令和3年10月19日	訪問
西原町	令和3年10月27日	訪問
名護市	令和3年10月27日	訪問
沖縄市	令和3年11月12日	オンライン
本部町	令和3年11月16日	オンライン

図表 72 ヒアリング調査における主な調査項目

主な調査項目
1. 管理の現状および課題について ①現状の管理体制、管理内容 ・管理体制、現地確認方法等 ・土地境界確認の対応状況 ②権限なく占有されている土地の実態・管理上の課題（取得時効の成立防止等） ・占有・利用の形跡があるが、占有者が特定できない土地の状況 ・看板設置状況や、占有・利用者への周知状況等 ③災害発生等のおそれのある土地の実態・管理上の課題（除草・倒木除去等） ・災害発生等が生じている筆の把握方法、管理不全リスクのある筆の有無 ④適正管理に向けた上記以外の管理上の課題 2. 重点的に管理が必要と思われる管理地とそれに対する管理の在り方について ・リスクが高い土地・低い土地の考え方、望ましいリスク別の管理行為 3. 適正管理に向けた管理体制のあり方等について ・専門家、行政内、地域主体等との連携 4. 新たな土地管理制度の活用意向について

2-2. 調査結果の整理

沖特管理者ヒアリング調査の結果を元に、管理の実態や適正管理に向けた課題・意向について整理する。

(1) 管理の現状と課題

① 管理体制と管理内容

ヒアリング調査の結果、ヒアリング対象の9管理者のうち担当する職員が1名（兼務含む）であるのは7管理者であった。また、現地確認のための定期巡回を行っている管理者は、ヒアリング対象の9管理者のうち、2管理者のみであった。

定期巡回を行っている・行ったことがあるケースでは、市街地を中心とした現地確認や、看板設置箇所の一部の確認を行っている。また、山間部は航空写真によって状況確認を行っている例もある。いずれの管理者も全筆の現地確認は行っていない。また、9管理者のいずれも、問い合わせに応じた対応を行っている。

定期巡回を行っていないケースとしては、沿道でない土地や山間部の土地などアクセスや立ち入りが困難である土地があげられる。

いずれの管理者も、巡回をするためには増員が必須であると考えており、予算等が課題となると認識している。また、山林等の立ち入り困難地域の確認は難しいため、航空写真との併用も必要となる可能性が高いとの意見もあった。

図表 73 現地確認を実施しているケース

* 定期的な巡回における内容

- ・ A 類型及び C 類型を中心に、現況、境界線、利用状況、賃貸借契約の内容と実態の整合、建物の状況、不法投棄の有無、隣地の状況等の確認
- ・ 看板設置箇所のうち、数か所の現地確認と、航空写真による山間部の確認

* 問い合わせに応じた現地確認を行うケース

- ・ 雑草除去の依頼やがけ崩れ・倒木の報告を受けた場合（状況確認）
- ・ 災害が発生した場合（被害確認）
- ・ 土地境界確認が発生した場合（立会い）

② 適正管理における具体的な問題が発生している事例

権原なく利用・占有されている（おそれのある）ケースとしては、4管理者から隣地の建物・墓石所有者等による越境利用、第三者による駐車場利用、菜園利用、コンテナ設置等が報告された。

危険害悪発生の（おそれのある）ケースとしては、6管理者から倒木やがけ崩れによる隣地建物の破損、隣地の樹木や周辺の土砂崩れによる管理対象地への影響、工作物の劣化等が挙げられた。

(2) 適正管理に関する考え方・意向

① 管理リスクの考え方

管理者によって、同様の地目・土地の特性であっても、管理リスクに関する捉え方が異なることが把握できた。

都市部や市街地では、住宅地や駐車場と隣接している土地や更地は、菜園利用、倉庫・資材置き場利用、駐車場利用の発生のおそれが高いため、無断占有・利用を懸念する意見や、隣接墓地で墓石を新設する際に越境されるおそれがあるという意見もあった。また、台風被害等に伴い墓石の崩壊や、急斜面地で災害が発生するリスクがあるという意見もあった。

一方、山間部の管理地を多く抱える管理者は、人目が少ない土地での不法投棄等の問題発生や、災害警戒区域等における危険害悪の発生リスクを懸念している。

管理リスクが低い土地として、山林、傾斜地、接道無等の立ち入り困難な土地や人目がある土地を挙げる意見があった。

そのほか、管理リスクの面からは、いずれの土地も同等とみる管理者もいた。

② 適正管理のための連携先

1) 専門家との連携

定期巡回、各種管理、占有者との交渉において、士業との連携を求める意見が多数あった。また、県と市町村のいずれの管理者も利用できる、弁護士・司法書士との相談体制の構築希望もある。専門家への依頼方法としては、外部委託、新たな組織（独法、組合）の設置を求める意見もあった。

2) 庁内での連携

災害発生の対応をしている防災部署や、空き地等の定期巡回をしている環境部署との連携可能性が示唆されたほか、道路、公園等の管理部署との連携・情報共有による現地確認の可能性も指摘された。

墓地に関しては、建て替え時に情報共有をする等の対応も取り得るとの意見があった。

3) 他管理者との連携

定期的な実施されていた管理者による連絡会議が滞っていることもあり、他管理者との管理実態等の情報共有不足を課題に挙げる管理者が多数いた。県が指導的立場にある構造ではなく、市町村と県は管理者として同等の立場のため、国に指導・助言・支援を求める意見もみられた。

4) 他の地域主体との連携

地縁団体が管理する土地の情報を県から提供してほしいという意見や、近隣住民・自治会・墓苑事業者からの情報提供を期待する意見があった。

(3) 新たな制度を利用した管理のあり方に関する意向

ほとんどの管理者から、所有者不明土地管理制度の利用意向が確認できた。

しかし、沖特管理者が所有者不明土地管理人に移行することへの不安（権限外行為許可による売却先の選定等）を抱く管理者もおり、体制不十分のため対応が難しいとの意見もあった。

沖特管理者が主体的に所有者不明土地管理制度を申し立てるのは、沖特管理者自身が施設管理者（占有者）である土地（道路等）のみであるとの意見もあった。

墓地は購入費用がネックとなることが想定され、占有者側からアプローチもないため、利用する必要性が乏しいと考える管理者もいる。

また、所有者の出現可能性が低く、利用ニーズもないような土地であれば、国庫帰属や公有地として、将来的に活用しやすい状態に整備しておくことが重要であるとの意見もあった。

そのほか、今後の管理における課題として、処分時にこれまで預かってきた収益金（賃料）の取扱いをどうすれば良いかわからないという意見もあった。