

Ⅲ. 所有者不明土地関係法制度を踏まえた問題の検証

1 基本的な考え方

(1) 問題解決の基本的な方針

本調査では過年度から、沖縄の所有者不明土地の問題解決のために、全国の所有者不明土地の関係法制度を適用していくことを基本的な方針とし、そのうえで、全国の所有者不明土地と比較した場合に、沖縄の所有者不明土地固有の状況（差異）に起因して法制度が適用できない問題を「沖縄の所有者不明土地に起因する問題（適用問題）」として、講ずるべき必要な措置を検討することとしてきた。

また、法制度の適用には問題なくとも、沖縄の所有者不明土地固有の状況（差異）に関して問題が生じている場合においては、これも検討の対象として問題解決に向けた方策を検討してきた。

(2) 過年度調査（令和2年度）における問題の検証結果

(1) の方針に基づき、実態調査結果や沖縄特管理者へのヒアリング調査結果などを総合的に分析し、沖縄の所有者不明土地の問題を抽出・整理してきた。

その結果として、沖縄の所有者不明土地に起因する問題（適用問題）は、令和2年度末までの検討では確認されていない。

一方、沖縄の所有者不明土地固有の状況（差異）のうち、沖縄復帰特措法に基づく管理に関して、管理が法的に適正な状態でない（おそれのある）土地があるという問題が確認されたり、現段階では問題は生じていないとしても、現管理者の体制・態勢では適正管理を維持していくことが困難なおそれも確認されたりしたところである。

図表 74 沖縄の所有者不明土地の問題整理（令和2年度末）

問題の分類	問題の概要	確認された問題	問題解決の方針
沖縄の所有者不明土地に起因する問題	全国の手法（法制度）が適用できない（適用問題）	令和2年度末段階では確認されていない	政府は必要な措置を講ずる
沖縄の所有者不明土地の管理に関する問題	管理が法的に適正な状態でない（おそれ）	管理者による権限外行為 無権限者による占有・利用 (周辺環境への害悪)	(管理者による)是正措置の促進
	適正管理を維持することが困難なおそれ	現管理者の体制・態勢	効率的・効果的な管理方法の確立

(3) 新たな法制度を踏まえた問題の検証方針

問題解決の基本的な方針については、過年度調査の方針を踏襲しつつ、令和3年度以降に成立した新たな法制度を踏まえて再整理する。

① 新たな法制度の適用問題の検証

改正民法では沖縄の所有者不明土地の問題解決に適用しうる法制度（「所有者不明土地管理制度」「管理不全土地管理制度」）が新たに設けられ、令和5年4月1日から施行される。

前述の基本的な方針に則り、これらの法制度の適用にあたり、沖縄の所有者不明土地に起因する問題（適用問題）がないかを検証する。

適用問題がある場合には、講ずるべき必要な措置もあわせて検討する。

② 管理に関する問題の検証

所有者不明土地の管理を目的とした制度はこれまでわが国にはなかったが、令和元年以降に表題部所有者不明土地法に基づく特定不能土地等管理制度や、改正民法による所有者不明土地管理制度及び管理不全土地管理制度という形で土地管理制度が相次いで整備された。

これらの土地管理制度における各種規定は、先行する土地管理制度である沖縄特管理者の法的地位、管理権限や義務の解釈、適正管理のあり方にも大きな影響を及ぼすものと考えられる。

そこで、令和2年度報告書における管理に関する問題の整理結果を踏まえつつ、適正管理のあり方を明確にするとともに、沖縄特管理者の管理実態との差から、管理に関する問題を改めて検証する。