

令和8年度 沖縄地区土地政策推進連携協議会 通常総会

次 第

日 時： 令和8年5月27日(水)10:00～11:00

開催方法： Web開催(Microsoft Teams)

1. 開 会

2. 令和7年度活動報告 …【資料 1】 P. 1～4

3. 令和8年度活動計画(案) …【資料 2】 P. 5～6

4. 沖縄地区土地政策連携推進協議会規約改正(案) …【資料 3】 P. 7～10

5. 各機関からの情報提供

① 事務局からの情報提供等について

- ・ 低未利用地に関する特例措置の延長 …【資料 4】 P. 11
- ・ 所有者不明土地対策事業補助金の内容拡充 …【資料 5】 P. 12～13
- ・ 意見交換のお願い …【資料 6】 P. 14
- ・ 大宜味村空家等対策計画及び所有者不明土地
対策計画(抜粋版) …【資料 7】 P. 15～30

6. 閉会

令和7年度 沖縄地区土地政策推進連携協議会 活動報告

協議会運営

第1回幹事会

開催日時：令和7年4月18日(金) 10:00 ~ 11:00

開催方法：集合WEB併用

議題：令和7年度通常総会の内容について
令和7年度講演会・講習会について

総会

開催日時：令和7年5月30日(金) 10:30 ~ 11:30

開催方法：WEBのみ

議題：令和6年度活動報告及び令和7年度活動計画(案)
事務局からの情報提供

第2回幹事会

開催日時：令和8年2月25日(水) 10:00 ~ 11:00

開催方法：集合WEB併用

議題：令和7年度活動報告等について
令和8年度講演会・講習会について

市町村支援の取り組み

研修の開催

開催日時：令和7年10月28日(火) 9:00 ~ 17:00

開催方法：集合のみ 36名

演題：『交渉スキル研修』

講師：株式会社 話し方研究所 山口 忠嗣

交渉スキル研修

研修概要

ターゲット：市町村を主なターゲットとし、県や土地開発公社の職員も参加。

参加者内訳：市町村19名、県・公社10名、国7名 計36名

開催目的：協議会の構成員支援の一つの取組として開催。市町村職員の地域住民対応や関係機関との調整、業務遂行において求められる交渉力の向上を目的としている。

研修内容：交渉において重要なことを3つのステップに分けて講義・実習を行う。

ステップ	講義	実習
1 「人間関係づくり」	会話(関係形成)重要性	・傾聴トレーニング
2 「伝わる説明」	説明のスキル	・伝達ゲーム ・説明力トレーニング
3 「相手の理解・協力を得る」	主な交渉スキル	・交渉ケーススタディ ・用地交渉ロールプレイング

研修実施結果

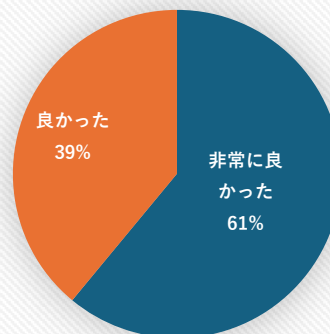
参加者からは研修についてご好評いただき、交渉や説明を行う際に意識すべきことを学んでいただいたことで、交渉力の向上を図ることができた。

参加者の感想

「業務に役立つ講義だと思った」
「他の参加者のロールプレイングを見ることで勉強になった」
「説明を聞いてインプットし、グループワークでアウトプットすることで理解しやすかった」
「人間関係づくり、傾聴力はとても大事だと感じた。どの課、どの業務でも市民の協力は必要不可欠」
「説明を行う際に、説明だけを意識するのではなく、伝えるということ意識すべきだと思った」

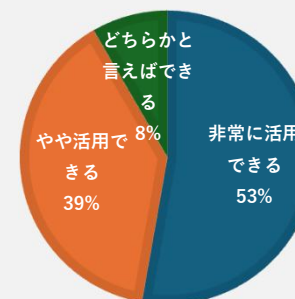


本日の研修はどうでしたか。



■非常に良かった ■良かった

テキストは職場や今後の業務に活用できる



■非常に活用できる
■やや活用できる
■どちらかと言えばできる

沖縄地区土地政策推進連携協議会 講演会・講習会 開催一覧

令和 8年5月現在

日時	内容	講義	講師(敬称略)	場所	出席人数					申込数	
					国	県 公社	市町 村	士業	記者 他		
R2.1.16	講習会	所有者不明土地法について	沖縄総合事務局開発建設部用地課 課長補佐 仲村 善明	沖縄県立博物館・美術館 2階講堂	4	11	32	25	2	74	72
	講演会	国土交通省からの情報提供 *これからの土地政策の全体像について *低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特 例措置	国土交通省土地・建設産業局総務課 公共用地室 室長 田中 和								
	講習会	海外在住の土地所有者(相続人)の探索方法等につ いて	株式会社シナジープラス 代表取締役 亀島 淳一								
	講演会	沖縄における所有者不明土地問題の現状と課題につ いて	琉球大学法科大学院 教授 比嘉 正								
R3.2.26	講演会	所有者不明土地関連法規の改正ポイントと今後の展望	深沢総合法律事務所 弁護士 大桐 代真子	映像資料配布	-	-	-	-	-	-	-
	講習会	不在者財産管理人制度	-	資料データ配布							
	講習会	土地所有者等関連情報の利用について	-								
R3.11.2	講演会	令和3年度民法・不動産登記法改正、 相続土地国庫帰属法のポイント	那覇地方務局 不動産登記部門 首席登記官 清水 政人	WEB開催	5	6	22	7	-	40	41
	講習会	司法書士の活用について	日本司法書士会連合会 空さ家・所有者不明土地問題等対策部 部委員 矢野 道弘	WEB開催 (映像資料上映)							
R4.6.8	講演会	所有者不明土地対策の推進 ～所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置 法の改正～	国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策課 企画係長 宮島 風太	WEB開催	13	3	51	10	1	78	84
	講演会	地籍調査について	国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策課 計画第一係長 小林 真之								
	講演会	低未利用土地の適切な利用・管理を促進するための特 例措置について	国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 不動産市場企画調整官 徳増 真幸								
R4.12.15	講演会	沖縄での相続人調査における特徴 ～行政書士の視点から～	行政書士ジャジー総合法務事務所 城間 恒浩	WEB開催	11	4	14	12	-	41	53
	講習会	土地家屋調査士による所有者不明土地問題への貢献	日本土地家屋調査士会連合会 鈴木 泰介	WEB開催 (映像資料上映)							
R5.11.13	講演会	「未買収道路用地・漬地」の現状と 課題について	(一財)公共用地補償機構沖縄事務所 仲宗根 武	那覇第2地方合同庁舎	36	26	41	21	1	125	130
	講習会	ケース別「所有者不明土地」解決の ための今までの制度と 新しい制度の紹介	やえせ司法書士事務所 渡口 慎也	那覇第2地方合同庁舎							
R6.8.1	講演会	『所有者不明土地の解消に向け法務局が取り組む新制 度と その運用状況等について』	法務省民事局 那覇地方務局 首席登記官(不動産登記担当)新城 安朝	那覇第2地方合同庁舎 ・WEB併用開催 後日YouTube配信	31	1	25	32	2	91	86
	講習会	『所有者不明土地問題に関する 取組について』	国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策課 政策第一係長 澤田 寛也 政策第二係長 当真 嗣竜 企画係 三橋 勇人	那覇第2地方合同庁舎 WEB併用開催 後日YouTube配信							
R7.10.28	講習会	交渉スキル研修	株式会社話し方研究所 山口 忠嗣	那覇第2地方合同庁舎	7	10	19	-	-	36	57

令和7年度 土地政策連携推進協議会開催 講演会・講習会一覧（当協議会把握分）

日付	地整等	内容	講演会	講習会
6月16日	中部	所有者不明土地対応の先進事例について	地域福利増進事業の概要について	三重県内の土地施策等活用状況について
		国土交通省 土地政策課	中部地方整備局 用地企画課	三重県 地域連携・交通部 水資源・地域プロジェクト課
7月18日	関東	近年の土地法制の見直しと今後の課題について		
		公益財団法人 東京財団		
7月31日	九州	令和3年民法・不動産登記法の改正及び長期相続登記等未了土地解消事業の概要について	所有者不明土地等対策について	国土の管理構想について
		福岡法務局	国土交通省 土地政策課	国土交通省 総合計画課
8月29日	近畿	所有者探索および相続の基礎知識		
		大阪司法書士会		
9月10日	関東	所有者探索と財産管理制度等について		
		埼玉司法書士会		
9月10日	東北	所有者不明農地の活用について	所有者不明土地管理命令申立事例について	国土の管理構想について
		農林水産省 東北農政局 経営・事業支援部	宮城県 土木部 用地課	国土交通省 総合計画課
10月7日	近畿	令和3年改正民法の概説・所有者不明土地建物管理制度の概要 各種の財産管理制度の相違		
		近畿弁護士会連合会		
10月10日	関東	相続土地国庫帰属等について		
		東京法務局 民事行政部不動産登記部門 相続土地国庫帰属審査室		
10月17日	北海道	所有者不明土地等対策事業費補助金の活用事例	所有者不明土地問題等に対する土地法制について - 土地基本法に沿って+α	北海道における空き家対策の取組状況
		釧路町総務課	北星学園大学経済学部経済法学科	北海道建設部住宅局建築指導課
11月19日	関東	空き地・空き家の対策及び活用事例について		
		埼玉県行政書士会		
12月3日	近畿	都市のスポンジ化に備える潜在的な低未利用地の価値共創		
		株式会社 新産業文化創出研究所		
12月9日	関東	土地価格の算出（不動産鑑定評価書の見方等）		
		公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会		
12月11日	北海道	所有者の探索方法		国土の管理構想
		札幌司法書士会 空き家等対策委員会		国土交通省 総合計画課
12月19日	九州	不動産有料引取サービスによる、所有者不明土地の予防と流通手法	地域活性化と資産再生土地活用への所有者不明土地等対策モデル事業	土地家屋調査士と所有者不明土地に対する対応について
		不動産有料引取業協議会	鹿児島相続対策研究会	福岡県土地家屋調査士会
1月28日	中部	所有者不明土地・空き家に関する法制度と活用例		
		愛知県弁護士会		

(案)
 沖縄地区土地政策推進連携協議会
 令和8年度活動計画

協議会運営

第1回幹事会

開催日時：令和8年4月17日(金) 10:30 ~ 11:30

開催方法：集合WEB併用

議 題：令和8年度通常総会の内容について
令和8年度講演会・講習会について

総会

開催日時：令和8年5月27日(水) 10:00 ~ 11:00

開催方法：WEB

議 題：令和7年度活動報告及び令和8年度活動計画(案)
事務局からの情報提供

第2回幹事会

開催日時：令和9年2月～3月

開催方法：集合WEB併用

議 題：令和8年度活動報告等について
令和9年度講演会・講習会について

市町村支援の取り組み

講習会・講演会

講演会

※ 関東地方整備局共催

開催時期：第2～第3四半期

開催方法：WEB

演 題：『民法、不動産登記法等の改正による所有者不明土地の登記及び管理の
適正化について』

講 演 者：神奈川大学法学部 幸田雅治教授

講習会

開催時期：第2～第3四半期

開催方法：集合WEB併用

演 題：(仮題)土地所有者の探索方法

講 師：

開催時期：第2～第3四半期

開催方法：WEB

演 題：(仮題)所有者不明土地対策計画作成のメリット

講 師：国土交通省 担当職員(予定)

所有者不明土地法に関する市町村との意見交換

相談窓口(自治体からの問合せへの対応)

日 時：随時

窓 口：沖縄総合事務局開発建設部用地課土地活用推進係

令和8年度沖縄地区土地政策連携推進協議会 活動計画(案) 資料2

沖縄地区土地政策連携推進協議会

		R7年度	R8年度				R9年度
		第4四半期	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	第1四半期
協議会運営		<div style="border: 1px solid blue; border-radius: 10px; padding: 5px; width: fit-content;"> 第2回幹事会 (2月25日) </div>	<div style="border: 1px solid blue; border-radius: 10px; padding: 5px; width: fit-content;"> 第1回幹事会 (4月17日) <ul style="list-style-type: none"> ▶通常総会の開催 </div> <div style="border: 1px solid red; border-radius: 10px; padding: 5px; width: fit-content;"> 通常総会 (5月27日) <ul style="list-style-type: none"> ▶令和7年度活動報告 ▶令和8年度活動計画(案) ▶その他 </div>			<div style="border: 1px solid blue; border-radius: 10px; padding: 5px; width: fit-content;"> 第2回幹事会 (2~3月予定) <ul style="list-style-type: none"> ▶令和8年度活動報告 ▶令和9年度活動計画(案) ▶その他 </div>	<div style="border: 1px solid blue; border-radius: 10px; padding: 5px; width: fit-content;"> 第1回幹事会 (4月中旬) </div>
	市町村支援の取り組み			<div style="border: 1px solid red; border-radius: 10px; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> 講演会・講習会 </div>			
		<div style="border: 1px solid blue; border-radius: 10px; padding: 5px; width: 100%; margin-bottom: 5px;"> 所有者不明土地法に関する市町村との意見交換 </div> <div style="border: 1px solid blue; border-radius: 10px; padding: 5px; width: 100%;"> 相談窓口(市町村からの問合せへの対応) </div>					

沖縄地区土地政策推進連携協議会規約

(名称)

第1条 本会は、沖縄地区土地政策推進連携協議会と称する。

(目的)

第2条 本会は、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号。以下「所有者不明土地法」という。）」の適正かつ円滑な施行を図り、地方公共団体が行う所有者不明土地を含む事業用地の取得又は使用に係る業務（以下「用地業務」という。）及び地籍調査等の土地政策を推進するため、関係する者が連携することにより、もって当該業務の円滑な遂行に寄与することを目的とする。

(活動)

第3条 本会は、前条の目的を達成するため、次に掲げる活動を行う。

- 一 所有者不明土地法の施行に関する情報共有及び支援
- 二 所有者不明土地問題の解消に関する取組の情報共有及び支援
- 三 地方公共団体の用地業務、地籍調査等の円滑な遂行のための情報共有及び支援
- 四 その他土地政策の円滑な遂行のための情報共有及び支援
- 五 前各号に関する相談体制（ネットワーク）の構築、相談窓口の設置

(構成員)

第4条 本会の構成員は、別記1に掲げる所有者不明土地法に関する事務及び用地業務に関する事務を所掌する行政機関及びこれら業務に関係する団体並びに総会で加入を認められた者とする。

(役員)

第5条 本会に次の役員を置く。

- 会長 1名
- 幹事 若干名

(役員を選任)

第6条 会長は、内閣府沖縄総合事務局次長（開発建設担当）をもってこれに充てる。

- 2 幹事は、別記2に掲げる者をもってこれに充てる。

(役員職務)

第7条 会長は、本会を代表し、会務を総括する。

- 2 会長に事故等があり職務を遂行することができないときは、あらかじめ会長の指名する者が職務を代行する。
- 3 幹事は、第10条に基づき、会務を審議する。

(総会)

第8条 総会は、通常総会及び臨時総会とし、構成員をもって構成する。

- 2 通常総会は、毎年1回会長の定める時期に開催する。
- 3 臨時総会は、会長が必要と認めるときに開催する。
- 4 会長が必要と認めるときは、構成員以外の者に出席を求めることができる。
- 5 本規約の改正及び構成員の加入その他本会の会務に関する重要な事項については、総会で決定する。

(総会の議事の公開)

第9条 総会は、原則として公開とし、議事の要旨は、総会后速やかに公開する。ただし、特段の理由があるときは、総会を非公開とすることができる。

- 2 前項ただし書きの場合においては、その理由を明示し、議事の要旨を公開するものとする。

(幹事会)

第10条 総会の下に幹事会を置く。

- 2 幹事会は、必要に応じて会長が開催する。
- 3 幹事会は、内閣府沖縄総合事務局開発建設部用地課長が座長として主宰する。
- 4 幹事会は、次の各号に掲げる事項を審議する。
 - 一 本会の活動内容の調整及び執行に関する事項
 - 二 総会に提出する事案に関する事項
 - 三 総会が幹事会に委任した事項
 - 四 前各号に掲げるもののほか、会務の執行に関する事項

(会費)

第11条 会費は徴収しない。

(事務局)

第12条 本会の事務局は、内閣府沖縄総合事務局開発建設部用地課に置く。

- 2 事務局は本会運営のための事務を行う。

(その他)

第13条 この規約に定めるもののほか、本会の運営等に関し必要な細目は、会長が別に定める。

附 則

この規約は、平成31年2月18日から施行する。

この規約は、令和4年6月8日から施行する。

この規約は、令和4年8月24日から施行する。

この規約は、令和6年5月29日から施行する。

この規約は、令和8年〇月〇日から施行する。

(別記1) 沖縄地区土地政策推進連携協議会構成員名簿

1. 国の機関

内閣府沖縄総合事務局次長(開発建設担当)
法務省那覇地方法務局長
内閣府沖縄総合事務局財務部長
内閣府沖縄総合事務局農林水産部長
林野庁森林整備部森林利用課森林集積推進室長

2. 県の機関

沖縄県土木建築部長

3. 土地開発公社

沖縄県土地開発公社理事長

4. 市町村の機関

那覇市長	国頭村長	北谷町長	北大東村長
宜野湾市長	大宜味村長	北中城村長	伊平屋村長
石垣市長	東村長	中城村長	伊是名村長
浦添市長	今帰仁村長	西原町長	久米島町長
名護市長	本部町長	与那原町長	八重瀬町長
糸満市長	恩納村長	南風原町長	多良間村長
沖縄市長	宜野座村長	渡嘉敷村長	竹富町長
豊見城市長	金武町長	座間味村長	与那国町長
うるま市長	伊江村長	粟国村長	
宮古島市長	読谷村長	渡名喜村長	
南城市長	嘉手納町長	南大東村長	

5. 関係団体

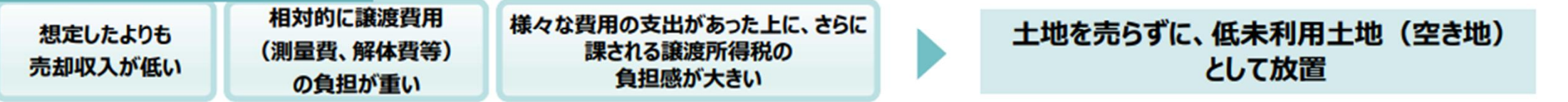
沖縄弁護士会会長
沖縄県司法書士会会長
沖縄県行政書士会会長
沖縄県土地家屋調査士会会長
公益社団法人沖縄県不動産鑑定士協会会長
一般社団法人日本補償コンサルタント協会沖縄支部長
公益社団法人沖縄県宅地建物取引業協会会長
公益社団法人全日本不動産協会沖縄県本部本部長

(別記2) 沖縄地区土地政策推進連携協議会幹事名簿

内閣府沖縄総合事務局開発建設部用地課長
内閣府沖縄総合事務局開発建設部建設産業・地方整備課長
内閣府沖縄総合事務局財務部管財総括課長
内閣府沖縄総合事務局農林水産部経営課長
法務省那覇地方法務局首席登記官（不動産登記担当）
沖縄県土木建築部用地課長
沖縄県土地開発公社業務部長
那覇市都市みらい部公園建設課長
今帰仁村建設課長
北中城村建設課長
沖縄弁護士会副会長（総務担当）
沖縄県司法書士会副会長（企画部担当）
沖縄県行政書士会 ~~副会長（業務開発部担当）~~ 会長
沖縄県土地家屋調査士会社会事業部長
公益社団法人沖縄県不動産鑑定士協会企画委員長
一般社団法人日本補償コンサルタント協会沖縄支部事務局長
公益社団法人沖縄県宅地建物取引業協会副会長
公益社団法人全日本不動産協会沖縄県本部 ~~総務委員長~~ 本部長

地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保有する**低未利用土地等**を譲渡した場合の**長期譲渡所得の金額から100万円を控除**することで、**土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生の予防を図る。**

低額な不動産取引の課題



売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

本特例措置の概要

(令和2年7月1日～令和10年12月31日)

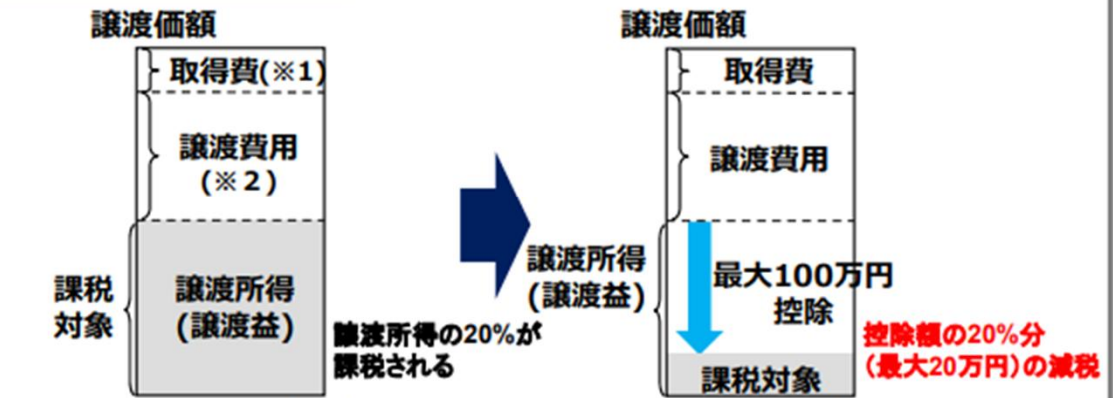
特例措置の延長

- ・市街化区域や用途地域設定区域内等の低未利用土地等の場合は、**土地とその上物の譲渡の対価の額の合計が800万円以下**
 - ・上記以外の都市計画区域内にある低未利用土地等の場合は、**土地とその上物の譲渡の対価の額の合計が500万円以下**
- で一定の要件を満たす取引について、**長期譲渡所得から最大100万円を控除。**

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

※所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地は、譲渡価額上限が**800万円に引き上げ**

特例適用イメージ



利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ



- ・移住者等の居住、店舗、事務所、アトリエ等の利用
- ・隣地所有者による管理・利活用

(※ 1) 取得費が分からない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算することができる。
 (※ 2) 宅建業者への仲介手数料、解体費、測量費等で譲渡のために直接要した費用。

所有者不明土地対策事業費補助金

- 所有者不明土地・低未利用土地の円滑な利活用や適正管理を推進するため、市町村や民間事業者等が実施する所有者不明土地等対策や、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の円滑化及び空き地の利活用等に資する先導的取組を支援する。

事業概要

＜基本事業・関連事業＞

下線部: R8拡充内容

- 地方公共団体又は推進法人等が行う事業に対する補助
※ 地方公共団体施行: 1/2、推進法人等施行: 1/3 (地方公共団体負担: 1/3)

補助対象事業

- ① 所有者不明土地・低未利用土地の実態把握、対策計画の作成
- ② 所有者不明土地・低未利用土地の管理等に関する広報・啓発
- ③ 土地の所有者探索や、利活用のための手法等の検討
- ④ 管理不全状態の解消及び関連する法務手続
- ⑤ 所有者不明土地・低未利用土地における地域活性化のための簡易な設備の整備(東屋、ベンチ、水栓等)

※ ①を除き、市町村が作成する所有者不明土地対策計画に基づくものが対象 等

＜モデル事業＞

- 特定非営利活動法人、民間事業者、地方公共団体等が行う事業に対する補助(定額)

- ・ 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の円滑化に資する取組

- ・ 空き地の利活用等を図る取組

(所有者不明土地・低未利用土地における地域活性化のための簡易な設備の整備

(東屋、ベンチ、水栓等)も実施可能) 等

地域活性化に資する所有者不明土地・低未利用土地の活用イメージ

市民農園として活用

低未利用土地に、東屋、ベンチ、水栓等を設置し、地域団体・住民が利用できる農園・広場等として整備



防災空地として活用

低未利用土地に、かまどベンチ、防災倉庫等を設置し、平常時は防災活動やコミュニティを育む地域活動の場として、災害時は一時避難場所として空地进行整備



(9)所有者不明土地・低未利用土地における地域活性化のための簡易な設備の整備 (交付要綱4の一)

●対象事業：

所有者不明土地対策計画に基づき対策を講ずべきとされた土地における地域活性化のための簡易な設備の整備

(例)

- ・地域団体や住民が日常的な交流や休憩に利用できる農園・広場として活用するため、東屋・ベンチ・手洗場などの設備を整備するもの
 - ・平常時の地域活動に加え、災害時は一時避難に活用できるよう、空き地にかまどベンチ、防災倉庫、掲示板などの設備を整備するもの
- 等

●施行者：市町村等・民間事業者等

●対象経費の例

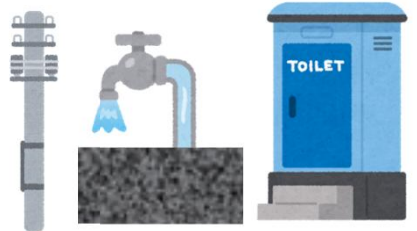
所有者不明土地・低未利用土地を利活用する際に必要となる、簡易な設備の整備に要する需用費、役務費、委託費、備品購入費、原材料費、工事請負費 等

●補助金を活用した事業のイメージ

- ・東屋、パーゴラ、ベンチ・テーブル等の交流・休憩設備の整備
 - ・手洗場、トイレ、散水等の給排水設備の整備
 - ・土壌改良(客土、肥料)、塀・垣・柵、フェンス、花壇、植栽、縁石、照明等の外構・緑化・電気設備の整備
 - ・かまどベンチ、防災倉庫、ゴミ・資材置場、駐車スペース、看板・掲示板等の土地の利活用に必要な設備の整備
- 等



市民農園における活用イメージ
(東屋、ベンチ・テーブル、花壇の整備 等)



ポケットパーク、防災空地における活用イメージ
(フェンス、植栽、電気・給排水設備の整備 等)

所有者不明土地等対策関連事業 (交付要綱4の二)

●対象事業：

所有者不明土地対策基本事業とあわせて実施することが必要な事業

●施行者：市町村等・民間事業者等

●対象経費の例

- ・ゴミ等の動産の除去・処分費用
- ・土地の整形化・集約化、整地等の費用
- ・代執行に伴う動産の移管・保管に係る費用
- ・代執行までの一時的な措置(当該土地への立ち入り制限を行う措置や一時的な補修等)に係る費用

令和4年度に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(所有者不明土地法)」が改正されました。同法の適正かつ円滑な施行を図るため、令和4年度から市町村とオンライン(対面)にて所有者不明土地法に関する説明及び意見交換を実施しており、令和6年度までに県内すべての市町村(41市町村)へ制度説明等が完了しました。
令和8年度も引き続き市町村へ説明及び意見交換を実施しますので、ご協力をお願いします。

1. 人口減少時代における土地政策の推進～所有者不明土地等対策～

- 我が国においては、人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加や土地利用ニーズの低下、土地の所有意識の希薄化が進行しており、不動産登記簿等を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地、いわゆる「所有者不明土地」の増加が見込まれています。
- 所有者不明土地は、公共事業や民間主体による開発事業の実施に際し、土地の所有者の探索等に多大な時間・費用を要するなど、円滑な土地利用の支障となっているところです。また、所有者による自発的な管理が行われる蓋然性が低い土地であり、適正に管理されないまま放置されることにより、周辺地域への土砂の崩落などの災害や、害虫の発生などの悪影響の要因となる場合もあります。

2. 所有者不明土地法の概要

- 所有者不明土地の円滑な利用 ⇒ 地域福利増進事業の実施、土地収用法の特例
- 所有者不明土地の適正な管理 ⇒ 管理適正化の代執行、民法の財産管理制度の特例
- 所有者探索の合理化 ⇒ 固定資産課税台帳などを利用可能
- 所有者不明土地対策の推進体制の強化 ⇒ **所有者不明土地対策計画の作成制度**

ご質問等がございましたら当局担当窓口へご連絡ください(全市町村にご担当窓口が設置されております)。

【当局担当窓口】
沖縄地区土地政策推進連携協議会事務局
(沖縄総合事務局開発建設部用地課)
土地活用推進係



3. 地方公共団体の取組みに対する支援

- 「所有者不明土地対策計画」に位置づけられた取組に対する**補助制度**を創設
- 所有者不明土地の発生抑制の観点から、所有者が判明した空き地等の利活用・処分の検討等も支援可能

「所有者不明土地対策計画」策定の効果

4. 所有者不明土地対策計画作成事例

令和8年1月大宜味村において、県内第1号となる所有者不明土地対策計画が策定されました。



大宜味村空家等対策計画・所有者不明土地対策計画の公表



大宜味村空家等対策計画・所有者不明土地対策計画

大宜味村空家等対策計画及び所有者不明土地対策計画

令和8年 1 月
大宜味村 企画観光課

目次

第1章 計画の趣旨と位置づけ	1
1. 計画の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 対象とする地区	2
4. 計画期間	2
第2章 大宜味村の概要	3
1. 人口と世帯の状況	3
2. 住宅の状況	7
第3章 上位関連計画等の整理	9
1. 大宜味村第5次総合計画【後期基本計画】	9
2. 大宜味村商工業基盤及び空家等既存活用可能性調査報告書	14
3. 大宜味村過疎地域持続的発展計画(令和3年度～令和7年度)	40
4. 大宜味村国土強靱化地域計画(令和3年5月)	42
5. 沖縄県における空家対策に係る課題(平成30年3月)	43
第4章 空家等に関する現状	47
1. 空家等の定義	47
2. 大宜味村の空家等の状況	50
第5章 大宜味村空家等対策計画	51
1. 基本方針	51
2. 空家等対策に関わる取り組み	52
基本施策1 空家等の発生予防と適正管理の促進	52
(1)空家等の実態把握	52
(2)所有者等による空家等の適切な管理の促進	53
基本施策2 空家等の利活用の促進	55
(1)空家等の利活用に関する意識向上	55
(2)空き家バンクの導入検討	55
(3)空家等管理活用支援法人制度等の導入検討	55
(4)本村の地域特性を踏まえた空家等の利活用の促進	56
基本施策3 特定空家等への対処	58
(1)老朽化した空家等への対処	58
(2)特定空家等の措置	59
(3)除却した空家等の跡地の活用の促進	61
第6章 大宜味村所有者不明土地対策計画	62
1. 基本方針	62
2. 所有者不明土地対策に関わる取り組み	63
(1)所有者不明土地等の管理の適正化	63

(2)所有者不明土地等の利活用の促進.....	63
(3)所有者不明土地等の利活用及び適正管理のための体制整備.....	64
第7章 空家等対策・所有者不明土地対策の支援体制の充実	66
(1)相談体制の整備	66
(2)空家等対策の協議体制.....	66
(3)国等の支援制度の有効活用.....	66

第1章 計画の趣旨と位置づけ

1. 計画の背景と目的

日本の人口は平成20(2008)年に約1億2808万人でピークを迎え、その後減少に転じ、我が国では空家が増加傾向にあります。空家は、適切な管理がなされないまま放置されると、防災、防犯、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性も高く、実際に社会問題化している地域もあります。

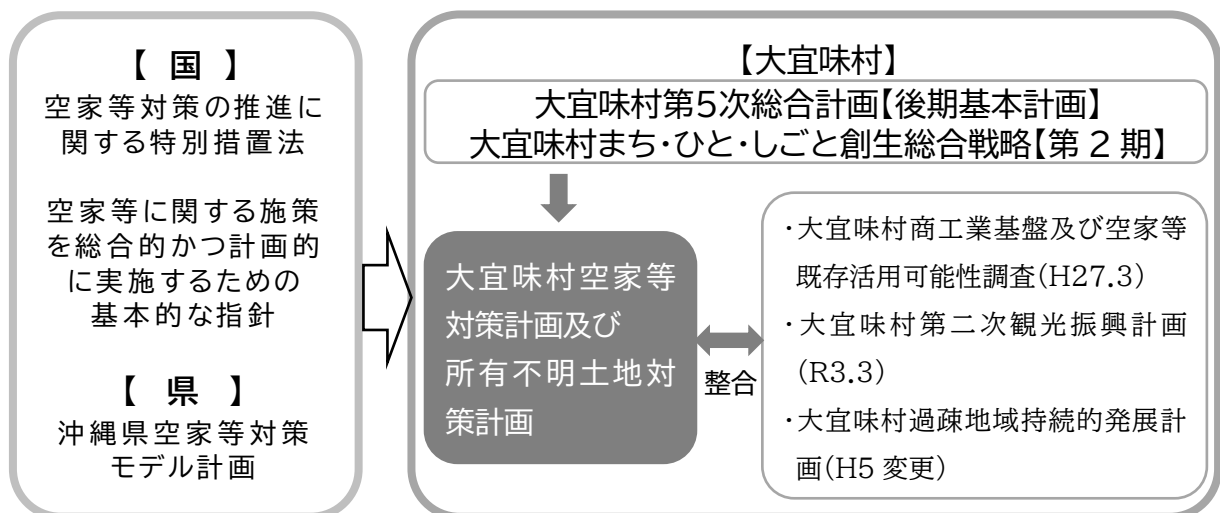
このような状況の中、平成26(2014)年に制定された「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「空家法」という。)」においては、空家等(法第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。)の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、法第4条第1項において、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村(特別区を含む。以下同じ。)が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。

また、平成30(2018)年に制定、令和4(2022)年に改正された「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(令和4年法律第68号。以下「所有者不明土地法」という。)」では、「所有者不明土地の円滑な利用」、「所有者不明土地の適正な管理」、「所有者探索の合理化」、「所有者不明土地対策の推進体制の強化」について規定しています。

本村では、空家等の利活用の促進や生活環境の保全及び安全なまちづくり及び所有者不明土地の円滑利用等に資するための「大宜味村空家等対策計画及び所有者不明土地対策計画」を策定します。

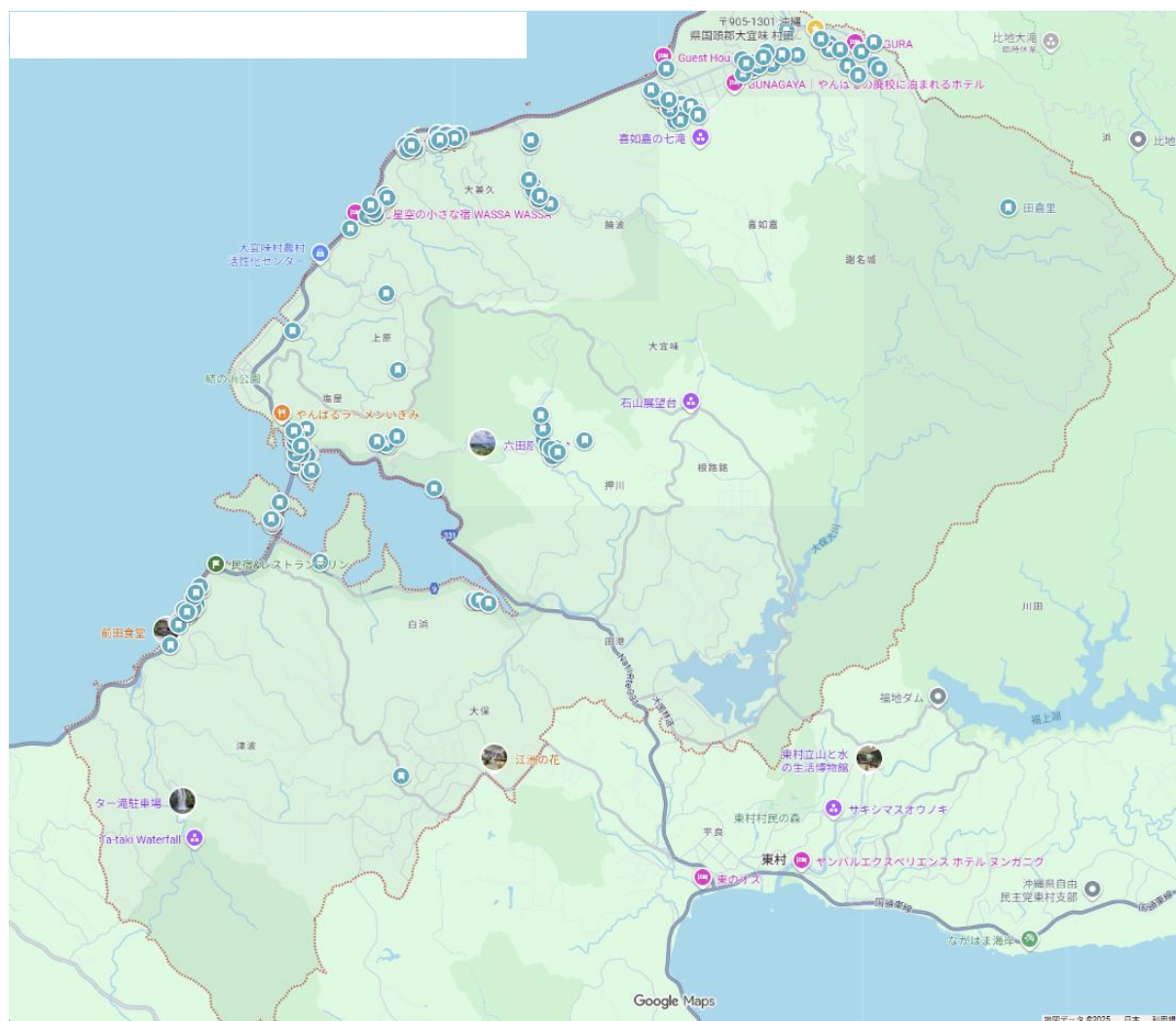
2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条に規定する「空家等対策計画」、及び所有者不明土地法第45条に規定する「所有者不明土地対策計画」として策定するものです。



3. 対象とする地区

本計画の対象地区は、大宜味村全域とします。尚、重点的に空家等の活用を図るエリアとして、村の17の集落を「空家等活用促進区域」と定めます。



4. 計画期間

計画期間は、令和7(2025)年度から令和 11(2030)年度までの5年間とします。

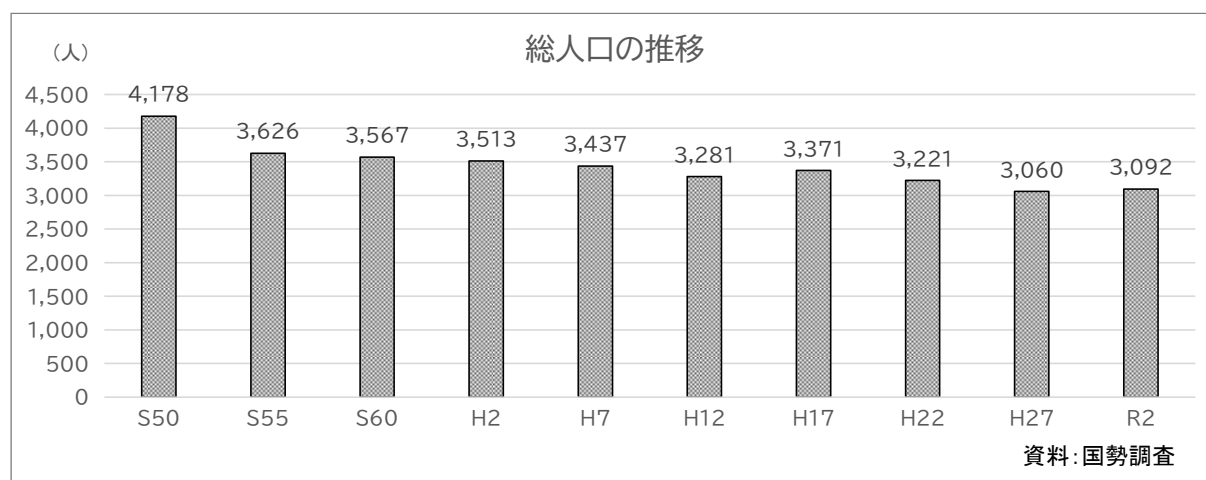
第2章 大宜味村の概要

1. 人口と世帯の状況

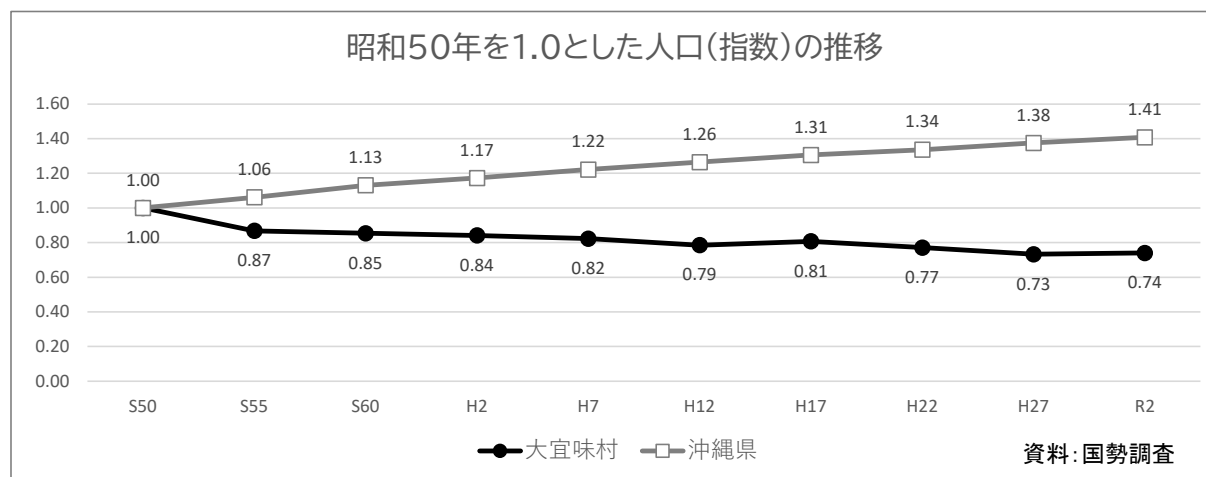
(1)人口

①総人口の推移

国勢調査における令和2年の本村の総人口は3,092人となっています。経年的には、平成12年から平成17年にかけて増加となるものの、減少傾向にあり、昭和50年と比較して45年間で26%減少しています。



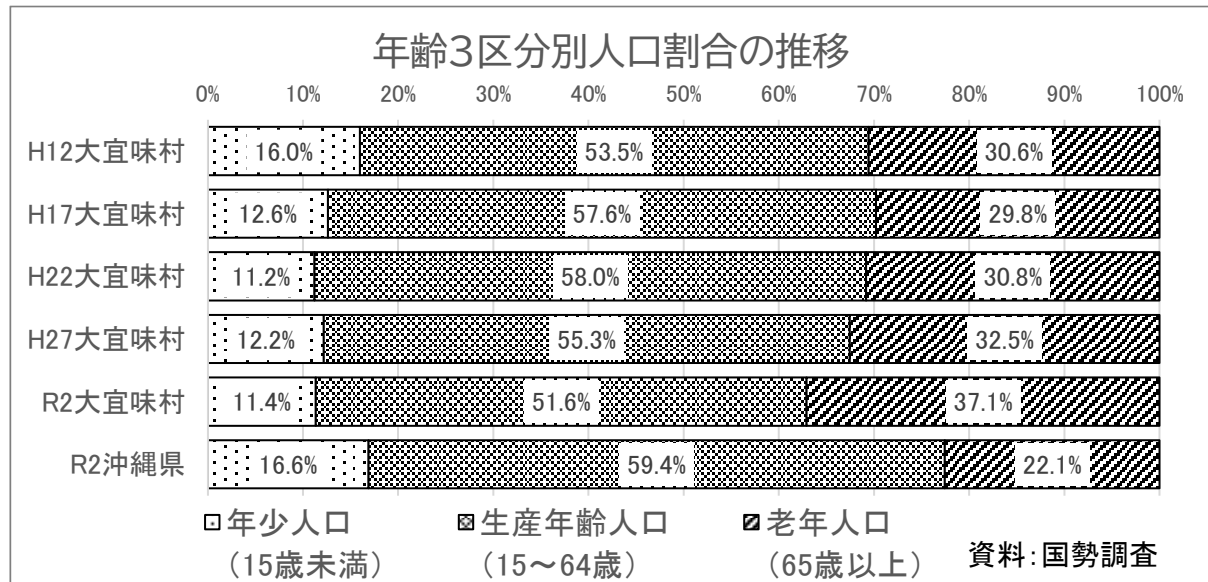
昭和50年の人口を1.0とした場合の人口(指数)の推移をみると、沖縄県が増加で推移するのに対して、本村は減少傾向であることが分かります。



②年齢3区分別人口

国勢調査における令和2年の年齢3区分人口割合は、年少人口が11.4%、生産年齢人口が51.6%、老年人口が37.1%となっています。沖縄県の数値と比較すると、年少人口と生産年齢人口の割合が低く、老年人口については15ポイント高くなっています。

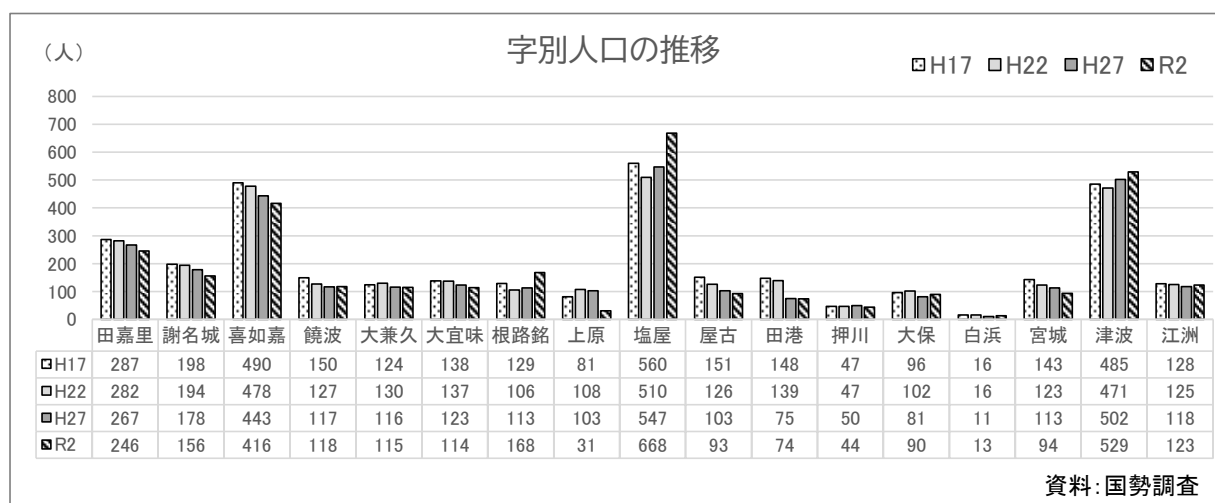
本村でも少子高齢化が年々進んでいることが分かります。



③字別人口

令和2年の国勢調査における字別人口をみると、塩屋が最も多く、次いで津波、喜如嘉、田嘉里と続いています。

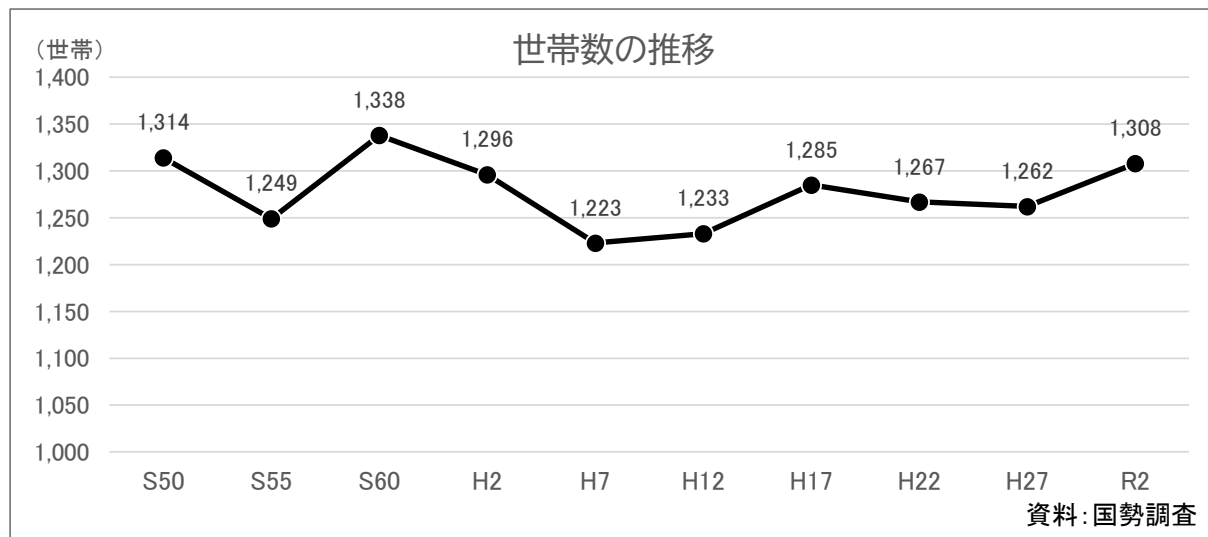
平成17年と比較して増加しているのは、塩屋、津波、根路銘の3字で、その他の字は横ばい、もしくは減少となっています。



(2)世帯数

①世帯数の推移

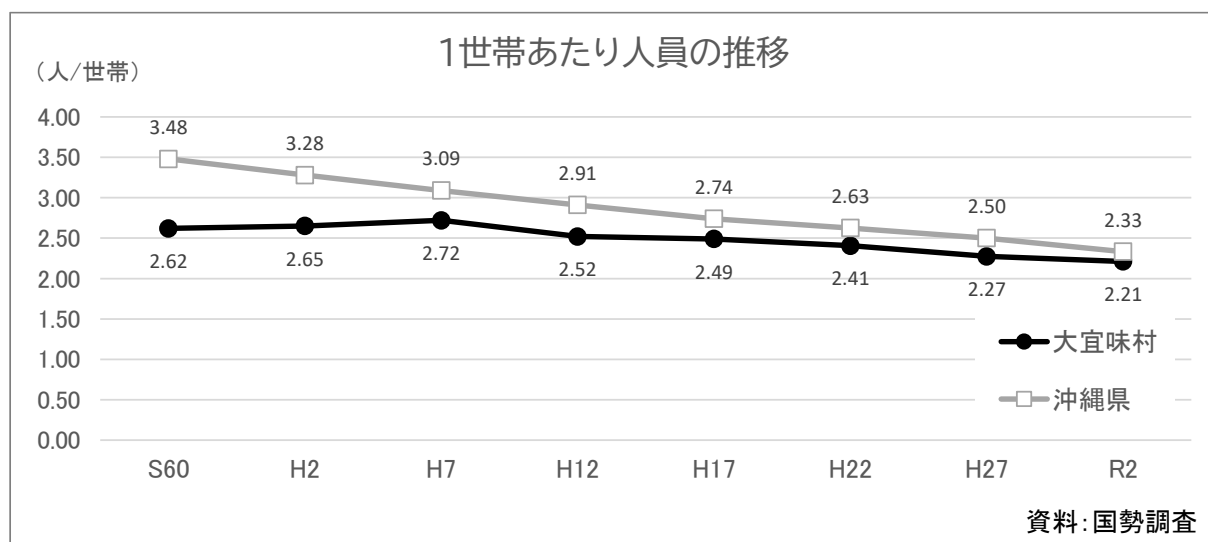
国勢調査における令和2年の世帯数は1,308世帯、昭和50年以降世帯は増減を繰り返しており、1,200～1,300世帯で推移しています。



②1世帯あたり人員の推移

国勢調査における令和2年の1世帯あたりの人員は、2.21人/世帯となっており、沖縄県よりも若干少なくなっています。

昭和60年から平成7年までは微増、その以降は微減で推移しています。



③単身世帯数

令和2年の国勢調査における単身世帯の割合は38.4%で、ほぼ沖縄県の数値と同程度となっています。そのうち65歳以上単身世帯の割合は22.4%で沖縄県の2倍となっています。

65歳以上単身世帯の割合は、増減を繰り返しながら20%前後で推移しています。

■単身世帯数及び高齢者単身世帯数(各年国勢調査)

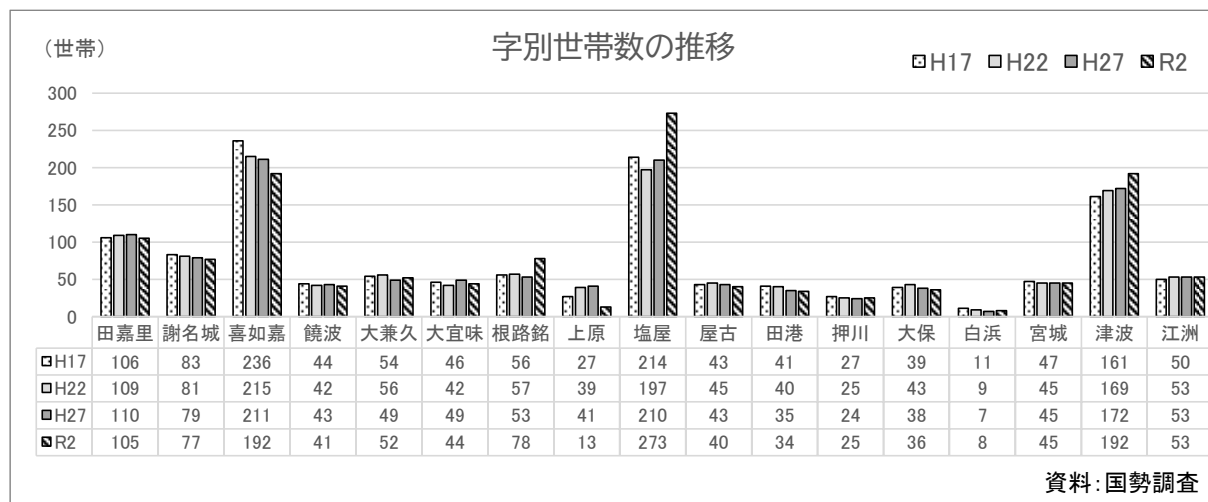
	一般世帯	うち単身世帯	
		うち65歳以上単身世帯	
平成12年大宜味村	1,229 世帯	393 世帯 (32.0%)	248 世帯 (20.2%)
平成17年大宜味村	1,280 世帯	425 世帯 (33.2%)	225 世帯 (17.6%)
平成22年大宜味村	1,261 世帯	411 世帯 (32.6%)	213 世帯 (16.9%)
平成27年大宜味村	1,254 世帯	463 世帯 (36.9%)	251 世帯 (20.0%)
令和2年大宜味村	1,295 世帯	497 世帯 (38.4%)	290 世帯 (22.4%)
令和2年沖縄県	613,294 世帯	229,602 世帯 (37.4%)	68,601 世帯 (11.2%)

※一般世帯:寮や社会施設等に住む世帯以外、()は一般世帯全数に対する割合

④字別世帯数

令和2年の国勢調査における世帯数で最も多い字は塩屋、次いで喜如嘉及び津波となっています。

平成17年と比較して増加しているのは、根路銘、塩屋、津波、江洲の4字で、その他の字は横ばい、もしくは減少となっています。

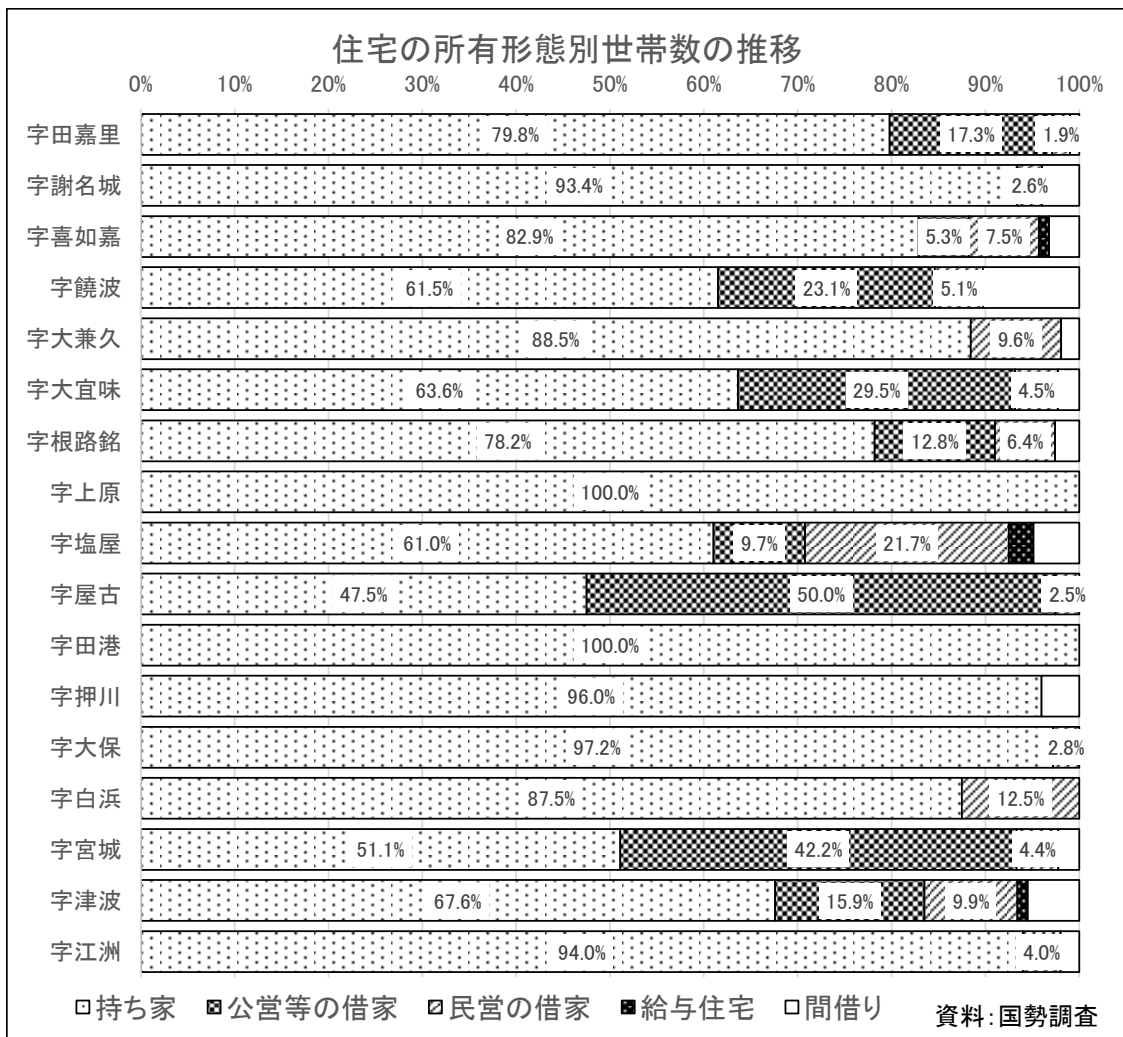
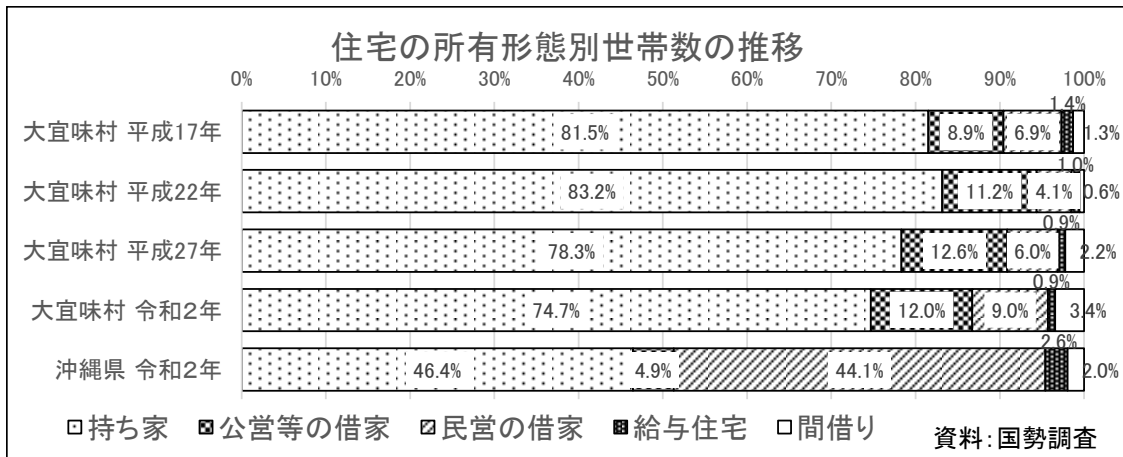


2. 住宅の状況

(1) 住宅の所有形態

令和 2 年の住宅の所有形態別世帯数は、「持ち家」が最も多く 74.7%、沖縄県 (46.4%) よりも 1.6 倍高く、持ち家率が高い地域になります。

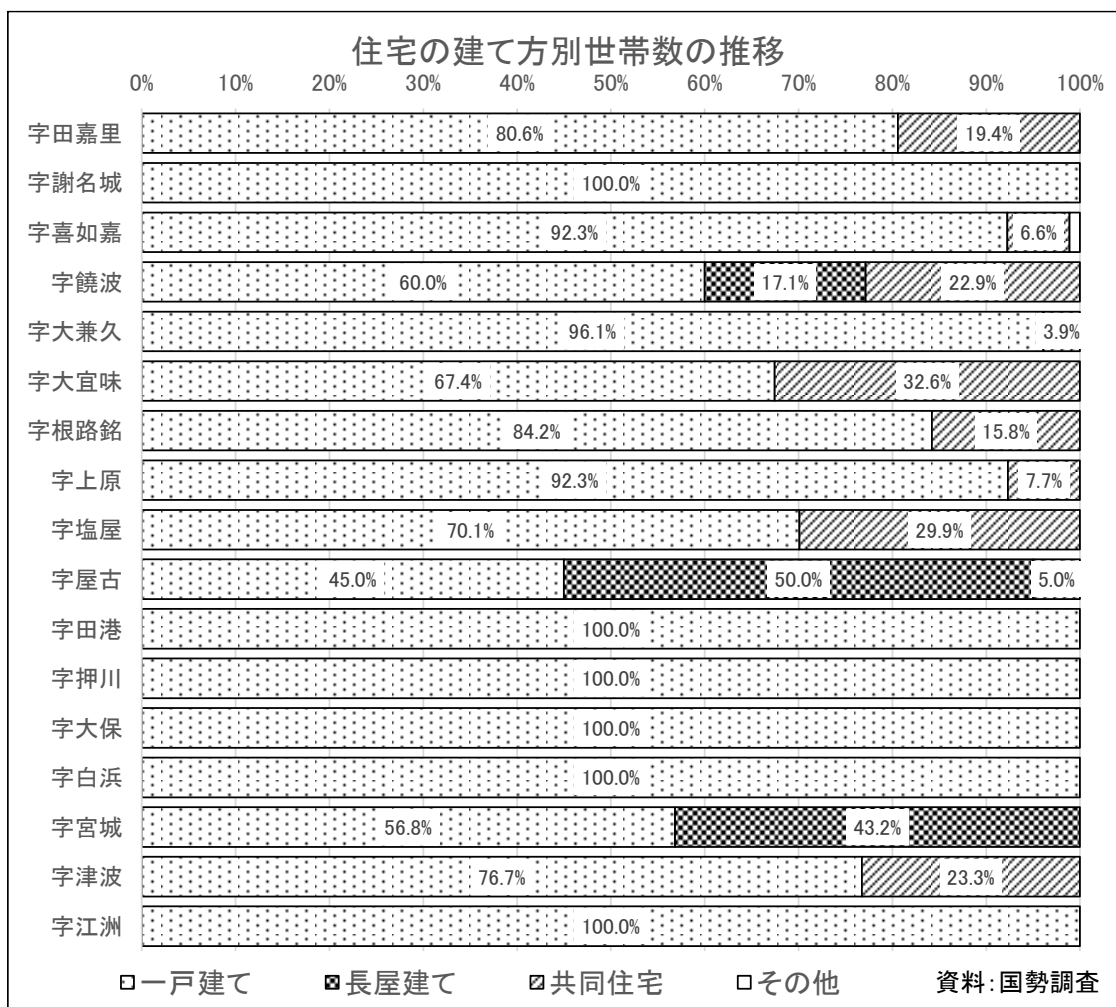
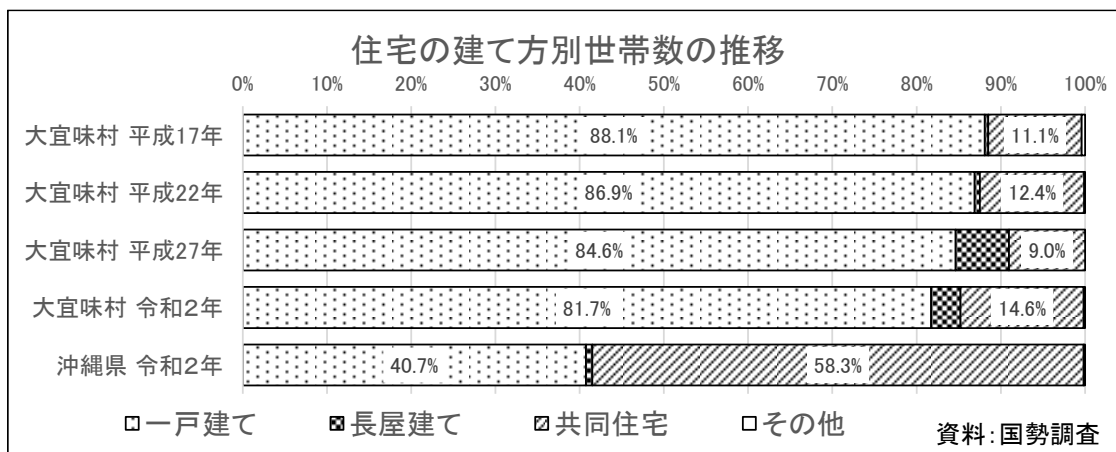
字別にみて持ち家率には差があり、最大 2 倍の開きがあります。



(2)住宅の建て方

令和 2 年の住宅の建て方では、「一戸建て」が最も高く 81.7%、沖縄県(40.7%)よりも 2 倍高くなっていますが、経年的に「一戸建て」の割合は減少しています。

一戸建てに住む世帯は字別に差があり、謝名城、田港、押川、大保、白浜、江洲では 100%となっています。



第6章 大宜味村所有者不明土地対策計画

1. 基本方針

本村では、人口減少や高齢化、相続件数の増加等に伴い「低未利用土地」や不動産登記簿等だけでは所有者が分からない「所有者不明土地」が増加していくことが想定されます。これらの土地は、むらの活性化や公共事業の実施を阻害するほか、適正な管理が実施されないことで、防災・防犯・安全・環境・景観等の観点から住民の生活に対して、様々な不利益を生じさせるおそれがあります。

本村では、こうした事態の発生を防ぐため、低未利用土地や所有者不明土地の総合的に計画的な対策を講じていきます。

【所有者不明土地とは】

所有者不明土地とは、「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を所有者不明土地行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地」と定義されます(所有者不明土地法第2条第1項)。

相当な努力が払われたと認められる方法は、土地所有者確知必要情報^{※1}を取得するために①～④の全ての措置をとる方法(所有者不明土地法政令第1条)。

- ① 土地の登記事項証明書の交付を請求すること。
- ② 当該土地の占有者その他の土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者^{※2}に対し、当該情報の提供を求めること。
- ③ ①②により判明した土地の所有者と思料される者(相続人含む)が記録されている住民基本台帳その他の書類^{※3}を備えていると思料される市町村長又は登記所の登記官に対し、当該情報の提供を求めること。
- ④ 所有者と思料される者に対し、書面の送付その他の土地の所有者を特定するための措置^{※4}をとること。

※1 土地の所有者と思料される者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の土地の所有者を確知するために必要な情報【政令第1条】

※2 土地の所有権以外の権利者、固定資産課税台帳・地籍調査票等を備えると思料される市町村長等、親族、在外公館の長等【省令第1条】

※3 戸籍簿又は除籍簿、戸籍の附票等【省令第2条】

※4 書面の送付又は訪問のいずれか【省令第3条】

【低未利用土地とは】

低未利用土地とは、土地基本法(平成元年法律第84号)において、「居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地」と定義されています(同法第13条第4項)。

低未利用土地は、将来的に所有者不明土地になる蓋然性が高いことから、低未利用土地の適正な利用及び管理の促進のために講ずべき施策を位置づけます。

2. 所有者不明土地対策に関わる取り組み

(1)所有者不明土地等の管理の適正化

①所有者不明土地等の実態把握

所有者不明土地は、公共事業や民間主体による開発事業の実施に際し、土地の所有者の探索等に多大な時間・費用を要するなど、円滑な土地利用に支障をきたします。

また、所有者による適正管理がされないまま放置されることで、周辺地域への土砂の崩落などの災害や害虫の発生などの悪影響の要因となる場合も想定されるため、必要に応じて土地所有者の探索など、所有者不明土地の実態把握を行います。

【主な取り組み】

- 所有者不明土地の状況整理
- 所在が分からない所有者の探索など実態調査の実施

(2)所有者不明土地等の利活用の促進

①所有者不明土地等の利活用に向けた仕組みの構築

村内の土地所有者から、役場に対して土地の寄贈について申し出があった場合に、公共事業として活用可能性等を判断し寄贈を受け付ける、または「相続土地国庫帰属制度」の紹介など、所有者不明土地等の利活用の促進に向けた仕組みを構築します。

○寄贈までの流れ

対象土地の聞き取り(電話、窓口などで対象土地について伺います。)

↓

庁内照会(村役場の各課に照会し、有効な活用見込みがあるか確認します。)

↓

回答(庁内照会の結果を踏まえ、寄贈をお受けするかどうかを回答します。必要に応じて「相続土地国庫帰属制度」等の紹介を行います。)

②地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報の提供

地域の中で活用したい意向があるにも関わらず所有者が不明のため活用されていない所有者不明土地について、地域福利増進事業により活用できることを周知するとともに、相談支援体制を整備することで住民、事業者等による積極的な利活用を促進します。

【主な取り組み】

- 所有者不明土地等の利活用に係る相談窓口の整備
- 地域福利増進事業の周知
- 地域福利増進事業を実施しようとする者に対する土地所有者等関連情報の提供
- 地域福利増進事業を実施する者に対する事業費の一部の助成

③所有者不明土地の管理の適正化

管理不全により周囲に悪影響を及ぼしている土地については、本来、所有者が自ら適切に管理する責務を有することから、確知された所有者に対して、適切な管理を促すとともに、支援制度等の情報提供を行います。

また、管理不全状態の所有者不明土地・低未利用土地については、行政手続法(平成 5 年法律第 88 号)第 2 条第 6 号に規定する指導、助言等を行います。

所有者不明土地の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、所有者不明土地法第 42 条各項に基づく裁判所に対する管理命令の発令等の請求、法第 38 条各項の措置を行うことを検討します。

【主な取り組み】

- 広報紙等を利用した支援制度等の周知
- 固定資産税納税者への所有者不明土地等対策に関するチラシの送付

④所有者不明土地の利用の円滑化等に関する普及啓発

所有者不明土地等の利用の円滑化や管理の適正化を推進するため、土地の利活用を希望する者や土地所有者等に対して、適切に情報提供を行います。

【主な取り組み】

- 広報おおぎみ等を通じた土地の適正な管理や積極的な利活用の呼びかけ
- 土地の適正な管理や利活用の方法・支援内容をまとめた冊子等の配布

(3)所有者不明土地等の利活用及び適正管理のための体制整備

①低未利用土地の適正な利用

低未利用土地を所有者不明土地にしないために、所有者による利活用や適切な管理を促します。また土地の所有者と活用希望者をマッチングする仕組みの構築を図ります。

【主な取り組み】

- 住宅用地情報登録制度の周知
- 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の検討
- 土地所有者等関連情報の利用・提供を円滑に行える体制の整備

第7章 空家等対策・所有者不明土地対策の支援体制の充実

空家等及び所有者不明土地の問題は多岐にわたることから、庁内関係部署及び外部の専門機関と連携し、総合的な支援体制の充実を図ります。

(1)相談体制の整備

空家等及び所有者不明土地の適切な管理や今後の利活用などについて、庁内の相談窓口を明確化し、周知を行います。

村民や空家等の所有者等から寄せられる空家等の適切な管理や利活用の相談・要望・苦情について、対応に向けた人員の配置とともに、庁内関係部署と情報共有を行い、連携して対応策を検討できる体制とします。

(2)空家等対策の協議体制

空家法第7条第1項の規定に基づき、本計画の作成及び変更、取り組みの実施に関する協議等を行うため、大宜味村空家等対策協議会を開催し、幅広い分野の専門的な視点からの意見等の聴取を行います。

(3)国等の支援制度の有効活用

施策を進めるにあたり、国の空家等の利活用に対する支援制度の情報を収集し、有効に活用していきます。