



沖縄県における空家対策に係る課題

目 次

はじめに.....	1
-----------	---

1 基本的に考慮すべき政策課題 （沖縄県の空家等を取りまく状況）.....	2
--	----------

- | | |
|--------------------|----|
| （1） 人口・世帯..... | 2 |
| （2） 空家等の実態・傾向..... | 13 |

2 沖縄県内特有の課題.....	24
-------------------------	-----------

- | | |
|------------------------|----|
| （1） 空家を取り巻く環境の状況..... | 24 |
| （2） 空家等を取り巻く状況..... | 25 |
| （3） 空家等への取組に関する課題..... | 26 |
| （4） 地域特性による課題..... | 27 |

参考資料 市町村アンケート結果.....	28
----------------------	----

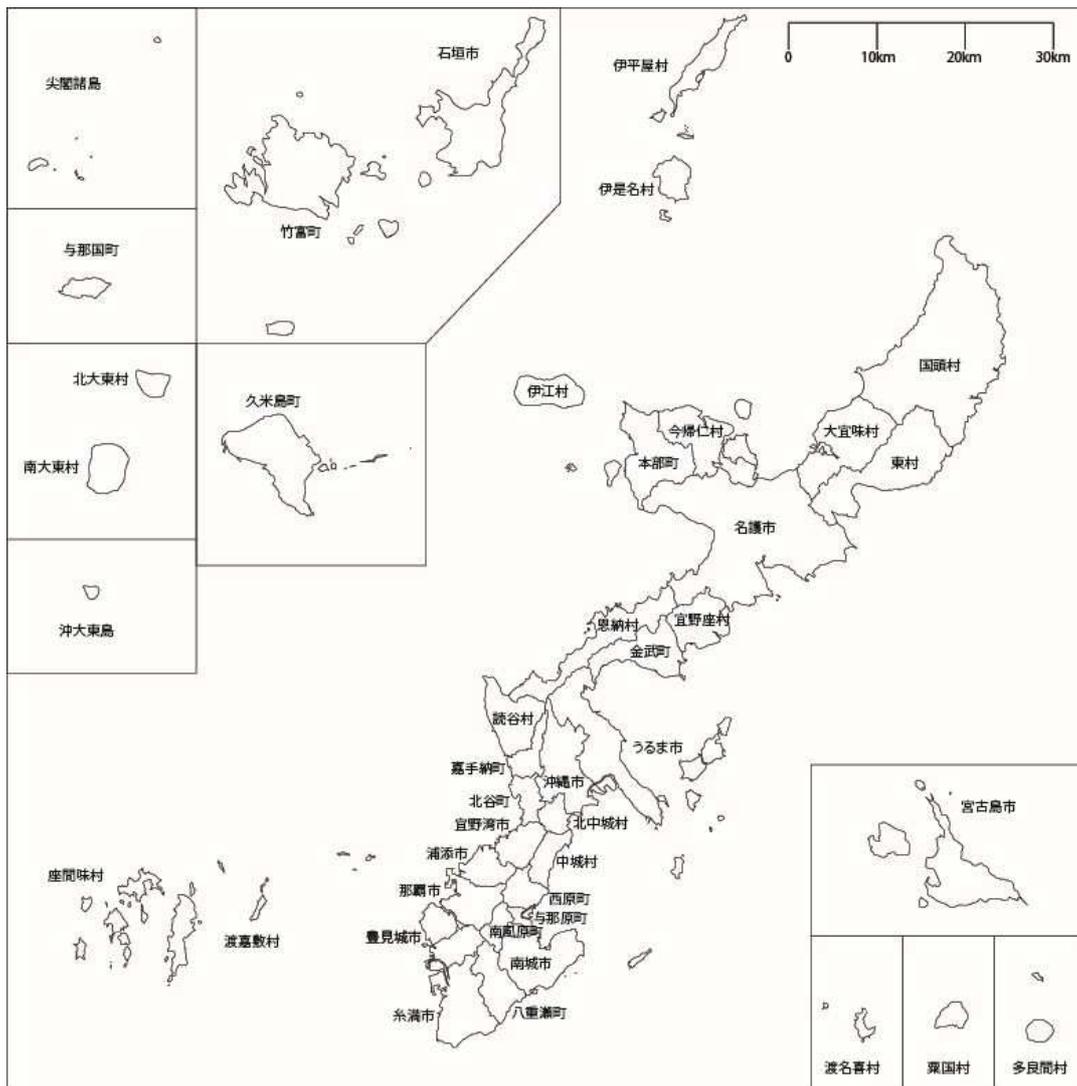
はじめに

本資料における地域区分は、沖縄 21 世紀ビジョン基本計画の「圏域別展開」に示される 5 圏域で区分します。

■沖縄県内市町村の圏域区分（◇は離島地域）

	圏域名	市町村名
1	北部圏域	名護市、国頭村、大宜味村、東村、今帰仁村、本部村、恩納村、宜野座村、金武町、伊江村◇、伊平屋村◇、伊是名村◇
2	中部圏域	沖縄市、うるま市、中城村、北中城村、読谷村、嘉手納町、北谷町、宜野湾市、西原町
3	南部圏域	那覇市、糸満市、浦添市、豊見城市、南風原町、与那原町、南城市、八重瀬町、久米島町◇、粟国村◇、渡名喜村◇、南大東村◇、北大東村◇、座間味村◇、渡嘉敷村◇
4	宮古圏域	宮古島市◇、多良間村◇
5	八重山圏域	石垣市◇、竹富町◇、与那国町◇

■沖縄県の市町村



1. 基本的に考慮すべき政策課題（沖縄県の空家等及び空家等を取り巻く状況）

(1) 人口・世帯

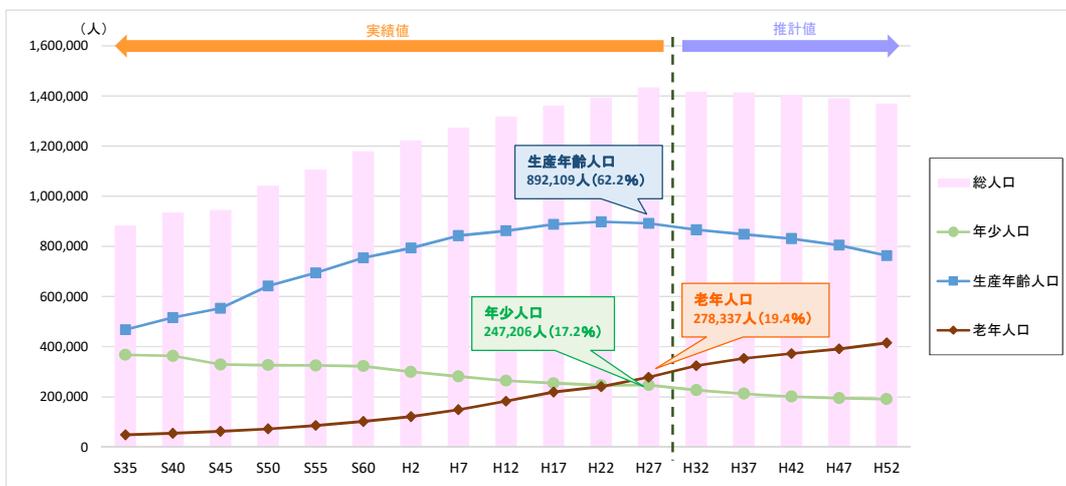
① 人口の推移

◎沖縄県全体

平成 27 年国勢調査によると、沖縄県全体の総人口は 1,433,566 人となっています。そのうち年少人口（0～14 歳）は 247,206 人、老年人口は 278,337 人となっています。

昭和 35 年以降、沖縄県全体の人口は増加傾向にあります。国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計によると平成 32 年以降は緩やかに人口減少に転じるとともに、高齢化率も高まると予想されています。

■沖縄県全体の人口推移

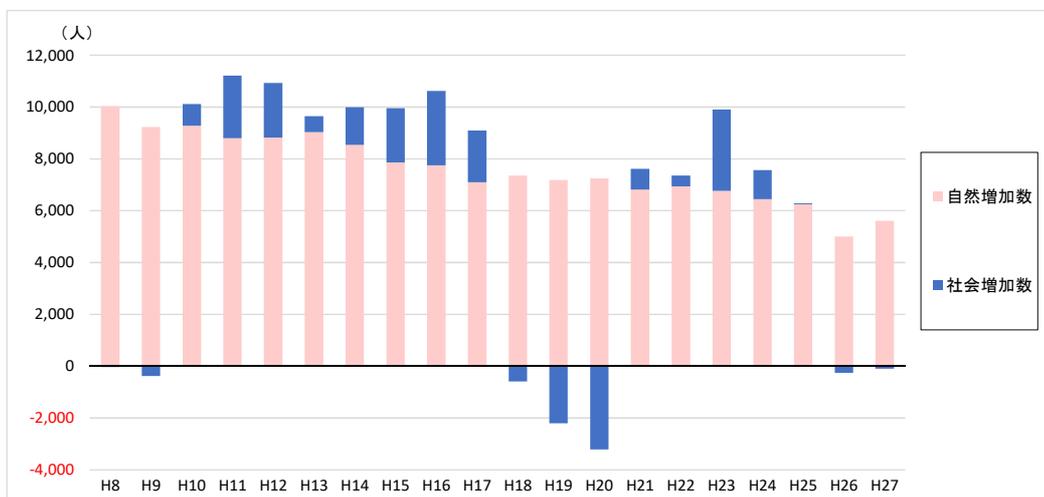


資料：実績値・・・総務省「国勢調査」（昭和 35 年～平成 27 年）

推計値・・・国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（平成 25 年）

自然増減（出生数と死亡数）ならびに社会増減（転入数と転出数）の状況を見ると、沖縄県全体では平成 8 年から平成 27 年まで自然増が続いています。社会増減は増減を繰り返していますが、近年はわずかに社会減となっています。

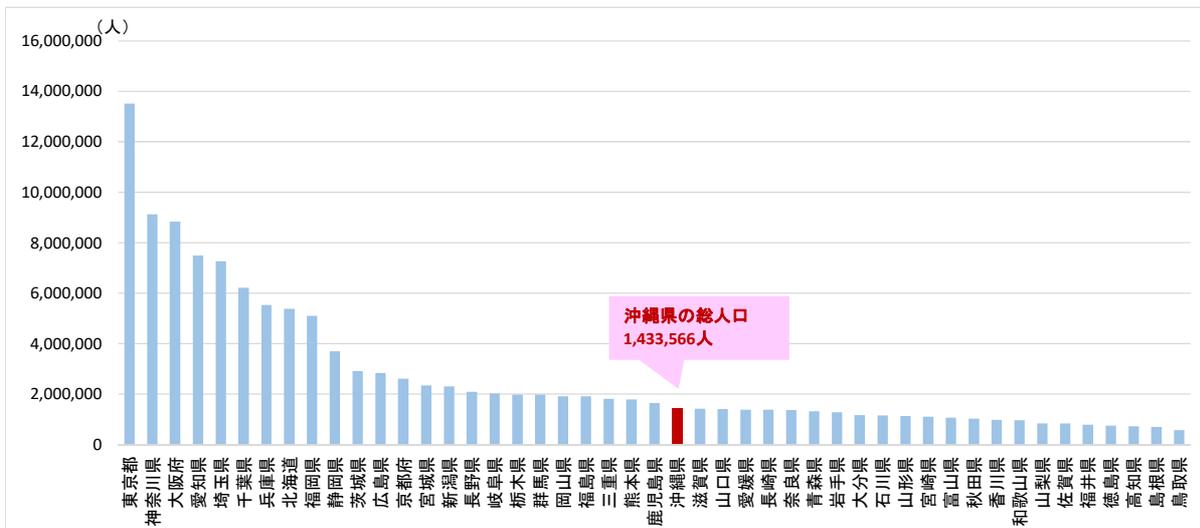
■沖縄県全体の自然増減と社会増減の状況



資料：厚生労働省「人口動態調査」、総務省「住民基本台帳人口移動報告年報」（平成 8 年～平成 27 年）

平成 27 年の総人口を都道府県別にみると 47 都道府県中 25 番目で、ほぼ中位にあります。

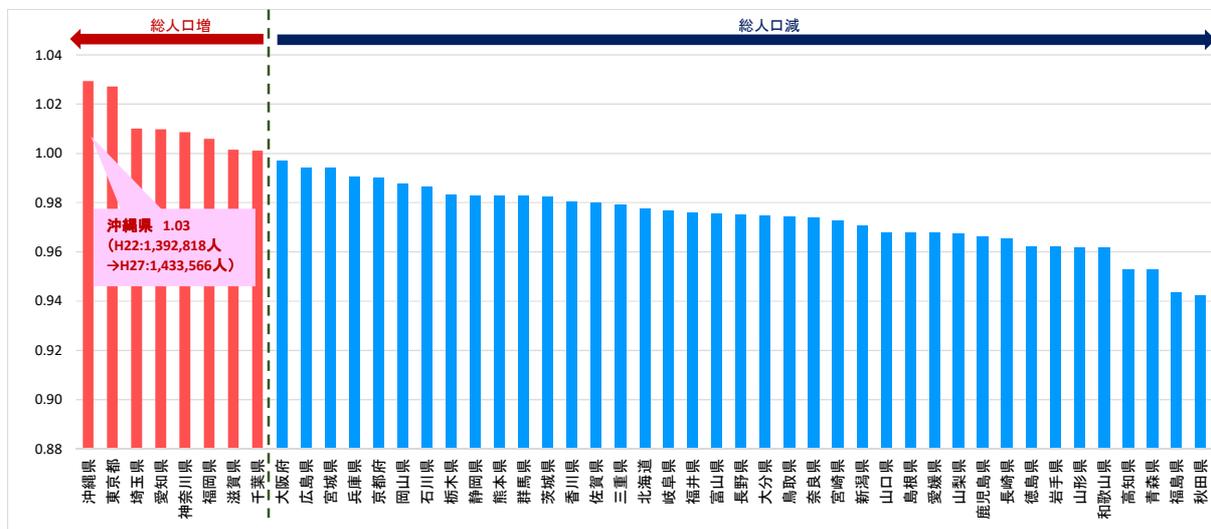
■平成 27 年の総人口（都道府県別）



資料：総務省「国勢調査」（平成 27 年）

平成 22 年から平成 27 年の人口増減をみると、平成 22 年を基準とした平成 27 年の人口比は沖縄県で 1.03 となっており、全国 47 都道府県の中では最も高くなっています。

■平成 22 年を基準とした平成 27 年の人口比（都道府県別）



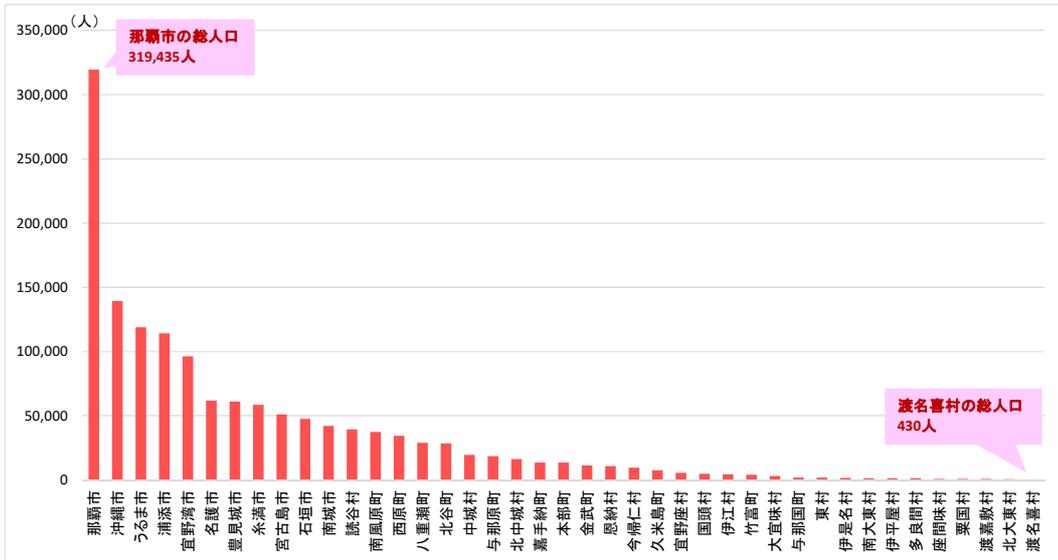
資料：総務省「国勢調査」（平成 22 年、平成 27 年）

※平成 27 年時点の総人口 ÷ 平成 22 年時点の総人口で算出

◎市町村別

平成27年国勢調査から沖縄県内の41市町村の総人口をみると、県庁所在地である那覇市が319,435人と最も多く、2番目に多い沖縄市（139,279人）の2倍以上となっています。一方で最も少ないのは渡名喜村で430人となっています。渡名喜村を含め、沖縄県では5村の総人口が1,000人未満となっています。

■平成27年の総人口（沖縄県内市町村）

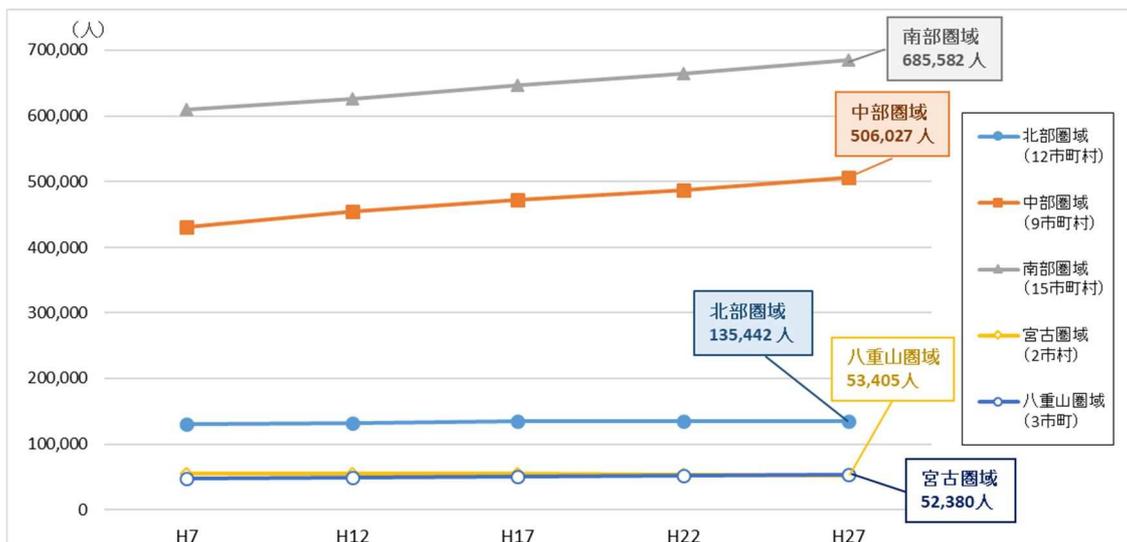


資料：総務省「国勢調査」(平成27年)

圏域別の総人口をみると、平成27年では南部圏域（15市町村）が685,582人と最も多くなっています。平成7年からの推移をみると、南部圏域と中部圏域（9市町村）ともに7万5千人程度の人口増となっています。北部圏域（12市町村）においても、6千人弱の増加となっています。

離島である宮古圏域（2市村）は平成7年から20年で約3千人減少している一方で、八重山圏域（3市町）は平成7年から20年で約6千人増加し、平成27年で宮古圏域の総人口を上回っています。

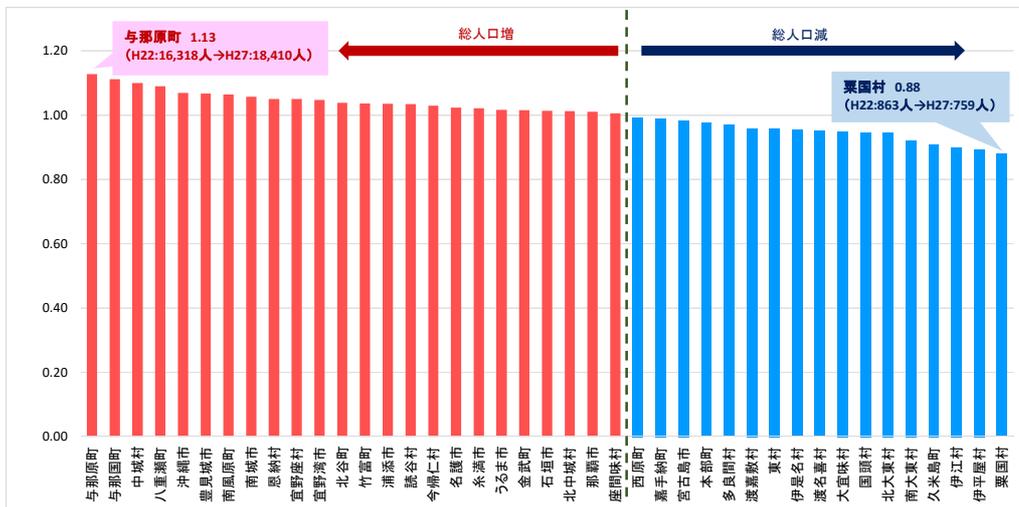
■総人口の推移（圏域別）



資料：総務省「国勢調査」(平成7年～平成27年)

平成 22 年から平成 27 年の人口増減をみると、41 市町村中 24 市町村で人口比が 1 以上で人口増となっています。最も高いのは与那原町で 1.13（平成 22 年 16,318 人、平成 27 年 18,410 人）となっています。一方で、最も低いのは粟国村で 0.88 倍（平成 22 年 863 人、平成 27 年 759 人）となっています。

■平成 22 年を基準とした平成 27 年の人口比（沖縄県内市町村）



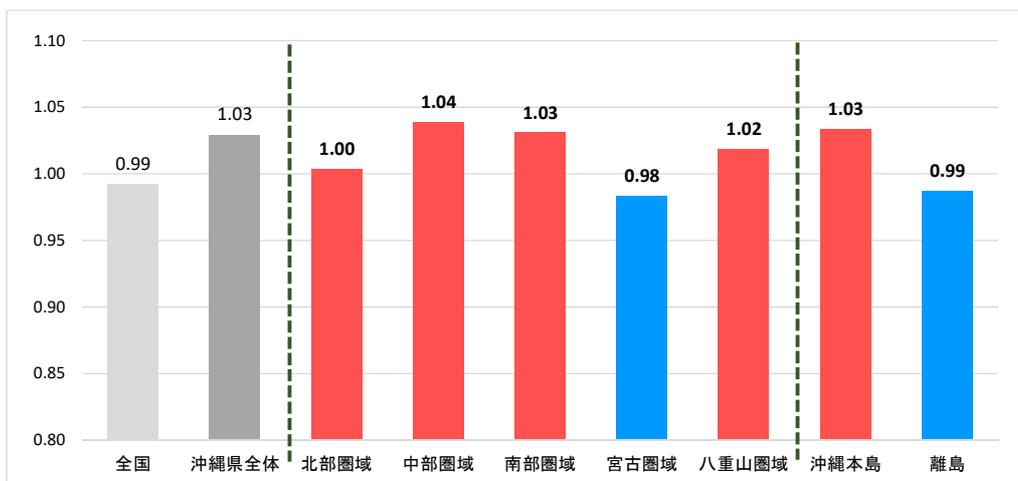
資料：総務省「国勢調査」（平成 22 年、平成 27 年）

※平成 27 年時点の総人口÷平成 22 年時点の総人口で算出

平成 22 年を基準とした平成 27 年の人口比を圏域別にみると、中部圏域が 1.03 と最も高くなっています。5つの圏域のうち、宮古圏域のみが 0.99 と人口減となっています。

また、沖縄本島と離島でみると、沖縄本島は 1.03 と人口増となっているのに対し、離島は 0.99 と人口減となっています。

■平成 22 年を基準とした平成 27 年の人口比（全国、県全体、圏域別、沖縄本島・離島別）



資料：総務省「国勢調査」（平成 22 年、平成 27 年）

※平成 27 年時点の総人口÷平成 22 年時点の総人口で算出

② 世帯数の推移

◎沖縄県全体

平成 27 年国勢調査によると、沖縄県全体の総世帯数は 560,424 世帯（うち一般世帯数 559,215 世帯、施設等の世帯 1,209 世帯）となっています。また、世帯あたり人員は 2.56 人となっています。

昭和 35 年以降、沖縄県全体の総世帯数は増加傾向にあります。世帯あたり人員は昭和 40 年から減少を続け、平成 27 年までの 40 年間で半分近くにまで減少しています。

■総世帯数の推移（沖縄県全体）



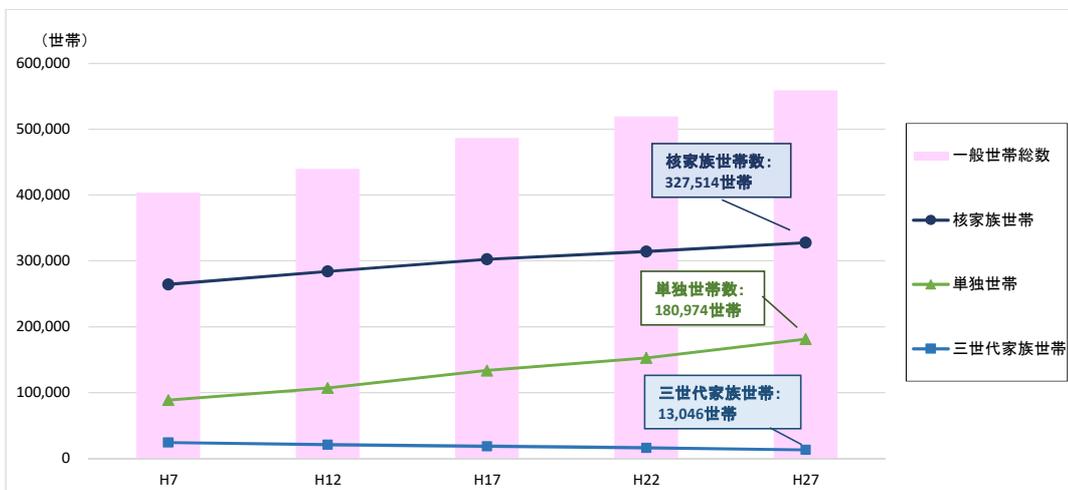
資料：総務省「国勢調査」（昭和 35 年～平成 27 年）

※世帯あたり人員は総人口÷総世帯数で算出。

平成 27 年国勢調査によると、沖縄県全体の一般世帯のうち、核家族世帯は 327,514 世帯、単独世帯は 180,974 世帯、三世代家族世帯は 13,046 世帯となっています。

核家族世帯と単独世帯は増加を続けており、特に単独世帯は 20 年間で 2 倍以上に増加しています（平成 7 年：88,413 世帯）。一方で、三世代家族世帯は 20 年間で減少を続けています。

■種類別の世帯数の推移（沖縄県全体）

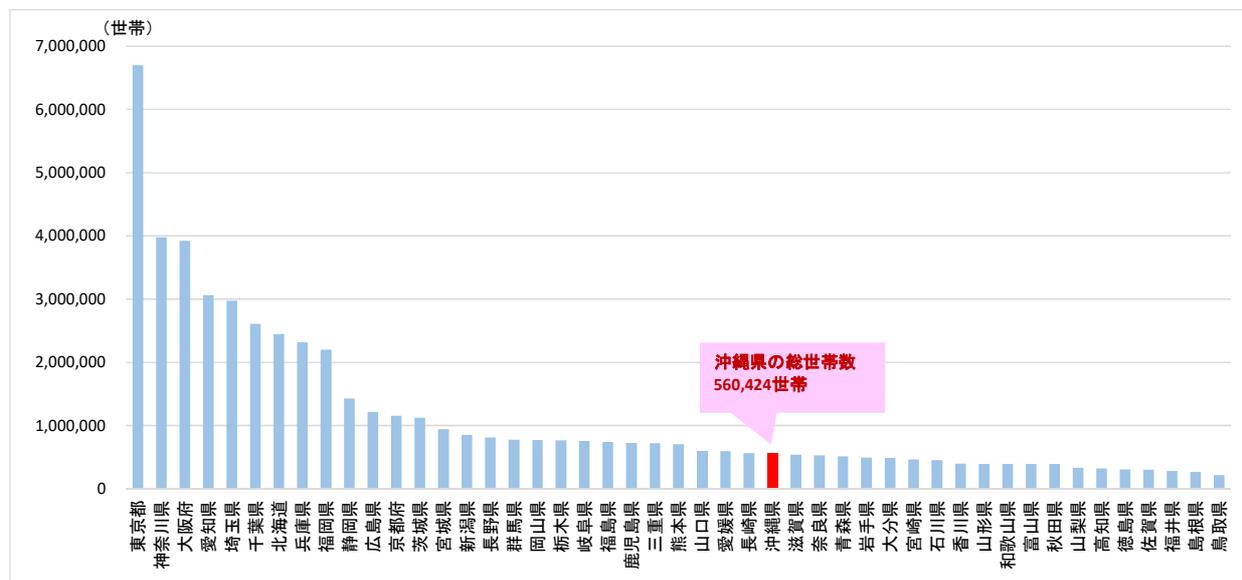


資料：総務省「国勢調査」（平成 7 年～平成 27 年）

※三世代家族世帯は「夫婦、子供と両親から成る世帯」、「夫婦、子供とひとり親から成る世帯」、「夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯」の合計。

平成 27 年の総世帯数を都道府県別にみると 47 都道府県中 28 番目に多くなっています。

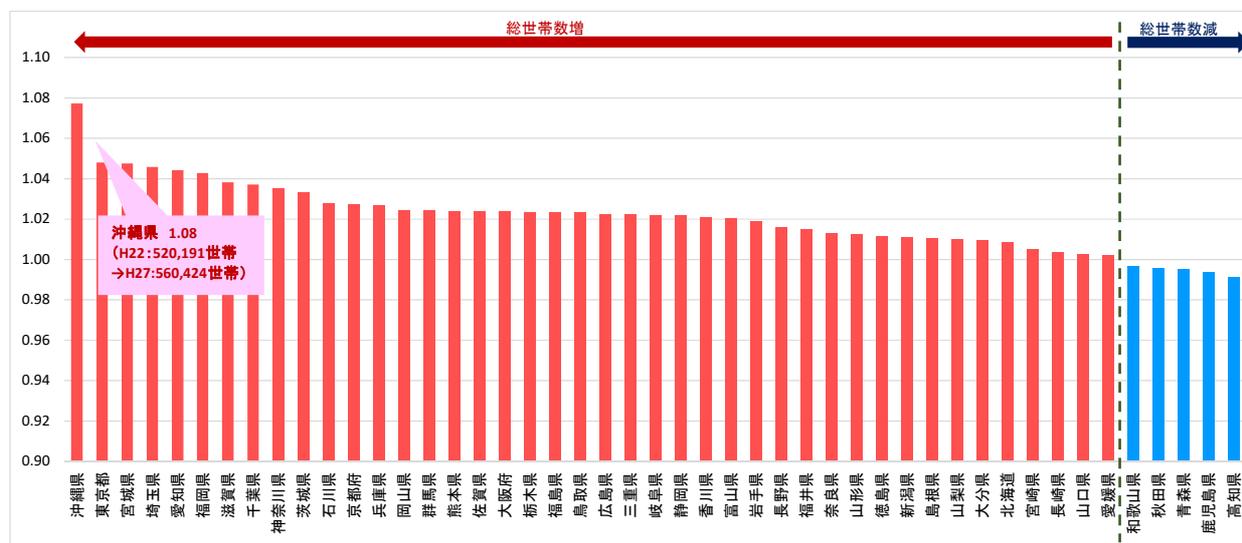
■平成 27 年の総世帯数（都道府県別）



資料：総務省「国勢調査」（平成 27 年）

平成 22 年から平成 27 年の総世帯数の増減をみると、平成 22 年を基準とした平成 27 年の総世帯数比は全国 47 都道府県中 42 都道府県で増加しており、特に沖縄県は総世帯数比が 1.08 と、全国でも突出して高くなっています。

■平成 22 年を基準とした平成 27 年の人口比（都道府県別）



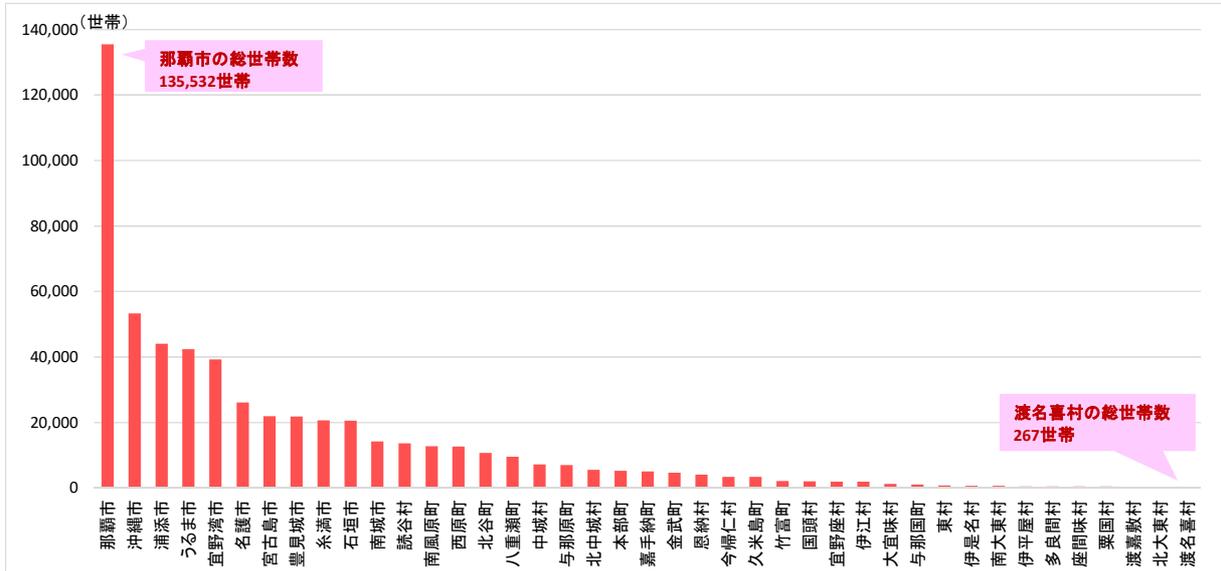
資料：総務省「国勢調査」（平成 22 年、平成 27 年）

※平成 27 年時点の総人口 ÷ 平成 22 年時点の総人口で算出

◎市町村別

平成 27 年国勢調査から沖縄県内の 41 市町村の総世帯数をみると、那覇市が 135,532 世帯と最も多く、他市町村よりも突出しています。一方で、最も少ないのは渡名喜村で 267 世帯となっています。

■平成 27 年の総世帯数（沖縄県内市町村）

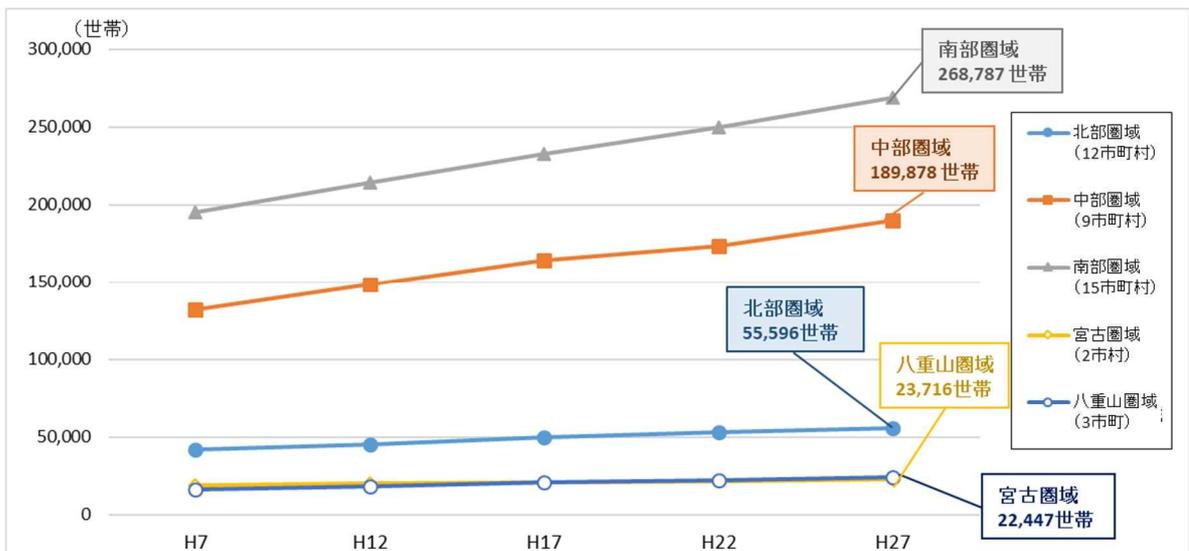


資料：総務省「国勢調査」（平成 27 年）

圏域別の総世帯数をみると、平成 27 年では南部圏域が 268,787 世帯と最も多く、次いで中部圏域が 189,878 世帯となっています。これら 2 つの圏域の世帯数を合わせると約 46 万世帯となり、沖縄県に居住する総世帯の約 8 割を占めています。

北部圏域、八重山圏域、宮古圏域はいずれも平成 7 年以降増加を続けていますが、中部圏域と南部圏域程の伸びの大きさは見られません。

■総世帯数の推移（圏域別）



資料：総務省「国勢調査」（平成 7 年～平成 27 年）

平成 22 年から平成 27 年の総世帯数増減をみると、41 市町村中 32 市町村で総世帯数が 1 以上で総世帯数増となっています。最も高いのは与那国町で 1.51（平成 22 年 713 世帯、平成 27 年 1,080 世帯）となっています。最も低いのは北大東村で 0.88 倍（平成 22 年 378 世帯、平成 27 年 333 世帯）となっています。

■平成 22 年を基準とした平成 27 年の総世帯数比（沖縄県内市町村）

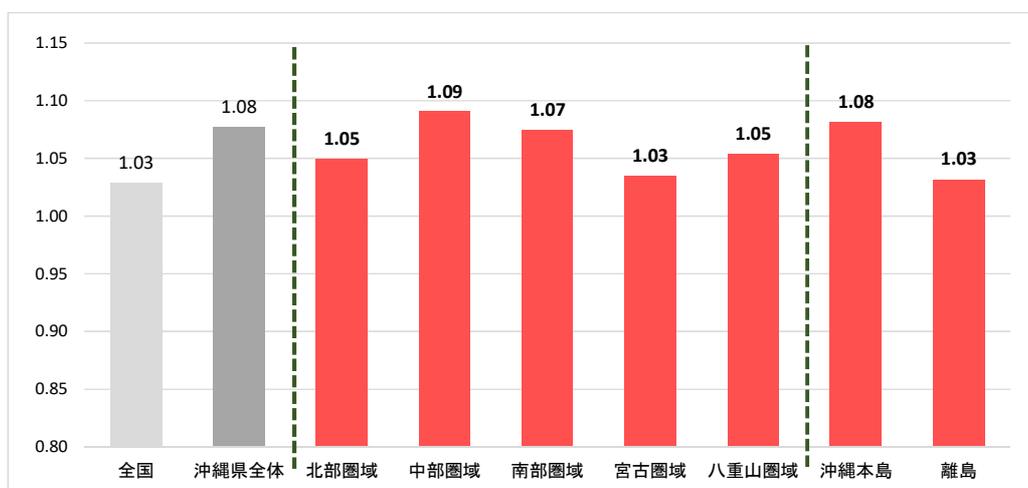


資料：総務省「国勢調査」（平成 22 年、平成 27 年）
 ※平成 27 年時点の総世帯数÷平成 22 年時点の総世帯数で算出

平成 22 年を基準とした平成 27 年の総世帯数比を圏域別にみると、全ての圏域で 1 を超えており、いずれも全国平均より高くなっています。最も多いのは中部圏域で 1.09 となっています。

また、沖縄本島は 1.08、離島は 1.03 となっており、沖縄本島の方が総世帯数の伸びが大きくなっています。

■平成 22 年を基準とした平成 27 年の総世帯数比（全国、県全体、圏域別、沖縄本島・離島別）



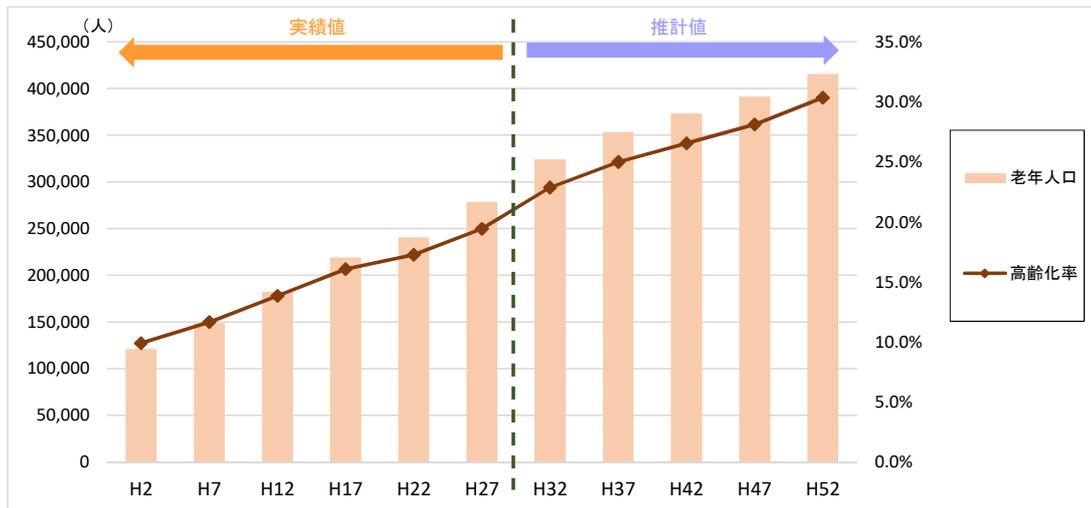
資料：総務省「国勢調査」（平成 22 年、平成 27 年）
 ※平成 27 年時点の総世帯数÷平成 22 年時点の総世帯数で算出

③ 高齢化率

◎沖縄県全体

平成 27 年国勢調査によると、沖縄県全体の老年人口は 278,337 人で、高齢化率は 19.4% となっています。国立社会保障・人口問題研究所の人口推計によると、今後も高齢化率は上昇し、平成 52 年には老年人口は 415,447 人、高齢化率は 30.3% になると予測されています。

■沖縄県全体の高齢化率の推移

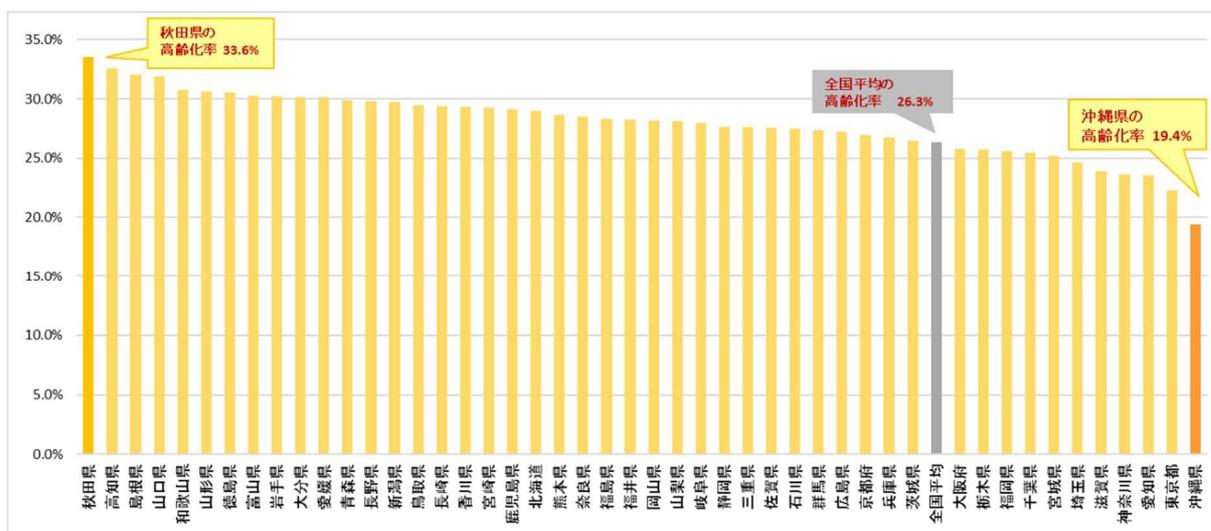


資料：実績値・・・総務省「国勢調査」（平成 2 年～平成 27 年）

推計値・・・国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（平成 25 年）

平成 27 年の高齢化率を都道府県別にみると、沖縄県の高齢化率は全国で最も低く、唯一 2 割を下回っています。

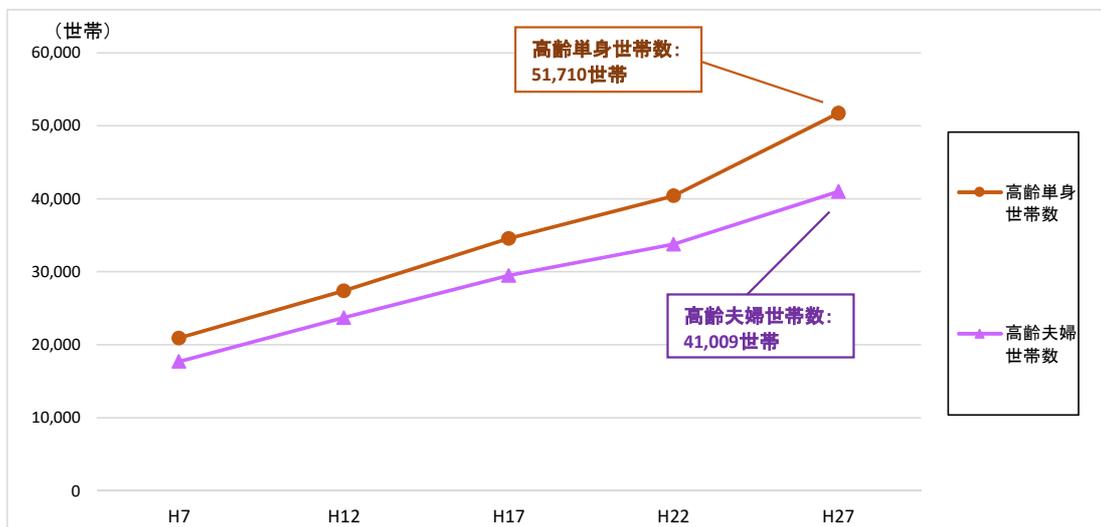
■平成 27 年の高齢化率（都道府県別）



資料：総務省「国勢調査」（平成 27 年）

平成 27 年の国勢調査によると、高齢単身世帯数は 51,710 世帯、高齢夫婦世帯数は 41,009 世帯となっています。総世帯数に占める割合は高齢単身世帯で 9.2%、高齢夫婦世帯は 7.3%となっています。いずれも平成 7 年以降増加傾向にあり、特に高齢単身世帯は 20 年間で 2.5 倍近くの伸びとなっています。

■沖縄県全体の高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の推移

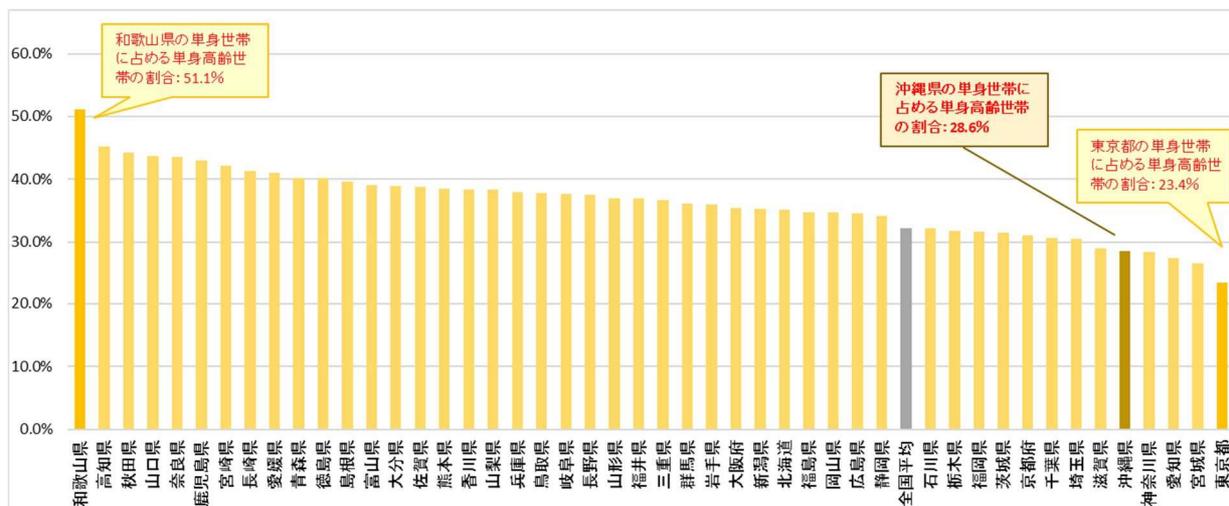


資料：総務省「国勢調査」(平成 7 年～平成 27 年)

※高齢夫婦世帯は、夫が 65 歳以上かつ妻が 60 歳以上の一般世帯を指す。

平成 27 年の国勢調査によると、単身世帯に占める単身高齢世帯の割合は 28.6%となっています。この数値を全国と比較すると、沖縄県は東京都、宮城県、愛知県、神奈川県に次いで 5 番目に低くなっています。

■沖縄県全体の高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の推移



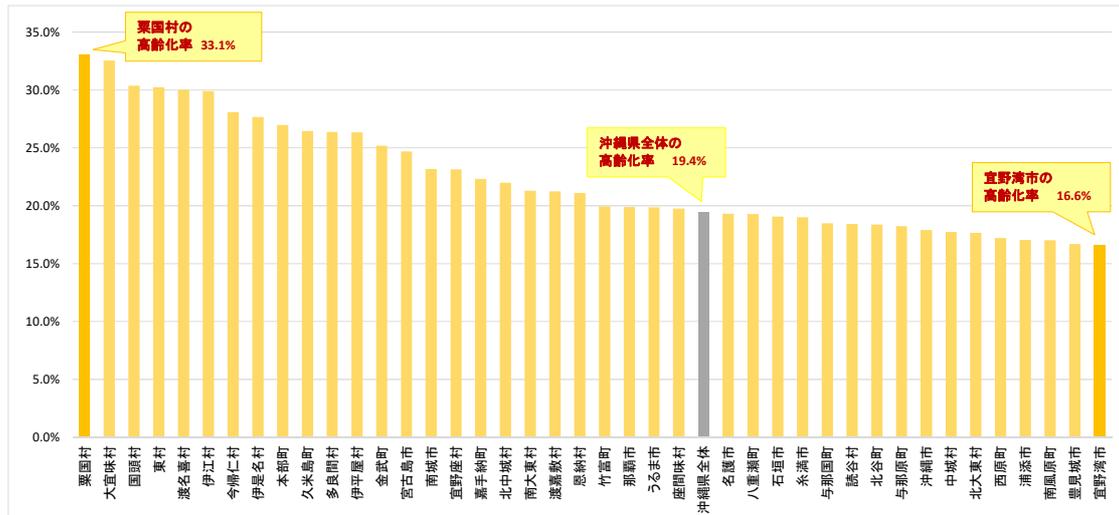
資料：総務省「国勢調査」(平成 27 年)

◎市町村別

平成 27 年国勢調査から沖縄県内市町村の高齢化率をみると、41 市町村のうち 30 市町村は全国平均 (26.3%) を下回っています。

高齢化率が最も低いのは宜野湾市で 16.6%、最も高いのは粟国村で 33.1%となっており、市町村によるばらつきが大きくなっています。このほか、大宜味村(32.5%)、国頭村(30.4%)、東村(30.2%)など農村地域を中心に高齢化率が高くなっています。

■平成 27 年の高齢化率（沖縄県内市町村別）

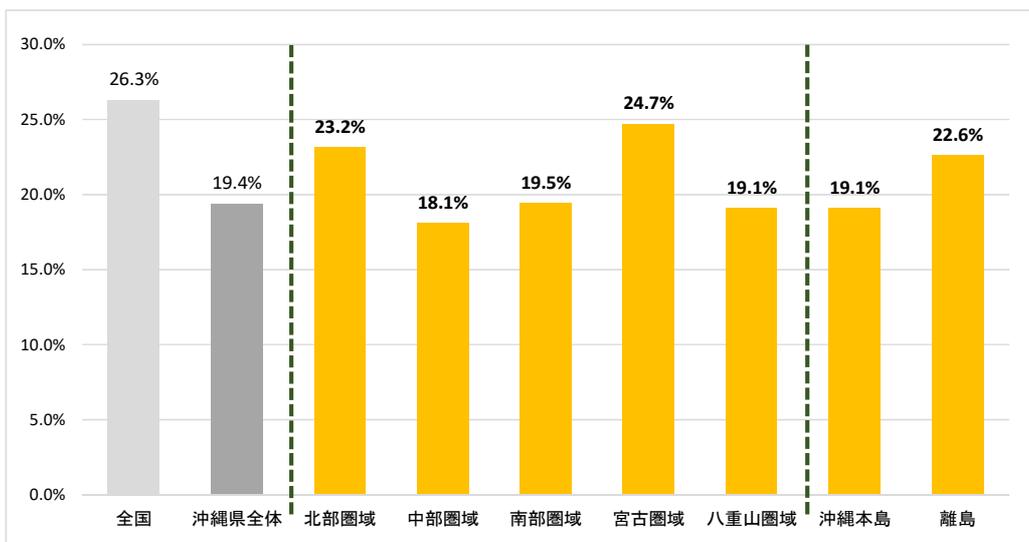


資料：総務省「国勢調査」（平成 27 年）

平成 27 年の高齢化率を圏域別にみると、最も低いのは中部圏域で 18.1%、最も高いのは宮古圏域で 24.7%となっており、圏域ごとでも大きなばらつきがみられます。

また、沖縄本島は 19.1%であるのに対し、離島は 22.6%と 3 ポイント以上の差が見られます。

■平成 27 年の高齢化率（全国、県全体、圏域別、沖縄本島・離島別）



資料：総務省「国勢調査」（平成 27 年）

(2) 空家等の実態・傾向

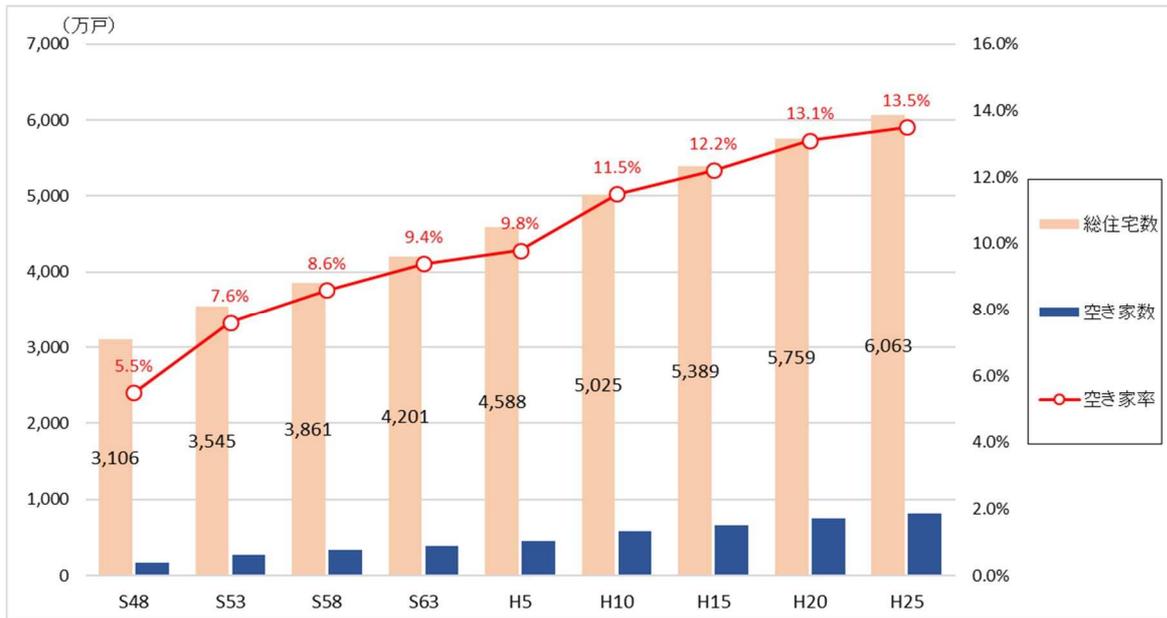
① 空家数の推移

◎全国

住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は平成 25 年時点で約 6,063 万戸となっており、平成 10 年からの 15 年間で 1,000 万戸以上増加しています。

そのうち空家^{*}は約 820 万戸あり、平成 10 年からの 15 年間で約 1.4 倍に増加しています。また、総住宅数に占める空家の割合（以下、空家率とする）も増加を続けており、平成 10 年に初めて 10% を超えて 11.5% となり、平成 25 年には 13.5% と過去最高になっています。

■総住宅数、空家数、空家率の推移（全国）



資料：総務省「住宅・土地統計調査 空家等の住宅に関する主な指標の集計結果について」（平成 25 年）

※注意

住宅・土地統計調査では、居住世帯のない住宅（共同住宅の一室なども含めた人が居住していない住宅）のうち、「一時現在者のみの住宅」または「建築中の住宅」以外の住宅を「空家」として定義している。ここでの「空家」は空家対策法に規定する「空家等」とは同一ではないため、本計画で住宅・土地統計調査のデータを取り扱う場合には「空家」表記を採用する。（以下同様）

◎沖縄県全体

沖縄県における総住宅数は平成 25 年時点で約 60 万 3 千戸となっており、平成 15 年からの 10 年間で約 8 万戸増加しています。

そのうち空家は約 6 万 2 千戸あり、平成 15 年以降増加を続けています。空家率は平成 15 年に一度減少したのちは再び増加を続けており、平成 25 年には 10.4% となっています。

■総住宅数、空家数、空家率の推移（沖縄県）

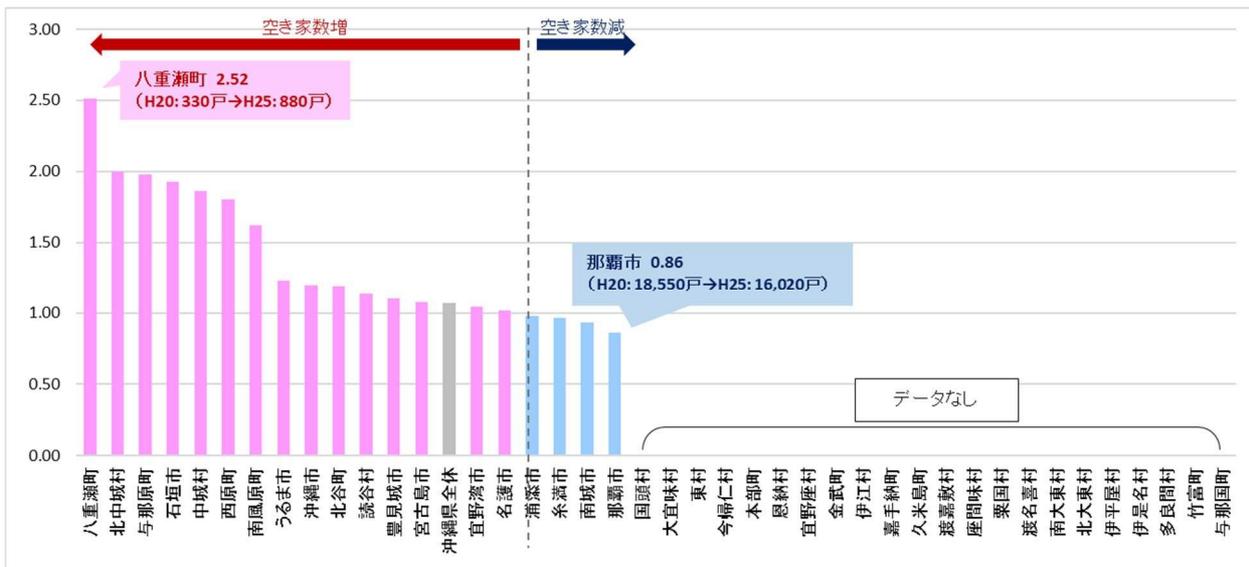


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 5 年～平成 25 年）

◎市町村別

平成 20 年を基準とした平成 25 年の空家数比から空家数の推移をみると、19 市町村中 15 市町村で空家数が増加していることがうかがえます。空家数比が最も高いのは八重瀬町で 2.52 となっており、5 年間で空家数が大幅に増加しています。

■空家数の推移（沖縄県内市町村）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 20 年～平成 25 年）

※注意

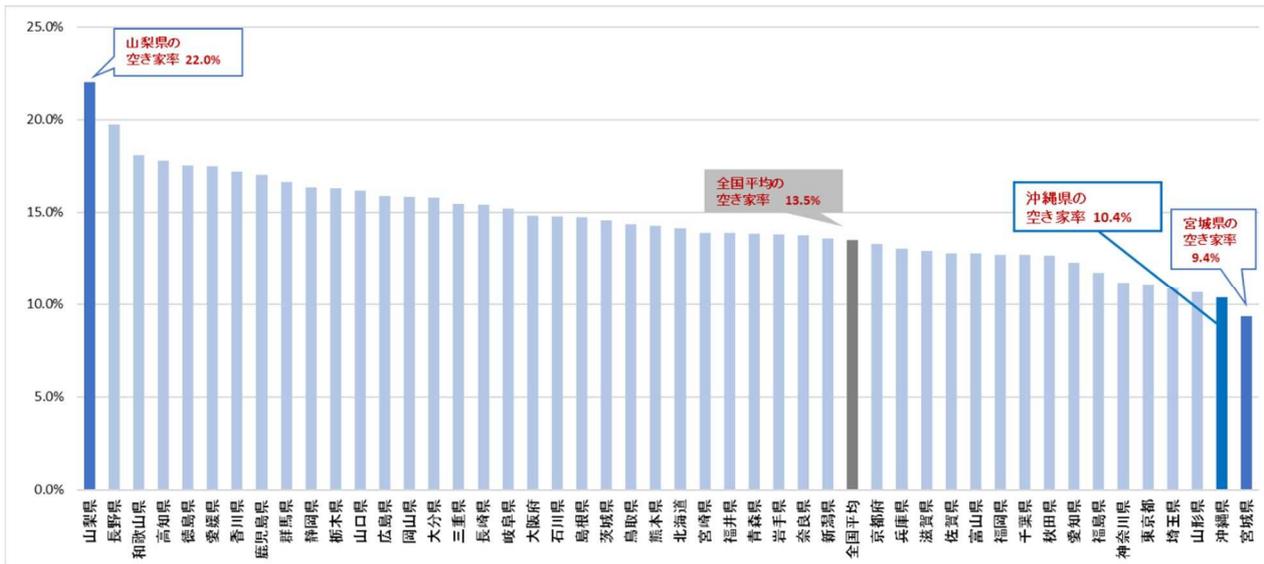
住宅・土地統計調査では、人口 1 万 5 千人未満の市町村別データは公表していないため、グラフ中では「データなし」としている。（以下同様）

② 空家率

◎沖縄県全体

都道府県別の空家率をみると、平成25年時点で全国平均は13.5%、沖縄県は10.4%となっており、全国平均よりも3.1ポイント低い水準となっています。また、47都道府県の中では宮城県（9.4%）に次いで2番目に低くなっています。

■平成25年の空家率（都道府県別）

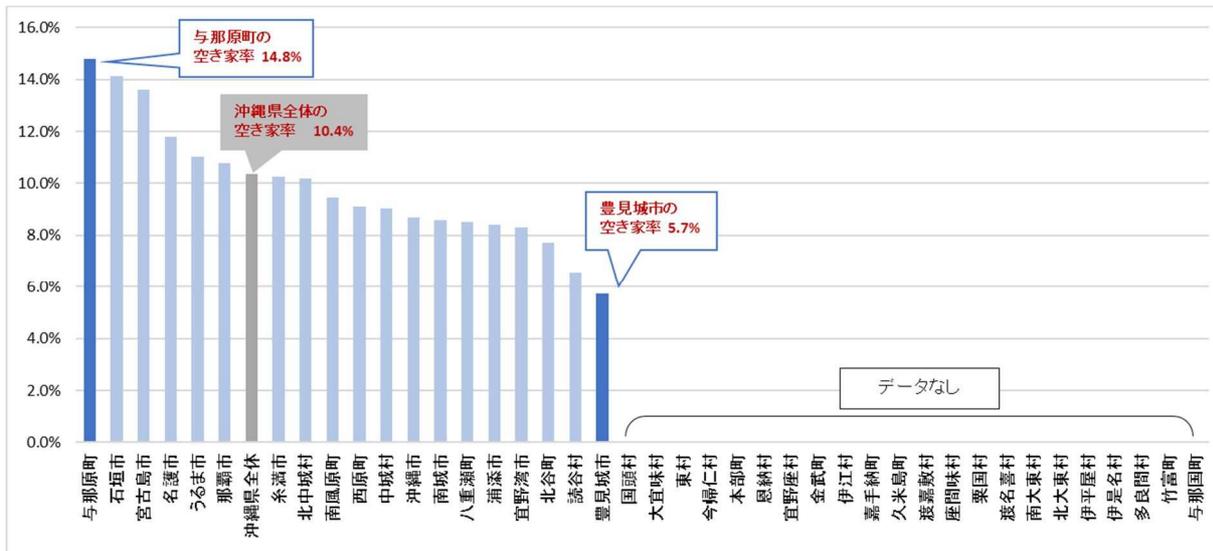


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成25年）

◎市町村別

沖縄県内市町村の空家率をみると、平成25年時点で19市町村の中で空家率が最も高い自治体は与那原町で14.8%、最も低いのは豊見城市で5.7%となっています。また、与那原町のほか、石垣市（14.1%）と宮古島市（13.6%）で全国平均（13.5%）を上回っています。

■平成25年の空家率（沖縄県内市町村）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成25年）

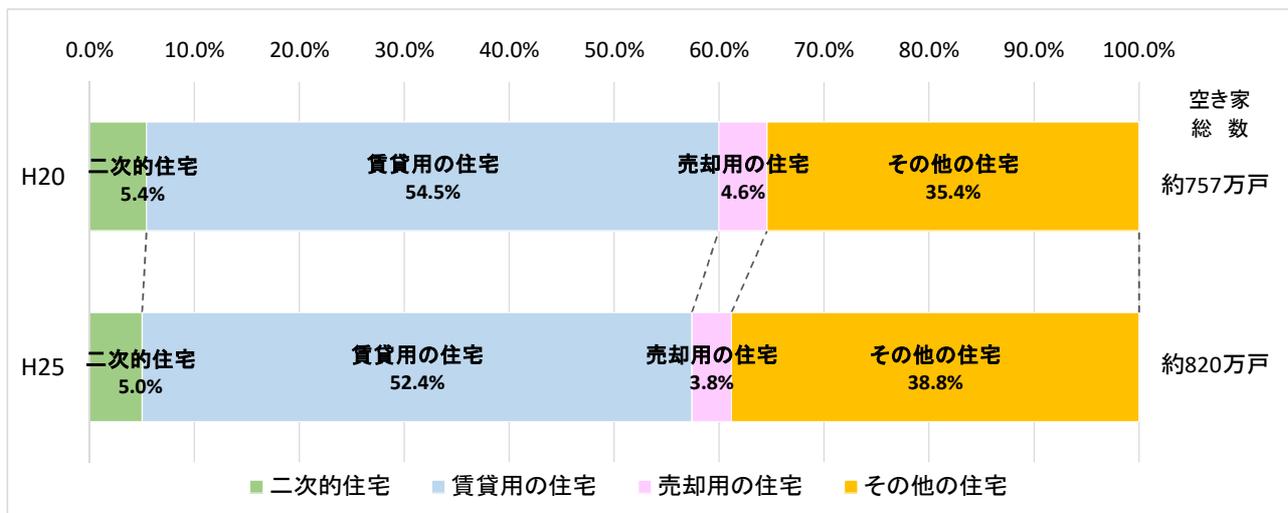
③ 空家の種類

◎全国

全国における空家の種類別の状況をみると、平成 25 年時点では賃貸用の住宅が約 429 万戸で全体の半数以上を占めています。次いでその他の空家が約 318 万戸、二次的住宅が約 41 万戸、売却用の住宅が約 31 万戸となっています。

平成 20 年から平成 25 年にかけての推移をみると、その他の住宅のみ割合が増加しています。また、売却用の住宅は平成 20 年の約 35 万戸から平成 25 年には約 31 万戸となっており、割合だけでなく戸数そのものも減少しています。

■空家の種類別割合の推移（全国）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 20 年、平成 25 年）

※注意

住宅・土地統計調査では、数値を以下に示すルールに基づいて表章単位未満の数字で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。したがって、グラフ中に示すパーセンテージの合計が 100.0%にならないことがある。

- ・全国及び都道府県は、10 位を四捨五入して 100 位までを有効数字として表章。
- ・市区町村は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字として表章。（以下同様）

〈用語の説明〉

二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっている住宅。

賃貸用住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅。

売却用住宅：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅。

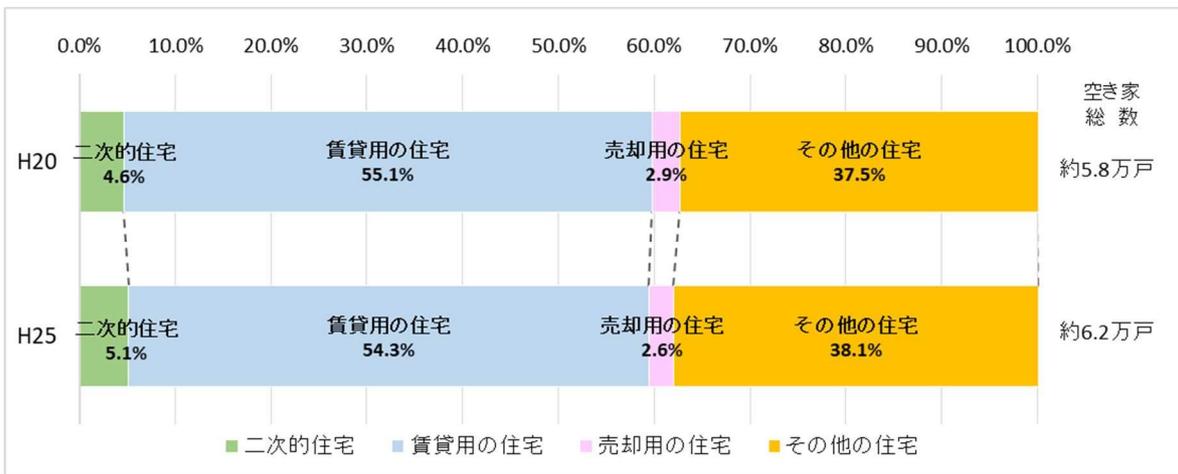
その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などを指す。

◎沖縄県全体

沖縄県における空家の種類別の状況を見ると、平成 25 年時点では賃貸用の住宅が約 3 万 4 千戸で最も多く、次いでその他の空家が約 2 万 4 千戸、二次的住宅が約 3 千戸、売却用の住宅が約 2 千戸となっています。全国と比較すると賃貸用の住宅の割合がやや高く（全国：52.4%、沖縄県全体：54.3%）、売却用の住宅の割合がやや低くなっています。（全国：3.8%、沖縄県全体：2.6%）

平成 20 年から平成 25 年にかけての推移を見ると、二次的住宅とその他の住宅の割合が増加しています。

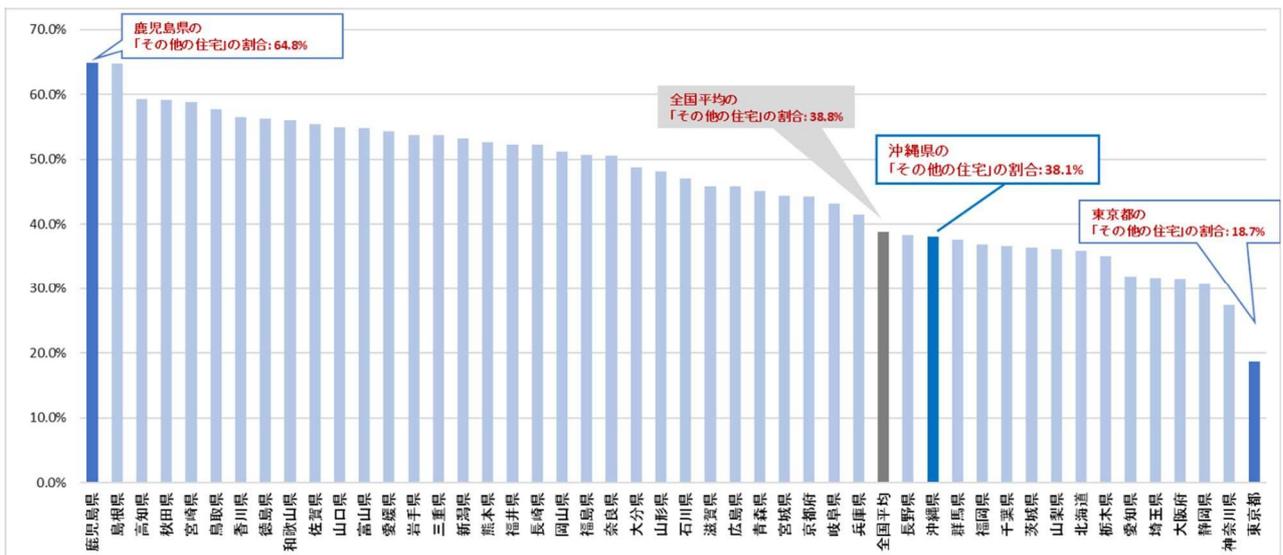
■空家の種類別割合の推移（沖縄県全体）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 20 年、平成 25 年）

空家のうち、管理が十分でなかったり市場で流通されにくかったりすることから特に対策が求められる「その他の住宅」の割合を都道府県別にみると、平成 25 年時点では沖縄県は全国平均（38.8%）よりもわずかに低く、47 都道府県の中では 14 番目に低い水準となっています。

■全ての空家数に対する「その他の住宅」の割合（都道府県別）



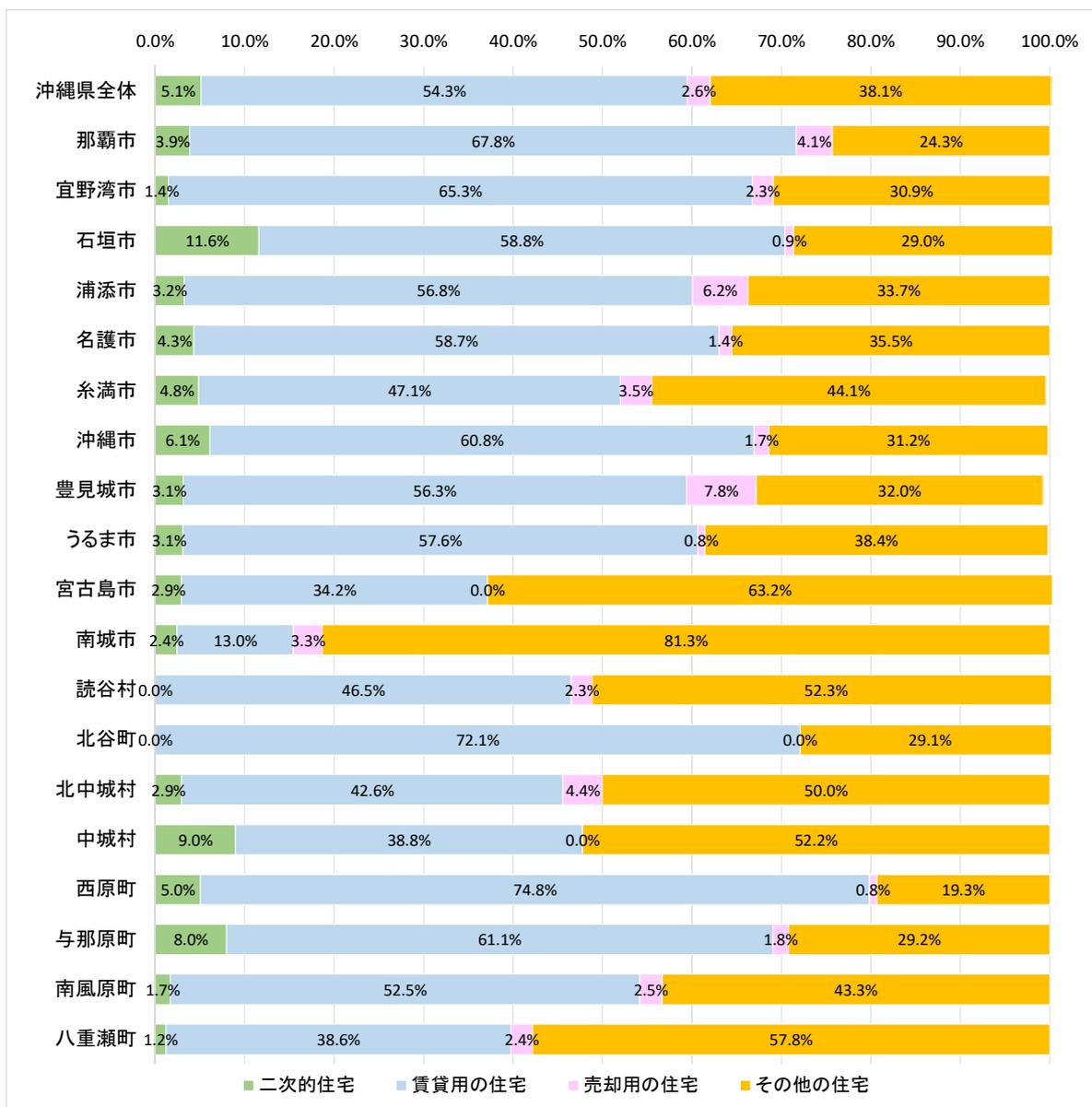
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 25 年）

◎市町村別

沖縄県内の 19 市町村における空家の種類別の状況をみると、多くの自治体では賃貸用の住宅が最も高い割合となっていますが、6 市町村（宮古島市、南城市、読谷村、北中城村、中城村、八重瀬町）ではその他の住宅の割合が最も高くなっており、特に南城市では 81.3% とほかの市町村と比較しても突出して高くなっています。

那覇市や宜野湾市、浦添市などの人口が多い市街地では、賃貸用の住宅や売却用の住宅が占める割合が高い傾向が見られます。一方で同じ離島である石垣市と宮古島市を比較すると、石垣市では二次的住宅が 11.6% と賃貸用の住宅に次いで割合が高くなっていますが、宮古島市では二次的住宅が 2.9% と沖縄県全体よりも低く、その他の住宅が 63.2% と過半数を占めているなど、同じ属性でも状況が大きく異なっているケースもみられます。

■空家の種類別割合（沖縄県全体、19 市町村）



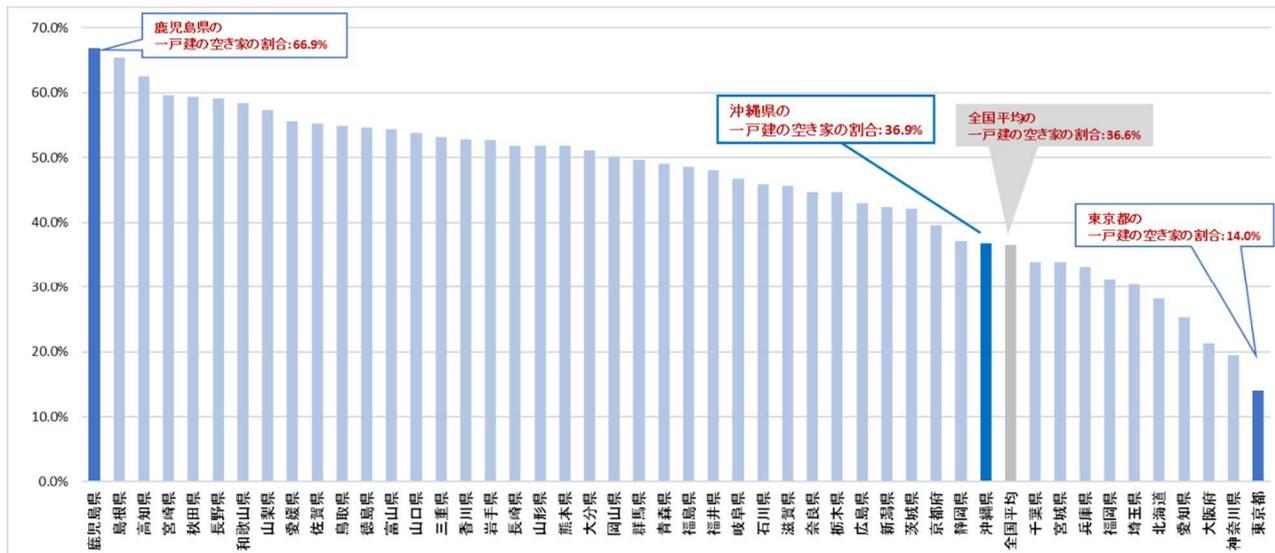
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 25 年）

④ 全空家に占める戸建住宅の割合

◎全国・沖縄県全体

全ての空家に対する戸建住宅の割合をみると、平成 25 年時点で沖縄県では 36.9%となっており、全国平均の 36.6%とほぼ同じ水準となっています。また、そのほかの都道府県と比較すると、沖縄県は 47 都道府県のうち 11 番目に戸建住宅の割合が低くなっています。

■全ての空家数に対する戸建住宅の割合（都道府県別）

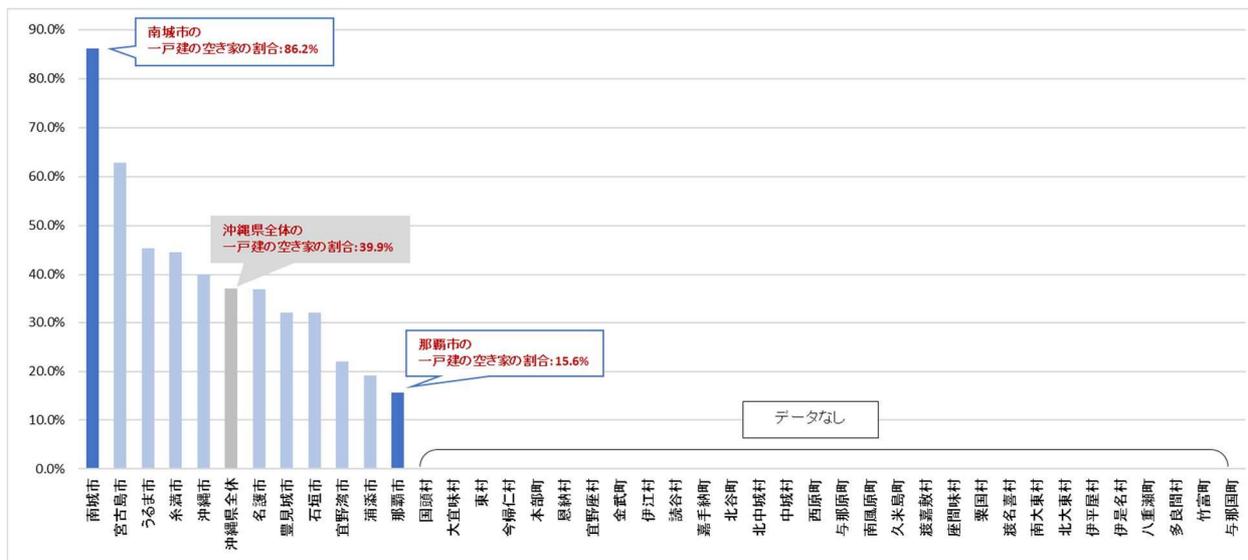


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 25 年）

◎市町村別

沖縄県内の 11 市の中で、全ての空家に占める戸建住宅の割合が最も高いのは南城市で 86.2%となっている一方で、最も低いのは那覇市で 15.6%となっており、市によって大きくばらつきがみられます。

■全ての空家数に対する戸建住宅の割合（沖縄県全体、11 市）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 25 年）

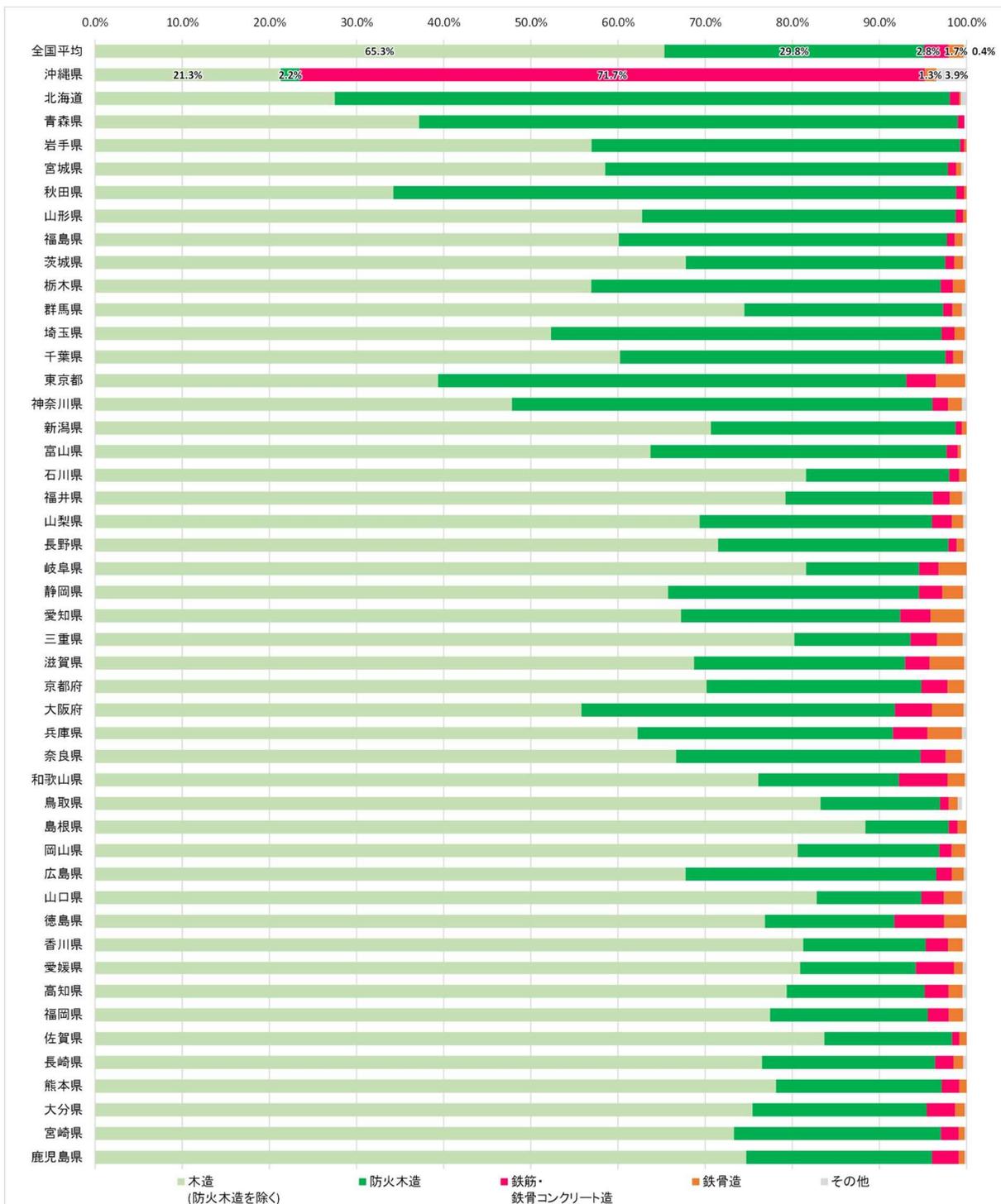
⑤ 戸建住宅の空家の構造

◎全国・沖縄県全体

戸建住宅の空家の構造別割合をみると、平成 25 年時点で沖縄県では鉄筋・鉄骨コンクリート増が 71.7%と過半数を占めています。この割合は全国平均 (2.8%) や他の都道府県と比較しても突出して高く、沖縄県における戸建住宅の空家の特徴といえます。

また、沖縄県では防火木造が 2.2%であるのに対し、防火木造以外の木造が 21.3%となっています。すべての木造の戸建住宅の空家に占める防火木造の割合は 9.3%となっており、全国平均 (31.3%) や他の都道府県と比較しても低い水準となっています。

■戸建住宅の空家の構造別割合 (都道府県別)



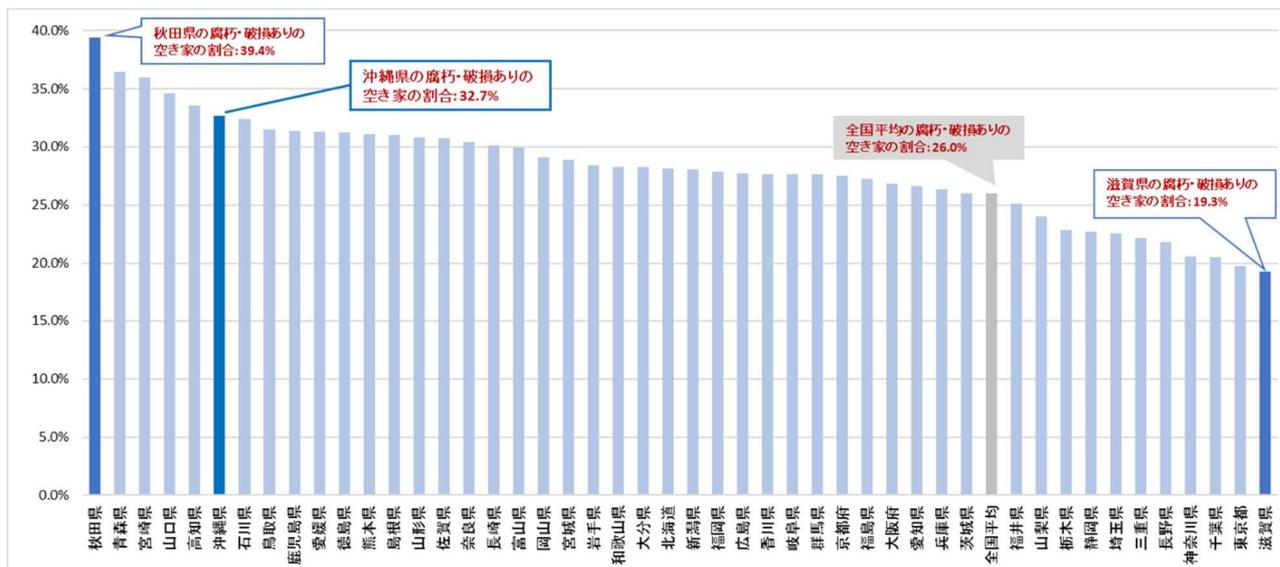
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成 25 年)

⑥ 全空家に占める腐朽・破損あり住宅の割合

◎全国・沖縄県全体

全ての空家に占める腐朽・破損あり住宅の割合をみると、平成 25 年時点で沖縄県では 32.7%となっており、全国平均の 26.0%よりも 5 ポイント以上高くなっています。都道府県別に比較すると、沖縄県は 47 都道府県中 6 番目に高い割合となっています。

■全ての空家数に対する腐朽・破損あり住宅の割合（都道府県別）

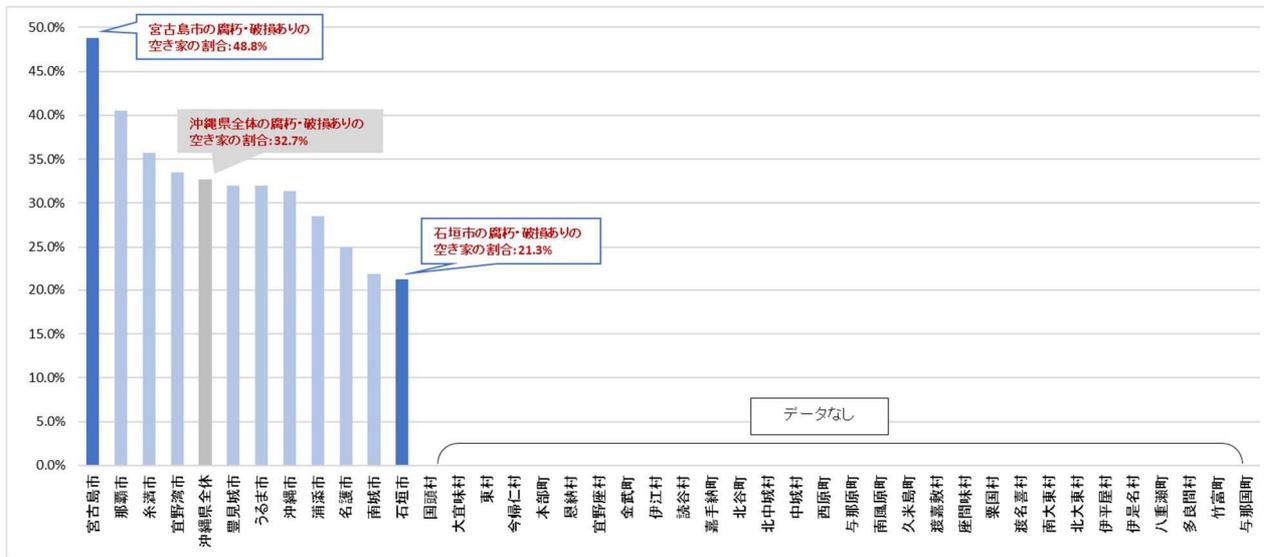


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 25 年）

◎市町村別

沖縄県内の 11 市における全ての空家数に占める腐朽・破損あり住宅の割合をみると、最も高いのは宮古島市で 48.8%、最も低いのは石垣市で 21.3%となっています。また、割合が全国平均 (26.0%) より低いのは石垣市 (21.3%) と南城市 (22.0%)、名護市 (24.9%) の 3 市のみとなっています。

■全ての空家数に対する戸建住宅の割合（沖縄県全体、11 市）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 25 年）

⑦ 都市計画区分による空家の立地状況

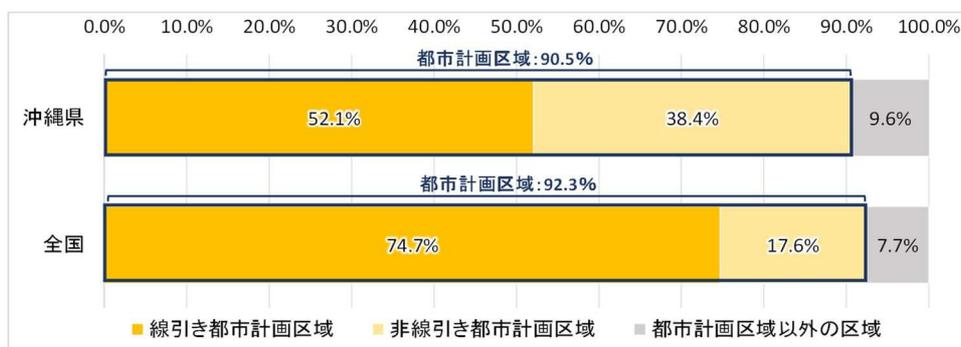
◎全国・沖縄県全体

都市計画区域内に立地する空家の割合をみると、平成25年時点で沖縄県では90.5%となっており、全国平均（92.3%）よりもやや低くなっています。

また、線引き都市計画区域内に立地する空家の割合をみると、沖縄県では52.1%と全国平均（74.7%）を大きく下回っています。さらに、線引き都市計画区域内に立地する空家に占める区域ごとの割合をみると、沖縄県は全国平均と比較して商業区域に立地する割合が高い一方で、工業区域に立地する割合は低くなっています。

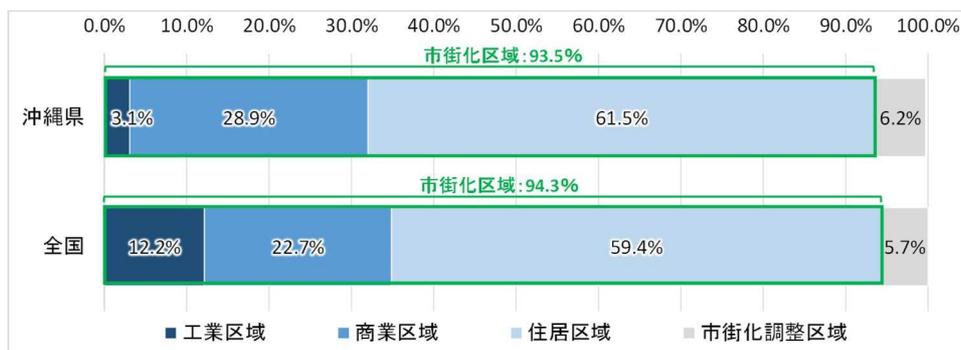
都市計画区分ごとの空家率をみると、沖縄県ではいずれの都市計画区分においても全国平均を下回っており、特に非線引き都市計画区域では全国平均より5ポイント以上低くなっています。（沖縄県：10.6%、全国平均：16.2%）

■都市計画区分による空家の立地状況（全国平均、沖縄県全体）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成25年）

■都市計画区域内の空家の立地状況（全国平均、沖縄県全体）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成25年）

■都市計画区分の立地状況別にみた空家件数と空家率（全国平均、沖縄県全体）

	沖縄県		全国	
	空き家件数	空き家率	空き家件数	空き家率
総数	62,400	10.4%	8,195,600	13.5%
都市計画区域	56,400	10.0%	7,566,500	13.2%
線引き都市計画区域	32,500	9.6%	6,120,900	12.7%
市街化区域	30,400	9.8%	5,770,300	12.9%
工業区域	1,000	12.3%	744,200	12.9%
商業区域	9,400	13.4%	1,390,700	14.9%
住居区域	20,000	8.6%	3,634,700	12.2%
市街化調整区域	2,000	8.0%	350,600	10.4%
非線引き都市計画区域	24,000	10.6%	1,445,700	16.2%
都市計画区域以外の区域	6,000	15.2%	629,000	18.1%

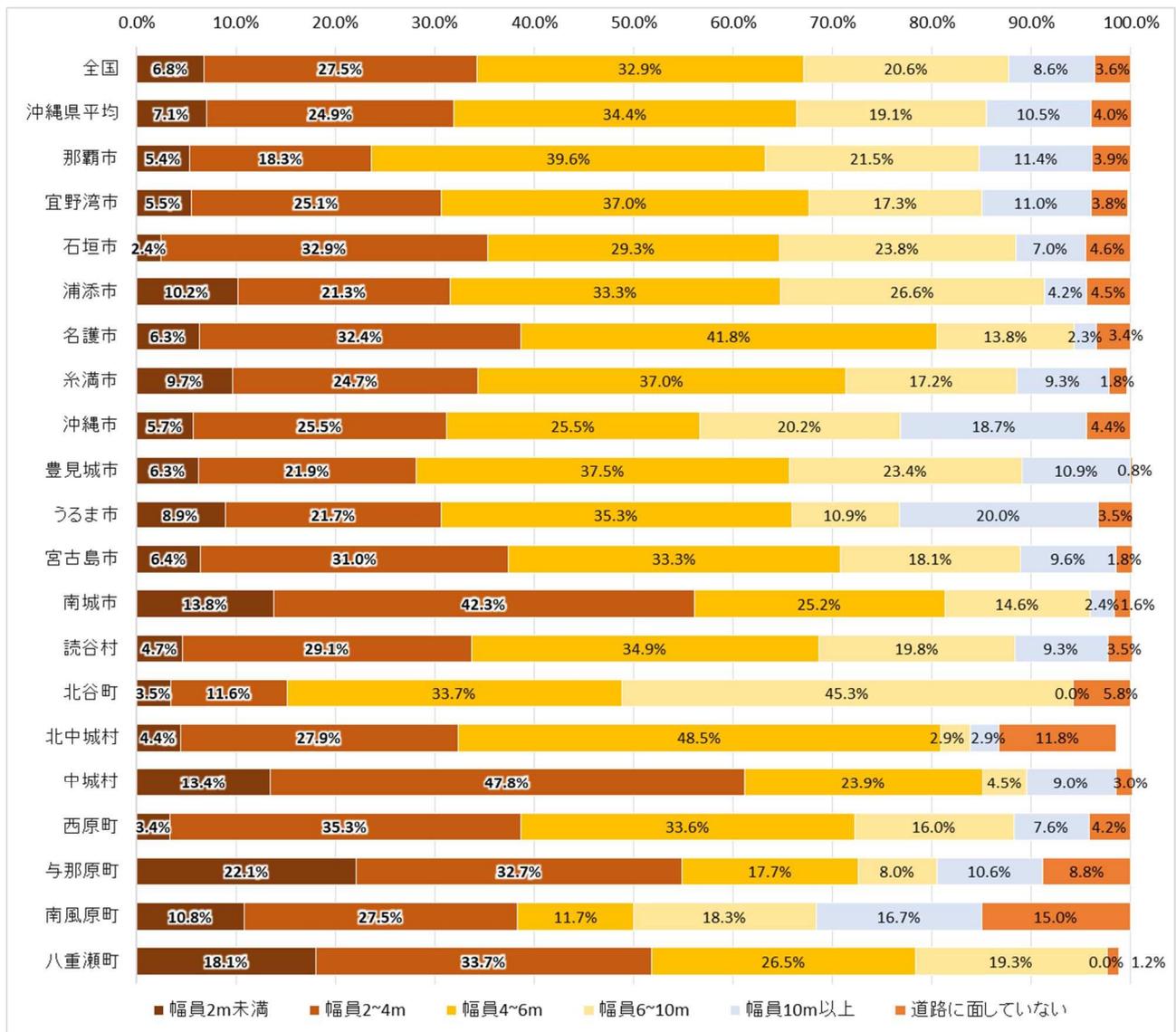
⑧ 空家の立地状況（接道状況）

◎市町村別

沖縄県内の19市町村における空家の種類別の状況をみると、19市町村の平均では幅員2m未満が7.1%、幅員2～4mが24.9%となっており、全国平均よりもやや低くなっています。

幅員が4m未満の狭い道路に隣接している空家の割合が最も高いのは中城村で、幅員2m未満が13.4%、幅員2～4mが47.8%となっています。そのほかでは南城市、与那原町、八重瀬町で狭い道路に隣接している空家の割合が5割を超えており、特に与那原町では幅員2m未満が22.1%と19市町村の中でも最も高くなっています。

■空家の立地状況（接道状況）（沖縄県平均、19市町村）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成25年）

A 空家等対策モデル計画
B 特定空家等判断基準マニュアル
C 所有者特定マニュアル
D 利活用事例集
E 空家対策に係る課題

2. 沖縄県内特有の課題

(1) 空家等を取り巻く環境の状況

① 人口・世帯

近年、沖縄県全体では一定して人口増が続いており、平成22年～平成27年の人口の伸び率も全国の都道府県の中で最も高くなっています。特に、死亡数が出生数を上回る自然増の数が全国的にも多いことが特徴です。市町村別にみると、南部圏域と中部圏域で人口増加が顕著になっています。また、離島地域でも一部の市町村で人口増となっています。

世帯数の増加に伴い核家族化が進んでおり、世帯当たり人員は40年間で半分程度にまで減少しています。単身世帯も増加していることから、住宅へのニーズも大きく変化していると推測されます。

高齢化率は他の都道府県と比較しても低くなっていますが、高齢者人口は確実に増加しており、近い将来には超高齢社会(65歳以上の人口が全人口の21%以上)に突入すると推測されます。さらに、単身高齢世帯や高齢夫婦世帯といった高齢者のみの世帯も増加していることから、今後は住宅の管理や相続に関する問題が増えてくると推測されます。県内の市町村別にみると、北部圏域や宮古圏域を中心に高齢者人口の割合が特に高くなっています。

② 気候

日本国内では数少ない亜熱帯地域に属しており、1年間を通して気温が20℃を超えることが多くなっています。そのため植物の生育も旺盛で、特に夏場は短期間で植物が広範囲に繁茂することから、枝葉のはみだしや害虫・害獣などが発生し、周辺に悪影響を及ぼす空家等が発生しやすいと考えられます。また、湿潤な気候のためシロアリの被害も多く、管理の行き届かない住宅は蟻害の影響を受け、外見では大きな問題はなくても、構造に重大な破損が発生している事例もあります。

③ 住宅の建て方

木造に比べてRC造の住宅が多くなっています。しかし、建築時期によっては海砂利使用によるコンクリートへの塩分混入や海風による塩害が発生している例もあります。

ミリタリーハウジング(外国人向け住宅)はRC造の平屋で間取りに自由度があり、近年では民間がリノベーションをして集合住宅や店舗に活用している事例もみられます。

赤瓦を用いた特徴的な意匠を持つ沖縄県の伝統的な古民家は、沖縄県のイメージを強く伝えるものとして人気が高く、飲食店やギャラリーとして活用を希望する人も多いため、空家等が発生してもすぐに住まい手が見つかるケースも少なくありません。

④ 都市／集落の特性

沖縄県では各地域独自の伝統的な景観が評価されている集落も多く、周辺の景観と合った住宅・除却後の空地の活用方法を検討することが重要です。

米軍基地がある地域では私有地が大きく接収されているため、密集市街地が形成されていることがあります。このような地域では、狭い道路に面した空家も比較的多い状況にあります。

離島地域では沖縄本島や沖縄県外からのアクセスが容易ではない地域もあり、空家等の維持管理が困難となるケースもみられます。

(2) 空家等を取り巻く状況

① 空家数・空家率

平成 15 年以降、沖縄県全体の空家の数は増加しています。空家率は全国平均やほかの都道府県と比較すると低い水準にありますが、平成 5 年以降 1 割を超えた状態が続いています。

市町村別に空家率をみると、ほとんどの自治体で全国平均よりも低くなっています。しかしながら、平成 20 年から平成 25 年の間に空家数が増加した自治体は 19 市町村のうち 15 市町村で、中には 2 倍以上に増加している自治体もみられます。

② 空家の種類

平成 25 年現在、空家の種類別の状況は全国平均とほぼ同じ水準となっています。

管理や流通の面で特に地域で問題になりやすい「その他の空家」の割合は全国平均とほぼ同水準であるものの、沖縄県全体では増加が続いています。平成 29 年度に実施したアンケート調査によると、相続の問題があるほか、仏壇が置かれているためにそのままでは賃貸や除却ができない空家があるという課題が多く自治体から寄せられており、このような状況も空家の増加につながっていると考えられます。

市町村ごとの空家の種類別の状況はさまざまであり、類似した地域特性であっても構成が大きく異なっている状況もみられます。

③ 空家の建て方、状態

沖縄県全体における全空家に占める戸建住宅の割合は全国平均とほぼ同水準ですが、沖縄県内では半数以上が戸建住宅という自治体もみられます。

戸建住宅の空家の構造をみると、沖縄県では約 7 割が鉄筋・鉄骨コンクリート造で、全国でもこれほど高い割合を占めている例はありません。

腐朽・破損ありの空家の割合は全国平均よりもやや高くなっています。沖縄県内では、空家の約半数が腐朽・破損ありという自治体もみられます。

④ 空家の立地状況

都市計画区域内では、商業区域に多く空家が立地している傾向がみられます。

接道状況をみると、幅員が 4 m 未満の狭い道路に接している空家の割合は全国平均よりもやや低くなっています。一方で、密集市街地の多い地域では狭い道路に面している空家の割合が高い地域もみられ、建替えや除却が困難な状況となっています。

(3) 空家等への取組に関する課題

① 空家等の実態把握

平成30年3月時点で、空家の実態調査を実施済み、あるいは実施中と回答した自治体は41市町村中13市町村でした。また、データベース化も8市町村で行われています。

空家等の所有者特定に関する問題点や課題としては、物件そのものの登記や相続登記がないことや、県外や国外に出てしまっていて特定できないケースなどが挙げられています。

② 空家等の活用・除却支援

平成29年度に実施した市町村アンケート（参考資料）によると、改修した空家等を活用した移住・定住促進や民泊に取り組んでいる自治体もみられました。また、現時点で特に取組はしていない自治体でも、状態の良い空家等を地域の魅力向上や移住・定住促進等に活用するほか、空家等を除却した後には空地进行を公園や防災空地として活用したいという意見もありました。

また、企業やNPO、大学などでも利用可能な空家等の改修や活用が行われています。特に移住・定住や観光を目的に活用されている事例が多く、できる限り以前の住宅の意匠や工法を残し、「沖縄らしさ」を県外在住者にアピールするものが多くみられます。

③ 空家等対策に係る連携体制

平成30年時点で、特措法に基づく協議会を設置している（あるいは設置予定）自治体は4市町村、特措法に基づく協議会以外の任意で設置している協議会等を設置している（あるいは設置予定）自治体は3市町となっています。

自治体内での連携体制としては、建築系や都市計画系の課が主担当となっていることが多く、そのほかでは企画・観光・経済系や環境衛生系、福祉系などさまざまな課が連携して空家等対策に取り組んでいます。

(4) 地域特性による課題

	主な課題
<p>空家等を取り巻く環境の課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 県全体で人口・世帯数ともに増加傾向にありますが、市町村によっては人口減少・少子高齢化が進んでいる地域もあり、地域ごとの状況に合わせた空家等の発生抑制や適切な管理に関する取組が必要です。 ● 高齢者のみの世帯の増加が顕著であり、今後住宅の管理者不在や相続の問題が多くなってくると推測されます。特に沖縄県では先祖を大切にする風習が強く、空家の状態になっても住宅や土地、仏壇などもそのままにしておく所有者が多いことから、所有者ならびにその親族にとって最も適切な住宅の維持管理や流通、除却などの理解促進に向けた情報提供が必要です。 ● 1年を通じて温暖な気候であり、特に夏場は草の繁茂や生物の繁殖が著しいため、他地域よりも短期間で周辺に悪影響を及ぼす空家になる可能性が高いと考えられます。したがって、空家の維持管理についても、国が示すガイドラインに加えて、地域特も十分に考慮する必要があります。 ● 農村地域や離島地域では特に少子高齢化が顕著な地域が多く、今後空家が増加していくと見込まれます。このような地域は交通アクセスが悪く、遠方に住む居住者は適切な管理が難しくなることから、頻繁に訪れなくても空家を管理できる仕組みも有効であると考えられます。
<p>空家等の課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 戸建住宅の空家に占めるRC造住宅の割合が7割と、全国平均と比較しても突出して高くなっています。建築時期によっては海砂利使用によるコンクリートへの塩分混入や海風による塩害が発生している例もあることから、空家だけでなく、今後空家になると見込まれる住宅についても十分な点検をし、適切な改修や除却を検討することが重要です。 ● 伝統的な工法で建てられた住宅や店舗は、沖縄県のイメージを象徴するものとして人気があり民間でも活用のニーズが高まっています。一方で、周辺の景観や生活様式にあった活用が求められていることから、活用についても希望者のみならず、空家が立地する周辺住民の意見も踏まえて検討していくことが重要です。
<p>空家等への取組に関する課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成30年現在、空家の実態調査は各地で行われ始めています。一方で、農村地域や離島地域を中心に、空家所有者が遠方に転出したために特定が困難という声もあがっています。さらに、温暖な気候のため住宅や敷地の状況が変化する期間も早いとため、実態調査においては調査のフローを明確にするとともに、こまめな情報共有も行う必要があります。 ● 民間による空家活用も積極的に行われている沖縄県においては、学識者や専門家に加えて、既に空家等対策に取り組んでいる民間との協力体制も有効だと考えられます。

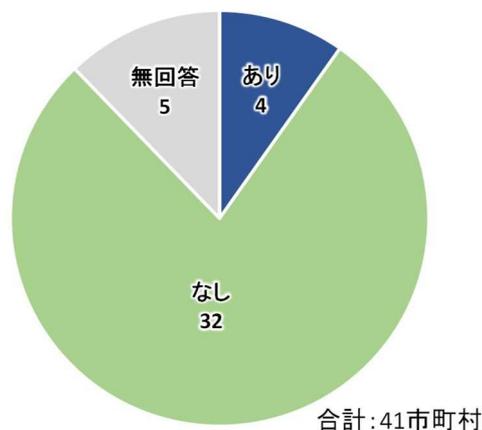
A 空家等対策モデル計画
 B 特定空家等判断基準マニュアル
 C 所有者特定マニュアル
 D 利活用事例集
 E 空家対策に係る課題

参考資料 市町村アンケート結果

1. 空家等対策の取組状況（平成 29 年度実施の市町村アンケートより）

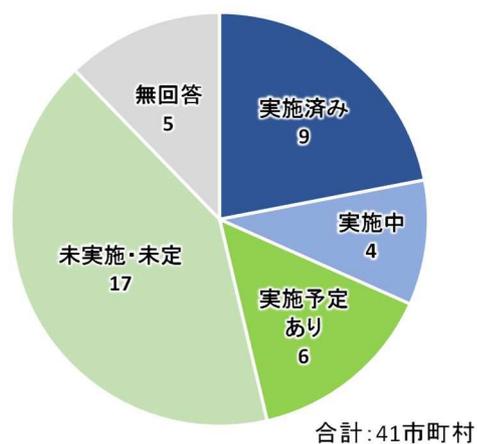
（1）条例の整備

平成 30 年 3 月時点で、空家等関連条例を整備済みと回答した自治体は 4 市町でした。



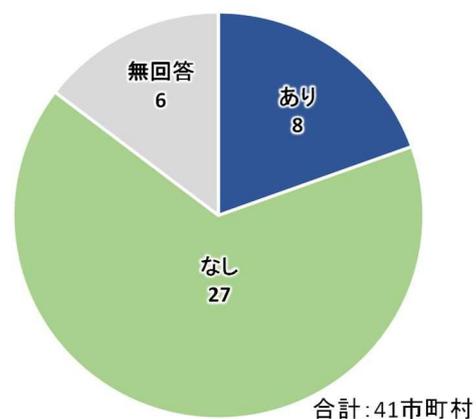
（2）実態調査の実施状況

平成 30 年 3 月時点で、実態調査を実施済みと回答したのは 9 市町村でした。実施年月をみると、平成 29 年度内に実態調査を行った自治体が多くなっています。そのほかでは、4 市村が実施中と回答しています。



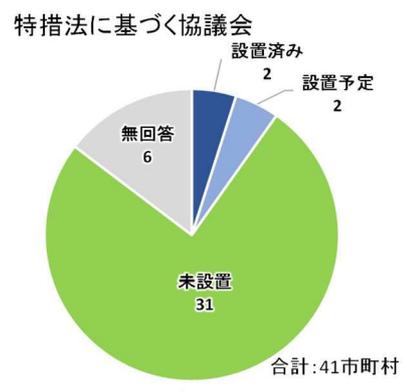
（3）データベースの整理状況

平成 30 年 3 月時点で、空家に関するデータベース整備があると回答したのは 8 市村でした。このうち、7 市村では、空家等実態調査も実施しています。



(4) 協議会の設置状況

平成 30 年 3 月時点で、特措法に基づく協議会について設置済みと回答した自治体は 2 市村、設置予定と回答した自治体は 2 市町でした。設置済みの 2 市村はいずれも平成 29 年度末に協議会を設置しています。

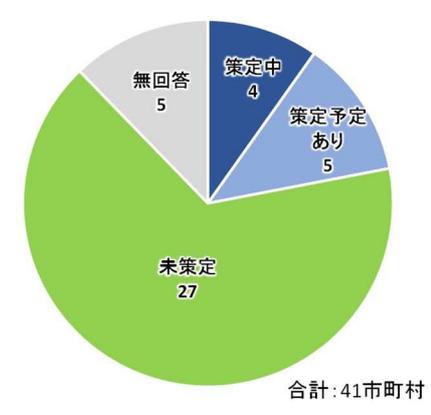


また、「特措法に基づく協議会」以外の任意で設置している協議会等の設置状況を見ると、2 市が平成 29 年度中に設置しており、1 市が平成 30 年度に設置予定と回答しています。



(5) 空家等対策計画の策定状況

平成 30 年 3 月時点で空家等対策計画を策定中の自治体は 4 市村で、いずれも平成 30 年度から開始予定と回答しています。計画の策定予定があると回答した自治体は 5 市町村で、平成 30 年度～31 年度中に策定予定と回答しています。未策定の自治体は 27 市町村で、中には予定なしの自治体もみられました。



(6) 空家バンクの設立

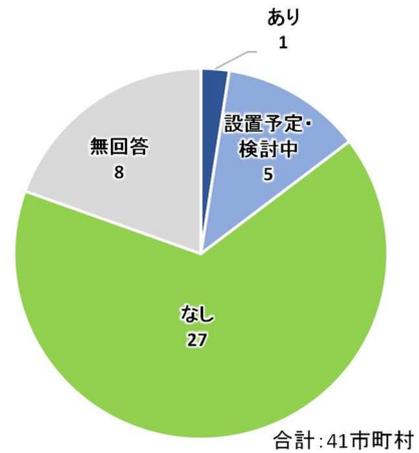
平成 30 年 3 月時点で空家バンクを開設している自治体は 1 町のみで、平成 28 年度から開設されています。また、7 市町村が設立を検討中と回答しています。空家バンクを設立していない自治体は 27 市町村で、中には全国版空家バンクを利用するためなどといった理由から、設立の予定がないと回答している自治体も見られました。



(7) 改修・除却支援

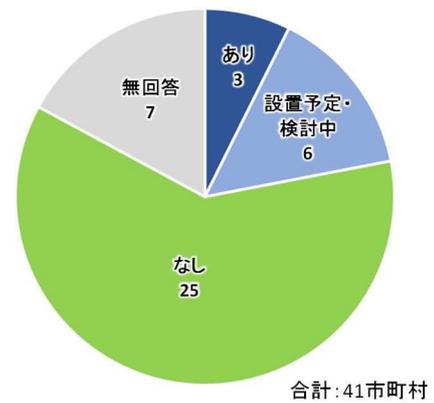
平成 30 年 3 月時点で改修支援を実施している自治体は 1 市のみで、5 市町村が検討中と回答しています。

また、平成 30 年 3 月時点で除却支援を実施または検討中としている自治体はありませんでした。



(8) 相談窓口の設置状況

平成 30 年 3 月時点で相談窓口を開設している自治体は 3 市町でした。また、6 市町村で設置を検討中と回答しています。



(9) 空家等対策に係る市町村内の連携体制

平成 30 年 3 月時点で空家等対策の主担当となっている課としては、建設課や建築課などの建築・住宅・土木系が 14 市町村と最も多く、そのほかでは都市計画課などの都市計画系が 7 市町村、経済課などの企画・観光・経済系が 5 町村と多くなっています。

庁内で検討委員会等の内部連携のための組織を設置している自治体は 6 市村ありました。組織の設置がなくても、主担当課のほかに防災・生活安全系や環境衛生系、福祉系の課と連携をしている自治体もありました。

