

沖縄市の特色と空家等対策に係る現状と課題

～沖縄市空家等対策改定に係る事前検討～

目 次

【第1章 現状・取組状況】

1. 沖縄市の背景	1
(1) 人口・世帯数	1
(2) 地区別人口の推移	3
(3) 行政区別年齢階級の割合	4
(4) 建物・土地の特色	5
(5) 建て方別住宅数	7
(6) 建築時期別住宅数	7
(7) 接道条件	8
2. 沖縄市の「空き家」及び「空家等」の状況	8
(1) 「空き家」の現状（※住宅土地統計調査に係る空き家）	8
(2) 「空家等」の現状（※空家特措法に係る空家等）	11
3. 上位計画	20
4. 沖縄市の取り組み状況	21
(1) これまでの経緯	21
(2) 空家等対策の施策（具体的な施策）の状況（※空家等対策推進計画 第6章）	21
(3) 今後取り組むべき「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正内容	24

【第2章 問題点・課題】

1. 全体の状況から見る課題	26
(1) 人口動態から見る分析・課題	26
(2) 住宅から見る分析・課題	26
(3) 沖縄市の取り組みから見る分析・課題	28
(4) 総評	28
2. 個別の課題	28
(1) 相談・取組体制について（行政、関係主体）	28
(2) 空家等の相続について	28
(3) 空家等の管理について	28
(4) 劣化した空家等への対策について	29
(5) 空家等の利活用について	29
(6) 地域活性化及び財政面を考慮した空家等対策	29
(7) 空家等の除却・処分について	29
(8) 管理人不在の問題について	30
(9) 市内空家等への対応について	30
(10) 土地・建物の所有者別問題	30
(11) 管理不全空家等・特定空家等の認定	30
(12) 行政代執行に係る課題	31

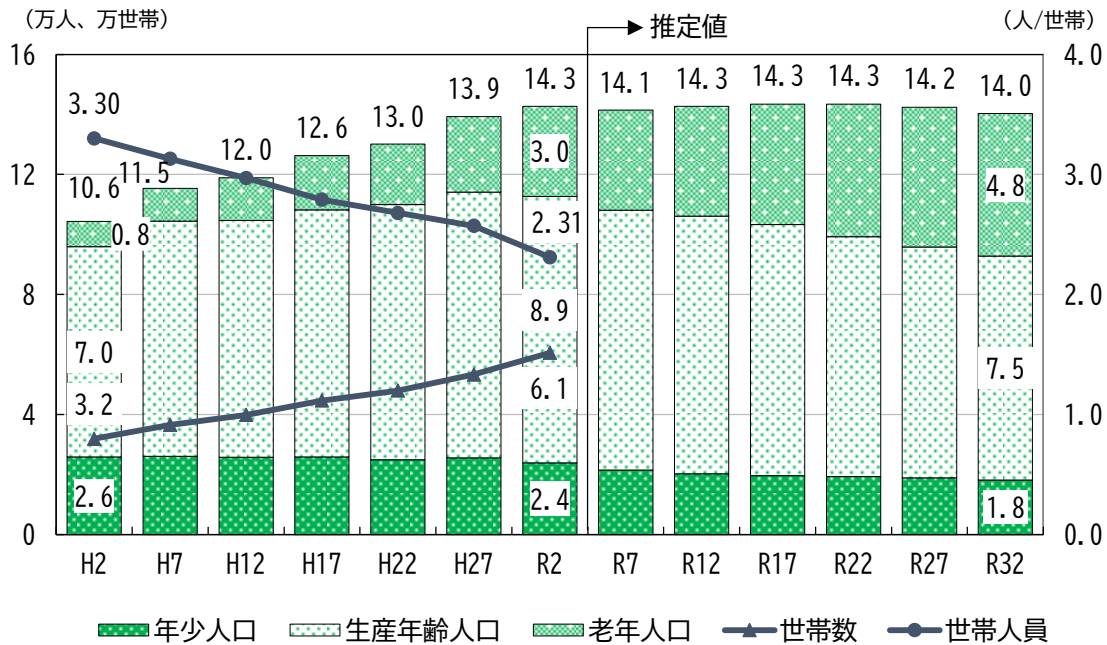
本資料は、沖縄市空家等対策計画改定にあたり、沖縄市の特色を踏まえ空家等対策の現状と課題について事前に検討するものである。

【第1章 現状・取組状況】

1. 沖縄市の背景

(1) 人口・世帯数

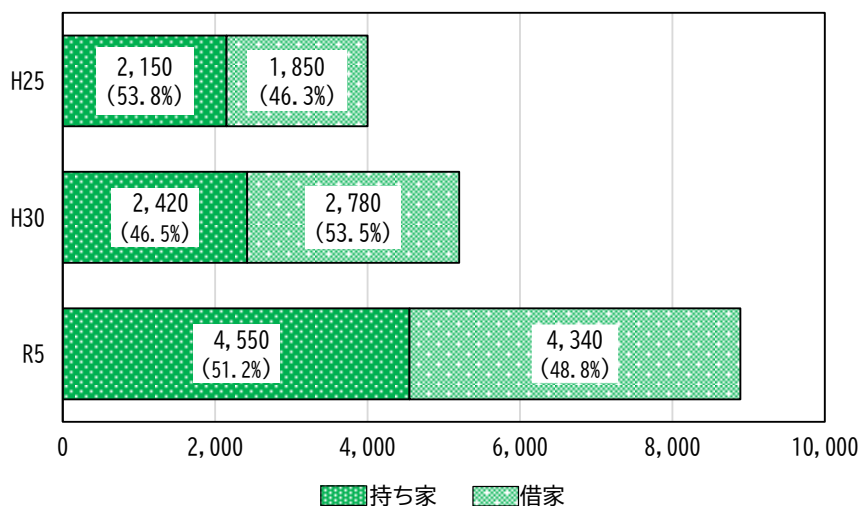
平成2年の国勢調査では、本市の人口は105,845人に対し、令和2年度国勢調査では142,752人と30年前の平成2年からの推移をみると、一貫して増加が続いてきた。しかしながら、令和8年4月現在、人口は141,517人と減少している。今後の将来推計では、人口はおおむね横ばいに推移し、令和17年をピークに減少に転じ、令和32年には140,354人と推計されている。



出典：[R8年3月：沖縄市住生活基本計画]（[表のH2～R2「国勢調査」、表のR7～R32 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（令和5年推計）」]より引用

年齢の内訳としては老年人口が年少人口を上回り、少子高齢化が進展しており、老年人口は今後も増加が続くと推計されている。平成2年度では65歳以上の人口割合、高齢化率は8%であったのに対し、住民基本台帳（令和6年12月末日時点）における65歳以上人口は31,690人（高齢化率22.4%）、75歳以上人口は15,484人（後期高齢化率10.9%）である。

本市における高齢者（65歳以上）の単身世帯の状況をみると、平成30年の5,200世帯から令和5年の8,920世帯と1.72倍に増加しており、そのうち借家に居住する高齢者の単身世帯は2,780世帯から4,340世帯と1.56倍、持ち家に居住する高齢者の単身世帯は2,420世帯から4,550世帯と1.88倍に増加している。



※割合は、総数から不詳を除いて算出。 出典：[R8年3月：沖縄市住生活基本計画] より引用
資料：総務省「住宅・土地統計調査」

また、被保護世帯で生活扶助を受けているのが4,166世帯、住宅扶助を受けているのが3,943世帯であり、H30年度以降増加しているものの、R5～6年度は横ばいの状況にある。

		平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
被保護世帯	世帯数(世帯)	4,091	4,161	4,240	4,356	4,478	4,532	4,539
	人員(人)	5,271	5,287	5,324	5,429	5,533	5,567	5,504
生活扶助	世帯数(世帯)	3,708	3,758	3,792	3,908	4,079	4,159	4,166
	人員(人)	4,779	4,767	4,761	4,895	5,068	5,124	5,066
住宅扶助	世帯数(世帯)	3,549	3,618	3,686	3,792	3,897	3,937	3,943
	人員(人)	4,556	4,570	4,594	4,711	4,800	4,828	4,791

出典：[R8年3月：沖縄市住生活基本計画]

(沖縄市福祉事務所「福祉事務所の概要(令和7年度版)」より引用)

市内在住の外国人については、令和6年12月末日時点で2,268人となっており、令和元年(1,772人)と比較して496人増加している。

単位：人

令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
1,772	1,845	1,718	1,844	2,061	2,268

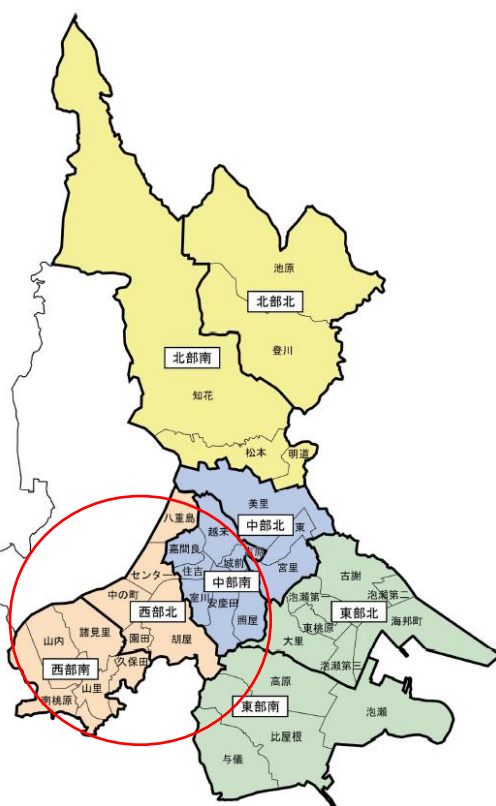
資料：沖縄市「行政区別人口統計表(各年12月末日時点)」
出典：[R8年3月：沖縄市住生活基本計画] より引用

(2) 地区別人口の推移

令和6年のゾーン別で人口をみると、東部ゾーン(50,950人)が最も多く、次いで、中部ゾーン(38,340人)、西部ゾーン(31,935人)、北部ゾーン(20,230人)と続いている。

過去10年で人口増加が顕著な地域は、北部北、北部南、中部北、東部北、東部南で、概ね全ての行政区で人口が増加している。一方、人口減少が著しい地区は、中部南、西部北、西部南で、一部を除き行政区の人口が減少している。中心市街地を含む市中央部において減少率が高くなっている。

	平成26年 (人)	令和元年 (人)	令和6年 (人)	H26-R6の 増減率
北部北ゾーン	8,107	8,550	8,645	6.6%
池原	2,615	2,821	2,705	3.4%
登川	5,492	5,729	5,940	8.2%
北部南ゾーン	10,922	11,498	11,585	6.1%
知花	4,686	5,022	5,239	11.8%
松本	4,169	4,312	4,268	2.4%
明道	2,067	2,164	2,078	0.5%
中部北ゾーン	19,656	20,938	21,225	8.0%
美里	11,538	12,135	12,364	7.2%
宮里	6,043	6,452	6,354	5.1%
東	2,075	2,351	2,507	20.8%
中部南ゾーン	18,220	17,807	17,115	-6.1%
越来	2,176	2,350	2,423	11.4%
城前	961	878	823	-14.4%
照屋	4,596	4,437	4,215	-8.3%
安慶田	4,843	4,859	4,620	-4.6%
室川	2,309	2,068	1,964	-14.9%
住吉	1,463	1,443	1,371	-6.3%
嘉間良	1,528	1,444	1,287	-15.8%
吉原	344	328	412	19.8%
東部北ゾーン	20,303	21,568	22,174	9.2%
古謝	5,862	6,390	6,540	11.6%
東桃原	968	1,030	1,098	13.4%
大里	4,094	4,382	4,601	12.4%
泡瀬第一	3,234	3,596	3,800	17.5%
泡瀬第二	681	912	1,083	59.0%
泡瀬第三	2,791	2,524	2,489	-10.8%
海邦町	2,673	2,734	2,563	-4.1%
東部南ゾーン	26,446	28,298	28,776	8.8%
高原	8,159	8,453	8,616	5.6%
比屋根	6,021	6,846	7,183	19.3%
与儀	3,245	3,839	3,989	22.9%
泡瀬	9,021	9,160	8,988	-0.4%
西部北ゾーン	16,671	15,314	14,298	-14.2%
八重島	850	733	741	-12.8%
センター	2,728	2,580	2,378	-12.8%
胡屋	7,364	6,850	6,459	-12.3%
園田	1,465	1,260	1,153	-21.3%
中の町	4,264	3,891	3,567	-16.3%
西部南ゾーン	18,466	18,363	17,637	-4.5%
諸見里	4,752	4,743	4,412	-7.2%
山里	2,503	2,502	2,297	-8.2%
山内	4,031	3,973	3,900	-3.2%
久保田	2,257	2,233	2,032	-10.0%
南桃原	4,923	4,912	4,996	1.5%
基地内	390	298	284	-27.2%
合計	139,181	142,634	141,739	1.8%

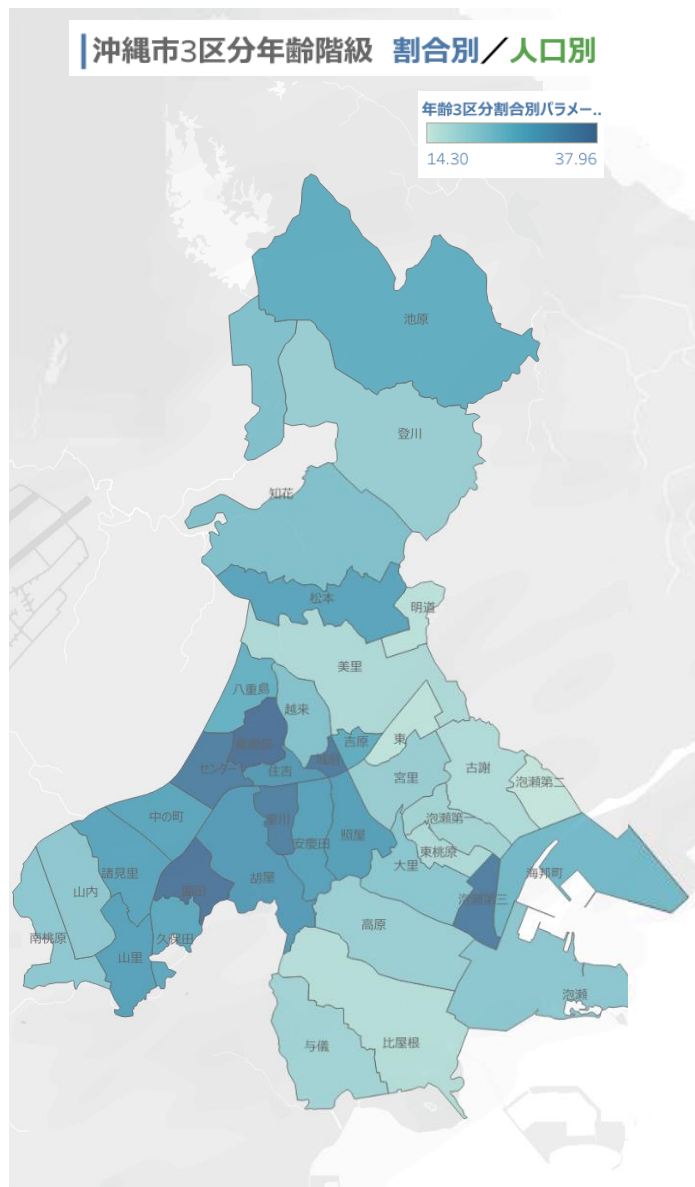


出典：[R8.3：沖縄市住生活基本計画]
 資料：沖縄市「行政区別人口統計表、
 人口異動調査各歳別報告書（各年12月末日時点）」

(3) 行政区別年齢階級の割合

令和8年4月1日現在の年齢階級別人口を下記に示す。右のマップは65歳以上の年齢層の人口割合をマップ化したもので、色が濃い地区ほど65歳以上の人口割合の多い、高齢化が進んでいる地区となる。特に高齢率が高い行政区は、中部南ゾーンの嘉間良、城前、室川と、西部北ゾーンのセンター、園田、東部北ゾーンの泡瀬第三となっている。

	0歳～14歳			15歳～64歳			65歳以上			合計人口		
	OK	1K	2K	OK	5K		OK	1K	2K	OK	5K	10K
センター	186			1,313			813			2,312		
安慶田	606			2,549			1,278			4,433		
越來	396			1,466			537			2,399		
園田	95			601			409			1,105		
嘉間良	127			638			468			1,233		
海邦町	371			1,547			616			2,534		
基地内	90			166			31			287		
吉原	35			270			111			416		
久保田	244			1,219			556			2,019		
宮里	1,031			3,920			1,224			6,175		
古謝	1,261			4,151			1,084			6,496		
胡屋	768			3,749			1,944			6,461		
高原	1,525			5,430			1,673			8,628		
山内	651			2,412			807			3,870		
山里	246			1,373			653			2,272		
室川	253			1,025			689			1,967		
住吉	150			795			417			1,362		
諸見里	541			2,645			1,254			4,440		
松本	532			2,450			1,185			4,167		
照屋	478			2,487			1,232			4,197		
城前	67			456			296			819		
大里	824			2,842			1,004			4,670		
知花	858			3,269			1,217			5,344		
池原	396			1,574			717			2,687		
中の町	408			2,235			1,030			3,673		
登川	1,094			3,680			1,175			5,949		
東	582			1,818			427			2,827		
東桃原	240			727			198			1,165		
南桃原	852			3,074			1,048			4,974		
八重島	124			431			194			749		
比屋根	1,215			4,770			1,154			7,139		
美里	2,298			8,039			2,105			12,442		
泡瀬	1,392			5,642			1,897			8,931		
泡瀬..	775			2,207			673			3,655		
泡瀬..	267			1,327			869			2,463		
泡瀬..	250			721			162			1,133		
明道	354			1,421			324			2,099		
与儀	751			2,531			742			4,024		



※高齢者(65歳以上)の割合が多い地区ほど色が濃い
資料:「沖繩市ダッシュボード」

(4) 建物・土地の特色

①建物の構造

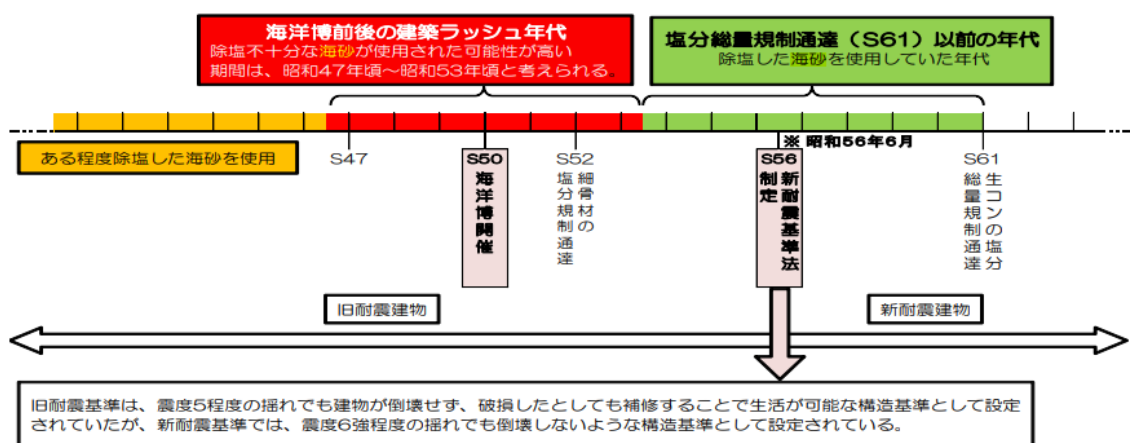
沖縄県では、RC造住宅が主流であり、R5総務省「住宅・土地統計調査」によると、居住の用に供されている一戸建て住宅のうちRC造の割合は、85.4%となっている。一方、全国的には木造が主流で、約9割が木造である。ただし、近年では沖縄県内でも木造住宅のシェアが伸びており、令和5年に新築された一戸建て住宅は、木造が1,722戸、RCが1,368戸と件数が逆転している。

②海砂の使用

川砂が乏しい沖縄では、古くからコンクリートの材料（細骨材）に海砂が使用されてきた。海砂の使用に際しては、雨水にさらす、散水を行うなどして除塩に留意していたが、昭和50年の海洋博前後の建築ラッシュにより、昭和47～53年頃のRC造の建築物は、海砂の除塩が間に合わず、海から採取したまま使用した事例があることが新聞記事や当時の社会情勢から読み取れる。コンクリート中の塩化物は鉄筋の腐食を促し、コンクリート構造物を劣化させる要因となるため、昭和61年に塩分総量の規制が行われた。

これらの年代でも不具合なく健全な建物も存在するが、「沖縄市市営住宅ストック総合活用計画（H27～H36）」策定時に、昭和48～昭和52年に建築された市内3つの市営住宅の塩化物量の調査を行なったところ、3市営住宅とも「除塩が不十分な海砂」の使用が考えられる非常に高い塩化物量が確認されている。さらに、そのことが起因すると思われる主要構造部（柱・梁など）のコンクリートの剥離・劣化・ひび割れ等も多数確認された。

またその際、昭和54年以降である昭和55～57年に建築された1市営住宅の調査も行っているが、こちらは、塩化物量が低く除塩された海砂を使用されたものと考えられ、また、目立った剥離・劣化・ひび割れはみられなかった。



出典：[沖縄市市営住宅ストック総合活用計画（H27～H36）]

③地域の特徴

市内の地域性として、概ね下記4つの傾向が見受けられる。

1) 古集落地域

戦前(近世)1945年(昭和20年)以前から継続している集落。他地域に比べ敷地が広く、土地建物の所有者が同一の傾向が多い可能性。空家等が少ない傾向がある。

2) 戦後から復帰前にかけて市街化した地域

戦後(1945年※昭和20年)～本土復帰(1972年※平成4年)頃までに都市化・開発された地域。戦後、基地の門前町等として急速に都市化・商業地化した地域であり、米軍基地のための土地の強制収用による集団移住や就労により、住民が移住した背景がある地域。1950～70年代の建物が多く見られ、他地域に比べ敷地が狭量で、市に通報のある空家等では、土地建物の所有者が異なる事例や、建物敷地と土地の形状が一致していない事例が散見される。空家等が多い傾向がある。

2) 住宅団地、分譲住宅、計画的住宅地等が見られる地域

1970～1980年代に建築された住宅団地。傾斜地や埋め立て地に立地している傾向があり、建築時期が同一であることから、地域内が同時期に高齢化すると可能性がある。土地建物の所有者は同一の可能性もある。空家等は少ない傾向にある。

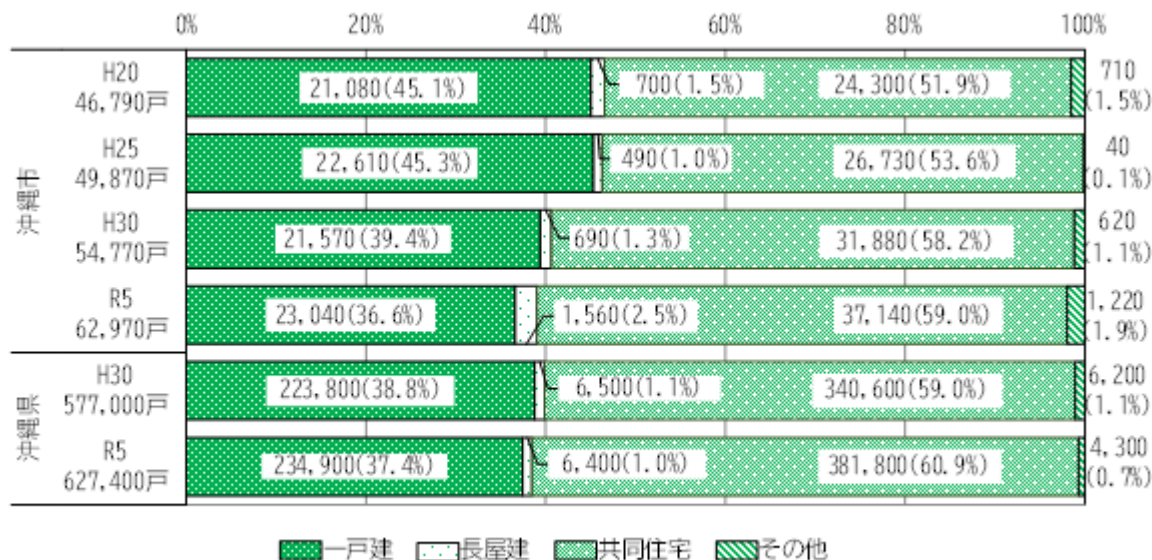
4) 区画整理地域

1980、90年代前後の区画整理地区。土地建物所有者は同であると考えられ、道路幅員も広く、建物の再利用がしやすい地域である。空家等は少ない傾向にある。

※「古集落地域」「戦後から復帰前にかけて市街化した地域」「住宅団地、分譲住宅、計画的住宅地等が見られる地域」「区画整理地域」といった用語と区分は、本資料でのみ仮に使用される用語であり、特段、本市の計画等で位置づけてはいないことに留意したい。

(5) 建て方別住宅数

本市における住戸数は増加傾向にあり、R5年は過去最高の62,970戸を更新した。一戸建住宅数も同じく増加しており、R5年の一戸建ての住戸数はH20年以降の統計で一番多い23,040戸となっている。

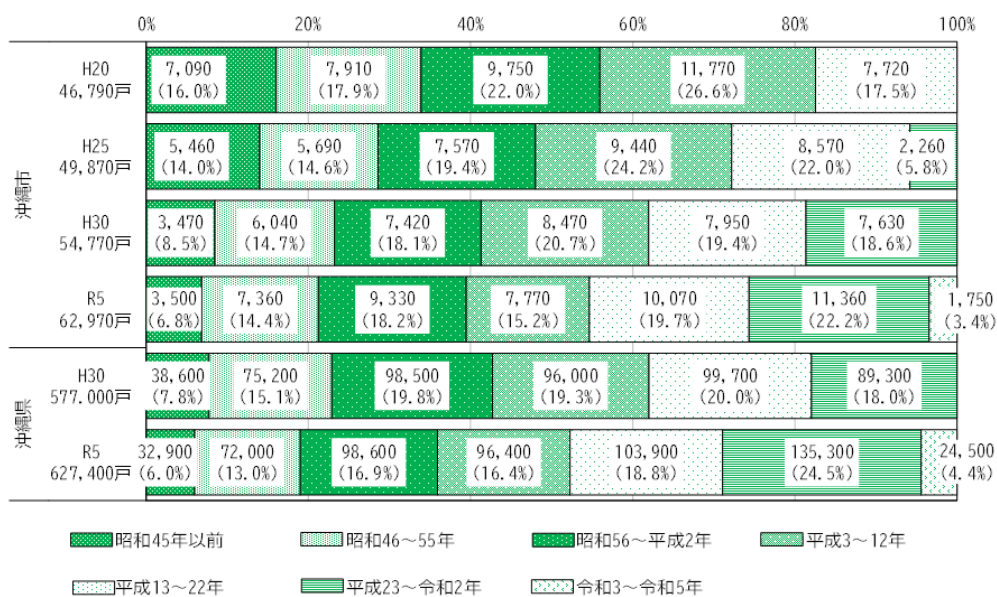


資料：総務省「住宅・土地統計調査」

出典：[R8年3月：沖縄市住生活基本計画] より引用

(6) 建築時期別住宅数

本市における建築時期別の住宅数をみると、市内62,970戸のうち旧耐震基準である『昭和55年以前』の住宅は、平成20年から平成25年にかけては15,000戸から11,150戸に減少しているが、それ以降、平成30年から令和5年にかけては同程度の戸数となっており、更新・減失が頭打ちになっている可能性がある。



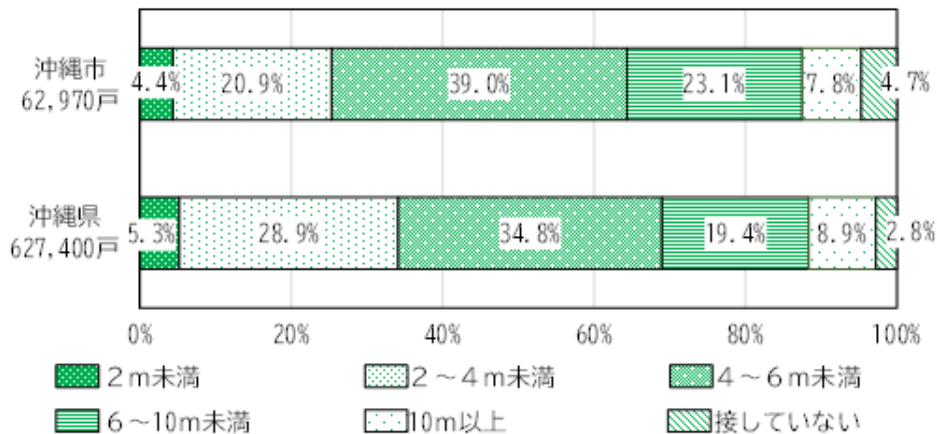
資料：総務省「住宅・土地統計調査」

出典：[R8年3月：沖縄市住生活基本計画] より引用

(7) 接道条件

沖縄市の令和5年における本の敷地に接している道路の状況を見ると、『4m未満』（「2m未満」＋「2～4m未満」）の割合は25.3%となっており、沖縄県（34.2%）と比較して約9ポイント低い。また、敷地に「接していない」の割合は4.7%となっており、沖縄県（2.8%）と比較して約2ポイント高い。

■敷地に接している道路の幅員別住宅数（令和5年調査）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

出典：[R8年3月：沖縄市住生活基本計画]より引用

2. 沖縄市の「空き家」及び「空家等」の状況

(1) 「空き家」の現状（※住宅土地統計調査に係る空き家）

住宅・土地統計調査に係る空き家は、「居住世帯のない住宅」の一部である。更に、空き家は「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」、「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」、「二次的住宅」の4つに分類されており、これらのうち、空家法に係る“空家等”の定義に近いのは、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（以後、その他空き家）」である。

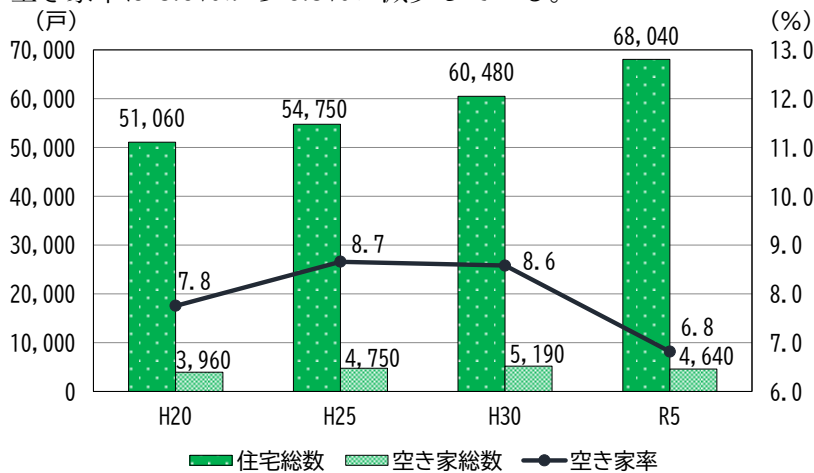
区分	内容	
一時現在者のみの住宅	昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅	
空き家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）
	賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	二次的住宅	別荘
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

資料：総務省「令和5年 住宅・土地統計調査」「用語の解説」

①「空き家」の総数

少子高齢化の進行や人口減少に伴い、全国的に「空き家」が増加しており、総務省の調査によると、2023年時点における全国の空き家数は900万戸と過去最多で、住宅ストックに占める割合（空き家率）は13.8%と過去最高を更新した。

沖縄県の空き家率は9.4%と全国水準を下回り、本県は埼玉県（9.3%）に次いで2番目に低い。本市においても、空き家総数は平成30年の5,190戸から令和5年の4,640戸に減少しており、空き家率は8.6%から6.8%に減少している。



資料：沖縄市住生活推進計画

※総務省「住宅・土地統計調査」を元に作成

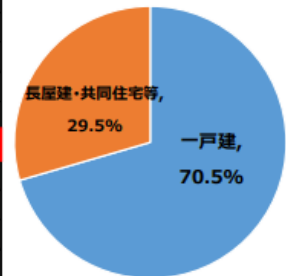
②「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（その他空き家）」

一方、空家特措法でいう「空家等」の定義に近い、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（その他空き家）」は、沖縄県では、2023年時点で、28,100戸と過去最高を更新した。

沖縄県の「空き家」の状況 図表10 区分別 住宅総数と空き家率の推移

単位：戸	1993	1998	2003	2008	2013	2018	2023
住宅総数	428,300	470,500	519,700	566,500	602,800	652,600	699,400
居住世帯あり	380,500	414,200	465,000	504,400	537,300	577,000	627,400
居住世帯なし	47,700	56,200	54,600	62,100	65,500	75,600	72,000
一時現在者のみ	2,400	2,700	1,800	3,200	2,500	6,800	5,200
空き家	43,700	52,100	51,800	58,400	62,400	67,900	65,400
- その他の空き家	15,400	18,000	21,900	21,900	23,800	26,800	28,100
- 賃貸用の空き家	27,300	31,700	27,900	32,200	33,900	36,400	31,900
- 売却用の空き家			1,800	1,700	1,600	1,200	1,700
- 二次的住宅	1,000	2,400	4,600	2,700	3,200	3,500	3,700
- 建築中	1,600	1,500	1,000	800	600	1,000	1,400
空き家率 (%)	10.2	11.1	10.0	10.3	10.4	10.4	9.4

その他の空き家2万8,100戸の建て方別内訳

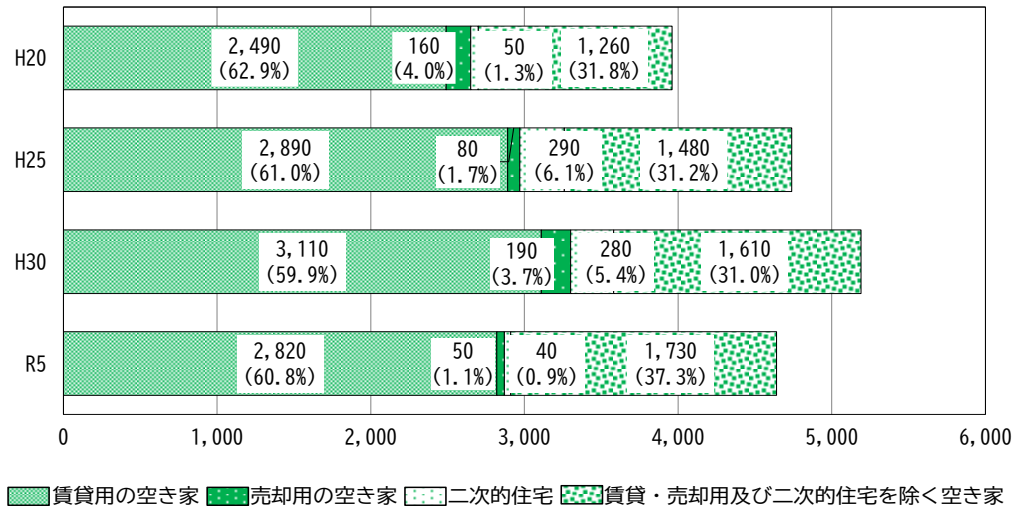


出所：総務省「住宅・土地統計調査」をもとにりゅうぎん総合研究所が作成

※空き家の区分について、1998年までは「賃貸用及び売却用の空き家」、2003年からは「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」と変更された。

出典：[㈱りゅうぎん総合研究所：R8年3月：沖縄県内における空き家の現状と課題] より引用

沖縄市においても、「その他空き家」はH30年の1,610戸からR5年は1,730戸に増加しており、H20年から一貫して増加が続いている。

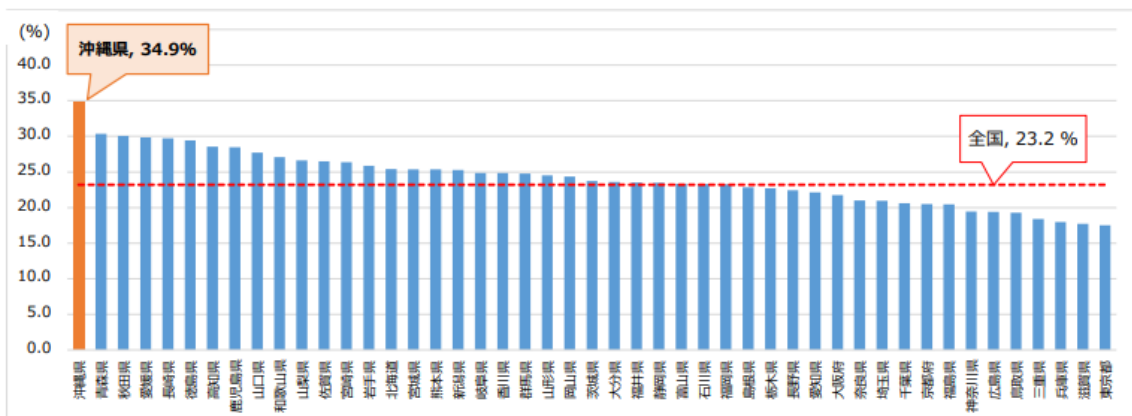


資料：沖縄市住生活推進計画 ※総務省「住宅・土地統計調査」を元に作成

③ 「その他空き家」の腐朽・損壊の有無

「その他空き家」に占める「腐朽・損壊あり住宅」の割合を都道府県別にみると、沖縄県は34.9%と全国で最も高い。

図表 12 【都道府県別】「その他の空き家」に占める「腐朽・損壊あり住宅」の割合(2023年)

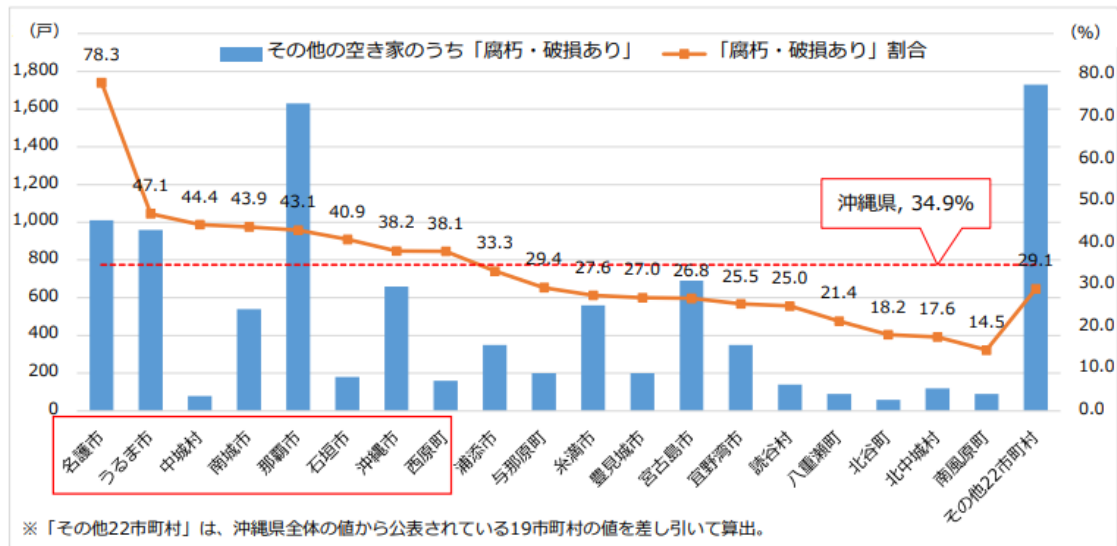


出所：総務省「住宅・土地統計調査」をもとにりゅうぎん総合研究所が作成

出典：[㈱りゅうぎん総合研究所：R8年3月：沖縄県内における空き家の現状と課題] より引用

また、県内の「その他の空き家」に占める「腐朽・損壊あり」住宅の割合を市町村別にみると、名護市（78.3%）が最も高く、沖縄市は（38.2%）と、県内で7番目に高い順位となっており、沖縄県平均の（34.9%）の値を上回っている。

図表 16 市町村別 その他の空き家に占める「腐朽・破損あり住宅」の割合(2023 年)



出所：総務省「住宅・土地統計調査」をもとにりゅうぎん総合研究所が作成

出典：[㈱りゅうぎん総合研究所：R8年3月：沖縄県内における空き家の現状と課題] より引用

(2) 「空家等」の現状（※空家特措法に係る空家等）

空家特措法に係る空家等は、「空家等」、「特定空家等」「管理不全空家等」の定義は、法第2条及び第13条に定められている。

【空家等】

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

【特定空家等】

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

【管理不全空家等】

適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当する恐れのある状態にあると認められる空家等をいう。

① 沖縄市空家等実態調査

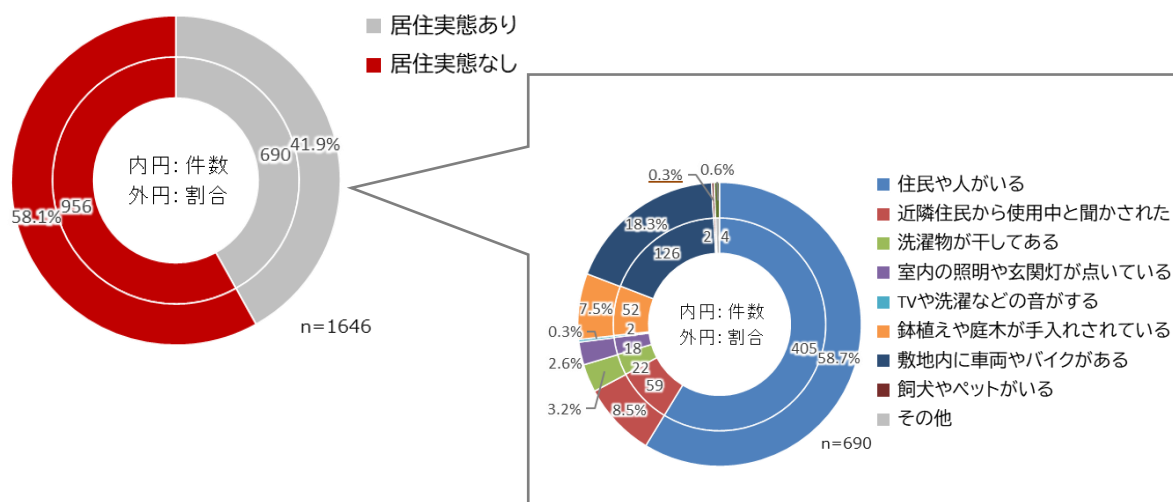
本市では、平成30年度と令和7年度に、市内の空家等の現状を把握すべく空家等の実態

調査を実施した。令和7年度の調査では、適切な管理が行われていない空家等について、その件数や所在を調査するための基礎情報として、水道閉栓情報や住民からの情報等を元に調査対象とする空家等の候補を抽出し、現地調査により956件を居住実態がない可能性が高い推定空家等であると選定、これらにアンケートを行い最終的に空家等850件を選定した。

■現地調査結果の概要

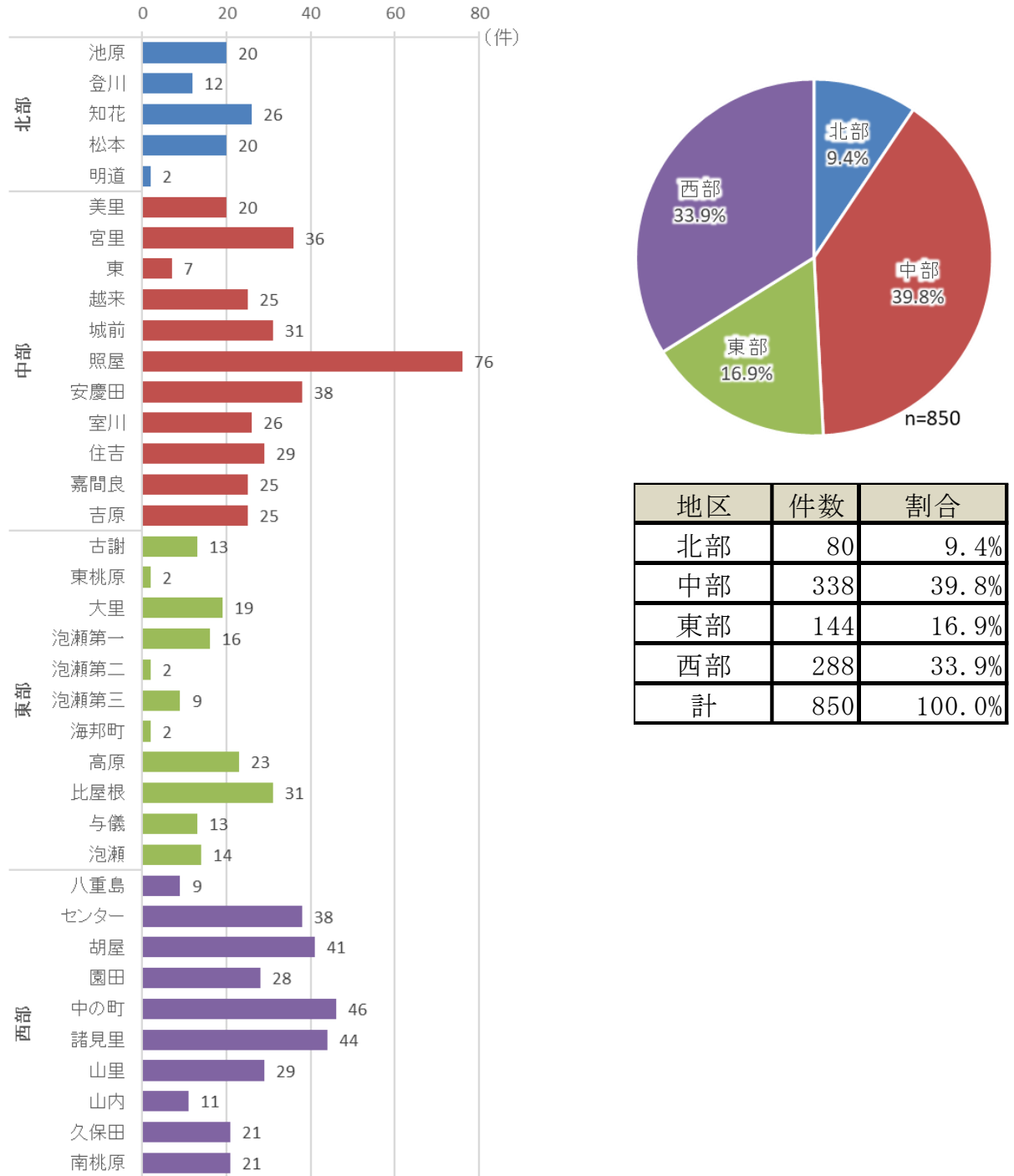
調査対象物件				
2,523件				
調査不可	調査可			
98件	2,425件			
	対象物件なし (空き地等)	対象物件あり		
	328件	2,097件		
		工場・大型倉庫、一戸以上 入居のある集合住宅・長屋等	居住実態ない可能性が高い(推定空家等)	
		451件	1,646件	
居住実態ありと判断した理由		居住実態あり	居住実態ない可能性が高い (推定空家等)	
			956件	
		690件	空家ではない と回答	空家であると 回答
			106件	850件

出典：[R8年4月：沖縄市空家等実態調査業務委託報告書] より引用



■空家等の分布状況

自治会区別にみると、中部が最も多く（338件,39.8%）、続いて西部（288件,33.9%）
 東部（144件,16.9%）、北部（80件,9.4%）となっている。行政区別でみると、中部の照
 屋が76件と最も多く、続いて西部の中の町が46件だった。



出典：[R8年4月：沖縄市空家等実態調査業務委託報告書] より引用

② 空家等の推移（平成 30 年度調査と令和 7 年度調査の比較）

平成 30 年度の空家等実態調査では、市内 507 件の空家等が抽出された。そのうち特定空家等の要素のある空家等は 420 件、劣化が進行している空家等は 134 件であったが、令和 7 年度に再度調査を行った結果、507 件のうち約 300 件が除却や利活用などにより空家等でなくなり、現在も空家等の状態であった建物は、約 200 件ほどあることが判明した。

しかし、調査全体では市内に 850 件の空家等が確認されるなど、新規の空家等が増加していることがわかった。これら 850 件のうち管理不全空家等の要素がある空家等は 204 件、特定空家等の要素のある空家等は 113 件であった。また、建物の劣化による危険度により A～E までのランク付けを行った結果、著しい損傷のある D ランクの空家等が 96 件、倒壊のおそれのある E ランクの空家等は 58 件であった。

	調査件数	空家等 件数	特定空家等 要素有り		特に劣化が進行して いる空家等 (特定空家等候補)	
H30 年度調査	2,192 件	507 件	420 件		134 件	

	調査件数	空家等 件数	管理不全 空家等 要素有り	特定 空家等 要素有り	劣化による 危険度ランク	
					D ランク	E ランク
R7 年度調査	2,425 件	850 件	204 件	113 件	96 件	58 件

■用語の定義

●平成 30 年度調査

【特定空家等要素有り】

調査時点の法及び国のガイドライン等に基づき、特定空家等の要素が有ると判断された空家等

【特に劣化が進行している空家等(特定空家等候補)】

特定空家等要素有りの空家等 420 件のうち、周辺に危害を及ぼす可能性がある空家等

●令和 7 年度調査

【管理不全空家等要素有り／特定空家等要素有り】

調査時点の法及び国のガイドライン等に基づき、管理不全空家等または特定空家等の要素が有ると判断された空家等。

【劣化による危険度ランク】

空家等 850 件のうち、空家等の劣化により、周辺に危害を及ぼす危険性を点数化しランク付けしたものの。A から E ランクまであり、E ランクが一番危険性が高い。

※¹ H30 調査の「特に劣化が進行している空家等」と R7 調査の「劣化による危険度ランク」は、両者とも周囲に危害をもたらす危険性を恐れがある空家等を抽出する主旨は同じだが、判断の基準が同一ではないため、単純な比較はできない。

また、空家等は市内全域で増えているものの、地域性によって増加の傾向にあり、特に、中部地区や西部地区等の密集した既成市街地で顕著に増加していることが確認できた。これらの地区は人口減少が著しい地区のため、人口減少が建物の空家等化の要因になっている可能性がある。

平成30年度調査結果（※参考値）			令和7年度調査結果		
地区	件数※1	割合	地区	件数※1	割合
北部	64	12.6%	北部	80	9.4%
中部	171	33.7%	中部	338	39.8%
東部	121	23.9%	東部	144	16.9%
西部	151	29.8%	西部	288	33.9%
計	507	100%	計	850	100%

※H30の地区ごとの件数は現地調査件数からの逆算

○空家等の増加率の比較

	北部	中部	東部	西部	計
平成30年度調査結果	64	171	121	151	507
令和7年度調査結果	80	338	144	288	850
差異	+ 16	+ 167	+ 23	+ 137	+ 343
増加率	25.6%	97.6%	18.7%	90.8%	67.7%

※備考

H30 調査では、「空家等候補 581 件」の地区別件数（北部・中部・東部・西部）は算出・分析しているものの、この 581 件からアンケートにて建物を利活用等していると回答があった 74 件を除外した、「空家等 507 件」の地区別件数が出されていない。そのため、空家等と空家等候補の比率（87.3%）を、空家等候補の各地区の件数に乗することで、空家等の各地区の件数を推計した。

平成30年度調査結果（※空家等の地区別数の求め方）

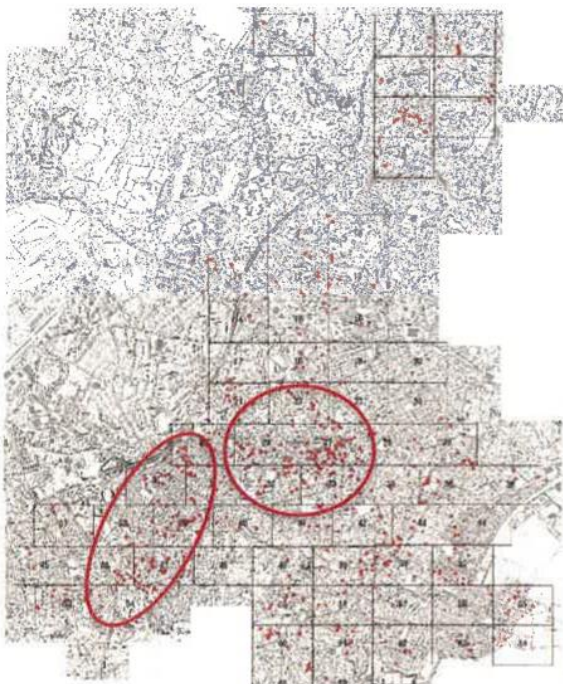
地区	空家等候補 件数(A)	空家等 件数(B)	空家等（地区別） 推計件数 ※「A×87.3%」	割合
北部	73	不明	64 = 73 × 87.3%	12.6%
中部	196		171 = 196 × 87.3%	33.7%
東部	139		121 = 139 × 87.3%	23.9%
西部	173		151 = 173 × 87.3%	29.8%
計	581	507	507	100%

507件 ÷ 581件 = 87.3%

○地図による比較

- 平成 30 年度、令和 7 年度共に密集した既成市街地で塊状の集積がみられ、その他はまばらに分布している。塊状の集積は、用途地域でいうと第一種住居地域あたり、防火地域及び準防火地域にも被っていることがわかる。

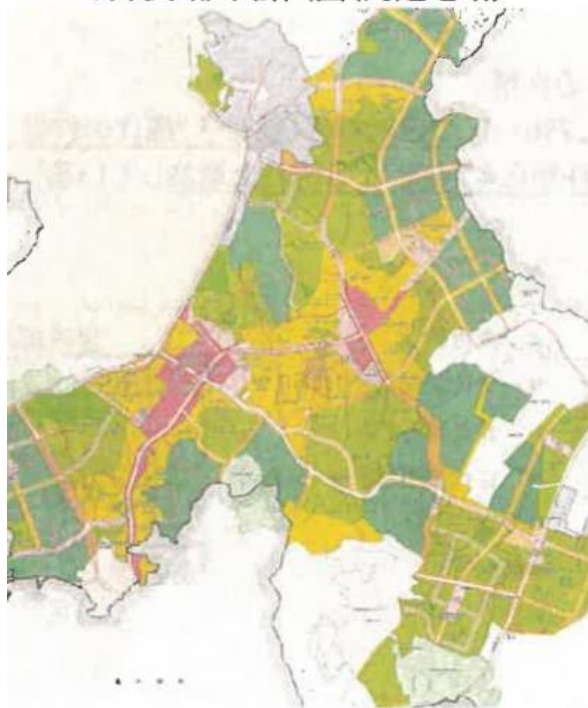
平成 30 年度調査結果



令和7年度調査結果



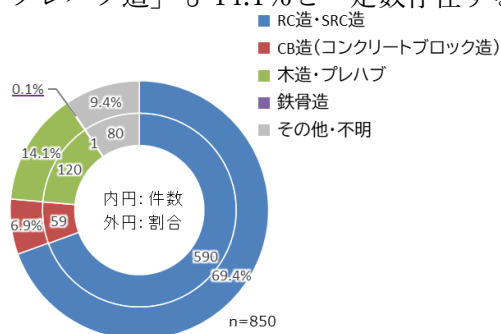
沖縄市都市計画図(用途地域)



②空家等の状態（現地調査結果より）

1) 建築物の構造

建築物の用途は「RC造・SRC造」が最も多く、全体の69.4%を占めているが、「木造・プレハブ造」も14.1%と一定数存在する。



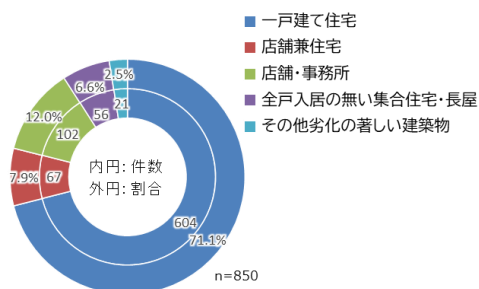
●建築物の用途

	件数	割合
RC造・SRC造	590	69.4%
CB造(コンクリートブロック造)	59	6.9%
木造・プレハブ	120	14.1%
鉄骨造	1	0.1%
その他・不明	80	9.4%
計	850	100%

n=850

2) 住宅の種類

住宅の種類は、「一戸建て住宅」が最も多く、全体の71.1%を占めている。「R5住宅・土地統計調査」における本市内の「一戸建て住宅」の割合は、36.6%であるため、「一戸建て住宅」が空家等になりやすいことがうかがえる。



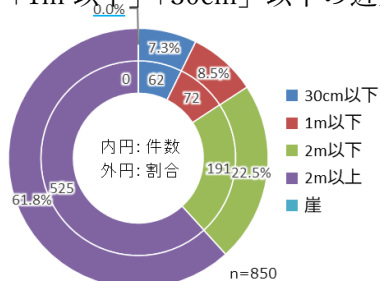
●建築物の種類

	件数	割合
一戸建て住宅	604	71.1%
店舗兼住宅	67	7.9%
店舗・事務所	102	12.0%
全戸入居の無い集合住宅・長屋	56	6.6%
その他劣化の著しい建築物	21	2.5%
計	850	100%

n=850

3)隣地距離（外壁から隣の建物の外壁までの距離）

隣地距離は「2m以上」が最も多く、全体の61.8%を占めているが、「2m以下」「1m以下」「30cm以下」以下の近接した物件も38.3%存在する。



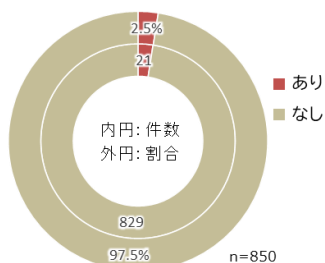
●隣地距離（外壁から隣の建物の外壁までの距離）

	件数	割合
30cm以下	62	7.3%
1m以下	72	8.5%
2m以下	191	22.5%
2m以上	525	61.8%
崖	0	0.0%
計	850	100%

n=850

4) 売り貸し看板の有無

売り貸し看板は、「あり」は2.5%のみで、ほとんどが「なし」であった。空家等の殆どが、「R5住宅・土地統計調査」における「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（その他空き家）」であることが伺える。



● 売り貸し看板の確認

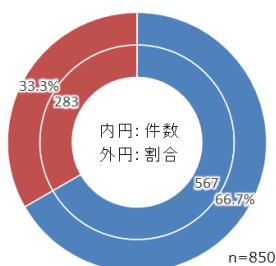
	件数	割合
あり	21	2.5%
なし	829	97.5%
計	850	100.0%

n=850

5) 門から玄関までの様子

門から玄関までの様子は66.7%が「正常」であったが、「草木の繁茂、ゴミ等の放置物があり、出入りしている様子がない」状態も33.3%確認された。

- 正常
- 草木の繁茂、ゴミ等の放置物があり、出入りしている様子がない



● 門から玄関までの様子

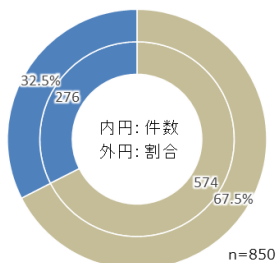
	件数	割合
正常	567	66.7%
草木の繁茂、ゴミ等の放置物があり、出入りしている様子がない	283	33.3%
計	850	100.0%

n=850

6) 建物の劣化状況

建物の劣化状況は67.5%が「損傷なし」であったが、「損傷があり、出入りをしている様子がない」状態も32.5%確認された。

- 損傷なし
- 損傷があり、出入りをしている様子がない



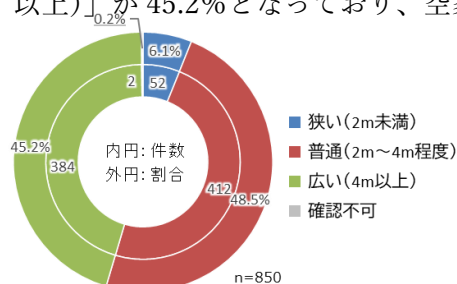
● 建物の劣化状況

	件数	割合
損傷なし	574	67.5%
損傷があり、出入りをしている様子がない	276	32.5%
計	850	100.0%

n=850

7)間口の状況

間口は、「普通(2m~4m程度)」が最も多く、全体の48.5%を占め、次いで「広い(4m以上)」が45.2%となっており、空家等化の要因に、間口は関連がないように見える。



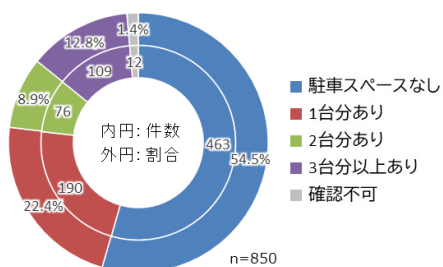
●間口の状況

	件数	割合
狭い(2m未満)	52	6.1%
普通(2m~4m程度)	412	48.5%
広い(4m以上)	384	45.2%
確認不可	2	0.2%
計	850	100.0%

n=850

8)駐車場スペース

駐車場スペースは「なし」が54.5%、「あり」が44.1%であった。駐車場の有無が空家等化の要因の一つになっている可能性がある。



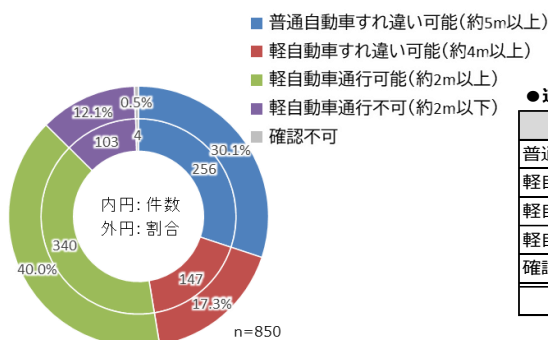
●駐車場スペース

	件数	割合
駐車スペースなし	463	54.5%
1台分あり	190	22.4%
2台分あり	76	8.9%
3台分以上あり	109	12.8%
確認不可	12	1.4%
計	850	100.0%

n=850

9)道路幅員

道路『4m未満』(「2m未満」+「2~4m未満」)の割合は52.1%となっている。「R5住宅・土地統計調査」における全住宅の道路幅員『4m未満』(「2m未満」+「2~4m未満」)の割合は25.3%のため、道路幅員が空家等化の要因となっていることがうかがえる。



●道路の幅員

	件数	割合
普通自動車すれ違い可能(約5m以上)	256	30.1%
軽自動車すれ違い可能(約4m以上)	147	17.3%
軽自動車通行可能(約2m以上)	340	40.0%
軽自動車通行不可(約2m以下)	103	12.1%
確認不可	4	0.5%
計	850	100.0%

n=850

3. 上位計画

空家等対策計画の改定にあたり、上位計画である沖縄市住生活基本計画（令和 8 年 3 月作成）の空家等対策関連箇所抜粋し、整理する。

「住まいとまちづくり」の視点			
基本目標 2	多様な居住ニーズに対応した安全・安心で質の高い住まいと住環境づくり		
成果指標	現状 R 6 年度	目標 R 17 年度	根拠等 [根拠資料名等]
空家率の抑制	6.8% (R 5)	減少	増加していないことを確認 [資料：総務省「住宅・土地統計調査」]
(1) 良質な民間住宅の活用促進と整備の誘導			
② 空き家の活用促進			
<p>空き家の有効活用を促進するため、空き家バンクを通じて、空き家の流通を促進する。</p> <p>また、空き家の流通・活用に関する情報発信を行うとともに、空き家を地域の交流の場として利用するなど、地域資源として有効に活用される方法を検討する。</p>			
<具体的な取り組み>		主管課（関連課）	
○空き家の流通促進		住まい建築課	
○空き家の利活用に関する情報提供と地域資源としての利活用方法の検討		住まい建築課	
(4) 人と環境にやさしい安全・安心な住環境づくり			
③ 空家等対策の推進			
<p>「沖縄市空家等対策推進計画」に基づき、市内の空家等の状況を把握するため、空家等に関する調査及び情報の整理・更新を行う。</p> <p>また、空家等の所有者等からの相談体制を整えるとともに、空家等の抑制や適切な管理に関する所有者等への意識啓発に取り組み、倒壊の危険性や衛生上有害となる特定空家等については、発生の抑制や対策強化に取り組む。</p> <p>加えて、空き家の所有者等による適切な管理を推進し、地域住民の生活環境の保全を図るため、「沖縄市空家等除却費補助金」の利用促進を図る。</p>			
<具体的な取り組み>		主管課（関連課）	
○空家等に関する調査の実施		住まい建築課	
○空家等の所有者等からの相談への対応		住まい建築課	
○市民及び空家等の所有者等に対する意識啓発		住まい建築課（予防課）	
○「沖縄市空家等除却費補助金」の利用促進		住まい建築課	

4. 沖縄市の取り組み状況

(1) これまでの経緯

- 平成 27 年度 「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、空家法）」施行
- 平成 30 年度 「空家等実態調査」実施
- 平成 30 年度 「相続空き家譲渡の 3,000 万円特別控除」最初の申請を受付
- 令和元年度 「空家等対策協議会」設置
 - 「空家等データベース」整備
 - 「空家等対策推進計画」策定。
- 令和 2 年度 「空家等の対策の推進及び適正な管理に関する条例」施行
 - 空家等の所有者調査の実施、所有者への啓発を継続的に取り組み開始
- 令和 4 年度 民間 11 団体と「空き家等の対策に関する連携協定」締結
- 令和 5 年度 空家等の利活用促進を目的に「空き家バンク」の運用開始
- 令和 5 年度 「空家特措法」の改正法が施行
- 令和 6 年度 「空家等除却費補助金」の運用開始
- 令和 7 年度 「空家等管理活用支援法人の指定等に関する審査基準」を公開
 - ※方針が定まるまでは、指定を行い方針。
- 令和 7 年度 「空き家パンフレット「あなたの空き家、大丈夫ですか？」」作成
- 令和 7 年度 「空家等実態調査」実施
- 令和 8 年度 「空家等対策推進計画」を改定予定

- ##### (2) 空家等対策の施策（具体的な施策）の状況（※沖縄市空家等対策推進計画 第 6 章）
- 「沖縄市空家等対策推進計画」に定めた具体的な施策の実施状況を確認する。

施策 1 - 1 空家等の調査に関する事項

① 所有者等及び関係者の所在の把握・意向調査

■ R8 現在⇒実施中

実績：空家等の適切管理通知（※年約 200 件の通報に対し必要に応じて実施）
照会依頼（固定資産税情報、戸籍・住民票等、登記簿、電気契約情報等々）

② 定期的な空家等調査の実施

■ R8 現在⇒実施済

実績：令和 7 年度 沖縄市空家等実態調査業務委託実施

施策 1 - 2 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

① 空家等に関する相談・問い合わせへの対応

■ R8 現在⇒実施中

実績：令和 7 年度（R7.4.1～R8.3.31） 約 200 件

② 相談体制の整備・データベース化による庁内の連携

■R8 現在⇒実施中

実績：空家等データベース運営中（※年 1 回前年度の相談内容を反映させ更新）。

施策 2 - 1 所有者等による空家等の適切な管理に関する事項

① 空家等の所有者等への啓発

■R8 現在⇒一部実施中

実績：空家等の適切管理通知（※年約 200 件の相談等に対し必要に応じて実施）

未着手事項：「相続発生時に速やかに登記の名義変更をするよう、各種手続や通知時を利用して働きかけを行います。」

⇒相続発生時のタイミングでの働きかけは行っていない。

② 空家等の適正管理・発生抑制に向けた体制の整備

■R8 現在⇒整備済み、実施中

実績：R4.9.20 民間 11 団体と「空き家等の対策に関する連携協定」締結。

チラシを作成し、HP での周知や窓口相談対応時等に活用中。

③ 空家等の所有者等だけでなくすべての市民への啓発

■R8 現在⇒作成済み、実施中

実績：R7.8 空き家パンフレット「あなたの空き家、大丈夫ですか？」を作成。

窓口及び HP で公開中。

未着手事項：「空家等の管理の重要性や利活用等の相談窓口を案内するリーフレットなどを新たに作成して、固定資産税納税通知書と併せて送付するなど、空家等の増加抑制、管理不全な空家等の発生防止に努めます。」

⇒固定資産税納税通知書と併せての送付は行っていない。

施策 3 - 1 空家等及び除却後の跡地活用の推進に関する事項

① 利活用に関する情報提供の充実

■R8 現在⇒実施中

実績：空家等対策に係る市の HP 公開済み

「空き家等の対策に関する連携協定」に係るチラシを HP 等で公開中

R5 年度に全国版空家バンクに参画。登録実績 R5 年度 1 件

② 空家等・跡地の流通・活用促進

■R8 現在⇒一部実施中

実績：「居住用家屋等譲渡に係る 3,000 万円特別控除」

⇒HP にて制度の告知。申請受付 R6 年度 2 件、R7 年度 3 件

未着手事項：「中古住宅の建物現況調査（インスペクション）や ～中略～ 新しい賃貸借の仕組み等について情報提供を進める」 ⇒未着手

「国の補助制度を活用した住宅のリフォーム工事等への助成事業等を検討し、市場流通に必要な住宅ストックの質の向上に取り組みます。」
⇒空家等の為のリフォーム工事等への助成事業は未着手。
※住宅ストックを目的としたリフォーム助成は実施中。年 120 件程度

③ 空家等・跡地の地域資源としての利活用促進

■R8 現在⇒一部実施（要請に応じて実施）

実施事項：「地域等との連携による活用や流通を支援、促進します。地域活動で空家等や跡地を活用することも考えられるため、個別に出前講演やセミナーを開催するなど、きめ細やかな情報提供」
⇒令和 6~7 年度 銀天街まちづくりワークショップにて講演等実施

施策 4 - 1 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

① 特定空家等の判断について

■R8 現在⇒実績無

実績：特定空家等の認定 0 件（R8.4.27 現在）

② 特措法や条例に基づく措置の実行

■R8 現在⇒一部実施

実績：特定空家等の認定・指導・勧告・命令・行政代執行 0 件（R8.4.27 現在）
空家等への緊急安全措置 9 件（R8.4.27 現在）

③ 措置に対する不服申立て

■R8 現在⇒実績無

実績：不服申立て件数 0 件（R8.4.27 現在）

施策 5 - 1 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

① 庁内における実施体制

■R8 現在⇒整備済み、実施中

② 協議会・関係団体・事業者等との連携体制

■R8 現在⇒整備済み、実施中

実績：R1.10 沖縄市空家等対策推進協議会設置
R4.9.20 民間 11 団体と「空き家等の対策に関する連携協定」締結。

施策 5 - 2 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

前述の事項以外に、空家等対策計画に必要な事項として、以下の事項を整理します。

① 計画の検証・評価と見直し

■令和 8 年度に計画改定予定

② 特措法と市条例の関係

■R8 現在⇒制定済み、実施中

実績：R1.10 沖縄市空家等対策推進協議会 設置

R2.3.27 空家等の対策の推進及び適正な管理に関する条例 施行

R2.3.31 空家等の対策の推進及び適正な管理に関する規則 施行

③ 他法令との連携

■R8 現在⇒関係法令との連携にも留意し、空家等対策に対応中

去、固定などの事例有。

(3) 今後取り組むべき「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正内容

①改正の背景

空家法が平成 27 年に施行されて以降、国の財政支援や税制上の措置、地方公共団体による空き家対策が取り組まれてきた。しかし、人口減少等を背景に全国の空き家は増加していることから、空き家対策の充実・強化は不可欠であった。改正前の法では、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家等（特定空家等）への対応を中心に制度的措置を定めていたが、特定空家等になってからの対応は限界があるため、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化するべく、令和 5 年 12 月に改正空家法が施行された。

②改正の概要

改正法では、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の 3 本柱で対応を強化する方向性を示している。

1) 活用拡大

「空家等管理活用促進区域」、「所有者不在空家等の処分（市区町村による財産管理人の選任）」、「空家等管理活用支援法人」の 3 つの制度が新設がされた。これらについては、沖縄市空家等対策計画改定の中で、計画に盛り込むことを検討する必要がある。

2) 管理の確保

「特定空家等化の未然防止（所有者等による空家等の管理指針の告示、管理不全空家等制度、勧告を受けた管理不全空家等への住宅用地特例の解除）」、「市区町村による管理不全建物管理人の選任」、「所有者把握の円滑化（電力会社等への情報提供要請）」などの新制度があり、これらのうち、電力会社等への情報提供要請は既に本市でも実施しているものの、他の 2 つについては、計画改定時に検討したい。

3) 特定空家等の除却等

「緊急代執行制度」、「所有者不在空家等の処分（市区町村による財産管理人の選任）」、「所有者への報告徴収権」の制度が新設、活用について計画改定時に検討したい。

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

- ①**空家等活用促進区域** (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等
 - ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
 - ⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
 - ⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
 - ・市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用**を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に指定
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村*から情報提供を受け所有者との**相談対応**
*事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家*化を未然に防止する管理

※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③財産管理人*による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

出典: [国交省 HP、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年法律第50号)について]

【第2章 問題点・課題】

1. 全体の状況から見る課題

(1) 人口動態から見る分析・課題

第1章に掲載とおり、本市の人口は令和8年4月時点で141,517人と、平成27年頃から概ね横ばいで推移しているものの、高齢化が進行しており、令和6年12月の65歳以上人口は31,690人と（高齢化率22.4%）人口、高齢化率ともに過去最高を更新した。

また、持ち家に居住する高齢者の単身世帯も増えており、平成30年の2,420世帯から令和5年は4,550世帯と1.88倍に増加している。これら高齢者の単身世帯が居住する持ち家は、今後空家等になる可能性が高いと推定される。

被保護世帯については、生活扶助を受けているのが4,166世帯であり、H30年度以降増加していたものの、R5～6年度は横ばいの状況にある。

市内在住の外国人数はやや増え続けており、令和6年12月末には、2,268人となった。空家等の所有者が外国人で有る場合、登記情報や固定資産税情報の居住地に、現住していない場合、戸籍等が無いため足取りを追うのが困難という課題がある。

地区別の人口は、地域差があり、東部北ゾーン、東部南ゾーンは人口増加が顕著だが、中部南ゾーン、西部北ゾーン、西部南ゾーンは、人口減少が著しい。行政区としては、東、吉原、泡瀬第二、比屋根、与儀の人口が特に増加し、城前、室川、嘉間良、園田、中の町が特に減少している。

行政区別の年齢階級の割合をみると、特に高齢率が高い行政区は、中部南ゾーンの嘉間良、城前、室川と、西部北ゾーンのセンター、園田、東部北ゾーンの泡瀬第三となっている。これらの地区は、人口減少が進んでいる地区でもあり、高齢化と人口減少の間に相関関係が見られる。

(2) 住宅から見る分析・課題

本市の住戸数は年々増加傾向にあり、令和5年住宅土地統計調査で、過去最高の62,970戸を更新、一戸建住宅数も同じく過去最高の23,040戸となっている。さらに、住宅土地統計調査に係る「空き家」総数は平成30年の5,190戸から令和5年の4,640戸に減少しており、空き家率も8.6%から6.8%に減少していることなどから、全国と比較しても、本市の住宅需要が非常に高いことが伺える。

しかしながら、住宅土地統計調査に係る「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（そ

の他空き家)」は、H20 年以降で最大の 1,730 戸と増加し、また、空家法に係る空家等も、H30 年度調査の 507 件から、令和 7 年度は 850 件の約 1.67 倍と大幅に増加が確認された。特に、中部ゾーンと西部ゾーンは倍増しており、これらのゾーンは人口減少及び高齢化が著しい地区であるため、人口減少及び高齢化が建物の空家等化の要因になっている可能性がある。

地域性として、戦前から継続している地域である「古集落地域」や、本土復帰前後以降に整備された「住宅団地、分譲住宅、計画的住宅地等が見られる地域」、「区画整理地域」は、空家等数が少ないが、「戦後から復帰前にかけて市街化した地域」では、地域内で問題となる空家等は、土地建物の所有者が異なる事例や建物と敷地と土地の形状が一致していない事例が多く、また空家等が多い傾向がある。「住宅団地、分譲住宅、計画的住宅地等が見られる地域」は、現在は空家等は少ないが、今後は空家等が増加する可能性がある。

建物の建築時期についても、旧耐震基準である『昭和 55 年以前』の住宅は、平成 30 年から令和 5 年にかけて横ばいに変化しておらず、古い建物の更新・滅失が頭打ちになっている可能性がある。

上記に関連して、建物の状態については、住宅土地統計調査に係る「その他空き家」のうち、「腐朽・損壊あり住宅」の割合が、沖縄県は全国で一番高い 34.9%となっている。沖縄県内は RC 住宅が主流であるため、再利用可能な住宅が多いイメージがあるが、実際には、真逆であることが伺える。この要因には、亜熱帯地方特有の高温多湿の環境や、昭和 47～53 年頃のコンクリートは除塩が不十分な海砂が使用されてきたこと、RC 造は木造と比較し解体費用が高くなること、建物と土地で所有者が違う場合は放置されやすいことなどが影響している可能性がある。また、沖縄市は全国地最下位の沖縄県の平均よりもさらに高い、38.2%となっている。

空家法に係る空家等 850 件のうち、管理不全空家等の要素がある空家等は 204 件、特定空家等の要素のある空家等は 113 件であった。その他、建物の劣化による危険度により A～E までのランク付けを行った結果、倒壊のおそれのある E ランクの空家等は 58 件であった。E ランクの空家等のうち、アンケートの返送が無いなど、管理人が不在の恐れのある空家等 43 件については、空家法に係る立入調査を実施した。結果、内 18 件が住宅地区改良法に係る不良住宅に該当することが分かった。

躯体や内装の腐朽・損壊が進んでしまった空家等を利活用するには、修繕やリフォームに高額な費用を要するため、市内空家等の円滑な利活用の促進には、劣化する前に市場に流通させる対策が課題となる。

(3) 沖縄市の取り組みから見る分析・課題

本市では、H27年度の空家法施行後、H30年には空家等実態調査を実施、R元年度には空家等対策推進計画を策定し、空家等対策に総合的かつ計画的に推進してきた。

沖縄市空家等対策推進計画 第6章に定める、「空家等対策の施策(具体的な施策)」の状況を確認したところ、施策1から5まで、概ね達成済み又は実施中であることが確認できた。

計画的に空き家対策を遂行出来ているにも関わらず、市内の空家等が増加していることから、現行計画以上の、更なる取り組みが必要だとうかがえる。

空家等対策の施策(具体的な施策)

施策1-1 空家等の調査に関する事項

施策1-2 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

施策2-1 所有者等による空家等の適切な管理に関する事項

施策3-1 空家等及び除却後の跡地活用の推進に関する事項

施策4-1 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

施策5-1 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

施策5-2 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(4) 総評

全国的に人口減少、高齢化等の影響により空家等が増加しており、本市においても高齢化が進行し、緩やかに人口が減少し、空家等が増えている傾向にあることから、早急に空家等の対策に取り掛かる必要があると考える。

2. 個別の課題

(1) 相談・取組体制について(行政、関係主体)

各相続人の問題、土地所有者と建物所有者との問題などで、放置されている空き家が多い。こういった民民トラブルが課題となり空き家になっている事例では、お互いの利益が相反しているため、行政では介入しづらい。民民トラブルの解決には、民民の間に入り、折衷案の解決策を仲介する民間事業者の存在が必要と感じる。

(2) 空家等の相続について

適切に管理されていない空家等は、所有者が亡くなった後、適切に相続登記がされず、複数の相続人がいる場合も多い。その際は責任が分散されるため、また、各相続人の考えが違うなどして、空家等問題が解決しづらい。相続登記が適切にされない理由として、登記費用や相続税が発生することなどから避ける人が多い印象がある。

(3) 空家等の管理について

所有者および相続人の不在、県外・国外に居る、高齢化などの理由で管理されない空家等

は多い。また、沖縄県は雑草や樹木の成長が早いことも管理が難しい要因となっている。

(4) 劣化した空家等への対策について

昭和 47～53 年頃の RC 造の建築物は、除塩が不十分なコンクリートが使用されているため、躯体の劣化し、天井の裏のコンクリートが剥離するなど危険な状態になり、住めなくなり空家等になる例は多い。また、数年以上放置された空家等は、高温多湿の沖縄では内装がボロボロになり、大規模修繕をしないと住めないような状態になる。このような空き家の利活用には、多大な費用が掛かり利活用が難しい。その他、仏壇を祀っているため、利活用出来ないといった事情の空家等もある。

(5) 空家等の利活用について

本市では、令和 5 年より空き家バンクに参画しているが、空き家を活用したいという問合せは多いが、空き家を登録したいという問合せは少ない。これは、本市の不動産需要が高く、民間事業者に依頼することで市場に流通させることが可能なためと思われる。しかしながら、市内の空家等は増え続けていることから、これらの空家等を市場に流通させるための、利活用に係る施策を考えていく必要がある。

(6) 地域活性化及び財政面を考慮した空家等対策

全国的にも、本市の状況を鑑みても、高齢化及び人口減少が空き家の増加に繋がっていることが伺える。そのことから、空家等対策を地域活性化及び若年層の移住定住促進化に結び付けて実施している地方公共団体は多い。本市でも空家等の利活用に当たっては、地域活性化及び若年層の移住定住促進化に繋がる、また、経済効果に繋がる市の財政面も考慮した、市税に還元されるような施策を考えていく必要がある。

(7) 空家等の除却・処分について

費用面が課題となり除却をしない人は多い。沖縄市では、空家等の除却費補助金を運用しているが、除却費用の 8 割補助（かつ上限 70 万円）のため自己負担分の費用は発生する。低所得者（年金生活者や生活保護受給者等）など、自己負担費用の捻出が難しい世帯では、活用できないのが課題である。

本市を含め沖縄県内では、不動産需要が高いため建物所有者と地主が一体であれば、建物の除却費用を土地の売却費用等で補える。しかし、問題となる放置される空家等は、建物と土地の所有者が違う事が多い印象がある。所有者が亡くなる又は資金が無い等の理由により放置され、地主が権利面、費用面から手が付けられず、地代も払われず苦慮している事例が散見される。

(8) 管理人不在の問題について

所有者および相続人が完全に不存在又は国外に居る、外国人であるなど、管理人が不在の空家等に対する対策問題。特に国外にいる場合や、外国人で有る場合は、登記上の所有者は存在しても、連絡を取る手段が乏しく、また、現在も健在かどうかの確認が難しいといった課題がある。

(9) 市内空家等への対応について

令和7年度沖縄市空家等実態調査にて、市内850件の空家等が確認された。これらの空家等及び今後、新規に通報が来る空家等に対して、空家等対策に取り組んでいく必要があるが、法改正前の空家法では、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等への対応を中心に制度的措置を定めており、その業務フローは一本化されていたが、改正法では、「所有者不在空家等の処分」や「空家等管理活用支援法人」、「管理不全空家等制度」、「管理不全建物管理人の選任」など、特定空家等への認定以外の選択肢も広がり、空家等への対策は、多様化した。よって、どのような状態の空家等にどのような対応をとるかの考え方の取りまとめや、多様化した業務のフローの作成などを進める必要があると考える。

(10) 土地・建物の所有者別問題

沖縄県では、軍用地として土地が収容され、住民が集団異動した経緯などもあり、建物所有者と土地所有者が違う事例は珍しくない。市内の問題となっている放置された空家等でも建物と土地の所有者が違っている建物は多く存在する。しかしながら、全国では、建物所有者と土地所有者が違う事例は非常に少ないと聞かすが、そのため、空家法も、建物所有者と土地所有者が一体であることを前提とした内容になっている。

具体的には、市区町村は、管理不全空家等および特定空家等に認定すると、その後指導し、改善がなされない場合は勧告等を行うことになるが、勧告による固定資産税の特例措置の解除により不利益を被るのは、空家等所有者ではなく、土地所有者であることである。放置空家等を抱える土地所有者は、地代が支払われておらず、空家等を放置され土地を利活用できない状況にあるという相談も多い。これらの事情にも関わらず、現行法では、管理不全空家等・特定空家等に認定し、指導・勧告等の措置を行うと、土地所有者に更なる負担が掛かり、かつ、建物所有者は罰則を受けないため、管理不全空家等・特定空家等の認定が、建物所有者へ管理の改善を促すがす手段には繋がらない。

(11) 管理不全空家等・特定空家等の認定

管理不全空家等・特定空家等の認定に係る課題については、前項に掲げた他、行政代執行に係る課題がある。空家法では、指導・勧告・措置命令等を経ても対応の見込みがない特定空家等に対しては、最終的に行政代執行による措置を行える旨を定めているが、このような空家等に対し、行政代執行の措置を行っても費用が回収できる見込みは少ないと予測され

る。空家等の管理及び処分は、所有者等によって行うことが原則であり、市の費用負担の面からも、管理不全空家等・特定空家等の認定に当たっては、国がガイドラインで判断基準を示しているが、単に建物の状態のみで判断し認定するのではなく、「建物および土地の所有者も不明である」又は「所有者は存在するが判断能力が無く親族が不在で対応できない」、「建物が高層で危険性が高い」、「隣地との距離が密接である」など、その他の状態も考慮し認定する基準が必要になると考える。

(12) 行政代執行に係る課題

空家等においては、建物および土地が、完全に所有者・相続人及び管理人が居ない状態の建物も存在しえる。このような空家等に、土地・建物に抵当権または仮差押えのなど措置がされていると、さらに処分が難しくなる。

行政代執行の措置が検討される空家等は、このような管理者不在かつ権利関係が複雑化している空家等が主になると思われるが、行政代執行には、複雑な事務手続きに加え、費用面、財源確保が大きな課題となっている。そこで、行政代執行に係る必要な事務手続き及びタイムスケジュール、活用できる財源などについて整理し、行政代執行に係るモデル案を作成しておく必要があると考える