

沖縄県内における空き家の現状と課題

—県内の空き家予備軍は6万9千世帯超、居住段階からの予防的アプローチが必要—

《 要 旨 》

- ・ 少子高齢化の進行や人口減少に伴い、全国的に空き家の増加が課題視されている。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900万戸と過去最多となり、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。
- ・ 沖縄県の状況をみると、空き家率は9.4%と全国水準を下回るものの、実数は1983年からの40年間で約3倍に増加している。なかでも、空き家問題の核となる「賃貸・売却用や二次的住宅を除く空き家」の増加が顕著である。
- ・ 本県は2022年以降人口減少に転じ、高齢化率は2020年の22.6%から2050年には33.6%まで上昇する見込みである。また、一戸建に住む世帯のうち、空き家予備軍となる「一戸建住宅に住む高齢者のみ世帯数」（2023年）は、6万9,600世帯と約3割を占め、今後も空き家の増加が課題視されている。
- ・ 県内自治体へのヒアリングでは、空き家の発生要因として、居住者死亡や、相続後に放置されてしまうケース、介護施設等への入所などが挙げられた。また、空き家を放置している理由として、「相続人（子）の他地域への転出」や「どうすればよいか分からない」「先祖代々の家であり自分では判断できない」「体力的・経済的に管理ができていない」などが挙げられた。
- ・ 沖縄県では、2015年5月に空家法が全面施行されたことを受け、各市町村における空家等対策計画の策定促進を目的に「沖縄県空家等対策モデル計画」を策定している他、実務面をサポートする各種マニュアルを作成し、各市町村における空家対策を後押ししている。
- ・ 一方、県内市町村の取組状況をみると、空家対策計画の策定率は31.7%（全国88.5%）、法定協議会設置率は19.5%（同60.5%）に留まっている。沖縄県へのヒアリングによると、未策定の市町村が多く、計画策定にかかる実態調査を含めた総合的なサポートが課題として認識されている。
- ・ 空き家対策および利活用の他県事例として、（1）横浜市における官民連携による包括的な空家対策、（2）京都市における空家税導入、（3）空き家を活用したフェーズフリー防災の3つの取り組みを紹介した。
- ・ 空き家対策において行政、民間、そして所有者である県民が果たすべき役割として、（1）沖縄県：空き家対策の一層の強化および情報整備、（2）市町村：空家等対策計画の早期策定ならびに先進事例を参考とした取組強化、（3）民間：地域金融機関・不動産・士業等による空き家化予防アプローチ、（4）県民：放置空き家を生まないための住まいの適切な管理の4点について考察した。
- ・ 空き家は個人の財産であると同時に、地域の安心・安全な暮らしに影響を及ぼす地域課題でもある。沖縄県、市町村、民間、県民がそれぞれの役割を果たし連携することで、より実効性の高い空き家対策が展開していくことに期待したい。

目 次

1. はじめに	1
2. 住宅区分と空き家の定義	1
3. 本県における空き家の動向	2
(1) 空き家を取り巻く状況	2
① 人口と高齢化率	2
② 世帯数の推移	3
③ 空き家予備軍	4
④ 住宅ストック	4
(2) 空き家の動向	5
① 空き家率の推移	5
② 区分別	7
③ 腐朽・損壊の有無	7
(3) 市町村別の動向	9
① 空き家率	9
② 建て方別	10
③ 腐朽・損壊の状況	10
④ 接道状況	11
4. 空き家をめぐる近年の法改正	13
(1) 空家法改正	13
(2) 相続登記義務化	15
5. 沖縄県および県内各市町村の取り組み状況	15
(1) 沖縄県空家等対策モデル計画	15
(2) 県内市町村における空家等対策法の施行状況	16
6. 空き家対策・利活用の先進事例	18
(1) 自治体の取り組み	18
① 横浜市（官民連携による包括的な空家対策）	18
② 京都市（非居住住宅利活用促進税の導入）	21
(2) 空き家を活用したフェーズフリー防災（株式会社 solar crew）	22
(3) 先進事例から得られた示唆	25
7. 提言—行政・民間・県民が果たすべき役割—	25
(1) 沖縄県：空き家対策の一層の強化および情報整備	25
(2) 市町村：空家等対策計画の早期策定ならびに先進事例を参考とした取組強化	26
(3) 民間：地域金融機関・不動産・士業等の連携による空き家化予防アプローチ	27
(4) 県民：放置空き家を生まないための住まいの適切な管理	27
8. おわりに	28

1. はじめに

少子高齢化の進行や人口減少に伴い、全国的に空き家の増加が課題視されている。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900万戸と過去最多となり、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。

沖縄県の状況をみると、空き家率は9.4%と全国水準を下回るものの、実数は1983年からの40年間で約3倍に増加している。なかでも、空き家問題の核となる「賃貸・売却用や二次的住宅を除く空き家」（以下、本稿では「その他の空き家」とする）の増加が顕著である。こうした空き家は、長期間適切な管理がなされないまま放置される可能性が高く、景観や治安の悪化による住民の暮らしへの影響に加え、観光をはじめとする地域経済への影響や災害発生時の家屋倒壊など、さまざまなリスクを内包している。実際に、本県では空き家に関連した事件が発生している。特に、2025年5～7月、少年らが那覇市内の空き家から約1億円を持ち出した事件は記憶に新しい。また、2026年3月には少年らによる空き家での集団飲酒事件が発生するなど、放置空き家が犯罪や事件の温床となり得るリスクが示された。

一方で、県内では住宅不足も課題視されている。特に、人口減少を背景に移住定住を促進する自治体においては、住宅不足による機会損失が生じており、その受け皿として空き家の利活用が急がれている。

こうした状況を踏まえ、本レポートでは県内の空き家の動向に着目し、データによる現状分析やヒアリングをもとに、空き家の発生抑制ならびに地域資源としての利活用等の促進に向けた方策について考察する。

2. 住宅区分と空き家の定義

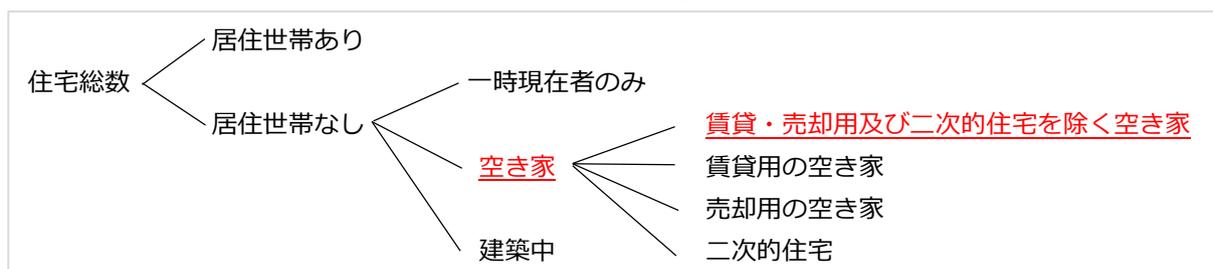
本レポートでは、国勢調査の住宅版と位置付けられる総務省統計局「住宅・土地統計調査¹」を用いて沖縄県内の空き家の動向について分析する。同調査は5年ごとに実施される基幹統計調査であり、レポート執筆現時点（2026年3月）で最も新しい2023年の調査結果を使用する。

総務省における住宅区分は図表1の通りである。まず、住宅は「居住世帯のある住宅」と「居住世帯のない住宅」に大別され、後者は「一時現在者のみの住宅」「建築中の住宅」「空き家」に区分される。そのうち、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つに分類される。

本レポートでは、空き家の4つの分類のうち「賃貸・売却用や二次的住宅を除く空き家」を空き家問題に直結する「その他の空き家」と定義し考察を進める（図表2）。

1 空き家については、調査員が外観等から調査し、空き家の種類ごとに、外観等から判断できる建物の属性（建て方、構造、腐朽・破損の有無など）に関する結果が提供されている。

図表1 「住宅・土地統計調査」における住宅区分



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

図表2 空き家の種類

空き家の種類	説明
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 →本稿では「その他の空き家」とする	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 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	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

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

3. 本県における空き家の動向

本章では、まず住宅の動向に直接的に影響する人口動態と世帯数について確認した後、住宅ストックおよび空き家の動向について確認する。

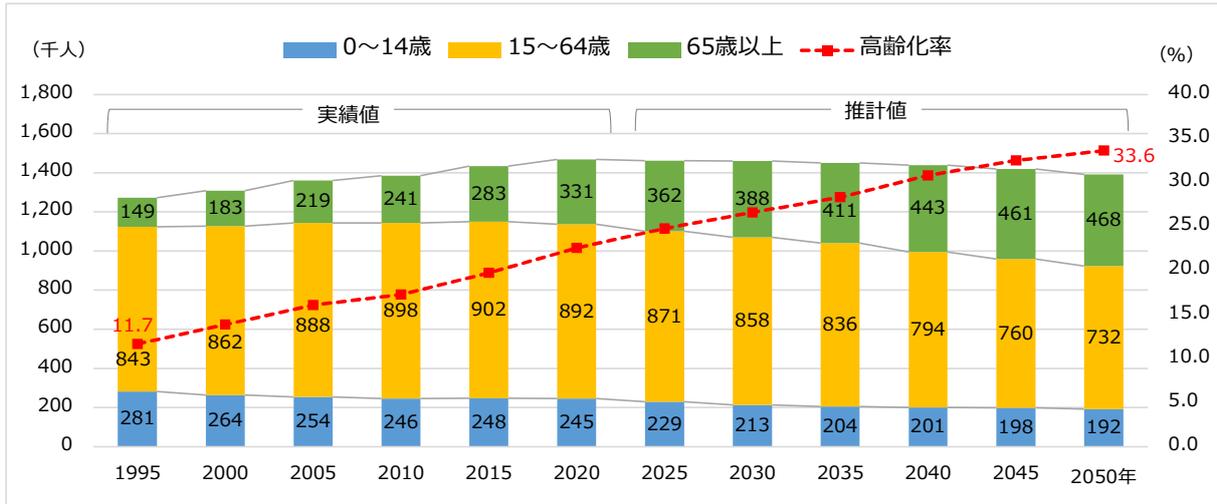
(1) 空き家を取り巻く状況

① 人口と高齢化率

2020年国勢調査によると、本県の人口は146万7,480人と2015年から2.4%増加した(図表3)。しかしながら、少子高齢化の進展に伴い2022年以降は人口減少に転じている。

また、国立社会保障・人口問題研究所「日本・地域別将来推計人口(令和5年推計)」によると、年少人口(0～14歳)および生産年齢人口(15～64歳)が減少していく一方、高齢人口(65歳以上)は増加傾向で推移する見込みである。高齢化率(人口に占める65歳以上人口の割合)をみると、2020年の22.6%から2050年には33.6%まで上昇する見込みである。

図表3 沖縄県の年齢階級別将来推計人口



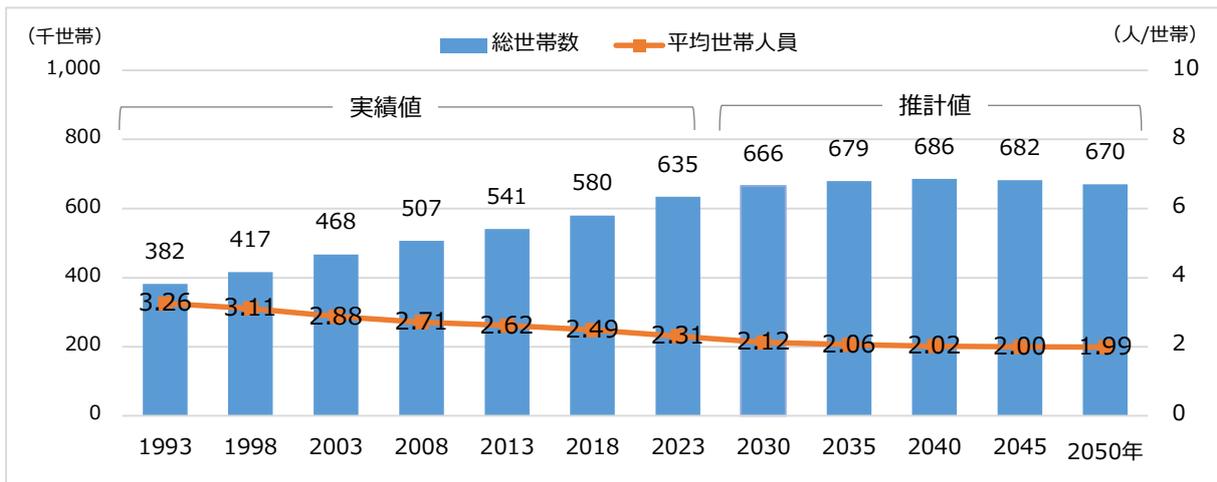
出所:2020年までの実績値は総務省「国勢調査」、
2025年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本・地域別将来推計人口(令和5年推計)」

② 世帯数の推移

「住宅・土地統計調査」によると、2023年の世帯数は63万5,000世帯となり、一貫して増加傾向での推移が続いている(図表4)。しかし、国立社会保障・人口問題研究所「日本・地域別世帯数将来推計(令和6年推計)」によると、2040年の68万6,000世帯をピークに、その後緩やかに減少していく見込みである。

家族類型別では、「単身世帯」や「夫婦のみの世帯」などの核家族世帯が増加していることなどから、世帯あたりの平均人員は一貫して減少傾向が続く見込みである。

図表4 沖縄県の世帯数の推移



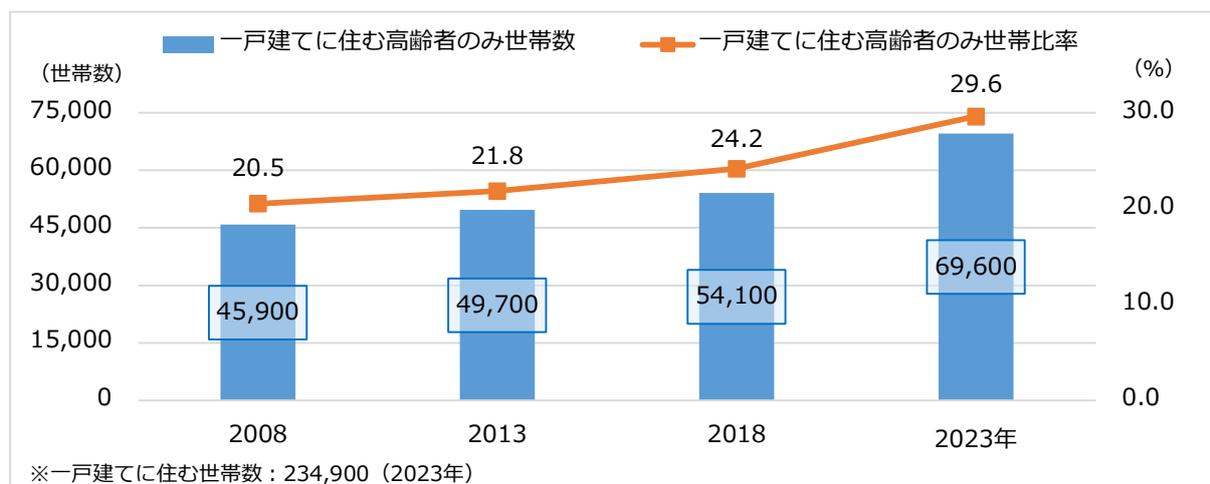
出所:2023年までの実績値は総務省「住宅・土地統計調査」、
2030年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本・地域別世帯数将来推計(令和6年推計)」

③ 空き家予備軍

空き家予備軍となる「一戸建住宅に住む高齢者のみ世帯数」をみると、2023年は6万9,600世帯と増加傾向で推移している（図表5）。また、一戸建てに住む世帯に占める割合は29.6%と約3割を占める。高齢化が進み、施設への入居や死亡等の理由により、空き家となる住宅は今後ますます増加していくものと考えられる。

空き家の予防という観点においては、こうしたターゲット層やその子世代へ向けたアプローチが重要となろう。

図表5 沖縄県の一戸建に住む高齢者のみ世帯数の推移



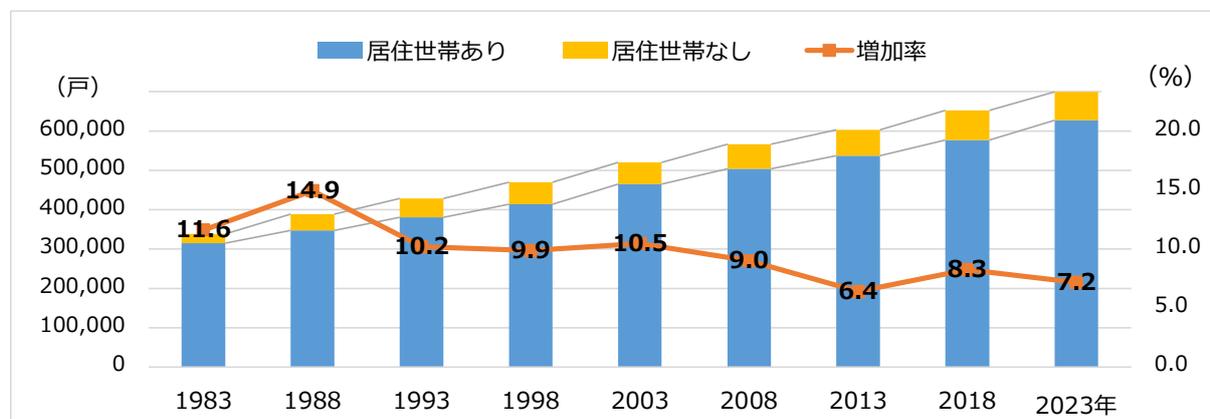
出所：総務省「住宅・土地統計調査」をもとにりゅうぎん総合研究所作成

④ 住宅ストック

2023年の住宅総数は、69万9,400戸（前回調査比7.2%増）と一貫して増加傾向が継続している（図表6）。全国をみると、6,505万戸（同4.2%増）と同様に増加基調で推移している。

前回調査からの伸び率は縮小しており、増加ペースは鈍化しているものの、都道府県別にみると、本県は全国一の伸び率となっており、住宅需要の底堅さが窺える（図表7）。

図表6 沖縄県の住宅総数の推移(居住世帯の有無別)



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

図表7 【都道府県別】住宅総数の伸び率(2023年)

都道府県	住宅総数(戸)		増加率(%)	都道府県	住宅総数(戸)		増加率(%)
	2018年	2023年			2018年	2023年	
1 北海道	2,807,200	2,888,500	2.9	25 滋賀県	626,000	664,200	6.1
2 青森県	592,400	590,300	-0.4	26 京都府	1,338,300	1,372,200	2.5
3 岩手県	579,300	579,400	0.0	27 大阪府	4,680,200	4,928,600	5.3
4 宮城県	1,089,300	1,129,200	3.7	28 兵庫県	2,680,900	2,798,000	4.4
5 秋田県	445,700	440,600	-1.1	29 奈良県	617,600	639,500	3.5
6 山形県	449,000	455,400	1.4	30 和歌山県	485,200	495,600	2.1
7 福島県	861,300	862,900	0.2	31 鳥取県	256,600	262,300	2.2
8 茨城県	1,328,900	1,390,900	4.7	32 島根県	314,200	320,300	1.9
9 栃木県	926,700	971,000	4.8	33 岡山県	916,300	955,400	4.3
10 群馬県	949,000	967,400	1.9	34 広島県	1,430,700	1,465,500	2.4
11 埼玉県	3,384,700	3,555,100	5.0	35 山口県	719,900	726,400	0.9
12 千葉県	3,029,800	3,191,100	5.3	36 徳島県	380,700	389,200	2.2
13 東京都	7,671,600	8,201,400	6.9	37 香川県	487,700	492,800	1.0
14 神奈川県	4,503,500	4,765,000	5.8	38 愛媛県	714,300	736,800	3.1
15 新潟県	994,500	1,015,200	2.1	39 高知県	391,600	388,100	-0.9
16 富山県	452,600	473,900	4.7	40 福岡県	2,581,200	2,703,300	4.7
17 石川県	535,800	554,000	3.4	41 佐賀県	352,100	367,900	4.5
18 福井県	325,400	341,400	4.9	42 長崎県	659,500	655,000	-0.7
19 山梨県	422,000	427,000	1.2	43 熊本県	813,700	851,100	4.6
20 長野県	1,007,900	1,039,600	3.1	44 大分県	581,800	603,300	3.7
21 岐阜県	893,900	924,100	3.4	45 宮崎県	546,400	556,800	1.9
22 静岡県	1,714,700	1,774,100	3.5	46 鹿児島県	879,400	899,600	2.3
23 愛知県	3,481,800	3,664,700	5.3	47 沖縄県	652,600	699,400	7.2
24 三重県	853,700	873,500	2.3	全 国	62,407,400	65,046,700	4.2

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

(2) 空き家の動向

① 空き家率の推移

続いて、空き家の動向について確認する。本県の空き家率（住宅総数に占める空き家の割合）をみると、9.4%となり、前回調査から1.0ポイント低下した（図表8）。前項で確認した世帯数や住宅総数の強い伸びなどが空き家率の低下に寄与したと考えられる。

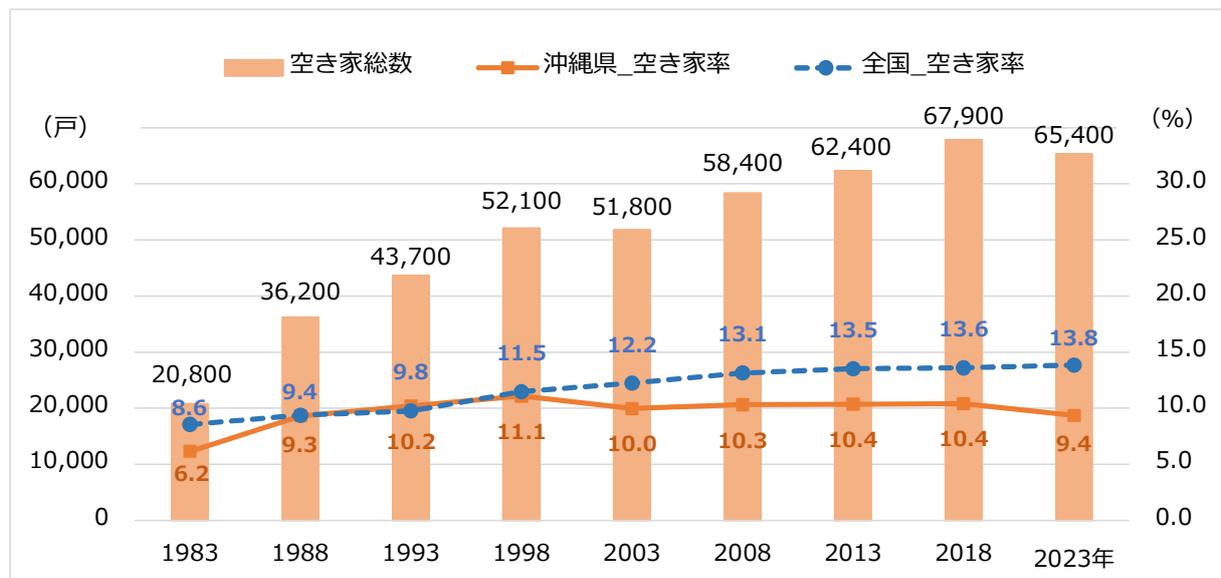
また、空き家率を都道府県別にみると、本県は埼玉県（9.3%）に次いで2番目に低く、全国（13.8%）を下回る（図表9）。全国では、住宅供給の増加が世帯数の伸びを上回っていることから、空き家率は上昇傾向で推移しており、1998年以降、本県は全国の値を下回って推移している。

ただし、実数をみると、本県の空き家は6万5,400戸に達しており、1983年（2万800戸）からの40年間で3.14倍に増加している。空き家に関する実態調査および所有者アンケートを実施

済みの自治体へのヒアリングでは、空き家発生の要因として、居住者の死亡や、相続後に放置されてしまうケース、介護施設等への入所による空き家化などが挙げられた。また、空き家を放置している理由として、「相続人（子）の他地域への転出」や「居住予定はなくどうすればよいか分からない」「先祖代々の家であり自分では判断できない」「体力的・経済的に管理ができていない」などが挙げられた。

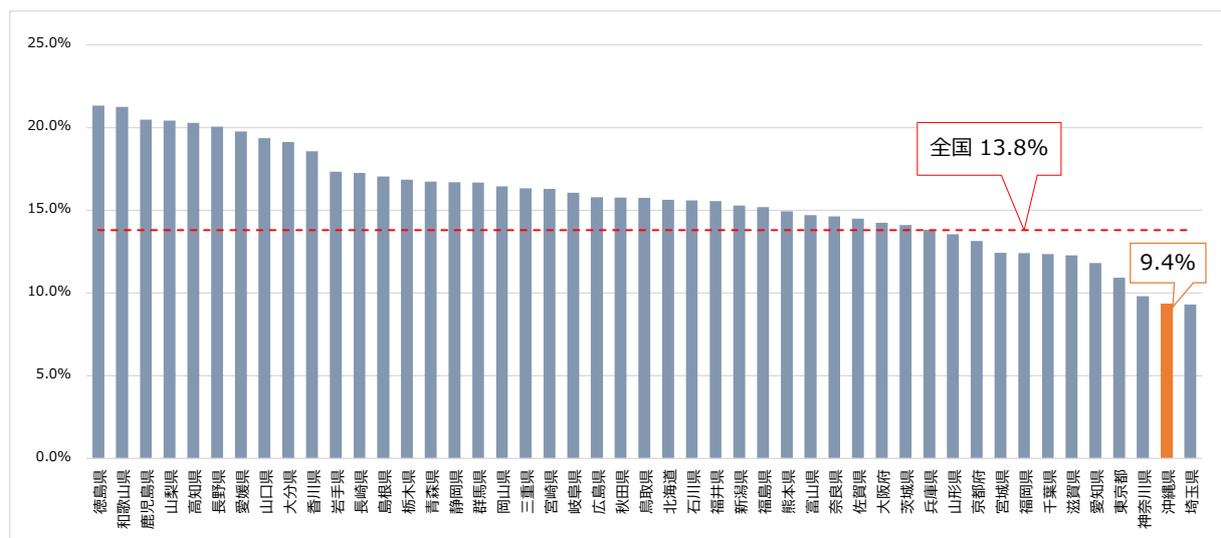
これまで確認した人口動態や、全国を上回るペースで増加する住宅ストック数を考慮すると、空き家は今後さらに増加していくものと予想される。

図表8 空き家総数と空き家率の推移



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

図表9 都道府県別 空き家率(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

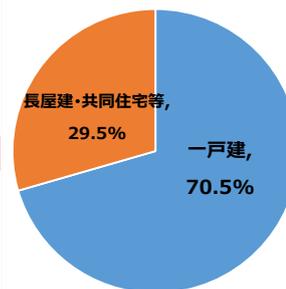
② 区分別

本県の空き家数の推移を区分別にみると、2023年は「賃貸用の空き家」が3万1,900戸（構成比48.8%）と最も多く、次いで空き家問題の主因である「その他の空き家」が2万8,100戸（同43.0%）となった（図表10）。「その他の空き家」2万8,100戸を建て方別にみると、「一戸建」が1万9,800戸（同70.5%）、「長屋建・共同住宅・その他」が8,300戸（同29.5%）となった。

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

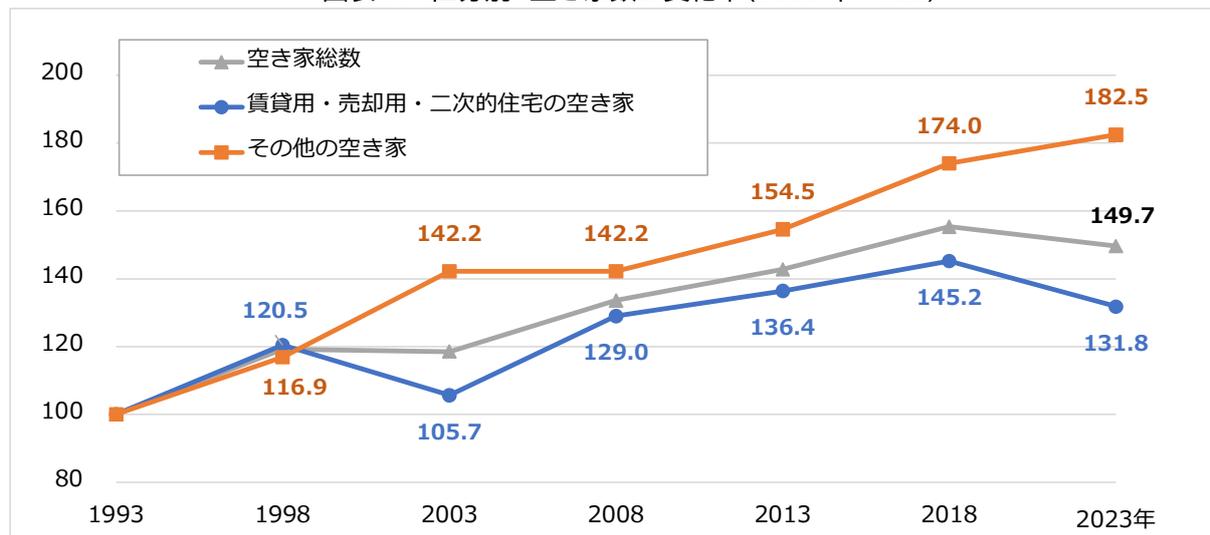


出所：総務省「住宅・土地統計調査」をもとにりゅうぎん総合研究所が作成

※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」へと変更された。

また、1993年を基準とした変化率をみると、空き家総数は49.7%増、利用目的のある空き家（賃貸用・売却用・二次的住宅）は31.8%増であるのに対し、その他の空き家は82.5%増と大幅に増加している（図表11）。

図表11 区分別 空き家数の変化率(1993年=100)



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

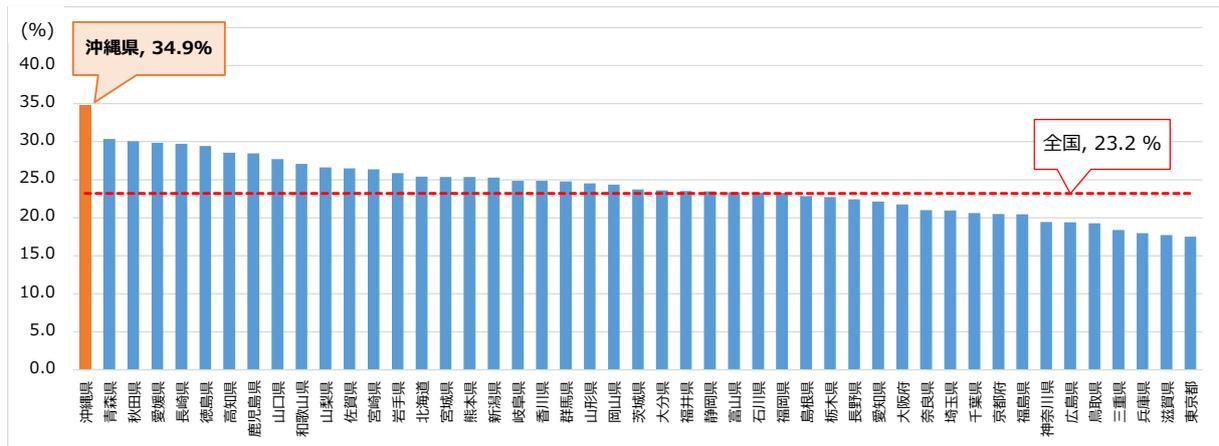
③ 腐朽・損壊の有無

続いて、その他の空き家に占める「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）。腐朽・損壊のある空き家は、防犯性や防災性の観点か

らさまざまなリスクを内包しており、早期的な対応が必要である。特に本県は台風襲来が多く、老朽化した住宅の屋根や外壁が近隣住宅や通行人に被害を与えるケースも想定される。さらに、景観の悪化や、犯罪の温床となるケースも発生しており、地域全体の価値の低下につながる。

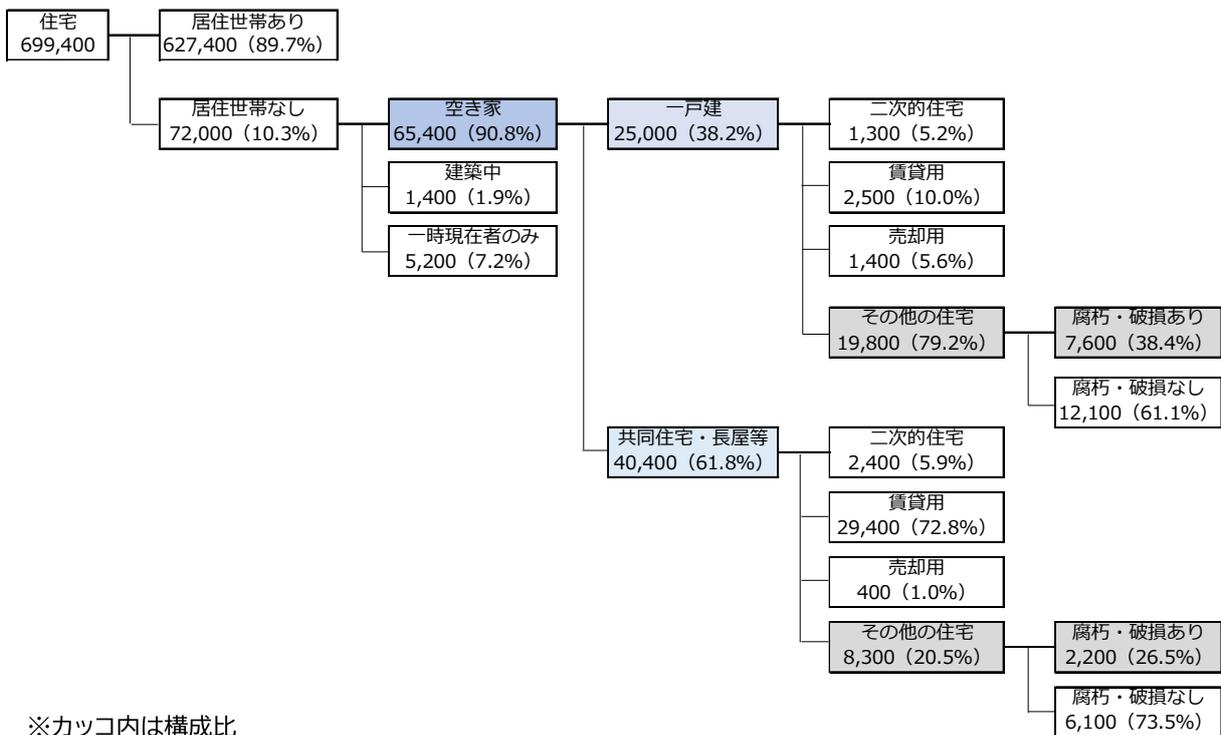
実際に、県内では空き家に関する近隣住民からの苦情が増加しており、「放置空き家の老朽化」を課題として挙げる自治体が多くみられた。特に、空き家の利活用を前提とした場合、老朽化した空き家の修繕には高額な費用や長い時間を要するため、危険な状態になる前の早い段階での市場流通が課題との声が多く挙がった。

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

【参考】住宅・土地統計調査における住宅の種類別戸数(沖縄県、2023 年調査)



※カッコ内は構成比

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

(3) 市町村別の動向

① 空き家率

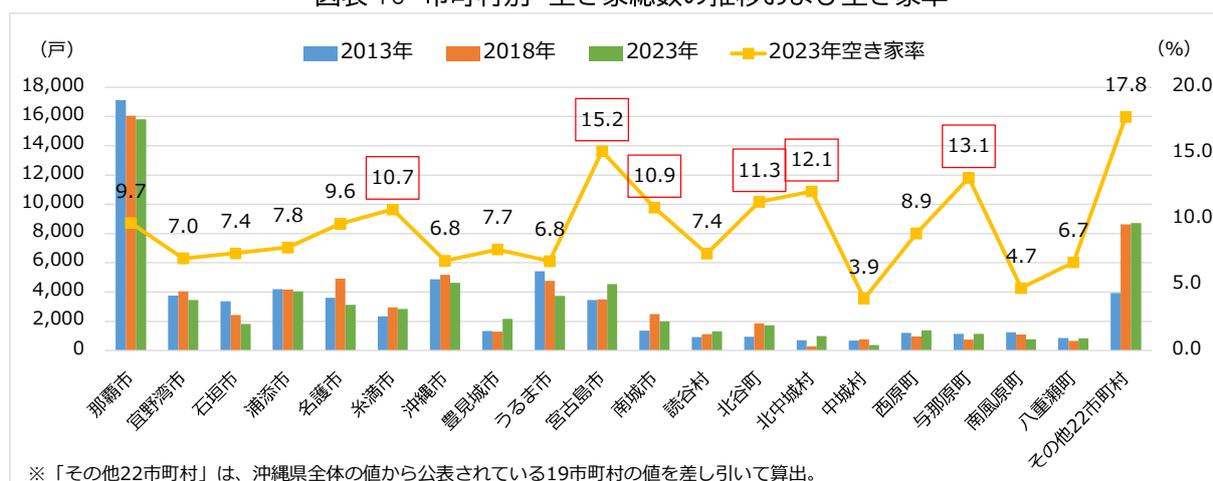
市町村別の空き家率をみると、宮古島市が15.2%と最も高く、全国（13.8%）を上回る。次いで与那原町（13.1%）、北中城村（12.1%）などと続く（図表13）。

2013年からの推移をみると、9市町村（糸満市、豊見城市、宮古島市、南城市、読谷村、北谷町、北中城村、西原町、与那原町）で増加し、空き家率が1割を超えるのは6市町村（糸満市、宮古島市、南城市、北谷町、北中城村、与那原町）となった。

また、市町村別の空き家率を「その他の空き家」に絞ってみると、宮古島市（8.6%）が最も高く、次いで北中城村（8.4%）、与那原町（7.8%）などとなった（図表14）。住宅需要が高い世帯数の多い市町村では、空き家率は比較的低いものの、世帯数の少ないエリアでは空き家率が高い傾向がみられ、市町村ごとの状況にばらつきがある。

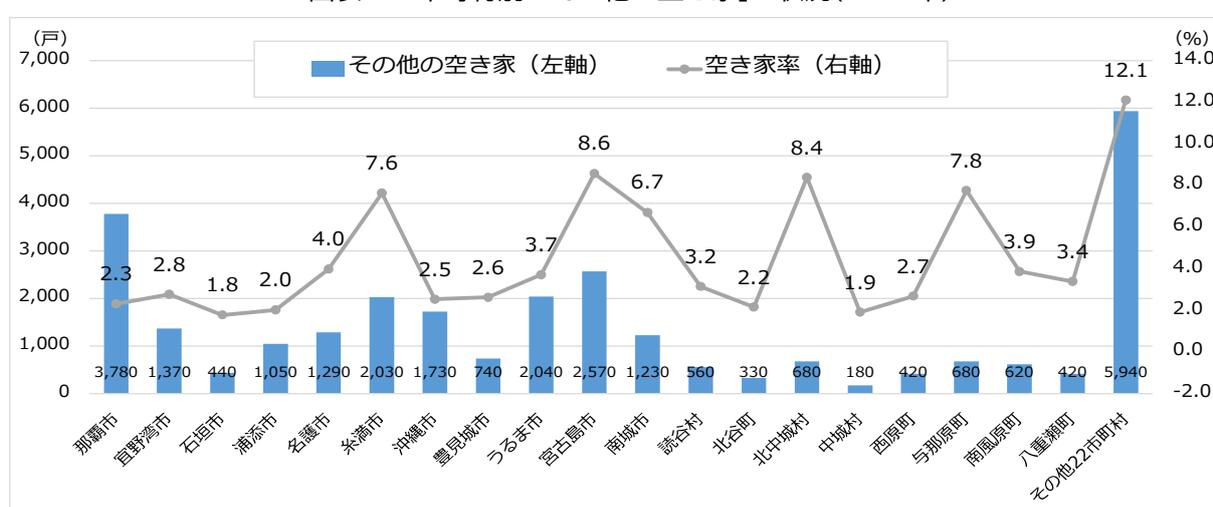
なお、「住宅・土地統計調査」では、人口1万5,000人未満の自治体は公表対象となっていない。このため公表対象外の町村は、空家等対策計画の策定に際し、独自に実態調査を行うなどして空き家数を把握しているケースが多い。

図表13 市町村別 空き家総数の推移および空き家率



※「その他22市町村」は、沖縄県全体の値から公表されている19市町村の値を差し引いて算出。

図表14 市町村別「その他の空き家」の状況(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(図表13.14)

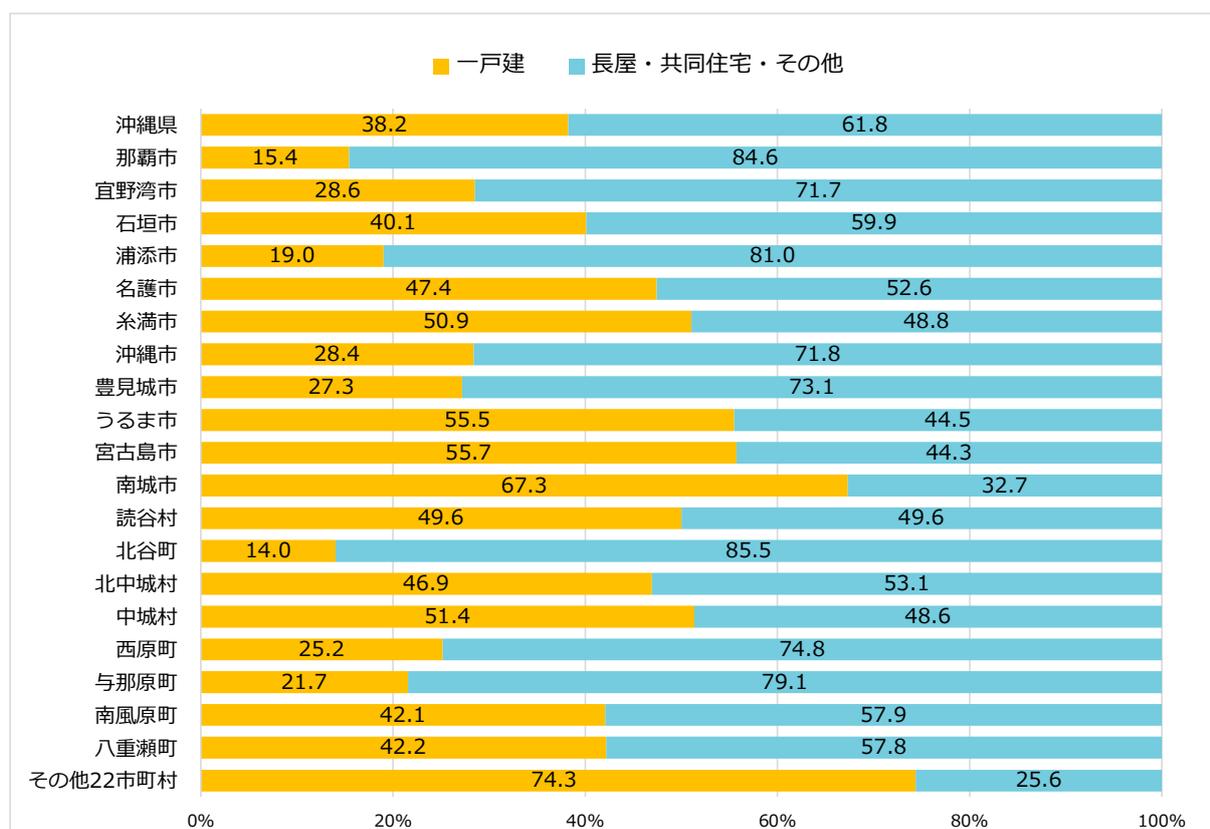
② 建て方別

続いて、市町村ごとの空き家を建て方別に確認する（図表 15）。まず、沖縄県全体をみると、「長屋・共同住宅・その他」の空き家が約 6 割、「一戸建」が約 4 割となっている。

市町村別では、人口が多い那覇市や宜野湾市、浦添市、北谷町などではマンションやアパートなどの需要が高いことなどから、「一戸建」の割合が低い傾向がみられる。

なお、共同住宅・長屋等の空き家は「賃貸用の住宅」が多くを占めており、その多くが不動産市場で流通していると考えられる²。一方、一戸建の空き家は、賃貸用や売却用等以外の市場で流通していない「その他の空き家」が多くを占める。また、自治体へ寄せられる近隣住民から空家に関する苦情や相談は、ほとんどが一戸建の空き家に関するものであることから、空き家対策においては特に「一戸建の空き家」に着目した対応策の検討が必要である。

図表 15 市町村別 空き家の建て方別構成比(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

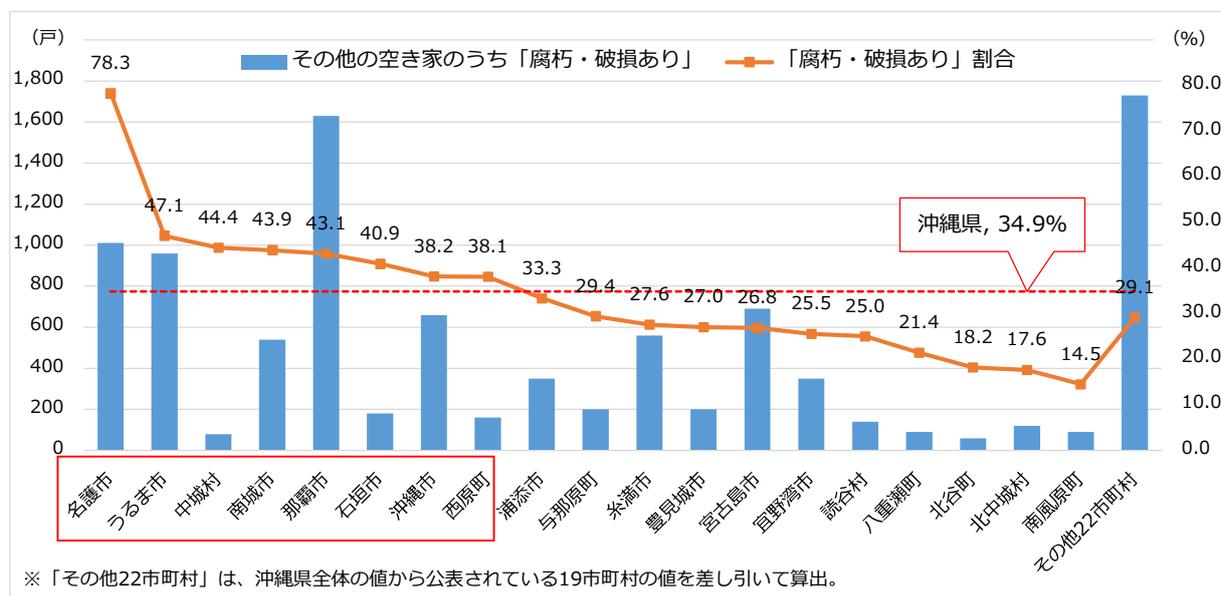
③ 腐朽・損壊の状況

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、次いでうるま市（47.1%）、中城村（44.4%）などとなった（図表 16）。8 市町村で

2 本稿 P8【参考】住宅・土地統計調査における住宅の種類別戸数(沖縄県、2023 年調査)を参照

沖縄県 (34.9%) の値を上回り、全体的に「腐朽・損壊あり」割合が高く、空き家の市場流通における課題と言えよう。

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

④ 接道状況

建築基準法では、住宅を建てるために道路に接している(幅員4m以上の道路に2m以上接道)ことを条件とする「接道義務」があり、空き家の利活用においても接道状況は重要な要件となる。

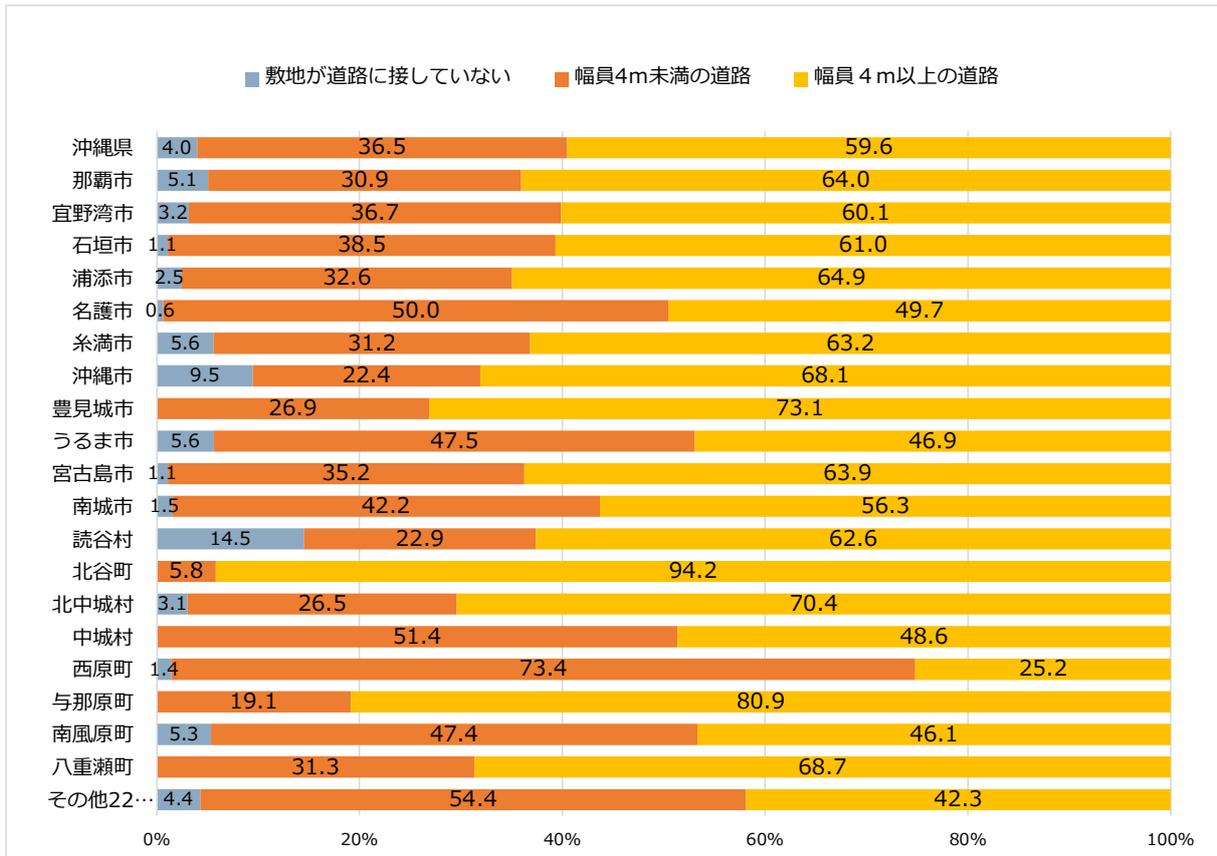
空き家の接道状況を市町村別にみると、全体的に「敷地が道路に接していない」の割合は低いものの、「幅員4m未満の道路」に接道している空き家の割合が高い(図表17)。こうした接道条件の悪い空き家は、取り壊してしまうと再度建物を建築することが不可能となる、いわゆる“再建築不可物件”となる可能性が高く、空き家の利活用を推進する上での障壁となっていくものと思料される。

実際にヒアリングでは、再建築不可の空き家は取り壊すことで住宅用地特例の適用外となり、固定資産税が跳ね上がる場合があるため、空き家を除去しない所有者も多いとの状況が聞かれた。

こうした状況を受け、2023年の空家法改正において、特定の条件を満たすことで立て直しが可能となる「空家等利活用促進区域」が設けられている。空家等利活用促進区域は、市町村が指定する、重点的に空き家活用・利活用を進める区域であり、特に空き家が多い地域において再建築不可物件の建替えや用途変更(古民家カフェ等)の規制を緩和し、流通・利活用を大幅に促進する狙いがある。

一方、2024年時点において全国で指定済みの区域は1市町村、県内では指定区域は無く、今後同制度の活用事例の展開が期待される。なお、空家法改正については次章で確認する。

図表 17 沖縄県 市町村別 空き家の接道状況(構成比)



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

4. 空き家をめぐる近年の法改正

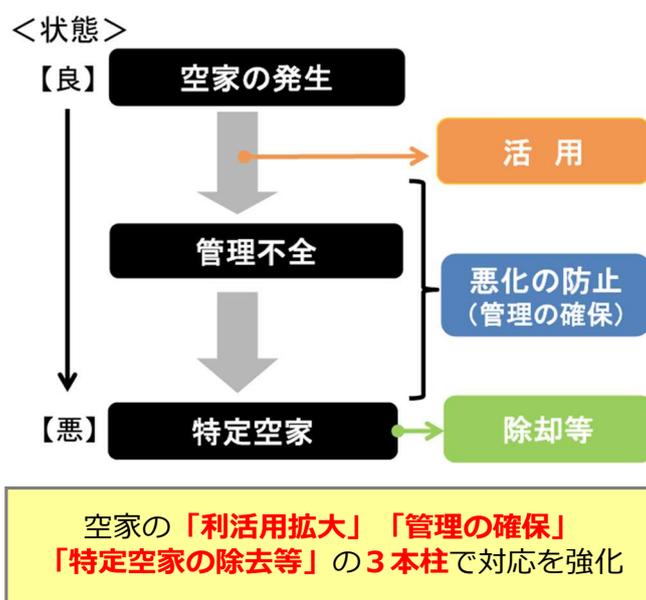
(1) 空家法改正

全国的に深刻化する空き家問題に対処するため、2015年（平成27年）に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、空家法）が全面施行された。その後、2023年（令和5年）の法改正により、空家対策をさらに進めるための新たな制度や仕組みが創設された。

空家法では、国や市町村の役割が明確化され、国が空家等に関する施策の基本方針を策定し、市町村は国の基本方針に即した計画策定ならびに財政上、税制上の措置等を行うこと、さらに「特定空家等³」の所有者に対し指導や勧告など改善を求める対応、最終的には所有者に代わり、解体等を行うことなどが認められた。また、「固定資産税の住宅用地特例⁴」や「相続した空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除⁵」などの税制上の措置は、空き家の適正管理や市場流通促進に寄与している。

2023年の法改正では、(1) 空き家の活用拡大、(2) 管理の確保、(3) 特定空家等の除却等の3つを柱に空き家への対応を総合的に強化した内容となっており、概要は図表18、19の通りである。保有者の責務として、従来の「適切な管理の努力義務」に加え、「国や自治体の施策に協力する努力義務」が示されたことや、適切な管理がなされず特定空家になる恐れのある「管理不全空家」という新たな区分の導入、官民連携による空き家の適正な管理および利活用推進を目的に、市町村が専門的な知見とノウハウを有する法人を指定する「空家等管理活用支援法人制度」の新設などが挙げられる。

図表 18 空家法改正における3本柱



出所：国土交通省資料「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」

3 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の空き家などを指す。

4 住宅用地については固定資産税等が減額される制度。

5 相続日から3年経過した年の12月31日までに相続人が当該家屋、取り壊した土地を譲渡した場合、その土地家屋に関する譲渡所得から3,000万円を控除するもの。

図表 19 空家法改正の概要

1. 背景・必要性
<ul style="list-style-type: none"> ○ 使用目的のない空き家は全国で大幅増、今後も増加の見込み。 ○ 除去等の更なる促進に加え、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。
2. 法律の概要：所有者の責務強化
(1) 活用拡大
<ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ⇒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 ③ 空家等管理活用支援法人制度の新設 <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案
(2) 管理の確保
<ul style="list-style-type: none"> ① 特定空家化を未然に防止する管理 <ul style="list-style-type: none"> ・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 ② 所有者把握の円滑化 <ul style="list-style-type: none"> ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請
(3) 特定空家の除去等
<ul style="list-style-type: none"> ① 状態の把握 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・命令等の事前手続を経るい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 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） <ul style="list-style-type: none"> ・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

出所：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「改正法の概要」

(2) 相続登記義務化

2024年(令和6年)4月1日より施行された改正不動産登記法に基づき、これまで任意であった不動産の相続登記が義務化された。本制度は、不動産を相続した者がその取得を知った日から3年以内に名義変更の登記申請を行うことを義務付けるものであり、正当な理由なく期限内での申請を怠った場合には、10万円以下の過料が科される可能性がある⁶。

相続登記義務化の背景には、登記が放置されることで所有者の特定が困難になる「所有者不明土地・建物」の急増が挙げられる。所有者不明不動産は、災害時の復旧作業や防災計画の策定を妨げるほか、空き家の適正管理や売却・利活用を阻害する深刻な社会課題として位置づけられている。本改正により登記を通じて権利関係を明確にすることで、地域の安全確保と不動産の円滑な流通ならびに既存の不動産の利活用促進を狙いとしている。

なお、本制度は施行日以降の相続に限らず、施行日以前に発生した未登記の相続についても遡及して適用対象となっている。過去の相続分については2027年(令和9年)3月31日までの猶予期間が設けられているものの、放置した場合は同様に過料の対象となるため注意が必要である。

また、空き家を相続し、売却や賃貸活用など次のステップに進むには、相続登記が前提条件となる。さらに、相続時の遺産分割協議がまとまらない等の理由で期限内の登記が困難な場合、自身が相続人であることを法務局に申し出ることによって登記義務を暫定的に履行したとみなされる「相続人申告登記」という簡易的な手続きも新設され、所有者不明空き家の流通促進への寄与が期待されている。

5. 沖縄県および県内各市町村の取り組み状況

(1) 沖縄県空家等対策モデル計画

前章で確認した通り、2015年(平成27年)5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」の全面施行により、空家に関する所有者や市町村の責務が明確化された。これを受け、沖縄県では各市町村における空家等対策計画の策定を促すことを目的に「沖縄県空家等対策モデル計画」が策定されている(図表20)。

同モデル計画には、記載すべき事項や考え方などの基本的な項目に加え、空き家データの整理方法や特徴を踏まえた対策の検討などが示されており、市町村における計画立案の参考ならびに空き家対策の推進に役立てられることを目的としている。また、沖縄の気候風土やトートナー(仏壇)などの文化的背景、RC造が多い住宅の構造的特性など、空き家対策における本県特有の課題などについても整理されており、多角的な視点から空き家対策の重要性が示されている。

本モデル計画に加え、実務面をサポートする「沖縄県特定空家等判断基準マニュアル」や「沖縄県特定空家等所有者特定マニュアル」「沖縄県空家等利活用事例集」なども同時に作成されてお

6 法務省 相続登記の申請義務化特設ページ(https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00590.html)

り、空き家の利活用、発生の予防や適正管理の推進など、各市町村の実情に応じた空き家対策を促す体系的な内容となっている。

なお、沖縄県では、2023年の空家法改正に伴いマニュアルの見直しが予定されている。

図表 20 沖縄県空家等対策モデル計画



出所:沖縄県空家等対策モデル計画よりりゅうぎん総合研究所が作成

(2) 県内市町村における空家等対策法の施行状況

前項で確認した通り、沖縄県では「沖縄県空家等対策モデル計画」の策定ならびに各種マニュアルの作成等により対策の方向性を示し、各市町村における空家対策を後押ししている。

全国の自治体においても、2023年の改正空家法に伴い空家対策への取り組みが加速している。国土交通省によると、2025年3月31日時点で空家等対策計画を「策定済み」の市区町村は88.5%、「策定予定あり」を含めると95%に上り、その内容は空き家の流通・活用促進、事業者育成、相続・成年後見制度、住宅用地特例の解除にむけた取り組みなど、多岐にわたる⁷(図表 21)。また、法定協議会の設置状況を見ると、「設置済み」が60.5%、「設置予定あり」を含めると70%となっており、多様な専門家の参画のもと、総合的な空き家対策に取り組んでいる。

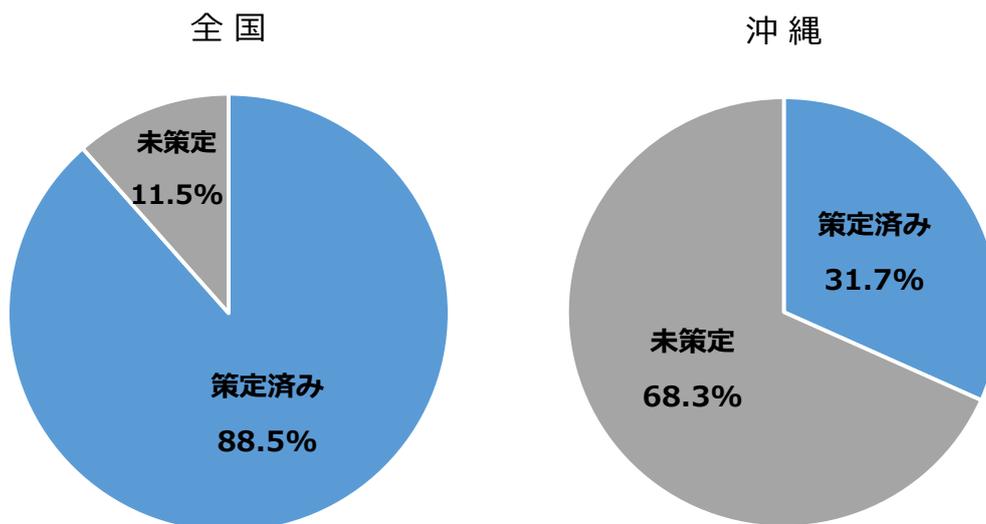
一方、本県の状況をみると、計画を「策定済み」は13市町村で策定率は31.7%、法定協議会を「設置済み」は8市区町村、設置率は19.5%に留まっている。沖縄県土木建築部住宅課へのヒアリングによると、2025年度には新たに4市町村が計画を策定中であるものの、依然として未策定

7 国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について」(2025年3月31日時点)

の市町村が多く、計画策定にかかる実態調査を含めた総合的なサポートが課題として認識されている。

また、2023年の空家法改正に伴い新設された空家等管理活用支援法人制度の利用状況は、2026年3月時点で県内2市（宮古島市（2025年7月）、名護市（2025年10月））となっており、空き家対策における官民連携の推進も今後の課題である。

図表 21 空き家等対策計画の策定状況および法定協議会の設置状況



	空き家等対策計画の策定状況				法定協議会の設置状況			
	策定済み	策定率	策定予定あり	策定予定なし	設置済み	設置率	策定予定あり	策定予定なし
全国	1,541	88.5%	121	79	1,052	60.5%	159	528
沖縄	13	31.7%	14	14	8	19.5%	10	23

出所:国土交通省「空き家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について」(2025年3月31日時点)

6. 空き家対策・利活用の先進事例

本章では、空き家対策および利活用の他県事例として、横浜市における官民連携による包括的な空家対策、京都市における空家税導入、空き家を活用したフェーズフリー防災を展開する solar crew プロジェクトの3つの取り組みを紹介し、本県における取り組みの参考としたい。

(1) 自治体の取り組み

① 横浜市（官民連携による包括的な空家対策）

【横浜市における空家対策の位置付け】

神奈川県横浜市は、人口約 370 万人を擁する日本最大の基礎自治体（政令指定都市）であり、2023 年の住宅総数は 194 万 2,700 戸と膨大な住宅ストックを抱える一方、空き家総数は 16 万 8,600 戸、空き家率は 8.6%に留まる。また、「その他の空き家」（5万 1,500 戸）に占める「腐朽・損壊あり」は 21.6%（5,500 戸）といずれの値も本県を下回る。

しかし、将来的に空き家となる可能性が高い「一戸建住宅に住む高齢者のみ世帯」が 30.7%と増加傾向が続いていること、また 2025 年に団塊の世代が後期高齢者に突入し、今後相続の本格化に伴い空き家が急増していくことを見据え、空き家対策を住宅政策における重要課題と位置づけ、各種施策に取り組んでいる。

【横浜市空家等対策計画】

同市では、2016（平成 28）年 2 月に「横浜市空家等対策計画」を策定し、現在は「第 3 期 横浜市空家等対策計画」（計画期間：2023（令和 5）年度～2032（令和 14）年度）に基づき施策を推進している。同計画では、関係部署の連携による庁内推進体制の整備に加え、弁護士や司法書士、税理士、建築、不動産、大学など、士業や専門家団体、学識経験者など、住まい・まちづくりに関わる多様な主体との連携を通じて、総合的な空家対策の一層の強化を図っている。

第 3 期計画では、既存住宅の老朽化や少子高齢化の進行により今後も空き家の増加が見込まれることを踏まえ、空き家の「予防」「流通・活用促進」「管理不全空家等の防止・解消」の3つを柱とした施策を展開している（図表 22）。

図表 22 「第3期 横浜市空家等対策計画」の3本柱



出所：第3期 横浜市空家等対策計画＜概要版＞よりりゅうぎん総合研究所が作成

また、横浜市では 2021（令和 3）年 3 月に「横浜市空家等に係る適切な管理、措置等に関する条例」を独自に制定している。同条例では、所有者による空き家の適切な管理を義務付けるとともに、所有者不在の特定空家等に対して、市が応急的な危険回避措置を行うことを可能としており、空家等対策計画を補完する制度として位置づけられている。

【予防的アプローチに重点を置いた取り組み】

同市では、空き家の「予防」「流通・活用促進」「管理不全空家等の防止・解消」を3本柱としつつも、特に、持ち家を有する高齢者やその相続人である子世代に向けた「予防的アプローチ」を重点施策として掲げている。その特徴の一つが、高齢者と関わりが深い福祉分野との連携により、ターゲット層へ効果的に情報を届ける工夫がなされている点である。地域ケアプラザや老人福祉センター、高齢者施設、住まいの終活相談所など、高齢者の利用が多い施設を通じ、市が発行する広報紙や腐朽啓発パンフレットの配布や、空家予防冊子『空き家にしない「我が家」の終活ノート』を起点とした活用講座や各種セミナーの開催など、高齢者へのアプローチに注力している。特に、「弁護士・行政書士・建築士」などの3つの専門家チームによる個別相談会は、予約枠が即日埋まるほどの好評ぶりであったという。

また、2026年に入り、2つの新たなサービス①生成AIを活用した空家化予防サービス「YobCon空家予防コンシェル」(提供開始：2月13日)、②ワンストップ・伴走支援型相談窓口「空家のこれから相談窓口」(窓口設置：3月17日)が開始されている(図表23)。新サービスの開始に先立っては、市長による記者会見が実施された他、著名タレントを招いたキックオフイベントを開催するなど、空家対策を重要施策として位置づけ、市を挙げた取り組みを展開している。

図表23 (左)実家を相続する子世代に向けた「YobCon 空家予防コンシェル」の概要
(右)ワンストップ・伴走支援型相談窓口「空家のこれから相談窓口」キックオフイベントのチラシ

横浜市

ホームページ LINE X チラシ

案内

実家を相続する方

サービス利用 回答

SocioFuture
YobCon空家予防コンシェル

「実家の空家化リスク診断」	「実家の相続TODOナビ」	「空家予防AIチャット相談」
質問に回答	状況を選択	項目を選択
将来のリスク度合	予防のTODOリスト	専門的な相談回答

参加費無料
お申込み不要

横浜市
空家のこれから相談窓口 キックオフイベント

空家のこれからを一緒に考える。

当日先着 **300名**

日時 **3/17 火 13:00~15:30** (開場 12:30)

会場 **横浜市開港記念会館 講堂** (横浜市中区本町1丁目6番地)

いま、空家を**所有している方**も、
これから所有者になる**可能性のある方**も。

空家は、「いつか何とかしなければ」と思いながらも、忙しさや不安、情報不足から、そのままになりがちです。このイベントでは、空家を「問題」だけで終わらせず、空家を持つことの現状、これから起こりうること、そして考えられる選択肢を知り、参加いただく方々が、今後について整理するきっかけを持ち帰ってもらうことを目的としています。

- 1 横浜市における空家の状況と空家対策について
市内の空家に関する状況やこれまでの取組、将来の展望を解説します。
- 2 「横浜市空家のこれから相談窓口」について
所有者の方やこれから相続して空家を所有される方もしれない方を対象とした相談窓口とは?
- 3 特別ゲスト **松本明子さん**
× **空き家活用株式会社** 和田貴充 クロストーク

お問い合わせ先
空き家活用株式会社
0120-057-564
対応時間：月～金 10:00～17:00

3/17 同日
空家のこれから相談窓口開設!
webからいつでもカンタンに相談可能! 詳しくはこちら▶

主催 空き家活用株式会社 共催 横浜市建設局 協賛 株式会社オゾンコーポレーション SocioFuture株式会社

出所:横浜市

<参考> 「第3期 横浜市空家等対策計画」の具体的な施策

	取り組み	主な内容
空家化の予防	持ち家をもつ高齢者世帯とその子世代に向けたプロモーション	① 冊子「空き家にしない『わが家』の終活ノート」の作成 ② 持ち家について考える機会に目にする書類への情報掲載 ③ 子世代に興味をもってもらえるコンテンツづくりと媒体での発信 ④ 広報よこはま等の市の行報ツールを活用した普及啓発
	ワンストップで継続的な支援ができる相談体制の強化	① 空家の総合案内窓口と専門家団体等との連携強化 ② 相談窓口を持つ NPO や民間事業者等との連携による相談体制の強化 ③ 身近な場所で相談ができる「出前相談」の仕組みの検討
	福祉部局や地域ケアプラザ等との連携強化	① 住まいの終活を考える講座開催の地域ケアプラザ等への働きかけ ② 高齢者の介護や生活支援に携わる職員等向けの研修・情報提供の実施 ③ 福祉部局等が発行するガイドブック等への情報掲載
	地域ごとの課題や特性を踏まえた予防対策	① 地域の課題に応じた相談会やセミナー等の開催 ② 地域特性や課題をふまえた取組(区役所・自治会町内会・地元企業との連携) ③ 住まいや空家に関わるデータの分析に基づいた戦略的な対策の検討
流通・活用の促進	地域の活性化に資する施設としての活用の支援強化	① 既存の支援制度の改善・拡充の検討 ② 空家の流通・活用マニュアルの充実化 ③ 空家活用の促進に向けた規制の合理化等の推進・検討 ④ 大学や民間事業者との連携
	子育て世代等の転入・定住促進に資する活用施策の展開	① 空家を活用した子育て世代向けの住まいの流通促進 ② 子育て支援施設としての空家活用の推進 ③ セーフティネット住宅としての空家活用の推進
	空家の除却や建替えの効果的な動機づけによる流通の促進	① 民間事業者との連携による除却を動機づけるサービスの提供 ② 空家の解体費等への補助による除却や建替えの促進 ③ 空き家を譲渡する場合の税制上の特例措置(譲渡所得 3,000 万円特別控除)申請対応 ④ 単独では活用困難な敷地と隣地の統合支援による除却や建替え促進 ⑤ 指定容積率等の緩和による空家等の建替え促進
	地域の環境改善等に資する跡地活用等の推進	① 跡地活用の推進策の拡充の検討
管理不足の防止・解消	所有者等への普及啓発	① パンフレット、チラシ等を使用した早期からの普及啓発
	多様な担い手との連携による空家管理等	① NPO・民間事業者との連携による相談体制の強化 ② 多様な担い手の動きへの支援
	所有者等への改善指導等による自主改善の促進	① 区局連携体制による改善指導の実施 ② 所有者調査の迅速化 ③ 特定空家等の指導強化 ④ 管理不全空家等の制度の活用 ⑤ 老朽化以外の理由で著しく悪影響を及ぼす恐れがある空家への対応策検討 ⑥ 空家等の所有者等への支援策の強化
	所有者が不明・不存在時の対応	① 財産清算人等の制度の活用強化
	切迫した危険等の行政による解消	① 空家法に基づく代執行による確実な危険の解消 ② 空家条例に基づく緊急安全措置の実施

出所:「第3期 横浜市空家等対策計画」

② 京都市（非居住住宅利活用促進税の導入）⁸

【京都市における空家対策】

京都市は、国による空家等対策特別措置法の制定に先立ち、2013（平成25）年12月に「京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例」（2014（平成26）年4月施行）を制定しており、全国に先駆けて空き家対策に取り組んできた自治体である。

【非居住住宅利活用促進税の導入（2030年度）】

多くの施策の中でも特に注目されているのが、2030（令和12）年度からの導入が決定している、課税自主権を活用した自治体独自の法定外税「非居住住宅利活用促進税（以下、空家税）」である（図表24）。空家税の課税対象は、市街化区域内の居住実態がない空き家や別荘、セカンドハウスなどであり、家屋の固定資産税評価額の0.7%を課税するものである。税収は空き家の活用を支援する取り組みなどに重点的に充てるとされている。

空家税の導入により、空き家所有者に対して利活用を検討する契機を与えるとともに、既存住宅の流通・活用を促進し、若者世代や子育て世代をはじめとする多様な居住ニーズに対応した住環境の確保を図ることが狙いとされている。

【空家税導入決定までの経緯】

空家税導入の背景には、住宅価格の高騰等を要因とした若年層・子育て世代の市外流出がある。一方で、人口減少の進行に伴い今後さらなる空き家の増加が見込まれており、防災・防犯上のリスクの増大や生活環境の悪化、さらには景観の悪化による観光都市としてのイメージ低下など、多方面での影響が懸念されている。

こうした課題認識のもと、京都市では2020（令和2）年8月に「京都市持続可能なまちづくりを支える税財源の在り方に関する検討委員会」を設置した。税制やまちづくり分野の有識者、市民公募委員等による議論を経て、2022（令和4）年2月に京都市議会へ条例案を提出し、その後、約1年にわたる総務大臣との協議を経て、2023（令和5）年3月に正式な導入が決定された。

なお、大阪府寝屋川市においても、居住実態のない空き家の所有者に課す新税の創設方針が示されている。



出所：京都市

⁸ 京都市 HP(<https://www.city.kyoto.lg.jp/menu1/category/4-3-10-0-0-0-0-0-0-0.html>)、京都市行財政局税務部税制課、都市計画局住宅室住宅政策課「京都市における「非居住住宅利活用促進税」の導入に向けた取組等について」

(2) 空き家を活用したフェーズフリー⁹防災（株式会社 solar crew）

【solar crew プロジェクトの概要】

株式会社 solar crew（神奈川県横浜市、河原勇輝代表）は、全国的に増加する空き家問題に対し、「増えて困る空き家」と「不足して困る避難所」という二つの社会課題を結び付け、空き家を「防災拠点」へと転換する独自のモデルを展開している。同プロジェクトでは、地域の空き家を借り上げ、地域住民とともにリノベーションを行い、各拠点に廃棄パネルを活用した太陽光発電設備や耐震シェルター等を整備することで、災害時には防災拠点として機能するコミュニティスペースを運営している。また、各拠点には行政からの提供等により、水や米などの食料も備蓄されている。

プロジェクトのきっかけは、町内でのゴミ拾い活動等を通して生まれた地域コミュニティとのつながりである。町内会をはじめ多くの地域住民と関わるなかで感じた「地域に点在する空き家」への課題意識の高さと、これまで参加した被災地ボランティアでの経験を通して感じた「避難所の不足」を掛け合わせ、双方の解決の糸口として活動が開始された。

【空き家利活用拠点『Yワイひろば』】

2018年、プロジェクトの第一弾として手掛けたのが横浜市磯子区の拠点『Yワイひろば』である（P24、写真参照）。同区は、横浜市を構成する18行政区の一つであり、1970年代には駅周辺の宅地開発やマンション建設が進み、人口増加がみられていた¹⁰。しかし、近年は高齢化や若年層の域外流出などにより、人口は1991年（約17万人）をピークに減少基調を辿り、2025年には約16万4,000人となっている。また、高齢化率は2025年の28.1%から2050年には38.3%にまで増加することが見込まれ、空き家の増加が課題となっている。

同拠点は、線路沿いの閑静な住宅街が広がるエリアに所在する空き家を再生したものである。約3カ月にわたる住民参加型のリノベーションでは、子どもから高齢者まで幅広い世代が関与し、住民自らが「まちのづくり手」として地域課題を自分事として捉え、シビックプライド（地域に対する市民の誇りや愛着）を醸成する仕掛けが構築されている。実際に、拠点内に設置された家具や家電、食器類などの多くは地域住民からの寄贈により賄われており、こうした住民とのつながりにより賑わいを創りだしている。

多くの人が行き交う地域のコミュニティスペースとして生まれ変わったYワイひろばであるが、運営開始直後は近隣住民からの苦情が寄せられるなど、最初から上手くいっていたわけではない。しかし、拠点に防災機能が備わっていることや、地域との地道なコミュニケーションにより、徐々に理解が広がり、地域の「不安」を「災害時の安心」へと転換することができたという。

9 フェーズフリー(Phase Free)とは、「日常時」と「非常時(災害時)」の境界をなくし、普段利用しているモノやサービスを災害時にも役立てるという防災の考え方

10 磯子区HP(<https://www.city.yokohama.lg.jp/isogo/>)

【「遊・学・働」が融合するフェーズフリー防災】

防災拠点としての機能にとどまらず、平常時には「遊・学・働」が融合した地域住民がつながるコミュニティスペースとして幅広く活用されている。1階は子ども食堂や防災ワークショップなど、地域住民の主導による様々なイベントが開催される拠点となっているほか、2階スペースにはシェアオフィスとして地域のスタートアップ企業などが計4社入居しており、地域に新たなつながりを生み出している。また、訪問介護事業者が入居する拠点や、サウナを備えた拠点なども展開しており、新たな空き家利活用の在り方を示している。

なお、同プロジェクトは横浜市内に留まらず、大阪や広島、香川、兵庫、茨城など多くの地域に広がっており、今後は東京や東北エリアへの展開を目指している。

このように、空き家の利活用を単なる地域活性化の手段としてではなく、防災および再生可能エネルギーの視点を組み合わせ、地域が抱える複合的課題の解決に資する社会資源として再定義している点が同社の特徴であり、空き家を「負のストック」から「地域価値を創出する資源」へと転換する発想は、今後の空き家対策の在り方に示唆を与えるものである。

空き家×防災×再生可能エネルギーを軸に、空き家を起点とした地域循環型社会を目指す同社の活動は高く評価され、環境省「グッドライフアワード¹¹」を受賞したほか、2025年には「JAPAN DX Player AWARD¹²」防災部門で第1位を獲得している。

11 環境省が提唱する地域循環共生圏の理念を具現化する取組を表彰し認知を広げるためのプロジェクト。

12 産業界、学校、官公庁、民間、環境、スポーツ、農業、防災など様々なジャンルで地域のデジタル変革を推進している日本最高峰のDXプレイヤーを称える祭典。

写真:株式会社 solar crew が運営する空き家利活用拠点(神奈川県横浜市磯子区)



(3) 先進事例から得られた示唆

これらの先進事例は、空き家対策が住宅問題にとどまらず、人口動態、地域活性化、防災といった複合的な地域課題との関連性を示している。横浜市における官民連携による予防的アプローチや、京都市の空家税などの行政による取り組みは、空き家の発生抑制と流通促進を通じて、既存の住宅ストックを社会的資源としての活用を促すものである。

また、空き家を防災拠点として再定義し地域住民の主体的な参画を促す solar crew プロジェクトは、空き家の利活用における新たなモデルを提示している。南海トラフをはじめとした大規模災害への備えが急がれるなか、沖縄県においても防災と紐づけた空き家の利活用は参考とすべき取り組みである。またこれらに関連し、災害時における被災者受け入れ用住居として利活用が可能な空き家や公営住宅等の把握に努め、災害時に迅速に対応できるような体制整備も重要となる。

先進事例に学び、行政による制度的支援や官民連携の強化、そして地域住民の視点を組み合わせ、地域の実情に応じた空き家対策の検討を進めていくことが求められる。

7. 提言－行政・民間・県民が果たすべき役割－

これまでの分析や先進事例を踏まえ、空き家対策において行政、民間、そして所有者である県民それぞれが果たすべき役割や取り組むべきことについて考察する（図表 25）。

図表 25 空き家問題解消に向けて今取り組むべきこと

- (1) 沖縄県：各市町村における空き家対策の統括および情報整備
- (2) 市町村：空家等対策計画の早期策定ならびに先進事例を参考とした取組強化
- (3) 民間：金融機関・土業・不動産等の連携による空き家化予防アプローチ
- (4) 県民：放置空き家を生まないための住まいの適切な管理

(1) 沖縄県：空き家対策の一層の強化および情報整備

本稿第5章で確認したとおり、沖縄県では「沖縄県空家等対策モデル計画」の策定や各種マニュアルの作成を通じて、空き家対策の基本的な方向性を示し、市町村における取り組みを後押ししている。

一方、空家等対策計画を策定している自治体へのヒアリングでは、各市町村はそれぞれ独自の計画に基づき対策を進めており、他市町村との情報共有や連携が十分に図られていないケースが多く、県による現状の総括や事例の整理・横展開を求める声が挙がった。

空き家対策における沖縄県の役割が、市町村の取り組みを支援・促進することにある点を踏まえると、各市町村における施策の進捗状況や課題、先進事例等を統括的に取りまとめ、自治体へ還元していくことが、県全体としての空き家対策の底上げにつながるものと考えられる。

あわせて、空き家情報の整備も重要な課題である。空き家の所在や状態を可視化することにより、市場での流通が進み利活用が促進されるほか、災害時における情報活用の面でも有用となる

ことが期待される。この点では、「地域防災計画」においても有益であり、全県的なデータベース整備について検討する必要がある。

また、現在沖縄県では、「沖縄県住宅供給公社」への委託により、離島・過疎地域¹³を対象とした相談窓口が設置されている。しかし、空き家を巡る課題は離島・過疎地域に限られるものではなく、全市町村を対象とした相談体制の構築を求める声も聞かれた。

さらに、空き家対策においては、所有者への働きかけが最も重要な要素の一つである。実際には、転居などにより所有者が空き家の所在地に居住していないケースも多く、市町村単位での対応には限界があるとの声が聞かれ、所有者へのアプローチを課題として挙げる自治体が多くみられた。こうした状況を踏まえ、県の広報番組等を活用した全県的なプロモーションによる所有者への意識啓発・情報発信など、県の主導により、空き家対策のさらなる進展が期待される。

図表 26 沖縄県に求められる取り組み

- ① 各市町村における取り組みの統括・空き家情報のデータベース整備
- ② 県内全市町村を対象とした相談窓口の設置
- ③ 空き家所有者へ向けた全県的なプロモーション（広報番組等を活用した情報発信）

（２）市町村：空家等対策計画の早期策定ならびに先進事例を参考とした取組強化

これまで確認してきたとおり、空家等対策計画の策定状況は全国平均で88.5%であるのに対し、沖縄県内では31.7%にとどまる（2025年3月時点）。同計画の策定は各市町村の努力義務とされているものの、空き家問題は広域的な課題であることから、未策定の市町村においては、計画策定に向け、早期に取り組むを進めることが求められる。

空き家対策は市町村が主体となって進めるものであり、各地域の住宅事情や人口動態、課題など地域の実情に即した実効性のある空家等対策計画が策定・実行されることで、市町村単位の取り組みが積み重なり、結果として県全体の空き家対策の推進力が高まっていくものと考えられる。

また、計画策定にあたっては、予防的アプローチを重視しつつ、官民連携による包括的な空き家対策を展開している横浜市の事例や、空家税という制度的手法を導入した京都市の事例など、他地域の先進事例を参考とすることも有効であろう。

市町村は住民に最も近い存在であり、その立場を生かし、所有者に対する意識啓発を強化することが求められる。具体的には、セミナーやイベントの開催、郵便やLINEなど多様な手段を活用した働きかけにより、住宅の適正な管理や空き家の利活用促進につながることを期待される。

他県事例を踏まえながら、各市町村が地域特性や課題に応じた施策を検討・展開していくことが望まれる。

13 国頭村、大宜味村、東村、本部町、伊平屋村、伊是名村、伊江村、南城市、久米島町、渡嘉敷村、座間味村、粟国村、渡名喜村、南大東村、宮古島市、多良間村、与那国村、北大東村、武富町、石垣市（計20市町村）。

図表 27 市町村に求められる取り組み

- ① 空家等対策計画の早期策定（2025年時点の策定率：全国 88.5%、沖縄 31.7%）
- ② 先進事例を参考とした地域の実情に応じた施策の検討
- ③ 所有者への適切な働きかけの強化

（３） 民間：地域金融機関・不動産・士業等による空き家化予防アプローチ

空き家問題の背景の一つに、相続を見据えた住まいの整理が十分に行われていないことが挙げられる。特に、居住者が高齢化するなかで、将来の住まいの在り方についての検討がなされないまま時間が経過し、結果として空き家化や管理不全につながるケースが多いとの状況が聞かれた。

こうした課題に対しては、地域金融機関、士業（弁護士、司法書士、税理士、建築士等）、不動産事業者等が、それぞれの立場で予防的な視点を持ち、専門性を生かした取り組みを強化していくことが求められる。地域金融機関は、顧客へのライフプラン提案や、住宅ローンの返済終了後、老後資金、相続・資産承継といったさまざまなライフイベントに寄り添う立場にある。このような接点を生かし、「住まいの終活」を起点とした空き家の予防的アプローチを担うことが可能である。各年齢層に応じた住み替えや賃貸化、売却・除却といった住まいの選択肢を早期に提示するとともに、これらに伴う資金ニーズへの対応等を通じて、空き家の市場流通を金融面から後押しすることが期待される。

不動産事業者は、市場動向や地域特性を踏まえた利活用の可能性を示す立場にあり、所有者に対して実情に応じた選択肢を提示する役割を担う。売却や賃貸に限らず、リフォームや用途転換、除却を含めた幅広い選択肢を示すことが、判断の先送りを防ぐことにつながる。

また、士業においては、相続や権利関係の整理、税務面での助言等を通じて、住まいの将来に関する判断の具体化を後押しする役割がある。相続発生後の対応にとどまらず、相続を見据えた事前相談の充実を図ることで、放置空き家を生み出さないための予防的対応が可能となる。

このように、金融機関、不動産事業者、士業等が、それぞれの役割を果たし、取り組みを積み重ねていくことで、空き家の発生抑制と円滑な利活用の促進につながることを期待される。

図表 28 金融機関・不動産・士業等が果たすべき役割

- ① 地域金融機関：「住まいの終活」まで含めたライフプラン提案や、住まいに関する様々な資金ニーズへの対応等により、「空き家の予防・市場流通」を金融面から後押し
- ② 不動産事業者：市場動向や地域特性などを踏まえた幅広い選択肢を提示し、住まいに関する「判断の先送り」を防ぐ
- ③ 士業：相続を見据えた事前相談等の充実を図り、住まいに関する「判断の具体化」を支援

（４） 県民：放置空き家を生まないための住まいの適切な管理

空き家対策を実効性のあるものとするためには、行政や企業の取り組みに加え、県民一人ひとりの意識と行動が不可欠である。市町村へのヒアリングでは、空家等対策特別措置法の改正によ

り、状況に応じて行政による法的措置が可能となった一方で、空き家は個人の私有財産であることから、対応や判断に苦慮する場面も多いとの声が聞かれた。

空き家の多くは、所有者の高齢化や相続を契機として発生しており、「まだ使う可能性がある」「将来考えればよい」といった判断の先送りが、結果として管理不全空き家の要因となっている。このため、所有する住まいを将来どのように活用・管理していくのかについて、早い段階から検討し、適切な管理や利活用、必要に応じた売却・除却等の判断を行うことが求められる。

空き家を放置することで、防災性・防犯性の低下や景観の悪化など、周辺住民の生活環境にも影響を及ぼす可能性があり、所有者には社会的責任が伴う。住まいを「私的な資産」としてのみ捉えるのではなく、地域社会を創る一要素として適切に管理するという意識の醸成が求められる。行政による情報提供や啓発とあわせて、県民の主体的な行動が広がることで、空き家対策の実効性がより一層高まっていくものと考えられる。

図表 29 県民(所有者)が果たすべき責務

- ① 所有する住まいや実家の将来について早い段階から検討し、適切な管理・利活用、必要に応じた売却・除却等の判断
- ② アンテナを高く持ち、行政による支援や情報などを積極的に活用する

8. おわりに

本レポートでは、沖縄県内における空き家の動向を整理するとともに、空き家対策の先進的な取り組みや制度的背景を踏まえ、今後の課題と対応の方向性について検討を行った。

足元では、本県の空き家率は全国と比較して低く、課題としての認識は必ずしも高いとは言えない。しかし、全国に遅れつつも進行する高齢化や人口減少を踏まえると、空き家問題についても同様、今後顕在化していく恐れがあり、早期的な対応が求められる。

かつては人が暮らし、地域の生活を支えてきた住宅であっても、居住者の高齢化や転居、相続などさまざまな理由により空き家となる可能性は誰にとっても身近な問題である。親から「使う予定のない」「管理が難しい」住宅や土地を相続した際に、活用等の判断を先送りすることで、結果として「放置空き家」が生じやすい構造が生まれている。国の制度や自治体施策、民間の知見を活用し、相続した不動産を適切に管理・利活用することが重要である。

また、本県においては、今後築 50 年を超える集合住宅やマンション等の増加が見込まれており、戸建住宅に比べて対応が難しい集合住宅やマンション等の空き家対策についても、一層の強化が求められる。あわせて、公営住宅の老朽化や空き住戸の増加といった課題に対しては、民間の知見も生かした、公民連携による住宅施策の検討も必要であろう。

空き家は個人の財産であると同時に、地域の安心・安全な暮らしに影響を及ぼす地域課題でもある。県、市町村、民間、県民がそれぞれの役割を果たし連携することで、より実効性の高い空き家対策が展開していくことに期待したい。

以上

りゅうぎん総合研究所 研究員 米須 唯