第２章 現状と課題

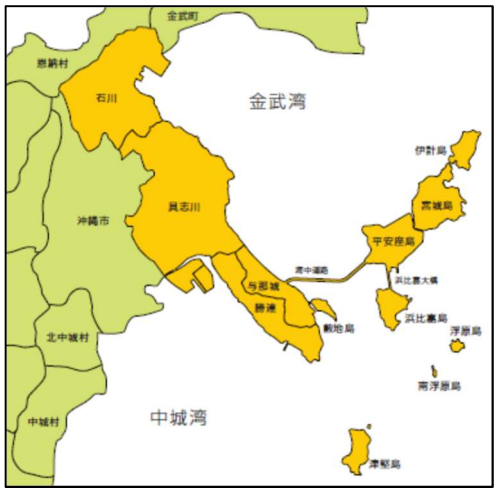
第１節 うるま市の状況

① 人口の推移

本市の人口（国勢調査）は増加傾向にあり、増加数は平成２（1990）年から平成27（2015）年にかけては約2,000人～3,000人増、平成27（2015）年から令和２（2020）年では約6,000人増と急増しています。

地区別には、具志川地区の人口が最も多く、次いで石川地区、勝連地区、与那城地区となっています。具志川地区と石川地区は増加傾向が続いており、平成27（2015）年から令和２（2020）年の伸び率は具志川地区が8.7%増（市5.4%）、石川地区は2.7%増となっています。

一方、勝連地区は平成22（2010）年から、与那城地区（島しょ部を含む）は平成17（2005）年から減少に転じています。



地区区分図

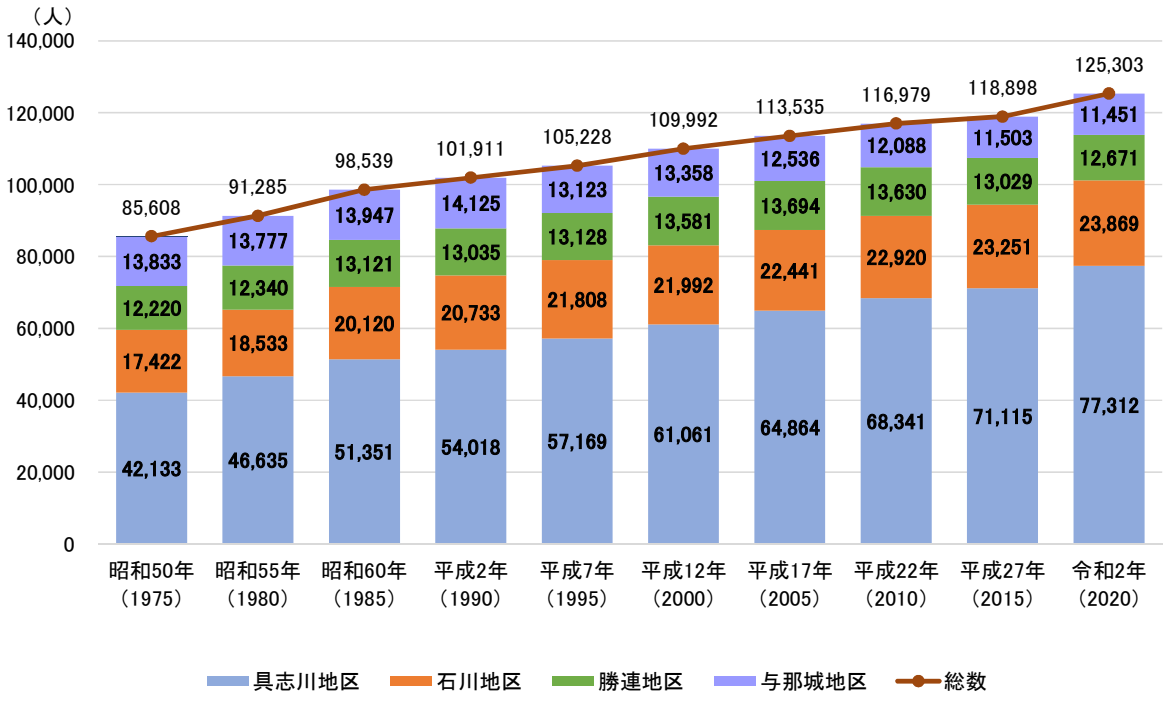


図 市及び地区別人口の推移

資料：総務省「国勢調査」（出典：総合計画）

② 人口動態

令和２（2020）年から令和７（2025）年の人口は引き続き増加傾向にあります。近年の人口動態は、自然動態が減少傾向（死亡超過）、社会動態は増加傾向（転入超過）にあります。社会動態において、県外からの転入者が3,000人台、県内からの転入者はおおむね2,000人程度で推移しています。

人口動態の推移

	自然動態（人）			社会動態（人）			人口	転入（人）		転出（人）	
	出生	死亡	増減	転入	転出	増減	増減	県内	県外	県内	県外
令和2年（2020 年）	1,343	1,146	197	5,653	5,189	464	267	2,015	3,411	1,820	3,236
令和3年（2021 年）	1,289	1,245	44	5,325	4,739	586	542	1,814	3,383	1,693	2,927
令和4年（2022 年）	1,220	1,237	▲ 17	5,236	5,000	236	253	1,967	3,186	1,949	2,952
令和5年（2023 年）	1,143	1,293	▲ 150	5,426	4,821	605	755	1,998	3,281	1,915	2,777
令和6年（2024 年）	1,078	1,378	▲ 300	5,690	4,965	725	1,025	2,220	3,323	2,015	2,830
令和7年（2025 年）	992	1,351	▲ 359	5,650	4,852	798	1,157	2,296	3,233	1,908	2,838

注：県内外の転入出者数にはその他は含んでいないため、社会動態の増減数とは合致しない

資料：沖縄県推計人口（人口数は前年10月中から各年９月中の人口増減数）

③ 将来人口の見通し

今後も本市の人口は増加が見込まれていますが、第２次うるま市総合計画及び国立社会保障・人口問題研究所（以後、「社人研」という。）では、令和17（2035）年をピークに減少に転じることが予測されています。

本市の人口見通しについては、令和２（2020）年を基準とする社人研推計で、目標年度である令和17（2035）年度において約13万人と見込まれています。

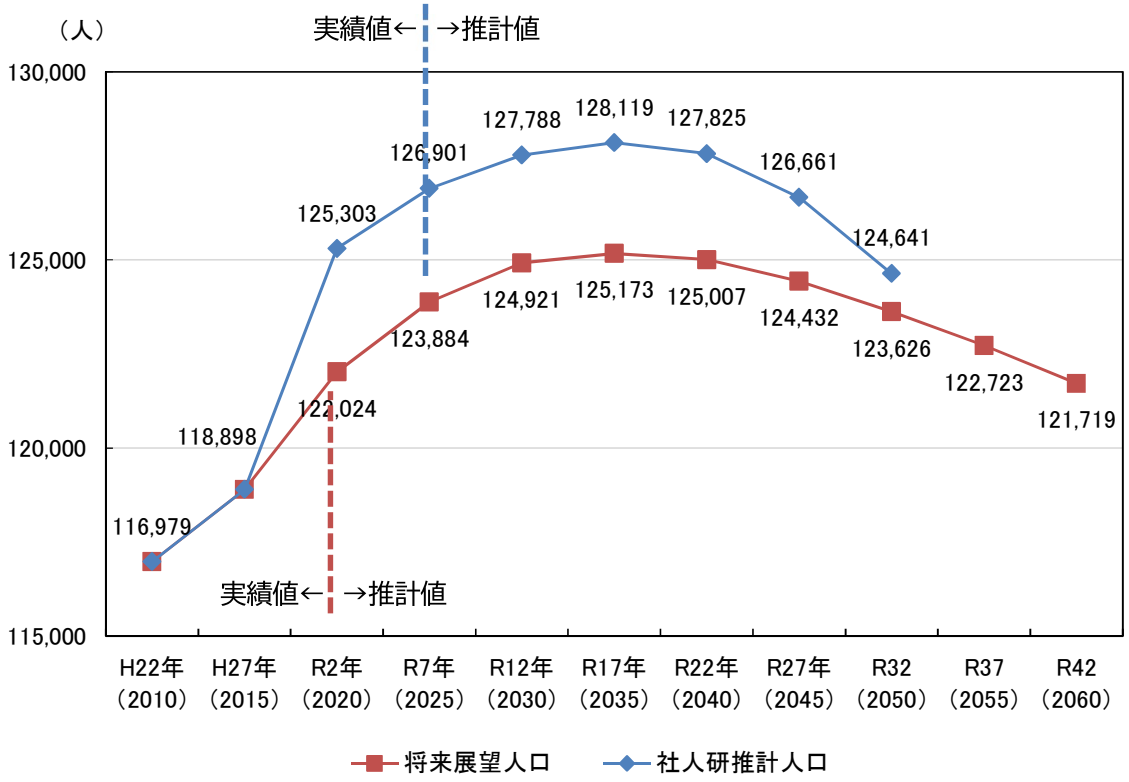


図　人口の見通し

出典：第２次うるま市総合計画後期基本計画
社人研「市区町村別人口」（Ｒ５年推計）

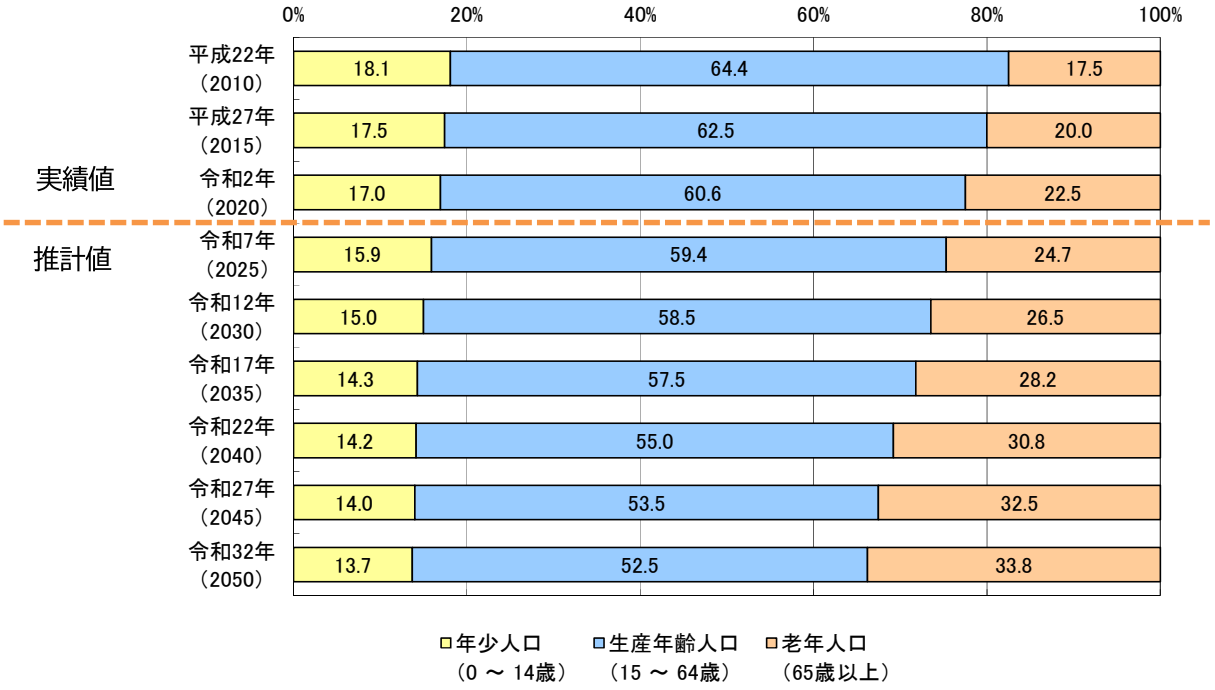
※将来展望人口：合計特殊出生率が2.1まで上昇し、純移動率がマイナスである20～30代の転入・転出数が均衡になると仮定。これに加えて、全体の純移動率が令和２（2020）年から令和12（2030）年までは収束し、令和12（2030）年以降は移動数がゼロになると仮定。

※社人研：「国立社会保障・人口問題研究所」の略。人口・世帯数の将来推計や社会保障費に関する統計の作成・調査研究などを行う、厚生労働省の政策研究機関。本書に記載の推計は社人研「市区町村別人口」（Ｒ５年推計）を使用。

④ 年齢３区分別人口の推移と将来見通し

令和２（2020）年の年齢３区分人口割合は、生産年齢人口（15～64歳）が最も高く60.6%で減少傾向、次いで老年人口（65歳以上）は22.5%で増加傾向、年少人口(０～14歳)17.0%で減少傾向となっています。

また、社人研の令和５（2023）年推計によると今後も同様の見通しとなっており、令和２（2020）年から目標年次の令和17(2035)年では、生産年齢人口は3.1ポイント、年少人口は2.7ポイントの減少、老年人口は5.7ポイントの増加が見込まれています。老年人口実数は、約8,000人の増加が見込まれています。



資料：総務省「国勢調査」
出典：市統計書、社人研「市区町村別人口」（Ｒ５年推計）

地域別でみると、勝連地区、与那城地区は、年少人口割合、生産年齢人口割合が低く、老年人口割合が約３割程度と高くなっています。

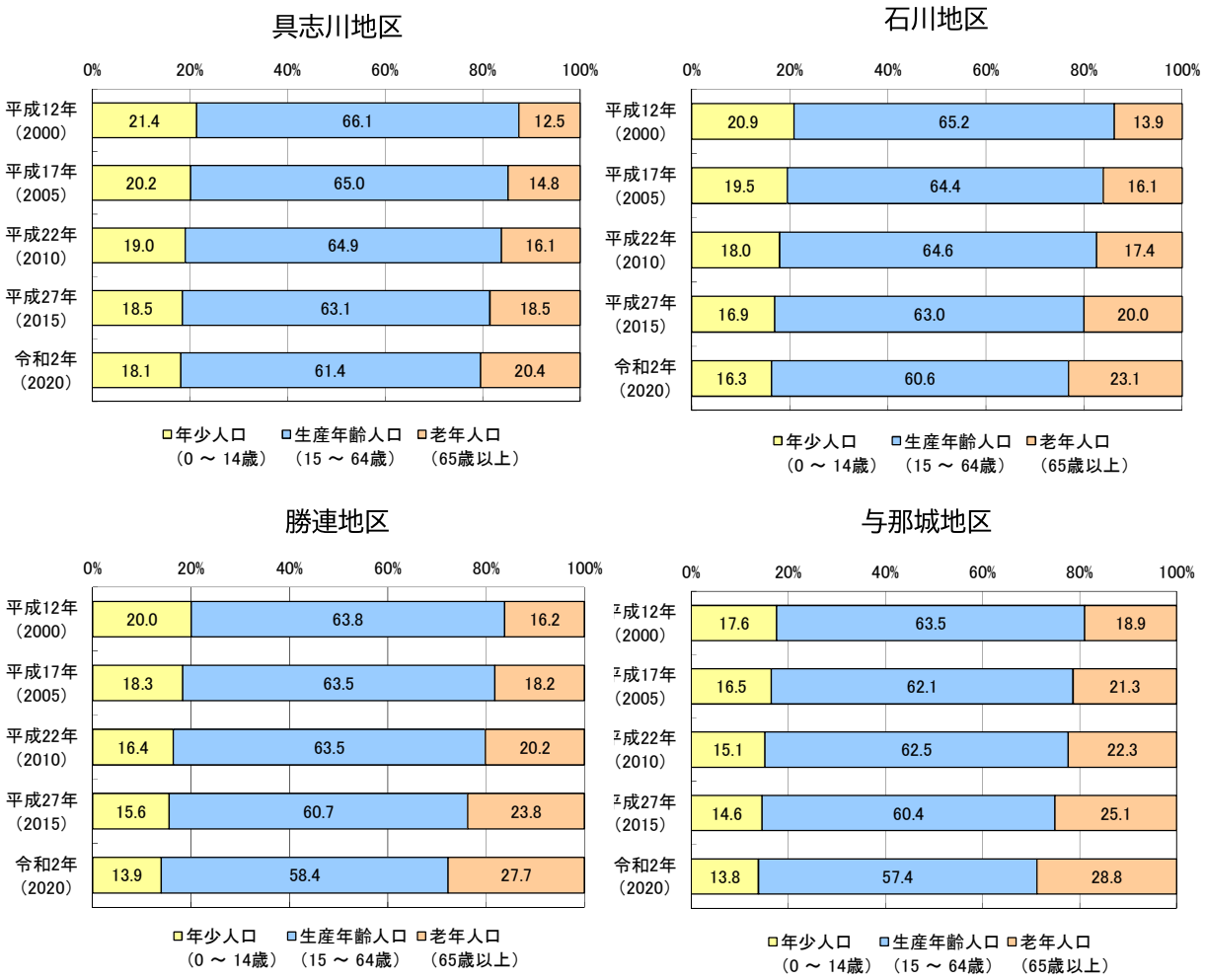


図　地区別年齢３区分人口の推移

資料：総務省「国勢調査」

⑤ 高齢者世帯の推移

令和５（2023）年における、総世帯数に対する高齢者のいる世帯の割合は38.3%で、微増傾向にあります。高齢者のいる世帯のうち、高齢者単身世帯の割合が最も高く、令和２（2020）年以降おおむね16%台で推移しています。単身高齢者世帯は、将来的に空家になる可能性が高いと考えられます。

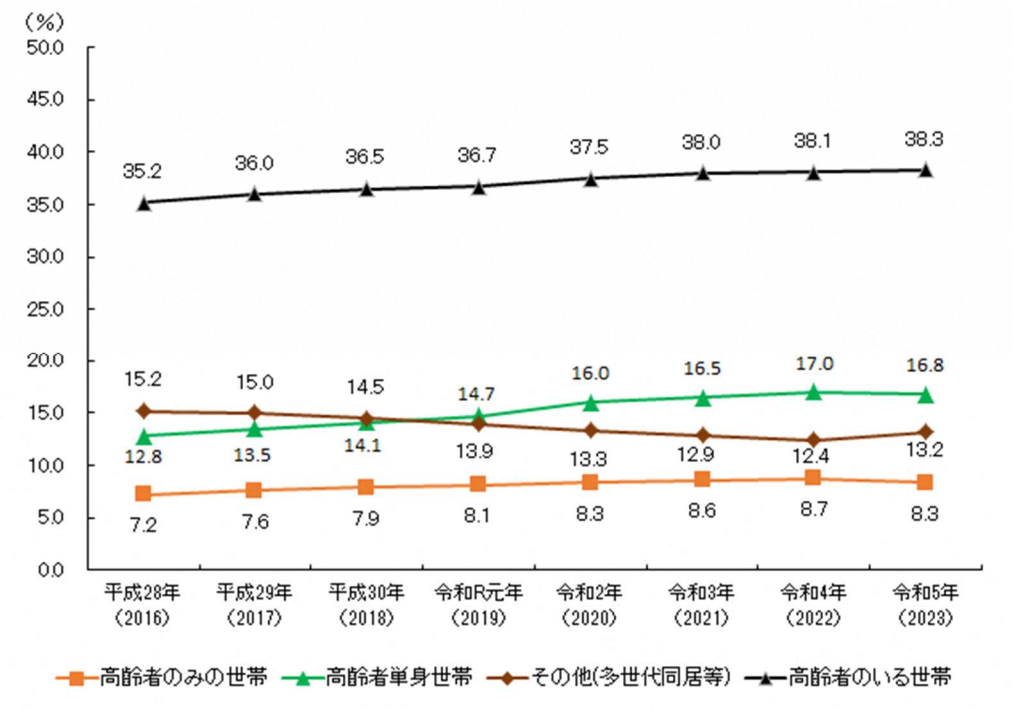


図　総世帯数に対する高齢者世帯割合の推移

資料：総務省「国勢調査」（出典：うるま市高齢者福祉計画）

高齢者世帯における住宅の所有の関係については、持ち家率が66.8%となっていますが、高齢者の単身世帯においては、持ち家率60.1%と借家割合が高くなっています。

	持ち家	借家	計
高齢者のいる世帯	6,510世帯	3,230世帯	9,740世帯
	66.8%	33.2%	―
高齢者の単身世帯	3,670世帯	2,440世帯	6,110世帯
	60.1%	39.9%	―
高齢者夫婦世帯	2,840世帯	790世帯	3,640世帯
	78.0%	21.7%	―

資料：総務省「令和5年 住宅・土地統計調査」
※住宅・土地統計調査は、一の位を四捨五入しているため、合計値が一致しない場合があります。

⑥ 世帯の年間収入

令和５（2023）年における、世帯の年間収入をみると、沖縄県は全国と比べて、300万円未満の割合が約10ポイント高くなっています。

うるま市では、500万円未満の世帯が約７割を占めています。

表　世帯の年間収入

	300 万円未満	300～500万円未満	500～700万円未満	700～1000 万円未満	1000～1500 万円未満	1500 万円以上	不詳
うるま市	**44.0%**	**25.8%**	**11.4%**	**6.4%**	**1.6%**	**0.3%**	**10.5%**
那覇市	45.5%	26.0%	10.6%	7.2%	2.4%	1.1%	7.1%
宜野湾市	41.8%	25.2%	11.8%	5.6%	2.5%	0.4%	12.7%
石垣市	42.4%	22.5%	9.3%	3.4%	0.8%	0.5%	21.2%
浦添市	39.0%	26.9%	14.3%	7.3%	2.5%	1.0%	9.0%
名護市	52.7%	26.2%	9.0%	4.7%	1.2%	0.2%	5.9%
糸満市	49.8%	27.2%	12.3%	5.0%	1.2%	0.5%	4.0%
沖縄市	46.0%	24.3%	10.3%	5.4%	1.3%	0.5%	12.2%
豊見城市	39.1%	27.0%	16.3%	9.4%	2.2%	0.9%	5.0%
宮古島市	47.0%	24.5%	10.3%	4.3%	1.1%	0.7%	12.2%
南城市	44.1%	25.3%	15.6%	8.0%	2.5%	0.6%	3.8%
沖縄県	44.2%	25.8%	11.7%	6.3%	2.0%	0.8%	9.3%
全国	33.7%	25.4%	15.6%	12.1%	5.7%	2.0%	5.4%

資料：総務省「令和5年 住宅・土地統計調査」

第２節 統計調査からみた住宅・空家等の状況

① 用途別建築着工件数の推移

令和５（2023）年における用途別建築確認件数は692件で、約7割を専用住宅が占めています。平成16（2004）年からの推移をみると、建築確認件数は増加、減少を繰り返しながらもおおむね増加傾向を示し、そのうち６割～７割を専用住宅が占めながら推移しています。

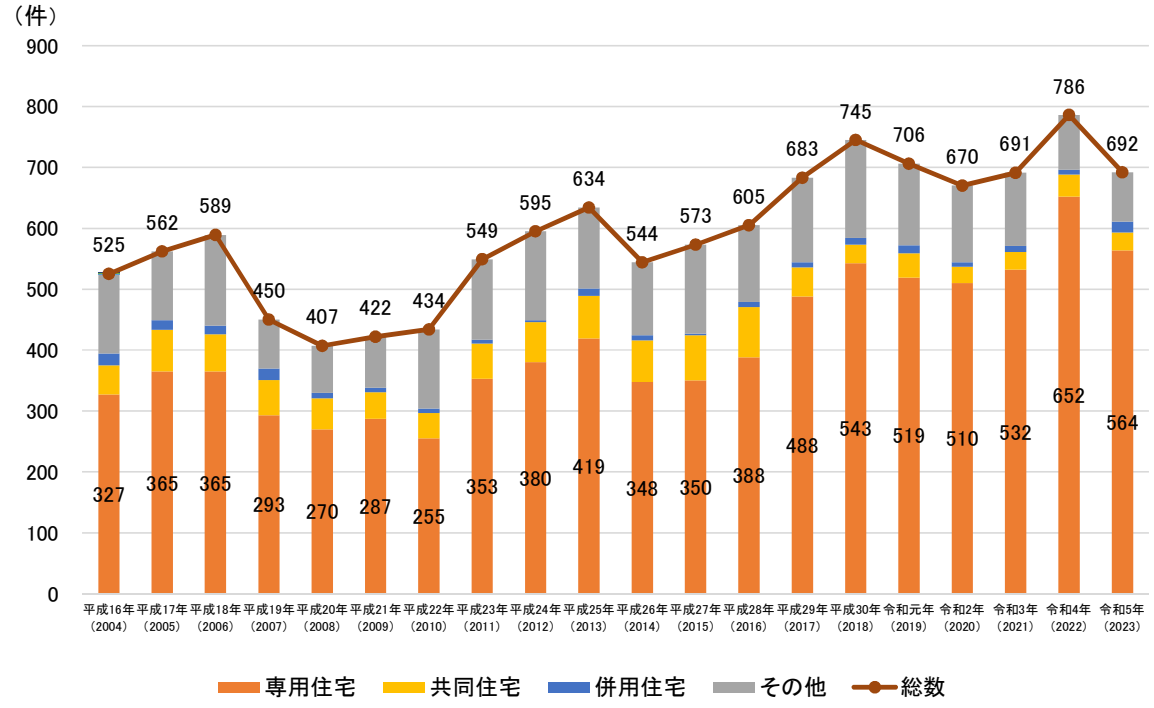


図　用途別建築着工件数の推移

注：各年12月末現在
資料：建築行政課（出典Ｒ５年版うるま市統計書）

② 空き家率の推移

住宅・土地統計調査における令和５（2023）年の本市の空き家率は6.8%で、国及び沖縄県の平均を下回っています。

また、空き家の推移をみると、平成20年（2008年）から平成25（2013）年にかけて増加したものの、その後は減少傾向にあります。

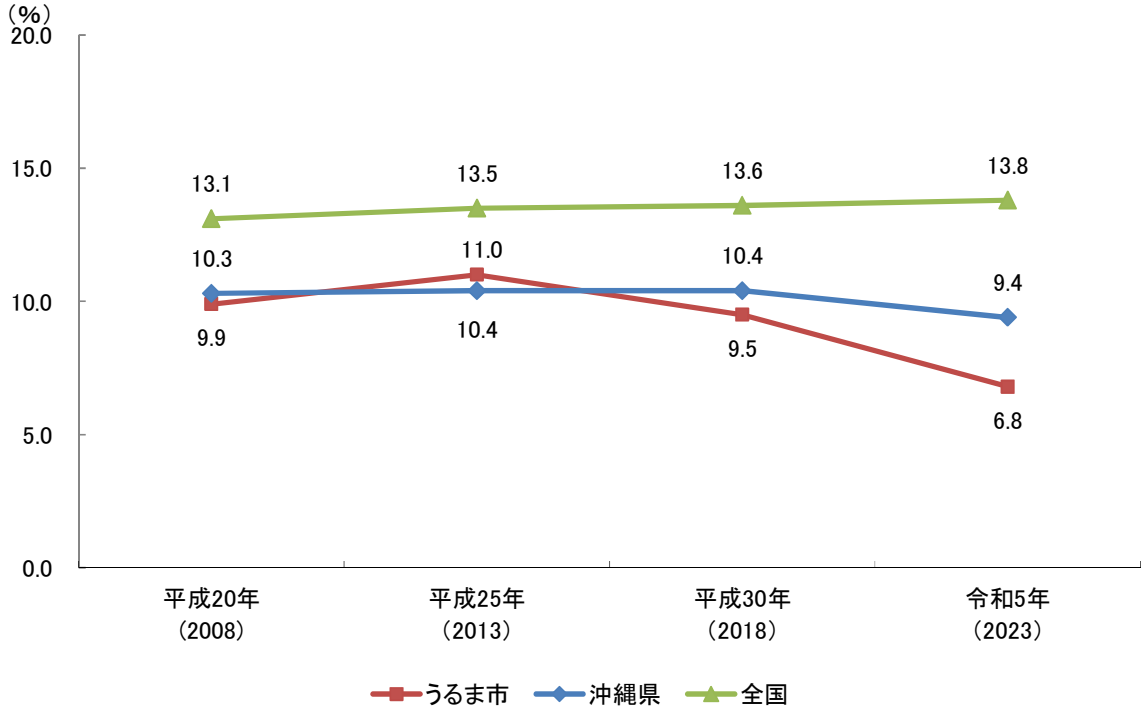


図 本市の空き家率の推移

注：空き家率は住宅総数に対する空き家の割合
資料：総務省「住宅・土地統計調査」

※住宅・土地統計調査：標本調査（サンプル調査）で、全ての母集団から抽出した標本により全体数を推定する調査。正確な値と誤差が生じる可能性がある。

令和５（2023）年における空き家数は、3,730戸で、このうち利用目的のない「その他住宅」が最も多く、次いで「賃貸用住宅」が1,360戸、「二次的住宅」と「売却用住宅」がそれぞれ170戸となっています。

「その他住宅」は増加傾向、「賃貸用住宅」は減少傾向にあり、令和５（2023）年では、「その他住宅」の割合が最も多くなっています。

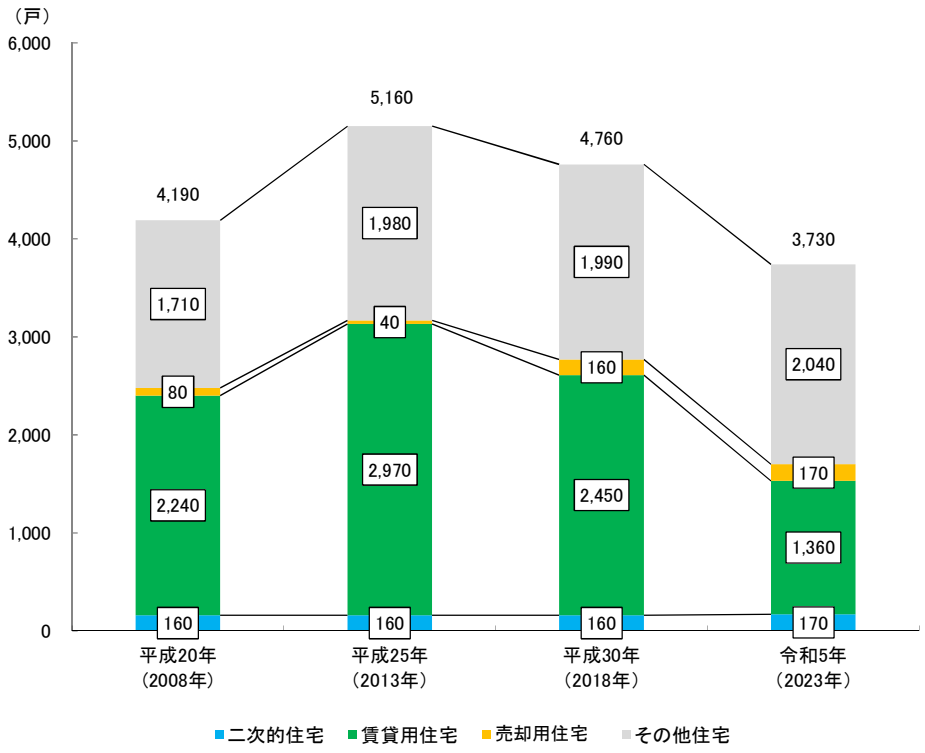


図　空き家の種類

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

住宅・土地統計調査における「空き家」は、以下の①～④の「住宅※」を合わせたものです。

※住宅：一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。

① 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

② 賃貸用住宅
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

③ 売却用住宅
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

④ その他住宅
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（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

空き家数に占める各住宅種類の割合をみると、うるま市は、全国や沖縄県、県内他市と比べて、その他住宅の割合が多く、賃貸用住宅の割合が少ない傾向があります。

空き家に占めるその他空き家の割合の推移をみると、平成 30（2018）年までは全国や沖縄県と同程度の割合でしたが、令和５（2023）年に増加しています。

表　空き家数に占める種類の割合

	その他住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	二次的住宅
うるま市	**54.7%**	**36.5%**	**4.6%**	**4.6%**
那覇市	23.9%	71.3%	2.2%	2.5%
宜野湾市	39.6%	56.1%	1.2%	3.2%
石垣市	24.2%	63.2%	7.1%	5.5%
浦添市	25.9%	66.4%	5.7%	2.0%
名護市	41.3%	50.0%	3.2%	5.8%
糸満市	71.2%	22.1%	3.5%	2.8%
沖縄市	37.3%	60.8%	1.1%	0.9%
豊見城市	34.3%	19.4%	2.3%	44.4%
宮古島市	56.6%	36.1%	2.0%	5.3%
南城市	61.8%	27.1%	3.5%	7.5%
沖縄県	43.0%	48.8%	2.6%	5.7%
全国	42.8%	49.3%	3.6%	4.3%

資料：総務省「令和５年 住宅・土地統計調査」

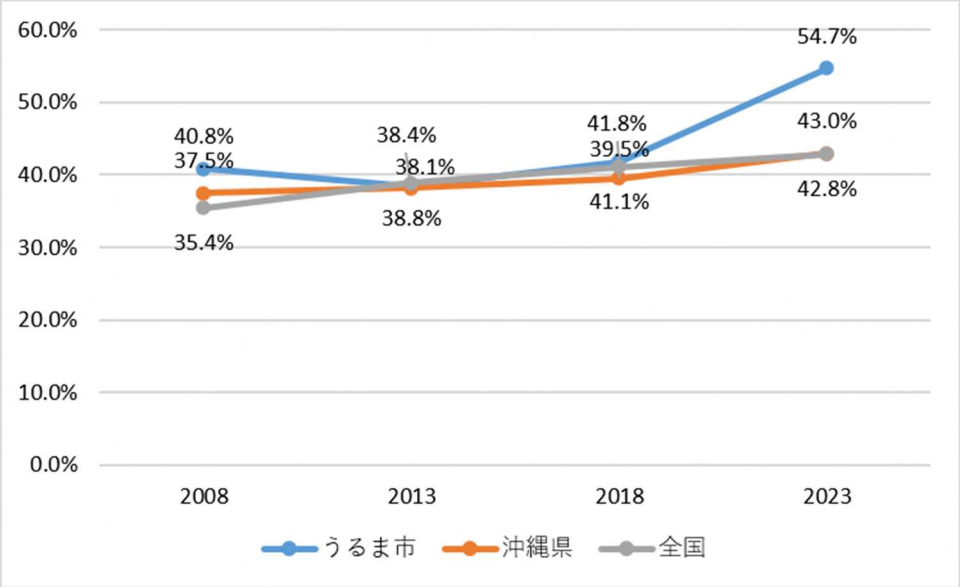


図　空き家に占めるその他空き家の割合

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

③ 空き家の状況

令和５（2023）年における空き家は、建て方別では、「戸建住宅」が約 55.5%と多くなっています。また、腐朽・破損の状況をみると「その他住宅の戸建住宅」の老朽破損率が約４割を占めています。

表　建て方別空き家の老朽破損状況

	空き家	建て方別		空き家率		老朽破損戸数（戸建住宅）	老朽破損率（戸建住宅）
	戸数	戸建住宅	共同住宅等	戸建住宅	共同住宅等		
総数	3,730	2,070	1,660	55.5	44.5	940	25.2%
二次的住宅	170	130	40	－	ー	70	41.2%
賃貸用住宅	1,360	90	1,270	－	ー	10	0.7%
売却用住宅	170	150	20	－	ー	－	－
その他住宅	2,040	1,720	320	－	ー	860	42.2%

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

④ 住宅の状況

住宅の構造と建築時期をみると、その多くがＲＣ造となっています。

「主な減価償却資産の耐用年数表（国税庁）」では、「木造 22 年」、「ＲＣ造 47 年」、「鉄骨造 27 年（軽量）」となっており、ＲＣ造では、今後 10 年間で約 12,500 戸が耐用年数を超過する見込みとなっています。

表　住宅の構造・建築の時期

建築の時期	住宅総数	木造	非木造			
				ＲＣ造	鉄骨造	その他
総数	51,030	2,110	48,920	46,730	1,120	1,070
1970 年以前	3,080	300	2,780	2,580	50	160
1971～1980 年	5,260	170	5,080	4,860	60	170
1981～1990 年	6,630	100	6,540	6,420	30	90
1991～2000 年	6,590	140	6,450	6,140	180	130
2001～2005 年	3,360	120	3,240	3,070	110	60
2006～2010 年	3,570	30	3,540	3,320	160	60
2011～2015 年	5,110	140	4,970	4,570	310	90
2016～2020 年	6,140	650	5,490	5,330	60	100
2021～2023 年９月	2,110	350	1,770	1,580	30	150

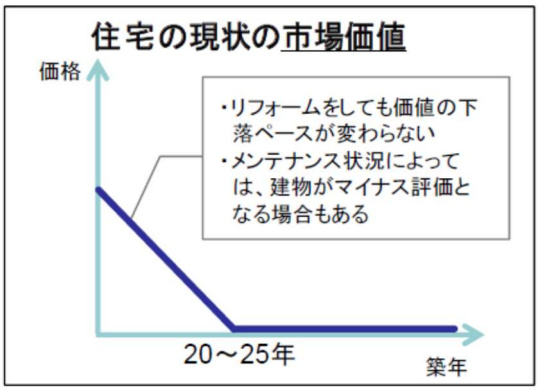
資料：総務省「令和５年 住宅・土地統計調査」

「　」：耐用年数超過

「　」：10 年後に耐用年数超過

中古戸建て住宅に係る評価では、当該住宅の状態にかかわらず、従来の取引市場で形成された「市場価格」の相場が参照され、築２０～２５年程度で一律に価値をゼロとする減価修正が行われることが一般的である。

資料：中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針（平成26年3月）



令和７（2025）年の新設住宅着工戸数（全国）は、前年度比 6.5%減の 74 万 667 戸となっています。持家、貸家、分譲住宅の全てで着工戸数が減少し、全体では３年連続の減少となっています。

今後も建築資材価格の高騰や人件費の上昇が続くことが見込まれるため、新設住宅着工戸数は引き続き低水準で推移すると考えられます。そのような中、予算を抑えながら希望するエリアで住まいを確保する選択肢として、既存の「空家等」の活用がますます重要になると考えます。

第３節 空家等実態調査

（１）空家等実態調査結果による空家数

令和６（2024）年10月～12月にかけて空家等の実態調査、令和７（2025）年２月に市全域を対象とする意向調査を実施しました。

１）調査の目的

空家・空室等利活用の促進や地域住民の生活環境の保全を図るため、「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26（2014）年法律第127号）（以下、「法」という。）に基づき、うるま市内における適切な管理が行われていない空家や集合住宅の空室実態を把握することを目的としています。

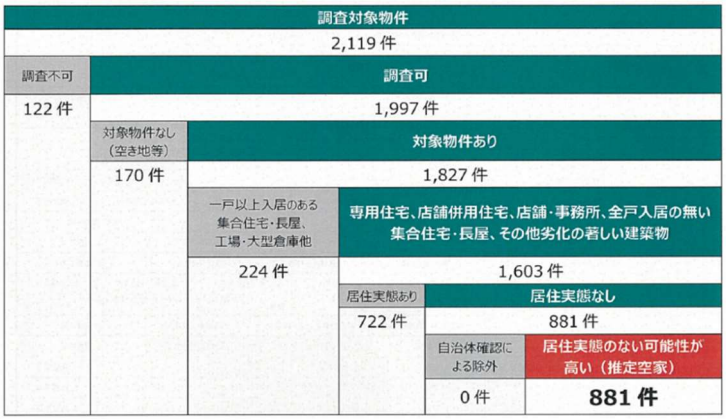
２）実態調査期間

令和６年（2024年）10月～令和７（2025）年２月

・現地調査：令和６（2024）年10月29日～12月10日
・意向調査：令和７（2025）年２月７日～２月21日

現地調査では、調査委託先が保有する空家等候補データと本市が保有する空家等情報を基に、2,119件の調査対象となる建物等を抽出し、外観目視により調査を行いました。

調査の結果、881件の推定空家等が確認されました。



※空家等の判定基準

「地方公共団体における空家調査の手引きver.1（平成24（2014）年６月、国土交通省住宅局）（以下「手引き」という。）」における空家等の判定基準例、調査委託先が過去に実施した他の自治体の空家等実態調査実績や住宅地図更新調査時に収集している空家等の取得基準に基づき、調査対象物件が空家等か否かを判断するための判定基準を下記のとおり作成した。

・表札・名札・看板がない	・郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている
・電気メーターが停止している	・プロパンガスボンベが撤去されている
・カーテンがない	・雑草・立木が繁茂している
・ゴミの投棄、堆積がある	

（２）不良度別にみた空家等の状況

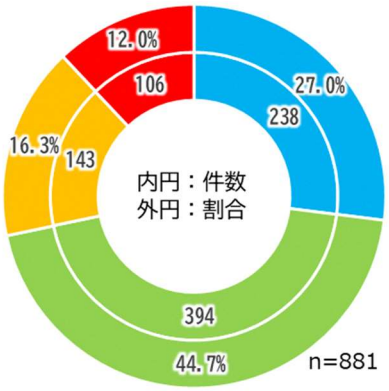
881件の推定空家等について、外観調査によって取得できた不良箇所ごとに、不良度判定表にしたがって評点付けを行い、その合計点によって不良度が低いものから順にＡランクからＤランクの４段階で区分しました。

不良度ランクの判定内容

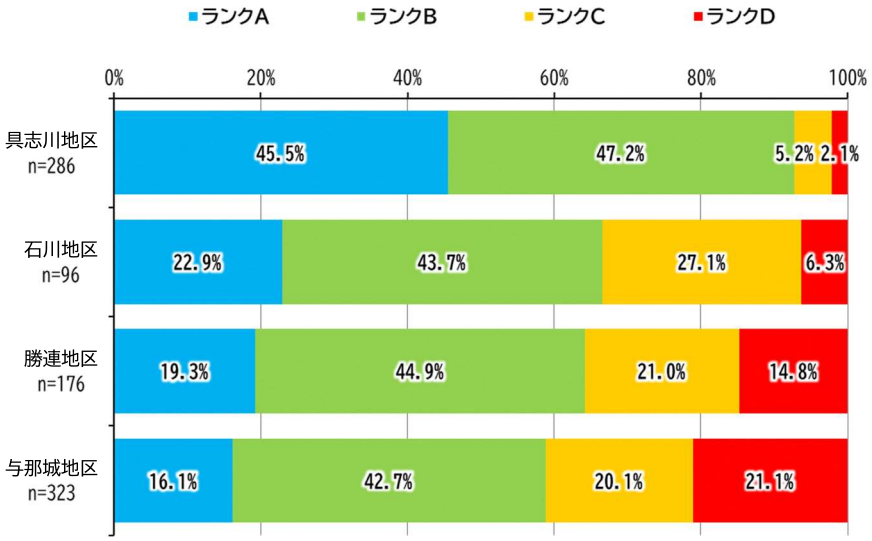
判定内容	点数	ランク
管理に特段問題はなく、現況で利用可能	０点	A
管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	１～49 点	B
倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり	50～99 点	C
倒壊の可能性があるなど、現況での利用は困難	100 点以上	D

今回調査の不良度判定では、「不良度Ａ」、「不良度Ｂ」の推定空家等は本市全体で632件（71.7%）あり、これらについてはそのままの状態、または小規模な修繕の実施によって、利活用が可能と推定されます。

一方、建物の倒壊、飛散等のおそれから「不良度D」と判定された推定空家等は、106件（12.0%）で、地区別には与那城地区、勝連地区等でその件数が多くなっています。



ランク	件数	割合
A	238	27.0%
B	394	44.7%
C	143	16.3%
D	106	12.0%
計	881	100.0%



（３）空家等所有者アンケート調査

現地調査の結果「空家等と推定される建物」と判定された881件のうち、所有者を特定できた342件について、調査対象建物の状況、空家等となった経緯、今後の活用等について意向調査を実施しました。

意向調査の回収状況

推定空家等件数	① 意向調査送付数	② 意向調査回収数	回収率（②/①）
881件	342件	91件	26.6%

１）調査の概要

意向調査の主な項目は以下のとおりです。

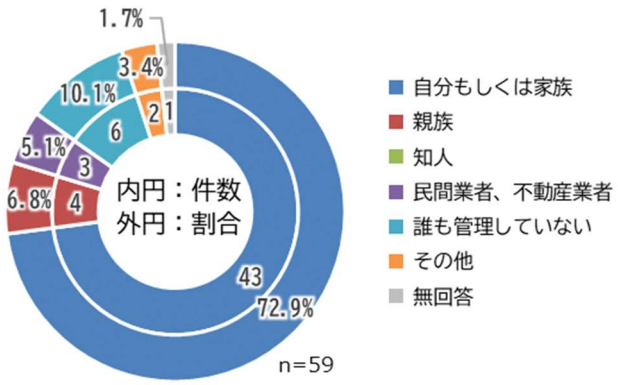
- ○ 空家等の現状について
- ○ 空家等の管理について
- ○ 今後の活用について

２）調査の結果

所有者意向調査の結果は以下のとおりです。

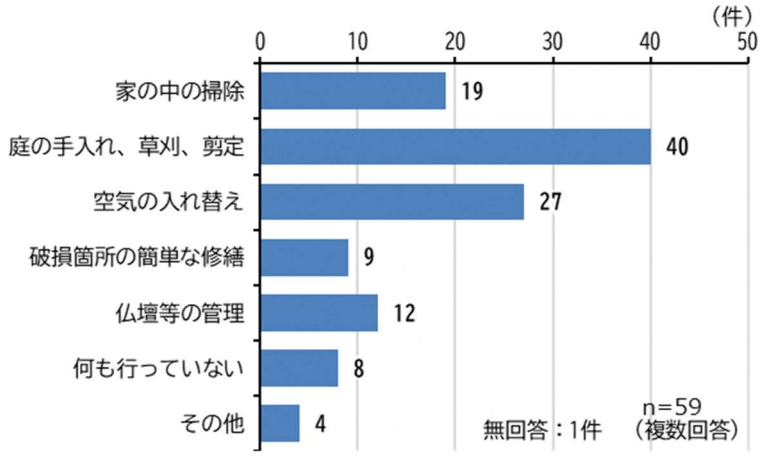
①　管理者の種別

管理者は、全体の7割以上が「自分もしくは家族」で、「親族」や「民間業者、不動産業者」、「誰も管理していない」状態等は数件となっています。



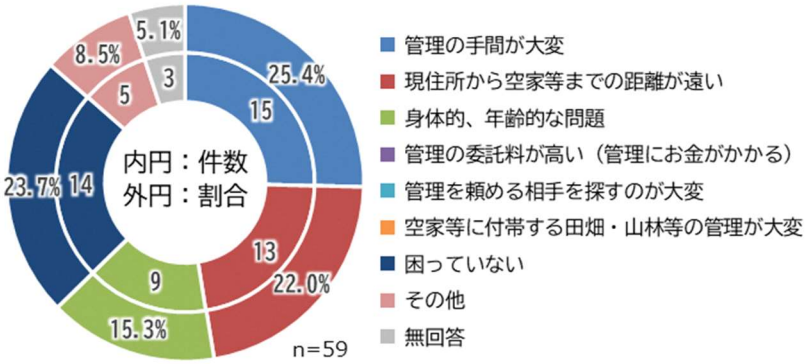
② 管理の状況

管理は、「庭の手入れ、草刈、剪定」が40件と最も多く、次いで「空気の入れ替え」が27件、「家の中の掃除」が19件となっています。



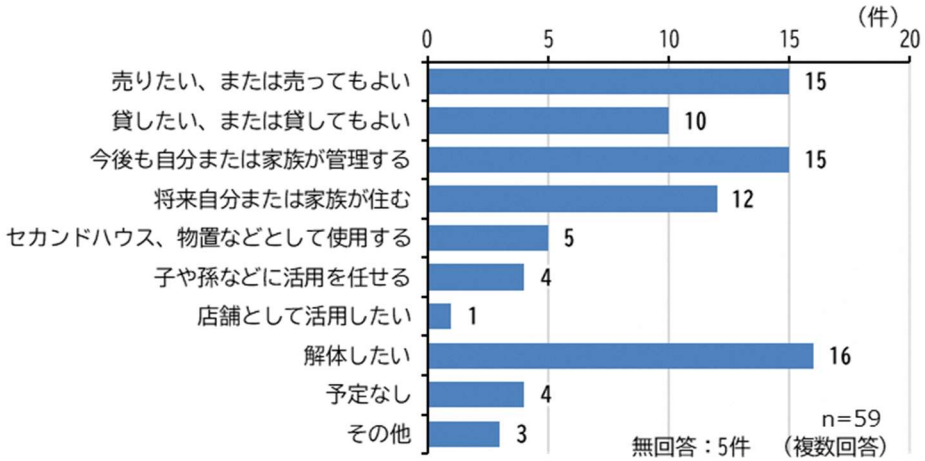
③ 管理の困りごと

「管理の手間が大変」が15件（25.4%）と最も多く、次いで「困っていない」が14件（23.7%）、「現住所から空家等までの距離が遠い」が13件（22.0%）となっています。



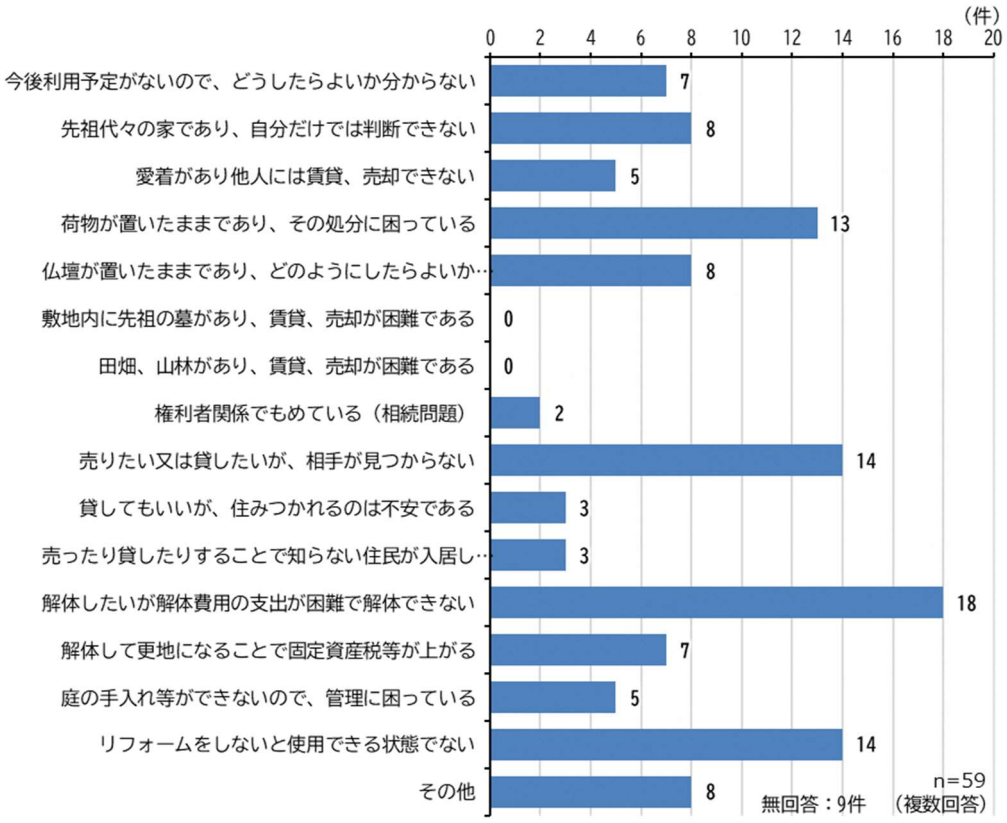
④　今後の活用

今後の活用は、「解体したい」が16件と最も多く、次いで「売りたい、または売ってもよい」と「今後も自分または家族が管理する」がそれぞれ15件ずつ、「将来自分または家族が住む」が12件となっています。



⑤　今後の活用で困っていること

「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」が18件と最も多く、次いで「売りたい又は貸したいが、相手が見つからない」と「リフォームをしないと使用できる状態でない」がそれぞれ14件となっています。



第４節 空家等対策の主な課題

本市を取り巻く現状や、空家等実態調査結果、空家等所有者アンケート調査等から、今後、空家等対策を進めていく上で、以下のような課題があげられます。

（１）高齢化の進行や住宅供給の増加に伴う空家等の増加

本市では今後も人口増加が見込まれる一方で、老年人口の増加や世帯構造の変化（高齢者単身世帯の増加等）により、空家等の増加が懸念されます。

また、建築着工件数において「専用住宅」が最も多く、増加傾向にあることに加え、空家等のうち戸建住宅の割合が55.5%を占めていることから、将来的に空家等のさらなる増加が見込まれます。

（２）所有者等の管理意識の醸成と把握

空家等の放置は、所有者等が遠方に居住している場合や、相続により取得された場合など、様々な要因によって生じています。このため、空家等の適正な管理に向けては、所有者・管理者としての問題意識や危機管理意識の醸成に取り組む必要があります。

一方で、登記未更新のまま相続が繰り返されているケースや、相続人が多数に及ぶ場合、さらには国外に居住している場合などにより、所有者等の特定や連絡が困難な空家等も存在しており、対応の大きな障害となっています。

また、沖縄県内では、土地と建物の所有者が異なるケースも多く、建物の管理や除却、跡地利用等について土地所有者と建物所有者との調整が必要となることから、空家等対策が円滑に進まない要因となっています。

（３）地区の実情を踏まえた空家等対策

人口の推移や少子高齢化の傾向は、市域全体で一様に推移しておらず、勝連地区及び島しょ部を含む与那城地区では人口減少、高齢化が進んでいるなど地域差があります。

こうした現状を踏まえて、空家等対策に取り組む必要があります。

（４）空家等の増加に伴う住環境等への影響

空家等が増加すると地域コミュニティが希薄となり、地域活力やまちの魅力も低下していきます。これらが原因となり、地域居住者の空洞化等の悪循環や防犯や環境問題など住環境の悪化が懸念されます。

（５）利活用への適性をもたない空家の増加

本市では戸建住宅の空家のうち、利用目的のない「その他住宅」が約５割を占めています。また「その他住宅」の老朽破損率は約４割で、利活用への適性に乏しい空家が今後増加することが見込まれます。

また、吹付アスベスト等が使用されている場合、除去費用が高額になるため、所有者が解体を躊躇し、空き家が放置される要因となっています。

（６）庁内外の対応体制の整備

空家等の問題は、防災、衛生、景観、福祉、税務、都市計画など多岐にわたる分野に関係しており、単一の部署や機関のみで対応することが困難です。

空家等の対策については、事業者の紹介をはじめ、解体や活用支援制度の周知等に、庁内外が連携した対応体制で取り組む必要があります。