

「住宅確保に関する現状と課題」について



沖縄振興開発金融公庫

THE OKINAWA DEVELOPMENT FINANCE CORPORATION



琉球大学

UNIVERSITY OF THE RYUKYUS

令和6年3月13日（水）

沖縄県内の住宅着工戸数、過去最少の9179戸 22年、前年比5.1%減 貸家が4年連続で減少(琉球新報R5.2.15)

首里城下町に「2億ション」 沖縄の地価、伸び再加速(日本経済新聞R5.4.17)

過熱する宮古島 地価や家賃が高騰 投資先行に懸念も
-(琉球新報R5.9.21)

生コン単価3千円値上げ 原料費高騰、組合「苦渋の決断」(八重山日報R5.4.1)

沖縄の住宅家賃、上昇傾向続く 2Kから3LDKで顕著 資材高や件数減の影響 おきぎん経済研究所、2022年動向を発表(沖縄タイムスプラスR5.7.6)

新築マンション最高値更新 沖縄は4631万円で九州一(沖縄タイムスR5.2.23)

沖縄の家賃、新築で上昇 「希少性」で築10年までは“新築並み”も 石垣、宮古は稼働率99%(琉球新報R5.6.30)

マンション開発、さらに過熱… 沖縄の住宅市場から読み解く那覇新都心の今(沖縄タイムスプラスR5.7.27)

市町村からは「住宅不足」の声も…

(1) 目的

沖縄公庫が助言業務協定を結ぶ県内市町村との意見交換において、観光関連を中心とした雇用増や移住・定住促進に対応するための住宅不足が課題との意見が多数あったが、その状況・要因は各地域により異なるものと考えられる。

そのため、各地域の住宅不足に係る現状等について自治体向けにアンケート調査を行い、現状の確認、課題の整理を行うこととした。先進事例等を収集し、共有することで、各市町村の課題解決に向けた取組の促進を図る。

(2) 調査内容

ア 調査対象	県内41市町村
イ 調査方法	各種統計、アンケート調査(回収率82.9%)及び個別ヒアリングの実施
ウ 調査項目	人、住宅、行政の3つの観点から調査 ・人(人口動態、世帯数、年齢別構成比) ・住宅(住宅数、着工状況、賃料、需給バランス、稼働率、公営住宅) ・行政(認識・取組状況、空き家)
エ 調査時期	令和5年12月6日～令和6年2月29日
オ 実施主体	沖縄振興開発金融公庫 調査部 地域連携情報室(平良、宮平) 琉球大学 国際地域創造学部 教授 瀬口 浩一 琉球大学 瀬口ゼミナール(西本、系数、比嘉、高嶺、玉寄、川平)

(3) 確認方法

人・住宅・行政のそれぞれの観点における確認事項については、右図のとおり確認。

観点	確認事項	趣旨	確認方法	確認期間
人	人口動態	自然増減・社会増減ごとの推移を確認	・県推計人口(県企画部)	H14~R4
	世帯数	世帯数の推移を確認	・国勢調査(総務省)	H22・H27・R2
	年齢別人口構成比	各地域の年齢別構成の傾向を確認	・国勢調査(総務省)	H22・H27・R2
住宅	住宅数	県内の住宅数の推移を確認	・住宅・土地統計調査(総務省)	H20・H25・H30
	着工状況	住宅の着工状況の推移を確認	・住宅着工統計(県土木建築部)	H23・H25・H27・H29・R1
	賃料・需給バランス・稼働率	賃料・需給バランス・稼働率の推移を確認	・賃料動向ネットワーク調査(おきぎん経済研究所)	H30~R4
	公営住宅	公営住宅数・取組方針を確認	・調査票	
行政	空き家	空き家の現状・取組状況を確認	・住宅・土地統計調査(総務省) ・調査票	H20・H25・H30
	認識・取組状況	自治体における認識・取組状況等を確認	・調査票	

(4) 地域別分類

県内市町村の地域別分類については、県企画部市町村課HPの「市町村一覧」を参考に、以下のとおり整理。宮古・八重山地域を除く周辺離島については、その類似性から「その他離島」にまとめて分類。

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

2. 現状の確認

(1)人①

- 我が国の人口は、平成22年を頂点に人口減少に突入。平成27年から令和2年までの5年間に0.7%人口が減少。
- 他方、世帯数は増加し続けており、平成27年から令和2年までの5年間に4.5%世帯数が増加。
- 沖縄県では、人口は令和2年まで増加が続いており、世帯数も平成27年から令和2年までの5年間では9.7%増加。
- 総務省による調査では、令和5年1月1日現在の人口において、沖縄県は初めて人口が減少したとされており、今後、ゆるやかに減少していくものと見込まれている。

【人口・世帯数の推移】

○国における人口と世帯数の動きを鑑みると、沖縄県で人口減少に突入しても、世帯数がすぐさま減少となることはなく、しばらく増加していくものと推測できる。

国					
H22		H27		R2	
人口(人)	世帯数(世帯)	人口(人)	世帯数(世帯)	人口(人)	世帯数(世帯)
128,057,352	51,950,504	127,094,745	53,448,685	126,146,099	55,830,154
前回比	前回比	前回比	前回比	前回比	前回比
0.2%	4.8%	-0.8%	2.9%	-0.7%	4.5%
世帯あたり人員	2.46	世帯あたり人員	2.38	世帯あたり人員	2.26
沖縄県					
H22		H27		R2	
人口(人)	世帯数(世帯)	人口(人)	世帯数(世帯)	人口(人)	世帯数(世帯)
1,392,818	520,191	1,433,566	560,424	1,467,480	614,708
前回比	前回比	前回比	前回比	前回比	前回比
2.3%	6.5%	2.9%	7.7%	2.4%	9.7%
世帯あたり人員	2.68	世帯あたり人員	2.56	世帯あたり人員	2.39

(出所)総務省「国勢調査」

2. 現状の確認

(1)人②

○沖縄県の世帯数は、令和2年度時点で614,708世帯。
平成22年からの10年間で約2割増加。南部が約半数、中部が約3割、北部が約1割、残りの1割を宮古・八重山・その他離島が占める。

【沖縄県の世帯数の推移】

(単位:世帯)

	H22	H27	R2	(R2構成比)
沖縄県	520,191	560,424	614,708	100.0%
北部	46,763	49,619	52,985	8.6%
中部	173,572	189,878	214,504	34.9%
南部	246,894	265,686	288,741	47.0%
宮古	21,695	22,447	24,701	4.0%
八重山	21,925	23,716	24,886	4.0%
その他離島	9,342	9,078	8,891	1.4%

(出所)総務省統計局「国勢調査」

○令和2年度の沖縄県の人口における年齢構成は、15歳未満が16.6%、15歳～64歳が60.8%、65歳以上が22.6%と高齢化が進む。

○全ての地域において、65歳以上の割合が20%を超過。

○北部、宮古、その他離島で特に高齢化が進む。北部地域では、65歳以上の構成比率が30%を突破。

【年齢別人口構成比(県全体・地域別)】

(単位:%)

<全体>

市町村名	H22			H27			R2		
	15歳未満	15～64歳	65歳以上	15歳未満	15～64歳	65歳以上	15歳未満	15～64歳	65歳以上
沖縄県	17.8	64.8	17.4	17.4	62.9	19.6	16.6	60.8	22.6

<地域別>

(単位:%)

市町村名	H22			H27			R2		
	15歳未満	15～64歳	65歳以上	15歳未満	15～64歳	65歳以上	15歳未満	15～64歳	65歳以上
北部	15.1	60.8	24.1	15.4	58.3	26.4	14.9	54.5	30.5
中部	18.0	65.0	16.9	17.6	63.3	19.1	16.9	61.3	21.8
南部	18.3	65.0	16.7	18.4	62.7	18.9	18.2	60.0	21.8
宮古	19.2	56.1	24.7	17.0	57.4	25.6	15.0	56.2	28.7
八重山	17.4	63.5	19.1	16.0	64.7	19.3	17.7	60.0	22.3
その他離島	15.4	59.4	25.2	15.4	59.3	25.3	15.3	55.7	29.1

(出所)平成22年・27年・令和2年国勢調査結果より作成。

2. 現状の確認

(2)住宅①

- 住宅数は、直近10年間ですべての県内市町村(人口15,000人以上の市町村に限る)で増加。
- 特に、与那原町、中城村、南城市、南風原町、八重瀬町、豊見城市は10年前から30%以上住宅数が増加。
- 新たに建設される住宅の約8割が中南部。残りの2割のほとんどを北部・宮古・八重山地域が占め、その他離島地域は全体の1%にも満たない。
- 令和4年度現在の県内の賃料水準は、平成30年度当時と比べると、新築・中古問わず上昇。特に新築の2R~2LDKは16.2%の上昇。

【賃料水準の推移(部屋タイプ・性質別)】

		H30	R1	R2	R3	R4	増減率 (R4/H30)
1R~1LDK	新築	50,800	51,400	55,200	55,000	56,400	11.0%
	中古	44,900	43,900	45,100	45,200	45,700	1.8%
2R~2LDK	新築	68,700	72,400	80,500	79,600	79,800	16.2%
	中古	56,900	57,100	58,200	60,500	60,800	6.9%
3R~3LDK	新築	85,700	85,400	93,300	92,500	92,800	8.3%
	中古	68,700	69,600	71,300	73,700	73,600	7.1%

※毎年の調査対象サンプルは異なるため、特定の物件の賃料推移ではないことに留意が必要。

(出所)おきぎん経済研究所「おきぎん賃料動向ネットワーク調査」

【住宅数の推移(県内市町村)】

(単位:戸)

	H20	H25	H30	H30/H20
那覇市	146,180	148,760	156,130	106.8%
宜野湾市	38,910	41,620	44,530	114.4%
石垣市	19,860	23,220	23,690	119.3%
浦添市	44,930	47,880	50,100	111.5%
名護市	26,870	29,640	33,120	123.3%
糸満市	20,710	22,100	24,580	118.7%
沖縄市	51,060	54,750	60,480	118.4%
豊見城市	19,320	22,400	25,260	130.7%
うるま市	42,130	46,770	50,270	119.3%
宮古島市	25,310	25,170	26,220	103.6%
南城市	13,210	14,350	17,460	132.2%
読谷村	13,170	13,090	15,340	116.5%
北谷町	10,980	11,150	13,260	120.8%
北中城村	5,470	6,670	6,470	118.3%
中城村	6,350	7,410	8,910	140.3%
西原町	12,460	13,080	14,010	112.4%
与那原町	5,770	7,640	9,010	156.2%
南風原町	10,950	12,710	14,370	131.2%
八重瀬町	8,440	9,760	11,060	131.0%

(出所)総務省「住宅・土地統計調査」

【住宅着工状況の推移(地域別)】

<地域別> (単位:戸)

地域	H23	H25	H27	H29	R1	平均構成比	
北部	計	822	1,824	1,162	1,525	2,120	9.8%
	うち貸家	484	1,308	736	969	1,429	10.0%
中部	計	3,964	5,715	6,381	5,123	4,039	33.2%
	うち貸家	2,692	3,709	4,225	3,221	2,077	32.0%
南部	計	6,210	8,399	7,512	8,102	5,766	47.5%
	うち貸家	3,757	5,842	5,136	5,612	3,212	47.1%
宮古	計	455	686	320	1,169	1,474	5.4%
	うち貸家	336	554	183	899	1,225	6.6%
八重山	計	238	486	653	726	770	3.7%
	うち貸家	96	274	483	593	587	4.0%
その他離島	計	48	63	37	54	74	0.4%
	うち貸家	23	33	21	20	53	0.3%

(出所)沖縄県土木建築部住宅課「住宅着工統計」

2. 現状の確認

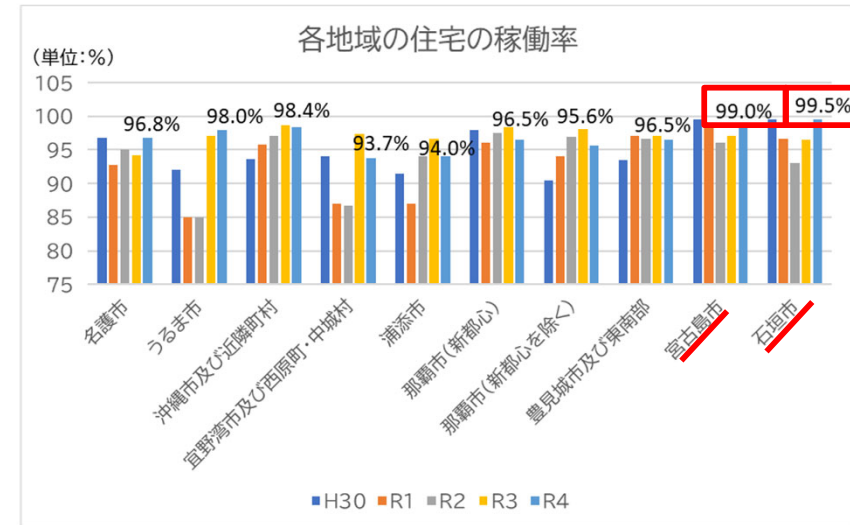
(2)住宅②

○県内住宅の需給バランスは、1R~1LDKはある程度余裕がある一方、2R~2LDKは不足の傾向が強まっており、3R~3LDKは慢性的に不足の状況にある。

○平成30年度から令和4年度にかけての県内の住宅の稼働率平均は約95%で、どの地域においても90%を超過。

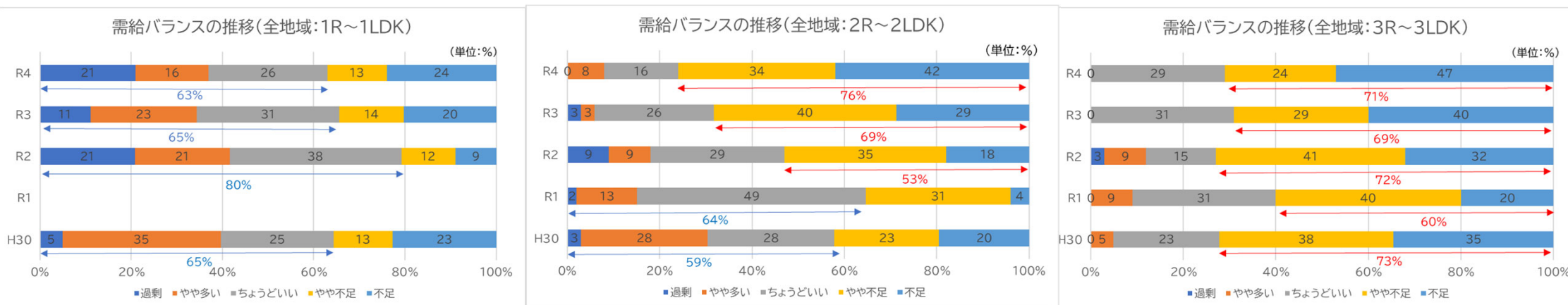
○特に、宮古島市や石垣市では、令和4年度の稼働率が99%を超過しており、深刻な住宅不足の状況。

【各地域の住宅の稼働率】



出所)おきぎん賃料動向ネットワーク調査(おきぎん経済研究所)より作成

【需給バランスの推移(県全域)】



(出所)おきぎん経済研究所「賃料動向ネットワーク調査」

(出所)おきぎん経済研究所「賃料動向ネットワーク調査」

(出所)おきぎん経済研究所「賃料動向ネットワーク調査」

2. 現状の確認

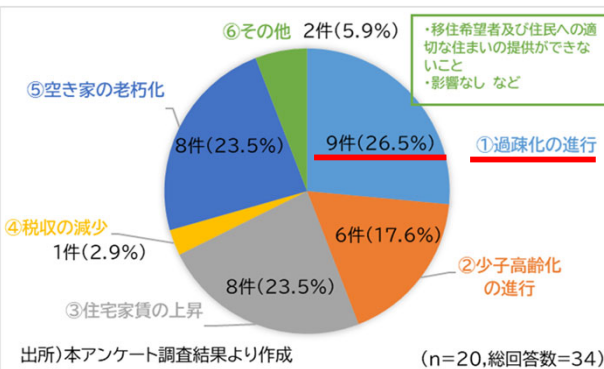
(3)行政①

○住宅が不足していると認識している市町村は、全体の過半数を占めた。南部を除く地域で、住宅不足の認識が強く見られる。

○住宅不足の原因としては、「民間事業者の当該地域へのアパート建設が少ない」が最も多い。北部やその他離島で特にその傾向が強い。

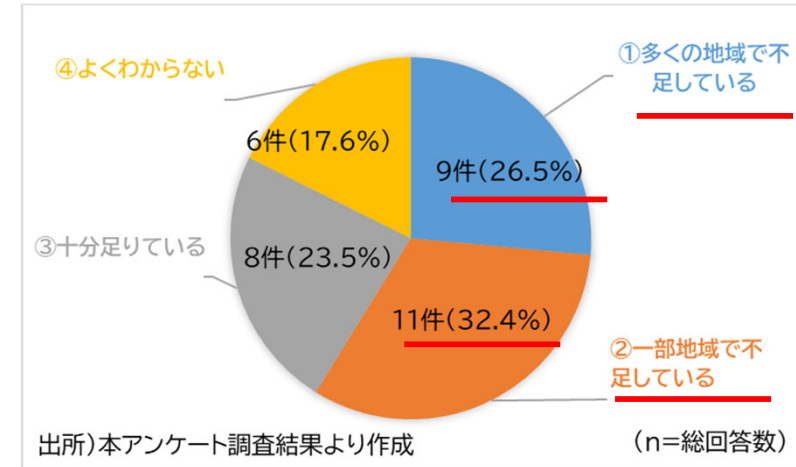
○住宅不足の影響で懸念されることとしては、「過疎化の進行」が最も多く、「住宅家賃の上昇」、「空き家の老朽化」が続く。北部やその他離島で特に過疎化への懸念が強く示されている。

【住宅不足の影響で懸念されること】

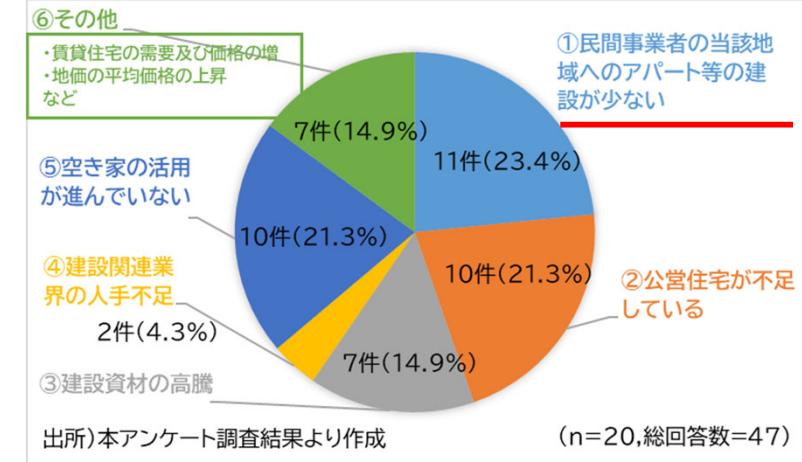


	①	②	③	④	⑤	⑥
県全体	9	6	8	1	8	2
北部	3	1	2	0	2	0
中部	1	2	4	0	1	0
南部	0	1	0	0	0	1
宮古	1	1	1	0	1	0
八重山	1	0	1	0	3	0
その他離島	3	1	0	1	1	1

【市町村の住宅不足の認識】



【住宅不足の原因】



	①	②	③	④	⑤	⑥
県全体	11	10	7	2	10	7
北部	3	1	1	0	3	1
中部	1	3	1	0	1	5
南部	0	1	1	0	1	0
宮古	1	0	1	1	0	0
八重山	2	2	2	0	3	0
その他離島	4	3	1	1	2	1

2. 現状の確認

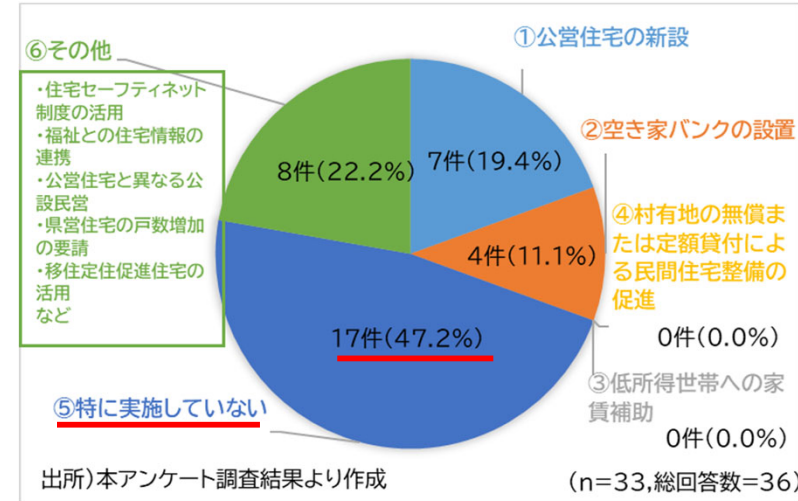
(3)行政②

○県内市町村における住宅不足への対策としては、「特に実施していない」が最も多く、半数近くを占めた。他方、北部やその他離島では、公営住宅の新設が他の地域よりも活発に行われている。

○沖縄県の空家率は、直近20年は10.0%~10.4%で推移。全国に比べると低いが、徐々に増加の傾向。名護市は県内で最も空き家率が高い。

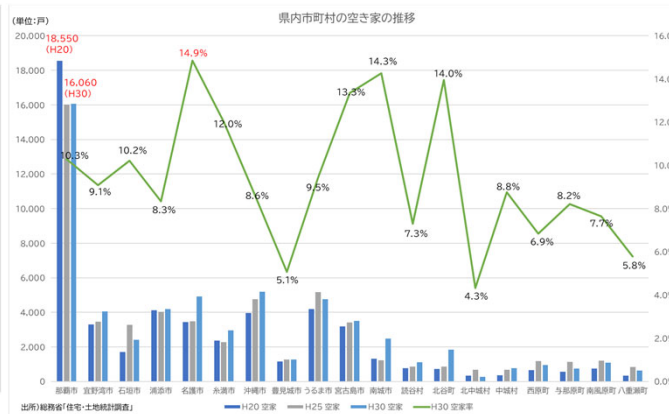
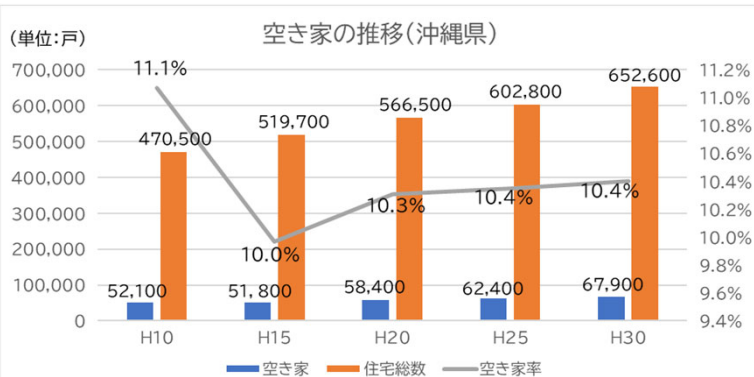
○空き家の利活用に係る市町村の課題としては、「建物所有権の適切な相続手続きの促進」が最も多く、その他、「担当部署のマンパワー及び専門的知見の不足」等を感じている。

【住宅不足への対策】

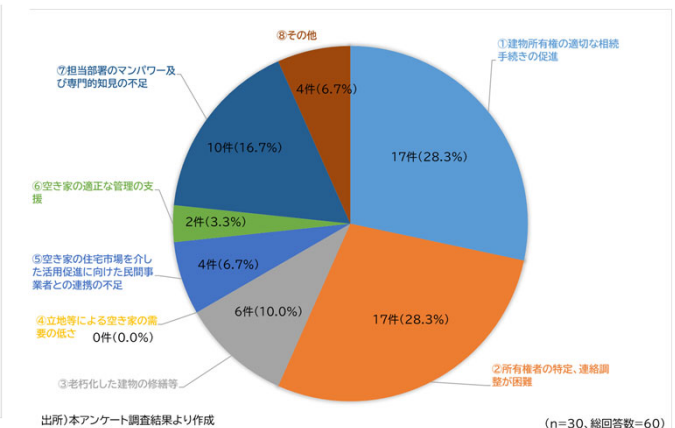


	①	②	③	④	⑤	⑥
県全体	7	4	0	0	17	8
北部	3	0	0	0	3	2
中部	0	1	0	0	5	3
南部	0	0	0	0	5	2
宮古	0	0	0	0	1	0
八重山	1	1	0	0	1	1
その他離島	3	2	0	0	2	0

【空家の推移】



【空家の利活用に向けた課題】



3. 地域ごとの現状・課題の整理

(1) 地域ごとの課題の整理①

<北部>

○北部地域の住宅建設のうち、本部半島と名護市以南の市町村がそのほとんどを占めており、**国頭3村は世帯数が横ばいとはいえ、住宅の不足が懸念される。**

○住宅建設が中南部より少ない中、既存ストックである空き家の活用が重要であるが、**空家等対策計画を策定しているのは2市村にとどまっており、取組の促進に向けた計画策定が必要。**

地域	項目	人口	項目	住居	項目	行政
北部	人口	増加 ※平成14年からの10年間に比べ、直近10年間の人口増加量は約70%減少。	住宅数	増加(名護市) ※平成30年度の住宅数は、平成20年度からの10年間で23.3%増加。	認識	「一部地域で住宅不足」の認識が強い ※「民間事業者の当該地域へのアパート等の建設が少ない」、「空家の活用が進んでいない」が課題
	世帯	増加 ※平成22年度からの10年間で13.3%世帯増。 ※国頭村は唯一世帯減少。大宜味村及び東村も1%未満の増にとどまる。	着工状況	毎年約1,500戸の増 ※国頭半島の3村はそれぞれ年15戸程度。	計画	住生活基本計画の策定は2市村にとどまる
	年齢	県内で最も少子高齢化が進んでいる。 ※特に大宜味村は最も高齢化(37.1%)。	賃料	ほとんどの間取りで賃料は上昇傾向。 ※新築・中古ともに全ての間取りで県内で最も賃料が低い(名護市)。	公営住宅	維持管理費増、順次改修・長寿命化 ※公民連携を進めたいが、僻地への民間参入やノウハウ不足が課題
			需給バランス	近年、やや不足の傾向が強まっている。	空家	平成30年度の名護市の空家率は14.9%で県内最高。 ※主な課題は、担当部署のマンパワー・専門的知見の不足 ※計画策定は2市村のみ
			稼働率	コロナ禍には若干低下したが、平成30年度以降、概ね95%前後で推移(名護市)。		

3. 地域ごとの現状・課題の整理

(1) 地域ごとの課題の整理②

<中部>

○15～64歳の労働力人口の割合が県内で最も高い一方、ファミリー層向けの2R～2LDK、3R～3LDKの供給は不足の傾向が強まっている。

○15歳～64歳の労働力人口の割合が県内で最も高い一方、ファミリー層向けの間取りである3R～3LDKの賃料は、新築・中古問わずすべての地域で上昇しているため、当該地域に居住するファミリー層の負担が増大している。

地域	項目	人口	項目	住居	項目	行政
中部	人口	増加 ※平成14年からの10年間に比べ、直近10年間の人口増加量は約2/3に減少。	住宅数	増加 ※平成30年度の住宅数は、平成20年度からの10年間で18.1%増加。	認識	「多くの地域、一部の地域で不足」の認識が強い。 ※家賃高騰、住宅確保要配慮者の入居可能な賃貸住宅が少ない、需要の増加等が課題
	世帯	増加 ※平成22年度からの10年間で23.6%世帯増。 ※沖縄市・うるま市・宜野湾市で全体の3/4を占める。嘉手納町は1%未満の増。	着工状況	毎年約5,000戸の増 ※宜野湾市、沖縄市、うるま市の3市で約7割を占める。	計画	住生活基本計画の策定は2/3程度。
	年齢	南部地域と並んで最も高齢者が少ない。 労働力人口の割合は最も高い。	賃料	新築は間取りを問わず、すべての地域において賃料が上昇(H30比:9.9%～18.5%)。中古は3R～3LDKは全地域で賃料が上昇。	公営住宅	維持管理費増、順次改修・長寿命化 ※公民連携については「特に考えていない」、「よくわからない」
			需給バランス	間取りが大きくなるほど不足の傾向が強く、近年特にその傾向が強まっている。	空家	平成30年度の中部地区市町村の空き家率は4.3%～14.0%。 ※主な課題は「建物所有権の適切な相続手続きの促進」や「所有権者の特定や連絡調整が困難」 ※計画策定は1/3程度
			稼働率	コロナ禍に若干稼働率が低下したものの、令和3年度以降は93%～98%台で推移。		

3. 地域ごとの現状・課題の整理

(1) 地域ごとの課題の整理③

<南部>

- 15歳～64歳の労働力人口の割合が中部地域に次いで高く、15歳未満の割合が県内で最も高い一方、**ファミリー層向けの間取りである2R～2LDKや3R～3LDKの供給は不足感が強まっている。**
- ファミリー層向けの間取りである3R～3LDKの賃料は多くの地域で上昇しており、当該地域に居住するファミリー層の負担が増大している。
- 住宅数が増加しているためか、特に住宅不足の認識はない。

地域	項目	人口	項目	住居	項目	行政
南部	人口	増加 ※平成14年からの10年間に比べ、直近10年間の人口増加量は半減。	住宅数	増加 ※平成30年度の住宅数は、平成20年度からの10年間で14.3%増加。	認識	「十分足りている」または「よくわからない」として住宅不足の認識はない。
	世帯	増加 ※平成22年度からの10年間で16.9%世帯増。 ※すべての市町村で増加。	着工状況	毎年約7,000戸の増 ※約半数が那覇市、その他の約4割が4市。	計画	回答のあった市町村のうち7割が住生活基本計画を策定済み。
	年齢	中部地域と並び、県内で最も65歳以上の高齢者が少なく、15歳未満の割合は県内で最も高い。	賃料	那覇新都心は1R～1LDKの新築以外は全ての間取りを問わず賃料低下。その他の地域は、その多くで賃料が上昇。	公営住宅	維持管理費増、順次改修・長寿命化 ※一部市町村でPPP/PFIによる住宅整備を検討中だが、公民連携に向けては、その理解に課題がある。
			需給バランス	那覇地区は、住宅の不足の状況は弱まっている。 那覇地区以外は、間取りが大きいほど不足の状況が強まっている。	空家	平成30年度の南部地区市町村の空家率は5.1%～12.0%。 ※主な課題は「建物所有権の適切な相続手続きの促進」や「所有者の特定や連絡調整が困難」 ※計画策定は1/3程度
			稼働率	コロナ禍に一部90%を切ったものの、平均95%前後で推移。		

3. 地域ごとの現状・課題の整理

(1) 地域ごとの課題の整理④

<宮古>

- 令和4年度の住宅の稼働率は99%となっており、**全ての間取りにおいて住宅不足の状況が見られる(宮古島市)。**
- 65歳以上の高齢者の割合が県平均より高い中、**単身高齢者が居住するような1R~1LDKは不足の状況に逆戻り**しているほか、**新築・中古ともにその家賃は上昇し、石垣市と並んで高い水準にあるため、単身高齢者にとって負担感の大きい状況となっている(宮古島市)。**
- 住宅の建設が少ない中、住宅の老朽化が進んだ場合、住宅不足の懸念がある(多良間村)。**

地域	項目	人口	項目	住居	項目	行政
宮古	人口	増加 ※平成14年からの10年間は人口減少していたが、直近10年間は人口増加。 ※ただし、多良間村では直近10年間で1割程度人口が減少。	住宅数	増加(宮古島市) ※平成30年度の住宅数は、平成20年度からの10年間で3.6%増加。	認識	「多くの地域で不足している」として住宅不足の認識。 ※課題は「民間事業者の当該地域へのアパート等の建設が少ない」、「建設資材の高騰」、「建設関連業界の人手不足」
	世帯	増加 ※平成22年度からの10年間で13.9%世帯増だが、多良間村の減少分(6.6%減)を宮古島市の増加分(13.9%)で打ち消したものの。	着工状況	毎年約800戸の増 ※ほとんどが宮古島市。多良間村は1%に満たず、年平均2戸程度にとどまる。	計画	住生活基本計画を策定済み(宮古島市)。
	年齢	北部地域、その他離島に次いで高齢化が進んでいる。 ※多良間村では、この10年間で15歳未満の割合が7.6%低下。	賃料	全ての間取りで新築・中古を問わず賃料が上昇(宮古島市:H30比5.6%~20.4%)。	公営住宅	維持管理費増、順次改修・長寿命化 ※公民連携については特に行われておらず、今後の連携についても「特に考えていない」
			需給バランス	以前の住宅不足の状況はコロナ禍になり一時的に弱まったが、コロナ禍が落ち着き始めた令和3年度からは再度住宅不足の状況になっている(宮古島市)。	空家	平成30年度の空家率は13.3%(宮古島市)。 ※主な課題は「建物所有権の適切な相続手続きの促進」や「所有権者の特定や連絡調整が困難」
			稼働率	コロナ禍で一時改善したが、令和4年度には99.0%と住宅不足の状況にある(宮古島市)。		

3. 地域ごとの現状・課題の整理

(1) 地域ごとの課題の整理⑤

<八重山>

○令和4年度の住宅の稼働率は99.5%となっており、**全ての間取りにおいて住宅不足の状況が見られる(石垣市)。**

○15歳未満の割合が南部地域に次いで高い中、**15歳未満の子どもを抱えるファミリー層が居住するような2R~2LDKや3R~3LDKは不足しており、新築・中古問わずその家賃は上昇しており、15歳未満の子どもを抱えるファミリー層にとっては負担感の大きい状況(石垣市)。**

○**住宅の建設が少ない中、住宅の老朽化が進んだ場合、住宅不足の懸念がある(竹富町・与那国町)。**

地域	項目	人口	項目	住居	項目	行政
八重山	人口	増加 ※平成14年からの10年間に比べ、直近10年間の人口増加量は約1/3に減少。	住宅数	増加(石垣市) ※平成30年度の住宅数は、平成20年度からの10年間で約19.3%増。	認識	「多くの地域で不足している」、「一部地域で不足している」と住宅不足の認識。 ※課題は「空家の活用が進んでいない(石垣市)」「民間事業者の当該地域へのアパート等の建設が少ない(竹富町・与那国町)」
	世帯	増加 ※平成22年度からの10年間で13.5%世帯が増加。うち95.3%は石垣市。	着工状況	毎年約600戸の増 ※当該地域での住宅建設の約94%を石垣市が占め、竹富町が約4%、与那国町が約2%。	計画	3市町のうち、2市町は住生活基本計画を策定済み、1町は未策定。
	年齢	15歳未満の割合が南部地域に次いで高い(17.7%)。竹富町、与那国町でも近年15歳未満の割合が上昇。	賃料	新築・中古を問わず、全ての間取りで賃料が上昇(石垣市:H30比6.8%~47.9%増)。	公営住宅	維持管理費増、順次改修・長寿命化、公営住宅の新設 ※公民連携については特に行われておらず、今後の連携についても「特に考えていない」、または「よくわからない」
			需給バランス	以前の住宅不足の状況はコロナ禍になり一時的に弱まったが、コロナ禍が落ち着き始めた令和3年度からは再度住宅不足の状況になっている(石垣市)。	空家	平成30年度の空家率は10.2%(石垣市)。 ※主な課題は「建物所有権の適切な相続手続きの促進」や「所有権者の特定や連絡調整が困難」のほか、担当部署のマンパワー不足。
				稼働率	コロナ禍で一時改善したが、令和4年度には99.5%と住宅不足の状況にある(石垣市)。	

3. 地域ごとの現状・課題の整理

(1) 地域ごとの課題の整理⑥

<その他離島>

- 住宅の建設が少ない中、住宅の老朽化が進んだ場合、住宅不足の懸念がある。
- 他地域よりも住宅不足の認識が強く、民間のアパート建設が少ない中、財政的にも厳しいため、沖縄地域 PPP/PFIプラットフォームとの連携を強め、公営住宅の整備や管理等について公民連携の取組を推進していく必要がある。

地域	項目	人口	項目	住居	項目	行政
その他離島	人口	減少 ※ほぼ全ての市町村で人口減少が進んでおり、特に渡名喜村及び粟国村では直近10年間で人口が3/4に減少。 ※人口減少量は改善傾向。	住宅数	—	認識	「多くの地域で不足している」または「一部地域で不足している」として住宅不足の認識。 ※「民間事業者の当該地域へのアパート等の建設が少ない」、「公営住宅が不足している」、「空き家の活用が進んでいない」が課題。
	世帯	減少 ※直近10年間で4.8%世帯が減少。座間味村以外では全て減少。	着工状況	毎年約55戸程度の増 ※渡名喜村では平成23年以降、住宅の建設なし。	計画	市町村住生活基本計画を策定している市町村は1つのみ。
	年齢	北部地域に次いで少子高齢化が進んでいるが、一部の村では65歳以上の割合が県平均を下回るなど、ばらつきがある。	賃料	—	公営住宅	維持管理費増、順次改修・長寿命化 ※公民連携については、一部で民間アパートの借り上げが行われている以外は特に行われておらず、今後の連携についても「特に考えていない」、または「よくわからない」
			需給バランス	—	空家	空家の利活用に係る課題としては、「建物所有権の適切な相続手続きの促進」と「所有者の特定や連絡調整が困難」が多く、「所有者の空き家活用までの心理的・経済的ハードル」といった意見も挙げられている。 ※計画策定は約4割
			稼働率	—		

3. 地域ごとの現状・課題の整理

(2) 課題類型の整理

課題類型	該当する地域	必要と考えられる対応策
①民間事業者等のアパートの建設が少ない等で住宅不足が懸念される地域 ※絶対数の不足(住宅不足の原因①・⑤等)	・北部地域 ※ヒアリング先ア ・宮古地域(多良間村) ・八重山地域(竹富町・与那国町) ・その他離島地域 ※ヒアリング先イ	・既存ストックの活用 ※先進事例(1) ・公民連携による住宅整備 ※先進事例(2)
②総数として住宅は不足していないが、地価の上昇や需要の増等に伴う家賃の高騰等により当該地域の住民が居住しづらい等、影響が生じている地域 ※家賃負担の増加(住宅不足の影響での懸念③等)	・中部地域 ※ヒアリング先ウ ・南部地域 ・宮古地域(宮古島市) ・八重山地域(石垣市)	・家賃補助等による住民負担軽減 ※先進事例(3)

※宮古地域(宮古島市)及び八重山地域(石垣市)は、住宅不足の状況ではあるものの、民間事業者等のアパート建設も活発であることから、家賃高騰を主な課題として整理。

(3) 課題類型に応じたヒアリングの実施

- ①民間事業者等のアパートの建設が少ない等で住宅不足が懸念される地域
→ア.国頭村(既存ストックの活用)、イ.座間味村(公民連携による住宅整備)
- ②総数として住宅は不足していないが、地価の上昇や需要の増等に伴う家賃の高騰等により当該地域の住民が居住しづらい等、影響が生じている地域
→ウ.北谷町(住宅家賃の上昇)

3. 地域ごとの現状・課題の整理

ア 国頭村(北部地域):既存ストックの活用

(現状)

- ・第2期国頭村人口ビジョン・総合計画(令和3年3月)策定にあたって実施した**住民アンケートで住宅不足の意見が多くあり、住宅不足の状況にあると認識**。施政方針でも当該課題に取り組むことを表明。
- ・令和5年3月に策定した国頭村空家等対策計画の策定にあたり実施した調査では、空家が36件、うち**軽微な補修で利活用が可能な空き家は11件**あることを確認。
- ・一部空家の所有者では、**仏壇が当該空家にあること、行事の際に集まる必要があることを理由に、当該空家を活用したくない**ということもある(いわゆるトートナー問題)。

(対応)

- ・平成29年度から取り組んでいる**定住促進空家活用住宅(9戸)**は、**定住促進空き家活用事業補助金(交付率1/2以内)**を活用し、**残りの負担分は過疎債を充てて空家を修繕、希望者に転貸**。当該住宅にはUターン2世帯と県外からの3世帯を含む9世帯が入居、定住促進に寄与している。
- ・今後も空家の利活用ニーズに応じ、定住促進空家活用住宅の整備・管理の検討を進める。
- ・空家オーナーと希望者のマッチングを図る**空家バンクは、次年度を目途にした実施に向け、準備を進めている**。

【国頭村での改修実績】第2与那定住促進空家活用住宅



出所)国頭村提供資料より

国頭村定住促進住宅の整備に要した事業費

(単位:千円)

年度	総事業費	事業費の内訳		
		交付金	過疎債	一般財源
H29~R4(計9戸)	30,976	15,083	6,800	9,093

(出所)国頭村からの聞き取りにより作成

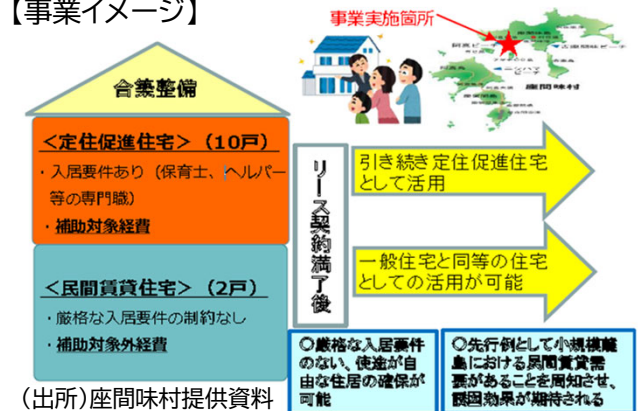
3. 地域ごとの現状・課題の整理

イ 座間味村(その他離島): 公民連携による住宅整備

- (現状)
- ・村営住宅は入居率100%で空きがない。老朽化により修繕費等が増加、順次改修・長寿命化しているが、新設等は財政難もあり慎重に検討しているところ。
 - ・村内での民営住宅の建設は、**資材の高騰や輸送コスト、島内事業者だけでは新築工事に十分対応できないこと**などから本島より大幅に費用がかかる一方、採算性の課題から、なかなか進まない。
 - ・村の大半を自然的土地利用規制が占めており、**住宅地はかなり限られている中、移住者の需要に応えられるよう住宅地の不足の解消が求められている。**
 - ・**村の住民サービスに不可欠な有資格者の確保のため、有資格者が安心して暮らせる住まいの確保が必要。**

- (対応)
- ・村と民間事業者が密接に連携し、**保育・介護・医療等住民サービスを提供する上で必要不可欠な定住促進住宅と民間賃貸住宅の一体的な整備**を実施、住民サービスの維持向上及び住宅確保を図る。
 - ・上記住宅の整備では、沖縄振興特別推進費民間補助金(補助率8割)を活用することで、**民間事業者は住宅整備に要する経費を抑制**でき(費用負担:410,000千円→141,600千円)、**村は財政負担なく住民サービスの維持に必要な人材の確保や村内の定住環境の整備**を図ることができる(村実負担ゼロ、村有地を無償貸付)。

【事業イメージ】



住宅整備に係る費用負担 (単位:千円)

総事業費	定住促進住宅(10戸)		民間賃貸住宅(2戸)	
	総額	補助対象経費	補助対象外経費	補助対象外経費
410,000	335,500	268,400	67,100	74,500

(出所)座間味村提供資料より作成

事業者負担:141,600千円

3. 地域ごとの現状・課題の整理

ウ 北谷町(中部地域):住宅家賃の上昇

(現状)

- ・町内の住宅需要は高く、マンション等の建設が相次いでいる状況である。一方、「町内の民間賃貸住宅の家賃が周辺市町村のそれに比べて高い」との住民の声について、住生活基本計画策定時のアンケート調査や、町議会議員の声を通じて確認している。
- ・町としては、不動産情報から町内家賃相場が高いことを確認しており、地価の平均価格や資材高騰等に伴う建築コスト増のほか、米軍人・軍属用賃貸とリゾートマンション賃貸が家賃相場を引き上げている可能性があるものと考えている。
- ・実際の声を確認できているわけではないが、割高な家賃が転出者や移住希望者の行動にも一定の影響を与えているものと思われる。
- ・特に、北谷町は子育て世帯の割合が沖縄県よりも高い割合であり、子育て世帯が住まいを手にしづらい状況を改善する必要がある。

(対応)

- ・住生活基本計画策定時のアンケートでも「若者世帯・子育て世帯の定住を促進するための民間賃貸住宅における家賃補助」を求める声などがあるが、具体的な対応については、調査検討中。
- ・現状として住宅セーフティネットの根幹である公営住宅の大幅増加は見込めないため、民間賃貸住宅等も活用した住宅政策を総合的に進める。

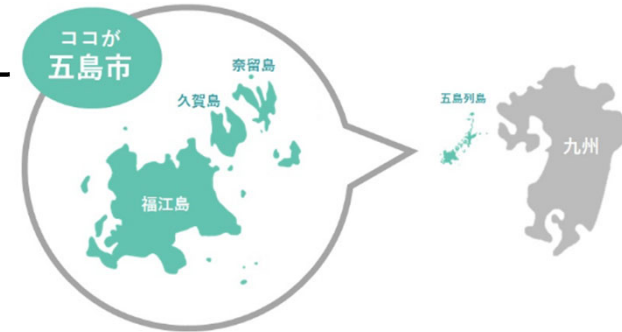


(ヒアリングの様子)

4. 先進事例(既存ストックの活用)

(1)空家の活用を通じた移住者増加の促進(長崎県五島市)

九州の最西端、長崎県に西方海上約100キロメートルに位置する10の有人島と53の無人島で構成される五島市では、**昭和30年をピークに人口が減少、空家も増加。**



令和3年3月に「第2期五島市空家対策計画」を策定、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施。 (出所)五島市移住定住促進サイト

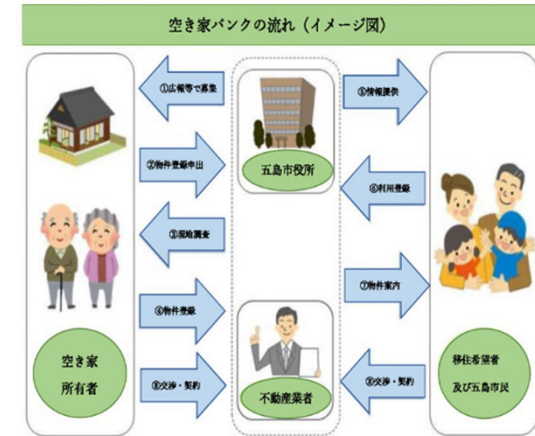
同計画では、施策として「既存ストックの流通や利活用に関する負担軽減策の確立」が掲げられており、以下の施策等を実施。

○五島市空家活用促進事業補助金(補助率1/2以内)

→UIターン者や新婚家庭への賃貸のための空家の改修に要する経費を補助。

○五島市空き家バンク活用促進事業

→市内の賃貸・売買が可能な空き家の情報を集約・登録し、五島市への移住を希望する者や住民へ情報を提供。



空き家バンク登録数・成約数

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
登録数	33	30	36	63	62	52
成約数	7	17	19	41	46	33

出所)五島市「第2期五島市空家等対策計画」より抜粋 (令和3年1月31日現在)

これらの取組の成果もあり、**令和元年度及び令和2年度には五島市合併後初めて転入者が転出者を上回り、社会増を達成する等、近年は移住者が増加。**

五島市における移住者数の推移 (単位:人)

	H28	H29	H30	R1	R2	R3
移住者数	55	105	161	175	146	196
うちUターン	17	31	68	41	41	78
うちIターン	38	74	93	134	105	118

出所)長崎県五島振興局「五島の概要」より抜粋して作成

4. 先進事例(公民連携による住宅整備)

(2)桜ヶ丘子育て支援住宅(ハグ・テラス)(鹿児島県鹿屋市)

○大隅半島のほぼ中心に位置し、鹿児島市や鹿児島空港、志布志港等をつなぐ国道の結節点となっている鹿屋市では、昭和30年代に建てられた公営住宅の建て替え事業が財政難により凍結。

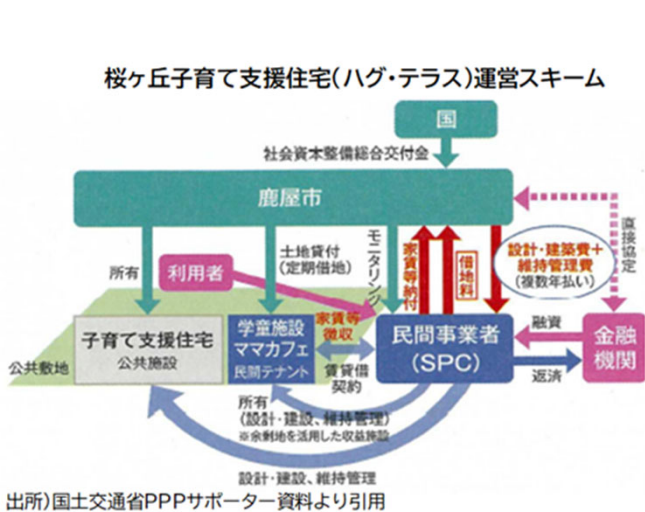
○公営住宅を子育て支援の地域優良賃貸住宅とすることで社会資本整備総合交付金を活用し、かつPFIを導入することで民間資金を活用して整備。余剰地には子育て支援の民間収益施設を併設。

○整備後のランニング費用(民間事業者へのサービス対価及び大規模修繕に係る基金積立金)については、定期借地契約に伴う借地料や家賃収入、家賃低廉化に係る交付金等で賄う。



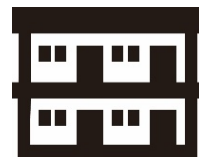
(出所)鹿屋市HP

上記により、市の財政負担を生じない形で、子育て支援のための住宅整備・運営を実現。



(出所)国土交通省PPPサポーター資料より引用

<施設整備費>



社会資本整備総合交付金 + 民間資金
⇒自治体負担ゼロ!

<管理運営経費>

- ・サービス対価 (施設整備)
- ・サービス対価 (維持管理・運営)
- ・修繕積立基金



- ・土地使用料
- ・家賃低廉化交付金
- ・家賃、駐車場代等
- ⇒支出は収入で賄う!

OKOYASU BASE かのや —すべては笑顔のために—

高知県かの子育て支援施設
OKOYASU (オコヤス) は鹿児島市の「おこやし(子育て)」から来た名前です。
「すべては笑顔のために」。私たちは鹿児島市桜ヶ丘団地に3つの施設を持つOKOYASU BASE かのやを運営しています。

子育て支援住宅	アフタースクール	ママカフェ
<p>団地のノウハウを活かし子育て世代のニーズに合わせた「おこやし」をコンセプトに、子育て支援施設として運営しています。</p> <p>児童相談所(児童相談所)と連携し、子育て支援施設として運営しています。</p> <p>子育て支援施設として運営しています。</p>	<p>関心の高い児童を支援し、多様なニーズに応える「おこやし」をコンセプトに、子育て支援施設として運営しています。</p> <p>児童相談所(児童相談所)と連携し、子育て支援施設として運営しています。</p> <p>子育て支援施設として運営しています。</p>	<p>カフェの運営イベントを通じて、子育て支援施設として運営しています。</p> <p>児童相談所(児童相談所)と連携し、子育て支援施設として運営しています。</p> <p>子育て支援施設として運営しています。</p>

3つの開取り

子育て支援住宅: 子育て支援施設として運営しています。

アフタースクール: 児童相談所(児童相談所)と連携し、子育て支援施設として運営しています。

ママカフェ: カフェの運営イベントを通じて、子育て支援施設として運営しています。

運営体制

民間事業者(SPC)が施設を運営し、自治体から委託料を受け、民間資金を活用して運営しています。

(出所)鹿屋市建設部建築住宅課住宅管理係HP

4. 先進事例(住宅セーフティネット制度の活用による居住支援)

(3)住宅セーフティネット制度

高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な者は今後も増加する見込みだが、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅は大幅な増加が見込めず、民間の空き地・空家は増加していることから、**国では住宅セーフティネット制度による支援を実施。**

当該支援を活用し、福岡市では、「福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」の基本方針2に「住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実」を掲げ、**セーフティネット住宅として登録するための改修費の補助や、セーフティネット住宅に居住する住宅確保要配慮者の負担軽減のための家賃低廉化補助等を実施。**

セーフティネット登録住宅への支援の強化

令和5年度当初予算：
公的賃貸住宅家賃対策補助(125.29億円)の内数、
スマートウェルネス住宅等推進事業(183.1億円)の内数、
社会資本整備総合交付金等の内数

誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向け、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット登録住宅について、改修費、家賃低廉化、家賃債務保証料等低廉化及び住替えに係る支援を強化することにより、専用住宅を含めた登録の促進を図る。

- ・家賃低廉化補助の対象期間の拡大
- ・家賃債務保証料等の低廉化補助の対象を登録住宅全体に拡大するとともに、緊急連絡先引受け費用を補助対象に追加
- ・改修費補助において、最初に入居した要配慮者が退居した後、要配慮者を募集したものの入居がない場合は、要配慮者以外の人入居も可能とする等

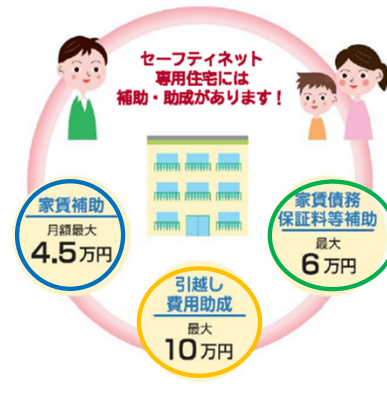
	改修費に係る補助	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料等の低廉化に係る補助	セーフティネット登録住宅への住替えに係る補助
事業主体	大家等、地方公共団体 拡充	大家等、地方公共団体 ※3 拡充	家賃債務保証会社、 拡充 保険会社等、地方公共団体	居住支援法人、居住支援協議会等、地方公共団体 拡充
補助対象工事	①シェアハウス化 ②バリアフリー化 ③子育て世帯対応 ④耐震化 ⑤省エネ改修 ⑥交流スペース設置 等	原則月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯 子育て世帯、新婚世帯： 月収21.4万円(収入分位40%)以下 多子世帯： 月収25.9万円(収入分位50%)以下 建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者等：月収21.4万円以下	原則月収15.8万円以下の世帯 子育て世帯、新婚世帯： 月収21.4万円以下 多子世帯：月収25.9万円以下	原則月収15.8万円以下の世帯かつ次の①又は②の場合 ①災害リスクの高い区域等からの住替え ②低廉な家賃のセーフティネット登録住宅への住替え(家賃が下がる場合に限る)
補助率・国費限度額	国1/3(国の直接補助 ※1) 国1/3 + 地方1/3(地方公共団体を通じた間接補助) 50万円/戸 等	家賃 補助率 国1/2 + 地方1/2 等 国費限度額 2.40万円/戸	家賃債務保証料、孤独死・残置物に係る保険料、緊急連絡先引受けに係る費用 国1/2 + 地方1/2 拡充 (※緊急連絡先引受けに係る補助と合計して国費限度額2.40万円/戸)	セーフティネット登録住宅への住替え費用 国1/2 + 地方1/2
対象住宅	専用住宅 ※2	専用住宅 ※2	登録住宅 ※2 拡充	登録住宅 ※2 拡充
管理要件	専用住宅としての管理期間が10年以上であること ただし、最初に入居した要配慮者の退居後、要配慮者を募集したものの2か月入居がない等の要件を満たす場合は緩和(間接補助) 拡充	支援期間 管理開始から原則10年以内 次の①又は②の場合は緩和 ①国費総額内で、地方公共団体の定め ②建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者の場合は10年ごとに延長可能 拡充	-	-

- ※1 改修費に係る補助について、国による直接補助を令和7年度まで延長する。 **延長**
- ※2 地方公共団体が所有している場合を補助対象に追加する。 **拡充**
- ※3 公営住宅等長寿命化計画等で総管理戸数の削減を位置付けている地方公共団体に限る。

出所)国土交通省「セーフティネット登録住宅への支援の強化」

令和5年度
福岡市セーフティネット専用住宅
入居支援事業

補助付きセーフティネット専用住宅 入居の手引き (入居者向け)



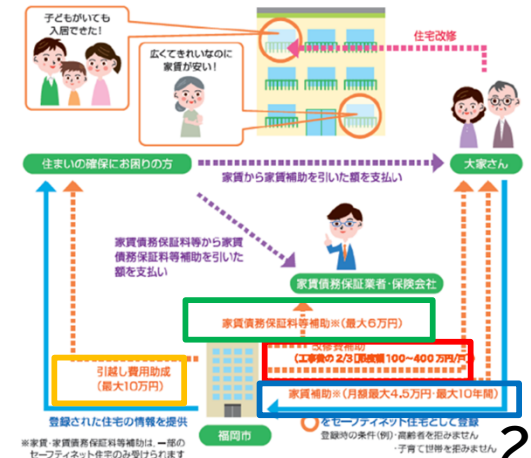
福岡市 住宅都市局 住宅計画課
令和5年4月
出所)福岡市「補助付きセーフティネット専用住宅入居の手引き」より抜粋

2. 福岡市セーフティネット専用住宅入居支援事業について

(1) 事業概要

- 福岡市では、セーフティネット住宅のうち、入居者を住宅確保要配慮者に限定する「セーフティネット専用住宅」を対象に、建物に対する補助として「住宅改修」、入居負担の軽減として「家賃低廉化」「家賃債務保証料等低廉化」に要する費用の一部を賃貸住宅の大家さんなどに対して補助する。「補助付きセーフティネット専用住宅」を提供しています。
- また、住宅確保要配慮者がセーフティネット住宅に入居する際に要する「引越し費用等の初期費用」の一部を、住宅確保要配慮者に対して直接助成を行います。

<制度イメージ>



登録された住宅の情報を提供
福岡市
※家賃・家賃債務保証料等補助は、一部のセーフティネット住宅のみ受けられます
※家賃・家賃債務保証料等補助は、一部のセーフティネット住宅として登録
登録時の条件(明)・高齢者を招きません
子育て世帯を優先します

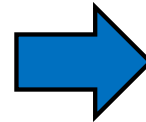
○県内では、地域ごとにその程度は異なるが、住宅家賃の上昇、新設住宅の建設が少ないことによる住宅の不足等といった課題が各地域で見られる。

○各地域における特徴を踏まえ、課題類型と必要な対応は以下のとおり。

<課題類型>

①民間事業者等のアパートの建設が少ない等で住宅不足が懸念されている地域

北部地域、宮古地域(多良間村)、八重山地域(竹富町・与那国町)、その他離島



<必要な対応>

ア.既存ストックの活用

→空家の改修、利活用等による住宅の確保が必要。
(具体策)

・定住促進空家活用事業補助金を活用した空家の整備・活用、空家バンクの整備による空き家活用の促進等、市町村が先導する取り組み

・空家対策に取り組むNPO法人等との連携による空家の活用促進の取り組み

イ.公民連携による住宅整備

→財政難かつ民間住宅の整備が期待できない中、公民連携での住宅整備により住宅の確保が必要。

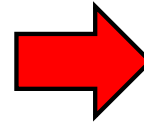
(具体策)

・各種補助金や公的不動産の活用を用いた民間事業者との連携によるPFI等の公民連携した住宅整備
(参考:座間味村、鹿屋市等での取り組み)

<課題類型>

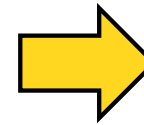
②住宅不足は生じていないが、地価の上昇や需要の増等に伴う家賃の高騰等により当該地域の住民が居住しづらい等、影響が生じている地域

中部地域、南部地域、宮古地域(宮古島市)、八重山地域(石垣市)



③関連計画の未策定
公営住宅の更新に係る予算難

全地域共通



<必要な対応>

ウ.住宅セーフティネットの活用による居住支援

→1人あたり県民所得は依然として最下位である中、近年の物価高騰により子育て世帯等の可処分所得は低下。県民の生活は厳しく、安心して居住できる環境の整備が必要。

(具体策)

- ・国の住宅セーフティネット制度における家賃低廉化補助の活用による家賃低廉化の取り組み
※実施に向けては、各市町村において、方針や財政状況にも留意して検討する必要がある。

エ.関連計画の策定による各地域の実情に応じた計画的な施策の実施

→各地域の実情を踏まえた計画的な施策の実施に向け、住生活基本計画、空家活用促進計画等の関連計画の策定が必要。

オ.公民連携による公営住宅整備・まちづくりの促進等

→民間事業者の知恵も借りながら、魅力的で自走可能な公営住宅の整備に取り組むことが必要。