

第 11 建 築

第11 建築

1 建築基準法の運用

本県においては、那覇市、浦添市、沖縄市、宜野湾市及びうるま市が特定行政庁（注1）となっており、それぞれの行政区域内において、建築基準法を運用している。

県は、5市を除く市町村の区域内において建築基準法を運用すると共に国や県内特定行政庁との調整を行っている。

なお、県は「建築主事の所管区域及び業務区分（昭和55年沖縄県告示第160号）」を定めて建築確認事務を行っている。

特定行政庁の設置及び区域の概要

特 定 行 政 庁		設 置 年 月 日	所 管 市 町 村	面 積 (注2) km ²	世 帯 数 (注3) 戸	人 口 (注3) 人	
県	本 庁	S27.1.8	県所管全域にわたる土木事務所業務区分外の業務				
	北 部 土 木 事 務 所	S43.7.1	1市 2町 9村	825.36	60,690	129,143	
	中 部 土 木 事 務 所	S47.5.15	3町 3村	107.28	66,562	159,617	
	南 部 土 木 事 務 所		3市 4町 6村	313.49	111,416	276,164	
	宮 古 土 木 事 務 所	S28.7.1	1市 1村	225.90	27,316	53,971	
	八 重 山 土 木 事 務 所		1市 2町	592.45	26,585	52,915	
	計		6市 11町 19村	2,064.66	292,569	671,810	
市	那覇市	一 般	それぞれの市 全 域	41.46	150,318	309,284	
		政令指定					
	浦添市	限 定		19.44	50,485	115,440	
		一 般					
	沖縄市	一 般		49.72	64,126	141,133	
	宜野湾市	限 定					
		一 般		19.80	46,975	100,192	
	うるま市	限 定 (旧具志川市)					
		一 般 (旧具志川市)		87.03	52,949	127,324	
		一 般					
計			5市	217.45	364,853	793,373	
合 計			11市 11町 19村	2,282.11	649,363	1,465,183	

注1. 特定行政庁とは建築主事を置く市町村のこと。（建築基準法第2条第1項第35号）

2. 面積はR07年4月1日現在の国土地理院よりの資料による。なお、うるま市及び金武町の境界部地先海面の埋立地（0.18km²）は、境界未定のため、両市町には含まれない。

3. 世帯数及び人口はR07年6月1日現在の県統計課資料による。

(1) 建築確認の処理状況

建築基準法第6条の規定に基づき、建築主は建築物を建築しようとする場合、その計画が建築基準法その他の関係法令の基準に適合しているものであることについて、建築主事へ確認申請書の提出をし、確認済証の交付を受けなければならない。

令和5年度及び令和6年度に県が行った建築確認処理状況は次のとおりである。（計画変更除く）

建築確認処理状況（ ）は本庁確認件数

区分	令和5年度					令和6年度					
	法第6条 1～3号	法第6条 4号	建築 設備	工作 物	計	法第6条 1～3号	法第6条 4号	建築 設備	工作 物	計	
北部土木 事務所	受付 件数	29 (0)	47	3 (0)	14	93 (0)	13 (0)	48	4 (0)	19	84 (0)
	確認 件数	27 (0)	49	2 (0)	12	91 (0)	15 (0)	43	4 (0)	13	75 (0)
中部土木 事務所	受付 件数	18 (2)	25	9 (0)	7	59 (2)	21 (0)	20	4 (0)	8	53 (0)
	確認 件数	16 (1)	26	9 (0)	6	57 (1)	23 (1)	20	4 (0)	6	53 (1)
南部土木 事務所	受付 件数	63 (1)	97	8 (5)	47	215 (6)	43 (1)	96	2 (0)	48	189 (1)
	確認 件数	57 (1)	95	8 (5)	19	179 (6)	46 (1)	96	2 (0)	51	195 (1)
宮古土木 事務所	受付 件数	30 (0)	85	2 (2)	5	122 (2)	24 (0)	93	3 (0)	1	121 (0)
	確認 件数	26 (0)	85	2 (2)	3	116 (2)	20 (0)	89	3 (0)	0	112 (0)
八重山土木 事務所	受付 件数	26 (0)	102	4 (0)	2	134 (0)	40 (0)	100	1 (0)	11	152 (0)
	確認 件数	24 (0)	98	4 (0)	0	126 (0)	36 (0)	101	1 (0)	9	147 (0)
合 計	受付 件数	166 (3)	356	26 (7)	75	623 (10)	141 (1)	357	14 (0)	87	599 (1)
	確認 件数	150 (2)	353	26 (7)	40	569 (9)	140 (2)	349	14 (0)	79	582 (2)

建築主が国又は県である場合、建築基準法第18条の規定に基づき、その計画を建築主事に通知し、建築主事は、その計画が建築基準法その他の関係法令の基準に適合しているものであるときは、確認済証の交付を行う。

令和5年度及び令和6年度に県が行った計画通知処理状況は次のとおりである。（計画変更除く）

計画通知処理状況（）は本庁適合件数

区分		令和5年度					令和6年度				
		法第6条1~3号	法第6条4号	建築設備	工作物	計	法第6条1~3号	法第6条4号	建築設備	工作物	計
北部土木事務所	受付件数	4 (0)	6	3 (0)	10	23 (0)	5 (0)	3	11 (6)	6	25 (6)
	確認件数	3 (0)	5	3 (0)	16	27 (0)	3 (0)	3	11 (6)	6	23 (6)
中部土木事務所	受付件数	12 (0)	3	2 (0)	7	24 (0)	4 (0)	6	0 (0)	7	17 (0)
	確認件数	11 (1)	3	2 (0)	1	17 (1)	5 (1)	6	0 (0)	13	24 (1)
南部土木事務所	受付件数	2 (0)	3	1 (1)	18	24 (1)	3 (1)	2	3 (1)	4	12 (2)
	確認件数	2 (0)	3	1 (1)	10	16 (1)	3 (1)	2	3 (1)	4	12 (2)
宮古土木事務所	受付件数	6 (0)	10	1 (1)	0	17 (1)	1 (0)	7	0 (0)	13	21 (0)
	確認件数	6 (0)	2	1 (1)	1	10 (1)	0 (0)	14	0 (0)	21	35 (0)
八重山土木事務所	受付件数	1 (1)	2	1 (0)	1	5 (1)	1 (0)	3	1 (0)	0	5 (0)
	確認件数	1 (1)	2	1 (0)	0	4 (1)	1 (0)	2	1 (0)	0	4 (0)
合計	受付件数	25 (1)	24	8 (2)	36	93 (3)	14 (1)	21	15 (7)	30	80 (8)
	確認件数	23 (2)	15	8 (2)	28	74 (4)	12 (2)	27	15 (7)	44	98 (9)

(2) 建築許可、一団地の認定等

建築基準法において、原則的に建築が禁止となっている事項等について、特定行政庁（県）が特例として許可する制度や、複数の建築物の敷地を一の敷地とみなす一団地の認定等制度がある。

令和5年度及び令和6年度に県が行った建築許可及び一団地の認定等の状況は次のとおりである。

建築許可、一団地の認定（件数）

建築許可		一団地の認定等		
年 度	受 付	許 可	受 付	認 定 等
R 5	235	215	3	3
R 6	217	210	3	2

(3) がけ地近接危険住宅移転事業

がけ地の崩壊による危険から住民の生命を保護するため、昭和47年に国の指定した「がけ地近接危険住宅移転事業制度要綱」に基づき、県内にある危険住宅について、市町村と協議のうえ本事業の推進に努めている。実施状況は次のとおりである。

がけ地近接危険住宅移転事業実態状況

年 度	移 転 戸 数	備 考
H 6	1	
H 7～R 6	0	

(4) 道路位置指定

建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づく道路位置指定を実施している。

令和5年度及び令和6年度における指定状況は次のとおりである。

道路位置指定状況

年度	受付件数	指定件数	指定延長 (m)
R 5	34	24	1,006
R 6	27	22	1,240

(5) 建築動態統計

昭和 25 年 11 月の建築基準法の施行に伴い、翌 26 年 1 月に建築動態統計調査規則が廃止され、これに代って建築動態調査規則（建設省令第 44 号）が施行された。

この規則は、建築着工統計のほか、建築物滅失統計（除却及び災害の統計）により、建築動態を増減両面から把握し、建築及び住宅政策の資料とするものである。

令和 5 年度及び令和 6 年度の統計は、次のとおりである。

着工建物建築主別表

		総 計	国	県	市町村	会 社	会社でない団体	個 人
R5	建築物の数 (むね)	5,371	53	29	123	2,280	57	2,829
	床面積の合計 (m ²)	1,337,084	43,663	24,776	75,869	693,191	30,610	468,975
	工事費予定価格 (万円)	34,996,317	1,549,810	644,062	2,577,349	17,218,929	1,148,813	11,857,354
R6	建築物の数 (むね)	4,944	104	21	83	2,033	53	2,650
	床面積の合計 (m ²)	1,206,735	44,635	2,471	61,282	633,426	28,611	436,310
	工事費予定価格 (万円)	36,002,747	1,532,700	93,190	2,583,351	18,450,588	1,221,905	12,121,013

着工建物構造別表

		総 計	木 造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄 骨 造	コ ン ク リ ッ プ ロ ッ ク 造	その他
R5	建築物の数 (むね)	5,371	1,829	16	2,448	563	438	77
	床面積の合計 (m ²)	1,337,084	190,572	10,960	869,290	210,858	43,832	11,572
	工事費予定価格 (万円)	34,996,317	3,614,328	325,243	25,363,043	4,499,468	1,068,041	126,194
R6	建築物の数 (むね)	4,944	1,539	30	2,417	556	324	78
	床面積の合計 (m ²)	1,206,735	159,364	26,561	829,554	143,037	31,795	16,424
	工事費予定価格 (万円)	36,002,747	3,292,352	1,400,741	26,145,391	3,939,355	861,278	363,630

着工建築物用途別表

		総計	居住専用建築物	居住産業併用建築物	農林水産用建築物	鉱工業用建築物	公益事業用建築物	商業用建築物	サービス業用建築物	公務・文教用建築物	他に分類されない建築物
R 5	建築物の数(むね)	5,371	4,309	130	45	37	58	89	488	134	81
	床面積の合計(m ²)	1,337,084	805,870	54,696	7,555	7,684	7,437	59,067	282,551	102,116	10,108
	工事予定価格(万円)	34,996,317	19,277,336	1,277,502	222,352	176,250	98,050	1,348,160	8,888,827	3,413,096	294,744
R 6	建築物の数(むね)	4,944	3,917	91	54	81	26	84	513	141	37
	床面積の合計(m ²)	1,206,735	730,939	45,028	8,002	26,959	10,752	92,320	195,690	92,134	4,911
	工事予定価格(万円)	36,002,747	19,531,513	1,293,304	174,800	895,339	234,630	2,276,041	8,045,941	3,429,650	121,529

着工新設住宅利用関係別表

	総計		持家		貸家		給与住宅		分譲住宅	
	戸数	床面積の合計(m ²)	戸数	床面積の合計(m ²)	戸数	床面積の合計(m ²)	戸数	床面積の合計(m ²)	戸数	床面積の合計(m ²)
R 5	10,292	842,191	2,548	275,720	4,439	263,956	145	9,634	3,160	292,881
R 6	9,939	757,080	2,294	244,962	5,340	25,145	41	3,011	2,264	213,962

(注) 給与住宅・・・会社、官公署、学校等が、その社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。

分譲住宅・・・建て売り、又は、分譲の目的で建築するもの。

着工新設住宅資金別表

単位：戸

	総計	民間資金による住宅	公営住宅	住宅金融公庫融資住宅	都市整備機構整備住宅	その他
R 5	10,183	9,500	336	141	0	206
R 6	9,939	9,689	16	79	0	155

着工新設住宅構造別建て方別表

単位：戸

	総計		木造		鉄骨コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造		コンクリートブロック	その他	
	一戸建	長屋建	一戸建	長屋建	一戸建	長屋建	一戸建	長屋建	一戸建	長屋建	一戸建
R 5	4,016	5,248	1,767	33	4	50	1,762	5,091	93	40	330
R 6	3,758	6,181	1,536	57	15	118	1,767	5,818	131	138	296

滅失住宅種別表

	総 計		除 却		災 害	
	住宅の戸数	建築物の床面積の合計 (m ²)	住宅の戸数	建築物の床面積の合計 (m ²)	住宅の戸数	建築物の床面積の合計 (m ²)
R 5	512	52,999	509	52,684	3	315
R 6	578	53,727	575	53,598	3	129

出典：総務省統計局が公表している建築物着工統計、住宅着工統計、建築物滅失統計調査を基に作成

2 建築士法等の運用

建築士法は、建築物の設計、工事監理を行う建築技術者の資格を定めてその業務の適正化をはかり、もって建築物の質の向上に寄与させることを目的として制定された。

また、建築主事及び建築副主事は建築基準法に基づき、建築物の計画が関係法令に適合するかどうか審査する建築確認事務を担当している。

1級及び2級建築士試験、木造建築士試験、建築基準適合判定資格者検定（建築主事及び建築副主事資格検定）は、それぞれ昭和30年、昭和59年、平成11年（昭和32年）、令和6年度に制度化され、年1回実施されている。令和5年度及び令和6年度における実施状況は次のとおりである。

建築士試験及び建築基準適合判定資格者検定の受験者数及び合格者数等

		1級建築士 試験	2級建築士 試験	木造建築士 試験	建築基準適合判定 資格者検定 (建築主事、建築副主 事)	
					一級	二級
令和5年度	受験者数	364人	250人	1人	13人	
	合格者数	19人	41人	0人	5人	
	合格者率	5.2%	16.4%	0.0%	38.4%	
令和6年度	受験者数	346人	240人	1人	12人	18人
	合格者数	10人	39人	0人	4人	4人
	合格者率	2.8%	16.3%	0.0%	33.3%	22.2%
	累計合格者数	2,651人	6,618人	8人	209人	

※令和6年度より、「建築副主事」制度が創設された。

建築士免許登録及び建築士事務所登録状況

		建築士免許登録	建築士事務所		
			個人	法人	計
令和 5 年度	1 級建築士	2,487 (20)	408	506	914
	2 級建築士	6,584 (37)	215	138	353
	木造建築士	8 (0)	0	0	0
令和 6 年度	1 級建築士	2,493 (6)	388	513	901
	2 級建築士	6,615 (31)	214	138	352
	木造建築士	8 (0)	0	0	0

※建築士免許登録欄の () は新規登録数を示す。

3 開発行為等の許可業務施行

(1) 都市計画法関係

開発行為の許可制度により、無秩序な市街化を防止し、段階的かつ計画的に健全な市街化を図り、併せて公共投資の効率化を図っていくための規制と指導を実施している。

なお、健全な市街化を図るためには、開発許可による規制のみでは十分とはいせず、市街化調整区域内における開発行為を伴わない建築行為等も規制の対象としている。

本県においては、昭和 49 年以降これらの業務を施行しており、令和 2 年度から令和 6 年度における実施状況は次のとおりである。

開発許可、建築許可等実施状況

区分 年 度	開 発 許 可 (法第 29 条)		建 築 許 可 (法第 43 条)		工事の完了 (法第 36 条)	
	申請件数	許可件数 (面積:ha)	申請件数	許可件数	届出件数	交付件数
令和 2 年度	242	252(68.1)	97	99	253	254
令和 3 年度	291	293(67.8)	130	138	244	246
令和 4 年度	288	260(91.2)	115	110	279	236
令和 5 年度	228	240(56.6)	116	117	236	227
令和 6 年度	217	214(41.4)	98	102	210	217

直近 5 年間の平均開発許可件数 = 253

建築承認等実施状況

区分 年 度	建 築 承 認 (法第 37 条)		許可不要証明	
	申請件数	承認件数	申請件数	証明件数
令和 2 年度	218	222	157	148
令和 3 年度	255	248	121	122
令和 4 年度	246	243	136	135
令和 5 年度	194	197	130	120
令和 6 年度	202	199	91	86

4 宅地建物取引業法の施行

宅地建物取引業法は、宅地建物取引業を営む者を対象として、免許制度を実施し、この事業に対し必要な規制を行うことによって、宅地建物取引業を営む者の業務の適正な運営を図り、宅地建物の取引の公正を確保することを直接の目的とし、最終的には宅地建物を購入しようとする者、あるいは宅地建物の賃借人がこうむるおそれのある損害を防止し、その利益を保護するとともに、宅地建物が円滑に流通することをねらいとしている。

(1) 免 許

宅地建物取引業を営もうとする者は、宅地建物取引業法第3条第1項の規定により、一つの都道府県の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の、二つ以上の都道府県の区域に事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては国土交通大臣の免許を受けなければならない。

令和3年度から令和6年度における免許状況は次のとおりである。なお、令和7年3月末現在の免許業者数は、沖縄県知事免許2,052件、大臣免許156件、計2,208件である。（大臣免許は沖縄支店を含む）

区分 年 度	免 訸 申 請 受 付 件 数	免 計 件 数	免 計 拒 否 件 数	申 請 取 下 げ 件 数
令和3年度	504	471	3	3
令和4年度	467	495	2	1
令和5年度	483	431	3	6
令和6年度	384	371	1	1

※前年度受付・翌年度免許があるため、受付件数と免許件数等は必ずしも一致しない。

(2) 宅地建物取引士

宅地建物取引業法第31条の3第1項の規定により、宅地建物取引業者は、その事務所ごとに成年者である専任の宅地建物取引士を置かなければならないことになっており、同法第16条の規定により都道府県知事は宅地建物取引業に関して、必要な知識についての宅地建物取引士資格試験を行わなければならない（不動産適正取引推進機構に事務委任されている）。また、試験に合格した者で一定の条件を満たすものは、当該試験を行った都道府県知事の登録を受けることができる。

令和3年度から令和6年度における資格試験の実施状況並びに登録状況は、次のとおりである。なお、令和7年3月末現在の登録者は11,478人である。

宅地建物取引士資格試験及び登録状況

年 度	受 験 申 込 者 数	受 験 者 数	合 格 者 数	合 格 率	登 録 者 数 (累 計)
令和3年度	4,880	3,963	494	12.5	10,303
令和4年度	4,660	3,765	505	13.4	10,704
令和5年度	4,550	3,692	483	13.1	11,069
令和6年度	4,789	3,893	572	14.7	11,478