

2章．住生活の現状と課題

本市の住生活を取り巻く現状と課題について、国の統計調査や令和4年度に実施した市民意識調査*などをもとに、住生活を構成する要素である「ひと」、「住まい」、「まち」の3つの視点から整理します。

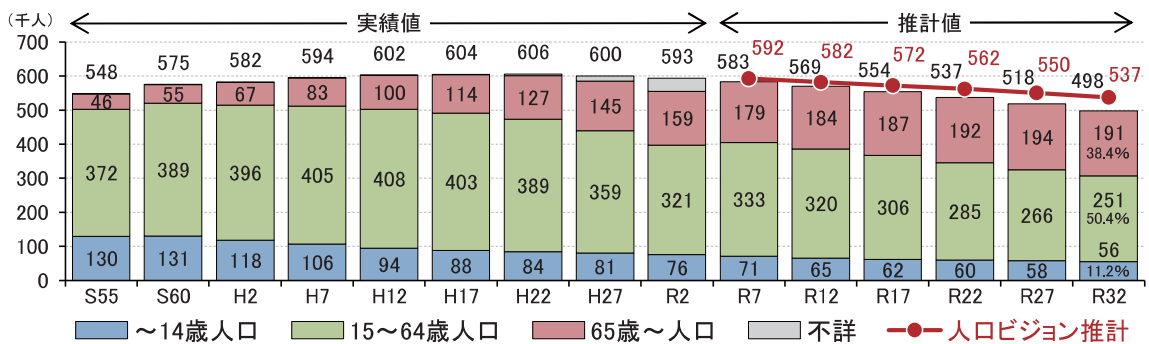
1. 住生活を取り巻く現状

(1) 「ひと」の視点

①人口減少・少子高齢社会の進行

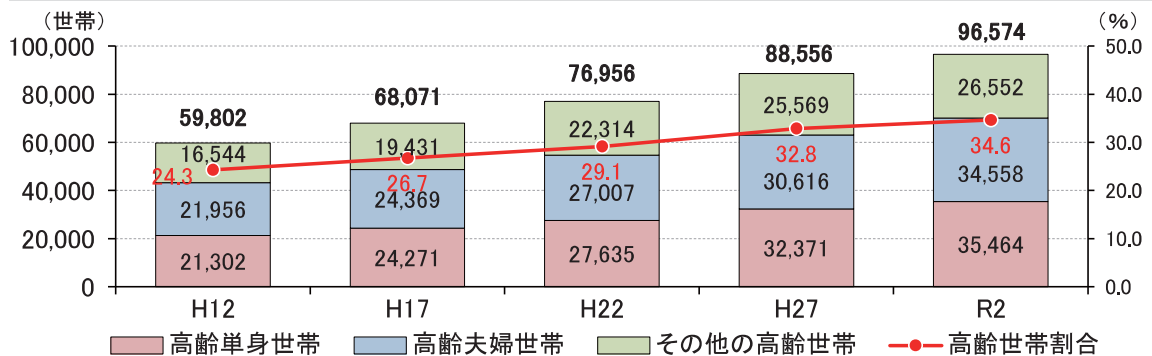
- ・平成22年頃をピークに人口の減少が続いており、令和32年には約53.7万人になると推計しています。15歳未満の年少人口は昭和60年頃をピークに減少が続いており、令和32年には5.6万人まで減少すると推計されています。また、65歳以上の高齢者は令和27年まで増加することが推計されており、令和32年の高齢者数は19.1万人、高齢化率は38.4%となる見込みです。(図2-1)
- ・高齢者を含む世帯は増加が続いており、特に高齢単身世帯が増加しています。(図2-2)

図2-1. 年齢別人口の推移と推計



資料:国立社会保障・人口問題研究所(令和5年推計) 鹿児島市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン(平成27年)

図2-2. 高齢者を含む世帯の推移



高齢単身世帯: 世帯主年齢が65歳以上の単身世帯 高齢夫婦世帯: 夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみ世帯
その他の高齢世帯: 上記以外の世帯主年齢が65歳以上の世帯

資料:国勢調査

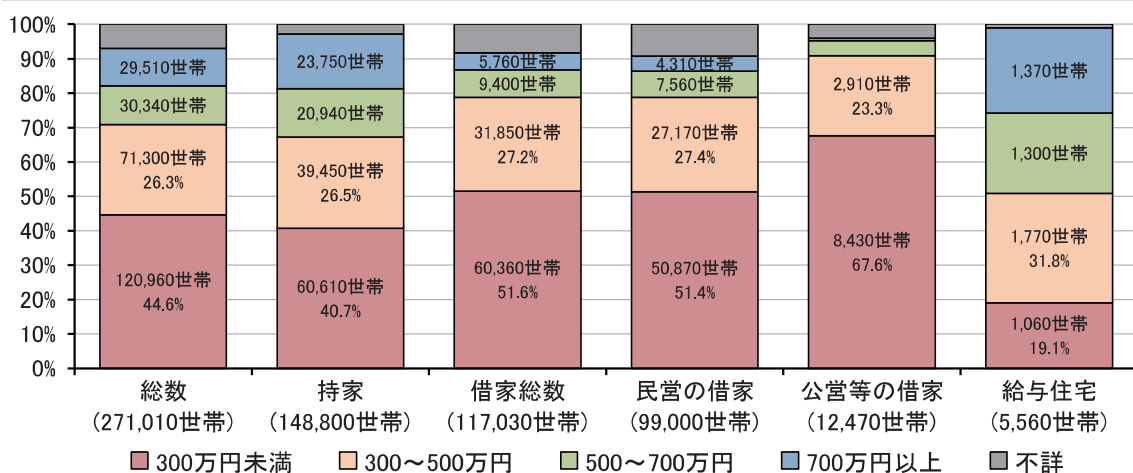
※図タイトルに特記なき場合は、鹿児島市の統計情報等を示しています。

※統計情報は四捨五入して公表されており、総計と内訳の合計が一致しないことや百分率の合計が100%にならないことがあります。

②住宅に困っている世帯の多様化

- ・ 年収 300 万円未満の世帯は全世帯の 44.6% (約 12.1 万世帯) となっており、持家に比べて借家でその割合が高くなっています。(図 2-3)
- ・ 鹿児島県居住支援協議会の調査によると、民間賃貸住宅においては、高齢単身世帯、高齢者のみ世帯、外国人世帯などが条件付きで入居制限される状況がみられます。また、「孤独死」、「家賃支払いの不安」など、世帯の属性によって入居制限の理由も異なっていることから、住宅に困っている世帯は多様化しています。(図 2-4)

図 2-3. 住宅の所有関係別の世帯年収の構成比



民営の借家・・・民間事業者が所有または管理する賃貸住宅。
 公営等の借家・・・県営住宅、市営住宅、都市再生機構、住宅供給公社が所有または管理する住宅。
 給与住宅・・・勤務先が所有又は管理し、給与の一部として居住している住宅。いわゆる社宅や公務員住宅など。

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

図 2-4. 世帯属性別入居制限の状況【鹿児島県】

| 世帯属性 | 入居制限の状況 | | 入居制限の理由(複数回答) | |
|-----------|---------|-------------|-------------------|-------------------|
| | 制限している | 条件付きで制限している | 第1位 | 第2位 |
| 高齢単身世帯 | 7% | 35% | 孤独死などの不安(75%) | 保証人がいない(39%) |
| 高齢者のみ世帯 | 5% | 31% | 孤独死などの不安(37%) | 保証人がいない(29%) |
| 障がい者のいる世帯 | 2% | 27% | 衛生面や火災等の不安(36%) | 近隣住民との協調性に不安(31%) |
| ひとり親世帯 | 1% | 13% | 家賃の支払いに不安(39%) | 保証会社の審査に通らない(33%) |
| 子育て世帯 | 1% | 10% | 保証会社の審査に通らない(40%) | 家賃の支払いに不安(27%) |
| 外国人世帯 | 12% | 32% | 異なる習慣や言語への不安(53%) | 近隣住民との協調性に不安(49%) |
| 低額所得世帯 | 9% | 27% | 家賃の支払いに不安(54%) | 保証人がいない(46%) |
| ホームレス | 36% | 16% | 家賃の支払いに不安(61%) | 保証人がいない(56%) |
| 更生保護対象者 | 33% | 14% | 近隣住民との協調性に不安(56%) | 家賃の支払いに不安(49%) |

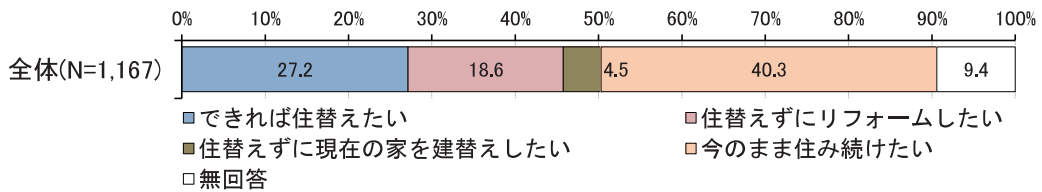
資料：「住宅確保要配慮者居住実態等追跡調査報告書」令和3年1月 鹿児島県居住支援協議会

2章．住生活の現状と課題

③住まいのニーズの多様化

- ・市民意識調査によると、今後10年の住まいに関する希望は、住替えは27.2%、リフォームは18.6%、建替えは4.5%と、約5割の人が住まいの改善や住替えなどの意向をもっています。(図2-5)
- ・子育て世帯の住替える目的は「住まいの使いやすさ」が44.4%で最も多く、次いで「広さや部屋数」が40.0%となっています。また、高齢者世帯の住替える目的は「高齢期の住みやすさ」が63.6%で最も多く、次いで「日常の買物、医療などの利便性向上」が36.4%となっており、子育て世帯と高齢者世帯では住替えに対するニーズが異なります。(図2-6)
- ・住替えの課題は「資金・収入等の不足」が66.6%で最も多くなっています。リフォーム・建替えの課題も同様の傾向で、住まいに対して改善などのニーズがあるものの資金面が課題となっています。(図2-7)

図2-5. 今後10年の住まいに関する希望



資料: 令和4年市民意識調査

図2-6. 住替える目的【複数回答可】

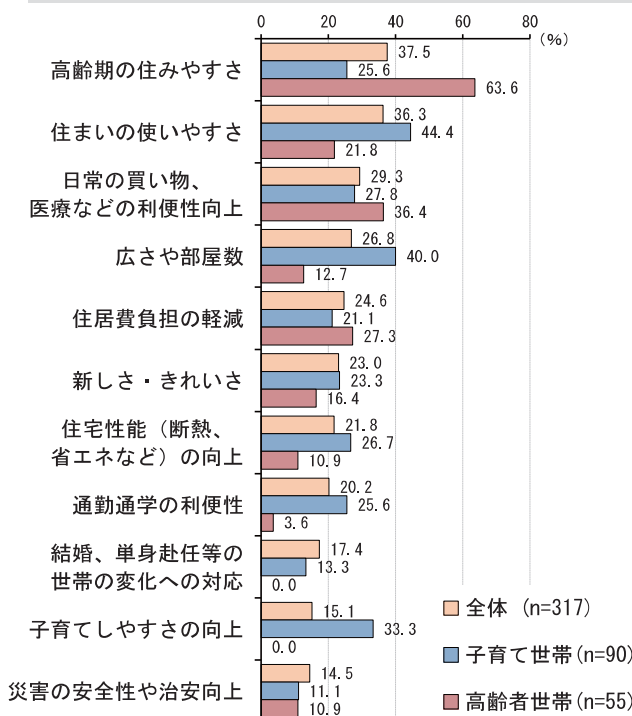
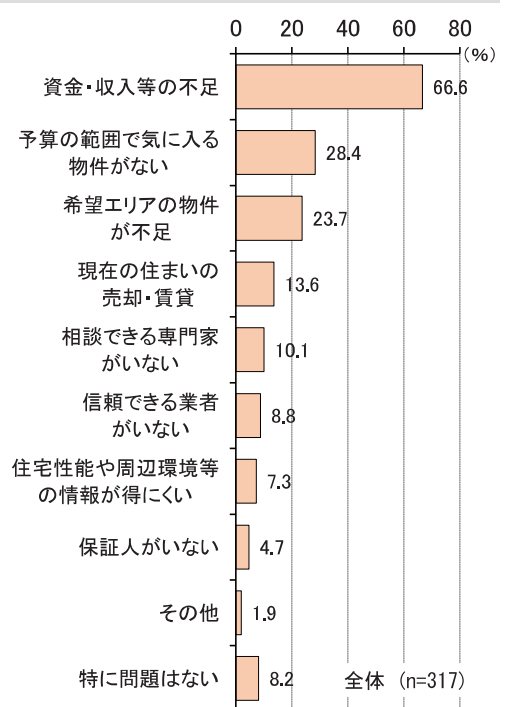


図2-7. 住替えの課題【複数回答可】



資料: 令和4年市民意識調査

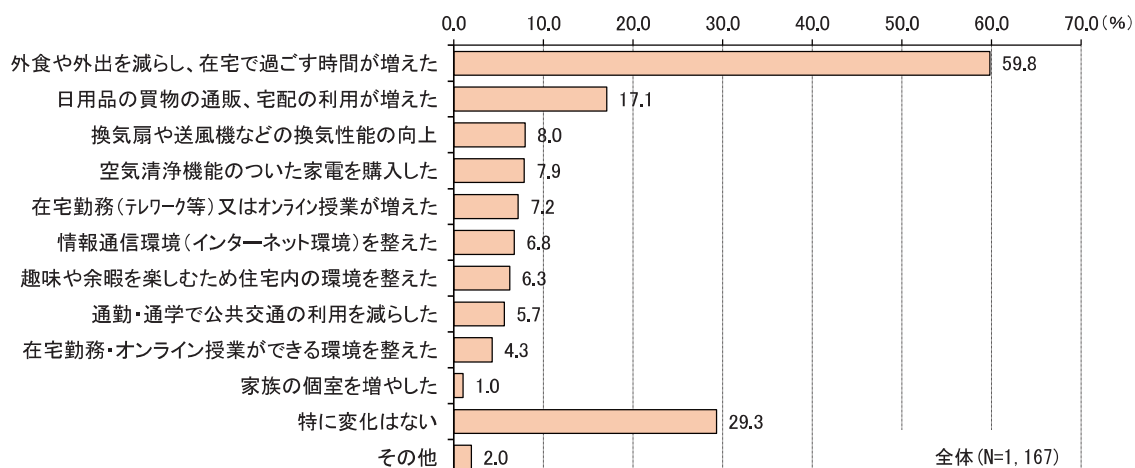
※市民意識調査におけるNは標本数、nは該当数(該当する選択肢を回答した標本数)を示しています。

(2)「住まい」の視点

①新型コロナウイルス感染症の流行による住生活の変化、建築費の高騰

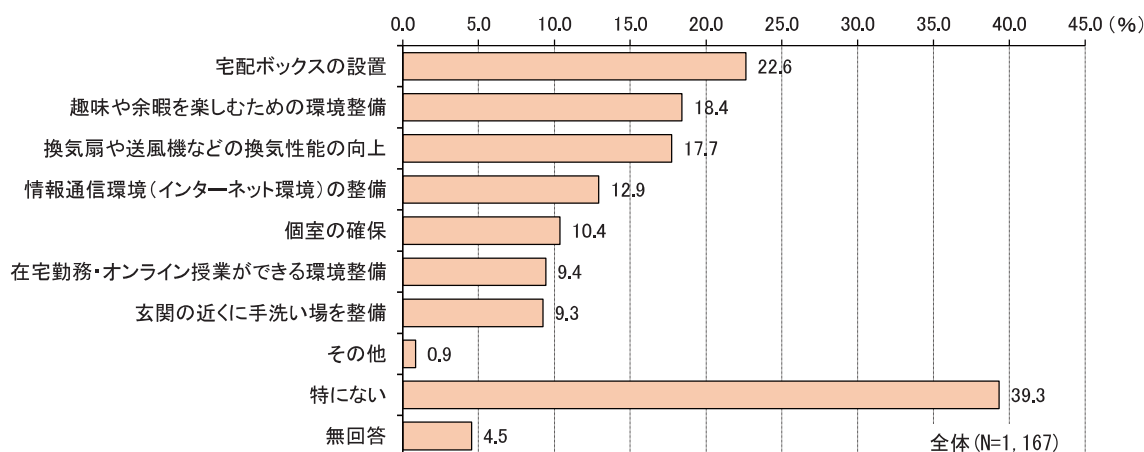
- ・ コロナ禍における住まいや暮らしの変化についてみると「外食や外出を減らし、在宅で過ごす時間が増えた」が59.8%で最も多く、次いで「特に変化はない」(29.3%)、「日用品の買物の通販、宅配の利用が増えた」(17.1%)となっており、コロナ禍は私たちの生活に少なからず影響を及ぼしています。(図2-8)
- ・ コロナ禍で今後希望する住まいの対策は「宅配ボックスの設置」が22.6%で最も多く、次いで「趣味や余暇を楽しむための環境整備」(18.4%)、「換気扇や送風機などの換気性能の向上」(17.7%)となっており、設備面や機能面の新たな対策が求められています。(図2-9)
- ・ 世界規模での原油価格の高騰や海外での木材需要の増加などを背景に建築資材・建設工事費が高騰(P73参照)するなど住まいを取り巻く社会経済情勢も大きく変化しています。

図2-8. コロナ禍での住まいや暮らしの変化【複数回答可】



資料:令和4年市民意識調査

図2-9. コロナ禍で今後希望する住まいの対策【複数回答可】



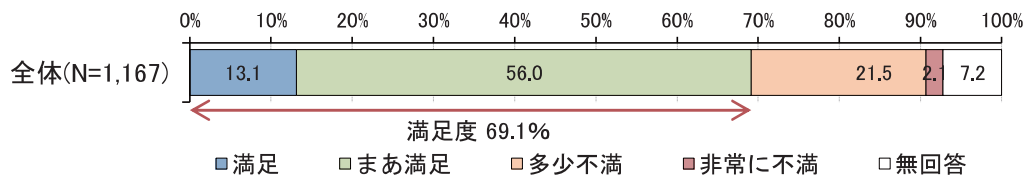
資料:令和4年市民意識調査

2章．住生活の現状と課題

②住まいの質に対する意識の高まりと良質な住宅ストックの不足

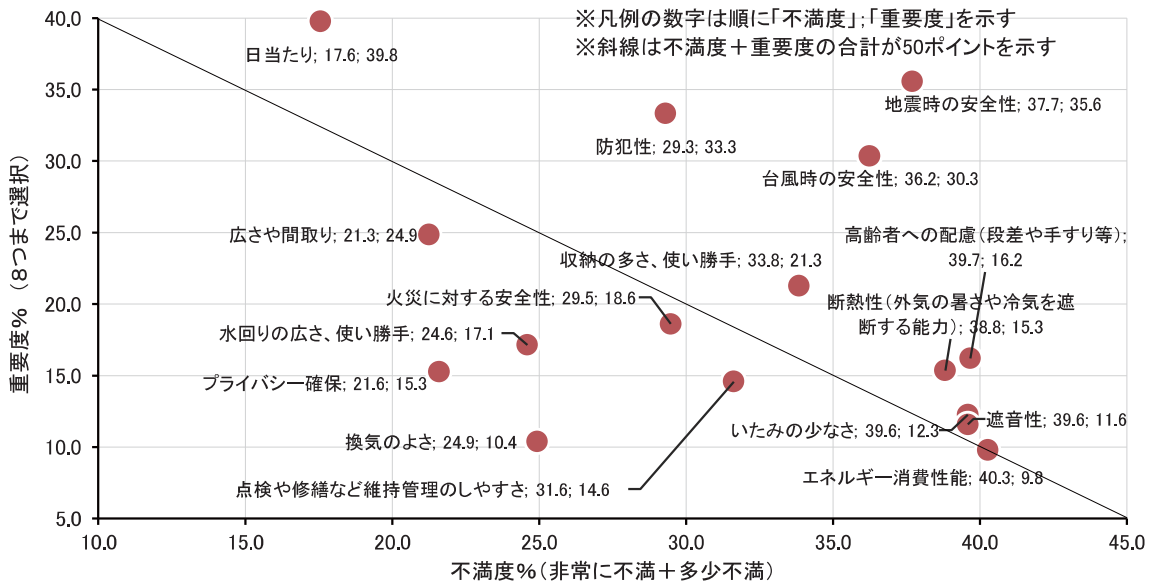
- ・市民意識調査によると、住宅に対する満足度（「満足」と「まあ満足」の合計）は69.1%で一定の評価がされている一方、エネルギーの消費性能（不満度40.3%）、高齢者への配慮（段差や手すり等）（不満度38.8%）など、多くの市民が不満と思う項目もあり、住まいの質に対する意識や要求が高くなっていると考えられます。（図2-10、2-11）
- ・手すりなど的高齢者等のための設備がない住宅の割合は49.3%で、高齢者が居住する住宅でも39.6%となっており、高齢化に対応した住まいは十分とは言えません。（図2-12）

図 2-10. 住宅の総合評価



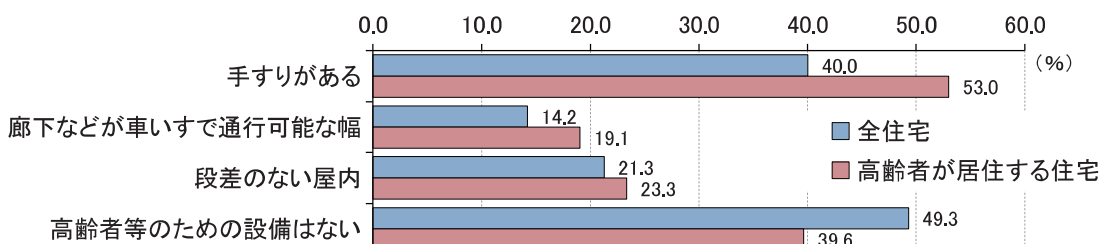
資料：令和4年市民意識調査

図 2-11. 住宅に関する不満度×重要度



資料：令和4年市民意識調査

図 2-12. 高齢者等のための設備の整備状況【複数回答可】

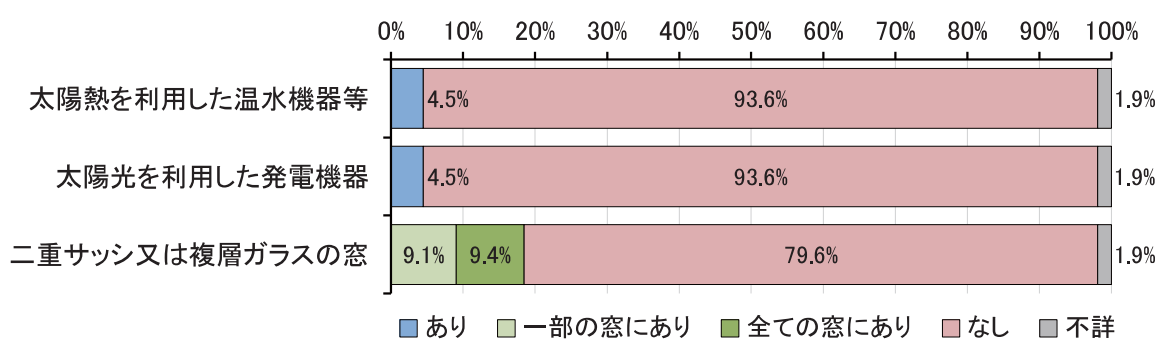


資料：平成30年住宅・土地統計調査

③脱炭素社会へ向けた機運の高まり

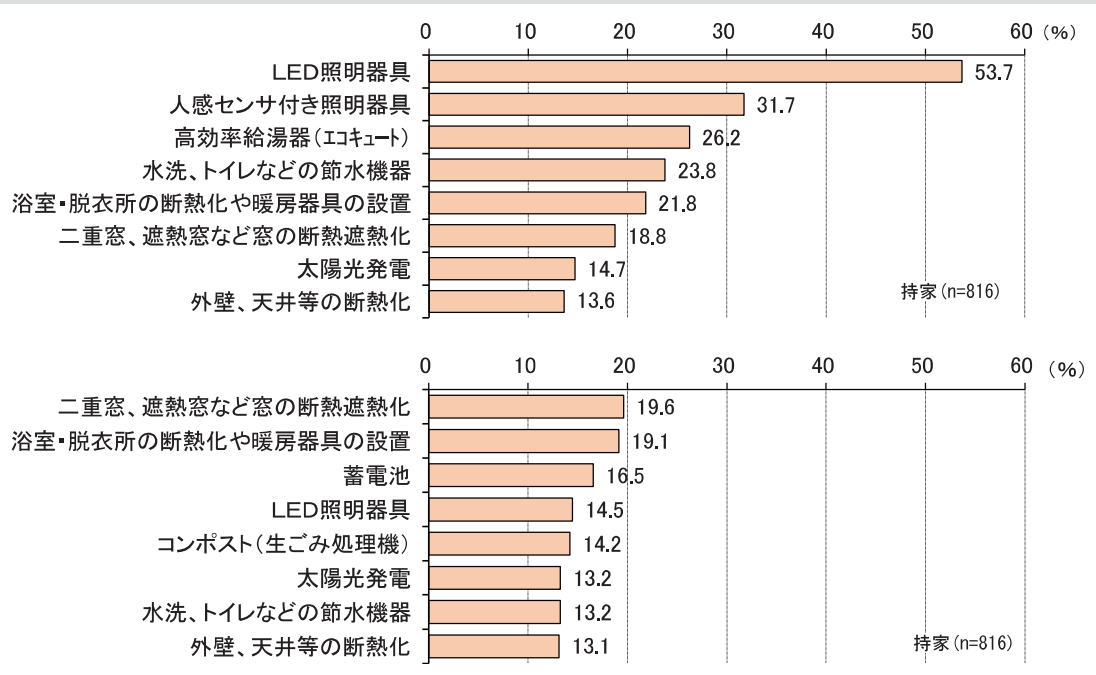
- ・断熱性能が低い住宅（「二重サッシ又は複層ガラスの窓」なし）の割合は79.6%で、全国の67.8%（P75 参照）に比べ高くなっています。断熱性能が低いと特に夏や冬は外気の影響を受けやすくなり、冷暖房の負荷が大きくなります。（図 2-13）
- ・省エネ・環境配慮で導入しているものは、「LED照明器具」が53.7%で最も多く、次いで「人感センサ付き照明器具」（31.7%）となっています。また、省エネ・環境配慮で導入したいものは、「二重窓、遮熱窓など窓の断熱遮熱化」が19.6%で最も多く、次いで「浴室・脱衣所の断熱化や暖房器具の設置」（19.1%）となっており、省エネ・環境配慮として、住宅の断熱化への意識がうかがわれます。（図 2-14）

図 2-13. 省エネルギー設備等の設置状況



資料：平成30年住宅・土地統計調査

図 2-14. 省エネ・環境配慮 導入しているもの（上）、導入したいもの（下）【複数回答可】



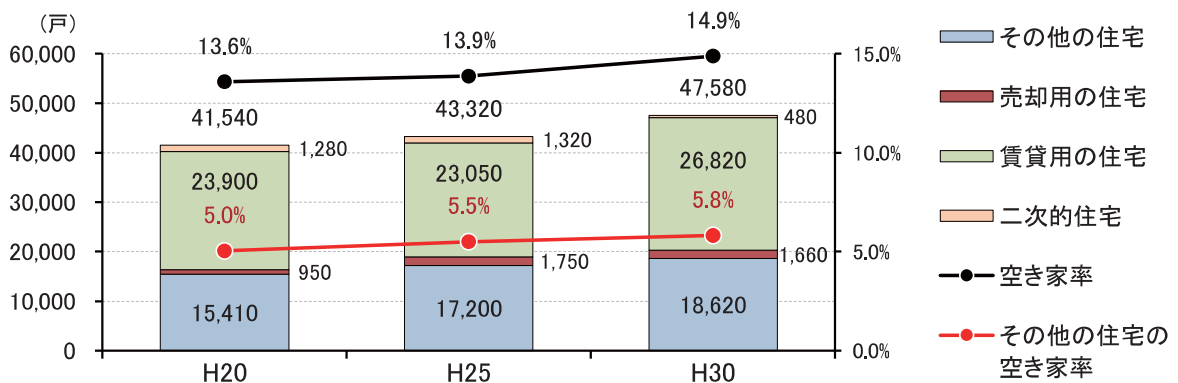
資料：令和4年市民意識調査

2章．住生活の現状と課題

④空き家の増加、高経年マンションの増加

- ・平成 30 年の空き家数は 47,580 戸、空き家率は 14.9%で、ともに増加し続けています。空き家のうち、賃貸や売却などの利用目的のない「その他の住宅」が最も増加しており、平成 20 年から平成 30 年にかけて約 3,200 戸、構成比が 0.8 ポイント増加しています。(図 2-15)
- ・将来、空き家化のリスクが高いと考えられる「戸建持家に住む世帯主が 65 歳以上の世帯」は平成 30 年時点で 64,560 世帯と、居住世帯全体の 23.8%を占めています。(図 2-16)

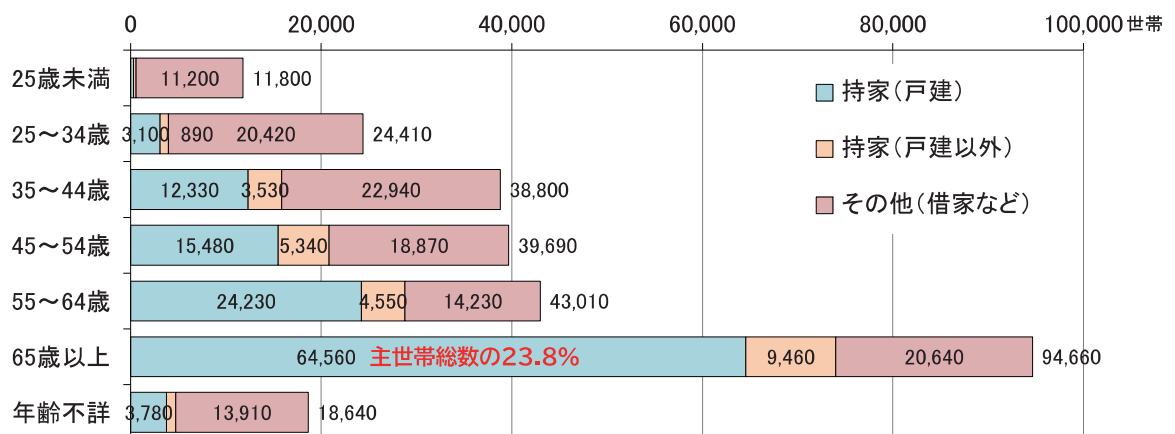
図 2-15. 空き家数と空き家率の推移



※二次的住宅は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(別荘)、もしくは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
 ※その他の住宅は、人の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(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)

資料:住宅・土地統計調査

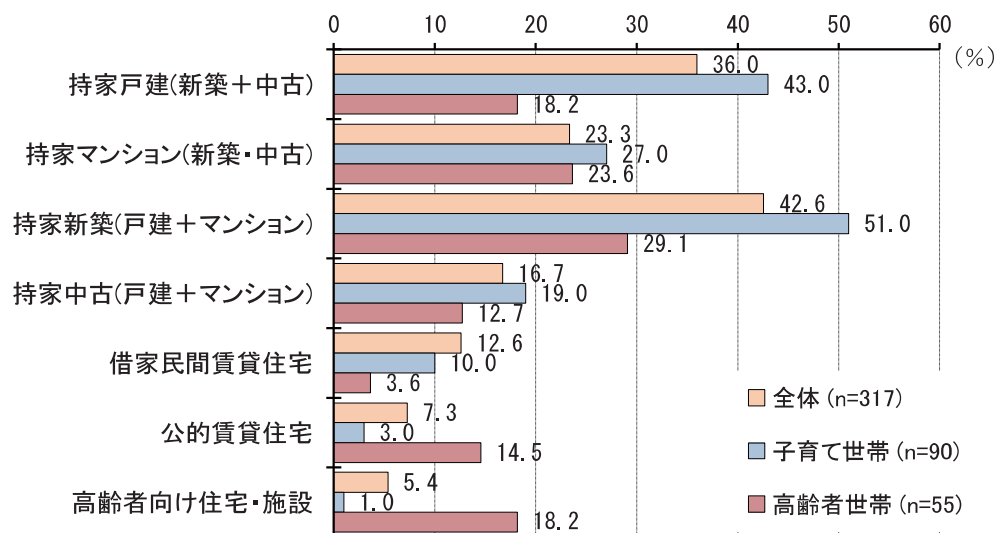
図 2-16. 世帯主年齢別、所有関係別の世帯数



資料:平成 30 年住宅・土地統計調査

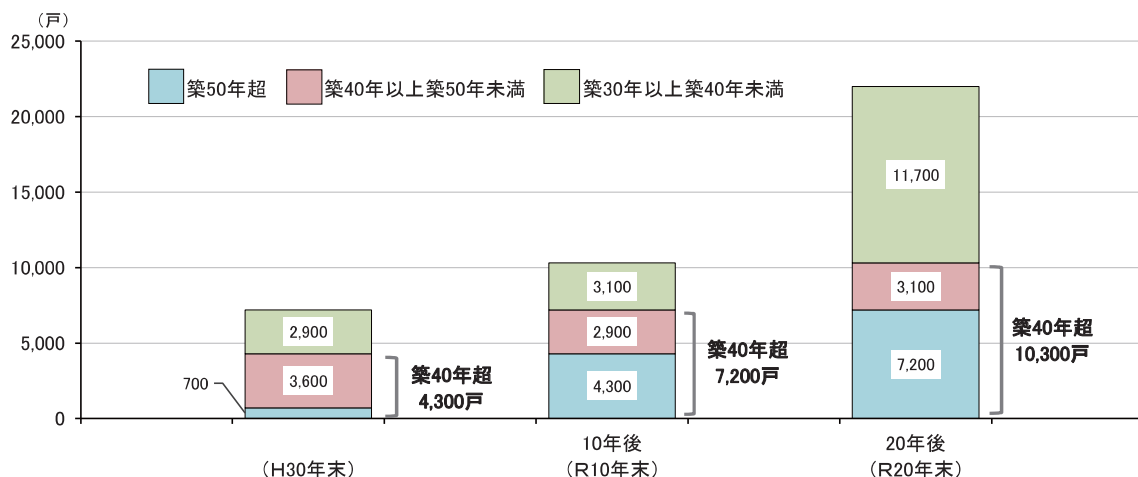
- ・市民意識調査によると、住替え意向がある人の住替え先の住宅の希望は「持家新築（戸建＋マンション）」が42.6%と最多であり、「持家中古（戸建＋マンション）」も16.7%となっており、一定の中古住宅ニーズがみられます。（図 2-17）
- ・築40年超の分譲マンションは、平成30年末は約4,300戸ですが、令和20年末には10,300戸と高経年のマンションの増加が見込まれており、あわせて、居住者の高齢化が進行すると考えられます。（図 2-18）

図 2-17. 住替え意向がある人が希望する住宅【複数回答可】



資料: 令和4年市民意識調査

図 2-18. 市内の築40年超の分譲マンション戸数の推計



資料: 鹿児島市マンション管理適正化推進計画

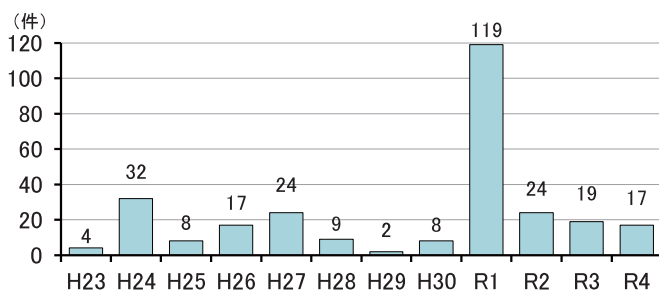
2章．住生活の現状と課題

(3)「まち」の視点

①自然災害の頻発・激甚化

- ・近年、気候変動の影響と考えられる自然災害が全国で頻発・激甚化しており、本市においても土砂災害が毎年発生しています。(図 2-19)
- ・桜島においては、「大正噴火級の大規模噴火に対する警戒を要する時期に入った」とされています。
- ・住まいに関して困っていること(または将来の不安)は「地震や豪雨などの災害時に大きく壊れないか不安」が 22.4%で2番目に高くなっています。また、「災害時に安全な場所に避難できるか不安」が 13.7%となっていることから、災害は住生活における不安要素の1つとなっています。(図 2-20)

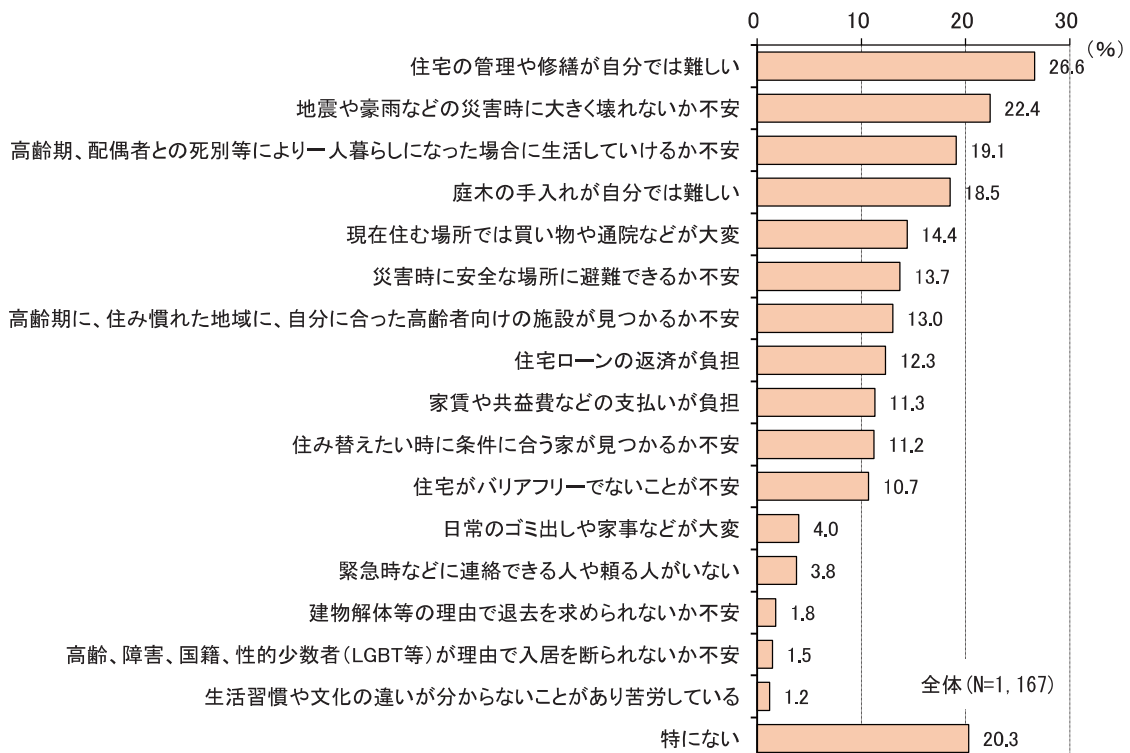
図 2-19. 鹿児島市における土砂災害発生件数の推移



平成 30 年古里地区の災害事例

資料:鹿児島県

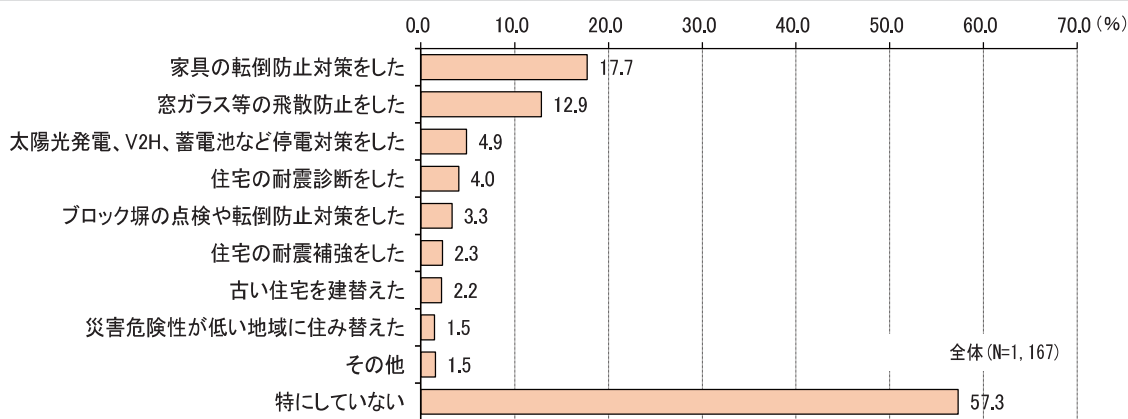
図 2-20. 住まいに関して困っていること(または将来の不安)【複数回答可】



資料:令和4年市民意識調査

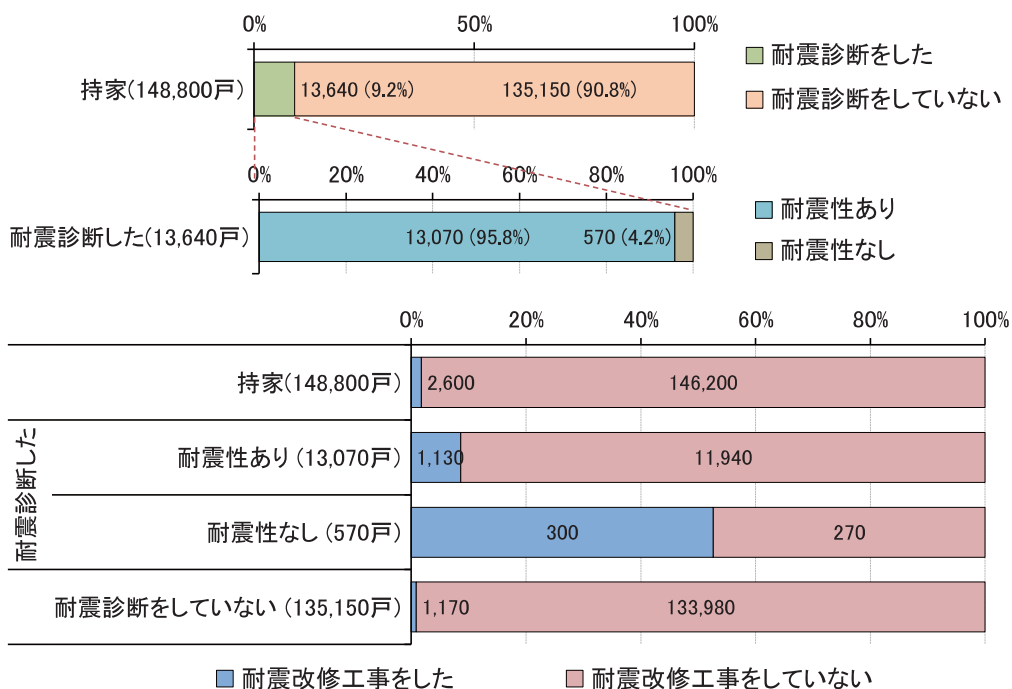
- ・市民意識調査によると、住宅に関する災害への備えは「家具の転倒防止対策をした」（17.7%）、「窓ガラス等の飛散防止をした」（12.9%）などがみられますが、57.3%は「特にしていない」となっていることから、災害への備えは十分とは言えません。（図 2-21）
- ・平成 26 年から平成 30 年の 5 年間における耐震診断の実施率は 9.2%で、「耐震性なし」は 4.2%となっています。「耐震性なし」の 570 戸うち、約半数の 270 戸で耐震改修が実施されていません。（図 2-22）

図 2-21. 災害への備え【複数回答可】



資料: 令和4年市民意識調査

図 2-22. 持家の耐震診断・耐震改修の状況 (H26~H30)



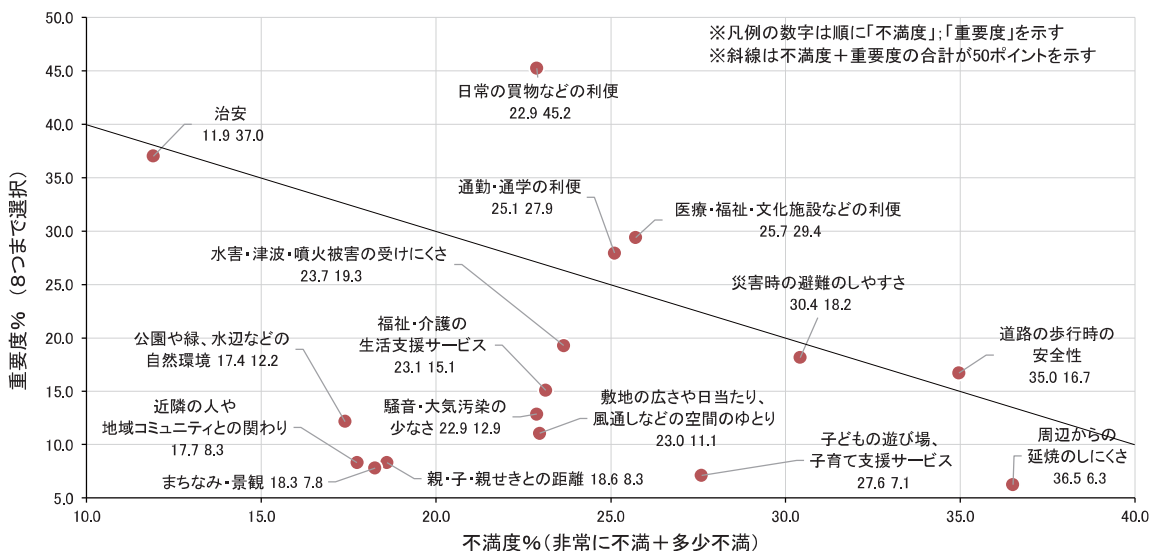
資料: 平成 30 年住宅・土地統計調査

2章. 住生活の現状と課題

②安心・安全で利便性が高い住環境への関心の高まり

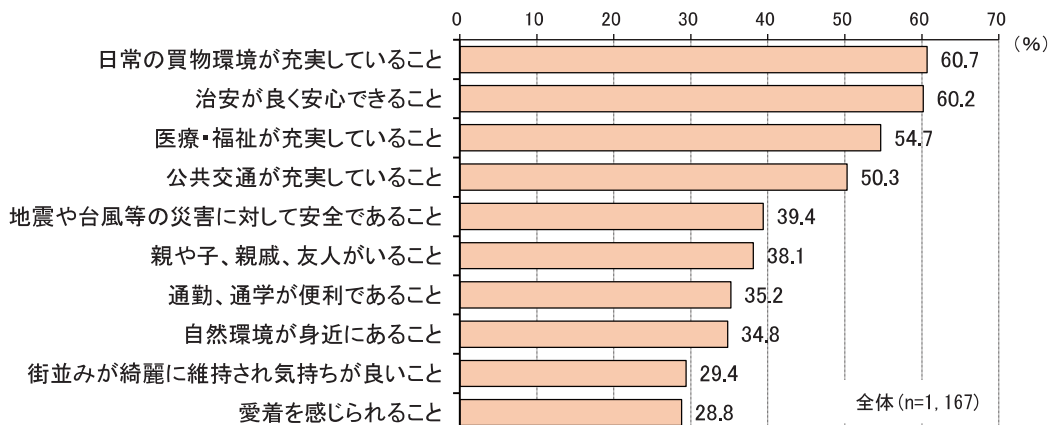
- ・市民意識調査によると、住環境の不満度は、「周辺からの延焼のしにくさ」が36.5%で最も多く、次いで「道路の歩行時の安全性」(35.0%)、「災害時の避難のしやすさ」(30.4%)となっています。(図2-23)
- ・住環境の重要度は、「日常の買物などの利便」(45.2%)、「治安」(37.0%)、「医療・福祉・文化施設などの利便」(29.4%)の順に多くなっています。(図2-23)
- ・住み続ける場所(地域)を決める際に重要なことは「日常の買物環境が充実していること」が60.7%で最も多く、次いで「治安が良く安心できること」(60.2%)となっており、生活利便性や安全性などが重視されています。(図2-24)

図2-23. 住環境に関する不満度×重要度



資料: 令和4年市民意識調査

図2-24. 住み続ける場所(地域)を決める際に重要なこと【複数回答可】

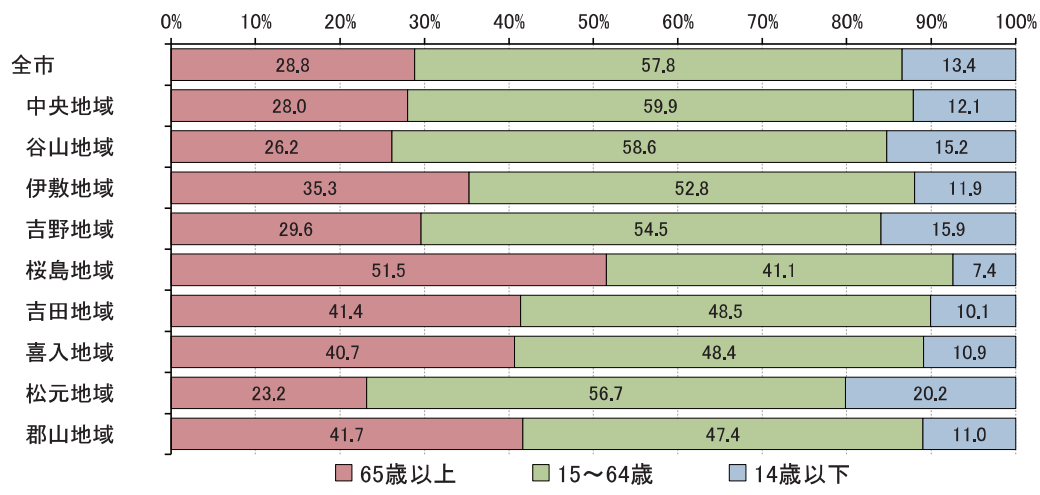


資料: 令和4年市民意識調査

③「共助」と「地域力」の重要性の高まり

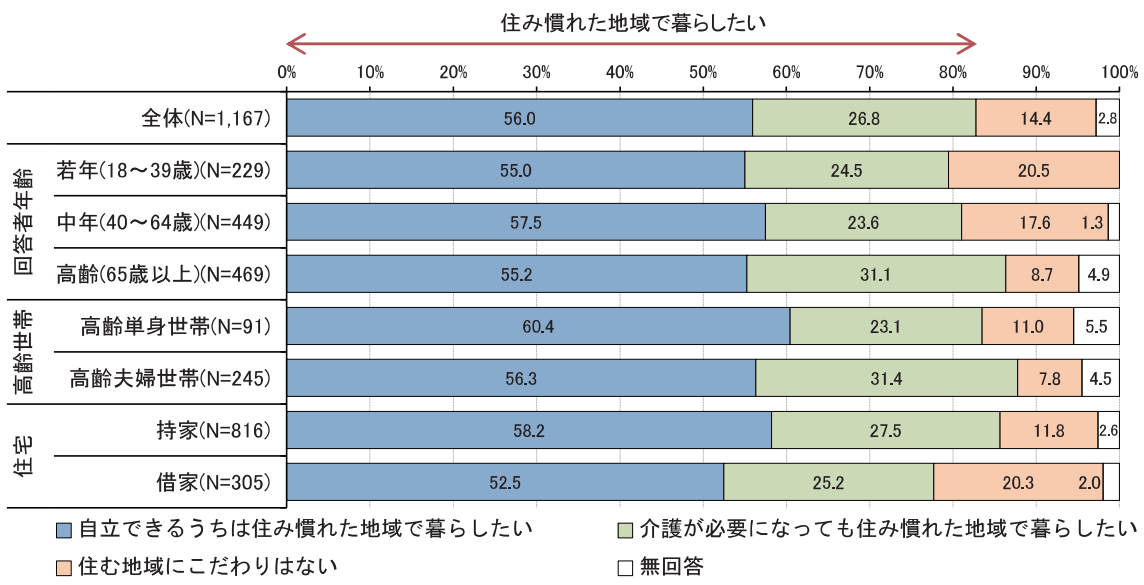
- ・令和5年10月の本市の高齢化率は28.8%ですが、地域別が高齢化の進行状況が異なり、桜島地域（51.5%）、郡山地域（41.7%）、吉田地域（41.4%）、喜入地域（40.7%）は特に高齢化率が高くなっています。このような地域では、自治活動等の担い手の不足や固定化などにより、地域コミュニティの活力低下が懸念されます。（図 2-25）
- ・市民意識調査によると、高齢期の居住地域について「住み慣れた地域で暮らしたい」と考える人が82.8%を占めていることから、日頃の見守りや声掛け、災害時の手助けなど身近な地域コミュニティの役割が重要になります。（図 2-26）

図 2-25. 地域別の高齢化の状況



資料:住民基本台帳(令和5年10月)

図 2-26. 高齢期の居住地域



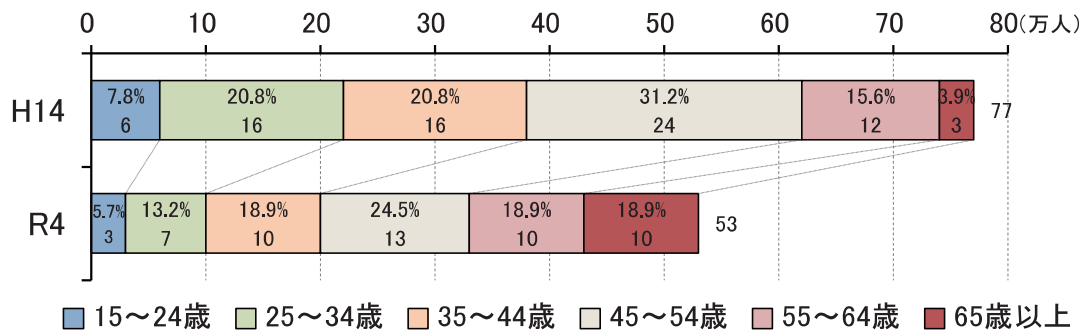
※高齢単身世帯:回答者の年齢が65歳以上の単身世帯 高齢夫婦世帯:回答者の年齢が65歳以上の夫婦のみ世帯
資料:令和4年市民意識調査

2章．住生活の現状と課題

④住宅関連産業の裾野の広がり

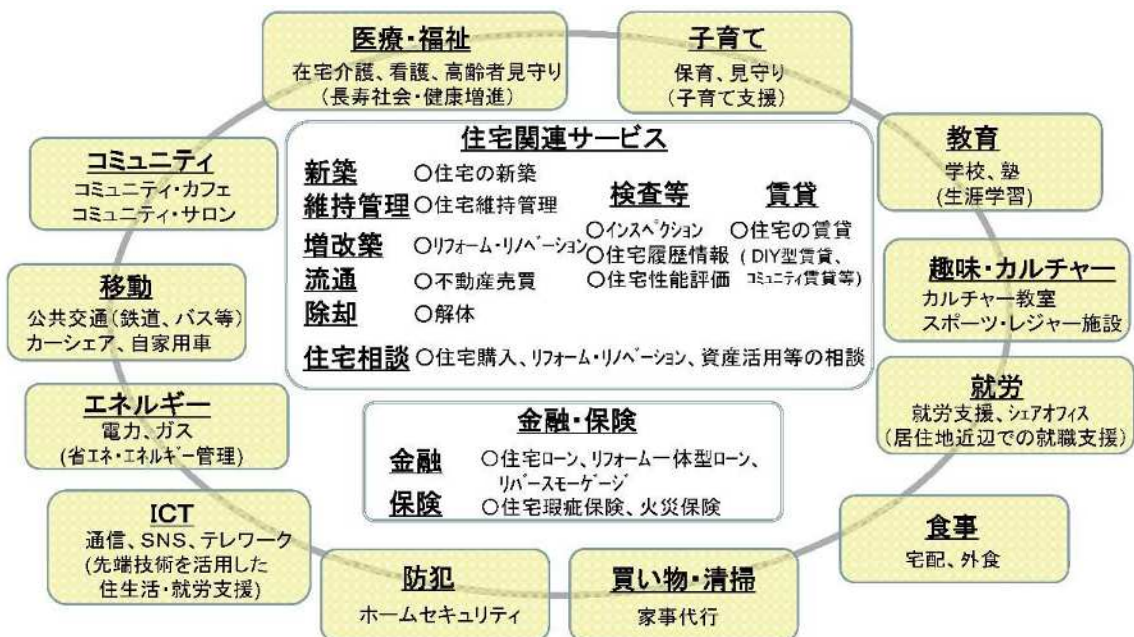
- ・国内の住宅投資の規模は年間約 22 兆円で国内総生産の4%を占めており（P56 参照）、主要な産業として多くの雇用と地域経済を支えています。
- ・九州エリアの建設業の労働人口は、平成 14 年の 77 万人から令和 4 年の 53 万人に減少しています。また、年齢別にみると 65 歳以上が 3.9%から 18.9%に増加しており、建設業では担い手の減少や高齢化がみられます。（図 2-27）
- ・住宅の維持管理、インスペクション*（建物状況調査）、高齢者見守り、ホームセキュリティなど、住宅に関連するさまざまなサービスやビジネスが展開されるなど、居住者ニーズの多様化にあわせるように住宅関連産業の裾野が広がっています。（図 2-28）

図 2-27. 九州エリアの年齢別建設業の労働人口



資料：労働力調査

図 2-28. 住宅関連サービスについて



資料：国土交通省社会資本整備審議会住宅地分科会資料

2. 住生活の課題

住生活の現状を踏まえた住生活の課題は以下の通りです。

「ひと」の視点

| 現 状 | 課 題 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ①人口減少・少子高齢社会の進行 ②住宅に困っている世帯の多様化 ③住まいのニーズの多様化 | <ul style="list-style-type: none"> ●子育てしやすい住まい・住環境の確保や子育て世帯に対する支援の充実。 ●高齢者が安心して生活できる住まいや住環境の確保、支援の充実。 ●低額所得者、障害者など、住まいの確保に困っている世帯の多様化に対応した入居・居住支援の充実。 ●世帯構成、生活状況等に応じた住まいや暮らしのニーズの多様化に対応できる住宅市場や住替え支援の充実。 |

「住まい」の視点

| 現 状 | 課 題 |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ①新型コロナウイルス感染症の流行による住生活の変化、建築費の高騰 ②住まいの質に対する意識の高まりと良質な住宅ストックの不足 ③脱炭素社会へ向けた機運の高まり ④空き家の増加、高経年マンションの増加 | <ul style="list-style-type: none"> ●住まいや暮らしに関する知識の普及や学習機会の確保。 ●感染症拡大による住生活の変化や建築費の高騰など、社会情勢の変化に対応しながら、ニーズに応じた住まいを確保できる環境づくり。 ●バリアフリー、ヒートショック*対策など、住まいの安心・安全を守り、快適な住まいを実現する住宅の質の向上。 ●高気密・高断熱で快適な室内空間、太陽光発電システムやエネルギーを効率良く使う設備の導入など、住宅の省エネルギー化。 ●空き家や高経年マンションの増加に対応した、所有者等による適切な維持管理や活用。 |

「まち」の視点

| 現 状 | 課 題 |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ①自然災害の頻発・激甚化 ②安心・安全で利便性が高い住環境への関心の高まり ③「共助」と「地域力」の重要性の高まり ④住宅関連産業の裾野の広がり | <ul style="list-style-type: none"> ●台風、豪雨、噴火などによる自然災害に対する住まいの備えや防災意識の向上、被災者の住まいの確保。 ●暮らしの安心・安全を支える住宅地や道路など住環境の維持・向上。 ●日々の暮らしや災害時に地域でともに支え合うことができるコミュニティの維持・向上。 ●住まいや住環境をつくり、市民の暮らしを支える住宅関連産業の発展。 |