

第2章 市営住宅の状況等

2-1. ストックの状況

(1) 管理戸数

- ・市営住宅の管理戸数は10,957戸（令和6年4月1日現在）。
- ・約95%（10,448戸）は旧鹿兒島市地域に立地し、合併5町域はそれぞれ100戸程度を供給。

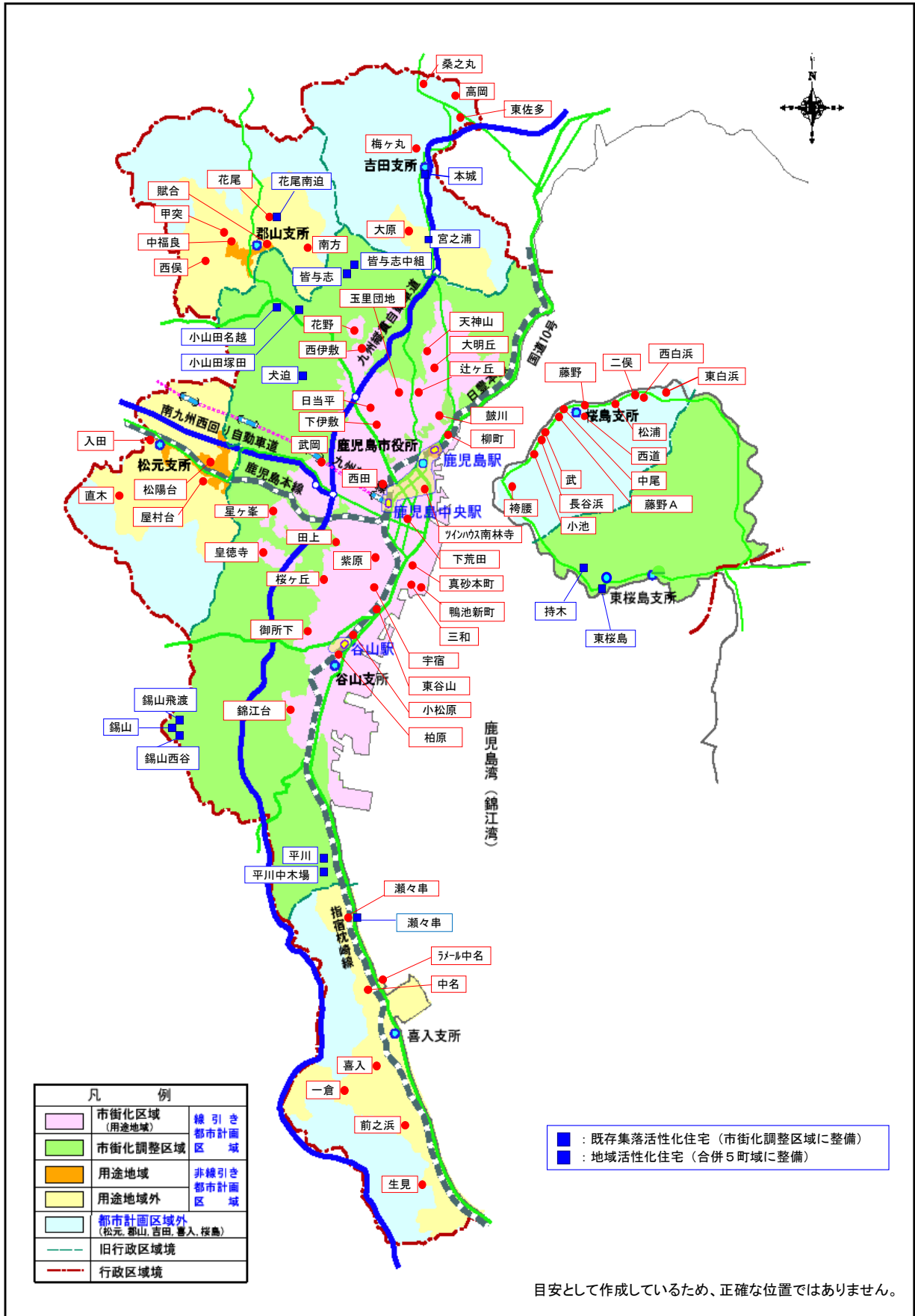
■住宅別管理棟数・戸数

住宅	棟数	戸数	住宅種類別戸数					住宅	棟数	戸数	住宅種類別戸数								
			公営	改良	更新	特公賃	その他				公営	改良	更新	特公賃	その他				
旧鹿兒島市域	1	辻ヶ丘	19	388	388	0	0	0	0	吉田地域	41	東佐多	4	29	29	0	0	0	0
	2	大明丘	6	193	193	0	0	0	0		42	桑之丸	2	2	2	0	0	0	0
	3	天神山	10	150	150	0	0	0	0		43	高岡	2	8	8	0	0	0	0
	4	西伊敷	20	553	553	0	0	0	0		44	梅ヶ丸	1	4	4	0	0	0	0
	5	柳町	3	213	213	0	0	0	0		45	大原	5	32	32	0	0	0	0
	6	西田	3	54	0	47	7	0	0		46	本城	4	10	10	0	0	0	0
	7	田上	1	12	12	0	0	0	0		47	宮之浦	5	10	10	0	0	0	0
	8	下伊敷	5	262	262	0	0	0	0	桜島地域	48	藤野	10	24	22	0	0	0	2
	9	日当平	23	567	527	40	0	0	0		49	西道	1	4	4	0	0	0	0
	10	真砂本町	4	143	143	0	0	0	0		50	中尾	1	4	4	0	0	0	0
	11	宇宿	7	159	159	0	0	0	0		51	小池	2	6	6	0	0	0	0
	12	三和	7	318	137	0	181	0	0		52	袴腰	17	51	51	0	0	0	0
	13	紫原	52	1,237	1,237	0	0	0	0		53	松浦	3	3	0	0	0	2	1
	14	玉里団地	16	546	546	0	0	0	0		54	西白浜	2	2	0	0	0	1	1
	15	武岡	77	2,092	2,092	0	0	0	0		55	東白浜	4	4	0	0	0	1	3
	16	桜ヶ丘	19	480	480	0	0	0	0		56	武	2	2	0	0	0	0	2
	17	星ヶ峯	82	1,537	1,537	0	0	0	0		57	二俣	2	2	0	0	0	0	2
	18	鴨池新町	10	300	300	0	0	0	0	58	長谷浜	2	8	8	0	0	0	0	
	19	皇徳寺	15	340	340	0	0	0	0	松元地域	59	屋村台	3	48	48	0	0	0	0
	20	小松原	1	10	10	0	0	0	0		60	入田	1	16	16	0	0	0	0
	21	東谷山	1	10	10	0	0	0	0		61	松陽台	2	24	24	0	0	0	0
	22	花野	4	115	115	0	0	0	0		62	直木	9	12	12	0	0	0	0
	23	柏原	1	30	30	0	0	0	0	郡山地域	63	賦合	5	30	30	0	0	0	0
	24	御所下	9	166	166	0	0	0	0		64	西俣	5	10	10	0	0	0	0
	25	錦江台	17	280	280	0	0	0	0		65	甲突	5	10	10	0	0	0	0
	26	ツインクス南林寺	2	118	68	50	0	0	0		66	中福良	5	10	10	0	0	0	0
	27	鼓川	1	30	30	0	0	0	0		67	南方	5	10	10	0	0	0	0
	28	下荒田	1	25	10	0	0	15	0		68	花尾	12	24	24	0	0	0	0
	29	皆与志	2	5	5	0	0	0	0		69	花尾南迫	2	10	10	0	0	0	0
	30	皆与志中組	4	10	10	0	0	0	0	喜入地域	70	喜入	4	10	10	0	0	0	0
	31	錫山	2	5	5	0	0	0	0		71	瀬々串	3	9	9	0	0	0	0
	32	錫山西谷	2	5	5	0	0	0	0		72	中名	1	4	4	0	0	0	0
	33	錫山飛渡	2	5	5	0	0	0	0		73	一倉	6	20	20	0	0	0	0
	34	平川	7	15	15	0	0	0	0		74	前之浜	6	16	16	0	0	0	0
	35	小山田名越	4	10	10	0	0	0	0		75	生見	6	16	16	0	0	0	0
	36	小山田塚田	17	20	20	0	0	0	0		76	ラメル中名	10	25	25	0	0	0	0
	37	持木	2	5	5	0	0	0	0	計									
	38	東桜島	6	15	15	0	0	0	0	旧鹿兒島市			481	10,448	10,108	137	188	15	0
	39	犬迫	15	20	20	0	0	0	0	合併5町			159	509	494	0	0	4	11
	40	平川中木場	2	5	5	0	0	0	0	総計			640	10,957	10,602	137	188	19	11

■地域別管理戸数

旧鹿兒島	吉田	桜島	松元	郡山	喜入	総計
10,448	95	110	100	104	100	10,957
95.4%	0.9%	1.0%	0.9%	0.9%	0.9%	100%

■住宅位置図



資料：鹿児島市営住宅募集の手引き

(2) 構造、竣工年度、耐用年限

- ・管理戸数 10,957 戸のうち耐火構造は約 10,600 戸。
- ・築 50 年以上の住宅は約 800 戸。10 年後には約 5,000 戸まで増加。
- ・R37 (2055) 年*までに約 6,100 戸が耐用年限を迎える。

※ 公共施設等総合管理計画の目標年

■構造、経過年数別管理戸数

	築50年経過	築45年経過	築40年経過	築35年経過	築30年経過	築25年経過	築20年経過	築15年経過	築15年未満	計	
	~S48	S49~53	S54~58	S59~H2	H3~7	H8~12	H13~17	H18~22	H23~		
	~1973	1974~1978	1979~1983	1984~1988	1989~1993	1994~1998	1999~2003	2004~2008	2009~		
木造	0	0	0	34	34	15	78	60	112	333	3.0%
簡平	0	0	24	4	0	0	0	0	0	28	0.3%
簡二	0	0	16	0	0	0	0	0	0	16	0.1%
低耐	0	0	0	24	12	16	0	24	20	96	0.9%
中耐	777	1,922	2,232	1,769	1,032	480	212	107	248	8,779	80.1%
高耐	0	0	0	0	185	414	248	349	509	1,705	15.6%
計	777	1,922	2,272	1,831	1,263	925	538	540	889	10,957	100%
	7.1%	17.5%	20.7%	16.7%	11.5%	8.4%	4.9%	4.9%	8.1%	100%	-

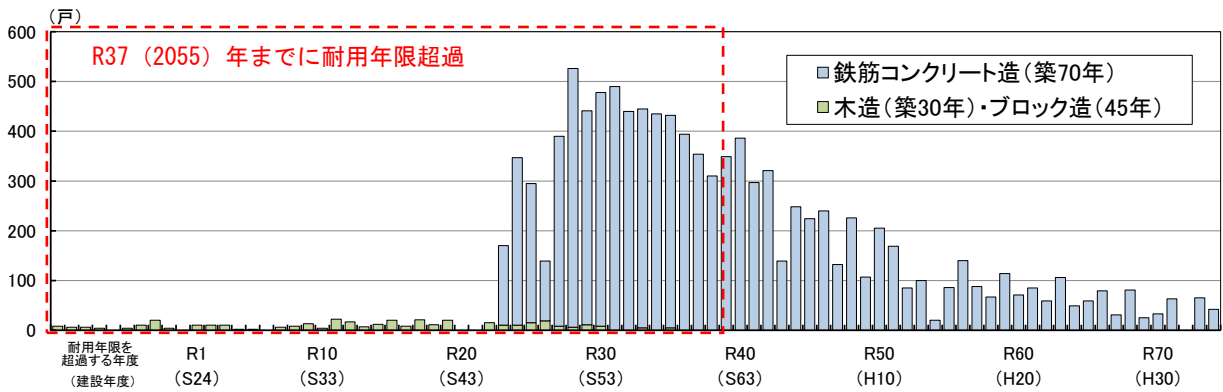
← 築 50 年以上 777 戸 (7.1%)
 ← 築 40 年以上 4,971 戸 (45.4%)
 ← 築 30 年以上 8,065 戸 (73.6%)

■構造、経過年数別管理棟数

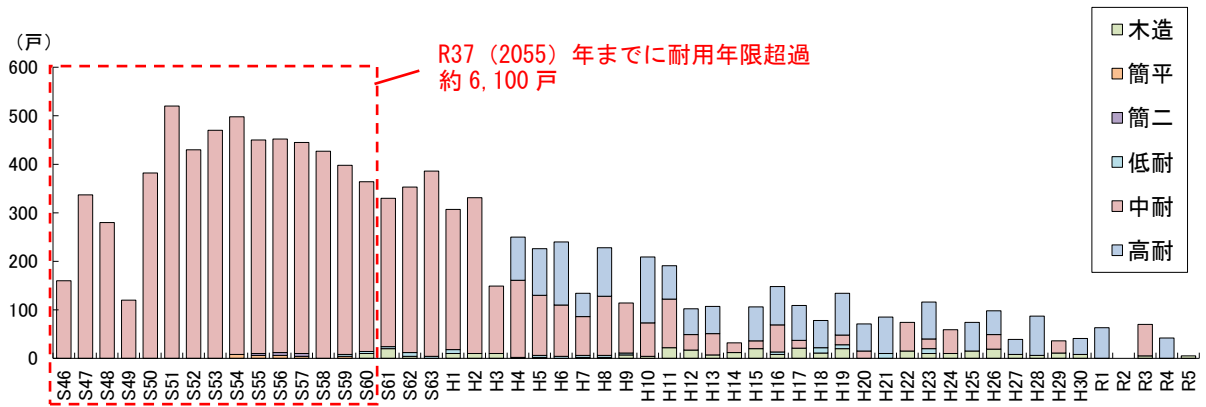
	築50年経過	築45年経過	築40年経過	築35年経過	築30年経過	築25年経過	築20年経過	築15年経過	築15年未満	計	
	~S48	S49~53	S54~58	S59~H2	H3~7	H8~12	H13~17	H18~22	H23~		
	~1973	1974~1978	1979~1983	1984~1988	1989~1993	1994~1998	1999~2003	2004~2008	2009~		
木造	0	0	0	17	19	14	33	44	47	174	27.2%
簡平	0	0	7	1	0	0	0	0	0	8	1.3%
簡二	0	0	5	0	0	0	0	0	0	5	0.8%
低耐	0	0	0	7	3	4	0	6	3	23	3.6%
中耐	26	72	93	88	64	26	11	5	11	396	61.9%
高耐	0	0	0	0	4	7	5	6	12	34	5.3%
計	26	72	105	113	90	51	49	61	73	640	100%
	4.1%	11.3%	16.4%	17.7%	14.1%	8.0%	7.7%	9.5%	11.4%	100%	-

← 築 50 年以上 26 棟 (4.1%)
 ← 築 40 年以上 203 棟 (31.7%)
 ← 築 30 年以上 406 棟 (63.4%)

■耐用年限を超過する住宅戸数の推移



■竣工年度別 構造別管理戸数 N=10,957 戸



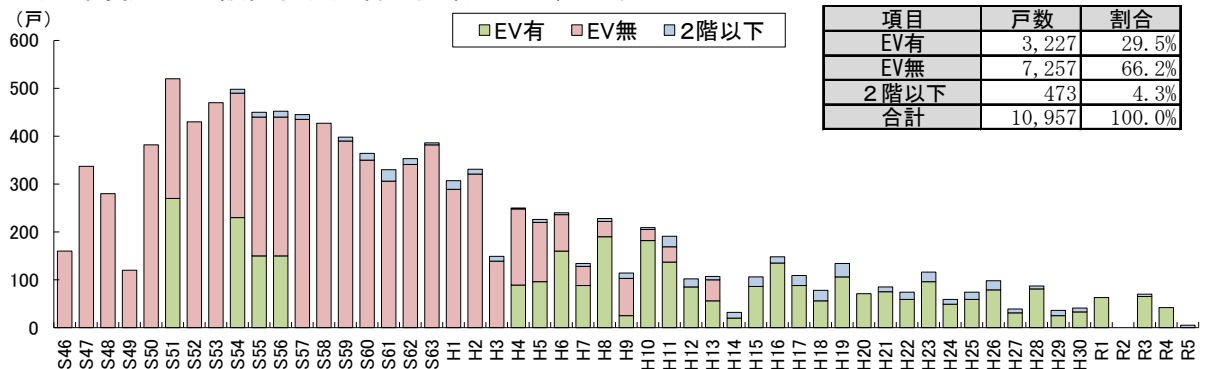
注) 構造別法定耐用年限

凡例	構造	法定耐用年限
木造	木造	30年
簡平	簡易耐火構造平家建(コンクリートブロック造など)	
簡二	構造2階建()	45年
低耐	低層(1~2階建)耐火構造	70年
中耐	中層(3~5階建) "	
高耐	高層(6階建以上) "	

(3) 設備

- ・エレベーターは、3階建以上の住宅の約3割に設置。
- ・給湯設備は全住宅の約7割に設置。

■竣工年度別 EV設置状況別管理戸数 N=10,957 戸

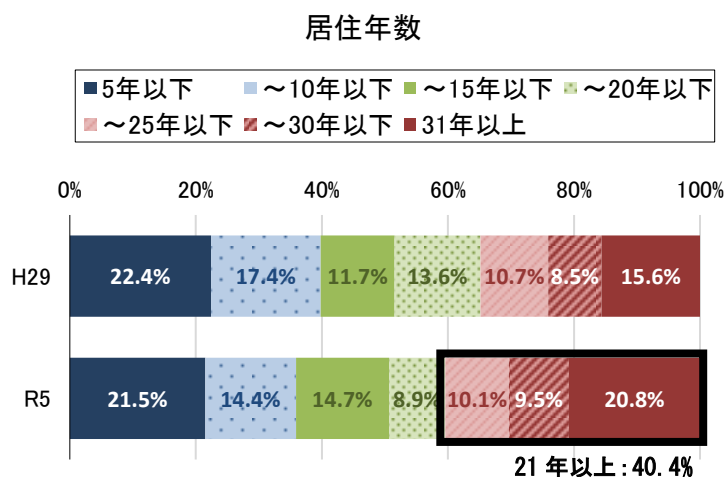


2-2. 入居状況

令和5年4月1日時点の入居世帯は8,835世帯。

(1) 居住年数

- ・5年以下が21.5%と最も多い一方で、31年以上が同程度（20.8%）。
- ・6年前に比べ、21年以上の長期入居世帯の割合が増加。

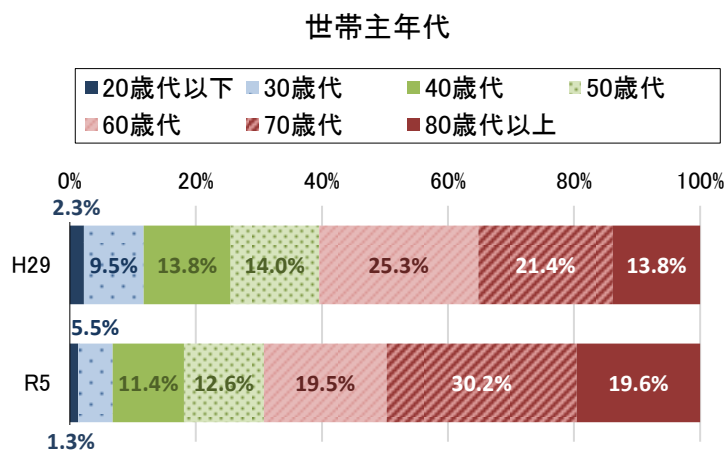


(世帯)

居住年数	H29	R5
5年以下	2,197	1,901
～10年以下	1,705	1,272
～15年以下	1,147	1,302
～20年以下	1,336	790
～25年以下	1,053	892
～30年以下	831	840
31年以上	1,529	1,838
総計	9,798	8,835

(2) 世帯主年齢

- ・70歳代が最も多い。
- ・6年前に比べ、高齢者の割合が増加（49.7%→61.5%）。



(世帯)

世帯主年代	H29	R5
20歳代以下	221	116
30歳代	929	483
40歳代	1,350	1,003
50歳代	1,375	1,117
60歳代	2,474	1,720
70歳代	2,093	2,668
80歳代以上	1,356	1,728
総計	9,798	8,835

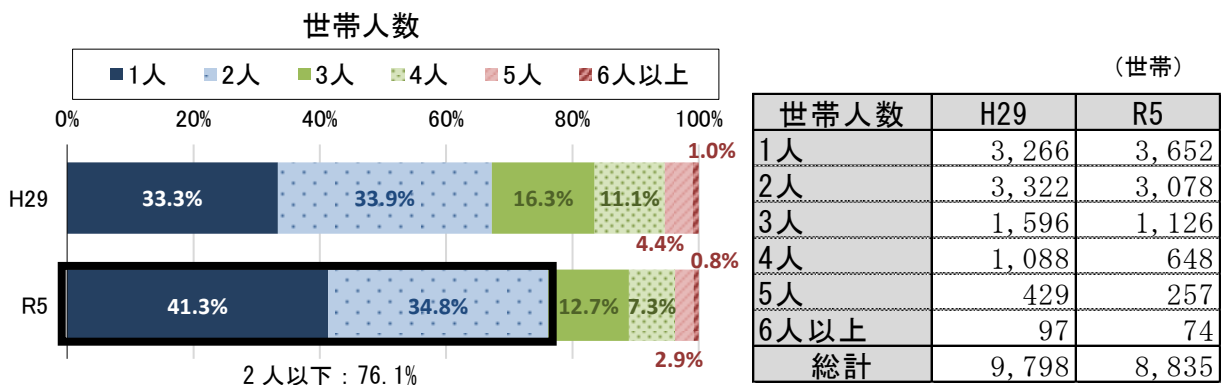
(世帯)

世帯主年齢	H29		R5	
64歳以下	4,931	50.3%	3,405	38.5%
65歳以上	4,867	49.7%	5,430	61.5%
総計	9,798	100.0%	8,835	100.0%

※端数処理（四捨五入）の関係上、百分率の合計が100%にならない場合がある。

(3) 世帯人数

- ・ 1人世帯が最も多く、2人以下の世帯が3/4以上を占める。
- ・ 6年前に比べ、世帯の小規模化が進んでいる。



(4) 収入状況

- ・ 本来階層である収入分位4分位※以下が88.2%。
- ・ 6年前と同様の傾向。

■住宅種別収入分位

						(世帯)	
H29	公営住宅	改良・更新	特公賃	その他	総計	割合	
1分位	7,229	273		8	7,510	88.3%	
2分位	456	7	6	1	470		
3分位	354	5			359		
4分位	303	6	4		313		
5分位	329	2	4	1	336	5.7%	
6分位	211	9	1		221		
7分位	202	2	1		205	4.9%	
8分位	265	4	3		272		
不明	106	5		1	112	1.1%	
総計	9,455	313	19	11	9,798	100%	



R5	公営住宅	改良・更新	特公賃	その他	総計	割合	
1分位	6,594	264	0	6	6,864	88.2%	
2分位	342	6	4	0	352		
3分位	292	3	1	0	296		
4分位	274	5	1	1	281		
5分位	292	3	5	1	301	6.0%	
6分位	226	2	2	0	230		
7分位	206	0	2	0	208	5.1%	
8分位	236	6	2	1	245		
不明	48	9	0	1	58	0.7%	
総計	8,510	298	17	10	8,835	100%	

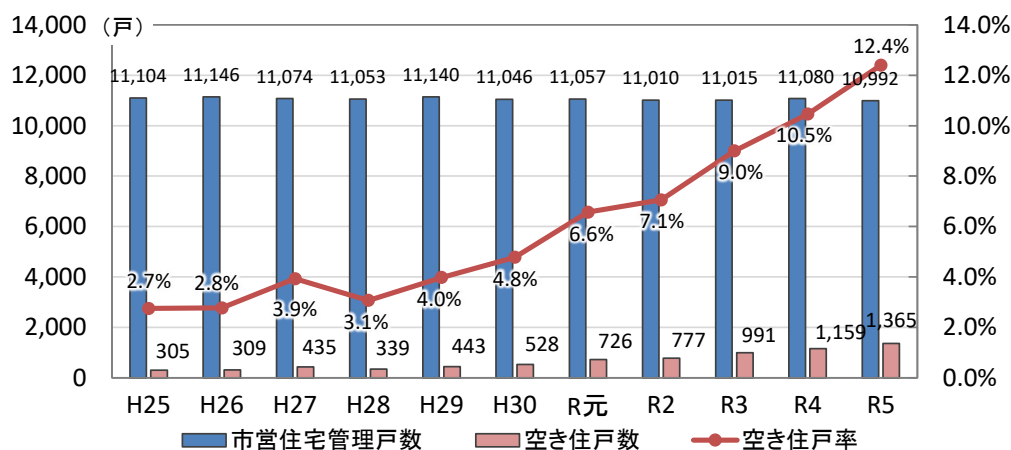
※端数処理（四捨五入）の関係上、百分率の合計が100%にならない場合がある。

2-3. 空き住戸の募集状況

(1) 空き住戸数・空き住戸率

- ・空き住戸数・空き住戸率はともに増加。
- ・空き住戸数は5年前（H30）の約2.6倍、空き住戸率（R5）は12.4%。

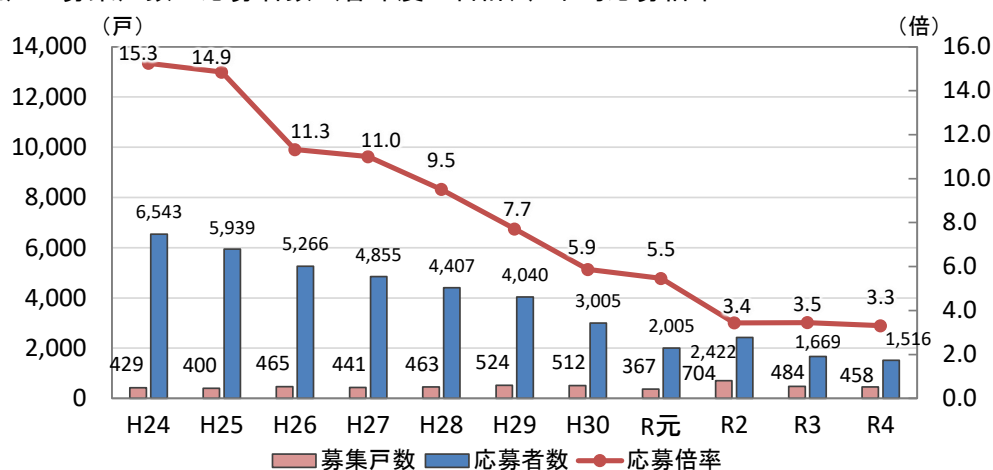
■管理戸数・空き住戸数・空き住戸率（各年度4月1日時点）



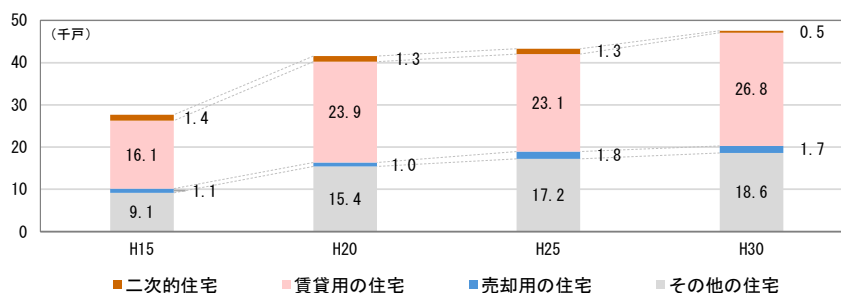
(2) 応募者数・応募倍率

- ・空き住戸応募者数・応募倍率はともに減少。
- ・応募者数は5年前（H29）の4割弱、平均応募倍率（R4）は3.3倍。
- ・民間賃貸住宅の空き家も増加。

■空き住戸の募集戸数・応募者数（各年度の合計）、平均応募倍率



■参考：鹿児島市の空家の種類別動向



資料：平成30年住宅・土地統計調査

2-4. 第2期計画の取組状況

- ・計画期間（H29～R5）の建替は予定の43%（243/566戸）。
- ・改善のうち従来型は予定の75%（150/200戸）、水廻型は35%（82/232戸）。

■建替・改善の実績

建替・改善メニュー		計画 (H29～R5)	実績 (H29～R5)		改善内容				
					EV 設置	住戸内 改善	浴室 給湯	外壁+ 給排水	屋上 防水
建替		566戸 (新設除く)	243戸 (43%)	進捗の遅れ	/	/	/	/	/
改善	従来型	200戸	150戸 (75%)	進捗の遅れ	●	●	●	●	●
	水廻型 (先行改善を含む)	232戸	82戸 (35%)	進捗の遅れ			●	●	●
	EV設置型	32戸	0戸 (0%)	実績なし	●			●	●
	維持型	屋上防水	1,457戸	1,365戸 (94%)	漏水対応のため優先				●
	外壁改修 +給排水	5,569戸	4,828戸 (87%)	給排水設備更新実績なし				●	

■計画修繕の実績

修繕メニュー	実績 (H29～R5)	計画修繕内容
住宅敷地整備	17住宅	住宅入り口階段のスロープ化、自転車置場の改修、側溝蓋の整備、共用部塗装等
玄関スチール戸改修	590戸	玄関戸金物（ハンドル、錠、ドアクローザー）の取替え
給水設備改修	87棟	給水方式の見直し及び給水ポンプの取替え
住宅外装改修	54戸	劣化の著しい屋根や外壁等の外装仕上げの塗装改修等
給湯設備取替	1103戸	概ね15～20年ごとに定期的な取替え
ウッドデッキ補修	139戸	劣化の著しいものについて補修及び保護塗料塗り
テレビ共同受信設備改修	5棟	老朽化したテレビ共同受信設備の改修（伝送方式の変更）
住宅用火災警報器取替	6984戸	概ね10年ごとに定期的な取替え
外灯取替	98基	老朽化した外灯の取替（LED灯採用）
ガス管取替	17棟	亜鉛メッキ鋼管について、腐食に強い硬質塩化ビニル被覆鋼管への取替を行う