

春日井市の住まい・住環境 を取り巻く状況

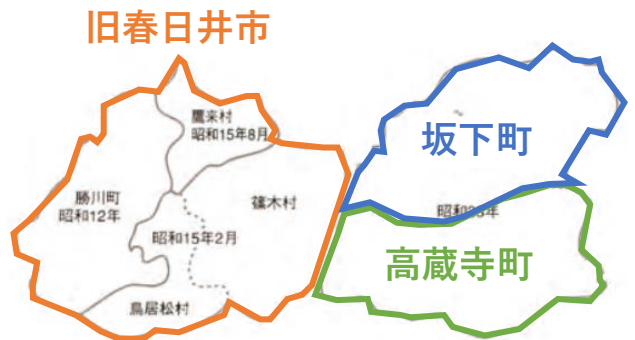
0. 春日井市の概要、住宅・住環境に関する特徴等

春日井市の概況

- 立地：名古屋から北東約20km
- 人口：308,681人
- 世帯数：130,809世帯
- 高齢化率：26.2%
- ※R2国勢調査

合併の歴史

1943 年6月	勝川町、鳥居松村、篠木村、鷹来村の4町村が合併
1958年 1月	旧市域と高蔵寺町、坂下町が合併



■春日井都市計画区域変遷



立地



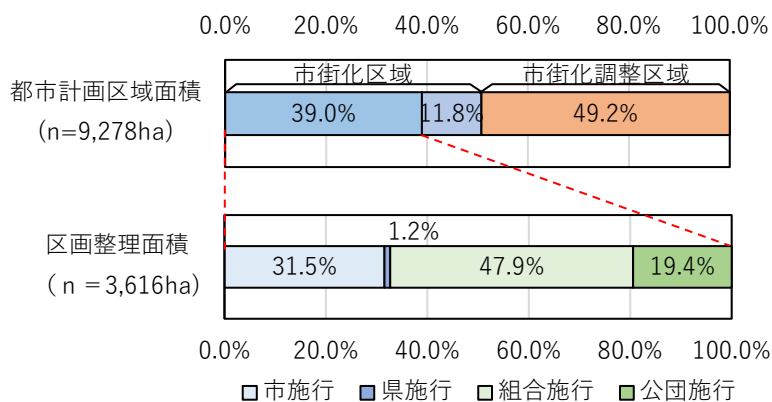
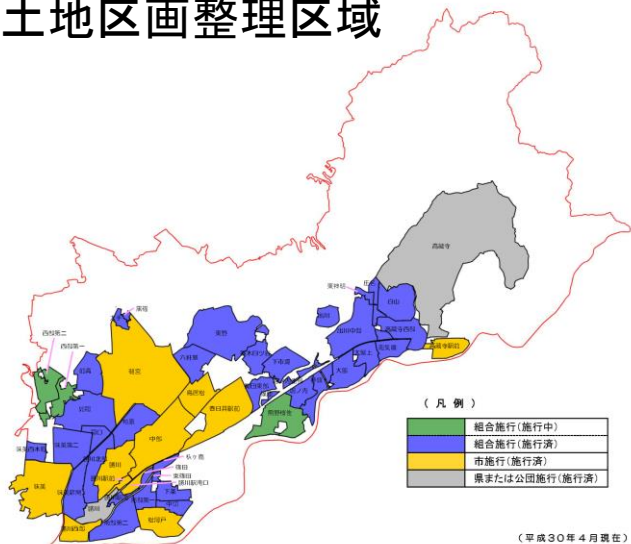
東西15.7km、南北13.7km
面積92.78km²

資料：春日井市第六次総合計画基本計画改定版2023-2027、都市計画マスタープラン

住宅・住環境の特徴①：区画整理による整った市街地

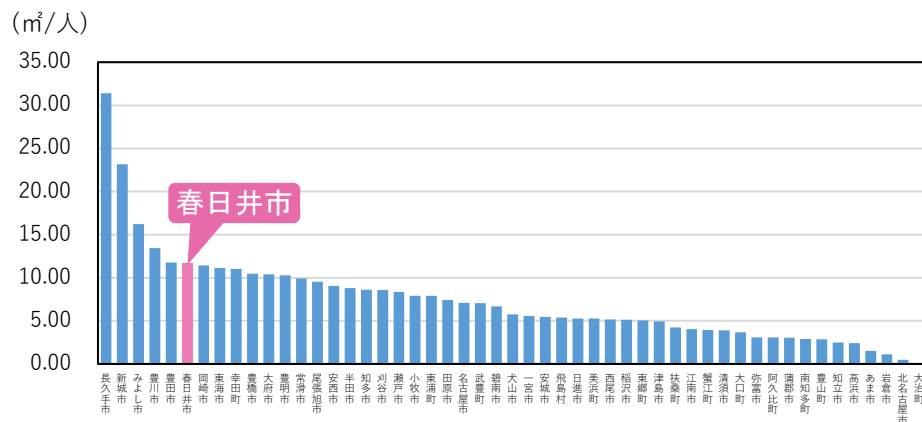
市街化区域（市域の約半分）の約8割が区画整理によって整備された市

■土地区画整理区域



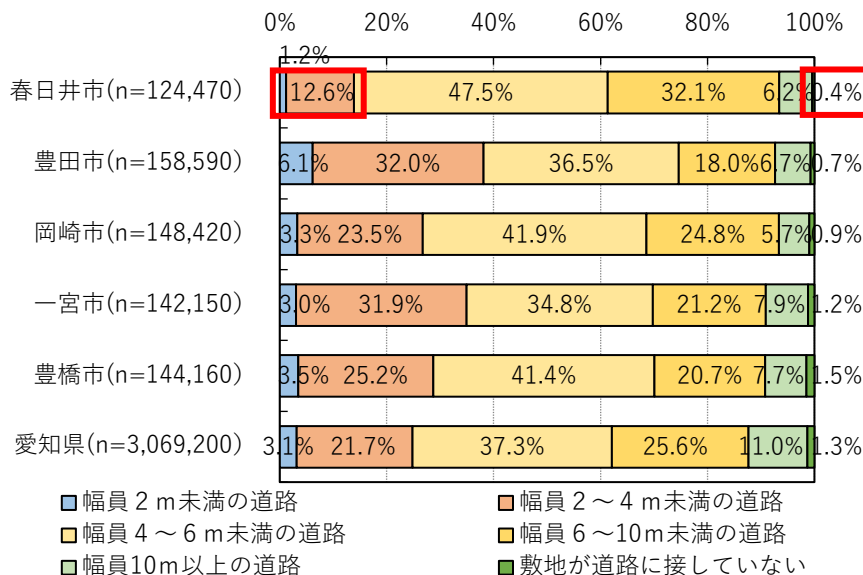
資料:春日井市HP 土地区画整理事業一覽表

1人当たりの公園面積が県内で5位



資料：令和3年度愛知県都市公園現況

未接道宅地や4m未満道路が少ない

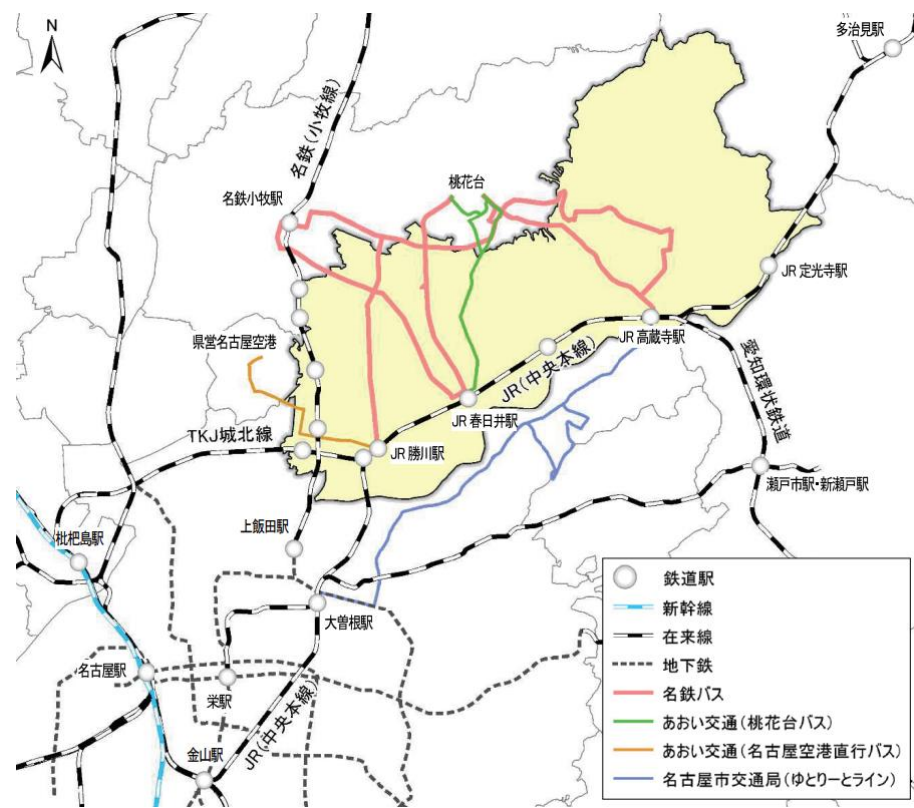


資料：住宅・土地統計調査（H30）4

住宅・住環境の特徴②：利便性の高い公共交通

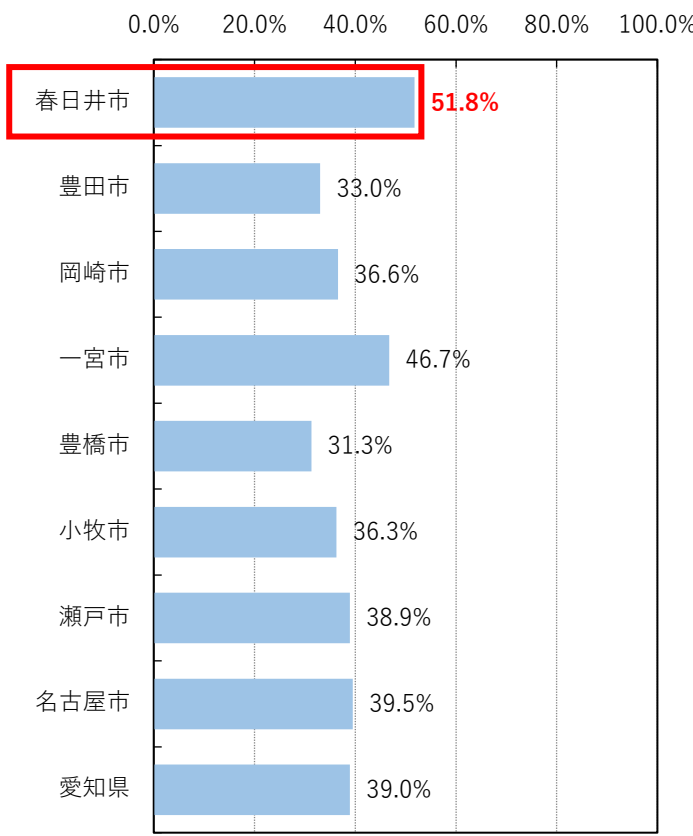
広域的な交通網

- ・市域東西をJRが横断
- ・市西部では名鉄が縦断



資料：春日井市地域公共交通計画(2021.3)

通勤・通学時の鉄道等利用率は高い



■ 公共交通機関（鉄道・電車・乗合バス）利用率

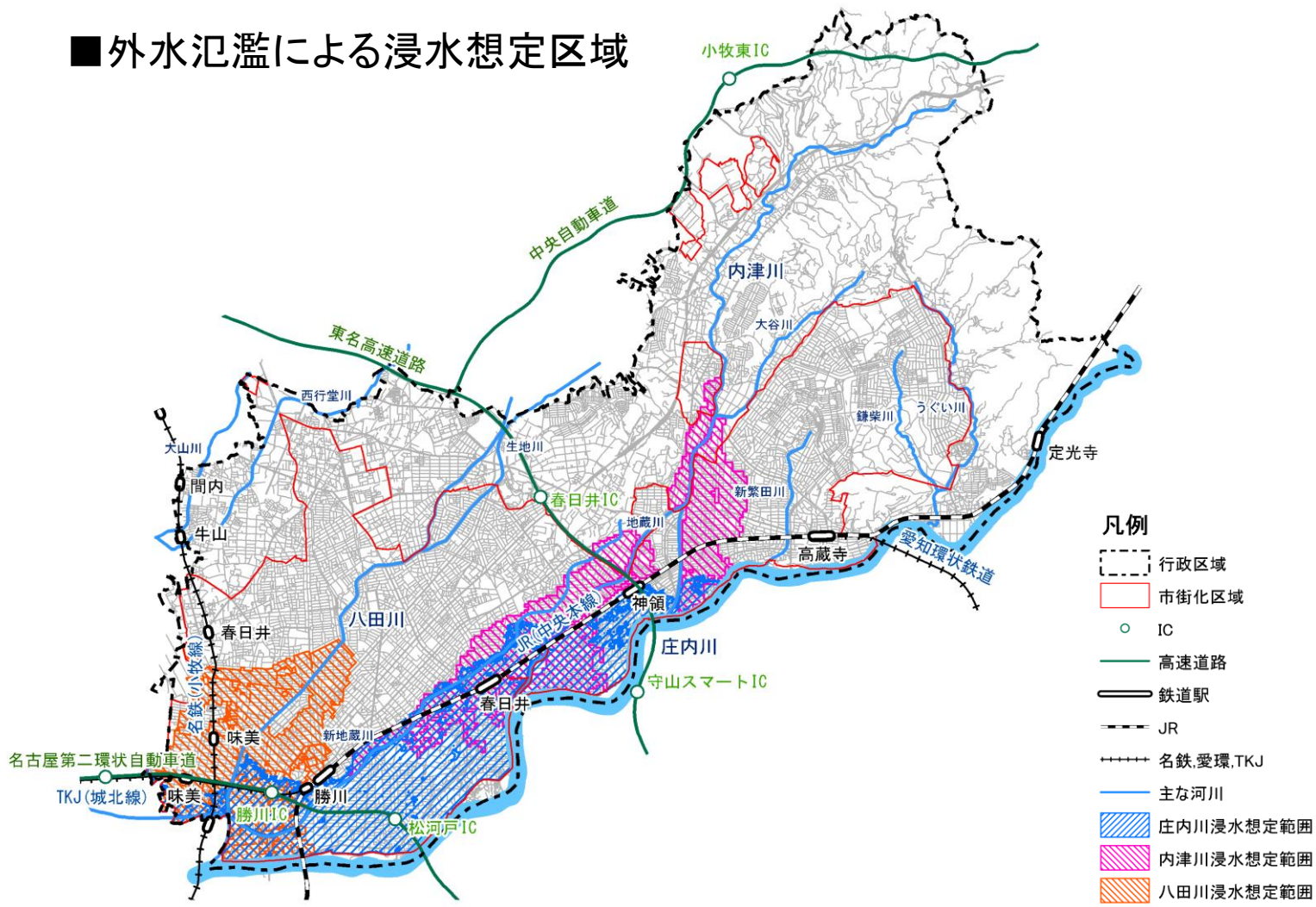
※ 県内人口10万人以上の市

資料：国勢調査(2020年)

住宅・住環境の特徴③：災害リスク

○市南西部では洪水リスクあり

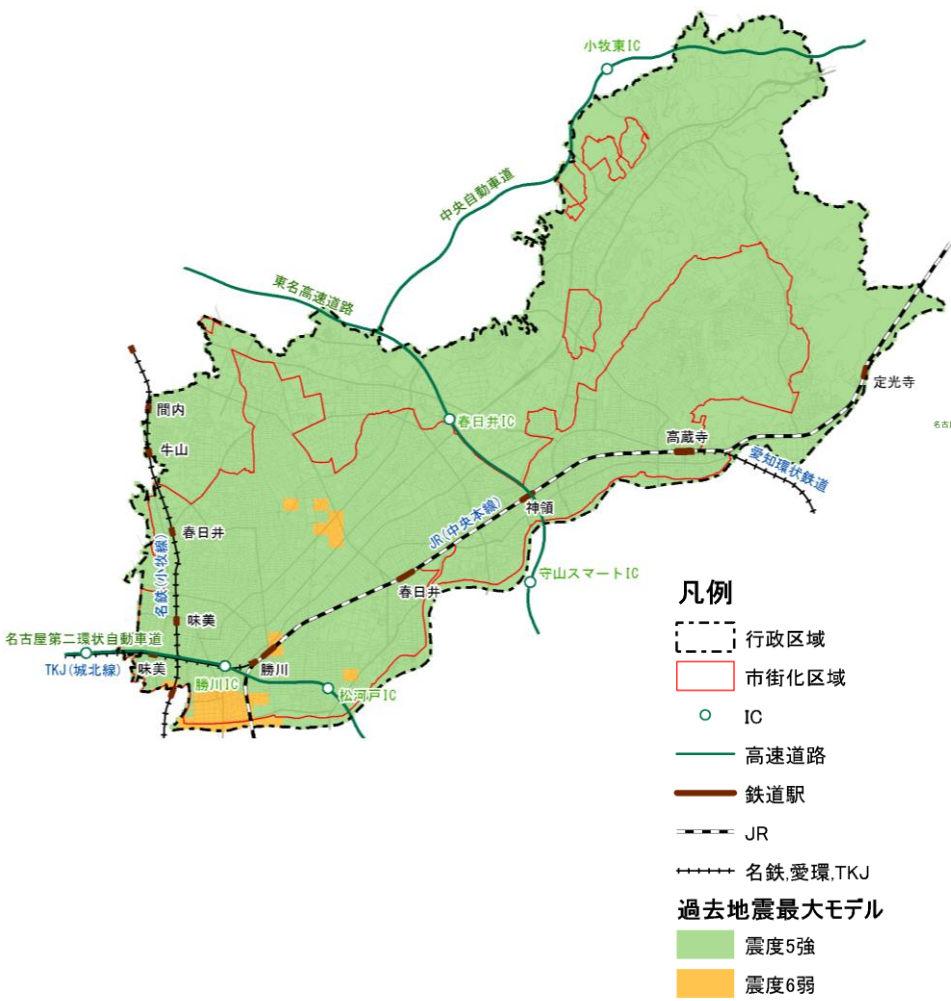
■外水氾濫による浸水想定区域



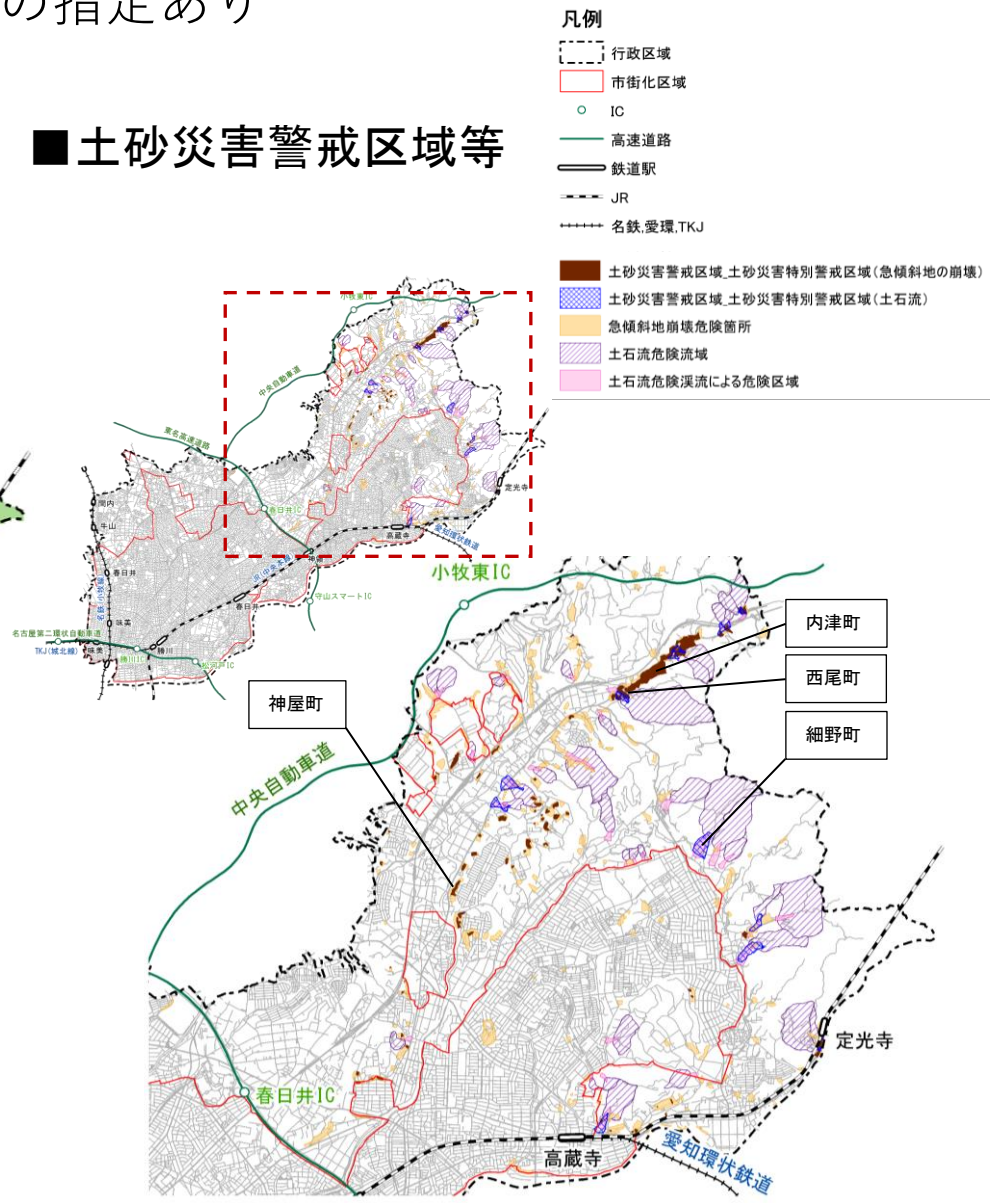
住宅・住環境の特徴③：災害リスク

○市東部の一部では土砂災害区域等の指定あり

■地震想定



■土砂災害警戒区域等

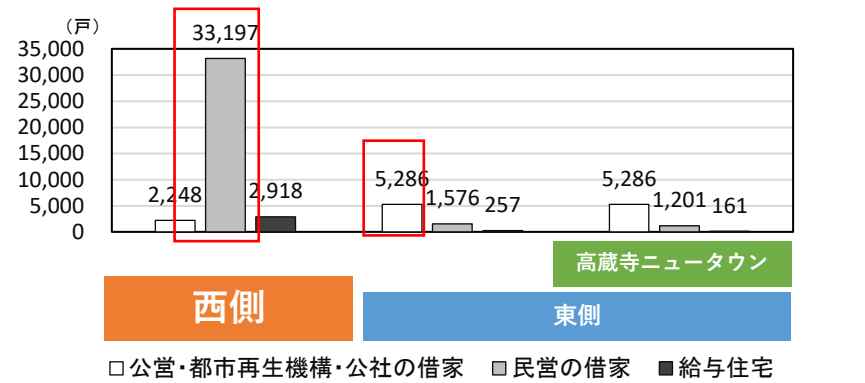


住宅・住環境の特徴④：民間賃貸住宅の状況

○東西で賃貸住宅の構成が異なる。

- ・西側⇒民間賃貸が多く面積が比較的小さめ。
- ・東側⇒大半がUR賃貸住宅。比較的大きめで古い住宅が多い。

■地域別賃貸住宅の戸数



■民間賃貸住宅(空き室)の状況

家賃	西部		東部		高蔵寺ニュータウン	
3万円未満	73	2.2%	9	3.2%	3	1.1%
3～4万円未満	475	14.6%	67	24.0%	58	20.8%
4～5万円未満	678	20.8%	110	39.4%	106	38.0%
5～6万円未満	786	24.1%	45	16.1%	42	15.1%
6万円以上	1,251	38.3%	48	17.2%	48	17.2%
合計	3,263	100.0%	279	100.0%	257	92.1%

面積

面積	西部		東部		高蔵寺ニュータウン	
20㎡未満	214	6.6%	22	9.9%	15	6.8%
20～30㎡未満	792	24.3%	35	15.8%	26	11.7%
30～40㎡未満	376	11.5%	15	6.8%	13	5.9%
40～50㎡未満	579	17.7%	105	47.3%	103	46.4%
50～60㎡未満	725	22.2%	46	20.7%	45	20.3%
60～70㎡未満	390	12.0%	27	12.2%	26	11.7%
70㎡以上	187	5.7%	29	13.1%	29	13.1%
合計	3,263	100.0%	222	100.0%	216	97.3%

築年数

築年数	西部		東部		高蔵寺ニュータウン	
1980年以前	257	7.9%	126	45.2%	126	45.2%
1981～1990年	627	19.2%	36	12.9%	33	11.8%
1990～2000年	1,110	34.0%	65	23.3%	50	17.9%
2001～2010年	783	24.0%	28	10.0%	24	8.6%
2011～2015年	191	5.9%	5	1.8%	5	1.8%
2015年～	295	9.0%	19	6.8%	19	6.8%
合計	3,263	100.0%	279	100.0%	257	100.0%

住宅・住環境の特徴⑤：高蔵寺ニュータウン

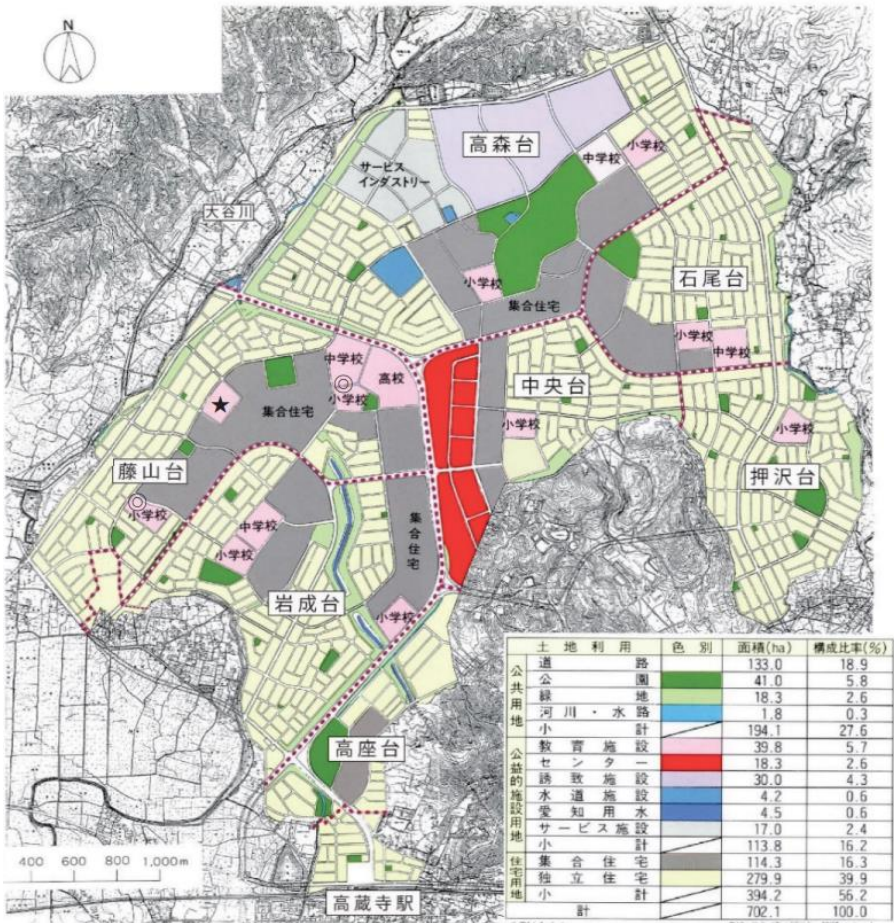
○市東部に高蔵寺ニュータウン（日本三大ニュータウンの1つ）

＜ニュータウンの特徴＞

- ①計画範囲がすべて春日井市内
- ②URの単独開発（URが初めて区画
整理事業で開発したNT）
- ③ワンセンター
＋オープンコミュニティ
- ④鉄道駅がないため公共交通はバス
（NT南端に高蔵寺駅が接する）



施行面積	約702ha
事業年度	S40～S56年度
計画人口	約8.1万人



春日井市の住宅部局や関連部局における組織改編

○住宅施策や関連する取組みに係る組織改編の近年の動き

- ・ニュータウン創生課 2015.4～
（企画政策部に新設、翌年2016.4～まちづくり推進部へ）
- ・住宅政策課 2022.4～
- ・DX推進部設立 2024.4～
- ・文化スポーツ部⇒いきがい創生部に変更 2024.4～
（生涯学習課⇒いきがい推進課）

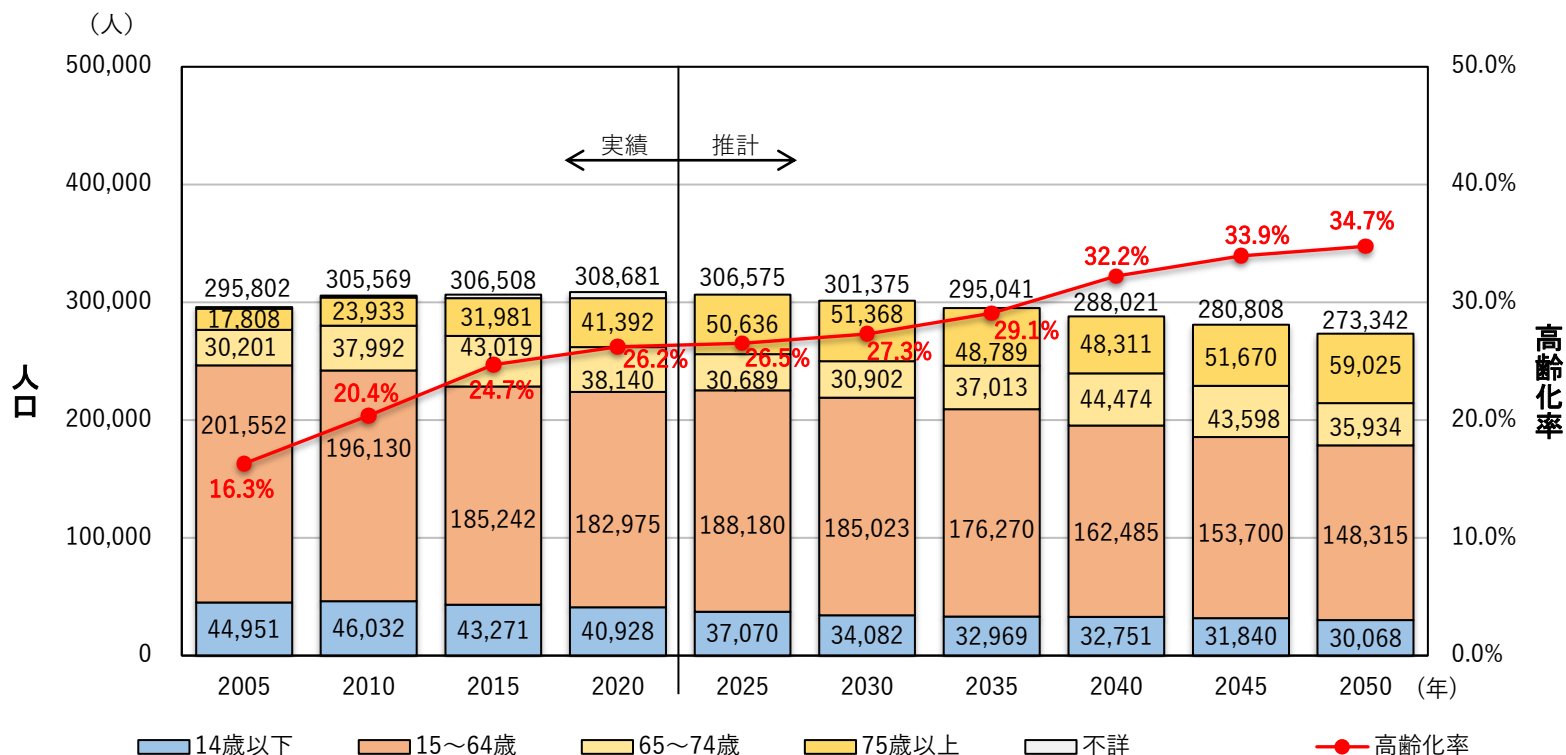
1. 人口・世帯の状況

① 人口推移

○2020年時点で約30.9万人の人口は今後減少傾向となり、2035年には30万人を下回る予測。

○65歳以上人口は今後も増加傾向の予測で、2020年時点の高齢化率は26.2%で全国や県と比較するとやや高い（全国28.6%、県25.3%）、今後も増加傾向が続く予測。

■人口推移



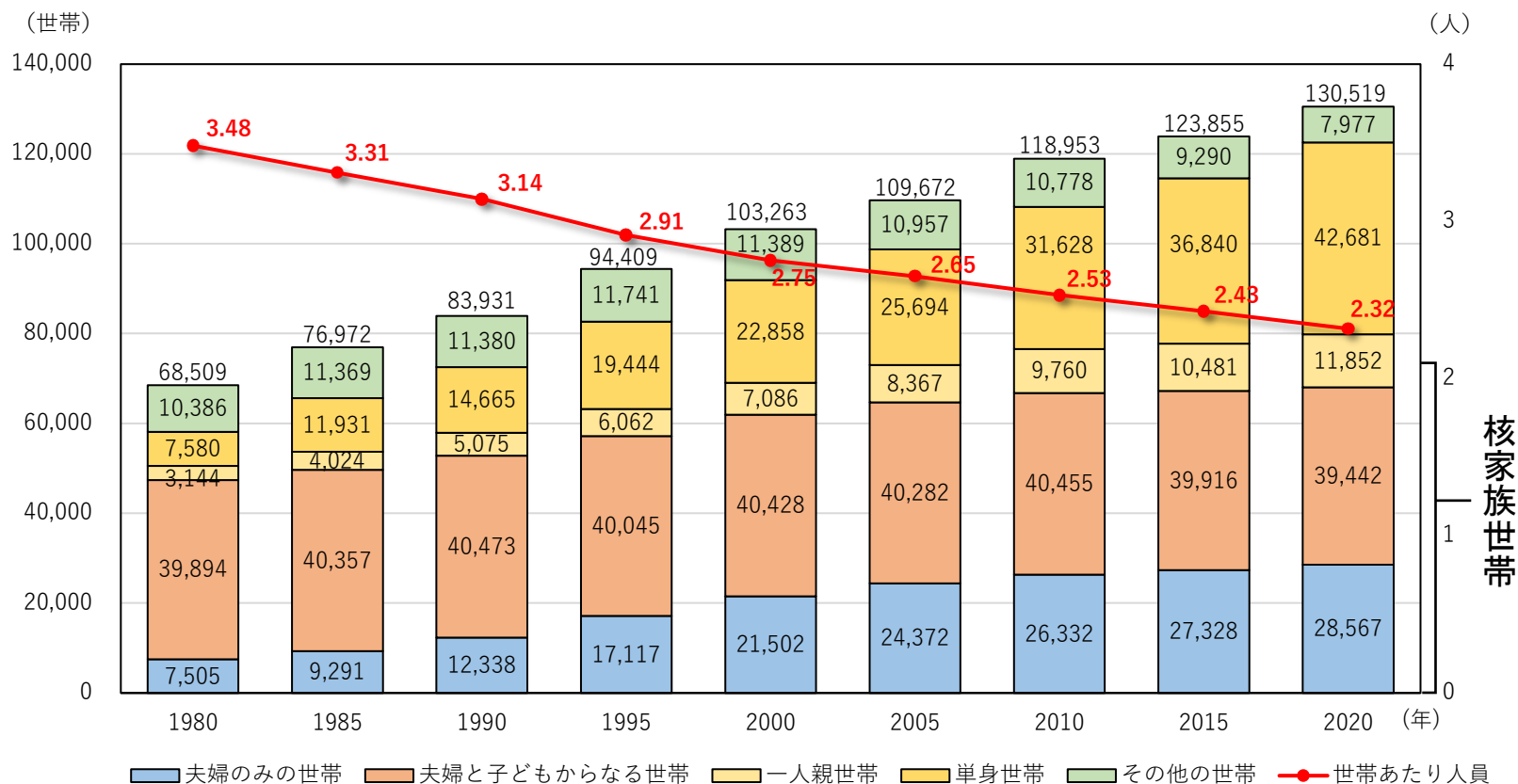
資料：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

※2020年までは国勢調査に基づく実績値、※2025年以降は社人研の推計値（2023年推計）

② 世帯数の推移

- 2020年時点で**130,519世帯**で年々増加。
- 「夫婦のみ世帯」や「一人親世帯」「単身世帯」が増加傾向。
- 「夫婦と子どもからなる世帯」は2010年以降で微減。
- 世帯あたり人員は年々減少し、**2020年には2.32人**（全国2.21人、県2.29人）。

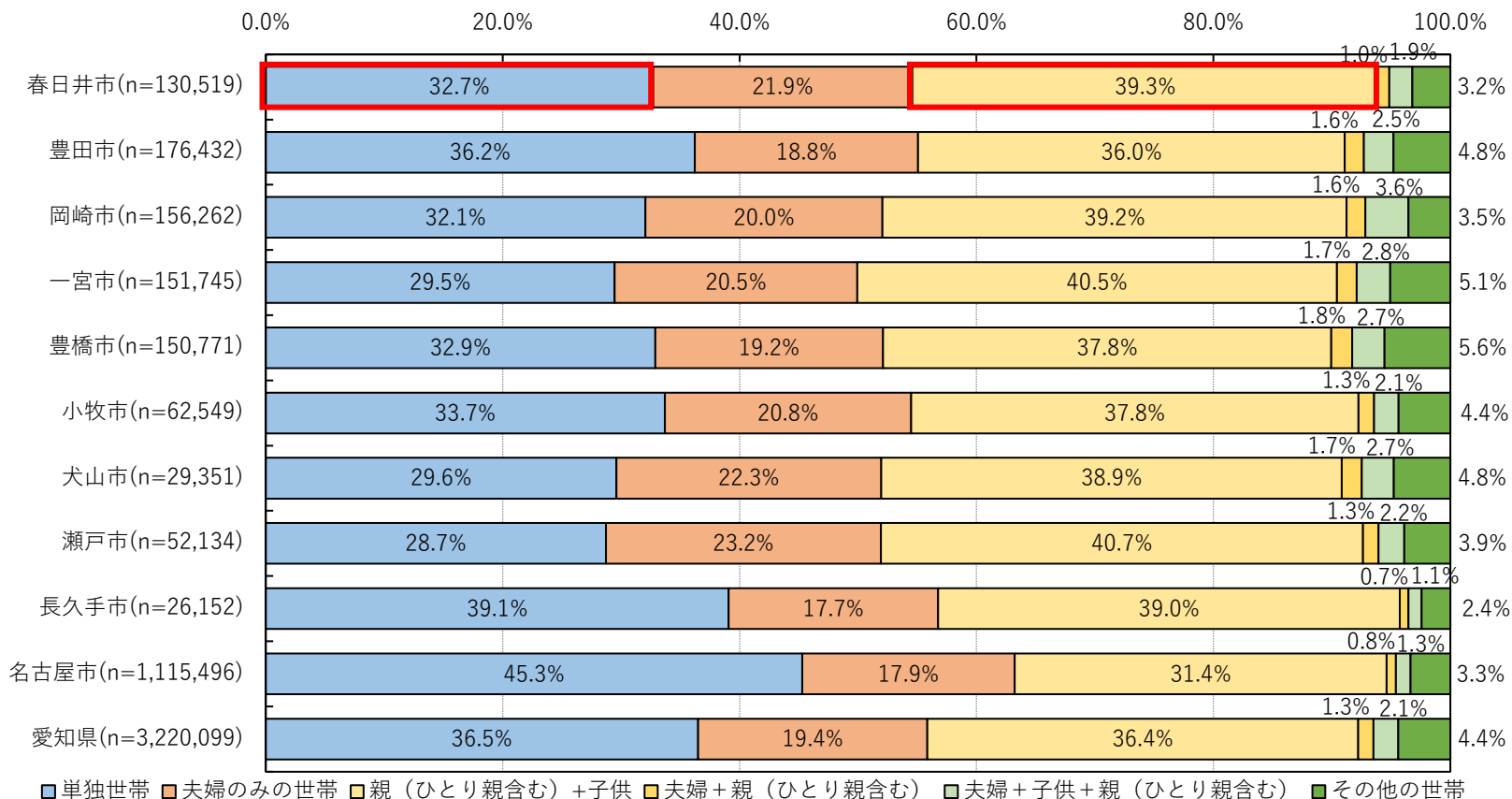
■ 家族類型別の世帯数の推移



③ 世帯構成

- 「親（ひとり親含む）＋子供」約4割が最も多い
次いで「単独世帯」約3割強、「夫婦のみ」約2割
- 「親（ひとり親含む）＋子供」は愛知県平均よりやや多い
- 一方、単独世帯比率は県平均よりやや低い

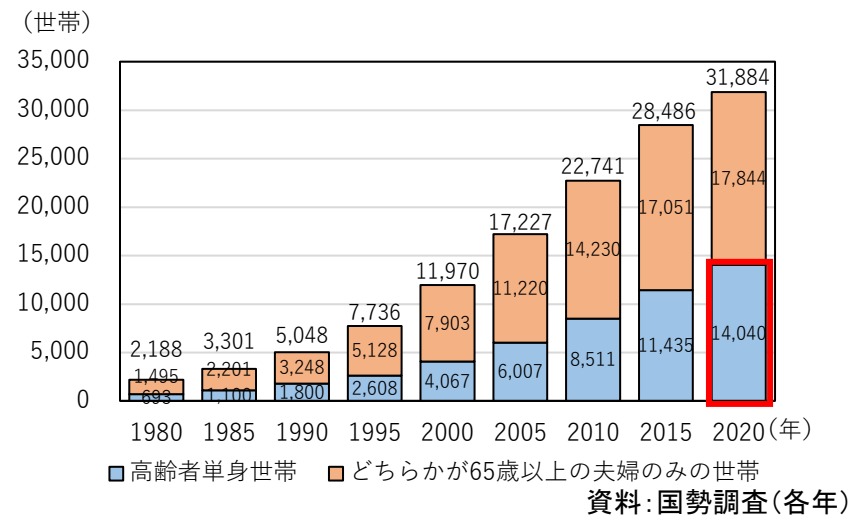
■ 世帯構成



④ 高齢者人口・世帯数の推移、外国人

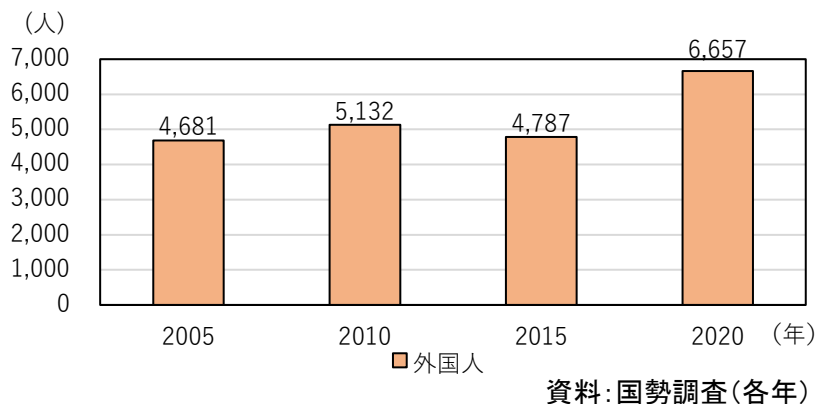
- 高齢者人口は増加傾向
- 高齢者単身世帯が1.4万人（2020年）で、全世帯数の1割程度を占める

■ 高齢者世帯数の推移

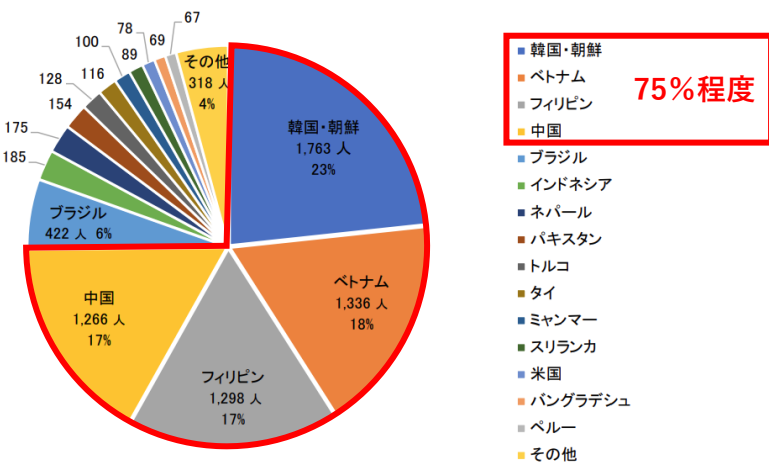


- 外国人世帯が増加傾向
- 韓国・朝鮮、ベトナム、フィリピン、中国で75%程度

■ 外国人の推移



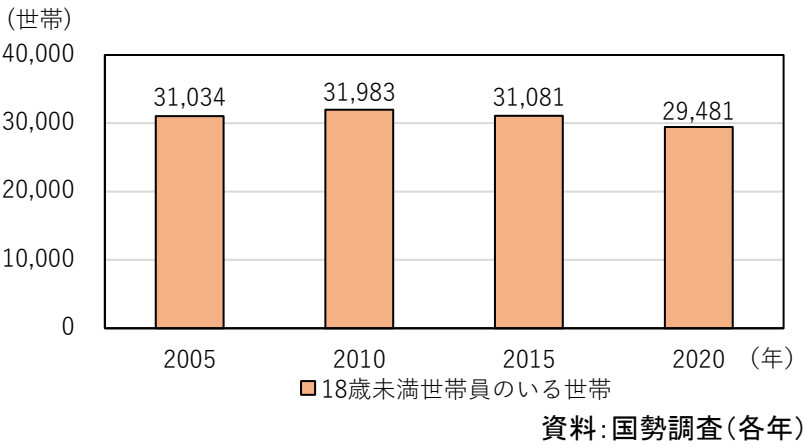
■ 外国人の内訳



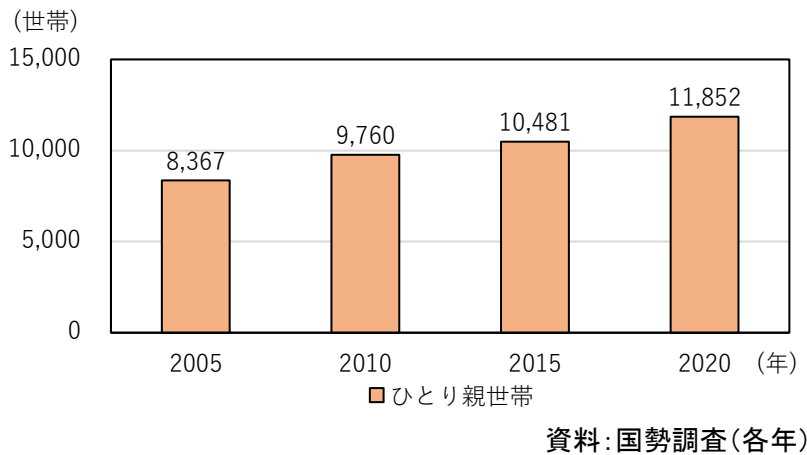
⑤ 子育て世帯、 若年女性人口の推移

- 18歳未満の世帯員のいる世帯は2010年の約3.2万世帯をピークに減少傾向
- ひとり親世帯は増加傾向。2020年時点で約1.2万世帯（全世帯の9%程度）
- 若年女性人口が今後減少傾向の予測

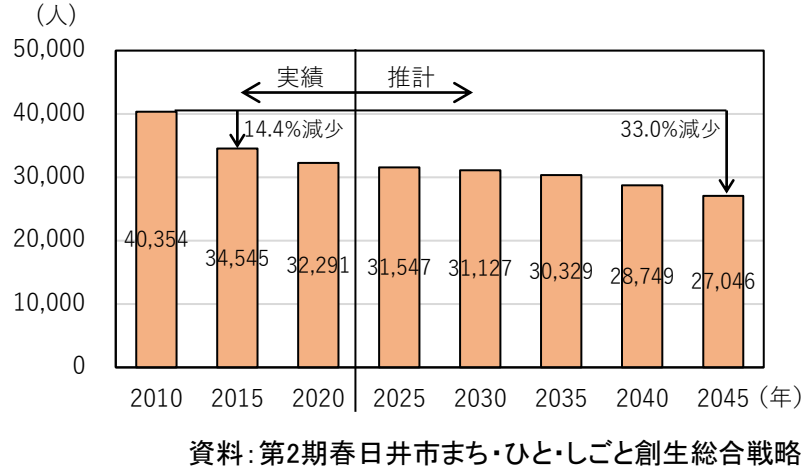
■18歳未満の世帯員のいる世帯の推移



■ひとり親世帯の推移



■若年女性人口の推移・予測

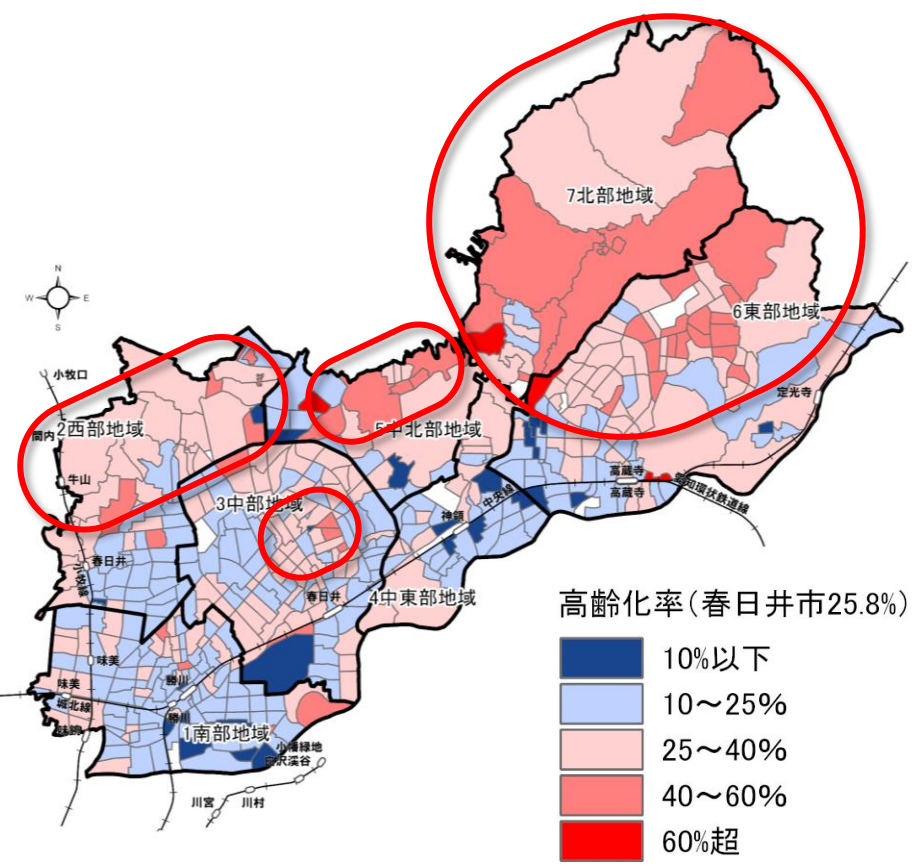


⑥ エリア別の人口分布

< 高齢化率 >

○ 東部では市平均を超える町丁目が多い
西部では比較的北部で多い

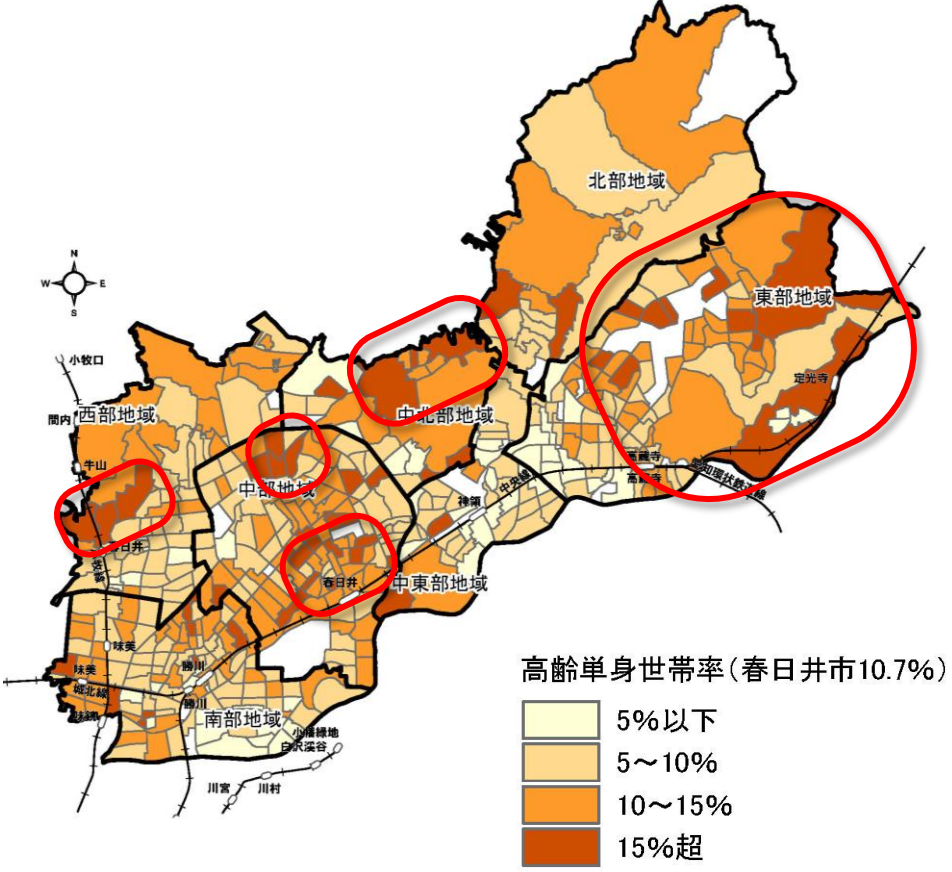
■ 町丁目別の高齢化率



< 高齢単身世帯率 >

○ 東部では市平均を超える町丁目が多く
西部では分散

■ 町丁目別の高齢単身世帯率



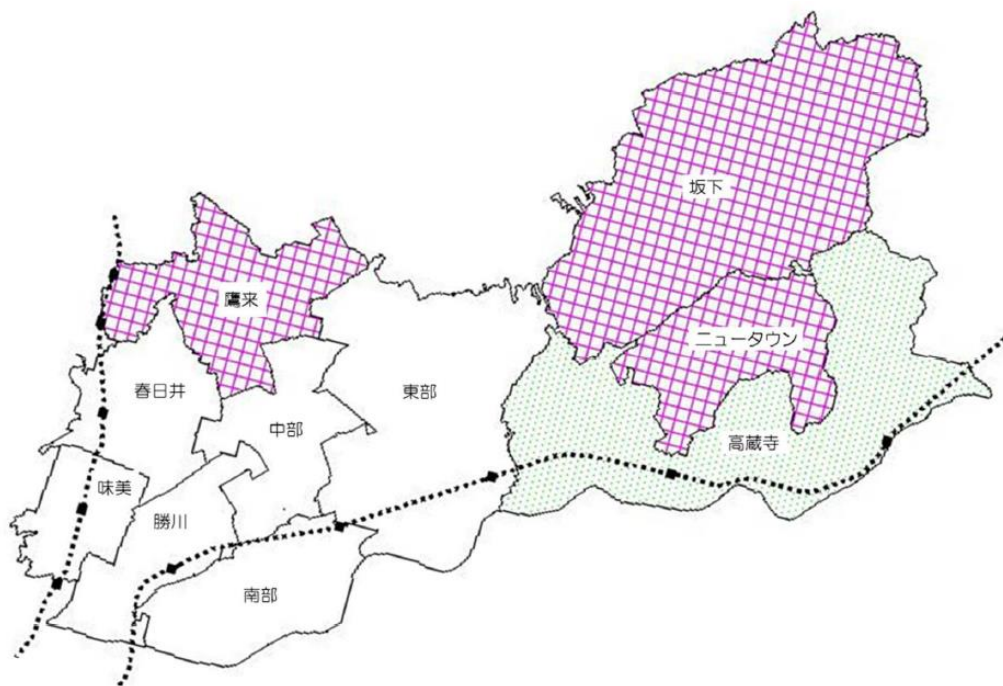
⑦ 人口の将来増減

○人口の減少率が20%以上と見込まれる地区は、ニュータウン・坂下・鷹来の3地区。

- ・ニュータウン・坂下地区は、大規模な住宅開発に伴い、1970年代に第1次ベビーブーム世代が大量に入居したことが影響の1つ

○一方、高蔵寺地区については、2045年の人口が2015年よりも多くなる見込み。これは、土地区画整理事業等により住環境の整備が進んだことや、神領駅及び高蔵寺駅を起点とした交通の利便性が高いことが人口増加の要因の1つ。

■地域別の人口推計(2015年と2045年人口の比較)

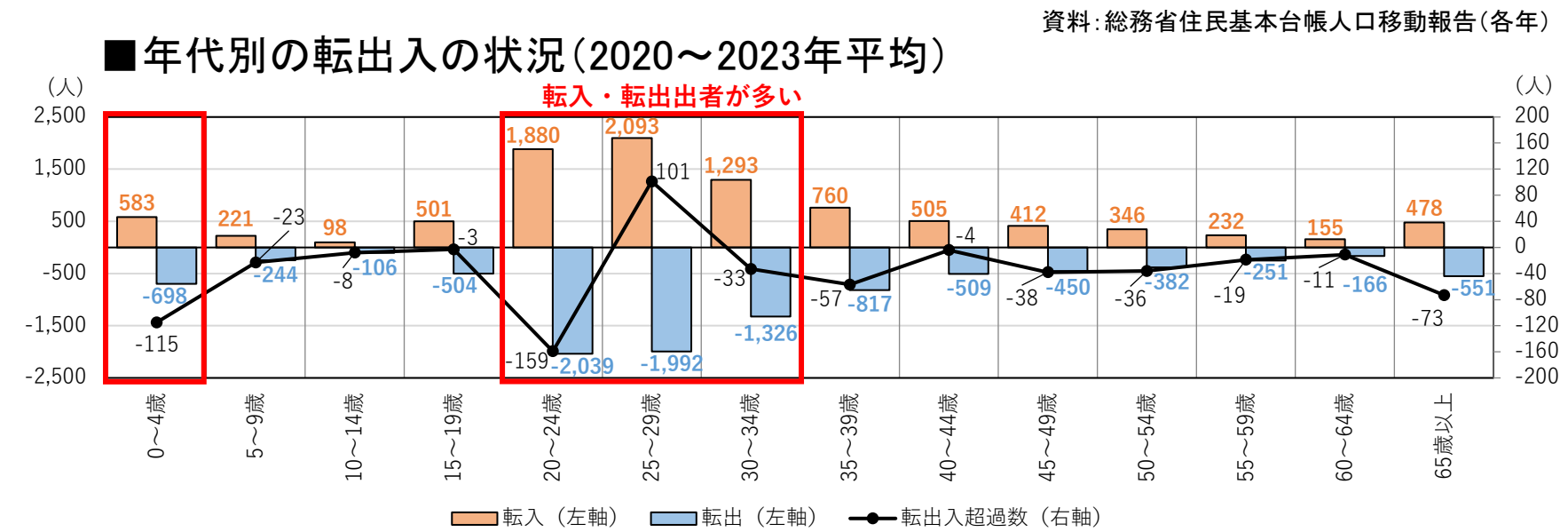
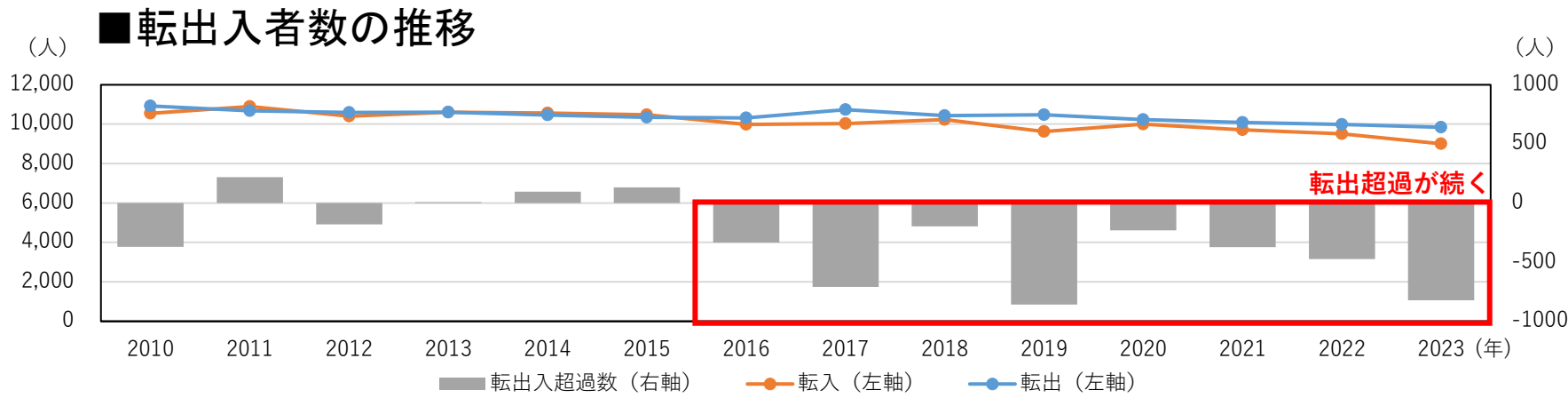


※国勢調査、社人研推計値より作成

2015年の人口と2045年の人口を比較して、人口が増加する地区を 、人口の減少率が20%以上の地区を  で表示しています。

⑧ 人口の社会増減

- 2010年代後半から転出超過が続く
- 直近では0～4歳、20～30代の転出者数が多い



⑧ 人口の社会増減（日本人移動者数）

○転入元、転出先ともに県内他自治体が上位を占める
（名古屋市、小牧市、一宮市、瀬戸市、豊田市等）

■転入元の自治体（上位10自治体）

総移動者数	9,008
-------	-------

自治体	移動者数	総移動者数に占める割合
名古屋市	2,444	27.1%
小牧市	575	6.4%
一宮市	196	2.2%
瀬戸市	190	2.1%
豊田市	167	1.9%
岡崎市	118	1.3%
尾張旭市	106	1.2%
北名古屋市	100	1.1%
岐阜市	77	0.9%
横浜市	73	0.8%

■転出先の自治体（上位10自治体）

総移動者数	9,831
-------	-------

自治体	移動者数	総移動者数に占める割合
名古屋市	2,788	28.4%
小牧市	518	5.3%
一宮市	234	2.4%
豊田市	162	1.6%
尾張旭市	143	1.5%
横浜市	134	1.4%
岡崎市	110	1.1%
大阪市	96	1.0%
豊橋市	91	0.9%
稲沢市	83	0.8%

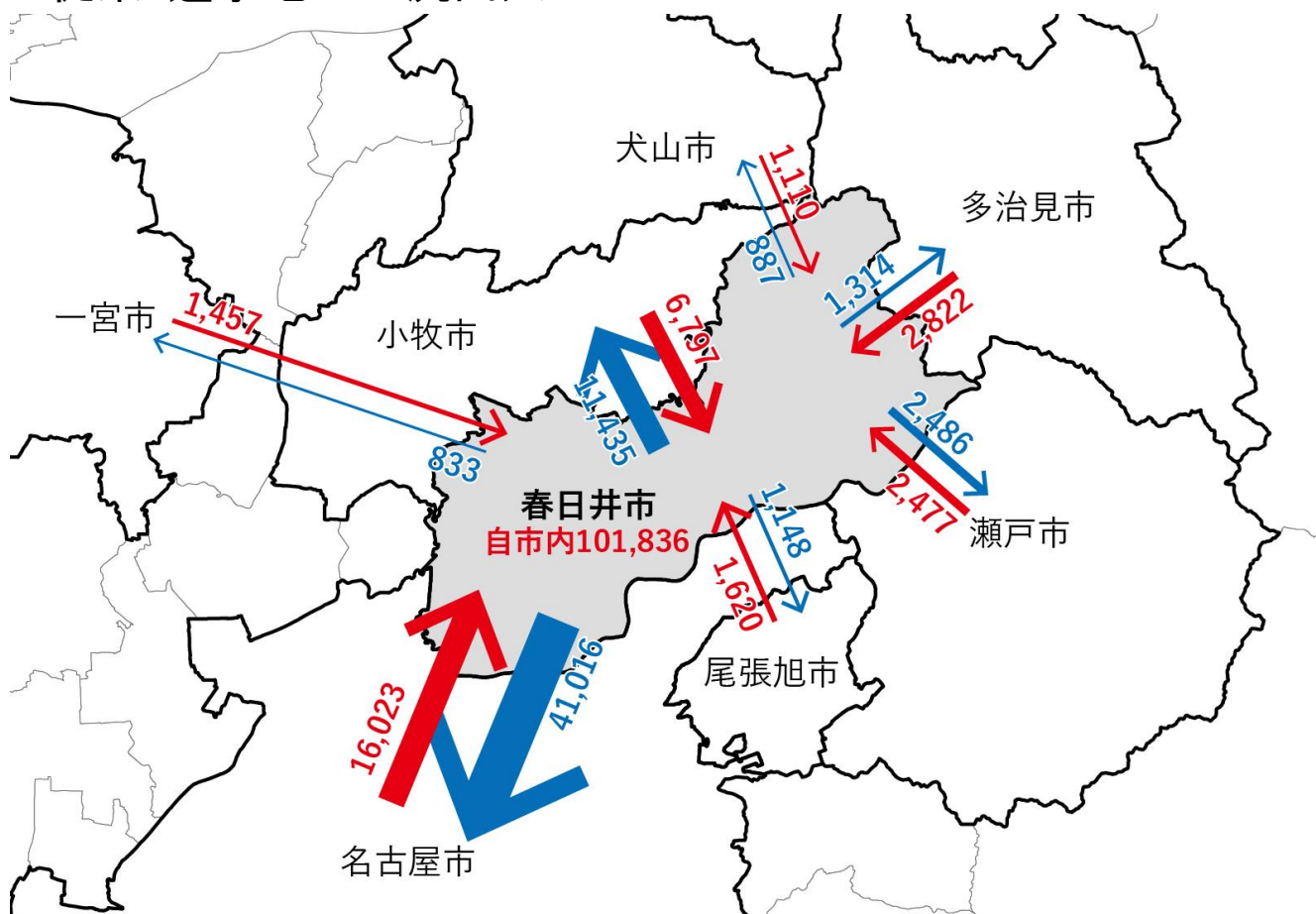
⑨ 従業・通学地への流出入

○従業・通学地への流動が多いのは、

名古屋市（流出4.1万人・流入1.6万人）

小牧市（流出1.1万人、流入0.7万人）で、いずれも流出超過。

■ 従業・通学地への流出入



資料: 国勢調査(2020年)

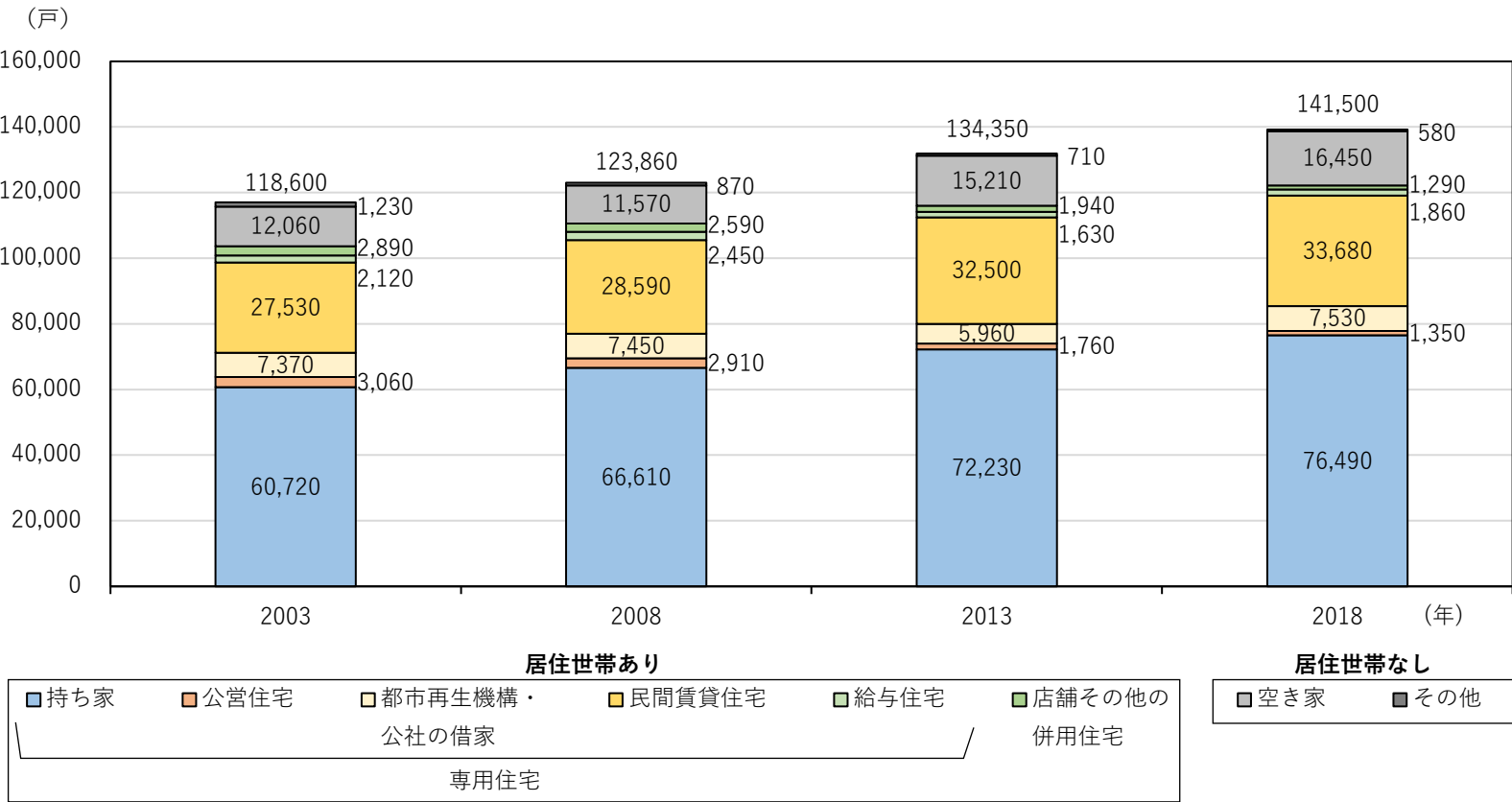
2. 住宅ストックの状況

① 住宅数の推移

○2018年時点の住宅総数は141,500戸。

「居住世帯のある住宅」は124,470戸で約9割が「専用住宅」。

■住宅戸数、空き家数・率の推移

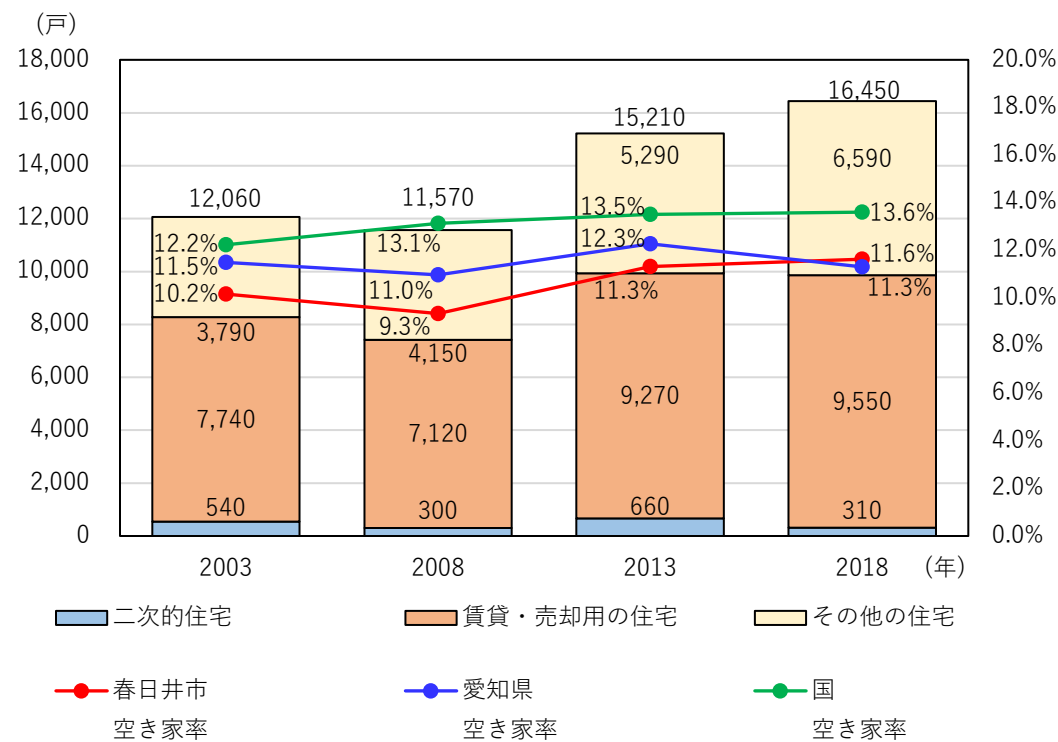


資料:住宅・土地統計調査(各年)

② 空き家の状況等

- その他の住宅が5年間で1,300戸増加。
- 空き家数は16,450戸で空き家率は11.6%で県と同程度。（全国13.6%、県11.3%）
- 2003年から2008年にかけていったん減少したが、再び増加に転じている。

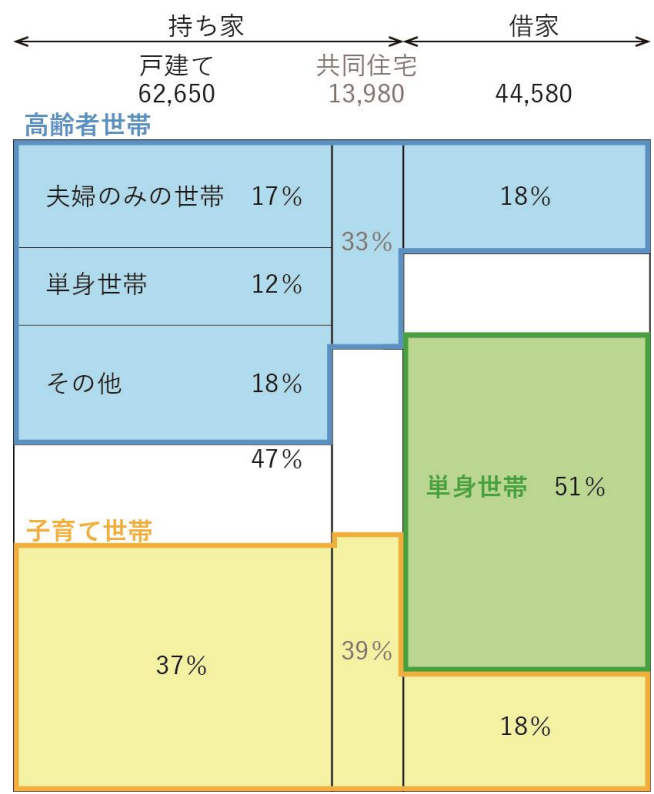
■ 空き家の類型別推移



資料:住宅・土地統計調査(各年)

- 持ち家戸建てのうち高齢者世帯が約 5 割
- 持ち家共同住宅のうち
高齢者世帯が約 3 割
⇒今後の空き家増加が見込まれる

■ 所有と世帯類型



資料:住宅・土地統計調査(H30)

② 空き家の状況等

- 空き家実態調査では、戸建て所有者のうち6割が利活用の意向あり。
- 苦情が寄せられた空き家のうち、14%は新築建物に。一方6割は空き家のまま流動していない。

■ 空き家の状態

単位：戸

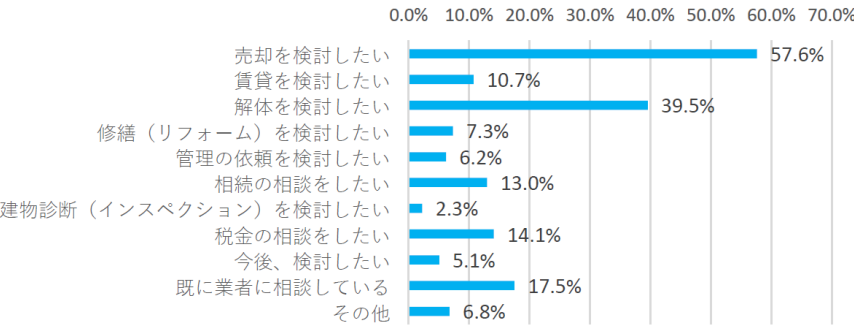
状態	戸数	割合
そのまま利用可	151	55.3%
簡易な修繕等が必要	90	33.0%
利用できない	32	11.7%
合計	273	100.0%

※ 状態は、外観目視により判断

■ 利活用意向

	回答数	構成比
利活用の意向あり →②へ	177	63.2%
現在は、売却賃貸する予定はない →③へ	103	36.8%
合計	280	

※回答なし・・・3人



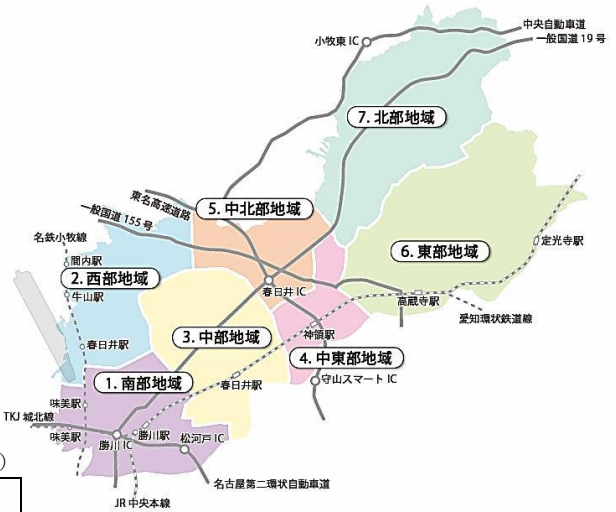
■ 苦情・相談が寄せられた空き家等の状況

地域	調査数	解体あり			解体なし	
		新築建物あり	駐車場等（建物なし）として利用	更地	新たな居住（使用）者あり	空き家等のまま
1 南部地域	70	14	4	5	6	41 (58.6%)
2 西部地域	79	8	0	10	7	54 (68.4%)
3 中部地域	83	16	5	5	6	51 (61.4%)
4 中東部地域	22	3	1	2	0	16 (72.7%)
5 中北部地域	25	4	0	4	0	17 (68.0%)
6 東部地域	113	11	2	7	12	81 (71.7%)
7 北部地域	21	3	0	2	1	15 (71.4%)
合 計	413	59 (14.3%)	12 (2.9%)	35 (8.5%)	32 (7.7%)	275 (66.6%)

※地域については、p 17 の「図 15 地域区分図」を参照

③ 分譲マンションの状況

- 385棟 約1.2万戸で南部・中部・東部地域に集中
- 新耐震基準施行以前で、
建築後40 年以上経過している棟数は全体の約2割
- 今後の老朽化が懸念される
「築20 年以上30 年未満」が最も多い（147棟）。



■ 地域別建築時期別マンション数

地域	築年数	2020～2011	2010～2001	2000～1991	1990～1981	1980～1971	1970～	合計
		10年未満	10年以上19年未満	20年以上29年未満	30年以上39年未満	40年以上49年未満	50年以上	
南部地域	棟数	11	18	33	13	11	0	86
	戸数	749	890	990	256	322	0	3,207
西部地域	棟数	0	5	21	3	0	0	29
	戸数	0	288	779	75	0	0	1,142
中部地域	棟数	4	21	59	29	14	1	128
	戸数	220	692	1,745	740	484	13	3,894
中東部地域	棟数	0	6	8	0	6	0	20
	戸数	0	160	128	0	210	0	498
中北部地域	棟数	0	0	0	0	0	0	0
	戸数	0	0	0	0	0	0	0
東部地域	棟数	2	17	25	25	27	25	121
	戸数	182	654	874	378	695	730	3,513
北部地域	棟数	0	0	1	0	0	0	1
	戸数	0	0	6	0	0	0	6
合計	棟数	17	67	147	70	58	26	385
	戸数	1,151	2,684	4,522	1,449	1,711	743	12,260

単位（上段：棟、下段：戸）

④ 住宅の耐震化率の現状など

○住宅の耐震化率は全体で約 9 割

- ・戸建て住宅：81.2%
- ・共同住宅：99.6%

■住宅の耐震化の状況

春日井市における耐震性のある住宅の割合

(単位：戸)

分類	新耐震住宅 (耐震性あり) ①	旧耐震住宅		耐震性のある 住宅 ①＋②	耐震化率
		耐震性あり②	耐震性なし		
戸建住宅	48,376	10,827	13,664	59,203	81.2%
共同住宅	46,805	17,637	290	64,442	99.6%
計	95,181	28,464	13,954	123,645	89.9%
	137,599				

(2020 年 1 月現在)

資料：春日井市耐震改修促進計画(R3.年3月)

○木造住宅では耐震診断から改修へ一定程度つながるが、資金面で断念する物件も多い

■耐震診断・改修の補助実績

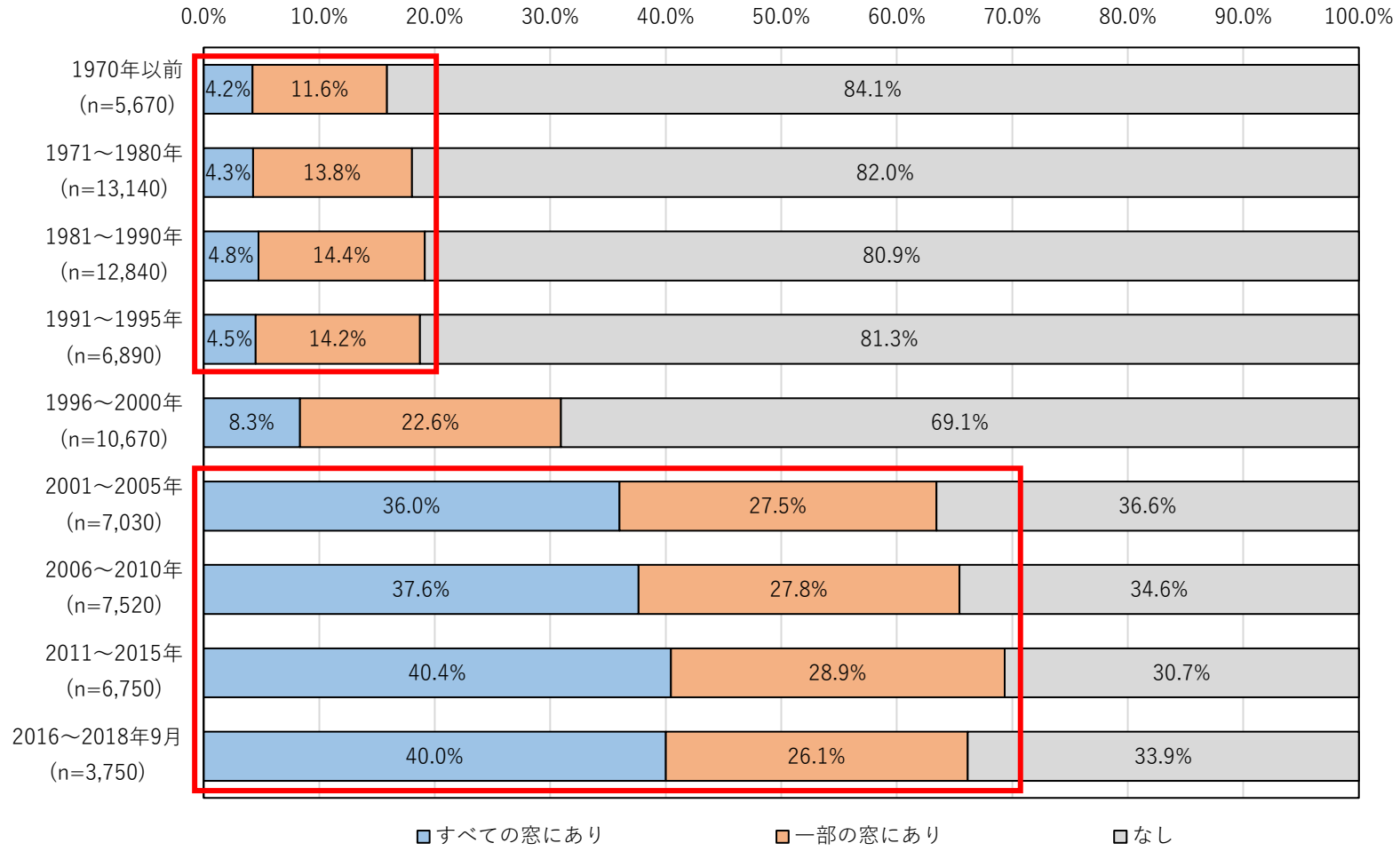
	R3年度	R4年度	R5年度
木造住宅無料耐震診断	47棟	59棟	52棟
木造住宅耐震改修費補助	15棟	9棟	11棟
木造住宅段階的耐震改修費補助	0棟	1棟	1棟
耐震シェルター整備費補助	0件	1件	2件
非木造住宅耐震診断費補助	0戸	0戸	10棟220戸
非木造住宅耐震改修設計・工事費補助	0戸	0戸	0戸
コミュニティ集会施設耐震診断費補助	0棟	0棟	0棟
木造住宅除却費補助	8棟	17棟	13棟
ブロック塀等撤去費補助	18件	24件	12件

⑤ 省エネ設備の設置状況

○1995年以前（築30年程度以上）の持ち家における
二重サッシの窓が設置されている割合は 2割以下

○一方、2001年以降は 6割程度

■ 建築時期別の持ち家における二重サッシの窓の設置割合



3. 住宅セーフティネット

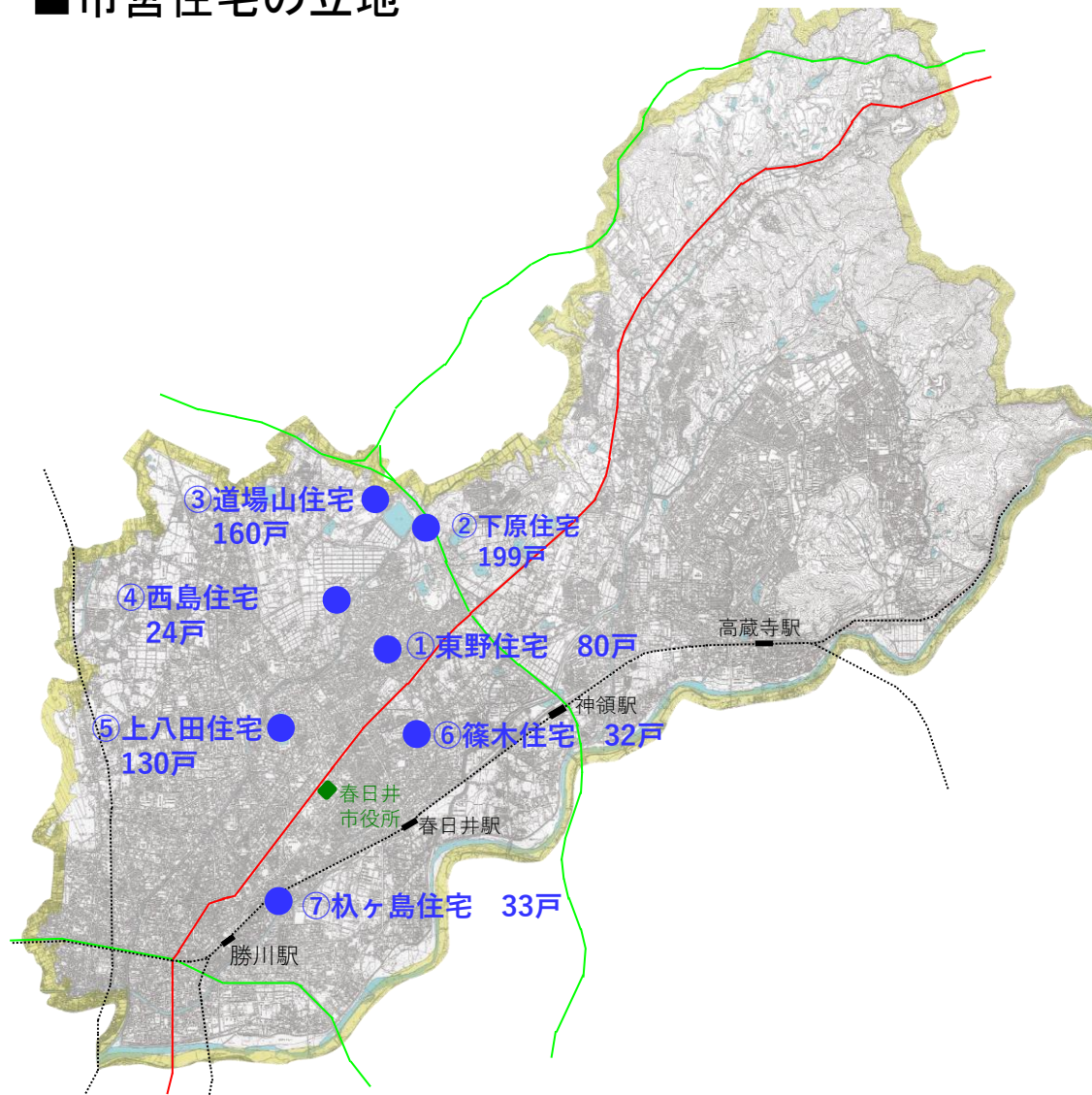
① 市営住宅の立地など

- 市営住宅は市西側に立地
- 管理戸数は658戸
入居者数は577世帯（R6.6時点）
- 最も戸数が多い団地は下原住宅で199戸。建設年度が比較的新しく（2016、2023年）、市営住宅に入居する子育て世帯の大半が下原住宅に居住。

■市営住宅一覧

団地名	建設年	管理戸数
① 東野 A～C	2002、2005、2007	80
② 下原 1、2	2016、2022	199
③ 道場山 A～F	1967～1972	160
④ 西島	1973	24
⑤ 上八田 A、B	1996、1998	130
⑥ 篠木 A、B	1998、2001	32
⑦ 杵ヶ島 A、B	1999、2002	33
計		658

■市営住宅の立地

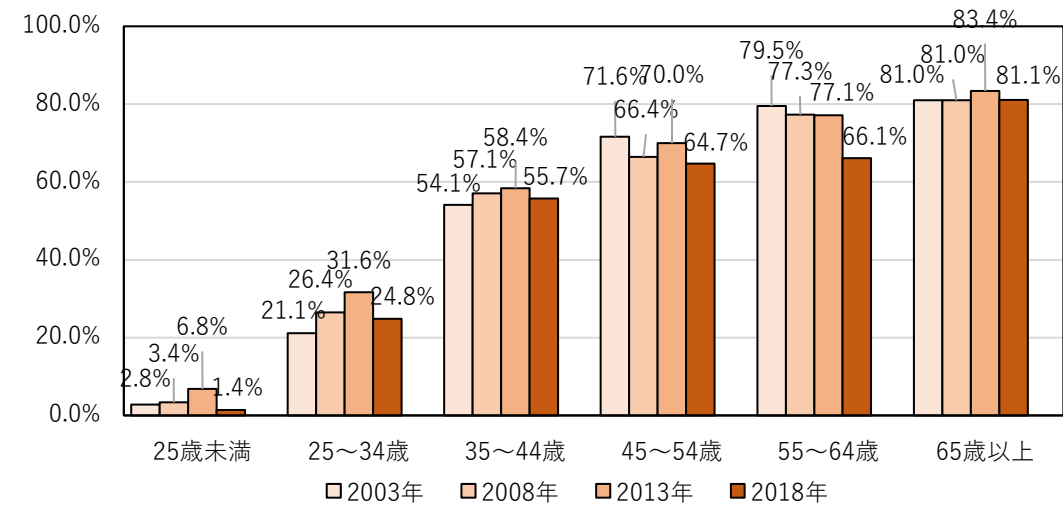


4. 住まい・まちづくりに対する ニーズや意識・意向

① 持ち家率の推移、持ち家購入時の新築・中古へのこだわり

- 年齢層が上がるにつれて持ち家率は高くなる傾向。
- 特に「25～34歳」から「35～44歳」の間で大きく上昇。

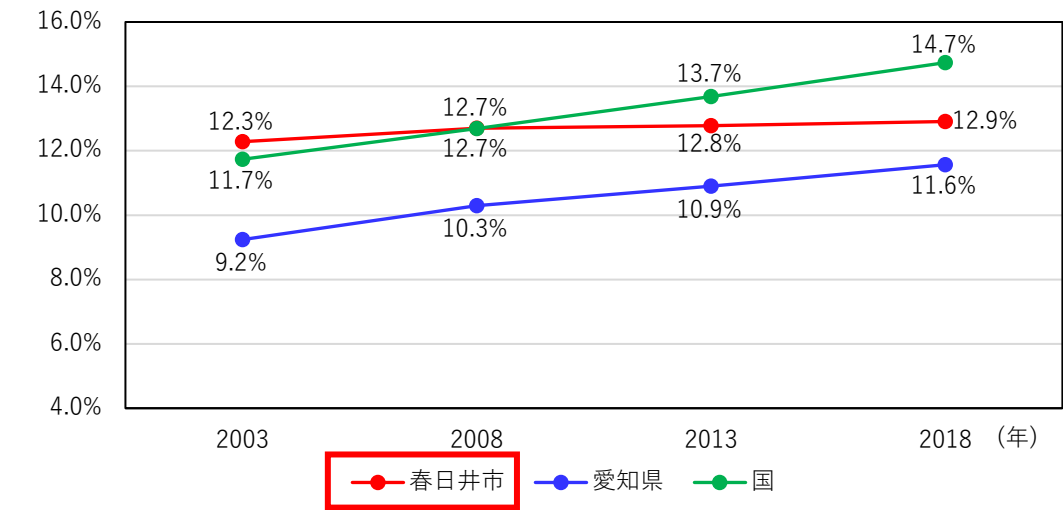
■年代別の持ち家率の推移



資料:住宅土地統計調査(各年)

- 中古住宅の購入率は愛知県より高い。

■持ち家購入時に中古住宅を購入した割合の推移



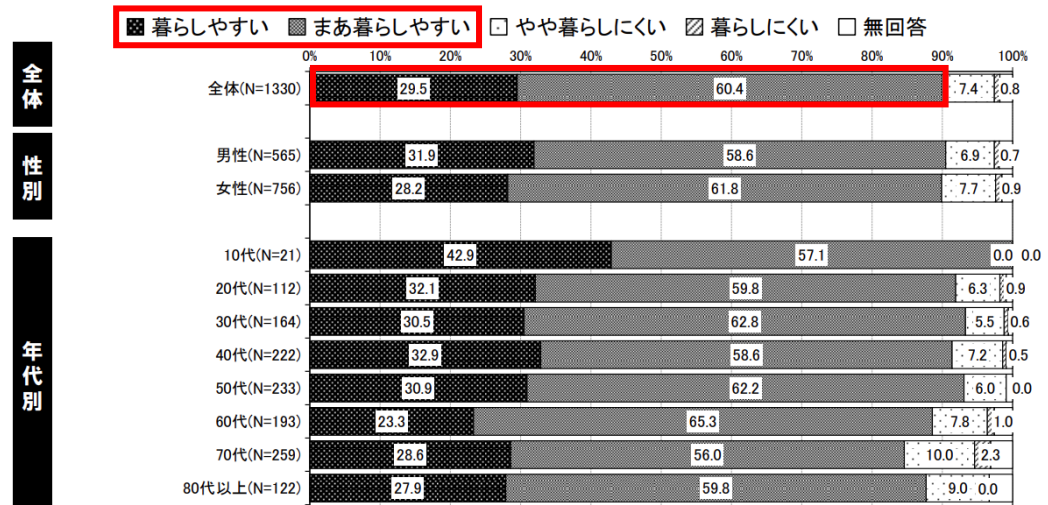
資料:住宅土地統計調査(各年) 32

② 暮らしやすさの意識・継続居住に関する意向など

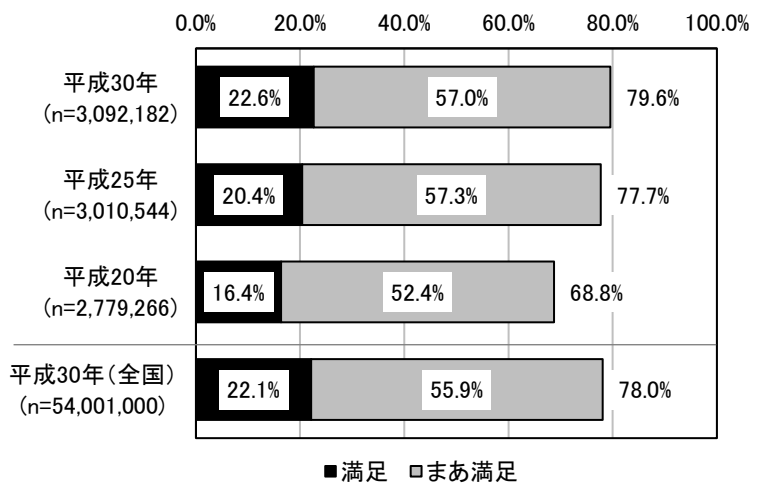
○ 春日井市の暮らしやすさとしては、約9割が肯定的な回答（暮らしやすい+まあ暮らしやすい）。

○ 今後の居留意向については、9割弱が暮らし続けたいと回答。

図 1 春日井市の暮らしやすさに対する評価

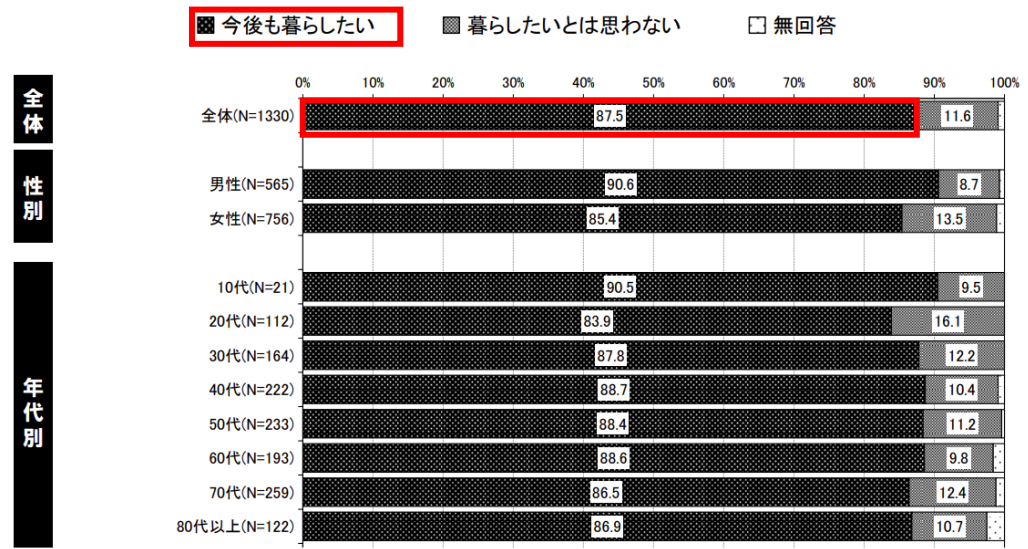


■ 住宅・住環境の満足度【愛知県】



資料: 住生活総合調査(H30)

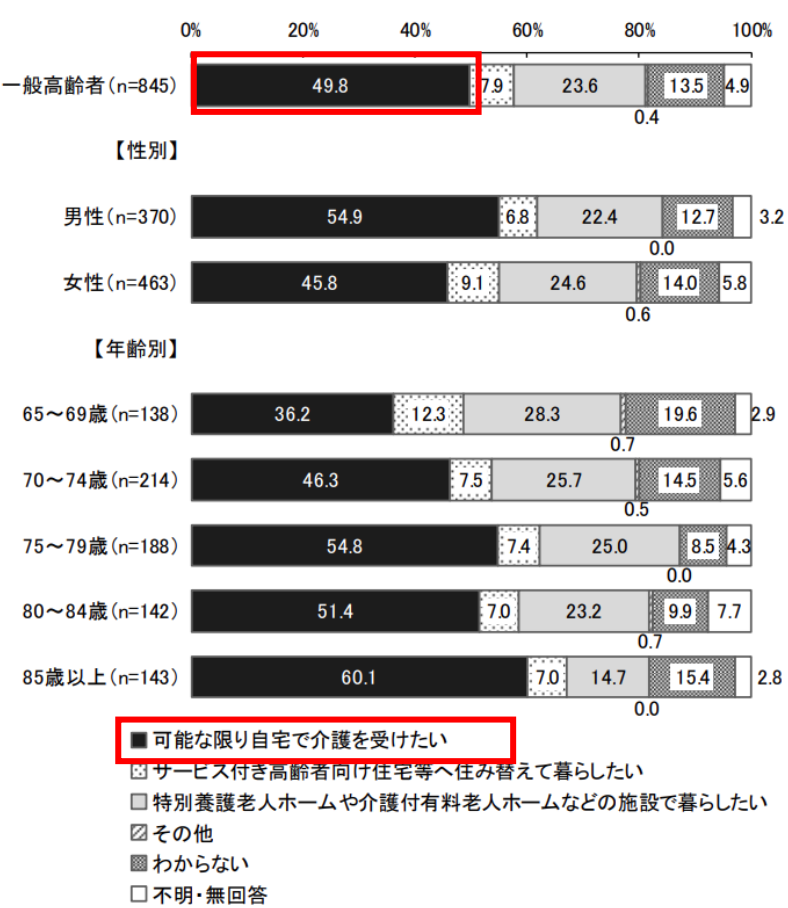
■ 継続居住の意向



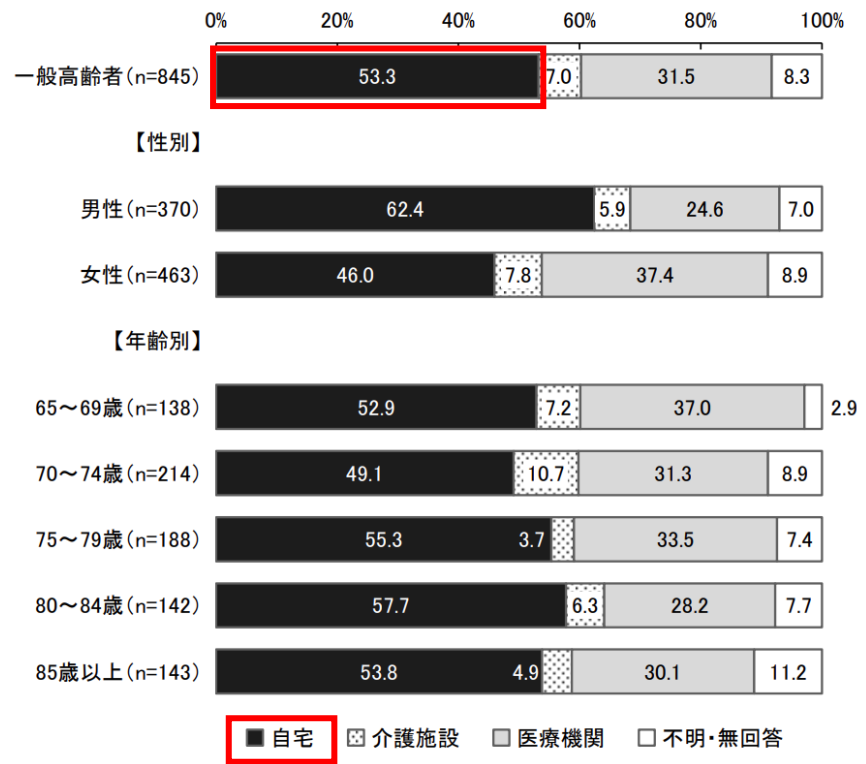
③ 高齢期の住まいに対する意向

- 介護期に介護を受ける場所の希望として、**半数程度は自宅を希望**。
- 最期を迎える場所の希望も**半数程度は自宅を希望**。

■将来介護が必要となった場合に 受ける場所の希望



■人生の最期を迎える場所の希望



5. 現状の課題の整理・抽出

① 課題の抽出・整理

人・世帯

課題 1：子育て世帯の転出超過

- 0～4歳・30代の男女の転出超過傾向
- 転出先は県内市町村

若年・子育て世帯が
住みたい・暮らしたいと思う
住まい・住環境

課題 2：増加するセーフティネット層

- 高齢者のみ・夫婦、外国人等が増加傾向
- 高齢者の半数は自宅で介護受けたい

高齢者や外国人等が
安心して暮らし続けられる
住まい・住環境

課題 3：空き家の増加 マンションの高経年化

- 増加傾向の空き家、空き家予備軍の増加
- マンションの高経年化（とくにNT）

空き家等の適切な維持管理や
利活用により安心して
暮らしやすい住まい・住環境

課題 4：住まいの性能向上

- 持ち家の築古は特に断熱性能が低い

健幸につながる良質な住まい

課題 5：頻発・激甚化する自然災害

- 西部では洪水時に浸水が予測
- 東部の一部では土砂災害区域あり

地震や水害等の自然災害に
備えた安全な住まい・住環境

住まい・住環境

② 住生活基本計画として大事にしたいこと

目指すまち・社会

第六次総合計画

▶ 暮らしやすさと幸せをつなぐまち

令和6年度市政方針

▶ あらゆる世代が健康で元気にいきがいを持ち安心して暮らすことができる社会を創る



春日井市住生活基本計画として大事にしたいもの（イメージ）

住まい方・暮らし方・働き方／普段の暮らし
地域（徒歩圏）／愛着／人と人のつながり／市民活動
自己実現／生きがい／自分らしく／健幸／安全・安心／快適／子ども

社会経済状況の変化

住宅・住環境に関する現状・課題