

（参考資料）
春日井市の住まい・住環境
を取り巻く現状（補足）

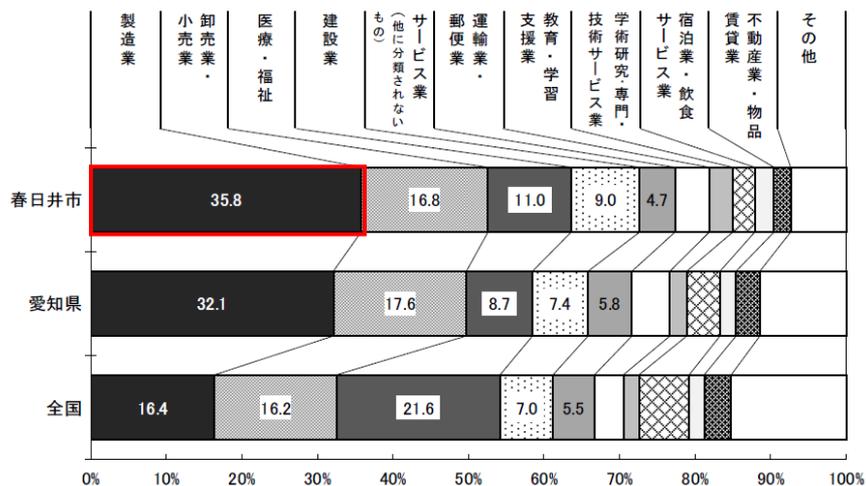
1. 人・世帯の状況

① 就業者の状況

○本市を支える製造業では、2019年頃から従業者数が減少傾向

○市内に中部大学があるが、就職先としての人気が低い

■付加価値額の業種別割合（2021年）



■中部大学生から見た春日井市

■この先就職するなら…

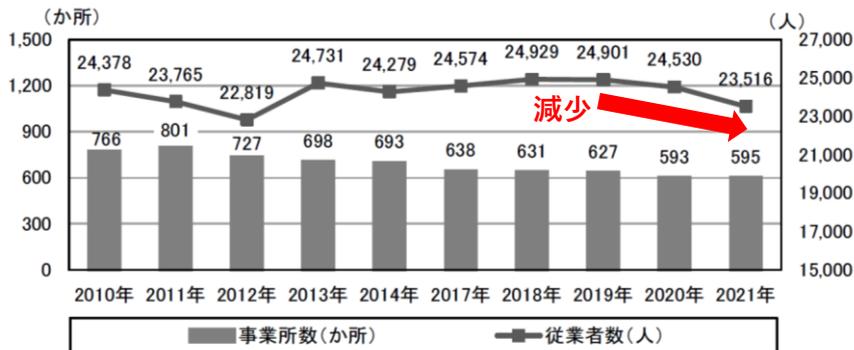
春日井がいい	春日井でもいい	市外がいい
0人	22人	44人

【市外に就職したい理由】

- ・ 就きたい仕事がない。
- ・ そもそも春日井の企業と言われてもピンとこない。
- ・ 仕事や企業の情報があれば考慮はするかもしれない。
- ・ 地元に戻る予定でいる。
- ・ ずっと市内なので外にも出たい。
- ・ 市内の人間ではないので何とも言えない、よく分からない。
- ・ 車がないと駅近く以外の交通の便が悪い。

(中部大学生 66 人からヒアリング)

■製造業の事業所数と従業者数の推移



資料: 春日井市シティプロモーション戦略

資料: 第4次春日井市産業振興アクションプラン

2. 住宅ストックの状況

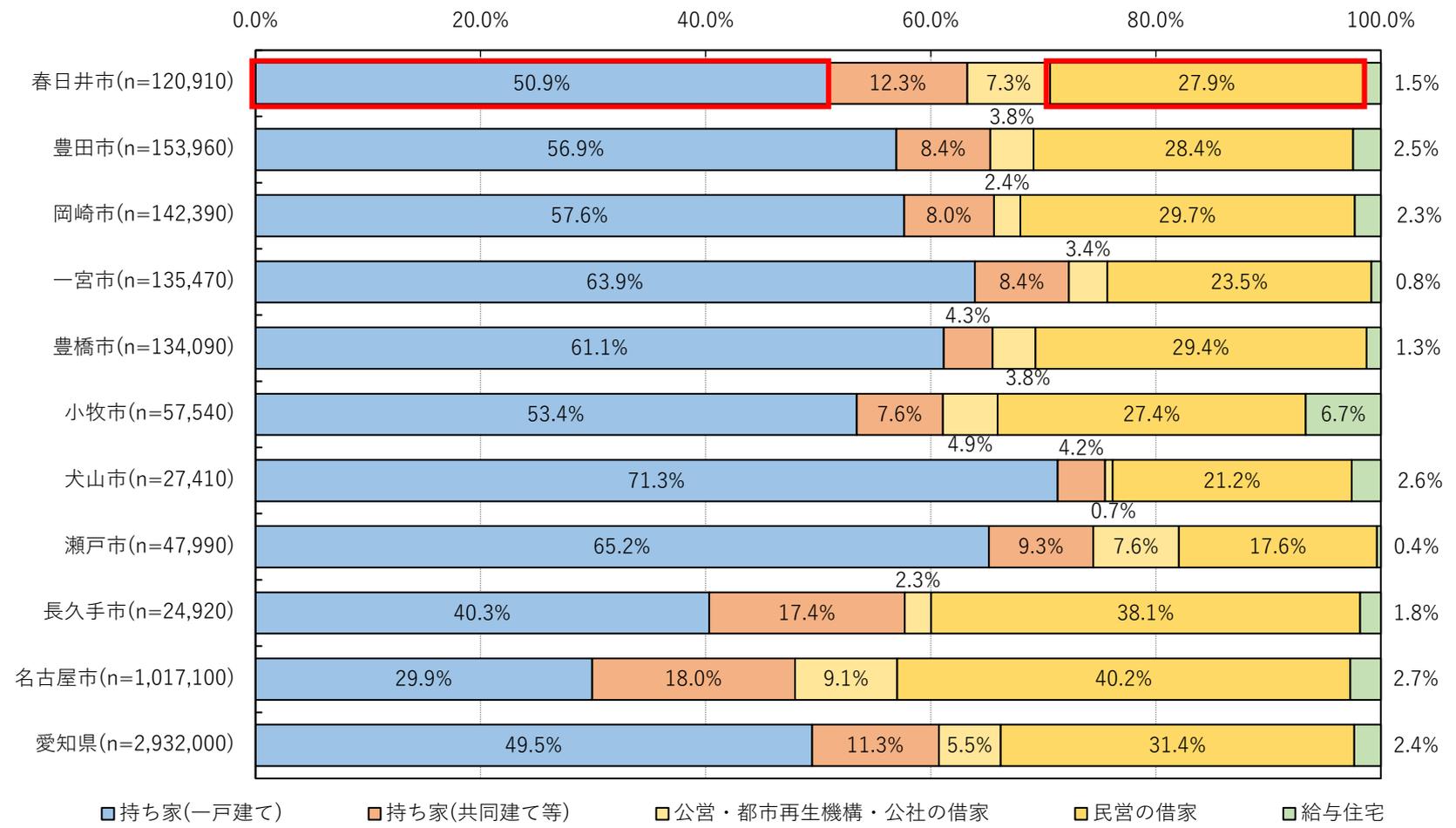
(1) 住宅ストック全体の概況

① 所有関係別の住宅数

○戸建て持ち家は、50.9%と県平均をやや上回る。

○民営の借家は、27.9%で県平均よりやや低い。

■所有関係別の専用住宅数（県・他市比較）

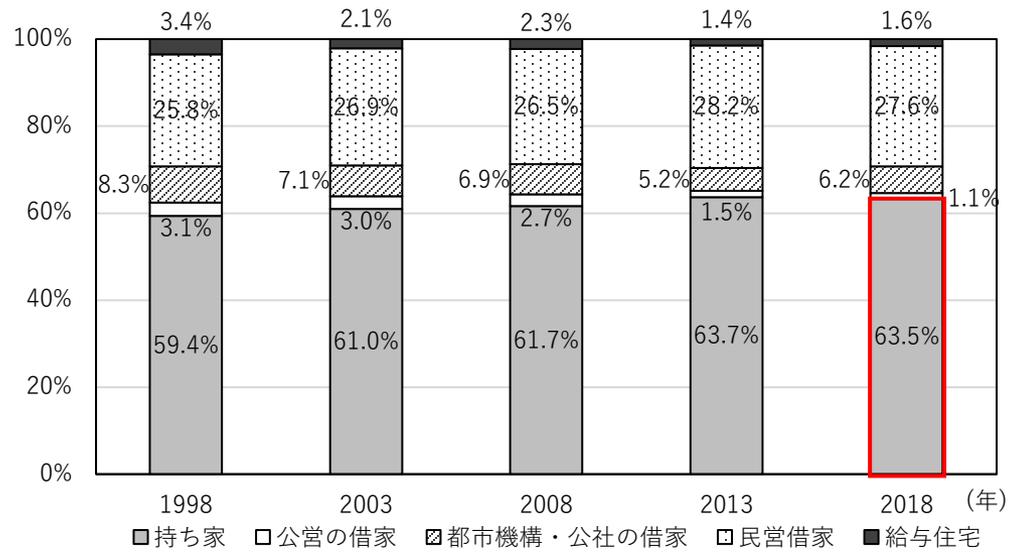
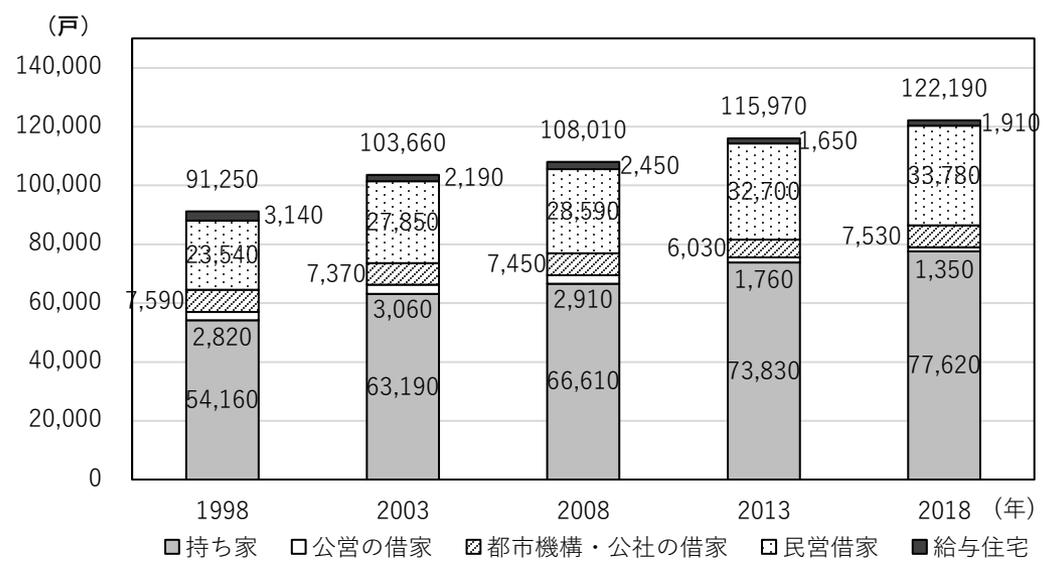


資料: 資料: 住宅・土地統計調査(H30)

① 所有関係別の住宅数

○ 2018年における所有関係別住宅割合が**最も高いのは「持ち家」で63.5%**、次いで「**民営借家**」27.6%であり、住宅数も年々増加している。

■ 所有関係別住宅数の推移



資料:住宅・土地統計調査(各年)

② 建築時期別の住宅数

- 「持ち家」は1991年～2000年で最も多く建築されており、それ以降は減少。
- 「借家」は1991年～2010年がボリュームゾーン。

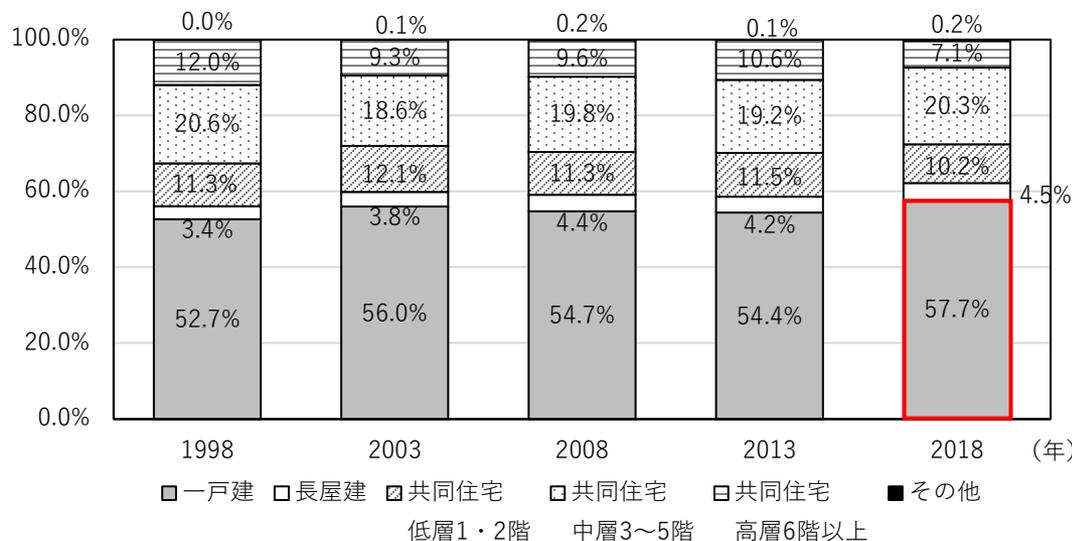
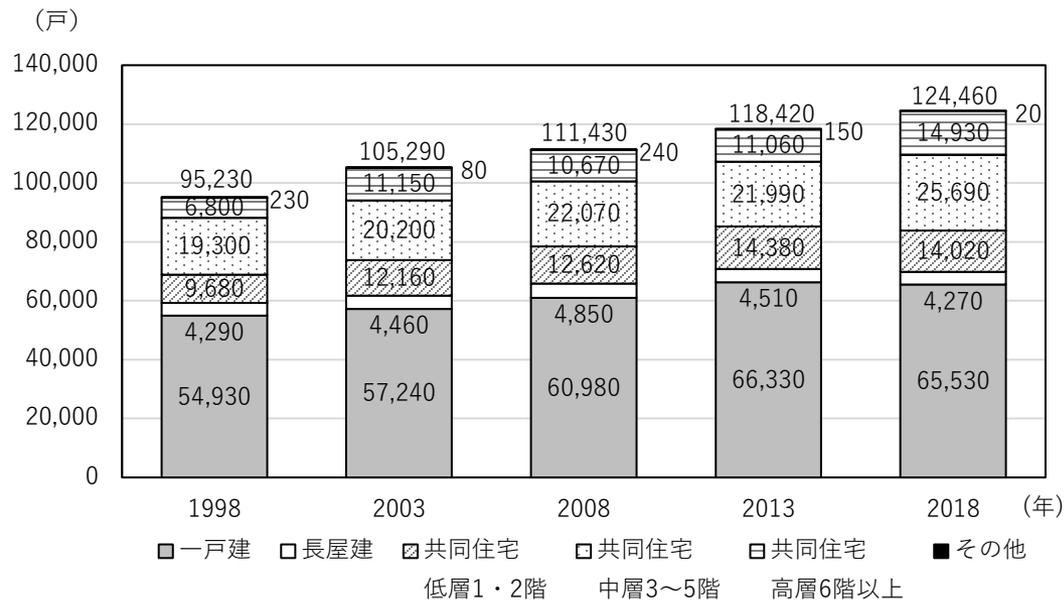
■ 建築時期別の住宅数の推移



③ 建て方別の住宅数

- 2018年の建て方別住宅割合は、「**一戸建**」**57.7%**、「**長屋建**」4.5%、「**共同住宅**」37.6%。
- 共同住宅の中でも、「**3～5階の中層住宅**」が最も多い。
- 2013年から2018年にかけて「一戸建」や「長屋建」は減少。

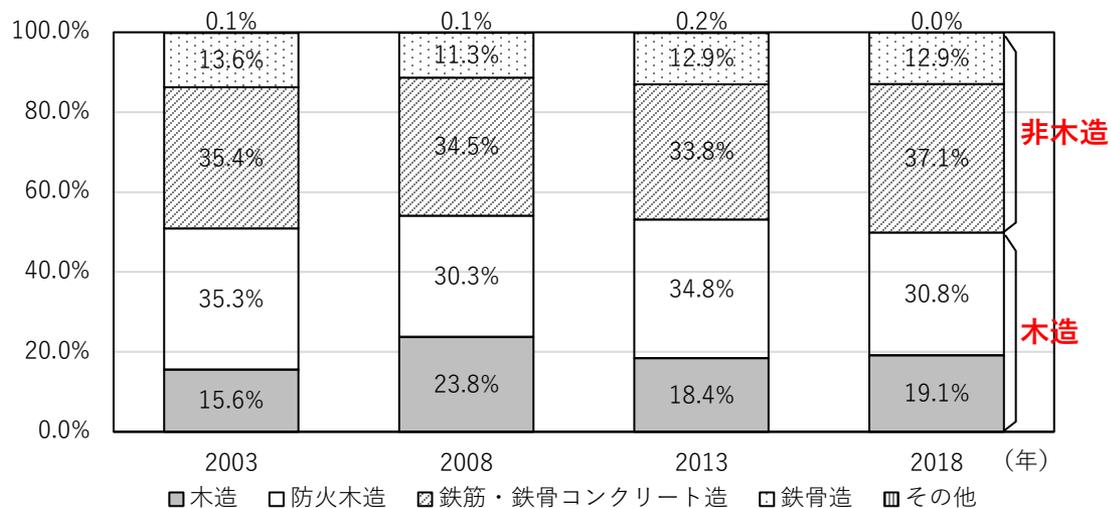
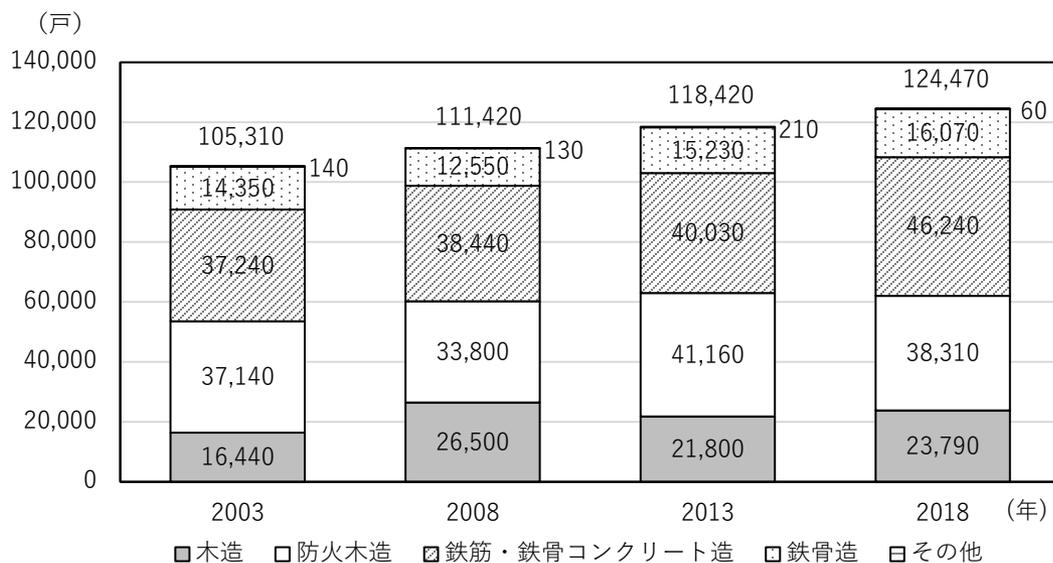
■ 建て方別住宅数の推移



④ 構造別の住宅数

- 2018年の住宅構造割合は、
「木造」49.9%、「非木造」50.0%。
- 非木造の中でも**「鉄筋・鉄骨コンクリート造」が37.1%**と最も高く建築されており、年々増加している。

■ 構造別住宅数の推移



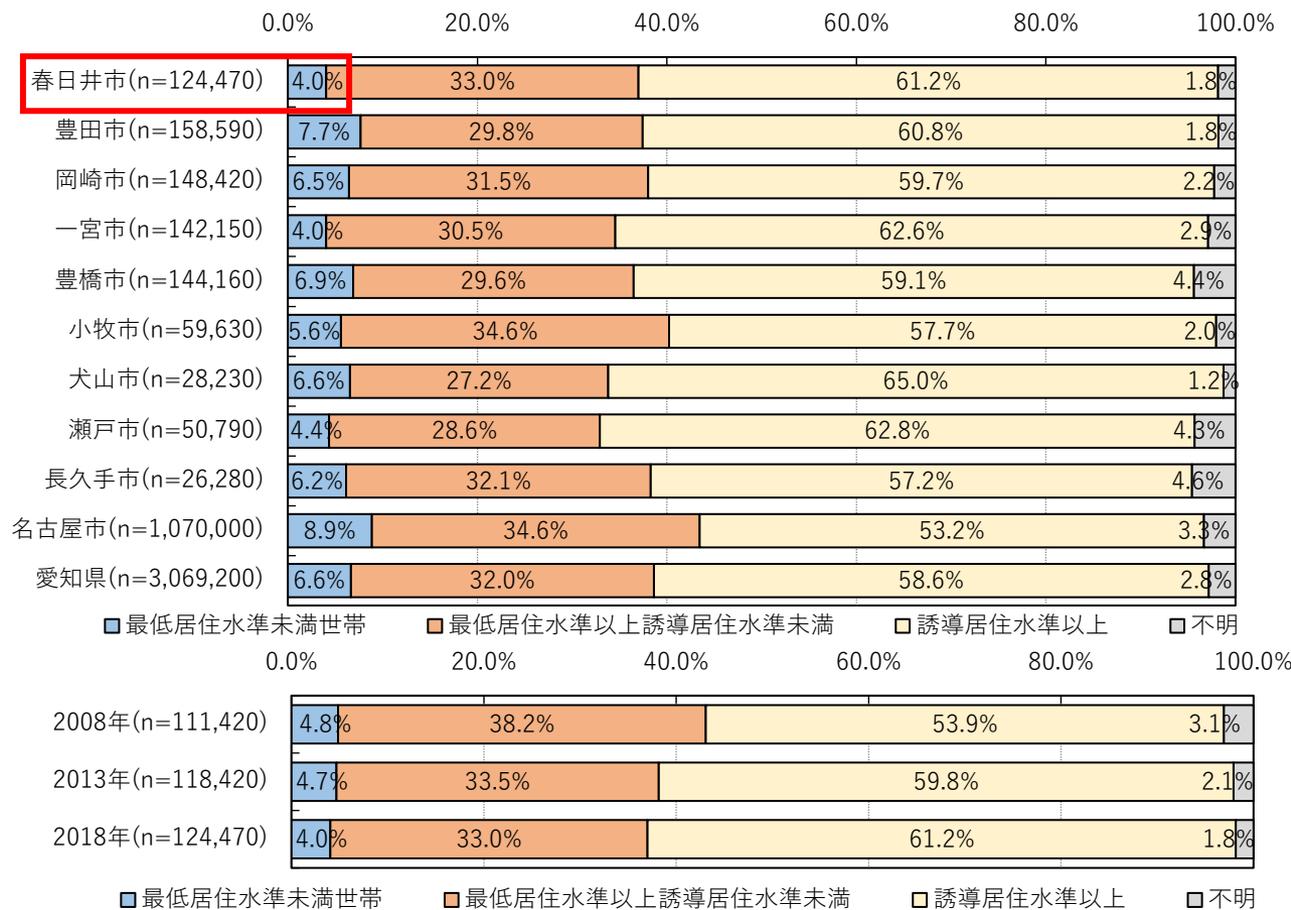
⑤ 居住面積水準の状況

○ 「最低居住面積水準未
満世帯」は4.0%、
「最低居住面積水準
以上誘導居住面積水
準未満世帯」33.0%、
「誘導居住面積水準
以上世帯」61.2%。

○ 愛知県平均や周辺市
と概ね同様の傾向

○ 2018年時点では、過
去10年間と比較する
と、「誘導居住面積
水準以上世帯」の割
合が増加。

■ 居住面積水準の種類別の構成(他市比較)



資料:住宅・土地統計調査(各年)

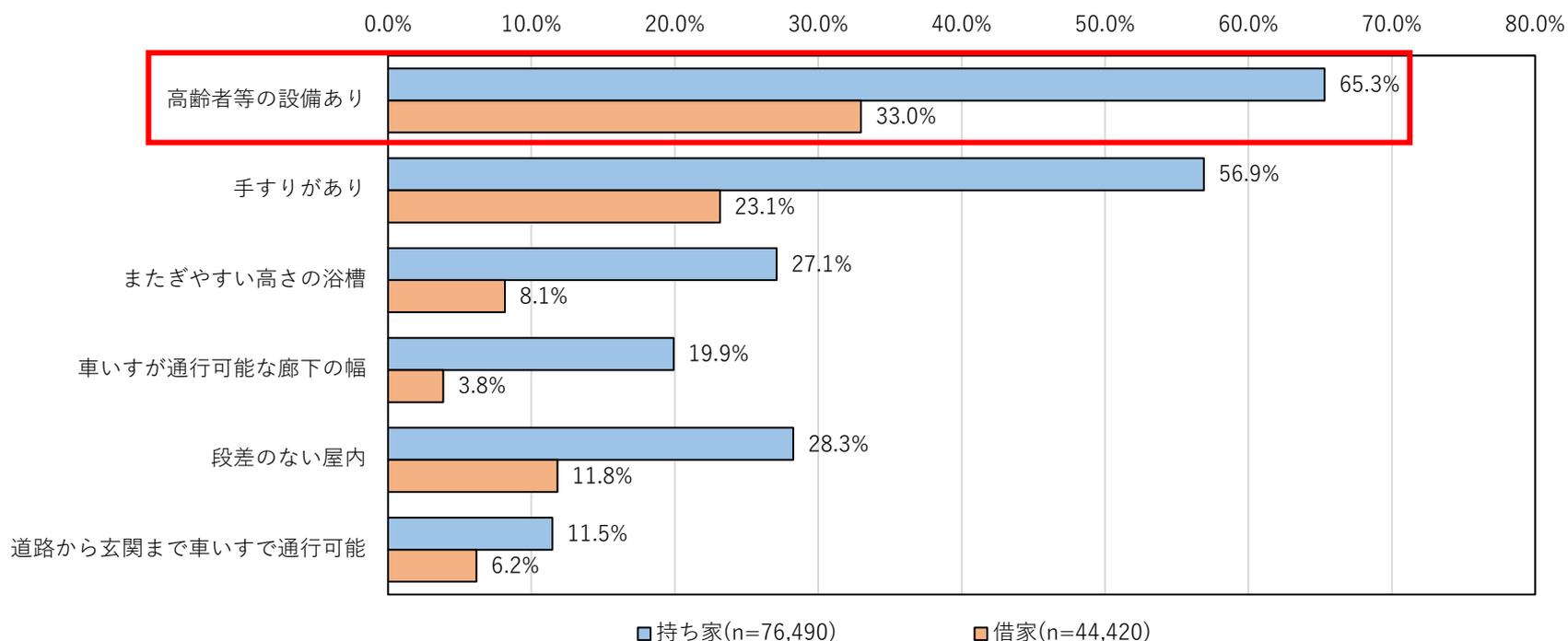
「居住面積水準」		世帯人数別の面積(例) (単位: m ²)			
		単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準(すべての世帯の達成を目指す)	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	<都市居住型> 都心とその周辺での共同住宅居住を想定	40 【55】	75 【65】	95 【85】
		<一般型> 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	55 【75】	75 【87.5】	100 【112.5】

【 】内は、未就学児童が1名いる場合の面積
【 】内は、3~5歳児が1名いる場合

⑥ 高齢者等対応の設備の設置状況

- 高齢者等のための設備のある住宅は**持ち家で65.3%、借家で33.0%**
- 設備内容としては「手すりがあり」が最も高く持ち家で56.9%、借家で23.1%。その他の項目は持ち家で3割未満にとどまる。
- 特に車いすでの通行に係る項目の設置率が低く、「車いすが通行可能な廊下の幅」は持ち家で19.9%、借家で3.8%、「道路から玄関まで車いすで通行可能」は持ち家で11.5%、借家で6.2%

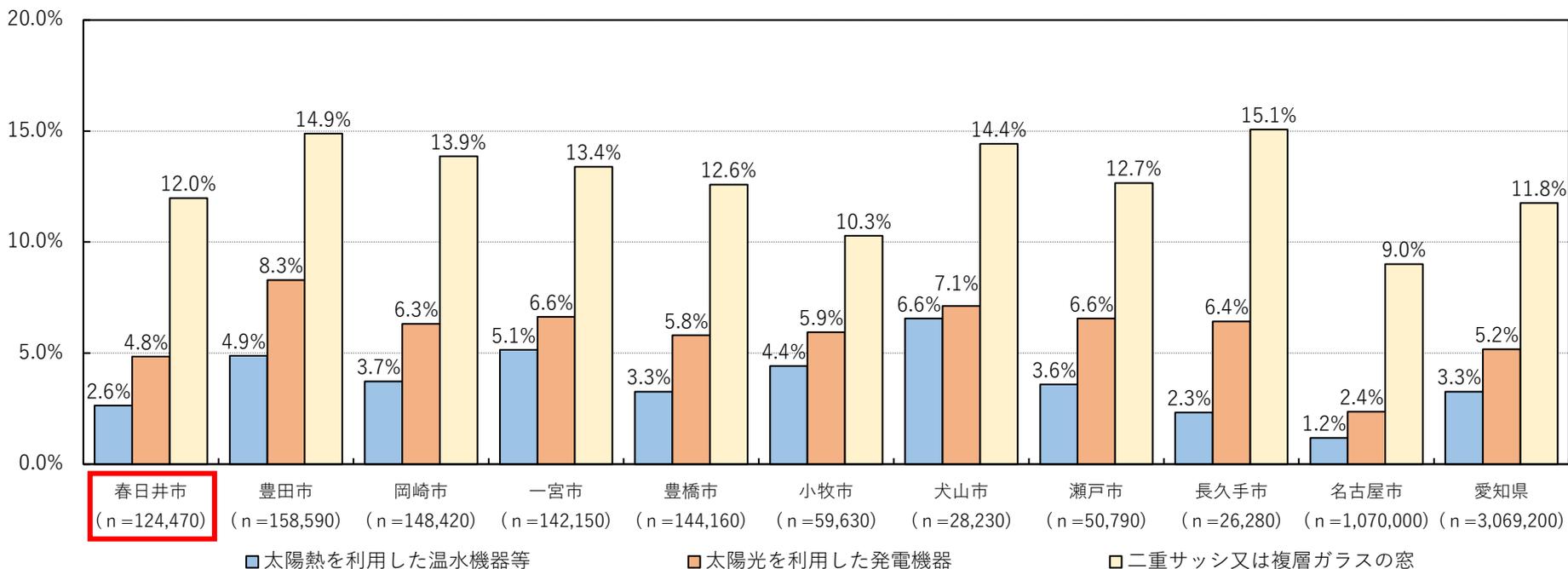
■ 建築時期別の住宅数の推移



⑦ 省エネ設備の設置状況

○いずれの設備も愛知県全体と同程度

■省エネ設備の設置状況（県・他市比較）



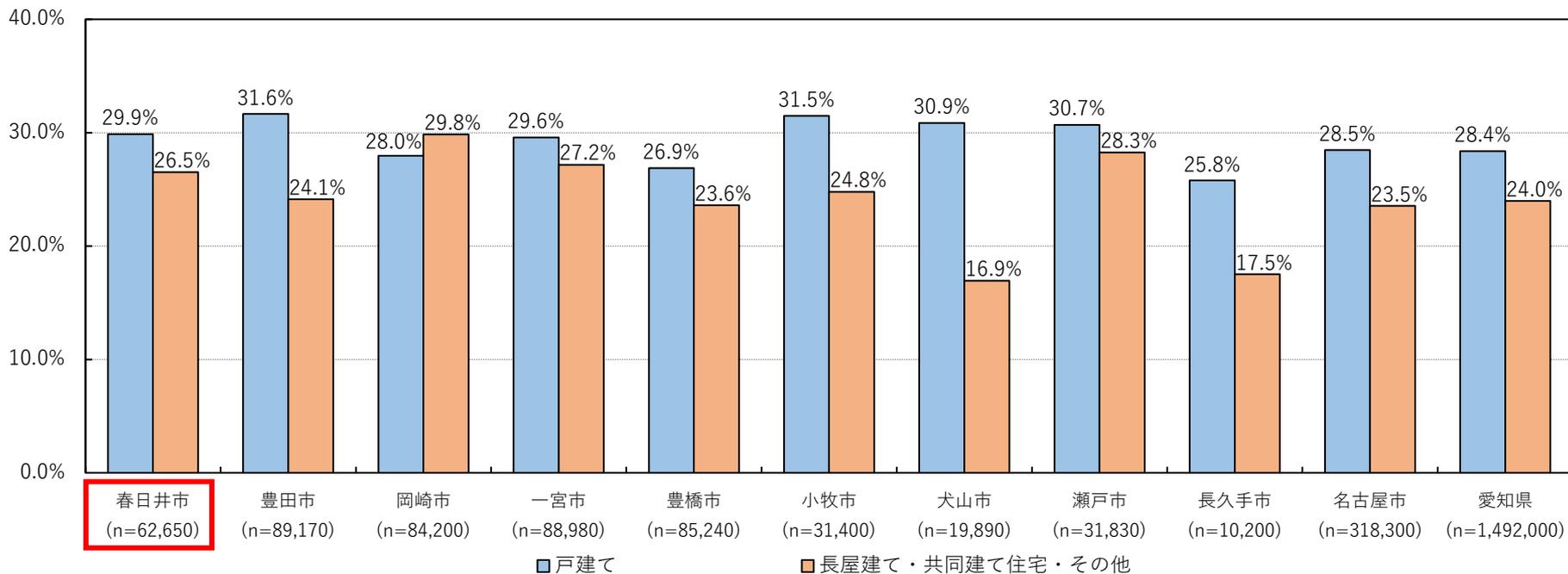
資料:住宅・土地統計調査(H30)

⑧ リフォームの実施状況

○「戸建て」の29.9%、「長屋建て・共同住宅・その他」の26.5%が実施

○愛知県平均と比較してどちらもやや上回る程度

■リフォームの実施状況（県・他市比較）



資料:住宅・土地統計調査(H30)

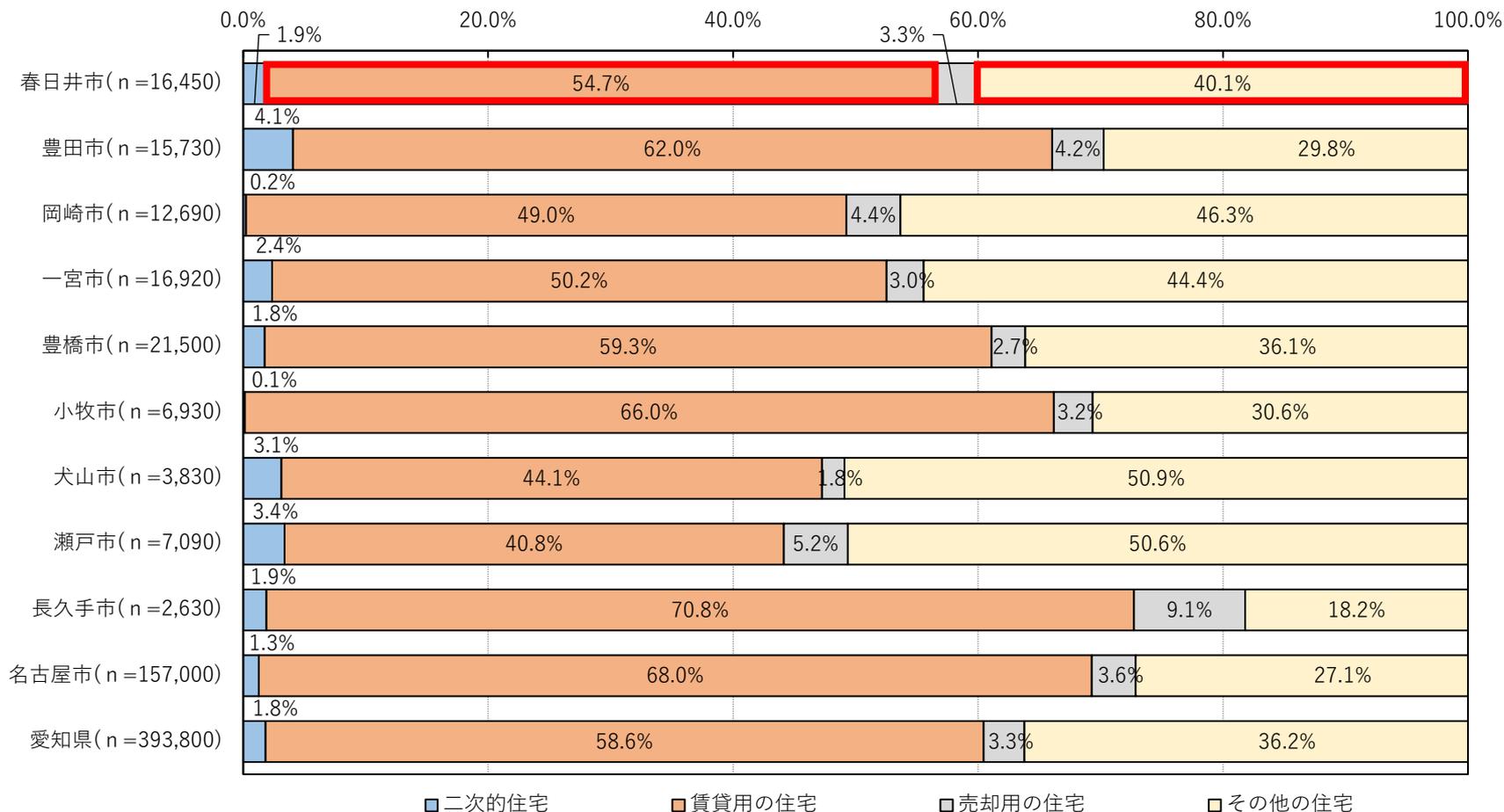
(2) 空き家の状況

① 空き家の種類

○空き家の種類について「賃貸用の住宅」54.7%と「その他の住宅」40.1%で95%

○愛知県平均と比べると、「賃貸用の住宅」の割合がやや低く、「その他の住宅」の割合がやや高い

■空き家の種類別の構成（他市比較）



② 空き家バンクの状況

○空き家の流通を促進するため、令和4年4月から空き家バンクを開設。
(令和5年4月からは空き地も対象に追加)

<登録できる空き家>

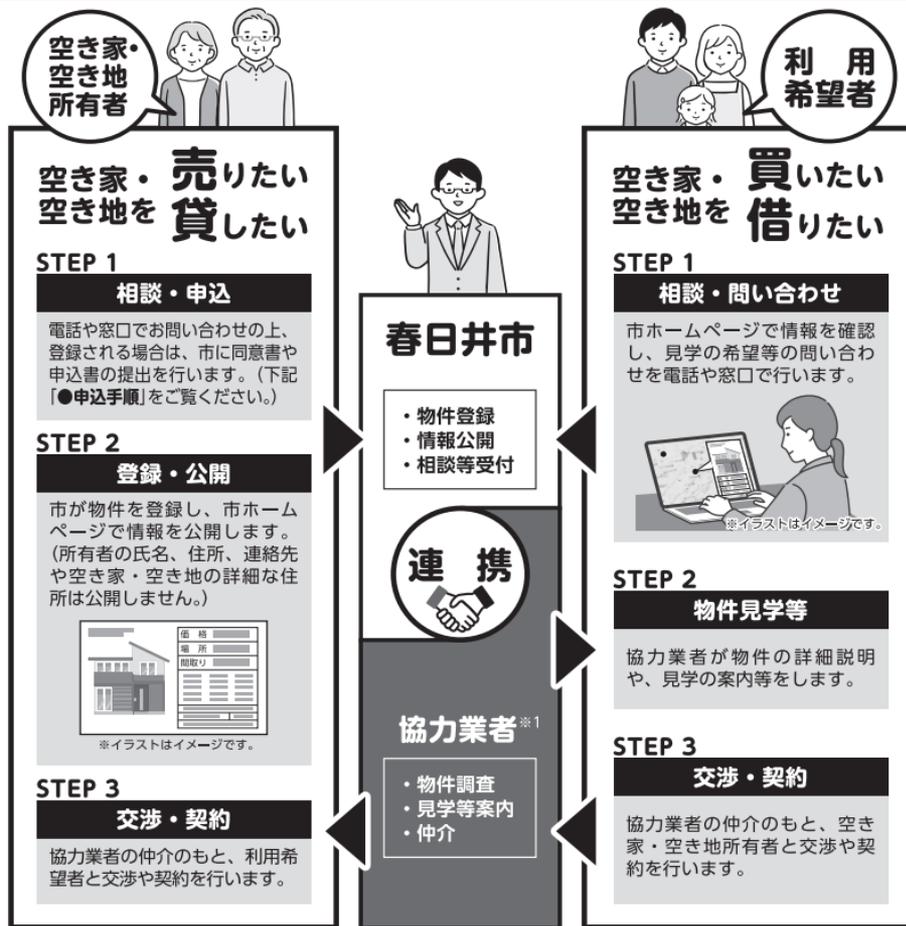
○次の条件をすべて満たすもの

- ・春日井市内にある建物
- ・床面積の2分の1以上が居住の用に供されていた建物
- ・現在、居住する者がいない建物
- ・建物所有者が協力事業者と媒介契約を締結していること
- ・建物所有者が暴力団や暴力団員、暴力団と密接な関係を有する者でないこと

<登録できる空き地>

○次の条件をすべて満たすもの

- ・春日井市内にある土地
- ・現在、建物が無い土地
- ・土地所有者が協力事業者と媒介契約を締結していること
- ・土地所有者が暴力団や暴力団員、暴力団と密接な関係を有する者でないこと



※1 市と空き家に関する連携協定を締結する団体が指定する不動産業者

登録件数

R3	R4	R5
0件	8件	2件

資料: 春日井市空き家・空き地バンク

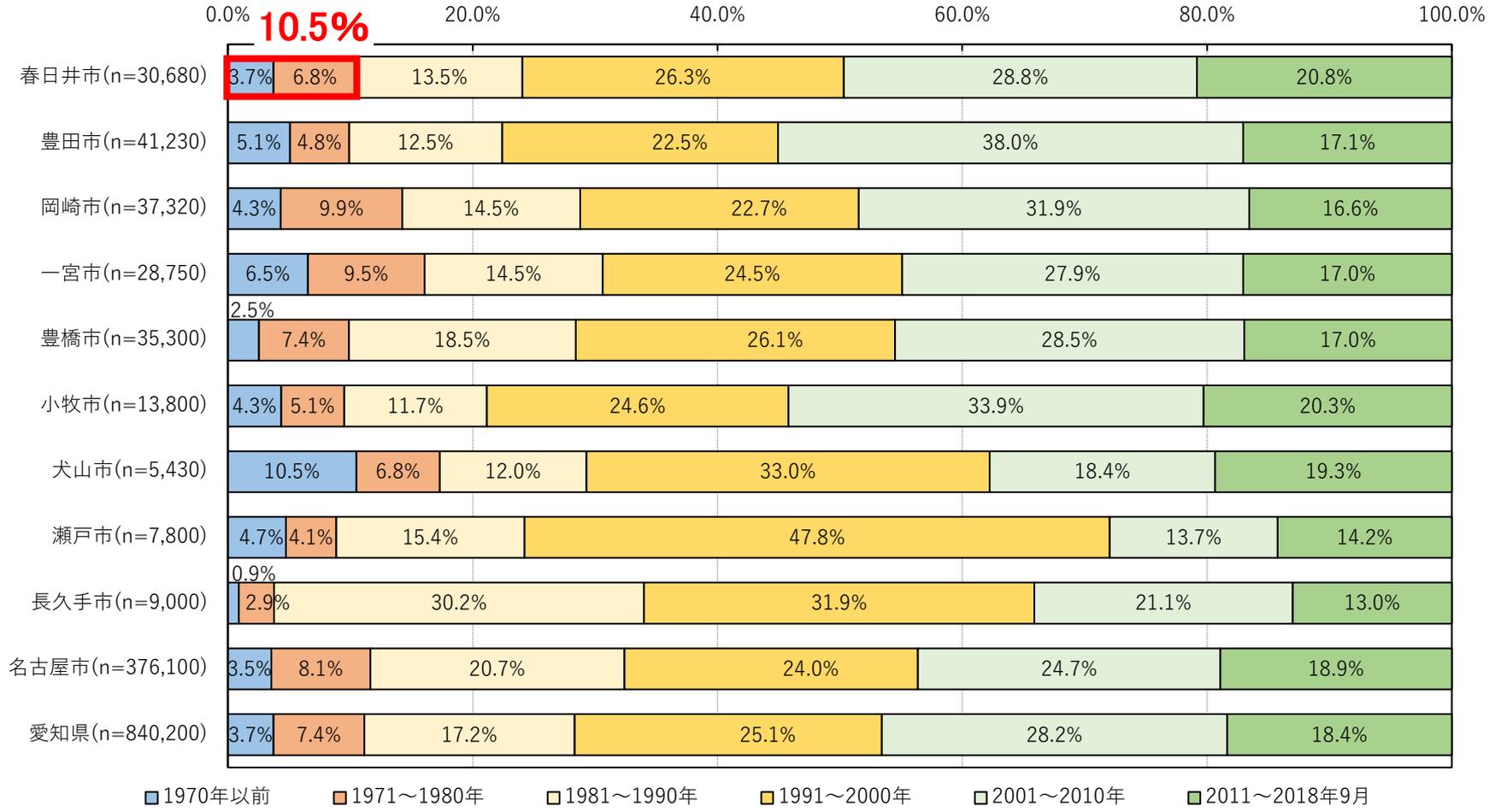
(3) 民間賃貸住宅の状況

① 建築時期別の賃貸住宅数

○2001年以降の比較的新しい住宅が約半数を占める

○旧耐震基準により建築されたと考えられる **1980年以前の賃貸住宅が10.5%**で、愛知県平均と同程度

■ 建築時期別の賃貸住宅数



② 延床面積・家賃別の賃貸住宅数

- 延床面積は30～69㎡以下で7割弱
- 価格帯は4万円～8万円未満で75%程度
- 29㎡以下では3～5万円
30～49㎡では4～6万円
50～69㎡では6～8万円の価格帯が中心

■延床面積別・家賃別の賃貸住宅数

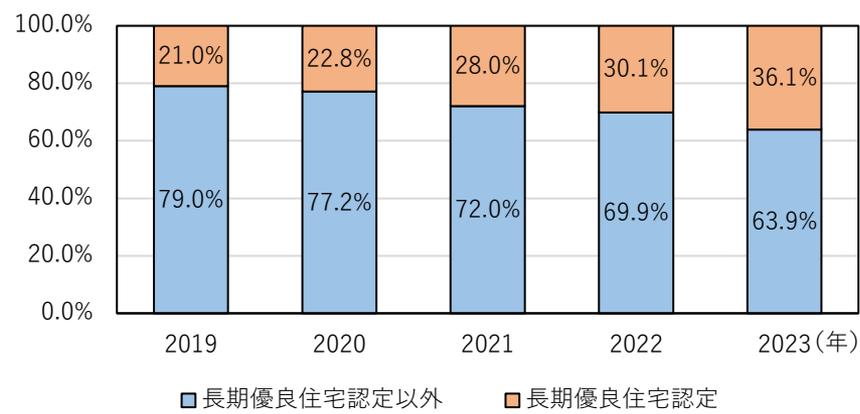
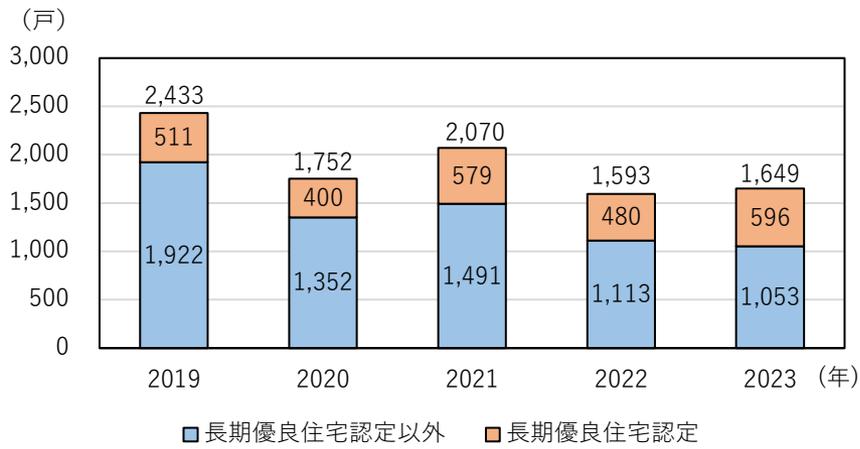
	総数	3万円未満	3万円以上 4万円未満	4万円以上 5万円未満	5万円以上 6万円未満	6万円以上 7万円未満	7万円以上 8万円未満	8万円以上 9万円未満	9万円以上 10万円未満	10万円以上 11万円未満	11万円以上 12万円未満	12万円以上
29㎡以下	6,340 (19.55%)	330 (5.21%)	1,950 (30.76%)	2,610 (41.17%)	980 (15.46%)	290 (4.57%)	180 (2.84%)	0 (0.00%)	0 (0.00%)	0 (0.00%)	0 (0.00%)	0 (0.00%)
30～49㎡	10,820 (33.36%)	350 (3.23%)	930 (8.60%)	2,910 (26.89%)	3,310 (30.59%)	1,920 (17.74%)	1,150 (10.63%)	220 (2.03%)	30 (0.28%)	0 (0.00%)	0 (0.00%)	0 (0.00%)
50～69㎡	10,910 (33.64%)	70 (0.64%)	540 (4.95%)	420 (3.85%)	2,220 (20.35%)	3,300 (30.25%)	3,020 (27.68%)	1,060 (9.72%)	170 (1.56%)	90 (0.82%)	0 (0.00%)	20 (0.18%)
70～99㎡	3,250 (10.02%)	110 (3.38%)	100 (3.08%)	150 (4.62%)	220 (6.77%)	670 (20.62%)	890 (27.38%)	440 (13.54%)	330 (10.15%)	220 (6.77%)	20 (0.62%)	100 (3.08%)
100～149㎡	1,000 (3.08%)	80 (8.00%)	120 (12.00%)	50 (5.00%)	80 (8.00%)	120 (12.00%)	160 (16.00%)	100 (10.00%)	130 (13.00%)	80 (8.00%)	50 (5.00%)	30 (3.00%)
150㎡以上	120 (0.37%)	40 (33.33%)	0 (0.00%)	0 (0.00%)	0 (0.00%)	30 (25.00%)	0 (0.00%)	50 (41.67%)	0 (0.00%)	0 (0.00%)	0 (0.00%)	0 (0.00%)
総数	32,430 (100.00%)	980 (3.02%)	3,640 (11.22%)	6,140 (18.93%)	6,800 (20.97%)	6,330 (19.52%)	5,410 (16.68%)	1,860 (5.74%)	660 (2.04%)	390 (1.20%)	70 (0.22%)	150 (0.46%)

(4)性能向上へ等への取組

① 長期優良住宅認定戸数・認定率の推移

- 2023年の長期優良住宅認定戸数は596戸。
- 認定数は500件／年程度で推移しているが、住宅着工数に占める認定数の割合は増加傾向。

■長期優良住宅の認定戸数・認定率の推移



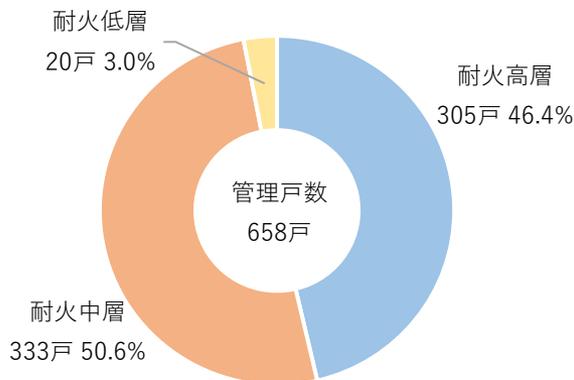
資料: 建築指導課

3. 住宅セーフティネット

① 市営住宅の建築時期別管理戸数

○耐火高層が約4割・耐火中層が約5割を占める。

■市営住宅の構造階層別管理戸数



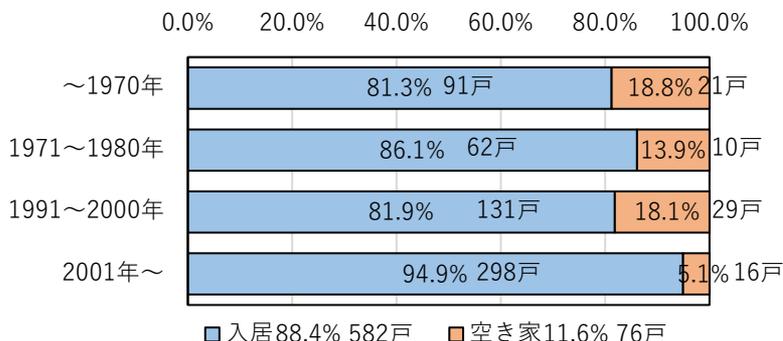
階層別	管理戸数	構成比
耐火高層	305	46.4%
耐火中層	333	50.6%
耐火低層	20	3.0%
計	658	100.0%

資料:住宅政策課(R6.4.1現在)

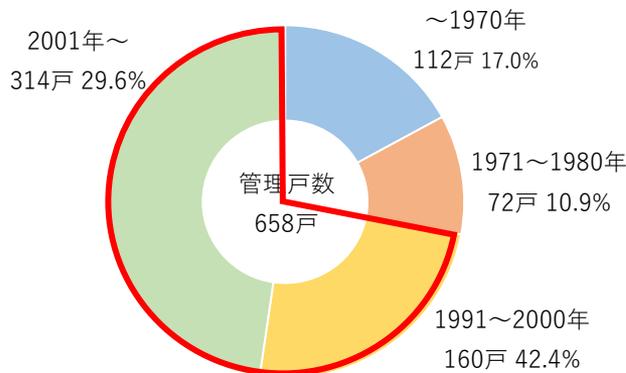
○市営住宅の空き家率は11.6%であり市の空き家率と同程度。

○**新耐震基準（S56年：1981年）以後に建てられた住棟が約7割**を占める

■市営住宅の建築時期別空家率



■市営住宅の建設年次別管理戸数



建設年次	管理戸数	構成比
～1970年	112	17.0%
1971～1980年	72	10.9%
1981～1990年	0	0.0%
1991～2000年	160	42.4%
2001年～	314	29.6%
計	658	100.0%

資料:住宅政策課(R6.4.1現在)

② 入居世帯類型と世帯人員の割合

【入居世帯類型】

- 6歳未満がいる子育て世帯は4.2%
- 30歳未満がいる単身世帯は0.5%
- 65歳以上の世帯は全体の約半数を占める。

■ 入居世帯数の内訳

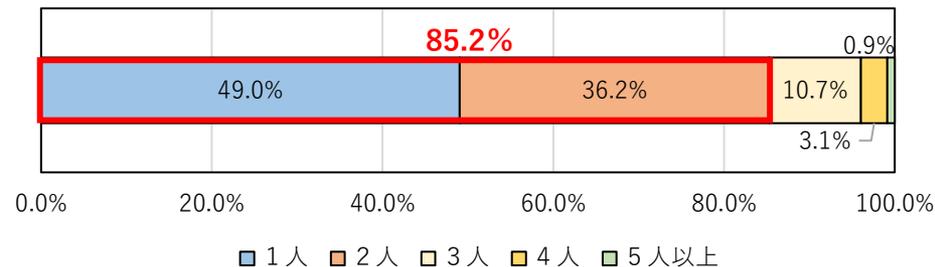
	世帯数	割合
全世帯	577	100.0%
子育て世帯（6歳未満）	24	4.2%
単身若年世帯（30歳未満）	3	0.5%
単身中年世帯（30～64歳）	72	12.5%
単身高齢世帯（65歳以上）	208	36.0%
高齢夫婦世帯（ともに65歳以上）	82	14.2%
その他	188	32.6%

資料：住宅政策課（R6.6.1現在）

【入居世帯人員の割合】

- 入居世帯の49.0%が一人世帯。
（このうちの7割が高齢単身世帯である）
- 一人世帯、二人世帯の少人数世帯で85.2%を占める。

■ 入居世帯人員の割合



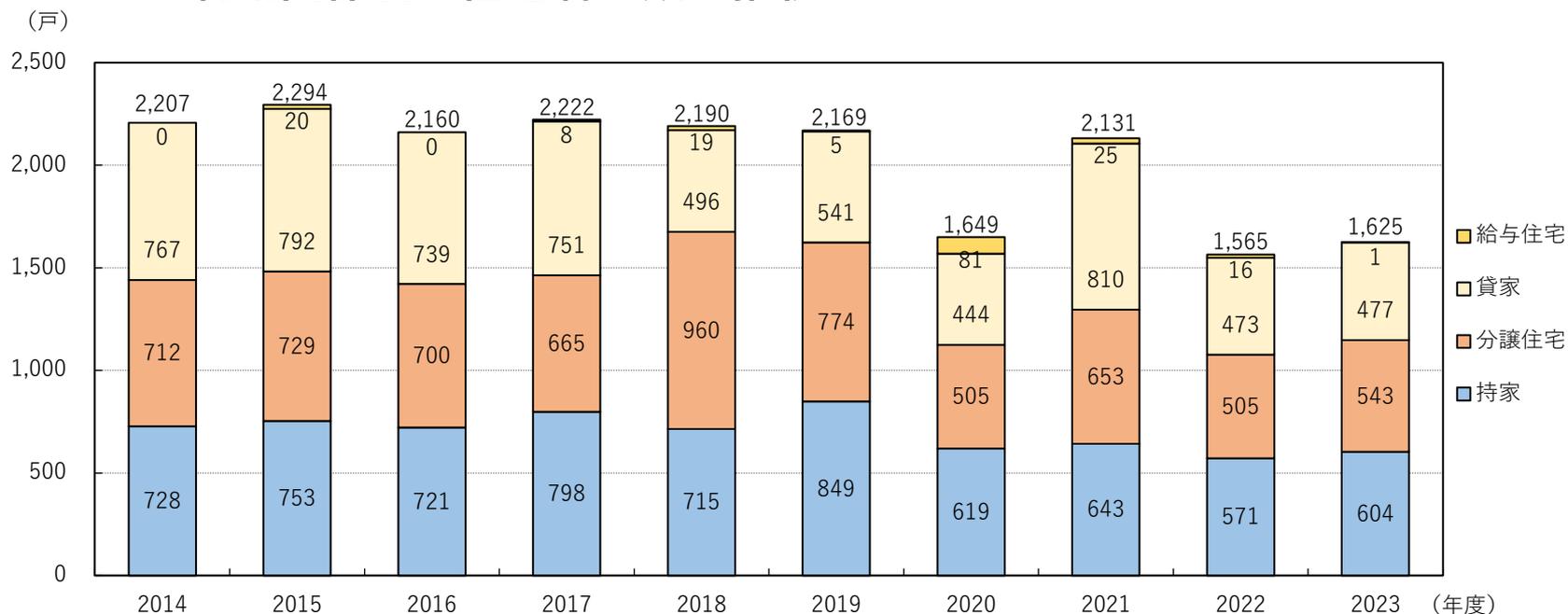
資料：住宅政策課（R6.6.1現在）

4. 住宅市場の状況

① 利用関係別の住宅着工数の推移

- 2023年度の住宅着工戸数は1,625戸。7割程度が持ち家系（持家＋分譲住宅）
- 2019年度までは概ね2,200戸強で推移していたが、近年は1,500戸程度で推移。
- 持家・分譲住宅は、700～800戸程度で推移していたが、近年は500～600戸程度。
- 貸家は、700～800戸程度で推移していたが、近年は400～500戸程度。

■ 利用関係別の住宅着工数の推移



持家：建築主が自分で居住する目的で建築するもの。

貸家：建築主が賃貸する目的で建築するもの。

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。

資料：建築着工統計(各年)

② 中古戸建住宅・マンションの成約状況

- 中古戸建住宅の㎡単価は21.8万円で愛知県平均と同程度。
- 中古マンションの㎡単価は23.2万円で築年数が同程度の愛知県平均を約7万円下回る。

■ 中古戸建住宅 (2022年度)

	件数 (件)	価格 (万円)	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	㎡単価 (万円)	築年 (年)
	a	b	c	d	b/d	e
春日井市	108	2,662	195.27	121.86	21.8	21.59
豊田市	167	2,735	249.26	119.04	23.0	22.61
岡崎市	168	2,633	218.58	122.89	21.4	23.31
一宮市	89	2,153	193.22	118.61	18.2	22.52
豊橋市	73	2,031	197.68	117.42	17.3	26.46
小牧市	49	2,358	180.65	122.69	19.2	22.97
犬山市	14	1,685	239.41	124.35	13.6	23.31
瀬戸市	71	1,900	187.56	120.94	15.7	28.71
長久手市	26	4,750	193.7	126.14	37.7	16.75
名古屋市	732	3,602	145.70	120.78	29.8	19.44
愛知県	2,369	2,787	198.39	119.70	23.3	21.99

■ 中古マンション (2022年度)

	件数 (件)	価格 (万円)	専有面積 (㎡)	㎡単価 (万円)	築年 (年)
	a	b	c	b/c	d
春日井市	123	1792.0	77.34	23.2	26.63
豊田市	173	2222.0	79.19	28.1	21.47
岡崎市	152	1796.0	78.85	22.8	24.86
一宮市	134	1597.0	75.79	21.1	25.87
豊橋市	44	1904.0	74.45	25.6	22.14
小牧市	80	1481.0	81.02	18.3	24.19
犬山市	9	1647.0	72.71	22.7	21.97
瀬戸市	60	1326.0	79.78	16.6	28.84
長久手市	62	2742.0	78.37	35.0	18.37
名古屋市	2,538	2594.0	72.64	35.7	25.30
愛知県	4,230	2288.0	74.79	30.6	25.07

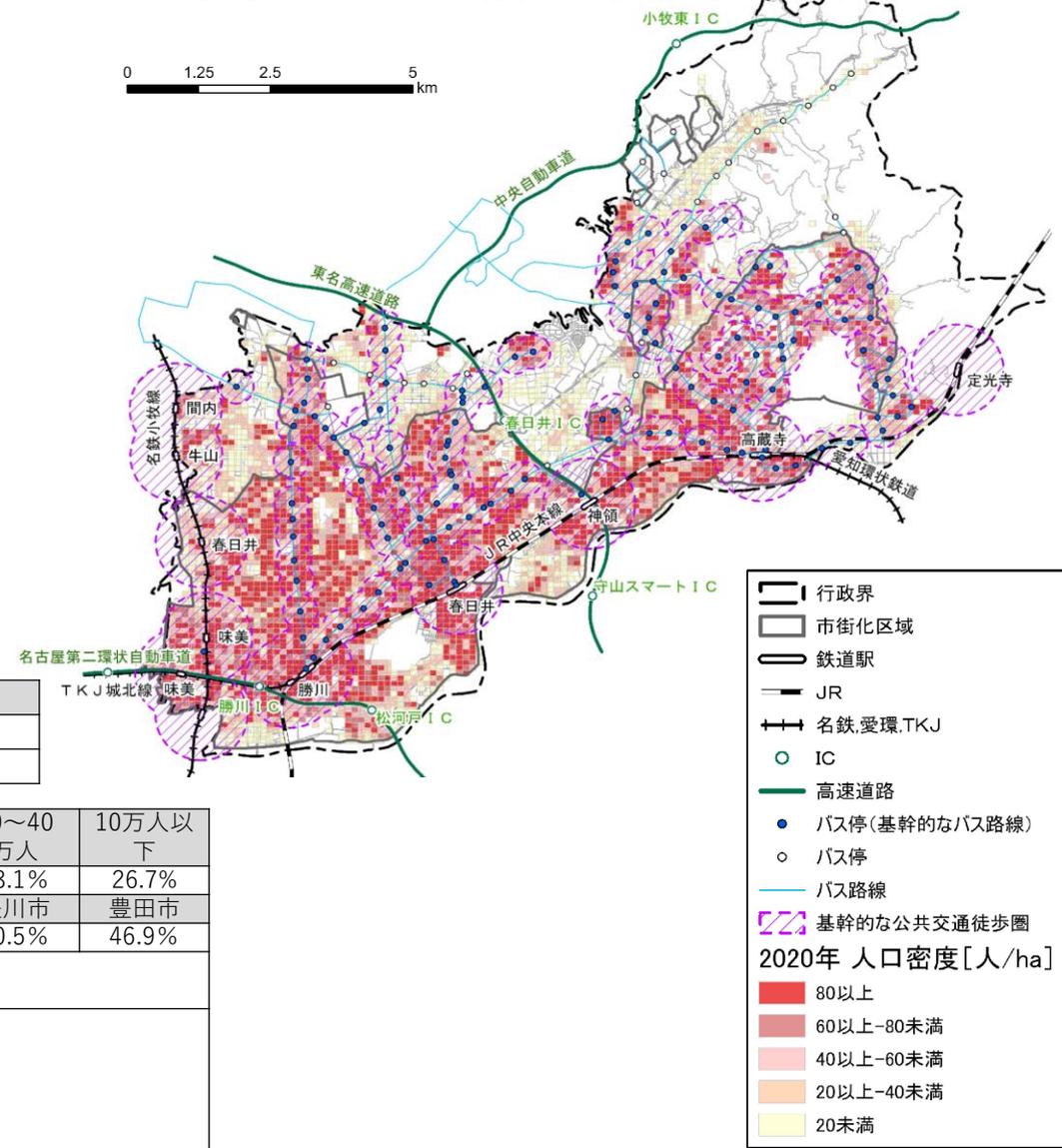
資料: 中部圏レインズ 2022年版・年刊市況レポート

5. 地域別の状況

① 地域別の公共交通の状況

- 公共交通路線の徒歩圏のカバー率は73.1%
- 類似都市と比較して高い水準

■基幹的公共交通路線の徒歩利用圏



	当初計画	現況	増減
徒歩圏カバー率	73.9%	73.1%	-0.8%
徒歩圏平均人口密度	45.6人/ha	51.0人/ha	+5.4人/ha

基幹的公共交通路線 徒歩圏カバー率	春日井市	全国平均	政令市	40~70万人	10~40万人	10万人以下
	73.1%	35.4%	74.5%	62.3%	48.1%	26.7%
<参考> 基幹的公共交通路線 徒歩圏平均人口密度	春日井市	58.2%	56.7%	53.4%	50.5%	46.9%
	51.0人/ha	54.6%	60.4%			

【備考】 徒歩圏は、鉄道駅：半径800m、バス停：半径300mとして設定。

資料：春日井市資料、2020年(令和2年)国勢調査、2020年(令和2年)住民基本台帳

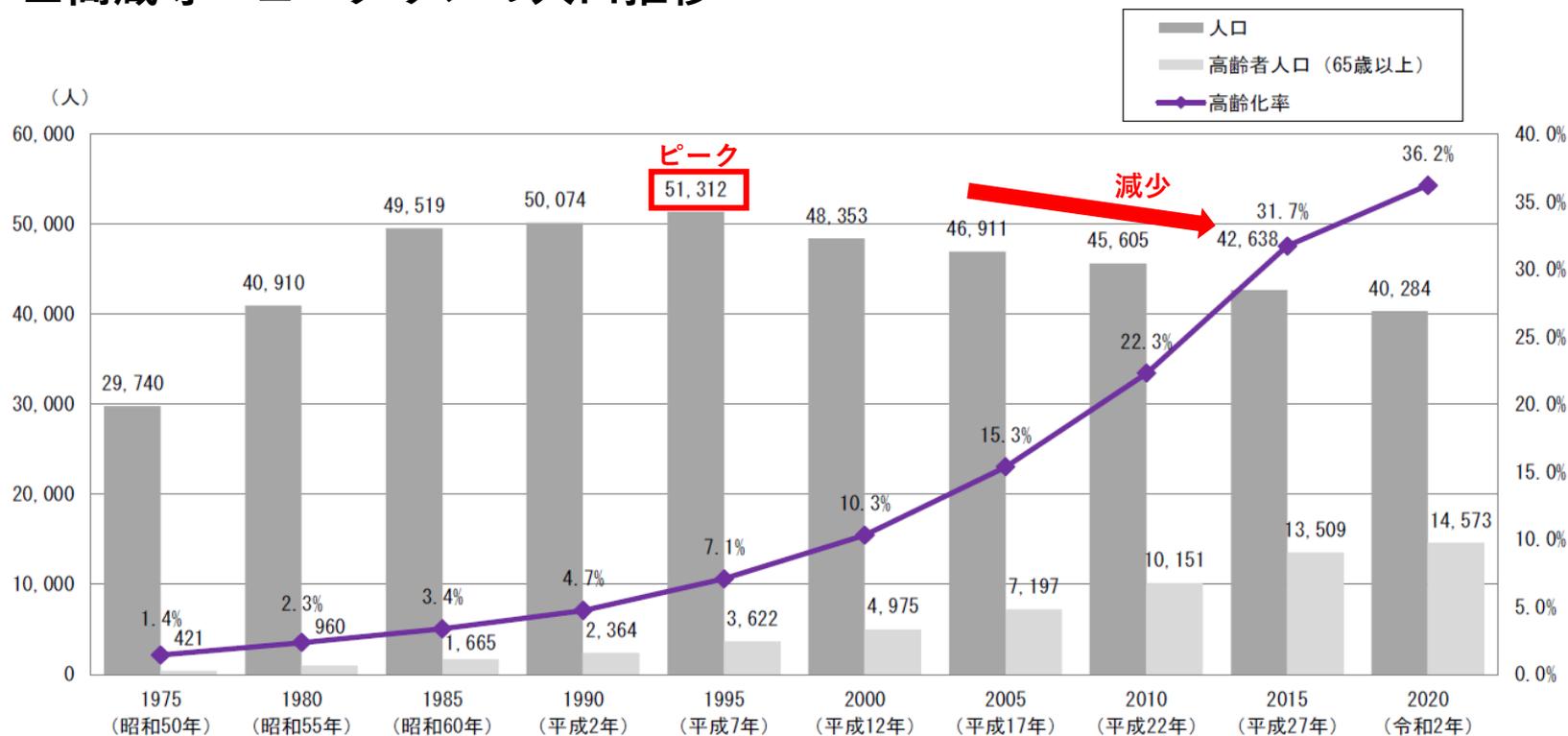
② 高蔵寺ニュータウンの人口

○市全体よりも早くから人口減少フェーズに突入（2000年頃～）

○2020年時点では約4万人（市全体の13%程度）

○高齢化率は2020年時点で36.2%で市全体（26.2%）より10%高い

■高蔵寺ニュータウンの人口推移



資料：国勢調査（各年）

③ 住宅ストックの状況（とくにUR賃貸住宅）

○住宅ストックの構成

- ・ **3割以上がUR賃貸**

○UR賃貸住宅

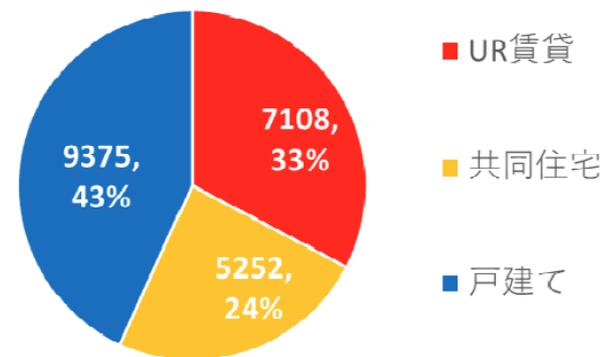
- ・ 3～4万円台が約8割
- ・ 1980年以前建築が9割以上
- ・ 中部大学と連携した地域連携居住

■UR賃貸の築年別家賃帯別戸数

	3万円未満	3万円以上 4万円未満	4万円以上 5万円未満	5万円以上	合計
～1970年	1 (0.0%)	1,727 (39.3%)	2,490 (56.7%)	173 (3.9%)	4,391 (100.0%)
1971年～1980年	0 (0.0%)	141 (7.2%)	1,104 (56.0%)	725 (36.8%)	1,970 (100.0%)
1981年～1990年	0 (0.0%)	0 (0.0%)	60 (15.3%)	333 (84.7%)	393 (100.0%)
1991年～2000年	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	84 (100.0%)	84 (100.0%)
2001年～	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
合計	1 (0.0%)	1,868 (27.3%)	3,655 (53.4%)	1,317 (19.3%)	6,842 (100.0%)

資料：URより

■住宅ストックの構成



資料：令和2年度第1回春日井市高蔵寺リ・ニュータウン推進会議

■地域連携居住（2014年～）

- ・ 春日井市、UR、中部大学の連携
- ・ 地域活動の参加で家賃を格安に



資料：URHPより (<https://www.ur-net.go.jp/aboutus/publication/web-urpress54/special3.html>)

④ 高蔵寺ニュータウンにおける近年の動き

○グルッポふじとう

- ・旧藤山台東小学校をリノベーションし、0歳から100歳まで集う「多世代交流拠点施設」として平成30年に開館。
- ・地域包括支援センターやカフェ、児童館、図書館、会議室等を整備し、各種イベントを定期定期に開催。



外観



児童館



図書館



各種イベント

資料:グルッポふじとうHP

○ノキシタプレイス

- ・令和6年4月、皆の居場所になる複合拠点として旧西藤山台小学跡地に誕生。
- ・社会福祉法人まちスウィングが運営し、カフェや就労支援、居宅介護・移動支援等を推進。



のきたカフェ
外観

資料:社会福祉法人まちスウィングHP

④ 高蔵寺ニュータウンにおける近年の動き

○ReNEW部KOZOJI (旧 高蔵寺こそだて部)

- 令和3年11月より公式Instagramで高蔵寺NTやその周辺の魅力を発信。令和6年7月時点で投稿472件、フォロワー2,780人。

資料: 高蔵寺まちづくり株式会社HP



資料: Instagram「renewbu_kozoji」

○ダンチテクツ

- 高蔵寺NTにゆかりを持つ建築家・工務店による団地デザインユニット。「団地のつづき」をデザイン。



施工前



施工後

資料: 団地のつづきHP

○KOZOJI PLAT

- 高蔵寺駅前でキッチンカーやものづくりワークショップ等のイベントを開催。令和3年6月に開催して以降、令和6年7月時点で計7回開催。

令和4年からは夜のナイトプラットも開催。



資料: 高蔵寺まちづくり株式会社HP

○交通に関する実証実験

- 平成28年より、企業や大学と連携し、歩行支援や移動利用促進等のモビリティポートを社会実験。



平成28年度WHILL 試走時の様子

資料: 春日井市HP