

春日井市の現状について

1 市の概況

■立地：名古屋から北東約 20km

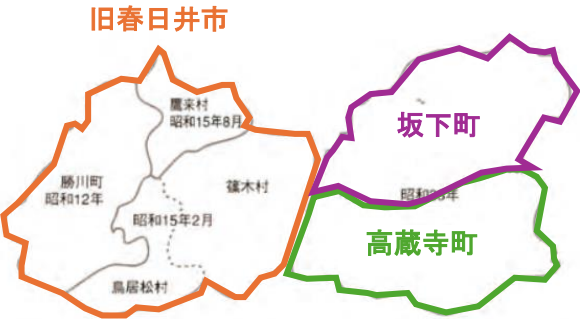
■人口：308,681 人（2020 年）

■高齢化率：26.2%

< 参考：総務省 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

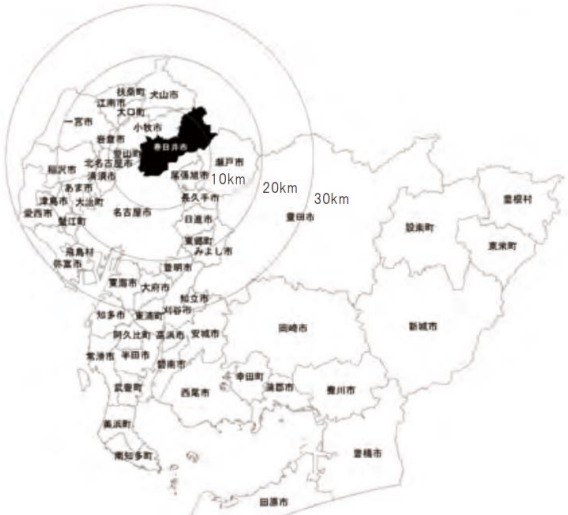
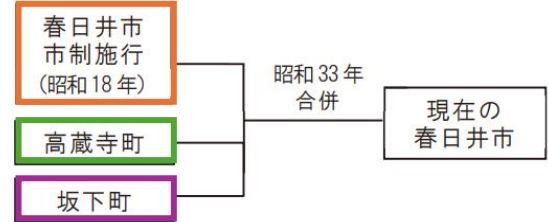


図1 春日井市の位置



図2 春日井市の主な交通網

■居住誘導区域

- ・2018年（平成30年）3月に策定した「春日井市立地適正化計画」において、持続可能な都市経営を可能とするため、将来的にも居住を誘導し、人口密度を維持する区域として居住誘導区域を設定しています。
- ・居住誘導区域内では、医療・福祉・商業等の都市機能を持続的に維持する必要があるため、都市機能の集積を図る拠点及び交通利便性が高い鉄道駅周辺、土地区画整理事業や下水道事業等により、良好な住環境として都市基盤を整備した、もしくは整備される区域を居住誘導区域の基本としています。

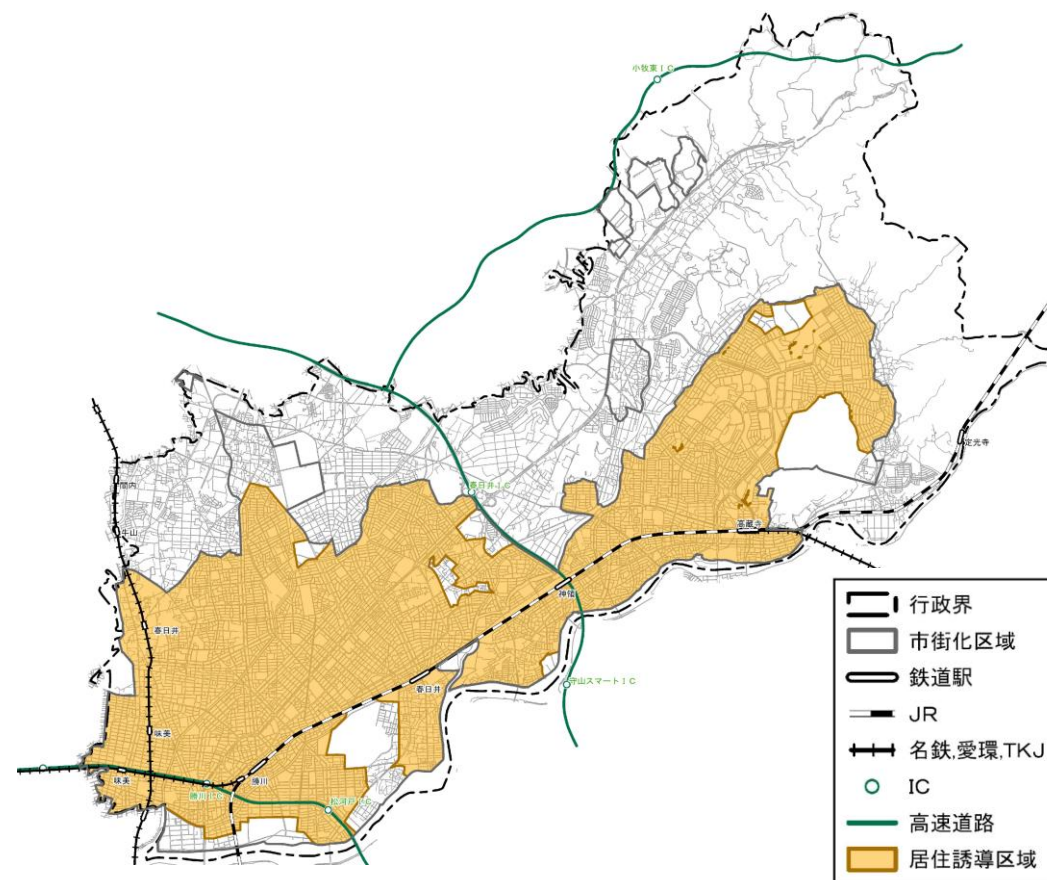


図3 春日井市の居住誘導区域＜参考：春日井市立地適正化計画（2018年3月現在）＞

2 人口世帯の状況

(1) 人口と高齢化の推移

- ・本市の人口は、2020 年（令和 2 年）をピークに減少に転じ、2040 年（令和 22 年）は 2020 年の約 9 割の人口になると推計されています。
- ・年齢 3 区分別人口では、2020 年から 2050 年までの 30 年間で、「年少人口（14 歳以下）」、「生産年齢人口（15～64 歳）」ともに約 8 割となる一方で、「高齢者人口（65 歳以上）」は 1.1 倍になると推計されています。
- ・高齢化率（65 歳以上）は 2040 年には 32.6%に達すると推計され、より一層の高齢化が進むことが見込まれています。

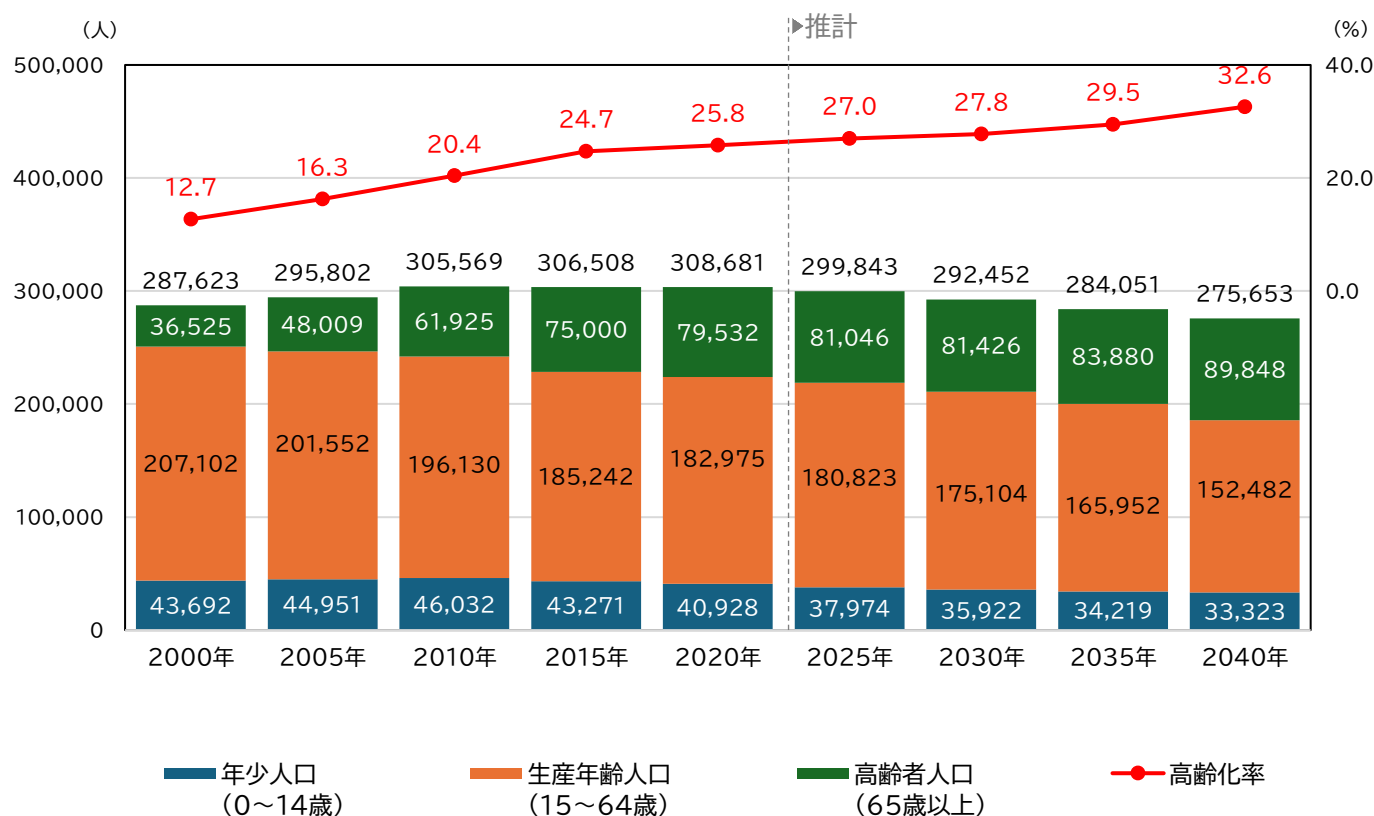


図4 人口と高齢化率の推移

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) 家族類型別の世帯数の推移と世帯あたりの人員の増加

- ・本市の世帯数は増加傾向にあり、2020 年現在、130,519 世帯となっています。
- ・家族類型別世帯数の推移は、三世代世帯などの「その他の世帯」が減少している一方で、「単身世帯」、「夫婦のみの世帯」が増加しています。
- ・特に、「単身世帯」の増加が顕著であり、1980 年と比較して約 6 倍となっています。そのため、一世帯あたりの人員は減少傾向にあり、1980 年の 3.48 人から 2020 年には 2.32 人となっています。

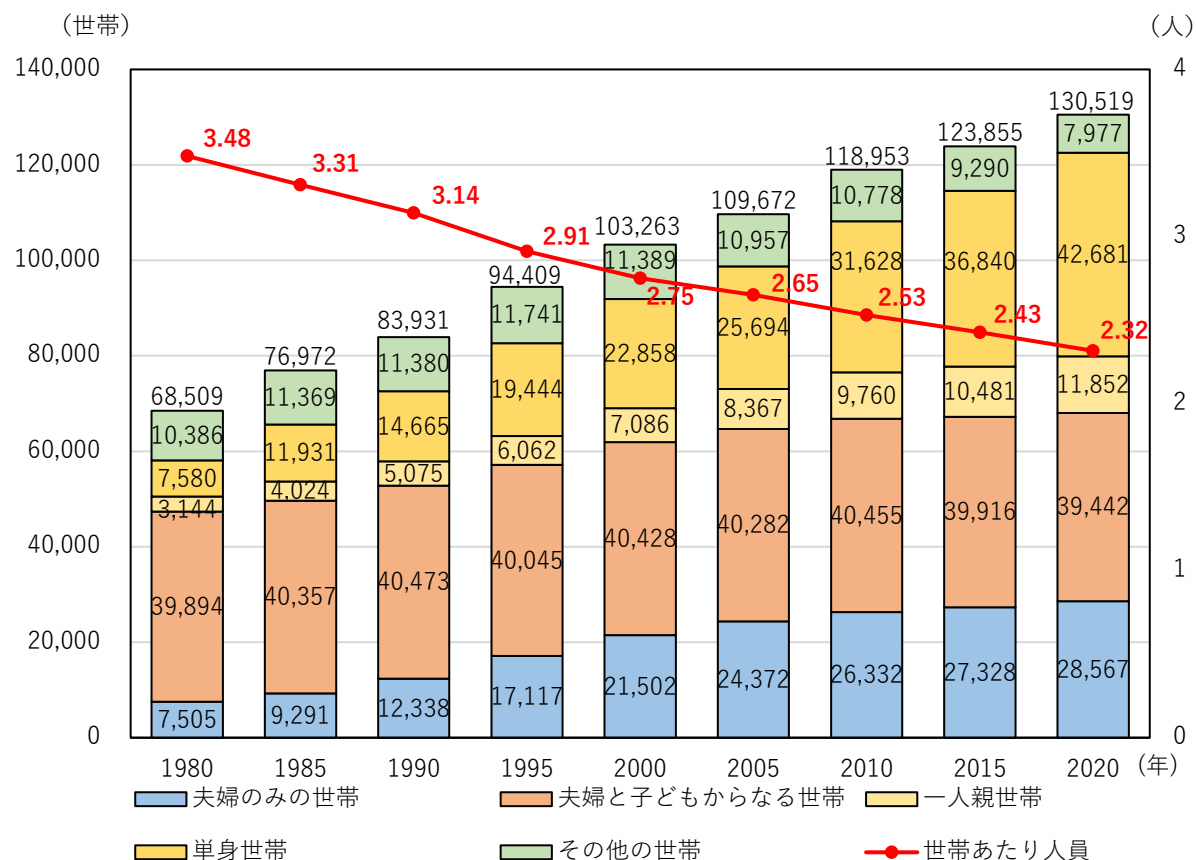


図5 家族類型別世帯数と世帯あたりの人員の推移人口構成の推移

資料：国勢調査（各年）

(3) 高齢者世帯数の推移

- ・本市の高齢者世帯数は増加傾向にあり、2020年現在、約30,000世帯となっており、全世帯の23.9%が高齢者のみの世帯となっており、4世帯に1世帯が高齢者のみの世帯となっています。
- ・高齢者世帯数に占める、「高齢者単身世帯」が14,040世帯となっており、高齢者世帯数の約5割弱となっています。なお、全世帯数の1割程度を占めています。

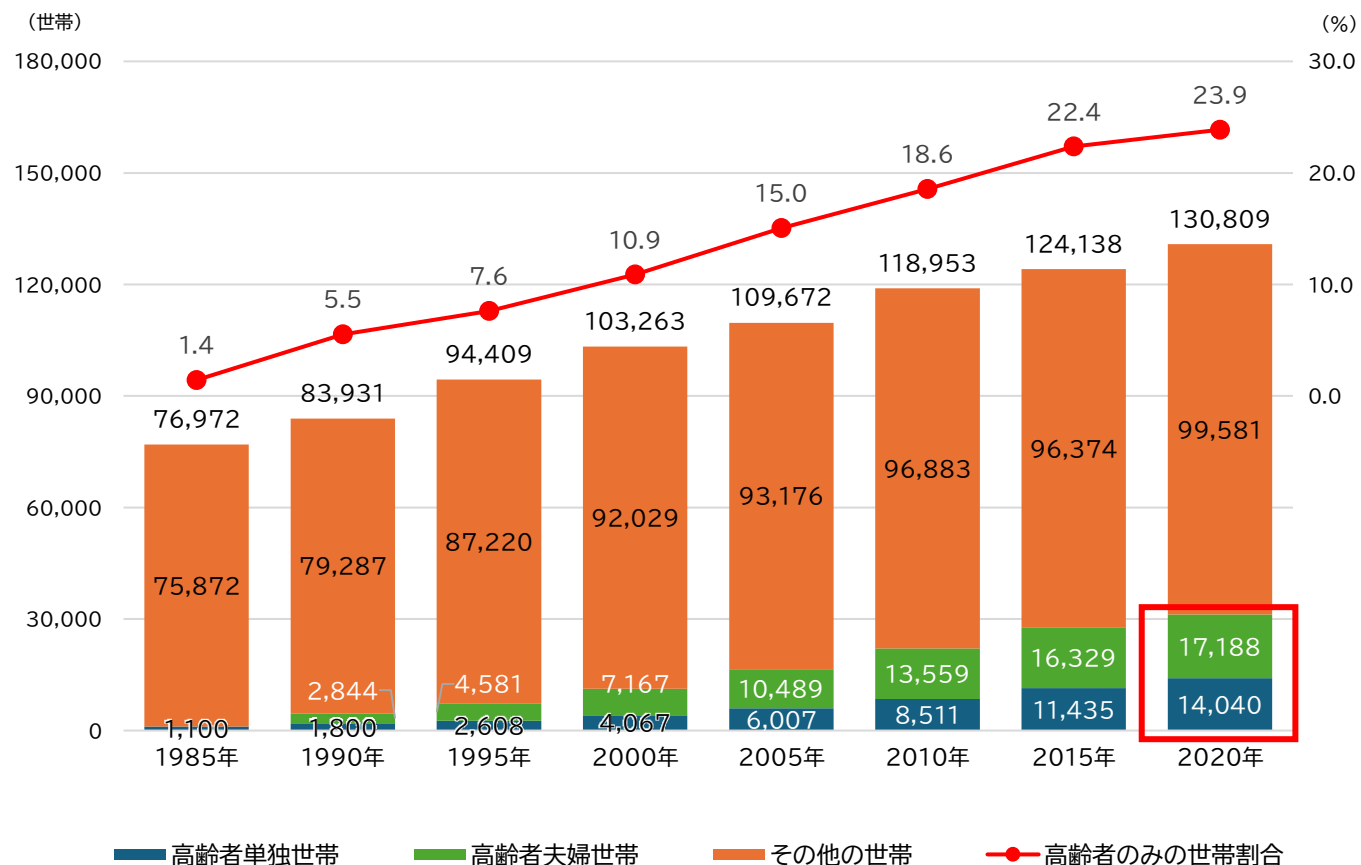


図6 高齢者世帯数の推移

資料：国勢調査（各年）

(4) エリア別の人口分布

ア 町丁目別の高齢化率

- ・高齢化率は東部で市平均を超える町丁目が多くなっています。
- ・西部では比較的北部が多くなっています。

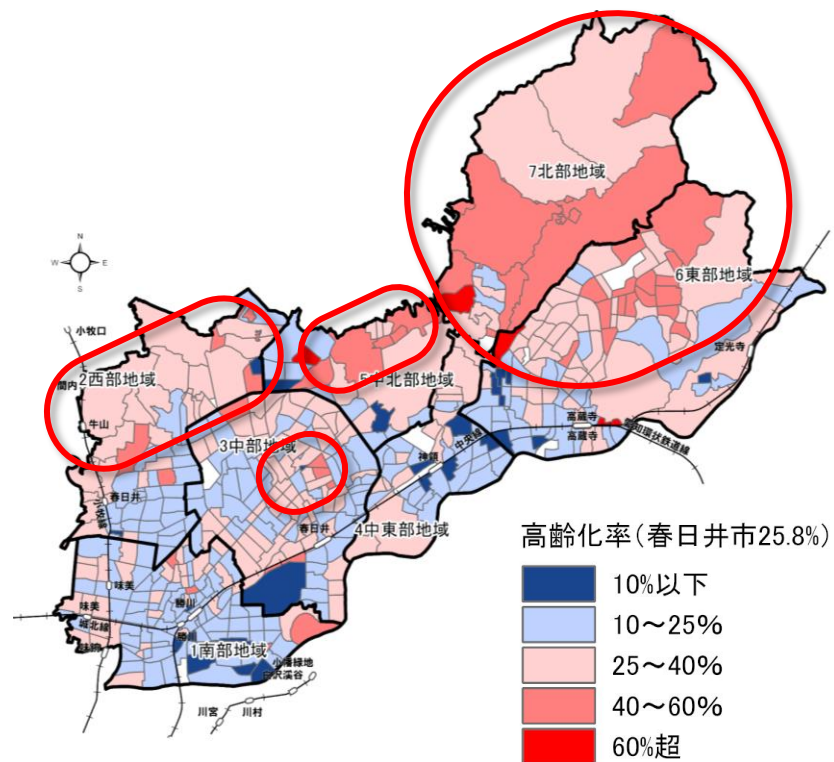


図7 町丁目別の高齢化率 資料：国勢調査

イ 町丁目別の高齢単身世帯率

- ・高齢単身世帯率は東部で市平均を超える町丁目が多くなっています。
- ・西部では分散しています。

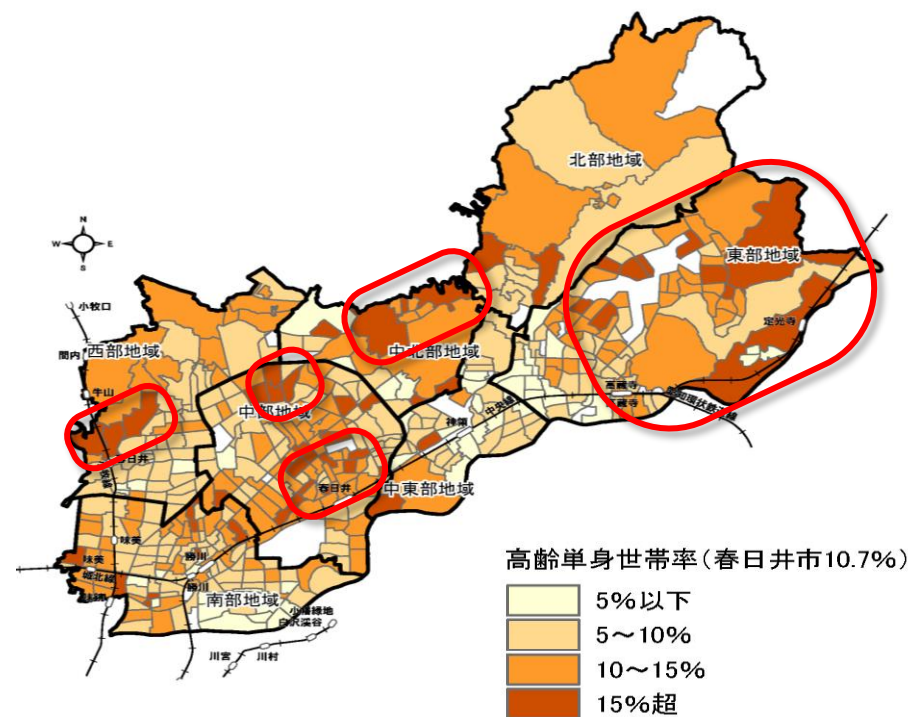


図8 町丁目別の高齢単身世帯率 資料：国勢調査

3 住宅等の状況

(1) 一世帯当たり住宅数の推移

- ・本市の「総住宅数」、「総世帯数」は、ともに年々増加しています。
- ・「総住宅数」を「総世帯数」で除した値は、1973年（昭和48年）を除き、すべて1を上回っており、十分に住宅が供給されています。また、数値の範囲については、1.02～1.08の間と45年間、同程度での推移となっており、世帯数より住宅数が多い状況となっています。

	1973年	1978年	1983年	1988年	1993年	1998年	2003年	2008年	2013年	2018年	2023年
住宅数（戸）	55,100	72,800	79,060	87,850	97,120	109,330	118,600	123,860	134,350	141,500	147,170
世帯数（世帯）	56,875	69,688	75,719	81,031	90,050	101,067	111,307	120,877	127,147	134,465	140,501
一世帯当たり住宅数 （戸/世帯）	0.97	1.04	1.04	1.08	1.08	1.08	1.07	1.02	1.06	1.05	1.05

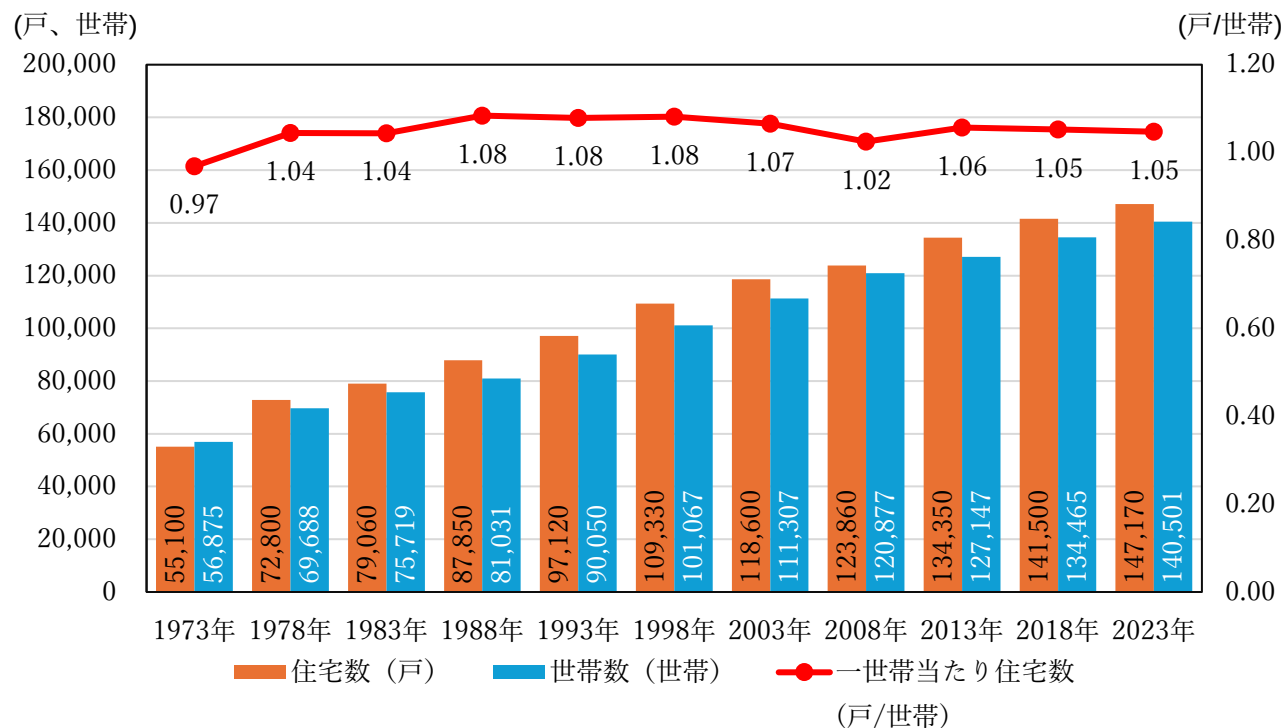


図8 一世帯あたり住宅数の推移

資料：（住宅数）総務省「住宅・土地統計調査」、
（世帯数）「春日井市統計書」

(2) 着工新設住宅数の推移

- ・本市の着工新設住宅総数は、2015 年（平成 27 年）から 2019 年（令和元年）までは同程度で推移していましたが、2020 年以降は以前より減少しています。直近の 2024 年（令和 6 年）には約 1,777 戸の住宅が新設されています。
- ・内訳については、持家、貸家、分譲住宅がそれぞれ 3 割程度を占めています。

	2015 年 (H27)	2016 年 (H28)	2017 年 (H29)	2018 年 (H30)	2019 年 (R1)	2020 年 (R2)	2021 年 (R3)	2022 年 (R4)	2023 年 (R5)	2024 年 (R6)
総数	2,334	2,163	2,357	1,856	2,433	1,752	2,070	1,593	1,649	1,777
持家	777	746	808	618	919	630	651	594	583	697
貸家	869	733	819	436	562	508	798	413	531	488
給与住宅	20	0	8	19	4	81	26	15	2	1
分譲住宅	668	684	722	783	948	533	595	571	533	591

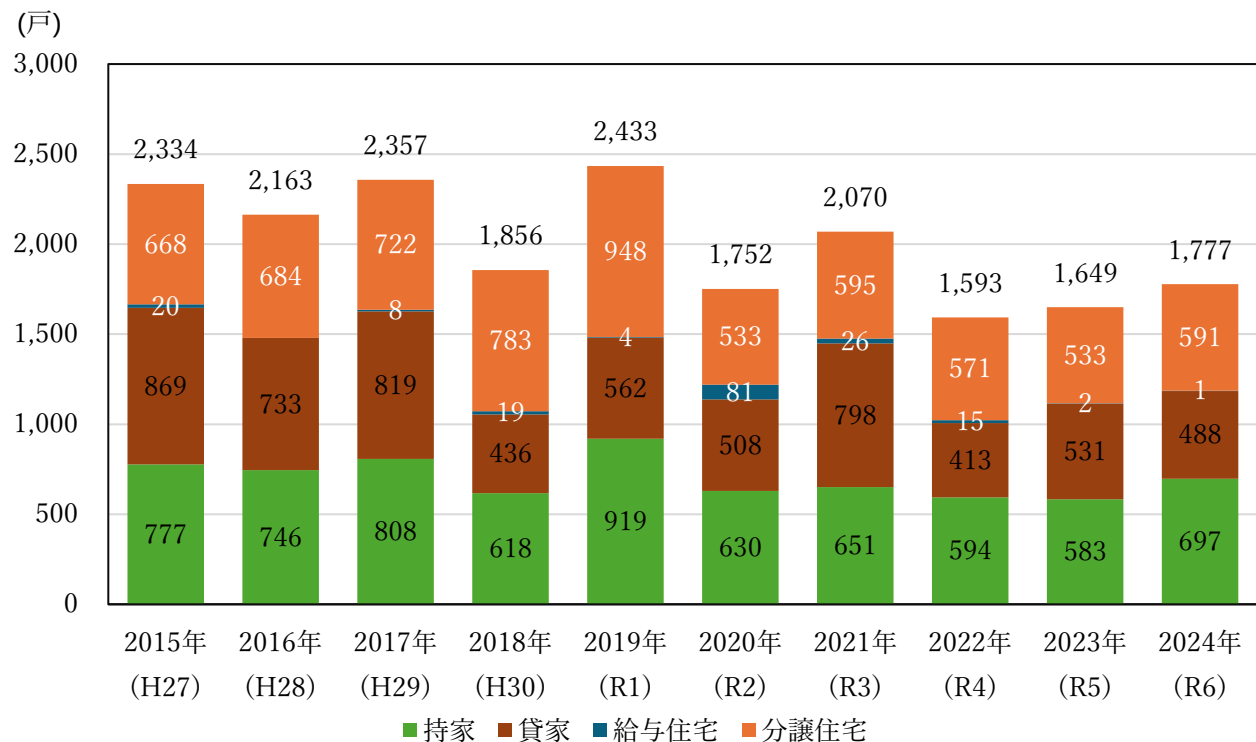


図 9 着工新設住宅数の推移

資料：国土交通省「建築着工統計調査」

(3) 住宅の建築時期と腐朽・破損の状況

- ・本市の居住世帯のある住宅は、木造、非木造が同程度存在しています。
- ・新耐震基準施行（1981年(昭和56年)）以前に建築された木造の占める割合は、約1割(14,230戸)となっています。

	木造	非木造	合計
～1970年	4,070	3,470	7,540
1971～1980年	10,160	9,030	19,190
1981～1990年	9,270	8,320	17,590
1991～2000年	8,590	15,090	23,680
2001～2010年	12,630	10,950	23,580
2011～2020年	14,270	7,290	21,560
2021～2023年9月	2,650	3,050	5,700
総数	66,590	61,370	127,960

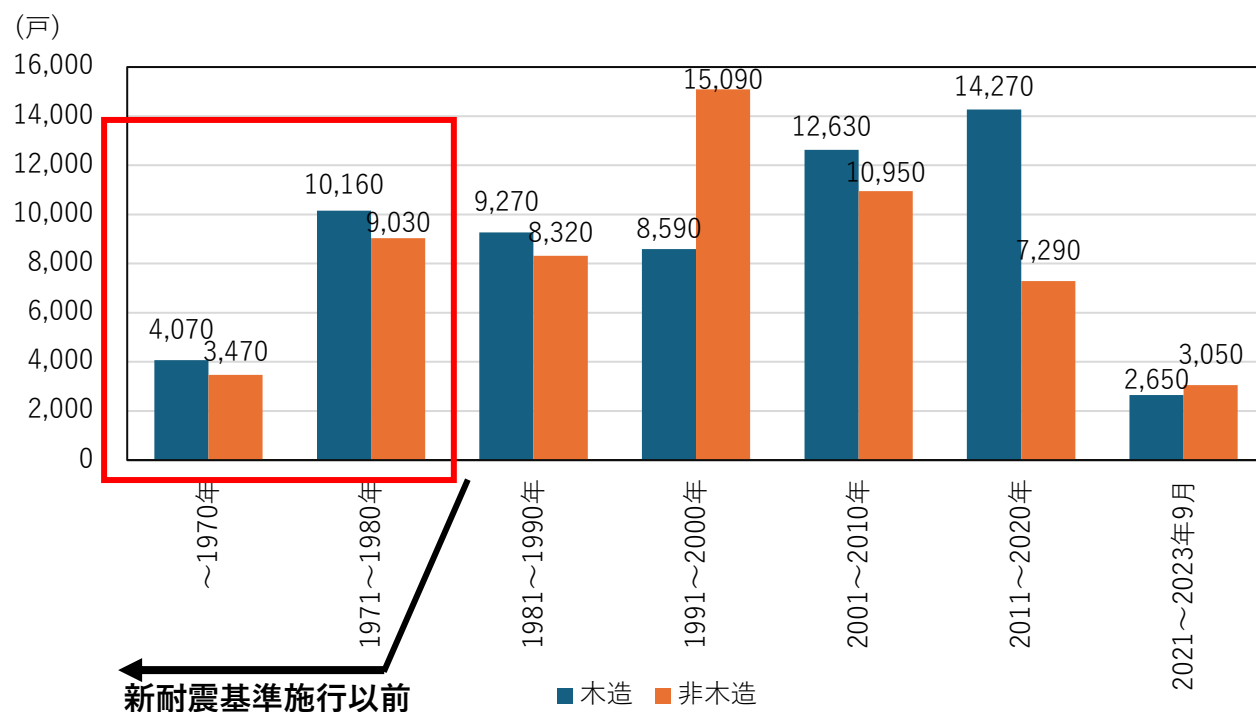


図10 建築時期別住宅数
資料：総務省「住宅・土地統計調査」

- ・本市の住宅は、借家に比べ持家が多く存在（約6割）しており、建築された時期別に見ても持家が多い状況にあります。
- ・建築からの時間経過に比例して、「腐朽・破損」とされる住宅の割合が高くなっており、特に借家についてはその状況が顕著であり、居住者のいなくなった住宅が「腐朽・破損」しているものと推測されます。

(戸)

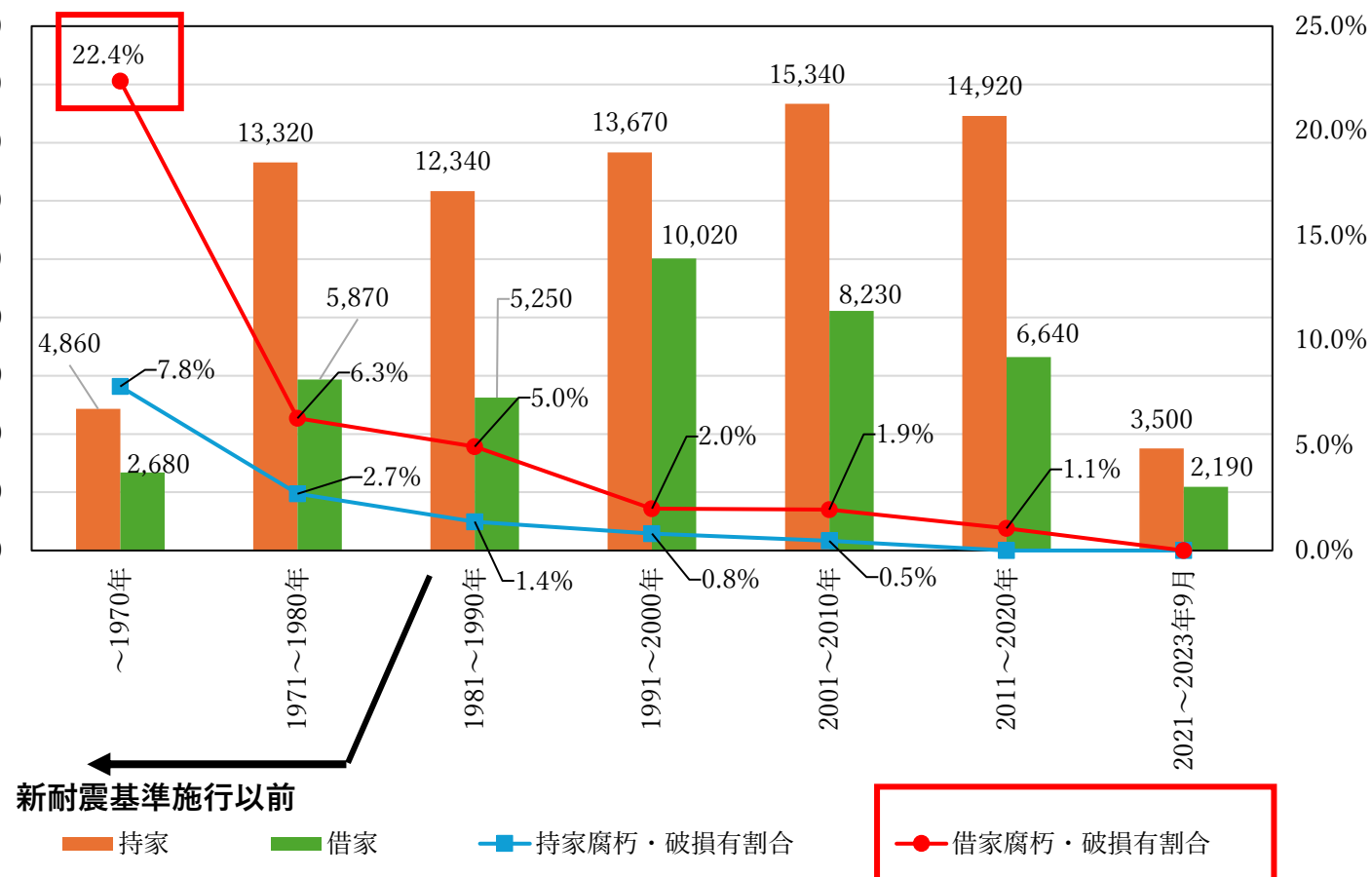


図 11 建築時期住宅の「腐朽・破損」状況

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

(4) 建物の解体数の推移

・本市の建物の解体数は、「建設工事に係る資源の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）」第 10 条第 1 項に規定する届出のうち、解体に係る届出の件数によると、2020 年度から 2024 年度まで、同程度で推移しており、4 年間の合計は 2,274 件、平均は約 570 件となっています。

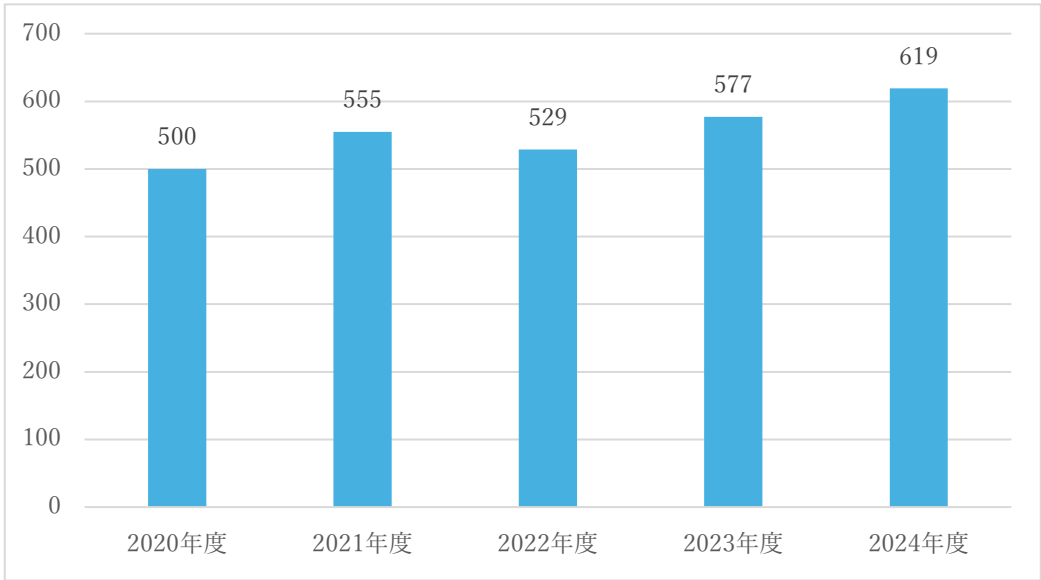


図 12 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律に係る解体届出件数の推移

建設工事に係る資源の再資源化等に関する法律

○概要：特定建設資材を使用する新築工事等で一定規模以上の建設工事については、廃棄物を工事現場で分別（分別解体等）し、再資源化等することが義務付けられています。

○届出が必要な工事：

工事の種類	規模の基準
建築物の解体工事	延床面積 80 ㎡以上
建築物の新築・増築工事	延床面積 500 ㎡以上
建築物の修繕・模様替等工事 （リフォーム等）	請負代金 1 億円以上
建築物以外の工作物の工事 （土木工事等）	請負代金 500 万円以上

(5) 世帯主の年齢別の住宅の種類

- ・本市の住宅は、世帯主の年齢区分が「25～34 歳」までは借家の方が多いが、「35～44 歳」以上になると持家が多くなっており、年齢区分があがるに連れて持家の比率が高くなっています。
- ・住宅の種類は、持家の場合は一戸建が多く、借家の場合は共同住宅が多くなっています。
- ・特に、世帯主が 65 歳以上の「一戸建の持家」は、全体の 25%となっています。

		25 歳未満	25～34 歳	35～44 歳	45～54 歳	55～64 歳	65 歳以上
持家	一戸建	40	2,290	7,490	12,860	11,900	30,650
	長屋建	-	-	50	210	150	660
	共同住宅	90	680	1,260	2,310	2,350	3,410
	その他	-	-	-	40	70	20
借家	一戸建	150	90	340	250	390	700
	長屋建	330	1,750	1,480	850	310	700
	共同住宅	2,050	5,750	5,890	8,060	4,690	7,430
	その他	-	-	-	-	-	20

(世帯)

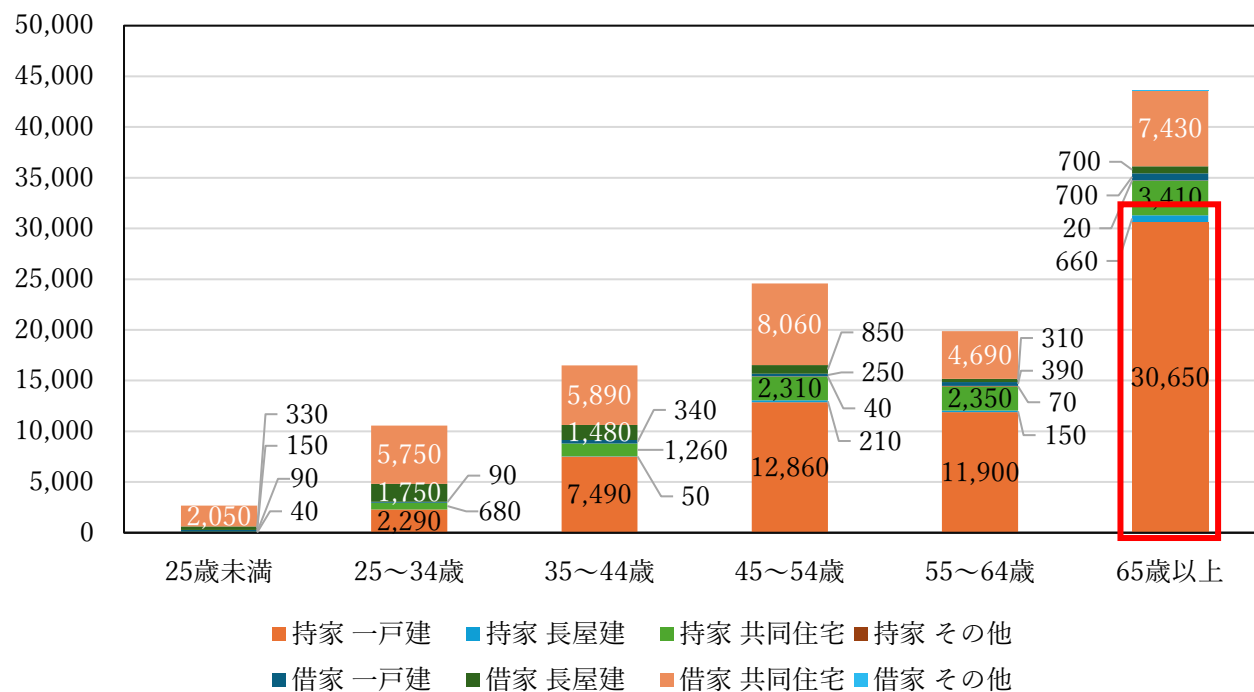


図 13 世帯主の年齢別の住宅の種類の状況
資料：総務省「住宅・土地統計調査」

4 空き家等の状況

(1) 空き家総数及び賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の推移

・本市の空き家総数、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の住宅数はいずれも増加傾向にあり、全国においても同様の状況となっています。

【住宅総数】

	1998 年	2003 年	2008 年	2013 年	2018 年	2023 年
全国	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,046,700
愛知県	2,681,000	2,898,800	3,132,900	3,439,000	3,481,800	3,664,700
春日井市	109,330	118,600	123,860	134,350	141,500	147,170

【空き家総数】

	1998 年	2003 年	2008 年	2013 年	2018 年	2023 年
全国	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600	9,001,600
全国	(11.47%)	(12.23%)	(13.14%)	(13.52%)	(13.60%)	(13.84%)
愛知県	298,900	333,400	343,600	422,000	393,800	433,000
愛知県	(11.15%)	(11.50%)	(10.97%)	(12.27%)	(11.31%)	(11.82%)
春日井市		12,060	11,570	15,210	16,450	18,470
春日井市		(10.17%)	(9.34%)	(11.32%)	(11.63%)	(12.55%)

【賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家】

	1998 年	2003 年	2008 年	2013 年	2018 年	2023 年
全国	1,824,900	2,117,600	2,681,100	3,183,600	3,487,200	3,856,000
全国	(3.63%)	(3.93%)	(4.66%)	(5.25%)	(5.59%)	(5.93%)
愛知県	87,300	100,400	114,360	134,500	142,600	156,000
愛知県	(3.26%)	(3.46%)	(3.65%)	(3.91%)	(4.10%)	(4.26%)
春日井市		3,790	4,150	5,290	6,590	7,340
春日井市		(3.20%)	(3.35%)	(3.94%)	(4.66%)	(4.99%)

※ () 内は、それぞれの住宅総数に占める割合

空き家率
(空き家総数／住宅総数)

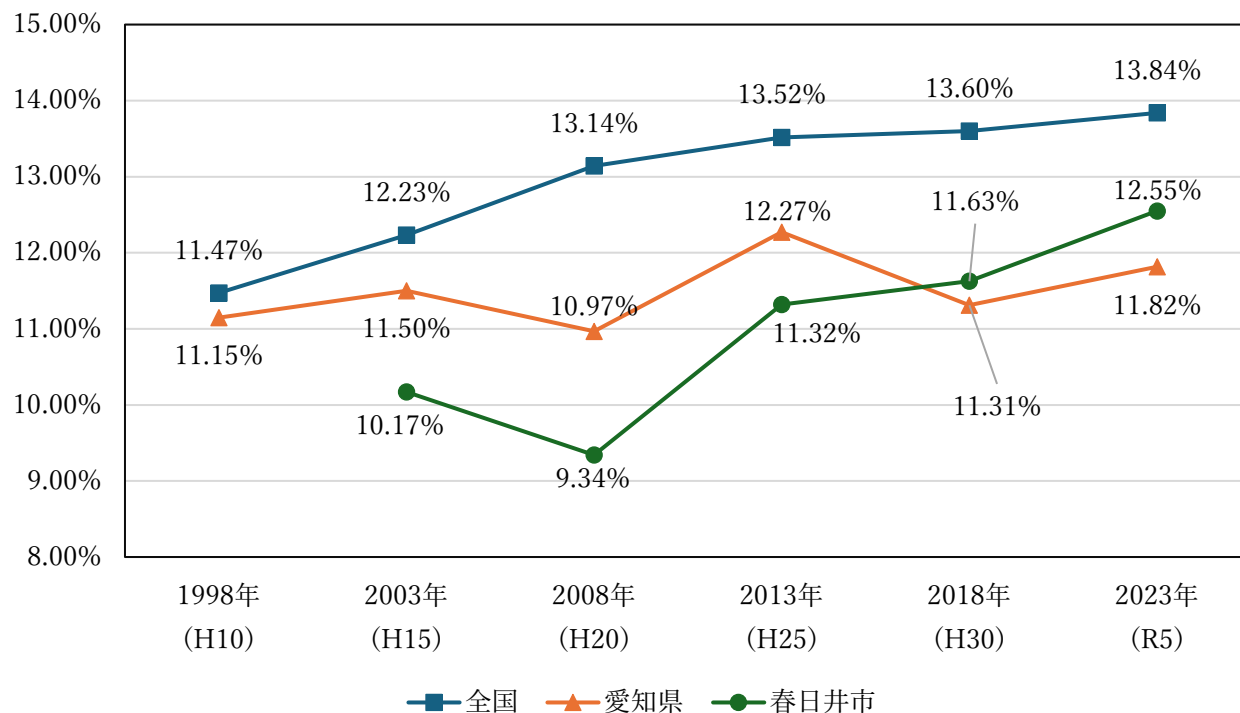


図 14 空き家率の推移

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率
(賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家／住宅総数)

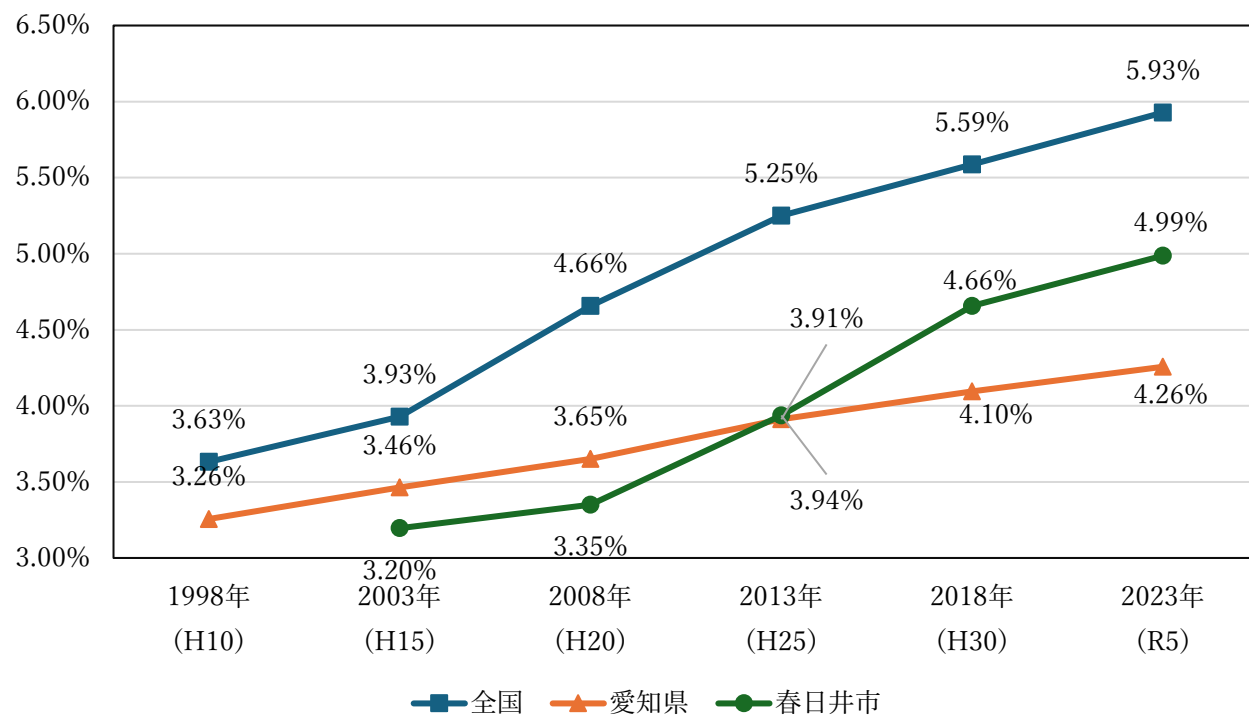
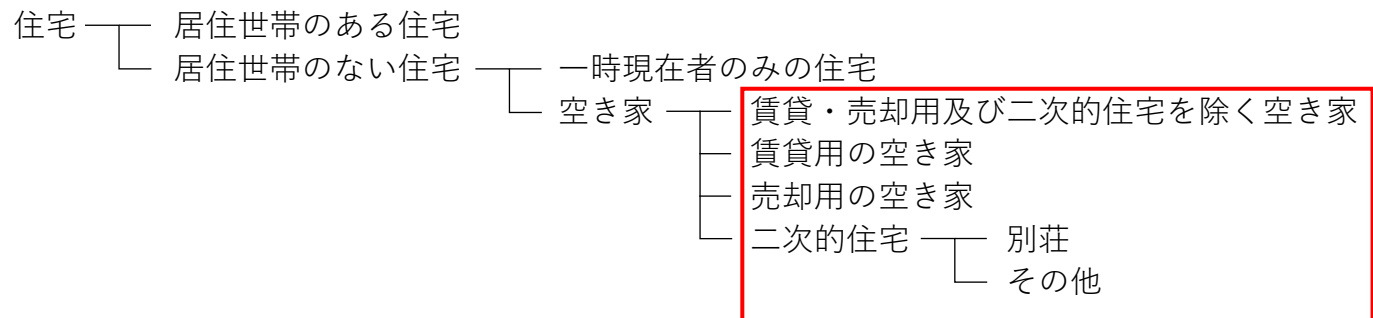


図 15 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の推移

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

(参考)



用語		説明
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家		賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の方が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など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）
賃貸用の空き家		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の空き家		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
二次的住宅	別荘	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
	その他	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

(2) 種類別の空き家数の推移

- ・本市の空き家は、「賃貸用の住宅」が総数の半数以上が占めており、次に使用目的が明確でない「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が約4割と多い状況にあります。
- ・「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は全国平均と比べると低いですが、愛知県平均と比べると高くなっています。

		2008 年		2013 年		2018 年		2023 年	
全国	空き家総数	7,567,900	—	8,195,600	—	8,488,600	—	9,001,600	—
	二次的住宅	411,200	(5.43%)	412,000	(4.62%)	381,000	(4.49%)	383,500	(4.26%)
	賃貸用住宅	4,126,800	(54.53%)	4,291,800	(48.14%)	4,327,200	(50.98%)	4,435,800	(49.28%)
	売却用住宅	348,800	(4.61%)	308,200	(3.46%)	293,200	(3.45%)	326,200	(3.62%)
	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	2,681,100	(35.43%)	3,183,600	(35.71%)	3,487,200	(41.08%)	3,856,000	(42.84%)
愛知県	空き家総数	343,600	—	422,000	—	393,800	—	433,000	—
	二次的住宅	9,000	(2.62%)	8,600	(2.04%)	7,200	(1.83%)	6,800	(1.57%)
	賃貸用住宅	206,400	(60.07%)	264,100	(62.58%)	230,900	(58.63%)	251,800	(58.15%)
	売却用住宅	14,000	(4.07%)	14,900	(3.53%)	13,100	(3.33%)	18,300	(4.23%)
	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	114,300	(33.27%)	134,500	(31.87%)	142,600	(36.21%)	156,000	(36.03%)
春日井市	空き家総数	11,570	—	15,210	—	16,450	—	18,470	—
	二次的住宅	300	(2.59%)	660	(4.37%)	310	(1.88%)	90	(0.49%)
	賃貸用住宅	6,740	(58.25%)	8,780	(58.07%)	9,000	(54.71%)	10,380	(56.20%)
	売却用住宅	380	(3.28%)	490	(3.24%)	550	(3.34%)	670	(3.63%)
	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	4,150	(35.87%)	5,290	(34.99%)	6,590	(40.06%)	7,340	(39.74%)

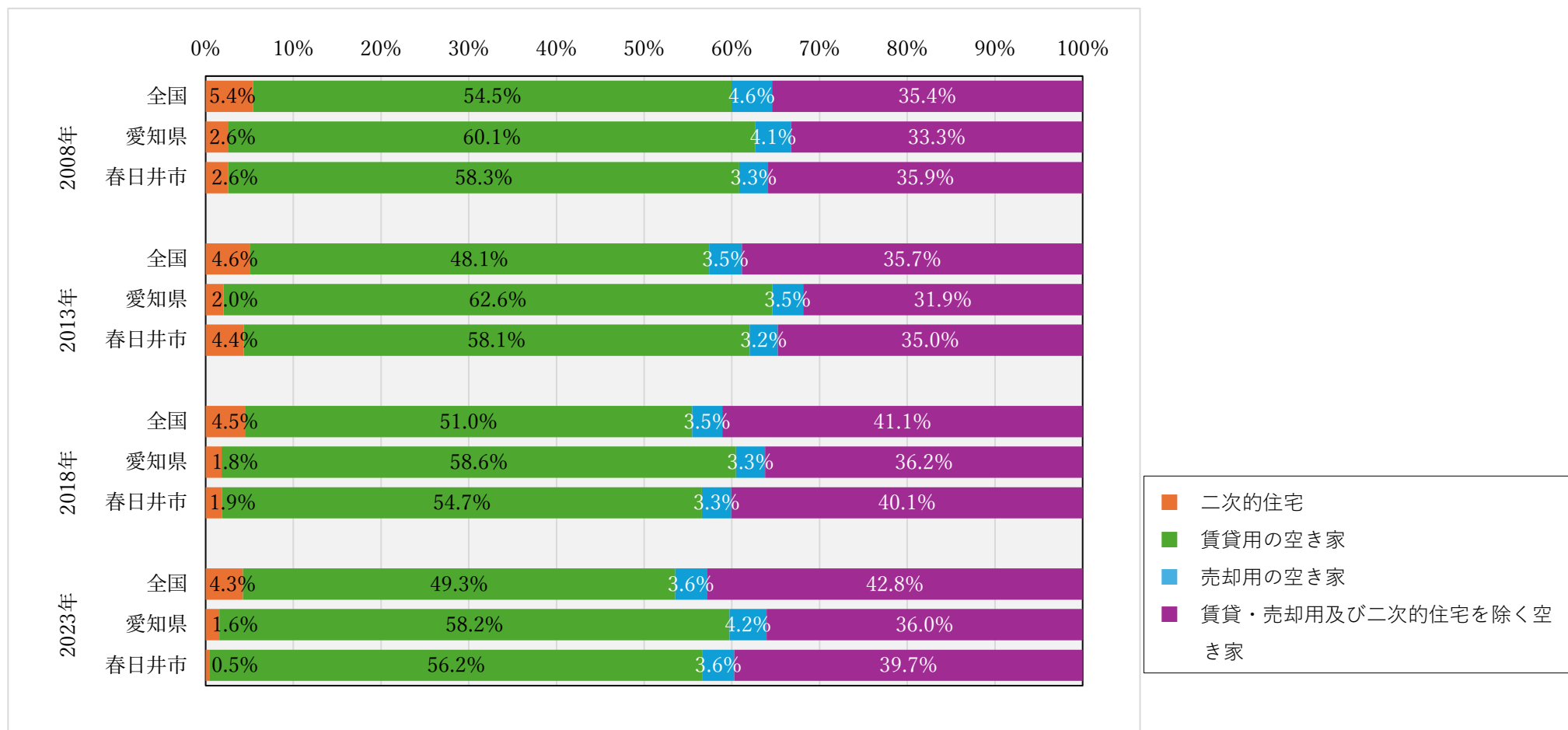


図 16 空き家の種類別割合の推移 資料：総務省「住宅・土地統計調査」

(3) 建て方別の空き家総数の推移

- ・本市の建て方別の空き家総数は、長屋・共同住宅等が約7割強を占めており、全国に比べ高い割合となっています。
- ・また、全国では戸建ての空き家の割合が増加しているのに対し、本市は長屋・共同住宅等の空き家の割合が増加しています。

		2008 年		2013 年		2018 年		2023 年	
		戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
全国	空き家総数	7,567,900		8,195,600		8,488,600		9,001,600	
	戸建て	2,503,500	(33.08%)	2,999,200	(36.60%)	3,183,800	(37.51%)	3,523,300	(39.14%)
	長屋・共同住宅等	5,064,400	(66.92%)	5,196,300	(63.40%)	5,304,800	(62.49%)	5,478,300	(60.86%)
愛知県	空き家総数	343,600		422,000		393,800		433,000	
	戸建て	88,400	(25.73%)	106,500	(25.24%)	106,000	(26.92%)	117,800	(27.21%)
	長屋・共同住宅等	255,300	(74.30%)	315,400	(74.74%)	287,800	(73.08%)	315,200	(72.79%)
春日井市	空き家総数	11,570		15,210		16,450		18,470	
	戸建て	3,340	(28.87%)	4,850	(31.89%)	4,590	(27.90%)	4,540	(24.58%)
	長屋・共同住宅等	8,230	(71.13%)	10,360	(68.11%)	11,860	(72.10%)	13,930	(75.42%)

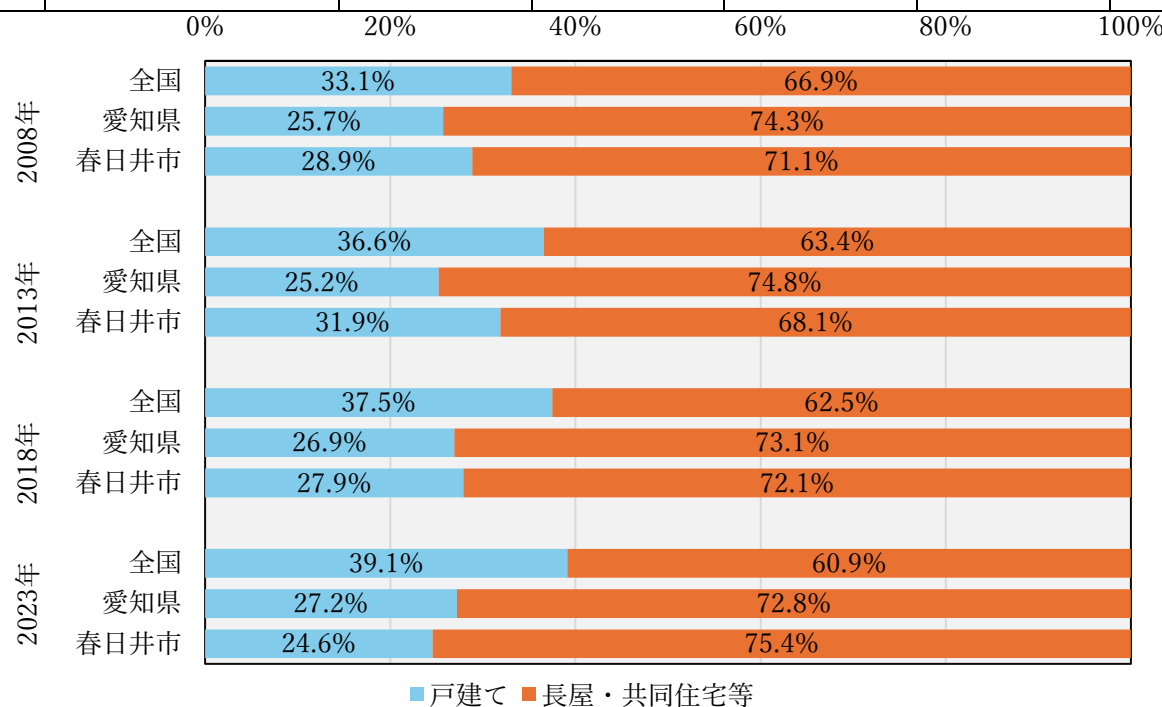


図 17 空き家の建て方別割合の推移
資料：総務省「住宅・土地統計調査」

(4) 空き家の腐朽・破損の有無

- ・本市の腐朽・破損がある空き家数は、木造、非木造ともに一戸建ては「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」、長屋・共同住宅等は「賃貸用の住宅」が最も多くなっています。
- ・腐朽・破損がある空き家の割合は、非木造に比べ木造の方が高くなっています。特に、木造の長屋・共同住宅等で使用目的が明確でない「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の腐朽・破損がある割合が最も高く、約50%弱となっています。

一戸建	木造			非木造		
	総数	腐朽・破損		総数	腐朽・破損	
		有	無		有	無
二次的住宅	20	0 (0%)	20 (100%)	0	0 (0%)	0 (0%)
賃貸用の空き家	400	210 (52.5%)	190 (47.5%)	0	0 (0%)	0 (0%)
売却用の空き家	500	170 (34.00%)	330 (66.00%)	20	0 (0%)	20 (100%)
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	3,080	600 (19.48%)	2,480 (80.52%)	510	70 (13.73%)	440 (86.27%)
合 計	4,010	990	3,020	530	70	460

長屋建・共同住宅・その他	木造			非木造		
	総数	腐朽・破損		総数	腐朽・破損	
		有	無		有	無
二次的住宅	0	0 (0%)	0 (0%)	60	60 (100%)	0 (0%)
賃貸用の空き家	1,420	340 (23.94%)	1,080 (76.06%)	8,560	870 (10.16%)	7,680 (89.72%)
売却用の空き家	20	0 (0%)	20 (100%)	130	0 (0%)	130 (100%)
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	280	130 (46.43%)	140 (50%)	3,460	1,210 (34.97%)	2,250 (65.03%)
合 計	1,720	470	1,240	12,220	2,150	10,070

(5) 空き家等の苦情・相談件数

- ・本市の空き家等の苦情・相談件数は、10年間で増減を繰り返しながらも増加傾向にあります。直近5年間では、1年平均で約200件の空き家の苦情が市に入っていることがわかります。

	空家等	非空家等	合計
2015 年度	92	5	97
2016 年度	124	12	136
2017 年度	113	19	132
2018 年度	156	27	183
2019 年度	144	28	172
2020 年度	192	21	213
2021 年度	150	40	190
2022 年度	171	21	192
2023 年度	211	22	233
2024 年度	187	18	205

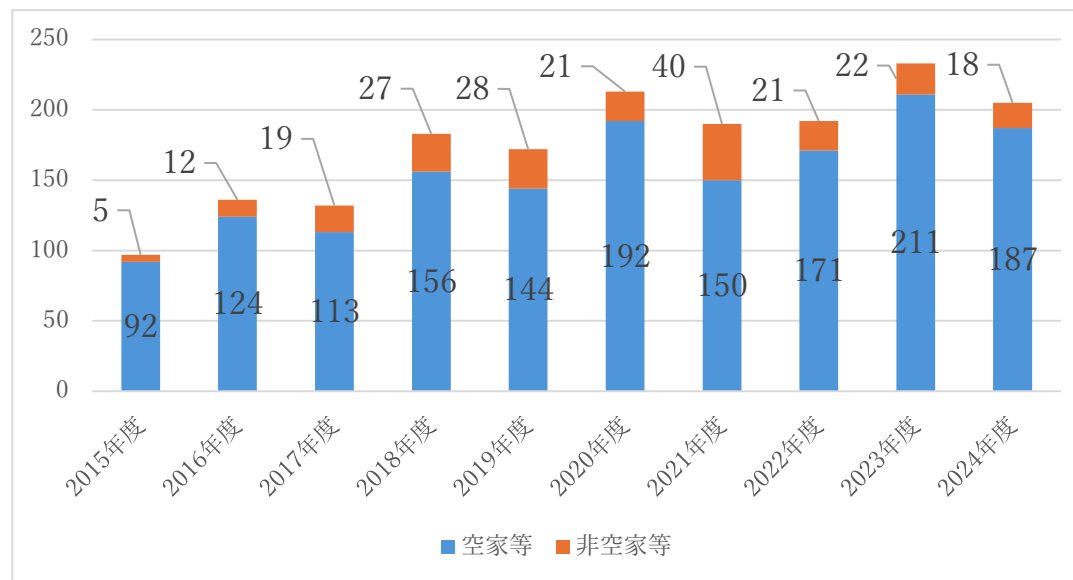


図 18 空き家等の苦情・相談件数の推移

- ・ 空き家等の苦情・相談内容の内訳は、最も多い相談が「雑草繁茂」であり、その占める割合は、いずれの年度も 50%を上回っています。
- ・ 次に多い苦情・相談は「倒壊の危険」で、いずれの年度も 15%程度で推移しています。
- ・ その他には、ごみの堆積による周辺環境への悪影響に関する相談が寄せられています。

	倒壊の危険	火災不安	防犯不安	雑草等繁茂	その他	合計
2015 年度	18	4	1	75	27	125
2016 年度	25	2	3	91	34	155
2017 年度	24	5	1	89	37	156
2018 年度	56	2	0	113	40	211
2019 年度	37	2	1	110	55	205
2020 年度	35	1	1	152	57	246
2021 年度	26	3	4	112	75	220
2022 年度	20	1	7	120	71	219
2023 年度	26	4	5	157	79	271
2024 年度	19	2	4	143	81	249

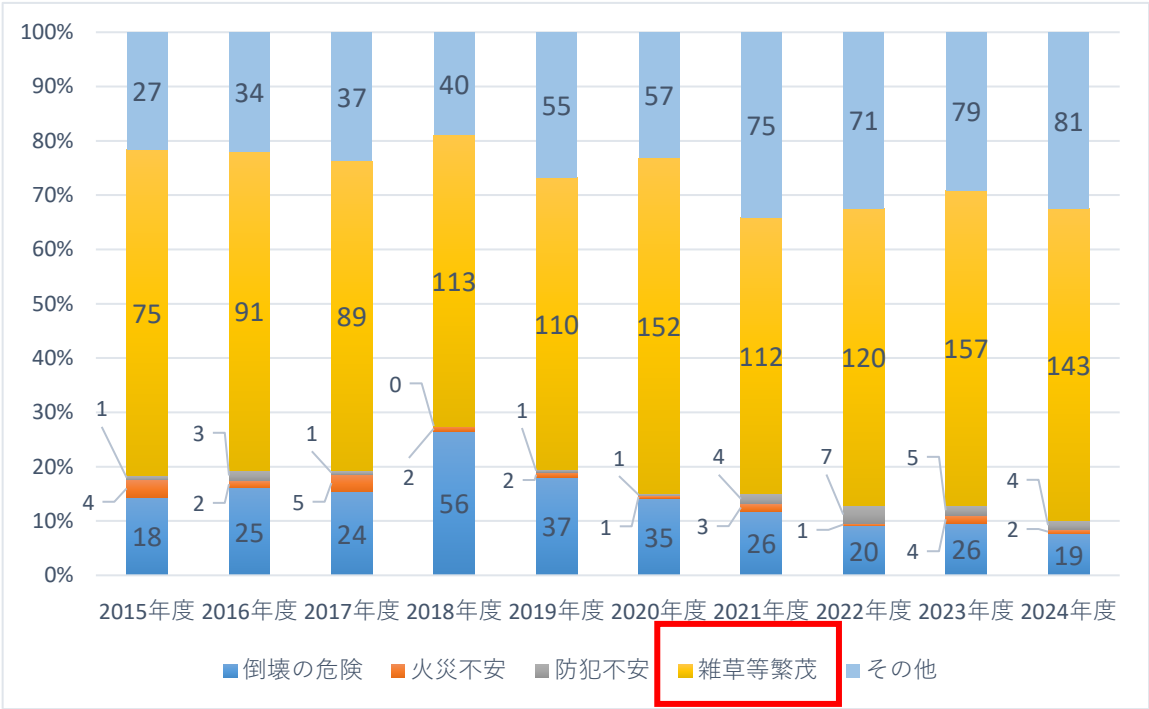


図 19 空き家等の苦情・相談の内容