

第2章 住生活を取り巻く現状と課題

1 本市の現状について

(1) 本市の沿革

ア 市制施行

1943年（昭和18年）6月1日、太平洋戦争のさなかに、勝川町、鳥居松村、篠木村、鷹来村の4町村が合併し、鳥居松工しょう、鷹来工しょうを擁する**軍需産業都市**として誕生しました。

イ 軍需産業都市から内陸工業都市へ

終戦により、**農業の奨励や工場の誘致**等に努力し、1950年（昭和25年）、王子製紙春日井工場の誘致を機に、内陸工業都市として歩み始めました。

ウ 内陸工業都市から住宅都市へ

昭和30年代からの著しい経済成長に合わせ、人口や産業の都市集中が顕著になる中、名古屋市に隣接する当市は住宅地等の開発が各所で行われました。昭和40年代には、日本住宅公団（現・UR都市機構）施行の土地区画整理事業として**高蔵寺ニュータウン**が造成されたのを契機に、都市の性格を住宅都市へと変えていきました。この間の1958年（昭和33年）に、高蔵寺町、坂下町が合併した現在の春日井市が誕生しています。

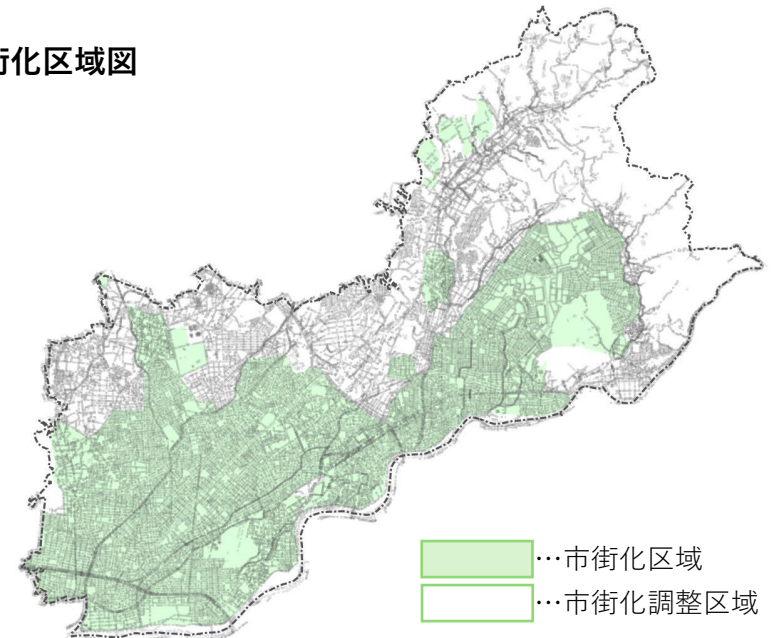
1964年（昭和39年）には、公共下水道の整備開始、国鉄中央本線名古屋～高蔵寺間の複線化が完了する等、生活環境の整備も始まり、土地利用と生活環境の整備を図るための全市的なまちづくり構想の必要性から、1968年（昭和43年）、30万都市を想定した**建設基本計画**が策定され都市整備が進められました。市財政の三分の一近い投資が行われ、道路、公園、河川等のほとんどは土地区画整理事業により用地が確保され短期間で整備されました。本市の市街地形成は区画整理事業なくして語れず、現在市街化区域の**約76.8%**が土地区画整理事業の施行により整備されたものです。

■春日井市都市計画区域変遷



出典：春日井市都市計画マスタープラン

■市街化区域図



エ 高蔵寺ニュータウン

(ア) 沿革

高蔵寺ニュータウンは、日本の高度成長を支えた最初期の大規模住宅地であり、千里ニュータウン、多摩ニュータウンとともに、日本三大ニュータウンの1つとして数えられています。

この開発事業は、土地区画整理事業として中部圏最大の規模で、単に面的基盤整備が行われたのみでなく、住宅の建設・管理、水道経営、宅地管理やセンター会社設立等多分野の業務を一地域に集大成した事業が展開されました。

なかでも、賃貸・分譲の集合住宅の建設は1967年（昭和42年）から藤山台で始まり、岩成台、高森台、中央台、高座台、岩成台西、石尾台と続き、1979年（昭和54年）までに賃貸住宅（主に2DK、2LDK、3K、3LDK）8,200戸、分譲住宅（主に3DK、3LDK）1,974戸が建設されました。住宅専用地の分譲も1969年（昭和44年）から1980年（昭和55年）までの間に1,689画地が行われました。

これらの進捗に伴い、人口は1975年（昭和50年）に約30,000人、開発事業完了の1981年（昭和56年）に約41,400人、1995年（平成7年）には約52,000人となりピークを迎えました。

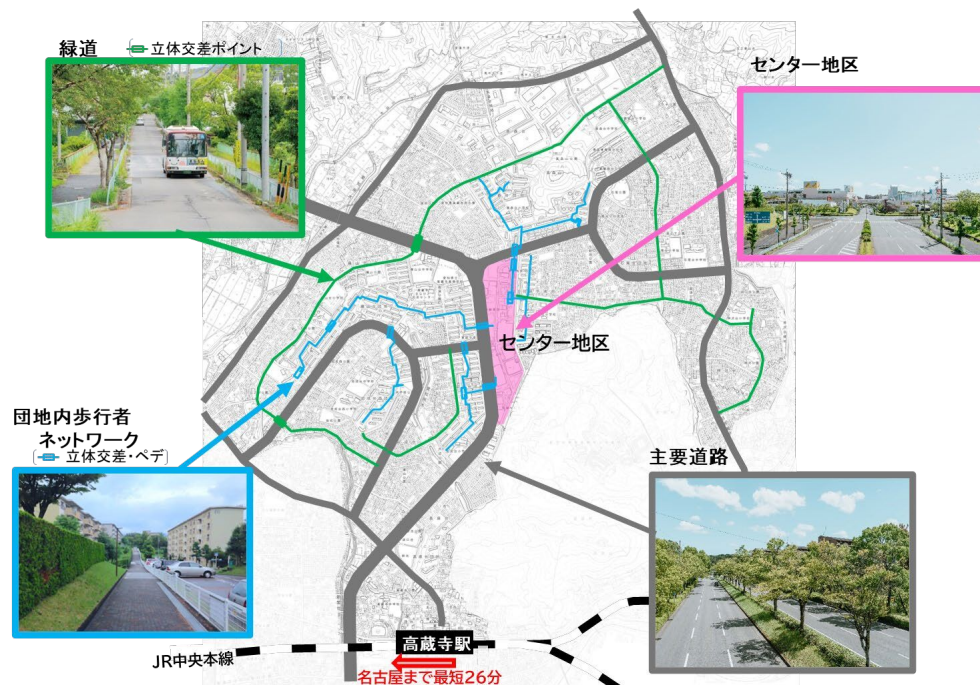
現在は人口減少や高齢化が進みつつも、持続可能なまちづくりに向けた取組が進められています。

(イ) 区域の特徴

場所は市の東部に位置し、702.1ha（市域の7.6%）の面積を占めていますが、鉄道駅はなく、公共交通をバスが担っています。

幹線道路から馬蹄形の補助幹線を通じて各住区に至る段階的な道路構成、尾根筋への集合住宅の配置、歩車分離を徹底した歩道ネットワーク、オープンスペースをつなげる緑道のネットワークは、高蔵寺ニュータウンの特徴的な景観となっています。

■高蔵寺ニュータウン位置図



出典：高蔵寺リ・ニュータウン計画

(2) 人口・世帯

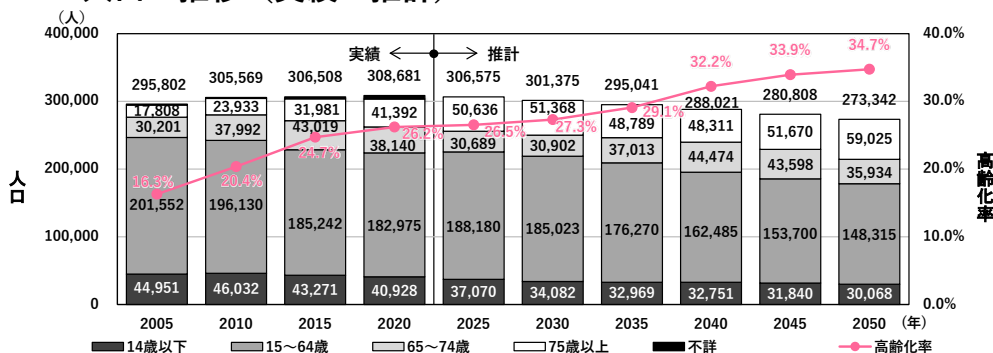
ア 人口・世帯の推移

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30万人を下回ると推計されています。またその一方で65歳以上人口は今後も増加すると予測されています。

世帯数は2020年時点で130,519世帯と年々増加しています。また、「夫婦のみ世帯」や「一人親世帯」「単身世帯」が増加傾向ですが、「夫婦とこどもからなる世帯」は2010年以降で僅かに減少しています。

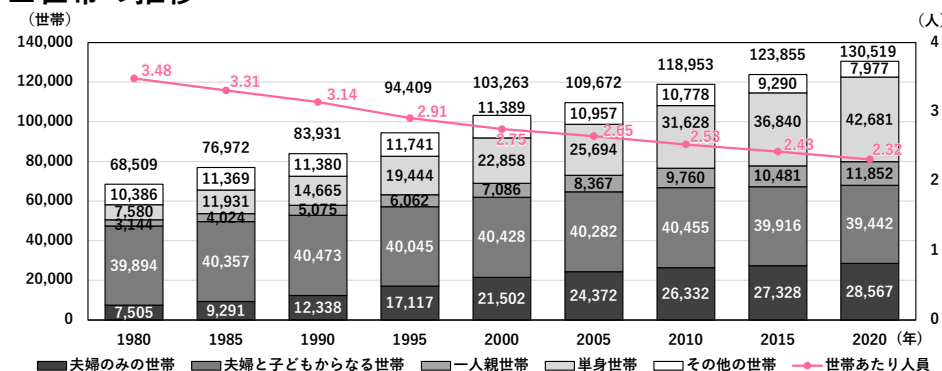
世帯あたり人員は年々減少し、2020年では2.32人まで減少しています（全国2.21人、県2.29人）。

■人口の推移（実績・推計）



出典 【実績】国勢調査（各年）
【推計】国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口（令和5年推計）』

■世帯の推移



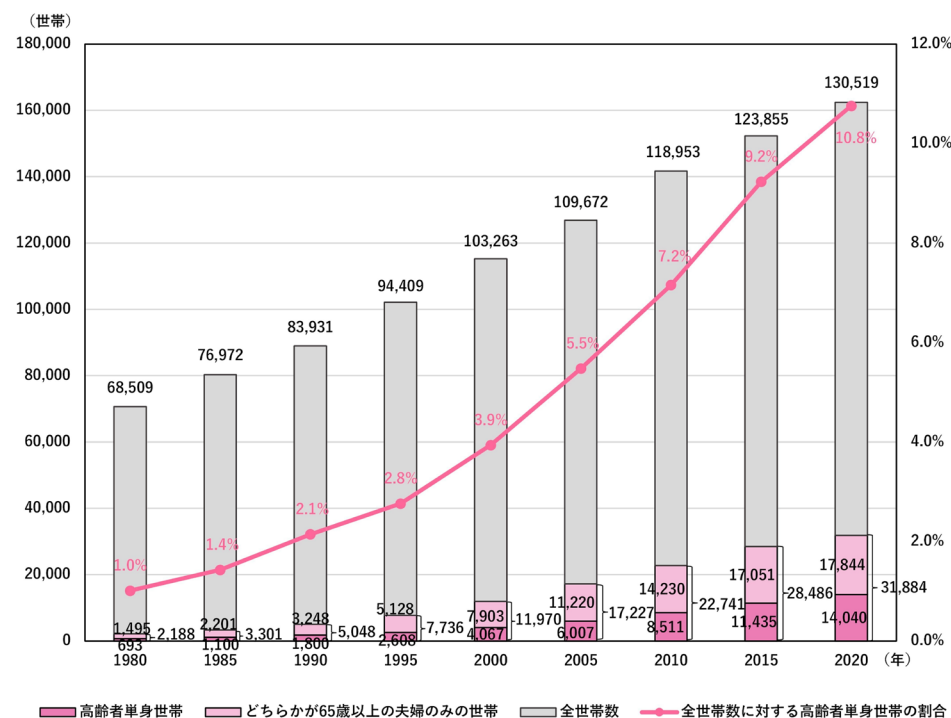
出典：国勢調査（各年）

イ 高齢者のみ世帯の推移

高齢者単身世帯は増加傾向にあり、1980年（昭和55年）では全体の1%でしたが、2020年では全世帯数の10%となっています。

どちらかが65歳以上の夫婦のみの世帯を加えると、全世帯数の24.4%となっています。

■高齢者世帯数の推移

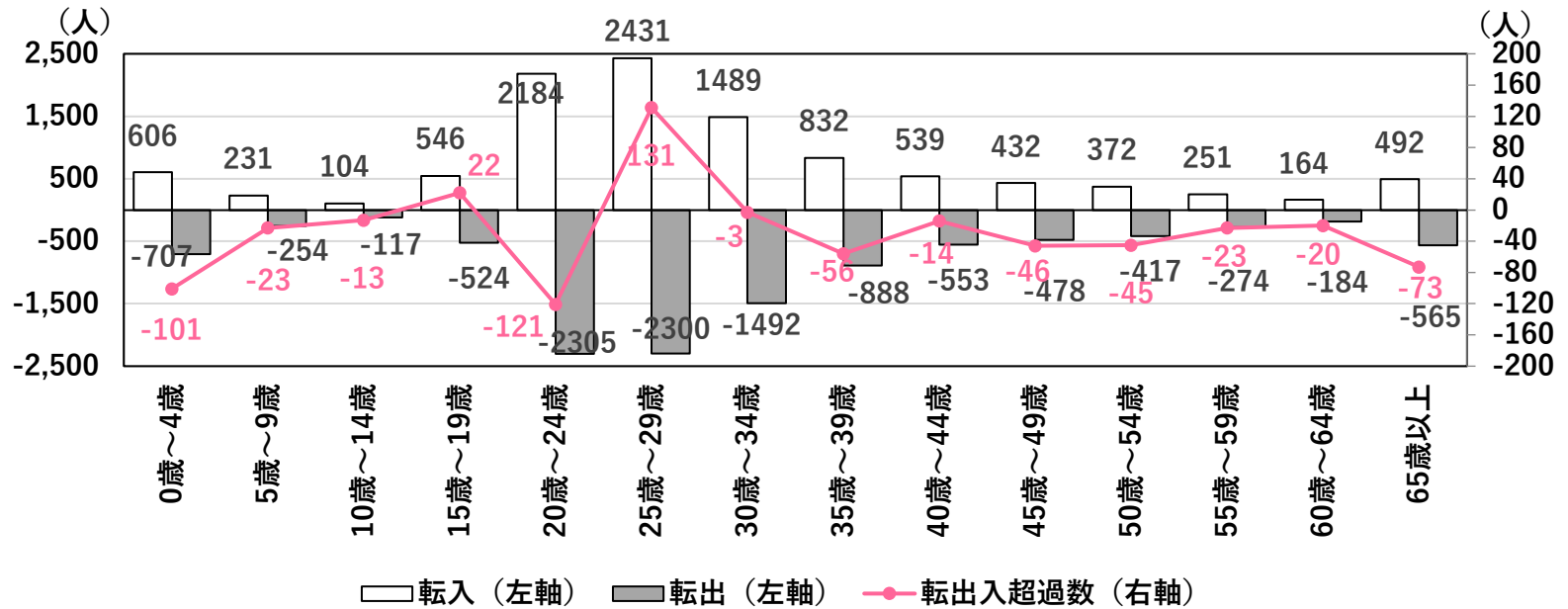


出典：国勢調査（各年）

ウ 年代別の転出入の状況

2020～2024 年の平均で、年代別の転出入超過数の状況をみると、転入超過が見られるのは15～19歳、25～29歳のみであり、その他の年代は転出超過となっています。さらに、転出超過数が多いのは20～24歳、35～39歳、0～4歳であり、0～4歳が含まれていることから子育て世帯が多く転出していることがうかがえます。

■年代別の転出入状況

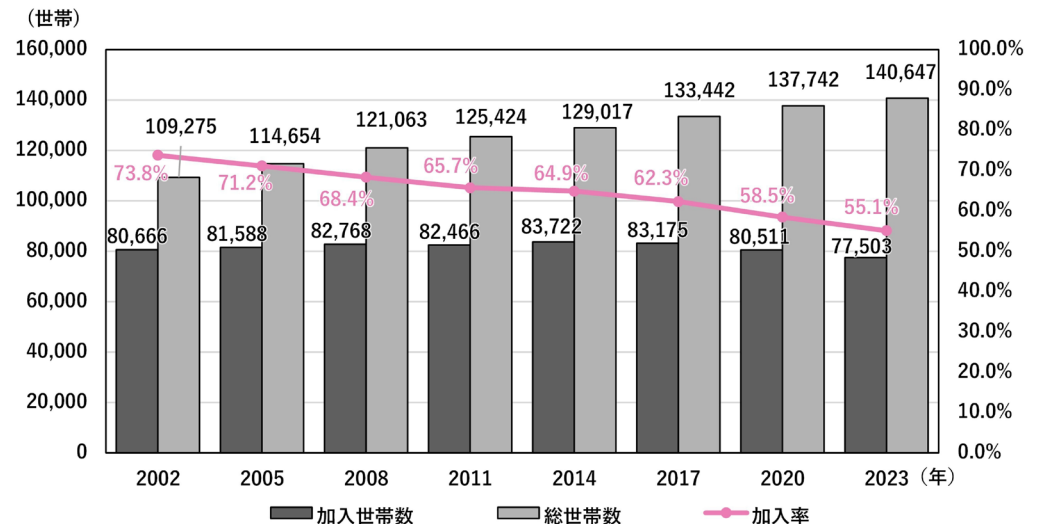


出典：総務省住民基本台帳人口移動報告 (2020～2024)

エ 町内会加入率

総世帯数は増加傾向ですが、町内会への加入率は減少傾向にあることから、町内会離れが進み、近所付き合いが希薄化していることが考えられます。

■町内会加入世帯数及び加入率の推移



出典：市民生活課調べ

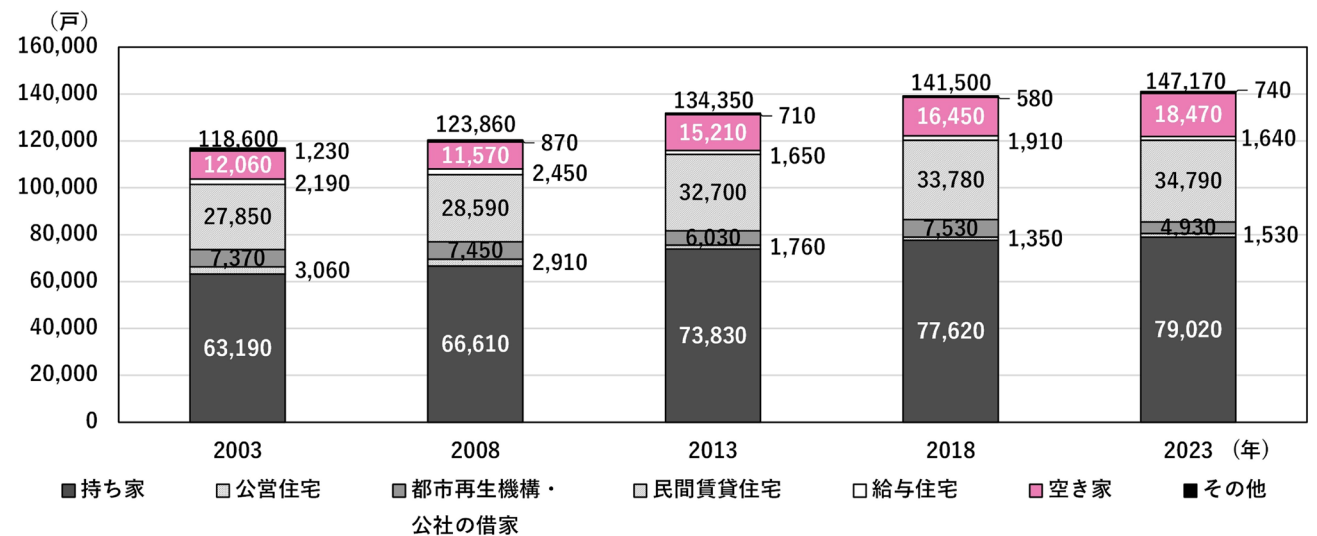
(3) 住まいと暮らし

ア 住宅数の推移

2023年時点の住宅総数は147,170戸。
うち、居住世帯のある住宅は127,960戸。
住まい方の特徴として、持ち家が61.8%、
民間賃貸住宅が27.2%となっており、とも
に20年前と比較して約1.25倍に増加し
ています。

※住宅・土地統計調査の数値は、総数に
「不詳」の数値を含むことから、総数
と内訳の合計は必ずしも一致しません。

■住宅数の推移



出典：住宅・土地統計調査（各年）

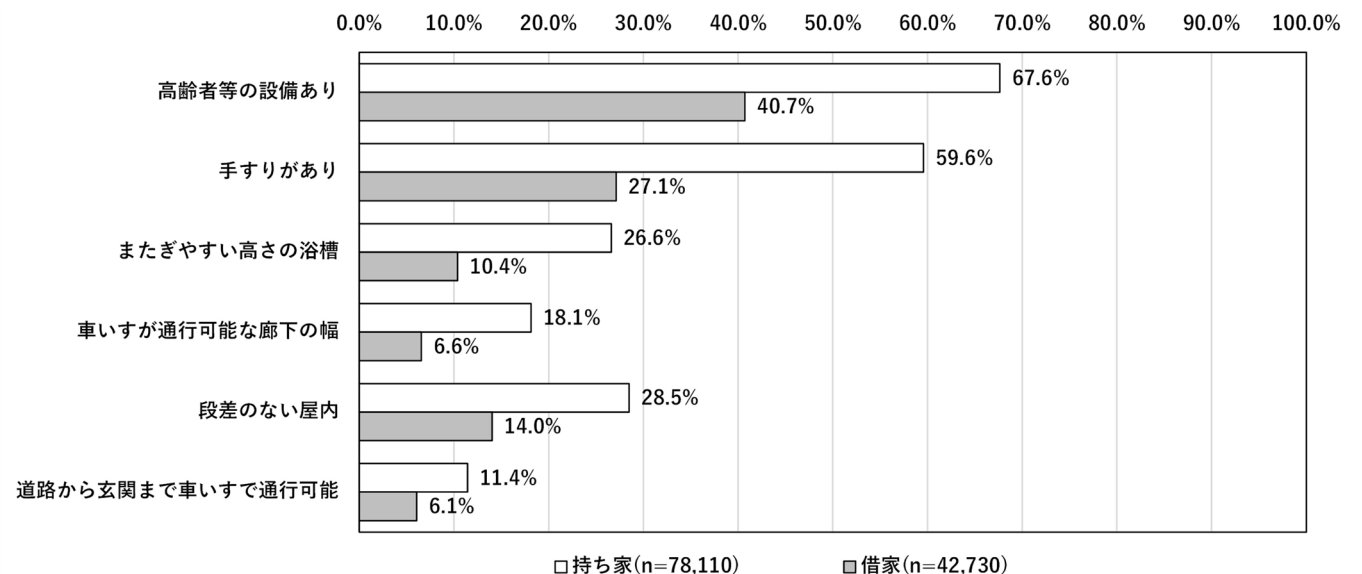
イ 高齢者等に対応した設備の設置割合

高齢者等のための設備のある住宅は持ち
家で67.6%、借家で40.7%です。

設備内容としては、「手すりがあり」が最
も高く、持ち家で59.6%、借家で27.1%。
その他の項目は持ち家でも30%未満にとど
まっています。

特に車いすでの通行に関する項目の設
置率が低く、「車いすが通行可能な廊下の
幅」は持ち家で18.1%、借家で6.6%、「道
路から玄関まで車いすで通行可能」は持ち
家で11.4%、借家で6.1%にとどまってい
ます。

■高齢者等に対応した設備の設置割合（持家・借家）



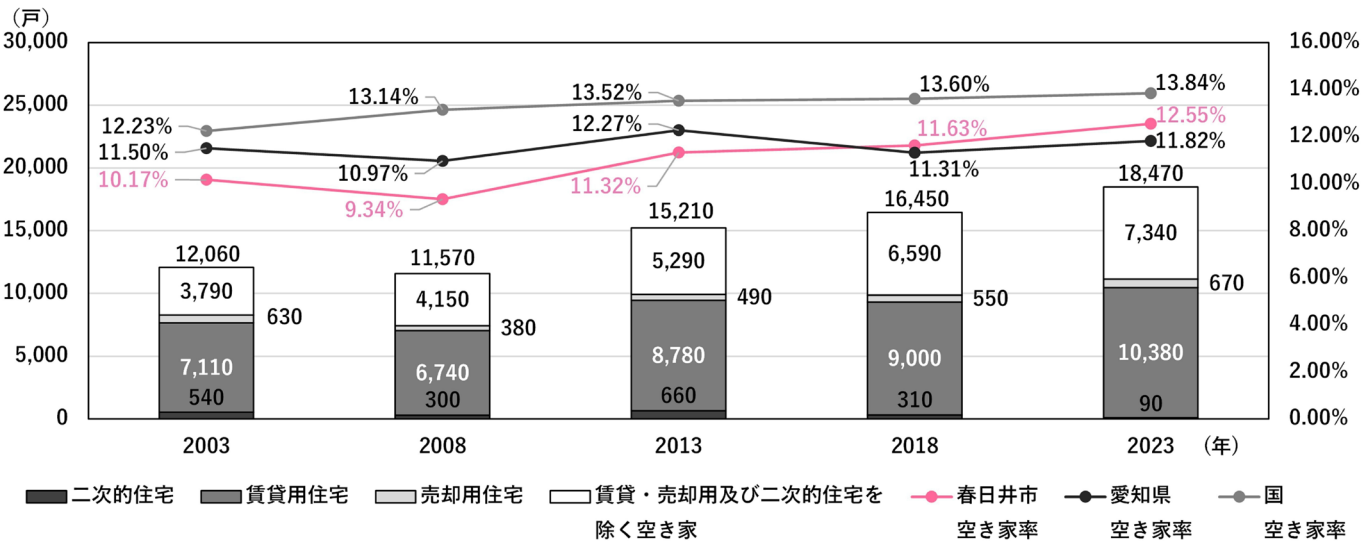
出典：住宅・土地統計調査（令和5年）

ウ 空き家の状況

国の空き家率よりはやや下回るものの、2013年（平成25年）より上昇傾向にあり、2018年（平成30年）には愛知県の空き家率を上回っています。

※二次的住宅…残業で遅くなった時に寝泊まりする等、たまに使用する住宅（二次的住宅）や、週末や休暇に避暑・避寒・保養等の目的で利用する住宅（別荘）をいう。

■空き家数の推移



出典：住宅・土地統計調査（各年）

エ マンションの状況

戸数で見ると築20年以上30年未満のマンション（賃貸マンションではなく、いわゆる分譲マンションをいう。以下同じ。）が最も多くなっていますが、40年以上経過したマンションが24.9%、30年以上だと44.8%となっていることから、市全体でマンションの高経年化が進行しています。中でも、築50年以上経過しているマンションは、東部地域で950戸となっており、高経年化が他の地域よりも進行していることがわかります。

■マンションの高経年化

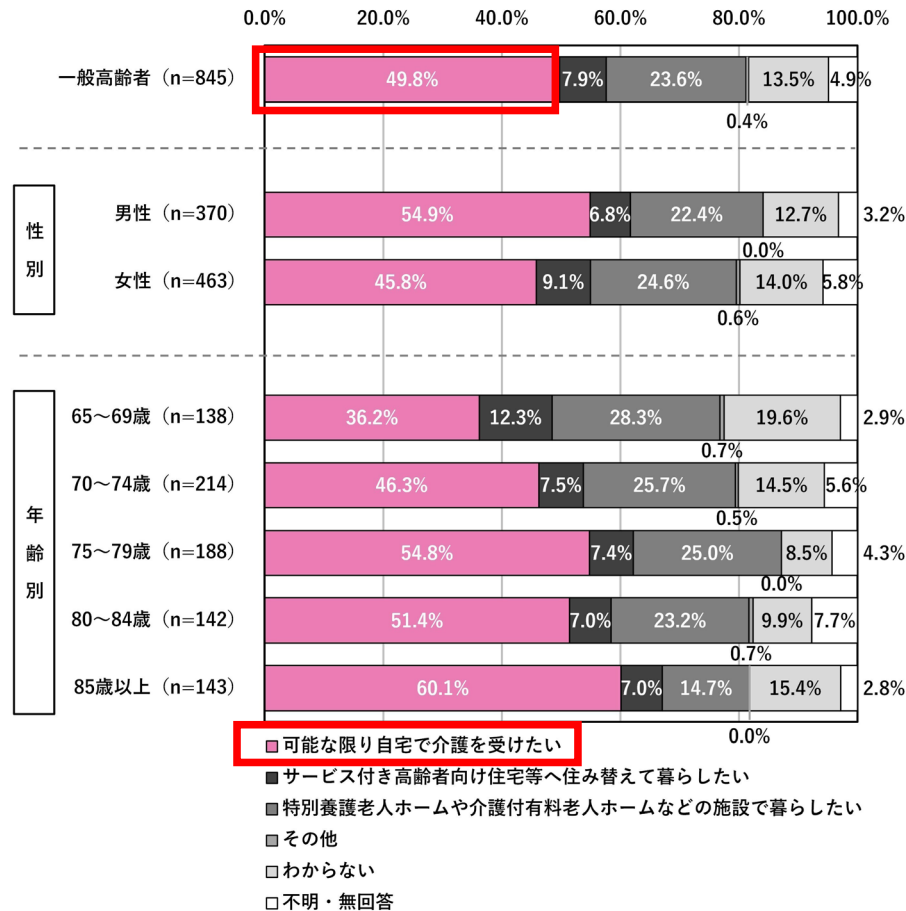
上段：棟数、下段：戸数							
	築10年未満	築10年以上20年未満	築20年以上30年未満	築30年以上40年未満	築40年以上50年未満	築50年以上	合計
南部地域	8 634	15 816	31 1,050	20 395	9 279	4 82	87 3,256
西部地域	0 0	2 68	16 689	11 385	0 0	0 0	29 1,142
中部地域	5 283	13 469	44 1,440	39 1,077	19 526	7 208	127 4,003
中東部地域	0 0	1 24	12 259	2 29	3 100	3 110	21 522
中北部地域	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0
東部地域	4 242	8 368	21 818	35 698	259 985	35 950	362 4,061
北部地域	0 0	0 0	1 6	0 0	0 0	0 0	1 6
合計	17(2.7%) 1159(8.9%)	39(6.2%) 1745(13.4%)	125(19.9%) 4262(32.8%)	107(17.1%) 2584(19.9%)	290(46.3%) 1890(14.5%)	49(7.8%) 1350(10.4%)	627(100.0%) 12990(100.0%)

出典：住宅政策課調べ（2024年12月1日時点）

オ 高齢者の住まいへの愛着

一般高齢者のうち、約50%が可能な限り自宅での介護を望んでいることから、自宅に愛着を持っていることがうかがえます。

■高齢者世帯の介護期の希望

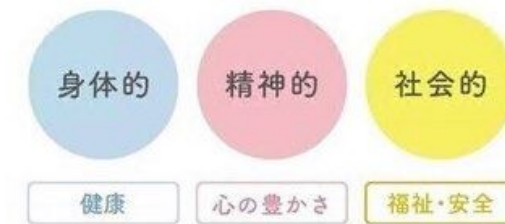


出典：春日井市高齢者の暮らしと介護に関する実態調査報告書（2020）

本市の考えるウェルビーイング

ウェルビーイング(well-being)とは、短期的な幸福だけでなく将来にわたる持続的な幸福を含む考え方で、健康、心の豊かさ、福祉・安全を基軸として、いきがい、自分らしさ、人間関係、思いやり、ゆとり、生活環境、都市機能等様々な要因が組み合わさってウェルビーイングは成り立っています。その概念は多様で幅があり、その実感や程度は人によって様々です。

本市では、「体も心も、日々の生活も持続的に満たされた状態」をウェルビーイングと捉えています。



まちづくりを進める上で、ウェルビーイングの考え方を大切に、誰もがそれぞれの幸せをこれまで以上に感じられるように、さまざまな施策を進めながら、子育てや健康福祉、市民活動等、全ての分野において良い状態(=ウェルビーイングなまち)をめざします。

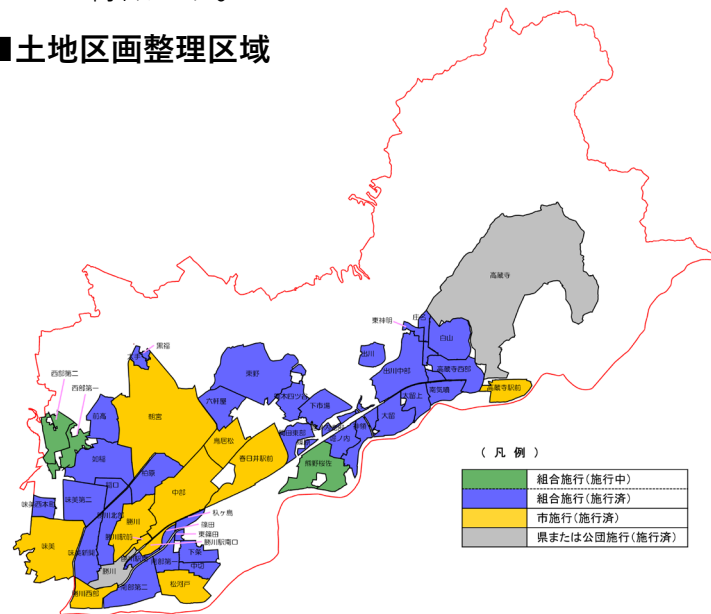


(4) 住環境

ア 本市における土地区画整理事業の実績等

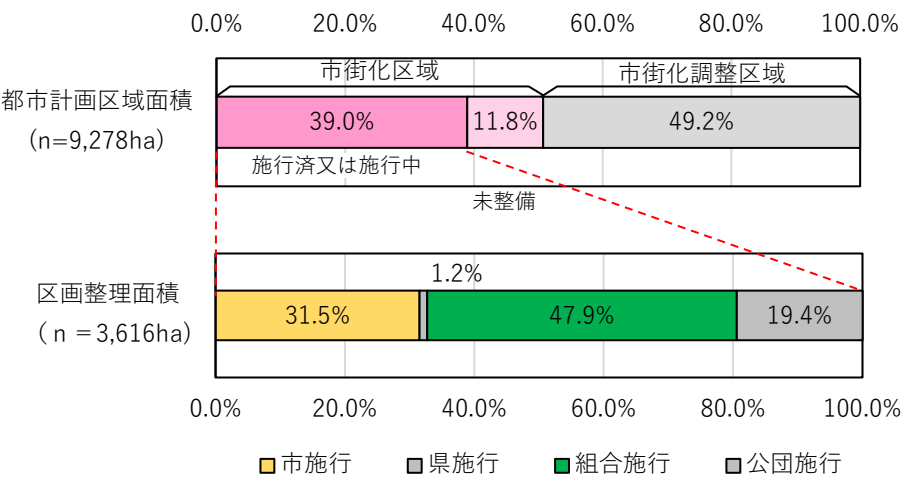
市街化区域の約 76.8%が、土地区画整理事業の施行済又は施行中となっており、未接道住宅や 4m 未満の接道宅地が少なく整ったまちであることが特徴です。

■土地区画整理区域



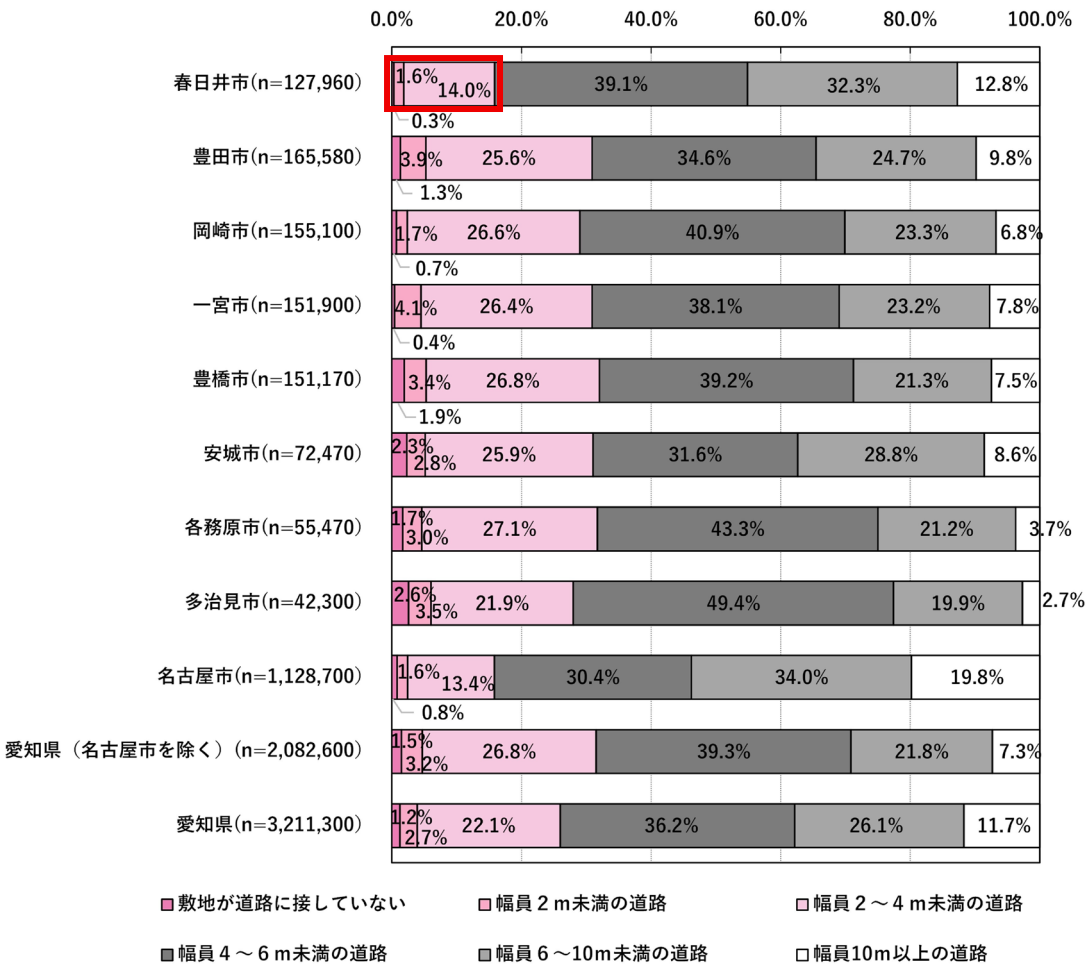
出典：春日井市 HP 土地区画整理事業施行区域図

■都市計画区域面積と区画整理面積の内訳



出典：春日井市 HP 土地区画整理事業一覧表から算定

■接道している道路の幅員（県内他都市比較）



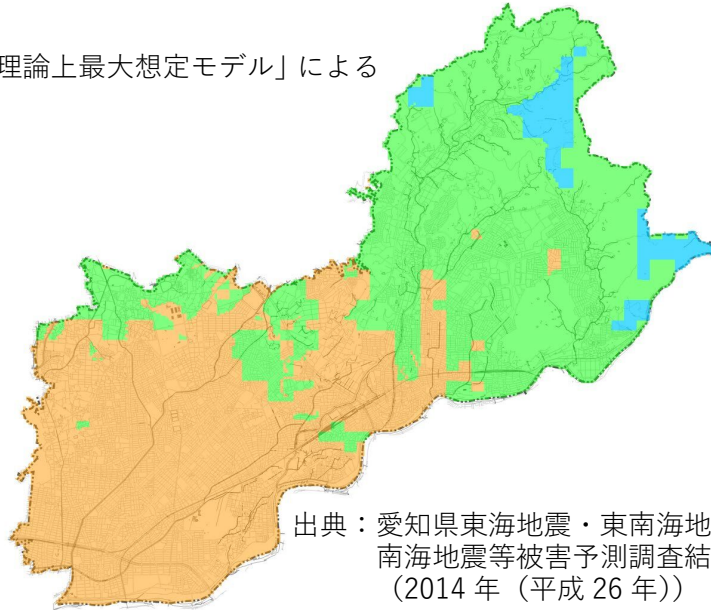
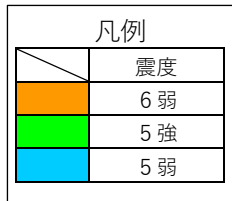
出典：住宅・土地統計調査（令和 5 年）

イ 災害リスク

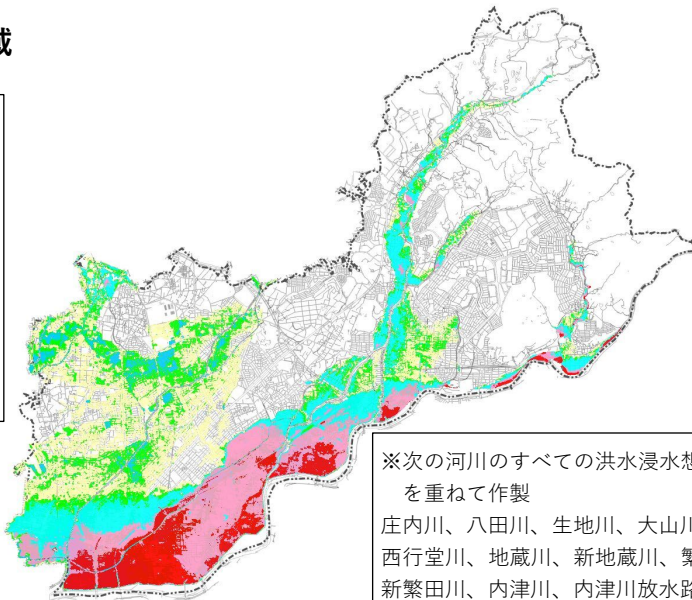
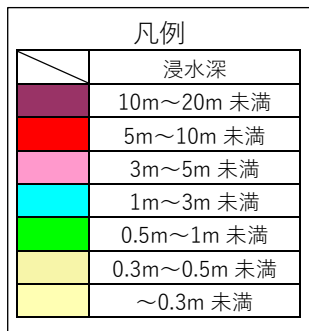
南海トラフ地震が発生した場合に、市域の広い範囲で震度6弱の揺れが予想されています。また、市域の広範囲に浸水想定区域が広がっています。

■震度分布

南海トラフ地震「理論上最大想定モデル」による想定（陸側ケース）



■洪水浸水想定区域



出典：洪水浸水想定区域図（愛知県、各年）

ウ 生活利便性

市民アンケート調査※において、住まいに関する項目については、**広さ・間取り**や**快適さ**を最も重視する人が多く、住環境に関する項目については、**生活の便利さ**を重視する人が最も多いことから、多くの人が生活利便性を重視していることがわかります。

※市民アンケート調査：住生活基本計画の策定に向けて令和6年度に実施した市民アンケート調査

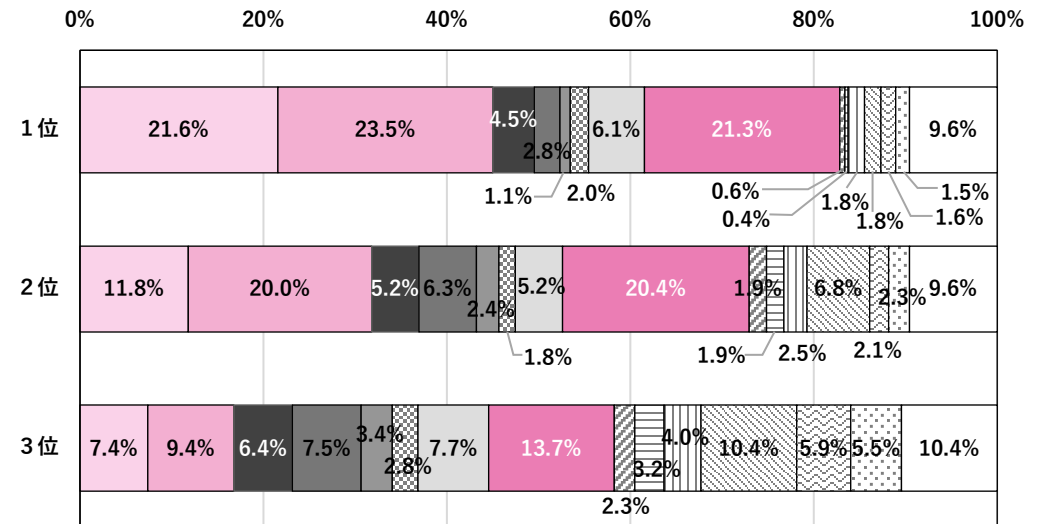
■住まい・住環境に関して重視する項目

住まい…**広さ・間取り**、**快適さ**、防災、防犯、省エネルギー性能、バリアフリー性能、住居費負担

住環境…**生活の便利さ**、地域の防災、歩行時の安全性、子育てや教育、医療・福祉、自然環境、人とのつながりやいきがい

※上記14項目のうちから、重視する項目を1位～3位まで選択

※生活の便利さ…職場や学校への距離、スーパーやコンビニまでの距離、鉄道駅やバス停への距離、病院までの距離、道路の通やすさ



□ 広さ・間取り

■ 防犯

□ 住居費負担

□ 歩行時の安全性

□ 自然環境

□ 快適さ

■ 省エネルギー性能

□ 生活の便利さ

□ 子育てや教育

□ 人とのつながりやいきがい

■ 防災

□ バリアフリー性能

□ 地域の防災

□ 医療・福祉

□ 無回答

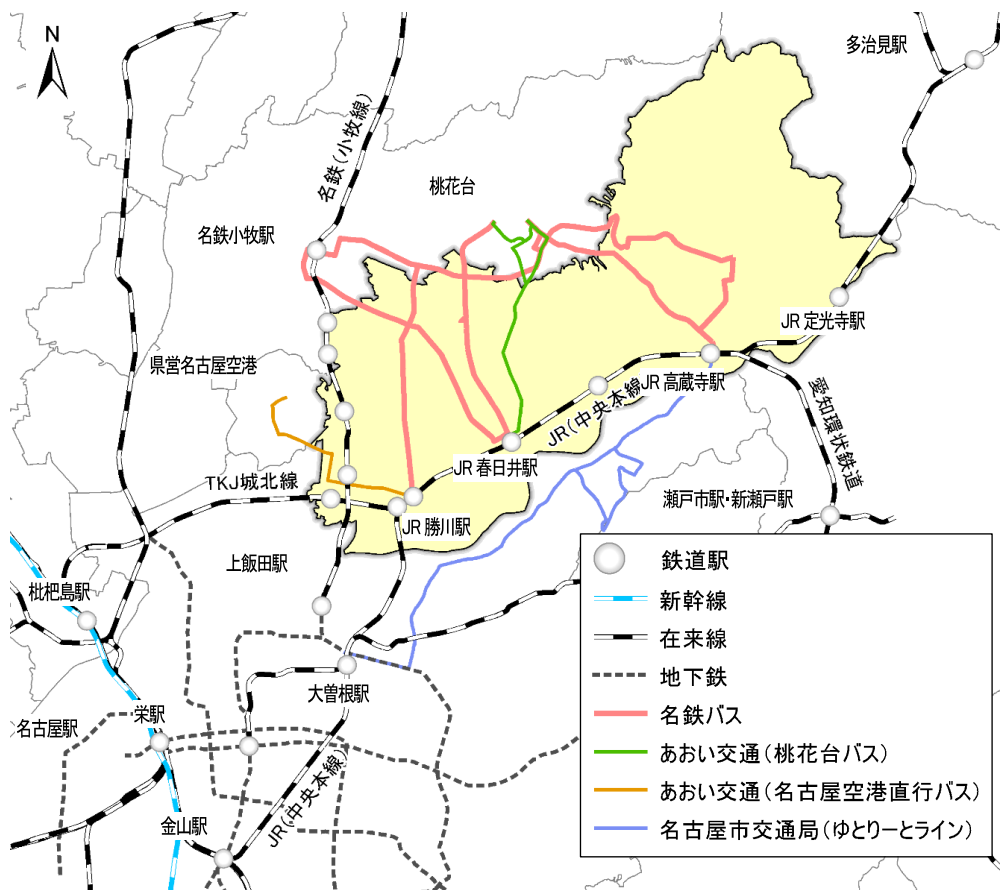
出典：市民アンケート調査（令和6年度）

工 公共交通

本市は、JR 中央本線、名鉄小牧線、愛知環状鉄道、TKJ(J R 東海交通事業)城北線の 4 路線の鉄道が整備されているほか、名鉄バス等による路線バス、かすがいシティバス及びタクシーや民間自主運行バス等の様々な手段により構成されています。

特に JR 各駅の 1 日乗降客数（出典：国土数値情報（令和 5 年度版））は、高蔵寺駅約 4.4 万人、勝川駅約 3.1 万人、春日井駅約 2.7 万人、神領駅約 2.4 万人となっており、通勤・通学時を含め市民の重要な移動手段として利用されています。

■市内の交通網

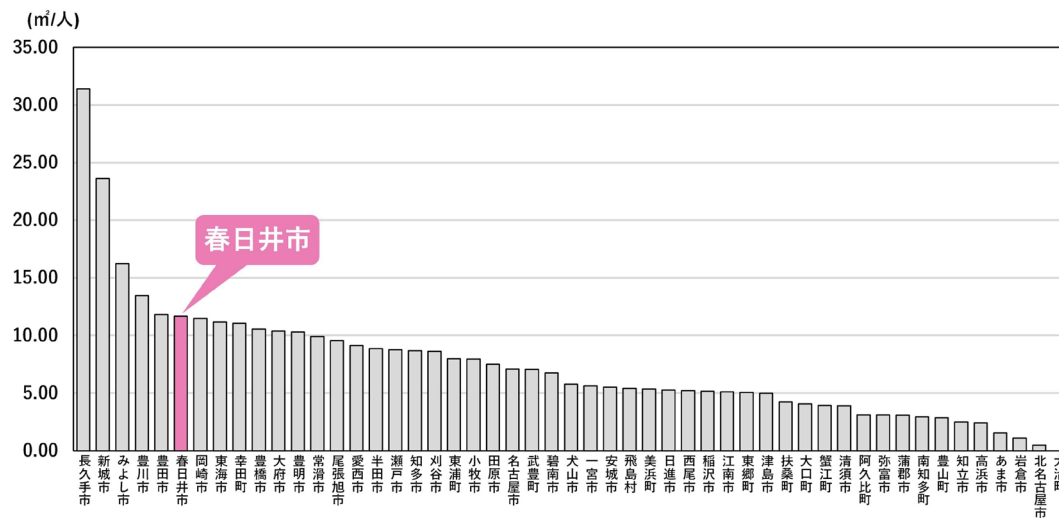


出典：春日井市地域公共交通計画（2021.3）

才 公園等自然環境

市民 1 人当たりの公園面積が広く、県内 6 位をほこります。市民アンケート調査では、「公園や緑、水辺等自然環境」について、満足・やや満足と感じている人の割合が 80.6%で、その最も多い理由に、公園等までの距離が近いことがあげられています。身近に公園等の自然環境があることで、こどもの遊び場の確保や、気軽に散歩や運動を楽しむことができ、大きな公園はいざという時の災害時の避難場所として活用されることへの安心感にもつながっていると考えられます。

■1人当たりの公園面積



出典：令和4年度愛知県都市公園現況

(5) 高蔵寺ニュータウンでの主な取組と展望

高蔵寺ニュータウンは、入居開始から 50 年以上が経過しており、少子高齢化や人口減少等、土地区画整理事業により一体的に整備された住宅地に生じる課題に、いち早く直面したエリアです。これらの課題解決を図り、高蔵寺ニュータウンが持続可能なまちであり続けるためのさまざまな取組を行っています。

また、高蔵寺ニュータウンで顕在化した地域課題は、全市的な課題になりつつあり、これらの取組の一部は、全市へ展開する先駆的な取り組みとして期待されています。

■旧小学校施設の活用

多世代交流拠点施設として「グルッポふじとう」を、運動交流施設と生活利便施設として「西藤山台運動交流ひろば」「ノキシタプレイス」を整備し、多くの市民に利用いただいています。



グルッポふじとう



西藤山台運動交流ひろば
ノキシタプレイス

■団地再生によるモデル住宅地づくり

高森台地区を先行モデルとして、UR都市機構の団地再生と連携し、高蔵寺ニュータウン全域でスマートウェルネスを目指したまちづくりを推進しています。



高森山公園



私設公園 Frutto (フルット)

■コミュニティスクール

学校と地域住民が「目指す地域のこども像」を共有し、協働してこどもの「生きる力」を育むため、2024 年 5 月に市内で初めて藤山台小学校と藤山台中学校で導入しました。



出典：春日井市 HP

■ニュータウンの顔づくり

高蔵寺ニュータウン及び周辺地区の玄関口として魅力ある顔づくりを推進しています。



J R 高蔵寺駅南口

■多様な移動手段の確保

石尾台地区内で、地域住民が主体となったラストマイル送迎サービスが令和 4 年 10 月から開始されました。



石尾台ゆっくりカート

■地域主体のまちづくり

ブラブラまつりをはじめとした地域によるイベントにより、ご近所同士でのつながりづくりが行われています。



ブラブラまつり

■ReNEW 部 KOZOJI

ニュータウン・プロモーションの一環として、住民等と一緒に、部活動のように楽しみながらまちの魅力発信・創出を行っています。



ReNEW 宣伝部

高蔵寺、Re ニューします。



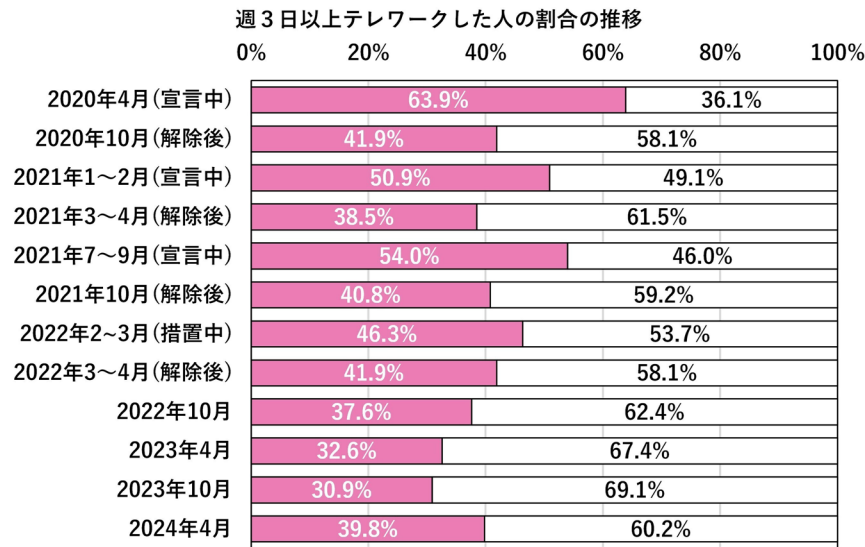
2 社会経済状況

(1) 暮らしに関する変化

ア 働き方の多様化

新型コロナウイルスの感染拡大が契機となり、2024年4月現在でも約4割が週3日以上テレワークを選択する働き方が普及しています。

■新型コロナウイルスを契機とした働き方の多様化



出典：日経 XTECH「ワークスタイルに関する動向・意識調査」

イ デジタル技術の進展

IoT 技術を活用して家の家電を外から操作することができるスマートホームや、自動運転技術等、様々な分野で AI を活用したデジタル技術が活用されています。

■自動運転技術の進歩

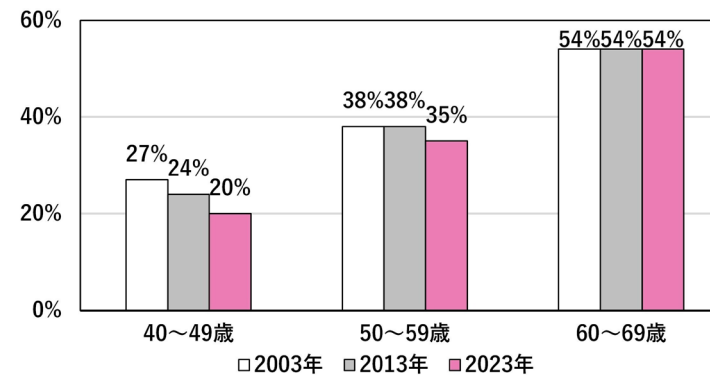


・免許返納後の日常の移動に困る方が増えることが懸念される中、自宅からバス停や医療施設等へのオンデマンド型送迎サービスにより、お年寄りや小さい子どもも安心して出かけることが可能となります。

ウ 就職氷河期世代への対応

就職氷河期世代（40代から50代前半）のうち、単身世帯の持ち家率が低下しており、高齢期を見据えた住宅確保の支援が必要とされています。

■単身世帯の持ち家率の推移



出典：内閣官房「第1回就職氷河期世代等支援に関する関係閣僚会議資料」

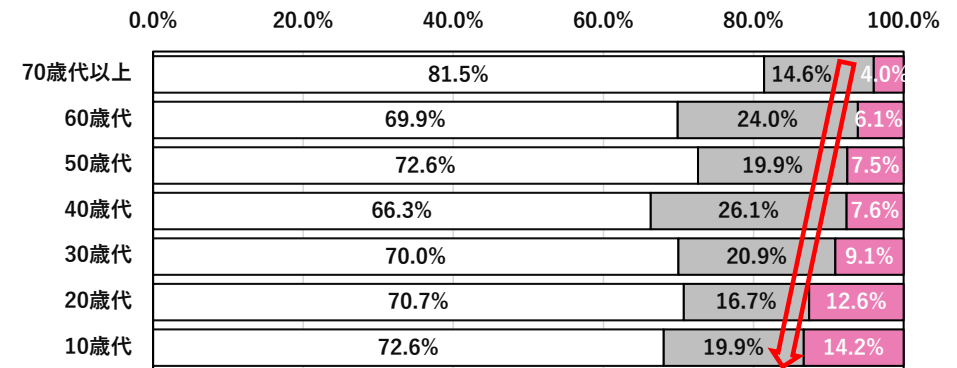
(2) 社会全体の価値観の変化

ア 消費行動の変化

国の基本施策において、地域の活性化や雇用なども含む人や社会、環境に配慮した消費行動として、エシカル消費の推進が位置づけられています。障がい者支援につながる商品、フェアトレード商品、リサイクル製品等の購入や地産地消といった考え方が広がっており、国の消費生活意識調査の結果、より若い世代に認知されています。

※エシカル消費…消費者それぞれが各自にとっての社会的課題の解決を考慮したり、そうした課題に取り組む事業者を応援しながら消費活動を行うこと

■「エシカル消費」の認知度



□言葉と内容のどちらも知らない □言葉は知っているが内容は知らない

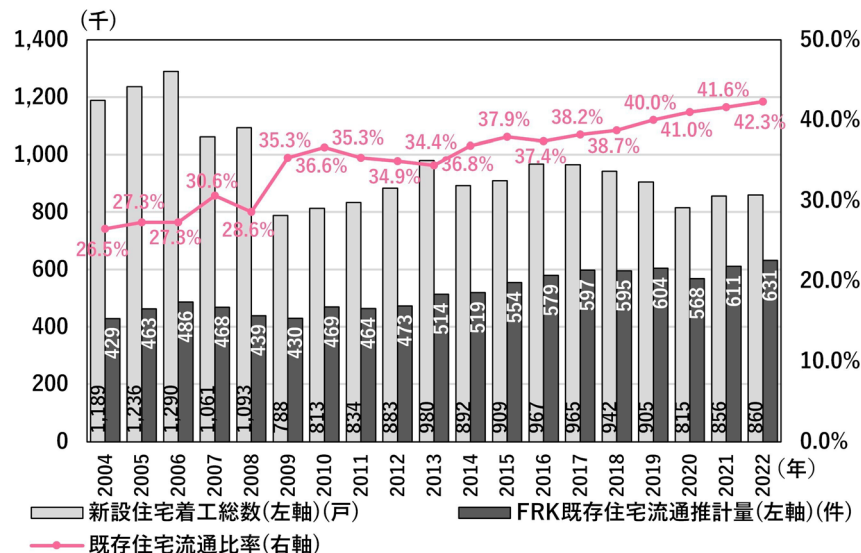
■言葉と内容の両方を知っている

出典：消費者庁「令和6年第3回消費生活意識調査結果」

イ 住宅に対する価値観の変化

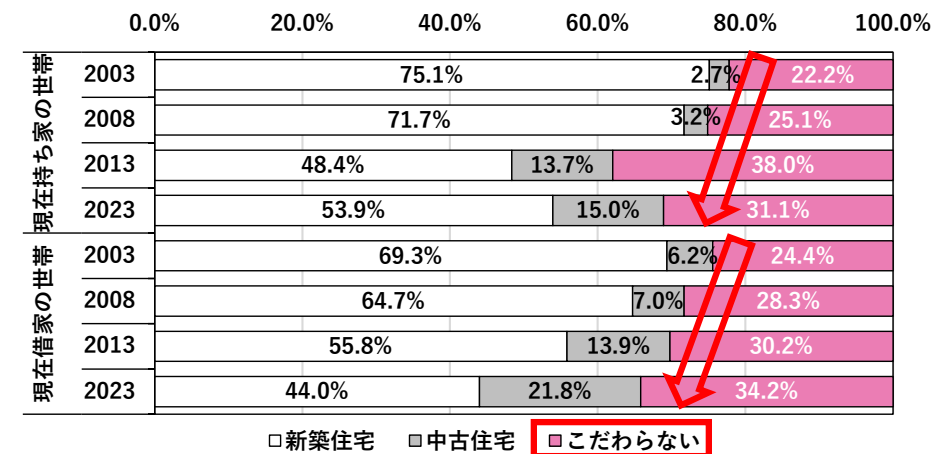
既存（中古）住宅の流通比率は、新設住宅着工総数の増減に伴う変動はあるものの、ほぼ一貫して上昇しています。

■既存住宅の流通量の増加



出典：一般社団法人不動産流通経営協会
「既存住宅流通量の地域別推計について」

■新築にこだわらない層の増加



□新築住宅 □中古住宅 ■こだわらない

出典：国土交通省「平成30年 住生活総合調査」

3 住生活に係る現状と課題の整理

本市や社会全体における住生活に係る現状をもとに、本市における住生活の課題を整理します。

<現状>

<課題> ★：特に重要なもの

人・世帯

子育て世帯の転出超過

○0～4歳、20代前半、30代の転出超過傾向

子育て

★持続的な都市経営のためには、次世代を担う子育て世帯が住みたいと思う住まい・住環境の確保が必要

高齢者世帯の増加

○高齢者のみ・夫婦等が増加傾向
○高齢者の半数は自宅で介護を希望

高齢者

★増加する高齢者に対しては、安心して暮らせる住まいの確保や生涯いきがいをもち、楽しみながら、住み慣れた地域で、健康に暮らし続けられる住環境が必要

多様な暮らし方の出現

○シェアハウスやDIY賃貸、住み開き等
住まい方・暮らし方の選択肢の増加

自分らしく暮らせる居住地として選ばれ続けるためには**多様な住まい方・暮らし方**に対応することが必要

全市民

住まいの性能

○建築年が古い持ち家は断熱性能が低い
○耐震化率は92.2%

安全で健康に暮らし続けるには**良質な住まい**が必要

空き家の増加／マンションの高経年化の懸念

○空き家や空き家予備軍が今後も増加
○マンションは築20～30年が最多

空き家の発生予防や適正管理、解体・流通・利活用のさらなる**推進**や**地域の魅力向上に資する活用**が必要
マンションの高経年化を見据えた**適切な維持管理**が必要

★自分のライフスタイルやライフステージに合った適切な住まいを選択し、より良い住宅として維持し、次世代に継承するためには、**住まいや住環境（住生活）に関するリテラシーの向上**が必要

全市民

★高齢者をはじめとしたひとり親・障がい者・外国人等住宅の確保が必要な人の増加や自然災害の激甚化等を踏まえ、困難な状況に直面しても**誰もが安心して暮らし続けられる住まいや住環境の確保**が必要

住環境等

頻発・激甚化する自然災害

○市域の広範囲が浸水想定区域内
○南海トラフ地震の想定最大震度は6弱

大規模地震や集中豪雨等、激甚化する自然災害に対応するため、建物の安全性の向上だけでなく、**地域としての防災力の向上**が必要

利便性を重視

○生活の便利さ（交通・買い物等）を重視

居住地として選ばれ続けるには**日常の暮らしやすさ**が必要

地域コミュニティの衰退

○人とのつながりが希薄化

人との関わりが薄れている時代のなかでは、**地域と主体的に関わりながら暮らすことの楽しさ**を享受できる地域づくりが必要