

# 春日井市住生活基本計画 (案)

令和 8 年 月

表紙の裏の白紙

はじめに

春日井市長 石黒直樹

写真

# 春日井市住生活基本計画 < 目次 >

## 本編

### 序章

本計画の構成と春日井市住生活基本計画の全体像	1
------------------------	---

### 第1章 春日井市住生活基本計画について

1 策定の背景・目的	3
2 計画の位置づけ	4
3 計画期間	5
4 対象とする地域	5

### 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	6
2 社会経済状況	17
3 住生活に係る現状と課題の整理	19

### 第3章 計画の理念・目指す姿・目標

1 計画の理念について	21
2 目指す姿について	21
3 目標について	22

### 第4章 施策の展開

1 施策の方向性	23
2 ライフステージと住まいの変化に関連した施策の方向性	24
3 特に重点的に推進すべき施策	25
4 基本施策	37
5 考慮すべき地域性	45

### 第5章 耐震改修促進計画

1 耐震改修促進計画について	46
2 対象建築物及び耐震化の現状	47
3 耐震化・減災化の目標	56
4 耐震化・減災化を図るための取組	57

### 第6章 空き家等対策計画

1 空き家等対策計画について	69
2 空き家の現状	72
3 空き家対策の課題について	81
4 取組の基本的方向性	84
5 具体的取組	87
6 空き家に関する対策の実施体制	95
7 計画の推進	96

### 第7章 マンション管理適正化推進計画

1 マンション管理適正化推進計画について	97
2 現状と課題	98
3 マンションの管理の適正化に関する目標	99
4 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項	99
5 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項	99
6 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項	100
7 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項	100

### 第8章 市営住宅等マネジメント計画

1 市営住宅等マネジメント計画について	101
2 市営住宅等の現状	102
3 長寿命化の事業手法の選定	110
4 適正管理等について	114

### 第9章 計画の実現に向けて

1 計画の推進	115
2 計画の進行管理	117
3 成果指標	118

## 資料編

### 第1章 上位・関連計画

### 第2章 住生活を取り巻く現状

### 第3章 アンケート結果

### 第4章 モニタリング指標等の実績

### 第5章 耐震改修促進計画関連資料

### 第6章 空き家等対策計画関連資料

### 第7章 マンション管理適正化推進計画関連資料

### 第8章 計画策定までの経緯

### 第9章 用語集

# 序章

この計画は、本市の住まいや暮らしに関する総合的な計画として、本編と資料編で構成しています。

## 【本計画の構成】

## 【各章を見るとわかること】

### 序章

春日井市住生活基本計画の**全体像**が一目でわかる！

### 第1章 春日井市住生活基本計画について

計画策定の**背景や目的、関連計画とのつながり**がわかる！

### 第2章 住生活を取り巻く現状と課題

本市の**住まいや住環境に関する特徴**、対応していくべき**主な課題**がわかる！

### 第3章 計画の理念・目指す姿・目標

第2章に掲載している主な課題を踏まえて

**理念・目指す姿・目標**や、春日井暮らしの**イメージ**がわかる！

第3章に位置付けている理念・目指す姿・目標の実現のため

### 第4章 施策の展開

[第4章]

今後10年間で**取り組んでいく様々なこと**がわかる！

### 第5章 耐震改修促進計画

[第5章]

住宅・建築物の現状や**耐震化・減災化**のための取組がわかる！

### 第6章 空き家等対策計画

[第6章]

**空き家**の現状や**発生予防**、適切な**維持管理**、**利活用**の促進のための取組がわかる！

### 第7章 マンション管理適正化推進計画

[第7章]

**マンション**管理の現状や**適正管理**のための取組がわかる！

### 第8章 市営住宅等マネジメント計画

[第8章]

**市営住宅**の**ストック**に関することや、**長寿命化**、**適正な維持管理**のための取組がわかる！

第5章から第8章は、第4章の基本施策のうち、特に住まいに関する専門性の高いものについて具体的に記載したものです。

### 第9章 計画の実現に向けて

第1章から第8章の取組の実施のため

**行政や事業者、市民の役割**や、**成果指標**などがわかる！

### 資料や用語集など

計画策定の検討段階における**各種データ**や**検討の経緯**などがわかる！

本編

目標達成に寄与する取組

資料編

< 春日井市住生活基本計画の全体像 >

【計画の理念】

未来へと 住みつがれるまち 春日井市 安心の中に 暮らす幸せ



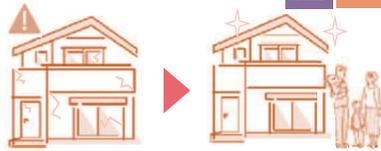
目指す姿 I

希望に沿った快適な住まいで  
自分らしく住み続けている

目標① 住みつなげる  
良質な住まいの形成



目標② 高経年化した住まいの  
適切な管理、除却・更新  
の促進



目標③ だれもが安心して住み続  
けられる住まいの確保と  
生活支援の連携を実現



○安心して暮らせる住まいの確保から居住継続に向けた支援体制づくり  
○子育て世帯に選ばれる住宅・住環境づくり  
○高齢者世帯がいきいきと暮らせる住宅・住環境づくり



目標④ 頻発・激甚化する  
自然災害に対する  
充実した備えの強化



目標⑤ 自分らしい住まい方・  
暮らし方ができる  
ネットワークの形成



目標⑥ ライフタウン※として安心、  
便利で暮らしやすい住環境  
の実現



住生活基本計画に統合する住まいに関連する計画  
耐震改修促進計画 空き家等対策計画 マンション管理適正化促進計画 市営住宅等マネジメント計画

連携

住生活基本計画を支える土台（関連計画）

暮らしを支える  
主な土台

住民主体活動の取組の強化  
(地域共生プラン 2025)  
地域包括支援体制の強化  
(高齢者総合福祉計画)  
生活支援の充実 (障がい者総合福祉計画)

地域保健の充実と地域医療の確保  
(心と体のかすがい健康計画 2035)  
安心して子育てできる社会環境の整備  
(かすがいこどもまんなかプラン)

まちづくりの基本方針  
(都市計画マスタープラン) (高蔵寺リ・ニュータウン計画)  
都市機能誘導区域、居住誘導区域  
(立地適正化計画)  
公共交通ネットワークの充実  
(地域公共交通計画)

企業誘致による職住近接の推進  
(都市計画マスタープラン、産業振興アクションプラン)  
景観 (都市景観基本計画)  
防災 (地域防災計画、立地適正化計画)  
次世代へつなぐ豊かな緑の保全・活用 (緑の基本計画)  
低炭素まちづくりの推進 (環境基本計画)

住環境の  
主な土台

用語 ライフタウン：一人ひとりがいきいきと働き、自分らしく暮らせるまちをイメージしたもの  
(「都市計画マスタープラン」の用語説明より)

住生活リテラシー：自らの長期的なライフプランに基づき、より良い住まいの選択と判断する能力  
(国交省の「住生活リテラシー・プラットフォーム」の定義より)

# 第1章 春日井市住生活基本計画について

## 1 策定の背景・目的

### (1) 背景

#### ア 住生活に関する施策の変遷

戦後の住宅政策は、**住宅の「量」の確保**を通じて深刻な住宅不足の解消や居住水準の向上等を目標として、一定の成果を上げてきました。

しかし、少子高齢化の進行や社会経済状況等が変化する中、2006年（平成18年）に、**住生活基本法※が施行**され、住宅の「質」の向上や良好な居住環境の整備など**住生活全体の向上**を目指した施策へと転換が図られました。

#### イ 住生活基本計画（全国計画）及び愛知県住生活基本計画の策定

住生活基本法の施行に伴い、国は2006年に住生活基本計画（全国計画）を策定しました。その後4回の改訂を重ね、現在は「住まうヒト」「住まうモノ」「住まいを支えるプレイヤー」の3つの視点から、2050年を見据えた11の目標が設定され、これまで蓄積してきたインフラ・居住環境を備えた住宅ストックの価値を最大限に活用しつつ、人生100年時代の住生活を支える基盤を再構築していくことで、国民それぞれの暮らし・住まいの Well-being を満たす政策を本格的に推進しています。

愛知県においても、2016年度（平成28年度）に住まい・まちづくりに関する基本方針となる「愛知県住生活基本計画2025」を策定し、その後、新型コロナウイルス（COVID-19）の拡大やカーボンニュートラルの取組等の住生活を取り巻く社会経済状況の変化を踏まえ、2021年度には、「安全・安心で「健やかな暮らし」をまもる」、「良質で健全な「住まい」を住みつぐ」、「魅力ある「豊かなまち」をはぐくむ」を基本方針とした愛知県住生活基本計画2030を新たに策定しています。なお、県計画は2027年の改定が予定されています。

#### ウ 本市における住宅政策

本市においては1997年（平成9年）3月に、2010年（平成22年）までを計画期間とする「春日井市住宅マスタープラン」を策定しましたが、それ以降は「耐震改修促進計画」「空き家等対策計画（マンション管理適正化推進計画を含む。）」「市営住宅総合再生計画」「市営住宅等長寿命化計画」等の個別の関係計画を策定しながら、各施策を進めてきました。

### (2) 目的

子育て・若者世帯、高齢者世帯等**だれもが安心して快適に住み続けられる**ためには、生活の基盤を支える「住まい」を安定的に確保し、安心して暮らせる住環境を整えることが極めて重要です。

春日井市住生活基本計画（以下、本章から第4章及び第9章において「本計画」という。）は、本市の地域特性を踏まえて、**住生活の安定の確保及び向上の促進に資する指針を定めて目標を提示**することで、**地域や民間事業者等の関係主体や、福祉部門等の他部門と連携**しながら、**長期的で俯瞰的な視点をもって施策の推進を図る**ことを目的に策定するものです。

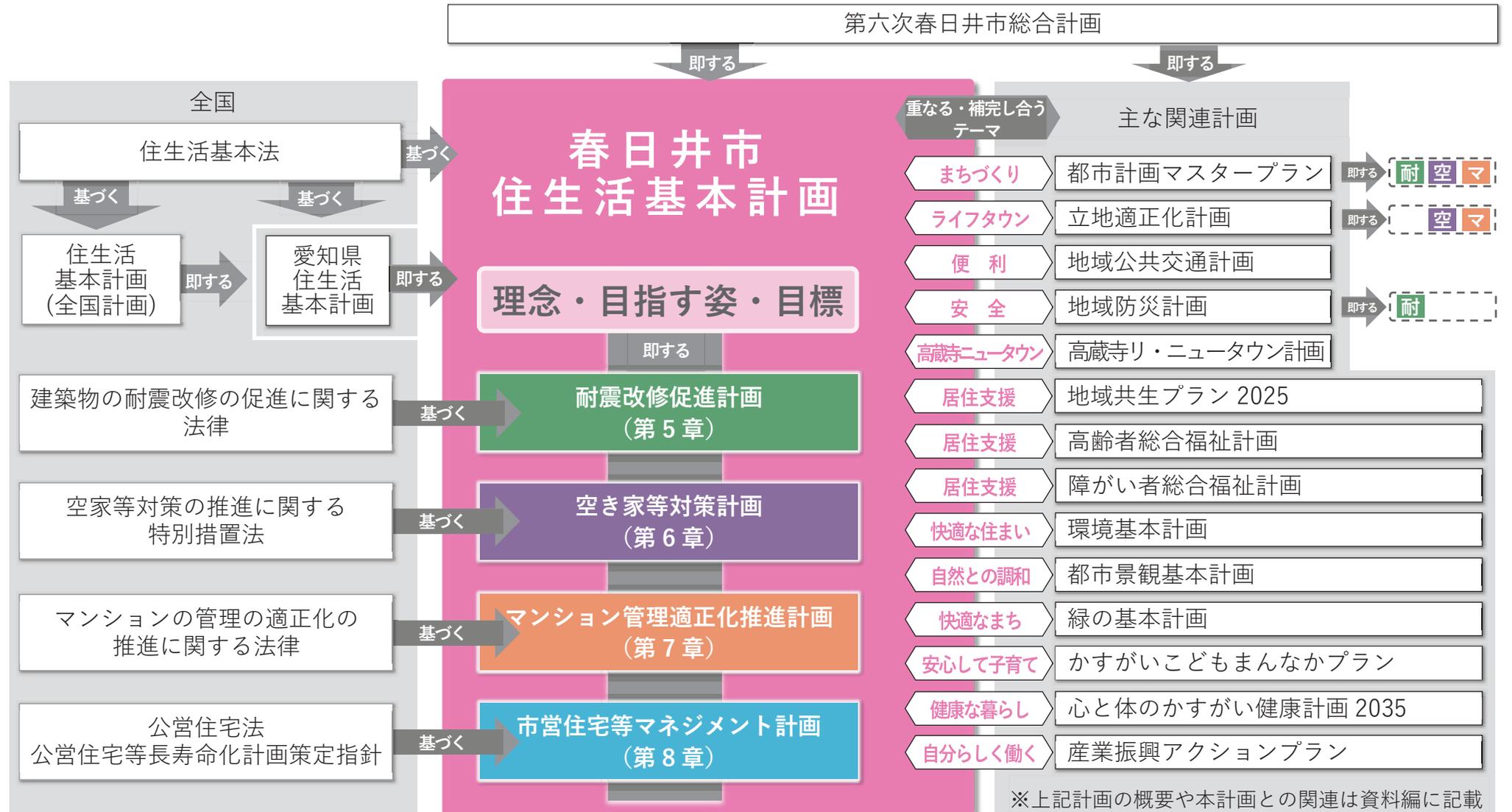
※住生活基本法（2006年施行）の4つの基本理念

- ①現在及び将来における国民の住生活の基盤となる**良質な住宅の供給**
- ②住民が誇りと愛着を持つことのできる**良好な住環境の形成**
- ③居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の**権益の擁護及び増進（住宅の市場環境の整備）**
- ④低額所得者、被災者、高齢者、子供を養育する家庭その他の**居住の安定の確保**

## 2 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本計画（全国計画）や愛知県住生活基本計画との整合を図りながら、第六次春日井市総合計画を上位計画とし、本市の**住まいや暮らしにおける総合的な計画**とします。

そして、「未来へと 住みつがれるまち 春日井市 安心の中に 暮らす幸せ」の理念のもと、住まいに関連する「耐震改修促進計画」「空き家等対策計画」「マンション管理適正化推進計画」「市営住宅等マネジメント計画（「市営住宅総合再生計画」及び「市営住宅等長寿命化計画」を統合）」を、それぞれの取組等が**本計画の目標達成に寄与する計画**として内容の見直しを行いながら本計画に統合します。また、その他のまちづくりや福祉等の各部門計画についても連携・調和を図りながら、**今後の施策展開に反映していくこと**とします。



### 3 計画期間

計画期間：2026年度～2035年度の**10年間**とします。

なお、社会経済情勢の変化や施策の効果に対する評価を踏まえて必要に応じて中間（計画開始から5年程度）での見直しを検討します。

また、統合する「耐震改修促進計画」「空き家等対策計画」「マンション管理適正化推進計画」「市営住宅等マネジメント計画」の計画期間も本計画と同様、10年間とします。

### 4 対象とする地域

本計画で対象とする地域は、**市内全域**とします。

## 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。

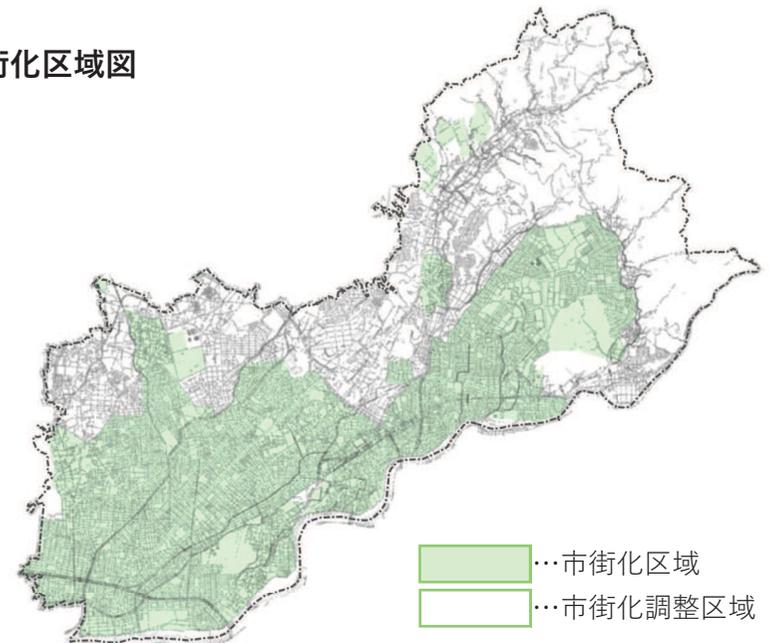
1964年（昭和39年）には、公共下水道の整備開始、国鉄中央本線名古屋～高蔵寺間の複線化が完了する等、生活環境の整備も始まり、土地利用と生活環境の整備を図るための全市的なまちづくり構想の必要性から、1968年（昭和43年）、30万都市を想定した**建設基本計画**が策定され都市整備が進められました。市財政の三分の一近い投資が行われ、道路、公園、河川等のほとんどは土地区画整理事業により用地が確保され短期間で整備されました。本市の市街地形成は区画整理事業なくして語れず、現在市街化区域の**約76.8%**が土地区画整理事業の施行により整備されたものです。

#### ■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。

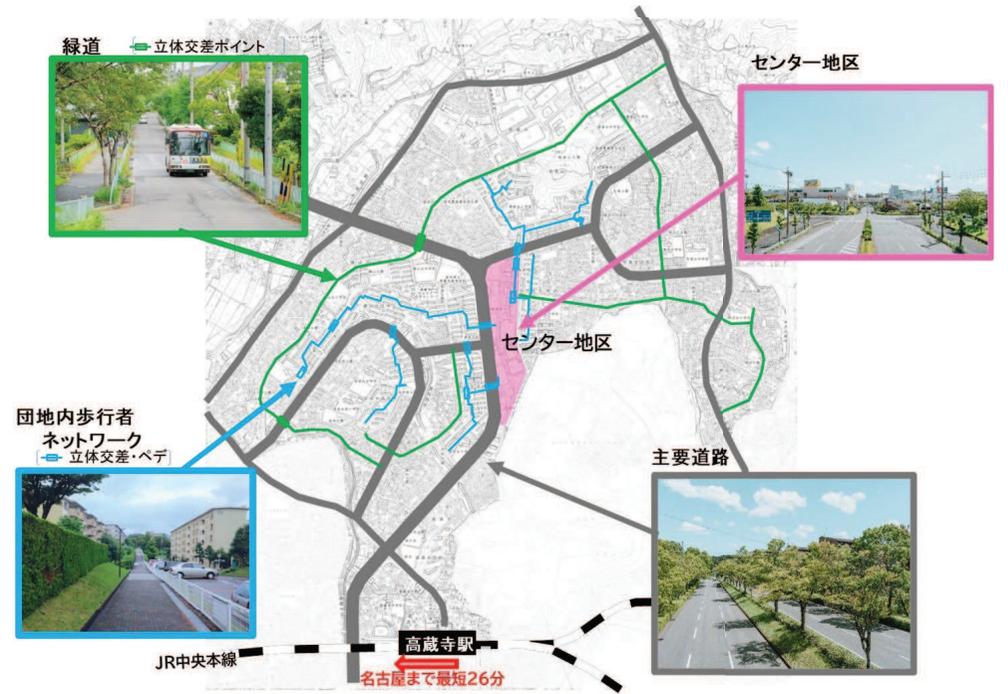
現在は人口減少や高齢化が進みつつも、持続可能なまちづくりに向けた取組が進められています。

### (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

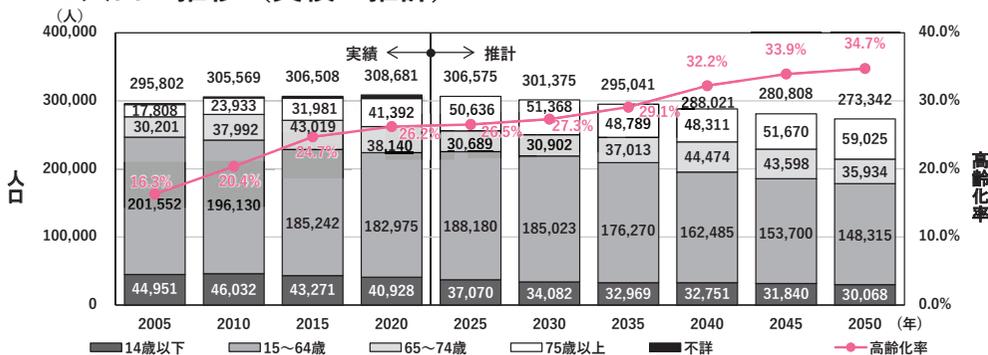
### ア 人口・世帯の推移

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、「夫婦と子どもからなる世帯」は2010年以降で僅かに減少しています。

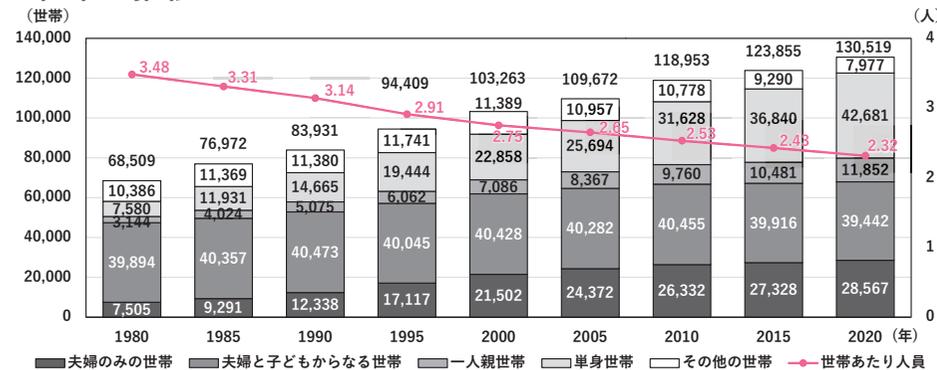
世帯あたり人員は年々減少し、2020年では2.32人まで減少しています（全国2.21人、県2.29人）。

#### ■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



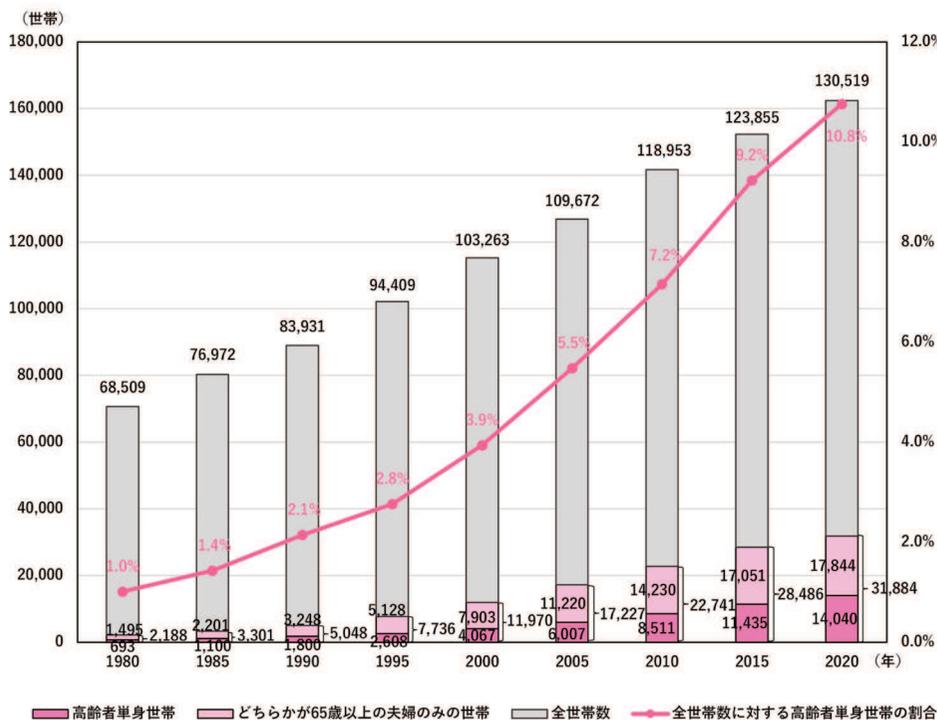
出典：国勢調査（各年）

### 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見ると、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

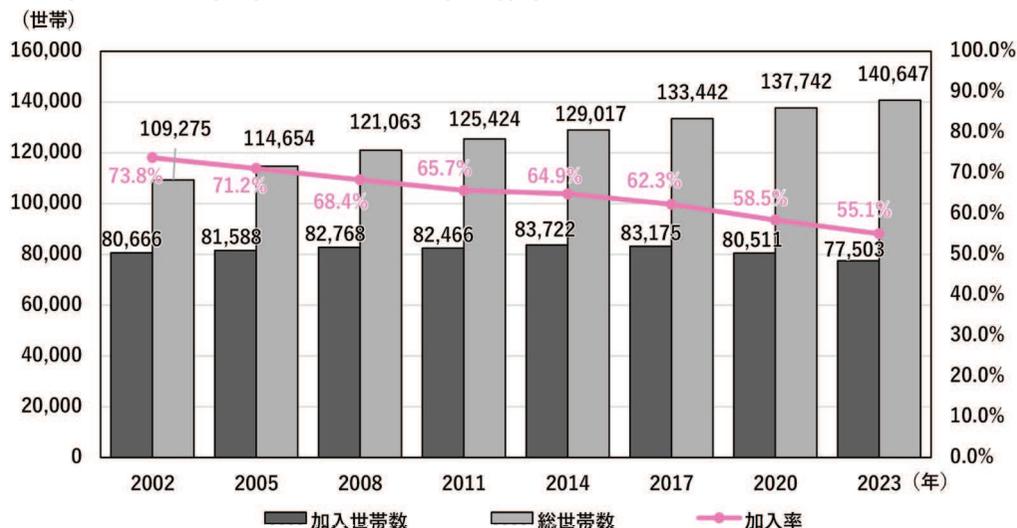


出典：総務省住民基本台帳人口移動報告（2020～2024）

## 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

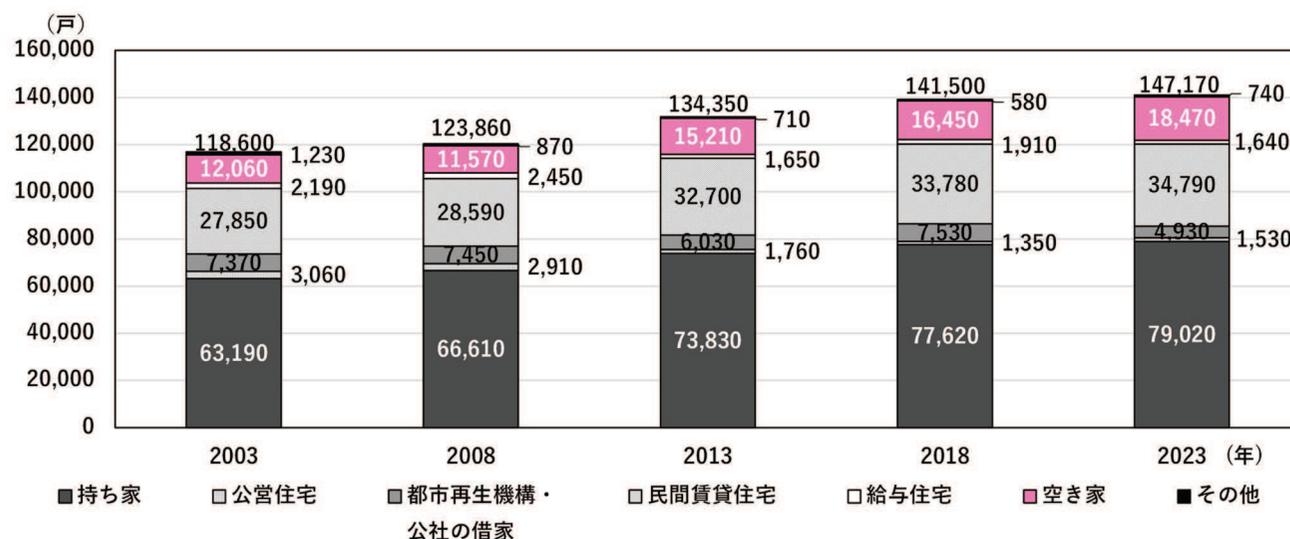
### (3) 住まいと暮らし

#### 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）

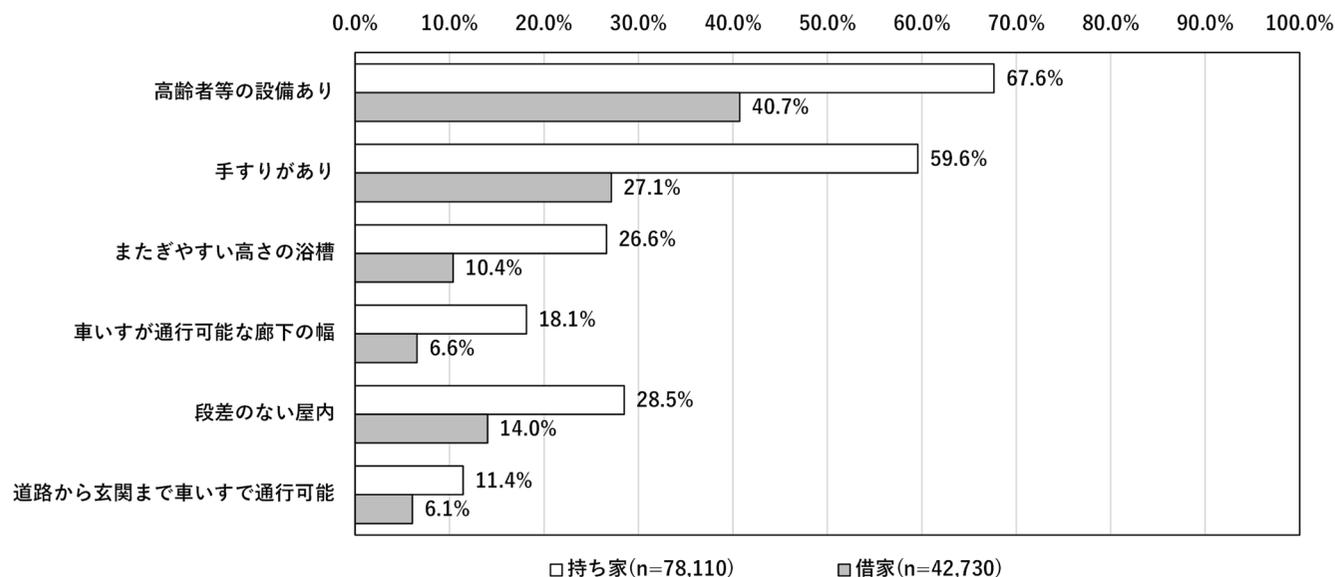
#### イ 高齢者等に対応した設備の設置割合

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）



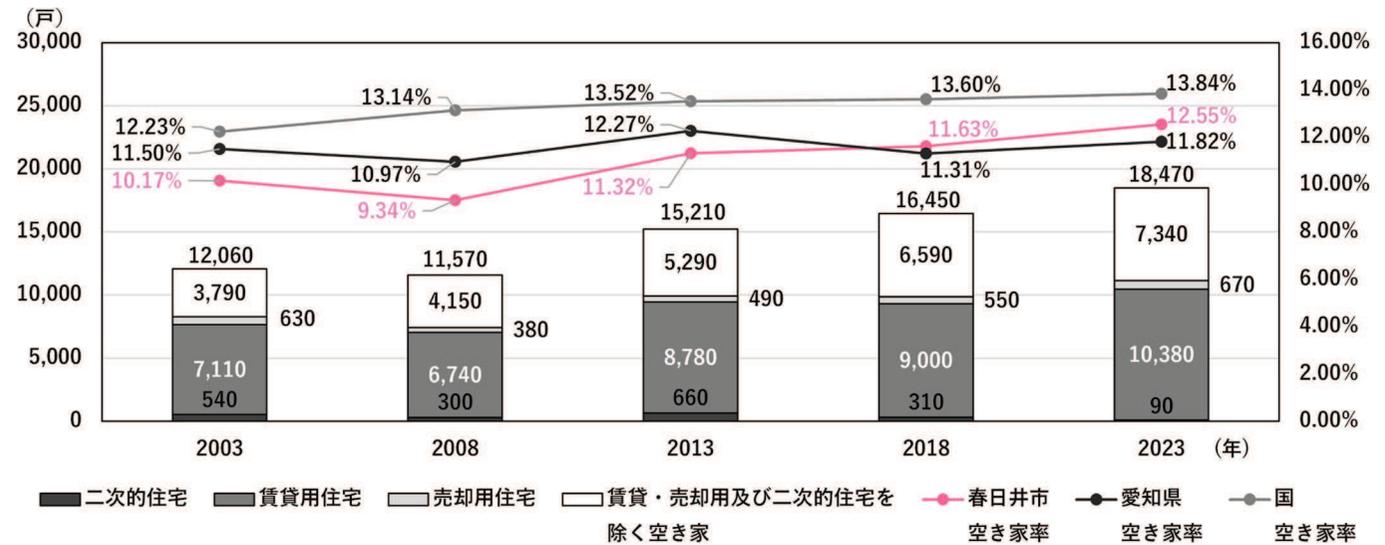
出典：住宅・土地統計調査（令和5年）

## 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						合計	地区割合
	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		
南部地域	8 634	15 816	31 1050	20 395	9 279	4 82	87 3256	25.1%
西部地域	0 0	2 68	16 689	11 385	0 0	0 0	29 1142	8.8%
中部地域	5 283	13 469	44 1440	39 1077	19 526	7 208	127 4003	30.8%
中東部地域	0 0	1 24	12 259	2 29	3 100	3 110	21 522	4.0%
中北部地域	0 0	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 4061	31.3%
北部地域	0 0	0 0	1 6	0 0	0 0	0 0	1 6	0.0%
合計	17(2.7%) 1,159(8.9%)	39(6.2%) 1,745(13.4%)	125(19.9%) 4,262(32.8%)	107(17.1%) 2,584(19.9%)	290(46.3%) 1,890(14.5%)	49(7.8%) 1,350(10.4%)	627(100.0%) 12,990(100.0%)	100.0%

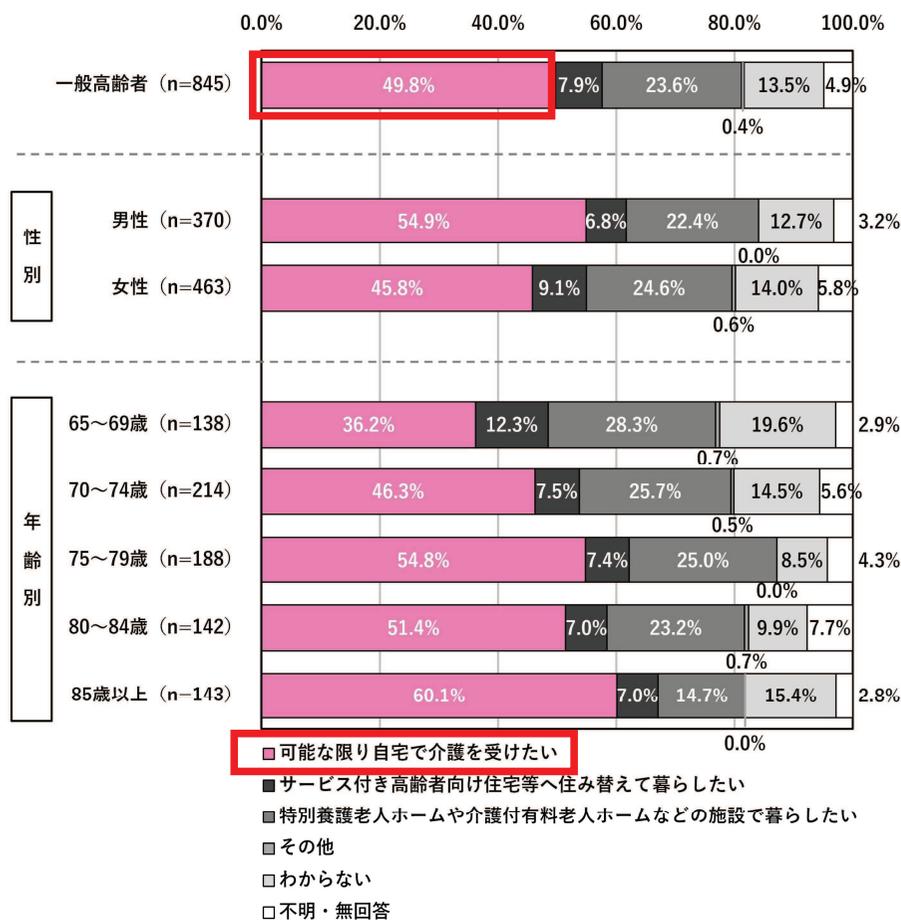
出典：住宅政策課調べ（2024年12月1日時点）

## 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。

※一般高齢者…市内在住の65歳以上(要介護1～5を除く)の方

### ■ 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し、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。

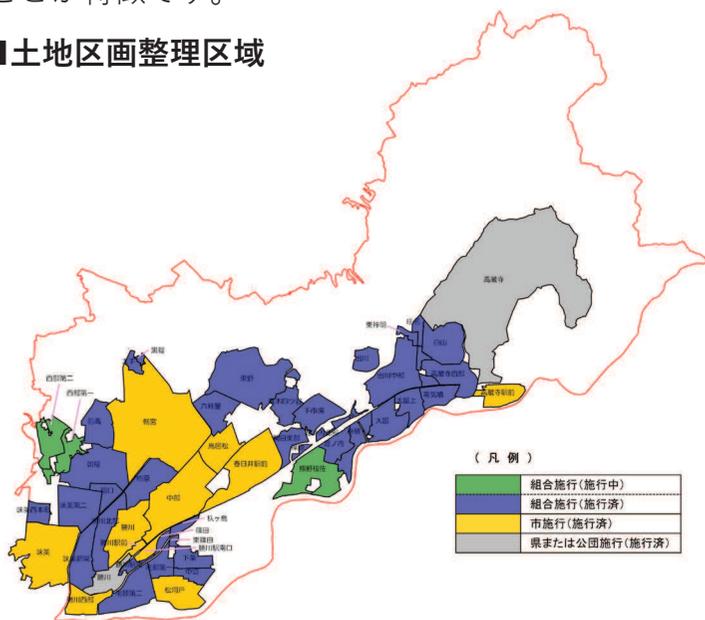


## (4) 住環境

### ア 本市における土地区画整理事業の実績等

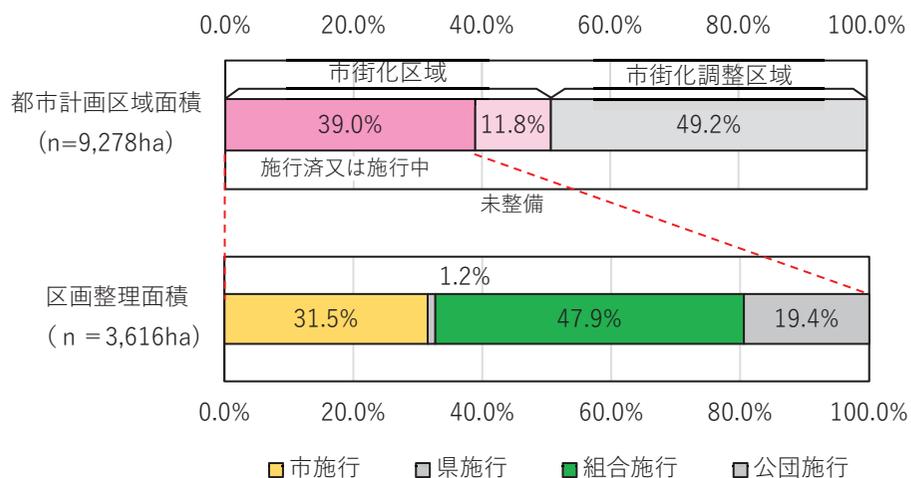
市街化区域の約 76.8%が、土地区画整理事業の施行済又は施行中となっており、未接道住宅や 4m 未満の接道宅地が少なく整ったまちであることが特徴です。

#### ■土地区画整理区域



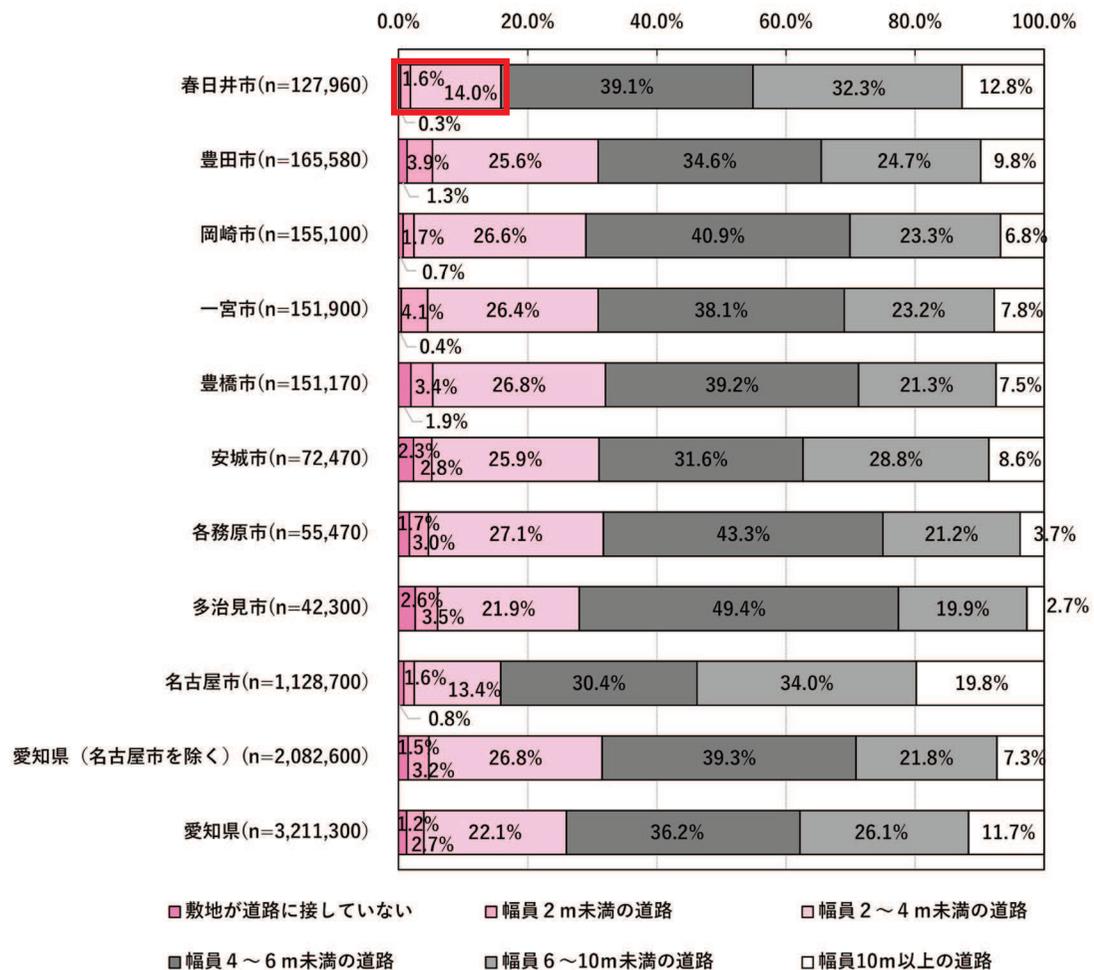
出典：春日井市 HP 土地区画整理事業施行区域図

#### ■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）



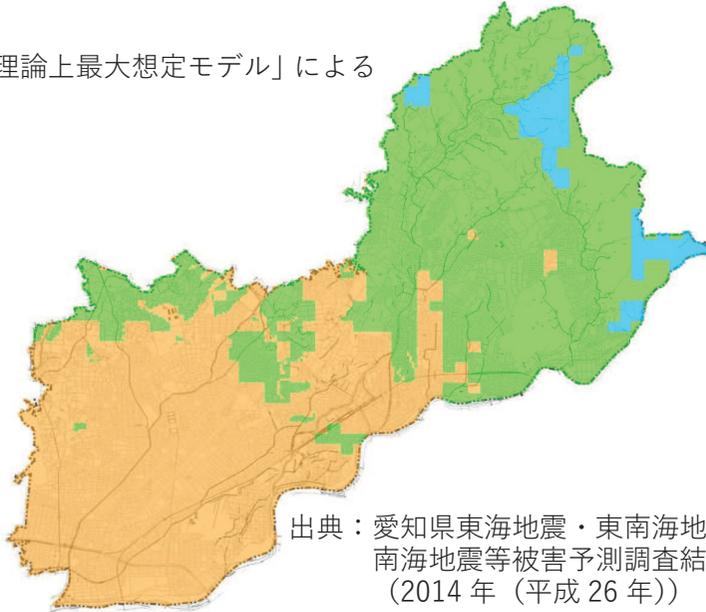
出典：住宅・土地統計調査（令和 5 年）

## 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、市域の広範囲に洪水浸水想定区域が広がっています。

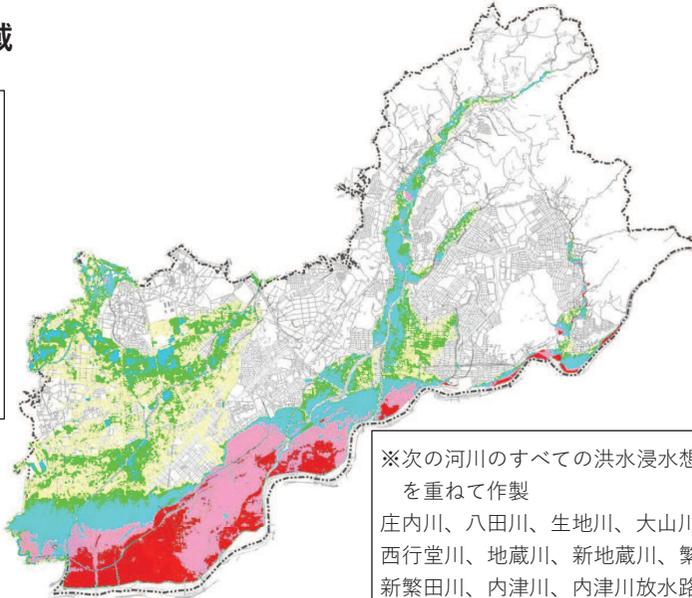
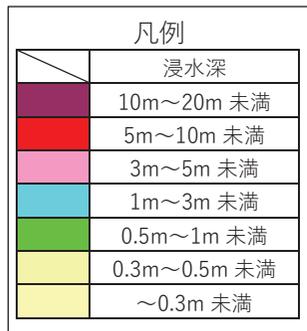
### ■震度分布

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）



出典：愛知県東海地震・東南海地震・南海地震等被害予測調査結果（2014年（平成26年））

### ■洪水浸水想定区域



出典：洪水浸水想定区域図（愛知県、各年）

※次の河川のすべての洪水浸水想定区域を重ねて作製  
庄内川、八田川、生地川、大山川、西行堂川、地藏川、新地藏川、繁田川、新繁田川、内津川、内津川放水路、大谷川、うぐい川

## 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

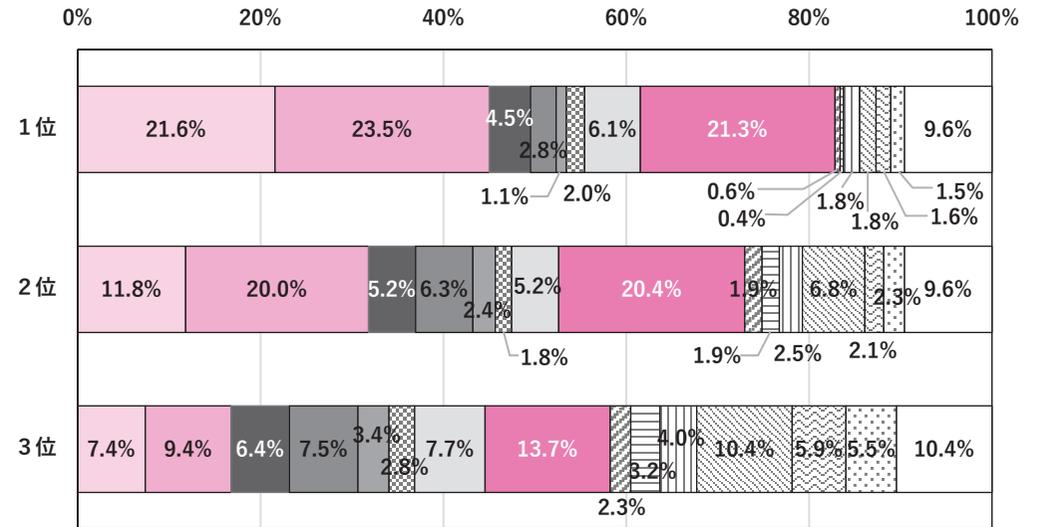
### ■住まい・住環境に関して重視する項目

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
- 快適さ
- 防災
- 防犯
- 省エネルギー性能
- バリアフリー性能
- 生活の便利さ
- 地域の防災
- 住居費負担
- 子育てや教育
- 医療・福祉
- 歩行時の安全性
- 人とのつながりやいきがい
- 自然環境
- 無回答

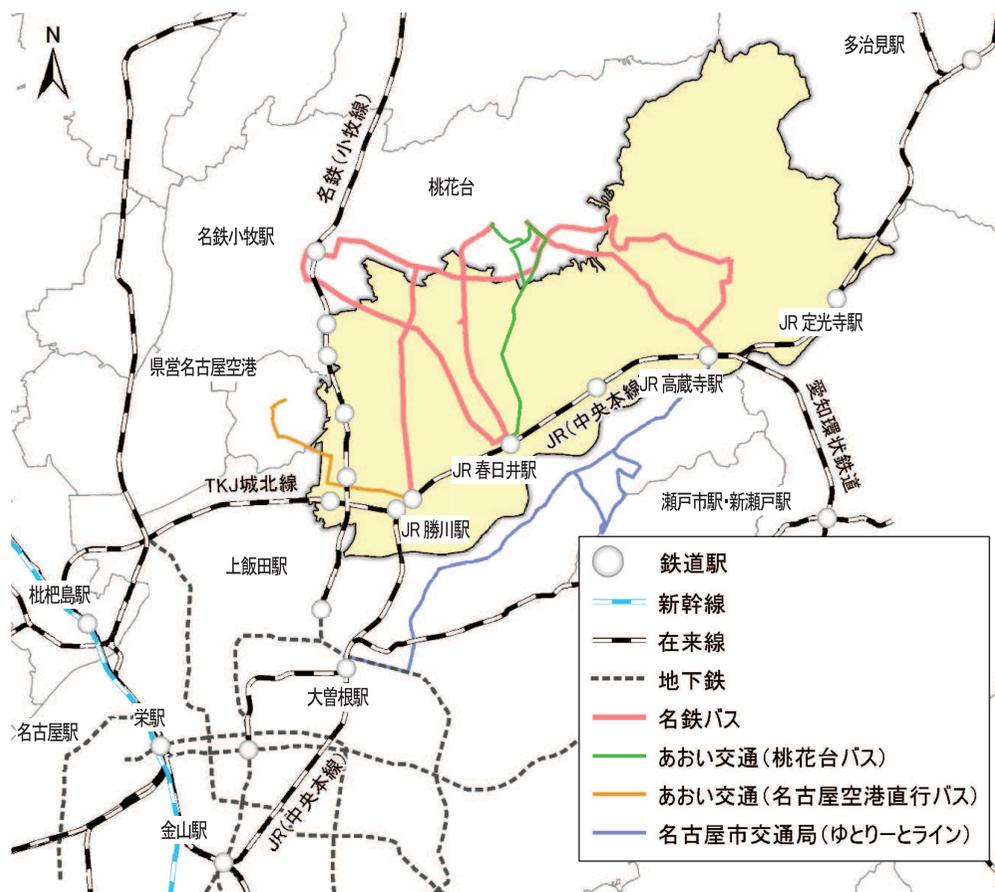
出典：市民アンケート調査（令和6年度）

## エ 公共交通

本市は、JR中央本線、名鉄小牧線、愛知環状鉄道、TKJ(JR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

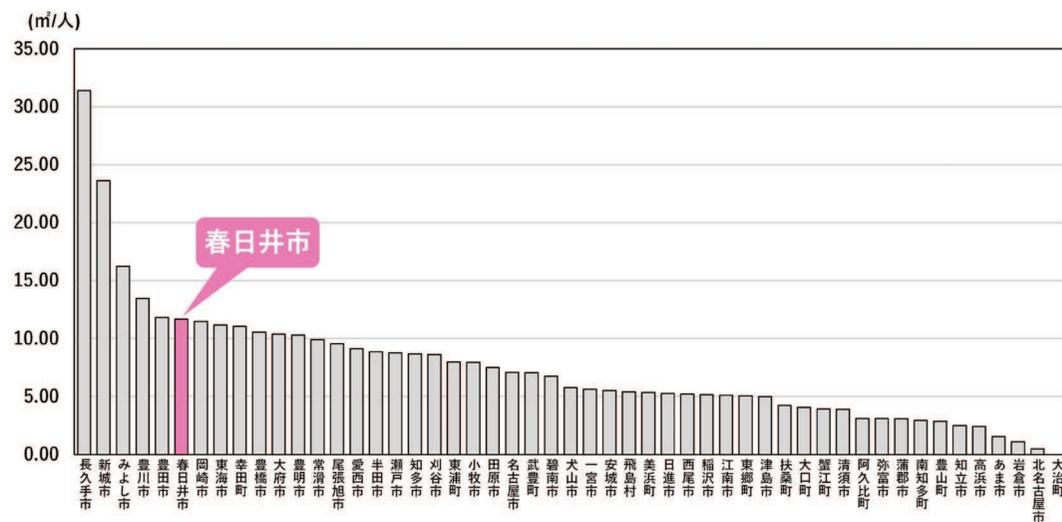


出典:春日井市地域公共交通計画(2021.3)

## オ 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。



高蔵寺、Re ニューします。



ReNEW 宣伝部

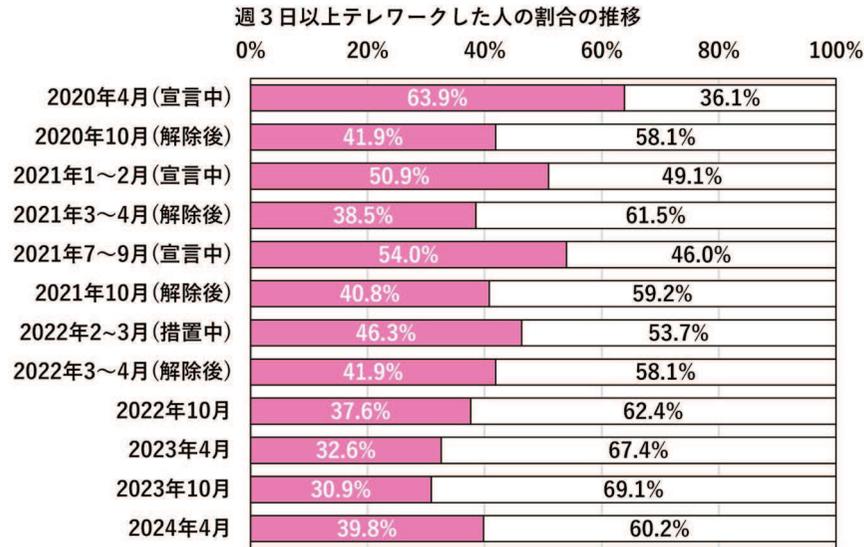
## 2 社会経済状況

### (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

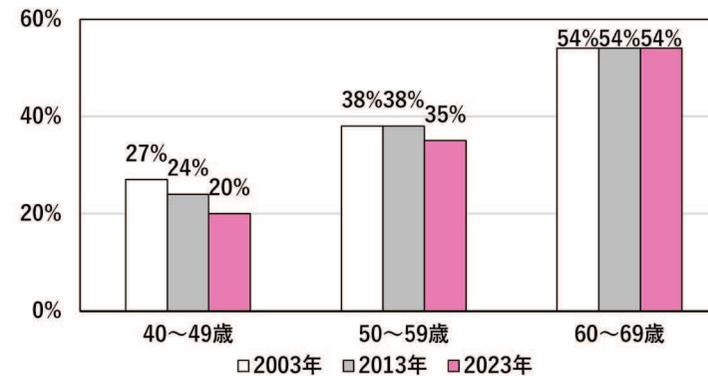


・免許返納後の日常の移動に困る方が増えることが懸念される中、自宅からバス停や医療施設等へのオンデマンド型送迎サービスにより、お年寄りや小さい子どもも安心して出かけることが可能となります。

#### 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」

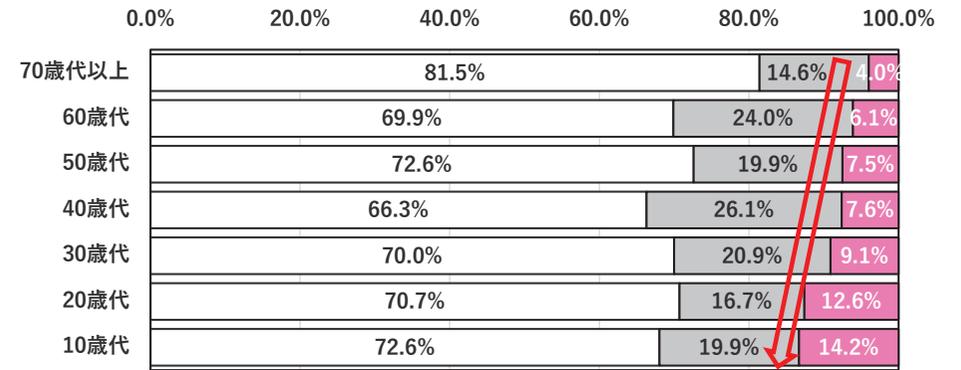
## (2) 社会全体の価値観の変化

### 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

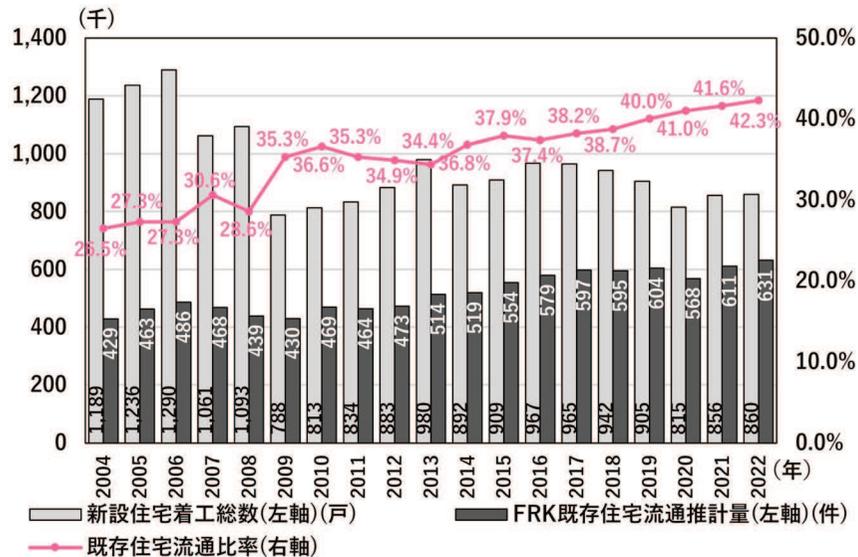
■言葉と内容の両方を知っている

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

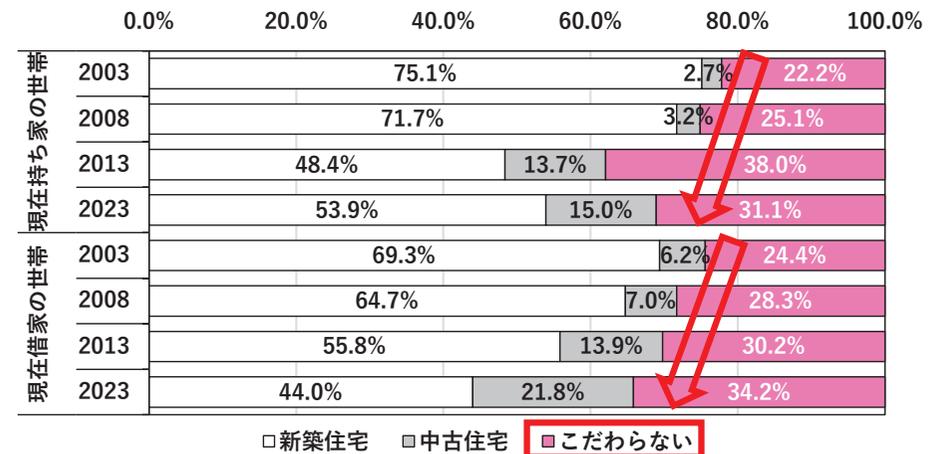
既存（中古）住宅の流通比率は、新設住宅着工総数の増減に伴う変動はあるものの、ほぼ一貫して上昇しています。

#### ■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

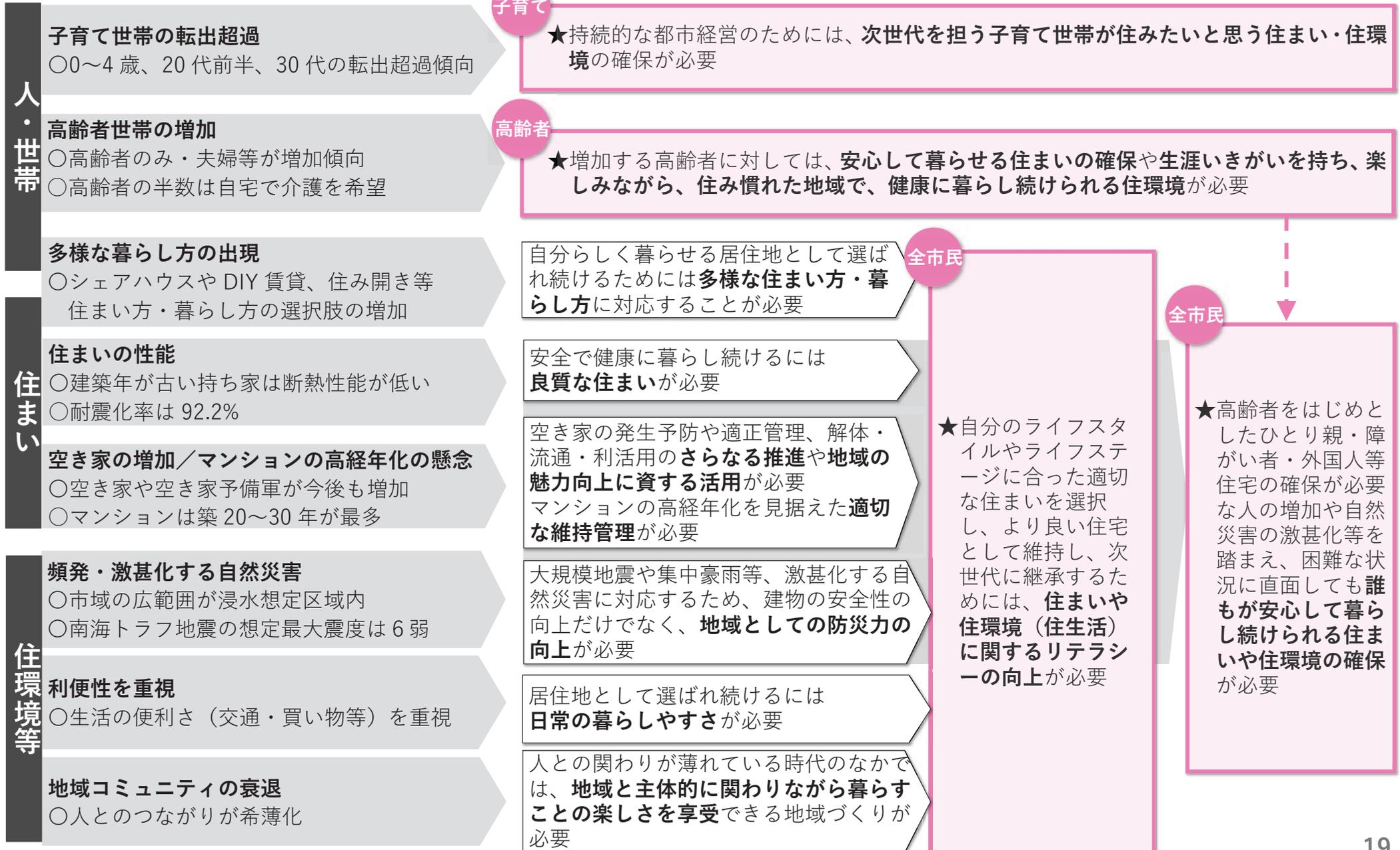
出典：国土交通省「平成30年 住生活総合調査」

### 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。

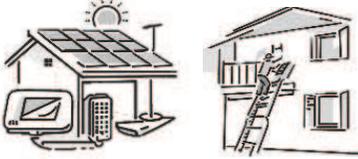
<現状>

<課題> ★：特に重要なもの



## 第3章 計画の理念・目指す姿・目標

前章の住生活を取り巻く現状と課題から、上位計画である「第六次春日井市総合計画」における市の将来像「暮らしやすさと幸せをつなぐまち かがい」の実現に向けて、本計画の基本理念、目指す姿、目標を次のとおり定めます。

理念	目指す姿	目標
<p>未来へと 住みつがれるまち 安心の中に 暮らしやすさ 春日井市 幸せ</p> 	<p>I</p> <p>希望に沿った 快適な住まいで 自分らしく 住み続けている</p>	<p><b>目標①</b> 住みつなげる良質な住まいの形成</p>  <p><b>目標②</b> 高経年化した住まいの適切な管理、除却・更新の促進</p>  <p><b>目標③</b> だれもが安心して住み続けられる 住まいの確保と生活支援の連携を実現</p> 
	<p>II</p> <p>安全・安心で 利便性の高い 環境のもと 人と人が支え合 うコミュニティが 形成されている</p>	<p><b>目標④</b> 頻発・激甚化する自然災害に対する充実した備えの強化</p>  <p><b>目標⑤</b> 自分らしい住まい方・暮らし方ができるネットワークの形成</p>  <p><b>目標⑥</b> ライフタウンとして安心、便利で暮らしやすい住環境の実現</p> 

# 1 計画の理念について

未来へと 住みつがれるまち 春日井市 安心の中に 暮らす幸せ

## 未来へと 住みつがれるまち

市民の健康や地球環境にやさしい  
良質な住まいを形成し、  
次世代に住みつがれるまちを目指します。

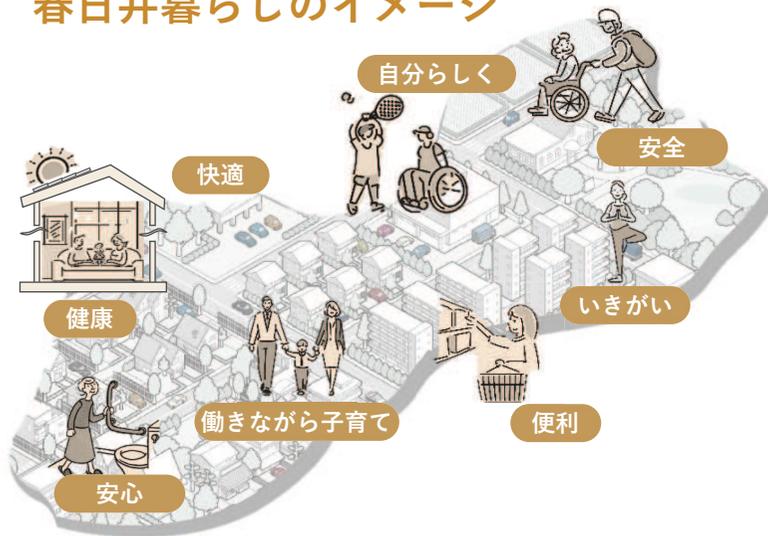
## 安心の中に 暮らす幸せ

日常の暮らしが安心につつまれながら、  
人生の困難な状況に直面しても揺らぐ  
暮らしつづけられることを目指します。

# 2 目指す姿について

前項で掲げた理念をもとに、「住まいと暮らし」の視点と、「住環境」の視点から目指す姿を定めます。

## 春日井暮らしのイメージ



### 目指す姿Ⅰ

**希望に沿った快適な住まいで  
自分らしく住み続けている**

本市で暮らすすべての人が、自身のライフスタイルやライフステージに応じて、希望に沿った良質な住まいを選択し、快適に暮らせることを目指します。

また、住宅確保要配慮者が自分に合った住まいを確保し、安心して住み続けられることを目指します。

### 目指す姿Ⅱ

**安全・安心で利便性の高い環境のもと  
人と人が支え合うコミュニティが形成されている**

頻発・激甚化する自然災害に対する備えを充実させ、自らの身の安全は自ら守るための地域防災力の向上とともに、日々の暮らしが便利で暮らしやすい住環境を目指します。

さらに、そうした住環境の中で、自分らしく地域とつながりながら暮らせることを目指します。

### 3 目標について

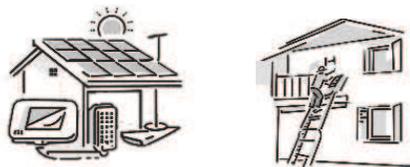
2つの目指す姿を実現するための6つの目標を定めます。

#### 目指す姿Ⅰ 希望に沿った快適な住まいで自分らしく住み続けている

##### 目標①

##### 住みつなげる良質な住まいの形成

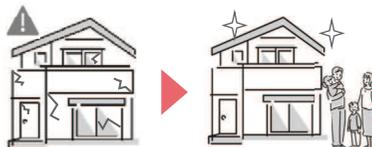
住み心地のよい安全・快適な住まいを新築・中古両面から供給を促進し、良質な住まいを増やします。



##### 目標②

##### 高経年化した住まいの適切な管理、除却・更新の促進

使える空き家を求めやすい価格の住まいとして流通につなげるとともに、空き家・マンションの適正管理を後押しし、管理不全化を予防します。また、使えない空き家は、除却・更新を促進します。



##### 目標③

##### だれもが安心して住み続けられる住まいの確保と生活支援の連携を実現

市営住宅を含む公的賃貸住宅や民間賃貸住宅等で、入居を拒まれず円滑に入居できる住まいを確保するとともに、住み慣れた地域で望む住まいに住み続けられる環境をつくります。



#### 目指す姿Ⅱ 安全・安心で利便性の高い環境のもと人と人が支え合うコミュニティが形成されている

##### 目標④

##### 頻発・激甚化する自然災害に対する充実した備えの強化

地震や水害、猛暑等の危機に対して、平時から防災への意識を高め、備えるための情報の発信や支えあう体制を整備します。また、避難路の安全性の確保や早期の復旧に向けた体制を整備します。



##### 目標⑤

##### 自分らしい住まい方・暮らし方ができるネットワークの形成

自分に合った地域や人との関わり方が選択できる多様なネットワークを創出します。



##### 目標⑥

##### ライフタウンとして安心、便利で暮らしやすい住環境の実現

選ばれるまちとして重要な条件である“生活利便性”が高いまちで、安心して暮らせる住環境を形成します。



## 第4章 施策の展開

### 1 施策の方向性

施策の方向性は、本市の課題やターゲットを考慮しA特に重点的に推進すべき施策とB基本施策の2段階で位置づけます。

特に、Aは、多くの目標達成に関連し、市の現状と課題から優先度が高く、俯瞰的に考えるべき施策として次の考え方で設定し、重点的に取り組みます。

(A-1)及び(A-2)：他施策の取組を支える、支援体制づくりと住生活リテラシーの向上

(A-3)：子育て世帯を対象とした居住促進

(A-4)：高齢者を対象とした居住支援

#### ■特に重点的に推進すべき施策

<全市民>

方向性

		目指す姿Ⅰ			目指す姿Ⅱ		
		希望に沿った快適な住まいで自分らしく住み続けている			安全・安心で利便性の高い環境のもと人と人が支え合うコミュニティが形成されている		
		目標①	目標②	目標③	目標④	目標⑤	目標⑥
		住みつなげる良質な住まいの形成	高経年化した住まいの適切な管理、除却・更新の促進	だれもが安心して住み続けられる住まいの確保と生活支援の連携を実現	頻発・激甚化する自然災害に対する充実した備えの強化	自分らしい住まい方・暮らし方ができるネットワークの形成	ライフタウンとして安心、便利で暮らしやすい住環境の実現
		住まいの供給 希望に沿った住まいが手に入る 持家・賃貸住宅		居住安定 円滑入居	都市基盤整備(ハード) コミュニティ形成(ソフト)	日常の暮らしの充実	都市基盤整備(ハード)
A-1	安心して暮らせる住まいの確保から居住継続に向けた支援体制づくり	●	●	●	●		
A-2	住生活リテラシーの向上	●	●	●	●	●	●
		<属性別>					
A-3	子育て世帯に選ばれる住宅・住環境づくり	●	●			●	●
A-4	高齢者世帯がいきいきと暮らせる住宅・住環境づくり	●		●	●	●	

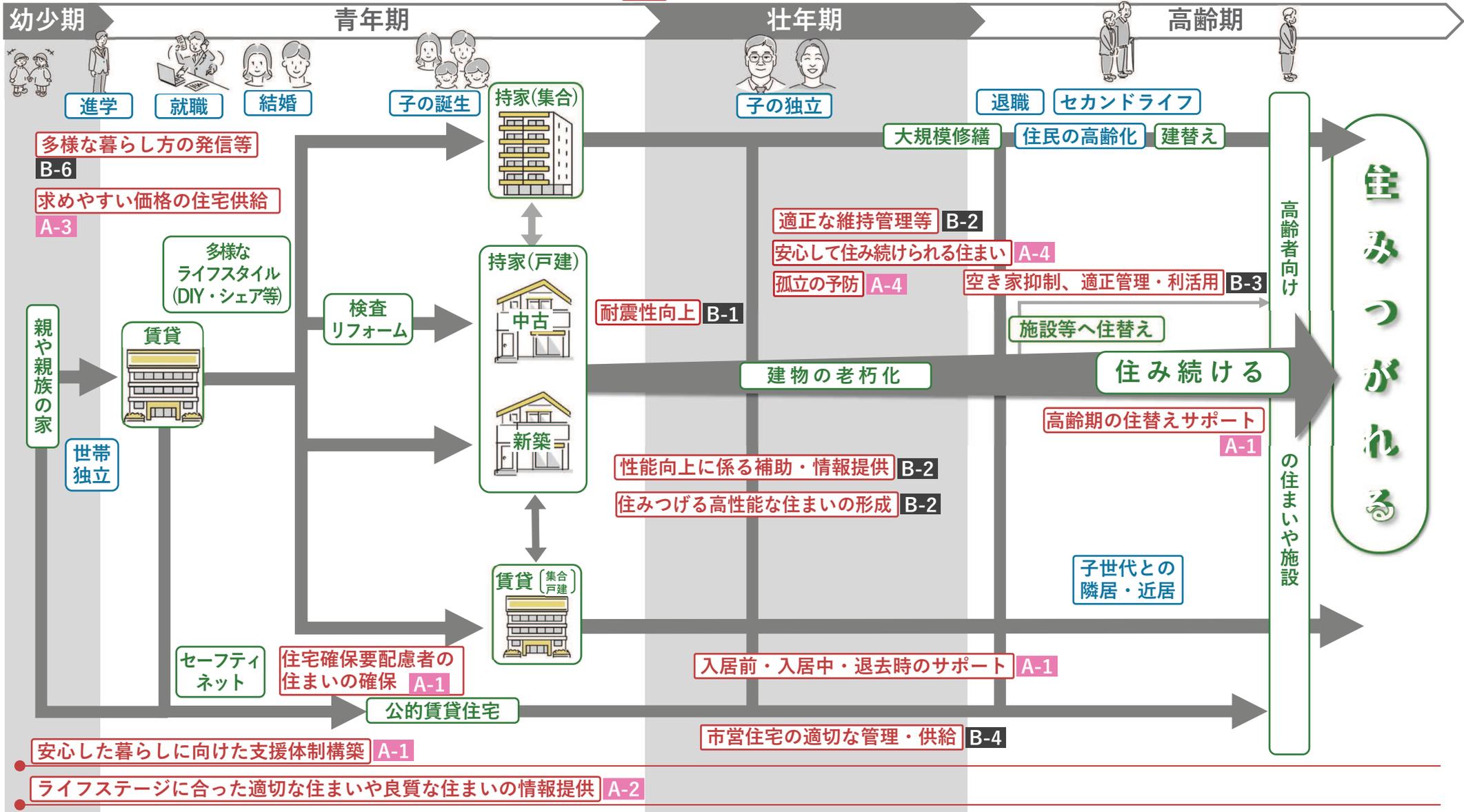
観点

#### ■基本施策

方向性	B-1	耐震化の促進	耐	●			●	
	B-2	住み継げる住まいづくり	マ	●	●			
	B-3	空き家の状態に応じた対策	空	●	●		●	●
	B-4	住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保	市			●		
	B-5	自然災害に備える考え方の浸透と体制の整備				●		
	B-6	“春日井暮らし”の発信と住民主体の取組に対する支援					●	
	B-7	生活・交通利便性や地域の防犯力の向上						●

## 2 ライフステージと住まいの変化に関連した施策の方向性

□ 身辺事情(世帯人数)の変化 
 □ 住まいの状況・変化 
 □ 必要な取組 
 ※住まいの変化を伴う代表的なライフイベントを記載しています。



- 住環境**
- 災害への備え B-5
  - 住民主体の活動支援や情報発信 B-6
  - 生活・交通利便性と防犯力の向上 B-7

- 賃貸住宅の家主**
- 適切な管理や質の向上 B-2
  - 高齢者や外国人等の属性を理由とした入居を拒否しない A-1
  - 多様な住まい方を受け止める A-3

### 3 特に重点的に推進すべき施策

施策の方向性  
A-1

## 安心して暮らせる住まいの確保から居住継続に向けた支援体制づくり

▶ 関連 目標① 目標② 目標③ 目標④

目的

### 住宅確保要配慮者をはじめとした だれもが安心した暮らしを確保する

#### 春日井市の状況

【人・世帯】 年収300万円未満が約3.4万世帯（全世帯の27%） そのうち43.3%の約1.5万世帯が借家居住（令和5年住宅・土地統計調査）  
（市営住宅の本来階層<sup>※</sup>世帯は2020年～2045年にかけて微減予測（約2.3万世帯⇒約2.0万世帯）（住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム）

【建物】 公営住宅は2,420戸、ニュータウン内には比較的低廉な家賃があるUR都市機構の賃貸住宅が6,838戸  
低廉な民間賃貸住宅（家賃4万円未満）は約4,100戸（令和5年住宅・土地統計調査） セーフティネット登録住宅は約3,300戸

※本来階層  
政令月収（世帯全員の年間総所得金額から扶養控除等の額を控除した後の月平均額）が15.8万円以下である世帯

#### ■住まいに関する相談ニーズ

低所得者：住まい探しの相談先がない（事業者ヒアリング）

高齢者：「高齢期の住まいや住み替え」「日常の見守り」の相談ニーズが市民全体より高い（市民アンケート調査）

子育て世帯：「リフォーム（テレワーク等）」「空き家の活用（DIY等）」「仕事と子育ての両立を支えるサービス等」の相談ニーズが市民全体より高い（市民アンケート調査）

▶ 住まいに関する相談を気軽にできる場所が必要

#### ■住まいの確保（賃貸住宅）と居住継続

[市] 年収200万円未満の借家居住者の満足度⇒住居費負担の不満足度が高い（50%（やや不満34.6%＋不満15.4%））（市民アンケート調査）

[市] 低所得者の住宅型有料老人ホームの受け入れ先がない（事業者ヒアリング）

[市] 住まい探しの優先事項で多いのは家賃と保証人の有無（事業者ヒアリング）

[市] 春日井市を業務区域として実働している居住支援法人が少ない

[全国] 高齢者に対して約66%の大家が拒否感を有する（国交省調査）

[全国] 大家等の入居制限の理由は、「居室内での死亡事故等に対する不安」が多い（国土交通省調査）

[全国] 大家等が求める居住支援策として「家賃債務保証の情報提示」「見守りや生活支援」や「死亡時の残存家財処理」が多い（国土交通省調査）

[市・全国] 入居前、入居中、退去時で各種支援の充実が求められている（事業者ヒアリング）

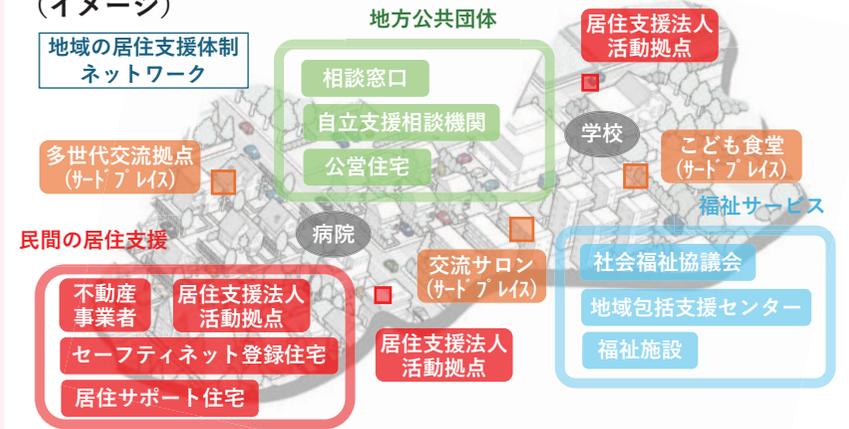
\* 入居前：住まいの相談から物件探し・引越し先の環境整備

\* 入居中：孤立の防止や安否確認の仕組み、住み替え等の相談窓口

\* 退去時：家財処分への支援の充実等

▶ 住宅確保要配慮者への入居から退去時までの一貫した総合的な支援体制の整備が必要

#### 地域資源を活用した、住宅と福祉が一体となった居住環境の整備（イメージ）



現状／意識・意向や 目的の達成に向けて必要なこと

※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／[全国]：全国的な傾向・全国データ

## 「住まいの窓口」の充実、「居住支援協議会」の設立と関係団体等との連携促進

### 1 市役所「住まいの窓口」の充実 (27 ページ参照)

住宅施策に関する現在の窓口を、総合的な相談・申請窓口として機能を充実させます。

- (1) 市の住宅施策に関する相談・申請窓口を集約し、市民にとって気軽に相談できる窓口機能を充実させます。また、必要に応じて福祉分野の窓口等と連携し、住まいの確保から居住継続に関する一体的な支援を行います。
- (2) 住まいやそこで営まれる暮らしに関する関係団体の相互連携を促進させるコーディネート機能やアドバイザー機能を担います。
- (3) 官民連携で「住生活リテラシー」向上のための必要な情報発信を行います。

### 2 居住に関係する団体等による「居住支援協議会」の設立と連携促進 (28 ページ参照)

#### (1) 居住支援協議会の設立と連携促進

住まいの確保（入居前）や居住の継続（入居中や退去時）に**困難を感じている人が、賃貸住宅へ円滑に入居し、居住を継続できるような支援体制を整える**ため、居住に関係する不動産関係団体・福祉関係団体・市等が構成員となって**居住支援協議会を設立**します。当協議会では互いの専門分野や得意分野を活用し連携しながら地域の資源をつなぎ、総合的・包括的な居住支援をすすめます。

【活動目的】 第1フェーズ「顔の見える関係づくり（各団体等の役割の相互理解を進める）」

第2フェーズ「最適な役割分担を話し合い円滑な支援を行いながら、個別ケースの積み上げによる課題抽出」

第3フェーズ「多様なニーズへ対応するため新しい地域資源の開発を模索」

#### 【主な活動内容】

賃借人、賃貸人双方への情報提供

会員の知識向上や会員同士の協働・連携のための研修会や意見交換会等実施

#### (2) 重層的支援体制整備事業との連携

本市では、重層的支援体制整備事業の「**重層的支援会議**（情報共有に関する本人同意を得た場合に開催）」や「**支援会議**（支援拒否や本人同意が得られない場合で、出席者に守秘義務を課して開催）」において、制度や分野を超えた関係機関等と連携・協働による支援体制の構築を検討しているため、居住者支援のための支援会議として、必要に応じた制度連携を行います。

### 3 「住まいの窓口」と「居住支援協議会」の連携 (29 ページ参照)

住まいに関する困りごと等への支援を効果的に実施するため、「住まいの窓口」と「居住支援協議会」は、密接に連携を行います。

#### 重層的支援体制整備事業とは

高齢、障がい、子ども、生活困窮の分野を超えた多様な専門職と地域住民等との協働による包括的な相談支援体制と住民主体の課題解決体制を構築することを目的としたもの。

#### ■重層的支援体制のイメージ図

##### 重層的支援体制

属性・世代を問わない相談・地域づくりの実施体制

高齢分野の  
相談・地域づくり

障がい分野の  
相談・地域づくり

子ども分野の  
相談・地域づくり

生活困窮分野の  
相談・地域づくり

## 春日井市 住まいの窓口

### <取組内容>

#### Topic

#### 市民アンケート調査から ～住まいや暮らしに関する相談ニーズ～

【相談先】家族や知人等が多いが、60代以降は地域包括支援センター等福祉系の相談先が増加。

【相談形式】対面で相談したい方が74.5%。

【相談内容】全世代で「安心・信頼できる住まいの事業者選び」や「自然災害への住まいの備え」が多い。若者・子育て世代では「ライフスタイル・ステージにあった住まいの選び方」や「住まいに必要な費用や資金繰り」が多く、50代以降は「高齢期の住み替えや暮らしのサポート」が多い。

## 住まいの窓口

### 1 相談

#### 【相談者が市民】

- 住宅に関する相談
- 住宅確保要配慮者の賃貸住宅入居時支援や居住継続支援等  
(主に関係団体への案内)

※【福祉部門と連携】住まいの確保や住環境の問題解決だけでなく、暮らしに関する問題解決が必要なケースは福祉部門と適切に連携

#### 【相談者が関係団体等】

- 相談内容の解決に関係する他団体との調整、アドバイス  
(コーディネート、アドバイザー機能)

### 2 申請

#### 【申請者が市民】

- 市営住宅応募
- 空き家・空き地バンク登録
- 空き家の活用に係る補助
- 住宅の耐震化・減災化に係る補助
- 長期優良住宅の認定
- 住宅省エネ改修費補助
- 住宅用地球温暖化対策機器  
設置費補助

### 3 情報発信

- 住生活リテラシー向上のための  
情報発信
- \*市HPでの事例紹介やお困りごと  
フォーム設置
- \*セーフティネット登録住宅等の  
物件PR

## Topic

## 福祉関係事業者ヒアリングから ～住まいに関する困りごと～

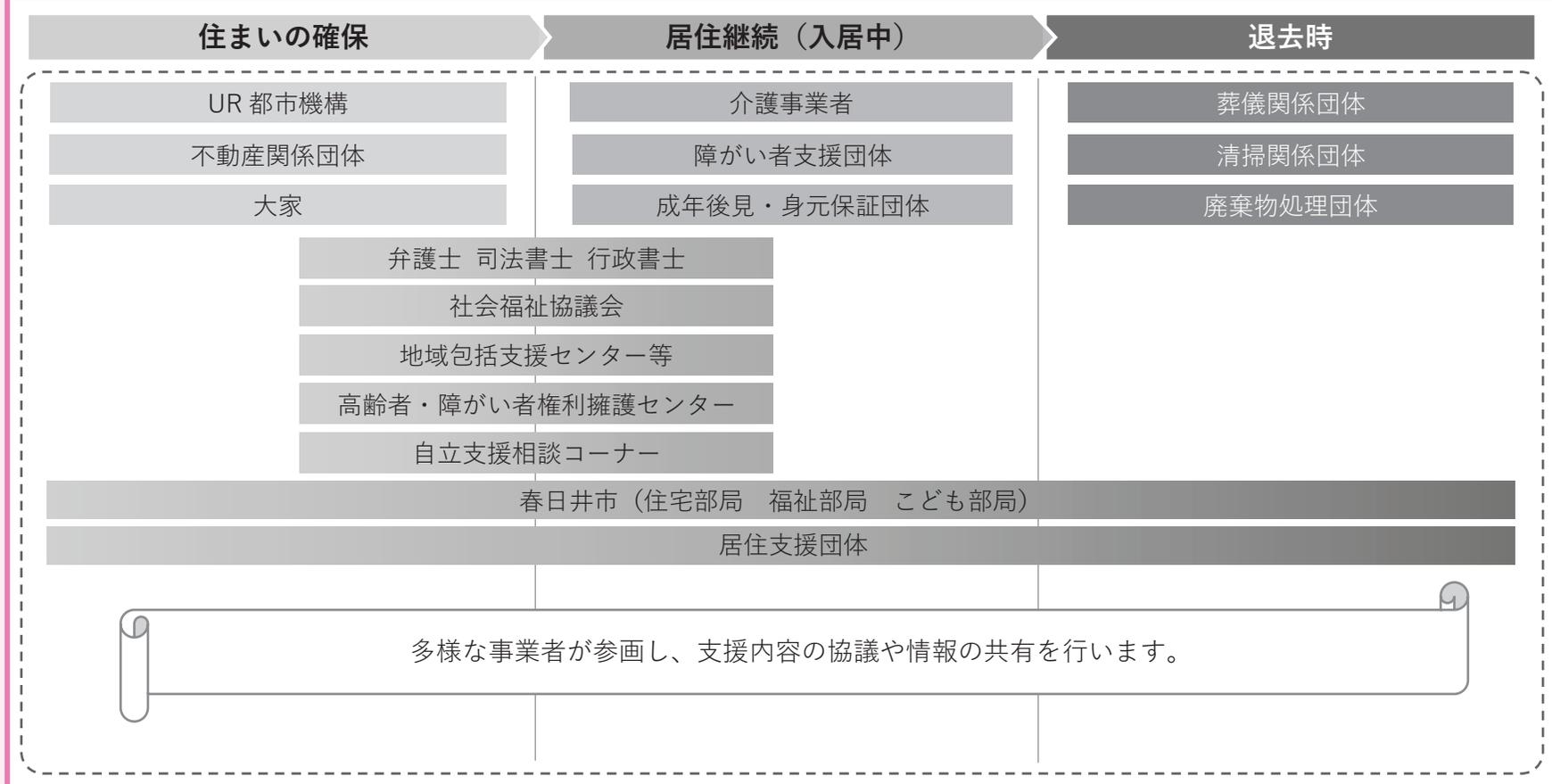
住まいの専門家ではなく、本人からの相談を受けて不動産業者へ複数回同行し家探しをするものの、容易に借りられず負担が大きい。経済的余裕がない、緊急連絡先がない等で借りられない場合が多い。

⇒賃貸人・賃借人両者にとって、賃貸住宅の入居前中後である住居探しからその後の相談、調整、安否確認がトータルで必要。バリアフリーの安価な住宅がない。等

## 居住支援協議会

## &lt;住まいの確保から居住継続に向けたフェーズごとの関係者&gt;

## 春日井市居住支援協議会



# 居住支援のための「住まいの窓口」と「居住支援協議会」の関係

## 居住支援協議会

### 春日井市 住まいの窓口



たとえば・・・

- 入居時、入居継続等支援の相談
- 空き家を探したい、活用してほしい
- 耐震改修、ZEH等の補助金申請
- 公的賃貸住宅の情報
  - \*市営住宅の申し込み
  - \*県営住宅、URのパフレット配布

市の住宅施策に関する申請窓口  
市の居住支援（住宅）の相談窓口

住まいのことについて  
どこに相談したらよいか  
わからない人がまず相談する窓口

連携

連携

自立支援相談コーナー

こども家庭センター

たとえば・・・

- 暮らしに関する問題の解決のために住まいの確保や住環境の問題解決が必要

市の居住支援（暮らし）  
の相談窓口

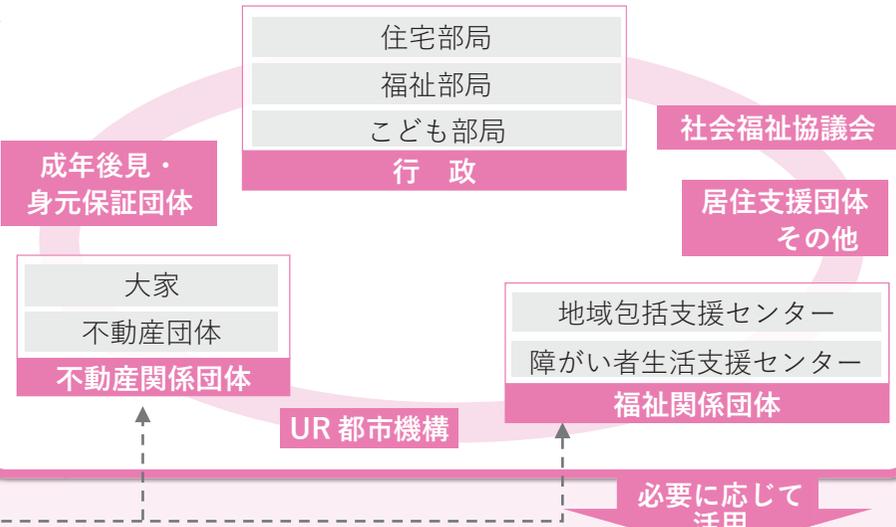
相談

住宅の確保に困難を感じている方が民間賃貸住宅へ円滑に入居できる環境整備のために、市・不動産関係団体・福祉関係団体等が連携する会議体

まずは顔の見える関係づくりからスタート



- 第1フェーズ 顔の見える関係づくり
- 第2フェーズ 個別ケースの積み上げ・課題抽出
- 第3フェーズ 新しい地域資源の開発の模索



住まいに関する様々な相談  
<住まいに関して悩みを抱える人>

居住者支援のため支援会議(重層的支援体制整備事業)との連携

中古住宅を買いたいが耐震性は大丈夫かな・・・



環境負荷を低減する住宅の性能とは・・・



住み慣れた地域で住み続けるには・・・



老朽化する建物をそのままにしたらどうなる・・・



障がいのある子の自立のために賃貸住宅を探したいけど・・・



年を取って今の賃貸住宅から引越したいけど借りられるかな・・・



施策内容\取組の目標年度		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
取組 1	住まいの窓口の充実	体制検討					実施				
取組 1	居住支援協議会の設立	準備	設立				実施				

目的

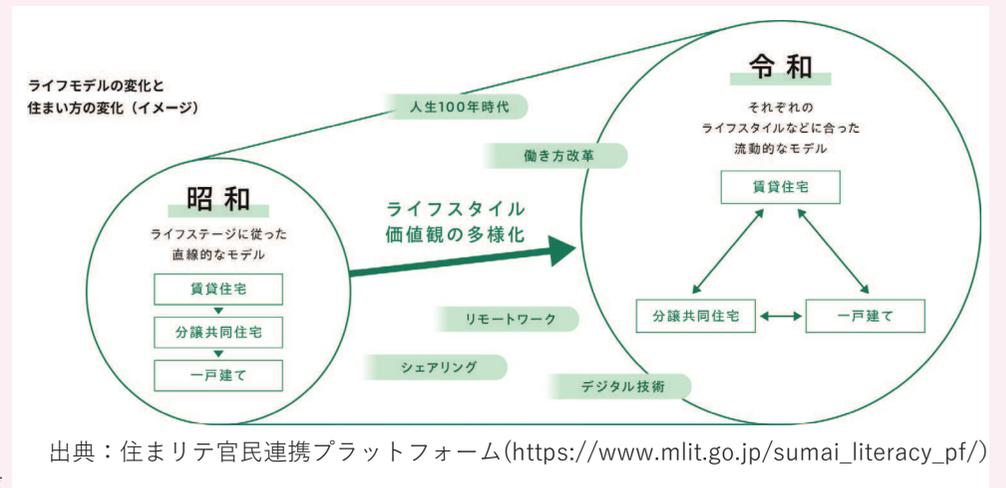
自分のライフスタイル・ライフステージに合った住まいを選択し、より良い住まいを将来に渡って住み継いでいけるための知識の取得や活用ができる



現状／意識・意向や 目的の達成に向けて必要なこと

■ライフスタイルや住まい方の変化等

- [全国] SNS 等の普及により、ライフスタイルや価値観が多様化。かつての画一的な「郊外庭付き一戸建て」というゴールは、誰もが抱く理想像ではなくなっている
- [全国] 自然災害の激甚化・頻発化への対応が必要
- [全国] 住まいは子育て・教育、老後と並んで人生の三大支出、また住まいの維持には少なくないコストがかかる（消費支出の25%）ため、自らの長期的なライフプランに合わせた判断が必要
- [全国] 住宅購入後に「もっと住まいの選択全般について学んでおいたほうがよかった」が53.5%を占める(国土交通省調査)
- [市] 60代以上の単身・夫婦世帯の85.7%が市内居住を希望。うち今の住まいに住み続けたいが89.2%（市民アンケート調査）
- [市] 建築年が古い持家は断熱性能が低い（2000年（平成12年）以前建築では二重サッシの窓の設置状況が23%）（令和5年住宅・土地統計調査）
- [全国] 住まいの断熱性を高めると住宅内での活動が活発になる。床近傍の室温が低い住宅では疾病リスクが高い（国土交通省調査）



▶価値観やライフステージ、趣味嗜好等によって、住まいに求めるものが変化していくことを認識してもらうことが必要

■資産としての認識

- [全国] 60代では、住まいを「こどもや家族に残したい」の割合が27% (国土交通省調査)
- [全国] 家計を主に支えるのが65歳以上の世帯では、70%が戸建（持家）に居住（令和5年住宅・土地統計調査）
- [全国] 住まいは世代を超えて利用することで、一世代あたりの住居費負担の軽減が期待
- [全国] 住まいを適切に維持管理し次の居住者へ住み継ぐのは、空き家の発生抑制や要配慮者の住まいの確保にも資すると期待

▶次代に住み継ぐためには、適切な維持管理の方法やその費用についての理解が必要

※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／[全国]：全国的な傾向・全国データ

取組 1

## 住生活リテラシーの向上

住まいの性能向上、維持管理、自分らしい住まい方の提案や、ライフステージによって必要となる住まいや住環境が変わっていくこと等に関する知識を市民に普及するため、セミナーの開催等積極的にリテラシーの向上に向けた取組を行います。

### ■取組イメージ

#### ▶年代やテーマを絞った講演会やセミナーを開催

##### 全世代

質の良い住宅を維持するために必要な知識の習得や、安心した暮らしのために必要な情報の提供等を目的としたもの。

(例)防災・収納整理・住まいのお手入れ・ニュータウンの暮らし等

##### こども～若年・子育て期

こども時代から“まち”や“住宅”に興味を持ってもらうことが、住生活リテラシーの向上には重要になるため、こどもたちが興味を持ちやすいアニメ等のコンテンツの活用を検討。

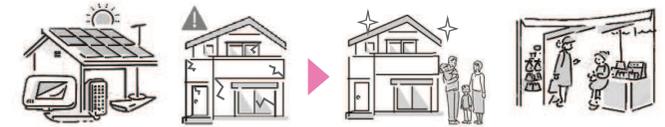
##### 中年～高齢期

住み続けるために必要なことや住み継ぐために必要なこと等を事前に習得する。

#### ▶積極的な情報発信の実施

良質な住環境の実現に向けて、市民の住生活リテラシーの向上のため、積極的な情報発信に努めます。

世代により情報の入手方法が異なることや、インターネットが使えない、講演会等に参加が難しい方も存在することから、市公式ホームページやSNSによる情報発信だけでなく、支援団体や事業者等を通じた情報発信等、積極的に普及啓発を行います。



取組 2

## 住生活に関する多様な体験・活動の場の創出

「取組1」の延長・発展として、より身近に、かつ日常的・継続的に住生活リテラシーの向上に向けて自分事として取り組んでもらうために、**住民主体の住生活に関する多様な体験・活動の場**を、ワークショップの開催や活動団体の設立等で支援します。

施策内容\取組の目標年度		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
取組 1	住生活リテラシーの向上	継続実施									
取組 2	住生活に関する多様な体験・活動の場の創出	検討	実施								

目的

## 子育て世帯が住み続けたいと思えるまちを目指す

### 春日井市の状況

【人・世帯】 子育て世帯※1は2010年～2020年で微減傾向（約2.8万世帯⇒約2.6万世帯）（国勢調査）

共働き子育て世帯※2は約1.3倍（約0.9万世帯⇒約1.2万世帯）（国立研究開発法人建築研究所）

【居住状況】 子育て世帯※3の持ち家率79.3%（戸建て70.1%、マンション8.6%、長屋・その他0.5%）

【今後の居住意向】 79.9%が市内居住を希望（市民アンケート調査）

（市内居住希望：春日井市に住み続けたい37.8%+当分は春日井市に住み続けるつもり41.7%+市内で転居したい0.4%）

※1：子育て世帯（①+②）

①夫婦と子供で構成する世帯（18歳未満の子がいる）  
②18歳未満の世帯員のいるひとり親世帯

※2：共働き子育て世帯（①+②）※末子が18歳未満

夫婦と子供で構成する世帯のうち、  
①世帯主・配偶者が共に「正規の職員、従業員」又は「労働者派遣事業所の派遣社員」である世帯

②世帯主・配偶者のいずれかが「正規の職員、従業員」であり、もう一方が「パート、アルバイト、その他」である世帯

※3：子育て世帯 夫婦と子供で構成する世帯

### ■子育て世帯の転出理由等

【市】 住まいの選択において、「住居費負担」の重要度が高いが満足度は低い（市民アンケート調査）

【市】 新築戸建て住宅の価格が周辺市に比べてやや高い（県平均と比べて10%程度）（レインズ（2023年））

【市】 戸建て住宅の新築と中古では価格差が900万円程度（新築約3,400万円、中古約2,500万円）（レインズ（2023年））

▶ 求めやすい価格の住まいの供給が必要

### ■子育てと仕事の両立

【市】 子育てと仕事の両立について、30.4%の人が「不安をよく感じる」（就学前児童保護者）（子ども・子育てアンケート（令和6年））

【市】 こどもが安全に遊べる公園等について、市の西部及び中部地域において不満足度がやや高い（市民アンケート調査）

【市】 「落ち着いた環境での子育て」「買い物や仕事が歩いて行ける範囲にあるまち」「自宅付近で仕事をしながら暮らせる」まちが理想

【市】 「仕事と子育ての両立を支える施設やサービス」に関する相談ニーズが市民全体と比べて特に高い（市民アンケート調査）

（市民アンケート調査）

【市】 市内の病児・病後児保育は2施設のみ（名古屋市との相互利用協定あり）。

【市】 一時預かりを希望した日に利用できなかったことが「ある」が32%（子ども・子育てアンケート（令和6年））

▶ こどもが健やかに育ち、働きながら子育てしやすく・暮らしやすい環境の整備が必要

### ■地域との関わりと居住意向

【全国】 「近所にこどもを預かってくれる人はいない」が60%（令和4年 厚生労働白書）

【全国】 地域住民とのコミュニケーションや地域活動への参加があるほうが、継続居住の意向が高まる（第一生命経済研究所 2023 調査）

▶ 地域への愛着の創出につながるコミュニティの場や仕組みづくりが必要

### ■多様な暮らし方の広がり

【市】 子育て世帯は「ライフスタイル・ステージに合った住まいの選び方」「将来に向けた住まいの備え（資金計画、終活、利活用、住替え）」に関する相談ニーズが市民全体よりやや高い（市民アンケート調査）

【全国】 社会全体的にSDGsの考え方が浸透し、シェアリングエコノミーの考え方が広まってきている（国土交通白書）

【全国】 現在借家の世帯が住替える場合に新築中古にこだわらない割合が増加傾向（2008年（平成20年）から2018年で6ポイント増の34.2%）

（住生活総合調査）

▶ 新しい暮らし方・価値観に合った住まい・暮らし方の発信が必要

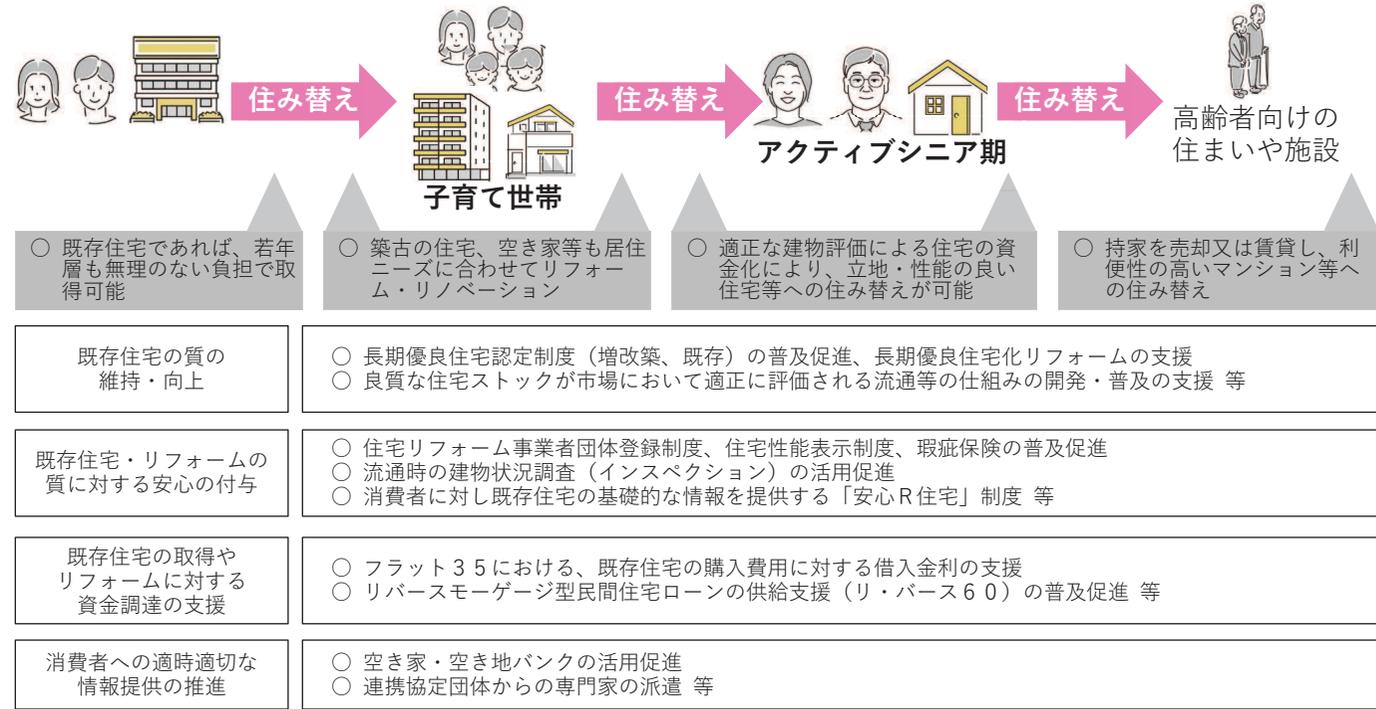
現状／意識・意向 や 目的の達成に向けて必要なこと

取組 1

## 既存住宅・リフォーム活性化による住み替えの促進

住宅数が世帯数を上回り、空き家が増加している現在、多様なニーズにあった住生活を実現するため、**空き家を有用な住宅ストックとして活用**することが求められています。求めやすい価格となりうる空き家の活用は、特に、子育て世帯の需要に応える可能性があります。

しかし、既存住宅である住宅ストックの全住宅流通量に占める流通シェアは低い水準であるため、その質の維持・向上、適正な建物評価ルール の定着等を図る必要があります。今後、**既存住宅・リフォーム市場の活性化を促進**することで、**ライフスタイル・ライフステージに応じた住み替えの円滑化**を図ります。



取組 2

## 子育て世帯の暮らしを支える施設等の充実

交通児童遊園、ぐりんぐりん、朝宮公園遊具広場といったこどもの遊び場の整備を進め、適切な維持管理により**こどもが健やかに育てる環境の整備**を進めてきました。今後は、共働き世帯が安心してこどもを預けられる学童保育等の**居場所の確保に引き続き努めるとともに**、「空き家地域貢献活用事業補助金」を活用した子育て世帯等を支援する施設を検討します。

<交通児童遊園>



<ぐりんぐりん>



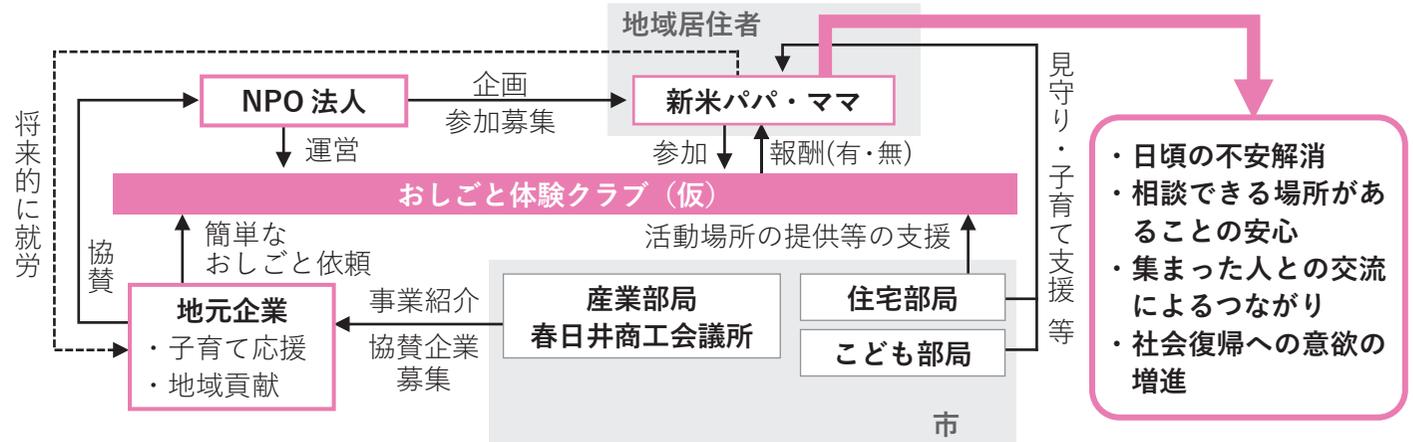
<朝宮公園遊具広場>



取組 3

子育て世帯と地域とのつながりの創出

- 1 春日井市を拠点に活動する NPO 法人と連携して小さな子どもをもつパパ・ママが、ちょっとした作業を軸に地域とつながれる場・仕組みをつくります。  
 メインターゲットは 0~2 歳程度の子どもを持つ世帯とします。



- 2 地区社会福祉協議会による子育て支援  
 地域の公民館等の身近な施設を利用し、住民の参加と協力を得て地区社会福祉協議会が活動・運営をしています。  
 子育て世帯を対象に、市内 11 地区（2025 年度時点）で概ね月 1 回開催し、地域での友だち作りや、育児不安の緩和を図っています。



取組 4

施策の方向性 A-2 の取組 1 と一部重複

子育て世帯の価値観に合った住まい方・暮らし方の紹介

多様な賃貸住宅や既存住宅の改修（DIY）、住み開き、隣居近居等に関する情報を発信します。

施策内容\取組の目標年度		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
取組 1	既存住宅・リフォーム活性化による住み替えの促進	継続実施									
取組 2	子育て世帯の暮らしを支える施設等の充実	継続実施・拡充検討									
取組 3	子育て世帯と地域とのつながりの創出	継続実施・拡充検討									
取組 4	子育て世帯の価値観に合った住まい方・暮らし方の紹介	継続実施									

## 高齢期を安全に暮らし、孤独・孤立を予防し健康寿命を延伸する

### 春日井市の状況

【人・世帯】 高齢者世帯※1は2000年（平成12年）～2020年で約2.6倍（約1.2万世帯⇒3.2万世帯）（国勢調査）  
 単身高齢者は約3.4倍（約0.4万世帯⇒約1.4万世帯≒全世帯の10.7%を占める）（国勢調査）  
 認知症高齢者は2023年に約8,000人 後期高齢者人口の増加に伴い認知症高齢者は増加の予測（春日井市高齢者総合福祉計画）

【居住状況】 高齢者世帯※2の70%が持家（戸建て）、20.2%が借家に居住（令和5年住宅・土地統計調査）

【今後の居住意向】 60代以上の単身・夫婦世帯の85.7%が市内居住を希望。（市民アンケート調査）

（市内居住希望：春日井市に住み続けたい48.3%+当分は春日井市に住み続けるつもり36.4%+市内で転居したい0.9%）

※1：高齢者世帯（①+②）

①単身高齢者世帯

②どちらかが65歳以上の夫婦のみの世帯

※2：高齢者世帯

家計を主に支える者の年齢が65歳以上の世帯

### ■高齢期の安全で健康な暮らし

【全国】 高齢期の不慮の事故死は転倒等／窒息／溺死・溺水の順に多い（交通事故死以上）

【全国】 家庭内の不慮の事故死の88.7%が65歳以上の者（家庭内の不慮の事故死のうち48%が不慮の溺死・溺水）（2024年人口動態調査）

【全国】 高齢者等のための設備がある住宅は持家で67.6%（手すり設置59.6%、段差のない屋内28.5%、またぎやすい浴槽26.6%）（令和5年住宅・土地統計調査）

【市】 建築年が古い持家は断熱性能が低い（2000年以前建築では二重サッシの窓の設置状況が23%）（令和5年住宅・土地統計調査）

【全国】 住まいの断熱性を高めると住宅内での活動が活発になる。床近傍の室温が低い住宅では疾病リスクが高い（国土交通省調査）

【全国】 こども全員が親元を離れる「エンptyネスト世帯」への移行は、世帯主が55～64歳のときが多く、住み替え意向は、おおむね同じ生活圏内で高齢期への備え（買い物利便性向上、住宅面積の減少（持て余していた）、管理の平易化）の目的が多い。（第60回住宅地分科会資料（株式会社リクルート））

【全国】 入居継続期間が長くなるほど、住生活の満足度は低下傾向（入居から30年超で大きく下降）。（第60回住宅地分科会資料（株式会社リクルート））

【全国】 入居期間が長くなり高齢化が進むと本人の体力も低下し前向きな住み替えは起きにくい。（第60回住宅地分科会資料（株式会社リクルート））

### ▶高齢期を安全で健康に暮らせるための早めの住まいの対応が必要

### ■認知症高齢者に向けた住まい

【全国】 単身高齢者の世帯数は、2020～2040で約1.4倍（約300万世帯増、全体の約20%）（国勢調査、日本の世帯数将来推計（2024年推計）（国立社会保障・人口問題研究所））

【全国】 高齢者のうち、認知症及び軽度認知障害の有病率は27.8%（2022年推計）（厚生労働省）

【全国】 認知症高齢者の特性を考慮した住宅改修の進め方や実施方法の検討が必要

【全国】 認知症高齢者が住み慣れた住宅で住み続けるには、本人に合った住まいの改修が重要（高齢者等のための住宅バリアフリー改修の計画手法に関する研究2015年（H27））

### ▶認知症高齢者も暮らしやすい住まいづくりが必要

### ■高齢者のいきがいと健康の関係

【市】 中高年は「地域での関係づくり」「いきがいややりがいを感じられる暮らし方」に関する相談ニーズが市民全体より高い（市民アンケート調査）

【全国】 高齢期によく外出する人はいきがいを感じやすく、いきがいがある人ほど健康状態が良い（令和4年高齢者社会白書）

### ▶いきいきと健康に暮らし続けられるためのきっかけづくりが必要

取組 1

## 高齢期を見据えた早めの住まいの対応の推進

施策の方向性 A-2 の取組 1 と一部重複

高齢期を健康で快適に暮らすために、住まいに対する早めの対応を促すための**普及啓発**を検討します。

住まい方

高齢者が本人に合った住まいで住み続けられる環境構築に向けて、まずは認知症の方が住みやすい住宅に関する基礎的な情報や認知症の種類に応じた住まい方の工夫に関する情報発信を行います。

また、どこに相談したらいいかわからない人に対しては、住まいの相談窓口を設置します（施策の方向性 A-1）。

改修

高齢期を健康で快適に暮らすために、早めの住まいの改修に向けて各種ガイドライン等を用いた普及啓発を検討します。

### ▼国交省：「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」



住替え・リフォーム

高齢期を見据えた早めの検討を促すために、住宅金融支援機構によるリバースモーゲージ型住宅ローン商品の普及啓発を検討します。

▶リ・バース 60

ノンリコース型の場合、借入人が亡くなった際の担保物件売却による残債不足でも相続人が返済する必要がない。



取組 2

## 見守りによる孤独・孤立の防止

- 先進的な技術を活用  
高齢者の見守りのために、先進的なシステム（AI カメラ等）の導入に向けた支援を検討します。
- 隣居近居のための情報提供

- 市の施策を活用  
さわやか収集による定期的な訪問や、地域見守りネットワークの各事業者による見守りにより、孤立世帯の早期発見や孤立死の防止を図ります。



取組 3

## 地域との気軽な交流機会の創出 (日常でのつながりの創出)

高齢者のいきがいや健康寿命の延伸に向けて、**地域と気軽に交流できる“場・仕組み・プレイヤー”の創出**に関する取組を推進します。これらは施策の方向性 B-5 における共助の輪の構築とも関係し、平時からの関わりをつくることにもつながります。

既存事業（地区社会福祉協議会による高齢者等サロンやいきいきポイントの活用等）による交流機会の創出を通じて、家の外に出る機会を広げることで、自分らしく地域とつながることのできる環境づくりを行います。

施策内容\取組の目標年度		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
取組 1	高齢期を見据えた早めの住まいの対応の推進						実施				
取組 2	見守りによる孤独・孤立の防止						実施・拡充検討				
取組 3	地域との気軽な交流機会の創出						継続実施・拡充検討				

## 4 基本施策

施策の方向性

### B-1

## 耐震化の促進

▶ 関連

目標①

目標④

耐震改修促進計画

本市では、旧耐震住宅に住む世帯のうち、家計を支えている者が65歳以上の割合が約80%であり、高経年化した住まいの多くは高齢者が住んでいます。

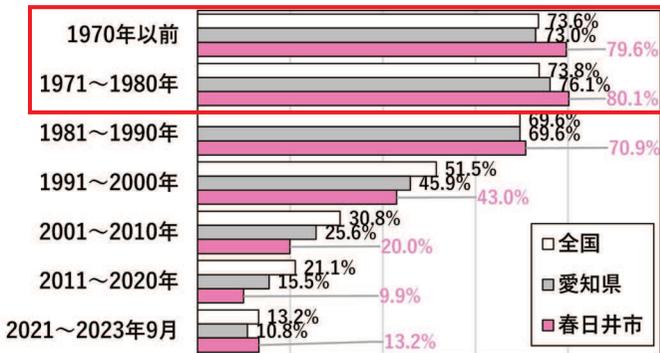
住宅の耐震化率は2025年時点で91.2%であり目標未達(目標値95%)です。

また、市の無料耐震診断を受けた方のうち、耐震改修に至らない人へアンケートした結果、**34.4%が金銭的な問題、52%が年齢的な問題が理由と回答**しています。耐震診断や耐震改修に対してはすでに一定の補助事業に取り組んでいますが、特に改修には相応の費用がかかるため、所有者の費用負担の軽減を図る必要があります。

このような現状から、**耐震化の必要性について認識**してもらうとともに、改修工事の負担感を軽減することで、**耐震化をさらに促進**し、安心して暮らせる質の良い住宅の増加を目指します。

### ■一戸建・長屋建に住む主世帯のうち家計を支える者の年齢65歳以上が占める割合

0.0% 20.0% 40.0% 60.0% 80.0% 100.0%



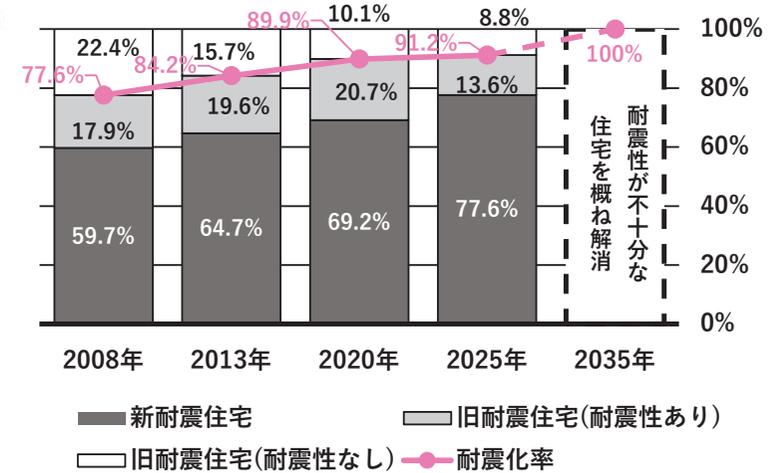
出典：住宅・土地統計調査（令和5年）

### ■無料耐震診断を実施した者のうち、耐震改修に至らない人へのアンケート(複数回答)

	n 値	理由				
		金銭面	年齢面	空き家	その他	
2024年	実数	48	15	23	1	9
	割合	100%	31.3%	47.9%	2.1%	18.8%
2023年	実数	81	29	51	1	18
	割合	100%	35.8%	63.0%	1.2%	22.2%
2022年	実数	124	45	56	2	21
	割合	100%	36.3%	45.2%	1.6%	16.9%
3ヵ年平均	100%	34.4%	52.0%	1.6%	19.3%	

出典：建築指導課調べ

### ■住宅数と耐震化率の推移と目標



出典：住宅・土地統計調査（各年）より推計

### <基本施策>

- ・耐震性向上の必要性の普及啓発
- ・耐震診断・耐震改修工事の支援
- ・改修費用の軽減につながる取組の検討
- ・沿道建築物の耐震化の促進
- ・危険物貯蔵、処理施設の耐震化の促進

本市では、市民アンケート調査の結果、省エネルギー性能に関する満足度が低く、光熱水費の負担や、再生可能エネルギー設備の有無について不満に思う人が多くなっています。住宅・土地統計調査では、築年数が古い住宅ほど、持ち家の省エネルギー設備を設置している割合が低くなっています。

また、省エネルギー住宅は、ヒートショックや高血圧症の防止や、身体活動の活性化等、住まい手の健康づくりにつながるといわれています。

このような現状から、住まいの省エネルギー対策の普及促進や、良質な住まいについての普及啓発により、**住まいの質の向上**を目指します。

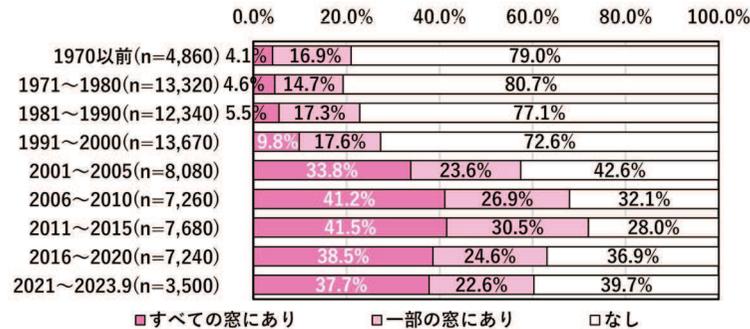
■省エネルギー性能に関する満足度

	満足・やや満足		やや不満・不満		計※
	件数	割合	件数	割合	
E 省エネルギー性能	496	48.9%	519	51.1%	1,015
※無回答、エラー値は除く					
	満足・やや満足		やや不満・不満		計※
	件数	割合※	件数	割合※	
室内の温度	235	23.2%	191	18.8%	
室内の湿度、結露	137	13.5%	211	20.8%	
設備の省エネルギー性能(給湯器など)	94	9.3%	77	7.6%	
再生可能エネルギー設備の有無	94	9.3%	121	11.9%	
光熱水費の負担	43	4.2%	204	20.1%	

出典：市民アンケート調査（令和6年度）

■持家の省エネ設備の設置状況（建築時期別）

・二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓の設置状況



出典：住宅・土地統計調査（令和5年）

■省エネ住宅と健康の関係に関する情報発信（例）

省エネで健康・快適な住まいづくりを!

**「省エネ住宅」と「健康」の関係を ご存知ですか?**

住宅を新築する方  
住宅リフォームする方

冬暖かく、夏涼しい! 省エネ住宅は **経済的** + **健康的**

断熱性を高める住宅設備は数多くありますが、普及はまだ充分とは言えません。このためヒートショックや高血圧症など深刻な健康被害になることもあります。リフォームや新築の際には、経済面だけでなく、より健康で快適な暮らしのために省エネルギー住宅について考えてみましょう。

～断熱性能が高く、暖かい「省エネ住宅」は、住まい手の健康づくりにつながります～

ヒートショックの防止    高血圧症の防止    循環器疾患の予防

熱中症の予防    身体活動の活性化

国土交通省    厚生労働省

出典：国土交通省

<基本施策>

- ・長期優良住宅の認定、普及啓発
- ・高断熱・省エネ・創エネ等人的健康や環境にやさしい住宅の普及促進
- ・賃貸住宅オーナーへの高性能賃貸住宅や消費者ニーズに関する情報提供
- ・(介護) 自立した生活を送るための住宅改修費の支援
- ・(障がい) 日常生活を送るための住宅改修費の支援

本市には約1万3千戸のマンションがあり、そのうち24.9%が築40年を超過しています。また、築30年から40年のマンションが19.9%あり、**今後高経年化するマンションが増加する見込み**です。

このような高経年のマンションが適正に管理されない場合、居住環境の低下のみならず、居住者や近隣住民の生命・身体への影響、さらにその規模ゆえに、都市や地域社会の環境低下を生じさせる等、深刻な問題を今後引き起こす可能性があります。市内のマンションを対象に管理状況の調査（管理実態調査）を行った結果、一部のマンションでは適正に管理するために必要な長期修繕計画が無い等の課題があることが分かりました。

このような現状から、本市では**マンション管理組合の自立した運営による適正なマンション管理**を促し、安定した居住環境の確保を目指します。そのため、定期的な管理実態調査の実施や、関係者にとってマンション管理に役立つセミナーの開催等を検討します。また、管理組合によるマンションの管理の適正化に向けた主体的な取組が推進されるよう管理計画認定制度等の普及促進に取り組めます。

■地域別・建築時期別マンション棟数・戸数

	上段：棟数、下段：戸数						合計	地区割合
	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		
南部地域	8 634	15 816	31 1050	20 395	9 279	4 82	87 3256	25.1%
西部地域	0 0	2 68	16 689	11 385	0 0	0 0	29 1142	8.8%
中部地域	5 283	13 469	44 1440	39 1077	19 526	7 208	127 4003	30.8%
中東部地域	0 0	1 24	12 259	2 29	3 100	3 110	21 522	4.0%
中北部地域	0 0	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 4061	31.3%
北部地域	0 0	0 0	1 6	0 0	0 0	0 0	1 6	0.0%
合計	17(2.7%) 1,159(8.9%)	39(6.2%) 1,745(13.4%)	125(19.9%) 4,262(32.8%)	107(17.1%) 2,584(19.9%)	290(46.3%) 1,890(14.5%)	49(7.8%) 1,350(10.4%)	627(100.0%) 12,990(100.0%)	100.0%

出典：住宅政策課調べ（2024年12月1日時点）



<基本施策>

- ・マンションの適正な管理等に関する情報提供、啓発、支援
- ・継続的なマンション管理実態調査の実施
- ・マンション管理推進協議会の取組の活用

## 空き家の状態に応じた対策

本市では、人口減少や高齢者人口の増加が進行するなか、空き家率は2013年（平成13年）から一貫して増加傾向です。空き家予備軍となる**高齢者世帯数は増加傾向**にあり、全世帯の23.9%が高齢者のみの世帯の状況です。また、一世帯当たりの住宅数は、**直近で1.05倍**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。空き家問題の原因になりやすい「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は7,340戸と過去最高となっており、前回調査と比べ、5年間で750戸増加しています。加えて、空き家所有者へのアンケートによると、「売却したい」という意向が44.6%と最多にもかかわらず、10年以上空き家となっている建物が17.1%、3年以上空き家となっている建物と合わせると65%が長期で空き家となっており**本人の意向どおり利活用ができていない状況**がうかがえます。

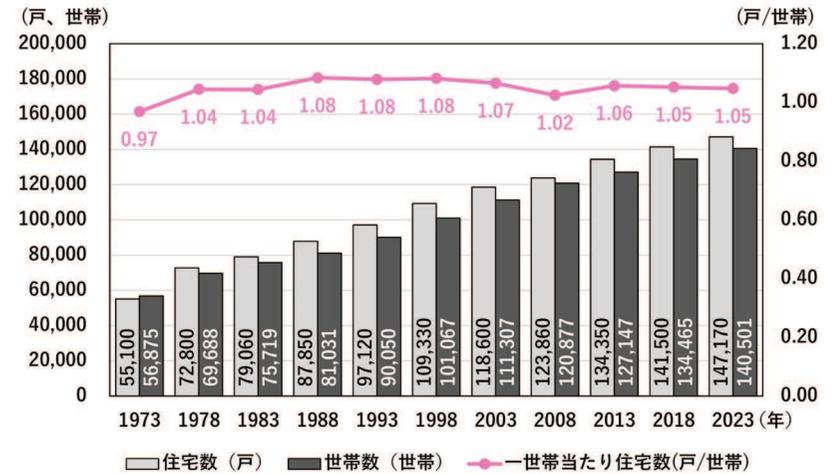
また、周辺住民等からの苦情・相談に基づく所有者調査の結果、所有者が不明又は不存在の空き家があり、対応が困難なケースが発生しています。

このような現状から、本市では、「発生予防」「適正管理」「解体・流通・利活用」の3つの方針とともに、地域の実情に即した対応をするために「地域との連携による課題解決」を加えた総合的な対策に取り組めます。

### <基本施策>

- ・ 空き家の発生予防
- ・ 適正管理の促進
- ・ 管理不全な空き家の解消
- ・ 空き家の流通促進
- ・ 跡地の利活用促進
- ・ 地域と連携した空き家対策の促進

### ■一世帯当たり住宅数の推移



出典：住宅・土地統計調査（令和5年）

市民アンケート調査において、**85%の人が本市に住み続けたい**という意向を持っており、うち87%が現在の家で住み続けたいと回答しています。また、高齢者の半数近くが「将来介護が必要となった場合に介護を受ける場所の希望」として、「可能な限り自宅（アパート、借家等を含む）」という意向を持っています。

しかし、国の調査によると、**大家等の約66%は高齢者や障がい者の入居に対する拒否感**があり、65歳以上の約26.8%の方が年齢を理由として入居を断られたことがあると回答しています。本市においても、事業者へのヒアリングにおいて、高齢者等の理由で家が決まらないことがあったという意見がありました。

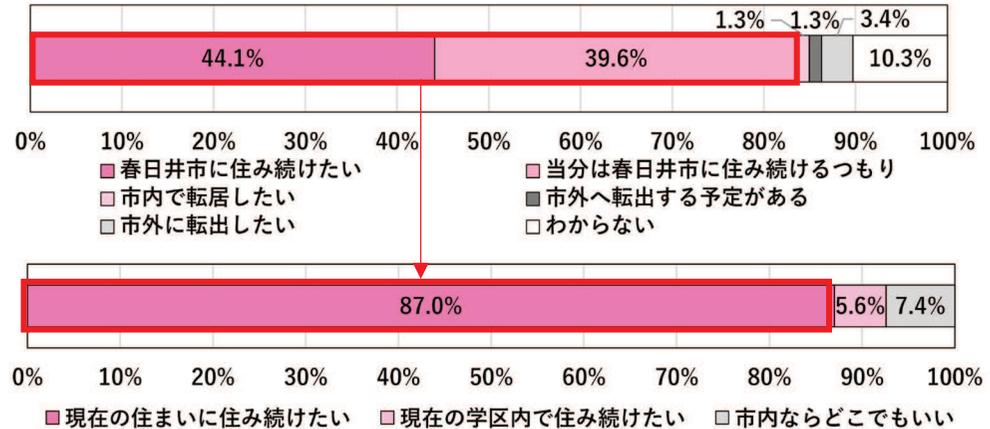
安定的な住まいの確保のための市内の公的賃貸住宅の供給戸数は、市営住宅658戸、コミュニティ住宅121戸、県営住宅1,736戸、県住宅供給公社166戸、UR都市機構6,838戸となっています（合計9,253戸、2025年4月1日現在）。

このような現状から、居住支援団体と連携した取組の推進や、セーフティネット住宅や日常の見守り付きの住宅の登録促進、市営住宅の適切な維持管理と安定した供給により、**誰もが安心して暮らすことができる住まいの確保**を目指します。

<基本施策>

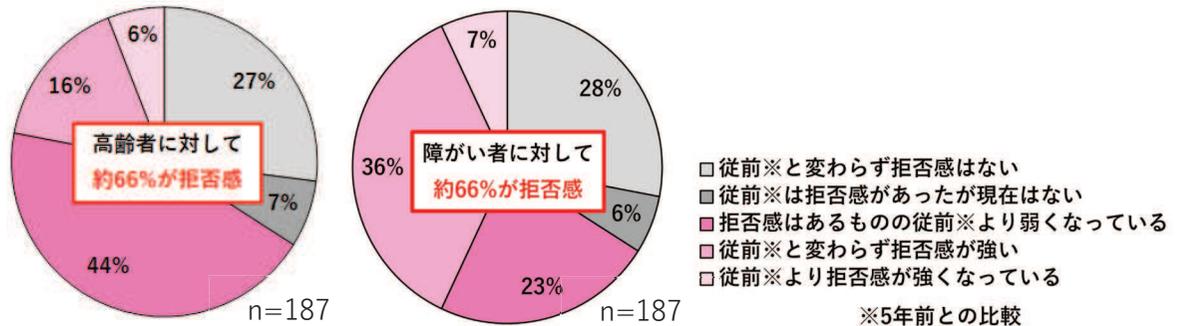
- ・住民主体サービスの取組支援
- ・緊急連絡体制の整備、自立した生活を送るための住宅改修費の支援
- ・こども家庭センターの認知度向上
- ・セーフティネット住宅、居住サポート住宅の普及、登録促進
- ・居住支援法人等と連携したUR都市機構の自立支援スキームの活用
- ・大家の不安軽減につながる取組
- ・市営住宅の定期的な募集
- ・市営住宅等の空き室の活用
- ・市営住宅の適正管理

■継続居住の意向



出典：市民アンケート調査（令和6年度）

■大家等の意識



出典：国土交通省調査（2021）

※5年前との比較

気象庁の統計によると、1時間あたり降水量が50mm以上の降雨の発生回数が増加傾向であり、本市においては、1991年（平成3年）台風18号、2000年東海豪雨、2011年（平成23年）台風15号等、大雨によって内水氾濫、外水氾濫が発生し被害が生じています。

また、発生が懸念されている南海トラフ地震は、地震調査研究推進本部によると30年以内に発生する確率が「60～90%程度以上」とされています。本市も南海トラフ地震対策推進地域に指定されており、総合的な対策が必要となっています。

土砂災害についても、市内の北東部を中心に197か所が警戒区域（うち158か所は特別警戒区域を含む。）として指定されています。（2025年3月28日現在）

市民意識調査において、災害に対して日頃から準備をしていると回答した市民の割合は55.3%であり、増加傾向であるものの、本市の災害リスクの種別や範囲の広さから、さらに災害に対して備えができていく割合を増やしていく必要があります。

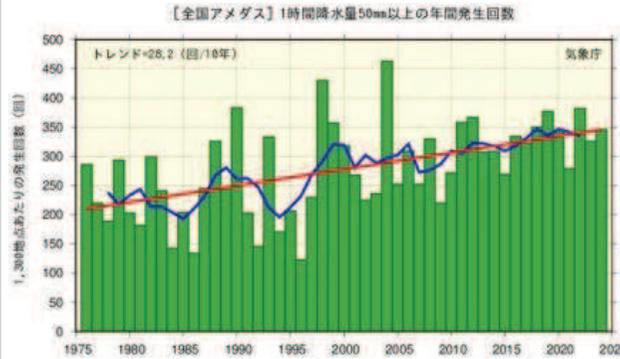
このような現状から、「自らの身の安全は自らが守る」ための備えの充実を図るとともに、市民一人ひとりが支援者として協力できる共助（助け合い）の輪の構築や、誰一人取り残さないための防災体制の確立を目指します。

また、被災後の早期の復旧・復興のため、住まいの確保に向けた体制の整備に努めます。

<基本施策>

- ・各種ハザードマップ等による情報周知
- ・防災意識の高揚、知識の普及
- ・個別避難計画の策定、災害時要援護者支援制度の普及・登録促進
- ・住まいの相談窓口、応急修理、応急仮設住宅の対応マニュアルの整備、制度周知チラシの作成

■短時間大雨の発生回数



出典：気象庁「日本の気候変動 2025」

■あなたの家庭では、地震や水害等の災害に対して日頃から準備をしていますか？



出典：市民意識調査(令和3年)

■南海トラフ地震の発生確率

項目	将来の地震発生確率等	
	すべり量依存 BPT モデル	BPT モデル
今後10年以内の発生確率	ほぼ0～40%	0.07～9%
今後20年以内の発生確率	20～80%	6～30%
今後30年以内の発生確率	60～90%程度以上	20～50%
今後40年以内の発生確率	80～90%程度以上	40～70%
今後50年以内の発生確率	90%程度もしくはそれ以上	60～90%
地震後経過率	0.82	0.67
ランク	IIIランク	
次の地震の規模	M8～9クラス	

出典：地震調査研究推進本部 南海トラフの地震活動の長期評価（第二版一部改訂）を一部編集（2025年9月26日）

本市では、市東部の高蔵寺ニュータウンにおいて、多様なプレイヤーによる**地域主体のまちづくり**が**発化**しています。市民アンケート調査では、地域活動へ「すでに参加している」+「機会があれば参加したい」が58%であり、市民全体としても地域活動への参加に対して意欲がある人が一定数いるものと考えられます。

このような現状から、本市では**日常の暮らしを自ら楽しんでいる暮らし方**を“春日井暮らし”と称し、そういった暮らし方をしている人や暮らし方への共感（ファン）を増やすことを目指します。

また、地域愛の形成や市外の若年・子育て世帯等へのPR、本市での定住意向の向上のため“春日井暮らし”の**魅力発信**に取り組みます。加えて、そのような暮らし方につながる活動や場づくりに向けた住民主体の取組を支援し、**地域の活動を後押し**します。

### ■地域主体のまちづくり

#### ○ブラブラまつり

高蔵寺ニュータウンの押沢町内会で行われ、駐車場や玄関先、庭や家の中等に看板や飾りを工夫して、カフェ・ギャラリー・食べ物屋に変身し、1日だけ家々をまちに開くおまつり。



#### ○KOZOJI ICONIC MARKET

高蔵寺ニュータウン内にある喫茶店（ANGLE COFFEE）主催のイベント。市内外の多様なクリエイターやキッチンカーが集う（2023.6～）。



### ■“春日井暮らし”

住民自らが地域のまちづくりに関する活動に積極的に関わったりしながら、自分らしい**住まいや暮らしを“楽しんでいる”**こと。

ママルシェ(右)  
さくらクラブさん(下)



### <基本施策>

- ・中部大学、UR都市機構と連携した「地域連携住居制度」の推進
- ・ニュータウンプロモーションの推進
- ・地域資源を活用したにぎわい創出
- ・まちへの愛着醸成につながるにぎわい創出
- ・「緑のまちづくりプロジェクト」の実施
- ・多文化共生の推進
- ・気軽に交流できる場づくりの支援

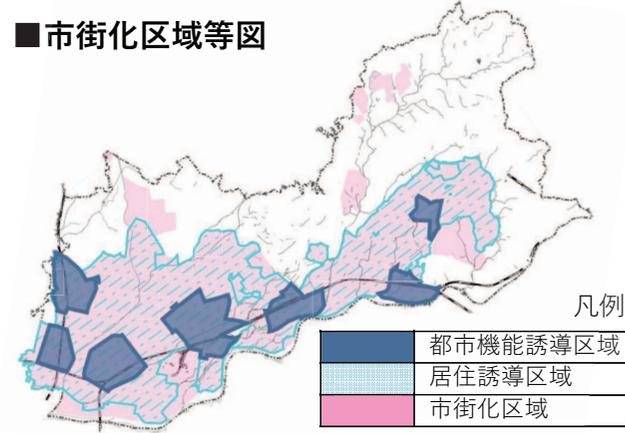
本市は、市街化区域のうち約76.8%が土地区画整理事業によって良好な居住環境が整備されており、市民意識調査では89.9%が「暮らしやすいまち」と回答しています。また、市民アンケート調査では、「買い物や仕事等が歩いて行ける範囲にあるまち」が最も住みたいと思う理想のまちとなっています。

本市は多くの鉄道駅や高速道路、幹線道路網を有し、県営名古屋空港に隣接する等利便性の高い広域交通網に恵まれており、立地適正化計画において、そういった交通結節点を都市交流拠点とし、その場所を中心に都市機能誘導区域や居住誘導区域を設定しています。

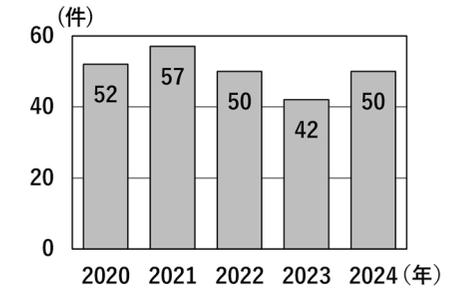
このような現状から、便利で暮らしやすい住環境の実現のため、土地区画整理事業のさらなる推進や、行政手続きのデジタル化、また生活利便施設の都市機能誘導区域への立地誘導の促進や、居住誘導区域へのゆるやかな居住誘導を行います。

あわせて、近年、住宅対象侵入盗が多発傾向にあることから、本市では町内会等に対する防犯カメラの設置支援や、青色防犯パトロール活動等、地域や警察と連携した防犯対策に取り組むことで、安心して暮らせるまちを目指します。

■市街化区域等図

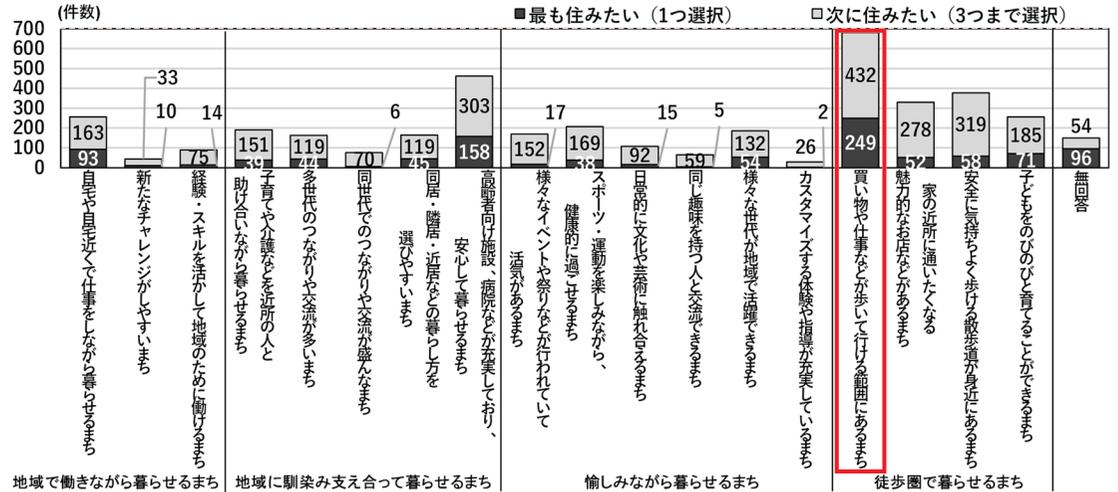


■春日井市における住宅対象侵入盗の被害件数



出典：犯罪統計書（各年）

■理想のまちのイメージと住みたいと思うまちのイメージ



出典：市民アンケート調査（令和6年度）

<基本施策>

- ・立地適正化計画における施設立地の誘導
- ・駅や駅前広場の整備、バリアフリー化の促進
- ・駅前のにぎわいを生み出す魅力的な空間の創出
- ・防犯灯、防犯カメラの設置支援
- ・子ども応援団「地域のおじさん・おばさん」による見守りボランティア活動支援
- ・土地区画整理事業の推進
- ・地域の実情を踏まえた市民の移動手段の確保
- ・民間企業と連携した移動販売車の運行

## 5 考慮すべき地域性

様々な施策に取り組む際、地域性を考慮する場合に必要な各地域の現況、特徴や課題を整理します。

### <中北部地域>春日井インターチェンジ周辺

**主な生活利便施設等** 春日井IC、国道19号、国道155号、春日井市民病院、落合公園、ぐりんぐりん

- 公共交通のカバー圏域外が多く、車移動が中心となっている
- 昔からの集落が多くみられる
- 医療機関が充実している ○主要道路が交差する交通の要衝

### <北部地域>ふれあい農業公園周辺

**主な生活利便施設等** 国道19号、ふれあい農業公園、内々神社

- 高度経済成長期に造成された戸建団地や北側に農地が広がる
- 人口減少や高齢化の進展が予想されている
- 空き家等の増加や、コミュニティの希薄化への対応が必要
- 伝統文化の継承と関係人口の創出の検討が必要

### <西部地域>名鉄春日井駅～春日井市民病院周辺

**主な生活利便施設等** 名鉄春日井・牛山・間内駅、総合体育館、温水プール、春日井市民病院

- 農地や戸建て住宅が分布し、緑豊かな
- 地縁団体の活動が多く、横のつながりが強い
- 区画整理事業により駅周辺の利便性が向上

### <東部地域>JR高蔵寺駅～高蔵寺ニュータウン周辺

**主な生活利便施設等**

JR高蔵寺駅、JR定光寺駅、グルッポふじとう、西藤山台運動交流ひろば、ノキスタプレイス

- 東部丘陵を始めとした豊かな自然環境
- 駅周辺に商業施設や病院が点在
- 地域のつながりが強い
- 坂が多く高齢者の外出の妨げになっている

### <高蔵寺ニュータウン>

- 中心部に商業や利便施設を集約したワンセンター方式
- 市全体と比べて高い高齢化率
- UR都市機構や居住支援団体と連携し、多数保有する住宅ストックを活用した居住支援等の取組を検討

### <南部地域>JR勝川駅、名鉄味美駅周辺

**主な生活利便施設等**

JR勝川駅、名鉄味美駅、国道19号、国道302号、勝川IC、松河戸IC

- 勝川駅周辺に共同住宅や商業施設が多く若い世代が多い
- 史跡が多く、神社や公園の地域資源を活用した地域交流が盛ん
- 駅から離れた地域は古くからの住宅街で、高齢化がみられる
- 医療施設が充実している
- 主要道路が交差する交通の要衝

### <中部地域>JR春日井駅～春日井市役所周辺

**主な生活利便施設等**

JR春日井駅、国道19号、朝宮公園、交通児童遊園

- 古くから本市の中心として多様な都市機能が集積している
- 幹線道路沿いは商業施設が立地し、医療機関も充実している
- 戸建住宅が多いが、駅周辺は共同住宅が点在している

### <中東部地域>JR神領駅、中部大学周辺

**主な生活利便施設等** JR神領駅

- 駅周辺の区画整理により商業施設や住宅が建ち始め、人口が増加傾向
- 公共交通機関が希薄な地域がある

