

第1章 計画の目的と位置づけ

- 1 計画の目的
- 2 計画の位置づけ
- 3 計画の期間
- 4 計画の対象
- 5 上位関連計画

1 計画の目的

函館市では、平成8(1996)年に、それまでの公共住宅の供給を主体とした住宅行政から、民間の住宅市場を含めて、都市計画、福祉や産業などの広範な行政分野と市民・企業が連携した住宅施策を展開するため、函館市住宅マスタープランを策定し、さまざまな施策に取り組んできました。

その後、住まいを取り巻く社会状況の変化により、平成23(2011)年に新たな都市計画マスタープランが策定され、函館市の新たなまちづくりの方向性が示されました。このような状況の変化に対応するとともに、函館市の特性を生かしながら、市民・企業・団体・行政の協働のもと、安心・安全、かつ、地域にふさわしい居住環境の形成を図るため、平成25(2013)年度から令和4(2022)年度を計画期間とする函館市住宅マスタープランを策定しました。

一方、国では、住生活基本計画(全国計画)を平成18(2006)年に閣議決定した後、幾度かの改定を経て、直近では令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までを計画期間とする新たな住生活基本計画を策定しています。この計画では、住宅政策の方向性として、3つの視点とそれに紐づく8つの目標が示されました。

また、北海道においても、この策定を受けて、令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までを計画期間とする北海道住生活基本計画を策定しています。この計画では、『すべての人が「安心」「生きがい」「住み続けたい」を感じられる住生活』が理想像とされています。

函館市の住生活・住環境を取り巻く情勢は、人口減少の更なる進行や、地球温暖化、多発する自然災害、空家の増加、住まいに対するニーズの多様化など、変化を続けています。

これらの変化に対応し、市民が安心して安全に暮らせる住生活の実現と魅力的な住環境の向上を目指すため、函館市の住宅施策の基本計画として新たな住宅施策の方向性を示すことを目的に、令和5(2023)年度を始期とする新たな函館市住宅マスタープラン(函館市住生活基本計画)を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、「函館市基本構想」（以下、「基本構想」という。）を上位計画とする函館市の住宅施策に関する基本計画であり、住生活基本法第7条に規定されている住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策を策定し、実施するにあたっての方向性を示すものです。

また、国の「住生活基本計画（全国計画）」や「北海道住生活基本計画」との整合を図りつつ、函館市における都市計画マスタープランや空家等対策計画をはじめとした関連計画と連携・整合を図っていきます。

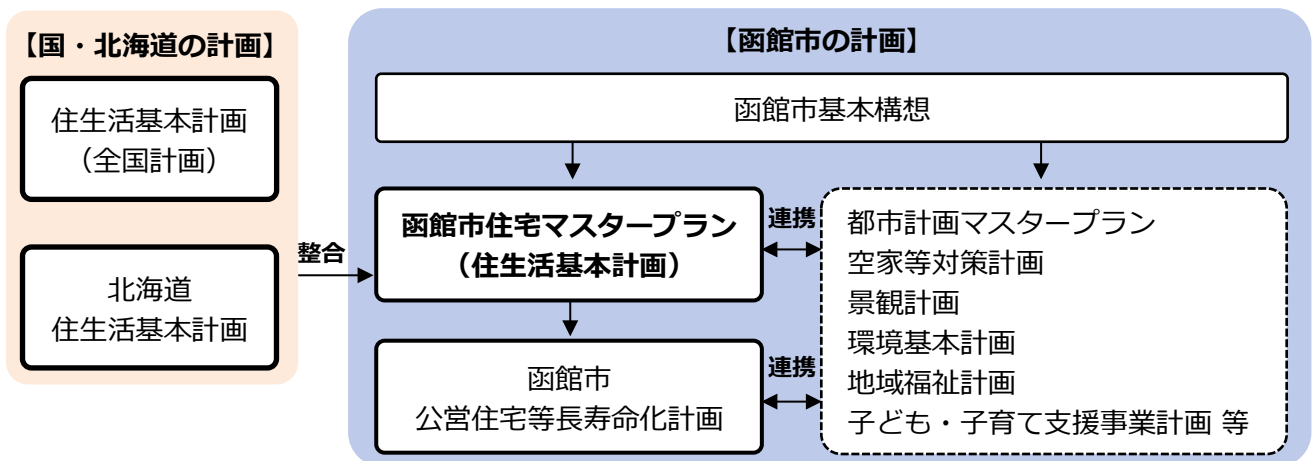


図 1-1 計画の位置づけ

3 計画の期間

計画期間は、令和5(2023)年度から令和14(2032)年度までの10年間とします。

なお、社会経済情勢の変化や計画の進捗状況を踏まえ、必要に応じて見直すこととします。

4 計画の対象

この計画は、右図に示す函館市全域を対象とします。



図 1-2 計画の対象範囲

5 上位関連計画

国や北海道、函館市の住生活に関わる上位計画のほか、関連する法制度の近年の動向を整理しました。

なお、函館市の上位関連計画については、目標や方針など、計画の基本的な考え方に該当する部分を抜粋して整理します。

5 - 1 国の動向

(1) 住生活基本計画

計画期間	令和3(2021)年度～令和12(2030)年度
住生活をめぐる現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯数の減少、高齢者世帯数の増加、生活保護世帯・住宅扶助世帯数も増加傾向 ・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言 ・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅が多くを占めている ・居住目的のない空き家の増加と周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家の増加 ・新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心の高まり ・地方、郊外での居住、二地域居住が本格化 ・5GやDX*の進展による遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等の急速な進展 ・自然災害の頻発・激甚化、防災・減災に向けた総合的な取組が進む
3つの視点と8つの目標	<p>1 「社会環境の変化」の視点</p> <p>目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>2 「居住者・コミュニティ」の視点</p> <p>目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <p>3 「住宅ストック・産業」の視点</p> <p>目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p>

※DX（デジタルトランスフォーメーション）：デジタルの技術を浸透させることで人々の生活をより良いものへと変革すること

(2) 主な関連法制

ア 建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）の改正 （平成25(2013)年11月施行）

建築物の地震に対する安全性の向上を一層促進するため、不特定多数の者が利用する大規模建築物等に対する耐震診断の義務付け、耐震診断・改修の努力義務対象建築物の範囲を拡大するといった改正が行われた。

イ 空家等対策の推進に関する特別措置法の制定 （平成27(2015)年2月一部施行、同年5月完全施行）

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを背景に、国による基本指針や市町村による計画の策定等、空家等についての情報収集、空家等およびその跡地の活用、特定空家等に対する措置、地方自治体への財政上の措置および税制上の措置等を定めている。

ウ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の改正（平成29(2017)年10月施行）

民間の空き家・空き室を活用し、住宅確保要配慮者（高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者）の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設するなど、住宅セーフティネット機能の強化を図る改正が行われた。

エ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の改正（令和元(2019)年11月一部施行、令和3(2021)年4月完全施行）

地球温暖化対策に係る「パリ協定」の目標達成に向けて、住宅・建築物の省エネ性能の一層の向上を図るため、マンション等に対する省エネ基準に適合しない計画への監督体制の強化のほか、戸建て住宅等における設計者（建築士）から建築主への説明の義務付けといった改正が行われた。

オ マンションの建替等の円滑化に関する法律の改正（令和3(2021)年12月施行）

今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みから、維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化を図るため、除却の必要性に係る認定対象の拡充、団地における敷地分割制度の創設に関する改正が行われた。

カ マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正（令和4(2022)年4月施行）

今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みから、維持管理の適正化に向けた取組の強化を図るため、マンション管理適正化推進計画制度、管理計画認定制度、管理適正化のための指導・助言等に関する改正が行われた。

5 - 2 北海道の動向

(1) 北海道住生活基本計画

計画期間	令和3(2021)年度～令和12(2030)年度
住生活を 取り巻く現状 と課題	<p>1 新たな社会経済情勢等の変化 (1)災害の頻発・激甚化 (2)気候変動問題を踏まえた脱炭素化 (3)新型コロナウイルス感染症による影響</p> <p>2 「居住者」からの視点 (1)世帯・人口の減少，少子高齢化 (2)共働き世帯の増加，高齢単身世帯の増加 (3)外国人世帯の増加，地方暮らしの関心の高まり</p> <p>3 「まちづくり」からの視点 (1)人口の低密度化・地域偏在 (2)過疎集落の増加・地域の高齢化</p> <p>4 「住宅ストック・事業者」からの視点 (1)住宅ストックの充足・余剰・老朽化 (2)狭小な民営借家，共同住宅ストックの割合増 (3)厳寒・豪雪気候等の地域特性 (4)空き家，空き家予備軍の増加 (5)技術者・建設業従事者の減少，不動産事業所の偏在</p>
3つの視点と 9つの目標	<p>1 「居住者」からの視点 目標1 安定した暮らしにつながる住まいの確保 目標2 子育てしやすく，住み続けられる暮らしの実現 目標3 多様でいきいきと暮らせる住生活の実現</p> <p>2 「防災・まちづくり」からの視点 目標4 安全安心で災害に強い住生活の実現 目標5 持続可能でにぎわいのある住環境の形成 目標6 つながりと生きがいを創出できる地域コミュニティの形成</p> <p>3 「住宅ストック・事業者」からの視点 目標7 脱炭素社会の実現に向けた持続可能で豊かに暮らせる良質な住宅 ストックの形成・循環 目標8 地域の活性化につながる空き家の解消 目標9 活力ある住生活関連産業の振興</p>

5 - 3 函館市の動向

(1) 函館市基本構想（平成28(2016)年12月策定）

将来像	北のクロスロードHAKODATE～ともに始める 未来を拓く～
基本目標	1 まちの賑わいを再生し未来へ引き継ぎます 2 子ども・若者を育み希望を将来へつなぎます 3 いつまでも生き生きと暮らせるまちをめざします 4 日本一魅力的なまち函館を次世代へ継承します 5 持続可能な都市の基盤を構築します

(2) 第2期函館市活性化総合戦略（令和2(2020)年3月策定，令和3(2021)年12月改訂）

基本目標	1 市民一人ひとりの幸せを大切にします 2 函館の経済を支え強化します 3 快適で魅力あるまちづくりを進めます
-------------	--

(3) 函館市人口ビジョン（平成27(2015)年10月策定，令和2(2020)年2月改訂）

人口の将来展望	人口が減少しても，魅力ある，活気と賑わいにあふれるまちとするため，地域経済の活性化を図るとともに，都市機能を維持し，市民の安全・安心を守るまちづくりを，市民・企業・行政などが一体となって取り組む。 【取組による2060年の人口の将来展望】 ・低位推計11万9千人，中位推計13万4千人，高位推計14万9千人
取組の基本的視点	1 交流人口の拡大 2 若者をはじめとする雇用の場の確保 3 安心して子どもを産み育てることができる環境の整備 4 高齢者をはじめとする市民が安全で安心して暮らすことができるまちづくり

(4) 函館市都市計画マスタープラン（平成23(2011)年12月策定）

まちづくりの目標	1 歩いて暮らせるコンパクトなまちづくり 2 快適・安全なまちづくり 3 市街地と農漁村地域が共生するまちづくり 4 美しくうるおいあふれるまちづくり 5 経済活動を支えるまちづくり
-----------------	---

(5) 函館市立地適正化計画（平成30(2018)年3月策定）

目指す都市像	将来にわたって豊かで快適な「歩いて暮らせるコンパクトなまち」
施策の方向性	1 効率的で持続可能なまちづくりの推進 2 公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進 3 将来にわたって持続可能な公共交通網の構築

(6) 函館市地域公共交通網形成計画（平成27(2015)年11月策定）

基本理念	まちづくり，観光振興と一体となった将来にわたって持続可能な公共交通網の構築
基本的な方針	1 まちづくりや観光振興との一体性の確保 2 地域特性に応じた効率的で利便性の高い公共交通網の形成 3 地域全体を見渡した総合的な公共交通網の形成 4 市民の協力を含む関係者の連携

(7) 函館市地域防災計画（昭和38(1963)年12月策定，令和元(2019)年12月改訂）

防災 ビジョン	1 市民と行政等が一体となった防災体制の確立 2 都市防災化事業の推進 3 広域応援体制の確立
--------------------	---

(8) 函館市公共施設等総合管理計画（平成28(2016)年8月策定，令和5(2023)年1月改訂）

基本方針	1 必要な施設機能の維持に配慮しながら保有総量の縮減を図る。 2 計画的に施設の点検や修繕を実施し，長寿命化を図る。 3 施設の耐震化や安全性の確保を図る。
-------------	--

(9) 函館市公営住宅等長寿命化計画（令和5(2023)年3月策定）

計画の 基本方針	1 管理適正化に関する基本方針 民間賃貸住宅の需給バランスや家賃等の市場状況を踏まえた市営住宅の適正供給，入居機会の公平性の確保，単身世帯の入居要件の見直しのほか，入居率が低下している団地の募集方法変更や空き住戸の利活用 2 団地の集約・再編に関する基本方針 方針1：入居者の移転先確保への対応 方針2：郊外の大規模団地への対応 方針3：改良団地への対応 方針4：東部地区の団地への対応 3 長寿命化に関する基本方針 定期的な点検と計画的な修繕の実施，管理データベースの整理，耐久性向上に寄与する改善事業の実施，ライフサイクルコストの縮減
---------------------	---

(10) 函館市耐震改修促進計画（令和4(2022)年2月策定）

耐震化 の目標	令和7年度の耐震化の目標 住宅：耐震化率95%，多数利用建築物：耐震性の不十分な建築物をおおむね解消 要緊急安全確認大規模建築物：耐震化率100%
基本方針	北海道や建築関連事業者などと連携しながら，耐震診断や耐震改修を行いやすい環境の整備に努める

(11) 第2期函館市空家等対策計画（令和3(2021)年4月策定）

達成目標	1 重点対象地区における180棟の特定空家等の解消を図ります。 2 重点対象地区における110棟の空家等の活用（除却した跡地を含む）を促進します。 3 重点対象地区以外の4地区における140棟の特定空家等の解消を図ります。
基本方針	1 特定空家等の発生抑制 2 空家等の有効活用 3 管理不全な空家等の防止・解消 4 適切な空家等対策の実施

(12) 函館市景観計画（平成20(2008)年10月策定，令和3(2021)年3月変更）

方針	1 市全域 (1)函館らしさの保全・強調 (2)函館の都市景観上の特徴の保全・活用 (3)豊かな都市環境の実現 2 西部地区都市景観形成地域における方針 (1)歴史的環境の保全 (2)居住環境の質的向上 (3)魅力ある環境の創出 3 縄文遺跡群都市景観形成地域における方針 (1)地理的・自然的な環境の維持 (2)眺望景観の保全 (3)遺跡と生活環境が調和した景観形成の実現
-----------	--

(13) 函館市西部地区再整備事業基本方針（令和元(2019)年7月策定）

将来像	西部地区ならではの「まちぐらし」の実現 地区の歴史と文化を受け継ぎ，自分の日常をまちで活かしながら，人とのつながりを育み，新しい暮らしを紡ぐ
重点プロジェクト	1 共創のまちぐらし推進プロジェクト (1)まちぐらし事業の検討・実施・検証 (2)まちを学ぶ場の提供 2 既存ストック活性化プロジェクト (1)不動産データベースの構築 (2)民有の低未利用不動産等の流動化促進 (3)公有の低未利用不動産等の利活用 3 町会活性化プロジェクト 新たな人材との協働による町会活性化の推進

(14) 函館市環境基本計画〔第3次計画〕（令和2(2020)年3月策定）

めざす環境像	豊かな自然と歴史ある町並み みんなで守り未来へつなぐ 環境にやさしいまち はこだて
基本目標	1 地球環境の保全 2 循環型社会の形成 3 自然との共生社会の実現 4 生活環境の保全 5 総合的な取組の推進

