

第2章 住宅事情等と課題

1 住生活を取り巻く 現況と課題

※第2章に掲載したグラフの総数と内訳の合計は、四捨五入などの
端数処理を行っているため、必ずしも一致しない場合がある。

1 住生活を取り巻く現況と課題

課題1：人口減少や、変化する住まい方への対応

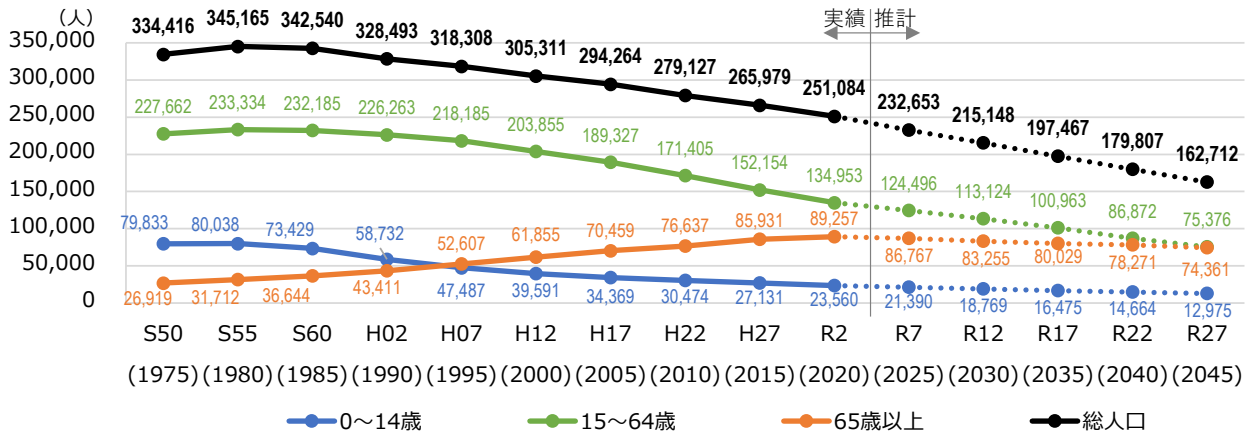
課題1-1：人口が減少しても、持続可能なまちづくりが必要

函館市の人口は、昭和55(1980)年をピークに減少し、令和2(2020)年では251,084人となっており、令和7(2025)年以降も減少が続く見込みです。

年齢3区分別人口は、0～14歳、15～64歳は総人口と同様に昭和55(1980)年をピークに減少しています。なお、65歳以上は昭和50(1975)年より以前から増加を続けていましたが、令和2(2020)年をピークに減少に転じると予測されています。

市街化区域内の人口密度は、平成22(2010)年時点で52人/haとなっており、令和22(2040)年には32人/haまで低下することが予測されています。

このような人口減少は、商業の衰退などに伴う地域経済の縮小および市民生活の利便性、まちの魅力、行政サービスの品質低下が懸念されるため、人口が減少しても活気や賑わいのある、持続可能なまちづくりを進める必要があります。

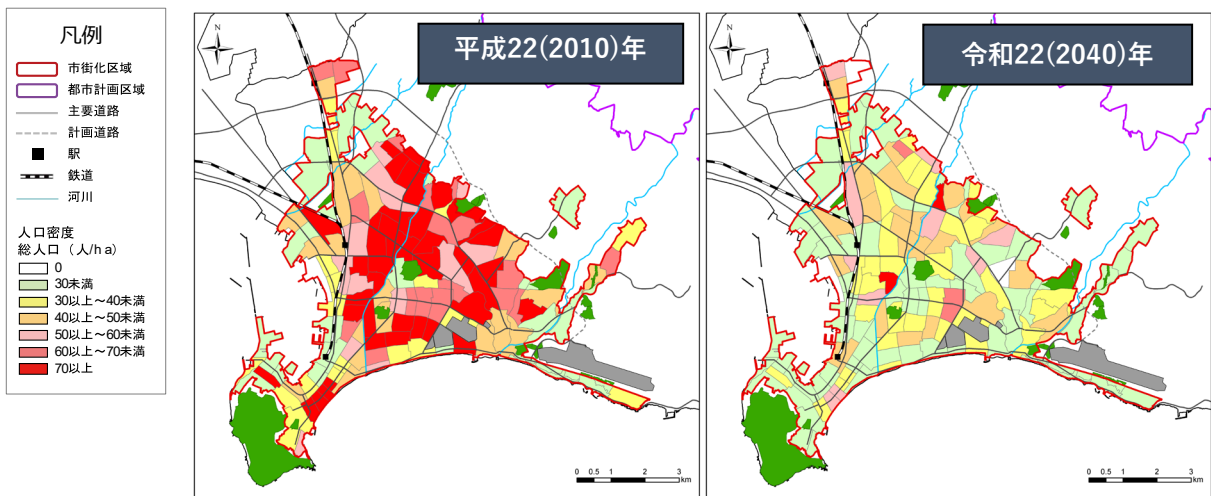


※令和2(2020)年までの総人口は、年齢不詳を含む数を示します。

出典：実績は、国勢調査(昭和50(1975)年～令和2(2020)年)。

推計は、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(平成30(2018)年推計)」

図2-1 人口の推移



出典：函館市立地適正化計画

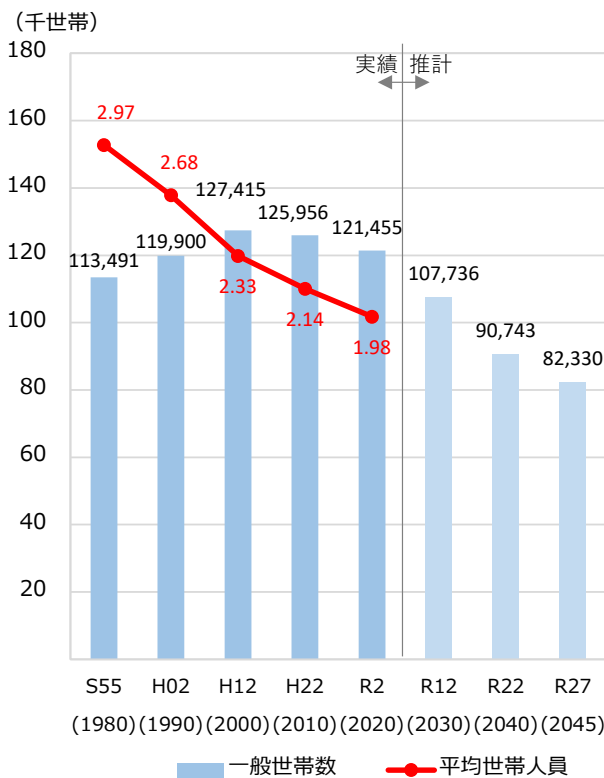
図2-2 市街化区域内の人口密度

課題 1 - 2 : 多様化する居住ニーズへの対応が必要

一般世帯数は、平成17(2005)年の128,132世帯をピークに減少し、平均世帯人員は、昭和55(1980)年の2.97人から令和2(2020)年には1.98人となっています。また、子どものいる世帯は減少が続く一方で、高齢者のいる世帯は増加しており、世帯の規模や構成に変化がみられます。

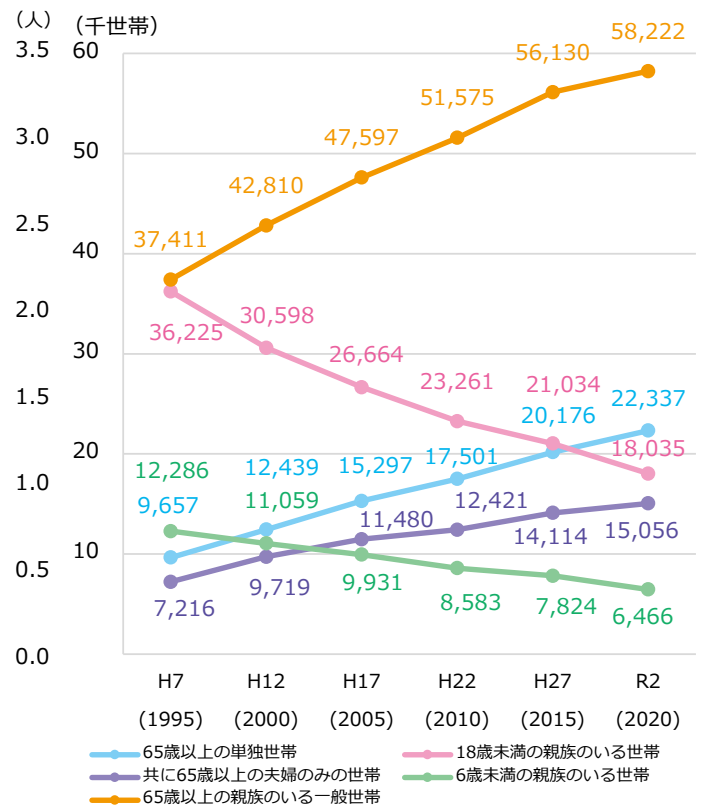
市民アンケートでは、「現在の住まいからいずれ転居したい」と回答した人は約3割となっています。その主な理由として、40代までは「家族構成の変化」や「通勤通学の利便性」が多く、60代以上は「日常の買い物の利便性」や「高齢者向けの住宅などで暮らしたい」が多くみられ、ライフステージによる違いが反映された結果となりました。

このような世帯やライフステージの変化に加え、近年は、別荘用の中古住宅の購入、テレワーク等を活用した地方や郊外での居住、複数地域での居住を実践する動きがみられます。さらには外国人の住宅ニーズもみられるなど、多様化する居住ニーズへの対応が必要です。



出典：実績は、国勢調査（昭和50(1975)年～令和2(2020)年），推計は、住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所）

図 2-4 一般世帯数と平均世帯人員の推移



出典：国勢調査（平成7(1995)年～令和2(2020)年）

図 2-3 子どものいる世帯と高齢世帯の推移

課題 1-3：安心して住み慣れた地域に長く住み続けられる取組が必要

世帯主の年齢が65歳以上の世帯のうち、約7割は持ち家となっています。

市民アンケートでは、現在の住まいに住み続けたい人の割合は約7割で、その主な理由として、「地域や家に対する愛着」、「住宅・土地を所有している」が多くなっています。

高齢期の住まいについて、約6割が「現在の住宅」、「バリアフリーのマンション」、「サービス付き高齢者向け住宅」などの住宅（「住宅の種類にこだわらない」と答えた方を除く。）と回答し、「老人ホームなどの施設に入りたい」は1割に満たない結果となっています。

これらを踏まえ、高齢期になっても住み慣れた地域に安心して長く住み続けられる支援が必要です。

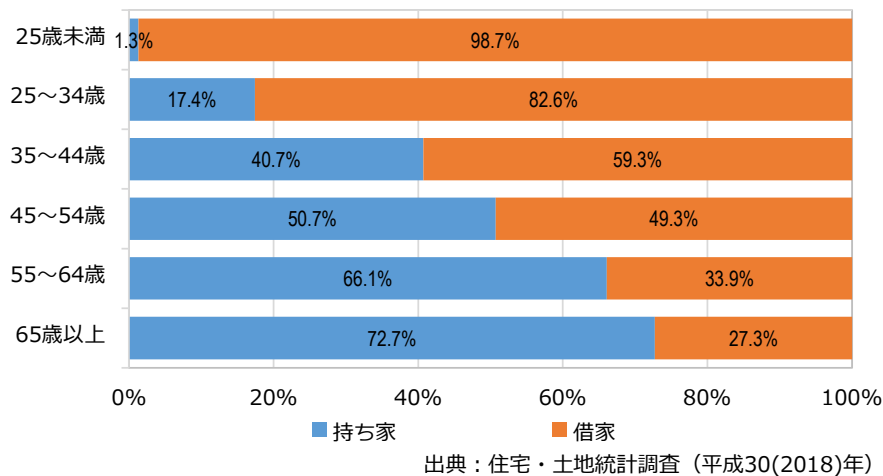


図 2-5 世帯主の年齢別・住宅所有関係別世帯割合

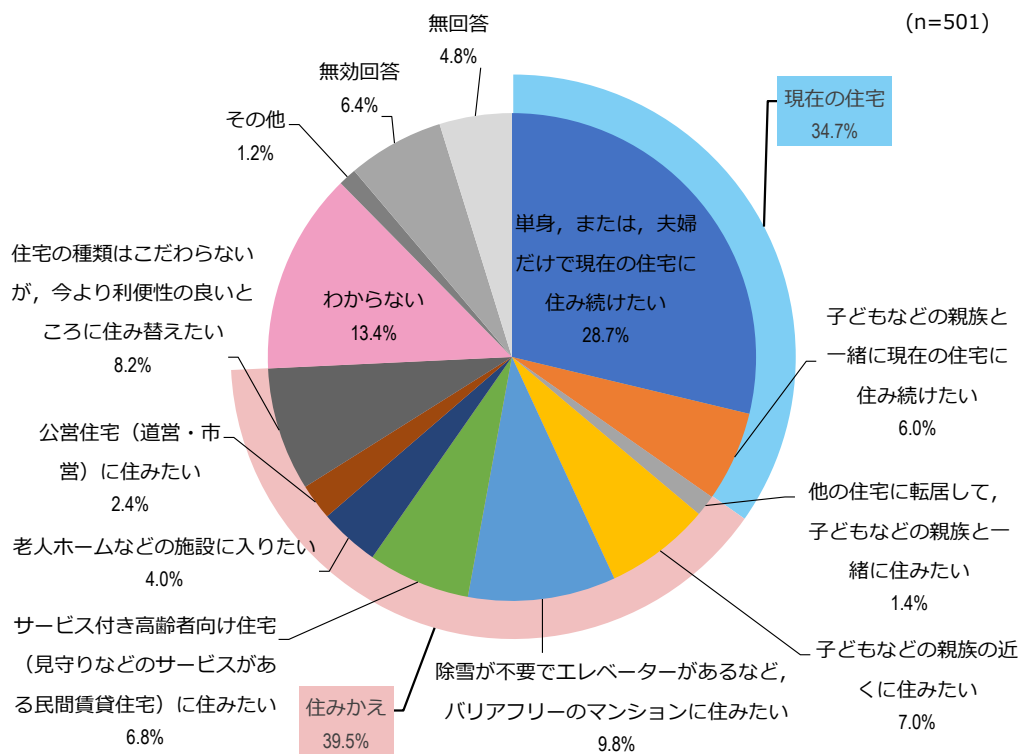


図 2-6 高齢期の住まいに関する希望

課題 2：住宅確保要配慮者への対応

課題 2 - 1：住宅確保要配慮者の居住の安定に向けた取組が必要

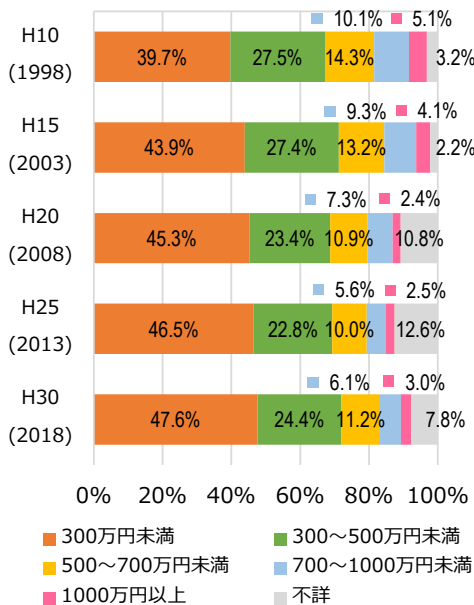
課題 2 - 2：居住支援に係る分野横断的な取組が必要

世帯の年間収入階級別割合は、300万円未満の世帯の割合が増加傾向にあり、700～1,000万円未満の世帯の割合が減少傾向にあります。

公営住宅の入居資格を有する世帯数は、令和 2 (2020) 年では22,406世帯 (図2-8 一般世帯数の約18%)と推計され、今後、減少する予測となっていますが、一般世帯に占める割合は現状とほぼ変わらずに推移します。

事業者ヒアリングでは、単身高齢者や80歳を超える場合、孤独死やそれに伴う残置物処分のリスクが高いことなどにより、賃貸住宅への入居が難しい状況にあることに加え、住みなれた場所で暮らし続けたいというニーズがあることがわかりました。また、高齢者施設では、職員が不足している状況がみられます。

これらのことから、年齢や経済的理由、その他様々な理由により住宅の確保に配慮を有する市民の居住の安定に向けた取組が必要です。また、「適切な住まい」と「必要な生活支援」という居住支援の対象者は、福祉制度の対象者と重なっているため、居住支援に係る分野横断的な取組を進める必要があります。

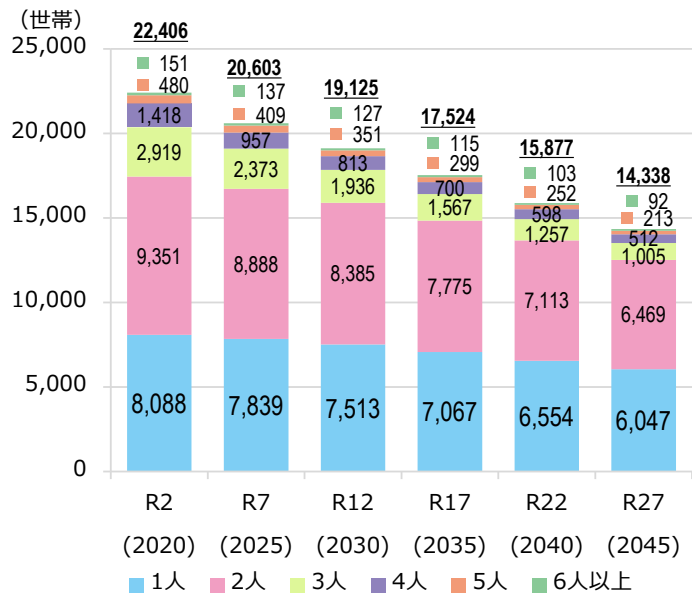


※平成10(1998)年から平成30(2018)年までは

函館市の推移を示す。

出典：住宅・土地統計調査 (平成10(1998)年～平成30(2018)年)

図 2-7 世帯の年間収入階級別割合の推移



出典：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム

(国土交通省 国土技術政策総合研究所) により推計

図 2-8 公営住宅の入居資格を有する世帯数の推計

課題3：増加する空家への対応

課題3-1：空家の発生抑制と適切な管理に向けた取組が必要

函館市の空家等※1は、平成30(2018)年以降わずかに減少しているものの、一定数で推移しています。

市民アンケートでは、空家に関する悩みごととして「建物の老朽化や破損が進行」、「災害時の破損・倒壊の可能性」、「犯罪につながる可能性」が多くみられ、周辺環境への悪影響が懸念されています。また、空家所有者の悩みごととして「処分の資金」が一定数みられます。将来の住まい（持ち家）に対する考えとして「子どもなどの親族に贈与または相続したい」、「わからない、考えていない」が多く、建物の状態別では戸建ての方がマンションより「保有し続けたい」の割合が多くなっています。

放置された空家は管理不全な状態になることが多く、犯罪の発生や景観の悪化に繋がるものが懸念されるため、空家の発生を抑制するとともに適切な管理を促す取組が必要です。

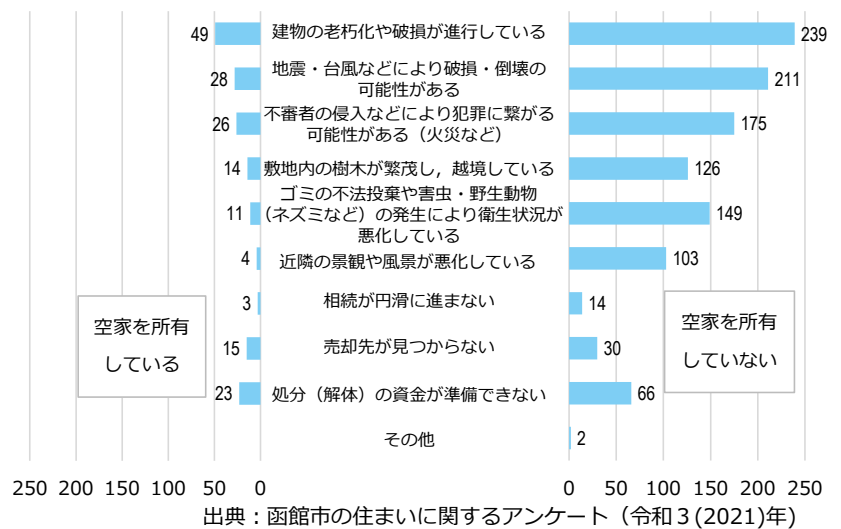
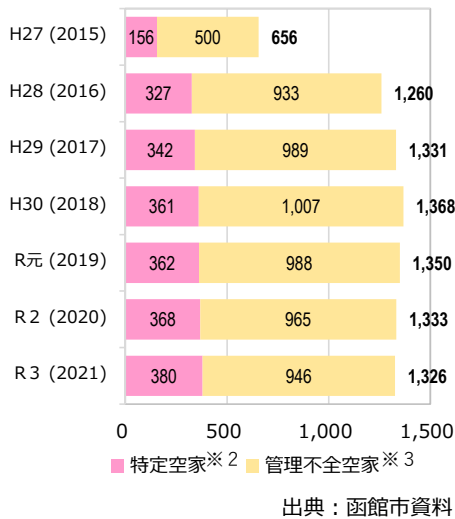


図2-9 函館市の空家等の推移

図2-10 空家に関する悩みごと

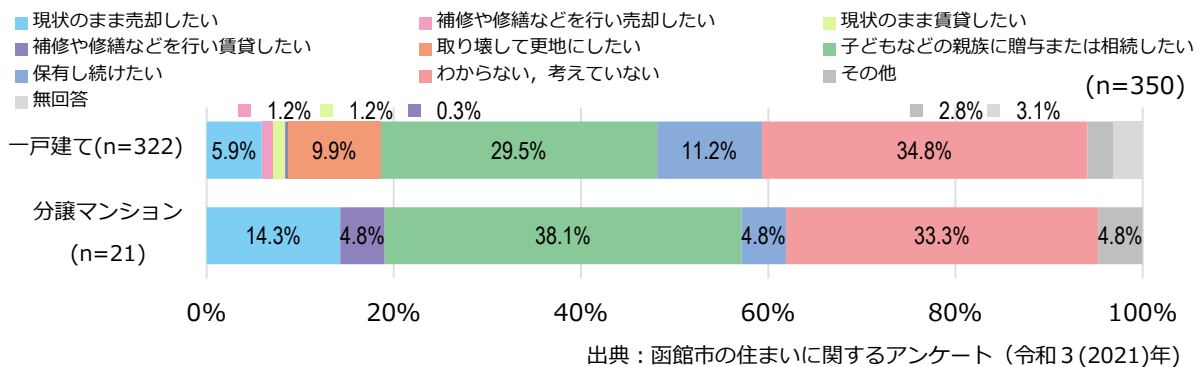


図2-11 持ち家に関する将来的な意向

※1 空家等：適切に管理されず放置されている管理不全な状態の空家をいう。

※2 特定空家等：空家等対策の推進に関する特別措置法で定義され、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態または著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められるものをいう。

※3 管理不全空家：「空家等」のうち「特定空家等」を除くものをいう。

課題3-2：空家・空き住戸における活用の検討が必要

賃貸用の空家は増加傾向にある一方で、世帯数は減少しています。今後、賃貸用空家は増加することが見込まれます。

空家の活用に関して、事業者ヒアリングでは、介護事業所の中にはアパートの一室を利用している場合があります。一方、事業所として住民主体による居場所づくりを行う場合、費用面と場所がネックになりやすいことがわかりました。

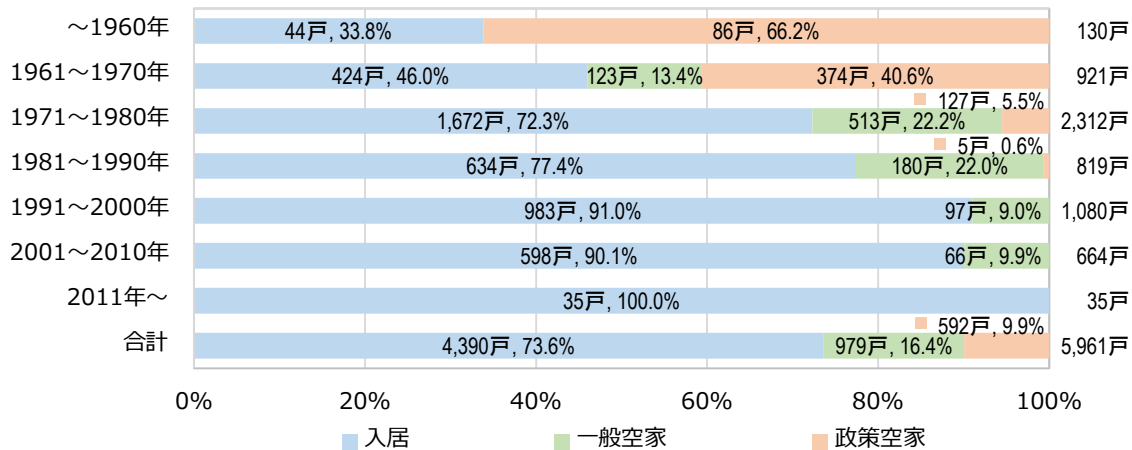
市営住宅等の建築年代別の入居状況をみると、昭和45(1970)年以前に建築された住宅は、空家（政策空家※および一般空家※）の割合が昭和46(1971)年以降の住宅と比べて高くなっています。空き住戸の多い住棟では、共益費が不足するほか、空き住戸が多いことに起因する修繕が多発し、維持管理に支障をきたしています。

こうした状況を踏まえ、空家・空き住戸における活用の検討を進める必要があります。



出典：住宅・土地統計調査（平成5(1993)年～平成30(2018)年）

図2-12 空家数と空家率の推移



出典：函館市（令和4(2022)年6月）

図2-13 市営住宅等の入居状況（建築年代別）

※政策空家：市営住宅等の空き住戸のうち、将来的に除却や建替を行うため、入居の募集を停止したものをいう。
 ※一般空家：市営住宅等の空き住戸のうち、入居の募集を行っているものをいう。

課題4：住宅における災害への備え

課題4-1：災害への対応力を強くする取組が必要

居住世帯のある住宅の耐震化率は令和2(2020)年度において90.6%と、北海道と同率であり、また、令和7(2025)年度における目標は95%となっています。

耐震改修工事は、平成20(2008)年以降件数が減少しています。

分譲マンションは令和3(2021)年3月時点で130棟5,180戸のうち、津波浸水想定区域内に立地するものは60棟2,519戸、洪水浸水想定区域内に立地するマンションは21棟963戸となっています。

市民アンケートでは、現在の住まいの住環境で「地震や台風に対する安全性」に対する不満足割合は3番目に高くなっています。

近年、大規模地震や大雨による河川の氾濫など、自然災害が頻発・激甚化しており、大規模災害発生時にマンションが被災した場合、継続居住できない住民が多数発生し、避難所等を逼迫させるおそれもあります。

このような状況から、住宅における災害への対応力を強くする取組が必要です。

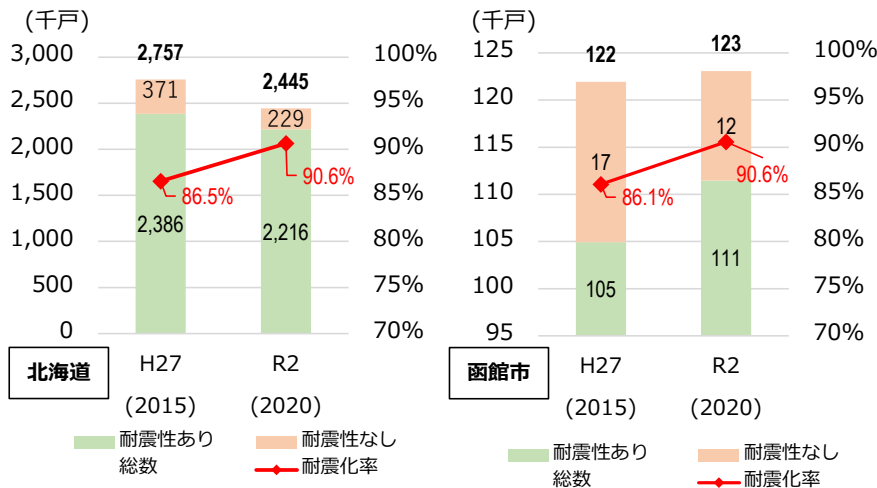


図2-14 居住世帯のある住宅の耐震化率の推計値

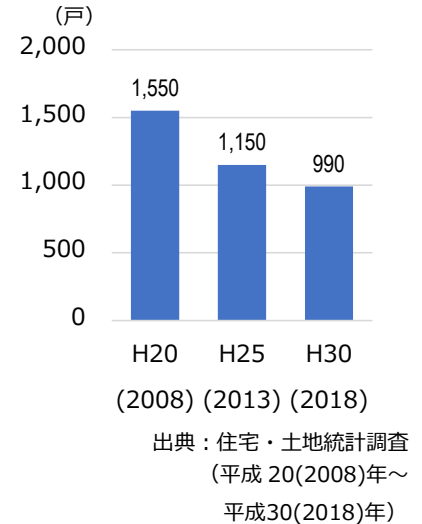


図2-15 持ち家の耐震改修工事の状況

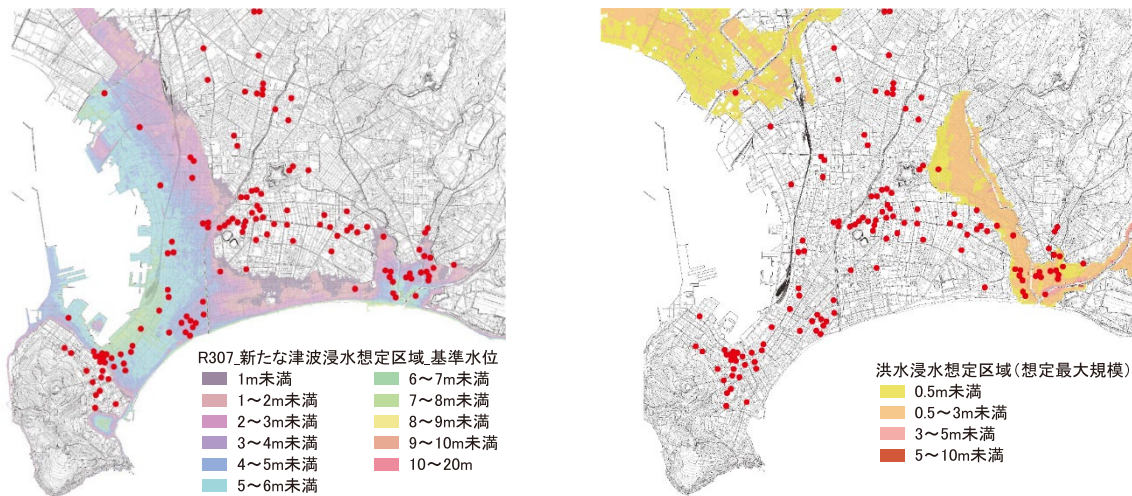


図2-16 津波浸水想定区域(左)・洪水浸水想定区域(右)とマンション位置図

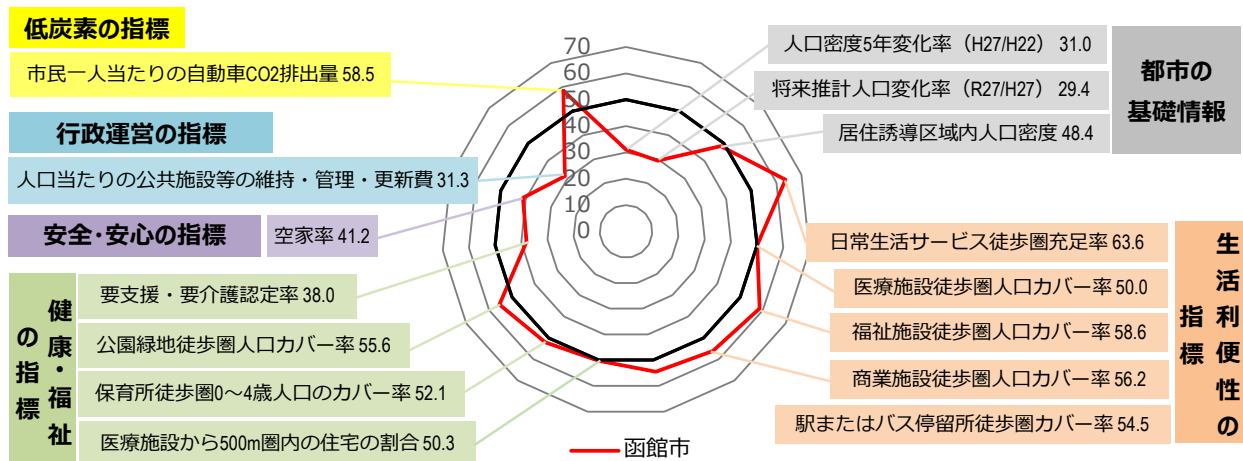
課題5：まちづくりに対するニーズへの対応

課題5-1：安全で魅力的な、まちの形成が必要

住まいや住環境に関する指標では、日常生活サービス徒歩圏充足率、駅またはバス停留所徒歩圏カバー率、公園緑地徒歩圏人口カバー率などが人口同程度の類似都市と比較し、平均以上となっています。

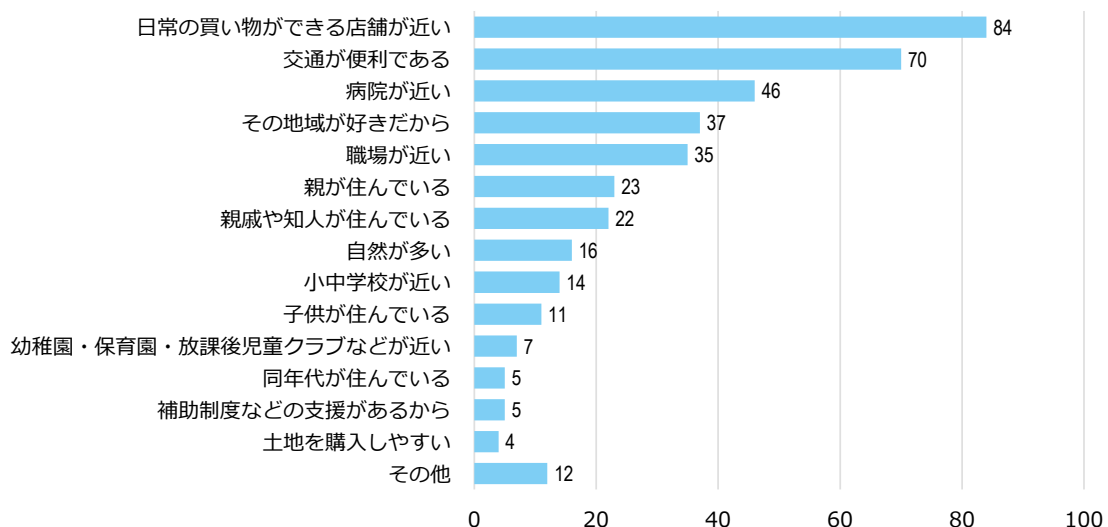
一方、市民アンケートでは、現在の住環境で不満足なものとして「公園など、子供の遊び場の有無と内容」、「周辺道路の歩行時の安全性」、「地震や台風に対する安全性」、「街路灯の設置など、治安や防犯の環境」が比較的多くなっています。また、転居先を選ぶ理由として「日常の買い物ができる店舗が近い」、「交通が便利である」が比較的多くなっています。函館市が取り組むべき住宅施策では、「適切な除排雪の実施など、冬でも暮らしやすい住環境の推進」が最も多くなっています。

これらを踏まえ、高い生活利便性を維持しながら、安全で魅力的なまちを形成することが必要です。



出典：都市モニタリングシート（国土交通省）により作成

図2-17 住まいや住環境に関する指標のレーダーチャート



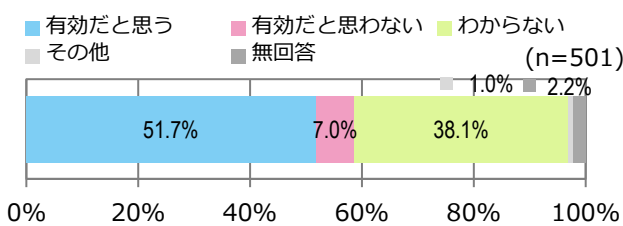
出典：函館市の住まいに関するアンケート（令和3(2021)年）

図2-18 転居先を選ぶ視点

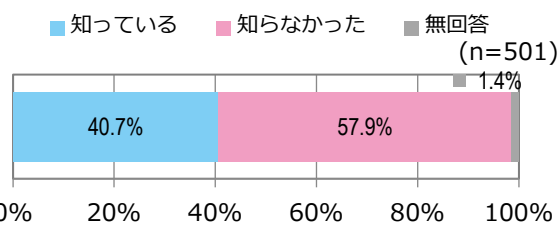
課題5 - 2：函館らしい景観・まちなみを維持する効果的な取組が必要

函館市基本構想では、「日本一魅力的なまち函館を次世代へ継承します」を基本目標の一つに掲げており、市民アンケートでは、「まちなみや景観」に関する満足度が最も高くなっています。函館市では西部地区の歴史的なまちなみや景観の保全に取り組んでいます。そのうちのひとつである函館らしい歴史的な景観に配慮して建てられた建物に対する景観形成住宅等建築奨励金制度は、まちなみの維持に有効であると認識されている反面、認知度や利用が低調です。

人口減少や高齢化等が進むなか、魅力や活気のあるまちであり続けるためにも、函館らしい魅力ある景観やまちなみを維持する効果的な方策を検討し、継続的に取り組んでいく必要があります。



出典：函館市の住まいに関するアンケート（令和3(2021)年）



出典：函館市の住まいに関するアンケート（令和3(2021)年）

図2-19 景観形成住宅等建築奨励金制度の有効性 図2-20 景観形成住宅等建築奨励金制度の認知度

課題6：住宅における脱炭素化への対応

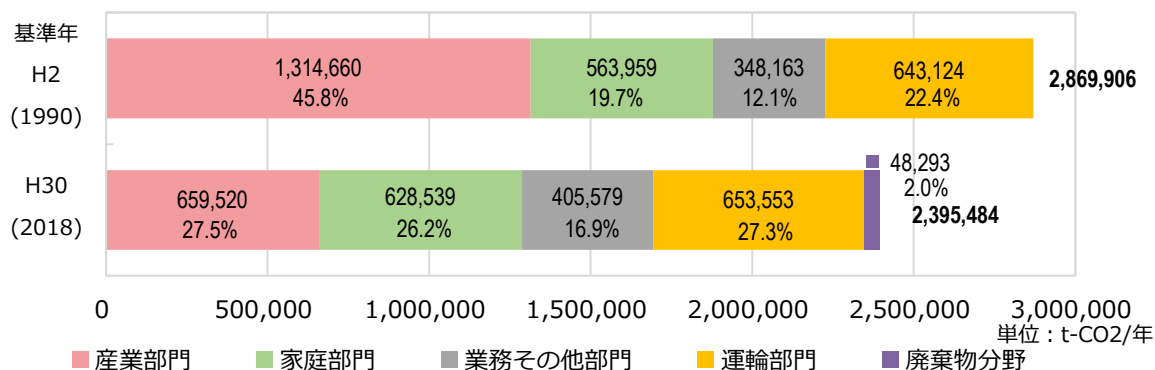
課題6 - 1：住宅における脱炭素化に向けた取組の促進が必要

CO2総排出量は、基準年となる平成2(1990)年と比較すると約2割減少していますが、市民1人あたりのCO2排出量は増加しています。

部門別のCO2排出量は、産業部門では実数、割合ともに減少していますが、その他の部門では増加しており、特に家庭部門では実数、割合とも増加幅が大きくなっています。

市民アンケートでは、自身の住宅に対する不満足の内訳が最も多いのは、「設備などの省エネルギー性能」となっている一方、省エネルギー性能に関するリフォームの意欲はあまり高くない状況です。

地球温暖化に伴う気候変動により自然災害の頻発化、激甚化が懸念される中、函館市では「2050年までに温室効果ガスの排出量実質ゼロを目指すこと」を令和4(2022)年2月に宣言しており、住宅分野においても、脱炭素化に向けた取組の促進が必要です。



出典：函館市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）

図2-21 部門別のCO2排出状況

課題7：進行する住宅の老朽化や陳腐化への対応

課題7-1：良質な住宅ストックの形成が必要

函館市の住宅総数は、平成5(1993)年から増加傾向が続いています。

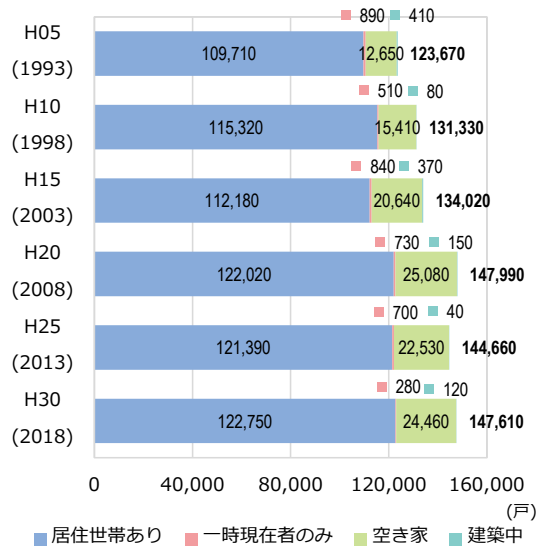
建て方別・建築時期別住宅数は、持ち家(一戸建)の約5割が、仕上げ材や設備の更新時期を迎え、一般的に建替のタイミングといわれる築30年を経過する住宅となっています。一方、平成13(2001)年以降新たに建てられた住宅は減少しています。

増改築・改修工事を行っていない住宅は、平成20(2008)年以降微増傾向です。

市民アンケートでは、中古住宅に住み替える場合に気になることとして「トイレ・台所・風呂などの設備の老朽度」、「購入後のリフォームの必要性や費用」等が多くなっています。

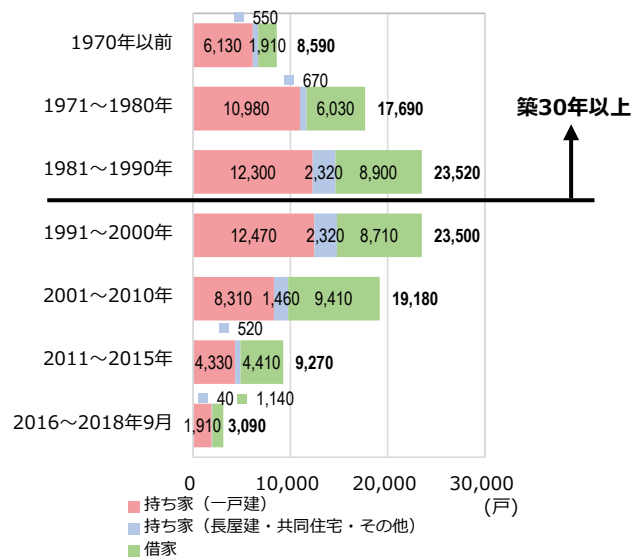
事業者ヒアリングでは、所得を理由に新築ではなく中古住宅を探す場合が多く、中古住宅のニーズは増加傾向にあることがわかりました。

このような状況を踏まえ、良質な住宅ストックの形成を進めることで、新築のみならず、中古住宅も含めて住宅が円滑に循環する仕組みを構築することが必要です。



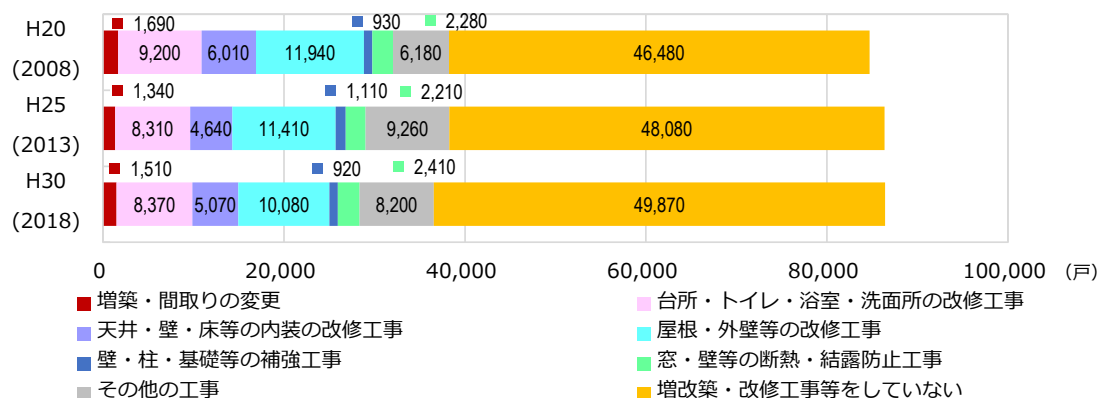
出典：住宅・土地統計調査(平成5(1993)年～平成30(2018)年)

図2-22 住宅総数の推移



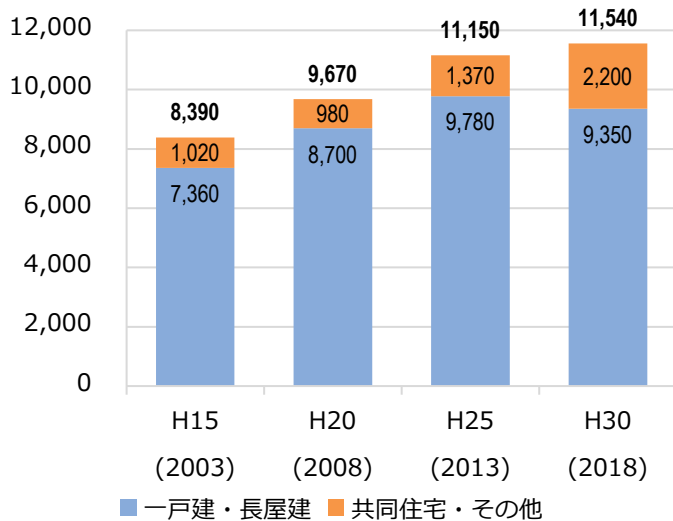
出典：住宅・土地統計調査(平成30(2018)年)

図2-23 建て方別・建築時期別住宅数



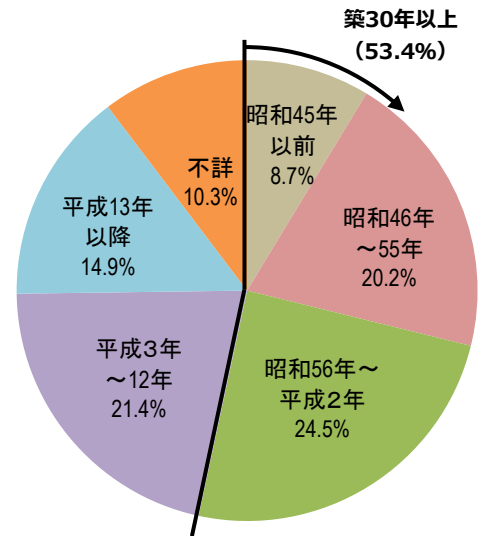
出典：住宅・土地統計調査(平成20(2008)年～平成30(2018)年)

図2-24 増改築・改修工事の実施内容



出典：住宅・土地統計調査（平成15(2003)年～平成30(2018)年）

図2-25 持ち家として取得した中古住宅数の推移



出典：住宅・土地統計調査（平成30(2018)年）

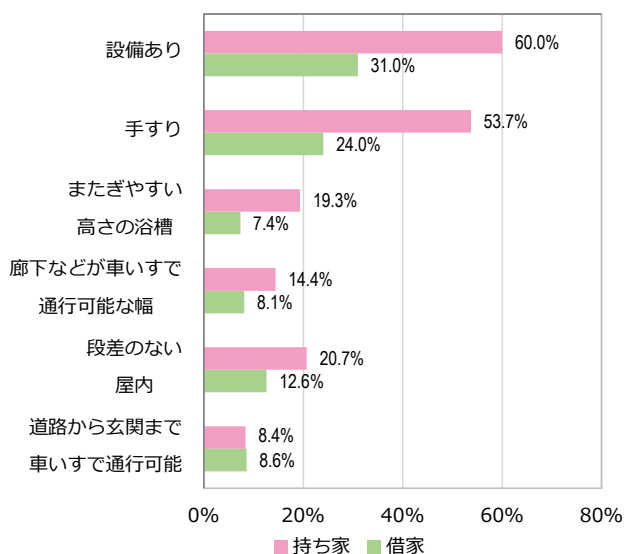
図2-26 持ち家として取得した中古住宅割合（建築時期別）

課題7-2：住宅所有者が自ら住まいの質を高める機運の醸成が必要

住宅に整備されている高齢者等の設備の設置状況は、手すりの設置が比較的進んでいるものの、その他の設備は低調です。また、借家での設置は持ち家の半数程度であり、全体として持ち家に比べ借家の設置率が低い傾向となっています。

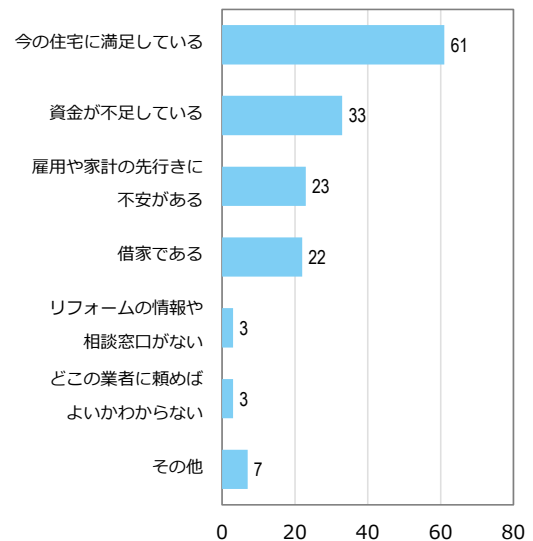
市民アンケートでは、リフォームの意向について「リフォームしたくない」の理由に「今の住宅に満足している」に続き「資金が不足している」が多く、経済的理由から改修が進まない傾向の一端が見られます。

このような状況を踏まえ、住み慣れた住宅に長く住み続けられるための改修等について意識啓発を行うなど、住宅所有者が自発的に住まいの質を高める機運の醸成が必要です。



出典：住宅・土地統計調査（平成30(2018)年）

図2-27 所有関係別の住宅総数に対する高齢者等の設備の設置状況



出典：函館市の住まいに関するアンケート（令和3(2021)年）

図2-28 リフォームをしたくない理由

課題7-3：マンション^{*}の適正な管理を促す取組が必要

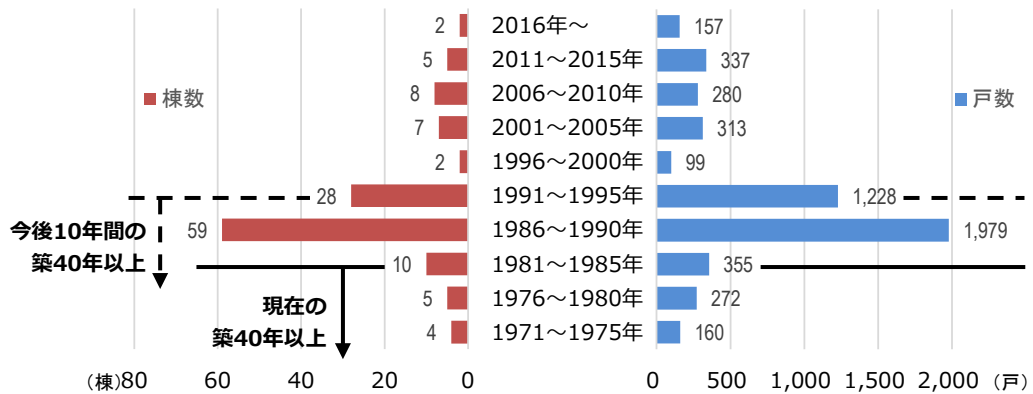
函館市のマンションは令和4(2022)年3月末時点で130棟5,180戸となっており、うち築40年を超える高経年マンションは、10棟502戸で全体の約1割(令和4(2022)年3月末時点)となっています。一方、今後10年間で築40年を超えるマンションは7割を超え、100棟3,812戸と急増する見通しです。

事業者ヒアリングによると、長期修繕計画を作成しているマンションは多いものの、計画の理解度が低い場合や、資金面など、実効性が担保されていないものが見られることがわかりました。

高経年マンションの増加に伴う管理不全マンション(防犯・防災面で周辺に悪影響を与えるマンション)の解消に向けた対応は、所有者の合意形成や修繕費といった時間的・金銭的コストを要するため、適正な管理を促すための計画的な取組が必要です。

※本計画でいうマンションは、マンション管理適正化法上のマンション(いわゆる分譲マンション)をいう。

ここで把握しているマンションは、同法で定義されるもののうち、構造が「SRC造、RC造、S造」、建て方が「共同建」、利用が「分譲住宅」の住宅を調査したもの。



出典：函館市

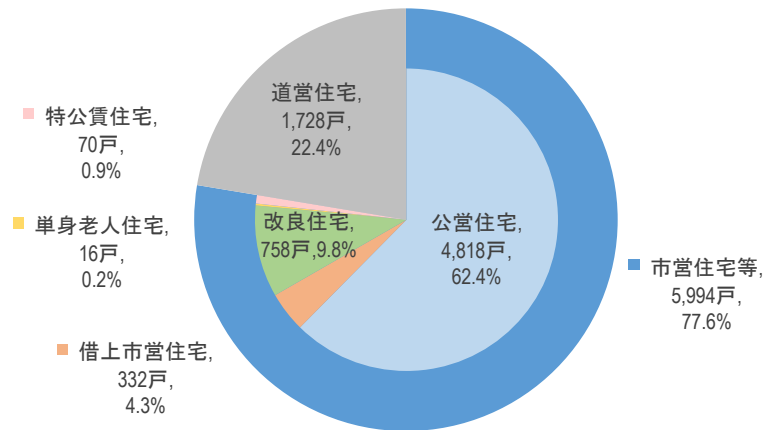
図2-29 マンションの建築時期別供給状況

課題7-4：市営住宅等の維持・廃止の適切な抽出と効率的な管理が必要

市営住宅等は、令和4(2022)年度末時点において428棟5,994戸となっています。このうち、耐用年限の1/2を経過しているものは357棟4,079戸あり、戸数で見ると全体の約7割、棟数で見ると全体の約8割を占めています。また、耐用年限を経過しているものは217棟973戸あり、戸数で見ると全体の約2割、棟数で見ると全体の約5割を占めています。これらの団地のうち、特に高経年の市営住宅等の一部には、入居需要が低いものもみられます。

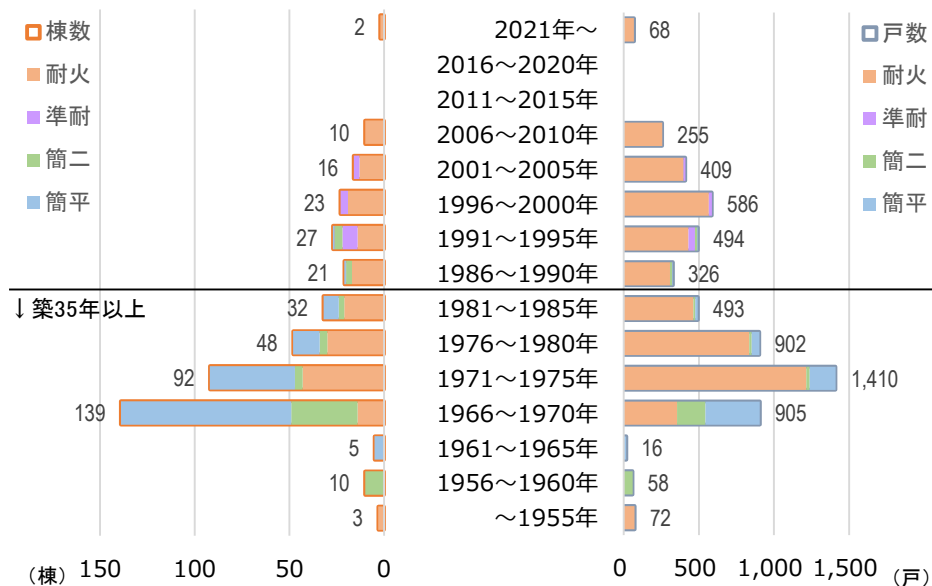
市民アンケートでは、市営住宅等の今後について、建替や集約に関する回答が4割を占める一方、建替は行わずに民間賃貸住宅を活用するという回答(借上げ、家賃補助、入居支援の合計)も3割みられます。

市営住宅等では、空き住戸の多い住棟で、共益費不足が生じているほか、空き住戸が多いことに起因する修繕が多発し、維持管理に支障をきたしていることから、市営住宅等の維持・廃止の適切な抽出と効率的な管理が必要です。



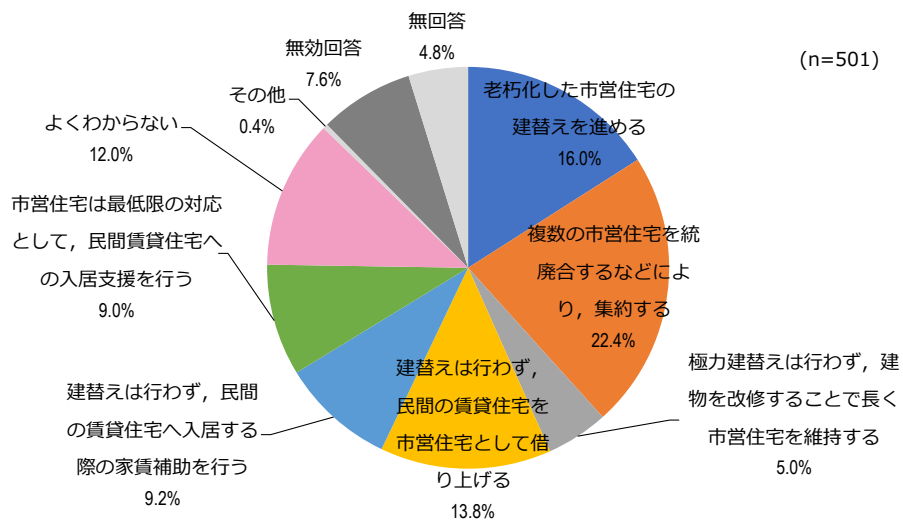
出典：函館市（令和4（2022）年度末），北海道（令和4（2022）年4月時点）

図2-30 公営住宅等の供給状況



出典：函館市（令和4（2022）年度末）

図2-31 市営住宅等の年代別供給戸数



出典：函館市の住まいに関するアンケート（令和3（2021）年）

図2-32 今後の市営住宅等のあるべき形

課題1 人口減少や、変化する住まい方への対応

< 課題の背景 >

- ・人口減少および少子高齢化が進行している。
- ・市街地における人口密度が低下していくと予測される。
- ・人口減少により、地域経済の縮小、市民生活の利便性、まちの魅力、行政サービスの品質低下が懸念される。
- ・函館市人口ビジョンでは、人口減少を緩やかにするとともに、人口が減少しても「活気と賑わいのあふれるまち」をめざすとしている。

- ・世帯数が減少し、世帯規模が縮小している。
- ・子どものいる世帯は減少し、高齢者のいる世帯は増加している。
- ・転居したい主な理由は、ライフステージで異なる。
- ・テレワーク等を活用した地方や郊外での居住、複数地域での居住等を実践する動きのほか、外国人の住宅ニーズがみられる。

- ・世帯主の年齢が65歳以上の世帯のうち、約7割が持ち家。
- ・現在の住まいに対する定住意向は全体の約7割。
- ・高齢期の住まいは、約6割が施設ではなく住宅（現在の住宅、バリアフリーのマンション、サービス付き高齢者向け住宅など）で暮らしたいと回答。

< 課題 >

課題1-1
人口が減少しても、持続可能なまちづくりが必要

課題1-2
多様化する居住ニーズへの対応が必要

課題1-3
安心して住み慣れた地域に長く住み続けられる取組が必要

課題2 住宅確保要配慮者への対応

< 課題の背景 >

- ・年収が低い世帯の割合が増加傾向にある。
- ・一般世帯数に占める公営住宅の入居資格を有する世帯の割合は、今後も現状と同程度で推移する見込みにある。
- ・単身高齢者や80歳を超える方は、孤独死やそれに伴う残置物処分のリスクが高いことなどにより、賃貸住宅への入居が難しい状況にある。
- ・高齢者について、住みなれた場所で暮らし続けたいというニーズがある。
- ・高齢者施設の職員が不足している状況がみられる。
- ・住み慣れた地域で安心して暮らし続けるには、「適切な住まい」と「必要な生活支援」が必要とされている。
- ・居住支援の対象者は、福祉制度の対象者と重なっているため、住宅分野と福祉分野の連携が求められている。

< 課題 >

課題2-1
住宅確保要配慮者の居住の安定に向けた取組が必要

課題2-2
居住支援に係る分野横断的な取組が必要

課題3 増加する空家への対応

<課題の背景>

- ・空家等は、平成30(2018)年以降わずかに減少傾向にあるものの、一定数で推移している。
- ・空家の処分に要する資金を心配する人や、持ち家の将来的な対応を決めていない人が多くみられる。
- ・放置された空家は、管理不全な状態となることが多い。

- ・世帯数が減少する一方で、賃貸用の空家は増加する見込みである。
- ・空き住戸の活用に関して、介護事業所の中にはアパートの一室を利用している場合がある。一方、事業所として住民主体による居場所づくりを行う場合、費用面と場所がネックになりやすい。
- ・高経年の市営住宅等は、入居需要が低い。
- ・市営住宅等は空き住戸が多い場合、維持管理に支障をきたす。

<課題>

課題3-1

空家の発生抑制と適切な管理に向けた取組が必要

課題3-2

空家・空き住戸における活用の検討が必要

課題4 住宅における災害への備え

<課題の背景>

- ・令和2(2020)年度の耐震化率は90.6%、令和7(2025)年度の目標値は95%である。
- ・耐震改修工事の件数が減少している。
- ・津波浸水想定区域内や洪水浸水想定区域内に立地しているマンションが一定数存在する。
- ・住環境における「地震や台風に対する安全性」に関する不満足割合は上位となっている。
- ・マンションが被災した場合、継続居住が困難となる住民が多数発生し、避難所を逼迫させるおそれがある。

<課題>

課題4-1

災害への対応力を強くする取組が必要

課題5 まちづくりに対するニーズへの対応

<課題の背景>

- ・子どもの遊び場や道路の歩行時の安全性、災害に対する安全性、治安や防犯に関する不満足割合が比較的高い。
- ・転居の際、買い物や交通の利便性を考慮する人が多い。
- ・冬期も暮らしやすい住環境づくりが求められている。

- ・函館市基本構想では、「日本一魅力的なまち函館を次世代へ継承します」を基本目標の一つとしており、まちなみや景観に対する市民の満足度は高い。
- ・景観形成住宅等建築奨励金制度は有効であると認識されている一方、認知度と利用は低調である。
- ・魅力や活気のあるまちであり続けるためにも、函館らしい魅力ある景観やまちなみの維持に継続的に取り組む必要がある。

<課題>

課題5-1

安全で魅力的な、まちの形成が必要

課題5-2

函館らしい景観・まちなみを維持する効果的な取組が必要

課題6 住宅分野における脱炭素化への対応

<課題の背景>

- ・CO2総排出量は減少している一方で、市民1人あたりの排出量は増加している。
- ・家庭部門におけるCO2排出量は、実数、割合とも増加幅が大きい。
- ・省エネに対する市民の意識は高いが、住宅の改修意欲はあまり高くない。
- ・令和4(2022)年2月に「2050年までに温室効果ガスの排出量実質ゼロを目指すこと」を宣言した。

<課題>

課題6-1

住宅における脱炭素化に向けた取組の促進が必要

課題7 進行する住宅の老朽化や陳腐化への対応

<課題の背景>

- ・戸建て住宅は全体の約5割が築30年以上となっており、中古住宅市場においても同程度の割合となっている。
- ・増改築・改修工事を実施していない住宅は微増している。
- ・中古住宅に住み替える場合に気になることとして「トイレ・台所・風呂などの設備や老朽度」、「購入後のリフォームの必要性や費用」等が多い。
- ・中古住宅のニーズが増加傾向となっている。
- ・世帯数が減少する一方で、賃貸用の空家は増加する見込みである。
【再掲】
- ・高齢者等対応設備の設置率は、持ち家に比べて借家が低い。
- ・リフォームの意向がない理由として、現状に満足している場合を除き、経済的理由が多い。

<課題>

課題7-1

良質な住宅ストックの形成が必要

課題7-2

住宅所有者が自ら住まいの質を高める機運の醸成が必要

課題7-3

マンションの適正な管理を促す取組が必要

- ・築40年を超えるマンションは、今後10年間で全体の7割を超える見通しである。
- ・長期修繕計画や修繕の優先度等についての理解度が低いものが見られる。
- ・高経年マンションの増加に伴う管理不全マンション（防犯・防災面で周辺に悪影響を与えるマンション）の対応は、時間的・金銭的成本を要する。

課題7-4

市営住宅等の維持・廃止の適切な抽出と効率的な管理が必要

- ・耐用年限を経過している市営住宅等は、棟数で見ると全体の約5割となっている。
- ・高経年の市営住宅等の一部は、入居需要が低い。【再掲】
- ・今後の市営住宅のあるべき形として、建替や集約による維持のほか、民間賃貸住宅の活用と考える人が比較的多い。
- ・市営住宅等は空き住戸が多い場合、維持管理に支障をきたす。【再掲】

これまでに整理した個別課題を、「ひと」、「いえ」、「まち」の視点に関連付けて下図のように整理しました。

このような個別課題の中には、福祉や防災、都市計画、環境などの他分野と連携して取り組む必要のあるものが複数見られることから、居住支援のみならず、住まいや住環境について、分野横断的に取り組んでいくことが重要です。

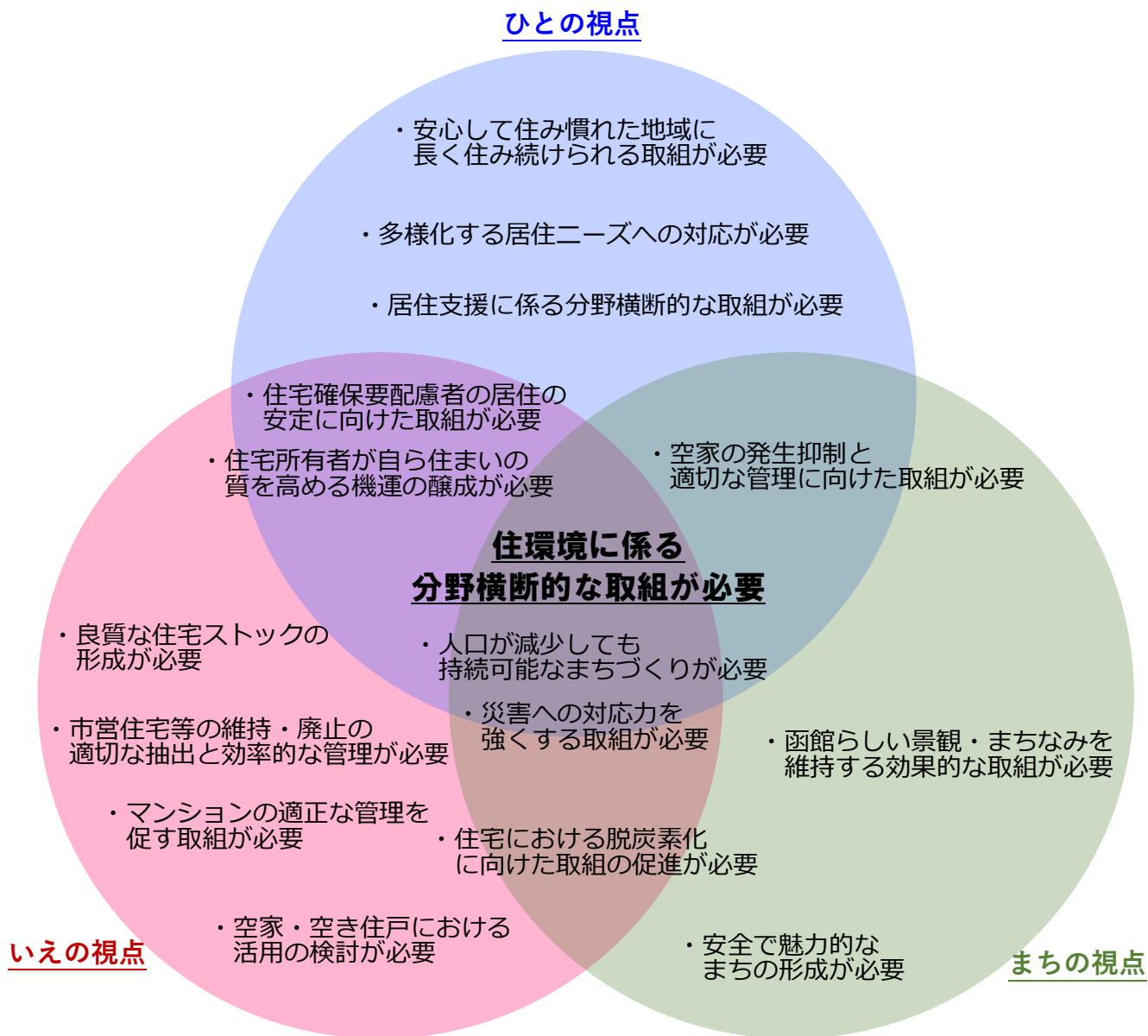


図 2-33 函館市の住生活を取り巻く課題（個別課題）