

第4章 住宅施策の展開

- 1 施策体系
- 2 施策の方向性

1 施策体系

本計画の基本目標と、それらに紐づく施策を以下とします。

また、この計画は「持続可能な開発目標（SDGs）※」に関連するものであり、主な関連性は以下のとおりです。

※Sustainable Development Goals, 「誰一人取り残さない」社会の実現のために達成すべき課題とその目標。平成 27(2015)年9月の国連サミットで採択され、その中に令和 12(2030)年までに先進国と開発途上国が共に取り組むべき「17の目標」と「169のターゲット」が掲げられている。

【ひとの視点】

基本目標1 誰もが安心・安全に暮らし続けることができる住まいの実現

- 施策1 若者・子育て世帯の安心・安全な暮らしづくり
- 施策2 高齢者・障がい者等の安心・安全な暮らしづくり
- 施策3 住宅セーフティネット機能の向上
- 施策4 災害に強い住環境の形成
- 施策5 住まいに対する多様なニーズへの対応

【特に関連するSDGsの開発目標】



【いえの視点】

基本目標2 次世代に継承できる住宅ストックの形成

- 施策6 環境に配慮した良質で安全な住宅ストックの形成
- 施策7 マンションの適正管理の促進
- 施策8 市営住宅等の長寿命化の推進

【特に関連するSDGsの開発目標】



【まちの視点】

基本目標3 まちづくりと連携した快適で魅力ある住環境の形成

- 施策9 快適で住みやすい住環境の形成
- 施策10 歴史を活かしたまちの魅力向上

【特に関連するSDGsの開発目標】



図4-1 施策の体系

2 施策の方向性

基本目標1：誰もが安心・安全に暮らし続けることができる住まいの実現

施策1：若者・子育て世帯の安心・安全な暮らしづくり

若者や子育て世帯が、家族構成や収入などの状況によらず、安心して暮らすことができる住まいの確保に取り組みます。

【具体的な取組】

- 子育て世帯向け家賃補助等による支援
- 市営住宅等への子育て世帯の優先入居の実施

施策2：高齢者・障がい者等の安心・安全な暮らしづくり

高齢者や障がい者等が安心して、安全に暮らし続けられる住まいの確保に向けて、住宅改修の支援や地域で見守る仕組みづくりに取り組みます。また、高齢期の居住ニーズは健康状態や世帯の状況、経済状況の変化により多様化することから、それぞれの事情に合わせた住まいを選択しやすい環境づくりを進めます。

【具体的な取組】

- 高齢者等住宅改修の促進
- 高齢者への見守りサービスの普及促進
- 障がい者への地域生活支援事業の充実
- 市営住宅等へ的高齢者・障がい者世帯の優先入居の実施
- サービス付き高齢者向け住宅の登録と適正運営の推進

施策3：住宅セーフティネット機能の向上

年齢や経済的理由、その他様々な理由により住宅の確保や地域で暮らし続けることに配慮が必要な市民に対し、公的な賃貸住宅の供給や一定の生活水準を確保するための支援を行います。

さらに、民間賃貸住宅への入居を拒まれ、住宅を確保することが難しい住宅確保要配慮者に係る問題に対応するため、不動産団体や福祉団体、福祉行政と住宅行政などから組織する居住支援協議会において、相互の連携を構築するとともに分野横断的な居住支援の方法を検討し、民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の円滑な入居に向けた取組を重点的に進めます。

【具体的な取組】

- 市営住宅等の適正戸数の供給
- 居住支援協議会における支援体制の構築
- 新たなセーフティネット住宅の補助制度の検討
- 生活困窮者等への支援

施策4：災害に強い住環境の形成

自然災害に強い住環境を形成するためには市民一人ひとりの防災意識の向上が重要であるため、住まいや住生活に関わる様々な機会を通じて防災意識の啓発に取り組みます。また、これらの取組とともに、市民が自ら安全で安心な住まいづくりを進めることができるよう、今後予測される大規模地震や水災害などに対する災害リスクの情報発信と、住宅の耐震化に向けた普及啓発およびその支援に継続して取り組みます。

【具体的な取組】

- 建築物の耐震化促進
- 防災意識の啓発

施策5：住まいに対する多様なニーズへの対応

住まいに対するニーズは、年齢によるライフステージの変化のほか、二地域居住やテレワークなどの近年見られる新たな住まい方、防犯やバリアフリー、省エネ、在住外国人への対応など、より一層の多様化が進んでいます。このような状況に対応し、必要としている人へスムーズに支援や情報を届けるための取組を進めます。

【具体的な取組】

- 市営住宅等におけるパートナーシップ宣誓制度への対応
- 定住者誘致の推進
- 在住外国人の方への住宅情報の提供
- テレワーク、ワーケーションの促進
- 省エネや地球温暖化に関する普及啓発
- 住まいの防犯やバリアフリー化に関する情報の提供

基本目標2：次世代に継承できる住宅ストックの形成

施策6：環境に配慮した良質で安全な住宅ストックの形成

住宅ストックの老朽化が進むなか、リフォーム意欲はあっても経済的理由で改修が進まないことへの対応や環境負荷の低減などの社会的要請に対し、住宅の基本性能の向上に取り組みます。

また、近年見られる中古住宅需要の増加に伴うリフォームニーズに対応し、次世代に引き継がれる良質で安全な住宅ストックの形成に努めます。

空家等の増加に伴う悪影響は、社会全体に被害を生じさせる懸念があることから、所有者が自らの責任で空家を適正に管理していくことが重要です。

今後も増加が見込まれる空家等の適正管理を促すため、危険な空家については除却を促すための取組のほか、空家所有者と活用希望者のマッチングを促す取組など、空家等の早期解消に向けた環境づくりを進めます。

【具体的な取組】

- 住宅リフォームの促進
- 住宅に関する支援制度の情報提供と相談対応
- 良質な住宅に関する制度の周知
- 住まいに関する環境負荷低減のための支援
- 空家に係る相談体制の整備・強化
- 空家の需要と供給のマッチングの促進
- 空家等における改修と除却への支援

施策7：マンションの適正管理の促進

マンションにおける建物の高経年化や入居者の高齢化を見込み、将来において、マンション管理の方法や長期修繕計画の適切な実施に影響を及ぼすことがないように、関係団体等と連携し、マンションの管理組合等に対し適正な維持管理を促します。

また、自然災害に対する安全性の確保など、マンションにおける防災力の強化に向けた取組を進めます。

【具体的な取組】

- マンション管理適正化計画の推進
- マンションにおける防災力の強化

以下に示す「函館市マンション管理適正化推進計画」は、国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（以下、「基本方針」という。）」（令和三年九月二十八日国土交通省告示第千二百八十六号）に定める、「六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項」により策定するものです。

函館市マンション管理適正化推進計画 (計画期間：令和5(2023)年度～令和14(2032)年度)	
1	<p>マンションの管理の適正化に関する目標</p> <p>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、うち、築40年以上は10棟502戸となっています。一方、10年後には棟数で10倍の100棟、戸数で約7.6倍の3,812戸が築40年以上の高経年マンションとなることが見込まれていることから、管理不全マンションの予防に重点をおいた、マンションの管理適正化に関する取組を進めることとします。</p>
2	<p>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</p> <p>マンションの管理状況を把握するため、計画期間内に管理組合へのアンケート調査等を行い、管理の適正化に役立てます。</p>
3	<p>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</p> <p>必要に応じて、基本方針における「三 マンション管理適正化指針」に即し、マンションの管理の適正化を図るため、必要な指導や助言等を行います。</p> <p>なお、計画期間に行う実態調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。</p>
4	<p>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（函館市マンション管理適正化指針）に関する事項</p> <p>函館市マンション管理適正化指針については、基本方針における「三 マンション管理適正化指針」と同様の内容とします。</p>
5	<p>マンションの管理の適正化に関する啓発および知識の普及に関する事項</p> <p>マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や、適正な管理のために活用できる支援等について、関係団体等と連携しながら、函館市の窓口・広報紙やホームページ等を通じて、普及・啓発に取り組みます。</p>
6	<p>計画期間</p> <p>令和5(2023)年度から令和14(2032)年度までの10年間とします。</p>

施策8：市営住宅等の長寿命化の推進

「函館市公共施設等総合管理計画」では、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ことを基本方針としています。この方針を踏まえ、市営住宅等においては、住宅セーフティネット機能を維持しつつ、今後の人口動態や入居需要を踏まえた管理戸数の縮減を進めるとともに、住宅に困窮する世帯が安心して住み続けることのできる住宅を、量・質ともに適正に供給するための取組を重点的に進めます。

また、現在の入居需要に応じた入居要件の見直しや、入居需要の低下が続く住戸の有効活用、市営住宅等の供給目的を踏まえた適切な入居者管理など、市営住宅等の適正な管理を推進するための諸課題について、解決方策の検討を進めます。

【具体的な取組】

- 市営住宅等の長寿命化の推進
- 市営住宅等の適正管理の推進
- 市営住宅等の空き住戸活用の検討

函館市公営住宅等長寿命化計画（抜粋）

1 計画の目的

将来的な住宅需要を見通すとともに、効率的かつ効果的な市営住宅等※ストックの再編と長期的な維持管理の計画によりライフサイクルコストの縮減を進めることを目的に策定

※市営住宅等：法にもとづく公営住宅（借上住宅を含む）のほか、改良住宅、単身老人住宅、特定公共賃貸住宅を示す。

（参考）公営住宅とは、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して住宅を整備し、住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃で供給することで、生活の安定と社会福祉の増進に寄与するもの。

2 計画期間 令和5(2023)年度から令和14(2032)年度までの10年間

3 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の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

入居者の移転先の一部を補うことを目的とした集約建替など

方針2：郊外の大規模団地への対応

湯川団地および旭岡団地の段階的な規模の縮小など

方針3：改良団地への対応

浴室が未設置で、入居率が低い団地の用途廃止など

方針4：東部地区の団地への対応

政策空家としている団地の用途廃止など

(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

基本目標3：まちづくりと連携した快適で魅力ある住環境の形成

施策9：快適で住みやすい住環境の形成

人口減少のなかであっても、市民が快適に暮らし続けることのできる市街地の形成に向け、まちなかへの居住誘導やそれに伴う魅力向上のための取組を進めます。

また、暮らしの身近にある公園の維持管理を適切に行うほか、まちの緑化の推進により、ゆとりと潤いのある住環境の形成に努めます。

【具体的な取組】

- まちなかへの居住の促進
- ゆとりと潤いのある住環境の整備

施策10：歴史を活かしたまちの魅力向上

函館らしい魅力ある景観やまちなみを保全し、まち全体で磨きをかけるため、市民とともに個々の住宅の魅力を向上させる取組を引き続き進めます。

また、空き地や空家などの低未利用不動産等の発生に由来するまちの空洞化を防ぎ、持続可能なまちづくりを進めるため、低未利用不動産等の活用策を検討・実施し、さらなるまちの魅力向上を促進します。

【具体的な取組】

- 魅力ある都市景観の形成
- 西部地区の再整備