

第2章 市営住宅等を取り巻く現状と課題

- 1 市営住宅等を取り巻く現状
- 2 市営住宅等を取り巻く課題

1 市営住宅等を取り巻く現状

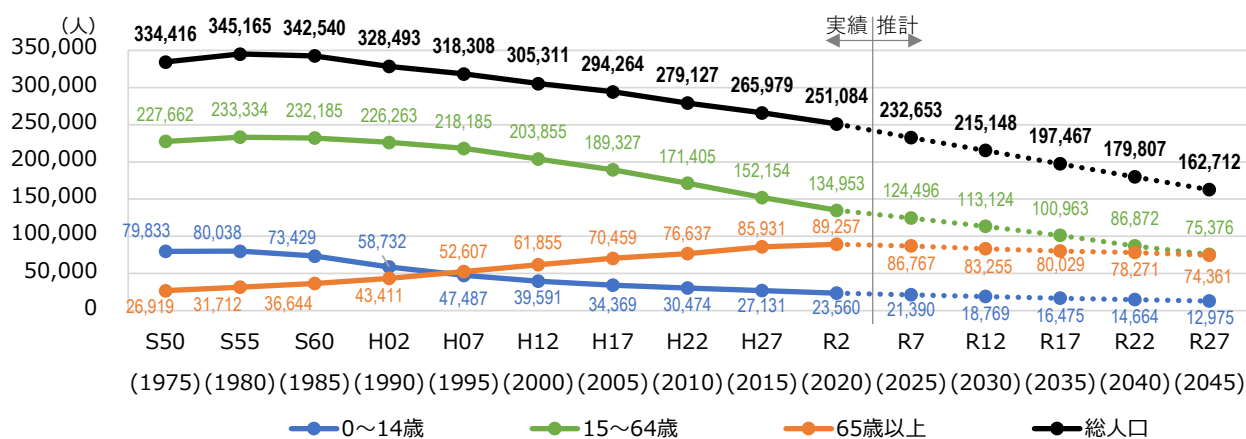
1-1 人口・世帯・住宅の動向

(1) 人口

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。

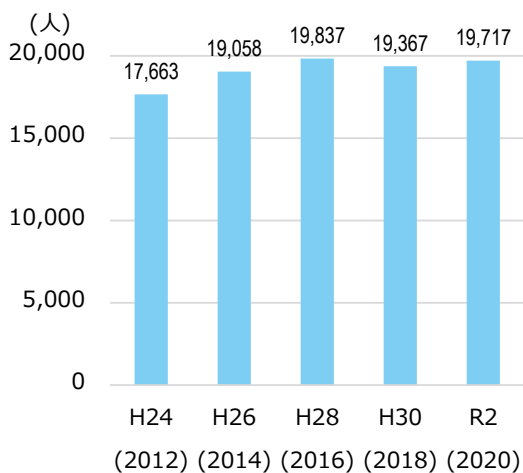
要支援・要介護認定者数は、平成26(2014)年から19,000人を超え、令和2(2020)年では19,717人となっています。障がい者数は、平成26(2014)年以降、ほぼ横ばいの傾向となっており、令和2(2020)年で18,519人となっています。



※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。

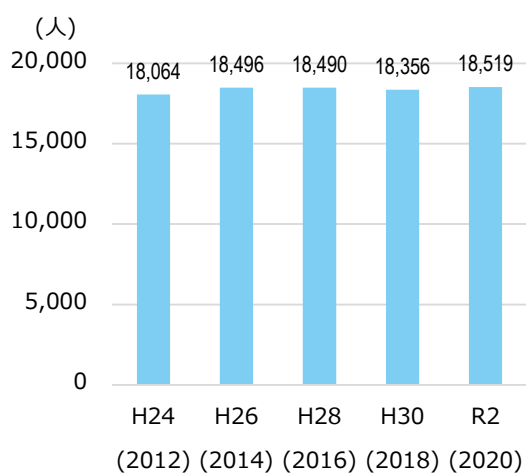
出典：実績は国勢調査(昭和50(1975)年～令和2(2020)年)、推計は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」

図2-1 人口の推移



出典：函館市統計書(各年度末時点)

図2-2 要支援・要介護認定者の推移



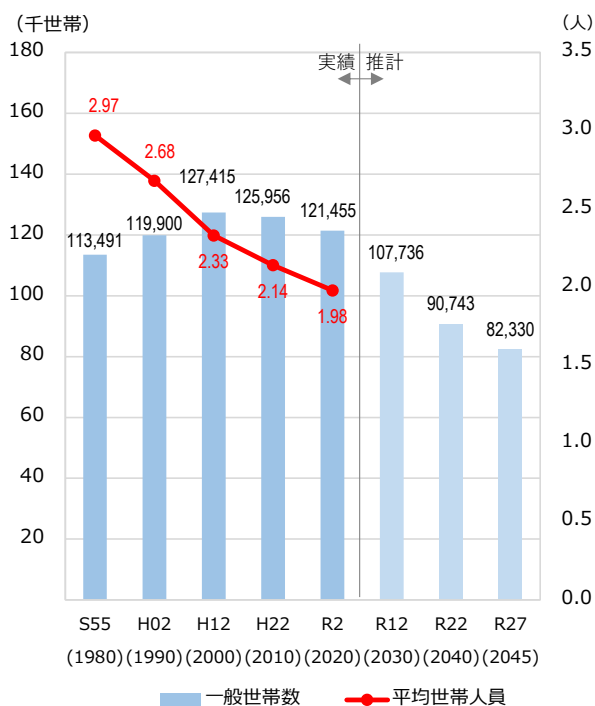
出典：函館市統計書(各年度4月1日時点)

図2-3 障がい者数の推移

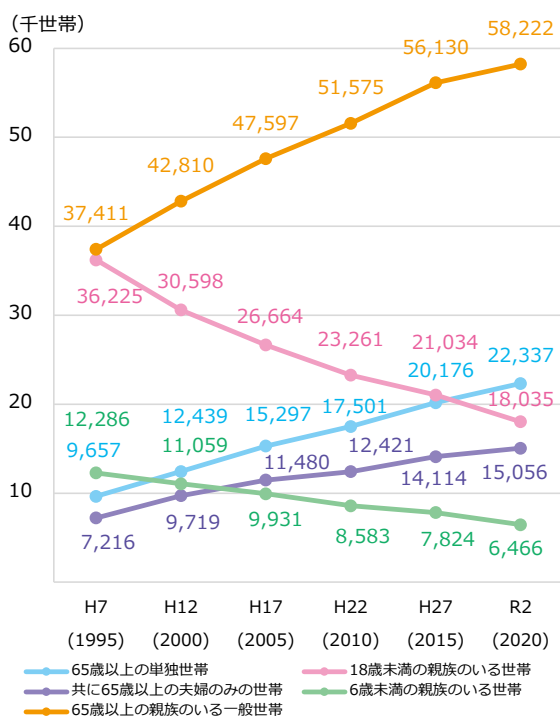
(2) 世帯

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人となっており、単独世帯が増加しています。

また、6歳未満、18歳未満の子どものいる世帯は減少が続く一方、65歳以上の高齢者のいる世帯が増加しています。



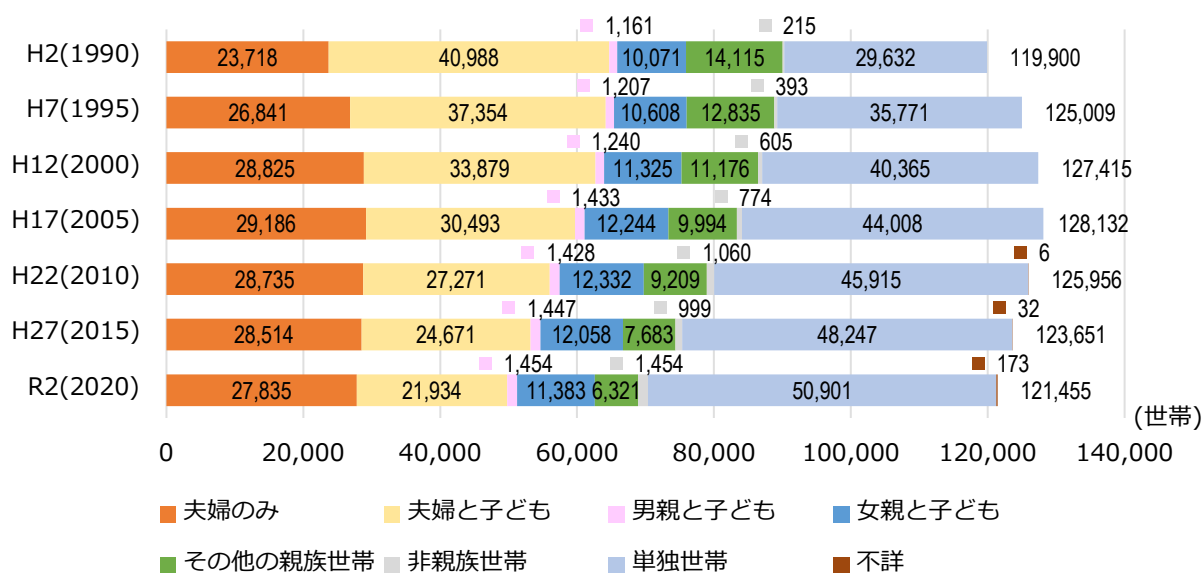
出典：実績は国勢調査（昭和50(1975)年～令和2(2020)年），推計は住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所）



出典：国勢調査（平成7(1995)年～令和2(2020)年）

図2-5 子どもがいる世帯と高齢世帯の推移

図2-4 一般世帯数と平均世帯人員の推移



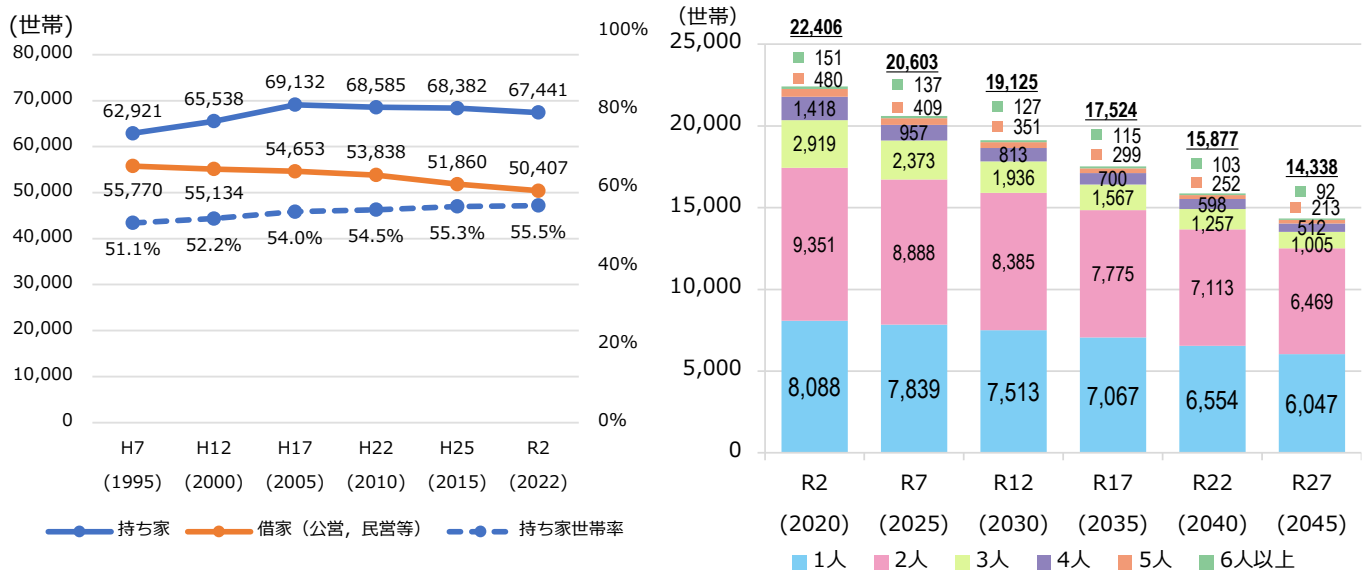
出典：国勢調査（平成2(1990)年～令和2(2020)年）

図2-6 家族類型別世帯数の推移

住宅の所有関係別世帯数をみると、借家（公営、民営等）に住む世帯数は、令和2（2020）年では50,407世帯となっており、平成17（2005）年以降、減少しています。

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。

住宅確保要配慮者の世帯属性別の推計では、高齢単身世帯と高齢夫婦のみ世帯は、18歳未満の子どもがいる世帯とその他の世帯と比べ、世帯全体として減少する予測となっていますが、減少が緩やかで、今後、全体に占める割合が増加すると見込まれます。



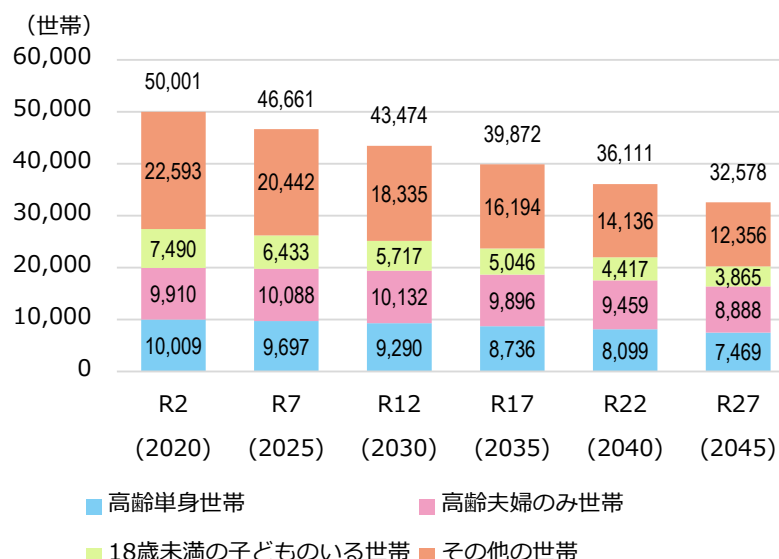
出典：国勢調査（平成7（1995）年～令和2（2020）年）

図2-7 住宅所有関係別世帯数の推移

出典：函館市（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



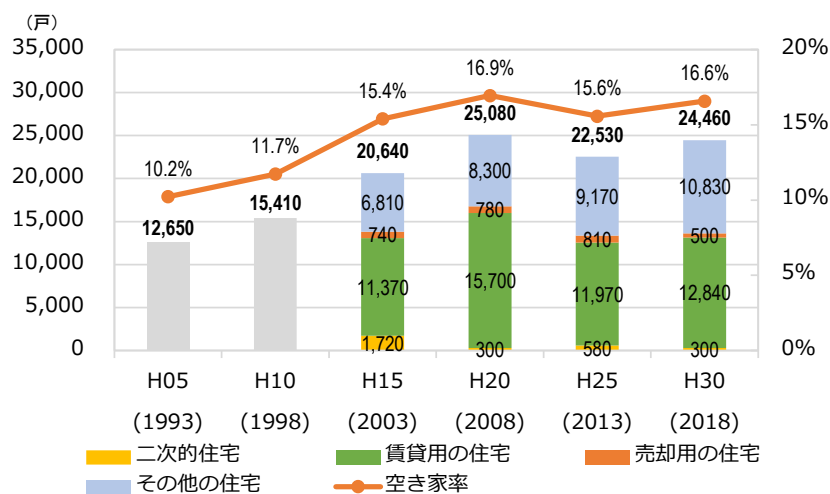
出典：函館市（住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム

（国土交通省 国土技術政策総合研究所）により推計

図2-9 住宅確保要配慮者の世帯属性別の推計

(3) 空家

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、賃貸用の空家はさらに増加することが見込まれます。



出典：住宅・土地統計調査（平成5(1993)年～平成30(2018)年）

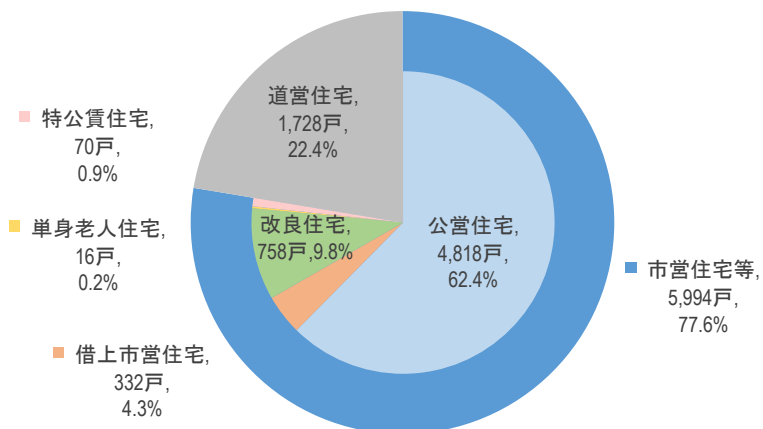
図 2 - 1 0 空家数と空家率の推移

1 - 2 市営住宅等の状況

(1) 管理状況

函館市では、令和 4 (2022)年度末時点において、公営住宅が50団地4,818戸、借上市営住宅が12団地332戸、改良住宅が12団地758戸、単身老人住宅が1団地16戸、特定公共賃貸住宅が4団地70戸の計79団地5,994戸を管理しています。

そのほか、北海道所管の道営住宅は、25団地1,728戸が管理されています。



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 - 1 1 公営住宅等の管理状況

表 2 - 1 団地一覧

○市営住宅（公営住宅，借上市営住宅，改良住宅，単身老人住宅）

【旧市域（公営住宅）】

No	団地名	竣工年度	構造・階数	棟数	戸数
1	青柳団地	H2	中耐4	1	27
2	旭町団地	S52	高耐7	1	49
3	松川団地	S25～S27	中耐4	3	72
4	港2丁目団地	H6～H7	高耐6	2	130
5	港3丁目B団地	S48	中耐4	1	24
6	大川団地（1・2号棟）	R3～R4	中耐3	2	68
7	田家A団地	S62～S63	中耐4,5	4	84
		H1～H5		16	308
8	田家B団地	S31～S33	簡2	10	58
9	深堀団地	S56～S61	中耐4,5	11	227
10	湯浜団地	S49～S51	高耐7	3	223
11	花園団地	H6～H12	高耐6,14	10	496
12	日吉3丁目団地	H12～H22	中耐4,5	11	392
13	湯川団地	S43～S48	簡平,簡2	76	352
		S44～S51	中耐4	37	784
14	旭岡団地	S52～S62	中耐4	31	592
15	中道2丁目団地	S43～S47	簡平,簡2	34	142
16	本通団地	S51～S52	中耐4	2	48
17	鍛冶2丁目団地	S49～S51	中耐4	9	200
18	美原1丁目団地	S54	高耐8	1	46
小計		18団地		265	4,322

【旧市域（改良住宅）】

No	団地名	竣工年度	構造・階数	棟数	戸数
1	弁天改良団地	S44	中耐5	1	50
2	大町改良団地	S47	中耐5	1	24
3	豊川改良団地	S45	中耐5	1	30
4	松川改良団地	S54	中耐5	1	19
5	港3丁目改良団地	S41～S42	簡2, 中耐4	5	48
6	宮前改良団地	S55	中耐5	1	24
7	日乃出改良団地	S48～S49	高耐7	2	194
8	本町改良団地	S47	中耐5	2	48
9	五稜郭改良団地	S44～S46	中耐5	5	130
10	駒場改良団地	S53	高耐7	1	63
11	湯浜改良団地（1号棟）	S49～S51	高耐7	(1)	112
12	本町モデル団地	S59	中耐5	1	16
小計		12団地		21	758

※湯浜改良団地は，湯浜団地1号棟に含まれている

【旧市域（借上市営住宅）】

No	団地名	竣工年度	構造・階数	棟数	戸数
1	函館弁天いぶき荘	H15	高耐6	1	25
2	ウエストプラザ基坂	H13	高耐6	1	15
3	バイコート末広	H14	高耐8	1	14
4	シーサイドテラス日和坂	H12	高耐8	1	22
5	グランシア大手町	H13	高耐7	1	21
6	A-サム サカエ	H14	中耐5	1	40
7	リバ東雲	H17	高耐10	1	46
8	コンフォート東雲町	H16	高耐11	1	40
9	カーサミア大森	H15	高耐8	1	22
10	メゾン松風	H12	高耐6	1	18
11	クレストコート松風	H18	高耐9	1	24
12	メゾン若松	H19	高耐10	1	45
小計		12団地		12	332

【旧市域（単身老人住宅）】

No	団地名	竣工年度	構造・階数	棟数	戸数
1	湯浜単身老人住宅（2・3号棟）	S49	高耐7	(2)	16
小計		1団地			16

※湯浜単身老人住宅は，湯浜団地2・3号棟に含まれている

旧市域市営住宅計		43団地		298	5,428
----------	--	------	--	-----	-------

（参考）借上市営住宅再借上契約期限一覧

団地名	再借上 契約期限	管理 戸数
メゾン松風	R12	18
シーサイドテラス日和坂	R12	22
グランシア大手町	R13	21
ウエストプラザ基坂	R13	15
バイコート末広	R14	14
A-サム サカエ	R14	40
函館弁天いぶき荘	(R15)	25
カーサミア大森	(R15)	22
コンフォート東雲町	(R16)	40
リバ東雲	(R17)	46
クレストコート松風	(R18)	24
メゾン若松	(R19)	45
	計	332

※（ ）内は再借上契約を行った場合

【戸井地区（公営住宅）】

No	団地名	竣工年度	構造・階数	棟数	戸数
1	小安西団地	S52～S63	簡平,簡2	3	13
		H9～H20	準平,準2 耐平,耐2	8	36
2	釜谷町団地	S47	簡平	2	6
3	釜谷東団地	S58	簡2	2	8
4	汐首町団地	S49	簡平	2	8
5	弁才町団地	S39	簡平	1	4
6	浜町東団地	S44	簡平	4	16
7	東浜町団地	S47	簡平	3	10
8	浜町西団地	H5～H7	準2	3	20
9	戸井沢団地	S43～S44	簡平	4	16
小計		9団地		32	137

【恵山地区（公営住宅）】

No	団地名	竣工年度	構造・階数	棟数	戸数
1	豊浦団地	H6～H7	準2	2	12
2	中浜団地	S55～S62	簡平,簡2	4	14
3	女那川第2団地	S44～S45	簡平	3	12
4	川上団地	S46～S51	簡平	11	44
5	日ノ浜第1団地	S37～S54	簡平	4	12
6	日ノ浜第2団地	S41～S52	簡平	11	37
7	日ノ浜第3団地	S56	簡平	4	8
8	恵山第1団地	S58	簡平	2	5
		H4		1	4
9	恵山第2団地	S42	簡平	2	6
10	恵山第3団地	S48～S54	簡平	5	20
小計		10団地		49	174

【椋法華地区（公営住宅）】

No	団地名	竣工年度	構造・階数	棟数	戸数
1	新八幡町団地	H3～H4	簡2	3	8
2	新浜町団地	S55～S62	簡平	5	17
3	銚子団地	H20	耐2	1	8
小計		3団地		9	33

【南茅部地区（公営住宅）】

No	団地名	竣工年度	構造・階数	棟数	戸数
1	八木川団地	S45	簡平	4	16
2	弥生団地	S43	簡平	2	8
3	カラマツ団地	H6～H10	準2, 耐2	5	20
4	アカシア団地	S42	簡平	2	12
5	見晴台団地	S53～S62	簡2	4	16
6	川汲緑ヶ丘団地	H4～H5	簡2, 準2	2	12
7	白樺団地	S43	簡平	2	8
8	東海団地	S52～S54	簡2	2	8
		H9～H11	耐2	3	16
9	アスナロ団地	S40～S43	簡平	7	26
10	はまゆり団地	S41	簡平	3	10
小計		10団地		36	152

東部地区市営住宅計	32団地	126	496
-----------	------	-----	-----

市営住宅計	75団地	424	5,924
-------	------	-----	-------

○特定公共賃貸住宅

【旧市域】

No	団地名	竣工年度	構造・階数	棟数	戸数
1	豊川団地	H9	高耐6	1	32
2	弥生団地	H10	中耐3	1	30
小計		2団地		2	62

【戸井地区】

No	団地名	竣工年度	構造・階数	棟数	戸数
1	小安西団地	H8	準2	1	4
小計		1団地		1	4

【南茅部地区】

No	団地名	竣工年度	構造・階数	棟数	戸数
1	川汲緑ヶ丘団地	H7	耐2	1	4
小計		1団地		1	4

特定公共賃貸住宅計	4団地	4	70
-----------	-----	---	----

○市営住宅等（市営住宅，特定公共賃貸住宅）

市営住宅等計	79団地	428	5,994
--------	------	-----	-------

出典：函館市（令和4（2022）年度末）

- ・簡平：簡易耐火構造平屋建て
- ・簡2：簡易耐火構造2階建て
- ・準平：準耐火構造平屋建て
- ・準2：準耐火構造2階建て
- ・耐平：耐火構造平屋建て
- ・耐2：耐火構造2階建て
- ・中耐：中層耐火構造（3～5階建て）
- ・高耐：高層耐火構造（6階建て以上）

耐用年限

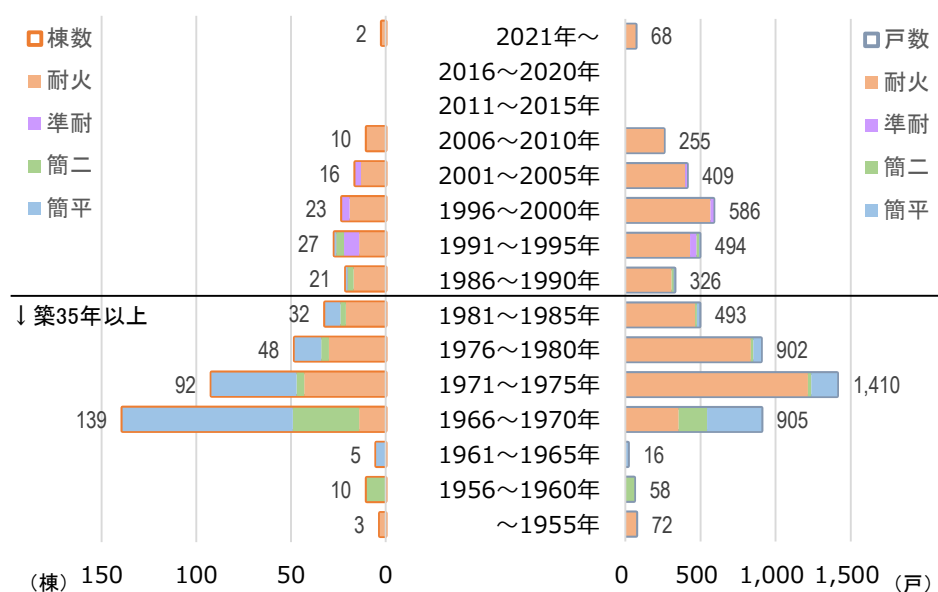
構 造	耐用年限
耐火構造	70年
準耐火構造／簡2	45年
木造／簡平	30年

(2) 耐用年限の経過状況

耐用年限の経過状況をみると、令和4(2022)年度時点において、耐用年限の1/2を経過しているものは357棟4,079戸であり、棟数でみると全体の約8割、戸数でみると全体の約7割を占めています。そのうち、耐火構造の住棟について、耐用年限の1/2となる築35年以上(昭和60(1985)年以前)経過しているものは118棟3,059戸であり、棟数でみると全体の約3割、戸数でみると全体の約5割を占めています。

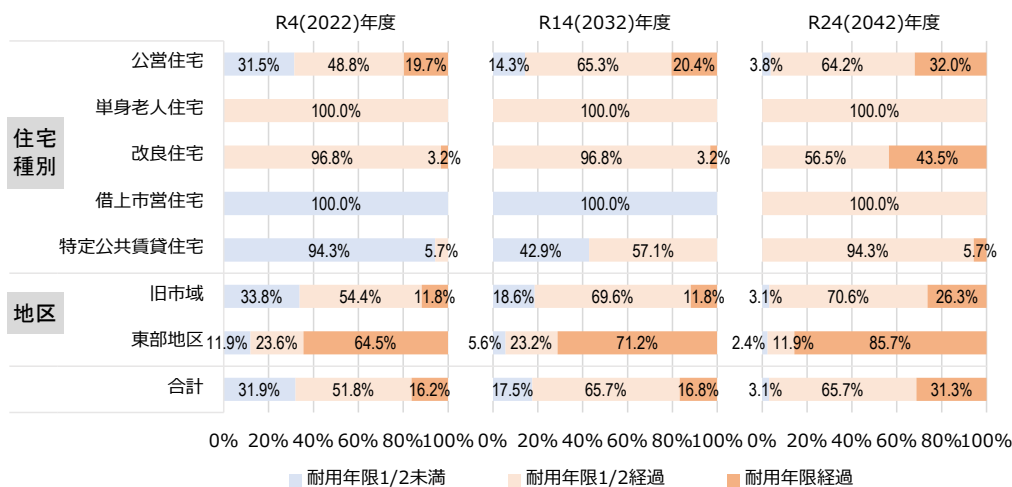
また、耐用年限を経過しているものは217棟973戸であり、棟数でみると全体の約5割、戸数でみると全体の約2割となっています。本計画期間末の令和14(2032)年度では、このまま建替や除却を行わない場合、耐用年限を経過するものは225棟1,007戸になる見込みです。

地区別の耐用年限の経過状況をみると、東部地区で耐用年限を経過している戸数の割合が多くなっています。



出典：函館市（令和4(2022)年度末）

図2-12 竣工年度別・構造別の供給棟数・戸数



出典：函館市（令和4(2022)年度末）

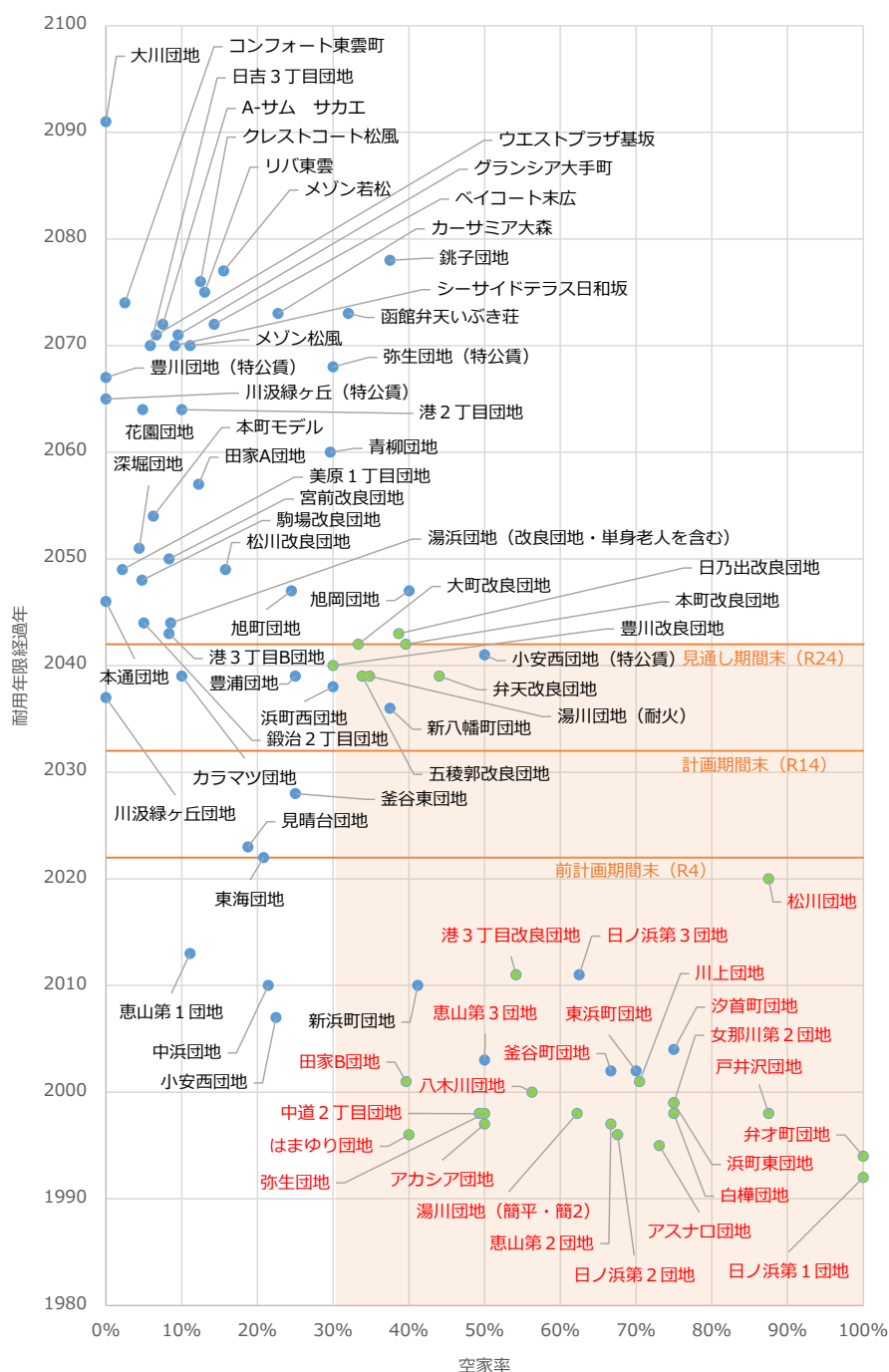
図2-13 住宅種別・地区別耐用年限経過戸数

前計画で用途廃止を予定していた簡平・簡2の団地は、耐用年限を経過し、政策空家※と
しているため、空家率が高くなっています。

今後、計画期間の10年間で8棟34戸と、見通し期間の10年間で49棟867戸が、耐用年限を
経過します。

浴室が未設置の団地は、いずれも空家率が30%以上と高くなっています。

※用途廃止に向け、空家になっても入居者募集を行わず管理している住戸



※住棟が複数ある団地は最も古い住棟の耐用年限経過年、赤字は前計画で用途廃止を予定し、
政策空家としている団地、緑丸は浴室が未設置の団地（一部住棟の未設置も含む）を示す。
※網掛けは、空家率30%以上かつ見通し期間末までに耐用年限経過の範囲を示す。

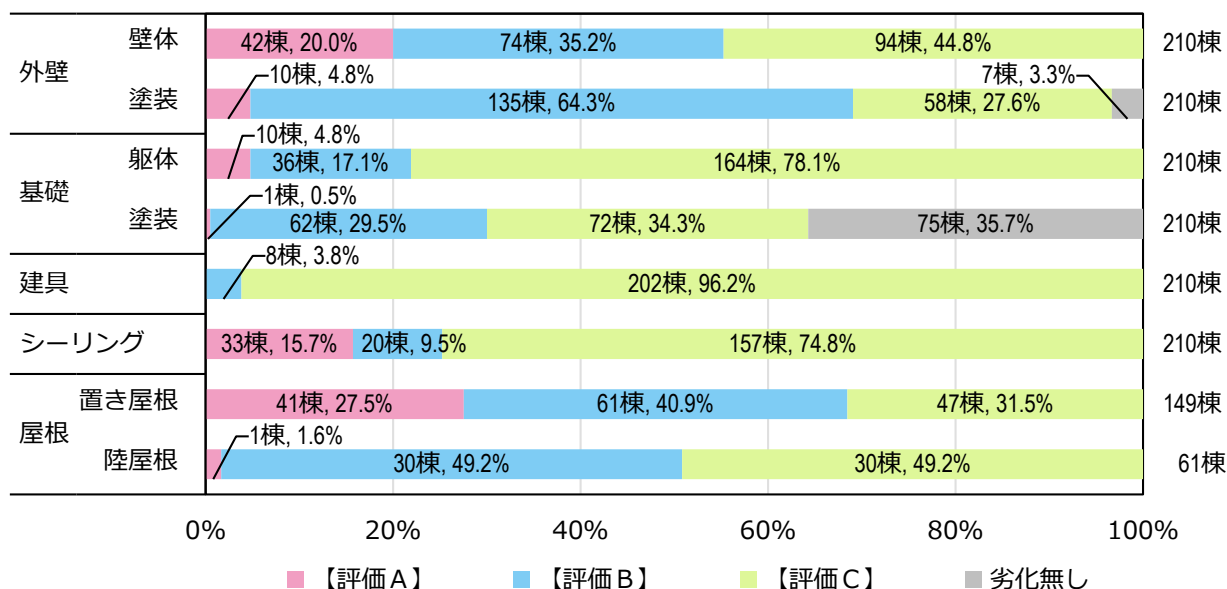
出典：函館市（令和4（2022）年6月）

図2-14 団地別の耐用年限経過と空家率の状況

(3) 劣化状況

劣化状況調査の結果、半数以上の建物で1～5年以内に対応が必要（評価A，B）な劣化がみられます。

特に，早急な対策が必要なもの（評価A）は，屋根（置き屋根）が約3割で最も多く，次いで外壁（壁体）となっています。



評価	劣化状態	修繕時期
A	劣化の程度が著しく，第三者被害および構造耐力の低下による緊急性を伴う劣化が認められ，早急な対策が必要である状態	1年以内
B	劣化が進行している状態。放置した場合，安全性が担保できないまたは二次的劣化が懸念される状態	3～5年以内
C	劣化の進行が認められるが構造耐力の低下に繋がらない軽微な劣化であり，かつ，安全性に問題はなく現状放置可能な状態。または健全な状態	経過観察

調査時点：令和4(2022)年7月～8月

図2-15 劣化状況評価

湯浜団地(2号棟)：鉄筋露出



深堀団地(4号棟)：モルタル剥落，鉄筋露出



弥生団地(特公賃)：鉄筋露出，ひび割れ

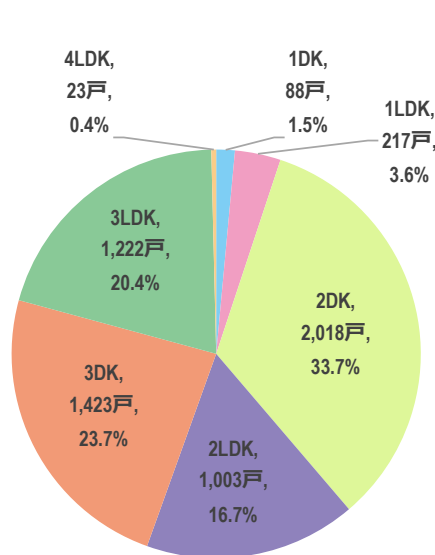


図2-16 主な劣化状況

(4) 住戸規模

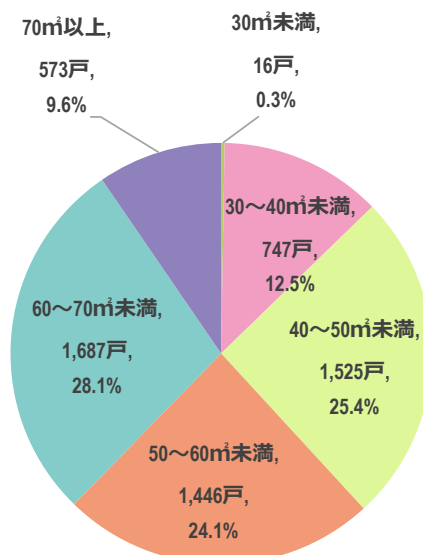
間取りは、2DKが約3割で最も多く、次いで3DK、3LDK、2LDKの順となっています。

住戸面積は、60㎡～70㎡未満が約3割で最も多く、次いで40～50㎡未満、50～60㎡未満の順となっています。



出典：函館市（令和4（2022）年度末）

図2-17 間取り

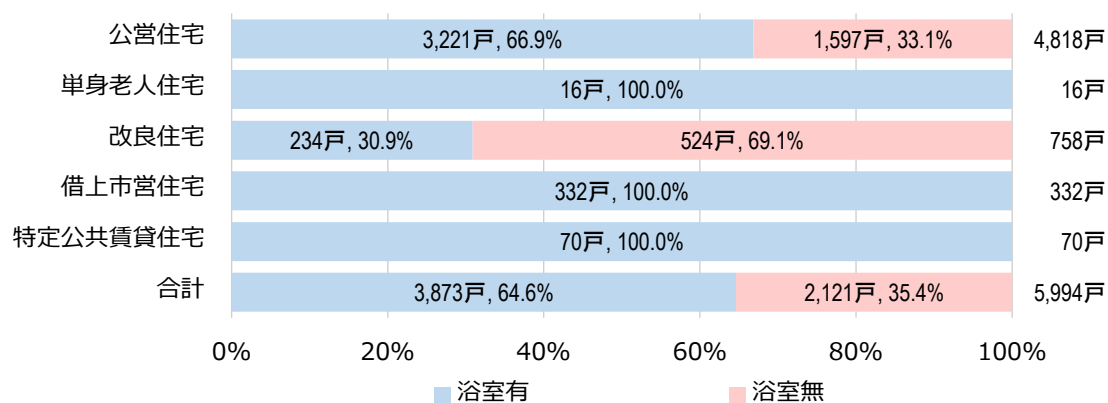


出典：函館市（令和4（2022）年度末）

図2-18 住戸面積

(5) 浴室の設置状況

浴室の設置状況は、改良住宅で約7割、次いで公営住宅で約3割の住戸が未設置となっており、いずれも築40年以上の住棟となっています。

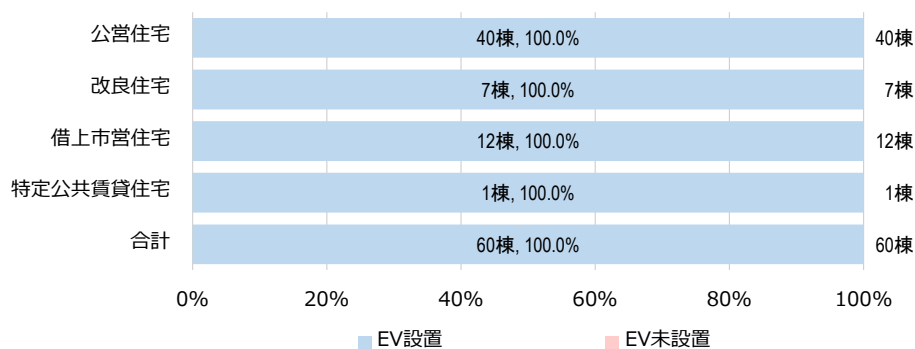


出典：函館市（令和4（2022）年度末）

図2-19 浴室の設置状況

(6) エレベーターの設置状況

エレベーターの設置状況（3階未満、階段室型の住棟、法規上で設置不可の青柳団地を除く）は、全て設置となっています。



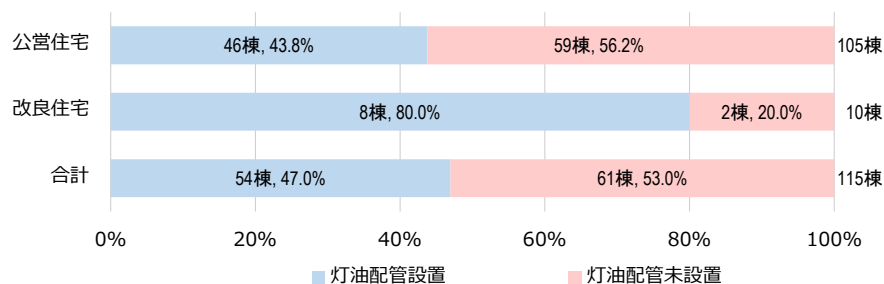
出典：函館市（令和4(2022)年度末）

図2-20 エレベーターの設置状況

（3階未満、階段室型の住棟、法規上で設置不可の青柳団地を除く）

(7) 灯油配管の設置状況

灯油配管の設置状況（青柳団地以外の3階未満、廊下型の住棟を除く）は、公営住宅で約6割が未設置、改良住宅で2棟が未設置となっています。



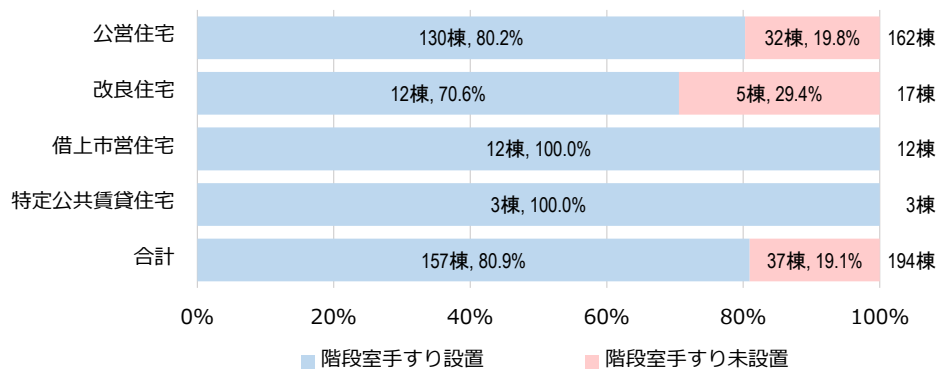
出典：函館市（令和4(2022)年度末）

図2-21 灯油配管の設置状況

（青柳団地以外の3階未満、廊下型の住棟を除く）

(8) 階段室手すりの設置状況

階段室手すりの設置状況は、公営住宅の約2割が未設置、改良住宅で5棟が未設置となっています。



出典：函館市（令和4(2022)年度末）

図2-22 階段室手すりの設置状況

1－3 入居者の状況

(1) 入居状況

入居率は、令和4(2022)年6月時点で約7割となっています。

建築年代別では、昭和35(1960)年より前に建築された築60年越えのもので約7割、昭和36(1961)年～昭和45(1970)年に建築された築50年越えのもので約5割が空家（一般空家・政策空家）となっています。

住戸規模別では、55㎡以下は約4割が空家（一般空家・政策空家）となっており、そのうち昭和49(1974)年以前の住戸が大半を占めています。

※入居状況は、大川団地2号棟（33戸）を除く。以下同じ。

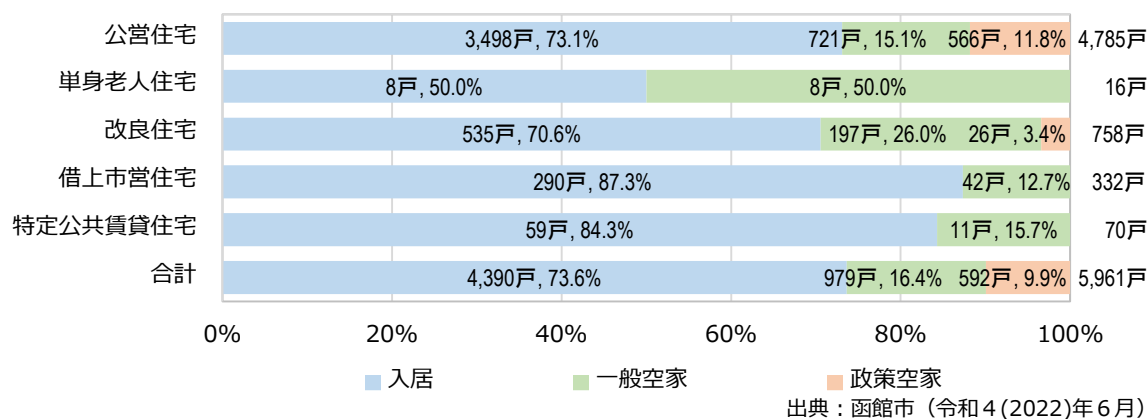


図2-23 入居状況

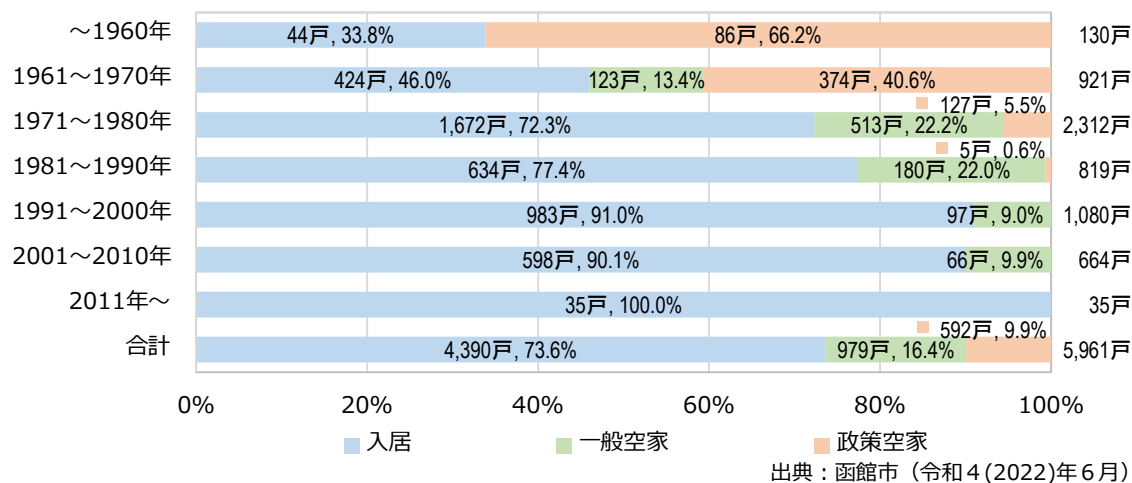


図2-24 建築年代別の入居状況

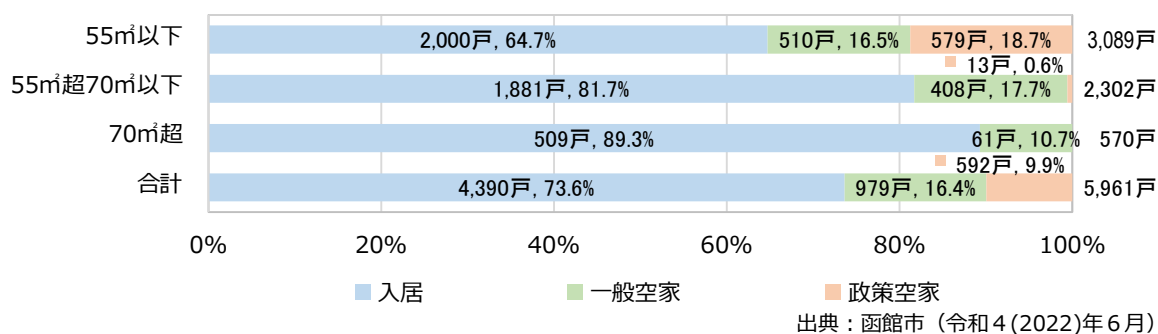
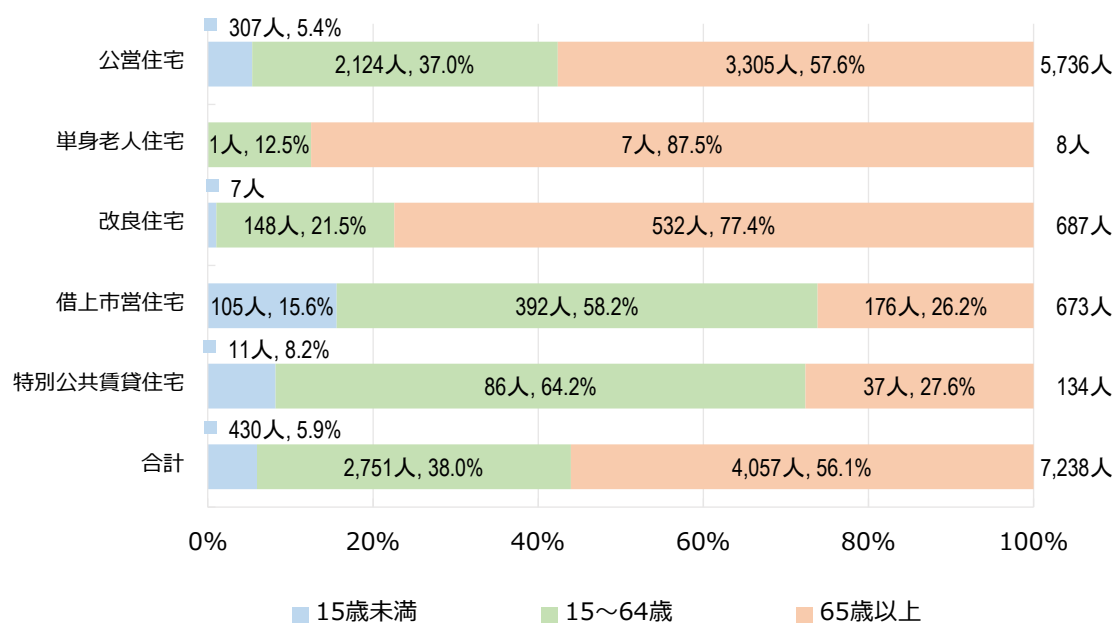


図2-25 住戸規模別の入居状況

(2) 入居者の年齢

入居者の年齢は、65歳以上が約6割を占めています。

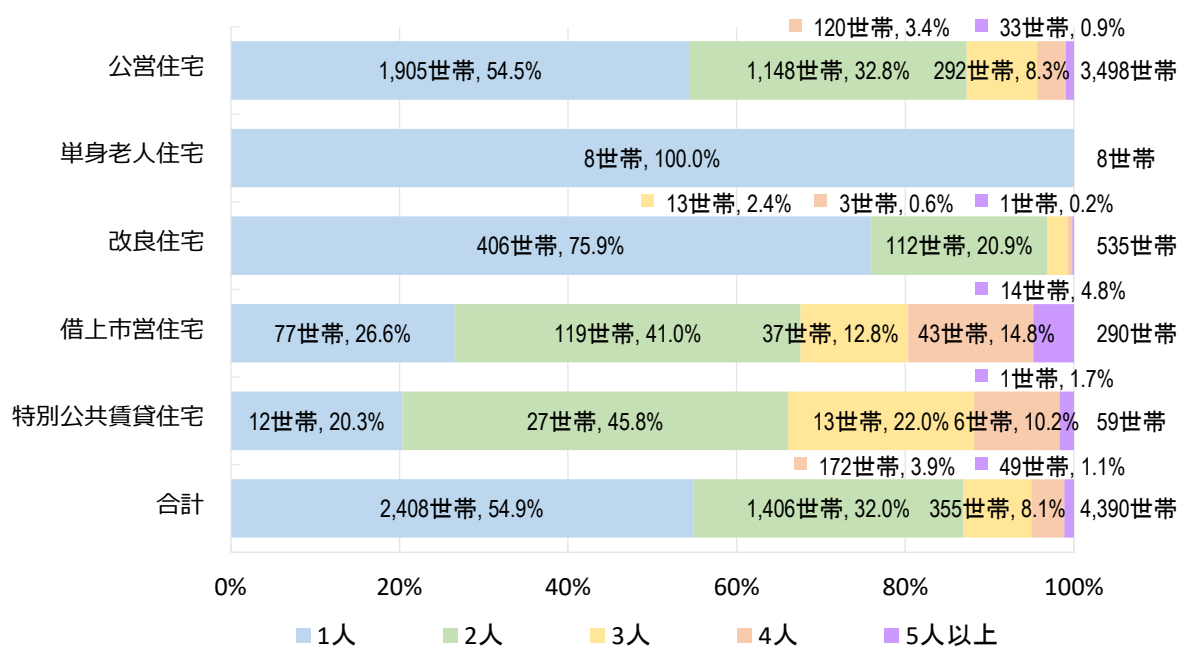


出典：函館市（令和4（2022）年6月）

図2-26 入居者の年齢

(3) 入居世帯人員

入居世帯人員は、1人世帯が約5割で最も多く、次いで2人世帯が約3割となっており、合わせて約9割を占めています。



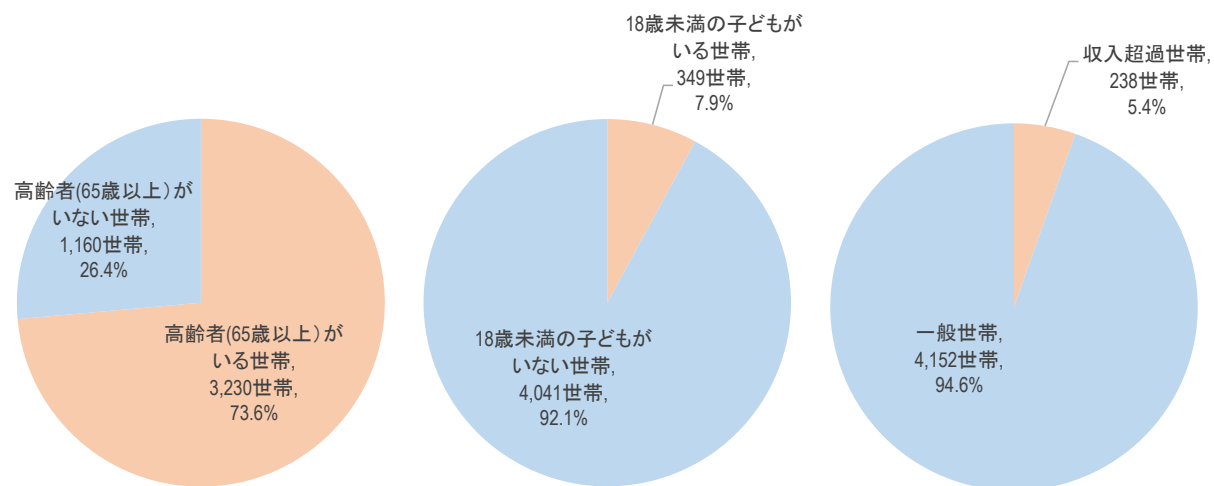
出典：函館市（令和4（2022）年6月）

図2-27 入居世帯人員

(4) 入居世帯の属性

入居世帯の属性は、65歳以上の高齢者がいる世帯が約7割となっている一方で、18歳未満の子供がいる世帯は約1割となっています。

また、収入超過世帯は1割未満となっています。



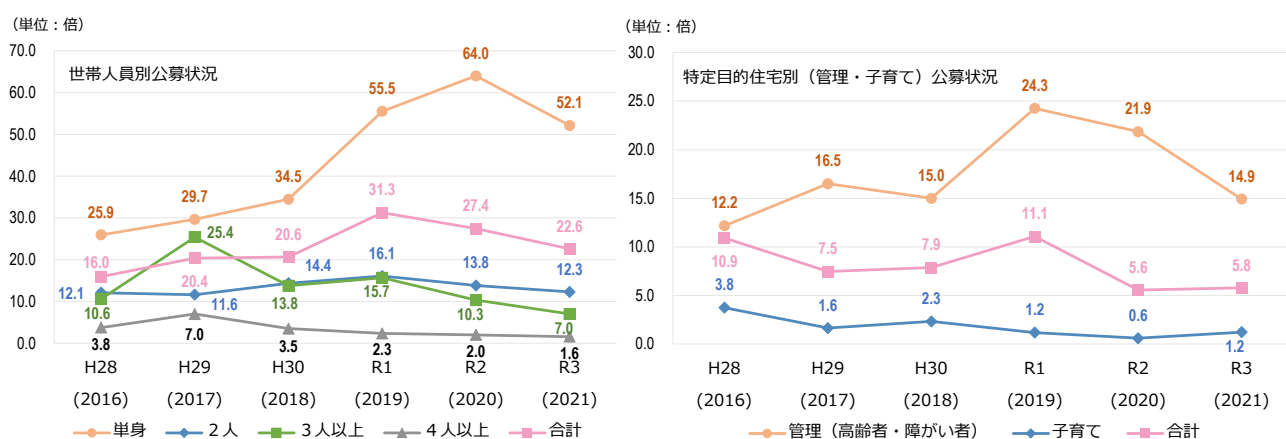
出典：函館市（令和4(2022)年6月）

図2-28 入居世帯属性別の入居状況

1-4 公募の状況

入居要件別の公募倍率は、平成28(2016)年度から令和3(2021)年度までの6年間で、単身や2人世帯用、高齢者・障がい者用の住戸が、いずれも10倍以上と高く推移し、特に単身世帯用の住戸が突出して高くなっています。

一方で、東部地区では、入居希望世帯が極端に少ないことから、令和元(2019)年度から随時募集化しており、年間の新規入居世帯数は4世帯～13世帯で、3年間の平均は8世帯となっています。



出典：函館市（各年度末）

図2-29 入居要件別の公募倍率（旧市域）

1－5 前計画の事業の実施状況

前計画の計画期間（平成25(2013)年～令和4(2022)年）に予定していた建替・改善・用途廃止の事業の実施状況は以下のとおりです。

(1) 建替事業

建替事業は、大川団地の計4棟172戸の建設を進めており、令和3(2021)年度に1号棟35戸、令和4(2022)年度に2号棟33戸が竣工しました。今後、令和5(2023)年度に3号棟62戸、令和6(2024)年度に4号棟42戸が竣工する予定です。

また、大川団地への集約により、令和5(2023)年度に松川団地の3棟72戸、令和6(2024)年度に田家B団地の10棟58戸、令和7(2025)年度に中道2丁目団地の34棟142戸、港3丁目改良団地の5棟48戸の計52棟320戸を用途廃止する予定です。

(2) 改善事業

改善事業は、外壁・屋根改修、耐震改修、灯油配管の設置、階段室手すりの設置、エレベーター等改修、換気設備の設置を実施しました。計画のうち、一部の団地については、外壁・屋根改修、灯油配管の設置、階段室手すりの設置、避難ハッチの改修が未実施となっています。

(3) 用途廃止

用途廃止は、日吉4丁目団地の42棟166戸、小安町団地の3棟8戸、東海団地の3棟10戸、はまゆり団地の1棟4戸の計49棟188戸を計画通り実施しました。計画のうち、大川団地に集約する計52棟320戸を除いた残り115棟455戸は、実施時期が未定となっています。

2 市営住宅等を取り巻く課題

課題1：人口、世帯の減少等を踏まえた適正な管理戸数の確保

函館市における人口、世帯の減少と少子高齢化の進行は、今後も続くと見込まれます。市営住宅では、建物の老朽化や設備の陳腐化、入居需要の低い団地では空家化が進んでいるほか、市の財政状況は、人口減少による市税等の減少や高齢化に伴う扶助費の増加が見込まれるなど、今後も厳しい状況が続くと予測されています。

また、「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ることから、住宅セーフティネット機能を維持しつつ、住宅に困窮する世帯の状況を見込んだ適正な管理戸数とする必要があります。

課題2：老朽化が著しく、浴室が未設置で入居需要が低い団地の対応

前計画で用途廃止を予定していた簡平・簡2の団地は、当初の計画に沿って政策空家としているため、老朽化が著しく進行しており、令和4(2022)年度末時点で全ての住棟が耐用年限を経過しています。これらの団地は、計画的に用途廃止を進める必要があります。

また、中耐のうち、老朽化が著しく浴室が未設置で、今後入居需要を見込むことが難しい団地についても、耐用年限を鑑み、計画的に用途廃止を進める必要があります。

課題3：長期的に維持管理していく団地の対応

長期的に維持管理していく団地について、建物の劣化状況を踏まえ、今後も良好な状態で維持していくためには、建物の修繕周期等を考慮し、予防保全的な視点に立って、適切な時期に修繕や改善を計画することが重要です。

また、限られた財源のなかで、着実な修繕や改善を進めるためには、建物の劣化状況に加えて、過去の修繕・改善履歴等を考慮し、適正な事業とその優先順位を検討するとともに、ライフサイクルコストの縮減に繋げるため、修繕や改善の方法について、検討を行う必要があります。

課題4：市営住宅の公募倍率が高くなっていることへの対応

入居要件別の公募倍率は、単身や高齢者・障がい者世帯用の住戸で高くなっている一方、4人以上や子育て世帯用の住戸は2倍以下と入居要件別で差が大きくなっています。

そのため、入居機会の公平性確保に向けた取組や、公募に係る入居要件の見直しといった高倍率への対応が必要です。

課題5：借上市営住宅の契約満了に向けた対応

借上市営住宅は、計画期間に半数の住棟が再借上の契約を満了します。さらに、見通し期間では、全ての住棟が再借上の契約を満了することになります。

これらの団地について、契約が満了した後、建物所有者に返還していくことから、返還に向けた準備と、課題の整理をする必要があります。

