

第3章 計画の基本方針

- 1 管理適正化に関する基本方針
- 2 団地の集約・再編に関する基本方針
- 3 長寿命化に関する基本方針

1 管理適正化に関する基本方針

- ・今後の人口・世帯数の動向を見通しつつ、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、市営住宅を適正に供給します。
- ・住宅に困窮する世帯に対し、市営住宅を提供するため、収入超過者や高額所得者に対し明け渡しに向けた取組を実施し、入居機会の公平性の確保に努めます。
- ・単身世帯用住戸の公募倍率が特に高くなっているため、入居要件の見直しを行います。
- ・函館市立地適正化計画の居住誘導区域内で入居率が低下している団地は、募集方法の変更を行うほか、空き住戸の利活用を検討します。

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

団地の集約・再編を進めるにあたり、入居者の移転先を居住誘導区域内における団地とした場合、移転先が不足することが想定されることから、不足分の一部を補うことを目的とした集約建替を行います。

方針2：郊外の大規模団地への対応

老朽化が著しく、入居率の低下が進む湯川団地および旭岡団地は、以下のとおり対応します。

- ・今後の入居需要のほか、建物の配置状況や劣化状況などを踏まえ、維持管理する住棟を選定し、団地単位の集約による段階的な規模の縮小を行います。
- ・集約化する住棟の入居者意向を踏まえながら、移転先の検討を行います。

方針3：改良団地への対応

今後20～30年で耐用年限が経過し、かつ浴室が未設置で入居率が低い団地は、以下のとおり対応します。

- ・建物の老朽化が著しく今後20年間の維持管理が難しい団地は、用途廃止とします。
- ・西部地区については、老朽化が進み、団地近隣に銭湯がないことから、集約建替とします。
- ・入居率の増加が見込めないものの、耐用年限を経過しておらず、今後も建物として活用が見込まれる団地は、用途廃止を行い、住宅以外の用途による活用を検討します。

方針4：東部地区の団地への対応

耐用年限を経過し、政策空家としている団地は、以下のとおり対応します。

- ・建物の老朽化や入居状況等を考慮して、用途廃止を進めます。
- ・用途廃止の対象となる団地入居者の意向を踏まえながら、移転先の検討を行います。
- ・入居者の移転先の確保と各地区の供給バランスを考慮し、前計画の見通し期間で用途廃止と位置づけた団地のうち、入居率の高い団地は、今後も維持管理をしていく方針に見直します。

3 長寿命化に関する基本方針

限られた財源のなか、市営住宅等を必要な期間、良好な状態で維持していくためには、予防保全的な維持管理による建物の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが必要なことから、以下の方針により実施します。

方針1：ストックの状況把握（定期点検および日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

市営住宅等を良好な状態で維持し、入居者の安全を確保するためには、建物の状況を的確に把握することに加え、定期的・計画的な修繕を実施し、予防保全的な維持管理を進めていくことが重要です。このような観点から、点検や修繕等について、以下の考え方により実施します。

- ・建築基準法に基づく法定点検のほか、法定点検の対象外となる住棟も定期的な点検を実施します。また、目視により容易に確認することができる部位については、目視による日常点検を行います。
- ・上記の点検結果に基づき効果的・効率的な修繕を実施するとともに、修繕周期を踏まえた計画的な修繕を行います。
- ・住棟単位で整備や管理に関するデータを整理し、点検結果のほか修繕履歴を記録したデータベースとして管理します。
- ・データベースは、次回の修繕時期の検討資料とするなど、計画的な修繕の実施に役立てます。

方針2：改善事業の実施による長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に関する方針

市営住宅等の長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストの縮減により、効率的なストックの維持管理を行うことを目的として、以下の考え方により改善事業を実施します。

- ・予防保全的な維持管理を実施し、耐久性向上に寄与する改善事業を行うことにより、長寿命化を図ります。
- ・改善事業の実施により、耐久性を向上させるほか、予防保全的な維持管理により修繕周期を延長し、ライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・法定点検・日常点検等を行い、建物の老朽化や劣化による事故を未然に防ぐとともに、改善事業の効果的な実施につなげます。

