

第4章 事業手法の選定

- 1 事業手法の考え方
- 2 必要供給戸数の推計
- 3 事業手法の選定結果

1 事業手法の考え方

(1) 事業手法の種類

事業手法を、以下のとおり整理します。

事業手法	基本的な考え方
維持管理	市営住宅等の機能を維持するため、以下の方法により適切な維持管理を行うもの。 ・点検・保守管理 ・一般修繕（経常的に必要となる小規模な修繕） ・計画修繕 ・空家修繕 等
全面的改善	住戸・共用部分・屋外・外構部分の改善全てを含み、住戸については躯体を残し全面的またはそれに準ずる改善を行うもの。
個別改善	既設市営住宅等の質の向上を図ることを目的に行う改善・改修のうち、全面的改善によらず、個別に行うもの。 ・居住性向上型 ・福祉対応型 ・安全性確保型 ・長寿命化型 ・脱炭素社会対応型
建替事業	既存の市営住宅等を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに市営住宅等を建設するもの。
集約建替	利便性が高い敷地に他の団地の戸数分と合わせて新規建設する場合など、既存団地を用途廃止し、他の敷地に新たに建設するもの。
用途廃止	引き続き管理することが不適当と判断される場合または耐用年限が経過したものについて、市営住宅等としての用途を廃止するもの。

（参考）公営住宅法による建物の構造別標準管理期間

構 造	標準管理期間
耐火構造	70年
準耐火構造、簡易耐火構造2階建て	45年
木造、簡易耐火構造平屋建て	30年
※全面的改善を実施した住棟	事業実施後、概ね30年以上
※個別改善を実施した住棟	事業実施後、概ね10年以上

(2) 事業手法の選定対象

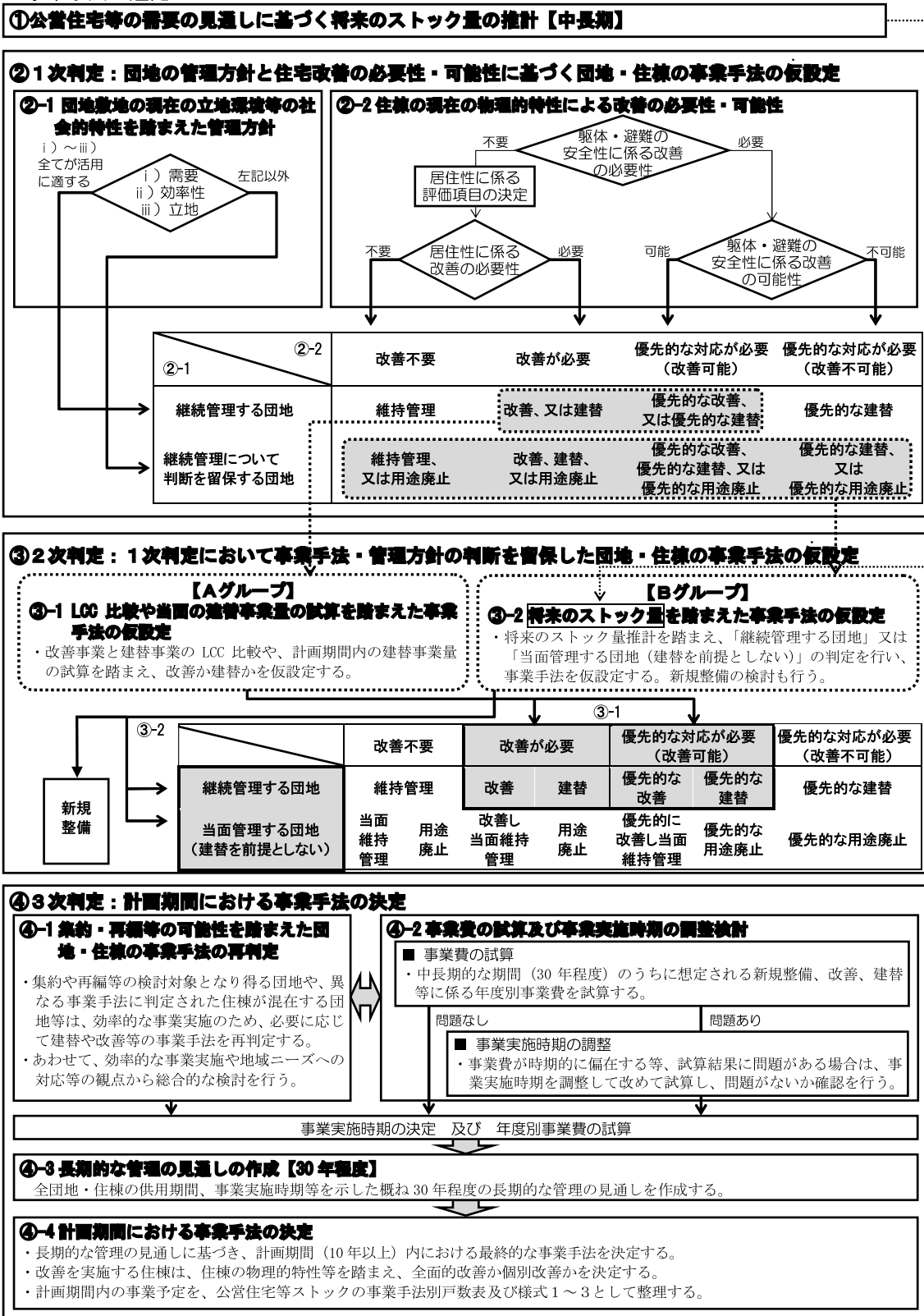
市営住宅等の全ての住棟を事業手法の選定対象としますが、下記の団地は事業手法選定フロー（図4-1）によらず、手法を決定します。

- ・前計画で建替とした大川団地は、3号棟が工事中であり、4号棟は実施設計に着手済みであることから、引き続き建替事業を進めます。
- ・前計画で計画期間内に用途廃止とした団地（951戸）は、引き続き用途廃止とします。湯川団地の簡平・簡2は、令和4（2022）年～令和6（2024）年に用途廃止としており、全ての住棟が耐用年限を経過し、政策空家としていることから、令和5（2023）年、令和6（2024）年に位置づけた住棟も用途廃止とします。
- ・借上市営住宅（332戸）は、今後、再借上の契約が満了した後、建物所有者に返還することから用途廃止とします。

(3) 事業手法の選定方法

事業手法の選定は、団地または住棟ごとに以下の手順に沿って行います。

■事業手法の選定フロー



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28(2016)年 8 月）

図 4 - 1 事業手法選定フロー

2 必要供給戸数の推計

(1) 必要供給戸数の推計方法

市営住宅の必要供給戸数の推計は、策定指針に基づき推計します。

手順としては、「日本の地域別将来推計人口（平成30(2018)年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）」の将来人口を用いて、国土交通省が配布する「世帯推計プログラム」から、将来の一般世帯数を推計します。

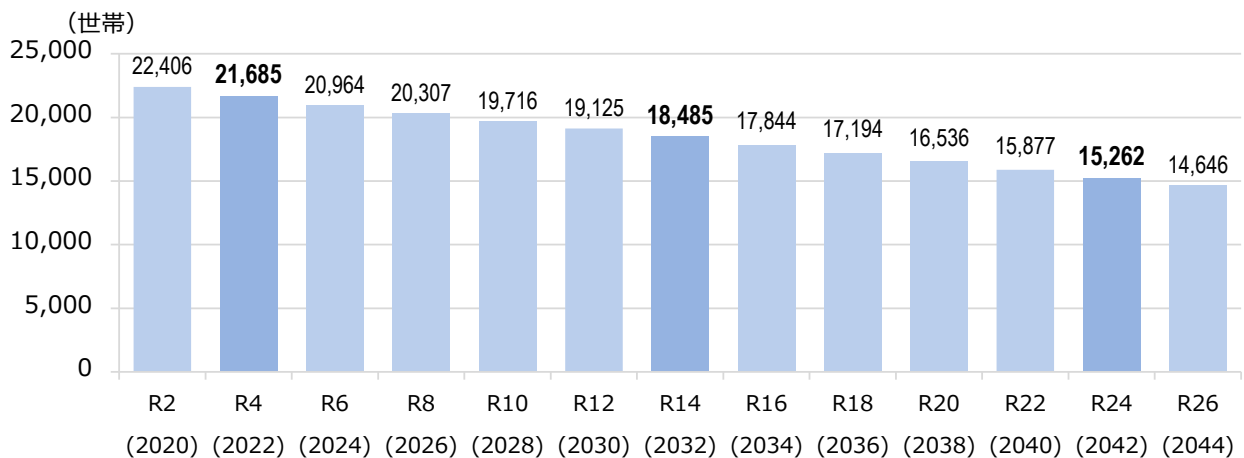
上記により推計した結果、令和14(2032)年の人口は208,076人、一般世帯数は104,462世帯、令和24(2042)年の人口は172,969人、一般世帯数は87,378世帯となります。

次に、将来の一般世帯数の推計値を用いて、「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム（国土交通省 国土技術政策総合研究所 令和3(2021)年10月公開）」から、公営住宅の入居資格世帯数を推計します。

推計した公営住宅の入居資格世帯数から、道営住宅と低廉かつ一定の質を有する民間賃貸住宅による対応を勘案し、市営住宅の必要供給戸数を推計します。

(2) 公営住宅の入居資格世帯数の推計

(1)で示したプログラムを用いて公営住宅の入居資格世帯数を推計した結果、本計画期間末の令和14(2032)年度の世帯数は18,485世帯、見通し期間末の令和24(2042)年度の世帯数は15,262世帯となります。



出典：住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム（国土交通省 令和3(2021)年10月公開）

図4-2 公営住宅の入居資格世帯数の推計結果

(3) 必要供給戸数の推計

上記(2)で推計した公営住宅の入居資格世帯数に対し、今後の整備予定を踏まえた道営住宅の戸数が1,752戸、低廉かつ一定の質を有する民間賃貸住宅が、計画期間末の令和14(2032)年度に11,810戸、見通し期間末の令和24(2042)年度に9,879戸と推計されます。

上記の結果、市営住宅の必要供給戸数は、計画期間末の令和14(2032)年度に4,923戸、見通し期間末の令和24(2042)年度に3,631戸と推計されます。

3 事業手法の選定結果

計画期間に事業を位置づける団地について、以下のとおり考え方を整理します。

(1) 改善事業

〔青柳団地，港3丁目B団地，田家A団地，深堀団地，湯浜団地の一部，旭岡団地の一部〕
〔本通団地，鍛冶2丁目団地，美原1丁目団地，本町モデル団地，弥生団地（特公賃）〕

本計画の策定に際して実施した劣化状況調査の結果から，屋根や外壁の劣化が著しい団地の屋根・屋上防水や外壁のほか，一部団地の給水管の長寿命化を図るための改善を行います。

また，団地・住棟の状況に応じて，3階建て以上でエレベーターの設置が難しい住棟を対象に灯油配管設置や，階段室手すりの設置，避難ハッチの改修など，居住性や安全性を向上させるための改善を行います。

改善事業は，これまでに改善事業を実施していない住棟のうち，耐用年限を経過するまで20年以上の期間があり，長期的に維持管理をしていく住棟を対象に行います。

旭岡団地は，集約時の既存入居者の移転先として活用することを想定し，移転対象となる2丁目の入居者の意向を踏まえて，1丁目または3丁目のいずれかの住棟の改善を行います。

（参考）港2丁目団地，花園団地，日吉3丁目団地，豊川団地（特公賃）を見通し期間に改善予定

(2) 建替事業

〔大川団地，西部地区改良団地（弁天改良団地，大町改良団地，豊川改良団地），集約用団地〕

前計画で位置づけた事業手法に基づき，松川団地，田家B団地，中道2丁目団地，港3丁目改良団地を集約し，大川団地3，4号棟の建設を引き続き進めます。

また，老朽化の進行や浴室が未設置などの理由により，入居需要が低い西部地区の弁天改良団地，大町改良団地，豊川改良団地は集約建替とします。

湯川団地と旭岡団地の集約化を進めるにあたり，居住誘導区域内の団地では，入居者の移転先が不足することから，不足戸数分は集約建替とします。

（参考）集約化のため，移転先が不足する戸数分を見通し期間に集約建替予定

(3) 用途廃止

① 大川団地への集約対象団地

〔松川団地，田家B団地，中道2丁目団地，港3丁目改良団地〕

大川団地の建替に伴い集約と位置づけた団地は，入居者の移転後，用途廃止とします。

② 老朽化と入居率の低下が進む大規模団地

〔湯川団地の一部、旭岡団地の一部〕

函館市内で最も規模の大きい湯川団地について、簡平・簡2は耐用年限を経過しており、政策空家として入居率が低く、入居者不在による老朽化の進行が顕著であるため、優先的に用途廃止を行います。中耐は耐用年限を残している一方、浴室が未設置であることに加え、老朽化が進み入居率の低下が著しく、今後の入居需要を見込むことが難しいことから、灯油配管設置済の一部住棟を残し、段階的に用途廃止を行い、集約化を図ります。

次に規模の大きい旭岡団地について、耐用年限を一定程度残している一方、入居率の低下や劣化が著しい住棟もあり、今後の入居需要を見込むことが難しいことから、1丁目、3丁目に立地する一部住棟を残し、段階的に用途廃止を行い、集約化を図ります。

これら、集約化する住棟の入居者は、団地内移転を基本としますが、入居者の意向を踏まえ、対象団地近郊や居住誘導区域内の団地、湯川団地については道営住宅も対象に移転先を検討します。

(参考) 湯川団地と旭岡団地の集約化は、見通し期間も予定

③ 浴室が未設置の改良団地

〔弁天改良団地、大町改良団地、豊川改良団地〕

集約と位置づけた西部地区の改良団地は、入居者の移転後、用途廃止とします。

(参考) 日乃出改良団地、五稜郭改良団地、本町改良団地を見通し期間に用途廃止予定

④ 東部地区の団地

〔釜谷町団地、汐首町団地、弁才町団地、東浜町団地、戸井沢団地、女那川第2団地〕
〔川上団地の一部、日ノ浜第1団地、恵山第2団地、白樺団地〕

前計画で用途廃止と位置づけた東部地区の団地は、耐用年限を経過しており、政策空家として入居率が低く、入居者不在による老朽化の進行が顕著であるため、全ての住棟が空家となっている団地や、建物の老朽化が著しい団地から順次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移転先は、対象団地近郊に立地するほかの団地を基本とし、入居者の意向を踏まえ検討します。

(参考) 小安西団地の一部、浜町東団地、川上団地の一部、日ノ浜第2団地、日ノ浜第3団地、恵山第3団地、八木川団地、弥生団地、アカシア団地、アスナロ団地、はまゆり団地を見通し期間に用途廃止予定

⑤ 借上市営住宅

〔メゾン松風、シーサイドテラス日和坂、ウエストプラザ基坂、グランシア大手町〕
〔ベイコート末広、A-サム サカエ〕

借上市営住宅は、再借上の契約が満了した後、建物所有者へ順次返還します。入居者の移転先は、ほかの市営住宅を基本とし、意向を踏まえ検討します。

(参考) 函館弁天いぶき荘、カーサミア大森、コンフォート東雲町、リバ東雲、クレストコート松風、メゾン若松は、見通し期間に返還予定

計画期間における団地・住棟別の事業手法は、以下のとおりです。

また、中長期的な視点から見通し期間の事業手法を、以下のとおり予定します。

表 4 - 1 事業手法別戸数

	計画期間末 R14(2032)	見通し期間末 R24(2042)	計
市営住宅管理戸数	4,960戸	4,003戸	—
維持管理	4,756戸	3,953戸	—
計画修繕・一般修繕	3,381戸	2,935戸	—
改善事業	1,375戸	1,018戸	2,393戸
建替事業	204戸	50戸	254戸
用途廃止	△ 1,168戸	△ 1,007戸	△ 2,175戸

(4) 目標管理戸数の設定

令和 4 (2022)年度末の管理戸数5,924戸（特定公共賃貸住宅を除く）に対し、計画期間の事業手法を踏まえ、令和14(2032)年度末の目標管理戸数は4,960戸（必要供給戸数4,923戸）に設定します。

また、見通し期間の事業手法を踏まえ、令和24(2042)年度末の目標管理戸数は4,003戸（必要供給戸数3,631戸）となる見込みです。

表 4 - 2 目標管理戸数の設定

	計画期間末 R14(2032)	見通し期間末 R24(2042)
函館市の将来人口	208,076人	172,969人
一般世帯数	104,462世帯	87,378世帯
市営住宅の必要戸数 ①－②－③	4,923戸	3,631戸
① 公営住宅入居資格世帯数	18,485世帯	15,262世帯
② 道営住宅戸数	1,752戸	1,752戸
③ 低家賃の民間賃貸住宅	11,810戸	9,879戸
目標管理戸数	4,960戸	4,003戸
削減戸数	△ 964戸	△ 957戸

(参考)

表 4 - 3 事業手法の選定結果

	計画期間 (R5～R14)	見通し期間 (R15～R24)
改善事業	青柳団地, 港 3 丁目B団地, 田家A団地, 深堀団地, 湯浜団地の一部, 旭岡団地の一部, 本通団地, 鍛冶 2 丁目団地, 美原 1 丁目団地, 本町モデル団地, 弥生団地 (特公賃) 市営住宅: 1,375戸 特公賃: 30戸	港 2 丁目団地, 花園団地, 日吉 3 丁目団地, 豊川団地 (特公賃) 市営住宅: 1,018戸 特公賃: 32戸
建替事業	大川団地の一部104戸, 西部地区改良団地 (弁天改良団地・大町改良団地・ 豊川改良団地) 50戸, 集約用団地50戸	集約用団地50戸
用途廃止	【旧市域地区】 計1,066戸 (うち借上市営住宅返還130戸) 松川団地, 田家B団地, 中道 2 丁目団地, 港 3 丁目改良団地, 湯川団地の一部, 旭岡団地の一部, 弁天改良団地, 大町改良団地, 豊川改良団地, メゾン松風, シーサイドテラス日和坂, ウェストプラザ基坂, グランシア大手町, ベイコート末広, A-サム サカエ 【戸井地区】計44戸 釜谷町団地, 汐首町団地, 弁才町団地, 東浜町団地, 戸井沢団地 【恵山地区】計50戸 女那川第 2 団地, 川上団地の一部, 日ノ浜第 1 団地, 恵山第 2 団地 【南茅部地区】 8 戸 白樺団地	【旧市域地区】 計822戸 (うち借上市営住宅返還202戸) 湯川団地の一部, 旭岡団地の一部, 日乃出改良団地, 本町改良団地, 五稜郭改良団地, 函館弁天いぶき荘, カーサミア大森, コンフォート東雲町, リバ東雲, クレストコート松風, メゾン若松 【戸井地区】計24戸 小安西団地の一部, 浜町東団地 【恵山地区】計89戸 川上団地の一部, 日ノ浜第 2 団地, 日ノ浜第 3 団地, 恵山第 3 団地 【南茅部地区】計72戸 八木川団地, 弥生団地, アカシア団地, アスナロ団地, はまゆり団地

※上記以外の団地・住棟は, 今後「維持管理」をしていくこととし, 修繕で対応します