令和４年度（2022 年度）第１回政策会議

日　時：令和４年（2022 年）11 月 28 日（月）10:20～10:50
会　場：市長会議室
参集者：工藤市長，谷口副市長，平井副市長，田畑企業局長，辻教育長，
　　　　柏企画部長，小山内総務部長，川村財務部長

付議事項

函館市住宅マスタープラン（原案）および函館市公営住宅等長寿命化計画（原案）について

対 応 者

佐賀井都市建設部長，山内都市建設部次長，菊地住宅課長，
猪川まちづくり景観課長

◆議題の趣旨◆

函館市住宅マスタープラン（原案）および函館市公営住宅等長寿命化計画（原案）について協議しました。

◆協議の結果◆

原案のとおり，本件の内容は了承されました。

◆主な発言◆

■佐賀井都市建設部長

函館市住宅マスタープラン（原案）および函館市公営住宅等長寿命化計画（原案）について，ご協議いただきたい。内容については，担当課長から説明する。

■菊地住宅課長

函館市住宅マスタープラン（原案）の概要から説明する。

本計画は，現計画策定後 10 年が経過し，この間，本市の住生活を取り巻く情勢は年々変化を続けていることから，これらの変化に対応し，市民が安心・安全に暮らせる住生活の実現と魅力的な住環境の向上を目指すため，本市の住宅施策の基本計画として，新たな住宅施策の方向性を示すことを目的として，策定するものである。

本計画の位置付けだが，函館市基本構想を上位計画とする住宅施策に関する基本計画であり，国や北海道の住生活基本計画と整合を図りつつ，市の関連計画とも連携・整合を図るものである。計画期間は令和５年度（2023 年度）から令和 14 年度（2032 年度）までの 10 年間としている。

住生活を取り巻く課題だが，本市の住生活を取り巻く現況から課題を抽出し，「ひと」「いえ」「まち」の視点ごとに整理を行った。個別課題の中には，福祉，防災，都市計画，環境などの他分野と連携して取り組むものが複数あり，居住支援のみならず，住まいや住環境に係る分野横断的な取組が必要となる。

基本目標と施策の展開方向だが，３つの基本目標と10の施策を立てた。また，施策を実現するための具体的な取組を記載している。

１つ目の基本目標は，ひとの視点として，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であり，大きく５つの施策を立てている。施策１は，若者・子育て世帯の安心・安全な暮らしづくりで，施策２は，高齢者・障がい者等の安心・安全な暮らしづくりであり，これらに関しては従来の取組を継続する。施策３は，住宅セーフティネット機能の向上であり，今回，新たな取組として，居住支援協議会における支援体制の構築を記載している。施策４は，災害に強い住環境の形成であり，これは従来の取組を継続する。施策５は，住まいに対する多様なニーズへの対応であり，今回，新たな取組として，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，テレワーク，ワーケーションの促進を記載している。

２つ目の基本目標は，いえの視点として，次世代に継承できる住宅ストックの形成であり，大きく３つの施策を立てている。施策６は，環境に配慮した良質で安全な住宅ストックの形成であり，今回，新たな取組として，空家に係る相談体制の整備・強化，需要と供給のマッチングの促進，改修と除却への支援の取組を記載している。施策７は，マンションの適正管理の促進であり，今回，新たな取組として，マンション管理適正化計画の推進と防災力の強化を記載している。施策８は，市営住宅等の長寿命化の推進であり，今回，新たな取組として，市営住宅等の空き住戸活用の検討を記載している。

３つ目の基本目標は，まちの視点として，まちづくりと連携した快適で魅力ある住環境の形成であり，大きく２つの施策を立てている。施策９は，快適で住みやすい住環境の形成であり，今回，新たな取組として，まちなかへの居住の促進を記載している。施策10は，歴史を活かしたまちの魅力向上であり，今回，新たな取組として，西部地区の再整備を記載している。

最後に，計画の実現に向けてであるが，本計画では，「市民」，「事業者」，「関係団体」，「行政」の役割を明確にし，連携を図って取り組むとともに，基本目標の達成状況を把握するため，成果指標を設定した。計画策定後は，ＰＤＣＡサイクルと内部評価・外部評価により計画の進行を管理していく。

以上で，函館市住宅マスタープラン（原案）の概要説明を終わる。

続いて，函館市公営住宅等長寿命化計画（原案）の概要を説明する。

本計画は，現計画策定後10年が経過し，その間，昭和40年代（1965年～1974年）から昭和50年代（1975年～1984年）に大量に供給した市営住宅の老朽化が進んでいるほか，急激に進む人口減少や少子高齢化など，喫緊の課題を踏まえ，将来的な住宅需要を見通し，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として，策定するものである。

計画期間は，令和５年度（2023年度）から令和14年度（2032年度）までの10年間とし，また，長期的な視点から方向性を検討するため，令和15年度（2033年度）から令和24年度（2042年度）までを見通し期間としている。計画の対象は，市営住宅が75団地，424棟5,924戸，特定公共賃貸住宅が４団地，４棟70戸で，合計79団地，428棟5,994戸となっている。

次に，市営住宅等を取り巻く現状と課題について。

現計画の事業の実施状況であるが，現計画では，市営住宅の目標管理戸数を策定当時の6,045戸から895戸削減し，5,150戸と設定していたが，大川団地の建替対象団地の除却や，湯川団地などの廃止予定団地の除却が進まなかったことから，令和４年度（2022年度）末の見込みは5,924戸となり，現計画の目標管理戸数より774戸多くなっている。

市営住宅等を取り巻く課題であるが，①人口や世帯の減少等を踏まえた適正な管理戸数の確保，②老朽化が著しく，浴室が未設置で需要が低い団地の対応，③長期的に維持管理していく団地の対応，④市営住宅の公募が高倍率となっていることへの対応，⑤借上市営住宅の契約満了に向けた対応が挙げられる。

これらの課題を踏まえ，３つの基本方針を定めた。

１つ目は，管理適正化に関する基本方針として，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である。２つ目は，団地の集約・再編に関する基本方針として，入居者の移転先確保への対応のため，移転先の補完を目的とした建替えである。また，郊外の大規模団地への対応として，湯川団地や旭岡団地の段階的な規模の縮小を行う。その他に，浴室が未設置で，入居率が低い改良団地や政策空家としている東部地区の団地の用途廃止を行っていく。３つ目は，長寿命化に関する基本方針として，定期的な点検，計画的な修繕や耐久性向上に寄与する改善事業を実施することとしている。

次に目標管理戸数について。

目標管理戸数は，将来人口の推計値を基に，国のプログラムで公営住宅入居資格世帯数を推計し，道営住宅と民間賃貸住宅分を差し引いた市営住宅の必要戸数を算出し，今後の事業計画を踏まえ設定するものである。その結果，計画期間の令和14年度（2032年度）末の市営住宅の必要戸数は，4,923戸となった。それに

対する目標管理戸数は4,960戸で，現在の管理戸数より964戸の削減となる。また，見通し期間の令和24年度（2042年度）末の市営住宅の必要戸数は3,631戸，それに対する目標管理戸数は4,003戸と設定しており，令和14年度（2032年度）末より957戸の削減となる。

次に，事業計画について。

建替事業では，令和６年度（2024年度）末までに大川団地の３，４号棟の建設を行う。また，集約用団地として，老朽化が著しく入浴環境の確保が難しい西部地区の弁天改良団地，大町改良団地，豊川改良団地を集約し，単身用住宅を基本に，計画期間に２棟50戸を建替える。同じく老朽化が著しく浴室が未設置の湯川団地の集約化と日乃出改良団地，五稜郭改良団地，本町改良団地の用途廃止を進めるため，計画期間に２棟50戸，見通し期間に２棟50戸，集約建替を行う。

用途廃止としては，大川団地への集約として，松川団地，田家Ｂ団地，中道２丁目団地，港３丁目改良団地の入居者を移転させ，計画期間に52棟320戸，用途廃止する。また，老朽化が進み入居率が低下している大規模団地の湯川団地については，計画期間に平屋と２階建ての76棟352戸すべて廃止する。なお，４階建てについては，12棟224戸を段階的に廃止する。また，旭岡団地については，1丁目・３丁目に立地する一部住棟を残し段階的に廃止する。

風呂なし改良団地である，弁天改良団地，大町改良団地，豊川改良団地は集約建替後，計画期間内に廃止とする。日乃出改良団地，五稜郭改良団地，本町改良団地は，令和21年（2039年）から令和24年（2042年）に耐用年限を迎えるため，移転・集約し，見通し期間内に廃止する。

東部地区において，現計画で廃止予定としている団地については，すべての住棟が空家となった団地から順次用途廃止する。借上市営住宅は，再借上契約の期限をもって，建物所有者へ順次返還する。

次に改善事業について。

令和３年度（2021年度）に実施した劣化状況調査の結果から，屋根や外壁等の劣化が著しい団地を改修する。また，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を設置する。その他，住棟の廃止による入居者の減少に伴い，入居者が負担する共益費が不足することから，共益費または移転に関わる対策を検討する。また，居住誘導区域内で入居率が低下している団地については，募集方法の変更と空き住戸の利活用を検討する。その他に，高倍率となっている単身世帯の公募に対応するため，入居要件の住戸規格を見直す。

事業実施による管理戸数の増減の内訳については，計画期間末までに204戸の建替を行い，1,168戸を用途廃止し，差引き964戸を削減する。また，見通し期間末までに50戸の建替を行い，1,007戸を用途廃止し，差引き957戸を削減する。

今後のスケジュールとしては，函館市住宅マスタープラン（原案）と同様のスケジュールとなっており，経済建設常任委員会へ参考資料の配付後，令和５年（2023 年）１月から２月にかけてパブリックコメントの実施，令和５年（2023 年）３月を目途に計画の策定を目指している。
以上で，２本の計画の概要説明を終わる。

■工藤市長
令和 14 年（2032 年）の計画期間末までに，用途廃止が 1,168 戸とのことだが，廃止する公営住宅の入居率は５割ほどなのか。

■菊地住宅課長
お見込みのとおりである。

■工藤市長
現在，５割の入居率だが，建替え時にはさらに低くなる見通しか。それとも，現在入居している戸数を維持し移転をするのか。

■佐賀井都市建設部長
まず，現在の入居者は，居住誘導区域内にある比較的状態の良い公営住宅に優先的に移転してもらう。その地区から移転したくない方には，例えば湯川団地なら同じ団地の比較的状態の良い住棟に移転してもらうことを考えている。その上で，不足する戸数分について新築することを考えている。

■工藤市長
公営住宅を新築する際は，用途廃止した公営住宅と同じ場所あるいは近隣の地区に建てるのではなく，立地適正化計画においてコンパクトシティの形成を推進する居住誘導区域内に建てるという考えか。

■佐賀井都市建設部長
お見込みのとおりである。

■工藤市長
大川団地並みの規模の公営住宅を新たに建設すれば，老朽化が著しい湯川団地や旭岡団地に居住する方々を集約できるのか。

■菊地住宅課長
　大川団地は172戸の供給のため湯川と旭岡全部を集約するには，足りない。

■工藤市長
　新たに集約用団地を建設する土地は，まだ想定していないのか。また，建設場所を確定してから，湯川・旭岡団地の用途廃止を進めていくという理解で良いか。

■菊地住宅課長
　お見込みのとおりである。

■工藤市長
　廃業の意向を示している湯川団地の銭湯は，当該公営住宅の建設段階から，入居者の利用を想定していたのか。

■佐賀井都市建設部長
　お見込みのとおりである。銭湯は当該団地の整備計画の段階から，団地の銭湯という位置付けだった。

■工藤市長
　昭和40年代に建設したにも関わらず，当該団地の各住戸には，入浴設備が設置されていないのか。

■菊地住宅課長
　お見込みのとおりである。当該団地は昭和44年（1969年）から昭和51年（1976年）に建設している。

■佐賀井都市建設部長
　建設当時の公営住宅の整備要件には，各住戸に入浴設備の設置が義務付けられていなかった。現在は，設置が義務付けられている。

■工藤市長
　当時は，全国的に風呂なし公営住宅が建設されていたということか。

■佐賀井都市建設部長
　お見込みのとおりである。

■平井副市長
当該銭湯が仮に廃業した場合，事業を継続する当てはあるのか。

■菊地住宅課長
現在の事業者からは，来年の９月までは事業を継続する意向があると伺っている。

■工藤市長
旭岡団地は，各住戸に入浴設備が設置されているのか。

■菊地住宅課長
設置されている。

■工藤市長
用途が廃止される公営住宅の入居者が，新たに建設される公営住宅に移転する場合，家賃は上がるのか。

■菊地住宅課長
傾斜家賃と言って，５年間で徐々に上がる家賃配分になる。約３倍から４倍の家賃額になる場合が多い。

■佐賀井都市建設部長
入居者に移転を求める場合は，事前に対象者にアンケートを実施し，意向を伺いながら取組を進める。

■工藤市長
将来的に，湯川団地の入居者が減少し，銭湯の経営が立ち行かなくなった場合は，最寄りの銭湯までバスを運行する等の対策が必要になる可能性がある。移転したくない入居者へ配慮することはもちろん大切だが，集約用団地への移転を促進するため，家賃を同額のまま移転できる制度等を検討する必要がある。

■平井副市長
湯川団地は空港から近く，道路の利便性も高い。用途廃止後の利活用については，様々な視点から検討する必要がある。

■田畑企業局長
湯川団地の平屋と２階建て計 352 戸が計画期間にすべて廃止される予定だが，売却する方針なのか。

■佐賀井都市建設部長
本計画には記載しないが，現時点では売却する方向で検討している。

■工藤市長
仮に売却後の跡地に住宅が建設される場合は，コンパクトなまちづくりと反することから，様々な検討をする必要がある。売却すれば良いということでもない。

■佐賀井都市建設部長
方針を決める際は，改めて協議したい。

■柏企画部長
他に意見がないようなので，原案のとおり了承とさせていただく。