

【資料5】函館市の住生活を取り巻く課題

1. 人口減少、少子高齢化の更なる進行

現況	課題
<p>【統計】</p> <ul style="list-style-type: none"> 人口は、昭和 55(1980)年をピークに減少、令和 2(2020)年で 251,084 人 将来予測は、令和 27(2045)年にピーク時の半数以下となる 165,799 人（国立社会保障・人口問題研究所の推計） 市街化区域の人口密度は、平成 22(2010)年から令和 22(2040)年で約 6 割に低下 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> 人口減少により、地域経済の縮小、市民生活の利便性・まちの魅力・行政サービスの品質低下が懸念される。 函館市人口ビジョンでは、取組により人口減少を緩やかにするとともに人口が減少しても「活気と賑わいあふれるまち」をめざす、としている。 	<p>人口が減少しても、持続可能なまちづくりが必要</p>
<p>【統計】</p> <ul style="list-style-type: none"> 一般世帯数は、平成 17(2005)年をピークに減少、平均世帯人員は昭和 50(1975)年の 3.23 人から令和 2(2020)年で 1.98 人と減少 子どものいる世帯は減少、一方、高齢者のいる世帯は増加 <p>【市民アンケート】</p> <ul style="list-style-type: none"> 「いずれ転居したい」と考える回答者は、平成 19（2007）年の調査と比較して微増。また、転居したい主な理由について、40 代までは「家族構成の変化」や「通勤通学の利便性」が多く、一方、60 代以上は「日常の買い物の利便性」や「高齢者向けの住宅などで暮らしたい」が多い。年代によるライフステージの違いが反映 高齢期の住まいについて「現在の住宅」を希望する回答と「住み替えたい」は同程度の割合 <p>【事業者ヒアリング】</p> <ul style="list-style-type: none"> 持ち家に元気で住み続けたいと考える高齢者が増えてきている。また、住み替えに抵抗がない高齢者が増えてきている印象がある。 リモートワークが可能な職種で、中古住宅を別荘にする人が増えている。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実践する動きがある。 	<p>多様化する居住ニーズへの対応が必要</p>
<p>【統計】</p> <ul style="list-style-type: none"> 世帯主年齢が 65 歳以上の持ち家の割合は 7 割以上 <p>【市民アンケート】</p> <ul style="list-style-type: none"> 現在の住まいに対する定住意向は全体の約 7 割。「住み続けたい」の理由は、「地域や家に対する愛着」、「住宅・土地を所有している」が多い。 	<p>安心して住み慣れた地域に長く住み続けられる取組が必要</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・高齢期の住まいについて、「老人ホームなどの施設に入りたい」は全体の4%、他6割は「現在の住宅」、「バリアフリーのマンション」、「サービス付き高齢者向け住宅」など違いはあるが、いずれも「住宅」と回答 <p>【事業者ヒアリング】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者は、施設に入るのは最終手段と考えている人が多く、生活に不便を感じながらも、住みなれた場所にいたいという気持ちが強くあるため、そこをどう支援していくかが課題 	
--	--

2. 住宅確保要配慮者への対応

現況	課題
<p>【統計】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・年収300万円未満の世帯の割合が増加傾向 ・著しい困窮年収水準未満の世帯数は、今後減少するが、一般世帯数に占める割合は現状とほぼ変わらずに推移 <p>【事業者ヒアリング】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅の入居は、収入より、単身高齢者や80歳を超える方のハードルの方が高い。 ・高齢者は築年数の経過した賃貸住宅に住んでいることが多く、取り壊しのため、退去要請されるケースがある。 ・年金の範囲内で住宅を探す方が多いため、安い料金の住宅があると良い。 ・不動産事業者と福祉関係事業者の連携の機会(安否確認のやり取り等)が増えている。 ・地域ケア会議に、住宅分野の方が一緒に入ると良い。 ・住み替えに関する中間サービス(引っ越し等)を支援する仕組みがあると良い。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けるには、居住支援というそれぞれの事情に応じた「適切な住まい」と「必要な生活支援」が必要 ・居住支援の対象者は、福祉制度の対象者と重なっているため、住宅分野と福祉分野の連携が求められている。 	<p>住宅確保要配慮者の居住の安定に向けた取組が必要</p> <p>居住支援に係る分野横断的な取組が必要</p>

3. 増加する空家

現況	課題
<p>【統計】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市内の空家は、管理不全空家、特定空家等ともに増加傾向 <p>【市民アンケート】</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家の悩みごとは、「建物の老朽化や破損が進行」、「災害時の破損・倒壊の可能性」、「犯罪につながる可能性」が多く、周辺環境への悪影響が懸念 空家所有者から悩みごとに関し、「処分の資金」が一定数あり。 将来の住まいに対する考え方（持ち家の建て方別）は、「子どもなどの親族に贈与または相続したい」、「わからない、考えていない」が多い。また、戸建ての方がマンションより「保有し続けたい」の割合が多い。 <p>【事業者ヒアリング】</p> <ul style="list-style-type: none"> 相続登記されていない空家所有者の調査は、不動産事業者だけでは難しい。 雑草がひどい、不要なものが置いてあるなど、空家の相談がかなり増えた。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> 放置された空家は、管理不全な状態となることが多い。 	<p>空家の発生抑制と適切な処理に向けた取組が必要</p>
<p>【統計】</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃貸用の空家は増加，一方，世帯数は減少。今後賃貸用空家は更に増加 高経年の市営住宅は，入居需要が低い。 <p>【事業者ヒアリング】</p> <ul style="list-style-type: none"> 訪問介護事業所は，アパートの一室を利用しているものが多い。居宅介護支援事業所も利用していると思われる。 住民主体の居場所づくりは，お金と場所がネックになりやすい。 空家・空き室の活用は，低料金・簡易な手続きで迅速に利用できれば，小規模施設やケアマネージャーの事務所で使うことができるかもしれない。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市営住宅では，空室の多い住棟で，共益費が不足するほか，空室が多いことに起因する修繕が多発し，維持管理に支障をきたしている。 	<p>空家・空き住戸における活用の検討が必要</p>

4. 住宅における災害への備え

現況	課題
<p>【統計】</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅の耐震化率は，令和 2(2020)年で 90.6%，目標は，令和 7(2025)年に 95% 耐震改修工事は，平成 15(2003)年から平成 30(2018)年で半減し，ニーズが低下 マンションは，130 棟 5,180 戸（令和 3(2021)年 3 月末時点）のうち，津波浸水想定区域内に 60 棟 2519 戸，洪水浸水想定区域内に 21 棟，963 戸 <p>【市民アンケート】</p> <ul style="list-style-type: none"> 現在の住まいの住環境で，「地震や台風に対する安全性」に対する不満足割合 	<p>災害への対応力を強くする取組が必要</p>

<p>は3番目に高い。</p> <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・函館市で想定される地震被害は、太平洋の地震で、避難者7,077人、建物の全壊67棟、半壊が293棟。内陸直下型地震の場合、避難者14,209人、建物の全壊135棟、半壊が751棟 ・大規模災害発生時にマンションが被災した場合、継続居住できない住民が多数発生し、避難所等を逼迫させるおそれがある。 ・近年、大規模地震や大雨による河川氾濫など、自然災害が頻発・激甚化している。 	
--	--

5. まちに対するニーズ

現況	課題
<p>【統計】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日常生活サービス徒歩圏充足率、駅またはバス停留所徒歩圏カバー率、公園緑地徒歩圏人口カバー率は、類似他都市と比較し平均を上回る。 <p>【市民アンケート】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在の住まいの住環境で不満足の高割合が多い順は、「公園など、子供の遊び場の有無と内容」、「周辺道路の歩行時の安全性」、「地震や台風に対する安全性」、「街路灯の設置など、治安や防犯の環境」と続く。 ・転居先を選ぶ理由として多かったのは、「日常の買い物ができる店舗が近い」、「交通が便利である」 ・市が取り組むべき住宅施策で最も多いのは「適切な除排雪の実施など、冬でも暮らしやすい住環境の推進」 <p>【事業者ヒアリング】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯は、子どもの遊び場が近くにあることを重視 ・函館の子育て・自然環境は良い。この長所を移住希望者にどのようにPRしていくかが課題 	<p>安全で魅力的な、まちの形成が必要</p>
<p>【市民アンケート】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在の住まいの住環境で満足の高割合が多いのは「まちなみや景観」 ・景観形成住宅等建築奨励金制度の認知度が低い。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西部地区の町並みは、郷土の歴史であり、函館観光の中心的存在 ・人口が減少するなか、地域経済の再生のため、交流人口を拡大する取組が必要とされている。 ・函館らしいまちなみを維持するための、景観形成住宅等奨励金の利用が低調 ・函館市基本構想では、「日本一魅力的なまち函館を次世代へ継承します」を基本目標の一つとしている。 	<p>函館らしい景観・まちなみを維持する効果的な取組が必要</p>

6. 住宅における脱炭素化

現況	課題
<p>【統計】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・CO2 総排出量は、基準年の平成 2(1990)年から平成 29(2017)年で約 2 割減少。一方、市民 1 人あたりの CO2 排出量は増加 ・部門別の CO2 排出量は、産業部門では実数、割合ともに減少。一方、その他の部門では増加。特に民生家庭部門は実数、割合とも増加幅大 <p>【市民アンケート】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自身の住宅に対する不満足の内訳が最も多いのは、「設備などの省エネルギー性能」 ・リフォームの意向は、「断熱・遮音工事」をしたい（既に行った）の回答が 44 件で、外装や設備、内装に関する工事と比較すると改修に対する意欲は低い。 ・省エネに対する意識は高いが、改修意欲は低い。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地球温暖化に伴う気候変動により災害の頻発化、激甚化が懸念 ・国は、「2050 年カーボンニュートラル※、脱炭素社会の実現」を宣言 <p>※温室効果ガスの排出について、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いてゼロを達成すること。</p>	<p>住宅における脱炭素化に向けた取組の促進が必要</p>

7. 進行する住宅の老朽化や陳腐化

現況	課題
<p>【統計】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 30(2018)年の持ち家（一戸建）は、仕上げ材や設備の更新時期の到来に伴い、一般的に建替のタイミングといわれる築 30 年以上の住宅が全体の約 5 割を占める。 ・増改築・改修工事を実施していない住宅は、平成 20(2008)年以降微増 ・持ち家としての中古住宅の需要は増加 ・中古住宅市場は、平成 2 (1990)年以前に建てられた築 30 年以上のものが約 5 割 ・賃貸用の空家は増加、一方、世帯数は減少。今後、賃貸用の空家は更に増加（再掲） ・高齢者等対応設備は、持ち家に比べて借家の設置率が低い。 <p>【市民アンケート】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リフォームの意向で「リフォームしたくない」の理由に「今の住宅に満足している」に続き「資金が不足している」が多く、経済的理由から改修が進まない傾向の一端が見られる。 ・中古住宅に住み替える場合に気になることで特に多いのは「トイレ・台所・風呂などの設備や老朽度」、次に「購入後のリフォームの必要性や費用」、「敷地内 	<p>良質な住宅ストックの形成が必要</p> <p>住宅所有者が自ら住まいの質を高める機運の醸成が必要</p>

<p>の余剰スペース」,「住宅の省エネルギー性能」が同程度</p> <p>【事業者ヒアリング】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所得の状況から、新築ではなく中古住宅を探す市民がおり、中古住宅のニーズは増加傾向 ・賃貸物件の空家解消に対するオーナーの取組が鈍い。 	
<p>【統計】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・築40年を超える高経年マンションは、9棟432戸で全体の約1割(令和3(2021)年3月末時点)。今後10年間で築40年を超えるマンションは半数を超え100棟3,812戸と急増する見通し。 <p>【事業者ヒアリング】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画を作成していないマンションは少ないが、計画の理解度が低く、資金面など、実効性が担保されていないものが見られる。 ・一般的に竣工後60年くらいで建て替えるケースが多い。築30年を超えたら、除却も含めて考えていくべき。 ・管理組合の理事者は、修繕の優先度など専門知識が不足している方が多い。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高経年マンションの増加に伴う管理不全マンション(防犯・防災面で周辺に悪影響を与えるマンション)の対応は、時間的・金銭的成本を要する恐れがある。 ・マンションの老朽化を抑制し、周辺環境の悪影響を防止するため、維持管理の適正化が必要とされている。 	<p>マンションの適正な管理を促す取組が必要</p>
<p>【統計】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅は、427棟5,962戸(令和3(2021)年12月末時点) ・市営住宅のうち、築35年を超えるのは330棟3,876戸であり、戸数で見ると全体の約7割、棟数で見ると全体の約8割 ・耐用年限を超えるものは220棟945戸であり、戸数で見ると全体の約2割、棟数で見ると全体の約5割 ・高経年の市営住宅は、入居需要が低い。(再掲) ・人口当たりの公共施設の維持・管理・更新費が類似他都市と比較した平均を大きく下回る。 <p>【市民アンケート】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の今後について、建替や集約に関する回答が4割の回答を占める一方、建替は行わずに民間賃貸住宅を活用する回答(借上げ、家賃補助、入居支援の合計)も3割 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅では、空室の多い住棟で、共益費が不足するほか、空室が多いことに起因する修繕が多発し、維持管理に支障をきたしている。(再掲) 	<p>市営住宅の維持・廃止の適切な抽出と効率的な管理が必要</p>