

函 都 住
令和5年(2023年) 4月3日

市議会議員 各位

都市建設部長

参考資料の配付について

(函館市住宅マスタープラン(函館市住生活基本計画)および函館市公営住宅等長寿命化計画の策定について)

このことについて、函館市住宅マスタープラン(函館市住生活基本計画)および函館市公営住宅等長寿命化計画を策定しましたので、下記の資料を配付いたします。

記

- (1) 函館市住宅マスタープラン(函館市住生活基本計画)(概要版)
- (2) 函館市住宅マスタープラン(函館市住生活基本計画)
- (3) 函館市公営住宅等長寿命化計画(概要版)
- (4) 函館市公営住宅等長寿命化計画

都市建設部住宅課
電話 21-3385



函館市住宅マスタープラン
(函館市住生活基本計画)
概要版



令和5(2023)年3月
函館市

第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画の目的

函館市では、平成8(1996)年に従来の公共住宅の供給を中心とした住宅行政のあり方から、民間の住宅市場を含めた総合的な住宅施策を展開するため、函館市住宅マスタープランを策定し、さまざまな施策に取り組んできました。その後、住まいを取り巻く社会状況の変化を踏まえ、平成25(2013)年度から令和4(2022)年度を計画期間とする函館市住宅マスタープランを策定しました。

一方、国では、住生活基本計画(全国計画)を平成18(2006)年に閣議決定した後、幾度かの改定を経て、直近では令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までを計画期間とする新たな住生活基本計画を策定しており、北海道においても、この策定を受けて、令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までを計画期間とする北海道住生活基本計画を策定しています。

函館市の住生活・住環境を取り巻く情勢は、人口減少の更なる進行や、地球温暖化、多発する自然災害、空家の増加、住まいに対するニーズの多様化など、変化を続けています。

これらの変化に対応し、市民が安心して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、函館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に、令和5(2023)年度を始期とする新たな函館市住宅マスタープラン(函館市住生活基本計画)を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、「函館市基本構想」を上位計画とする函館市の住宅施策に関する基本計画であり、住生活基本法第7条に規定されている住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策を策定し、実施するにあたっての方向性を示すものです。

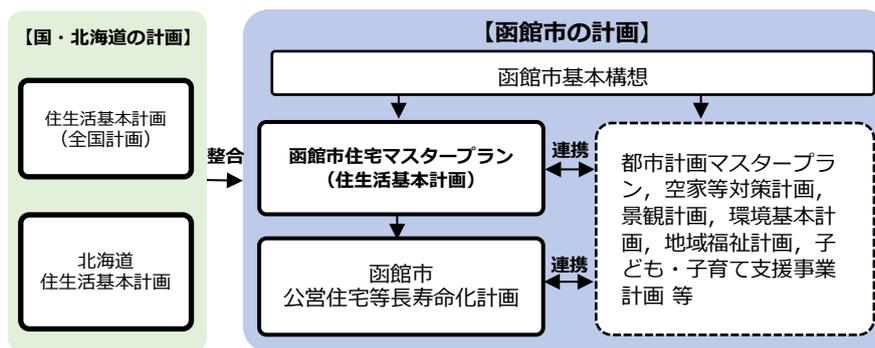


図1-1 計画の位置づけ

3 計画の期間

計画期間は、令和5(2023)年度から令和14(2032)年度までの10年間とします。

なお、社会経済情勢の変化や計画の進捗状況を踏まえ、必要に応じて見直すこととします。

第2章 住宅事情等と課題

課題1：人口減少や、変化する住まい方への対応

課題1-1 人口が減少しても、持続可能なまちづくりが必要

⇒○人口減少および少子高齢化の進行 ○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

課題1-2 多様化する居住ニーズへの対応が必要

⇒○世帯規模が縮小 ○子どものいる世帯は減少し、高齢者のいる世帯は増加

課題1-3 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

⇒○世帯主の年齢が65歳以上の世帯のうち、約7割が持ち家
○アンケートでは高齢期の住まいについて、約6割が施設ではなく住宅で暮らしたいと回答

課題2：住宅確保要配慮者への対応

課題2-1 住宅確保要配慮者の居住の安定に向けた取組が必要

課題2-2 居住支援に係る分野横断的な取組が必要

⇒○年収が低い世帯の割合が増加傾向 ○単身高齢者等は賃貸住宅への入居が難しい
○居住支援の対応は、住宅分野と福祉分野の連携が必要

課題3：増加する空家への対応

課題3-1 空家の発生抑制と適切な管理に向けた取組が必要

⇒○空家等は、平成30(2018)年以降一定数で推移

課題3-2 空家・空き住戸における活用の検討が必要

⇒○賃貸用の空家は増加する見込み ○高経年の市営住宅等は、入居需要が低い

課題4：住宅における災害への備え

課題4-1 災害への対応力を強くする取組が必要

⇒○耐震改修工事の件数が減少
○アンケートでは「地震や台風に対する安全性（住環境）」の不満足の高割合が上位

課題5：まちづくりに対するニーズへの対応

課題5-1 安全で魅力的な、まちの形成が必要

⇒○アンケートでは子どもの遊び場や道路の歩行時の安全性、災害に対する安全性、治安や防犯に関する不満足の高割合が比較的高い

課題5-2 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

⇒○魅力や活気のあるまちであり続けるため、函館らしい魅力ある景観やまちなみの維持に対する継続的な取組が必要

課題6：住宅分野における脱炭素化への対応

課題6-1 住宅における脱炭素化に向けた取組の促進が必要

⇒○CO2総排出量は減少している一方で、市民1人あたりの排出量は増加
○省エネに対する市民の意識は高いが、住宅の改修意欲はあまり高くない

課題7：進行する住宅の老朽化や陳腐化への対応

課題7-1 良質な住宅ストックの形成が必要

⇒○戸建て住宅は全体の約5割が築30年以上、中古住宅市場においても同程度の割合

課題7-2 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

⇒○増改築・改修工事を実施していない住宅は微増 ○中古住宅のニーズが増加傾向

課題7-3 マンションの適正な管理を促す取組が必要

⇒○築40年を超えるマンションは、今後10年間で全体の7割を超える見通し

○高経年マンションの増加に伴う管理不全マンションの対応は、時間的・金銭的コストを要する

課題7-4 市営住宅等の維持・廃止の適切な抽出と効率的な管理が必要

⇒○耐用年限を経過している市営住宅等は、棟数で見ると全体の約5割

○市営住宅等は空き住戸が多い場合、維持管理に支障をきたす

これまでに整理した個別課題を、「ひと」、「いえ」、「まち」の視点に関連付けて整理しました。個別課題の中には、福祉や防災、都市計画、環境などの他分野と連携して取り組む必要のあるものが複数見られることから、居住支援のみならず、住まいや住環境について、分野横断的に取り組んでいくことが重要です。

ひとの視点

- ・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
- ・多様化する居住ニーズへの対応が必要
- ・居住支援に係る分野横断的な取組が必要

- ・住宅確保要配慮者の居住の安定に向けた取組が必要

- ・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

- ・空家の発生抑制と適切な管理に向けた取組が必要

- ・良質な住宅ストックの形成が必要

住環境に係る 分野横断的な取組が必要

- ・人口が減少しても持続可能なまちづくりが必要
- ・災害への対応力を強くする取組が必要

- ・市営住宅等の維持・廃止の適切な抽出と効率的な管理が必要

- ・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

- ・マンションの適正な管理を促す取組が必要
- ・住宅における脱炭素化に向けた取組の促進が必要

いへの視点

- ・空家・空き住戸における活用の検討が必要

- ・安全で魅力的なまちの形成が必要

まちの視点

図 2-1 函館市の住生活を取り巻く課題（個別課題）

第3章 基本目標

1 住宅施策の基本目標

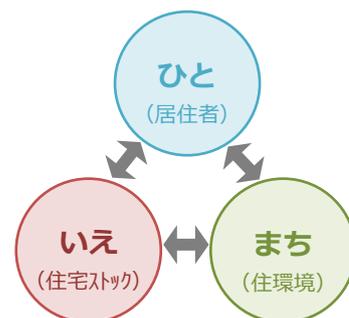
住まいは、生活の基盤であり、まちは、住まいがあってこそ成り立つものです。

近年、全国規模で進行する人口減少と少子高齢化は函館市においても同様であり、人口が減少しても持続可能なまちづくりが求められています。また、住み慣れた地域に暮らし続けるためには、住まいと地域の安心・安全の確保が重要です。

さらに、年齢や世帯構成、ライフスタイル、働き方、価値観などにより住まいに求めるニーズは多様化し、状況に応じた変化への対応が求められています。

このような住環境を取り巻く課題に対応し、誰もが安全に、快適で安心して暮らし続けるため、「ひと」、「いえ」、「まち」の3つの視点で、住宅施策の基本目標を設定します。

なお、これらの目標は、個々の視点のみで完結するのではなく、相互に関連し、補完しながら取り組むことで、確実な課題の解消を目指します。



【ひとの視点】基本目標1

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

住まいは人の生活に欠かせないものであり、年齢や経済・身体状況等に関わらず誰もが安心して暮らすことができる仕組みづくりが重要です。また、災害に対し安全に暮らすことができる住環境を形成するためには、一人ひとりの防災に対する意識の醸成を促す取組が必要です。

これらを踏まえ、多様な居住ニーズへの対応を進め、ライフスタイルやライフステージなど、その時々で住まいを確保しやすい環境の構築と、災害に強い住環境の形成に取り組むことで、安心・安全な住まいの実現を目指します。

【いえの視点】基本目標2

次世代に継承できる住宅ストックの形成

命と財産を守る安全・快適な暮らしには、安全性や居住性などの住宅性能の確保が必要です。また、将来にわたり安心して暮らすため、環境負荷の低減や住まいの長寿命化を図り、次世代に継承できる住宅ストックの形成を目指します。

【まちの視点】基本目標3

まちづくりと連携した快適で魅力ある住環境の形成

先人たちが築きあげた函館の景観やまちなみは、残すべき大切な資産です。その資産を大切に次世代に継承していくとともに、人口が減少しても人と人が交流し、活気のあるまちを維持するため、まちなかへの居住誘導を進めるとともに、ゆとりや潤いのあるまちづくりに取り組むことで、誰もが快適で、どこでも函館の魅力を感じることでできる住環境の形成を目指します。

第4章 住宅施策の展開

本計画の基本目標と、それらに紐づく施策および具体的な取組を以下とします。

【ひとの視点】	【特に関連するSDGsの開発目標】
<p>基本目標 1 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</p>	
<p>施策1 若者・子育て世帯の安心・安全な暮らしづくり</p>	
<p>若者や子育て世帯が、家族構成や収入などの状況によらず、安心して暮らすことができる住まいの確保に取り組みます。</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ○子育て世帯向け家賃補助等による支援 ○市営住宅等への子育て世帯の優先入居の実施 	
<p>施策2 高齢者・障がい者等の安心・安全な暮らしづくり</p>	
<p>住宅改修の支援や地域で見守る仕組みづくりに取り組みます。 また、高齢期の居住ニーズに合わせた住まいを選択しやすい環境づくりを進めます。</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者等住宅改修の促進 ○高齢者への見守りサービスの普及促進 ○障がい者への地域生活支援事業の充実 ○市営住宅等への高齢者・障がい者世帯の優先入居の実施 ○サービス付き高齢者向け住宅の登録と適正運営の推進 	
<p>施策3 住宅セーフティネット機能の向上</p>	
<p>住宅の確保や地域で暮らし続けることに配慮が必要な市民に対し、公的な賃貸住宅の供給や一定の生活水準を確保するための支援を行います。</p>	
<p>さらに、居住支援協議会において、分野横断的な居住支援の方法を検討し、民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の円滑な入居に向けた取組を重点的に進めます。</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ○市営住宅等の適正戸数の供給 ○居住支援協議会における支援体制の構築 ○新たなセーフティネット住宅の補助制度の検討 ○生活困窮者等への支援 	
<p>施策4 災害に強い住環境の形成</p>	
<p>住まいや住生活に関わる様々な機会を通じて防災意識の啓発に取り組みます。</p>	
<p>また、今後予測される大規模地震や水災害などに対する災害リスクの情報発信と、住宅の耐震化に向けた普及啓発およびその支援に継続して取り組みます。</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ○建築物の耐震化促進 ○防災意識の啓発 	
<p>施策5 住まいに対する多様なニーズへの対応</p>	
<p>年齢によるライフステージの変化のほか、二地域居住やテレワークなどの新たな住まい方、防犯やバリアフリー、省エネ、在住外国人への対応など、多様化が進む住まいのニーズに対応し、スムーズに支援や情報を届けるための取組を進めます。</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ○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 ○定住者誘致の推進 ○在住外国人の方への住宅情報の提供 ○テレワーク、ワーケーションの促進 ○省エネや地球温暖化に関する普及啓発 ○住まいの防犯やバリアフリー化に関する情報の提供 	

【いえの視点】

【特に関連するSDGsの開発目標】

基本目標 2 次世代に継承できる住宅ストックの形成



施策 6 環境に配慮した良質で安全な住宅ストックの形成

リフォーム意欲はあっても経済的理由で改修が進まないことへの対応や環境負荷の低減などの社会的要請に対し、住宅の基本性能の向上に取り組むほか、中古住宅需要の増加に伴うリフォームニーズに対応し、次世代に引き継がれる良質で安全な住宅ストックの形成に努めます。

また、今後も増加が見込まれる空家等の適正管理を促すため、空家等の早期解消に向けた環境づくりを進めます。

- 住宅リフォームの促進
- 住宅に関する支援制度の情報提供と相談対応
- 良質な住宅に関する制度の周知
- 住まいに関する環境負荷低減のための支援
- 空家に係る相談体制の整備・強化
- 空家の需要と供給のマッチングの促進
- 空家等における改修と除却への支援

施策 7 マンションの適正管理の促進

将来において、マンション管理の方法や長期修繕計画の適切な実施に影響を及ぼすことがないように、関係団体等と連携し、マンションの管理組合等に対し適正な維持管理を促します。

また、マンションにおける防災力の強化に向けた取組を進めます。

- マンション管理適正化計画の推進
- マンションにおける防災力の強化

施策 8 市営住宅等の長寿命化の推進

住宅セーフティネット機能を維持しつつ、今後の人口動態や入居需要を踏まえた管理戸数の縮減を進めるとともに、住宅に困窮する世帯が安心して住み続けることのできる住宅を、量・質ともに適正に供給するための取組を重点的に進めます。

また、市営住宅等の適正な管理を推進するための諸課題について、解決方策の検討を進めます。

- 市営住宅等の長寿命化の推進
- 市営住宅等の適正管理の推進
- 市営住宅等の空き住戸活用の検討

【まちの視点】

【特に関連するSDGsの開発目標】

基本目標 3 まちづくりと連携した快適で魅力ある住環境の形成



施策 9 快適で住みやすい住環境の形成

まちなかへの居住誘導やそれに伴う魅力向上のための取組を進めます。

また、暮らしの身近にある公園の維持管理を適切に行うほか、まちの緑化の推進により、ゆとりと潤いのある住環境の形成に努めます。

- まちなかへの居住の促進
- ゆとりと潤いのある住環境の整備

施策 10 歴史を活かしたまちの魅力向上

函館らしい魅力ある景観やまちなみを保全し、まち全体で磨きをかけるため、市民とともに個々の住宅の魅力を向上させる取組を引き続き進めます。

また、空き地や空家などの低未利用不動産等の活用策を検討・実施し、さらなるまちの魅力向上を促進します。

- 魅力ある都市景観の形成
- 西部地区の再整備

第5章 計画の実現に向けて

1 役割と連携

本計画の推進にあたっては、「市民（本計画の主役）」、「事業者（良質な住まいを市民に提供する役割）」、「関係団体（市民や地域に近い立場で行政を補う役割）」、「函館市（行政、各主体を支援し、住宅施策を推進する役割）」が、本計画に掲げる基本目標を共有し、それぞれの役割を果たし、ともに取り組むことが重要です。

2 成果指標

本計画における基本目標の達成状況を把握・評価するため、次のとおり成果指標を設定します。

	成果指標	直近の現状	目標（令和14(2032)年）
基本目標1	居住支援協議会における支援体制の整備	令和5(2023)年2月3日設立	居住支援協議会の運用
	地震や台風に対する安全性（住環境）の満足度	(函館市の住まいに関するアンケート) 59.5%【令和3(2021)年度】	増加
	居住世帯のある住宅の耐震化率	(耐震改修促進計画) 90.6%【令和2(2020)年度】	95% 【令和7(2025)年度】
基本目標2	一定の省エネルギー対策*を講じた住宅ストックの割合	(住宅・土地統計調査) 75.5%【平成30(2018)年度】	80%
	空家等の解消と活用 ・重点対象地区内(西部・中央部地区)の特定空家等の解消と空家等の活用 ・重点対象地区外の特定空家等の解消	(空家等対策計画) ・重点対象地区内 特定空家等の解消：23棟 空家等の活用：13棟 ・重点対象地区外 特定空家等の解消：17棟 【令和3(2021)年度】	・重点対象地区内 特定空家等の解消：180棟 空家等の活用：110棟 ・重点対象地区外 特定空家等の解消：140棟 【令和7(2025)年度】
	マンションの実態把握	—	実態調査の実施
基本目標3	居住誘導区域内の人口密度	(立地適正化計画) 56人/ha【平成27(2015)年】	45人/ha 【令和12(2030)年】
	まちなみや景観に関する満足度	(函館市の住まいに関するアンケート) 69.7%【令和3(2021)年度】	増加
	公園や広場の満足度	(環境基本計画) (函館市の環境に関する市民アンケート調査) 61.2%【令和3(2021)年度】	80% 【令和12(2030)年度】

※ 一定の省エネルギー対策とは、全てまたは一部の窓に、二重以上のサッシまたは複層ガラスを使用していることを指す。

3 計画の進行管理

本計画で掲げた目標や施策の実現に向け、「計画の立案（Plan）」、「計画の実行（Do）」、「計画の評価（Check）」、「計画の改善（Action）」により、計画の進行を管理します。

函館市住宅マスタープラン（函館市住生活基本計画） 概要版 令和5(2023)年3月

発行 函館市都市建設部住宅課

TEL：(0138) 21-3385

FAX：(0138) 27-2340

〒040-8666 函館市東雲町4番13号

E-mail：jutakusesaku@city.hakodate.hokkaido.jp

URL：https://www.city.hakodate.hokkaido.jp/soshiki/jutaku/



函館市住宅マスタープラン
(函館市住生活基本計画)



令和5(2023)年3月

函 館 市

目 次

第1章 計画の目的と位置づけ	1
1 計画の目的	2
2 計画の位置づけ	3
3 計画の期間	3
4 計画の対象	3
5 上位関連計画	4
第2章 住宅事情等と課題	11
1 住生活を取り巻く現況と課題	12
第3章 基本目標	29
1 住宅施策の基本目標	30
第4章 住宅施策の展開	31
1 施策体系	32
2 施策の方向性	33
第5章 計画の実現に向けて	39
1 役割と連携	40
2 成果指標	41
3 計画の進行管理	42
資料編	43
1 策定経過	44
2 主な現在の取組	46
3 市民アンケート	54
4 事業者ヒアリング	57
5 地区区分	63

第1章 計画の目的と位置づけ

- 1 計画の目的
- 2 計画の位置づけ
- 3 計画の期間
- 4 計画の対象
- 5 上位関連計画

1 計画の目的

函館市では、平成8(1996)年に、それまでの公共住宅の供給を主体とした住宅行政から、民間の住宅市場を含めて、都市計画、福祉や産業などの広範な行政分野と市民・企業が連携した住宅施策を展開するため、函館市住宅マスタープランを策定し、さまざまな施策に取り組んできました。

その後、住まいを取り巻く社会状況の変化により、平成23(2011)年に新たな都市計画マスタープランが策定され、函館市の新たなまちづくりの方向性が示されました。このような状況の変化に対応するとともに、函館市の特性を生かしながら、市民・企業・団体・行政の協働のもと、安心・安全、かつ、地域にふさわしい居住環境の形成を図るため、平成25(2013)年度から令和4(2022)年度を計画期間とする函館市住宅マスタープランを策定しました。

一方、国では、住生活基本計画(全国計画)を平成18(2006)年に閣議決定した後、幾度かの改定を経て、直近では令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までを計画期間とする新たな住生活基本計画を策定しています。この計画では、住宅政策の方向性として、3つの視点とそれに紐づく8つの目標が示されました。

また、北海道においても、この策定を受けて、令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までを計画期間とする北海道住生活基本計画を策定しています。この計画では、『すべての人が「安心」「生きがい」「住み続けたい」を感じられる住生活』が理想像とされています。

函館市の住生活・住環境を取り巻く情勢は、人口減少の更なる進行や、地球温暖化、多発する自然災害、空家の増加、住まいに対するニーズの多様化など、変化を続けています。

これらの変化に対応し、市民が安心して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、函館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に、令和5(2023)年度を始期とする新たな函館市住宅マスタープラン(函館市住生活基本計画)を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、「函館市基本構想」（以下、「基本構想」という。）を上位計画とする函館市の住宅施策に関する基本計画であり、住生活基本法第7条に規定されている住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策を策定し、実施するにあたっての方向性を示すものです。

また、国の「住生活基本計画（全国計画）」や「北海道住生活基本計画」との整合を図りつつ、函館市における都市計画マスタープランや空家等対策計画をはじめとした関連計画と連携・整合を図っていきます。

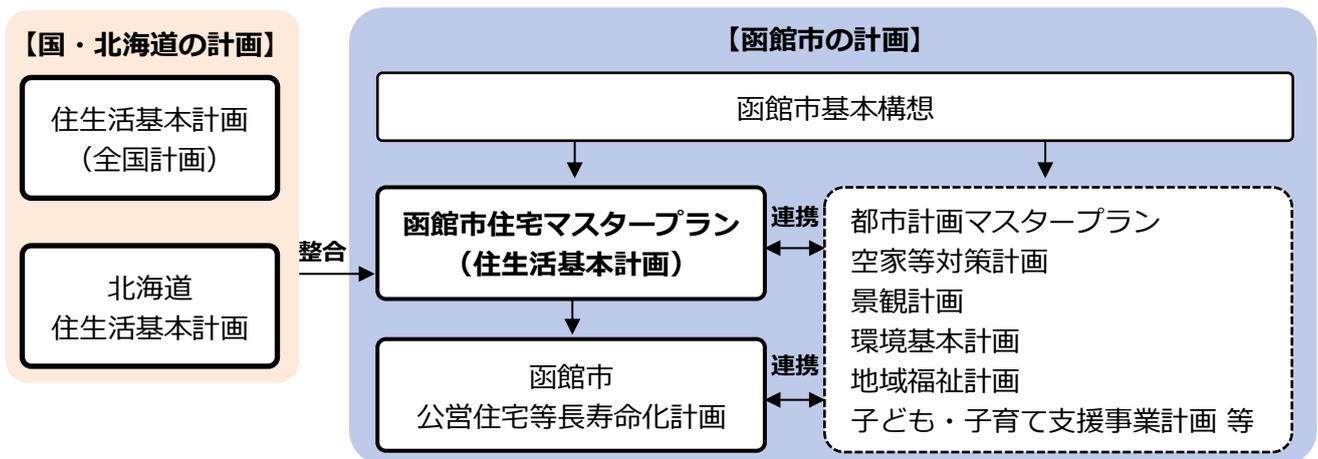


図 1-1 計画の位置づけ

3 計画の期間

計画期間は、令和5(2023)年度から令和14(2032)年度までの10年間とします。

なお、社会経済情勢の変化や計画の進捗状況を踏まえ、必要に応じて見直すこととします。

4 計画の対象

この計画は、右図に示す函館市全域を対象とします。



図 1-2 計画の対象範囲

5 上位関連計画

国や北海道、函館市の住生活に関わる上位計画のほか、関連する法制度の近年の動向を整理しました。

なお、函館市の上位関連計画については、目標や方針など、計画の基本的な考え方に該当する部分を抜粋して整理します。

5 - 1 国の動向

(1) 住生活基本計画

計画期間	令和3(2021)年度～令和12(2030)年度
住生活をめぐる現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯数の減少、高齢者世帯数の増加、生活保護世帯・住宅扶助世帯数も増加傾向 ・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言 ・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅が多くを占めている ・居住目的のない空き家の増加と周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家の増加 ・新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心の高まり ・地方、郊外での居住、二地域居住が本格化 ・5GやDX*の進展による遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等の急速な進展 ・自然災害の頻発・激甚化、防災・減災に向けた総合的な取組が進む
3つの視点と8つの目標	<p>1 「社会環境の変化」の視点</p> <p>目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>2 「居住者・コミュニティ」の視点</p> <p>目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <p>3 「住宅ストック・産業」の視点</p> <p>目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p>

※DX（デジタルトランスフォーメーション）：デジタルの技術を浸透させることで人々の生活をより良いものへと変革すること

(2) 主な関連法制

ア 建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）の改正 （平成25(2013)年11月施行）

建築物の地震に対する安全性の向上を一層促進するため、不特定多数の者が利用する大規模建築物等に対する耐震診断の義務付け、耐震診断・改修の努力義務対象建築物の範囲を拡大するといった改正が行われた。

イ 空家等対策の推進に関する特別措置法の制定 （平成27(2015)年2月一部施行、同年5月完全施行）

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを背景に、国による基本指針や市町村による計画の策定等、空家等についての情報収集、空家等およびその跡地の活用、特定空家等に対する措置、地方自治体への財政上の措置および税制上の措置等を定めている。

ウ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の改正（平成29(2017)年10月施行）

民間の空き家・空き室を活用し、住宅確保要配慮者（高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者）の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設するなど、住宅セーフティネット機能の強化を図る改正が行われた。

エ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の改正（令和元(2019)年11月一部施行、令和3(2021)年4月完全施行）

地球温暖化対策に係る「パリ協定」の目標達成に向けて、住宅・建築物の省エネ性能の一層の向上を図るため、マンション等に対する省エネ基準に適合しない計画への監督体制の強化のほか、戸建て住宅等における設計者（建築士）から建築主への説明の義務付けといった改正が行われた。

オ マンションの建替等の円滑化に関する法律の改正（令和3(2021)年12月施行）

今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みから、維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化を図るため、除却の必要性に係る認定対象の拡充、団地における敷地分割制度の創設に関する改正が行われた。

カ マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正（令和4(2022)年4月施行）

今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みから、維持管理の適正化に向けた取組の強化を図るため、マンション管理適正化推進計画制度、管理計画認定制度、管理適正化のための指導・助言等に関する改正が行われた。

5 - 2 北海道の動向

(1) 北海道住生活基本計画

計画期間	令和3(2021)年度～令和12(2030)年度
住生活を 取り巻く現状 と課題	<p>1 新たな社会経済情勢等の変化 (1)災害の頻発・激甚化 (2)気候変動問題を踏まえた脱炭素化 (3)新型コロナウイルス感染症による影響</p> <p>2 「居住者」からの視点 (1)世帯・人口の減少，少子高齢化 (2)共働き世帯の増加，高齢単身世帯の増加 (3)外国人世帯の増加，地方暮らしの関心の高まり</p> <p>3 「まちづくり」からの視点 (1)人口の低密度化・地域偏在 (2)過疎集落の増加・地域の高齢化</p> <p>4 「住宅ストック・事業者」からの視点 (1)住宅ストックの充足・余剰・老朽化 (2)狭小な民営借家，共同住宅ストックの割合増 (3)厳寒・豪雪気候等の地域特性 (4)空き家，空き家予備軍の増加 (5)技術者・建設業従事者の減少，不動産事業所の偏在</p>
3つの視点と 9つの目標	<p>1 「居住者」からの視点 目標1 安定した暮らしにつながる住まいの確保 目標2 子育てしやすく，住み続けられる暮らしの実現 目標3 多様でいきいきと暮らせる住生活の実現</p> <p>2 「防災・まちづくり」からの視点 目標4 安全安心で災害に強い住生活の実現 目標5 持続可能でにぎわいのある住環境の形成 目標6 つながりと生きがいを創出できる地域コミュニティの形成</p> <p>3 「住宅ストック・事業者」からの視点 目標7 脱炭素社会の実現に向けた持続可能で豊かに暮らせる良質な住宅 ストックの形成・循環 目標8 地域の活性化につながる空き家の解消 目標9 活力ある住生活関連産業の振興</p>

5 - 3 函館市の動向

(1) 函館市基本構想 (平成28(2016)年12月策定)

将来像	北のクロスロードHAKODATE～ともに始める 未来を拓く～
基本目標	1 まちの賑わいを再生し未来へ引き継ぎます 2 子ども・若者を育み希望を将来へつなぎます 3 いつまでも生き生きと暮らせるまちをめざします 4 日本一魅力的なまち函館を次世代へ継承します 5 持続可能な都市の基盤を構築します

(2) 第2期函館市活性化総合戦略 (令和2(2020)年3月策定, 令和3(2021)年12月改訂)

基本目標	1 市民一人ひとりの幸せを大切にします 2 函館の経済を支え強化します 3 快適で魅力あるまちづくりを進めます
-------------	---

(3) 函館市人口ビジョン (平成27(2015)年10月策定, 令和2(2020)年2月改訂)

人口の将来展望	人口が減少しても、魅力ある、活気と賑わいにあふれるまちとするため、地域経済の活性化を図るとともに、都市機能を維持し、市民の安全・安心を守るまちづくりを、市民・企業・行政などが一体となって取り組む。 【取組による2060年の人口の将来展望】 ・低位推計11万9千人, 中位推計13万4千人, 高位推計14万9千人
取組の基本的視点	1 交流人口の拡大 2 若者をはじめとする雇用の場の確保 3 安心して子どもを産み育てることができる環境の整備 4 高齢者をはじめとする市民が安全で安心して暮らすことができるまちづくり

(4) 函館市都市計画マスタープラン (平成23(2011)年12月策定)

まちづくりの目標	1 歩いて暮らせるコンパクトなまちづくり 2 快適・安全なまちづくり 3 市街地と農漁村地域が共生するまちづくり 4 美しくうるおいあふれるまちづくり 5 経済活動を支えるまちづくり
-----------------	---

(5) 函館市立地適正化計画 (平成30(2018)年3月策定)

目指す都市像	将来にわたって豊かで快適な「歩いて暮らせるコンパクトなまち」
施策の方向性	1 効率的で持続可能なまちづくりの推進 2 公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進 3 将来にわたって持続可能な公共交通網の構築

(6) 函館市地域公共交通網形成計画（平成27(2015)年11月策定）

基本理念	まちづくり，観光振興と一体となった将来にわたって持続可能な公共交通網の構築
基本的な方針	1 まちづくりや観光振興との一体性の確保 2 地域特性に応じた効率的で利便性の高い公共交通網の形成 3 地域全体を見渡した総合的な公共交通網の形成 4 市民の協力を含む関係者の連携

(7) 函館市地域防災計画（昭和38(1963)年12月策定，令和元(2019)年12月改訂）

防災 ビジョン	1 市民と行政等が一体となった防災体制の確立 2 都市防災化事業の推進 3 広域応援体制の確立
--------------------	---

(8) 函館市公共施設等総合管理計画（平成28(2016)年8月策定，令和5(2023)年1月改訂）

基本方針	1 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。 2 計画的に施設の点検や修繕を実施し，長寿命化を図る。 3 施設の耐震化や安全性の確保を図る。
-------------	--

(9) 函館市公営住宅等長寿命化計画（令和5(2023)年3月策定）

計画の 基本方針	1 管理適正化に関する基本方針 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た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変更や空き住戸の利活用 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 方針2：郊外の大規模団地への対応 方針3：改良団地への対応 方針4：東部地区の団地への対応 3 長寿命化に関する基本方針 定期的な点検と計画的な修繕の実施，管理データベースの整理，耐久性向上に寄与する改善事業の実施，ライフサイクルコストの縮減
---------------------	---

(10) 函館市耐震改修促進計画（令和4(2022)年2月策定）

耐震化 の目標	令和7年度の耐震化の目標 住宅：耐震化率95%，多数利用建築物：耐震性の不十分な建築物をおおむね解消 要緊急安全確認大規模建築物：耐震化率100%
基本方針	北海道や建築関連事業者などと連携しながら，耐震診断や耐震改修を行いやすい環境の整備に努める

(11) 第2期函館市空家等対策計画（令和3(2021)年4月策定）

達成目標	1 重点対象地区における180棟の特定空家等の解消を図ります。 2 重点対象地区における110棟の空家等の活用（除却した跡地を含む）を促進します。 3 重点対象地区以外の4地区における140棟の特定空家等の解消を図ります。
基本方針	1 特定空家等の発生抑制 2 空家等の有効活用 3 管理不全な空家等の防止・解消 4 適切な空家等対策の実施

(12) 函館市景観計画（平成20(2008)年10月策定，令和3(2021)年3月変更）

方針	1 市全域 (1)函館らしさの保全・強調 (2)函館の都市景観上の特徴の保全・活用 (3)豊かな都市環境の実現 2 西部地区都市景観形成地域における方針 (1)歴史的環境の保全 (2)居住環境の質的向上 (3)魅力ある環境の創出 3 縄文遺跡群都市景観形成地域における方針 (1)地理的・自然的な環境の維持 (2)眺望景観の保全 (3)遺跡と生活環境が調和した景観形成の実現
-----------	--

(13) 函館市西部地区再整備事業基本方針（令和元(2019)年7月策定）

将来像	西部地区ならではの「まちぐらし」の実現 地区の歴史と文化を受け継ぎ，自分の日常をまちで活かしながら，人とのつながりを育み，新しい暮らしを紡ぐ
重点プロジェクト	1 共創のまちぐらし推進プロジェクト (1)まちぐらし事業の検討・実施・検証 (2)まちを学ぶ場の提供 2 既存ストック活性化プロジェクト (1)不動産データベースの構築 (2)民有の低未利用不動産等の流動化促進 (3)公有の低未利用不動産等の利活用 3 町会活性化プロジェクト 新たな人材との協働による町会活性化の推進

(14) 函館市環境基本計画 [第3次計画]（令和2(2020)年3月策定）

めざす環境像	豊かな自然と歴史ある町並み みんなで守り未来へつなぐ 環境にやさしいまち はこだて
基本目標	1 地球環境の保全 2 循環型社会の形成 3 自然との共生社会の実現 4 生活環境の保全 5 総合的な取組の推進

(15) 第4次函館市地域福祉計画（平成31(2019)年3月策定）

基本理念	「みんなで創る地域共生社会」～誰もが笑顔で自分らしく暮らせる地域づくり～
基本目標	1 人と人がつながる地域づくり 2 安心して暮らせる地域づくり 3 誰もが参加できる地域づくり

(16) 第9次函館市高齢者保健福祉計画・第8期函館市介護保険事業計画
（令和3(2021)年3月策定）

基本理念	いきいき長寿都市宣言 いつまでも健康で生きがいを持ち、安心して生活できる社会をめざして
基本方針	1 地域の支え合いの推進 2 自立した生活を送ることができる環境の整備 3 安定した介護保険制度の構築

(17) 第2次函館市障がい者基本計画（平成28(2016)年3月策定）

基本理念	障がいのある人が生きがいを持ち、自立し、安心して暮らせる共生社会の実現
基本的な方向	1 地域生活の支援体制の充実 2 自立と社会参加の促進 3 バリアフリー社会の実現

(18) 第2期函館市子ども・子育て支援事業計画（令和2(2020)年3月策定）

基本理念	すべての子どもたちが輝き ひかりにあふれるまち はこだて
施策の方向	1 地域における子育て支援 2 母子の健康確保と増進 3 子どもの健やかな成長のための教育環境の整備 4 子育てを支援する生活環境の整備 5 仕事と生活の調和の実現 6 児童虐待防止対策 7 障がいのある子どもの支援 8 ひとり親家庭の自立支援 9 子どもの貧困対策

第2章 住宅事情等と課題

1 住生活を取り巻く 現況と課題

※第2章に掲載したグラフの総数と内訳の合計は、四捨五入などの
端数処理を行っているため、必ずしも一致しない場合がある。

1 住生活を取り巻く現況と課題

課題1：人口減少や、変化する住まい方への対応

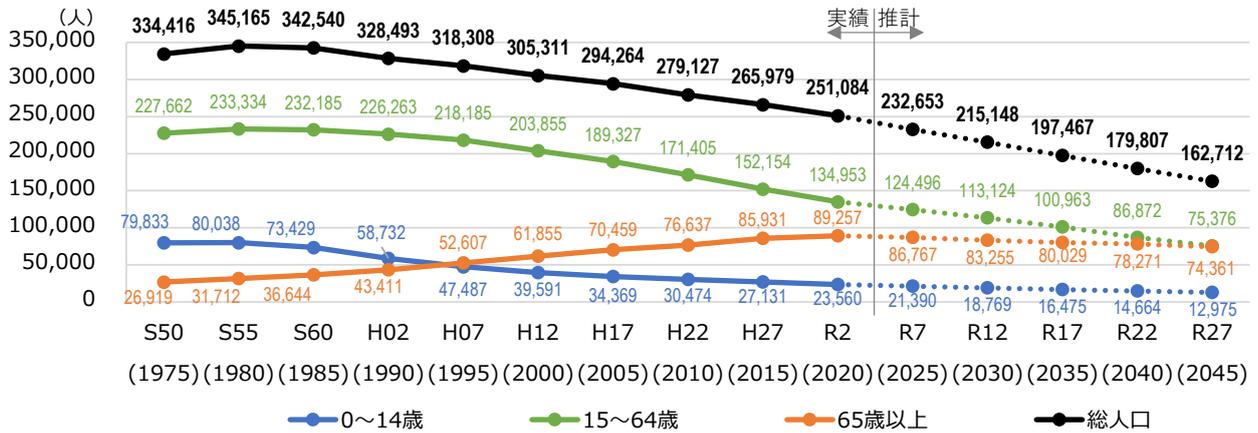
課題1-1：人口が減少しても、持続可能なまちづくりが必要

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。

市街化区域内の人口密度は、平成22(2010)年時点で52人/haとなっており、令和22(2040)年には32人/haまで低下することが予測されています。

このような人口減少は、商業の衰退などに伴う地域経済の縮小および市民生活の利便性、まちの魅力、行政サービスの品質低下が懸念されるため、人口が減少しても活気や賑わいのある、持続可能なまちづくりを進める必要があります。

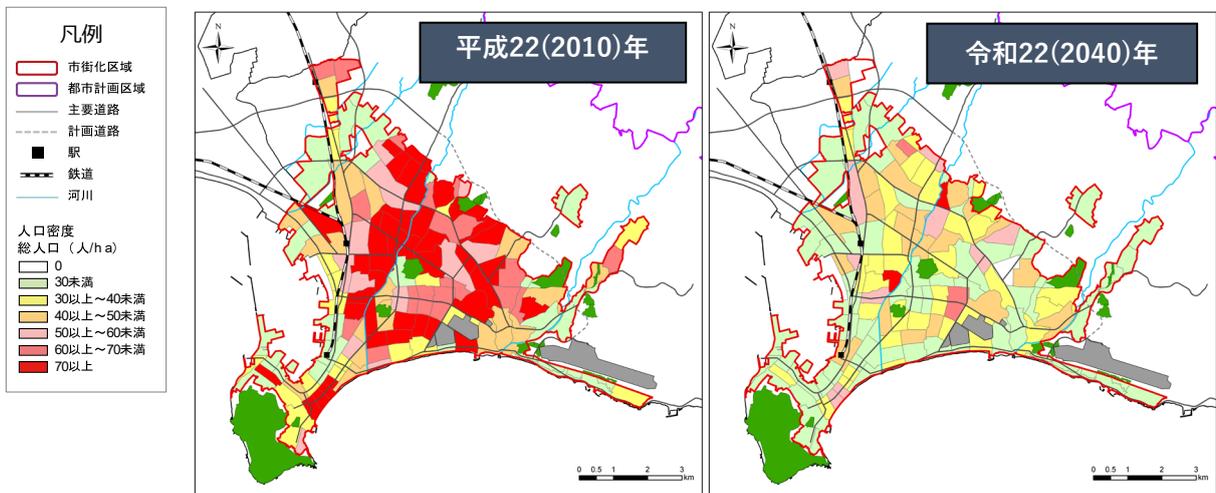


※令和2(2020)年までの総人口は、年齢不詳を含む数を示します。

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：函館市立地適正化計画

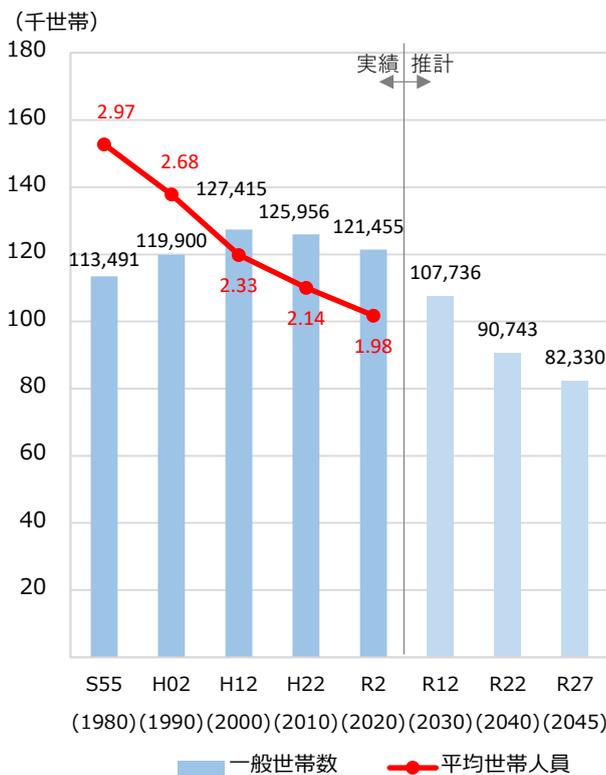
図2-2 市街化区域内の人口密度

課題 1 - 2 : 多様化する居住ニーズへの対応が必要

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人となっています。また、子どものいる世帯は減少が続く一方で、高齢者のいる世帯は増加しており、世帯の規模や構成に変化がみられます。

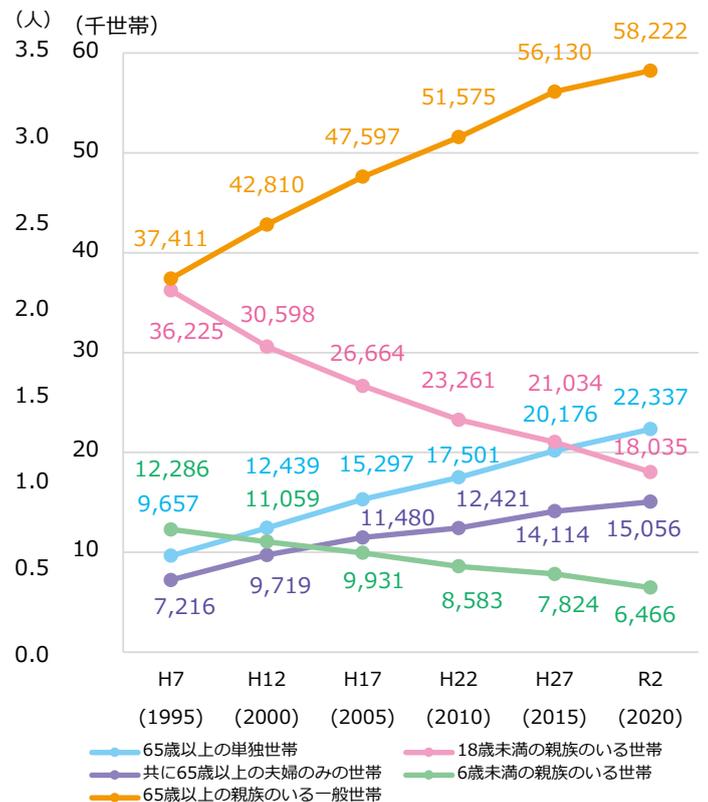
市民アンケートでは、「現在の住まいからいずれ転居したい」と回答した人は約3割となっています。その主な理由として、40代までは「家族構成の変化」や「通勤通学の利便性」が多く、60代以上は「日常の買い物の利便性」や「高齢者向けの住宅などで暮らしたい」が多くみられ、ライフステージによる違いが反映された結果となりました。

このような世帯やライフステージの変化に加え、近年は、別荘用の中古住宅の購入、テレワーク等を活用した地方や郊外での居住、複数地域での居住を実践する動きがみられます。さらには外国人の住宅ニーズもみられるなど、多様化する居住ニーズへの対応が必要です。



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）

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7(1995)年～令和2(2020)年）

図 2-3 子どものいる世帯と高齢世帯の推移

課題 1-3：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

世帯主の年齢が65歳以上の世帯のうち、約7割は持ち家となっています。

市民アンケートでは、現在の住まいに住み続けたい人の割合は約7割で、その主な理由として、「地域や家に対する愛着」、「住宅・土地を所有している」が多くなっています。

高齢期の住まいについて、約6割が「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」などの住宅（「住宅の種類にこだわらない」と答えた方を除く。）と回答し、「老人ホームなどの施設に入りたい」は1割に満たない結果となっています。

これらを踏まえ、高齢期になっても住み慣れた地域に安心して長く住み続けられる支援が必要です。

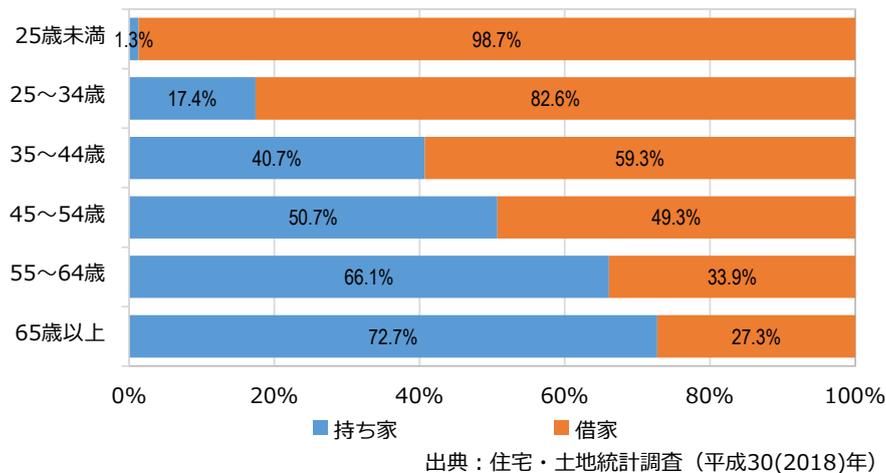


図 2-5 世帯主の年齢別・住宅所有関係別世帯割合

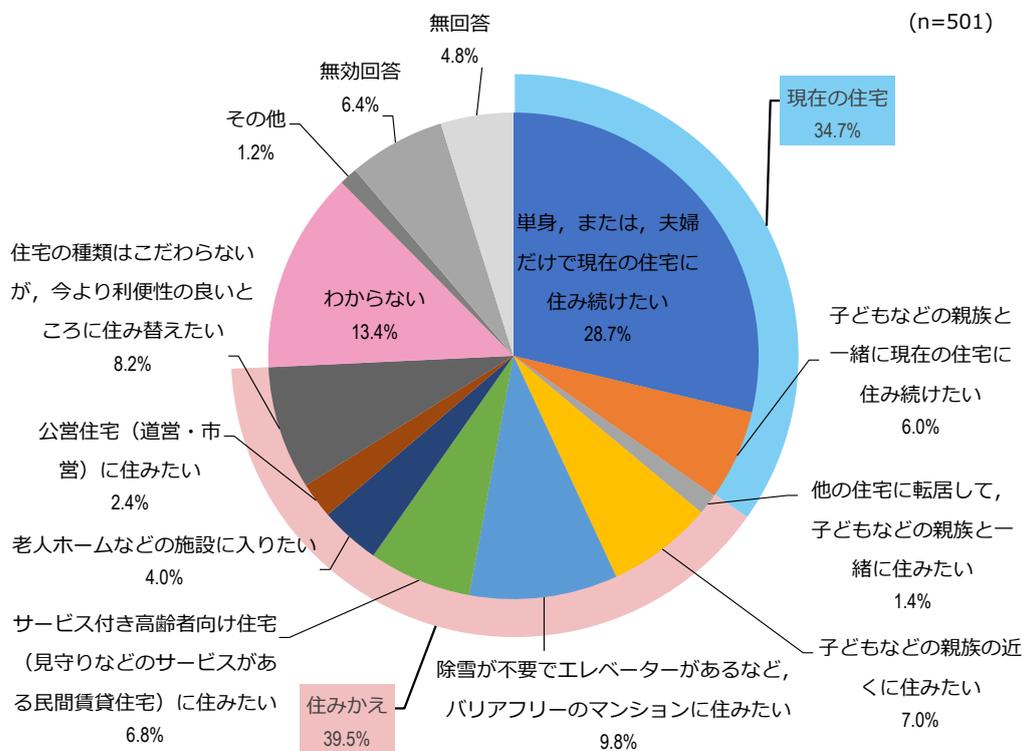


図 2-6 高齢期の住まいに関する希望

課題 2：住宅確保要配慮者への対応

課題 2 - 1：住宅確保要配慮者の居住の安定に向けた取組が必要

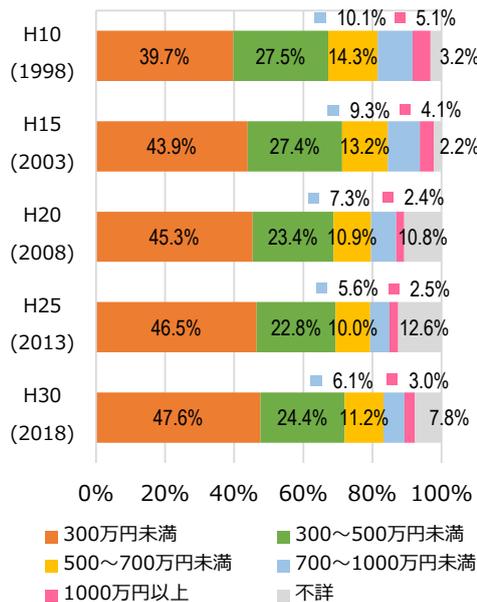
課題 2 - 2：居住支援に係る分野横断的な取組が必要

世帯の年間収入階級別割合は、300万円未満の世帯の割合が増加傾向にあり、700～1,000万円未満の世帯の割合が減少傾向にあります。

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 (図2-8 一般世帯数の約18%)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。

事業者ヒアリングでは、単身高齢者や80歳を超える場合、孤独死やそれに伴う残置物処分のリスクが高いことなどにより、賃貸住宅への入居が難しい状況にあることに加え、住みなれた場所で暮らし続けたいというニーズがあることがわかりました。また、高齢者施設では、職員が不足している状況がみられます。

これらのことから、年齢や経済的理由、その他様々な理由により住宅の確保に配慮を有する市民の居住の安定に向けた取組が必要です。また、「適切な住まい」と「必要な生活支援」という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、居住支援に係る分野横断的な取組を進める必要があります。

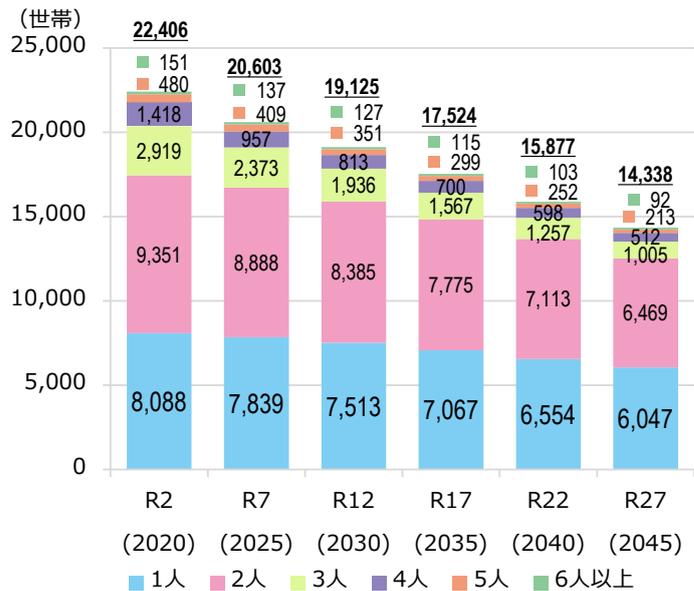


※平成10(1998)年から平成30(2018)年までは

函館市の推移を示す。

出典：住宅・土地統計調査 (平成10(1998)年～平成30(2018)年)

図 2-7 世帯の年間収入階級別割合の推移



出典：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

課題3：増加する空家への対応

課題3-1：空家の発生抑制と適切な管理に向けた取組が必要

函館市の空家等※1は、平成30(2018)年以降わずかに減少しているものの、一定数で推移しています。

市民アンケートでは、空家に関する悩みごととして「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」が多くみられ、周辺環境への悪影響が懸念されています。また、空家所有者の悩みごととして「処分の資金」が一定数みられます。将来の住まい（持ち家）に対する考えとして「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」が多く、建物の状態別では戸建ての方がマンションより「保有し続けたい」の割合が多くなっています。

放置された空家は管理不全な状態になることが多く、犯罪の発生や景観の悪化に繋がるものが懸念されるため、空家の発生を抑制するとともに適切な管理を促す取組が必要です。

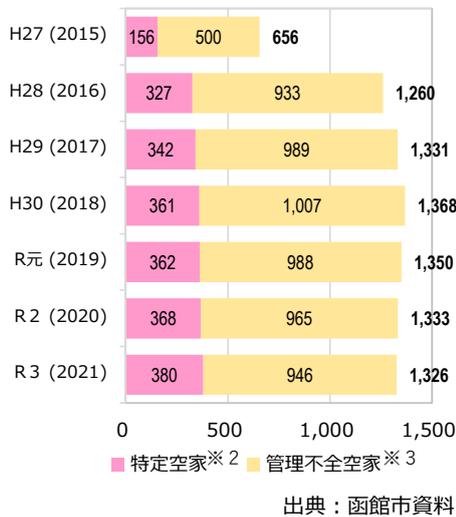


図2-9 函館市の空家等の推移

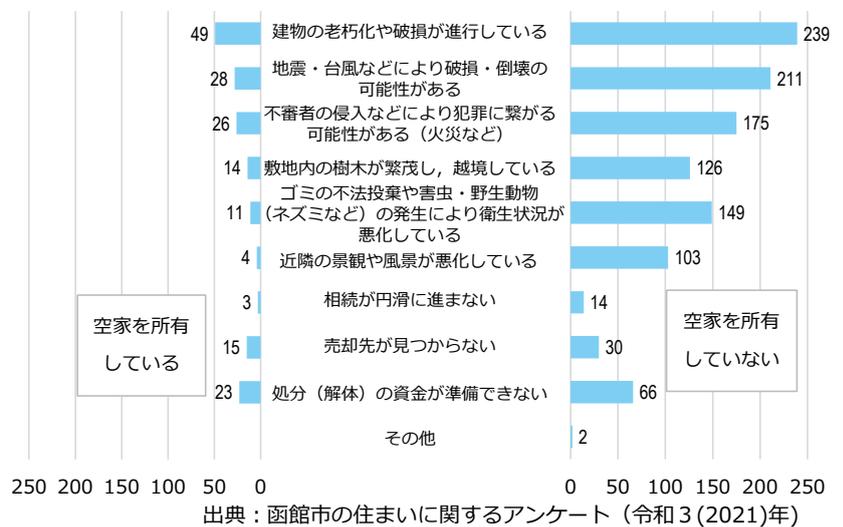


図2-10 空家に関する悩みごと

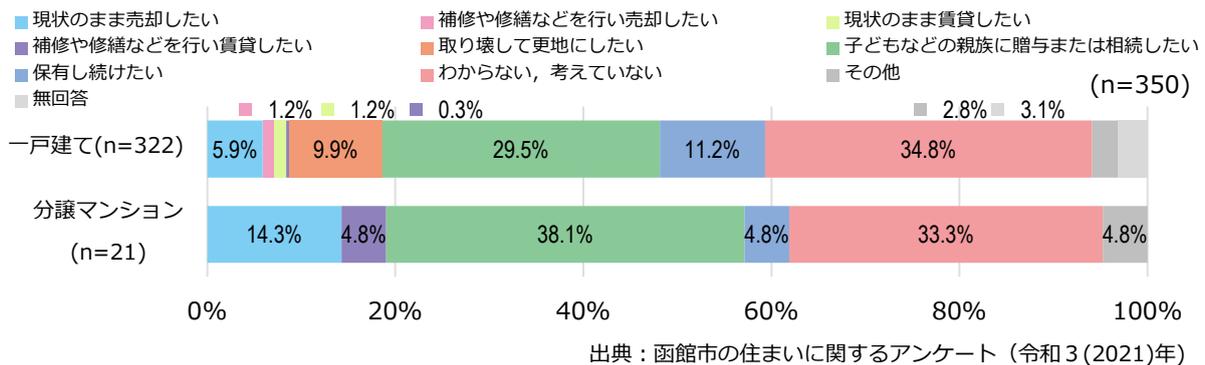


図2-11 持ち家に関する将来的な意向

※1 空家等：適切に管理されず放置されている管理不全な状態の空家をいう。

※2 特定空家等：空家等対策の推進に関する特別措置法で定義され、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態または著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められるものをいう。

※3 管理不全空家：「空家等」のうち「特定空家等」を除くものをいう。

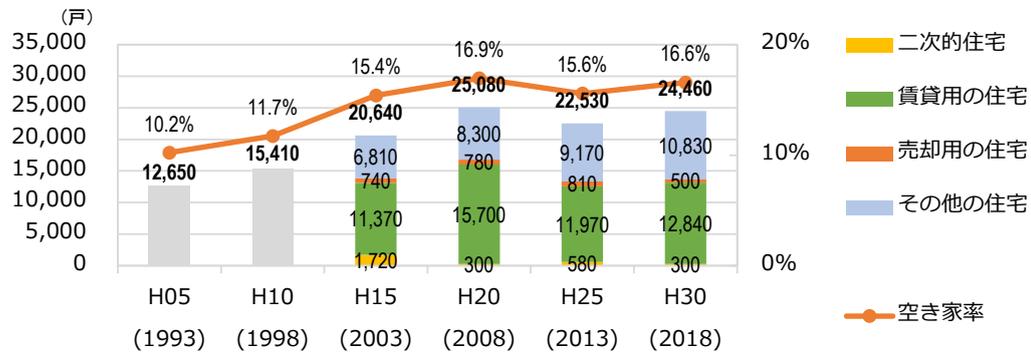
課題3-2：空家・空き住戸における活用の検討が必要

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、賃貸用空家は増加することが見込まれます。

空家の活用に関して、事業者ヒアリングでは、介護事業所の中にはアパートの一室を利用している場合があります。一方、事業所として住民主体による居場所づくりを行う場合、費用面と場所がネックになりやすいことがわかりました。

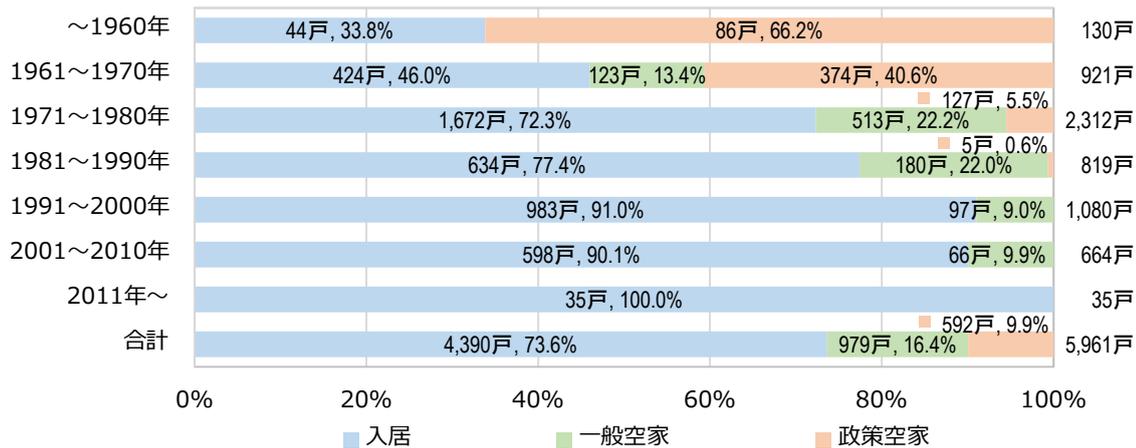
市営住宅等の建築年代別の入居状況をみると、昭和45(1970)年以前に建築された住宅は、空家（政策空家※および一般空家※）の割合が昭和46(1971)年以降の住宅と比べて高くなっています。空き住戸の多い住棟では、共益費が不足するほか、空き住戸が多いことに起因する修繕が多発し、維持管理に支障をきたしています。

こうした状況を踏まえ、空家・空き住戸における活用の検討を進める必要があります。



出典：住宅・土地統計調査（平成5(1993)年～平成30(2018)年）

図2-12 空家数と空家率の推移



出典：函館市（令和4(2022)年6月）

図2-13 市営住宅等の入居状況（建築年代別）

※政策空家：市営住宅等の空き住戸のうち、将来的に除却や建替を行うため、入居の募集を停止したものをいう。
 ※一般空家：市営住宅等の空き住戸のうち、入居の募集を行っているものをいう。

課題4：住宅における災害への備え

課題4-1：災害への対応力を強くする取組が必要

居住世帯のある住宅の耐震化率は令和2(2020)年度において90.6%と、北海道と同率であり、また、令和7(2025)年度における目標は95%となっています。

耐震改修工事は、平成20(2008)年以降件数が減少しています。

分譲マンションは令和3(2021)年3月時点で130棟5,180戸のうち、津波浸水想定区域内に立地するものは60棟2,519戸、洪水浸水想定区域内に立地するマンションは21棟963戸となっています。

市民アンケートでは、現在の住まいの住環境で「地震や台風に対する安全性」に対する不満の割合は3番目に高くなっています。

近年、大規模地震や大雨による河川の氾濫など、自然災害が頻発・激甚化しており、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もあります。

このような状況から、住宅における災害への対応力を強くする取組が必要です。

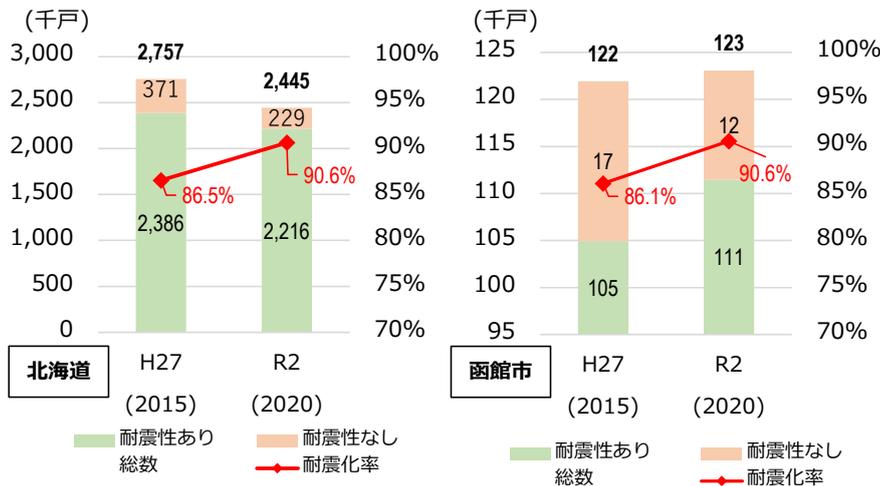


図2-14 居住世帯のある住宅の耐震化率の推計値

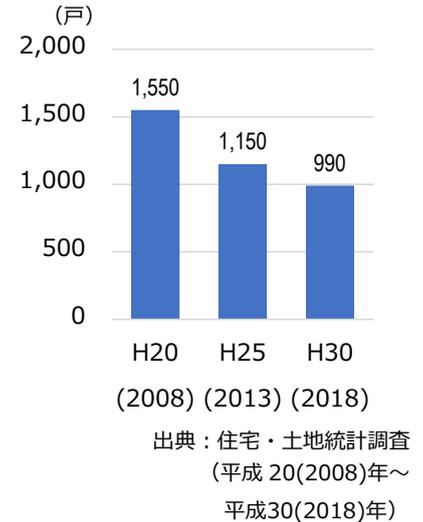


図2-15 持ち家の耐震改修工事の状況

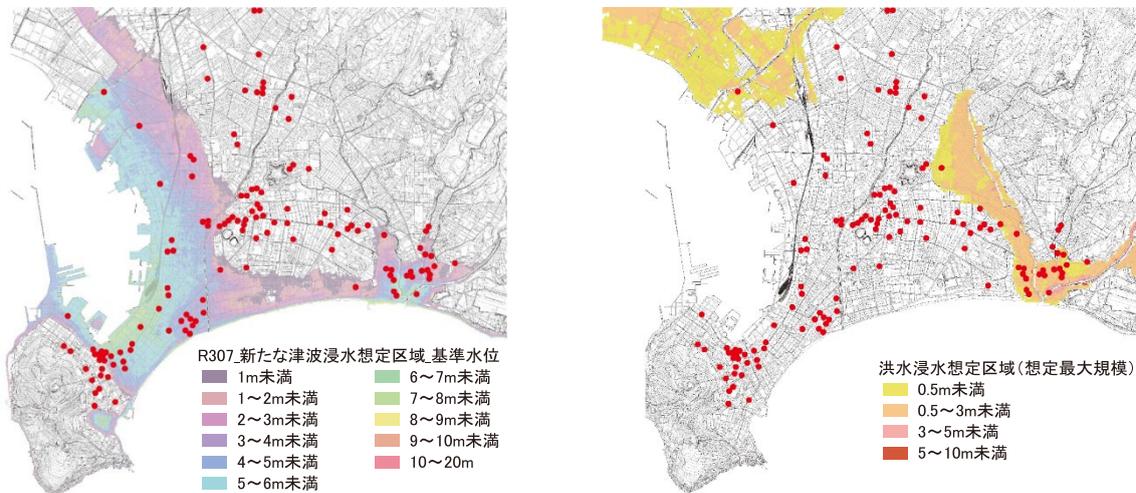


図2-16 津波浸水想定区域(左)・洪水浸水想定区域(右)とマンション位置図

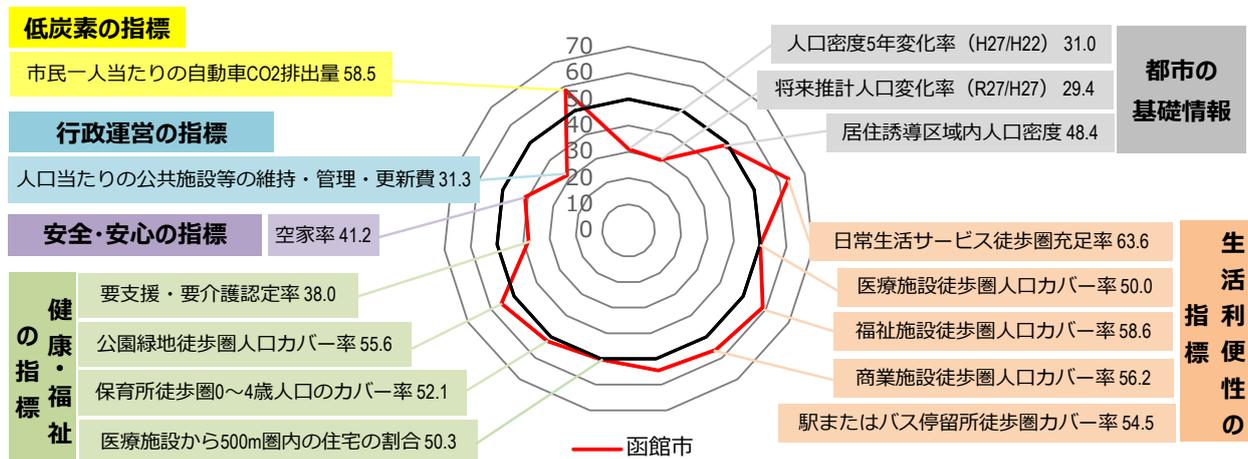
課題5：まちづくりに対するニーズへの対応

課題5-1：安全で魅力的な、まちの形成が必要

住まいや住環境に関する指標では、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などが人口同程度の類似都市と比較し、平均以上となっています。

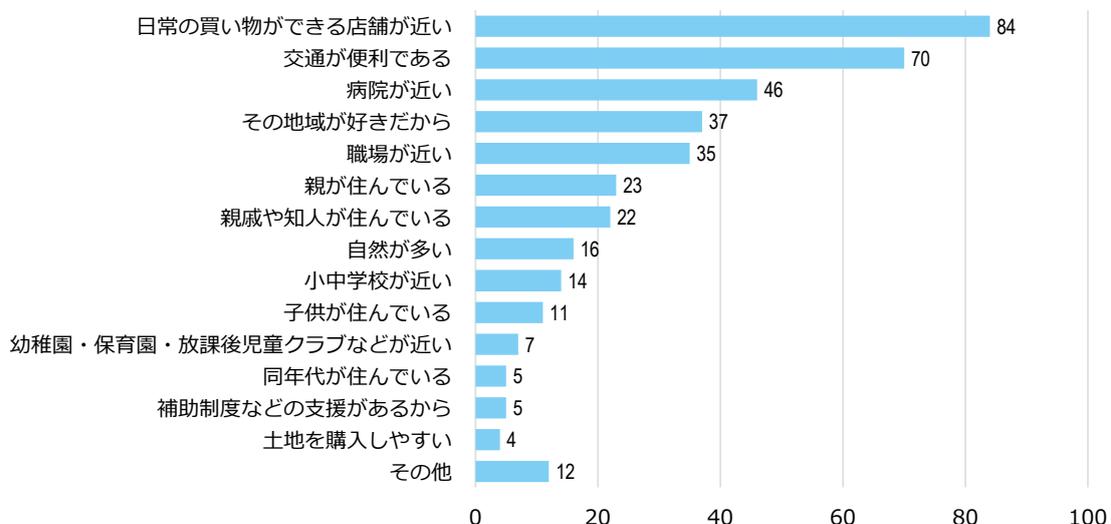
一方、市民アンケートでは、現在の住環境で不満足なものとして「公園など、子供の遊び場の有無と内容」、「周辺道路の歩行時の安全性」、「地震や台風に対する安全性」、「街路灯の設置など、治安や防犯の環境」が比較的多くなっています。また、転居先を選ぶ理由として「日常の買い物ができる店舗が近い」、「交通が便利である」が比較的多くなっています。函館市が取り組むべき住宅施策では、「適切な除排雪の実施など、冬でも暮らしやすい住環境の推進」が最も多くなっています。

これらを踏まえ、高い生活利便性を維持しながら、安全で魅力的なまちを形成することが必要です。



出典：都市モニタリングシート（国土交通省）により作成

図2-17 住まいや住環境に関する指標のレーダーチャート



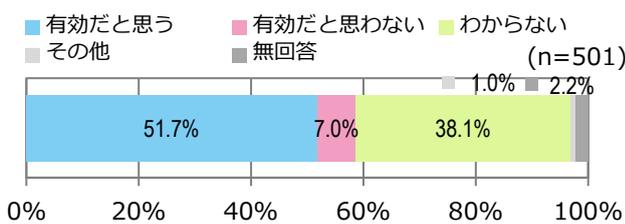
出典：函館市の住まいに関するアンケート（令和3(2021)年）

図2-18 転居先を選ぶ視点

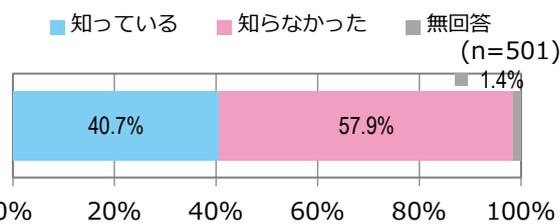
課題5 - 2：函館らしい景観・まちなみを維持する効果的な取組が必要

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」を基本目標の一つに掲げており、市民アンケートでは、「まちなみや景観」に関する満足度が最も高くなっています。函館市では西部地区の歴史的なまちなみや景観の保全に取り組んでいます。そのうちのひとつである函館らしい歴史的な景観に配慮して建てられた建物に対する景観形成住宅等建築奨励金制度は、まちなみの維持に有効であると認識されている反面、認知度や利用が低調です。

人口減少や高齢化等が進むなか、魅力や活気のあるまちであり続けるためにも、函館らしい魅力ある景観やまちなみを維持する効果的な方策を検討し、継続的に取り組んでいく必要があります。



出典：函館市の住まいに関するアンケート（令和3(2021)年）



出典：函館市の住まいに関するアンケート（令和3(2021)年）

図2-19 景観形成住宅等建築奨励金制度の有効性 図2-20 景観形成住宅等建築奨励金制度の認知度

課題6：住宅における脱炭素化への対応

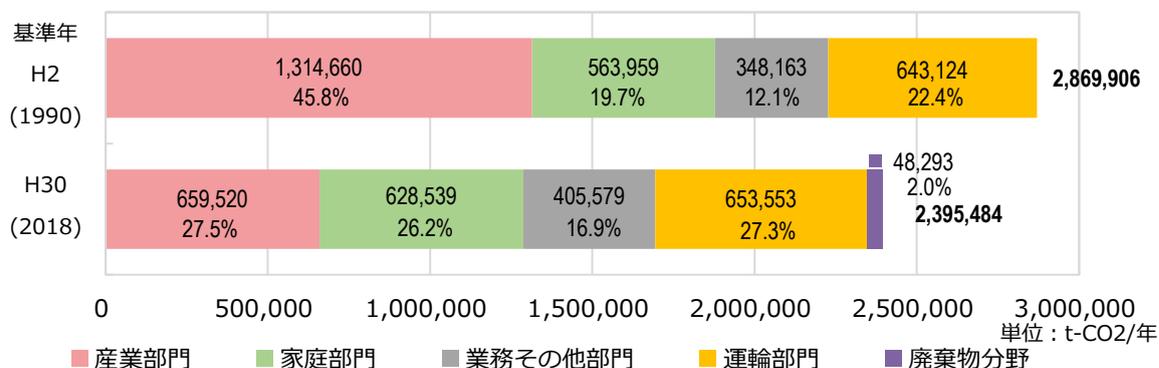
課題6 - 1：住宅における脱炭素化に向けた取組の促進が必要

CO2総排出量は、基準年となる平成2(1990)年と比較すると約2割減少していますが、市民1人あたりのCO2排出量は増加しています。

部門別のCO2排出量は、産業部門では実数、割合ともに減少していますが、その他の部門では増加しており、特に家庭部門では実数、割合とも増加幅が大きくなっています。

市民アンケートでは、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」となっている一方、省エネルギー性能に関するリフォームの意欲はあまり高くない状況です。

地球温暖化に伴う気候変動により自然災害の頻発化、激甚化が懸念される中、函館市では「2050年までに温室効果ガスの排出量実質ゼロを目指すこと」を令和4(2022)年2月に宣言しており、住宅分野においても、脱炭素化に向けた取組の促進が必要です。



出典：函館市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）

図2-21 部門別のCO2排出状況

課題7：進行する住宅の老朽化や陳腐化への対応

課題7-1：良質な住宅ストックの形成が必要

函館市の住宅総数は、平成5(1993)年から増加傾向が続いています。

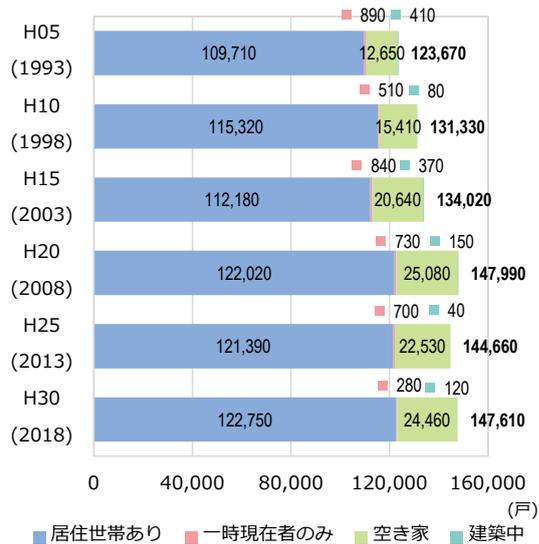
建て方別・建築時期別住宅数は、持ち家(一戸建)の約5割が、仕上げ材や設備の更新時期を迎え、一般的に建替のタイミングといわれる築30年を経過する住宅となっています。一方、平成13(2001)年以降新たに建てられた住宅は減少しています。

増改築・改修工事を行っていない住宅は、平成20(2008)年以降微増傾向です。

市民アンケートでは、中古住宅に住み替える場合に気になることとして「トイレ・台所・風呂などの設備の老朽度」、「購入後のリフォームの必要性や費用」等が多くなっています。

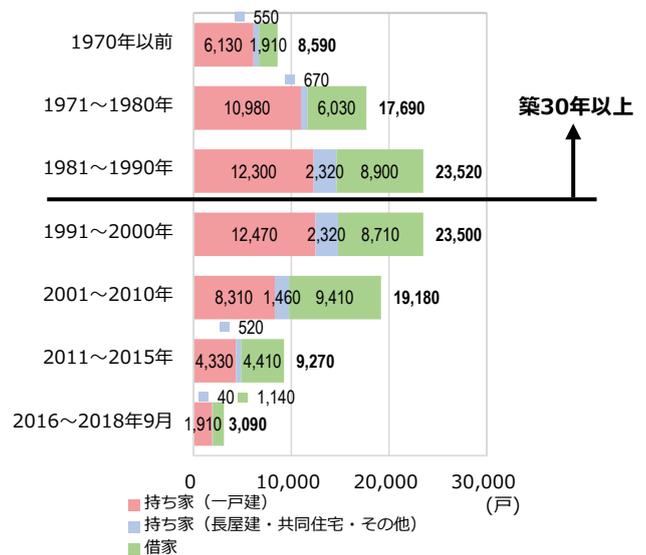
事業者ヒアリングでは、所得を理由に新築ではなく中古住宅を探す場合が多く、中古住宅のニーズは増加傾向にあることがわかりました。

このような状況を踏まえ、良質な住宅ストックの形成を進めることで、新築のみならず、中古住宅も含めて住宅が円滑に循環する仕組みを構築することが必要です。



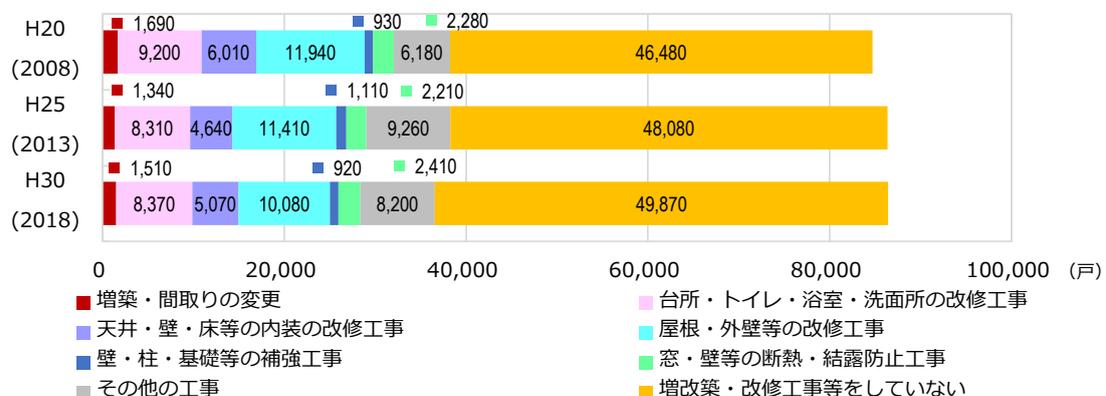
出典：住宅・土地統計調査(平成5(1993)年～平成30(2018)年)

図2-22 住宅総数の推移



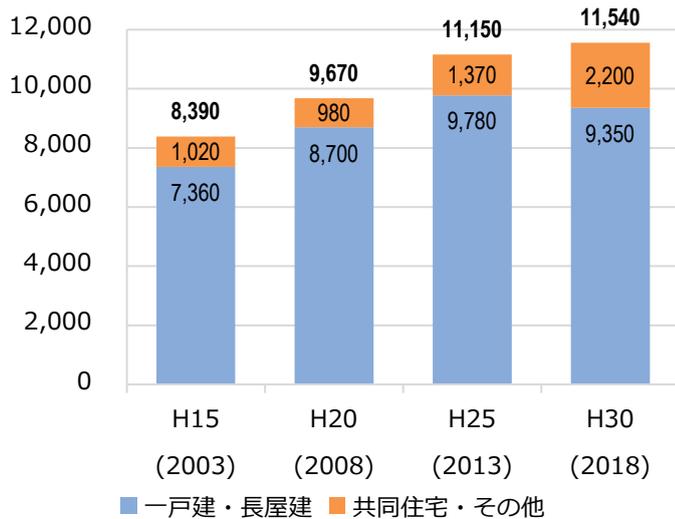
出典：住宅・土地統計調査(平成30(2018)年)

図2-23 建て方別・建築時期別住宅数



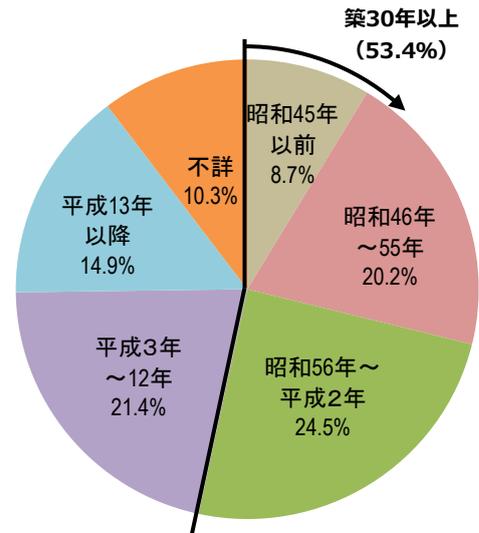
出典：住宅・土地統計調査(平成20(2008)年～平成30(2018)年)

図2-24 増改築・改修工事の実施内容



出典：住宅・土地統計調査（平成15(2003)年～平成30(2018)年）

図2-25 持ち家として取得した中古住宅数の推移



出典：住宅・土地統計調査（平成30(2018)年）

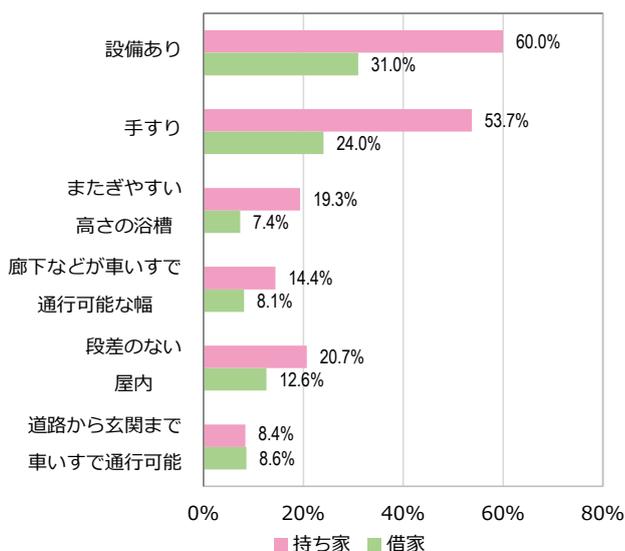
図2-26 持ち家として取得した中古住宅割合（建築時期別）

課題7-2：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

住宅に整備されている高齢者等の設備の設置状況は、手すりの設置が比較的進んでいるものの、その他の設備は低調です。また、借家での設置は持ち家の半数程度であり、全体として持ち家に比べ借家の設置率が低い傾向となっています。

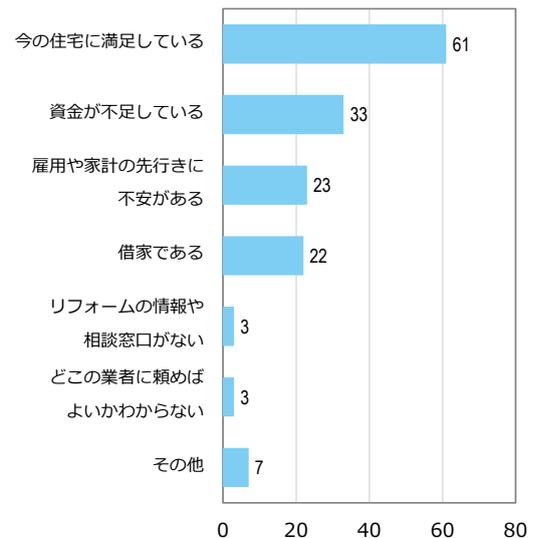
市民アンケートでは、リフォームの意向について「リフォームしたくない」の理由に「今の住宅に満足している」に続き「資金が不足している」が多く、経済的理由から改修が進まない傾向の一端が見られます。

このような状況を踏まえ、住み慣れた住宅に長く住み続けられるための改修等について意識啓発を行うなど、住宅所有者が自発的に住まいの質を高める機運の醸成が必要です。



出典：住宅・土地統計調査（平成30(2018)年）

図2-27 所有関係別の住宅総数に対する高齢者等の設備の設置状況



出典：函館市の住まいに関するアンケート（令和3(2021)年）

図2-28 リフォームをしたくない理由

課題7-3：マンション^{*}の適正な管理を促す取組が必要

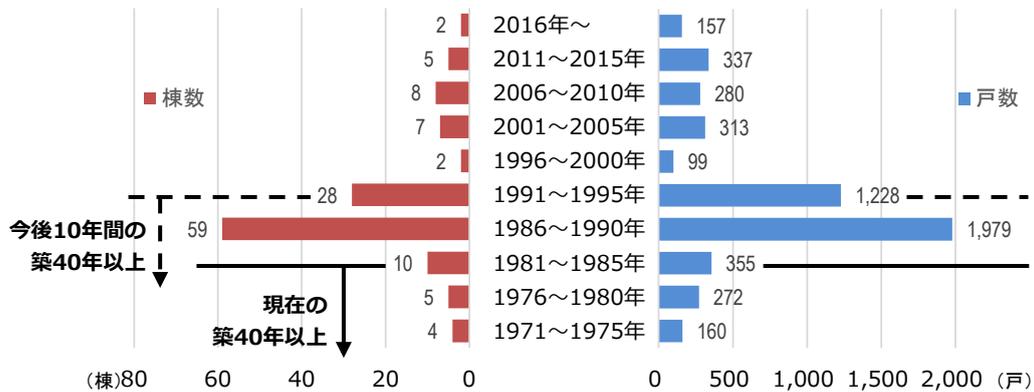
函館市のマンションは令和4(2022)年3月末時点で130棟5,180戸となっており、うち築40年を超える高経年マンションは、10棟502戸で全体の約1割(令和4(2022)年3月末時点)となっています。一方、今後10年間で築40年を超えるマンションは7割を超え、100棟3,812戸と急増する見通しです。

事業者ヒアリングによると、長期修繕計画を作成しているマンションは多いものの、計画の理解度が低い場合や、資金面など、実効性が担保されていないものが見られることがわかりました。

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)の解消に向けた対応は、所有者の合意形成や修繕費といった時間的・金銭的コストを要するため、適正な管理を促すための計画的な取組が必要です。

※本計画でいうマンションは、マンション管理適正化法上のマンション(いわゆる分譲マンション)をいう。

ここで把握しているマンションは、同法で定義されるもののうち、構造が「SRC造、RC造、S造」、建て方が「共同建」、利用が「分譲住宅」の住宅を調査したもの。



出典：函館市

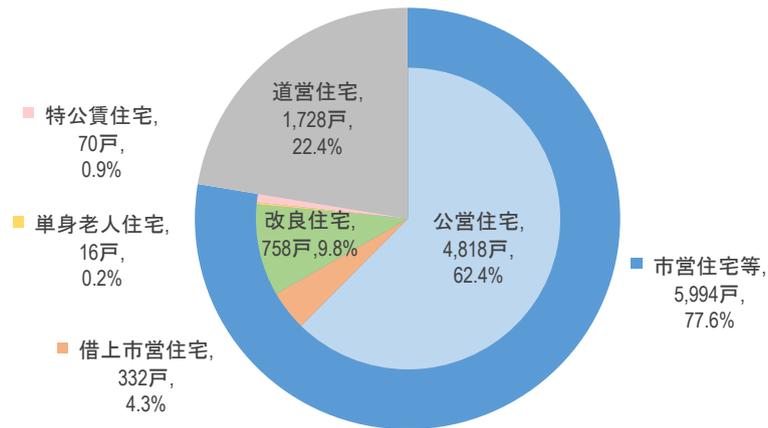
図2-29 マンションの建築時期別供給状況

課題7-4：市営住宅等の維持・廃止の適切な抽出と効率的な管理が必要

市営住宅等は、令和4(2022)年度末時点において428棟5,994戸となっています。このうち、耐用年限の1/2を経過しているものは357棟4,079戸あり、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割を占めています。これらの団地のうち、特に高経年の市営住宅等の一部には、入居需要が低いものもみられます。

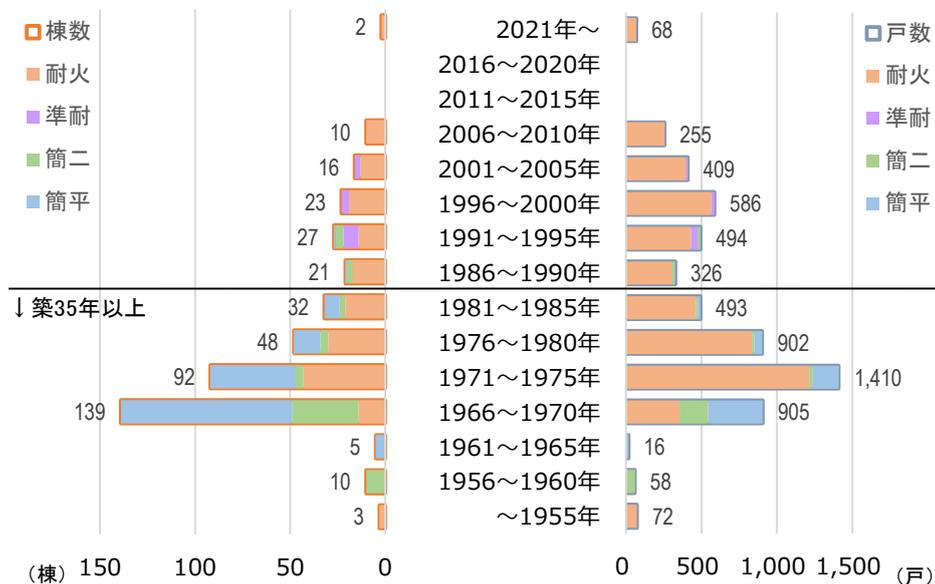
市民アンケートでは、市営住宅等の今後について、建替や集約に関する回答が4割を占める一方、建替は行わずに民間賃貸住宅を活用するという回答(借上げ、家賃補助、入居支援の合計)も3割みられます。

市営住宅等では、空き住戸の多い住棟で、共益費不足が生じているほか、空き住戸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ことから、市営住宅等の維持・廃止の適切な抽出と効率的な管理が必要です。



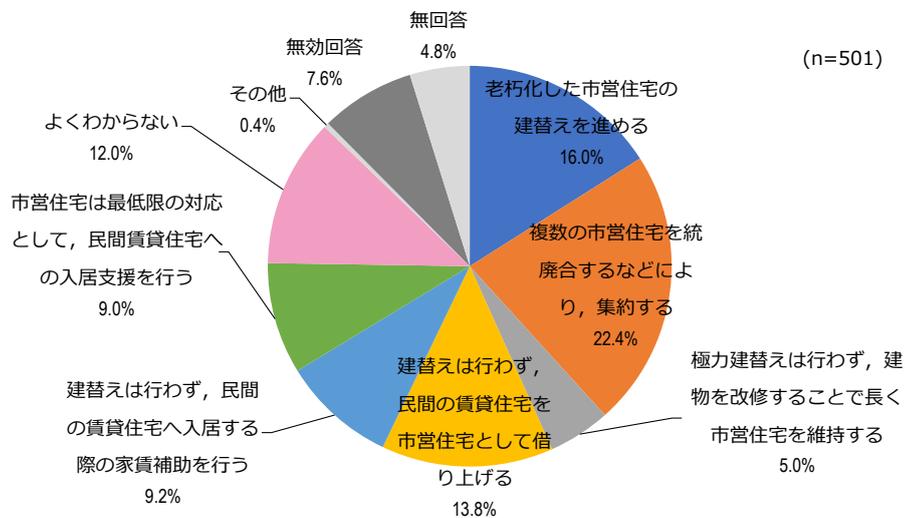
出典：函館市（令和4（2022）年度末），北海道（令和4（2022）年4月時点）

図2-30 公営住宅等の供給状況



出典：函館市（令和4（2022）年度末）

図2-31 市営住宅等の年代別供給戸数



出典：函館市の住まいに関するアンケート（令和3（2021）年）

図2-32 今後の市営住宅等のあるべき形

課題1 人口減少や、変化する住まい方への対応

< 課題の背景 >

- ・人口減少および少子高齢化が進行している。
- ・市街地における人口密度が低下していくと予測される。
- ・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、人口減少を緩やかにするとともに、人口が減少しても「活気と賑わいのあふれるまち」をめざすとしている。

- ・世帯数が減少し、世帯規模が縮小している。
- ・子どものいる世帯は減少し、高齢者のいる世帯は増加している。
- ・転居したい主な理由は、ライフステージで異なる。
- ・テレワーク等を活用した地方や郊外での居住、複数地域での居住等を実践する動きのほか、外国人の住宅ニーズがみられる。

- ・世帯主の年齢が65歳以上の世帯のうち、約7割が持ち家。
- ・現在の住まいに対する定住意向は全体の約7割。
- ・高齢期の住まいは、約6割が施設ではなく住宅（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）で暮らしたいと回答。

< 課題 >

課題1-1
人口が減少しても、持続可能なまちづくりが必要

課題1-2
多様化する居住ニーズへの対応が必要

課題1-3
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

課題2 住宅確保要配慮者への対応

< 課題の背景 >

- ・年収が低い世帯の割合が増加傾向にある。
- ・一般世帯数に占める公営住宅の入居資格を有する世帯の割合は、今後も現状と同程度で推移する見込みにある。
- ・単身高齢者や80歳を超える方は、孤独死やそれに伴う残置物処分のリスクが高いことなどにより、賃貸住宅への入居が難しい状況にある。
- ・高齢者について、住みなれた場所で暮らし続けたいというニーズがある。
- ・高齢者施設の職員が不足している状況がみられる。
- ・住み慣れた地域で安心して暮らし続けるには、「適切な住まい」と「必要な生活支援」が必要とされている。
- ・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。

< 課題 >

課題2-1
住宅確保要配慮者の居住の安定に向けた取組が必要

課題2-2
居住支援に係る分野横断的な取組が必要

課題3 増加する空家への対応

<課題の背景>

- ・空家等は、平成30(2018)年以降わずかに減少傾向にあるものの、一定数で推移している。
- ・空家の処分に要する資金を心配する人や、持ち家の将来的な対応を決めていない人が多くみられる。
- ・放置された空家は、管理不全な状態となることが多い。

- ・世帯数が減少する一方で、賃貸用の空家は増加する見込みである。
- ・空き住戸の活用に関して、介護事業所の中にはアパートの一室を利用している場合がある。一方、事業所として住民主体による居場所づくりを行う場合、費用面と場所がネックになりやすい。
- ・高経年の市営住宅等は、入居需要が低い。
- ・市営住宅等は空き住戸が多い場合、維持管理に支障をきたす。

<課題>

課題3-1

空家の発生抑制と適切な管理に向けた取組が必要

課題3-2

空家・空き住戸における活用の検討が必要

課題4 住宅における災害への備え

<課題の背景>

- ・令和2(2020)年度の耐震化率は90.6%、令和7(2025)年度の目標値は95%である。
- ・耐震改修工事の件数が減少している。
- ・津波浸水想定区域内や洪水浸水想定区域内に立地しているマンションが一定数存在する。
- ・住環境における「地震や台風に対する安全性」に関する不満足割合は上位となっている。
- ・マンションが被災した場合、継続居住が困難となる住民が多数発生し、避難所を逼迫させるおそれがある。

<課題>

課題4-1

災害への対応力を強くする取組が必要

課題5 まちづくりに対するニーズへの対応

<課題の背景>

- ・子どもの遊び場や道路の歩行時の安全性、災害に対する安全性、治安や防犯に関する不満足割合が比較的高い。
- ・転居の際、買い物や交通の利便性を考慮する人が多い。
- ・冬期も暮らしやすい住環境づくりが求められている。

- ・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おり、まちなみや景観に対する市民の満足度は高い。
- ・景観形成住宅等建築奨励金制度は有効であると認識されている一方、認知度と利用は低調である。
- ・魅力や活気のあるまちであり続けるためにも、函館らしい魅力ある景観やまちなみの維持に継続的に取り組む必要がある。

<課題>

課題5-1

安全で魅力的な、まちの形成が必要

課題5-2

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

課題6 住宅分野における脱炭素化への対応

<課題の背景>

- ・CO2総排出量は減少している一方で、市民1人あたりの排出量は増加している。
- ・家庭部門におけるCO2排出量は、実数、割合とも増加幅が大きい。
- ・省エネに対する市民の意識は高いが、住宅の改修意欲はあまり高くない。
- ・令和4(2022)年2月に「2050年までに温室効果ガスの排出量実質ゼロを目指すこと」を宣言した。

<課題>

課題6-1

住宅における脱炭素化に向けた取組の促進が必要

課題7 進行する住宅の老朽化や陳腐化への対応

<課題の背景>

- ・戸建て住宅は全体の約5割が築30年以上となっており、中古住宅市場においても同程度の割合となっている。
- ・増改築・改修工事を実施していない住宅は微増している。
- ・中古住宅に住み替える場合に気になることとして「トイレ・台所・風呂などの設備や老朽度」、「購入後のリフォームの必要性や費用」等が多い。
- ・中古住宅のニーズが増加傾向となっている。
- ・世帯数が減少する一方で、賃貸用の空家は増加する見込みである。
【再掲】
- ・高齢者等対応設備の設置率は、持ち家に比べて借家が低い。
- ・リフォームの意向がない理由として、現状に満足している場合を除き、経済的理由が多い。

<課題>

課題7-1

良質な住宅ストックの形成が必要

課題7-2

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

課題7-3

マンションの適正な管理を促す取組が必要

- ・築40年を超えるマンションは、今後10年間で全体の7割を超える見通しである。
- ・長期修繕計画や修繕の優先度等についての理解度が低いものが見られる。
- ・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。

課題7-4

市営住宅等の維持・廃止の適切な抽出と効率的な管理が必要

- ・耐用年限を経過している市営住宅等は、棟数で見ると全体の約5割となっている。
- ・高経年の市営住宅等の一部は、入居需要が低い。【再掲】
- ・今後の市営住宅のあるべき形として、建替や集約による維持のほか、民間賃貸住宅の活用と考える人が比較的多い。
- ・市営住宅等は空き住戸が多い場合、維持管理に支障をきたす。【再掲】

これまでに整理した個別課題を、「ひと」、「いえ」、「まち」の視点に関連付けて下図のように整理しました。

このような個別課題の中には、福祉や防災、都市計画、環境などの他分野と連携して取り組む必要のあるものが複数見られることから、居住支援のみならず、住まいや住環境について、分野横断的に取り組んでいくことが重要です。

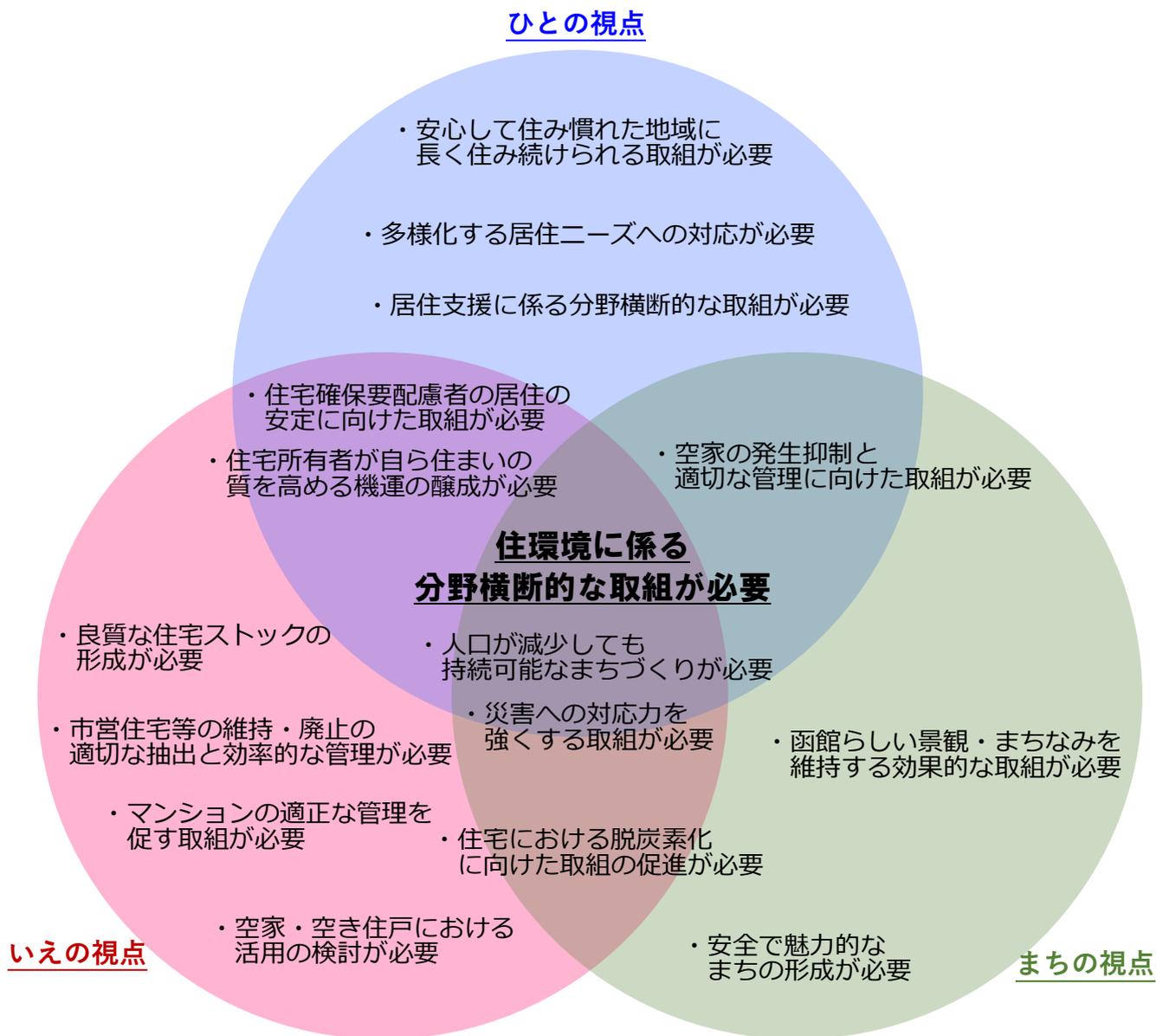


図 2-33 函館市の住生活を取り巻く課題（個別課題）

第3章 基本目標

1 住宅施策の基本目標

1 住宅施策の基本目標

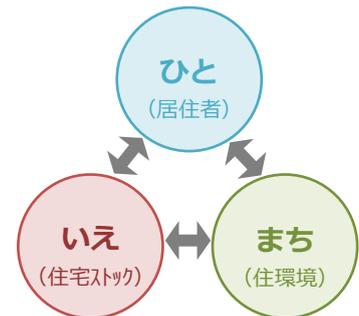
住まいは、生活の基盤であり、まちは、住まいがあってこそ成り立つものです。

近年、全国規模で進行する人口減少と少子高齢化は函館市においても同様であり、人口が減少しても持続可能なまちづくりが求められています。また、住み慣れた地域に暮らし続けるためには、住まいと地域の安心・安全の確保が重要です。

さらに、年齢や世帯構成、ライフスタイル、働き方、価値観などにより住まいに求めるニーズは多様化し、状況に応じた変化への対応が求められています。

このような住環境を取り巻く課題に対応し、誰もが安全に、快適で安心して暮らし続けるため、「ひと」、「いえ」、「まち」の3つの視点で、住宅施策の基本目標を設定します。

なお、これらの目標は、個々の視点のみで完結するのではなく、相互に関連し、補完しながら取り組むことで、確実な課題の解消を目指します。



【ひとの視点】基本目標 1

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

住まいは人の生活に欠かせないものであり、年齢や経済・身体の状態等に関わらず誰もが安心して暮らすことができる仕組みづくりが重要です。また、災害に対し安全に暮らすことができる住環境を形成するためには、一人ひとりの防災に対する意識の醸成を促す取組が必要です。

これらを踏まえ、多様な居住ニーズへの対応を進め、ライフスタイルやライフステージなど、その時々で住まいを確保しやすい環境の構築と、災害に強い住環境の形成に取り組むことで、安心・安全な住まいの実現を目指します。

【いえの視点】基本目標 2

次世代に継承できる住宅ストックの形成

命と財産を守る安全・快適な暮らしには、安全性や居住性などの住宅性能の確保が必要です。また、将来にわたり安心して暮らすため、環境負荷の低減や住まいの長寿命化を図り、次世代に継承できる住宅ストックの形成を目指します。

【まちの視点】基本目標 3

まちづくりと連携した快適で魅力ある住環境の形成

先人たちが築きあげた函館の景観やまちなみは、残すべき大切な資産です。その資産を大切に次世代に継承していくとともに、人口が減少しても人と人が交流し、活気のあるまちを維持するため、まちなかへの居住誘導を進めるとともに、ゆとりや潤いのあるまちづくりに取り組むことで、誰もが快適で、どこでも函館の魅力を感じることでできる住環境の形成を目指します。

第4章 住宅施策の展開

- 1 施策体系
- 2 施策の方向性

1 施策体系

本計画の基本目標と、それらに紐づく施策を以下とします。

また、この計画は「持続可能な開発目標（SDGs）※」に関連するものであり、主な関連性は以下のとおりです。

※Sustainable Development Goals, 「誰一人取り残さない」社会の実現のために達成すべき課題とその目標。平成 27(2015)年9月の国連サミットで採択され、その中に令和 12(2030)年までに先進国と開発途上国が共に取り組むべき「17の目標」と「169のターゲット」が掲げられている。

【ひとの視点】

基本目標1 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

- 施策1 若者・子育て世帯の安心・安全な暮らしづくり
- 施策2 高齢者・障がい者等の安心・安全な暮らしづくり
- 施策3 住宅セーフティネット機能の向上
- 施策4 災害に強い住環境の形成
- 施策5 住まいに対する多様なニーズへの対応

【特に関連するSDGsの開発目標】



【いえの視点】

基本目標2 次世代に継承できる住宅ストックの形成

- 施策6 環境に配慮した良質で安全な住宅ストックの形成
- 施策7 マンションの適正管理の促進
- 施策8 市営住宅等の長寿命化の推進

【特に関連するSDGsの開発目標】



【まちの視点】

基本目標3 まちづくりと連携した快適で魅力ある住環境の形成

- 施策9 快適で住みやすい住環境の形成
- 施策10 歴史を活かしたまちの魅力向上

【特に関連するSDGsの開発目標】



図4-1 施策の体系

2 施策の方向性

基本目標 1：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

施策 1：若者・子育て世帯の安心・安全な暮らしづくり

若者や子育て世帯が、家族構成や収入などの状況によらず、安心して暮らすことができる住まいの確保に取り組みます。

【具体的な取組】

- 子育て世帯向け家賃補助等による支援
- 市営住宅等への子育て世帯の優先入居の実施

施策 2：高齢者・障がい者等の安心・安全な暮らしづくり

高齢者や障がい者等が安心して、安全に暮らし続けられる住まいの確保に向けて、住宅改修の支援や地域で見守る仕組みづくりに取り組みます。また、高齢期の居住ニーズは健康状態や世帯の状況、経済状況の変化により多様化することから、それぞれの事情に合わせた住まいを選択しやすい環境づくりを進めます。

【具体的な取組】

- 高齢者等住宅改修の促進
- 高齢者への見守りサービスの普及促進
- 障がい者への地域生活支援事業の充実
- 市営住宅等へ的高齢者・障がい者世帯の優先入居の実施
- サービス付き高齢者向け住宅の登録と適正運営の推進

施策 3：住宅セーフティネット機能の向上

年齢や経済的理由、その他様々な理由により住宅の確保や地域で暮らし続けることに配慮が必要な市民に対し、公的な賃貸住宅の供給や一定の生活水準を確保するための支援を行います。

さらに、民間賃貸住宅への入居を拒まれ、住宅を確保することが難しい住宅確保要配慮者に係る問題に対応するため、不動産団体や福祉団体、福祉行政と住宅行政などから組織する居住支援協議会において、相互の連携を構築するとともに分野横断的な居住支援の方法を検討し、民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の円滑な入居に向けた取組を重点的に進めます。

【具体的な取組】

- 市営住宅等の適正戸数の供給
- 居住支援協議会における支援体制の構築
- 新たなセーフティネット住宅の補助制度の検討
- 生活困窮者等への支援

施策4：災害に強い住環境の形成

自然災害に強い住環境を形成するためには市民一人ひとりの防災意識の向上が重要であるため、住まいや住生活に関わる様々な機会を通じて防災意識の啓発に取り組みます。また、これらの取組とともに、市民が自ら安全で安心な住まいづくりを進めることができるよう、今後予測される大規模地震や水災害などに対する災害リスクの情報発信と、住宅の耐震化に向けた普及啓発およびその支援に継続して取り組みます。

【具体的な取組】

- 建築物の耐震化促進
- 防災意識の啓発

施策5：住まいに対する多様なニーズへの対応

住まいに対するニーズは、年齢によるライフステージの変化のほか、二地域居住やテレワークなどの近年見られる新たな住まい方、防犯やバリアフリー、省エネ、在住外国人への対応など、より一層の多様化が進んでいます。このような状況に対応し、必要としている人へスムーズに支援や情報を届けるための取組を進めます。

【具体的な取組】

- 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
- 定住者誘致の推進
- 在住外国人の方への住宅情報の提供
- テレワーク、ワーケーションの促進
- 省エネや地球温暖化に関する普及啓発
- 住まいの防犯やバリアフリー化に関する情報の提供

基本目標2：次世代に継承できる住宅ストックの形成

施策6：環境に配慮した良質で安全な住宅ストックの形成

住宅ストックの老朽化が進むなか、リフォーム意欲はあっても経済的理由で改修が進まないことへの対応や環境負荷の低減などの社会的要請に対し、住宅の基本性能の向上に取り組みます。

また、近年見られる中古住宅需要の増加に伴うリフォームニーズに対応し、次世代に引き継がれる良質で安全な住宅ストックの形成に努めます。

空家等の増加に伴う悪影響は、社会全体に被害を生じさせる懸念があることから、所有者が自らの責任で空家を適正に管理していくことが重要です。

今後も増加が見込まれる空家等の適正管理を促すため、危険な空家については除却を促すための取組のほか、空家所有者と活用希望者のマッチングを促す取組など、空家等の早期解消に向けた環境づくりを進めます。

【具体的な取組】

- 住宅リフォームの促進
- 住宅に関する支援制度の情報提供と相談対応
- 良質な住宅に関する制度の周知
- 住まいに関する環境負荷低減のための支援
- 空家に係る相談体制の整備・強化
- 空家の需要と供給のマッチングの促進
- 空家等における改修と除却への支援

施策7：マンションの適正管理の促進

マンションにおける建物の高経年化や入居者の高齢化を見込み、将来において、マンション管理の方法や長期修繕計画の適切な実施に影響を及ぼすことがないように、関係団体等と連携し、マンションの管理組合等に対し適正な維持管理を促します。

また、自然災害に対する安全性の確保など、マンションにおける防災力の強化に向けた取組を進めます。

【具体的な取組】

- マンション管理適正化計画の推進
- マンションにおける防災力の強化

以下に示す「函館市マンション管理適正化推進計画」は、国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（以下、「基本方針」という。）」（令和三年九月二十八日国土交通省告示第千二百八十六号）に定める、「六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項」により策定するものです。

函館市マンション管理適正化推進計画 (計画期間：令和5(2023)年度～令和14(2032)年度)	
1	<p>マンションの管理の適正化に関する目標</p> <p>函館市のマンションは、令和4(2022)年3月末時点で130棟5,180戸、うち、築40年以上は10棟502戸となっています。一方、10年後には棟数で10倍の100棟、戸数で約7.6倍の3,812戸が築40年以上の高経年マンションとなることを見込まれていることから、管理不全マンションの予防に重点をおいた、マンションの管理適正化に関する取組を進めることとします。</p>
2	<p>マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項</p> <p>マンションの管理状況を把握するため、計画期間内に管理組合へのアンケート調査等を行い、管理の適正化に役立てます。</p>
3	<p>マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項</p> <p>必要に応じて、基本方針における「三 マンション管理適正化指針」に即し、マンションの管理の適正化を図るため、必要な指導や助言等を行います。</p> <p>なお、計画期間に行う実態調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。</p>
4	<p>管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（函館市マンション管理適正化指針）に関する事項</p> <p>函館市マンション管理適正化指針については、基本方針における「三 マンション管理適正化指針」と同様の内容とします。</p>
5	<p>マンションの管理の適正化に関する啓発および知識の普及に関する事項</p> <p>マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や、適正な管理のために活用できる支援等について、関係団体等と連携しながら、函館市の窓口・広報紙やホームページ等を通じて、普及・啓発に取り組みます。</p>
6	<p>計画期間</p> <p>令和5(2023)年度から令和14(2032)年度までの10年間とします。</p>

施策8：市営住宅等の長寿命化の推進

「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ます。この方針を踏まえ、市営住宅等においては、住宅セーフティネット機能を維持しつつ、今後の人口動態や入居需要を踏まえた管理戸数の縮減を進めるとともに、住宅に困窮する世帯が安心して住み続けることのできる住宅を、量・質ともに適正に供給するための取組を重点的に進めます。

また、現在の入居需要に応じた入居要件の見直しや、入居需要の低下が続く住戸の有効活用、市営住宅等の供給目的を踏まえた適切な入居者管理など、市営住宅等の適正な管理を推進するための諸課題について、解決方策の検討を進めます。

【具体的な取組】

- 市営住宅等の長寿命化の推進
- 市営住宅等の適正管理の推進
- 市営住宅等の空き住戸活用の検討

函館市公営住宅等長寿命化計画（抜粋）

1 計画の目的

将来的な住宅需要を見通すとともに、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に策定

※市営住宅等：法にもとづく公営住宅（借上住宅を含む）のほか、改良住宅、単身老人住宅、特定公共賃貸住宅を示す。

（参考）公営住宅とは、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して住宅を整備し、住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃で供給することで、生活の安定と社会福祉の増進に寄与するもの。

2 計画期間 令和5(2023)年度から令和14(2032)年度までの10年間

3 計画の基本方針

(1) 管理適正化に関する基本方針

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た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

(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

入居者の移転先の一部を補うことを目的とした集約建替など

方針2：郊外の大規模団地への対応

湯川団地および旭岡団地の段階的な規模の縮小など

方針3：改良団地への対応

浴室が未設置で、入居率が低い団地の用途廃止など

方針4：東部地区の団地への対応

政策空家としている団地の用途廃止など

(3) 長寿命化に関する基本方針

定期的な点検と計画的な修繕の実施、管理データベースの整理、耐久性向上に寄与する改善事業の実施、ライフサイクルコストの縮減

基本目標3：まちづくりと連携した快適で魅力ある住環境の形成

施策9：快適で住みやすい住環境の形成

人口減少のなかであっても、市民が快適に暮らし続けることのできる市街地の形成に向け、まちなかへの居住誘導やそれに伴う魅力向上のための取組を進めます。

また、暮らしの身近にある公園の維持管理を適切に行うほか、まちの緑化の推進により、ゆとりと潤いのある住環境の形成に努めます。

【具体的な取組】

- まちなかへの居住の促進
- ゆとりと潤いのある住環境の整備

施策10：歴史を活かしたまちの魅力向上

函館らしい魅力ある景観やまちなみを保全し、まち全体で磨きをかけるため、市民とともに個々の住宅の魅力を向上させる取組を引き続き進めます。

また、空き地や空家などの低未利用不動産等の発生に由来するまちの空洞化を防ぎ、持続可能なまちづくりを進めるため、低未利用不動産等の活用策を検討・実施し、さらなるまちの魅力向上を促進します。

【具体的な取組】

- 魅力ある都市景観の形成
- 西部地区の再整備

第5章 計画の実現に向けて

- 1 役割と連携
- 2 成果指標
- 3 計画の進行管理

1 役割と連携

本計画の推進にあたっては、「市民」、「事業者」、「関係団体」、「函館市（行政）」が、本計画に掲げる基本目標を共有し、それぞれの役割を果たし、ともに取り組むことが重要です。

(1) 市民の役割

市民は、まちづくりの主体であり、本計画を進めていくにあたり主役となります。

自身が居住または所有する住宅を適正に管理するとともに、良質で安全な住宅ストックの形成に主体的にかかわることが求められています。

また、自らの住まいを社会的財産と認識して質や魅力の向上に努めつつ、周辺環境との調和に配慮するなど、魅力的なまちなみの形成に積極的に関わるとともに、自身が地域コミュニティの担い手として、地域と協働で安心して住み続けられる住環境を形成していく役割があります。

(2) 事業者の役割

住宅に関連する民間事業者は、住宅の供給や維持管理、流通等を通じ良質な住まいを市民に提供する直接的かつ重要な役割を担っています。

専門知識を駆使し、適切なアドバイスや技術を提供するなど、市民との信頼関係を構築するとともに、時代のニーズに応じた技術力の向上に努めるなど、安全で豊かな暮らしの実現に積極的に取り組む必要があります。

さらに、既存住宅の有効活用や多様なニーズに応じた住宅の供給など、住宅市場の活性化と併せて誰もが安心して暮らし続けることのできる住環境づくりに主体的にかかわることが求められています。

(3) 関係団体の役割

住まいに関連する団体は、その専門的な知識による支援や情報提供、相談、セミナーの実施など、住宅施策の一翼を担っています。

市民・事業者・行政と連携し、地域課題の解決に関わるとともに、その際のコーディネーターとして、また、市民や地域に近い立場である強みを活かし、行政では手が届きにくい部分を補うことが期待されます。

(4) 函館市（行政）の役割

函館市は、本計画で掲げた基本目標の実現に向け、市民や事業者等に周知・理解を図るとともに、住宅施策を積極的に推進する役割を担っています。

市営住宅等の適切な供給・管理を行うとともに、関係団体や事業者と連携し、居住の安定確保に取り組みます。

また、市民や事業者、関係団体の取組が進められるため情報提供や普及・啓発など必要な支援を行うほか、事業者や関係団体、市内のまちづくり、福祉、環境、防災、産業等の関連部局と連携し、効果的な施策の推進を図ります。

2 成果指標

本計画における基本目標の達成状況を把握・評価するため、次のとおり成果指標を設定します。
 なお、成果指標のうち、函館市空家等対策計画などの関連計画で設定した成果指標を採用しているものは、当該計画の改訂にあわせて見直しを検討します。

【基本目標1】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

成果指標	直近の現状	目標（令和14(2032)年）
居住支援協議会における支援体制の整備	令和5(2023)年2月3日設立	居住支援協議会の運用
地震や台風に対する安全性（住環境）の満足度	(函館市の住まいに関するアンケート) 59.5%【令和3(2021)年度】	増加
居住世帯のある住宅の耐震化率	(耐震改修促進計画) 90.6%【令和2(2020)年度】	95% 【令和7(2025)年度】

【基本目標2】次世代に継承できる住宅ストックの形成

成果指標	直近の現状	目標（令和14(2032)年）
一定の省エネルギー対策 ^{※1} を講じた住宅ストックの割合	(住宅・土地統計調査) 75.5%【平成30(2018)年度】	80%
空家等 ^{※2} の解消と活用 ・重点対象地区内(西部・中央部地区)の特定空家等の解消と空家等の活用 ・重点対象地区外の特定空家等の解消	(空家等対策計画) ・重点対象地区内 特定空家等の解消：23棟 空家等の活用：13棟 ・重点対象地区外 特定空家等の解消：17棟 【令和3(2021)年度】	・重点対象地区内 特定空家等の解消：180棟 空家等の活用：110棟 ・重点対象地区外 特定空家等の解消：140棟 【令和7(2025)年度】
マンションの実態把握	—	実態調査の実施

※1 一定の省エネルギー対策とは、全てまたは一部の窓に、二重以上のサッシまたは複層ガラスを使用していることを指す。

※2 令和3(2021)年度の空家等の状況は、重点対象地区内で空家等726棟、うち、特定空家等は191棟、重点対象地区外で空家等600棟、うち、特定空家等は189棟となっている。

【基本目標3】まちづくりと連携した快適で魅力ある住環境の形成

成果指標	直近の現状	目標（令和14(2032)年）
居住誘導区域内の人口密度	(立地適正化計画) 56人/ha【平成27(2015)年】	45人/ha 【令和12(2030)年】
まちなみや景観に関する満足度	(函館市の住まいに関するアンケート) 69.7%【令和3(2021)年度】	増加
公園や広場の満足度	(環境基本計画) (函館市の環境に関する市民アンケート調査) 61.2%【令和3(2021)年度】	80% 【令和12(2030)年度】

3 計画の進行管理

本計画で掲げた目標や施策の実現に向け、マネジメントシステムの考え方に基づく「計画の立案 (Plan)」、「計画の実行 (Do)」、「計画の評価 (Check)」、「計画の改善 (Action)」のPDCAサイクルにより、計画の進行を管理します。

点検・評価にあたっては、計画の妥当性や実効性を高めるため、施策の進捗状況と成果指標の達成度を把握し、内部評価を行います。また、有識者や関係団体、公募市民からなる「函館市住宅施策のあり方に関する検討委員会」による外部評価を実施するとともに、必要に応じ見直しを行いながら、計画的に取組を進めます。

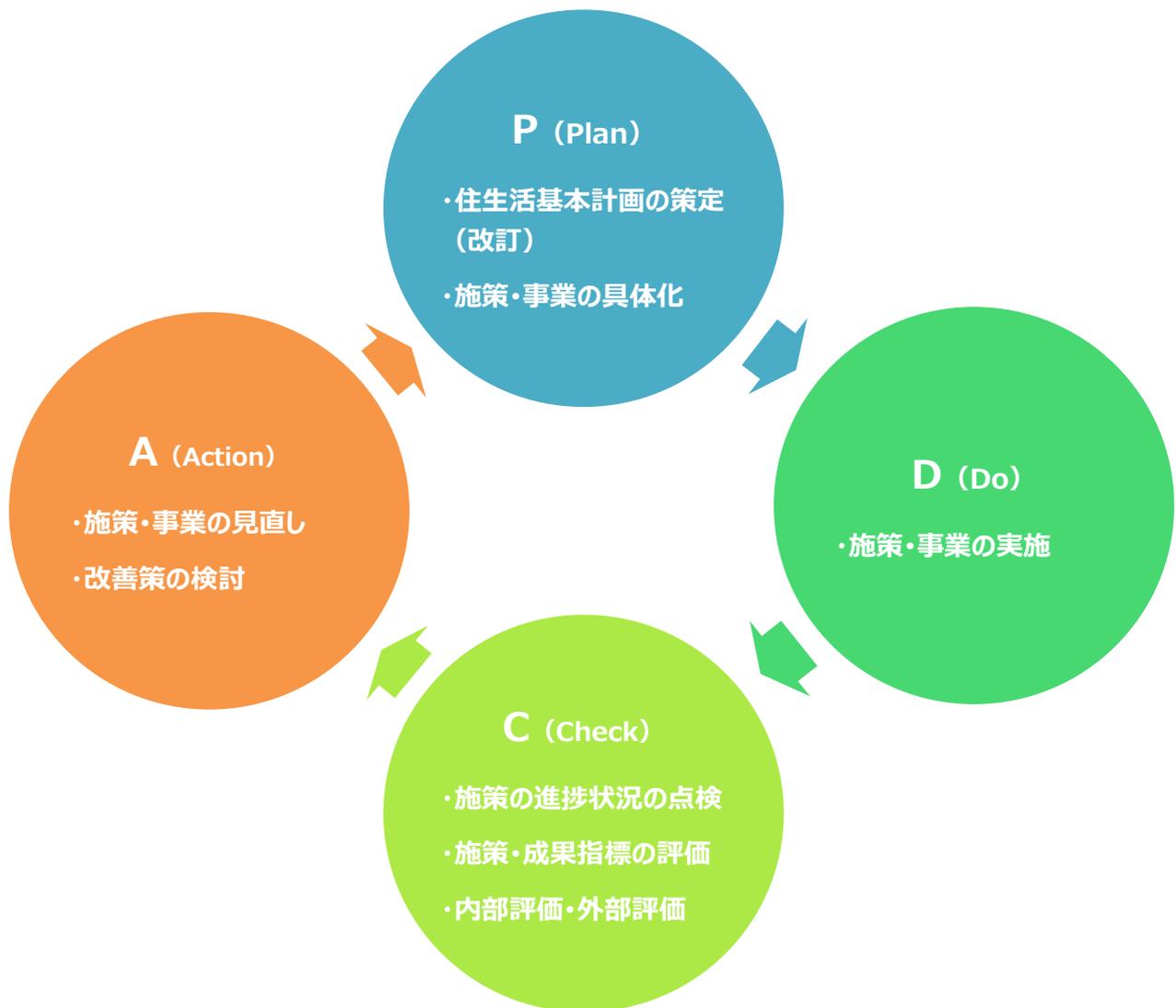


図 5-1 計画の PDCA サイクルのイメージ

資料編

- 1 策定経過
- 2 主な現在の取組
- 3 市民アンケート
- 4 事業者ヒアリング
- 5 地区区分

1 策定経過

(1) 函館市住宅施策のあり方に関する検討委員会

ア 設置要綱

(設置)

第1条 住宅政策上の諸課題に適切に対応した住宅施策の推進に資するため、函館市住宅施策のあり方に関する検討委員会（以下「委員会」という。）を置く。

(組織)

第2条 委員会は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する8人以内の委員をもって組織する。

- (1) 学識経験者
- (2) 関係団体
- (3) 公募による市民

(任期等)

第3条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(委員長)

第4条 委員会に委員長を置く。

2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

3 委員長に事故があるときは、委員長があらかじめ指名する者が、その職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議は、市長が招集し、委員長がその議長となる。

2 感染症のまん延の防止の必要その他のやむを得ない事情があると委員長が認めるときは、委員に議事に係る意見を求め、書面または電磁的記録により意見書の提出があった場合に限り、委員長の決定をもって会議の議事に代えることができる。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、都市建設部において処理する。

(その他)

第7条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営について必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成14年10月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年12月1日から施行する。

イ 委員名簿

選出区分	所属・役職	氏名	備考
学識経験者	公立大学法人公立はこだて未来大学 准教授	南部 美砂子	
	函館大谷短期大学准教授	渡谷 能孝	委員長
	独立行政法人国立高等専門学校機構 函館工業高等専門学校 准教授	菊池 幸恵	職務代理者
関係団体	公益社団法人北海道宅地建物取引業協会 函館支部 相談業務, 研修委員長	竹内 優之	
	一般社団法人北海道建築士会函館支部 理事 まちづくり委員長	末吉 勇介	
	函館市民生児童委員連合会 副会長	三浦 由貴子	
	函館市地域包括支援センター連絡協議会 幹事	佐々木 康寛	
公募による 市民		芹澤 伸子	

ウ 会議の開催状況

- 開催日：第1回 令和4(2022)年3月7日
第2回 令和4(2022)年7月25日
第3回 令和4(2022)年10月24日
第4回 令和5(2023)年2月21日

○ 検討事項（概略）

新たな函館市住宅マスタープランについて

函館市の住生活を取り巻く現況と課題 現行計画（平成25(2013)年4月）の進捗状況 今後の取組の方向性
--

(1) 庁内関係部局との意見調整等

意見照会1回目：令和4(2022)年5月16日～5月25日
 意見照会2回目：令和4(2022)年9月30日～10月12日
 意見照会3回目：令和4(2022)年11月2日～11月11日
 関係課意見交換：令和4(2022)年6月29日

(2) パブリックコメント

募集期間：令和5(2023)年1月13日～2月12日
 意見提出：2名, 4件

2 主な現在の取組

基本目標 1：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

施策 1：若者・子育て世帯の安心・安全な暮らしづくり

○子育て世帯向け家賃補助等による支援

・ヤングファミリー住まいりんぐ支援事業【担当部署：住宅課】

補助対象地区（西部・中央部地区）内のアパートや戸建住宅などの民間賃貸住宅に転入した子育て世帯に対し、家賃の一部を補助することにより、空家の活用と若年層の定住を促進し、活力あるまちづくりを進めます。

○市営住宅等への子育て世帯の優先入居の実施【担当部署：住宅課】

中学校卒業前の児童を扶養している子育て世帯と、母子・父子世帯を対象とした、市営住宅等（特定目的住宅）への優先入居の取組を行います。

施策 2：高齢者・障がい者等の安心・安全な暮らしづくり

○高齢者等住宅改修の促進

・介護保険住宅改修費支給制度（住宅改修費）【担当部署：介護保険課】

要介護認定を受けている方が在宅での生活を継続させるため、自宅に手すりの取り付けや段差解消などの工事を行う際、函館市が要介護者等の心身の状況や住宅の状況等から必要と認めた場合に限り、負担割合に応じ、改修工事費用の7～9割を支給します。

・いきいき住まいリフォーム助成事業【担当部署：高齢福祉課】

高齢者等の自立を助長するとともに、家族等介護を行う者の負担を軽減するため、身体機能の低下した高齢者または重度の身体障害者（以下「高齢者等」という）がいる所得税非課税世帯に対し、その住宅を高齢者等が安全かつ円滑に利用することができるよう改造するために必要な費用の一部を助成します。

・日常生活用具給付事業費（住宅改修費）【担当部署：障がい保健福祉課】

重度の障がいのある方などが、日常生活を送るために必要な住宅改修費（玄関等の段差解消等、手すりの設置、20万円以内の工事）の助成を行います。

○高齢者への見守りサービスの普及促進

・ひとり暮らし高齢者等緊急通報システム事業【担当部署：高齢福祉課，障がい保健福祉課】

身体虚弱のため緊急事態に対応することが困難な方，または突発的に生命に危険な症状が発生する持病を抱えている方を対象に，火災・急病・事故等の緊急時に，簡単な操作で消防本部等へ通報できる装置を設置します。

・高齢者見守りネットワーク事業の推進【担当部署：地域包括ケア推進課】

高齢者の孤立を防ぎ，住み慣れた地域で安心して在宅生活が継続できるよう，高齢者の実態把握や，民間事業者等と函館市地域見守り活動に関する協定の締結を行います。

○障がい者への地域生活支援事業の充実【担当部署：障がい保健福祉課】

障がいのある方の地域での生活をサポートするため，相談支援やコミュニケーション支援などの事業を行います。

○市営住宅等へ的高齢者・障がい者世帯の優先入居の実施【担当部署：住宅課】

高齢者や障がい者を対象とした，市営住宅等（特定目的住宅）への優先入居の取組を行います。

○サービス付き高齢者向け住宅の登録と適正運営の推進【担当部署：住宅課】

ケアの専門家による状況把握等のサービスのほか，バリアフリー構造を備えたサービス付き高齢者向け住宅の登録と，その適正な運営が行われるよう指導・監督を行います。

施策3：住宅セーフティネット機能の向上

○市営住宅等の適正戸数の供給

・市営住宅等の供給【担当部署：住宅課】

住宅セーフティネット機能を適切に維持するため，将来的な住宅需要を見通し，市営住宅等を供給します。

・市営住宅等を補完する道営住宅の供給【担当部署：住宅課】

市営住宅等を補完する道営住宅の更新や供給の促進は，北海道との連携を深めながら調整を行います。

○居住支援協議会における支援体制の構築【担当部署：住宅課】

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居促進を図るため，行政・関係団体との連携により，福祉，不動産など分野横断的な支援を居住支援協議会で検討します。

○生活困窮者等への支援

・住居確保給付金の支給【担当部署：地域包括ケア推進課】

住居確保給付金は、誠実かつ熱心な求職活動をすることなどを要件として、一定期間家賃相当分の給付金を函館市から家主の方等に直接支払いを行い、住居の確保と就職に向けた支援を行います。

・生活困窮者自立支援制度【担当部署：地域包括ケア推進課】

働きたくても働けない、住む場所がないなど、生活に困窮する市民を対象とした相談窓口を開設し、専門の支援員が他の専門機関と連携して、一人ひとりの状況に合わせた支援プランを作成します。

※自立相談支援事業については、令和4(2022)年度から市内10か所の地域包括支援センターに委託して実施

・不動産担保型生活資金事業【担当部署：亀田福祉課】

(福)函館市社会福祉協議会と連携し、持ち家と土地があっても現金収入が少ない高齢者を対象として、その居住用不動産を担保に生活資金の貸し付けを行います。

施策4：災害に強い住環境の形成

○建築物の耐震化促進

・建築関係団体等との連携【担当部署：建築行政課】

北海道と連携した地震防災セミナーを引き続き開催するとともに、函館市が実施している「出前講座」の開催を働きかけるなど、建築関係団体等と連携した地震防災知識の普及に努めます。

・木造住宅の無料簡易耐震診断【担当部署：建築行政課】

函館市内の住宅所有者に耐震性の目安を把握してもらうため、昭和56(1981)年5月31日以前に建てられた、戸建ての木造住宅を対象とした簡易的な無料耐震診断を実施します。

・木造住宅耐震化支援事業補助金【担当部署：建築行政課，住宅課】

函館市内の住宅所有者が実施する耐震診断や耐震改修に対し、「函館市木造住宅耐震診断支援事業」のほか、「函館市住宅リフォーム補助事業」により、費用負担の軽減のための支援を行います。

○防災意識の啓発【担当部署：災害対策課，住宅課】

函館市防災ハザードマップの配布などにより、防災情報を提供し、市民の防災意識の向上を図ります。また、市営住宅等の入居者を対象に防災に関する情報提供や防災訓練を行い、防災意識の啓発を図ります。

施策5：住まいに対する多様なニーズへの対応

○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【担当部署：住宅課】

市営住宅等について、函館市パートナーシップ宣誓制度における宣誓を行った性的少数者（LGBTQ）の方々を親族に準ずる関係と認め、同居できるよう条例の一部を改正し、運用します。

○定住者誘致の推進

・定住者誘致の推進【担当部署：企画管理課】

大都市圏や他都市にはない函館市の利点を積極的に情報発信するとともに、移住の相談窓口（移住サポートセンター）を設置し、移住希望者への支援を行うほか、情報交流の場となる移住者交流会を実施し、移住者へのサポートを行います。

・U I J ターン新規就業支援事業【担当部署：雇用労政課】

函館市への移住・定住の促進および中小企業等における人手不足を解消するため、東京圏（埼玉県、千葉県、東京都および神奈川県をいう。）から函館市に移住して就業または起業しようとする方が、転居・就業または起業・定着に至った場合に、移住支援金を交付します。

○在住外国人の方への住宅情報の提供【担当部署：国際・地域交流課】

（一財）北海道国際交流センターが開設する外国人生活相談窓口で、住まいに関する情報提供を行います。

○テレワーク、ワーケーションの促進【担当部署：企業立地担当】

函館市内におけるテレワーク、ワーケーションの普及を促進するため、テレワークやワーケーション促進に関する環境整備、情報発信、テレワークを活用した事業に関する調査などを行います。

○省エネや地球温暖化に関する普及啓発【担当部署：環境総務課】

省エネ生活のヒントや節約効果、地球温暖化の状況等について、イラストやビデオ、省エネ照明の実験器などを活用した出前講座を行います。

○住まいの防犯やバリアフリー化に関する情報の提供【担当部署：住宅課】

空き巣などの住まいに関する犯罪を防ぎ、安心して暮らすことができるための防犯に関する情報提供のほか、身体状況によらず安全に暮らすことのできるバリアフリー化に関する情報提供を行います。

基本目標 2：次世代に継承できる住宅ストックの形成

施策 6：環境に配慮した良質で安全な住宅ストックの形成

○住宅リフォームの促進

・住宅リフォーム補助制度【担当部署：住宅課】

環境負荷が少なく、かつ、安心・安全な住まいの実現を支援するため、市民が行うバリアフリー化、断熱化、耐震化の改修工事の費用の一部を補助します。

・バリアフリー改修に伴う固定資産税の減額措置【担当部署：税務室】

新築された日から10年以上を経過した住宅（賃貸住宅を除く。）のうち、一定期間にバリアフリー改修工事を完了し一定の要件を満たす住宅で、工事が完了した日から3か月以内に函館市に申告したものに限り、改修工事が行われた年の翌年の1月1日を賦課期日とする年度の家屋に係る固定資産税額の3分の1を減額します。

・住宅耐震改修に伴う固定資産税の減額措置【担当部署：税務室】

昭和57(1982)年1月1日以前から所在する住宅のうち、一定期間に耐震改修工事を完了し一定の要件を満たす住宅で、工事が完了した日から3か月以内に函館市に申告したものに限り、改修工事が行われた年の翌年の1月1日を賦課期日とする年度の家屋に係る固定資産税額の2分の1（認定長期優良住宅に該当する場合は3分の2）を減額します。

・省エネ改修に伴う固定資産税の減額措置【担当部署：税務室】

平成26(2014)年1月1日以前から所在する住宅（賃貸住宅を除く。）のうち、一定期間に熱損失防止（省エネ）改修工事を完了し一定の要件を満たす住宅で、工事が完了した日から3か月以内に函館市に申告したものに限り、改修工事が行われた年の翌年の1月1日を賦課期日とする年度の家屋に係る固定資産税額の3分の1（認定長期優良住宅に該当する場合は3分の2）を減額します。

○住宅に関する支援制度の情報提供と相談対応

・住宅に関する支援制度の情報提供【担当部署：住宅課】

函館市をはじめ、国や北海道が実施する住宅に関する各種支援制度について、住宅課の窓口においてパンフレットを配布するほか、函館市のホームページ等で情報提供を行います。

・住宅の新築・リフォームに対する相談対応【担当部署：住宅課】

住宅の新築や増改築のほか、高齢者や障がい者などが行うリフォームなどについて、（一財）函館市住宅都市施設公社で行う住宅相談窓口と連携しながら、各種支援制度の情報提供を行います。

○良質な住宅に関する制度の周知

・住宅性能表示制度の周知【担当部署：建築行政課】

建物の耐久性や耐震性，省エネルギー性などの性能を第三者機関によって評価・表示する住宅性能表示制度について，函館市のホームページおよび建築行政課窓口で情報提供を行います。

・長期優良住宅等の周知【担当部署：建築行政課】

長期にわたり良好な状態で使用するための構造および設備が講じられた優良な住宅で，国が定めた基準を満たし，函館市の認定を受けることで税や融資に関する優遇が受けられる長期優良住宅について，函館市のホームページおよび建築行政課窓口で周知を行います。

○住まいに関する環境負荷低減のための支援

・新エネルギーシステム等導入補助金【担当部署：工業振興課】

災害時の電力供給や環境負荷の低減に努め，環境に配慮したエネルギーの活用や市民意識の醸成を図るため，新エネルギーシステムを導入する市民や事業者等のほか，電気自動車等を購入する市民に対し，補助金を交付します。

○空家に係る相談体制の整備・強化【担当部署：都市整備課】

初期の窓口は都市建設部と市民部が行い，個別の内容に応じ関係部局と連携・協議し，必要な措置を講じます。また，相談内容によっては高い専門性が必要な場合もあるため，関係団体間のネットワーク化により相談窓口を強化します。

○空家の需要と供給のマッチングの促進【担当部署：都市整備課】

国の空家バンクシステム等を利用した，函館市内の空家情報の発信を検討します。
また，空家の活用相談に応じ，所有者に活用希望者の意向を伝えることでマッチングの促進を図り，空家等の活用に努めます。

○空家等における改修と除却への支援

・空家等除却支援補助金【担当部署：都市整備課】

市民が安心して生活することができる環境の形成を促進するため，倒壊する恐れがあるなどの危険な空家の解体工事に係る費用の一部を補助します。

・空家等改修支援補助金【担当部署：都市整備課】

空家を有効活用し街なかへの居住を促進するため，函館市に移住する方が空家を取得し，自らが居住するために行う改修工事の費用の一部を補助します。

施策7：マンションの適正管理の促進

○マンションにおける防災力の強化

・マンションの耐震化促進に向けた普及・啓発【担当部署：建築行政課】

旧耐震基準で建設されたマンションを対象に、耐震改修促進法や建築基準法に基づく指導・助言のほか、地震防災に関するパンフレット等を活用し、耐震化を促進するための普及啓発を行います。

施策8：市営住宅等の長寿命化の推進

○市営住宅等の長寿命化の推進【担当部署：住宅課】

市営住宅等について、将来的な住宅需要を見通し、長期的な維持管理によりライフサイクルコストの削減を進める「函館市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、団地の建替や改善、維持保全を推進します。

○市営住宅等の適正管理の推進【担当部署：住宅課】

住宅困窮者のための住宅である市営住宅等について、年々需要が高まっている単身世帯の入居要件の緩和および立ち退き等による住宅困窮者の対応などの課題解消を図ります。また、市営住宅等の効率的・効果的な活用および適正な管理を行うため、各種要件の見直しを検討し、取り組めます。

基本目標3：まちづくりと連携した快適で魅力ある住環境の形成

施策9：快適で住みやすい住環境の形成

○まちなかへの居住の促進

・都市構造再編集中支援事業（函館駅前・大門地区）【担当部署：都市計画課】

まちなかの回遊性・滞在環境・住環境の向上と賑わいの創出を図るための道路整備等の事業のほか、まちなかにおいて住宅を取得する者に対する支援を一体的に実施し、まちなかへの居住を促進します。

○ゆとりと潤いのある住環境の整備

・ガーデンシティ函館の実現に向けた取組【担当部署：計画調整課】

歴史と景観に配慮した、デザイン性の高いまちなみを整備し、函館のまち全体が、緑あふれる公園やオープングーデンのような、見て、歩いて、感じて楽しい、美しいまちになるよう、長期的なまちづくりに取り組めます。

・公園施設の長寿命化および維持管理【担当部署：公園河川整備課，公園河川管理課】

「函館市公園施設長寿命化計画」に基づき，市内の公園施設について，中長期的に効率的な管理を行うため，修繕や適切な維持管理を行います。

・緑のまちづくりの推進【担当部署：公園河川管理課】

「函館市緑の基本計画」に基づき，官民協働による沿道花いっぱい事業や公共花壇等の緑化，ボランティアサポートプログラムによる道路の緑化を推進し，花と緑あふれる美しいまちづくりの実現に向けて取り組めます。

施策10：歴史を活かしたまちの魅力向上

○魅力ある都市景観の形成

・景観保全に関する意識啓発【担当部署：まちづくり景観課】

市街地の良好な景観の形成や歴史性豊かな伝統的建造物群の保存，その他の都市景観の形成に関わる基本的事項を定めた「函館市都市景観条例」について，函館市のホームページで情報提供を行うなど，景観保全に関する意識啓発を図ります。

・景観形成住宅等建築奨励金制度【担当部署：まちづくり景観課】

西部地区都市景観形成地域の歴史的な景観を維持していくために，地域内において函館らしい歴史的な景観に配慮して建てられた建物に対し，奨励金を交付します。

○西部地区の再整備

・西部地区再整備事業（低未利用不動産等の活用策の検討）【担当部署：まちづくり景観課】

人口減少や高齢化等によりまちの活力が低下する西部地区について，西部地区ならではの暮らしと風景を構築し，将来にわたって持続可能なまちづくりを進めるため，移住などによる定住人口の回復と交流人口の底上げに向け取り組めます。

3 市民アンケート

(1) 調査概要

○ 調査目的

新たな住宅マスタープランの策定にあたり、市民の住宅や住環境に関する満足度のほか、今後の住まいの意向、函館市が取り組むべき住宅施策の考え方などを把握するために実施しました。

○ 実施時期

令和3(2021)年11月19日(金)～12月3日(金)

○ 調査対象／配布数

無作為で抽出した20歳以上の函館市民／1,700票

○ 調査方法

郵送による配布・回収 ※WEBページを介した回答も併用

○ 回収率

29% (501票)

※令和4(2022)年2月7日までに回収した調査票を集計

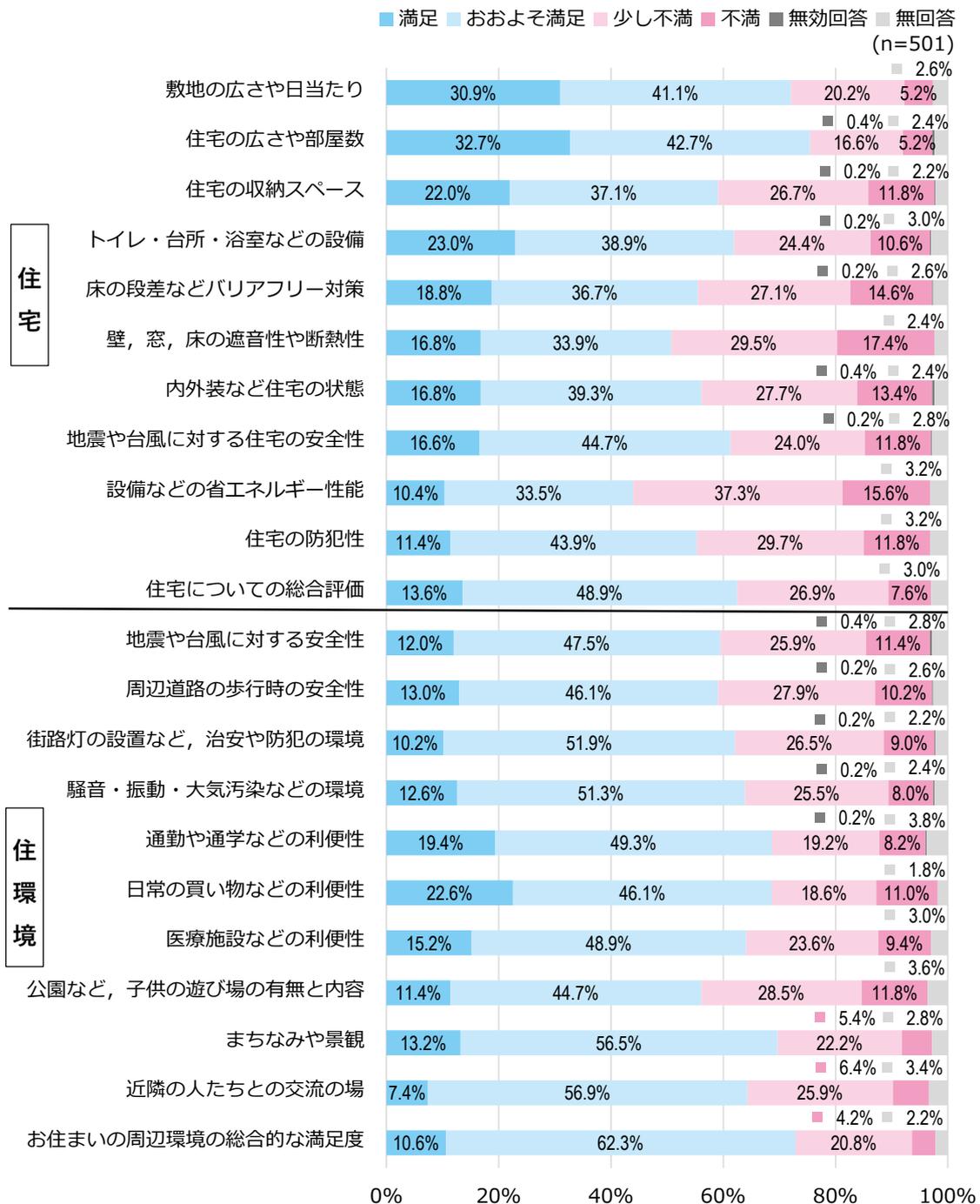
○ 調査結果について

- ・単数回答の質問では、小数第二位以下を四捨五入しているため、表中の内訳を合計しても100%とならない場合があります。
- ・複数回答の質問では、回答者数を母数として回答割合を算出しているため、合計が100%を超える場合があります。
- ・設問に対する回答割合は、回答対象者数を母数とし、無回答、無効回答を含んでおり、グラフ中にn値として示しています。
- ・回答規則（指定数以上の選択肢を回答等）に反するものを、無効回答として集計していません。

(2) 調査結果概要

○ 住宅・住環境の満足度

- ・住宅の満足度は、「敷地の広さや日当たり」、「住宅の広さや部屋数」の満足度が特に高くなっている一方、「設備などの省エネルギー性能」は、他項目と比べ不満足割合が高くなっています。
- ・住環境の満足度については、「通勤や通学などの利便性」、「日常の買い物などの利便性」、「まちなみや景観」の満足度が特に高くなっている一方、「公園など、子供の遊び場の有無と内容」は他項目と比べ不満足割合が高くなっています。



図資-1 住宅・住環境に対する満足度

○ 将来の住まいに対する考え方

- ・現在の住まいについて、住み続けたいと答えた回答者の理由では、「地域や家に対する愛着」、「住宅・土地を所有している」が多くあげられています。
- ・いずれ転居したいと答えた回答者の理由では、「家族構成」の変化が特に多くなっています。

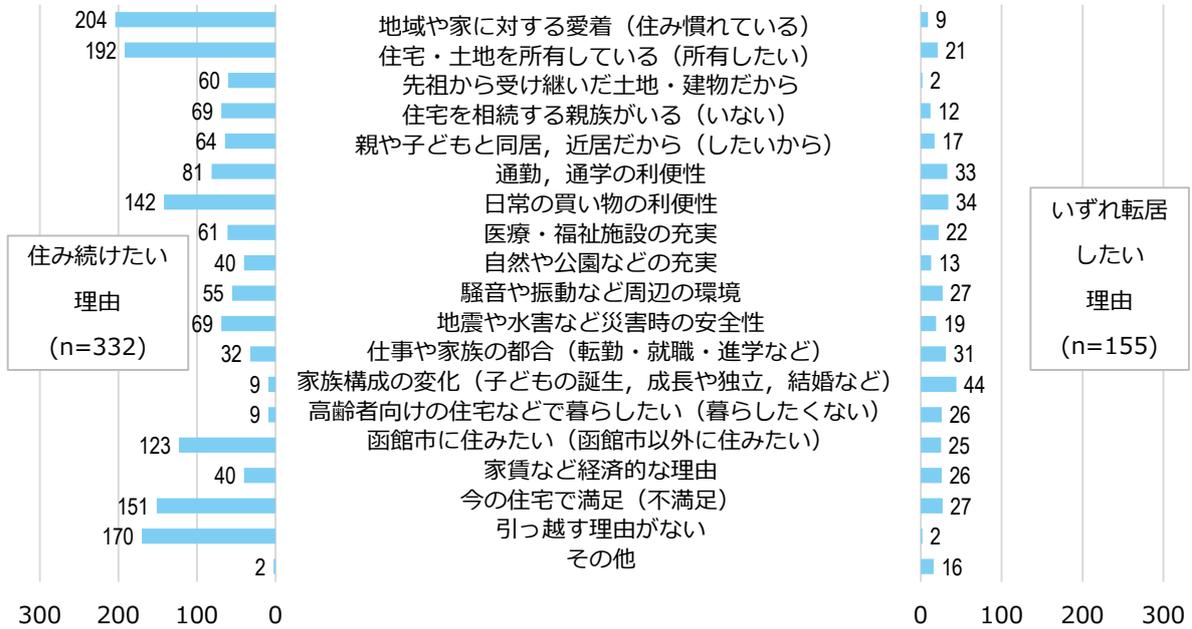


図 資-2 現在の住まいに住み続けたい, または, いずれ転居したいと答えた理由 (住み続けたい回答者, いずれ転居したい回答者)

○ 今後函館市が取り組むべき住宅関連施策

- ・「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」が特に多くなっており, 「若者や子育て世帯の定住促進」, 「高齢者や障がい者が安心して暮らすための支援」がこれに続いています。

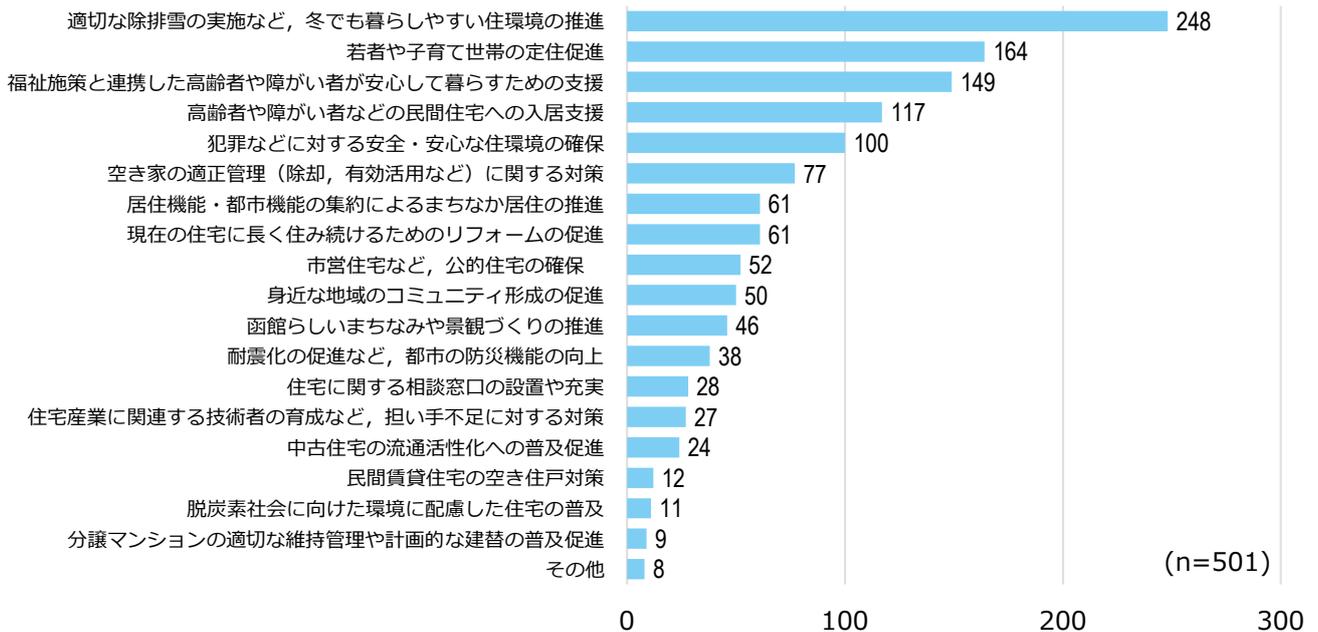


図 資-3 今後函館市が取り組むべき住宅関連施策

4 事業者ヒアリング

(1) 調査概要

○ 調査目的

新たな住宅マスタープランの策定にあたり、住宅の流通状況や住まいに関するニーズのほか、マンション管理の実態、高齢者等をはじめとする住宅確保要配慮者のニーズ等を把握するために実施しました。

○ 実施時期

令和3(2021)年12月16日(木)から12月17日(金)

○ 調査対象

函館市内の不動産業、移住、マンション管理、福祉サービスを提供する7事業者

○ 調査方法

訪問による聞き取り

(2) 調査結果概要

○ 不動産

〔住宅市場〕

- ・函館市内の不動産の流通と背景について、中古の戸建てとマンションに関しては、現在は売れている状況である。地域差が顕著で、人気エリアは即完売する上に循環が良い。一方で、人気乏しいエリアは全く動きがない物件もあり、業者サイドとしては、そのようなエリアは好まない傾向がある。
- ・新興住宅地（美原、北美原、石川、桔梗）はよく売れ循環しているという話を聞いている。一方、西旭岡方面は、人口減少が進み空家も目立ち、循環が滞っている話を聞いている。西部地区も同様で、需給バランスはないに等しい状況である。賃貸物件も同様である。
- ・新築住宅に関しては、今後、供給数は伸びないと考えている。理由としては、建築資材の高騰などが考えられる。
- ・賃貸の新築物件の供給数は、減少傾向にある。ただし、鉄筋コンクリート造の3・4階建ては好調な（継続して建てられている）印象である。函館市内は賃貸物件の供給が過多で、人口減少もあり、空室は今後も増加すると予想している。
- ・中古住宅はある程度リフォームするので、木材高騰の煽りを受けて少しずつ高くなってきている。また、新築が高くて買えない方が中古住宅を探す傾向にあり、ニーズは増えている。近年は中古住宅も価格が上がってきている傾向がある。若い世代の方だと、賃貸の家賃と持ち家の月あたりの支払額を比較して、あまり変わらないので中古住宅を購入するというケースもある。

- ・高齢者が住む賃貸物件は、2階を希望されない方がほとんどである。1階が空室になると、同じアパート内で2階から1階に引っ越ししたがる高齢者もみられる。
- ・賃貸物件の空家解消について、オーナーの考え方は以前と変わらない。積極的な方はエアコンを設置する様子もみられるが、全体としては空家解消に向けた動きはあまりみられない。
- ・空家の持ち主の相続登記がされておらず、不動産事業者だけで調査することが法律上難しいものがある。
- ・市営住宅の民間活用について、壊さないでリノベーションしての活用は厳しい。これまで、公営住宅を民間で活用するという視点は持っていなかった。

〔住宅確保要配慮者（低所得者、子育て世帯、高齢者など）への住宅の供給〕

- ・函館市内の不動産業者は、住宅確保要配慮者の入居促進に向けて、肯定的になってきている。
- ・孤独死のリスクを考えて入居を拒む方はいる。孤独死が発生した際の残置物の処分のリスクが高いため、入居を拒むオーナーもいる。
- ・収入というより、単身高齢者ということの入居のハードルが高い。80歳を超えていなければ、概ね入居できている。
- ・相談者のうち、西部地区在住の高齢者も多く、地区内での住み替え相談を受けることも多いが、物件数が少なく成約に至らないことが多い。
- ・老後の住まいについて、夫婦で相談に来る方が増えてきているが、函館市内のサービス付き高齢者向け住宅はほとんどが単身部屋であり、夫婦で入居できる物件が少ない。老後の住まいについて相談に来る方の年代は、70代後半から90代までの方もいる。80代以降が多いイメージである。
- ・函館市内は、元気な高齢者が入れる施設が少なく、介護を必要とする方向けの施設が多い。そのため、シルバーハウジングのような通常の住宅と介護施設の中間にあたる施設の需要はあると思う。
- ・70歳を超えると民間賃貸住宅への入居が難しい。また、高齢者は築年数の経過した賃貸住宅に住んでいることも多く、取壊しのため退去要請されるケースも聞くことがある。
- ・市営住宅について、家賃が安いのは良いが、高齢になると階段の昇り降りが難しくなるため、2階以上の入居は難しい。デイサービスに行くような、ちょっとした外出も難しくなる。市営住宅からの住み替えの相談もある。
- ・セーフティネット住宅の登録は少なく、消費者側からの問い合わせもあまりない。制度自体も名前は聞いたことがあるが、具体的にはわかっていないと思う。
- ・高齢者の住まいを検討するうえで、函館市のホームページ等で情報が閲覧できると良い。サービス付き高齢者向け住宅については高齢者向け住宅を取り扱う事業者を紹介しているが、グループホーム等も含めて一元的に情報を得ることのできるツールがあるとよい。
- ・住み替えに関する中間のサービス（引っ越し等）を支援してくれる仕組みがあると良い。現状、引っ越しに関する手続きはケアマネージャーが代理で行っている。

〔新型コロナウイルスによるニーズ等への影響〕

- ・リモートで仕事ができる業種では、別荘として函館に中古住宅を購入して、リフォームして住む方が今年は増えているようである。函館市内の他、周辺市町村（大沼など）で増えているみたいである。道外の方が多く、富裕層の方のようである。函館は空港が近いことも選択肢として大きい。

○ 移住

〔移住・住み替え〕

- ・道外から、リモートワークで来られる方が多い。除雪がない生活を求められることが多い。
- ・最近では若い人の移住も増えてきている。函館で仕事を始めようとしている方が多い。業態は、接客業を始めようとしている方が多い。
- ・移住希望者は、マンションを探す方が多い。戸建て住宅を探す方はあまりいない。まずは賃貸住宅を借りて、慣れてきてから家を購入する方が多い。
- ・西部地区のマンションを別荘利用している方がおり、函館市とほかの地域の二拠点で生活している方が多い印象である。
- ・西部地区に子育て世帯が住みにくいことについて、環境は良いが、遊ばせる場所がないと聞くことがあった。遊具の充実した公園は、新興住宅地の方が近い。子育て世帯にとって、子どもの遊び場が近くにあることが重視される。
- ・単身者向けの住宅があまりなく、住まいを選ぶ際の弊害になっている様子がある。
- ・大学生が戻ってこられるような環境を作っていくのが重要だと思う。成長の視点からみると一度地域外に出ることも大事だと思っており、一定程度外の環境で育ってから、戻ることができる環境が整っていると良いと考えている。
- ・函館市の子育て環境はとても良いと思う。自然環境も良いと感じている。これらの函館市の長所を、移住を希望する一定程度の富裕層に対して、どのようにPRしていくことができるかが課題と思われる。
- ・田舎暮らしの良さは職場の近くに住めることと考えている。通勤時間が少ないと、自由に使える時間が増える。
- ・子育て世帯の住居については、学校や進学、学校の統廃合が気になるところである。子育て世帯には、函館市の家賃補助制度を活用し、地域をしながら物件探しをしても良いのではないかと話している。

○ マンション管理

〔マンション管理組合の状況〕

- ・理事者は区分所有者10人に1人が一般的な割合だが、規模の大きなマンションがなく、80戸～100戸のマンションが多いため、5～6人程度の管理組合が多い。
- ・管理組合の構成員は、高齢化が進んでいる。また、役員も高齢化が進んでおり、定年退職し、リタイアされた方が理事長を務めているケースが多く、古いマンションは特にその傾

向がある。会計担当は主婦の方が多い。

- ・理事長などの役員のなり手が少なく、管理委託を考えているところもあるが、負担がなくなる訳ではない。
- ・役員について、高齢化に伴い、輪番制に関する問題も出てきている。現在は輪番制をとってない管理組合のほうが多い。
- ・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もみられる。管理組合の理事者では、修繕の優先度までの専門知識がない方が多い。
- ・会計業務に悩んでいる管理組合が多い。

〔マンションの適正管理〕

- ・一般的な事例をみると、竣工後60年弱くらいで建替を行っているものが多く、築30年を超えると除却も含めて考えていかなければいけない。
- ・管理不全には大きく2つあり、既に管理不全となっているもの、これから管理不全になりそうなものがある。どちらも管理不全として捉えるべきと考えている。
- ・管理不全となったマンションは、消防法、特殊建築物、受水槽の届け出が提出されなくなるケースが多く、そうすると行政指導を行う機会が減り、解消することが難しくなる。
- ・管理不全のマンションは、行政側がどこまで介入できるかが課題である。特殊建築物の届け出など、関連する書類の提出状況などから管理不全となりそうなマンションを早期に見つける仕組みを作ることが必要である。
- ・管理不全となるマンションの発生を抑制するため、広報誌を利用して定期的に意識啓発を行うことが大事である。また、知識を深めるための勉強会やセミナーを行うなどの方法が考えられる。
- ・個人情報保護法により、区分所有者名簿、入居者名簿を作ることができず、運営に影響が生じている。
- ・管理組合にとって、管理計画認定制度を利用するメリットがないと、制度の活用は難しい。
- ・函館は海に近い地域であるため、津波など、防災に関する取組を進めることが重要と考えている。他地域では、民間のマンションを津波避難ビルと位置付けているものもある。

○ 福祉サービス

〔高齢者のニーズ〕

- ・年金の範囲内で住宅を探す方が多いため、安い料金で住むことのできる住宅があると良い。
- ・施設の利用料金が安いところにニーズが集中している傾向がある。
- ・施設利用者のニーズが多様化しており、ケアマネジャーの負担が大きくなっている。また、高齢単身者や高齢者のみの世帯が増加しており、認知症や精神疾患を患っている方も増えてきている。
- ・福祉分野の担い手について、現在は充足しているかもしれないが、年齢層が高くなっており、若い人が少ない。

- ・担い手について、無資格の方が転職してくることも増え、人材不足は以前ほど聞かなくなってきたが、サービスの質が維持できるか不安である。
- ・福祉施設の数について、以前は待機者が多かったが、現在は充足してきているかと思う。待機者は30人程度である。要因としては、入所される方が高齢化していることから、施設の滞在期間が短くなる傾向であり、利用者の回転率があがっていることが考えられる。
- ・施設は多すぎる感覚がある。介護福祉士が少なく、施設は充足していても職員が足りていない。
- ・施設に入るのは最終手段と考えている人が多い。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、そこをどのように支援していくかが必要になるかと思う。
- ・高齢になると、買い物や通院が大変かと思う。医療サービスについて、往診を実施しているところがあるが、少ないため、自宅にしながら医療を受けられる体制が必要かと思う。
- ・買い物支援は、コンビニエンスストアやスーパーの宅配サービスなどをうまく利用している人が多い。それらで対応が難しい場合、介護保険でヘルパー利用（訪問型サービス）を紹介している。ヘルパー利用の相談は増えてきていると感じている。
- ・高齢者が自宅に住み続けるためには家族の支援が重要である。近年は共働き世帯が多く、家族で介護することが難しくなっているため、ケアラーに対して何らかの支援ができれば、より長く自宅に住み続けることができるかもしれない。
- ・持ち家に元気で住み続けたいという方が増えてきている。また、住み替えに対して抵抗がない方が増えてきている印象がある。
- ・家に住み続けるための限界点を決めるものの一つとして、家族の介護力がある。認知症の方でも、ちょっとした家族のサポートがあれば住み続けられる方が多い。函館は一人暮らしの高齢者が多いため、やむを得ず施設に入る方がいる。介護保険による支援では限界がある。地域でサポートする取組も少しずつ進んでいるが、家族に勝るものはない。そのような意味で、函館市は在宅の限界点が低いと感じている。
- ・不動産事業者は、最近協力してくれる方が増えている。不動産事業者からの高齢者の安否確認に関する相談は、ここ3、4年で増えてきた印象である。
- ・地域ケア会議に、住宅分野の方が一緒に入っていると良い。既に大家さんに参加してもらっている事例もある。

〔空家の福祉的利用〕

- ・訪問介護事業所で、アパートの一室を利用しているところは多い。居宅介護支援事業所も利用していると思われる。
- ・居宅介護支援事業所は規模の小さい事業所が多い。
- ・空室であれば規模の小さいものはニーズがあると思われる。浮いた家賃相当分を給与に充てることができれば、人集めにも貢献できると思われる。

- ・空家の活用ということだと、包括支援センターでは生活支援体制整備事業として、地域の支え合い、介護予防の場づくりを行っている。住民主体で居場所を作るときに、お金と場所がネックになりやすい。そのようなときに、空家を安価で使うことができると良い。
- ・空家、空き住戸の活用について、料金は低額で、簡単な手続きで迅速に利用できるようになると、小規模施設やケアマネージャーの事務所などとして使うことができるかもしれない。
- ・単身高齢者の持ち家について、転倒などの危険があるため、2階を使ってない方がいる。例えば利用されていない2階に、経済的に厳しい学生等が同居できるなど、双方にメリットがある仕組みを考えられると良い。
- ・空家、空き住戸の利用について、福祉の事業所を開くための補助があれば良いと思う。事業所利用する際の家賃補助をしてもらえると、有効活用できるのではないかと思った。大きな事務所を持っているより、事業所としても経費が浮いてメリットがあると思われる。
- ・空家の相談がかなり増えた。雑草がひどい、不要なものが置いてあるなどの相談である。函館市に相談しているが、昨年からかなり増えた印象である。そのような物件を有効活用できるのは、とても良いことだと思う。

5 地区区分



地区区分		町名
旧市域	西部地区	入舟町, 船見町, 弥生町, 弁天町, 大町, 末広町, 元町, 青柳町, 谷地頭町, 住吉町, 宝来町, 東川町, 豊川町, 大手町, 栄町, 旭町, 東雲町, 大森町, 松風町, 若松町
	中央部地区	千歳町, 新川町, 上新川町, 海岸町, 大縄町, 松川町, 万代町, 亀田町, 大川町, 田家町, 白鳥町, 八幡町, 宮前町, 中島町, 千代台町, 堀川町, 高盛町, 宇賀浦町, 日乃出町, 的場町, 時任町, 杉並町, 本町, 梁川町, 五稜郭町, 柳町, 松陰町, 人見町, 金堀町, 乃木町, 柏木町
	東中央部地区	川原町, 深堀町, 駒場町, 広野町, 湯浜町, 湯川町1丁目, 湯川町2丁目, 湯川町3丁目, 戸倉町, 榎本町, 花園町, 日吉町1丁目, 日吉町2丁目, 日吉町3丁目, 日吉町4丁目, 上野町, 高丘町, 滝沢町, 見晴町, 鈴蘭丘町, 上湯川町, 銅山町, 旭岡町, 西旭岡町1丁目, 西旭岡町2丁目, 西旭岡町3丁目, 鱒川町, 寅沢町, 三森町, 紅葉山町, 庵原町, 亀尾町, 米原町, 東畑町, 鉄山町, 蛾眉野町, 根崎町, 高松町, 志海苔町, 瀬戸川町, 赤坂町, 銭亀町, 中野町, 新湊町, 石倉町, 古川町, 豊原町, 石崎町, 鶴野町, 白石町
	北東部地区	富岡町1丁目, 富岡町2丁目, 富岡町3丁目, 中道1丁目, 中道2丁目, 山の手1丁目, 山の手2丁目, 山の手3丁目, 本通1丁目, 本通2丁目, 本通3丁目, 本通4丁目, 鍛冶1丁目, 鍛冶2丁目, 陣川町, 陣川1丁目, 陣川2丁目, 神山町, 神山1丁目, 神山2丁目, 神山3丁目, 東山町, 東山1丁目, 東山2丁目, 東山3丁目, 美原1丁目, 美原2丁目, 美原3丁目, 美原4丁目, 美原5丁目, 赤川町, 赤川1丁目, 亀田中野町, 北美原1丁目, 北美原2丁目, 北美原3丁目, 水元町, 亀田大森町, 石川町, 昭和1丁目, 昭和2丁目, 昭和3丁目, 昭和4丁目, 亀田本町
北部地区	浅野町, 吉川町, 北浜町, 港町1丁目, 港町2丁目, 港町3丁目, 追分町, 桔梗町, 桔梗1丁目, 桔梗2丁目, 桔梗3丁目, 桔梗4丁目, 桔梗5丁目, 西桔梗町, 昭和町, 亀田港町	
東部地区	戸井地区	小安町, 小安山町, 釜谷町, 汐首町, 瀬田来町, 弁才町, 泊町, 館町, 浜町, 新二見町, 原木町, 丸山町
	惠山地区	日浦町, 吉畑町, 豊浦町, 大潤町, 中浜町, 女那川町, 川上町, 日和山町, 高岱町, 日ノ浜町, 古武井町, 惠山町, 柏野町, 御崎町
	楸法華地区	惠山岬町, 元村町, 富浦町, 島泊町, 新惠山町, 絵紙山町, 新八幡町, 新浜町, 銚子町
	南茅部地区	古部町, 木直町, 尾札部町, 川汲町, 安浦町, 白尻町, 豊崎町, 大船町, 双見町, 岩戸町

函館市住宅マスタープラン（函館市住生活基本計画）

令和5（2023）年3月

発行 函館市都市建設部住宅課

〒040-8666

函館市東雲町4番13号 TEL：（0138）21-3385 FAX：（0138）27-2340

URL：<https://www.city.hakodate.hokkaido.jp/soshiki/juutaku/>

E-mail：jutakusesaku@city.hakodate.hokkaido.jp

函館市公営住宅等長寿命化計画 概要版

第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画の目的

将来的な住宅需要を見通すとともに、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に、令和5(2023)年度を始期とする「函館市公営住宅等長寿命化計画」(以下、「本計画」という。)を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、「函館市基本構想」を上位計画とし、住宅施策に関する基本計画である「函館市住宅マスタープラン(住生活基本計画)」および公共施設等の管理方針である「函館市公共施設等総合管理計画」の考え方や方針に基づき、函館市の市営住宅等に関する分野別計画として策定します。

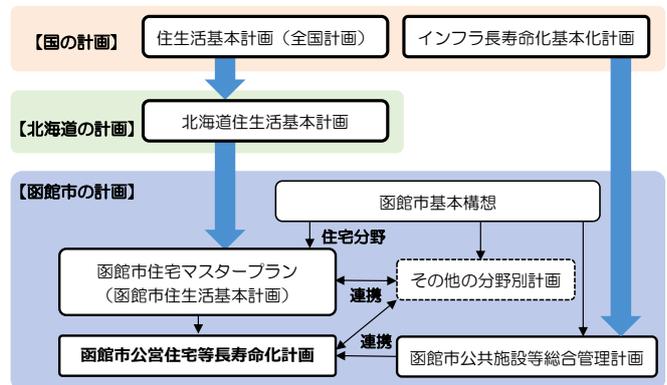


図1-1 計画の位置づけ

3 計画の期間

計画期間：令和5(2023)年度から令和14(2032)年度までの10年間

見通し期間※：令和15(2033)年度から令和24(2042)年度までの10年間

※長期的な視点から市営住宅等の方向性を検討するため設定

4 計画の対象

本計画は、令和4(2022)年度末時点で管理している以下の市営住宅等を対象とします。

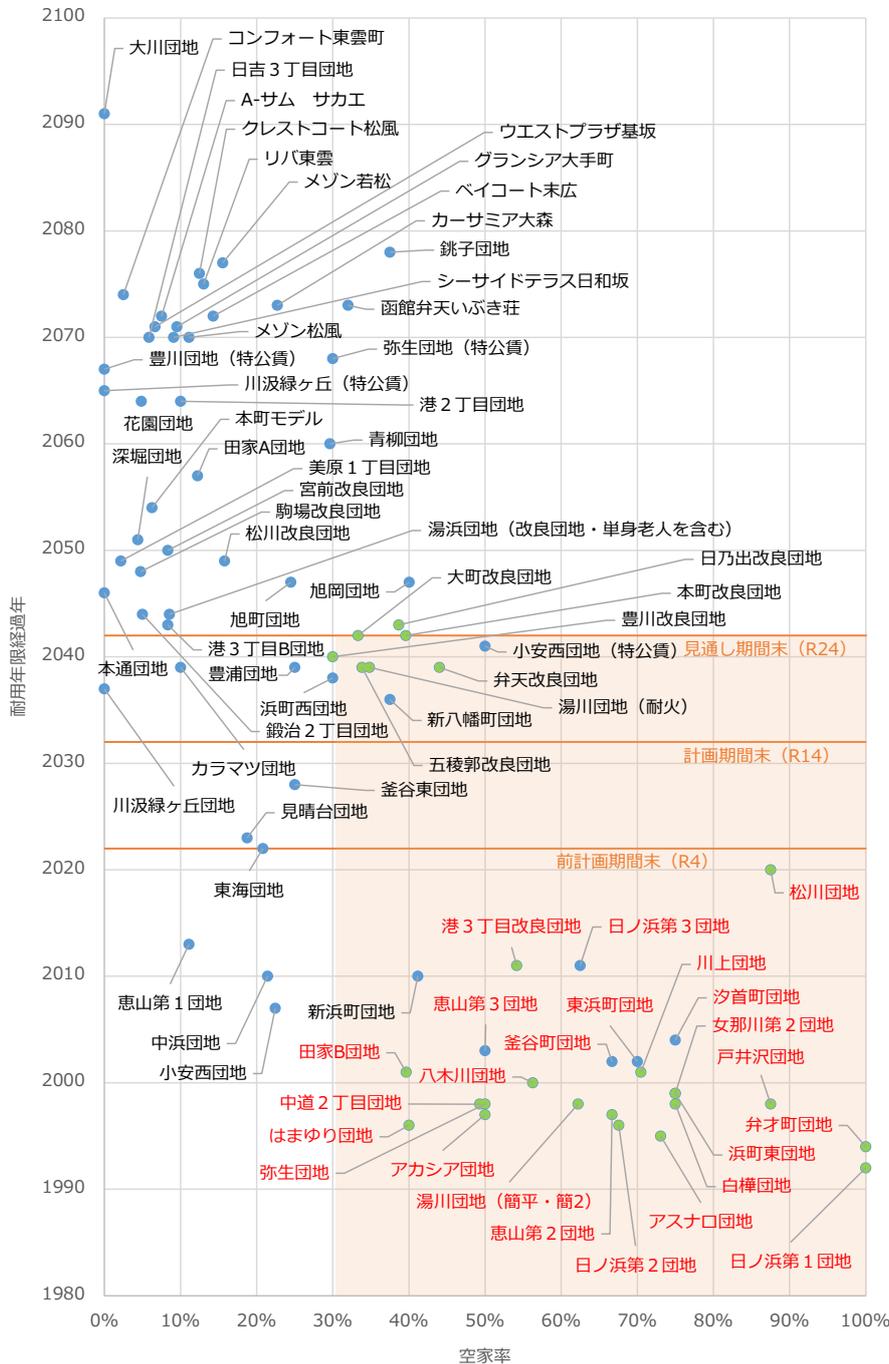
表1-1 計画の対象

住宅区分		団地数	棟数	戸数	概要
市営住宅等	公営住宅	50	391	4,818	住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃で供給する住宅(公営住宅法)
	借上市営住宅	12	12	332	公営住宅として低額所得者に転貸し供給するため、民間事業者が建設した賃貸住宅を期限付きで借り上げた住宅
	改良住宅	12	21	758	住宅地区改良事業の施行に伴い、住宅を失うこととなる従前の居住者のために建設された住宅(住宅地区改良法)
	単身老人住宅	1	1	16	単身老人に賃貸するため、市が独自に建設した住宅
	市営住宅計	75	424	5,924	
	特定公共賃貸住宅	4	4	70	中堅所得者層を対象に賃貸する住宅(特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律)
市営住宅等計	79	428	5,994		

出典：函館市(令和4(2022)年度末)

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



・前計画で用途廃止を予定していた簡平※1・簡2※2の団地は、耐用年限を経過し、政策空家※3としているため、空家率が高くなっています。

- ※1 簡易耐火構造平屋建て
- ※2 簡易耐火構造2階建て
- ※3 用途廃止に向け、空家になっても入居者募集を行わずに管理する住戸

・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、空家率が高くなっています。

・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な劣化がみられます。特に屋根・外壁で早急な対策が必要となっています。

※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2-1 団地別の耐用年限経過と空家率の状況

- ・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が高くなっています。

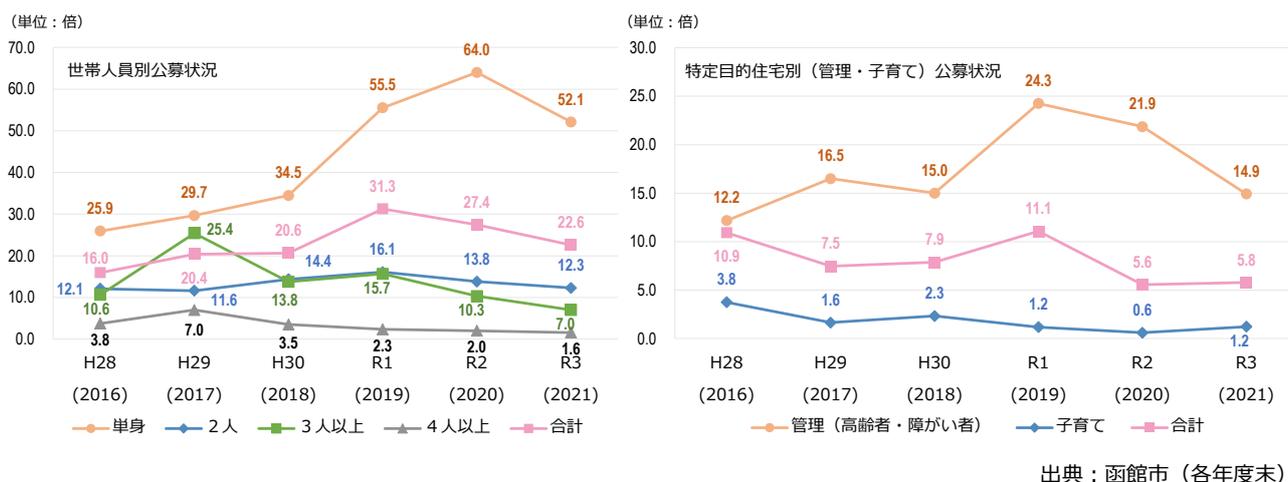


図2-2 入居要件別の公募倍率（旧市域）

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、世帯の減少や少子高齢化の進行、市の厳しい財政状況は今後も続く見込み
- ・市営住宅は建物の老朽化や設備の陳腐化、入居需要の低い団地の空家化が進行
- ・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の確保が必要

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、耐用年限を超過し老朽化が進行
- ・中耐※のうち、老朽化が著しく浴室が未設置の団地は、今後の入居需要を見込むことが難しい
※中層耐火構造（3～5階建て）
- ・今後の入居需要を見込むことが難しい団地は、耐用年限を鑑み計画的な用途廃止が必要

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、適切な時期に修繕や改善を計画することが重要
- ・適正な事業とその優先順位やライフサイクルコストの縮減に繋げる修繕や改善の方法について、検討を行うことが必要

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

- ・単身や高齢者・障がい者世帯用の住戸の公募倍率が高い一方、4人以上や子育て世帯用の住戸は2倍以下
- ・入居要件別で公募倍率の差が大きいため、公募に係る入居要件の見直しが必要

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契約を満了、見通し期間で全ての住棟が再借上契約を満了
- ・再借上契約満了後の建物所有者への返還に向けた準備と、課題の整理が必要

第3章 計画の基本方針

1 管理適正化に関する基本方針

- ・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

- ・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。

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、用途廃止や集約建替を行います。
- ・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、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。
- ・入居者の移転先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

- ・点検結果に基づき修繕を実施するほか、記録をデータベースで管理し、維持管理に役立てます。
- ・耐久性向上に寄与する改善事業を行うことにより、長寿命化やライフサイクルコストの縮減を図ります。

第4章 事業手法の選定

1 事業手法の考え方

事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に基づき、団地・住棟ごとに行います。

公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

- ・函館市の将来人口を用いて、国のプログラム※から公営住宅入居資格世帯数を推計
※「世帯推計プログラム」、「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム」
- ・道営住宅と低廉かつ一定の質を有する民間賃貸住宅を差し引き市営住宅の必要戸数を算出



- 【1次判定】団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定
- 【2次判定】1次判定で事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定
- 【3次判定】計画期間における事業手法の決定

図4—1 事業手法の選定フロー

2 事業手法の選定結果

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

- ・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。

(2) 建替事業

- ・前計画に引き続き、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号棟を建設します。
- ・老朽化が進行し、浴室が未設置で入居需要が低い西部地区の弃天改良団地、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。

(3) 用途廃止

① 大川団地への集約対象団地

・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

・浴室が未設置の湯川団地は、耐用年限を経過している簡平・簡2の用途廃止を優先的に行います。中耐も老朽化が進み入居率の低下が著しいことから、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。

・入居率の低下や劣化が著しい住棟がある旭岡団地は、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。

・入居者の移転先は、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。

③ 浴室が未設置の改良団地

・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。

④ 東部地区の団地

・前計画で用途廃止と位置づけた団地は、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。

⑤ 借上市営住宅

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。

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

※特定公共賃貸住宅を除く。

(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)
改善事業	青柳団地【外壁改修, 屋上防水改修, 灯油配管設置】, 港3丁目B団地【外壁改修, 屋根改修, 灯油配管設置】, 田家A団地【外壁改修, 屋上防水改修, 灯油配管設置, 避難ハッチ改修】, 深掘団地【外壁改修, 屋根改修】, 湯浜団地の一部【外壁改修, 屋上防水改修, 給水管改修】, 旭岡団地の一部【外壁改修, 屋根改修, 灯油配管設置, 階段室手すり設置】, 本通団地【外壁改修, 屋根改修, 灯油配管設置】, 鍛冶2丁目団地【灯油配管設置, 階段室手すり設置】, 美原1丁目団地【屋上防水改修】, 本町モデル団地【外壁改修, 屋上防水改修, 灯油配管設置】, 弥生団地(特公賃)【外壁改修, 屋上防水改修】 市営住宅: 1,375戸 特公賃: 30戸
建替事業	大川団地の一部104戸, 西部地区改良団地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 【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
	見通し期間 (R15~R24)
改善事業	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	集約用団地50戸
用途廃止	【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

第5章 実施方針

1 点検の実施方針

- ・法定点検と法定点検対象外の住棟も含めた定期点検や日常点検を実施します。
- ・点検結果をデータベースに記録し、修繕・維持管理の適確な実施や次回の点検に役立てます。

2 計画修繕の実施方針

- ・修繕周期や点検結果を踏まえ、計画的に修繕を実施します。
- ・修繕内容をデータベースに記録し、今後の計画に役立てます。

3 改善事業の実施方針

- ・居住性の向上、高齢者等の居住の円滑化、安全性の確保、建物の長寿命化を図るための改善を実施します。

4 建替事業の実施方針

- ・移転先の確保・調整にあたり、用途廃止予定団地の入居者に対し意向調査を実施するほか、移転期間を十分に確保するなど、住み替えに係る負担軽減に配慮して進めます。
- ・ユニバーサルデザインやカーボンニュートラルに対応した整備、PPP および PFI 等の活用による事業の効率性確保と財政負担の軽減を図るための事業手法を検討します。

5 管理運営の実施方針

- ・計画的に改善や修繕等を行うことで、費用の平準化が図られるよう実施します。
- ・用途廃止を進めるにあたり、入居者が減少し、入居者が負担する共用部の電気代などの共益費不足が懸念されることから、その対策を検討します。
- ・単身世帯用住戸の公募倍率が特に高くなっていることに対応するため、入居要件に係る住戸の規格について見直しを行います。
- ・収入超過者に対し自主的な退去を促すとともに、高額所得者に対し明け渡しに向けた対応を行います。

函館市公営住宅等長寿命化計画

令和5(2023)年3月

函 館 市

目 次

第1章 計画の目的と位置づけ	1
1 計画の目的.....	2
2 計画の位置づけ.....	2
3 計画の期間.....	3
4 計画の対象.....	3
5 上位関連計画.....	4
第2章 市営住宅等を取り巻く現状と課題	7
1 市営住宅等を取り巻く現状.....	8
2 市営住宅等を取り巻く課題.....	23
第3章 計画の基本方針	25
1 管理適正化に関する基本方針.....	26
2 団地の集約・再編に関する基本方針.....	26
3 長寿命化に関する基本方針.....	27
第4章 事業手法の選定	29
1 事業手法の考え方.....	30
2 必要供給戸数の推計.....	32
3 事業手法の選定結果.....	33
第5章 実施方針	37
1 点検の実施方針.....	38
2 計画修繕の実施方針.....	39
3 改善事業の実施方針.....	40
4 建替事業の実施方針.....	41
5 管理運営の実施方針.....	42
第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧	43
1 改善事業・用途廃止の実施予定一覧.....	44
2 建替事業の実施予定一覧.....	52
3 共同施設に係る事業の実施予定一覧.....	52
第7章 ライフサイクルコスト（LCC）	53
1 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出の考え方.....	54
2 LCCの算出結果.....	55
3 LCCの縮減効果の算出結果.....	55

資料編	57
1 団地配置図	58
2 団地写真	60
3 劣化状況調査	73
4 前計画の事業実施状況	75
5 事業手法の選定	77
6 事業計画	114
7 日常点検表	116
8 修繕周期表	117
9 長寿命化に係る交付金対象事業	121
10 地区区分	122

第1章 計画の目的と位置づけ

- 1 計画の目的
- 2 計画の位置づけ
- 3 計画の期間
- 4 計画の対象
- 5 上位関連計画

1 計画の目的

函館市では、市営住宅等における長期的な維持管理の実現と更新コストの削減を目指すため、平成18(2006)年度に改訂した「函館市公営住宅等ストック総合活用計画」と統合する形で平成25(2013)年度から令和4(2022)年度を計画期間とする「函館市公営住宅等長寿命化計画」（以下、「前計画」という。）を策定し、市営住宅等の建替えや改善など計画的に整備等を進めてきました。

しかし、昭和40年代から50年代に大量供給した市営住宅等の老朽化・陳腐化が進んでいるほか、急速に進む人口・世帯の減少、高齢化・少子化の進行など喫緊の課題もあり、今後も厳しい財政状況下において計画的な建替え、用途廃止の実施、機能向上を目的とした改善による建物の長寿命化、建物の修繕周期を見込んだ老朽化予防の計画的な修繕を行っていく必要があります。

一方、国では、公営住宅等における予防保全的管理および長寿命化に資する改善を推進していくため、平成21(2009)年に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（以下、「旧指針」という。）を策定し、その後、住生活基本計画（全国計画）の改定やインフラ長寿命化基本計画の策定等、政府全体の取組の動向を踏まえ、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（以下、「策定指針」という。）を平成28(2016)年に策定しました。

このような背景を踏まえ、将来的な住宅需要を見通すとともに、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に、令和5(2023)年度を始期とする「函館市公営住宅等長寿命化計画」（以下、「本計画」という。）を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、「函館市基本構想」を上位計画とし、住宅施策に関する基本計画である「函館市住宅マスタープラン（住生活基本計画）」および公共施設等の管理方針である「函館市公共施設等総合管理計画」の考え方や方針に基づき、函館市の市営住宅等に関する分野別計画として策定します。

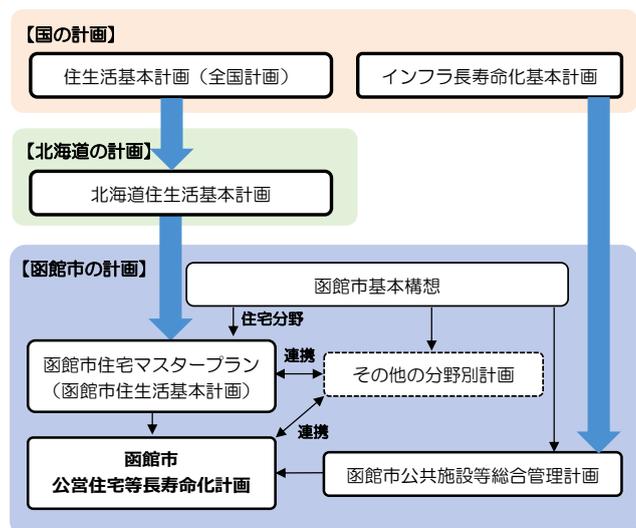


図1-1 計画の位置づけ

3 計画の期間

本計画は、令和5(2023)年度から令和14(2032)年度までの10年間を計画期間とします。

なお、5年目に中間見直しを実施するほか、社会経済情勢の変化や計画の進捗状況を踏まえ、計画期間内であっても適宜見直しを行います。

また、長期的な視点から市営住宅等の方向性を検討するため、令和15(2033)年度から令和24(2042)年度までの10年間を見通し期間とします。

4 計画の対象

本計画の対象は、右図に示す函館市全域とし、以下に示す公営住宅50団地391棟4,818戸、借上市営住宅^{※1}12団地12棟332戸、改良住宅^{※2}12団地21棟758戸、単身老人住宅^{※3}1団地16戸、特定公共賃貸住宅4団地4棟70戸の計79団地428棟5,994戸とします。



図1-2 計画の対象範囲

表1-1 計画の対象

住宅区分		団地数	棟数	戸数	概要
市営住宅等	公営住宅	50	391	4,818	公営住宅法第2条第2号に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃で供給する住宅
	借上市営住宅	12	12	332	公営住宅として低額所得者に転貸し供給するため、民間事業者が建設した賃貸住宅を期限付きで借り上げた住宅
	改良住宅	12	21	758	住宅地区改良法第17条第1項に基づき、住宅地区改良事業の施行に伴い、住宅を失うこととなる従前の居住者のために建設された住宅
	単身老人住宅	1	1	16	単身老人に賃貸するため、市が独自に建設した住宅
	市営住宅計	75	424	5,924	
	特定公共賃貸住宅	4	4	70	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第18条第1項に基づき、中堅所得者層を対象に賃貸する住宅
市営住宅等計		79	428	5,994	

※1：借上市営住宅は、公営住宅法第2条第2号に基づくため、本来「公営住宅」に含まれるものだが、本計画では分けて掲載するものとする。

※2：湯浜改良団地は、湯浜団地1号棟に含まれているため、改良住宅の住棟数から除く。

※3：単身老人住宅は、湯浜団地2・3号棟に含まれているため、住棟数から除く。

出典：函館市（令和4(2022)年度末）

5 上位関連計画

(1) 住生活基本計画（全国計画）

計画期間	令和3(2021)年度～令和12(2030)年度
3つの視点と 8つの目標	<p>1 「社会環境の変化」の視点</p> <p>目標1 「新たな日常」やDX※の進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>2 「居住者・コミュニティ」の視点</p> <p>目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援</p> <p>3 「住宅ストック・産業」の視点</p> <p>目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p>
居住面積水準 (参考)	<p>【一般型誘導居住面積水準】</p> <p>①単身者 55 m²</p> <p>②2人以上の世帯 25 m²×世帯人数+25 m²</p> <p>【都市居住誘導居住面積水準】</p> <p>①単身者 40 m²</p> <p>②2人以上の世帯 20 m²×世帯人数+15 m²</p> <p>【最低居住面積水準】</p> <p>①単身者 25 m²</p> <p>②2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²</p>

※DX(デジタルトランスフォーメーション)：デジタルの技術を浸透させることで人々の生活をより良いものへと変革すること

(2) 北海道住生活基本計画

<p>計画期間</p>	<p>令和3(2021)年度～令和12(2030)年度</p>
<p>3つの視点と 9つの目標</p> <p>※関連施策は、 公営住宅に 関連するも のを抜粋</p>	<p>1 「居住者」からの視点</p> <p>目標1 安定した暮らしにつながる住まいの確保 (関連施策) 単身暮らしを可能とする地域定着支援 公的賃貸住宅の整備・活用 ユニバーサルデザインの視点に立った公営住宅等の整備</p> <p>目標2 子育てしやすく、住み続けられる暮らしの実現 (関連施策) 公営住宅における子育て支援住宅の整備</p> <p>目標3 多様でいきいきと暮らせる住生活の実現 (関連施策) 多様な住まい・暮らしに対応した公営住宅等の活用検討</p> <p>2 「防災・まちづくり」からの視点</p> <p>目標4 安全安心で災害に強い住生活の実現 (関連施策) 災害対応拠点機能等を備えた公営住宅等の整備 災害公営住宅・改良住宅の整備支援</p> <p>目標5 持続可能でにぎわいのある住環境の形成 (関連施策) 公営住宅等の集約建替</p> <p>目標6 つながりと生きがいを創出できる地域コミュニティの形成 (関連施策) 公営住宅における生活支援機能等の整備 公営住宅等における世代間交流の促進</p> <p>3 「住宅ストック・事業者」からの視点</p> <p>目標7 脱炭素社会の実現に向けた持続可能で豊かに暮らせる良質な住宅 ストックの形成・循環 (関連施策) 脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成 地域材を利用した住宅の普及促進</p> <p>目標8 地域の活性化につながる空き家の解消</p> <p>目標9 活力ある住生活関連産業の振興 (関連施策) 住宅分野におけるDXの推進</p>
<p>居住面積水準 (参考)</p>	<p>【一般型誘導居住面積水準】</p> <p>①単身者 57.4㎡ ②2人以上の世帯 26.3㎡×世帯人数+26.1㎡</p> <p>【都市居住誘導居住面積水準】</p> <p>①単身者 42.0㎡ ②2人以上の世帯 21.2㎡×世帯人数+15.8㎡</p> <p>【最低居住面積水準】</p> <p>①単身者 25.0㎡ ②2人以上の世帯 10.0㎡×世帯人数+10.0㎡</p>

(3) 函館市公共施設等総合管理計画

計画期間	平成28(2016)年度～令和7(2025)年度
基本方針	<p>【基本方針】</p> <p>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。 計画的に施設の点検や修繕を実施し、長寿命化を図る。 施設の耐震化や安全性の確保を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 施設保有総量縮減の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・施設の統廃合および複合化：維持管理および更新に伴う経費の縮減 ・施設保有総量の縮減目標：39,000㎡ 2 施設の維持管理、修繕および更新等の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・施設の維持管理および長寿命化：ライフサイクルコストの縮減による財政負担の軽減 ・個別施設計画等を踏まえた更新経費の見込み ・PPP/PFI手法の導入：民間の技術やノウハウ、資金等活用による財政負担の軽減を検討 ・ユニバーサルデザイン化の推進 ・脱炭素化の推進 3 耐震化の推進および安全性の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断を実施し、耐震補強が必要な施設について耐震改修を実施 ・老朽化により今後の利用を見込めない場合、速やかに用途廃止し順次、解体等

(4) 函館市住宅マスタープラン（住生活基本計画）

計画期間	令和5(2023)年度～令和14(2032)年度
基本目標と 施策	<p>【基本目標1】ひとの視点</p> <p>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</p> <p>施策1 若者・子育て世帯の安心・安全な暮らしづくり 施策2 高齢者・障がい者等の安心・安全な暮らしづくり 施策3 住宅セーフティネット機能の向上 施策4 災害に強い住環境の形成 施策5 住まいに対する多様なニーズへの対応</p> <p>【基本目標2】いえの視点</p> <p>次世代に継承できる住宅ストックの形成</p> <p>施策6 環境に配慮した良質で安全な住宅ストックの形成 施策7 マンションの適正管理の促進 施策8 市営住宅等の長寿命化の推進</p> <p>【基本目標3】まちの視点</p> <p>まちづくりと連携した快適で魅力ある住環境の形成</p> <p>施策9 快適で住みやすい住環境の形成 施策10 歴史を活かしたまちの魅力向上</p>

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

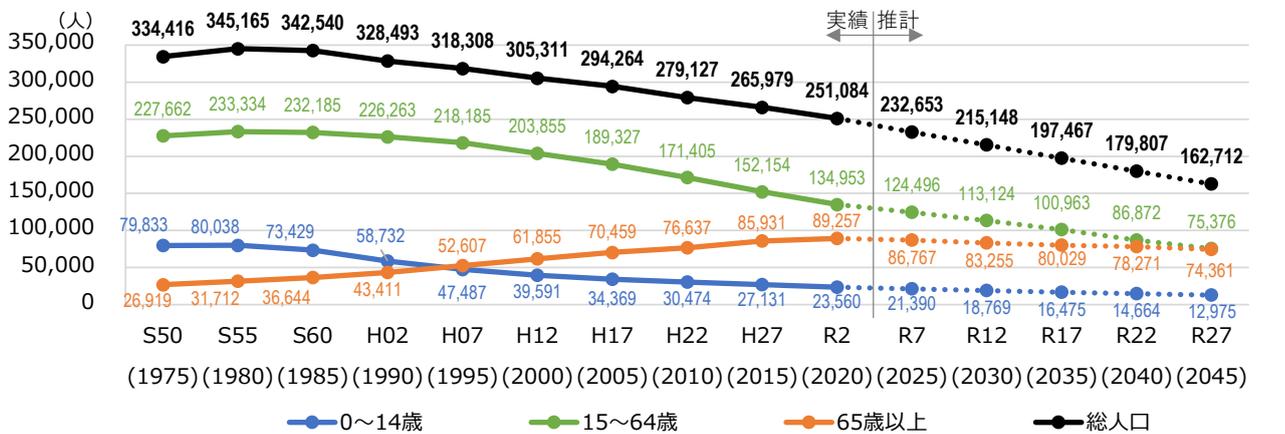
1-1 人口・世帯・住宅の動向

(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。

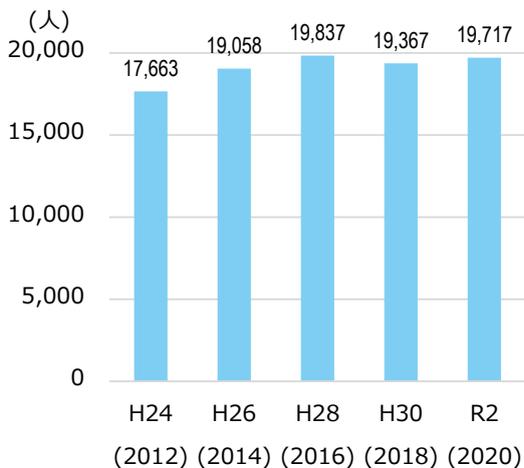
要支援・要介護認定者数は、平成26(2014)年から19,000人を超え、令和2(2020)年では19,717人となっています。障がい者数は、平成26(2014)年以降、ほぼ横ばいの傾向となっており、令和2(2020)年で18,519人となっています。



※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。

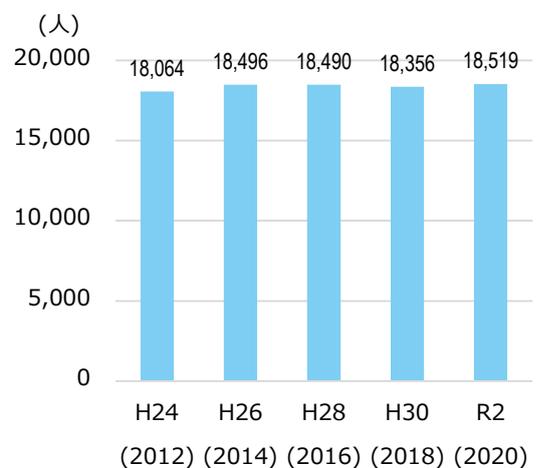
出典：実績は国勢調査(昭和50(1975)年～令和2(2020)年)、推計は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」

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



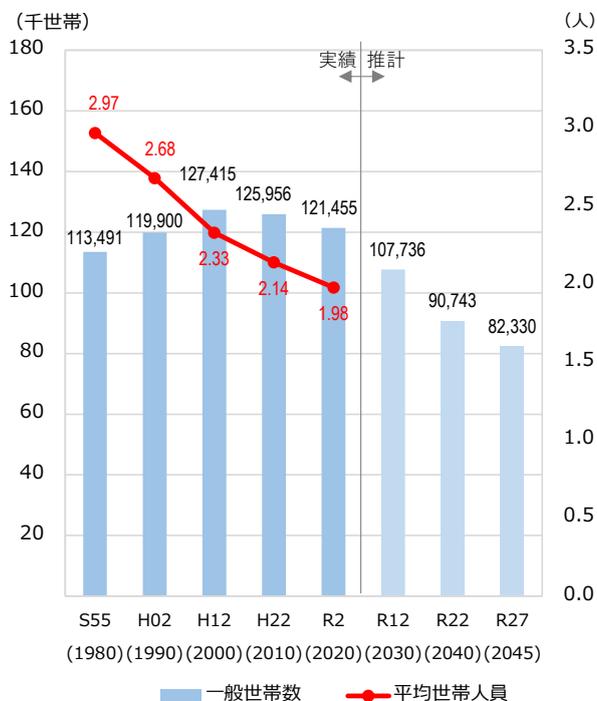
出典：函館市統計書(各年度4月1日時点)

図2-3 障がい者数の推移

(2) 世帯

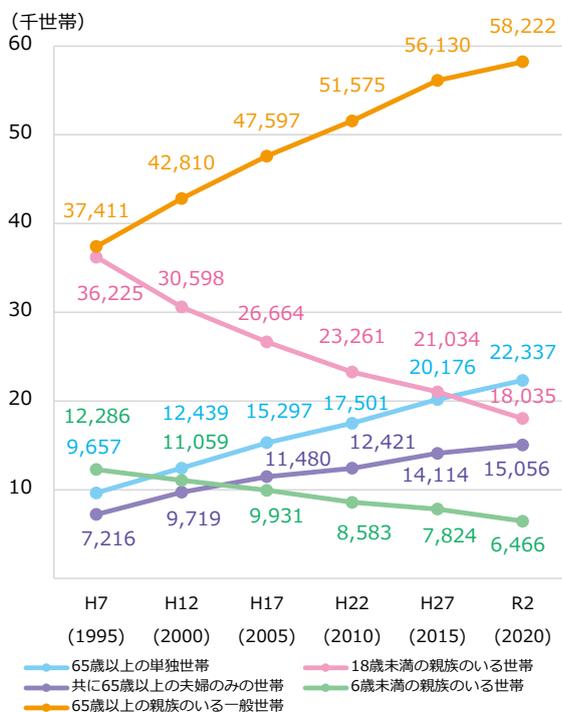
一般世帯数は、平成17(2005)年の128,132世帯をピークに減少し、平均世帯人員は、昭和55(1980)年の2.97人から令和2(2020)年には1.98人となっており、単独世帯が増加しています。

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。



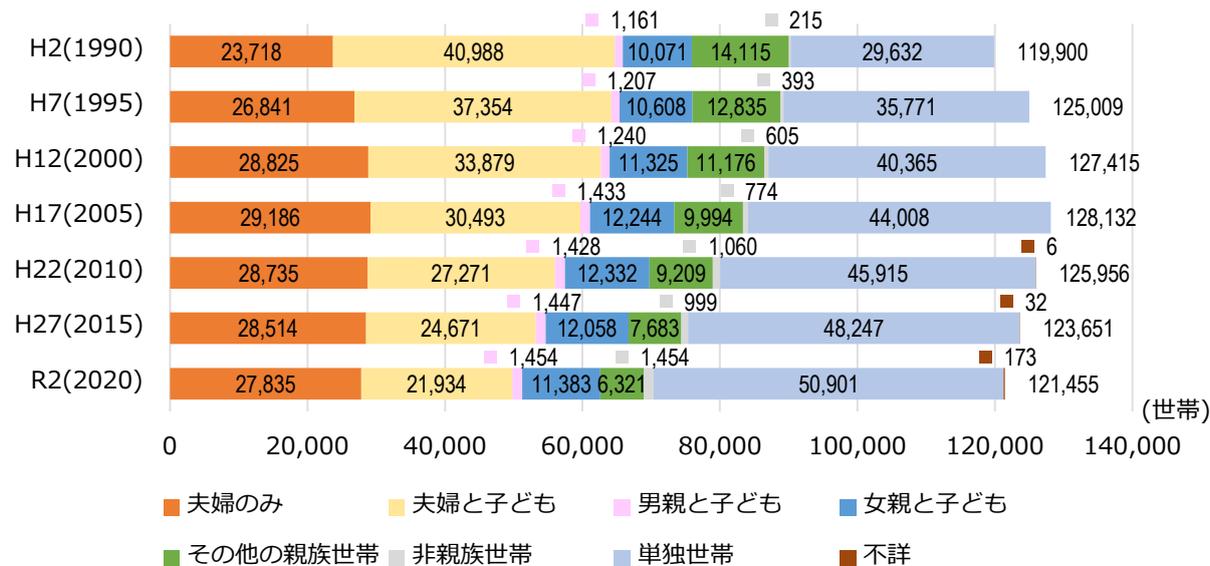
出典：実績は国勢調査（昭和50(1975)年～令和2(2020)年），推計は住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所）

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



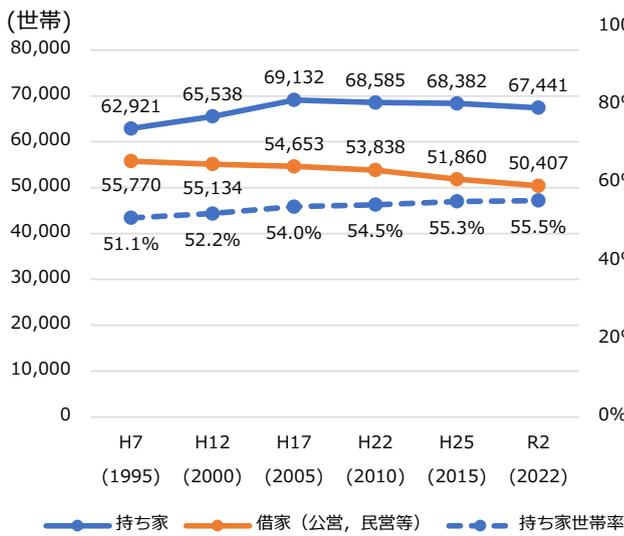
出典：国勢調査（平成2(1990)年～令和2(2020)年）

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）年には50,407世帯となっており，平成17（2005）年以降，減少しています。

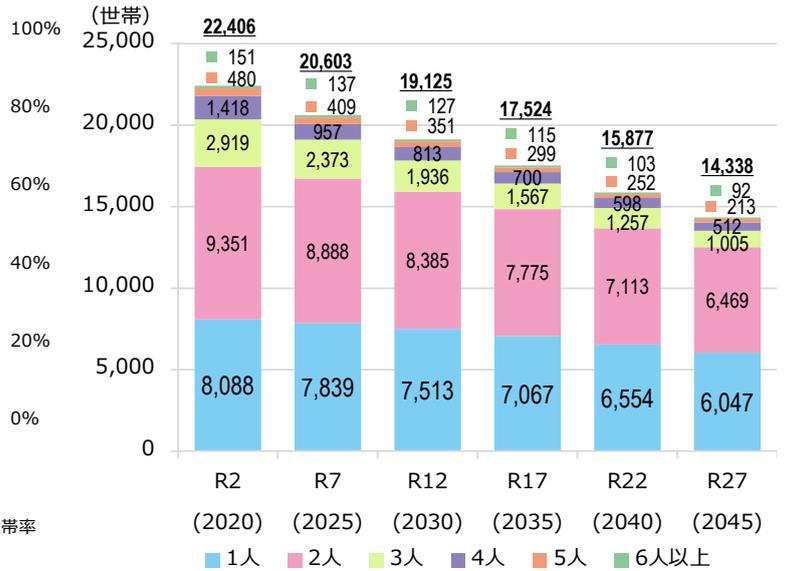
公営住宅の入居資格を有する世帯数は，令和2（2020）年では22,406世帯と推計され，今後，減少する予測となっていますが，一般世帯に占める割合は現状とほぼ変わらずに推移します。

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）

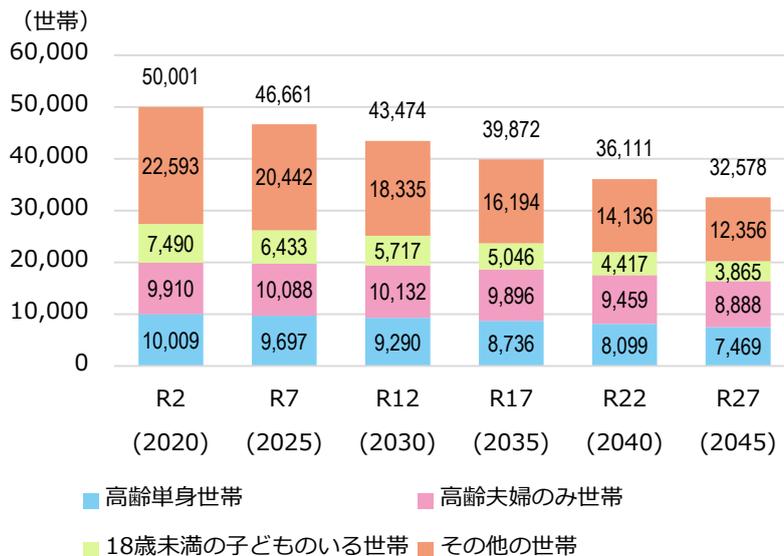
図2-7 住宅所有関係別世帯数の推移



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



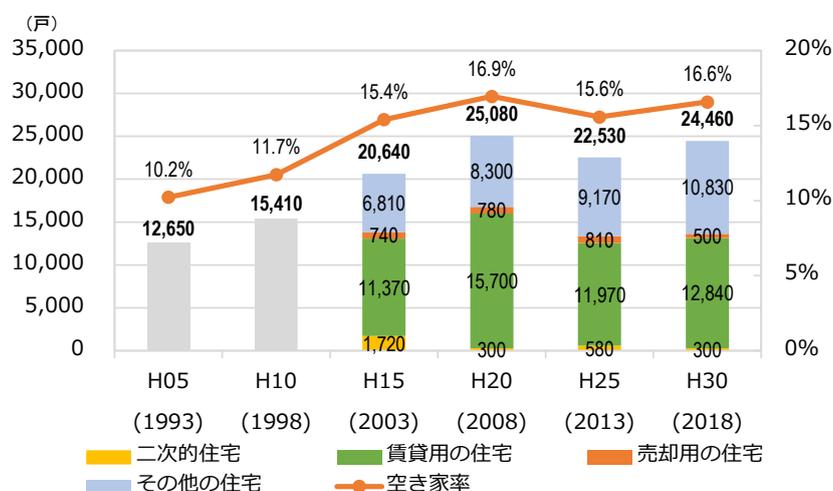
出典：函館市（住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム

（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）

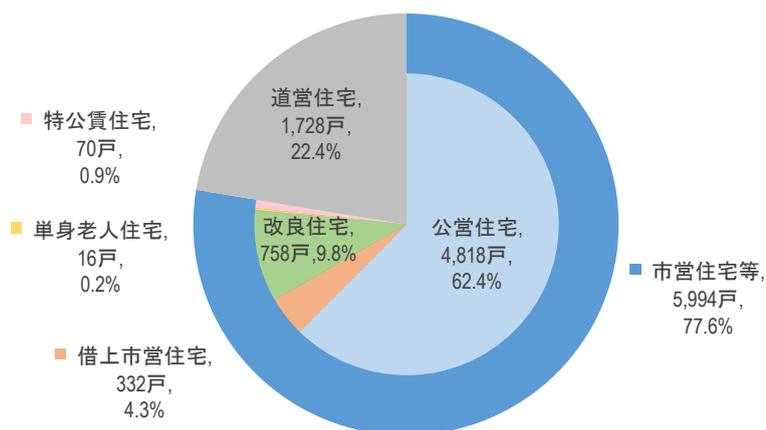
図2-10 空家数と空家率の推移

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2-11 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（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	ベイコート末広	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
----------	------	-----	-------

【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

（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
ベイコート末広	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

【椴法華地区（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
		S52～S54	簡2	2	8
7	白樺団地	S43	簡平	2	8
		H9～H11	耐2	3	16
8	東海団地	S40～S43	簡平	7	26
9	アスナロ団地	S41	簡平	3	10
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

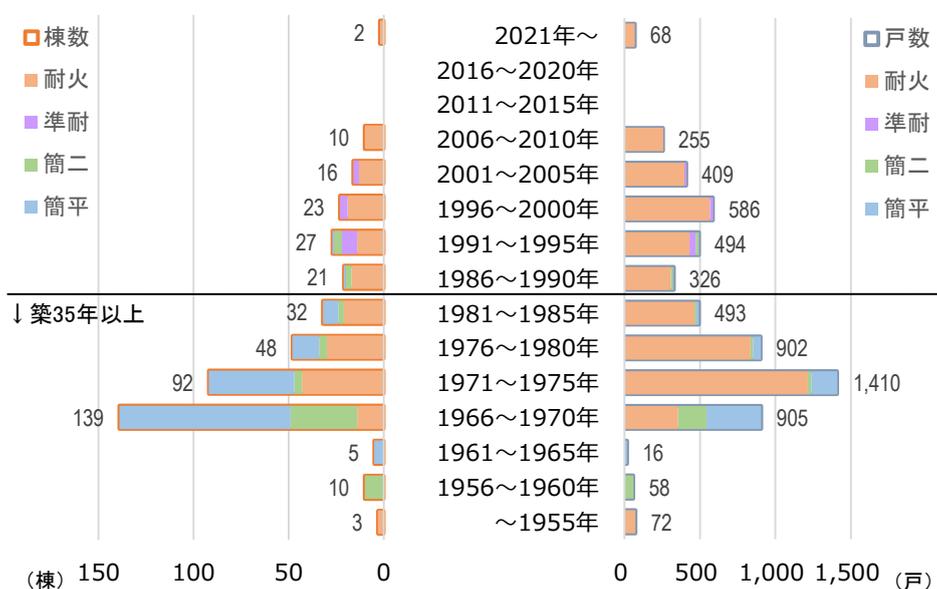
構造	耐用年限
耐火構造	70年
準耐火構造／簡2	45年
木造／簡平	30年

(2) 耐用年限の経過状況

耐用年限の経過状況を見ると、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、棟数で見ると全体の約8割、戸数で見ると全体の約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、棟数で見ると全体の約3割、戸数で見ると全体の約5割を占めています。

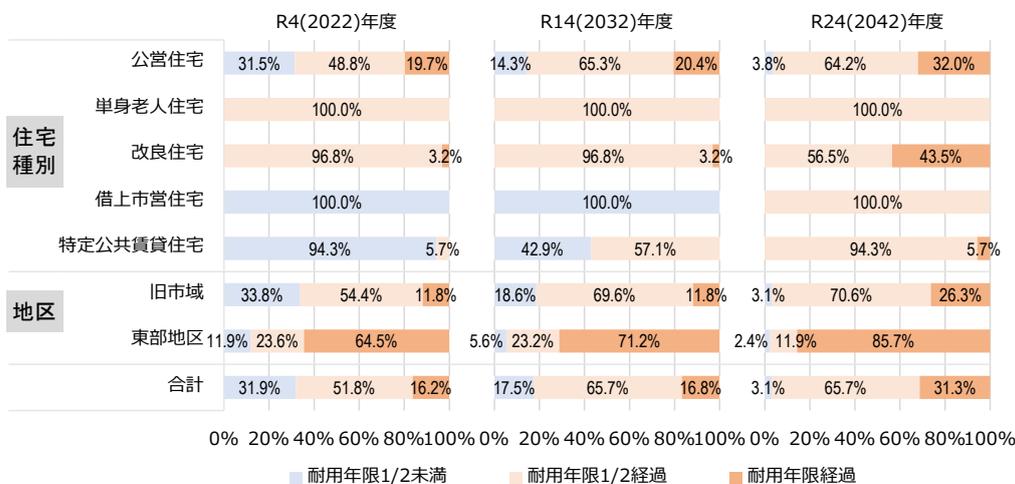
また、耐用年限を経過しているものは217棟973戸であり、棟数で見ると全体の約5割、戸数で見ると全体の約2割となっています。本計画期間末の令和14(2032)年度では、このまま建替や除却を行わない場合、耐用年限を経過するものは225棟1,007戸になる見込みです。

地区別の耐用年限の経過状況を見ると、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)

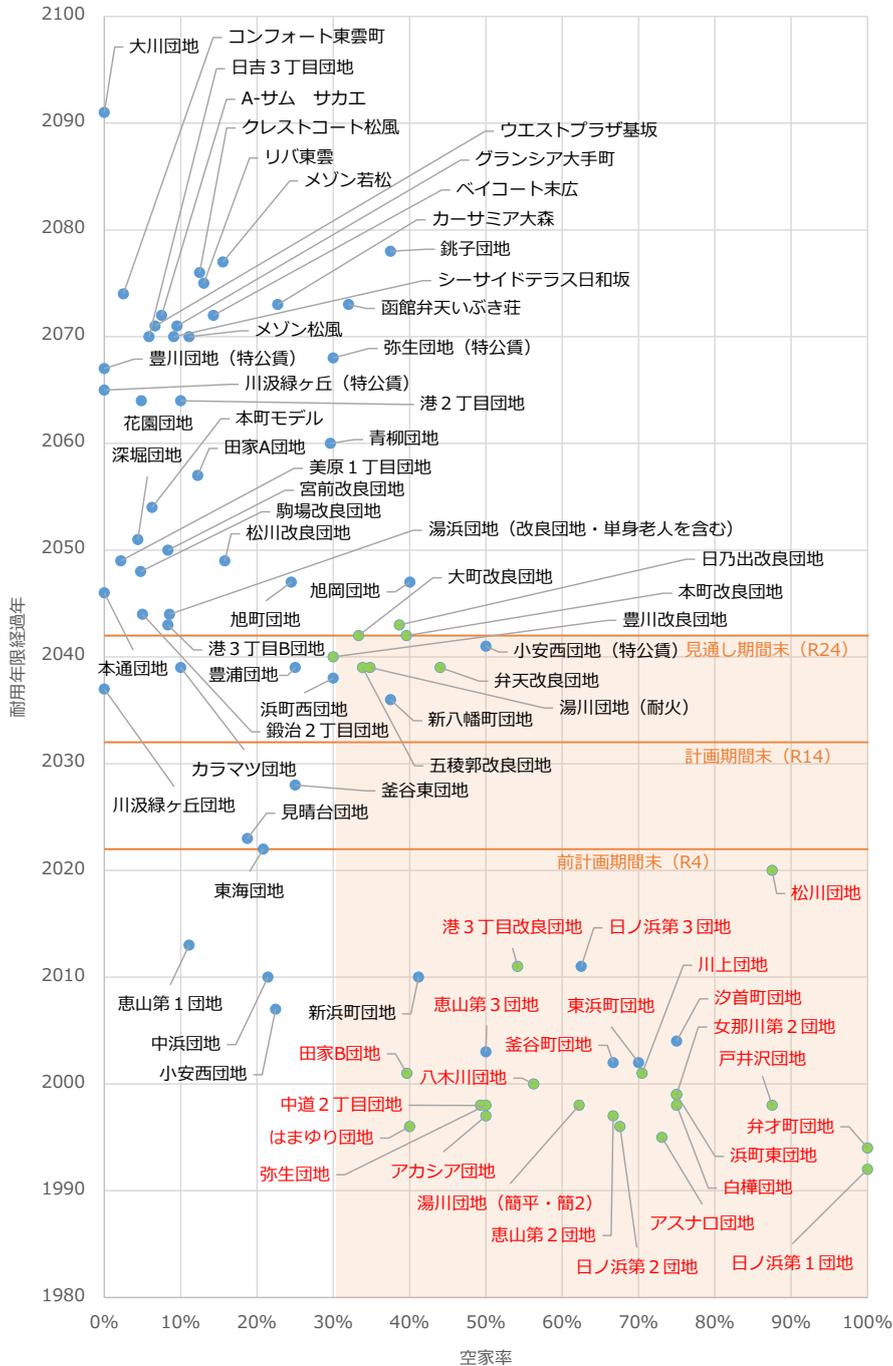
図2-13 住宅種別・地区別耐用年限経過戸数

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。

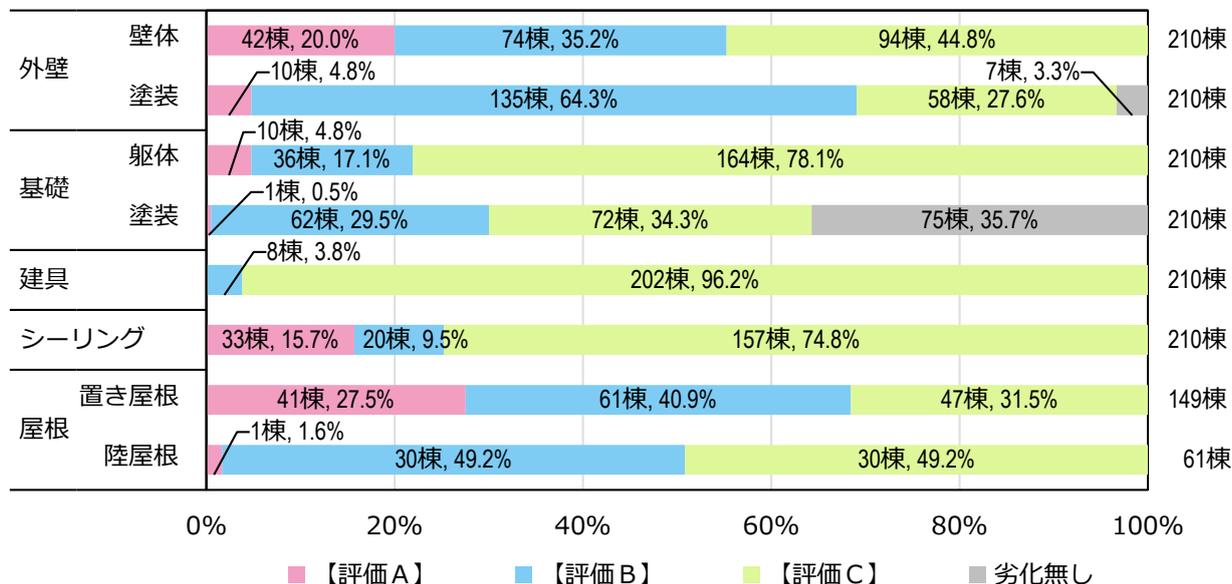
出典：函館市（令和4（2022）年6月）

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

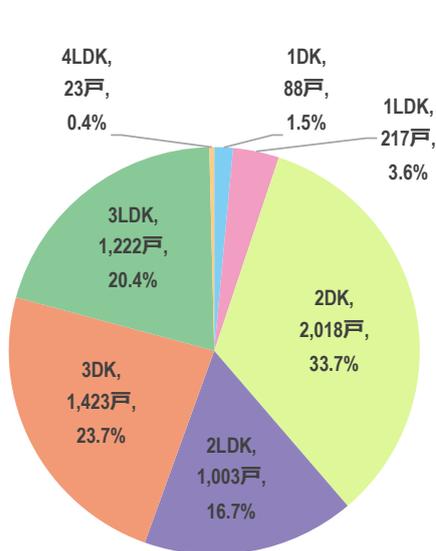


図2-16 主な劣化状況

(4) 住戸規模

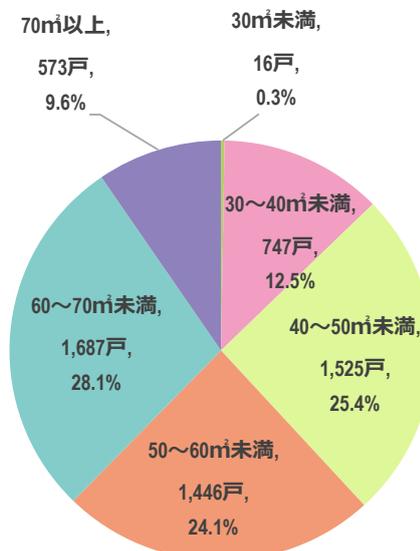
間取りは、2DKが約3割で最も多く、次いで3DK、3LDK、2LDKの順となっています。

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

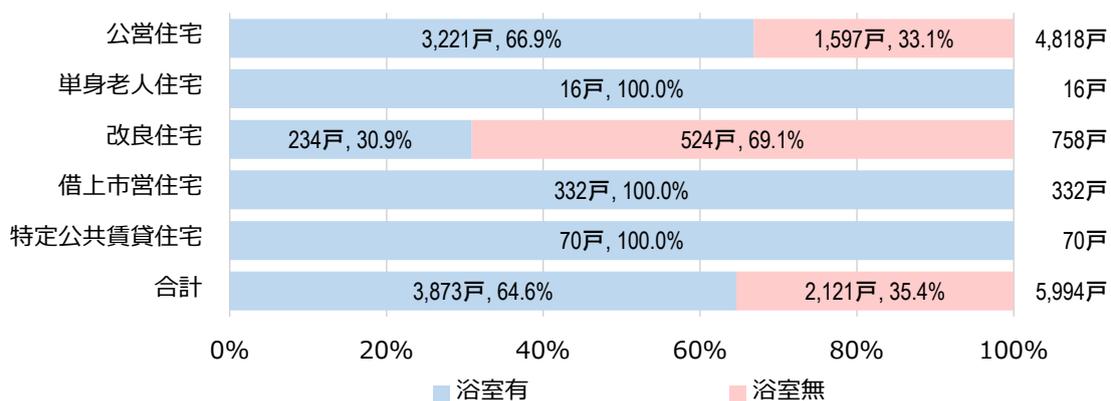


出典：函館市（令和4(2022)年度末）

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。

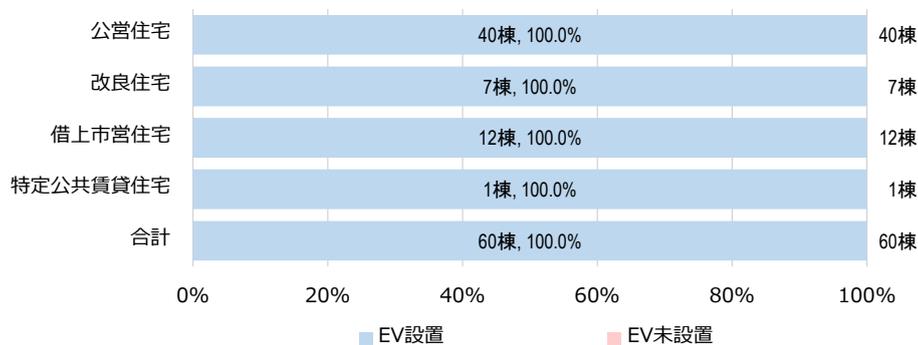


出典：函館市（令和4(2022)年度末）

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。



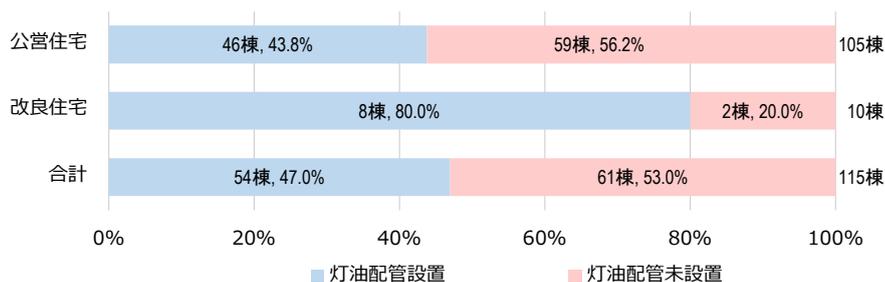
出典：函館市（令和4(2022)年度末）

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。



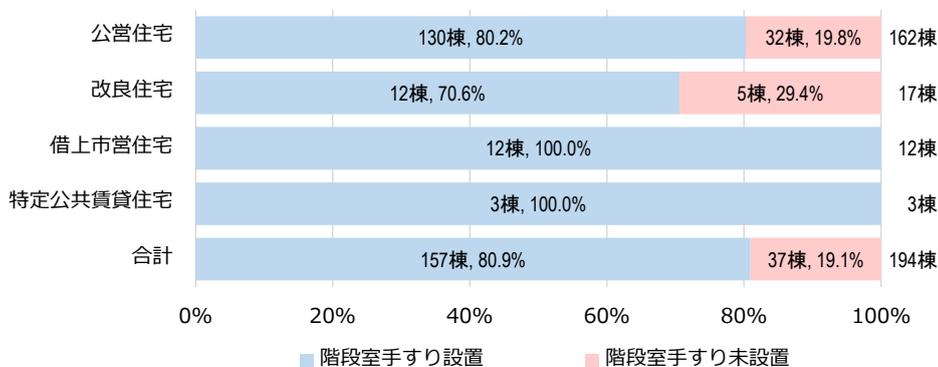
出典：函館市（令和4(2022)年度末）

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。

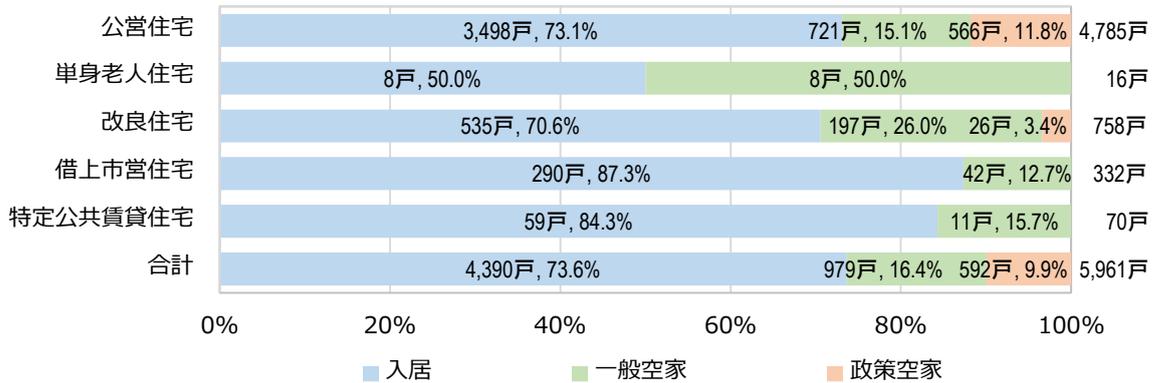


図2-23 入居状況

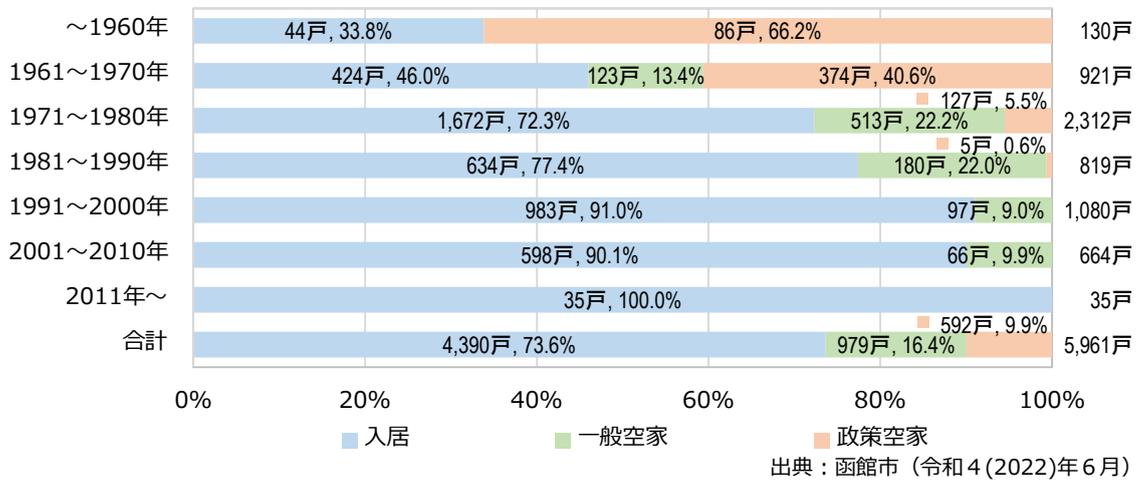


図2-24 建築年代別の入居状況

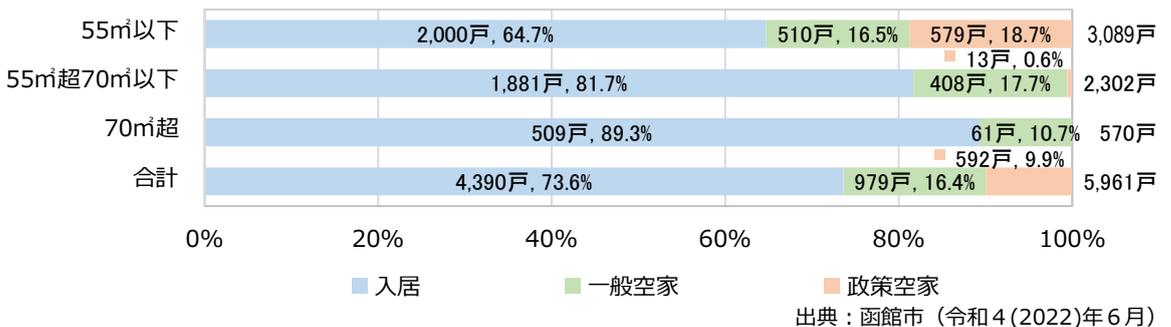
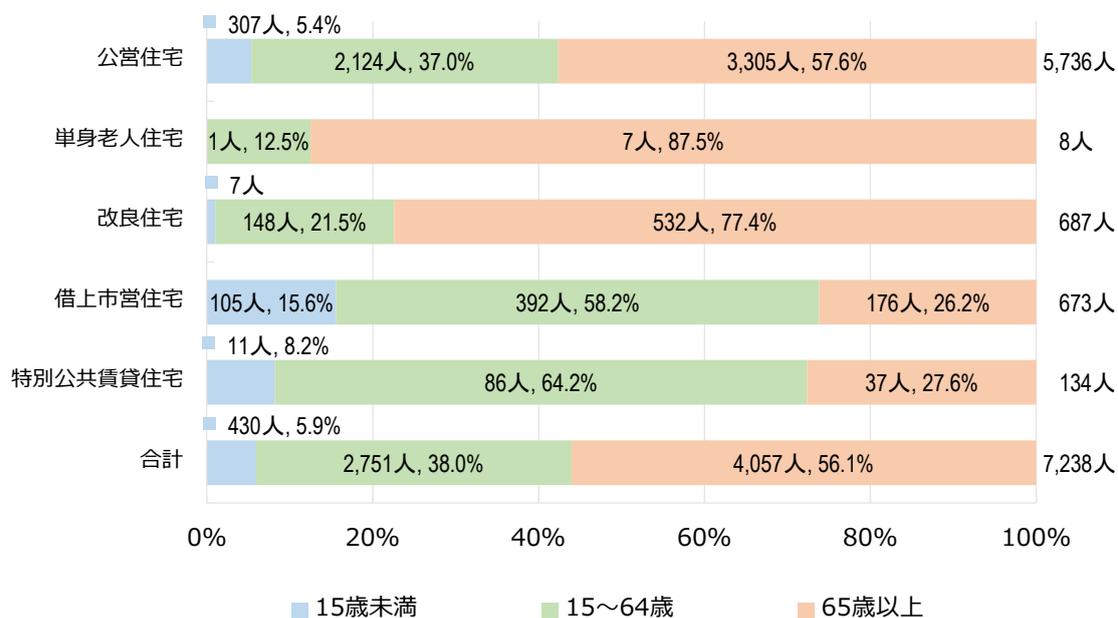


図2-25 住戸規模別の入居状況

(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。

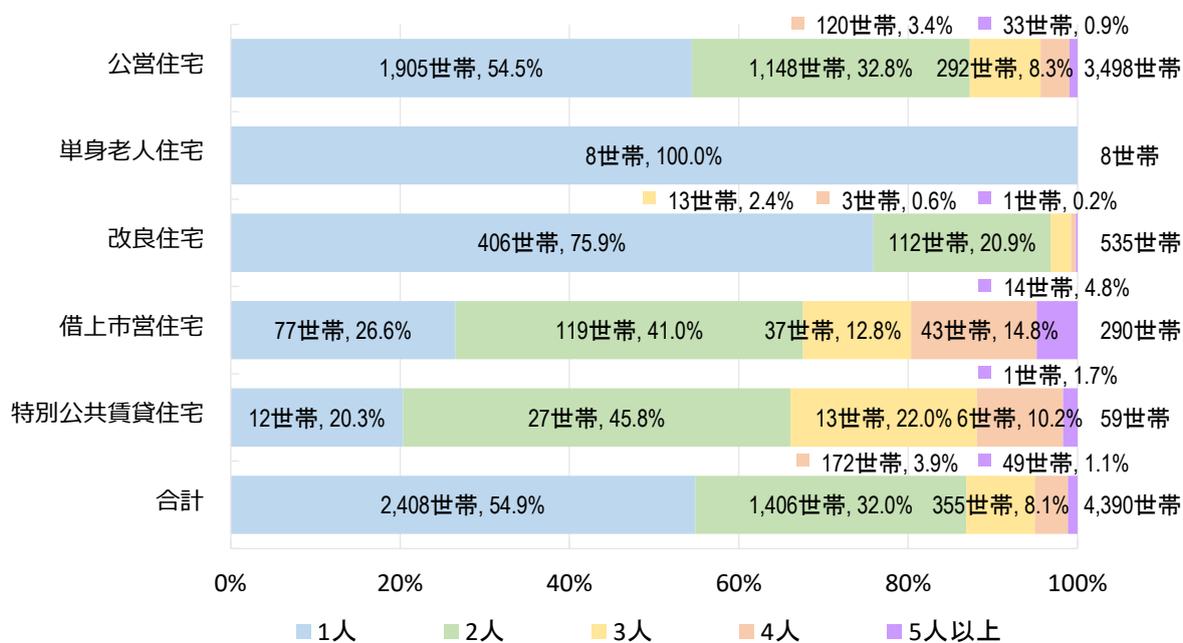


出典：函館市（令和4（2022）年6月）

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。



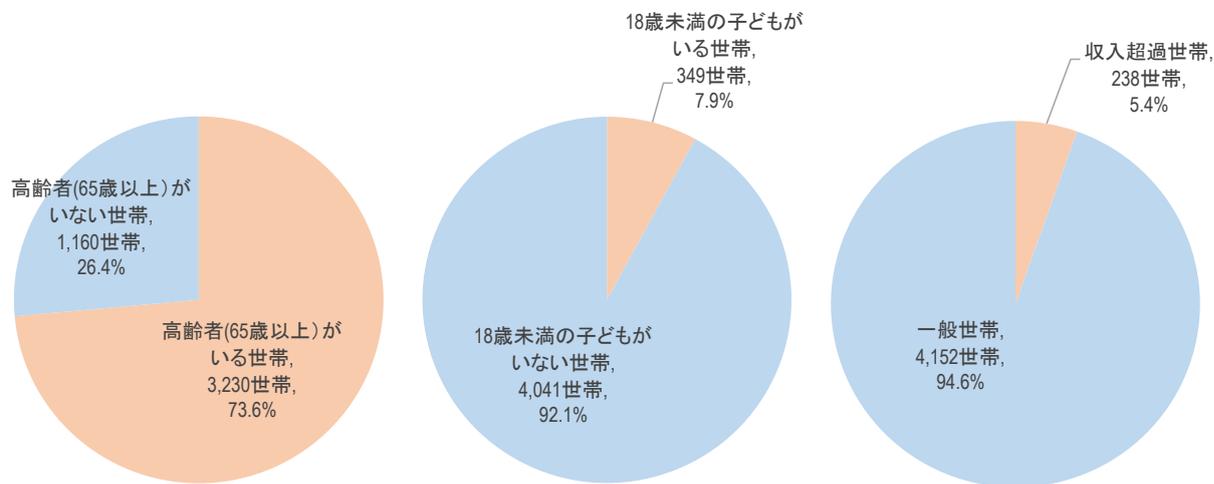
出典：函館市（令和4（2022）年6月）

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。



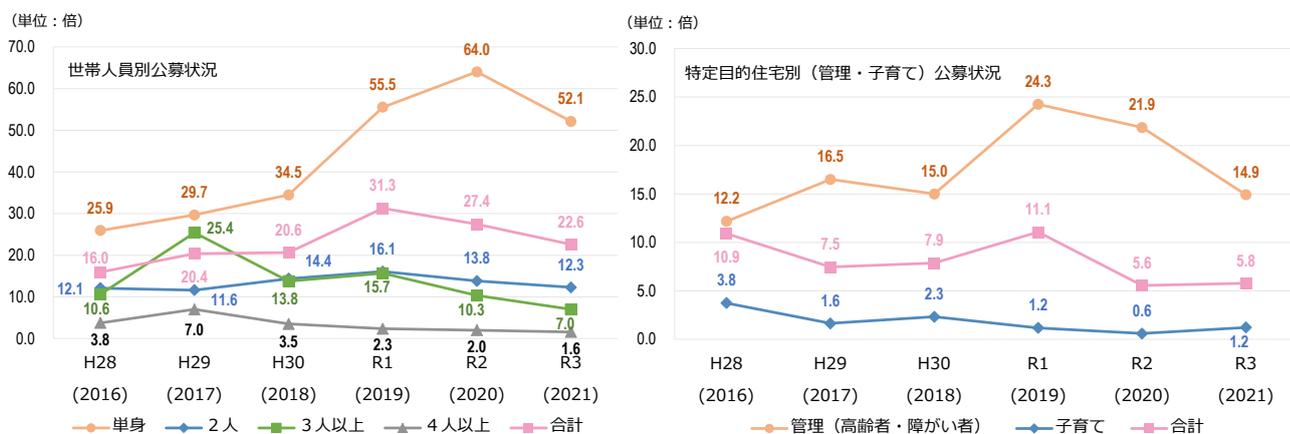
出典：函館市（令和4(2022)年6月）

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、エレベーター一等改修、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。

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。

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相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

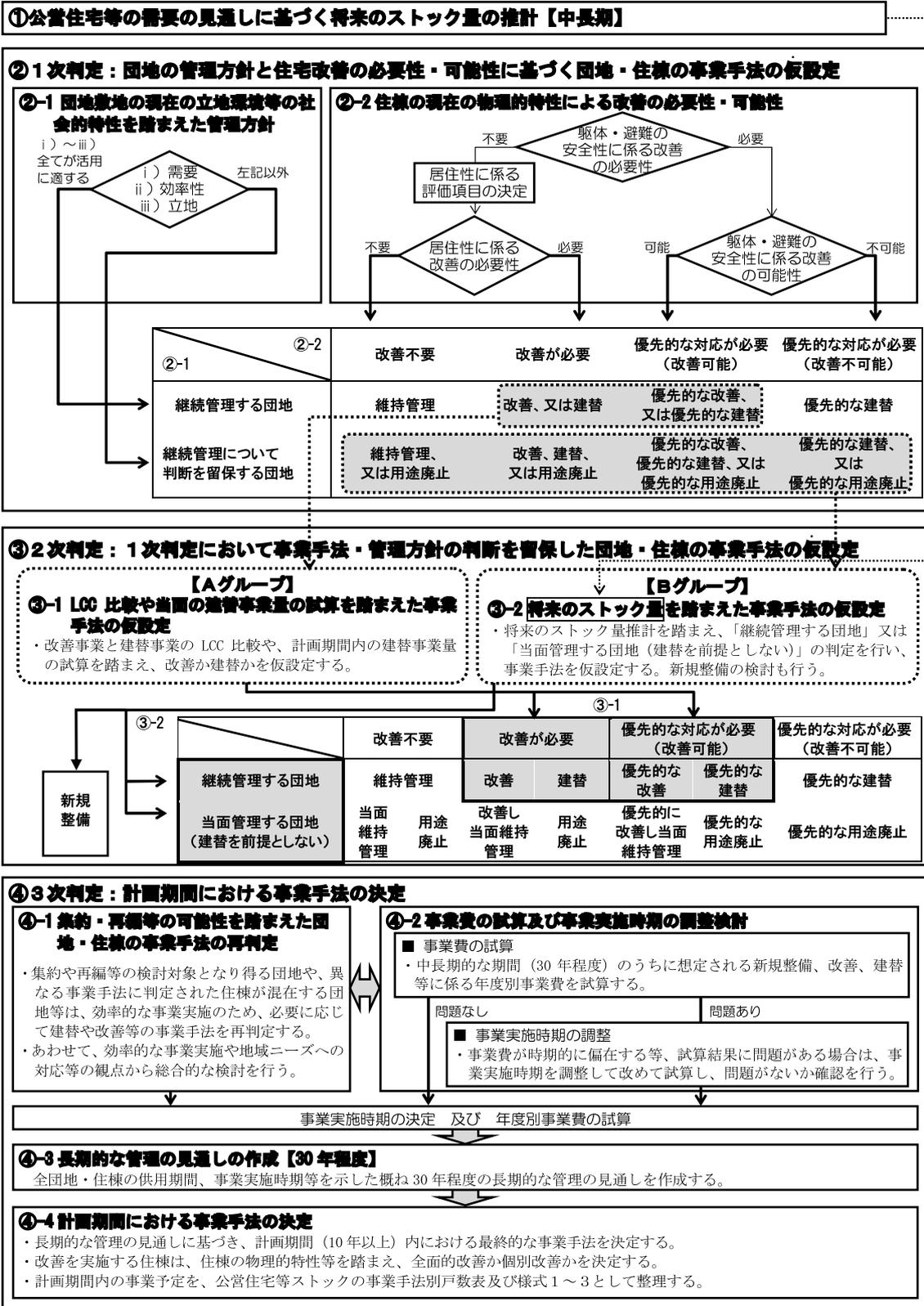
市営住宅等の全ての住棟を事業手法の選定対象としますが、下記の団地は事業手法選定フロー(図4-1)によらず、手法を決定します。

- ・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。

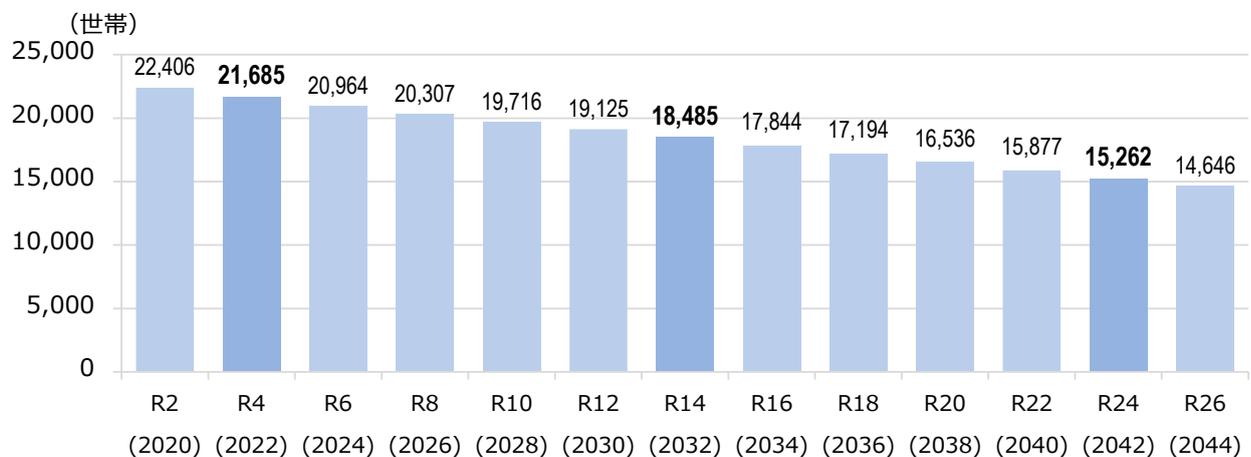
上記により推計した結果、令和14(2032)年の人口は208,076人、一般世帯数は104,462世帯、令和24(2042)年の人口は172,969人、一般世帯数は87,378世帯となります。

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、政策空家としていることから入居率が低く、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、政策空家としていることから入居率が低く、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	<p>【旧市域地区】</p> <p>計1,066戸 (うち借上市営住宅返還130戸)</p> <p>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</p> <p>【戸井地区】計44戸</p> <p>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</p> <p>【恵山地区】計50戸</p> <p>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</p> <p>【南茅部地区】8戸</p> <p>白樺団地</p>	<p>【旧市域地区】</p> <p>計822戸 (うち借上市営住宅返還202戸)</p> <p>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</p> <p>【戸井地区】計24戸</p> <p>小安西団地の一部, 浜町東団地</p> <p>【恵山地区】計89戸</p> <p>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</p> <p>【南茅部地区】計72戸</p> <p>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</p>

※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

第5章 実施方針

- 1 点検の実実施方針
- 2 計画修繕の実実施方針
- 3 改善事業の実実施方針
- 4 建替事業の実実施方針
- 5 管理運営の実実施方針

1 点検の実施方針

(1) 定期点検

- ・建築基準法第12条の規定による法定点検は、今後も引き続き法令に基づき実施します。
- ・法定点検対象外の住棟について、法定点検と同様の点検（以下、あわせて「定期点検」という。）を実施します。

(2) 日常点検

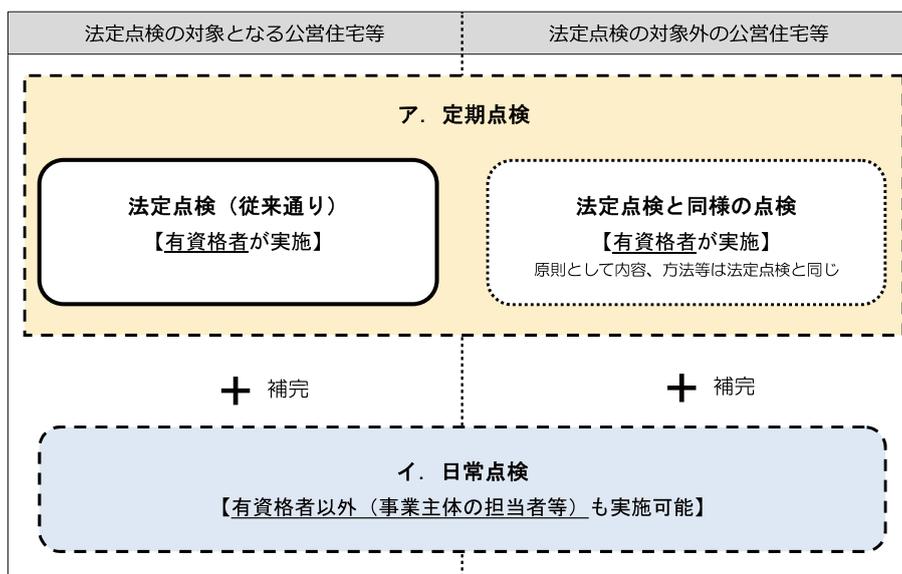
- ・不具合への迅速な対応を図るため、目視により容易に確認することが可能な部位は、目視による日常点検を実施します。
- ・日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28(2016)年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考とします。
- ・実施にあたっては、定期点検と併せた実施や計画修繕前の実施等、効率的に行います。

(3) 住戸内の点検

住戸内の劣化状況は、入居中に定期点検・日常点検を行うことが難しいことから、入居者が退去して空室となった際、住戸内・バルコニー等について点検を実施します。

(4) 点検結果の活用

定期点検・日常点検・退去時に伴う住戸内の点検の結果は、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。



出典：公営住宅等日常点検マニュアル(耐火・準耐火編)

(平成28(2016)年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)

図5-1 定期点検・日常点検の位置づけ

2 計画修繕の実施方針

計画修繕は、経年劣化により老朽化した塗装や設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事は、改善事業（長寿命化型）により対応します。

(1) 実施時期

- ・計画修繕は、予防保全的な観点から修繕項目別の修繕周期表を参考に、定期点検や日常点検の結果を踏まえ実施します。
- ・修繕時期を勘案しつつ、団地単位、住棟単位の効率的な事業実施、市営住宅等事業の全体事業費など、総合的な検討を行い、適切な実施時期を計画します。
- ・残りの耐用年限が短い住棟や用途廃止・建替予定の住棟は、原則、計画修繕を実施せず、不具合の状況に応じた一般修繕で対応します。

(2) 計画修繕の実施

- ・計画修繕は点検結果を踏まえて行うこととします。
- ・工法や使用する材料は、工事費の多寡、耐用年限およびメンテナンス性の良否などを考慮の上、建物の長寿命化を図る視点をもって、総合的に判断します。
- ・修繕内容によっては、同時に実施することでコストの縮減や居住者への負担軽減が図られることや同一団地内で一斉に行うことでコストの縮減が図られることから、修繕実施の際、検討します。
- ・今後の修繕や改善の実施に向け、修繕内容をデータベースに記録し、必要に応じて修繕周期の見直しを行うなど、今後の計画に役立てることとします。

3 改善事業の実施方針

改善事業と位置づけた団地・住棟の状況に応じて、公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱に示されている改善を行います。

(1) 居住性向上型

- ・市営住宅等における利便性、衛生、快適性等、居住性向上のための設備等の改善
【主な改修内容】灯油配管の設置

(2) 福祉対応型

- ・市営住宅等における高齢者、障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善
【主な改修内容】階段室手すりの設置

(3) 安全性確保型

- ・市営住宅等の耐震性、耐火性等の安全性を確保するための設備等の改善
【主な改修内容】避難ハッチの改修

(4) 長寿命化型

- ・市営住宅等の劣化防止、耐久性の向上および維持管理の容易化のための設備等の改善
【主な改修内容】屋根および屋上防水の改修、外壁の改修、給水管の改修

(5) 脱炭素社会対応型

- ・市営住宅等の省エネルギー性能の向上および再生可能エネルギー導入のための設備等の改善
【主な改修内容】該当なし

表 5 - 1 団地別の改善内容

団地名	改善内容
青柳団地	外壁改修，屋上防水改修，灯油配管設置
港 3 丁目 B 団地	外壁改修，屋根改修，灯油配管設置
田家 A 団地	外壁改修，屋上防水改修，灯油配管設置，避難ハッチ改修
深堀団地	外壁改修，屋根改修
湯浜団地の一部	外壁改修，屋上防水改修，給水管改修
旭岡団地の一部	外壁改修，屋根改修，灯油配管設置，階段室手すり設置
本通団地	外壁改修，屋根改修，灯油配管設置
鍛冶 2 丁目団地	灯油配管設置，階段室手すり設置
美原 1 丁目団地	屋上防水改修
本町モデル団地	外壁改修，屋上防水改修，灯油配管設置
弥生団地（特公賃）	外壁改修，屋上防水改修

4 建替事業の実施方針

前計画で建替事業と位置づけた大川団地のほか、本計画で新たに建替事業を位置づける西部地区改良団地、集約用団地は、以下のとおり実施します。

建替事業を行う際は、建替対象となる団地の入居者に対し十分な説明を行います。移転先の確保・調整にあたり、用途廃止予定団地の入居者に対し意向調査を実施するほか、移転期間を十分に確保するなど、住み替えに係る負担軽減に配慮して進めます。

なお、集約化により生じる跡地は、他の公共施設用地への転用のほか、民間への売却や賃貸借等の可能性など、活用方法を検討します。

(1) 大川団地

- ・前計画に基づき、2棟104戸を建設し、松川団地、田家B団地、中道2丁目団地、港3丁目改良団地の移転・用途廃止を計画的に進めます。

(2) 西部地区改良団地、集約用団地

- ・集約後の団地の供給戸数は、将来の入居世帯を見込み、設定します。
- ・西部地区改良団地は、近隣に銭湯がないことから、優先して集約建替とし、2棟50戸（単身用住宅を基本）を建設します。
- ・集約用団地は、湯川団地の一部と旭岡団地の一部の集約化を進めるにあたり、移転先の不足分として、2棟50戸の集約用団地を建設します。
- ・近隣に銭湯がない西部地区改良団地の集約建替を優先して実施します。
- ・高齢化の進行や世帯規模の縮小など、入居者ニーズのほか、身体状況や年齢にかかわらず、誰もが暮らしやすいように、ユニバーサルデザインの視点に立った団地の整備に努めます。
- ・ZEH水準の省エネルギー対策や太陽光発電設備の導入など、国が進めるカーボンニュートラルに対応するための整備手法を検討します。
- ・PPPおよびPFI等の活用により、民間資金やノウハウを活用することで、事業の効率性確保と財政負担の軽減を図るための事業手法について検討します。

5 管理運営の実施方針

市営住宅等について、公営住宅の供給目的を踏まえ、適正な管理運営を進めるための検討を行います。

(1) 維持管理費の適正化に向けた検討

- ・市営住宅等を良質な状態で維持するために行う修繕や改善等を、計画的に行うことで費用の平準化が図られるよう実施します。次回実施する工事の検討を行うにあたっては、建物の劣化状況や入居者ニーズ等を把握するほか、建築資材の高騰など状況を考慮し、事業手法や工法の的確性を検証したうえで進めます。
- ・市営住宅等を管理するうえで発生する修繕費用（一般修繕、空家修繕）について、他地域の事例などを踏まえ、市の負担を適正化するための対応方法を検討します。
- ・今後、市営住宅等における中耐の用途廃止を進めるにあたっては、政策空家が増加することで、入居者が減少し、入居者が負担する共用部やエレベーターの電気代をはじめとした共益費の不足が懸念されます。そのため、共益費または移転に関わる対策を検討します。

(2) 入居需要に応じた入居要件の見直し

- ・単身世帯用住戸の公募倍率が特になくなってきていることに対応するため、入居要件に係る住戸の規格について見直しを行います。

(3) 収入超過者、高額所得者への対応

- ・収入超過者に対し、公営住宅の趣旨を説明するとともに、市から定期的に通知を行うなど、入居者の自主的な退去を促します。
- ・高額所得者に対し、「函館市営住宅高額所得者明渡指導等に関する事務要領」に基づき、市営住宅の明け渡しに関する制度を説明するとともに、相談による詳細な事情の把握や、代替住宅に関する情報提供を行うなどにより、着実な明け渡しに向けた対応を行います。

第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧

- 1 改善事業・用途廃止の実施予定一覧
- 2 建替事業の実施予定一覧
- 3 共同施設に係る事業の実施予定一覧

1 改善事業・用途廃止の実施予定一覧

計画期間内における改善事業・用途廃止について、以下のとおり予定します。

表6-1 改善事業・用途廃止の実施予定一覧

□居住性向上型 ●福祉対応型 △安全性確保型 ○長寿命化型

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期 法定点検	改善事業・用途廃止の実施予定										備考	
						R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)		
青柳	1	27	耐火	H1	R5						□ ○						□灯油配管設置 ○外壁・屋上防水改修
松川	1	24	耐火	S24	-	用途 廃止											
松川	2	24	耐火	S25	-	用途 廃止											
松川	3	24	耐火	S26	-	用途 廃止											
港3丁目B	1	24	耐火	S47	R7						□ ○						□灯油配管設置 ○外壁・屋根改修
田家A	1	24	耐火	H2	R5							□ △ ○					□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	2	16	耐火	H2	R5						□ △ ○						□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	3	20	耐火	H4	R5										□ △ ○		□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	4	30	耐火	H3	R5							□ △ ○					□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	5	20	耐火	H4	R5									□ △ ○			□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	6	20	耐火	H4	R5							□ △ ○					□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	7	20	耐火	H4	R5									□ △ ○			□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	8	30	耐火	H4	R5									□ △ ○			□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	9	16	耐火	H4	R5									□ △ ○			□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	10	16	耐火	H3	R5							□ △ ○					□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	11	16	耐火	H3	R5							□ △ ○					□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	12	24	耐火	S62	R5						□ △ ○						□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	13	16	耐火	S63	R5				□ △ ○								□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	14	24	耐火	S63	R5									□ △ ○			□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	15	16	耐火	H1	R5						□ △ ○						□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	16	12	耐火	H1	R5							□ △ ○					□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	17	12	耐火	H1	R5									□ △ ○			□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	18	20	耐火	H2	R5									□ △ ○			□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	19	20	耐火	H1	R5							□ △ ○					□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	20	20	耐火	S62	R5				□ △ ○								□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家B	1~6	6	簡二	S31	-		用途 廃止										
田家B	7~12	6	簡二	S31	-		用途 廃止										
田家B	13~18	6	簡二	S32	-		用途 廃止										

□居住性向上型 ●福祉対応型 △安全性確保型 ○長寿命化型

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検 時期	改善事業・用途廃止の実施予定										備考	
					法定点検	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)		
田家B	19~24	6	簡二	S32	-		用途 廃止										
田家B	25~28	4	簡二	S33	-		用途 廃止										
田家B	29~34	6	簡二	S32	-		用途 廃止										
田家B	35~40	6	簡二	S32	-		用途 廃止										
田家B	41~46	6	簡二	S33	-		用途 廃止										
田家B	47~52	6	簡二	S33	-		用途 廃止										
田家B	53~58	6	簡二	S33	-		用途 廃止										
深堀	1	20	耐火	S60	R5				○								○外壁・屋根改修
深堀	2	25	耐火	S60	R5		○										○外壁・屋根改修
深堀	3	24	耐火	S57	R5					○							○外壁・屋根改修
深堀	4	20	耐火	S58	R5				○								○外壁・屋根改修
深堀	5	24	耐火	S58	R5				○								○外壁・屋根改修
深堀	6	20	耐火	S57	R5						○						○外壁・屋根改修
深堀	7	8	耐火	S60	R5			○									○外壁・屋根改修
深堀	8	16	耐火	S61	R5			○									○外壁・屋根改修
深堀	9	24	耐火	S56	R5			○									○外壁・屋根改修
深堀	10	24	耐火	S59	R5						○						○外壁・屋根改修
深堀	11	22	耐火	S59	R5					○							○外壁・屋根改修
湯浜	2	106	耐火	S49	R5			○									○外壁・屋上防水改修
湯浜	3	105	耐火	S49	R5			○									○給水管改修
湯川	1~4	4	簡二	S43	-											用途 廃止	
湯川	5~10	6	簡二	S43	-											用途 廃止	
湯川	11~16	6	簡二	S43	-											用途 廃止	
湯川	17~20	4	簡二	S43	-											用途 廃止	
湯川	21~24	4	簡二	S43	-											用途 廃止	
湯川	25~28	4	簡二	S43	-											用途 廃止	
湯川	29~32	4	簡二	S43	-											用途 廃止	
湯川	33~36	4	簡二	S44	-											用途 廃止	
湯川	37~40	4	簡二	S44	-											用途 廃止	
湯川	41~46	6	簡二	S43	-											用途 廃止	
湯川	47~52	6	簡二	S43	-											用途 廃止	
湯川	53~58	6	簡二	S43	-											用途 廃止	

□居住性向上型 ●福祉対応型 △安全性確保型 ○長寿命化型

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検 時期	改善事業・用途廃止の実施予定										備考	
					法定点検	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)		
湯川	59~64	6	簡二	S43	-										用途 廃止		
湯川	65~68	4	簡平	S43	-								用途 廃止				
湯川	69~72	4	簡平	S43	-								用途 廃止				
湯川	73~76	4	簡平	S43	-								用途 廃止				
湯川	77~80	4	簡平	S43	-								用途 廃止				
湯川	81~84	4	簡平	S43	-								用途 廃止				
湯川	85~88	4	簡平	S43	-								用途 廃止				
湯川	89~92	4	簡平	S43	-								用途 廃止				
湯川	93~96	4	簡平	S43	-								用途 廃止				
湯川	97~100	4	簡平	S43	-								用途 廃止				
湯川	101~104	4	簡平	S44	-								用途 廃止				
湯川	105~108	4	簡平	S43	-								用途 廃止				
湯川	109~112	4	簡平	S44	-								用途 廃止				
湯川	113~116	4	簡平	S44	-								用途 廃止				
湯川	117~120	4	簡平	S43	-								用途 廃止				
湯川	121~124	4	簡平	S43	-								用途 廃止				
湯川	125~128	4	簡平	S43	-								用途 廃止				
湯川	129~132	4	簡平	S43	-								用途 廃止				
湯川	133~136	4	簡平	S43	-								用途 廃止				
湯川	137~140	4	簡平	S43	-								用途 廃止				
湯川	141~144	4	簡平	S43	-								用途 廃止				
湯川	145~148	4	簡平	S43	-								用途 廃止				
湯川	149~152	4	簡平	S43	-								用途 廃止				
湯川	153~158	6	簡平	S43	-								用途 廃止				
湯川	159~164	6	簡平	S43	-								用途 廃止				
湯川	165~170	6	簡平	S43	-								用途 廃止				
湯川	171~174	4	簡平	S47	-								用途 廃止				
湯川	175~180	6	簡平	S44	-								用途 廃止				
湯川	181~184	4	簡平	S47	-								用途 廃止				
湯川	185~190	6	簡平	S44	-								用途 廃止				
湯川	191~194	4	簡平	S47	-								用途 廃止				
湯川	195~200	6	簡平	S44	-								用途 廃止				

□居住性向上型 ●福祉対応型 △安全性確保型 ○長寿命化型

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検 時期	改善事業・用途廃止の実施予定										備考	
					法定点検	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)		
湯川	201~204	4	簡平	S44	-						用途 廃止						
湯川	205~208	4	簡平	S44	-						用途 廃止						
湯川	209~212	4	簡平	S44	-						用途 廃止						
湯川	213~216	4	簡平	S44	-						用途 廃止						
湯川	217~220	4	簡平	S44	-						用途 廃止						
湯川	221~224	4	簡平	S44	-						用途 廃止						
湯川	225~228	4	簡平	S46	-						用途 廃止						
湯川	229~232	4	簡平	S46	-						用途 廃止						
湯川	233~236	4	簡平	S44	-						用途 廃止						
湯川	237~242	6	簡二	S44	-								用途 廃止				
湯川	243~248	6	簡二	S44	-								用途 廃止				
湯川	249~254	6	簡二	S44	-								用途 廃止				
湯川	255~260	6	簡二	S44	-								用途 廃止				
湯川	261~266	6	簡二	S45	-								用途 廃止				
湯川	291~296	6	簡二	S44	-									用途 廃止			
湯川	297~302	6	簡二	S44	-									用途 廃止			
湯川	303~308	6	簡二	S44	-									用途 廃止			
湯川	309~314	6	簡二	S44	-									用途 廃止			
湯川	315~320	6	簡二	S44	-									用途 廃止			
湯川	321~326	6	簡二	S44	-									用途 廃止			
湯川	327~332	6	簡二	S45	-									用途 廃止			
湯川	333~334	2	簡平	S46	-						用途 廃止						
湯川	335~336	2	簡平	S45	-						用途 廃止						
湯川	337~340	4	簡平	S45	-						用途 廃止						
湯川	341~344	4	簡平	S46	-						用途 廃止						
湯川	345~348	4	簡平	S45	-						用途 廃止						
湯川	349~352	4	簡平	S46	-						用途 廃止						
湯川	353~356	4	簡平	S45	-						用途 廃止						
湯川	357~360	4	簡平	S46	-						用途 廃止						
湯川	361~364	4	簡平	S45	-						用途 廃止						
湯川	365~370	6	簡二	S48	-									用途 廃止			
湯川	371~376	6	簡二	S48	-									用途 廃止			

□居住性向上型 ●福祉対応型 △安全性確保型 ○長寿命化型

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期	改善事業・用途廃止の実施予定										備考
					法定点検	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	
湯川	7	16	耐火	S46	-										用途廃止	
湯川	8	16	耐火	S47	-										用途廃止	
湯川	9	16	耐火	S47	-										用途廃止	
湯川	35	24	耐火	S50	-				用途廃止							
旭岡	1-25	16	耐火	S61	R7										□ ● ○	□灯油配管設置 ●階段室手すり設置 ○外壁・屋根改修
旭岡	1-26	16	耐火	S61	R7										□ ● ○	□灯油配管設置 ●階段室手すり設置 ○外壁・屋根改修
旭岡	1-27	24	耐火	S59	R7									□ ● ○		□灯油配管設置 ●階段室手すり設置 ○外壁・屋根改修
旭岡	1-28	24	耐火	S57	R7									□ ● ○		□灯油配管設置 ●階段室手すり設置 ○外壁・屋根改修
旭岡	2-17	24	耐火	S54	-										用途廃止	
旭岡	2-18	32	耐火	S55	-										用途廃止	
旭岡	2-22	16	耐火	S57	-										用途廃止	
旭岡	2-23	16	耐火	S57	-										用途廃止	
旭岡	3-10	16	耐火	S56	-										□ ● ○	□灯油配管設置 ●階段室手すり設置 ○外壁・屋根改修
旭岡	3-12	24	耐火	S56	-										□ ● ○	□灯油配管設置 ●階段室手すり設置 ○外壁・屋根改修
旭岡	3-13	16	耐火	S58	-										□ ● ○	□灯油配管設置 ●階段室手すり設置 ○外壁・屋根改修
旭岡	3-14	24	耐火	S56	-										□ ● ○	□灯油配管設置 ●階段室手すり設置 ○外壁・屋根改修
旭岡	3-16	24	耐火	S56	-										□ ● ○	□灯油配管設置 ●階段室手すり設置 ○外壁・屋根改修
中道2丁目	1	2	簡平	S43	-				用途廃止							
中道2丁目	2	4	簡平	S43	-				用途廃止							
中道2丁目	3	4	簡平	S44	-				用途廃止							
中道2丁目	4	4	簡平	S43	-				用途廃止							
中道2丁目	5	4	簡平	S44	-				用途廃止							
中道2丁目	6	4	簡平	S44	-				用途廃止							
中道2丁目	7	4	簡平	S45	-				用途廃止							
中道2丁目	8	4	簡平	S44	-				用途廃止							
中道2丁目	9	4	簡平	S44	-				用途廃止							
中道2丁目	10	4	簡平	S44	-				用途廃止							
中道2丁目	11	4	簡二	S44	-				用途廃止							
中道2丁目	12	4	簡二	S44	-				用途廃止							
中道2丁目	13	6	簡二	S43	-				用途廃止							
中道2丁目	14	4	簡二	S43	-				用途廃止							
中道2丁目	15	6	簡二	S45	-				用途廃止							

※旭岡団地は、集約時の移転先として改善事業を行うため、移転対象の同居者の意向を踏まえ、1丁目または3丁目のいずれかの住棟を改善対象とする。

□居住性向上型 ●福祉対応型 △安全性確保型 ○長寿命化型

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期	改善事業・用途廃止の実施予定										備考		
					法定点検	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)			
中道2丁目	16	6	簡二	S45	-			用途 廃止										
中道2丁目	17	4	簡平	S46	-			用途 廃止										
中道2丁目	18	4	簡平	S46	-			用途 廃止										
中道2丁目	19	4	簡平	S46	-			用途 廃止										
中道2丁目	20	4	簡平	S46	-			用途 廃止										
中道2丁目	23	6	簡二	S46	-			用途 廃止										
中道2丁目	24	6	簡二	S46	-			用途 廃止										
中道2丁目	25	4	簡平	S46	-			用途 廃止										
中道2丁目	26	4	簡平	S46	-			用途 廃止										
中道2丁目	27	4	簡平	S47	-			用途 廃止										
中道2丁目	28	4	簡平	S47	-			用途 廃止										
中道2丁目	29	4	簡平	S47	-			用途 廃止										
中道2丁目	30	2	簡平	S47	-			用途 廃止										
中道2丁目	31	4	簡平	S47	-			用途 廃止										
中道2丁目	32	4	簡平	S47	-			用途 廃止										
中道2丁目	33	4	簡平	S47	-			用途 廃止										
中道2丁目	34	4	簡平	S47	-			用途 廃止										
中道2丁目	35	4	簡平	S47	-			用途 廃止										
中道2丁目	36	4	簡平	S47	-			用途 廃止										
本通	1	24	耐火	S51	R7										□ ○		□灯油配管設置 ○外壁・屋根改修	
本通	2	24	耐火	S52	R7										□ ○		□灯油配管設置 ○外壁・屋根改修	
鍛冶2丁目	1	24	耐火	S49	R6	□ ●											□灯油配管設置 ●階段室手すり設置	
鍛冶2丁目	2	24	耐火	S48	R6	□ ●											□灯油配管設置 ●階段室手すり設置	
鍛冶2丁目	3	24	耐火	S48	R6	□ ●											□灯油配管設置 ●階段室手すり設置	
鍛冶2丁目	4	24	耐火	S49	R6		□ ●										□灯油配管設置 ●階段室手すり設置	
鍛冶2丁目	5	24	耐火	S50	R6		□ ●										□灯油配管設置 ●階段室手すり設置	
鍛冶2丁目	6	24	耐火	S51	R6		□ ●										□灯油配管設置 ●階段室手すり設置	
鍛冶2丁目	7	24	耐火	S50	R6		□ ●										□灯油配管設置 ●階段室手すり設置	
鍛冶2丁目	8	16	耐火	S50	R6			□ ●									□灯油配管設置 ●階段室手すり設置	
鍛冶2丁目	9	16	耐火	S51	R6			□ ●									□灯油配管設置 ●階段室手すり設置	
美原1丁目	1	46	耐火	S53	R7												○屋上防水改修	
釜谷町	1	2	簡平	S47	-												用途 廃止	

□居住性向上型 ●福祉対応型 △安全性確保型 ○長寿命化型

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検 時期	改善事業・用途廃止の実施予定										備考	
					法定点検	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)		
釜谷町	2	4	簡平	S47	-							用途 廃止					
汐首町	1	4	簡平	S49	-								用途 廃止				
汐首町	2	4	簡平	S49	-								用途 廃止				
弁才町	1	4	簡平	S39	-		用途 廃止										
東浜町	1	4	簡平	S47	-											用途 廃止	
東浜町	2	4	簡平	S47	-											用途 廃止	
東浜町	3	2	簡平	S47	-											用途 廃止	
戸井沢	1	4	簡平	S44	-						用途 廃止						
戸井沢	2	4	簡平	S43	-						用途 廃止						
戸井沢	3	4	簡平	S43	-						用途 廃止						
戸井沢	4	4	簡平	S44	-						用途 廃止						
女那川第2	1	4	簡平	S44	-											用途 廃止	
女那川第2	2	4	簡平	S44	-											用途 廃止	
女那川第2	3	4	簡平	S45	-											用途 廃止	
川上	1	4	簡平	S46	-			用途 廃止									
川上	2	4	簡平	S46	-			用途 廃止									
川上	3	4	簡平	S46	-			用途 廃止									
川上	4	4	簡平	S46	-			用途 廃止									
川上	5	4	簡平	S46	-			用途 廃止									
日ノ浜第1	1	2	簡平	S54	-		用途 廃止										
日ノ浜第1	2	4	簡平	S54	-		用途 廃止										
日ノ浜第1	3	2	簡平	S37	-		用途 廃止										
日ノ浜第1	4	4	簡平	S37	-		用途 廃止										
恵山第2	1	4	簡平	S42	-							用途 廃止					
恵山第2	2	2	簡平	S42	-							用途 廃止					
白樺	1	4	簡平	S43	-							用途 廃止					
白樺	2	4	簡平	S43	-							用途 廃止					
ウエスト プラザ基坂	1	15	耐火	H12	-								用途 廃止				
ベイコート 末広	1	14	耐火	H13	-											用途 廃止	
シーサイド テラス日和坂	1	22	耐火	H11	-							用途 廃止					
グランシア 大手町	1	21	耐火	H13	-								用途 廃止				
A-サム サカエ	1	40	耐火	H14	-											用途 廃止	

□居住性向上型 ●福祉対応型 △安全性確保型 ○長寿命化型

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検 時期	改善事業・用途廃止の実施予定										備考	
					法定点検	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)		
メゾン松風	1	18	耐火	H11	-									用途 廃止			
弁天改良	1	50	耐火	S43	-									用途 廃止			
大町改良	1	24	耐火	S46	-									用途 廃止			
豊川改良	1	30	耐火	S45	-									用途 廃止			
港3丁目 改良	1	6	簡二	S42	-			用途 廃止									
港3丁目 改良	2	6	簡二	S42	-			用途 廃止									
港3丁目 改良	3	6	簡二	S42	-			用途 廃止									
港3丁目 改良	4	6	簡二	S42	-			用途 廃止									
港3丁目 改良	5	24	耐火	S41	-			用途 廃止									
本町モデル	1	16	耐火	S58	R7									□ ○			□灯油配管設置 ○外壁・屋上防水改修
弥生 (特公賃)	1	30	耐火	H9	R7	○											○外壁・屋上防水改修

2 建替事業の実施予定一覧

計画期間内における大川団地の建替事業について、前計画に基づき以下のとおり実施します。
また、西部地区改良団地、集約用団地について、以下のとおり予定します。

表6-2 建替事業の実施予定一覧

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		建替整備予定年度	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検		
大川	3	62	RC	R4	-	-	R5	集会所併設
大川	4	42	RC	R5	-	-	R6	-
西部地区改良	1	25	RC	R9	-	-	R9	-
西部地区改良	2	25	RC	R9	-	-	R9	-
集約用	1	25	RC	R12	-	-	R12	-
集約用	2	25	RC	R12	-	-	R12	-

3 共同施設に係る事業の実施予定一覧

計画期間内における共同施設に係る事業の実施予定はありません。

表6-3 共同施設に係る事業の実施予定一覧

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考	
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)		
港2丁目	集会所	H7	-	R5												デイスサービスと併設
田家A	集会所	H4	-	R5												
深堀	集会所	S59	R5	-												11号棟と併設
花園	集会所	H9	-	R5												認定こども園と併設
日吉3丁目	集会所	H23	-	R5												
湯川	集会所	S56	-	R6												
旭岡	1丁目集会所	S55	-	R7												
旭岡	2丁目集会所	H1	-	R7												図書室と併設
日乃出改良	集会所	S48	R7	-												2号棟と併設
五稜郭改良	共同浴場	H24	R7	-												5号棟と併設

該当なし

第7章 ライフサイクルコスト（LCC）

- 1 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出の考え方
- 2 LCCの算出結果
- 3 LCCの縮減効果の算出結果

1 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出の考え方

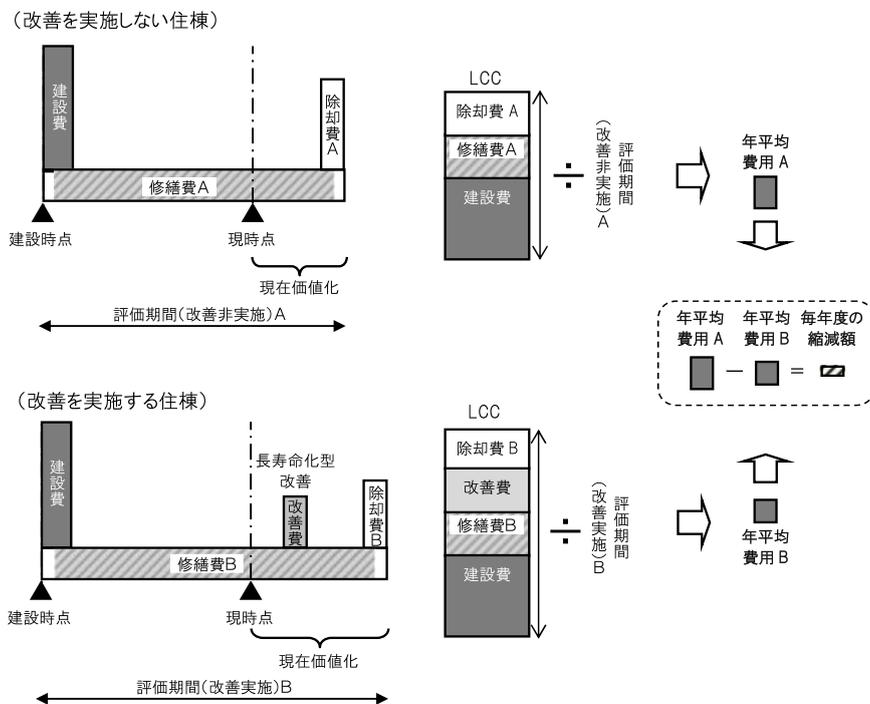
建替事業を行う住棟はライフサイクルコスト（以下、「LCC」という。）を、長寿命化型改善事業を行う住棟はLCCの縮減効果を、それぞれ策定指針に基づき以下の考え方により算出します。

【建替事業を行う住棟のLCC算定】

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

【長寿命化型改善事業を行う住棟のLCC算定】

- ① 1棟のLCC縮減効果 = ②LCC（計画前） - ③LCC（計画後）
 - ②LCC（計画前） = (建設費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間（改善非実施）
 - ③LCC（計画後） = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間（改善実施）
- ※①～③の単位は〔千円/棟・年〕



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）

図7-1 LCCの算出イメージ

- ・ 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
(長寿命化型改善事業は、建設当時の標準建設費×公営住宅法施行規則第23条の率)
 - ・ 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額*
 - ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額*。策定指針で示されている修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費
 - ・ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額*
- ※将来的に発生する改善費，修繕費，除却費は，社会的割引率（4%）を適用して，現在価値化し算出

2 LCCの算出結果

計画期間内に実施する建替事業について、LCCの算出結果を以下に示します。

表7-1 LCCの算出結果

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	LCC (千円/ 棟・年)
大川	3	62	RC	R4	28,374
大川	4	42	RC	R5	19,457
西部地区改良	1	25	RC	R9	12,968
西部地区改良	2	25	RC	R9	12,968
集約用	1	25	RC	R12	12,968
集約用	2	25	RC	R12	12,968

3 LCCの縮減効果の算出結果

計画期間内に実施する長寿命化型改善事業について、LCCの縮減効果を以下に示します。

表7-2 LCC縮減効果の算出結果

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	LCC 縮減効果 (千円/ 棟・年)	団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	LCC 縮減効果 (千円/ 棟・年)
青柳	1	27	耐火	H1	3,256	深堀	1	20	耐火	S60	2,436
港3丁目B	1	24	耐火	S47	892	深堀	2	25	耐火	S60	2,970
田家A	1	24	耐火	H2	2,039	深堀	3	24	耐火	S57	3,031
田家A	2	16	耐火	H2	1,388	深堀	4	20	耐火	S58	2,476
田家A	3	20	耐火	H4	1,837	深堀	5	24	耐火	S58	3,001
田家A	4	30	耐火	H3	1,806	深堀	6	20	耐火	S57	2,596
田家A	5	20	耐火	H4	1,810	深堀	7	8	耐火	S60	769
田家A	6	20	耐火	H4	1,783	深堀	8	16	耐火	S61	1,885
田家A	7	20	耐火	H4	1,810	深堀	9	24	耐火	S56	2,964
田家A	8	30	耐火	H4	2,723	深堀	10	24	耐火	S59	2,997
田家A	9	16	耐火	H4	1,458	深堀	11	22	耐火	S59	2,789
田家A	10	16	耐火	H3	1,312	湯浜	2	106	耐火	S49	7,468
田家A	11	16	耐火	H3	1,363	湯浜	3	105	耐火	S49	10,532
田家A	12	24	耐火	S62	2,310	旭岡	1-25	16	耐火	S61	1,715
田家A	13	16	耐火	S63	1,435	旭岡	1-26	16	耐火	S61	1,711
田家A	14	24	耐火	S63	2,276	旭岡	1-27	24	耐火	S59	2,555
田家A	15	16	耐火	H1	1,365	旭岡	1-28	24	耐火	S57	2,507
田家A	16	12	耐火	H1	1,039	旭岡	3-10	16	耐火	S56	1,646
田家A	17	12	耐火	H1	1,056	旭岡	3-12	24	耐火	S56	2,354
田家A	18	20	耐火	H2	1,779	旭岡	3-13	16	耐火	S58	1,668
田家A	19	20	耐火	H1	1,760	旭岡	3-14	24	耐火	S56	2,391
田家A	20	20	耐火	S62	1,974	旭岡	3-16	24	耐火	S56	2,430
						本通	1	24	耐火	S51	1,300
						本通	2	24	耐火	S52	1,375
						美原1丁目	1	46	耐火	S53	6,139
						本町モデル	1	16	耐火	S58	1,686
						弥生(特公賃)	1	30	耐火	H9	3,101

※旭岡団地は、集約時の移転先として改善事業を行うため、移転対象の入居者の意向を踏まえ、1丁目または3丁目のいずれかの住棟を改善対象とする。

資料編

- 1 団地配置図
- 2 団地写真
- 3 劣化状況調査
- 4 前計画の事業実施状況
- 5 事業手法の選定
- 6 事業計画
- 7 日常点検表
- 8 修繕周期表
- 9 長寿命化に係る
交付金対象事業
- 10 地区区分

1 団地配置図

旧市域の団地配置図

北部地区				
区分	No.	団地名称	住棟数	管理戸数
公営住宅	4	港2丁目団地	2	130
公営住宅	5	港3丁目B団地	1	24
改良住宅	5	港3丁目改良団地	5	48

北東部地区				
区分	No.	団地名称	住棟数	管理戸数
公営住宅	15	中道2丁目団地	34	142
公営住宅	16	本通団地	2	48
公営住宅	17	鍛冶2丁目団地	9	200
公営住宅	18	美原1丁目団地	1	46

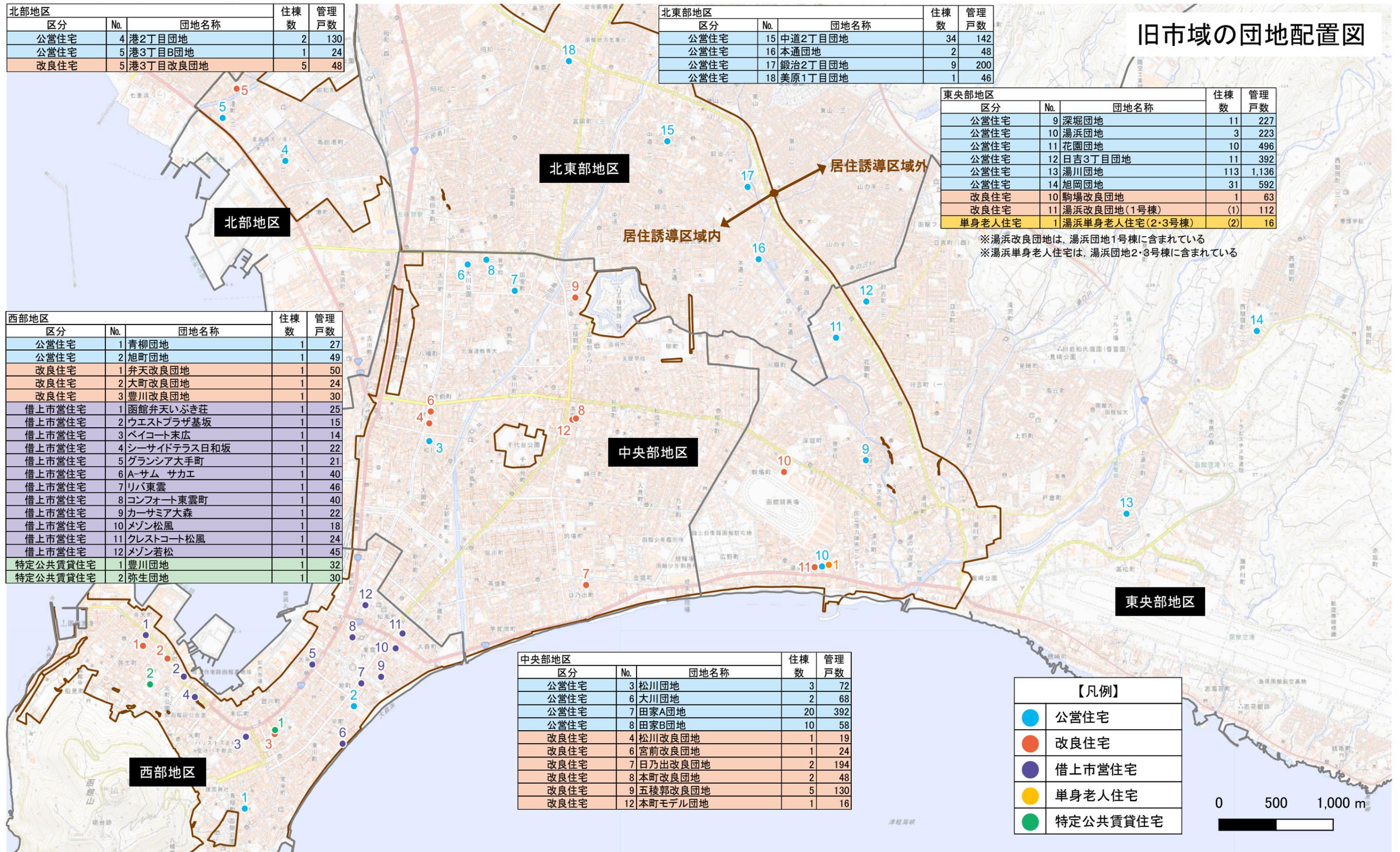
東央部地区				
区分	No.	団地名称	住棟数	管理戸数
公営住宅	9	深堀団地	11	227
公営住宅	10	湯浜団地	3	223
公営住宅	11	花園団地	10	496
公営住宅	12	日吉3丁目団地	11	392
公営住宅	13	湯川団地	113	1,136
公営住宅	14	旭岡団地	31	592
改良住宅	10	駒場改良団地	1	63
改良住宅	11	湯浜改良団地(1号棟)	(1)	112
単身老人住宅	1	湯浜単身老人住宅(2・3号棟)	(2)	16

※湯浜改良団地は、湯浜団地1号棟に含まれている
 ※湯浜単身老人住宅は、湯浜団地2・3号棟に含まれている

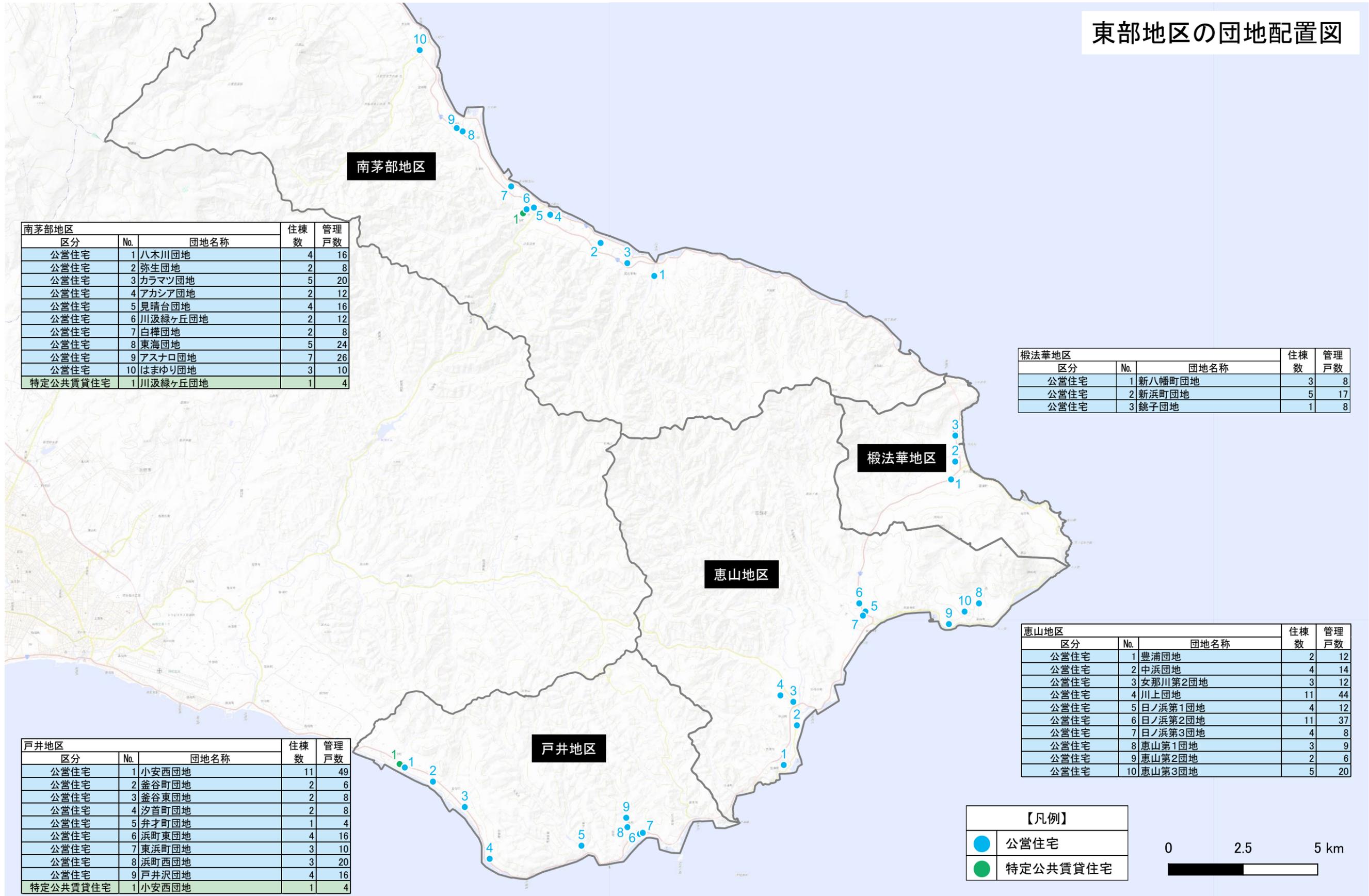
西部地区				
区分	No.	団地名称	住棟数	管理戸数
公営住宅	1	青柳団地	1	27
公営住宅	2	旭町団地	1	49
改良住宅	1	弁天改良団地	1	50
改良住宅	2	大町改良団地	1	24
改良住宅	3	豊川改良団地	1	30
借上市営住宅	1	函館弁天いぶき荘	1	25
借上市営住宅	2	ウエストプラザ基坂	1	15
借上市営住宅	3	ペイコト末広	1	14
借上市営住宅	4	シーサイドテラス日和坂	1	22
借上市営住宅	5	グランシア大手町	1	21
借上市営住宅	6	A-サム サカエ	1	40
借上市営住宅	7	リバ東雲	1	46
借上市営住宅	8	コンフォート東雲町	1	40
借上市営住宅	9	カーサミア大森	1	22
借上市営住宅	10	メゾン松風	1	18
借上市営住宅	11	クレストコート松風	1	24
借上市営住宅	12	メゾン若松	1	45
特定公共賃貸住宅	1	豊川団地	1	32
特定公共賃貸住宅	2	弥生団地	1	30

中央部地区				
区分	No.	団地名称	住棟数	管理戸数
公営住宅	3	松川団地	3	72
公営住宅	6	大川団地	2	68
公営住宅	7	田家A団地	20	392
公営住宅	8	田家B団地	10	58
改良住宅	4	松川改良団地	1	19
改良住宅	6	宮前改良団地	1	24
改良住宅	7	日乃出改良団地	2	194
改良住宅	8	本町改良団地	2	48
改良住宅	9	五稜郭改良団地	5	130
改良住宅	12	本町モデル団地	1	16

【凡例】	
● (青)	公営住宅
● (赤)	改良住宅
● (紫)	借上市営住宅
● (黄)	単身老人住宅
● (緑)	特定公共賃貸住宅



東部地区の団地配置図



南茅部地区			
区分	No.	団地名称	
公営住宅	1	八木川団地	住棟数: 4, 管理戸数: 16
公営住宅	2	弥生団地	住棟数: 2, 管理戸数: 8
公営住宅	3	カラマツ団地	住棟数: 5, 管理戸数: 20
公営住宅	4	アカシア団地	住棟数: 2, 管理戸数: 12
公営住宅	5	見晴台団地	住棟数: 4, 管理戸数: 16
公営住宅	6	川汲緑ヶ丘団地	住棟数: 2, 管理戸数: 12
公営住宅	7	白樺団地	住棟数: 2, 管理戸数: 8
公営住宅	8	東海団地	住棟数: 5, 管理戸数: 24
公営住宅	9	アスナロ団地	住棟数: 7, 管理戸数: 26
公営住宅	10	はまゆり団地	住棟数: 3, 管理戸数: 10
特定公共賃貸住宅	1	川汲緑ヶ丘団地	住棟数: 1, 管理戸数: 4

楳法華地区			
区分	No.	団地名称	
公営住宅	1	新八幡町団地	住棟数: 3, 管理戸数: 8
公営住宅	2	新浜町団地	住棟数: 5, 管理戸数: 17
公営住宅	3	銚子団地	住棟数: 1, 管理戸数: 8

戸井地区			
区分	No.	団地名称	
公営住宅	1	小安西団地	住棟数: 11, 管理戸数: 49
公営住宅	2	釜谷町団地	住棟数: 2, 管理戸数: 6
公営住宅	3	釜谷東団地	住棟数: 2, 管理戸数: 8
公営住宅	4	汐首町団地	住棟数: 2, 管理戸数: 8
公営住宅	5	弁才町団地	住棟数: 1, 管理戸数: 4
公営住宅	6	浜町東団地	住棟数: 4, 管理戸数: 16
公営住宅	7	東浜町団地	住棟数: 3, 管理戸数: 10
公営住宅	8	浜町西団地	住棟数: 3, 管理戸数: 20
公営住宅	9	戸井沢団地	住棟数: 4, 管理戸数: 16
特定公共賃貸住宅	1	小安西団地	住棟数: 1, 管理戸数: 4

恵山地区			
区分	No.	団地名称	
公営住宅	1	豊浦団地	住棟数: 2, 管理戸数: 12
公営住宅	2	中浜団地	住棟数: 4, 管理戸数: 14
公営住宅	3	女那川第2団地	住棟数: 3, 管理戸数: 12
公営住宅	4	川上団地	住棟数: 11, 管理戸数: 44
公営住宅	5	日ノ浜第1団地	住棟数: 4, 管理戸数: 12
公営住宅	6	日ノ浜第2団地	住棟数: 11, 管理戸数: 37
公営住宅	7	日ノ浜第3団地	住棟数: 4, 管理戸数: 8
公営住宅	8	恵山第1団地	住棟数: 3, 管理戸数: 9
公営住宅	9	恵山第2団地	住棟数: 2, 管理戸数: 6
公営住宅	10	恵山第3団地	住棟数: 5, 管理戸数: 20

【凡例】	
● (Blue)	公営住宅
● (Green)	特定公共賃貸住宅



2 団地写真

【旧市域】公営住宅



No.1 青柳団地



No.2 旭町団地



No.3 松川団地



No.4 港2丁目団地



No.5 港3丁目B団地



No.6 大川団地



No. 7 田家A団地



No. 8 田家B団地



No. 9 深掘団地



No.10 湯浜団地

(※湯浜改良団地は1号棟，湯浜単身老人住宅は2・3号棟に含まれている)



No.11 花園団地



No.12 日吉3丁目団地



No.13 湯川団地



No.14 旭岡団地



No.15 中道2丁目団地



No.16本通団地



No.17 鍛冶2丁目団地



No.18 美原1丁目団地

【旧市域】改良住宅



No.1 弁天改良団地



No.2 大町改良団地



No.3 豊川改良団地



No.4 松川改良団地



No.5 港3丁目改良団地



No.6 宮前改良団地



No. 7 日乃出改良団地



No. 8 本町改良団地



No. 9 五稜郭改良団地



No. 10 駒場改良団地



No. 11 湯浜改良団地
(※湯浜団地 1 号棟に含まれている)



No. 12 本町モデル団地

【旧市域】借上市営住宅



No.1 函館弁天いぶき荘



NO.2 ウエストプラザ基坂



No.3 ベイコート末広



No.4 シーサイドテラス日和坂



No.5 グランシア大手町



No.6 A-サム サカエ



No.7 リバ東雲



No.8 コンフォート東雲町



No.9 カーサミア大森



No.10 メゾン松風



No.11 クレストコート松風



No.12 メゾン若松

【旧市域】 特定公共賃貸住宅



No.1 豊川団地



No.2 弥生団地

【戸井地区】 公営住宅



No.1 小安西団地



No.2 釜谷町団地



No.3 釜谷東団地



No.4 汐首町団地



No.5 弁才町団地



No.6 浜町東団地



No.7 東浜町団地



No.8 浜町西団地

【戸井地区】特定公共賃貸住宅



No.9 戸井沢団地



NO.1 小安西団地

【恵山地区】 公営住宅



No.1 豊浦団地



No.2 中浜団地



No.3 女那川第2団地



No.4 川上団地



No.5 日ノ浜第1団地



No.6 日ノ浜第2団地



No. 7 日ノ浜第3団地



No. 8 恵山第1団地



No. 9 恵山第2団地



No.10 恵山第3団地

【椴法華地区】公営住宅



No.1 新八幡町団地



No. 2 新浜町団地

【南茅部地区】公営住宅



No.3 銚子団地



No.1 八木川団地



No.2 弥生団地



No.3 カラマツ団地



No.4 アカシア団地



No.5 見晴台団地



No.6 川汲緑ヶ丘団地



No.7 白樺団地



No.8 東海団地



No.9 アスナ口団地

【南茅部地区】特定公共賃貸住宅



No.10 はまゆり団地



NO.1 川汲緑ヶ丘団地

3 劣化状況調査

表3-1 評価基準 [再掲]

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

表3-2 調査結果 (旧市域)

団地名	住棟番号	外壁		基礎		建具	シーリング	屋根	
		壁体	塗装	躯体	塗装			置き屋根	陸屋根
青柳団地	1号棟	B	C	C	C	C	C	—	C
旭町団地	1号棟	C	C	C	C	B	C	—	C
港2丁目団地	1, 2号棟	B	C	C	C	C	C	—	C
港3丁目B団地	1号棟	B	B	C	B	C	C	B	—
田家A団地	1号棟～20号棟	B	B	C	C	C	C	—	B
深堀団地	1号棟～11号棟	A	B	B	C	C	C	B	—
湯浜団地	1号棟	C	B	C	—	B	C	—	B
湯浜団地	2号棟	A	B	C	C	C	C	—	C
湯浜団地	3号棟 (会館, 児童館併設)	C	B	C	—	B	C	—	B
花園団地	1号棟, 2号棟, 4号棟～6号棟, 8号棟, 9号棟	C	B	C	C	C	C	—	B
花園団地	3号棟, 7号棟, 10号棟	B	C	C	C	C	C	—	C
日吉3丁目団地	1号棟～11号棟	C	C	C	C	C	C	—	C
湯川団地	1号棟～3号棟	B	B	C	B	C	C	B	—
湯川団地	4号棟～6号棟	B	B	C	B	C	C	B	—
湯川団地	7号棟～9号棟	B	A	C	B	C	B	C	—
湯川団地	10号棟～14号棟	B	B	C	B	C	C	B	—
湯川団地	15号棟, 17号棟	B	B	B	B	C	B	A	—
湯川団地	16号棟, 18号棟, 19号棟	C	B	C	B	C	B	A	—
湯川団地	20号棟	C	B	B	B	C	C	B	—
湯川団地	21号棟～24号棟	C	B	B	B	C	C	A	—
湯川団地	25号棟, 26-1号棟, 26-2号棟	B	A	C	B	C	C	B	—
湯川団地	27号棟, 28号棟	C	C	C	B	C	C	B	—
湯川団地	29号棟	C	B	C	B	C	C	B	—
湯川団地	30号棟	C	B	C	B	C	C	B	—
湯川団地	31号棟	C	B	C	B	C	C	B	—
湯川団地	32号棟～35号棟	B	B	C	B	C	B	B	—
湯川団地	59号棟	B	B	C	B	C	B	B	—
旭岡団地	1-1号棟～1-5号棟	C	B	C	B	C	A	C	—
旭岡団地	1-6号棟	C	C	C	C	C	C	C	—
旭岡団地	1-7号棟～1-10号棟, 1-12号棟, 1-13号棟	C	C	C	C	C	C	C	—
旭岡団地	1-11号棟, 1-14号棟	C	C	C	C	C	C	C	—
旭岡団地	1-25号棟～1-28号棟	A	B	A	—	C	B	A	—
旭岡団地	2-16号棟～2-23号棟	A	B	B	—	C	A	A	—
旭岡団地	3-10号棟, 3-12号棟, 3-14号棟, 3-16号棟	A	A	C	—	C	A	A	—
旭岡団地	3-13号棟	A	B	C	—	C	A	B	—
本通団地	1号棟, 2号棟	C	C	C	—	C	C	C	—
鍛冶2丁目団地	2号棟	B	B	C	B	C	C	—	C
鍛冶2丁目団地	1号棟, 3号棟～9号棟	B	B	C	B	C	C	C	—
美原1丁目団地	1号棟	C	B	C	—	C	C	—	A
弁天改良団地	1号棟	C	C	C	B	C	C	C	—
大町改良団地	1号棟	C	C	C	C	B	C	—	C
豊川改良団地	1号棟	C	B	C	B	C	C	B	—
松川改良団地	1号棟	C	B	C	B	C	C	C	—
宮前改良団地	1号棟	C	C	C	C	C	C	—	C
日乃出改良団地	1号棟, 2号棟	A	B	B	B	B	A	—	C
本町改良団地	1号棟, 2号棟	C	C	C	—	C	C	—	C
五稜郭改良団地	1号棟	C	B	C	B	C	C	B	—
五稜郭改良団地	2号棟, 5号棟	C	B	C	B	C	C	A	—
五稜郭改良団地	3号棟, 4号棟	C	B	C	B	C	C	B	—
駒場改良団地	1号棟	C	C	C	C	C	C	—	C
本町モデル団地	1号棟	B	C	C	—	C	C	—	C
豊川団地	1号棟 (特公賃)	B	C	C	C	C	C	—	C
弥生団地	1号棟 (特公賃)	A	C	C	C	B	C	—	B

調査時点：令和4(2022)年7月 (※本通団地の屋根のみ8月)

表3-3 調査結果（東部地区）

団地名	住棟名	外壁		基礎		建具	シーリング	屋根	
		壁体	塗装	躯体	塗装			置き屋根	陸屋根
小安西団地	1号棟, 2号棟	A	B	C	—	C	C	B	—
小安西団地	3号棟	B	B	C	—	C	A	C	—
小安西団地	4号棟（特公賃）～7号棟	C	B	C	—	C	C	C	—
小安西団地	8号棟～11号棟	C	C	C	—	C	C	C	—
小安西団地	12号棟	C	C	C	—	C	C	C	—
釜谷東団地	1号棟, 2号棟	A	B	A	—	C	A	B	—
浜町西団地	1号棟～3号棟	B	B	B	—	C	A	C	—
豊浦団地	1号棟, 2号棟	B	C	C	—	C	C	C	—
中浜団地	1号棟～3号棟	A	B	A	—	C	B	A	—
中浜団地	4号棟	B	B	C	—	C	C	A	—
恵山第1団地	1号棟, 2号棟	C	B	C	—	C	A	A	—
恵山第1団地	3号棟	C	B	C	—	C	C	B	—
新八幡町団地	1号棟～3号棟	B	—	C	—	C	C	B	—
新浜町団地	1号棟～5号棟	C	B	B	—	C	A	A	—
銚子団地	1号棟	C	C	C	—	C	C	—	C
カラマツ団地	1号棟, 2号棟	C	C	C	—	C	C	B	—
カラマツ団地	3号棟～5号棟	C	C	C	—	C	C	B	—
見晴台団地	1号棟, 2号棟	B	B	C	—	C	C	B	—
見晴台団地	3号棟, 4号棟	A	—	C	—	C	C	C	—
川汲緑ヶ丘団地	1号棟	C	—	C	—	C	C	A	—
川汲緑ヶ丘団地	2号棟	C	—	C	—	C	C	A	—
川汲緑ヶ丘団地	3号棟（特公賃）	C	C	C	—	C	C	A	—
東海団地	1号棟～3号棟	C	C	C	—	C	C	B	—
東海団地	6号棟	A	B	A	A	B	C	B	—
東海団地	7号棟	C	C	C	C	C	C	C	—

調査時点：令和4(2022)年8月

4 前計画の事業実施状況

【旧市域】

※赤字：未実施

【凡例】 基設：基本設計 実設：実施設計 耐：耐震改修 耐設：耐震設計 EV:高齢者対応(エレベーター等) 壁:外壁等改修 灯:灯油配管 換：換気設備改善 手：階段室手すり設置 避：避難ハッチ改修 共：共同施設整備(集会所) #:棟番号

団地名	竣工年度	構造階数	棟数	現戸数	事業手法	現行計画の事業実施状況									
						H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)
大川団地			4	(172)	新規					基設	実設#1	もと大川中学校 解体	実設#2 建設#1	実設#3 建設#2	実設#4 建設#3・共
松川団地	S25~27	中耐4	3	72	建替え										解体(72戸)
田家B団地	S31~33	簡2	10	58	建替え										解体(58戸)
日吉4丁目団地	S40~42	簡平	42	166	用途廃止	解体(166戸)									
湯川団地	S43~48	簡平, 簡2	76	352	用途廃止										解体(176戸)
	S44~51	中耐4	37	784	個別改善			灯#1~4 手#1~5・7~14 21~25・27~35	灯 #5~11	灯 #12~18	灯 #19~24	灯 #25, 26-1・2	灯 #27~29	灯 #30~33	灯 #34・35・59
中道2丁目団地	S43~47	簡平, 簡2	34	142	用途廃止										解体(142戸)
港3丁目改良住宅	S41	簡2	4	24	用途廃止										解体(48戸)
	S42	中耐4	1	24											
青柳団地	H2	中耐4	1	27	個別改善							灯			
田家A団地	S62~H5	中耐 4, 5	20	392	個別改善									灯・避 #1~5	灯・避 #6~20
深堀団地	S56~61	中耐 4, 5	11	227	個別改善	給水解体		灯・手#7							
湯浜団地	S49~51	高層7	3	351	個別改善	EV改 #1・3		壁#3	壁#1				壁#2		
旭岡団地	S52~62	中耐4	31	592	個別改善	壁・灯・手 #1-6・7	壁・灯・手 #1-12	壁・灯・手 #1-13・14	壁・灯・手 #1-8・9・11	壁・灯・手 #2-17・19	壁・灯・手 #2-16	壁・灯・手 #2-18・21	壁・灯・手 #1-10, 3-14・16	壁・灯・手 #3-10・12	壁・灯・手 #1-4, 2-22
本通団地	S51~52	中耐4	2	48	個別改善									壁・灯 #1・2	
鍛冶2丁目団地	S49~51	中耐4	9	200	個別改善										灯・手 #1~9
大町改良団地	S47	中耐5	1	24	個別改善				耐設	EV・耐・壁・換					
弁天改良団地	S44	中耐5	1	50	個別改善			換							
豊川改良団地	S45	中耐5	1	30	個別改善		灯・換								
松川改良団地	S54	中耐5	1	19	個別改善										灯・手
宮前改良団地	S55	中耐5	1	24	個別改善							耐設	耐・壁・灯・手		
本町改良団地	S47	中耐5	2	48	個別改善					耐設#1	EV・耐・壁・換#1 耐設#2	EV・耐・壁・換#2			
日乃出改良団地	S48~49	高層7	2	194	個別改善		EV改#1・2		換						
五稜郭改良団地	S44~46	中耐5	5	130	個別改善	耐設#5	耐・灯・換#5	耐設#1	耐・灯・換#1 灯・換#2~4						
本町モデル団地	S59	中耐5	1	16	個別改善								壁・灯		

【東部地区】

※赤字：未実施

■戸井地区

団地名	竣工年度	構造階数	棟数	現戸数	事業手法	現行計画の事業実施状況										
						H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	
小安町団地	S42	簡平	3	8	用途廃止			解体(8戸)								
釜谷町団地	S47	簡平	2	6	用途廃止											解体(6戸)
汐首町団地	S49	簡平	2	8	用途廃止											解体(8戸)
弁才町団地	S39	簡平	1	4	用途廃止											解体(4戸)
浜町東団地	S44	簡平	4	16	用途廃止											解体(16戸)
東浜町団地	S47	簡平	3	10	用途廃止											解体(10戸)
戸井沢団地	S43～S44	簡平	4	16	用途廃止											解体(16戸)

■恵山地区

団地名	竣工年度	構造階数	棟数	現戸数	事業手法	現行計画の事業実施状況										
						H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	
女那川第2団地	S44～S45	簡平	3	12	用途廃止											解体(12戸)
川上団地	S46～S51	簡平	11	44	用途廃止											解体(44戸)
日ノ浜第1団地	S37～S54	簡平	4	12	用途廃止											解体(12戸)
日ノ浜第2団地	S41～S52	簡平	11	37	用途廃止											解体(37戸)
日ノ浜第3団地	S56	簡平	4	8	用途廃止											解体(8戸)
恵山第2団地	S42	簡平	2	6	用途廃止											解体(6戸)
恵山第3団地	S48～S54	簡平	5	20	用途廃止											解体(20戸)

■南茅部地区

団地名	竣工年度	構造階数	棟数	現戸数	事業手法	現行計画の事業実施状況										
						H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	
八木川団地	S45	簡平	4	16	用途廃止											解体(16戸)
弥生団地	S43	簡平	2	8	用途廃止											解体(8戸)
アカシア団地	S42	簡平	2	12	用途廃止											解体(12戸)
白樺団地	S43	簡平	2	8	用途廃止											解体(8戸)
東海団地	S40	簡平	3	10	用途廃止			解体(10戸)								
アスナロ団地	S40～S43	簡平	7	26	用途廃止											解体(26戸)
はまゆり団地	S41～S45	簡平	4	14	用途廃止			解体(4戸)								解体(10戸)

5 事業手法の選定

(1) 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。

◆1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

団地単位における需要，効率性，立地の社会的特性から，「継続管理する団地」，「継続管理について判断を留保する団地」の区分を判断します。

また，住棟単位における躯体の安全性や避難の安全性，居住性の評価などの物理的特性から，「改善不要」，「改善が必要」，「優先的な対応が必要（改善可能）」，「優先的な対応が必要（改善不可能）」の区分を判断し，団地の社会的特性により判断した区分とあわせて事業手法を仮設定します。

◆2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

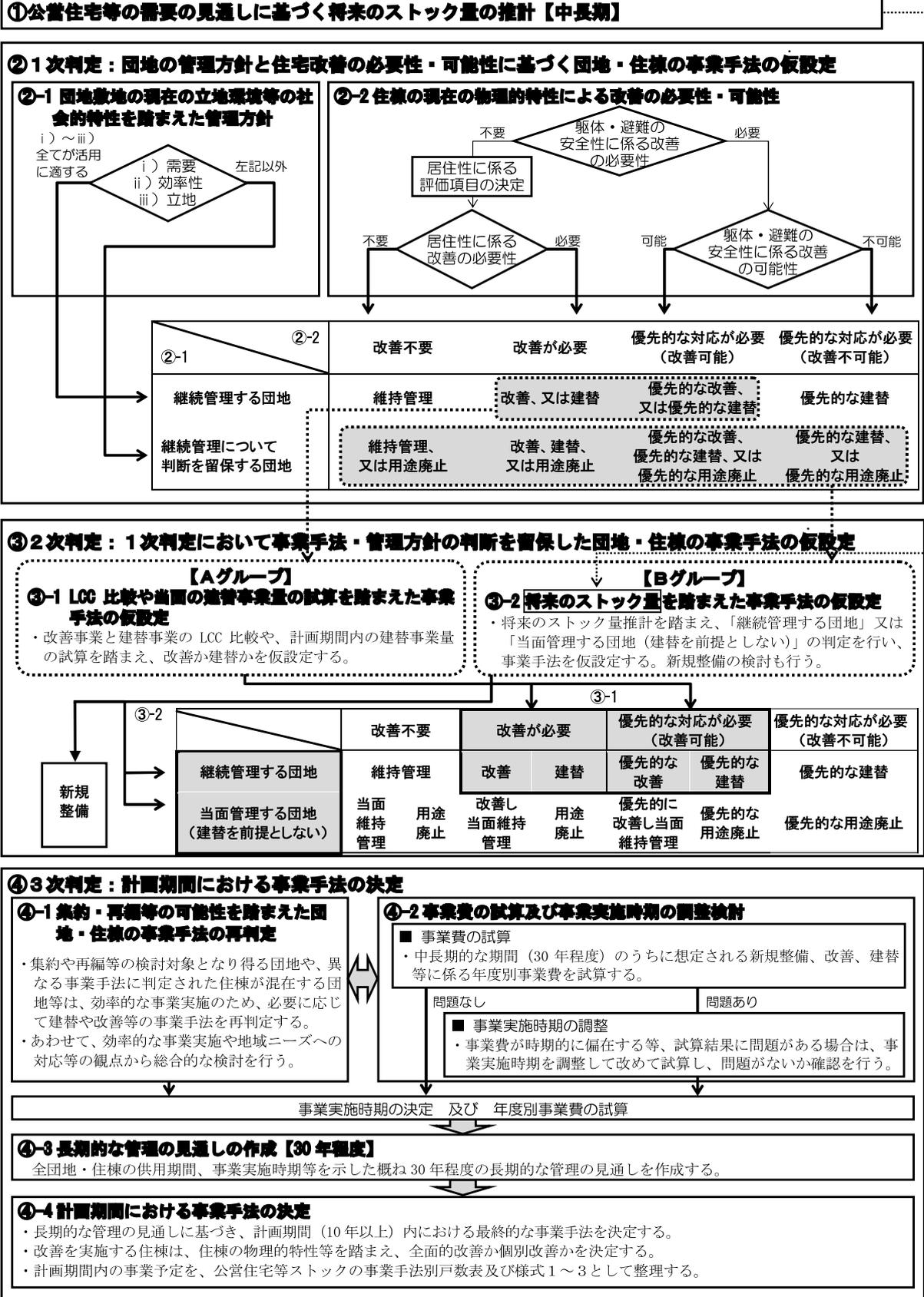
1次判定の結果，改善か建替かの判断を留保した住棟を対象に，長寿命化改善事業を実施した場合のLCC縮減効果の算出や，建替事業量の試算により，事業手法（改善または建替）を仮設定します。

また，1次判定の結果，継続管理について判断を留保した団地を対象に，将来の必要供給戸数の推計や将来的な活用の優先順位を踏まえ，将来の管理方針を判定したうえで，事業手法を仮設定します。

◆3次判定：計画期間における事業手法の決定

1次・2次判定結果を踏まえ，再編等の対象となり得る団地や，異なる事業手法に判定した結果が混在する団地は，効率的な事業の実施のため，事業手法を再判定し，計画期間における事業手法を決定します。

■事業手法の選定フロー

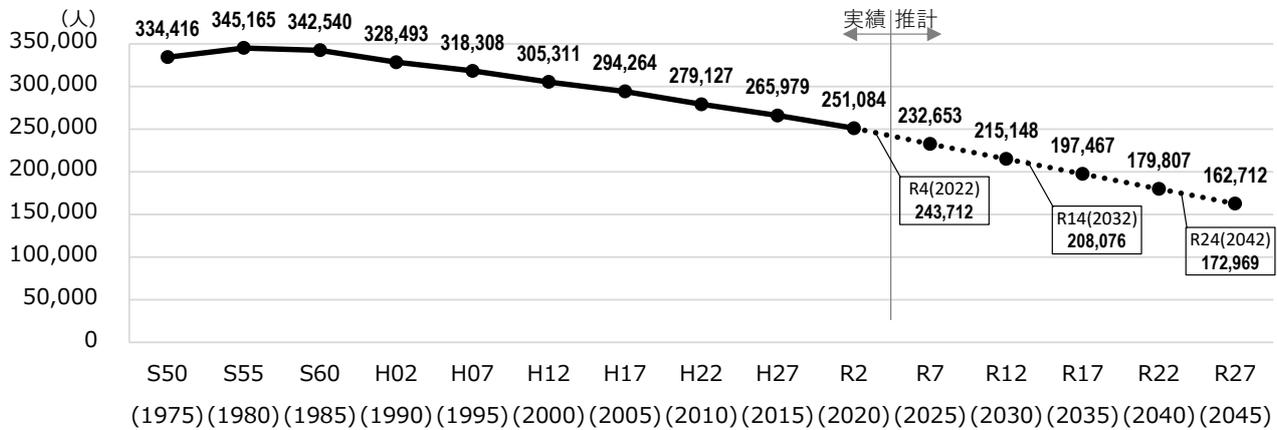


出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）

図5-1 事業手法選定フロー [再掲]

(2) 必要供給戸数の推計

【将来人口の推計】

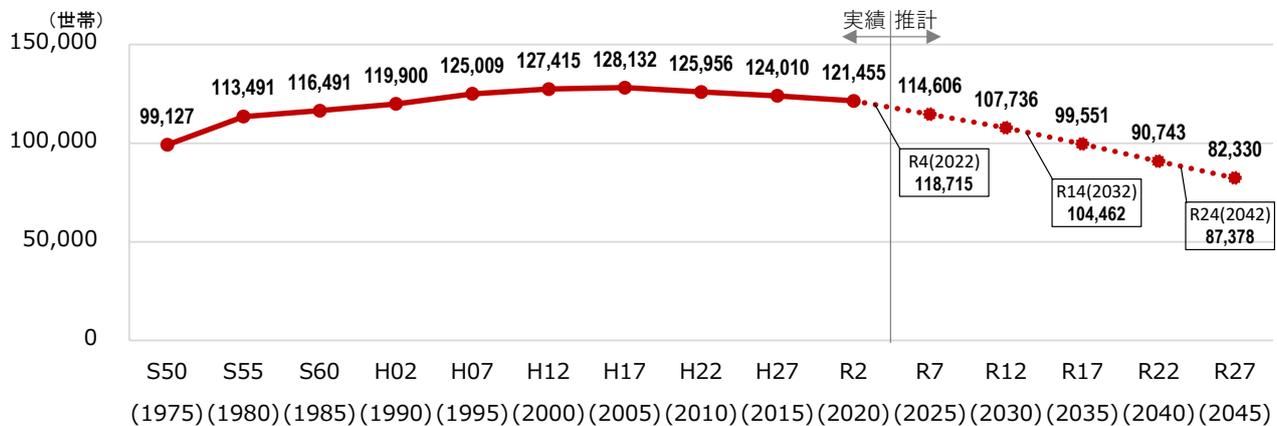


※令和2（2020）年までの総人口は、年齢不詳を含む数を示します。

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5-2 人口の推移

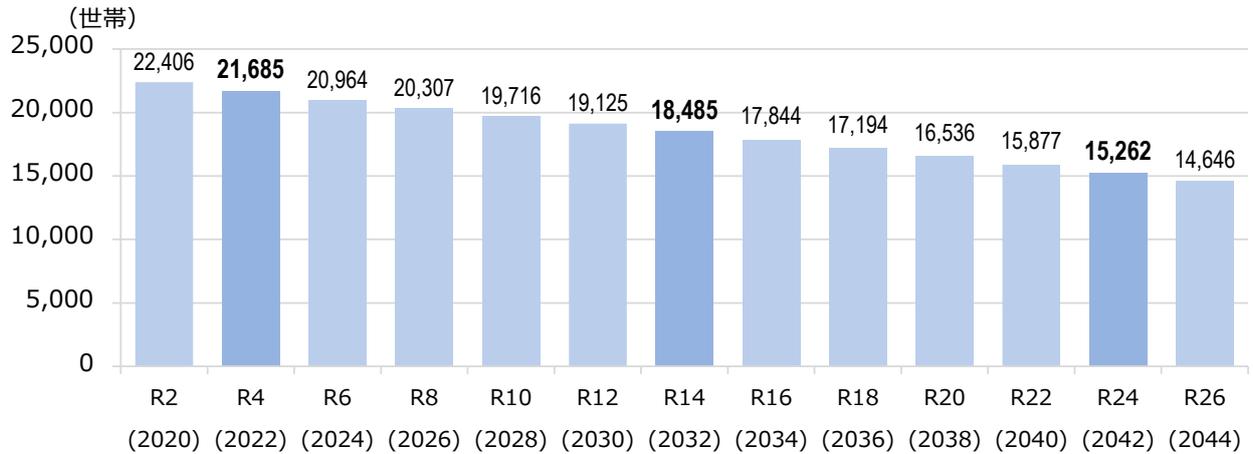
【将来世帯数の推計】



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）

図5-3 一般世帯数の推移

【公営住宅入居資格世帯数の推計】



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年10月公開）

図5-4 公営住宅の入居資格世帯数の推計結果 [再掲]

【必要供給戸数の推計】

表5-1 必要供給戸数の推計結果

	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}	1,752 戸	1,752 戸
③ 低廉かつ一定の質を有する民間賃貸住宅 ^{※2}	11,810 戸	9,879 戸

※1 令和4(2022)年4月時点の戸数に、今後整備予定の24戸を含んだ戸数

※2 平成30年住宅・土地統計調査から、以下の条件で戸数を推計

- ① 公営住宅並みの低廉な家賃の住宅
- ② 耐震性を確保していると想定される住宅（昭和56(1981)年以降に建設された新耐震基準のもの）
- ③ 住生活基本計画で示されている最低居住面積水準以上の住宅

表5-2 道営住宅一覧

【旧市域】

No	団地名	竣工年度	構造・階数	棟数	戸数
1	田家町団地	H6～10	高耐9,10	3	148
2	谷地頭町団地	H14～15	耐平,中耐3	6	30
3	日吉町A団地	S38～41	中耐4	3	52
		H30	中耐5, 一部4	1	20
		R2			20
		R3	中耐5, 一部4	1	20
		(R5)			(24)
4	上湯川B団地	H6～8	中耐3	3	53
5	弥生町団地	H16	中耐3	1	17
6	船見町団地	H19	中耐4	1	18
7	東川町団地	S50	高耐7	1	67
8	旭岡団地	S52～59	中耐4	11	208
9	愛宕団地	S53	高耐7	1	49
10	駒場町団地	S55	高耐7	1	83
11	柳町団地	S57	中耐5	3	100
12	大川町団地	S58～60	中耐4,5	8	194
		S59～61	高耐7,8	2	150
13	人見町団地	S58	高耐4,6	1	62
14	サニータウンみはら団地	H4	中耐3	3	50
15	住吉団地	H11	耐2	2	12
16	宝来団地	H11	中耐3	1	18
17	ガーデンヒル旭岡団地	H12～14	木平	20	58
18	的場町団地	H12～13	中耐3	4	48
19	日吉町団地	H14	中耐5	1	33
20	東坂団地	H14	中耐3	1	18
21	高田屋通団地	H16	中耐5	1	50
22	旭森団地	H17	中耐5	1	30
23	であえーる大森浜団地	H22～H23	中耐5	2	99
24	ガーデンヒル旭岡第二団地	H25～H29	木平	7	15
25	ガーデンヒル旭岡第三団地	R1	木平	1	6
道営住宅計		25団地		91	1728 (1752)

() 内は整備予定のもの

出典：北海道（令和4(2022)年4月時点）

(3) 1次判定

「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「住棟の現在の物理特性による改善の必要性・可能性」から事業手法を仮設定します。

【社会的特性】

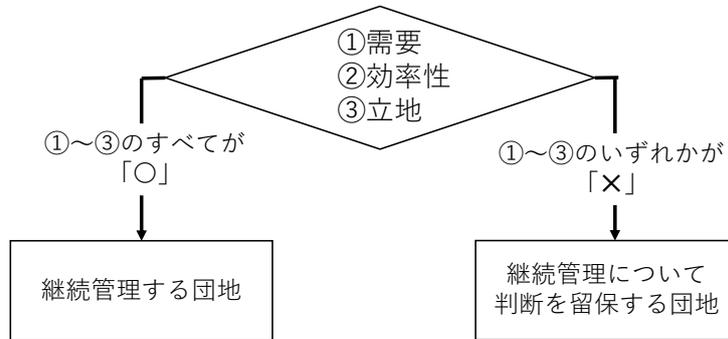


図 5 - 5 社会的特性の判定フロー

【社会的特性の判定基準】

<p>①需要</p>	<p>〔旧市域〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・直近5か年の公募倍率^{※1}が1倍以上かつ空家率^{※2}30%未満の団地は「○」 ・直近5か年の公募倍率が1倍未満または空家率30%以上の団地は「×」 <p>※直近5か年で公募していない場合は空家率のみで判定</p> <p>〔東部地区〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家率30%未満の団地は「○」 ・空家率30%以上の団地は「×」 <p>※1 公募倍率：平成29(2017)年度～令和3(2021)年度の世帯人員別・特定目的住宅（管理・子育て）の公募から平均を算出</p> <p>※2 空家率：政策空家を除く一般空家（令和4(2022)年6月時点）で、旧市域平均22.4%と東部地区平均22.9%、全市平均22.5%を参考に、問題とすべき空家率を「30%以上」と設定</p>
<p>②効率性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積が1,000㎡以上かつ敷地形状が整形の団地は「○」 ・敷地面積が1,000㎡未満または敷地形状が不整形の団地は「×」 <p>※1,000㎡は公営住宅建替事業の施行要件（公営住宅法第36条第1号）を参考に設定</p>
<p>③立地</p>	<p>以下、全てに該当する団地は「○」、1つでも該当しない団地は「×」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧市域は居住誘導区域内、東部地区はバス停から徒歩10分圏内に立地している団地 ・災害危険区域（洪水浸水、津波浸水、土砂災害）に立地していない団地 <p>※地域バランスは、同一地区内（旧市域は西部地区ほか4地区、東部地区は戸井地区ほか3地区のそれぞれ）に、複数の団地が供給されているため判定項目から除外</p>

【物理的特性】

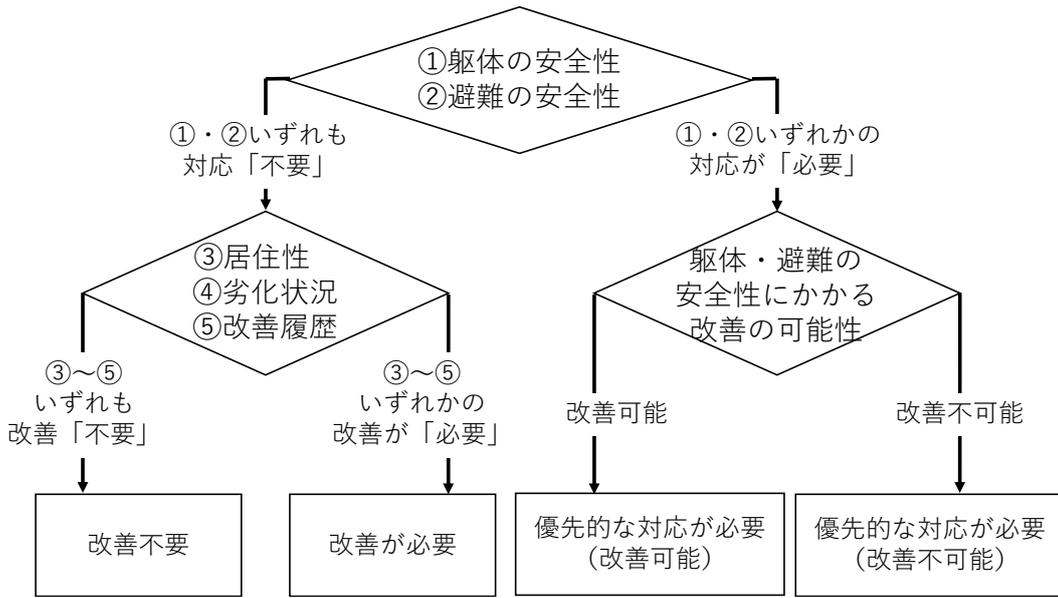


図5-6 物理的特性の判定フロー

【物理的特性の判定基準】

①躯体の安全性	耐震性が確保されていない住棟は優先的な対応が「必要」
②避難の安全性	二方向避難および防火区画が確保されていない住棟は優先的な対応が「必要」
③居住性	以下の設備が未設置の住棟は改善が「必要」 <ul style="list-style-type: none"> ・福祉対応（エレベーター（3階以上・片廊下型の住棟※）、階段室手すり） ・灯油配管（3階以上・階段室型の住棟※） ・浴室 ※青柳団地は法規上、エレベーターの設置が難しいという結果になったため、灯油配管設置の有無で判定
④劣化状況	劣化状況調査から、外壁（壁体・塗装）、屋根の調査結果が評価 A・B の住棟は改善が「必要」
⑤改善履歴	<ul style="list-style-type: none"> ・直近10年以内に外壁、屋根の長寿命化型改善履歴がない住棟は改善が「必要」 ※直近10年以内に改善履歴がなく、今後10年間改善計画を実施しない場合、少なくとも20年は改善を実施しないこととなり、策定指針で示されている修繕周期を超えることになるため。

【1次判定結果】

事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（Aグループ・Bグループ）に、2次判定で事業手法を仮設定します。

		物理的特性による判定結果			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
社会的特性による判定結果	継続管理する団地	維持管理	改善, または建替	優先的な改善, または 優先的な建替	優先的な建替
	大川団地 (68戸)	青柳, 田家 A, 美原 1 丁目, 駒場改良, 小安西, 釜谷東, 豊浦, 見晴台, 川汲緑ヶ丘 (633戸)	該当なし	該当なし	該当なし
社会的特性による判定結果	継続管理について判断を留保する団地	維持管理, または 用途廃止	改善, 建替, または 用途廃止	優先的な改善, 優先的な建替, または 優先的な用途廃止	優先的な建替, または 優先的な用途廃止
	旭岡, 宮前改良 (208戸)	旭町, 港 2 丁目, 港 3 丁目 B, 深堀, 湯浜, 花園, 日吉 3 丁目, 湯川 (中耐), 旭岡, 本通, 鍛冶 2 丁目, 弁天改良, 大町改良, 豊川改良, 松川改良, 日乃出改良, 本町改良, 五稜郭改良, 本町モデル, 豊川 (特公賃), 弥生 (特公賃), 浜町西, 中浜, 恵山第 1, 新八幡町, 新浜町, 銚子, カラマツ, 東海 (3,802戸)	該当なし	該当なし	該当なし

※青字は住棟で判定が異なる団地を示す。

(4) 2次判定

【Aグループ】

1次判定でAグループと判定した住棟は、長寿命化型改善事業を実施した場合のLCCの縮減効果や、建替事業量の試算から「改善」または「建替」と仮設定します。

【Aグループの判定基準】

令和4(2022)年度末時点で耐用年限を経過している住棟は、計画期間でさらに10年経過することとなり将来的な活用が難しいことから、以下の判断基準によらず「建替」と仮設定します。

①LCCの縮減効果	長寿命化型改善（屋根改修または屋上防水改修，外壁改修）を実施した場合におけるLCCの縮減効果から判定 ・LCCの縮減額がプラスになる場合は「改善」 ・LCCの縮減額がマイナスになる場合は「建替」
②建替事業量の比較	Aグループ全ての住棟を建替えると想定した場合の事業量と，函館市において計画期間に実施可能な建替事業量を比較し判定（表5-3参照） ・実施可能な建替えの事業量を上回る場合は「改善」 ・実施可能な建替えの事業量を下回る場合は「建替」

表5-3 建替事業量の比較

Aグループ全ての住棟を建替えた場合の事業量	約190億円	633戸×3千万円※ ※戸あたりの建替事業量
計画期間に実施可能な建替事業量	約55億円	

【Bグループ】

1次判定でBグループと判定した団地を対象に、将来の必要供給戸数や将来的な活用の優先順位を踏まえた管理方針を検討し、将来にわたって「維持管理する団地」または将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」に判定したうえで、1次判定結果を踏まえた事業手法を仮設定します。

【Bグループの判定基準】

①将来の管理方針	<p>令和14(2032)年度末の必要供給戸数に対し、計画期間に事業手法を検討する団地の戸数との比較により判定（表5-4参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> 必要供給戸数と比較し、不足する場合は全て「継続管理」、余剰がある場合は余剰分を将来的な活用の優先順位（表5-5参照）が低い団地から「当面管理」、残りは全て「継続管理」
②事業手法の仮設定	<p>①将来の管理方針と1次判定結果を踏まえた事業手法の仮設定（表5-6参照）</p> <p>「継続管理」する団地の事業手法の仮設定</p> <p>1次判定で「維持管理、または用途廃止」</p> <ul style="list-style-type: none"> 1次判定の物理的特性の判定結果から、今後の長期的な活用が見込めるため「維持管理」 <p>1次判定で「改善、建替、または用途廃止」</p> <ul style="list-style-type: none"> 令和4(2022)年度末時点で耐用年限を経過していない住棟は、「改善」 令和4(2022)年度末時点で耐用年限を経過している住棟は、計画期間でさらに10年経過することとなり将来的な活用が難しいため「建替」 <p>「当面管理」する団地の事業手法の仮設定</p> <p>1次判定で「維持管理、または用途廃止」</p> <ul style="list-style-type: none"> 令和4(2022)年度末時点で、耐用年限を経過していない住棟は「当面維持管理」 令和4(2022)年度末時点で耐用年限を経過している住棟は、計画期間でさらに10年経過することとなり将来的な活用が難しいため「用途廃止」 <p>1次判定で「改善、建替、または用途廃止」</p> <ul style="list-style-type: none"> 令和4(2022)年度末時点で耐用年限を経過していない住棟は「改善し当面維持管理」 令和4(2022)年度末時点で耐用年限を経過している住棟は、計画期間でさらに10年経過することとなり将来的な活用が難しいため「用途廃止」

表5-4 必要供給戸数との比較

令和14(2032)年度末の必要供給戸数	4,923戸	
計画期間に事業手法を検討する団地の戸数	4,947戸	令和4(2022)年度末時点の管理戸数5,924戸(特公賃除く)から、前計画で予定した建替104戸を加え、用途廃止951戸、計画期間に返還する借上市営住宅130戸を引いた戸数

表5-5 将来的な活用の優先順位と将来の管理方針

優先順位※	社会的特性による判定結果			将来の管理方針	
	立地	需要	効率性		
高 ↑ ↓ 低	1	○	○	×	1棟16戸 継続管理
	2	○	×	○	13棟225戸 継続管理
	3	×	○	○	59棟1,811戸 継続管理
	4	○	×	×	該当なし
	5	×	○	×	10棟224戸 継続管理
	6	×	×	○	80棟1,704戸 継続管理
	7	×	×	×	1棟30戸 当面管理

※社会的特性による判定結果から「立地」を最優先、次いで「需要」、「効率性」

表5-6 1次判定結果を踏まえた事業手法の仮設定

将来の管理方針 (表5-5)	1次判定結果	令和4(2022)年度末 耐用年限経過状況	事業手法の 仮設定
継続管理 する団地	維持管理、または用途廃止		維持管理
	改善、建替、または用途廃止	耐用年限 未経過	改善
		耐用年限経過	建替
当面管理 する団地	維持管理、または用途廃止	耐用年限 未経過	当面維持管理
		耐用年限経過	用途廃止
	改善、建替、または用途廃止	耐用年限 未経過	改善し当面維持 管理
		耐用年限経過	用途廃止

【2次判定結果】

仮設定した事業手法について、3次判定で効率的な事業実施など総合的に検討を行います。

	改善不要	Aグループによる判定結果		優先的な対応が必要 (改善不可能)	
		改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)		
Bグループによる判定結果	継続管理する団地	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
		旭岡， 大川， 宮前改良 (276戸)	青柳，旭町，港2丁目， 港3丁目B，田家A，深堀， 湯浜，花園，日吉3丁目， 湯川(中耐)，旭岡，本通， 鍛冶2丁目，美原1丁目， 弁天改良，大町改良， 松川改良，日乃出改良， 本町改良，五稜郭改良， 駒場改良，本町モデル， 豊川(特公賃)， 弥生(特公賃)，小安西， 釜谷東，浜町西，豊浦， 中浜，新八幡町，銚子， カラマツ，見晴台， 川汲緑ヶ丘，東海 (4,359戸)	該当なし	該当なし
			建替	優先的な建替	
			小安西，中浜，恵山第1， 新浜町，東海(46戸)	該当なし	
	当面管理する団地	当面維持管理	改善し当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な 用途廃止
		該当なし	豊川改良(30戸)	該当なし	該当なし
		用途廃止	用途廃止	優先的な 用途廃止	
		該当なし	該当なし	該当なし	

※青字は住棟で判定が異なる団地を示す。

(5) 3次判定

団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算および事業実施時期の調整・検討を行い、事業手法と実施時期について長期的な管理の見通しを決定します。

【集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定】

1・2次判定結果を踏まえ、再編等の対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定した住棟が混在する団地は、効率的な事業の実施のため事業手法を再判定します。

対象団地	2次判定 の仮設定	再判定	
湯川団地(中耐)の一部, 旭岡団地の一部	改善	老朽化が著しく、入居率の低下が進み今後の入居需要を見込むことが難しく、改善による長期的な維持管理が困難なため、段階的な集約化を図ります。	
		建替	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ため、不足戸数分を集約建替とします。
		用途廃止	建物の劣化状況や土地のまとまり等を考慮し、湯川団地（中耐）の一部（12棟）、旭岡団地の一部（8棟）は用途廃止とします。
		維持管理	湯川団地（中耐）の一部（25棟）、旭岡団地の一部（5棟）は維持管理とします。
弁天改良団地, 大町改良団地	改善	建替 [用途廃止]	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く、改善による長期的な維持管理が困難なため、3団地を集約し建替とします。
豊川改良団地	改善し 当面維持 管理		
日乃出改良団地, 本町改良団地, 五稜郭改良団地	改善	用途廃止	日乃出改良団地は、見通し期間以降に耐用年限を経過しますが、老朽化が著しく改善による長期的な維持管理が困難なため用途廃止とします。 本町改良団地と五稜郭改良団地は、見通し期間に耐用年限を経過し、改善による長期的な維持管理が困難なため、用途廃止とします。

対象団地	2次判定 の仮設定	再判定	
湯浜団地(1号棟), 松川改良団地	改善	維持管理	劣化状況調査の結果から、劣化が著しい他の住棟より比較的状态が良好であり、直近10年以内に改善を実施しているため、維持管理とします。
旭町団地, 駒場改良団地	改善	維持管理	劣化状況調査の結果から、劣化が著しい他の住棟より比較的状态が良好であり、これまでに改善を実施しているため、維持管理とします。
小安西団地(3~12号棟), 釜谷東団地, 浜町西団地, 豊浦団地, 中浜団地(4号棟), 新八幡町団地, 銚子団地, カラマツ団地, 見晴台団地, 川汲緑ヶ丘団地, 東海団地(1~3, 7号棟)	改善	維持管理	東部地区の団地は、2階建て以下の小規模な住棟であり大規模な工事とならないため、改善は行わず維持管理とします。
小安西団地(1, 2号棟), 中浜団地(1~3号棟), 恵山第1団地, 新浜町団地, 東海団地(6号棟)	建替		東部地区の団地は、新規入居世帯が直近3年間の平均で8世帯と需要が低いため、建替は行わず以下のとおりとします。
		維持管理	耐用年限を経過していますが、入居者の移転先確保や東部地区内での供給バランスを考慮し、入居率が高い団地・住棟を維持管理とします。
		用途廃止	小安西団地(1, 2号棟)は、耐用年限が経過しており、対象団地のなかで最も古い住棟のため、用途廃止とします。

【事業費の試算および事業実施時期の調整・検討】

今後20年間（令和5(2023)年度～令和24(2042)年度）に想定される事業費を踏まえ、各事業の実施時期を調整・検討します。

対象団地	事業手法	実施時期	
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)	改善	計画期間	劣化状況調査の結果から劣化が著しく，これまでに改善を実施していないため，計画期間に改善を行います。
港2丁目団地，花園団地， 日吉3丁目団地， 豊川団地(特公賃)		見通し期間	これまでに改善を実施していないものの，劣化状況調査の結果から比較的状态が良好なため，見通し期間に改善を行います。
西部地区改良団地 (弁天改良団地， 大町改良団，豊川改良団地)	建替 [用途廃止]	計画期間	近隣に銭湯がないことから，計画期間に優先的に建替えます。 各団地は入居者が移転後，用途廃止とします。
集約用団地	建替	計画期間 から 見通し期間	旧市域の大規模団地の集約化を進めるにあたり，居住誘導区域内では，入居者の移転先が不足するため，計画期間から見通し期間にかけて，不足戸数分を建替えます。
湯川団地(中耐)の一部， 旭岡団地の一部	用途廃止	計画期間 から 見通し期間	湯川団地は，建物の劣化状況や土地のまとまり等を考慮し，計画期間に4棟，見通し期間に8棟を用途廃止とします。 旭岡団地は，劣化状況が著しい住棟から着手し，計画期間に4棟，見通し期間に4棟を用途廃止とします。

対象団地	事業手法	実施時期	
日乃出改良団地, 本町改良団地, 五稜郭改良団地	用途廃止	見通し期間	日乃出改良団地は、見通し期間以降に耐用年限を経過しますが、老朽化が著しいことから、見通し期間に用途廃止とします。 本町改良団地と五稜郭改良団地は、耐用年限を経過する見通し期間に用途廃止とします。
小安西団地(1, 2号棟)		見通し期間	2号棟の入居者の移転にあたり、地区内で移転先の確保が難しいことから、入居状況を鑑みて1号棟と合わせて見通し期間に用途廃止とします。

事業手法選定フローによらず手法を決定した団地

対象団地	事業手法	実施時期	
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	用途廃止	計画期間	計画期間に再借上契約が満了するため、順次返還します。
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	用途廃止	見通し期間	見通し期間に再借上契約が満了するため、順次返還します。
大川団地の一部	建替 [前計画]	計画期間	前計画に引き続き、計画期間に建設します。
松川団地, 田家B団地, 中道2丁目団地, 港3丁目改良団地,	用途廃止 [前計画]	計画期間	大川団地への集約に伴い、計画期間に用途廃止とします。
湯川団地(簡平・簡2)		計画期間	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、計画期間に用途廃止とします。

対象団地	事業手法	実施時期	
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	用途廃止	計画期間	老朽化が進んでいることから，入居者不在または入居者が少ない団地を計画期間に用途廃止とします。
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	[前計画]	見通し期間	入居者の移転にあたり，地区内で移転先の確保が難しいことから，入居状況を鑑みて，見通し期間に用途廃止とします。

【長期的な管理の見通し・事業手法の決定】

今後20年間における管理の見通しと事業手法を以下のとおりとします。

表5-7 事業手法の選定結果〔再掲〕

	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, 深掘団地, 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	<p>【旧市域地区】</p> <p>計1,066戸(うち借上市営住宅返還130戸)</p> <p>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(簡平・簡2), 湯川団地(中耐)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</p> <p>【戸井地区】計44戸</p> <p>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</p> <p>【恵山地区】計50戸</p> <p>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</p> <p>【南茅部地区】8戸</p> <p>白樺団地</p>	<p>【旧市域地区】</p> <p>計822戸(うち借上市営住宅返還202戸)</p> <p>湯川団地(中耐)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</p> <p>【戸井地区】計24戸</p> <p>小安西団地の一部, 浜町東団地</p> <p>【恵山地区】計89戸</p> <p>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</p> <p>【南茅部地区】計72戸</p> <p>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</p>

※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

※赤字は事業手法選定フローによらず, 手法を決定した団地・住棟

団地名	棟名称	竣工年度	構造	階数	管理戸数	耐用年限経過年	
						1/2	1/1
湯川団地	321~326	1969	簡二	2	6	1992	2014
湯川団地	327~332	1970	簡二	2	6	1993	2015
湯川団地	333~334	1971	簡平	1	2	1986	2001
湯川団地	335~336	1970	簡平	1	2	1985	2000
湯川団地	337~340	1970	簡平	1	4	1985	2000
湯川団地	341~344	1971	簡平	1	4	1986	2001
湯川団地	345~348	1970	簡平	1	4	1985	2000
湯川団地	349~352	1971	簡平	1	4	1986	2001
湯川団地	353~356	1970	簡平	1	4	1985	2000
湯川団地	357~360	1971	簡平	1	4	1986	2001
湯川団地	361~364	1970	簡平	1	4	1985	2000
湯川団地	365~370	1973	簡二	2	6	1996	2018
湯川団地	371~376	1973	簡二	2	6	1996	2018
湯川団地	1	1969	耐火	4	24	2004	2039
湯川団地	2	1970	耐火	4	24	2005	2040
湯川団地	3	1970	耐火	4	24	2005	2040
湯川団地	4	1971	耐火	4	24	2006	2041
湯川団地	5	1971	耐火	4	24	2006	2041
湯川団地	6	1972	耐火	4	24	2007	2042
湯川団地	7	1971	耐火	4	16	2006	2041
湯川団地	8	1972	耐火	4	16	2007	2042
湯川団地	9	1972	耐火	4	16	2007	2042
湯川団地	10	1970	耐火	4	16	2005	2040

団地の社会的特性による管理方針														1次判定														2次判定				3次判定														
①需要		②効率性			③立地						社会的 特性の 判定	住棟の物理的特性による改善の必要性													物理的 特性の 判定	改善 項目	1次 判定	Aグループ		Bグループ		2次 判定	事業 手法 再判定	長期的な 管理の見直し												
公募倍率 (H29~ R3)	空家率 (R4.6)	評価	敷地面積	敷地 形状	評価	利便性		災害危険区域に立地				①躯体の安全性			②避難の安全性			③居住性			④劣化状況			⑤長寿命化型改善履歴 (直近10年)				①LCCの 縮減効果 (千円/ 棟・年)	②建替 事業量 の比較	①将来的な 活用の 優先順位 (高1~7低)	②将来 の管理 方針			計画 期間	見通し 期間											
						旧市域 居住誘導 区域内に 立地	東部地区 最寄のバス停 から徒歩10分 圏内に立地	評価	洪水 浸水	津波 浸水		土砂 災害	評価	評価	耐震 基準	耐震 改修	耐震性 の確保	評価	二方向 避難の 確保	防火 区画の 確保	評価	福祉対応	エレ ベーター	階段室 手すり												灯油 配管	浴室	評価	外壁 壁体	外壁 塗装	屋根 屋上	評価	外壁	屋根 屋上	評価	
湯川団地	1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	B	B	必要	無	無	必要	改善が必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、または用途廃止			6	継続管理	改善	用途廃止	維持管理	用途廃止
湯川団地	1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	B	B	必要	無	無	必要	改善が必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、または用途廃止			6	継続管理	改善	用途廃止	維持管理	用途廃止
湯川団地	1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	B	B	必要	無	無	必要	改善が必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、または用途廃止			6	継続管理	改善	用途廃止	維持管理	用途廃止
湯川団地	1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	B	B	必要	無	無	必要	改善が必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、または用途廃止			6	継続管理	改善	維持管理	維持管理	維持管理
湯川団地	1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	B	B	必要	無	無	必要	改善が必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、または用途廃止			6	継続管理	改善	維持管理	維持管理	維持管理
湯川団地	1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	A	C	必要	無	無	必要	改善が必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、または用途廃止			6	継続管理	改善	用途廃止	用途廃止	
湯川団地	1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	A	C	必要	無	無	必要	改善が必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、または用途廃止			6	継続管理	改善	用途廃止	用途廃止	
湯川団地	1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	A	C	必要	無	無	必要	改善が必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、または用途廃止			6	継続管理	改善	用途廃止	用途廃止	
湯川団地	1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	B	B	必要	無	無	必要	改善が必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、または用途廃止			6	継続管理	改善	用途廃止	用途廃止	

団地名	棟名称	竣工年度	構造	階数	管理戸数	耐用年限経過年	
						1/2	1/1
湯川団地	11	1970	耐火	4	16	2005	2040
湯川団地	12	1971	耐火	4	16	2006	2041
湯川団地	13	1971	耐火	4	16	2006	2041
湯川団地	14	1973	耐火	4	16	2008	2043
湯川団地	15	1972	耐火	4	24	2007	2042
湯川団地	16	1973	耐火	4	24	2008	2043
湯川団地	17	1974	耐火	4	24	2009	2044
湯川団地	18	1975	耐火	4	24	2010	2045
湯川団地	19	1976	耐火	4	24	2011	2046
湯川団地	20	1974	耐火	4	16	2009	2044
湯川団地	21	1970	耐火	4	16	2005	2040
湯川団地	22	1970	耐火	4	24	2005	2040
湯川団地	23	1971	耐火	4	24	2006	2041
湯川団地	24	1971	耐火	4	24	2006	2041
湯川団地	25	1975	耐火	4	16	2010	2045
湯川団地	26-1	1975	耐火	4	16	2010	2045
湯川団地	26-2	1975	耐火	4	16	2010	2045
湯川団地	27	1972	耐火	4	24	2007	2042
湯川団地	28	1972	耐火	4	24	2007	2042
湯川団地	29	1972	耐火	4	24	2007	2042
湯川団地	30	1974	耐火	4	16	2009	2044
湯川団地	31	1974	耐火	4	16	2009	2044
湯川団地	32	1972	耐火	4	16	2007	2042

団地の社会的特性による管理方針														1次判定														2次判定				3次判定											
①需要			②効率性			③立地								社会的 特性の 判定	住棟の物理的特性による改善の必要性														Aグループ		Bグループ		2次 判定	事業 手法 再判定	長期的な 管理の見直し								
公募倍率 (H29~ R3)	空家率 (R4.6)	評価	敷地面積	敷地 形状	評価	利便性		災害危険区域に立地				評価	①躯体の安全性		②避難の安全性		③居住性			④劣化状況			⑤長寿命化型改善履歴 (直近10年)		物理的 特性の 判定	改善 項目	1次 判定	①LCCの 縮減効果 (千円/ 棟・年)	②建替 事業量 の比較	①将来的な 活用の 優先順位 (高1~7低)	②将来 の管理 方針	計画 期間			見直し 期間								
						旧市域 居住誘導 区域内に 立地	東部地区 最寄のバス停 から徒歩10分 圏内に立地	評価	洪水 浸水	津波 浸水	土砂 災害		評価		耐震 基準	耐震 改修	耐震性 の確保	評価	二方向 避難の 確保	防火 区画の 確保	評価	福祉対応	エレ ベーター	階段室 手すり									灯油 配管	浴室		評価	外壁 躯体	外壁 塗装	屋根 屋上	評価	外壁	屋根 屋上	評価
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	B	B	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	用途 廃止	維持 管理	用途 廃止
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	B	B	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	用途 廃止	維持 管理	用途 廃止
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	B	B	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	用途 廃止	維持 管理	用途 廃止
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	B	B	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	用途 廃止	維持 管理	用途 廃止
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	×	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	B	A	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	C	B	A	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	C	B	A	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	C	B	A	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	C	B	A	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	C	B	A	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	C	B	A	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	A	B	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	B	A	B	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	C	C	B	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	C	B	B	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	C	B	B	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理
1.7	34.8%	×	181,894.8	整形	○	×	-	×	○	○	○	×	×	継続管理に ついて判断を 留保する団地	旧	不要	○	不要	○	○	不要	-	○	○	○	×	必要	C	B	B	必要	無	無	必要	改善が 必要	屋根、外壁、浴室	改善、建替、 または 用途廃止	6	継続 管理	改善	維持 管理	維持 管理	維持 管理

7 日常点検表

【建築物】

カテゴリ	点検部位	点検項目	法定点検対象
Ⅰ. 敷地および地盤	ア) 地盤	<input type="checkbox"/> 地盤沈下等による不陸，傾斜等の状況	☆
	イ) 敷地	<input type="checkbox"/> 敷地内の排水の状況	☆
	ウ) 敷地内の通路	<input type="checkbox"/> 敷地内の通路の支障物の状況	☆
	エ) 塀	<input type="checkbox"/> 組積造の塀または補強コンクリートブロック造の塀等の劣化および損傷の状況	☆
		<input type="checkbox"/> 金属フェンス等の劣化および損傷の状況	
	オ) 擁壁	<input type="checkbox"/> 擁壁の劣化および損傷の状況	☆
		<input type="checkbox"/> 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	☆
	カ) 屋外工作物	<input type="checkbox"/> 遊具，ベンチ等の劣化および損傷の状況	
	キ) 屋外電気設備	<input type="checkbox"/> 外灯の不具合，劣化および損傷の状況	
	ク) 通路・車路	<input type="checkbox"/> 平面駐車場の劣化および損傷の状況	
		<input type="checkbox"/> 車路・歩道，スロープ，屋外階段の劣化および損傷の状況	
ケ) 付属施設	<input type="checkbox"/> 自転車置場，ゴミ集積所等の劣化および損傷の状況		
Ⅱ. 建築物の外部	ア) 基礎	<input type="checkbox"/> 基礎の沈下等の状況	☆
		<input type="checkbox"/> 基礎の劣化および損傷の状況	☆
	イ) 土台	<input type="checkbox"/> 土台の沈下等の状況	☆
		<input type="checkbox"/> 土台の劣化および損傷の状況	☆
	ウ) 外壁（躯体等）	<input type="checkbox"/> 木造の外壁躯体の劣化および損傷の状況	☆
		<input type="checkbox"/> 補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化および損傷の状況	☆
		<input type="checkbox"/> PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化および損傷の状況	
		<input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造および鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化および損傷の状況	☆
	エ) 外壁（外装仕上げ材等）	<input type="checkbox"/> 塗り仕上げ，タイル，石貼り等（乾式工法によるものを除く。），モルタル等の劣化および損傷の状況	☆
		<input type="checkbox"/> 金属系パネルの劣化および損傷の状況	☆
		<input type="checkbox"/> コンクリート系パネルの劣化および損傷の状況	☆
		<input type="checkbox"/> 窯業系サイディングの劣化および損傷の状況	
		<input type="checkbox"/> シーリングの劣化および損傷の状況	
	オ) 外壁（窓サッシ等）	<input type="checkbox"/> サッシ等の劣化および損傷の状況	☆
	カ) 建具	<input type="checkbox"/> 共用部ドア，住戸玄関ドアの劣化および損傷の状況	
<input type="checkbox"/> シャッター（防火シャッター含む），メーターボックス扉，パイプスペース扉等の枠および建具の劣化および損傷の状況			
キ) 金物類	<input type="checkbox"/> 落下防護庇の劣化および損傷の状況		
	<input type="checkbox"/> 集合郵便受，掲示板等，室名札の劣化および損傷の状況		
Ⅲ. 屋上および屋根	ア) 屋上面，屋上回り	<input type="checkbox"/> 屋上面の劣化および損傷の状況	☆
	イ) 屋根	<input type="checkbox"/> 雨樋の劣化および損傷の状況 <input type="checkbox"/> 屋根の劣化および損傷の状況	☆
Ⅳ. 避難施設等	ア) 廊下（共用廊下）	<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	☆
		<input type="checkbox"/> 手すりの劣化および損傷の状況	
		<input type="checkbox"/> 床の劣化および損傷の状況	
		<input type="checkbox"/> 壁・柱・梁の劣化および損傷の状況	
		<input type="checkbox"/> 天井・軒裏の劣化および損傷の状況	
	イ) 出入口	<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	☆
	ウ) バルコニー	<input type="checkbox"/> 手すり等の劣化および損傷の状況	☆
		<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	☆
		<input type="checkbox"/> 隔て板，物干し金物等の劣化および損傷の状況 <input type="checkbox"/> 床・壁・柱・梁・天井の劣化および損傷の状況	
	エ) 階段	<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況 <input type="checkbox"/> 階段各部の劣化および損傷の状況	☆ ☆

【建築設備】

カテゴリ	点検部位	点検項目	法定点検対象
Ⅰ. 給水設備および排水設備	ア) 飲料用配管および排水配管（隠蔽部分および埋設部分を除く。）	<input type="checkbox"/> 配管の腐食および漏水の状況	☆
	イ) 給水タンク等，給水ポンプ	<input type="checkbox"/> 給水タンク等の腐食および漏水の状況	☆
	ウ) 排水設備（隠蔽部分および埋設部分を除く。）	<input type="checkbox"/> 屋内雑排水管，污水管，雨水管の腐食および漏水の状況	

出典：公営住宅等日常点検マニュアル(耐火・準耐火編) (平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)

8 修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上, 塔屋, ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替, 保護コンクリート部分補修	③			○		
			修繕	24年	下地調整の上, 露出防水(かぶせ方式)	③			○	
②屋上防水 (露出防水)	屋上, 塔屋	撤去・新設	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③			○		
			24年	既存防水層全面撤去の上下地調整, 露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修 撤去・葺替	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
			24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修, 葺替え	③			○		
④庇・笠木等 防水	庇天端, 笠木天端, パラペット天端・アゴ, 架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整, 塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー 床防水	バルコニーの床 (側溝, 幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整, 塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・ 階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝, 巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整, 塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート 補修	外壁, 屋根, 床, 手すり壁, 軒天 (上げ裏), 庇等(コンクリート, モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ, 浮き, 欠損, 鉄筋の発錆, モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁, 手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理, 仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段, バルコニー等の軒天 (上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理, 仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張 補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損, 浮き, 剥離, ひび割れの補修, 洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地, 建具周り, スリーブ周り, 部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上, 下地処理, 打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり 部分)	(鋼製)開放廊下・階段, バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上, 塗装	-			○		
	(鋼製)屋上フェンス, 設備機器, 立て樋・支持金物, 架台, 避難ハッチ, マンホール蓋, 隔て板柵, 物干金物等	塗替	6年	下地処理の上, 塗装	-			○		
	屋外鉄骨階段, 自転車置場, 遊具, フェンス	塗替	6年	下地処理の上, 塗装	-			○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり 部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上, 塗装	③			○		
	(鋼製)共用部分ドア, メーターボックス扉, 手すり, 照明器具, 設備機器, 配電盤類, 屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上, 塗装	③			○		
③非鉄部 塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ, 面格子, ドア, 手すり, 避難ハッチ, 換気口等	清掃	18年	洗浄の上, コーティング	-			○		
	(ボード, 樹脂, 木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上, 塗装	-			○		
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア, 共用部分ドア, 自動ドア	点検・調整 取替	12年	動作点検, 金物(丁番, ドアチェック等)の取替等	③	○				
			36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ, 面格子, 網戸, シャッター	点検・調整 取替	12年	動作点検, 金物(戸車, クレセント, ビート等)の取替等	③	○				
			36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月，国土交通省住宅局住宅総合整備課）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	-	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鋳鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		-	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 0 空調換気設備										
①空調設備	管理室, 集会室等のエアコン	取替	15年		③					○
②換気設備	管理員室, 集会室, 機械室, 電気室換気扇, ダクト類, 換気口, 換気ガラリ	取替	15年		③	○				
1 1 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具, 配線器具, 非常照明, 避難口・通路誘導灯, 外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年 ~6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器, 幹線(電灯, 動力)等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
1 2 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤(MDF), 中間端子盤(IDF)等	取替	30年		③					○
②テレビ共聴設備	アンテナ, 増幅器, 分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③					○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③					○
④インターホン設備	インターホン設備, オートロック設備, 住宅情報盤, 防犯設備, 配線等	取替	15年		③					○
1 3 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ, 消火管, ホース類, 屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器, 発信器, 表示灯, 音響装置, 中継器, 受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口, 放水口, 消火管, 消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
1 4 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装, 扉, 三方弁等	補修	15年		③					○
	全構成機器	取替	30年		③					○
1 5 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨増+ALC)	補修	10年	鉄部塗装, 車止め等の取替	③					○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③					○
②機械式駐車場	2段方式, 多段方式(昇降式, 横行昇降式, ビット式), 垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装, 部品交換	③					○
		建替	20年	撤去, 新設	③					○
1 6 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場, 車路・歩道等の舗装, 側溝, 排水溝	補修	20年		①			○	○	
	囲障(塀, フェンス等), サイン(案内板), 遊具, ベンチ等	取替	20年		①	○				○
	埋設排水管, 排水桝等, ※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場, ゴミ集積所	取替	20年		①					○
	植栽	整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所, 資材置き場等	-					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場, 養生シート等	-					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器, バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式，長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

9 長寿命化に係る交付金対象事業

区分	住戸規模改善（規模増含む）	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・浴室のユニットバス化 等	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・灯油集中配管設備の設置 ・交流スペースの設置 ・宅配ボックスの設置 等	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・集会所の追加整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・交流スペースの設置 ・排水処理施設の整備 等
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等の手摺設置 ・浴室、便所の高齢者対応 ・高齢者対応建具の設置 ・流し台、洗面台の高齢者対応 ・グループホームへの改良 等	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層E Vの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・集会所の便所・玄関への手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープ設置 ・電線の地中化 等
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置（※1） ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な個所への面格子等の防犯建物部品の設置（※3） ・防災・減災対策（※4） 等	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修（※2） ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺アルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・E Vかご内の防犯カメラ設置（※3） ・地震時管制運転装置等の設置、戸開走行保護装置の設置または主要機器耐震補強措置の実施 ・防災・減災対策（※4） 等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保（※3） ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置（※3） ・防災・減災対策（※4） 等
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化（室内側のプラスチック化・省エネ性向上に資する交換） ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等

※1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置については、「住宅用防災警報器および住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備第50号）を参照。また、単なる更新は補助対象とならないことに注意

※2 公営住宅の耐震改修については、「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年4月28日国住備第31号）」を参照

※3 公営住宅の防犯性向上については、「共同住宅に係る防犯上の留意事項および防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13年3月23日国住備発第110号）」を参照

※4 公営住宅の防災・減災対策については、「公営住宅における安全対策の推進について」（令和3年2月8日国住備第119号）を参照

10 地区区分



地区区分		町名
旧市域	西部地区	入舟町, 船見町, 弥生町, 弁天町, 大町, 末広町, 元町, 青柳町, 谷地頭町, 住吉町, 宝来町, 東川町, 豊川町, 大手町, 栄町, 旭町, 東雲町, 大森町, 松風町, 若松町
	中央部地区	千歳町, 新川町, 上新川町, 海岸町, 大縄町, 松川町, 万代町, 亀田町, 大川町, 田家町, 白鳥町, 八幡町, 宮前町, 中島町, 千代台町, 堀川町, 高盛町, 宇賀浦町, 日乃出町, 的場町, 時任町, 杉並町, 本町, 梁川町, 五稜郭町, 柳町, 松陰町, 人見町, 金堀町, 乃木町, 柏木町
	東央部地区	川原町, 深堀町, 駒場町, 広野町, 湯浜町, 湯川町1丁目, 湯川町2丁目, 湯川町3丁目, 戸倉町, 榎本町, 花園町, 日吉町1丁目, 日吉町2丁目, 日吉町3丁目, 日吉町4丁目, 上野町, 高丘町, 滝沢町, 見晴町, 鈴蘭丘町, 上湯川町, 銅山町, 旭岡町, 西旭岡町1丁目, 西旭岡町2丁目, 西旭岡町3丁目, 鱒川町, 寅沢町, 三森町, 紅葉山町, 庵原町, 亀尾町, 米原町, 東畑町, 鉄山町, 蛾眉野町, 根崎町, 高松町, 志海苔町, 瀬戸川町, 赤坂町, 銭亀町, 中野町, 新湊町, 石倉町, 古川町, 豊原町, 石崎町, 鶴野町, 白石町
	北東部地区	富岡町1丁目, 富岡町2丁目, 富岡町3丁目, 中道1丁目, 中道2丁目, 山の手1丁目, 山の手2丁目, 山の手3丁目, 本通1丁目, 本通2丁目, 本通3丁目, 本通4丁目, 鍛冶1丁目, 鍛冶2丁目, 陣川町, 陣川1丁目, 陣川2丁目, 神山町, 神山1丁目, 神山2丁目, 神山3丁目, 東山町, 東山1丁目, 東山2丁目, 東山3丁目, 美原1丁目, 美原2丁目, 美原3丁目, 美原4丁目, 美原5丁目, 赤川町, 赤川1丁目, 亀田中野町, 北美原1丁目, 北美原2丁目, 北美原3丁目, 水元町, 亀田大森町, 石川町, 昭和1丁目, 昭和2丁目, 昭和3丁目, 昭和4丁目, 亀田本町
	北部地区	浅野町, 吉川町, 北浜町, 港町1丁目, 港町2丁目, 港町3丁目, 追分町, 桔梗町, 桔梗1丁目, 桔梗2丁目, 桔梗3丁目, 桔梗4丁目, 桔梗5丁目, 西桔梗町, 昭和町, 亀田港町
東部地区	戸井地区	小安町, 小安山町, 釜谷町, 汐首町, 瀬田来町, 弁才町, 泊町, 館町, 浜町, 新二見町, 原木町, 丸山町
	恵山地区	日浦町, 吉畑町, 豊浦町, 大潤町, 中浜町, 女那川町, 川上町, 日和山町, 高岱町, 日ノ浜町, 古武井町, 恵山町, 柏野町, 御崎町
	楳法華地区	恵山岬町, 元村町, 富浦町, 島泊町, 新恵山町, 絵紙山町, 新八幡町, 新浜町, 銚子町
	南茅部地区	古部町, 木直町, 尾札部町, 川汲町, 安浦町, 白尻町, 豊崎町, 大船町, 双見町, 岩戸町

函館市公営住宅等長寿命化計画

令和5(2023)年3月

発行 函館市都市建設部住宅課

〒040-8666

函館市東雲町4番13号 TEL：(0138) 21-3385 FAX：(0138) 27-2340

URL：<https://www.city.hakodate.hokkaido.jp/soshiki/juutaku/>

E-mail：jutakusesaku@city.hakodate.hokkaido.jp