

平成24年度第5回政策会議

日時 平成25年3月12日（火）10:00～10:50

会場 市長会議室

参集者 工藤市長 中林副市長 片岡副市長 山本教育長 秋田企業局長
谷口企画部長 上戸総務部長 大竹財務部長

議題 函館市公営住宅等長寿命化計画(案)について

◎対応 戸内都市建設部長，山田次長，福田街づくり推進課長，鈴木住宅課長，扇谷主査，赤城主査

◆ 議題の趣旨 ◆

本市の公営住宅等について、敷地条件や整備状況、建設からの経過年数や老朽化の状況等に応じ、修繕、建替えなどの活用手法を定め、長期的な維持管理を実現するとともに、更新コストの削減をめざし、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定めた「函館市公営住宅等長寿命化計画（案）」を取りまとめたので、その内容について協議を行いました。

◆ 協議の結果 ◆

函館市公営住宅等長寿命化計画（案）については、了承されました。

◆ おもな発言 ◆

■ 戸内都市建設部長

長寿命化計画（案）について、昨年12月の政策会議で指摘された事項を踏まえ、見直した変更案を作成したので、その内容について協議させていただきたい。それでは、概要について、住宅課長から説明する。

□ 鈴木住宅課長

まず、計画期間の最終年である平成34年における供給目標戸数だが、公営住宅では7,570戸を6,940戸に、また、市営住宅では5,780戸を5,150戸に変更した。これは、前回の会議で、本市の人口減少の割合に比べ、供給目標戸数が多すぎるとの指摘を受けたことから、需要量の算定基礎となる借家率や入居対象所得世帯率、公営住宅等分担率を見直したものである。

それでは、計画（案）の概要について説明したい。

はじめに人口・世帯数だが、国勢調査による平成22年の実績値と国立社会保障・人口問題研究所による平成37年の推計値を比較すると、人口は48,000人減少するが、65歳以上の高齢人口は逆に9,000人増加し、世帯数は約2,500世帯減少するものの、65歳以上の高齢世帯は約7,600世帯増加するなど、今後も市営住宅に入居する可能性が高い高齢世帯等が、大幅に減少する状況にはないことが伺える。

次に民間賃貸住宅の空き家状況だが、平成20年の住宅土地統計調査による本市の空き家は約25,000戸あるが、入居者を募集している流通空き家は

約5,700戸となっており、家賃別に見ると、3万円未満の住宅が245戸で4%、3万円以上5万円未満が2,593戸で46%、5万円以上が2,878戸で50%となっている。

次に市営住宅のストックの状況だが、平成24年3月31日現在で77団地、6,195戸あるが、そのうち985戸が既に耐用年限を超過しており、また、この計画の最終年の平成34年では1,279戸が耐用年限を超過することになり、長寿命型の改善事業や建替えなど、早急な対応が求められている。

■工藤市長

耐用年限を超過する住宅が、10年間で300戸しか増えないというのは、思ったより少ない。耐用年限は何年くらいあるのか。

■戸内都市建設部長

昭和40年代から50年代に建設したものが多いため、平成50年頃から耐用年限を超過するものが多くなってくる。耐用年限は、旭岡団地のような4階建てのもので70年である。

□鈴木住宅課長

現在の市営住宅の部屋タイプは、約53%が1DKから2LDKなどの小規模世帯向きであるが、現入居者の約79%が単身世帯や2人世帯などの小規模世帯で占められているため、住宅規模と世帯規模のミスマッチが生じている。

次に住宅セーフティネットとしての検討だが、低所得者層が入居可能な民間賃貸住宅が不足しているなか、市営住宅は、今後も住宅セーフティネットとしての中核的な役割や、街なか居住などのコンパクトなまちづくり施策への寄与、防災計画上の津波避難ビルとしての活用などが求められている。

また、民間賃貸住宅への入居を促進するために、街なか居住の推進や空き家の解消に向けた事業の実施に加え、家賃減額補助制度や持ち家の維持管理が困難になっている高齢世帯と子育て世帯の住替え支援制度の検討、サービス付き高齢者向け住宅の供給促進に努めていく。

■中林副市長

サービス付き高齢者向け住宅が増えることで、公営住宅の需要が減ることはないのか。

■戸内都市建設部長

サービス付き高齢者向け住宅に入居するには、ある程度の収入が必要である。一戸建て住宅に居住していた高齢者が、自宅を処分し、入居するケースが多い。

□鈴木住宅課長

次に市営住宅の整備方針だが、需要度が高く、街なか居住の促進に資する団地については建替えを実施し、耐用年限に達していない耐火構造の中層、高層の住宅については、安全で快適な住まいを長期にわたって確保するための長寿命化型改善事業等を行い、適正な管理に努めていく。

建替え事業については、街なか居住などコンパクトなまちづくりに資することを前提に、老朽化の著しい田家B団地と松川団地の2団地を実施する。

建替えにあたっては、単身世帯や2人世帯に対応するための小規模世帯向け住宅を中心に整備する。

耐用年限に達していない団地については、長寿命化を図りながら、良好な居住環境を確保するため、集中給油システム設置工事や耐震改修などの個別改善事業を実施する。

次に長寿命化計画期間における事業費の試算だが、平成27年度までは改善事業や解体のみで1億5,000万円前後、建替えが始まる平成28年度からは、7億円程度の事業費を見込んでいる。

■山本教育長

道営住宅については、戸数の削減などはないのか。

■戸内都市建設部長

現状維持と聞いている。西部地区でも建替えの計画を実施している。

■工藤市長

計画（案）については、了承した。

■戸内都市建設部長

それでは、パブリックコメントの実施後、成案化したい。

なお、本計画については、今後の社会情勢の変化などにより見直しをかけていく予定である。