

函館市立地適正化計画（H30.3 策定）の  
検証・評価

令和5年（2023年）3月

函 館 市

－ 目 次 －

---

## 1 函館市立地適正化計画について

---

- 1-1 立地適正化計画策定の目的 .....1
- 1-2 函館市立地適正化計画の概要 .....1
- 1-3 計画の検証・評価 .....3

## 2 都市構造の変化

---

- 2-1 人口の動向 .....4
- 2-2 生活利便施設等の立地状況 .....8

## 3 居住誘導区域の内外における状況の変化

---

- 3-1 居住誘導区域の内外における人口の動向 .....13
- 3-2 居住誘導区域の内外における生活利便施設の立地状況 .....15
- 3-3 居住誘導区域の内外における空家等の状況 .....19
- 3-4 居住誘導区域の内外における住宅の立地動向 .....21
- 3-5 補助金による居住誘導の効果 .....24

## 4 施策の実施状況および分析・評価

---

- 4-1 居住誘導に関する施策の実施状況および分析・評価 .....27
- 4-2 都市機能誘導に関する施策の実施状況および分析・評価 .....33
- 4-3 公共交通ネットワークに関する施策の実施状況および分析・評価 .....38

## 5 目標値の達成状況

---

- 5-1 居住誘導に関する目標値 .....39
- 5-2 都市機能誘導に関する目標値 .....39
- 5-3 公共交通ネットワークに関する目標値 .....40

## 6 届出の実績

---

- 6-1 居住誘導区域外における事前届出（3戸以上の住宅） .....41
- 6-2 都市機能誘導区域外における事前届出（誘導施設の立地） .....42
- 6-3 都市機能誘導区域内における事前届出（誘導施設の休廃止） .....42

## 7 計画全体の考察

---

- 7-1 居住誘導 .....43
- 7-2 都市機能誘導 .....43
- 7-3 公共交通ネットワーク .....44

## 8 計画の見直し箇所の整理

---

- 8-1 計画の見直し箇所 .....45
  - 8-2 防災指針 .....45
-

# 1 函館市立地適正化計画について

## 1-1 立地適正化計画策定の目的

本市は、現状では市街地全体に様々な都市機能（医療・福祉・商業などの市民生活を支える生活利便施設）が立地し、生活の利便性が高いコンパクトな市街地を形成していますが、人口や世帯数の減少などにより空家や空地が増加している状況もあります。

また、総人口は2040（令和22）年には約18万人となると予測されており、そのうち高齢者が4割以上、15歳未満は1割未満となるなど、今後、人口減少と少子高齢化が急速に進展するものと見込まれています。

このように、人口減少や少子高齢化が進み、市街地の人口密度が低下していくと、一定の利用人口に支えられてきた医療・福祉・商業などの市民生活を支える生活利便施設や公共交通の維持が困難となるほか、公共サービスの効率の低下も懸念されます。

立地適正化計画は、こうした課題に対応するため、一定のエリアに生活利便施設や居住機能を誘導し、今後の人口減少・少子高齢化のなかであっても、徒歩や公共交通により暮らせる持続可能でコンパクトなまちづくりを進めていくため2014（平成26）年の都市再生特別措置法の改正により創設された制度で、本市においては2018（平成30）年3月に同計画を策定し、同年4月1日に公表しました。

## 1-2 函館市立地適正化計画の概要

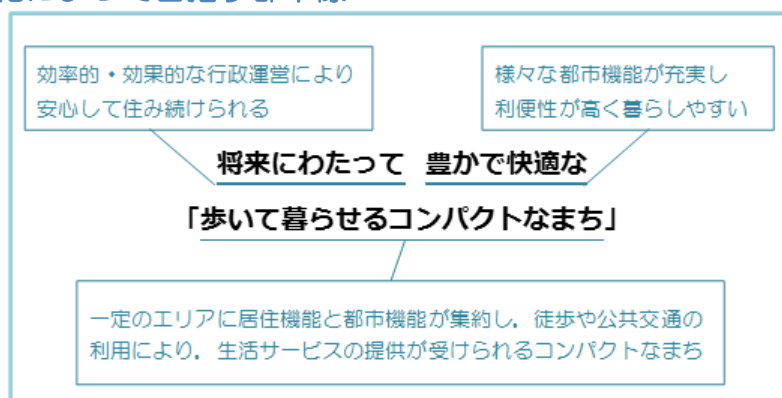
### (1) 計画の対象区域

計画の対象区域は、函館市、北斗市および七飯町の行政区域の一部に定められている函館圏都市計画区域のうち、函館市の都市計画区域内。

### (2) 計画の期間

計画期間は、2018（平成30）年から「函館市都市計画マスタープラン」の目標年次である2030（令和12）年までの13年間。

### (3) 立地適正化によって目指す都市像



#### (4) 今後のまちづくりの方向性

立地適正化によって目指す都市像の実現に向けた今後のまちづくりについては、「函館市都市計画マスタープラン（2011～2030）」における土地利用の方針を基本に、「函館市地域公共交通網形成計画（2015～2024）」における公共交通の方向性や、アンケート調査結果による今後のまちづくりに関する市民の意識を踏まえ、各種都市機能が集積しているものの、人口密度の低下が懸念される「外環状線（産業道路）沿道から南側の区域」に居住機能・都市機能の集約化を進めます。

#### (5) 実施に向けた施策の方向性

##### 方針1：効率的で持続可能なまちづくりの推進

- ◆ 人口減少のなかでも、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるよう、一定のエリアにおいて人口密度を維持する居住誘導の施策を進めます。
- ◆ 公共交通の利便性が高く、都市機能が集積している現在の商業・業務拠点を中心としたエリア内の生活サービス機能の維持または増進に必要とされる施策を進めます。

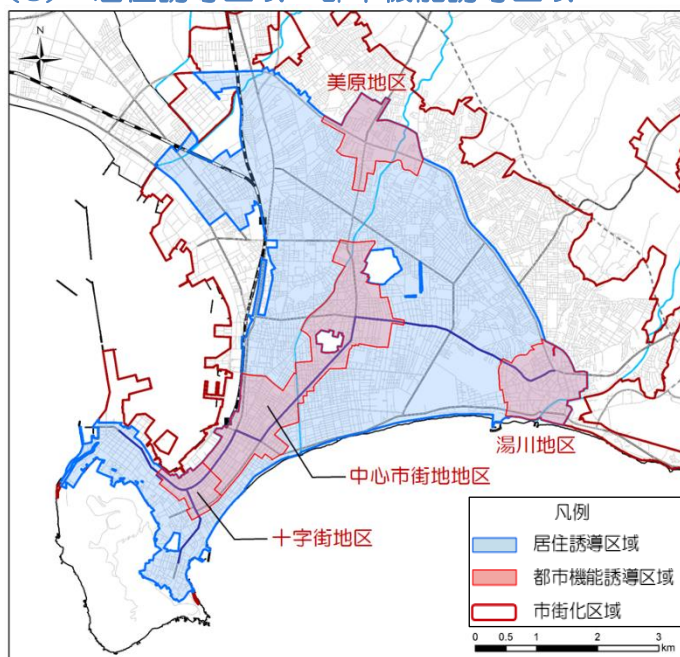
##### 方針2：公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進

- ◆ 必要な施設機能の維持に配慮しながら、保有総量の縮減や施設の長寿命化に必要な施設の保全や修繕を計画的に進めます。

##### 方針3：将来にわたって持続可能な公共交通網の構築

- ◆ 誰もがわかりやすく、便利で利用しやすい、将来にわたって持続可能な公共交通網の構築に必要な取組を進めます。

#### (6) 居住誘導区域・都市機能誘導区域



##### 居住誘導区域（2,679ha）

###### ●設定方針

函館市都市計画マスタープランの土地利用方針において位置づけられている「外環状線（産業道路）沿道から南側の区域で、中密度の一般住宅地と高密度の高度利用住宅地」を基本とした区域に設定。

##### 都市機能誘導区域（643ha）

###### ●設定方針

居住誘導区域内において一定程度の都市機能が充実している商業系用途地域に指定されている区域や、中心市街地活性化基本計画に基づく中心市街地の区域を基本に設定。

設定方針で対象とした居住誘導区域のうち、以下の区域は、居住に適さない区域として除外

- ① 住宅の立地を制限している区域（工業専用地域、住宅建築規制のある特別用途地区・地区計画の区域、臨港地区、保安林の区域、函館公園、五稜郭公園、千代台公園）
- ② 主に工業の業務の利便の増進を図る区域（工業地域）
- ③ 災害リスクの高い区域（土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域）

## (7) 誘導施設

都市の居住者の共同の福祉や利便に資する医療、福祉、商業などの都市機能を増進する施設については、自宅周辺のかかりつけ医院や食品スーパー、コンビニなどといった「身近な都市機能増進施設」と、一定の検査や手術など高度な医療を受けることのできる中・大規模病院、多種多様な商品を取り扱い、飲食店やイベントスペースなどを複合する大型商業施設などといった「高次の都市機能増進施設」の2つに大きく分けられます。

このうち「高次の都市機能増進施設」については、都市機能誘導区域内での立地が望ましいことから、これらの施設を「誘導施設」として、それぞれの地区特性や施設の充足状況などを勘案しながら配置するものとします。また、「身近な都市機能増進施設」については、日常生活圏ごとに必要な施設であるため、特定の区域に集約せず、計画対象区域全域に配置するものとします。

区分	誘導施設	中心市街地地区	美原地区	湯川地区	十字街地区
行政	市役所本庁舎	●			
	市役所の支所等		●	●	●
	国・道の行政施設 <sup>※1</sup>	●	●		
医療	中・大規模の病院（一般病床100床以上）	●	●	●	● <sup>※6</sup>
	地域医療を支援する施設 <sup>※2</sup>	●			
福祉	福祉センター等	●	●	●	● <sup>※6</sup>
商業	大規模集客施設 <sup>※3</sup>	●	●	●	
文化・交流	文化（音楽）施設	●	●	●	●
	コンベンション施設	●	●	●	●
	美術館・図書館（地区図書室等を除く）	●			
	各種都市機能複合施設 <sup>※4</sup>	●	● <sup>※6</sup>	●	●
教育	高等教育施設 <sup>※5</sup>	●	●	●	● <sup>※6</sup>

※1 国・道の行政施設：税務署や北海道渡島総合振興局などが該当します。

※2 地域医療を支援する施設：かかりつけ医院等が共同で利用する医療機器を備えた健診検査センター、夜間の初期救急医療を行う施設などが該当します。

※3 大規模集客施設：延べ床面積1万㎡を超える大規模な店舗や映画館、劇場などが該当します。

※4 各種都市機能複合施設：商業、福祉、文化・交流、教育などの機能を複合的に提供することができる施設で、市民のほか観光客等も含めた利用と交流により、まちの賑わいの創出に寄与する施設などが該当します。

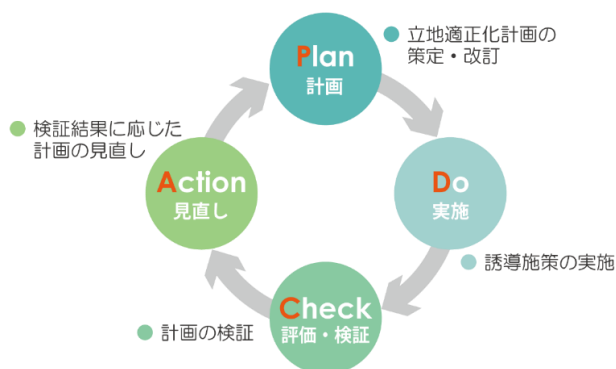
※5 高等教育施設：専門学校のほか、短期大学や大学などが該当します。

※6 現在立地していない施設

### 1-3 計画の検証・評価

本計画では、計画の着実な推進のため、本計画で掲げた施策や人口密度の状況などについて、概ね5年毎に実施される都市計画基礎調査や国勢調査などの調査結果を活用しながら定期的に検証・評価し、必要に応じて計画の見直しを図ることとしており、また、本計画の根拠法である「都市再生特別措置法（第84条）」においても、同様の旨が定められています。

本計画は、2022（令和4）年度末をもって計画策定から5年が経過することから、この度、当該検証・評価を実施するものです。



## 2 都市構造の変化

### 2-1 人口の動向

#### (1) 人口の推移

直近の国勢調査（2020（令和2）年）と、前回の国勢調査（2015（平成27）年）を比較すると、総人口は14,895人（約6%）減少し251,084人に、年少人口は3,571人（約13%）減少し23,560人に、生産年齢人口は17,201人（約11%）減少し134,953人に、老年人口は3,226人（約4%）増加し89,257人となっており、年少人口と生産年齢人口が1割以上減少するなか老年人口が増加し、これまでと同様の傾向で人口減少が進んでいます。

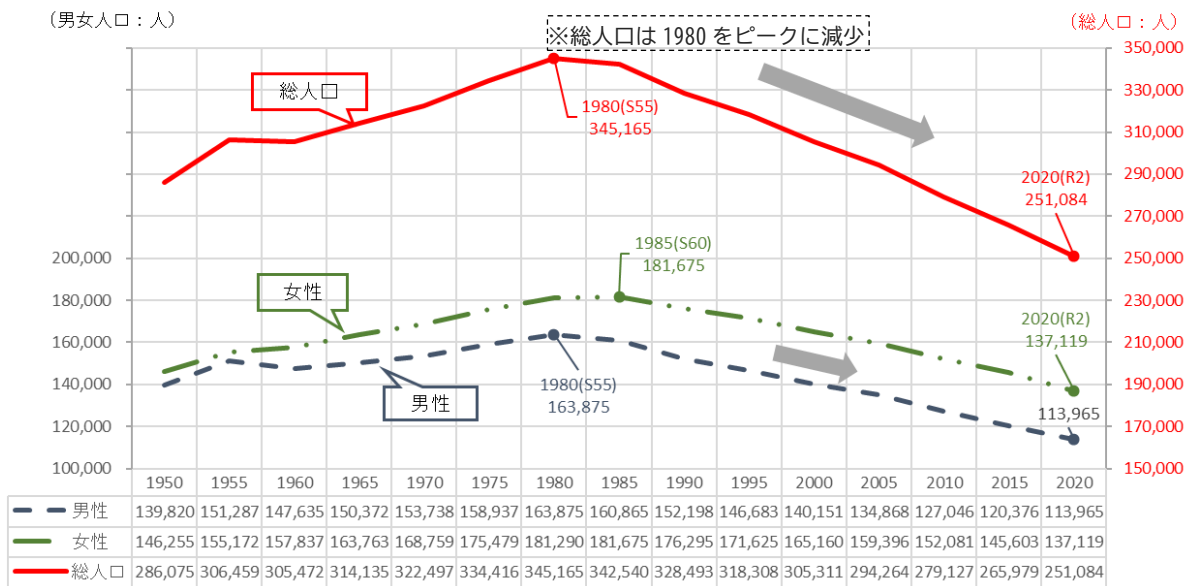
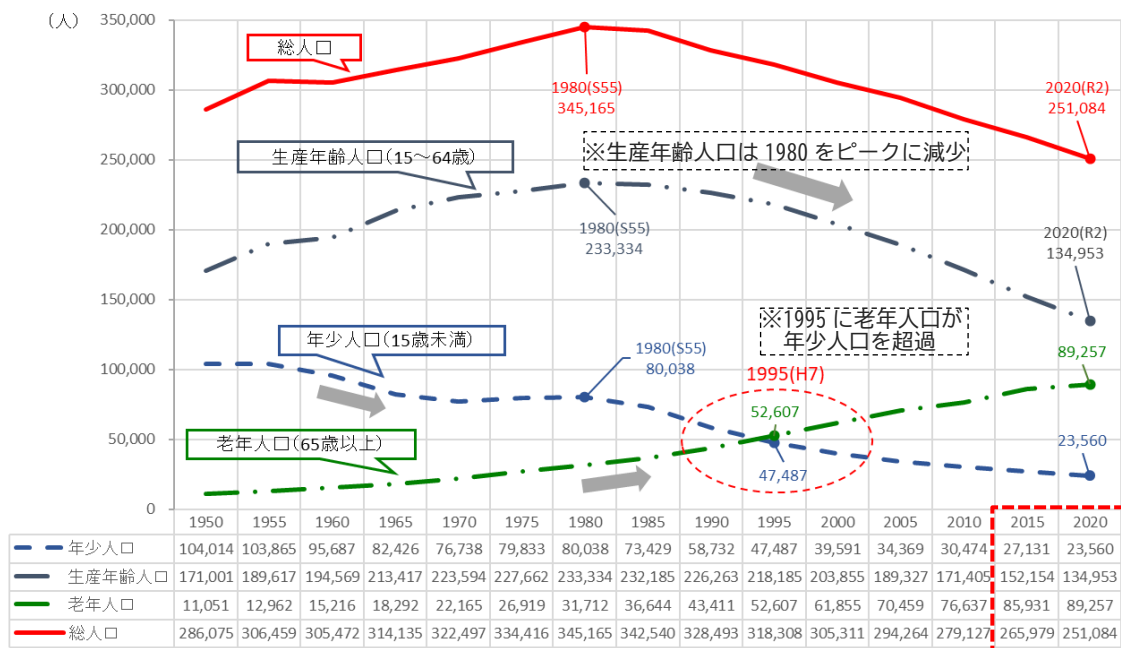


図 2-1 総人口および男女別人口の推移

出典 国勢調査



※総人口は年齢不詳人口を含む

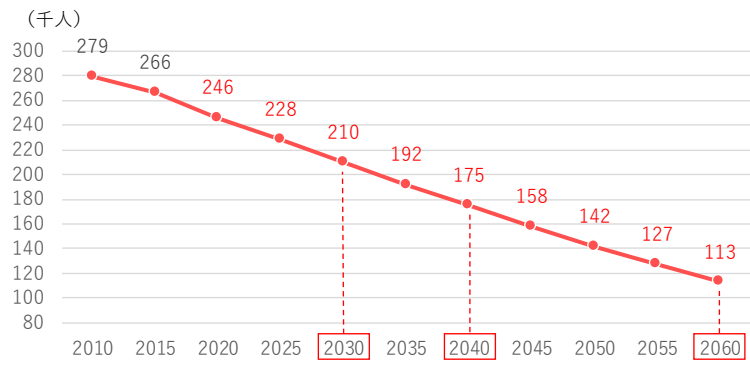
図 2-2 年齢3区分別人口の推移

出典 国勢調査

## (2) 将来人口

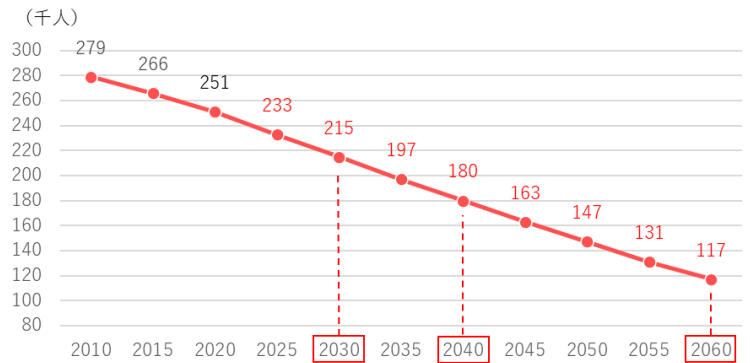
国立社会保障・人口問題研究所（社人研）における直近の将来人口推計（2018（平成30年）推計）によると、計画策定時における予測よりも、総数としては若干緩やかに人口減少が推移するとされたものの、依然として減少幅は大きく、2030年には21万5千人、2040年には18万人と、2020（令和2）年の25万1千人に対し、それぞれ3万6千人、7万1千人もの人口が減少すると予測されています。

また、年齢3区分別人口をみると、計画策定時の予測よりも、年少人口の割合については若干高くなるとされた一方、高齢化率についてはより高く、生産年齢人口の割合についてはより低くなるものと予測されており、2040年には、生産年齢人口が約8万7千人、年少人口が約1万5千人にまで減少し、高齢化率が約44%となるものと予測されています。



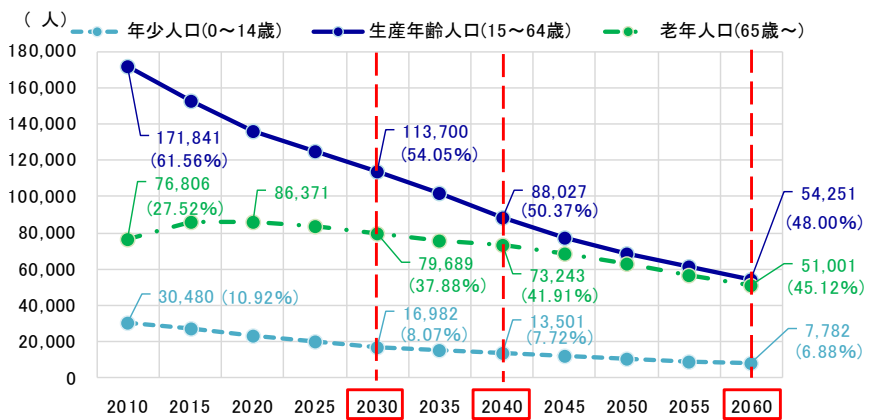
出典：国勢調査・社人研推計（H25）をもとに作成

図 2-3 総人口の予測（計画策定時点）



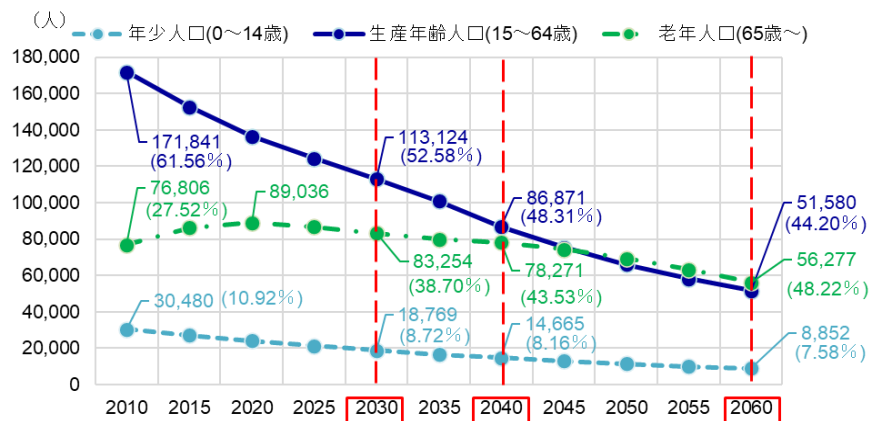
出典：国勢調査・社人研推計（H30）をもとに作成

図 2-4 総人口の予測（直近）



出典：国勢調査・社人研推計（H25）をもとに作成

図 2-5 年齢3区分別人口の予測（計画策定時点）

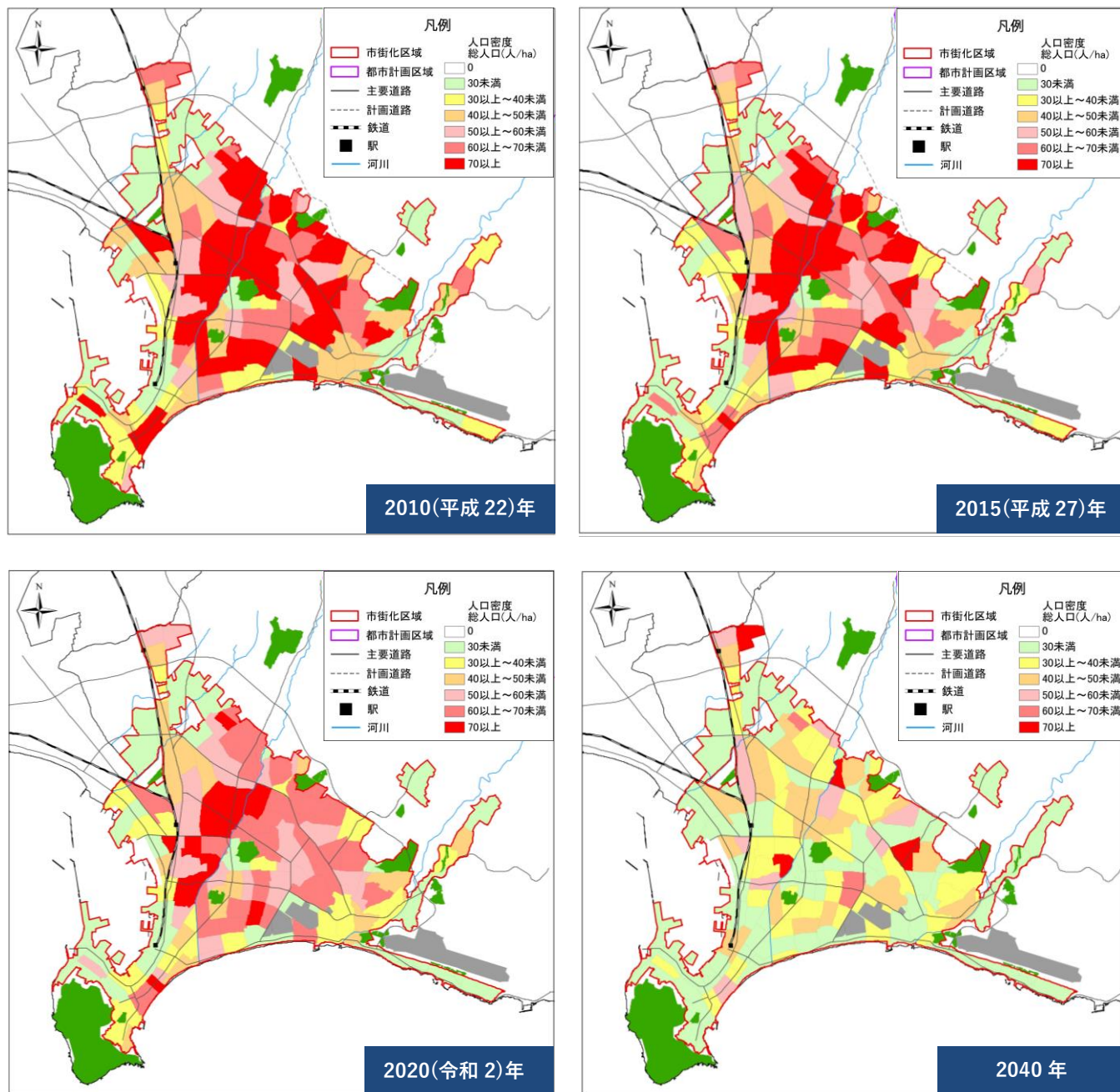


出典：国勢調査・社人研推計（H30）をもとに作成

図 2-6 年齢3区分別人口の予測（直近）

### (3) 人口密度

直近の国勢調査（2020（令和2）年）によれば、市街化区域内の人口密度は、計画策定時において基準とした2010（平成22）年の52人/haから、47人/haにまで低下しており、市街化区域とすることができる40人/haを上回る水準ではあるものの、市街地の低密度化が進行しています。また、2040年には32人/haにまで低下するものと予測されており、さらに市街地の低密度化が進むものと想定されます。



出典：2010～2020年は国勢調査。2040年は計画策定時において推計した町丁目毎の人口をもとにGISにより算出

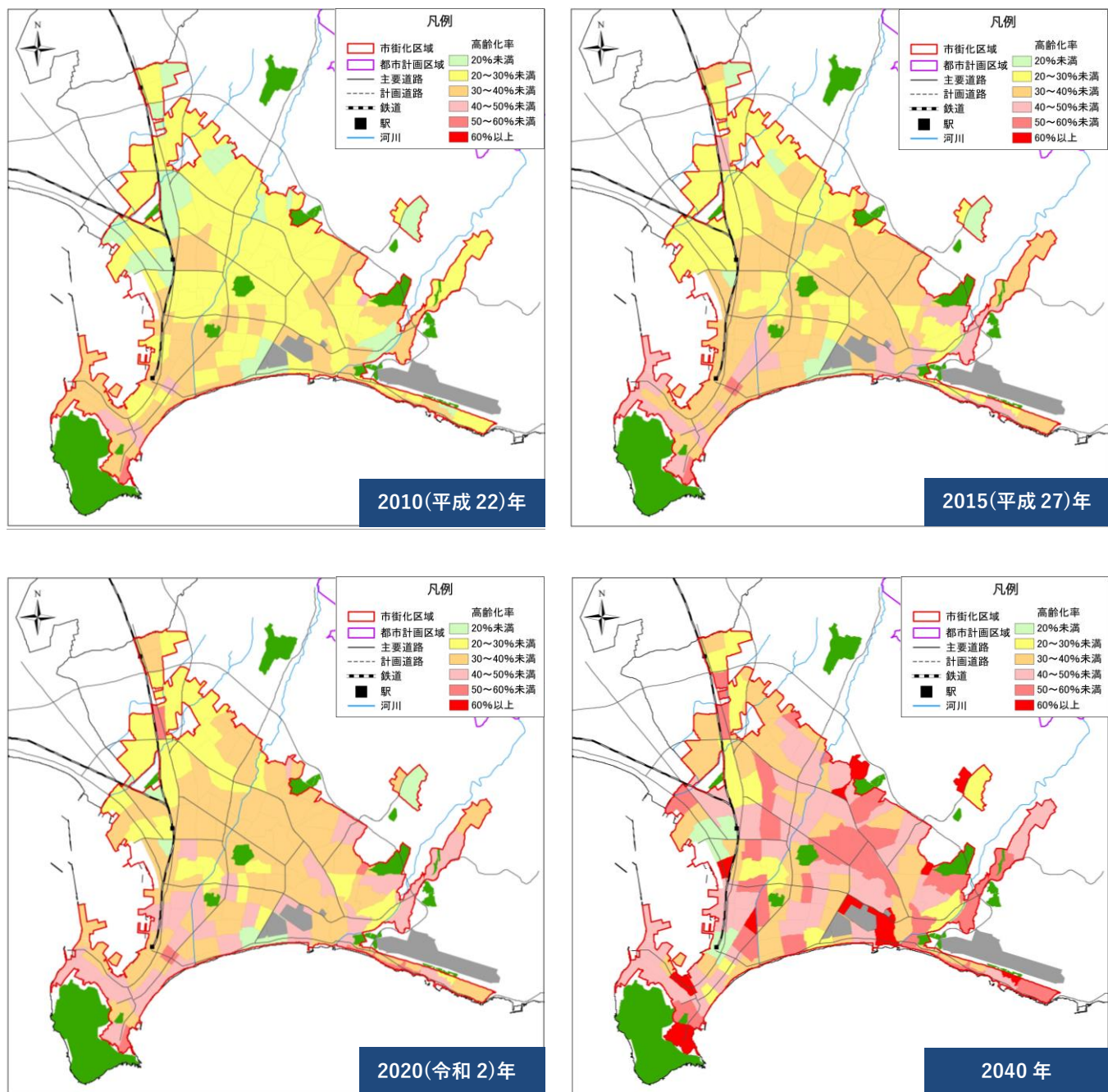
図 2-7 町丁目毎の人口密度

	2010年 (平成22年)	2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)	2040年
市街化区域面積	4,788ha		4,787ha	
人口	24万9千人	23万9千人	22万6千人	15万5千人
人口密度	52人/ha	50人/ha	47人/ha	32人/ha



#### (4) 高齢化率

直近の国勢調査（2020（令和2）年）によれば、市街化区域内の高齢化率は、計画策定時において基準とした2010（平成22）年の27%から35%にまで上昇しており、市街化区域の大半で30%を超えているほか、函館山麓地域や函館駅前から本町・五稜郭方面において40%を超える箇所が目立ってきています。また、2040年には、市街化区域内の広い地域で40%以上となるものと予測されています。



出典：2010～2020年は国勢調査。2040年は計画策定時において推計した町丁目毎の人口をもとにGISにより算出

図 2-8 町丁目毎の高齢化率

	2010年 (平成22年)	2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)	2040年
市街化区域内人口	24万9千人	23万9千人	22万6千人	15万5千人
高齢者数	6万7千人	7万6千人	7万9千人	6万3千人
高齢化率	27%	32%	35%	41%

## 2-2 生活利便施設等の立地状況

市民生活を支える医療・福祉・子育て支援・商業施設や、公共交通（鉄道駅・路面電車停留場・バス停留所）の立地状況と徒歩圏人口カバー率<sup>※1</sup>を、本計画の策定時と現在とで比較し、市民生活の利便性の変化について確認した結果、市街化区域全体における人口の減少と人口密度の低下は進んだものの、いずれも計画策定時と同等の水準を保っており、市民生活の利便性が高い状況が維持されています。

しかしながら、将来的にはさらに人口減少が進み、利用圏人口の減少が予測されていることから、これら施設等の存続が困難になることが懸念されます。

※1 各施設等の徒歩圏内の人口（市街化区域内に限る。）の合計／市街化区域内人口

### (1) 医療施設

医療施設（内科・外科）の徒歩圏人口カバー率を、一般的な徒歩圏である半径 800m<sup>※2</sup>の範囲で確認した結果、計画策定時の約 93%（約 23.1 万人）に対し、現在も約 92%（約 20.8 万人）と、同水準となっており、現状においては利便性の高い状況が維持されています。

※2 都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年 8 月国土交通省）より

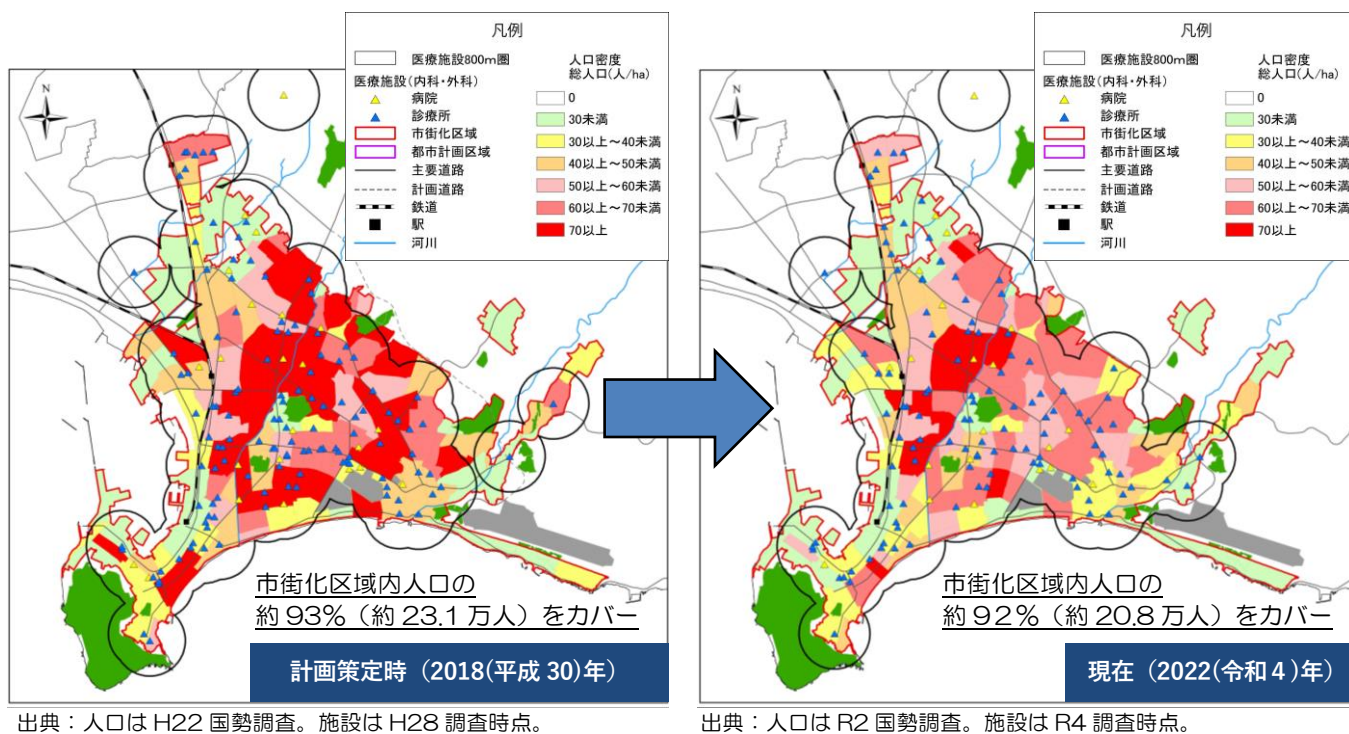


図 2-9 医療施設（内科・外科）の立地状況と徒歩圏人口カバー率

## (2) 高齢者介護施設

高齢者介護施設のうち、<sup>※3</sup>通所系の介護施設の<sup>※4</sup>徒歩圏老年人口カバー率を、<sup>※5</sup>高齢者の一般的な徒歩圏である半径500mの範囲で確認した結果、計画策定時の約78%（約5.2万人）に対し、現在では約82%（約6.5万人）となっており、老年人口の増加に応じて施設数が増加し、利便性の高い状況が維持されています。

※3 利用者が施設に通い食事や入浴など日常生活上の介護や機能訓練等を受ける介護施設

※4 各施設の徒歩圏内の老年人口（65歳以上。市街化区域内に限る。）の合計/市街化区域内の老年人口

※5 都市構造の評価に関するハンドブック（平成26年8月国土交通省）より

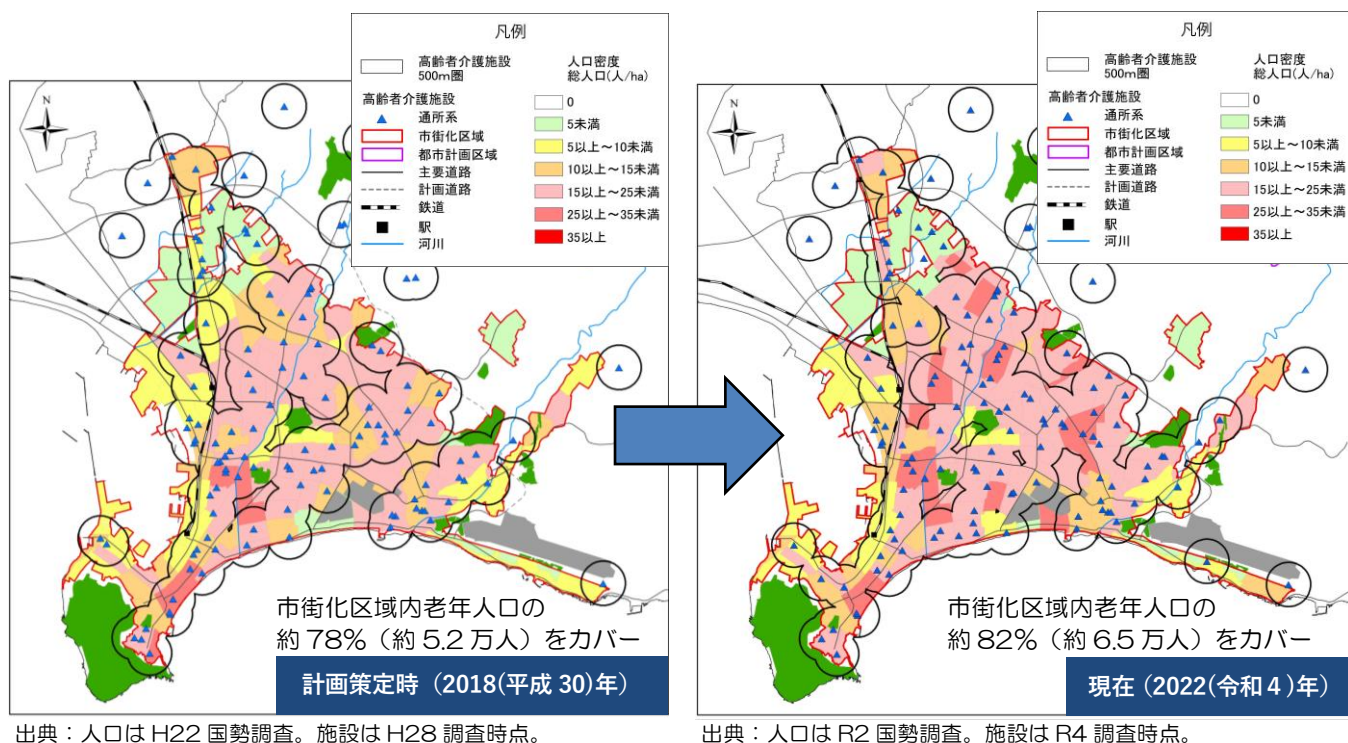


図 2-10 高齢者介護施設（通所系）の立地状況と徒歩圏老年人口カバー率

### (3) 子育て支援施設

子育て支援施設（保育園・幼稚園・認定こども園・認可外保育園）の徒歩圏人口カバー率を、一般的な徒歩圏である半径 800mの範囲で確認した結果、計画策定時の約 92%（約 23.0 万人）に対し、現在も約 92%（約 20.7 万人）となっており、現状においては利便性の高い状況が維持されています。

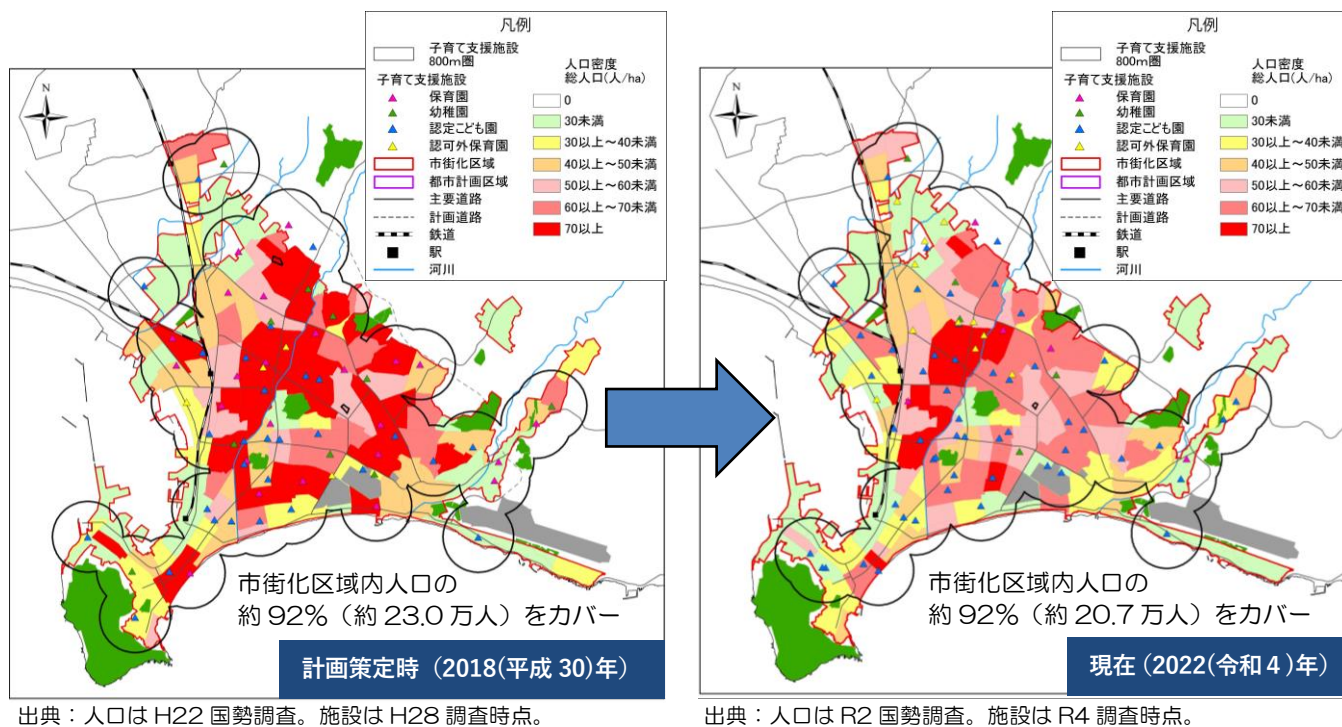


図 2-11 子育て支援施設の立地状況と徒歩圏人口カバー率

#### (4) 商業施設

商業施設（百貨店・ショッピングセンター・総合スーパー）の徒歩圏人口カバー率を、一般的な徒歩圏である半径 800m の範囲で確認した結果、計画策定時の約 86%（約 21.5 万人）に対し、現在も約 86%（約 19.4 万人）となっており、現状においては利便性の高い状況が維持されています。

また、これらの施設からの徒歩圏外の区域においては、コンビニエンスストアの立地が商業機能を補完し、地域住民の利便性を高めています。

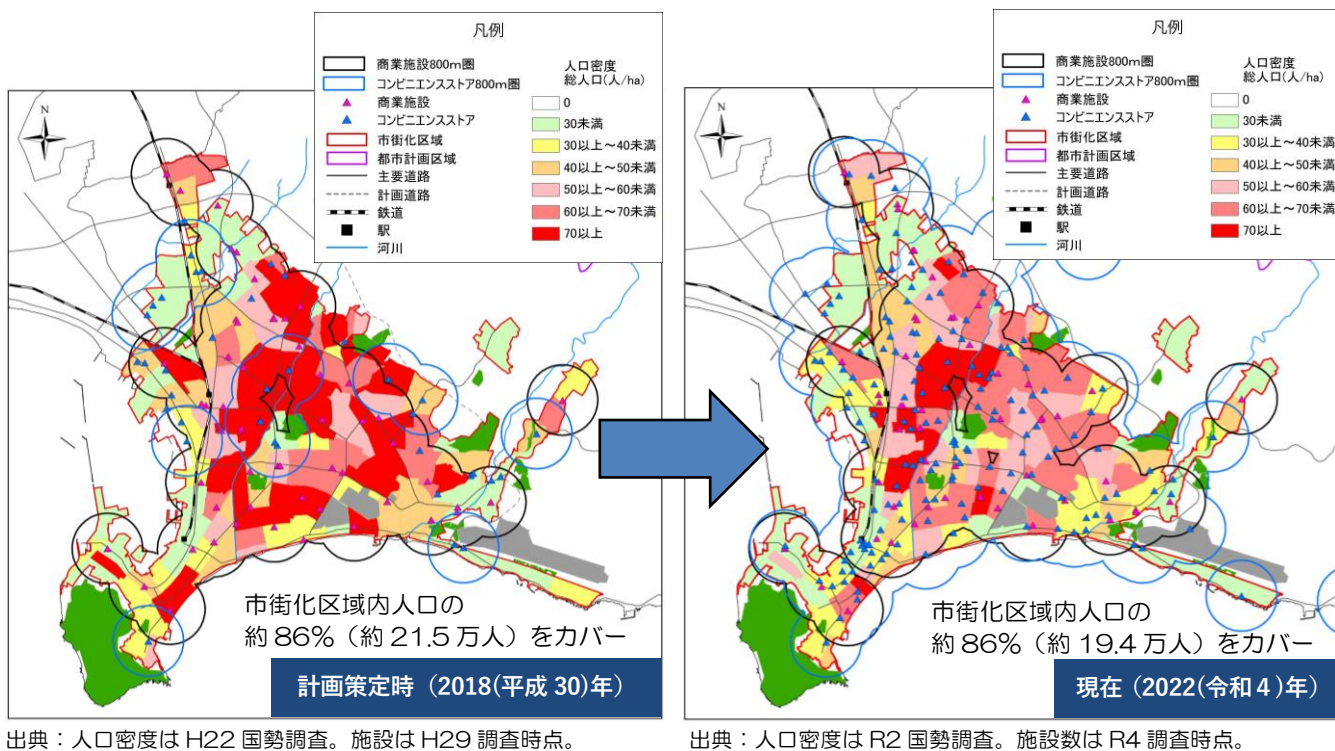


図2-10 商業施設の立地状況と徒歩圏人口カバー率

## (5) 公共交通

公共交通（鉄道駅・路面電車停留場・バス停留所）の徒歩圏人口カバー率について、鉄道駅・路面電車停留場については半径 800m<sup>※6</sup>、バス停留所については半径 300m<sup>※6</sup>の範囲を徒歩圏として確認した結果、計画策定時の約 90%（約 22.4 万人）に対し、現在では約 93%（約 21.0 万人）となっており、全市的にみれば一部に空白エリアはあるものの、市街化区域内においては利便性の高い状況が維持されています。

※6 都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年 8 月国土交通省）を参考に設定

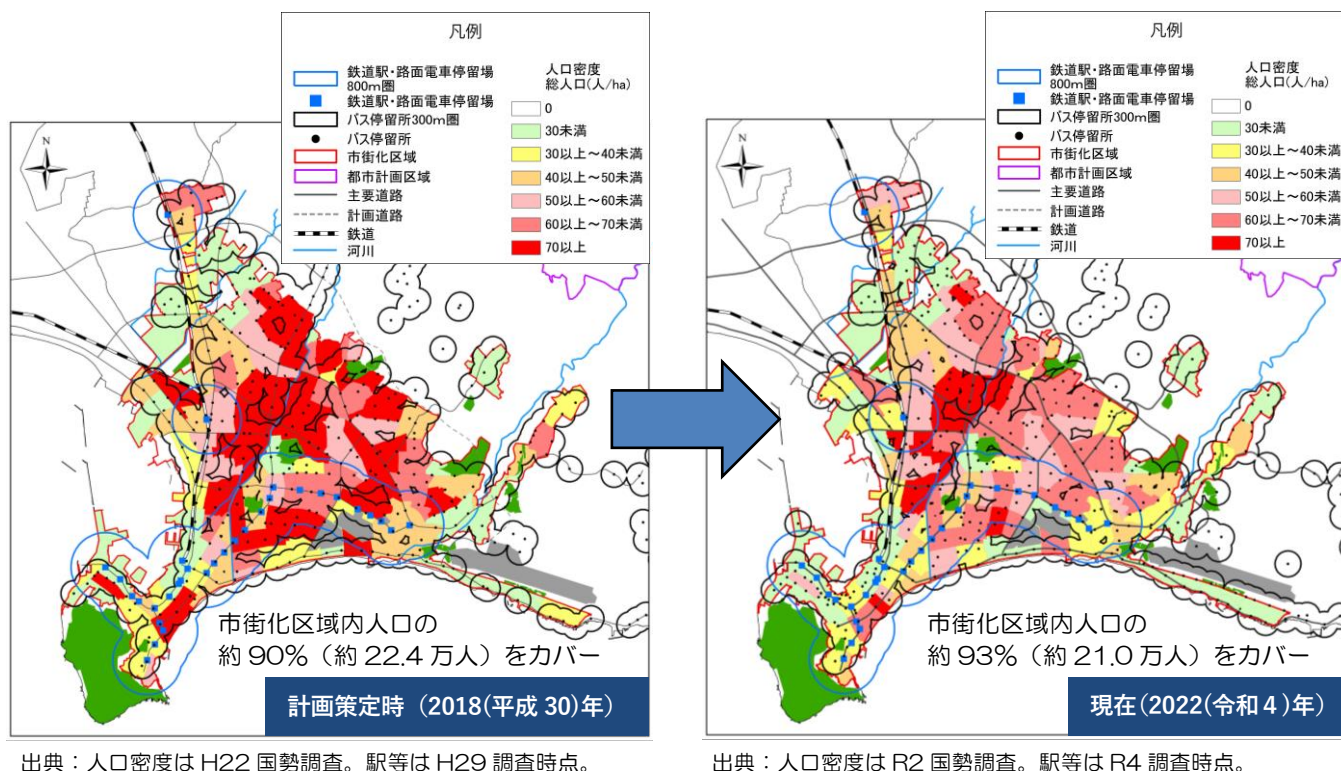


図2-13 公共交通（乗降場）の立地状況と徒歩圏人口カバー率

### 3 居住誘導区域の内外における状況の変化

#### 3-1 居住誘導区域の内外における人口の動向

##### (1) 人口の推移

直近の国勢調査（2020（令和2）年）と、前回の国勢調査（2015（平成27）年）を比較すると、居住誘導区域内では約9千6百人（約6%）、居住誘導区域外（市街化区域内）では約2千8百人（約3%）の人口が減少し、減少数・減少率ともに居住誘導区域内の方が高い状況となっています。

また、居住誘導区域内における年齢3区分別人口の構成比は、年少人口（0～14歳）が約9%、生産年齢人口（15～64歳）が約55%、老年人口（65歳以上）が約36%となっており、居住誘導区域外（市街化区域内）との大きな差はみられません。

人口 (国勢調査)	A：2015（平成27）年	B：2020（令和2）年	C：増減数 (B-A)	増減率 (C/A)
全市	<b>265,979人</b> 年少人口 27,134人 (10%) 生産年齢人口 152,629人 (57%) 老年人口 86,216人 (32%)	<b>251,084人</b> 年少人口 23,858人 (10%) 生産年齢人口 136,756人 (54%) 老年人口 90,470人 (36%)	<b>▲14,895人</b> ▲3,276人 ▲15,873人 4,254人	<b>▲6%</b> ▲12% ▲10% 5%
市街化区域	<b>234,830人</b> 年少人口 24,064人 (10%) 生産年齢人口 135,394人 (58%) 老年人口 75,373人 (32%)	<b>222,478人</b> 年少人口 21,328人 (10%) 生産年齢人口 122,020人 (55%) 老年人口 79,129人 (35%)	<b>▲12,352人</b> ▲2,735人 ▲13,374人 3,757人	<b>▲5%</b> ▲11% ▲10% 5%
居住誘導区域内	<b>151,072人</b> 年少人口 14,345人 (9%) 生産年齢人口 87,028人 (58%) 老年人口 49,699人 (33%)	<b>141,507人</b> 年少人口 12,565人 (9%) 生産年齢人口 77,982人 (55%) 老年人口 50,960人 (36%)	<b>▲9,566人</b> ▲1,780人 ▲9,046人 1,260人	<b>▲6%</b> ▲12% ▲10% 3%
居住誘導区域外① (市街化区域内)	<b>83,758人</b> 年少人口 9,719人 (11%) 生産年齢人口 48,366人 (58%) 老年人口 25,674人 (31%)	<b>80,971人</b> 年少人口 8,764人 (11%) 生産年齢人口 44,038人 (54%) 老年人口 28,170人 (35%)	<b>▲2,787人</b> ▲955人 ▲4,328人 2,496人	<b>▲3%</b> ▲10% ▲9% 10%
市街化調整区域 (居住誘導区域外②)	<b>19,280人</b> 年少人口 2,156人 (11%) 生産年齢人口 11,240人 (58%) 老年人口 5,885人 (31%)	<b>18,508人</b> 年少人口 1,856人 (10%) 生産年齢人口 10,233人 (55%) 老年人口 6,418人 (35%)	<b>▲772人</b> ▲299人 ▲1,006人 534人	<b>▲4%</b> ▲14% ▲9% 9%
都市計画区域外 (居住誘導区域外③)	<b>11,869人</b> 年少人口 915人 (8%) 生産年齢人口 5,996人 (50%) 老年人口 4,959人 (42%)	<b>10,098人</b> 年少人口 673人 (7%) 生産年齢人口 4,503人 (44%) 老年人口 4,922人 (49%)	<b>▲1,771人</b> ▲242人 ▲1,493人 ▲37人	<b>▲15%</b> ▲26% ▲25% ▲1%
居住誘導区域外①+② (都市計画区域内)	<b>103,038人</b> 年少人口 11,875人 (11%) 生産年齢人口 59,606人 (58%) 老年人口 31,558人 (31%)	<b>99,480人</b> 年少人口 10,620人 (11%) 生産年齢人口 54,271人 (54%) 老年人口 34,588人 (35%)	<b>▲3,559人</b> ▲1,254人 ▲5,334人 3,030人	<b>▲3%</b> ▲11% ▲9% 10%
居住誘導区域外 ①+②+③ (行政区域内)	<b>114,907人</b> 年少人口 12,789人 (11%) 生産年齢人口 65,601人 (57%) 老年人口 36,517人 (32%)	<b>109,577人</b> 年少人口 11,293人 (10%) 生産年齢人口 58,774人 (54%) 老年人口 39,510人 (36%)	<b>▲5,330人</b> ▲1,496人 ▲6,827人 2,993人	<b>▲5%</b> ▲12% ▲10% 8%

出典：国勢調査の結果からGISにより算出（年齢不詳人口は按分して算入）

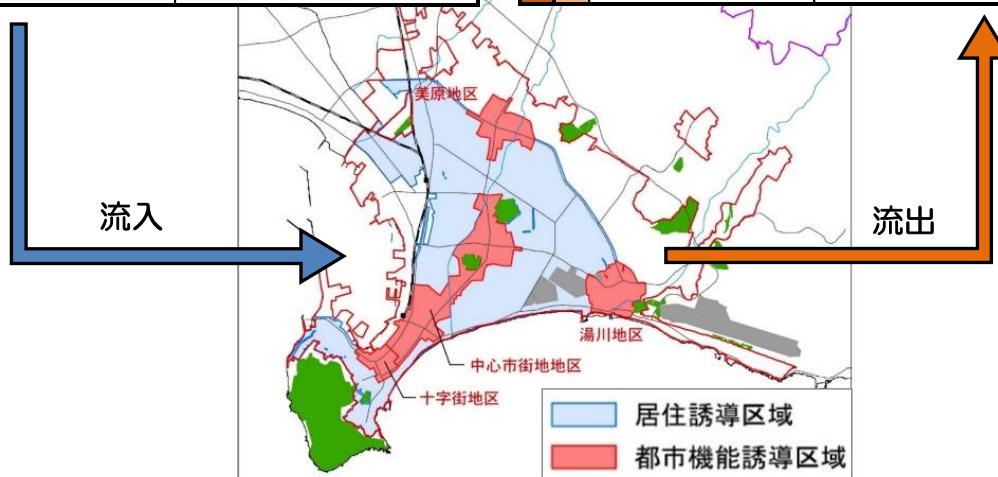
## (2) 人口の移動

本計画の策定時（2018（平成30）年）から現在（2022（令和4）年）までの4年間にわたる住民基本台帳の異動記録をみると、居住誘導区域外（市外を含む。）から居住誘導区域内への流入は約1万4千人で、そのうちの約1万人（約74%）が市外からの転入、約4千人（約26%）が市内からの転居となっています。一方、居住誘導区域内から居住誘導区域外（市外を含む。）への流出は約2万8千人で、そのうちの約2万3千人（約84%）が市外への転出、約5千人（約16%）が市内への転居となっていることから、居住誘導区域の内外にわたる人口の移動の大部分は、就業・就学を目的とした都市間での移動であると考えられます。また、市内間での移動については、その約8割が市街化区域内において行われています。

下表の流入数・流出数は、住民基本台帳の異動事由の最終記録が「転入・転出・転居」となっている者を単純集計した参考値であるため、流入数・流出数の単純比較ができないほか、住民基本台帳上の全体の人口とも一致しないものとなっています。

※ 転入や転居後に世帯分離、世帯主変更、死亡などによる異動事由の更新があった者については下表にカウントされていません。また、居住誘導区域内に転入・転居した後に、居住誘導区域外へ転出・転居した者については、流出数にのみカウントされ、流入数にはカウントされないことから、流入数は実際よりも少ない数値となっています。

A：居住誘導区域内への流入 14,302 人		B：居住誘導区域外への流出 27,716 人	
a：うち市内からの転居	3,741 人 (Aの 26%)	b：うち市内への転居	4,534 人 (Bの 16%)
市街化区域から	3,003 人 (aの 80%)	市街化区域へ	3,720 人 (bの 82%)
市街化調整区域から	467 人 (aの 13%)	市街化調整区域へ	686 人 (bの 15%)
都市計画区域外から	271 人 (aの 7%)	都市計画区域外へ	128 人 (bの 3%)
a'：うち市外からの転入	10,561 人 (Aの 74%)	b'：うち市外への転出	23,182 人 (Bの 84%)
1位：北海道内から	7,128 人 (a'の 68%)	1位：北海道	14,986 人 (b'の 65%)
うち札幌市から	2,731 人 (a'の 26%)	うち札幌市	7,237 人 (b'の 31%)
うち北斗市から	648 人 (a'の 6%)	うち北斗市	1,381 人 (b'の 6%)
うち七飯町から	383 人 (a'の 4%)	うち七飯町	912 人 (b'の 4%)
2位：東京都から	636 人 (a'の 6%)	2位：東京都	1,800 人 (b'の 8%)
3位：青森県から	442 人 (a'の 4%)	3位：神奈川県	876 人 (b'の 4%)
4位：神奈川県から	341 人 (a'の 3%)	4位：青森県	705 人 (b'の 3%)
5位：埼玉県から	238 人 (a'の 2%)	5位：埼玉県	537 人 (b'の 2%)
その他から	1,776 人 (a'の 17%)	その他	4,278 人 (b'の 18%)



出典：住民基本台帳（2018.4.1～2022.3.31 異動記録）

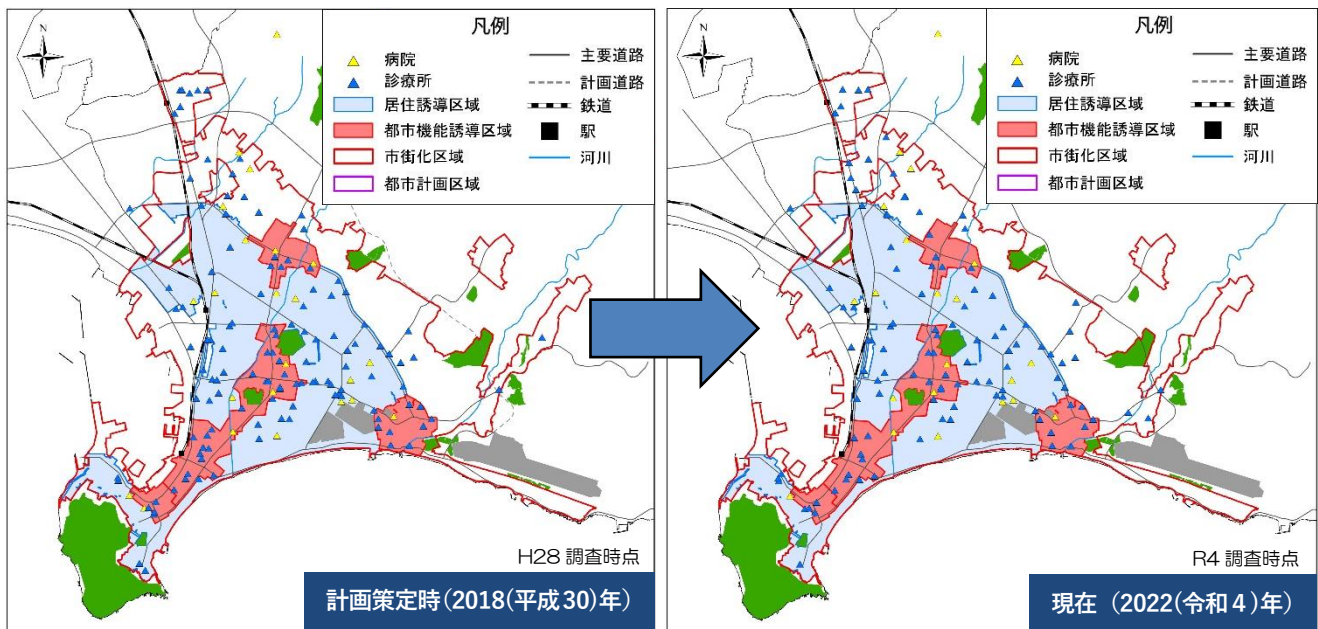


### 3-2 居住誘導区域の内外における生活利便施設の立地状況

本計画の策定時（2018（平成30）年）と現在（2022（令和4）年）における居住誘導区域の内外（市街化区域内に限る。）の生活利便施設の立地状況を比較すると、医療・子育て支援・商業施設については、居住誘導区域内において減少し、居住誘導区域外において増加しています。その数は各施設の全体数からみると僅かなものとなっています。また、高齢者介護施設については、居住誘導区域の内外において微増していますが、いずれの施設も、その約7～8割が居住誘導区域内に立地しており、生活利便施設の集積状況は維持されています。

#### (1) 医療施設（内科・外科）

居住誘導区域内において17施設減少した一方、居住誘導区域外においては2施設増加していますが、施設全体の約8割は居住誘導区域内に立地しています。

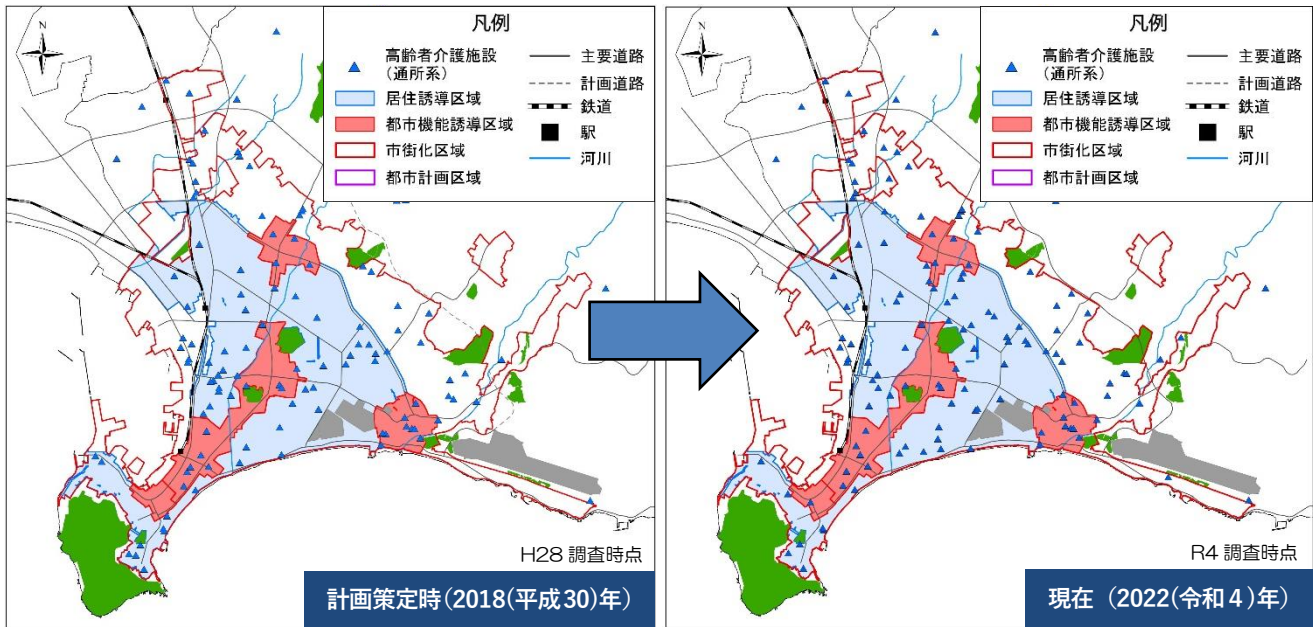


医療施設立地数	A：計画策定時 (2018(平成30)年)		B：現在 (2022(令和4)年)		C：増減数 (B-A)	増減率 (C/A)
市街化区域	147 施設	100 %	132 施設	100 %	▲ 15 施設	▲ 10 %
居住誘導区域内	120 施設	82 %	103 施設	78 %	▲ 17 施設	▲ 14 %
居住誘導区域外	27 施設	18 %	29 施設	22 %	2 施設	7 %

※市街化区域内に立地しているもののみを集計

## (2) 高齢者介護施設（通所系）

居住誘導区域内で 5 施設，居住誘導区域外で 6 施設増加しており，居住誘導区域の内外においての需要増がうかがえますが，施設全体の約 65%は居住誘導区域内に立地しています。

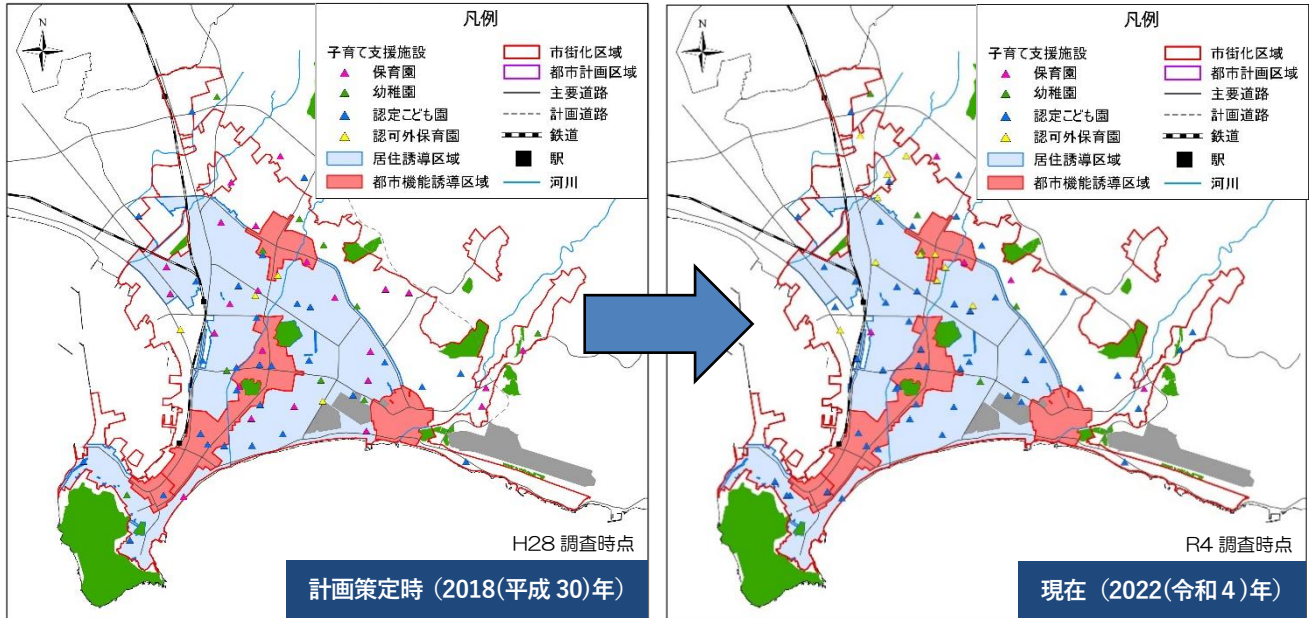


高齢者介護施設 立地数	A：計画策定時 (2018(平成30)年)		B：現在 (2022(令和4)年)		C：増減数 (B-A)	増減率 (C/A)
市街化区域	110 施設	100 %	121 施設	100 %	11 施設	10 %
居住誘導区域内	74 施設	67 %	79 施設	65 %	5 施設	7 %
居住誘導区域外	36 施設	33 %	42 施設	35 %	6 施設	17 %

※市街化区域内に立地しているもののみを集計

### (3) 子育て支援施設（保育園・幼稚園・認定こども園・認可外保育園）

居住誘導区域内で 1 施設減少した一方、居住誘導区域外で 5 施設増加しており、居住誘導区域外においての需要増がうかがえますが、施設全体の約 7 割は居住誘導区域内に立地しています。



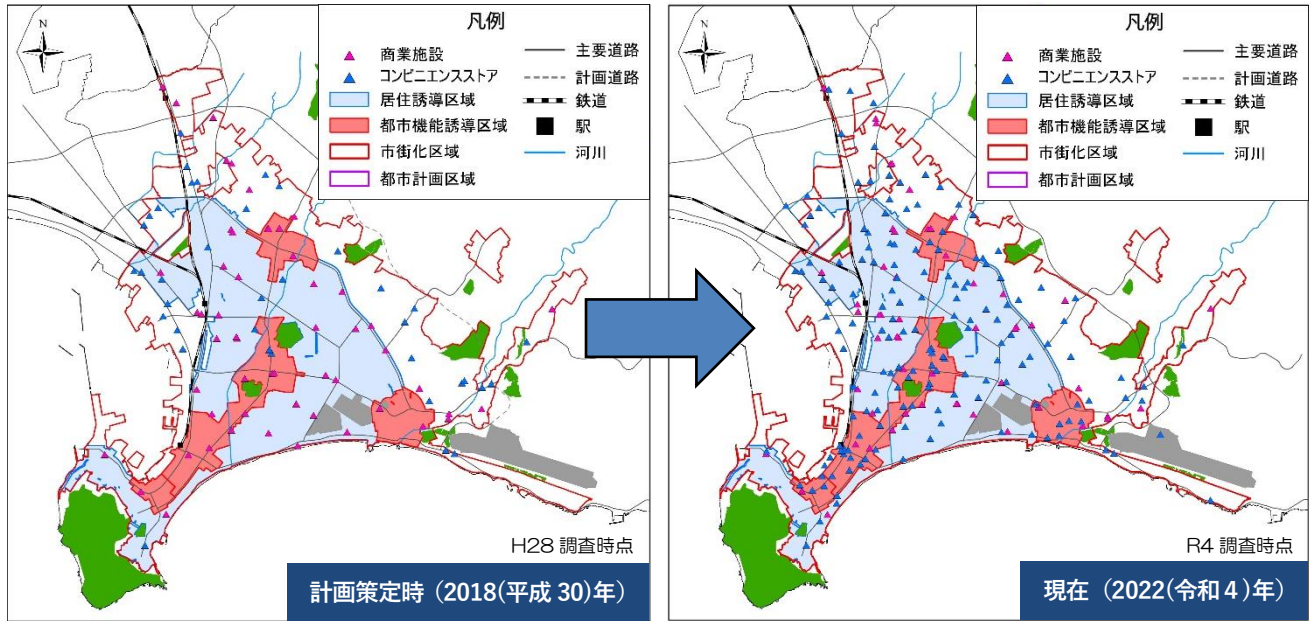
子育て支援施設 立地数	A：計画策定時 (2018(平成30)年)		B：現在 (2022(令和4)年)		C：増減数 (B-A)	増減率 (C/A)
市街化区域	63 施設	100 %	67 施設	100 %	4 施設	6 %
居住誘導区域内	47 施設	75 %	46 施設	69 %	▲ 1 施設	▲ 2 %
居住誘導区域外	16 施設	25 %	21 施設	31 %	5 施設	31 %

※市街化区域内に立地しているもののみを集計

#### (4) 商業施設（百貨店・ショッピングセンター・総合スーパー）

居住誘導区域内において2施設減少した一方、居住誘導区域外において1施設増加していますが、施設全体の約7割は居住誘導区域内に立地しています。

また、これら商業施設を補完するコンビニエンスストアについても、施設全体の約7割が居住誘導区域内に立地しています。



商業施設 立地数	A：計画策定時 (2018(平成30)年)		B：現在 (2022(令和4)年)		C：増減数 (B-A)	増減率 (C/A)
	施設数	割合	施設数	割合		
市街化区域	56 施設	100 %	55 施設	100 %	▲ 1 施設	▲ 2 %
居住誘導区域内	41 施設	73 %	39 施設	71 %	▲ 2 施設	▲ 5 %
居住誘導区域外	15 施設	27 %	16 施設	29 %	▲ 1 施設	7 %

※市街化区域内に立地しているもののみを集計

コンビニエンスストア 立地数	計画策定時 (2018(平成30)年)		現在 (2022(令和4)年)	
	施設数	割合	施設数	割合
市街化区域	—	—	155 施設	100 %
居住誘導区域内	—	—	113 施設	73 %
居住誘導区域外	—	—	42 施設	27 %

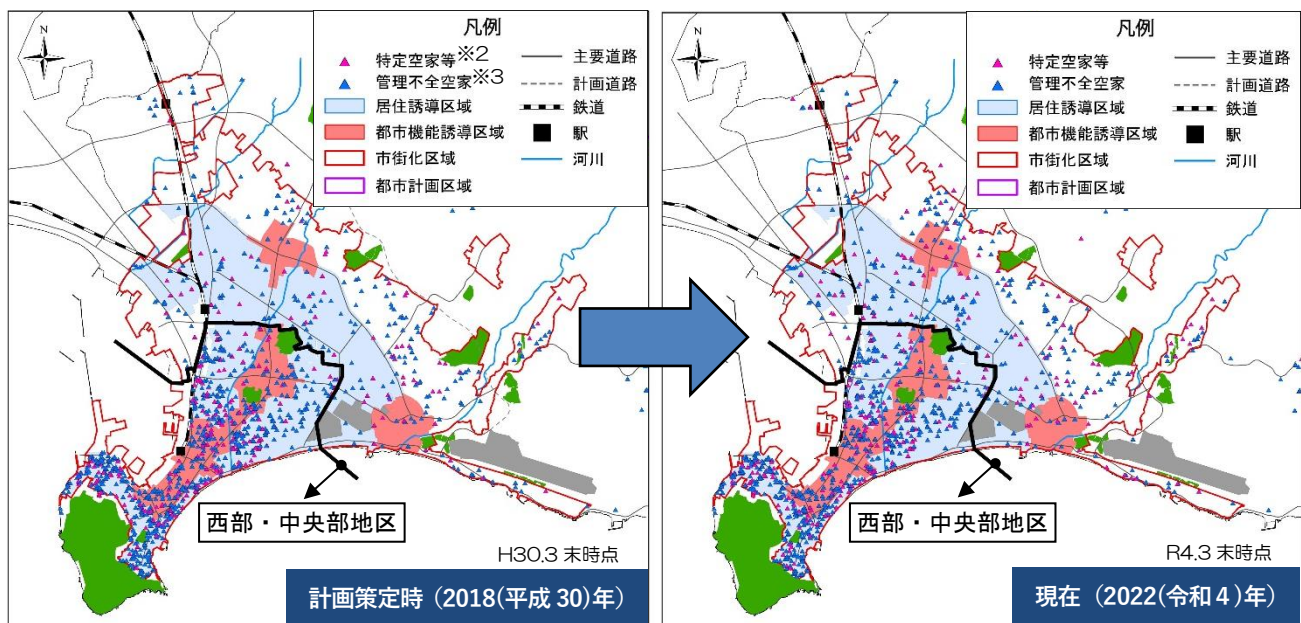
※市街化区域内に立地しているもののみを集計

※計画策定時においては一部のデータのみを活用したため、立地総数は未集計

### 3-3 居住誘導区域の内外における空家等の状況

本計画の策定時（2018（平成30）年）と現在（2022（令和4）年）における居住誘導区域の内外（市街化区域内に限る。）の空家等<sup>※1</sup>の数を比較すると、居住誘導区域外においては約4%（8棟）の増加がみられる一方、居住誘導区域内では除却等が進み、約9%（82棟）減少しています。

しかしながら、居住誘導区域内においては、市街化区域全体の空家等（1,067棟）の約8割にあたる864棟の空家等が存在しており、さらに、居住誘導区域のうちの西部・中央部地区については、「函館市空家等対策計画」により重点対象地区として位置づけられており、居住誘導区域全体の空家等（864棟）の約8割にあたる694棟の空家等が集中して存在している状況にあることから、居住誘導を進めるうえでの課題となっています。



※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。

空家数	種別	A：計画策定時 (2018(平成30)年)	B：現在 (2022(令和4)年)	C：増減数 (B-A)	増減率 (C/A)
全市	特定	342 棟	380 棟	38 棟	11 %
	不全	989 棟	946 棟	▲43 棟	▲4 %
	計	1,331 棟	1,326 棟	▲5 棟	▲0 %
市街化区域	特定	301 棟	294 棟	▲7 棟	▲2 %
	不全	840 棟	773 棟	▲67 棟	▲8 %
	計	1,141 棟	1,067 棟	▲74 棟	▲6 %
居住誘導区域内	特定	259 棟	235 棟	▲24 棟	▲9 %
	不全	687 棟	629 棟	▲58 棟	▲8 %
	計	946 棟	864 棟	▲82 棟	▲9 %
西部・中央部地区	特定	225 棟	183 棟	▲42 棟	▲19 %
	不全	599 棟	511 棟	▲88 棟	▲15 %
	計	824 棟	694 棟	▲130 棟	▲16 %
それ以外の地区	特定	34 棟	52 棟	18 棟	53 %
	不全	88 棟	118 棟	30 棟	34 %
	計	122 棟	170 棟	48 棟	39 %
居住誘導区域外① (市街化区域内)	特定	42 棟	59 棟	17 棟	40 %
	不全	153 棟	144 棟	▲9 棟	▲6 %
	計	195 棟	203 棟	8 棟	4 %
西部・中央部地区	特定	7 棟	7 棟	0 棟	0 %
	不全	21 棟	18 棟	▲3 棟	▲14 %
	計	28 棟	25 棟	▲3 棟	▲11 %
それ以外の地区	特定	35 棟	52 棟	17 棟	49 %
	不全	132 棟	126 棟	▲6 棟	▲5 %
	計	167 棟	178 棟	11 棟	7 %
市街化調整区域 (居住誘導区域外②)	特定	17 棟	25 棟	8 棟	47 %
	不全	47 棟	44 棟	▲3 棟	▲6 %
	計	64 棟	69 棟	5 棟	8 %
都市計画区域外 (居住誘導区域外③)	特定	24 棟	61 棟	37 棟	154 %
	不全	102 棟	129 棟	27 棟	26 %
	計	126 棟	190 棟	64 棟	51 %
居住誘導区域外①+② (都市計画区域内)	特定	59 棟	84 棟	25 棟	42 %
	不全	200 棟	188 棟	▲12 棟	▲6 %
	計	259 棟	272 棟	13 棟	5 %
居住誘導区域外①+②+③ (行政区域内)	特定	83 棟	145 棟	62 棟	75 %
	不全	302 棟	317 棟	15 棟	5 %
	計	385 棟	462 棟	77 棟	20 %

※各年3月末時点

※種別の特定は「特定空家等」

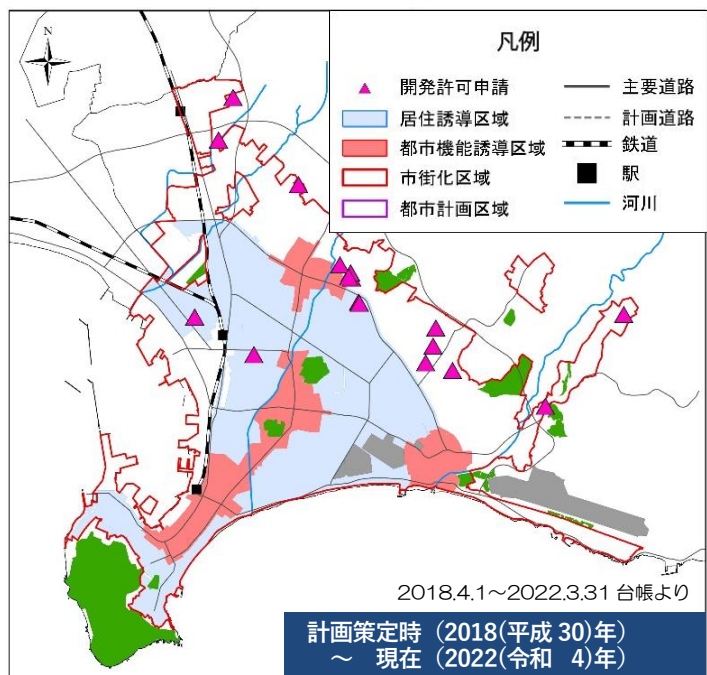
※種別の不全は「管理不全空家」

### 3-4 居住誘導区域の内外における住宅の立地動向

#### (1) 開発行為許可申請の実績

本計画の策定時（2018（平成30）年）から現在（2022（令和4）年）までの4年間に於ける戸建て住宅用地および集合住宅（長屋・共同住宅）用地に係る開発行為許可申請の実績をみると、全市において、戸建て住宅用地224区画、集合住宅用地7区画の開発行為が行われていますが、戸建て住宅用地についてはその約9割（205区画）、集合住宅用地についてはその約7割（5区画）が居住誘導区域外におけるものとなっています。

なかでも、2021（令和3）年度の市街化調整区域における124区画の戸建て住宅用地の開発行為が突出していますが、これは、コンパクトなまちづくりを進める観点から、2020（令和2）年4月に廃止した「市街化調整区域における一団の土地に係る開発許可制度」の経過措置によって、従前より計画されていた一定規模の開発行為がなされた結果であり、2022（令和4）年3月には、その経過措置が終了していることから、今後においては、市街化調整区域において同規模の開発行為が行われることはありません。



開発行為許可申請		2018 （平成30）年度	2019 （令和元）年度	2020 （令和2）年度	2021 （令和3）年度	計
全市	戸建	39区画	37区画	11区画	137区画	224区画
	集合	4区画	2区画	0区画	1区画	7区画
市街化区域	戸建	39区画	37区画	10区画	13区画	99区画
	集合	4区画	2区画	0区画	1区画	7区画
居住誘導区域内	戸建	18区画	0区画	0区画	1区画	19区画
	集合	1区画	1区画	0区画	0区画	2区画
居住誘導区域外① （市街化区域内）	戸建	21区画	37区画	10区画	12区画	80区画
	集合	3区画	1区画	0区画	1区画	5区画
市街化調整区域 （居住誘導区域外②）	戸建	0区画	0区画	1区画	124区画	125区画
	集合	0区画	0区画	0区画	0区画	0区画
居住誘導区域外①+② （都市計画区域内）	戸建	21区画	37区画	11区画	136区画	205区画
	集合	3区画	1区画	0区画	1区画	5区画

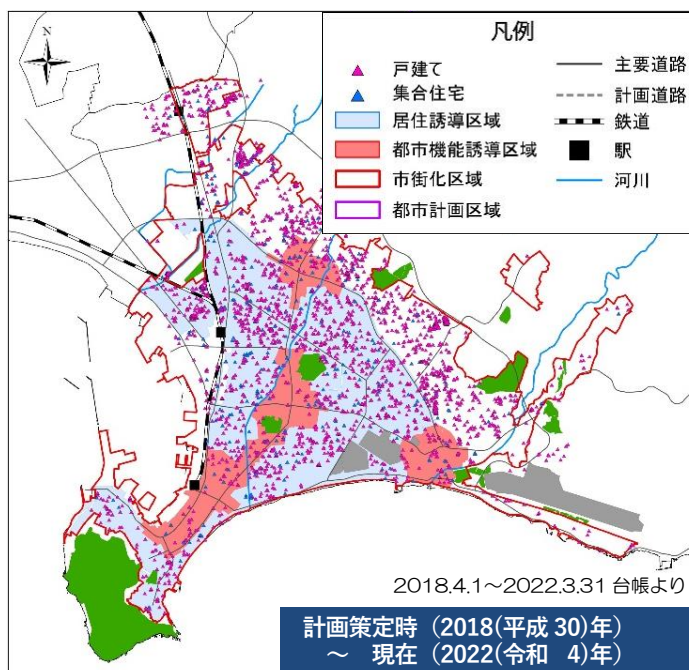
※都市計画区域外における申請実績なし

※表中の「戸建」は戸建て住宅、「集合」は集合住宅（長屋・共同住宅）

## (2) 建築確認申請の実績1（新築住宅の立地状況）

本計画の策定時（2018（平成30）年）から現在（2022（令和4）年）までの4年間に於ける新築の戸建て住宅および集合住宅（長屋・共同住宅）に係る建築確認申請の実績をみると、戸建て住宅については、全市2,773戸のうち、その約53%（1,464戸）が居住誘導区域内、約47%（1,309戸）が居住誘導区域外に立地しており、やや居住誘導区域内が多い状況となっておりますが、居住誘導区域外におけるもの（1,309戸）の約9割（1,171戸）が市街化区域内におけるものであり、市街化区域全体にわたって立地がなされている状況となっております。

また、集合住宅については、全市2,255戸のうち、その約7割（1,604戸）が居住誘導区域内、約3割（651戸）が居住誘導区域外と、居住誘導区域内に於ける立地割合が高い状況となっており、居住誘導区域外におけるもの（651戸）の約9割（601戸）が市街化区域内におけるものとなっております。



建築確認申請 (新築)		2018 (平成30)年度	2019 (令和元)年度	2020 (令和2)年度	2021 (令和3)年度	計	
全市	戸建	695戸	744戸	642戸	692戸	2,773戸	
	集合	669戸 (89棟)	665戸 (79棟)	555戸 (75棟)	366戸 (43棟)	2,255戸 (286棟)	
市街化区域	戸建	656戸	725戸	618戸	636戸	2,635戸	
	集合	637戸 (88棟)	655戸 (78棟)	551戸 (74棟)	362戸 (41棟)	2,205戸 (281棟)	
	居住誘導区域内	戸建	355戸	410戸	350戸	349戸	1,464戸
		集合	376戸 (57棟)	550戸 (60棟)	396戸 (52棟)	282戸 (28棟)	1,604戸 (197棟)
居住誘導区域外① (市街化区域内)	戸建	301戸	315戸	268戸	287戸	1,171戸	
	集合	261戸 (31棟)	105戸 (18棟)	155戸 (22棟)	80戸 (13棟)	601戸 (84棟)	
市街化調整区域 (居住誘導区域外②)	戸建	39戸	19戸	24戸	55戸	137戸	
	集合	32戸 (1棟)	0戸 (0棟)	4戸 (1棟)	4戸 (2棟)	40戸 (4棟)	
都市計画区域外 (居住誘導区域外③)	戸建	0戸	0戸	0戸	1戸	1戸	
	集合	0戸 (0棟)	10戸 (1棟)	0戸 (0棟)	0戸 (0棟)	10戸 (1棟)	
居住誘導区域外①+② (都市計画区域内)	戸建	340戸	334戸	292戸	342戸	1,308戸	
	集合	293戸 (32棟)	105戸 (18棟)	159戸 (23棟)	84戸 (15棟)	641戸 (88棟)	
居住誘導区域外①+②+③ (行政区域内)	戸建	340戸	334戸	292戸	343戸	1,309戸	
	集合	293戸 (32棟)	115戸 (19棟)	159戸 (23棟)	84戸 (15棟)	651戸 (89棟)	

※表中の「戸建」は戸建て住宅、「集合」は集合住宅（長屋・共同住宅）



### (3) 建築確認申請の実績2（戸建て住宅（新築）の建築先・建築主の居住元）

本計画の策定時（2018（平成30）年）から現在（2022（令和4）年）までの4年間に於ける建築主が個人名義である戸建て住宅（新築）の建築先をみると、全市2,330戸のうち、約54%（1,251戸）が居住誘導区域内、約46%（1,079戸）が居住誘導区域外となっており、やや居住誘導区域内が多い状況となっておりますが、居住誘導区域外におけるもの（1,079戸）の約9割（961戸）が市街化区域内におけるものとなっており、市街化区域全体にわたって立地がなされている状況となっております。

また、居住誘導区域内に新築した建築主（1,251戸）の居住元をみると、居住誘導区域内が約7割（880戸）、居住誘導区域外（市内）が約2割（260戸）、市外が約1割（111戸）となっており、居住誘導区域内への流入は、市外からの移住を含めて約3割（371戸）となっております。また、居住誘導区域外（市内）からの流入（260戸）においては、その約9割（237戸）が市街化区域内からのものとなっております。

一方で、居住誘導区域内に居住していた者が居住誘導区域外において戸建て住宅を新築したケース（流出）は330戸あり、前述の居住誘導区域外（市内）から居住誘導区域外への流入（260戸）を上回っています（4年間で70戸。1年当たりの平均約18戸。）。また、当該330戸の流出先の約9割（305戸）は市街化区域内となっております。

建築確認申請 2018（平成30）年度 ～2021（令和3）年度		戸建て住宅（新築）の建築先							計 （居住元）
		市街化区域	居住誘導区域内	居住誘導区域外① （市街化区域内）	市街化調整区域 （居住誘導区域 外②）	都市計画区域外 （居住誘導区域 外③）	居住誘導区域外 ①+② （都市計画区域内）	居住誘導区域外 ①+②+③ （行政区域）	
建築主の 居住元	市街化区域	1,918戸	1,117戸	801戸	62戸	0戸	863戸	863戸	1,980戸
	居住誘導区域内	1,185戸	880戸	305戸	25戸	0戸	330戸	流出 330戸	1,210戸
	居住誘導区域外① （市街化区域内）	733戸	237戸	496戸	37戸	0戸	533戸	533戸	770戸
	市街化調整区域 （居住誘導区域外②）	77戸	18戸	59戸	36戸	0戸	95戸	95戸	113戸
	都市計画区域外 （居住誘導区域外③）	15戸	5戸	10戸	2戸	1戸	12戸	13戸	18戸
	居住誘導区域外①+② （都市計画区域内）	810戸	255戸	555戸	73戸	0戸	628戸	628戸	883戸
	居住誘導区域外①+②+③ （行政区域）	825戸	260戸	565戸	75戸	1戸	640戸	641戸	901戸
	市外	202戸	111戸	91戸	17戸	0戸	108戸	108戸	219戸
計 （建築先）	2,212戸	1,251戸	961戸	117戸	1戸	1,078戸	1,079戸	2,330戸	

※建築主が個人名義である戸建て住宅（新築）を集計

### 3-5 補助金による居住誘導の効果

#### (1) 函館市まちなか住宅建築取得費補助金

本補助金制度が開始された2022（令和4）年度における本補助金の申請者の居住元をみると、居住誘導区域内が9件、居住誘導区域外が2件となっており、本補助金の継続実施により、一定の居住誘導区域外への流出の抑止効果と、居住誘導区域内への流入の促進効果があるものと考えられます。

（制度概要）

○対象地区：函館駅前・大門地区（居住誘導区域内）
○対象者：対象地区において住宅・敷地を取得して居住する者
○補助金額：上限200万円
○制度開始：2022（令和4）年度から

（実績）

まちなか住宅建築取得費補助金 2022（令和4）年度		申請者の居住元				計
		市街化区域		市街化調整区域 （居住誘導区域外②）	都市計画区域外 （居住誘導区域外③）	
申請者の居住先	居住誘導区域内 （函館駅前・大門地区）	居住誘導区域外① （市街化区域内）				
	9件	1件	0件	0件	1件	11件
		流出抑止効果		流入促進効果		計
		9件（82%）		2件（18%）		11件

#### (2) 函館市ヤングファミリー住まいりんぐ支援補助金

本計画の策定時（2018（平成30）年）から現在（2022（令和4）年12月末）までにおける本補助金の申請者の居住元をみると、居住誘導区域内が22件、居住誘導区域外が64件となっており、一定の居住誘導区域外への流出の抑止効果と、居住誘導区域内への流入の促進効果があったものと考えられますが、本補助金は子育て支援と空家等の活用も目的としていますので、居住誘導区域外での利用も見られます。

（制度概要）

○対象地区：西部・中央部地区（空家等対策計画の重点対象地区。その大半が居住誘導区域内。）
○対象者：対象地区外から対象地区内の賃貸住宅に入居した子育て世帯
○補助金額：上限1.5万円/月（最長16年。子の中学校卒業まで。）
○制度開始：2013（平成25）年度から

（実績）

ヤングファミリー住まいりんぐ支援補助金（新規申請） 2018（平成30）年度～ 2022（令和4）年12月末		申請者の居住元				計 （居住先）
		市街化区域		市街化調整区域 （居住誘導区域外②）	都市計画区域外 （居住誘導区域外③）	
申請者の居住先	居住誘導区域内 （西部・中央部地区以外）	居住誘導区域外① （市街化区域内）				
西部・中央部地区内の居住誘導区域内	22件	8件	5件	1件	50件	86件
西部・中央部地区内の居住誘導区域外	2件	4件	1件	0件	2件	9件
計（居住元）	24件	12件	6件	1件	52件	95件
		流出抑止効果		流入促進効果		計
		22件（23%）		64件（67%）		
		その他				95件
		9件（10%）				

### (3) 函館市空家等改修支援補助金

本補助金制度が開始された2021（令和3）年度から現在（2022（令和4）年12月末）までにおける本補助金の実績をみると、2件中2件ともが居住誘導区域内において空家等の改修および移住がなされたものであることから、居住誘導区域内への流入の促進について一定程度寄与したものと考えられます。

（制度概要）

○対象地区：西部・中央部地区（空家等対策の重点対象地区。その大半が居住誘導区域内。）
○対象者：対象地区において空家等を取得・改修して市外から移住する者
○補助金額：上限200万円
○制度開始：2021（令和3）年度から

（実績）

2021（令和3）年度～ 2022（令和4）年12月末	補助対象住宅の立地場所				計 （補助件数）
	市街化区域		市街化調整区域 （居住誘導区域外②）	都市計画区域外 （居住誘導区域外③）	
	居住誘導区域内	居住誘導区域外① （市街化区域内）			
空家等改修支援補助金 （対象：西部・中央部地区）	2件	0件			2件

流入促進効果	その他	計
2件（100%）	0件（0%）	2件

### (4) 函館市空家等除却支援補助金

本計画の策定時（2018（平成30）年）から現在（2022（令和4）年12月末）までにおける本補助金の実績をみると、居住誘導区域内において44件の空家等の除却が行われ、これが次の新築住宅の建設地となることが期待されることから、間接的ではありますが、居住誘導区域外への流出の抑止および居住誘導区域内への流入の促進について一定程度寄与したものと考えられます。

（制度概要）

○対象地区：外環状線（産業道路）の道路中心から南側の地区
○対象者：補助対象となる空家等の所有者
○補助金額：上限30万円
○制度開始：2016（平成28）年度から

（実績）

2018（平成30）年度～ 2022（令和4）年12月末	補助対象住宅の立地場所				計 （補助件数）
	市街化区域		市街化調整区域 （居住誘導区域外②）	都市計画区域外 （居住誘導区域外③）	
	居住誘導区域内	居住誘導区域外① （市街化区域内）			
空家等除却支援補助金 （対象：外環状線の南側）	44件	3件			47件

流出抑止および 流入促進効果	その他	計
44件（94%）	3件（6%）	47件

## (5) 函館市住宅リフォーム補助金

本計画の策定時（2018（平成30）年）から現在（2022（令和4）年12月末）までにおける本補助金の実績をみると、居住誘導区域内において140件のバリアフリー・断熱・耐震改修に係る住宅リフォームが行われており、これが居住誘導区域内に居住し続けることに繋がることから、一定の居住誘導区域外への流出の抑止効果があったものと考えられます。しかしながら、本補助金については、環境負荷が少なく、かつ、市民の安全・安心な住まいの実現を支援するとともに、市内建築産業の活性化を図ることを主目的としているものであることから、居住誘導区域外における利用も多い状況となっています。

### (制度概要)

- 対象地区：全市
- 対象者：居宅（持家）のバリアフリー・断熱・耐震改修をする者
- 補助金額：バリアフリー・断熱改修（上限20万円）、耐震改修（上限40万円）
- 制度開始：2012（平成24）年度から

### (実績)

2018（平成30）年度～ 2022（令和4）年12月末	補助対象住宅の立地場所				計 （補助件数）
	市街化区域		市街化調整区域 （居住誘導区域外②）	都市計画区域外 （居住誘導区域外③）	
	居住誘導区域内	居住誘導区域外① （市街化区域内）			
住宅リフォーム補助金 （対象：全市）	140件	157件	17件	8件	322件

流出抑止効果	その他	計
140件（43%）	182件（57%）	322件

## (6) 補助金による居住誘導の効果（まとめ）

これら補助金（空家等除却支援補助金を除く。）の実績をまとめると、計430件のうちの約40%（171件）において一定の居住誘導区域からの流出抑止効果が、約16%（68件）において一定の居住誘導区域内への流入促進効果があったものと考えられ、これらを合わせた約56%（239件）が居住誘導区域内の人口維持に寄与したものと考えられます。

2018（平成30）年度～ 2022（令和4）年12月末	居住誘導区域内からの 流出抑止効果	居住誘導区域内への 流入促進効果	その他	計 （補助件数）
(1) まちなか住宅建築取得費 補助金	9件（82%）	2件（18%）		11件（100%）
(2) ヤングファミリー住まい りんく支援補助金	22件（23%）	64件（67%）	9件（10%）	95件（100%）
(3) 空家等改修支援補助金		2件（100%）	0件（0%）	2件（100%）
(5) 住宅リフォーム補助金	140件（43%）		182件（57%）	322件（100%）
計 （効果）	171件（40%）	68件（16%）	191件（44%）	430件（100%）

※空家等除却支援補助金については、空家等の除却後の敷地に新築された住宅に入居した者の居住元が特定できないため、上表から除外した。

## 4 施策の実施状況および分析・評価

### 4-1 居住誘導に関する施策の実施状況および分析・評価

#### ① 函館山麓地域における住宅市街地の再生

敷地の未接道や狭隘などの課題を有する函館山麓地域において、地域の特性や課題に応じたきめ細かい事業の実施により、函館発祥の地にふさわしい住宅市街地として再生します。

#### 【実施状況】

○ 全般
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 函館市西部地区再整備事業基本方針の策定 (R1. 7)</li><li>・ 函館市西部まちぐらしデザイン室の設置 (R1. 10)</li><li>・ 函館市西部地区まちぐらし検討会議の設置 (R2. 9)</li><li>・ 株式会社はこだて西部まちづく Re-Design の設立 (R3. 7)</li><li>・ 不動産協会と協定を締結 (R4. 7)。市と不動産協会とが連携・情報共有して、西部地区再整備事業を推進</li></ul>
○ 街区内道路の整備や敷地の集約化の促進
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 低未利用不動産等のデータベースの構築 (R1. 12)</li><li>・ 既存ストック活性化プロジェクト実施方針の策定 (R3. 1)</li><li>・ 地権者等の意向調査, 具体的整備手法の検討 (R4. 10～)</li></ul>
○ 学校跡地等を活用した良質な住宅の供給促進
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 北海道と西小・中学校跡地 (H30. 3 廃校) の一部での道営住宅整備事業の実施に向けた協議開始 (R4. 8)</li></ul>
○ 地域自らが行う持続可能なまちづくりへの支援の検討
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 日常的・継続的に住民等が集い, 賑わいと憩いの場の創出に向けた取組の実施 [都市建設部] (まちなか空間利活用 : R4. 7・8・10, R5. 2)</li><li>・ 地域住民をはじめとする関係者が今後の西部地区について語らい意識共有を図る取組の実施 (共創サロン : R4. 7・9・10・11, R5. 1)</li></ul>

#### 【分析・評価】

- ・ 函館山麓地域（西部地区）の再整備に向けた推進体制が構築された。
- ・ 住宅市街地への再整備に向けた調査等が進められており、今後、具体的な整備手法の検討がなされる予定となっていることから、引き続きその実現に向けた取組の実施が求められる。
- ・ 西小・中学校跡地における道営住宅の整備に向けた協議が進められており、引き続きその実現に向けた取組の実施が求められる。
- ・ まちづくり意識の醸成や活動の場の定着が着実に進んでいる。

## ② 公的不動産の有効活用による宅地・住宅の供給促進

統廃合施設や、学校跡地などの公的不動産を有効活用し、良質な宅地や住宅の供給を促進します。

### 【実施状況】

○ 「公共施設等総合管理計画」等に基づく施設の統廃合等の推進
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 西小・中学校跡地（H30.3 廃校）：道営住宅の整備事業について協議中</li><li>・ 高盛小学校跡地（H31.3 廃校）：民間事業者により宅地開発（26 区画）</li><li>・ 宇賀の浦中学校跡地（H30.3 廃校）：民間事業者が事業用地としての活用を検討中</li><li>・ 光成中学校跡地（H30.3 廃校）：民間事業者により使用中</li></ul>
○ 学校跡地に耐用年限を迎えた既存の複数の市営住宅を統合整備
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 大川中学校跡地（H28.3 廃校）<ul style="list-style-type: none"><li>：耐用年限を迎えた市営住宅（松川，田家 B，中道 2 丁目，港 3 丁目改良）の統合整備（計 4 棟 172 戸を整備。1 号棟 35 戸が R3 年度に，2 号棟 33 戸が R4 年度に竣工。今後，R5 年度に 3 号棟 62 戸が，R6 年度に 4 号棟 42 戸が竣工する予定。）</li><li>：敷地の一部を民間事業者に払下げ，民間共同住宅（4 棟 82 戸）が建設済</li></ul></li></ul>

### 【分析・評価】

- ・ 公的不動産（学校跡地）を有効活用した公共および民間の住宅供給が進められている。
- ・ 学校跡地等の公的不動産を活用した場合，一定のまとまった戸数の宅地・住宅の供給がなされることから，居住誘導において有効なものとなっている。

### ③ 空家の利活用の促進

空家の再利用にかかる費用の補助・支援や、需要と供給のマッチングの促進により、その利活用を促進します。

#### 【 実施状況 】

○ 全般
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 第2期函館市空家等対策計画（R3.4）の策定</li><li>・ 空地・空家所有者への活用意向調査（R4.3：函館駅前・大門地区）</li><li>・ 不動産協会と連携し、空地・空家の売却・賃貸希望者へ不動産業者を紹介（R4.8～10：函館駅前・大門地区、実績：11名）</li></ul>
○ 「空家等対策計画」に基づく空家を含む既存住宅の改修に係る補助制度拡充の検討
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 外壁の塗装工事等にも対応した空家等改修支援補助金制度の創設（R3.4～、実績：2件）</li></ul>
○ 住宅セーフティネット制度を活用した空家等の有効活用についての検討
<ul style="list-style-type: none"><li>・ R1～R2年度にかけて、高齢者等の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）に対する改修費および家賃に係る補助制度の導入を検討したが、賃貸業の自由度が制限されるなど、貸主にメリットが少なく、また、国においても制度改正が検討されていたことから、制度導入は見送った。</li></ul>
○ 北海道の「空き家情報バンク」や一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」等の周知および活用促進
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 担当課窓口各制度のパフレットを設置して周知</li><li>・ 不動産協会と協定を締結し、仲介や相談依頼の際には空き家情報バンクへの登録を促す旨を取決め（R4.7）</li><li>・ 市の空き家情報バンクの設置や、国・道が運営している空き家情報バンクの有効活用について検討（R3.4～）</li></ul>

#### 【 分析・評価 】

- ・ 第2期函館市空家等対策計画（2021（令和3）年4月策定）に基づき、総合的な空家等対策がなされるものとなっている。
- ・ 不動産協会と連携した不動産業者の紹介により、空家の利活用の促進が期待される。
- ・ 空家改修に対する高い補助率の補助制度が創設され、空家の再利用に係るインセンティブとなっている。
- ・ 住宅セーフティネット制度の導入は、検討の結果、見送ったが、国において制度改正が検討されていることから、その動きを注視していく必要がある。
- ・ 市の空き家情報バンクの設置の検討に加え、国や道が運営している空き家情報バンクの有効活用についても検討が進められており、需要と供給のマッチングの促進が期待される。

#### ④ 街なかへの居住促進

賃貸住宅の家賃の一部補助などにより、街なかへの居住を促進します。

##### 【 実施状況 】

<p>○ 全般</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ ヤングファミリー住まいりんぐ支援事業の継続実施</li><li>・ まちなか住宅建築取得費補助金制度の創設（R4.4～，実績：11件）</li><li>・ (独)住宅金融支援機構と連携し、上記補助金とフラット 35（全期間固定金利の住宅ローン）をセットで利用する場合の金利を引き下げ（5年間▲0.25%）</li><li>・ 都市機能再編集中支援事業の実施 事業期間：R4年度～R8年度 事業区域：函館駅前・大門地区 事業内容：街なかの回遊性・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・高次都市施設の整備および社会実験と、来街者の滞在環境を向上させるための店舗改修費補助（まちなか店舗機能向上改修費補助金）および街なかにおいて新たに住宅を取得して定住する者への補助（まちなか住宅建築取得費補助金）を一体的に行うことにより、都市機能の集積と街なか居住を促進</li></ul>
<p>○ 「ヤングファミリー住まいりんぐ支援事業」の活用および制度拡充の検討</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 離婚や別居をした場合において、子と世帯分離した側の親が従前有していた補助資格を、子と同居した側の親が承継して街なかに住み続けられるものとなるよう制度を一部改正（R3.4～）</li><li>・ 居住誘導に資する制度拡充については、対象要件の緩和など、いくつかの方法が考えられるが、財政的な問題や、既に当該事業により補助を受けている者との公平性に係る課題があり、具体的な立案には至っていない。</li></ul>
<p>○ 「空家等対策計画」に基づく空家の建替えや跡地の活用に係る新たな支援策の検討</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 空家の建替えや跡地の活用が進むよう、既存の空家等除却支援補助金と、R4.4に創設したまちなか住宅建築取得費補助金とが併用して活用可能となるよう整理し、パンフレットや、市のホームページ・広報誌により周知（R4.4～）</li></ul>

##### 【 分析・評価 】

- ・ まちなか住宅建築取得費補助金をはじめとする都市構造再編集中支援事業の実施により、街なかへの居住促進が具体的に進められている。
- ・ ヤングファミリー住まいりんぐ支援事業については、対象地区の大半が居住誘導区域内（西部地区・中央部地区）であり、現状においても居住誘導施策と連携した制度となっており、例年、一定数の新規申込者がいるが、引き続き制度の周知を図りつつ、適宜、見直しの検討をしていく必要がある。
- ・ 空家の建替えや跡地の活用に係る支援策については、空家の除却費の補助と住宅の建築取得費の補助を一体的に活用することにより一定の効果が期待されるが、「居住誘導施策⑥：土地・不動産の流通円滑化の支援」との連携も図りながら、効果的に進めていく必要がある。



## ⑤ 美しい町並みの形成によるまちの魅力向上

歴史と景観に配慮したデザイン性の高い美しい町並みの形成をめざす「ガーデンシティ函館」を推進し、まちの魅力を向上させます。

### 【 実施状況 】

#### ○ メインストリート等での道路美装化や植栽整備の推進

- ・ 景観まちづくり刷新支援事業の実施（H29～R1）  
：道路美装化（中臨港通，寺町二十間坂線，弁天末広通，西部臨港通，末広1号線，元町19号線），外観修景（開港記念館），観光街路灯等の整備
- ・ 都市構造再編集集中支援事業の実施（R4～R8：函館駅前・大門地区）（再掲）  
：回遊性と賑わいの創出（高砂通：歩道拡幅，東雲広路：広場整備）
- ・ まちなかウォークブル推進事業の実施（R3～R7：湯の川地区）  
：滞在快適性の向上（中環状通，温泉通，湯浜通，湯川1-25号線）
- ・ 函館駅前・西部地区花いっぱい事業（旧函館駅前花いっぱい事業）の実施（H29～）

#### ○ 景観に配慮した建築物や屋外広告物等の誘導

- ・ 函館市景観計画に基づく景観誘導（H20～）
- ・ 函館市景観アドバイス制度による景観誘導（H15～）

### 【 分析・評価 】

- ・ 美しい町並みの形成に資する事業等の実施により，まちの魅力が着実に向上しており，居住を誘導するにあたってのインセンティブとなることが期待される。

## ⑥ 土地・不動産の流通円滑化の支援

事業者、土地所有者、建設業者など関係者間の連絡調整や情報共有を促進することにより、未利用・低利用の土地や不動産の流通の円滑化と事業化を支援します。

### 【 実施状況 】

○ 全般
・ 不動産協会と協定を締結（R4.7）。市と不動産協会とが連携・情報共有して、個々具体の相談の解決に向けて対応。
○ 市・不動産業界・建設業界等の連携による不動産流通円滑化に係る相談・支援制度の検討
・ 不動産協会と連携し、空地・空家の売却希望者へ不動産業者を紹介 （R4.8～10：函館駅前・大門地区、実績：11名）（再掲）
○ 小規模・連鎖的な土地利用の促進を図る不動産流通事業等の検討
・ 函館市西部地区再整備事業における具体的な整備手法の1つとして検討中（R3～）

### 【 分析・評価 】

- ・ 市と不動産業者とが連携・情報共有し、不動産の流通円滑化に係る一定の取組がなされているが、より効果的な取組について検討を進めていく必要がある。
- ・ 西部地区においては、小規模・連鎖的な土地利用の促進について具体的な検討が進められており、引き続き検討を進めていく必要がある。

## 4-2 都市機能誘導に関する施策の実施状況および分析・評価

### ① 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援

民間事業者による施設整備にあたり、国の支援制度等の活用を促進します。

#### 【 実施状況 】

○ 国の支援制度等の周知および活用に対する支援
・ 函館市医師会による五稜中学校跡地での医療拠点整備にあたり、国の支援制度等の活用について検討したが、要件が合わず活用には至らなかった。 その他の民間事業者による誘導施設の具体的な整備計画はなかった。
○ 国の支援制度活用にあたっての市の一部支援の検討
・ (同上)
○ 容積率や建築制限の緩和等の都市計画変更の検討
・ 民間事業者による誘導施設の具体的な整備計画はなかった。

#### 【 分析・評価 】

- ・ 民間事業者による誘導施設整備の動向について情報収集を図り、誘導施設整備の計画がある際には、個別のケースに応じ、支援の検討をしていく必要がある。

## ② 公共施設の統合等による誘導施設の整備の推進

公共サービスの向上と持続可能な公共施設の維持・運営を図るため、市の公共施設跡地等において、更新時期を迎えた既存施設の統合等による施設整備を推進します。

### 【 実施状況 】

○ 全般
・ 棒二森屋跡地（中合棒二森屋店【本館：H31.1 閉店，アネックス館（函館駅前ビル）：R4.1 閉店】）における函館駅前東地区第一種市街地再開発事業（R2.9 都市計画決定）の再開発ビル内において，新たな公共施設の整備を検討
○ 既存の福祉センター，老人福祉センター，児童館，青少年会館，公民館の統合施設を整備
・ 亀田福祉センター跡地（H30.3 閉所）：亀田交流プラザの整備（R2.4 供用開始）
○ 学校跡地を活用した青年センター，女性センター等の統合施設整備の検討
・ 施設の利用状況等を踏まえ検討

### 【 分析・評価 】

- ・ 亀田福祉センター跡地においては，5つの公共施設の統合整備により新たな誘導施設（亀田交流プラザ）が整備されたことにより，美原地区に立地のなかった誘導施設の種別である「各種都市機能複合施設」の立地がなされ，同地区の都市機能の更新と向上が図られた。
- ・ 棒二森屋跡地の新たな公共施設の整備や，学校跡地（凌雲中学校跡地）の活用については，コンパクトなまちづくりに資するものとなるよう，引き続き検討を進めていく必要がある。

### ③ 都市機能集積の基盤となる市街地整備の推進

民間事業者による誘導施設の整備事業を促進するため、事業の受け皿となる街区再編や道路整備等の市街地整備を推進します。

#### 【 実施状況 】

##### ○ 民間開発動向などを踏まえた基盤整備や市街地再開発事業等の検討

- ・ 函館駅前東地区第一種市街地再開発事業(棒二森屋跡地：R2.9 都市計画決定)  
　　<参考>函館駅前若松地区市街地再開発事業（キラリス函館：H28.10 オープン）  
　　　　　函館本町地区優良建築物等整備事業（シエスタハコダテ：H29.4 オープン）
- ・ 国道 278 号・279 号：電線共同溝整備（事業実施中）
- ・ 市道公園通 2 号（高砂通）の整備（都市構造再編集中支援事業により R5 から事業実施予定）

#### 【 分析・評価 】

- ・ 立地適正化計画の策定以前から民間事業者による市街地再開発事業等が進められてきており、今後、棒二森屋跡地において、2街区を一体利用した市街地再開発事業が予定されている。また、函館駅前・大門地区では、市街地再開発事業の区域周辺での道路整備が進められており、都市機能集積の基盤となる一定の市街地整備が進められている。

#### ④ 公的不動産の有効活用による誘導施設の整備の促進

統廃合された学校の未利用地や未利用施設などの公的不動産について、公共や民間による誘導施設整備の事業用地として有効活用します。

##### 【 実施状況 】

○ 学校跡地を活用した青年センター、女性センター等の統合施設整備の検討（再掲）
・ 施設の利用状況等を踏まえ検討（再掲）
○ 学校跡地を活用した医療系専門学校、健診検査施設、病院の集約立地による民間医療拠点整備
・ 五稜中学校跡地（H28.3 閉校）：函館市医師会による医療拠点（誘導施設）の整備 地域医療を支援する施設（函館市医師会健診検査センター：H31.1 開所） 高等教育施設（函館市医師会看護・リハビリテーション学院：R2.4 開校）
○ 都市機能誘導区域内の大規模な跡地等の利用にあたり、「公共施設跡地等利用方針」に基づき、区域内に誘導すべき施設としての利用可能性を確認のうえ検討
・ 凌雲中学校跡地（H30.3 閉校）：利活用について検討中 ・ 千代ヶ岱小学校跡地（H31.3 閉校）：誘導施設用地としての活用見込みがなかったことから、一般競争入札により売払い（R2.6）。民間事業者による日用品販売店舗が立地（R4.9 オープン）。
<参考> 五稜中学校跡地（H28.3 閉校）については、「公共施設跡地等利用方針（H29.3）」の策定以前

##### 【 分析・評価 】

- ・ 五稜中学校跡地（中心市街地地区）において、新たな誘導施設（函館市医師会健診検査センター、函館市医師会看護・リハビリテーション学院）が整備され、コンパクトなまちづくりに資する公的不動産の有効活用が図られた。
- ・ 凌雲中学校跡地の利活用については、現段階では未定であるが、コンパクトなまちづくりに資するものとなるよう、引き続き検討を行っていく必要がある。
- ・ 千代ヶ岱小学校跡地においては、誘導施設の立地にまでは至らなかったものの、中規模の日用品販売店舗が立地し、中心市街地地区の都市機能の増進が図られた。

## ⑤ 中心市街地活性化事業の推進

中心市街地における日常生活サービス機能の向上や商業機能の集積、にぎわいの創出を図ります。

### 【 実施状況 】

○ 全般
<ul style="list-style-type: none"><li>都市機能再編集中支援事業の実施（再掲） 事業期間：R4年度～R8年度 事業区域：函館駅前・大門地区 事業内容：街なかの回遊性・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・高次都市施設の整備および社会実験と、来街者の滞在環境を向上させるための店舗改修費補助（まちなか店舗機能向上改修費補助金）および街なかにおいて新たに住宅を取得して定住する者への補助（まちなか住宅建築取得費補助金）を一体的に行うことにより、都市機能の集積と街なか居住を促進</li></ul>
○ 中心市街地地区における空き店舗の有効活用に係る改装費等の補助
<ul style="list-style-type: none"><li>商店街等空き店舗活用モデル事業補助金制度の創設（R4.4） （中心市街地地区での実績：1件）</li></ul>
○ 中心市街地地区における既存店舗の魅力向上等に向けた支援の検討
<ul style="list-style-type: none"><li>まちなか店舗機能向上改修費補助金制度の創設（R4.6～、実績：4件）</li><li>歩行者回遊性向上社会実験の実施（R4.7～10：駅前オープンテラス等）</li></ul>
○ 「はこだてグリーンプラザ」の整備
<ul style="list-style-type: none"><li>棒二森屋跡地における再開発ビル内において、全天候型の市民広場の整備が検討されていることから、その動向等を踏まえ、はこだてグリーンプラザの役割や整備のあり方等について再検討</li></ul>

### 【 分析・評価 】

- 都市機能再編集中支援事業、商店街等空き店舗活用モデル事業補助金、まちなか店舗機能向上改修費補助金、歩行者回遊性向上社会実験により、具体的な推進が図られている。

## ⑥ 土地・不動産の流通円滑化の支援（再掲）

事業者、土地所有者、建設業者など関係者間の連絡調整や情報共有を促進することにより、未利用・低利用の土地や不動産の流通の円滑化と事業化を支援します。

### 【 実施状況 】

○ 全般
・ 不動産協会と協定を締結（R4.7）。市と不動産協会とが連携・情報共有して、個々具体の相談の解決に向けて対応。
○ 市・不動産業界・建設業界等の連携による不動産流通円滑化に係る相談・支援制度の検討
・ 不動産協会と連携し、空地・空家の売却希望者へ不動産業者を紹介（R4.8～10：函館駅前・大門地区、実績：11名）
○ 小規模・連鎖的な土地利用の促進を図る不動産流通事業等の検討
・ 函館市西部地区再整備事業における具体的な整備手法の1つとして検討中（R3～）

### 【 分析・評価 】

- ・ 市と不動産業者とが連携・情報共有し、不動産の流通円滑化に係る一定の取組がなされているが、より効果的な取組について検討を進めていく必要がある。
- ・ 西部地区においては、小規模・連鎖的な土地利用の促進について具体的な検討が進められており、引き続き検討を進めていく必要がある。

## 4-3 公共交通ネットワークに関する施策の実施状況および分析・評価

本計画における公共交通ネットワークに関する施策については、「函館市地域公共交通網形成計画」に掲げるものと同様としていますが、同計画は2022（令和4）年2月に中間評価がなされていますので、公共交通ネットワークに関する施策の実施状況および分析・評価については、当該中間評価によるところとします。



## 5 目標値の達成状況

### 5-1 居住誘導に関する目標値

直近の国勢調査（2020（令和2）年）の結果を用いて算定した目標年の人口密度の推計値と、計画策定時点において設定した目標値を比較して、現段階における目標値の達成状況を確認します。

評価指標：居住誘導区域内の人口密度

計画策定前	計画策定時点	直近の国勢調査	直近の国勢調査からの推計値	目標値
2010年 (平成22年)	2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)	2030年	2030年
59人/ha <sup>※1</sup>	56人/ha <sup>※1</sup>	53人/ha <sup>※1</sup>	47人/ha <sup>※2</sup>	45人/ha

※1 国勢調査の町丁目毎の人口からGISにより算出  
 ※2 2010～2020年の値から回帰直線により算出

現状のまま推移した場合は、  
目標値を達成

#### 【考察】

居住誘導区域内の人口密度の減少率は、当初の予測よりも緩やかに推移しており、現状のままで推移した場合は目標値を達成できるものの、今後とも人口減少が続くことから、引き続きその推移を注視していく必要があります。

### 5-2 都市機能誘導に関する目標値

現時点（2023（令和5）年3月）の都市機能誘導区域内における誘導施設の立地割合と、計画策定時点における立地割合を比較して、現段階における目標値の達成状況を確認します。

評価指標：都市機能誘導区域内における誘導施設の立地割合<sup>※3</sup>

計画策定時点	現時点	目標値
2017年 (平成29年)	2023年 (令和5年3月)	2030年
88.6% (31/35)	91.4% (32/35)	100% (35/35)

2.8%上昇  
(1施設増加)

8.6%不足  
(3施設不足)

※3 都市機能誘導区域ごとに立地している誘導施設の種類の数の合計/都市機能誘導区域ごとに設定した誘導施設の種類の数の合計

#### 【考察】

美原地区において、新たな誘導施設（各種都市機能複合施設：亀田交流プラザ）が立地（供用開始：2020（令和2）年）したことによって2.8%上昇したが、目標値を達成するためには、現時点で十字街地区に立地していない3種類の誘導施設（①中・大規模の病院、②福祉センター等、③高等教育施設）の立地が必要となっています。

## 5-3 公共交通ネットワークに関する目標値

本計画における公共交通ネットワークに関する評価指標、目標値、目標年次については、「函館市地域公共交通網形成計画（2015（平成27）年～2024年）」に掲げるものと同様としていますが、同計画は2022（令和4）年2月に中間評価がなされていますので、公共交通ネットワークに関する目標値の達成状況の検証・評価については、当該中間評価によるものとします。

### 公共交通ネットワークに関する評価指標、目標値、目標年次

指標	目標値
指標1【持続可能性】 公共交通利用者数の減少率と人口減少率の差	現状(2010)：路線バス利用者数の減少率＞人口減少率 ↓ 目標(2024)：路線バス利用者の減少率≤人口減少率
指標2【持続可能性】 乗合バス事業収支率	現状(2014)：74.4% → 目標(2024)：81.8%
指標3【交通結節機能】 整備後の交通拠点利用者数	①五稜郭周辺 現状(2012)：2,365人/日 → 目標(2024)：2,602人/日
	②美原周辺（亀田支所前バス停） 現状(2012)：1,020人/日 → 目標(2024)：1,122人/日
	③湯川周辺（湯倉神社前バス停） 現状(2012)：753人/日 → 目標(2024)：829人/日
指標4【サービスレベル】 乗車カード利用率	現状(2014)：59.0% → 目標(2024)：64.9% (磁気カード) (ICカード)
指標5【サービスレベル】 利用者の満足度①	路線バスや市電に対する満足度 現状(2012)「満足である」：22.5% → 目標(2024)：24.8%
指標6【地区特性】 利用者の満足度②	東部地区における路線バスに対する満足度 現状(2012)：13.8% → 目標(2024)：15.2%
指標7【新たな需要創出】 出前講座、ノーマイカーデー、イベントの実施回数	現状(2014)：3回/年 → 目標(2024)：12回/年

出典 函館市地域公共交通網形成計画

## 6 届出の実績

### 6-1 居住誘導区域外における事前届出（3戸以上の住宅）

居住誘導区域外において、3戸以上の住宅に係る一定の開発行為や建築行為等を行おうとする場合は、その行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が義務付けられます。この届出の実績から、居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握します。

#### ●居住誘導区域外における事前届出の実績（3戸以上の住宅）

年度			2018	2019	2020	2021	A 届出の計	B 全市※1	A/B
建築行為	戸建て	件数	2件	5件	2件	6件	15件	2,773件	1%
		戸数	6戸	22戸	9戸	28戸	65戸	2,773戸	2%
	集合住宅	件数	20件	13件	17件	11件	61件	286件	21%
		戸数	222戸	96戸	100戸	89戸	507戸	2,255戸	22%
開発行為	戸建て	件数	1件	3件	2件	3件	9件	12件	75%
		区画数	21区画	23区画	22区画	136区画	202区画	224区画	90%
	集合住宅	件数	2件	1件	0件	1件	4件	6件	67%
		戸数	12戸	8戸	0戸	12戸	32戸	83戸	39%

※1 「B 全市」は、建築確認申請・開発行為許可申請の件数・戸数・区画数

#### 【考察】

本計画を公表した2018（平成30）年度から2021（令和3）年度までの間における戸建て住宅用地の開発行為は、全市で224区画となっており、このうちの約90%にあたる202区画が居住誘導区域外において行われましたが、同期間内における全市の戸建て住宅の建築確認申請件数は2,773戸となっていますので、市全体の割合からすれば、約7%に留まるものとなっています。

また、戸建て住宅用地の開発行為については、年間約20区画程度で推移してきたところ、2021（令和3）年度においては例年の約7倍となる136区画の届出がなされましたが、これは、コンパクトなまちづくりを進める観点から、2020（令和2）年4月に廃止した「市街化調整区域における一団の土地に係る開発許可制度」の経過措置によって、従前より計画されていた一定規模の開発行為（124区画）がなされたことが原因となっているものであり、2022（令和4）年3月には、その経過措置が終了していることから、今後においては、2018年度から2020年度までと同様に、約20区画程度で推移していくものと考えられます。

## 6-2 都市機能誘導区域外における事前届出（誘導施設の立地）

都市機能誘導区域外において、誘導施設の立地に係る一定の開発行為や建築行為等を行うとする場合は、その行為に着手する日の 30 日前までに、市長への届出が義務付けられます。この届出の実績から、都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握します。

### ●都市機能誘導区域外における事前届出の実績（誘導施設の立地）

実績なし ※2023（令和 5）年 3 月現在

#### 【 考察 】

本計画の策定以後、都市機能誘導区域外において新たな誘導施設は立地しておらず、誘導施設の集積性は保たれています。

## 6-3 都市機能誘導区域内における事前届出（誘導施設の休廃止）

都市機能誘導区域内に立地している誘導施設を休止または廃止しようとする場合は、休止または廃止しようとする日の 30 日前までに、市長への届出が義務付けられます。この届出の実績から、都市機能誘導区域内における誘導施設の立地動向を把握します。

### ●都市機能誘導区域内における事前届出の実績（誘導施設の休廃止）

1 件 ※2023（令和 5）年 3 月現在

- 届 出 年 度：2018（平成 30）年度
- 地 区 名：中心市街地地区
- 誘導施設の種別：大規模集客施設（棒二森屋）
- 休止・廃止の別：廃止

#### 【 考察 】

本計画の策定以後、都市機能誘導区域のうちの中心市街地地区において、大規模集客施設の廃止が 1 件ありましたが、同地区には他の大規模集客施設も立地しており、誘導施設の立地数は減少したものの、都市機能誘導に関する目標値への影響はなく、計画策定時からの都市機能は維持されています。

## 7 計画全体の考察

### 7-1 居住誘導

全市的に人口減少が進む中、本計画策定から現在までの5年間で、居住誘導区域への居住誘導が進んだとは言い難いが、本計画に位置づけている居住誘導に関する施策については、設定した6つの施策の全てに着手しており、特に、2022（令和4）年度からは、まちなかの回遊性の向上や滞在環境の整備等と住宅取得に係る補助とを一体的に行うことにより居住誘導を具体的に進める「都市構造再編集中支援事業（2022（令和4）年～2026年：函館駅前・大門地区）」を実施していることから、今後におけるその効果の発現が期待されるほか、大川中学校跡地と高盛小学校跡地では、市営住宅や民間住宅の整備が進められ、公的不動産の有効活用による一定規模の居住機能の整備がなされています。

また、函館山麓地域では、西部地区再整備事業の一環として、住宅市街地の再生に向けた調査・検討が具体的に進められているほか、西小・中学校跡地においては、道営住宅の整備に向けた協議が進められており、居住誘導の受け皿となることが期待されます。

一方で、本計画の対象区域（函館圏都市計画区域のうちの本市の区域）内における空家等（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）の数は、2022（令和4）年3月末現在で1,136棟となっていますが、その約76%にあたる864棟が居住誘導区域内に立地しており、さらに、居住誘導区域内に立地する空家等864棟のうち約80%にあたる694棟が、函館市空家等対策計画において重点対象地区となっている西部・中央部地区に集中して立地している状況にありますので、今後においては、設定した「居住誘導に関する施策」のうち「空家の利活用の促進」と「土地・不動産の流通円滑化の支援」に係る検討を深め、居住誘導の受け皿の増加に繋がる取組を進めていく必要があります。

### 7-2 都市機能誘導

都市機能誘導に関する施策については、設定した6つの施策のうち5つの施策に着手しており、「公共施設の統廃合等による誘導施設の整備（函館市亀田交流プラザ）」や、「公的不動産の有効活用による誘導施設の整備（五稜中学校跡地：函館市医師会健診検査センター/看護・リハビリテーション学院）」などが行われましたが、本計画策定から現在までの間に、大規模集客施設（棒二森屋、イトーヨーカ堂）や都市銀行の支店（みずほ銀行）などの撤退があり、一部地域においては必ずしも誘導が進んでいるとは言い難い状況にあることから、現在検討が進められている棒二森屋跡地における新たな公共施設の整備や、凌雲中学校跡地の活用については、コンパクトなまちづくりに資するものとなるよう、検討を進めていく必要があります。

また、実績のない施策として「民間事業者による誘導施設の整備に対する支援」がありますが、今後、民間事業者への広報を行うとともに、誘導施設の具体的な整備計画がある際には、個別のケースに応じた支援について検討をしていく必要があります。

### 7-3 公共交通ネットワーク

本市における公共交通ネットワークに関する施策については、「函館市地域公共交通網形成計画（2015（平成27）年～2024年）」に基づき各種取組が進められていますが、2017（平成29）年に交通系ICカードシステムが導入されたことにより、乗継ぎや路線バスと市電の間での乗換えの利便性が大きく向上し、市民生活を支える各種都市機能が集積している拠点エリア（都市機能誘導区域）へのアクセスのしやすさや、拠点間での移動のしやすさが高まりました。

また、2021（令和3）年には美原地区（亀田支所前）において新たなバス乗降場が整備され、2022（令和4）年には当該バス乗降場を拠点として美原エリアを循環するゾーンバスの運行が開始されたほか、市電停留場とバス停留所の上屋整備や、低床車両の導入についても順次進められており、更なる利便性の向上や、待合環境の改善、高齢者等への対応により、公共交通の維持・確保に繋がっていくことが期待されます。

「函館市地域公共交通網形成計画」については、2022（令和4）年2月に中間評価が行われ、2023（令和5）年度中に次期計画である「函館市地域公共交通計画」が策定される予定となっていますが、本計画が目指す「歩いて暮らせるコンパクトなまち」を実現するためには、公共交通ネットワークの維持・充実が必要不可欠であり、一方で、公共交通ネットワークの維持・充実を図るためには、拠点エリアにおける都市機能の維持・誘導や、公共交通沿線への居住誘導による利用圏域人口の確保が重要であることから、これまでと同様に、両計画間において整合・連携を図り、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めていく必要があります。

## 8 計画の見直し箇所<sup>※</sup>の整理

### 8-1 計画の見直し箇所

本計画の策定から2023（令和5）年3月で5年が経過しますが、「2 都市構造の変化」のとおり、今後の人口減少の傾向や基本的な都市構造は、計画策定時とほぼ変わっていません。

また、本計画に位置づけた各種施策については、着手して間もないものもあり、一定の効果を得るためには、長期的かつ継続的に取組を進めていく必要があるほか、更なる居住誘導の取組への対応も求められます。

以上のことから、本計画の基本事項である「立地の適正化に関する基本的な方針」、「居住誘導区域」、「居住誘導に関する施策」、「都市機能誘導区域」、「誘導施設の設定」、「都市機能誘導に関する施策」および「評価指標と目標値」についての抜本的な見直しは行いませんが、今後とも継続して各種取組を進めていくとともに、更なる居住誘導の取組についても検討を進めていくこととします。

2023（令和5）年度に予定している本計画の見直しにあっては、人口等の各種基本データの更新、計画策定後に新たに指定されたハザードエリアの反映や次項に示す「防災指針」との整合、関連事業の進捗等に伴う文言修正など、計画全体を通じて必要な時点修正を行うとともに、同年度中に「函館市地域公共交通網形成計画（2015（平成27）年～2024年）」の次期計画となる「函館市地域公共交通計画」の策定が予定されていることから、本計画における公共交通ネットワークに関する施策・評価指標・目標値についても、当該次期計画と整合が図られるよう更新するものとします。

### 8-2 防災指針

近年の自然災害の頻発・激甚化を背景に、2020（令和2）年に本計画の根拠法である都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画に「防災指針<sup>※</sup>」を記載する旨が定められました。

これを踏まえ、2023（令和5）年度に予定している本計画の見直しでは、居住誘導区域等における災害リスクの分析や、防災・減災のまちづくりに向けた課題の抽出を行い、取組の方針や具体的な取組を検討のうえ「防災指針」として取りまとめ、本計画に位置づけるものとします。

※防災指針：居住誘導区域における住宅の立地の誘導と、都市機能誘導区域における誘導施設の立地と立地の誘導を図るための「都市の防災に関する機能の確保に関する指針」（都市再生特別措置法第81条第2項第5号・第6号）