

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。

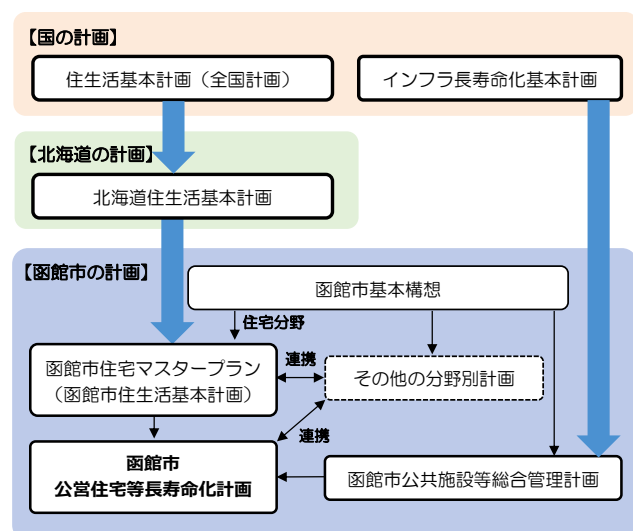


図1-1 計画の位置づけ

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※¹12団地12棟332戸、改良住宅※²12団地21棟758戸、単身老人住宅※³1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	1 「社会環境の変化」の視点 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 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 2 「居住者・コミュニティ」の視点 目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現 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 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 3 「住宅ストック・産業」の視点 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 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 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
居住面積水準 (参考)	【一般型誘導居住面積水準】 ①単身者 55 m² ②2人以上の世帯 25 m²×世帯人数+25 m² 【都市居住誘導居住面積水準】 ①単身者 40 m² ②2人以上の世帯 20 m²×世帯人数+15 m² 【最低居住面積水準】 ①単身者 25 m² ②2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

※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

計画期間	令和3(2021)年度～令和12(2030)年度
3つの視点と 9つの目標 ※関連施策は、 公営住宅に 関連するも のを抜粋	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 (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 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 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 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 (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 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 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 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 (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 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 (関連施策) 住宅分野におけるDXの推進
居住面積水準 (参考)	【一般型誘導居住面積水準】 ①単身者 57.4㎡ ②2人以上の世帯 $26.3 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 26.1 \text{ m}^2$ 【都市居住誘導居住面積水準】 ①単身者 42.0 ㎡ ②2人以上の世帯 $21.2 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 15.8 \text{ m}^2$ 【最低居住面積水準】 ①単身者 25.0㎡ ②2人以上の世帯 $10.0 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 10.0 \text{ m}^2$

(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	【基本方針】 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。 - 施設保有総量縮減の推進 - 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㎡ - 施設の維持管理、修繕および更新等の推進 - 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 - 耐震化の推進および安全性の確保 - 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	【基本目標1】ひとの視点 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 【基本目標2】いへの視点 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 【基本目標3】まちの視点 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