

函館市住宅マスタープラン (案)

平成 年 月
函 館 市

函館市住宅マスタープラン

目 次

第 1 章	計画の目的と位置づけ	1
1	計画の目的	3
2	計画の位置づけ	3
3	計画の期間	3
第 2 章	住宅事情等と課題	5
1	住宅事情等	7
2	関連計画	17
3	住宅政策上の課題	20
第 3 章	住宅政策の基本目標と施策の展開方向	23
1	住宅政策の基本目標	25
2	住宅施策の展開方向	27
第 4 章	住宅施策の展開に向けた体制の強化	41
参 考 資 料		45
1	策定体制	47
2	策定経過	49
3	用語集	50

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

1 計画の目的

本市では、平成8年9月に、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て、都市計画、福祉、産業などの広範囲な行政分野と市民・企業とが連携し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、この計画に沿ってさまざまな施策に取り組んできました。

しかし、策定後16年が経過し、人口の減少や少子高齢化の進行など、住まいを取り巻く社会状況が変化してきていることや、また、平成23年12月に策定した新しい「函館市都市計画マスタープラン」において、本市の新たなまちづくりの方向性が示されたことから、これら社会状況の変化への対応やまちづくりとの整合を図りながら施策を展開していく必要があります。

この計画は、こうした状況の変化に対応するとともに、本市の有する歴史と伝統、自然や景観などの恵まれた特性を生かしながら、市民・企業・団体・行政の協働のもとで、安全・安心、かつ、地域にふさわしい居住環境の形成を図っていくため、これからの住宅施策について、その展開方向を体系的に示し、取り組んでいくことを目的として策定するものです。

2 計画の位置づけ

この計画は、「新函館市総合計画」等の上位計画に基づいた、本市の住宅施策の指針であり、また、「住生活基本法（平成18年法律第61号）」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各種施策を策定し、実施するにあたっての、基本的方向を示す計画です。

3 計画の期間

この計画の計画期間は、平成25年度から平成34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

- 1 住宅事情等
- 2 関連計画
- 3 住宅政策上の課題

地区区分

歴史的経過や地形・地理的条件，土地利用の状況，都市機能の集積状況などを考慮して，本市を次の地区に区分します。

【地区区分図】



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，鱗川町，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
	椴法華地区	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

1 住宅事情等

1 - 1 人口・世帯の状況

(1) 人口の減少と少子高齢化が進んでいます。

人口は、昭和55年をピークに減少を続け、平成22年の国勢調査では279,127人となっています。

また、年齢別人口の構成比では、15歳未満の人口が約11%、65歳以上の人口が約28%となり、他の道内主要都市と比較して少子高齢化が進んでいる状況となっています。

地区別に見ると、西部地区、中央部地区および東部地区において人口の減少が顕著となっていますが、西部地区については、地区内における15歳未満の人口の割合に若干の増加が見られます。
(☞統計資料編 図表1~3)

(2) 世帯の数は減少に転じています。

世帯の数は、平成22年の国勢調査では126,180世帯となっており、平成17年の128,411世帯をピークに減少に転じています。
(☞統計資料編 図表4)

(3) 世帯の小規模化が進んでいます。

世帯の規模は、小規模化が進み、平成22年の国勢調査では一般世帯(学生寮や医療・福祉施設等以外に居住する世帯)における1世帯あたりの平均世帯人員が2.14人となっており、特に、西部地区では2.00人、中央部地区では1.91人と世帯規模が小さい状況にあります。

また、世帯の種類は、核家族世帯が減少するなかで、うち夫婦のみの世帯が占める割合は増加傾向にあり、単独世帯の増加とあわせて、世帯の小規模化の要因となっています。
(☞統計資料編 図表4・5・6)

(4) 高齢世帯の数は増加傾向にあります。

高齢世帯の数は、増加を続け、平成22年の国勢調査では、65歳以上の単身世帯が17,501世帯、共に65歳以上の夫婦のみの世帯が12,421世帯となっており、特に、西部地区、中央部地区、東部地区および東部地区で高齢世帯の割合が高い状況にあります。
(☞統計資料編 図表7・8)

(5) 子どものいる世帯の数は減少傾向にあります。

子どものいる世帯の数は、減少を続け、平成22年の国勢調査では、18歳未満世帯員のいる世帯が23,340世帯、うち6歳未満世帯員のいる世帯が8,612世帯となっており、特に、西部地区および中央部地区で18歳未満世帯員のいる世帯の割合が低い状況にあります。
(☞統計資料編 図表7・8)

1 - 2 住宅の状況

(1) 空き家は増加傾向にあります。

空き家は、増加を続け、平成20年の住宅・土地統計調査では25,080戸（空き家率約17%）となっており、うち約63%が賃貸用の住宅となっています。

また、空き家率の高い地区は、平成19年の市の課税台帳および平成22年の国勢調査から推計すると、西部地区、東中部地区および東部地区と思われます。

（☞統計資料編 図表9・10）

(2) 民営借家に住む世帯の割合が増加に転じています。

住宅の所有関係は、平成22年の国勢調査では、持ち家に住む世帯の割合については約56%で微増傾向にありますが、その数は減少に転じており、一方、民営借家に住む世帯の割合については約34%となっており、その数とともに増加に転じています。

地区別にみると、中央部地区では持ち家率が約45%と低く、民営借家率が約42%と高い状況にあります。東部地区では持ち家率が約87%と非常に高い状況であるのに対し、民営借家率は約3%にとどまっております。その数・割合とも減少傾向にあります。

（☞統計資料編 図表11・12）

(3) 持ち家および民営借家の1世帯あたりの延べ面積は減少に転じていると思われます。

持ち家および民営借家の1世帯あたりの延べ面積は、平成22年の国勢調査から推計すると、それぞれ約111㎡および約47㎡となり、ともに減少に転じていると思われます。

また、延べ面積別世帯数については、東部地区では100㎡以上の世帯が約52%と過半を占めているのに対し、西部地区および中央部地区では70㎡未満の世帯がそれぞれ約51%および約56%と過半を占めており、特に、中央部地区では30㎡未満の世帯が約14%と比較的高い割合となっています。

（☞統計資料編 図表13・14）

(4) 新耐震基準適用前の住宅が全住宅の約47%を占めています。

新耐震基準が施行された昭和56年以前の住宅は、平成19年の市の課税台帳によると、全体の約47%を占め、特に、西部地区では約60%、東部地区では約69%と高い割合になっています。

（☞統計資料編 図表15）

(5) 高齢者等対応設備は持ち家で整備が進んでいますが、借家では遅れています。

屋内の段差解消や手すりの設置などの高齢者等対応設備の整備状況は、各年の住宅・土地統計調査によると、持ち家・借家とも進んでいる状況にあります。

しかしながら、借家における整備状況は、持ち家に比べてかなり低い状況にあり、また、北海道や全国と比べても低い状況にあります。

（☞統計資料編 図表16）

1 - 3 世帯と住まいの状況

(1) 夫婦と子供からなる世帯の約66%は持ち家に住んでいます。

夫婦と子供からなる世帯が住んでいる住宅の所有関係は、平成22年の国勢調査によると、持ち家率が約66%を占め、民営借家率は約24%となっています。

(☞統計資料編 図表17)

(2) 高齢世帯の持ち家率は減少に転じています。

高齢世帯が住んでいる住宅の所有関係は、平成22年の国勢調査では、持ち家率については、高齢単身世帯(65歳以上の単身世帯)が約60%、高齢夫婦世帯(夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯)が約84%と、ともに減少に転じており、相応して、民営借家率については、それぞれ約28%・約10%と、ともに増加に転じています。

また、高齢世帯の持ち家の延べ面積については、平成22年の国勢調査から推計すると、高齢単身世帯で約98㎡、高齢夫婦世帯で約109㎡となり、ともに減少に転じているものの、依然として大きな規模を有していると思われます。

特に、持ち家に住む高齢単身世帯の住宅の約38%が100㎡以上となっており、世帯規模と住宅規模のミスマッチの状況がみられます。(☞統計資料編 図表18・19)

(3) 民営借家の1か月あたりの家賃は約45%が4万円以上6万円未満となっています。

借家の1か月あたりの家賃は、各年の住宅・土地統計調査によると、4万円以上6万円未満が年々増加傾向を示しているなか、近年においては、2万円以上4万円未満が増加に転じる一方で、6万円以上8万円未満が減少に転じています。

また、民営借家の建て方は、約79%が共同住宅、残り約21%が一戸建・長屋建の住宅となっており、建て方別の1か月あたりの家賃については、一户建の住宅は2万円以上8万円未満の間に一様な程度で集中しており、長屋建の住宅は2万円以上4万円未満が約59%を占め、また、共同住宅はほぼ半数が4万円以上6万円未満となっています。

なお、道内の主要都市と比較すると、民営借家全体の家賃帯については旭川市、釧路市および帯広市とほぼ同様の傾向となっていますが、一户建の住宅については苫小牧市、長屋建の住宅については小樽市、木造の共同住宅については江別市、非木造の共同住宅については札幌市と比較的近い状況になっています。

(☞統計資料編 図表20・21)

1 - 4 市民の意識・意向

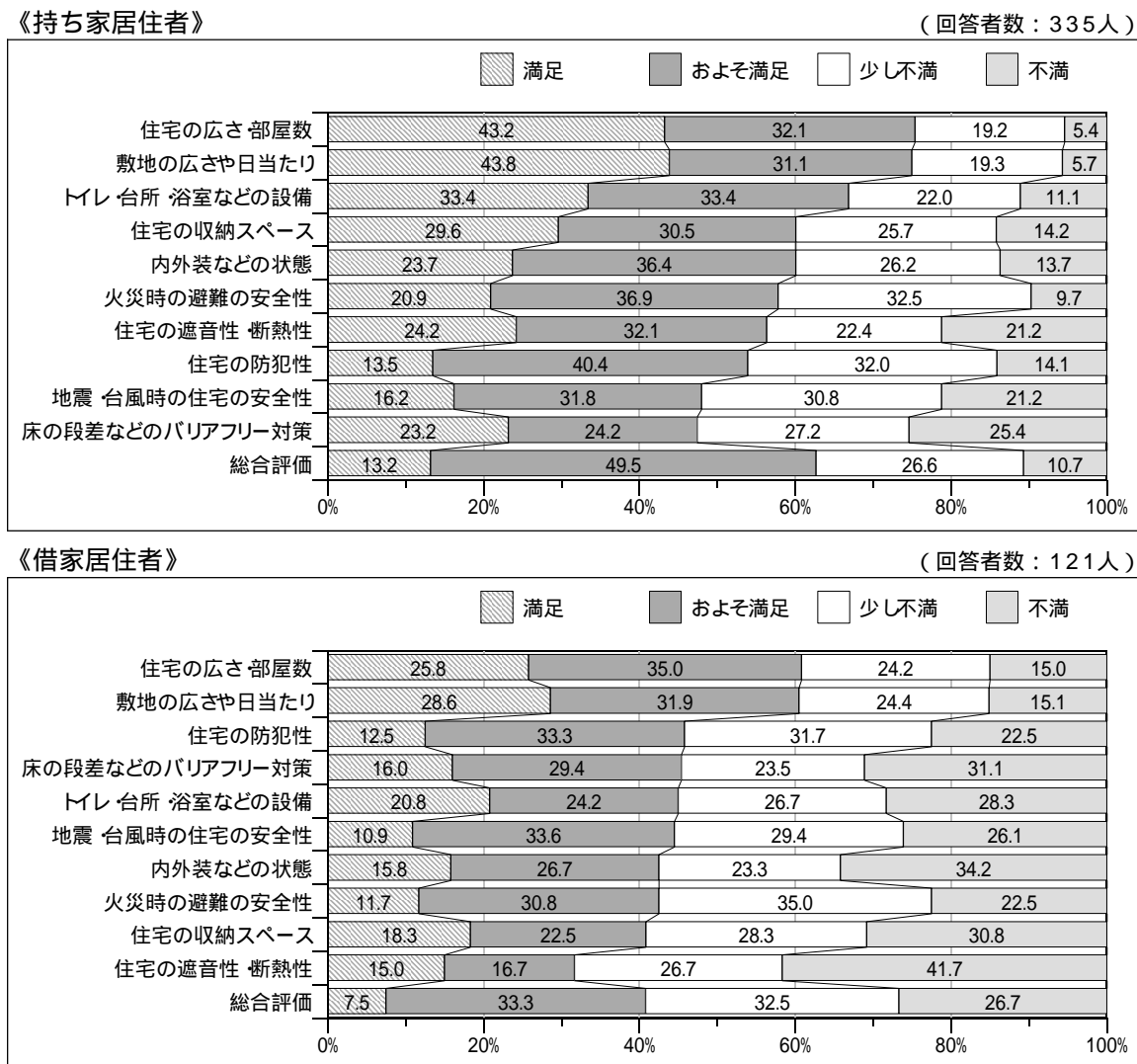
住宅や居住環境に関する市民の満足度および将来の意向などを把握するため、平成19年6月に市民アンケート調査を実施しました。

対象者数：1,550人 / 回収票数：476票 / 回収率：31%

(1) 住宅に関しては借家への不満度が高い傾向にあります。

住宅に関しては、持ち家居住者については「地震・台風時の住宅の安全性」および「床の段差などのバリアフリー対策」を除き、全体的に満足度が高く、総合評価では約63%の方が「満足」または「およそ満足」としていますが、借家居住者については「住宅の広さ・部屋数」および「敷地の広さや日当たり」を除き、全体的に満足度が低く、総合評価では約59%の方が「少し不満」または「不満」としています。

【住宅への満足度】



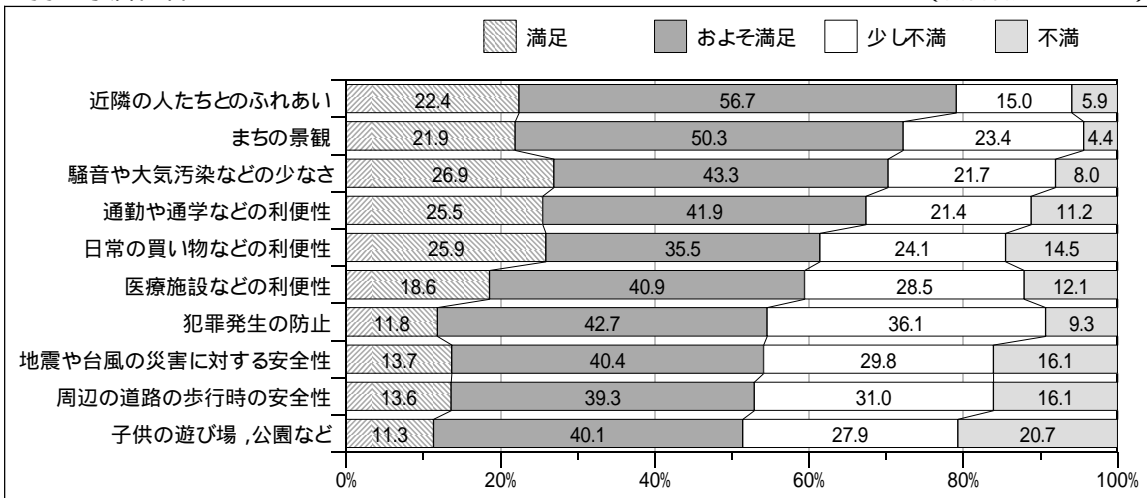
(2) 居住環境に関しては概ね満足度が高い傾向にあります。

周辺の居住環境に関しては、持ち家居住者については、「近隣の人たちとのふれあい」、「まちの景観」、「騒音や大気汚染などの少なさ」の順に満足度が高く、また、借家居住者については、「まちの景観」、「通勤や通学などの利便性」、「近隣の人たちとのふれあい」の順に満足度が高い一方、持ち家居住者、借家居住者とも、「周辺の道路の歩行時の安全性」、「地震や台風の災害に対する安全性」、「犯罪発生の防止」、「子供の遊び場、公園など」への満足度が比較的低い状況にあります。居住環境全般としては概ね満足度が高い傾向にあります。

【居住環境への満足度】

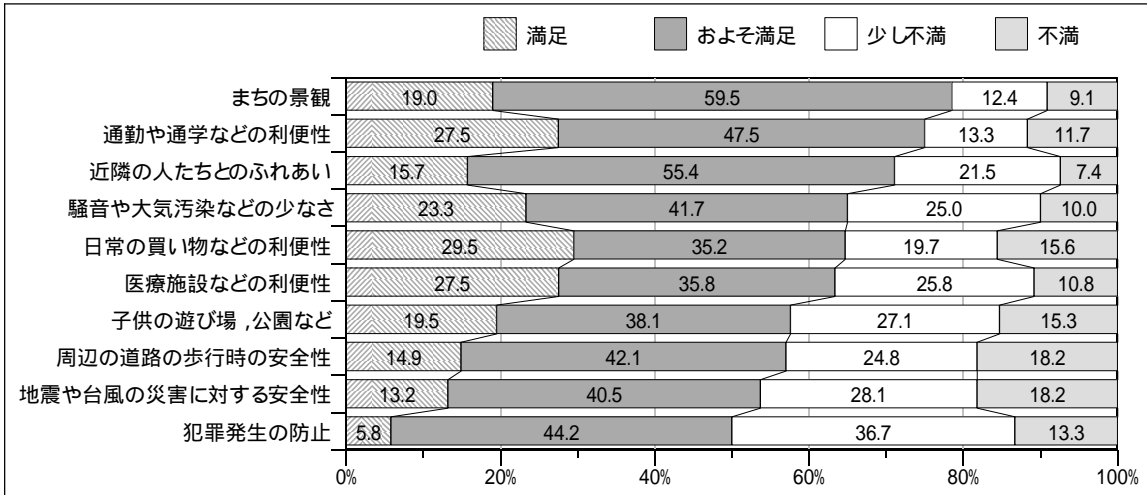
《持ち家居住者》

(回答者数：324人)



《借家居住者》

(回答者数：123人)

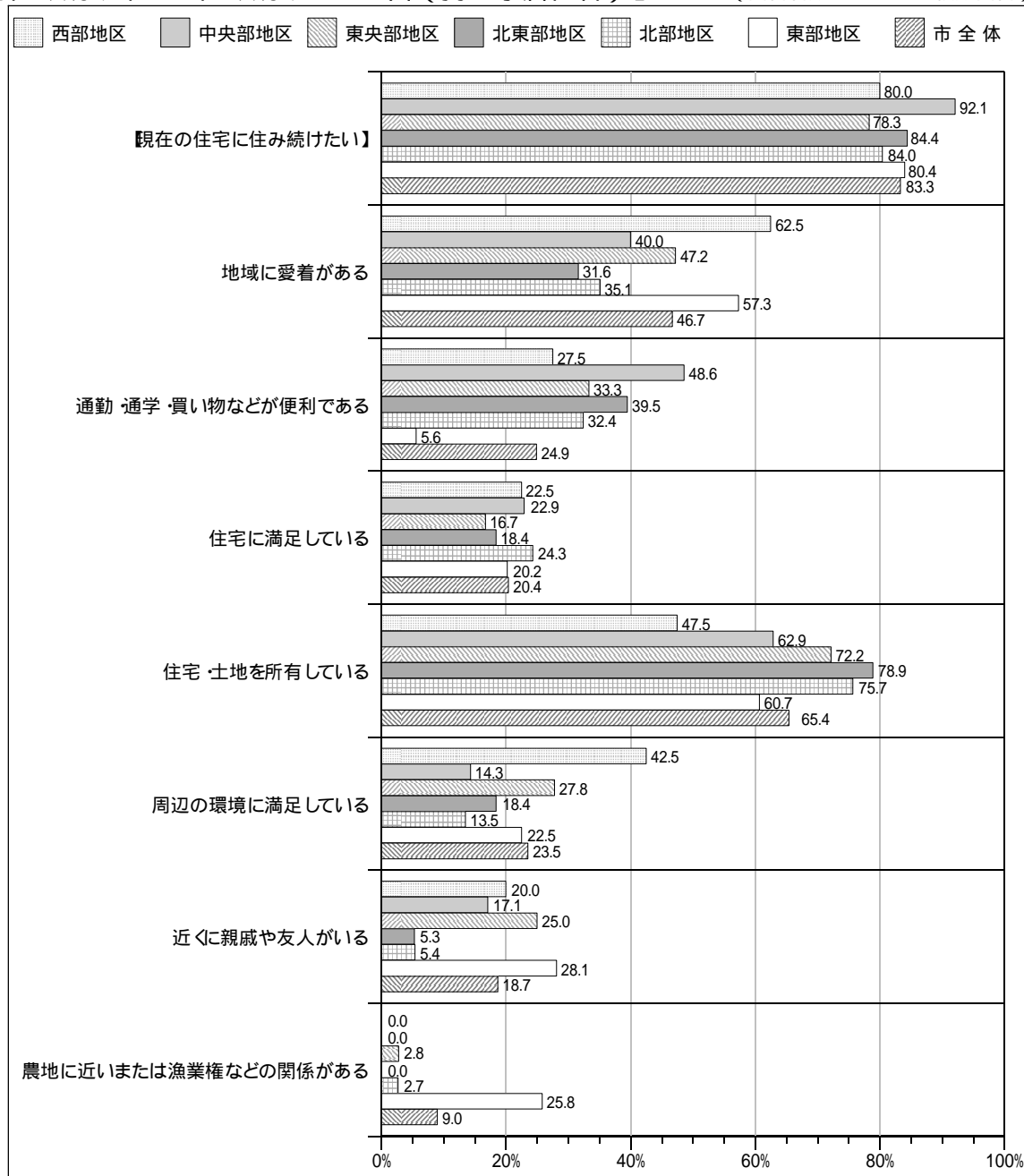


(3) 持ち家居住者の多くは現在の住宅に住み続けたいとしています。

現在の住宅への住み続け意向に関しては、持ち家居住者の約83%が現在の住宅に住み続けたいとしており、特に中央部地区、東部地区および北東部地区で比較的高い傾向にある一方、借家居住者の住み続け希望は約38%に留まっています。

持ち家居住者の住み続け希望の理由については、「住宅・土地を有している」が全市的に多くあげられているほか、西部地区、東中央部地区および東部地区で「地域に愛着がある」、中央部地区で「通勤・通学・買い物などが便利」、西部地区で「周辺の環境に満足している」が比較的多くあげられるなど、地域により様々な傾向にあります。

【住み続け希望・住み続けたい理由（持ち家居住者）】 (回答者数：347人/複数回答)



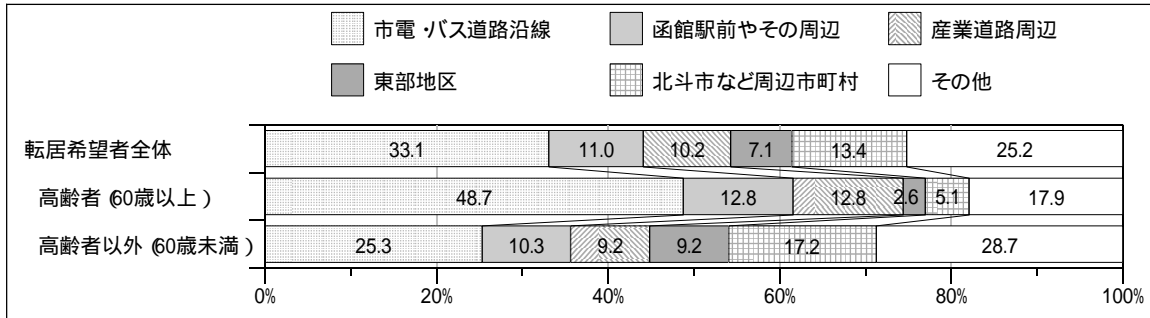
(4) 希望する転居先は「市電・バス道路沿線」が比較的高い傾向にあります。

回答者の約27%が「転居したい」と回答しており、希望する転居先としては、「市電・バス道路沿線」が比較的高い傾向にあります。

世代別にみると、高齢者については「市電・バス道路沿線」がほぼ半数近くを占める一方、高齢者以外については「市電・バス道路沿線」のほか「その他」が比較的多いなど、地区特性による偏りが高齢者ほど大きくない傾向が見受けられます。

【希望する転居先】

(回答者数：130人)

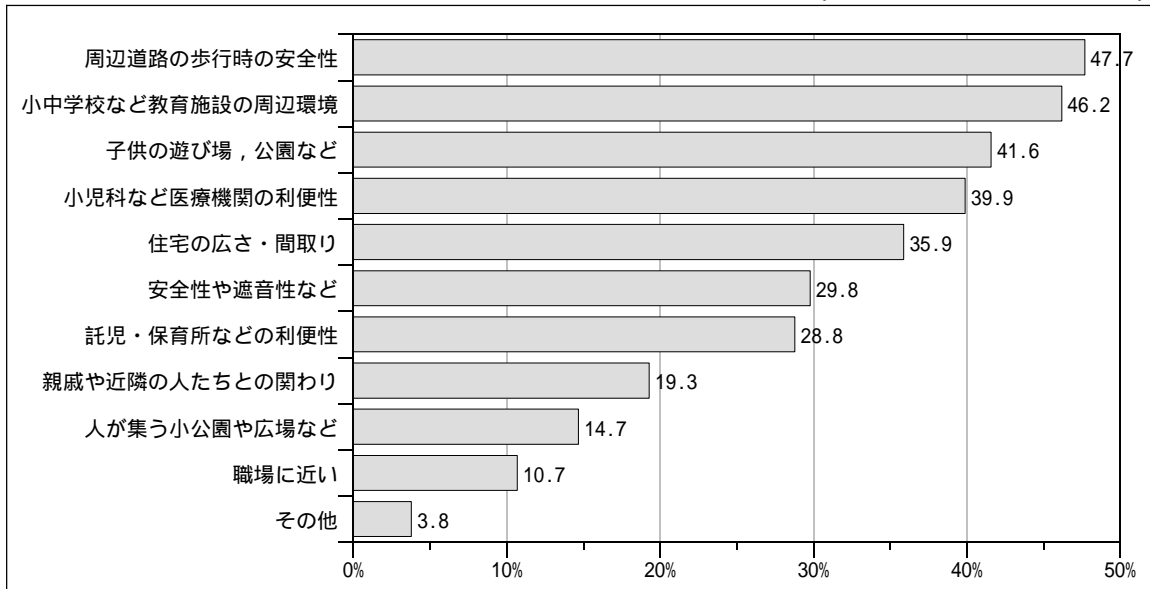


(5) 子育てにおいては住宅よりも居住環境の面を重視しています。

子育てにおける住宅や居住環境の重要な点としては、「周辺道路の歩行時の安全性」、「小中学校など教育施設の周辺環境」、「子供の遊び場、公園など」、「小児科など医療機関の利便性」、「住宅の広さ・間取り」の順に意向が高く、住宅の規模や性能よりも居住環境に関する面を重視しています。

【子育てにおける住宅や居住環境の重要点】

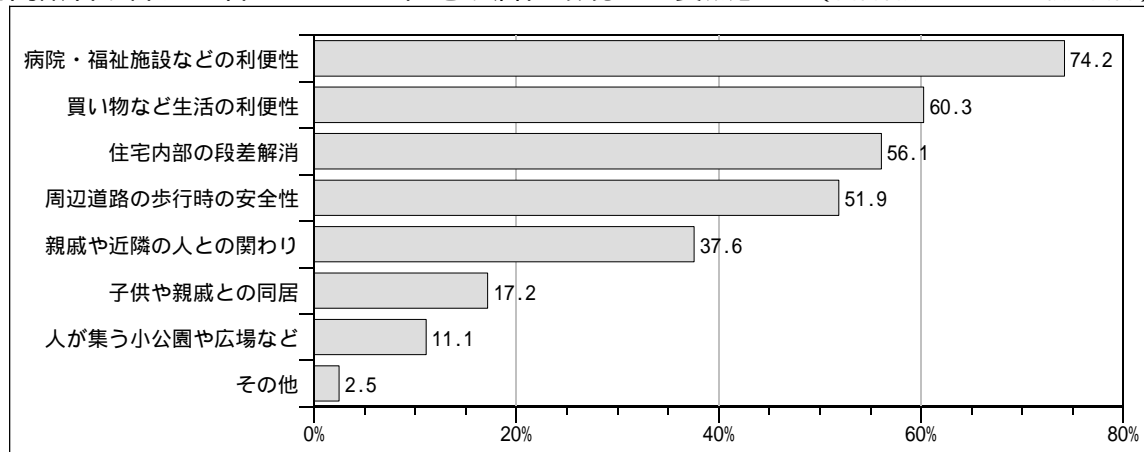
(回答者数：476人 / 複数回答)



(6) 高齢者等については自立・自活できる住宅や居住環境を重視しています。

高齢者や障がい者にとっての住宅や居住環境の重要な点としては、「病院・福祉施設などの利便性」が最も多く、次いで「買い物など生活の利便性」、「住宅内の段差解消」、「周辺道路の歩行時の安全性」の順となっているのに対し、「親戚や近隣の人との関わり」、「子供や親戚との同居」、「人が集う小公園や広場など」への意向が少ないことから、自立・自活できる住宅や居住環境を重視しています。

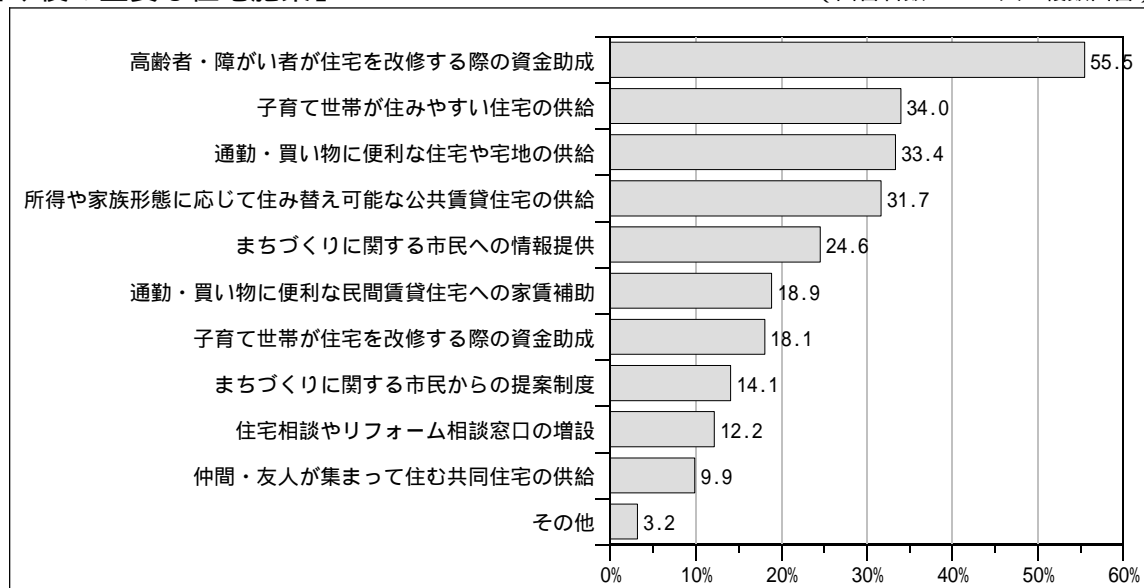
【高齢者や障がい者にとっての住宅や居住環境の重要な点】 (回答者数：476人 / 複数回答)



(7) 今後重要な住宅施策として「高齢者・障がい者が住宅を改修する際の資金助成」を多くあげています。

今後重要と考える住宅施策では、「高齢者・障がい者が住宅を改修する際の資金助成」が最も多く、次いで「子育て世帯が住みやすい住宅の供給」、「通勤・買い物に便利な住宅や宅地の供給」、「所得や家族形態に応じて住み替え可能な公共賃貸住宅の供給」の順になっています。

【今後の重要な住宅施策】 (回答者数：476人 / 複数回答)



1 - 5 住宅市場の実態

住宅市場の実態や傾向をより詳細に把握するため、平成20年1月から2月にわたり、民間事業者¹に対するアンケート調査およびヒアリング調査²を実施しました。

- 1 調査対象：(社)北海道宅地建物取引業協会函館支部・(社)全日本不動産協会北海道本部
函館支部の会員企業 約300社
- 2 アンケート調査の回答事業所数：約50社 / ヒアリング調査の対象事業所数：6社

(1) 民間賃貸住宅市場の動向

民間賃貸住宅のうち、1年以上空き家となっている住戸の割合は全体の10～20%程度あり、近年では、新築物件でも完成時に空室がみられ、供給過多にあるとされています。

空き家の要因では、建物・設備の老朽化のほか、市場動向にあわせて家賃を下げるできないことをあげています。

家賃と間取りについては、若年単身世帯では家賃が4～5万円程度の1LDK以下、若年夫婦世帯では5万円以上の2DK・2LDK、子育て世帯では5～6万円程度の2LDK以上、高齢単身世帯では3～4万円程度の1LDK以下、高齢夫婦世帯では4～6万円程度の2DK・2LDKの住宅が多く求められるとしています。

住宅の周辺環境については、若年世帯・子育て世帯・高齢世帯とも買い物の利便性を重視しており、加えて、子育て世帯にあっては学校への近さを、また、高齢世帯にあっては公共交通機関や病院などの利便性を重視しているとしています。

各世帯向けの住宅数は、若年世帯向けについては概ね充足されているものの、子育て世帯向けについてはやや不足ぎみ、また、高齢世帯向けについては不足しているとしています。

民間賃貸住宅への高齢者の入居については、火気の扱いによる火災発生の懸念などにより入居が敬遠される場合もみられることから、高齢世帯が入居しやすい住宅の供給が必要であるとしています。

子育て世帯に比較的広い間取りの住宅へのニーズがある一方で、高齢世帯が持ち家を賃貸化することに関しては、住宅の維持費の負担などを考えて賃貸化したいとする人は少ないとしています。

貸し主は個人経営が大半で比較的事業意欲が高いが、空き家を解消するためのリフォームに関しては、費用の問題のほか、必ずしも空き家の解消につながらないことなどを理由に消極的であるとしています。

空き家対策として、民間賃貸住宅の公営住宅としての活用や、リフォーム支援などを望んでおり、民間の力だけでは困難な部分もあるため、公共の仕組みや制度を活用しながら進めていく必要があるとしています。

(2) 中古住宅市場の動向

購入希望者は、1,500万円以下の販売価格帯の住宅を求める傾向にありますが、それを上回る価格帯のものが多いために売却が進まないことや、経済状況の悪化による住宅の購入意欲の低下などもあり、今後も中古住宅の空き家の増加が懸念されるとしています。

購入希望者は、子育て世帯と若年・高齢の夫婦世帯が多くなっており、購入の際のメリットとしては、新築よりも価格が安いことのほか、利便性を考慮して選択できることや、建物を実際に確認してから購入できることなどをあげています。

中古住宅のうちリフォーム済みの住宅は5～10%程度あるものの、高齢者や障がい者向けにバリアフリー化した住宅は、ほとんどみられないとしています。

今後は、購入希望者の安心確保に有効な手段の一つと考えられる「住宅性能表示制度」の普及のほか、中古住宅市場の活性化にもつなげる住宅の履歴管理が重要と考えられており、関連団体の連携や住宅評価の統一基準をつくることなどが必要であるとしています。

(3) 住宅地市場の動向

購入希望者については、「利便性がよい」、「価格が安い」、「日当たりがよい」を条件に選ぶとする人が多く、一方で、売却が進まない住宅地の特徴は、価格が高いことや利便性が悪いことが主な要因となっているほか、日当たりや接道条件、土地の形状が悪いことなどをあげています。

住宅地流通の動向は、近年減少傾向となっており、今後は売れ残っていくことも考えられるとしています。

今後は、本格的な高齢社会を迎えることにより、リバースモーゲージや住み替え支援のニーズの増加が予想されるとしています。また、街なか居住や移住・定住の促進、さらには地域ごとの特性や魅力の発信が必要であるとしています。

2 関連計画

新函館市総合計画（平成19年10月策定）

本市では「人が輝き まちが輝く 交流都市 はこだて」を将来像とした総合計画を平成19年10月に策定しています。

【基本構想】

「まちづくりの基本姿勢」のなかで「市民協働によるまちづくり」と「地域の特性を生かしたまちづくり」を掲げています。

また、「施策の大綱」においては、「地域福祉社会の形成」をめざし、安心して子供を産み育てることができる環境づくりを進めるとともに、高齢者や障がいのある人のための福祉サービスの充実や社会参加機会の拡大を図るとしています。

【基本計画】

「市街地の整備」では、中心市街地のにぎわいの創出をはじめ、低未利用地等の活用や市街地開発事業を推進するとともに、地区生活拠点の機能強化を図り、歩いて暮らせるまちづくりを進めるとしています。

「住環境の整備」では、だれもが快適な暮らしを送ることができるよう、良質な住宅ストックの充実に努めるとともに、良質・低廉な住宅地の供給を図るほか、住みよい住環境づくりを進めるとしています。

「住環境の整備」の主要施策

1 多様化するニーズに対応した住宅の供給

- (1) 良質な住宅ストックの形成と活用
- (2) 街なか居住の促進
- (3) 多自然居住の促進
- (4) 公的住宅ストックの有効活用

2 良質な住宅地の供給

商業・業務、医療・福祉などの都市機能が集積する生活利便性の高い土地への居住ニーズに対応するため、既成市街地内の低未利用地における良質な住宅地の整備を促進します。

戸建住宅を中心とした閑静でゆとりある郊外部への居住ニーズに対応するため、計画的な開発による良質・低廉な住宅地の供給を図ります。

3 住みよい住環境づくり

地区計画や建築協定などを活用した住民による自主的な取り組みによる住みよい住環境の形成を促進します。

函館市都市計画マスタープラン（平成23年12月策定）

「都市計画法（昭和43年法律第100号）」に基づき、「新函館市総合計画」および北海道が定める「函館圏都市計画 都市計画区域の整備，開発及び保全の方針」に即して定められた，本市の都市計画に関する基本的な方針であり，平成23年12月に策定しています。

人口の減少や少子高齢化進行，中心市街地の空洞化，さらには地球温暖化など様々なまちづくりを巡る課題への対応が求められている中で，

歩いて暮らせるコンパクトなまちづくり

快適・安全なまちづくり

市街地と農漁村地域が共生するまちづくり

美しくうるおいあふれるまちづくり

経済活動を支えるまちづくり

の5つをまちづくりの目標とし，土地利用・都市施設整備・都市環境に関するまちづくりの方針，さらには地区別のまちづくりの方針を示しています。

住生活基本計画（全国計画）（平成23年3月策定）

「住生活基本法」に基づき，住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため，平成23年3月に閣議決定されています。

安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

住宅の適正な管理及び再生

多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

の4つを目標に，各種施策を総合的かつ計画的に推進することとしています。

北海道住生活基本計画（平成24年3月策定）

「住生活基本法」に基づく都道府県計画として，平成24年3月に北海道が定めています。

「安全で安心な暮らし」の創造

「北海道らしさ」の創造

「活力ある住宅関連産業」の創造

の3つを住宅政策の目標としたうえで，暮らし・住宅・地域・環境・産業の5つの要素から捉えた住宅政策を推進することとしています。

**第6次函館市高齢者保健福祉計画・第5期函館市介護保険事業計画
(平成24年3月策定)**

「老人福祉法（昭和38年法律第133号）」および「介護保険法（平成9年法律第123号）」に基づく計画として、平成24年3月に策定しています。

「やさしいまちづくりの推進」を施策の方向の一つとして位置づけ、「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度の周知、既設市営住宅における計画的なエレベーター設置や高齢者の優先入居を目的とした特定目的住宅の指定拡充、高齢化対応改修に対する費用助成などの支援により、高齢者が安心して暮らせる住宅の整備を進めるとしています。

函館市次世代育成支援後期行動計画（平成22年2月策定）

「次世代育成支援対策推進法（平成15年法律第120号）」に基づく地域行動計画として、平成22年2月に策定しています。

「子育てを支援する生活環境の整備」を施策の方向の一つとして位置づけ、ファミリー向け賃貸住宅の供給支援による良質な住宅の確保や、住宅に係る情報提供・相談事業の充実を含めた良好な居住環境の確保を図ることとしています。

函館市障がい者基本計画（平成18年2月策定）

「障害者基本法（昭和45年法律第84号）」に基づく計画として、平成18年2月に策定しています。

「バリアフリー社会の実現」を施策の方向の一つとして位置づけ、公営住宅における段差解消やエレベーター設置による障がい者への配慮、特定目的住宅への優先入居、グループホームや福祉ホームなどの充実、住宅改修に関する相談・助成制度等の活用促進を図ることとしています。

3 住宅政策上の課題

本市の社会動向や住宅事情の現状などから、今後、取り組むべき住宅政策上の課題は、以下のとおり整理されます。

3 - 1 社会情勢に起因する課題

人口の減少とあわせて少子高齢化がますます進んでいる本市においては、市民の居住の安定確保に配慮するとともに、子育て世帯や高齢者等が安心して暮らせる住環境の整備が求められます。

(1) 高齢者等の安全で安心な住環境の整備が必要です。

人口は昭和55年をピークに減少し、今後も減少傾向が進むものと推計されていますが、同時に、高齢化がますます進むものとされており、特に高齢者のいる世帯については、今後も高齢単身世帯や高齢夫婦世帯といった高齢者のみの世帯の増加が見込まれます。

また、障がい者においては、「障害者自立支援法（平成17年法律第123号）」の施行により、障がい者の生活の場が施設から地域へ移行していくこととなります。

このため、高齢者や障がい者が安全に安心して自立した生活を送れる住まいの確保やサポート環境づくりが必要です。

(2) 安心して子育てのできる住環境の整備が必要です。

急速な少子化の進行を受け、国や地域独自で子育て支援に係る各種施策が講じられているなか、子育て家庭においては、子育てのしやすい住環境に対するニーズが高く、安心して子育てのできる生活環境や住宅供給が求められています。

このため、子育て期のライフステージに対応した住まいの提供のほか、児童福祉施策と連携した育児等のしやすい住環境づくりが必要です。

(3) 住宅セーフティネットの適切な構築が必要です。

家族構成の変化や少子高齢化が進むなかで、市営住宅および道営住宅には、住宅セーフティネットとして、これまで以上に市民の居住の安定確保に的確な役割を果たしていくことが求められています。

このため、市営住宅においては、人口や世帯の動向などに基づき将来需要を踏まえた必要管理戸数のもと、適切に供給していく必要があります。

(4) さまざまなライフスタイルへの対応や良好なコミュニティの形成が必要です。

ライフスタイルが多様化するなか、人々が満足感を得られるような住環境づくりや、世代の偏在により機能が低下しつつある地域コミュニティの活力向上が求められています。

このため、居住者の価値観の変化や地域コミュニティの状況などについての適切な分析に基づいた取り組みを行っていく必要があります。

3 - 2 住宅に関する課題

住宅ストックが量的に充足している本市においては、安全で快適な生活を送られるよう、また、資源循環型社会への転換を進めていく観点からも、住宅の質や性能を適切に確保し、これらを有効に活用していくことが求められます。

(1) 環境共生型住宅の普及を促進する必要があります。

20世紀までの産業発展を支えてきた石油や鉱物資源などの枯渇が懸念されている現在、これまでの「大量生産・大量消費・大量廃棄型社会」から、省資源・省エネルギーの推進による「資源循環型社会」への転換が求められています。

このため、長寿命化や工法の工夫などによる地球環境への配慮や、高断熱化や自然環境との調和などによる環境負荷の低減、また利用者の年齢や障がいの有無などにかかわらず誰もが長期的・継続的に利用可能なユニバーサルデザインの導入やシックハウス対策などによる室内環境の向上を目的とした「環境共生型住宅」の普及を促進していく必要があります。

(2) 既存住宅の性能の向上が必要です。

本市の住宅ストックは、新耐震基準が施行された昭和56年以前の住宅が約47%を占め、耐震性能のほか、断熱性能や高齢化への配慮が十分とはいえない状況にあります。

また、高齢世帯の多くは持ち家に居住し、今後も現在の住まいに住み続けたいという居住継続意向が強いことから、できるだけ高齢者や障がい者が安心して住み続けられるように住宅を改善することが求められます。

一方、市営住宅については、昭和40年代から昭和50年代にかけて建設された中高層建築物が多くを占めており、耐震性能は確認されているものの、耐久性の向上や高齢化への配慮など、建物の長寿命化を図るための改善が求められています。

このため、住宅ストックの耐震化や住宅リフォームなどにより、老朽化した住宅の更新や改善等を進め、住宅性能の向上を図る必要があります。

(3) 中古住宅の流通を促進するための仕組みづくりが必要です。

持ち家に住む世帯が約56%で増加傾向にあるなか、子育て期に取得した戸建住宅に住む高齢単身や高齢夫婦世帯については、相続する者がいないことや除雪ができなくなってきたなどの維持管理上の負担から、日常生活や交通が便利な場所への住み替えを希望している方もいます。

一方で、子育て世帯については、中古住宅に対し、新築よりも価格が安いことや住環境の良さなどを選択基準に、購入もしくは賃貸による居住ニーズが高いものとなっています。

このため、これら世帯形態と住宅規模のミスマッチを解消し、ライフスタイルやライフステージに合わせて住宅を確保できる仕組みづくりが必要です。

(4) 空き家の有効活用が必要です。

本市の空き家率は、北海道平均と比較しても高く増加傾向となっており、地域活力の低下のほか、防災・防犯の観点からも問題となっています。

このため、共同住宅の空き家が多い地区、戸建ての空き家が多い地区など、地区ごとの空き家の実情にあった多様な取り組みを検討し、これら空き家の有効活用を図る必要があります。

3 - 3 居住環境に関する課題

「新函館市総合計画」では、人口減少や超高齢社会の到来を迎え、今後のまちづくりについて、これまでの都市の拡大成長を前提としたまちづくりから、都市機能の無秩序な拡散を防止し、都市基盤の既存ストックを活用した「コンパクトなまちづくり」を進めていくこととしています。

このため、住宅政策では、まちづくり方針との調和・連携を図りながら、市民が居住環境に求める医療福祉サービスや買い物など日常生活の利便性を考慮した住宅施策の取り組みが必要となっています。

(1) 街なか居住を促進していく必要があります。

中心市街地をはじめとする既成市街地では、少子高齢化や郊外部への人口移動などにより、空き家・空き地が増加し、地域の活力が衰えつつあります。

しかし、都市基盤の既存ストックが充実している既成市街地には、徒歩圏内に買い物など日常生活において利便性の高い生活拠点が形成されており、この拠点の維持が「歩いて暮らせるまちづくり」を進めていく観点から必要です。

このため、中心市街地をはじめとする地区生活拠点およびその周辺での居住ニーズに対応した街なか居住を進めていく必要があります。

(2) 地域の特性と居住ニーズとのマッチングが必要です。

本市は、市街地の形成時期や土地利用・開発手法の違いなどにより、町並み形成や自然環境、さらには住宅や居住環境に求められる機能について、地域によりそれぞれ異なる特性を有しています。

また、平成16年の市町村合併を契機として、都市部と豊かな自然環境に囲まれている農林業や漁業を中心とした集落で形成される市域となり、その地域事情の違いを踏まえて住宅施策を展開していくことが求められています。

このため、それぞれの地域が有するさまざまな特性を的確に把握し、その魅力を積極的に発信するなど、地域に相応しいさまざまなまちづくり施策の展開とあわせて、各地域への居住ニーズに適切に対応できる仕組みづくりを進めていく必要があります。

第3章 住宅政策の基本目標と施策の展開方向

- 1 住宅政策の基本目標
- 2 住宅施策の展開方向

1 住宅政策の基本目標

温暖な気候，豊かな自然，歴史と伝統に培われた文化は，これまで函館の町並み形成や市民の生活様式に深く関わってきました。

まちの成長や社会の成熟とともに，居住者の価値観や家族構成などが変化するなかで，多様化するニーズに的確に対応した住宅施策の展開が望まれています。

一方，人口の減少や少子高齢化が進むなか，だれもが安心して快適な生活を送ることができるよう，市民共有の社会資本である都市機能と住宅ストックを有効に活用しながら，住み良い住環境づくりを進めることが重要となっています。

成熟社会へと移行するなかで，住宅の質の確保や，多様なニーズへの対応，居住環境の保全や再生など，これからの函館の住みづくりの課題に対応しながら，良好な生活空間の確保を図るため，住宅政策の基本方針を次のとおり設定します。

基本目標 1 安心して暮らせる住みづくり

基本目標 2 ニーズに応じた住みを選択できる住宅市場づくり

基本目標 3 地域特性を生かした住環境づくり

基本目標1 安心して暮らせる住まいづくり

資源循環型社会への転換が求められるなか、既存の住宅を長く有効活用していくための改善を促進するとともに、新たに供給される住宅の性能の確保にも努め、市民が安心して暮らせる良質な住宅ストックの形成を目指します。

このため、住宅の耐震性、バリアフリー性、省エネルギー性などの基本性能の向上に必要な住宅のリフォームの促進や質の高い住宅の供給を促進します。

基本目標2 ニーズに応じた住まいを選択できる住宅市場づくり

少子高齢化の急速な進行やライフスタイルの多様化に伴う、市民一人ひとりのニーズに対応した住まいを選択できる住宅市場づくりを目指します。

このため、ライフステージに応じて、その時々々のニーズに合わせた住宅・住宅地の選択や住み替えが容易に行えるよう、住宅の所有者や住み替え希望者に対し情報提供等の支援を行うとともに、それらが円滑に進むための仕組みづくりを民間事業者や関係団体と連携して進めます。

また、低額所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯、DV被害者など、住宅市場において自力では適切な住宅を確保することが難しい住宅困窮者の居住の安定と居住水準の向上に向け、住宅セーフティネットの構築に取り組みます。

基本目標3 地域特性を生かした居住環境づくり

個々の地域においてこれまでにストックされてきた都市基盤や町並み、自然環境などの地域特性を生かしながら、魅力ある居住環境の形成を目指します。

このため、居住環境に関する地域ごとの特性を把握し、それらを活用した街なか居住や多自然居住を促進するとともに、景観に配慮した町並みの形成を図ります。

2 住宅施策の展開方向

2 - 1 住宅施策の体系

基本目標1 安心して暮らせる住まいづくり

施 策	具体的な取り組み
(1) 民間住宅の耐震診断・改修促進	建築関係団体等との連携 耐震診断の普及促進 耐震改修の促進
(2) 住宅のリフォームの促進	住宅リフォーム相談窓口の機能強化 既存住宅のバリアフリー化等の促進 高齢者向け返済特例制度の周知
(3) 良質な住宅の取得に関する制度等の普及促進	住宅性能表示制度の普及促進 北方型住宅サポートシステムの普及促進 長期優良住宅の普及促進

基本目標2 ニーズに応じた住まいを選択できる住宅市場づくり

施 策	具体的な取り組み
(1) 高齢者や障がい者等の居住支援	サービス付き高齢者向け住宅の供給促進 終身建物賃貸借制度の活用 家賃債務保証制度の周知 緊急通報システム事業等の周知
(2) 子育て世帯等の居住支援	持ち家の住み替え支援制度の検討 市営住宅における優先入居の導入の検討
(3) 住宅セーフティネットの充実	公営住宅等長寿命化計画の策定 民間賃貸住宅の公営住宅的活用の検討 市営住宅の適正な管理の推進 市営住宅を補完する道営住宅の供給促進

基本目標3 地域特性を生かした居住環境づくり

施 策	具体的な取り組み
(1) 街なか居住の推進	空き家・空き地の情報提供と活用支援 (仮称)ヤングファミリー向け家賃補助制度の創設
(2) 多自然居住の促進	空き家を活用した体験入居などのシステム検討
(3) 都市景観に配慮した住宅市街地の形成	函館市都市景観条例等に基づく町並み誘導 景観形成住宅等建築奨励金制度の利用促進

2 - 2 住宅施策と具体的な取り組み

基本目標1 安心して暮らせる住まいづくり

(1) 民間住宅の耐震診断・改修促進

平成7年の阪神・淡路大震災では多くの尊い命が奪われましたが、地震発生直後の犠牲者の8割以上が建築物の倒壊によるものでした。

このような地震への備えの第一歩として、自らが住まう住宅の地震に対する安全性を確認することは非常に重要であり、これを知ることきっかけとした耐震化に関する意識啓発を進めていくことによって、耐震改修が促進されていくものと考えます。

このため、住宅の耐震化に向けて、住宅の所有者が自らの問題・地域の問題という意識をもって地域防災対策に取り組めるよう、北海道や建築関係団体等との適切な役割分担のもと、耐震化を促進するための施策を講じます。

具体的な取り組み

建築関係団体等との連携

住宅の増改築や断熱改修、建築設備の更新等、リフォームする機会にあわせた耐震改修の実施を促すことが重要であり、費用や施工面においても効率的であることから、建築関係団体等と連携し、リフォームを計画する住宅の所有者等への耐震化の必要性や税制優遇の周知等により、耐震化工事への誘導とその促進を図ります。

耐震診断の普及促進

地震による住宅の倒壊の被害から市民の生命、財産を保護し、安全・安心な市民生活を確保するため、木造住宅の耐震診断に要する費用の一部を補助する「函館市木造住宅耐震診断支援事業」を実施するなど、耐震診断の普及促進を図ります。

耐震改修の促進

住宅の耐震改修工事に対し、その費用の一部を補助する「函館市住宅リフォーム補助制度」について、当該制度の周知に努め、住宅のリフォームとあわせた耐震改修の誘導・促進を図ります。

(2) 住宅のリフォームの促進

資源循環型社会への転換が求められるなか、既存の住宅を長く有効活用していくための改善が求められています。

このため、住宅のバリアフリー性、省エネルギー性などの基本性能の向上に必要な住宅のリフォームを促進します。

具体的な取り組み

住宅リフォーム相談窓口の機能強化

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の住宅相談窓口として、財団法人函館市住宅都市施設公社が市民の住まいに関するさまざまな相談に対しアドバイスを行っていますが、本市全体における住宅性能の向上に向け、同公社と連携しながら、この相談窓口の機能強化を検討します。

既存住宅のバリアフリー化等の促進

既存住宅のバリアフリー化、断熱化に係る改修工事に対し、その費用の一部を補助する「函館市住宅リフォーム補助制度」について、当該制度の周知に努め、利用を促進することにより、加齢対応や省エネルギーなどの住宅性能の向上を図ります。

また、重度の身体機能の低下した高齢者または重度の身体障がい者がいる世帯に対し、住宅を高齢者等の居住に適するよう改造するために必要な費用の一部を助成する「函館市いきいき住まいリフォーム助成事業」について、当該制度の周知に努めます。

高齢者向け返済特例制度の周知

「高齢者向け返済特例制度」は、高齢者が居住する住まいについてバリアフリー工事や耐震改修工事を行う際に、独立行政法人住宅金融支援機構のリフォーム融資を利用する場合、高齢者居住支援センター（財団法人高齢者住宅財団）が連帯保証人となって、毎月の返済額を低減することができる制度です。

耐震改修やバリアフリー化など、リフォーム時における自宅改修資金計画を立てる際の参考として、この制度の周知に努めます。

(3) 良質な住宅の取得に関する制度等の普及促進

住宅に求められる質については、これまで、材質や住宅設備の充実などが重視されてきましたが、今日の少子高齢化の進行や災害発生状況、環境問題、資源・エネルギー問題などから、高齢期の生活や地震等に対する安全性、多世代にわたって循環利用されるための耐久性、中古住宅となった際の流通性、年齢や障がいの有無等を問わずに住まうことのできるユニバーサルデザイン性、環境負荷の低減や限られた資源を有効利用できる省エネルギー性などが強く求められるようになりました。

このため、基本的な品質や性能が確保されている良質な住宅を消費者が市場において取得できるよう、各種制度や指針の普及を図ります。

具体的な取り組み

住宅性能表示制度の普及促進

住宅の設計段階や建設後において、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・表示する制度として、「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）」に基づく「住宅性能表示制度」があります。

この制度を利用することにより、多種多様な工法でつくられる住まいを比較したり、自分が求めている性能を設計者や施工者に的確に伝えることができ、満足できる良質な住まいを安心して手に入れることができます。

また、中古住宅となった際には、その住宅の基本的な性能が証明されているため、流通性や資産価値の面で優位に作用することが期待されます。

市では、住宅取得の際の安心と、今後建てられる住宅の基本性能の向上、中古住宅となった際の流通性を確保するため、この制度の普及・活用を促進します。

北方型住宅サポートシステムの普及促進

北海道では、北国の気候風土に適した良質で安心な住まいづくりとして、「北方型住宅」の普及を促進しています。

「北方型住宅サポートシステム」は、さまざまな基準が設けられている北方型住宅の建設に際して、設計・施工のそれぞれの段階で第三者によるチェックやその記録・履歴の保管などを行い、満たすべき基準の担保とその証明を確実にするものです。

市では、「住宅性能表示制度」と同様、住宅取得の際の安心と、今後建てられる住宅の基本性能の向上、中古住宅となった際の流通性を確保するため、北海道と連携して、この制度の普及・活用を促進します。

長期優良住宅の普及促進

住宅の長寿命化に配慮した良質なストックの普及とその長期使用の促進および環境への負荷の低減を図ることを目的に、平成20年11月に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）」が制定されました。

この法律では、長寿命化に配慮した住宅の建築計画を市が認定することにより、税や融資に関する優遇措置を受けられることとしています。

市では、「住宅性能表示制度」や「北方型住宅サポートシステム」と同様、住宅取得の際の安心と、今後建てられる住宅の基本性能の向上、中古住宅となった際の流通性を確保するため、この制度の普及・活用を促進します。

基本目標2 ニーズに応じた住まいを選択できる住宅市場づくり

(1) 高齢者や障がい者等の居住支援

今後の高齢化のさらなる進行に伴い高齢者の単身または夫婦世帯の増加が予想されており、高齢者が在宅で安心して暮らせる住宅が求められています。

また、「障害者自立支援法」の施行により、障がい者の生活の場が施設から地域へ移行していくこととなるため、障がい者が安心して入居し地域で生活できる住宅の確保も求められています。

このため、福祉施策や民間事業者と連携し、高齢者や障がい者が在宅で自立した生活が営めるよう、多様な居住支援サービスが付加された住宅が住宅市場において確保できる取り組みを進めます。

具体的な取り組み

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

医療・介護・住宅が連携した安心できる住まいの供給を促進するため、「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度について、賃貸住宅の貸主やこれを仲介する事業者に対する周知に努め、登録を促進します。

また、北海道においては、高齢者や障がい者、子育て世帯、外国人など民間賃貸住宅の確保が困難な世帯が安心して賃貸住宅を選択し入居できるよう、NPO等による入居の手続き支援や入居後の相談対応など、賃貸人双方の不安の解消等を目的とする「北海道あんしん賃貸支援事業」を進めているところであり、北海道と連携した取り組みについて検討します。

終身建物賃貸借制度の活用

「終身建物賃貸借制度」は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）」に基づく制度で、賃借人の死亡によって終了（同居者は住み続けることができます）し、賃借権の相続がない賃貸借契約をするものですが、この契約をするためには、一定のバリアフリー賃貸住宅において、貸主が市の認可を受けて行う必要があります。

市では、バリアフリー化された住宅に安心して住み続けることができる高齢者の住まいの選択肢の一つとして、また、良質な賃貸住宅ストックを形成する観点から、この制度の周知に努め、その活用を図ります。

家賃債務保証制度の周知

「家賃債務保証制度」は、国土交通大臣から高齢者居住支援センターの指定を受けている「財団法人高齢者住宅財団」が、高齢者、障がい者、子育て世帯等の入居を敬遠しないものとして、同財団と家賃債務保証制度の利用に関する基本約定書を締結した賃貸住宅を対象に、これら世帯の家賃債務を保証し、その入居を支援する制度です。

市では、これら住宅弱者となりやすい世帯が、住宅市場において容易かつ安心して賃貸住宅を選択・確保できる仕組みの一つとして、この制度の周知に努めます。

緊急通報システム事業等の周知

市では、持病をもつひとり暮らしの高齢者や身体障がい者の方などを対象に、火災や急病その他事故等があった場合の緊急連絡体制を整えて、日常生活の不安解消と安全を確保するため、緊急時でも簡単な操作により電話回線を利用して外部に通報することができる機器を無料で貸与する「函館市ひとり暮らし高齢者等緊急通報システム事業」を行っています。

また、生活のなかで日常的に利用するトイレの扉や玄関ドア、居間の天井、水道メーター、電気ポットなどにセンサーを取り付け、一定の時間がたっても動作が確認できない場合、または、動作が確認できた都度、外部の警備会社や子の携帯電話などに自動的に通報される機器も市販され、普及が進んでいます。

高齢者や障がい者の暮らしのサポートと安心を確保する仕組みとして、住宅相談窓口等を通じて、この制度の周知や、これら機器に関する情報提供に努めます。

(2) 子育て世帯等の居住支援

若年世帯や子育て世帯がライフステージの変化に応じて、安心して子供を育てることができる居住環境を有した地区内へ住み替えたり、新たに移り住むことができるよう必要な取り組みを進めます。

具体的な取り組み

持ち家の住み替え支援制度の検討

世帯の小規模化に伴い住宅規模が縮小しつつあるなか、持ち家に住む高齢単身・高齢夫婦世帯の約半数は100㎡以上の広い住宅に住んでおり、また、子育て世帯においては比較的広い間取りの住宅に対するニーズが高いなど、世帯規模と住宅規模とのミスマッチの状況がみられます。

このため、高齢期の生活に適した住まいへ住み替えようとする高齢世帯の持ち家を賃貸化または売却し、この住宅を子育て世帯へ提供する、持ち家の住み替え支援に関する制度について検討します。

市営住宅における優先入居の導入の検討

市営住宅においては、住宅に困窮する子育て世帯を含む多人数世帯の入居機会を拡大するため、平成21年6月の一般公募から、3LDKまたは4LDKの住宅形式で住戸面積が64㎡以上の住宅については、3人以上の世帯に限り応募できることとしています。

今後は、未就学児のいる子育て世帯を対象とした市営住宅への優先入居について検討します。

(3) 住宅セーフティネットの充実

低額所得者や高齢者，障がい者，子育て世帯，DV被害者など，住宅市場において自力では適切な住宅を確保することができない住宅に困窮する者の居住の安定と居住水準の向上に向け，公営住宅等の供給による住宅セーフティネットの充実を図ります。

具体的な取り組み

公営住宅等長寿命化計画の策定

市では，市営住宅の的確な整備と管理を図るため，「函館市公営住宅等ストック総合活用計画」に基づき，建替事業や改善事業を進めていますが，昭和40年代以降に供給された耐火構造の住宅については耐用年限の2分の1を経過し始め，これから大量の住宅ストックが更新時期を迎えることとなることから，計画的な修繕，改善または建て替えを進めるため，当該計画の見直しが必要となっています。

この見直しについては，社会状況の変化等を踏まえ，改めて，建て替えや改善，維持保全など団地ごとの活用手法を選定したうえ，コスト削減と長期的な維持管理を実現するため，予防保全的な観点から事業計画を定める「函館市公営住宅等長寿命化計画」として策定することとします。

民間賃貸住宅の公営住宅的活用の検討

住宅困窮者に対する公営住宅の供給に際しては，社会経済情勢の変化を見据えながら適切な戸数を確保する必要がありますが，こうした必要性への迅速かつ臨機応変な対応が求められた場合，市の直接建設による新規供給および維持管理は，公営住宅ストックの効率的な確保の観点から，有効な手法とはならない場合も想定されます。

このため，今後の市営住宅の供給については，直接建設による市営住宅を補完するものとして，既存の民間賃貸住宅への入居を家賃減額補助により支援するなど，新たな供給手法の制度化を検討し，効率的かつ適切な供給を図ります。

市営住宅の適正な管理の推進

住宅セーフティネットの中核となる市営住宅に入居する機会を公平に享受できるよう，既存入居者のうち，高額所得者への対応の強化や収入超過者に対する民間賃貸住宅等への住み替え誘導のほか，住宅困窮度に応じた優先入居制度や優遇措置の充実の検討など，市営住宅の適正な管理の推進を図ります。

市営住宅を補完する道営住宅の供給促進

平成21年3月から旧東川小学校跡地において整備が進められている「道営であえ～る大森浜団地」は、ユニバーサルデザイン住宅であるほか、一部を子育て世帯向け住戸として整備し、あわせて整備される集会場においては、子育て支援策として「つどいの広場事業」が市によって行われており、地域の多世代交流の場としても期待されています。

この取り組みは、住宅施策と福祉施策との連携により、地域福祉の推進とあわせた地域の活性化が大いに期待されるものであることから、市ではその効果的な活用を進めるなど、市営住宅を補完する道営住宅の更新や供給促進について、北海道との連携を深めながら調整を行っていきます。

基本目標3 地域特性を生かした居住環境づくり

(1) 街なか居住の推進

中心市街地をはじめとする既成市街地では、少子高齢化や郊外部への人口移動などにより、空き家・空き地が増加し、空洞化が進行しており、地区の活力の衰退だけでなく、防災や防犯面でも対策が求められています。

このため、都市基盤の既存ストックを有効活用し、地域の活性化や再生につながるよう、商業・業務機能、医療・福祉機能などの都市機能の集積とあわせた街なか居住の推進を図ります。

具体的な取り組み

空き家・空き地の情報提供と活用支援

市では、これまでもホームページ等を通じて、西部地区などの空き家・空き地の情報提供や、老朽ストック・狭小宅地の活用方法に関する提案などを行っていますが、街なか居住のさらなる推進に向けて、より有効で効果的なPR等を進め、空き家・空き地のストック活用の促進を図ります。

(仮称)ヤングファミリー向け家賃補助制度の創設

市では、平成10年に「西部地区ヤングカップル住まいりんぐ支援補助制度」を創設し、人口の減少や高齢化の進行が著しい西部地区への若年層の定住化を図ってききましたが、より効果的な事業となるよう、子育て世帯への支援期間の延長等について検討・見直しを行い、それらを盛り込んだ「(仮称)ヤングファミリー向け家賃補助制度」を導入し、新制度への移行および普及促進を図ります。

(2) 多自然居住の促進

東部地区は、津軽海峡と太平洋に面し、海岸線に沿って延びる国道278号や道道沿いに集落が形成され、森林と水産資源に恵まれた自然豊かな地域ですが、若年層を中心とする人口の流出、高齢化の急速な進行、地域社会や産業を支える担い手不足などの課題を抱え、集落の維持が懸念される地域も出てきています。

一方、近年の健康志向や自然・ふるさと回帰志向、食の安全問題などを背景に、自然や人とのふれあいを求め、自然環境と調和したゆとりある住まい方へのニーズが高まりつつあります。

このため、自然と調和・共生し都市部と交流することにより、ゆとりのあるライフスタイルを実現させながら、集落の活性化も期待される「多自然居住」の促進に向けた取り組みを進めます。

具体的な取り組み

空き家を活用した体験入居などのシステム検討

東部地区の持ち家率は9割を超えていますが、高齢化の進行と若年層や家業の担い手の流出などにより、住み継ぐ者がいない空き家が増えつつあります。

このため、これら空き家を有効に活用した体験入居などのシステムについて検討します。

(3) 都市景観に配慮した住宅市街地の形成

住宅地は、生活に最も密着した都市空間であり、市街地形成の基本となるものであることから、それ自体、快適で魅力的なものであることが望まれます。

このため、住宅地の形成にあたっては、各地区の特性を生かしながら、周辺環境との調和や、建物相互の調和に努め、良好な町並みの保全・創出を図ります。

具体的な取り組み

函館市都市景観条例等に基づく町並み誘導

市では、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、自然と歴史にはぐくまれた函館らしい都市景観をまもり、そだて、つくり、個性豊かで快適な都市を創出することなどを目的として、昭和63年に「函館市西部地区歴史的景観条例」を制定し、平成7年には全市域を対象とした「函館市都市景観条例」へと移行、平成20年には「景観法（平成16年法律第110号）」に基づく条例へと改正したほか、平成3年に函館山山麓地域において都市計画の地域地区制度の一つである「高度地区」を定めるとともに「函館市函館山山麓地域における建築物の高さに係る指導要綱」に基づく「保全区域」を指定しました。

さらに、平成24年12月には、より積極的な景観誘導を進めるため、新たに事前協議制度や景観法に基づく変更命令の規定などを定めた改正条例を施行しており、今後とも、この条例および都市計画などの適切な運用等による良好な町並み形成への誘導を図っていきます。

景観形成住宅等建築奨励金制度の利用促進

市では、都市景観形成地域内において、歴史的景観の継承・形成に資するとともに、定住人口等を確保するため、公道に面する場所で函館らしい歴史的な景観に配慮した建物の新築または購入する場合に、奨励金を支給する「函館市都市景観形成地域の景観形成住宅等建築奨励金制度」を実施しています。

今後とも、函館らしい歴史的な建築様式を取り入れた建物による町並み形成をより一層図り、市民共有の社会的財産である町並みと調和した居住環境を形成する手法の一つとして、この制度の周知および利用促進を図ります。

第4章 住宅施策の展開に向けた体制の強化

1 住宅関連情報の一元的提供

市と財団法人函館市住宅都市施設公社との間で、高齢者や障がい者、子育て世帯向けの住まいの情報や各種支援制度など、あらゆる住宅関連情報を集約し、一元的に管理・提供できるシステムを構築することにより、住まいに関するワンストップサービスを展開していきます。

また、居住希望者がニーズに応じた住宅や住宅地の情報を容易かつ的確に得られるよう、市のホームページにおける住宅関連情報の提供に関する機能の強化・充実を図ります。

2 エリアマネジメント組織設立の検討

近年、安全で快適な地域環境を求める住民意識の高まりから、地域の美化、防犯、商店街の活性化、ボランティアに関する活動など、地域で暮らしている方や働いている方々が主体となり、それぞれの地域が抱える課題に取り組む「エリアマネジメント」と呼ばれる活動が全国で増えています。

これらの活動を通じて住民、事業主、地権者間に良好なコミュニティが形成され、これが地域活力の維持や回復、さらには増進に繋がっている例も見受けられます。

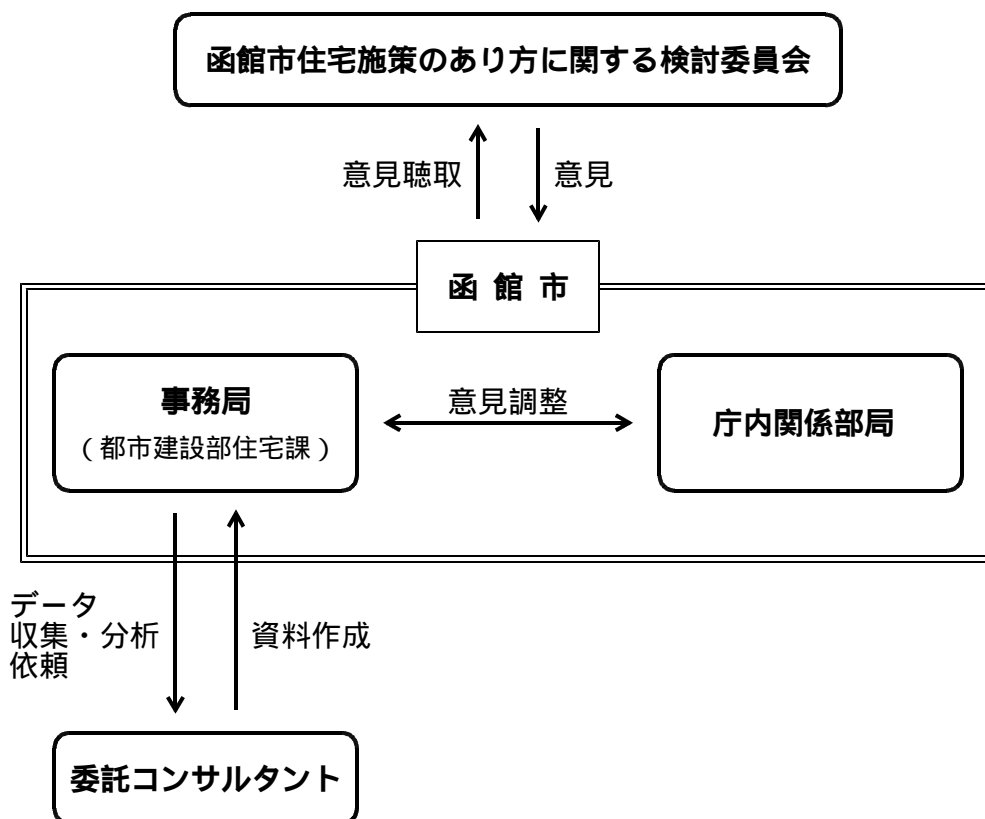
本市では、中心市街地をはじめとする既成市街地における空き家の増加や空洞化、地区人口の高齢化などが課題となっていますが、住民、事業主、地権者等が主体となって空き家と利用希望者とのマッチングやコーディネートを行うなど、このエリアマネジメントという手法がこれら課題の解決策の一つとして有効であると考えられることから、まちづくり施策や福祉施策、商業施策等と連携しながら、このマネジメント組織の設立を検討していきます。

参 考 資 料

- 1 策定体制
- 2 策定経過
- 3 用語解説

1 策定体制

(1) 策定体制



庁内関係部局

企画部 総務部 財務部 市民部 保健福祉部 子ども未来部 経済部
 観光コンベンション部 農林水産部 土木部 港湾空港部
 教育委員会生涯学習部 環境部 保健所 企業局 消防本部
 都市建設部（街づくり推進課，都市計画課，都市デザイン課，都市整備課，建築行政課）

(2) 函館市住宅施策のあり方に関する検討委員会について

設置要綱

函館市住宅施策のあり方に関する検討委員会設置要綱	
(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、委員7人以内をもって組織する。
2	委員は、次の各号に掲げる者の区分に応じ、当該各号に掲げる人数とする。
(1)	学識経験者 3名
(2)	民生児童委員連合会関係者 1名
(3)	町会連合会関係者 1名
(4)	不動産関係者 1名
(5)	建築関係者 1名
(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。
(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。

委員名簿

分野	氏名	役職	備考
学識経験者	小林 英嗣	北海道大学大学院教授	委員長
	岩田 州夫	公立はこだて未来大学教授	
	南部 美砂子	公立はこだて未来大学講師	
民生児童委員連合会関係者	松谷 博子	第5方面民生委員・児童委員協議会会長	
町会連合会関係者	敦賀 敬之	函館市町会連合会会長	
不動産関係者	安達 智紀	(社)北海道宅地建物取引業協会函館支部長	
建築関係者	山内 一男	(社)北海道建築士会函館支部長	職務代理者

敬称略 / 役職は平成19年4月10日当時の役職

2 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

開催日： 1 平成19年12月17日
 2 平成20年2月19日
 3 平成20年9月2日

検討事項（概略）

- ・ 市民アンケート調査結果について
- ・ これからの住宅施策の視点について
- ・ 「函館市住宅マスタープラン（案）改正概要」について

(2) 市民アンケート

実施時期：平成19年6月
 調査対象：函館市全域 1,550世帯
 回収調査票：476票（回収率 約31%）

(3) 庁内関係部局との意見調整等

意見聴取：平成22年10月21日～11月10日

(4) パブリックコメント

募集期間：平成25年1月7日～2月6日
 意見提出： 名， 件

3 用語解説

あ行

エリアマネジメント

【P43】

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民、事業主、地権者等による自主的な取り組み。

か行

環境共生型住宅

【P21】

建設、居住、改修、建替えのライフサイクルに渡って環境負荷が少なく、かつ、快適な暮らしを実現する住宅。エコハウス。

居住環境

【P3・10・11・13・14・19・20・22・25・26・27・34・37・39】

住まいの快適さ等に影響を及ぼす周囲の状況。敷地の安全性、住宅地の景観、良好なコミュニティの形成など。

高齢者等対応設備

【P8】

手すりの設置、段差のない室内、車椅子での通行可能な廊下幅、またぎやすい高さの浴槽、道路から玄関まで車椅子で通行可能といった高齢者等のための設備・構造。

コミュニティ

【P20・43】

地域社会、共同体の意味。地域コミュニティとは、日常生活のふれあいや共同活動を通じて、共同体意識を持って生活を営む一定の地域およびその人々の集団。

コンパクトなまちづくり

【P18・22】

都市経営コストの抑制のため市街地規模の維持と既存ストックの活用を図るほか、主要な公共公益施設や商業・業務機能、生活利便施設をそれぞれ一定の範囲に集約するとともに、それらの周辺に居住機能を集積することによって、徒歩や公共交通によって円滑に日常生活を送ることが将来にわたり可能となるまちづくり。

さ行

サービス付き高齢者向け住宅

【P19・27・32】

状況把握サービス、生活相談サービスの提供を行う高齢者向け住宅として、都道府県・政令市・中核市の登録を受けた賃貸住宅。

資源循環型社会

【P21・26・29】

資源の損失がないことを理想状態として、一連の経済活動が終わる状態から次の活用資源の生成を促進することにより、天然資源の消費を抑制し、環境への負荷をできる限り低減しようとする社会システム。

シックハウス 【P21】

住宅の高気密化や化学物質を放出する建材・内装材の使用等により，新築・改築後の住宅等において，化学物質の空気汚染等によって居住者の様々な体調不良を引き起こす建物のこと。

住環境 【P17・20・21・25】

住宅の性能など住宅単体から享受する環境から，住宅を取り巻く道路・公園，学校・福祉施設など各種生活基盤を含み，地区・都市環境等までの幅広い環境を指す。

住宅困窮者 【P26】

住宅市場において，自力では適切な住宅の確保が困難な低額所得者，被災者，高齢者，障がい者，子供を育成する家庭，ドメスティックバイオレンス被害者など，特に配慮を要する者。

住宅ストック 【P17・21・25・26・32・35】

現存する住宅。

住宅セーフティネット 【P20・26・27・35】

住宅市場において，自力では適切な住宅の確保が困難な者に対して，公営住宅の提供をはじめとした適切な住宅を確保できるようにするための支援網。

新耐震基準 【P8・21】

1981年（昭和56年）の「建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）」の改正により規定された，現行の耐震基準。新耐震基準の建築物は，震度6強程度の地震でも倒壊しない耐震性能を有する。

成熟社会 【P25】

量的な拡大と充足を追求してきた大量消費社会のかわりに，成長によって得た豊かさを維持しつつ，精神的な豊かさや生活の質の向上を図る平和で自由な社会。

た行

耐震改修 【P27・28・29】

耐震診断の結果に基づき，建築物の耐震性を向上させるため，柱，梁などを補強したり，新たな耐震壁を設けること。

耐震診断 【P27・28】

新耐震基準の施行以前（1981年（昭和56年）以前）に建築された建物について，地震に対する安全性を構造力学上，現行の耐震基準が求める耐震性能を有しているかを診断すること。

多自然居住

【P17・26・27・38】

自然環境豊かな農山漁村などで、自然に親しみ、自然に学ぶなど、その地域社会への貢献も図りながら自然と共生する居住スタイル。

長期優良住宅

【P27・31】

構造、設備等が、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）」に規定する長期使用構造等である住宅。

つどいの広場

【P36】

子育て中の親が気軽に集い、育児の情報交換をしながら交流する場。

DV（ドメスティックバイオレンス）

【P26・35】

同居関係にある配偶者や内縁関係などの家族から受ける身体的、精神的な苦痛を与える暴力的行為。

は行

バリアフリー

【P10・16・19・26・27・29・31・32】

高齢者や障がいのある人などが社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去すること。物理的、社会的、制度的、心理的な障壁、情報面での障壁などすべての障壁を除去する考え方。バリアフリー住宅とは、出入り口や廊下の幅の確保、出入り口の段差の解消、手すりの設置などの設備・仕様を導入し、高齢者等が安全に生活できるよう配慮した住まい。

北方型住宅

【P27・30・31】

北海道が定める「北方型住宅基準」を満たして建設された住宅のうち、北方型住宅サポートシステムにより、その住宅の設計、施工、完了に関する情報の共有が建築主と住宅施工業者により行われていると認められ、北方型住宅として登録・保管されたもの。

ま行

街なか居住

【P16・17・22・26・27・37】

商業・業務機能や医療・福祉機能などの都市機能がまとまっている、中心市街地をはじめとする市街地に住むことにより、これら生活・交通等の利便を積極的に享受しようとする居住スタイル。

や行

ユニバーサルデザイン

【P21・30・36】

年齢，性別，身体，国籍など，人々が持つさまざまな特性や違いにかかわらず，利用することができるよう，すべての人に配慮した施設，製品，情報等をデザインする考え方。

ら行

ライフスタイル

【P20・21・26・38】

行動様式や価値観，暮らしぶり，習慣などを含む生活様式。

ライフステージ

【P20・21・26・34】

人間の一生において，節目となる出来事（入学，卒業，就職，結婚，出産，子育て，退職等）によって区分される生活環境の段階。

リバースモーゲージ

【P16】

高齢者等が持ち家を担保に，自治体や金融機関から住み替え資金や年金形式等で生活資金の融資を受け，契約者の死亡時に担保となっていた不動産を売却して借入金を返済する仕組み。

函館市住宅マスタープラン

平成 年 月

発行 函館市都市建設部住宅課

〒040-8666 北海道函館市東雲町4番13号 TEL(0138)21-3385 FAX(0138)27-2340

URL <http://www.city.hakodate.hokkaido.jp/toshiken/juutaku/>

E-mail juutaku@city.hakodate.hokkaido.jp
