

函館市公営住宅等長寿命化計画（案）概要

1 長寿命化計画の目的および基本方針

公営住宅等の安全で快適な住まいを長期的に渡って確保するため、予防保全的な観点から修繕や改善計画を定めることにより、更新コストの削減を目指すことを目的とし、耐久性向上等を図る改善を実施し、修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの削減を図る。

【計画期間：平成 25 年度～平成 34 年度（10 年間）】

2 公営住宅等ストックの状況

○公営住宅等の概要

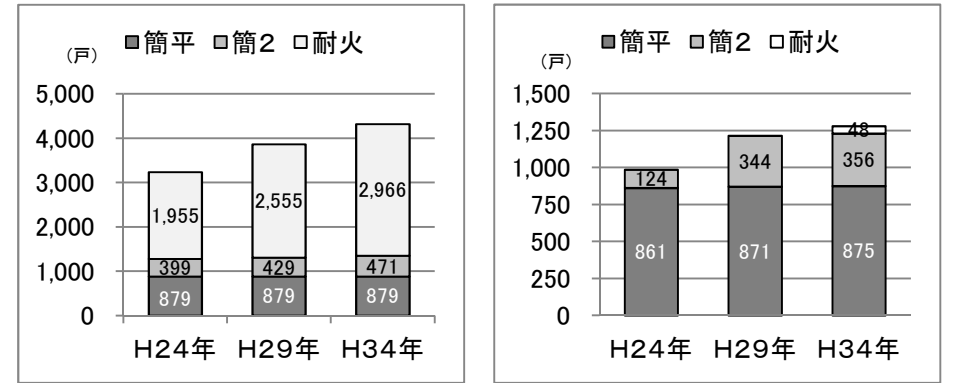
本市の公営住宅等の供給戸数は、平成 24 年 3 月 31 日現在で 104 団地 8,055 戸供給されており、その内訳は、市営住宅が 77 団地 6,195 戸、特定公共賃貸住宅が 4 団地 70 戸、道営住宅が 23 団地 1,790 戸となっている。

■公営住宅等の地区別供給戸数 (単位：戸)

区分	公営住宅等					特定公共賃貸住宅	道営住宅	計
	市営住宅	借上住宅	改良住宅	単身老人住宅	計			
函館市	5,088	333	758	16	6,195	70	1,790	8,055
旧市域	4,562	333	758	16	5,669	62	1,790	7,521
西部地区	76	333	104	-	513	62	499	1,074
中央部地区	522	-	431	-	953	-	702	1,655
東中部地区	3,374	-	175	16	3,565	-	539	4,104
北東部地区	436	-	-	-	436	-	50	486
北部地区	154	-	48	-	202	-	-	202
東部地区	526	0	0	0	526	8	0	534
戸井地区	145	-	-	-	145	4	-	149
恵山地区	182	-	-	-	182	-	-	182
榎法華地区	33	-	-	-	33	-	-	33
南茅部地区	166	-	-	-	166	4	-	170

また、市営住宅および特定公共賃貸住宅の管理戸数 6,265 戸のうち既に 985 戸（約 16%）が耐用年限を超過しており、これらを含む 3,233 戸（約 52%）が耐用年限の 2 分の 1 を超過している。このことから、効率的な改善および更新を行う必要がある。

■耐用年限の 1/2 を超過する戸数の推移 ■耐用年限を超過する戸数の推移



※耐用年限：簡平（簡易耐火構造平屋建て）30 年、簡2（簡易耐火構造2階建て）45 年、耐火（耐火構造）70 年

○市営・道営住宅の目標戸数

平成 34 年の需要量を算出するため、将来人口を 24 万 1,000 人、世帯数を 12 万 5,000 世帯と設定する。また、住宅・土地統計調査により世帯の年収階級や住宅の所有関係における統計値を基に推計することとし、需要量を次の表に示す。

■市営・道営住宅需要量の推計

項目\年次	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成29年	平成34年
人口 (人)	312,270	305,627	293,069	303,346	258,579	241,000
世帯数 (世帯)	109,710	115,320	112,180	122,020	126,600	125,000
持ち家数 (世帯)	55,230	60,370	60,830	67,980	69,630	68,750
持ち家比率 (%)	50.3%	52.3%	54.2%	55.7%	55.0%	55.0%
借家数 (世帯)	54,430	53,530	49,730	52,210	53,172	52,500
借家比率 (%)	49.6%	46.4%	44.3%	42.8%	42.0%	42.0%
市営・道営住宅対象世帯数 (世帯)	35,360	35,910	34,080	33,240	33,498	33,075
市営・道営住宅対象世帯比率 (%)	65.0%	67.1%	68.5%	63.7%	63.0%	63.0%
市営・道営住宅居住世帯数 (世帯)	5,800	6,660	6,670	7,140	-	-
市営・道営住宅分担率 (%)	16.4%	18.5%	19.6%	21.5%	21.0%	21.0%
市営・道営住宅需要量 (戸)	-	-	-	-	7,035	6,946

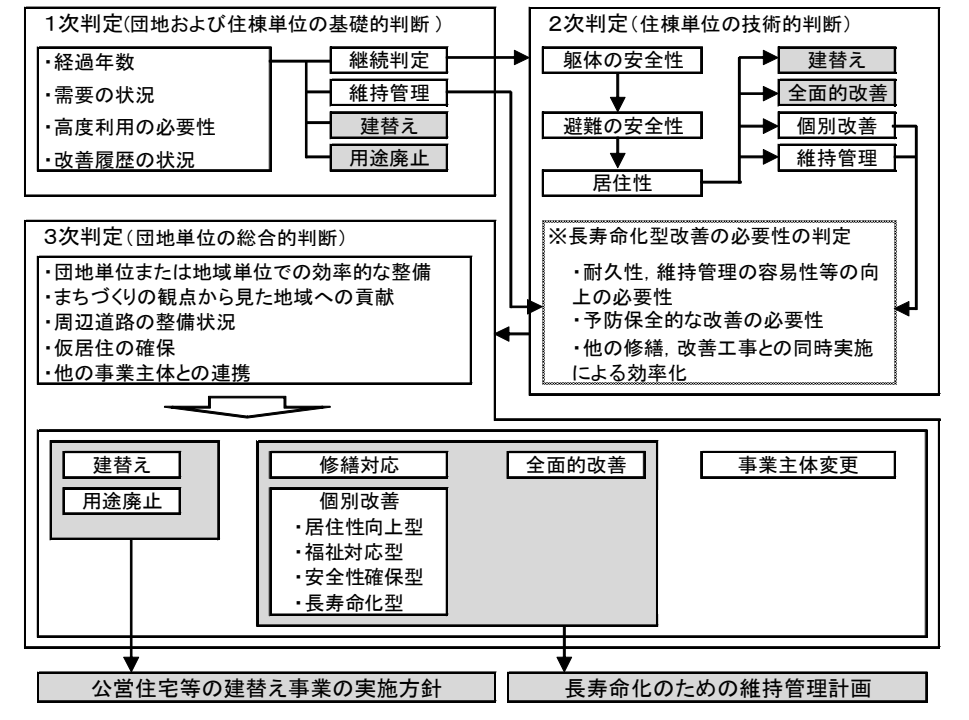
【資料：国勢調査、住宅・土地統計調査、国立社会保障・人口問題研究所】
 ※人口：平成 5 年～20 年までは、国勢調査の人口を住宅土地統計の調査年で案分
 平成 29 年および平成 34 年は、国立社会保障・人口問題研究所の推計値
 市営・道営住宅対象世帯数：借家に居住する市営・道営住宅へ入居可能な収入階層世帯
 平成 29 年以降は、平成 20 年の比率で推移すると設定
 市営・道営住宅分担率：平成 5 年～20 年は、市営・道営住宅居住世帯/市営・道営住宅対象世帯数
 平成 29 年以降については、平成 20 年の分担率で推移すると設定
 市営・道営住宅需要量：市営・道営住宅対象世帯数×市営・道営住宅分担率

平成 34 年までの市営・道営住宅の供給目標は、6,940 戸として設定する。内訳については、市営住宅は、現在管理戸数 6,195 戸から簡平および簡 2 の住宅を順次用途廃止し 5,150 戸とする。また、道営住宅は、現在管理戸数の 1,790 戸とする。

3 長寿命化を図るべき公営住宅等

公営住宅等の活用手法の選定については、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局平成 21 年 3 月）」の選定フローに従って行う。

■手法選定フロー



4 公営住宅等における建替え事業の実施方針

市営住宅の建替えについては、市営住宅の目標戸数 5,150 戸を確保するため、既存ストックの修繕および改善事業により、適正な維持管理に努め、耐用年限を超過するものについては、維持管理費の増大が見込まれることから、計画的に建替えを進める。

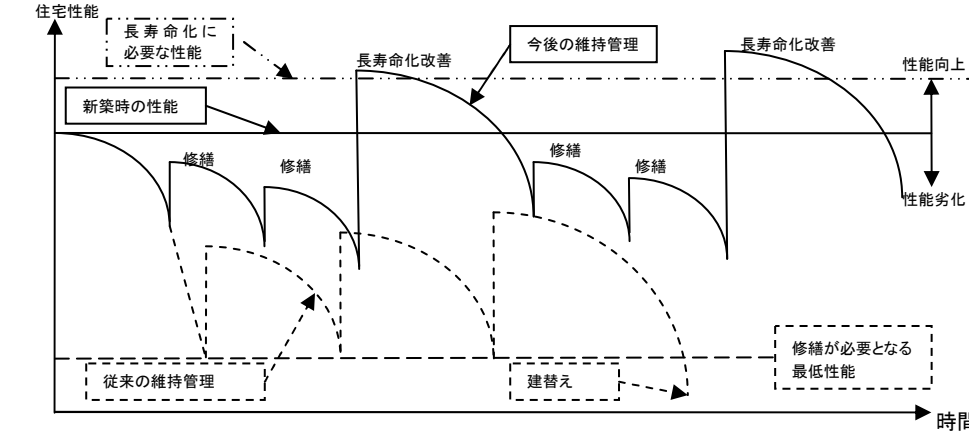
5 長寿命化のための維持管理計画

活用手法の選定において、修繕対応と判断されたものについては、標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、ライフサイクルコストの削減につなげ、長期的に活用できるよう維持管理を行う。また、個別改善事業の実施に当たっては、効率的な事業推進の観点から、各個別改善事業を同時に実施する。

6 長寿命化のための維持管理による効果

「5 長寿命化のための維持管理計画」の実施により、市営住宅等の長寿命化が図られ、ライフサイクルコストの削減が期待できる。

■長寿命化のための維持管理イメージ



また、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」のライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）の考えに基づき、LCC の削減効果を算出する。LCC の算出は、長寿命化型改善事業を行う住棟を対象に行い、この改善事業を実施する場合と実施しない場合、それぞれの場合について建設時点から次の建替えまでに要するコストを比較する。

■LCC 比較イメージ

- ・1 棟の LCC 改善効果 = LCC(計画前) - LCC(計画後)
- ・LCC(計画前) = (修繕費 + 建替え費) / 建替えまでの使用年数
- ・LCC(計画後) = (修繕費 + 改善費 + 建替え費) / 建替えまでの使用年数

