
第 1 章 長寿命化計画の目的および基本方針

第1章 長寿命化計画の目的および基本方針

1-1 長寿命化計画の目的

(1) 背景

本市においては、985戸の市営住宅が耐用年数を超過しているほか、昭和40年代以降に大量に供給した耐火構造の市営住宅が耐用年限の2分の1を超過している。このため、今後、建替えや改善を必要とする市営住宅が急速に増加し、数多くのストックが更新時期を迎えることから、早期の建替えや、計画的な修繕、改善により公営住宅等（公営住宅、改良住宅、単身老人住宅、特定公共賃貸住宅および集会所等の共同施設。以下「公営住宅等」という。）の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に繋がるよう、効率的で効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められている。

(2) 目的

本計画は、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、敷地条件、住戸や住棟の整備状況、建設からの経過年数や経年劣化状況等に応じて、修繕、改善、建替えなどの公営住宅等の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現するとともに、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する。

1-2 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態の把握および日常的な維持管理の方針

公営住宅等ストックの維持管理においては、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐため、日常的な保守点検や建築基準法第12条第2項および第4項の規定による定期点検（以下「定期点検」という。）の実施を行うとともに、公営住宅等の修繕履歴を住棟単位で整備し、修繕や改善の実施を効率的に行う。

(2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針

対症療法型の維持管理から予防保全的な維持管理および耐久性の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縮減を図る。

1-3 長寿命化計画の対象住宅

長寿命化計画の対象住宅は、以下の市営住宅等とする。

○市営住宅

- ・公営住宅（借上住宅を含む。）
- ・改良住宅（モデル住宅を含む。）
- ・単身老人住宅

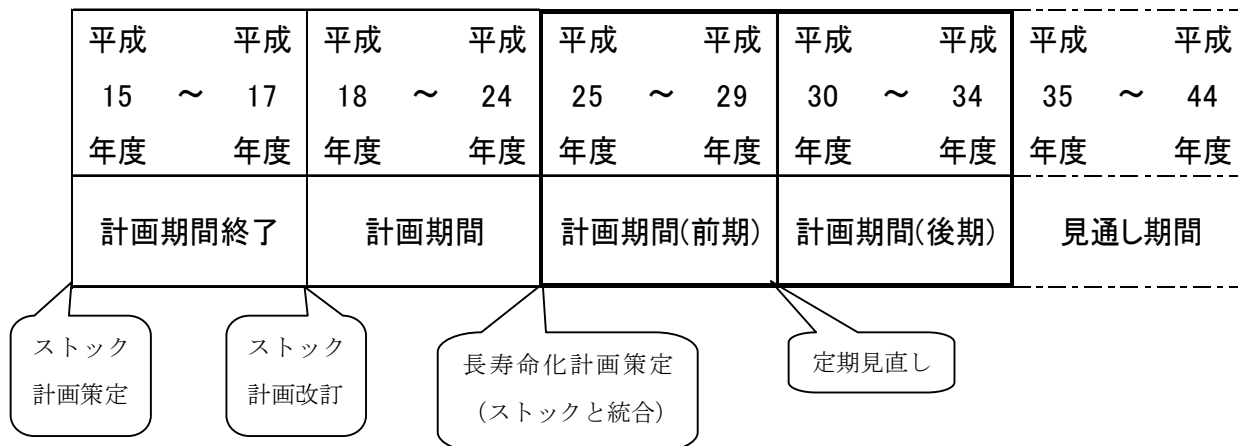
○特定公共賃貸住宅

1-4 計画期間

計画期間は、平成25年度から平成34年度の10年間とする。

平成18年に改訂した「函館市公営住宅等ストック総合活用計画」の定期見直しに併せ、本計画と統合し、長期的な視点から公営住宅等の総合的なストックの有効活用を図るため、概ね20年後の平成44年までの活用を見据えながら、事業の進捗状況や社会情勢等の変化に応じ、概ね5年ごとに、定期的な見直しを行うこととする。

■図1 計画期間イメージ



1-5 地区の区分

本計画では、函館市の区域を次の地区に区分する。

■表1-5 地区の区分

| 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, 鱒川町, 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 |
| | 楳法華地区 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, 臼尻町, 豊崎町, 大船町, 双見町, 岩戸町 |