

函館市住宅マスタープラン (函館市住生活基本計画) (案)

令和5(2023)年●月

函 館 市

目 次

第1章 計画の目的と位置づけ	1
1 計画の目的	2
2 計画の位置づけ	3
3 計画の期間	3
4 計画の対象	3
5 上位関連計画	4
第2章 住宅事情等と課題	11
1 住生活を取り巻く現況と課題	12
第3章 基本目標	29
1 住宅施策の基本目標	30
第4章 住宅施策の展開	31
1 施策体系	32
2 施策の方向性	33
第5章 計画の実現に向けて	39
1 役割と連携	40
2 成果指標	41
3 計画の進行管理	42
資料編	43
1 策定経過	44
2 主な現在の取組	46
3 市民アンケート	54
4 事業者ヒアリング	57

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、平成8(1996)年に、それまでの公共住宅の供給を主体とした住宅行政から、民間の住宅市場を含めて、都市計画、福祉や産業などの広範な行政分野と市民・企業が連携した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、さまざまな施策に取り組んできました。

その後、住まいを取り巻く社会状況の変化により、平成23(2011)年に新たな都市計画マスタープランが策定され、函館市の新たなまちづくりの方向性が示されました。このような状況の変化に対応するとともに、函館市の特性を生かしながら、市民・企業・団体・行政の協働のもと、安心・安全、かつ、地域にふさわしい居住環境の形成を図るため、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住宅マスタープランを策定しました。

一方、国では、住生活基本計画(全国計画)を平成18(2006)年に閣議決定した後、幾度かの改定を経て、直近では令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までを計画期間とする新たな住生活基本計画を策定しています。この計画では、住宅政策の方向性として、3つの視点とそれに紐づく8つの目標が示されました。

また、北海道においても、この策定を受けて、令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までを計画期間とする北海道住生活基本計画を策定しています。この計画では、『すべての人が「安心」「生きがい」「住み続けたい」を感じられる住生活』が理想像とされています。

函館市の住生活・住環境を取り巻く情勢は、人口減少の更なる進行や、地球温暖化、多発する自然災害、空家の増加、住まいに対するニーズの多様化など、変化を続けています。

これらの変化に対応し、市民が安心して安全に暮らせる住生活の実現と魅力的な住環境の向上を目指すため、函館市の住宅施策の基本計画として新たな住宅施策の方向性を示すことを目的に、令和5(2023)年度を始期とする新たな函館市住宅マスタープラン(函館市住生活基本計画)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」（以下、「基本構想」という。）を上位計画とする函館市の住宅施策に関する基本計画であり、住生活基本法第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施策を策定し、実施するにあたっての方向性を示すものです。

また、国の「住生活基本計画（全国計画）」や「北海道住生活基本計画」との整合を図りつつ、函館市における都市計画マスタープランや空家等対策計画をはじめとした関連計画と連携・整合を図っていきます。

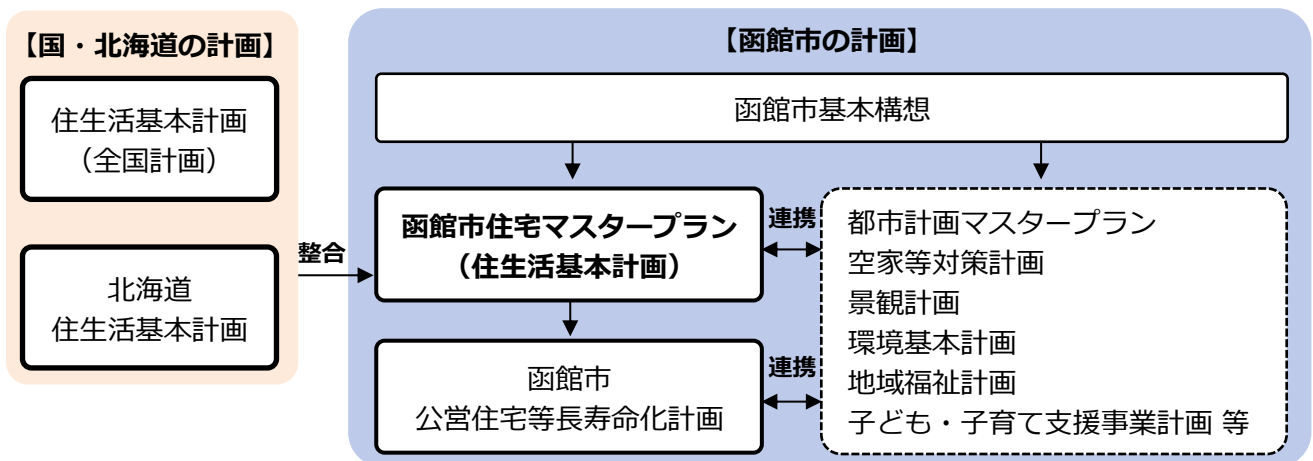


図 1-1 計画の位置づけ

3 計画の期間

計画期間は、令和5(2023)年度から令和14(2032)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。

4 計画の対象

この計画は、右図に示す函館市全域を対象とします。



図 1-2 計画の対象範囲

5 上位関連計画

国や北海道、函館市の住生活に関わる上位計画のほか、関連する法制度の近年の動向を整理しました。

なお、函館市の上位関連計画については、目標や方針など、計画の基本的な考え方に該当する部分を抜粋して整理します。

5-1 国の動向

(1) 住生活基本計画

計画期間	令和3(2021)年度～令和12(2030)年度
住生活をめぐる現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯数の減少、高齢者世帯数の増加、生活保護世帯・住宅扶助世帯数も増加傾向 ・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言 ・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅が多くを占めている ・居住目的のない空き家の増加と周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家の増加 ・新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心の高まり ・地方、郊外での居住、二地域居住が本格化 ・5GやDX*の進展による遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等の急速な進展 ・自然災害の頻発・激甚化、防災・減災に向けた総合的な取組が進む
3つの視点と8つの目標	<p>1 「社会環境の変化」の視点</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>2 「居住者・コミュニティ」の視点</p> <p>目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>3 「住宅ストック・産業」の視点</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>

※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) 主な関連法制

ア 建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）の改正 （平成25(2013)年11月施行）

建築物の地震に対する安全性の向上を一層促進するため、不特定多数の者が利用する大規模建築物等に対する耐震診断の義務付け、耐震診断・改修の努力義務対象建築物の範囲を拡大するといった改正が行われた。

イ 空家等対策の推進に関する特別措置法の制定 （平成27(2015)年2月一部施行，同年5月完全施行）

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを背景に、国による基本指針や市町村による計画の策定等、空家等についての情報収集、空家等およびその跡地の活用、特定空家等に対する措置、地方自治体への財政上の措置および税制上の措置等を定めている。

ウ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の改正（平成29(2017)年10月施行）

民間の空き家・空き室を活用し、住宅確保要配慮者（高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者）の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設するなど、住宅セーフティネット機能の強化を図る改正が行われた。

エ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の改正（令和元(2019)年11月一部施行，令和3(2021)年4月完全施行）

地球温暖化対策に係る「パリ協定」の目標達成に向けて、住宅・建築物の省エネ性能の一層の向上を図るため、マンション等に対する省エネ基準に適合しない計画への監督体制の強化のほか、戸建て住宅等における設計者（建築士）から建築主への説明の義務付けといった改正が行われた。

オ マンションの建替等の円滑化に関する法律の改正（令和3(2021)年12月施行）

今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みから、維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化を図るため、除却の必要性に係る認定対象の拡充、団地における敷地分割制度の創設に関する改正が行われた。

カ マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正（令和4(2022)年4月施行）

今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みから、維持管理の適正化に向けた取組の強化を図るため、マンション管理適正化推進計画制度、管理計画認定制度、管理適正化のための指導・助言等に関する改正が行われた。

5 - 2 北海道の動向

(1) 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
住生活を 取り巻く現状 と課題	<p>1 新たな社会経済情勢等の変化 (1)災害の頻発・激甚化 (2)気候変動問題を踏まえた脱炭素化 (3)新型コロナウイルス感染症による影響</p> <p>2 「居住者」からの視点 (1)世帯・人口の減少，少子高齢化 (2)共働き世帯の増加，高齢単身世帯の増加 (3)外国人世帯の増加，地方暮らしの関心の高まり</p> <p>3 「まちづくり」からの視点 (1)人口の低密度化・地域偏在 (2)過疎集落の増加・地域の高齢化</p> <p>4 「住宅ストック・事業者」からの視点 (1)住宅ストックの充足・余剰・老朽化 (2)狭小な民営借家，共同住宅ストックの割合増 (3)厳寒・豪雪気候等の地域特性 (4)空き家，空き家予備軍の増加 (5)技術者・建設業従事者の減少，不動産事業所の偏在</p>
3つの視点と 9つの目標	<p>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 目標2 子育てしやすく，住み続けられる暮らしの実現 目標3 多様でいきいきと暮らせる住生活の実現</p> <p>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 目標5 持続可能でにぎわいのある住環境の形成 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</p> <p>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 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</p>

(6) 函館市地域公共交通網形成計画（平成27(2015)年11月策定）

基本理念	まちづくり，観光振興と一体となった将来にわたって持続可能な公共交通網の構築
基本的な方針	1 まちづくりや観光振興との一体性の確保 2 地域特性に応じた効率的で利便性の高い公共交通網の形成 3 地域全体を見渡した総合的な公共交通網の形成 4 市民の協力を含む関係者の連携

(7) 函館市地域防災計画（昭和38(1963)年12月策定，令和元(2019)年12月改訂）

防災ビジョン	1 市民と行政等が一体となった防災体制の確立 2 都市防災化事業の推進 3 広域応援体制の確立
---------------	---

(8) 函館市公共施設等総合管理計画（平成28(2016)年8月策定，令和5(2023)年1月改訂）

基本方針	1 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。 2 計画的に施設の点検や修繕を実施し，長寿命化を図る。 3 施設の耐震化や安全性の確保を図る。
-------------	--

(9) 函館市公営住宅等長寿命化計画（令和5(2023)年3月策定予定）

計画の基本方針	1 管理適正化に関する基本方針 民間賃貸住宅の需給バランスや家賃等の市場状況を踏まえた市営住宅の適正供給，入居機会の公平性の確保，単身世帯の入居要件の見直しのほか，入居率が低下している団地の募集方法変更や空き住戸の利活用 2 団地の集約・再編に関する基本方針 方針1：入居者の移転先確保への対応 方針2：郊外の大規模団地への対応 方針3：改良団地への対応 方針4：東部地区の団地への対応 3 長寿命化に関する基本方針 定期的な点検と計画的な修繕の実施，管理データベースの整理，耐久性向上に寄与する改善事業の実施，ライフサイクルコストの縮減
----------------	---

(10) 函館市耐震改修促進計画（令和4(2022)年2月策定）

耐震化の目標	令和7年度の耐震化の目標 住宅：耐震化率95%，多数利用建築物：耐震性の不十分な建築物をおおむね解消 要緊急安全確認大規模建築物：耐震化率100%
基本方針	北海道や建築関連事業者などと連携しながら，耐震診断や耐震改修を行いやすい環境の整備に努める

(11) 第2期函館市空家等対策計画（令和3(2021)年4月策定）

達成目標	1 重点対象地区における180棟の特定空家等の解消を図ります。 2 重点対象地区における110棟の空家等の活用（除却した跡地を含む）を促進します。 3 重点対象地区以外の4地区における140棟の特定空家等の解消を図ります。
基本方針	1 特定空家等の発生抑制 2 空家等の有効活用 3 管理不全な空家等の防止・解消 4 適切な空家等対策の実施

(12) 函館市景観計画（平成20(2008)年10月策定，令和3(2021)年3月変更）

方針	1 市全域 (1)函館らしさの保全・強調 (2)函館の都市景観上の特徴の保全・活用 (3)豊かな都市環境の実現 2 西部地区都市景観形成地域における方針 (1)歴史的環境の保全 (2)居住環境の質的向上 (3)魅力ある環境の創出 3 縄文遺跡群都市景観形成地域における方針 (1)地理的・自然的な環境の維持 (2)眺望景観の保全 (3)遺跡と生活環境が調和した景観形成の実現
-----------	--

(13) 函館市西部地区再整備事業基本方針（令和元(2019)年7月策定）

将来像	西部地区ならではの「まちぐらし」の実現 地区の歴史と文化を受け継ぎ，自分の日常をまちで活かしながら，人とのつながりを育み，新しい暮らしを紡ぐ
重点プロジェクト	1 共創のまちぐらし推進プロジェクト (1)まちぐらし事業の検討・実施・検証 (2)まちを学ぶ場の提供 2 既存ストック活性化プロジェクト (1)不動産データベースの構築 (2)民有の低未利用不動産等の流動化促進 (3)公有の低未利用不動産等の利活用 3 町会活性化プロジェクト 新たな人材との協働による町会活性化の推進

(14) 函館市環境基本計画 [第3次計画]（令和2(2020)年3月策定）

めざす環境像	豊かな自然と歴史ある町並み みんなで守り未来へつなぐ 環境にやさしいまち はこだて
基本目標	1 地球環境の保全 2 循環型社会の形成 3 自然との共生社会の実現 4 生活環境の保全 5 総合的な取組の推進

第2章 住宅事情等と課題

1 住生活を取り巻く 現況と課題

※第2章に掲載したグラフの総数と内訳の合計は、四捨五入などの
端数処理を行っているため、必ずしも一致しない場合がある。

1 住生活を取り巻く現況と課題

課題1：人口減少や、変化する住まい方への対応

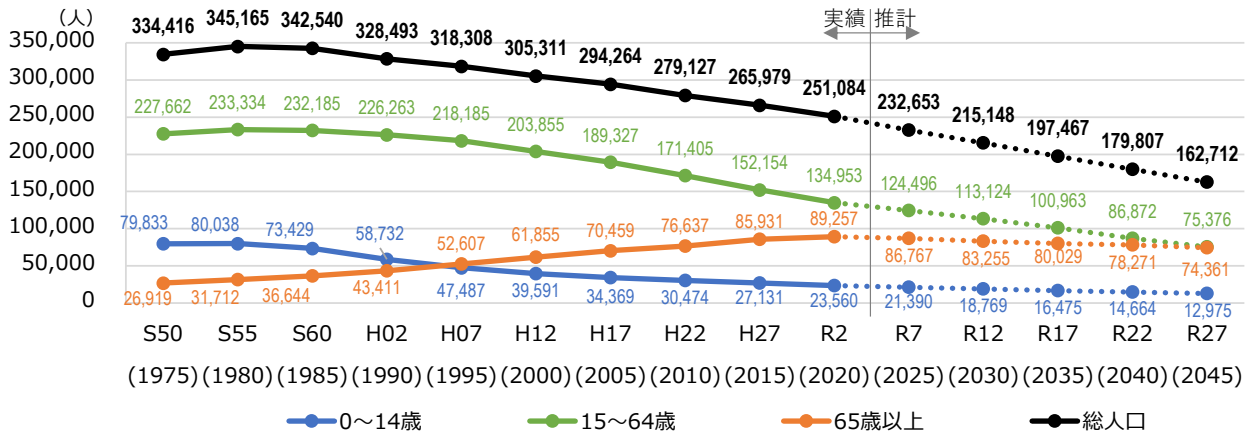
課題1-1：人口が減少しても、持続可能なまちづくりが必要

函館市の人口は、昭和55(1980)年をピークに減少し、令和2(2020)年では251,084人となっており、令和7(2025)年以降も減少が続く見込みです。

年齢3区分別人口は、0～14歳、15～64歳は総人口と同様に昭和55(1980)年をピークに減少しています。なお、65歳以上は昭和50(1975)年より以前から増加を続けていましたが、令和2(2020)年をピークに減少に転じると予測されています。

市街化区域内の人口密度は、平成22(2010)年時点で52人/haとなっており、令和22(2040)年には32人/haまで低下することが予測されています。

このような人口減少は、商業の衰退などに伴う地域経済の縮小および市民生活の利便性、まちの魅力、行政サービスの品質低下が懸念されるため、人口が減少しても活気や賑わいのある、持続可能なまちづくりを進める必要があります。

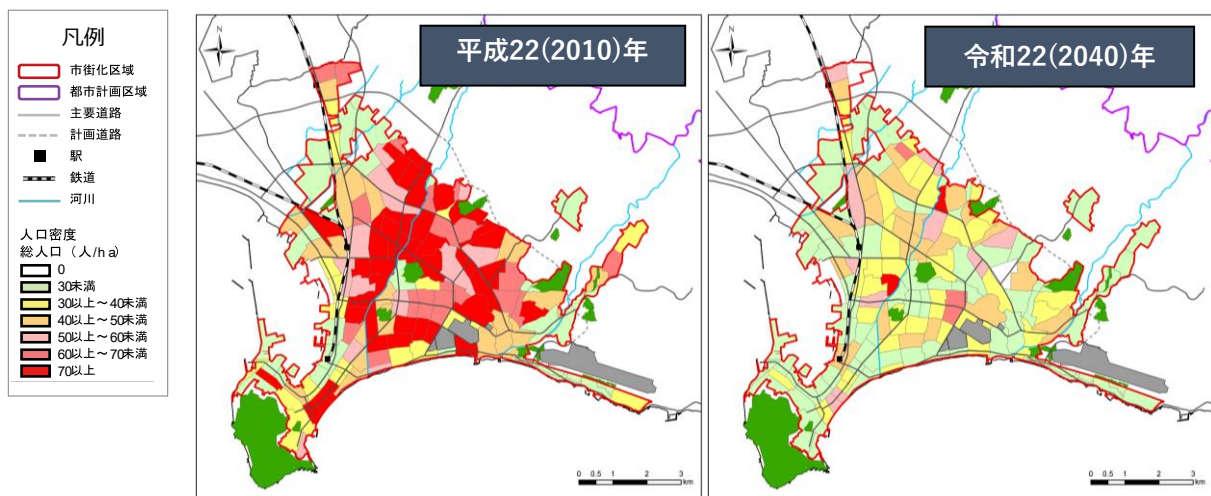


※令和2(2020)年までの総人口は、年齢不詳を含む数を示します。

出典：実績は、国勢調査（昭和50(1975)年～令和2(2020)年）、

推計は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30(2018)年推計）」

図2-1 人口の推移



出典：函館市立地適正化計画

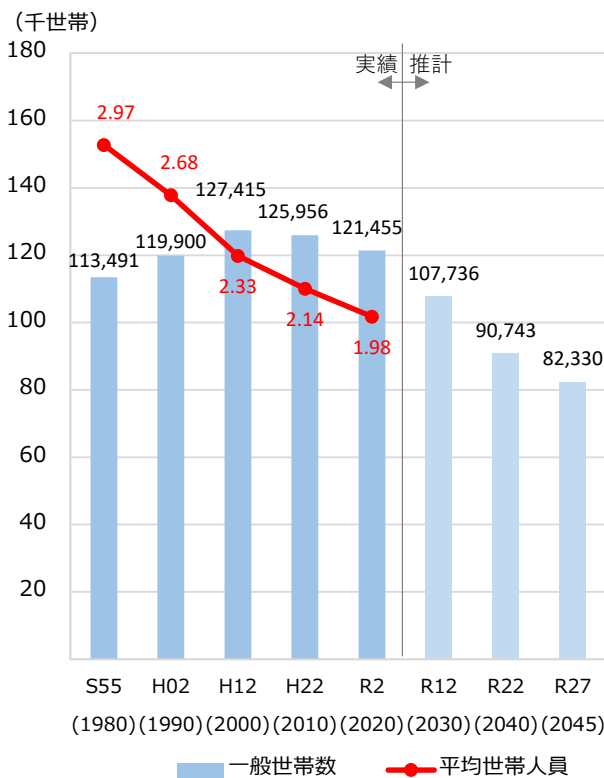
図2-2 市街化区域内の人口密度

課題 1 - 2 : 多様化する居住ニーズへの対応が必要

一般世帯数は、平成17(2005)年の128,132世帯をピークに減少し、平均世帯人員は、昭和55(1980)年の2.97人から令和2(2020)年には1.98人となっています。また、子どものいる世帯は減少が続く一方で、高齢者のいる世帯は増加しており、世帯の規模や構成に変化がみられます。

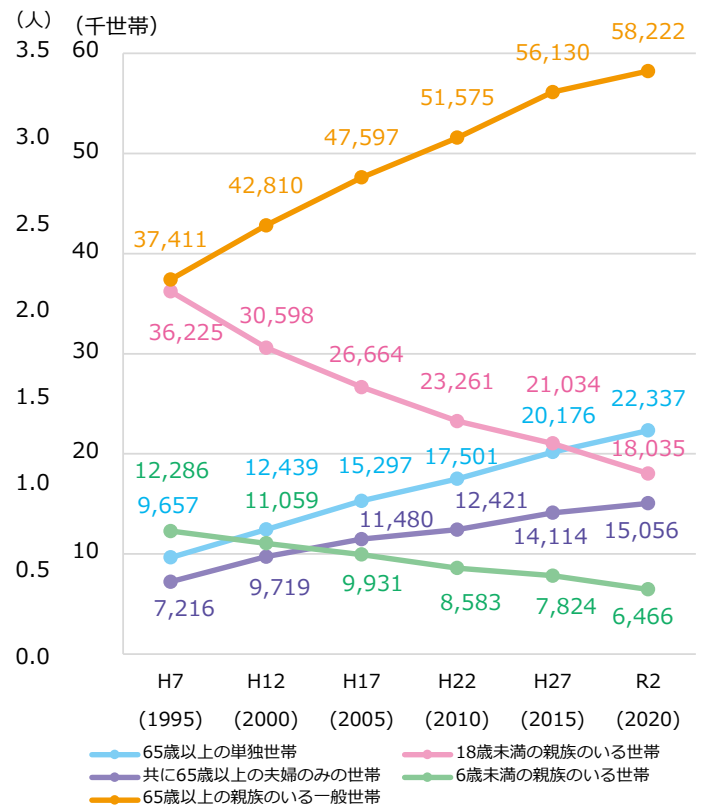
市民アンケートでは、「現在の住まいからいずれ転居したい」と回答した人は約3割となっています。その主な理由として、40代までは「家族構成の変化」や「通勤通学の利便性」が多く、60代以上は「日常の買い物の利便性」や「高齢者向けの住宅などで暮らしたい」が多くみられ、ライフステージによる違いが反映された結果となりました。

このような世帯やライフステージの変化に加え、近年は、別荘用の中古住宅の購入、テレワーク等を活用した地方や郊外での居住、複数地域での居住を実践する動きがみられます。さらには外国人の住宅ニーズもみられるなど、多様化する居住ニーズへの対応が必要です。



出典：実績は、国勢調査（昭和50(1975)年～令和2(2020)年），推計は、住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所）

図 2-4 一般世帯数と平均世帯人員の推移



出典：国勢調査（平成7(1995)年～令和2(2020)年）

図 2-3 子どものいる世帯と高齢世帯の推移

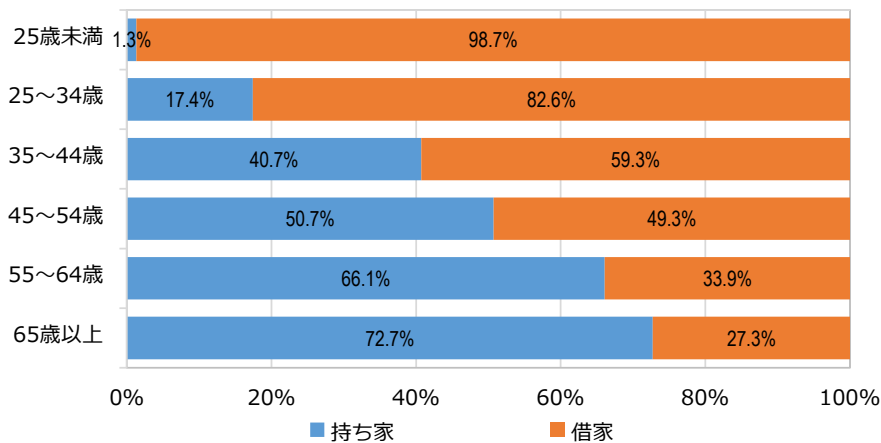
課題 1-3：安心して住み慣れた地域に長く住み続けられる取組が必要

世帯主の年齢が65歳以上の世帯のうち、約7割は持ち家となっています。

市民アンケートでは、現在の住まいに住み続けたい人の割合は約7割で、その主な理由として、「地域や家に対する愛着」、「住宅・土地を所有している」が多くなっています。

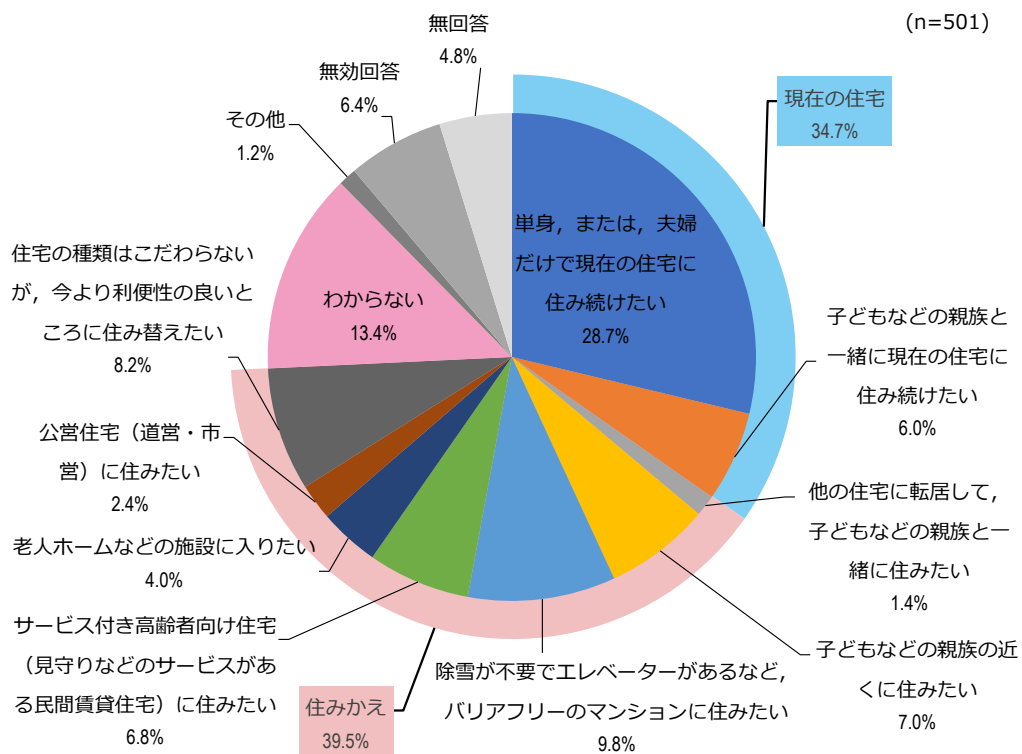
高齢期の住まいについて、約6割が「現在の住宅」、「バリアフリーのマンション」、「サービス付き高齢者向け住宅」などの住宅（「住宅の種類にこだわらない」と答えた方を除く。）と回答し、「老人ホームなどの施設に入りたい」は1割に満たない結果となっています。

これらを踏まえ、高齢期になっても住み慣れた地域に安心して長く住み続けられる支援が必要です。



出典：住宅・土地統計調査（平成30(2018)年）

図 2-5 世帯主の年齢別・住宅所有関係別世帯割合



出典：函館市の住まいに関するアンケート（令和3(2021)年）

図 2-6 高齢期の住まいに関する希望

課題 2：住宅確保要配慮者への対応

課題 2 - 1：住宅確保要配慮者の居住の安定に向けた取組が必要

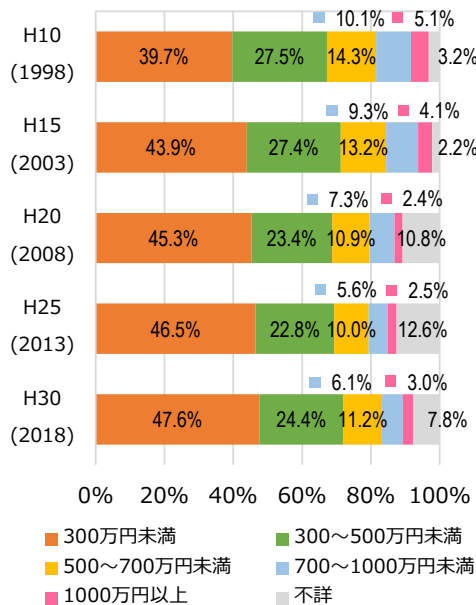
課題 2 - 2：居住支援に係る分野横断的な取組が必要

世帯の年間収入階級別割合は、300万円未満の世帯の割合が増加傾向にあり、700～1,000万円未満の世帯の割合が減少傾向にあります。

公営住宅の入居資格を有する世帯数は、令和 2 (2020) 年では22,406世帯 (図2-8 一般世帯数の約18%)と推計され、今後、減少する予測となっていますが、一般世帯に占める割合は現状とほぼ変わらずに推移します。

事業者ヒアリングでは、単身高齢者や80歳を超える場合、孤独死やそれに伴う残置物処分のリスクが高いことなどにより、賃貸住宅への入居が難しい状況にあることに加え、住みなれた場所で暮らし続けたいというニーズがあることがわかりました。また、高齢者施設では、職員が不足している状況がみられます。

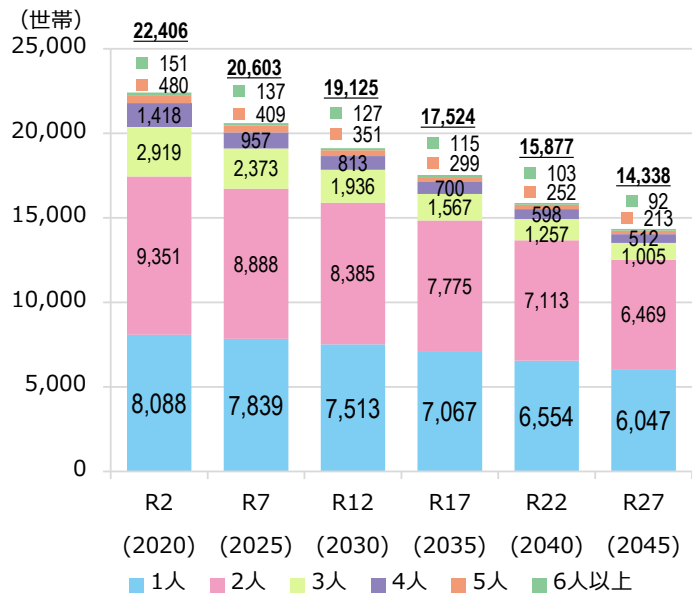
これらのことから、年齢や経済的理由、その他様々な理由により住宅の確保に配慮を有する市民の居住の安定に向けた取組が必要です。また、「適切な住まい」と「必要な生活支援」という居住支援の対象者は、福祉制度の対象者と重なっているため、居住支援に係る分野横断的な取組を進める必要があります。



※平成10(1998)年から平成30(2018)年までは
函館市の推移を示す。

出典：住宅・土地統計調査 (平成10(1998)年～
平成30(2018)年)

図 2-7 世帯の年間収入階級別割合の推移



出典：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム

(国土交通省 国土技術政策総合研究所) により推計

図 2-8 公営住宅の入居資格を有する世帯数の推計

課題3：増加する空家への対応

課題3-1：空家の発生抑制と適切な管理に向けた取組が必要

函館市の空家等※1は、平成30(2018)年以降わずかに減少しているものの、一定数で推移しています。

市民アンケートでは、空家に関する悩みごととして「建物の老朽化や破損が進行」、「災害時の破損・倒壊の可能性」、「犯罪につながる可能性」が多くみられ、周辺環境への悪影響が懸念されています。また、空家所有者の悩みごととして「処分の資金」が一定数みられます。将来の住まい（持ち家）に対する考えとして「子どもなどの親族に贈与または相続したい」、「わからない、考えていない」が多く、建物の状態別では戸建ての方がマンションより「保有し続けたい」の割合が多くなっています。

放置された空家は管理不全な状態になることが多く、犯罪の発生や景観の悪化に繋がるものが懸念されるため、空家の発生を抑制するとともに適切な管理を促す取組が必要です。

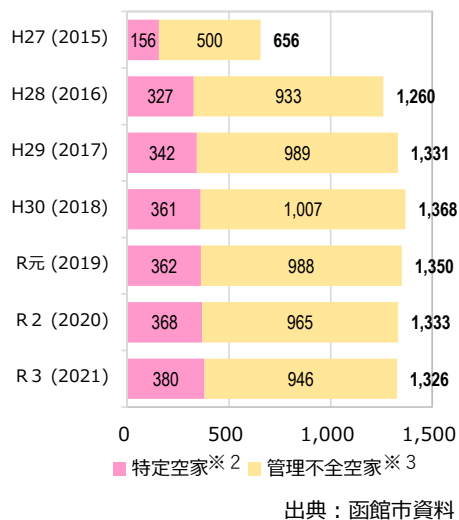


図2-9 函館市の空家等の推移

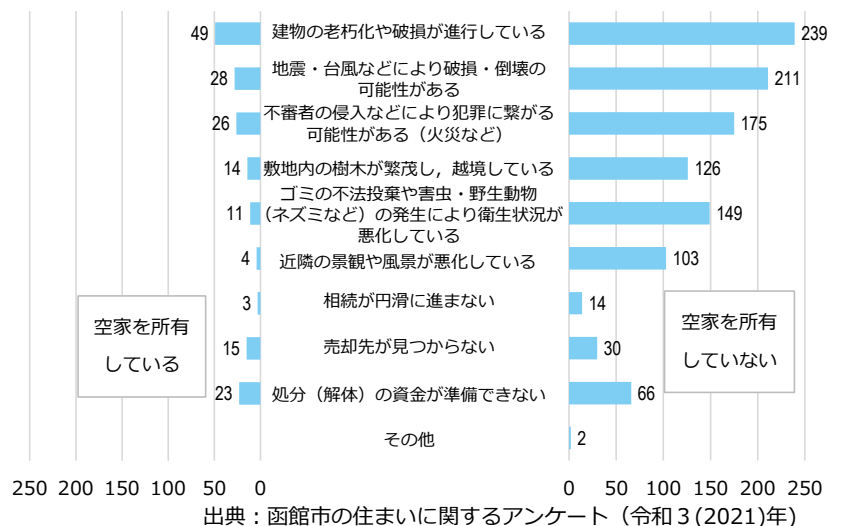


図2-10 空家に関する悩みごと

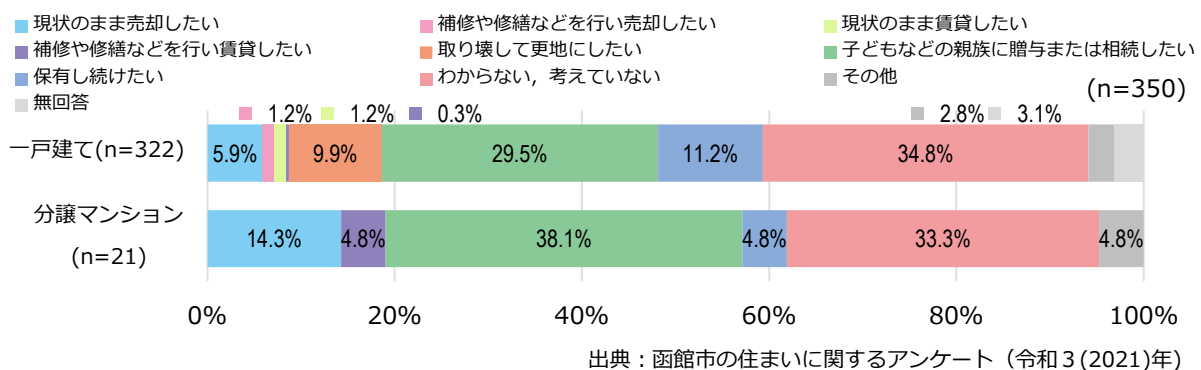


図2-11 持ち家に関する将来的な意向

※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。

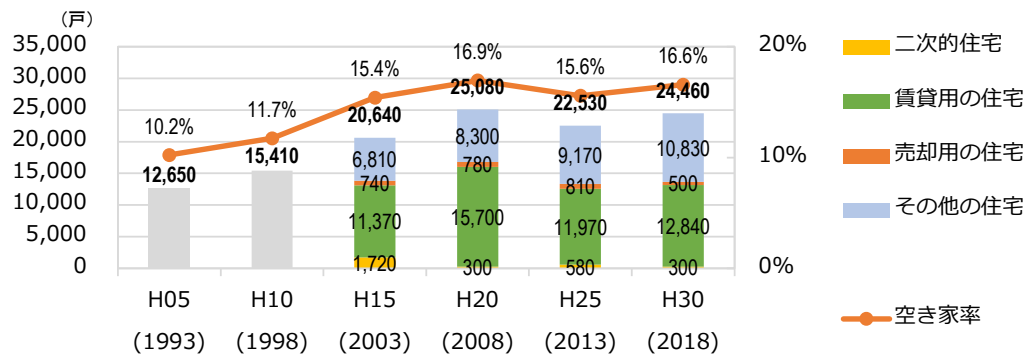
課題3-2：空家・空き住戸における活用の検討が必要

賃貸用の空家は増加傾向にある一方で、世帯数は減少しています。今後、賃貸用空家は増加することが見込まれます。

空家の活用に関して、事業者ヒアリングでは、介護事業所の中にはアパートの一室を利用している場合があります。一方、事業所として住民主体による居場所づくりを行う場合、費用面と場所がネックになりやすいことがわかりました。

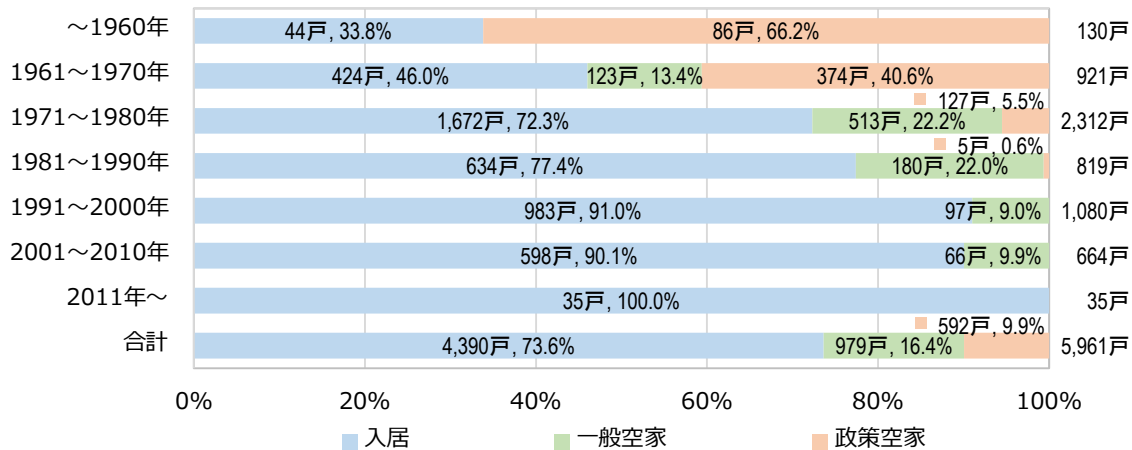
市営住宅等の建築年代別の入居状況をみると、昭和45(1970)年以前に建築された住宅は、空家（政策空家※および一般空家※）の割合が昭和46(1971)年以降の住宅と比べて高くなっています。空き住戸の多い住棟では、共益費が不足するほか、空き住戸が多いことに起因する修繕が多発し、維持管理に支障をきたしています。

こうした状況を踏まえ、空家・空き住戸における活用の検討を進める必要があります。



出典：住宅・土地統計調査（平成5(1993)年～平成30(2018)年）

図2-12 空家数と空家率の推移



出典：函館市（令和4(2022)年6月）

図2-13 市営住宅等の入居状況（建築年代別）

※政策空家：市営住宅等の空き住戸のうち、将来的に除却や建替を行うため、入居の募集を停止したものをいう。
 ※一般空家：市営住宅等の空き住戸のうち、入居の募集を行っているものをいう。

課題4：住宅における災害への備え

課題4-1：災害への対応力を強くする取組が必要

居住世帯のある住宅の耐震化率は令和2(2020)年度において90.6%と、北海道と同率であり、また、令和7(2025)年度における目標は95%となっています。

耐震改修工事は、平成20(2008)年以降件数が減少しています。

分譲マンションは令和3(2021)年3月時点で130棟5,180戸のうち、津波浸水想定区域内に立地するものは60棟2,519戸、洪水浸水想定区域内に立地するマンションは21棟963戸となっています。

市民アンケートでは、現在の住まいの住環境で「地震や台風に対する安全性」に対する不満の割合は3番目に高くなっています。

近年、大規模地震や大雨による河川の氾濫など、自然災害が頻発・激甚化しており、大規模災害発生時にマンションが被災した場合、継続居住できない住民が多数発生し、避難所等を逼迫させるおそれもあります。

このような状況から、住宅における災害への対応力を強くする取組が必要です。

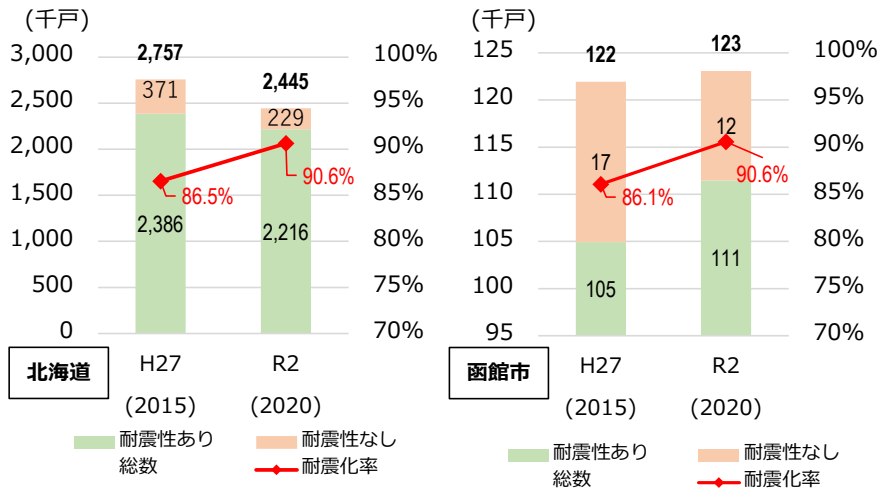


図2-14 居住世帯のある住宅の耐震化率の推計値

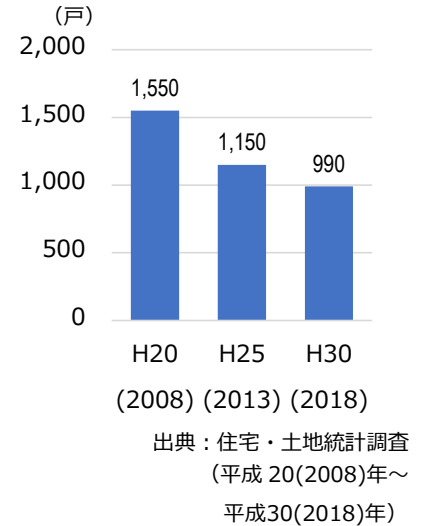
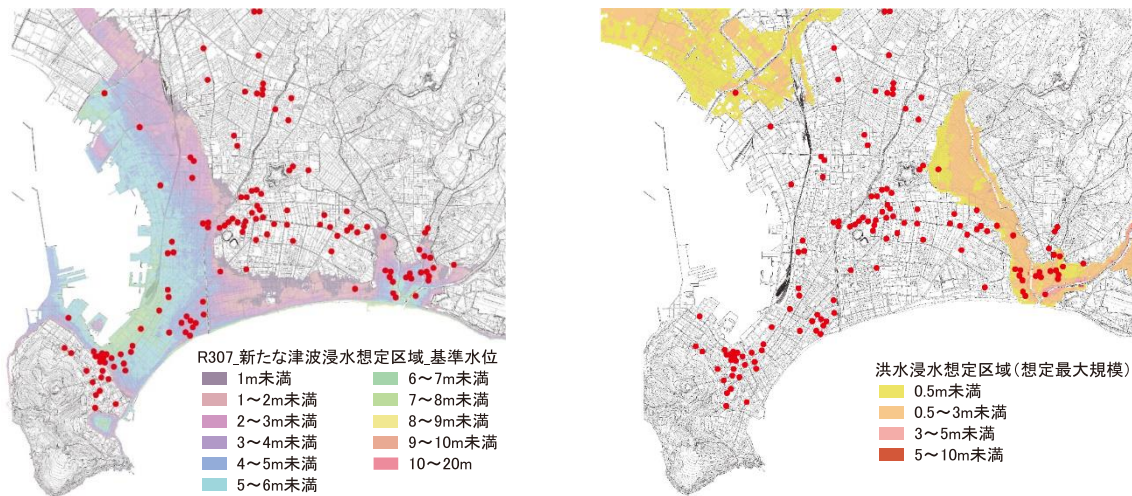


図2-15 持ち家の耐震改修工事の状況



出典：函館市

図2-16 津波浸水想定区域(左)・洪水浸水想定区域(右)とマンション位置図

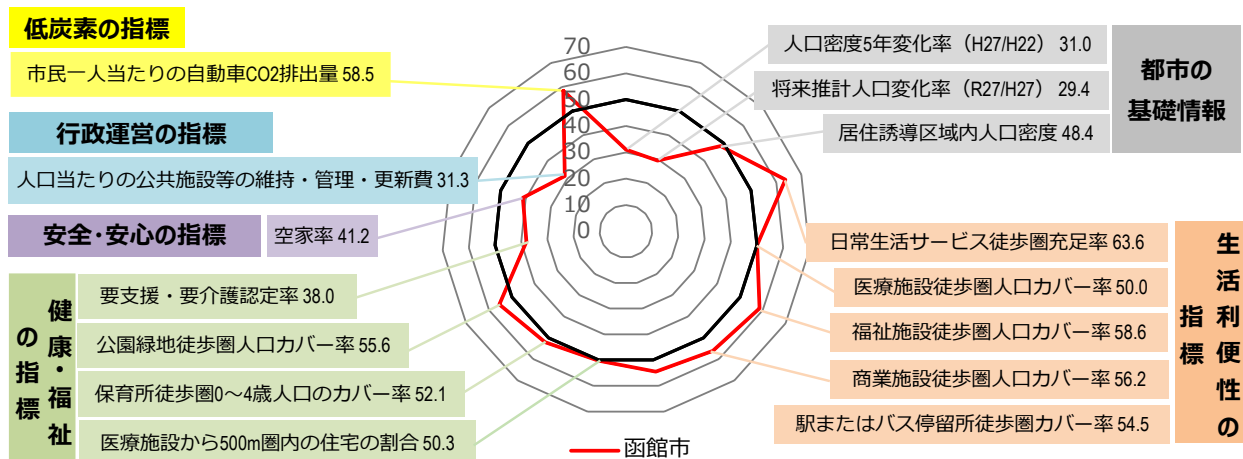
課題5：まちづくりに対するニーズへの対応

課題5-1：安全で魅力的な、まちの形成が必要

住まいや住環境に関する指標では、日常生活サービス徒歩圏充足率、駅またはバス停留所徒歩圏カバー率、公園緑地徒歩圏人口カバー率などが人口同程度の類似都市と比較し、平均以上となっています。

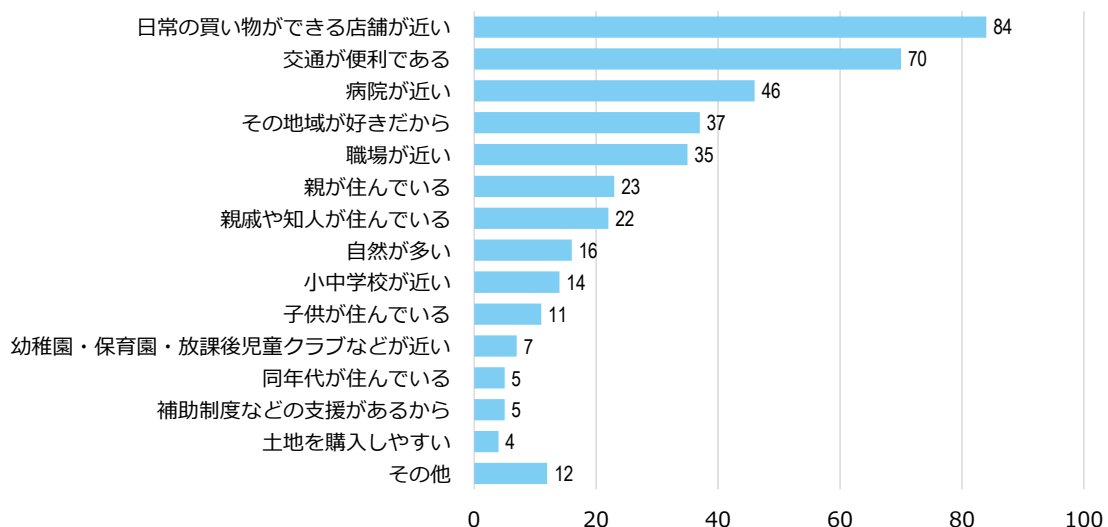
一方、市民アンケートでは、現在の住環境で不満足なものとして「公園など、子供の遊び場の有無と内容」、「周辺道路の歩行時の安全性」、「地震や台風に対する安全性」、「街路灯の設置など、治安や防犯の環境」が比較的多くなっています。また、転居先を選ぶ理由として「日常の買い物ができる店舗が近い」、「交通が便利である」が比較的多くなっています。函館市が取り組むべき住宅施策では、「適切な除排雪の実施など、冬でも暮らしやすい住環境の推進」が最も多くなっています。

これらを踏まえ、高い生活利便性を維持しながら、安全で魅力的なまちを形成することが必要です。



出典：都市モニタリングシート（国土交通省）により作成

図 2-17 住まいや住環境に関する指標のレーダーチャート



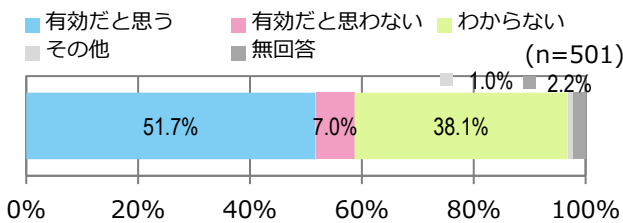
出典：函館市の住まいに関するアンケート（令和3(2021)年）

図 2-18 転居先を選ぶ視点

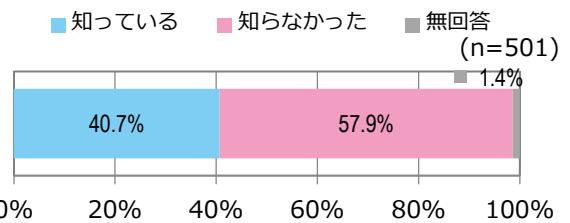
課題5 - 2：函館らしい景観・まちなみを維持する効果的な取組が必要

函館市基本構想では、「日本一魅力的なまち函館を次世代へ継承します」を基本目標の一つに掲げており、市民アンケートでは、「まちなみや景観」に関する満足度が最も高くなっています。函館市では西部地区の歴史的なまちなみや景観の保全に取り組んでいます。そのうちのひとつである函館らしい歴史的な景観に配慮して建てられた建物に対する景観形成住宅等建築奨励金制度は、まちなみの維持に有効であると認識されている反面、認知度や利用が低調です。

人口減少や高齢化等が進むなか、魅力や活気のあるまちであり続けるためにも、函館らしい魅力ある景観やまちなみを維持する効果的な方策を検討し、継続的に取り組んでいく必要があります。



出典：函館市の住まいに関するアンケート（令和3(2021)年）



出典：函館市の住まいに関するアンケート（令和3(2021)年）

図2-19 景観形成住宅等建築奨励金制度の有効性 図2-20 景観形成住宅等建築奨励金制度の認知度

課題6：住宅における脱炭素化への対応

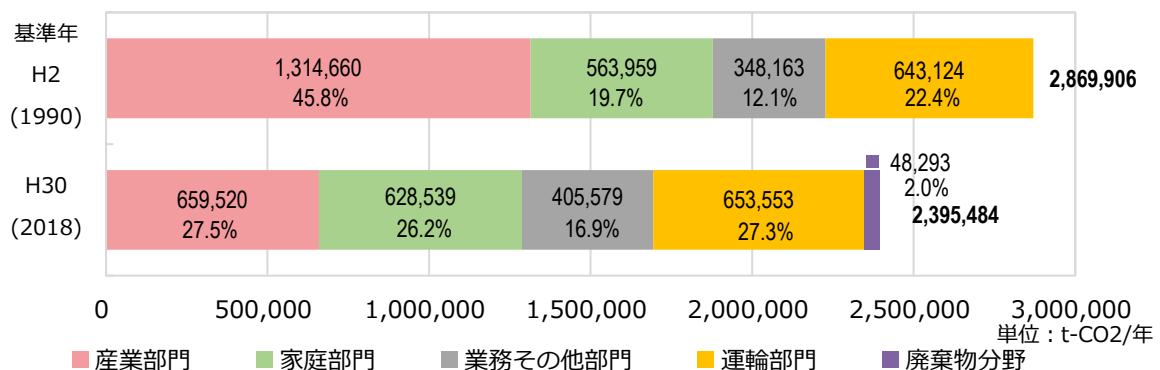
課題6 - 1：住宅における脱炭素化に向けた取組の促進が必要

CO2総排出量は、基準年となる平成2(1990)年と比較すると約2割減少していますが、市民1人あたりのCO2排出量は増加しています。

部門別のCO2排出量は、産業部門では実数、割合ともに減少していますが、その他の部門では増加しており、特に家庭部門では実数、割合とも増加幅が大きくなっています。

市民アンケートでは、自身の住宅に対する不満足の割合が最も多いのは、「設備などの省エネルギー性能」となっている一方、省エネルギー性能に関するリフォームの意欲はあまり高くない状況です。

地球温暖化に伴う気候変動により自然災害の頻発化、激甚化が懸念される中、函館市では「2050年までに温室効果ガスの排出量実質ゼロを目指すこと」を令和4(2022)年2月に宣言しており、住宅分野においても、脱炭素化に向けた取組の促進が必要です。



出典：函館市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）

図2-21 部門別のCO2排出状況

課題7：進行する住宅の老朽化や陳腐化への対応

課題7-1：良質な住宅ストックの形成が必要

函館市の住宅総数は、平成5(1993)年から増加傾向が続いています。

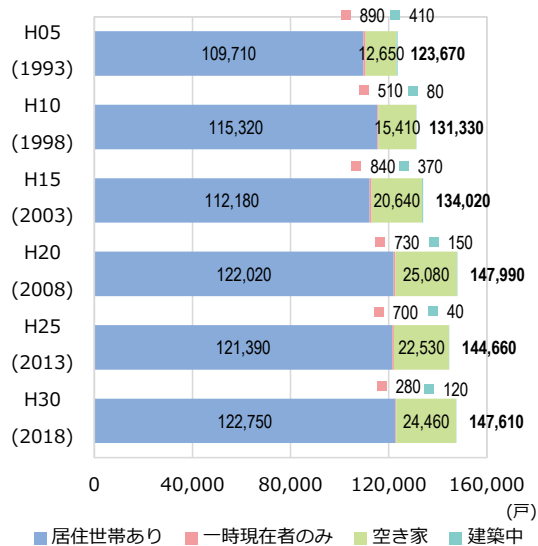
建て方別・建築時期別住宅数は、持ち家(一戸建)の約5割が、仕上げ材や設備の更新時期を迎え、一般的に建替のタイミングといわれる築30年を経過する住宅となっています。一方、平成13(2001)年以降新たに建てられた住宅は減少しています。

増改築・改修工事を行っていない住宅は、平成20(2008)年以降微増傾向です。

市民アンケートでは、中古住宅に住み替える場合に気になることとして「トイレ・台所・風呂などの設備の老朽度」、「購入後のリフォームの必要性や費用」等が多くなっています。

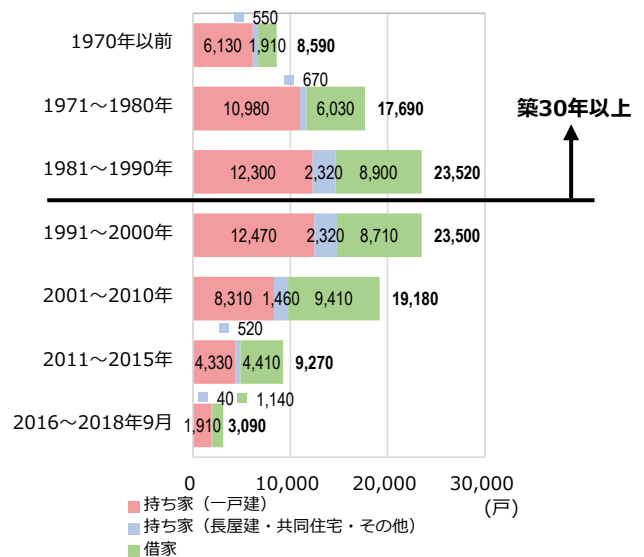
事業者ヒアリングでは、所得を理由に新築ではなく中古住宅を探す場合が多く、中古住宅のニーズは増加傾向にあることがわかりました。

このような状況を踏まえ、良質な住宅ストックの形成を進めることで、新築のみならず、中古住宅も含めて住宅が円滑に循環する仕組みを構築することが必要です。



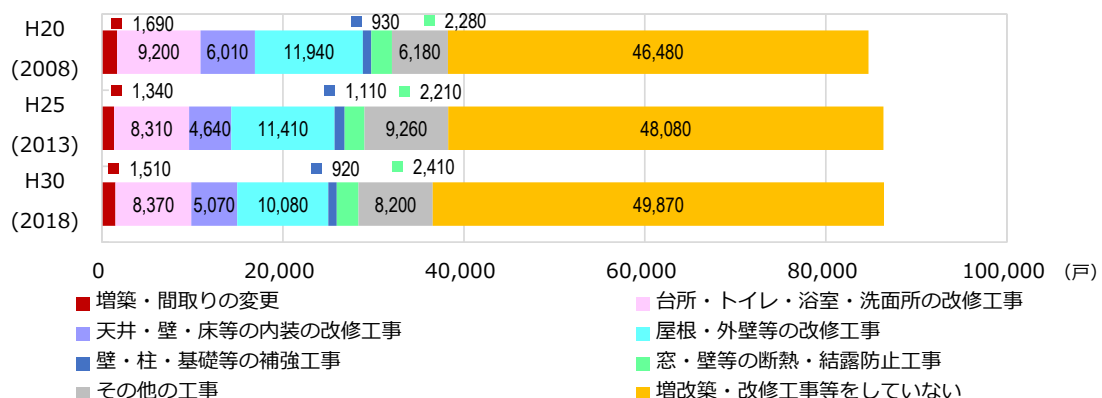
出典：住宅・土地統計調査(平成5(1993)年～平成30(2018)年)

図2-22 住宅総数の推移



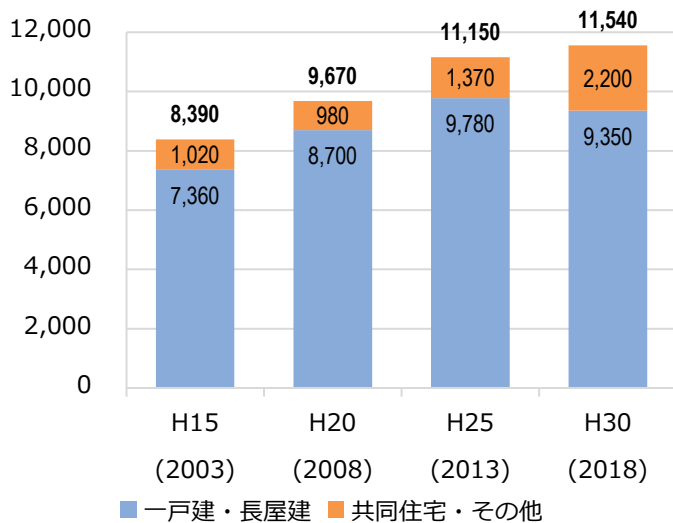
出典：住宅・土地統計調査(平成30(2018)年)

図2-23 建て方別・建築時期別住宅数



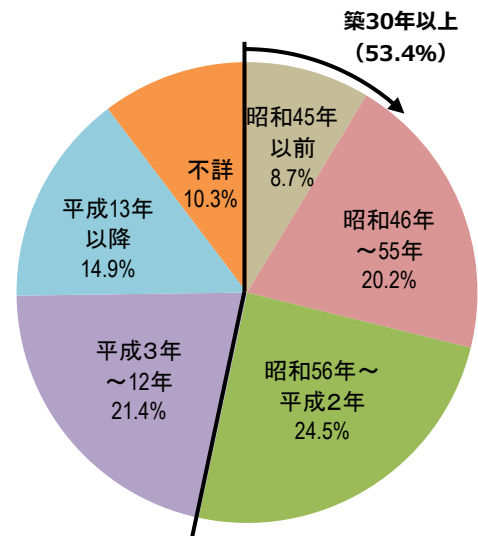
出典：住宅・土地統計調査(平成20(2008)年～平成30(2018)年)

図2-24 増改築・改修工事の実施内容



出典：住宅・土地統計調査（平成15(2003)年～平成30(2018)年）

図2-25 持ち家として取得した中古住宅数の推移



出典：住宅・土地統計調査（平成30(2018)年）

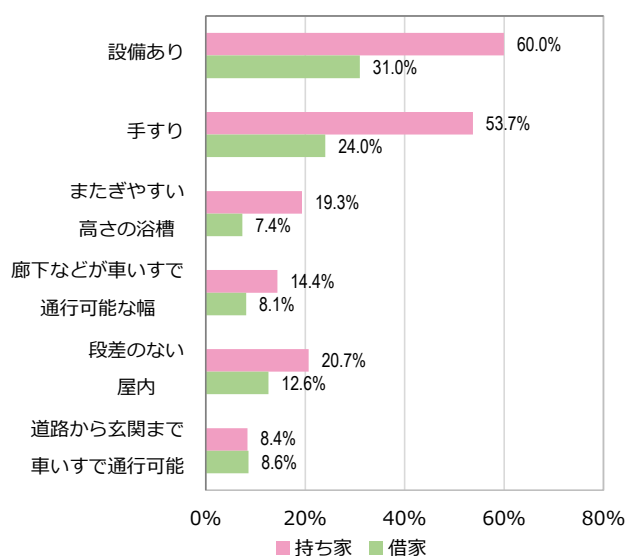
図2-26 持ち家として取得した中古住宅割合（建築時期別）

課題7-2：住宅所有者が自ら住まいの質を高める機運の醸成が必要

住宅に整備されている高齢者等の設備の設置状況は、手すりの設置が比較的進んでいるものの、その他の設備は低調です。また、借家での設置は持ち家の半数程度であり、全体として持ち家に比べ借家の設置率が低い傾向となっています。

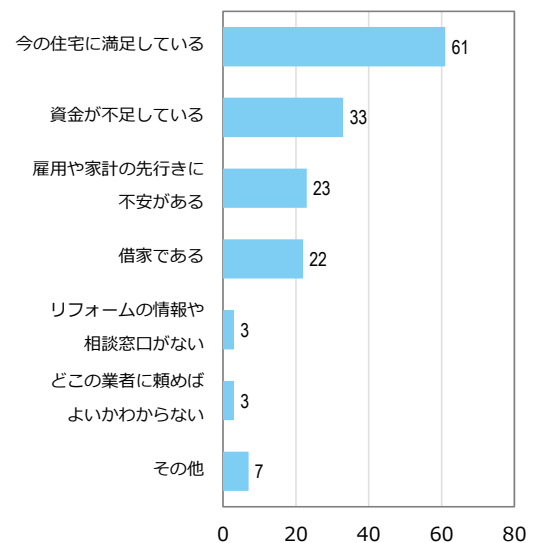
市民アンケートでは、リフォームの意向について「リフォームしたくない」の理由に「今の住宅に満足している」に続き「資金が不足している」が多く、経済的理由から改修が進まない傾向の一端が見られます。

このような状況を踏まえ、住み慣れた住宅に長く住み続けられるための改修等について意識啓発を行うなど、住宅所有者が自発的に住まいの質を高める機運の醸成が必要です。



出典：住宅・土地統計調査（平成30(2018)年）

図2-27 所有関係別の住宅総数に対する高齢者等の設備の設置状況



出典：函館市の住まいに関するアンケート（令和3(2021)年）

図2-28 リフォームをしたくない理由

課題7-3：マンション※の適正な管理を促す取組が必要

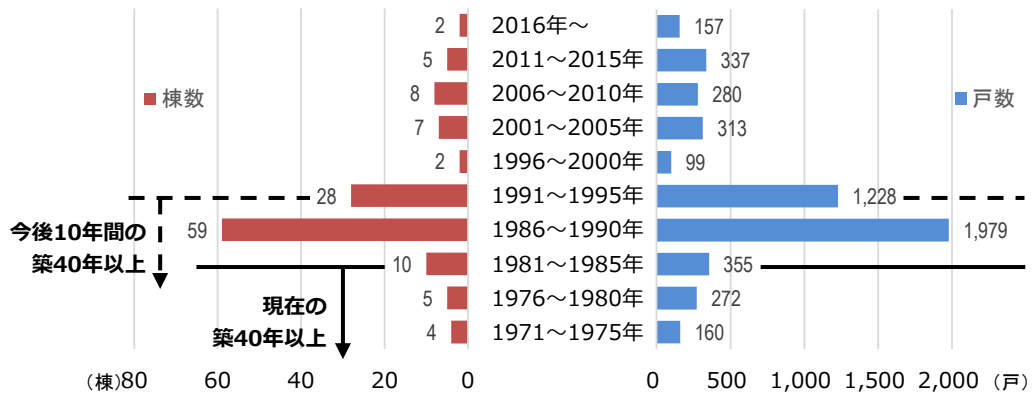
函館市のマンションは令和4(2022)年3月末時点で130棟5,180戸となっており、うち築40年を超える高経年マンションは、10棟502戸で全体の約1割(令和4(2022)年3月末時点)となっています。一方、今後10年間で築40年を超えるマンションは7割を超え、100棟3,812戸と急増する見通しです。

事業者ヒアリングによると、長期修繕計画を作成しているマンションは多いものの、計画の理解度が低い場合や、資金面など、実効性が担保されていないものが見られることがわかりました。

高経年マンションの増加に伴う管理不全マンション(防犯・防災面で周辺に悪影響を与えるマンション)の解消に向けた対応は、所有者の合意形成や修繕費といった時間的・金銭的成本を要するため、適正な管理を促すための計画的な取組が必要です。

※本計画でいうマンションは、マンション管理適正化法上のマンション(いわゆる分譲マンション)をいう。

ここで把握しているマンションは、同法で定義されるもののうち、構造が「SRC造、RC造、S造」、建て方が「共同建」、利用が「分譲住宅」の住宅を調査したものです。



出典：函館市

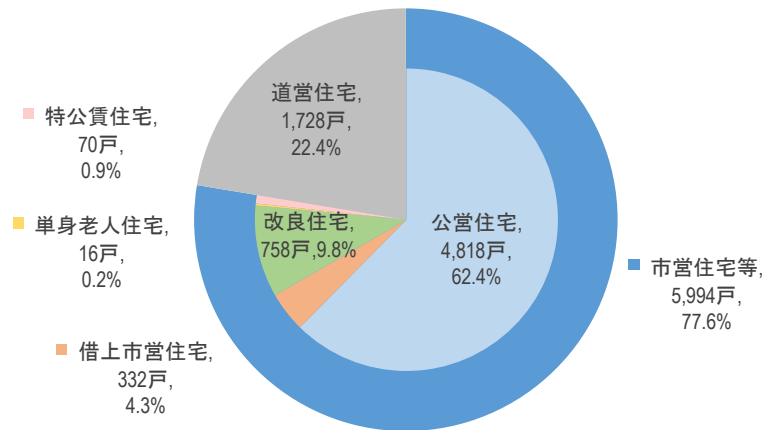
図2-29 マンションの建築時期別供給状況

課題7-4：市営住宅等の維持・廃止の適切な抽出と効率的な管理が必要

市営住宅等は、令和4(2022)年度末時点において428棟5,994戸となっています。このうち、耐用年限の1/2を経過しているものは357棟4,079戸あり、戸数で見ると全体の約7割、棟数で見ると全体の約8割を占めています。また、耐用年限を経過しているものは217棟973戸あり、戸数で見ると全体の約2割、棟数で見ると全体の約5割を占めています。これらの団地のうち、特に高経年の市営住宅等の一部には、入居需要が低いものもみられます。

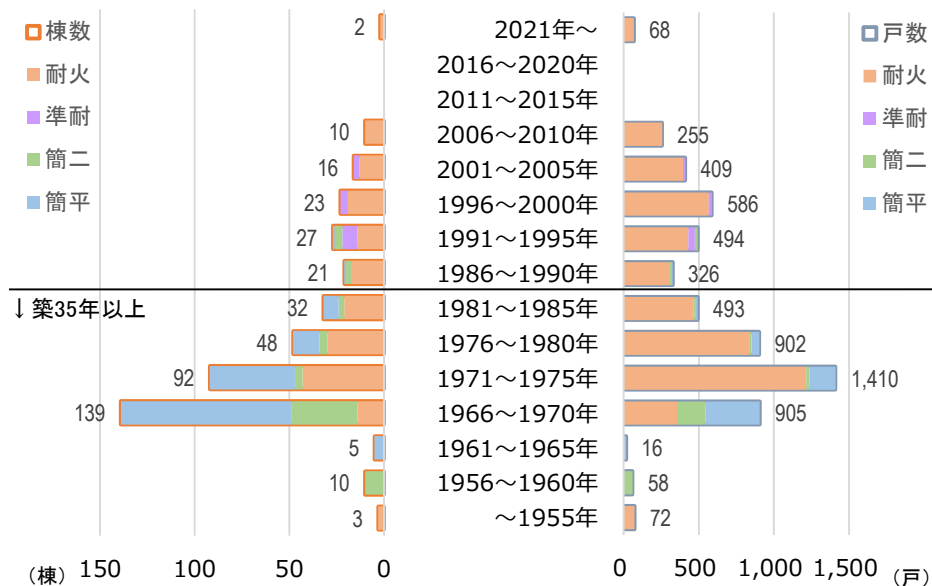
市民アンケートでは、市営住宅等の今後について、建替や集約に関する回答が4割を占める一方、建替は行わずに民間賃貸住宅を活用するという回答(借上げ、家賃補助、入居支援の合計)も3割みられます。

市営住宅等では、空き住戸の多い住棟で、共益費不足が生じているほか、空き住戸が多いことに起因する修繕が多発し、維持管理に支障をきたしていることから、市営住宅等の維持・廃止の適切な抽出と効率的な管理が必要です。



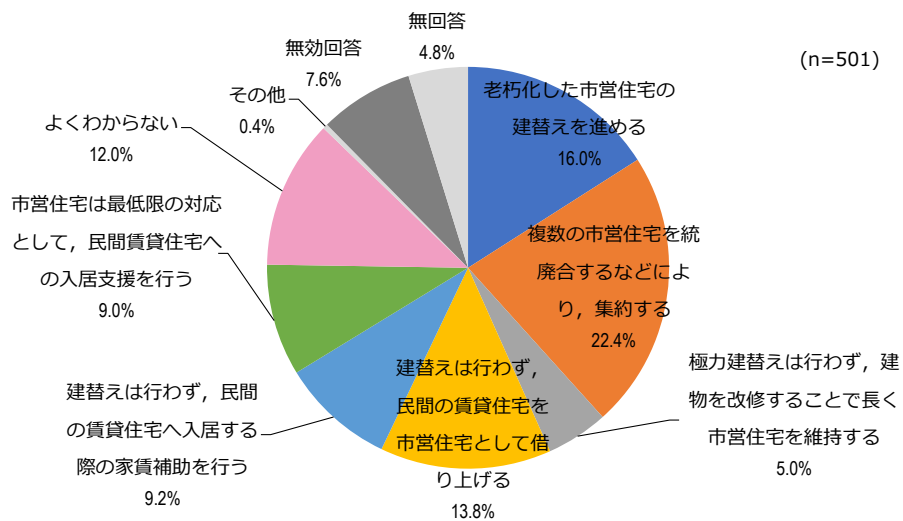
出典：函館市（令和4(2022)年度末）、北海道（令和4(2022)年4月時点）

図2-30 公営住宅等の供給状況



出典：函館市（令和4(2022)年度末）

図2-31 市営住宅等の年代別供給戸数



出典：函館市の住まいに関するアンケート（令和3(2021)年）

図2-32 今後の市営住宅等のあるべき形

課題1 人口減少や、変化する住まい方への対応

< 課題の背景 >

- ・人口減少および少子高齢化が進行している。
- ・市街地における人口密度が低下していくと予測される。
- ・人口減少により、地域経済の縮小、市民生活の利便性、まちの魅力、行政サービスの品質低下が懸念される。
- ・函館市人口ビジョンでは、人口減少を緩やかにするとともに、人口が減少しても「活気と賑わいのあふれるまち」をめざすとしている。

- ・世帯数が減少し、世帯規模が縮小している。
- ・子どものいる世帯は減少し、高齢者のいる世帯は増加している。
- ・転居したい主な理由は、ライフステージで異なる。
- ・テレワーク等を活用した地方や郊外での居住、複数地域での居住等を実践する動きのほか、外国人の住宅ニーズがみられる。

- ・世帯主の年齢が65歳以上の世帯のうち、約7割が持ち家。
- ・現在の住まいに対する定住意向は全体の約7割。
- ・高齢期の住まいは、約6割が施設ではなく住宅（現在の住宅、バリアフリーのマンション、サービス付き高齢者向け住宅など）で暮らしたいと回答。

< 課題 >

課題1-1

人口が減少しても、持続可能なまちづくりが必要

課題1-2

多様化する居住ニーズへの対応が必要

課題1-3

安心して住み慣れた地域に長く住み続けられる取組が必要

課題2 住宅確保要配慮者への対応

< 課題の背景 >

- ・年収が低い世帯の割合が増加傾向にある。
- ・一般世帯数に占める公営住宅の入居資格を有する世帯の割合は、今後も現状と同程度で推移する見込みにある。
- ・単身高齢者や80歳を超える方は、孤独死やそれに伴う残置物処分のリスクが高いことなどにより、賃貸住宅への入居が難しい状況にある。
- ・高齢者について、住みなれた場所で暮らし続けたいというニーズがある。
- ・高齢者施設の職員が不足している状況がみられる。
- ・住み慣れた地域で安心して暮らし続けるには、「適切な住まい」と「必要な生活支援」が必要とされている。
- ・居住支援の対象者は、福祉制度の対象者と重なっているため、住宅分野と福祉分野の連携が求められている。

< 課題 >

課題2-1

住宅確保要配慮者の居住の安定に向けた取組が必要

課題2-2

居住支援に係る分野横断的な取組が必要

課題3 増加する空家への対応

<課題の背景>

- ・空家等は、平成30(2018)年以降わずかに減少傾向にあるものの、一定数で推移している。
- ・空家の処分に要する資金を心配する人や、持ち家の将来的な対応を決めていない人が多くみられる。
- ・放置された空家は、管理不全な状態となることが多い。

- ・世帯数が減少する一方で、賃貸用の空家は増加する見込みである。
- ・空き住戸の活用に関して、介護事業所の中にはアパートの一室を利用している場合がある。一方、事業所として住民主体による居場所づくりを行う場合、費用面と場所がネックになりやすい。
- ・高経年の市営住宅等は、入居需要が低い。
- ・市営住宅等は空き住戸が多い場合、維持管理に支障をきたす。

<課題>

課題3-1
空家の発生抑制と適切な管理に向けた取組が必要

課題3-2
空家・空き住戸における活用の検討が必要

課題4 住宅における災害への備え

<課題の背景>

- ・令和2(2020)年度の耐震化率は90.6%、令和7(2025)年度の目標値は95%である。
- ・耐震改修工事の件数が減少している。
- ・津波浸水想定区域内や洪水浸水想定区域内に立地しているマンションが一定数存在する。
- ・住環境における「地震や台風に対する安全性」に関する不満足割合は上位となっている。
- ・マンションが被災した場合、継続居住が困難となる住民が多数発生し、避難所を逼迫させるおそれがある。

<課題>

課題4-1
災害への対応力を強くする取組が必要

課題5 まちづくりに対するニーズへの対応

<課題の背景>

- ・子どもの遊び場や道路の歩行時の安全性、災害に対する安全性、治安や防犯に関する不満足割合が比較的高い。
- ・転居の際、買い物や交通の利便性を考慮する人が多い。
- ・冬期も暮らしやすい住環境づくりが求められている。

- ・函館市基本構想では、「日本一魅力的なまち函館を次世代へ継承します」を基本目標の一つとしており、まちなみや景観に対する市民の満足度は高い。
- ・景観形成住宅等建築奨励金制度は有効であると認識されている一方、認知度と利用は低調である。
- ・魅力や活気のあるまちであり続けるためにも、函館らしい魅力ある景観やまちなみの維持に継続的に取り組む必要がある。

<課題>

課題5-1
安全で魅力的な、まちの形成が必要

課題5-2
函館らしい景観・まちなみを維持する効果的な取組が必要

課題6 住宅分野における脱炭素化への対応

< 課題の背景 >

- ・CO2総排出量は減少している一方で、市民1人あたりの排出量は増加している。
- ・家庭部門におけるCO2排出量は、実数、割合とも増加幅が大きい。
- ・省エネに対する市民の意識は高いが、住宅の改修意欲はあまり高くない。
- ・令和4(2022)年2月に「2050年までに温室効果ガスの排出量実質ゼロを目指すこと」を宣言した。

< 課題 >

課題6-1

住宅における脱炭素化に向けた取組の促進が必要

課題7 進行する住宅の老朽化や陳腐化への対応

< 課題の背景 >

- ・戸建て住宅は全体の約5割が築30年以上となっており、中古住宅市場においても同程度の割合となっている。
- ・増改築・改修工事を実施していない住宅は微増している。
- ・中古住宅に住み替える場合に気になることとして「トイレ・台所・風呂などの設備や老朽度」、「購入後のリフォームの必要性や費用」等が多い。
- ・中古住宅のニーズが増加傾向となっている。
- ・世帯数が減少する一方で、賃貸用の空家は増加する見込みである。
【再掲】
- ・高齢者等対応設備の設置率は、持ち家に比べて借家が低い。
- ・リフォームの意向がない理由として、現状に満足している場合を除き、経済的理由が多い。

< 課題 >

課題7-1

良質な住宅ストックの形成が必要

課題7-2

住宅所有者が自ら住まいの質を高める機運の醸成が必要

課題7-3

マンションの適正な管理を促す取組が必要

- ・築40年を超えるマンションは、今後10年間で全体の7割を超える見通しである。
- ・長期修繕計画や修繕の優先度等についての理解度が低いものが見られる。
- ・高経年マンションの増加に伴う管理不全マンション（防犯・防災面で周辺に悪影響を与えるマンション）の対応は、時間的・金銭的コストを要する。

課題7-4

市営住宅等の維持・廃止の適切な抽出と効率的な管理が必要

- ・耐用年限を経過している市営住宅等は、棟数で見ると全体の約5割となっている。
- ・高経年の市営住宅等の一部は、入居需要が低い。【再掲】
- ・今後の市営住宅のあるべき形として、建替や集約による維持のほか、民間賃貸住宅の活用と考える人が比較的多い。
- ・市営住宅等は空き住戸が多い場合、維持管理に支障をきたす。【再掲】

これまでに整理した個別課題を、「ひと」、「いえ」、「まち」の視点に関連付けて下図のように整理しました。

このような個別課題の中には、福祉や防災、都市計画、環境などの他分野と連携して取り組む必要のあるものが複数見られることから、居住支援のみならず、住まいや住環境について、分野横断的に取り組んでいくことが重要です。

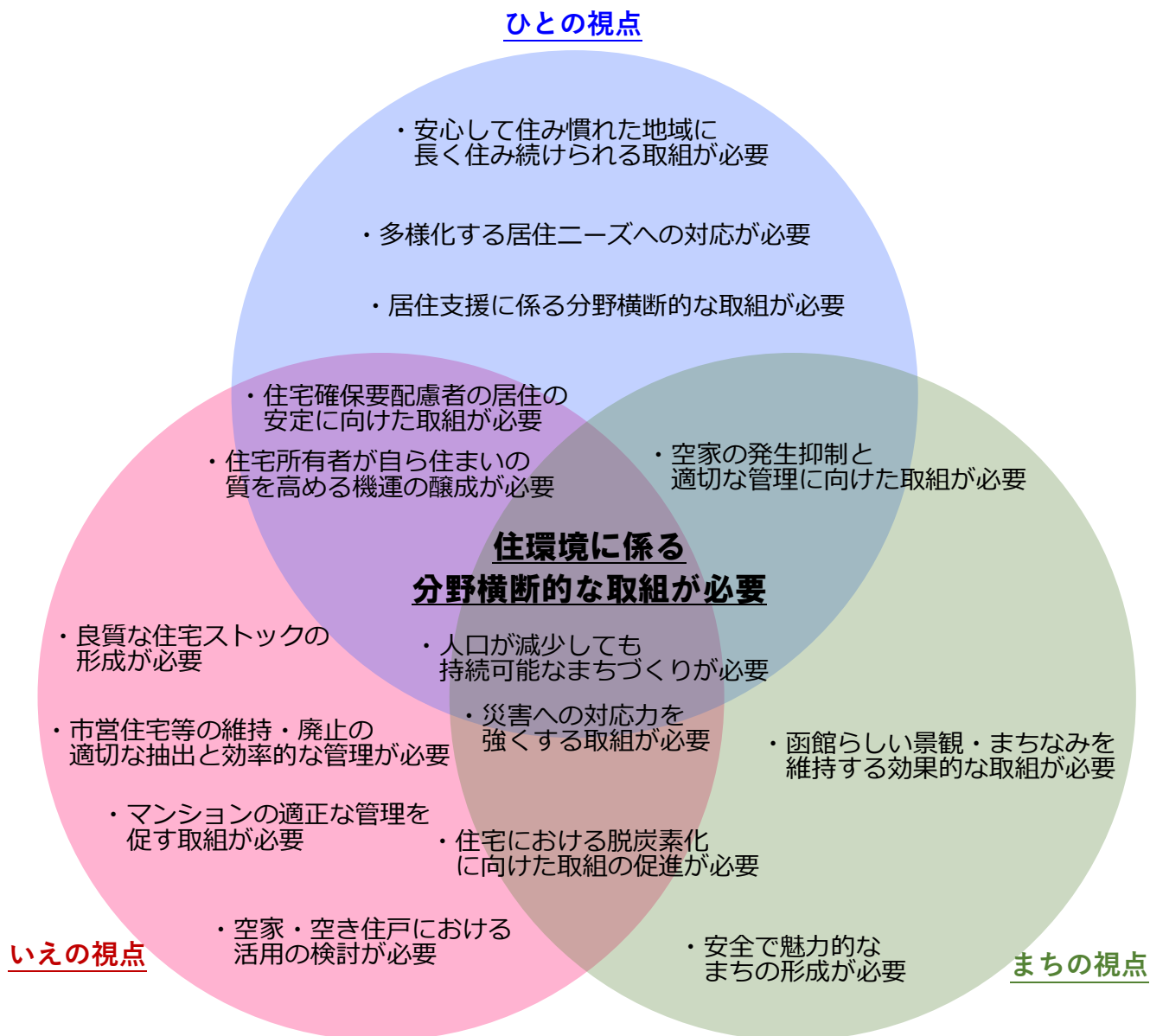


図 2-33 函館市の住生活を取り巻く課題（個別課題）

第3章 基本目標

1 住宅施策の基本目標

1 住宅施策の基本目標

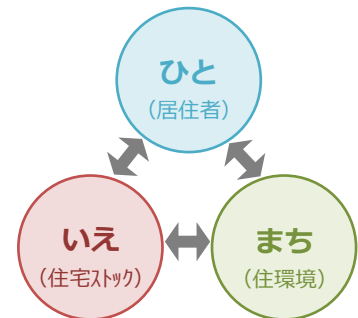
住まいは、生活の基盤であり、まちは、住まいがあってこそ成り立つものです。

近年、全国規模で進行する人口減少と少子高齢化は函館市においても同様であり、人口が減少しても持続可能なまちづくりが求められています。また、住み慣れた地域に暮らし続けるためには、住まいと地域の安心・安全の確保が重要です。

さらに、年齢や世帯構成、ライフスタイル、働き方、価値観などにより住まいに求めるニーズは多様化し、状況に応じた変化への対応が求められています。

このような住環境を取り巻く課題に対応し、誰もが安全に、快適で安心して暮らし続けるため、「ひと」、「いえ」、「まち」の3つの視点で、住宅施策の基本目標を設定します。

なお、これらの目標は、個々の視点のみで完結するのではなく、相互に関連し、補完しながら取り組むことで、確実な課題の解消を目指します。



【ひとの視点】基本目標 1

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

住まいは人の生活に欠かせないものであり、年齢や経済・身体の状態等に関わらず誰もが安心して暮らすことができる仕組みづくりが重要です。また、災害に対し安全に暮らすことができる住環境を形成するためには、一人ひとりの防災に対する意識の醸成を促す取組が必要です。

これらを踏まえ、多様な居住ニーズへの対応を進め、ライフスタイルやライフステージなど、その時々で住まいを確保しやすい環境の構築と、災害に強い住環境の形成に取り組むことで、安心・安全な住まいの実現を目指します。

【いえの視点】基本目標 2

次世代に継承できる住宅ストックの形成

命と財産を守る安全・快適な暮らしには、安全性や居住性などの住宅性能の確保が必要です。また、将来にわたり安心して暮らすため、環境負荷の低減や住まいの長寿命化を図り、次世代に継承できる住宅ストックの形成を目指します。

【まちの視点】基本目標 3

まちづくりと連携した快適で魅力ある住環境の形成

先人たちが築きあげた函館の景観やまちなみは、残すべき大切な資産です。その資産を大切に次世代に継承していくとともに、人口が減少しても人と人が交流し、活気のあるまちを維持するため、まちなかへの居住誘導を進めるとともに、ゆとりや潤いのあるまちづくりに取り組むことで、誰もが快適で、どこでも函館の魅力を感じることでできる住環境の形成を目指します。

第4章 住宅施策の展開

- 1 施策体系
- 2 施策の方向性

1 施策体系

本計画の基本目標と、それらに紐づく施策を以下とします。

また、この計画は「持続可能な開発目標（SDGs）※」に関連するものであり、主な関連性は以下のとおりです。

※Sustainable Development Goals, 「誰一人取り残さない」社会の実現のために達成すべき課題とその目標。平成 27(2015)年9月の国連サミットで採択され、その中に令和 12(2030)年までに先進国と開発途上国が共に取り組むべき「17の目標」と「169のターゲット」が掲げられている。

【ひとの視点】

基本目標1 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

【特に関連するSDGsの開発目標】



【いえの視点】

基本目標2 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

【特に関連するSDGsの開発目標】



【まちの視点】

基本目標3 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

【特に関連するSDGsの開発目標】



図4-1 施策の体系

2 施策の方向性

基本目標 1：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

若者や子育て世帯が、家族構成や収入などの状況によらず、安心して暮らすことができる住まいの確保に取り組みます。

【具体的な取組】

- 子育て世帯向け家賃補助等による支援
- 市営住宅等への子育て世帯の優先入居の実施

施策 2：高齢者・障がい者等の安心・安全な暮らしづくり

高齢者や障がい者等が安心して、安全に暮らし続けられる住まいの確保に向けて、住宅改修の支援や地域で見守る仕組みづくりに取り組みます。また、高齢期の居住ニーズは健康状態や世帯の状況、経済状況の変化により多様化することから、それぞれの事情に合わせた住まいを選択しやすい環境づくりを進めます。

【具体的な取組】

- 高齢者等住宅改修の促進
- 高齢者への見守りサービスの普及促進
- 障がい者への地域生活支援事業の充実
- 市営住宅等へ的高齢者・障がい者世帯の優先入居の実施
- サービス付き高齢者向け住宅の登録と適正運営の推進

施策 3：住宅セーフティネット機能の向上

年齢や経済的理由、その他様々な理由により住宅の確保や地域で暮らし続けることに配慮が必要な市民に対し、公的な賃貸住宅の供給や一定の生活水準を確保するための支援を行います。

さらに、民間賃貸住宅への入居を拒まれ、住宅を確保することが難しい住宅確保要配慮者に係る問題に対応するため、不動産団体や福祉団体、福祉行政と住宅行政などから組織する居住支援協議会において、相互の連携を構築するとともに分野横断的な居住支援の方法を検討し、民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の円滑な入居に向けた取組を重点的に進めます。

【具体的な取組】

- 市営住宅等の適正戸数の供給
- 居住支援協議会における支援体制の構築
- 新たなセーフティネット住宅の補助制度の検討
- 生活困窮者等への支援

施策4：災害に強い住環境の形成

自然災害に強い住環境を形成するためには市民一人ひとりの防災意識の向上が重要であるため、住まいや住生活に関わる様々な機会を通じて防災意識の啓発に取り組みます。また、これらの取組とともに、市民が自ら安全で安心な住まいづくりを進めることができるよう、今後予測される大規模地震や水災害などに対する災害リスクの情報発信と、住宅の耐震化に向けた普及啓発およびその支援に継続して取り組みます。

【具体的な取組】

- 建築物の耐震化促進
- 防災意識の啓発

施策5：住まいに対する多様なニーズへの対応

住まいに対するニーズは、年齢によるライフステージの変化のほか、二地域居住やテレワークなどの近年見られる新たな住まい方、防犯やバリアフリー、省エネ、在住外国人への対応など、より一層の多様化が進んでいます。このような状況に対応し、必要としている人へスムーズに支援や情報を届けるための取組を進めます。

【具体的な取組】

- 市営住宅等におけるパートナーシップ宣誓制度への対応
- 定住者誘致の推進
- 在住外国人の方への住宅情報の提供
- テレワーク、ワーケーションの促進
- 省エネや地球温暖化に関する普及啓発
- 住まいの防犯やバリアフリー化に関する情報の提供

基本目標2：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

住宅ストックの老朽化が進むなか、リフォーム意欲はあっても経済的理由で改修が進まないことへの対応や環境負荷の低減などの社会的要請に対し、住宅の基本性能の向上に取り組みます。

また、近年見られる中古住宅需要の増加に伴うリフォームニーズに対応し、次世代に引き継がれる良質で安全な住宅ストックの形成に努めます。

空家等の増加に伴う悪影響は、社会全体に被害を生じさせる懸念があることから、所有者が自らの責任で空家を適正に管理していくことが重要です。

今後も増加が見込まれる空家等の適正管理を促すため、危険な空家については除却を促すための取組のほか、空家所有者と活用希望者のマッチングを促す取組など、空家等の早期解消に向けた環境づくりを進めます。

【具体的な取組】

- 住宅リフォームの促進
- 住宅に関する支援制度の情報提供と相談対応
- 良質な住宅に関する制度の周知
- 住まいに関する環境負荷低減のための支援
- 空家に係る相談体制の整備・強化
- 空家の需要と供給のマッチングの促進
- 空家等における改修と除却への支援

施策7：マンションの適正管理の促進

マンションにおける建物の高経年化や入居者の高齢化を見込み、将来において、マンション管理の方法や長期修繕計画の適切な実施に影響を及ぼすことがないように、関係団体等と連携し、マンションの管理組合等に対し適正な維持管理を促します。

また、自然災害に対する安全性の確保など、マンションにおける防災力の強化に向けた取組を進めます。

【具体的な取組】

- マンション管理適正化計画の推進
- マンションにおける防災力の強化

以下に示す「函館市マンション管理適正化推進計画」は、国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（以下、「基本方針」という。）」（令和三年九月二十八日国土交通省告示第千二百八十六号）に定める、「六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項」により策定するものです。

函館市マンション管理適正化推進計画 (計画期間：令和 5 (2023)年度～令和 14(2032)年度)	
1	<p>マンションの管理の適正化に関する目標</p> <p>函館市のマンションは、令和 4 (2022)年 3 月末時点で 130 棟 5,180 戸、うち、築 40 年以上は 10 棟 502 戸となっています。一方、10 年後には棟数で 10 倍の 100 棟、戸数で約 7.6 倍の 3,812 戸が築 40 年以上の高経年マンションとなることを見込まれていることから、管理不全マンションの予防に重点をおいた、マンションの管理適正化に関する取組を進めることとします。</p>
2	<p>マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項</p> <p>マンションの管理状況を把握するため、計画期間内に管理組合へのアンケート調査等を行い、管理の適正化に役立てます。</p>
3	<p>マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項</p> <p>必要に応じて、基本方針における「三 マンション管理適正化指針」に即し、マンションの管理の適正化を図るため、必要な指導や助言等を行います。</p> <p>なお、計画期間に行う実態調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。</p>
4	<p>管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（函館市マンション管理適正化指針）に関する事項</p> <p>函館市マンション管理適正化指針については、基本方針における「三 マンション管理適正化指針」と同様の内容とします。</p>
5	<p>マンションの管理の適正化に関する啓発および知識の普及に関する事項</p> <p>マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や、適正な管理のために活用できる支援等について、関係団体等と連携しながら、函館市の窓口・広報紙やホームページ等を通じて、普及・啓発に取り組みます。</p>
6	<p>計画期間</p> <p>令和 5 (2023)年度から令和 14(2032)年度までの 10 年間とします。</p>

施策8：市営住宅等の長寿命化の推進

「函館市公共施設等総合管理計画」では、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ことを基本方針としています。この方針を踏まえ、市営住宅等においては、住宅セーフティネット機能を維持しつつ、今後の人口動態や入居需要を踏まえた管理戸数の縮減を進めるとともに、住宅に困窮する世帯が安心して住み続けることのできる住宅を、量・質ともに適正に供給するための取組を重点的に進めます。

また、現在の入居需要に応じた入居要件の見直しや、入居需要の低下が続く住戸の有効活用、市営住宅等の供給目的を踏まえた適切な入居者管理など、市営住宅等の適正な管理を推進するための諸課題について、解決方策の検討を進めます。

【具体的な取組】

- 市営住宅等の長寿命化の推進
- 市営住宅等の適正管理の推進
- 市営住宅等の空き住戸活用の検討

函館市公営住宅等長寿命化計画（抜粋）

1 計画の目的

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策定

※市営住宅等：法にもとづく公営住宅（借上住宅を含む）のほか、改良住宅、単身老人住宅、特定公共賃貸住宅を示す。

（参考）公営住宅とは、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して住宅を整備し、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ことで、生活の安定と社会福祉の増進に寄与するもの。

2 計画期間 令和5(2023)年度から令和14(2032)年度までの10年間

3 計画の基本方針

(1) 管理適正化に関する基本方針

民間賃貸住宅の需給バランスや家賃等の市場状況を踏まえた市営住宅の適正供給、入居機会の公平性の確保、単身世帯の入居要件の見直しのほか、入居率が低下している団地の募集方法の変更や空き住戸の利活用

(2) 団地の集約・再編に関する基本方針

方針1：入居者の移転先確保への対応

入居者の移転先の一部を補うことを目的とした集約建替など

方針2：郊外の大規模団地への対応

湯川団地および旭岡団地の段階的な規模の縮小など

方針3：改良団地への対応

浴室が未設置で、入居率が低い団地の用途廃止など

方針4：東部地区の団地への対応

政策空家としている団地の用途廃止など

(3) 長寿命化に関する基本方針

定期的な点検と計画的な修繕の実施、管理データベースの整理、耐久性向上に寄与する改善事業の実施、ライフサイクルコストの縮減

基本目標3：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

人口減少のなかであっても、市民が快適に暮らし続けることのできる市街地の形成に向け、まちなかへの居住誘導やそれに伴う魅力向上のための取組を進めます。

また、暮らしの身近にある公園の維持管理を適切に行うほか、まちの緑化の推進により、ゆとりと潤いのある住環境の形成に努めます。

【具体的な取組】

- まちなかへの居住の促進
- ゆとりと潤いのある住環境の整備

施策10：歴史を活かしたまちの魅力向上

函館らしい魅力ある景観やまちなみを保全するとともに、まち全体で磨きをかけるため、市民とともに個々の住宅の魅力を向上させる取組を引き続き進めます。

また、空き地や空家などの低未利用不動産等の発生に由来するまちの空洞化を防ぎ、持続可能なまちづくりを進めるため、低未利用不動産等の活用策を検討・実施し、さらなるまちの魅力向上を促進します。

【具体的な取組】

- 魅力ある都市景観の形成
- 西部地区の再整備

第5章 計画の実現に向けて

- 1 役割と連携
- 2 成果指標
- 3 計画の進行管理

1 役割と連携

本計画の推進にあたっては、「市民」、「事業者」、「関係団体」、「函館市（行政）」が、本計画に掲げる基本目標を共有し、それぞれの役割を果たし、ともに取り組むことが重要です。

(1) 市民の役割

市民は、まちづくりの主体であり、本計画を進めていくにあたり主役となります。

自身が居住または所有する住宅を適正に管理するとともに、良質で安全な住宅ストックの形成に主体的にかかわることが求められています。

また、自らの住まいを社会的財産と認識して質や魅力の向上に努めつつ、周辺環境との調和に配慮するなど、魅力的なまちなみの形成に積極的に関わるとともに、自身が地域コミュニティの担い手として、地域と協働で安心して住み続けられる住環境を形成していく役割があります。

(2) 事業者の役割

住宅に関連する民間事業者は、住宅の供給や維持管理、流通等を通じ良質な住まいを市民に提供する直接的かつ重要な役割を担っています。

専門知識を駆使し、適切なアドバイスや技術を提供するなど、市民との信頼関係を構築するとともに、時代のニーズに応じた技術力の向上に努めるなど、安全で豊かな暮らしの実現に積極的に取り組む必要があります。

さらに、既存住宅の有効活用や多様なニーズに応じた住宅の供給など、住宅市場の活性化と併せて誰もが安心して暮らし続けることのできる住環境づくりに主体的にかかわることが求められています。

(3) 関係団体の役割

住まいに関連する団体は、その専門的な知識による支援や情報提供、相談、セミナーの実施など、住宅施策の一翼を担っています。

市民・事業者・行政と連携し、地域課題の解決に関わるとともに、その際のコーディネーターとして、また、市民や地域に近い立場である強みを活かし、行政では手が届きにくい部分を補うことが期待されます。

(4) 函館市（行政）の役割

函館市は、本計画で掲げた基本目標の実現に向け、市民や事業者等に周知・理解を図るとともに、住宅施策を積極的に推進する役割を担っています。

市営住宅等の適切な供給・管理を行うとともに、関係団体や事業者と連携し、居住の安定確保に取り組みます。

また、市民や事業者、関係団体の取組が進められるため情報提供や普及・啓発など必要な支援を行うほか、事業者や関係団体、市内のまちづくり、福祉、環境、防災、産業等の関連部局と連携し、効果的な施策の推進を図ります。

2 成果指標

本計画における基本目標の達成状況を把握・評価するため、次のとおり成果指標を設定します。
 なお、成果指標のうち、函館市空家等対策計画などの関連計画で設定した成果指標を採用しているものは、当該計画の改訂にあわせて見直しを検討します。

【基本目標1】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

成果指標	直近の現状	目標（令和14(2032)年）
居住支援協議会における支援体制の整備	令和4(2022)年度中 設立予定	居住支援協議会の運用
地震や台風に対する安全性 (住環境)の満足度	(函館市の住まいに関するアンケート) 59.5%【令和3(2021)年度】	増加
居住世帯のある住宅の耐震化率	(耐震改修促進計画) 90.6%【令和2(2020)年度】	95% 【令和7(2025)年度】

【基本目標2】次世代に継承できる住宅ストックの形成

成果指標	直近の現状	目標（令和14(2032)年）
一定の省エネルギー対策 ^{※1} を講じた住宅ストックの割合	(住宅・土地統計調査) 75.5%【平成30(2018)年度】	80%
空家等 ^{※2} の解消と活用 ・重点対象地区内(西部・中央部地区)の特定空家等の解消と空家等の活用 ・重点対象地区外の特定空家等の解消	(空家等対策計画) ・重点対象地区内 特定空家等の解消：23棟 空家等の活用：13棟 ・重点対象地区外 特定空家等の解消：17棟 【令和3(2021)年度】	・重点対象地区内 特定空家等の解消：180棟 空家等の活用：110棟 ・重点対象地区外 特定空家等の解消：140棟 【令和7(2025)年度】
マンションの実態把握	—	実態調査の実施

※1 一定の省エネルギー対策とは、全てまたは一部の窓に、二重以上のサッシまたは複層ガラスを使用していることを指す。

※2 令和3(2021)年度の空家等の状況は、重点対象地区内で空家等726棟、うち、特定空家等は191棟、重点対象地区外で空家等600棟、うち、特定空家等は189棟となっている。

【基本目標3】まちづくりと連携した快適で魅力ある住環境の形成

成果指標	直近の現状	目標（令和14(2032)年）
居住誘導区域内の人口密度	(立地適正化計画) 56人/ha【平成27(2015)年】	45人/ha 【令和12(2030)年】
まちなみや景観に関する満足度	(函館市の住まいに関するアンケート) 69.7%【令和3(2021)年度】	増加
公園や広場の満足度	(環境基本計画) (函館市の環境に関する市民アンケート調査) 61.2%【令和3(2021)年度】	80% 【令和12(2030)年度】

3 計画の進行管理

本計画で掲げた目標や施策の実現に向け、マネジメントシステムの考え方に基づく「計画の立案（Plan）」、「計画の実行（Do）」、「計画の評価（Check）」、「計画の改善（Action）」のPDCAサイクルにより、計画の進行を管理します。

点検・評価にあたっては、計画の妥当性や実効性を高めるため、施策の進捗状況と成果指標の達成度を把握し、内部評価を行います。また、有識者や関係団体、公募市民からなる「函館市住宅施策のあり方に関する検討委員会」による外部評価を実施するとともに、必要に応じ見直しを行いながら、計画的に取組を進めます。

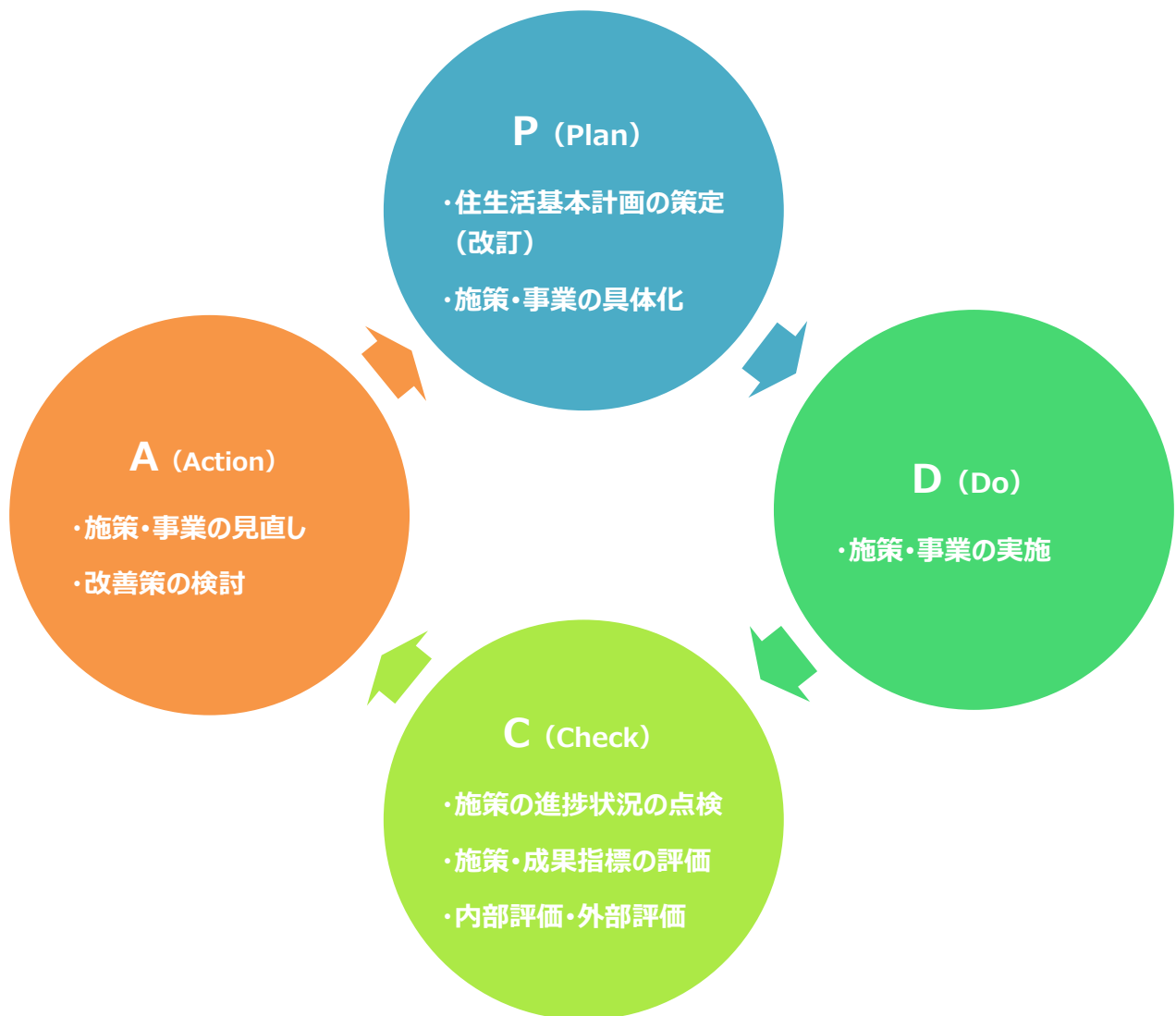


図 5-1 計画の PDCA サイクルのイメージ

資料編

- 1 策定経過
- 2 主な現在の取組
- 3 市民アンケート
- 4 事業者ヒアリング

1 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

ア 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、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する8人以内の委員をもって組織する。

- (1) 学識経験者
- (2) 関係団体
- (3) 公募による市民

(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。

2 感染症のまん延の防止の必要その他のやむを得ない事情があると委員長が認めるときは、委員に議事に係る意見を求め、書面または電磁的記録により意見書の提出があった場合に限り、委員長の決定をもって会議の議事に代えることができる。

(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。

附 則

この要綱は、令和3年12月1日から施行する。

イ 委員名簿

選出区分	所属・役職	氏名	備考
学識経験者	公立大学法人公立はこだて未来大学 准教授	南部 美砂子	
	函館大谷短期大学准教授	渡谷 能孝	委員長
	独立行政法人国立高等専門学校機構 函館工業高等専門学校 准教授	菊池 幸恵	職務代理者
関係団体	公益社団法人北海道宅地建物取引業協会 函館支部 相談業務, 研修委員長	竹内 優之	
	一般社団法人北海道建築士会函館支部 理事 まちづくり委員長	末吉 勇介	
	函館市民生児童委員連合会 副会長	三浦 由貴子	
	函館市地域包括支援センター連絡協議会 幹事	佐々木 康寛	
公募による 市民		芹澤 伸子	

ウ 会議の開催状況

- 開催日：第1回 令和4(2022)年3月7日
第2回 令和4(2022)年7月25日
第3回 令和4(2022)年10月24日
第4回 令和5(2023)年2月21日

○ 検討事項（概略）

新たな函館市住宅マスタープランについて

函館市の住生活を取り巻く現況と課題 現行計画（平成25(2013)年4月）の進捗状況 今後の取組の方向性
--

(1) 庁内関係部局との意見調整等

意見照会1回目：令和4(2022)年5月16日～5月25日
 意見照会2回目：令和4(2022)年9月30日～10月12日
 意見照会3回目：令和4(2022)年11月2日～11月11日
 関係課意見交換：令和4(2022)年6月29日

(2) パブリックコメント

募集期間：令和5(2023)年1月13日～2月12日
 意見提出：2名, 2件

2 主な現在の取組

基本目標 1：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

○子育て世帯向け家賃補助等による支援

・ヤングファミリー住まいりんぐ支援事業【担当部署：住宅課】

補助対象地区（西部・中央部地区）内のアパートや戸建住宅などの民間賃貸住宅に転入した子育て世帯に対し、家賃の一部を補助することにより、空家の活用と若年層の定住を促進し、活力あるまちづくりを進めます。

○市営住宅等への子育て世帯の優先入居の実施【担当部署：住宅課】

中学校卒業前の児童を扶養している子育て世帯と、母子・父子世帯を対象とした、市営住宅等（特定目的住宅）への優先入居の取組を行います。

施策 2：高齢者・障がい者等の安心・安全な暮らしづくり

○高齢者等住宅改修の促進

・介護保険住宅改修費支給制度（住宅改修費）【担当部署：介護保険課】

要介護認定を受けている方が在宅での生活を継続させるため、自宅に手すりの取り付けや段差解消などの工事を行う際、函館市が要介護者等の心身の状況や住宅の状況等から必要と認められた場合に限り、負担割合に応じ、改修工事費用の7～9割を支給します。

・いきいき住まいリフォーム助成事業【担当部署：高齢福祉課】

高齢者等の自立を助長するとともに、家族等介護を行う者の負担を軽減するため、身体機能の低下した高齢者または重度の身体障害者（以下「高齢者等」という）がいる所得税非課税世帯に対し、その住宅を高齢者等が安全かつ円滑に利用することができるよう改造するために必要な費用の一部を助成します。

・日常生活用具給付事業費（住宅改修費）【担当部署：障がい保健福祉課】

重度の障がいのある方などが、日常生活を送るために必要な住宅改修費（玄関等の段差解消等、手すりの設置、20万円以内の工事）の助成を行います。

○高齢者への見守りサービスの普及促進

・ひとり暮らし高齢者等緊急通報システム事業【担当部署：高齢福祉課，障がい保健福祉課】

身体虚弱のため緊急事態に対応することが困難な方，または突発的に生命に危険な症状が発生する持病を抱えている方を対象に，火災・急病・事故等の緊急時に，簡単な操作で消防本部等へ通報できる装置を設置します。

・高齢者見守りネットワーク事業の推進【担当部署：地域包括ケア推進課】

高齢者の孤立を防ぎ，住み慣れた地域で安心して在宅生活が継続できるよう，高齢者の実態把握や，民間事業者等と函館市地域見守り活動に関する協定の締結を行います。

○障がい者への地域生活支援事業の充実【担当部署：障がい保健福祉課】

障がいのある方の地域での生活をサポートするため，相談支援やコミュニケーション支援などの事業を行います。

○市営住宅等へ的高齢者・障がい者世帯の優先入居の実施【担当部署：住宅課】

高齢者や障がい者を対象とした，市営住宅等（特定目的住宅）への優先入居の取組を行います。

○サービス付き高齢者向け住宅の登録と適正運営の推進【担当部署：住宅課】

ケアの専門家による状況把握等のサービスのほか，バリアフリー構造を備えたサービス付き高齢者向け住宅の登録と，その適正な運営が行われるよう指導・監督を行います。

施策3：住宅セーフティネット機能の向上

○市営住宅等の適正戸数の供給

・市営住宅等の供給【担当部署：住宅課】

住宅セーフティネット機能を適切に維持するため，将来的な住宅需要を見通し，市営住宅等を供給します。

・市営住宅等を補完する道営住宅の供給【担当部署：住宅課】

市営住宅等を補完する道営住宅の更新や供給の促進は，北海道との連携を深めながら調整を行います。

○居住支援協議会における支援体制の構築【担当部署：住宅課】

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居促進を図るため，行政・関係団体との連携により，福祉，不動産など分野横断的な支援を居住支援協議会で検討します。

○生活困窮者等への支援

・住居確保給付金の支給【担当部署：地域包括ケア推進課】

住居確保給付金は、誠実かつ熱心な求職活動をすることなどを要件として、一定期間家賃相当分の給付金を函館市から家主の方等に直接支払いを行い、住居の確保と就職に向けた支援を行います。

・生活困窮者自立支援制度【担当部署：地域包括ケア推進課】

働きたくても働けない、住む場所がないなど、生活に困窮する市民を対象とした相談窓口を開設し、専門の支援員が他の専門機関と連携して、一人ひとりの状況に合わせた支援プランを作成します。

※自立相談支援事業については、令和4(2022)年度から市内10か所の地域包括支援センターに委託して実施

・不動産担保型生活資金事業【担当部署：亀田福祉課】

(福)函館市社会福祉協議会と連携し、持ち家と土地があっても現金収入が少ない高齢者を対象として、その居住用不動産を担保に生活資金の貸し付けを行います。

施策4：災害に強い住環境の形成

○建築物の耐震化促進

・建築関係団体等との連携【担当部署：建築行政課】

北海道と連携した地震防災セミナーを引き続き開催するとともに、函館市が実施している「出前講座」の開催を働きかけるなど、建築関係団体等と連携した地震防災知識の普及に努めます。

・木造住宅の無料簡易耐震診断【担当部署：建築行政課】

函館市内の住宅所有者に耐震性の目安を把握してもらうため、昭和56(1981)年5月31日以前に建てられた、戸建ての木造住宅を対象とした簡易的な無料耐震診断を実施します。

・木造住宅耐震化支援事業補助金【担当部署：建築行政課，住宅課】

函館市内の住宅所有者が実施する耐震診断や耐震改修に対し、「函館市木造住宅耐震診断支援事業」のほか、「函館市住宅リフォーム補助事業」により、費用負担の軽減のための支援を行います。

○防災意識の啓発【担当部署：災害対策課，住宅課】

函館市防災ハザードマップの配布などにより、防災情報を提供し、市民の防災意識の向上を図ります。また、市営住宅等の入居者を対象に防災に関する情報提供や防災訓練を行い、防災意識の啓発を図ります。

施策5：住まいに対する多様なニーズへの対応

○市営住宅等におけるパートナーシップ宣誓制度への対応【担当部署：住宅課】

市営住宅等について、函館市パートナーシップ宣誓制度における宣誓を行った性的少数者（LGBTQ）の方々を親族に準ずる関係と認め、同居できるよう条例の一部を改正し、運用します。

○定住者誘致の推進

・定住者誘致の推進【担当部署：企画管理課】

大都市圏や他都市にはない函館市の利点を積極的に情報発信するとともに、移住の相談窓口（移住サポートセンター）を設置し、移住希望者への支援を行うほか、情報交流の場となる移住者交流会を実施し、移住者へのサポートを行います。

・U I J ターン新規就業支援事業【担当部署：雇用労政課】

函館市への移住・定住の促進および中小企業等における人手不足を解消するため、東京圏（埼玉県、千葉県、東京都および神奈川県をいう。）から函館市に移住して就業または起業しようとする方が、転居・就業または起業・定着に至った場合に、移住支援金を交付します。

○在住外国人の方への住宅情報の提供【担当部署：国際・地域交流課】

（一財）北海道国際交流センターが開設する外国人生活相談窓口で、住まいに関する情報提供を行います。

○テレワーク、ワーケーションの促進【担当部署：企業立地担当】

函館市内におけるテレワーク、ワーケーションの普及を促進するため、テレワークやワーケーション促進に関する環境整備、情報発信、テレワークを活用した事業に関する調査などを行います。

○省エネや地球温暖化に関する普及啓発【担当部署：環境総務課】

省エネ生活のヒントや節約効果、地球温暖化の状況等について、イラストやビデオ、省エネ照明の実験器などを活用した出前講座を行います。

○住まいの防犯やバリアフリー化に関する情報の提供【担当部署：住宅課】

空き巣などの住まいに関する犯罪を防ぎ、安心して暮らすことができるための防犯に関する情報提供のほか、身体状況によらず安全に暮らすことのできるバリアフリー化に関する情報提供を行います。

基本目標 2：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

○住宅リフォームの促進

・住宅リフォーム補助制度【担当部署：住宅課】

環境負荷が少なく、かつ、安心・安全な住まいの実現を支援するため、市民が行うバリアフリー化、断熱化、耐震化の改修工事の費用の一部を補助します。

・バリアフリー改修に伴う固定資産税の減額措置【担当部署：税務室】

新築された日から10年以上を経過した住宅（賃貸住宅を除く。）のうち、一定期間にバリアフリー改修工事を完了し一定の要件を満たす住宅で、工事が完了した日から3か月以内に函館市に申告したものに限り、改修工事が行われた年の翌年の1月1日を賦課期日とする年度の家屋に係る固定資産税額の3分の1を減額します。

・住宅耐震改修に伴う固定資産税の減額措置【担当部署：税務室】

昭和57(1982)年1月1日以前から所在する住宅のうち、一定期間に耐震改修工事を完了し一定の要件を満たす住宅で、工事が完了した日から3か月以内に函館市に申告したものに限り、改修工事が行われた年の翌年の1月1日を賦課期日とする年度の家屋に係る固定資産税額の2分の1（認定長期優良住宅に該当する場合は3分の2）を減額します。

・省エネ改修に伴う固定資産税の減額措置【担当部署：税務室】

平成26(2014)年1月1日以前から所在する住宅（賃貸住宅を除く。）のうち、一定期間に熱損失防止（省エネ）改修工事を完了し一定の要件を満たす住宅で、工事が完了した日から3か月以内に函館市に申告したものに限り、改修工事が行われた年の翌年の1月1日を賦課期日とする年度の家屋に係る固定資産税額の3分の1（認定長期優良住宅に該当する場合は3分の2）を減額します。

○住宅に関する支援制度の情報提供と相談対応

・住宅に関する支援制度の情報提供【担当部署：住宅課】

函館市をはじめ、国や北海道が実施する住宅に関する各種支援制度について、住宅課の窓口においてパンフレットを配布するほか、函館市のホームページ等で情報提供を行います。

・住宅の新築・リフォームに対する相談対応【担当部署：住宅課】

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などについて、（一財）函館市住宅都市施設公社で行う住宅相談窓口と連携しながら、各種支援制度の情報提供を行います。

○良質な住宅に関する制度の周知

・住宅性能表示制度の周知【担当部署：建築行政課】

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・表示する住宅性能表示制度について，函館市のホームページおよび建築行政課窓口で情報提供を行います。

・長期優良住宅等の周知【担当部署：建築行政課】

長期にわたり良好な状態で使用するための構造および設備が講じられた優良な住宅で，国が定めた基準を満たし，函館市の認定を受けることで税や融資に関する優遇が受けられる長期優良住宅について，函館市のホームページおよび建築行政課窓口で周知を行います。

○住まいに関する環境負荷低減のための支援

・新エネルギーシステム等導入補助金【担当部署：工業振興課】

災害時の電力供給や環境負荷の低減に努め，環境に配慮したエネルギーの活用や市民意識の醸成を図るため，新エネルギーシステムを導入する市民や事業者等のほか，電気自動車等を購入する市民に対し，補助金を交付します。

○空家に係る相談体制の整備・強化【担当部署：都市整備課】

初期の窓口は都市建設部と市民部が行い，個別の内容に応じ関係部局と連携・協議し，必要な措置を講じます。また，相談内容によっては高い専門性が必要な場合もあるため，関係団体間のネットワーク化により相談窓口を強化します。

○空家の需要と供給のマッチングの促進【担当部署：都市整備課】

国の空家バンクシステム等を利用した，函館市内の空家情報の発信を検討します。
また，空家の活用相談に応じ，所有者に活用希望者の意向を伝えることでマッチングの促進を図り，空家等の活用に努めます。

○空家等における改修と除却への支援

・空家等除却支援補助金【担当部署：都市整備課】

市民が安心して生活することができる環境の形成を促進するため，倒壊する恐れがあるなどの危険な空家の解体工事に係る費用の一部を補助します。

・空家等改修支援補助金【担当部署：都市整備課】

空家を有効活用し街なかへの居住を促進するため，函館市に移住する方が空家を取得し，自らが居住するために行う改修工事の費用の一部を補助します。

施策7：マンションの適正管理の促進

○マンションにおける防災力の強化

・マンションの耐震化促進に向けた普及・啓発【担当部署：建築行政課】

旧耐震基準で建設されたマンションを対象に、耐震改修促進法や建築基準法に基づく指導・助言のほか、地震防災に関するパンフレット等を活用し、耐震化を促進するための普及啓発を行います。

施策8：市営住宅等の長寿命化の推進

○市営住宅等の長寿命化の推進【担当部署：住宅課】

市営住宅等について、将来的な住宅需要を見通し、長期的な維持管理によりライフサイクルコストの削減を進める「函館市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、団地の建替や改善、維持保全を推進します。

○市営住宅等の適正管理の推進【担当部署：住宅課】

住宅困窮者のための住宅である市営住宅等について、年々需要が高まっている単身世帯の入居要件の緩和および立ち退き等による住宅困窮者の対応などの課題解消を図ります。また、市営住宅等の効率的・効果的な活用および適正な管理を行うため、各種要件の見直しを検討し、取り組めます。

基本目標3：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

○まちなかへの居住の促進

・都市構造再編集集中支援事業（函館駅前・大門地区）【担当部署：都市計画課】

まちなかの回遊性・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整備等の事業のほか、まちなかにおいて住宅を取得する者に対する支援を一体的に実施し、まちなかへの居住を促進します。

○ゆとりと潤いのある住環境の整備

・ガーデンシティ函館の実現に向けた取組【担当部署：計画調整課】

歴史と景観に配慮した、デザイン性の高いまちなみを整備し、函館のまち全体が、緑あふれる公園やオープンガーデンのような、見て、歩いて、感じて楽しい、美しいまちになるよう、長期的なまちづくりに取り組めます。

・公園施設の長寿命化および維持管理【担当部署：公園河川整備課，公園河川管理課】

「函館市公園施設長寿命化計画」に基づき，市内の公園施設について，中長期的に効率的な管理を行うため，修繕や適切な維持管理を行います。

・緑のまちづくりの推進【担当部署：公園河川管理課】

「函館市緑の基本計画」に基づき，官民協働による沿道花いっぱい事業や公共花壇等の緑化，ボランティアサポートプログラムによる道路の緑化を推進し，花と緑あふれる美しいまちづくりの実現に向けて取り組めます。

施策10：歴史を活かしたまちの魅力向上

○魅力ある都市景観の形成

・景観保全に関する意識啓発【担当部署：まちづくり景観課】

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た「函館市都市景観条例」について，函館市のホームページで情報提供を行うなど，景観保全に関する意識啓発を図ります。

・景観形成住宅等建築奨励金制度【担当部署：まちづくり景観課】

西部地区都市景観形成地域の歴史的な景観を維持していくために，地域内において函館らしい歴史的な景観に配慮して建てられた建物に対し，奨励金を交付します。

○西部地区の再整備

・西部地区再整備事業（低未利用不動産等の活用策の検討）【担当部署：まちづくり景観課】

人口減少や高齢化等によりまちの活力が低下する西部地区について，西部地区ならではの暮らしと風景を構築し，将来にわたって持続可能なまちづくりを進めるため，移住などによる定住人口の回復と交流人口の底上げに向け取り組めます。

3 市民アンケート

(1) 調査概要

○ 調査目的

新たな住宅マスタープランの策定にあたり，市民の住宅や住環境に関する満足度のほか，今後の住まいの意向，函館市が取り組むべき住宅施策の考え方などを把握するために実施しました。

○ 実施時期

令和3(2021)年11月19日(金)～12月3日(金)

○ 調査対象／配布数

無作為で抽出した20歳以上の函館市民／1,700票

○ 調査方法

郵送による配布・回収 ※WEBページを介した回答も併用

○ 回収率

29% (501票)

※令和4(2022)年2月7日までに回収した調査票を集計

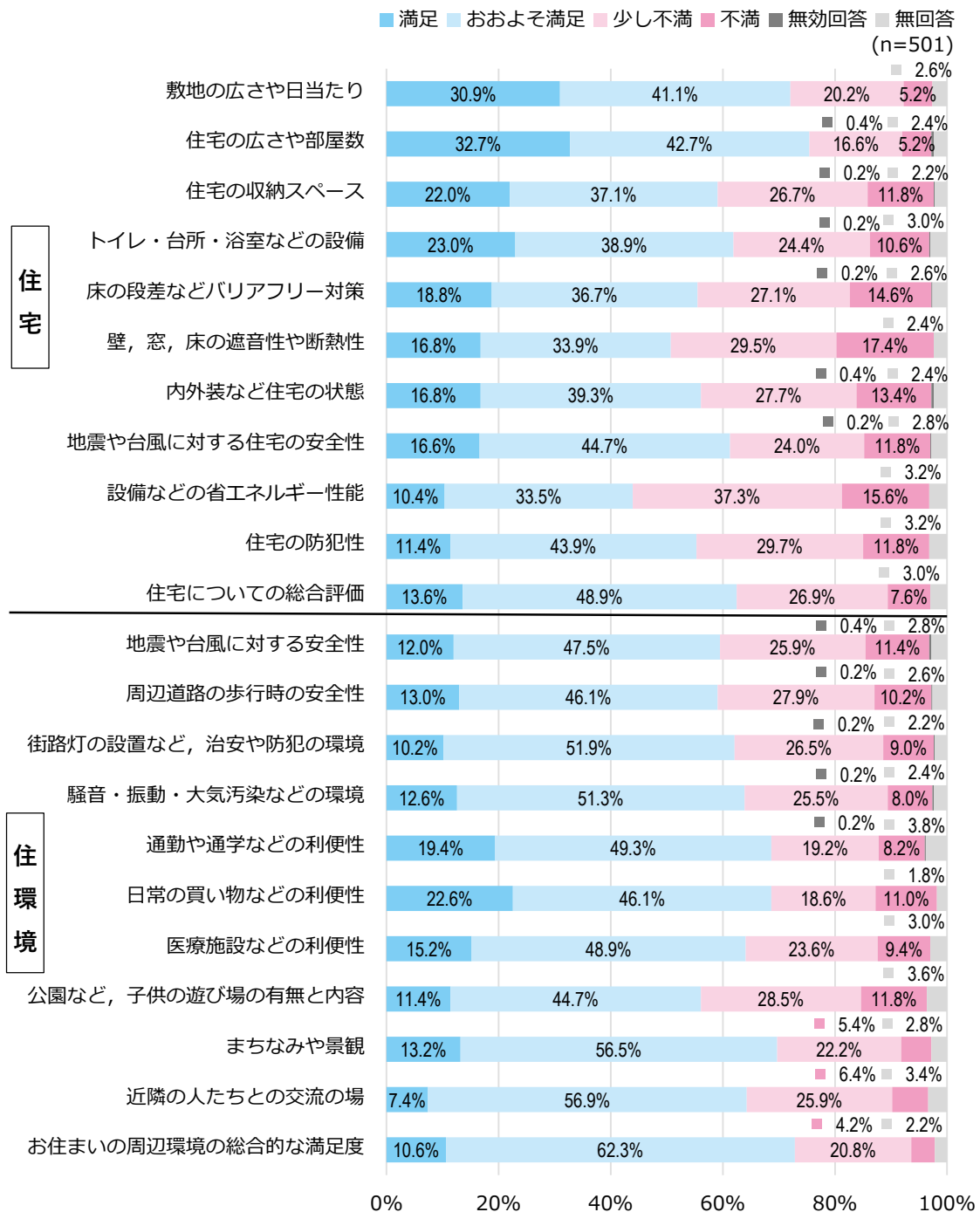
○ 調査結果について

- ・単数回答の質問では，小数第二位以下を四捨五入しているため，表中の内訳を合計しても100%とならない場合があります。
- ・複数回答の質問では，回答者数を母数として回答割合を算出しているため，合計が100%を超える場合があります。
- ・設問に対する回答割合は，回答対象者数を母数とし，無回答，無効回答を含んでおり，グラフ中にn値として示しています。
- ・回答規則（指定数以上の選択肢を回答等）に反するものを，無効回答として集計していません。

(2) 調査結果概要

○ 住宅・住環境の満足度

- ・住宅の満足度は、「敷地の広さや日当たり」、「住宅の広さや部屋数」の満足度が特に高くなっている一方、「設備などの省エネルギー性能」は、他項目と比べ不満足の高割合が高くなっています。
- ・住環境の満足度については、「通勤や通学などの利便性」、「日常の買い物などの利便性」、「まちなみや景観」の満足度が特に高くなっている一方、「公園など、子供の遊び場の有無と内容」は他項目と比べ不満足の高割合が高くなっています。



図資-1 住宅・住環境に対する満足度

○ 将来の住まいに対する考え方

- ・現在の住まいについて、住み続けたいと答えた回答者の理由では、「地域や家に対する愛着」、「住宅・土地を所有している」が多くあげられています。
- ・いずれ転居したいと答えた回答者の理由では、「家族構成」の変化が特に多くなっています。

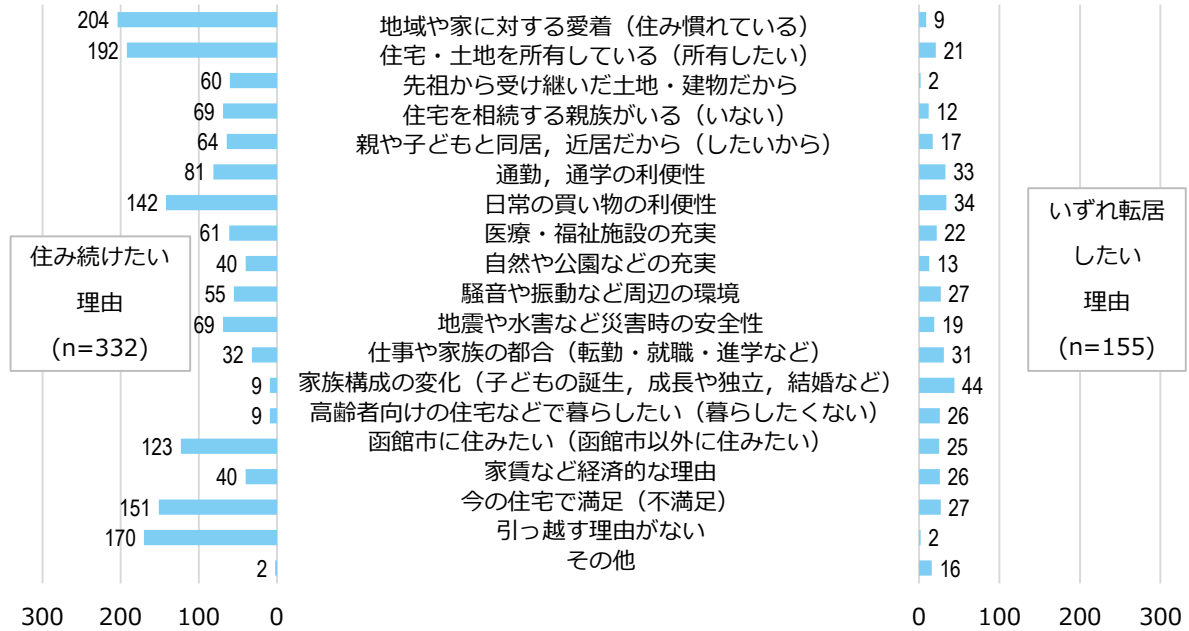


図 資-2 現在の住まいに住み続けたい, または, いずれ転居したいと答えた理由 (住み続けたい回答者, いずれ転居したい回答者)

○ 今後函館市が取り組むべき住宅関連施策

- ・「適切な除排雪の実施など, 冬でも暮らしやすい住環境の推進」が特に多くなっており, 「若者や子育て世帯の定住促進」, 「高齢者や障がい者が安心して暮らすための支援」がこれに続いています。

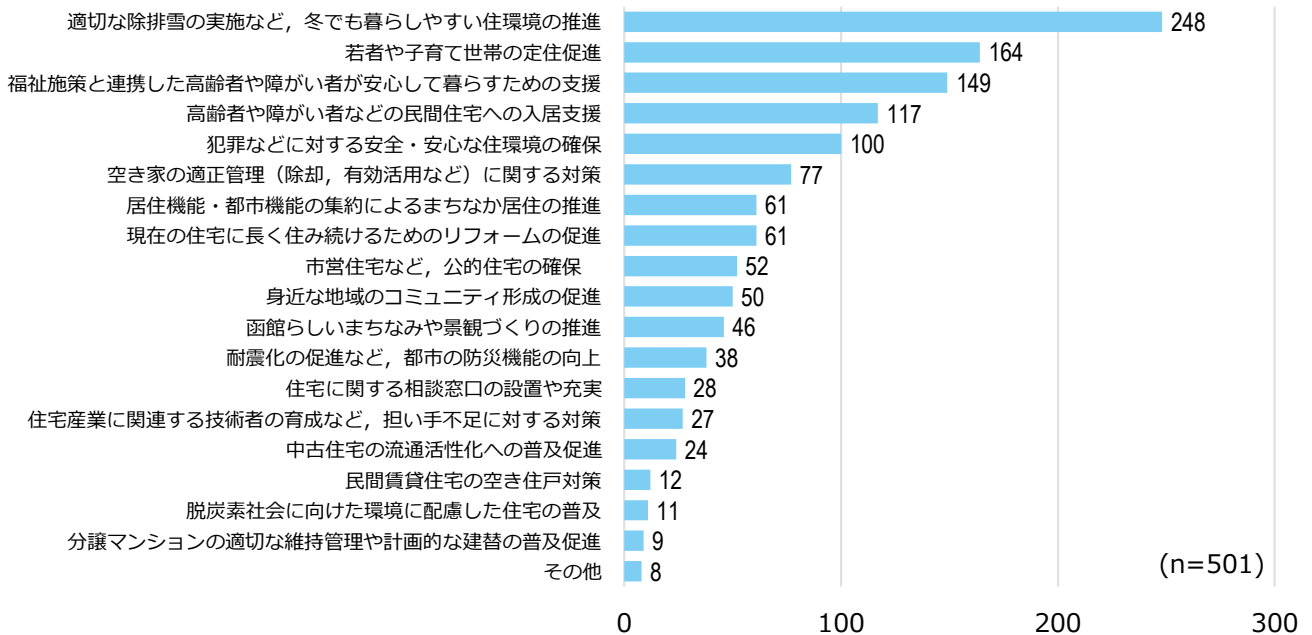


図 資-3 今後函館市が取り組むべき住宅関連施策

4 事業者ヒアリング

(1) 調査概要

○ 調査目的

新たな住宅マスタープランの策定にあたり、住宅の流通状況や住まいに関するニーズのほか、マンション管理の実態、高齢者等をはじめとする住宅確保要配慮者のニーズ等を把握するために実施しました。

○ 実施時期

令和3(2021)年12月16日(木)から12月17日(金)

○ 調査対象

函館市内の不動産業、移住、マンション管理、福祉サービスを提供する7事業者

○ 調査方法

訪問による聞き取り

(2) 調査結果概要

○ 不動産

〔住宅市場〕

- ・函館市内の不動産の流通と背景について、中古の戸建てとマンションに関しては、現在は売れている状況である。地域差が顕著で、人気エリアは即完売する上に循環が良い。一方で、人気が少ないエリアは全く動きがない物件もあり、業者サイドとしては、そのようなエリアは好まない傾向がある。
- ・新興住宅地（美原、北美原、石川、桔梗）はよく売れ循環しているという話を聞いている。一方、西旭岡方面は、人口減少が進み空家も目立ち、循環が滞っている話を聞いている。西部地区も同様で、需給バランスはないに等しい状況である。賃貸物件も同様である。
- ・新築住宅に関しては、今後、供給数は伸びないと考えている。理由としては、建築資材の高騰などが考えられる。
- ・賃貸の新築物件の供給数は、減少傾向にある。ただし、鉄筋コンクリート造の3・4階建ては好調な（継続して建てられている）印象である。函館市内は賃貸物件の供給が過多で、人口減少もあり、空室は今後も増加すると予想している。
- ・中古住宅はある程度リフォームするので、木材高騰の煽りを受けて少しずつ高くなってきている。また、新築が高くて買えない方が中古住宅を探す傾向にあり、ニーズは増えている。近年は中古住宅も価格が上がってきている傾向がある。若い世代の方だと、賃貸の家賃と持ち家の月あたりの支払額を比較して、あまり変わらないので中古住宅を購入するというケースもある。

- ・高齢者が住む賃貸物件は、2階を希望されない方がほとんどである。1階が空室になると、同じアパート内で2階から1階に引っ越ししたがる高齢者もみられる。
- ・賃貸物件の空家解消について、オーナーの考え方は以前と変わらない。積極的な方はエアコンを設置する様子もみられるが、全体としては空家解消に向けた動きはあまりみられない。
- ・空家の持ち主の相続登記がされておらず、不動産事業者だけで調査することが法律上難しいものがある。
- ・市営住宅の民間活用について、壊さないでリノベーションしての活用は厳しい。これまで、公営住宅を民間で活用するという視点は持っていなかった。

〔住宅確保要配慮者（低所得者、子育て世帯、高齢者など）への住宅の供給〕

- ・函館市内の不動産業者は、住宅確保要配慮者の入居促進に向けて、肯定的になってきている。
- ・孤独死のリスクを考えて入居を拒む方はいる。孤独死が発生した際の残置物の処分のリスクが高いため、入居を拒むオーナーもいる。
- ・収入というより、単身高齢者ということの入居のハードルが高い。80歳を超えていなければ、概ね入居できている。
- ・相談者のうち、西部地区在住の高齢者も多く、地区内での住み替え相談を受けることも多いが、物件数が少なく成約に至らないことが多い。
- ・老後の住まいについて、夫婦で相談に来る方が増えてきているが、函館市内のサービス付き高齢者向け住宅はほとんどが単身部屋であり、夫婦で入居できる物件が少ない。老後の住まいについて相談に来る方の年代は、70代後半から90代までの方もいる。80代以降が多いイメージである。
- ・函館市内は、元気な高齢者が入れる施設が少なく、介護を必要とする方向けの施設が多い。そのため、シルバーハウジングのような通常の住宅と介護施設の中間にあたる施設の需要はあると思う。
- ・70歳を超えると民間賃貸住宅への入居が難しい。また、高齢者は築年数の経過した賃貸住宅に住んでいることも多く、取壊しのため退去要請されるケースも聞くことがある。
- ・市営住宅について、家賃が安いのは良いが、高齢になると階段の昇り降りが難しくなるため、2階以上の入居は難しい。デイサービスに行くような、ちょっとした外出も難しくなる。市営住宅からの住み替えの相談もある。
- ・セーフティネット住宅の登録は少なく、消費者側からの問い合わせもあまりない。制度自体も名前は聞いたことがあるが、具体的にはわかっていないと思う。
- ・高齢者の住まいを検討するうえで、函館市のホームページ等で情報が閲覧できると良い。サービス付き高齢者向け住宅については高齢者向け住宅を取り扱う事業者を紹介しているが、グループホーム等も含めて一元的に情報を得ることのできるツールがあるとよい。
- ・住み替えに関する中間のサービス（引っ越し等）を支援してくれる仕組みがあると良い。現状、引っ越しに関する手続きはケアマネージャーが代理で行っている。

〔新型コロナウイルスによるニーズ等への影響〕

- ・リモートで仕事ができる業種では、別荘として函館に中古住宅を購入して、リフォームして住む方が今年は増えているようである。函館市内の他、周辺市町村（大沼など）で増えているみたいである。道外の方が多く、富裕層の方のようである。函館は空港が近いことも選択肢として大きい。

○ 移住

〔移住・住み替え〕

- ・道外から、リモートワークで来られる方が多い。除雪がない生活を求められることが多い。
- ・最近では若い人の移住も増えてきている。函館で仕事を始めようとしている方が多い。業態は、接客業を始めようとしている方が多い。
- ・移住希望者は、マンションを探す方が多い。戸建て住宅を探す方はあまりいない。まずは賃貸住宅を借りて、慣れてきてから家を購入する方が多い。
- ・西部地区のマンションを別荘利用している方がおり、函館市とほかの地域の二拠点で生活している方が多い印象である。
- ・西部地区に子育て世帯が住みにくいことについて、環境は良いが、遊ばせる場所がないと聞くことがあった。遊具の充実した公園は、新興住宅地の方が近い。子育て世帯にとって、子どもの遊び場が近くにあることが重視される。
- ・単身者向けの住宅があまりなく、住まいを選ぶ際の弊害になっている様子がある。
- ・大学生が戻ってこられるような環境を作っていくのが重要だと思う。成長の視点からみると一度地域外に出ることも大事だと思っており、一定程度外の環境で育ってから、戻ることができる環境が整っていると良いと考えている。
- ・函館市の子育て環境はとても良いと思う。自然環境も良いと感じている。これらの函館市の長所を、移住を希望する一定程度の富裕層に対して、どのようにPRしていくことができるかが課題と思われる。
- ・田舎暮らしの良さは職場の近くに住めることと考えている。通勤時間が少ないと、自由に使える時間が増える。
- ・子育て世帯の住居については、学校や進学、学校の統廃合が気になるところである。子育て世帯には、函館市の家賃補助制度を活用し、地域をしながら物件探しをしても良いのではないかと話している。

○ マンション管理

〔マンション管理組合の状況〕

- ・理事者は区分所有者10人に1人が一般的な割合だが、規模の大きなマンションがなく、80戸～100戸のマンションが多いため、5～6人程度の管理組合が多い。
- ・管理組合の構成員は、高齢化が進んでいる。また、役員も高齢化が進んでおり、定年退職し、リタイアされた方が理事長を務めているケースが多く、古いマンションは特にその傾

向がある。会計担当は主婦の方が多い。

- ・理事長などの役員のなり手が少なく、管理委託を考えているところもあるが、負担がなくなる訳ではない。
- ・役員について、高齢化に伴い、輪番制に関する問題も出てきている。現在は輪番制をとってない管理組合のほうが多い。
- ・長期修繕計画を作成していないマンションは少ないが、計画の理解度が低く、資金面など、実効性が担保されていないものもみられる。管理組合の理事者では、修繕の優先度までの専門知識がない方が多い。
- ・会計業務に悩んでいる管理組合が多い。

〔マンションの適正管理〕

- ・一般的な事例をみると、竣工後60年弱くらいで建替を行っているものが多く、築30年を超えると除却も含めて考えていかなければいけない。
- ・管理不全には大きく2つあり、既に管理不全となっているもの、これから管理不全になりそうなものがある。どちらも管理不全として捉えるべきと考えている。
- ・管理不全となったマンションは、消防法、特殊建築物、受水槽の届け出が提出されなくなるケースが多く、そうすると行政指導を行う機会が減り、解消することが難しくなる。
- ・管理不全のマンションは、行政側がどこまで介入できるかが課題である。特殊建築物の届け出など、関連する書類の提出状況などから管理不全となりそうなマンションを早期に見つける仕組みを作ることが必要である。
- ・管理不全となるマンションの発生を抑制するため、広報誌を利用して定期的に意識啓発を行うことが大事である。また、知識を深めるための勉強会やセミナーを行うなどの方法が考えられる。
- ・個人情報保護法により、区分所有者名簿、入居者名簿を作ることができず、運営に影響が生じている。
- ・管理組合にとって、管理計画認定制度を利用するメリットがないと、制度の活用は難しい。
- ・函館は海に近い地域であるため、津波など、防災に関する取組を進めることが重要と考えている。他地域では、民間のマンションを津波避難ビルと位置付けているものもある。

○ 福祉サービス

〔高齢者のニーズ〕

- ・年金の範囲内で住宅を探す方が多いため、安い料金で住むことのできる住宅があると良い。
- ・施設の利用料金が安いところにニーズが集中している傾向がある。
- ・施設利用者のニーズが多様化しており、ケアマネジャーの負担が大きくなっている。また、高齢単身者や高齢者のみの世帯が増加しており、認知症や精神疾患を患っている方も増えてきている。
- ・福祉分野の担い手について、現在は充足しているかもしれないが、年齢層が高くなっており、若い人が少ない。

- ・担い手について、無資格の方が転職してくることも増え、人材不足は以前ほど聞かなくなってきたが、サービスの質が維持できるか不安である。
- ・福祉施設の数について、以前は待機者が多かったが、現在は充足してきているかと思う。待機者は30人程度である。要因としては、入所される方が高齢化していることから、施設の滞在期間が短くなる傾向であり、利用者の回転率があがっていることが考えられる。
- ・施設は多すぎる感覚がある。介護福祉士が少なく、施設は充足していても職員が足りていない。
- ・施設に入るのは最終手段と考えている人が多い。生活に不便を感じながらも、住みなれた場所にいたいという気持ちが強くあるため、そこをどのように支援していくかが必要になるかと思う。
- ・高齢になると、買い物や通院が大変かと思う。医療サービスについて、往診を実施しているところがあるが、少ないため、自宅にしながら医療を受けられる体制が必要かと思う。
- ・買い物支援は、コンビニエンスストアやスーパーの宅配サービスなどをうまく利用している人が多い。それらで対応が難しい場合、介護保険でヘルパー利用（訪問型サービス）を紹介している。ヘルパー利用の相談は増えてきていると感じている。
- ・高齢者が自宅に住み続けるためには家族の支援が重要である。近年は共働き世帯が多く、家族で介護することが難しくなっているため、ケアラーに対して何らかの支援ができれば、より長く自宅に住み続けることができるかもしれない。
- ・持ち家に元気で住み続けたいという方が増えてきている。また、住み替えに対して抵抗がない方が増えてきている印象がある。
- ・家に住み続けるための限界点を決めるものの一つとして、家族の介護力がある。認知症の方でも、ちょっとした家族のサポートがあれば住み続けられる方が多い。函館は一人暮らしの高齢者が多いため、やむを得ず施設に入る方がいる。介護保険による支援では限界がある。地域でサポートする取組も少しずつ進んでいるが、家族に勝るものはない。そのような意味で、函館市は在宅の限界点が低いと感じている。
- ・不動産事業者は、最近協力してくれる方が増えている。不動産事業者からの高齢者の安否確認に関する相談は、ここ3、4年で増えてきた印象である。
- ・地域ケア会議に、住宅分野の方が一緒に入っていると良い。既に大家さんに参加してもらっている事例もある。

〔空家の福祉的利用〕

- ・訪問介護事業所で、アパートの一室を利用しているところは多い。居宅介護支援事業所も利用していると思われる。
- ・居宅介護支援事業所は規模の小さい事業所が多い。
- ・空室であれば規模の小さいものはニーズがあると思われる。浮いた家賃相当分を給与に充てることができれば、人集めにも貢献できると思われる。

- ・空家の活用ということだと、包括支援センターでは生活支援体制整備事業として、地域の支え合い、介護予防の場づくりを行っている。住民主体で居場所を作るときに、お金と場所がネックになりやすい。そのようなときに、空家を安価で使うことができると良い。
- ・空家、空き住戸の活用について、料金は低額で、簡単な手続きで迅速に利用できるようなると、小規模施設やケアマネージャーの事務所などとして使うことができるかもしれない。
- ・単身高齢者の持ち家について、転倒などの危険があるため、2階を使ってない方がいる。例えば利用されていない2階に、経済的に厳しい学生等が同居できるなど、双方にメリットがある仕組みを考えられると良い。
- ・空家、空き住戸の利用について、福祉の事業所を開くための補助があれば良いと思う。事業所利用する際の家賃補助をしてもらえると、有効活用できるのではないかと思った。大きな事務所を持っているより、事業所としても経費が浮いてメリットがあると思われる。
- ・空家の相談がかなり増えた。雑草がひどい、不要なものが置いてあるなどの相談である。函館市に相談しているが、昨年からかなり増えた印象である。そのような物件を有効活用できるのは、とても良いことだと思う。

函館市住宅マスタープラン（函館市住生活基本計画）（案）

令和5（2023）年●月

発行 函館市都市建設部住宅課

〒040-8666

函館市東雲町4番13号 TEL：（0138）21-3385 FAX：（0138）27-2340

URL： <https://www.city.hakodate.hokkaido.jp/soshiki/juutaku/>

E-mail： jutakusesaku@city.hakodate.hokkaido.jp
