

函館市住宅マスタープラン  
(函館市住生活基本計画)  
原案 概要版

令和5(2023)年●月

函 館 市

# 第1章 計画の目的と位置づけ

## 1 計画の目的

函館市では、平成8(1996)年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、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を踏まえ、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おり、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。

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」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。

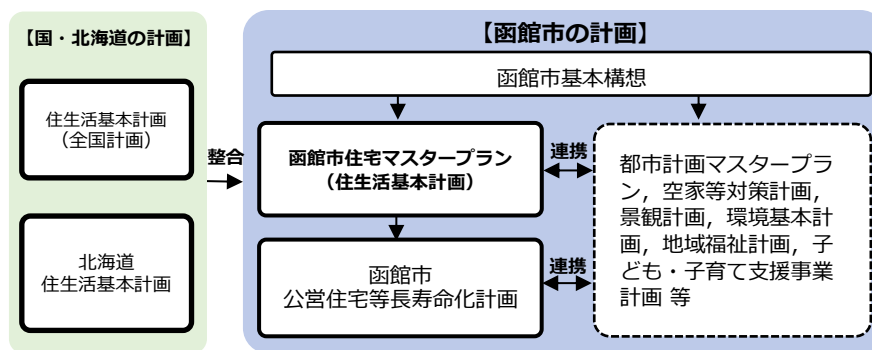


図1-1 計画の位置づけ

## 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。

## 第2章 住宅事情等と課題

### 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

⇒○人口減少および少子高齢化の進行 ○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

#### 課題1-2 多様化する居住ニーズへの対応が必要

⇒○世帯規模が縮小 ○子どもがいる世帯は減少し、高齢者のいる世帯は増加

#### 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割が持ち家

○アンケートでは高齢期の住まいについて、約6割が施設ではなく住宅で暮らしたいと回答

### 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

⇒○年収が低い世帯の割合が増加傾向 ○単身高齢者等は賃貸住宅への入居が難しい  
○居住支援の対応は、住宅分野と福祉分野の連携が必要

### 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

⇒○空家等は、平成30(2018)年以降一定数で推移

#### 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する見込み ○高経年の市営住宅等は、入居需要が低い

### 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

⇒○耐震改修工事の件数が減少

○アンケートでは「地震や台風に対する安全性（住環境）」の不満足割合が上位

### 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

⇒○アンケートでは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

#### 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

⇒○魅力や活気のあるまちであり続けるため、函館らしい魅力ある景観やまちなみの維持に対する継続的な取組が必要

### 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総排出量は減少している一方で、市民1人あたりの排出量は増加

○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

## 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

⇒○戸建て住宅は全体の約5割が築30年以上、中古住宅市場においても同程度の割合

### 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

⇒○増改築・改修工事を実施していない住宅は微増 ○中古住宅のニーズが増加傾向

### 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

○高経年マンションの増加に伴う管理不全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

○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

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整理しました。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。

#### ひとの視点

- ・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
- ・多様化する居住ニーズへの対応が必要
- ・居住支援に係る分野横断的な取組が必要

- ・住宅確保要配慮者の居住の安定に向けた取組が必要

- ・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

- ・空家の発生抑制と適切な管理に向けた取組が必要

- ・良質な住宅ストックの形成が必要

#### 住環境に係る 分野横断的な取組が必要

- ・人口が減少しても持続可能なまちづくりが必要
- ・災害への対応力を強くする取組が必要

- ・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

- ・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

- ・マンションの適正な管理を促す取組が必要
- ・住宅における脱炭素化に向けた取組の促進が必要

#### いへの視点

- ・空家・空き住戸における活用の検討が必要

- ・安全で魅力的なまちの形成が必要

#### まちの視点

図 2-1 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

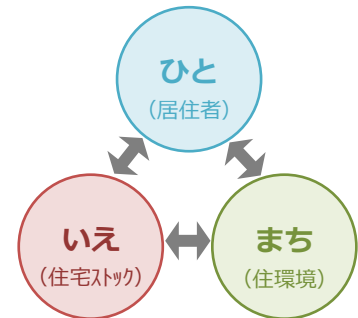
住まいは、生活の基盤であり、まちは、住まいがあってこそ成り立つものです。

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、だれもが安全に、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・身体状況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

本計画の基本目標と、それらに紐づく施策および具体的な取組を以下とします。

【ひとの視点】	【特に関連するSDGsの開発目標】
<p><b>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</b></p>	
<p><b>施策1 若者・子育て世帯の安心・安全な暮らしづくり</b></p>	
<p>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。</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○子育て世帯向け家賃補助等による支援</li> <li>○市営住宅等への子育て世帯の優先入居の実施</li> </ul>	
<p><b>施策2 高齢者・障がい者等の安心・安全な暮らしづくり</b></p>	
<p>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。</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○高齢者等住宅改修の促進</li> <li>○高齢者への見守りサービスの普及促進</li> <li>○障がい者への地域生活支援事業の充実</li> <li>○市営住宅等への高齢者・障がい者世帯の優先入居の実施</li> <li>○サービス付き高齢者向け住宅の登録と適正運営の推進</li> </ul>	
<p><b>施策3 住宅セーフティネット機能の向上</b></p>	
<p>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。</p>	
<p>さらに、居住支援協議会において、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。</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○市営住宅等の適正戸数の供給</li> <li>○居住支援協議会における支援体制の構築</li> <li>○新たなセーフティネット住宅の補助制度の検討</li> <li>○生活困窮者等への支援</li> </ul>	
<p><b>施策4 災害に強い住環境の形成</b></p>	
<p>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。</p>	
<p>また、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。</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○建築物の耐震化促進</li> <li>○防災意識の啓発</li> </ul>	
<p><b>施策5 住まいに対する多様なニーズへの対応</b></p>	
<p>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、多様化が進む住まいのニーズに対応し、スムーズに支援や情報を届けるための取組を進めます。</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>○定住者誘致の推進</li> <li>○在住外国人の方への住宅情報の提供</li> <li>○テレワーク、ワーケーションの促進</li> <li>○省エネや地球温暖化に関する普及啓発</li> <li>○住まいの防犯やバリアフリー化に関する情報の提供</li> </ul>	

【いの視点】

【特に関連するSDGsの開発目標】

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

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むほか、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。

また、今後も増加が見込まれる空家等の適正管理を促すため、空家等の早期解消に向けた環境づくりを進めます。

- 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

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、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、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。

- 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

施策8 市営住宅等の長寿命化の推進

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、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。

- 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

【まちの視点】

【特に関連するSDGsの開発目標】

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。

- 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し、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。

- 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

本計画の推進にあたっては、「市民（本計画の主役）」、「事業者（良質な住まいを市民に提供する役割）」、「関係団体（市民や地域に近い立場で行政を補う役割）」、「函館市（行政、各主体を支援し、住宅施策を推進する役割）」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。

### 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。

	成果指標	直近の現状	目標（令和14(2032)年）
基本目標1	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	一定の省エネルギー対策*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
基本目標3	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】

\* 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。

### 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、「計画の立案（Plan）」、「計画の実行（Do）」、「計画の評価（Check）」、「計画の改善（Action）」により、計画の進行を管理します。

函館市住宅マスタープラン（函館市住生活基本計画） 原案 概要版 令和5(2023)年●月

発行 函館市都市建設部住宅課

TEL：(0138) 21-3385

FAX：(0138) 27-2340

〒040-8666 函館市東雲町4番13号

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

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