

# 函館市公営住宅等長寿命化計画 原案

令和 5 (2023)年●月

函 館 市



# 目 次

<b>第1章 計画の目的と位置づけ</b> .....	<b>1</b>
1 計画の目的.....	2
2 計画の位置づけ.....	2
3 計画の期間.....	3
4 計画の対象.....	3
5 上位関連計画.....	4
<b>第2章 市営住宅等を取り巻く現状と課題</b> .....	<b>7</b>
1 市営住宅等を取り巻く現状.....	8
2 市営住宅等を取り巻く課題.....	23
<b>第3章 計画の基本方針</b> .....	<b>25</b>
1 管理適正化に関する基本方針.....	26
2 団地の集約・再編に関する基本方針.....	26
3 長寿命化に関する基本方針.....	27
<b>第4章 事業手法の選定</b> .....	<b>29</b>
1 事業手法の考え方.....	30
2 必要供給戸数の推計.....	32
3 事業手法の選定結果.....	33
<b>第5章 実施方針</b> .....	<b>37</b>
1 点検の実施方針.....	38
2 計画修繕の実施方針.....	39
3 改善事業の実施方針.....	40
4 建替事業の実施方針.....	41
5 管理運営の実施方針.....	42
<b>第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧</b> .....	<b>43</b>
1 改善事業・用途廃止の実施予定一覧.....	44
2 建替事業の実施予定一覧.....	52
3 共同施設に係る事業の実施予定一覧.....	52
<b>第7章 ライフサイクルコスト（LCC）</b> .....	<b>53</b>
1 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出の考え方.....	54
2 LCCの算出結果.....	55
3 LCCの縮減効果の算出結果.....	55



# 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、市営住宅等における長期的な維持管理の実現と更新コストの削減を目指すため、平成18(2006)年度に改訂した「函館市公営住宅等ストック総合活用計画」と統合する形で平成25(2013)年度から令和4(2022)年度を計画期間とする「函館市公営住宅等長寿命化計画」(以下、「前計画」という。)を策定し、市営住宅等の建替えや改善など計画的に整備等を進めてきました。

しかし、昭和40年代から50年代に大量供給した市営住宅等の老朽化・陳腐化が進んでいるほか、急速に進む人口・世帯の減少、高齢化・少子化の進行など喫緊の課題もあり、今後も厳しい財政状況下において計画的な建替え、用途廃止の実施、機能向上を目的とした改善による建物の長寿命化、建物の修繕周期を見込んだ老朽化予防の計画的な修繕を行っていく必要があります。

一方、国では、公営住宅等における予防保全的管理および長寿命化に資する改善を推進していくため、平成21(2009)年に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(以下、「旧指針」という。)を策定し、その後、住生活基本計画(全国計画)の改定やインフラ長寿命化基本計画の策定等、政府全体の取組の動向を踏まえ、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(以下、「策定指針」という。)を平成28(2016)年に策定しました。

このような背景を踏まえ、将来的な住宅需要を見通すとともに、効率の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、令和5(2023)年度を始期とする「函館市公営住宅等長寿命化計画」(以下、「本計画」という。)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」を上位計画とし、住宅施策に関する基本計画である「函館市住宅マスタープラン(住生活基本計画)」および公共施設等の管理方針である「函館市公共施設等総合管理計画」の考え方や方針に基づき、函館市の市営住宅等に関する分野別計画として策定します。

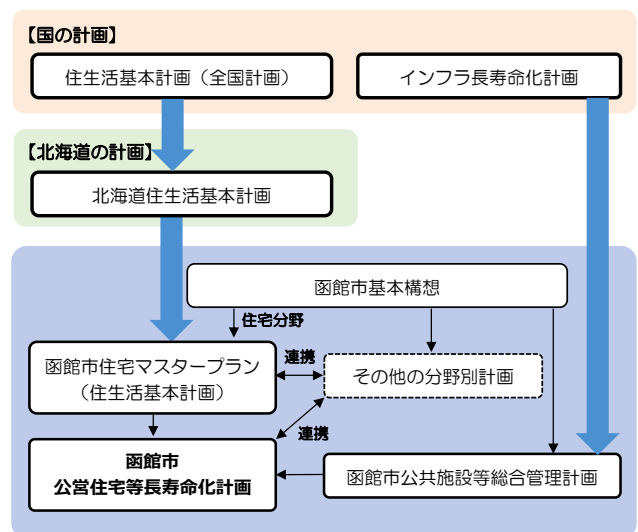


図1-1 計画の位置づけ

### 3 計画の期間

本計画は、令和5(2023)年度から令和14(2032)年度までの10年間を計画期間とします。

なお、5年目に中間見直しを実施するほか、社会経済情勢の変化や計画の進捗状況を踏まえ、計画期間内であっても適宜見直しを行います。

また、長期的な視点から市営住宅等の方向性を検討するため、令和15(2033)年度から令和24(2042)年度までの10年間を見通し期間とします。

### 4 計画の対象

本計画の対象は、右図に示す函館市全域とし、以下に示す公営住宅50団地391棟4,818戸、借上市営住宅※<sup>1</sup>12団地12棟332戸、改良住宅※<sup>2</sup>12団地21棟758戸、単身老人住宅※<sup>3</sup>1団地16戸、特定公共賃貸住宅4団地4棟70戸の計79団地428棟5,994戸とします。



図1-2 計画の対象範囲

表1-1 計画の対象

住宅区分		団地数	棟数	戸数	概要
市営住宅等	公営住宅	50	391	4,818	公営住宅法第2条第2号に基づき、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住宅
	借上市営住宅	12	12	332	公営住宅として低額所得者に転貸し供給するため、民間事業者が建設した賃貸住宅を期限付きで借り上げた住宅
	改良住宅	12	21	758	住宅地区改良法第17条第1項に基づき、住宅地区改良事業の施行に伴い、住宅を失うこととなる従前の居住者のために建設された住宅
	単身老人住宅	1	1	16	単身老人に賃貸するため、市が独自に建設した住宅
	市営住宅計	75	424	5,924	
	特定公共賃貸住宅	4	4	70	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第18条第1項に基づき、中堅所得者層を対象に賃貸する住宅
市営住宅等計		79	428	5,994	

※1：借上市営住宅は、公営住宅法第2条第2号に基づくため、本来「公営住宅」に含まれるものだが、本計画では分けて掲載するものとする。

※2：湯浜改良団地は、湯浜団地1号棟に含まれているため、改良住宅の住棟数から除く。

※3：単身老人住宅は、湯浜団地2・3号棟に含まれているため、住棟数から除く。

出典：函館市（令和4(2022)年度末）

## 5 上位関連計画

### (1) 住生活基本計画（全国計画）

<b>計画期間</b>	令和3(2021)年度～令和12(2030)年度
<b>3つの視点と 8つの目標</b>	<p><b>1 「社会環境の変化」の視点</b></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          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><b>2 「居住者・コミュニティ」の視点</b></p> <p>目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現          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          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          福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援</p> <p><b>3 「住宅ストック・産業」の視点</b></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          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          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>
<b>居住面積水準 (参考)</b>	<p><b>【一般型誘導居住面積水準】</b></p> <p>①単身者 55 m<sup>2</sup>          ②2人以上の世帯 25 m<sup>2</sup>×世帯人数+25 m<sup>2</sup></p> <p><b>【都市居住誘導居住面積水準】</b></p> <p>①単身者 40 m<sup>2</sup>          ②2人以上の世帯 20 m<sup>2</sup>×世帯人数+15 m<sup>2</sup></p> <p><b>【最低居住面積水準】</b></p> <p>①単身者 25 m<sup>2</sup>          ②2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup></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) 北海道住生活基本計画

<p><b>計画期間</b></p>	<p>令和3(2021)年度～令和12(2030)年度</p>
<p><b>3つの視点と9つの目標</b></p> <p>※関連施策は、公営住宅に関連するものを抜粋</p>	<p><b>1 「居住者」からの視点</b></p> <p>目標1 安定した暮らしにつながる住まいの確保          (関連施策) 単身暮らしを可能とする地域定着支援          公的賃貸住宅の整備・活用          ユニバーサルデザインの視点に立った公営住宅等の整備</p> <p>目標2 子育てしやすく、住み続けられる暮らしの実現          (関連施策) 公営住宅における子育て支援住宅の整備</p> <p>目標3 多様でいきいきと暮らせる住生活の実現          (関連施策) 多様な住まい・暮らしに対応した公営住宅等の活用検討</p> <p><b>2 「防災・まちづくり」からの視点</b></p> <p>目標4 安全安心で災害に強い住生活の実現          (関連施策) 災害対応拠点機能等を備えた公営住宅等の整備          災害公営住宅・改良住宅の整備支援</p> <p>目標5 持続可能でにぎわいのある住環境の形成          (関連施策) 公営住宅等の集約建替</p> <p>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          (関連施策) 公営住宅における生活支援機能等の整備          公営住宅等における世代間交流の促進</p> <p><b>3 「住宅ストック・事業者」からの視点</b></p> <p>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          (関連施策) 脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成          地域材を利用した住宅の普及促進</p> <p>目標8 地域の活性化につながる空き家の解消</p> <p>目標9 活力ある住生活関連産業の振興          (関連施策) 住宅分野におけるDXの推進</p>
<p><b>居住面積水準(参考)</b></p>	<p><b>【一般型誘導居住面積水準】</b></p> <p>①単身者 57.4㎡          ②2人以上の世帯 26.3㎡×世帯人数+26.1㎡</p> <p><b>【都市居住誘導居住面積水準】</b></p> <p>①単身者 42.0㎡          ②2人以上の世帯 21.2㎡×世帯人数+15.8㎡</p> <p><b>【最低居住面積水準】</b></p> <p>①単身者 25.0㎡          ②2人以上の世帯 10.0㎡×世帯人数+10.0㎡</p>

(3) 函館市公共施設等総合管理計画

<b>計画期間</b>	平成28(2016)年度～令和7(2025)年度
<b>基本方針</b>	<p><b>【基本方針】</b></p> <p>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。          計画的に施設の点検や修繕を実施し、長寿命化を図る。          施設の耐震化や安全性の確保を図る。</p> <p>1 施設保有総量縮減の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の統廃合および複合化：維持管理および更新に伴う経費の縮減</li> <li>・施設保有総量の縮減目標：39,000㎡</li> </ul> <p>2 施設の維持管理、修繕および更新等の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の維持管理および長寿命化：ライフサイクルコストの縮減による財政負担の軽減</li> <li>・個別施設計画等を踏まえた更新経費の見込み</li> <li>・PPP/PFI手法の導入：民間の技術やノウハウ、資金等活用による財政負担の軽減を検討</li> <li>・ユニバーサルデザイン化の推進</li> <li>・脱炭素化の推進</li> </ul> <p>3 耐震化の推進および安全性の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震診断を実施し、耐震補強が必要な施設について耐震改修を実施</li> <li>・老朽化により今後の利用を見込めない場合、速やかに用途廃止し順次、解体等</li> </ul>

(4) 函館市住宅マスタープラン（住生活基本計画）

<b>計画期間</b>	令和5(2023)年度～令和14(2032)年度
<b>基本目標と 施策</b>	<p><b>【基本目標1】ひとの視点</b></p> <p>誰もが安心・安全に暮らし続けることのできる住まいの実現</p> <p>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</p> <p><b>【基本目標2】いえの視点</b></p> <p>次世代に継承できる住宅ストックの形成</p> <p>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</p> <p><b>【基本目標3】まちの視点</b></p> <p>まちづくりと連携した快適で魅力ある住環境の形成</p> <p>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</p>

## 第2章 市営住宅等を取り巻く現状と課題

---

- 1 市営住宅等を取り巻く現状
- 2 市営住宅等を取り巻く課題

# 1 市営住宅等を取り巻く現状

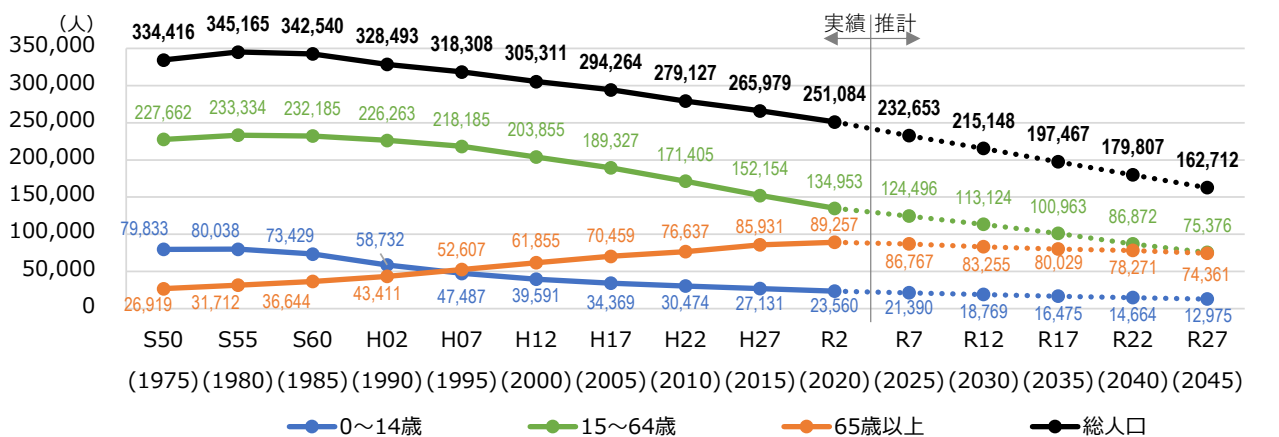
## 1-1 人口・世帯・住宅の動向

### (1) 人口

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。

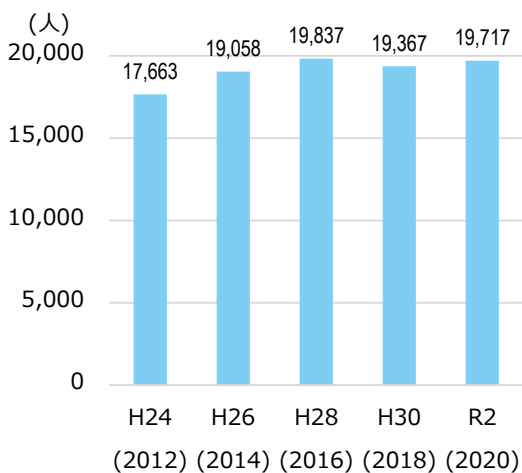
要支援・要介護認定者数は、平成26(2014)年から19,000人を超え、令和2(2020)年で19,717人となっています。障がい者数は、平成26(2014)年以降、ほぼ横ばいの傾向となっており、令和2(2020)年で18,519人となっています。



※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。

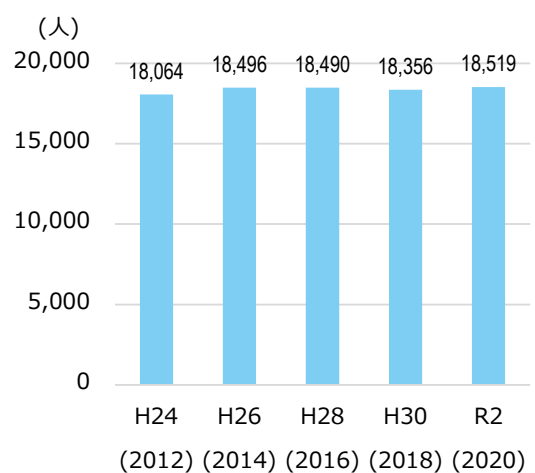
出典：実績は国勢調査(昭和50(1975)年～令和2(2020)年)、推計は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」

図2-1 人口の推移



出典：函館市統計書(各年度末時点)

図2-2 要支援・要介護認定者の推移



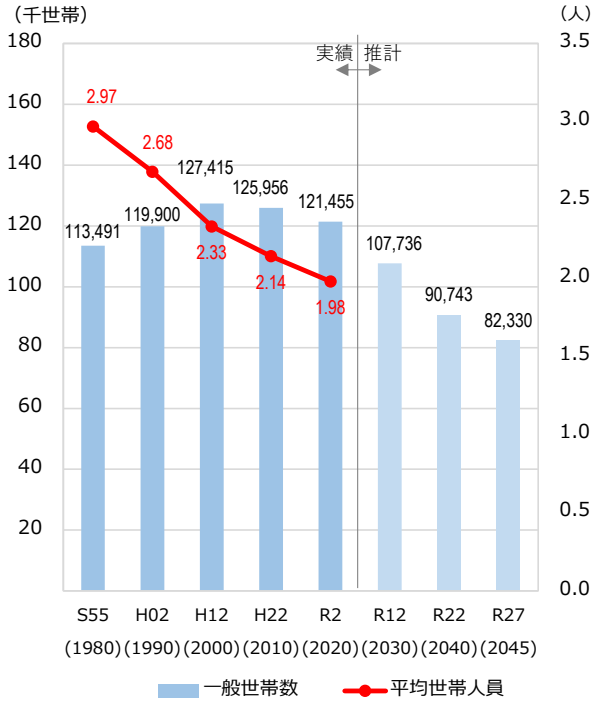
出典：函館市統計書(各年度4月1日時点)

図2-3 障がい者数の推移

(2) 世帯

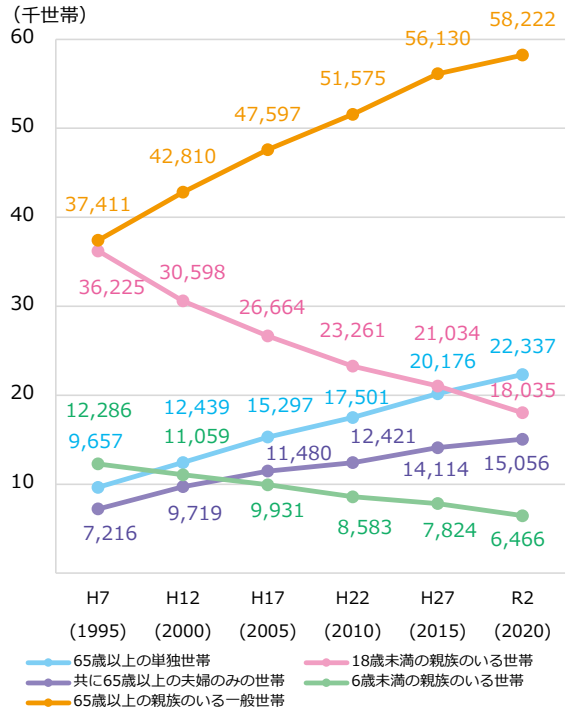
一般世帯数は、平成17(2005)年の128,132世帯をピークに減少し、平均世帯人員は、昭和55(1980)年の2.97人から令和2(2020)年には1.98人となっており、単独世帯が増加しています。

また、6歳未満、18歳未満の子どものいる世帯は減少が続く一方、65歳以上の高齢者のいる世帯が増加しています。

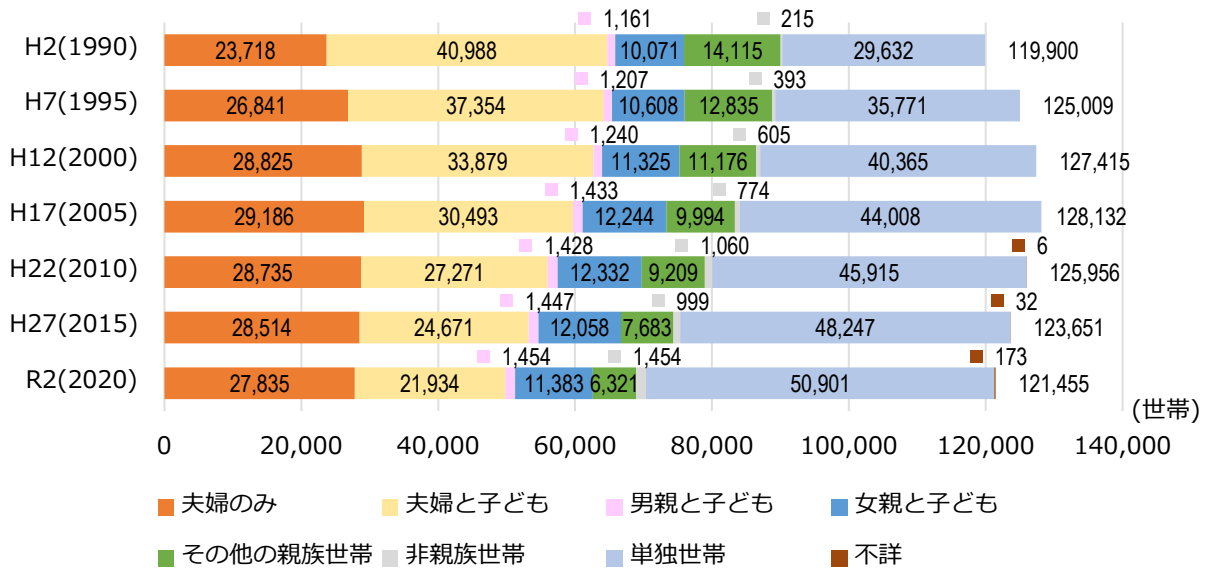


出典：実績は国勢調査（昭和50(1975)年～令和2(2020)年），推計は住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所）

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2-5 子どもがいる世帯と高齢世帯の推移

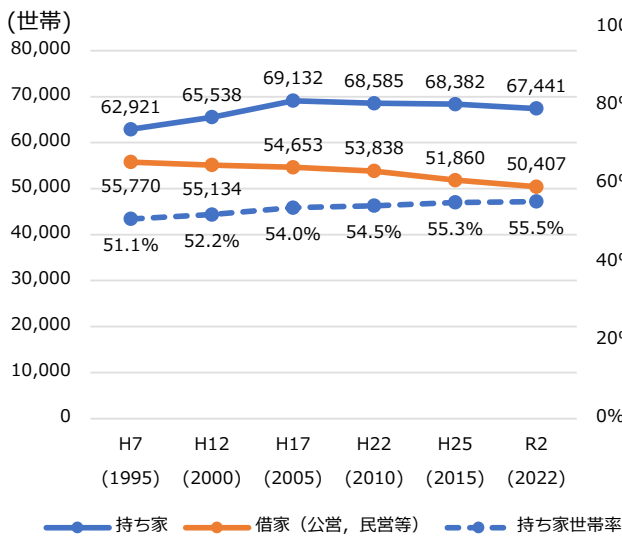


出典：国勢調査（平成2(1990)年～令和2(2020)年）  
図2-6 家族類型別世帯数の推移

住宅の所有関係別世帯数をみると、借家（公営，民営等）に住む世帯数は，令和2（2020）年では50,407世帯となっており，平成17（2005）年以降，減少しています。

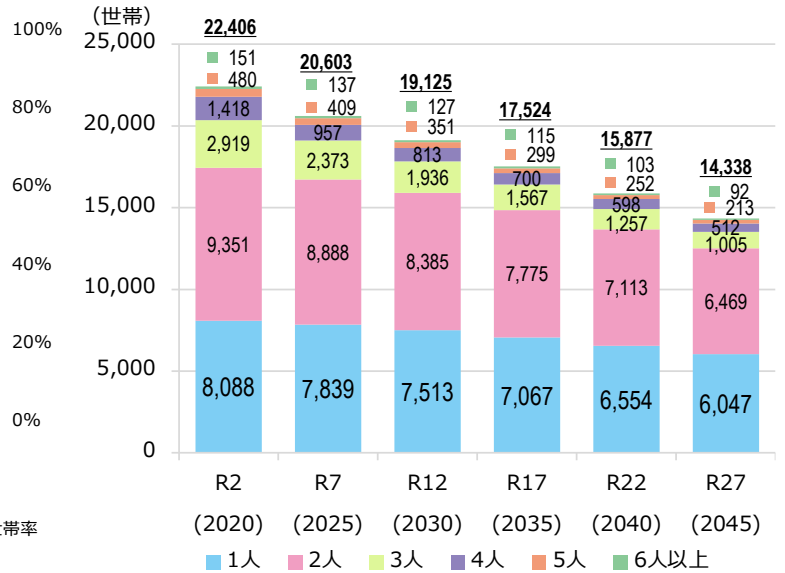
公営住宅の入居資格を有する世帯数は，令和2（2020）年では22,406世帯と推計され，今後，減少する予測となっていますが，一般世帯に占める割合は現状とほぼ変わらずに推移します。

住宅確保要配慮者の世帯属性別の推計では，高齢単身世帯と高齢夫婦のみ世帯は，18歳未満の子どもがいる世帯とその他の世帯と比べ，世帯全体として減少する予測となっていますが，減少が緩やかで，今後，全体に占める割合が増加すると見込まれます。



出典：国勢調査（平成7（1995）年～令和2（2020）年）

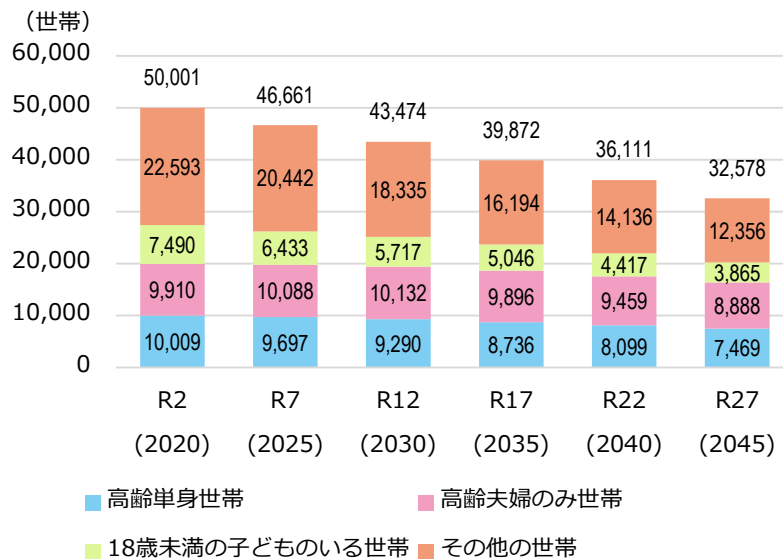
図2-7 住宅所有関係別世帯数の推移



出典：函館市（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



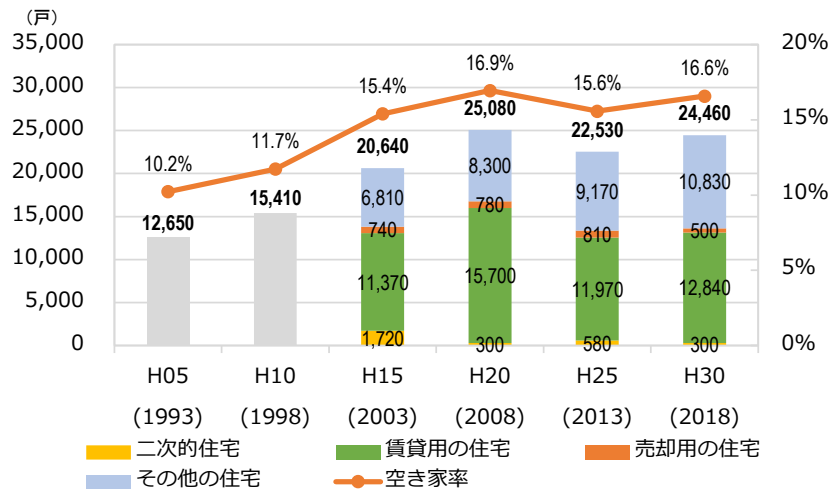
出典：函館市（住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム

（国土交通省 国土技術政策総合研究所）により推計

図2-9 住宅確保要配慮者の世帯属性別の推計

### (3) 空家

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、賃貸用の空家はさらに増加することが見込まれます。



出典：住宅・土地統計調査（平成5(1993)年～平成30(2018)年）

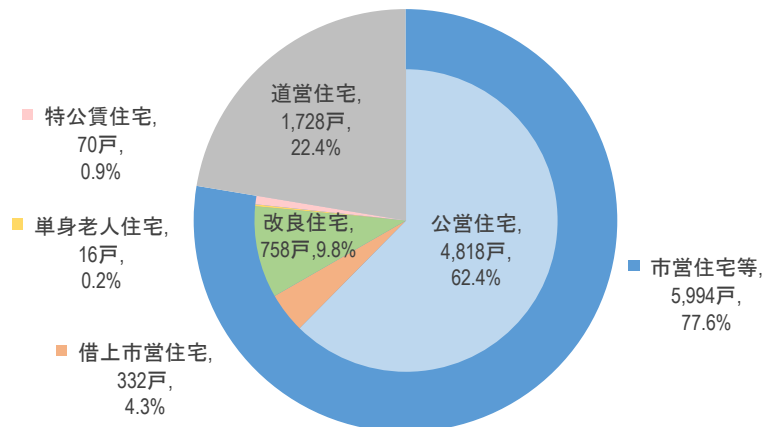
図2-10 空家数と空家率の推移

## 1-2 市営住宅等の状況

### (1) 管理状況

函館市では、令和4(2022)年度末時点において、公営住宅が50団地4,818戸、借上市営住宅が12団地332戸、改良住宅が12団地758戸、単身老人住宅が1団地16戸、特定公共賃貸住宅が4団地70戸の計79団地5,994戸を管理しています。

そのほか、北海道所管の道営住宅は、25団地1,728戸が管理されています。



出典：函館市（令和4(2022)年度末）

図2-11 公営住宅等の管理状況

表2-1 団地一覧

○市営住宅（公営住宅，借上市営住宅，改良住宅，単身老人住宅）

【旧市域（公営住宅）】

No	団地名	竣工年度	構造・階数	棟数	戸数
1	青柳団地	H2	中耐4	1	27
2	旭町団地	S52	高耐7	1	49
3	松川団地	S25～S27	中耐4	3	72
4	港2丁目団地	H6～H7	高耐6	2	130
5	港3丁目B団地	S48	中耐4	1	24
6	大川団地（1・2号棟）	R3～R4	中耐3	2	68
7	田家A団地	S62～S63	中耐4,5	4	84
		H1～H5		16	308
8	田家B団地	S31～S33	簡2	10	58
9	深堀団地	S56～S61	中耐4,5	11	227
10	湯浜団地	S49～S51	高耐7	3	223
11	花園団地	H6～H12	高耐6,14	10	496
12	日吉3丁目団地	H12～H22	中耐4,5	11	392
13	湯川団地	S43～S48	簡平,簡2	76	352
		S44～S51	中耐4	37	784
14	旭岡団地	S52～S62	中耐4	31	592
15	中道2丁目団地	S43～S47	簡平,簡2	34	142
16	本通団地	S51～S52	中耐4	2	48
17	鍛冶2丁目団地	S49～S51	中耐4	9	200
18	美原1丁目団地	S54	高耐8	1	46
小計		18団地		265	4,322

【旧市域（借上市営住宅）】

No	団地名	竣工年度	構造・階数	棟数	戸数
1	函館弁天いぶき荘	H15	高耐6	1	25
2	ウエストプラザ基坂	H13	高耐6	1	15
3	ベイコート末広	H14	高耐8	1	14
4	シーサイドテラス日和坂	H12	高耐8	1	22
5	グランシア大手町	H13	高耐7	1	21
6	A-サム サカエ	H14	中耐5	1	40
7	リバ東雲	H17	高耐10	1	46
8	コンフォート東雲町	H16	高耐11	1	40
9	カーサミア大森	H15	高耐8	1	22
10	メゾン松風	H12	高耐6	1	18
11	クレストコート松風	H18	高耐9	1	24
12	メゾン若松	H19	高耐10	1	45
小計		12団地		12	332

【旧市域（単身老人住宅）】

No	団地名	竣工年度	構造・階数	棟数	戸数
1	湯浜単身老人住宅（2・3号棟）	S49	高耐7	(2)	16
小計		1団地			16

※湯浜単身老人住宅は、湯浜団地2・3号棟に含まれている

旧市域市営住宅計	43団地	298	5,428
----------	------	-----	-------

【旧市域（改良住宅）】

No	団地名	竣工年度	構造・階数	棟数	戸数
1	弁天改良団地	S44	中耐5	1	50
2	大町改良団地	S47	中耐5	1	24
3	豊川改良団地	S45	中耐5	1	30
4	松川改良団地	S54	中耐5	1	19
5	港3丁目改良団地	S41～S42	簡2, 中耐4	5	48
6	宮前改良団地	S55	中耐5	1	24
7	日乃出改良団地	S48～S49	高耐7	2	194
8	本町改良団地	S47	中耐5	2	48
9	五稜郭改良団地	S44～S46	中耐5	5	130
10	駒場改良団地	S53	高耐7	1	63
11	湯浜改良団地（1号棟）	S49～S51	高耐7	(1)	112
12	本町モデル団地	S59	中耐5	1	16
小計		12団地		21	758

※湯浜改良団地は、湯浜団地1号棟に含まれている

（参考）借上市営住宅再借上契約期限一覧

団地名	再借上契約期限	管理戸数
メゾン松風	R12	18
シーサイドテラス日和坂	R12	22
グランシア大手町	R13	21
ウエストプラザ基坂	R13	15
ベイコート末広	R14	14
A-サム サカエ	R14	40
函館弁天いぶき荘	(R15)	25
カーサミア大森	(R15)	22
コンフォート東雲町	(R16)	40
リバ東雲	(R17)	46
クレストコート松風	(R18)	24
メゾン若松	(R19)	45
計		332

※（ ）内は再借上契約を行った場合



【戸井地区（公営住宅）】

No	団地名	竣工年度	構造・階数	棟数	戸数
1	小安西団地	S52～S63	簡平,簡2	3	13
		H9～H20	準平,準2 耐平,耐2	8	36
2	釜谷町団地	S47	簡平	2	6
3	釜谷東団地	S58	簡2	2	8
4	汐首町団地	S49	簡平	2	8
5	弁才町団地	S39	簡平	1	4
6	浜町東団地	S44	簡平	4	16
7	東浜町団地	S47	簡平	3	10
8	浜町西団地	H5～H7	準2	3	20
9	戸井沢団地	S43～S44	簡平	4	16
小計		9団地		32	137

【南茅部地区（公営住宅）】

No	団地名	竣工年度	構造・階数	棟数	戸数
1	八木川団地	S45	簡平	4	16
2	弥生団地	S43	簡平	2	8
3	カラマツ団地	H6～H10	準2, 耐2	5	20
4	アカシア団地	S42	簡平	2	12
5	見晴台団地	S53～S62	簡2	4	16
6	川汲緑ヶ丘団地	H4～H5	簡2, 準2	2	12
7	白樺団地	S43	簡平	2	8
8	東海団地	S52～S54	簡2	2	8
		H9～H11	耐2	3	16
9	アスナロ団地	S40～S43	簡平	7	26
10	はまゆり団地	S41	簡平	3	10
小計		10団地		36	152

【恵山地区（公営住宅）】

No	団地名	竣工年度	構造・階数	棟数	戸数
1	豊浦団地	H6～H7	準2	2	12
2	中浜団地	S55～S62	簡平,簡2	4	14
3	女那川第2団地	S44～S45	簡平	3	12
4	川上団地	S46～S51	簡平	11	44
5	日ノ浜第1団地	S37～S54	簡平	4	12
6	日ノ浜第2団地	S41～S52	簡平	11	37
7	日ノ浜第3団地	S56	簡平	4	8
8	恵山第1団地	S58	簡平	2	5
		H4		1	4
9	恵山第2団地	S42	簡平	2	6
10	恵山第3団地	S48～S54	簡平	5	20
小計		10団地		49	174

東部地区市営住宅計	32団地	126	496
-----------	------	-----	-----

市営住宅計	75団地	424	5,924
-------	------	-----	-------

○特定公共賃貸住宅

【旧市域】

No	団地名	竣工年度	構造・階数	棟数	戸数
1	豊川団地	H9	高耐6	1	32
2	弥生団地	H10	中耐3	1	30
小計		2団地		2	62

【戸井地区】

No	団地名	竣工年度	構造・階数	棟数	戸数
1	小安西団地	H8	準2	1	4
小計		1団地		1	4

【榎法華地区（公営住宅）】

No	団地名	竣工年度	構造・階数	棟数	戸数
1	新八幡団地	H3～H4	簡2	3	8
2	新浜町団地	S55～S62	簡平	5	17
3	銚子団地	H20	耐2	1	8
小計		3団地		9	33

【南茅部地区】

No	団地名	竣工年度	構造・階数	棟数	戸数
1	川汲緑ヶ丘団地	H7	耐2	1	4
小計		1団地		1	4

特定公共賃貸住宅計	4団地	4	70
-----------	-----	---	----

○市営住宅等（市営住宅、特定公共賃貸住宅）

市営住宅等計	79団地	428	5,994
--------	------	-----	-------

出典：函館市（令和4（2022）年度末）

- ・簡平：簡易耐火構造平屋建て
- ・簡2：簡易耐火構造2階建て
- ・準平：準耐火構造平屋建て
- ・準2：準耐火構造2階建て
- ・耐平：耐火構造平屋建て
- ・耐2：耐火構造2階建て
- ・中耐：中層耐火構造（3～5階建て）
- ・高耐：高層耐火構造（6階建て以上）

耐用年限

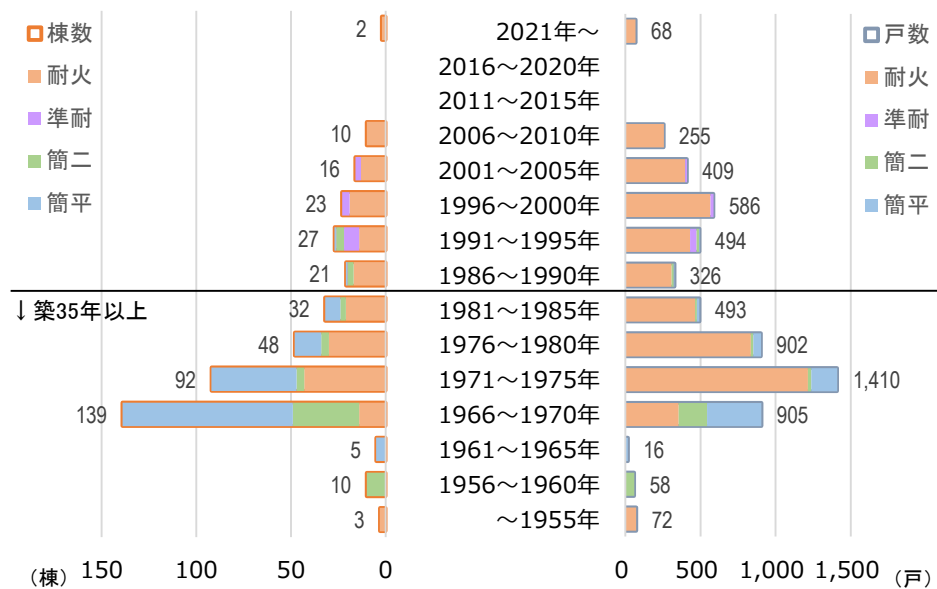
構造	耐用年限
耐火構造	70年
準耐火構造／簡2	45年
木造／簡平	30年

(2) 耐用年限の経過状況

耐用年限の経過状況をみると、令和4(2022)年度時点において、耐用年限の1/2を経過しているものは357棟4,079戸であり、棟数で見ると全体の約8割、戸数で見ると全体の約7割を占めています。そのうち、耐火構造の住棟について、耐用年限の1/2となる築35年以上(1985年以前)経過しているものは118棟3,059戸であり、棟数で見ると全体の約3割、戸数で見ると全体の約5割を占めています。

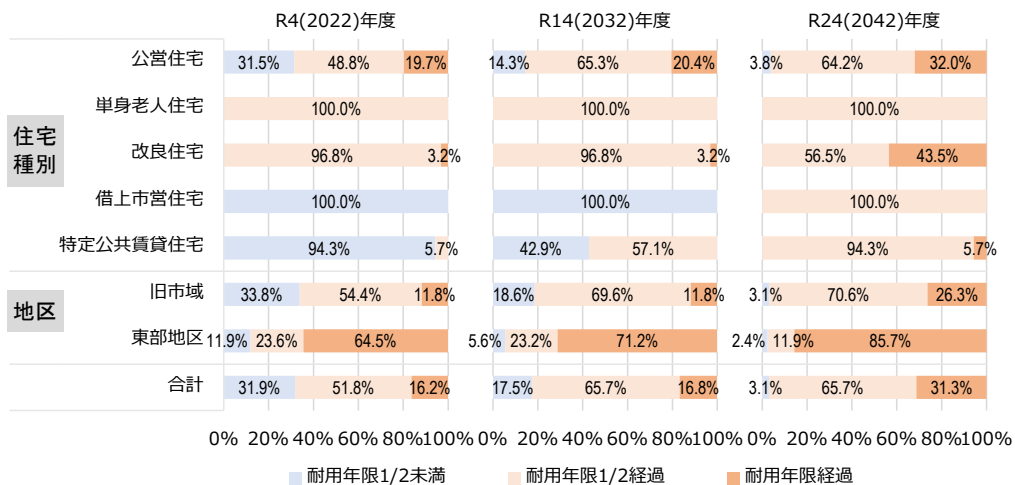
また、耐用年限を経過しているものは217棟973戸であり、棟数で見ると全体の約5割、戸数で見ると全体の約2割となっています。本計画期間末の令和14(2032)年度では、このまま建替や除却を行わない場合、耐用年限を経過するものは225棟1,007戸になる見込みです。

地区別の耐用年限の経過状況をみると、東部地区で耐用年限を経過している戸数の割合が多くなっています。



出典：函館市(令和4(2022)年度末)

図2-12 竣工年度別・構造別の供給棟数・戸数



出典：函館市(令和4(2022)年度末)

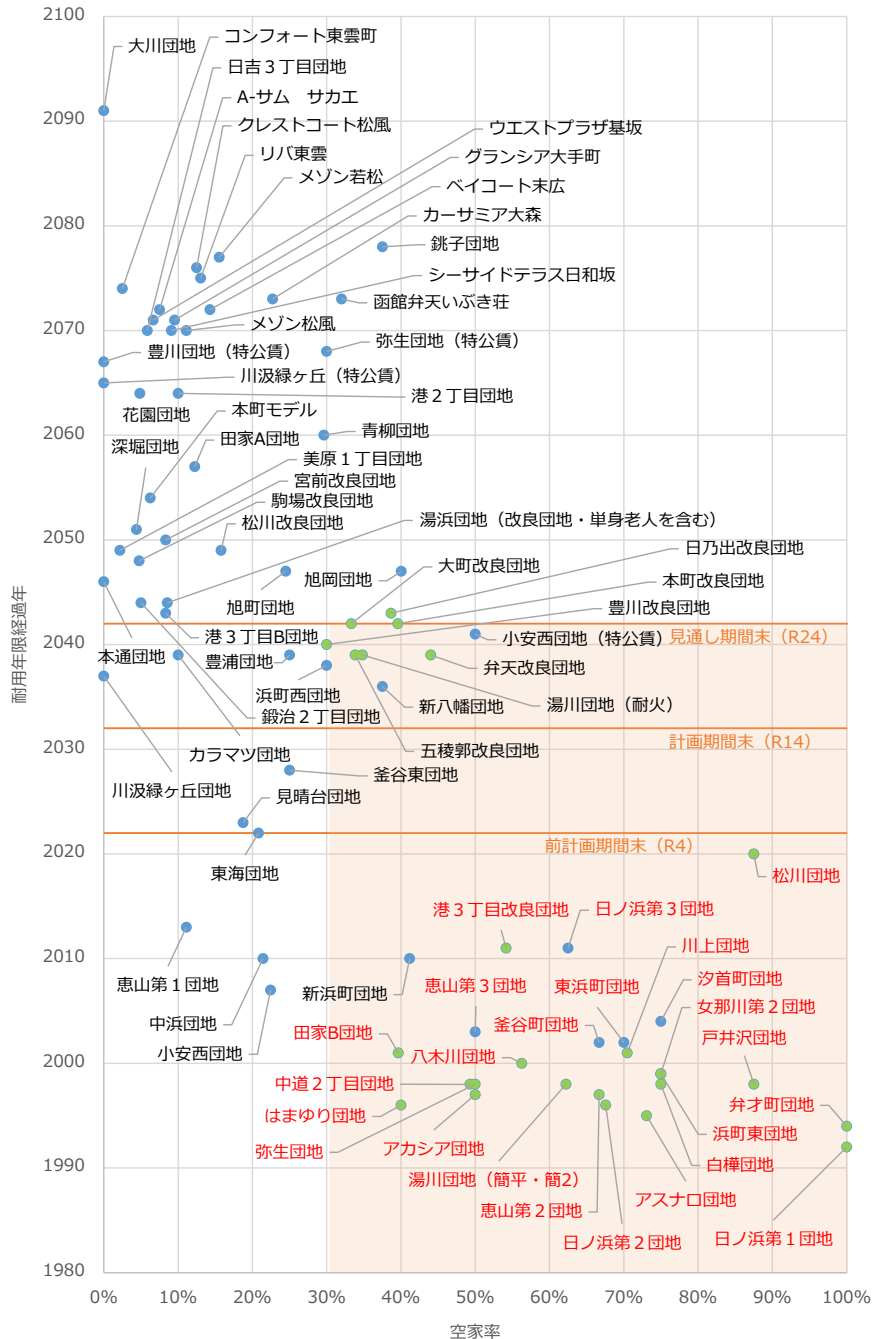
図2-13 住宅種別・地区別耐用年限経過戸数

前計画で用途廃止を予定していた簡平・簡2の団地は、耐用年限を経過し、政策空家※として  
 いるため、空家率が高くなっています。

今後、計画期間の10年間で8棟34戸と、見通し期間の10年間で49棟867戸が、耐用年限を経過  
 します。

浴室が未設置の団地は、いずれも空家率が30%以上と高くなっています。

※用途廃止に向け、空家になっても入居者募集を行わず管理している住戸



※住棟が複数ある団地は最も古い住棟の耐用年限経過年、赤字は前計画で用途廃止を予定し、  
 政策空家としている団地、緑丸は浴室が未設置の団地（一部住棟の未設置も含む）を示す。

※網掛けは、空家率30%以上かつ見通し期間末までに耐用年限経過の範囲を示す。

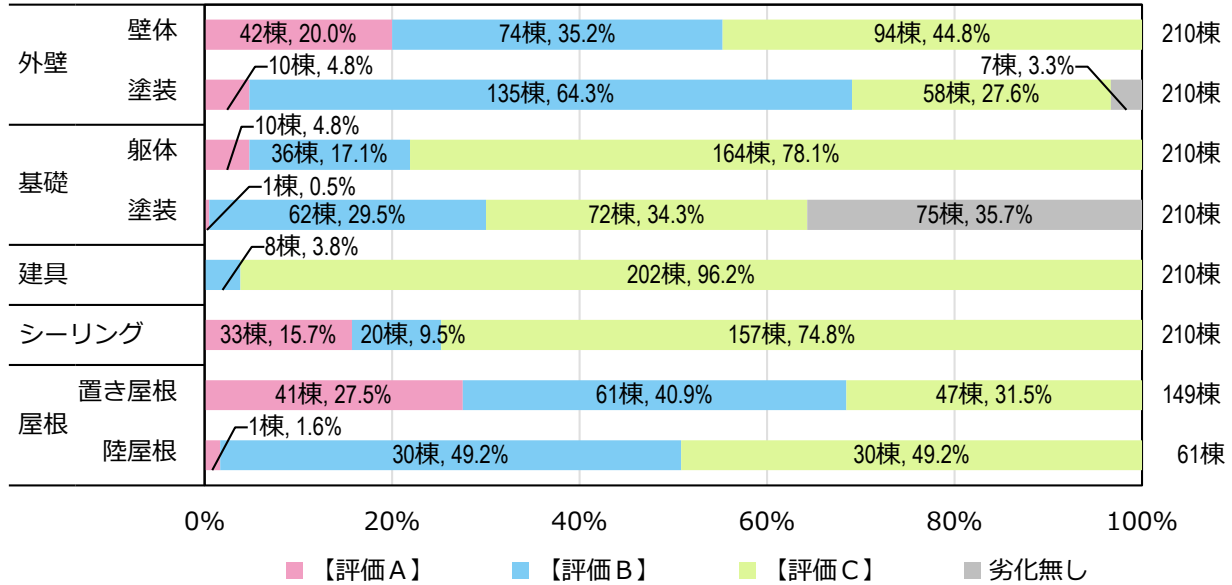
出典：函館市（令和4(2022)年6月）

図2-14 団地別の耐用年限経過と空家率の状況

### (3) 劣化状況

劣化状況調査の結果、半数以上の建物で1～5年以内に対応が必要（評価A，B）な劣化がみられます。

特に、早急な対策が必要なもの（評価A）は、屋根（置き屋根）が約3割で最も多く、次いで外壁（壁体）となっています。



評価	劣化状態	修繕時期
A	劣化の程度が著しく、第三者被害および構造耐力の低下による緊急性を伴う劣化が認められ、早急な対策が必要である状態。	1年以内
B	劣化が進行している状態。放置した場合、安全性が担保できないまたは二次的劣化が懸念される状態。	3～5年以内
C	劣化の進行が認められるが構造耐力の低下に繋がらない軽微な劣化であり、かつ、安全性に問題はなく現状放置可能な状態。又は健全な状態。	経過観察

調査時点：令和4(2022)年7月～8月

図2-15 劣化状況評価

湯浜団地(2号棟)：鉄筋露出



深堀団地(4号棟)：モルタル剥落，鉄筋露出



弥生団地(特公賃)：鉄筋露出，ひび割れ

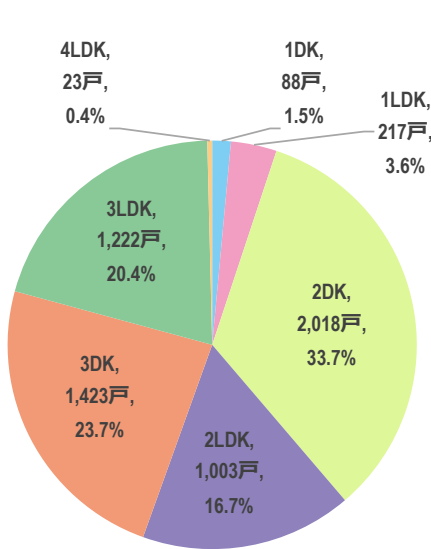


図2-16 主な劣化状況

(4) 住戸規模

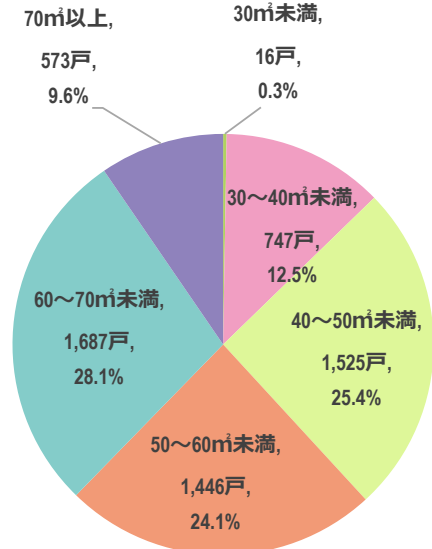
間取りは、2DKが約3割で最も多く、次いで3DK、3LDK、2LDKの順となっています。

住戸面積は、60㎡～70㎡未満が約3割で最も多く、次いで40～50㎡未満、50～60㎡未満の順となっています。



出典：函館市（令和4(2022)年度末）

図2-17 間取り

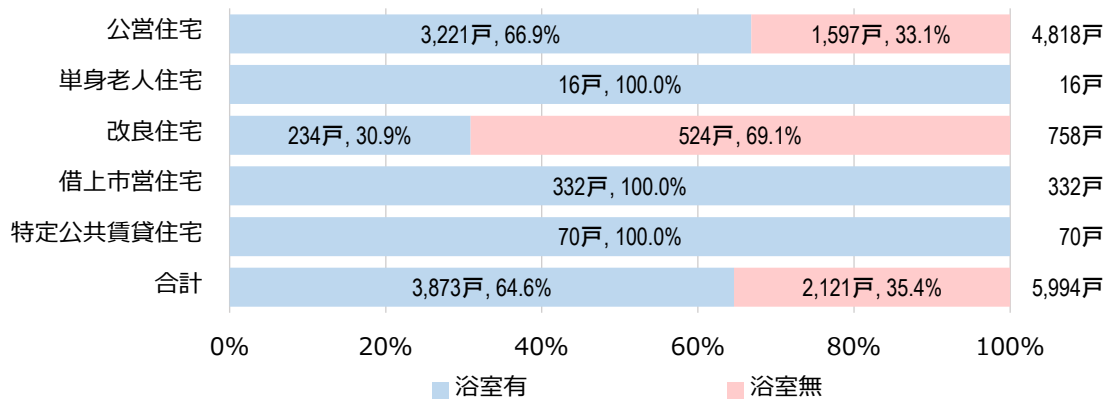


出典：函館市（令和4(2022)年度末）

図2-18 住戸面積

(5) 浴室の設置状況

浴室の設置状況は、改良住宅で約7割、次いで公営住宅で約3割の住戸が未設置となっており、いずれも築40年以上の住棟となっています。

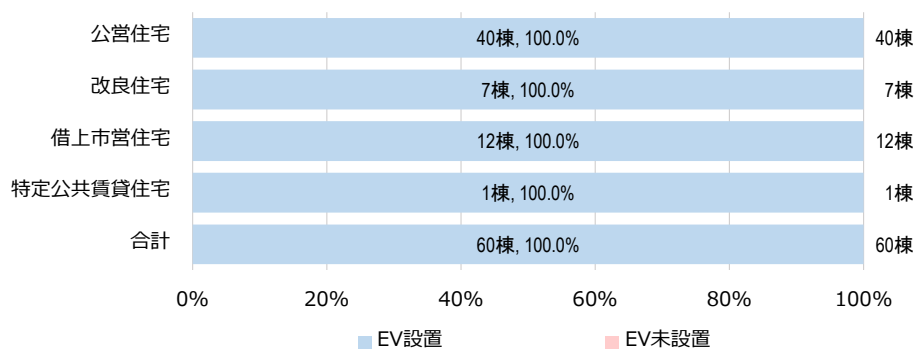


出典：函館市（令和4(2022)年度末）

図2-19 浴室の設置状況

(6) エレベーターの設置状況

エレベーターの設置状況（3階未満、階段室型の住棟、法規上で設置不可の青柳団地を除く）は、全て設置となっています。



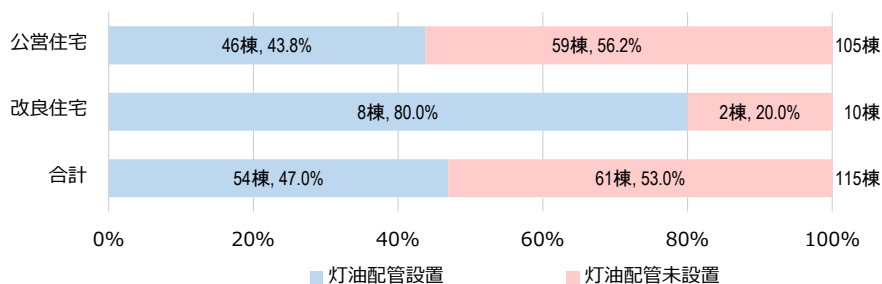
出典：函館市（令和4(2022)年度末）

図2-20 エレベーターの設置状況

（3階未満、階段室型の住棟、法規上で設置不可の青柳団地を除く）

(7) 灯油配管の設置状況

灯油配管の設置状況（青柳団地以外の3階未満、廊下型の住棟を除く）は、公営住宅で約6割が未設置、改良住宅で2棟が未設置となっています。



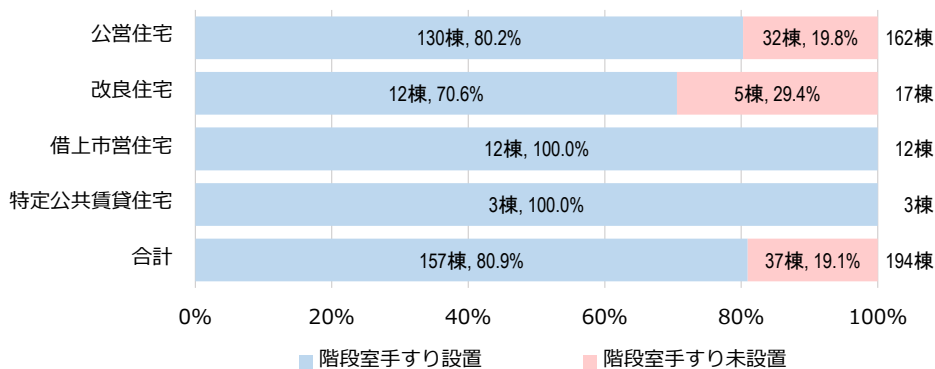
出典：函館市（令和4(2022)年度末）

図2-21 灯油配管の設置状況

（青柳団地以外の3階未満、廊下型の住棟を除く）

(8) 階段室手すりの設置状況

階段室手すりの設置状況は、公営住宅の約2割が未設置、改良住宅で5棟が未設置となっています。



出典：函館市（令和4(2022)年度末）

図2-22 階段室手すりの設置状況

### 1-3 入居者の状況

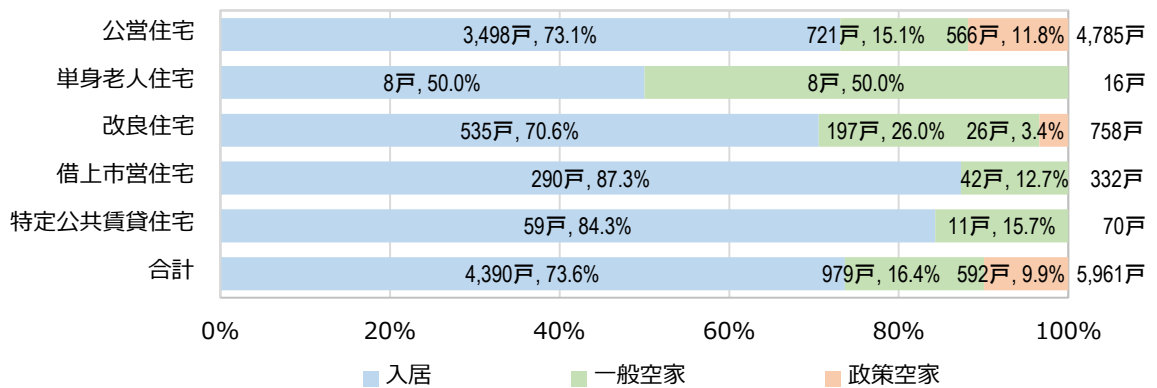
#### (1) 入居状況

入居率は、令和4(2022)年6月時点で約7割となっています。

建築年代別では、1960年より前に建築された築60年越えのもので約7割、1961年～1970年に建築された築50年越えのもので約5割が空家（一般空家・政策空家）となっています。

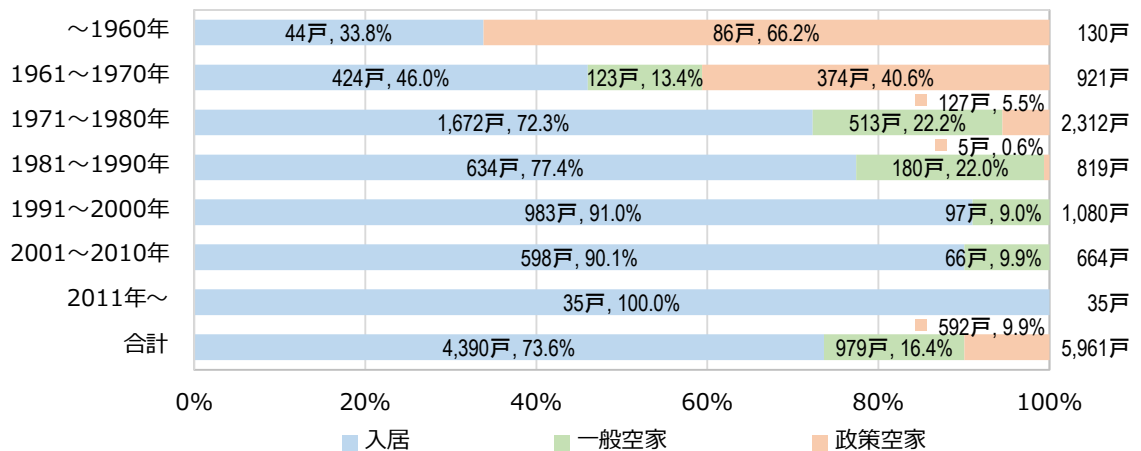
住戸規模別では、55㎡以下は約4割が空家（一般空家・政策空家）となっており、そのうち昭和49(1974)年以前の住戸が大半を占めています。

※入居状況は、大川団地2号棟（33戸）を除く。以下同じ。



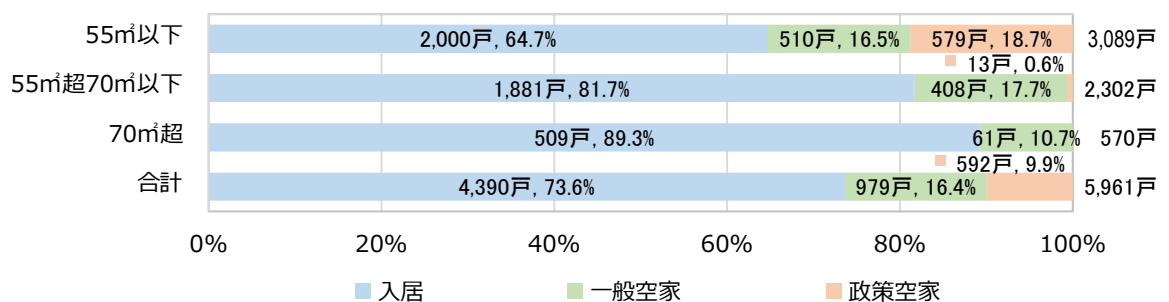
出典：函館市（令和4(2022)年6月）

図2-23 入居状況



出典：函館市（令和4(2022)年6月）

図2-24 建築年代別の入居状況

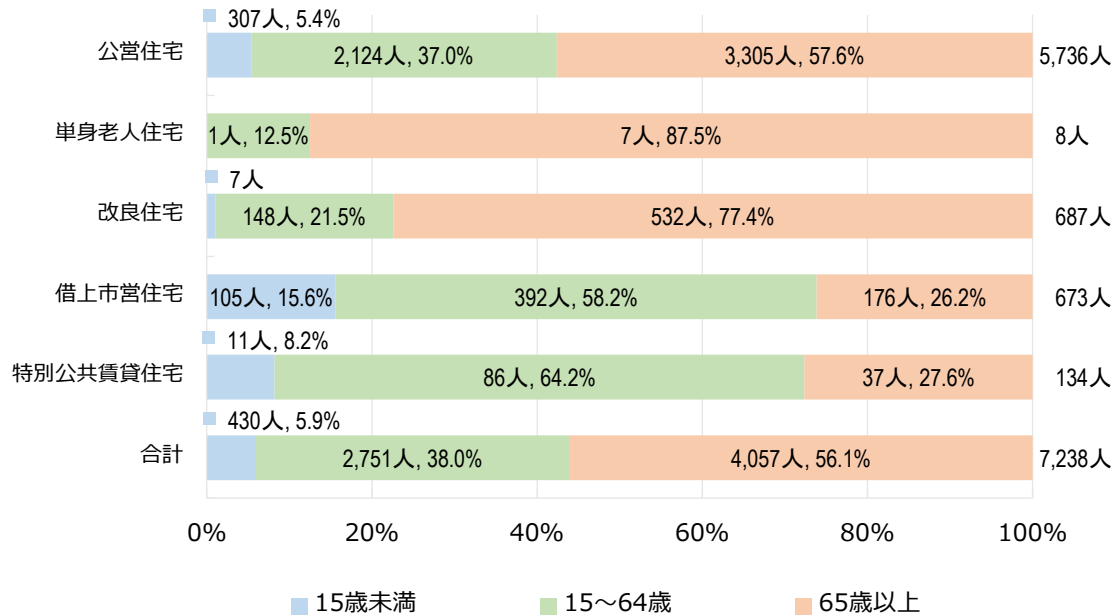


出典：函館市（令和4(2022)年6月）

図2-25 住戸規模別の入居状況

(2) 入居者の年齢

入居者の年齢は、65歳以上が約6割を占めています。

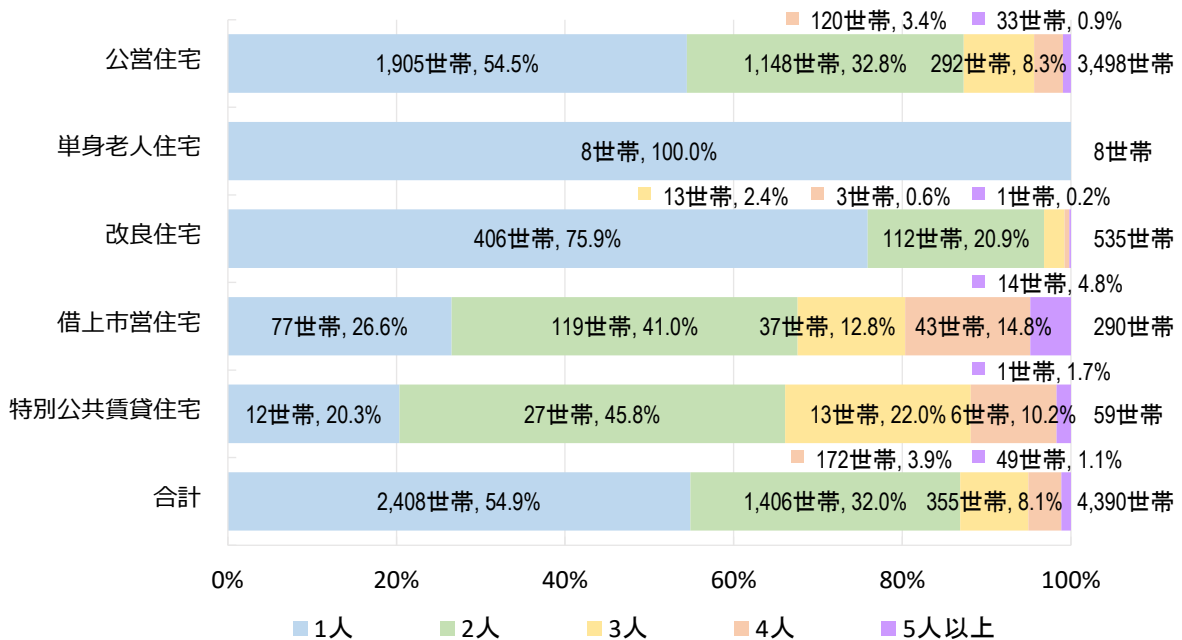


出典：函館市（令和4（2022）年6月）

図2-26 入居者の年齢

(3) 入居世帯人員

入居世帯人員は、1人世帯が約5割で最も多く、次いで2人世帯が約3割となっており、合わせて約9割を占めています。



出典：函館市（令和4（2022）年6月）

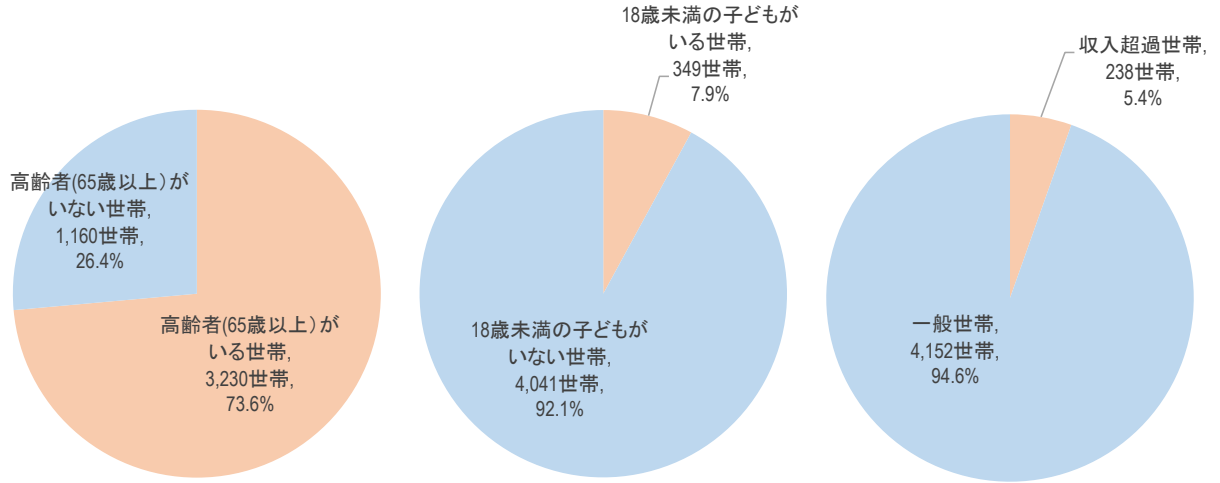
図2-27 入居世帯人員



#### (4) 入居世帯の属性

入居世帯の属性は、65歳以上の高齢者がいる世帯が約7割となっている一方で、18歳未満の子供がいる世帯は約1割となっています。

また、収入超過世帯は1割未満となっています。



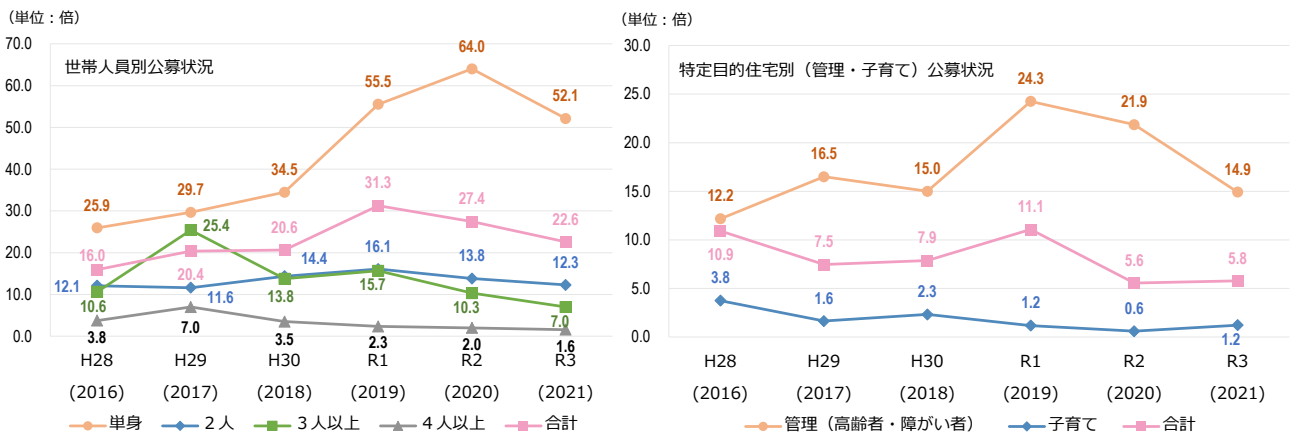
出典：函館市（令和4(2022)年6月）

図2-28 入居世帯属性別の入居状況

#### 1-4 公募の状況

入居要件別の公募倍率は、平成28(2016)年度から令和3(2021)年度までの6年間で、単身や2人世帯用、高齢者・障がい者用の住戸が、いずれも10倍以上と高く推移し、特に単身世帯用の住戸が突出して高くなっています。

一方で、東部地区では、入居希望世帯が極端に少ないことから、平成31(2019)年度から随時募集化しており、年間の新規入居世帯数は平成31(2019)年度以降4世帯~13世帯、3年間の平均は8世帯となっています。



出典：函館市（各年度末）

図2-29 入居要件別の公募倍率（旧市域）

## 1 - 5 前計画の事業の実施状況

前計画の計画期間（平成25(2013)年～令和4(2022)年）に予定していた建替・改善・用途廃止の事業の実施状況は以下のとおりです。

### (1) 建替事業

建替事業は、大川団地の計4棟172戸の建設を進めており、令和3(2021)年度に1号棟35戸、令和4(2022)年度に2号棟33戸が竣工しました。今後、令和5(2023)年度に3号棟62戸、令和6(2024)年度に4号棟42戸が竣工する予定です。

また、大川団地への集約により、令和5(2023)年度に松川団地の3棟72戸、令和6(2024)年度に田家B団地の10棟58戸、令和7(2025)年度に中道2丁目団地の34棟142戸、港3丁目改良団地の5棟48戸の計52棟320戸を用途廃止する予定です。

### (2) 改善事業

改善事業は、外壁・屋根改修、耐震改修、灯油配管の設置、階段室手すりの設置、エレベーター一等改修、換気設備の設置を実施しました。計画のうち、一部の団地については、外壁・屋根改修、灯油配管の設置、階段室手すりの設置、避難ハッチの改修が未実施となっています。

### (3) 用途廃止

用途廃止は、日吉4丁目団地の42棟166戸、小安町団地の3棟8戸、東海団地の3棟10戸、はまゆり団地の1棟4戸の計49棟188戸を計画通り実施しました。計画のうち、大川団地に集約する計52棟320戸を除いた残り115棟455戸は、実施時期が未定となっています。

## 2 市営住宅等を取り巻く課題

### 課題1：人口、世帯の減少等を踏まえた適正な管理戸数の確保

函館市における人口、世帯の減少と少子高齢化の進行は、今後も続くと見込まれます。市営住宅では、建物の老朽化や設備の陳腐化、入居需要の低い団地では空家化が進んでいるほか、市の財政状況は、人口減少による市税等の減少や高齢化に伴う扶助費の増加が見込まれるなど、今後も厳しい状況が続くと予測されています。

また、「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ることから、住宅セーフティネット機能を維持しつつ、住宅に困窮する世帯の状況を見込んだ適正な管理戸数とする必要があります。

### 課題2：老朽化が著しく、浴室が未設置で入居需要が低い団地の対応

前計画で用途廃止を予定していた簡平・簡2の団地は、当初の計画に沿って政策空家としているため、老朽化が著しく進行しており、令和4(2022)年度末時点で全ての住棟が耐用年限を経過しています。これらの団地は、計画的に用途廃止を進める必要があります。

また、中耐のうち、老朽化が著しく浴室が未設置で、今後入居需要を見込むことが難しい団地についても、耐用年限を鑑み、計画的に用途廃止を進める必要があります。

### 課題3：長期的に維持管理していく団地の対応

長期的に維持管理していく団地について、建物の劣化状況を踏まえ、今後も良好な状態で維持していくためには、建物の修繕周期等を考慮し、予防保全的な視点に立って、適切な時期に修繕や改善を計画することが重要です。

また、限られた財源のなかで、着実な修繕や改善を進めるためには、建物の劣化状況に加えて、過去の修繕・改善履歴等を考慮し、適正な事業とその優先順位を検討するとともに、ライフサイクルコストの縮減に繋げるため、修繕や改善の方法について、検討を行う必要があります。

### 課題4：市営住宅の公募倍率が高くなっていることへの対応

入居要件別の公募倍率は、単身や高齢者・障がい者世帯用の住戸で高くなっている一方、4人以上や子育て世帯用の住戸は2倍以下と入居要件別で差が大きくなっています。

そのため、入居機会の公平性確保に向けた取組や、公募に係る入居要件の見直しといった高倍率への対応が必要です。

### 課題5：借上市営住宅の契約満了に向けた対応

借上市営住宅は、計画期間内に半数の住棟が再借上の契約を満了します。さらに、見通し期間では、全ての住棟が再借上の契約を満了することになります。

これらの団地について、契約が満了した後、建物所有者に返還していくことから、返還に向けた準備と、課題の整理をする必要があります。



## 第3章 計画の基本方針

---

- 1 管理適正化に関する基本方針
- 2 団地の集約・再編に関する基本方針
- 3 長寿命化に関する基本方針

## 1 管理適正化に関する基本方針

- ・今後の人口・世帯数の動向を見通しつつ、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、市営住宅を適正に供給します。
- ・住宅に困窮する世帯に対し、市営住宅を提供するため、収入超過者や高額所得者に対し明け渡しに向けた取組を実施し、入居機会の公平性の確保に努めます。
- ・単身世帯用住戸の公募倍率が特に高くなっているため、入居要件の見直しを行います。
- ・函館市立地適正化計画の居住誘導区域内で入居率が低下している団地は、募集方法の変更を行うほか、空き住戸の利活用を検討します。

## 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

団地の集約・再編を進めるにあたり、入居者の移転先を居住誘導区域内における団地とした場合、移転先が不足することが想定されることから、不足分の一部を補うことを目的とした集約建替を行います。

### 方針2：郊外の大規模団地への対応

老朽化が著しく、入居率の低下が進む湯川団地および旭岡団地は、以下のとおり対応します。

- ・今後の入居需要のほか、建物の配置状況や劣化状況などを踏まえ、維持管理する住棟を選定し、団地単位の集約による段階的な規模の縮小を行います。
- ・集約化する住棟の入居者意向を踏まえながら、移転先の検討を行います。

### 方針3：改良団地への対応

今後20～30年で耐用年限が経過し、かつ浴室が未設置で入居率が低い団地は、以下のとおり対応します。

- ・建物の老朽化が著しく今後20年間の維持管理が難しい団地は、用途廃止とします。
- ・西部地区については、老朽化が進み、団地近隣に銭湯がないことから、集約建替とします。
- ・入居率の増加が見込めないものの、耐用年限を経過しておらず、今後も建物として活用が見込まれる団地は、用途廃止を行い、住宅以外の用途による活用を検討します。

### 方針4：東部地区の団地への対応

耐用年限を経過し、政策空家としている団地は、以下のとおり対応します。

- ・建物の老朽化や入居状況等を考慮して、用途廃止を進めます。
- ・用途廃止の対象となる団地入居者の意向を踏まえながら、移転先の検討を行います。
- ・入居者の移転先の確保と各地区の供給バランスを考慮し、前計画で用途廃止と位置づけた団地のうち、入居率の高い団地は、今後も維持管理をしていく方針に見直します。

### 3 長寿命化に関する基本方針

限られた財源のなか、市営住宅等を必要な期間、良好な状態で維持していくためには、予防保全的な維持管理による建物の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが必要なことから、以下の方針により実施します。

#### 方針1：ストックの状況把握（定期点検および日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

市営住宅等を良好な状態で維持し、入居者の安全を確保するためには、建物の状況を的確に把握することに加え、定期的・計画的な修繕を実施し、予防保全的な維持管理を進めていくことが重要です。このような観点から、点検や修繕等について、以下の考え方により実施します。

- ・建築基準法に基づく法定点検のほか、法定点検の対象外となる住棟も定期的な点検を実施します。また、目視により容易に確認することができる部位については、目視による日常点検を行います。
- ・上記の点検結果に基づき効果的・効率的な修繕を実施するとともに、修繕周期を踏まえた計画的な修繕を行います。
- ・住棟単位で整備や管理に関するデータを整理し、点検結果のほか修繕履歴を記録したデータベースとして管理します。
- ・データベースは、次回の修繕時期の検討資料とするなど、計画的な修繕の実施に役立てます。

#### 方針2：改善事業の実施による長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に関する方針

市営住宅等の長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストの縮減により、効率的なストックの維持管理を行うことを目的として、以下の考え方により改善事業を実施します。

- ・予防保全的な維持管理を実施し、耐久性向上に寄与する改善事業を行うことにより、長寿命化を図ります。
- ・改善事業の実施により、耐久性を向上させるほか、予防保全的な維持管理により修繕周期を延長し、ライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・法定点検・日常点検等を行い、建物の老朽化や劣化による事故を未然に防ぐとともに、改善事業の効果的な実施につなげます。





## 第4章 事業手法の選定

---

- 1 事業手法の考え方
- 2 必要供給戸数の推計
- 3 事業手法の選定結果

# 1 事業手法の考え方

## (1) 事業手法の種類

事業手法を、以下のとおり整理します。

事業手法	基本的な考え方
維持管理	市営住宅等の機能を維持するため、以下の方法により適切な維持管理を行うもの。 ・点検・保守管理 ・一般修繕（経常的に必要となる小規模な修繕） ・計画修繕 ・空家修繕 等
全面的改善	住戸・共用部分・屋外・外構部分の改善全てを含み、住戸については躯体を残し全面的またはそれに準ずる改善を行うもの。
個別改善	既設市営住宅等の質の向上を図ることを目的に行う改善・改修のうち、全面的改善によらず、個別に行うもの。 ・居住性向上型 ・福祉対応型 ・安全性確保型 ・長寿命化型 ・脱炭素社会対応型
建替事業	既存の市営住宅等を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに市営住宅等を建設するもの。
集約建替	利便性が高い敷地に他の団地の戸数分と合わせて新規建設する場合など、既存団地を用途廃止し、他の敷地に新たに建設するもの。
用途廃止	引き続き管理することが不相当と判断される場合または耐用年限が経過したものについて、市営住宅等としての用途を廃止するもの。

### (参考) 公営住宅法による建物の構造別標準管理期間

構造	標準管理期間
耐火構造	70年
準耐火構造, 簡易耐火構造2階建て	45年
木造, 簡易耐火構造平屋建て	30年
※全面的改善を実施した住棟	事業実施後, 概ね30年以上
※個別改善を実施した住棟	事業実施後, 概ね10年以上

## (2) 事業手法の選定対象

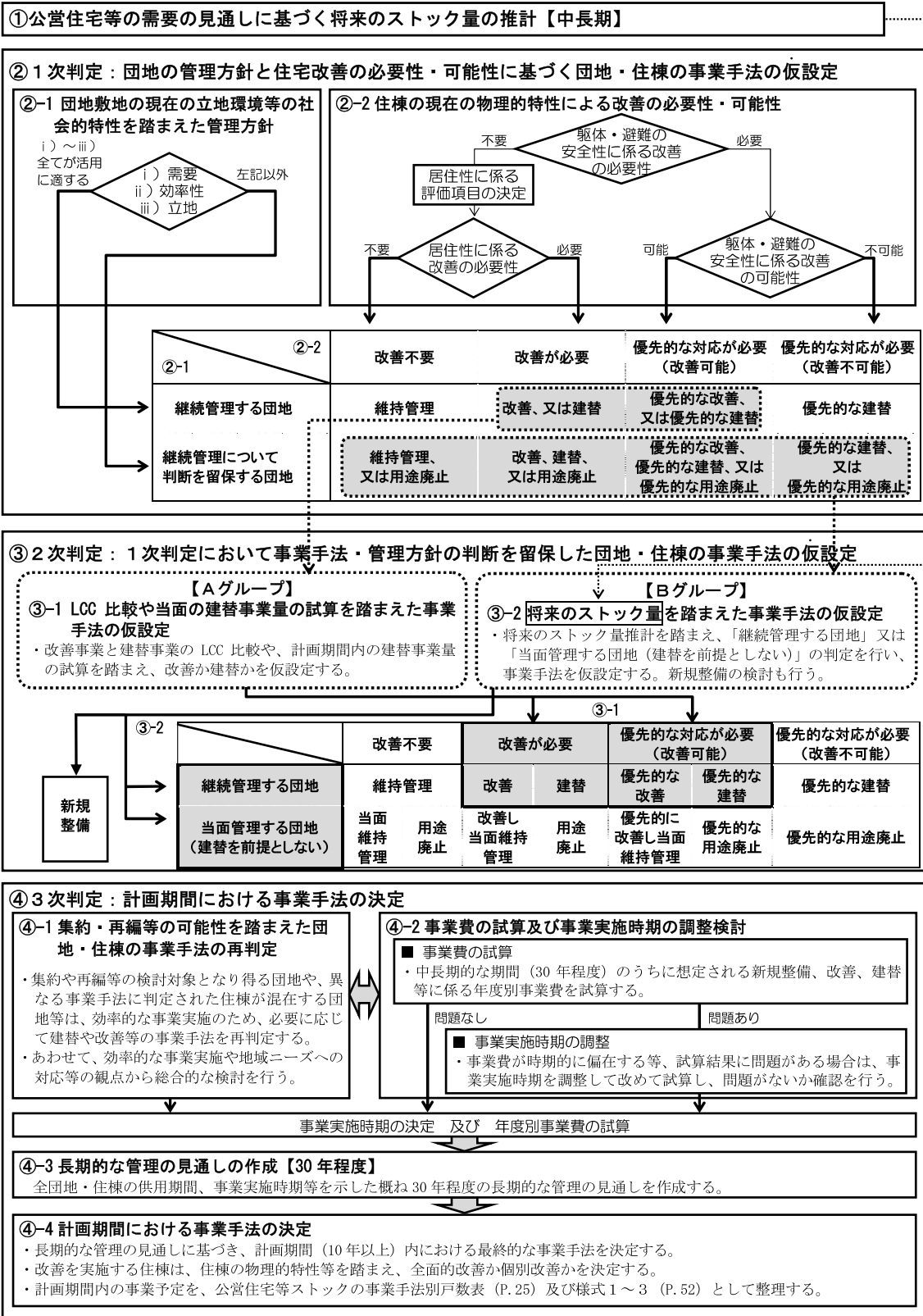
市営住宅等の全ての住棟を事業手法の選定対象としますが、下記の団地は事業手法選定フロー（図4-1）によらず、手法を決定します。

- ・前計画で建替とした大川団地は、3号棟が工事中であり、4号棟は実施設計に着手済みであることから、引き続き建替事業を進めます。
- ・前計画で計画期間内に用途廃止とした団地（951戸）は、引き続き用途廃止とします。湯川団地の簡平・簡2は、令和4（2022）～令和6（2024）年に用途廃止としており、全ての住棟が耐用年限を経過し、政策空家としていることから、令和5年（2023）年、令和6（2024）年に位置づけた住棟も用途廃止とします。
- ・借上市営住宅（332戸）は、今後、契約期間満了時に契約の延長をせず、全ての住宅を返還することから用途廃止とします。

(3) 事業手法の選定方法

事業手法の選定は、団地または住棟ごとに以下の手順に沿って行います。

■事業手法の選定フロー



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28(2016)年8月）

図4-1 事業手法選定フロー

## 2 必要供給戸数の推計

### (1) 必要供給戸数の推計方法

市営住宅の必要供給戸数の推計は、策定指針に基づき推計します。

手順としては、「日本の地域別将来推計人口（平成30(2018)年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）」の将来人口を用いて、国土交通省が配布する「世帯推計プログラム」から、将来の一般世帯数を推計します。

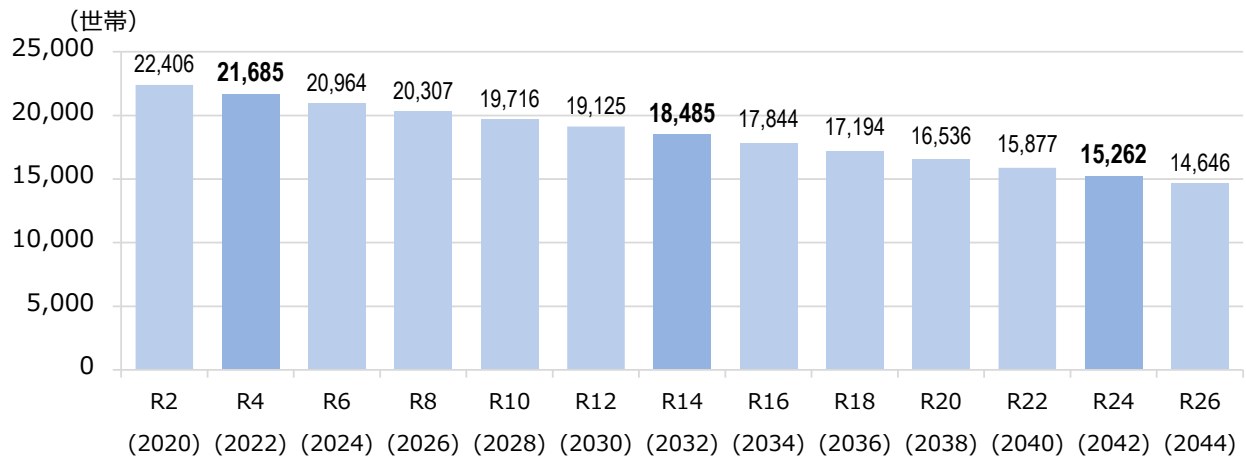
上記により推計した結果、令和14(2032)年の人口は208,076人、一般世帯数は104,462世帯、令和24(2042)年の人口は172,969人、一般世帯数は87,378世帯となります。

次に、将来の一般世帯数の推計値を用いて、「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム（国土交通省 国土技術政策総合研究所 令和3(2021)年10月公開）」から、公営住宅の入居資格世帯数を推計します。

推計した公営住宅の入居資格世帯数から、道営住宅と低廉かつ一定の質を有する民間賃貸住宅による対応を勘案し、市営住宅の必要供給戸数を推計します。

### (2) 公営住宅の入居資格世帯数の推計

(1)で示したプログラムを用いて公営住宅の入居資格世帯数を推計した結果、本計画期間末の令和14(2032)年度の世帯数は18,485世帯、見通し期間末の令和24(2042)年度の世帯数は15,262世帯となります。



出典：住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム（国土交通省 令和3(2021)年10月公開）

図4-2 公営住宅の入居資格世帯数の推計結果

### (3) 必要供給戸数の推計

上記(2)で推計した公営住宅の入居資格世帯数に対し、今後の整備予定を踏まえた道営住宅の戸数が1,752戸、低廉かつ一定の質を有する民間賃貸住宅が、計画期間末の令和14(2032)年度に11,810戸、見通し期間末の令和24(2042)年度に9,879戸と推計されます。

上記の結果、市営住宅の必要供給戸数は、計画期間末の令和14(2032)年度に4,923戸、見通し期間末の令和24(2042)年度に3,631戸と推計されます。

### 3 事業手法の選定結果

計画期間に事業を位置づける団地について、以下のとおり考え方を整理します。

#### (1) 改善事業

〔青柳団地，港3丁目B団地，田家A団地，深堀団地，湯浜団地の一部，旭岡団地の一部〕  
〔本通団地，鍛冶2丁目団地，美原1丁目団地，本町モデル団地，弥生団地（特公賃）〕

本計画の策定に際して実施した劣化状況調査の結果から，屋根や外壁の劣化が著しい団地の屋根・屋上防水や外壁のほか，一部団地の給水管の長寿命化を図るための改善を行います。

また，団地・住棟の状況に応じて，3階建て以上でエレベーターの設置が難しい住棟を対象に灯油配管設置や，階段室手すりの設置，避難ハッチの改修など，居住性や安全性を向上させるための改善を行います。

改善事業は，これまでに改善事業を実施していない住棟のうち，耐用年限を経過するまで20年以上の期間があり，長期的に維持管理をしていく住棟を対象に，改善を行います。

旭岡団地は，集約時の既存入居者の移転先として活用することを想定し，移転対象となる2丁目の入居者の意向を踏まえて，1丁目または3丁目のいずれかの住棟の改善を行います。

※（参考）港2丁目団地，花園団地，日吉3丁目団地，豊川団地（特公賃）を見通し期間に改善予定

#### (2) 建替事業

〔大川団地，西部地区改良団地（弁天改良団地，大町改良団地，豊川改良団地），集約用団地〕

前計画で位置づけた事業手法に基づき，松川団地，田家B団地，中道2丁目団地，港3丁目改良団地を集約し，大川団地3，4号棟の建設を引き続き進めます。

また，老朽化の進行や浴室が未設置などの理由により，入居需要が低い西部地区の弁天改良団地，大町改良団地，豊川改良団地は集約建替とします。

湯川団地と旭岡団地の集約化を進めるにあたり，居住誘導区域内の団地では，入居者の移転先が不足することから，不足戸数分は集約建替とします。

※（参考）集約化のため，移転先が不足する戸数分を見通し期間に集約建替予定

#### (3) 用途廃止

##### ① 大川団地への集約対象団地

〔松川団地，田家B団地，中道2丁目団地，港3丁目改良団地〕

大川団地の建替に伴い集約と位置づけた団地は，入居者の移転後，用途廃止とします。

② 老朽化と入居率の低下が進む大規模団地

〔湯川団地の一部、旭岡団地の一部〕

函館市内で最も規模の大きい湯川団地について、簡平・簡2は耐用年限を経過しており、政策空家としていることから入居率が低く、入居者不在による老朽化の進行が顕著であるため、優先的に用途廃止を行います。中耐は耐用年限を残している一方、浴室が未設置であることに加え、老朽化が進み入居率の低下が著しく、今後の入居需要を見込むことが難しいことから、灯油配管設置済の一部住棟を残し、段階的に用途廃止を行い、集約化を図ります。

次に規模の大きい旭岡団地について、耐用年限を一定程度残している一方、入居率の低下や劣化が著しい住棟もあり、今後の入居需要を見込むことが難しいことから、1丁目、3丁目に立地する一部住棟を残し、段階的に用途廃止を行い、集約化を図ります。

これら、集約化する住棟の入居者は、団地内移転を基本としますが、入居者の意向を踏まえ、対象団地近郊や居住誘導区域内の団地、湯川団地については道営住宅も対象に移転先を検討します。

※（参考）湯川団地と旭岡団地の集約化は、見通し期間も予定

③ 浴室が未設置の改良団地

〔弁天改良団地、大町改良団地、豊川改良団地〕

集約と位置づけた西部地区の改良団地は、入居者の移転後、用途廃止とします。

※（参考）日乃出改良団地、五稜郭改良団地、本町改良団地を見通し期間に用途廃止予定

④ 東部地区の団地

〔釜谷町団地、汐首町団地、弁才町団地、東浜町団地、戸井沢団地、女那川第2団地〕  
〔川上団地の一部、日ノ浜第1団地、恵山第2団地、白樺団地〕

前計画で用途廃止と位置づけた東部地区の団地は、耐用年限を経過しており、政策空家としていることから入居率が低く、入居者不在による老朽化の進行が顕著であるため、全ての住棟が空家となっている団地や、建物の老朽化が著しい団地から順次用途廃止を進めます。

用途廃止の対象となる団地入居者の移転先は、対象団地近郊に立地するほかの団地を基本とし、入居者の意向を踏まえ検討します。

※（参考）小安西団地の一部、浜町東団地、川上団地の一部、日ノ浜第2団地、日ノ浜第3団地、恵山第3団地、八木川団地、弥生団地、アカシア団地、アスナロ団地、はまゆり団地

⑤ 借上市営住宅

〔メゾン松風、シーサイドテラス日和坂、ウエストプラザ基坂、グランシア大手町〕  
〔ベイコート末広、A-サム サカエ〕

借上市営住宅は、再借上契約期限をもって、建物所有者へ順次返還します。入居者の移転先は、ほかの市営住宅を基本とし、意向を踏まえ検討します。

※（参考）函館弁天いぶき荘、カーサミア大森、コンフォート東雲町、リバ東雲、クレストコート松風、メゾン若松は、見通し期間に返還予定

計画期間における団地・住棟別の事業手法は、以下のとおりです。

また、中長期的な視点から見通し期間の事業手法を、以下のとおり予定します。

表4-1 事業手法別戸数

	計画期間末 R14(2032)	見通し期間末 R24(2042)	計
<b>市営住宅管理戸数</b>	<b>4,960戸</b>	<b>4,003戸</b>	-
<b>維持管理</b>	<b>4,756戸</b>	<b>3,953戸</b>	-
計画修繕・一般修繕	3,381戸	2,935戸	-
改善事業	1,375戸	1,018戸	2,393戸
<b>建替事業</b>	<b>204戸</b>	<b>50戸</b>	<b>254戸</b>
<b>用途廃止</b>	<b>△ 1,168戸</b>	<b>△ 1,007戸</b>	<b>△ 2,175戸</b>

(4) 目標管理戸数の設定

令和4(2022)年度末の管理戸数5,924戸（特定公共賃貸住宅を除く）に対し、計画期間の事業手法を踏まえ、令和14(2032)年度末の目標管理戸数は4,960戸（必要供給戸数4,923戸）に設定します。

また、見通し期間の事業手法を踏まえ、令和24(2042)年度末の目標管理戸数は4,003戸（必要供給戸数3,631戸）となる見込みです。

表4-2 目標管理戸数の設定

	計画期間末 R14(2032)	見通し期間末 R24(2042)
函館市の将来人口	208,076人	172,969人
一般世帯数	104,462世帯	87,378世帯
<b>市営住宅の必要戸数 ①-②-③</b>	<b>4,923戸</b>	<b>3,631戸</b>
① 公営住宅入居資格世帯数	18,485世帯	15,262世帯
② 道営住宅戸数	1,752戸	1,752戸
③ 低家賃の民間賃貸住宅	11,810戸	9,879戸
<b>目標管理戸数</b>	<b>4,960戸</b>	<b>4,003戸</b>
削減戸数	△ 964戸	△ 957戸

(参考)

表4-3 事業手法の選定結果

	計画期間 (R5~R14)	見通し期間 (R15~R24)
改善事業	青柳団地, 港3丁目B団地, 田家A団地, 深堀団地, 湯浜団地の一部, 旭岡団地の一部, 本通団地, 鍛冶2丁目団地, 美原1丁目団地, 本町モデル団地, 弥生団地 (特公賃) 市営住宅: 1,375戸 特公賃: 30戸	港2丁目団地, 花園団地, 日吉3丁目団地, 豊川団地 (特公賃) 市営住宅: 1,018戸 特公賃: 32戸
建替事業	大川団地の一部104戸, 西部地区改良団地 (弁天改良団地・大町改良団地・豊川改良団地) 50戸, 集約用団地50戸	集約用団地50戸
用途廃止	<p>【旧市域地区】</p> <p>計1,066戸 (うち借上市営住宅返還130戸)</p> <p>松川団地, 田家B団地, 中道2丁目団地, 港3丁目改良団地, 湯川団地の一部, 旭岡団地の一部, 弁天改良団地, 大町改良団地, 豊川改良団地, メゾン松風, シーサイドテラス日和坂, ウエストプラザ基坂, グランシア大手町, ベイコート末広, A-サム サカエ</p> <p>【戸井地区】計44戸</p> <p>釜谷町団地, 汐首町団地, 弁才町団地, 東浜町団地, 戸井沢団地</p> <p>【恵山地区】計50戸</p> <p>女那川第2団地, 川上団地の一部, 日ノ浜第1団地, 恵山第2団地</p> <p>【南茅部地区】8戸</p> <p>白樺団地</p>	<p>【旧市域地区】</p> <p>計822戸 (うち借上市営住宅返還202戸)</p> <p>湯川団地の一部, 旭岡団地の一部, 日乃出改良団地, 本町改良団地, 五稜郭改良団地, 函館弁天いぶき荘, カーサミア大森, コンフォート東雲町, リバ東雲, クレストコート松風, メゾン若松</p> <p>【戸井地区】計24戸</p> <p>小安西団地の一部, 浜町東団地</p> <p>【恵山地区】計89戸</p> <p>川上団地の一部, 日ノ浜第2団地, 日ノ浜第3団地, 恵山第3団地</p> <p>【南茅部地区】計72戸</p> <p>八木川団地, 弥生団地, アカシア団地, アスナロ団地, はまゆり団地</p>

※上記以外の団地・住棟は, 今後「維持管理」をしていくこととし, 修繕で対応します



## 第5章 実施方針

---

- 1 点検の実実施方針
- 2 計画修繕の実実施方針
- 3 改善事業の実実施方針
- 4 建替事業の実実施方針
- 5 管理運営の実実施方針

# 1 点検の実施方針

## (1) 定期点検

- ・建築基準法第12条の規定による法定点検は、今後も引き続き法令に基づき実施します。
- ・法定点検対象外の住棟について、法定点検と同様の点検（以下、あわせて「定期点検」という。）を実施します。

## (2) 日常点検

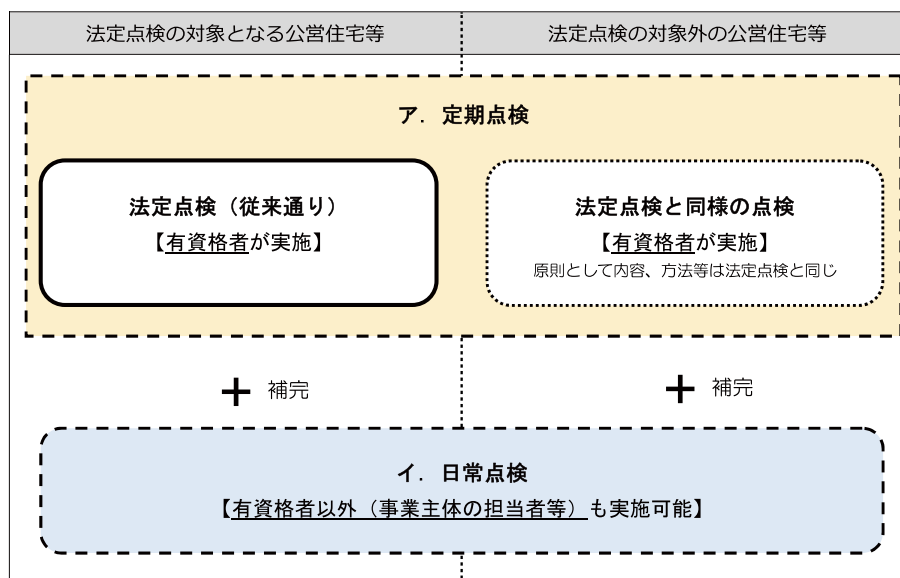
- ・不具合への迅速な対応を図るため、目視により容易に確認することが可能な部位は、目視による日常点検を実施します。
- ・日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28(2016)年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考とします。
- ・実施にあたっては、定期点検と併せた実施や計画修繕前の実施等、効率的に行います。

## (3) 住戸内の点検

住戸内の劣化状況は、入居中に定期点検・日常点検を行うことが難しいことから、入居者が退去して空室となった際、住戸内・バルコニー等について点検を実施します。

## (4) 点検結果の活用

定期点検・日常点検・退去時に伴う住戸内の点検の結果は、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。



出典：公営住宅等日常点検マニュアル(耐火・準耐火編)  
(平成28(2016)年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)

図5-1 定期点検・日常点検の位置づけ

## 2 計画修繕の実施方針

計画修繕は、経年劣化により老朽化した塗装や設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等と比べて耐久性等の向上が図られる工事は、改善事業（長寿命化型）により対応します。

### (1) 実施時期

- ・計画修繕は、予防保全的な観点から修繕項目別の修繕周期表を参考に、定期点検や日常点検の結果を踏まえ実施します。
- ・修繕時期を勘案しつつ、団地単位、住棟単位の効率的な事業実施、市営住宅等事業の全体事業費など、総合的な検討を行い、適切な実施時期を計画します。
- ・残りの耐用年限が短い住棟や用途廃止・建替予定の住棟は、原則、計画修繕を実施せず、不具合の状況に応じた一般修繕で対応します。

### (2) 計画修繕の実施

- ・計画修繕は点検結果を踏まえて行うこととします。
- ・工法や使用する材料は、工事費の多寡、耐用年限およびメンテナンス性の良否などを考慮の上、建物の長寿命化を図る視点をもって、総合的に判断します。
- ・修繕内容によっては、同時に実施することでコストの縮減や居住者への負担軽減が図られることや同一団地内で一斉に行うことでコストの縮減が図られることがあることから、修繕実施の際、検討します。
- ・今後の修繕や改善の実施に向け、修繕内容をデータベースに記録し、必要に応じて修繕周期の見直しを行うなど、今後の計画に役立てることとします。

### 3 改善事業の実施方針

改善事業と位置づけた団地・住棟の状況に応じて、公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱に示されている改善を行います。

- (1) 居住性向上型
  - ・市営住宅等における利便性、衛生、快適性等、居住性向上のための設備等の改善  
【主な改修内容】灯油配管の設置
- (2) 福祉対応型
  - ・市営住宅等における高齢者、障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善  
【主な改修内容】階段室手すりの設置
- (3) 安全性確保型
  - ・市営住宅等の耐震性、耐火性等の安全性を確保するための設備等の改善  
【主な改修内容】避難ハッチの改修
- (4) 長寿命化型
  - ・市営住宅等の劣化防止、耐久性の向上および維持管理の容易化のための設備等の改善  
【主な改修内容】屋根および屋上防水の改修、外壁の改修、給水管の改修
- (5) 脱炭素社会対応型
  - ・市営住宅等の省エネルギー性能の向上および再生可能エネルギー導入のための設備等の改善  
【主な改修内容】該当なし

表5-1 団地別の改善内容

団地名	改善内容
青柳団地	外壁改修，屋上防水改修，灯油配管設置
港3丁目B団地	外壁改修，屋根改修，灯油配管設置
田家A団地	外壁改修，屋上防水改修，灯油配管設置，避難ハッチ改修
深堀団地	外壁改修，屋根改修
湯浜団地の一部	外壁改修，屋上防水改修，給水管改修
旭岡団地の一部	外壁改修，屋根改修，灯油配管設置，階段室手すり設置
本通団地	外壁改修，屋根改修，灯油配管設置
鍛冶2丁目団地	灯油配管設置，階段室手すり設置
美原1丁目団地	屋上防水改修
本町モデル団地	外壁改修，屋上防水改修，灯油配管設置
弥生団地（特公賃）	外壁改修，屋上防水改修

## 4 建替事業の実施方針

前計画で建替事業と位置づけた大川団地のほか、本計画で新たに建替事業を位置づける西部地区改良団地、集約用団地は、以下のとおり実施します。

建替事業を行う際は、建替対象となる団地の入居者に対し十分な説明を行います。移転先の確保・調整にあたり、用途廃止予定団地の入居者に対し意向調査を実施するほか、移転期間を十分に確保するなど、住み替えに係る負担軽減に配慮して進めます。

なお、集約化により生じる跡地は、他の公共施設用地への転用のほか、民間への売却や賃貸借等の可能性など、活用方法を検討します。

### (1) 大川団地

- ・前計画に基づき、2棟104戸を建設し、松川団地、田家B団地、中道2丁目団地、港3丁目改良団地の移転・用途廃止を計画的に進めます。

### (2) 西部地区改良団地、集約用団地

- ・集約後の団地の供給戸数は、将来の入居世帯を見込み、設定します。
- ・西部地区改良団地は、近隣に銭湯がないことから、優先して集約建替とし、2棟50戸（単身用住宅を基本）を建設します。
- ・集約用団地は、湯川団地の一部と旭岡団地の一部の集約化を進めるにあたり、移転先の不足分として、2棟50戸の集約用団地を建設します。
- ・近隣に銭湯がない西部地区改良団地の集約建替を優先して実施します。
- ・高齢化の進行や世帯規模の縮小など、入居者ニーズのほか、身体の状態や年齢にかかわらず、誰もが暮らしやすいように、ユニバーサルデザインの視点に立った団地の整備に努めます。
- ・ZEH水準の省エネルギー対策や太陽光発電設備の導入など、国が進めるカーボンニュートラルに対応するための整備手法を検討します。
- ・PPPおよびPFI等の活用により、民間資金やノウハウを活用することで、事業の効率性確保と財政負担の軽減を図るための事業手法について検討します。

## 5 管理運営の実施方針

市営住宅等について、公営住宅の供給目的を踏まえ、適正な管理運営を進めるための検討を行います。

### (1) 維持管理費の適正化に向けた検討

- ・市営住宅等を良質な状態で維持するために行う修繕や改善等を、計画的に行うことで費用の平準化が図られるよう実施します。次回実施する工事の検討を行うにあたっては、建物の劣化状況や入居者ニーズ等を把握するほか、建築資材の高騰など状況を考慮し、事業手法や工法の的確性を検証したうえで進めます。
- ・市営住宅等を管理するうえで発生する修繕費用（一般修繕、空家修繕）について、他地域の事例などを踏まえ、市の負担を適正化するための対応方法を検討します。
- ・今後、市営住宅等における中耐の用途廃止を進めるにあたっては、政策空家が増加することで、入居者が減少し、入居者が負担する共用部やエレベーターの電気代をはじめとした共益費の不足が懸念されます。そのため、共益費または移転に関わる対策を検討します。

### (2) 入居需要に応じた入居要件の見直し

- ・単身世帯用住戸の公募倍率が特に高くなっていることに対応するため、入居要件に係る住戸の規格について見直しを行います。

### (3) 収入超過者、高額所得者への対応

- ・収入超過者に対し、公営住宅の趣旨を説明するとともに、市から定期的に通知を行うなど、入居者の自主的な退去を促します。
- ・高額所得者に対し、「函館市営住宅高額所得者明渡指導等に関する事務要領」に基づき、市営住宅の明け渡しに関する制度を説明するとともに、相談による詳細な事情の把握や、代替住宅に関する情報提供を行うなどにより、着実な明け渡しに向けた対応を行います。

## 第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧

---

- 1 改善事業・用途廃止の実施予定一覧
- 2 建替事業の実施予定一覧
- 3 共同施設に係る事業の実施予定一覧

# 1 改善事業・用途廃止の実施予定一覧

計画期間内における改善事業・用途廃止について、以下のとおり予定します。

表6-1 改善事業・用途廃止の実施予定一覧

□居住性向上型 ●福祉対応型 △安全性確保型 ○長寿命化型

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期 法定点検	改善事業・用途廃止の実施予定										備考
						R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	
青柳	1	27	耐火	H1	R5						□ ○					□灯油配管設置 ○外壁・屋上防水改修
松川	1	24	耐火	S24	-	用途 廃止										
松川	2	24	耐火	S25	-	用途 廃止										
松川	3	24	耐火	S26	-	用途 廃止										
港3丁目B	1	24	耐火	S47	R7					□ ○						□灯油配管設置 ○外壁・屋根改修
田家A	1	24	耐火	H2	R5						□ △ ○					□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	2	16	耐火	H2	R5					□ △ ○						□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	3	20	耐火	H4	R5									□ △ ○		□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	4	30	耐火	H3	R5						□ △ ○					□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	5	20	耐火	H4	R5								□ △ ○			□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	6	20	耐火	H4	R5							□ △ ○				□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	7	20	耐火	H4	R5								□ △ ○			□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	8	30	耐火	H4	R5									□ △ ○		□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	9	16	耐火	H4	R5									□ △ ○		□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	10	16	耐火	H3	R5							□ △ ○				□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	11	16	耐火	H3	R5							□ △ ○				□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	12	24	耐火	S62	R5					□ △ ○						□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	13	16	耐火	S63	R5				□ △ ○							□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	14	24	耐火	S63	R5								□ △ ○			□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	15	16	耐火	H1	R5					□ △ ○						□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	16	12	耐火	H1	R5						□ △ ○					□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	17	12	耐火	H1	R5							□ △ ○				□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	18	20	耐火	H2	R5								□ △ ○			□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	19	20	耐火	H1	R5						□ △ ○					□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家A	20	20	耐火	S62	R5				□ △ ○							□灯油配管設置 △避難ハッチ改修 ○外壁・屋上防水改修
田家B	1~6	6	簡二	S31	-		用途 廃止									
田家B	7~12	6	簡二	S31	-		用途 廃止									
田家B	13~18	6	簡二	S32	-		用途 廃止									



□居住性向上型 ●福祉対応型 △安全性確保型 ○長寿命化型

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期	改善事業・用途廃止の実施予定										備考	
					法定点検	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)		
田家B	19~24	6	簡二	S32	-		用途 廃止										
田家B	25~28	4	簡二	S33	-		用途 廃止										
田家B	29~34	6	簡二	S32	-		用途 廃止										
田家B	35~40	6	簡二	S32	-		用途 廃止										
田家B	41~46	6	簡二	S33	-		用途 廃止										
田家B	47~52	6	簡二	S33	-		用途 廃止										
田家B	53~58	6	簡二	S33	-		用途 廃止										
深堀	1	20	耐火	S60	R5				○								○外壁・屋根改修
深堀	2	25	耐火	S60	R5		○										○外壁・屋根改修
深堀	3	24	耐火	S57	R5					○							○外壁・屋根改修
深堀	4	20	耐火	S58	R5				○								○外壁・屋根改修
深堀	5	24	耐火	S58	R5				○								○外壁・屋根改修
深堀	6	20	耐火	S57	R5						○						○外壁・屋根改修
深堀	7	8	耐火	S60	R5			○									○外壁・屋根改修
深堀	8	16	耐火	S61	R5			○									○外壁・屋根改修
深堀	9	24	耐火	S56	R5			○									○外壁・屋根改修
深堀	10	24	耐火	S59	R5						○						○外壁・屋根改修
深堀	11	22	耐火	S59	R5					○							○外壁・屋根改修
湯浜	2	106	耐火	S49	R5			○									○外壁・屋上防水改修
湯浜	3	105	耐火	S49	R5			○									○給水管改修
湯川	1~4	4	簡二	S43	-												用途 廃止
湯川	5~10	6	簡二	S43	-												用途 廃止
湯川	11~16	6	簡二	S43	-												用途 廃止
湯川	17~20	4	簡二	S43	-												用途 廃止
湯川	21~24	4	簡二	S43	-												用途 廃止
湯川	25~28	4	簡二	S43	-												用途 廃止
湯川	29~32	4	簡二	S43	-												用途 廃止
湯川	33~36	4	簡二	S44	-												用途 廃止
湯川	37~40	4	簡二	S44	-												用途 廃止
湯川	41~46	6	簡二	S43	-												用途 廃止
湯川	47~52	6	簡二	S43	-												用途 廃止
湯川	53~58	6	簡二	S43	-												用途 廃止

□居住性向上型 ●福祉対応型 △安全性確保型 ○長寿命化型

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検 時期	改善事業・用途廃止の実施予定										備考		
					法定点検	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)			
湯川	59~64	6	簡二	S43	-												用途 廃止	
湯川	65~68	4	簡平	S43	-												用途 廃止	
湯川	69~72	4	簡平	S43	-												用途 廃止	
湯川	73~76	4	簡平	S43	-												用途 廃止	
湯川	77~80	4	簡平	S43	-												用途 廃止	
湯川	81~84	4	簡平	S43	-												用途 廃止	
湯川	85~88	4	簡平	S43	-												用途 廃止	
湯川	89~92	4	簡平	S43	-												用途 廃止	
湯川	93~96	4	簡平	S43	-												用途 廃止	
湯川	97~100	4	簡平	S43	-												用途 廃止	
湯川	101~104	4	簡平	S44	-												用途 廃止	
湯川	105~108	4	簡平	S43	-												用途 廃止	
湯川	109~112	4	簡平	S44	-												用途 廃止	
湯川	113~116	4	簡平	S44	-												用途 廃止	
湯川	117~120	4	簡平	S43	-												用途 廃止	
湯川	121~124	4	簡平	S43	-												用途 廃止	
湯川	125~128	4	簡平	S43	-												用途 廃止	
湯川	129~132	4	簡平	S43	-												用途 廃止	
湯川	133~136	4	簡平	S43	-												用途 廃止	
湯川	137~140	4	簡平	S43	-												用途 廃止	
湯川	141~144	4	簡平	S43	-												用途 廃止	
湯川	145~148	4	簡平	S43	-												用途 廃止	
湯川	149~152	4	簡平	S43	-												用途 廃止	
湯川	153~158	6	簡平	S43	-												用途 廃止	
湯川	159~164	6	簡平	S43	-												用途 廃止	
湯川	165~170	6	簡平	S43	-												用途 廃止	
湯川	171~174	4	簡平	S47	-												用途 廃止	
湯川	175~180	6	簡平	S44	-												用途 廃止	
湯川	181~184	4	簡平	S47	-												用途 廃止	
湯川	185~190	6	簡平	S44	-												用途 廃止	
湯川	191~194	4	簡平	S47	-												用途 廃止	
湯川	195~200	6	簡平	S44	-												用途 廃止	

□居住性向上型 ●福祉対応型 △安全性確保型 ○長寿命化型

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検 時期	改善事業・用途廃止の実施予定										備考	
					法定点検	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)		
湯川	201~204	4	簡平	S44	-						用途 廃止						
湯川	205~208	4	簡平	S44	-						用途 廃止						
湯川	209~212	4	簡平	S44	-						用途 廃止						
湯川	213~216	4	簡平	S44	-						用途 廃止						
湯川	217~220	4	簡平	S44	-						用途 廃止						
湯川	221~224	4	簡平	S44	-						用途 廃止						
湯川	225~228	4	簡平	S46	-						用途 廃止						
湯川	229~232	4	簡平	S46	-						用途 廃止						
湯川	233~236	4	簡平	S44	-						用途 廃止						
湯川	237~242	6	簡二	S44	-									用途 廃止			
湯川	243~248	6	簡二	S44	-									用途 廃止			
湯川	249~254	6	簡二	S44	-									用途 廃止			
湯川	255~260	6	簡二	S44	-									用途 廃止			
湯川	261~266	6	簡二	S45	-									用途 廃止			
湯川	291~296	6	簡二	S44	-										用途 廃止		
湯川	297~302	6	簡二	S44	-										用途 廃止		
湯川	303~308	6	簡二	S44	-										用途 廃止		
湯川	309~314	6	簡二	S44	-										用途 廃止		
湯川	315~320	6	簡二	S44	-										用途 廃止		
湯川	321~326	6	簡二	S44	-										用途 廃止		
湯川	327~332	6	簡二	S45	-										用途 廃止		
湯川	333~334	2	簡平	S46	-						用途 廃止						
湯川	335~336	2	簡平	S45	-						用途 廃止						
湯川	337~340	4	簡平	S45	-						用途 廃止						
湯川	341~344	4	簡平	S46	-						用途 廃止						
湯川	345~348	4	簡平	S45	-						用途 廃止						
湯川	349~352	4	簡平	S46	-						用途 廃止						
湯川	353~356	4	簡平	S45	-						用途 廃止						
湯川	357~360	4	簡平	S46	-						用途 廃止						
湯川	361~364	4	簡平	S45	-						用途 廃止						
湯川	365~370	6	簡二	S48	-										用途 廃止		
湯川	371~376	6	簡二	S48	-										用途 廃止		

□居住性向上型 ●福祉対応型 △安全性確保型 ○長寿命化型

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期	改善事業・用途廃止の実施予定										備考
					法定点検	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	
湯川	7	16	耐火	S46	-										用途廃止	
湯川	8	16	耐火	S47	-										用途廃止	
湯川	9	16	耐火	S47	-										用途廃止	
湯川	35	24	耐火	S50	-			用途廃止								
旭岡	1-25	16	耐火	S61	R7										□ ● ○	□灯油配管設置 ●階段室手すり設置 ○外壁・屋根改修
旭岡	1-26	16	耐火	S61	R7										□ ● ○	□灯油配管設置 ●階段室手すり設置 ○外壁・屋根改修
旭岡	1-27	24	耐火	S59	R7										□ ● ○	□灯油配管設置 ●階段室手すり設置 ○外壁・屋根改修
旭岡	1-28	24	耐火	S57	R7										□ ● ○	□灯油配管設置 ●階段室手すり設置 ○外壁・屋根改修
旭岡	2-17	24	耐火	S54	-										用途廃止	
旭岡	2-18	32	耐火	S55	-										用途廃止	
旭岡	2-22	16	耐火	S57	-										用途廃止	
旭岡	2-23	16	耐火	S57	-										用途廃止	
旭岡	3-10	16	耐火	S56	-										□ ● ○	□灯油配管設置 ●階段室手すり設置 ○外壁・屋根改修
旭岡	3-12	24	耐火	S56	-										□ ● ○	□灯油配管設置 ●階段室手すり設置 ○外壁・屋根改修
旭岡	3-13	16	耐火	S58	-										□ ● ○	□灯油配管設置 ●階段室手すり設置 ○外壁・屋根改修
旭岡	3-14	24	耐火	S56	-										□ ● ○	□灯油配管設置 ●階段室手すり設置 ○外壁・屋根改修
旭岡	3-16	24	耐火	S56	-										□ ● ○	□灯油配管設置 ●階段室手すり設置 ○外壁・屋根改修
中道2丁目	1	2	簡平	S43	-										用途廃止	
中道2丁目	2	4	簡平	S43	-										用途廃止	
中道2丁目	3	4	簡平	S44	-										用途廃止	
中道2丁目	4	4	簡平	S43	-										用途廃止	
中道2丁目	5	4	簡平	S44	-										用途廃止	
中道2丁目	6	4	簡平	S44	-										用途廃止	
中道2丁目	7	4	簡平	S45	-										用途廃止	
中道2丁目	8	4	簡平	S44	-										用途廃止	
中道2丁目	9	4	簡平	S44	-										用途廃止	
中道2丁目	10	4	簡平	S44	-										用途廃止	
中道2丁目	11	4	簡二	S44	-										用途廃止	
中道2丁目	12	4	簡二	S44	-										用途廃止	
中道2丁目	13	6	簡二	S43	-										用途廃止	
中道2丁目	14	4	簡二	S43	-										用途廃止	
中道2丁目	15	6	簡二	S45	-										用途廃止	

※旭岡団地は、集約時の移転先として改善事業を行うため、移転対象の入居者の意向を踏まえ、1丁目または3丁目のいずれかの住棟を改善対象とする。

□居住性向上型 ●福祉対応型 △安全性確保型 ○長寿命化型

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期	改善事業・用途廃止の実施予定										備考	
					法定点検	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)		
中道2丁目	16	6	簡二	S45	-			用途廃止									
中道2丁目	17	4	簡平	S46	-			用途廃止									
中道2丁目	18	4	簡平	S46	-			用途廃止									
中道2丁目	19	4	簡平	S46	-			用途廃止									
中道2丁目	20	4	簡平	S46	-			用途廃止									
中道2丁目	23	6	簡二	S46	-			用途廃止									
中道2丁目	24	6	簡二	S46	-			用途廃止									
中道2丁目	25	4	簡平	S46	-			用途廃止									
中道2丁目	26	4	簡平	S46	-			用途廃止									
中道2丁目	27	4	簡平	S47	-			用途廃止									
中道2丁目	28	4	簡平	S47	-			用途廃止									
中道2丁目	29	4	簡平	S47	-			用途廃止									
中道2丁目	30	2	簡平	S47	-			用途廃止									
中道2丁目	31	4	簡平	S47	-			用途廃止									
中道2丁目	32	4	簡平	S47	-			用途廃止									
中道2丁目	33	4	簡平	S47	-			用途廃止									
中道2丁目	34	4	簡平	S47	-			用途廃止									
中道2丁目	35	4	簡平	S47	-			用途廃止									
中道2丁目	36	4	簡平	S47	-			用途廃止									
本通	1	24	耐火	S51	R7										□ ○		□灯油配管設置 ○外壁・屋根改修
本通	2	24	耐火	S52	R7										□ ○		□灯油配管設置 ○外壁・屋根改修
鍛冶2丁目	1	24	耐火	S49	R6	□ ●											□灯油配管設置 ●階段室手すり設置
鍛冶2丁目	2	24	耐火	S48	R6	□ ●											□灯油配管設置 ●階段室手すり設置
鍛冶2丁目	3	24	耐火	S48	R6	□ ●											□灯油配管設置 ●階段室手すり設置
鍛冶2丁目	4	24	耐火	S49	R6		□ ●										□灯油配管設置 ●階段室手すり設置
鍛冶2丁目	5	24	耐火	S50	R6		□ ●										□灯油配管設置 ●階段室手すり設置
鍛冶2丁目	6	24	耐火	S51	R6		□ ●										□灯油配管設置 ●階段室手すり設置
鍛冶2丁目	7	24	耐火	S50	R6		□ ●										□灯油配管設置 ●階段室手すり設置
鍛冶2丁目	8	16	耐火	S50	R6			□ ●									□灯油配管設置 ●階段室手すり設置
鍛冶2丁目	9	16	耐火	S51	R6			□ ●									□灯油配管設置 ●階段室手すり設置
美原1丁目	1	46	耐火	S53	R7		○										○屋上防水改修
釜谷町	1	2	簡平	S47	-												用途廃止

□居住性向上型 ●福祉対応型 △安全性確保型 ○長寿命化型

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検 時期	改善事業・用途廃止の実施予定										備考	
					法定点検	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)		
釜谷町	2	4	簡平	S47	-							用途 廃止					
汐首町	1	4	簡平	S49	-								用途 廃止				
汐首町	2	4	簡平	S49	-								用途 廃止				
弁才町	1	4	簡平	S39	-		用途 廃止										
東浜町	1	4	簡平	S47	-											用途 廃止	
東浜町	2	4	簡平	S47	-											用途 廃止	
東浜町	3	2	簡平	S47	-											用途 廃止	
戸井沢	1	4	簡平	S44	-						用途 廃止						
戸井沢	2	4	簡平	S43	-						用途 廃止						
戸井沢	3	4	簡平	S43	-						用途 廃止						
戸井沢	4	4	簡平	S44	-						用途 廃止						
女那川第2	1	4	簡平	S44	-											用途 廃止	
女那川第2	2	4	簡平	S44	-											用途 廃止	
女那川第2	3	4	簡平	S45	-											用途 廃止	
川上	1	4	簡平	S46	-			用途 廃止									
川上	2	4	簡平	S46	-			用途 廃止									
川上	3	4	簡平	S46	-			用途 廃止									
川上	4	4	簡平	S46	-			用途 廃止									
川上	5	4	簡平	S46	-			用途 廃止									
日ノ浜第1	1	2	簡平	S54	-		用途 廃止										
日ノ浜第1	2	4	簡平	S54	-		用途 廃止										
日ノ浜第1	3	2	簡平	S37	-		用途 廃止										
日ノ浜第1	4	4	簡平	S37	-		用途 廃止										
恵山第2	1	4	簡平	S42	-							用途 廃止					
恵山第2	2	2	簡平	S42	-							用途 廃止					
白樺	1	4	簡平	S43	-							用途 廃止					
白樺	2	4	簡平	S43	-							用途 廃止					
ウエスト プラザ基坂	1	15	耐火	H12	-								用途 廃止				
ベイコート 末広	1	14	耐火	H13	-											用途 廃止	
シーサイド テラス日和坂	1	22	耐火	H11	-							用途 廃止					
グランシア 大手町	1	21	耐火	H13	-								用途 廃止				
A-サム サカエ	1	40	耐火	H14	-											用途 廃止	

□居住性向上型 ●福祉対応型 △安全性確保型 ○長寿命化型

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検 時期	改善事業・用途廃止の実施予定										備考		
					法定点検	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)			
メゾン松風	1	18	耐火	H11	-									用途 廃止				
弁天改良	1	50	耐火	S43	-									用途 廃止				
大町改良	1	24	耐火	S46	-									用途 廃止				
豊川改良	1	30	耐火	S45	-									用途 廃止				
港3丁目 改良	1	6	簡二	S42	-			用途 廃止										
港3丁目 改良	2	6	簡二	S42	-			用途 廃止										
港3丁目 改良	3	6	簡二	S42	-			用途 廃止										
港3丁目 改良	4	6	簡二	S42	-			用途 廃止										
港3丁目 改良	5	24	耐火	S41	-			用途 廃止										
本町モデル	1	16	耐火	S58	R7									□ ○				□灯油配管設置 ○外壁・屋上防水改修
弥生 (特公賃)	1	30	耐火	H9	R7	○												○外壁・屋上防水改修

## 2 建替事業の実施予定一覧

計画期間内における大川団地の建替事業について、前計画に基づき以下のとおり実施します。  
また、西部地区改良団地，集約用団地について、以下のとおり予定します。

表6-2 建替事業の実施予定一覧

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		建替整備予定年度	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検		
大川	3	62	RC	R4	-	-	R5	集会所併設
大川	4	42	RC	R5	-	-	R6	-
西部地区改良	1	25	RC	R9	-	-	R9	-
西部地区改良	2	25	RC	R9	-	-	R9	-
集約用	1	25	RC	R12	-	-	R12	-
集約用	2	25	RC	R12	-	-	R12	-

## 3 共同施設に係る事業の実施予定一覧

計画期間内における共同施設に係る事業の実施予定はありません。

表6-3 共同施設に係る事業の実施予定一覧

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	
港2丁目	集会所	H7	-	R5	該当なし										デイサービスと併設
田家A	集会所	H4	-	R5											
深堀	集会室	S59	R5	-											
花園	集会所	H9	-	R5											
日吉3丁目	集会所	H23	-	R5											
湯川	集会所	S56	-	R6											
旭岡	1丁目集会所	S55	-	R7											
旭岡	2丁目集会所	H1	-	R7											
日乃出改良	集会室	S48	R7	-											
五稜郭改良	共同浴場	H24	R7	-											



## 第7章 ライフサイクルコスト（LCC）

---

- 1 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出の考え方
- 2 LCCの算出
- 3 LCCの縮減効果の算出

# 1 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出の考え方

建替事業を行う住棟はライフサイクルコスト（以下、「LCC」という。）を、長寿命化型改善事業を行う住棟はLCCの縮減効果を、それぞれ策定指針に基づき以下の考え方により算出します。

## 【建替事業を行う住棟のLCC算定】

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad (\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年})$$

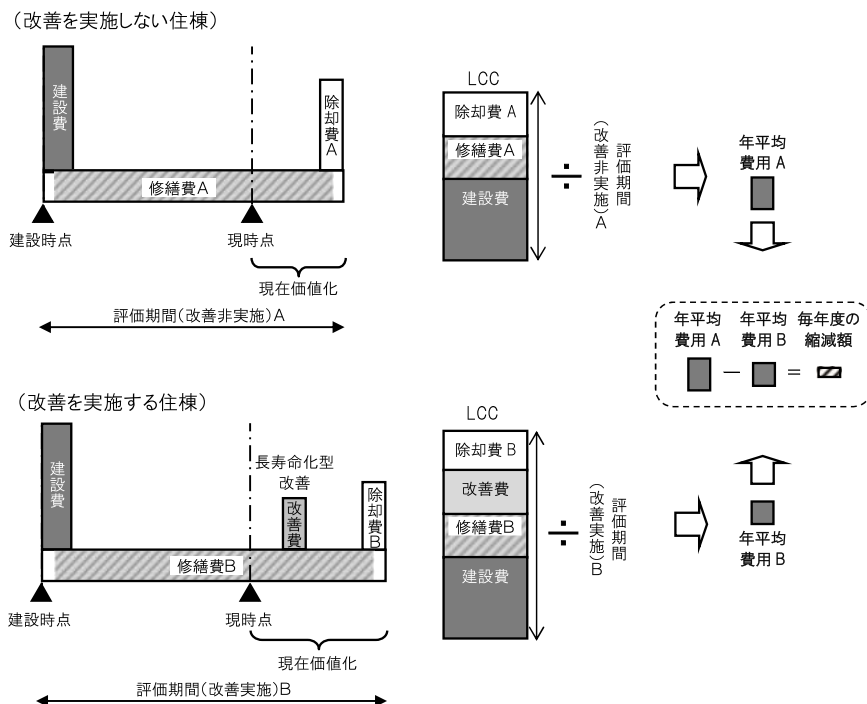
## 【長寿命化型改善事業を行う住棟のLCC算定】

① 1棟のLCC縮減効果 = ②LCC（計面前） - ③LCC（計年後）

②LCC（計面前） = (建設費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間（改善非実施）

③LCC（計年後） = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間（改善実施）

※①～③の単位は〔千円/棟・年〕



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）

図7-1 LCCの算出イメージ

- ・ 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費  
(長寿命化型改善事業は、建設当時の標準建設費×公営住宅法施行規則第23条の率)
- ・ 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額\*
- ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額\*。策定指針で示されている修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費
- ・ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額\*

※将来的に発生する改善費，修繕費，除却費は，社会的割引率（4%）を適用して，現在価値化し算出

## 2 LCCの算出結果

計画期間内に実施する建替事業について、LCCの算出結果を以下に示します。

表7-1 LCCの算出結果

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	LCC (千円/ 棟・年)
大川	3	62	RC	R4	28,374
大川	4	42	RC	R5	19,457
西部地区改良	1	25	RC	R9	12,968
西部地区改良	2	25	RC	R9	12,968
集約用	1	25	RC	R12	12,968
集約用	2	25	RC	R12	12,968

## 3 LCCの縮減効果の算出結果

計画期間内に実施する長寿命化型改善事業について、LCCの縮減効果を以下に示します。

表7-2 LCC縮減効果の算出結果

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	LCC 縮減効果 (千円/ 棟・年)	団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	LCC 縮減効果 (千円/ 棟・年)
青柳	1	27	耐火	H1	3,256	深堀	1	20	耐火	S60	2,436
港3丁目B	1	24	耐火	S47	892	深堀	2	25	耐火	S60	2,970
田家A	1	24	耐火	H2	2,039	深堀	3	24	耐火	S57	3,031
田家A	2	16	耐火	H2	1,388	深堀	4	20	耐火	S58	2,476
田家A	3	20	耐火	H4	1,837	深堀	5	24	耐火	S58	3,001
田家A	4	30	耐火	H3	1,806	深堀	6	20	耐火	S57	2,596
田家A	5	20	耐火	H4	1,810	深堀	7	8	耐火	S60	769
田家A	6	20	耐火	H4	1,783	深堀	8	16	耐火	S61	1,885
田家A	7	20	耐火	H4	1,810	深堀	9	24	耐火	S56	2,964
田家A	8	30	耐火	H4	2,723	深堀	10	24	耐火	S59	2,997
田家A	9	16	耐火	H4	1,458	深堀	11	22	耐火	S59	2,789
田家A	10	16	耐火	H3	1,312	湯浜	2	106	耐火	S49	7,468
田家A	11	16	耐火	H3	1,363	湯浜	3	105	耐火	S49	10,532
田家A	12	24	耐火	S62	2,310	旭岡	1-25	16	耐火	S61	1,715
田家A	13	16	耐火	S63	1,435	旭岡	1-26	16	耐火	S61	1,711
田家A	14	24	耐火	S63	2,276	旭岡	1-27	24	耐火	S59	2,555
田家A	15	16	耐火	H1	1,365	旭岡	1-28	24	耐火	S57	2,507
田家A	16	12	耐火	H1	1,039	旭岡	3-10	16	耐火	S56	1,646
田家A	17	12	耐火	H1	1,056	旭岡	3-12	24	耐火	S56	2,354
田家A	18	20	耐火	H2	1,779	旭岡	3-13	16	耐火	S58	1,668
田家A	19	20	耐火	H1	1,760	旭岡	3-14	24	耐火	S56	2,391
田家A	20	20	耐火	S62	1,974	旭岡	3-16	24	耐火	S56	2,430
						本通	1	24	耐火	S51	1,300
						本通	2	24	耐火	S52	1,375
						美原1丁目	1	46	耐火	S53	6,139
						本町モデル	1	16	耐火	S58	1,686
						弥生(特公賃)	1	30	耐火	H9	3,101

※旭岡団地は、集約時の移転先として改善事業を行うため、移転対象の入居者の意向を踏まえ、1丁目または3丁目のいずれかの住棟を改善対象とする。

---

## 函館市公営住宅等長寿命化計画 原案

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](mailto:jutakusesaku@city.hakodate.hokkaido.jp)