

# 函館市公営住宅等長寿命化計画 原案 概要版

## 第1章 計画の目的と位置づけ

### 1 計画策定の目的

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削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。

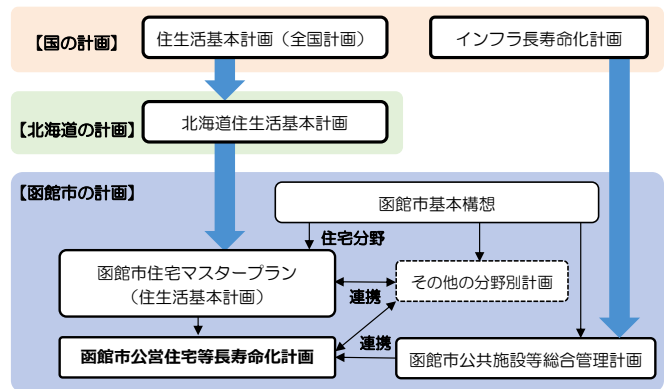


図1-1 計画の位置づけ

### 3 計画の期間

計画期間：令和5(2023)年度から令和14(2032)年度までの10年間

見通し期間※：令和15(2033)年度から令和24(2042)年度までの10年間

※長期的な視点から市営住宅等の方向性を検討するため設定

### 4 計画の対象

本計画は、令和4(2022)年度末時点で管理している以下の市営住宅等を対象とします。

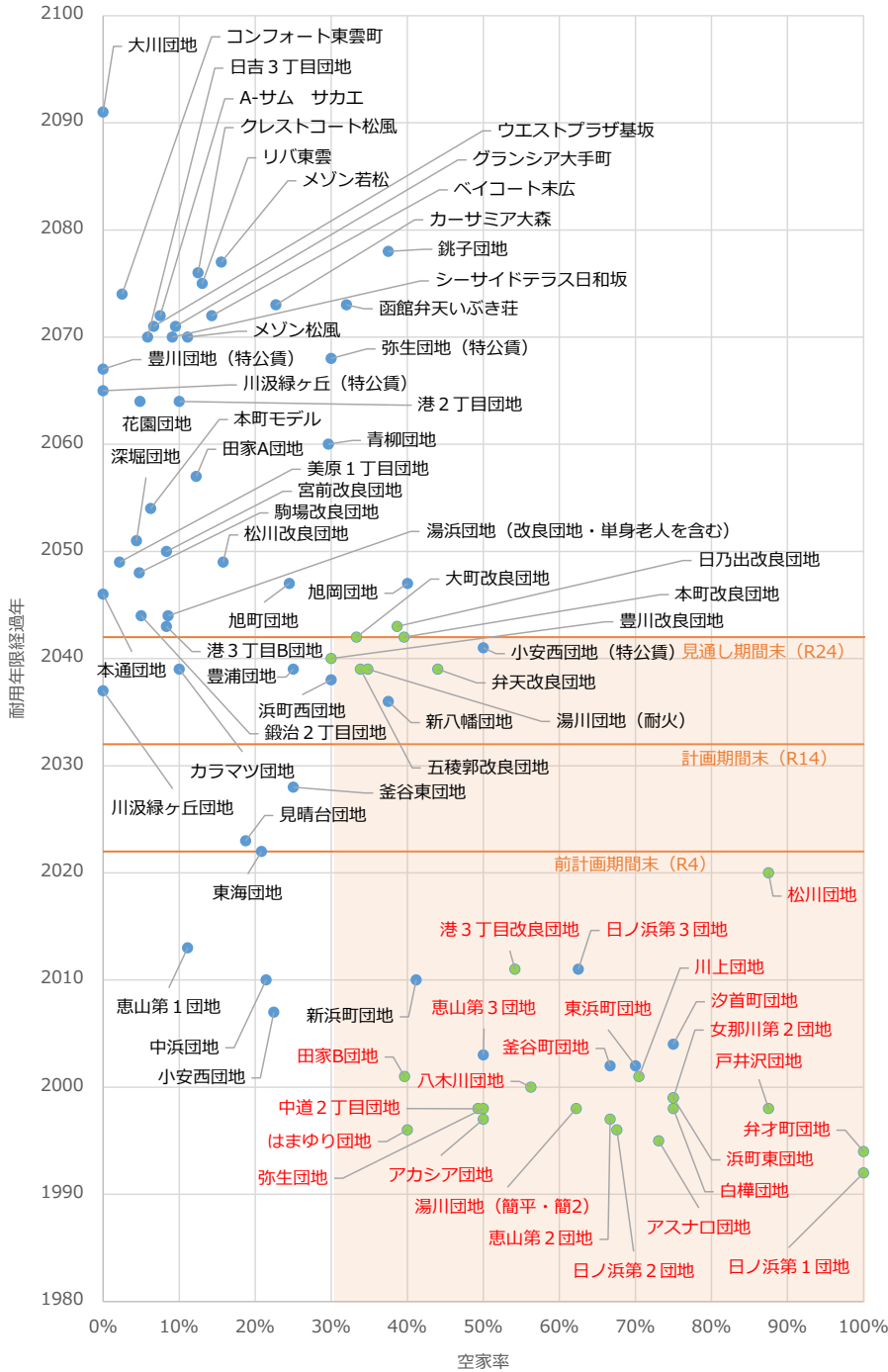
表1-1 計画の対象

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	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(公営住宅法)
	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(住宅地区改良法)
	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	中堅所得者層を対象に賃貸する住宅(特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律)
市営住宅等計		79	428	5,994	

出典：函館市(令和4(2022)年度末)

## 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



・前計画で用途廃止を予定していた簡平※1・簡2※2の団地は、耐用年限を経過し、政策空家※3としているため、空家率が高くなっています。

- ※1 簡易耐火構造平屋建て
- ※2 簡易耐火構造2階建て
- ※3 用途廃止に向け、空家になっても入居者募集を行わずに管理する住戸

・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、空家率が高くなっています。

・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な劣化がみられます。特に屋根・外壁で早急な対策が必要となっています。

※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2-1 団地別の耐用年限経過と空家率の状況

・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が高くなっています。

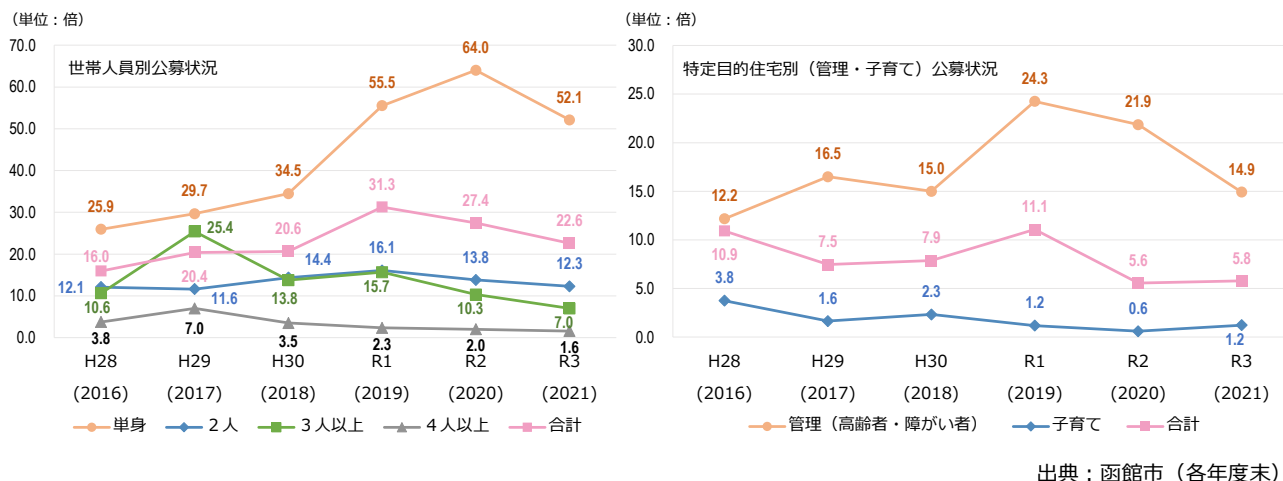


図2-2 入居要件別の公募倍率（旧市域）

## 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、世帯の減少や少子高齢化の進行、市の厳しい財政状況は今後も続く見込み
- ・市営住宅は建物の老朽化や設備の陳腐化、入居需要の低い団地の空家化が進行
- ・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の確保が必要

### 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、耐用年限を超過し老朽化が進行
- ・中耐※のうち、老朽化が著しく浴室が未設置の団地は、今後の入居需要を見込むことが難しい
- ※中層耐火構造（3～5階建て）
- ・今後の入居需要を見込むことが難しい団地は、耐用年限を鑑み計画的な用途廃止が必要

### 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、適切な時期に修繕や改善を計画することが重要
- ・適正な事業とその優先順位やライフサイクルコストの縮減に繋げる修繕や改善の方法について、検討を行うことが必要

### 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

- ・単身や高齢者・障がい者世帯用の住戸の公募倍率が高い一方、4人以上や子育て世帯用の住戸は2倍以下
- ・入居要件別で公募倍率の差が大きいため、公募に係る入居要件の見直しが必要

### 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契約を満了、見通し期間で全ての住棟が再借上契約を満了
- ・再借上契約満了後の建物所有者への返還に向けた準備と、課題の整理が必要

## 第3章 計画の基本方針

### 1 管理適正化に関する基本方針

- ・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

- ・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。

#### 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、用途廃止や集約建替を行います。
- ・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、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。
- ・入居者の移転先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

- ・点検結果に基づき修繕を実施するほか、記録をデータベースで管理し、維持管理に役立てます。
- ・耐久性向上に寄与する改善事業を行うことにより、長寿命化やライフサイクルコストの縮減を図ります。

## 第4章 事業手法の選定

### 1 事業手法の考え方

事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に基づき、団地・住棟ごとに行います。

- 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計
- ・函館市の将来人口を用いて、国のプログラム※から公営住宅入居資格世帯数を推計  
※「世帯推計プログラム」、「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム」
  - ・道営住宅と低廉かつ一定の質を有する民間賃貸住宅を差し引き市営住宅の必要戸数を算出



- 【1次判定】団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定
- 【2次判定】1次判定で事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定
- 【3次判定】計画期間における事業手法の決定

図4—1 事業手法の選定フロー

### 2 事業手法の選定結果

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

- ・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。

#### (2) 建替事業

- ・前計画に引き続き、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号棟を建設します。
- ・老朽化が進行し、浴室が未設置で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。

### (3) 用途廃止

#### ① 大川団地への集約対象団地

・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

・浴室が未設置の湯川団地は、耐用年限を経過している簡平・簡2の用途廃止を優先的に行います。中耐も老朽化が進み入居率の低下が著しいことから、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。

・入居率の低下や劣化が著しい住棟がある旭岡団地は、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。

・入居者の移転先は、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。

#### ③ 浴室が未設置の改良団地

・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。

#### ④ 東部地区の団地

・前計画で用途廃止と位置づけた団地は、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。

#### ⑤ 借上市営住宅

再借上契約期限をもって、建物所有者へ順次返還します。

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
市営住宅管理戸数	4,960戸	4,003戸	—
維持管理	4,756戸	3,953戸	—
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
建替事業	204戸	50戸	254戸
用途廃止	△ 1,168戸	△ 1,007戸	△ 2,175戸

※特定公共賃貸住宅を除く。



(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
市営住宅の必要戸数 ①-②-③	<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
目標管理戸数	<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)	
改善事業	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】, 深掘団地【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】 市営住宅: 1,375戸 特公賃: 30戸
建替事業	大川団地の一部104戸, 西部地区改良団地50戸, 集約用団地50戸
用途廃止	【旧市域地区 計1,066戸(うち借上市営住宅返還130戸)】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, ウェストプラザ基坂, グランシア大手町, ベイコート末広, A-サム サカエ 【戸井地区 計44戸】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 【恵山地区 計50戸】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 【南茅部地区 8戸】白樺団地
見通し期間 (R15~R24)	
改善事業	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	集約用団地50戸
用途廃止	【旧市域地区 計822戸(うち借上市営住宅返還202戸)】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 【戸井地区 計24戸】小安西団地の一部, 浜町東団地 【恵山地区 計89戸】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 【南茅部地区 計72戸】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

※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 点検の実施方針

- ・法定点検と法定点検対象外の住棟も含めた定期点検や日常点検を実施します。
- ・点検結果をデータベースに記録し、修繕・維持管理の適確な実施や次回の点検に役立てます。

### 2 計画修繕の実施方針

- ・修繕周期や点検結果を踏まえ、計画的に修繕を実施します。
- ・修繕内容をデータベースに記録し、今後の計画に役立てます。

### 3 改善事業の実施方針

- ・居住性の向上，高齢者等の居住の円滑化，安全性の確保，建物の長寿命化を図るための改善を実施します。

### 4 建替事業の実施方針

- ・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。
- ・ユニバーサルデザインやカーボンニュートラルに対応した整備，PPP および PFI 等の活用による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を検討します。

### 5 管理運営の実施方針

- ・計画的に改善や修繕等を行うことで，費用の平準化が図られるよう実施します。
- ・用途廃止を進めるにあたり，入居者が減少し，入居者が負担する共用部の電気代などの共益費不足が懸念されることから，その対策を検討します。
- ・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。
- ・収入超過者に対し自主的な退去を促すとともに，高額所得者に対し明け渡しに向けた対応を行います。