

# 西東京市住宅マスタープラン 2014～2023

(素 案)

西 東 京 市



# も く じ

## 序 章 はじめに

- 1. 計画の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2. 計画の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 3. 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 4. 計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 5. 上位・関連計画の整理・・・・・・・・・・・・・・ 3

## 第1章 住宅・住環境の状況

- 1. 地域事情・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 2. 住宅事情・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- 3. 市民の住意識・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 29

## 第2章 課題の整理

- 1. 課題の整理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 37

## 第3章 住宅施策の方向性

- 1. 基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 41
- 2. 住宅政策の目標と施策の方向性・・・・・・・・ 42
- 3. 住宅施策・事業・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 44
- 4. 住宅施策の体系・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 54
- 5. 重点施策の展開・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 56
- 6. 住生活基本法に基づく重点供給地域・・・・ 60

## 第4章 計画の推進に向けて

- 1. 市民・事業者等との連携・・・・・・・・・・・・ 61
- 2. 国・東京都への提案・要望・・・・・・・・・・・・ 62
- 3. 計画推進に向けた進行管理・・・・・・・・・・・・ 62

## 資料

1. 西東京市住宅マスタープラン策定委員会設置要綱・・・・・・・・63
2. 西東京市住宅マスタープラン策定委員会名簿・・・・・・・・64
3. 西東京市住宅マスタープラン策定委員会の検討の経緯・・・・64
4. 施策・事業等事例集・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・65
5. 市民住意識調査票・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・78

## 序章 はじめに

1. 計画の背景
2. 計画の目的
3. 計画の位置づけ
4. 計画の期間
5. 上位・関連計画の整理

市キャラクター  
「いこいな」  
イラスト予定



# 1. 計画の背景

今日の住宅行政は、少子化・高齢化が進み価値観やライフスタイルが多様化する社会において住生活の安定の確保及び向上を促進させるため「住生活基本法」が施行され、「量」から「質」への新たな施策への転換が求められています。

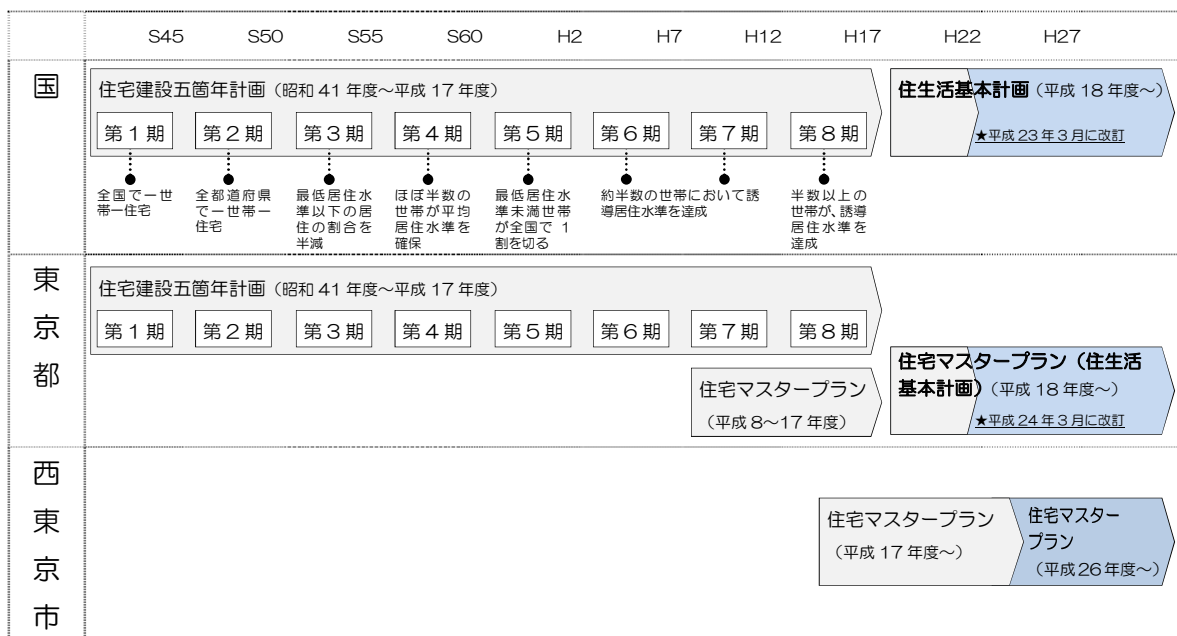
また、「住宅セーフティネット法」では住宅困窮者に対する配慮を求められており、防災、防犯、福祉や環境問題に配慮した良質な住宅及び、だれもが安心して暮らせる住環境づくりが必要とされています。

# 2. 計画の目的

西東京市では、多くの人が住みたい、住み続けたいと思えるようなまちづくりを目指し、平成 17 年 10 月に『西東京市住宅マスタープラン』を策定し、住宅政策を進めてきましたが、近年の住まいを取り巻く状況変化による新たな住宅課題や社会情勢等に対応した新たな「西東京市住宅マスタープラン」を策定することにより、本市における住宅施策の効率的かつ円滑な推進が求められています。

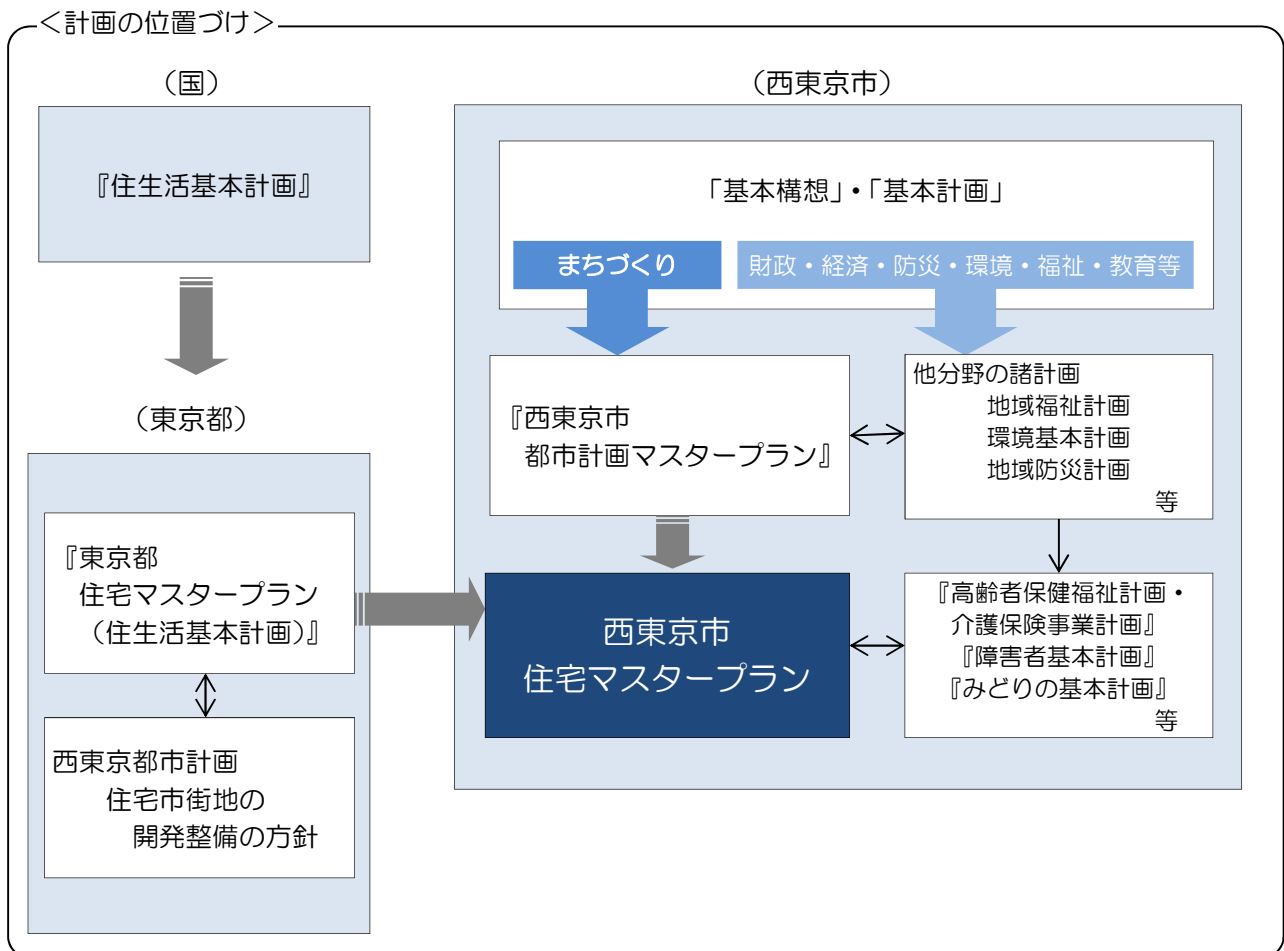
本計画は、こうした状況を踏まえ住宅・住環境づくりを関連計画とともに総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画として策定します。

＜住まいを取り巻く動向＞



### 3. 計画の位置づけ

「西東京市住宅マスタープラン」は、市の上位計画にあたる『西東京市第2次基本構想・基本計画』で定める様々な施策内容のうち、特にまちづくりに焦点をあてた『西東京市都市計画マスタープラン』の住宅部門について、国の『住生活基本計画（全国計画）』や東京都の『東京都住宅マスタープラン』等と連携を図りながら、より詳細な考え方を示すものです。



### 4. 計画の期間

本計画の計画期間は、平成26年度から平成35年度の10年間とします。

なお、計画期間中においても社会情勢の変化に伴い住宅施策の変更を必要とする場合には、適宜見直しを行うものとします。

計画期間：平成26年度から平成35年度



## 5. 上位・関連計画の整理

本計画の上位計画及び主な関連計画について以下に整理します。

### (1) 住生活基本計画（全国計画）〔平成22年度策定〕

住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月19日閣議決定）は、住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的施策を定めるもので、平成23年度から平成32年度までを計画期間としています。

#### 目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

- ①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備
- ②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備
- ③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案
- ④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

#### 目標2 住宅の適正な管理及び再生

#### 目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

- ①既存住宅が円滑に活用される市場の整備
- ②将来にわたり活用される良質なストックの形成
- ③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

#### 目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

### (2) 東京都住宅マスタープラン（2011－2020）〔平成23年度策定〕

平成23年度から平成32年度までの10年間を計画期間とし、住生活基本法に基づく住生活基本計画（都道府県計画）としての性格を合わせ持つもので、今後10年間の都の住宅政策における、より具体的な10の目標を設定し、その実現に向けた施策を定めています。

#### 目標1 安全で安心な住宅・住宅市街地の形成

- (1) 災害に強い住宅・住宅市街地
- (2) エネルギー自立型で低炭素な住宅・住宅市街地
- (3) 良質な住環境に配慮したまちづくり

#### 目標2 地域における生活サービスとの連携

- (1) 高齢者の居住の安心の確保
- (2) 子育て世帯の居住への支援

#### 目標3 マンションの管理適正化・再生

#### 目標4 公共住宅ストックの有効活用

#### 目標5 郊外住宅市街地等の活性化

#### 目標6 既存住宅活用の推進

#### 目標7 市場におけるルールづくり

- (1) 住宅取引におけるルールづくり
- (2) 賃貸住宅の魅力の向上

#### 目標8 良質な住宅を供給する市場の整備

- (1) 住宅市場の誘導
- (2) 空き家の流動化

#### 目標9 支援を必要とする世帯の居住の安定確保

- (1) 公共住宅でのセーフティネット機能の強化
- (2) 多様な主体・分野との連携によるセーフティネット

#### 目標10 地震災害からの復興

### (3) 西東京市第2次基本構想・基本計画 [平成25年度策定]

平成16(2004)年3月に策定した第1次基本構想の理念や施策を踏まえつつ、今後10年の西東京市のめざすべき将来像を描き、まちづくりをさらに一步前へ進めるために策定するもので、6つのまちづくりの方向と13の分野と施策が定められています。

住宅・住環境に関わるまちづくりの方向と分野・施策名

#### 【環境にやさしいまちづくり】

##### 1 みどりの保全と創出を進めるために

- 1-1 みどりの保全・活用      1-2 みどりの空間の創出

##### 2 持続可能な環境に配慮した社会を確立するために

- 2-1 環境意識の向上      2-2 循環型社会の構築  
2-3 生活環境の維持      2-4 地球温暖化対策の推進

#### 【安全で快適に暮らすまちづくり】

##### 1 快適で魅力的な都市空間で暮らすために

- 1-1 住みやすい住環境の整備      1-2 道路・交通網の整備

##### 2 安全なまちづくりと暮らしのために

- 2-1 災害に強いまちづくり      2-2 防犯・交通安全の推進  
2-3 危機管理体制の整備

### (4) 西東京市都市計画マスタープラン [平成16年度策定(平成25年度中間見直し)]

地域住民にとって安全で快適な都市環境をつくり出すための、道路・公園・住宅地づくりなどに関する「基本的(詳細までは示さない)」「総合的(特定分野に偏らない)」「長期的(短期的視点にとらわれ過ぎない)」なまちづくりの方針を示しており、目標年次の中間年にあたる平成25年度に社会経済情勢と市民ニーズの変化を考慮して見直しが行われました。

#### 【まちづくりの目標】

- ①みどり豊かなうるおいのあるまちの形成
- ②安全で安心して暮らせるまちの形成
- ③活力のある産業が息づくまちの形成
- ④すべての人たちにとって住みやすいまちの形成
- ⑤地域の歴史や文化を大切にしまちの形成

#### 【新たな社会的課題】

- ①持続可能な社会構造への転換
- ②低炭素社会の実現
- ③安全・安心な都市の再構築

#### 【概ね10年後を見据えた都市づくりの戦略的テーマ】

- ①多様な安全・安心が確保されたまち
- ②住宅都市として価値の高いまち
- ③徒歩・自転車・バスによる駅アクセス利便性の高いまち

## 第1章 住宅・住環境の状況

1. 地域事情
2. 住宅事情
3. 市民の住意識

市キャラクター  
「いこいな」  
イラスト予定



# 1. 地域事情

## (1) 位置・地勢

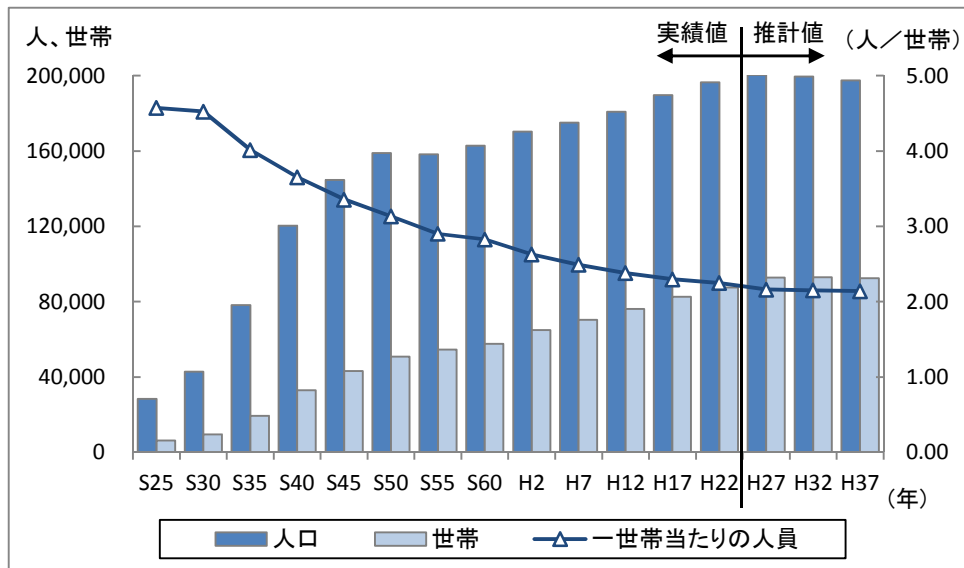
- ・西東京市は、武蔵野台地のほぼ中央にあり、東京都心の西北部に位置しています。
- ・北は埼玉県新座市、南は武蔵野市及び小金井市、東は練馬区、西は小平市及び東久留米市に接しています。
- ・地勢は北部に白子川、中央に新川、南部に石神井川があり、それぞれ西から東に向かって流れており、その沿岸は2～3mの低地となっており、西から東になだらかに傾斜したほぼ平坦な地域です。
- ・東西約4.8km、南北約5.6kmにわたり、面積は約15.85km<sup>2</sup>です。

## (2) 人口・世帯

### ①人口・世帯数の推移

- ・西東京市の人口は平成22年末現在で約197,000人、世帯数は約87,000世帯に達しました。
- ・世帯人員は年々減少し、小世帯化が進んでいます。(平成22年末現在2.25人/世帯)
- ・西東京市人口推計調査では、本市の人口は平成27年をピークに減少傾向になり、1世帯当たりの人員も緩やかに低下すると予想しています。

図1-1-1 人口・世帯数・世帯人員の推移

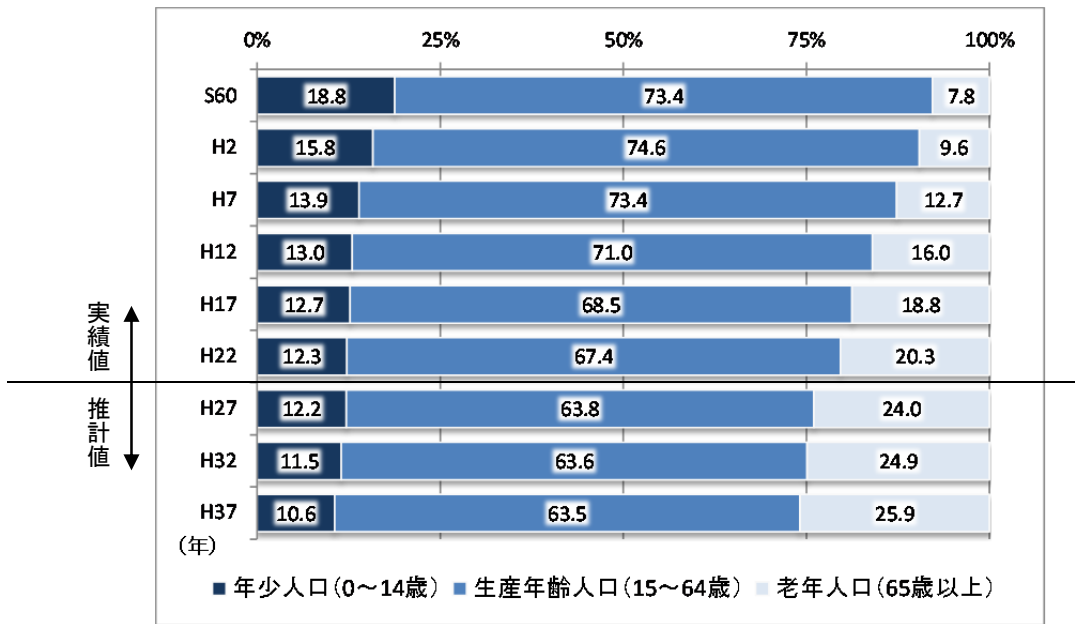


資料：S60～H22 国勢調査<sup>1</sup>、H27以降 西東京市人口推計調査報告書（H23.12）中位推計

<sup>1</sup> 【国勢調査】「人口及び世帯」に関する各種属性のデータを調べる「全数調査」。日本では、国の最も重要かつ基本的な統計調査として、統計法に基づき総務大臣が10年ごとに国勢調査を実施することとされており、その中間の5年目に当たる年には簡易な方法で実施されている。

- ・年少人口（0～14歳）の割合低下及び老年人口（65歳以上）の拡大により着実に少子・高齢化が進んでおり、平成22年時点の高齢化率は20.3%となっています。
- ・将来は更に高齢化が進み、平成37年の高齢化率は25.9%で、市民の4人に1人は高齢者という予測になっています。

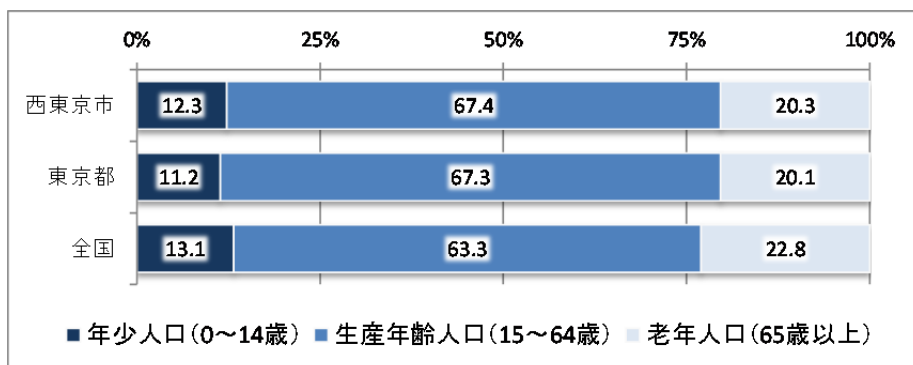
図1-1-2 年齢3区分別人口構成の推移



資料：S60～H22 国勢調査、H27以降 西東京市人口推計調査報告書（H23.12）中位推計

- ・それぞれの人口構成比は東京都とほぼ同様な割合となっていますが、全国と比較すると生産年齢人口（15～64歳）の割合が高く、年少人口（0～14歳）と老年人口（65歳以上）の割合が若干低くなっています。

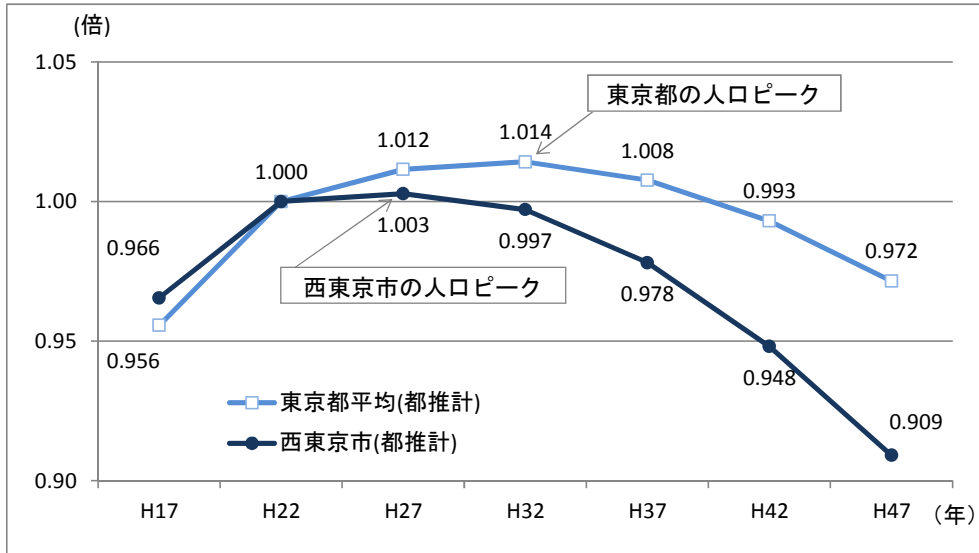
図1-1-3 年齢3区分別人口構成の比較



資料：国勢調査（H22年）

- 東京都が推計した西東京市の将来人口は、平成 27 年をピークに減少に転じますが、東京都平均では平成 32 年がピークとなっており 5 年早く減少が予測されています。

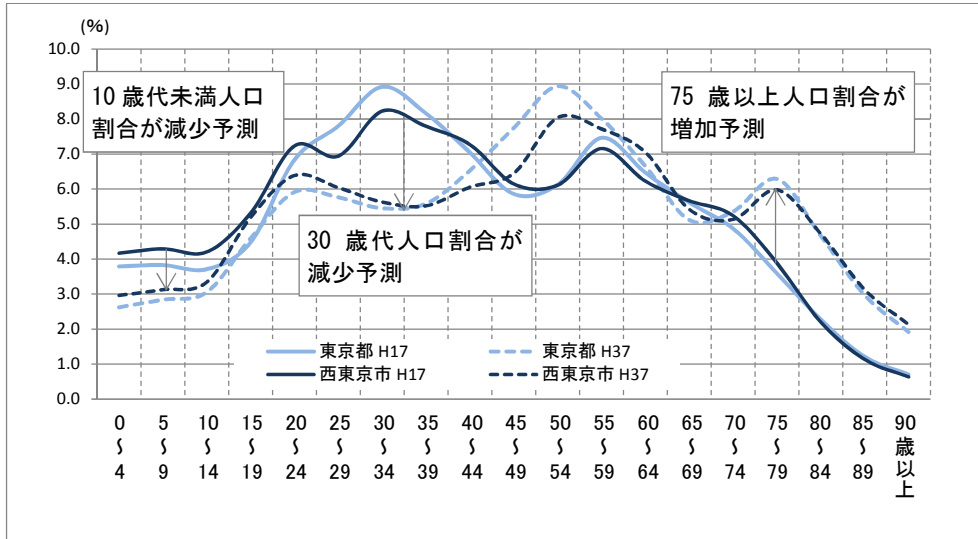
図 1-1-4 将来人口動向



資料：東京都区市町村人口の予測（H24年）

- 東京都が推計した西東京市の平成 37 年の将来年齢別人口をみると、平成 17 年に比べて 10 歳代未満及び 30 歳代の人口割合が減少し、75 歳以上の人口割合の増加が予測されます。

図 1-1-5 将来 5 歳階級別人口動向

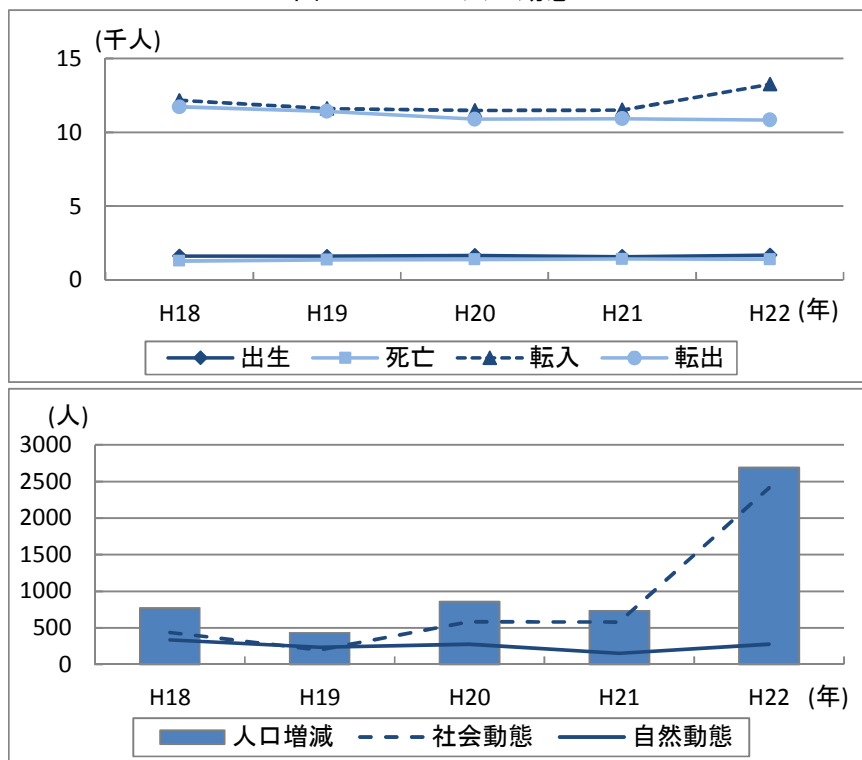


資料：東京都年齢別人口の予測（H20年）

## ②人口動態

- ・社会動態<sup>2</sup>は、平成 18 年から平成 22 年にかけて、転入が転出を上回っています。特に平成 22 年は転入数が急増し、社会増加となつていますが、自然動態<sup>3</sup>は横ばいで推移しています。

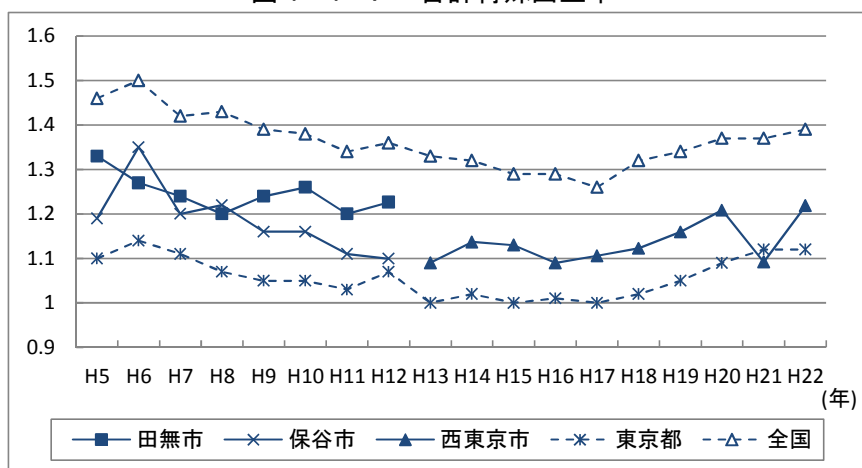
図 1-1-6 人口動態



資料：住民基本台帳

- ・平成 22 年の合計特殊出生率<sup>4</sup>は 1.22 で、全国に比べると低い数値となっています。

図 1-1-7 合計特殊出生率



資料：人口動態統計

<sup>2</sup> 【社会動態】一定期間における転入・転出に伴う人口の動きをいう。

<sup>3</sup> 【自然動態】一定期間における出生・死亡に伴う人口の動きをいう。

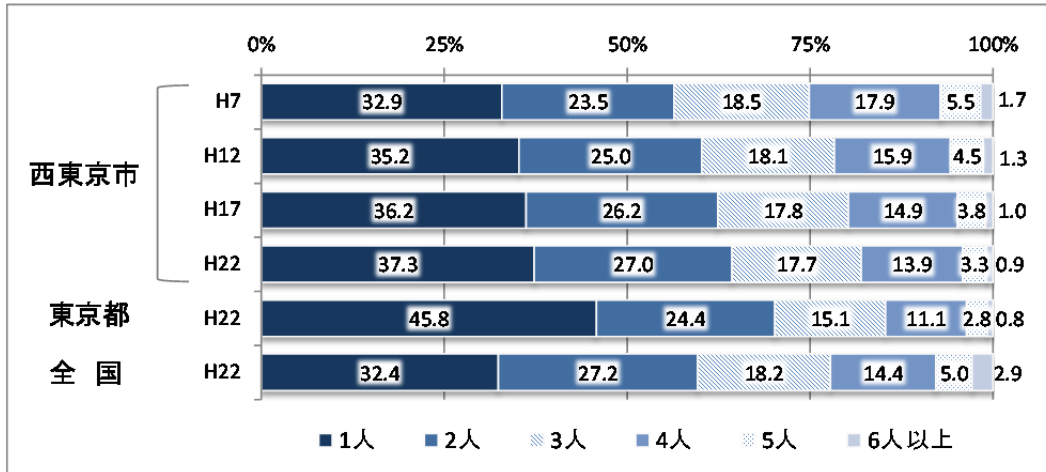
<sup>4</sup> 【合計特殊出生率】出産可能年齢（15～49 歳）の女性に限定し、年齢ごとの出生率を足し合わせ、一人の女性が生涯、何人の子供を産むのかを推計した特殊な数値であり、単位はない。なお、全国・東京都の率については、厚生労働省が発表した数値を用いており、田無市・保谷市・西東京市の率については、東京都福祉局が独自に算出した数値を用いている。



### ③世帯構成・人員構成

- ・世帯人員は「1人」「2人」などの小世帯が徐々に増える傾向にあります。
- ・平成22年での東京都との比較では本市の小世帯の割合がやや低いですが、全国との比較では単身世帯の割合の高さが目立ちます。

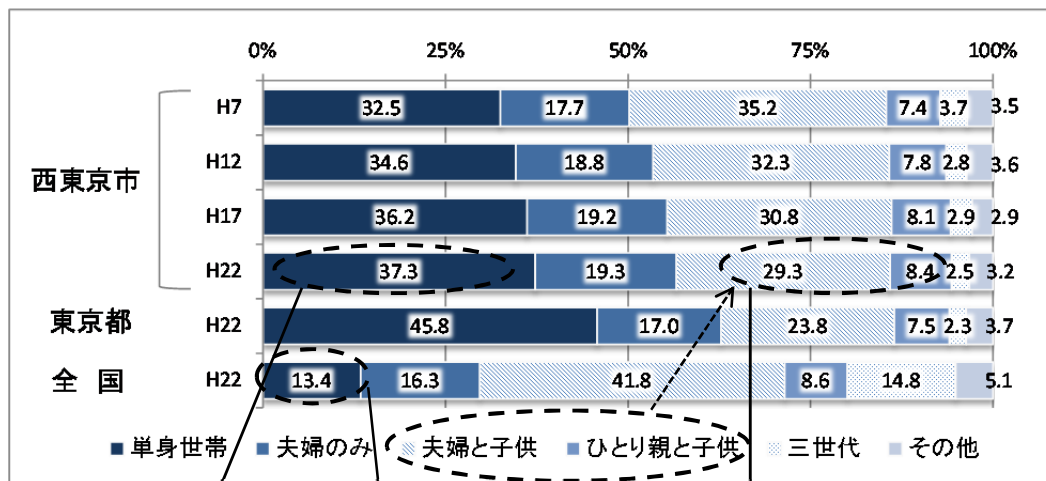
図1-1-8 世帯人員別世帯数の割合



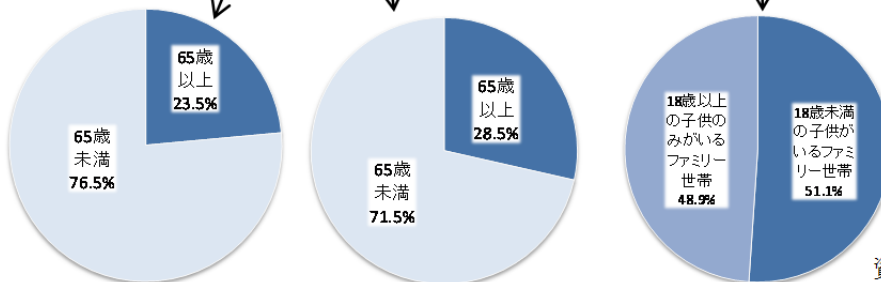
資料：国勢調査

- ・世帯の型では「単身世帯」の割合が増加し、「夫婦と子供」の割合が低下しています。
- ・ファミリー世帯と考えられる「夫婦と子供」と「ひとり親と子供」のうち、18歳以上の子供とその親で構成されるファミリー世帯は約半数となっています。

図1-1-9 世帯の型別世帯数の割合



資料：国勢調査



資料：国勢調査(H22年)

図1-1-10 単身高齢世帯・18歳未満世帯員の有無別世帯数の割合

#### ④高齢者<sup>5</sup>のいる世帯

- ・平成 22 年時点での高齢者のいる世帯は全体で 26,776 世帯であり、全世帯の 30.7%となっています。そのうち、高齢者単身世帯や高齢夫婦世帯といった高齢者のみの世帯が 6 割を占めています。
- ・平成 17 年からの推移をみると、総世帯数の伸びに比べて、特に高齢者単身世帯の増加率が高くなっています。

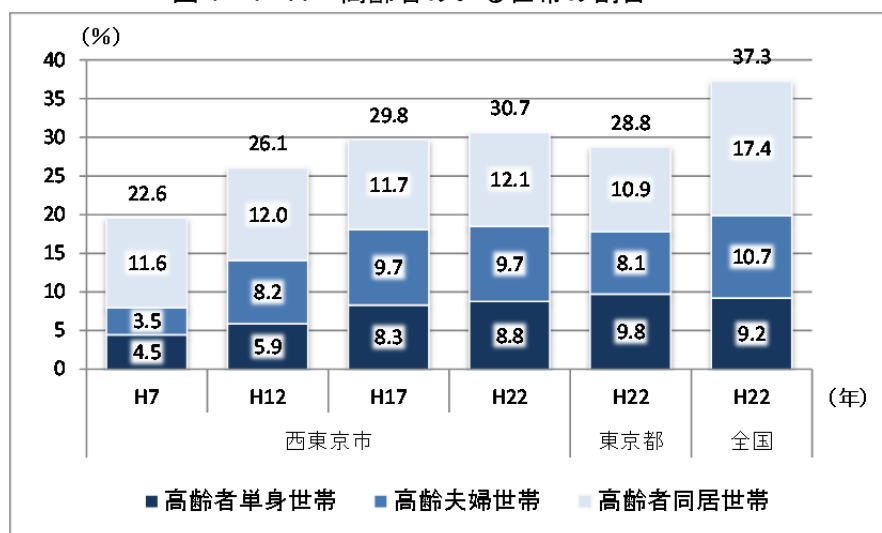
表 1-1-1 高齢者のいる世帯の状況

	H17		H22		
	世帯数	構成比	世帯数	構成比	H17 からの増加率
総世帯数	82,254	100.0%	87,351	100.0%	6.2%
高齢者世帯合計	24,476	29.8%	26,776	30.7%	9.4%
高齢者単身世帯	6,865	8.3%	7,673	8.8%	11.8%
高齢夫婦世帯	8,012	9.7%	8,502	9.7%	6.1%
高齢者同居世帯	9,599	11.7%	10,601	12.1%	10.4%

資料：国勢調査

- ・高齢者のいる世帯の割合は 30.7%と、平成 7 年の 22.6%から次第に増加しています。東京都との比較でも高齢者単身世帯の割合はやや低めですが、他の世帯区分では高くなっています。

図 1-1-11 高齢者のいる世帯の割合



資料：国勢調査

<sup>5</sup> 【高齢者】 65 歳以上の者をいう。

### (3) 土地利用・地価

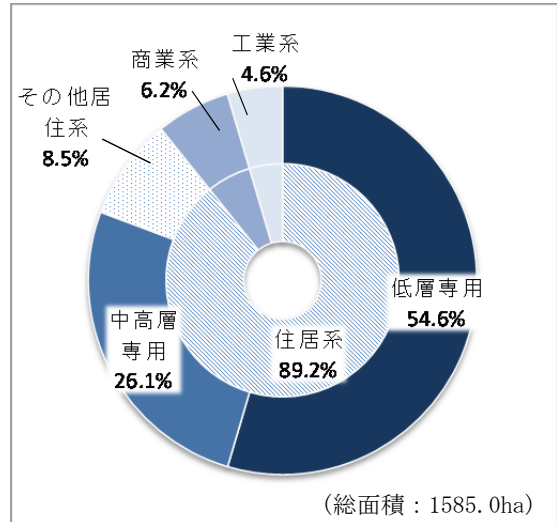
#### ①用途地域別土地面積

- ・用途地域別の土地面積を見ると、住居系面積が市域の約 90%を占めています。特に低層専用地域が約 55%を占め、過半を占めています。
- ・商業系地域は約 6%、工業系地域は約 5%となっています。

表 1-1-2 都市計画用途地域別面積表

用途地域	面積(ha)	%	
第一種低層住居専用地域	858.7	54.2%	89.2%
第二種低層住居専用地域	6.1	0.4%	
第一種中高層住居専用地域	350.8	22.1%	
第二種中高層住居専用地域	63.5	4.0%	
第一種住居地域	59.4	3.7%	
第二種住居地域	10.6	0.7%	
準住居地域	65.3	4.1%	6.2%
近隣商業地域	71.4	4.5%	
商業地域	26.6	1.7%	
準工業地域	50.7	3.2%	4.6%
工業地域	21.9	1.4%	
工業専用地域	0.0	0.0%	
合計	1585.0	100.0%	100.0%

図 1-1-12 都市計画用途地域別面積

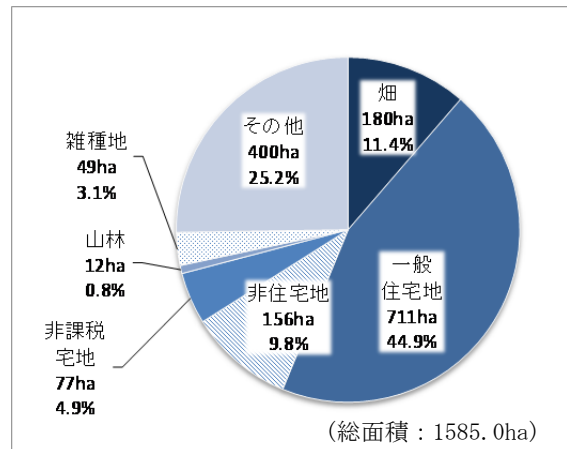


資料：統計にしとうきょう (H23 年)

#### ②地目別面積

- ・地目別面積では、一般住宅地が全体の 44.9%を占めています。

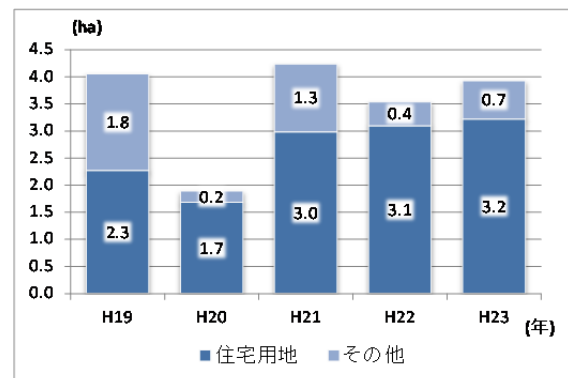
図 1-1-13 地目別土地面積



資料：統計にしとうきょう (H23 年)

- ・近年の農地転用状況を見ると、住宅用地として毎年 2～3 ha が転用されています。

図 1-1-14 農地転用状況



資料：統計にしとうきょう (H23 年)

### ③緑被率<sup>6</sup>

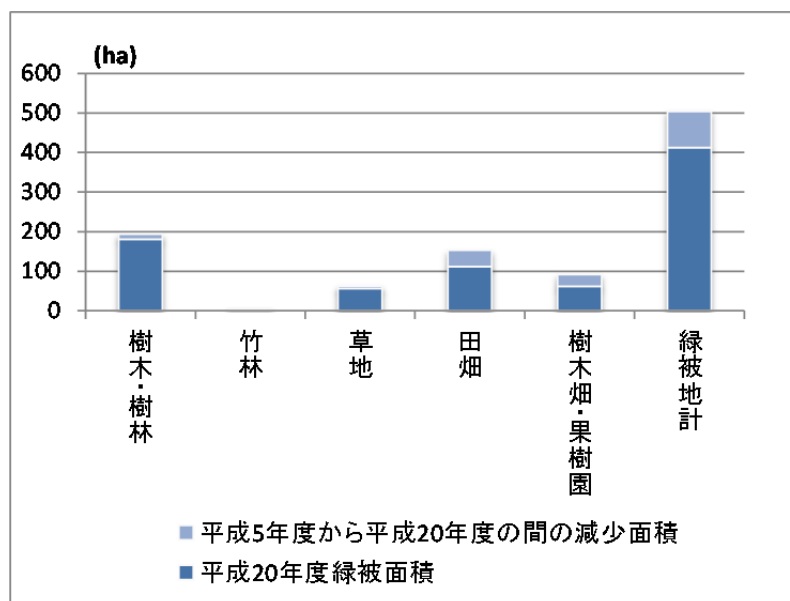
- ・緑被率は、26.0%で、内訳は、樹木・樹林が最も多く11.4%、田畑が7.0%でこれに続きます。田畑と樹木畑・果樹園を合わせた農地は10.9%で樹木・樹林の割合とほぼ同じです。
- ・前回調査（平成5年度）から15年間で、緑被率は、5.8%減少しており、樹木・樹林の減少率よりも田畑、樹木畑・果樹園の減少率の方が大きくなっています。

表 1-1-3 西東京市緑被地の概況

区分	面積 (ha)		減少率 (%) 100 - (B/A × 100)	構成比 (%)	
	平成5年度 (A)	平成20年度 (B)		平成5年度	平成20年度
樹木・樹林	193.78	181.03	6.6	12.2	11.4
竹林	3.75	2.23	40.5	0.2	0.1
草地	62.13	55.72	10.3	3.9	3.5
田畑	152.55	111.41	27.0	9.6	7.0
樹木畑・果樹園	91.33	61.48	32.7	5.8	3.9
緑被地計	503.54	411.87	18.2	31.8	26.0
非緑被地	1081.46	1173.13	—	68.2	74.0
合計	1585.00	1585.00	—	100.0	100.0

資料：平成20年度多摩六都みどりの実態調査研究

図 1-1-15 西東京市緑被地の変化



資料：平成20年度多摩六都みどりの実態調査研究

<sup>6</sup> 【緑被率】市全域に対する樹林地、草地、農地など、木や草で被われている土地の占める割合。

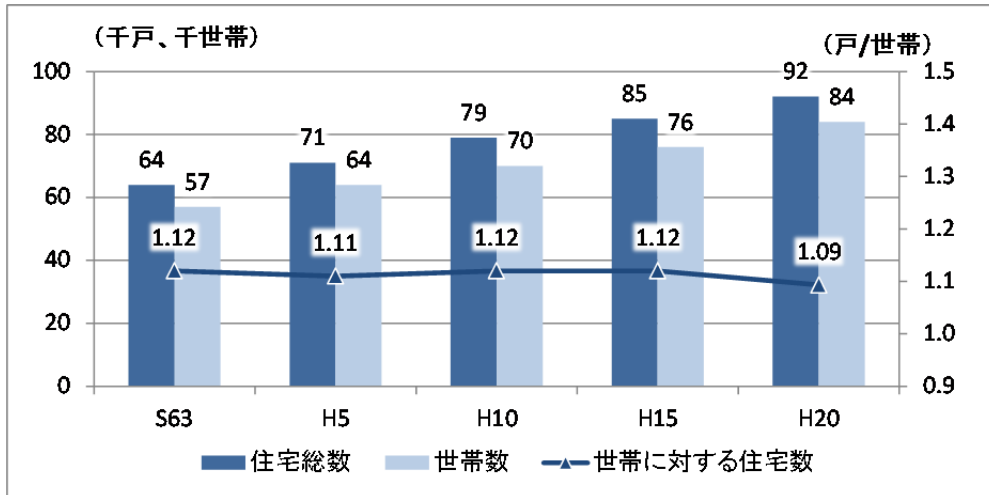
## 2. 住宅事情

### (1) 住宅ストックの状況

#### ①住宅・空き家数

- ・本市の住宅数は、平成 20 年現在で約 92,000 戸となっており、増加傾向が続いています。
- ・世帯に対する住宅数は 1.09 で、やや住宅超過の状況です。

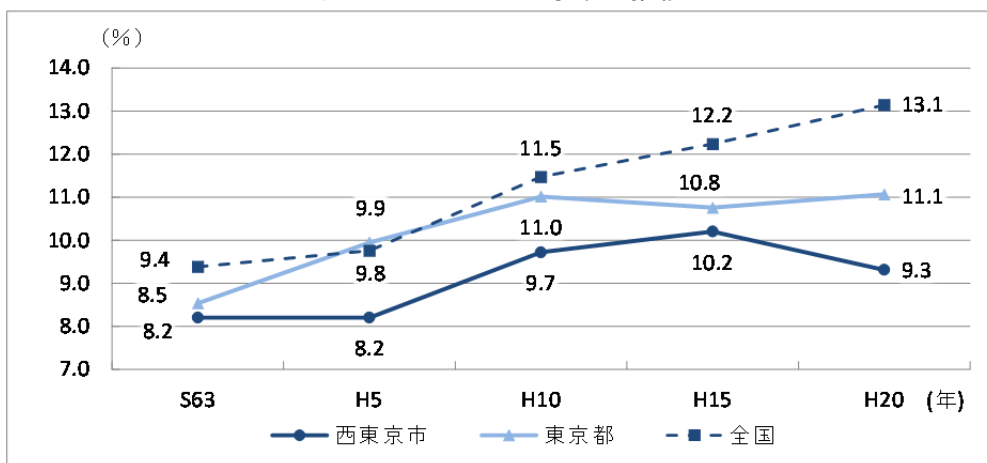
図 1-2-1 住宅総数・世帯数の推移



資料：住宅・土地統計調査<sup>7</sup>

- ・空き家率は、昭和 63 年から平成 5 年にかけては変化がありませんでしたが、それ以降平成 15 年まではやや上昇し、平成 20 年には 9.3%と減少しています。
- ・全国や東京都との比較では、空き家の割合は低くなっています。

図 1-2-2 空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

<sup>7</sup> 【住宅・土地統計調査】住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びにこれらに居住している世帯に関する実態を把握する調査。昭和 23 年から 5 年ごとに行われ、平成 20 年住宅・土地統計調査はその 13 回目に当たる。抽出調査のため、各項目の内訳を足し合わせたものと合計が一致しない場合がある。

- ・平成 20 年の空き家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が最も多く 5,070 戸で全体の 59.0% を占めており、市場に出ていない「その他の住宅」は 2,810 戸となっています。
- ・空き家のうち、26.5%は「腐朽・破損あり」で、残りの 73.5%は「腐朽・破損なし」となっており、活用可能な空き家と考えられます。

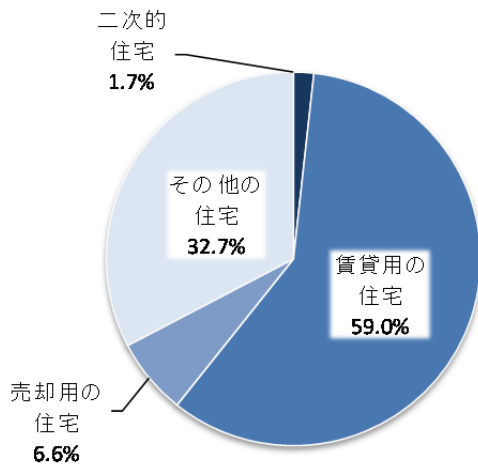
表 1-2-1 居住世帯の有無別住宅数の推移

(単位：戸)

	住宅総数									
	総数	居住世帯あり	居住世帯なし	一次現在者のみ	空き家総数	空き家				建築中
						二次的住宅 <sup>8</sup>	賃貸用の住宅 <sup>9</sup>	売却用の住宅 <sup>10</sup>	その他の住宅 <sup>11</sup>	
H15	85,200	76,200	9,000	180	8,690	100	6,930	300	1,360	120
H20	92,270	83,140	9,130	470	8,590	150	5,070	570	2,810	70

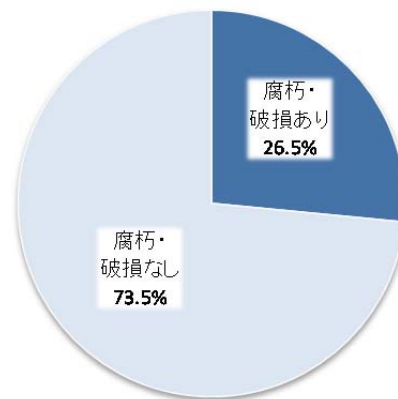
資料：住宅・土地統計調査

図 1-2-3 空き家の内訳



資料：住宅・土地統計調査 (H20年)

図 1-2-4 空き家における腐朽・破損別の有無の割合



資料：住宅・土地統計調査 (H20年)

8 【二次的住宅】別荘(週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅)又はその他(普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅)をいう。

9 【賃貸用の住宅】新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

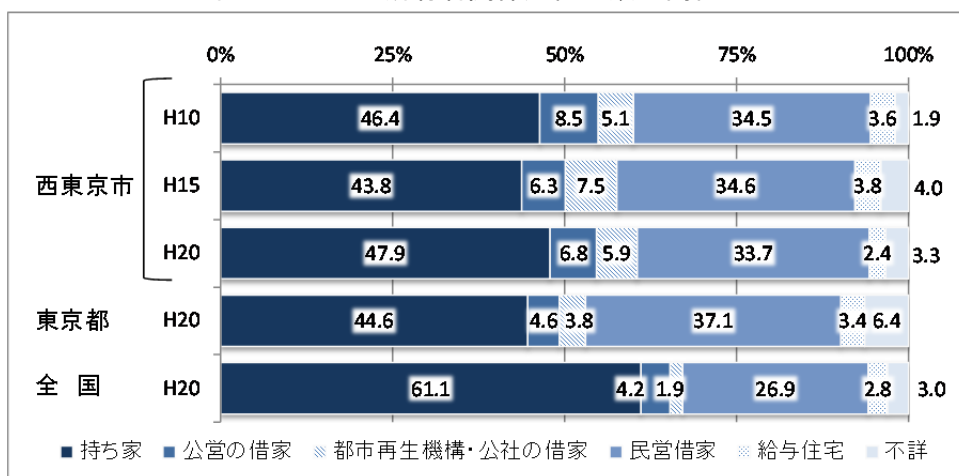
10 【売却用の住宅】新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

11 【その他の住宅】上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

## ②所有関係

- ・本市では、持ち家率が最も高く 47.9%を占めていますが、割合は、全国平均より低く、東京都平均より高くなっています。

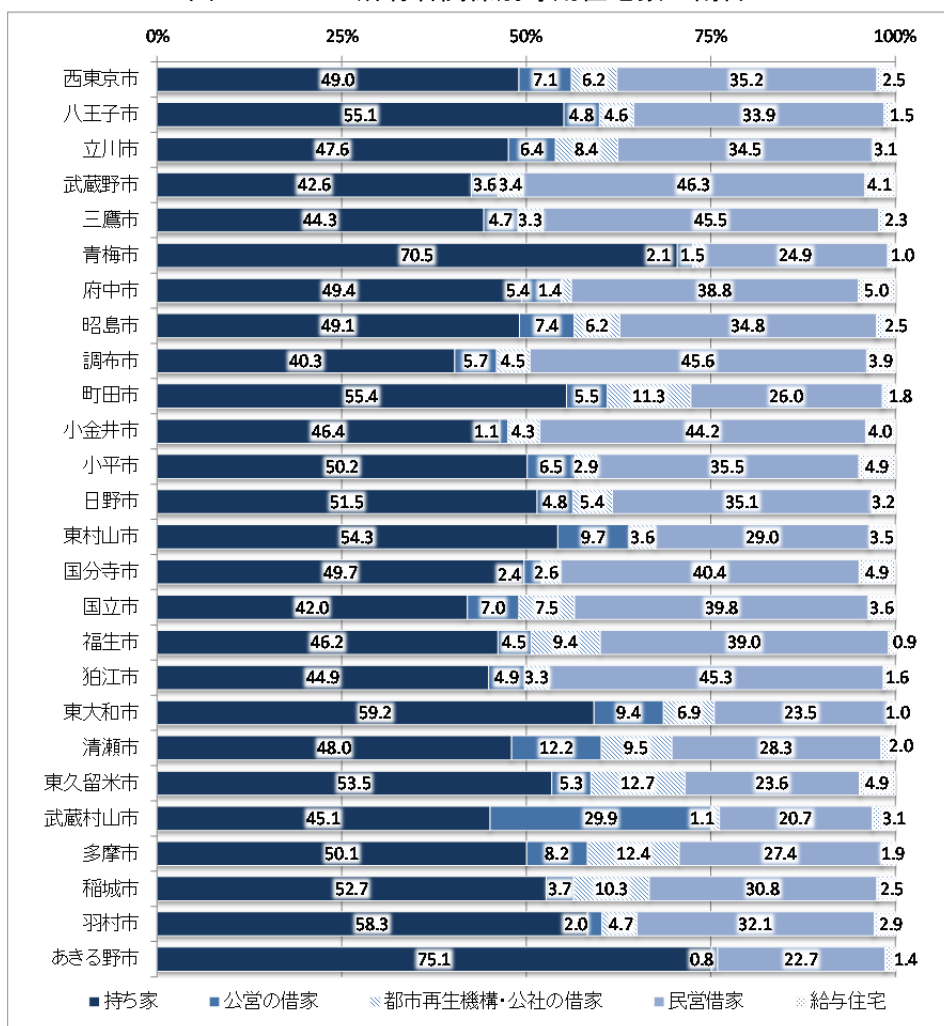
図 1-2-5 所有者関係別住宅数の割合



資料：住宅・土地統計調査

- ・公営の借家の割合は7.1%となっており、市部のなかでは7番目に高い割合になっています。

図 1-2-6 所有者関係別専用住宅数の割合

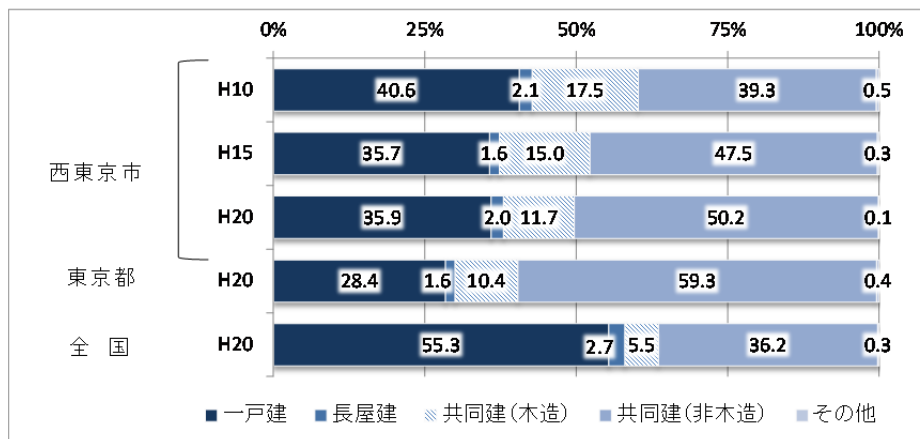


資料：住宅・土地統計調査(H20年)

### ③建て方・構造

- ・本市の一戸建ての割合は、35.9%と平成15年から平成20年までほぼ横ばいとなっており、一方非木造共同建（マンション）の割合は、50.2%と平成10年から平成20年にかけて約10%上昇しています。
- ・東京都と比べると、一戸建ての割合は高いものの、全国と比較すると低くなっています。

図1-2-7 建て方・構造別住宅数の割合



資料：住宅・土地統計調査

- ・所有関係別の建て方は、持ち家は一戸建ての割合が68.5%と高く、借家は93.9%が共同住宅となっています。

表1-2-2 所有関係・建て方別住宅数

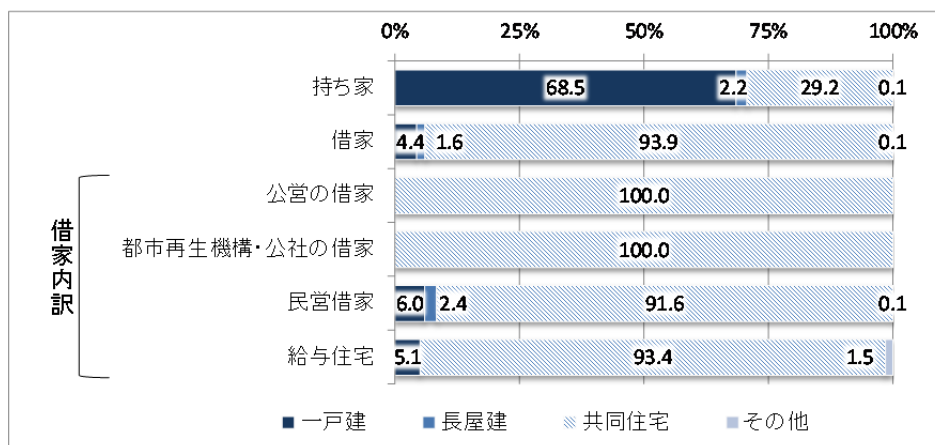
(単位：戸)

	建て方別 総数	持ち家	借家	借家内訳			
				公営の 借家	都市再生機 構・公社の借家	民営 借家	給与 住宅
一戸建	29,870	27,270	1,780	—	—	1,680	100
長屋建	1,690	860	660	—	—	660	—
共同住宅	51,470	11,630	38,060	5,640	4,890	25,680	1,850
その他	110	50	50	—	—	20	30
所有関係別総数	83,140	39,810	40,560	5,640	4,890	28,050	1,980

資料：住宅・土地統計調査（H20年）

注：各総数は不詳が含まれているため、各内訳の合計とは異なります。

図1-2-8 所有関係・建て方の割合



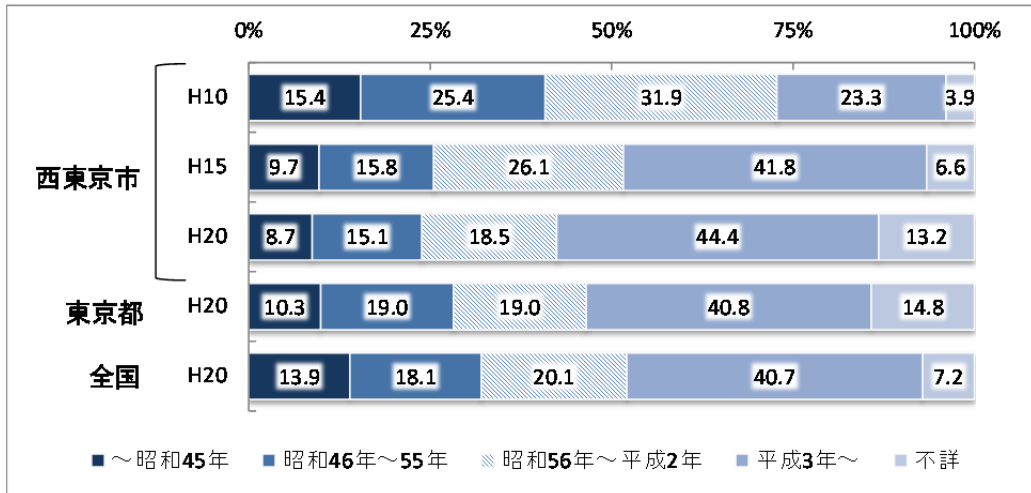
資料：住宅・土地統計調査（H20年）



#### ④建築時期

- ・昭和 56 年以前の旧耐震基準により建築された住宅の割合は、平成 20 年現在で 23.8%と、平成 10 年の 40.8%からは減少し、住宅の建替え等が進んでいると考えられます。

図 1-2-9 建築時期別住宅数の割合

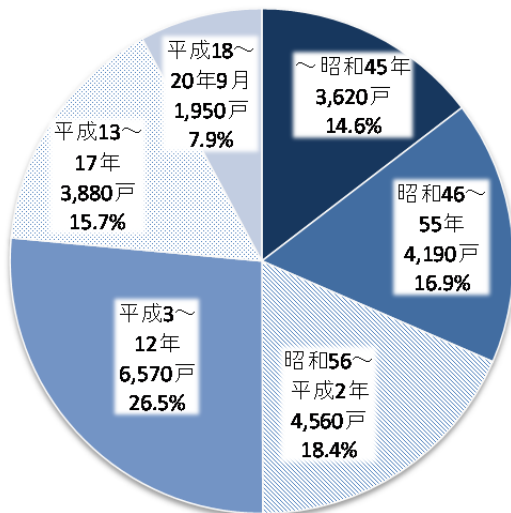


資料：住宅・土地統計調査

- ・持ち家一戸建のうち、旧耐震基準で建てられた住宅は 31.5%となっています。

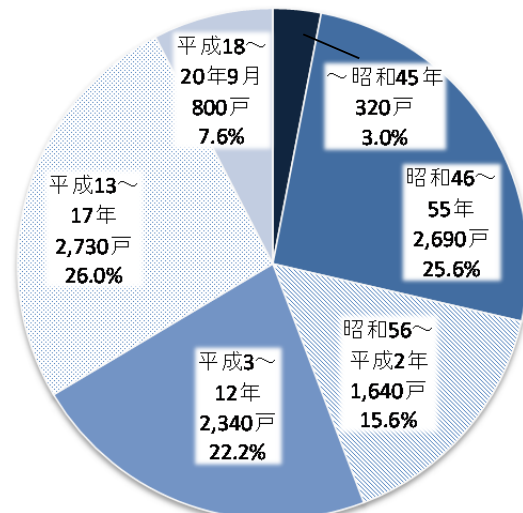
図 1-2-10 持ち家木造一戸建、分譲マンションの建築時期別割合

【持ち家木造一戸建の建築時期別割合】



資料：住宅・土地統計調査（H20年）

【分譲マンションの建築時期別割合】

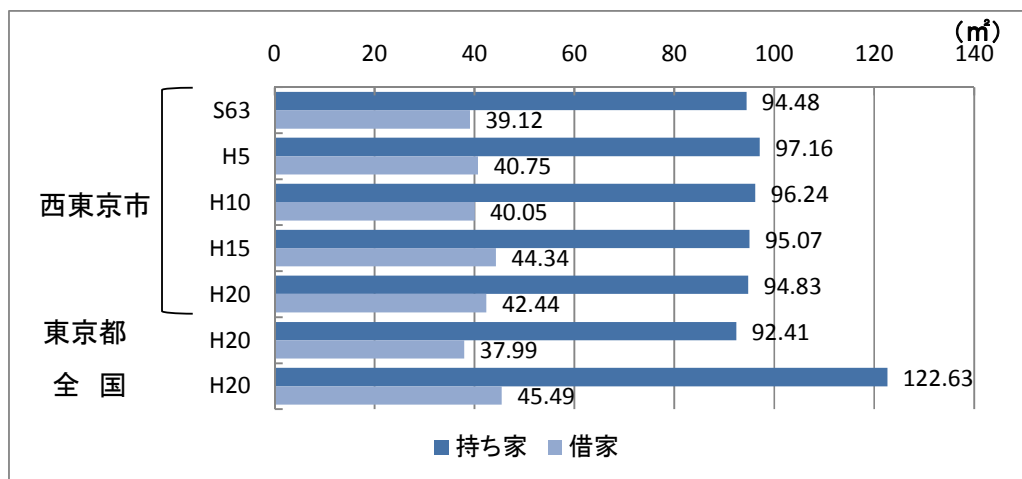


資料：住宅・土地統計調査（H20年）

### ⑤床面積

- ・1 住宅当たりの面積は、持ち家では、平成5年以降やや縮小傾向にありますが、借家では、昭和63年から平成15年にかけて徐々に拡大している傾向にあります。
- ・東京都との比較では、持ち家・借家ともに上回る規模ですが、全国との比較では下回っています。

図1-2-11 持ち家・借家別1住宅当たり延べ床面積の推移



資料：住宅・土地統計調査

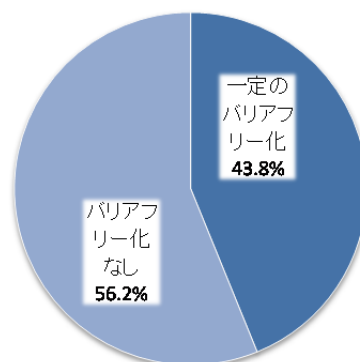
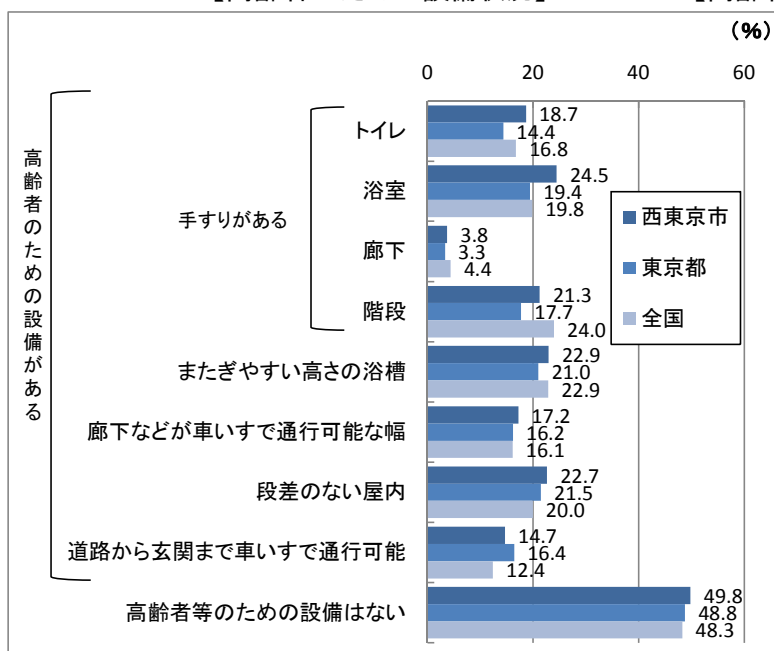
### ⑥高齢者等設備

- ・住宅に設置されている高齢者等のための設備は「浴室に手すりがある」が最も多く 24.5% となっています。一方、「高齢者等のための設備はない」住宅が 49.8% となり、かなり高い割合となっています。
- ・また、高齢者がいる世帯のうち、一定のバリアフリー化（2箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消）された住宅は 43.8% となっています。

図1-2-12 高齢者のための設備を備えた住宅の割合

【高齢者のための設備状況】

【高齢者がいる世帯のバリアフリー化状況】



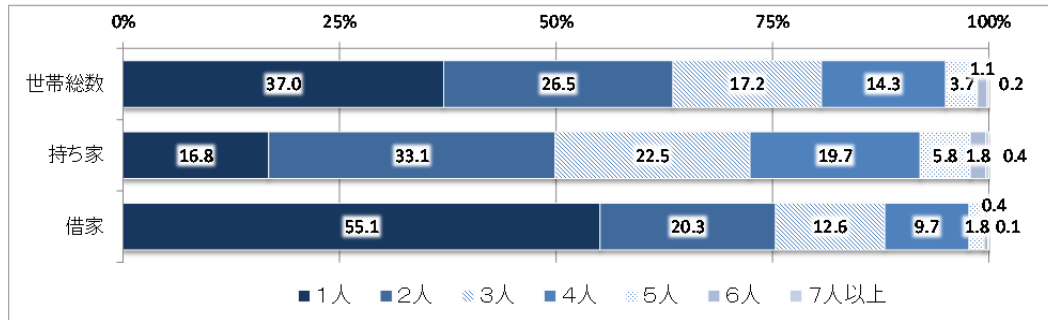
資料：住宅・土地統計調査（H20年）

## (2) 居住世帯の状況

### ①世帯人員

- ・持ち家は、2人世帯が33.1%と最も多く、次いで3人世帯が22.5%、4人世帯が19.7%を占め、1人（単身）世帯は16.8%となっている。
- ・借家は1人（単身）世帯が55.1%を占め、2人世帯が20.3%となっています。

図1-2-13 持ち家・借家別1世帯当たり人員

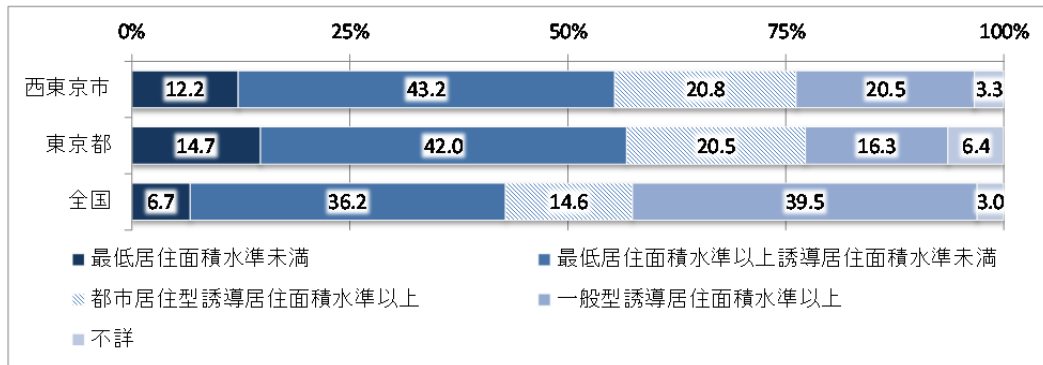


資料：住宅・土地統計調査（H20年）

### ②居住面積水準<sup>12</sup>

- ・本市の最低居住面積水準未達世帯率は12.2%となっており、東京都より最低居住面積水準を達成している世帯の割合は高くなっていますが、全国の値よりは低くなっています。これは、全国に比べて本市の持ち家数が少なく、規模の小さい借家に居住する世帯が多いことが影響しているものと考えられます。

図1-2-14 居住面積水準



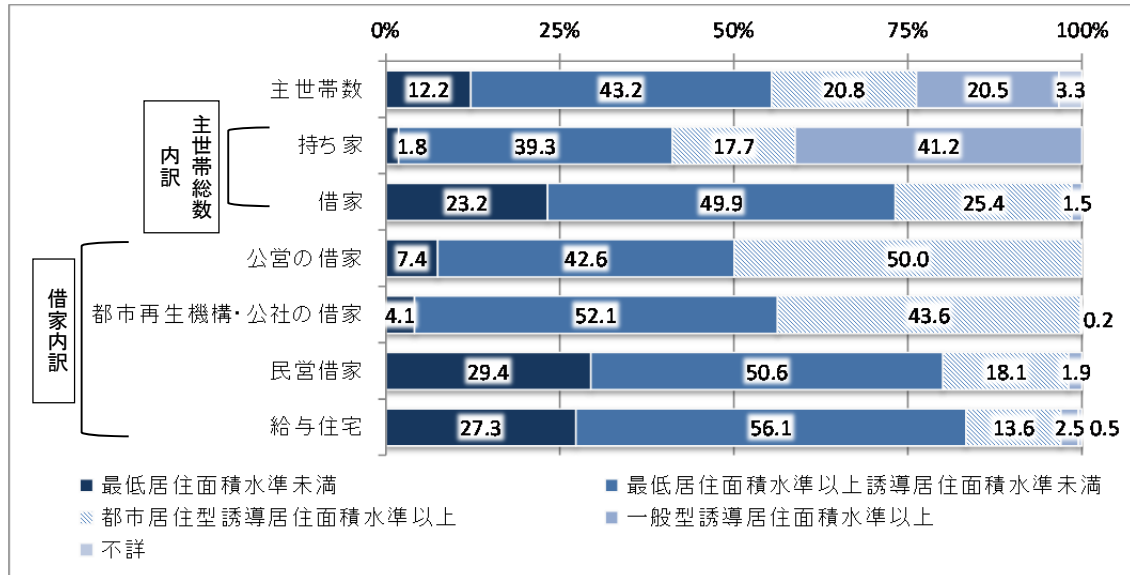
資料：住宅・土地統計調査（H20年）

<sup>12</sup> 【居住面積水準】国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本法に基づき、「住生活基本計画（全国計画）」に定められた住宅の面積に関する水準。

最低居住面積水準	世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者 25㎡ ②2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡
誘導居住面積水準	世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で次の2区分からなる。	(1)一般型誘導居住面積水準 ①単身者 55㎡ ②2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡ (2)都市居住型誘導居住面積水準 ①単身者 40㎡ ②2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡

- ・所有関係別で見ると、持ち家に比べて借家の最低居住面積水準未達の世帯の割合が高く、中でも民営借家では29.4%が最低居住面積水準未達になっています。

図 1-2-15 所有関係別居住水準

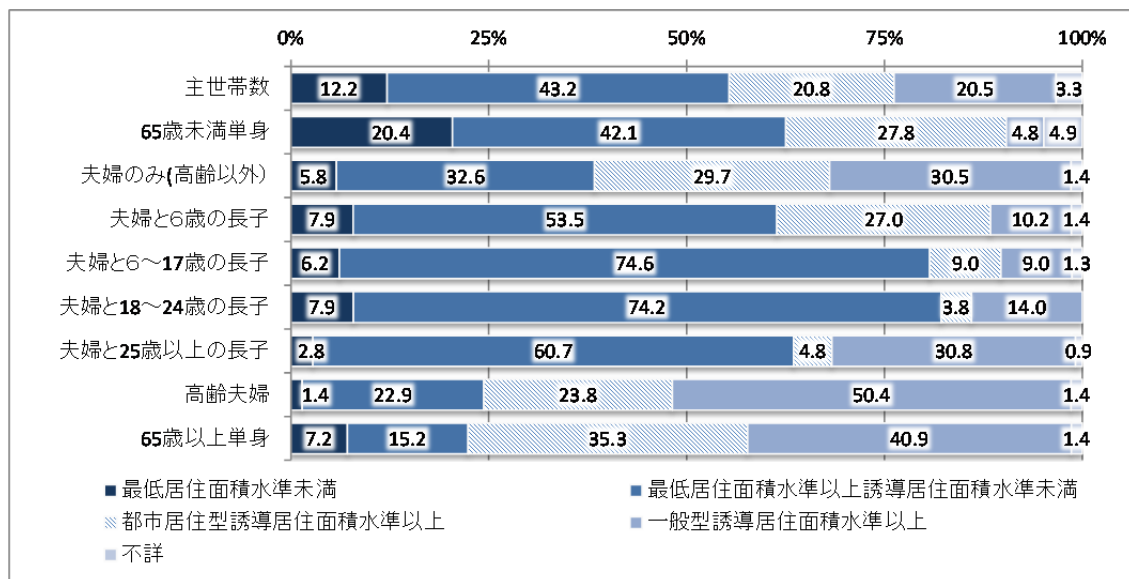


資料：住宅・土地統計調査（H20年）

注：グラフ中の「主世帯数」は、居住世帯のいる住宅で、その住宅に2世帯以上居住している場合は、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借主世帯等）を主世帯とした数を用いる。（図1-2-16も同様）

- ・世帯の型別では、65歳未満の単身世帯で20.4%が最低居住面積水準未達となっており、65歳未満の単身世帯は借家居住世帯が多いことが影響しているものと考えられます。
- ・高齢夫婦世帯は、50%以上が一般誘導居住面積水準以上となっており、最低居住面積水準未達の世帯は1.4%にとどまっています。

図 1-2-16 世帯の型別居住水準

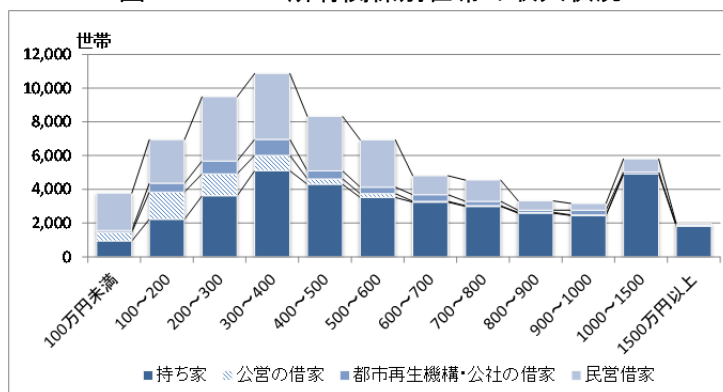


資料：住宅・土地統計調査（H20年）

### ③世帯の収入

- 世帯の収入は 300～400 万円が最も多く、その内訳は持ち家に居住する世帯が多くを占めています。また、300 万円未満では民間借家に居住する世帯が多くを占めています。

図 1-2-17 所有関係別世帯の収入状況



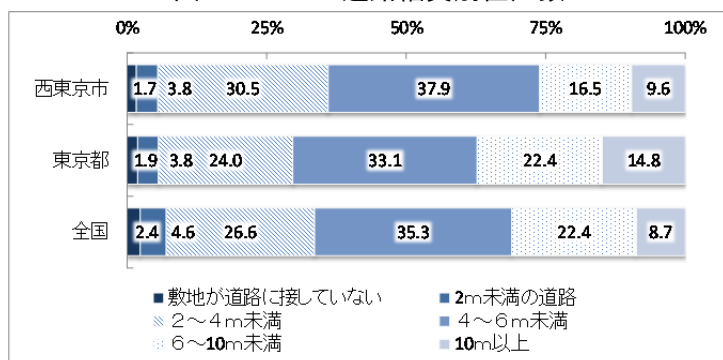
資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

## (3) 住環境

### ①接道状況

- 接道の幅員が 4 m 未満または、道路に接していない住宅は、36.0% を占めています。
- 東京都及び全国と比べると、狭隘な道路の割合が高くなっています。

図 1-2-18 道路幅員別住戸数

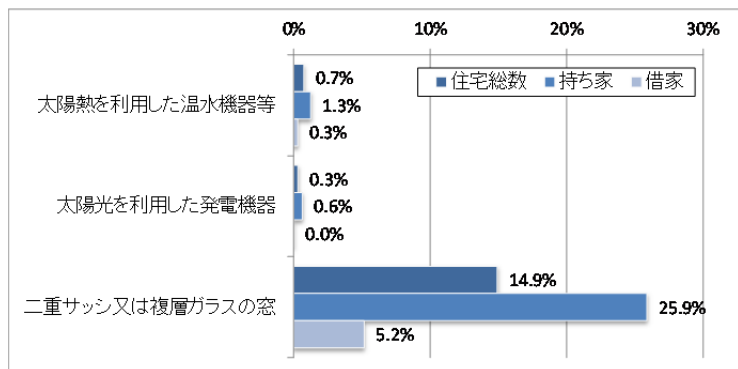


資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

### ②省エネルギー設備

- 省エネルギー設備については、二重サッシ又は複層ガラスの窓が住宅総数の 14.9%、太陽熱を利用した温水機器等が 0.7%、太陽熱を利用した温水機器等が 0.7%、太陽光を利用した発電機器は 0.3% となっています。
- 持ち家と借家を比べると、どの設備も借家の整備率が低くなっています。

図 1-2-19 省エネルギー設備整備世帯の割合

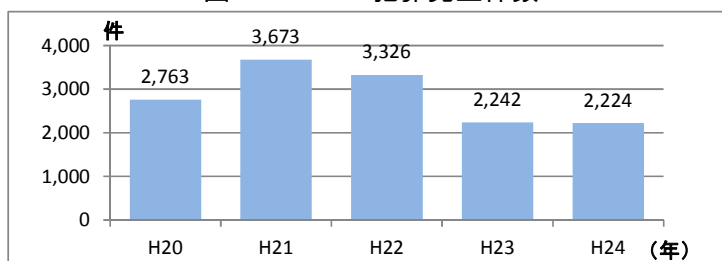


資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

### ③犯罪発生状況

- 市内の犯罪発生件数は平成 21 年、22 年に 3,000 件を超えましたが、平成 23 年、24 年は概ね 2,000 件に減少しています。

図 1-2-20 犯罪発生件数



資料：統計にしようきょう（H24 年）

## (4) 住宅市場

### ①住宅着工

- ・新築住宅の着工数をみると、本市においては年間約 1,000～3,000 戸程度の住宅が建設されています。平成 17～19 年は年々減少し、平成 20 年に増加に転じましたが、再び減少して平成 22 年には着工数は約 1,500 戸となっています。
- ・利用関係別の着工数では、各年において分譲が大半を占めています。
- ・着工床面積は持ち家が最も広く、平成 21 年時点で 113.8 m<sup>2</sup>であるのに対し、貸家は 38.8 m<sup>2</sup>と大きな差があります。

図 1-2-21 利用関係別着工住宅数<sup>13</sup>の推移

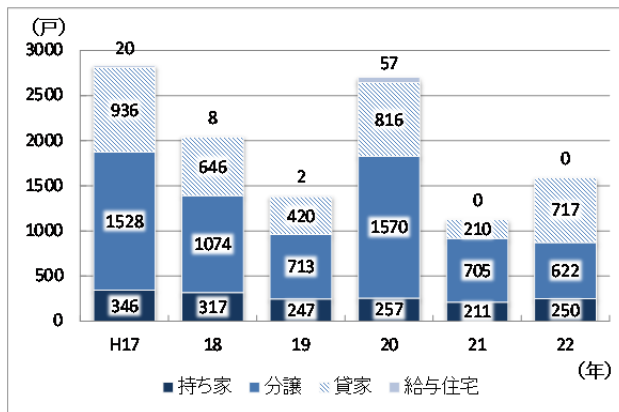
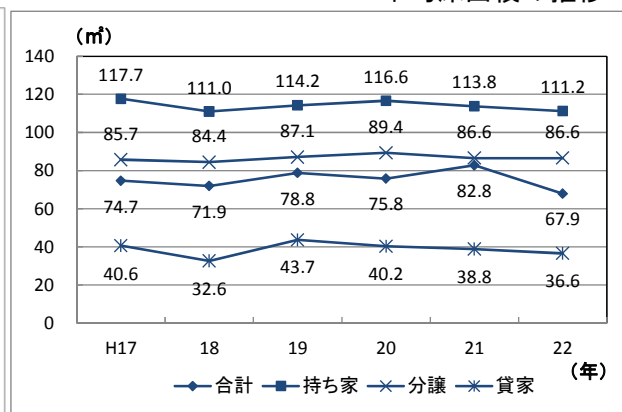


図 1-2-22 利用関係別着工住宅の

平均床面積の推移



資料：東京都統計年報

### ②民営借家規模

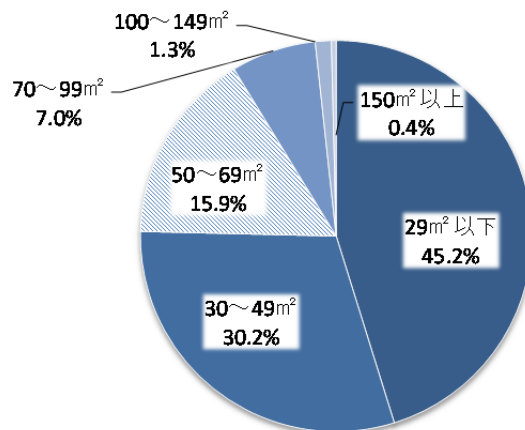
- ・民営借家の規模別戸数をみると、29 m<sup>2</sup>以下が 45.2%を占めており、次いで 30～49 m<sup>2</sup>が 30.2%、50～69 m<sup>2</sup>が 15.9%となっています。

表 1-2-3 民営借家の規模別戸数

民営借家(専用住宅)総数	27,940
29 m <sup>2</sup> 以下	12,630
30～49 m <sup>2</sup>	8,430
50～69 m <sup>2</sup>	4,440
70～99 m <sup>2</sup>	1,960
100～149 m <sup>2</sup>	370
150 m <sup>2</sup> 以上	110

資料：住宅・土地統計調査 (H20 年)

図 1-2-23 民営借家の規模別戸数割合



資料：住宅・土地統計調査 (H20 年)

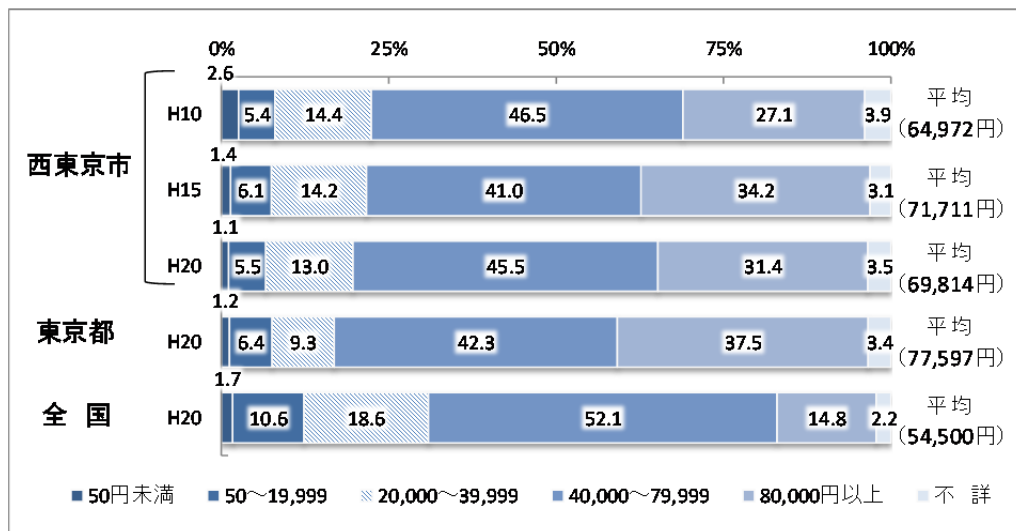
<sup>13</sup> 【利用関係別着工住宅数】 建築基準法により建築主から知事に届出のあった建築工事届により着工住宅を工事別に分類したもの。ここでいう「持ち家」は建築主が自分で居住する目的で建築するもの、「分譲」は建て売り又は分譲の目的で建築するもの、「貸家」は建築主が賃貸する目的で建築するものをいう。



### ③借家家賃

- ・1ヶ月当たりの借家家賃は、平成10年から平成20年の全ての年において、4万円以上8万円未満の借家の割合が最も高くなっています。
- ・全国に比べ、西東京市の平均家賃は1万5千円程度高いですが、東京都と比べると、8,000円程度低いです。

図1-2-24 1ヶ月当たりの家賃別借家数の割合



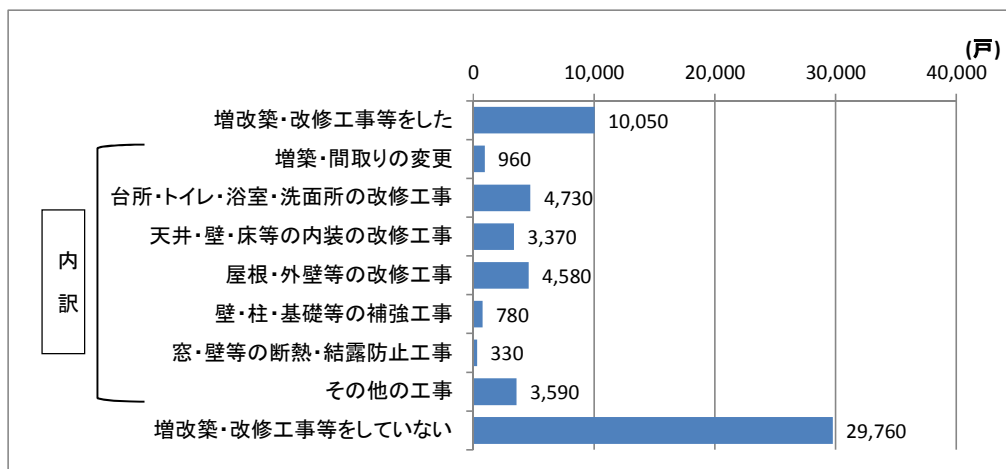
資料：住宅・土地統計調査（H20年）

注：カッコ内は1ヶ月あたり平均家賃（50円未満を除く）

### ④リフォーム

- ・持ち家で平成16年以降に増改築・改修工事をした住宅は10,050戸となっており、改修の内容は、台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事や、屋根・外壁等の改修工事が多くなっています。

図1-2-25 持ち家の増改築・改修工事实施状況（平成16年以降に実施したもの）



資料：住宅・土地統計調査（H20年）

注：増改築・改修工事等をした戸数は、内訳の各項目2つ以上実施した住宅の場合でも1戸として集計しています。

### ⑤中古住宅

- ・持ち家総数 39,810 世帯のうち、6,660 世帯が中古住宅を購入しており、昭和 46 年から 55 年に建築された住宅を購入した世帯が最も多くなっています。
- ・また、本市の中古住宅を購入した持ち家世帯の割合は 16.7%となっており、都内 26 市のうち 9 番目に高い割合になっています。

表 1-2-4 建築時期別住宅取得別の持ち家数

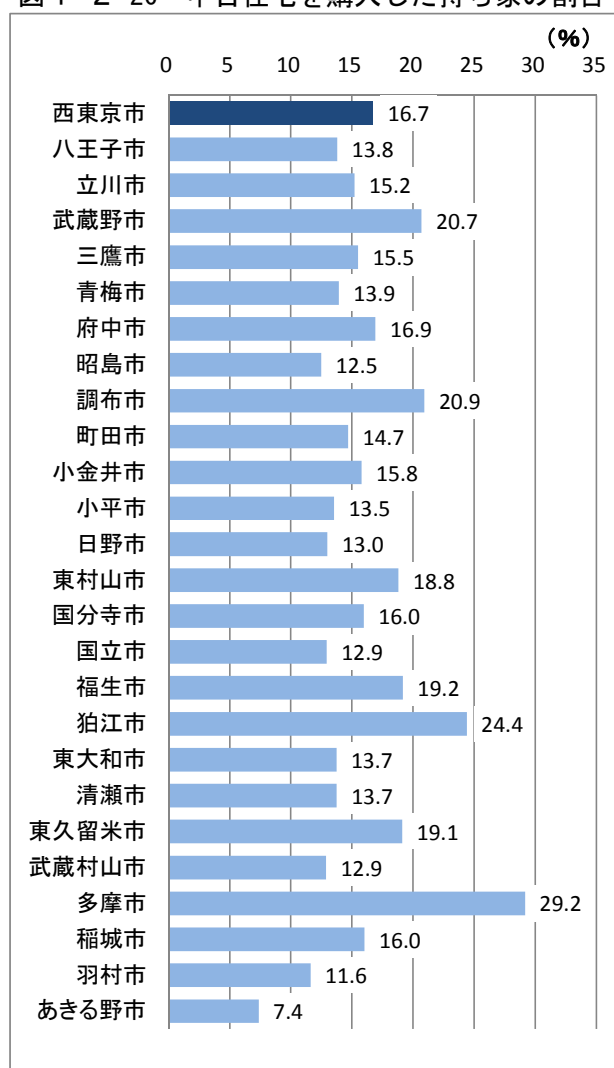
(単位：戸)

建築時期	総数	新築の住宅を購入		中古住宅を購入	新築(建て替えて替えるを除く)	建替え	相続・贈与で取得	その他	
		総数	都市再生機構・公社など						民間
持ち家総数	39,810	15,700	410	15,290	6,660	7,130	7,600	1,460	1,250
S45 年以前	4,340	490	-	490	820	1,340	830	510	340
S46~55 年	7,390	1,980	160	1,810	2,300	1,220	1,170	300	410
S56~H2 年	6,760	2,090	180	1,910	1,790	800	1,670	190	230
H3~12 年	9,750	4,400	20	4,380	850	1,700	2,510	200	90
H13~17 年	6,990	4,590	30	4,560	330	1,260	700	20	90
H18~20 年 9 月	2,920	1,800	20	1,780	90	660	360	20	-

資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

注：持ち家総数は不詳が含まれているため、各建築時の戸数の合計とは異なります。

図 1-2-26 中古住宅を購入した持ち家の割合



資料：住宅・土地統計調査（H20 年）



## (5) 公的賃貸住宅の状況

### ①市内の公的賃貸住宅の状況

- ・市内の公的賃貸住宅は、市が運営を行っている市営住宅等 90 戸の他に、低所得者向けの公営住宅法に基づく都営住宅、中堅所得者向けの都民住宅、都市再生機構(旧公団)住宅、住宅供給公社住宅があります。

表 1-2-5 市内の公的賃貸住宅の戸数

	戸数	備考
市営住宅等	90	平成 25 年 3 月末現在
都営住宅	5,676	平成 24 年 3 月末現在
都民住宅	809	平成 24 年 3 月末現在
都市再生機構(旧公団)住宅	3,519	平成 24 年 4 月末現在
住宅供給公社住宅	901	平成 25 年 2 月末現在
計	10,995	

### ②市営住宅等の管理状況

- ・市が管理する市営住宅等は、公営住宅法に基づく市営住宅が 3 団地 52 戸と、西東京市高齢者アパート条例に基づく高齢者アパートが 4 団地 38 戸の計 7 団地 90 戸となっています。

表 1-2-6 市営住宅等

	名称	棟数	戸数	築年	備考
市営住宅	東伏見住宅	11	11	S30	家族向
	泉町住宅	16	16	S31	家族向
	シルバーピア オーシャン・ハウス	1	25	H4	65 歳以上の単身及び夫婦向
小計		28	52		
高齢者アパート	松和マンション	1	8	S47	バリアフリー無
	長寿荘	1	10	S60	風呂無、バリアフリー無
	第二寿荘	1	10	H11	バリアフリー無
	寿荘	1	10	H12	風呂無、バリアフリー無
小計		4	38		
合計		32	90		

## (6) 地域別の特性

平成 20 年住宅・土地統計調査の特別集計を右図の 10 地区の区分で行い、地区別の住宅供給状況や空き家の状況を整理しました。

注：平成 20 年住宅・土地統計調査の特別集計とは、平成 17 年国勢調査の調査区の中から一部の調査区を抽出して行われたサンプリング調査で、集計結果は一定の乗率にもとづいて推計したものの（地域別集計は市で個票を独自に集計）であるため、内訳を足し合わせたものと合計が一致しない場合があります。



### ①地域別住宅状況

#### ○建て方別住宅数

建て方別では、「②中央地域」「③保谷駅北部地域」で一戸建の割合がそれぞれ 52.4%、50.3%と過半数を超えています。「⑦田無駅周辺地域」や「⑩東伏見・西武柳沢駅南部地域」などの駅周辺では、共同住宅の割合がそれぞれ 82.6%、74.7%と高い割合を占めています。

表 1-2-7 建て方別住宅数

地域	住宅総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
① ひばりヶ丘駅周辺地域	13,240	3,510	90	9,640	0
	100.0%	26.5%	0.7%	72.8%	0.0%
② 中央地域	9,980	5,230	160	4,590	0
	100.0%	52.4%	1.6%	46.0%	0.0%
③ 保谷駅北部地域	6,100	3,070	360	2,670	0
	100.0%	50.3%	5.9%	43.8%	0.0%
④ 保谷駅南部地域	6,430	2,830	80	3,510	10
	100.0%	44.0%	1.2%	54.6%	0.2%
⑤ 田無駅北西部地域	8,100	2,660	70	5,370	10
	100.0%	32.8%	0.9%	66.3%	0.1%
⑥ 田無駅西部地域	8,230	2,220	100	5,900	10
	100.0%	27.0%	1.2%	71.7%	0.1%
⑦ 田無駅周辺地域	5,690	850	70	4,700	70
	100.0%	14.9%	1.2%	82.6%	1.2%
⑧ 田無駅南部地域	14,940	6,100	490	8,330	30
	100.0%	40.8%	3.3%	55.8%	0.2%
⑨ 東伏見・西武柳沢駅北部地域	11,050	3,310	180	7,560	0
	100.0%	30.0%	1.6%	68.4%	0.0%
⑩ 東伏見・西武柳沢駅南部地域	8,500	1,850	280	6,350	20
	100.0%	21.8%	3.3%	74.7%	0.2%
西東京市	92,270	31,630	1,870	58,610	160

図 1-2-27 一戸建率

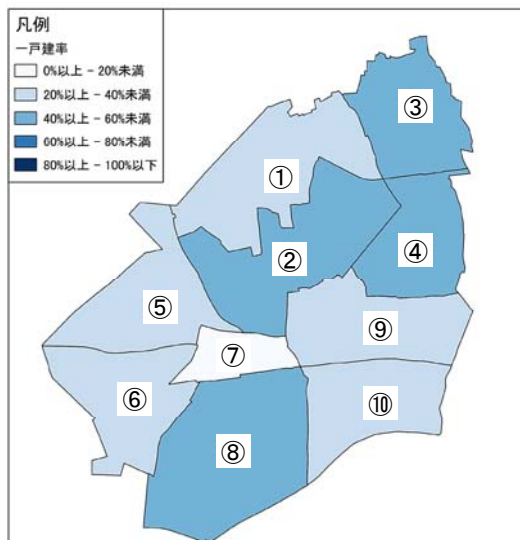
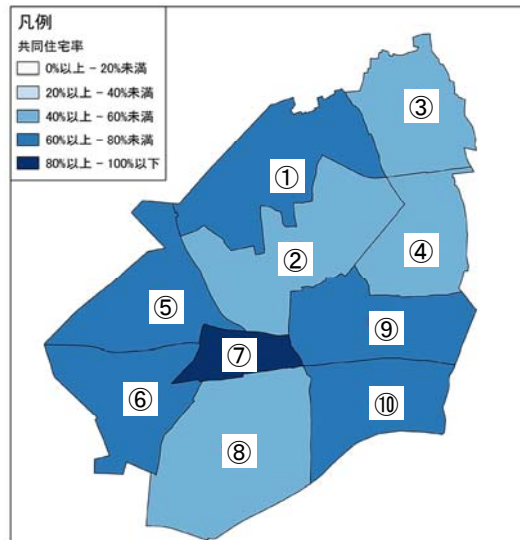


図 1-2-28 共同住宅率



### ○構造別住宅数

構造別では、木造の割合が「②中央地域」「③保谷駅北部地域」でそれぞれ73.5%、65.2%など、一戸建ての割合が高い地区において木造率が高くなっていることが分かります。

一方、非木造の割合は、「⑦田無駅周辺地域」で72.4%、「⑥田無駅西部地域」で67.0%など、共同住宅の割合が高い地域において高くなっていることが分かります。

表 1-2-8 構造別住宅数

	地域	住宅総数	木造	非木造
①	ひばりヶ丘駅周辺地域	13,240	5,170	8,070
		100.0%	39.0%	61.0%
②	中央地域	9,980	7,340	2,650
		100.0%	73.5%	26.6%
③	保谷駅北部地域	6,100	3,980	2,060
		100.0%	65.2%	33.8%
④	保谷駅南部地域	6,430	3,950	2,360
		100.0%	61.4%	36.7%
⑤	田無駅北西部地域	8,100	3,190	4,910
		100.0%	39.4%	60.6%
⑥	田無駅西部地域	8,230	2,720	5,510
		100.0%	33.0%	67.0%
⑦	田無駅周辺地域	5,690	1,570	4,120
		100.0%	27.6%	72.4%
⑧	田無駅南部地域	14,940	8,400	6,500
		100.0%	56.2%	43.5%
⑨	東伏見・西武柳沢駅北部地域	11,050	4,380	6,630
		100.0%	39.6%	60.0%
⑩	東伏見・西武柳沢駅南部地域	8,500	3,310	5,190
		100.0%	38.9%	61.1%
	西東京市	92,270	44,020	48,000

図 1-2-29 木造率

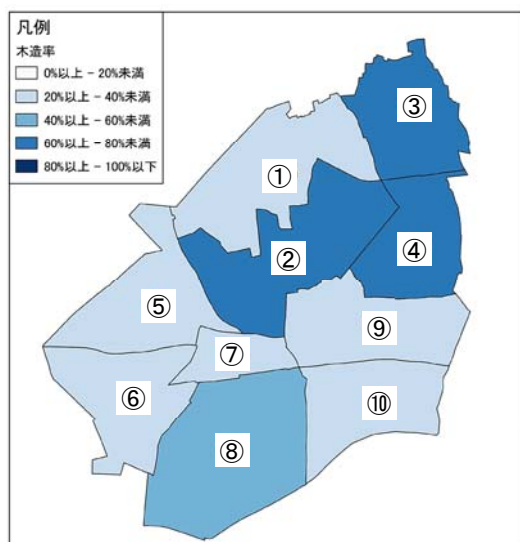
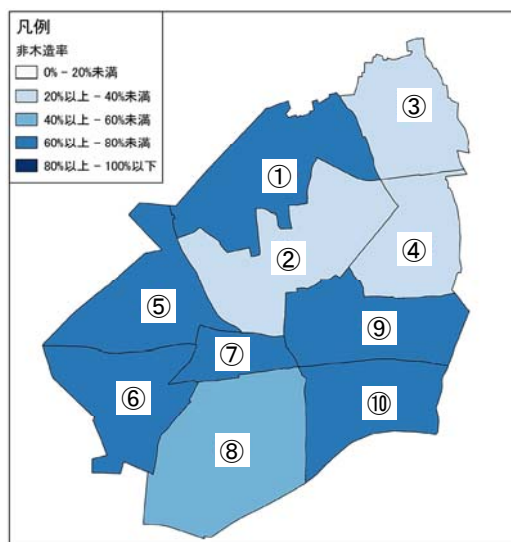


図 1-2-30 非木造率



## ②空き家の状況

### ○空き家率と空き家の種類

空き家率は「①ひばりヶ丘駅周辺地域」が12.9%と最も高く、「⑥田無駅西部地域」が4.7%と最も低くなっています。

西東京市平均は9.3%、東京都は11.1%であることから、地域別にみても著しく空き家率が高い地域はありません。

表 1-2-9 空き家の種類別住宅数

	地域	住宅総数	空き家	二次的住宅		賃貸用	売却用	その他	建築中の住宅	
				別荘	その他					
①	ひばりヶ丘駅周辺地域	13,240	1,710	70	10	60	1,150	20	470	0
		100.0%	12.9%	0.5%	0.1%	0.5%	8.7%	0.2%	3.5%	0.0%
②	中央地域	9,980	850	40	10	30	470	100	240	20
		100.0%	8.5%	0.4%	0.1%	0.3%	4.7%	1.0%	2.4%	0.2%
③	保谷駅北部地域	6,100	560	20	0	20	300	20	220	10
		100.0%	9.2%	0.3%	0.0%	0.3%	4.9%	0.3%	3.6%	0.2%
④	保谷駅南部地域	6,430	720	0	0	0	420	140	160	0
		100.0%	11.2%	0.0%	0.0%	0.0%	6.5%	2.2%	2.5%	0.0%
⑤	田無駅北西部地域	8,100	480	0	0	0	260	80	140	0
		100.0%	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%	3.2%	1.0%	1.7%	0.0%
⑥	田無駅西部地域	8,230	390	0	0	0	280	0	110	20
		100.0%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%	3.4%	0.0%	1.3%	0.2%
⑦	田無駅周辺地域	5,690	460	20	0	20	230	30	190	0
		100.0%	8.1%	0.4%	0.0%	0.4%	4.0%	0.5%	3.3%	0.0%
⑧	田無駅南部地域	14,940	1,070	0	0	0	550	70	460	20
		100.0%	7.2%	0.0%	0.0%	0.0%	3.7%	0.5%	3.1%	0.1%
⑨	東伏見・西武柳沢駅北部地域	11,050	1,350	0	0	0	820	50	490	0
		100.0%	12.2%	0.0%	0.0%	0.0%	7.4%	0.5%	4.4%	0.0%
⑩	東伏見・西武柳沢駅南部地域	8,500	990	0	0	0	590	70	330	0
		100.0%	11.6%	0.0%	0.0%	0.0%	6.9%	0.8%	3.9%	0.0%
西東京市		92,270	8,590	150	20	130	5,070	570	2,810	70

### ○適正な維持管理が懸念される「その他」の空き家

賃貸用でもなく売却用でもない市場にかかわらない「その他」の空き家は、いずれの地域でも2~4%となっています。

地域的な偏りは小さく、数は賃貸用の空き家よりも少ないものの、市内の広い地域にその他の空き家が存在しています。

図 1-2-31 空き家率

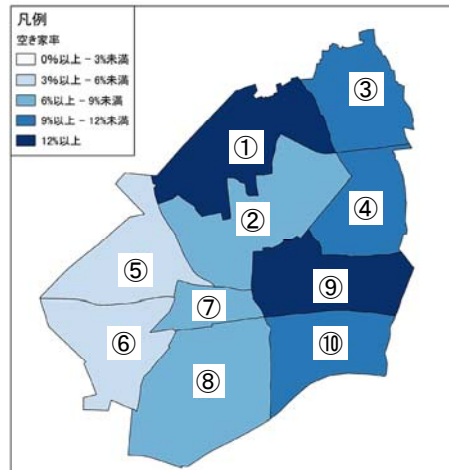
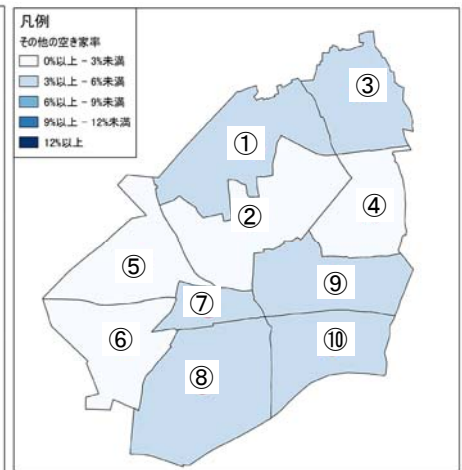


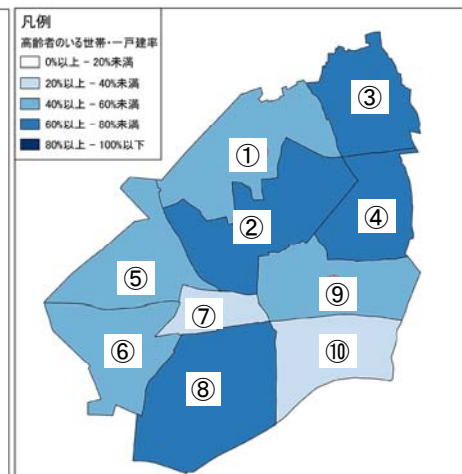
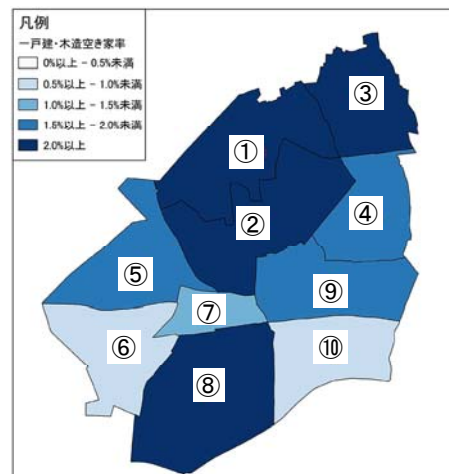
図 1-2-32 その他の空き家率



### ○今後増加が予想される木造・一戸建の空き家

木造の一戸建の空き家が多い「②中央地域」「③保谷駅北部地域」「⑧田無駅南部地域」では、一戸建に住む高齢者の割合も高いことから、今後の更なる空き家の増加が予想されます。

図 1-2-33 一戸建・木造の空き家率 図 1-2-34 高齢者のいる世帯・一戸建



### 3. 市民の住意識

#### ○目的と概要

- ・市民の住宅及び住環境に対するニーズの把握を目的とし、「属性」「現在お住まいの住宅」「住宅や周辺環境の評価」「65歳以上の方のお住まいや周辺環境」「定住または転居意向」「同居・近居・新しい住まい方」「今後の西東京市の住宅施策」について設問を設けました。
- ・また、前回調査との比較ができるように必要な設問設定の整合を図りました。

#### ○配布・回収状況

【調査地域】市内全域

【調査対象】20歳以上の3,005人

【抽出方法】地域別人口割合を基に無作為抽出（地域分けは都市計画マスタープランと同様）

【調査方法】郵送による配布及び回収によるアンケート調査

【調査期間】平成24年9月中

【回収率】全体では40.2%、地域別では32.4%から42.9%まで

【属性】回答者の年齢構成は「65歳以上」が40.8%、家族構成は「両親と子供」「夫婦のみ」「単身」が多い

表 1-3-1 地域別配布・回収状況

		配布数	回収数
	全体	3,005	1,207
1	ひばりヶ丘駅周辺地域	464	193
2	中央地域	315	135
3	保谷駅北部地域	201	79
4	保谷駅南部地域	214	80
5	田無駅北西部地域	268	108
6	田無駅西部地域	297	123
7	田無駅周辺地域	145	47
8	田無駅南部地域	446	159
9	東伏見・西武柳沢駅北部地域	380	140
10	東伏見・西武柳沢駅南部地域	275	116
11	無回答		27

注：地域区分図は26頁参照

図 1-3-1 地域別回収率

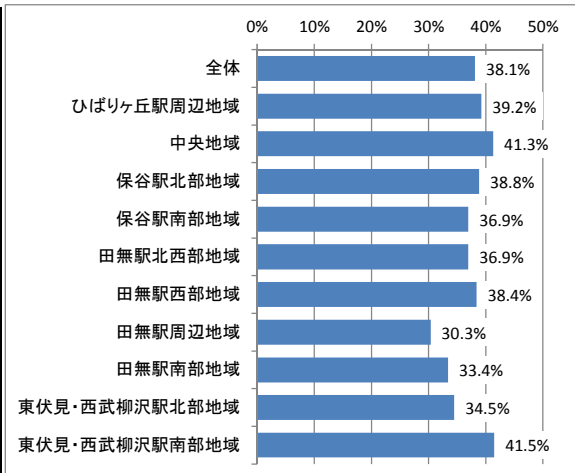


図 1-3-2 年齢別回答者数割合

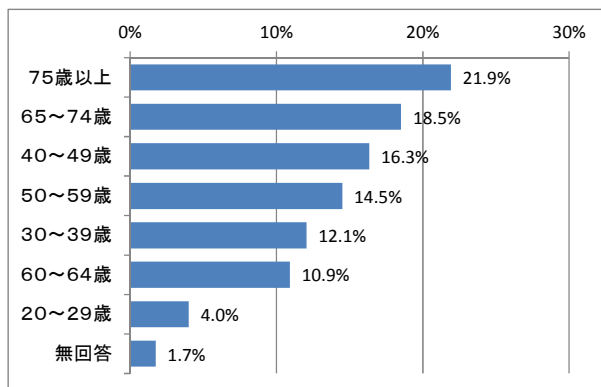
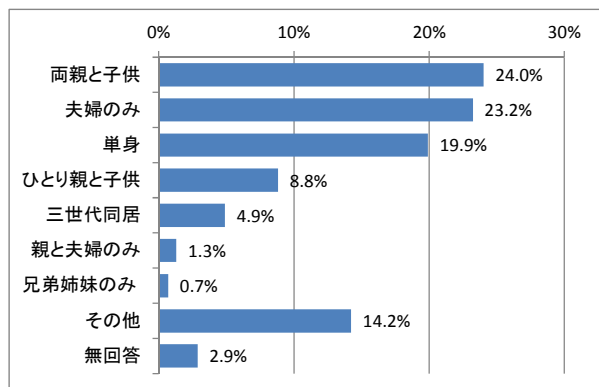


図 1-3-3 家族構成別回答世帯数割合

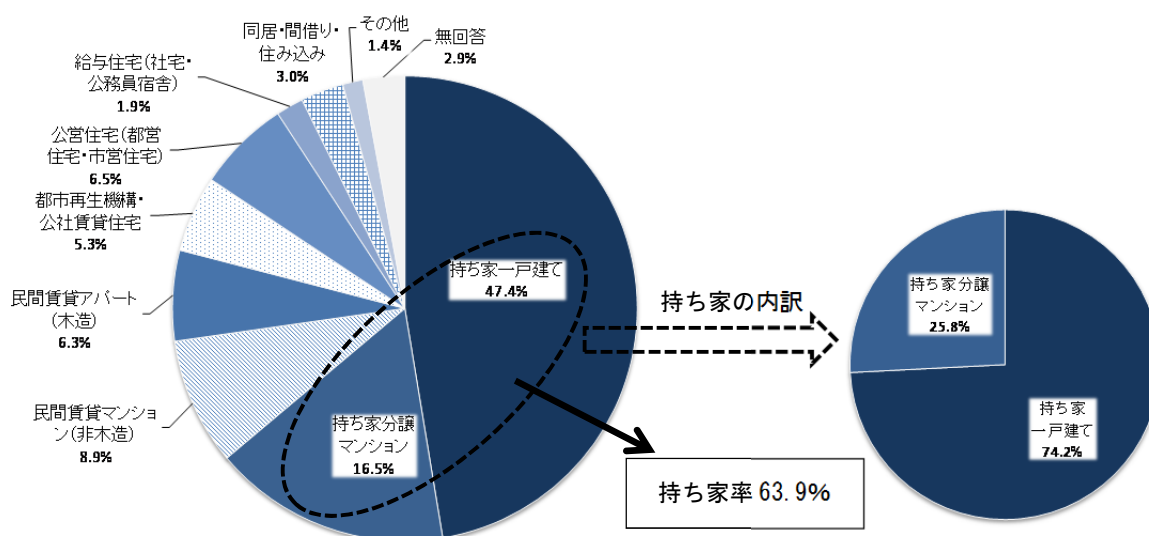


## (1) 現在の住まいについて

### ①現在の住まいの所有・建物形態

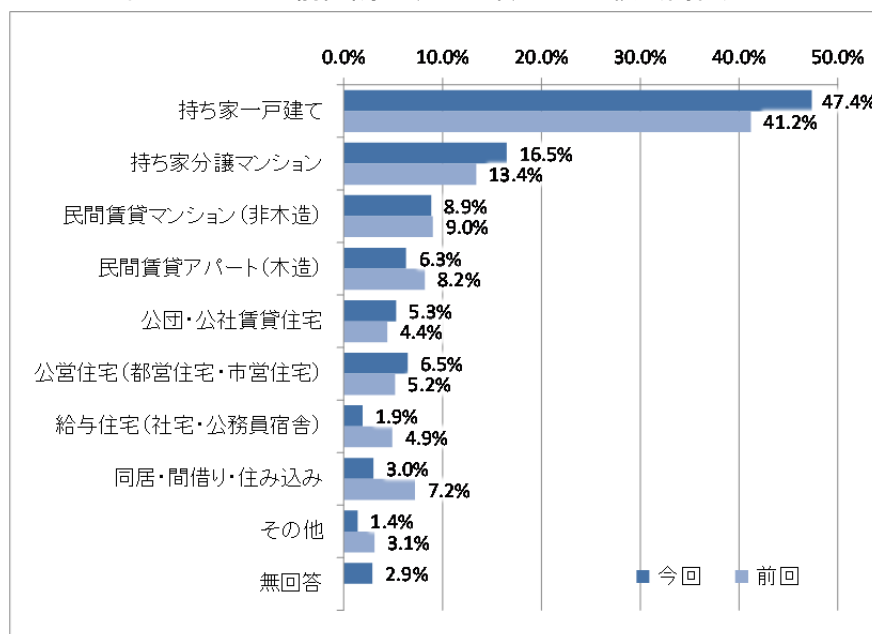
- 現在の住まいは「持ち家一戸建て」が47.4%と最も多く、次いで「持ち家分譲マンション」が16.5%で、持ち家率は63.9%となっています。持ち家の内訳では「一戸建て」が74.2%、「マンション」が25.8%となっています。

図 1-3-4 所有関係別人数割合



- 前回調査と比べると、「持ち家一戸建て」「持ち家分譲マンション」の割合は増加していますが、「民間賃貸アパート(木造)」「給与住宅(社宅・公務員宿舎)」「同居・間借り・住み込み」は減少しています。

図 1-3-5 前回調査(H16年)との比較(割合)

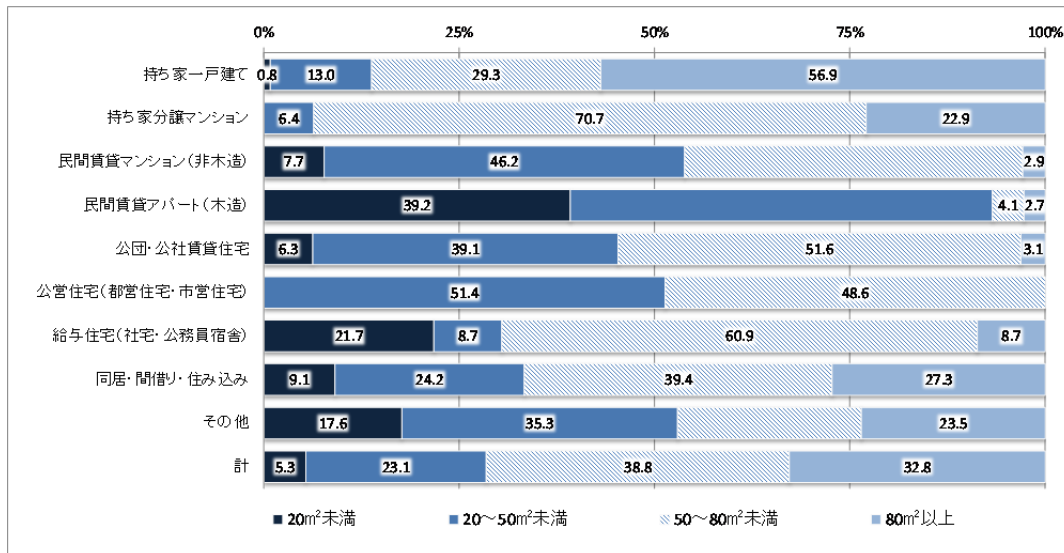




## ②現在の住まいの広さ

- ・「持ち家一戸建て」にお住まいの方の住宅の広さは「80 m<sup>2</sup>以上」が最も多くなっています。反対に「民間賃貸アパート(木造)」にお住まいの方は「20～50 m<sup>2</sup>未満」が54.1%、「20 m<sup>2</sup>未満」(最低居住面積水準の1人世帯の基準25 m<sup>2</sup>を満たしていない)が39.2%となっており、住宅の種類によって住宅の広さが大きく異なっています。

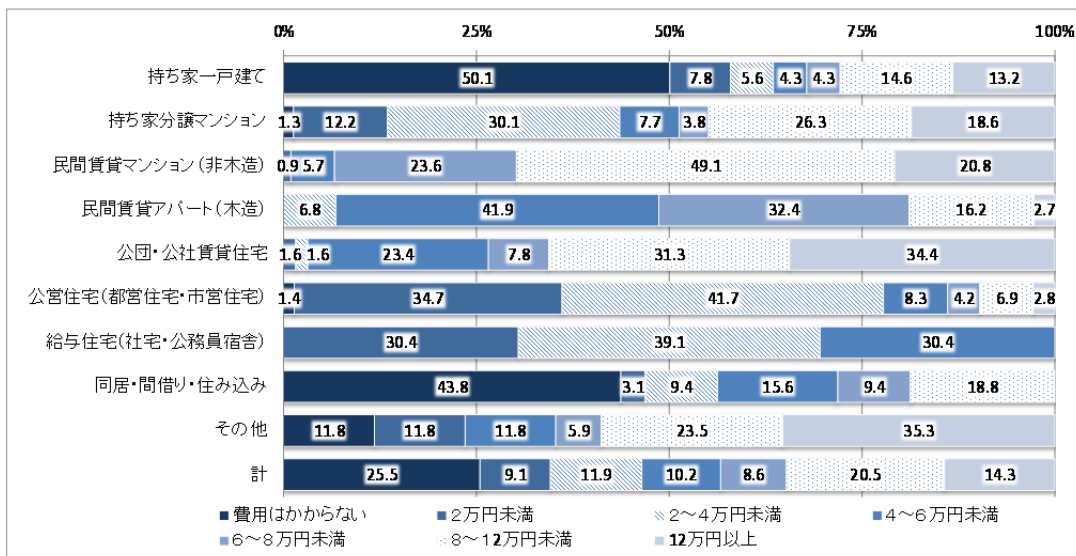
図 1-3-6 住宅の種類別住宅の広さの割合



## ③住宅関係にかかる費用

- ・「持ち家一戸建て」に住む方の住宅関係費用の負担は「費用はかからない」が最も多く、「持ち家分譲マンション」に住む方は「2～4万円未満」が最も多くなっています。これは、回答者に高齢者が多く、住宅ローン等の支払いが終わっている方が多いことがうかがえます。
- ・「民間賃貸マンション(非木造)」では「8～12万円未満」、「民間賃貸アパート(木造)」では「4～6万円未満」の家賃が多く、金額だけを比較するとアパートはマンションの家賃の半額となっています。

図 1-3-7 住宅の種類別月当たり住宅関係費用の割合

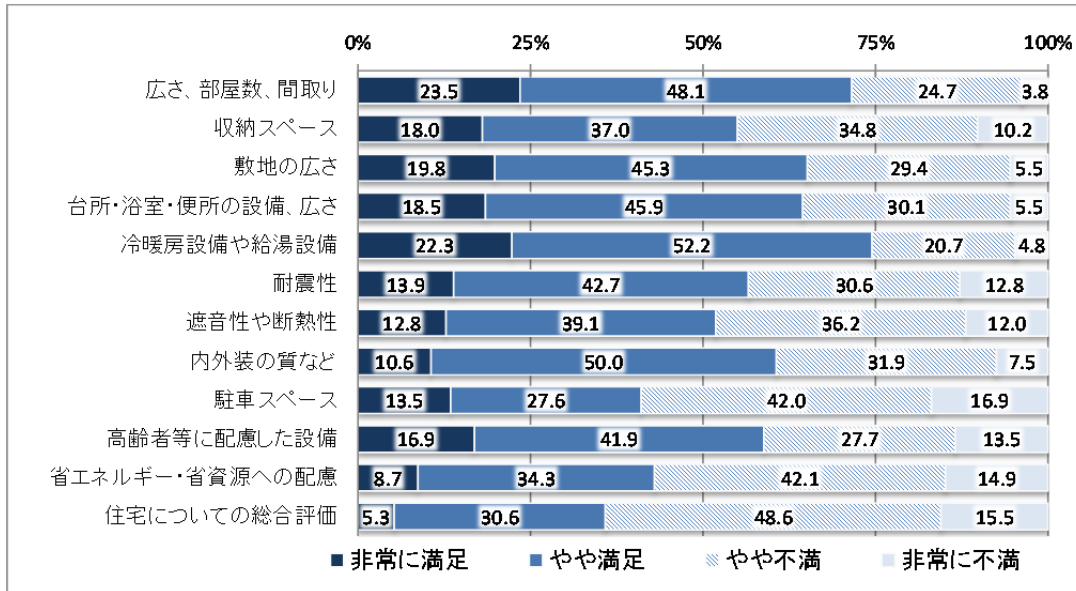


## (2) 住宅や周辺環境の評価について

### ①現在の住まいの満足・不満足度

- ・「広さ、部屋数、間取り」「冷暖房設備や給湯設備」は「非常に満足」の割合が高い反面、「駐車スペース」「省エネルギー・省資源への配慮」の「非常に不満」の割合が高くなっています。

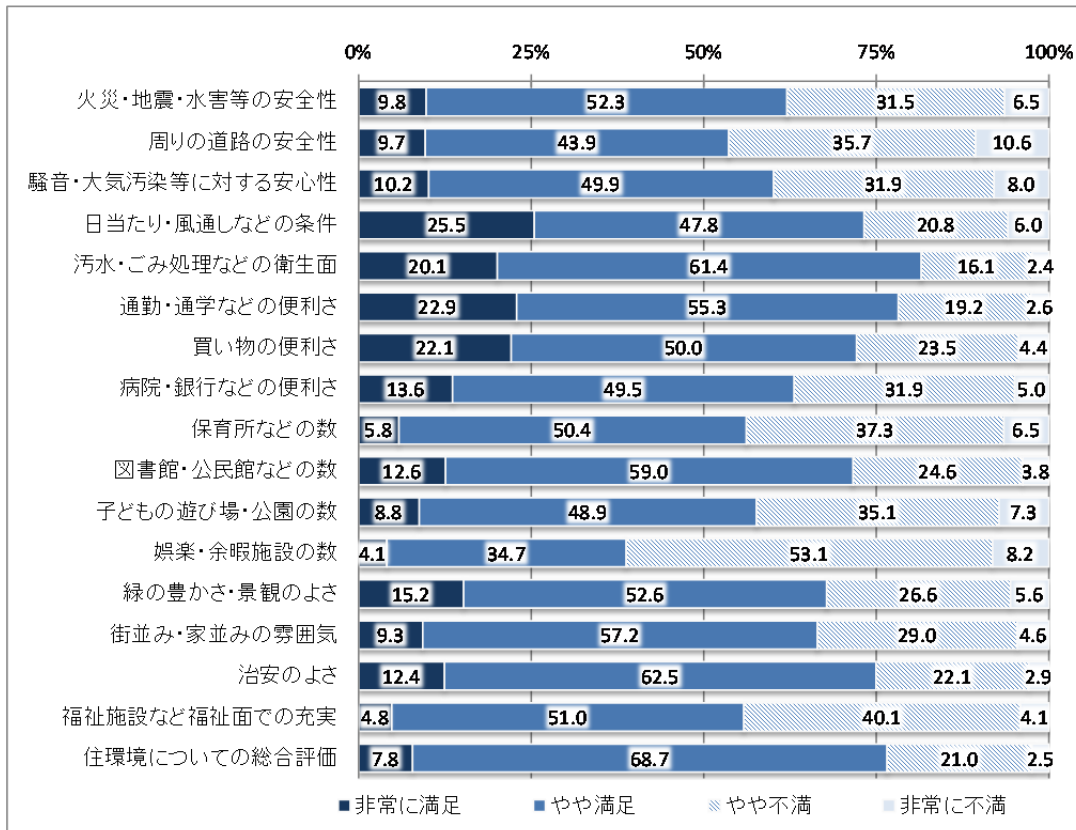
図 1-3-8 現在の住まいの満足度



### ②現在の住まいの周辺環境の満足・不満足度

- ・「日当たり・風通しなどの条件」「通勤・通学などの便利さ」の「非常に満足」の割合が高い反面、「周りの道路の安全性」「娯楽・余暇施設の数」の「非常に不満」の割合が高くなっています。

図 1-3-9 現在の住まいの周辺環境の満足度



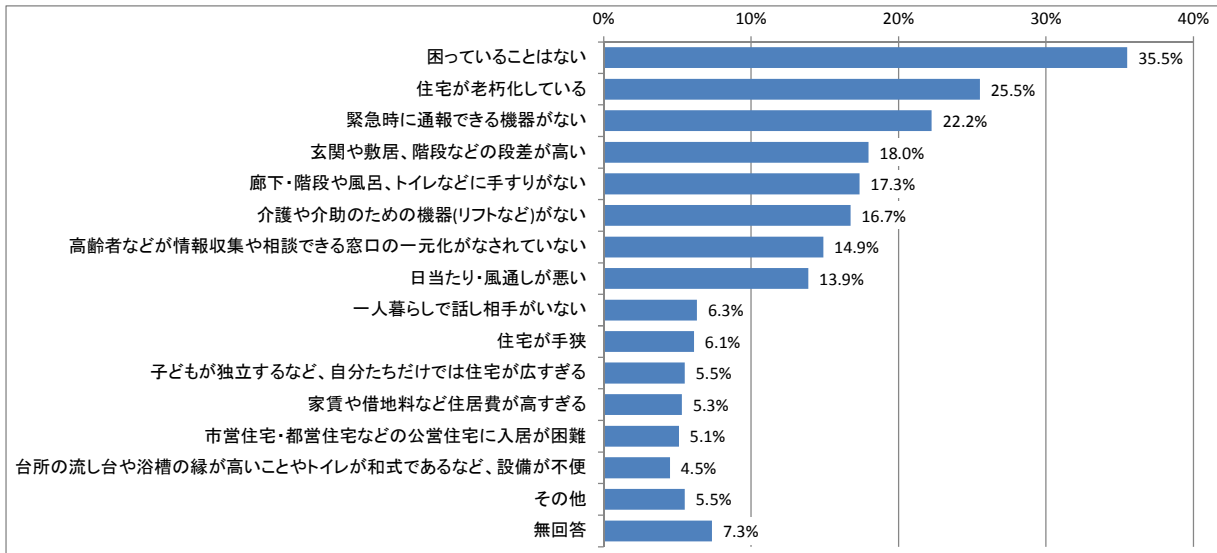


### (3) 高齢者世帯の住まいについて

#### ①住まいで困っていること

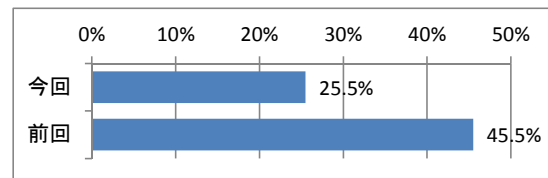
- ・現在の住まいで困っていることは、「困っていることはない」が35.5%と最も多く、次いで「住宅が老朽化している」が25.5%となっています。

図1-3-10 現在の住まいで困っていること(複数回答)



- ・「住宅が老朽化している」に対する回答について、平成16年調査結果と比較すると、大幅に減少しています。

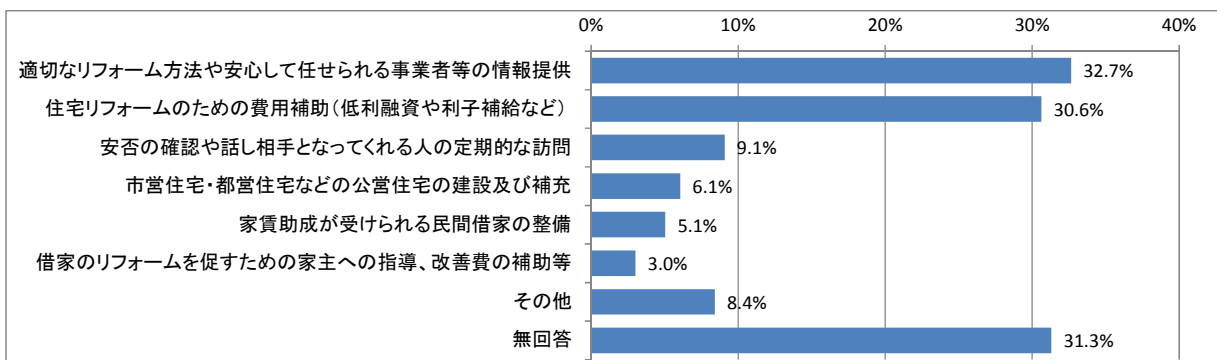
図1-3-11 現在の住宅で困っていることは「住宅が老朽化している」と回答した割合の前回調査(H16年)との比較



#### ②問題解決に必要なこと

- ・問題を解決するために必要なことについては、「適切なリフォーム方法や安心して任せられる事業者等の情報提供」が32.7%と最も多く、次いで「住宅リフォームのための費用補助(低利融資や利子補給など)」が30.6%となっています。

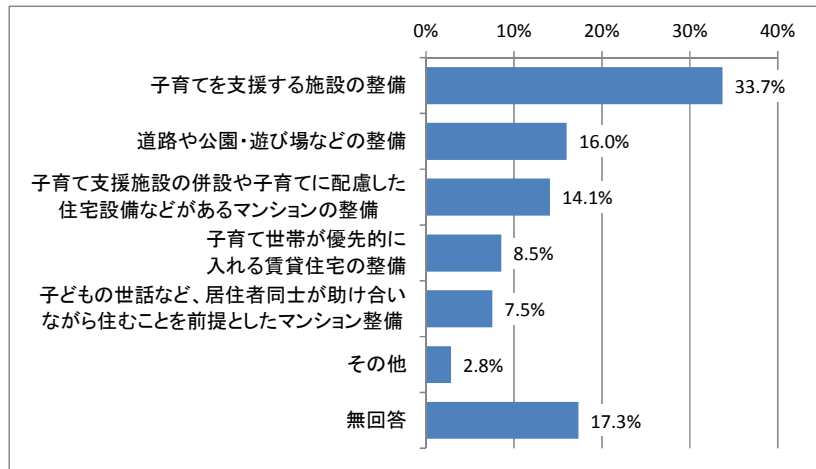
図1-3-12 問題解決に必要なこと(複数回答)



#### (4) 子育て世帯の住環境整備について

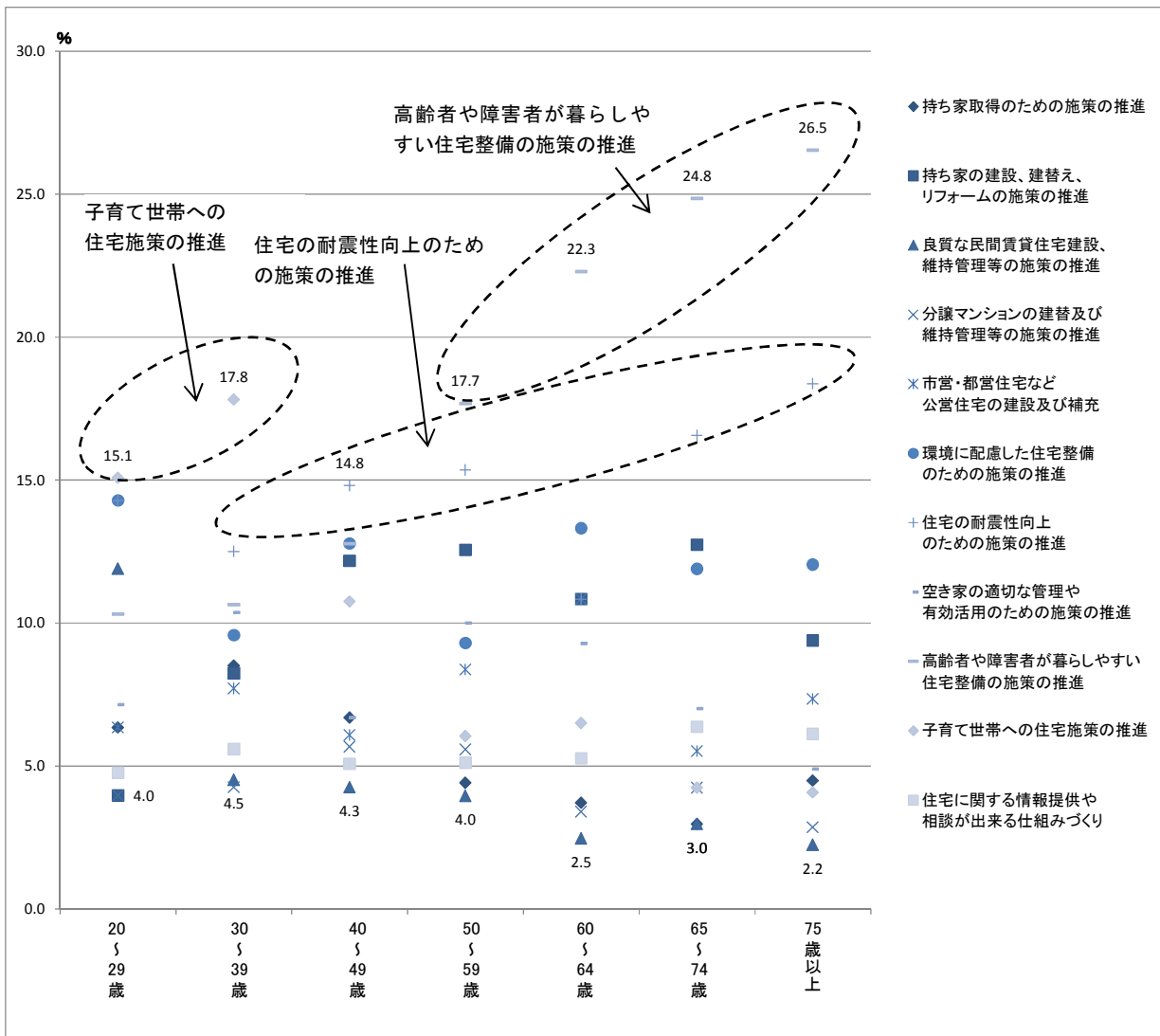
・子育てについて必要だと思うことは、「子育てを支援する施設の整備」が33.7%と最も多く、次いで「道路や公園・遊び場などの整備」が16.0%となっています。

図 1-3-13 子育てに必要な住環境整備



・「20～29 歳」「30～39 歳」の方が住宅に対する取り組みで関心が高い内容は「子育て世帯への住宅施策の推進」となっています。

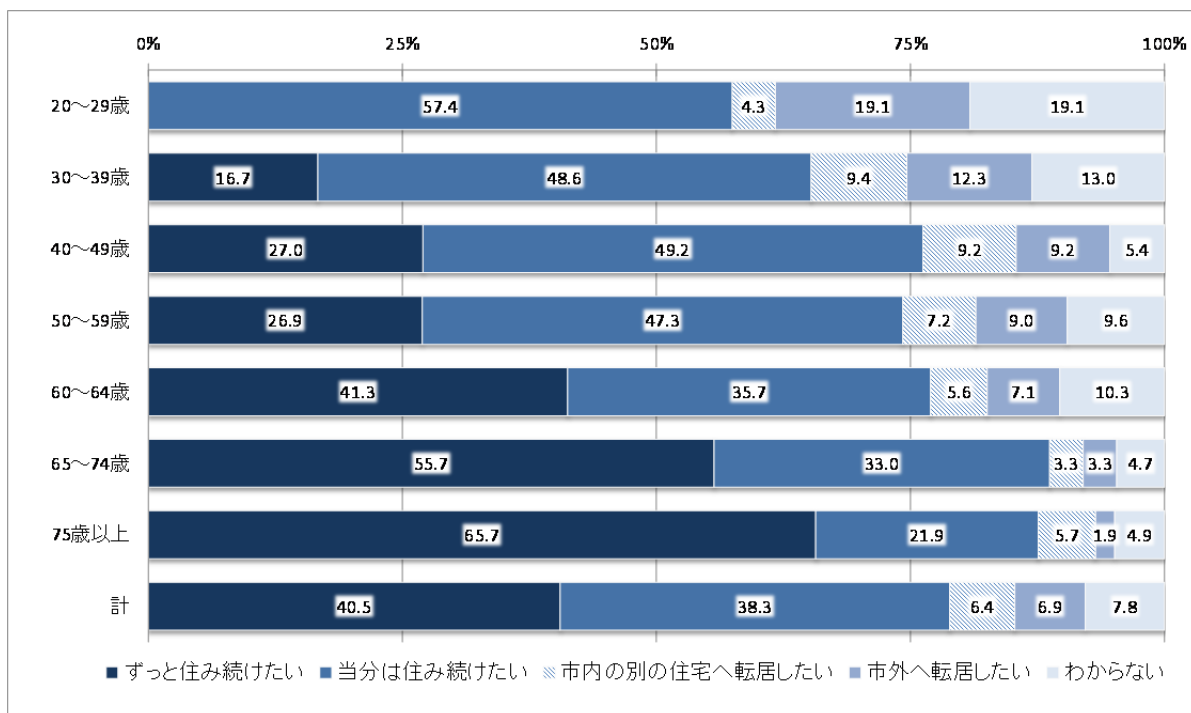
図 1-3-14 年齢別関心が高い取り組み (複数回答)



### (5) 定住または転居の意向について

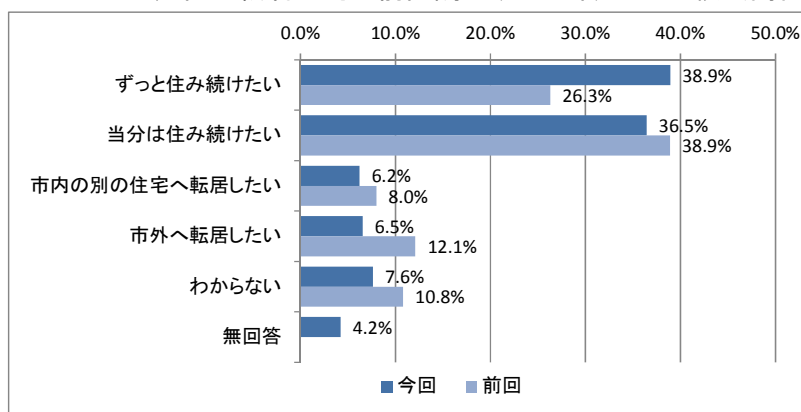
- ・今後の居住継続意向を年代別にみると、60歳以上は「ずっと住み続けたい」が最も多く、50歳代以下は「当分は住み続けたい」が最も多くなっています。

図 1-3-15 年齢別定住・転居意向



- ・現在の住宅に引き続き住み続けたいかについて、今回調査では「ずっと住み続けたい」が38.9%と最も多く、前回調査では「当分は住み続けたい」が38.9%と最も多くなっています。

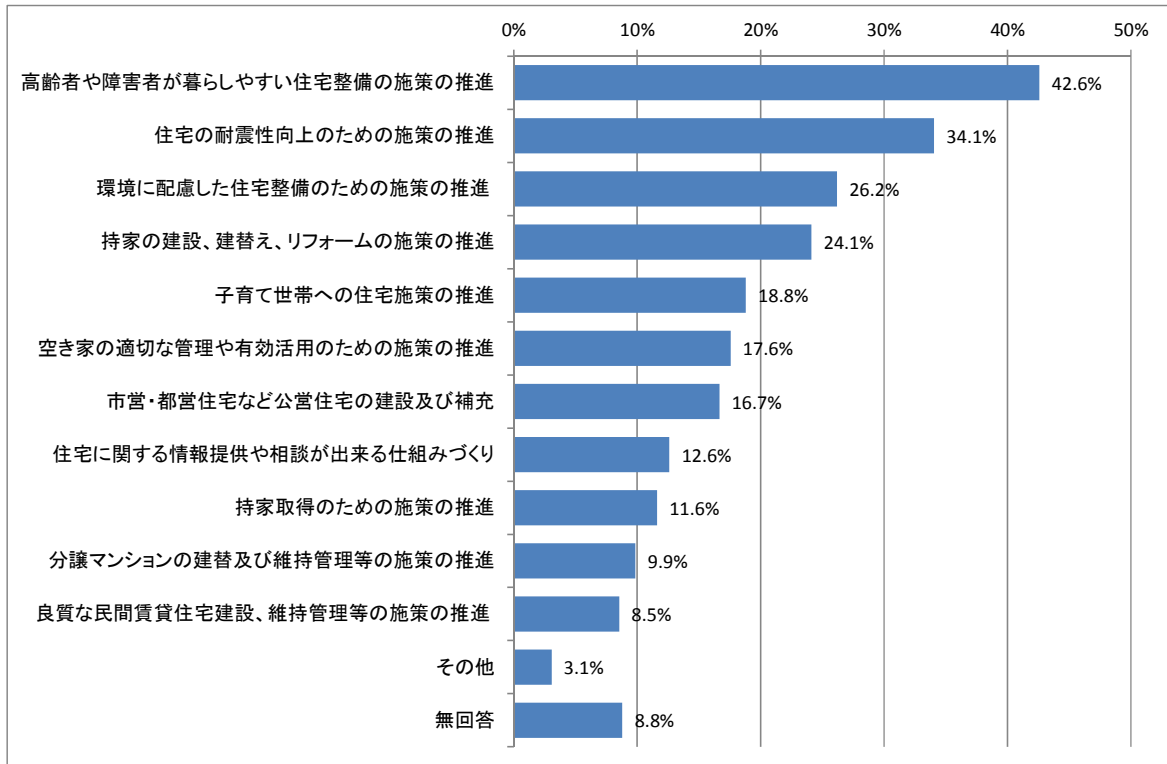
図 1-3-16 定住・転居意向の前回調査(H16年)との比較(割合)



## (6) 今後の西東京市の住宅施策について

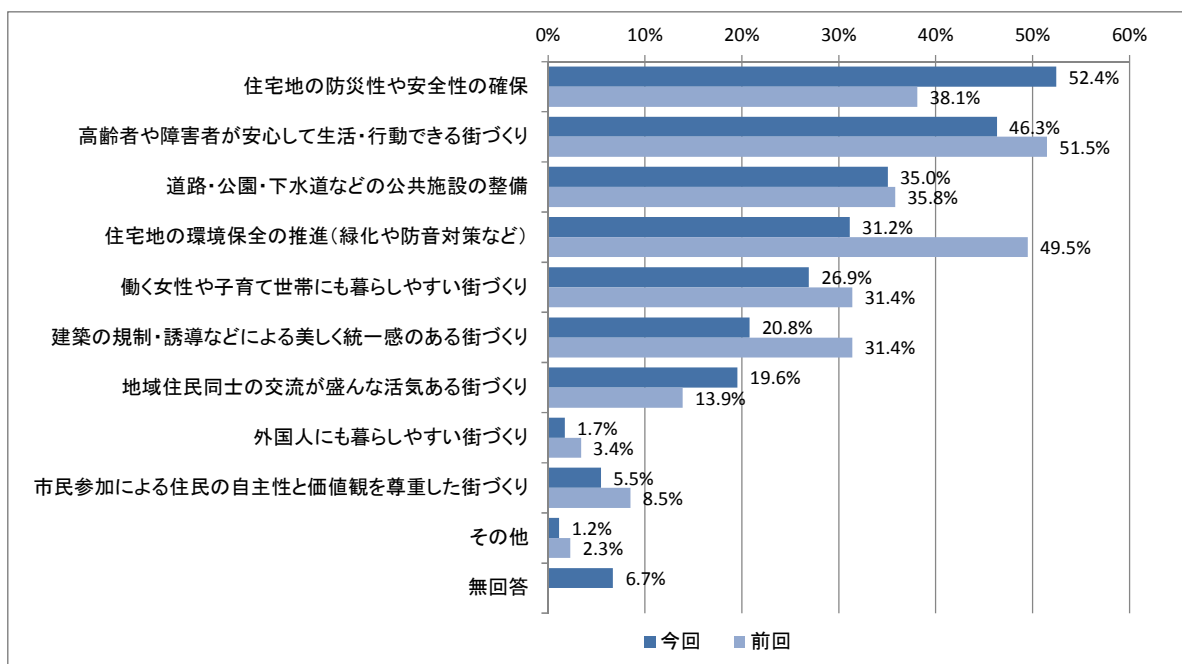
- ・今後の住宅に対する取組みで関心が高いのは「高齢者や障害者が暮らしやすい住宅整備の施策の推進」が42.6%、「住宅の耐震性向上のための施策の推進」が34.1%となっています。

図1-3-17 関心が高い住宅に対する取組み(複数回答)



- ・今後の住環境に対する取組みについて、今回調査では「住宅地の防災性や安全性の確保」が52.4%、前回調査では「高齢者や障害者が安心して生活・行動できる街づくり」が51.5%と最も多くなっています。

図1-3-18 関心が高い住環境に対する取組みの前回調査(H16年)との比較(割合)(複数回答)



## 第2章 課題の整理

### 1. 課題の整理

市キャラクター  
「いこいな」  
イラスト予定



## 1. 課題の整理

前項までの整理を踏まえて、考えられる課題を以下に整理します。

注：（ ）内のページ及び図表番号は、課題内容の根拠となるデータ等の掲載位置を示します。

### 【課題1】人口減少・高齢化を迎える地域での安心居住の環境整備

- ・西東京市の人口は、平成 27 年頃をピークに減少傾向になると予想されており、平成 37 年頃には、市民の 4 人に 1 人は 65 歳以上の高齢者になると予想されています。(P5 図 1-1-1・P6 図 1-1-2)
- ・このような人口減少や高齢化を迎える地域では、適切に管理されない住宅・空き家の発生や世代間の交流不足による高齢者世帯の孤立を防ぐような、だれもが安心して住み続けることができる住環境を整備することが必要です。

### 【課題2】高齢者・障害者等に対応した住宅・住環境の整備

- ・西東京市では、平成 22 年の国勢調査によると、全世帯のうち約 3 割の世帯に 65 歳以上の高齢者がおり、そのうち約 6 割の世帯は単身または夫婦いずれもが高齢者のみの世帯で、今後、この割合は増加することが予想されています。(P10 表 1-1-1・図 1-1-11)
- ・今回行った市民の住意識調査では、今後の住宅に対する取組みについて「高齢者や障害者が暮らしやすい住宅整備の施策の推進」に対する関心が最も高く、住環境に対する取組みについては「住宅地の防災性や安全性の確保」に次いで、「高齢者や障害者が安心して生活・行動できる街づくり」に対する関心が高い結果となっています。(P36 図 1-3-17・図 1-3-18)
- ・これらの結果から、だれもが安心して住み続けるためには、今後より一層、高齢者や障害者にとって生活しやすい住宅や住環境を整備することが必要だと考えられます。

### 【課題3】子育てファミリー世帯の支援と定住促進

- ・西東京市では、平成 22 年の国勢調査によると、全世帯のうち約 4 割が夫婦またはひとり親と子供のファミリー世帯で、最も多い世帯構成となっており、そのうち 18 歳未満の子供がいるファミリー世帯が半分以上を占めています。(P9 図 1-1-9・図 1-1-10)
- ・今回行った市民の住意識調査では、子育て世帯に必要な住環境整備について「子育てを支援する施設の整備」を回答する割合が最も多く、20～30 歳代の若年ファミリー世帯では、住宅に対する取組みとして「子育て世帯への住宅施策の推進」への関心が最も高い結果となっています。(P34 図 1-3-13・図 1-3-14)
- ・これらの結果から、少子化を改善し活力ある地域を維持するためにも、新たな子育てファミリー世帯が住みたくくなるような住環境整備や今後も安心して子育てファミリー世帯が住み続けたくくなるような住宅施策の推進が必要だと考えられます。

#### 【課題4】分譲マンション適正管理の支援の推進

- ・西東京市では、平成 20 年の住宅土地統計調査によると、持ち家世帯の中で共同住宅に居住する世帯（分譲マンション居住世帯）が約 3 割を占めています。（P16 図 1-2-8）
- ・また、同調査では、西東京市内のすべての分譲マンションの住戸のうち、昭和 56 年より前の旧耐震基準で建てられたものは約 3 割あると推計しています。（P17 図 1-2-10）
- ・分譲マンションは、一戸建て住宅と比べて周辺の景観や環境に与える影響が大きく、適正な管理を行うことが求められますが、一般に区分所有形態であることから、大規模な修繕や建替えを行う際の所有者の合意形成が課題となる場合があります。
- ・今後、老朽化や建替え等への対応が適正に行われるよう、区分所有者や管理組合に対する支援が必要になると考えられます。

#### 【課題5】民間賃貸住宅の質の向上と適切な住宅確保に向けた仕組みづくり

- ・西東京市では、平成 20 年の住宅土地統計調査によると、3 割を超える世帯が民間賃貸住宅に居住しており、借家の平均延べ床面積は約 42 ㎡となっています。（P15 図 1-2-5・P18 図 1-2-11）
- ・また、同調査では、民間賃貸住宅に居住している世帯の約 3 割が、世帯人員に応じた健康で文化的な住生活を営むために必要不可欠な面積水準である最低居住面積水準未達の住宅に居住していると推計しています。（P20 図 1-2-15）
- ・だれもが安心して住み続けることができる住環境を整備するためにも、良質な民間賃貸住宅による居住の安定性を確保するとともに、世帯に応じたさまざまなニーズに沿った住宅が確保できるような仕組みづくりが求められます。

#### 【課題6】多様な主体・分野の連携による住宅セーフティネットの構築

- ・西東京市では、平成 20 年の住宅土地統計調査によると、都営住宅や都市再生機構住宅をはじめとする公的賃貸住宅は、全住宅戸数の約 13%を占めています。（P15 図 1-2-6）
- ・西東京市内の公的賃貸住宅の戸数は、現在約 11,000 戸ありますが、そのうち、西東京市が運営を行っている市営住宅等は 90 戸（公的賃貸住宅の 1%未満）で、著しく老朽化している住宅があるなどの課題を抱えています。（P25 表 1-2-5・表 1-2-6）
- ・今後、増加が見込まれる高齢者世帯をはじめ、様々な理由で新たな住み替えなどが困難になる世帯の住宅ニーズに対応するためには、公的賃貸住宅だけでなく、企業や NPO 法人などの多様な主体や高齢者支援や障害者支援などの多様な分野による活動との連携方策を検討し、有効な住宅セーフティネットの構築を目指すことが必要になると考えられます。



## 【課題7】防災・防犯に配慮した住宅・住環境の整備

- ・西東京市では、平成 20 年の住宅土地統計調査によると、自然更新によりその割合は減りつつあるものの、昭和 56 年以前の旧耐震基準で建てられた住宅戸数の割合が約 24%あることから、引き続き、耐震性の向上に向けた施策を推進することが求められます。(P17 図 1-2-9)
- ・また、同調査によると、西東京市では住宅敷地が幅員 4 m未滿の道路にしか接していないか、道路に接していない住宅戸数の割合が約 36%あると推計されており、このような住宅が多い地域では、緊急車両が通行できない、震災時の建物倒壊により道路がふさがれる、火災時に延焼しやすくなる等、防災面での課題があることから、都市基盤の整備を着実に進めることが求められます。(P21 図 1-2-18)
- ・さらに、同調査によると、西東京市では住宅総数約 92,000 戸のうち約 8,600 戸が空き家であり、そのうちの 3 割強が、居住世帯が長期不在や建替えなどのため、取壊すことになっている住宅であると推計され、今後、一戸建住宅の空き家率の増加が予想されることから、防災や防犯上の課題が生じないよう適正な管理を誘導することが求められます。(P14 表 1-2-1・図 1-2-3)
- ・今回行った市民の住意識調査では、今後の住環境に対する取組みについて「住宅地の防災性や安全性の確保」に対する関心が最も高い結果となっていることから、防災や防犯に配慮した住宅や住環境を整備することが必要だと考えられます。(P36 図 1-3-18)

## 【課題8】住宅・住環境の低炭素型社会形成への対応

- ・近年では、年間 2～3 ha の農地が住宅用地に転用され続けており、みどり豊かな住環境を保全していくための取組みが求められます。(P11 図 1-1-14)
- ・また、社会動向によると、国の「住生活基本計画（全国計画）」や東京都の「東京都住宅マスタープラン」において、低炭素社会に向けた住宅施策が位置づけられており、西東京市では、平成 25 年度に中間見直しが行われた「西東京市都市計画マスタープラン」において、新たな社会的課題として低炭素社会の実現が挙げられています。(P3・P4)
- ・さらに、住意識調査結果では、今後の住環境に対する取組みとして「住宅地の環境保全の推進」に対する関心が高いことから、環境に配慮した住まい・まちづくりが必要になると考えられます。(P36 図 1-3-18)



## 第3章 住宅施策の方向性

1. 基本理念
2. 住宅政策の目標と施策の方向性
3. 住宅施策・事業
4. 住宅施策の体系
5. 重点施策の展開
6. 住生活基本法に基づく重点供給地域

市キャラクター  
「いこいな」  
イラスト予定



### だれもが住みたい、やさしさと みどりあふれる住まいとまち —西東京—

西東京市は、東京 23 区に隣接し、通勤通学等の利便性に優れる住宅都市として発展を遂げてきました。その一方で、都心に比べて農地や雑木林などの豊かなみどりを比較的多く残すまちでもあります。

このような特色を活かして、平成 17 年策定の西東京市住宅マスタープランでは、基本理念を「住みたい、やさしさとみどりあふれる住まいとまち —西東京—」と定め、いつまでも住みたいと思える住まいとまちづくりを推進してきました。

しかし、一段と加速する少子高齢化により、住まいを取り巻く環境等も大きく変化し、近い将来の人口減少への転換期を踏まえて、市民自らが地域のなかで支え合いながら、誰もが安心して暮らせる環境整備が必要になっています。

また、国の住宅政策においては、住生活基本法が制定され、住宅セーフティネットの観点から住宅確保に配慮が必要な世帯の居住の安定確保が基本理念の一つとして位置付けられるなど、様々な世帯が適切な規模等の住宅を確保できる仕組みづくりが求められています。

そのため、新たな西東京市住宅マスタープランにおいては、これまでの基本理念に、新たな世帯が西東京市の魅力を感じて住みたいとなり、また誰もが安心して住みたいとなる住環境の整備という視点を加え、「だれもが住みたい、やさしさとみどりあふれる住まいとまち —西東京—」を基本理念として、だれもが住みやすい、住みたいと思える住まいづくり・まちづくりを目指していきます。

## 2. 住宅政策の目標と施策の方向性

西東京市が抱える課題を解決しながら基本理念を実現するため、以下の4つを目標として住まいづくり・まちづくりに取り組みます。

### 目標1

#### だれもが安心して地域で住み続けられる住まいとまちづくり

- ・様々な価値観の多様化により、それぞれのニーズに対応した住環境の整備を進め、求める暮らしができる地域づくりを進めます。
- ・少子高齢化の進展に備えて高齢者等が暮らしやすく、子育てしやすい地域づくりを進め、住み続けられるまちづくりを進めます。
- ・公民連携による市場機能の充実を図り、安心して住まいが確保できる住宅セーフティネットを構築します。
- ・市民の主体的な地域活動への参加により、地域の特性に応じた住まいづくり・まちづくりを進め、誰もが住み続けたいくなる住環境づくりを促進します。

#### 施策の方向

- ①高齢者等の居住安定確保
- ②子育てしやすい住環境整備
- ③住宅セーフティネットの構築
- ④地域居住継続のためのコミュニティ形成

### 目標2

#### 快適で質の高い住まいづくり

- ・住み継がれる質の高い住宅ストックの形成を図るとともに、リフォームしやすい環境づくりを進めます。
- ・住宅の半数がマンション（分譲・賃貸）となっており、高経年化した分譲マンション等の適切な維持管理を支援します。
- ・市民への住情報提供や相談体制の充実を図るとともに、住宅関連事業者やNPO法人等との連携を強化します。

#### 施策の方向

- ①住宅の質の確保
- ②分譲マンションの適正管理
- ③市民の住まいに対する意識の向上

### 目標3

#### 防災・防犯性の高い安全・安心な住まいとまちづくり

- ・市民への耐震性能確保の重要性を周知し、災害への備えと住宅の耐震化を進め、防災性に優れた住まいづくり・まちづくりを目指します。
- ・市民が災害や犯罪に巻き込まれないためのまちづくりとともに、市民自ら災害や防犯対策を身につけられるツールを普及します。
- ・支え合いによる地域コミュニティ形成を図り、災害時におけるネットワークづくりを促進します。

#### 施策の方向

- ①防災性・防犯性の高い住宅整備
- ②安全・安心に暮らせるまちづくり
- ③災害時の地域力づくりの促進

### 目標4

#### みどりある良好な地域環境づくり

- ・市民にいきいやすらぎを与えるみどりを創出、保全することにより、良好な環境づくりを進めるとともに、低炭素社会の実現に向けて、住宅の省エネルギー・省資源化等を促進し、環境負荷に配慮した地球にやさしい住まいづくりを目指します。
- ・都市基盤整備やバリアフリー化などによる住宅都市としての街並みの形成を図ります。

#### 施策の方向

- ①環境に配慮した住宅整備
- ②住宅都市としての街並み形成

### 3. 住宅施策・事業

以下※は、資料4 施策・事業等事例集に詳しい内容を示しています。

#### 目標1

#### だれもが安心して地域で住み続けられる住まいとまちづくり

##### 1-①高齢者等の居住安定確保

今後も増加が予想される高齢者や障害者世帯が安心して地域の中で住み続けることができる制度の普及や仕組みづくりを推進します。

##### 具体的な施策・事業

● <b>高齢者向け住宅の普及促進</b>	高齢者等の世帯が自立して安心して生活を送ることができるよう、一定の基準を満たす高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の情報登録閲覧制度である「東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度※」の利用促進を図ります。また、「東京都の高齢者向け優良賃貸住宅」「サービス付き高齢者向け住宅※」等の情報提供や相談対応ができる体制を充実します。
● <b>高齢者世帯の住宅改造や改修費の給付制度の普及促進</b>	「高齢者住宅改造費給付」「自立支援住宅改修費給付」「居宅介護住宅改修費支給」「緊急通報システム整備」等、高齢者世帯の生活様式に合わせた住宅の改造や改修等を支援する制度を普及促進します。
● <b>重度身体障害者（児）住宅設備改善費給付の普及促進</b>	重度の身体障害者を対象に、障害の程度により「住宅設備改善費給付制度」を普及促進します。
● <b>不動産担保型生活資金（リバースモーゲージ）の活用</b>	持ち家を活用して安心居住を確保できるよう、住宅や土地などの資産を担保に必要な資金の融資を受け、死後、その資産を売却して返済に充てる「不動産担保型生活資金（リバースモーゲージ）※」を活用します。

##### 〔関連する成果指標〕

指標名称	データ根拠	現状値	目標値
高齢者（65歳以上の者）が居住する住宅のバリアフリー化率（一定のバリアフリー化率）	一定のバリアフリー化（2箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消をした住宅） （平成20年住宅・土地統計調査）	43.8% （平成20年）	80% （平成35年）



## 1-②子育てしやすい住環境整備

子育て世帯の居住安定のため、子育てに適した住宅づくりなどの情報提供や子どもの居場所づくり並びに子育てを支援する活動団体の拠点づくりなど、子育てしやすい住環境整備を推進します。

### 具体的な施策・事業

<b>●子どもの居場所づくりや子育て支援活動の場の提供</b>	子どもが安心して過ごせる居場所の確保を促進するとともに、子育て支援活動を行う団体等の活動拠点として、既存スペースなどを利用した活動の場の提供を検討します。
<b>●子育てしやすい住宅確保の促進</b>	住み替えを希望しているシニア世代の持ち家を借上げ、子育て世代などに安い家賃で広い住宅を転貸する「マイホーム借上げ制度※」など、子育てに適した住宅確保に必要な情報提供を行います。

### 〔関連する成果指標〕

指標名称	データ根拠	現状値	目標値
最低居住面積水準未達率	(平成20年住宅・土地統計調査)	12.2% (平成20年)	ほぼ解消 (平成35年)

## 1-③住宅セーフティネットの構築

高齢者、障害者、外国人、子育て世帯など、住宅確保に特に配慮を要する世帯の居住の安定を確保するため、公営住宅に加えて民間賃貸住宅への円滑な入居を支援することにより、セーフティネットを構築します。

### 具体的な施策・事業

<b>●民間賃貸住宅への入居支援制度等の普及促進</b>	民間賃貸住宅への入居支援制度である「家賃債務保証制度」「東京都あんしん入居制度※」や、空き家を有効活用するための家主への補助制度である「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備促進事業※」や「東京都民間住宅活用モデル事業(空き家活用モデル事業)※」を周知するとともに、セーフティネットを支援する民間事業者との連携を図ります。  また、離職者を対象とした「住宅支援給付事業」の活用による住宅の確保と就職に向けた支援を行います。
<b>●市営住宅等の管理・更新</b>	市営住宅及び高齢者アパートの更新により、適切な住宅を供給するとともに、適正な維持管理を行います。また、都営住宅との役割分担を明確にし、重層的な住宅セーフティネットの構築を推進します。
<b>●公的賃貸住宅(都営・公社・UR)の管理主体との連携</b>	市内居住者を対象とした都営住宅の地元割当募集を積極的に実施するとともに、様々な公的賃貸住宅に関する情報提供を充実します。また、市営住宅に居住している高額所得者や収入超過者が円滑に他の住宅に移転できるよう、公社やURとの連携を図ります。

## 1-④地域居住継続のためのコミュニティ形成

地域のコミュニティは、日常生活に欠かせない基盤となるものであり、地域で暮らす人々が互いに助け合い、安全で安心した住みやすさを感じる事ができるようにするため、様々な団体等の活動や地域のネットワークづくりを支援します。

### 具体的な施策・事業

<b>●地域コミュニティ活動の活性化に向けた取組みの促進</b>	「西東京市地域コミュニティ基本方針※」を基に、地域コミュニティを中心的に担う様々な団体・組織等のそれぞれの専門性を活かし、互いに知恵を出し合って、連携して地域で助け合いながらの活動を支援します。
<b>●地域のネットワークづくりの促進</b>	「ほっとするまちネットワークシステム※」や「ふれあいのまちづくり事業※」により地域の問題を解決する手助けや地域住民の活動拠点を提供するとともに、「ささえあいネットワーク事業※」による高齢者の見守り等を行うことにより地域ネットワークをきめ細かく張り巡らせ、コミュニティ形成を促進します。



## 目標2

### 快適で質の高い住まいづくり

#### 2-①住宅の質の確保

市民のニーズに合った良質な住宅が確保できるよう、また、その住宅がライフステージに合った更新が行えるよう、住宅性能表示やリフォーム等の支援・普及を行います。

#### 具体的な施策・事業

●長期優良住宅認定制度の普及	劣化対策、耐震性、可変性、省エネルギー性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用できる長期優良住宅の認定制度を普及促進します。
●住宅性能表示制度の普及	住宅を購入する際に構造の安定性や火災時の安全性などの住宅の性能を確認できる「住宅性能表示制度 <sup>*</sup> 」を普及促進します。
●家屋修繕・増改築工事あつせん事業の推進	住宅の増改築や修繕などを行う際に、どこに頼んでいいかわからない方に対して、市と協定を結んでいる西東京市住宅リフォームあつせんセンターを通じて、登録業者をあつせんする「家屋修繕・増改築工事あつせん事業 <sup>*</sup> 」を推進します。
●住宅増改築相談の普及	住宅の増改築や修繕などでわからないことがある方に対して、西東京市住宅リフォームあつせんセンターによる毎月1回の無料相談を実施します。
●住宅リフォーム工事に関する情報提供	国等の「リフォームなどのガイドブック <sup>*</sup> 」等を活用し、住宅リフォームの各種制度や技術等の情報を提供します。

#### 〔関連する成果指標〕

指標名称	データ根拠	現状値	目標値
住宅ストック戸数に対するリフォーム実施戸数の割合	平成16年1月以降(平成20年9月末まで)に「増改築・改修工事等をした」戸数 <sup>14</sup> (平成20年住宅・土地統計調査)	2.6% (平成20年)	5% (平成35年)

<sup>14</sup>【平成16年1月以降(平成20年9月末まで)に「増改築・改修工事等をした」戸数】 $A/B=2,186/83,140=2.6\%$   
 $A$ ：[平成16年1月～平成20年9月末まで(4.9年間)の実施戸数] =  $(\textcircled{1}+\textcircled{2})/4.75=(10,050+332)/4.75=2,186$   
 $\textcircled{1}$ 「持ち家」のリフォーム戸数=平成16年1月以降(平成20年9月末まで)に「増改築・改修工事等をした」戸数=10,050  
(平成20年住宅・土地統計調査)  
 $\textcircled{2}$ 「借家」のリフォーム戸数=平成15年「住宅需要実態調査」と平成20年「住生活総合調査」から、「持ち家」と「借家」のリフォーム実施戸数の格差(0.033)を算出し、 $\textcircled{1}$ の「持ち家」に乗じた戸数=10,050×0.033=332  
 $B$ ：住宅の総数：83,140戸(平成20年住宅・土地統計調査)

## 2-②分譲マンションの適正管理

一般に分譲マンションでは、概ね10年から15年毎に大規模な修繕工事の実施が必要と言われており、市内においても築年数が経過した分譲マンションが増加しています。そのため、現状を把握し維持管理や改修・修繕といった課題に対して、相談体制を整え必要な支援を検討します。

### 具体的な施策・事業

#### ●分譲マンションの把握と課題の整理

分譲マンションは適正な維持管理が重要であり、なかでも高経年の分譲マンションは大規模修繕や建替えの検討が急務であることから、市内の分譲マンションの規模や築年数、管理組合の有無などの現状を把握し、課題を整理します。

#### ●分譲マンション適正管理の支援の充実

適正な維持管理に向けて、「分譲マンション耐震アドバイザー制度<sup>\*</sup>」や「東京都優良マンション登録表示制度<sup>\*</sup>」を利用促進するとともに、管理組合等への情報提供や相談体制等を充実します。

## 2-③市民の住まいに対する意識の向上

市民が自らのニーズを把握し、それに沿った住まい方の選択を行うためには、住まい手である市民自らが住まいを考え、住まいづくりを進めていくことが必要となります。そのため、住まいに関する様々な情報提供及び相談体制を充実させるとともに、住宅関連事業者等との連携を強化します。

### 具体的な施策・事業

#### ●市民にわかりやすい住情報提供と相談体制の充実

市民が住宅の購入・売却・賃借、増改築・修繕・維持管理等が適切に行えるよう、法制度や税制、行政の住宅施策や支援制度、住宅の維持管理や住まい方、事業者に関する情報など、住まいに関する様々な情報を、市のホームページや「安心して住宅を売買するためのガイドブック<sup>\*</sup>」などにより提供するとともに、相談体制を充実します。

#### ●住宅関連事業者、NPO法人等との連携強化

充実した情報提供等を行うため、住まいに関連する供給・流通・管理等を行う民間事業者、NPO法人、行政の連携を強化します。

## 目標3

### 防災・防犯性の高い安全・安心な住まいとまちづくり

#### 3-①防災性・防犯性の高い住宅整備

住宅は生活を支える重要な基盤であり、首都直下地震に備えて住宅の耐震化を推進するとともに、犯罪等の発生を抑制する取組みを推進します。

#### 具体的な施策・事業

●木造住宅耐震相談の普及	昭和56年5月31日以前に建設された木造住宅の居住者を対象とした、「耐震無料相談会 <sup>*</sup> 」の利用を促進します。
●木造住宅耐震診断・改修助成制度の普及	木造住宅の耐震化や地震に対する安全性を確保するため、「耐震診断・改修の助成制度 <sup>*</sup> 」の利用を促進します。
●家具等転倒防止器具取付け等事業の普及促進	高齢者のみの世帯や障害者のいる世帯などを対象に、住宅内の安全性を確保するため、「家具等転倒防止器具取付け等事業」の利用を促進します。
●空き家状況の整理による課題等の検討	空き家の放置は、防災・防犯、衛生上、問題を引き起こす可能性があることから、適正管理・有効活用など、必要な対策を検討します。

#### 〔関連する成果指標〕

指標名称	データ根拠	現状値	目標値
耐震化率 <sup>15</sup>	西東京市耐震改修促進計画 (平成20年2月策定)	81.4% (平成18年度)	93% (平成27年度)

注：『西東京市耐震改修促進計画』より掲載。目標については『西東京市耐震改修促進計画』の見直しに合わせて再設定することがあります。

<sup>15</sup>【耐震化率】耐震性を満たす住宅・建築物数（昭和57年以降の建築物数+昭和56年以前の建築物のうち耐震性を満たす建築物数）が住宅・建築物数（昭和57年以降の建築物数+昭和56年以前の建築物数）に占める割合。

### 3-②安全・安心に暮らせるまちづくり

市民が災害時に備えて避難場所を把握できるツールの普及や避難路の安全性の確保とともに、犯罪の発生を抑制することにより、安全なまちづくりを進めます。

#### 具体的な施策・事業

●防災関連マップの活用促進	市民が災害時に対応できるよう、家族や地域で避難場所や避難経路について確認できる「防災ガイド&マップ <sup>※</sup> 」や豪雨等により浸水が予測される区域がわかる「ハザードマップ（浸水予測区域図） <sup>※</sup> 」の活用を促進します。
●緊急時における主要輸送道路の安全性確保	緊急時の市民の安全な避難及び物資の輸送を確実にを行うため、東京都の指定する特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進します。
●防犯パトロールによる安全なまちづくりの推進	犯罪の発生を防ぎ、安全なまちづくりを推進するため、青色回転灯装備の白黒車両により、市内全域の「防犯パトロール <sup>※</sup> 」を行います。
●市民防犯活動に対する支援	犯罪のない安全なまちづくりのためには、市民が主体となり、市民自ら行う防犯活動が有効であるため、「防犯活動団体補助金制度 <sup>※</sup> 」等により、防犯活動団体の活動の支援を行います。

### 3-③災害時の地域力づくりの促進

災害時の初期対応において重要な市民等の自主的な防災活動の推進に向けて、地域コミュニティ形成を促進し、災害時における地域力づくりを進めます。

#### 具体的な施策・事業

●防災市民組織が行う活動への支援	市民の防災意識の高揚と市民生活の安全確保を図るため、「防災市民組織補助金制度 <sup>※</sup> 」等により、地域における防災市民組織の活動を支援します。
●防災活動を通じた地域コミュニティ形成の促進	市民が身近な活動に積極的に参加することにより、ご近所でのつながりができ、災害時にご近所との連携ができる地域コミュニティを目指します。
●災害時要援護者登録制度の活用	火災や地震などの災害に際し、安否確認をはじめとした各種支援を行うため、避難が困難と予想される高齢者のみの世帯や障害者世帯などを対象とした「災害時要援護者登録制度」を活用します。

## 目標4

### みどりある良好な地域環境づくり

#### 4-①環境に配慮した住宅整備

みどりに親しむ機会や環境に配慮した住まい方について考える機会を創出するなど、市民意識の向上を図り、環境に対する負荷を最小限に抑えた低炭素社会の実現に向けて、環境に配慮した住宅の建設やリフォーム等を促進します。

#### 具体的な施策・事業

●環境共生住宅の建設促進	「太陽光利用や雨水の循環利用※」など、環境に配慮した環境共生住宅の普及を図り、環境にやさしい住宅づくりを促進します。
●省エネルギー住宅の建設促進	住宅・建築物等のストックの省エネ改修等を促進する「住宅・建築物省エネ改修等推進事業※」や、平成24年12月に施行された都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）に基づき、低炭素化に関する先導的な基準に適合する建築物を認定する「低炭素建築物認定制度※」、またそれに伴う税制優遇制度等の情報提供を行います。
●みどりに包まれた環境づくりの普及促進	「生垣造成補助※」「保存樹等補助制度※」の活用によるみどりの創出・保存を促進するとともに、「みどりの散策マップ※」などの利用によりみどりに親しむ機会を創出します。
●環境に配慮した住まい方を考える機会の創出	「環境学習に役立つ測定機器や環境学習教材の貸出し※」の活用により、市民自らが生活していく中で環境に配慮した住まい方について考える機会を創出します。

#### 〔関連する成果指標〕

指標名称	データ根拠	現状値	目標値
市民の住環境についての満足度	「住意識アンケート」の「住環境についての総合評価」で「非常に満足」「やや満足」と回答した割合（平成24年調査）	76.5% (平成24年)	80% (平成34年)



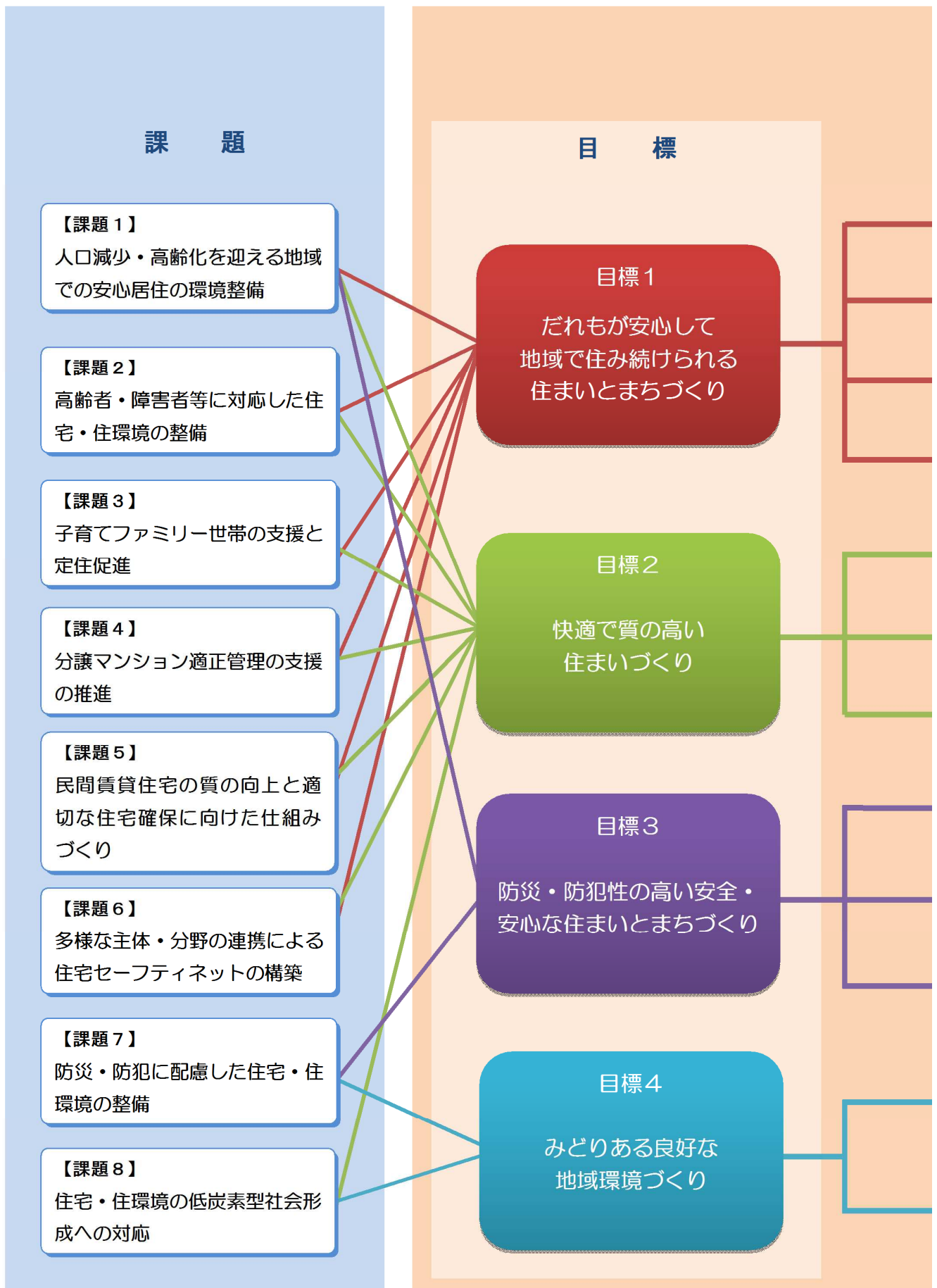
#### 4-②住宅都市としての街並み形成

良好な住宅都市の形成に向けて、都市基盤整備の推進や農地の保全などを行うとともに、ユニバーサルデザインやバリアフリー化を誘導し、様々な世代や世帯構成に対応した住みよいまちづくりを進めます。

##### 具体的な施策・事業

●都市基盤整備の推進	歩行者空間の充実をはじめとした各種の道路整備を推進するとともに宅地開発が行われる際は、適切なインフラ整備が行われるよう人にやさしいまちづくり条例に基づき指導を行います。
●農地の保全と宅地化される農地の適正な誘導	市内の農地を適切に保全するとともに、一定規模以上の農地が宅地化される際には、人にやさしいまちづくり条例に基づいてインフラ整備等に関する指導を行います。
●補助制度の活用によるバリアフリー化の誘導	市民の日常生活に欠かせない小規模な店舗等において、出入口に段差があることにより高齢者や障害者、ベビーカーなどの利用に支障を及ぼしていることから、「バリアフリー改修工事費の助成制度※」の普及促進により人にやさしいまちづくりを推進します。
●建築基準行政導入の推進	安全・安心で魅力ある住環境の形成を進めるために、まちづくりにとって重要な建築基準行政の事務移管に向けて検討を進めます。

## 4. 住宅施策の体系



## 基本理念

だれもが住み続けたい、やさしさと  
みどりあふれる住まいとまち — 西東京 —

### 施策の方向

①高齢者等の居住安定確保

②子育てしやすい住環境整備

③住宅セーフティネットの構築

④地域居住継続のためのコミュニティ形成

①住宅の質の確保

②分譲マンションの適正管理

③市民の住まいに対する意識の向上

①防災性・防犯性の高い住宅整備

②安全・安心に暮らせるまちづくり

③災害時の地域力づくりの促進

①環境に配慮した住宅整備

②住宅都市としての街並み形成

### 具体的な施策・事業

- 高齢者向け住宅の普及促進
- 高齢者世帯の住宅改造や改修費の給付制度の普及促進
- 重度身体障害者（児）住宅設備改善費給付の普及促進
- 不動産担保型生活資金（リバースモーゲージ）の活用

- 子どもの居場所づくりや子育て支援活動の場の提供
- 子育てしやすい住宅確保の促進

- 民間賃貸住宅への入居支援制度等の普及促進【重点施策】
- 市営住宅等の管理・更新【重点施策】
- 公的賃貸住宅（都営・公社・UR）の管理主体との連携

- 地域コミュニティ活動の活性化に向けた取組みの促進
- 地域のネットワークづくりの促進

- 長期優良住宅認定制度の普及
- 住宅性能表示制度の普及
- 家屋修繕・増改築工事あっせん事業の推進
- 住宅増改築相談の普及
- 住宅リフォーム工事に関する情報提供

- 分譲マンションの把握と課題の整理【重点施策】
- 分譲マンション適正管理の支援の充実【重点施策】

- 市民にわかりやすい住情報提供と相談体制の充実
- 住宅関連事業者、NPO法人等との連携強化

- 木造住宅耐震相談の普及【重点施策】
- 木造住宅耐震診断・改修助成制度の普及【重点施策】
- 家具等転倒防止器具取付け等事業の普及促進
- 空き家状況の整理による課題等の検討

- 防災関連マップの活用促進
- 緊急時における主要輸送道路の安全性確保
- 防犯パトロールによる安全なまちづくりの推進
- 市民防犯活動に対する支援

- 防災市民組織が行う活動への支援
- 防災活動を通じた地域コミュニティ形成の促進
- 災害時要援護者登録制度の活用

- 環境共生住宅の建設促進
- 省エネルギー住宅の建設促進
- 住宅建設資材のリサイクル推進
- みどりに包まれた環境づくりの普及促進
- 環境に配慮した住まい方を考える機会の創出

- 都市基盤整備の推進
- 農地の保全と宅地化される農地の適正な誘導
- 補助制度の活用によるバリアフリー化の誘導
- 建築基準行政導入の推進

## 5. 重点施策の展開

基本理念のもとに目標の実現に向けて、計画的に取り組を進めていく必要があります。  
本計画期間内において、以下の3つの施策を重点施策として位置づけます。

- 様々な世帯に対する重層的な住宅セーフティネットの必要性が高まっていることから、**公民連携による住宅セーフティネットの構築**を推進します。(P56・57)
- 首都直下地震に備えて住宅の耐震性確保が急務となっていることから、**住宅の耐震性向上を支援**します。(P58)
- 分譲マンションの高経年化に伴い、大規模修繕など維持管理に関する課題が発生する事が予測されるため、**分譲マンションの適正管理**に対する支援を行います。(P59)

### 重点1 公民連携による住宅セーフティネットの構築

#### 〔現 状〕

- 西東京市では全体の約46%の世帯(約40,000世帯)が賃貸住宅に居住している一方で、約5,000戸の賃貸住宅が空き家になっています。
- 西東京市の市営住宅のうち木造平屋建の27戸は、築50年以上を経過し老朽化が進んでいるため、募集を停止しています。
- 西東京市の借上型の単独住宅である高齢者アパートは、浴室がないなど設備が現在のニーズに合っていない状況です。
- 近年では高齢単身世帯などが様々な理由から民間賃貸住宅に入居できない場合があります。

#### 〔課 題〕

- 様々な問題を抱えている市営住宅等の更新により、ニーズに適した公営住宅整備が必要です。
- 全ての世帯が安心して希望する住宅に住むことができる住宅セーフティネットの仕組みづくりが必要です。

#### 〔取組み〕

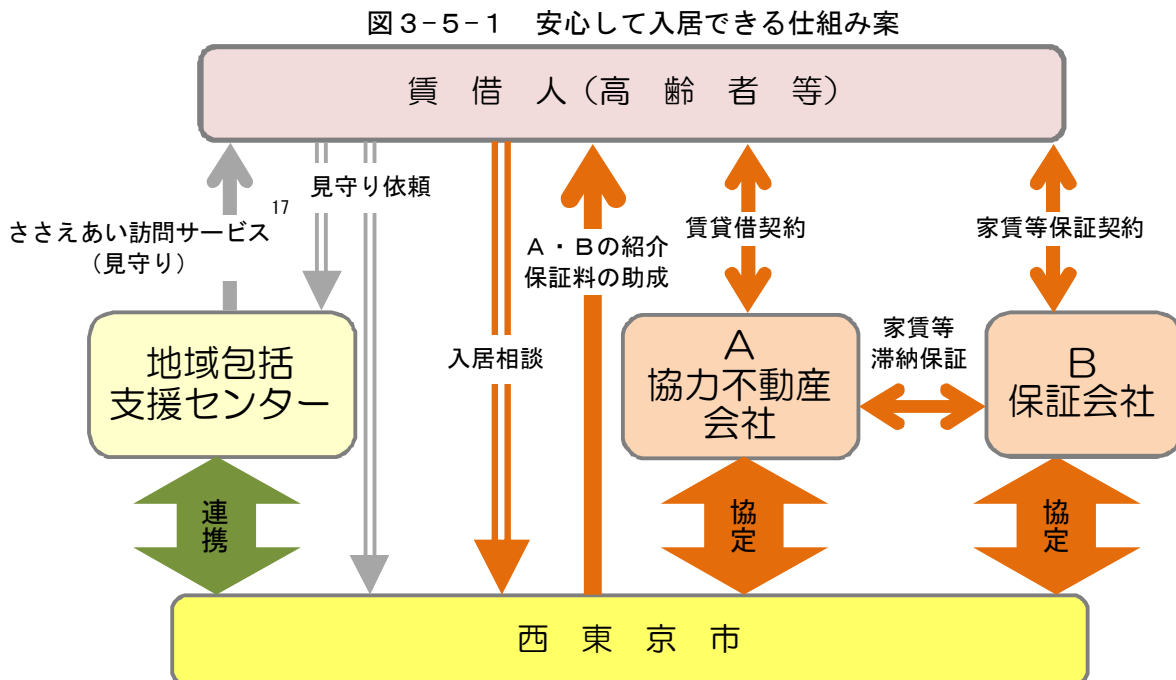
##### ①市営住宅等の更新及び適正管理

- 市営住宅等は民間住宅におけるセーフティネットの構築など、社会情勢の変化や現在の入居者の状況を考慮し、そのあり方や都営住宅との役割分担などを視野に入れ、総合的かつ中長期的に適正な更新及び管理を行います。
- 入居者の固定化を防ぐため、入居者に関わる基準(入居者選定方式<sup>16</sup>・承継等)の見直しを図ります。

<sup>16</sup> 【入居者選定方式】一般的な抽選方法の他に、住宅に困っている状況を点数で表し、その点数の高い世帯から入居者を選定する方法(ポイント方式)や、応募要件等で居住期間や入居する世帯を限定して募集する方法などがある。

## ②民間賃貸住宅のセーフティネットの仕組みづくり

- 物件を紹介する不動産事業者との協力体制を整えるとともに、保証人を確保できない高齢者等の賃借人を対象に民間の家賃債務保証サービスを行う事業者との協力により、入居の妨げになっている要因を解消できる仕組みを構築します。
- また、入居後の安心居住を支えるため、ささえあい訪問サービスの活用など、福祉施策との連携を強化し、重層的なセーフティネットの構築を図ります。
- 住宅困窮世帯の入居を条件として、民間賃貸住宅の質の向上及び空き家の有効活用を支援する「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備促進事業（国事業）」や「東京都民間住宅活用モデル事業（空き家活用モデル事業）」を周知するとともに、セーフティネットを支援する民間事業者との連携を図り、低廉で質の高い民間賃貸住宅供給を促進します。



17 【ささえあい訪問サービス】 ささえあい訪問協力員養成研修を受講した地域のボランティア（ささえあい訪問協力員）が、お宅を訪問して玄関でお話しをうかがったり、郵便受けや照明の点灯などの状況を確認して、安否の確認を行います。

## 重点2 住宅の耐震性向上の支援

### 〔現 状〕

- 西東京市内の住宅の23.8%が昭和56年以前の旧耐震基準で建築されており、持ち家では木造一戸建の31.5%、分譲マンションの28.6%が旧耐震基準で建築されています。
- 西東京市が行っている木造住宅耐震診断助成事業の件数は年間26件程度で、木造耐震改修助成事業の件数はその60%程度となっています。
- 住意識調査結果では43.4%が「耐震性」に不満を持ち、34.1%が「住宅の耐震性向上のための施策の推進」を望んでいます。
- 分譲マンションの耐震化を支援するため、平成24年度に分譲マンション耐震アドバイザー派遣事業を創設しました。

表3-5-1 木造住宅耐震診断助成事業の実績（単位：件）

	22年度	23年度	24年度
耐震診断	11	26	40
耐震改修	10	10	26

### 〔課 題〕

- 阪神・淡路大震災や東日本大震災を経て、ますます住宅の耐震性確保の重要性が増すなか、更なる耐震性の向上に向けて、各種制度の利用促進及び制度内容の充実等の検討が必要です。
- 木造住宅に加えて、これまで市において耐震化に対する支援制度が少ないマンションの耐震化に向けた取組みが必要です。

### 〔取組み〕

#### 耐震に関わる助成制度等の充実とマンションの耐震化支援の検討

- 現行制度の利用を促進する施策を検討し、これまで以上にわかりやすい情報提供、PRを行い、市民の耐震に対する意識向上や耐震化への取り組みを強化します。
- 建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部が改正され、マンションを含む住宅にも耐震診断及び必要に応じた耐震改修が努力義務化されたことから、木造住宅所有者が対象となっている木造住宅耐震相談会に加えて、分譲マンション居住者（管理組合）や賃貸マンションオーナーを対象とした相談会の開催を検討します。
- 分譲マンション耐震アドバイザー派遣事業が、旧耐震の分譲マンションに適切に活用されるよう、情報提供を行います。

図3-5-2 耐震改修の支援策類型

施策対象		情報提供	相談	費用支援
持ち家	木造	住宅リフォーム工事に関する情報提供(耐震)	木造住宅耐震相談	木造住宅耐震診断助成 木造住宅耐震改修助成
	その他(分譲マンション)	マンションの耐震に関する情報提供	分譲マンション耐震アドバイザー派遣 マンション(分譲・賃貸)耐震相談	沿道建築物耐震化助成 特定緊急輸送道路
借家	民間住宅(オーナー)			
凡例：		現行支援策	現行支援策の拡充検討	新規支援策の検討



### 重点3 分譲マンションの適正管理

#### 〔現 状〕

- 持ち家の約3割にあたる約12,000世帯が分譲マンションと考えられます。
- 分譲マンションと考えられる持ち家共同住宅のうち44.2%が築20年以上経過しており、大規模修繕等の時期が来ている分譲マンションが増加していると考えられます。

#### 〔課 題〕

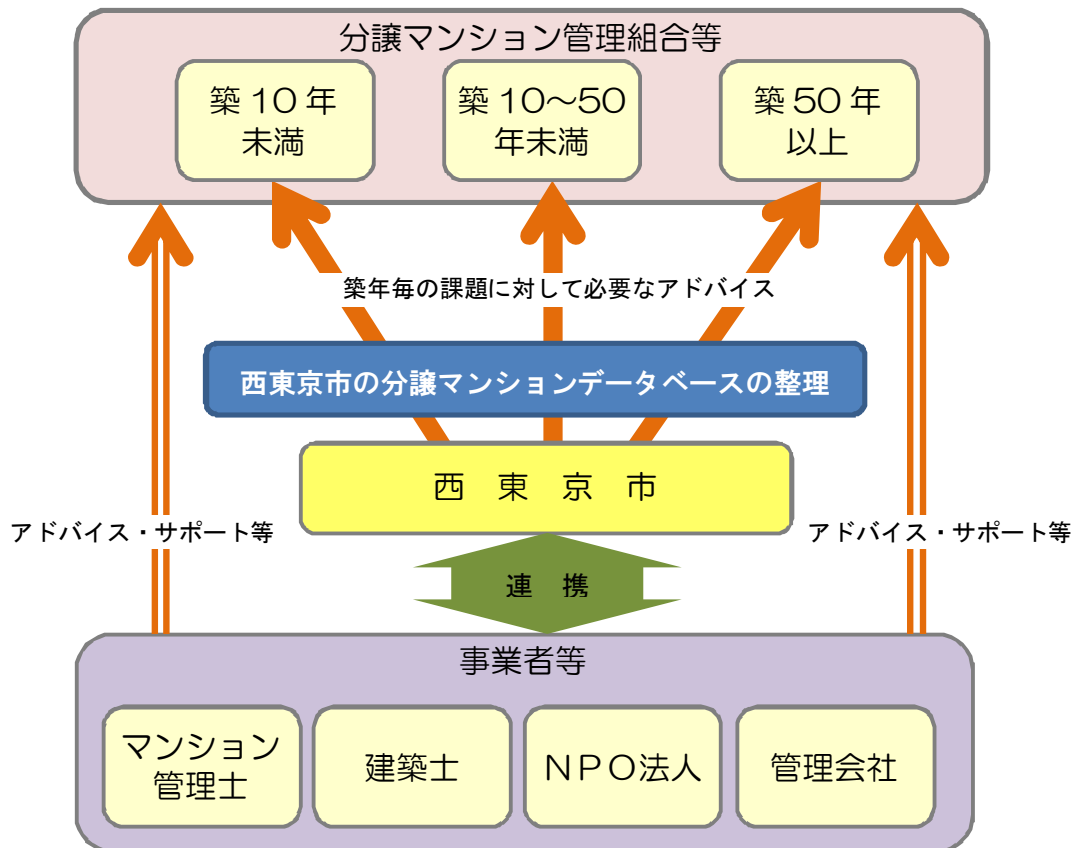
- 分譲マンションの管理等は、専門的な知識を要する事項が多いことから、管理組合や区分所有者等が必要な助言、指導が受けられる仕組みづくりが必要です。
- 適切な大規模修繕計画が行われずに築年数が経過してしまった分譲マンションなど、維持管理に対する問題は築年数によって異なることから、状況に応じて必要な情報提供が必要です。

#### 〔取組み〕

#### 分譲マンションの現状把握と築年数に応じて必要な支援の検討

- 分譲マンションは大規模修繕や建替えなど、築年数によって抱える問題が異なることから、適切な情報を提供するため、市内の分譲マンションの現状を把握しデータベースを整理します。
- できるだけ長く安全に安心して分譲マンションに住み続けることができるよう、適正な維持管理に向けて、管理組合等への情報提供や相談体制等を充実します。

図3-5-3 分譲マンション適正管理に向けた仕組みづくり



## 6. 住生活基本法に基づく重点供給地域

住生活基本法第 17 条第 2 項第 6 号に基づく住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を「重点地域」として、「東京都住宅マスタープラン（2011-2020）」に以下の 8 地区、82ha が設定されています。

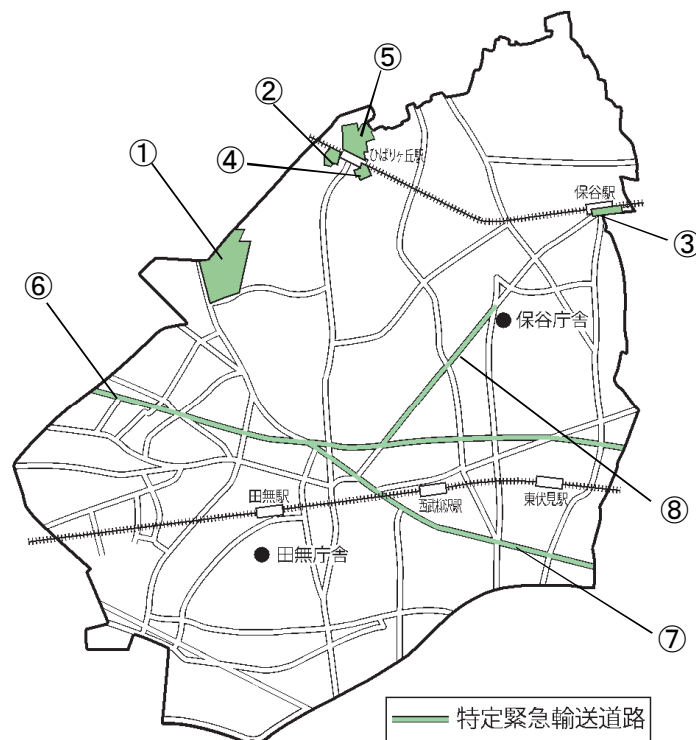
### <多摩地区における重点供給地域>

安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建替え、供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地域について、「重点供給地域」として指定されています。

表 3-6-1 重点供給地域の面積、主な計画・整備手法

重点供給地域の名称		面積 (ha)	主な計画・整備手法
①	ひばりが丘地区	22	機構住宅団地再生事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業<拠点型>（事業中） 地区計画（決定済）
②	ひばりヶ丘駅南口地区	3	公営住宅建替事業（完了） 市街地再開発事業（完了）
③	保谷駅南口地区	2	市街地再開発事業（完了）
④	住吉町三丁目地区	1	地区計画（決定済）
⑤	ひばりヶ丘駅北口地区	4	地区計画（決定済）
⑥	新青梅街道沿道（西東京市）地区	25	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」
⑦	青梅街道沿道（西東京市）等地区	16	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」
⑧	保谷新道沿道地区	9	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」
計		82	

図 3-6-1 重点供給地域





## 第4章 計画の推進に向けて

1. 市民・事業者等との連携
2. 国・東京都への提案・要望
3. 計画推進に向けた進行管理

市キャラクター  
「いこいな」  
イラスト予定



# 1. 市民・事業者等との連携

本計画の基本理念である『だれもが住み続けたい、やさしさとみどりあふれる住まいとまち ー西東京一』を実現し、より良い住まいづくり・まちづくりを進めていくには、市民、事業者等、行政の多様な主体がそれぞれの役割分担のもと積極的に計画に参加し、連携・協力していく必要があります。

## (1) 西東京市の役割

西東京市は多様な居住ニーズに対応する住宅施策を推進するため、関連分野との連携や協力を行うことが重要です。そのため、全庁的な取り組みを進めるとともに、関連部局と施策内容等の調整を行うなど連携を強化し、必要に応じた対応を協議しながら、着実な実施を目指します。

市民に対しては、施策の推進のため、広報「西東京」やホームページ等を活用して本計画の周知を図り、計画の実現に向けた協力を呼びかけていきます。また、住宅施策に関する情報提供を積極的に行うとともに、市民の意見を住宅施策の効果的な推進に反映し、市民ニーズや社会経済情勢の変化に応じて柔軟な施策検討を行います。さらに、地域の特性に応じた住まい・まちづくりを行うにあたり、地域コミュニティにおける市民活動の重要性が高まっていることから、市民団体等とのパートナーシップを築きながら支援を進めていきます。

また、行政が実施する施策の推進には、事業者等の協力は必要不可欠であるため、健全な市場の形成による住宅施策の推進に向けて、住宅の供給や流通に関連する民間事業者・団体に対して、本計画の周知や住宅施策に関する情報提供を行い、積極的に連携を図っていきます。

図 4-1-1 計画の連携体制イメージ

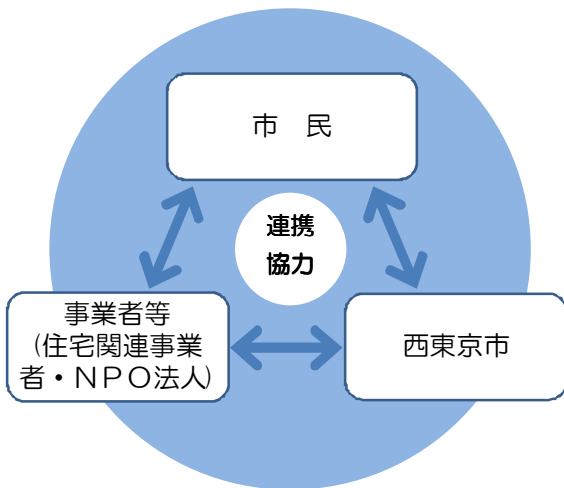
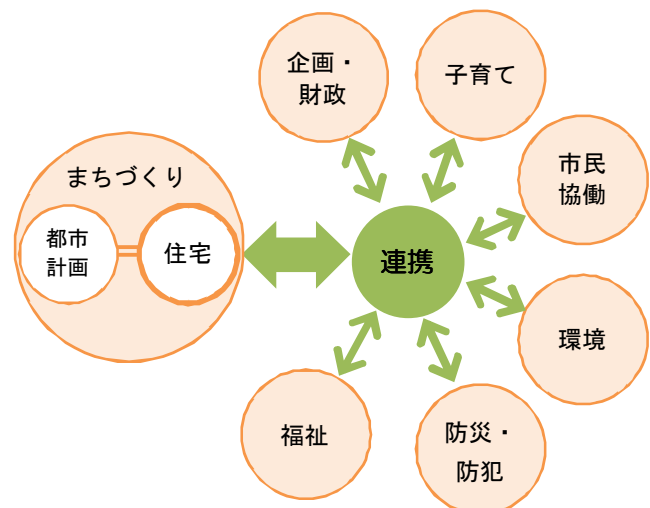


図 4-1-2 西東京市市内連携体制イメージ



## (2) 市民の役割

自らの生活の場である住まいやまちを安全・快適なものとし、次世代に継承していくには、市民一人ひとりの理解と市民自らが住まいづくりに参画する事が必要です。このことから、本計画に対する理解のもと、市民自らが地域コミュニティ等を通じて積極的に住まいづくり・まちづくりに関わり、地域社会を構成する一員として、住み良い住宅及び良好な住環境の維持・改善に取り組んでいくことが求められます。

## (3) 事業者等の役割

住宅関連事業者等は、住宅供給やサービス提供の担い手として、健全な住宅市場の形成やより良い住まいづくり・まちづくりに取り組んでいくことが重要です。このため、公正な取引等に基づく住み良い住宅の供給や良好な住環境の形成を推進していくことが求められています。また、耐震性能の向上やバリアフリー化、環境に配慮した住宅整備やリフォームなどの分野においては、近年、重要性が増しており、新たな施工方法の確立や技術革新の進展により、より大きな社会的責任を担うこととなります。このため、技術の向上に努めるとともに効果的かつ透明性のある施工を行うことにより、社会的要請に応えていくことが求められます。

## 2. 国・東京都への提案・要望

市民生活を支える基礎的自治体として、市の役割と責任が大きくなる一方で、住宅等の課題に適切に対応していくためには、広域的な民間市場への対応や制度的な対応が必要となっています。

市の住宅施策の実施において、東京都との協力体制が重要なものや、東京都の事業を活用しているものもあることから、今後も東京都との連携を図っていきます。

また、住宅関連法制度の整備や施策の拡充等について、必要に応じて国や東京都と連携した取り組みを推進するとともに、提案・要望を行っていきます。

## 3. 計画推進に向けた進行管理

本計画で掲げた目標を実現するためには、様々な施策・事業等を着実に推進していく必要があります。そのためには、計画の進行状況を把握・評価し、適切な見直しを行うための進行管理が重要です。

本計画の進行管理にあたっては、統計数値による現状把握や成果指標等の数値検証を行うとともに、各施策・事業の評価・検証を適宜行うことにより、必要な見直しを行います。