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

1．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―

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―」と定め、いつまでも住み続けたいと思える住まいづくり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づけられるなど、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くなり、また誰もが安心して住み続けたくなる住環境の整備という視点を加え、「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―」を基本理念として、だれもが住みやすい、住み続け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

・市民にいこいや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

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

●高齢者向け住宅の普及促進	高齢者等の世帯が自立して安心した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。
●高齢者世帯の住宅改造や改修費の給付制度の普及促進	「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。
●重度身体障害者（児）住宅設備改善費給付の普及促進	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。
●不動産担保型生活資金（リバースモーゲージ）の活用	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)

※は、資料５施策・事業等事例集に詳しい内容を示しています。

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

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

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

●地域コミュニティ活動の活性化に向けた取組みの促進	「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・組織等の専門性を活かしながら、互いに知恵を出し合って、地域で助け合う活動を支援します。
●地域のネットワークづくりの促進	「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、地域のコミュニティ形成を促進します。

※は、資料５施策・事業等事例集に詳しい内容を示しています。

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※」を普及促進します。
●家屋修繕・増改築工事あっせん事業の推進	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っせんセンターを通じて、登録業者をあっせんする「家屋修繕・増改築工事あっせん事業※」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っ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※」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[注14] （平成20年住宅･土地統計調査）	2.6％ (平成20年)	5% (平成35年)

※は、資料5施策・事業等事例集に詳しい内容を示しています。

注14【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〕＝（①＋②）/4.75＝（10,050+332）/4.75＝2,186
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）
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、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※」や「東京都優良マンション登録表示制度※」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※」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※」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※」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、住宅内で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[注15]	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)

・『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。

※は、資料５施策・事業等事例集に詳しい内容を示しています。

[注15]【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※」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）※」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※」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ことから、「防犯活動団体補助金制度※」等により、防犯活動団体の活動を支援します。

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※」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、災害時にご近所で助け合え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	「太陽エネルギー利用※」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 年住意識調査）	76.5 % (平成 24 年)	80% (平成 35 年)

※は、資料５施策・事業等事例集に詳しい内容を示しています。

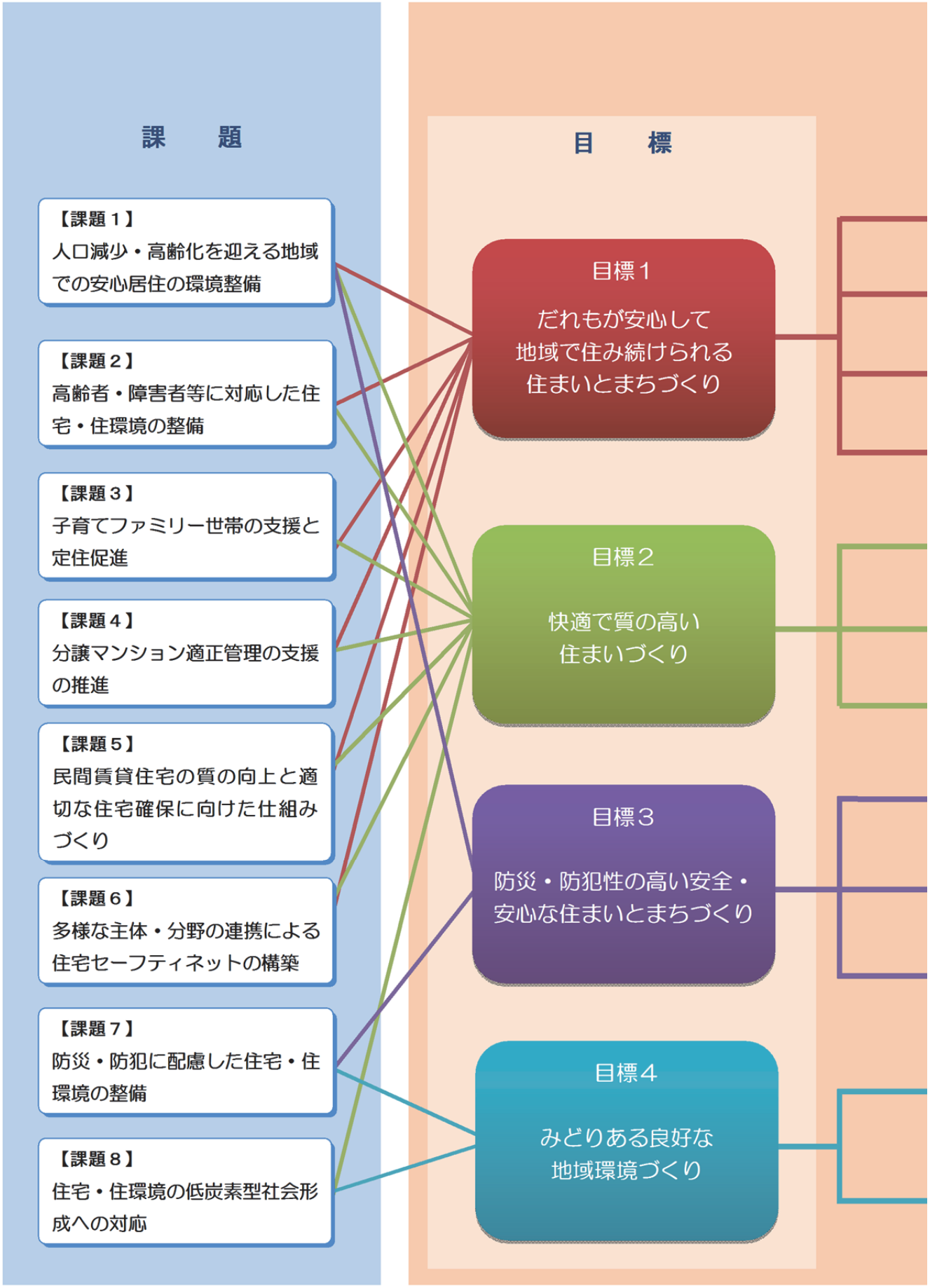
4-②住宅都市としての街並み形成

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


課　　題
【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
【課題２】
高齢者・障害者等に対応した住宅・住環境の整備
【課題３】
子育てファミリー世帯の支援と定住促進
【課題４】
分譲マンション適正管理の支援の推進
【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
【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
【課題７】
防災・防犯に配慮した住宅・住環境の整備
【課題８】
住宅・住環境の低炭素型社会形成への対応
目　　標
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
目標２
快適で質の高い住まいづくり
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
目標４
みどりある良好な地域環境づくり

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	具体的な施策・事業
①高齢者等の居住安定確保	●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
②子育てしやすい住環境整備	●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
③住宅セーフティネットの構築	●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
④地域居住継続のためのコミュニティ形成	●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
①住宅の質の確保	●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
②分譲マンションの適正管理	●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】
③市民の住まいに対する意識の向上	●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
①防災性・防犯性の高い住宅整備	●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
②安全・安心に暮らせるまちづくり	●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
③災害時の地域力づくりの促進	●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
①環境に配慮した住宅整備	●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
②住宅都市としての街並み形成	●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、計画的に取組み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[注16]・承継等）の見直しを図ります。

注16　【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。

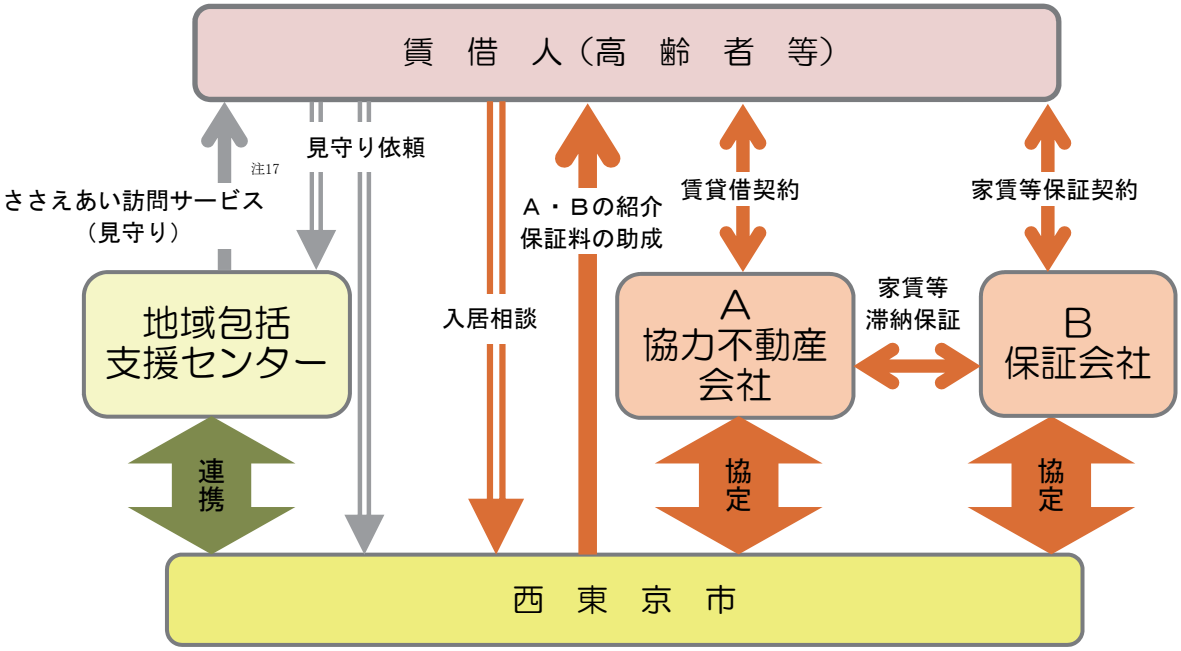
②民間賃貸住宅のセーフティネットの仕組みづくり

○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の供給を促進します。

図３－５－１　安心して入居できる仕組み案



注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〕

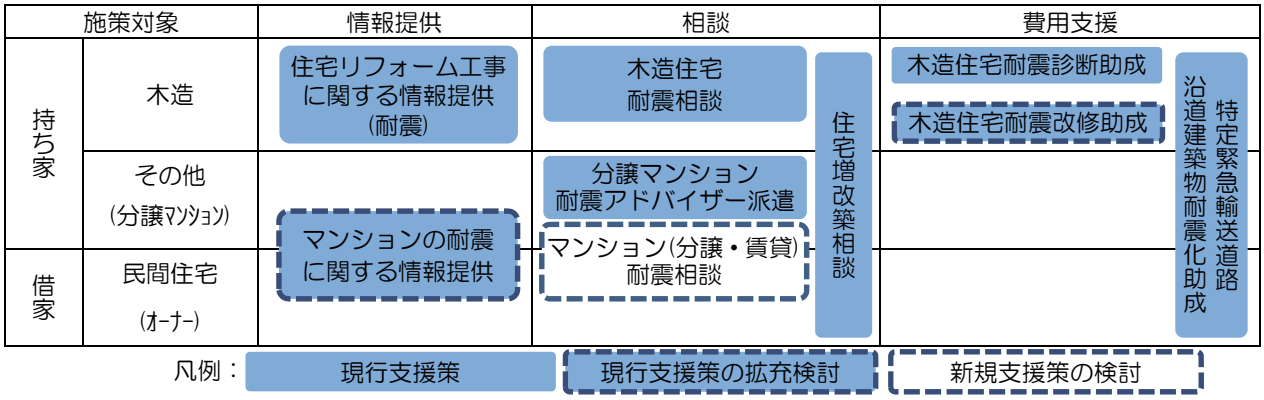
耐震に関わる助成制度等の充実とマンションの耐震化支援の検討

○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を図り、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



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、大規模修繕を行う時期に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、各分譲マンションの状況に応じた情報提供が必要です。

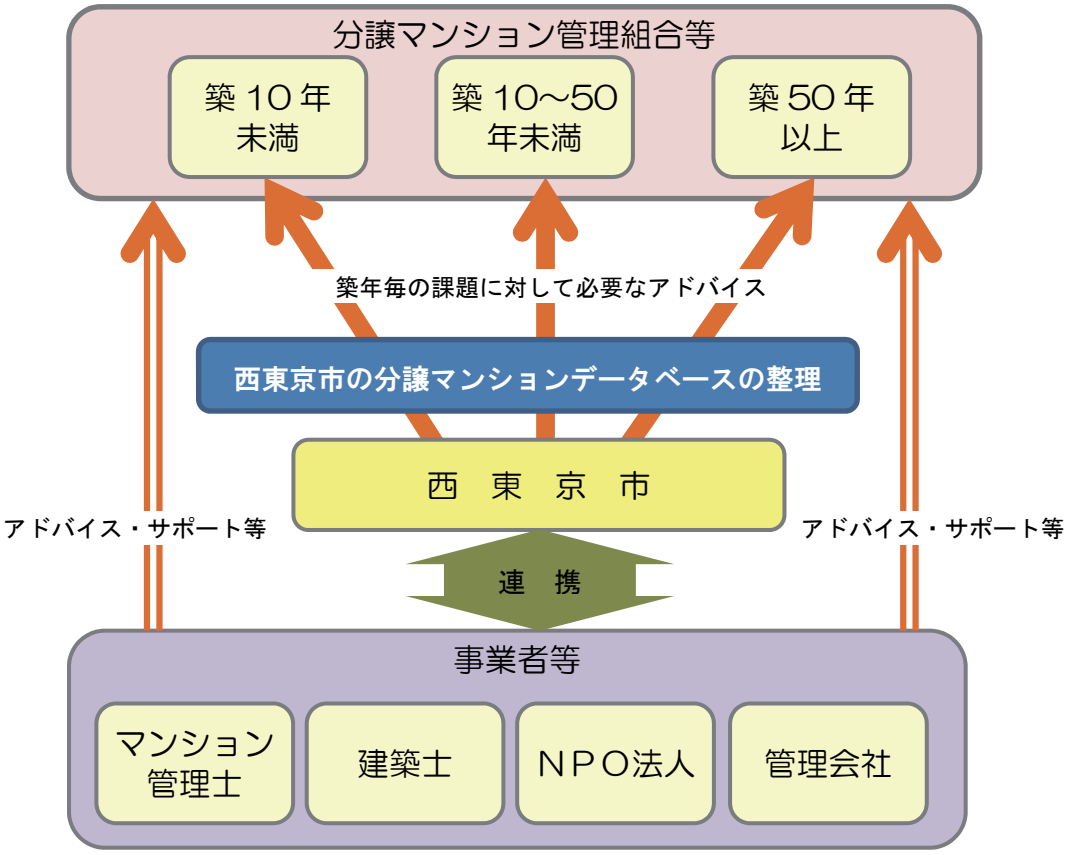
〔取組み〕

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た、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「重点供給地域」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	

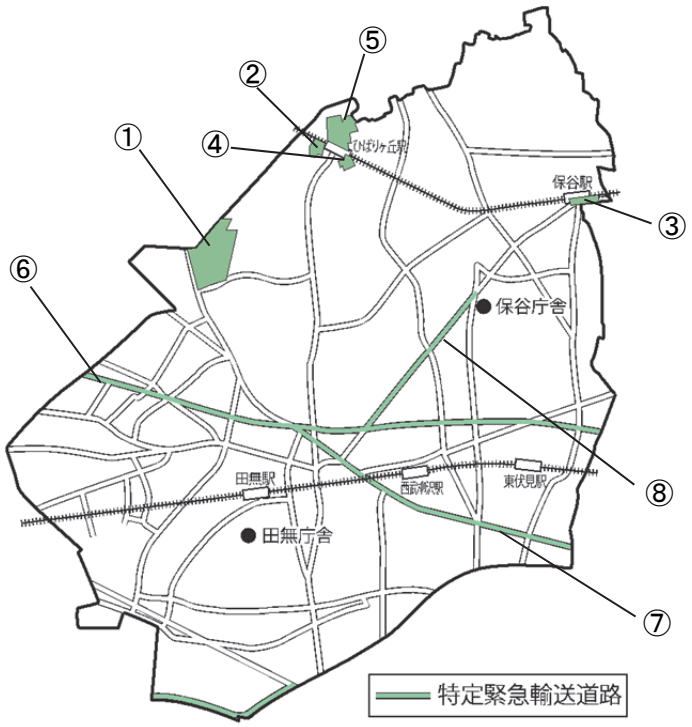



図３－６－１　重点供給地域