

西東京市の住宅施策に係る 課題の抽出方法について

(1) 現行計画における成果指標の現状

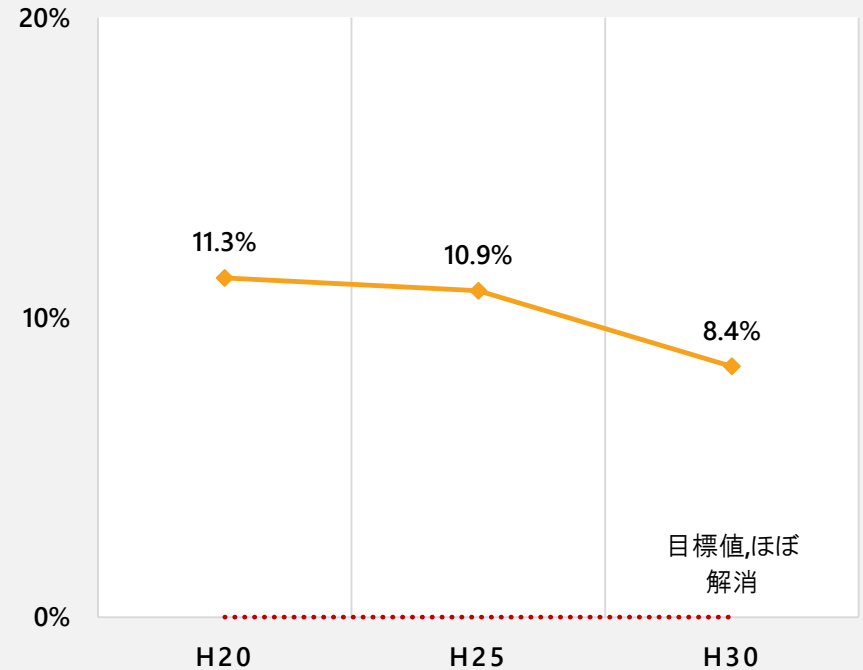
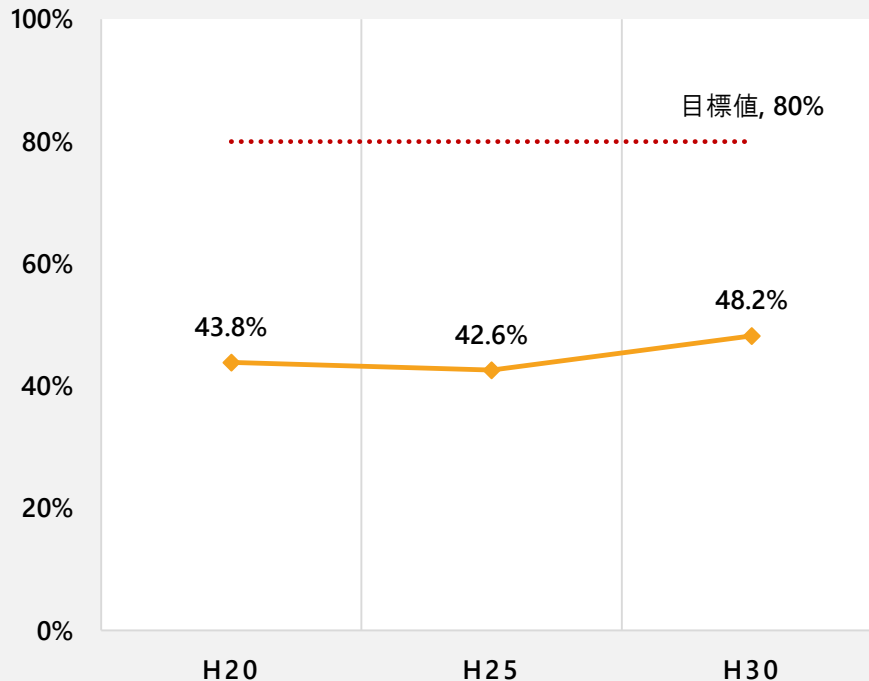
目標1 だれもが安心して地域で住み続けられる住まいとまちづくり

1-① 高齢者等の居住安定確保

1-② 子育てしやすい住環境整備

◆高齢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)

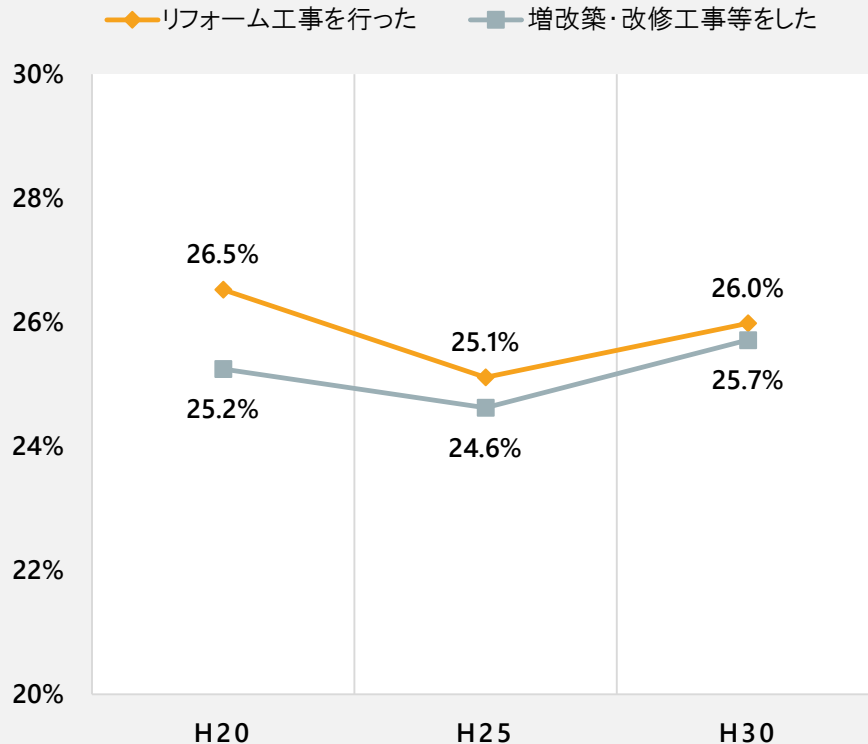
◆最低居住面積水準未満率



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

◆持ち家の5年間のリフォーム実施率【参考】



◆住宅ストック戸数に対するリフォーム実施戸数の割合【現行計画の目標】

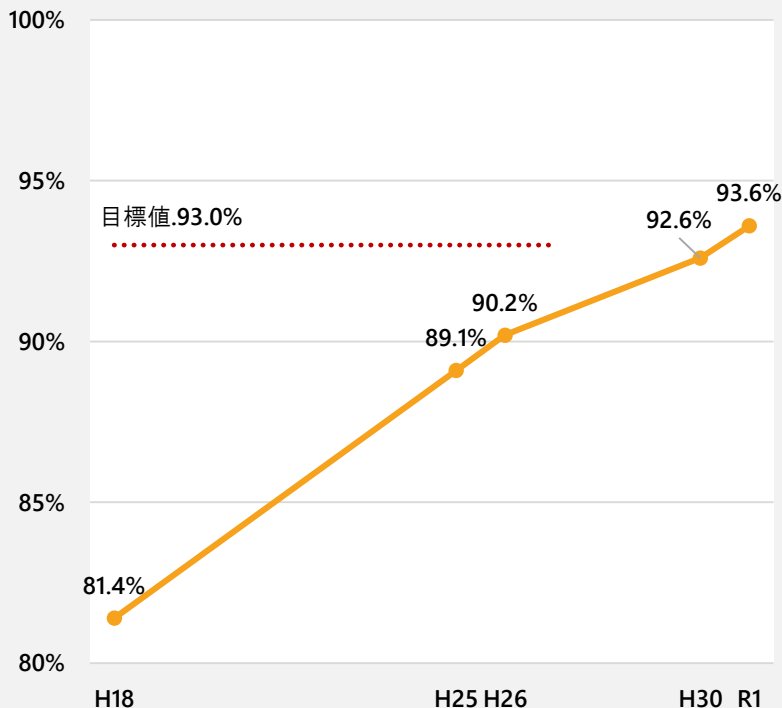
当初値	目標値
2.6% 平成20年	5.0% 平成35年

注：国・都の指標が実施率から年間実施戸数に変更になっており、根拠データが集計されていないため、算出が困難であるため、【参考値】として持ち家のリフォーム率を記載

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

◆耐震化率



注：当初の耐震化率の目標年度は平成27年度
目標値については、「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
があるとしている。

令和3年3月改定の「西東京市耐震改修促進計画」では、耐震化率の目標値は、令和7年度末までに概ね解消と定められている。

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

◆市民の住環境についての満足度 【現行計画の目標】

当初値	目標値
76.5% 平成24年	80.0% 平成35年

「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

注：現行計画の策定時に、市民を対象に実施した「住意識調査」の設問の指標。

別の調査での代替を検討
市政モニター調査の活用も

新たな住生活基本計画の概要（令和3年3月19日閣議決定）



住生活をめぐる現状と課題

- **世帯の状況**
 - ・子育て世帯数は減少。高齢者世帯数は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込みである。
 - ・生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向にある。
- **気候変動問題**
 - ・IPCC(気候変動に関する政府間パネル)から「2050年前後に世界のCO₂排出量が正味ゼロであることが必要」との報告が公表。
 - ・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務となっている。
- **住宅ストック**
 - ・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移している。
 - ・居住目的のない空き家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加している。
- **多様な住まい方、新しい住まい方**
 - ・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきている。
 - ・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実践する動きが本格化している。
- **新技術の活用、DXの進展等**
 - ・5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。
 - ・住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展している。
- **災害と住まい**
 - ・近年、自然災害が頻発・激甚化。あらゆる関係者の協働による流域治水の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進んでいる。
 - ・住まいの選択にあたっては、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通利便性等、周辺環境が重視されている。

○上記課題に対応するため、3つの視点から8つの目標を設定し、施策を総合的に推進

① 「社会環境の変化」の視点

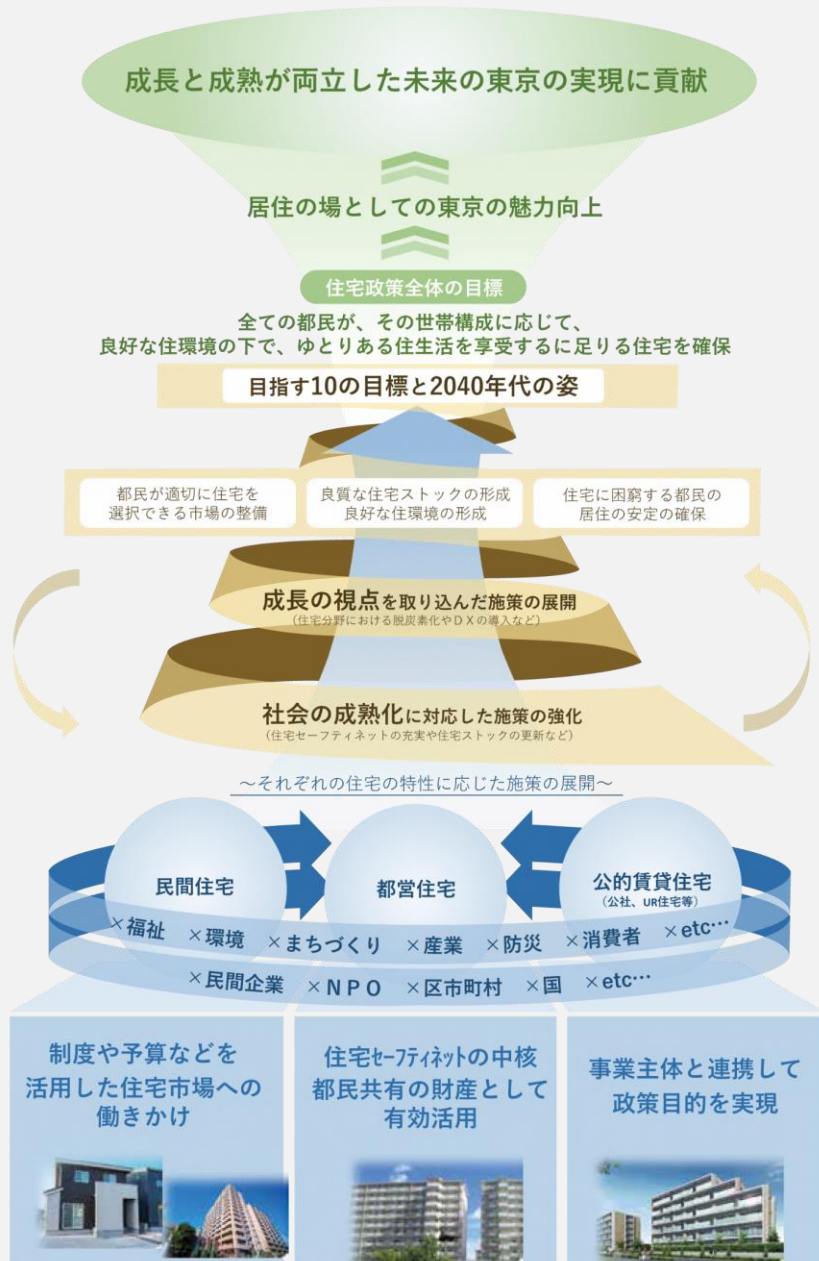
- 目標 1 新たな日常、DXの推進等
- 目標 2 安全な住宅・住宅地の形成等

② 「居住者・コミュニティ」の視点

- 目標 3 子どもを産み育てやすい住まい
- 目標 4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等
- 目標 5 セーフティネット機能の整備

③ 「住宅ストック・産業」の視点

- 目標 6 住宅循環システムの構築等
- 目標 7 空き家の管理・除却・利活用
- 目標 8 住生活産業の発展



【基本認識】

住宅は生活の基盤であると同時に、都市を形づくる基本的な要素

(2) 国計画、都計画の内容との比較

2021-2030東京都住宅マスタープラン

目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現	施策1 新たな日常に対応した住宅の普及 施策2 新たな日常に対応した住環境の整備 施策3 デジタルを活用した利便性の向上
目標2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化	施策1 住宅のゼロエミッション化 施策2 環境に配慮した住宅市街地の形成 施策3 緑豊かな住宅市街地の形成
目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定	施策1 より困窮度の高い都民への都営住宅的確保な供給 施策2 公共住宅の有効活用 施策3 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット 施策4 住宅確保要配慮者の居住支援 施策5 居住環境のバリアフリー化
目標4 住まいにおける子育て環境の向上	施策1 子育て世帯向け住宅の供給促進 施策2 子育てに適した住環境の整備 施策3 近居や多世代同居等の支援
目標5 高齢者の居住の安定	施策1 安全で健康に暮らせる住宅や生活支援施設等の整備等の促進 施策2 民間住宅を活用した高齢者向け住宅の供給促進 施策3 高齢者の円滑な住み替え等の支援
目標6 災害時における安全な居住の持続	施策1 地震に対する住宅の安全性の向上 施策2 木造住宅密集地域等の改善 施策3 風水害への対策 施策4 災害に強いまちづくり 施策5 災害時に住み続けられる住宅の普及 施策6 被災後の住宅の確保
目標7 空き家対策の推進による地域の活性化	施策1 区市町村による空き家の実態把握と計画的な対策の推進 施策2 空き家の状況に応じた適時適切な対応 施策3 地域特性に応じた空き家施策の展開 施策4 都の空き家施策の計画的な展開
目標8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現	施策1 良質な家づくりの推進 施策2 既存住宅を安心して売買等できる市場の整備 施策3 総合的な住情報の発信
目標9 安全で良質なマンションストックの形成	施策1 マンションの適正な管理の促進 施策2 老朽マンション等の再生の促進
目標10 都市づくりと一体となった団地の再生	施策1 良質な地域コミュニティの実現 施策2 公共住宅団地等の団地再生 施策3 地域特性に応じた都営住宅の建替え 施策4 地域の課題を踏まえたまちづくり

(2) 国計画、都計画の内容との比較

国と都の住宅基本計画と現行計画との比較

住生活基本計画(全国計画) (2020(令和2)年度改定)	東京都住宅マスタープラン (2021(令和3)年度改定)	現行住宅マスタープラン	新住宅マスタープランに 向けた関連テーマ
1 新たな日常、DXの推進等	1 新たな日常に対応した住まい方の実現	○ 市民の住まいに対する意識の向上	住まい方の多様性
2 安全な住宅・住宅地の形成等	6 災害時における安全な居住の持続	○ 防災性・防犯性の高い住宅整備 ○ 安全・安心に暮らせるまちづくり ○ 災害時の地域力づくりの促進	耐震化、不燃化、水害対策の取組を強化
3 子どもを生き育てやすい 住まい	4 住まいにおける子育て環境の向上	○ 子育てしやすい住環境の整備	子育て世帯の定住支援、 次世代の住まい
4 高齢者等が安心して暮らせる コミュニティ等	5 高齢者の居住の安定	○ 高齢者等の居住の安定確保	居住支援協議会 福祉施策との連携の強化
5 セーフティネット機能の整備	3 住宅確保に配慮を要する都民の 居住の安定	○ 住宅セーフティネットの構築	
6 住宅循環システム構築等	2 脱炭素社会の実現に向けた住宅 市街地のゼロエミッション化	○ 環境に配慮した住宅整備	環境対策の充実
	9 安全で良質なマンションストックの 形成	○ 分譲マンションの適正管理	マンション管理適正化推進 計画の検討、管理計画認定 制度など
	10 都市づくりと一体となった団地の 再生	○ 住宅都市としての街並み形成	良好な住環境、魅力ある住 環境の維持向上の取組
7 空き家の管理・除却・利活用	7 空き家対策の推進による地域の 活性化		空き家の適正管理、利活用 の推進
8 住生活産業の発展	8 良質な住宅を安心して選択できる 市場環境の実現	○ 地域居住継続のためのコミュニティ 形成	市民・事業者との協働による 良好な住環境形成

(3) 住民意識調査に代わる、満足度の現状把握

西東京市住意識アンケート調査（平成24年9月）

2. 住宅や周辺環境への評価をお伺いします。

問6. 現在のお住まいについてどのようにお感じになっていますか。
(A～シの項目ごとに、4段階の番号に1つだけ○をつけてください)

	非常に満足	やや満足	やや不満	非常に不満
ア. 広さ・部屋数・間取り	4	3	2	1
イ. 収納スペース	4	3	2	1
ウ. 敷地の広さ	4	3	2	1
エ. 台所・浴室・便所の設備、広さ	4	3	2	1
オ. 冷暖房設備や給湯設備	4	3	2	1
カ. 耐震性	4	3	2	1
キ. 遮音性や断熱性	4	3	2	1
ク. 内外装の質など	4	3	2	1
ケ. 駐車スペース	4	3	2	1
コ. 高齢者等に配慮した設備	4	3	2	1
サ. 省エネルギー・省資源への配慮	4	3	2	1
シ. 住宅についての総合評価	4	3	2	1

問7. 現在お住まいの周りの環境についてどのようにお感じになっていますか。
(A～チの項目ごとに、4段階の番号に1つだけ○をつけてください)

	非常に満足	やや満足	やや不満	非常に不満
ア. 火災・地震・水害等の安全性	4	3	2	1
イ. 周りの道路の安全性	4	3	2	1
ウ. 騒音・大気汚染等に対する安心性	4	3	2	1
エ. 日当たり・風通しなどの条件	4	3	2	1
オ. 汚水・ごみ処理などの衛生面	4	3	2	1
カ. 通勤・通学などの利便さ	4	3	2	1
キ. 買い物などの利便さ	4	3	2	1
ク. 病院・銀行などの利便さ	4	3	2	1
ケ. 保育所などの数	4	3	2	1
コ. 図書館・公民館などの数	4	3	2	1
サ. 子どもの遊び場・公園の数	4	3	2	1
シ. 娯楽・余暇施設の数	4	3	2	1
ス. 緑の豊かさ・景観のよさ	4	3	2	1
セ. 街並み・家並みの雰囲気	4	3	2	1
ソ. 治安のよさ	4	3	2	1
タ. 福祉施設など福祉面での充実	4	3	2	1
チ. 住環境についての総合評価	4	3	2	1

◆西東京市住意識アンケート

調査対象 市内在住の20歳以上

配布数 3,005人

回収率 40.2%(1,207件)

回答方法 郵送配布、郵送回収



◆西東京市市政モニタ調査

調査対象 市内在住・在勤・在学の18歳以上

登録者数 100人

回答方法 郵送またはインターネット

(4) 団体ヒアリングの実施先、ヒアリング内容等

ヒアリングのテーマや課題の例

統計データや市の事業実績からでは分からない、幅広い住まいに関する課題の把握

テーマ（例）	課題の把握の内容
住居の確保 住宅供給	<ul style="list-style-type: none">○ 民間賃貸住宅の活用の課題や可能性について○ 住宅ストックを活用した新たな住まいづくりの課題や可能性○ 空き家、空き室の動向
住宅セーフティネット 居住支援 福祉との連携	<ul style="list-style-type: none">○ 西東京市における住宅確保用配慮者のニーズ○ 必要な支援制度の内容○ 当事者支援の実情○ 住宅セーフティネット制度の課題
住環境形成 耐震化、不燃化	<ul style="list-style-type: none">○ 耐震改修の推進○ 不燃化の推進の課題
マンション管理	<ul style="list-style-type: none">○ マンションの適正管理の課題
コミュニティ形成	<ul style="list-style-type: none">○ 地域のコミュニティ形成○ まちづくり、環境問題

対象ごとの視点
高齢者、障害者、子ども、
若年層、外国人 等

(4) 団体ヒアリングの実施先、ヒアリング内容等

ヒアリング対象団体の候補（例）

主要団体の候補		ヒアリングの内容（例）
不動産関係団体	○東京都宅地建物取引業協会 北多摩支部	○ 住宅ストック面から見た西東京市の特徴
	○全日本不動産協会 東京都本多摩北支部	○ 西東京市の住宅市場の動向と特徴 ○ 西東京市の空き家・空室の動向 ○ 西東京市居住支援協議会の活動(不動産部門の視点から) など
福祉関係団体	○西東京市社会福祉協議会	○ 西東京市の生活困窮者や住宅確保要配慮者の状況 ○ 地域の困りごとと住宅相談・居住支援の状況 ○ 権利擁護支援と空き家対策(持ち家戸建ての空き家予防) ○ 住まいや居住に関する、地域の支援団体や住民活動の状況 ○ 西東京市居住支援協議会の活動(福祉部門の視点から) など
テーマ別の団体		ヒアリングの内容
高齢者・子ども・空き家・ マンション・リフォーム 等		○ より具体的なテーマや、取組み、西東京市で今後10年間で重要な課題になりそうテーマなど