

西東京市住宅マスタープラン
2024～2033

(素案)

令和5年12月時点
西東京市

目次（案）

序章	はじめに	1
1	住宅マスタープラン策定の背景と目的	2
2	位置付け	3
3	計画期間.....	3
4	国及び東京都の住宅政策の動向	4
5	西東京市の住宅施策の動向.....	6
第1章	住宅・住環境の状況	9
1	位置・地勢等.....	10
2	統計による住まいの現状	11
3	住宅に関する取組の状況	29
4	市民の住意識.....	35
5	住まいに関する団体のヒアリング.....	45
第2章	課題の整理	51
	課題の整理.....	52
第3章	住宅施策の方向性	55
1	住宅政策の「基本理念」	56
2	住宅施策の「目標」	56
3	住宅施策の展開.....	59
4	住宅施策の体系	72
5	重点的な取組.....	74
第4章	計画の推進に向けて	83
1	市、市民、事業者等の役割.....	84
2	市民・関係団体、事業者、国・東京都等との連携.....	85
3	進捗管理.....	87

序章 はじめに

1 住宅マスタープラン策定の背景と目的

本市では平成 26(2014)年 3 月に、「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『西東京市住宅マスタープラン 2014～2023（以下「前計画」という。）』を策定し、住宅政策を進めてきました。

この間、全国的には少子高齢化の進行や人口減少、住宅ストックの老朽化等、住宅政策を取り巻く環境は大きく変化してきました。また、新型コロナウイルス感染症の拡大による生活様式や働き方の変化に応じた住まいの実現、自然災害の頻発・激甚化に伴う住まいの安全・安心の確保、気候変動問題に対応した住宅の省エネ対策等、新たな課題への対応も必要になっています。

こうした状況を踏まえ、国では令和 3（2021）年に新たな『住生活基本計画（全国計画）』を、東京都では令和 4（2022）年に新たな『東京都住宅マスタープラン』を策定しました。

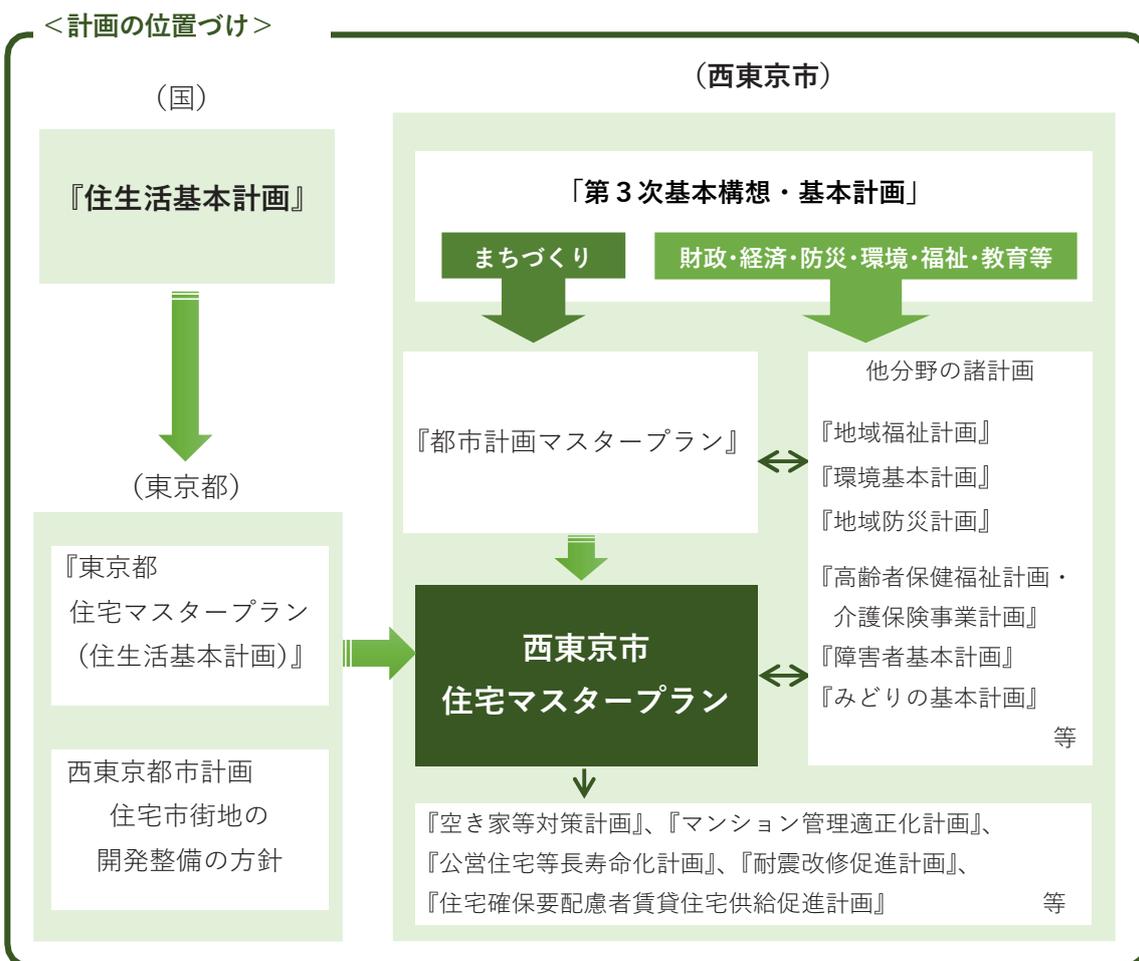
本市においては、平成 29(2017)年に人口が 20 万人を超え、人口増加を続けてきましたが、今後は緩やかに人口減少に転じることが予測されており、少子高齢化による人口構造の変化については着実に進行しています。

国や東京都の計画で挙げられている住まいに関わる課題は、本市においても対応が必要です。

このような市民の住生活を取り巻く社会状況の変化を踏まえ、今後の住宅政策の目標や施策について具体的かつ体系的に示し実施していくための計画として、新たな西東京市住宅マスタープランを策定します。

2 位置付け

本計画は、市の最上位計画にあたる『第3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『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』等と整合性を図りながら、より詳細な考え方を示すものです。



3 計画期間

本計画の計画期間は、令和6(2024)年度から令和15(2033)年度までの10年間とします。

なお、計画期間中においても社会経済情勢の変化に伴い、住宅施策の見直しが必要となる場合には、適宜見直しを行うものとします。

令和6(2024)年度から令和15(2033)年度まで

4 国及び東京都の住宅政策の動向

(1) 国の住宅政策の動向

国では、令和3(2021)年3月に新たな住生活基本計画(全国計画)を策定し、住宅政策の目標を以下の「3つの視点」及び「8つの目標」として示しています。

【社会環境の変化からの視点】

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

【居住者・コミュニティからの視点】

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

【住宅ストック・産業からの視点】

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

(2) 東京都の住宅政策の動向

東京都では、令和4(2022)年3月に「東京都住宅マスタープラン」を策定し、基本方針として、「成長と成熟が両立した明るい未来の東京の実現に向けて」を掲げ、住宅政策の目指す「10の目標」と2040年代の姿を示しています。

基本方針：成長と成熟が両立した明るい未来の東京の実現に向けて

目標1:新たな日常に対応した住まい方の実現

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

目標3:住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

目標4:住まいにおける子育て環境の向上

目標5:高齢者の居住の安定

目標6:災害時における安全な居住の持続

目標7:空き家対策の推進による地域の活性化

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

目標9:安全で良質なマンションストックの形成

目標10:都市づくりと一体となった団地の再生

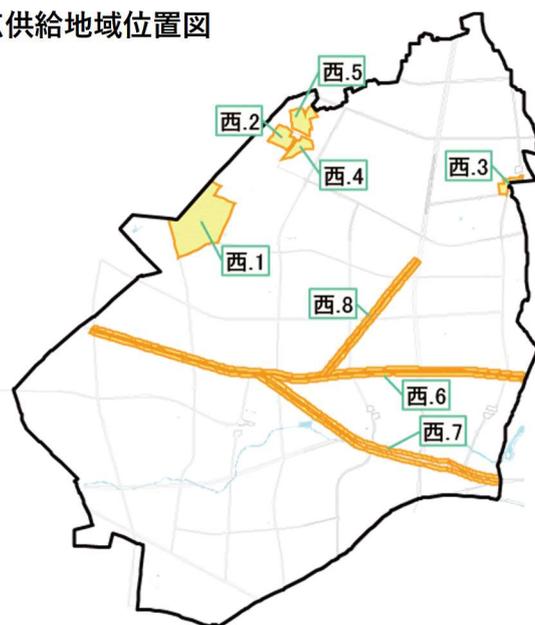
住生活基本法に基づく重点供給地域

東京都では、住生活基本法に基づく重点供給地域として、多摩部では、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指定します。

市内には8地区が指定されています。

重点供給地域の名称	面積	主な計画・整備手法	番号
ひばりが丘地区	22ha	機構住宅団地再生事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<拠点型>（完了） 地区計画（決定済）	西.1
ひばりヶ丘駅南口地区	3ha	公営住宅建替事業（完了） 市街地再開発事業（完了）	西.2
保谷駅南口地区	2ha	市街地再開発事業（完了）	西.3
住吉町三丁目地区	2ha	地区計画（決定済）	西.4
ひばりヶ丘駅北口地区	4ha	地区計画（決定済）	西.5
新青梅街道沿道（西東京市）地区	24ha	「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」	西.6
青梅街道沿道（西東京市）等地区	15ha	「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」	西.7
保谷新道沿道地区	8ha	「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」	西.8

重点供給地域位置図



資料：東京都住宅マスタープラン（令和4年）

5 西東京市の住宅施策の動向

(1) 西東京市第3次基本構想・基本計画（令和5年度策定予定）

西東京市第3次基本構想・基本計画は、新市誕生からのまちづくりを踏まえつつ、次の10年の目指すべき将来像を描き、「ともにみらいにつなぐ やさしさといこいの西東京」という基本理念を掲げ、基本理念をかなえるために6つの基本目標（目指すべき将来像）を掲げています。

基本理念：ともにみらいにつなぐ やさしさといこいの西東京

基本目標1：みんなでつくるまち（協働・行政）

基本目標2：子どもが健やかに育つまち（子ども・教育）

基本目標3：笑顔で自分らしく暮らせるまち（健康・福祉）

基本目標4：環境にやさしい持続可能なまち（みどり・環境）

基本目標5：安全で安心して快適に暮らせるまち（都市基盤・安全）

基本目標6：活力と魅力あるまち（産業・学び・文化芸術）

本計画と特に関わりの深い項目

基本目標5 安全で安心して快適に暮らせるまち	基本施策11 快適で魅力的な住みやすいまちで暮らすために	11-1 住みやすい住環境の整備
		11-2 体系的な道路ネットワークの整備
		11-3 人と環境にやさしい交通環境の整備
	基本施策12 安全で安心して暮らすために	12-1 災害や地域の危機に強いまちづくりの推進
		12-2 防犯・交通安全の推進

11-1 住みやすい住環境の整備

【施策目標】 地域の特色を活かしたゆとりある住環境を維持し、住みやすい魅力あるまちをめざします。	【目標の実現に向けた取組内容】 ①身近にみどりを感じられる美しいまちなみづくりの推進 ②駅周辺や各地域の特性に応じた特色あるまちづくりの推進 ③誰もが利用しやすいまちづくりの推進 ④要配慮者の住まいの確保の支援 ⑤空き家等対策の推進
--	--

12-1 災害や地域の危機に強いまちづくりの推進

【施策目標】 市民の生命や財産を守るため、非常時における危機管理体制を強化し、地域の防災力を高めることで、安全・安心かつ強靱なまちをめざします。	【目標の実現に向けた取組内容】 ①防災基盤の整備の推進 ②災害時の協力体制の確保 ③雨水溢水対策の充実 ④耐震化の促進
--	--

(2) 西東京市都市計画マスタープラン (令和5年度策定予定)

みどりと調和した快適でゆとりのある住宅都市の構築を目指し、立地適正化計画を含めた新たなまちづくり計画を策定しています。

<p>将来都市像：みどりがかおり 快適でゆとりある みらいにつなぐ住宅都市 西東京</p> <p>目標1：身近にみどりが感じられるまちの形成を目指します。</p> <p>目標2：にぎわいと交流があるまちの形成を目指します。</p> <p>目標3：拠点とつながる快適なまちの形成を目指します。</p> <p>目標4：だれもが安全に安心して暮らせるまちの形成を目指します。</p>

本計画と特に関わりの深い項目

土地利用の方針	<p>① 土地利用の区分ごとの誘導</p> <p>② みどりの保全を基調とした土地利用の推進</p> <p>③ 良好な住環境の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 将来にわたり、敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある良好な住環境・防災性の向上を目指し、敷地面積の最低限度の導入を検討します。 ・ 土地利用の現状や周辺環境の変化を踏まえ、建蔽率、容積率の見直しにあわせた防火地域及び準防火地域等の指定についても検討します。 <p>④ 中学校を中心としたまちづくり</p> <p>⑤ 空き家等の対策の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公民連携による、空き家等の利活用や流通促進等を図る取組を推進します。 ・ 空き家等の利活用に向け、建物の建替えの促進を図る取組を推進します。
---------	---

立地適正化計画では、全体構想を踏まえ、立地適正化計画の策定の趣旨である持続可能な都市の形成に向けた誘導方針と共に、立地適正化計画で定める居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設を示します。

誘導方針	居住に係る誘導方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆ みどりと調和した住環境の維持・創出 ◆ 快適で便利な交通環境の確保 ◆ 安全・安心な住環境の形成
	都市機能に係る誘導方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆ にぎわいと交流を支える拠点の形成 ◆ だれもが住みやすく感じられる都市機能の誘導

第1章 住宅・住環境の状況

統計上の注意

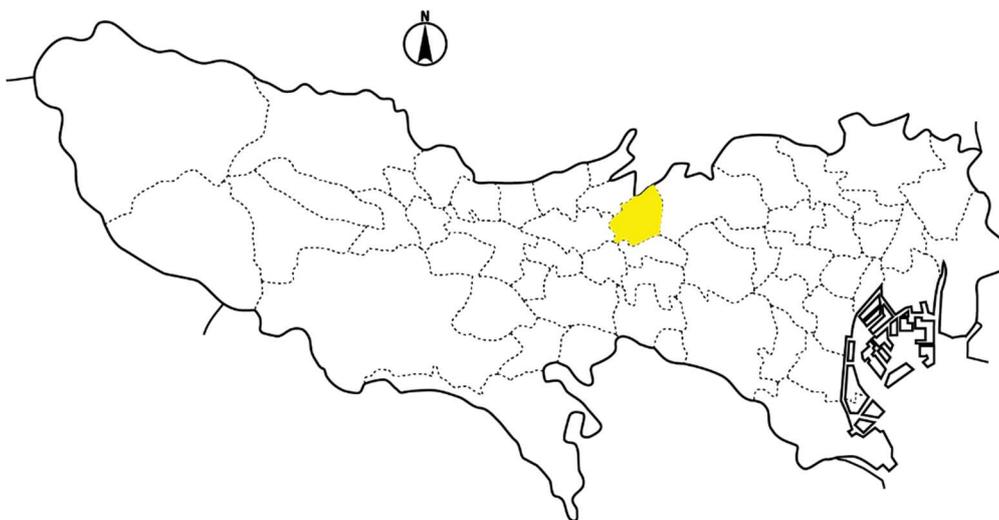
- 比率は百分率で表示し、小数点以下第2位を四捨五入しています。
- 割合の合計は、端数処理を行っているため 100.0%にならない場合があります。
- 資料としている統計の集計の関係上、内訳と合計の数値が一致しない場合があります。

1 位置・地勢等

①位置・地勢

本市は、武蔵野台地のほぼ中央に位置しており、北は埼玉県新座市、南は武蔵野市および小金井市、東は練馬区、西は小平市および東久留米市に接しています。面積は 15.75 km²で、東西 4.8 km、南北 5.6 kmにわたります。

北に白子川、中央部に新川、南部に石神井川があり、川の沿岸が 2m から 3m の低地となっているほか、全体的に西から東になだらかに傾斜したほぼ平坦な地域です。



②交通

市内には、西武池袋線の 2 駅（保谷、ひばりヶ丘）と西武新宿線の 3 駅（東伏見、西武柳沢、田無）があり、市域の約 8 割の地域は駅まで徒歩 20 分圏内となっています。池袋及び新宿から約 15km、所沢から約 9km 圏内に位置し、電車で池袋駅から約 17 分、西武新宿駅から約 21 分と都心からの交通利便性が高く、西武池袋線と西武新宿線が交わる所沢駅から約 7 分と西武線の主要駅からの交通利便性も高くなっています。区部に隣接するため都心にも近く、都市部周辺における良好な住宅地が形成されています。

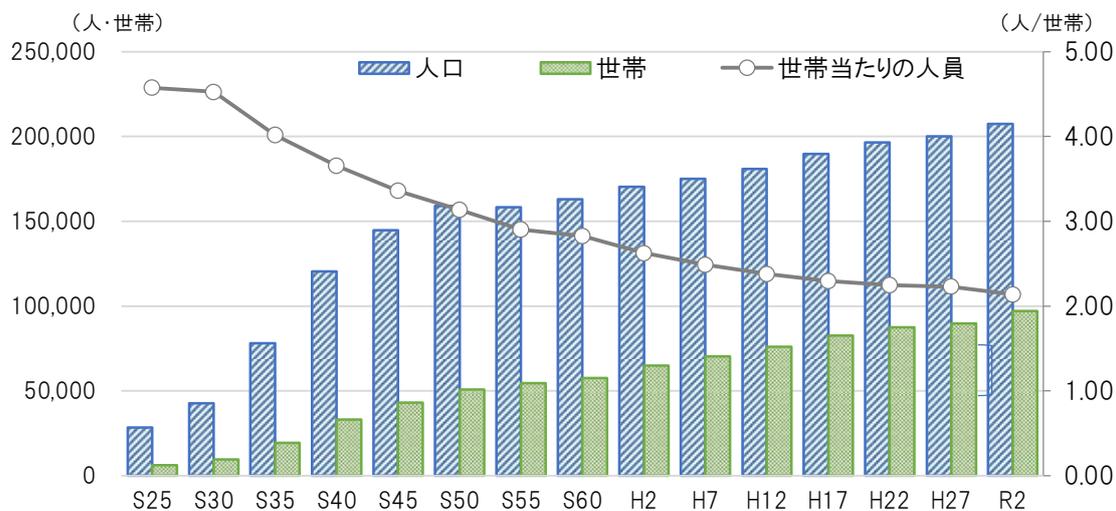
幹線道路は市のほぼ中央に新青梅街道が東西に、谷戸新道、武蔵境通り、伏見通りが南北に伸びているほか、都市計画道路が市内各所を東西南北に結んでいます。

2 統計による住まいの現状

1 人口と世帯の状況

①人口・世帯・世帯人員の推移

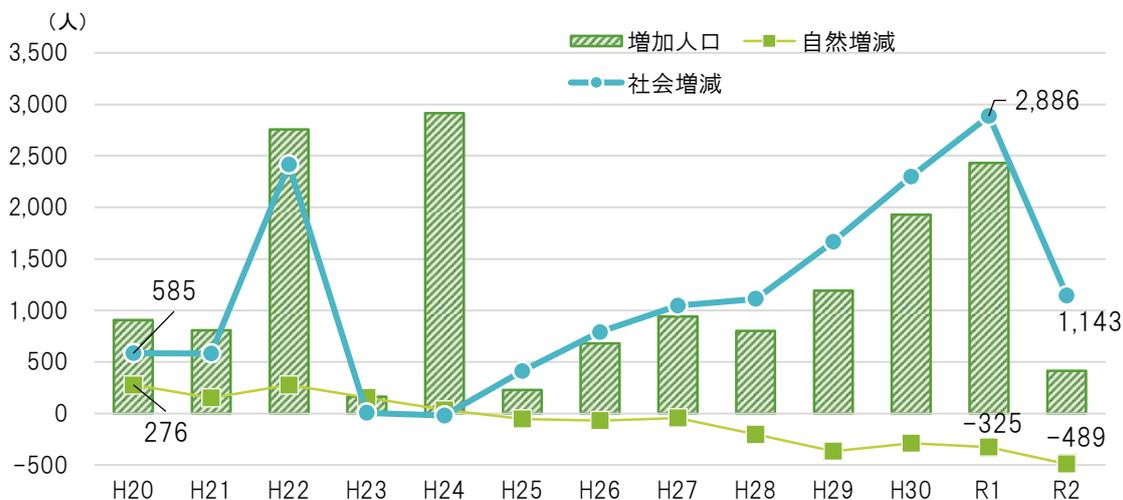
令和2(2020)年の国勢調査では西東京市の人口は207,388人、総世帯数は97,018世帯、1世帯あたり人員は2.14人となっています。前計画期間において、人口及び世帯数ともに年々増加している一方で、世帯あたり人員は年々減少し、小世帯化が進行しています。



資料：国勢調査

②人口動態の推移

自然動態^{*1}は平成25(2013)年以降自然減が続いており、令和2(2020)年には489人の自然減となっています。社会動態^{*2}は平成24(2012)年以降転入超過が続いていますが、令和2(2020)年は転入数が減少し1,143人の社会増となっています。



注：増加人口は職権記載、職権消除を含みます。平成24年には住民基本台帳法の改正により、外国人住民の職権記載による増加人口が含まれます。

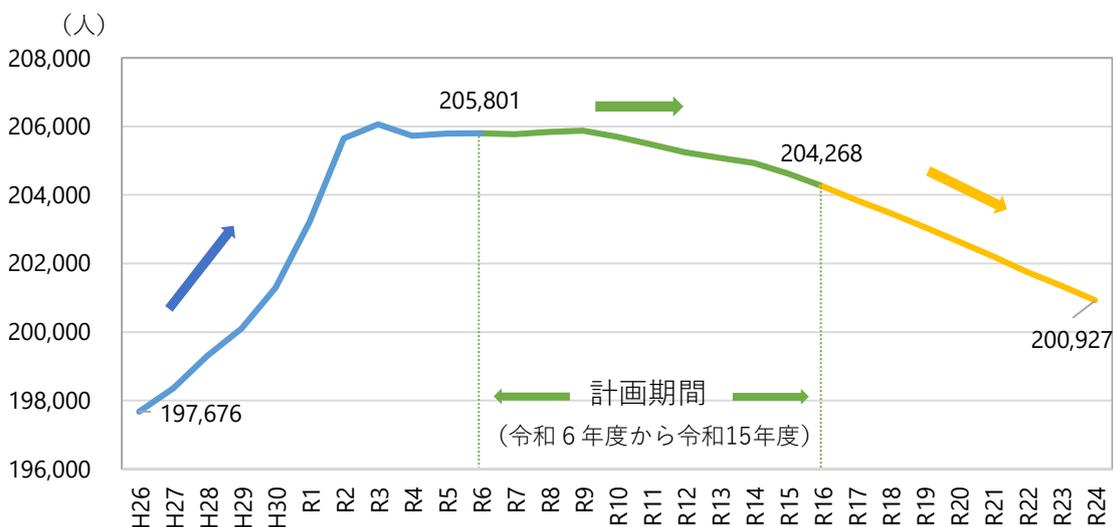
資料：統計にしようきょう

※1【自然動態】出生者数－死亡者数

※2【社会動態】市外からの転入者数－市外への転出者数

③将来人口の推計

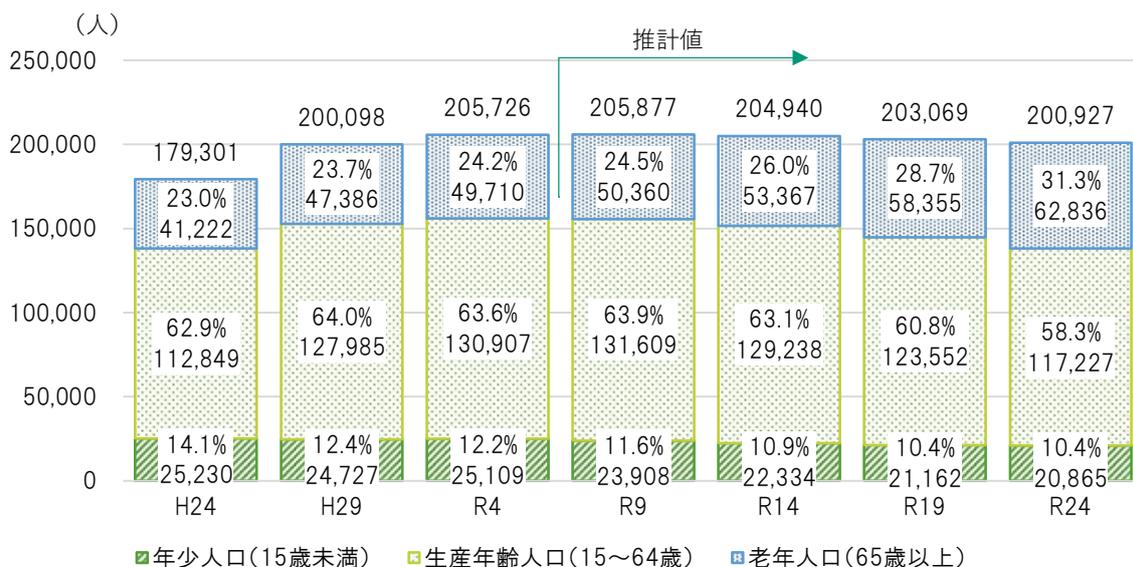
本計画期間の前半は、現在の人口がほぼ維持されることが推計されていますが、本計画期間の後半から人口が減少していくことが推計されています。



資料：西東京市人口推計調査報告書令和4年11月，住民基本台帳

④年齢3区分人口の推計

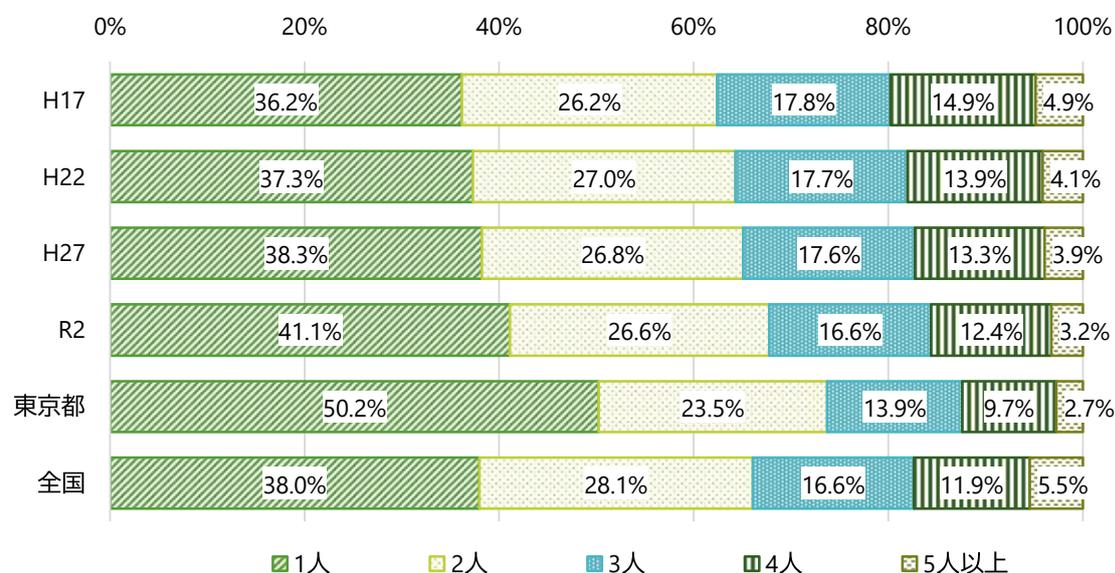
少子高齢化が一層進行しており、老年人口（65歳以上）の割合は、令和4（2022）年の49,710人（24.2%）から、令和24（2042）年には62,836人（31.3%）に上昇することが推計されています。年少人口は、令和4（2022）年以降一貫して減少し、令和24（2042）年には20,865人と、令和4（2022）年に比べ16.9%減少することが見込まれています。



資料：西東京市人口推計調査報告書令和4年11月，住民基本台帳

⑤世帯人員数の推移

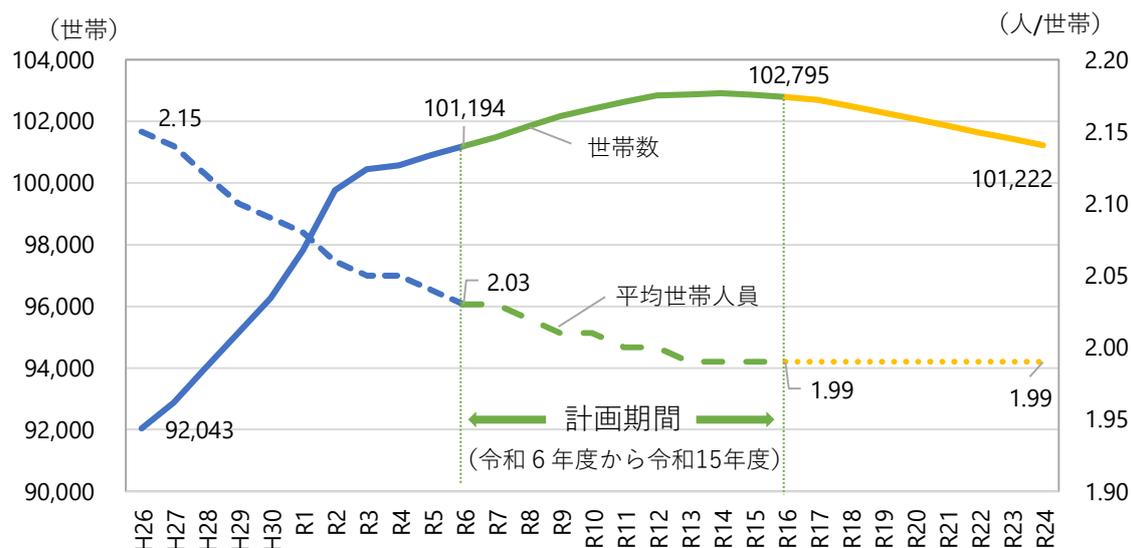
世帯人員数は1人(単身世帯)が増加しており令和2(2020)年で41.1%となっています。3人以上の世帯は平成27(2015)年の34.9%から2.7ポイント減って令和2(2020)年で32.2%となっています。



資料：国勢調査

⑥世帯数・平均世帯人員の推計

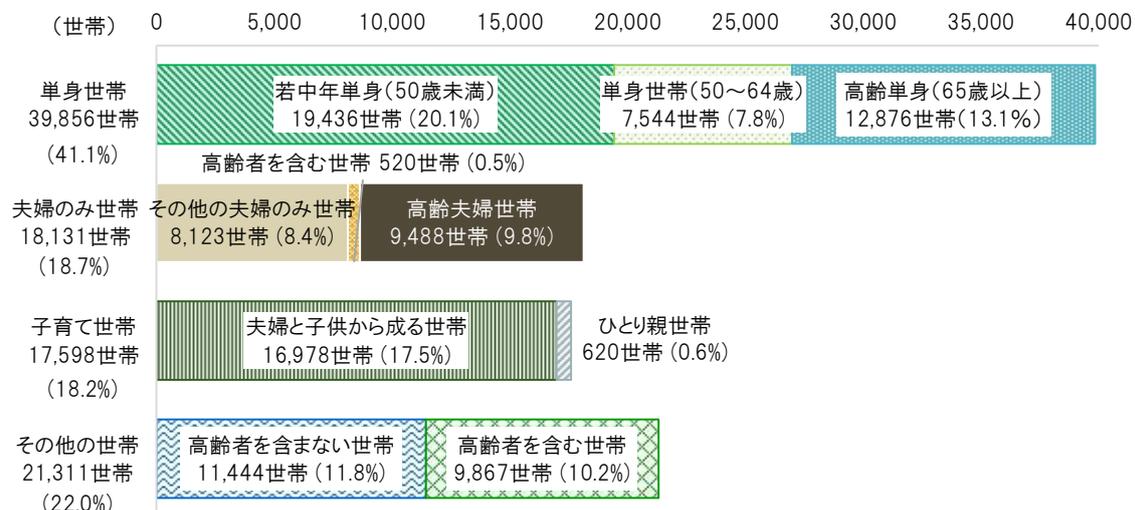
世帯数は、本計画期間中は増加が予想されるものの、次の計画期間では減少することが推計されています。平均世帯人員数は、計画期間中は減少することが推計されています。



資料：西東京市人口推計調査報告書令和4年11月，住民基本台帳

⑦世帯の状況（令和2（2020）年）

一般世帯のうち高齢単身者は13.1%、高齢夫婦世帯は9.8%となっています。子育て世帯※³は18.2%であり、ひとり親世帯は0.6%となっています。

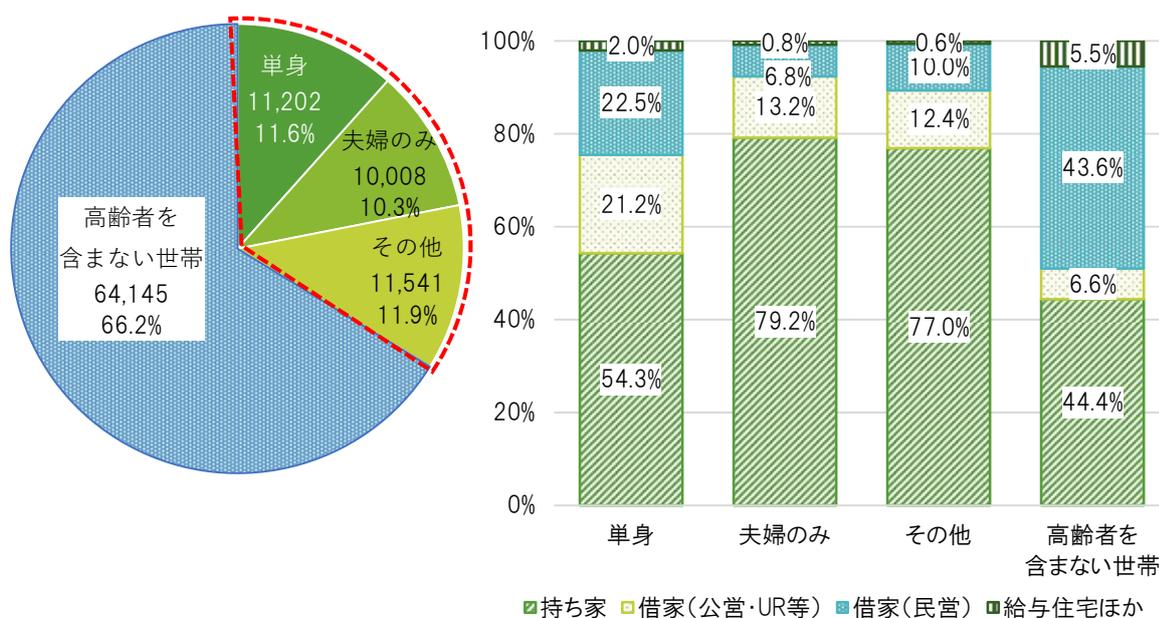


()内の%は世帯総数に対する割合 注 国土交通省国土技術政策総合研究所「市町村計画策定支援データセット(令和3年6月)」を利用して作成しているため、年齢不詳を按分しています。

資料：令和2年国勢調査

⑧高齢者の住まい（令和2（2020）年）

一般世帯のうち高齢者（65歳以上の世帯員）を含む世帯は33.8%となっています。高齢者の多くは持ち家に住んでおり、高齢単身者の54.3%が持ち家に住んでいます。



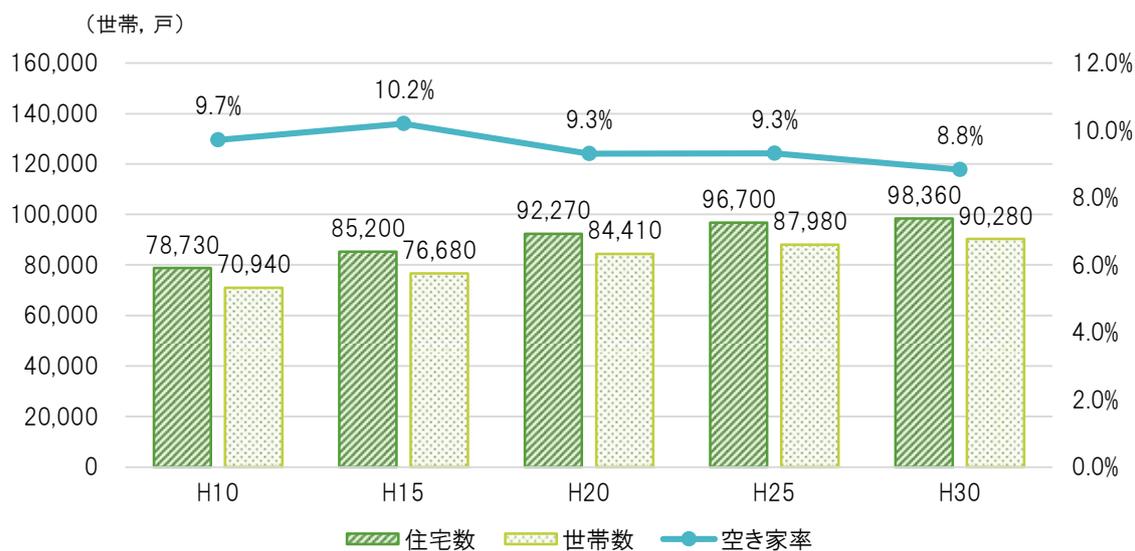
資料：令和2年国勢調査

※3【子育て世帯】：このグラフでは「18歳未満のいる核家族世帯」を子育て世帯としている

2 住宅ストックの状況

①住宅ストック数と世帯数の推移

住宅ストック数は世帯数を上回り、住宅数と世帯数ともに増加傾向が続いています。空き家率は平成 20(2008)年以降、9%前後で推移しています。

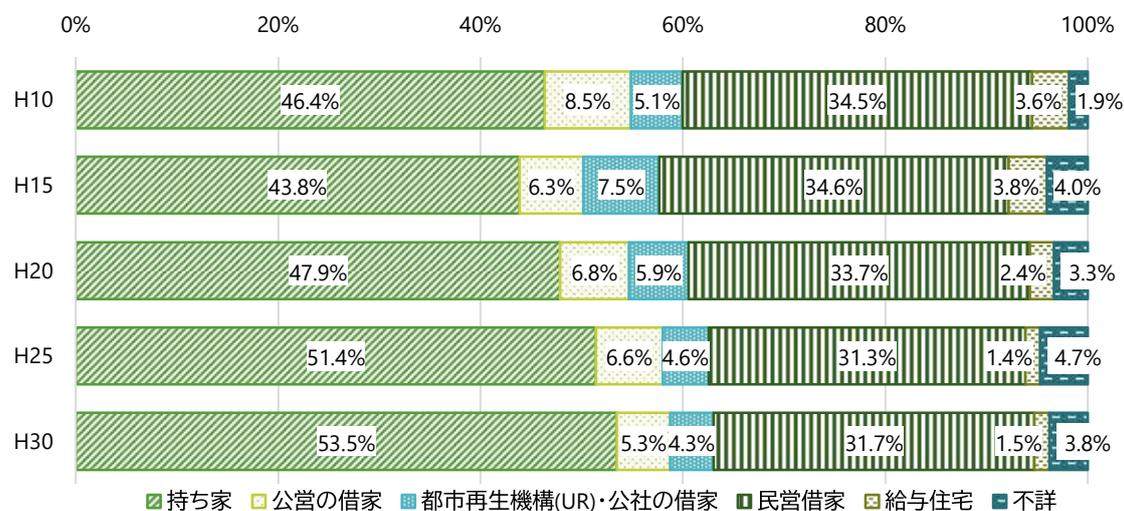


資料：住宅・土地統計調査

②所有関係別の割合の推移

平成 15(2003)年以降、持ち家の割合が増加しており平成 30(2018)年には 53.5%となっています。

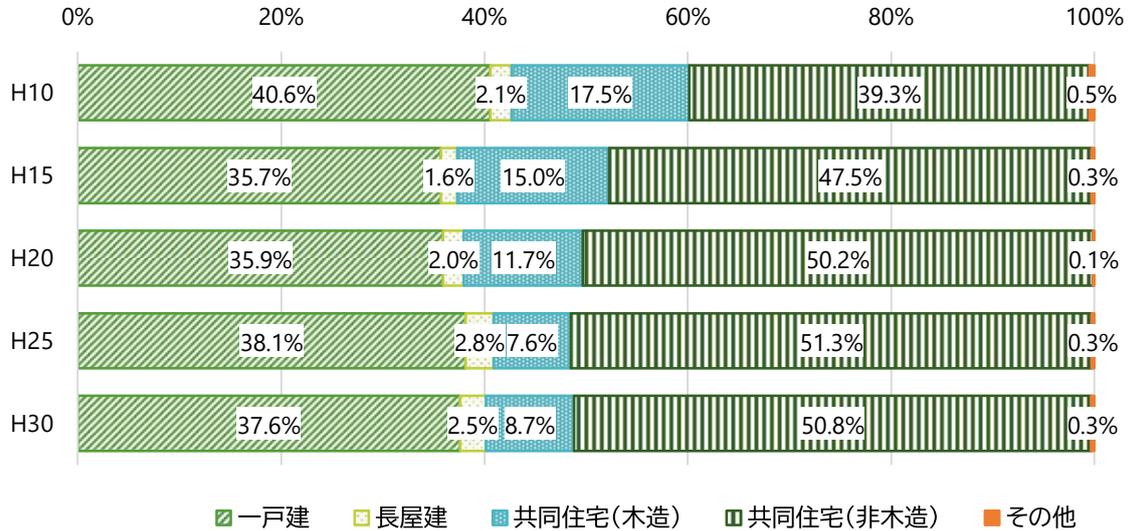
民営借家の割合は平成 30(2018)年で 31.7%となっており、平成 25(2013)年から平成 30(2018)年はほぼ横ばいで推移しています。



資料：住宅・土地統計調査

③建て方別の割合の推移

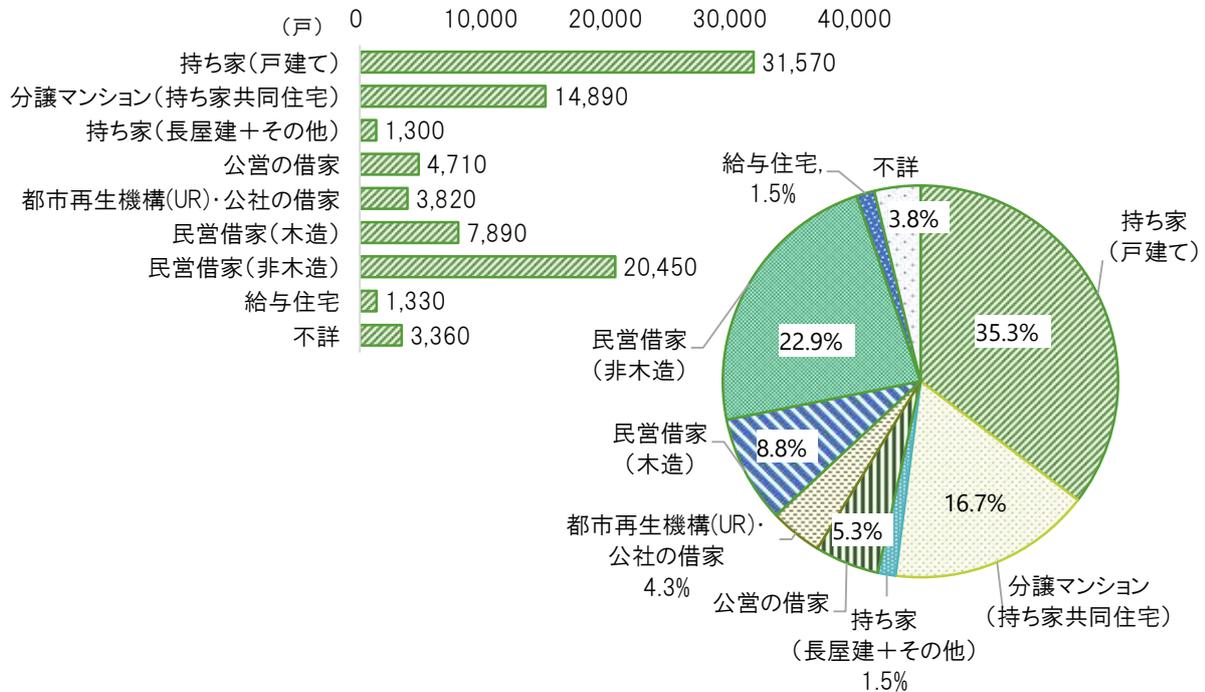
平成 20(2008)年以降、共同住宅（非木造）が半数を超えています。平成 25(2013)年から平成 30(2018)年は、建て方の割合はほぼ横ばいで推移しています。



資料：住宅・土地統計調査

④住宅ストックの状況（平成 30(2018)年）

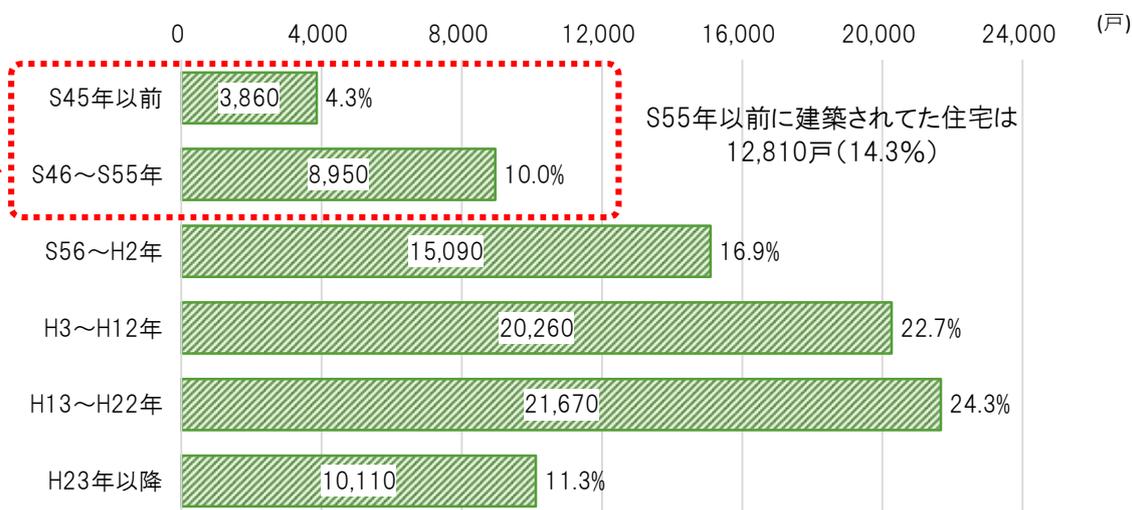
住宅ストックのうち戸建て持ち家は 35.3%、分譲マンションは 16.7%となっています。非木造の民間借家は 22.9%、木造の民間借家は 8.8%となっています。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

⑤ 建築年代別の住宅ストック（平成 30(2018)年）

昭和 55(1980)年以前に建築された住宅は 12,810 戸で 14.3%となっています。住宅ストックでは平成 13(2001)年から平成 22(2010)年に建築されたものが多く 24.3%となっ

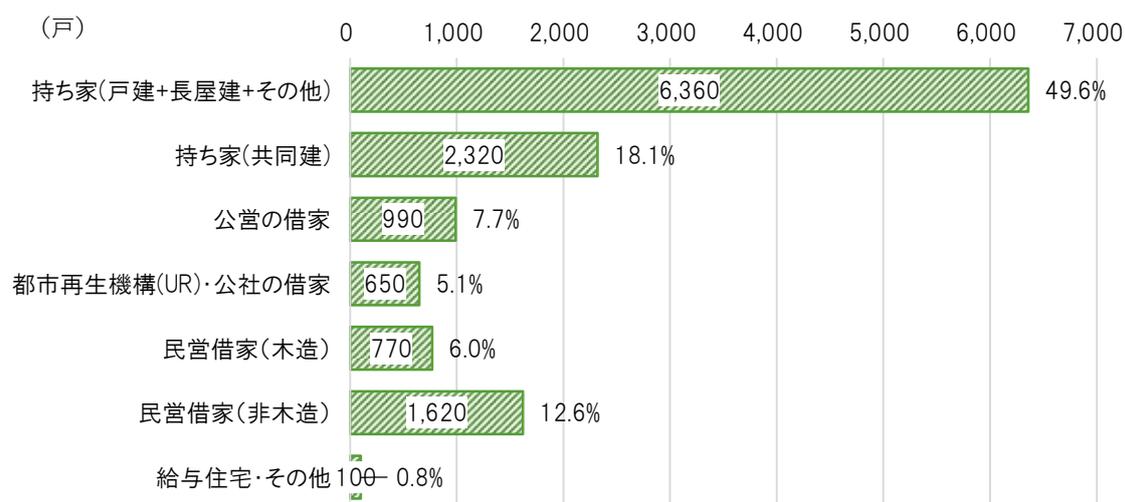


ています。

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

⑥ 昭和 55(1980)年以前に建設された住宅の種類（平成 30(2018)年）

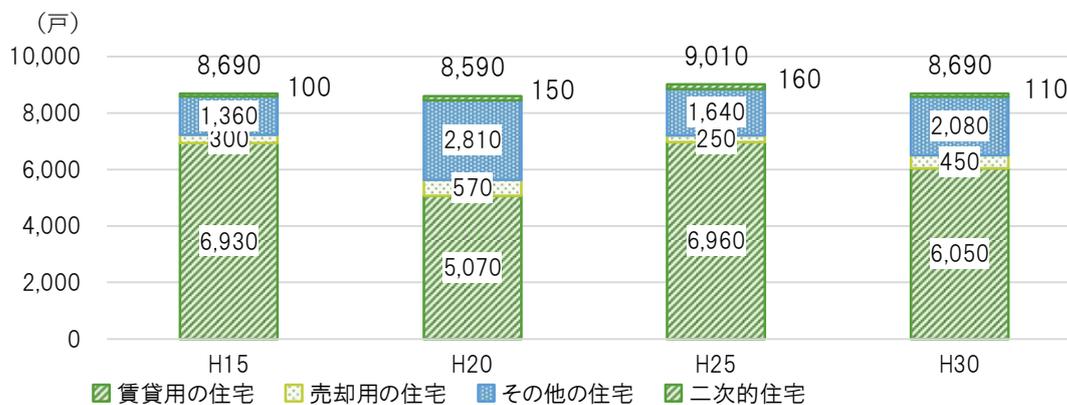
昭和 55(1980)年以前に建築された住宅 12,810 戸について、住宅の種類についてみると、持ち家（戸建+長屋建+その他）が 6,360 戸（49.6%）と最も多く半数近くを占めています。持ち家（共同建）は 2,320 戸（18.1%）となっています。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

⑦住宅・土地統計調査による空き家^{※4}数の推移

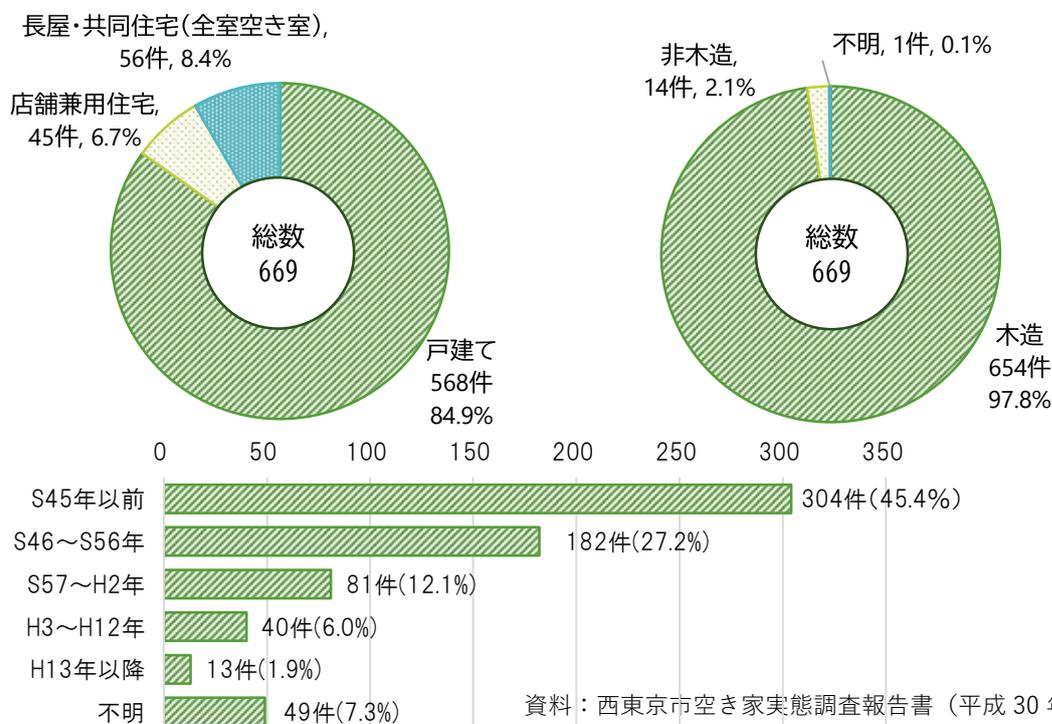
住宅・土地統計調査による空き家数は、平成 30(2018)年は 8,690 戸で、空き家のうち、賃貸用の住宅が最も多く 6,050 戸となっており、その他の住宅は 2,080 戸となっています。



資料：住宅・土地統計調査

⑧平成 29(2017)年度空き家実態調査の結果

平成 29(2017)年度に市が行った空き家実態調査の現地調査では、「空き家」と想定する件数は 669 件となっています。戸建て住宅が 568 件 (84.9%)、昭和 56(1981)年以前に建てられたものが 486 件 (72.6%) となっています。



※4【空き家】：ふだん人が居住しておらず、空き家となっている住宅

【賃貸用】 賃貸を目的に所有している住宅で居住世帯のない住宅

【売却用】 売却することを目的としている住宅で居住世帯のない住宅

【二次的住宅】 たまに使用する住宅や、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で利用する住宅

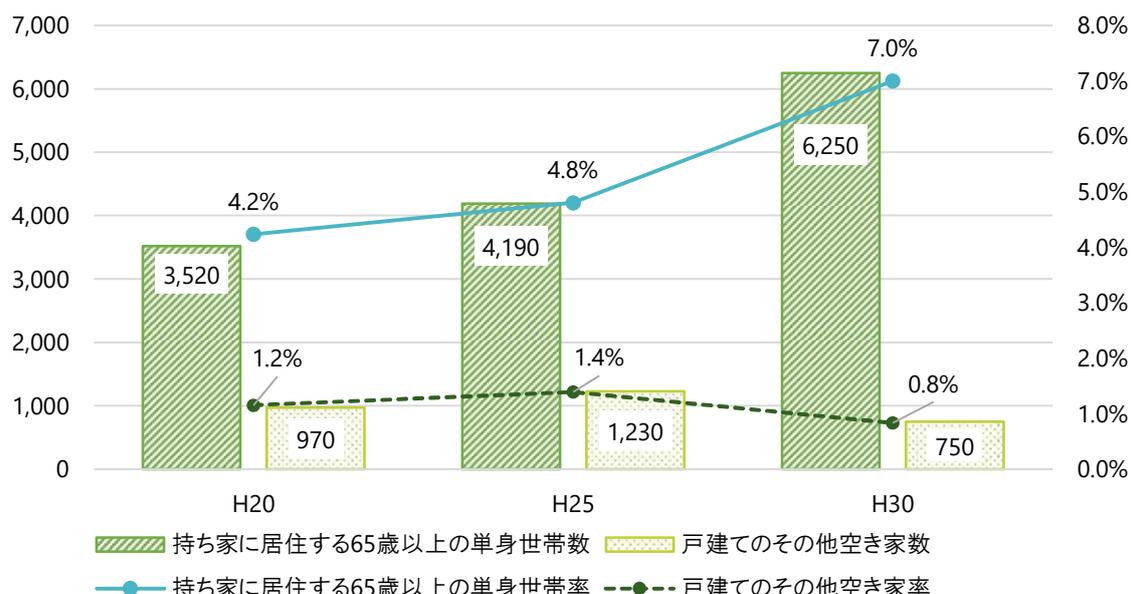
【その他】 上記以外で空き家になっている住宅。転勤などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、使用目的がない住宅など

⑨持ち家に居住する高齢単身世帯

持ち家に居住する65歳以上の単身高齢者は6,250世帯で、主世帯のうち7.0%となっています。

持ち家に住む単身高齢者の割合が増加しており、今後も増加することが予想されます。

単身高齢者が居住する持ち家は、将来的に、住み手が見つからないまま放置されてしまう可能性が高いその他空き家に転ずる恐れがあります。

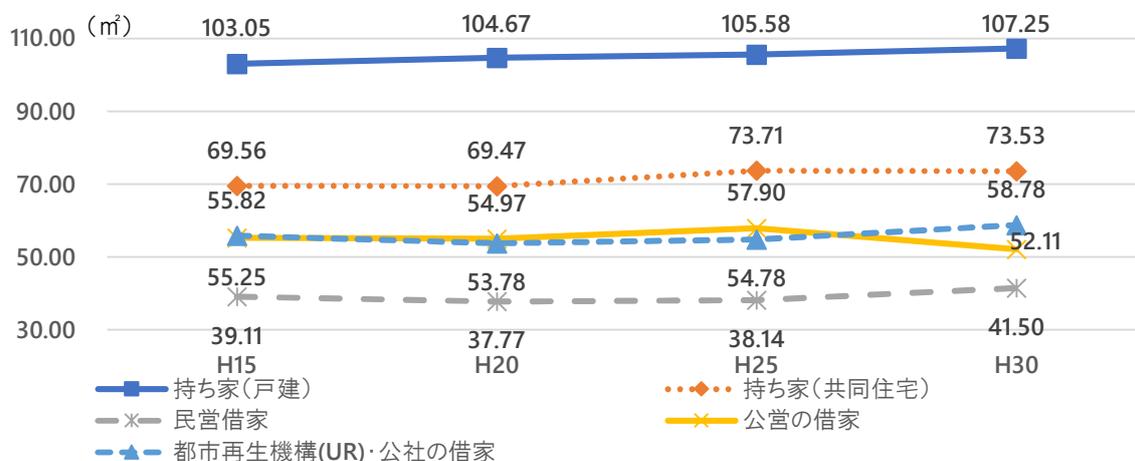


資料：住宅・土地統計調査

⑩住宅ストックの平均床面積の推移

1住宅当たりの平均床面積はやや増加傾向にあります。

持ち家(戸建て) 107.25㎡と民営借家 41.50㎡とで1住宅当たりの平均床面積は大きな差があります。



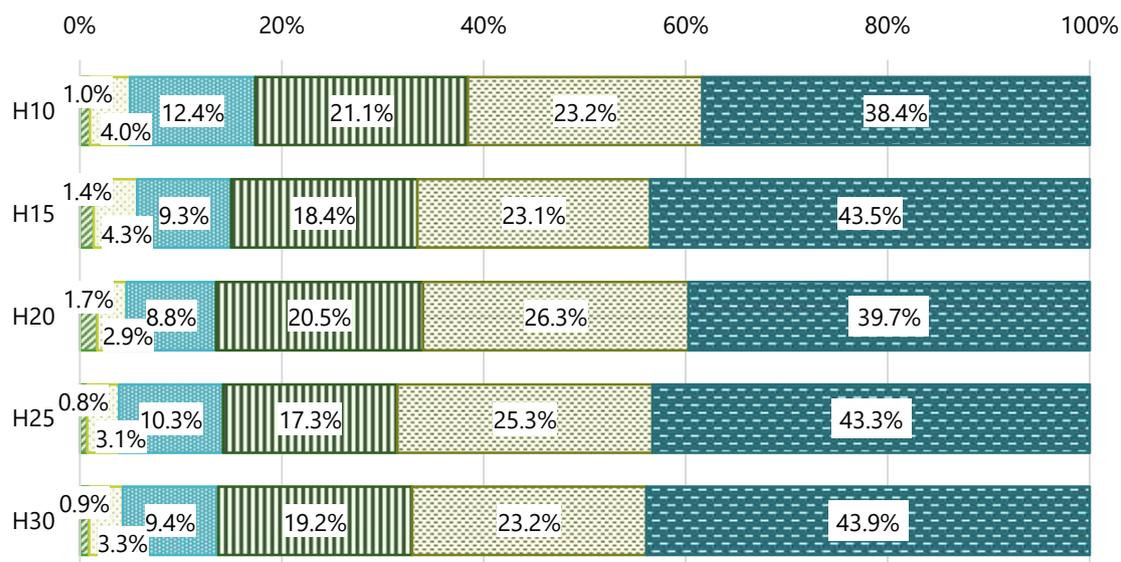
資料：土地統計調査

⑪持ち家と借家の居住室の畳数の推移

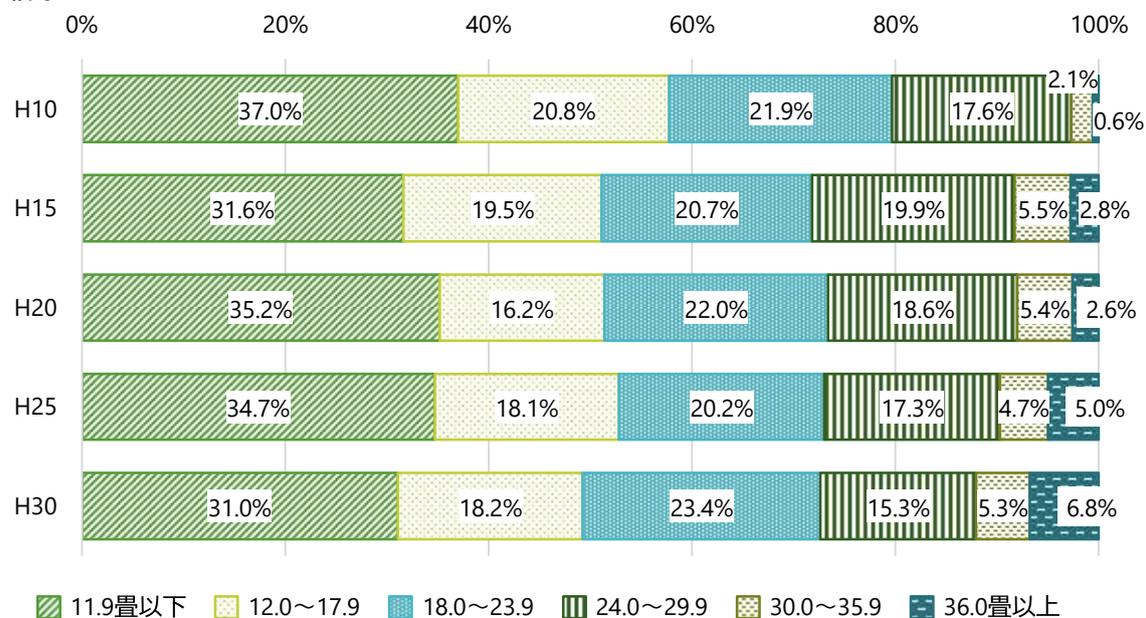
居住室の畳数は経年であまり大きな変化はなく、持ち家と借家で住宅の広さに大きな差があります。

持ち家では 30.0 畳以上が半数以上を占めている一方で、借家では 17.9 畳以下が約半数となっています。

持ち家



借家



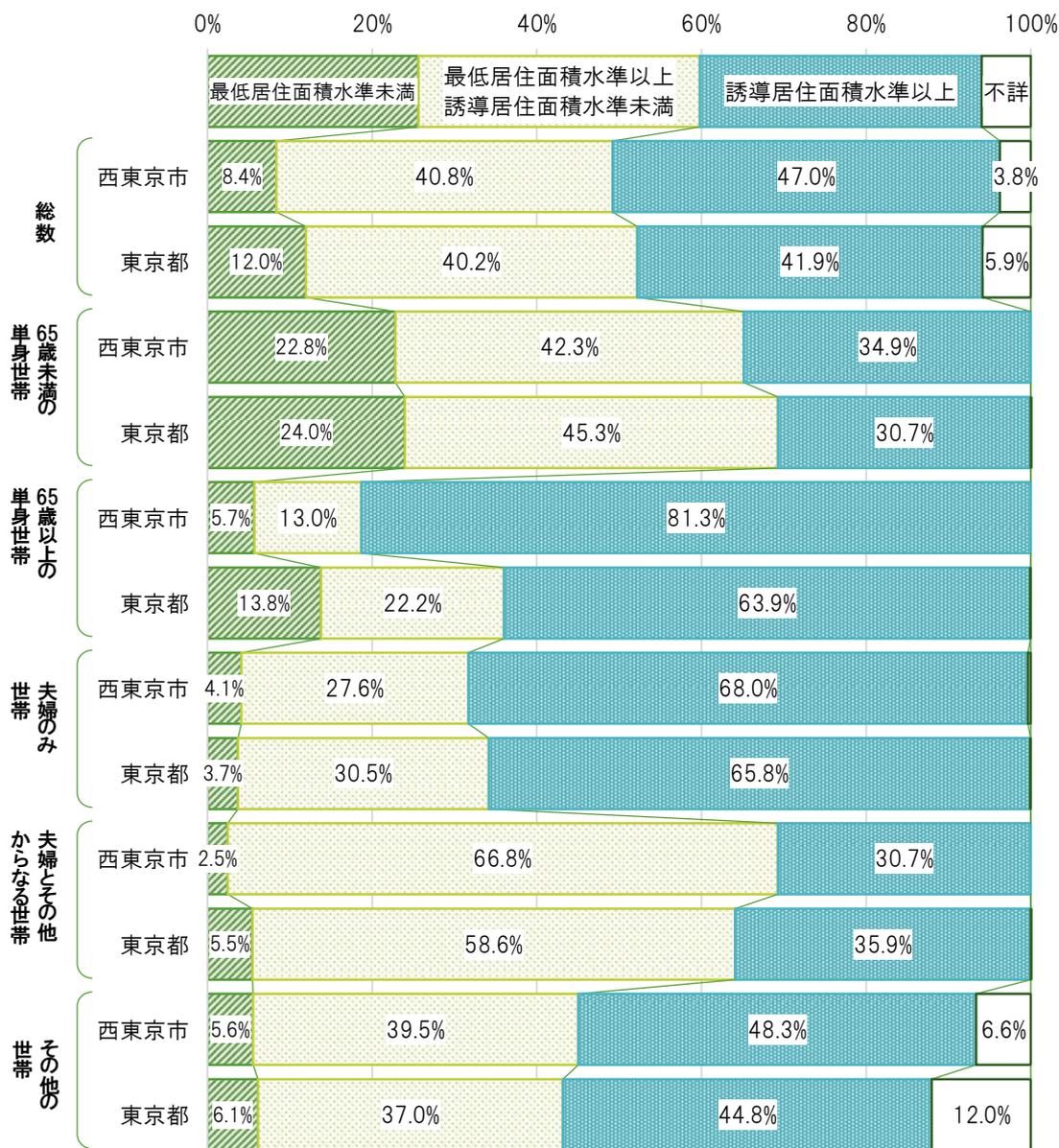
■ 11.9畳以下 ■ 12.0~17.9 ■ 18.0~23.9 ■ 24.0~29.9 ■ 30.0~35.9 ■ 36.0畳以上

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

⑫世帯の型別の最低居住面積水準^{※5}・誘導居住面積水準^{※6}の状況（平成30(2018)年）

最低居住面積水準未満の住宅に居住している人は、8.4%となっています。特に65歳未満の単身世帯で最低居住面積水準未満の住宅に居住している人の割合が高く、22.8%となっています。

東京都と比較すると、65歳以上の単身世帯では最低居住面積水準未満の住宅に住んでいる世帯の割合が低くなっています。



資料：平成30年住宅・土地統計調査

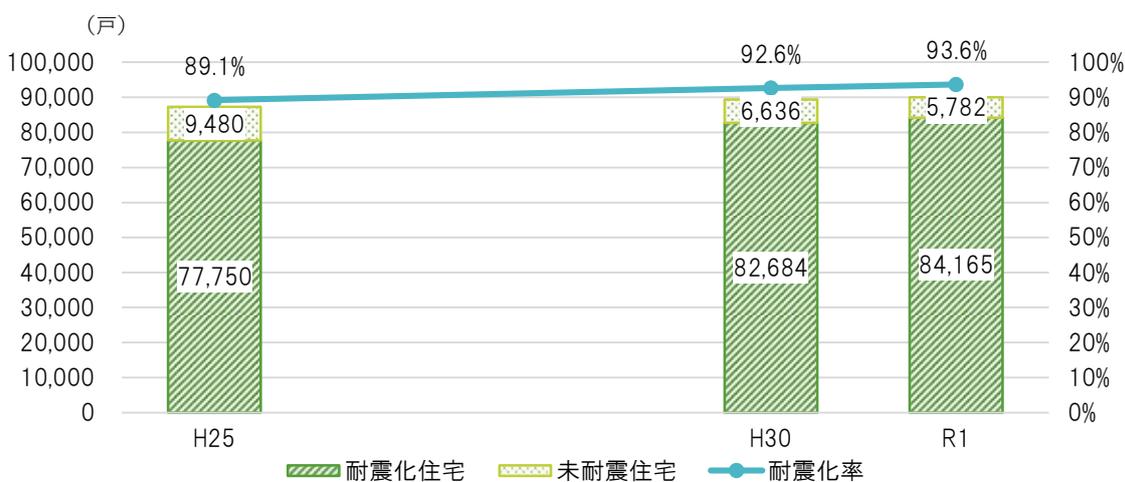
※5【最低居住面積水準】：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

※6【誘導居住面積水準】：世帯人数に応じて、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

3 耐震化と改修工事の状況

①住宅の耐震化率の推移

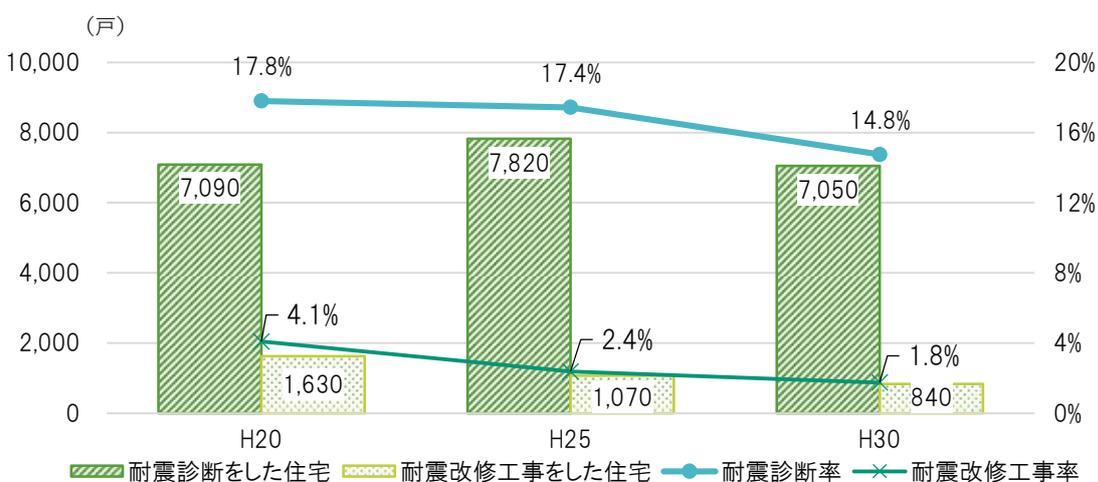
住宅・土地統計調査を基に推計した令和元(2019)年度末時点における西東京市内の住宅は、89,947戸となっています。このうち、令和2(2020)年5月に国より示された推計方法に準じて算定すると、必要な耐震性を満たしている住宅は84,165戸(93.6%)、必要な耐震性を満たしていない住宅は5,782戸(6.4%)と推計されます。



資料：西東京市耐震改修促進計画（令和3年3月改定）

②持ち家の耐震診断と耐震改修工事の状況の推移

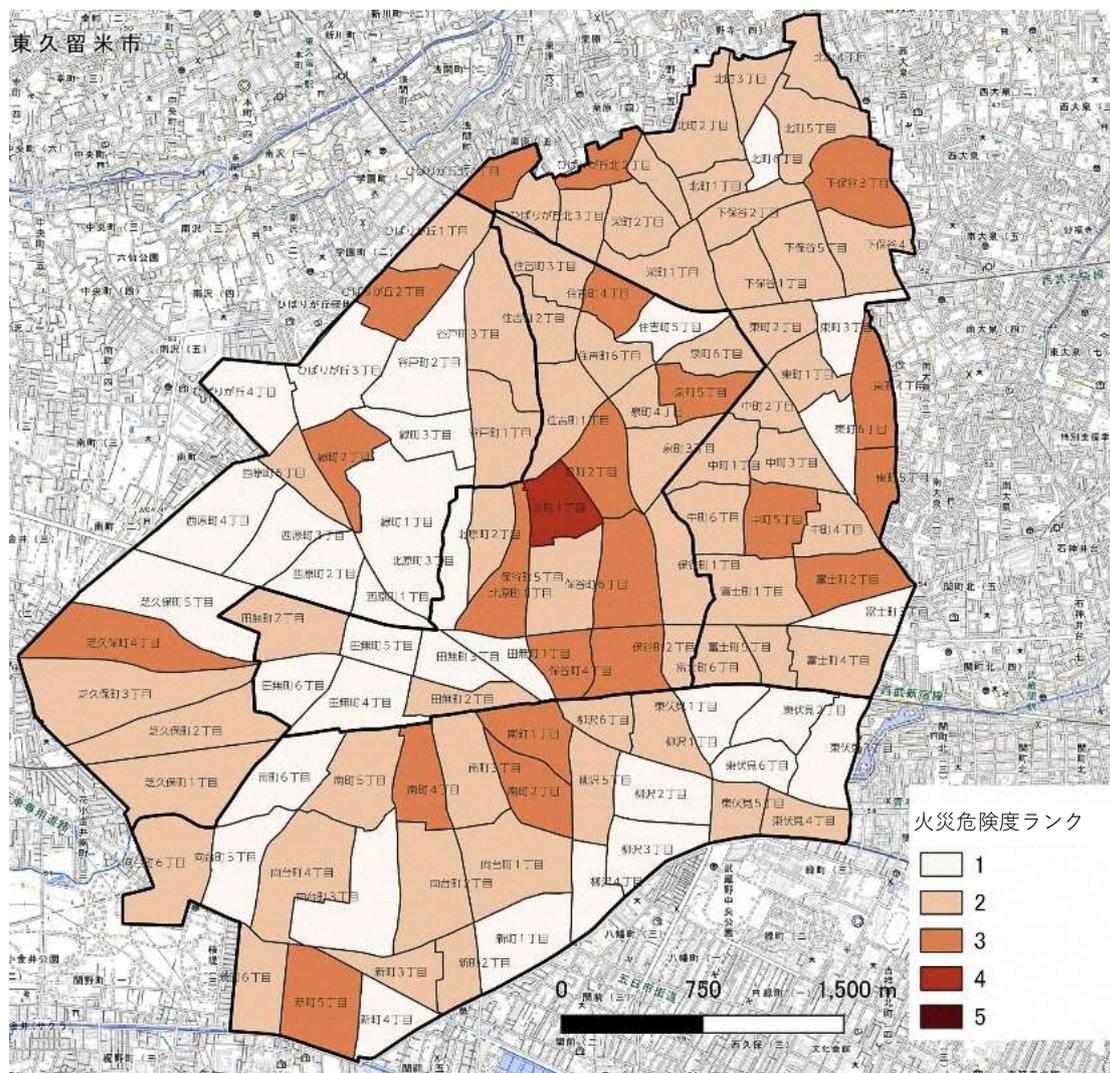
耐震診断や耐震改修工事を行った持ち家の割合は、平成25(2013)年と比較して平成30(2018)年ではやや減少傾向にあります。



資料：住宅・土地統計調査

③地域別の地震に関する火災の危険性

地震による出火の危険性と延焼の危険性をかけ合わせて、面積当たりの建物全焼棟数を算出し、その値を都内の町丁目ごとに順位付けした相対評価である「火災危険度」をみると、市内には危険度ランクが4又は3の地域が存在します。

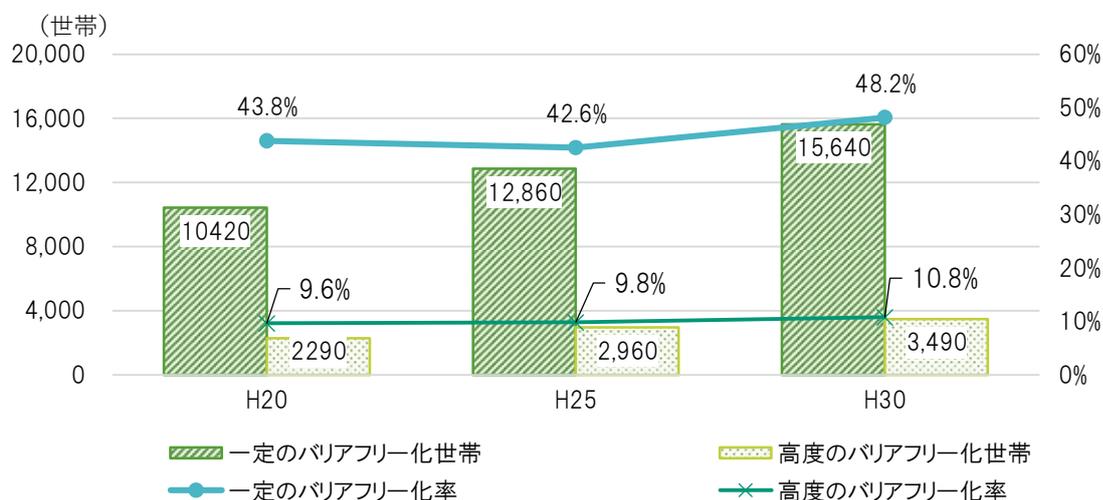


火災危険度ランク（相対評価）	ランク	町丁目数	割合
都内の市街化区域の 5,192 町丁目について、危険量の大きい町丁目から順位付けを行ったもの	1	2,344 町丁目	45.2%
	2	1,653 町丁目	31.8%
	3	822 町丁目	15.8%
	4	288 町丁目	5.6%
	5	85 町丁目	1.6%

資料：東京都地震に関する地域危険度測定調査（第9回）令和4年度

④高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率の推移

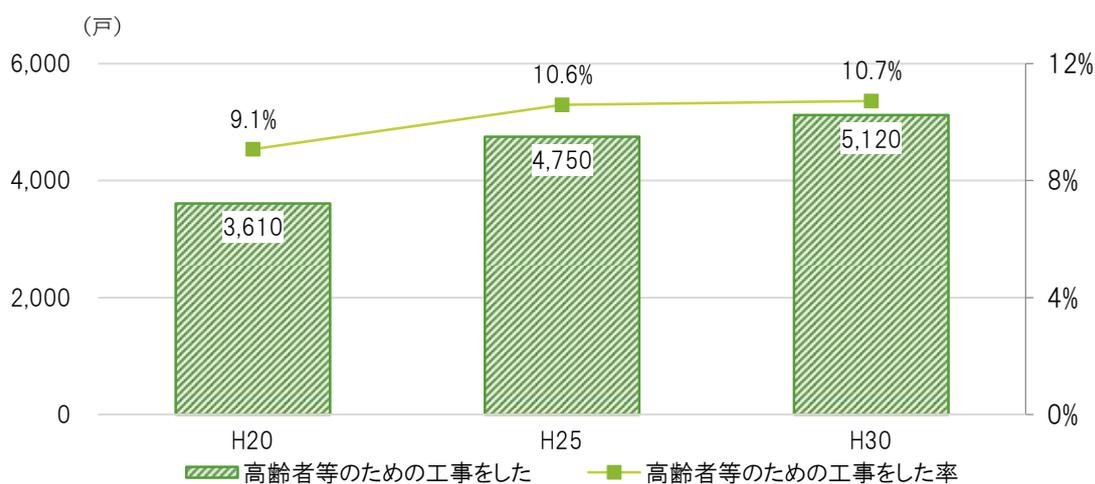
65 歳以上の高齢者が居住する住宅のうち、高齢者等のための設備等が備わった住宅は年々増加しており、平成 30(2018)年には一定のバリアフリー化^{※7}率は 48.2%、高度のバリアフリー化^{※8}率は 10.8%となっています。



資料：住宅・土地統計調査

⑤持ち家の高齢者等のための設備工事の状況の推移

高齢者等のための設備工事を行った持ち家の数及び割合は、平成 25(2013)年と比較して平成 30(2018)年では、やや増加傾向にあります。

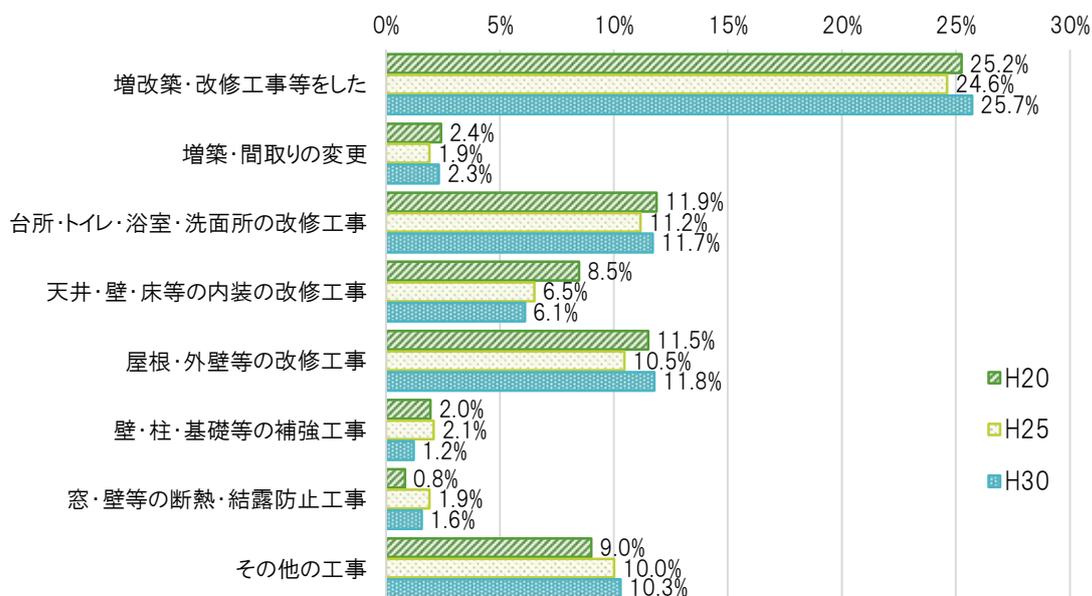


資料：住宅・土地統計調査

※7【一定のバリアフリー化】：2箇所以上の手すりの設置、段差のない屋内下のいずれかに該当すること
 ※8【高度のバリアフリー化】：2箇所以上の手すりの設置・段差のない屋内・廊下などが車いすで通行可能な幅のいずれにも該当すること

⑥増改築・改修工事等の状況の推移

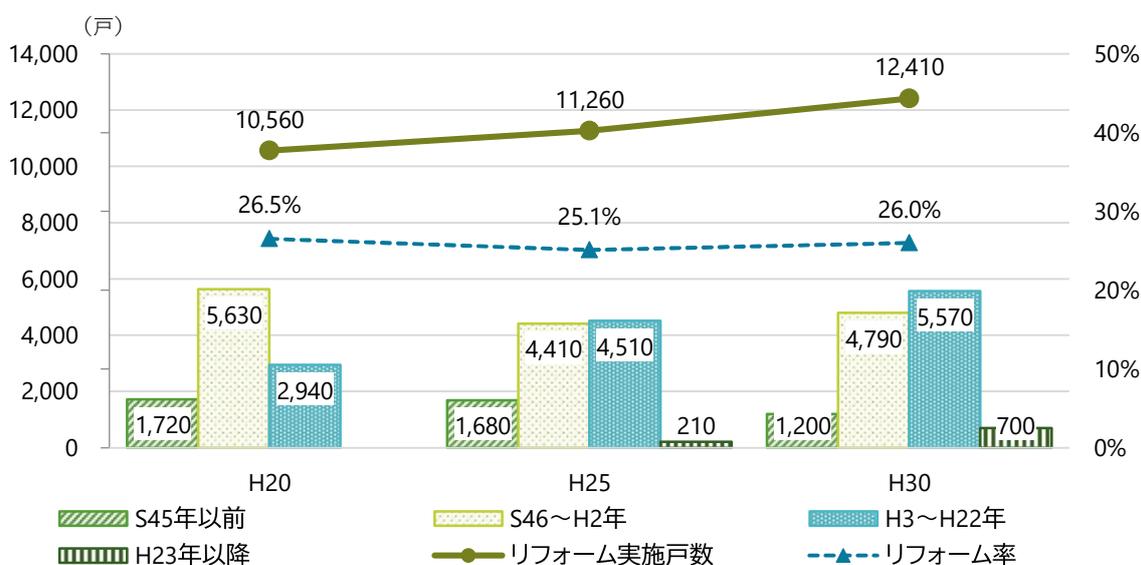
増改築・改修工事等を行った持ち家の割合は平成 25(2013)年と比較して平成 30(2018)年ではやや増加傾向にあり、平成 30(2018)年では 25.7%となっています。改修の内容は、台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事や、屋根・外壁等の改修工事が多くなっています。



資料：住宅・土地統計調査

⑦建築時期別リフォーム工事の状況の推移

「増改築・改修工事等」「高齢者等のための工事」「耐震改修工事」のいずれかに該当する工事を行った持ち家は、平成 25(2013)年と比較して平成 30(2018)年では平成 30(2018)年では 12,410 戸となっており、26%前後で推移しています。

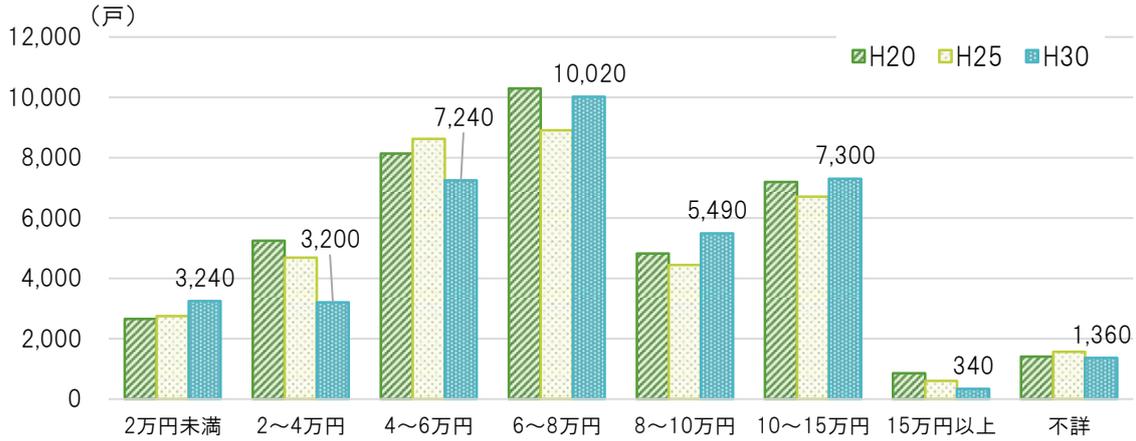


資料：住宅・土地統計調査

4 住宅市場の状況

①借家の家賃・間代の推移

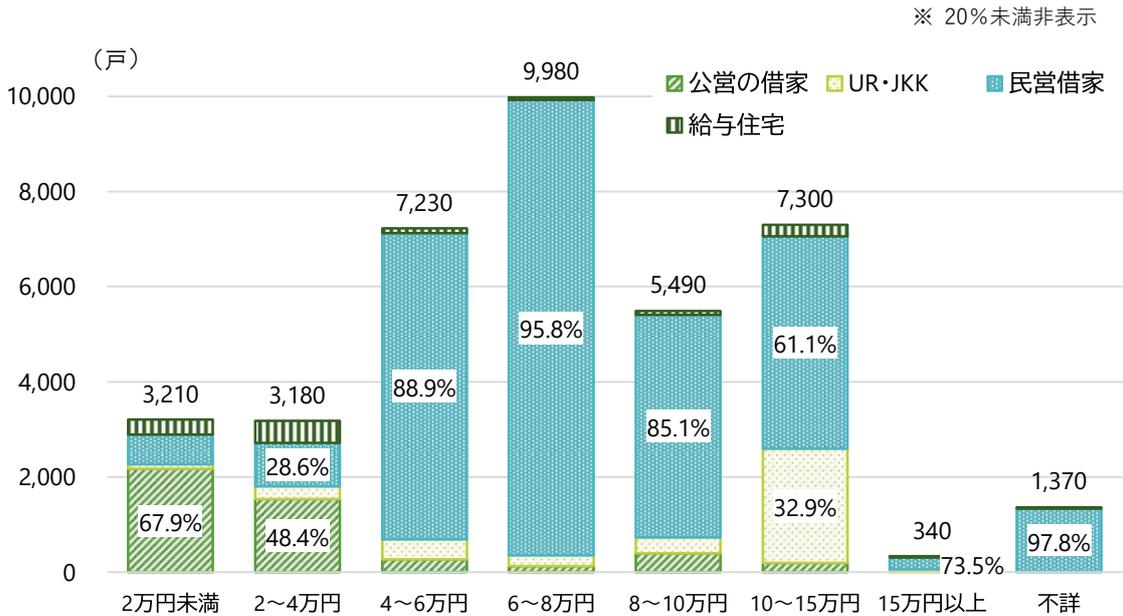
借家の家賃は6万～8万円未満が最も多く10,020戸で、借家の25.4%を占めています。平成25(2013)年と比較して平成30(2018)年では、6万円以上15万円未満の価格帯の借家数が増加しています。



資料：住宅・土地統計調査

②平成30(2018)年の所有の関係別家賃・間代

借家の家賃・間代について所有の関係別にみると、4万円未満の家賃の借家については民営借家では少なく、公営住宅の占める割合が高くなっています。また、10万～15万円以上の家賃の借家については、UR・JKKの割合がやや高くなっています。

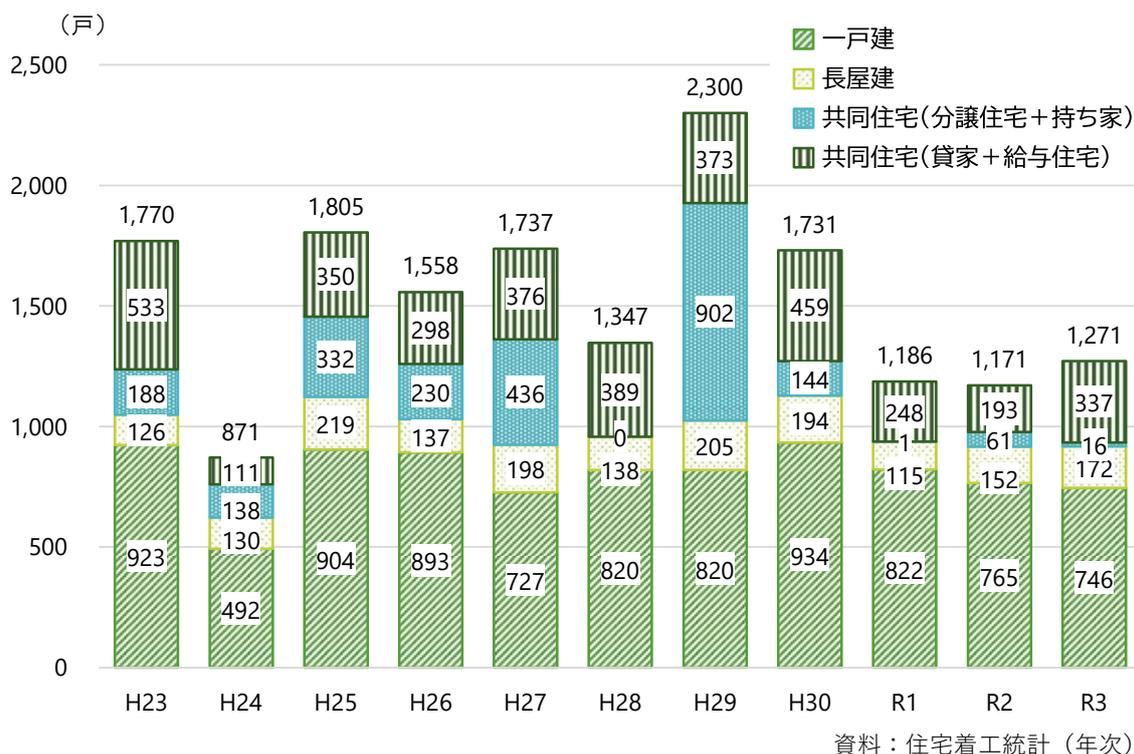


資料：平成30年住宅・土地統計調査

③新設住宅の着工戸数の推移

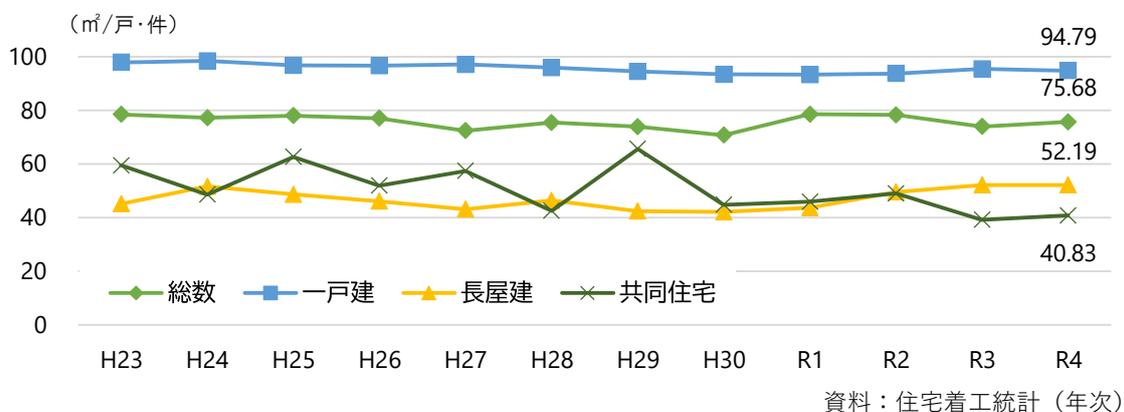
新設住宅の着工戸数は、分譲マンション(グラフ上の「共同住宅(分譲住宅+持ち家)」)を除いて1,000~1,500戸程度で推移しています(平成24(2012)年を除く)。

一戸建は同程度の水準で推移していますが、共同住宅は年によって着工数が大きく異なっており、特に分譲マンションは平成28(2016)年の着工戸数は0戸、平成29(2017)年は902戸となっています。



④新設住宅の平均床面積の推移

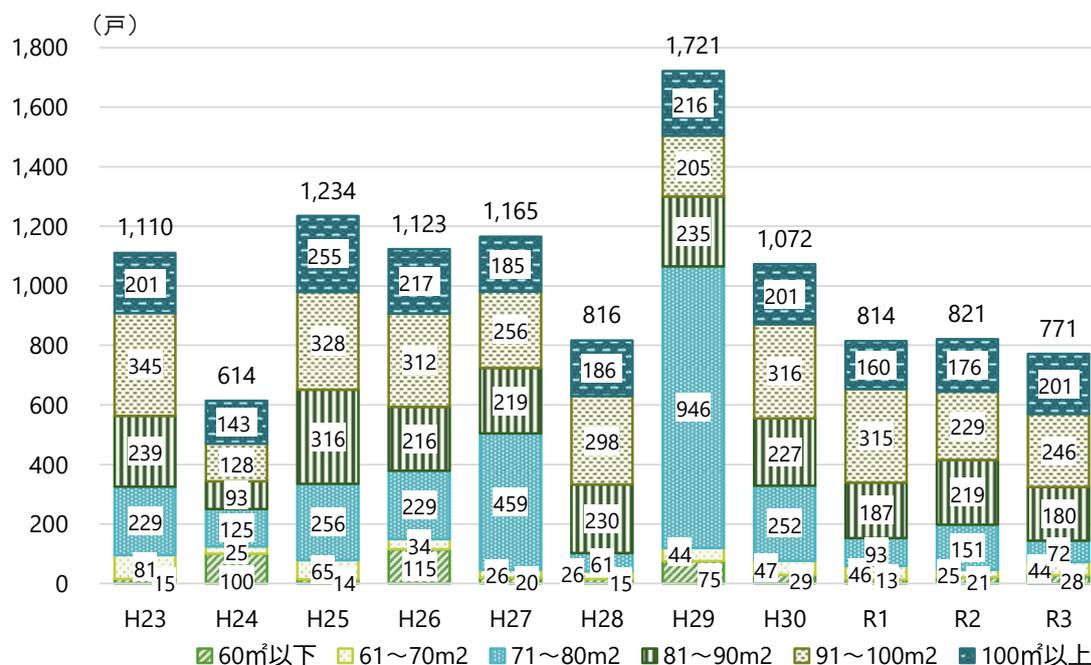
新設住宅の一戸・一件あたりの床面積は、一戸建は100㎡弱で推移しており、共同住宅は近年では40㎡前後となっています。



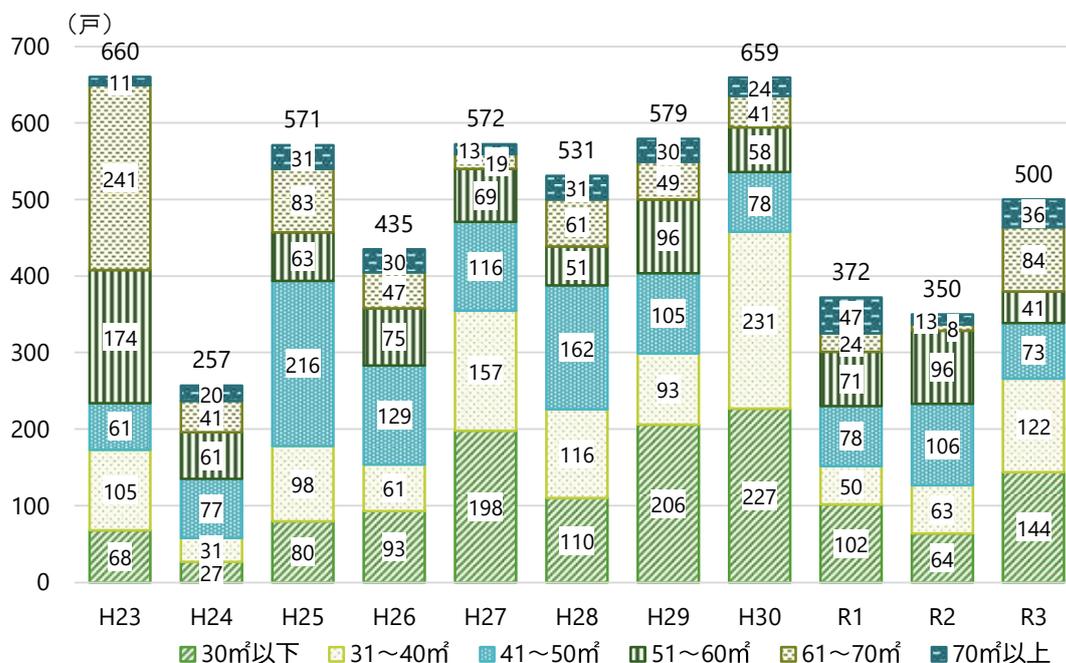
⑤規模別の新設住宅の着工戸数の推移

規模別の新設住宅着工戸数は利用関係（所有関係）により大きな差があります。持ち家+分譲住宅は70㎡以上がほとんどを占めています。

持ち家+分譲住宅



貸家+給与住宅



資料：住宅着工統計（年次）

3 住宅に関する取組の状況

1 居住支援に関する取組の状況

①住宅確保要配慮者民間賃貸住宅入居支援・居住継続支援制度

本市では、平成 28(2016)年度より、高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親世帯のご自身で転居先を探すことが困難な世帯を対象に、住宅探しの支援を開始しました。多くの世帯から相談を受ける中で、住まいを確保するだけでなく、見守りや生活支援等を必要とする世帯が複数あることが判明しました。また、対象としていない世帯からの相談も多くあったことから、市の住宅部局だけでなく福祉部局や不動産団体、居住支援団体等が連携することの必要性を認識し、連携の仕組みづくりの検討を開始しました。

②西東京市居住支援協議会

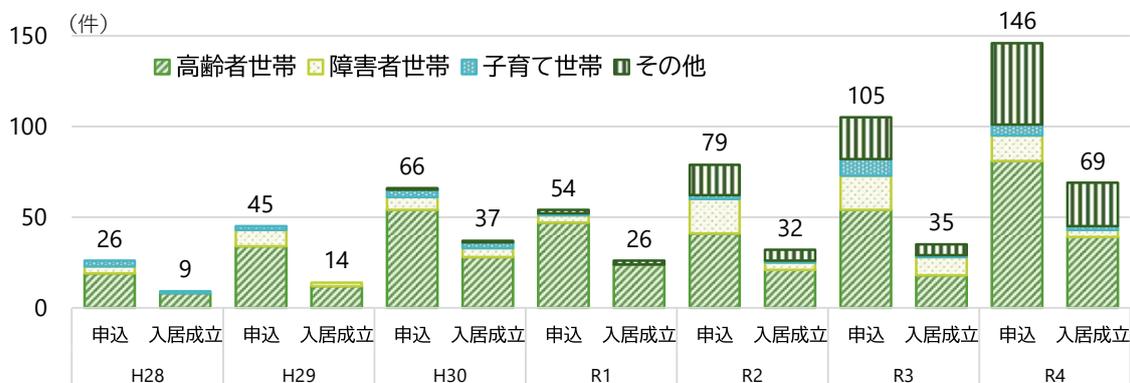
住宅確保要配慮者民間賃貸住宅入居支援・居住継続支援制度における課題の検討の結果、令和 2(2020)年 7 月に居住支援協議会を設立しました。住宅確保要配慮者の入居及び居住継続の円滑化に向け、市や不動産関係団体、居住支援団体等による連携方法の協議や家主、不動産事業者、住宅確保要配慮者の支援者に向けた普及啓発、住宅確保要配慮者に向けた制度の周知等に取り組んでいます。

③住宅確保要配慮者支援事業

民間賃貸住宅への入居の円滑化を図るため、不動産店や物件の内見等への同行や物件情報の収集、希望に応じて契約時の同席等を行う住宅確保要配慮者支援事業を実施しています。

事業の実施にあたっては、相談時に希望の物件条件等だけでなく、心身の状況や経済状況等も聞き取り、入居に必要な敷金等の振込同行やライフラインの開通手続き、契約時に必要となる住民票の取得や転居手続きの支援等を実施しています。また、入居後においても、居住支援法人と連携した見守り支援や更新手続き支援等の訪問支援の実施、福祉関係者（保健所、基幹相談支援センター、地域包括支援センター等）との連携した居住継続支援等を実施しています。

申込件数は毎年度増加しており、令和4(2022)年度の申込件数は146件となっています。



資料：西東京市事務報告書

④公的住宅

市内の公的住宅は、市が管理している市営住宅が31戸、高齢者アパートが28戸あります。主に市以外が管理している公的住宅としては、都営住宅が5,487戸、東京都施行型都民住宅が175戸、UR賃貸住宅が4,255戸、JKK賃貸住宅が841戸となっています。

都営住宅等の公営住宅について、まちづくり部住宅課の窓口では申込書の記入方法が分からない場合の作成支援、随時募集や毎月募集等の定期募集以外の募集に関する案内等を行っています。

住宅別	団地数	管理戸数	資料
市営住宅	3団地	31戸	令和5年3月31日現在
高齢者アパート	3団地	28戸	令和5年3月31日現在
都営住宅	59団地	5,487戸	令和5年3月31日現在
東京都施行型都民住宅	4団地	175戸	令和5年3月31日現在
UR賃貸住宅	7団地	4,255戸	令和5年4月1日現在
JKK賃貸住宅	4団地	841戸	令和5年4月1日現在

2 空き家等対策に関する取組の状況

①西東京市空き家実態調査

平成 29(2017)年度に市内全域の住宅約 38,000 棟を対象として、空き家等の所在や管理状況について実態を把握することを目的に、外観目視による現地実態調査を実施し、空き家等と想定される建物を 669 件確認しました。

②空き家等に関する専門家団体との協定

平成 29(2017)年 10 月に不動産、建築、法律等の専門家団体の 6 団体と、協力及び連携に関する協定を締結しました。平成 29(2017)年 11 月から、空き家等の所有者等自らが抱える様々な相談内容に応じて、各専門家団体への相談ができる体制を整えました。

相談内容	専門家団体
空き家等の売買や賃貸等	(公社)東京都宅地建物取引業協会北多摩支部 (公社)全日本不動産協会東京都本部多摩北支部
空き家等のリフォーム、改修工事	(一社)東京都建築士事務所協会北部支部
空き家等の権利調査・相続・登記、財産管理、成年後見等	東京司法書士会田無支部
空き家等の所有者等と相続人の調査確認、遺産分割協議書・遺言書等作成の手続き	東京都行政書士会田無支部
空き家等の敷地境界	東京土地家屋調査士会田無支部

③西東京市空き家等対策協議会

令和元(2019)年 7 月に西東京市空き家等の対策の推進に関する条例を制定し、条例に基づき空き家等の適切な管理等について協議することを目的に、空き家等対策協議会を設立しました。

④空き家等の適正管理

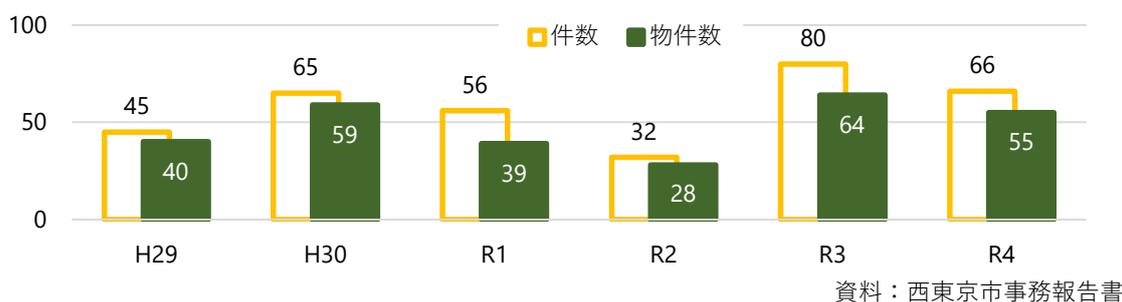
空き家等の苦情相談件数は、平成 30(2018)年度に 140 件を超え、令和 2 (2020)年度にやや減少したものの、令和 3 (2021)年度には 133 件に上昇し、令和 4 (2022)年度は 139 件となっています。

令和 4 (2022)年度には特定空き家等への措置として、1 件の行政代執行を実施しています。

◇空き家対策事業の苦情・相談の状況



◇空き家対策事業の文書指導の状況



市民から、近隣の空き家等と思われる物件についての苦情・相談があった場合は、まちづくり部住宅課が窓口となり、現地確認、所有者調査、助言指導文書の送付等を行っています。文書送付後も、継続して状況を確認し、状況に改善が見られなければ改めて文書を送付するなど、状況に応じて継続的な対応を実施しています。

所有者調査においては、税部局や福祉部局等との連携や、親族への照会等を行いながら対応しています。

⑤西東京市空き家バンク

市内の空き家等の流通促進と建物等の継続利用による空き家等の発生予防を図り、市民の良好な住環境の維持・向上を図るため、空き家等の所有者と空き家等の利活用希望者をつなぐ仕組みとして、関係団体との連携・協力の下、令和 4 (2022) 年 12 月に空き家情報登録制度「西東京市空き家バンク」を創設し、運営を開始しました。

3 耐震化に関する取組の状況

①西東京市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

住宅の耐震化をより一層推進していくため、平成 29(2017)年 2 月に西東京市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムを策定し、毎年度、耐震化促進事業の具体的取組と支援目標を設定し、その実施・達成状況を把握、検証、公表し、対策を進めています。

◇住宅・建築物の所有者に対する耐震化促進

平成 29～30(2017～2018)年度に、防災都市づくり推進計画(平成 28(2016)年 3 月東京都)に示された木造住宅密集地域の木造戸建て住宅を対象に戸別訪問を実施し、住宅の耐震化の必要性等について説明を行いました。(平成 29(2017)年度 1,463 戸、平成 30(2018)年度 342 戸)

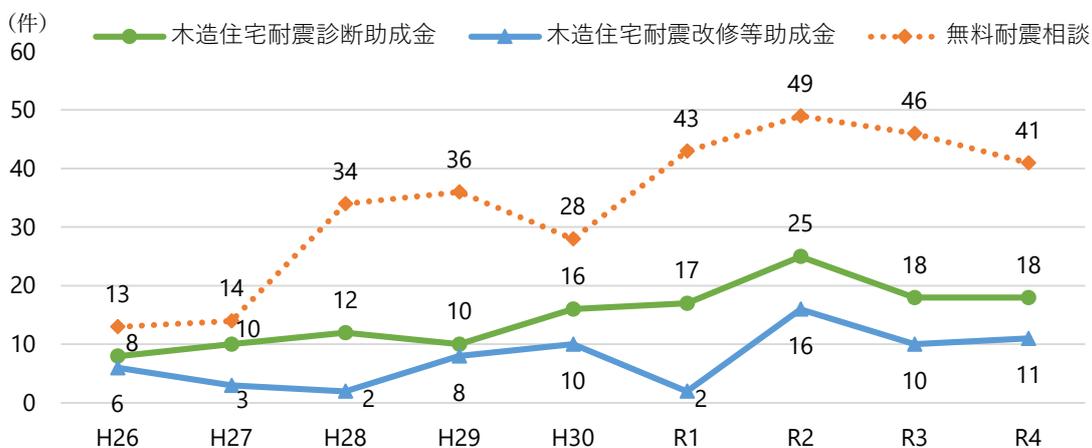
令和元年度から、市内全域の対象住宅所有者に対し、チラシ等をダイレクトメールにより送付し、助成制度等の普及啓発及びアンケートによる意向調査を実施しています。(令和元(2019)年度 9,678 戸、令和 2(2020)年度 8,237 戸、令和 3(2021)年度 7,698 戸、令和 4(2022)年度 6,865 戸)。

◇改修事業者の技術力向上

住宅・建築物の所有者等が安心して耐震改修に取り組める環境を整えるため、改修事業者の技術力向上に向けて講習会を実施しています。また、講習会への参加者等を対象に改修事業者リストを作成し、窓口等に配置するとともに、市ホームページに掲載し、住宅・建築物の所有者等へ周知を図っています。

②耐震無料相談と木造住宅耐震助成等の実績

耐震無料相談件数は増加傾向にあり、近年は年 40 件を超えています。木造住宅耐震診断助成と木造住宅耐震改修等助成についても、近年増加傾向にあります。



資料：西東京市事務報告書

4 マンションに関する取組の状況

①マンション管理状況届出制度

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（平成 31(2019)年東京都条例第 30 号）に基づく管理状況届出によって把握した管理状況に応じて、管理組合等が様々な支援策の中から選択できるよう、マンション管理士等の専門家や関係団体等とも連携して、支援策の充実強化に取り組んでいます。管理状況の届出がされていないマンションは、令和 5(2023)年 11 月現在残り 1 棟となっています。

届出を行ったマンション管理組合は、東京都が実施するマンションの管理に係るアドバイザー派遣についての情報提供を行っています。また、届出内容に基づき、管理不全の兆候があるか否かについて確認を行い、管理不全の兆候が見られる場合（令和 4(2022)年度約 10 件）には、助言を行っています。

②マンション管理計画認定制度

令和 5(2023)年 8 月に西東京市マンション管理適正化推進計画を策定し、管理計画認定制度を開始しました。

③分譲マンション耐震化促進

分譲マンションの耐震診断、耐震改修等を促進するため、耐震アドバイザー派遣、耐震診断、補強設計、改修等助成を行っています。

4 市民の住意識

1 調査の概要

① 調査の目的

西東京市住意識アンケート調査では、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、「住宅や周辺環境への評価」「住み替えや転居の意向」「空き家や相続」「同居・近居」「新たな日常に対応した住まい方」「住まいの困りごと」「西東京市の住宅施策」「現在の住まい」「属性」について設問を設けました。

また、満足度については、国の住生活総合調査との比較ができるように設問設定の整合を図りました。

② 調査の対象

市内在住に 18 歳以上の市民

③ 調査方法

郵送配布、郵送回収および
Web 回答の併用

④ 調査期間

令和 5 (2023) 年 5 月 17 日～ 6 月 9 日

⑤ 配布数

3,000 件

⑥ 抽出方法

層化無作為抽出（地域別）

※令和 5 年 4 月 1 日時点 3,000×圏域人口/全人口

	人口（人）	抽出数（人）	町
南部	52,549	765	南町、向台町、東伏見、柳沢、新町
中部	46,715	681	北原町、田無町、住吉町、泉町、保谷町
西部	55,640	811	谷戸町、緑町、西原町、芝久保町、ひばりが丘
北東部	51,039	743	ひばりが丘北、下保谷、栄町、東町、中町、富士町、北町
合計	205,943	3,000	

⑦ 標本数、回収数

有効配布数 2,989 件（発送数 3,000 から不達など 11 を除いた数）

回収数 1,005 件（郵送 790 件、Web 215 件） 有効回収率 33.6%

※参考地域別の回答状況

	配布数	不達	有効配布数	回収数	有効回収率
南部	765	4	761	233	30.6%
中部	681	2	679	222	32.7%
西部	811	3	808	278	34.4%
北東部	743	2	741	266	35.9%
市全域	3,000	11	2,989	1,005*	33.6%

※地域不詳 6 件を含む

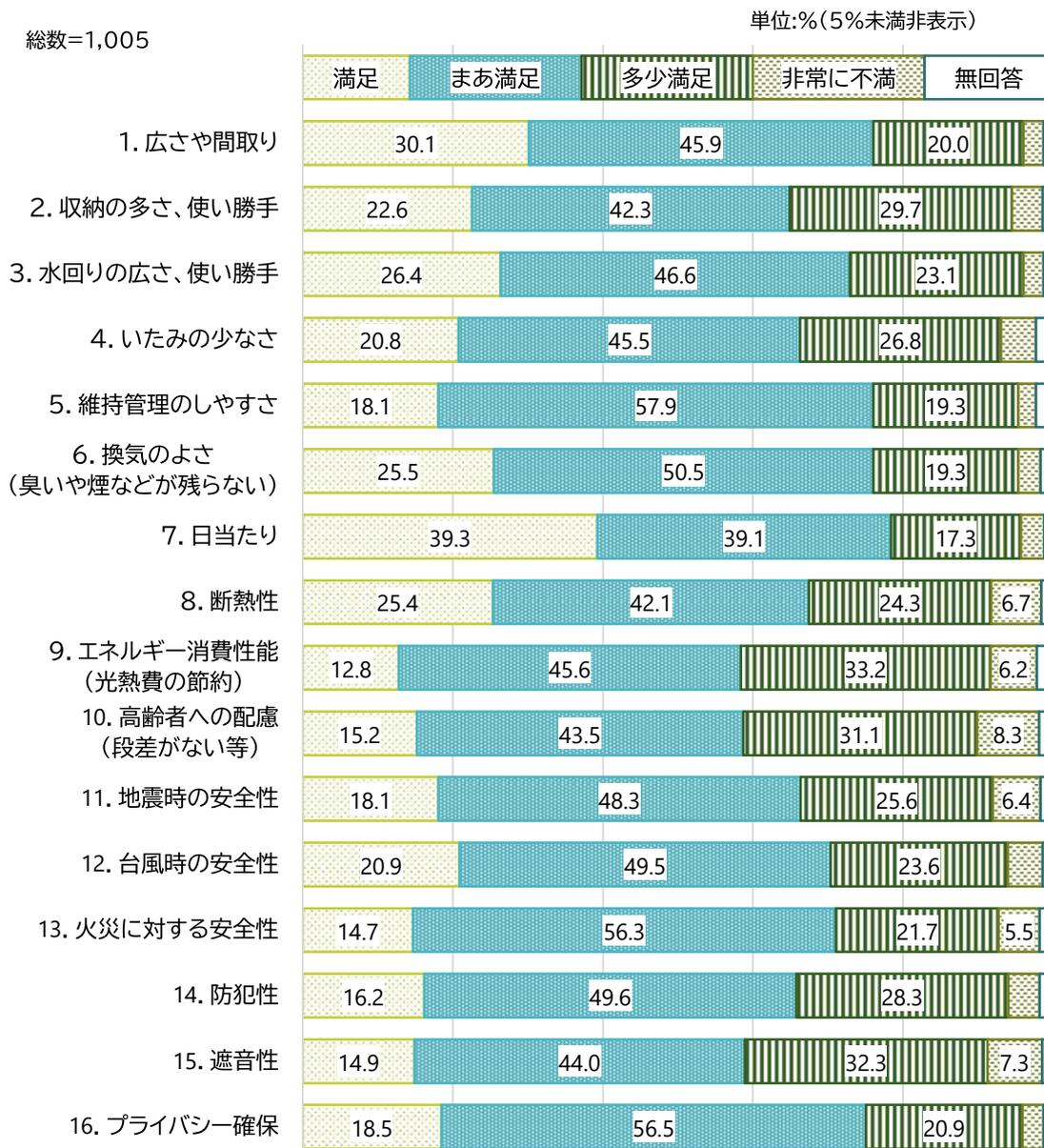


2 住宅と住宅まわりの満足度

①「住宅」に対する満足度

住宅に関する満足度については、「満足」という回答は「日当たり」が39.3%で最も多く、次いで「広さや間取り」が30.1%となっている。「非常に不満」という回答は「高齢者への配慮（段差がない等）」が8.3%で最も多く、次いで「遮音性」が7.3%となっています。

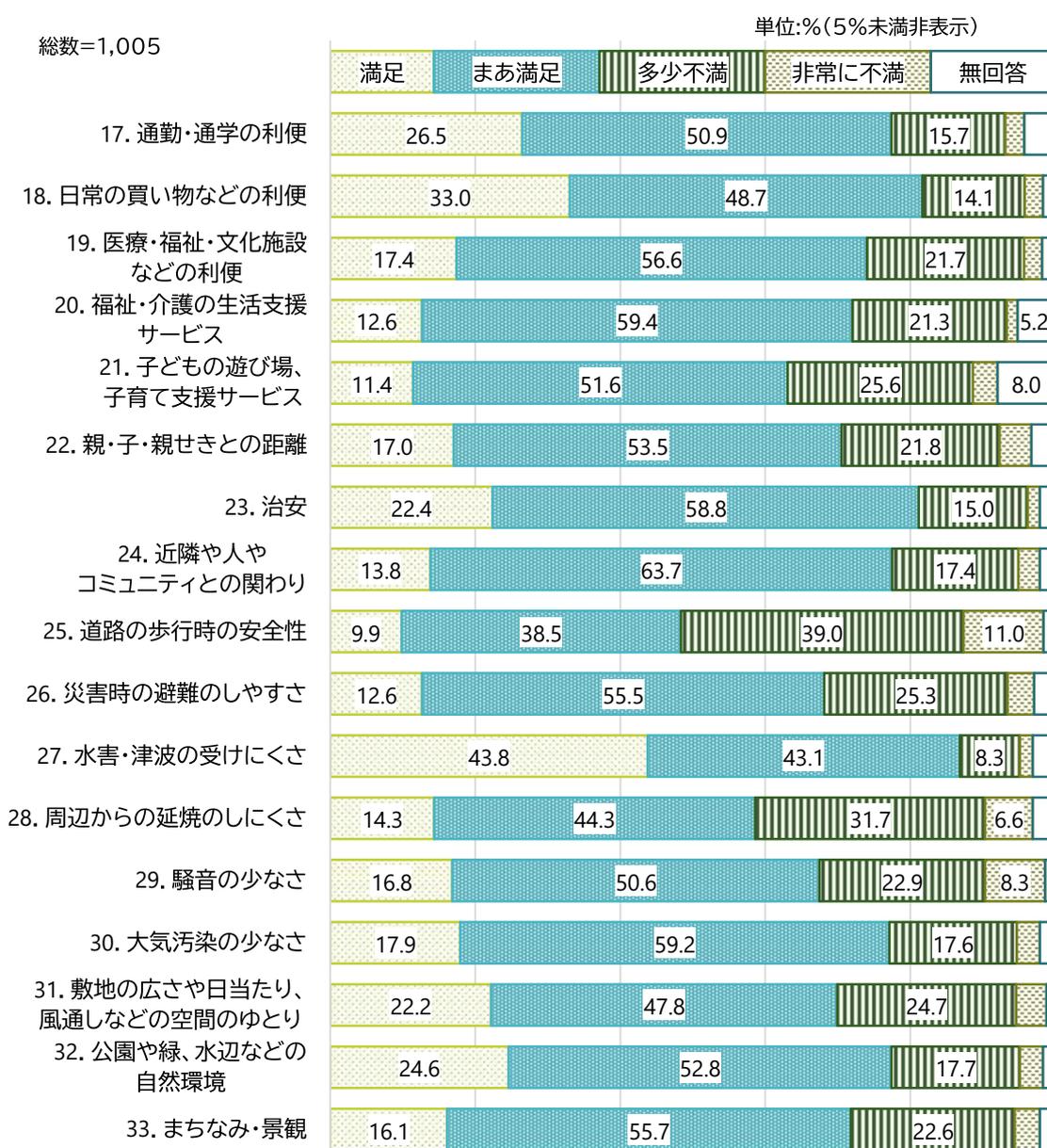
「多少不満」と「非常に不満」の合計は、「遮音性」が39.6%、「エネルギー消費性能」と「高齢者への配慮」が39.4%と高くなっています。



②「住宅まわり」に対する満足度

住環境に関する満足度については、「満足」という回答は「水害・津波の受けにくさ」が43.8%で最も多く、次いで「日常の買い物などの利便」が33.0%となっています。「非常に不満」という回答は「道路の歩行時の安全性」が11.0%で最も多く、次いで「騒音の少なさ」が8.3%となっています。

「多少不満」と「非常に不満」の合計は、「道路の歩行時の安全性」が50.0%と「満足」と「まあ満足」(48.4%)の合計を上回っており、「周辺からの延焼のしにくさ」が38.3%と高くなっています。



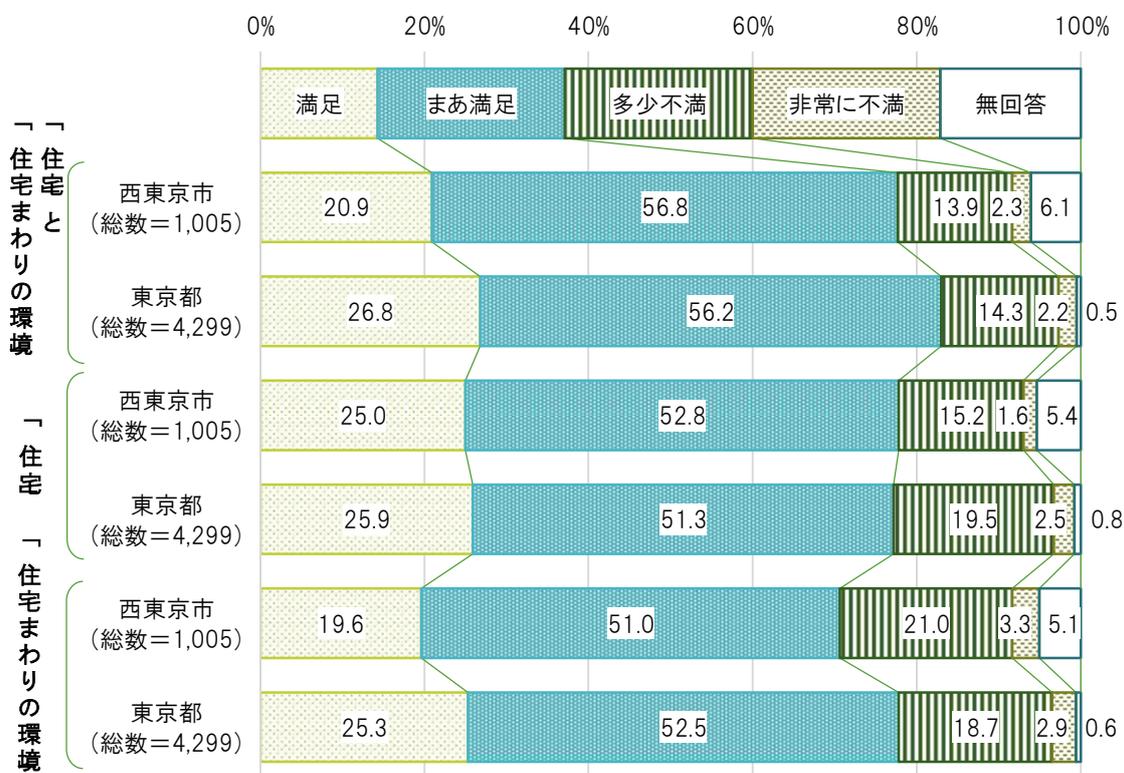
③総合的な満足度

「住宅」と「住宅まわりの環境」に対する総合的な満足度は、「満足率（満足+まあ満足）」は77.7%、「不満足率（多少不満+非常に不満）」は16.2%となっています。

「住宅」に対する総合的な満足度は、「満足率（満足+まあ満足）」は77.8%、「不満足率（多少不満+非常に不満）」は16.8%となっています。

「住宅まわりの環境」に対する総合的な満足度は、「満足率（満足+まあ満足）」は70.6%、「不満足率（多少不満+非常に不満）」は24.3%となっています。

東京都（平成30年住生活総合調査）と比較すると、「住宅まわりの環境」に対する総合的な満足度で、「満足」が東京都（25.3%）と比較してやや低くなっています。「満足率」（西東京市70.6%、東京都77.8%）、「不満足率」（西東京市24.3%、東京都21.6%）となっており、西東京市の方が「満足率」が低く、「不満足率」が高くなっています。

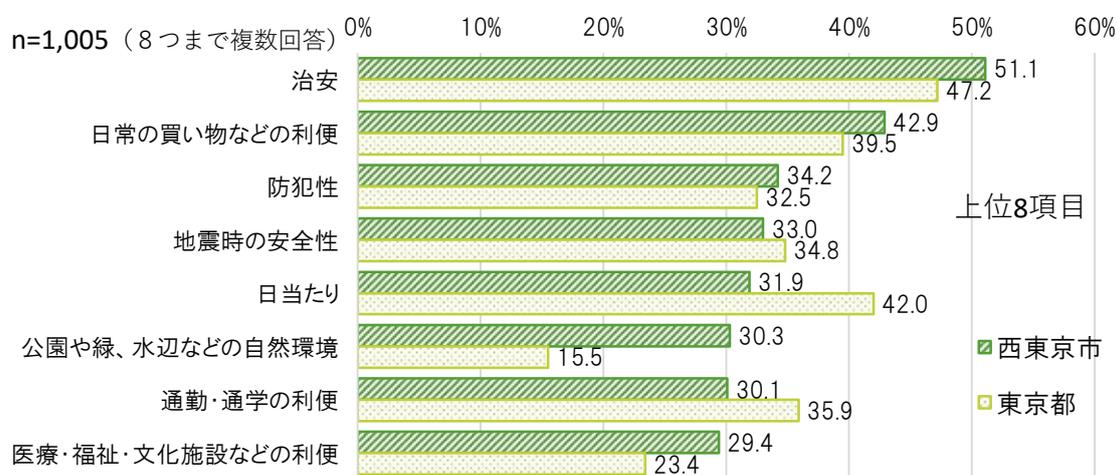


④「住宅」と「住宅まわりの環境」について重要と思うもの

市民が「住宅」と「住宅まわりの環境」について重要と思うものについては、「治安」が51.1%で最も多く、「日常の買い物などの利便」が42.9%、「防犯性」が34.2%、「地震時の安全性」が33.0%で続きます。

「公園や緑、水辺などの自然環境」については、東京都全体では東京都15.5%（平成30年住生活総合調査 東京都調査報告書）のところ、西東京市は30.3%となっており、西東京市民は「公園や緑、水辺などの自然環境」を重要と回答している割合が高くなっています。

年齢別にみると、30～39歳では「日当たり」（40.3%）や「広さや間取り」（38.7%）が他の年齢と比べて多くなっています。



上位12項目

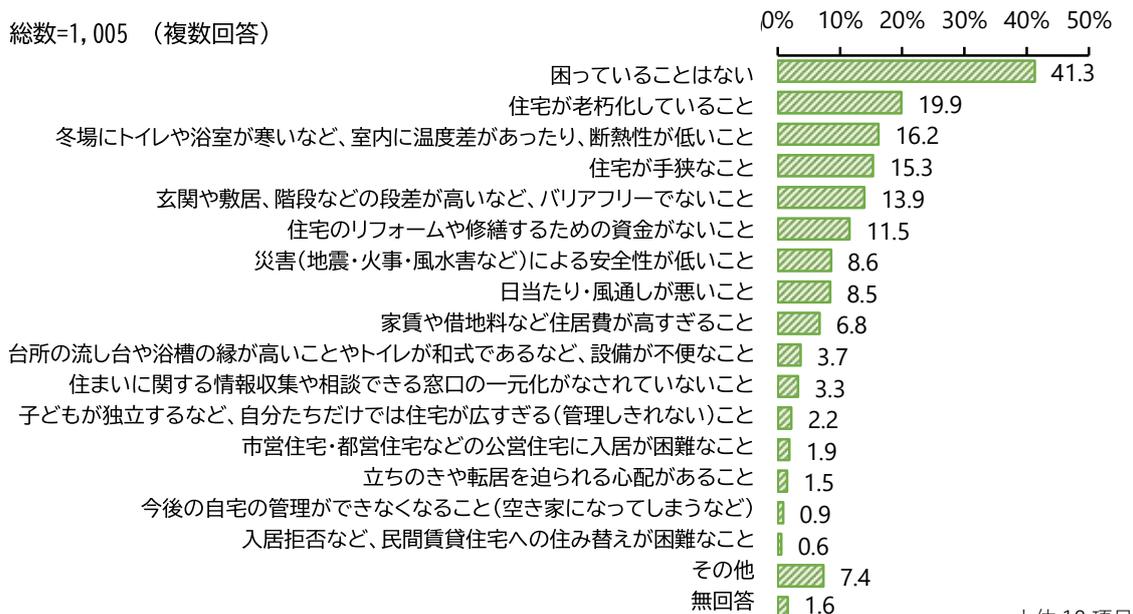
	全体	治安	日常の買い物などの利便	防犯性	地震時の安全性	日当たり	公園や緑、水辺などの自然環境	通勤・通学の利便	医療・福祉・文化施設などの利便	道路の歩行時の安全性	騒音の少なさ	広さや間取り	災害時の避難のしやすさ
全体	1,005	514	431	344	332	321	305	303	295	289	248	231	196
	100.0	51.1	42.9	34.2	33.0	31.9	30.3	30.1	29.4	28.8	24.7	23.0	19.5
18～29歳	73	37	33	26	24	20	24	40	11	16	20	21	9
	100.0	50.7	45.2	35.6	32.9	27.4	32.9	54.8	15.1	21.9	27.4	28.8	12.3
30～39歳	119	65	55	41	26	48	38	53	25	34	27	46	22
	100.0	54.6	46.2	34.5	21.8	40.3	31.9	44.5	21.0	28.6	22.7	38.7	18.5
40～49歳	157	98	88	51	48	43	61	80	34	55	46	47	17
	100.0	62.4	56.1	32.5	30.6	27.4	38.9	51.0	21.7	35.0	29.3	29.9	10.8
50～59歳	185	97	89	77	64	64	39	63	53	53	50	47	37
	100.0	52.4	48.1	41.6	34.6	34.6	21.1	34.1	28.6	28.6	27.0	25.4	20.0
60～64歳	87	48	34	31	34	26	34	16	34	23	18	16	19
	100.0	55.2	39.1	35.6	39.1	29.9	39.1	18.4	39.1	26.4	20.7	18.4	21.8
65～74歳	179	98	70	67	67	65	56	35	62	51	48	28	49
	100.0	54.7	39.1	37.4	37.4	36.3	31.3	19.6	34.6	28.5	26.8	15.6	27.4
75～79歳	78	32	24	21	27	22	20	8	32	22	15	11	18
	100.0	41.0	30.8	26.9	34.6	28.2	25.6	10.3	41.0	28.2	19.2	14.1	23.1
80～84歳	63	21	22	13	22	14	18	1	26	14	13	7	16
	100.0	33.3	34.9	20.6	34.9	22.2	28.6	1.6	41.3	22.2	20.6	11.1	25.4
85歳以上	52	18	13	15	17	16	13	5	16	15	9	6	9
	100.0	34.6	25.0	28.8	32.7	30.8	25.0	9.6	30.8	28.8	17.3	11.5	17.3
無回答	12	-	3	2	3	3	2	2	2	6	2	2	-
	100.0	-	25.0	16.7	25.0	25.0	16.7	16.7	16.7	50.0	16.7	16.7	-

3 住まいの困りごと

①現在の住まいの困りごと

現在の住まいの困りごとは、「困っていることはない」が41.3%で最も多く、「住宅が老朽化していること」が19.9%、「冬場にトイレや浴室が寒いなど、室内に温度差があったり、断熱性が低いこと」が16.2%、「住宅が手狭なこと」が15.3%で続きます。

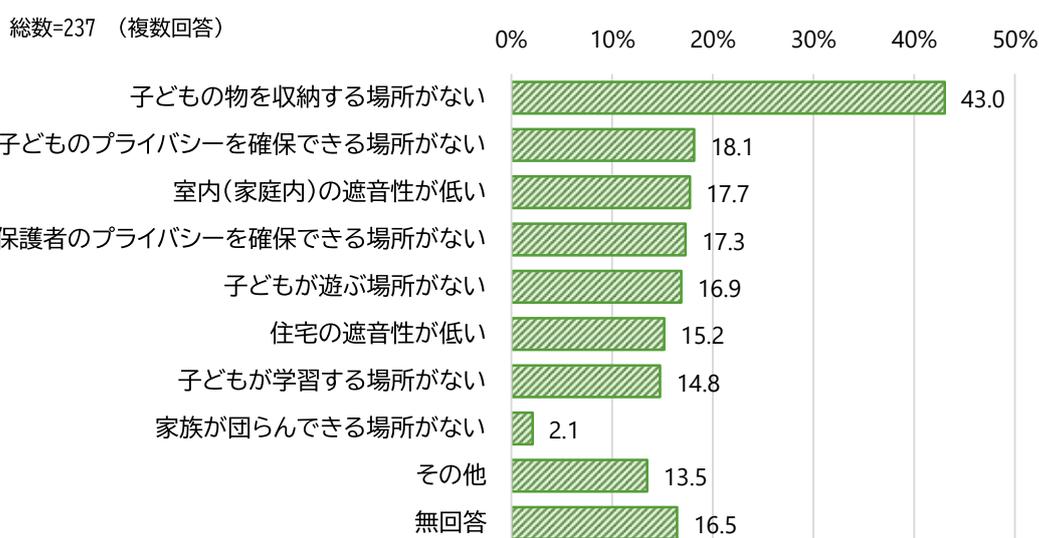
年齢別にみると、50歳未満では「住宅が手狭な事」が多く、50歳以上では「住宅が老朽化していること」が他の年齢と比べて多くなっています。



	全体	困っていることはない	住宅が老朽化していること	冬場にトイレや浴室が寒いなど、室内に温度差があったり、断熱性が低いこと	住宅が手狭なこと	玄関や敷居、階段などの段差が高いなど、バリアフリーでないこと	住宅のリフォームや修繕するための資金がないこと	災害(地震・火事・風水害など)による安全性が低いこと	日当たり・風通しが悪いこと	家賃や借地料など住居費が高すぎる	台所の流し台や浴槽の縁が高いことやトイレが和式であるなど、設備が不便なこと	住まいに関する情報収集や相談できる窓口の一元化がなされていないこと	子どもが独立するなど、自分たちだけでは住宅が広すぎる(管理しきれない)こと
全体	1,005	415	200	163	154	140	116	86	85	68	37	33	22
18~29歳	73	36	9	9	16	7	3	4	10	7	2	1	-
30~39歳	119	47	16	16	26	10	11	12	11	10	5	3	1
40~49歳	157	70	20	24	39	16	19	2	15	9	3	4	1
50~59歳	185	75	38	37	29	32	22	11	17	15	8	5	3
60~64歳	87	32	26	14	16	13	11	15	8	3	2	3	2
65~74歳	179	75	41	33	15	24	20	18	14	16	8	12	7
75~79歳	78	28	21	15	5	17	9	9	3	4	2	2	3
80~84歳	63	21	18	5	5	10	12	8	4	1	3	2	3
85歳以上	52	27	8	9	3	8	8	6	3	2	2	1	1
無回答	12	4	3	1	-	3	1	1	-	1	2	-	1

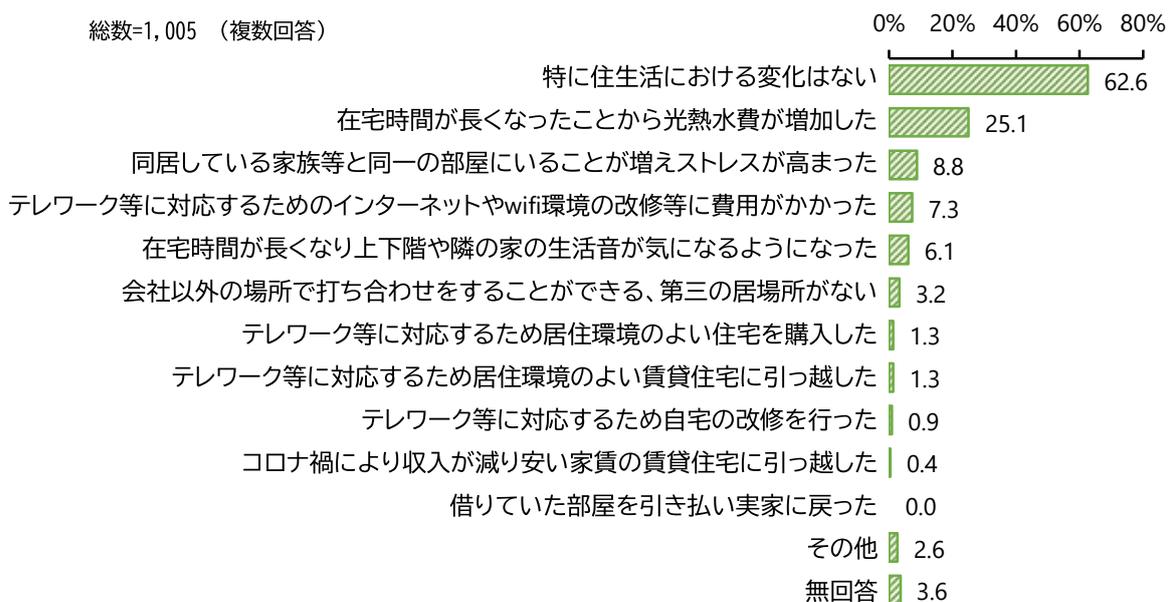
②子育てをする上で住宅に関して困っていること

18歳未満の子どもがいる世帯に、子育てをする上で住宅に関して困っていることを聞くと、「子どもの物を収納する場所がない」が43.0%で最も多く、「子どものプライバシーを確保できる場所がない」が18.1%、「室内（家庭内）の遮音性が低い」が17.7%、「保護者のプライバシーを確保できる場所がない」が17.3%で続きます。



③新型コロナウイルス感染症拡大による住生活の変化や困りごと

新型コロナウイルス感染症の拡大による住生活の変化や困ったことを聞くと、「在宅時間が長くなったことから光熱費が増加した」が25.1%で最も多く、「同居している家族等と同一の部屋にいることが増えストレスが高まった」が8.8%で続きます。

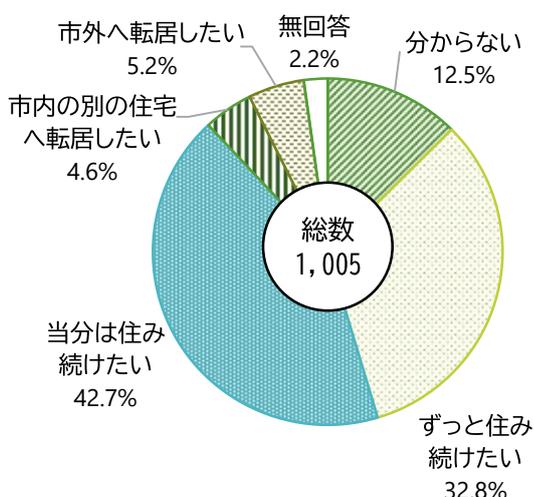


4 定住の意向

①定住意向と転居

定住意向と転居について、「当分は住み続けたい」が42.7%で最も多く、「ずっと住み続けたい」が32.8%、「分からない」が12.5%、「市外へ転居したい」が5.2%で続きます。

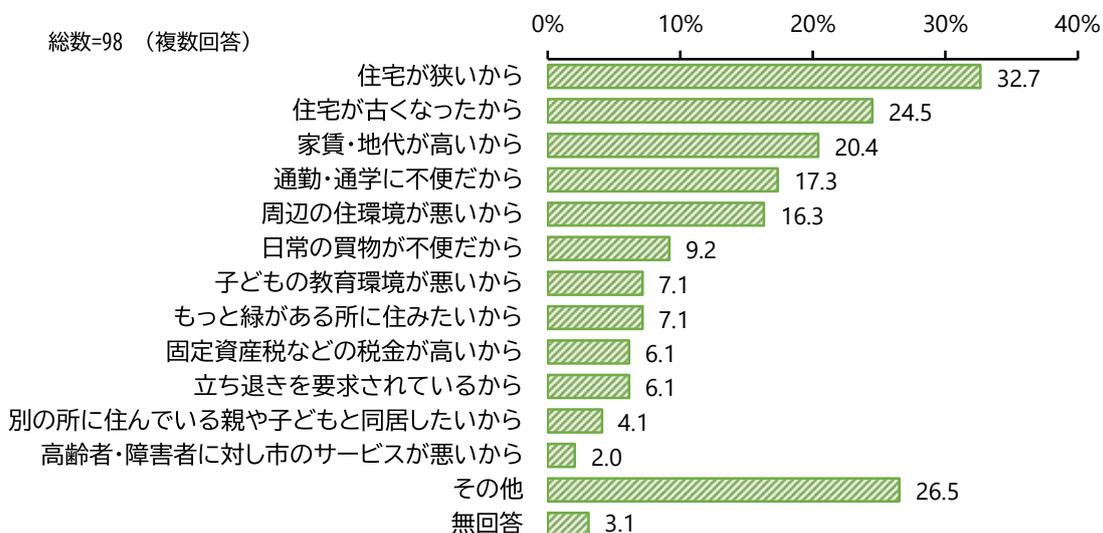
年齢別にみると、年齢が高くなるにつれて「ずっと住み続けたい」と回答する人が多くなっています。



	全体	分からない	ずっと住み続けたい	当分は住み続けたい	市内の別の住宅へ転居したい	市外へ転居したい	無回答
全体	1,005	126	330	429	46	52	22
	100.0	12.5	32.8	42.7	4.6	5.2	2.2
18～29歳	73	21	7	32	6	7	-
	100.0	28.8	9.6	43.8	8.2	9.6	-
30～39歳	119	10	30	58	7	14	-
	100.0	8.4	25.2	48.7	5.9	11.8	-
40～49歳	157	16	42	78	7	13	1
	100.0	10.2	26.8	49.7	4.5	8.3	0.6
50～59歳	185	20	49	96	8	9	3
	100.0	10.8	26.5	51.9	4.3	4.9	1.6
60～64歳	87	14	31	31	5	4	2
	100.0	16.1	35.6	35.6	5.7	4.6	2.3
65～74歳	179	25	76	63	8	4	3
	100.0	14.0	42.5	35.2	4.5	2.2	1.7
75～79歳	78	9	38	24	2	1	4
	100.0	11.5	48.7	30.8	2.6	1.3	5.1
80～84歳	63	6	28	25	2	-	2
	100.0	9.5	44.4	39.7	3.2	-	3.2
85歳以上	52	4	26	16	-	-	6
	100.0	7.7	50.0	30.8	-	-	11.5
無回答	12	1	3	6	1	-	1
	100.0	8.3	25.0	50.0	8.3	-	8.3

②転居を希望する理由

転居したいと答えた人の転居したい理由は、「住宅が狭いから」が32.7%で最も多く、「住宅が古くなったから」が24.5%、「家賃・地代が高いから」が20.4%、「通勤・通学に不便だから」が17.3%で続きます。

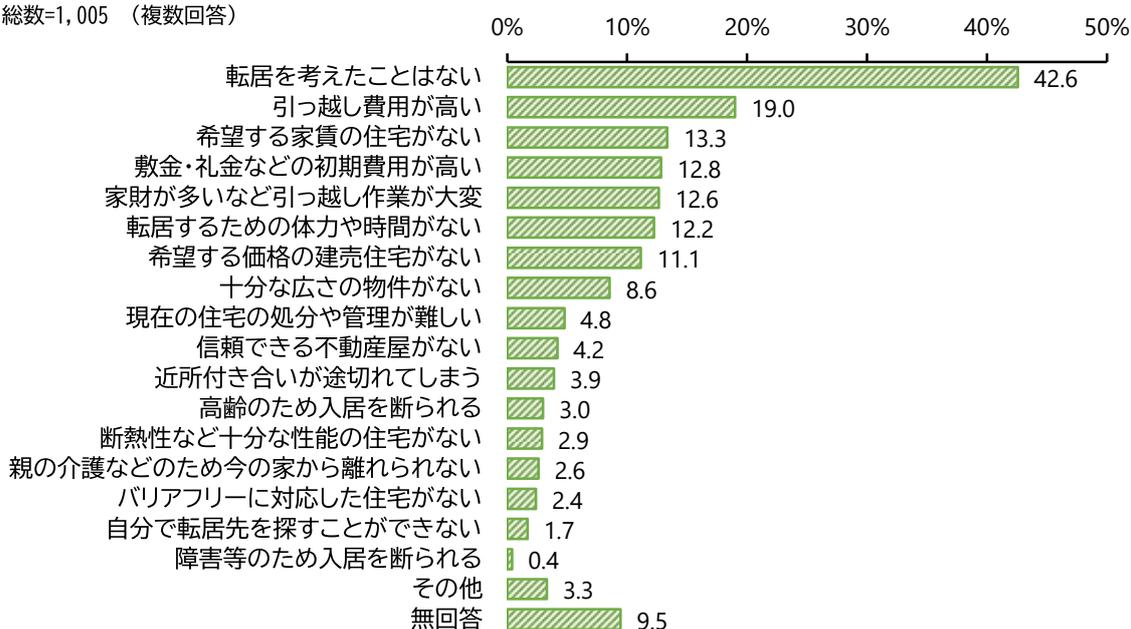


③転居しようとしたときに困ること、または転居しようとしてできなかった理由

転居しようとしたときに困ること、または転居しようとしてできなかった理由について尋ねると、「転居を考えたことはない」が42.6%となっています。困りごととしては「引っ越し費用が高い」が19.0%と多く、「希望する家賃の住宅がない」が13.3%、「敷金・礼金などの初期費用が高い」が12.8%、「家財が多いなど引っ越し作業が大変」が12.6%「転居するための体力や時間がない」が12.2%で続きます。

年齢別にみると、18～29歳では「敷金・礼金などの初期費用が高い」(37.0%)や「希望する家賃の住宅がない」(27.4%)が多くなっています。

総数=1,005 (複数回答)



上位12項目

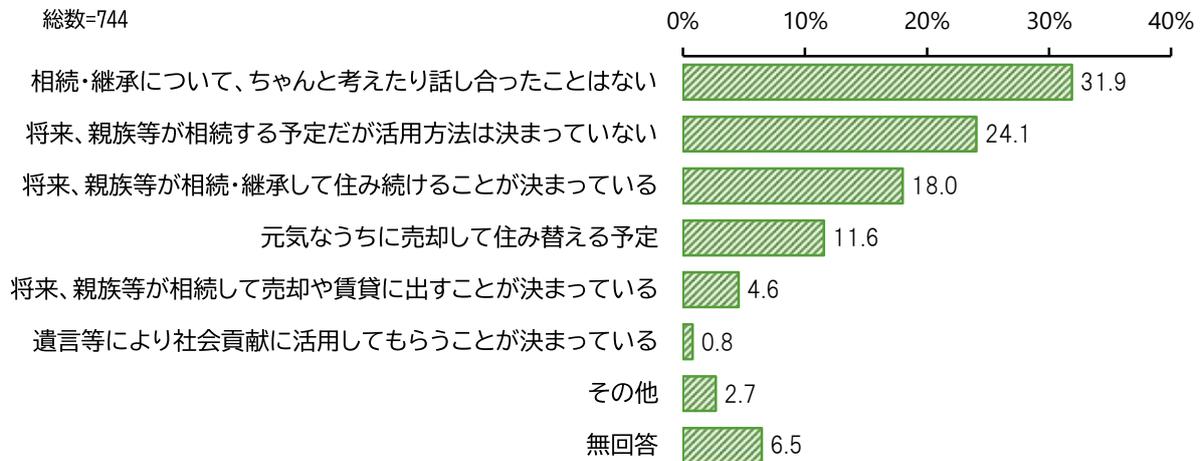
	全体	転居を考えたことはない	引っ越し費用が高い	希望する家賃の住宅がない	敷金・礼金などの初期費用が高い	引っ越し作業が大変	家財が多いなど引っ越し作業が大変	転居するための体力や時間がない	希望する価格の建売住宅がない	十分な広さの物件がない	現在の住宅の処分や管理が難しい	信頼できる不動産屋がない	近所付き合いが途切れてしまう	高齢のため入居を断られる
全体	1,005	428	191	134	129	127	123	112	86	48	42	39	30	
	100.0	42.6	19.0	13.3	12.8	12.6	12.2	11.1	8.6	4.8	4.2	3.9	3.0	
18～29歳	73	22	27	20	27	7	5	9	13	3	6	2	-	
	100.0	30.1	37.0	27.4	37.0	9.6	6.8	12.3	17.8	4.1	8.2	2.7	-	
30～39歳	119	43	39	20	25	14	14	22	20	2	3	4	-	
	100.0	36.1	32.8	16.8	21.0	11.8	11.8	18.5	16.8	1.7	2.5	3.4	-	
40～49歳	157	65	38	29	28	24	19	28	23	2	5	8	1	
	100.0	41.4	24.2	18.5	17.8	15.3	12.1	17.8	14.6	1.3	3.2	5.1	0.6	
50～59歳	185	84	38	26	21	25	19	25	10	10	9	12	1	
	100.0	45.4	20.5	14.1	11.4	13.5	10.3	13.5	5.4	5.4	4.9	6.5	0.5	
60～64歳	87	39	15	9	5	11	10	6	5	8	6	1	4	
	100.0	44.8	17.2	10.3	5.7	12.6	11.5	6.9	5.7	9.2	6.9	1.1	4.6	
65～74歳	179	81	24	20	13	21	22	13	8	14	9	4	16	
	100.0	45.3	13.4	11.2	7.3	11.7	12.3	7.3	4.5	7.8	5.0	2.2	8.9	
75～79歳	78	33	5	4	5	12	14	3	3	6	1	2	4	
	100.0	42.3	6.4	5.1	6.4	15.4	17.9	3.8	3.8	7.7	1.3	2.6	5.1	
80～84歳	63	37	1	4	1	7	5	3	1	3	1	3	2	
	100.0	58.7	1.6	6.3	1.6	11.1	7.9	4.8	1.6	4.8	1.6	4.8	3.2	
85歳以上	52	23	4	2	4	5	13	1	1	-	2	1	1	
	100.0	44.2	7.7	3.8	7.7	9.6	25.0	1.9	1.9	-	3.8	1.9	1.9	
無回答	12	1	-	-	-	1	2	2	2	-	-	2	1	
	100.0	8.3	-	-	-	8.3	16.7	16.7	16.7	-	-	16.7	8.3	

5 相続について

①自分が住まなくなった場合の相続・継承の見通し

自身が亡くなったり、施設に入所したりして住まなくなった場合の相続・継承の見通しについて、持ち家だと答えた方のうち、「相続・継承について、ちゃんと考えたり話し合ったことはない」が31.9%、「将来、親族等が相続する予定だが活用方法は決まっていない」が24.1%、「将来、親族等が相続・継承して住み続けることが決まっている」が18.0%で続きます。

年齢別にみると、65歳未満では「相続・継承について、ちゃんと考えたり話し合ったことはない」が最も多くを占めています。



	全体	元気なうちに売却して住み替える予定	将来、親族等が相続して住み続けることが決まっている	将来、親族等が相続して売却や賃貸に出すことが決まっている	遺言等により社会貢献に活用してもらうことが決まっている	将来、親族等が相続する予定だが活用方法は決まっていない	相続・継承について、ちゃんと考えたり話し合ったことはない	その他	無回答
全体	744	86	134	34	6	179	237	20	48
	100.0	11.6	18.0	4.6	0.8	24.1	31.9	2.7	6.5
18～29歳	25	3	6	1	-	4	9	2	-
	100.0	12.0	24.0	4.0	-	16.0	36.0	8.0	-
30～39歳	77	16	5	3	1	12	37	1	2
	100.0	20.8	6.5	3.9	1.3	15.6	48.1	1.3	2.6
40～49歳	122	25	12	2	3	29	46	4	1
	100.0	20.5	9.8	1.6	2.5	23.8	37.7	3.3	0.8
50～59歳	145	15	21	2	1	37	59	6	4
	100.0	10.3	14.5	1.4	0.7	25.5	40.7	4.1	2.8
60～64歳	70	8	12	1	-	17	26	2	4
	100.0	11.4	17.1	1.4	-	24.3	37.1	2.9	5.7
65～74歳	136	14	25	11	1	43	34	-	8
	100.0	10.3	18.4	8.1	0.7	31.6	25.0	-	5.9
75～79歳	62	2	21	3	-	13	10	2	11
	100.0	3.2	33.9	4.8	-	21.0	16.1	3.2	17.7
80～84歳	53	2	16	3	-	17	7	1	7
	100.0	3.8	30.2	5.7	-	32.1	13.2	1.9	13.2
85歳以上	47	1	15	8	-	5	7	2	9
	100.0	2.1	31.9	17.0	-	10.6	14.9	4.3	19.1
無回答	7	-	1	-	-	2	2	-	2
	100.0	-	14.3	-	-	28.6	28.6	-	28.6

5 住まいに関する団体のヒアリング

1 調査の概要

1 調査の目的

本計画の策定にあたり、本市の住生活を取り巻く現状と課題の整理に向けて、統計調査等では把握しにくい現場感覚からの現状や 10 年間の状況の変化、今後の課題といった情報を収集するため、住まいに関する 15 団体にヒアリング調査を実施しました。

2 調査の結果の概要

(1) 住宅の流通に関与している団体

■居住支援

- ・住宅確保要配慮者の入居については、家主自身が高齢になっている場合が多いこともあり、高齢者への理解がある家主は増えた。地域貢献したいと考える家主も増えており、家主の意識変化はとても重要である。
- ・障害のある人については、退院して一人暮らしをする住宅や、車いすでも住める住宅がない。賃貸住宅の入居前に改修費補助があるとよい。
- ・住宅確保要配慮者からの相談は、10 年前と比較して更に増えており、内容も大変困難な状況になっている。高齢者の賃貸物件入居についても、「賃貸の方が気楽だから」という理由よりも、経済的な理由が大多数を占める。

■不動産市場

- ・現在、土地も建物も価格も上がっている。コロナ前は 4,000 万円台前半の物件が現在は 5,000 万円程度に上がっており、より郊外に移動している印象がある。
- ・中古住宅についてはストックそのものが少ないこともあり、消費者心理としても新築の方が、需要が高くなっている。
- ・西東京市においては、戸建の空き家等については、多くが流通市場に乗っていると感じている。今後の課題としては、戸建空き家等よりも賃貸の空き家等（空き室）の方が深刻になってくるのではないかと感じる。
- ・高齢のオーナーから子に相続された賃貸住宅は売却される場合も多い。区部と比べると家賃水準が低いため、お金がかけられない実情もある。
- ・コロナ禍で、地方から人が来なくなって賃貸住宅の需要が減った（特にひばりが丘）。西東京市より小平市等に行ってしまう。

■意識啓発

- ・空き家等にしておくのではなく、利活用することで「街の価値が上がれば、不動産価値も上がる。」ことを、オーナーや不動産業者の方々に理解してもらう取組が必要。
- ・今後の住宅施策については、どこに住むかも大切だが、どのように住むかということに目を向けることも重要。

(2) 居住支援団体・福祉団体・ボランティア等

■入居支援

- ・西東京市の居住支援の特徴は、市の職員が内見や契約等に同行するなど現場でのサポートが強いことだと感じる。
- ・住宅確保要配慮者の希望と、賃借可能な物件のミスマッチは多くある。特に、希望地域が限定的だと、見つからないことが多い。
- ・住宅確保要配慮者を対象としたシェアハウス等に対する支援としては、近隣住民への理解を得る取組を行政と一緒に行ってもらいたい。地域の理解があると運営がしやすい。

■若年層の居住支援

- ・児童養護施設の卒所者や課題を抱える若者の中には単身生活をする能力が十分に備わっていない方もあり、入居できる箱物だけあっても自立は難しく、シェアハウスだけでなく見守り付アパートなどの多様な住居が必要。
- ・居場所の参加者の様子を見ていると、きょうだいの多い子どもが多い。家庭で問題を抱える世帯も多子世帯が多いと感じる。
- ・場所を確保するには、相談に乗ってくれる理解のある不動産事業者の存在が重要。

■高齢者の居住支援

- ・高齢者の住まいに関する困りごとは、住宅自体というよりも、模様替えができないことや、ごみや家財が多く居住環境が悪化しているという場合が多い。
- ・80歳を過ぎると引っ越しができなくなってしまう。早めに住み替えができるようにした方がよい。
- ・高齢者の住まいの改修については、安さが優先され、「10～20年耐えられれば良い」という考えが多い。

■周知啓発

- ・市の住宅の関連制度や相談窓口等を知らないことも多い。新たな取組みも大切だが、既存の取組みを十分に周知することも大切。
- ・市の住宅に関する事業や助成制度、補助制度をあまりは知らない。地域のボランティア等が知っていれば、必要としている人への情報提供にも繋がるので、周知してもらえるとよい。

(3) 住宅管理や建設・修繕に関与している団体等

■住宅環境性能

- ・注文住宅を建てる人の環境性能に対する意識は、この10年で大きく変わっており、知識を得る機会も増えている。「ZEH^{※9}レベルでは厳しい」という消費者も多く、新築住宅においては断熱等性能等級6以上を求められることが多い。
- ・次期計画の10年間を見据えた際、国の基準も変化しているので、ゼロカーボンシティのロードマップを示す必要があるのではないかと。ZEHではなく東京ゼロエミ住宅を基準とすることも1つではないか。

■住宅建設の意識啓発

- ・西東京市への転入については、水害等の災害に強いという地域性によるニーズも多いという感覚があり、ハザードマップ等での啓蒙が進んでいるのだと思う。
- ・住宅の質を上げることが、まちの魅力を高めることだという意識をもてるよう、啓発活動を行うことが必要。
- ・住宅を建てようと考えている人はよく調べている。一方で、住宅に関する情報があふれており、正確な情報を整理して知らせる仕組みも必要ではないか。

■リフォーム・修繕

- ・リフォーム詐欺や、値段の妥当性など、住宅のリフォームに関する困りごとを相談する先が分からない市民が多い。リフォーム詐欺事業者に屋根が壊れていると言われて、不安になって相談する事例が多い。
- ・職人の高齢化、地域の工務店や水道業者の廃業等により、どこに相談したらよいか分からなくなっている人も多い。

※9【ZEH】:net Zero Energy House の略語で、家庭で使用するエネルギーと、太陽光発電などで創るエネルギーをバランスして、1年間で消費するエネルギーの量を実質的にゼロ以下にする家

■マンション管理

- ・市内の管理不全の兆候や空き室は都区内に比べまだ深刻な問題にはなっていないように思う。
- ・管理会社のフロントマンや管理員、清掃員の人手不足等による人件費及び光熱水費等の高騰を背景に不採算なマンション、効率が悪いマンションは管理会社から管理業務委託契約の更新を断られ、管理会社の変更、自主管理に移行するという事例も増えてきている。
- ・経年劣化が進み給排水管更新工事など大規模修繕工事の実施が必要であるにも関わらずこれに見合う修繕積立金が確保されていないマンション、区分所有者、居住者の高齢化による役員の担い手不足が課題になっているマンションなどに対する支援の必要性が高まってきている。

(4) 学生・地域活動団体

■空き家等の利活用

- ・空き家の利活用については、「空き家だから安く借りられる」という意識で空き家の利活用を希望していることも1つハードルであると思う。利活用希望者へ正しい知識を伝えることも大切。
- ・空き家等の所有者等は金銭的に困っていない方も多く、また、賃貸にした場合には、1度貸したら家主都合では退去してもらいにくいことをリスクと考えている。賃貸借契約では、借主の立場が強くなり、家主は不利な面も多く、空き家等を使うのであれば、違うスキームが必要。
- ・空き家等は、市が間に入って、所有者等と様々な交渉をしてくれると借りやすくなるのではないか。

■学生の住意識

- ・行政やJKK、UR等の制度について、学生は知らないことも多く、せっかく取組があるのであれば、周知や普及を工夫することで利用率を上げられるのではないか。
- ・学生が公共住宅に入居して自治会活動に参加するという取組みは、1年生は自治会が何をしているか知らない人も多く、入居を怖がることも多い。「自治会とは何をするか」という説明も含めた周知が必要であると思う。
- ・西東京市は武蔵野市や三鷹市と比較して交通の便が悪いのに賃料があまり変わらないため、西東京市に住もうとは思わないとの声もあった。
- ・学校で住まいに関する授業を経験し学生や、家族に建築関係者がいる学生では、中高生のうちから「空き家になった後の自宅のこと」や「高校卒業後の住まいのこと」を考えた経験があった。

(5) 公共住宅を管理している団体

■居住支援

◇UR（都市再生機構）

- ・住宅確保要配慮者に対する新たな支援スキームとして、URの住宅をNPO法人へ比較的低廉な家賃で貸与し、NPO法人が住宅確保要配慮者へサブリースしたうえで、NPO法人や社会福祉協議会、自治体の福祉部局のノウハウを活かした見守り等のソフト支援を組み合わせた取組を実施している。
- ・定期借家を活用した若者向けや子育て世帯を対象とした減額の制度等もある。

◇JKK（東京都住宅供給公社）

- ・JKK住宅を利用した住宅確保要配慮者支援の取組として、公社住宅をセーフティネット専用住宅に登録し、家賃低廉化補助事業を実施する取り組みがある。
- ・公社住宅では優先斡旋や各種家賃の割引制度等もある。

■コミュニティ活動支援

◇UR（都市再生機構）

- ・ひばりが丘パークヒルズ団地と新柳沢団地では、地域医療福祉拠点として、市と連携協定を結んでいる。
- ・ひばりが丘パークヒルズについては団地建替と同時に進めており、小規模多機能型居宅介護やサービス付き高齢者向け住宅等が入っている。また、開発事業者とURが中心となって「一般社団法人まちなおひばりが丘」を立ち上げ、賛同してくれる住民からのコミュニティ形成費用を原資にエリアマネジメントを展開している。令和4(2020)年度からは住民主体で運営している。
- ・ひばりが丘パークヒルズにおいては、地域の団地の自治会長や地域の民生委員、地域包括支援センター等と団地情報連絡会を実施、団地内の情報共有を行っており、生活支援アドバイザーも参加している。
- ・新柳沢団地では自治会等が中心となって、団地の屋外敷地や集会所などを活用したマルシェ等の取り組みを実施しており、マルシェでは地元大学生等とも積極的に連携している。

◇JKK（東京都住宅供給公社）

- ・JKKでは「J K K住まいるアシスタント」という専門職員を配置し、JKK賃貸住宅に居住する高齢者等からの相談対応や、入居者同士のつながりづくりなどのコミュニティ活動のきっかけづくり等の支援を行っている。
- ・JKK住宅の集会所などを活用したコミュニティサロンなどでは、運営者又は参加者に1人でも居住者がいれば近隣の住民も参加でき、地域のコミュニティ形成にも寄与している。
- ・大学と連携して、学生が自治会活動に参加することを条件に低廉な家賃で公社住宅に入居する取り組みもある。学生と交流ができることが刺激になっている高齢の居住者も多い。
- ・居住者の高齢化や単身居住者の増加等により、自治会の担い手が少なくなっている団地も多い。防災イベント等を行って、自治会の立ち上げの案内を行っている。
- ・中には、コロナ禍での自治会活動の自粛をきっかけに、地域活動が再開されてからも自治会活動を行わなくなった団地もある。

第2章 課題の整理

課題の整理

課題

1

住宅セーフティネットの充実

- 高齢者人口は年々増加しており、西東京市人口推計調査において今後も増加が見込まれます。(p.12 ④年齢3区分人口の推計)
- 住宅セーフティネット事業における申込件数は増加しており、今後も増加することが見込まれます。(p.29 ③住宅確保要配慮者支援事業)
- 高齢者や障害のある人、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の住まいを確保するためには、家主や不動産事業者、福祉関係団体等との連携体制をより強化していくことが必要です。

課題

2

地域で居住を支えるためのコミュニティの形成

- 住意識アンケート調査では、「住宅」と「住宅まわりの環境」について重要と思うものにおいて、治安や防犯性の割合が高くなっています。市民が安心して居住できる住環境を整備するためには、日頃からのつながりのある地域コミュニティの形成が必要です。(p.39 ④「住宅」と「住宅まわりの環境」について重要と思うもの)
- 関係団体へのヒアリングでは、団地の自治会における担い手の高齢化等が指摘されており、若い世代とも連携した地域の活性化により、市民が住み慣れた地域で安心して居住を継続することが必要です。(p.49 ■コミュニティ活動支援)

課題

3

子育てしやすい住宅・住環境の整備

- 住意識アンケート調査では、子育てをする上で住宅に関して困っていることとして、「子どもの物を収納する場所がない」「室内の遮音性が低い」等の回答数が多く、子育てしやすい住宅の整備が必要です。(p.41 ②子育てをする上で住宅に関して困っていること)
- 安心して子育てを実施するにあたり、地域において家以外にも子どもがのびのび過ごせる居場所づくりが必要です。

課題

4

既存住宅の質の向上

- 市内における既存の住宅ストックのうち、約半分が平成 12(2000)年以前に建設された住宅です(住宅・土地統計調査)。今後、既存住宅の快適性や持続性の向上を図る必要があります。(p.17 ⑤建築年代別の住宅ストック(平成 30(2018)年))

課題

5

分譲マンションの適正管理

- 「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」の管理状況届出制度に基づく届出を行ったマンションの中には管理不全の兆候が見られるマンションもあり、適正な管理に向けた取組が必要となります。(p.34 ①マンション管理状況届出制度)
- 今後、既存のマンションが高経年化する中で、マンションの適正な管理に向けた取組が必要となります。

課題

6

住生活産業の活性化

- 関係団体へのヒアリングでは、リフォーム相談において職人の高齢化によって対応できない相談があることや、分譲マンションの管理会社における人手不足によって対応できない分譲マンションが発生する場面があるといった指摘がありました。今後も市民の安定した住生活が確保できるよう、住生活産業の活性化が必要となります。(p.47 ■リフォーム・修繕)

課題

7

空き家等対策の推進

- 空き家等の件数は増加しており、空き家等の発生抑制の取組が必要となります。(p.18 ⑦住宅・土地統計調査による空き家数の推移)
- 空き家等に関する苦情や相談の件数は年々増加しており、適正な管理の支援が必要となります。(p.31 ③西東京市空き家等対策協議会)
- 適正な管理が行われている空き家等については、利活用を促進する必要があります。

課題
8

環境にやさしい持続可能な住宅・住環境の整備

- 本市では、令和4(2022)年2月にゼロカーボンシティ宣言を行い、2050年のカーボンニュートラル実現に向けて取り組んでいます。住宅政策においては、ZEH住宅や東京ゼロエミ住宅等の環境性能の高い住宅の普及促進が必要となります。
- 住意識アンケート調査では、「住宅」と「住宅まわりの環境」について重要と思うものとして、「公園や緑、水辺などの自然環境」が約30%となっており、みどりと調和した住環境を整備する必要があります。(p.39④「住宅」と「住宅まわりの環境」について重要と思うもの)

課題
9

災害に強い住宅・住環境の整備

- 多摩地域に大きな影響を及ぼす恐れのある多摩東部直下地震の発生率は、今後30年以内に70%とされています。災害時の被害を最小限に食い止めるため、木造住宅や分譲マンション、緊急輸送道路沿道建築物等の耐震化を促進する必要があります。
- 市内には、災害時における火災危険度の高い地域が存在します。住宅における火災被害を最小限に抑えられるよう、火災に強い住宅や住環境を整備する必要があります。(p.23③地域別の地震に関する火災の危険性)

課題

10

相談体制の充実・積極的な情報発信・住宅リテラシーの向上

- 住宅に関する困りごとは様々であり、一人ひとりの不安や困りごとに合わせて適切な支援や情報提供を実施できる、寄り添い型の相談体制の充実が必要です。(p.40①現在の住まいの困りごと)
- 関係団体へのヒアリングでは、必要な情報が一人ひとりに届いていない旨の意見があり、市報やホームページへの掲載だけでなく、地域に出向いて周知を行う等の積極的な情報発信が必要です。(p.46 ■周知啓発)
- 子どもから大人まで、世代を問わずに住まいや住宅問題について考え、正しい知識を得られる機会が地域の中で展開される必要があります。(p.48 ■学生の住意識)

第3章 住宅施策の方向性

1 住宅政策の「基本理念」

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—

本市は、東京 23 区に隣接し、通勤通学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。一方で農地や雑木林、屋敷林などみどりと調和した住環境が魅力の一つとなっています。

平成 26(2014)年に策定した前計画では、「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—」を基本理念として定め、基本理念に従い住まいづくり・まちづくりを推進してきました。

この間、少子高齢化による人口構造の変化や自然災害の頻発・激甚化、環境問題の深刻化等、社会経済情勢は変化してきました。住まいを取り巻く環境等についても、高齢者や障害のある人、子育て世帯等の住まいの確保、空き家等の増加、既存住宅の老朽化等の課題が発生しており、だれもが安心して暮らし続けることのできる環境整備が必要になっています。

そのため、本計画では、これまでの基本理念を継承し、基本理念の達成に向けて取り組みます。

2 住宅施策の「目標」

第3次基本構想・基本計画において、令和 6(2024)年度から令和 15(2033)年度の 10 年間における基本理念を「**ともにみらいにつなぐ やさしさといこいの西東京**」としています。

本計画でも、第3次基本構想・基本計画の理念を基軸とし、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 —西東京—」を実現するために、わたしたち一人ひとりが、西東京市の未来を「自分ごと」として捉え、主体的にまちづくりに関わり、責任を持って次世代へとつないでいくために、以下の4つの目標を定めました。

目標1 だれもが笑顔で自分らしく暮らせる住まいづくり

だれ一人取り残さない「やさしさ」にあふれた安定した住まいの確保と、住み慣れた地域で安心して住み続けることができる住まいの実現をめざします。

目標2 魅力ある地域コミュニティづくり

子育て世代をはじめ、多様な世代が「ともに」手を携えて助け合い、住みたい・住み続けたいと感じる、持続可能な魅力ある地域社会の実現をめざします。

目標3 快適性や持続性の高い、良質な住まいづくり

安全で健康に生活でき、人々の「いこい」の場となる快適な住まいづくりを促進し、「みらいにつなぐ」質の高い住宅ストックの実現をめざします。

目標4 みどりと調和した安全安心な住環境づくり

身近にみどりが感じられ、都市と自然環境の調和のとれた、人々の「いこい」となる安全で快適な住環境の実現をめざします。

ともに	まちづくりに関わるさまざまな主体が、手を携えて協力している様子を表しています。個の思いや力だけでなく、それぞれの立場や経験を活かし、協働することで、より多様化・複雑化する課題に対応していくことができます。
みらいにつなぐ	これまで守り育んできた西東京市の良さを次世代に残していくことに加えて、さまざまな主体による取組が次世代にも引き継がれるよう、未来を担う子どもにまちづくりのバトンを渡していくことを表しています。
やさしさ	思いやりや助け合いの気持ちなど人のやさしさや温かさだけでなく、一人ひとりが認められ大事にされる社会、地球環境への配慮ある行動、だれ一人取り残さない持続可能な社会など、深く多様な意味が込められています。
いこい	市の中心部に位置する西東京いこいの森公園やマスコットキャラクター「いこいーな」などに象徴されるように、わたしたちが大切に育んできた言葉です。都心に近いながらも、身近にみどりが感じられる環境や落ち着いた住環境の中で、心や体が休まり、人々の交流が生まれるいこいの場をこれからも守り育てていくことを表しています。

4つの目標はそれぞれ相互に関連しており、課題に対して複数の目標を総合的に取り組んでいく必要があることや、それぞれの目標を推進することにより、他の目標との相乗効果や波及効果が見込まれます。



3 住宅施策の展開

目標1 だれもが笑顔で自分らしく暮らせる住まいづくり

だれ一人取り残さない「やさしさ」にあふれた安定した住まいの確保と、住み慣れた地域で安心して住み続けることができる住まいの実現をめざします。

- 年齢や障害の有無、属性等に関わらず、誰もが住み慣れた地域で自分らしくいきいきと暮らせる住まいが確保できるよう、住宅セーフティネットの充実を進めます。
- 高齢者や障害のある人等、だれもが安心して生活できるよう、ユニバーサルデザインを取り入れた住宅を普及します。
- 住まいに関する不安や困りごとがあったときに適切な支援や情報提供が受けられるよう、相談体制の充実を図ります。

1-1 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

高齢者や障害のある人、子育て世帯、外国人等、住まいにお困りの方が民間賃貸住宅へ円滑に入居でき、安心して暮らし続けられるように、住宅分野と福祉分野との連携を強化するとともに、アウトリーチによる伴走型の居住支援の充実を図ります。また、だれもが安心して住み慣れた地域で住み続けることができるよう、ユニバーサルデザインを取り入れた住宅を普及します。

(1) 住宅確保要配慮者の居住支援の充実

住宅確保要配慮者の円滑な入居の支援	住宅確保要配慮者民間賃貸住宅入居支援・居住継続支援制度の普及啓発を行います。 また、都営住宅や公社住宅、UR 住宅等の公的賃貸住宅における優遇抽選制度や優先申込制度、近居サポート割等の優先入居の周知により、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を促進します。
高齢者・障害のある人等が住み続けられる生活の支援	介護保険サービスや高齢者福祉サービス、障害福祉サービス等と連携し、生活支援と一体となった居住支援の充実を図ります。 また、成年後見制度の活用支援、リバースモーゲージやリースバックの活用等に関する正しい理解を普及し、住み慣れた家での生活を継続できるよう、情報提供を行います。

(2) 住宅確保要配慮者が住みやすい住宅の普及促進

ユニバーサルデザインを取り入れた住宅の普及	居宅介護（介護予防）住宅改修費、自立支援住宅改修費助成事業、高齢者住宅改造費給付事業、重度身体障害者（児）住宅設備改善費給付事業等の周知を図り、高齢者や障害のある人等が自宅での生活を継続できる環境を整えます。 また、共同住宅の家主が高齢者や障害のある人等の入居を受け入れやすくなるよう、セーフティネット住宅（専用住宅）の住宅改修費補助の普及を図ります。
高齢者・障害のある人等が地域で生活できる住まいの確保	サービス付き高齢者向け住宅や障害者グループホームの充実、養護老人ホームへの措置制度の適切な運用等、高齢者や障害のある人等が地域で生活できる環境整備を促進します。

(3) 住宅確保要配慮者のニーズに合った相談支援体制の充実

住宅部局と福祉部局が連携した包括的な相談体制の強化【★1】	福祉丸ごと相談窓口や地域包括支援センター、基幹型相談支援センター等、住宅確保要配慮者と関わる機関との連携を強化し、住まいの確保と生活支援が切れ目なく行われる相談体制を整えます。
アウトリーチ型、伴走型の居住支援の実施【★1】	入院中や施設入所中、心身の状況から窓口に来所することが難しい場合、訪問による入居・居住継続支援相談を実施する等、アウトリーチによる相談を実施します。また、窓口での相談だけでなく、地域での相談会を実施するなど、市民が相談しやすい環境整備を促進します。

★：重点的な取組（「5 重点的な取組」参照）

★1：居住支援体制の充実

★2：空き家等対策の推進

★3：分譲マンションの管理適正化の推進

★4：耐震化の促進

1-2 住宅セーフティネットの強化・充実

居住支援協議会の仕組みを活用しながら、地域の不動産事業者や居住支援法人等の関係団体と連携を強化して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）の普及を図ります。民間賃貸住宅を地域の資源として積極的に活用し、公的賃貸住宅と合わせた本市に適した重層的な住宅セーフティネット機能の整備を推進します。

（１）居住支援活動の強化

西東京市居住支援協議会を活用した連携体制の強化【★１】	行政各機関と地域の不動産関係団体や福祉関係団体、居住支援法人等の連携を強化し、複雑な課題を抱える住宅確保要配慮者の居住支援を実施できる体制を強化します。
家主や不動産事業者の不安の軽減【★１】	入居や居住継続に関する困りごとを抱える住宅確保要配慮者からの相談だけでなく、セーフティネット住宅の家主等からの相談にも丁寧に対応できる体制を整えます。 また、あんしん居住制度や居住支援法人等の見守り等の普及促進により、家主や不動産事業者が安心して賃貸できるよう支援します。

（２）民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅の確保

セーフティネット住宅の確保【★１】	民間賃貸住宅の空き家や空き室等を活用した住宅セーフティネット制度を推進し、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅の増加を図ります。
セーフティネット住宅（専用住宅）に対する家賃低廉化補助の実施【★１】	セーフティネット住宅の中でも住宅確保要配慮者のみが入居できる専用住宅の家主に対する家賃低廉化補助制度の拡充を検討し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図ります。

（３）公的賃貸住宅の適切な管理供給

公的賃貸住宅の管理主体と連携した住宅セーフティネットの強化推進	子育て世帯、近居世帯、高齢者世帯、障害者世帯等に対する優先申込制度や割引制度等の周知を行い、円滑な住宅確保を図ります。 JKK 賃貸住宅やUR賃貸住宅等をセーフティネット住宅（専用住宅）に登録して家賃低廉化補助の対象とする等、公的賃貸住宅の管理主体との連携に取り組みます。
---------------------------------	---

東京都と連携した公営住宅の整備	市内に所在する都営住宅が建替え事業の対象となった際、市の実情にあった建替えが実施されるよう、都と調整を図ります。 また、都営住宅の地元割当を積極的に実施することで、市民が公営住宅に入居しやすい環境を整えます。
市営住宅の民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットへの移行	民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットを推進します。市営住宅等については使用者の移転支援を行った上で廃止します。

1-3 住まいに関する相談体制と情報提供体制の強化充実

市民が住まいに関する不安や困りごとを適切に解決できるよう、住まいに関する総合的な相談体制の強化や情報提供体制の充実を図ります。

(1) 住宅に関する総合的な相談体制の強化

住宅に関する総合的な相談体制の強化【★1】	住居の確保や居住継続のための住宅改修等だけでなく、相続に伴う空き家の発生抑制や自宅の耐震化、近居や同居等の住替え等、住まいに関する困りごとを抱える市民が気軽に相談できる総合的な相談体制を強化します。 相談を受けるにあたっては、必要に応じて関係機関へつなぐことができるよう、不動産や建築、福祉や法律等の各分野の専門家と連携を強化します。
-----------------------	--

(2) 住まいに関する情報提供体制の充実

住まいに関する情報提供体制の充実【★1】	HPや市報による情報提供の他、地域に出向いての情報発信を行う、関係機関への制度の周知等のアウトリーチによる情報発信を充実させることにより、住まいに関する情報を必要とする市民が、適切な情報を得られるような情報提供体制の工夫を行います。
----------------------	--

目標2 魅力ある地域コミュニティづくり

子育て世代をはじめ、多様な世代が「ともに」手を携えて助け合い、住みたい・住み続けたいと感じる、持続可能な魅力ある地域社会の実現をめざします。

- 子どもや子育て世帯が安心して住み続けられるよう、地域において、子どもがのびのびと安心して過ごし、遊び、学び、活動できる居場所づくりを進めます。
- 誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、様々な場所を活用して、人と人、人と地域がつながる居場所のある地域づくりを進めます。
- 地域の中で人と人、人と資源がつながり、いざという時にも安心して住み続けられる地域コミュニティの形成を進めます。
- 地域の住まいを支える住生活に関連するサービスの担い手の育成等、住生活産業の活性化を図ります。

2-1 住みたい・住み続けたいコミュニティづくり

住み続けることのできる地域コミュニティを実現するため、地域のネットワークや地域活動団体と連携しながら、住民や地域による見守りや生活支援機能の強化を図ります。また、地域の防災力・防犯力の向上を図るとともに、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、すべての市民が安心して暮らせる社会を目指します。

(1) 居住支援に関する地域ネットワークの強化

地域における見守りの充実	地域において住民同士が安心して生活できるよう、ささえあいネットワークなど住民によるゆるやかな見守り体制の充実を図ります。
地域における困りごとを地域で解決できるつながりの充実	ほっとするまちネットワークシステムの充実や地域福祉コーディネーターとの連携の強化等により、地域における困りごとについて、地域住民の助け合いによって解決したり、適切な支援につないだりすることのできる地域づくりを推進します。

(2) 地域コミュニティ活動の活性化

地域における住み心地の良いつながりの充実	地域協力ネットワークや自治会・町内会等、地域に関わる組織の活動の充実、様々な活動主体間、団体間の連携を促進することにより、誰もが住み続けたいと思える地域づくりを図ります。
----------------------	---

地域の防災・防犯活動への支援	防災市民組織や防犯活動団体等の活動への支援等により、安全安心に住み続けられる地域コミュニティの活性化を図ります。
----------------	--

2-2 豊かな住生活を支える居場所づくり

地域で安心して暮らし続けられる地域コミュニティの形成を推進するため、地域の空き家や公的賃貸住宅の集会室等を地域の資源として有効活用することにより、多様な世代や属性の人がそれぞれ集い交流するための居場所づくりや拠点づくりを推進します。だれでも気軽に集い、世代を超えた交流ができる年齢を問わない居場所の確保に努めるとともに、子どもの意見を反映させながら、子どもが安心して過ごし、遊び、学び、活動できる居場所づくりに取り組み、地域全体で子育て家庭を見守り支えていく仕組みづくりを推進します。

(1) 居場所づくり、交流拠点づくりの推進

地域における交流の場、集いの場となる拠点づくりの推進	地域の空き家等、公的賃貸住宅の集会所、公共施設、福祉施設等を活用した多様な世代の居場所・拠点づくりを推進します。公的賃貸住宅の集会所等を活用した居場所づくりにあたっては、「東京みんなでサロン」の普及等、都や JKK 等の公的賃貸住宅の管理主体との連携を図ります。
地域の中で住み続けられる、多様な世代の居場所づくりの推進	街中いきいきなサロン、地域の縁側プロジェクト等、多様な世代が気軽に集い、誰もが参加できる居場所、通いの場の充実を図ります。

(2) 子どもが安心して過ごせる居場所づくりの推進

子どもの居場所づくりのための拠点づくり	子どもの意見を取り入れながら、地域において子どもが安心して過ごし、遊び、学び、活動できる居場所づくりを促進できるよう、地域の空き家等や公的賃貸住宅の集会所、公共施設や福祉施設等を活用した拠点づくりを推進します。
子どもの支援に関する団体等への支援の充実	子どもの居場所づくり等に取り組む団体からの、住まいや拠点に関する相談への対応の充実を図ります。
子育てしやすい地域コミュニティの形成	子どもの声や音などの面で近隣住民に気兼ねせず子育てが行える住環境を整えられるよう、地域における子育て世帯に対する理解醸成を図ります。

2-3 地域資源を活用した住宅リテラシーの向上

市民一人ひとりが主体的に住生活を営むための知識や対応能力を身に付け、地域における豊かな住生活を実現できるよう、住生活に関わる産業のノウハウや地域コミュニティに関わる団体の取組、子どもや若者の発想等を活用して、市民の住まいへの関心を高める取組を実施します。

(1) 地域の住生活産業や大学等との連携と支援

住生活産業との連携	建設事業者や不動産事業者の他、市民の住生活に関わる様々な民間団体と連携し、市民の住まいへの関心を高める取組を検討します。 また、住生活産業の担い手の育成、確保を推進するため、社会情勢や事業者のニーズにあったテーマでの講習会等の実施を検討します。
大学・学生団体との連携 【★2】	市内に所在する大学のインターンシップの受入等により、学生が住宅問題について現場で学べるよう連携を図ります。 また、市内で活動する学生団体等と連携して、地域コミュニティの活性化を促進します。

(2) 市民が地域で住まいについて考える機会の創出

住まいに関する講座等の開催 【★2】	住まいに関わる事業者やNPO団体、市内に所在する空き家対策モデル事業採択団体等と連携して、地域の市民向けに実施される講座において、住まいに関わるテーマを取り入れることで、市民の住宅リテラシーの向上を図ります。
子どもを対象とした住まいに関するイベントの開催 【★2】	NPO団体や民間事業者、大学等と連携しながら、子どもたちが地域の中で主体的に参加しながら住まいについて考え、意見を言える機会の創出に取り組みます。

目標3 快適性や持続性の高い、良質な住まいづくり

安全で健康に生活でき、人々の「いこい」の場となる快適な住まいづくりを促進し、「みらいにつなぐ」質の高い住宅ストックの実現をめざします。

- 断熱性能の高い住宅や再生可能エネルギー・省エネルギー設備を取り入れた住宅の普及を推進し、ゼロカーボンシティの実現を目指します。
- 分譲マンションの高経年化が進む中、長く安全に住み続けることができるよう、適正管理や長寿命化を推進します。

3-1 質の高い住宅ストックの形成

断熱性能や省エネルギー性能が高い住宅ストックの普及に努めることにより、エネルギー使用量が低く抑えられ、健康で快適に過ごすことができる住まいを実現すると共に住宅のゼロエミッション化を推進します。また、子育て世帯を始め、市民の居住ニーズに対応した質の高い住宅ストックの形成を促進します。

(1) 環境性能の高い住宅の普及

既存住宅の環境性能の向上	省エネ診断や高断熱窓及び高断熱ドアへの交換等の断熱化工事等、国や都の補助制度を周知し、既存住宅の省エネルギー性能の向上を促進します。
環境性能の高い住宅の普及	ZEH や東京ゼロエミ住宅等、再エネ・省エネ設備を備えた住宅や断熱性能の高い住宅、長寿命でライフサイクル CO2 排出量が少ない長期優良住宅等の普及促進を図ります。
環境に配慮した住宅に関する情報提供	東京都の住宅の省エネリフォームガイドブックの周知等を行います。また、断熱性能や環境性能に関する情報の積極的な提供を行い、市民のリテラシーの向上に取り組みます。

(2) 子育てしやすい住宅の普及

子育てしやすい住宅の普及啓発	子育て世帯に適した住まいの安全性の確保や家事のしやすさなどに配慮した優良な住宅が供給され、市民から選ばれるよう、東京都と連携して、東京子どもすすくすく住宅や子育てに配慮した住宅のガイドライン等の普及啓発、国や都の子育て世帯向けの補助制度について積極的に情報提供を行います。
----------------	--

(3) 既存住宅の質の向上とリフォームの促進

相談会やセミナーの開催	既存住宅の耐震化、省エネ化、バリアフリー化等、質の向上を図るため、リフォームに関する正しい情報の提供を行います。 また、地域の実情を把握し、開催方法等を工夫しながら、西東京市住宅リフォーム斡旋センター等と連携して住宅増改築相談会等を開催します。
家屋修繕・増改築工事あっせん事業の推進	市民が安心して住宅の増改築や修繕等を行えるよう、市と協定を結んでいる西東京市住宅リフォーム斡旋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。
住宅リフォーム支援制度の利用促進	国や都の長期優良住宅化リフォームや住宅リフォームの推進のための助成や税制措置の利用促進を通じて、適切な住宅リフォームの普及促進を図ります。 また、市民ニーズを把握しながら、リフォームに関する効果的な支援を検討します。

3-2 既存住宅の利用・流通の促進

質の高い住宅を適切に維持管理することにより、長期にわたり使用し、良い住宅を次世代に引き継げるよう、循環型の住宅市場の形成に向けて、住宅ストックの質の向上と流通促進、住宅に係る取引の安全・安心の確保を図るための市場環境を整備します。

(1) 空き家等の利活用・流通促進

市場の中で利活用・流通が促進される支援制度の検討【★2】	空き家バンクの利用を促進することで空き家等の利活用を推進するとともに、相談会やセミナーを開催することで利活用や流通の意識を啓発します。
関連団体との連携・協力による利活用・流通促進【★2】	専門家団体をはじめとする民間事業者等と連携を図りながら、空き家等の所有者等と利活用希望者をつなぎ、空き家等の利活用や流通を促進します。

(2) 質の高い住宅が円滑に流通するための環境の整備

既存住宅を安心して売買等できる市場の整備	基礎的な性能や優良な性能が確保された既存住宅の情報を、市民が理解し適切な選択ができるよう、「既存住宅の流通促進に向けた指針」の周知や、インスペクションや安心R住宅、長期優良住宅等、各種制度の普及等を行います。
----------------------	--

3-3 良質なマンションストックの維持・形成

安全で良質なマンションストックを形成していくため、管理組合が機能低下を起こすことなく、自主的に適正かつ計画的な維持管理に取り組めるよう誘導します。また、通常の維持管理では良好な居住環境の確保が困難になっている場合は、改修や建替え等により再生が図れるよう、東京都やマンション管理士会等の専門家や事業者との連携を強化し、管理組合等へ適切な情報提供や支援を行います。

(1) 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進

管理計画認定制度等の促進【★3】	マンション管理適正化推進計画の策定や、適切なマンション管理計画を有するマンションを認定する「管理計画認定制度」や管理適正化のための指導・助言等について検討を行います。
マンションアドバイザーの派遣【★3】	分譲マンション耐震アドバイザー派遣制度の普及啓発を進めます。併せて、区分所有者の合意形成や補修工事のための資金計画等、マンション管理全体に関わる管理アドバイザーの派遣制度等を検討します。

(2) 老朽マンション等の再生に向けた支援

管理状況届出制度による管理不全マンションの予防【★3】	東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例に基づき、東京都と連携して、管理不全の兆候のあったマンションについて、管理不全の内容の分析を行い、管理状況に応じてマンション管理組合に対し助言・指導していきます。
老朽マンション等の再生の促進【★3】	市における分譲マンション耐震化促進事業助成金や都のマンション管理アドバイザー制度の普及等を通じて、管理不全の兆候を解消するための経済的支援、技術的支援等を実施するとともに、より効果的な支援策を検討します。

目標4 みどりと調和した安全安心な住環境づくり

身近にみどりが感じられ、都市と自然環境の調和のとれた、人々の「いこい」となる安全で快適な住環境の実現をめざします。

- 地域における安全、景観、治安が維持されるよう、空き家等の発生抑制や適正管理を推進します。
- 災害が発生した際に、被害を最小限に食い止められるよう、災害に強い住宅と住環境の整備を推進します。
- 身近にみどりがあり、やすらぎを感じながら住み続けられる住環境の形成を推進します。

4-1 空き家等対策の促進等

地域における安全、景観、治安が維持されるよう、空き家等の発生抑制に重点的に取り組み、空き家等になった場合の所有者への支援や促し等を行います。また、空き家等の発生状況を適切に把握するとともに、地域団体等と連携して空き家等の所有者のための相談体制の強化を図るなど、空き家等対策を総合的かつ計画的に推進します。

(1) 空き家予防のための普及啓発

問題意識の醸成と意識啓発【★2】	将来空き家等を所有することで発生する問題や周辺環境に及ぼす悪影響等について広く情報発信することにより、住宅が空き家化することの問題意識を醸成します。また、市の取組のほか国や東京都が取り組む空き家等対策関連制度等について情報発信することや、定期的に相談会やセミナーを開催することで、市民の空き家等に対する意識を啓発します。
多方面から空き家等の発生抑制の働きかけができる体制づくり【★2】	所有者等による空き家等の主体的かつ着実な適正管理が進むよう、住宅課とその他関係部署、事業者等の様々な主体が連携し、多方面から空き家等の発生抑制を働きかけることができる体制づくりを進めます。

(2) 空き家等の適切な管理や除却等の推進

空き家等の実態把握 【★2】	空き家等の発生状況や地域性等を把握し、より効果的な空き家等対策を実施するため、定期的に空き家等の実態調査を実施します。
所有者等による主体的な適正管理の促進 【★2】	空き家等の所有者等に対して、個別に空き家等の管理に関する助言を行うことで、適切な管理の促進を図ります。また、各種制度やセミナー、相談会の案内等の情報提供により、適切な管理の支援を行います。
管理不全空家・特定空家等に対する対策【★2】	そのまま放置することで周辺の住環境に著しく悪影響をあたえる可能性がある判断される空き家等については、状況に応じて、法令に基づいた手続きを実施します。また、所有者等に対する経済的支援の充実や対象拡大を検討します。

4-2 安全・安心に暮らせる住環境の形成

いつどこで起こるかわからない災害に備え、災害に強い住宅や住環境等の整備を進めます。また、適切な土地利用等の誘導により、安全に安心して暮らせる住環境の形成を促進します。

(1) 災害に強い住環境の整備

木造住宅等の耐震化の普及促進【★4】	旧耐震基準の木造住宅の所有者への直接の普及啓発や建築士と連携した木造住宅耐震無料相談会等の実施、耐震診断や耐震改修等の助成制度の周知等により、木造住宅の耐震化を促進します。また、平成12(2000)年以前に建築された新耐震基準の木造住宅の耐震化の促進に関わる取組についても検討します。
緊急輸送道路沿道建築物等の耐震化の促進 【★4】	特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対する普及啓発や耐震化に関わる助成制度の情報提供等により、耐震化を促進します。また、一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の促進に関わる取組についても検討します。
災害時に安全に移動できる避難路の確保	ブロック塀等安全対策促進助成制度の普及啓発等により、安全な住環境を促進します。
災害リスクの理解と災害時の対応に関する普及の促進	市民が地域の災害リスクを正しく理解し、災害時に対応できるよう、西東京市浸水ハザードマップ等を活用した普及を促進します。

地震に強い居住環境の形成	耐震シェルター等設置助成や家具等転倒防止器具取付け等事業の普及、感震ブレーカーの設置推進等、住宅の不燃化の促進等、災害発生時の安全性の確保を促進します。
--------------	--

(2) 都市計画による良好な住環境の誘導

都市計画による良好な住環境の誘導	将来にわたり、敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある良好な住環境・防災性の向上を目指し、敷地面積の最低限度の導入を検討します。
------------------	---

4-3 みどりと調和した住環境の形成

住宅まわりの身近な地域における緑化の推進等により、やすらぎを感じながら住み続けられる住環境の形成を促進します。

(1) 住宅まわりの身近なみどりの充実

住宅敷地内における緑化の推進	保存樹木等の保護を図るための支援を行うほか、緑と花の沿道推進事業補助の普及啓発等により、生垣や花壇の造成、フェンスの緑化を推進します。
身近にみどりのある魅力的な景観づくりの推進	開発事業における緑化の促進や緑と花の沿道推進事業補助等を通じ、身近にみどりのある魅力的な住環境づくりを推進します。

4 住宅施策の体系



施策の方向性

施策項目

重点

1-1 住宅確保要配慮者の居住の安定確保	(1)住宅確保要配慮者の居住の安定確保	
	(2)住宅確保要配慮者が住みやすい住宅の普及促進	
	(3)住宅確保要配慮者のニーズに合った相談支援体制の充実	★ 1
1-2 住宅セーフティネットの強化・充実	(1)居住支援活動の強化	★ 1
	(2)民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅の確保	★ 1
	(3)公的賃貸住宅の適切な管理供給	
1-3 住まいに関する相談体制と情報提供体制の強化充実	(1)住宅に関する総合的な相談体制の強化	★ 1
	(2)住まいに関する情報提供体制の充実	★ 1

2-1 住みたい・住み続けたいコミュニティづくり	(1)居住支援に関する地域ネットワークの強化	
	(2)地域コミュニティ活動の活性化	
2-2 豊かな住生活を支える居場所づくり	(1)居場所づくり、交流拠点づくりの推進	
	(2)子どもが安心して過ごせる居場所づくりの推進	
2-3 地域資源を活用した住宅リテラシーの向上	(1)地域の住生活産業や大学等との連携と支援	★ 2
	(2)市民が地域で住まいについて考える機会の創出	★ 2

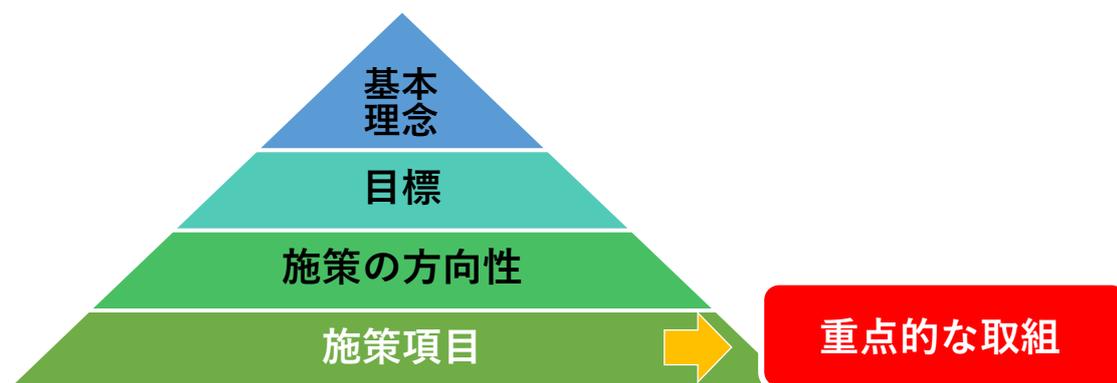
3-1 質の高い住宅ストックの形成	(1)環境性能の高い住宅の普及	
	(2)子育てしやすい住宅の普及	
	(3)既存住宅の質の向上とリフォームの促進	
3-2 既存住宅の利用・流通の促進	(1)空き家等の利活用・流通促進	★ 2
	(2)質の高い住宅が円滑に流通するための環境の整備	
3-3 良質なマンションストックの維持・形成	(1)管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進	★ 3
	(2)老朽マンション等の再生に向けた支援	★ 3

4-1 空き家等対策の促進等	(1)空き家予防のための普及啓発	★ 2
	(2)空き家等の適切な管理や除却等の推進	★ 2
4-2 安全・安心に暮らせる住環境の形成	(1)災害に強い住環境の整備	★ 4
	(2)都市計画による良好な住環境の誘導	
4-3 みどりと調和した住環境の形成	(1)住宅まわりの身近なみどりの充実	

5 重点的な取組

現在、激甚化する災害への対策の重要性、住宅確保に課題のある人の多様性の拡大など、市民の住生活を取り巻く社会状況は変化しています。住宅施策においても、こうした社会経済情勢の変化と市民のニーズに応じた対応が必要になってきます。

そのため、本計画期間において取り組む必要性が高い施策を重点的な取組と位置付け、目標値を設定し施策の進捗状況を把握・評価しながら、効果的に取り組んでいきます。



1 居住支援体制の充実

市民の生活に最も近い基礎自治体として、年齢や障害の有無、属性等に関わらず、誰もが住み慣れた地域で自分らしくいきいきと暮らせる住まいが確保できるよう、住宅セーフティネットの充実を進めることが課題となっています。

2 空き家等対策の推進

少子高齢化の進行や高齢者単独世帯の増加により、空き家等が発生しやすい状況が続くことが予想されています。そのため、空き家等の発生抑制をはじめとした、空き家等対策を推進していくことが課題となっています。

3 分譲マンションの管理適正化の推進

今後急激に進行することが予想される、建物の老朽化と居住者の高齢化というマンションの「二つの老い」に対応するため、問題が顕在化する前の段階から、マンションの管理適正化に向けて取り組んでいく必要があります。

4 耐震化の促進

首都直下地震の切迫性が指摘される中、市民の生命と財産を守るためには、住宅の耐震化を計画的かつ総合的に進め、震災の被害を最小化し、早期復旧が図れる状態にしていくことが重要となっています。

1 居住支援体制の充実

【現状】

- 本市では、平成 28(2016)年度に住宅確保要配慮者民間賃貸住宅入居・居住継続支援事業を開始し、申込件数は毎年度増加しています（令和 4 (2022)年度 146 件）。
- 令和 2 (2020)年度に居住支援協議会を設立し、市の関係部署や不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に努めています。
- 令和 5 (2023)年度に住宅セーフティネット専用住宅に対する住宅改修費補助及び家賃低廉化補助を開始しました。

【課題】

- 住宅確保要配慮者民間賃貸住宅入居・居住継続支援事業における成約率は、令和 4 (2022)年度で 47.2%であり、更なる不動産事業者及び家主等への理解促進が必要となります。
- 市内のセーフティネット住宅の登録はまだ十分とは言えず、特に住宅確保要配慮者のみが入居できる専用住宅の登録は進んでいません（令和 5 (2023)年 7 月末 723 戸、うち専用住宅 4 戸）。住宅確保要配慮者が入居しやすい住宅の確保が求められます。

【取組】

- ① 居住支援協議会を通じた連携体制の強化

西東京市居住支援協議会では、不動産関係団体や福祉関係団体、居住支援団体、市の関係部署等で、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居のための取組を実施しています。今後も、セミナーの開催や地域における情報提供、チラシや動画等を活用した普及啓発等を通じ、不動産事業者や家主、地域住民への住宅確保要配慮者に対する理解の促進に努めます。また、セミナーや研修等を通じて、福祉関係者と不動産事業者との相互理解の促進に努めます。



②相談体制の強化

居住支援協議会事務局（住宅課）では、住宅確保要配慮者の住まい確保について、市民からの相談受付、物件探し、内見や賃貸借契約の同行等を行い、必要な方については福祉丸ごと相談窓口や地域包括支援センター、基幹型相談支援センター等と連携しながら、入居から入居後の生活まで切れ目のない支援に取り組んでいます。今後は、身体状況に応じた訪問相談のより積極的な実施、福祉部局や子育て支援部局等との連携を強化し、切れ目のない支援の充実を図ります。

③セーフティネット専用住宅を増やす取組

住宅確保要配慮者が入居しやすい住宅の確保を進めるため、セーフティネット専用住宅に対する住宅改修費補助と家賃低廉化補助を積極的に活用することにより、セーフティネット専用住宅を含めたセーフティネット住宅の登録促進を図ります。セーフティネット専用住宅のオーナーに対して、制度の啓発を行うことにより、バリアフリー改修工事や省エネルギー改修工事等の改修費補助の活用を推進するとともに、住宅確保要配慮者の経済的負担を軽減し、質の高い住宅が確保できるよう、家賃低廉化補助等の経済的支援を行います。



【成果指標】

項目	現状	目標
住宅確保要配慮者民間賃貸住宅入居・居住継続支援事業における契約成立率	※調整中	
セーフティネット専用住宅の戸数		

2 空き家等対策の推進

【現状】

- 持ち家に独りで住んでいる高齢者が増加しており（平成 30(2018)年 6,250 世帯）、将来その住宅が空き家等になる可能性も高いと考えられます。
- 自宅の相続や継承等について、しっかり考えたり話し合ったことのない人の割合が高くなっています（西東京市住意識アンケート 23.6%）。

【課題】

- 今後も少子高齢化の進行や高齢者単独世帯が増加していくと推計され、空き家等が発生しやすい状況が続くことから、引き続き発生抑制の取組が必要になります。
- 新たに空き家等になった場合、その期間を短くするため、空き家状態の原因の解消、有効活用、流通促進等を図る必要があります。
- 空き家等が放置され、管理不全状態に陥ることを防ぐため、市内の空き家等の状況を正確に把握するとともに、適正管理に関わる取組を充実させる必要があります。

【取組】

① 空き家等の発生抑制

住宅の所有者等が、自宅の相続や継承等について家族と話し合うことやエンディングノート、遺言書の作成等により意思を示しておくことの重要性、空き家等が発生することのリスクについて、セミナーの開催や住宅部局での相談時における情報提供、福祉関係団体や法律関係団体、不動産関係団体等と連携した情報提供等を通じて「自宅を空き家等としない」という市民意識の醸成を図ります。

また、若者団体へのヒアリングにおいて、子どもの頃から住まいについて考える機会があった若者が、将来の自宅について考えていたことから、若年のうちから空き家等の問題について触れられるよう、市民団体や民間事業者等と連携した子ども向けのワークショップ等、効果的な取組を検討します。

② 空き家等の流通・利活用の促進

空き家等が発生しても、空き家等である期間が短くなるよう、空き家相談会の実施や、空き家等の所有者等へ意向調査等を通じて所有者等への普及啓発を行うとともに、協定を締結した民間団体との連携や西東京市空き家バンク等を活用し、所有者等と利活用希望者とのマッチング等を促進します。

また、空き家等である期間を短くするには、相続後なるべく早く空き家等の利活用がなされることが重要であることから、相続した空き家等を早期に譲渡した際の税優遇制度の周知等を行います。

③空き家等の適正管理の促進

市内の空き家等の状況を把握し、適切な対策を講じられるよう、空き家等の実態調査を定期的実施するとともに、把握した情報についてはデータベースを活用して位置情報や対応記録などを紐付けして適切に蓄積し、必要に応じて関係部署と共有することで、連携して空き家等の所有者に対し適正管理を行うよう促します。

また、空き家等の適切な管理が所有者の責務であることについて、法や制度の普及啓発を通じて所有者の意識を醸成するとともに、所有者が適切に管理や除却を行える環境を整備します。

市の空き家の態



人が住んでいる住宅

空き家等の発生抑制

- ① 所有者やその親族の意識の醸成
- ② 庁内や民間主体と連携した働きかけ



流通可能な空き家

空き家等の流通・利活用の促進

- ① 相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進
- ② 西東京市空き家バンクの利用促進
- ③ 空き家等の除却に関する支援策の検討及び情報提供



管理が不十分な空き家

空き家等の適正管理の促進

- ① 所有者の主体的な対応を促進させる取組
- ② 空き家等に関する情報の収集・蓄積・共有
- ③ 空き家等の除却に関する支援策の情報提供

【成果指標】

項目	現状	目標
文書指導を行った空き家等のうち、所有者から改善に関する反応が見られた割合	※調整中	
市内における空き家等と想定される住宅の件数		

3 分譲マンションの管理適正化の推進

【現状】

- 国内のマンションストック数は、平成 30(2018)年時点で約 647 万戸まで増加しており、都内では主要な居住形態のひとつになっている一方、マンションでは建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行しています。
- 市内においても約 280 棟のマンションが存在しており、今後、高経年マンションの急増や住民の高齢化が懸念されています。

【課題】

- 安全で良質なマンションストックを形成していくため、管理組合が機能低下を起こすことなく、自主的に適正かつ計画的な維持管理を図る必要があります。
- 高経年化が進む中、可能な限り長く住み続けられるよう、長期的な視点に立って、長寿命化に資する大規模修繕や適切な耐震改修等を行っていく必要があります。

【取組】

①マンション管理組合による適切な管理の推進

管理不全の兆候のない分譲マンションについて、適切なマンション管理計画を有するマンションを認定する管理計画認定制度の普及やマンション管理士等の専門家と連携した支援を検討します。

また、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例に基づく管理状況の届出の結果、適切な管理が行われている分譲マンションが、管理不全状態になることなく長期的に適切な管理を維持できるよう、分譲マンション総合相談窓口やアドバイザー派遣等の支援制度に関する情報提供等を行います。

②管理不全の兆候のあるマンションへの支援

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例に基づく管理状況の届出の結果、管理不全の兆候が見られた分譲マンションについて、管理不全の内容に関する分析等を行い、状況を把握します。また、把握した結果に応じ、マンション管理士や建築士等の専門家と連携し、管理組合や区分所有者等の相談に応じながら、合意形成の支援や技術的支援を実施します。支援にあたっては、第三者管理者方式やマンションアドバイザー制度、分譲マンション耐震化促進事業助成等の各種制度に関する情報提供や活用支援を行い、必要に応じてより効果的な制度を検討します。



【成果指標】

項目	現状	目標
(都条例に基づく) 管理状況届出制度対象マンションのうち、管理不全の兆候の見られるマンションの割合	※調整中	
マンション管理計画認定件数		

4 耐震化の促進

【現状】

- 令和元(2019)年度末時点で、市内に必要な耐震性を満たしている住宅は、新耐震基準の住宅も含め 84,165 戸 (93.6%)、必要な耐震性を満たしていない住宅は 5,782 戸 (6.4%) と見込まれています。
- 市内の特定緊急輸送道路沿道建築物のうち必要な耐震性を満たしている建物は、令和 4 (2022)年度末時点で 28 棟 (65.1%) となっています。

【課題】

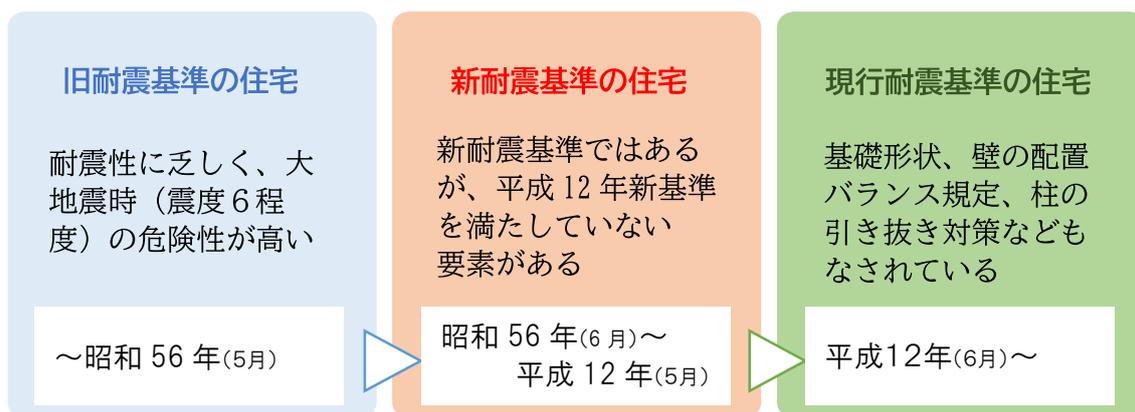
- 平成 28(2016)年 4 月に発生した熊本地震においては、昭和 56(1981)年 5 月以前に建築された旧耐震基準の住宅だけでなく、平成 12(2000)年以前に建築された新耐震基準の木造住宅においても被害が発生しており、耐震化する必要があります。
- 震災の被害を最小化し、早期復旧を図るためには震災時に避難や救急・消火活動、緊急物資輸送の大動脈となる緊急輸送道路沿道の耐震化を進め、建物の倒壊による道路閉塞を防止する必要があります。

【具体的な取組】

①木造戸建住宅の耐震化の促進

耐震性が不十分な昭和 56(1981)年 5 月以前に建築された旧耐震基準の木造住宅に対して、継続して周知を行い、耐震改修等の誘導を図ります。

また、現在は旧耐震基準の木造住宅を対象としている西東京市木造住宅耐震診断・改修等助成金を新耐震基準の木造住宅まで拡充することを検討します。



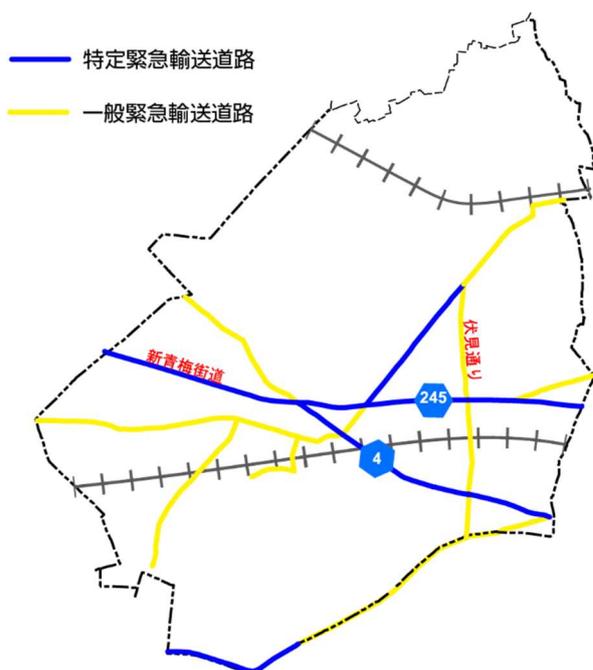
※ 耐震基準は建築基準法で定められています。建築基準法は昭和 56 年と平成 12 年に大きな改正が行われ、昭和 56 年の改正以前の木造住宅は「旧耐震基準」、昭和 56 年～平成 12 年の木造住宅は「新耐震基準」、平成 12 年以降は「現行耐震基準」と呼ばれています。

資料：一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会「住宅リフォームガイドブック（令和 5 年度版）」をもとに作成

②緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の促進

特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対しての働きかけを行うとともに、耐震化に係る財政的な支援を継続します。

また、現在は特定緊急輸送道路沿道建築物を対象としている耐震化促進事業助成金について、一般緊急輸送道路沿道建築物まで拡充することを検討します。



【成果指標】

項目		現状	目標
木造住宅耐震改修等助成金交付件数		※調整中	
緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率	特定緊急輸送道路		
	一般緊急輸送道路		

第4章 計画の推進に向けて

1 市、市民、事業者等の役割

1 西東京市の役割

本計画の推進のため、市民に対して市報やホームページ、セミナーや相談会等を通じ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、市民からの相談や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。

また、地域の特性に応じた住まいづくり・まちづくりを行うにあたっては、地域で活動する市民団体や民間団体、大学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、事業者等との協力が必要不可欠であるため、住生活産業に関わる民間事業者・団体等に対して、本計画の周知や住宅施策に関する情報提供を行い、積極的な連携を図ります。

2 市民の役割

市民一人ひとりが主体的に住生活を営むための知識や対応能力を身に付けることにより、住宅リテラシーが高まり、安心して安全な住生活につながります。自らの住宅に関する意識を高め、良質な住宅及び良好な住環境の維持や改善に努めることが期待されます。

また、地域のつながりづくりやコミュニティ活動が活性化することにより、地域全体で住まいづくり・まちづくりについて考え、誰もが住み続けたい地域になることが期待されます。

3 事業者等の役割

住生活産業に関わる事業者等は、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。

本計画の基本理念を共有して、基本理念の実現に向けて市の実施する住宅施策を理解し、地域の中で、市民の住生活の向上に資するよう、良質な住宅の建設及び良好な住環境の形成に努めることが求められます。

2 市民・関係団体、事業者、国・東京都等との連携

1 市民・関係団体、事業者等との連携・協働

計画を推進し、計画の基本理念「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—」を達成するためには、市民、地域で活動する市民団体、住宅供給事業者、不動産事業者、不動産関係団体、建築関係団体、学識経験者等、多様な主体との連携・協働が重要になります。

そのため、市民・関係団体、事業者等に対し、本計画の周知を図るための情報提供に努めるとともに、連携・協働体制を強化します。

- 入居支援から入居後の生活支援まで、切れ目のない支援を実現できるよう、市と不動産関係団体や居住支援団体、福祉関係団体等が連携して、「西東京市居住支援協議会」の活動の活性化と適切な運営を推進します。
- 空き家等対策を推進するため、法律、建築、不動産、福祉等の各分野の専門家や地域関係者、行政機関、学識経験者等が連携して空き家等の適切な管理等について協議する「西東京市空き家等対策協議会」を適切に運営します。
- 建築関係団体やマンション管理関係団体と連携し、耐震化の促進やマンションの適正な維持管理、再生等の促進に努めます。
- 市民が住宅に関わる問題について相談しやすい環境を整備するため、市報やホームページだけではなく、地域の市民団体や関係機関に直接出向いて、相談窓口の周知や相談事例の紹介等の情報提供に取り組みます。また、窓口では、内容に応じたアドバイスを行うとともに、必要に応じ関係部門・機関等の担当窓口の紹介などを行い、市民の相談ニーズに対し、総合的に支援できる相談体制の強化を目指します。

2 国・東京都等との連携・協働

市民生活を支える基礎的自治体として、住宅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ります。また、国や東京都の法改正や施策の動向が大きく影響します。

そのため、東京都住宅政策本部やJKK 東京（東京都住宅供給公社）、UR 都市機構（独立行政法人都市再生機構）等との連携を強化します。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組を推進するとともに、提案・要望を行っていきます。

3 庁内の連携体制の深化・推進

本市において多様なニーズに対応する住宅施策を推進するためには、関係分野との連携強化が必要です。そのため、計画の推進にあたっては、都市計画や福祉、子育て、環境、防災、市民協働等、関係部門との情報共有や連携を強化しながら、事業の推進、評価、改善といった進行管理を行います。

3 進捗管理

1 成果指標等による施策の進行管理

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。

また、社会経済や市民ニーズ、国及び東京都の住宅・住環境政策の変化を踏まえて、施策の拡充・強化や見直しを行います。

【PDCAサイクルに基づく進行管理のイメージ】

