

# 第1章 計画の位置付け

1-1. 計画策定の背景と経緯

1-2. 計画の性格・構成

1-3. 関連計画及び関連施策の整理

1-4. 計画の期間

---

## 1 - 1 . 計画策定の背景と経緯

---

西東京市は平成13年に旧田無市と旧保谷市の合併によって誕生しました。

その後、平成16年3月に新市の総合計画である「西東京市基本構想・基本計画」が策定され、すべての施策はこの計画に基づいて展開されることとなりました。

住宅は市民の生活を支える重要な基盤であるとともに、福祉・環境・防災などにも密接に関連されており、まちづくりをしていく上で重要な要素となります。

そのため、だれもが安全で快適に暮らせるまちづくりを確保するために、住宅を取り巻く環境を良好なものに整備し、魅力ある居住空間をめざしていくことが必要です。

本市の住宅計画についてみると、旧市における住宅マスタープランが策定されたのが平成6年度及び7年度であり、各住宅マスタープランは合併によりその根拠を失い、旧市の住宅マスタープランの策定からこれまでの間、本市の住宅や住環境を取り巻く状況は大きく変化し、新市としての計画を策定する必要にせまられていました。

そこで合併による市の体制の変化、社会経済状況の変化、少子高齢化のさらなる進行、市民ライフスタイルやニーズの多様化、住宅市場の変化などの状況を踏まえ、旧市の住宅マスタープランを十分に再検証し、東京都住宅マスタープラン等との整合性を図りながら、住宅施策を総合的に推進するための基本となる計画『西東京市住宅マスタープラン』をここに決めました。

## 1 - 2 . 計画の性格・構成

### ( 1 ) 計画の性格

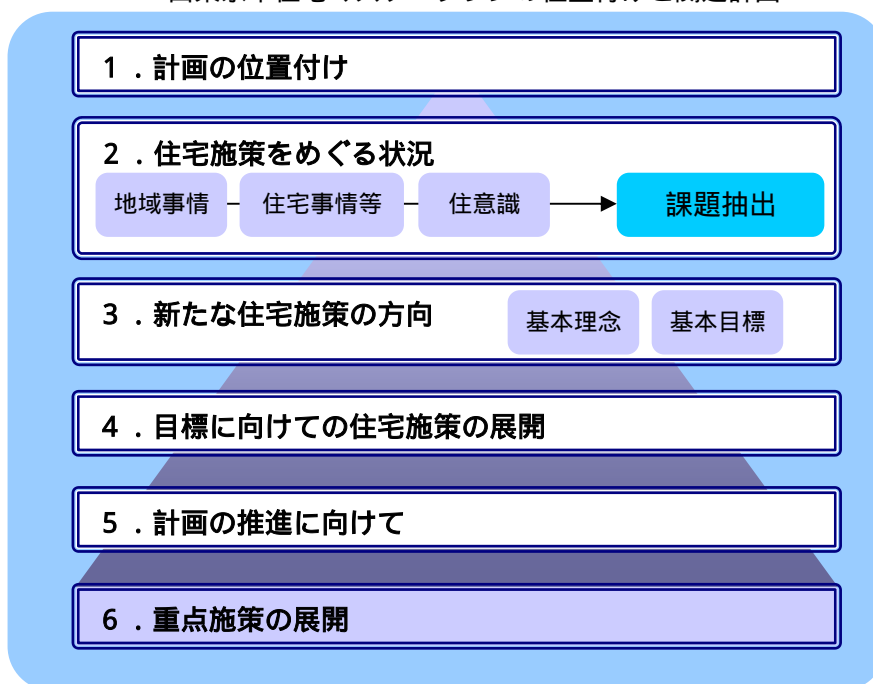
本計画は、以下の性格を有します。

- ・ 西東京市基本構想・基本計画における住宅施策をより細やかに、かつ体系的に示した住宅部門の分野別計画です。
- ・ 関連計画との整合を図り、住宅政策を総合的に展開するための指針となります。
- ・ 市民、地元住宅業者等に対し住宅施策を紹介し、理解や協力を求める機能を果たします。

### ( 2 ) 計画の構成

本計画は、本市の住宅事情の特性と課題を踏まえ、住まいづくりの理念や基本目標を設定するとともに、これらを達成するための具体的な施策についてとりまとめたものです。

西東京市住宅マスタープランの位置付けと関連計画

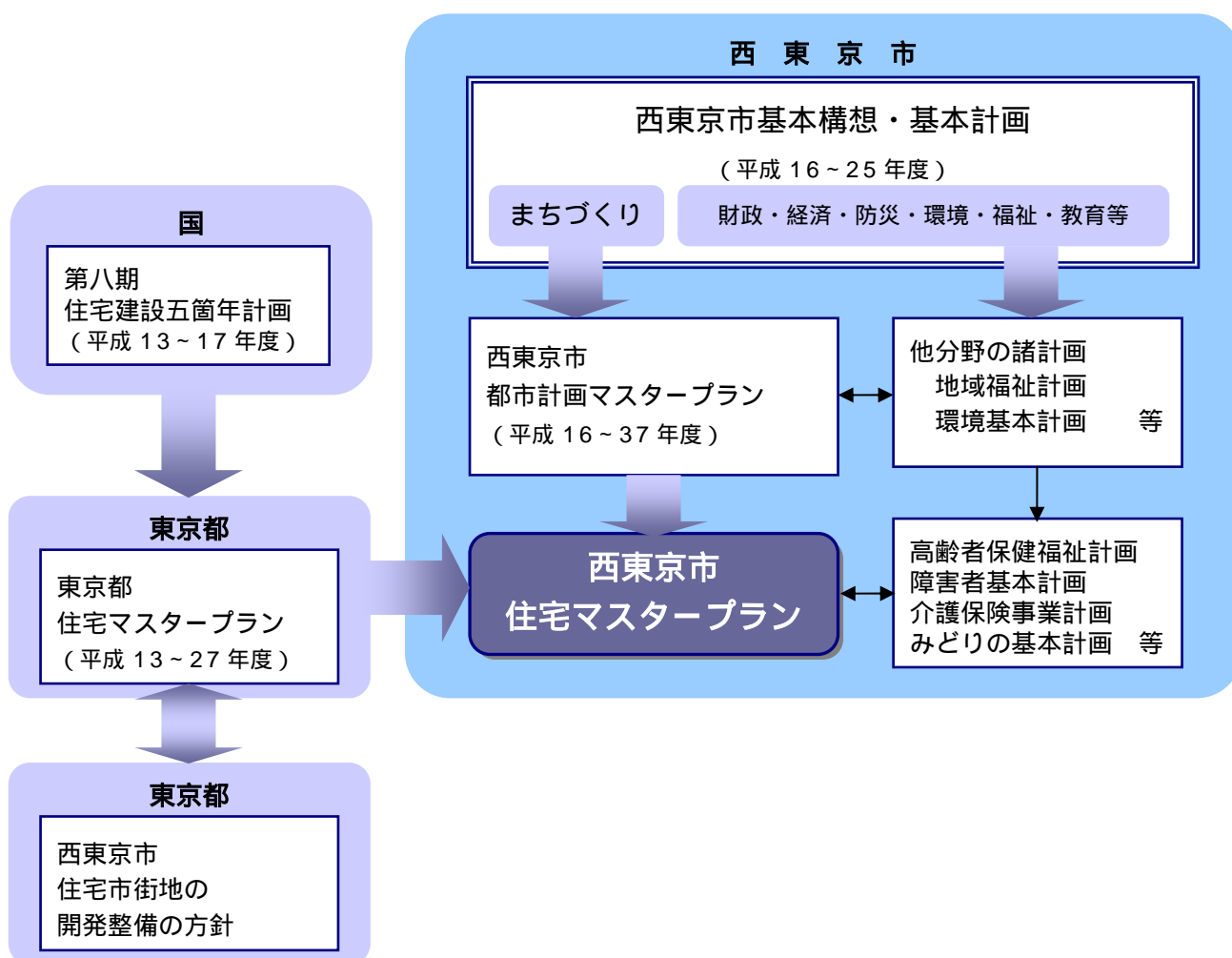


## 1 - 3 . 関連計画及び関連施策

### ( 1 ) 関連計画

本計画に関連する計画としては、市の上位計画にあたる西東京市基本構想・基本計画、住環境を含む都市づくりの方針を示す西東京市都市計画マスタープラン、その他の分野（防災、福祉等）の計画があります。さらに、国や都の住宅に関する方針を示す「住宅建設五箇年計画」や「東京都住宅マスタープラン」等があります。

西東京市住宅マスタープランの位置付けと関連計画



西東京市総合計画（基本構想・基本計画）

策定期期	平成 16 年 3 月										
計画期間	平成 16～25 年度（基本計画は平成 16～25 年度分を改めて見直し）										
基本理念	『やさしさとふれあいの西東京に暮らし、まちを楽しむ』										
将来像	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">豊かで活気あるまち</td> <td style="width: 50%;">ほっとやすらぐまち</td> </tr> <tr> <td>ひと・もの・ことが育つまち</td> <td>みんなで支えあうまち</td> </tr> </table>	豊かで活気あるまち	ほっとやすらぐまち	ひと・もの・ことが育つまち	みんなで支えあうまち						
豊かで活気あるまち	ほっとやすらぐまち										
ひと・もの・ことが育つまち	みんなで支えあうまち										
まちづくりの方向体系 (網掛けは基本計画の体系)	<p style="text-align: center;"><b>創造性の育つまちづくり</b></p> <p>1. 一人ひとりが輝くために</p> <p>2. 子どもがのびやかに育つために</p> <p>3. 豊かな学び・文化が息づくために</p> <p style="text-align: center;"><b>笑顔で暮らすまちづくり</b></p> <p>1. 安心して暮らすために</p> <p>2. 元気に暮らすために</p> <p style="text-align: center;"><b>環境にやさしいまちづくり</b></p> <p>1. 豊かなみどりを保つために</p> <p>2. 持続可能な社会を確立するために</p> <p style="text-align: center;"><b>安全で快適に暮らすまちづくり</b></p> <p>1. 快適な日常生活のために</p> <p>(1) 住みやすい住環境の創造</p> <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr> <td style="border: none;">—</td> <td style="border: none;">美しいまちなみへの誘導</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">—</td> <td style="border: none;">住みやすい住宅地の整備</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">—</td> <td style="border: none;">人にやさしいまちづくりの推進</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">—</td> <td style="border: none;">駅周辺の整備</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">—</td> <td style="border: none;">公共住宅の充実</td> </tr> </table> <p>(2) 道路・交通の整備</p> <p>(3) 上下水道の運営</p> <p>2. 安全な暮らしのために</p> <p style="text-align: center;"><b>活力と魅力あるまちづくり</b></p> <p>1. 活力ある産業のために</p> <p>2. 人が集まるまちになるために</p> <p style="text-align: center;"><b>協働で拓くまちづくり</b></p> <p>1. まちを支える市民のために</p> <p>2. 持続発展するまちであるために</p>	—	美しいまちなみへの誘導	—	住みやすい住宅地の整備	—	人にやさしいまちづくりの推進	—	駅周辺の整備	—	公共住宅の充実
—	美しいまちなみへの誘導										
—	住みやすい住宅地の整備										
—	人にやさしいまちづくりの推進										
—	駅周辺の整備										
—	公共住宅の充実										

西東京市都市計画マスタープラン

策定期期	平成 16 年 7 月
計画期間	目標年次：平成 37 年前後
まちづくりの基本理念	「みどりの保全と継承」 「安全・快適な住宅都市の形成」 「まちの活力と魅力の創出」 「さまざまな市民ニーズへの対応」
将来都市像	『豊かなみどりに包まれた、安全でやすらぎの感じられる住宅都市 ～にしとうきょう～』
まちづくりの目標	目標 1 . みどり豊かなうるおいのあるまちの形成を目指します。 目標 2 . 安全で安心して暮らせるまちの形成を目指します。 目標 3 . 活力のある産業が息づくまちの形成を目指します。 目標 4 . すべての人たちにとって住みやすいまちの形成を目指します。 目標 5 . 地域の歴史や文化を大切にしたいまちの形成を目指します。
将来都市構造	[ 都市拠点 ( 6 つの都市拠点を設定 ) ] 行政サービス拠点                      商業中心拠点 生活拠点                                      文化拠点 住環境創出拠点                              みどりの拠点  [ 都市軸 ( 4 つの都市軸を設定 ) ] 東西都市軸                                      南北都市軸 連携都市軸                                      水辺軸
分野別まちづくり基本方針	<b>1 . 土地利用の方針</b> 「住宅を中心とした土地利用の維持」「みどりの保全を基調とした土地利用の推進」「まちを活性化させる土地利用の推進」を基本的考え方として、それぞれの地区にふさわしい土地利用を規制・誘導します。  <b>2 . みどり・水辺・都市景観の方針</b> 「公園・広場の整備」「まちの中のみどりの充実」「親しみやすい水辺空間の整備」「みどりと水のネットワークの形成」「魅力ある景観形成」の 5 つの視点から、みどりと水辺の環境づくりと良好な都市景観の形成を進めます。市民との協働による取組みも重視します。  <b>3 . 交通網整備の方針</b> 「体系的な道路網の整備」「人にやさしい歩行空間の整備」「公共交通網の整備」の 3 つの視点から、市内の交通網の整備を進めます。  <b>4 . 防災まちづくりの方針</b> 「防災性の高い市街地の形成」「治水対策の推進」「がけ崩れ対策の推進」の 3 つの視点から、市内の防災性の向上に努めます。地域の防災力を高めるための体制整備にも努めます。  <b>5 . 人にやさしいまちづくりの方針</b> 「安全で快適な建築物の整備」「安全で快適な屋外空間づくり」の両面から、人にやさしいまちづくりを進めます。福祉施策との連携により、体制整備にも努めます。

東京都住宅マスタープラン

策定時期	平成 14 年 2 月
計画期間	平成 13 ~ 27 年度
目 標	『豊かでいきいきとした東京居住の実現』
住宅政策の体系	<p><b>活力が生まれる居住</b></p> <p>( 1 ) 活発な都市活動を生み出す居住の推進  <u>都心居住推進施策の重点化と拡充</u> <b>重点施策</b>            駅接居住の推進            活力あるコミュニティの形成</p> <p>( 2 ) 新たな住まい方への対応            新たな住宅利用形態の普及            ふれあいのある住まい方への支援</p> <p><b>ニーズに応じた選択ができる居住</b></p> <p>( 1 ) 良質な住宅ストックの形成と保持            良質で多様な住宅の供給誘導  <u>リフォームの促進</u> <b>重点施策</b>  <u>分譲マンション対策の推進</u> <b>重点施策</b>  <u>中小住宅生産事業者等の経営力・技術力の向上</u> <b>重点施策</b></p> <p>( 2 ) 住宅ストックの円滑な流通と活用  <u>中古住宅市場の活性化</u> <b>重点施策</b>            住まいについての情報基盤の整備            公社住宅ストックの活用            公共住宅の管理の一元化</p> <p><b>だれもが安心して暮らせる居住</b></p> <p>( 1 ) 少子・高齢化等への対応  <u>高齢者住宅対策の推進</u> <b>重点施策</b>            だれにもやさしい住まいづくり            安心して子育てできる住宅・住環境の整備</p> <p>( 2 ) 安心・安全の住まいづくり            住宅の防災性能の向上            住宅・住環境の防犯性の向上            健康な住生活に向けた支援</p> <p>( 3 ) 住宅困窮者の住まいの確保</p>

<p>住宅政策の体系 ( 続き )</p>	<p><b>豊かでいきいきとした居住を支える住宅市街地</b></p> <p>( 1 ) 美しさや品格のあるまち並みの形成 都市計画制度等の活用によるまち並みの整備 地域の特色を活かしたまちづくりの支援・誘導</p> <p>( 2 ) 地域環境にやさしい住まいづくり・まちづくり <u>環境に配慮した住まいづくりの促進</u> <b>重点施策</b> 住宅の長寿命化の推進 環境にやさしい住宅市街地の形成</p> <p>( 3 ) 災害に強く、安全な住環境・市街地への整備・再生 <u>木造住宅密集地域の整備</u> <b>重点施策</b> 郊外住宅地の住環境の維持・向上 災害時を想定した対応</p>
<p>住宅市街地整備方針 ( 多摩東部エリア )</p>	<p>住宅と農地が無秩序に混在し、住環境の整備が遅れているスプロール地区では、都市計画や建築規制等により地区住民等の建築活動を適切に誘導し、鉄道駅周辺の比較的利便性の高い地区等においては、地区計画等の都市計画制度、優良民間賃貸住宅制度等の活用により駅接居住を推進するとともに、ファミリー世帯向けの良質な共同住宅の供給を誘導・促進します。</p>



田無市住宅マスタープラン

策定期期	平成 6 年 3 月
計画期間	目標年次：平成 12 年度
住宅政策の課題	1．高齢者社会に向けての高齢者対応 2．ファミリー層向けの住宅の不足 3．無秩序なワンルームマンション・アパートの建設 4．世帯構成の変化への対応
基本理念	『新たな地域づくりと地域内定住の促進』 ～みんなが安心して住み続けられるまちを目指して～
基本目標	目標 1．多様な市街地や住宅の状況を包含しつつ、新たな地域的なまとまりやそこでのアイデンティティを形成する 目標 2．住宅の性格の多様性を発展させ、時間の経過に耐えて人が住み続けられるような環境や住宅供給を地域単位を重視して推進する 目標 3．新たな地域のまとまりや構造に即して、市街地整備（都市基盤、居住環境）と住宅供給を一体的に推進する
住宅施策の展開	<p style="text-align: center;"><b>高齢者・障害者が安心して住み続けられる住宅・環境づくり</b></p> ( 1 ) 高齢者・障害者に対応した公的住宅整備 ( 2 ) 高齢者に対する地域内住み替え支援 ( 3 ) 持家に住む高齢者・障害者に対する居住継続支援 ( 4 ) 福祉サービス施策との連携による生活支援 ( 5 ) 福祉のまちづくりの推進 <p style="text-align: center;"><b>ファミリー層の定住促進</b></p> ( 1 ) 低廉で良質なファミリー向け賃貸住宅供給 ( 2 ) 土地価格を反映させない分譲住宅供給 ( 3 ) ファミリー世帯のための住み替え支援 <p style="text-align: center;"><b>周辺地域と調和した単身向け住宅の誘導</b></p> <p style="text-align: center;"><b>地域内でのバランスある多世代コミュニティの形成</b></p> ( 1 ) 多世代住宅やミックス型マンションストックの形成 ( 2 ) 身近な自治体による公的住宅管理の検討 ( 3 ) 地域内住み替え支援による定住ゾーン確立



(2) 関連施策

現在、西東京市において実施されています住宅関連施策について、以下の通り整理します。

住宅分野（網掛け箇所は市独自の施策）

所管課	制度名	概要	昨年実績	内容
都市計画課	市営住宅 あっせん	公営住宅法に基づき低所得者向住宅の斡旋	2	高齢者向けの市営住宅25戸を公営住宅法に基づき低所得者にあっせん
	高齢者パート あっせん	公営住宅法に基づき低所得者向住宅の斡旋	8	高齢者向けに民間賃貸住宅を借り上げ、公営住宅法に準じて低所得者向けにあっせん
	家賃債務保証 制度	高齢者円滑入居賃貸住宅の登録をした住宅を借りる折、高齢者の家賃債務を保証	-	高齢者円滑入居賃貸住宅の登録をした住宅を借りる高齢者の家賃債務を6ヶ月を限度で保証
	あんしん入居 制度	高齢者の賃貸住宅入居が保証人等で困難な状況な場合、家主が安心して貸すことのできるような支援策	-	見守りサービス、葬儀の実施、残存家財の片付けのサービスを実施し、万一の対応を約束することで保証人の役割もなす。(有料)
	分譲マンション 建替え・改修 アドバイザー	管理組合等を対象の相談支援策	1	建替え・修繕・建替えの合意形成に関して専門家がアドバイザーとなり派遣される(有料)
	管理 アドバイザー	管理組合等を対象の相談支援策	-	管理組合・区分所有者を対象に専門家による分譲マンションの維持管理支援制度(有料)
	木造住宅耐震 無料相談	木造住宅を対象に耐震に関する相談	-	1 市内一戸建て、二世帯、併用住宅で2階以下の木造在来工法 2 現に居住し所有していること 3 新耐震設計基準(S56.6.1)以前に建築した住宅 相談員：西東京・住みよい町をつくる会の相談(ボランティア)、奇数月：田無、偶数月：保谷で月に一回土曜日開催
	住宅性能表示 制度	第三者機関による住宅性能評価	-	新築・既存を対象にした第三者機関による性能チェック。トラブルによる解決も専門機関が対応する(手数料必要)
	東京都優良 マンション 「登録表示制度」	建物(共用部分)の性能と管理の両面において一定水準を確保しているものに認定・登録し、都民へ情報提供	-	新築・中古分譲マンションについて建物の性能と維持管理について審査、認定する。管理組合に管理水準が明確となり適切な維持管理につながる。新築又は中古マンションを販売する方は広く情報が提供されることで、購入者の窓口の拡充、購入する方は性能や管理状況が明確になり、購入の一つの判断材料となる。(有料)
	マンション 改良工事助成	共用部分をリフォームする管理組合に対し利子補給	-	対価構造マンションであり、公庫の融資を受けること(利子補給期間は償還期間が7年超の場合、7年間限度)
生活文化課	家屋修繕・ 増改築工事 あっせん事業	市内建設業者との協定を基に安心して依頼できる業者のあっせん	252	市民の依頼に対し、各部門の西東京市住宅リフォーム斡旋センターに登録されている業者を斡旋する。(受付が市の職員等専門知識がないため妥当な斡旋業者の紹介に不具合が生じる)

福祉分野等（網掛け箇所は市独自の施策）

所管課	制度名	概要	昨年実績	内容
障害福祉課	重度身体障害者（児）住宅設備改善費給付事業	障害の程度により住宅設備の改善費を給付	18	<p>小規模改修（20万円まで） 6歳以上65歳未満で下肢又は大幹に係る障害で3級以上の者及び補装具として車椅子の交付を受けたもの</p> <p>中規模改修（64万1,000円まで） 6歳以上65歳未満で下肢又は大幹に係る障害で2級以上の者及び補装具として車椅子の交付を受けたもの</p> <p>屋内移動設備 6歳以上で歩行不可能で、上肢、下肢又は大幹に係る障害で1級の者及び補装具として車椅子の交付を受けたもの</p>
介護保健課	介護保険法による住宅改修費支給制度	介護保健の要介護（要支援）認定を受けた者に対して、心身の状況、住宅の状況等を勘案し、必要と認められる場合、改修費を支給	519	<p>支給限度基準額：20万円 事業費の9割を支給し、償還払い</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 手すり</li> <li>2 段差解消</li> <li>3 床面の滑り止め防止及び改善</li> <li>4 扉の引き戸等への取替え</li> <li>5 洋式便器等への取替え</li> <li>6 上記に付帯して必要となる改修</li> </ol>
高齢福祉課	高齢者A・ト生活協力員	自立し、安全かつ快適に生活を営み、緊急時対応等が迅速に遂行するため住宅内に協力員設置	9	市内9箇所の高齢者住宅に協力員が設置され、契約に基づく職務を提供
	高齢者世帯等居住安定支援事業	民間賃貸住宅に居住するものが取壊しにより立ち退き時に要する転居費用の助成	9	市内2年以上在住、同一家屋に6月以上居住する65歳以上の一人暮らし及び65歳以上を含む60歳以上の世帯が対象で、所得制限の条件が有り、期間は2年間家賃の一部助成
	高齢者住宅改造費給付事業	転倒予防等改善のため浴槽取替え等の一部工事費助成	44	65歳以上で介護認定で要支援又は要介護と認定され、サービスが必要と認められた方が、転倒予防等の理由により浴槽等及び流し、洗面台の取替え等の工事に対する助成（所得に応じた自己負担有）
	自立支援住宅改修費助成事業	高齢者を対象にした転倒予防等改善のため手すり等の工事費助成	31	65歳以上の介護認定で自立となった方で、サービスが必要と認められた方が、転倒予防等の理由により手すり、段差解消等の工事を施工した場合に対する助成（所得に応じた自己負担有）
	家具転倒防止器具等取付事業	高齢者世帯に対する家具等転倒防止器具等の取付	9	市内在住の65歳以上の一人暮らし及び65歳以上の高齢者のみ世帯を対象に家具等転倒防止器具等（5箇所内の取り付け（自己負担無）
	高齢者住宅改修アドバイザー派遣事業	住宅改修に際して専門的知識の助言、指導	1	高齢者住宅改造費、自立支援住宅改修費、介護保険法による居宅介護改修費の給付を受けている者を対象に無料にて派遣する
社会福祉協議会	生活福祉資金	低所得・障害者・高齢者世帯への住宅資金貸付制度	-	低所得・障害者・高齢者世帯で増築、改築等に必要な150万円までの経費を貸付ける制度
産業振興課	勤労者等住宅金融融資あっせん制度	市内勤労者等の居住に供する住宅の取得、改築、増築又は修繕に必要な資金の融資を特定金融機関にあっせんすることにより勤労者等の居住環境の向上を図る	0	<p>市内に1年以上住所を有する勤労者等で</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 原則、年齢が20歳以上65歳未満で償還完了時75歳未満</li> <li>2 前年の所得金額が1,000万円以内</li> <li>3 以前に当制度を利用していないこと</li> <li>4 市民税等の納税義務者で滞納していないこと</li> <li>5 当該住宅1件につき1件の申請であること</li> </ol>

---

## 1 - 4 . 計画の期間

---

本計画の期間は、計画開始年度を平成 17 年度、目標年次を西東京市総合計画との整合性を配慮し、平成 25 年度とします（計画期間 9 年間）。

なお、計画期間中においても社会情勢の変化に伴い住宅政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。