

## 2 - 6 . 課題の整理

これまでに整理した西東京市の住まいの現状や関連計画、社会情勢等を踏まえ、市における住まいの課題を整理します。

### 課題1 高齢者・障害者等に対応した住宅・住環境の整備

全国的にみられる高齢化の波は本市においても顕著であり、今後、高齢単身世帯の増加がすすむと見込まれています。また、住意識調査結果からも明らかなように、高齢者や障害者等に対応した設備の整備が遅れており、整備率の向上に努める必要があります。

### 課題2 子育てファミリー世帯の支援と定住促進

高齢化と同じく少子化も全国的な潮流となっており、本市においても少子化の傾向は深刻な問題になっています。また、市民の住環境に対する関心事は、住宅そのものの支援から周辺環境の整備に移っていることから、市としては、ファミリー向けの良質な住宅を促進するとともに、子育てにやさしい住環境の整備を進めていく必要があります。

### 課題3 分譲マンション政策の推進

本市における分譲マンション棟数は、分譲マンション購入者の都心回帰の動きに連動して増加しています。また、住意識調査結果において、分譲マンション居住者の住宅建築時期の3割以上が「平成12年以降」を占めていることから、最近のマンション建設の増加がうかがえます。

しかしながら、本市では、これまで分譲マンションに関する政策を実施しておらず、今後、建替えや改修、管理に関するトラブル等が発生する可能性があることから、地域ごとのマンション棟数、戸数や実態の把握を行い、各管理組合と連携して良質な分譲マンションの施策を検討していく必要があります。

### 課題4 公共住宅の適切な管理

市内には十分な量の公共賃貸住宅がありますが、市営住宅や市が借上げている高齢者向けアパートは、築年が古かったり、高齢者向けであるにもかかわらずバリアフリー設備が整っていないなど、課題が多く、改善する必要があります。

一方、他の公共住宅では、比較的築年の新しい住宅も多く、市としては、これらの住宅の有効利用を図り、良質な公共住宅の提供をしていく必要があります。

住宅困窮者、高齢者等の多様なニーズに対応するため、適切な供給・管理を見直すことで効果的な運用を図る必要があります。

## 課題5 良質な民間賃貸住宅の整備誘導

本市において、民間の賃貸住宅に住む人の割合は3割以上となっており、高齢単身世帯においても約2割となっています。市民のライフスタイルやニーズの多様化が進み、借家をあえて選択する人の割合が増加していることも一因となっています。

民間賃貸住宅の居住水準は必ずしも充実しているとは言い難い状況にあるため、市は良質な民間賃貸住宅の整備促進を図る必要があります。

## 課題6 防災・防犯に配慮した住宅・住環境の整備

阪神淡路大震災や新潟県中越地震に代表される大規模災害の発生により、市民の防災に対する意識はますます高まっています。本市は、東京都の調査（第5回地震に関する地域危険度測定調査、平成14年度）では「相対的に危険度の低い町」とランク付けされていますが、一部地域では木造建築物が密集し、狭い道路が多いなど、建物倒壊や火災の心配もあります。また、近年多発する路上犯罪や空き巣への対策など、防犯に対してもこれまで以上に配慮する気運が高まっています。

これらのことから、市は、防災防犯に配慮した安全安心の住宅および街並みを整備する必要があります。

## 課題7 みどりを大切にする住環境の整備

本市はみどりが多く残されている地域のイメージがありますが、実際の緑被率は多摩地域の中ではそれほど高くはなく、また農地がその多くを占めています。

こうした農地は年々宅地化が進んでいることから、市は住宅・住環境の整備に当たっては、「住まい」と「みどり」との共生に配慮する必要があります。