

第3章

新たな住宅施策の方向

3-1. 基本理念

3-2. 住宅政策の目標と施策の方向

3-3. 住宅・住環境の目標

3-4. 将来住宅供給フレーム

3 - 1 . 基本理念

基本理念

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

西東京市は東京都 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ました。またその一方で、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、都市計画マスタープランではまちの将来像を「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～」と定め、都市の発展と安全性・快適性とを調和した、いつまでも住み続けたいと思えるようなまちづくりを推進していきます。

一方、本市の住まいを取り巻く環境をみると、少子高齢化・小世帯化の進展、急激なマンション建設による住まい方や街並みの変化、居住性に課題が残る賃貸住宅、防災・防犯上の不安など、さまざまな現象・課題がみられます。

また、定住意向が 7 割を下回っていることから、環境の変化によって住環境としての魅力が低下してきている傾向が感じられます。

そのため、西東京市住宅マスタープランにおいては、「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 - 」を基本理念として掲げ、すべての人が住みやすい、住み続けたいと思われるような住まいづくり・まちづくりを目指していきます。

3 - 2 . 住宅政策の目標と施策の方向

基本理念を実現するために目標と施策の方向を以下のように定めます。

目標1 だれもが安心して住み続けられる住まいづくり

住まいは、人々が生活を営む上で、必要不可欠なものであり、安全性・快適性などが求められます。これらの要素はある特定の人だけではなくすべての人が満足できるものでなければなりません。特に、住宅に困窮しがちな高齢者や障害者、生活保護世帯、外国人などに配慮していきます。また、将来に向け、子育て・子育ての環境が整備され、市民が安心して子どもを育てられるよう、ファミリー世帯への支援も推進しその定住化を図ります。

施策の方向

- (1) バリアのない環境の整備
- (2) 高齢者などの居住安定確保
- (3) 子育てがしやすい環境の整備
- (4) 適切な公共住宅の管理を推進

目標2 快適で質の高い住まいづくり

市民はライフスタイルやライフステージによって住まいに対する多様なニーズを持っています。これらのニーズに応じた住まい方を提供するため、それぞれの状況において良好な生活が送れるよう、快適で質の高い住まいの整備を行います。また、市民が自らのニーズに適した住まいを選択できるよう、住教育や住情報の整備により意識を高めていきます。

施策の方向

- (1) 持家の性能・品質の向上を支援
- (2) 分譲マンションに対する支援
- (3) 優良な民間賃貸住宅の整備を誘導
- (4) 新しい住まい方の提案
- (5) 市民の住まいに対する意識の向上

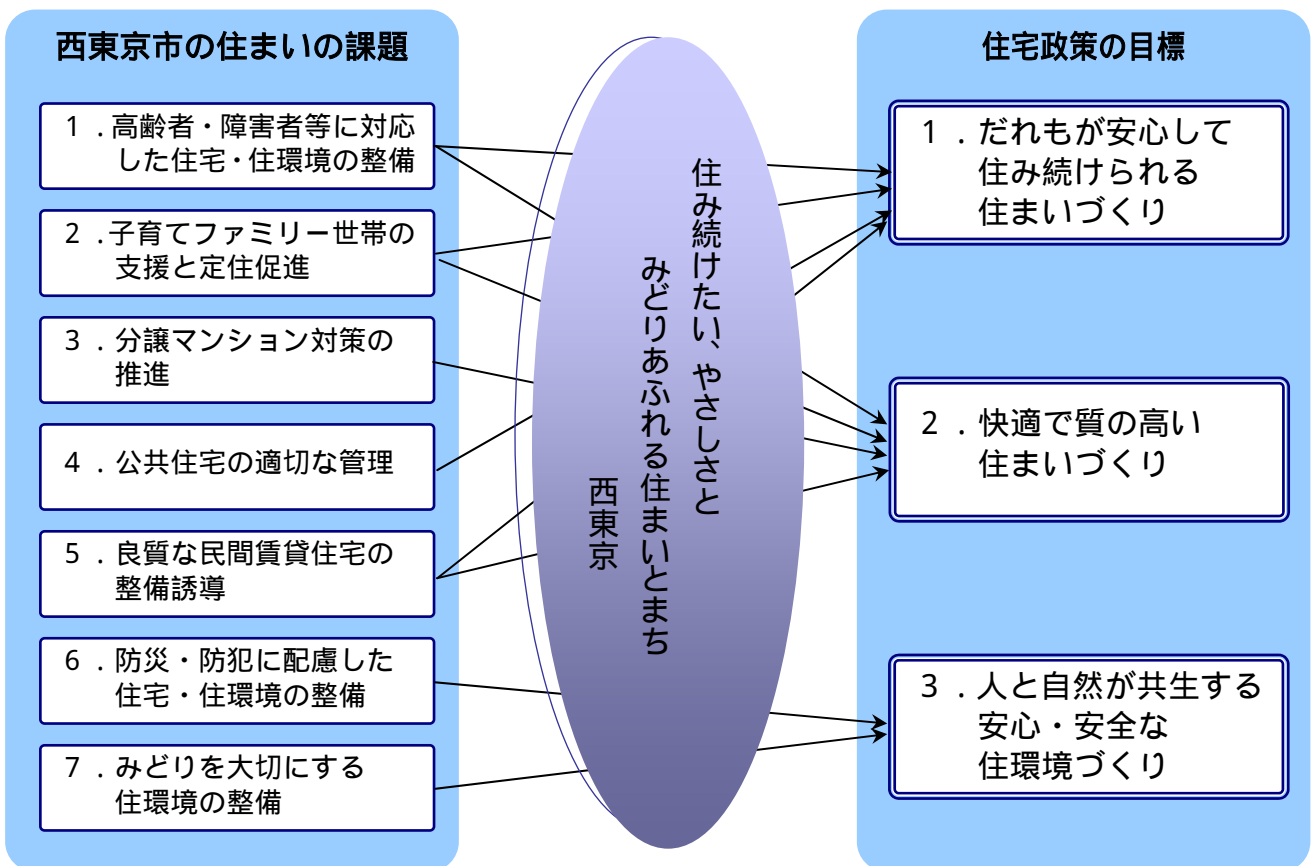
目標3 人と自然が共生する安心・安全な住環境づくり

市民が安らげる住環境づくりを目指して、都市計画マスタープランやみどりの基本計画などまちづくりの計画・条例等と連携し、武蔵野の自然と調和した街並み、災害や犯罪に強い住宅・住環境をつくっていきます。また、これらのまちづくりには市民との連携・協働が不可欠です。市では、市民参加による活気あるコミュニティづくりを進めていくことで、地域と人と自然が共生する安心・安全な住環境づくりを目指していきます。

施策の方向

- (1) 防犯性・防災性の高い住まい・まちづくりの推進
- (2) みどり豊かな住宅地の形成
- (3) 住宅都市として美しい街並みの形成
- (4) 住まいを中心とした活気あるコミュニティの形成

「西東京市の住まいの課題」と「住宅政策の目標」の関連図



3 - 3 . 住宅・住環境の目標

(1) 居住水準の目標

市のすべての世帯が国の「第八期住宅建設五箇年計画」に定められた最低居住水準に満たない世帯の早期解消に努め、誘導居住水準の達成率の向上に努めます。

居住水準別に必要とされる住戸専用面積

世帯人員	最低居住水準		都市居住型誘導居住水準		一般型誘導居住水準	
	居住室面積 (内法)	住戸専用面積 (壁芯)	居住室面積 (内法)	住戸専用面積 (壁芯)	居住室面積 (内法)	住戸専用面積 (壁芯)
1人	7.5 m ²	18 m ²	20.0 m ²	37 m ²	27.5 m ²	50 m ²
1人(中高齢単身)	15.0 m ²	25 m ²	23.0 m ²	43 m ²	30.5 m ²	55 m ²
2人	17.5 m ²	29 m ²	33.0 m ²	55 m ²	43.0 m ²	72 m ²
3人	25.0 m ²	39 m ²	46.0 m ²	75 m ²	58.5 m ²	98 m ²
4人	32.5 m ²	50 m ²	59.0 m ²	91 m ²	77.0 m ²	123 m ²
5人	37.5 m ²	56 m ²	69.0 m ²	104 m ²	89.5 m ²	141 m ²
5人(高齢単身を含む)			79.0 m ²	122 m ²	99.5 m ²	158 m ²
6人	45.0 m ²	66 m ²	74.5 m ²	112 m ²	92.5 m ²	147 m ²
6人(高齢夫婦を含む)			84.5 m ²	129 m ²	102.5 m ²	164 m ²

- 注) 1. 居住室面積は、最低居住：寝室及び食事室兼台所のみを含む。
都市型：寝室、食事室、台所(または食事室兼台所)及び居間のみを含む。
一般型：寝室、食事室、台所(または食事室兼台所)、居間及び余裕室のみを含む。
2. 住戸専用面積は、最低居住：寝室、食事室兼台所、便所、浴室、収納スペース等を含むが、バルコニーは含まない。
都市型：寝室、食事室、台所(または食事室兼台所)、居間、便所、浴室、収納スペース等を含むが、バルコニーは含まない。
一般型：寝室、食事室、台所(または食事室兼台所)、居間、余裕室、便所、浴室、収納スペース等を含むが、バルコニーは含まない。

【一般型誘導居住水準】

- (1)一般型誘導水準は、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したものとする。
(2)居住室等の構成及び規模については、次の条件を満たすものとする。

各居室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。

専用の台所その他の家事スペース、水洗便所、洗面所及び浴室を確保する。

高齢者同居世帯については、に加えて、高齢者専用の水洗便所及び洗面所を確保する。
世帯構成に対応した適切な収納スペースを確保する。

【都市居住型誘導居住水準】

- (1)都市居住型誘導居住水準は、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したものとする。
(2)居住室等の構成及び規模については、次の条件を満たすものとする。

各居室の構成及び規模は、都市における利便性を考慮しつつ、個人のプライバシー、家庭

の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
 専用の台所その他の家事スペース、水洗便所、洗面所及び浴室を確保する。
 高齢者同居世帯については、 に加えて、高齢者専用の水洗便所及び洗面所を確保する。
 世帯構成に対応した適切な収納スペースを確保する。

(3)共同住宅における共同施設について

中高層住宅にあつては、必要に応じてエレベーターを設置する。
 バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

【最低居住水準】

(1)居室等の構成及び規模については、次の条件を満たすものとする。

各居室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、自立した生活を営む上で最低限必要な水準を確保する。
 専用の台所その他の家事スペース、便所、洗面所及び浴室を確保する。
 世帯構成に対応した適切な収納スペースを確保する。

(2)共同住宅における共用施設について、中高層住宅にあつては、必要に応じてエレベーターを設置する。

(2) 住宅性能水準の目標

市のすべての世帯が国の「第八期住宅建設五箇年計画」における住宅の性能水準に基づいて、住宅性能の質の向上に努めます。特に、本格的な高齢化社会に対応するため、高齢者が暮らしやすい住宅の構造や設備の充実に努めます。

第八期住宅建設五箇年計画に定める住宅性能水準

項 目	内 容
耐震性等	想定される大規模地震・暴風等による加重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。
防火性	火災に対して安全であるように、延焼防止および避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。
耐久性	長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。
維持管理への配慮	設備配管等の維持管理・修繕の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築・改装および模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。
省エネルギー性	暖冷房等に係るエネルギー使用の合理化が図られるように、結露の防止などに配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。
保健性	清浄な空気環境を保つため、内装材等からの汚染空気発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が少ないよう、適正な水準を確保する。
開放性	外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。
遮音性	隣接住戸および上下階住戸等からの音が日常生活に支障とならないよう、居室の界床および界壁、外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。
高齢者等への配慮 (バリアフリー)	加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、段差の解消、廊下幅の確保、手すりの設置等に関し、日常生活の安全性および介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。
その他	家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防犯、防水性、雑排水の処理、解体処理・リサイクルの容易性について、適正な水準を確保する。

(3) 住環境水準の目標

市のすべての世帯が国の「第八期住宅建設五箇年計画」における住環境水準をもとに地域の
実情や特質を踏まえ、住環境の安全性、利便性、快適性、持続性の確保に努めます。

第八期住宅建設五箇年計画に定める住宅市街地の改善等の指針

項 目		内 容
安 全 性	地震・大規模な火災	地震による住宅の崩壊および大規模な火災に対して安全であること。
	自然災害	津波、高潮、出水、がけの倒壊等の自然災害に対して安全であること。
	日常生活	共同住宅については、道路から住棟内に至るまでの通路は、高齢者、身体障害者等をはじめ歩行者が安全に移動できるよう配慮されていること。
	犯罪	犯罪の発生による住環境の阻害がないように、犯罪発生の防止に配慮されていること。
	公害	騒音、振動、大気汚染、悪臭等による住環境の阻害がないこと。
利 便 性	交通機関	通勤、通学等において公共交通機関の利用が容易であること。
	生活関連施設等	教育、医療、福祉、購買等の日常生活に対応する各種生活関連施設や健康・文化施設、交流余暇施設等の利用が容易であること。
快 適 性	自然環境	緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。
	市街地の空間のゆとり	住戸、住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。
	美観的快適性	地域の気候、風土、文化等に即して、良好な美観を享受することができること。
持 続 性	良好なコミュニティおよび市街地	地域の良好なコミュニティを維持し、住宅の適切な建替え等により良好な住環境が維持できること。
	環境への負荷の低減	省エネルギー、省資源の取り組みにより環境への負荷の低減が持続できること。

3 - 4 . 将来住宅供給フレーム

(1) 人口の想定

「西東京市人口推計調査報告書」(平成 14 年 3 月)を基に、本計画の目標年次である平成 25 年(2013 年)の人口を約 19.2 万人、世帯数を約 9.4 万世帯と想定します。

(2) 住宅供給フレームの想定

人口の想定に基づき、住宅統計調査や住宅着工統計などの状況により、平成 17 年～25 年までの計画期間中の住宅建設戸数を約 2.3 万戸とし、目標年次における住宅総数を約 10 万戸と想定します。

平成 17 年 (2005 年)		平成 25 年 (2013 年)	
人 口	187,800 人	人 口	191,800 人
世 帯 数	83,800 世帯	世 帯 数	93,800 世帯
住 宅 総 数	89,900 戸	住 宅 総 数	100,500 戸
居住世帯のある住宅	80,700 戸	居住世帯のある住宅	90,300 戸
持 家	37,400 戸	持 家	41,900 戸
借 家	43,300 戸	借 家	48,400 戸
居住世帯のない住宅	9,200 戸	居住世帯のない住宅	10,200 戸

ストックの変化 →

↑ 住宅建設

*人口・世帯数：平成 17 年 1 月 1 日現在
(住民基本台帳)
*居住世帯のない住宅：別荘、賃貸の空家等

平成 17 年～25 年の住宅増加数		
住宅増加戸数	10,600 戸	
住宅建設戸数	23,300 戸	
要因別内訳	普通世帯増加分	9,600 戸
	持 家	4,500 戸
	借 家	5,100 戸
	建替等による滅失補充	12,700 戸
	持 家	3,600 戸
	借 家	9,100 戸
居住世帯のない住宅の増加数	1,000 戸	

* 建替等による滅失補充：老朽化等により建替えを行った住戸数

* 住宅増加戸数：住宅建設戸数 - 建替等による滅失補充