

# 第4章

## 目標に向けての 住宅施策の展開

### 4-1. 施策の体系

### 4-2. 施策・事業の展開

目標 1 . だれもが安心して住み続けられる  
住まいづくり

目標 2 . 快適で質の高い住まいづくり

目標 3 . 人と自然が共生する  
安心・安全な住環境づくり

### 4-3. 住宅市街地整備の方針

---

## 4 - 1 . 施策の体系

---

西東京市は「住みたい、やさしさとみどりあふれる住まいとまち 西東京 」を基本理念に、「だれもが安心して住み続けられる住まいづくり」、「快適で質の高い住まいづくり」、「人と自然が共生する安心・安全な住環境づくり」を市の居住のあり方として進めていきます。新たな住宅施策の体系は、これら居住のあり方を実現するために構築するものです。行政を中心として、民間事業者や市民、NPO等の団体との協働により、市民の居住をソフト面、ハード面双方から支えていくことを目指しています。

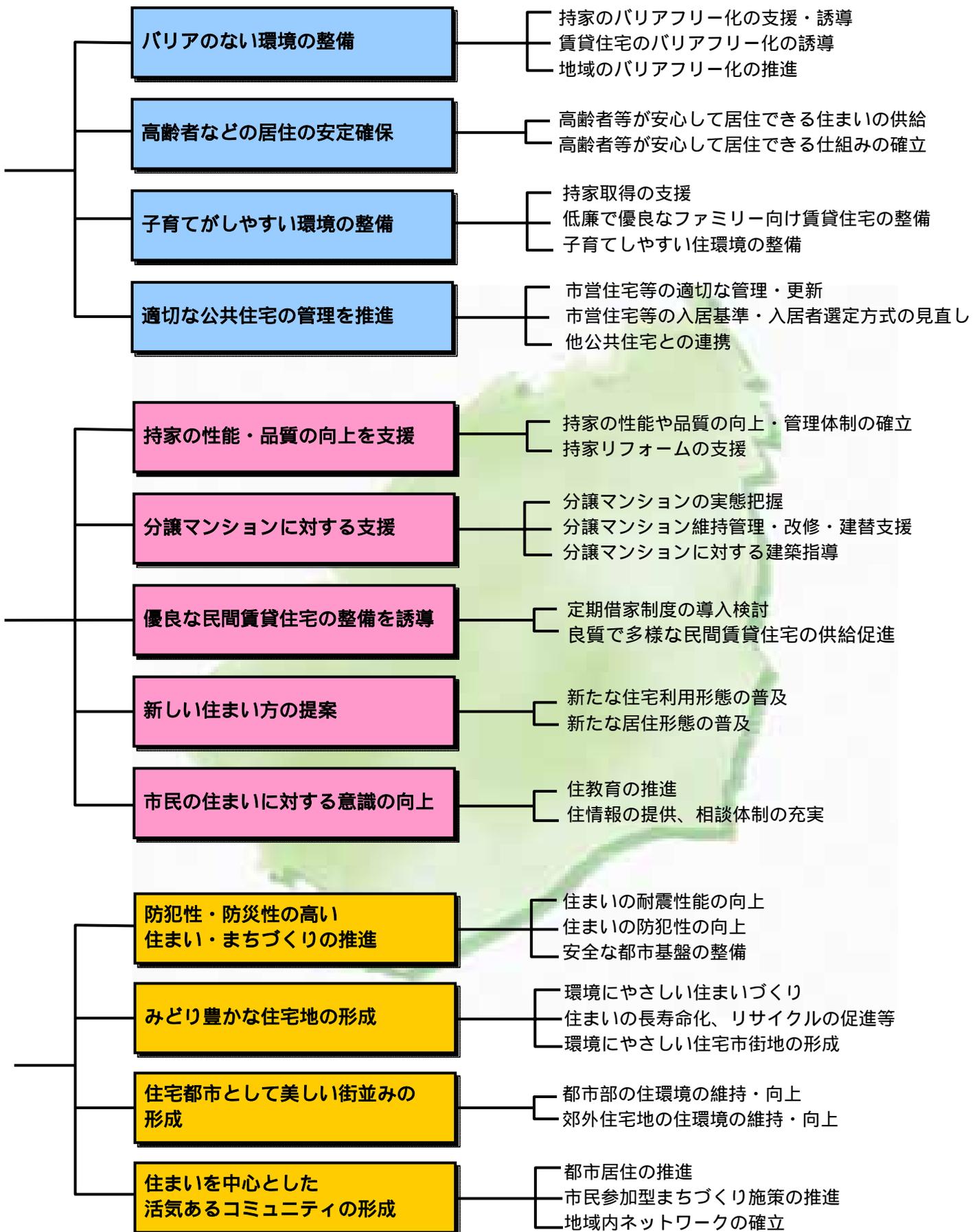
新たな住宅施策の体系は、次ページの通りとなります。

# 西東京市 住宅施策の体系



## 【施策の方向】

## 【施策メニュー】



## 4 - 2 . 施策・事業の展開

### 目標 1. だれもが安心して住み続けられる住まいづくり

#### (1) バリアのない環境の整備

住まいの環境における事故を未然に防ぎ、高齢者や障害者をはじめ、誰もが自立して暮らせるよう、住まいや住環境のバリアフリー化を図ります。

#### 持家のバリアフリー化の支援・誘導

高齢者住宅改造費給付・自立支援住宅改修費給付	高齢福祉課	充実
65歳以上で要支援・要介護認定をされた人を対象に、転倒防止等のために浴槽、流し、洗面台の取替等を行う際、工事費の助成を行います。 また、介護認定において自立とされた人に対しては、手すりの設置、段差の解消等の工事を行う際、工事費の助成を行い、日常生活の支援をします。		
住宅改修費支給	介護保険課	充実
介護認定において要介護・要支援とされた人を対象に、転倒防止等のために手すりの設置、段差の解消、洋式便器への取替え等を行う際、工事費を一部支給します。		
高齢者住宅改修アドバイザー派遣	高齢福祉課	充実
高齢者住宅改造費給付、自立支援住宅改修費給付事業、また住宅改修費の支給対象者に対し、住宅改修の専門家を派遣し、助言、指導を行います。		
重度身体障害者（児）住宅設備改善費給付	障害者福祉課	充実
重度の身体障害者を対象に、障害の程度により住宅設備の改善費を給付します。		

#### 賃貸住宅のバリアフリー化の誘導

市営住宅・高齢者アパートのバリアフリー化推進	都市計画課	検討
市営住宅および高齢者アパートについては、国が推進している転倒骨折予防等を推進するために、住宅内外の段差の解消や手すりの設置等のバリアフリー化を検討し、新規供給や建替えに際しては、完全バリアフリー化にします。		

#### 地域のバリアフリー化の推進

住宅まわり、各種建物、公共交通機関のバリアフリー化の推進	関係各課	充実
国の「ハートビル法」や東京都の「福祉のまちづくり条例」に基づき、各種建物、道路や公共交通機関のバリアフリー化を推進し、地域における高齢者や障害者等の安全を確保し、だれもが快適に暮らせるユニバーサルデザインの普及・啓発に努めます。		

( 2 ) 高齢者などの居住の安定確保

高齢者や障害者などが地域で安心して住み続けられるよう、公共住宅や民間賃貸住宅の活用による住まいの供給や、暮らしや生活を支える仕組みづくりに努めます。

高齢者等が安心して居住できる住まいの供給

高齢者アパートの整備	都市計画課	充実
低所得者のひとり暮らし高齢者や高齢者夫婦世帯などに対応した高齢者アパートの整備に努めます。		
シルバーピアの整備	都市計画課・高齢福祉課	充実
低所得者のひとり暮らし高齢者や高齢者夫婦世帯などを対象とした高齢者向けの設備と安否確認・緊急時対応などのサービスのある、生活援助員を配置した公的住宅の整備に努めます。		
高齢者向け優良賃貸住宅の検討	都市計画課	検討
中堅所得者のひとり暮らし高齢者や高齢者夫婦世帯などを対象として、居住の安定を図るために民間活力を活用し、高齢者に配慮した良質でバリアフリー対応の高齢者向け賃貸住宅を検討します。		
高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧制度の促進	都市計画課・高齢福祉課	充実
高齢者が円滑に入居できるように、(財)東京都防災・建築まちづくりセンターの「高齢者円滑入居賃貸住宅」として高齢者の入居を拒まない住宅の登録・閲覧する制度の促進を図ります。		

高齢者等が安心して居住できる仕組みの確立

高齢者住宅等安心確保事業の実施検討	高齢福祉課・都市計画課	検討
シルバーピア、高齢者向け優良賃貸住宅、高齢者アパートなどを対象に、地域で高齢者の安否確認・緊急対応などの計画（高齢者住宅等安心確保計画）をつくり、関係機関の体制づくりを行い、地域の実情に応じた生活援助員を派遣する高齢者住宅等安心確保事業の実施を検討します。		
東京都あんしん入居制度の普及促進	都市計画課・高齢福祉課	検討
高齢者の賃貸住宅入居が保証人等の有無で困難な場合、家主が安心して貸すことができるよう支援を行う制度の活用により、高齢者の見守りサービス、葬儀の実施、残存家財の片付け等のサービスを行い、万一の対応を約束することで保証となすことができます。市では、都との連携を図りながら本制度の普及促進を行います。		
家賃債務保証制度等の普及促進	都市計画課・高齢福祉課	充実
高齢者円滑入居賃貸住宅として登録された住宅の入居者に対し、高齢者居住支援センターが行う家賃債務保証制度の普及促進を図ります。またバリアフリー融資制度等の情報提供を行うなど、高齢者等が住みやすい、生活しやすい居住環境の支援を推進します。		
家具転倒防止器具等取付事業	高齢福祉課・障害者福祉課	充実
高齢者世帯（ひとり暮らし高齢者・高齢夫婦世帯）や障害者世帯に対して、家具等の転倒防止のための器具取付を無料で行います。		

目標 1 . だれもが安心して住み続けられる住まいづくり

災害弱者訪問防火・防災指導の検討	関係各課	検討
火災や地震などの災害に際して適切な避難行動が困難と予想される単身高齢者世帯や障害者世帯などに対して、安否確認を含めた防災訪問の実施を検討します。		
高齢者緊急通報システムの整備充実	高齢福祉課	充実
慢性疾患等により日常的に常時注意を必要とする 65 歳以上の高齢者世帯の方を対象に緊急事態時に東京消防庁または民間受診センターに通報する体制の整備充実を図ります。		
高齢者福祉電話貸与サービス	高齢福祉課	充実
65 歳以上の高齢者世帯に対し、安否確認や孤独感の解消などのために電話の貸与と通話料の一部助成を行います。		
高齢者アパートの有効活用	都市計画課	検討
高齢者アパートのバリアフリー化を推進するとともに、一室を NPO や談話室などに活用させることで、居住者の安否確認や孤独感の解消を図り、安心して快適に暮らせる仕組みを検討します。		

( 3 ) 子育てがしやすい環境の整備

ファミリー世帯の定住化を図るため、住まいの観点から子育てのしやすい環境を整備していきます。公園や道路、保育施設など、子どもの育成のために必要な環境整備に関しては、福祉やまちづくりなど関係部局との連携を図ります。

持家取得の支援

持家取得のための融資・助成制度の活用促進	都市計画課	充実
<p>中堅所得ファミリー世帯が適正な負担で良質な持家を取得できるよう、住宅金融公庫や都の既存の公的融資・助成制度の情報提供に努めます。</p>		

低廉で優良なファミリー向け賃貸住宅の整備

都市型民間賃貸住宅制度の活用	都市計画課	充実
<p>土地所有者がファミリー世帯向けの賃貸住宅を建設等する場合に、東京都がその建設費の補助等を行う質の高い民間賃貸住宅の供給の促進を図ります。新たに建設する「特優賃タイプ」、オフィス等を改良する「コンバージョンタイプ」があります。</p>		

子育てしやすい住環境の整備

公共住宅への子育て支援施設の誘致	関係各課	充実
<p>市営住宅をはじめとした公共住宅整備の際、保育施設などの子育て支援施設の併設誘導を検討します。</p>		
子育て支援NPO、ボランティアグループへのスペース提供 検討	関係各課	検討
<p>子育て支援を目的としたNPOやボランティアグループに対して、空き店舗などを利用した活動スペースの提供を検討します。</p>		

( 4 ) 適切な公共住宅の管理を推進

公共住宅は、安心な住まいを実現するための基礎的な役割を担っています。そのため、公営住宅等の適切な管理・更新をするとともに、他公共住宅との連携を図りながら適切な供給を推進します。また、入居基準の見直しや高額所得者などの明渡しを進め、住宅困窮者世帯の入居機会の拡大に努めます。

今後整備される公共住宅に関しては、関係機関との連携により社会福祉施設等の併設を検討します。

市営住宅等の適切な管理・更新

市営住宅の管理・更新	都市計画課	充実
市営住宅については、適正な維持管理を図り、長期にわたって有効活用を図ります。また構造や経過年数など、耐火性能・安全性の観点から計画的な更新を図ります。		
高齢者アパートの改善	都市計画課	検討
現在市が借り上げている高齢者アパートに、手すりの設置や段差の解消等といった改善を所有者の方をお願いしていきます。		
公営住宅等の情報提供	都市計画課	充実
市営住宅・高齢者アパートの施設設備や空き家状況などの情報提供を進めていきます。		

市営住宅等の入居基準・入居者選定方式の見直し

住宅困窮度を反映させた入居者選定方式の導入検討	都市計画課	検討
公営住宅において、所得はもとより、高齢、障害など住宅困窮度の高い人が優先的に入居できる優先入居方式の拡大を検討します。 また、住宅困窮度に応じた入居者選定を行うため、退職所得などの一時的収入の把握や、年金所得者の控除のあり方について都とともに国に法の改正を求めています。		
実収入や預貯金等の実態に応じた入居基準の設定検討	都市計画課	検討
課税所得以外の収入も含めた実際の収入や、資産の調査結果に基づく新たな入居基準の設定に向け、公営住宅法について国に改正を求めています。		

他公共住宅との連携

都営住宅、都民住宅との連携	都市計画課	充実
都営住宅・都民住宅とは、入居者募集の段階から連絡を密にし、互いに情報提供を行うなど連携を図ります。また、東京都は一定規模の都営住宅について区市町村に移管していく方針であるため、このことについて今後検討していく必要があります。		
旧公団賃貸住宅、公社賃貸住宅との連携	都市計画課	充実
公営住宅に居住している「高額所得者」や「収入超過者」が円滑に他の住宅に移転できるよう、旧公団・公社との連携を図り、住み替えあっせんの充実に努めます。また、建替えや改善事業等により高齢者向け通所施設や保健施設の社会福祉施設などの併設を検討し、地域の生活サービス拠点としての整備に努めます。		

## 目標 2. 快適で質の高い住まいづくり

### (1) 持家の性能・品質の向上を支援

住宅市場における既存住宅ストックの有効活用を図るため、住宅の性能や質を客観的に評価する性能表示制度の普及を行い、持家性能の向上に努めます。

また、既存住宅の安全性や居住性能の向上を目指し、増改築、バリアフリーなど既存住宅のリフォームについての情報提供や優良な業者のあっせん、相談を行い、市民が自らのニーズに合った住宅の改善ができるよう支援します。

#### 持家の性能や品質の向上・管理体制の確立

住宅性能表示制度の普及	都市計画課	充実
住宅を購入する際に構造の安定性や火災時の安全性などの住宅の性能を確認できる「住宅性能表示制度」を、都の住宅品質確保促進協議会等と連携を図り、普及促進に努めます。		

#### 持家リフォームの支援

住宅リフォーム工事に関する情報提供	都市計画課・生活文化課	充実
住宅リフォーム工事に関する保証制度、適切なコスト情報や公平な事業者情報などの提供を検討します。情報提供に際しては、市のホームページへの掲載や、住宅リフォームについての情報を記載した「住情報に関するガイドブック(仮称)」の作成を検討します。		
家屋修繕・増改築工事あっせん事業の推進	生活文化課	充実
地元業者となじみがなく、小さな工事や修繕をどこに頼んだら良いのか分からない方に、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して、登録業者をあっせんします。		
住宅増改築相談	生活文化課	充実
住宅の増改築や修繕などについて、専門家が毎月1回田無庁舎、保谷庁舎の両庁舎で無料相談に応じます。		
高齢者住宅改造費給付・自立支援住宅改修費給付(再掲)	高齢福祉課	充実
住宅改修費給付(再掲)	介護保険課	充実
高齢者住宅改修アドバイザー派遣(再掲)	高齢福祉課	充実
重度身体障害者(児)住宅設備改善費給付(再掲)	障害者福祉課	充実

( 2 ) 分譲マンションに対する支援

近年、本市においても急激な建設が進んでいる分譲マンションに対して、その実態を把握し課題を明らかにするとともに、維持管理や改修・建替といった課題への対応体制を整備していきます。

また、環境の保全や景観へ配慮し、建設時における指導を行っていきます。

分譲マンションの実態把握

分譲マンション概要調査の実施	都市計画課	検討
分譲マンション管理者等を対象としたアンケート調査を実施し、管理組合や建物、居住者の把握を行います。また、建替えや改修に関する課題などを抽出し、今後のマンション支援策の検討材料とします。		
分譲マンション台帳の作成・管理の実施	都市計画課	検討
上記調査により、市内分譲マンションの立地をはじめとした属性を記した台帳を作成し、適切な管理体制の構築に必要なデータベースづくりを行います。台帳に関しては、マンション管理者等と連携し、継続的に更新を行っていきます。		

分譲マンション維持管理・改修・建替支援

分譲マンションに関する相談窓口の充実	都市計画課	充実
分譲マンションの維持管理・改修・建替え等、さまざまな問い合わせに対応できる窓口を充実します。また、東京都などで実施している「マンション改良工事助成」等の支援情報についてホームページ等を通じて広く情報発信し、管理組合等の自主的な取り組みを支援します。		
分譲マンション管理アドバイザー制度等の普及促進	都市計画課	充実
都が実施している「分譲マンション管理アドバイザー制度」「マンション建替え・改修アドバイザー制度」について、市内の管理組合や区分所有者に周知を徹底し、管理の方法や専門的な知識の向上に努めます。		
分譲マンション管理セミナーの実施	都市計画課	検討
分譲マンション管理に関するセミナーを定期的を開催し、分譲マンションの居住者や管理者に対して情報の提供や意識の向上を図ります。		

(3) 優良な民間賃貸住宅の整備を誘導

市民の居住水準の向上を目指し、定期借家制度や高齢者優良賃貸住宅制度等の各種制度を検討し、優良な民間賃貸住宅の整備を誘導していきます。

定期借家制度の導入検討

定期借家制度の検討	都市計画課	検討
賃貸借契約者の死亡時や期間満了時に契約が終了する終身建物賃貸借制度などの定期借家制度について、市ホームページ等で普及啓発を図るとともに、高齢者やファミリー世帯向けの良質な住宅の供給のため、制度の導入を検討します。		

良質で多様な民間賃貸住宅の供給促進

高齢者向け優良賃貸住宅の整備検討（再掲）	都市計画課	検討
都市型民間賃貸住宅制度の活用（再掲）	都市計画課	検討

( 4 ) 新しい住まい方の提案

社会情勢の変化に伴い、市民の住まいに対するニーズは多様化が進んでいます。これらのニーズに対応する新しい住まい方について検討を進めるとともに、情報の提供を行い、市民が自らのニーズに合った住まい方を選択できるように努めます。

新たな住宅利用形態の普及

S.I. (スケルトン・インフィル) 住宅の普及	都市計画課	検討
市民の多様なライフスタイルやライフステージに対応できる住宅として、躯体(スケルトン)と内装造作(インフィル)に分離して計画・供給する S.I. (スケルトン・インフィル) 住宅に関する情報を市民や民間事業者へ普及します。		
SOHO (ソーホー) 住宅の普及	都市計画課	検討
パソコンやインターネットを利用し、自宅やマンションの一室で仕事が可能な新しい居住・就業形態の SOHO (ソーホー・Small Office Home Office) に関する情報を東京都と連携しながら普及に努めます。		
長期生活支援資金 (リバースモーゲージ) の普及	社会福祉協議会	充実
現在居住している自己所有の不動産に、将来にわたり住み続けることを希望する高齢者世帯に対して、その不動産を担保として生活資金を貸付けることができる制度であり、東京都社会福祉協議会と連携を図り普及促進に努めていきます。		

新たな居住形態の普及

コレクティブハウジング グループリビング等共同居住の検討	高齢福祉課	検討
コレクティブハウジング(独立した居住空間を保持しつつ食堂や共用室などの共用スペースを共同で利用・管理し、居住者同士の交流を図る居住形態)やグループリビング(気の合う高齢者同士が同じ住宅内で、お互いの自由を尊重しながら自立して暮らせるような住まい方)等の導入を検討します。		
持家資産の有効活用	都市計画課	検討
比較的広い持家に居住している高齢者が持家を賃貸し高齢者向けの賃貸住宅に住み替え、その賃料を自らの住宅費と生活費の一部に活用し、一方で広い賃貸住宅を希望しているファミリー世帯がその持家に定期借家制度を活用して住み替えるなど、新たな居住形態に関する情報の収集や提供を国や都と連携して行います。		

(5) 市民の住まいに対する意識の向上

市民が自らのニーズを把握し、それに沿った住まい方の選択を行うためには、行政側の選択肢のほかに、住まい手である市民自らが住まいを考え、住まいづくりを進めていくことが必要となります。

そのため、市民が住まいに関する様々な学習を行い、情報を得、主体的に住まいづくりに取り組めるような環境の整備に努めます。

住教育の推進

住まい講習・セミナーの開催	都市計画課	検討
市民が、住宅やまちづくりの基礎的な学習をすることにより、住まいの安全性、快適性等に対する認識を高め、良好な住宅、住環境の形成に役立つような学習機会の提供を進めます。		
子どもの「住まい体験学校」の検討	教育委員会・指導課	検討
学校の授業のなかで環境共生住宅やバリアフリー住宅などを実際に体験できる時間をつくり、子どものうちから住まいについて考える機会を創出し、社会参加に対しての体験作りを検討します。		

住情報の提供、相談体制の充実

インターネットを活用した住情報提供の推進	都市計画課	充実
市民が住宅の購入や売却、賃借、増改築、修繕、維持管理等住まいに関するさまざまな情報を取得し、的確な判断により住まいづくりが円滑に行えるよう、住宅に関連する法制度や税制、行政の住宅施策や支援制度、住まいの確保や選択における留意点、住宅の維持管理や住まい方、事業者に関する情報などについて、市のホームページを活用した情報提供を推進します。		
住情報に関するガイドブックの作成・配布	都市計画課	検討
すべての市民が住情報を容易に取得できるよう、電子媒体だけではなくガイドブック等紙媒体で高齢者住宅の設計指針や住宅の維持管理や住まい方等の情報提供の充実に努めます。		
住情報窓口の一元化	都市計画課・高齢福祉課・生活文化課	充実
市民が住まいに関する相談をどこにすればよいのか迷うことがないように、市における住情報の窓口を一元化し、すべての住まいに関する情報・相談機関を集約します。また、市以外の主体が行っている相談窓口との連携を図り、情報の速やかな伝達に努めます。		
各種団体との情報交流の推進	関係各課	検討
住まいに関連する供給事業者、流通事業者、管理事業者等の民間事業者や、NPO、行政の連携を強化し、相互に住まいに関する情報提供・住教育を行っていきます。		

## 目標 3. 人と自然が共生する安心・安全な住環境づくり

### (1) 防災性・防犯性の高い住まい・まちづくりの推進

阪神淡路大震災や新潟県中越地震など、大規模な震災が各地で発生しており、住宅の下敷になって亡くなるケースも数多く見られます。こうした被害を最小限に食い止めるため、耐震性に不安が残る住宅に対して相談制度をはじめとした支援を行うとともに、木造住宅が密集している地域については安全な都市基盤の整備に努めます。

また、近年増加傾向にある生活に身近な場所での犯罪に対応するため、防犯に配慮した住宅の普及や、条例に基づいた市民意識の向上に努めます。

#### 住まいの耐震性能の向上

木造住宅耐震相談制度の推進	都市計画課	充実
昭和 56 年 6 月の新耐震基準以前に建設された木造住宅の居住者を対象に、簡易な診断を無料で行います。		
民間住宅の耐震診断・改修の促進	都市計画課	検討
新耐震基準施行以前の住宅や建築物に対する耐震性を向上させるため、市民に対する普及・啓発により診断の実施を促すとともに、補強工事等の一部助成を検討します。		
家具転倒防止器具等取付事業（再掲）	高齢福祉課・障害者福祉課	充実

#### 住まいの防犯性の向上

「防犯に配慮した共同住宅設計指針」の普及	都市計画課・生活文化課	検討
暮らしの防犯性向上を図るため、公営住宅の建設では「防犯に配慮した共同住宅設計指針」に基づいた設計を進めるとともに、高齢者向け優良賃貸住宅等へも同指針の採用を誘導するなど、民間の住宅に対しても普及促進を図るとともに支援策を検討します。 また、西東京市「犯罪のない安全なまちづくり条例」に基づき、関係機関と連携し、防犯意識の啓発及び向上に努めます。		

#### 安全な都市基盤の整備

木造密集住宅市街地の整備の推進	関係各課	充実
狭小な道路や災害時の救助活動に支障をきたす恐れがある地区の整備を、今後策定される「市道整備方針」や「人にやさしいまちづくり条例（仮称）」に基づき、道路整備基準などにより整備を図ります。		
建物共同化の推進	都市計画課	検討
優良建築物等整備事業により、土地利用の共同化・高度化により住環境の整備・改善を図り、あわせて良質な住宅の供給を促進します。		

( 2 ) みどり豊かな住宅地の形成

環境に対する負荷を最小限に抑え、持続的発展が可能な循環型都市づくりを進めるため、環境に配慮した住まいづくりを図ります。また、景観法、都市計画マスタープランやみどりの基本計画等と連携し、環境にやさしい市街地の形成に努めます。

環境にやさしい住まいづくり

環境共生住宅の建設促進	都市計画課・環境保全課・公園緑地課	充実
太陽光利用や雨水の循環利用（雨水貯留浸透施設）、地上部や屋上・壁面緑化など、環境に配慮した環境共生住宅の普及を図り、環境にやさしいまちづくりを推進します。		
環境共生機能の導入	都市計画課・環境保全課・公園緑地課	充実
公営住宅の大規模修繕や建替えに際し、グリーン購入法などに基づく環境負荷の低減に配慮した部材や住宅設備・機器を普及するとともに、地上部・屋上緑化や太陽光発電装置、雨水貯留浸透施設の設置などに努めます。		

住まいの長寿命化、リサイクルの促進等

長寿命化技術の普及	都市計画課	検討
住宅性能表示制度の活用を促進し、高耐久住宅の普及を図ります。また、長期にわたり使用が可能なS.I.住宅についてガイドブックや市ホームページ等による市民への普及を図ります。		
住宅建設資材のリサイクル促進	都市計画課	充実
公営住宅の建設において、分別解体・資材の再資源化を図るとともに、再生材を積極的に利用するなど、建設資材リサイクルを推進していきます。また、民間の住宅建設時には、都が定める「廃プラスチックや廃石こうなどの再生資源を配合したボード類や壁紙などのリサイクル資材についての基準」に適合した住宅について、住宅金融公庫の「高規格住宅工事（環境配慮型）」の割増融資制度を適用し、リサイクル資材の利用を誘導します。		

環境にやさしい住宅市街地の形成

生垣づくり・屋上・壁面緑化の推進	公園緑地課・都市計画課・環境保全課	充実
生垣をつくる際に助成を行う生垣設置助成制度を引き続き実施するほか、屋上・ベランダ・壁面緑化助成制度等を検討します。また狭小敷地住宅や中高層マンションなどにおける緑化や、都市におけるヒートアイランド現象の緩和に寄与する住宅の整備を進めます。		
農地の保全と宅地化農地の適正な誘導	都市計画課	充実
みどり豊かな自然環境の維持や、防災上のオープンスペースとして重要な機能を持つ農地について、生産緑地地区の拡充や市民農園としての活用等を促進しその保全に努めます。また、市街地区域内農地の宅地化にあたっては、道路や下水道などの都市基盤施設整備と連動しながら良好な住宅建設が行われるよう、宅地化や住宅建設に係る指導・相談・支援体制を強化するとともに、農地所有者等との合意形成を図りながら面整備事業の推進に努めます。		
庭木の有効活用	公園緑地課	検討
引越しや住宅の建替えに際し、一定規模の樹木の移植やあっせんを行う、グリーンバンク制度の設立を検討します。		

(3) 住宅都市として美しい街並みの形成

まちづくりや地域づくりとの調和の中で住まいづくりが行われるよう、地区計画等の導入や景観法の活用を検討し、宅地の開発についても指導を徹底させ、美しい街並みを形成していきます。また、緑が多く残る郊外住宅地については、生産緑地等に誘導しその保全に努めます。

都市部の住環境の維持・向上

土地区画整理事業の推進	都市計画課	充実
土地の交換や再配置により、道路や公園などの公共施設の整備・改善と宅地の有効活用を図り、良好な住環境を形成します。都市部においては、高次な都市機能集積に向けた都市基盤整備と土地の高度利用を進めていきます。		
地区計画制度等の導入促進	都市計画課	充実
住民の創意工夫によるルールづくりを推進し、地区計画制度等の導入を図ることによって建築物の用途・高さ・壁面の位置・敷地面積の誘導を積極的に図ります。		
宅地開発等に関する指導要綱の充実	都市計画課	充実
新しく「人にやさしいまちづくり条例（仮称）」の制定に向けて、既存の整備基準を十分に検証し、必要な公共・公益的施設等の整備基準を充実させるとともに、単身者住宅などの建設については、管理者の責務拡充などの見直しを検討し、良好な生活環境の整備に努めます。		

郊外住宅地の住環境の維持・向上

生産緑地・オープンスペースの保全誘導	都市計画課	充実
土地にゆとりがありみどりにも恵まれた郊外住宅地については、生産緑地やオープンスペース等の適切な保全を誘導し、引き続き住環境の維持・向上を図ります。		

(4) 住まいを中心とした活気あるコミュニティの形成

市民が愛着の持てるまちづくりを目指し、市民参加型のまちづくり施策を推進するとともに、市内の人材を有効に活用するためのネットワークを形成し、活気あるコミュニティづくりに努めます。

都市居住の推進

土地の高度利用・有効利用の促進	都市計画課	充実
<p>駅周辺など土地の高度利用を求められる地域では再開発等促進区を定める地区計画や総合設計制度の活用を図ります。商業を中心とした機能をさらに高度化させるとともに、歩行者空間の確保や都市型住居などの諸機能を充実させながら、安全性や快適性の向上に配慮していきます。</p>		

市民参加型まちづくり施策の推進

市民参加型のまちづくりワーキング開催の検討	都市計画課	検討
<p>地区計画制度の検討など、地域住民によるまちづくりの取り組みに対しては、専門家の派遣などまちづくりに関する支援をします。</p>		

地域内ネットワークの確立

市内人材派遣ネットワークの構築検討	都市計画課	検討
<p>市民をはじめ、地元中小事業者に対する住教育を目的として、市内に在住・勤務する建築士などの人材ネットワークを形成し、必要なときに講師として派遣できる連携体制の構築を検討します。</p>		

---

## 4 - 3 . 住宅市街地の整備方針

---

西東京市都市計画マスタープランにおいて、人々が暮らしやすい環境を保つために、現在の市街地の特性や将来の望ましい姿を踏まえて、市域を 10 の地域に区分し、地域の特色に合った地域別住宅市街地の整備方針を定めています。

### ( 1 ) 地域別住宅市街地整備方針

#### ひばりヶ丘駅周辺地域

ひばりヶ丘駅周辺や幹線道路の沿道は、良質な中層住宅を中心とした市街地の形成を進め、防災面での危険性が指摘されている地域では、建物の不燃化・耐震化を促進します。

公団ひばりが丘団地の建替えを、周辺環境との調和、住宅以外の用途との複合利用の計画的な推進、自然環境豊かな空間づくりなどに配慮して進めます。

そのほかの市街地については、みどり豊かで良質な低層住宅が中心となる区域として、環境の保全と改善に努めます。

#### 中央地域

低層住宅と中層集合住宅が中心の、互いが共存できる土地利用を目指します。

西東京 3・4・20 号武蔵境保谷線、西東京 3・2・6 号調布保谷線の沿道では、計画的な土地利用の規制・誘導を図ります。

#### 保谷駅北部地域

みどり豊かで閑静な低層住宅を中心としたまちの形成を図ります。

保谷駅北口周辺は、「生活拠点」として、ふさわしい土地利用を規制・誘導します。

西東京 3・2・6 号調布保谷線などの沿道では、住宅地と調和したサービス施設など産業の活力が発揮されるような、計画的な土地利用の規制・誘導を図ります。

#### 保谷駅南部地域

低層住宅中心の、ゆとりある住宅地の維持・形成を目指します。

とくに地域東部の良質な低層住宅地については、その住環境の保全に努めます。

保谷駅南口周辺では、第一種市街地再開発事業により今ある商店街のさらなる発展や、安全な歩行空間の確保を図ります。

西東京 3・2・6 号調布保谷線の沿道では、住宅地と調和したサービス施設など、産業の活力が発揮されるような計画的な土地利用の規制・誘導を図ります。

#### 田無駅北西部地域

良質な住宅を中心とした地域として、住環境の保全・改善を目指します。

とくに低層住宅と中層住宅との共存を目指します。

生活道路の整備や沿道の壁面後退などを進めることで、安全で快適な住宅地の形成を図ります。

#### 田無駅西部地域

低層住宅と中層住宅が共存したまちの形成を目指します。

大規模工場と周辺住宅地との共存を規制・誘導し、将来土地利用転換が行われる場合には、地域にとってふさわしい土地利用が行われるように努めます。

工場と周辺住宅地との間に植栽帯をはじめとする緩衝帯を設けることなどにより、環境対策を推進します。

#### 田無駅周辺地域

駅北口は、「商業中心拠点」としての位置づけにふさわしい土地利用を継続し、その維持・管理に努め、近接する区域について望ましいまちづくりを検討します。

また、幹線道路沿道では、周辺住宅地の居住環境悪化を招かないようなまちづくりに留意します。

#### 田無駅南部地域

駅周辺は、にぎわいのある空間形成を図り、望ましいまちづくりの検討を行います。

そのほかの区域では、低層住宅中心の、ゆとりある住宅地の維持・形成を目指します。

大規模工場と周辺住宅地との共存を規制・誘導し、将来土地利用転換が行われる場合には、地域にとってふさわしい土地利用が行われるように努めます。

工場と周辺住宅地との間に植栽帯をはじめとする緩衝帯を設けることなどにより、環境対策を推進します。

#### 東伏見・西武柳沢駅北部地域

みどり豊かな住宅地を中心とした地域として住環境の保全・改善を目指します。

とくに低層住宅と中層住宅との共存を目指します。

西東京 3・2・6 号調布保谷線の沿道では、住宅地と調和したサービス施設など、産業の活力が発揮されるような計画的な土地利用の規制・誘導を図ります。

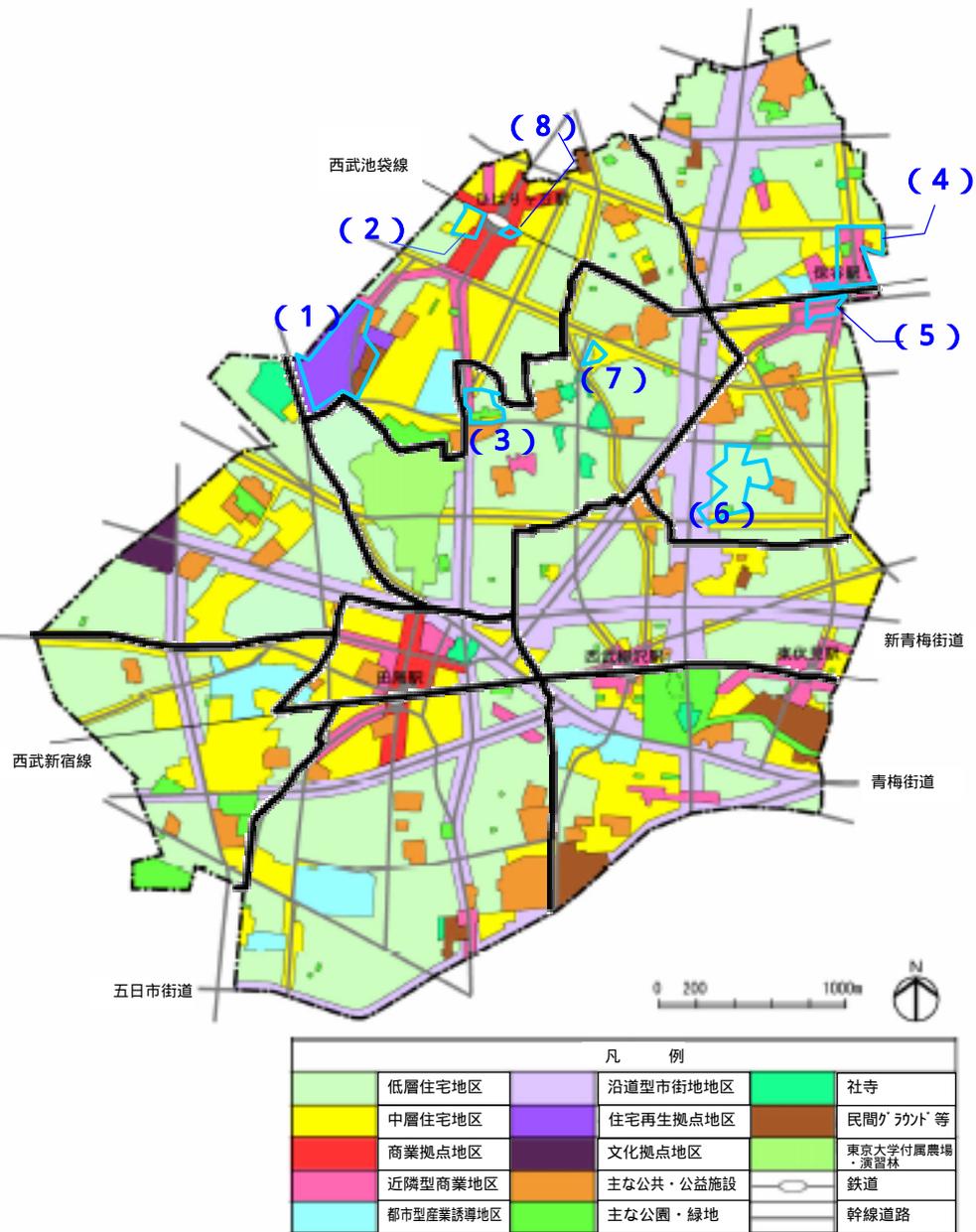
東伏見・西武柳沢駅南部地域

幹線道路の后背地に位置する住宅地では、低層住宅と中層住宅の共存したまちの形成を目指します。

住宅地での車の通過流入を最小限に抑えるための取組みを進めます。

工場と周辺住宅地との間に植栽帯をはじめとする緩衝帯を設けることなどにより、環境対策を推進します。

都市計画マスタープランに定める土地利用方針図



注) 丸数字は地域区分番号、カッコ内数字は事項の重点供給地域の番号

資料：西東京市都市計画マスタープラン（H16 策定）

## ( 2 ) 重点供給地域

重点供給地域とは、国の「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」(大都市法)に基づき、特に首都圏や大阪市、名古屋市などの大都市地域で住宅及び住宅地の供給を重点的に図る地域として定めるものとされています。本市の重点供給地域は、東京都住宅マスタープラン(平成13年度策定)において以下の地区が設定されています。市ではこれら重点的に住宅供給を図っていく地域における住宅まちづくりについて都との連携を図り、住宅供給と住環境の整備を推進していきます。

### 重点供給地域

地域の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図番号
ひばりが丘地区	2.2	公団住宅建替事業(事業中) 住宅市街地整備総合支援事業(事業中)	(1)
ひばりヶ丘駅南口地区	3	公営住宅建替事業(完了) 市街地再開発事業(一部完了)	(2)
谷戸町地区	3	公団住宅建設事業(完了)	(3)
保谷駅北口地区	7	街路整備事業(完了)	(4)
保谷駅南口地区	2	市街地再開発事業(事業中)	(5)
富士町地区	6	公団住宅建替事業(事業中)	(6)
住吉町六丁目地区	1	公営住宅建替事業	(7)
住吉町三丁目地区	1	公団住宅建設事業	(8)

資料：東京都住宅マスタープラン(平成13年度)