

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。

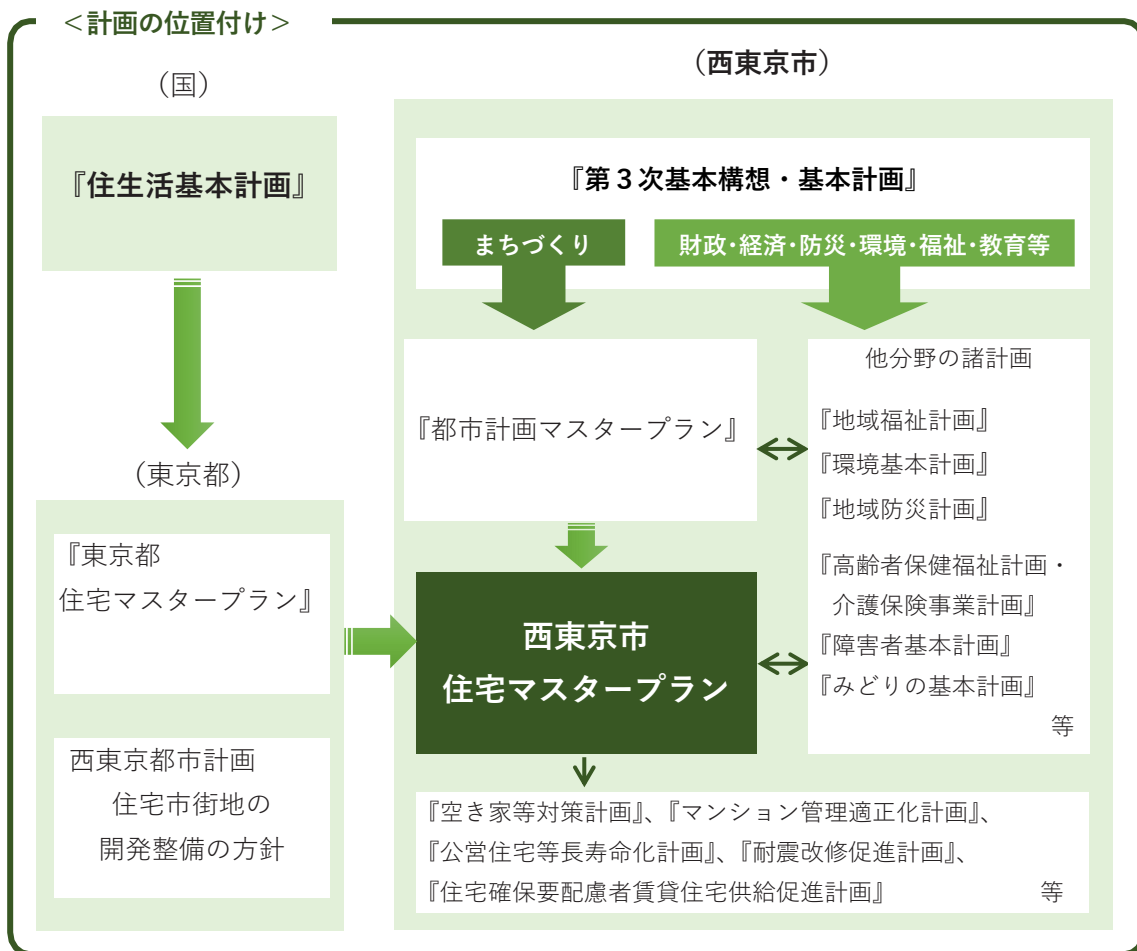
本市においては、平成 29（2017）年に人口が 20 万人を超え、人口増加を続けてきましたが、今後は緩やかに人口減少に転じることが予測されており、少子高齢化による人口構造の変化については着実に進行しています。

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』で定めるさまざまな施策内容のうち、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

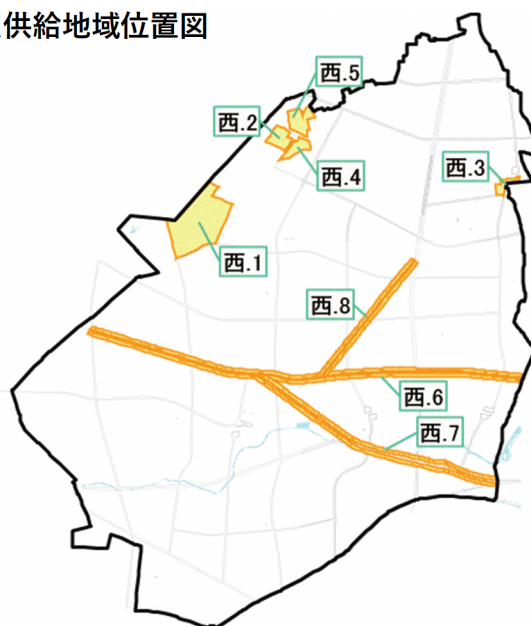
住生活基本法に基づく重点供給地域

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ています。

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）

『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ることができ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）

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。

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

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。

目標２：にぎわいと交流があるまちの形成を目指します。

目標３：拠点とつながる快適なまちの形成を目指します。

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。

本計画と特に関わりの深い項目

土地利用の方針	① 土地利用の区分ごとの誘導
	② みどりの保全を基調とした土地利用の推進
	③ 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。
	・ 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。
	④ 中学校を中心としたまちづくり
	⑤ 空き家等の対策の推進
	・ 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、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ともに、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	◆ 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	◆ 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

