

第1章 住宅・住環境の状況

統計上の注意

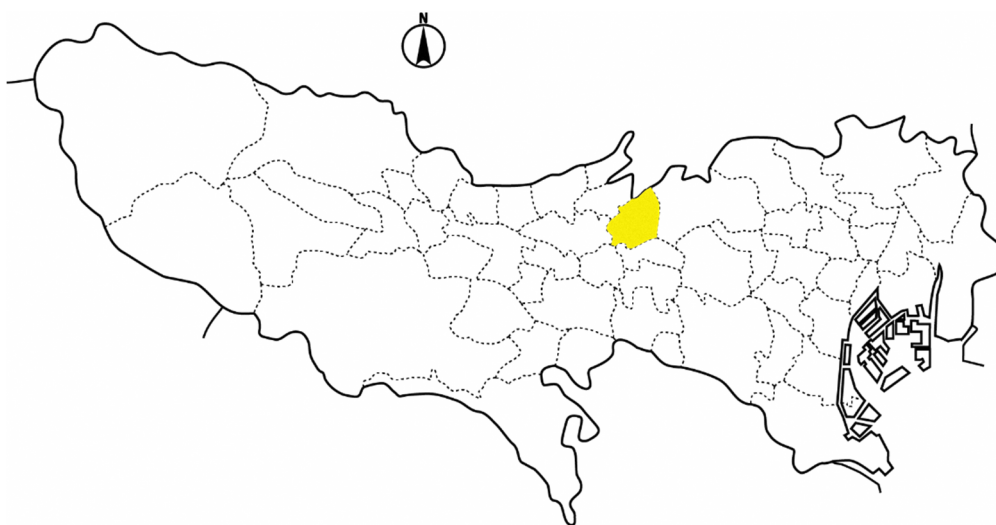
- 比率は百分率で表示し、小数点以下第2位を四捨五入しています。
- 割合の合計は、端数処理を行っているため 100.0%にならない場合があります。
- 資料としている統計の集計の関係上、内訳と合計の数値が一致しない場合があります。

1 位置・地勢等

①位置・地勢

本市は、武蔵野台地のほぼ中央に位置しており、北は埼玉県新座市、南は武蔵野市及び小金井市、東は練馬区、西は小平市及び東久留米市に接しています。面積は 15.75 km² で、東西 4.8 km、南北 5.6 km にわたります。

北に白子川、中央部に新川、南部に石神井川があり、川の沿岸が 2m から 3m の低地となっているほか、全体的に西から東になだらかに傾斜したほぼ平坦な地域です。



②交通

市内には、西武池袋線の 2 駅（保谷、ひばりヶ丘）と西武新宿線の 3 駅（東伏見、西武柳沢、田無）があり、市域の約 8 割の地域は駅まで徒歩 20 分圏内となっています。池袋及び新宿から約 15km、所沢から約 9km 圏内に位置し、電車で池袋駅から約 17 分、西武新宿駅から約 21 分と都心からの交通利便性が高く、西武池袋線と西武新宿線が交わる所沢駅から約 7 分と西武線の主要駅からの交通利便性も高くなっています。区部に隣接するため都心にも近く、都市部周辺における良好な住宅地が形成されています。

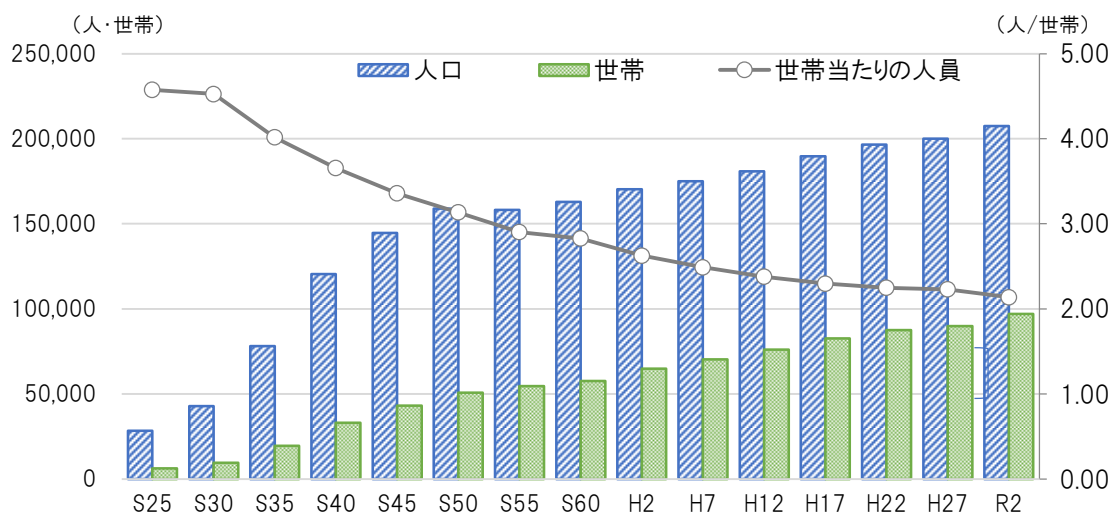
幹線道路は市のほぼ中央に青梅街道、新青梅街道が東西に、谷戸新道、武蔵境通り、伏見通りが南北に伸びているほか、都市計画道路が市内各所を東西南北に結んでいます。

2 統計による住まいの現状

1 人口と世帯の状況

①人口・世帯・世帯人員の推移

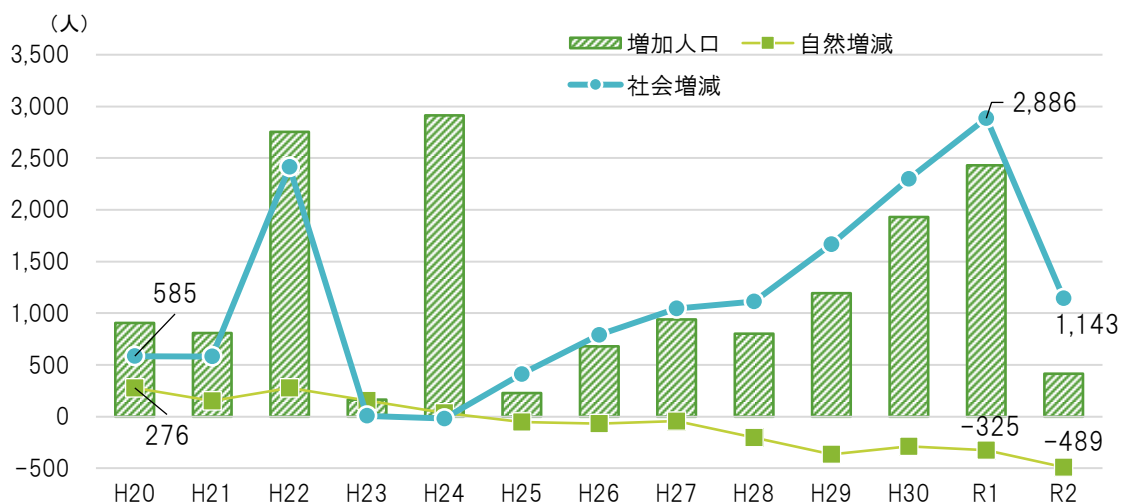
令和2（2020）年の国勢調査では西東京市の人口は207,388人、総世帯数は97,018世帯、1世帯当たり人員は2.14人となっています。前計画期間において、人口及び世帯数ともに年々増加している一方で、世帯当たり人員は年々減少し、小世帯化が進行しています。



資料：国勢調査

②人口動態の推移

自然動態^{※1}は平成25（2013）年以降自然減が続いており、令和2（2020）年には489人の自然減となっています。社会動態^{※2}は平成24（2012）年以降転入超過が続いていますが、令和2（2020）年は転入数が減少し1,143人の社会増となっています。



注：増加人口は職権記載、職権消除を含みます。平成24（2012）年には住民基本台帳法の改正により、外国人住民の職権記載による増加人口が含まれます。

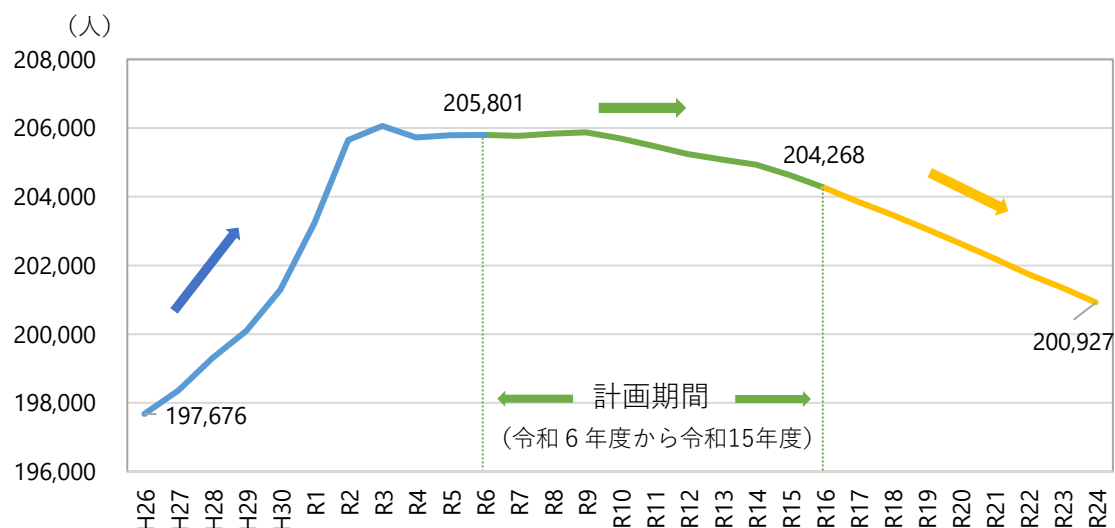
資料：統計にしようきょう

※1【自然動態】出生者数－死亡者数

※2【社会動態】市外からの転入者数－市外への転出者数

③将来人口の推計

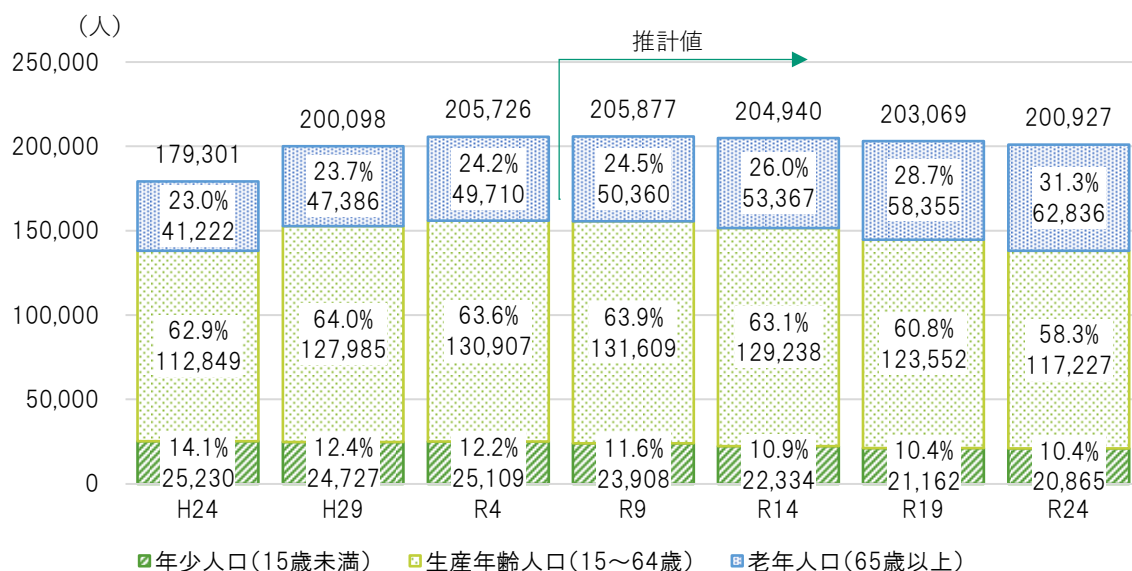
本計画期間の前半は、現在の人口がほぼ維持されることが推計されていますが、本計画期間の後半から人口が減少していくことが推計されています。



資料：西東京市人口推計調査報告書令和4年11月，住民基本台帳

④年齢3区分人口の推計

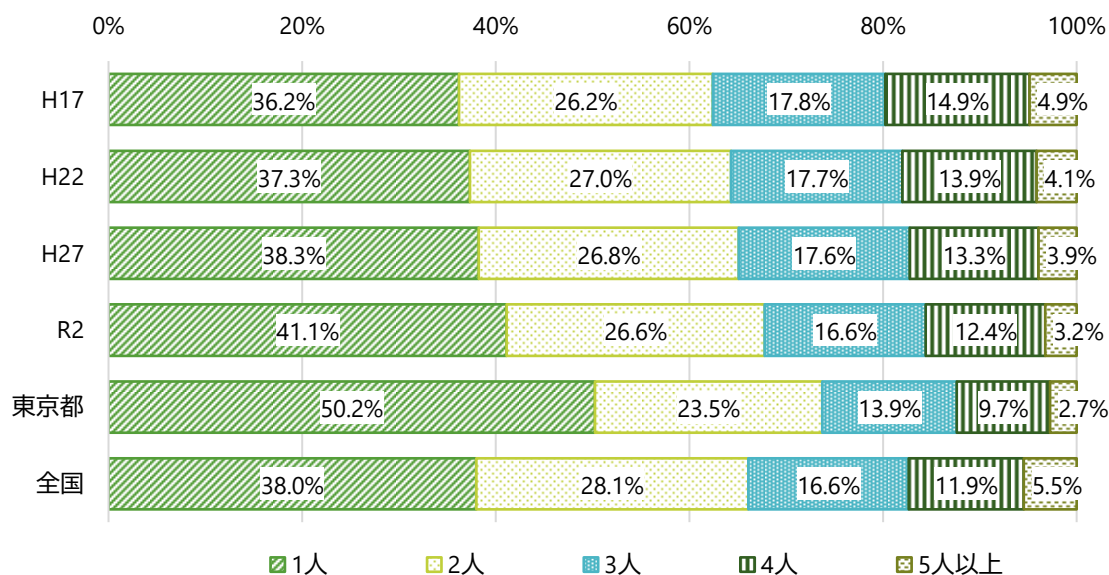
少子高齢化が一層進行しており、老年人口（65歳以上）の割合は、令和4（2022）年の49,710人（24.2%）から、令和24（2042）年には62,836人（31.3%）に上昇することが推計されています。年少人口（15歳未満）は、令和4（2022）年以降一貫して減少し、令和24（2042）年には20,865人と、令和4（2022）年に比べ16.9%減少することが見込まれています。



資料：西東京市人口推計調査報告書令和4年11月，住民基本台帳

⑤世帯人員数の推移

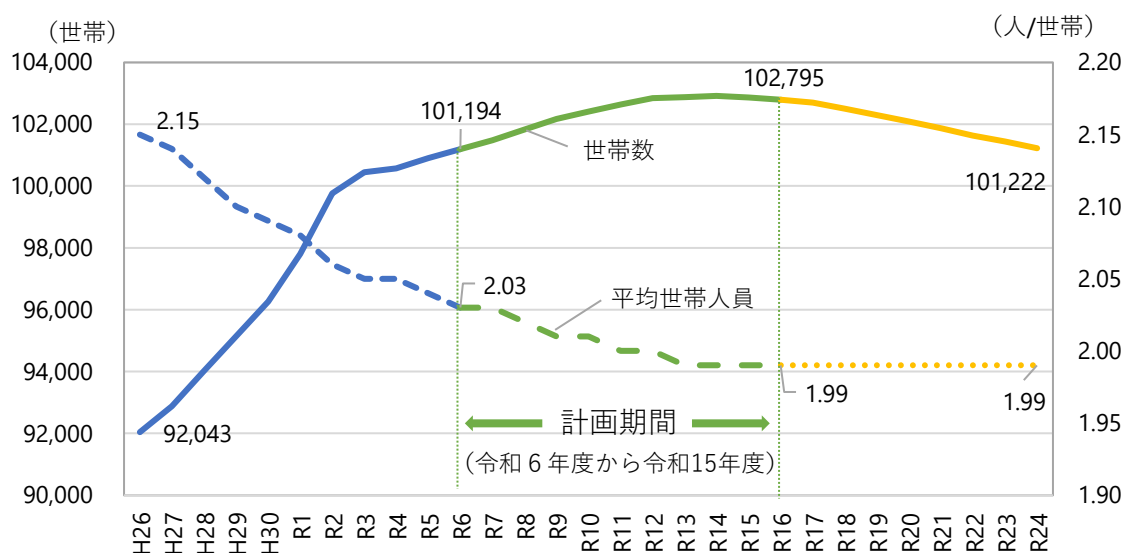
世帯人員数は1人（単身世帯）が増加しており令和2（2020）年で41.1%となっています。3人以上の世帯は平成27（2015）年の34.9%から2.7ポイント減って令和2（2020）年で32.2%となっています。



資料：国勢調査

⑥世帯数・平均世帯人員の推計

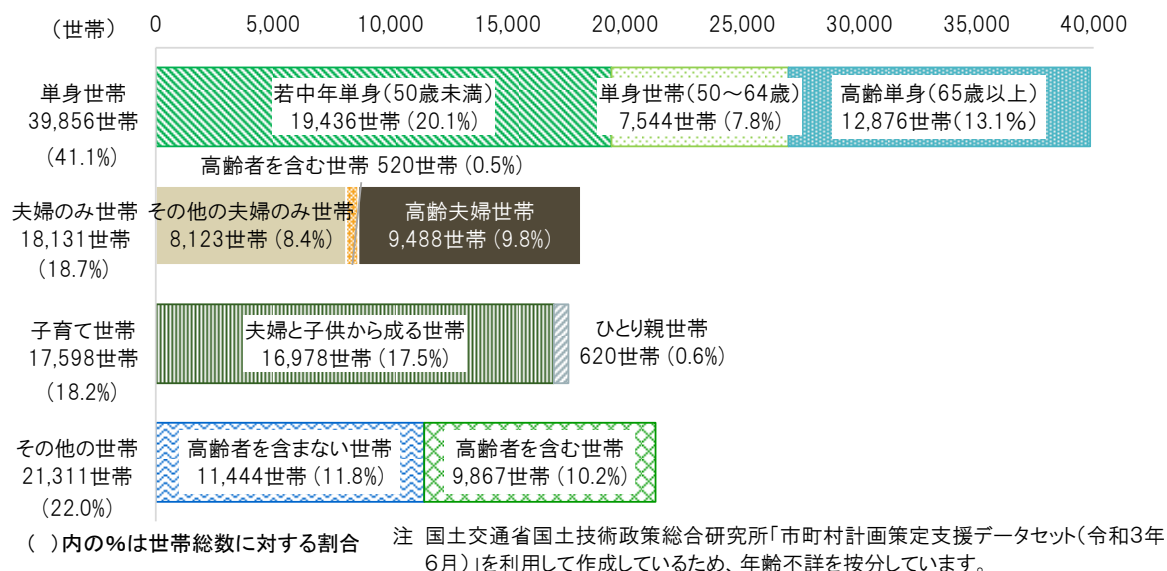
世帯数は、本計画期間中は増加が予想されるものの、次の計画期間では減少することが推計されています。平均世帯人員数は、計画期間中は減少することが推計されています。



資料：西東京市人口推計調査報告書令和4年11月，住民基本台帳

⑦世帯の状況（令和2（2020）年）

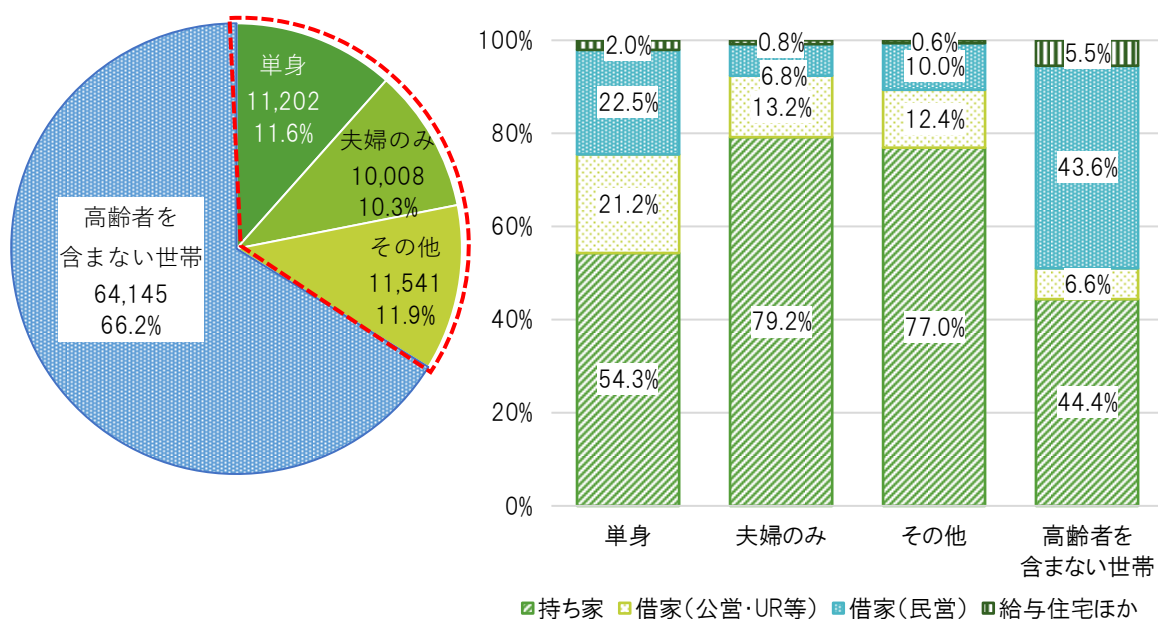
一般世帯のうち高齢単身世帯は13.1%、高齢夫婦世帯は9.8%となっています。子育て世帯※³は18.2%であり、ひとり親世帯は0.6%となっています。



資料：令和2年国勢調査

⑧高齢者の住まい（令和2（2020）年）

一般世帯のうち高齢者（65歳以上の世帯員）を含む世帯は33.8%となっています。高齢者の多くは持ち家に住んでおり、高齢単身者の54.3%が持ち家に住んでいます。



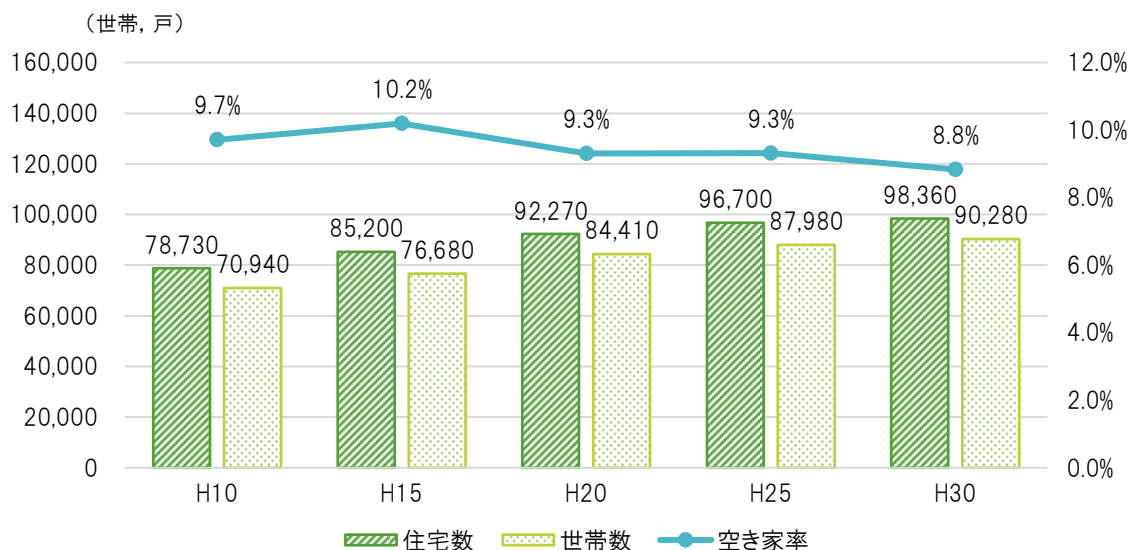
資料：令和2年国勢調査

※3【子育て世帯】：このグラフでは「18歳未満のいる核家族世帯」を子育て世帯としている

2 住宅ストックの状況

①住宅ストック数と世帯数の推移

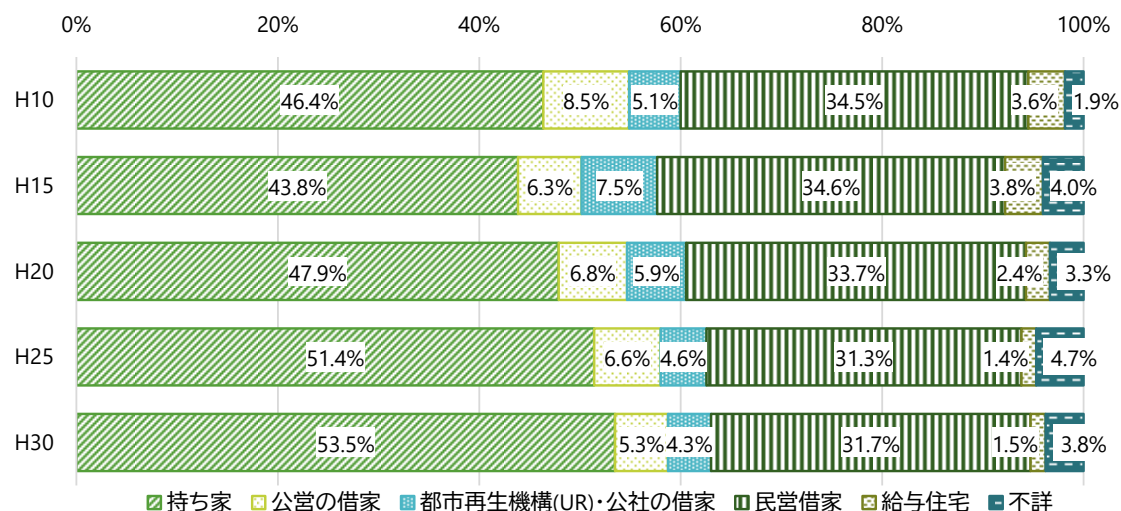
住宅ストック数は世帯数を上回り、住宅数と世帯数ともに増加傾向が続いています。空き家率は平成 20（2008）年以降、9 %前後で推移しています。



②所有関係別の割合の推移

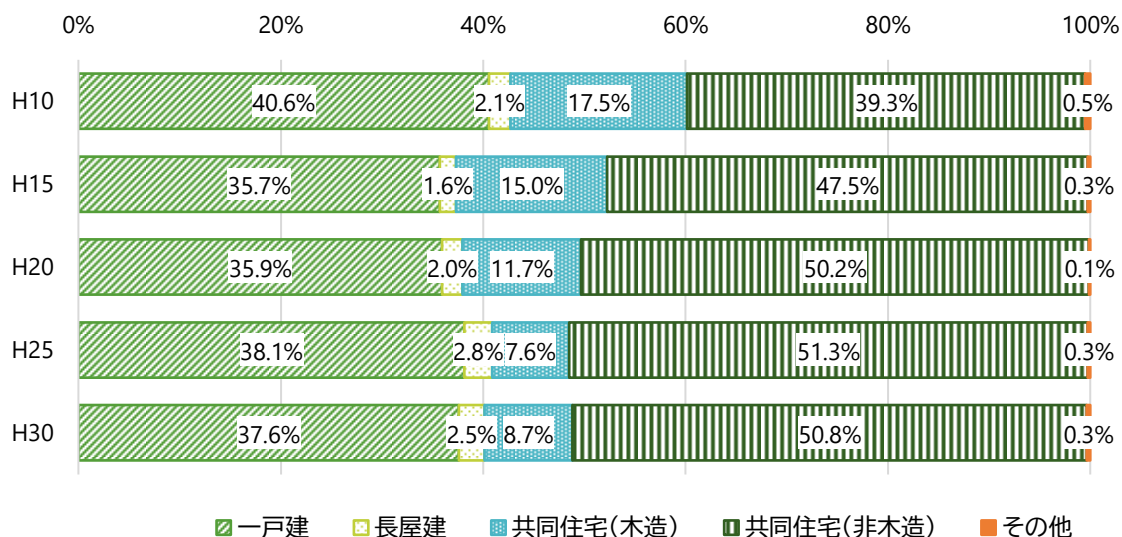
平成 15（2003）年以降、持ち家の割合が増加しており平成 30（2018）年には 53.5% となっています。

民営借家の割合は平成 30（2018）年で 31.7% となっており、平成 25（2013）年から平成 30（2018）年はほぼ横ばいで推移しています。



③建て方別の割合の推移

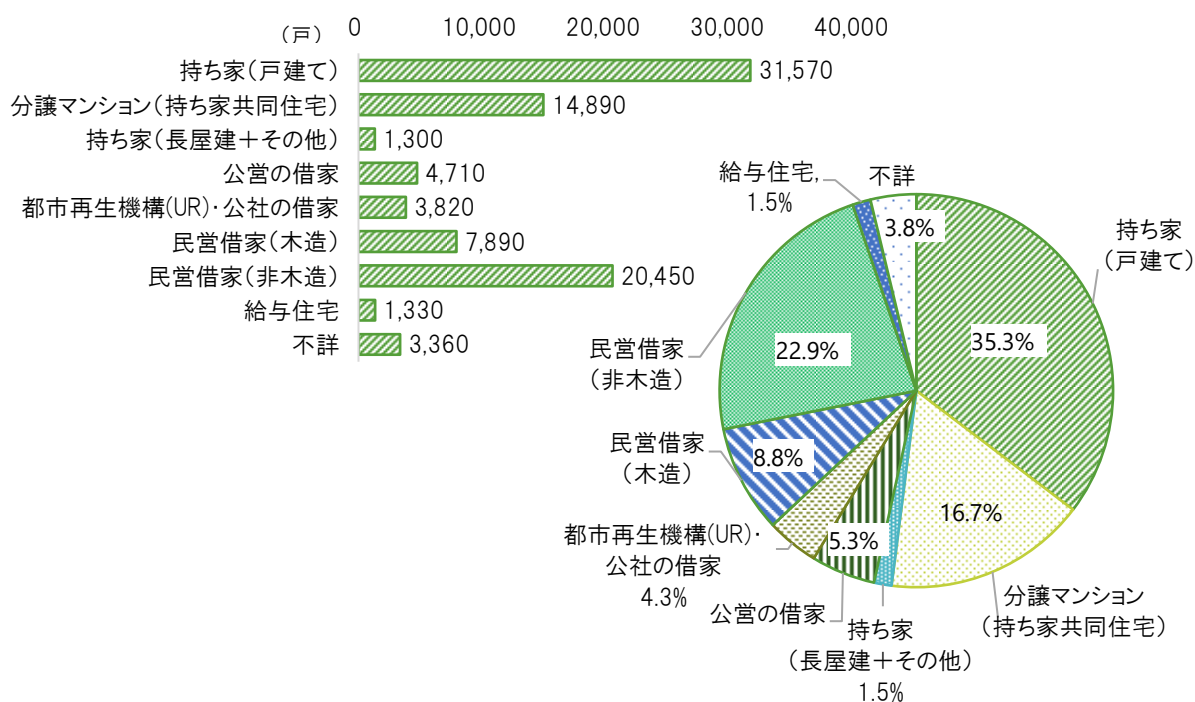
平成 20 (2008) 年以降、共同住宅 (非木造) が半数を超えています。平成 25 (2013) 年から平成 30 (2018) 年は、建て方の割合はほぼ横ばいで推移しています。



資料：住宅・土地統計調査

④住宅ストックの状況 (平成 30 (2018) 年)

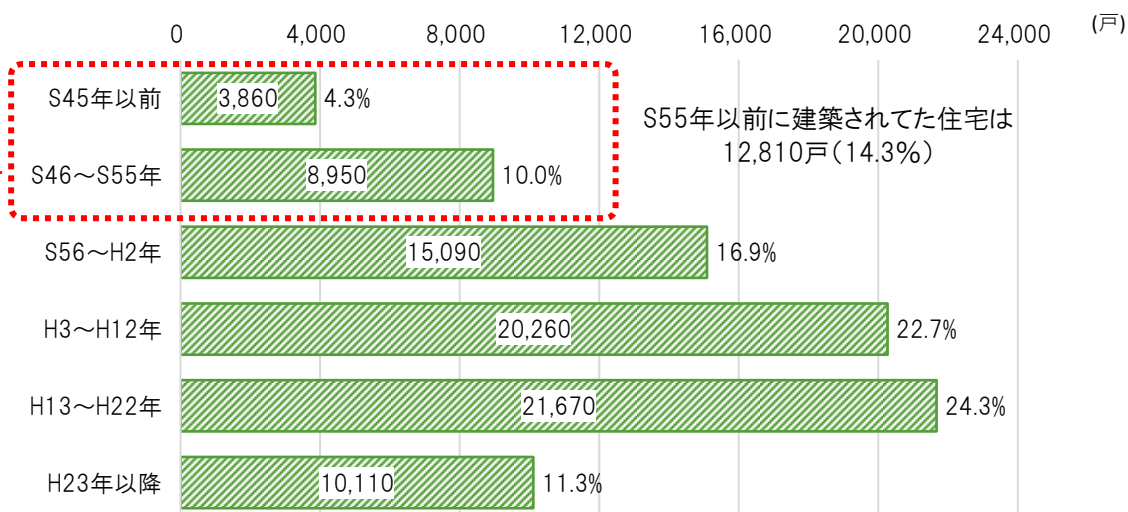
住宅ストックのうち戸建て持ち家は 35.3%、分譲マンションは 16.7%となっています。非木造の民間借家は 22.9%、木造の民間借家は 8.8%となっています。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

⑤建築年代別の住宅ストック（平成 30（2018）年）

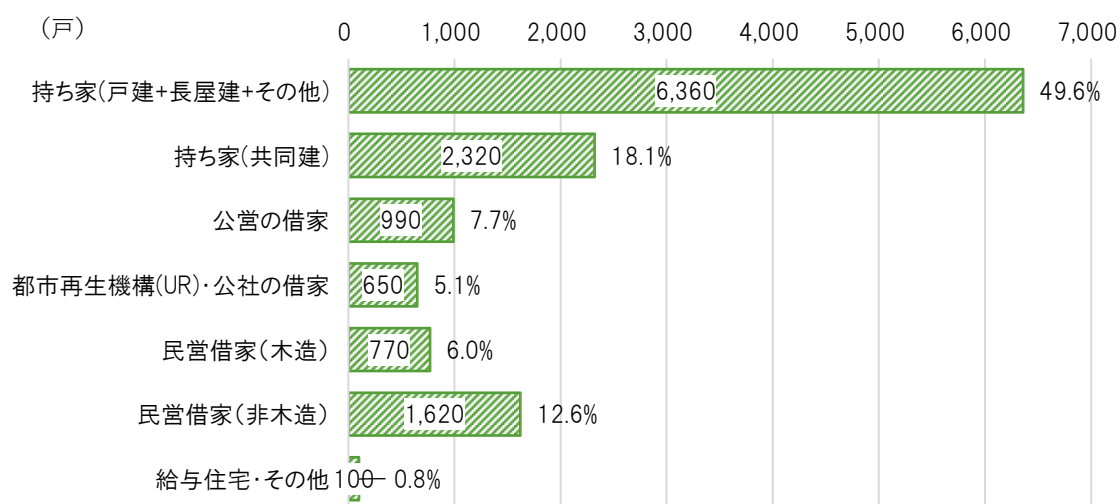
昭和 55（1980）年以前に建築された住宅は 12,810 戸で 14.3%となっています。住宅ストックでは平成 13（2001）年から平成 22（2010）年に建築されたものが最も多く 24.3%となっています。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

⑥昭和 55（1980）年以前に建設された住宅の種類（平成 30（2018）年）

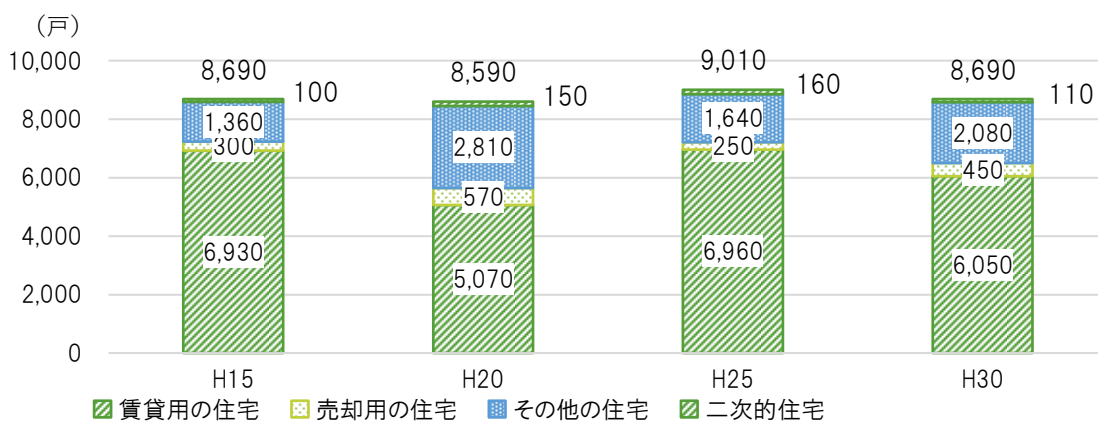
昭和 55（1980）年以前に建築された住宅 12,810 戸について、住宅の種類についてみると、持ち家（戸建＋長屋建＋その他）が 6,360 戸（49.6%）と最も多く半数近くを占めています。持ち家（共同建）は 2,320 戸（18.1%）となっています。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

⑦住宅・土地統計調査による空き家※⁴数の推移

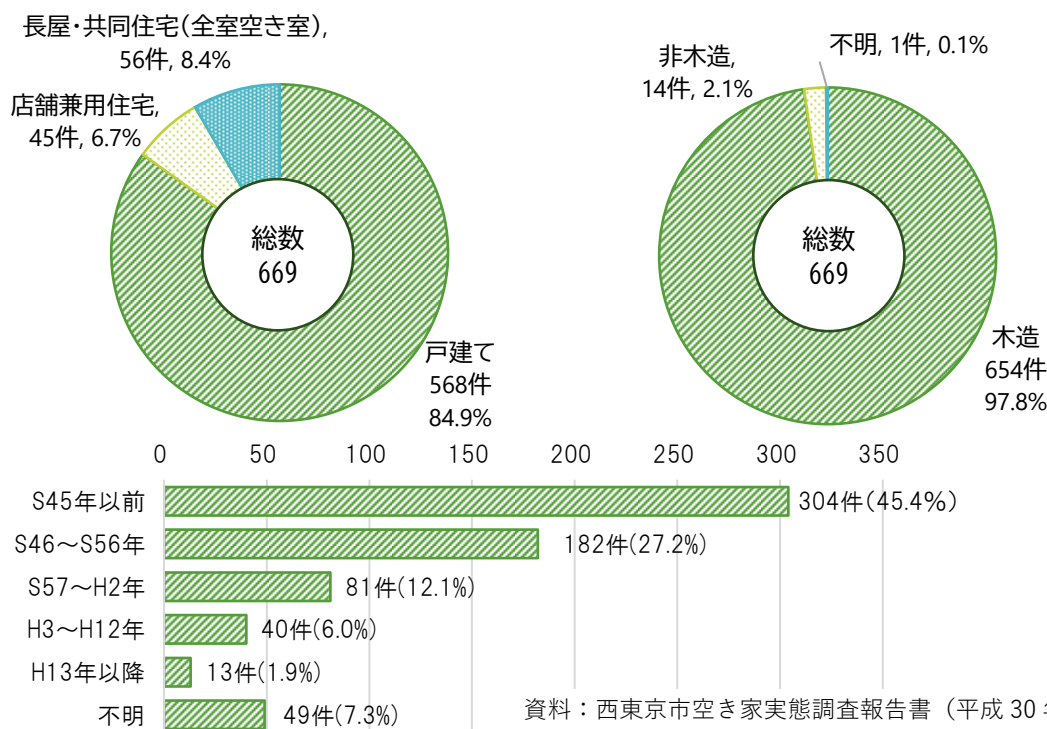
住宅・土地統計調査による空き家数は、平成 30（2018）年は 8,690 戸で、空き家のうち、賃貸用の住宅が最も多く 6,050 戸となっており、その他の住宅は 2,080 戸となっています。



資料：住宅・土地統計調査

⑧平成 29（2017）年度空き家実態調査の結果

平成 29（2017）年度に市が行った空き家実態調査の現地調査では、「空き家」と想定する件数は 669 件となっています。戸建て住宅が 568 件（84.9%）、昭和 56（1981）年以前に建てられたものが 486 件（72.6%）となっています。



※4 【空き家】：ふだん人が居住しておらず、空き家となっている住宅

【賃貸用】 賃貸を目的に所有している住宅で居住世帯のない住宅

【売却用】 売却することを目的としている住宅で居住世帯のない住宅

【二次的住宅】 たまに使用する住宅や、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で利用する住宅

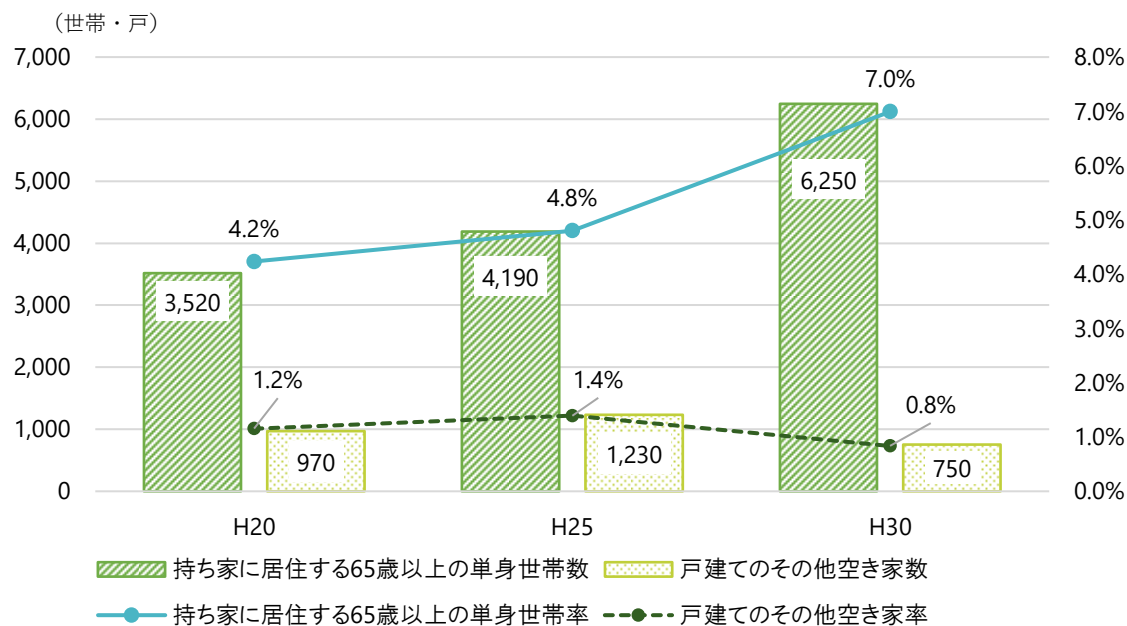
【その他】 上記以外で空き家になっている住宅。転勤などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、使用目的がない住宅など

⑨持ち家に居住する高齢単身世帯

平成 30（2018）年度の住宅・土地統計調査では、持ち家に居住する 65 歳以上の単身高齢者は 6,250 世帯で、主世帯のうち 7.0%となっています。

持ち家に住む単身高齢者の割合が増加しており、今後も増加することが予想されます。

単身高齢者が居住する持ち家は、将来的に、住み手が見つからないまま放置されてしまう可能性が高いその他空き家に転ずるおそれがあります。

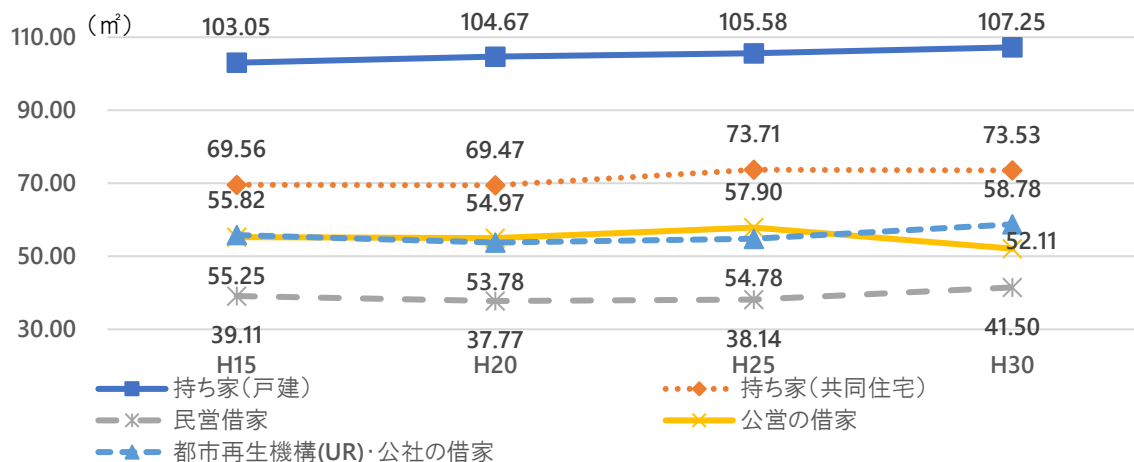


資料：住宅・土地統計調査

⑩住宅ストックの平均床面積の推移

1 住宅当たりの平均床面積はやや増加傾向にあります。

平成 30（2018）年度の住宅・土地統計調査では、持ち家（戸建て）107.25 m²と民営借家 41.50 m²とで 1 住宅当たりの平均床面積は大きな差があります。



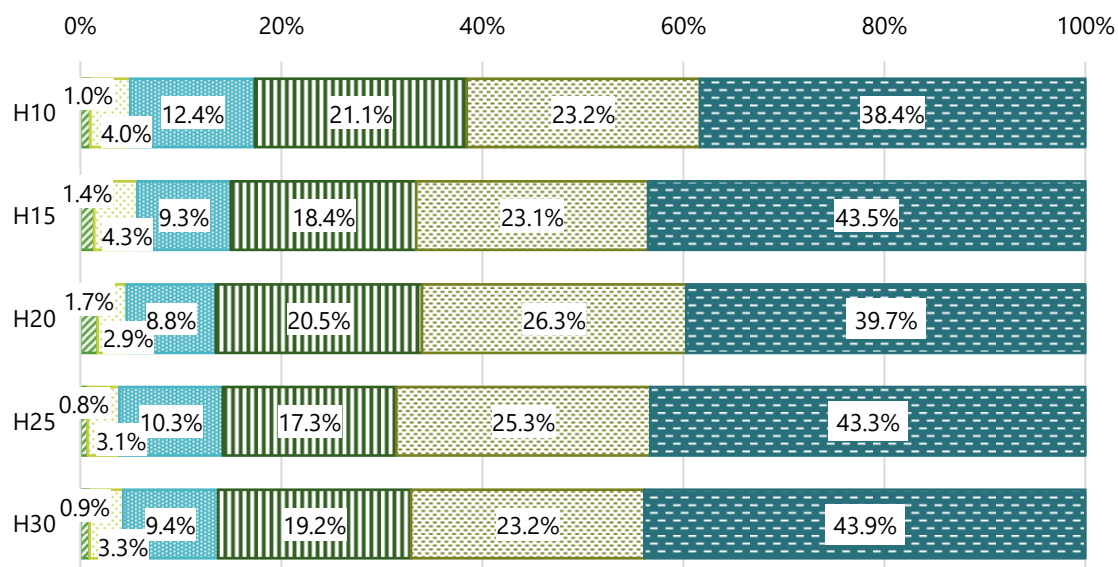
資料：住宅・土地統計調査

⑪持ち家と借家の居住室の畳数の推移

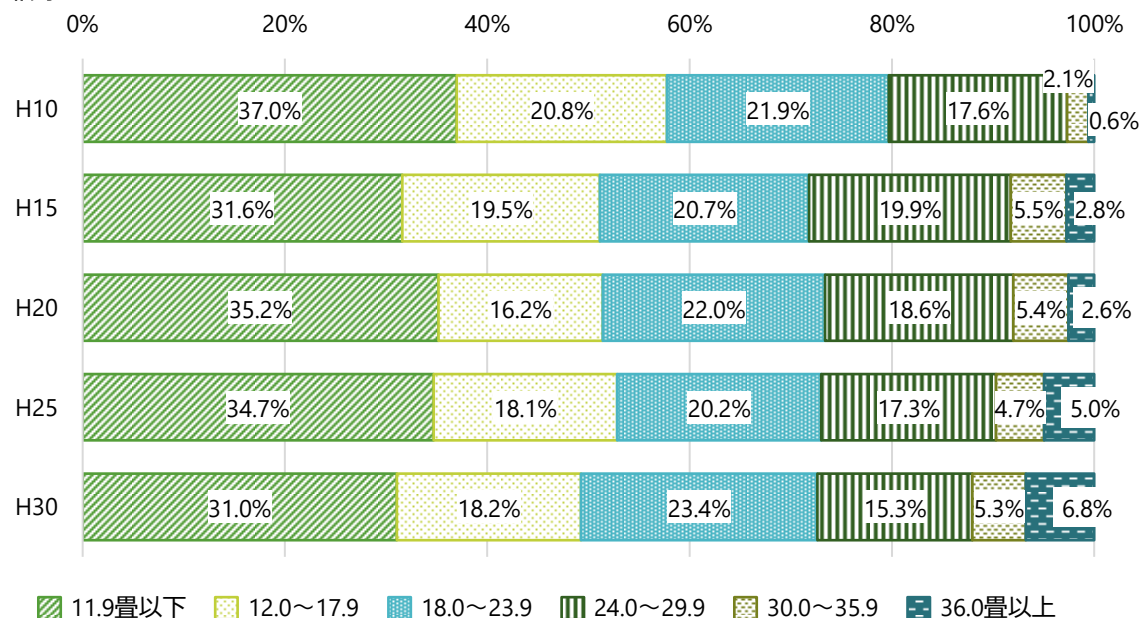
居住室の畳数は経年であり大きな変化はなく、持ち家と借家で住宅の広さに大きな差があります。

持ち家では 30.0 畳以上が半数以上を占めている一方で、借家では 17.9 畳以下が約半数となっています。

持ち家



借家

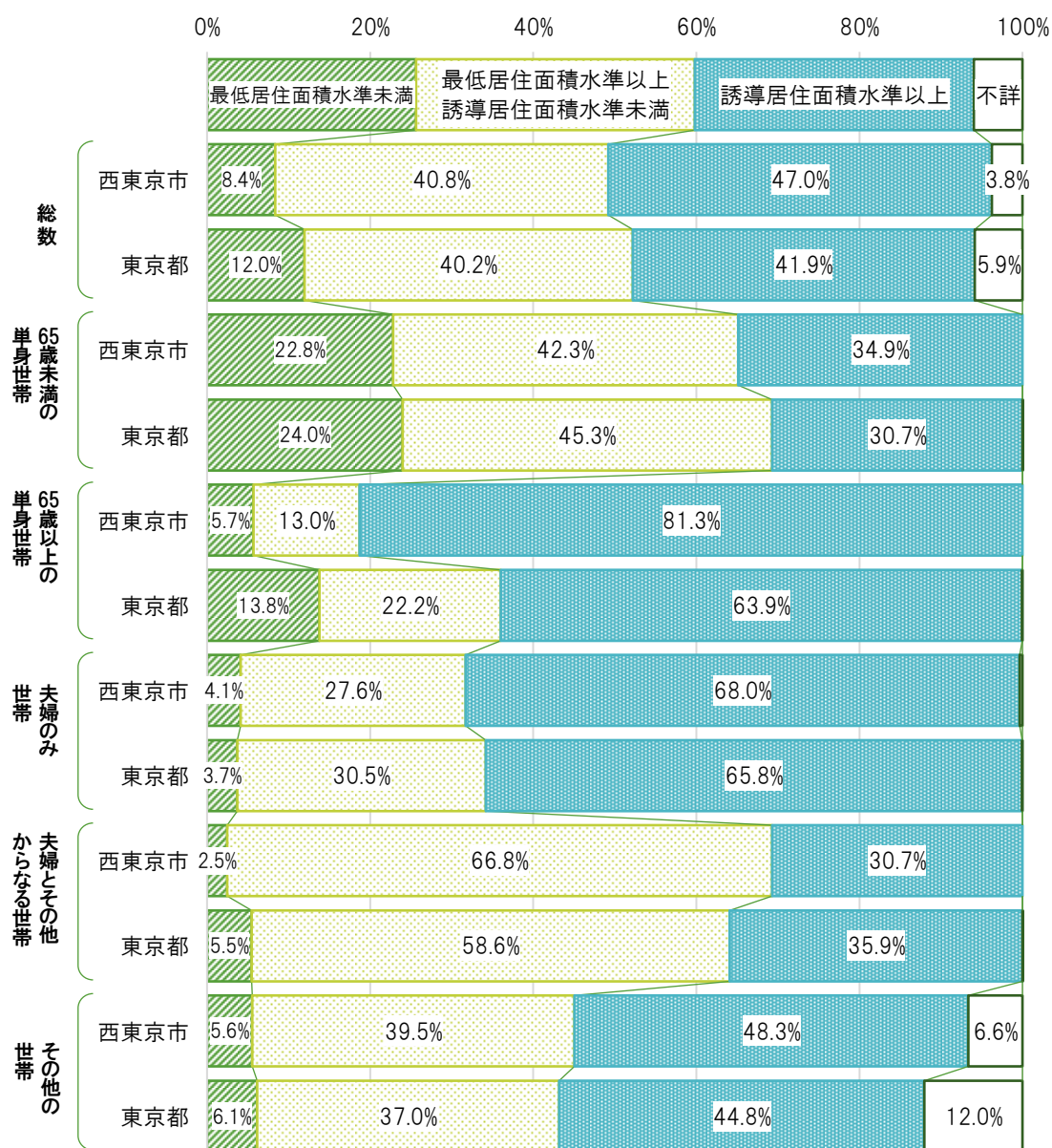


資料：住宅・土地統計調査

⑫世帯の型別の最低居住面積水準※⁵・誘導居住面積水準※⁶の状況（平成 30（2018）年）

最低居住面積水準未達の住宅に居住している人は、西東京市で 8.4%となっています。特に 65 歳未満の単身世帯で最低居住面積水準未達の住宅に居住している人の割合が高く、22.8%となっています。

東京都と比較すると、65 歳以上の単身世帯では最低居住面積水準未達の住宅に住んでいる世帯の割合が低くなっています。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

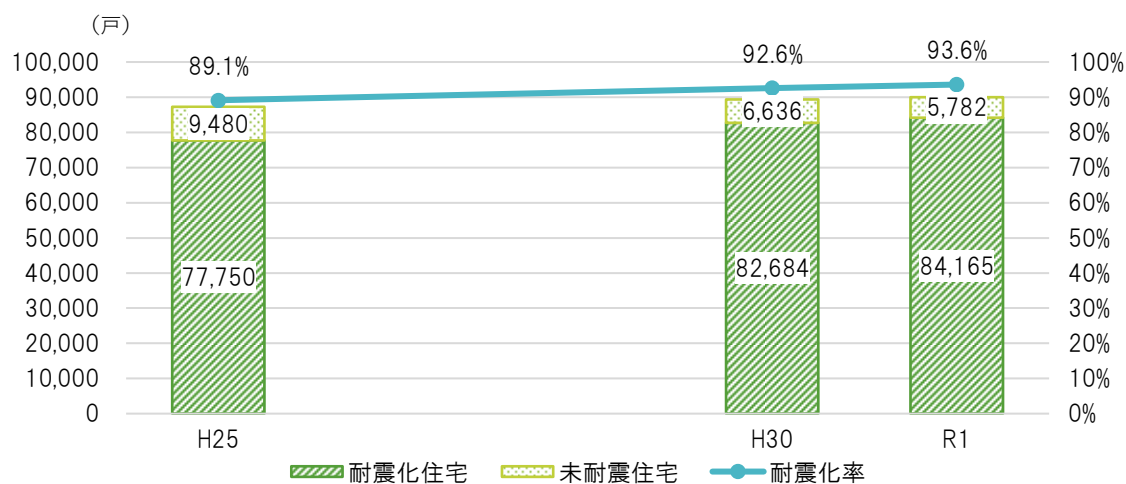
※5【最低居住面積水準】：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

※6【誘導居住面積水準】：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準

3 耐震化と改修工事の状況

①住宅の耐震化率の推移

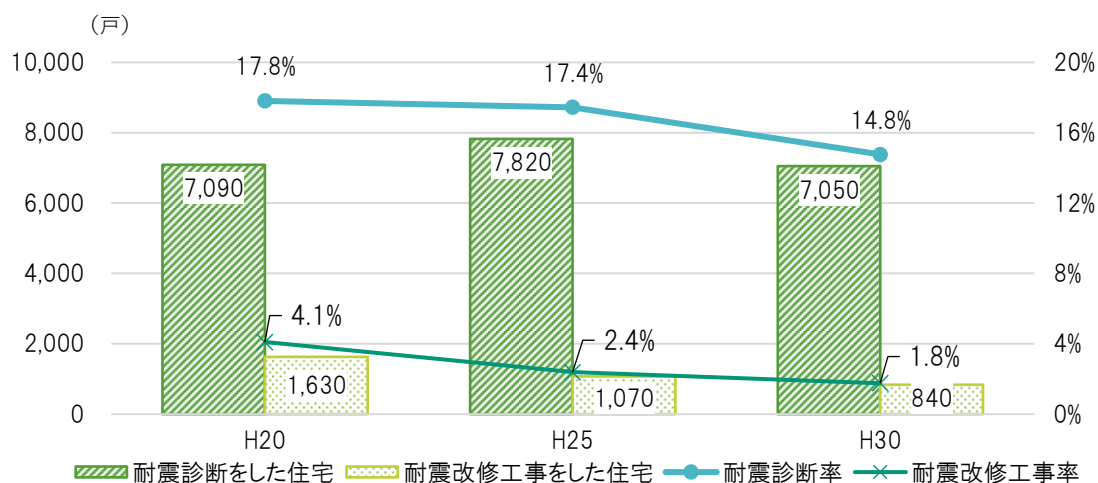
住宅・土地統計調査を基に推計した令和元（2019）年度末時点における西東京市内の住宅は、89,947戸となっています。このうち、令和2（2020）年5月に国より示された推計方法に準じて算定すると、必要な耐震性を満たしている住宅は84,165戸（93.6%）、必要な耐震性を満たしていない住宅は5,782戸（6.4%）と推計されます。



資料：西東京市耐震改修促進計画（令和3年3月改定）

②持ち家の耐震診断と耐震改修工事の状況の推移

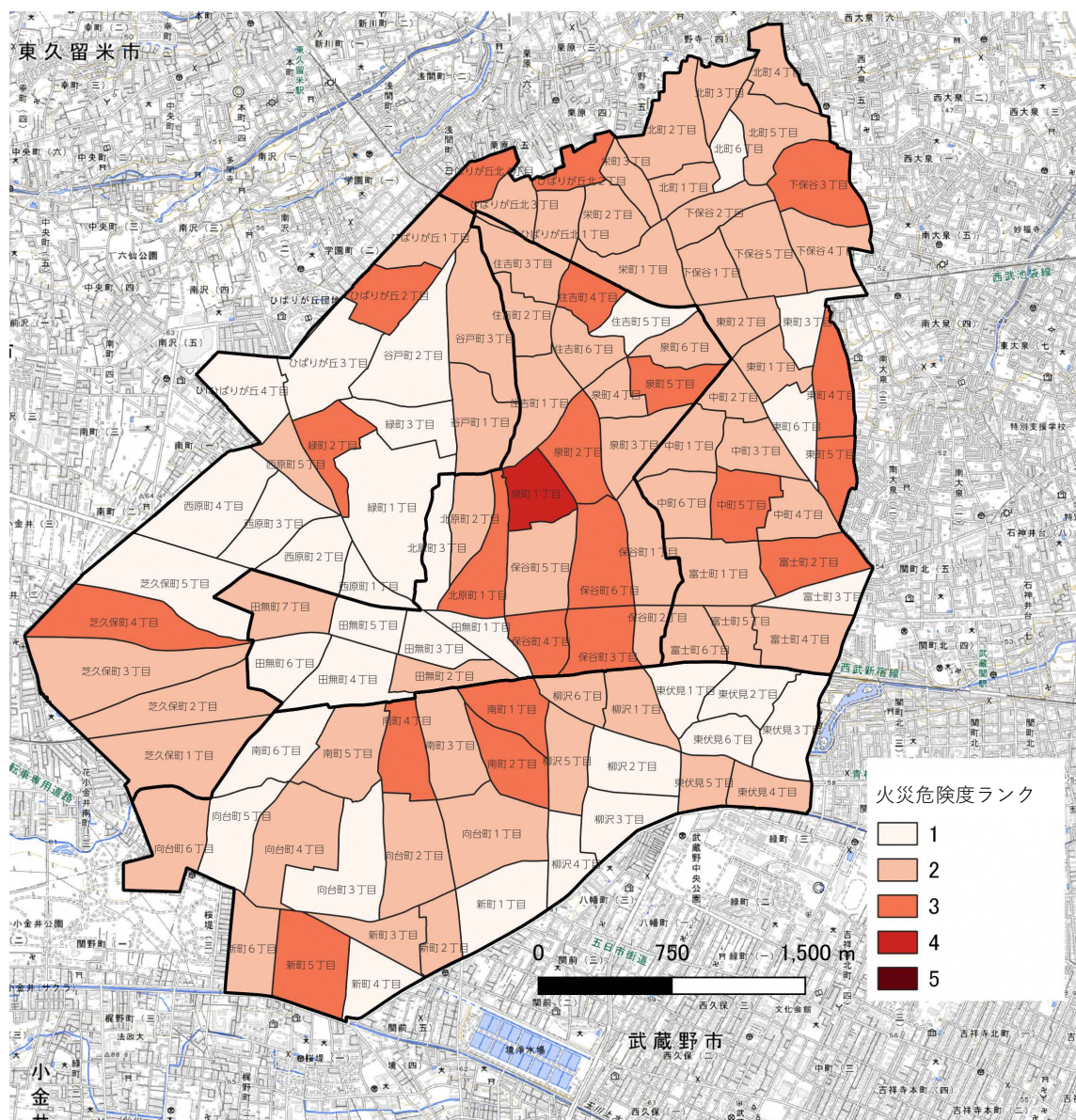
耐震診断や耐震改修工事を行った持ち家の割合は、平成25（2013）年と比較して平成30（2018）年ではやや減少傾向にあります。



資料：住宅・土地統計調査

③地域別の地震に関する火災の危険性

地震による出火の危険性と延焼の危険性をかけ合わせて、面積当たりの建物全焼棟数を算出し、その値を都内の町丁目ごとに順位付けした相対評価である「火災危険度」をみると、市内には危険度ランクが4又は3の地域が存在します。

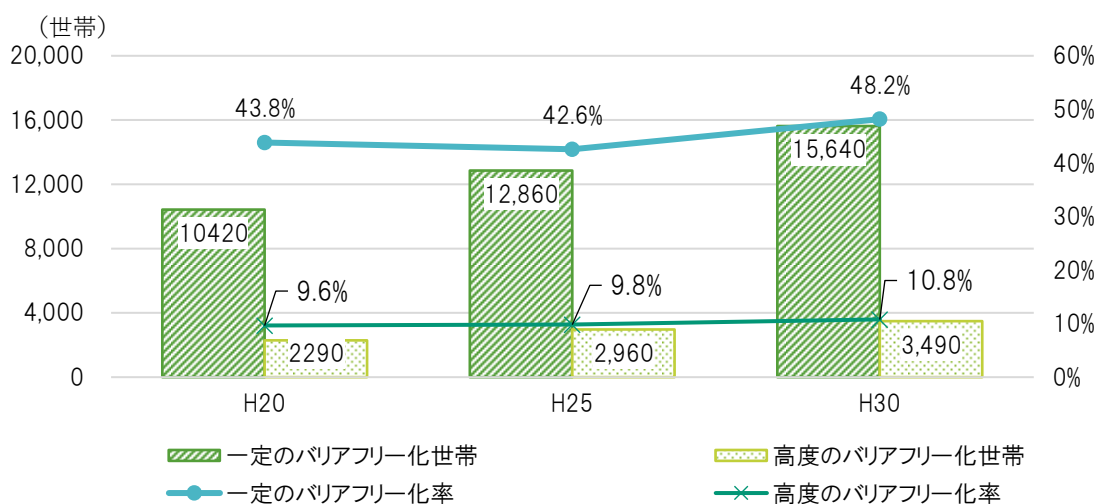


火災危険度ランク（相対評価）	ランク 1	2,344 町丁目	45.2%
都内の市街化区域の 5,192 町丁目について、危険量の大きい町丁目から順位付けを行ったもの	ランク 2	1,653 町丁目	31.8%
	ランク 3	822 町丁目	15.8%
	ランク 4	288 町丁目	5.6%
	ランク 5	85 町丁目	1.6%

資料：東京都地震に関する地域危険度測定調査（第9回）令和4年度

④高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率の推移

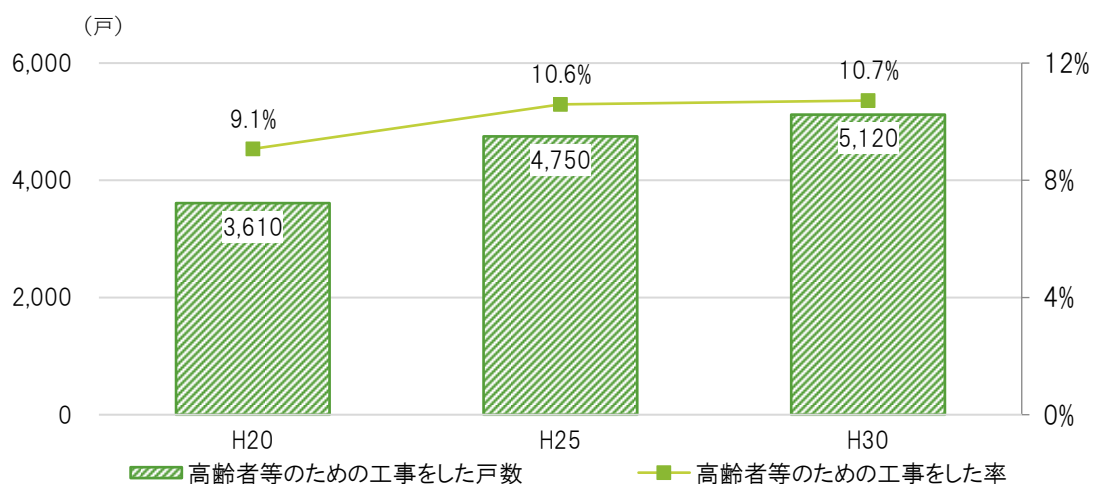
65 歳以上の高齢者が居住する住宅のうち、高齢者等のための設備等が備わった住宅は年々増加しており、平成 30（2018）年には一定のバリアフリー化※7 率は 48.2%、高度のバリアフリー化※8 率は 10.8%となっています。



資料：住宅・土地統計調査

⑤持ち家の高齢者等のための設備工事の状況の推移

高齢者等のための設備工事を行った持ち家の数及び割合は、平成 25（2013）年と比較して平成 30（2018）年では、やや増加傾向にあります。

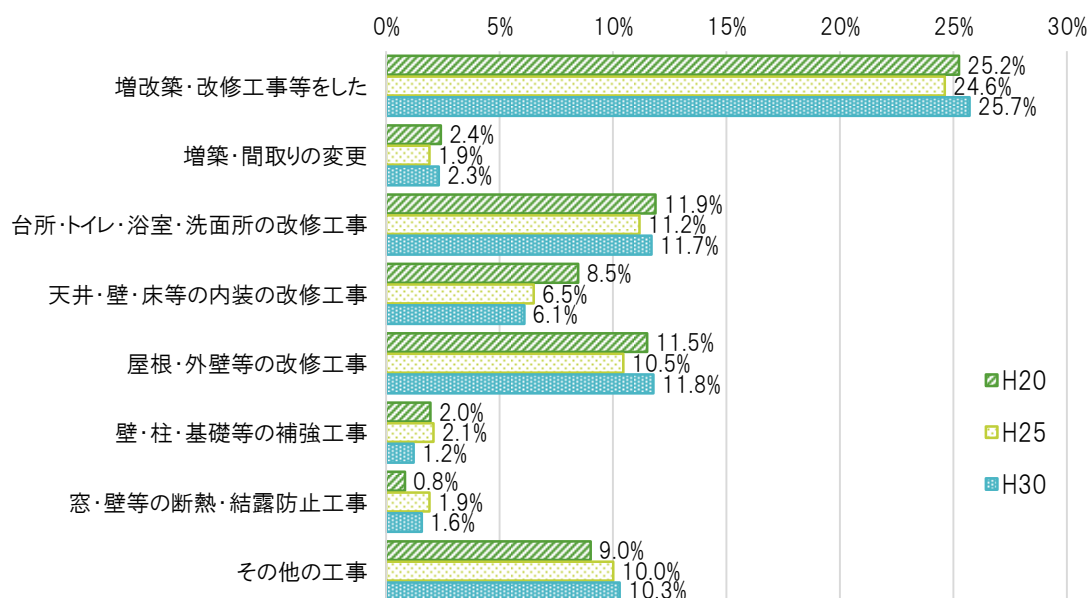


資料：住宅・土地統計調査

※7 【一定のバリアフリー化】：2 箇所以上の手すりの設置、段差のない屋内のいずれかに該当すること
 ※8 【高度のバリアフリー化】：2 箇所以上の手すりの設置、段差のない屋内、廊下などが車いすで通行可能な幅のいずれにも該当すること

⑥増改築・改修工事等の状況の推移

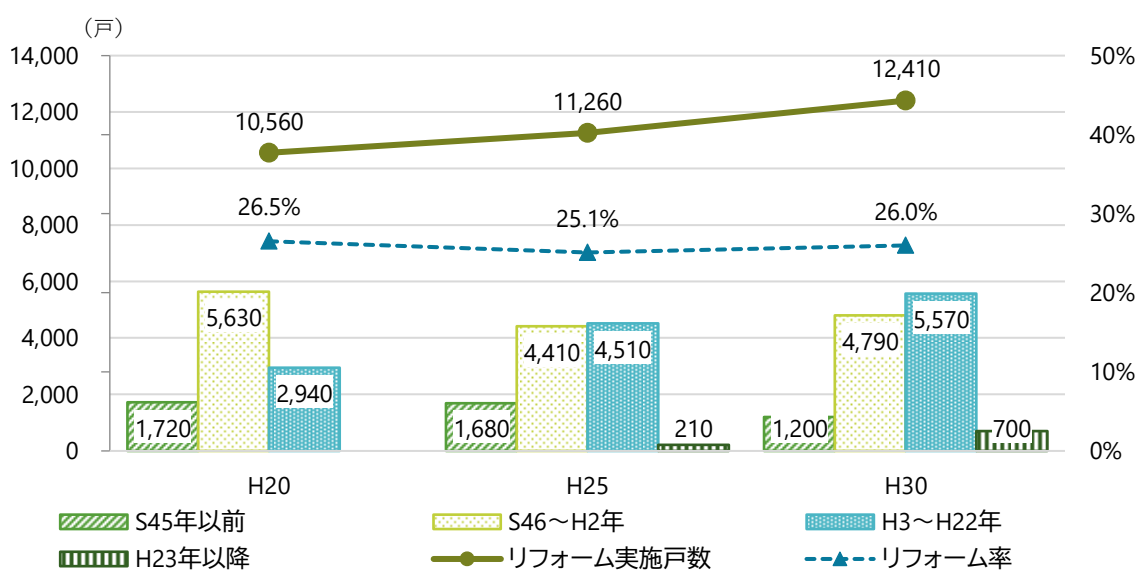
増改築・改修工事等を行った持ち家の割合は平成 25（2013）年と比較して平成 30（2018）年ではやや増加傾向にあり、平成 30（2018）年では 25.7%となっています。改修の内容は、台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事や、屋根・外壁等の改修工事が多くなっています。



資料：住宅・土地統計調査

⑦建築時期別リフォーム工事の状況の推移

「増改築・改修工事等」「高齢者等のための工事」「耐震改修工事」のいずれかに該当する工事を行った持ち家は、平成 25（2013）年と比較して平成 30（2018）年では 12,410 戸に増加しており、リフォーム率は 26%前後で推移しています。

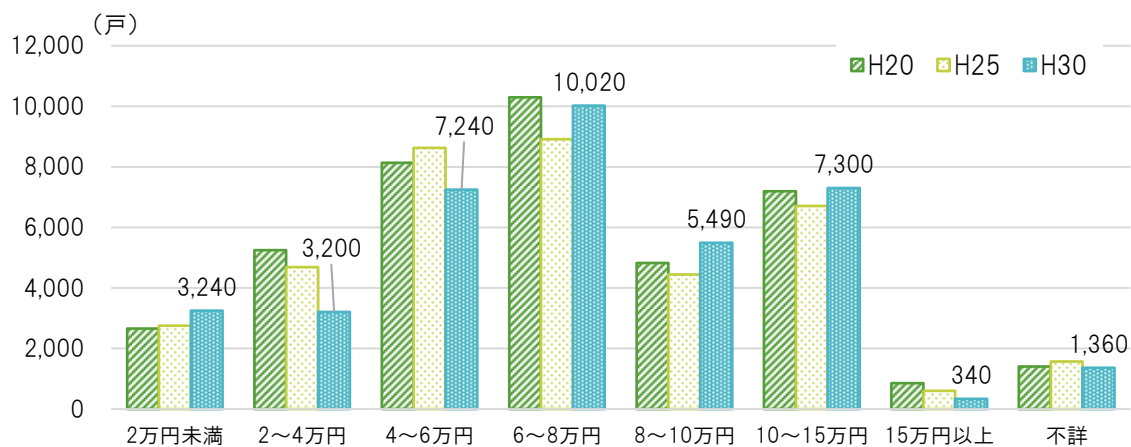


資料：住宅・土地統計調査

4 住宅市場の状況

①借家の家賃・間代の推移

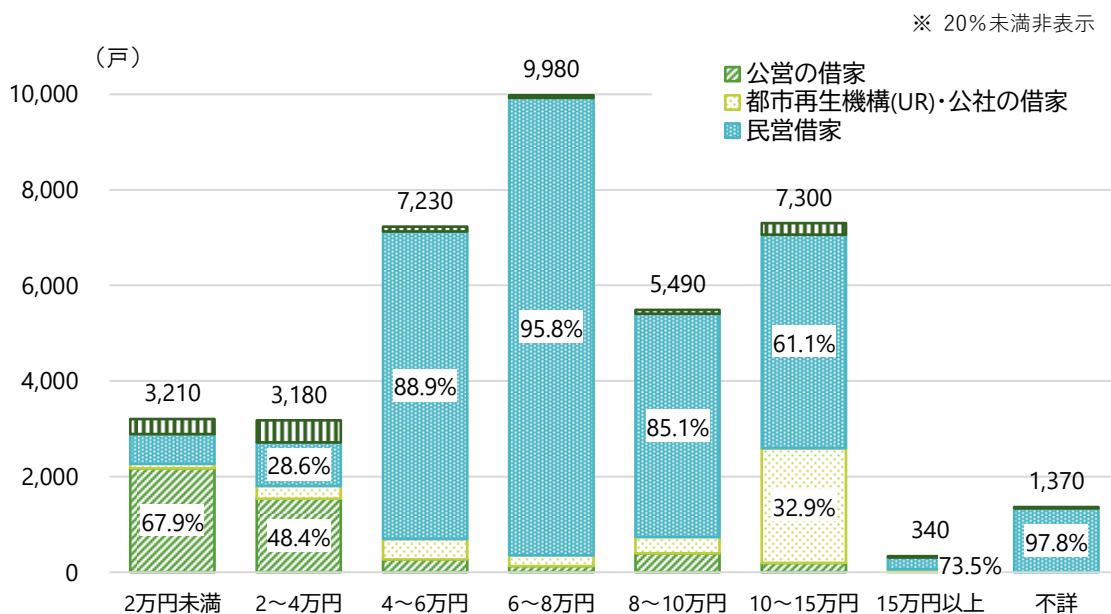
平成 30（2018）年度の住宅・土地統計調査では、借家の家賃は 6 万～8 万円未満が最も多く 10,020 戸で、借家の 26.2%を占めています。平成 25（2013）年と比較して平成 30（2018）年では、6 万円以上 15 万円未満の価格帯の借家数が増加しています。



資料：住宅・土地統計調査

②平成 30（2018）年の所有の関係別家賃・間代

借家の家賃・間代について所有の関係別にみると、4 万円未満の家賃の借家については民営借家では少なく、公営の借家の占める割合が高くなっています。また、10 万～15 万円以上の家賃の借家については、都市再生機構（UR）・公社の借家の割合がやや高くなっています。



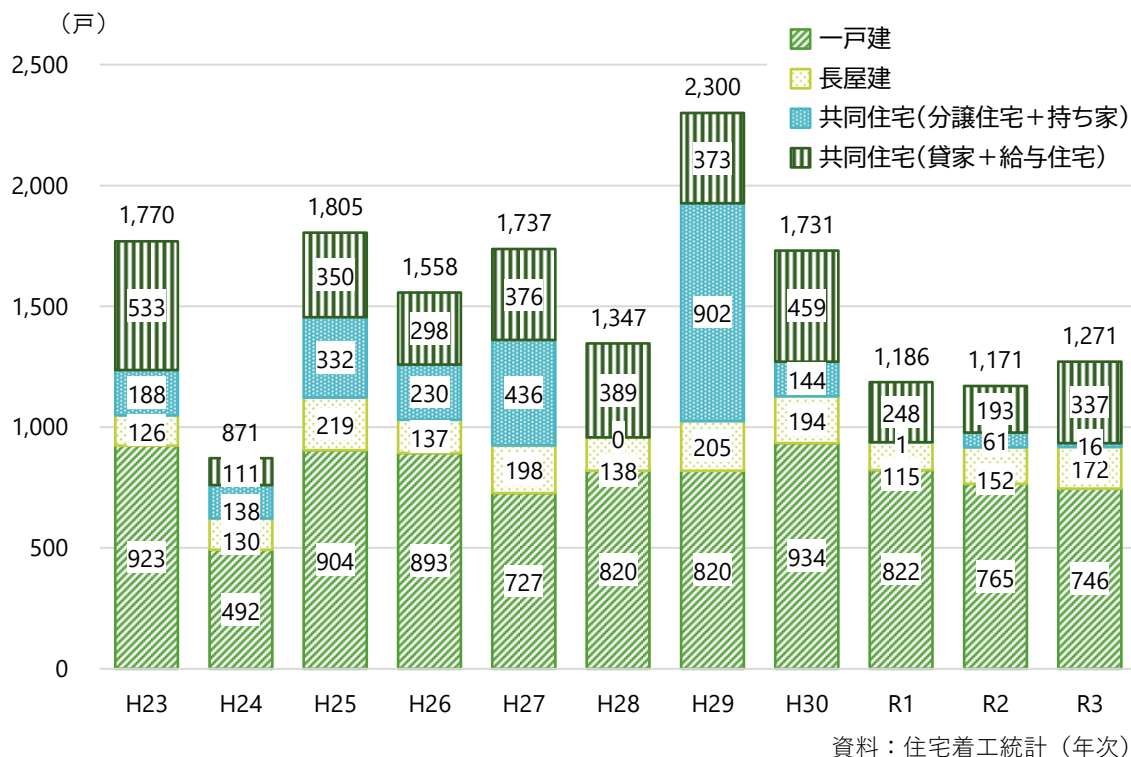
※ 20%未満非表示

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

③新設住宅の着工戸数の推移

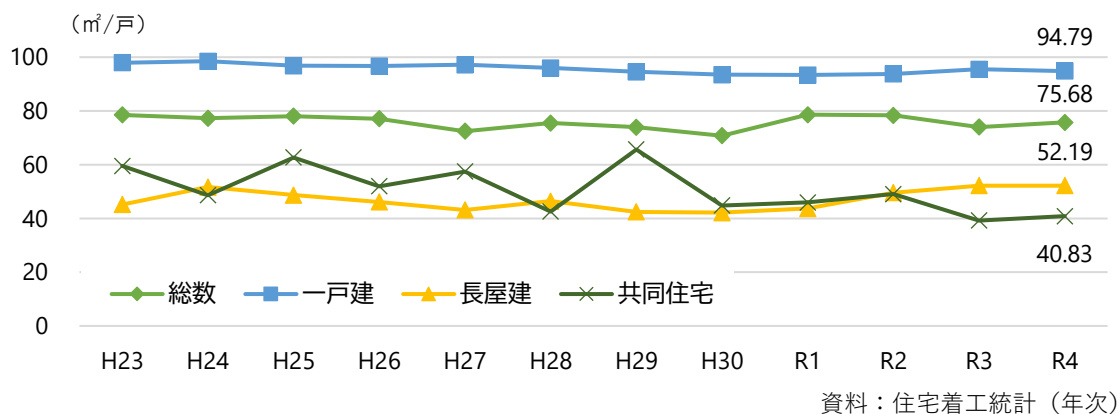
新設住宅の着工戸数は、分譲マンション(グラフ上の「共同住宅(分譲住宅+持ち家)」)を除いて 1,000～1,500 戸程度で推移しています。

一戸建は同程度の水準で推移していますが、共同住宅は年によって着工数が大きく異なっており、特に分譲マンションは平成 28(2016)年の着工戸数は 0 戸、平成 29(2017)年は 902 戸となっています。



④新設住宅の平均床面積の推移

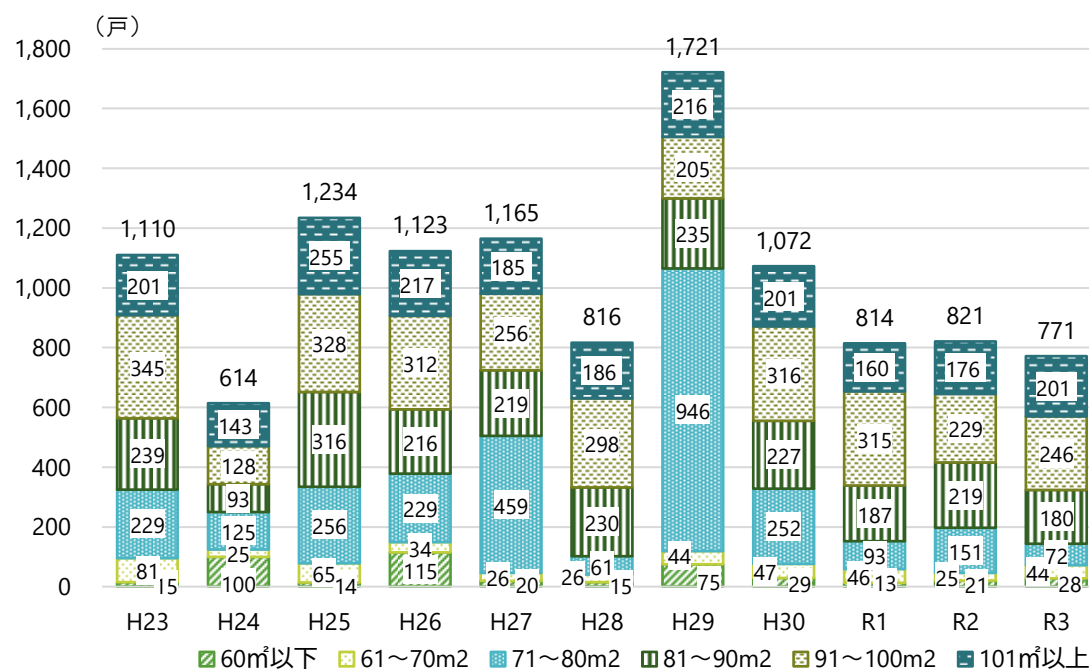
新設住宅の一戸当たりの床面積は、一戸建は 100 ㎡弱で推移しており、共同住宅は近年では 40 ㎡前後となっています。



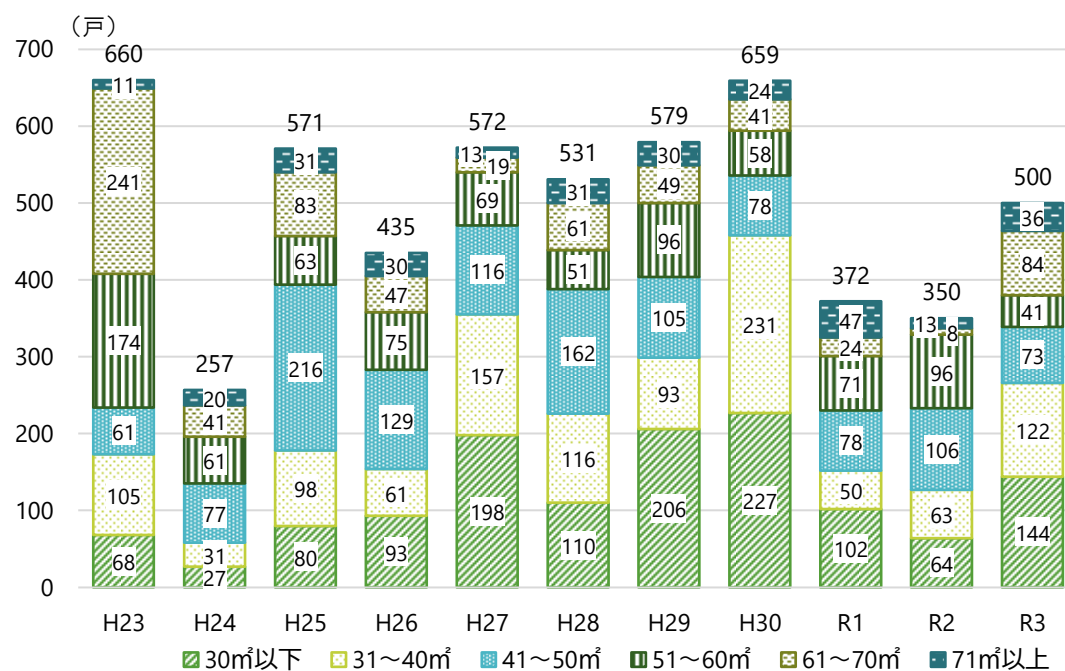
⑤規模別の新設住宅の着工戸数の推移

規模別の新設住宅着工戸数は利用関係（所有関係）により大きな差があります。平成30（2018）年以降、分譲住宅＋持ち家は81㎡以上がほとんどを占めています。

分譲住宅＋持ち家



貸家＋給与住宅



資料：住宅着工統計（年次）

3 住宅に関する取組の状況

1 居住支援に関する取組の状況

①住宅確保要配慮者民間賃貸住宅入居支援・居住継続支援制度

本市では、平成 28（2016）年度より、高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親世帯のご自身で転居先を探すことが困難な世帯を対象に、住宅探しの支援を開始しました。多くの世帯から相談を受ける中で、住まいを確保するだけでなく、見守りや生活支援等を必要とする世帯が複数あることが判明しました。また、対象としていない世帯からの相談も多くあったことから、市の住宅部局だけでなく福祉部局や不動産団体、居住支援団体等が連携することの必要性を認識し、連携の仕組みづくりの検討を開始しました。

②西東京市居住支援協議会

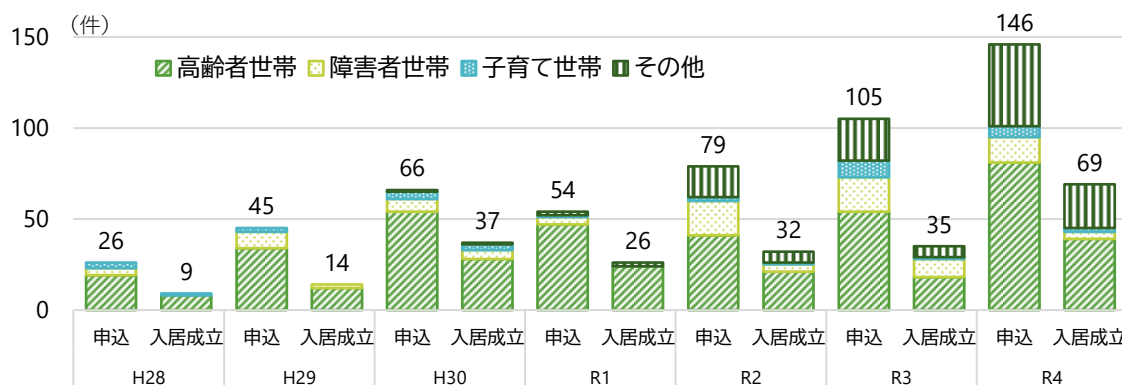
住宅確保要配慮者民間賃貸住宅入居支援・居住継続支援制度における課題の検討の結果、令和 2（2020）年 7 月に居住支援協議会を設立しました。住宅確保要配慮者の入居及び居住継続の円滑化に向け、市や不動産関係団体、居住支援団体等による連携方法の協議や家主、不動産事業者、住宅確保要配慮者の支援者に向けた普及啓発、住宅確保要配慮者に向けた制度の周知等に取り組んでいます。

③住宅確保要配慮者支援事業

民間賃貸住宅への入居の円滑化を図るため、不動産店や物件の内見等への同行や物件情報の収集、希望に応じて契約時の同席等を行う住宅確保要配慮者支援事業を実施しています。

事業の実施にあたっては、相談時に希望の物件条件等だけでなく、心身の状況や経済状況等も聞き取り、入居に必要な敷金等の振込同行やライフラインの開通手続き、契約時に必要となる住民票の取得や転居手続きの支援等を実施しています。また、入居後においても、居住支援法人と連携した見守り支援や更新手続き支援等の訪問支援の実施、福祉関係者（保健所、基幹相談支援センター、地域包括支援センター等）との連携した居住継続支援等を実施しています。

住宅探しの申込件数は毎年度増加しており、令和4（2022）年度は146件となっています。



資料：西東京市事務報告書

④公的住宅

市内の公的住宅は、市が管理している市営住宅が31戸、高齢者アパートが28戸あります。主に市以外が管理している公的住宅としては、都営住宅が5,487戸、東京都施行型都民住宅が175戸、UR賃貸住宅が4,255戸、公社一般賃貸住宅が841戸となっています。

都営住宅等の公営住宅について、まちづくり部住宅課の窓口では、申込書の記入方法が分からない場合の作成支援、随時募集や毎月募集等の定期募集以外の募集に関する案内等を行っています。

住宅別	団地数	管理戸数	備考
市営住宅	3 団地	31 戸	令和5年3月31日現在
高齢者アパート	3 団地	28 戸	令和5年3月31日現在
都営住宅	59 団地	5,487 戸	令和5年3月31日現在
東京都施行型都民住宅	4 団地	175 戸	令和5年3月31日現在
UR 賃貸住宅	7 団地	4,255 戸	令和5年4月1日現在
公社一般賃貸住宅	3 団地	841 戸	令和5年4月1日現在

2 空き家等対策に関する取組の状況

①西東京市空き家実態調査

平成 29（2017）年度に市内全域の住宅約 38,000 棟を対象として、空き家等の所在や管理状況について実態を把握することを目的に、外観目視による現地実態調査を実施し、空き家等と想定される建物を 669 件確認しました。

②空き家等に関する専門家団体との協定

平成 29（2017）年 10 月に不動産、建築、法律等の専門家団体の 6 団体と、協力及び連携に関する協定を締結しました。平成 29（2017）年 11 月から、空き家等の所有者等自らが抱えるさまざまな相談内容に応じて、各専門家団体への相談ができる体制を整えました。

相談内容	専門家団体
空き家等の売買や賃貸等	（公社）東京都宅地建物取引業協会北多摩支部 （公社）全日本不動産協会東京都本部多摩北支部
空き家等のリフォーム、改修工事	（一社）東京都建築士事務所協会北部支部
空き家等の権利調査・相続・登記、財産管理、成年後見等	東京司法書士会田無支部
空き家等の所有者等と相続人の調査確認、遺産分割協議書・遺言書等作成の手続き	東京都行政書士会田無支部
空き家等の敷地境界	東京土地家屋調査士会田無支部

③西東京市空き家等対策協議会

令和元（2019）年 7 月に西東京市空き家等の対策の推進に関する条例を制定し、条例に基づき空き家等の適切な管理等について協議することを目的に、空き家等対策協議会を設立しました。

コラム 1

相続登記が義務化されます

相続登記がなされないため、登記簿を見ても所有者が分からない「所有者不明土地」が全国で増加し、周辺の環境悪化や公共工事の阻害などの社会問題が発生しています。また、全国にある空き家等問題も相続登記がなされていないことが大きな要因となっています。

この問題解決のため、令和 6（2024）年 4 月から、相続登記の申請が義務化されます。令和 6（2024）年 4 月以前に相続した不動産も、相続登記がされていないものは、義務の対象になります。（3 年の猶予期間があります。）



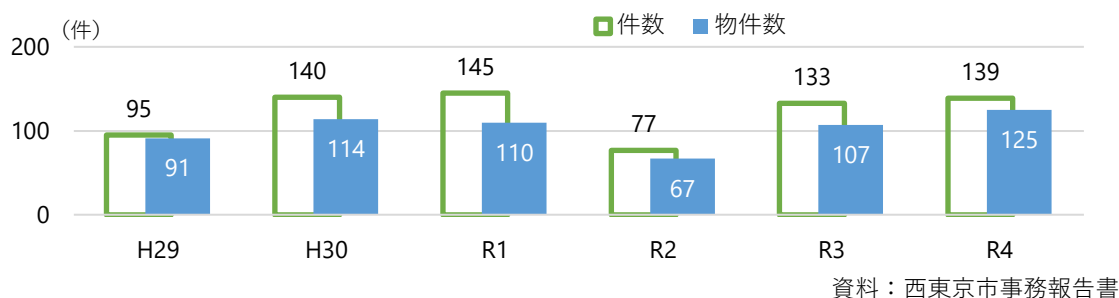
資料：東京法務局

④空き家等の適正管理

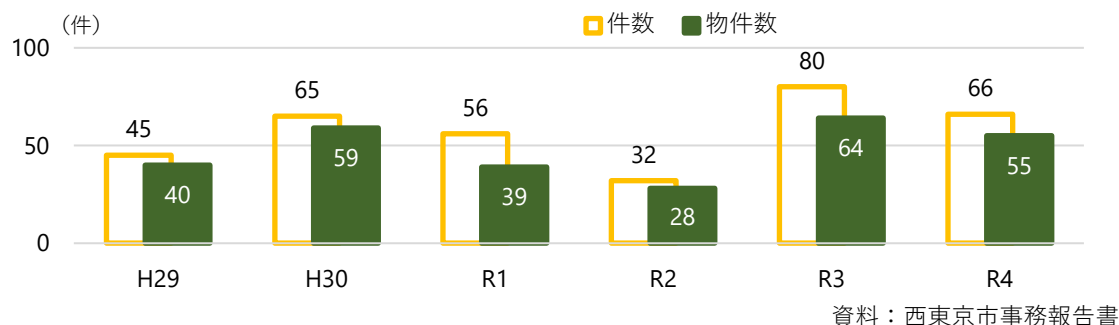
空き家等の苦情相談件数は、平成 30（2018）年度に 140 件を超え、令和 2（2020）年度にやや減少したものの、令和 3（2021）年度には 133 件に上昇し、令和 4（2022）年度は 139 件となっています。

令和 4（2022）年度には特定空き家等への措置として、1 件の行政代執行を実施しています。

◇空き家対策事業の苦情・相談の状況



◇空き家対策事業の文書指導の状況



市民から、近隣の空き家等と思われる物件についての苦情・相談があった場合は、まちづくり部住宅課が窓口となり、現地確認、所有者調査、助言指導文書の送付等を行っています。文書送付後も、継続して状況を確認し、状況に改善が見られなければ改めて文書を送付するなど、状況に応じて継続的な対応を実施しています。

所有者調査においては、税部局や福祉部局等との連携や、親族への照会等を行いながら対応しています。

⑤西東京市空き家バンク

市内の空き家等の流通促進と建物等の継続利用による空き家等の発生予防を図り、市民の良好な住環境の維持・向上を図るため、空き家等の所有者と空き家等の利活用希望者とをつなぐ仕組みとして、関係団体との連携・協力の下、令和 4（2022）年 12 月に空き家情報登録制度「西東京市空き家バンク」を創設し、運営を開始しました。

3 耐震化に関する取組の状況

①西東京市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

住宅の耐震化をより一層推進していくため、平成 29（2017）年 2 月に西東京市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムを策定し、毎年度、耐震化促進事業の具体的取組と支援目標を設定し、その実施・達成状況を把握、検証、公表し、対策を進めています。

◇住宅・建築物の所有者に対する耐震化促進

平成 29～30（2017～2018）年度に、防災都市づくり推進計画（平成 28（2016）年 3 月、東京都）に示された木造住宅密集地域の木造戸建て住宅を対象に戸別訪問を実施し、住宅の耐震化の必要性等について説明を行いました。（平成 29（2017）年度 1,463 戸、平成 30（2018）年度 342 戸）

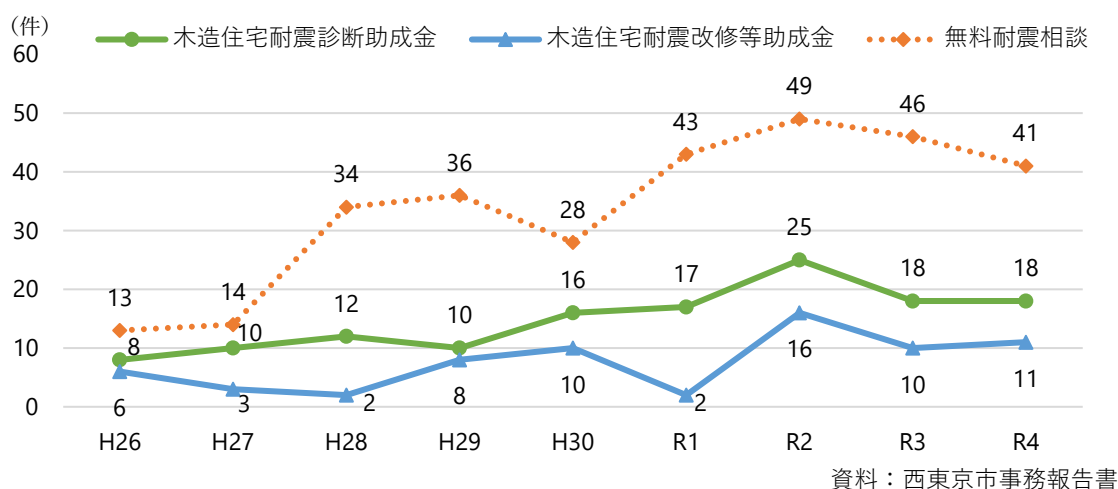
令和元（2019）年度から、市内全域の対象住宅所有者に対し、チラシ等をダイレクトメールにより送付し、助成制度等の普及啓発及びアンケートによる意向調査を実施しています。（令和元（2019）年度 9,678 戸、令和 2（2020）年度 8,237 戸、令和 3（2021）年度 7,698 戸、令和 4（2022）年度 6,865 戸）

◇改修事業者の技術力向上

住宅・建築物の所有者等が安心して耐震改修に取り組める環境を整えるため、改修事業者の技術力向上に向けて講習会を実施しています。また、講習会への参加者等を対象に改修事業者リストを作成し、窓口等に配置するとともに、市ホームページに掲載し、住宅・建築物の所有者等へ周知を図っています。

②耐震無料相談と木造住宅耐震助成等の実績

耐震無料相談件数は増加傾向にあり、近年は年 40 件を超えています。木造住宅耐震診断助成件数と木造住宅耐震改修等助成件数についても、近年増加傾向にあります。



4 マンション※9に関する取組の状況

①マンション管理状況届出制度

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（平成 31（2019）年東京都条例第 30 号）に基づく管理状況届出によって把握した管理状況に応じて、管理組合等がさまざまな支援策の中から選択できるよう、マンション管理士等の専門家や関係団体等とも連携して、支援策の充実強化に取り組んでいます。本市では、管理状況の届出がされていないマンションは、令和 5（2023）年 11 月現在残り 1 棟となっています。

届出を行ったマンション管理組合に、東京都が実施するマンションの管理に係るアドバイザー派遣についての情報提供を行っています。また、届出内容に基づき、管理不全の兆候があるか否かについて確認を行い、管理不全の兆候が見られる場合（令和 4（2022）年度約 10 件）には、助言を行っています。

②マンション管理計画認定制度

令和 5（2023）年 8 月に西東京市マンション管理適正化推進計画を策定し、管理計画認定制度を開始しました。

③分譲マンション耐震化促進

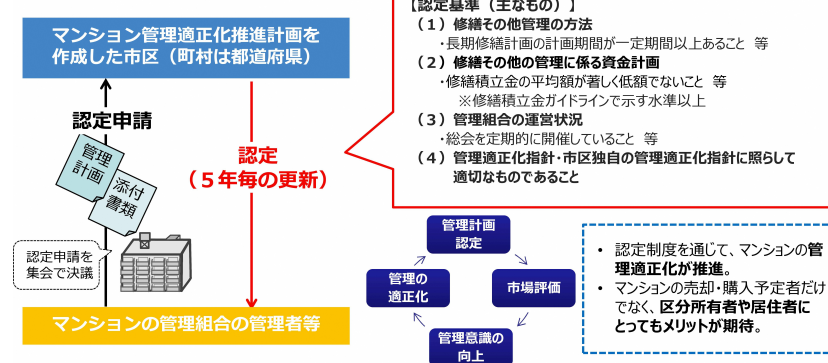
分譲マンションの耐震診断、耐震改修等を促進するため、耐震アドバイザー派遣、耐震診断、補強設計、改修等助成を行っています。

コラム 2

マンションの管理計画認定制度が始まりました

マンション管理計画認定制度とは、一定以上の基準を満たすマンションが自治体から認定を受けられる制度です。管理計画認定制度で認定を受けたマンションは、管理が一定のレベルにあると公的に認められたマンションであり、今後、資産価値の維持にも役立つことが期待されています。

<管理計画認定の流れ（イメージ）>



資料：国土交通省「マンション大規模修繕工事の発注等の適正化について（通知）」（令和 5 年 4 月）

※9【マンション】いわゆる分譲マンションのこと。本計画では「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）」で定義されるマンションをいう。

4 市民の住意識

1 調査の概要

① 調査の目的

西東京市住意識アンケート調査では、市民の住宅及び住環境に対するニーズの把握を目的とし、「住宅や周辺環境への評価」「住み替えや転居の意向」「空き家や相続」「同居・近居」「新たな日常に対応した住まい方」「住まいの困りごと」「西東京市の住宅施策」「現在の住まい」「属性」について設問を設けました。

また、満足度については、国の住生活総合調査との比較ができるように設問設定の整合を図りました。

② 調査対象

18 歳以上の市民

③ 調査方法

郵送配布、郵送回収及び
Web 回答の併用

④ 調査期間

令和 5（2023）年 5 月 17 日～ 6 月 9 日

⑤ 配布数

3,000 件

⑥ 抽出方法

層化無作為抽出（地域別）

※令和 5 年 4 月 1 日時点 3,000×圏域人口/全人口

	人口（人）	抽出数（人）	町
南部	52,549	765	南町、向台町、東伏見、柳沢、新町
中部	46,715	681	北原町、田無町、住吉町、泉町、保谷町
西部	55,640	811	谷戸町、緑町、西原町、芝久保町、ひばりが丘
北東部	51,039	743	ひばりが丘北、下保谷、栄町、東町、中町、富士町、北町
合計	205,943	3,000	

⑦ 標本数、回収数

有効配布数 2,989 件（発送数 3,000 から不達など 11 を除いた数）

回収数 1,005 件（郵送 790 件、Web 215 件） 有効回収率 33.6%

※地域別の回答状況

	配布数	不達	有効配布数	回収数	有効回収率
南部	765	4	761	233	30.6%
中部	681	2	679	222	32.7%
西部	811	3	808	278	34.4%
北東部	743	2	741	266	35.9%
市全域	3,000	11	2,989	1,005※	33.6%

※地域不詳 6 件を含む

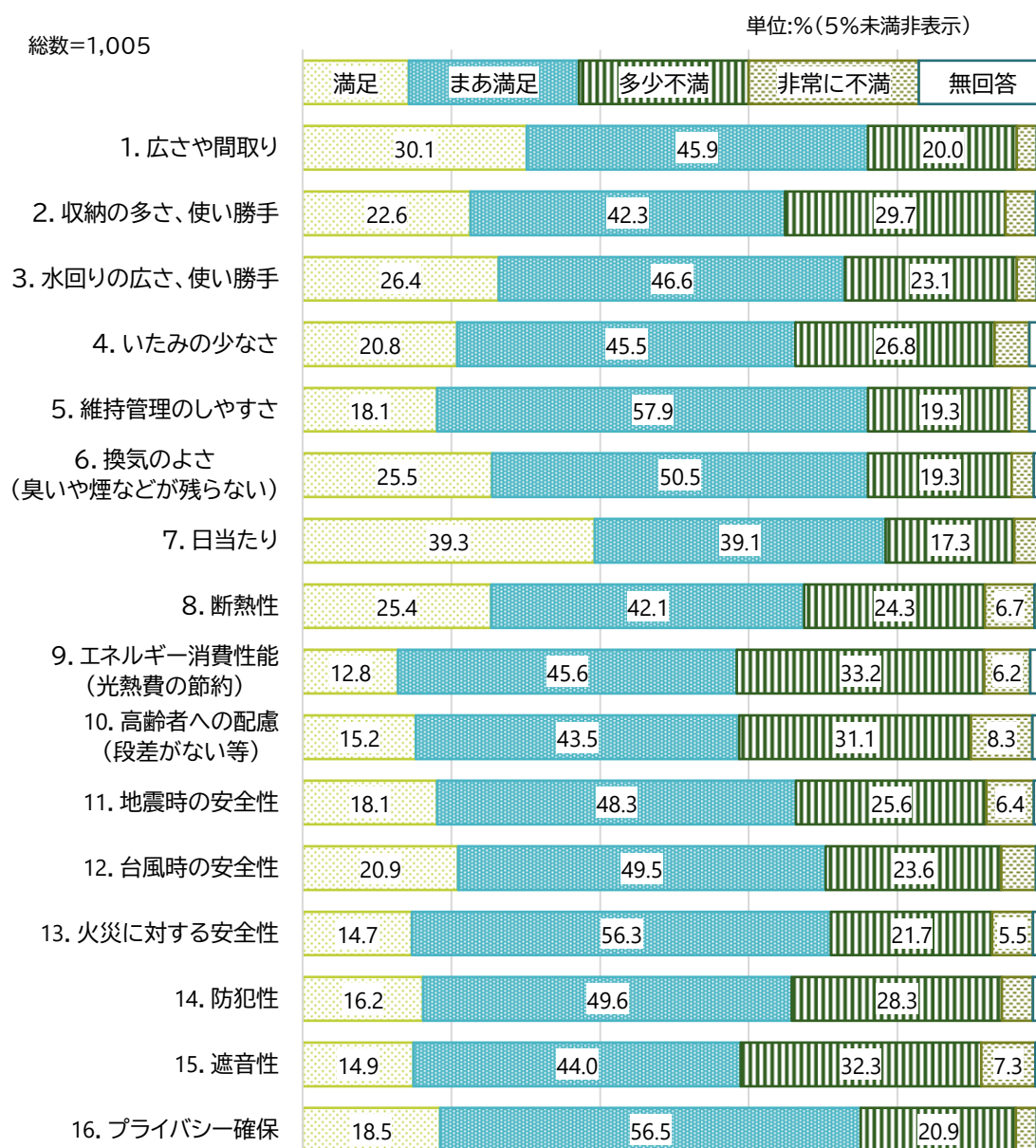


2 住宅と住宅まわりの満足度

①「住宅」に対する満足度

住宅に対する満足度については、「満足」という回答は「日当たり」が39.3%で最も多く、次いで「広さや間取り」が30.1%となっています。「非常に不満」という回答は「高齢者への配慮（段差がない等）」が8.3%で最も多く、次いで「遮音性」が7.3%となっています。

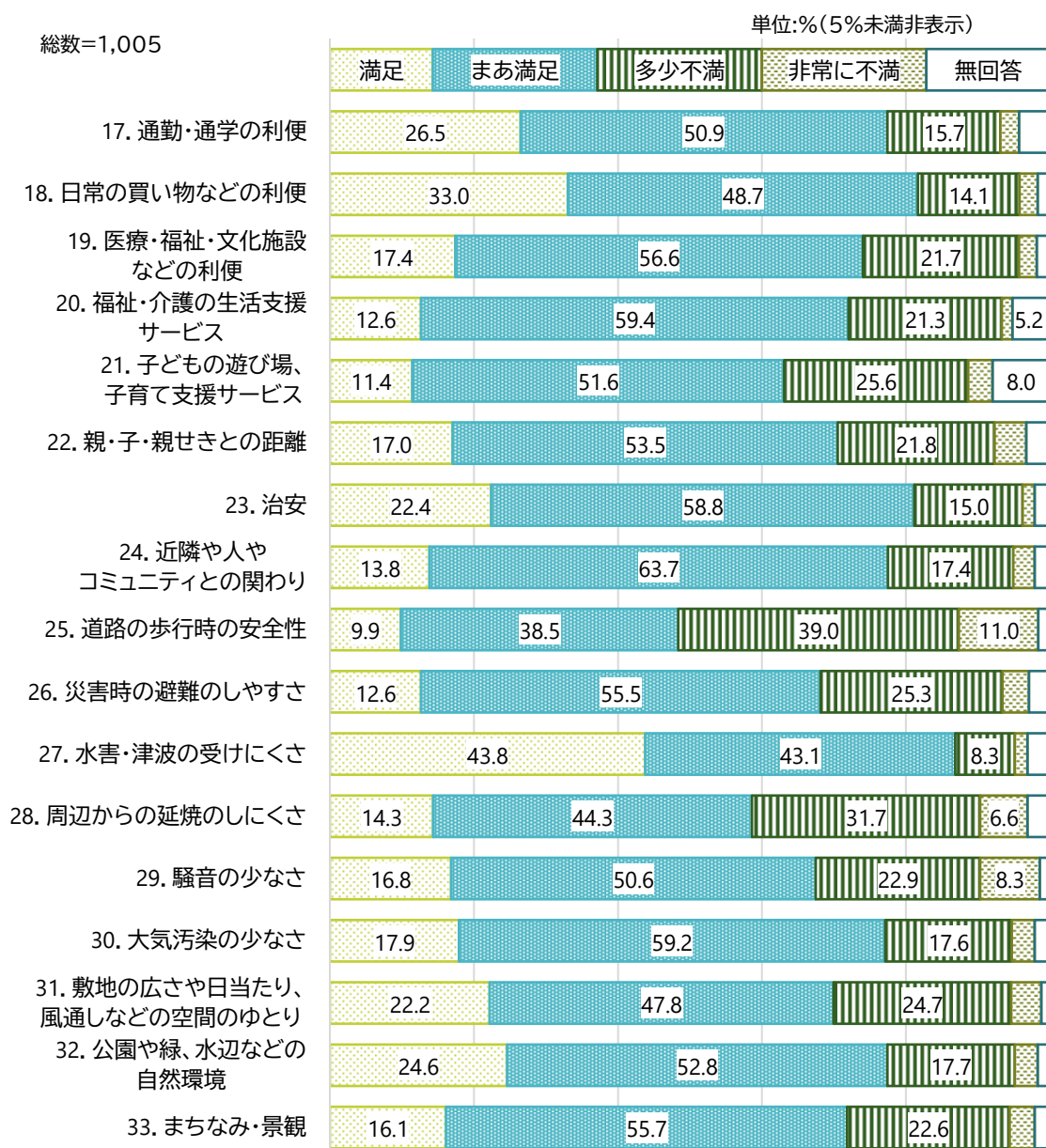
「多少不満」と「非常に不満」の合計は、「遮音性」が39.6%、「エネルギー消費性能」と「高齢者への配慮」が39.4%と高くなっています。



②「住宅まわり」に対する満足度

住宅まわりに対する満足度について、「満足」という回答は「水害・津波の受けにくさ」が43.8%で最も多く、次いで「日常の買い物などの利便」が33.0%となっています。「非常に不満」という回答は「道路の歩行時の安全性」が11.0%で最も多く、次いで「騒音の少なさ」が8.3%となっています。

「多少不満」と「非常に不満」の合計は、「道路の歩行時の安全性」が50.0%と「満足」と「まあ満足」(48.4%)の合計を上回っており、「周辺からの延焼のしにくさ」が38.3%と高くなっています。



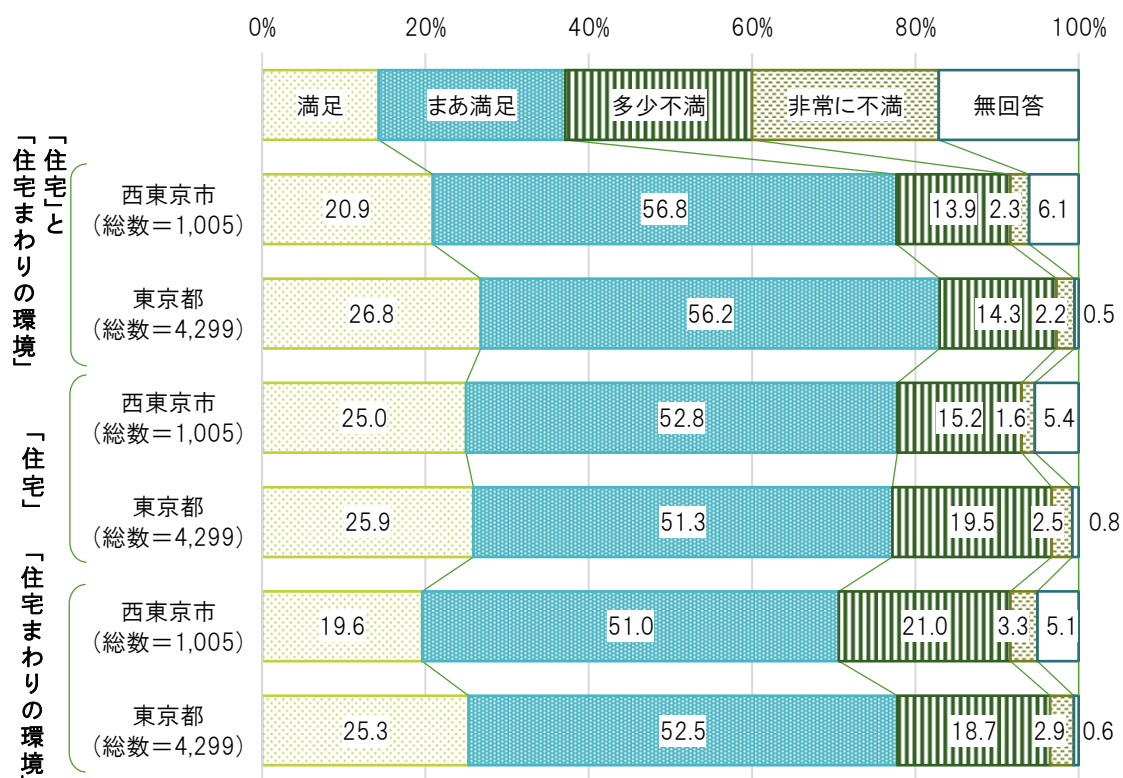
③総合的な満足度

「住宅」と「住宅まわりの環境」に対する総合的な満足度について、「満足率（満足＋まあ満足）」は77.7%、「不満足率（多少不満＋非常に不満）」は16.2%となっています。

「住宅」に対する総合的な満足度は、「満足率」は77.8%、「不満足率」は16.8%となっています。

「住宅まわりの環境」に対する総合的な満足度は、「満足率」は70.6%、「不満足率」は24.3%となっています。

東京都（平成30年住生活総合調査）と比較すると、「住宅まわりの環境」に対する総合的な満足度で、「満足」がやや低くなっています。「満足率」は西東京市70.6%、東京都77.8%、「不満足率」は西東京市24.3%、東京都21.6%となっており、西東京市の方が「満足率」が低く、「不満足率」が高くなっています。

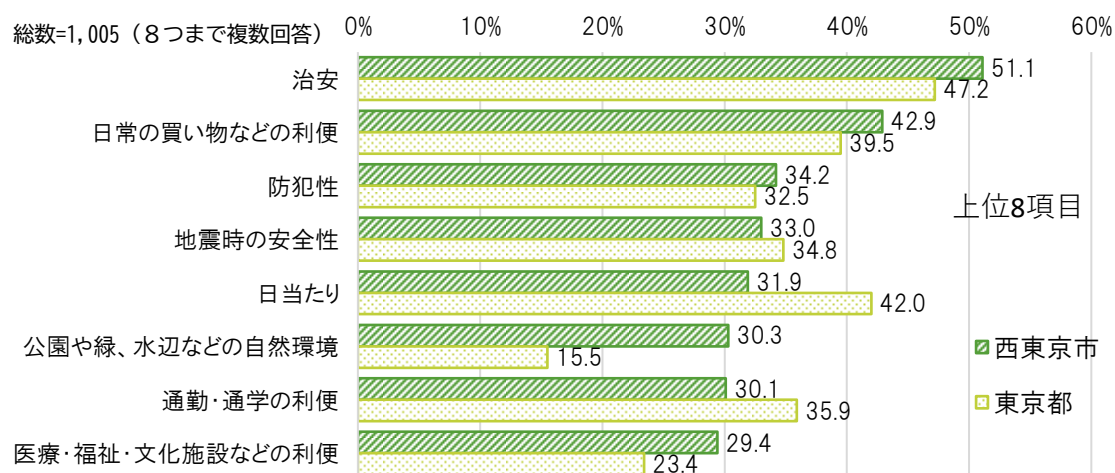


④「住宅」と「住宅まわりの環境」について重要と思うもの

市民が「住宅」と「住宅まわりの環境」について重要と思うものについては、「治安」が51.1%で最も多く、「日常の買い物などの利便」が42.9%、「防犯性」が34.2%、「地震時の安全性」が33.0%で続きます。

「公園や緑、水辺などの自然環境」については、東京都全体では15.5%（平成30年住生活総合調査 東京都調査報告書）のところ、西東京市は30.3%となっており、西東京市民は「公園や緑、水辺などの自然環境」を重要と回答している割合が高くなっています。

年齢別にみると、30～39歳では「日当たり」（40.3%）や「広さや間取り」（38.7%）が他の年齢と比べて多くなっています。



上位 12 項目

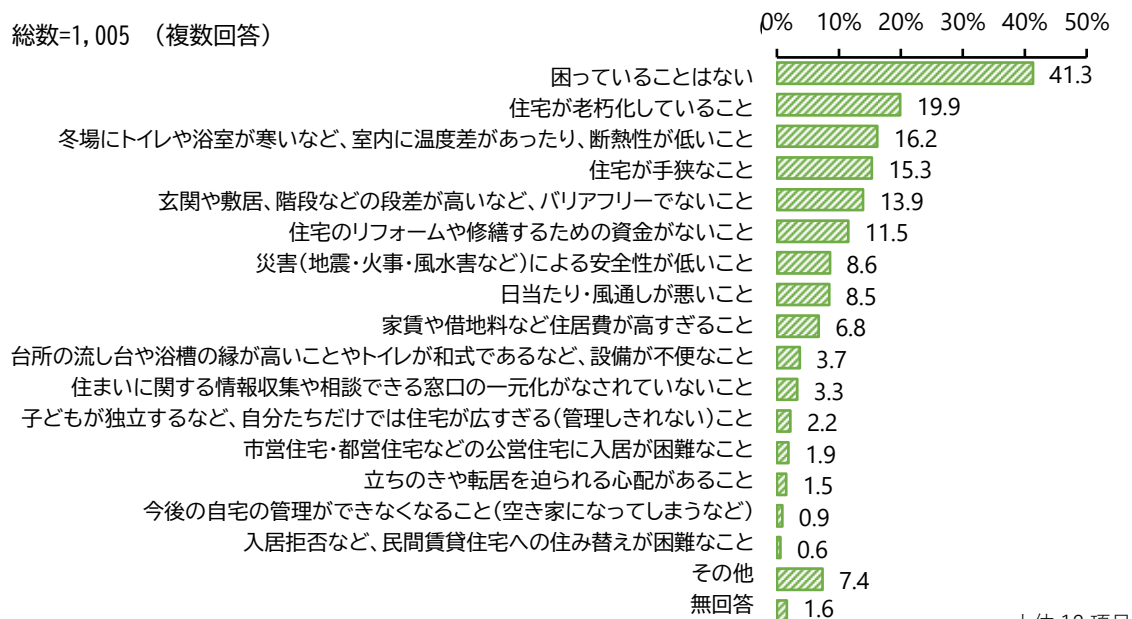
	全体	治安	日常の 買い物 などの 利便	防犯性	地震時 の安全 性	日当 たり	公園や 緑、水 辺 の自然 環境	通勤・ 通学 の利便	医療・ 福祉・ 文化 施設 などの 利便	道路の 歩行時 の安全 性	騒音の 少なさ	広さや 間取り	災害時 の避難 のしやす さ
全体	1,005 100.0	514 51.1	431 42.9	344 34.2	332 33.0	321 31.9	305 30.3	303 30.1	295 29.4	289 28.8	248 24.7	231 23.0	196 19.5
18～29歳	73 100.0	37 50.7	33 45.2	26 35.6	24 32.9	20 27.4	24 32.9	40 54.8	11 15.1	16 21.9	20 27.4	21 28.8	9 12.3
30～39歳	119 100.0	65 54.6	55 46.2	41 34.5	26 21.8	48 40.3	38 31.9	53 44.5	25 21.0	34 28.6	27 22.7	46 38.7	22 18.5
40～49歳	157 100.0	98 62.4	88 56.1	51 32.5	48 30.6	43 27.4	61 38.9	80 51.0	34 21.7	55 35.0	46 29.3	47 29.9	17 10.8
50～59歳	185 100.0	97 52.4	89 48.1	77 41.6	64 34.6	64 34.6	39 21.1	63 34.1	53 28.6	53 28.6	50 27.0	47 25.4	37 20.0
60～64歳	87 100.0	48 55.2	34 39.1	31 35.6	34 39.1	26 29.9	34 39.1	16 18.4	34 39.1	23 26.4	18 20.7	16 18.4	19 21.8
65～74歳	179 100.0	98 54.7	70 39.1	67 37.4	67 37.4	65 36.3	56 31.3	35 19.6	62 34.6	51 28.5	48 26.8	28 15.6	49 27.4
75～79歳	78 100.0	32 41.0	24 30.8	21 26.9	27 34.6	22 28.2	20 25.6	8 10.3	32 41.0	22 28.2	15 19.2	11 14.1	18 23.1
80～84歳	63 100.0	21 33.3	22 34.9	13 20.6	22 34.9	14 22.2	18 28.6	1 1.6	26 41.3	14 22.2	13 20.6	7 11.1	16 25.4
85歳以上	52 100.0	18 34.6	13 25.0	15 28.8	17 32.7	16 30.8	13 25.0	5 9.6	16 30.8	15 28.8	9 17.3	6 11.5	9 17.3
無回答	12 100.0	-	3 25.0	2 16.7	3 25.0	3 25.0	2 16.7	2 16.7	2 16.7	6 50.0	2 16.7	2 16.7	-

3 住まいの困りごと

①現在の住まいの困りごと

現在の住まいの困りごとは、「困っていることはない」が41.3%で最も多く、「住宅が老朽化していること」が19.9%、「冬場にトイレや浴室が寒いなど、室内に温度差があったり、断熱性が低いこと」が16.2%、「住宅が手狭なこと」が15.3%で続きます。

年齢別にみると、50歳未満では「住宅が手狭な事」が多く、50歳以上では「住宅が老朽化していること」が他の年齢と比べて多くなっています。



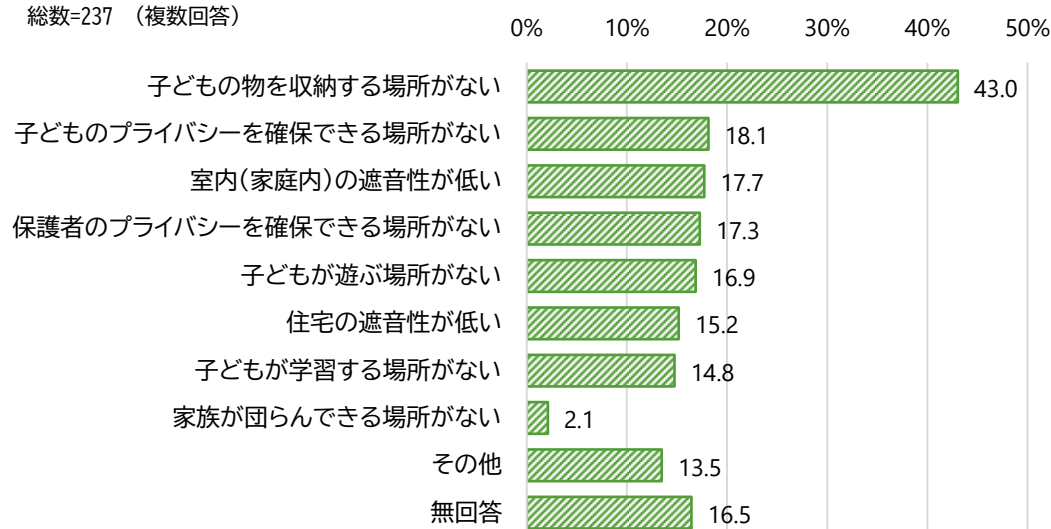
上位 12 項目

	全体	困っていることはない	住宅が老朽化していること	冬場にトイレや浴室が寒いなど、室内に温度差があったり、断熱性が低いこと	住宅が手狭なこと	玄関や敷居、階段などの段差が高いなど、バリアフリーでないこと	住宅のリフォームや修繕するための資金がないこと	災害(地震・火事・風水害など)による安全性が低いこと	日当たり・風通しが悪いこと	家賃や借地料など住居費が高すぎる	台所の流し台や浴槽の縁が高いことやトイレが和式であるなど、設備が不便なこと	住まいに関する情報収集や相談できる窓口の一元化がなされていないこと	子どもが独立するなど、自分たちだけでは住宅が広すぎる(管理しきれない)こと
全体	1,005	415	200	163	154	140	116	86	85	68	37	33	22
	100.0	41.3	19.9	16.2	15.3	13.9	11.5	8.6	8.5	6.8	3.7	3.3	2.2
18～29歳	73	36	9	9	16	7	3	4	10	7	2	1	-
	100.0	49.3	12.3	12.3	21.9	9.6	4.1	5.5	13.7	9.6	2.7	1.4	-
30～39歳	119	47	16	16	26	10	11	12	11	10	5	3	1
	100.0	39.5	13.4	13.4	21.8	8.4	9.2	10.1	9.2	8.4	4.2	2.5	0.8
40～49歳	157	70	20	24	39	16	19	2	15	9	3	4	1
	100.0	44.6	12.7	15.3	24.8	10.2	12.1	1.3	9.6	5.7	1.9	2.5	0.6
50～59歳	185	75	38	37	29	32	22	11	17	15	8	5	3
	100.0	40.5	20.5	20.0	15.7	17.3	11.9	5.9	9.2	8.1	4.3	2.7	1.6
60～64歳	87	32	26	14	16	13	11	15	8	3	2	3	2
	100.0	36.8	29.9	16.1	18.4	14.9	12.6	17.2	9.2	3.4	2.3	3.4	2.3
65～74歳	179	75	41	33	15	24	20	18	14	16	8	12	7
	100.0	41.9	22.9	18.4	8.4	13.4	11.2	10.1	7.8	8.9	4.5	6.7	3.9
75～79歳	78	28	21	15	5	17	9	9	3	4	2	2	3
	100.0	35.9	26.9	19.2	6.4	21.8	11.5	11.5	3.8	5.1	2.6	2.6	3.8
80～84歳	63	21	18	5	5	10	12	8	4	1	3	2	3
	100.0	33.3	28.6	7.9	7.9	15.9	19.0	12.7	6.3	1.6	4.8	3.2	4.8
85歳以上	52	27	8	9	3	8	8	6	3	2	2	1	1
	100.0	51.9	15.4	17.3	5.8	15.4	15.4	11.5	5.8	3.8	3.8	1.9	1.9
無回答	12	4	3	1	-	3	1	1	-	1	2	-	1
	100.0	33.3	25.0	8.3	-	25.0	8.3	8.3	-	8.3	16.7	-	8.3

②子育てをする上で住宅に関して困っていること

18 歳未満の子どもがいる世帯の、子育てをする上で住宅に関して困っていることについて、「子どもの物を収納する場所がない」が 43.0%で最も多く、「子どものプライバシーを確保できる場所がない」が 18.1%、「室内（家庭内）の遮音性が低い」が 17.7%、「保護者のプライバシーを確保できる場所がない」が 17.3%で続きます。

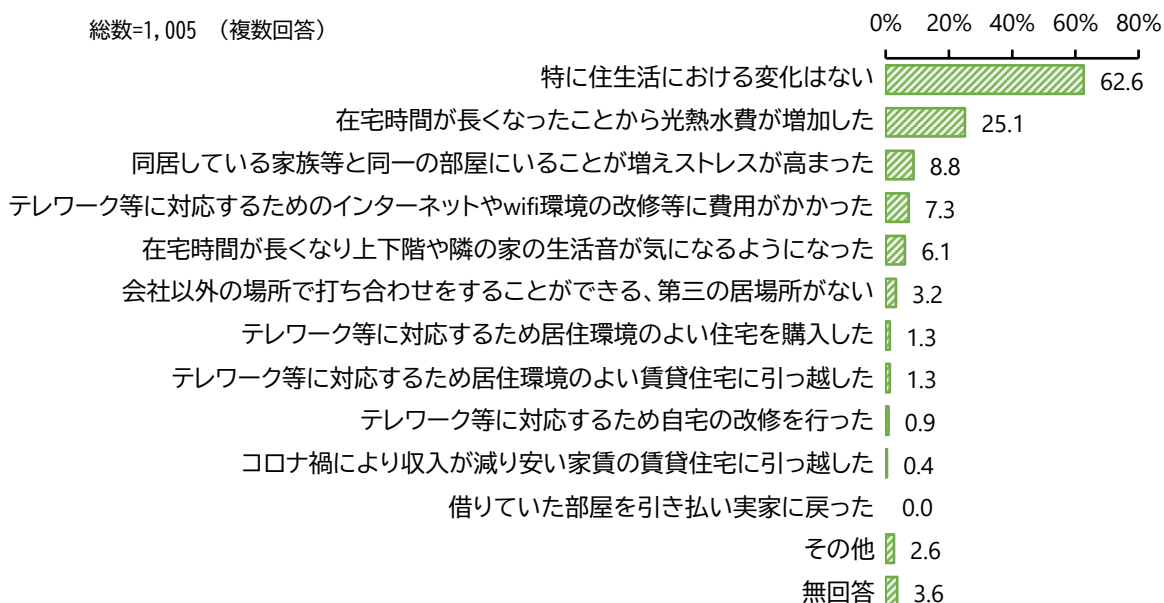
総数=237（複数回答）



③新型コロナウイルス感染症拡大による住生活の変化や困りごと

新型コロナウイルス感染症の拡大による住生活の変化や困ったことについて、「在宅時間が長くなったことから光熱水費が増加した」が 25.1%で最も多く、「同居している家族等と同一の部屋にいることが増えストレスが高まった」が 8.8%で続きます。

総数=1,005（複数回答）

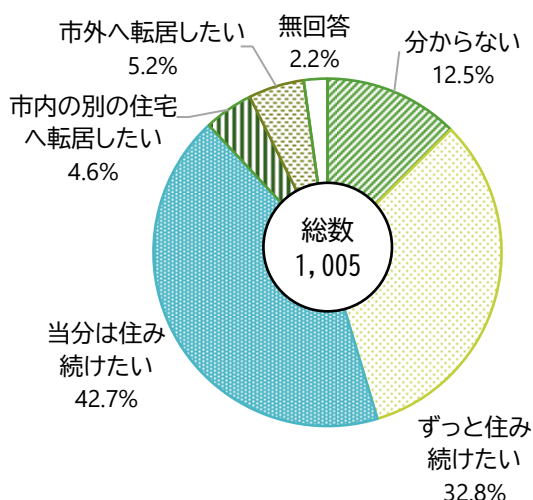


4 定住の意向

①定住意向と転居

定住意向と転居について、「当分は住み続けたい」が42.7%で最も多く、「ずっと住み続けたい」が32.8%、「分からない」が12.5%、「市外へ転居したい」が5.2%で続きます。

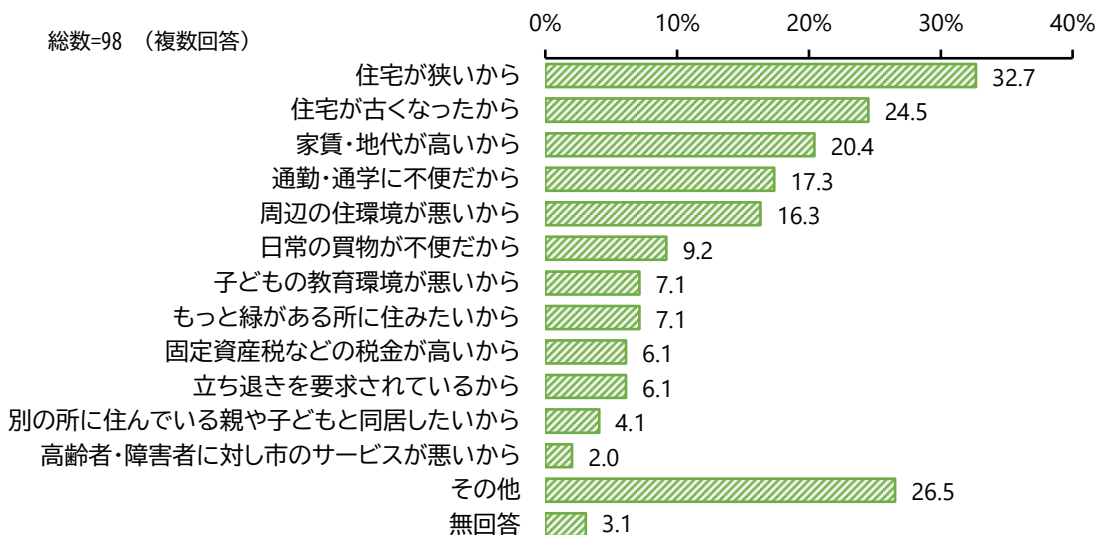
年齢別にみると、年齢が高くなるにつれて「ずっと住み続けたい」と回答する人が多くなる傾向にあります。



	全体	分からない	ずっと住み続けたい	当分は住み続けたい	市内の別の住宅へ転居したい	市外へ転居したい	無回答
全体	1,005	126	330	429	46	52	22
	100.0	12.5	32.8	42.7	4.6	5.2	2.2
18～29歳	73	21	7	32	6	7	-
	100.0	28.8	9.6	43.8	8.2	9.6	-
30～39歳	119	10	30	58	7	14	-
	100.0	8.4	25.2	48.7	5.9	11.8	-
40～49歳	157	16	42	78	7	13	1
	100.0	10.2	26.8	49.7	4.5	8.3	0.6
50～59歳	185	20	49	96	8	9	3
	100.0	10.8	26.5	51.9	4.3	4.9	1.6
60～64歳	87	14	31	31	5	4	2
	100.0	16.1	35.6	35.6	5.7	4.6	2.3
65～74歳	179	25	76	63	8	4	3
	100.0	14.0	42.5	35.2	4.5	2.2	1.7
75～79歳	78	9	38	24	2	1	4
	100.0	11.5	48.7	30.8	2.6	1.3	5.1
80～84歳	63	6	28	25	2	-	2
	100.0	9.5	44.4	39.7	3.2	-	3.2
85歳以上	52	4	26	16	-	-	6
	100.0	7.7	50.0	30.8	-	-	11.5
無回答	12	1	3	6	1	-	1
	100.0	8.3	25.0	50.0	8.3	-	8.3

②転居を希望する理由

転居したいと答えた人の転居を希望する理由は、「住宅が狭いから」が32.7%で最も多く、「住宅が古くなったから」が24.5%、「家賃・地代が高いから」が20.4%、「通勤・通学に不便だから」が17.3%で続きます。

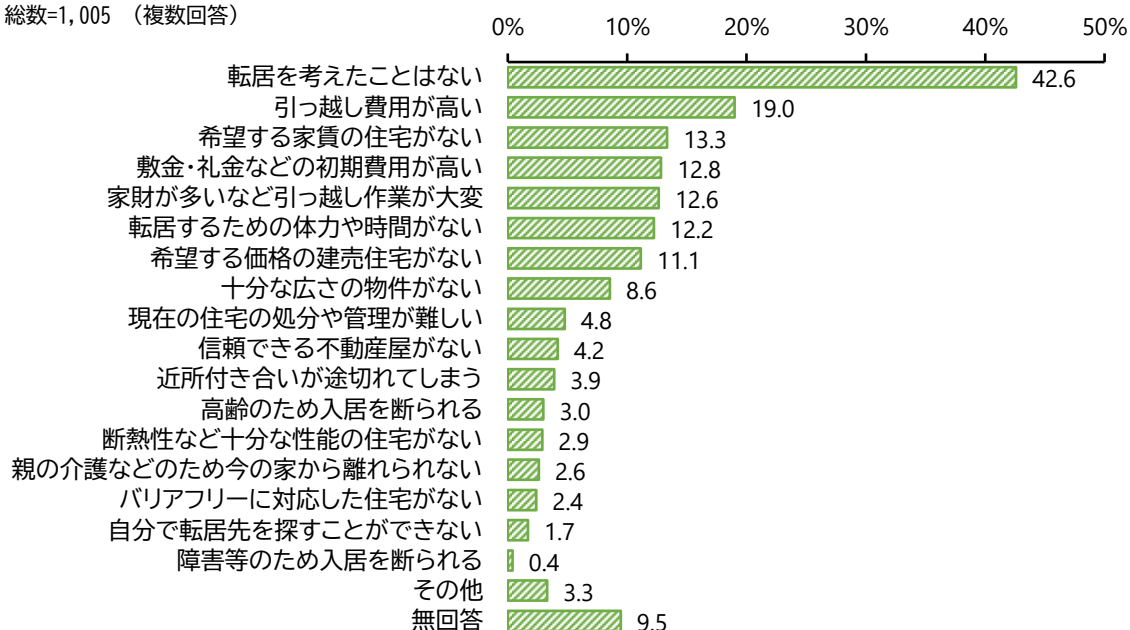


③転居しようとしたときに困ること、又は転居しようとしてできなかった理由

転居しようとしたときに困ること、又は転居しようとしてできなかった理由について、「転居を考えたことはない」(42.6%) 以外では、困りごとや転居できなかった理由として「引っ越し費用が高い」が19.0%と多く、「希望する家賃の住宅がない」が13.3%、「敷金・礼金などの初期費用が高い」が12.8%、「家財が多いなど引っ越し作業が大変」が12.6%、「転居するための体力や時間がない」が12.2%で続きます。

年齢別では、18～29歳で「敷金・礼金などの初期費用が高い」(37.0%)や「引っ越し費用が高い」(37.0%)、「希望する家賃の住宅がない」(27.4%)が多くなっています。

総数=1,005 (複数回答)



上位 12 項目

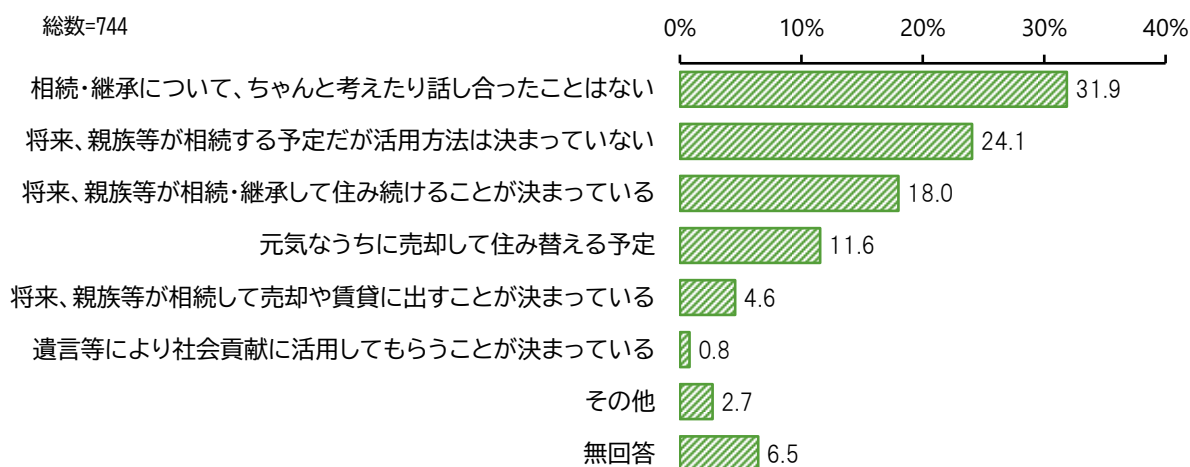
	全体	転居を考えたことはない	引っ越し費用が高い	希望する家賃の住宅がない	敷金・礼金などの初期費用が高い	家財が多いなど引っ越し作業が大変	転居するための体力や時間がない	希望する価格の建売住宅がない	十分な広さの物件がない	現在の住宅の処分や管理が難しい	信頼できる不動産屋がない	近所付き合いが途切れてしまう	高齢のため入居を断られる
全体	1,005	428	191	134	129	127	123	112	86	48	42	39	30
	100.0	42.6	19.0	13.3	12.8	12.6	12.2	11.1	8.6	4.8	4.2	3.9	3.0
18～29歳	73	22	27	20	27	7	5	9	13	3	6	2	-
	100.0	30.1	37.0	27.4	37.0	9.6	6.8	12.3	17.8	4.1	8.2	2.7	-
30～39歳	119	43	39	20	25	14	14	22	20	2	3	4	-
	100.0	36.1	32.8	16.8	21.0	11.8	11.8	18.5	16.8	1.7	2.5	3.4	-
40～49歳	157	65	38	29	28	24	19	28	23	2	5	8	1
	100.0	41.4	24.2	18.5	17.8	15.3	12.1	17.8	14.6	1.3	3.2	5.1	0.6
50～59歳	185	84	38	26	21	25	19	25	10	10	9	12	1
	100.0	45.4	20.5	14.1	11.4	13.5	10.3	13.5	5.4	5.4	4.9	6.5	0.5
60～64歳	87	39	15	9	5	11	10	6	5	8	6	1	4
	100.0	44.8	17.2	10.3	5.7	12.6	11.5	6.9	5.7	9.2	6.9	1.1	4.6
65～74歳	179	81	24	20	13	21	22	13	8	14	9	4	16
	100.0	45.3	13.4	11.2	7.3	11.7	12.3	7.3	4.5	7.8	5.0	2.2	8.9
75～79歳	78	33	5	4	5	12	14	3	3	6	1	2	4
	100.0	42.3	6.4	5.1	6.4	15.4	17.9	3.8	3.8	7.7	1.3	2.6	5.1
80～84歳	63	37	1	4	1	7	5	3	1	3	1	3	2
	100.0	58.7	1.6	6.3	1.6	11.1	7.9	4.8	1.6	4.8	1.6	4.8	3.2
85歳以上	52	23	4	2	4	5	13	1	1	-	2	1	1
	100.0	44.2	7.7	3.8	7.7	9.6	25.0	1.9	1.9	-	3.8	1.9	1.9
無回答	12	1	-	-	-	1	2	2	2	-	-	2	1
	100.0	8.3	-	-	-	8.3	16.7	16.7	16.7	-	-	16.7	8.3

5 相続について

①自分が住まなくなった場合の相続・継承の見通し

自身の施設入所や死亡等により住まなくなった場合の相続・継承の見通しについて、持ち家だと答えた方のうち、「相続・継承について、ちゃんと考えたり話し合ったことはない」が31.9%、「将来、親族等が相続する予定だが活用方法は決まっていない」が24.1%、「将来、親族等が相続・継承して住み続けることが決まっている」が18.0%で続きます。

年齢別にみると、65歳未満では「相続・継承について、ちゃんと考えたり話し合ったことはない」が最も多くを占めています。



	全体	元 気な う ち に 売 却 し て 住 み 替 え る 予 定	継 承 し て 住 み 続 け る 予 定	将 来、 親 族 等 が 相 続 し て 売 却 し て 住 み 替 え る 予 定	将 来、 親 族 等 が 相 続 し て 売 却 し て 住 み 替 え る 予 定	遺 言 等 に よ り 社 会 貢 献 に 活 用 し て ま う ら う こ と が 決 ま っ て い る	将 来、 親 族 等 が 相 続 す る 予 定 だ が 活 用 方 法 は 決 ま っ て い な い	相 続 ・ 継 承 に つ い て 、 ち ゃ ん と 考 え た り 話 し 合 っ た こ と は な い	そ の 他	無 回 答
全体	744 100.0	86 11.6	134 18.0	34 4.6	6 0.8	179 24.1	237 31.9	20 2.7	48 6.5	
18～29歳	25 100.0	3 12.0	6 24.0	1 4.0	— —	4 16.0	9 36.0	2 8.0	— —	
30～39歳	77 100.0	16 20.8	5 6.5	3 3.9	1 1.3	12 15.6	37 48.1	1 1.3	2 2.6	
40～49歳	122 100.0	25 20.5	12 9.8	2 1.6	3 2.5	29 23.8	46 37.7	4 3.3	1 0.8	
50～59歳	145 100.0	15 10.3	21 14.5	2 1.4	1 0.7	37 25.5	59 40.7	6 4.1	4 2.8	
60～64歳	70 100.0	8 11.4	12 17.1	1 1.4	— —	17 24.3	26 37.1	2 2.9	4 5.7	
65～74歳	136 100.0	14 10.3	25 18.4	11 8.1	1 0.7	43 31.6	34 25.0	— —	8 5.9	
75～79歳	62 100.0	2 3.2	21 33.9	3 4.8	— —	13 21.0	10 16.1	2 3.2	11 17.7	
80～84歳	53 100.0	2 3.8	16 30.2	3 5.7	— —	17 32.1	7 13.2	1 1.9	7 13.2	
85歳以上	47 100.0	1 2.1	15 31.9	8 17.0	— —	5 10.6	7 14.9	2 4.3	9 19.1	
無回答	7 100.0	— —	1 14.3	— —	— —	2 28.6	2 28.6	— —	2 28.6	

5 住まいに関する団体のヒアリング

1 調査の概要

1 調査の目的

本計画の策定にあたり、本市の住生活を取り巻く現状と課題の整理に向けて、統計調査等では把握しにくい現場感覚からの現状や 10 年間の状況の変化、今後の課題といった情報を収集するため、住まいに関する 15 団体にヒアリング調査を実施しました。

2 調査の結果の概要

(1) 住宅の流通に関与している団体

■居住支援

- ・住宅確保要配慮者の入居については、家主自身が高齢になっている場合が多いこともあり、高齢者への理解がある家主は増えた。地域貢献したいと考える家主も増えており、家主の意識変化はとても重要である。
- ・障害のある人については、退院して一人暮らしをする住宅や、車いすでも住める住宅がない。賃貸住宅の入居前に改修費補助があるとよい。
- ・住宅確保要配慮者からの相談は、10 年前と比較して更に増えており、内容も大変困難な状況になっている。高齢者の賃貸物件入居についても、「賃貸の方が気楽だから」という理由よりも、経済的な理由が大多数を占める。

■不動産市場

- ・現在、土地も建物も価格が上がっている。コロナ前は 4,000 万円台前半の物件が現在は 5,000 万円程度に上がっており、より郊外に移動している印象がある。
- ・中古住宅についてはストックそのものが少ないこともあり、消費者心理としても新築の方が、需要が高くなっている。
- ・西東京市においては、戸建ての空き家等については、多くが流通市場に乗っていると感じている。今後の課題としては、戸建て空き家等よりも賃貸の空き家等（空き室）の方が深刻になってくるのではないかと。
- ・高齢のオーナーから子に相続された賃貸住宅は売却される場合も多い。区部と比べると家賃水準が低いため、お金がかけられない実情もある。
- ・コロナ禍で、地方から人が来なくなって賃貸住宅の需要が減った（特にひばりが丘）。西東京市より小平市等に行ってしまう。

■意識啓発

- ・空き家等にしておくのではなく、利活用することで「街の価値が上がれば、不動産価値も上がる。」ことを、オーナーや不動産業者の方々に理解してもらう取組が必要。
- ・今後の住宅施策については、どこに住むかも大切だが、どのように住むかということに目を向けることも重要。

（２）居住支援団体・福祉団体・ボランティア等

■入居支援

- ・西東京市の居住支援の特徴は、市の職員が内見や契約等に同行するなど現場でのサポートが強いことだと感じる。
- ・住宅確保要配慮者の希望と、賃借可能な物件のミスマッチは多くある。特に、希望地域が限定的だと、見つからないことが多い。
- ・住宅確保要配慮者を対象としたシェアハウス等に対する支援としては、近隣住民への理解を得る取組を行政と一緒に進めてもらいたい。地域の理解があると運営がしやすい。

■若年層の居住支援

- ・児童養護施設の卒所者や課題を抱える若者の中には単身生活をする能力が十分に備わっていない方もあり、入居できる箱物だけあっても自立は難しく、シェアハウスだけでなく見守り付アパートなどの多様な住居が必要。
- ・居場所の参加者の様子を見てみると、きょうだいの多い子どもが多い。家庭で課題を抱える世帯も多子世帯が多いと感じる。
- ・場所を確保するには、相談に乗ってくれる理解のある不動産事業者の存在が重要。



地域における通いの場の様子



地域における居場所の様子（子育て）

■高齢者の居住支援

- ・高齢者の住まいに関する困りごとは、住宅自体というよりも、模様替えができないことや、ごみや家財が多く居住環境が悪化しているという場合が多い。
- ・80 歳を過ぎると引っ越しができなくなってしまう。早めに住み替えができるようにした方がよい。
- ・高齢者の住まいの改修については、安さが優先され、「10～20 年耐えられれば良い」という考えが多い。

■周知啓発

- ・市の住宅の関連制度や相談窓口等を知らないことも多い。新たな取組も大切だが、既存の取組を十分に周知することも大切。
- ・市の住宅に関する事業や助成制度、補助制度をあまり知らない。地域のボランティア等が知っていれば、必要としている人への情報提供にもつながるので、周知してもらえるとよい。

(3) 住宅管理や建設・修繕に関与している団体等

■住宅環境性能

- ・注文住宅を建てる人の環境性能に対する意識は、この 10 年で大きく変わっており、知識を得る機会も増えている。「ZEH※⁹ レベルでは厳しい」という消費者も多く、新築住宅においては断熱等性能等級 6 以上を求められることが多い。
- ・次期計画の 10 年間を見据えた際、国の基準も変化しているので、ゼロカーボンシティのロードマップを示す必要があるのではないかと。ZEH ではなく東京ゼロエミ住宅を基準とすることも 1 つではないか。

■住宅建設の意識啓発

- ・西東京市への転入については、水害等の災害に強いという地域性によるニーズも多いという感覚があり、ハザードマップ等での啓蒙が進んでいるのだと思う。
- ・住宅の質を上げることが、まちの魅力を高めることだという意識をもてるよう、啓発活動を行うことが必要。
- ・住宅を建てようと考えている人はよく調べている。一方で、住宅に関する情報があふれており、正確な情報を整理して知らせる仕組みも必要ではないか。

■リフォーム・修繕

- ・リフォーム詐欺や、値段の妥当性など、住宅のリフォームに関する困りごとを相談する先が分からない市民が多い。リフォーム詐欺事業者に屋根が壊れていると言われて、不安になって相談する事例が多い。
- ・職人の高齢化、地域の工務店や水道業者の廃業等により、どこに相談したらよいか分からなくなっている人も多い。

※9 【ZEH】:net Zero Energy House の略語で、家庭で使用するエネルギーと、太陽光発電などで創るエネルギーをバランスして、1 年間で消費するエネルギーの量を実質的にゼロ以下にする家

■マンション管理

- ・市内の管理不全の兆候や空き室は都区内に比べまだ深刻な問題にはなっていないように思う。
- ・管理会社のフロントマンや管理員、清掃員の人手不足等による人件費及び光熱水費等の高騰を背景に不採算なマンション、効率が悪いマンションは管理会社から管理業務委託契約の更新を断られ、管理会社の変更、自主管理に移行するという事例も増えてきている。
- ・経年劣化が進み給排水管更新工事など大規模修繕工事の実施が必要であるにもかかわらず、これに見合う修繕積立金が確保されていないマンション、区分所有者、居住者の高齢化による役員の担い手不足が課題になっているマンションなどに対する支援の必要性が高まってきている。

(4) 学生・地域活動団体

■空き家等の利活用

- ・空き家の利活用については、「空き家だから安く借りられる」という意識で空き家の利活用を希望していることも1つハードルであると思う。利活用希望者へ正しい知識を伝えることも大切。
- ・空き家等の所有者等は金銭的に困っていない方も多く、また、賃貸にした場合には、1度貸したら家主都合では退去してもらいにくいことをリスクと考えている。賃貸借契約では、借主の立場が強くなり、家主は不利な面も多く、空き家等を使うのであれば、違うスキームが必要。
- ・空き家等は、市が間に入って、所有者等とさまざまな交渉をしてくれると借りやすくなるのではないか。

■学生の住意識

- ・行政やJKK 東京、UR等の制度について、学生は知らないことも多く、せっかく取組があるのであれば、周知や普及を工夫することで利用率を上げられるのではないか。
- ・学生が公共住宅に入居して自治会活動に参加するという取組は、大学1年生は自治会が何をしているか知らない人も多く、入居を怖がることも多い。「自治会とは何をするか」という説明も含めた周知が必要であると思う。
- ・西東京市は武蔵野市や三鷹市と比較して交通の便が悪いのに賃料があまり変わらないため、西東京市に住もうとは思わないとの声もあった。
- ・学校で住まいに関する授業を経験した学生や、家族に建築関係者がいる学生では、中高生のうちから「空き家になった後の自宅のこと」や「高校卒業後の住まいのこと」を考えた経験があった。

(5) 公共住宅を管理している団体

■居住支援

◇UR（都市再生機構）

- ・住宅確保要配慮者に対する新たな支援スキームとして、UR の住宅を NPO 法人へ比較的低廉な家賃で貸与し、NPO 法人が住宅確保要配慮者へサブリースした上で、NPO 法人や社会福祉協議会、自治体の福祉部局のノウハウを活かした見守り等のソフト支援を組み合わせた取組を実施している。
- ・定期借家を活用した若者向けや子育て世帯を対象とした減額の制度等もある。

◇JKK 東京（東京都住宅供給公社）

- ・公社一般賃貸住宅を利用した住宅確保要配慮者支援の取組として、公社一般賃貸住宅をセーフティネット専用住宅に登録し、家賃低廉化補助事業を実施する取組がある。
- ・公社一般賃貸住宅では優先斡旋や各種家賃の割引制度等もある。

■コミュニティ活動支援

◇UR（都市再生機構）

- ・ひばりが丘パークヒルズ団地と新柳沢団地では、地域医療福祉拠点として、市と連携協定を結んでいる。
- ・ひばりが丘パークヒルズについては団地建替と同時に進めており、小規模多機能型居宅介護やサービス付き高齢者向け住宅等が入っている。また、開発事業者と UR が中心となって「一般社団法人まちにわひばりが丘」を立ち上げ、賛同してくれる住民からのコミュニティ形成費用を原資にエリアマネジメントを展開している。令和 2（2020）年度からは住民主体で運営している。
- ・ひばりが丘パークヒルズにおいては、地域の団地の自治会長や地域の民生委員、地域包括支援センター等と団地情報連絡会を実施、団地内の情報共有を行っており、生活支援アドバイザーも参加している。
- ・新柳沢団地では自治会等が中心となって、団地の屋外敷地や集会所などを活用したマルシェ等の取組を実施しており、マルシェでは地元大学生等とも積極的に連携している。

◇JKK 東京（東京都住宅供給公社）

- ・JKK 東京では「JKK 住まいのアシスタント」という専門職員を配置し、JKK 東京の賃貸住宅に居住する高齢者等からの相談対応や、入居者同士のつながりづくりなどのコミュニティ活動のきっかけづくり等の支援を行っている。
- ・JKK 東京の賃貸住宅の集会所などを活用したコミュニティサロンなどでは、運営者又は参加者に1人でも居住者がいれば近隣の住民も参加でき、地域のコミュニティ形成にも寄与している。
- ・大学と連携して、学生が自治会活動に参加することを条件に低廉な家賃で公社一般賃貸住宅に入居する取組もある。学生と交流ができることが刺激になっている高齢の居住者も多い。
- ・居住者の高齢化や単身居住者の増加等により、自治会の担い手が少なくなっている団地も多い。防災イベント等を行って、自治会の立ち上げの案内を行っている。
- ・中には、コロナ禍での自治会活動の自粛をきっかけに、地域活動が再開されてからも自治会活動を行わなくなった団地もある。

コラム 3

公社一般賃貸住宅を活用した家賃低廉化補助制度

西東京市では、高齢者や障害者、子育て世帯、低額所得者等の住宅確保要配慮者の家賃負担を軽減するため、令和5（2023）年度より住宅セーフティネット制度に基づいた専用住宅に対する家賃低廉化補助制度を開始しました。

取組の1つとして、JKK 東京と協定を締結し、市内の公社一般賃貸住宅の一部を住宅セーフティネット制度に基づいた専用住宅として登録し、家賃低廉化補助金の補助対象として活用する取組を始めました。

初年度である令和5（2023）年度では、市内にある公社一般賃貸住宅3団地のうち「田無南芝住宅」の2戸を登録し、入居者募集を行いました。

入居者は、最大10年間、本来家賃から市の補助金額（最大4万円）を減額した家賃で入居することができます。

