

第3章 住宅施策の方向性

1 住宅政策の「基本理念」

基本理念

だれもが住みたい、やさしさと みどりあふれる住まいとまち ―西東京―

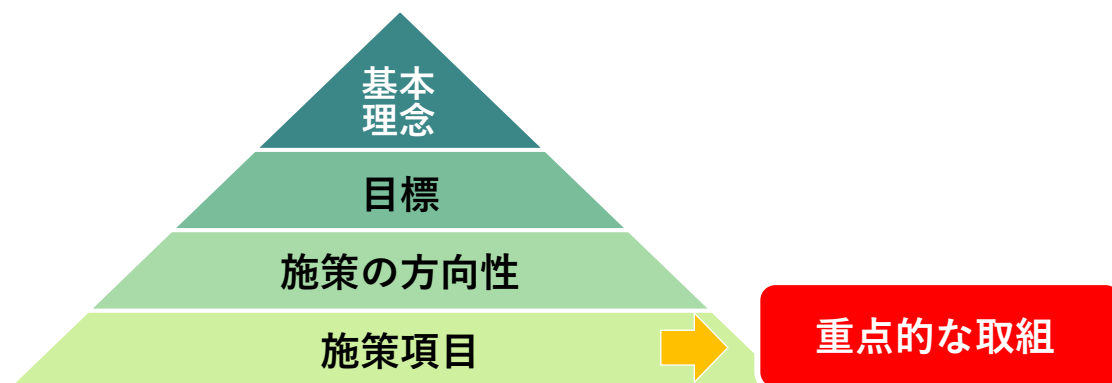
本市は、東京 23 区に隣接し、通勤通学の利便性に優れる住宅都市として発展を遂げてきました。一方で農地や雑木林、屋敷林などみどりと調和した住環境が魅力の一つとなっています。

平成 26（2014）年に策定した前計画では、「だれもが住みたい、やさしさとみどりあふれる住まいとまち―西東京―」を基本理念として定め、基本理念に従い住まいづくり・まちづくりを推進してきました。

この間、少子高齢化による人口構造の変化や自然災害の頻発・激甚化、環境問題の深刻化等、社会経済情勢は変化してきました。住まいを取り巻く環境等についても、高齢者や障害のある人、子育て世帯等の住まいの確保、空き家等の増加、既存住宅の老朽化等の課題が発生しており、だれもが安心して暮らし続けることのできる環境整備が必要になっています。

そのため、本計画では、これまでの基本理念を継承し、基本理念の達成に向けて取り組みます。

本計画は、「基本理念」に基づき、4 つの「目標」を達成するため、「施策の方向性」と「施策項目」の構成で体系的に施策の整理を行い、住宅政策を推進していきます。さらに、施策項目の中で本計画期間において取り組む必要が高い施策を「重点的な取組」として位置付けます。（p.76「5 重点的な取組」参照）



2 住宅施策の「目標」

第3次基本構想・基本計画において、令和6（2024）年度から令和15（2033）年度の10年間における基本理念を「**ともにみらいにつなぐ やさしさといこいの西東京**」としています。

本計画でも、第3次基本構想・基本計画の理念を基軸とし、本計画の基本理念である「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―」を実現するために、わたしたち一人ひとりが西東京市の未来を「自分ごと」として捉え、主体的にまちづくりに関わり、責任を持って次世代へとつないでいくために、以下の4つの目標を定めました。

目標1 だれもが笑顔で自分らしく暮らせる住まいづくり

だれ一人取り残さない「やさしさ」にあふれた安定した住まいの確保と、住み慣れた地域で安心して住み続けることができる住まいの実現をめざします。

目標2 魅力ある地域コミュニティづくり

子育て世代をはじめ、多様な世代が「ともに」手を携えて助け合い、住みたい・住み続けたいと感じる、持続可能な魅力ある地域社会の実現をめざします。

目標3 快適性や持続性の高い、良質な住まいづくり

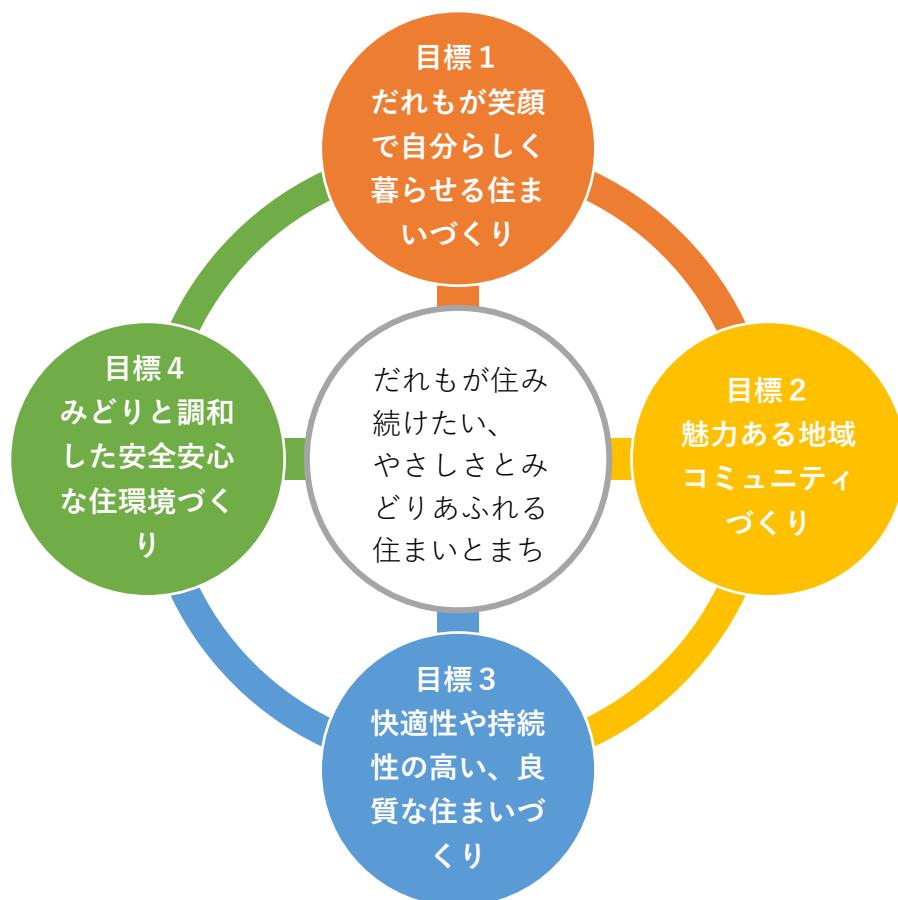
安全で健康に生活でき、人々の「いこい」の場となる快適な住まいづくりを促進し、「みらいにつなぐ」質の高い住宅ストックの実現をめざします。

目標4 みどりと調和した安全安心な住環境づくり

身近にみどりが感じられ、都市と自然環境の調和のとれた、人々の「いこい」となる安全で快適な住環境の実現をめざします。

ともに	まちづくりに関わるさまざまな主体が、手を携えて協力している様子を表しています。個の思いや力だけでなく、それぞれの立場や経験を活かし、協働することで、より多様化・複雑化する課題に対応していくことができます。
みらいにつなぐ	これまで守り育んできた西東京市の良さを次世代に残していくことに加えて、さまざまな主体による取組が次世代にも引き継がれるよう、未来を担う子どもにまちづくりのバトンを渡していくことを表しています。
やさしさ	思いやりや助け合いの気持ちなど人のやさしさや温かさだけでなく、一人ひとりが認められ大事にされる社会、地球環境への配慮ある行動、だれ一人取り残さない持続可能な社会など、深く多様な意味が込められています。
いこい	市の中心部に位置する西東京いこいの森公園やマスコットキャラクター「いこいーな」などに象徴されるように、わたしたちが大切に育んできた言葉です。都心に近いながらも、身近にみどりを感じられる環境や落ち着いた住環境の中で、心や体が休まり、人々の交流が生まれるいこいの場をこれからも守り育てていくことを表しています。

4つの目標はそれぞれ相互に関連しており、課題に対して複数の目標を総合的に取り組んでいく必要があることや、それぞれの目標を推進することにより、他の目標との相乗効果や波及効果が見込まれます。



3 住宅施策の展開

目標1 だれもが笑顔で自分らしく暮らせる住まいづくり

だれ一人取り残さない「やさしさ」にあふれた安定した住まいの確保と、住み慣れた地域で安心して住み続けることができる住まいの実現をめざします。

- 年齢や障害の有無、属性等にかかわらず、誰もが住み慣れた地域で自分らしくいきいきと暮らせる住まいが確保できるよう、住宅セーフティネットの充実を進めます。
- 高齢者や障害のある人等、誰もが安心して生活できるよう、ユニバーサルデザインを取り入れた住宅を普及します。
- 住まいに関する不安や困りごとがあったときに適切な支援や情報提供が受けられるよう、相談体制の充実を図ります。

1-1 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

高齢者や障害のある人、子育て世帯、外国人等、住まいにお困りの方が民間賃貸住宅へ円滑に入居でき、安心して暮らし続けられるように、住宅分野と福祉分野との連携を強化するとともに、アウトリーチによる伴走型の居住支援の充実を図ります。また、誰もが安心して住み慣れた地域で住み続けることができるよう、ユニバーサルデザインを取り入れた住宅を普及します。

(1) 住宅確保要配慮者の居住支援の充実

住宅確保要配慮者の円滑な入居の支援	住宅確保要配慮者民間賃貸住宅入居支援・居住継続支援制度の普及啓発を行います。 また、都営住宅や公社一般賃貸住宅、UR 賃貸住宅等の公的賃貸住宅における優遇抽選制度や優先申込制度、近居サポート割等の優先入居の周知により、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を促進します。
高齢者・障害のある人等が住み続けられる生活の支援	介護保険サービスや高齢者福祉サービス、障害福祉サービス等と連携し、生活支援と一体となった居住支援の充実を図ります。 また、成年後見制度の活用支援、リバースモーゲージやリースバックの活用等に関する正しい理解を普及し、住み慣れた家での生活を継続できるよう、情報提供を行います。

（２）住宅確保要配慮者が住みやすい住宅の普及促進

ユニバーサルデザインを取り入れた住宅の普及	居宅介護（介護予防）住宅改修費、自立支援住宅改修費助成事業、高齢者住宅改造費給付事業、重度身体障害者（児）住宅設備改善費給付事業等の周知を図り、高齢者や障害のある人等が自宅での生活を継続できる環境を整えます。 また、共同住宅の家主が高齢者や障害のある人等の入居を受け入れやすくなるよう、セーフティネット住宅（専用住宅）の住宅改修費補助を普及します。
高齢者・障害のある人等が地域で生活できる住まいの確保	サービス付き高齢者向け住宅や障害者グループホームの充実、養護老人ホームへの措置制度の適切な運用等、高齢者や障害のある人等が地域で生活できる環境整備を促進します。

（３）住宅確保要配慮者のニーズに合った相談支援体制の充実

住宅部局と福祉部局が連携した包括的な相談体制の強化 【★１】	福祉丸ごと相談窓口や地域包括支援センター、基幹型相談支援センター等、住宅確保要配慮者と関わる機関との連携を強化し、住まいの確保と生活支援が切れ目なく行われる相談体制を整えます。
アウトリーチ型、伴走型の居住支援の実施 【★１】	入院中や施設入所中、心身の状況から窓口に来所することが難しい場合、訪問による入居・居住継続支援相談を実施する等、アウトリーチによる相談を実施します。また、窓口での相談だけでなく、地域での相談会を実施するなど、市民が相談しやすい環境整備を促進します。

★：重点的な取組（「５ 重点的な取組」参照）

★１：居住支援体制の充実

★２：空き家等対策の推進

★３：分譲マンションの管理適正化の推進

★４：耐震化の促進



入居・居住継続支援事業の相談の様子

1-2 住宅セーフティネットの強化・充実

居住支援協議会の仕組みを活用しながら、地域の不動産事業者や居住支援法人等の関係団体と連携を強化して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）を普及します。民間賃貸住宅を地域の資源として積極的に活用し、公的賃貸住宅と合わせた本市に適した重層的な住宅セーフティネット機能の整備を推進します。

（１）居住支援活動の強化

西東京市居住支援協議会を活用した連携体制の強化【★１】	行政各機関と地域の不動産関係団体や福祉関係団体、居住支援法人等の連携を強化し、複雑な課題を抱える住宅確保要配慮者の居住支援を実施できる体制を強化します。
家主や不動産事業者の不安の軽減【★１】	入居や居住継続に関する困りごとを抱える住宅確保要配慮者からの相談だけでなく、セーフティネット住宅の家主等からの相談にも丁寧に対応できる体制を整えます。 また、あんしん居住制度や居住支援法人等の見守り等の普及促進により、家主や不動産事業者が安心して賃貸できるよう支援します。

（２）民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅の確保

セーフティネット住宅の確保【★１】	民間賃貸住宅の空き家や空き室等を活用した住宅セーフティネット制度を推進し、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅の増加を図ります。
セーフティネット住宅（専用住宅）に対する家賃低廉化補助の実施【★１】	セーフティネット住宅の中でも住宅確保要配慮者のみが入居できる専用住宅の家主に対する家賃低廉化補助制度の拡充を検討し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進します。

（３）公的賃貸住宅の適切な管理供給

公的賃貸住宅の管理主体と連携した住宅セーフティネットの強化推進	子育て世帯、近居世帯、高齢者世帯、障害者世帯等に対する優先申込制度や割引制度等の周知を行い、円滑な住宅確保を図ります。 公社一般賃貸住宅や UR 賃貸住宅等をセーフティネット住宅（専用住宅）に登録して家賃低廉化補助の対象とする等、公的賃貸住宅の管理主体との連携に取り組みます。
---------------------------------	---

東京都と連携した公営住宅の整備	市内に所在する都営住宅が建替え事業の対象となった際、市の実情にあった建替えが実施されるよう、都と調整を図ります。 また、都営住宅の地元割当を積極的に実施することで、市民が公営住宅に入居しやすい環境を整えます。
市営住宅の民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットへの移行	民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットを推進します。市営住宅等については、老朽化等により、使用者の移転支援を行った上で廃止します。

1-3 住まいに関する相談体制と情報提供体制の強化・充実

市民が住まいに関する不安や困りごとを適切に解決できるよう、住まいに関する総合的な相談体制の強化や情報提供体制の充実を図ります。

(1) 住宅に関する総合的な相談体制の強化

住宅に関する総合的な相談体制の強化【★1】	住居の確保や居住継続のための住宅改修等だけでなく、相談に伴う空き家の発生抑制や自宅の耐震化、近居や同居等の住替え等、住まいに関する困りごとを抱える市民が気軽に相談できる総合的な相談体制を強化します。 相談を受けるにあたっては、必要に応じて関係機関へつながることができるよう、不動産や建築、福祉や法律等の各分野の専門家と連携を強化します。
-----------------------	---

(2) 住まいに関する情報提供体制の充実

住まいに関する情報提供体制の充実【★1】	ホームページや市報による情報提供の他、地域に出向いての情報発信を行うことや、関係機関への制度の周知等のアウトリーチによる情報発信を充実させることにより、住まいに関する情報を必要とする市民が、適切な情報を得られるような情報提供体制の工夫を行います。
----------------------	---

目標2 魅力ある地域コミュニティづくり

子育て世代をはじめ、多様な世代が「ともに」手を携えて助け合い、住みたい・住み続けたいと感じる、持続可能な魅力ある地域社会の実現をめざします。

- 子どもや子育て世帯が安心して住み続けられるよう、地域において、子どもがのびのびと安心して過ごし、遊び、学び、活動できる居場所づくりを進めます。
- 誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、さまざまな場所を活用して、人と人、人と地域がつながる居場所のある地域づくりを進めます。
- 地域の中で人と人、人と資源がつながり、いざという時にも安心して住み続けられる地域コミュニティの形成を進めます。
- 地域の住まいを支える住生活に関連するサービスの担い手の育成等、住生活産業の活性化を図ります。

2-1 住みたい・住み続けたいコミュニティづくり

住み続けることのできる地域コミュニティを実現するため、地域のネットワークや地域活動団体と連携しながら、住民や地域による見守りや生活支援機能の強化を図ります。また、地域の防災力・防犯力の向上を図るとともに、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、すべての市民が安心して暮らせる社会を目指します。

(1) 居住支援に関する地域ネットワークの強化

地域における見守りの充実	地域において住民同士が安心して生活できるよう、ささえあいネットワークなど住民によるゆるやかな見守り体制の充実を図ります。
地域における困りごとを地域で解決できるつながりの充実	ほっとするまちネットワークシステムの充実や地域福祉コーディネーターとの連携の強化等により、地域における困りごとについて、地域住民の助け合いによって解決したり、適切な支援につないだりすることのできる地域づくりを推進します。

(2) 地域コミュニティ活動の活性化

地域における住み心地の良いつながりの充実	地域協力ネットワークや自治会・町内会等、地域に関わる組織の活動の充実、さまざまな活動主体間、団体間の連携を促進することにより、誰もが住み続けたいと思える地域づくりを推進します。
----------------------	--

地域の防災・防犯活動への支援	防災市民組織や防犯活動団体等の活動への支援等により、安全安心に住み続けられる地域コミュニティの活性化を図ります。
----------------	--

2-2 豊かな住生活を支える居場所づくり

地域で安心して暮らし続けられる地域コミュニティの形成を推進するため、地域の空き家や公的賃貸住宅の集会所等を地域の資源として有効活用することにより、多様な世代や属性の人がそれぞれ集い交流するための居場所づくりや拠点づくりを推進します。だれでも気軽に集い、世代を超えた交流ができる年齢を問わない居場所の確保に努めるとともに、子どもの意見を反映させながら、子どもが安心して過ごし、遊び、学び、活動できる居場所づくりに取り組み、地域全体で子育て家庭を見守り支えていく仕組みづくりを推進します。

(1) 居場所づくり、交流拠点づくりの推進

地域における交流の場、集いの場となる拠点づくりの推進	地域の空き家等、公的賃貸住宅の集会所、公共施設、福祉施設等を活用した多様な世代の居場所・拠点づくりを推進します。公的賃貸住宅の集会所等を活用した居場所づくりにあたっては、「東京みんなでサロン」の普及等、都や JKK 東京等の公的賃貸住宅の管理主体との連携を図ります。
地域の中で住み続けられる、多様な世代の居場所づくりの推進	街中いきいきなサロン、地域の縁側プロジェクト等、多様な世代が気軽に集い、誰もが参加できる居場所、通いの場の充実を図ります。

(2) 子どもが安心して過ごせる居場所づくりの推進

子どもの居場所づくりのための拠点づくり	子どもの意見を取り入れながら、地域において子どもが安心して過ごし、遊び、学び、活動できる居場所づくりを促進できるよう、地域の空き家等や公的賃貸住宅の集会所、公共施設や福祉施設等を活用した拠点づくりを推進します。
子どもの支援に関する団体等への支援の充実	子どもの居場所づくり等に取り組む団体からの、住まいや拠点に関する相談への対応の充実を図ります。
子育てしやすい地域コミュニティの形成	子どもの声や音などの面で近隣住民に気兼ねせず子育てが行える住環境を整えられるよう、地域における子育て世帯に対する理解醸成を図ります。

2-3 地域資源を活用した住宅リテラシーの向上

市民一人ひとりが主体的に住生活を営むための知識や対応能力を身に付け、地域における豊かな住生活を実現できるよう、住生活に関わる産業のノウハウや地域コミュニティに関わる団体の取組、子どもや若者の発想等を活用して、市民の住まいへの関心を高める取組を実施します。

(1) 地域の住生活産業や大学等との連携と支援

住生活産業との連携	建設事業者や不動産事業者の他、市民の住生活に関わるさまざまな民間団体と連携し、市民の住まいへの関心を高める取組を検討します。 また、住生活産業の担い手の育成、確保を推進するため、社会情勢や事業者のニーズにあったテーマでの講習会等の実施を検討します。
大学・学生団体との連携 【★2】	市内に所在する大学のインターンシップの受入等により、学生が住宅問題について現場で学べるよう連携を図ります。 また、市内で活動する学生団体等と連携して、地域コミュニティの活性化を促進します。

(2) 市民が地域で住まいについて考える機会の創出

住まいに関する講座等の開催 【★2】	住まいに関わる事業者やNPO団体、市内に所在する空き家対策モデル事業採択団体等と連携して、地域の市民向けに実施される講座において、住まいに関わるテーマを取り入れることで、市民の住宅リテラシーの向上を図ります。
子どもを対象とした住まいに関するイベントの開催 【★2】	NPO団体や民間事業者、大学等と連携しながら、子どもたちが地域の中で主体的に参加しながら住まいについて考え、意見を言える機会の創出に取り組みます。

コラム4

西東京市には多くの地域団体があり、各団体が工夫した取組を実施しています。今後、各団体と連携しながら、市民の住宅リテラシー向上に努めていきます。

地域の団体による取組



NPO 団体 MURP「みんなでつくろう光の街」
※西東京市子ども・地域応援企画提案事業



ヤギサワベース「知っておどろき！空の家カルタ」
※国土交通省「令和5年度空き家対策モデル事業」採択事業

目標3 快適性や持続性の高い、良質な住まいづくり

安全で健康に生活でき、人々の「いこい」の場となる快適な住まいづくりを促進し、「みらいにつなぐ」質の高い住宅ストックの実現をめざします。

- 断熱性能の高い住宅や再生可能エネルギー・省エネルギー設備を取り入れた住宅の普及を推進し、ゼロカーボンシティの実現を目指します。
- 分譲マンションの高経年化が進む中、長く安全に住み続けることができるよう、適正管理や長寿命化を推進します。

3-1 質の高い住宅ストックの形成

断熱性能や省エネルギー性能が高い住宅ストックの普及に努めることにより、エネルギー使用量が低く抑えられ、健康で快適に過ごすことができる住まいを実現するとともに住宅のゼロエミッション化を推進します。また、子育て世帯を始め、市民の居住ニーズに対応した質の高い住宅ストックの形成を促進します。

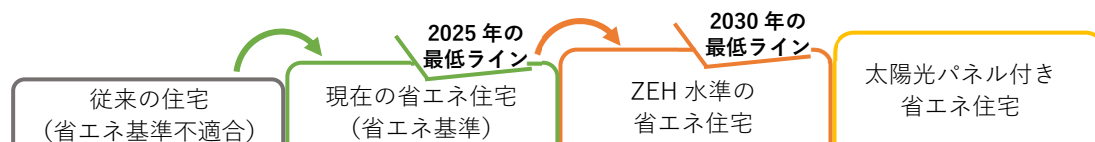
(1) 環境性能の高い住宅の普及

既存住宅の環境性能の向上	省エネ診断や高断熱窓及び高断熱ドアへの交換等の断熱化工事等、国や都の補助制度を周知し、既存住宅の省エネルギー性能の向上を促進します。
環境性能の高い住宅の普及	ZEH や東京ゼロエミ住宅等、再エネ・省エネ設備を備えた住宅や断熱性能の高い住宅、長寿命でライフサイクル CO ₂ 排出量が少ない長期優良住宅等の普及促進を図ります。
環境に配慮した住宅に関する情報提供	東京都の住宅の省エネリフォームガイドブックの周知等を行います。また、断熱性能や環境性能に関する情報の積極的な提供を行い、市民の住宅リテラシーの向上に取り組みます。

コラム5

新築時の住宅基準が変わります

2050 年脱炭素社会の実現に向け、省エネ基準の段階的な引き上げが予定されています。2025 年には現在の省エネ住宅（高断熱・高気密でエネルギー消費量を抑える設備を備えた住宅）が新築住宅の最低ラインに、2030 年以降新築される住宅は、ZEH 水準の省エネ性能が確保されることを目指すとされています。



資料：国土交通省 HP：<https://www.mlit.go.jp/shoene-jutaku/>

（２）子育てしやすい住宅の普及

子育てしやすい住宅の普及啓発	子育て世帯に適した住まいの安全性の確保や家事のしやすさなどに配慮した優良な住宅が供給され、市民から選ばれるよう、東京都と連携して、東京こどもすくすく住宅や子育てに配慮した住宅のガイドライン等の普及啓発、国や都の子育て世帯向けの補助制度について積極的に情報提供を行います。
----------------	---

（３）既存住宅の質の向上とリフォームの促進

相談会やセミナーの開催	既存住宅の耐震化、省エネ化、バリアフリー化等、質の向上を図るため、リフォームに関する正しい情報の提供を行います。 また、地域の実情を把握し、開催方法等を工夫しながら、西東京市住宅リフォーム斡旋センター等と連携して住宅増改築相談会等を開催します。
家屋修繕・増改築工事あっせん事業の推進	市民が安心して住宅の増改築や修繕等を行えるよう、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じて登録業者をあっせんする家屋修繕・増改築工事あっせん事業を推進します。
住宅リフォーム支援制度の利用促進	国や都の長期優良住宅化リフォームや住宅リフォームの推進のための助成や税制措置の利用促進を通じて、適切な住宅リフォームの普及促進を図ります。 また、市民ニーズを把握しながら、リフォームに関する効果的な支援を検討します。

3-2 既存住宅の利用・流通の促進

質の高い住宅を適切に維持管理することにより、長期にわたり使用できる住宅を次世代に引き継げるよう、循環型の住宅市場の形成に向けて、住宅ストックの質の向上と流通促進、住宅に係る取引の安全・安心の確保を図るための市場環境を整備します。

（１）空き家等の利活用・流通促進

市場の中で利活用・流通が促進される支援制度の検討【★２】	空き家バンクの利用を促進することで空き家等の利活用を推進するとともに、相談会やセミナーを開催することで利活用や流通の意識を啓発します。
------------------------------	---

関連団体との連携・協力による利活用・流通促進【★2】	専門家団体をはじめとする民間事業者等と連携を図りながら、空き家等の所有者等と利活用希望者をつなぎ、空き家等の利活用や流通を促進します。
----------------------------	---

（2）質の高い住宅が円滑に流通するための環境の整備

既存住宅を安心して売買等できる市場の整備	基礎的な性能や優良な性能が確保された既存住宅の情報を、市民が理解し適切な選択ができるよう、「既存住宅の流通促進に向けた指針」の周知や、インスペクションや安心R住宅、長期優良住宅等、各種制度の普及等を行います。
----------------------	--

3-3 良質なマンションストックの維持・形成

安全で良質なマンションストックを形成していくため、管理組合が機能低下を起こすことなく、自主的に適正かつ計画的な維持管理に取り組めるよう誘導します。また、通常の維持管理では良好な居住環境の確保が困難になっている場合は、改修や建替え等により再生が図れるよう、東京都やマンション管理士会等の専門家や事業者との連携を強化し、管理組合等へ適切な情報提供や支援を行います。

（1）管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進

管理計画認定制度等の促進【★3】	マンション管理適正化推進計画の策定や、適切なマンション管理計画を有するマンションを認定する「管理計画認定制度」や管理適正化のための指導・助言等について検討します。
マンションアドバイザーの派遣【★3】	分譲マンション耐震アドバイザー派遣制度の普及啓発を進めます。併せて、区分所有者の合意形成や補修工事のための資金計画等、マンション管理全体に関わる管理アドバイザーの派遣制度等を検討します。

（2）老朽マンション等の再生に向けた支援

管理状況届出制度による管理不全マンションの予防【★3】	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に基づき、東京都と連携して、管理不全の兆候のあったマンションについて、管理不全の内容の分析を行い、管理状況に応じてマンション管理組合に対し助言・指導を行います。
老朽マンション等の再生の促進【★3】	市における分譲マンション耐震化促進事業助成金や都のマンション管理アドバイザー制度の普及等を通じて、管理不全の兆候を解消するための経済的支援、技術的支援等を実施するとともに、より効果的な支援策を検討します。

目標4 みどりと調和した安全安心な住環境づくり

身近にみどりが感じられ、都市と自然環境の調和のとれた、人々の「いこい」となる安全で快適な住環境の実現をめざします。

- 地域における安全、景観、治安が維持されるよう、空き家等の発生抑制や適正管理を推進します。
- 災害が発生した際に、被害を最小限に食い止められるよう、災害に強い住宅と住環境の整備を推進します。
- 身近にみどりがあり、やすらぎを感じながら住み続けられる住環境の形成を推進します。

4-1 空き家等対策の促進等

地域における安全、景観、治安が維持されるよう、空き家等の発生抑制に重点的に取り組み、空き家等になった場合の所有者への支援や働きかけ等を行います。また、空き家等の発生状況を適切に把握するとともに、地域団体等と連携して空き家等の所有者のための相談体制の強化を図るなど、空き家等対策を総合的かつ計画的に推進します。

(1) 空き家等の発生予防のための普及啓発

問題意識の醸成と意識啓発【★2】	将来空き家等を所有することで発生する問題や周辺環境に及ぼす悪影響等について広く情報発信することにより、住宅が空き家化することの問題意識を醸成します。また、市の取組のほか国や東京都が取り組む空き家等対策関連制度等について情報発信することや、定期的に相談会やセミナーを開催することで、市民の空き家等に対する意識を啓発します。
多方面から空き家等の発生抑制の働きかけができる体制づくり【★2】	所有者等による空き家等の主体的かつ着実な適正管理が進むよう、住宅部局とその他関係部署、事業者等のさまざまな主体が連携し、多方面から空き家等の発生抑制を働きかけることができる体制づくりを進めます。



空き家セミナーを通じた普及の様子



空き家セミナーを通じた普及の様子

（２）空き家等の適切な管理や除却等の推進

空き家等の実態把握 【★２】	空き家等の発生状況や地域性等を把握し、より効果的な空き家等対策を実施するため、定期的に空き家等の実態調査を実施します。
所有者等による主体的な適正管理の促進 【★２】	空き家等の所有者等に対して、個別に空き家等の管理に関する助言を行うことで、適切な管理を促進します。また、各種制度やセミナー、相談会の案内等の情報提供により、適切な管理を支援します。
管理不全空き家等・特定空き家等に対する対策 【★２】	そのまま放置することで周辺の住環境に著しく悪影響を及ぼす可能性がある判断される空き家等については、状況に応じて、法令に基づいた手続きを実施します。また、所有者等に対する経済的支援の拡充を検討します。

4-2 安全・安心に暮らせる住環境の形成

いつどこで起こるかわからない災害に備え、災害に強い住宅や住環境等の整備を進めます。また、適切な土地利用等の誘導により、安全に安心して暮らせる住環境の形成を促進します。

（１）災害に強い住環境の整備

木造住宅等の耐震化の普及促進 【★４】	旧耐震基準の木造住宅の所有者への直接的な普及啓発や建築士と連携した木造住宅耐震無料相談会等の実施、耐震診断や耐震改修等の助成制度の周知等により、木造住宅の耐震化を促進します。また、平成 12（2000）年以前に建築された新耐震基準の木造住宅の耐震化の促進に関わる取組についても検討します。
---------------------	--



耐震フェア（市民まつり）



耐震フェア（市民まつり）

緊急輸送道路沿道建築物等の耐震化の促進 【★４】	特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対する普及啓発や耐震化に関わる助成制度の情報提供等により、耐震化を促進します。また、一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の促進に関わる取組についても検討します。
災害時に安全に移動できる避難路の確保	ブロック塀等安全対策促進助成制度の普及啓発等により、安全な住環境を促進します。
災害リスクの理解と災害時の対応に関する普及	市民が地域の災害リスクを正しく理解し、災害時に対応できるよう、西東京市浸水ハザードマップ等を活用した普及を行います。
地震に強い居住環境の形成	耐震シェルター等設置助成や家具等転倒防止器具取付け等事業の普及、感震ブレーカーの設置推進や住宅の不燃化の促進等、災害発生時の安全性の確保を促進します。

（２）都市計画による良好な住環境の誘導

都市計画による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。
------------------	---

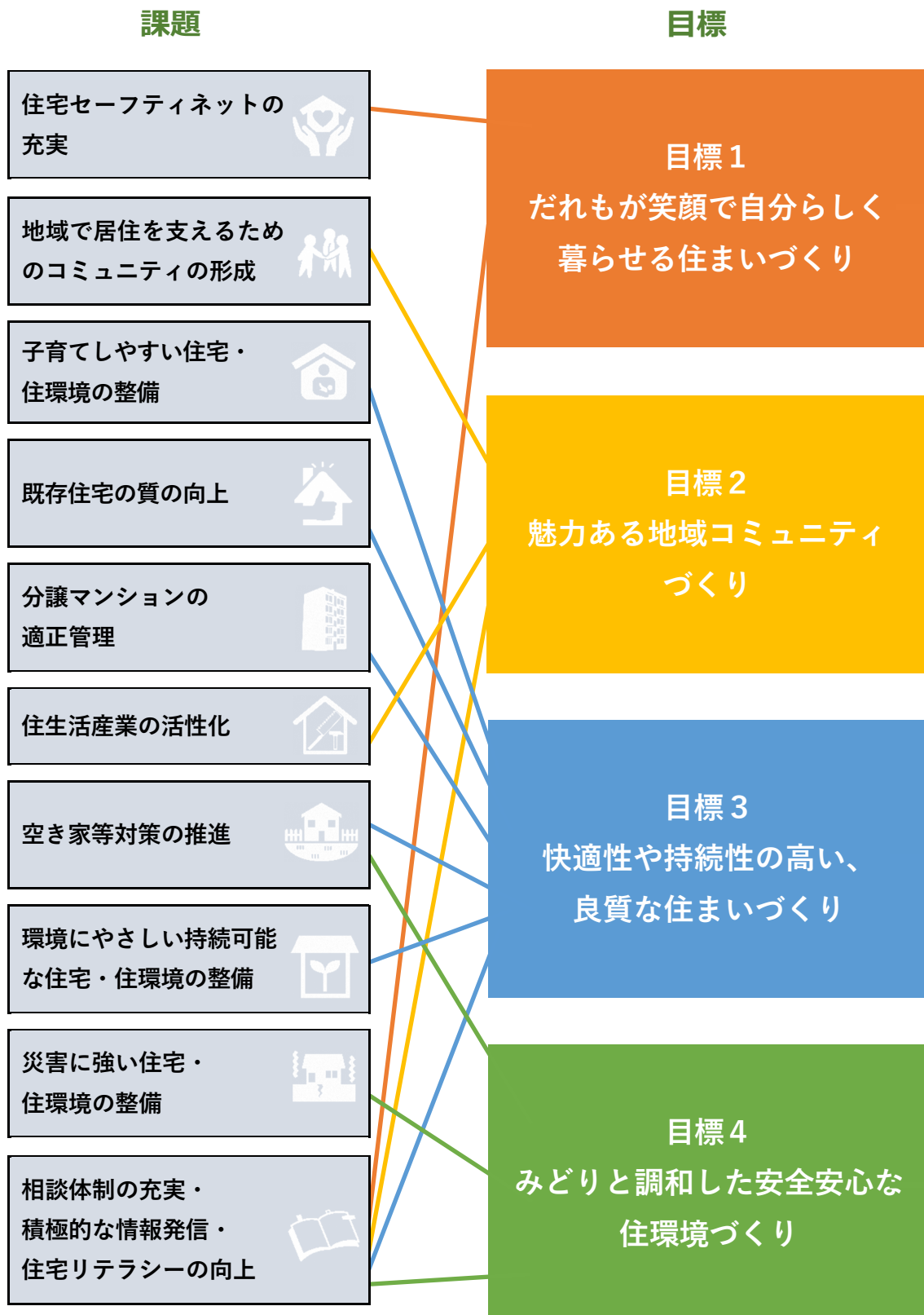
4-3 みどりと調和した住環境の形成

住宅まわりの身近な地域における緑化の推進等により、やすらぎを感じながら住み続けられる住環境の形成を促進します。

（１）住宅まわりの身近なみどりの充実

住宅敷地内における緑化の推進	保存樹木等の保護を図るための支援を行うほか、緑と花の沿道推進事業補助の普及啓発等により、生垣や花壇の造成、フェンスの緑化を推進します。
身近にみどりのある魅力的な景観づくりの推進	開発事業における緑化の促進や緑と花の沿道推進事業補助等を通じ、身近にみどりのある魅力的な住環境づくりを推進します。

4 住宅施策の体系



施策の方向性

施策項目

重点

1-1 住宅確保要配慮者の居住の安定確保	(1) 住宅確保要配慮者の居住支援の充実	
	(2) 住宅確保要配慮者が住みやすい住宅の普及促進	
	(3) 住宅確保要配慮者のニーズに合った相談支援体制の充実	★ 1
1-2 住宅セーフティネットの強化・充実	(1) 居住支援活動の強化	★ 1
	(2) 民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅の確保	★ 1
	(3) 公的賃貸住宅の適切な管理供給	
1-3 住まいに関する相談体制と情報提供体制の強化充実	(1) 住宅に関する総合的な相談体制の強化	★ 1
	(2) 住まいに関する情報提供体制の充実	★ 1

2-1 住みたい・住み続けたいコミュニティづくり	(1) 居住支援に関する地域ネットワークの強化	
	(2) 地域コミュニティ活動の活性化	
2-2 豊かな住生活を支える居場所づくり	(1) 居場所づくり、交流拠点づくりの推進	
	(2) 子どもが安心して過ごせる居場所づくりの推進	
2-3 地域資源を活用した住宅リテラシーの向上	(1) 地域の住生活産業や大学等との連携と支援	★ 2
	(2) 市民が地域で住まいについて考える機会の創出	★ 2

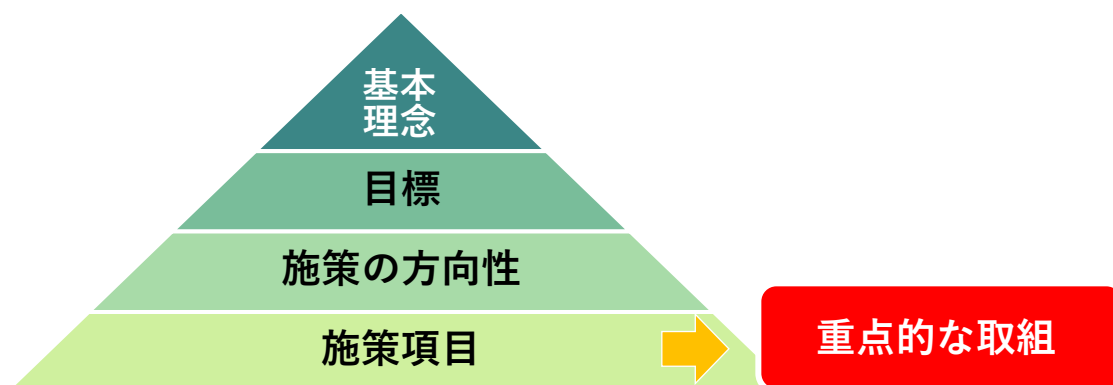
3-1 質の高い住宅ストックの形成	(1) 環境性能の高い住宅の普及	
	(2) 子育てしやすい住宅の普及	
	(3) 既存住宅の質の向上とリフォームの促進	
3-2 既存住宅の利用・流通の促進	(1) 空き家等の利活用・流通促進	★ 2
	(2) 質の高い住宅が円滑に流通するための環境の整備	
3-3 良質なマンションストックの維持・形成	(1) 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進	★ 3
	(2) 老朽マンション等の再生に向けた支援	★ 3

4-1 空き家等対策の促進等	(1) 空き家等の発生予防のための普及啓発	★ 2
	(2) 空き家等の適切な管理や除却等の推進	★ 2
4-2 安全・安心に暮らせる住環境の形成	(1) 災害に強い住環境の整備	★ 4
	(2) 都市計画による良好な住環境の誘導	
4-3 みどりと調和した住環境の形成	(1) 住宅まわりの身近なみどりの充実	

5 重点的な取組

現在、激甚化する災害への対策の重要性、住宅確保に課題のある人の多様化など、市民の住生活を取り巻く社会状況は変化しています。住宅施策においても、こういった社会経済情勢の変化と市民のニーズに応じた対応が必要になってきます。

そのため、本計画期間において取り組む必要性が高い施策を重点的な取組と位置付け、目標値を設定し施策の進捗状況を把握・評価しながら、効果的に取り組んでいきます。



1 居住支援体制の充実

市民の生活に最も近い基礎自治体として、年齢や障害の有無、属性等にかかわらず、誰もが住み慣れた地域で自分らしくいきいきと暮らせる住まいが確保できるよう、住宅セーフティネットの充実を進めることが重要となります。

2 空き家等対策の推進

少子高齢化の進行や高齢者単独世帯の増加により、空き家等が発生しやすい状況が続くことが予想されています。そのため、空き家等の発生抑制をはじめとした、空き家等対策を推進していくことが重要となります。

3 分譲マンションの管理適正化の推進

今後急激に進行することが予想される、建物の老朽化と居住者の高齢化というマンションの「二つの老い」に対応するため、問題が顕在化する前の段階から、マンションの管理適正化に向けて取り組んでいく重要となります。

4 耐震化の促進

いつ起きてもおかしくないと言われる首都直下地震から、市民の生命と財産を守るためには、住宅の耐震化を計画的かつ総合的に進め、震災の被害を最小化し、早期に復旧できる状態にしていくことが重要となります。

1 居住支援体制の充実

【現状】

- 本市では、平成 28（2016）年度に住宅確保要配慮者民間賃貸住宅入居・居住継続支援事業を開始し、申込件数は毎年度増加しています（令和 4（2022）年度 146 件）。
- 令和 2（2020）年度に居住支援協議会を設立し、市の関係部署や不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に努めています。
- 令和 5（2023）年度に住宅セーフティネット専用住宅に対する住宅改修費補助及び家賃低廉化補助を開始しました。

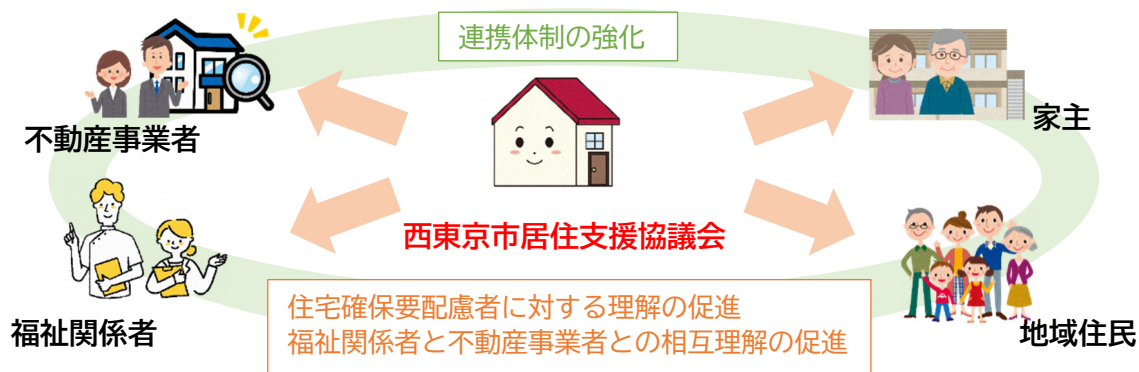
【課題】

- 住宅確保要配慮者民間賃貸住宅入居・居住継続支援事業における成約率は、令和 4（2022）年度で 47.2%であり、更なる不動産事業者及び家主等への理解促進が必要となります。
- 市内のセーフティネット住宅の登録はまだ十分とは言えず、特に住宅確保要配慮者のみが入居できる専用住宅の登録は進んでいません（令和 5（2023）年 12 月末時点で 727 戸、うち専用住宅 7 戸）。住宅確保要配慮者が入居しやすい住宅の確保が求められます。

【取組】

① 居住支援協議会を通じた連携体制の強化

西東京市居住支援協議会では、不動産関係団体や福祉関係団体、居住支援団体、市の関係部署等で、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居のための協議をしています。今後も、セミナーの開催や地域における情報提供、チラシや動画等を活用した普及啓発等を通じ、不動産事業者や家主、地域住民への住宅確保要配慮者に対する理解の促進に努めます。また、セミナーや研修等を通じて、福祉関係者と不動産事業者との相互理解の促進に努めます。

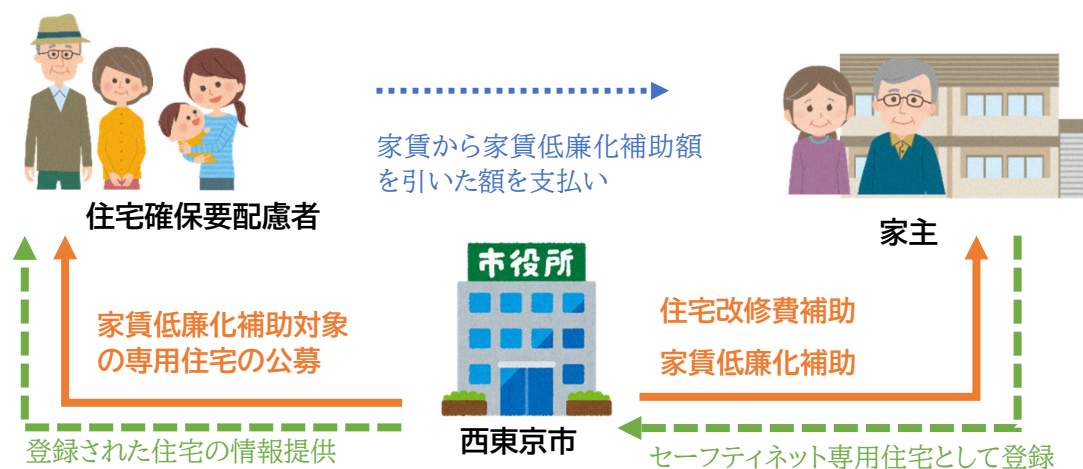


②相談体制の強化

居住支援協議会事務局（住宅課）では、住宅確保要配慮者の住まい確保について、市民からの相談受付、物件探し、内見や賃貸借契約の同行等を行い、必要な方については福祉丸ごと相談窓口や地域包括支援センター、基幹型相談支援センター等と連携しながら、入居から入居後の生活まで切れ目のない支援に取り組んでいます。今後は、身体状況に応じた訪問相談のより積極的な実施、福祉部局や子育て支援部局等との連携を強化し、切れ目のない支援の充実を図ります。

③セーフティネット専用住宅を増やす取組

住宅確保要配慮者が入居しやすい住宅の確保を進めるため、セーフティネット専用住宅に対する住宅改修費補助と家賃低廉化補助を積極的に活用することにより、セーフティネット専用住宅を含めたセーフティネット住宅の登録を促進します。セーフティネット専用住宅の家主に対して、制度の啓発を行うことにより、バリアフリー改修工事や省エネルギー改修工事等の改修費補助の活用を促進するとともに、住宅確保要配慮者の経済的負担を軽減し、質の高い住宅が確保できるよう、家賃低廉化補助等の経済的支援を行います。



【成果指標】

項目	現状	目標
住宅確保要配慮者民間賃貸住宅入居・居住継続支援事業における契約成立率	令和4（2022）年度 実績 47.2%	令和14（2032）年度 実績 60%以上
セーフティネット専用住宅の戸数	令和5（2023）年 12月末 7戸	令和15（2033）年 3月末 65戸

2 空き家等対策の推進

【現状】

- 持ち家に独りで住んでいる高齢者が増加しており（平成 30（2018）年 6,250 世帯）、将来その住宅が空き家等になる可能性も高いと考えられます。
- 持ち家に住んでいる人のうち、自宅の相続や継承等について、しっかり考えたり話し合ったことのない人の割合が高くなっています（西東京市住意識アンケート 31.9%）。

【課題】

- 今後も少子高齢化の進行や高齢者単独世帯が増加していくと推計され、空き家等が発生しやすい状況が続くことから、引き続き発生抑制の取組が必要になります。
- 新たに空き家等になった場合、その期間を短くするため、空き家状態の原因の解消、有効活用、流通促進等を図る必要があります。
- 空き家等が放置され、管理不全状態に陥ることを防ぐため、市内の空き家等の状況を正確に把握するとともに、適正管理に関わる取組を充実させる必要があります。

【取組】

① 空き家等の発生抑制

住宅の所有者等が、自宅の相続や継承等について家族と話し合うことやエンディングノート、遺言書の作成等により意思を示しておくことの重要性や、空き家等が発生することのリスクについて、セミナーの開催や住宅部局での相談時における情報提供、福祉関係団体や法律関係団体、不動産関係団体等と連携した情報提供等を通じて「自宅を空き家等としない」という市民意識の醸成を図ります。

また、若者団体へのヒアリングにおいて、子どもの頃から住まいについて考える機会があった若者が、将来の自宅について考えているという意見があったことから、若年のうちから空き家等の問題について触れられるよう、市民団体や民間事業者等と連携した子ども向けのワークショップ等、効果的な取組を検討します。

② 空き家等の流通・利活用の促進

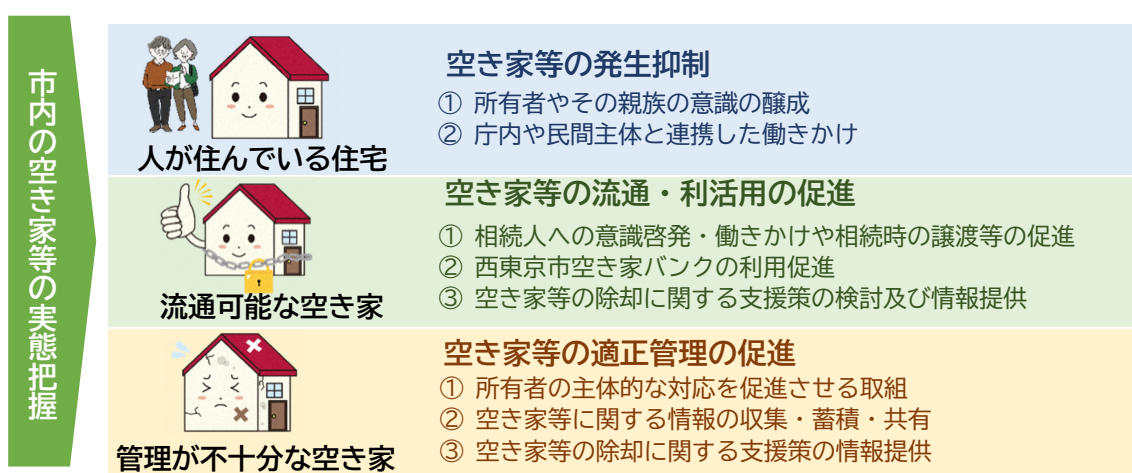
空き家等が発生しても、空き家等である期間が短くなるよう、空き家相談会の実施や、空き家等の所有者等への意向調査等を通じて普及啓発を行うとともに、協定を締結した民間団体との連携や西東京市空き家バンク等を活用し、所有者等と利活用希望者とのマッチング等を促進します。

また、空き家等である期間を短くするには、相続後なるべく早く空き家等の利活用がなされることが重要であることから、相続した空き家等を早期に譲渡した際の税優遇制度の周知等を行います。

③空き家等の適正管理の促進

市内の空き家等の状況を把握し、適切な対策を講じられるよう、空き家等の実態調査を定期的実施するとともに、把握した情報についてはデータベースを活用して位置情報や対応記録などを紐付けして適切に蓄積し、必要に応じて関係部署と共有することで、連携して空き家等の所有者に対し適正管理を行うよう促します。

また、空き家等の適切な管理が所有者の責務であることについて、法や制度の普及啓発を通じて所有者の意識を醸成するとともに、所有者が適切に管理や除却を行うことができる環境を整備します。



【成果指標】

項目	現状	目標
文書指導を行った空き家等のうち、所有者等から何かしらの反応が見られた割合	令和2（2020）年度～ 令和4（2022）年度 85.9%	令和6（2024）年度～ 令和14（2032）年度 95.0%
市内における空き家等と想定される住宅の件数	令和5（2023）年 3月末 870件	令和15（2033）年 3月末 870件（増やさない）

3 分譲マンションの管理適正化の推進

【現状】

- 国内のマンションストック数は、平成 30（2018）年時点で約 647 万戸まで増加しており、都内では主要な居住形態のひとつになっている一方、マンションでは建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行しています。
- 市内においても約 280 棟のマンションが存在しており、今後、高経年マンションの急増や住民の高齢化が懸念されています。

【課題】

- 安全で良質なマンションストックを形成していくため、管理組合が機能低下を起こすことなく、自主的に適正かつ計画的な維持管理を行う必要があります。
- 高経年化が進む中、可能な限り長く住み続けられるよう、長期的な視点に立って、長寿命化に資する大規模修繕や適切な耐震改修等を行っていく必要があります。

【取組】

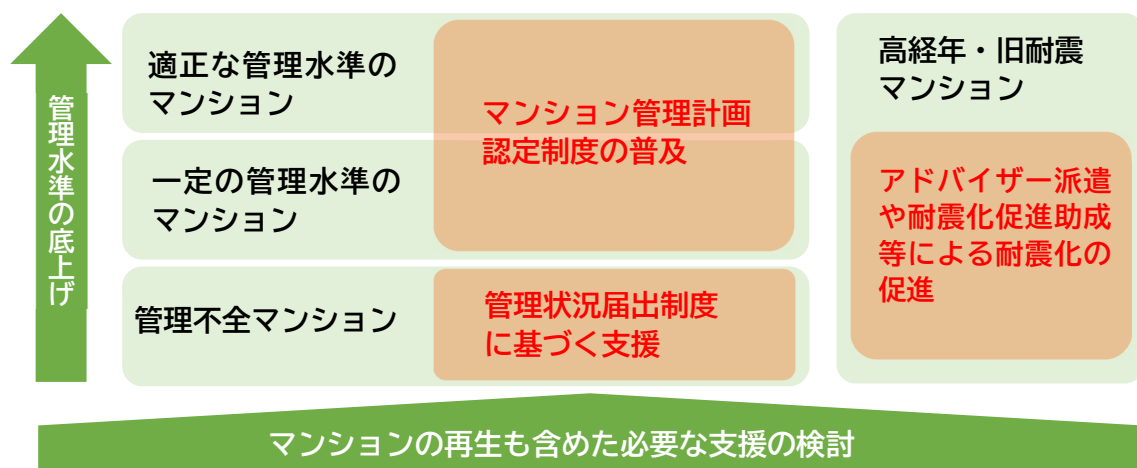
①マンション管理組合による適切な管理の推進

管理不全の兆候のない分譲マンションについて、適切なマンション管理計画を有するマンションを認定する管理計画認定制度の普及やマンション管理士等の専門家と連携した支援を検討します。

また、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に基づく管理状況の届出の結果、適切な管理が行われている分譲マンションが、管理不全状態になることなく長期的に適切な管理を維持できるよう、分譲マンション総合相談窓口やアドバイザー派遣等の支援制度に関する情報提供等を行います。

②管理不全の兆候のあるマンションへの支援

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に基づく管理状況の届出の結果、管理不全の兆候が見られた分譲マンションについて、管理不全の内容に関する分析等を行い、状況を把握します。また、把握した結果に応じ、マンション管理士や建築士等の専門家と連携し、管理組合や区分所有者等の相談に応じながら、合意形成の支援や技術的支援を実施します。支援にあたっては、第三者管理者方式やマンションアドバイザー制度、分譲マンション耐震化促進事業助成等の各種制度に関する情報提供や活用支援を行い、必要に応じてより効果的な制度を検討します。



【成果指標】

項目	現状	目標
(都条例に基づく) 管理状況届出制度対象マンションのうち、管理不全の兆候の見られるマンションの割合	令和 5 (2023) 年 7 月末 15.2%	令和 15 (2033) 年 3 月末 5 %以下
マンション管理計画認定件数	0 件 ※令和 5 (2023) 年度 開始	令和 15 (2033) 年 3 月末 30 件

4 耐震化の促進

【現状】

- 令和元（2019）年度末時点で、市内に必要な耐震性を満たしている住宅は、新耐震基準の住宅も含め 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%）と見込まれています。
- 市内の特定緊急輸送道路沿道建築物のうち必要な耐震性を満たしている建物は、令和 4（2022）年度末時点で 28 棟（65.1%）となっています。

【課題】

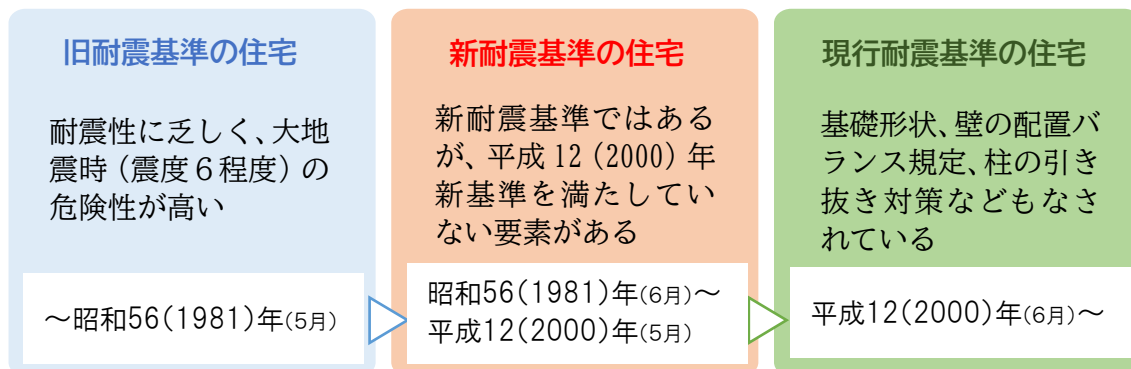
- 令和 6（2024）年 1 月に発生した能登半島地震では、被災地で木造家屋の倒壊が相次ぐなど、住宅に多数の被害が出ています。平成 28（2016）年 4 月に発生した熊本地震においても、昭和 56（1981）年 5 月以前に建築された旧耐震基準の住宅だけでなく、平成 12（2000）年以前に建築された新耐震基準の木造住宅においても被害が発生しており、耐震化する必要があります。
- 震災の被害を最小化し、早期復旧を図るためには震災時に避難や救急・消火活動、緊急物資輸送の大動脈となる緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化を進め、建物の倒壊による道路閉塞を防止する必要があります。

【取組】

①木造戸建住宅の耐震化の促進

耐震性が不十分な昭和 56（1981）年 5 月以前に建築された旧耐震基準の木造住宅に対して、継続して各種制度の周知を行い、耐震改修等の誘導を図ります。

また、現在は旧耐震基準の木造住宅を対象としている西東京市木造住宅耐震診断・改修等助成金を新耐震基準の木造住宅まで拡充することを検討します。



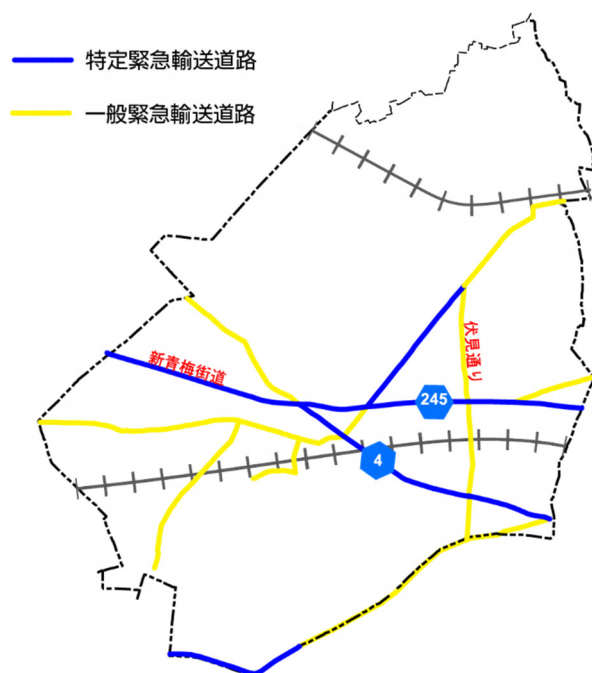
※ 耐震基準は建築基準法で定められています。建築基準法は昭和 56（1981）年と平成 12（2000）年に大きな改正が行われ、昭和 56（1981）年の改正以前の木造住宅は「旧耐震基準」、昭和 56（1981）年～平成 12（2000）年の木造住宅は「新耐震基準」、平成 12（2000）年以降は「現行耐震基準」と呼ばれています。

資料：一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会「住宅リフォームガイドブック（令和 5 年度版）」を基に作成

②緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の促進

特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対しての働きかけを行うとともに、耐震化に係る財政的な支援を継続します。

また、現在は特定緊急輸送道路沿道建築物を対象としている耐震化促進事業助成金について、一般緊急輸送道路沿道建築物まで拡充することを検討します。



【成果指標】

項目	現状	目標
木造住宅耐震改修等助成金交付件数	平成 26 (2014) 年度～ 令和 4 (2022) 年度 68 件	令和 6 (2024) 年度～ 令和 14 (2032) 年度 110 件
特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率	令和 2 (2020) 年 12 月末 65.1%	令和 15 (2033) 年 3 月末 おおむね達成