第２章　課題の整理

１．課題の整理

１．課題の整理

前項までの整理を踏まえて、考えられる課題を以下に整理します。

※）（　）内のページ及び図表番号は、課題内容の根拠となるデータ等の掲載位置を示します。

【課題１】人口減少・高齢化を迎える地域での安心居住の環境整備

・西東京市の人口は、平成 27 年頃をピークに減少傾向になると予想されており、平成 37 年頃には市民の４人に１人は 65 歳以上の高齢者になると予想されています。（P５図１－１－１・P６図１－１－２）

・このような人口減少や高齢化を迎える地域では、適切に管理されない住宅・空き家の発生や世代間の交流不足による高齢者世帯の孤立を防ぐような、だれもが安心して住み続けることができる住環境を整備することが必要です。

【課題２】高齢者・障害者等に対応した住宅・住環境の整備

・西東京市では、平成 22 年の国勢調査によると、全世帯のうち約３割の世帯に 65 歳以上の高齢者がおり、そのうち約６割の世帯は単身または夫婦いずれもが高齢者のみの世帯で、今後、この割合は増加することが予想されています。（P10 表１－１－１・図１－１-11）

・今回行った市民の住意識調査では、今後の住宅に対する取組みについて「高齢者や障害者が暮らしやすい住宅整備の施策の推進」に対する関心が最も高く、住環境に対する取組みについては「住宅地の防災性や安全性の確保」に次いで、「高齢者や障害者が安心して生活・行動できる街づくり」に対する関心が高い結果となっています。（P36 図１－３-17・図１－３-18）

・これらの結果から、だれもが安心して住み続けるためには今後より一層、高齢者や障害者にとって生活しやすい住宅や住環境を整備することが必要だと考えられます。

【課題３】子育てファミリー世帯の支援と定住促進

・西東京市では、平成 22 年の国勢調査によると、全世帯のうち約４割が夫婦またはひとり親と子供のファミリー世帯で、最も多い世帯構成となっており、そのうち 18 歳未満の子供がいるファミリー世帯が半分以上を占めています。（P９図１－１－９・図１－１-10）

・今回行った市民の住意識調査では、子育て世帯に必要な住環境整備について「子育てを支援する施設の整備」を回答する割合が最も多く、20～30 歳代の若年ファミリー世帯では、住宅に対する取組みとして「子育て世帯への住宅施策の推進」への関心が最も高い結果となっています。（P34 図１－３-13・図１－３-14）

・これらの結果から、少子化を改善し活力ある地域を維持するためにも、新たな子育てファミリー世帯が住みたくなるような住環境整備や今後も安心して子育てファミリー世帯が住み続けたくなるような住宅施策の推進が必要だと考えられます。

【課題４】分譲マンション適正管理の支援の推進

・西東京市では、平成 20 年の住宅土地統計調査によると、持ち家世帯の中で共同住宅に居住する世帯（分譲マンション居住世帯）が約３割を占めています。（P16 図１－２－８）

・また、同調査では、西東京市内のすべての分譲マンションの住戸のうち、昭和 56 年より前の旧耐震基準で建てられたものは約３割あると推計しています。（P17 図１－２-10）

・分譲マンションは、一戸建て住宅と比べて周辺の景観や環境に与える影響が大きく、適正な管理を行うことが求められますが、一般に区分所有形態であることから、大規模な修繕や建替えを行う際の所有者の合意形成が課題となる場合があります。

・今後、老朽化や建替え等への対応が適正に行われるよう、区分所有者や管理組合に対する支援が必要になると考えられます。

【課題５】民間賃貸住宅の質の向上と適切な住宅確保に向けた仕組みづくり

・西東京市では、平成 20 年の住宅土地統計調査によると、３割を超える世帯が民間賃貸住宅に居住しており、借家の平均延べ床面積は約 42 ㎡となっています。（P15 図１－２－５・P18 図１－２-11）

・また、同調査では、民間賃貸住宅に居住している世帯の約３割が、世帯人員に応じた健康で文化的な住生活を営むために必要不可欠な面積水準である最低居住面積水準未満の住宅に居住していると推計しています。（P20 図１－２-15）

・だれもが安心して住み続けることができる住環境を整備するためにも、良質な民間賃貸住宅による居住の安定性を確保するとともに、世帯に応じたさまざまなニーズに沿った住宅が確保できるような仕組みづくりが求められます。

【課題６】多様な主体・分野の連携による住宅セーフティネットの構築

・西東京市では、平成 20 年の住宅土地統計調査によると、都営住宅や都市再生機構住宅をはじめとする公的賃貸住宅は、全住宅戸数の約 13%を占めています。（P15 図１－２－６）

・西東京市内の公的賃貸住宅の戸数は、現在約 11,000 戸ありますが、そのうち、西東京市が運営を行っている市営住宅等は 90 戸（公的賃貸住宅の１％未満）で、著しく老朽化している住宅があるなどの課題を抱えています。（P25 表１－２－５・表１－２－６）

・今後、増加が見込まれる高齢者世帯をはじめ、様々な理由で新たな住み替えなどが困難になる世帯の住宅ニーズに対応するためには、公的賃貸住宅だけではなく、企業や NPO 法人などの多様な主体や高齢者支援や障害者支援などの多様な分野による活動との連携方策を検討し、有効な住宅セーフティネットの構築を目指すことが必要になると考えられます。

【課題７】防災・防犯に配慮した住宅・住環境の整備

・西東京市では、平成 20 年の住宅土地統計調査によると、自然更新によりその割合は減りつつあるものの、昭和 56 年以前の旧耐震基準で建てられた住宅戸数の割合が約 24%あることから、引き続き、耐震性の向上に向けた施策を推進することが求められます。（P17 図１－２－９）

・また、同調査によると、西東京市では住宅敷地が幅員４ｍ未満の道路にしか接していないか、道路に接していない住宅戸数の割合が約 36%あると推計されており、このような住宅が多い地域では、緊急車両が通行できない、震災時の建物倒壊により道路がふさがれる、火災時に延焼しやすくなる等、防災面での課題があることから、都市基盤の整備を着実に進めることが求められます。（P21 図１－２-18）

・さらに、同調査によると、西東京市では住宅総数約 92,000 戸のうち約 8,600 戸が空き家であり、そのうちの３割強が、居住世帯が長期不在や建替えなどのため、取壊すことになっている住宅であると推計され、今後、一戸建住宅の空き家率の増加が予想されることから、防災や防犯上の課題が生じないよう適正な管理を誘導することが求められます。（P14 表１－２－１ ・図１－２－３）

・今回行った市民の住意識調査では、今後の住環境に対する取組みについて「住宅地の防災性や安全性の確保」に対する関心が最も高い結果となっていることからも、防災や防犯に配慮した住宅や住環境を整備することが必要だと考えられます。（P36 図１－３-18）

【課題８】住宅・住環境の低炭素型社会形成への対応

・近年では、年間２～３ha の農地が住宅用地に転用され続けており、みどり豊かな住環境を保全していくための取組みが求められます。（P11 図１－１-14）

・また、社会動向によると、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」において、低炭素社会に向けた住宅施策が位置づけられており、西東京市では、平成 25 年度に中間見直しが行われた「西東京市都市計画マスタープラン」において、新たな社会的課題として低炭素社会の実現が挙げられています。（Ｐ３ ・Ｐ４）

・さらに、住意識調査結果では、今後の住環境に対する取組みとして「住宅地の環境保全の推進」に対する関心が高いことから、環境に配慮した住まい・まちづくりが必要になると考えられます。（P36 図１－３-18）