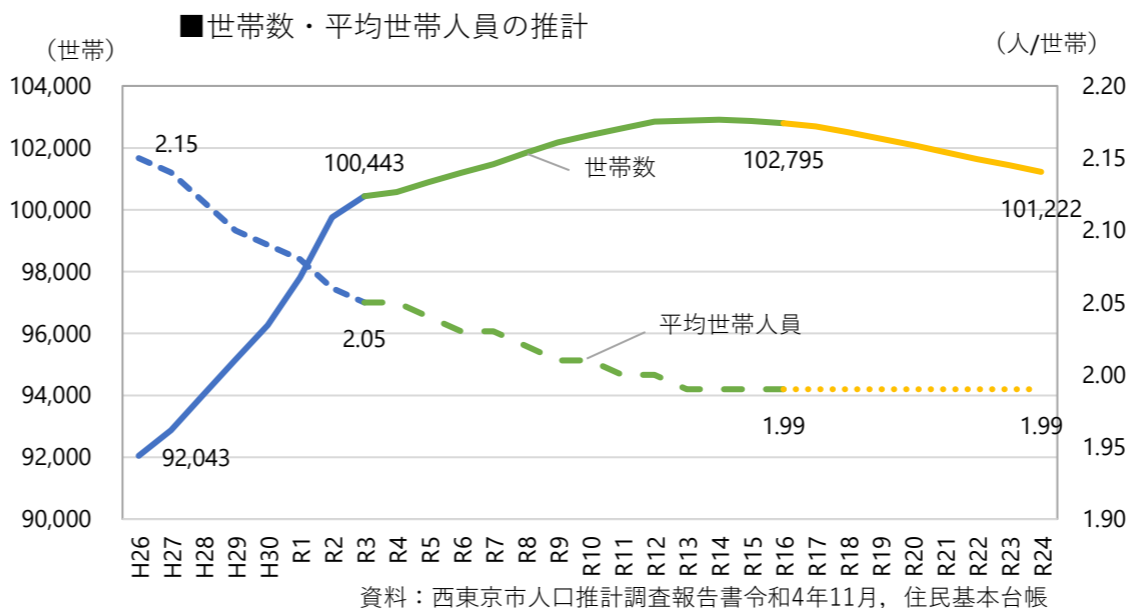
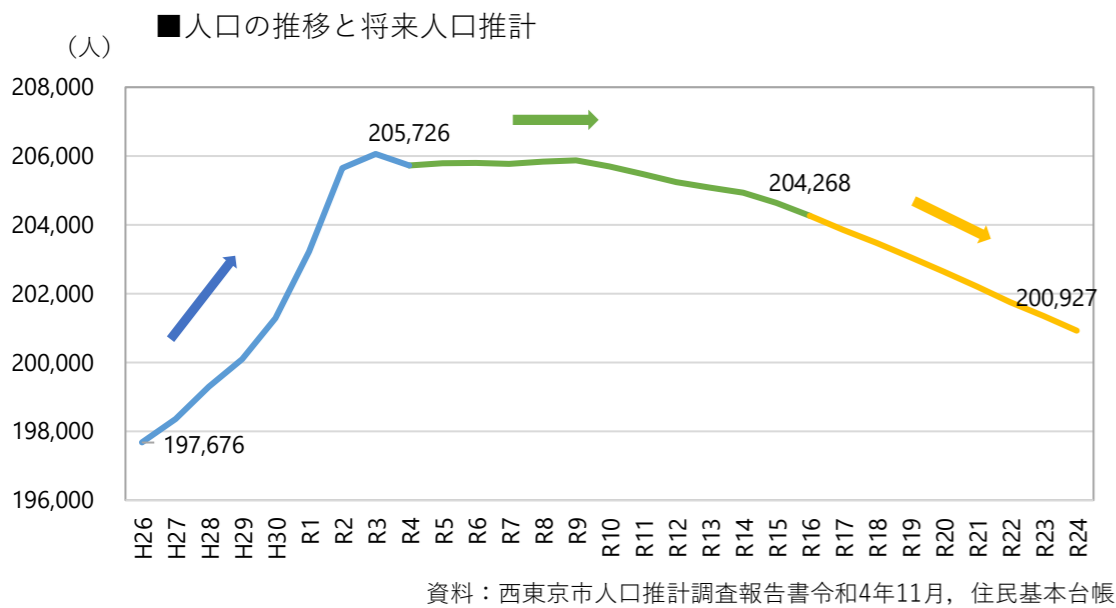


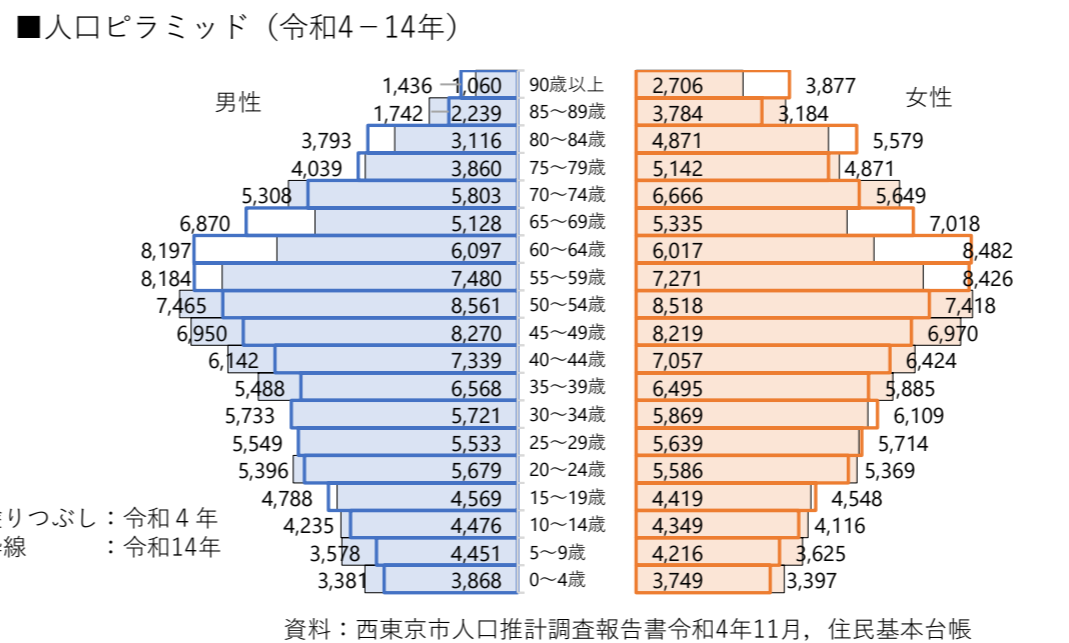
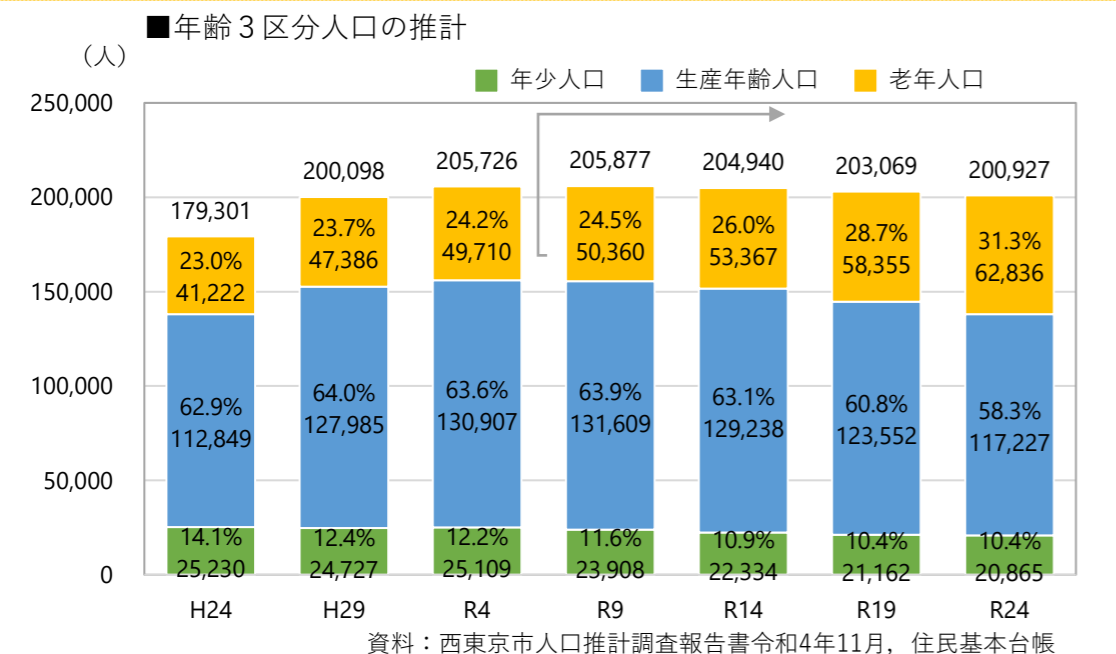
## 目標 1 だれもが安心して地域で住み続けられる住まいとまちづくり (1 / 3)



### 住宅政策を取り巻く現状と想定される課題

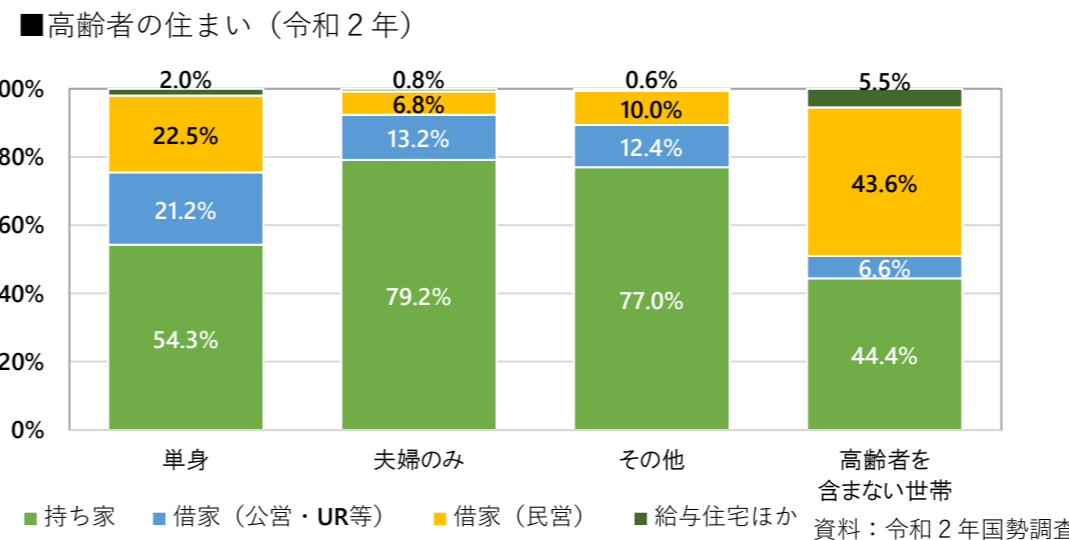
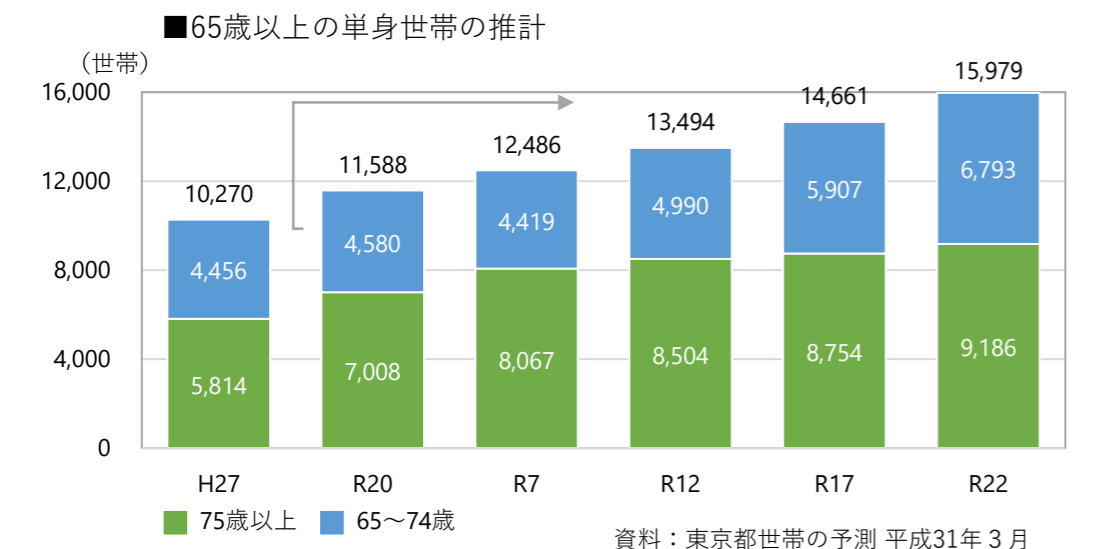
◆ 大幅な人口減少社会の到来に向けた、早めの備えの必要性

- 現行計画期間 (2014-2023) は、人口・世帯数共に増加傾向、次期計画期間では、あまり大きな変化はなく、現状維持傾向となっている。次期計画期間の終了と共に、人口も世帯数も減少していくことが予想されている。
- 次期計画期間の変化のみではなく、さらにその先の人口減少社会を見据えた準備が求められる。



### ◆ 少子・高齢化の一層の進行

- 少子・高齢化が一層進行し、老年人口 (65歳以上) の割合は、令和4年の49,710人 (24.2%) から、令和24年には62,836人 (31.3%) に上昇
- 人口の年齢分布は、現状45~54歳が最も人数が多いが、計画期間中に10年間で55~64歳がボリュームゾーンになっていく。
- 年少人口は、令和4年以降、一貫して減少し、令和24年には20,865人と、令和4年に比べ16.9%減少見込

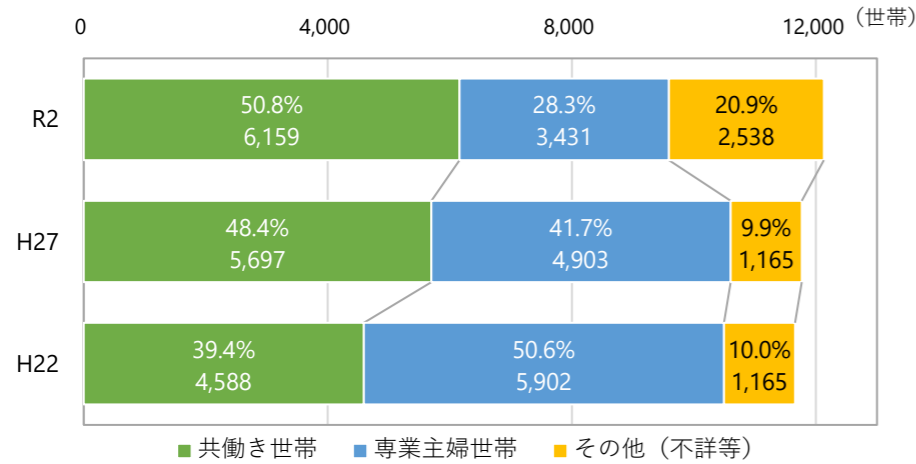


### ◆ 持家に住む単身高齢者の増加

- 65歳以上の高齢単身者が増加し、特に75歳以上の後期高齢者の単身世帯が増加することが予想される。
- 65歳以上の世帯員のいる世帯では、持ち家は約7割、借家は約3割と、その他の世帯 (持ち家約4割強) に比べて持ち家の比率が高い。
- 借家に居住する65歳以上の世帯員のいる世帯では、民営借家よりも公営住宅やUR・JKKの比率が高い。
- 65歳以上の単身世帯では持家が約5割、どちらかが65歳以上夫婦のみ世帯では持ち家が約8割となっている。

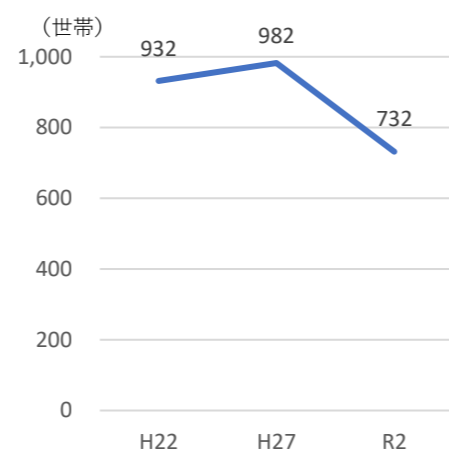
# 目標1 だれもが安心して地域で住み続けられる住まいとまちづくり (2/3)

■11歳未満の子どもがいる夫婦世帯の就業状況の推移



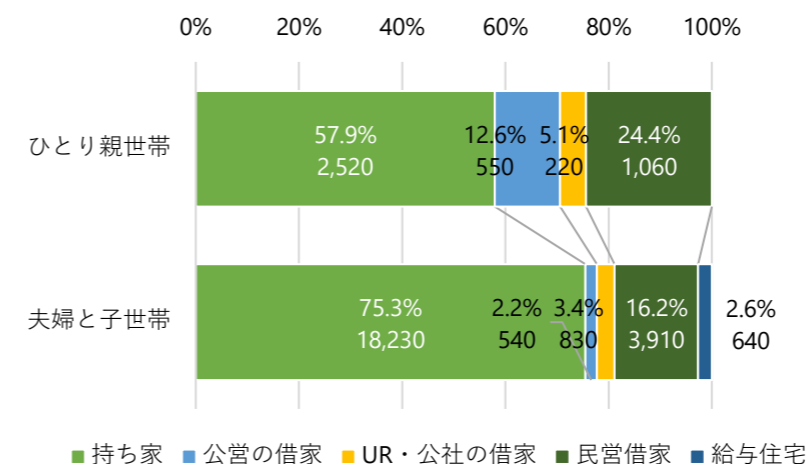
資料：国勢調査

■ひとり親世帯 (20歳未満の未婚の子) の推移



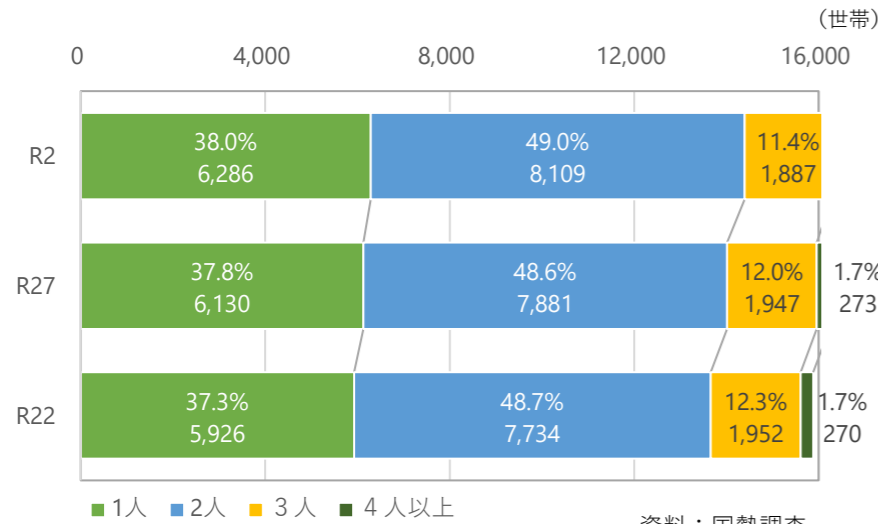
資料：国勢調査

■親が家計を支えている世帯の住宅の所有の関係



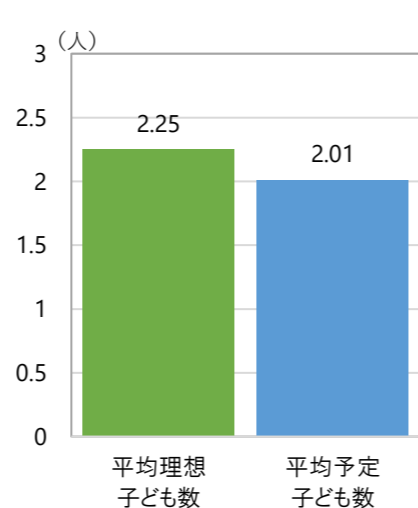
資料：平成30年住宅・土地統計調査

■夫婦のいる世帯の子どもの数の推移 (最年少が18歳未満)



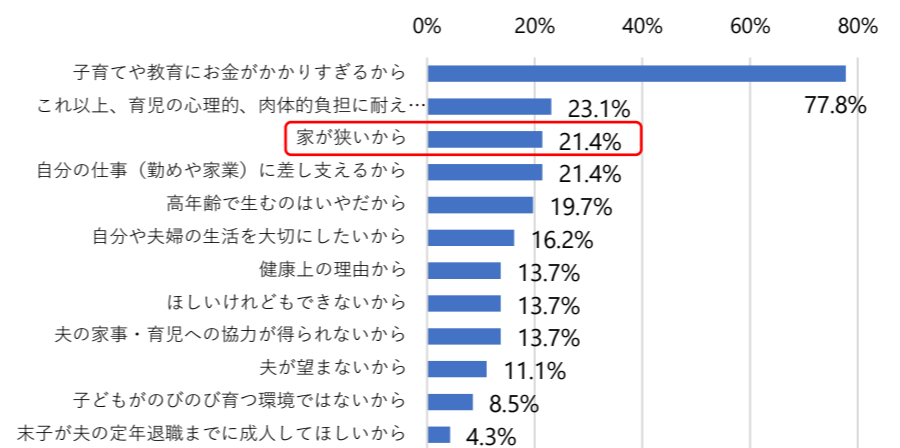
資料：国勢調査

■【全国】理想の子ども数と予定子ども数



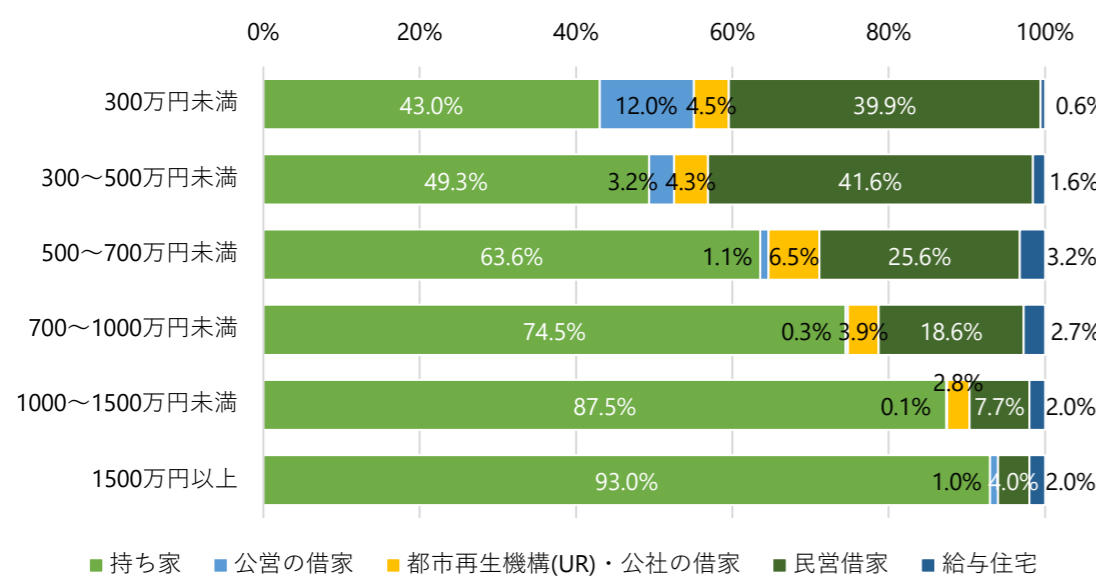
資料：第16回出生動向基本調査 (令和3年)

■【全国】理想の子ども数を持たない理由 (妻の年齢35歳未満)



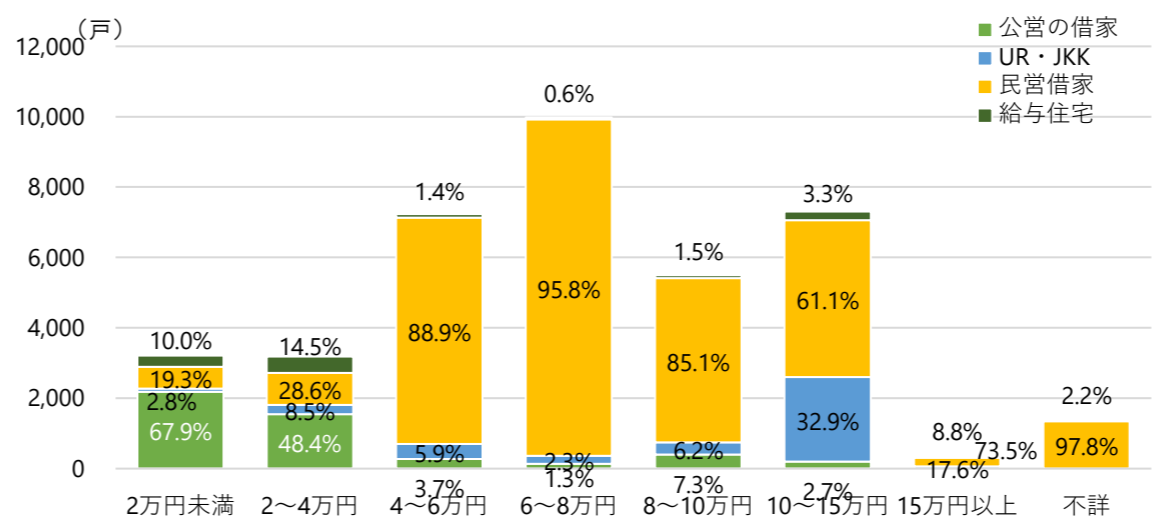
資料：第16回出生動向基本調査 (令和3年)

■世帯年収別住宅の所有の関係



資料：平成30年住宅・土地統計調査

■1か月当たりの家賃別借家の所有関係



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

資料：令和2年国勢調査

## 住宅政策を取り巻く現状と想定される課題

### ◆新しい働き方や、多様な子育て世帯への対応

- 11歳未満の子どもがいる共働き世帯は増加しており、半数を超えている。一方で、専業主婦世帯は急激に減少している。
- 20歳未満の未婚の子どもがいるひとり親世帯の世帯数は減少している。
- 子どもがいて親が家計を主に支えている世帯の住宅の所有関係を見ると、ひとり親世帯は半数以上が持ち家に住んでいるものの、夫婦と子世帯と比較すると、公営住宅や民間借家に住んでいる割合が高い。

### ◆1世帯あたりの子どもの数が減少

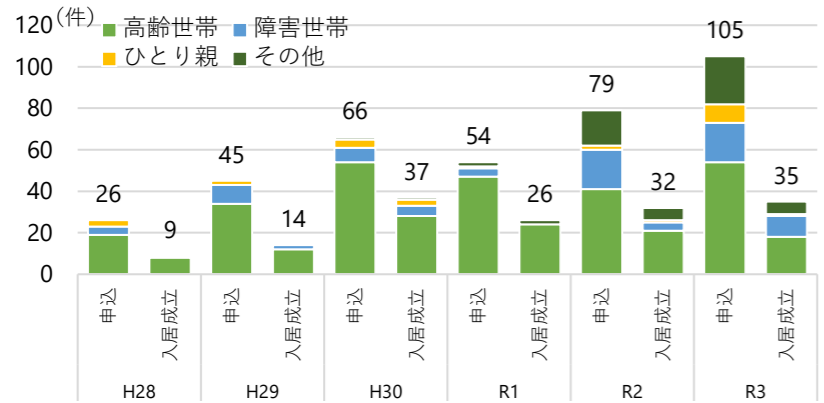
- 子どもの数は1人と2人が増えており3人と4人以上は減少している。
- 全国調査では、理想の子ども数は、2.25人に対し、予定の子ども数は、2.01人。理想の子ども数を持たない理由として「家が狭いから」が3番目に多く2割以上となっている。
- 理想の人数の子どもが持てるよう、住宅施策としても、子どもを産み育てやすい住まいの実現が求められる。

### ◆重層的なセーフティネットの構築

- 世帯年収が高くなるにつれて、持家の割合が高くなる。世帯年収500万円未満では民間借家がやや多くなっている。
- 民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅 (専用住宅) の供給を促進し、家賃低廉化補助制度をはじめとした入居者の負担の軽減等も検討する必要がある。

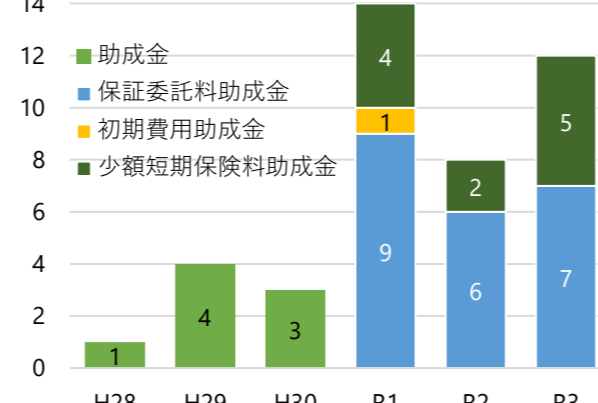
# 目標1 だれもが安心して地域で住み続けられる住まいとまちづくり (3/3)

■住宅確保要配慮者民間賃貸住宅入居支援・居住継続支援  
申込件数・入居成立件数



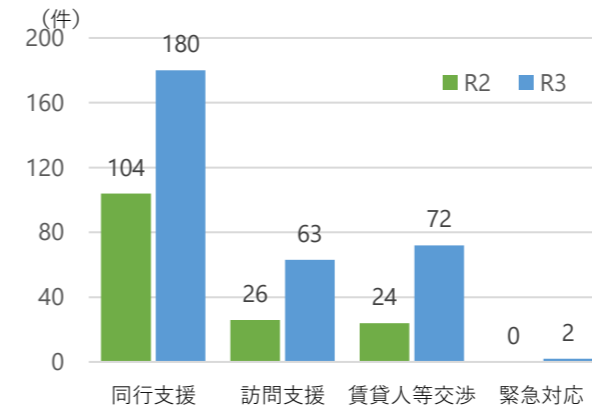
資料：西東京市事務報告書

■助成金支給件数 (件)



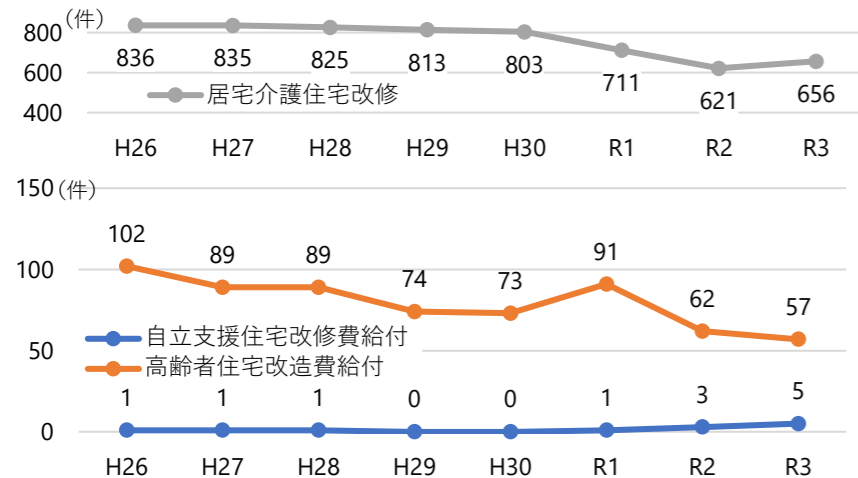
資料：西東京市事務報告書

■住宅確保要配慮者支援の件数



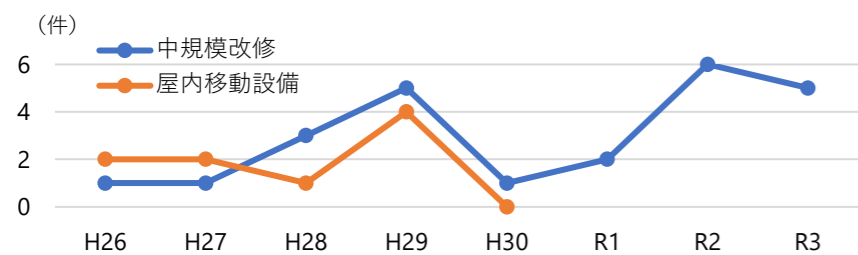
資料：西東京市事務報告書

■高齢者に対する住宅改修支援



資料：西東京市事務報告書

■障害者に対する住宅改修支援 (住宅設備改善費給付)



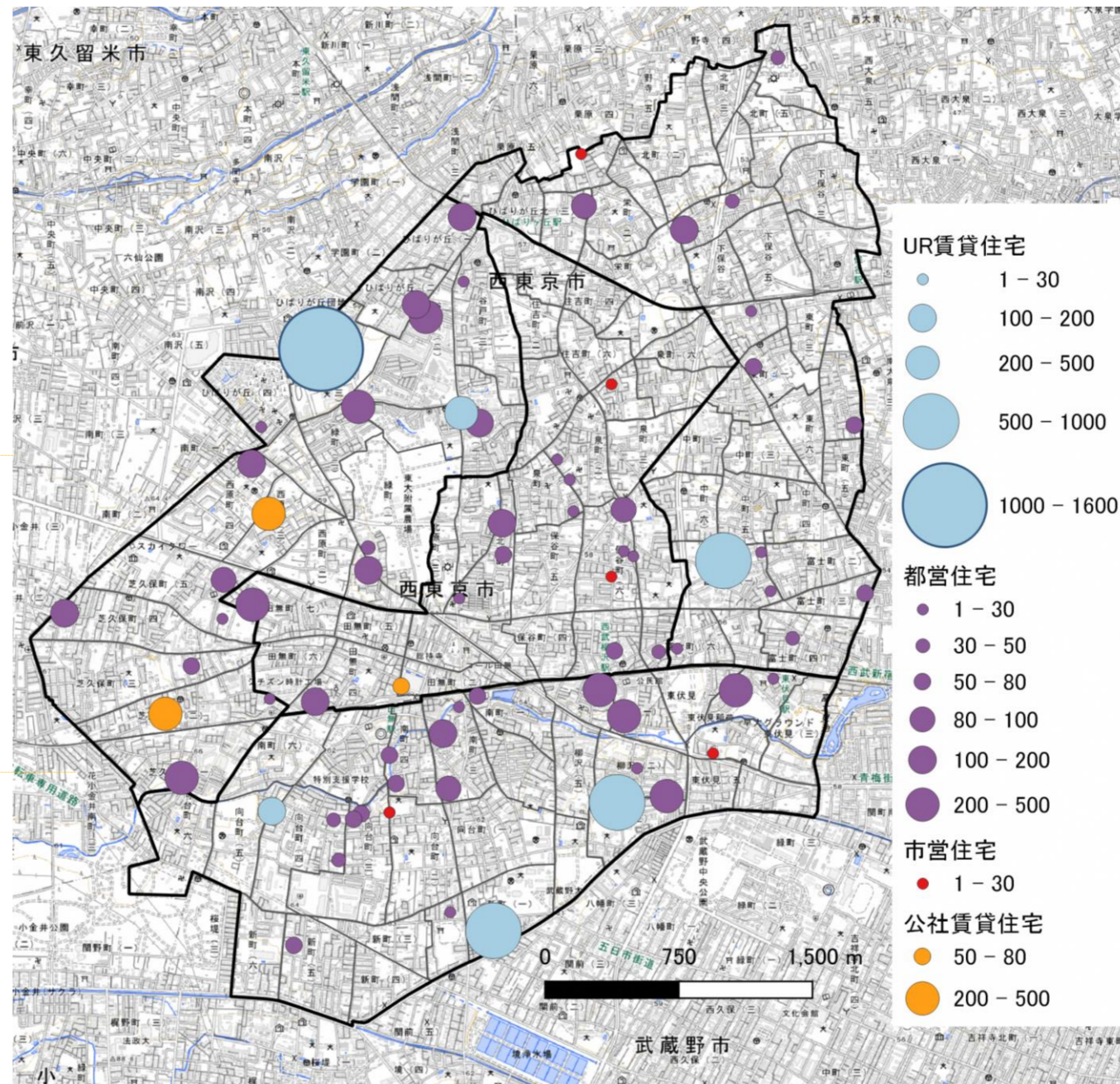
資料：西東京市事務報告書

■住居確保給付金



資料：西東京市事務報告書

■公的住宅の戸数と位置



## 住宅政策を取り巻く現状と想定される課題

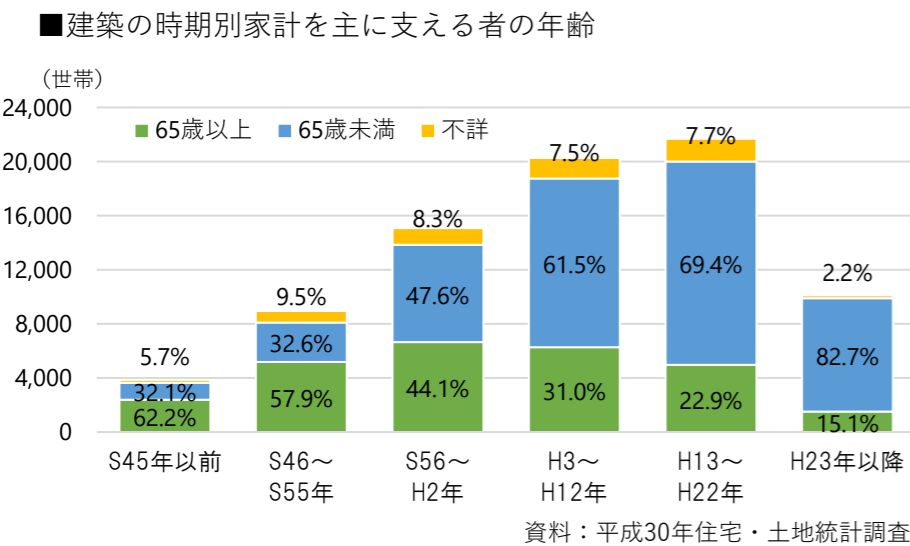
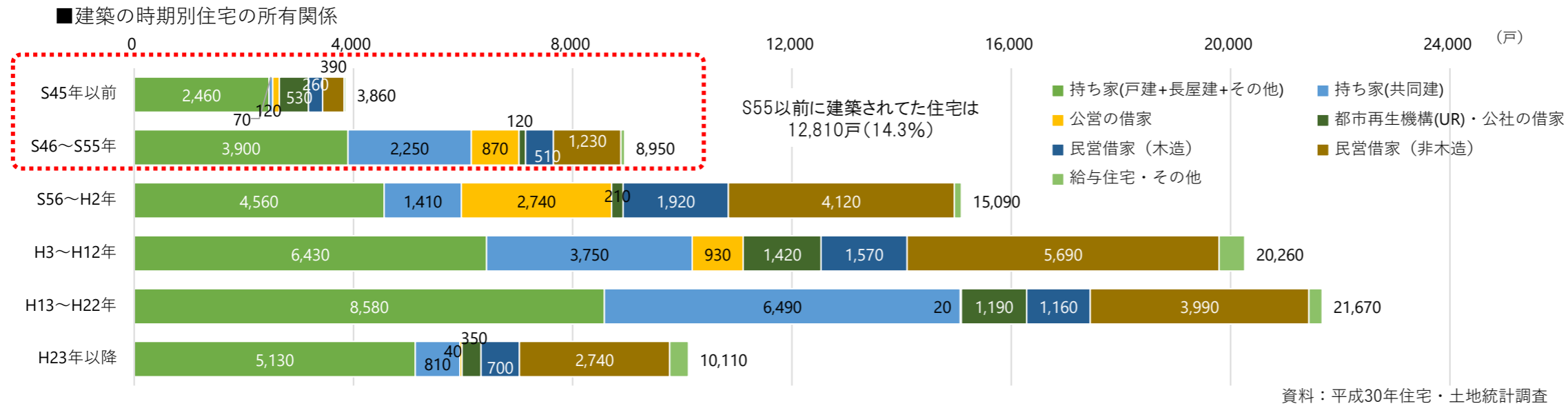
◆近年における居住支援のニーズと実績の急激な増加

- 平成29年度の住宅セーフティネット法の改正による各種制度の整備や、コロナ禍による景気動向等の影響により、居住支援に関連する申込みや支援実績が近年急増している。
- 居住支援に対するニーズの増加を受け、貸主や不動産事業者等の不安やリスクの解消、居住支援に関する啓発活動等を推進する必要がある。
- 居住支援に関して、1つの制度で救いきれないニーズについて、福祉部門との更なる連携の強化等を行い、重層的な住宅セーフティネット体制の構築が求められている。

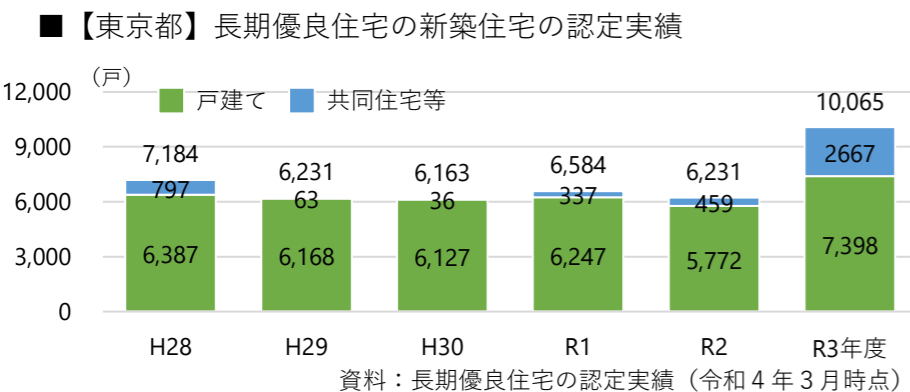
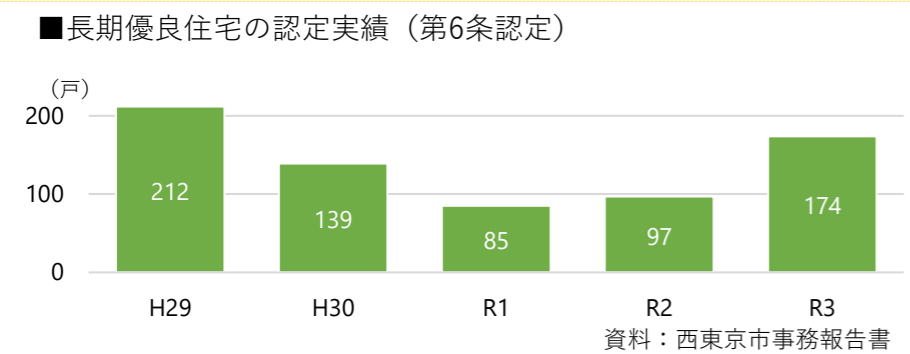
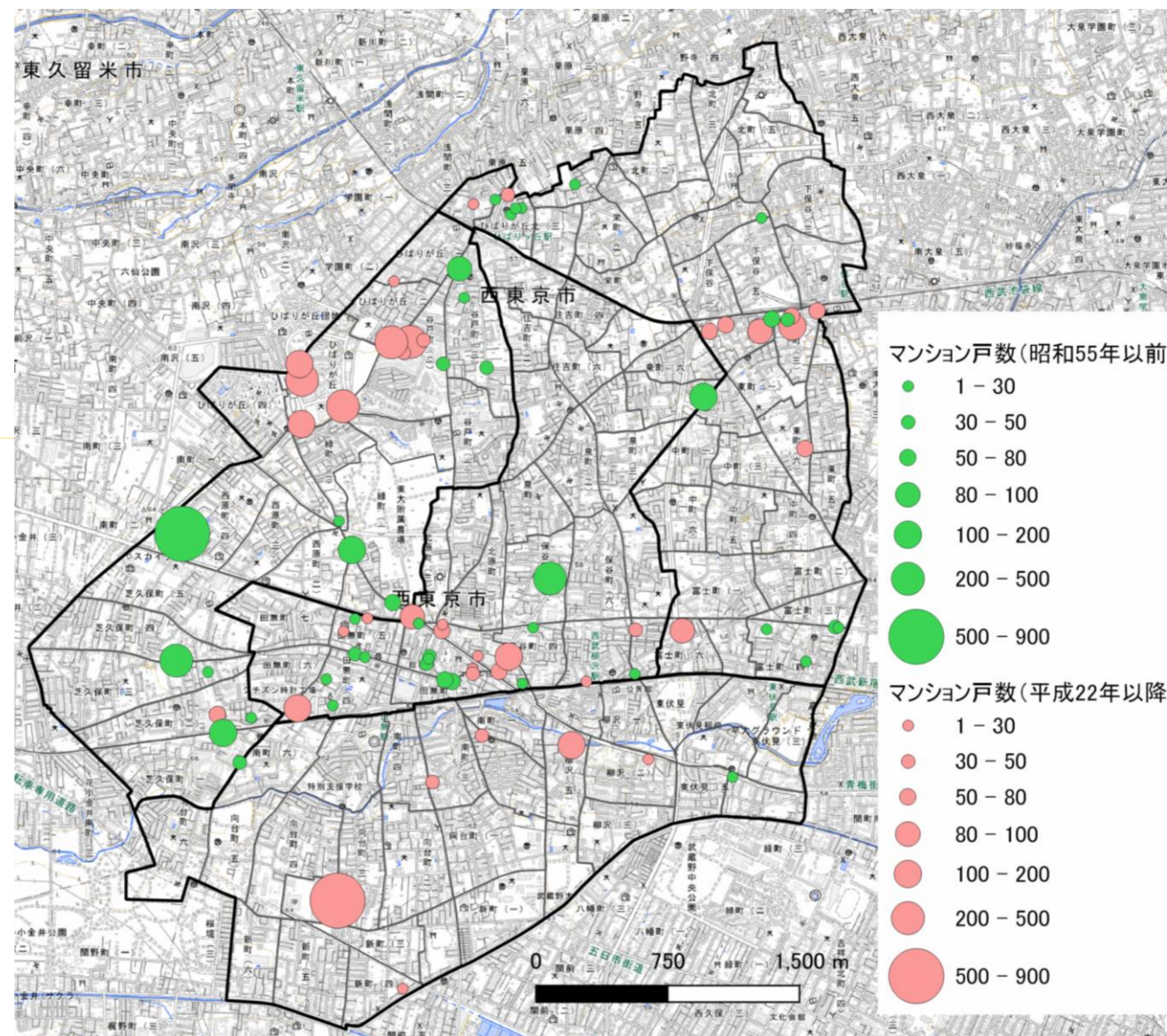
◆だれもが住み慣れた地域で安心して暮らせるまちを目指して、公的住宅を地域の資源として捉え、東京都やUR,JKK等と連携して、まちづくりを推進

- 市営住宅3団地37戸と高齢者アパート3団地28戸の計65戸の市営住宅等を管理。うち、市営住宅1団地25戸と高齢者アパートの全ては民間からの借上げ。
- 都営住宅59団地、管理戸数5,489戸。
- 公社一般賃貸住宅3団地841戸。昭和30年代に建設された田無西原住宅と田無南芝住宅は、再編整備ではなくストック活用の方針。
- UR賃貸住宅は1,500戸を超えるひばりが丘パークヒルズをはじめ、400戸を超える団地が5団地ある。
- だれもが住み慣れた地域で安心して暮らせるまちを目指して、ひばりが丘パークヒルズ団地と新柳沢団地で連携協力に関する協定を結んでいる。
- 開発から期間が経過し、居住者が高齢化した大規模団地などでは、買い物等の住民の利便性の向上や、住民の交流に資する居場所づくりが求められている。

## 目標2 快適で質の高い住まいづくり (1/2)



■ 昭和55年以前に建築されたマンションの位置と平成22年以降に建設されたマンションの位置



## 住宅政策を取り巻く現状と想定される課題

◆ 築年数の古い住宅ストックが今後増加することが見込まれる。

- 昭和55年以前に建築された住宅は12,810戸で14.3%。昭和55年以前に建築された分譲マンションストック(持ち家共同住宅)は2,320戸。
- 今後、築40年以上の住宅ストックが増加することが見込まれる。

◆ 長く住み続けられる良質な住宅ストックの実現

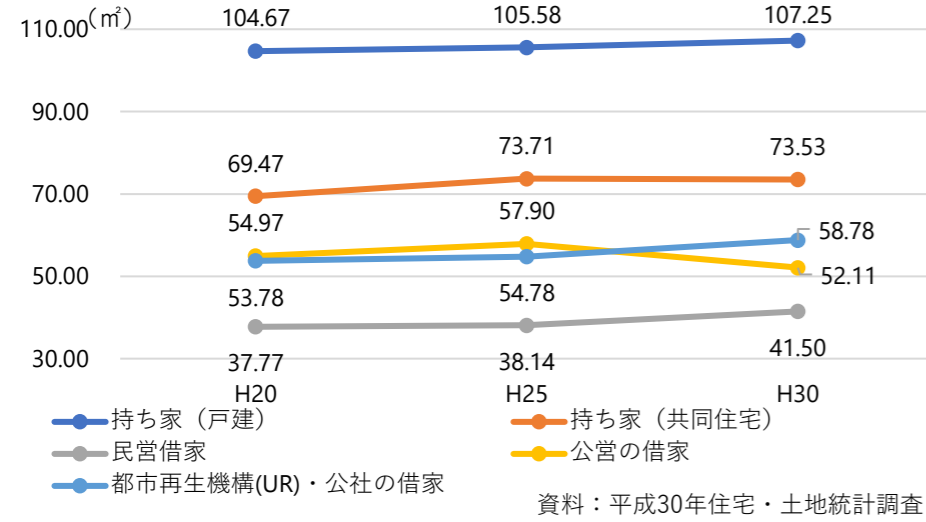
- 東京都では、長期優良住宅の新築住宅の認定実績は、近年ほぼ横ばいで推移していたが、令和3年度には1万戸を超え大きく増加している。
- 西東京市では、長期優良住宅の認定実績(第6条認定)は、新設住宅着工戸数の影響等により増減はあるものの、平成29年から令和3年までで年平均140戸程度となっている。
- 良質な住宅の供給を進め、良好な住宅ストックを増やしていくとともに、既存住宅流通や住宅リフォームの活性化に向けた取組を検討する必要がある。

◆ 今後のマンションの建物の老朽化、居住者の高齢化への対応

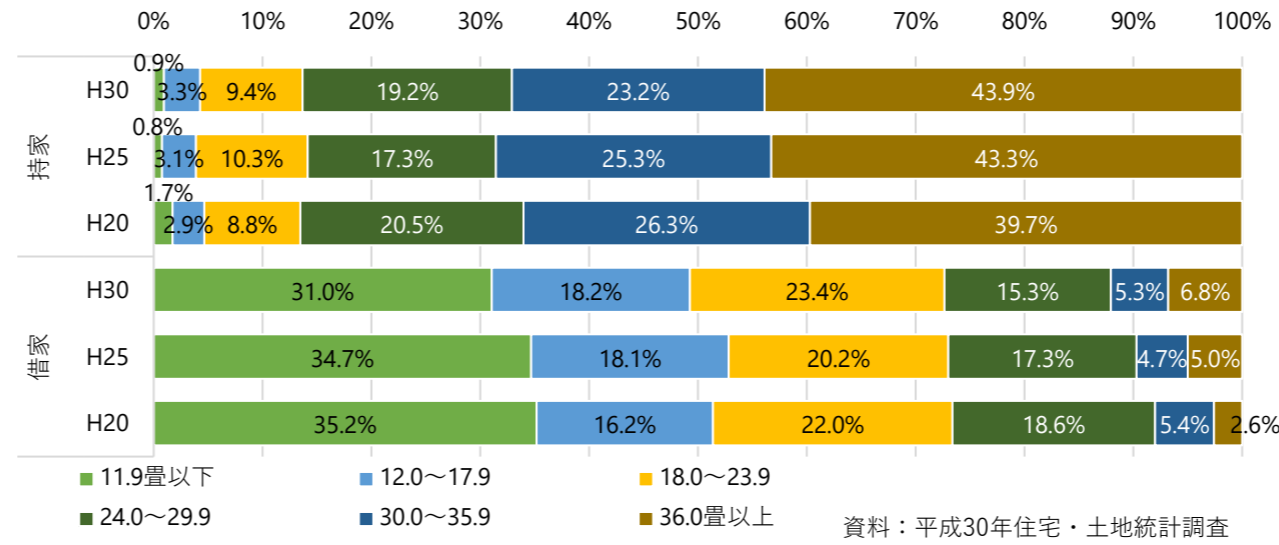
- 築年数が古いほど居住者の高齢化が進んでおり、昭和55年以前の住宅では、家計を主に支える者の年齢が65歳以上が半数を超えている。
- 良好なマンションが適正に評価される市場の形成に向けて、マンション管理適正化法に基づく管理適正化推進計画を策定し、管理計画認定制度の普及促進に向けた取組を検討する必要がある。
- 高経年マンションについては、届出で把握した個別のマンションの情報を活用し、マンションの状況に応じた改修による長寿命化や建替え等、適切な再生手法を選択できる環境を整備する必要がある。

## 目標2 快適で質の高い住まいづくり (2/2)

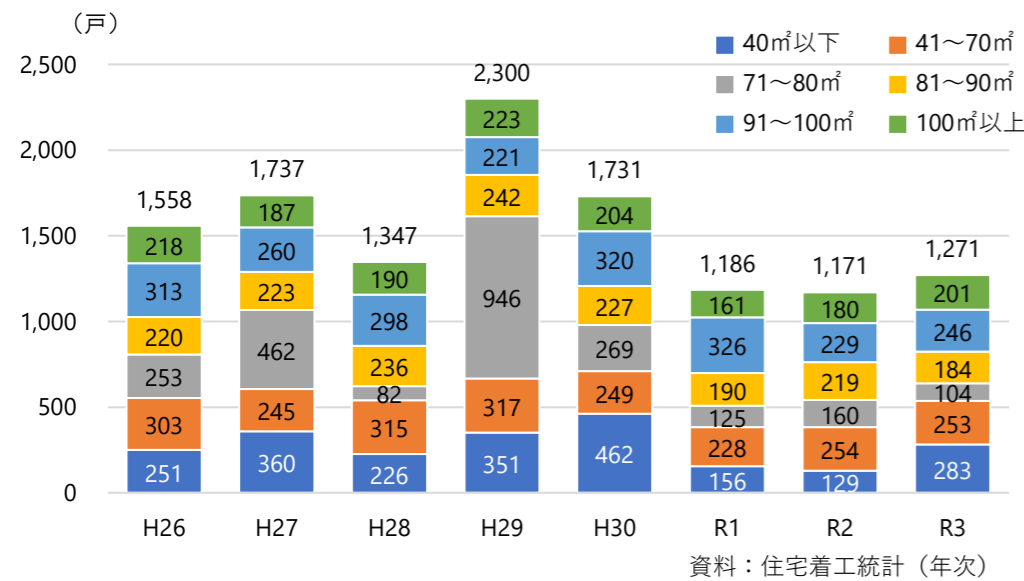
■住宅ストックの平均床面積



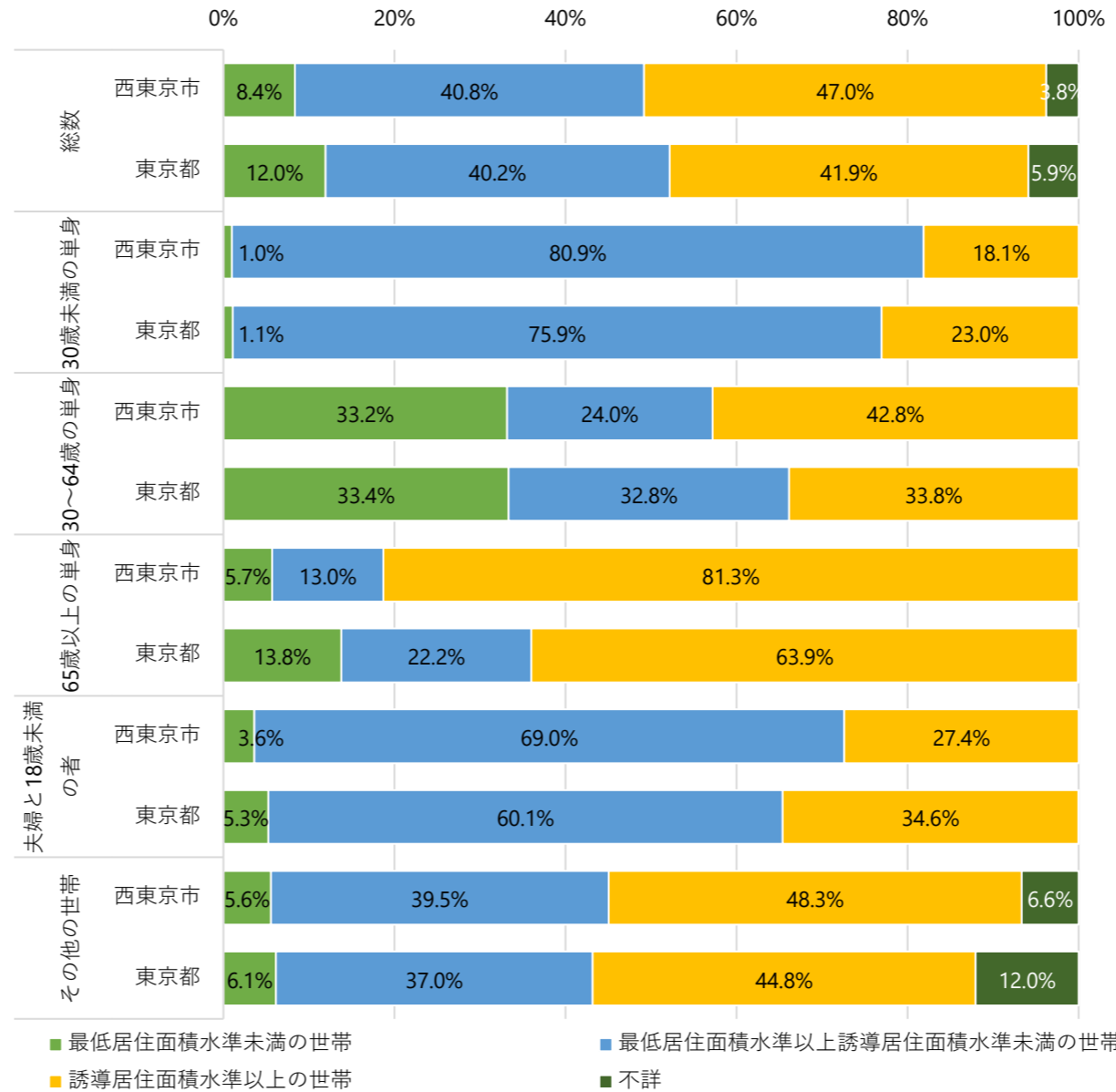
■所有関係別の居住室の畳数の推移



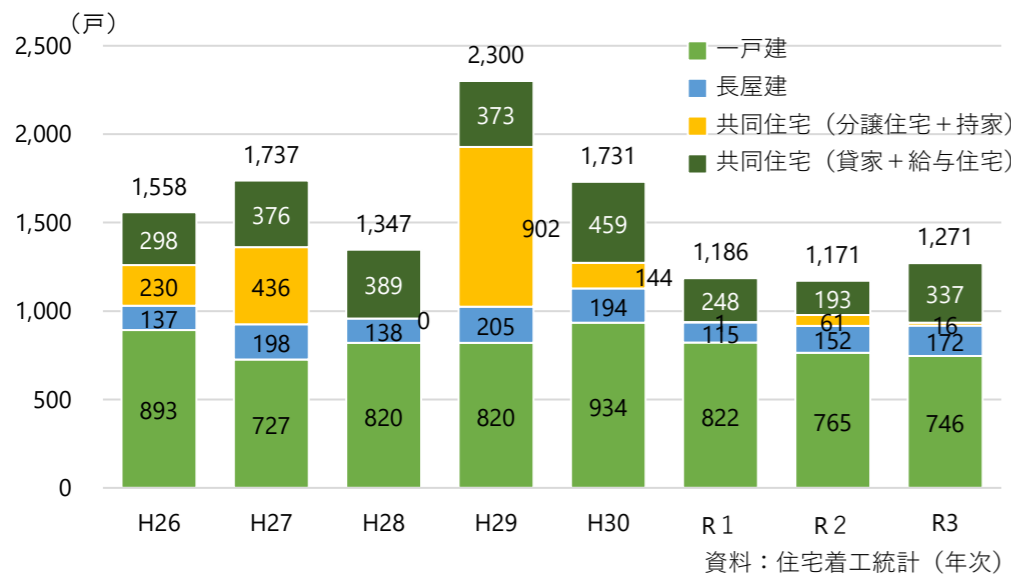
■規模別の新設住宅の着工戸数の推移



■世帯の型別の最低居住面積水準未達の世帯と誘導居住面積水準以上の世帯の比較



■利用関係別の新設住宅の着工戸数の推移



### 住宅政策を取り巻く現状と想定される課題

◆全体として、比較的面積の狭い住宅の割合が減少し、広い住宅ストックの割合が増加しているが、いまだ、持ち家と借家の平均床面積のギャップは大きい

- 傾向として、持ち家と借家の両方で比較的面積の狭い住宅の割合が減少し、広い住宅ストックの割合が増加している。
- 持ち家と借家では、住宅ストックの面積に大きな差がある。

◆最新(令和3年)の着工新設住宅は、40㎡以下のやや狭い住宅が増加

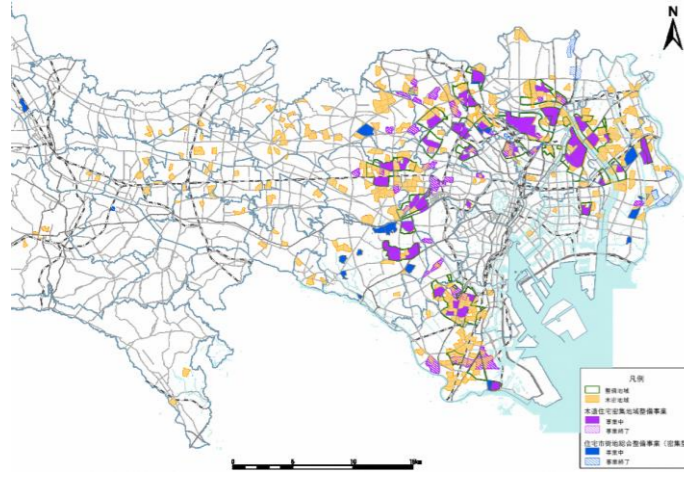
- 40㎡以下の新設住宅は令和元年と令和2年で200戸を下回り、やや少なくなっていたが、2令和3年は283戸と増加している
- 利用関係別の新設住宅着工戸数は、一戸建は同程度の水準で推移しているが、共同住宅は年によって着工数が大きく異なる

◆最低居住面積水準未達の世帯の解消と誘導居住面積水準以上への誘導

- 東京都と比較して、最低居住面積水準未達の住宅に居住する世帯は少なくなっている。
- 世帯の型別に見ると30~64歳の単身世帯では、最低居住面積水準未達の住宅に住んでいる人が多く、3割以上が最低居住面積水準未達となっている。
- 65歳以上の単身世帯では、8割以上が誘導居住面積水準以上の住宅に居住している。
- 夫婦と18歳未満の子どもの世帯では、最低居住面積水準未達住宅に居住する世帯が3.6%いる。

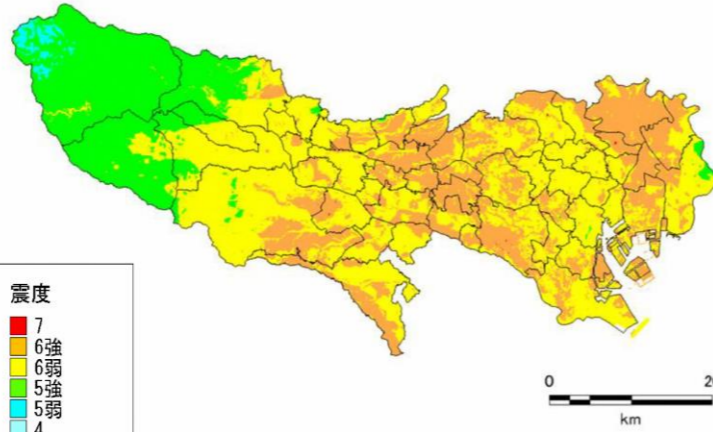
### 目標3 防災・防犯性の高い安全・安心な住まいとまちづくり (1/2)

■木造住宅密集地域



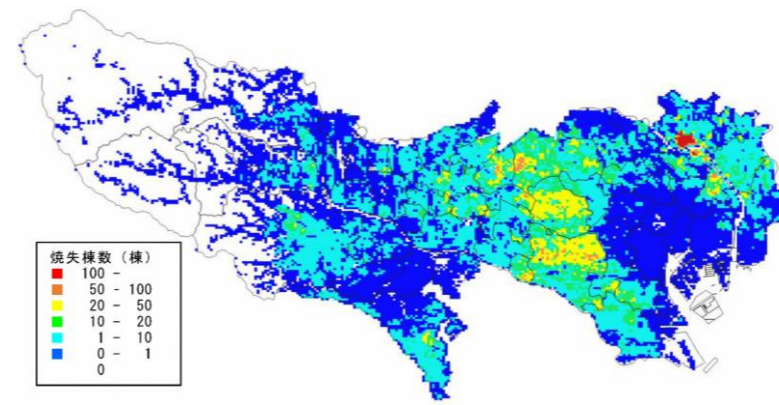
資料：防災都市づくり推進計画（基本方針）（令和2年3月）

■多摩東部直下地震（M7.3）の震度分布



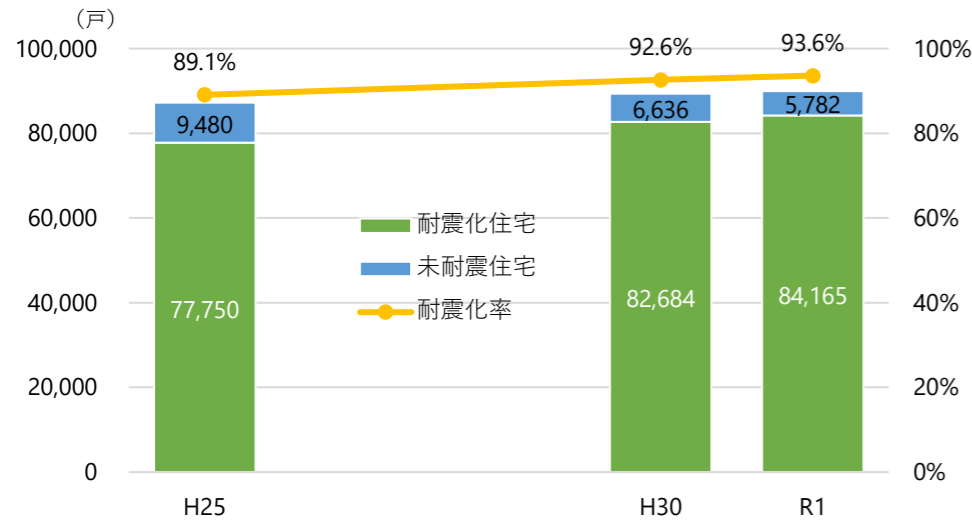
資料：首都直下地震等による東京の被害想定（令和4年5月25日公表）

■焼失棟数分布（多摩東部直下地震、冬・夕方、風速8m/s/s）



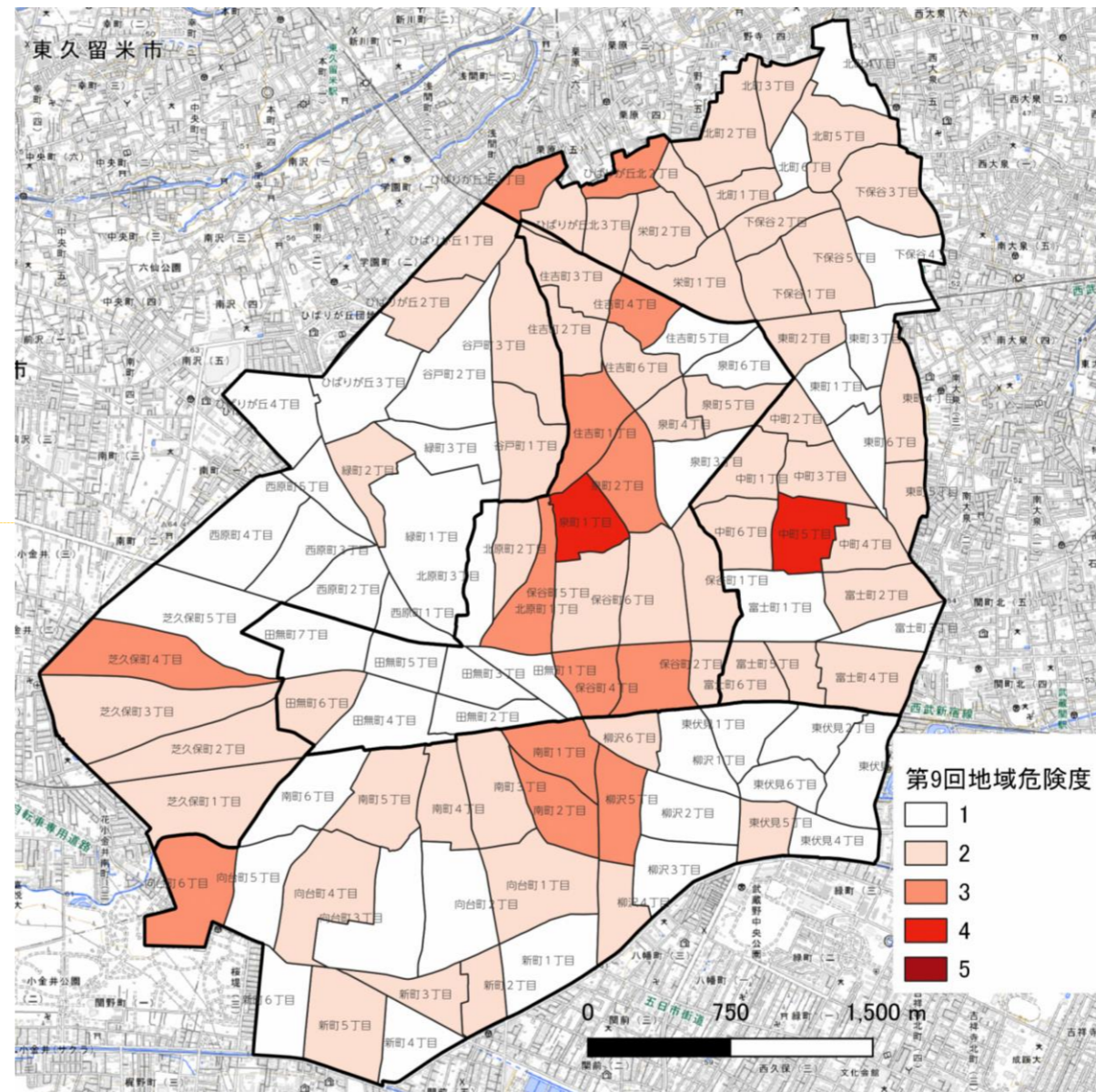
資料：首都直下地震等による東京の被害想定（令和4年5月25日公表）

■住宅の耐震化率の推移



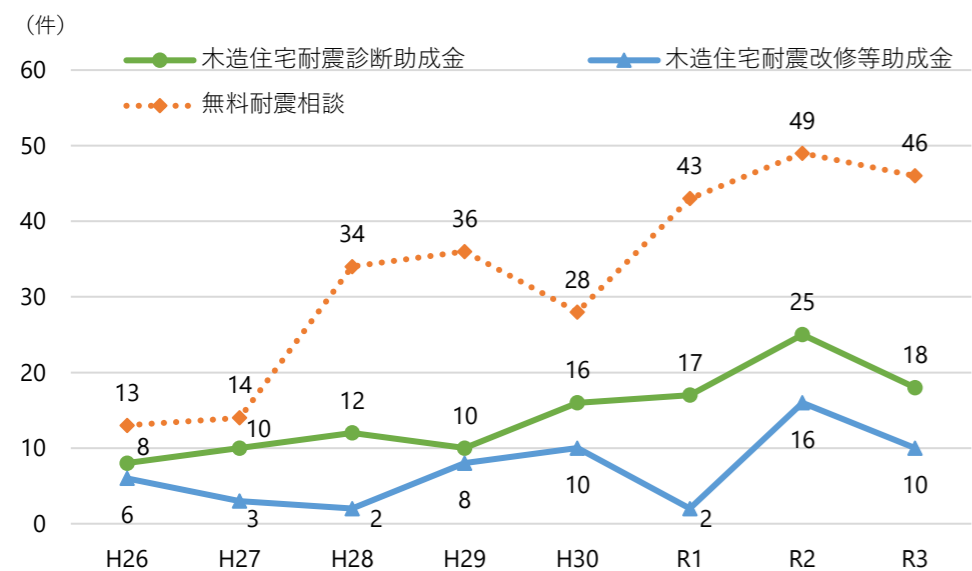
資料：西東京市耐震改修促進計画（令和3年3月）

■地震に関する総合的な地域危険度



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

■耐震無料相談と木造住宅耐震助成等の実績



資料：西東京市事務報告書

### 住宅政策を取り巻く現状と想定される課題

◆災害の激甚化・多頻度化を踏まえた、安心・安全で災害に強い住まいづくりの推進

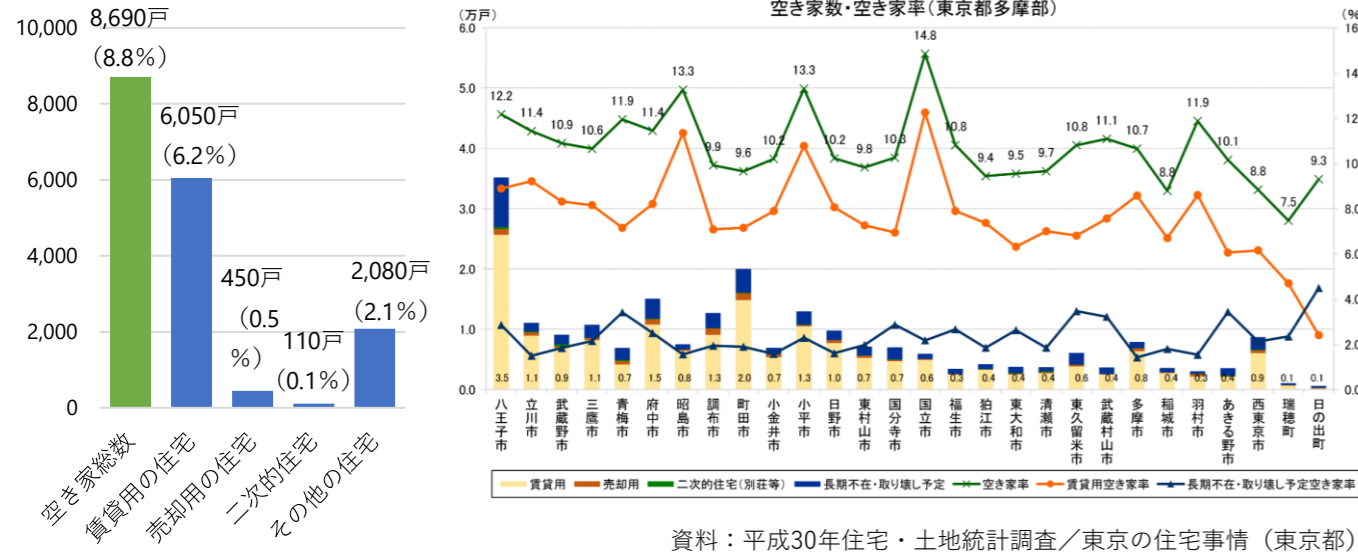
- 市内に震災時に延焼被害の恐れのある老朽木造住宅が密集している木造住宅密集地域がある。
- 首都直下地震等による被害想定では、多摩東部直下地震では、市内で震度6強の地震が想定され、木造住宅密集地域を中心に焼失棟数が50棟を超える地域がある。
- 必要な耐震性を満たしている住宅は84,165戸（93.6%）、必要な耐震性を満たしていない住宅は5,782戸（6.4%）。
- 地域別には、泉町1丁目と中町5丁目の地震に関する総合的な地域危険度が4と高くなっている。

◆耐震無料相談の件数や木造住宅耐震助成等の実績は、近年増加傾向

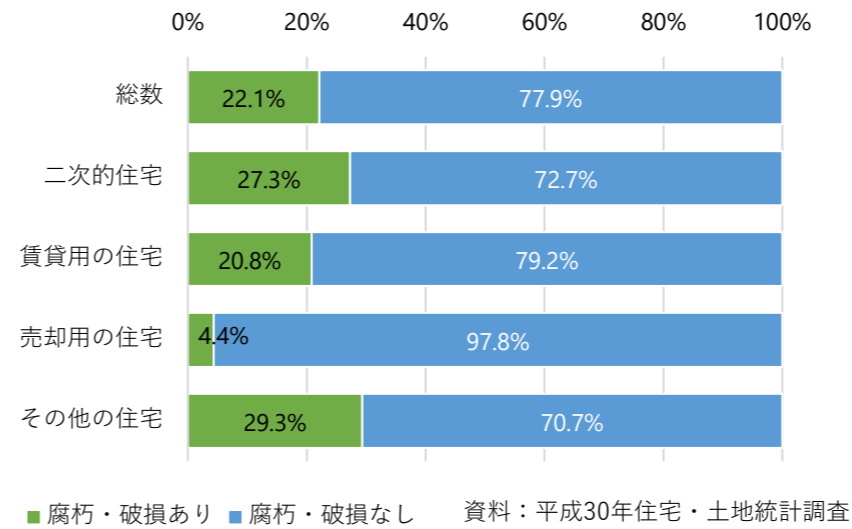
- 耐震無料相談件数は増加傾向にあり、近年は40件を超えている。
- 木造住宅耐震診断助成と木造住宅耐震改修等助成についても、令和元年の木造住宅耐震改修等助成の件数が少なくなっているものの、近年増加傾向にある。
- 地震が起きた建物倒壊や市街地火災等による被害に備え、住宅の耐震化や木造住宅密集地域の不燃化を促進していくことが求められる。

### 目標3 防災・防犯性の高い安全・安心な住まいとまちづくり (2/2)

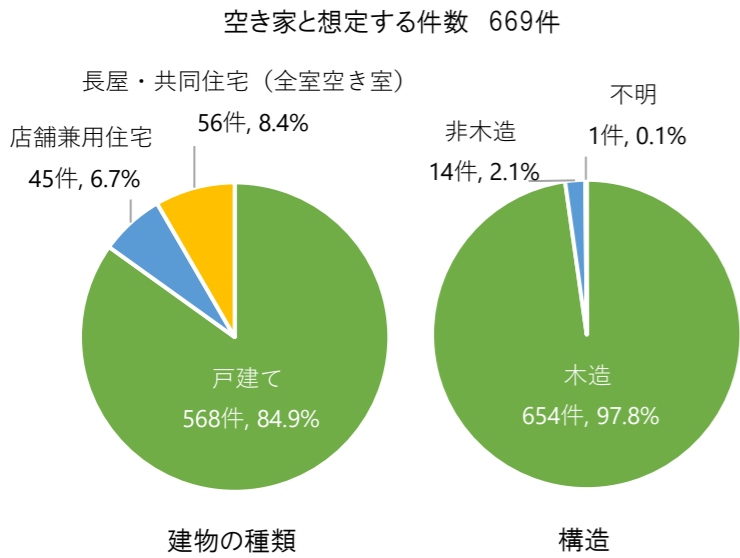
#### ■空き家の種別と空き家数・空き家率



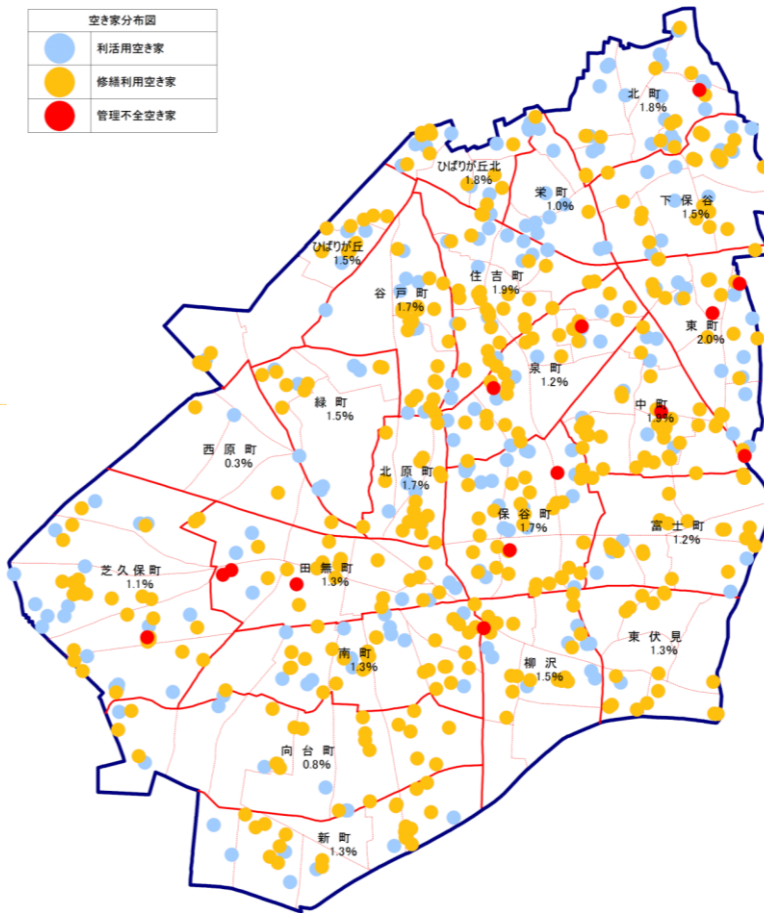
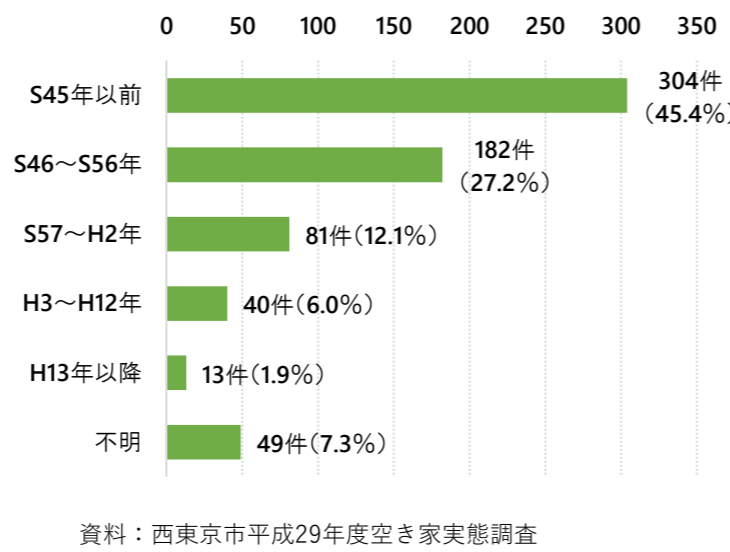
#### ■空き家の種類別腐朽・破損の状況



#### ■平成29年度空き家実態調査の結果に見る空き家の現状



#### ■空き家の分布状況（平成29年度空き家実態調査）



### 住宅政策を取り巻く現状と想定される課題

◆ 将来的に増加が予想される、空き家等の発生抑制

- 空き家は8,690戸（8.8%）。うち、その他空き家は2,080戸（2.1%）。空き家率は多摩26市の中では稲城市と並び最も低い。
- 将来的に予想される人口減少や高齢者単独世帯の増加に伴う空き家等の発生抑制

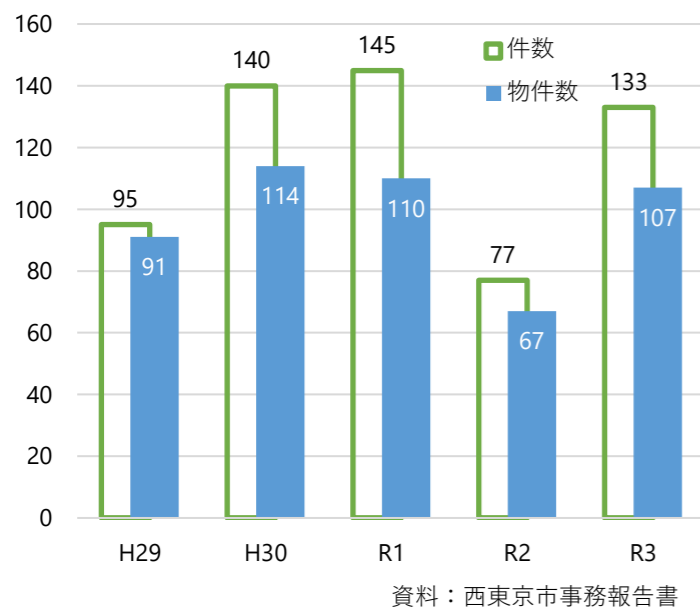
◆ 空き家等の管理不全状態の予防と所有者不明空き家等への対応

- 空き家等の約2割に腐朽・破損がある。その他の住宅と二次的住宅では3割程度に腐朽破損がある。
- 平成29年度空き家実態調査では、空き家等と想定される住宅は669件、うち戸建て住宅が568件（84.9%）。昭和56年以前に建てられたものが486件（72.6%）となっている。
- 昭和45年以前の建築時期の古い空き家等が多いことから、現在の管理不全状態の空き家等が更に危険な状況にならないよう、著しい管理不全状態の空き家等への対応、所有者不明空き家等への対応が必要。
- 空き家等は市内全域に分布しており、東町や中町、住吉町でやや多くなっている。

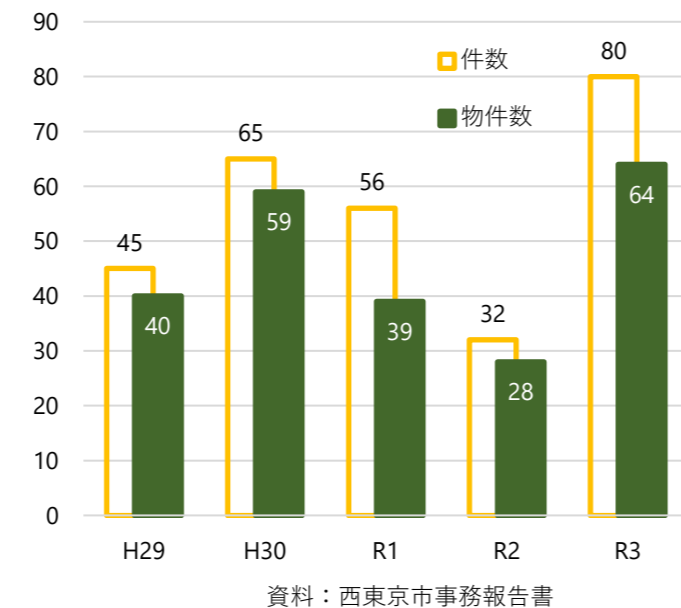
◆ 空き家等の所有者等への適正管理の啓発等の推進

- 空き家等の苦情相談件数は、平成30年に140件を超え、令和2年にやや減少したものの、令和3年には、133件に上昇している。

#### ■空き家対策事業の苦情・相談の状況



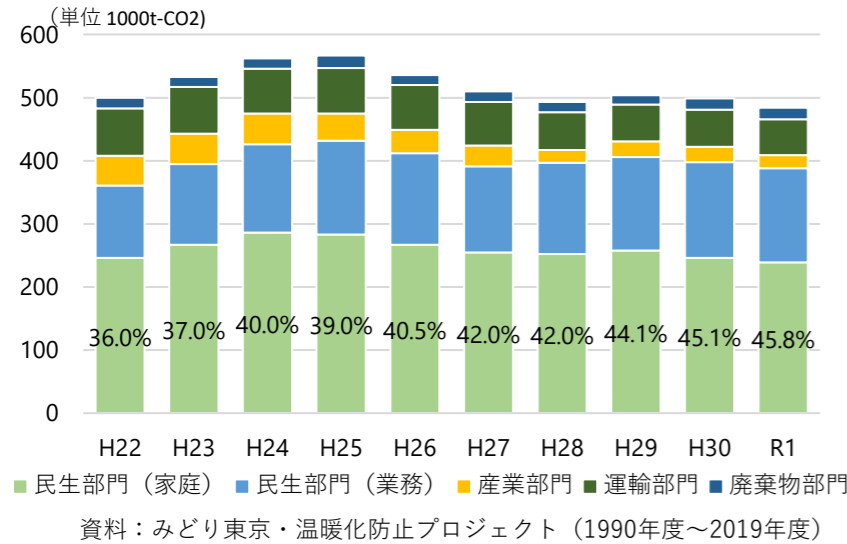
#### ■空き家対策事業の文書指導の状況



資料：西東京市平成29年度空き家実態調査

# 目標4 みどりある良好な地域環境づくり

■部門別二酸化炭素排出量の推移



■「2030年カーボンハーフ」の実現に向けた東京都環境確保条例の改正

**<新築>**

**大規模** (2,000㎡以上)

**建築物環境計画書制度** (マンション含む) **強化**

- 再** 再エネの導入、利用検討義務
- 省** 断熱・省エネ性能の基準への適合義務 ※住宅除く
- 太陽光発電等再エネ設備、ZEV充電設備の整備義務
- 断熱・省エネ性能の基準の強化 等

**中小規模** (2,000㎡未満)

**建築物環境報告書制度** **新設**

- 再** 太陽光発電等再エネ設備、ZEV充電設備の整備義務
- 省** 断熱・省エネ性能設備の整備義務 等

**新築住宅の太陽光パネルの設置義務化**

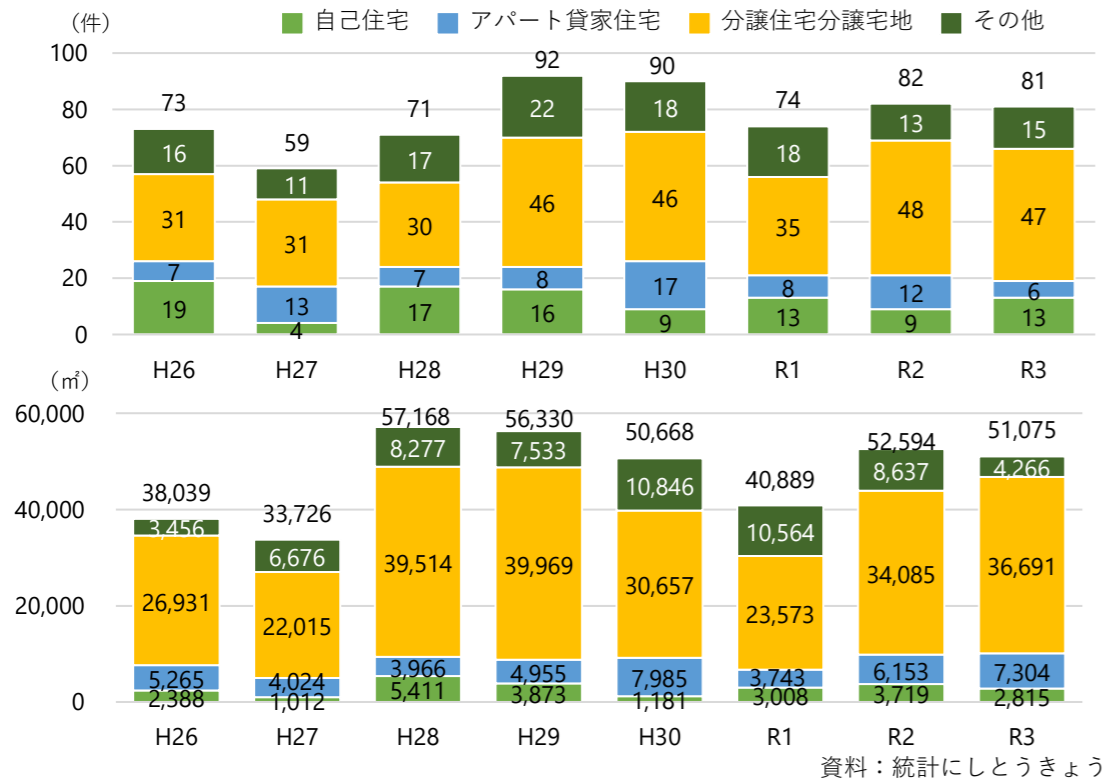
- 年間都内供給床面積合計200,000㎡以上のハウスメーカー等の事業者  
⇒ 都内大手住宅メーカー約50社が対象見込み
- 新築のみが対象。既存住宅は対象外

資料：東京都「【新築・中小規模制度】太陽光パネル設置に関するQ&A」（令和5年1月）

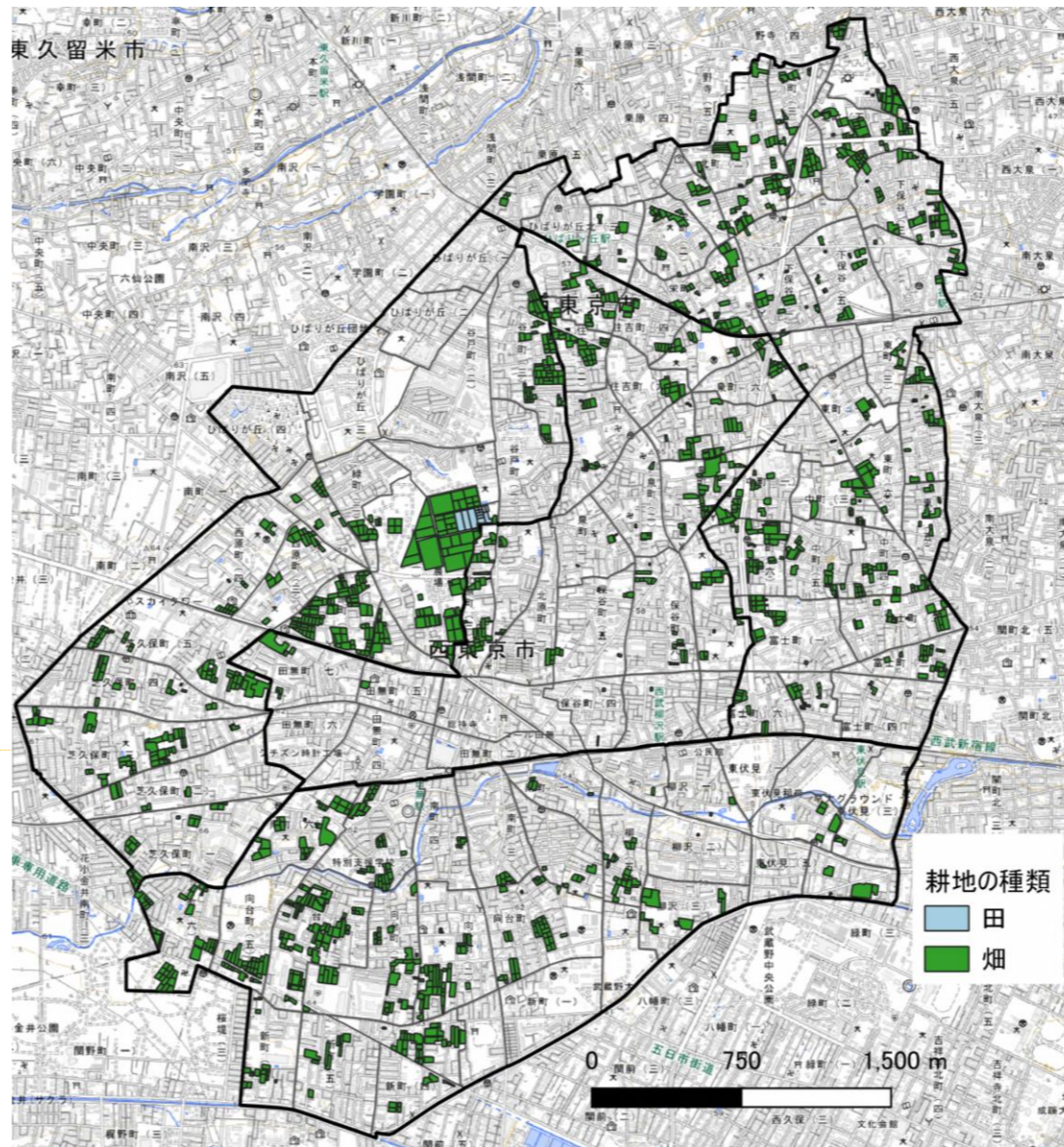
令和4(2022)年 令和5(2023)年 令和6(2024)年 令和7(2025)年

第3回定例会 基本方針報告 (9月) | 第4回定例会 条例改正案提出、可決・成立 (12月) | 準備・周知期間 | 制度施行 (4月)

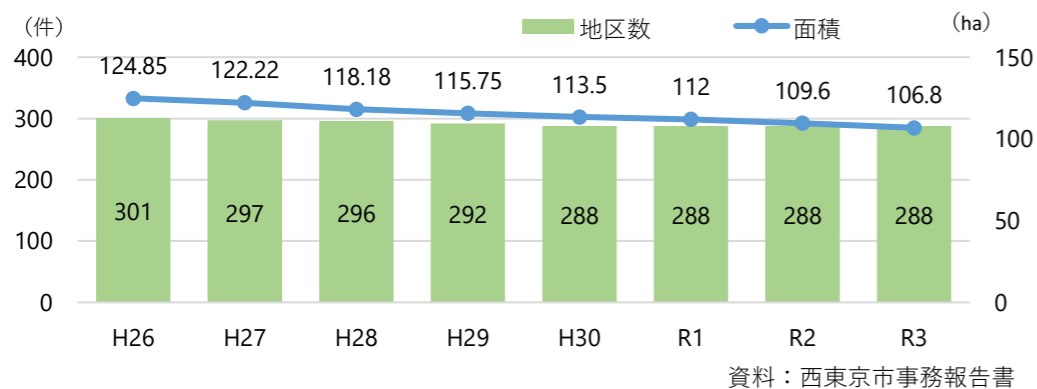
■農地転用の状況



■耕地の状況



■生産緑地の状況



## 住宅政策を取り巻く現状と想定される課題

- ◆西東京市「ゼロカーボンシティ」宣言の実現に向けた取組みの強化
- ◆東京都の建築物報告書制度への対応

- 二酸化炭素排出量は、近年減少傾向にあるが、2050年カーボンニュートラルを目指し、二酸化炭素排出量の約半数を占めている家庭部門の取組み強化が必要になっている。
- ZEHや東京ゼロエミ住宅の普及や既存住宅への高断熱窓・高断熱ドア等の導入の促進など、環境に配慮した住宅整備の一層の推進により、住宅におけるエネルギー使用量を削減を推進していくことが必要。
- 東京都では、2030年カーボンハーフの実現に向け、東京都環境確保条例を改正し、大手住宅メーカーを対象に新築住宅の太陽光パネルの設置の義務化等を令和7年4月1日より実施することを予定している。

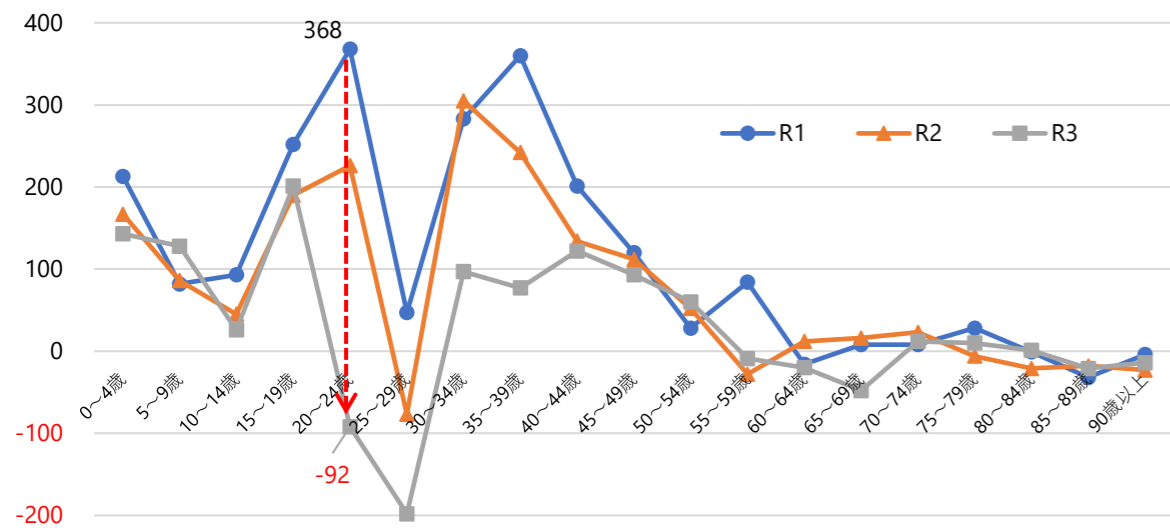
- ◆生産緑地や公共住宅団地等の緑地の保全と誘導

- 生産緑地の面積は、年々減少している。農地転用では、分譲住宅・分譲宅に転用される割合が高くなっている。
- 低炭素社会の実現と良好な住環境の保全のため、生産緑地や公共住宅団地内の緑地、民間の住宅敷地内のみどりや屋敷林等も含め、環境保全・改善に向けた支援を積極的に行う必要があります。
- 大規模なマンションの建設などにあたっては、新たな緑化のチャンスと捉えて、公園の設置や敷地内緑化・屋上緑化などへの協力等要請していく必要があります。

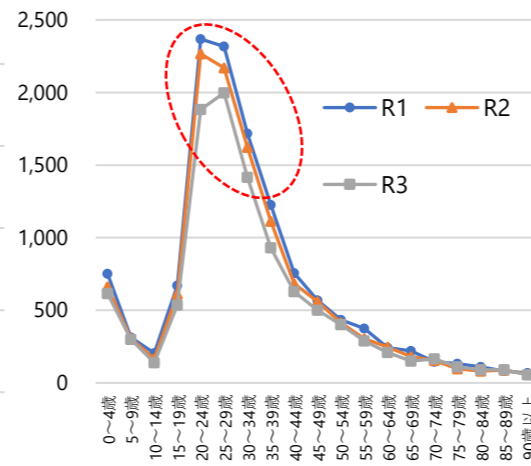


# 新しい視点（補論） 新たな日常に対応した住まい、住まいのDX、SDGsへの対応

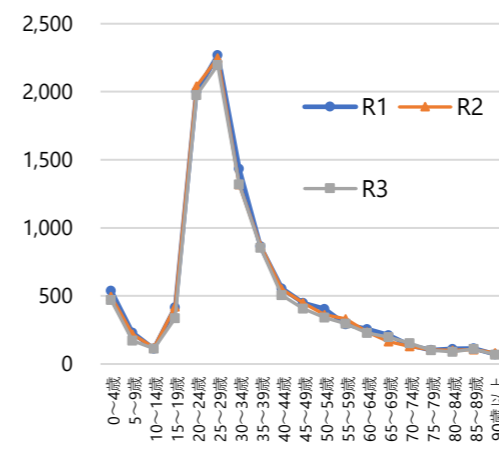
■新型コロナウイルス感染症の影響による社会移動の変化



転入者数



転出者数



資料：住民基本台帳人口移動報告

## 住宅政策を取り巻く現状と想定される課題

◆ コロナ禍による20代30代の転入者の大幅な減少

- 令和元年から令和3年の西東京市の社会移動について年齢階級別に見ると、20代～30代の転入者数が大きく減少していることから、20～30代の転入超過数が大きく減少している。特に20～24歳の減少が大きく、転入超過から転出超過に転じている。

◆ 新たな日常に住まい方等、市民の多様なニーズへの対応

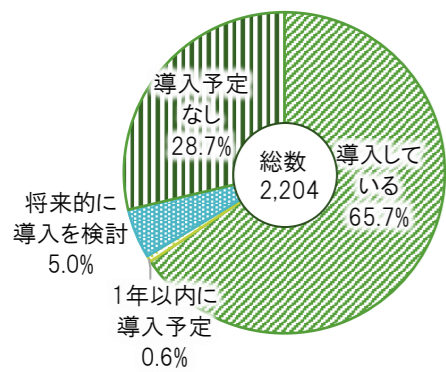
- 都内企業のテレワーク導入率は6割以上となっており、7割以上が今後も継続する予定となっている。
- 新型コロナウイルス感染症を契機として、多様な働き方やライフスタイルに対応するまちづくり・住まいづくりが求められている。
- 世界中でAI、IoT、ビッグデータ等、DXの取組が急速に普及し、時間・空間などにとられない働き方など、社会の形態が大きく変化することが想定されている。
- DXの進展を踏まえ、HEMSといったエネルギー管理システムを活用したZEH+に加え、AIやIoTを活用した高齢者の見守り、行政手続きのオンライン化等、新技術の活用が求められている。

◆ SDGs実現への取組み

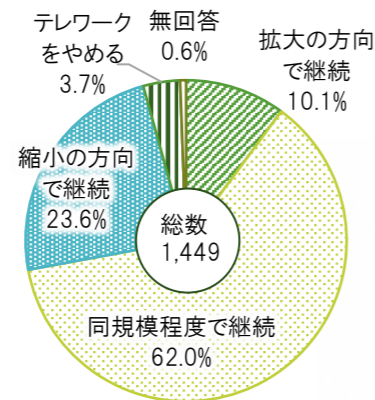
- SDGsは「誰一人取り残さない」持続可能でよりよい社会の実現を目指す世界共通の目標であり、住宅施策においては「11. 住み続けられるまちづくり」をはじめ、17のゴール全てに関連している。
- 住宅マスタープランにおいては、持続可能な社会の実現という観点から、ZEH等の普及といった地球環境に関する取組みとともに、誰一人取り残さないという観点から、居住支援を中心とした多様な生活保障といった視点が重要になっている。

■テレワークの実施等

内企業のテレワーク導入率

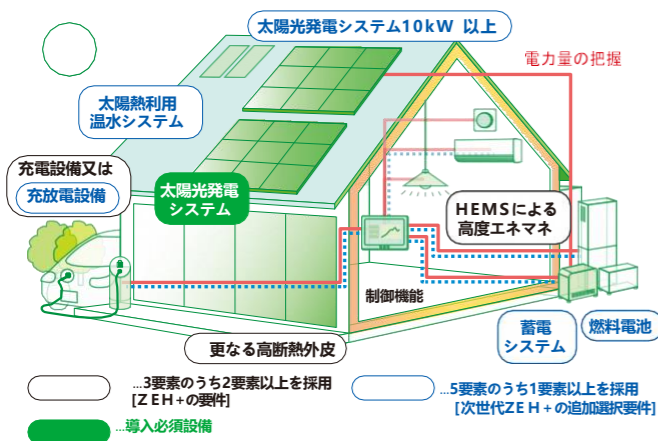


都内企業の今後のテレワーク継続意向



資料：東京都多様な働き方に関する実態調査（テレワーク）（令和3年）

■住まいのDX（次世代ZEH+）



■住宅施策の領域とSDGs



資料：大月敏雄編著『市民がまちを育む-現場に学ぶ「住まいまちづくり」』建築資料研究社2022年

## 新しい視点（補論） 市内の新たな取組事例

### ■市民による空き家等を活用した地域活動の事例

西東京市社会福祉協議会による地域活動拠点（7カ所）としての活用事例

【向台とねりこの家】



【芝久保サロンしゃくなげ】



【わくわくサロン】



資料：西東京市社会福祉協議会

### 市民団体による取組の事例



### ■既存住宅の流通促進（東京都リフォームモデルハウス事業）

#### 東京リフォームモデルハウス（第1号）

西東京市富士町  
（西武新宿線東伏見駅徒歩10分）  
土地：86.81㎡（約26坪）  
延べ面積：71.27㎡  
構造：木造2階  
確認済証：平成13年6月（築後18年）  
検査済証：なし  
法適合証明：日本ERI（R元・7月取得）

インスペクション済（R元・6月）  
外壁補修・屋根補修・バルコニー防水  
浴室・化粧台・トイレ・システムキッチン交換  
第3種換気扇設置 結露対策F4  
地盤調査済（H13・4月） ハザードマップ有

事業者：岡庭建設（株） 既存・事業者グループ登録



7月19日着工 → 8月末 竣工 → 9月7日オープン・3か月予定

### ■団地再生と住民主体のエリアマネジメントの事例（まちなわひばりが丘）



資料：都市再生機構（UR都市機構）HP

## 住宅政策を取り巻く現状と想定される課題

### ◆空き家等を地域資源として活用できるよう積極的な支援体制の構築

- 西東京市社会福祉協議会では、地域の空き家やマンションの一室、空き店舗等を地域活動拠点としている団体に対して、支援を行っている。地域で、サロン活動や地域交流、子育て支援や趣味活動等を行っている。
- 社会福祉協議会の他にも、自宅や自宅の隣の空き家を活用して、多世代交流や地域の居場所として活動している事例もある。
- 他にも、空き地を活用してコミュニティーファームとして、多世代交流や、障害者の就労の場として活用している事例がある。
- 空き家を借りて、若者向けのシェアハウスとして居住支援活動を行っている事例もある。
- 空きアパートでDIYをして、まちの部活動をする場所としてレンタルスペースとして活用している事例もある。

### ◆民間による良好な住宅ストックの形成への支援と誘導

- 既存住宅を適切に維持管理し、改修を行うことで、良い住宅を長く使うための、東京都の補助制度を活用して、戸建ての既存住宅の流通やリフォームを促進するためのモデルハウス事業を行っている事例がある。
- ひばりが丘団地では、団地再生事業として、地域の街づくりとエリアマネジメントまで含めた、官民共同による、多様な世代が生き生きと暮らし続けられるミクストコミュニティの形成に向けた団地再生事業を行っている。令和2年からは、民間事業者が中心となっていた運営体制から、住民主体の運営体制へ移行し、住民主体のエリアマネジメントとして、コミュニティスペースの運営や、地域の植栽管理等を行っている。
- 西東京市とUR都市機構が協定を結び、少子高齢社会への対応や共生社会の構築といった将来の地域づくりに向け、団地の集会所を活用したフレイル予防事業等を行っている。