

## 西東京市住宅マスタープランの基本理念及び基本目標設定に向けた課題抽出

## 1. 現行計画の取組状況と現状からみる課題の整理

目標	施策	取組・実績	課題・必要性	今後、どのようなことに力を入れたいか
1 誰もが安心して地域で住み続けられるすまいとまちづくり	①高齢者の居住安定確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者向け住宅の普及等については、チラシ等の配布依頼等への対応や窓口等での相談対応等を実施。</li> <li>・高齢者、障害者等への住宅改造費給付、住宅設備改善費給付、住宅改修費給付等を実施。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者の居住安定確保については、住宅改修やサービス付き高齢者向け住宅への入居だけでなく、現在の住居からの転居に関する相談も多く、「入居・居住継続支援事業」における高齢者からの相談が増加している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者の住宅確保については、1人1人の心身の状況や希望、世帯の状況等に合った住宅、住環境を確保できるよう、住宅セーフティネットを強化、充実させていく。</li> </ul>
	②子育てしやすい住環境整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住吉会館ルピナスにおける、「子育てサークル・団体」への活動室の貸し出しなどによる子どもの居場所づくりや子育て支援活動の場の提供等を実施。</li> <li>・市民協働推進センターゆめこらぼ等を通じた、関係機関との連携や既存の団体とのマッチング等。</li> <li>・NPO等企画提案事業においても、市民と行政の協働にて子どもの居場所づくりの活動の支援を実施。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の団体より、子どもの居場所づくりに使える場所がないかという問い合わせがある。</li> <li>・現行計画における具体的な施策・事業のうち、「子どもの居場所づくりや子育て支援活動の場の提供」については取り組みがあるが、「子育てしやすい住宅確保の促進」については未実施という自己評価。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育てサークルや子ども食堂等、子どもの居場所づくりがより活性化するよう、地域の空き家等を居場所づくりに活用していけないか。</li> <li>・子育てしやすい住宅確保については、多子世帯、低所得世帯等、世帯ごとのニーズに応じた住宅を確保できるよう、子育て世帯向けのセーフティネット専用住宅への家賃低廉化補助など、住宅セーフティネットを強化、充実することで対応する。</li> </ul>

目標	施策	取組・実績	課題・必要性	今後、どのようなことに力を入れたいか
	③住宅セーフティネットの構築	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 28 年度から入居・居住継続支援制度を開始し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援を行っている。</li> <li>令和 2 年度には居住支援協議会を設立、住宅確保要配慮者の範囲を定め、住宅課を随時相談できる相談窓口とし、相談内容によって必要な関係機関及び不動産店等と連携を取り、住宅確保要配慮者の入居できる住宅の確保に務めている。</li> <li>入居・居住継続支援制度における入居成立件数は、他の自治体等と比較しても高いと居住支援協議会において評価されている（令和 3 年度は申込件数 105 件中 35 件成立、令和 4 年度約は申込件数 146 件中 69 件成立）</li> <li>令和 5 年度からは、家賃低廉化補助事業を開始し、セーフティネット専用住宅を対象に家賃補助事業を実施する。</li> <li>市営住宅については、東伏見市営住宅・泉町市営住宅及び高齢者アパートに関しては、老朽化に伴い入居者が退去したのちに取り壊しを行い、借り上げ型のオーシャンハウスと合わせて集約建替する方針が示されている。</li> <li>高齢者アパートは住宅セーフティネットを構築のうえ、廃止する予定としている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居・居住継続支援制度については、申込み件数が毎年増加しており（令和 2 年度 79 件、令和 3 年度 105 件、令和 4 年度 146 件）相談件数が増加しており、理解のある家主、不動産会社等を増やすための取組が必要。</li> <li>住宅確保要配慮者の区分別に見ると、障害者世帯と子育て世帯の入居成立割合が低い。</li> <li>令和 5 年 5 月末日時点で、市内のセーフティネット専用住宅の登録が 1 戸のみである。</li> <li>住宅確保要配慮者の住居確保においては、UR、J K K 等の公的住宅の管理主体と連携した取り組みができていない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>これまでに積極的に取り組んできた、住宅確保要配慮者 1 人 1 人に寄り添い、一緒に課題を解決しながら実施する居住支援を強化するため、積み重ねてきたノウハウの整理を行う。</li> <li>家主、不動産会社等への普及啓発を行い、住宅確保要配慮者を積極的に受け入れてくれる民間賃貸住宅を増やす。</li> <li>J K K や U R が管理する賃貸住宅の専用住宅登録及び家賃低廉化助成の実施、U R の管理する賃貸住宅のサブリースの取組等、J K K や U R と連携した取り組みを検討、実施する。</li> <li>市営住宅の今後については「公営住宅政策のあり方に関する庁内検討会」において検討しており、今後も引き続き検討していく。</li> </ul>
	④地域居住継続のためのコミュニティ形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域福祉コーディネーターを、令和 2 年度よりこれまでの 4 名から 8 名に増員し、地域の問題解決へ向けた取り組みを強化した。</li> <li>市内 4 圏域における地域協力ネットワークを設立し、様々な団体や地域住民が「連携」「協力」し合いながらまちづくりに取り組んでいる。</li> <li>ささえあいネットワークについては、協力員、協力団体ともに登録数が増加している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ほっとネット推進員から適切に管理されていない空き家の情報が提供される、ささえあい訪問サービスの利用により住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅入居に繋がった等、地域での居住継続に繋がっている。</li> <li>個々の事例はあるが、各ネットワークの構成員に、ネットワーク活性化が居住継続に繋がることの普及啓発ができていない。</li> <li>地域の中で、住教育に取り組んでいる団体があるが、連携ができていない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各ネットワークの構成員が集まる場に出向き、地域の住宅に関する困りごとを聞く機会や、制度の普及を行う機会を作る。</li> <li>地域の中心となるキーパーソンと住宅行政の顔の見える関係を構築する。</li> <li>J K K や U R 等において、団地内の敷地や集会所等を活用したコミュニティ活動が実施されており、連携した取り組みを実施。</li> </ul>

目標	施策	取組・実績	課題・必要性	今後、どのようなことに力を入れたいか
2・快適で質の高い住まいづくり	①住宅の質の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅リフォーム斡旋センターと協定を結び、安心できる事業者の紹介を行っている。</li> <li>・年に2回住宅増改築相談会を開催している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅リフォーム斡旋センターの登録事業者が減少しており、対応できる案件の種類も減少している。</li> <li>・増改築相談については、住宅リフォーム斡旋センター主催に対する場所貸し程度になっている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅リフォーム斡旋センターにおける相談状況や、増改築相談会の様子などを十分に把握することで、対応できていない困りごとを把握する。</li> <li>・対応できていない困りごとへの支援策を住宅リフォーム斡旋センター等と一緒に考えることで、住生活産業の活性化に努める。</li> </ul>
	②分譲マンションの適正管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京都が過去に行った実態調査を基に、市内のマンションの情報について把握している。</li> <li>・マンションの管理状況届出制度を東京都からの法定受託事務として実施している。</li> <li>・分譲マンション耐震アドバイザー派遣制度を行っている。</li> <li>・マンション管理計画認定制度及びマンション長寿命化促進税制を令和5年度中に開始する予定である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理状況の届出がされていないマンションは残り2棟となっているが、状況把握が難しい。</li> <li>・届出のあるマンションのうち、管理不全状態は現在10棟程度であるが、今後は年数が経過する中で、更に増えていくと思われる。</li> <li>・今は適切に管理をしているマンションも管理組合が高齢化している。</li> <li>・マンション管理計画認定制度の周知や適切な運用を行っていく必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理計画認定制度の対象にならない管理状態のマンションを中心に、管理組合等から困りごと等を直接聞きながら、耐震アドバイザー派遣制度の周知等を通じて、管理組合での合意形成等、管理支援等を行う。</li> <li>・現在、適切に管理されているマンションに対し、適切な管理状況を継続するための支援を検討する。</li> </ul>
	③市民の住まいに対する意識の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホームページにおいて、住宅政策に係る法制度や税制等を掲載し、住民への情報提供に努めてきた。</li> <li>・令和4、5年度に、民生児童委員の定例会、地域包括支援センターの管理者会、自治会等に出向き、空き家セミナーや入居・居住継続支援制度、ブロック塀等安全対策促進助成制度等の情報提供を実施、各関係者を通じて、制度の利用に繋がった。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現行計画における具体的な施策・事業のうち、「NPOや民間事業所との連携」が未実施という自己評価になっている。</li> <li>・ホームページやチラシによる情報発信が主になっており、アウトリーチや出前講座開催等による情報発信ができていない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・NPOや民間事業所と連携した取組を実施する。</li> <li>・特に「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」等の国や都の助成事業を活用した取り組みを行っている団体と連携した普及啓発の取組等を検討する。</li> <li>・住民への情報提供については、ホームページへの情報掲載だけでなく、地域住民が集まる場や関係機関に積極的に出向き、正しい情報を得る機会を増やすことで市民の住まいに対する意識の向上に努める。</li> </ul>

目標	施策	取組・実績	課題・必要性	今後、どのようなことに力を入れたいか
<p>3・防災・防犯性の高い安全・安心な住まいとまちづくり</p>	<p>①防災性・防犯性の高い住宅整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅に対し、簡易耐震診断方法の解説、建物内外の安全対策の紹介等を行う木造住宅耐震無料相談会を月に 1～2 回実施している。</li> <li>・昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅の耐震診断費用及び耐震診断の結果、耐震性が不足していると認められ、工事の内容が耐震診断の結果に則した耐震改修又は除却に費用の一部を助成している。</li> <li>・市内の昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された建築物の所有者への耐震化促進の取組として、平成 29 年度及び 30 年度は戸別訪問を実施、令和元年度からはダイレクトメールの送付を実施している。(令和 4 年度は 6,865 戸)</li> <li>・令和元年度より、ブロック塀等に対する安全対策の取組を実施、教育委員会と連携した通学路の危険個所の点検を実施している他、改修や除却に対する助成を実施している。</li> <li>・空き家については、現行計画期間中に空き家等対策協議会を設置、令和元年度には空き家等対策計画も策定し、地域からの情報に基づく現地確認、所有者への助言、必要に応じた緊急安全措置の実施等、空き家の適正管理に努めている。</li> <li>・令和 5 年度には特定空き家の所有者に対する除却費補助の制度も創設、経済的な理由で適正管理ができない所有者への支援を実施している。</li> <li>・毎年、空き家セミナーや空き家相談会等を実施し、空き家の発生抑制にも努めている。</li> <li>・空き家の有効活用に関する取組として、令和 4 年度に西東京市空き家バンクを創設した。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・無料相談会については、ダイレクトメールの送付を開始後 2 年間は、耐震無料相談会の申込件数が増加した(平成 30 年度 28 件に対し、令和元年度 43 件、令和 2 年度 49 件)が、その後は微減傾向(令和 3 年度 46 件、令和 4 年度 41 件)であり、新たな普及啓発が必要ではないか。</li> <li>・耐震改修費等の助成においては、近年は除却が増えている(令和 2 年度 16 件中 4 件に対し、令和 3 年度は 10 件中 5 件、令和 4 年度は 11 件中 6 件)。窓口で相談および申請を受け付ける中では、親から相続した物件を除却して建て直すという場合が多い。</li> <li>・計画期間に発生した熊本地震等で、平成 12 年以前に建築された建築物の耐震性が課題となっているが、相談会や、耐震診断・耐震改修費助成等の対象にはなっていない。</li> <li>・空き家件数については、他自治体と比較すると少ない方ではあるが、平成 29 年度の実態調査結果と比較して毎年増加しており、管理不全の空き家の割合も増加している。</li> <li>・平成 29 年度に空き家実態調査を実施後は、地域から適切に管理されていない空き家に関する苦情への対応した際に追加している数字であるため、どこにどの程度の空き家があるかを把握できていない。</li> <li>・空き家バンクにおいて利活用希望の登録はあるが物件登録がない等、空き家の利活用について課題がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ダイレクトメールの送付だけでなく、自治会や防災に関わる団体に出向いての情報提供など、新たな普及啓発の方法を検討する。</li> <li>・新耐震基準まで各種耐震制度の対象を拡充できないか。</li> <li>・これまでに積極的に取り組んできた、空き家の発生抑制及び適正管理だけでなく、利活用についても力を入れて取り組んでいく。</li> <li>・空き家の利活用については、空き家の所有者への助言や空き家バンクへの登録の意向調査を実施する中で、行政が、所有者 1 人 1 人が抱える困りごとや不安に寄り添い、必要に応じて法律の専門家や不動産団体等と連携して課題解決の支援を行うことで、空き家バンク登録等の利活用の充実につなげる。</li> </ul>

目標	施策	取組・実績	課題・必要性	今後、どのようなことに力を入れたいか
	②安全・安心に暮らせるまちづくり	・昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された、敷地が特定緊急輸送道路に接する建築物に対する補強設計、耐震改修、建替え及び除却費用の一部助成を実施。	・該当する全ての建築物における耐震化には至っていない。 ・緊急輸送道路の機能維持確保を考えると、今後は一般緊急輸送道路に接する建築物の安全確保も考える必要がある。	・耐震化に至っていない建築物の所有者と、耐震化にあたって解決すべき課題やその解決方法を一緒に考える相談支援の実施。 ・補助の対象について、一般緊急輸送道路まで拡充する。
	③災害時の地域づくりの促進	・防災訓練や防災フェスなどにおいて、地域の防災意識の向上や備えの大切さについて周知。 ・防災知識の普及啓発や地域の安全点検、防災訓練、防災資機材の備蓄といった活動に取り組めるよう防災市民組織補助金申請の実施や講習会の実施、東京都リーダー講習会等の案内を行った。	・取組によりできた団体や集まり等に対し、防災、防犯に関する住宅に係る制度等の周知ができていない。	・防災に係る行事、団体の集まり等に直接出向き、団体ごとの困りごとや不安を直接聞きながら、適切な制度の普及啓発を実施する。
4・みどりある良好な住環境づくり	①環境に配慮した住宅整備	・市報やホームページ等を通じ、太陽光発電や壁面緑化等の普及啓発を行った。 ・エコプラザ西東京の環境学習講座で省エネ住宅講座を行った。 ・LED照明の助成事業を行い、住宅の省エネ化に努めた。 ・「生垣造成補助」を制度改正し、「緑と花の沿道推進事業補助」とし生垣だけでなく花壇やフェンス緑化も補助対象に加え拡充した。	・地域の中の、省エネ住宅に力を入れている事業者や環境学習に取り組む市民団体との連携が不十分であり、市の事業の普及等に活かしていない。	・市の主催する事業のみでなく、民間事業者や市民団体とも連携した普及啓発活動を実施する。
	②住宅都市としての街並み形成	・都市計画マスタープランにおける人にやさしいまちづくりの方針に基づき安全で快適な建築物の整備や屋外空間づくりを推進している。 ・人にやさしいまちづくり推進計画に基づき小規模店舗によるバリアフリー化を支援。		・都市計画マスタープラン等、関係計画と整合性を取りながら進めていく。

## 2. 団体ヒアリングによる意見の整理

### 公共住宅を管理している団体

#### ◆UR（都市再生機構）

##### ■居住支援

- ・住宅確保要配慮者に対する新たな取組として、NPO等にURの賃貸住宅を一般より低廉な賃料で貸与し、NPO法人が住宅確保要配慮者へ転貸する取組を行っている。
- ・NPO法人によるサブリースの仕組みにより、URの賃貸住宅を借り際には必要な所得審査がなくなる。NPO法人が、シェアハウスとして活用することもできる。
- ・サブリースの取組は定期借家により実施、これにより自立に向けたステップアップの仕組みとして活用できる。
- ・市区町村には信頼できるNPO法人等の推薦をお願いしている。

##### ■コミュニティ形成

- ・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1世帯あたり300円/月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。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、個人情報も含めた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、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（東京都住宅供給公社）

##### ■居住支援

- ・JKK住宅を利用した住宅確保要配慮者支援の取組として、他自治体での取組であるが、公社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。
- ・西東京市内のJKK住宅では、あまり空き住戸が発生していないが、制度の整備や予算の確保状況によっては、セーフティネット専用住宅として登録する等の検討もできるかもしれない。
- ・西東京市の公社住宅はエレベーターの無い4～5階建の団地が多く、セーフティネット専用住宅とする場合には高齢者や障害者等より、子育て世帯等を対象とする方が良いかもしれない。
- ・セーフティネット専用住宅として登録する以外にも、公社住宅では優先斡旋や各種家賃の割引制度等もあるので、住宅確保要配慮者への支援の中で活用が可能かもしれない。

##### ■コミュニティ形成

- ・JKKでは「JKK住まいるアシスタント」という専門職員を配置し、JKK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住宅に入居する取組もある。たとえば取組の事例としては、大学生と共同しての「スマホの使い方相談会」等がある。内容だけでなく、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共重者の増加等により、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。

### 住宅の流通に関与している団体

##### ■居住支援

- ・高齢者の入居については理解のある家主も増えてきたが、障害者、特に精神障害者の入居は難しい。
- ・住宅確保要配慮者が入居できるかは、家主の考え方が大きい。
- ・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、相談内容もより困難な状態になっている。高齢者の賃貸物件入居についても、「賃貸の方が気が楽だから」という理由よりも、経済的な理由が多くなったと感じる。

##### ■不動産市場

- ・この10年で住宅の価格が1.5倍くらいになっており、新規の需給状況は現在停滞期に入っている。
- ・新築の建売住宅の需要が高い。注文住宅に比べ、現物を見てから購入できるからだと感じる。
- ・35坪以上の庭付き戸建て需要が高い。区部に住んでいたダブルインカムファミリーが購入する。
- ・西東京市については、戸建の空き家については、多くが流通市場に乗っている。今後の課題としては、賃貸の空き家（空き室）の方が深刻になってくるのではないかと感じる。
- ・企業の住宅手当が使えるため、子育て世帯向けの賃貸住宅に関しては、需要が供給を上回っている。
- ・区部と比べ賃料が低いと、設備のバリューアップに資金をかけられない高齢のオーナーが多い。
- ・コロナ禍で地方から上京する人が減ってしまった（特にひばりが丘）。西東京市ではなく、新座市や小平市等に行ってしまう。

##### ■意識啓発

- ・「街の価値が上がれば、不動産価値も上がる。」ということ、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
- ・「どこに住むか」も大切であるが、「どのように住まうか」もとても大切である。

## 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。宅建業者によっては消費者に後れをとっている状態で、事業者が正しい知識を学ぶ機会も必要ではないか。
- ・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。ZEHではなく東京ゼロエミ住宅を基準とするのみ1つ。

### ■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を知らない。
- ・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。

### ■マンション管理

- ・小規模、高経年、自主管理のマンションで課題が多い。高齢化で会計を自分たちでできなくなる管理組合も出てくる。
- ・管理会社の人手不足が深刻で、管理を断られるマンションも出てきている。
- ・行政の支援は、管理計画認定制度が取れないようなマンションに対して積極的に行われる必要がある。
- ・マンションの建替えは現実的には不可能であるため、今のマンションを長寿命化する必要がある。
- ・マンション居住者の管理に関する意識の啓発が必要。

## 居住支援団体・福祉団体等

### ◆居住支援団体

#### ■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。
- ・障害者の地域移行は自立生活援助との連携が重要。
- ・行政の支援としては、近隣住民への理解を得る取組を一緒に行ってもらいたい。地域の理解があると運営がしやすい。

#### ■若年層の居住支援

- ・住宅だけ用意しても自分で生活できない若者も多くいる（掃除や整理整頓ができない。借金やギャンブル）。生活支援や就労支援も含めた支援が必要。
- ・多子世帯で住環境が悪い例をよく聞く。学習環境と住宅の関係がコロナ禍で顕在化された。
- ・住宅確保要配慮者向けのシェアハウス等の取組を行うにあたり、近隣（自治会等）からの理解を得ることが大切である。近隣住民の理解を得る際に、市の支援が得られると取り組みやすいし、地域の安心にも繋がる。
- ・実施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。

### ◆福祉系団体やボランティア

#### ■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」という考えが多いと感じる。

### ■連携体制

- ・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。新たな取組みも大切だが、既存の取組みを十分に周知することも大切。

### ■同居・近居

- ・URの分譲マンションや、JKKの賃貸住宅等では、子世帯が世帯分離して、親と同じ集合住宅内に住むという事例はよく見る。
- ・西東京市に限らず武蔵野市等の近隣に子どもが住んでいるため、西東京市の方が安いと、親世代が引っ越してきたという話は聞く。
- ・西東京市では、はつらつサロンや地域の通いの場など、転入してきた高齢者が地域に馴染みやすい取組みがある。

### ■コミュニティ

- ・大きな集合住宅については自治会が残っているが、戸建て住宅の地域だと自治会が消滅したり、そもそも自治会の組織率や加入率が低かったりしており、災害時の対応等に懸念がある。

## 学生・地域活動団体

### ■空き家の利活用

- ・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。
- ・空き家の活用は、賃貸借契約だと居住権が出てきてしまうため、他のスキームができると活用しやすくなる。
- ・空き家は、市が間に入って、所有者と様々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

- ・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みは、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。
- ・西東京市は交通が不便なのに、家賃が武蔵野市や三鷹市と変わらないため、学生はなかなか住もうと思わない。
- ・中高生のうちから、「空き家になった後の自宅こと」や「高校卒業後の住まいのこと」を考えていたのは、学校で住まいに関する授業を経験したり、家族に建築関係者がいる学生だった。

### 3. 住意識アンケートの概要

#### ■調査の概要

・目的  
市民の住宅及び住環境に対するニーズの把握

・調査方法  
郵送配布、郵送回収および Web 回答の併用

・調査対象  
市内に居住する 18 歳以上の市民

・調査期間  
令和 5 年 5 月 17 日（水）～6 月 9 日（金）

・配布数  
3,000 件

・抽出方法  
層化無作為抽出（地域別）

	人口（人）	抽出数（人）
南部	52,549	765
中部	46,715	681
西部	55,640	811
北東部	51,039	743
合計	205,943	3,000

※令和 5 年 4 月 1 日時点 ※3,000×圏域人口/全人口

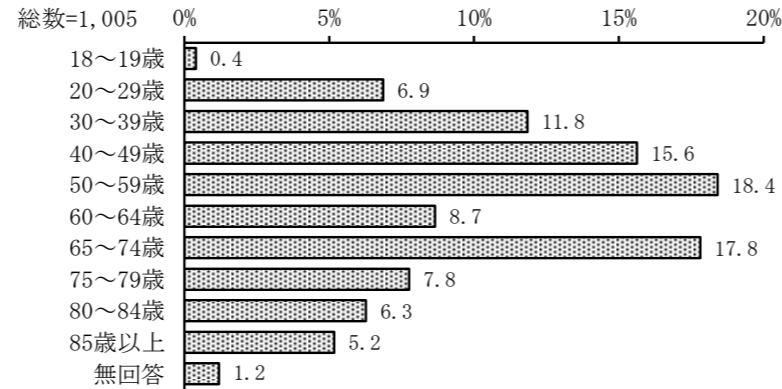
・標本数、回収数  
有効配布数 2,989 件  
(発送数 3,000 から不達など 11 を除いた数)  
回収数 1,005 件（郵送 790 件、Web 215 件）  
有効回収率 33.6%

※参考地域別の回答状況

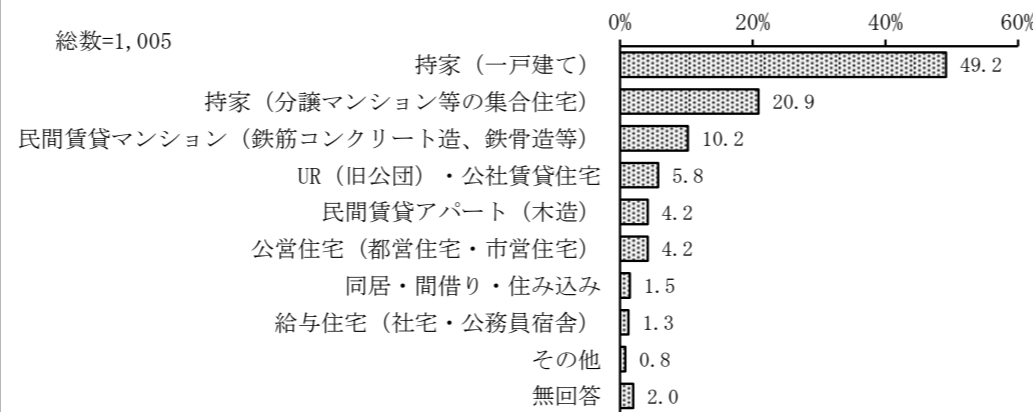
	配布数	不達	回収数	有効回収率
南部	765	4	233	30.6%
中部	681	2	222	32.7%
西部	811	3	278	34.4%
北東部	743	2	266	35.9%
合計	3,000	11	1,005	33.6%

#### ■回答者の基本属性

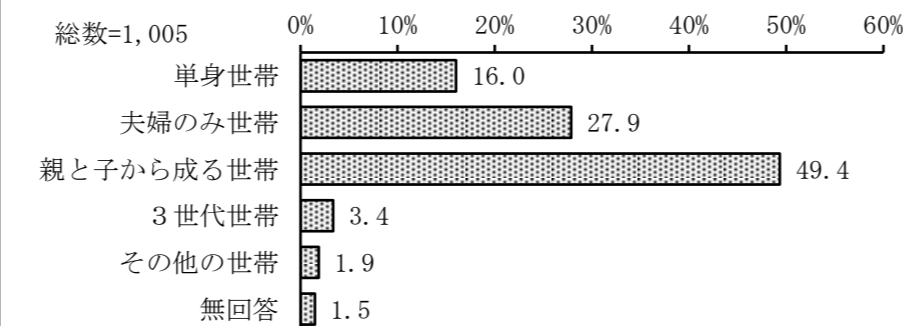
##### ・年齢



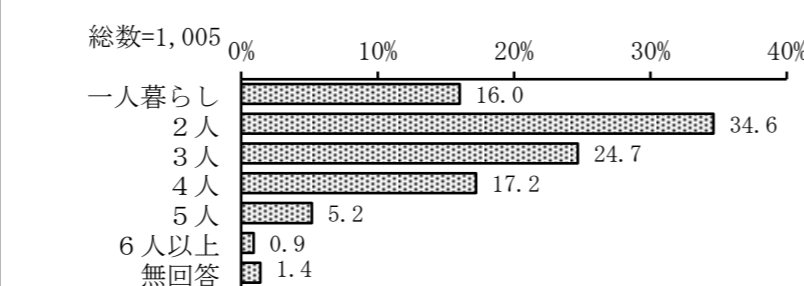
##### ・住宅の種類



##### ・世帯の種類

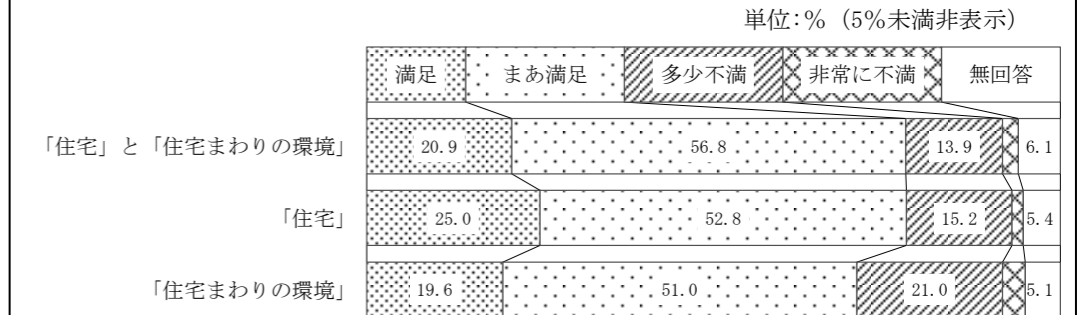


##### ・世帯人員数

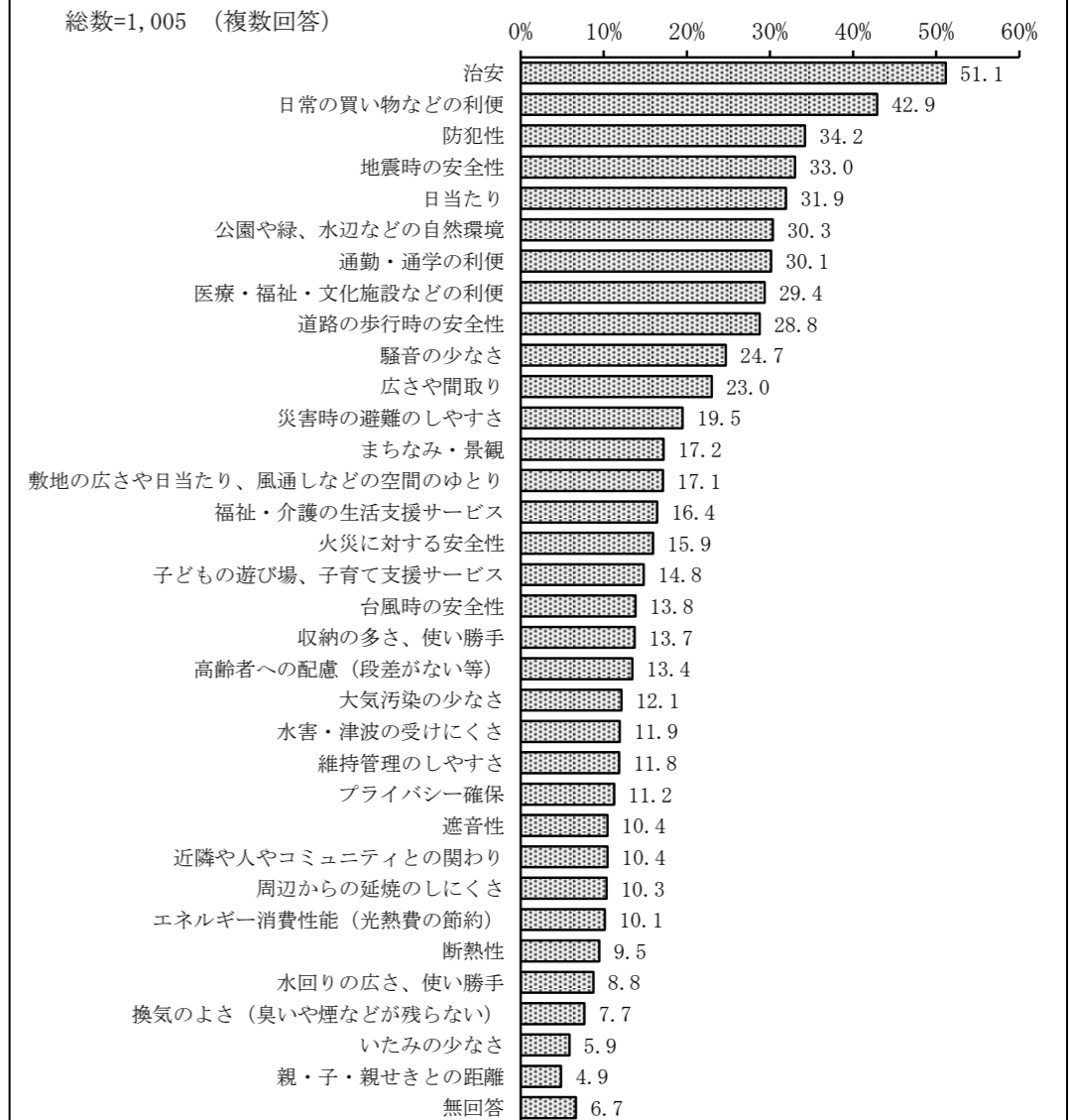


#### ■調査結果の概要

##### ◇総合的な満足度の評価

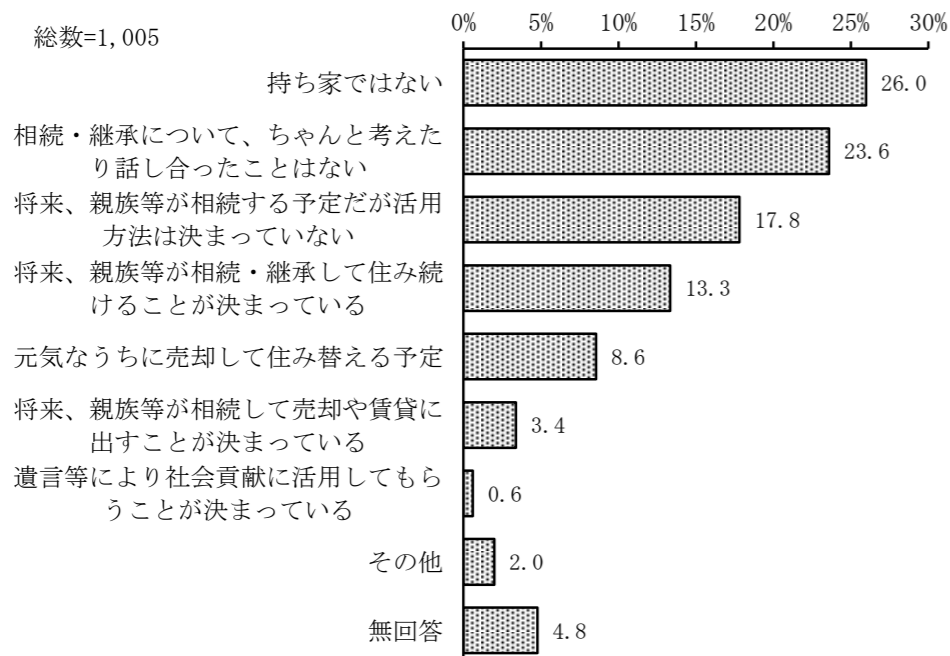


##### ◇住宅、住環境について重要だと思うこと

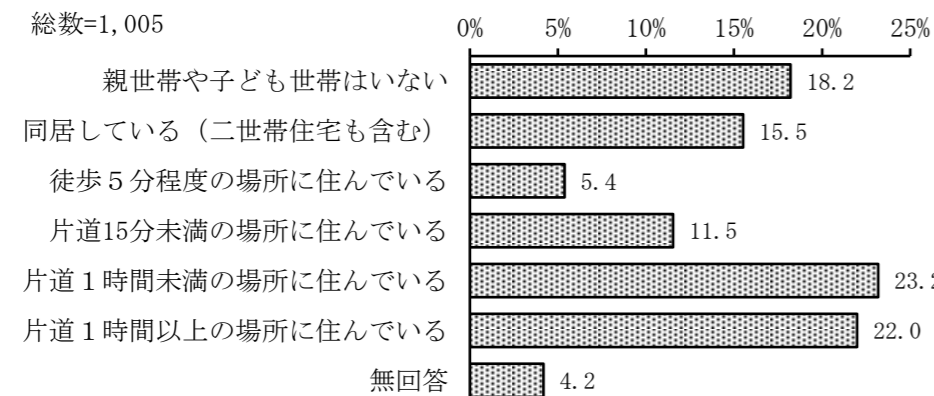




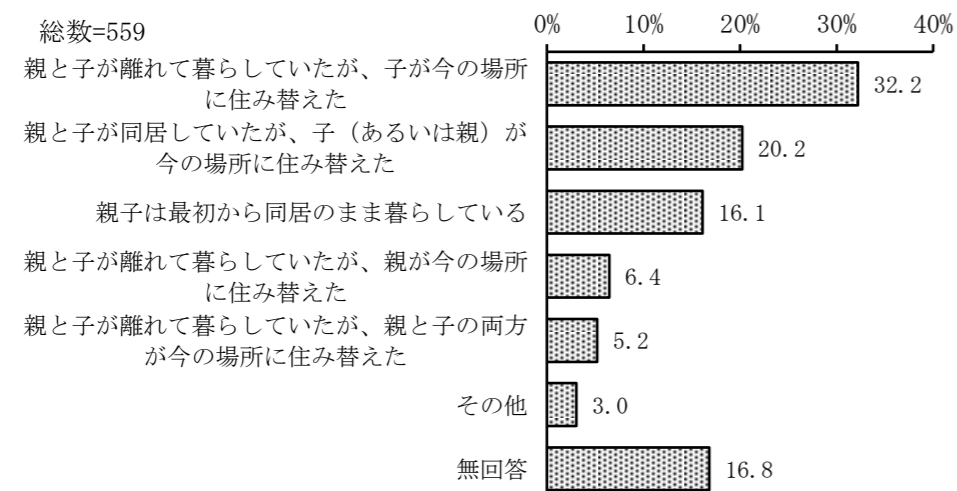
◇自宅の相続や継承の見通し



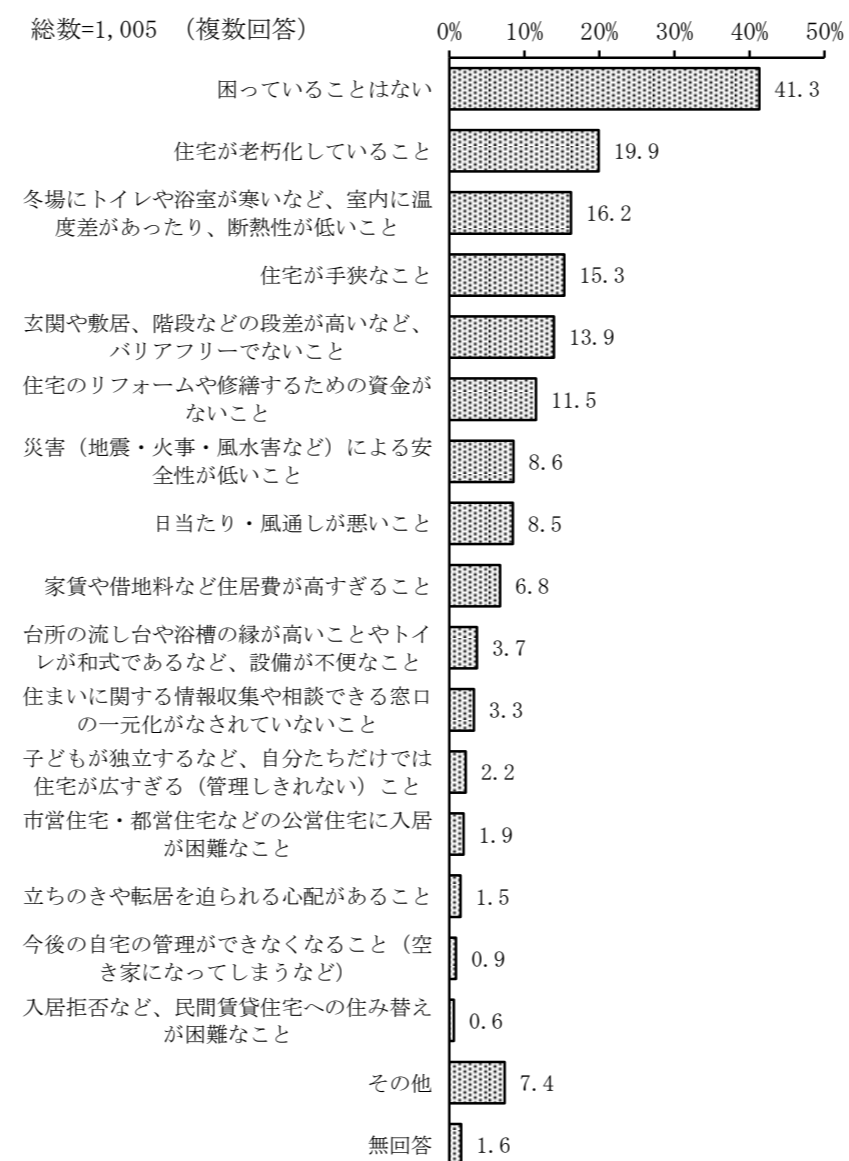
◇同居の有無と近居の距離



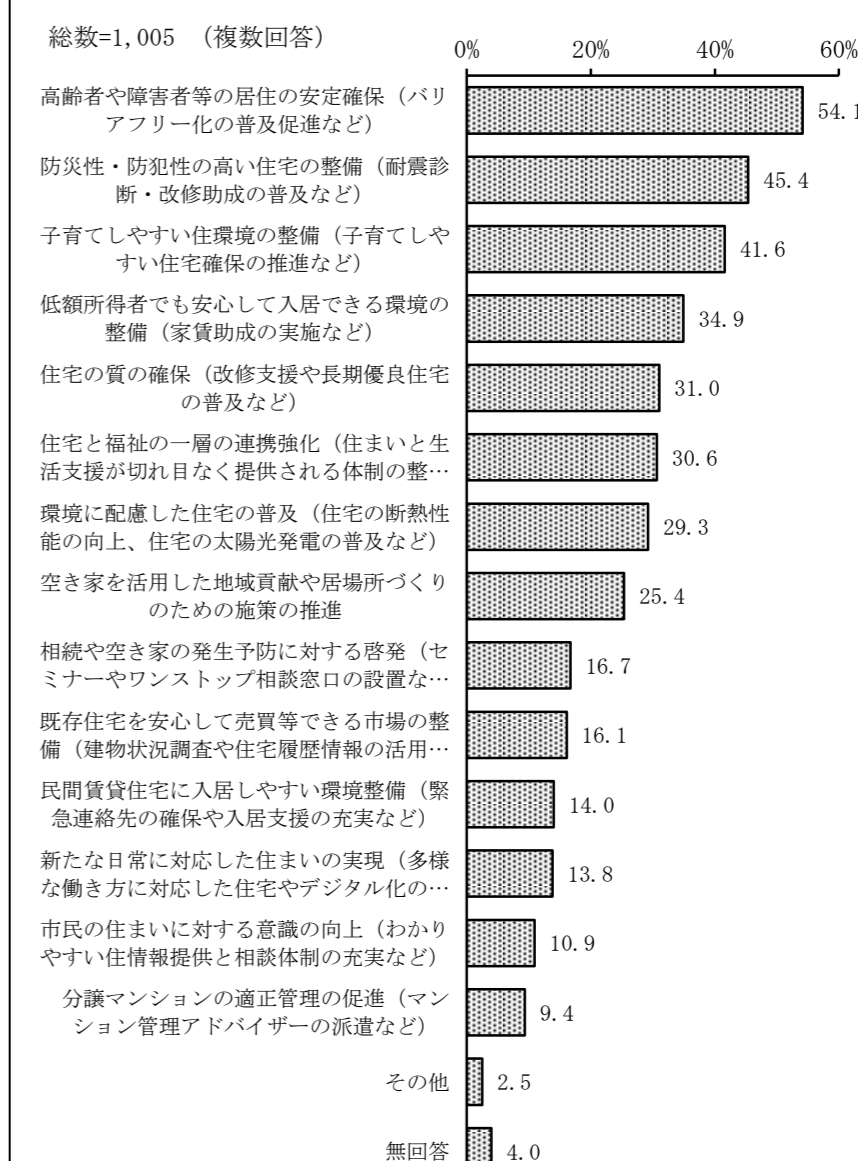
◇同居、近居をするまでの経緯



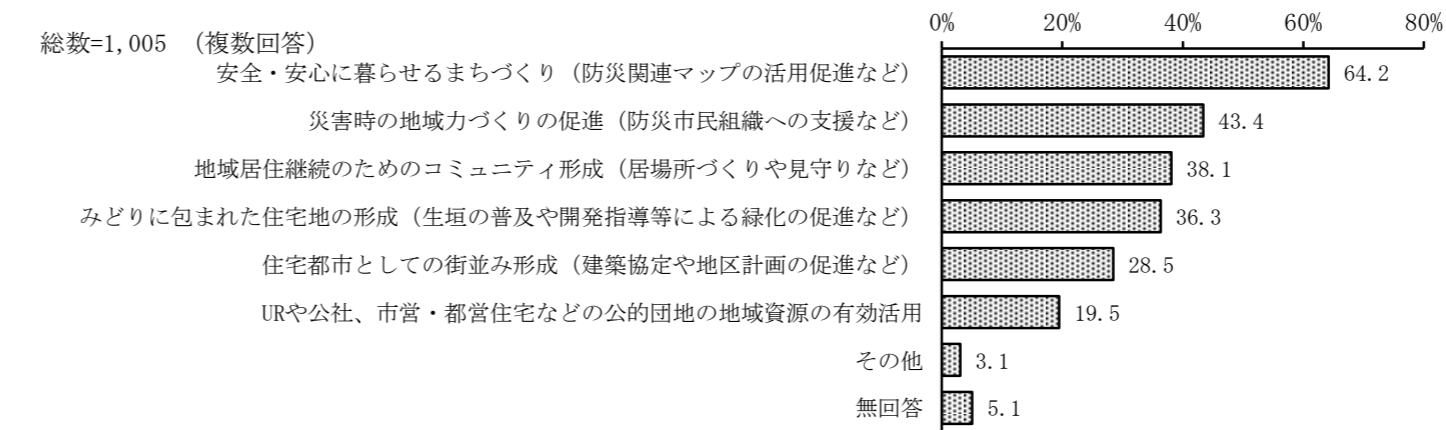
◇現在の住まいの困りごと



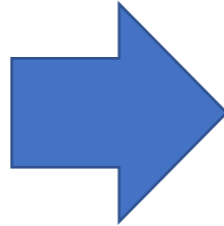
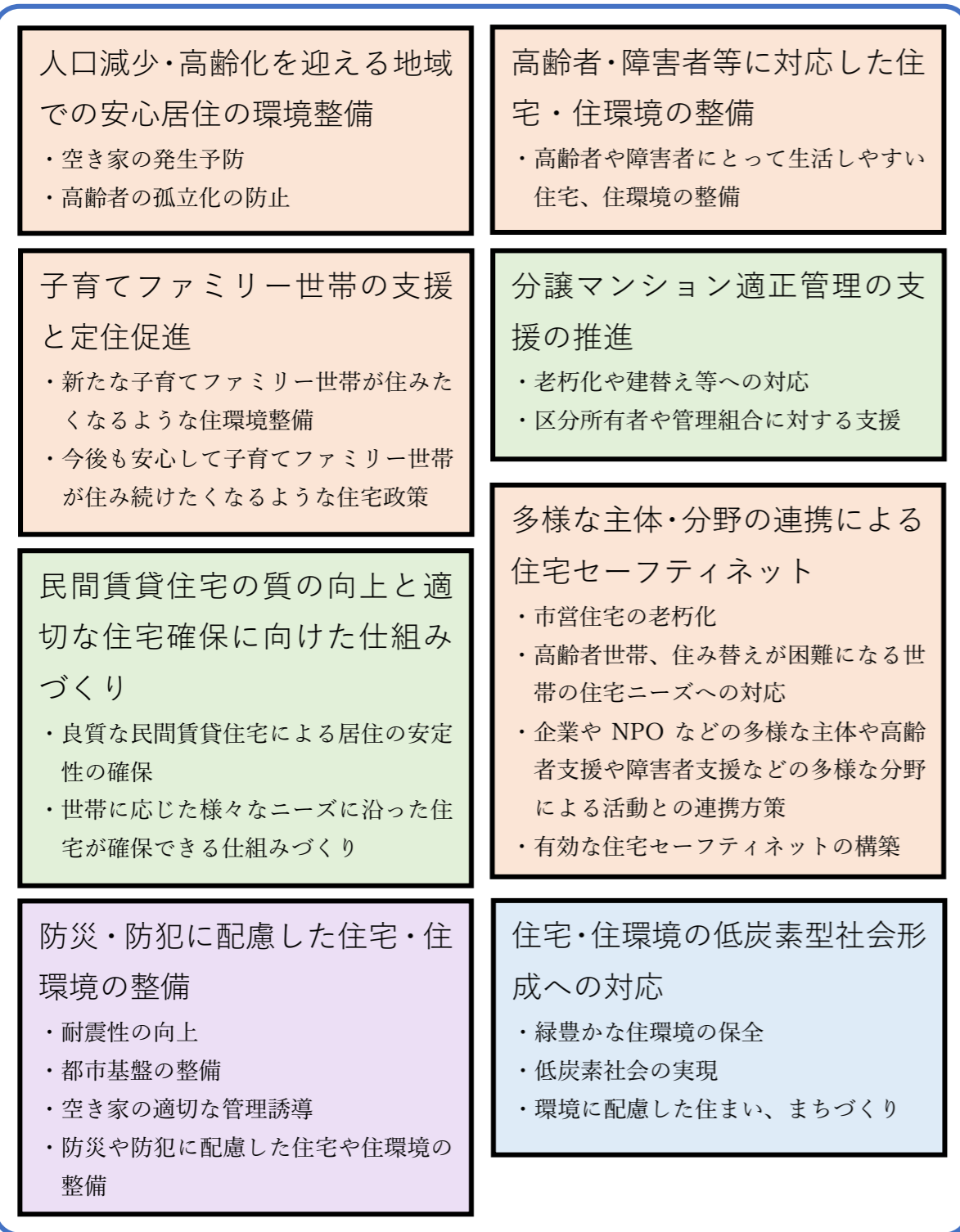
◇今後の住宅に対する取組みとして特に重要だと思うもの



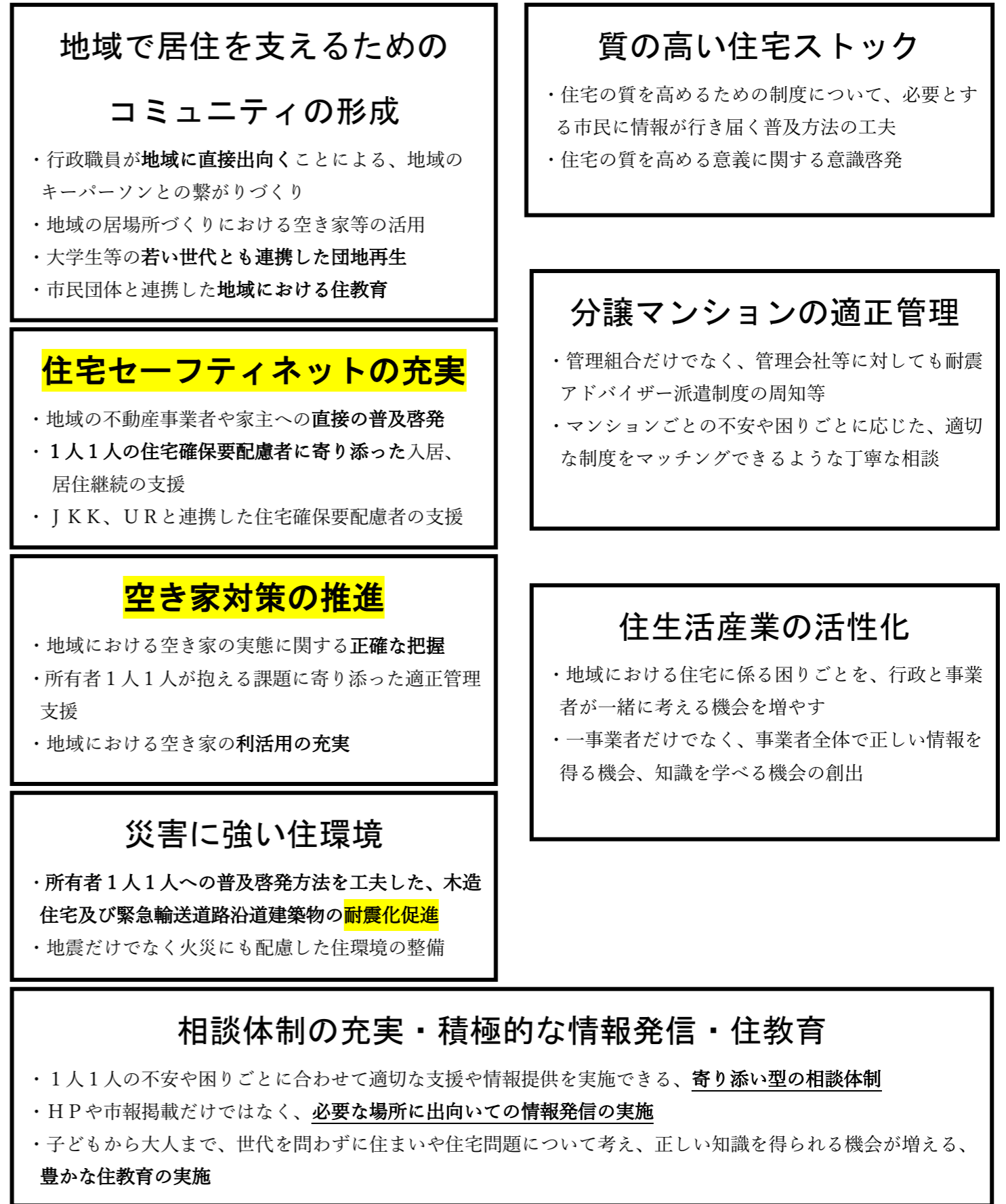
◇今後の住環境に対する取組みとして特に重要だと思うもの



4. 課題類型



改定住宅マスタープランにおける課題案



<p>目標1 誰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</p>	<p>目標2 快適で質の高い住まいづくり</p>	<p>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</p>	<p>目標4 みどりある良好な地域環境づくり</p>
---	------------------------------	---	--------------------------------

※色分けは、主に関連する目標