

第6回西東京市住宅マスタープラン策定委員会

資料

西東京市住宅マスタープラン (案)

【たたき台 抜粋版】

目次（案）

序章	はじめに
1	住宅マスタープラン策定の背景と目的.....
2	位置付け.....
3	計画期間.....
4	国及び東京都の住宅政策の動向.....
5	西東京市の住宅施策の動向.....
第1章	住宅・住環境の状況
1	統計による住まいの現状.....
2	住宅に関する事業の実績等.....
3	市民の住意識.....
4	住まいに関する団体のヒアリング.....
第2章	課題の整理
	課題の整理.....
第3章	住宅施策の方向性
1	住宅政策の「基本理念」.....
2	住宅施策の「目標」.....
3	住宅施策の体系.....
4	住宅施策の展開.....
第4章	重点的な取組と重点供給地域
1	重点的な取組.....
2	住生活基本法に基づく重点供給地域.....
第5章	計画の推進に向けて
1	市民・関係団体、事業者、国・東京都等との連携.....
2	市、市民、事業者等の役割.....
3	進捗管理.....

第2章 課題の整理

課題の整理

課題

1

住宅セーフティネットの充実

- 高齢者人口は年々増加しており、西東京市人口推計調査において今後も増加が見込まれます。
- 住宅セーフティネット事業における相談件数は増加しており、今後も増加することが見込まれます。
- 高齢者や障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の住まいを確保するためには、家主や不動産業者、福祉関係団体等との連携体制をより強化していくことが必要です。

課題

2

地域で居住を支えるためのコミュニティの形成

- 住意識アンケート調査では、「住宅」と「住宅まわりの環境」について重要と思うものにおいて、治安や防犯性等の割合が高くなっています。市民が安心して居住できる住環境を整備するためには、コミュニティの形成が必要です。
- 関係団体へのヒアリングでは、団地の自治会における担い手の高齢化等が指摘されており、若い世代とも連携した地域の活性化により、市民が住み慣れた地域で安心して居住を継続できることが必要です。

課題

3

子育てしやすい住宅・住環境の整備

- 住意識アンケート調査では、子育てをする上で住宅に関して困っていることとして、「子どもの物を収納する場所がない」「室内の遮音性が低い」等の回答数が多く、子育てしやすい住宅の整備が必要です。
- 安心して子育てを実施するにあたり、地域において家以外にも子どもがのびのび過ごせる居場所づくりの必要があります。

課題

4

既存住宅の質の向上

- 市内における既存の住宅ストックのうち、約半分が平成12年以前に建設された住宅です（住宅・土地統計調査）。今後、既存住宅の快適性や持続性の向上を図る必要があります。

課題

5

分譲マンションの適正管理

- 「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の管理状況届出制度」に基づく届け出を行ったマンションの中には管理不全の兆候が見られるマンションもあり、適正な管理に向けた取組が必要となります。
- 今後、既存のマンションが高経年化する中で、マンションの適正な管理に向けた取組が必要となります。

課題

6

住生活産業の活性化

- 関係団体へのヒアリングでは、リフォーム相談において職人の高齢化によって対応できない相談があることや、分譲マンションの管理会社における人手不足によって対応できない分譲マンションが発生する場面があるといった指摘がありました。今後も市民の安定した住生活が確保できるよう、住生活産業の活性化が必要となります。

課題

7

空き家等対策の推進

- 空き家等の件数は増加しており、空き家等の発生抑制の取組が必要です。
- 空き家等に関する苦情や相談の件数は年々増加しており、適正な管理の支援が必要となります。
- 適正な管理が行われている空き家等については、利活用を促進する必要があります。

課題

8

環境にやさしい持続可能な住宅・住環境の整備

- 西東京では、令和4年2月にゼロカーボンシティ宣言を行い、2050年のカーボンニュートラル実現に向けて取り組んでいます。住宅政策においては、ZEH住宅や東京ゼロエミ住宅等の環境性能の高い住宅の普及促進が必要となります。
- 住意識アンケート調査では、「住宅」と「住宅まわりの環境」について重要と思うものとして、「公園や緑、水辺などの自然環境」が約30%となっており、みどりと調和した住環境を整備する必要があります。

課題

9

災害に強い住宅・住環境の整備

- 多摩地域に大きな影響を及ぼす恐れのある多摩東部直下地震の発生率は、今後30年以内に70%とされています。災害時の被害を最小限に食い止めるため、木造住宅や分譲マンション、緊急輸送道路沿道建築物等の耐震化を促進する必要があります。
- 市内には、災害時における火災危険度の高い地域が存在します。住宅における火災被害を最小限に抑えられるよう、火災に強い住宅や住宅環境を整備する必要があります。

課題

10

相談体制の充実・積極的な情報発信・住宅リテラシーの向上

- 住宅に関する困りごとは様々であり、一人ひとりの不安や困りごとに合わせて適切な支援や情報提供を実施できる、寄り添い型の相談体制の充実が必要です。
- 関係団体へのヒアリングでは、必要な情報が一人ひとりに届いていない旨の意見があり、市報やホームページへの掲載だけでなく、地域に出向いて周知を行う等の積極的な情報発信が必要です。
- 子どもから大人まで、世代を問わずに住まいや住宅問題について考え、正しい知識を得られる機会が地域の中で展開される必要があります。

第3章 住宅施策の方

1 住宅政策の「基本理念」

基本理念

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—

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。一方で都心に比べて農地や雑木林、屋敷林などの、みどりに囲まれた住環境が特徴であり、みどりと都市が共存する住環境が本市の魅力の一つとなっています。

平成 26 年に策定した西東京市住宅マスタープランでは、「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—」を基本理念としてさだめ、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、高齢者や障害者、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、新たな西東京市住宅マスタープランでは、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。

2 住宅施策の「目標」

西東京市第3次総合計画において、令和6年度から令和15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、西東京市第3次総合計画の理念を大切に、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 ー西東京ー」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の実現

だれ一人取り残さない「やさしさ」にあふれた安定した居住の確保と、住み慣れた地域で安心して住み続けることができる「みらいにつなぐ」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。

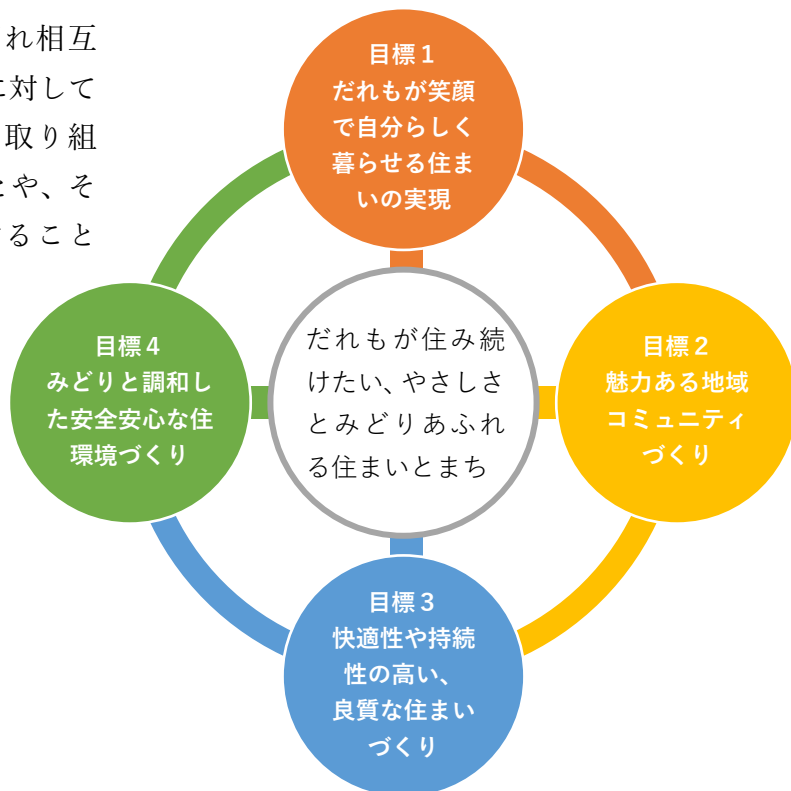
目標3 快適性や持続性の高い、良質な住まいづくり

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。

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。



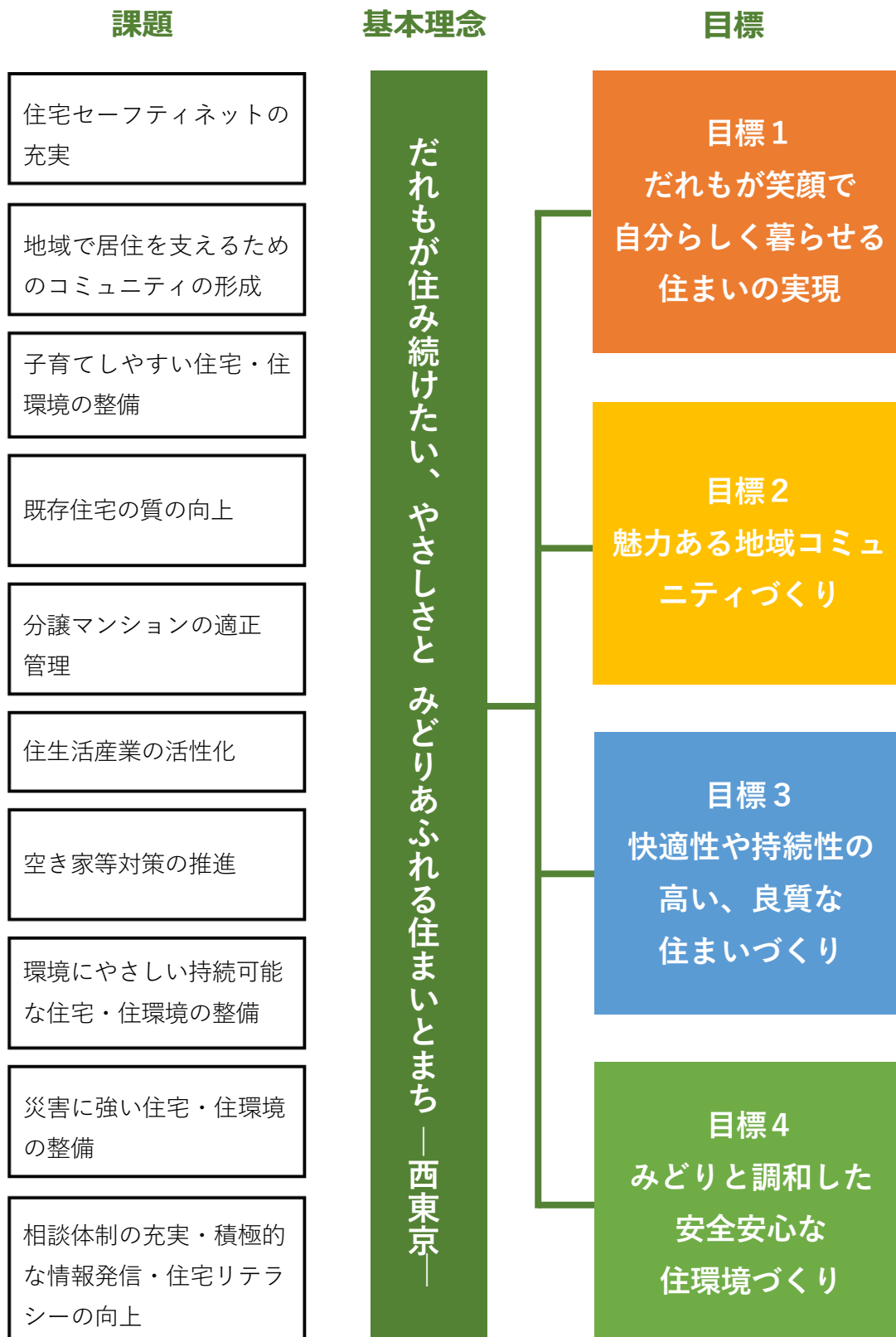
「ともに」：まちづくりに関わるさまざまな主体が、手を携えて協力している様子を表しています。個の思いや力だけでなく、それぞれの立場や経験を活かし、協働することで、より多様化・複雑化する課題に対応していくことができます。

「みらいにつなぐ」：これまで守り育てて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「いこいな」などに象徴されるように、わたしたちが大切に育ててきた言葉です。都心に近いながらも、身近にみどりが感じられる環境や落ち着いた住環境の中で、心や体が休み、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。

3 住宅施策の体系



施策の方向性

施策項目

1-1 高齢者・障害者等の居住の安定確保	(1)高齢者・障害者等の居住支援の充実
	(2)高齢者・障害者等が住みやすい住宅の普及促進
	(3)高齢者・障害者等のニーズに合った相談支援体制の充実
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
	(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
	(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
	(2)住まいに関する情報提供体制の充実

2-1 住みたい・住み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)市民が地域で住まいについて考える機会の創出

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)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
	(2)老朽マンション等の再生に向けた支援

4-1 空き家等対策の促進等	(1)空き家予防のための普及啓発
	(2)空き家等の適切な管理や除却等の推進
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
	(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

4 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の実現

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

- 年齢や障害の有無、属性等に関わらず、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。
- 高齢者や障害者等でも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の普及を進めていきます。
- 住まいに関する不安や困りごとがあった時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 高齢者・障害者等の居住の安定確保

高齢者や障害者等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、だれ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の普及を図っていきます。

(1) 高齢者・障害者等の居住支援の充実

高齢者等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、都営住宅や公社住宅、UR 住宅等の公的賃貸住宅における高齢者等の優先入居の周知により、高齢者等の賃貸住宅への円滑な入居を促進します。
高齢者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活用など、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) 高齢者・障害者等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、高齢者住宅改造費、重度身体障害者（児）住宅設備改善費等の周知を図り、高齢者や障害者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者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）の住宅改修費補助の普及を図ります。
高齢者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、高齢者や障害者等が地域で生活できる環境整備を促進します。

(3) 高齢者・障害者等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	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	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。

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）の普及を図ります。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	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の強化し、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	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	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	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の促進を図ります。

（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構築	子育て世帯や近居世帯、高齢者世帯や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普及を行い、円滑な住宅確保を図ります。 JKK 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を検討します。
-----------------------------------	--

東京都と連携した公営住宅の整備	<p>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。</p> <p>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。</p>
市営住宅の適正管理	<p>※詳細検討中</p> <p>借上げ市営住宅であるオーシャン・ハウスについて、入居者が安心して生活できるよう、適切な点検や修繕等を行います。</p>

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	<p>住居の確保や居住継続のための住宅改修等だけでなく、相続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。</p> <p>相談を受けるにあたっては、必要に応じて関係機関へ繋ぐことができるよう、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。</p>
-------------------	--

(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	<p>H P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、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。</p>
------------------	--

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、様々な場所を活用して、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、適切な支援に繋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、様々な活動主体間、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図ります。
----------------------	---

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、安心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室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 等の公的賃貸住宅の管理主体との連携を図ります。
地域の中で住まい続けられる、多様な世代の居場所づくりの推進	街中いこいなサロン、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様々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	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	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	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。

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。

- 断熱性能や省エネルギー性能の高い住宅や住宅設備の普及を推進し、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、長く安全に住まい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共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、国や都の補助制度の周知し、既存住宅の省エネルギー性能の向上を促進します。
省エネルギー性能の高い住宅の普及	ZEH や東京ゼロエミ住宅等、省エネルギー性能の高い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の情報の提供	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、市民のリテラシーの向上に取り組みます。

(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され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、東京子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

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。
相談会やセミナーの開催	西東京市住宅リフォームあっせんセンター等と連携して地域の実情を把握し、開催方法等を工夫しながら住宅増改築相談会や各種セミナー等を開催します。
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。

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、長期にわたり使用し、良い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	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促進するとともに、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	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	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を行います。
マンションアドバイザーの派遣	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	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・指導していきます。また、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促し等を行います。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促進します。

(1) 空き家予防のための普及啓発

問題意識の醸成と意識啓発	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	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、住宅課とその他関係部署、事業者等の様々な主体が連携し、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。

(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	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	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、適切な管理の促進を図ります。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、適切な管理の支援を行います。
管理不全空家・特定空家等に対する対策	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あたえる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充実や対象拡大を検討します。

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	旧耐震基準の木造住宅の所有者への直接の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啓発等により、木造住宅の耐震化を促進します。また、平成12年以前に建築された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。
緊急輸送道路沿道建築物等の耐震化の促進	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、耐震化を普及します。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啓発の促進	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啓発を促進します。

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等、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。

第4章 重点的な取組と重点供給地域

1 重点的な取組

基本理念のもとに目標の実現に向けて、計画的に取組を進める必要があります。本計画期間内において、以下の4つの施策を重点施策として位置づけます。

1 居住支援体制の充実

- ・ 相談体制、情報提供体制の充実
- ・ セーフティネット住宅の登録を増やす取組
- ・ セーフティネット専用住宅に対する住宅改修費補助、家賃低廉化補助の拡充

2 空き家等対策の推進

- ・ 市内における空き家等の実態把握
- ・ 空き家等の発生抑制に関する取組
- ・ 空き家等の適正管理の取組
- ・ 空き家等の利活用に関する取組

3 マンションの管理適正化の推進

- ・ 分譲マンションの現状把握と必要な支援の検討
- ・ 管理状況届出制度に基づく管理不全マンションへの支援
- ・ マンション管理計画認定制度の普及

4 耐震化の促進

- ・ 平成12年以前に建築された戸建住宅の耐震化の促進
- ・ 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の促進