



青梅市住宅マスタープラン

住宅政策をとりまく環境と課題

II

住宅政策をとりまく環境と課題

1 上位・関連計画

(1) 国の動向

① 住生活基本計画

国は、平成28年度から令和7年度までを計画期間とした「住生活基本計画（全国計画）」において、居住者、住宅ストック、産業・地域の3つの視点から8つの目標を定めています。

■住生活基本計画における3つの視点と8つの目標

◇居住者からの視点

- 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

◇住宅ストックからの視点

- 目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

◇産業・地域からの視点

- 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標8 住宅地の魅力の維持・向上

② 主な関連法令

- ・住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）が改正され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅登録制度等が創設されました。（平成29年10月施行）
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）が制定され、市町村による計画策定や、特定空家等に対する措置等が定められています。（平成27年2月一部施行、平成27年5月完全施行）
- ・建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）が改正され、大規模建築物等に対する耐震診断の義務付けや、耐震改修計画の認定基準の緩和等が行われています。（平成25年11月施行）

(2) 東京都の動向

① 東京都住宅マスタープラン

東京都は、平成28年度から令和7年度までを計画期間とした「東京都住宅マスタープラン」を定め、「豊かな住生活の実現と持続」を住宅政策の基本方針とし、「生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現」「まちの活力・住環境の向上と持続」の2つの住宅政策が目指す方向から8つの目標を定めています。

■東京都住宅マスタープランにおける2つの住宅政策が目指す方向と8つの目標

- ◇生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現
 - 目標1 住まいにおける子育て環境の向上
 - 目標2 高齢者の居住の安定
 - 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
 - 目標4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現
- ◇まちの活力・住環境の向上と持続
 - 目標5 安全で良質なマンションストックの形成
 - 目標6 都市づくりと一体となった団地の再生
 - 目標7 災害時における安全な居住の持続
 - 目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

② 他の主な関連計画

- ・良質なマンションストックの形成促進計画（平成28年3月）が策定され、マンションの適正な管理の促進や老朽マンション等の再生の促進が示されています。
- ・東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（平成30年3月）が策定され、住宅セーフティネット法にもとづく登録住宅の供給目標が設定されています。
- ・高齢者の居住安定確保プラン（平成30年3月）が改定され、高齢者が住み慣れた地域で暮らせる住まいの確保や高齢者が安心して生活を営むための必要なサービス提供体制の整備が示されています。
- ・東京都耐震改修促進計画（平成28年3月）が改正され、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の開催が迫る中、東京の防災対応力の強化を図るために更なる耐震化の促進が示されています。

(3) 本市の上位計画・主な関連計画

① 第6次青梅市総合長期計画（平成25年3月策定、平成28年12月改訂）

本市を取り巻く社会環境、経済動向、地域ニーズの変化に対応し、厳しい時代を乗り切っていくために3つの基本理念を「豊かな自然環境の中で快適で文化的な暮らしができるまち」「人と人の心のふれあいがあるまち」「安全で安心して暮らせるまち」、まちの将来像を「みどりと清流、歴史と文化、ふれあいと活力のまち 青梅ーゆめ・うめ・おうめー」と定め、誰もが心豊かに生き生きと、自然と共に暮らす魅力あるまちづくりを目指し、総合的・計画的な施策の実現を図ることとしています。

② 青梅市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成27年12月策定）

人口減少と少子高齢化の抑制、地域経済の持続的発展を大きな課題とした上で、「子どもを生み・育て、将来にわたり暮らし続けたいまちを実現」「青梅に暮らし、働き、訪れる人々にとって魅力あふれるまちを創出」「将来を見据えた、安全・安心なまちづくりを推進」の3つの基本目標を定めています。

③ 青梅市都市計画マスタープラン（平成26年5月改定）

第6次青梅市総合長期計画に示された基本理念と将来像のもと、まちづくりの目標を「豊かな緑と清流に恵まれた美しい青梅を守り育んでいこう。」「安全で安心な暮らしの中で、人と人の心がふれあうまちにしよう。」「地域資源や市民の力を生かした活気ある産業で雇用が生まれるまちにしよう。」と定めています。

④ 他の主な関連計画

- ・青梅市空家等対策計画（平成29年12月）を策定し、空家等の対策を総合的かつ計画的に推進するため、「空家等の発生予防」「空家等の利活用の促進」「空家等の適切な管理の促進」の3つの取組方針を示しています。
- ・青梅市耐震改修促進計画（平成27年3月）を改定し、住宅・建築物の耐震化をより一層促進し、地震による建築物の被害・損傷を最低限に止めることにより、住民の生命、身体および財産の保護、郷土の保全、都市機能の維持を図ることを目的としています。
- ・第2次青梅市環境基本計画（平成27年3月）を策定し、計画全体の望ましい環境像を『「美しい自然のふるさと青梅」～豊かな環境を未来に引き継げるまち～』とし、緑、水、大気、ごみと資源、エネルギー、ひとの6つの環境テーマと、3つの重点アクションを設定しています。
- ・第4期青梅市地域福祉計画（平成31年3月）を策定し、基本理念を「市民一人ひとりが住み慣れた地域で共に暮らしていける地域社会の実現」とし、3つの基本的な視点から4つの基本目標を設定しています。
- ・青梅市地域防災計画を平成30年度に修正し、「安全で安心して暮らせるまち」の実現に向け、基本理念を「災害に強い体制づくり」「災害に強い人づくり」「災害に強いまちづくり」としています。なお、震災、風水害、その他の災害等に応じた計画とし、立川断層帯地震の被害想定に対する3つの減災目標を定めています。
- ・青梅市公共施設等総合管理計画（平成29年3月）を策定し、市が所有する全ての公共建築物およびインフラ資産について、公共施設の管理、再編に関する基本的な考え方を定め、公共建築物は施設類型ごとの再編方針を、インフラ資産は利用用途別分類ごとの管理方針を設定しています。

2 本市の住宅事情

(1) 人口・世帯

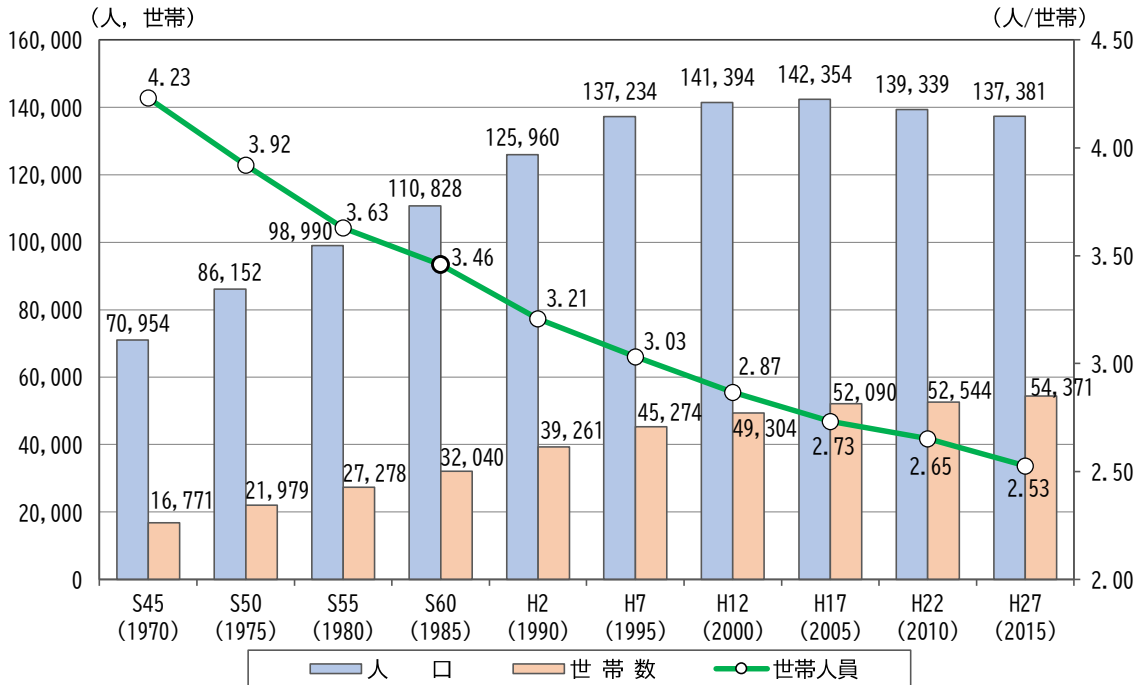
① 人口・世帯・世帯人員の推移

本市の人口は、平成7年まで著しい増加が続いていましたが、その後鈍化し、平成17年の142,354人をピークに緩やかな減少傾向に転じており、平成27年は137,381人となっています。

世帯数は、人口が横ばいから減少傾向となった後も緩やかな増加を続けており、平成27年では54,371世帯となっています。

一方、一世帯当たりの人員は一貫して減少傾向で、平成27年には一世帯当たり2.53人となっており、核家族化が進行しています。

■人口・世帯・世帯人員の推移



資料：国勢調査

多摩26市における平成17年から平成22年まで、および平成22年から平成27年までの5年間における人口（日本人のみ）の増減数および増減率をみると、平成27年には人口が減少に転じた自治体が増加しています。

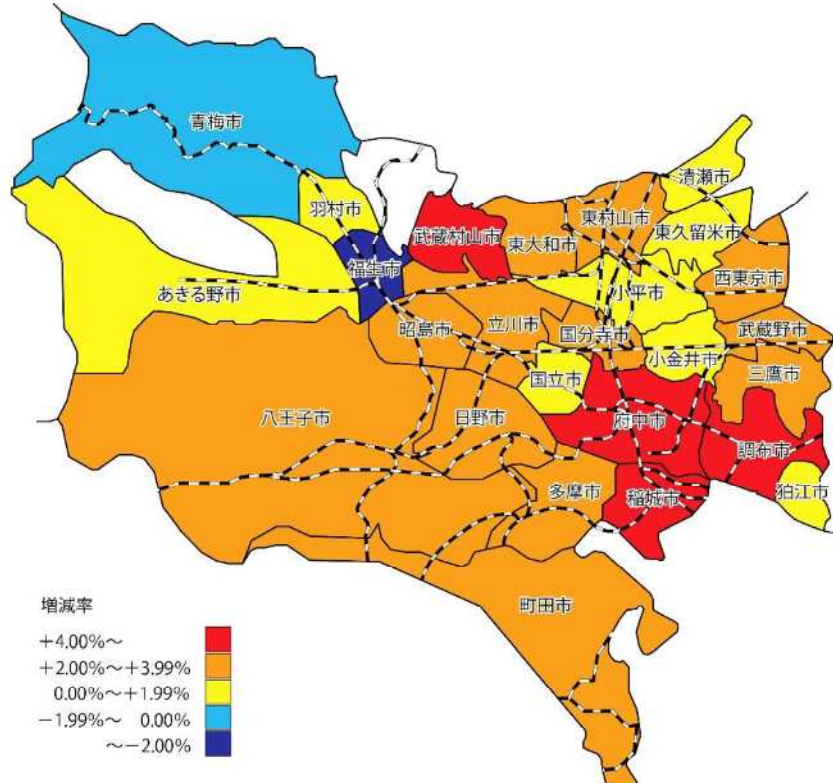
本市は、平成22年にすでに減少に転じており、平成27年は減少幅が広がっています。

■多摩26市における人口増減率の比較（日本人のみ）（各年1月1日現在）

順位	市名	平成17（2005）年			順位	市名	平成27（2015）年	
		実数 （人）	実数 （人）	対平成17年 増減率（%）			実数 （人）	対平成22年 増減率（%）
1	稲城市	74,786	82,029	9.68	1	稲城市	85,479	4.21
2	武蔵村山市	66,226	70,075	5.81	2	武蔵野市	139,658	3.56
3	府中市	233,178	244,834	5.00	3	小金井市	115,389	3.52
4	調布市	208,170	216,739	4.12	4	東大和市	85,088	3.01
5	東村山市	144,381	150,026	3.91	5	日野市	178,414	2.44
6	三鷹市	170,327	176,986	3.91	6	狛江市	78,078	2.39
7	町田市	402,075	417,358	3.80	7	府中市	250,274	2.22
8	国分寺市	112,321	116,317	3.56	8	西東京市	195,028	1.88
9	西東京市	185,140	191,421	3.39	9	調布市	220,558	1.76
10	立川市	168,828	174,458	3.33	10	小平市	182,835	1.73
11	八王子市	534,978	551,901	3.16	11	武蔵村山市	70,933	1.22
12	東大和市	80,120	82,605	3.10	12	三鷹市	179,134	1.21
13	日野市	169,178	174,169	2.95	13	国分寺市	117,648	1.14
14	多摩市	141,940	145,682	2.64	14	町田市	421,746	1.05
15	昭島市	108,746	111,025	2.10	15	清瀬市	73,297	0.77
16	武蔵野市	132,179	134,862	2.03	16	立川市	175,792	0.76
17	小平市	176,486	179,717	1.83	17	国立市	73,244	0.40
18	小金井市	109,480	111,465	1.81	18	八王子市	553,097	0.22
19	あきる野市	79,996	81,143	1.43	19	東久留米市	114,794	-0.01
20	羽村市	55,213	55,934	1.31	20	あきる野市	81,047	-0.12
21	国立市	72,101	72,955	1.18	21	多摩市	145,439	-0.17
22	清瀬市	72,135	72,734	0.83	22	昭島市	110,535	-0.44
23	狛江市	75,644	76,255	0.81	23	東村山市	149,157	-0.58
24	東久留米市	114,539	114,807	0.23	24	羽村市	55,429	-0.90
25	青梅市	139,521	138,162	-0.97	25	青梅市	135,598	-1.86
26	福生市	59,473	58,122	-2.27	26	福生市	55,841	-3.92
	市部合計	3,887,161	4,001,781	2.95		市部合計	4,043,532	1.04

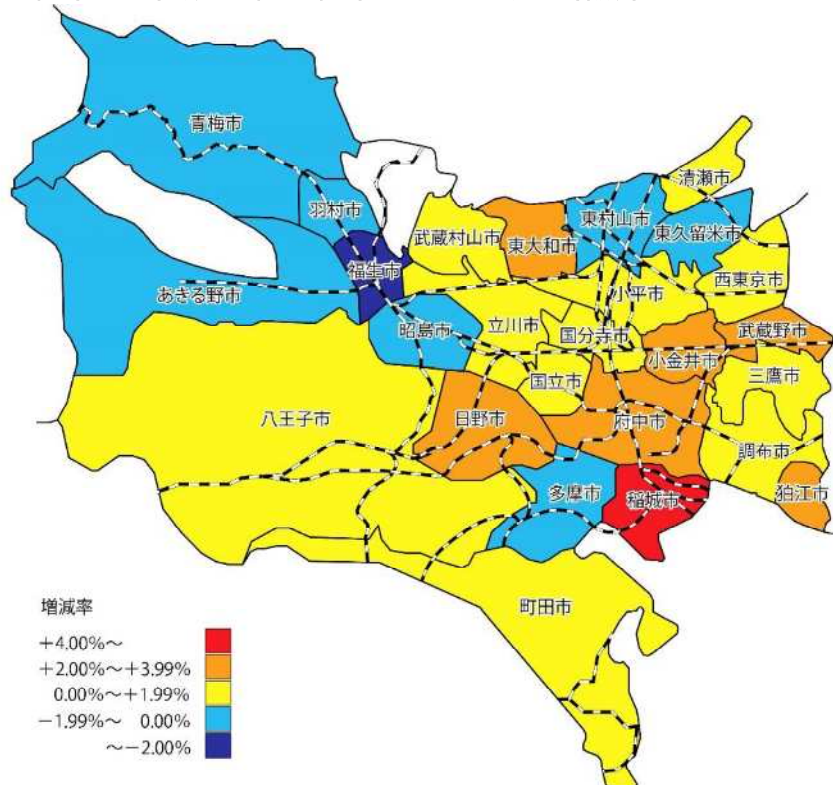
資料：東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」

■平成 17 (2005) 年から平成 22 (2010) 年にかけての人口増減率



資料：東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」

■平成 22 (2010) 年から平成 27 (2015) 年にかけての人口増減率

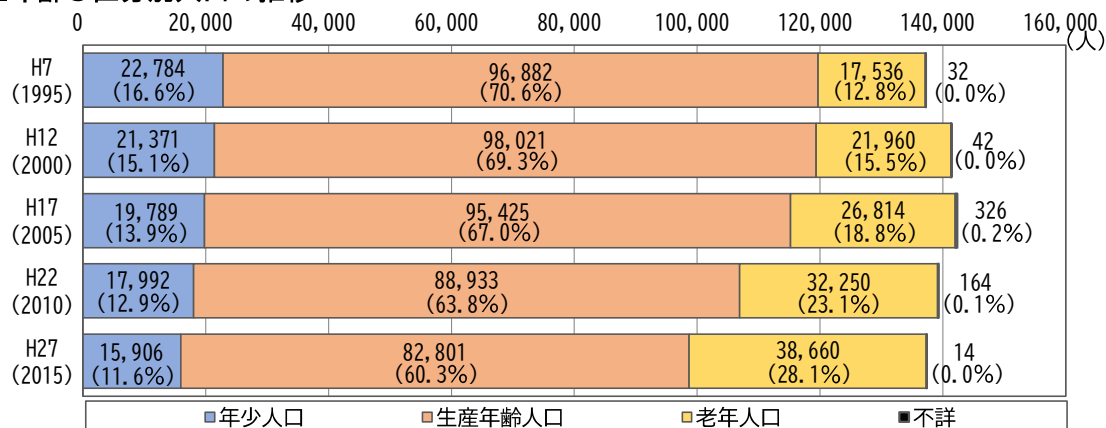


資料：東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」

② 年齢別人口の推移

年齢3区分別の人口割合の推移をみると、年少人口（0～14歳）および生産年齢人口（15歳～64歳）は減少している一方、老年人口（65歳以上）は増加し続けています。平成27年では、年少人口割合は11.6%（15,906人）、生産年齢人口割合は60.3%（82,801人）、老年人口割合は28.1%（38,660人）となっています。

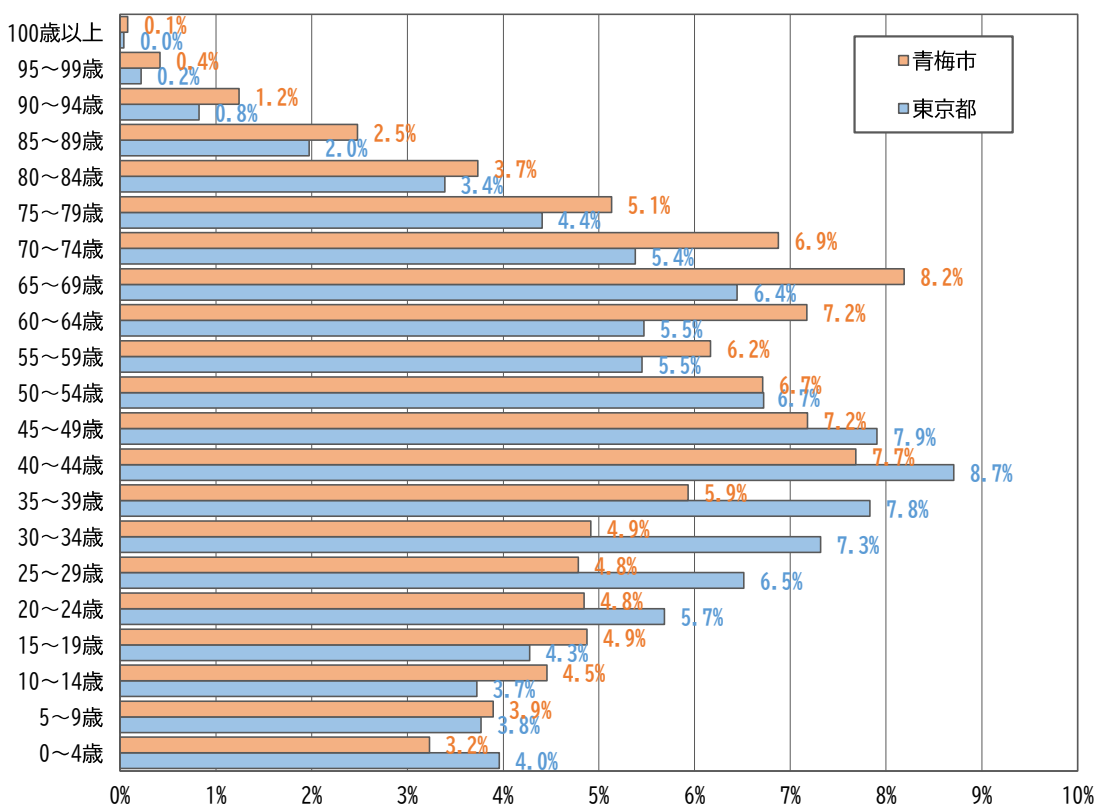
■年齢3区分別人口の推移



資料：国勢調査

平成27年の5歳階級別人口比率を東京都と比べてみると、本市は、5～19歳までと55歳以上は東京都よりも比率が高く、0～4歳と20～49歳までは東京都よりも比率が低くなっています。

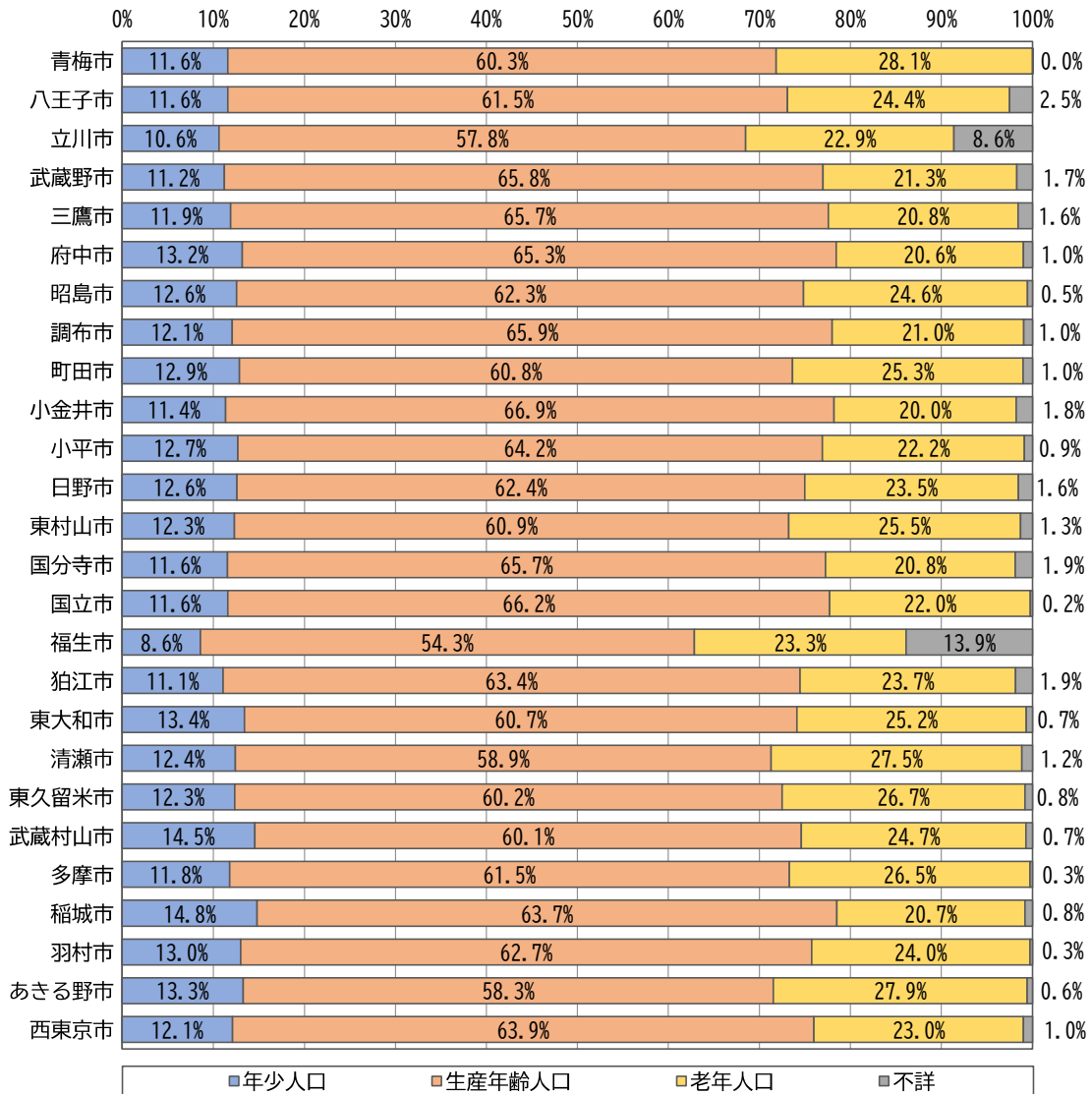
■年齢5歳階級別人口比率



資料：国勢調査（平成27年）

平成27年の多摩26市における年齢3区分別人口割合をみると、本市の老年人口割合は、28.1%で多摩26市の中で最も高くなっています。生産年齢人口割合は60.3%で、福生市（54.3%）、立川市（57.8%）、あきる野市（58.3%）、清瀬市（58.9%）、武蔵村山市（60.1%）、東久留米市（60.2%）に次いで低い状況となっています。

■多摩 26 市の年齢 3 区分別人口割合



資料：国勢調査（平成 27 年）

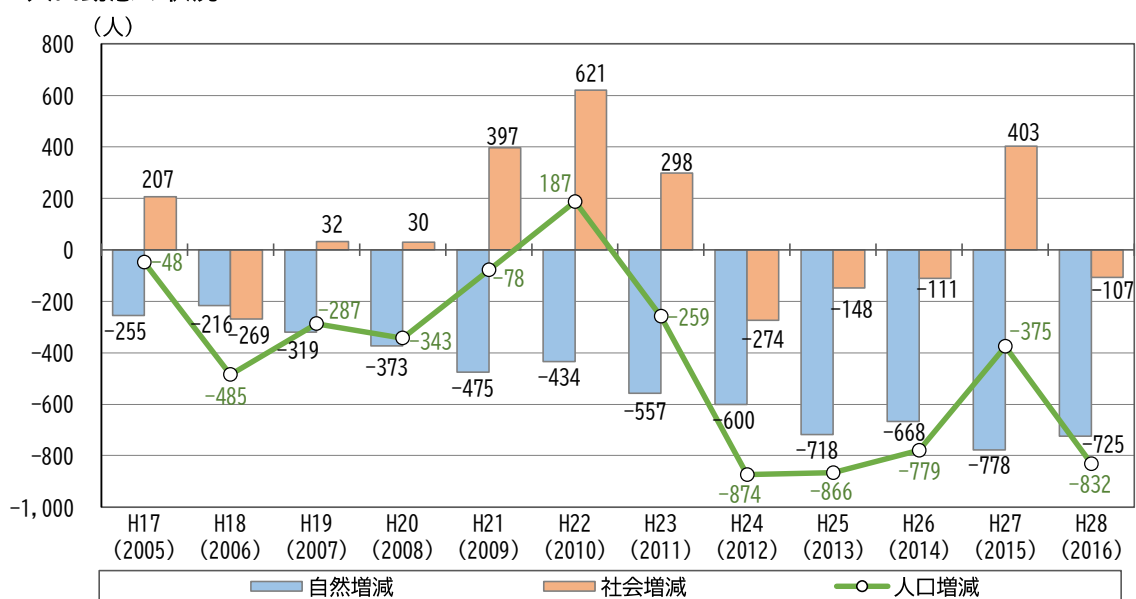
③ 人口動態

人口動態は、平成17年から平成28年までの12年間のうち、人口が増加したのは平成22年のみで、その他の年はすべて減少しています。

自然増減は、出生数が減少傾向にあるのに加え、死亡数は増加傾向であることから、平成17年以降、一貫して減少傾向が続いています。なお、近年ではその傾向がさらに拡大しています。

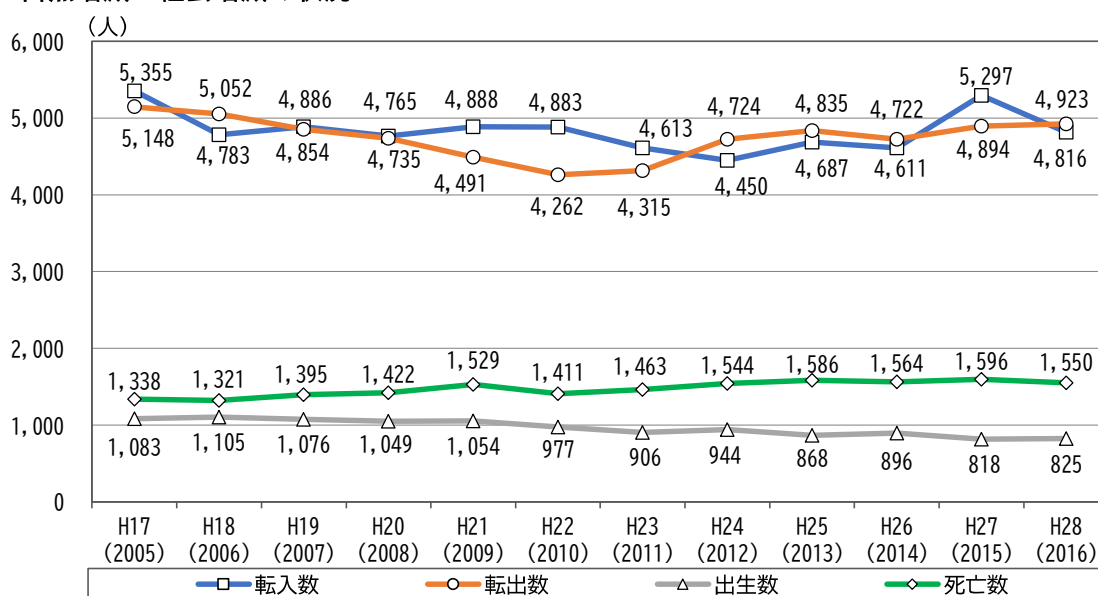
社会増減は、転入数と転出数はいずれも年間約5,000人前後で推移しています。なお、平成18年を除き、平成23年までは社会増が続いていましたが、平成24年からは社会減に転じています。また、平成27年に社会増となりましたが、平成28年は再び社会減となっています。

■人口動態の状況



資料：青梅市の統計

■自然増減・社会増減の状況



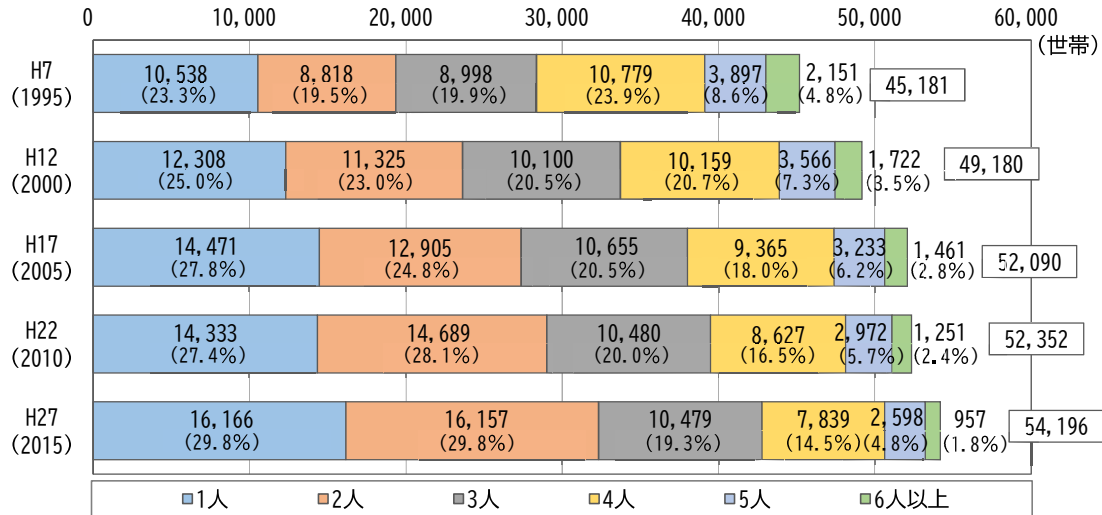
資料：青梅市の統計

④ 世帯人員

平成27年の世帯人員別一般世帯数をみると、「1人世帯」と「2人世帯」がそれぞれ29.8%であり、半数以上が2人以下の世帯となっています。

「1人世帯」と「2人世帯」は増加傾向にある一方、4人以上の世帯は減少が続いています。

■世帯人員別一般世帯数の推移

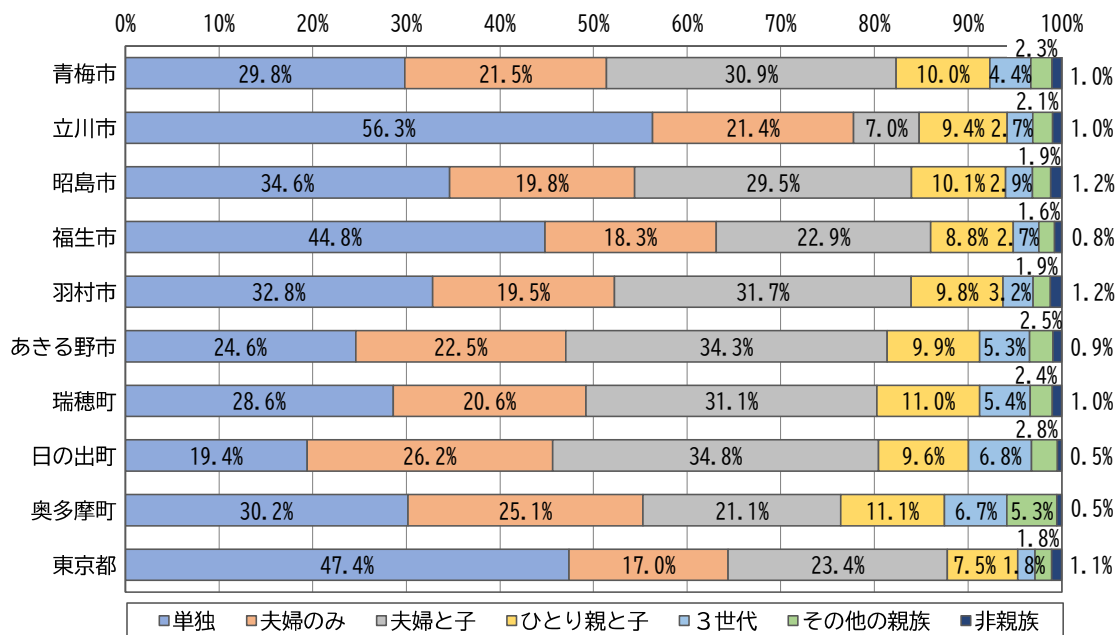


資料：国勢調査

⑤ 世帯の類型

平成27年の世帯の類型別一般世帯数割合をみると、本市は、単独世帯が29.8%で東京都や立川市などに比べて低くなっています。一方、3世代世帯は4.4%で、周辺町やあきる野市に比べて低いものの、立川市や福生市などと比べると高くなっています。

■世帯の類型別一般世帯数割合

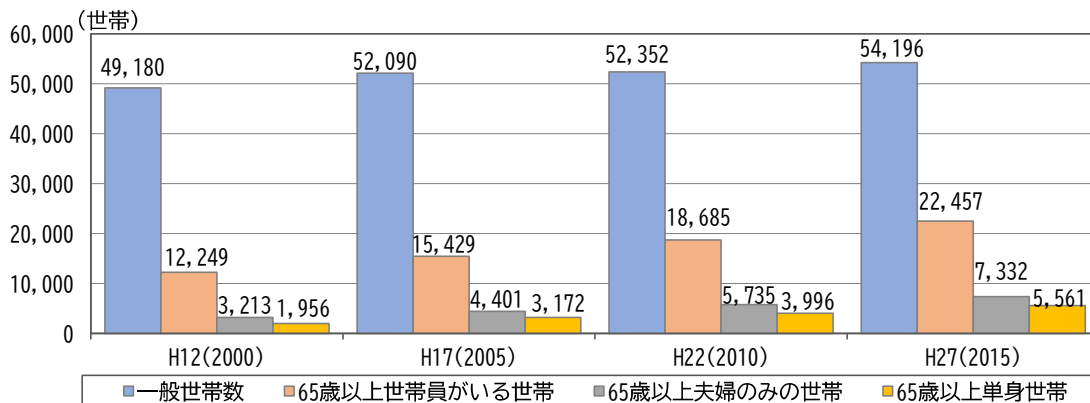


資料：国勢調査（平成27年）

⑥ 高齢者のいる世帯

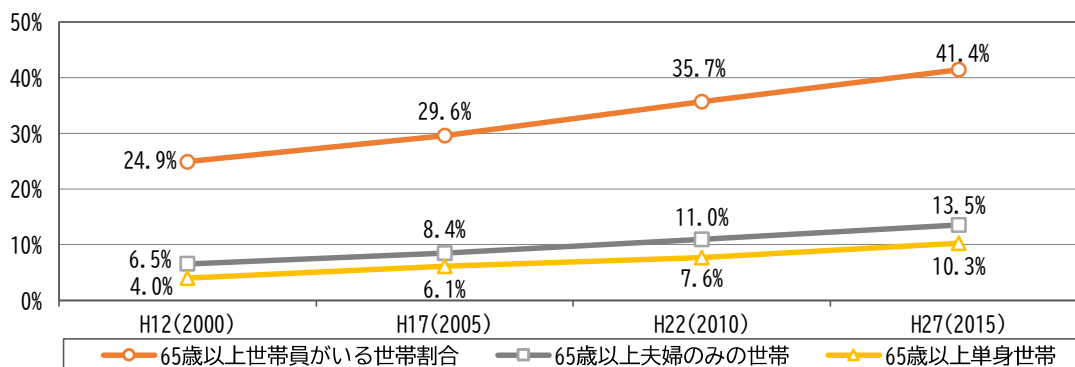
一般世帯数に占める65歳以上の世帯員がいる世帯数は増加傾向にあり、特に、65歳以上の夫婦のみ世帯や65歳以上単身世帯は、平成27年では一般世帯に対して、それぞれ10%以上を占めています。

■65歳以上人員のいる世帯数の推移



資料：国勢調査

■一般世帯数に占める65歳以上人員のいる世帯数の割合の推移

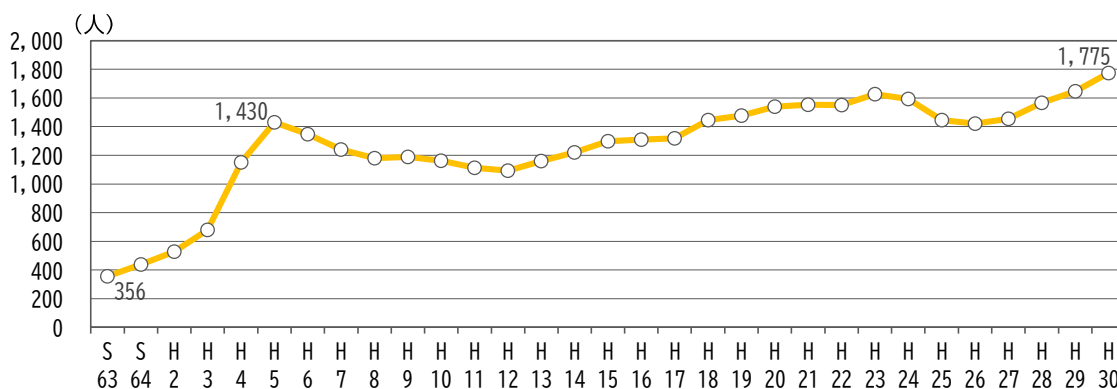


資料：国勢調査

⑦ 外国人在留者数

本市の外国人在留者数は、平成5年をピークとして一度減少に転じたものの、その後は増加に転じ、平成30年は1,775人となっています。

■外国人在留者数の推移（各年1月1日）



資料：青梅市の統計

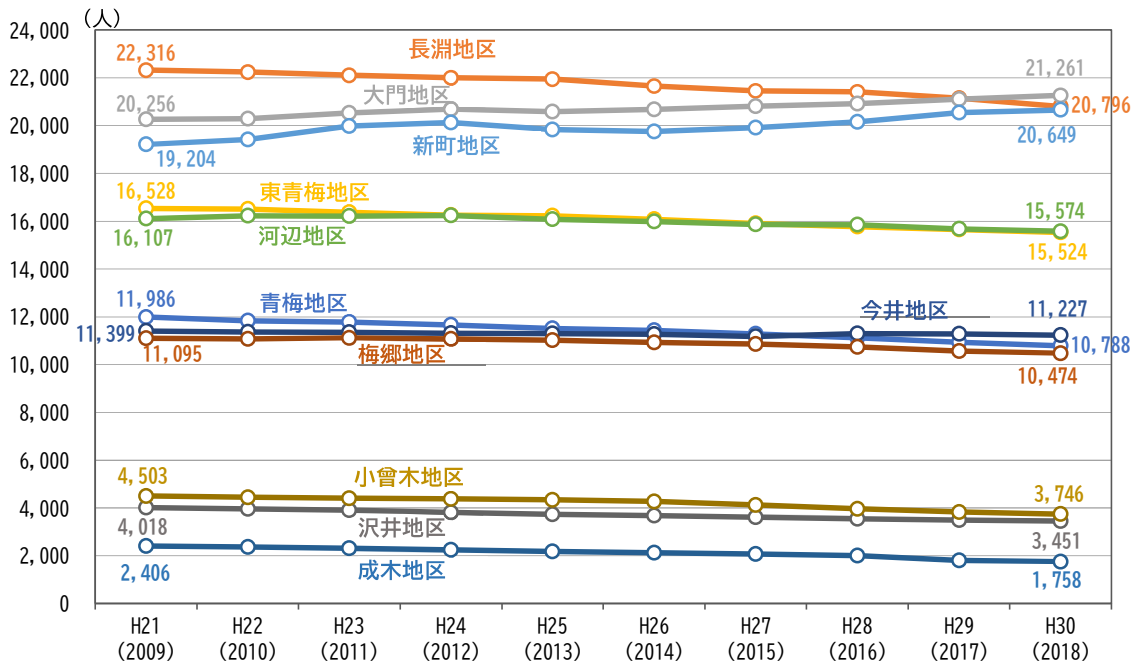
(2) 地区別の人口・世帯

① 地区別人口と世帯数の推移

平成21年から30年までの地区別人口の推移をみると、人口が増加しているのは大門地区と新町地区の2地区のみであり、ほぼ横ばいに推移しているのが今井地区、その他の地区は全て減少傾向となっています。

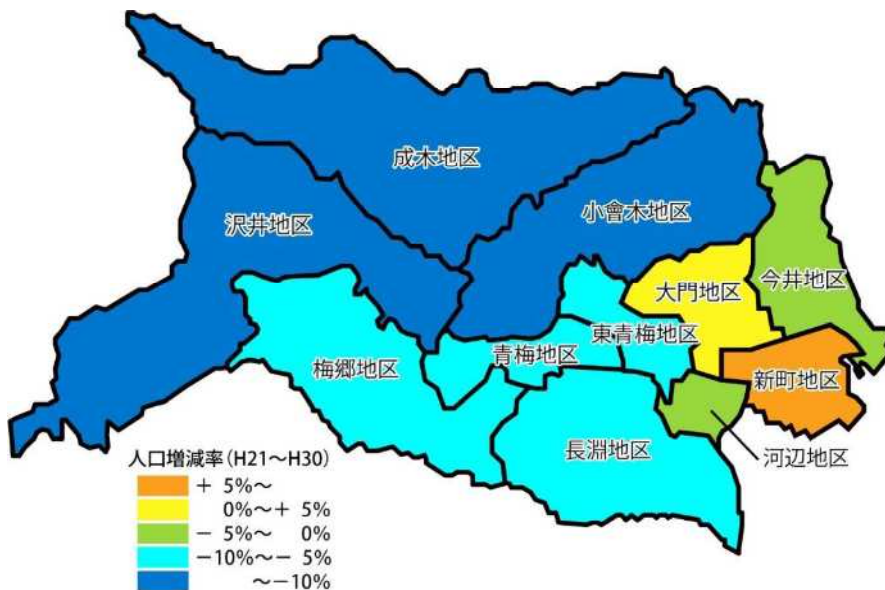
人口の大きく減少している地区は、長淵地区が10年間で1,520人、青梅地区が1,198人となっています。また、減少率の高い地区は、沢井地区、小曾木地区、成木地区で、それぞれ10%以上の減少となっています。

■地区別人口の推移（各年1月1日）



資料：青梅市の統計

■地区別人口増減率（H21～H30）

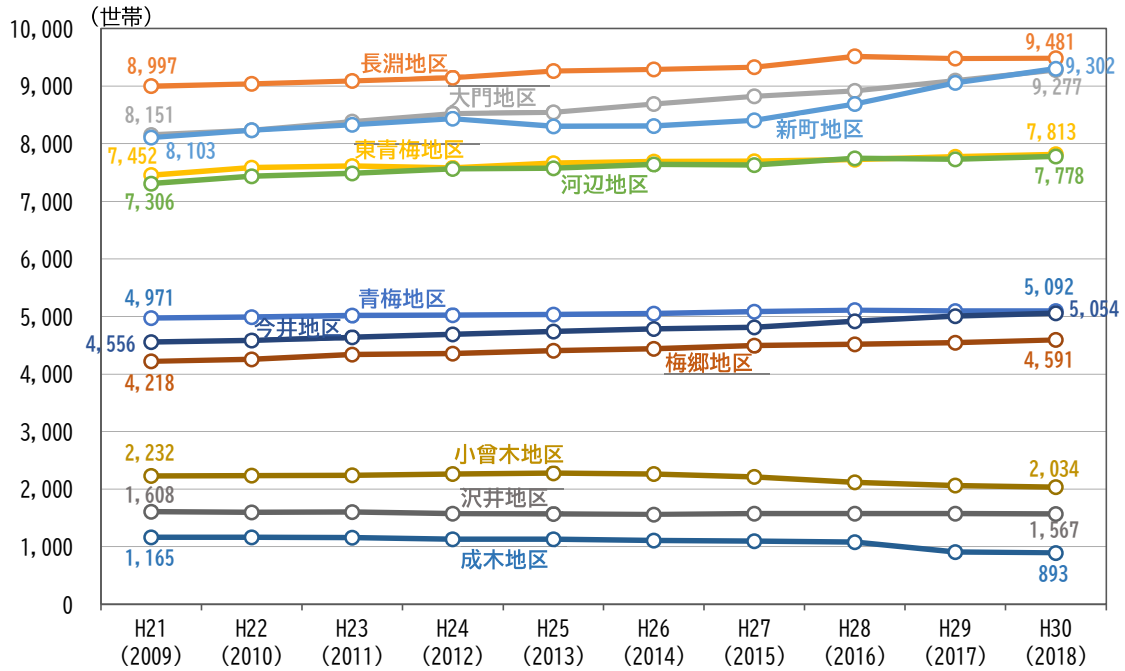


資料：青梅市の統計

平成21年から30年までの地区別世帯数の推移をみると、世帯数が増加している地区のうち、1,000世帯以上増加している地区は、新町地区の1,199世帯、大門地区の1,126世帯となっています。

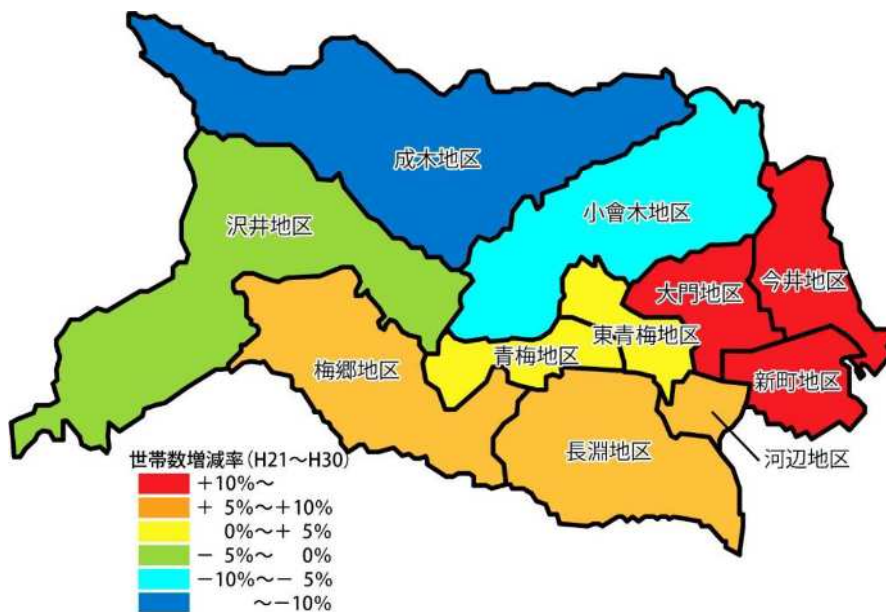
世帯の増減率でみると、大門地区、今井地区、新町地区では10%以上増加している一方、成木地区では10%以上の減少、小曾木地区も5%以上減少しています。

■地区別世帯数の推移（各年1月1日）



資料：青梅市の統計

■地区別世帯数増減率（H21～H30）



資料：青梅市の統計

(3) 地域別の人口と世帯

① 地域区分

市内11地区を、都市計画マスタープランの地域区分と同様に3地域に区分し、各地域の住民基本台帳人口（各年1月1日現在）をもとに、地域別の人口・世帯数等に整理しました。

東部地域	青梅地区、長淵地区、大門地区、東青梅地区、新町地区、河辺地区、今井地区
西部地域	梅郷地区、沢井地区
北部地域	小曾木地区、成木地区

■地域区分図



地域区分		地域の特徴	コミュニティ（支会）
地形・土地利用 ・コミュニティ による地域区分	東部地域	扇状地に広がる市街地を中心とする地域。	青梅、長淵、大門、東青梅、新町、河辺、今井
	西部地域	山地を主体とする地域。多摩川に沿って市街地が分布する。	梅郷、沢井
	北部地域	丘陵地を主体とする地域。谷あいの河川にそって住宅が点在する。	小曾木、成木

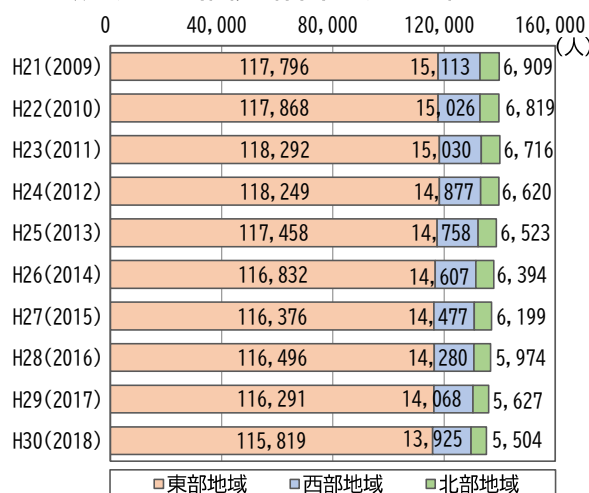
出典：青梅市都市計画マスタープラン

② 地域別人口

地域別の人口の推移をみると、3地域とも平成21年から30年までの10年間で人口が減少しており、東部地域は1,977人、西部地域は1,188人、北部地域は1,405人の減少となっています。

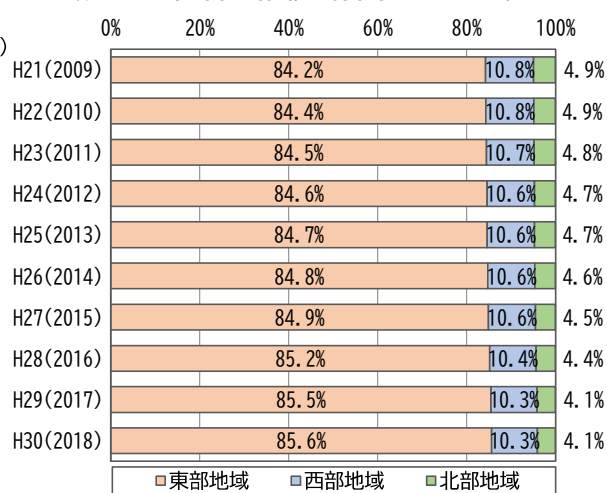
地域別の人口割合の推移をみると、平成30年では東部地域が85.6%、西部地域が10.3%、北部地域が4.1%と、平成21年と比べて東部地域が増加し、西部地域と北部地域が減少しています。

■地域別人口の推移（各年1月1日）



資料：青梅市の統計

■地域別人口割合の推移（各年1月1日）



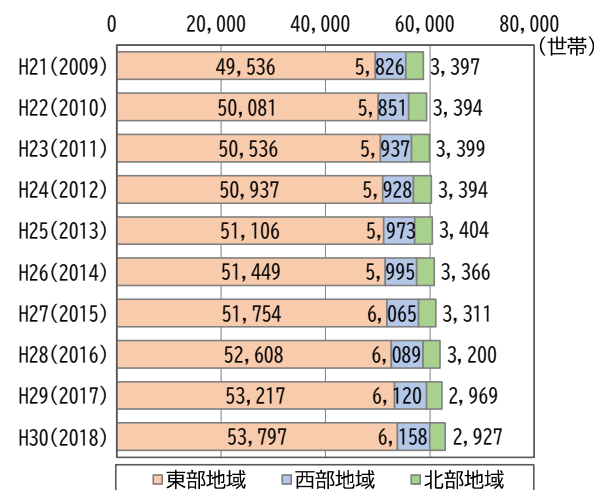
資料：青梅市の統計

③ 地域別世帯数

地域別の世帯数の推移をみると、平成21年から30年までの10年間で東部地域は4,261世帯、西部地域は332世帯それぞれ増加していますが、北部地域は470世帯の減少となっています。

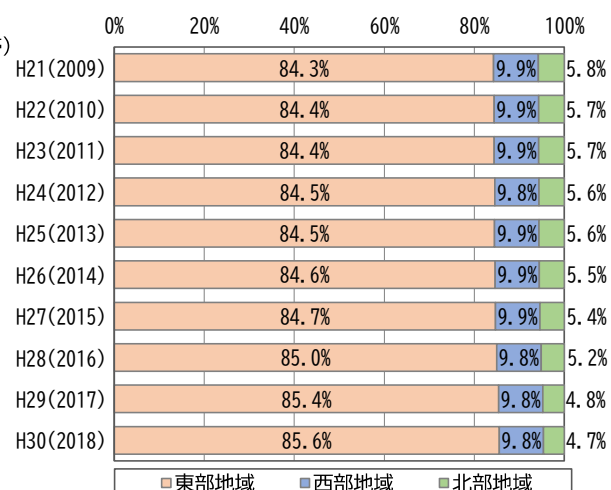
地域別の世帯割合の推移をみると、平成30年で東部地域が85.6%、西部地域が9.8%、北部地域が4.7%と、平成21年と比べて東部地域が増加し、北部地域が減少しています。

■地域別世帯数の推移（各年1月1日）



資料：青梅市の統計

■地域別世帯割合の推移（各年1月1日）



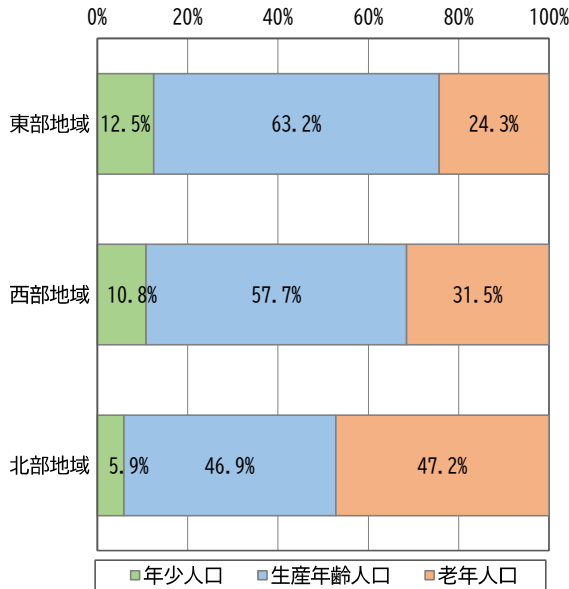
資料：青梅市の統計

④ 地域別年齢3区分別人口割合

地域別の年齢3区分別人口割合をみると、北部地域は少子高齢化が著しく、老年人口割合は47.2%と東部地域の約2倍となっています。

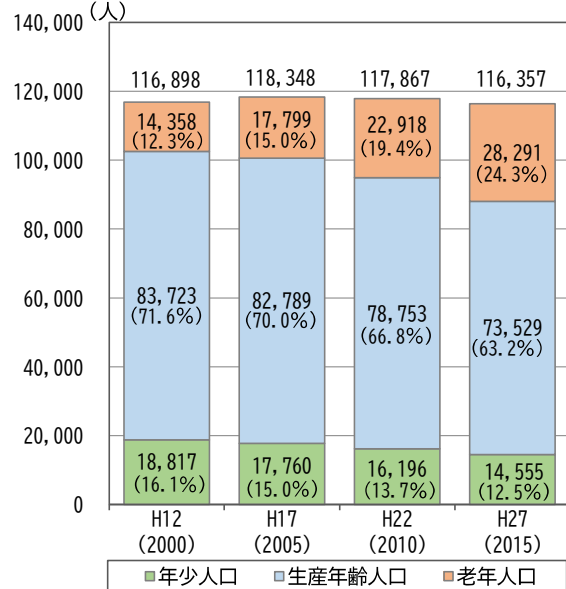
年齢3区分別人口割合の推移をみると、各地域で年少人口割合と生産年齢人口割合が減少し、老年人口割合が増加しています。

■地域別年齢3区分別人口割合（平成 27 年）



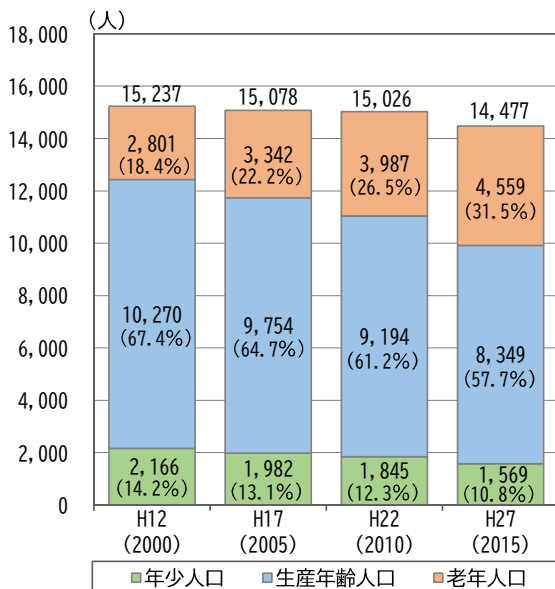
資料：青梅市の統計

■東部地域の年齢3区分別人口の推移



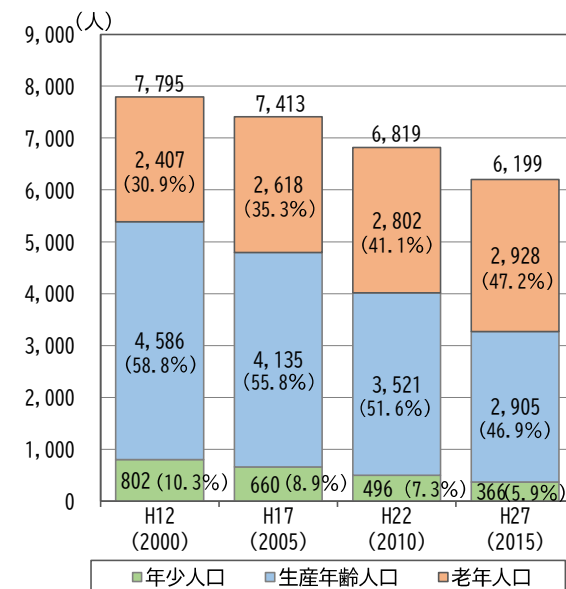
資料：青梅市の統計

■西部地域の年齢3区分別人口の推移



資料：青梅市の統計

■北部地域の年齢3区分別人口の推移

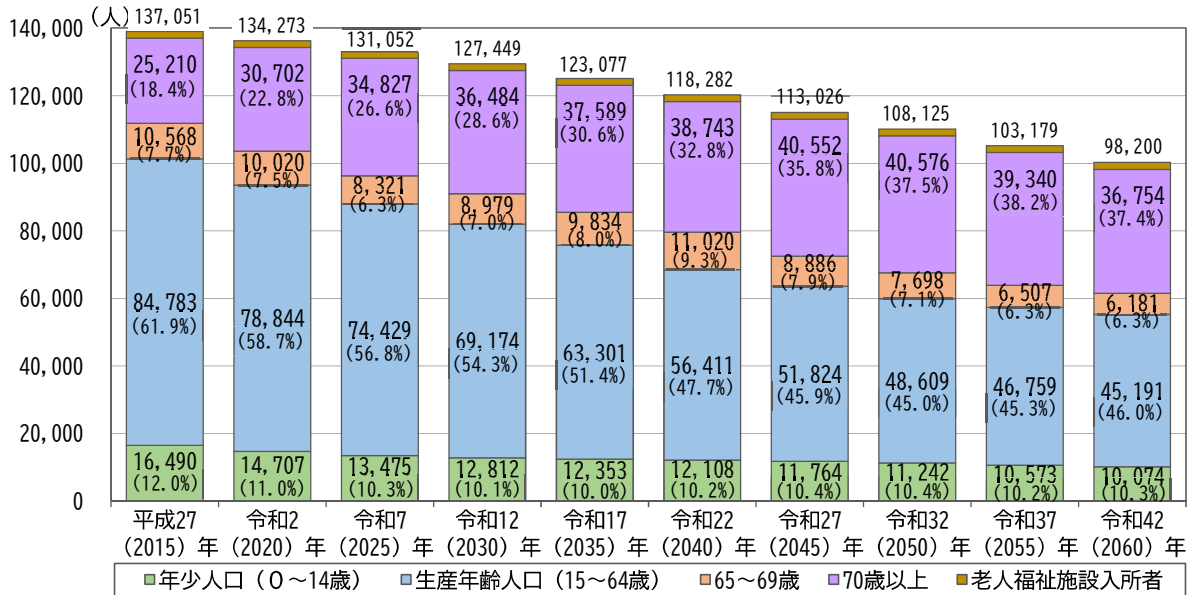


資料：青梅市の統計

(4) 将来人口

青梅市人口ビジョン（平成27年12月）では、人口の将来展望として令和42年（2060年）までの将来人口を、令和7年（2025年）は約131,000人、令和17年（2035年）は約123,000人、令和42年（2060年）は約98,000人と展望しています。

■青梅市の将来展望（人口）

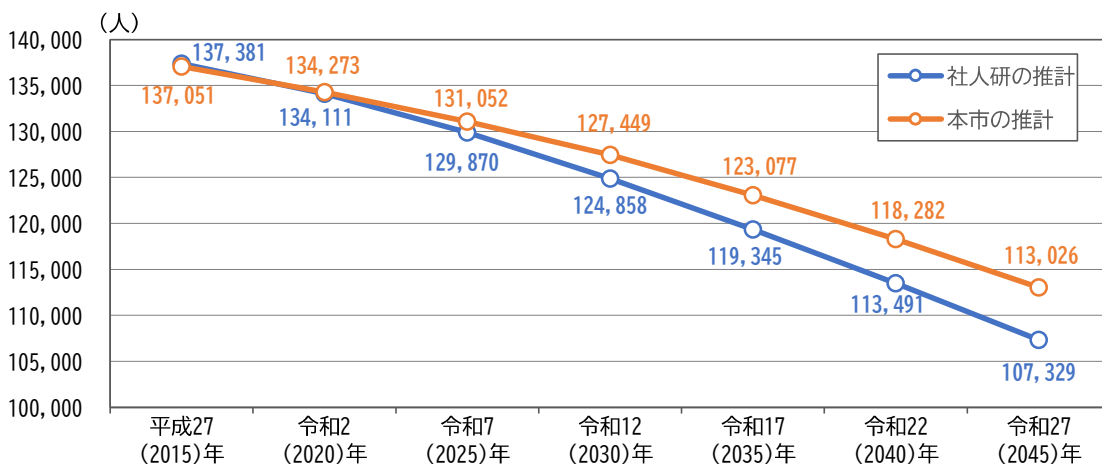


	平成 27 (2015) 年	令和 2 (2020) 年	令和 7 (2025) 年	令和 12 (2030) 年	令和 17 (2035) 年	令和 22 (2040) 年	令和 27 (2045) 年	令和 32 (2050) 年	令和 37 (2055) 年	令和 42 (2060) 年
年少人口 (0~14歳)	12.0%	11.0%	10.3%	10.1%	10.0%	10.2%	10.4%	10.4%	10.2%	10.3%
生産年齢人口 (15~64歳)	61.9%	58.7%	56.8%	54.3%	51.4%	47.7%	45.9%	45.0%	45.3%	46.0%
老年人口 (65歳以上)	26.1%	30.3%	32.9%	35.7%	38.5%	42.1%	43.7%	44.6%	44.4%	43.7%

出典：青梅市人口ビジョン

一方、国立社会保障・人口問題研究所による国勢調査結果を用いた人口推計結果（平成30年推計）では、本市の人口は緩やかな減少を続け、令和7年（2025年）には13万人を下回り、令和17年（2035年）には12万人を下回るものと推計されています。

■将来人口推計



注)社人研は、国立社会保障・人口問題研究所による推計
本市の推計は、青梅市人口ビジョンにおける将来人口の推計(展望)

出典：青梅市人口ビジョン

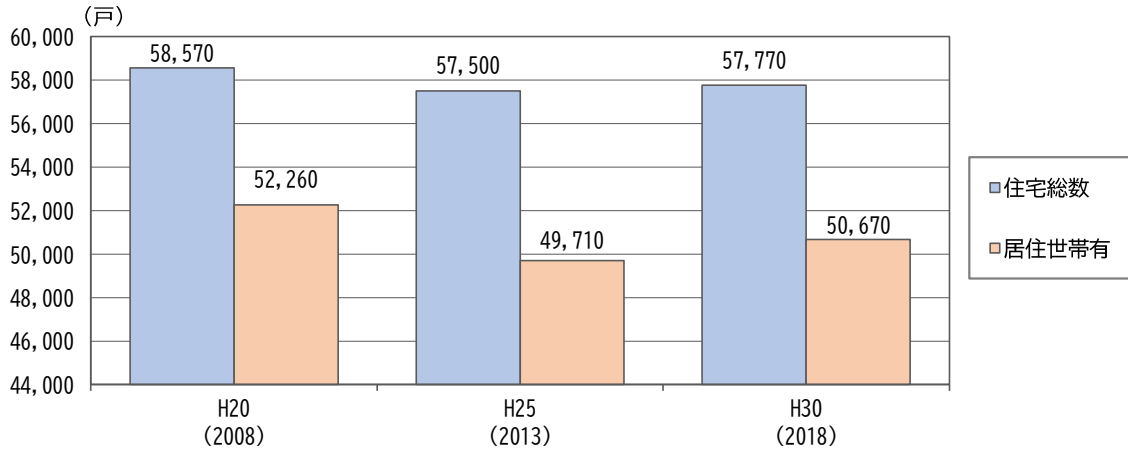
(5) 住宅・住環境の状況

① 住宅総数の推移

住宅総数は58,000戸前後で推移しており、平成30年は57,770戸で、平成25年から平成30年にかけて270戸増加しました。

また、居住世帯のある住宅数は50,000戸前後で推移しており、平成30年は50,670戸で、平成25年から平成30年にかけて960戸増加しました。

■住宅総数の推移



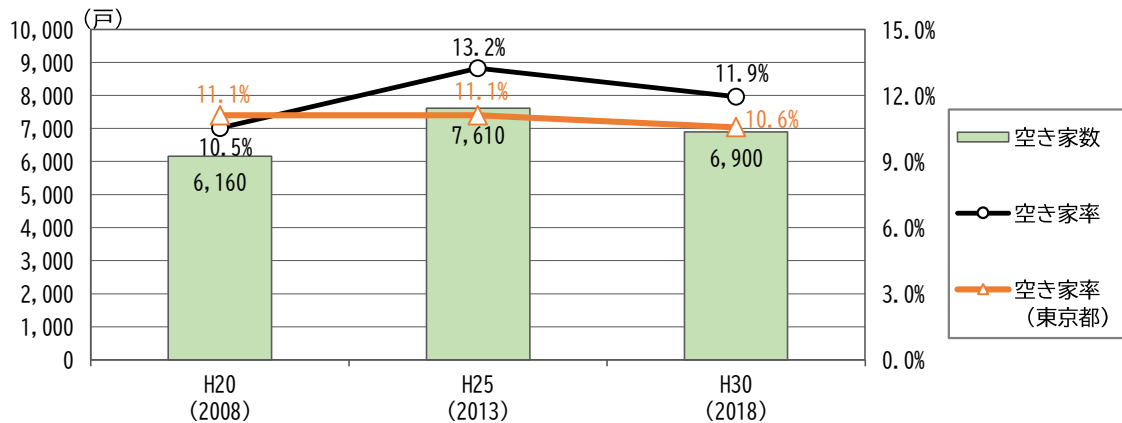
資料：住宅・土地統計調査

② 空き家の状況

空き家数は、平成25年と比べると微減しているものの、平成20年からみると増加傾向にあり、平成30年は6,900戸となっています。

空き家率で見ると、平成30年は11.9%で、東京都の10.6%よりも高くなっています。

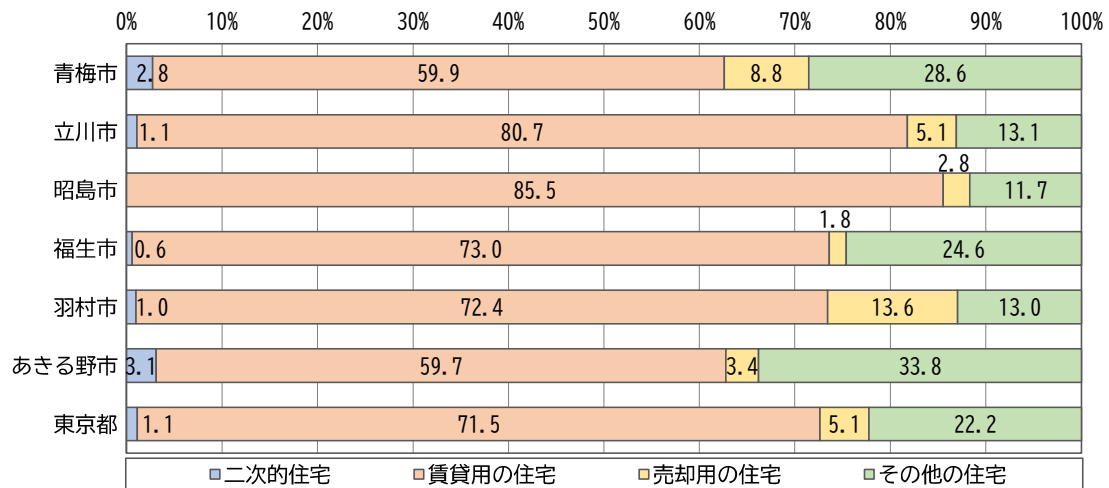
■空き家数、空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

空き家の内訳をみると、本市は東京都と比べて「売却用の住宅」と「その他の住宅」の割合が高く、「賃貸用の住宅」の割合が低くなっています。近隣市と比べても「売却用住宅」の割合が高くなっています。

■種類別空き家数の割合



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

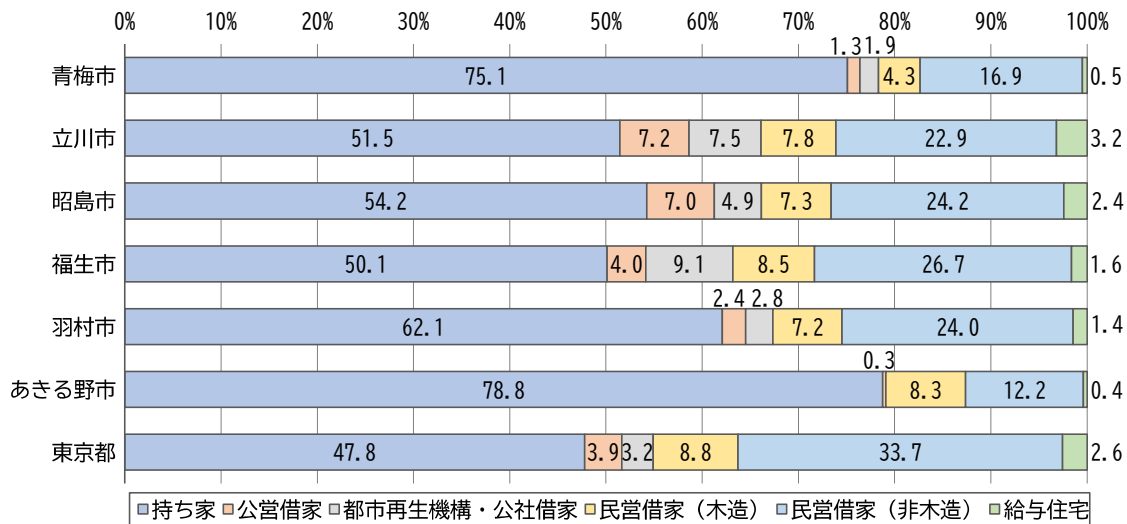
- ・ 二次的住宅： 以下の「別荘」と「その他」の合計
 - 別荘 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
 - その他 ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
 - ・ 賃貸用の住宅： 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
 - ・ 売却用の住宅： 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
 - ・ その他の住宅： 上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）
- 出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

③ 住宅の所有の関係

住宅の所有の関係は、持ち家が75.1%、借家が24.9%であり、東京都と比べて持ち家の割合が高くなっています。

近隣市と比べても、あきる野市に次いで持ち家の割合が高くなっています。また、近隣市と比べて、公営住宅、都市再生機構・公社借家の割合があきる野市とともに低くなっています。

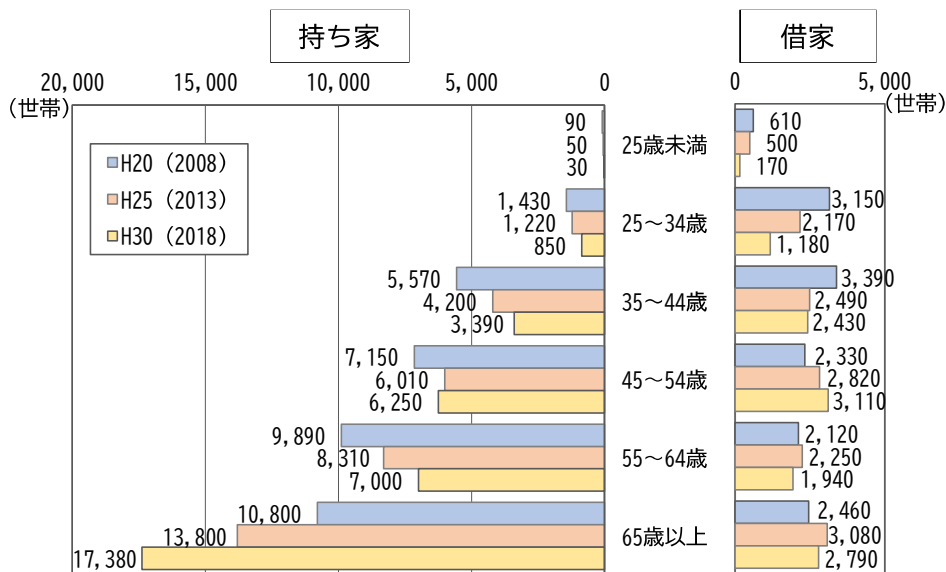
■住宅の所有の関係別住宅数割合



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

世帯主の年齢別住宅の所有の関係別世帯数の持ち家を見ると、平成25年に比べて平成30年は、65歳以上で3,580世帯増加しているのに対し、45～54歳を除く他の世代では全て世帯数が減少しています。一方、借家では、45～54歳で世帯数が増加したのに対し、他の世代では全ての世帯数が減少しています。

■世帯主の年齢別住宅の所有の関係別世帯数



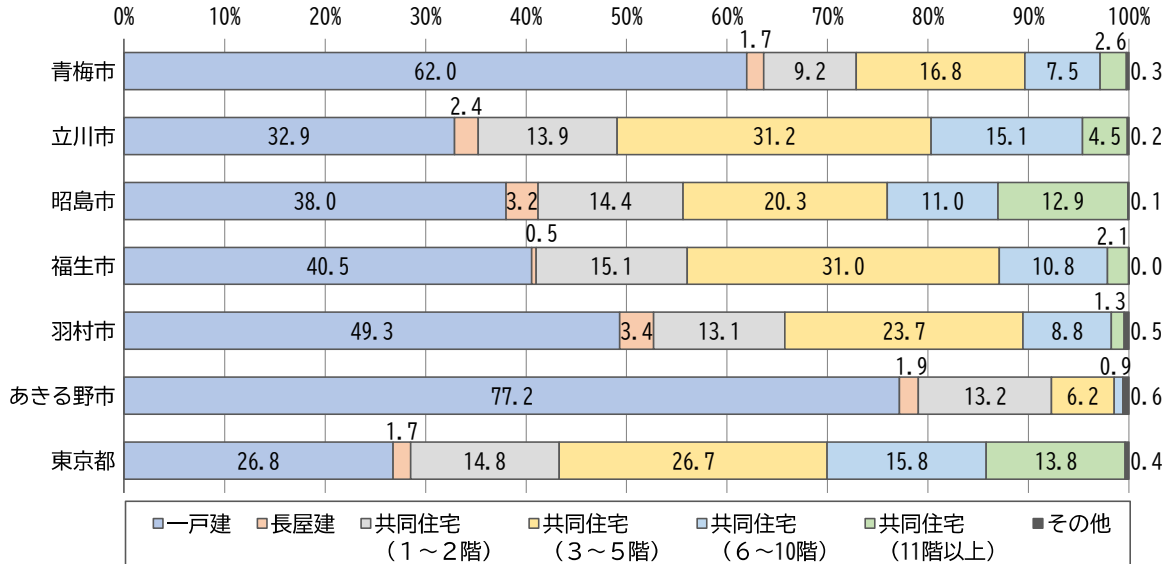
資料：住宅・土地統計調査

④ 住宅の建て方

住宅の建て方をみると、一戸建が62.0%と半数以上を占めています。近隣市と比較すると、あきる野市の77.2%に次いで高くなっています。

共同住宅は、6階以上が10.1%と、あきる野市の0.9%に次いで低く、羽村市の10.1%と同じ割合となっています。

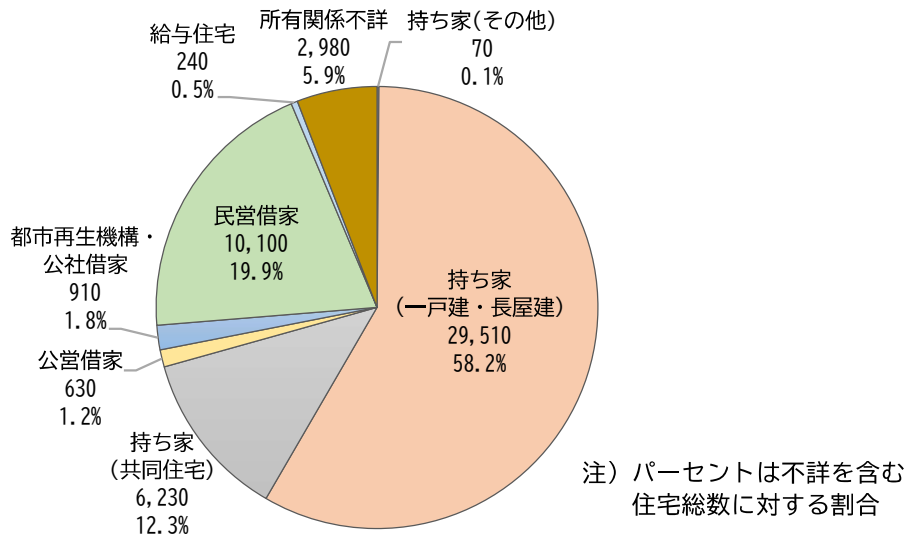
■住宅の建て方別住宅数の割合



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

本市の住宅ストックを、建て方と所有の関係でみると、持ち家（一戸建・長屋建）が58.2%で最も多く、持ち家（共同住宅）は12.3%を占めています。

■本市の住宅ストック（戸）

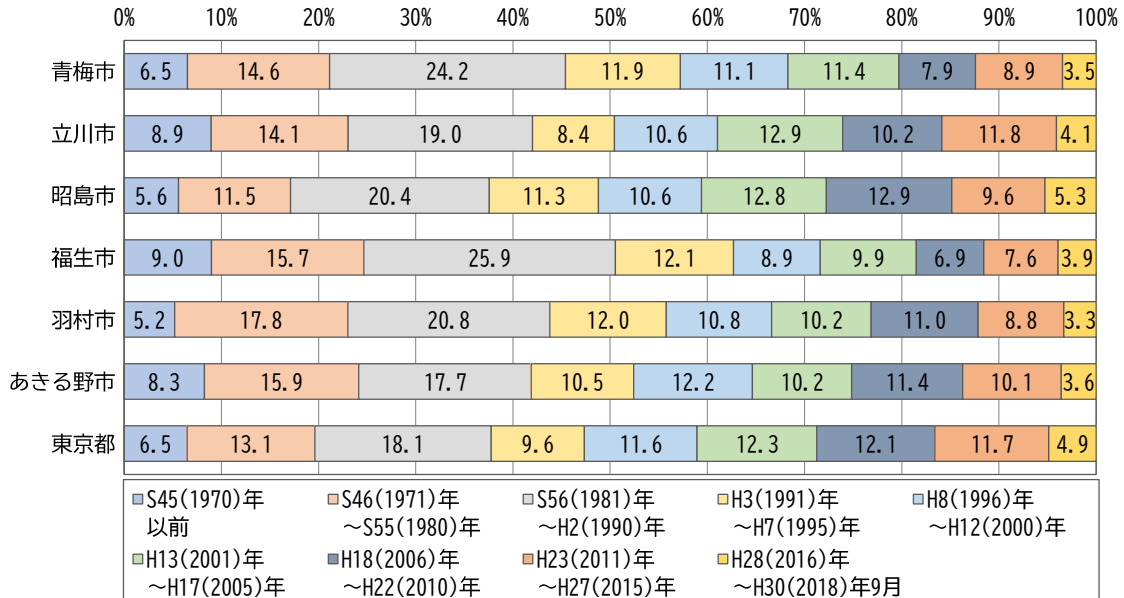


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

⑤ 住宅の建築の時期

住宅の建築の時期のうち、旧耐震基準（昭和56年5月以前）で建築された昭和55年以前の住宅割合は21.1%で、東京都の19.6%とほぼ同水準です。一方、平成18年以降でみると本市は20.3%で、福生市の18.4%とほぼ同水準ですが、東京都の28.7%をはじめ、近隣市と比べて低くなっています。

■住宅の建築の時期別住宅数割合

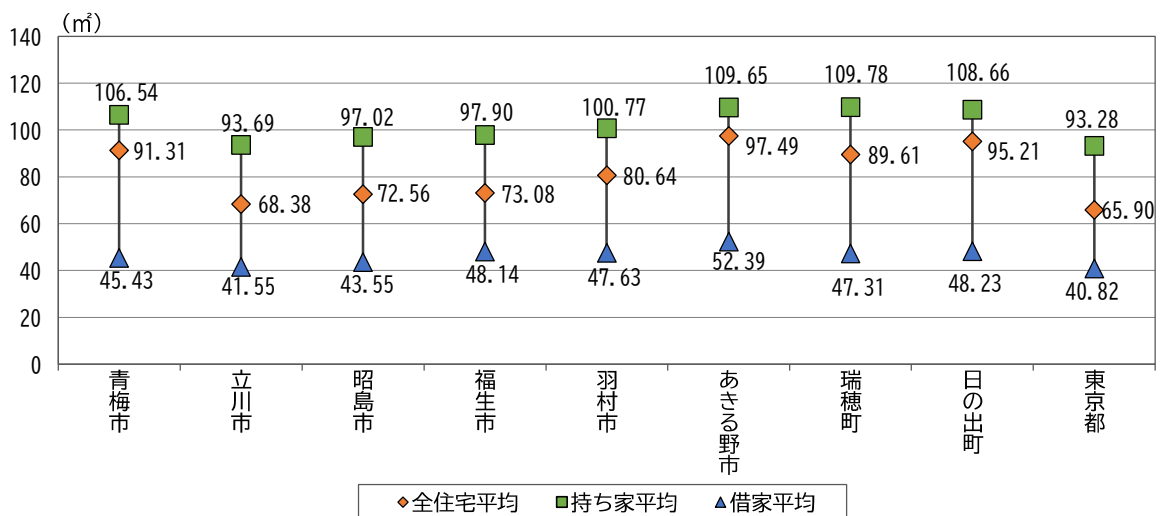


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

⑥ 1住宅当たりの住まいの広さ

1住宅当たりの平均床面積をみると、本市は91.31㎡で東京都の65.90㎡と比べて高く、特に持ち家の平均は100㎡を超えて106.54㎡となっています。

■持ち家・借家別1住宅当たりの住まいの広さ

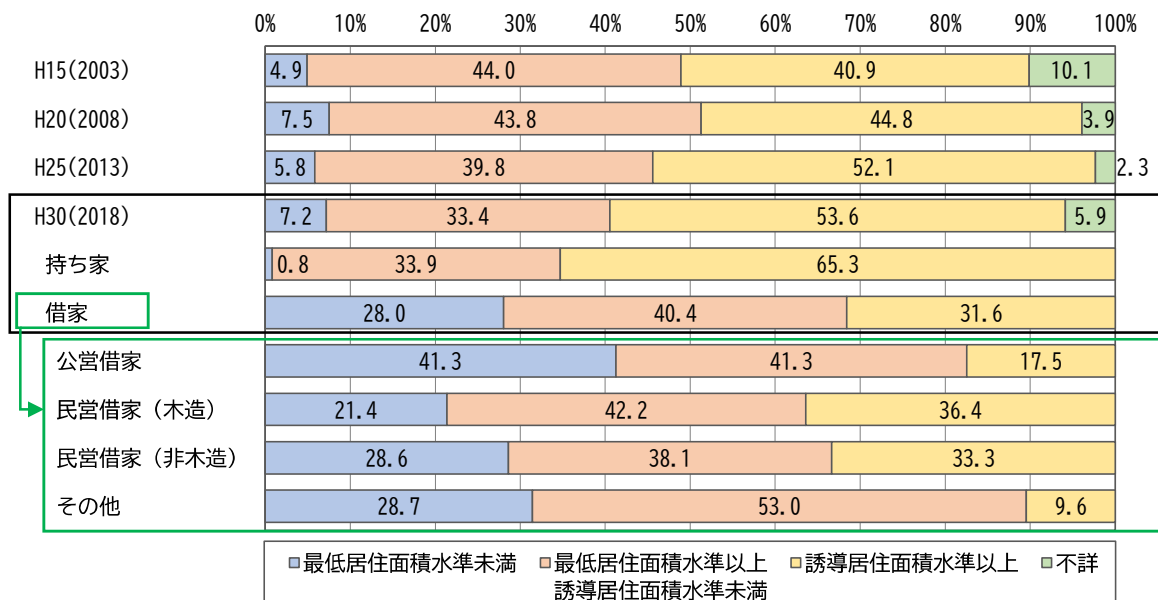


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

⑦ 居住面積水準の状況

最低居住面積水準未済世帯の割合は、平成30年は7.2%と、平成25年の5.8%から増加しています。住宅の所有の関係別にみると、持ち家は0.8%であるのに対し、借家は28.0%となっています。

■住宅の所有の関係別居住面積水準別世帯数割合



資料：住宅・土地統計調査

- ・最低居住面積水準： 世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準
- ・誘導居住面積水準： 世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準
 - 都市居住型： 都市の中心およびその周辺における共同住宅居住を想定
 - 一般型： 都市の郊外および都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定

	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積 (㎡)			
			単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	①単身者：25㎡ ②2人以上の世帯： 10㎡×世帯人数+10㎡	3歳未満： 0.25人 3歳以上6歳未満： 0.5人	25	30	40	50
誘導居住面積水準	都市居住型 ①単身者：40㎡ ②2人以上の世帯： 20㎡×世帯人数+15㎡	6歳以上10歳未満： 0.75人	40	55	75	95
	一般型 ①単身者：55㎡ ②2人以上の世帯： 25㎡×世帯人数+25㎡		55	75	100	125

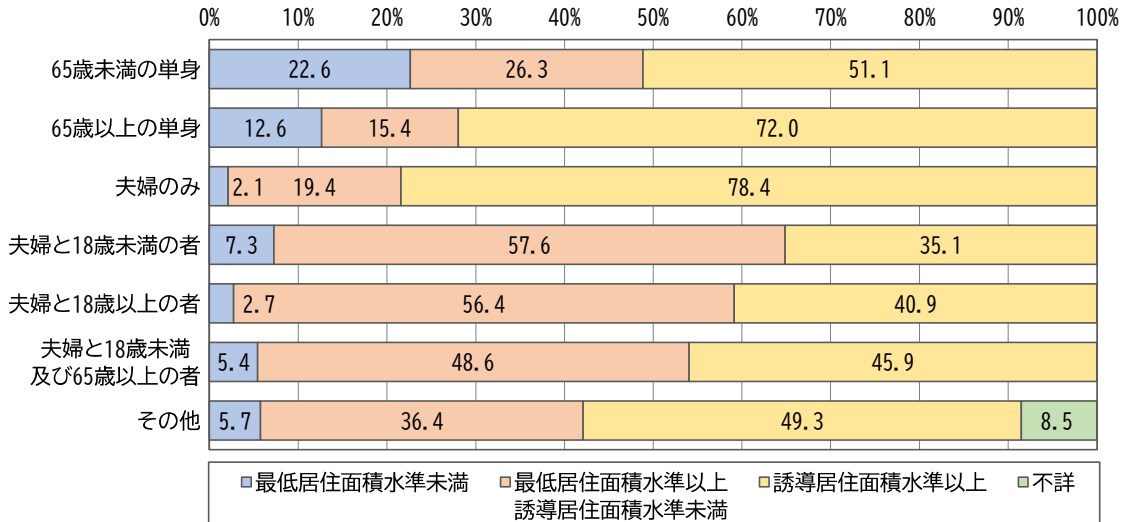
注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする。

注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される。

最低居住面積水準未滿を世帯の型別で見ると、最も高いのは「65歳未滿の単身」で22.6%となっています。

また、子育て世帯である「夫婦と18歳未滿の者」は、誘導居住面積水準以上は35.1%で、世帯の型別の中では最も低くなっています。

■世帯の型別居住面積水準別世帯数割合

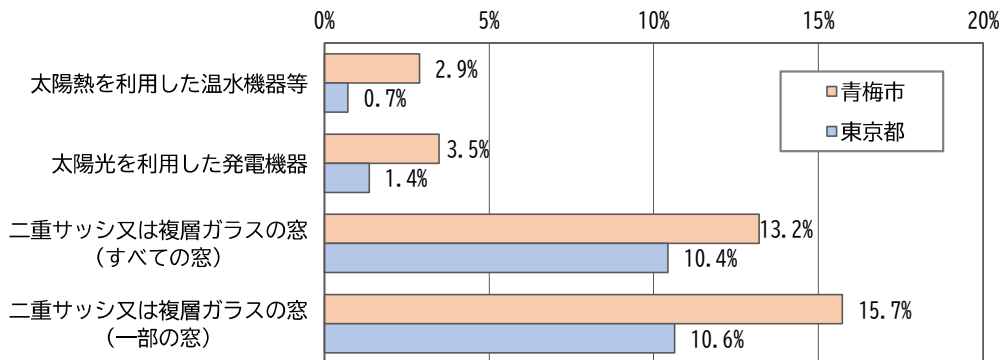


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

⑧ 省エネルギー設備の状況

省エネルギー設備の状況をみると、二重サッシまたは複層ガラスの窓（すべての窓および一部の窓）の割合の合計は28.9%で、東京都の21.0%と比べて高くなっています。

■省エネルギー設備の状況



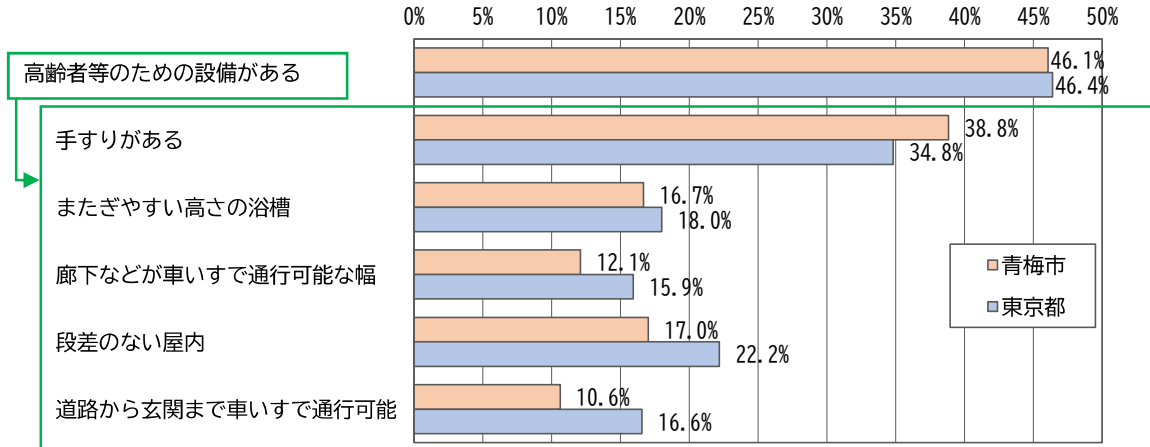
資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

⑨ 高齢者等のための設備の整備状況

高齢者等のための設備がある住宅の割合は46.1%で、東京都と比べて0.3ポイント低くなっています。

設備の内訳をみると、「手すりがある」は東京都と比べて高い一方、「またぎやすい高さの浴槽」「廊下などが車いすで通行可能な幅」「段差のない屋内」「道路から玄関まで車いすで通行可能」は東京都と比べて低くなっています。

■高齢者等のための設備の整備状況別住宅数割合

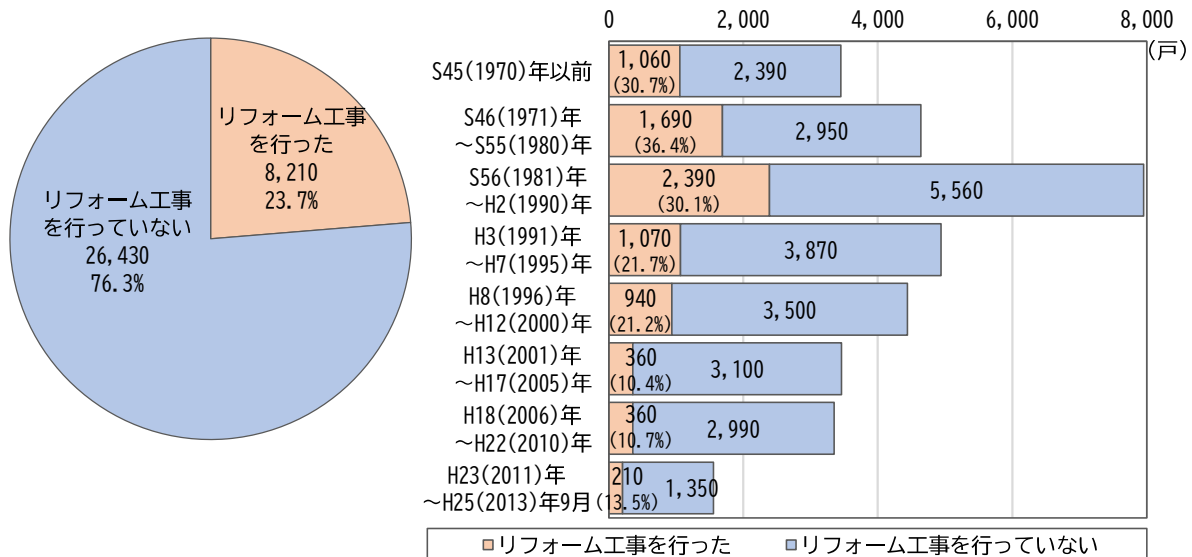


資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

⑩ リフォーム工事の実施状況

平成21年以降に、リフォーム工事を実施した持ち家の割合は23.7%で、建築年別にみると、平成2（1990）年以前は30%を超えています。

■建築年別平成 21 年以降の持ち家におけるリフォーム工事の実施状況



資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

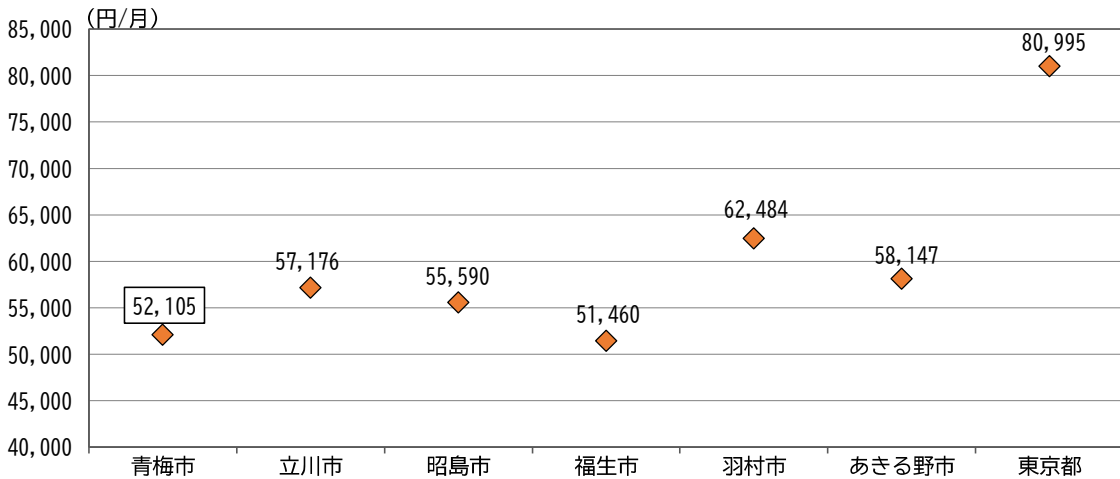
⑪ 1か月当たりの家賃の状況

1か月当たりの平均家賃は、本市は52,105円で、東京都の80,995円と比べると30%以上低く、近隣市と比べてもやや低くなっています。

1か月当たりの家賃をみると、6～8万円が31.1%で最も多く、次いで4～6万円が25.6%となっています。

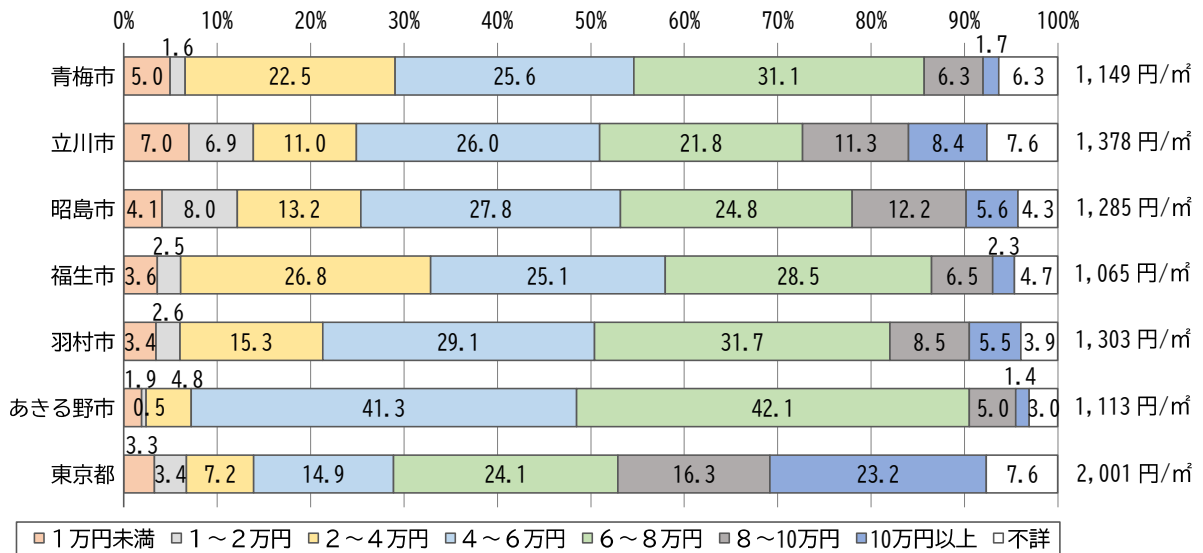
1㎡当たりの家賃で見ると、本市は1,149円/㎡であり、東京都の2,001円/㎡の約60%の水準となっており、近隣市の中でも福生市、あきる野市に次いで低くなっています。

■ 1か月当たりの平均家賃



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

■ 1か月当たりの家賃階層別住宅数の割合および延べ面積1㎡当たりの家賃



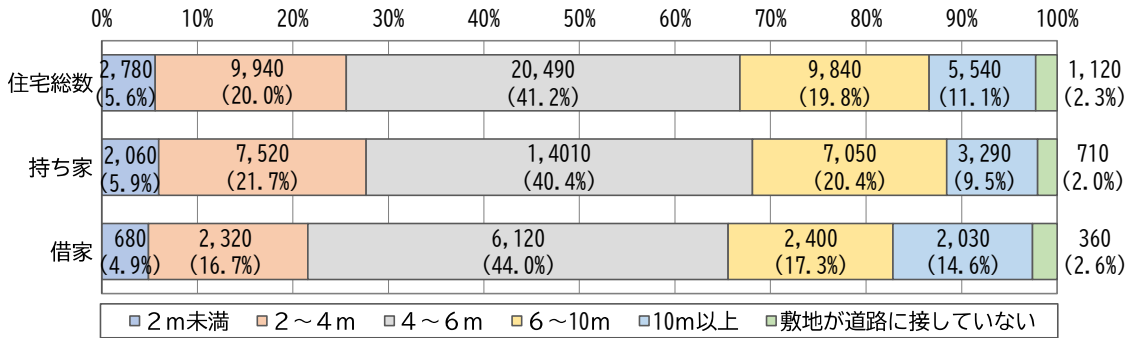
資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

⑫ 敷地に接している道路の状況

敷地に接している道路幅員の状況をみると、「4 m以上6 m未満」が41.2%で最も多く、次いで「6 m以上10m未満」が19.8%となっています。

幅員4 m未満の道路に接している住宅は25.6%で、住宅の所有の関係別でみると、「持ち家」は27.6%であるのに対し「借家」は21.6%と、「持ち家」の方が幅員4 m未満の道路に接している割合が高くなっています。

■敷地に接している道路幅員別住宅数割合



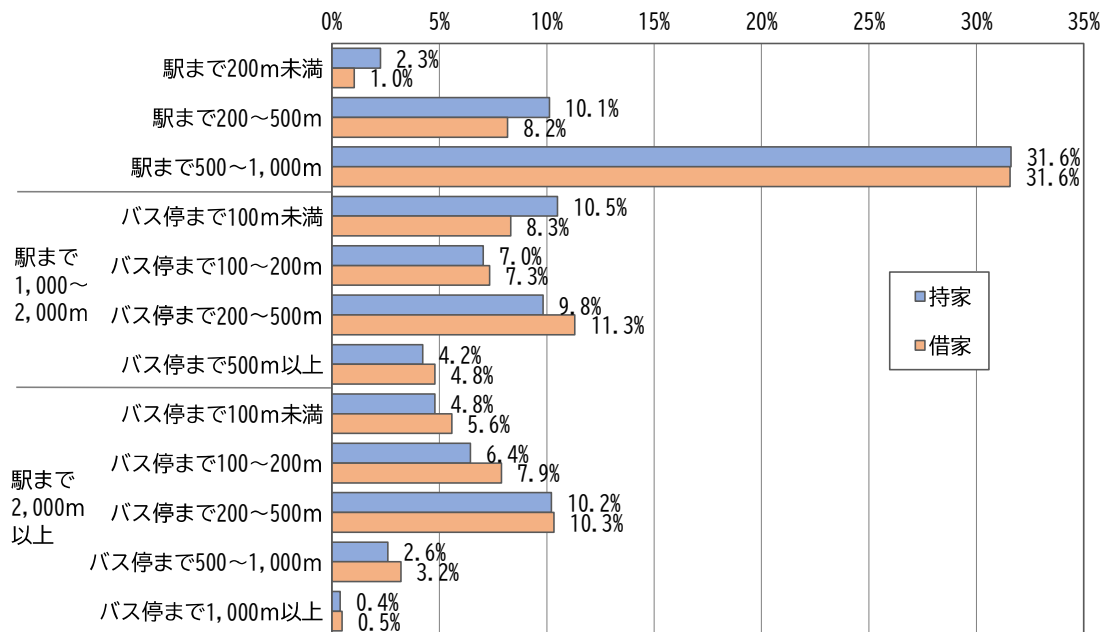
資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

⑬ 駅、バス停留所までの距離

最寄りの交通機関までの距離をみると、「駅まで500~1,000m」が「持ち家」と「借家」のいずれも31.6%で最も多くなっています。

駅まで1,000~2,000mの住宅では、持ち家は「バス停まで100m未満」が最も多く、借家では「バス停まで200~500m」が最も多くなっています。駅まで2,000m以上の住宅では、持ち家と借家のいずれも「バス停留所まで200~500m」が最も多くなっています。

■駅、バス停留所までの距離別所有別住宅数割合



資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

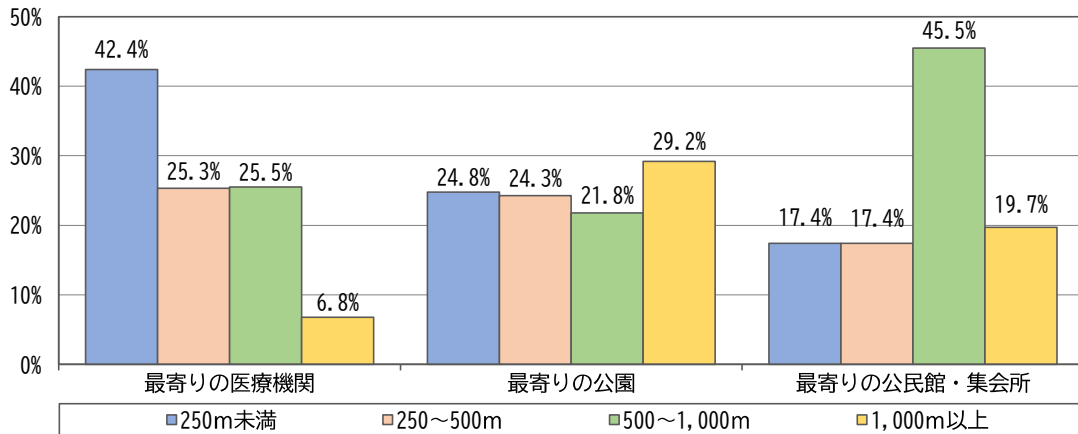
⑭ 最寄りの医療機関、公園、公民館等との距離

最寄りの医療機関との距離をみると、「250m未満」が42.4%、「250～500m」が25.3%と、約3分の2の住宅は、500m未満の距離に医療機関があります。

最寄りの公園は、「1,000m以上」が29.2%で最も多くなっています。

最寄りの公民館・集会所は、「500～1,000m」が45.5%で最も多くなっています。

■最寄りの医療機関、公園、公民館等との距離別住宅数割合



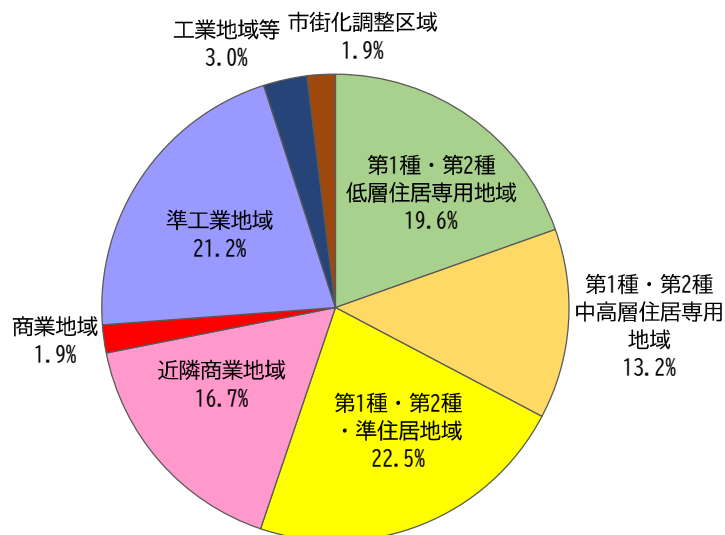
資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

⑮ 都市計画の地域区分別住宅数

都市計画の地域区分別に住宅数をみると、市街化区域内が98.1%、市街化調整区域が1.9%となっています。

市街化区域内の用途地域別では、「第1種住居・第2種住居・準住居地域」が全体の22.5%で最も多く、次いで「準工業地域」が21.2%となっています。

■都市計画の地域区分別住宅数



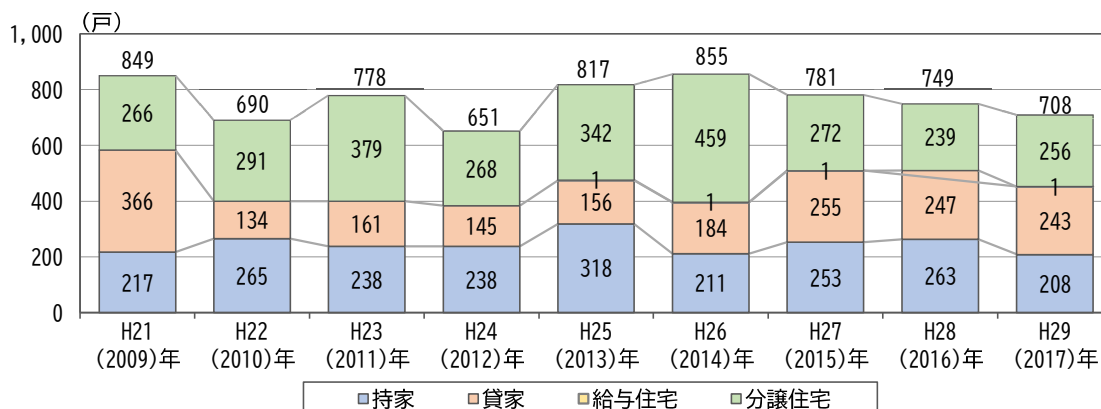
資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

⑯ 住宅着工数

住宅着工数の推移をみると、例年800戸前後で推移していますが、平成22年度から平成24年度は800戸を大きく割り込んでいます。また、平成27年度からも再び800戸を割り込んでいます。

利用関係別でみると、持ち家は安定して推移しているものの、貸家および分譲住宅は年度によって増減が大きく変化しています。

■住宅着工数の推移

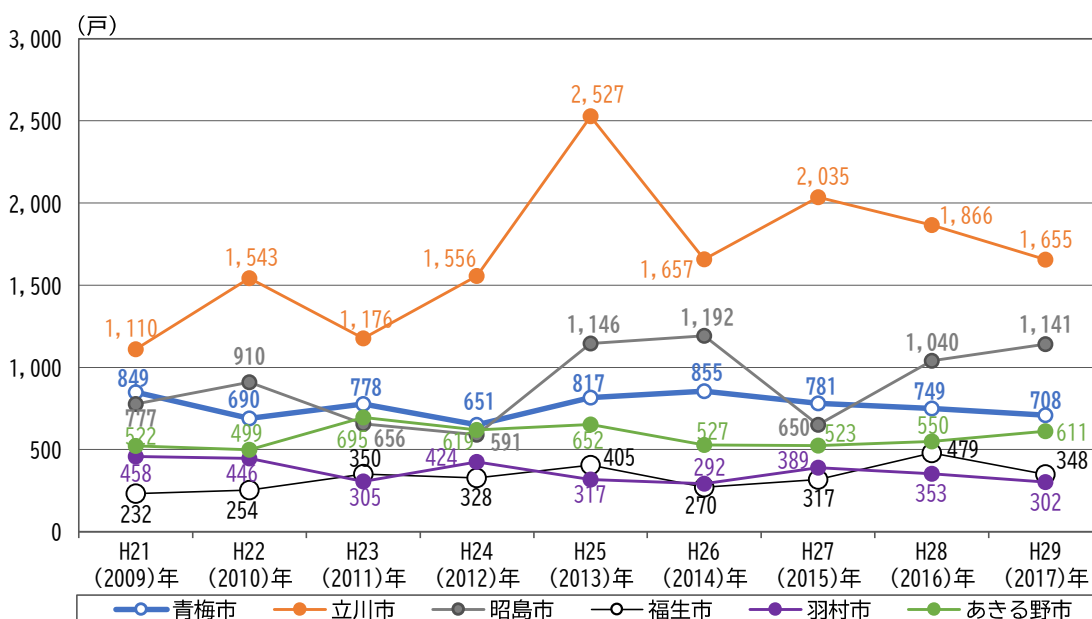


資料：東京都統計年鑑

- 持家： 建築主が自分で居住する目的で建築するもの
- 貸家： 建築主が賃貸する目的で建築するもの
- 給与住宅： 会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの
- 分譲住宅： 建て売りまたは分譲の目的で建築するもの

近隣市における住宅着工数の推移と比較すると、本市は立川市、昭島市に次いで住宅着工数が多くなっています。

■近隣市の住宅着工数の推移



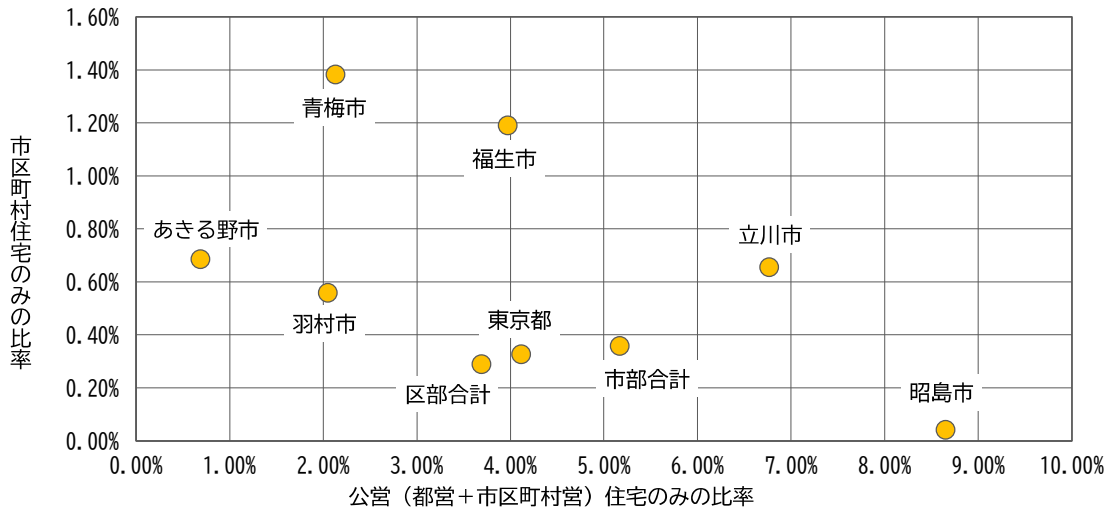
資料：東京都統計年鑑

⑰ 公営住宅

平成28年度末時点における一般世帯数に対する公営住宅比率をみると、本市は、一般世帯数に対する公営住宅のみの比率は2.13%で、東京都の4.12%や市部合計の5.17%に比べて低いものの、一般世帯数に対する市区町村営住宅のみの比率は1.38%で、東京都に比べて1ポイント以上高く、近隣市の中でも最も高くなっています。

■一般世帯数に占める公営住宅比率

	公営住宅数			一般世帯数	一般世帯数に対する 市区町村営住宅 のみの比率	一般世帯数に対する 公営住宅 のみの比率
	市区町村営 住宅	都営 住宅	合計			
青梅市	749	405	1,154	54,196	1.38%	2.13%
立川市	545	5,085	5,630	83,188	0.66%	6.77%
昭島市	20	4,151	4,171	48,208	0.04%	8.65%
福生市	324	757	1,081	27,220	1.19%	3.97%
羽村市	131	349	480	23,435	0.56%	2.05%
あきる野市	211	0	211	30,758	0.69%	0.69%
東京都	21,842	253,622	275,464	6,690,934	0.33%	4.12%
区部合計	13,898	163,076	176,974	4,793,594	0.29%	3.69%
市部合計	6,671	89,568	96,239	1,862,199	0.36%	5.17%



注) 公営住宅数は平成28年度末時点、世帯数は平成27年国勢調査
資料：第68回東京都統計年鑑(平成28年)

公営住宅： 公営住宅法にもとづき、地方公共団体によって供給される低額所得者向けの住宅

⑱ マンション立地状況

「東京都マンション実態調査結果」（平成25年3月 東京都都市整備局）から、本市および多摩地域におけるマンション実態調査の概要を、以下に整理します。

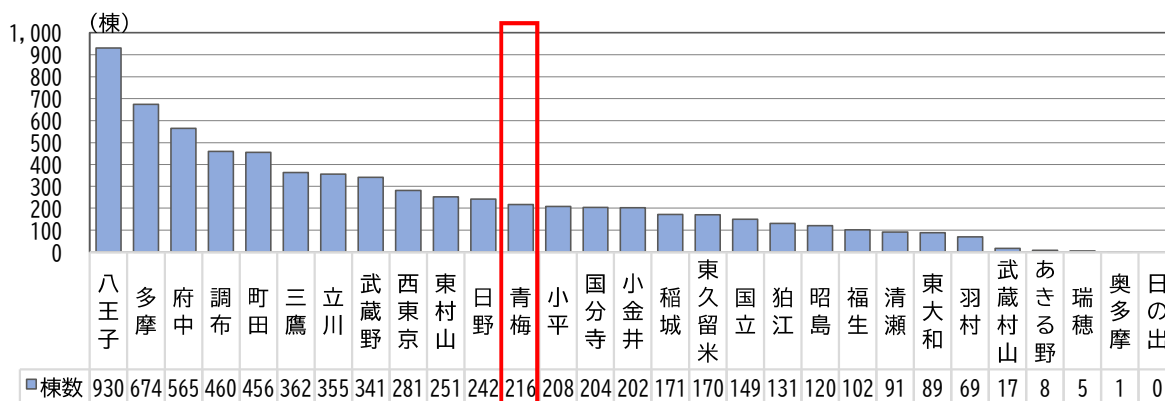
このマンション実態調査は、都内の全ての分譲マンションおよび賃貸マンションを対象とし、分譲マンションについては管理組合宛てに、賃貸マンションについてはオーナー宛てに、それぞれアンケート調査表を郵送または差置きにより配布・回収したものであり、アンケート調査において回答が得られなかったマンションに対しては現地調査を行い、目視で確認できる項目（ピロティの有無、管理人室の有無、階数等）を調査している。

○多摩地域の分譲・賃貸マンション数

多摩地域におけるマンション立地の状況をみると、分譲マンションは八王子市が930棟で最も多く、次いで多摩市が674棟となっています。本市は、調査時点（平成23年8月）では216棟の分譲マンションが立地しています。

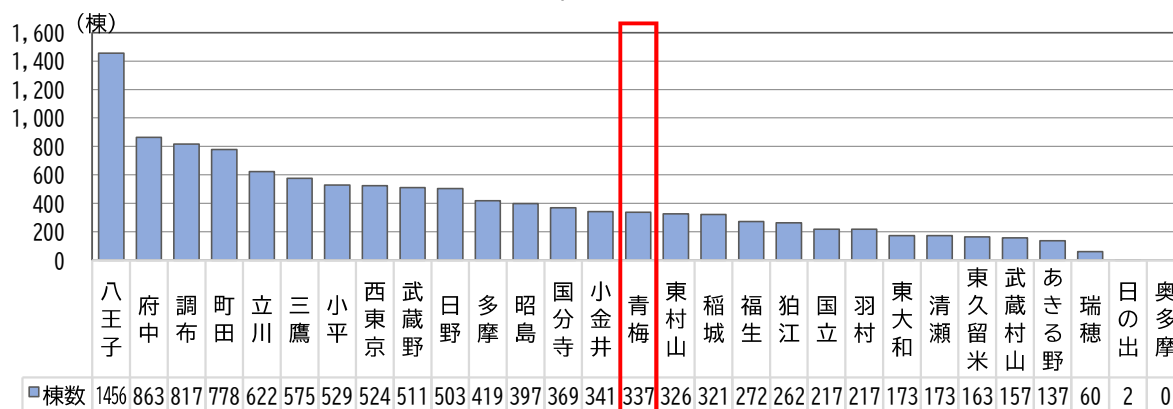
賃貸マンションの立地も八王子市が最も多く1,456棟で、次いで府中市が863棟となっています。本市は、337棟の賃貸マンションが立地しています。

■多摩地域の市町別分譲マンション数（n=6,870）



資料：東京都都市整備局「マンション実態調査結果」

■多摩地域の市町別賃貸マンション数（n=11,521）



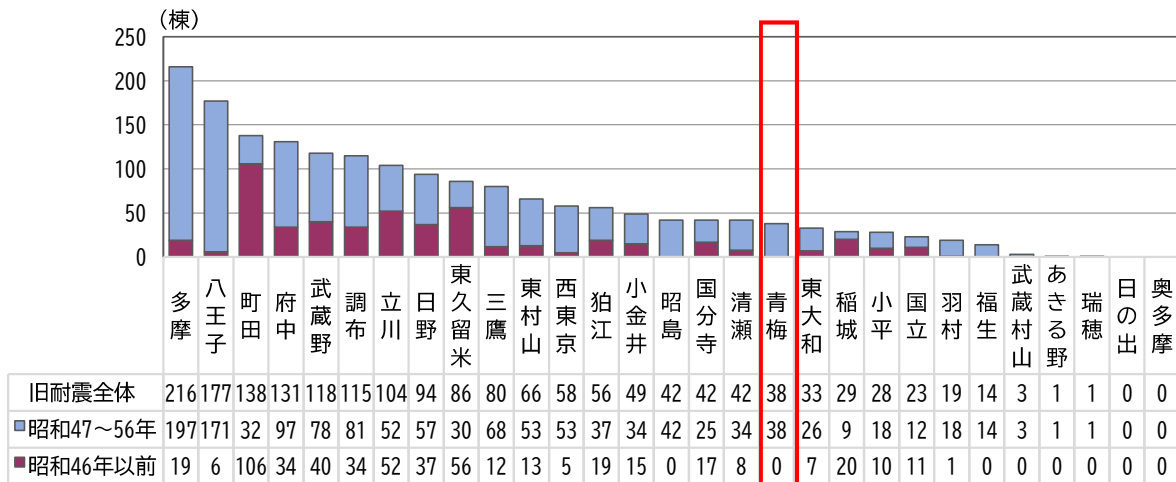
資料：東京都都市整備局「マンション実態調査結果」

○旧耐震基準マンション数

多摩地域の分譲マンションのうち旧耐震基準（建築年が昭和56年5月以前）で建築されたマンションは、多摩市が216棟で最も多く、次いで八王子市が177棟となっています。本市では、216棟のうち38棟（17.6%）が旧耐震基準で建築された分譲マンションです。

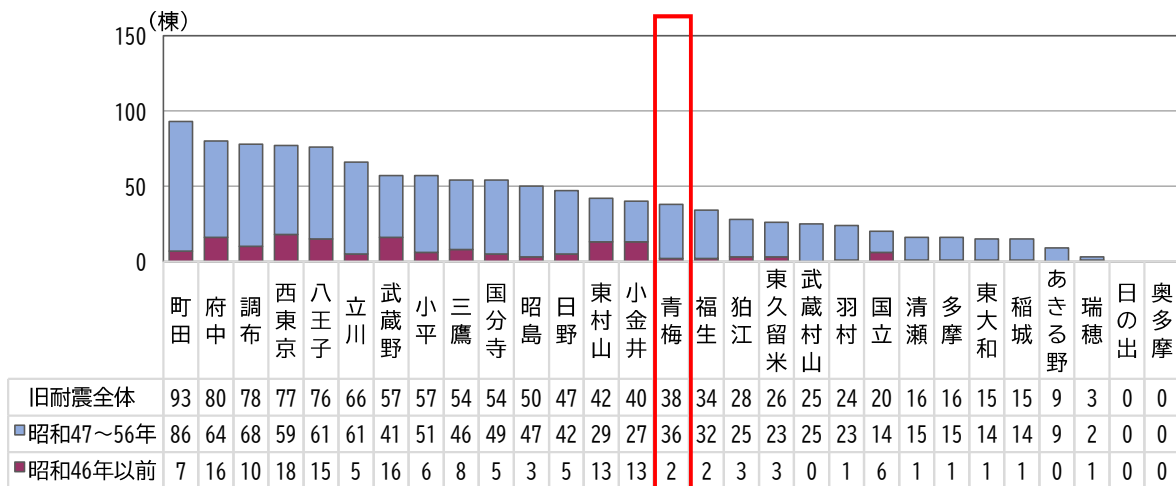
賃貸マンションでは、町田市が93棟で最も多く、次いで府中市が80棟となっています。本市では、337棟のうち38棟（11.3%）が旧耐震基準で建築された分譲マンションです。

■多摩地域の市町別旧耐震基準分譲マンション数（n=1,803）



資料：東京都都市整備局「マンション実態調査結果」

■多摩地域の市町別旧耐震基準賃貸マンション数（n=1,140）



注) 昭和46年に建築基準法施行令が改正され、鉄筋コンクリート造の柱のせん断補強筋規定が強化されたことから、旧耐震基準の中でも2種類に分けて表記している。

資料：東京都都市整備局「マンション実態調査結果」

⑱ 緑地状況

○本市の緑に関する位置づけ

東京都と市区町村は平成22年に地域制緑地の確保方針である「緑確保の総合的な方針」を策定し、平成28年3月に改定を行っています。この「緑確保の総合的な方針」の中で、本市の加治丘陵の一部を「水準1」の「確保地」として抽出しています。

また、東京都は、大きな公園緑地等は災害時の避難場所や救助、救急等の復旧拠点となることから、平成23年12月に、「都市計画公園・緑地の整備方針」を防災の視点を重視して改定しました。

- ・水準1： 計画期間内に、緑地の買収により保全するものまたは法や条例に基づいて、強い規制をかけることにより、確実に保全していくもの
- ・確保地： 令和元（2019）年度までに確保するもの

○緑地の状況

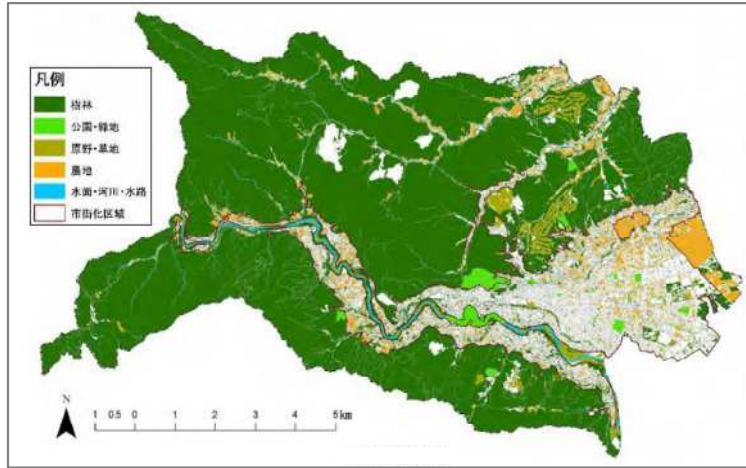
本市は、市域の約60%を森林が占めており、河岸段丘上と市域東部の扇状地には市街地が広がっており、多摩川の中下流では広い河原と河岸段丘が形成されており、公園・運動場等として利用されています。

森林が多くを占める市街化調整区域内には、採石場やゴルフ場、墓園などの大きな開発が点在しています。また、市街化調整区域の東部の平坦地は、まとまった田畑や樹園地などの農地として利用されています。

平成20年の市域全体の「みどり率」は80.3%となっています。

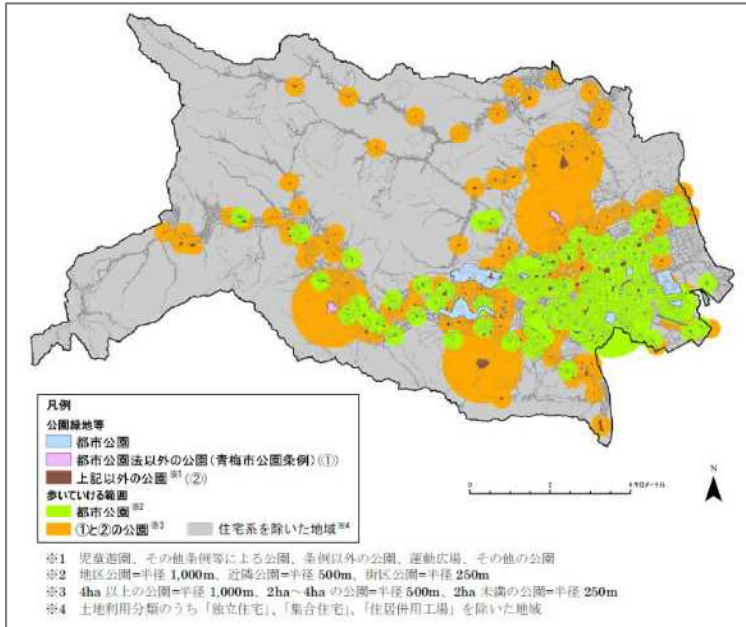
- ・みどり率： 東京都では平成12年策定の「緑の東京計画」において、緑の指標として「みどり率」を設定している。みどり率は、緑の機能を考慮して、樹林や原野・草地等の他に、公園や水面等を加えた面積が、対象とする地域面積に占める割合を示したものである。

■みどりの分布図



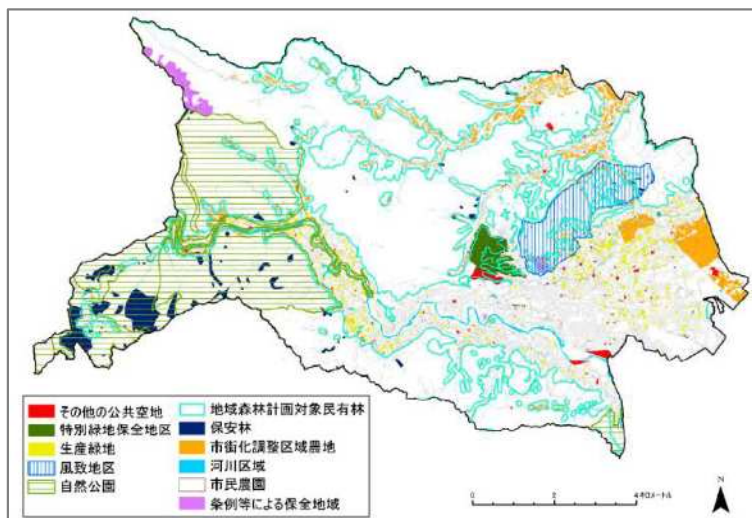
出典：青梅市緑の基本計画

■公園緑地等の分布図



出典：青梅市緑の基本計画

■制度上安定した緑地



出典：青梅市緑の基本計画

⑳ 災害対策

○土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域

市内には、土砂災害特別警戒区域が1,388か所、土砂災害警戒区域が1,465か所指定されています。（平成31年3月15日現在）

■土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域



出典：東京都建設局ホームページ

○避難場所・避難所

本市では、災害発生時の避難場所、避難所として、以下の表に示す「震災時避難場所」「風水害時避難場所」「避難所」を定めています。

■災害発生時の避難場所、避難所

震災時避難場所 (地震・大規模な火災) ◎、○	66 か所	建物倒壊や火災延焼等の危険から安全を確保するための広場等の施設 ◎：屋内施設およびグラウンド等広場がある ○：グラウンド等広場のみ ×：不適
風水害時避難場所 (洪水・土砂災害・浸水) ◎、○、◎1、○1	39 か所	土砂災害や浸水害等の危険から安全を確保するため、避難勧告・指示を発令した際に必要に応じて開設する屋内施設の避難場所 ◎：施設の全てが区域外のため使用可 ○：区域内だが鉄筋コンクリート造施設上階を使用可 ◎1、○1：上記のうち避難準備・高齢者等避難開始を発令した際に自主避難者の受入を行う施設 ×：不適（土砂災害特別警戒区域もしくは避難に適さない浸水予想区域内施設） －：不適（屋内施設無し）
避難所	32 か所	災害により住宅を失ったり、ライフラインの停止により生活が困難となった被災者が一定の期間避難生活をするための体育館等の施設

地区名	施設名・所在地等		避難場所		指定避難所	
	番号	避難場所名称	所在地	震災時		風水害時
①青梅地区 勝沼、西分町、住江町、本町、仲町、上町、森下町、裏宿町、天ヶ瀬町、滝ノ上町、大柳町、日向和田	1	都立青梅総合高校	勝沼 1-60	◎	○	○
	2	永山公園グラウンド	本町 217	○	-	
	3	市立第一小学校	本町 223	◎	×	○
	4	文化交流センター	上町 374	◎	◎	
	5	天ヶ瀬体育館	天ヶ瀬町 1111	◎	○	
	6	天ヶ瀬運動広場	天ヶ瀬町 1111-1	○	-	
	7	市立第一中学校	裏宿町 615	◎	◎	○
	8	日向和田 2丁目児童遊園	日向和田 2-374-7	○	-	

地区名	施設名・所在地等		避難場所		指定 避難所	
	番号	避難場所名称	所在地	震災時		風水害時
②長淵地区 駒木町、長淵、 友田町、千ヶ瀬町	1	駒木町1丁目運動広場	駒木町1-9-1	○	-	
	2	市立第二小学校	長淵4-437	◎	○	○
	3	長淵市民センター	長淵6-492-1	◎	◎1	
	4	市立友田小学校	友田町5-332	◎	○	○
	5	市立第二中学校	千ヶ瀬町2-155	◎	◎	○
③大門地区 吹上、野上町、 大門、塩船、 谷野、木野下、 今寺	1	市立吹上中学校	吹上1	◎	◎	○
	2	市立吹上小学校	吹上176-1	◎	◎	○
	3	大門市民センター	大門2-288	◎	◎1	
	4	市立第三中学校	大門2-301	◎	◎	○
	5	市立第三小学校	大門2-317	◎	○	○
	6	東原公園グラウンド	今寺5-11	○	-	
④梅郷地区 畑中、和田町、 梅郷、柚木町	1	畑中保育園	畑中2-593	○	-	
	2	和田町運動広場	和田町2-422-1	○	-	
	3	梅郷市民センター	梅郷3-749-1	◎	◎1	
	4	市立第五小学校	梅郷3-765-1	◎	◎	○
	5	市立西中学校	梅郷6-1460-1	◎	○	○
	6	柚木町運動広場	柚木町2-312	○	-	
	7	柚木苑地駐車場	柚木町3-643	○	-	
⑤沢井地区 二俣尾、沢井、 御岳本町、御岳、 御岳山	1	市立第六小学校	二俣尾3-903-1	◎	◎	○
	2	二俣尾5丁目第2運動広場	二俣尾5-164	○	-	
	3	沢井市民センター	沢井2-682	◎	○1多目的室	○
	4	御岳本町児童遊園	御岳本町167-1	○	-	
	5	御岳本町運動広場	御岳本町217-6	○	-	
	6	御岳運動広場	御岳1-115	○	-	
	7	御岳山ふれあいセンター	御岳山38-2	◎	◎	○
⑥小曾木地区 富岡、小曾木、 黒沢	1	富岡3丁目運動広場	富岡3-1168	○	-	
	2	小曾木2丁目運動広場	小曾木2-633	○	-	
	3	小曾木市民センター	小曾木3-1656-1	◎	○1	
	4	市立第七小学校	小曾木3-1880-1	◎	○	○
	5	市立第六中学校	小曾木4-2040	◎	◎	○
	6	黒沢中央運動広場	黒沢2-991-1	○	-	
⑦成木地区 成木	1	市立成木小学校	成木3-423-1	◎	○	○
	2	市立第七中学校	成木4-544-2	◎	○	○
	3	成木市民センター	成木4-644	◎	×	
	4	旧上成木ふれあいセンター	成木7-902	○	-	
	5	旧北小曾木ふれあいセンター	成木8-676	○	-	
⑧東青梅地区 東青梅、根ヶ布、 師岡町	1	青梅市役所	東青梅1-11-1	○	◎1	
	2	市立第四小学校	東青梅6-1-1	◎	◎	○
	3	東青梅市民センター	師岡町3-9-6	◎	◎1	○
	4	市立霞台中学校	師岡町4-6-1	◎	◎	○
⑨新町地区 新町、未広町	1	市立若草小学校	新町1-15-1	◎	◎	○
	2	市立霞台小学校	新町1-35-1	◎	◎	○
	3	市立泉中学校	新町1-37	◎	◎	○
	4	都立誠明学園グラウンド	新町3-72-1	○	-	
	5	新町市民センター	新町4-17-1	◎	◎1	
	6	市立新町中学校	新町5-20	◎	○	○
	7	市立新町小学校	新町5-21-1	◎	◎	○
	8	都農林総合研究センター青梅庁舎	新町6-7-1	○	-	
	9	新田山公園	新町7-33	○	-	
⑩河辺地区 河辺町	1	河辺町南自治会館	河辺町2-1026	○	-	
	2	総合体育館	河辺町4-16-1	◎	◎	○
	3	市立河辺小学校	河辺町5-24	◎	◎	○
	4	河辺市民センター	河辺町6-18-1	◎	◎1	○
	5	わかぐさ公園	河辺町8-14-3	○	-	
⑪今井地区 藤橋、今井	1	市立藤橋小学校	藤橋3-13-1	◎	◎	○
	2	今井市民センター	今井2-908-1	◎	◎1	
	3	市立今井小学校	今井2-947-1	◎	×	○
	4	自立センター	今井5-2434-2	○	-	

(令和元年5月1日現在)

3 住宅・住環境に関する市民意向

住宅マスタープランの改定に向けて、住宅や住環境に関する意識・意向等を収集し、市民の声を計画に反映させるために実施しました。

○調査対象数：

平成30年12月1日現在、本市在住の満18歳以上の男女2,000人

(市で指定する11地区の満18歳以上80歳までの住民登録者からそれぞれ地区別に抽出者数を決定し、地区別抽出者数決定後、各年代別において男女同数になるように抽出)

○調査方法：郵送による調査票の配付、回収

○調査期間：平成31年1月10日～平成31年1月31日

○調査状況：有効回収数：716件 回収率：35.8%

※調査結果の百分率（パーセント）の計算は、小数点第2位を四捨五入して表示しています。
このため、表示された百分率を足しあわせても100パーセントにならないことがあります。

青梅市 住まいとまちづくりに関するアンケートご協力をお願い

《ご記入上のおお願い》

このアンケートは、青梅市が住みよいまちづくりをめざしてこれからの住宅政策のあり方を示す「青梅市住宅マスタープラン」策定の検討を進めるにあたり、市民のみなさまが住宅や住環境について、日頃お感じになっていること等をおうかがいするものです。

アンケートの回答内容については、個人情報の守秘に添い、ご回答いただいた方にご迷惑がかからないよう、細心の注意を払います。アンケートは全て統計的に処理しますので、ご回答いただいた方の個人が特定されることはありません。また、他の目的に使用することはありません。

以上の趣旨をご理解のうえ、以下の点にご注意をいただき、ご回答いただきませう、お願い申し上げます。

1. アンケートでは、あなたご自身（封筒の宛名のご本人）のお考えについておたずねしています。ご家族と相談していただくのは構いませんが、記入に当たっては、ご自身の立場でお答えください。
2. ご回答は、このアンケート票に直接ご記入ください。
3. 設問は選択形式となっています。該当する番号を選び、○をつけてお答えください。
4. 選択する回答（○印）の数は、設問ごとの指示に従ってください。
5. 選択肢のなかに該当するものがない場合は、「その他」をお選びいただき、かつこ内にその内容をご記入ください。

《回答の期限》

1. 誠に勝手なお願ひではございますが、ご回答いただいたアンケートは、1月31日（木曜日）までに、同封の返信用封筒にてご返送ください。
2. 返送の際は、切手を貼らずにそのまま投函してください。

《お問合せ先》

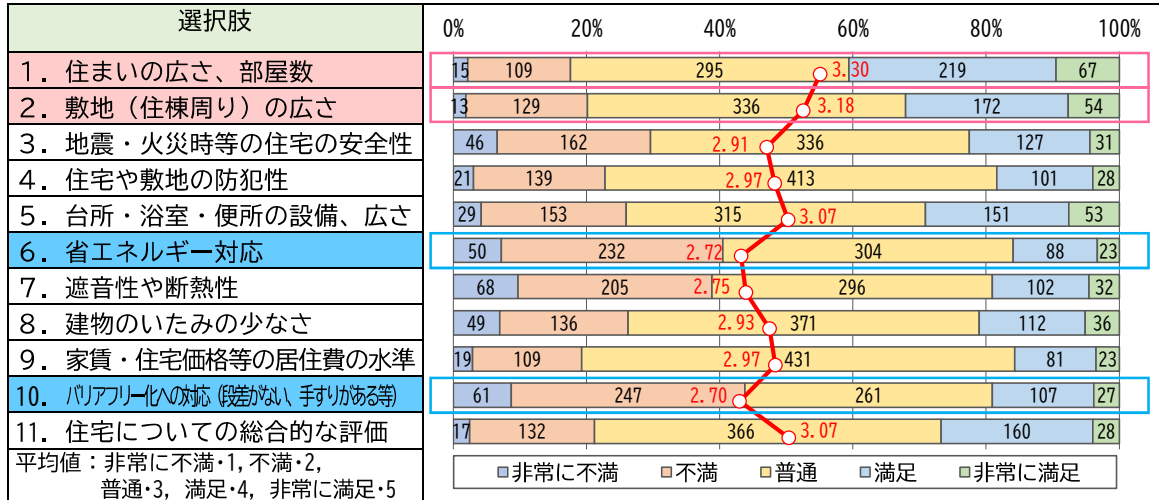
このアンケートの内容などについてのお問合せは、下記へお願いいたします。

青梅市 都市整備部 住宅課 住宅政策係
電話 0428-22-1111（内線2533）

(1) 住宅・住環境の評価

① 住宅の評価

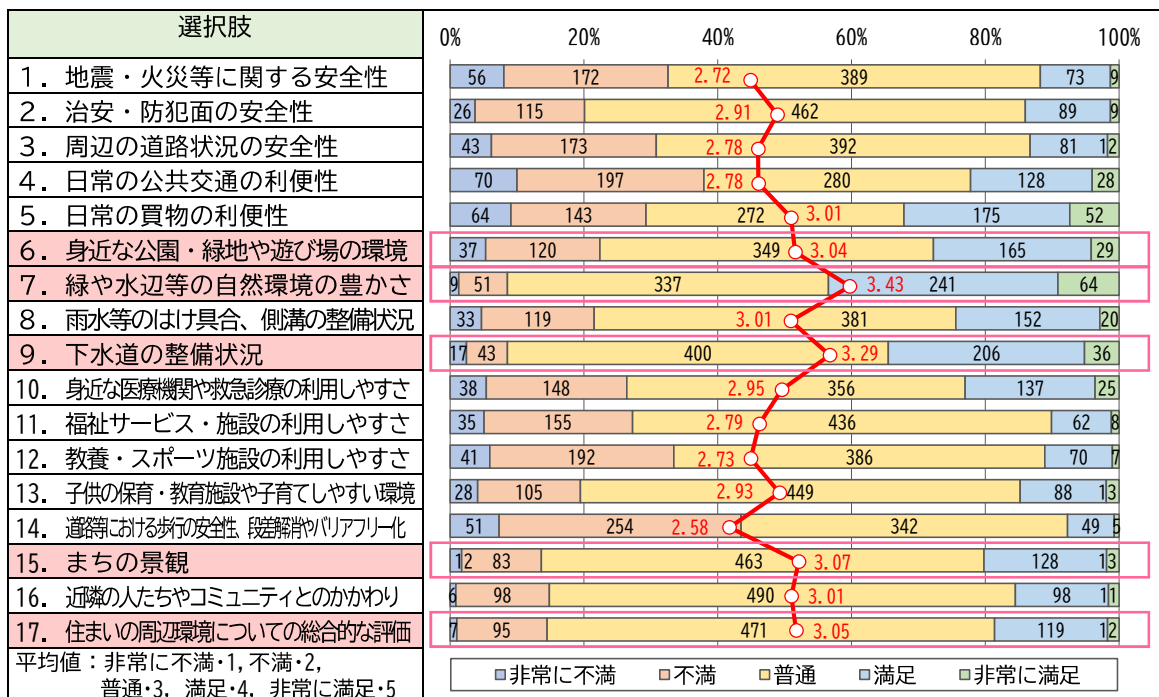
- ・「1.住まいの広さ、部屋数」、「2.敷地（住棟周り）の広さ」についての満足度が高くなっています。
- ・「10.バリアフリー化への対応」、「6.省エネルギー対応」についての不満度が高くなっています。



※折れ線は平均値、数字は件数、無回答を除く

② 住環境の評価

- ・「7.緑や水辺等の自然環境の豊かさ」、「9.下水道の整備状況」、「15.まちの景観」、「17.住まいの周辺環境についての総合的な評価」、「6.身近な公園・緑地や遊び場の環境」についての満足度が高くなっています。「7.自然環境の豊かさ」は、前回調査でも最も満足度が高い項目です。

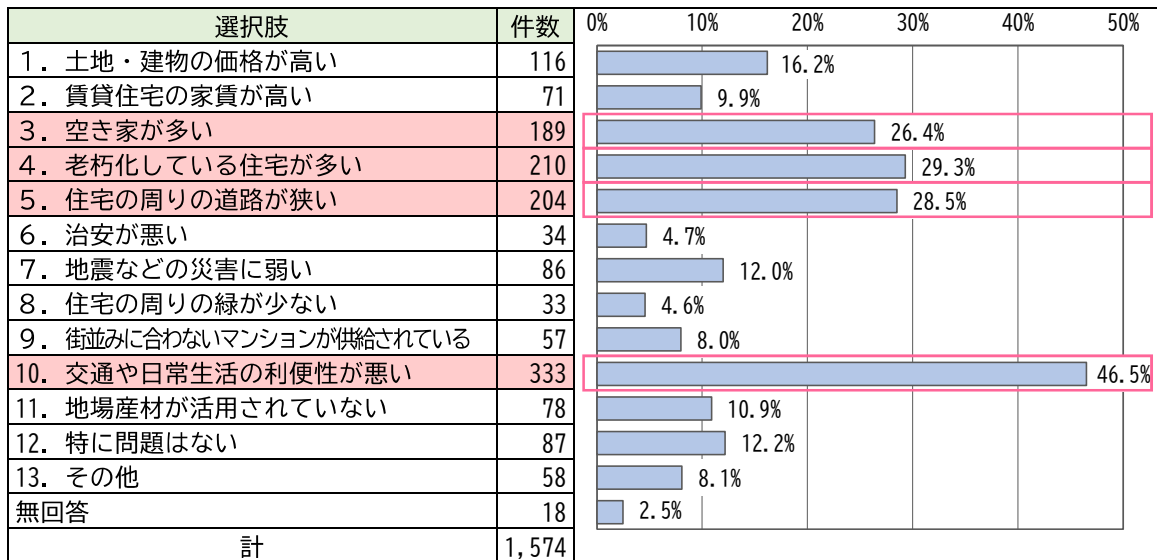


※折れ線は平均値、数字は件数、無回答を除く

(2) 重要な住宅施策

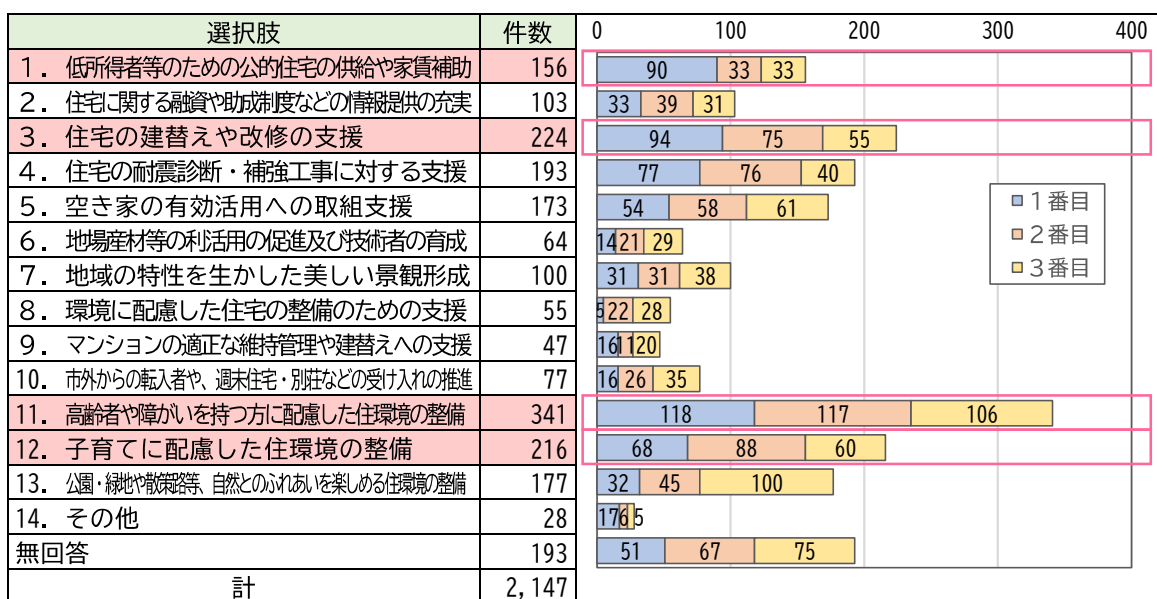
① 住宅や住環境に関する課題 【複数回答】

- ・ 「10. 交通や日常生活の利便性が悪い」が46.5%と最も多く、次いで「4. 老朽化している住宅が多い」が29.3%、「5. 住宅の周りの道路が狭い」が28.5%、「3. 空き家が多い」が26.4%となっています。交通や道路の利便性に関することや、住宅の老朽化や空き家を課題ととらえている方が多くなっています。



② 限られた財源の中で、住宅や住環境に対する取組みとして重要なもの

- ・ 「11. 高齢者や障がいを持つ方に配慮した住環境の整備」、「3. 住宅の建替えや改修の支援」、「12. 子育てに配慮した住環境の整備」の順で多く、優先度1番目に上げられている取組みも「11. 高齢者や障がいを持つ方に配慮した住環境の整備」、「3. 住宅の建替えや改修の支援」、「1. 低所得者等のための公的住宅の供給や家賃補助」となっており、住宅確保要配慮者への配慮や支援が最も求められています。



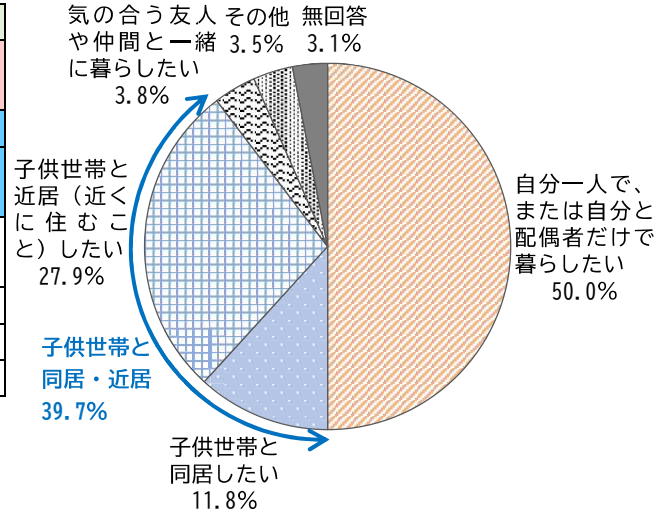
(3) 高齢期の住まい

① 高齢期における理想の暮らし方

- ・ 「1. 自分一人で、または自分と配偶者だけで暮らしたい」が50.0%と半数を占めており、「子どもとの同居・近居」は39.7%となっています。

選択肢	件数	比率
1. 自分一人で、または自分と配偶者だけで暮らしたい	357	50.0%
2. 子供世帯と同居したい	84	11.8%
3. 子供世帯と近居（近くに住むこと）したい	199	27.9%
4. 気の合う友人や仲間と一緒に暮らしたい	27	3.8%
5. その他	25	3.5%
無回答	22	3.1%
計	714	100.0%

※複数回答による集計除外有

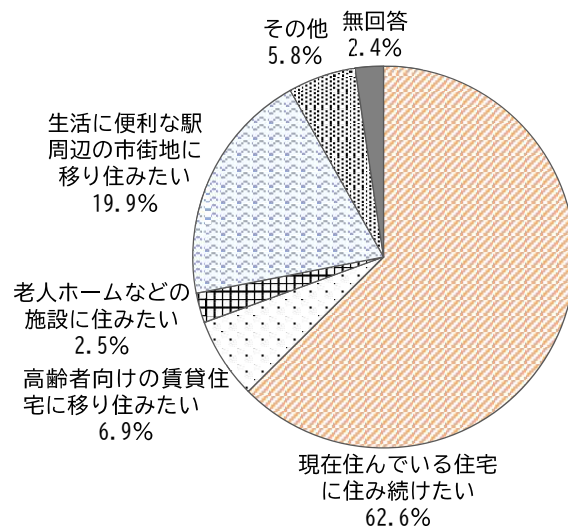


② 高齢期に住みたい住宅

- ・ 「1. 現在住んでいる住宅に住み続けたい」が62.6%と6割以上を占めています。住み替え意向のある方では「4. 生活に便利な駅周辺の市街地に移り住みたい」が19.9%と利便性を求めている方が最も多くなっています。

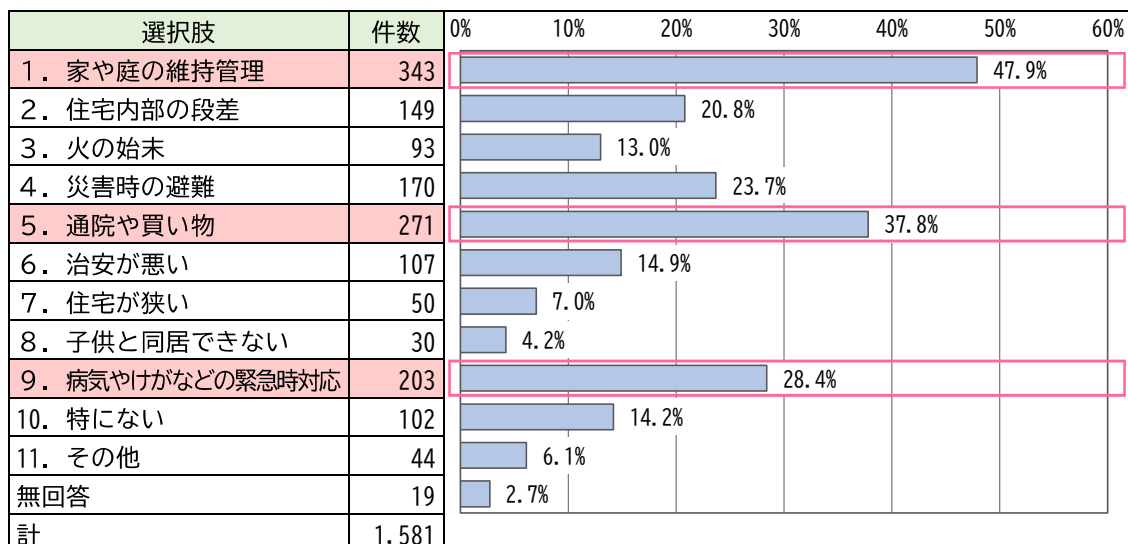
選択肢	件数	比率
1. 現在住んでいる住宅に住み続けたい	446	62.6%
2. 高齢者向けの賃貸住宅に移り住みたい	49	6.9%
3. 老人ホームなどの施設に住みたい	18	2.5%
4. 生活に便利な駅周辺の市街地に移り住みたい	142	19.9%
5. その他	41	5.8%
無回答	17	2.4%
計	713	100.0%

※複数回答による集計除外有



③ 現在の住宅に住み続ける場合の不安 【複数回答】

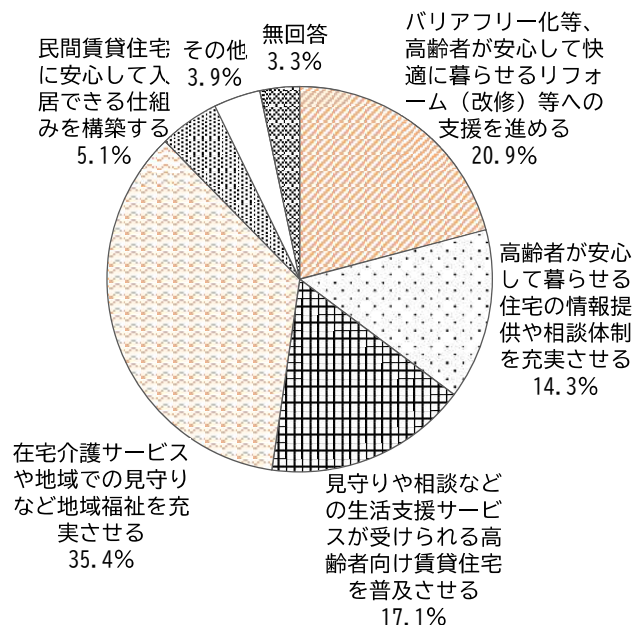
- 「1. 家や庭の維持管理」が47.9%と半数近くを占めており、次いで「5. 通院や買い物」が37.8%、「9. 病気やけがなどの緊急時対応」が28.4%と、家の維持管理や生活利便に関する不安が多くなっています。



④ 高齢期に安心して暮らすために行政が行う施策

- 「4. 在宅介護サービスや地域での見守りなど地域福祉を充実させる」が35.4%と最も多く、次いで「1. バリアフリー化等、高齢者が安心して快適に暮らせるための支援」が20.9%であり、地域福祉の充実への要望が高くなっています。

選択肢	件数	比率
1. バリアフリー化等、高齢者が安心して快適に暮らせるリフォーム（改修）等への支援を進める	144	20.9%
2. 高齢者が安心して暮らせる住宅の情報提供や相談体制を充実させる	99	14.3%
3. 見守りや相談などの生活支援サービスが受けられる高齢者向け賃貸住宅を普及させる	118	17.1%
4. 在宅介護サービスや地域での見守りなど地域福祉を充実させる	244	35.4%
5. 民間賃貸住宅に安心して入居できる仕組みを構築する	35	5.1%
6. その他	27	3.9%
無回答	23	3.3%
計	690	100.0%

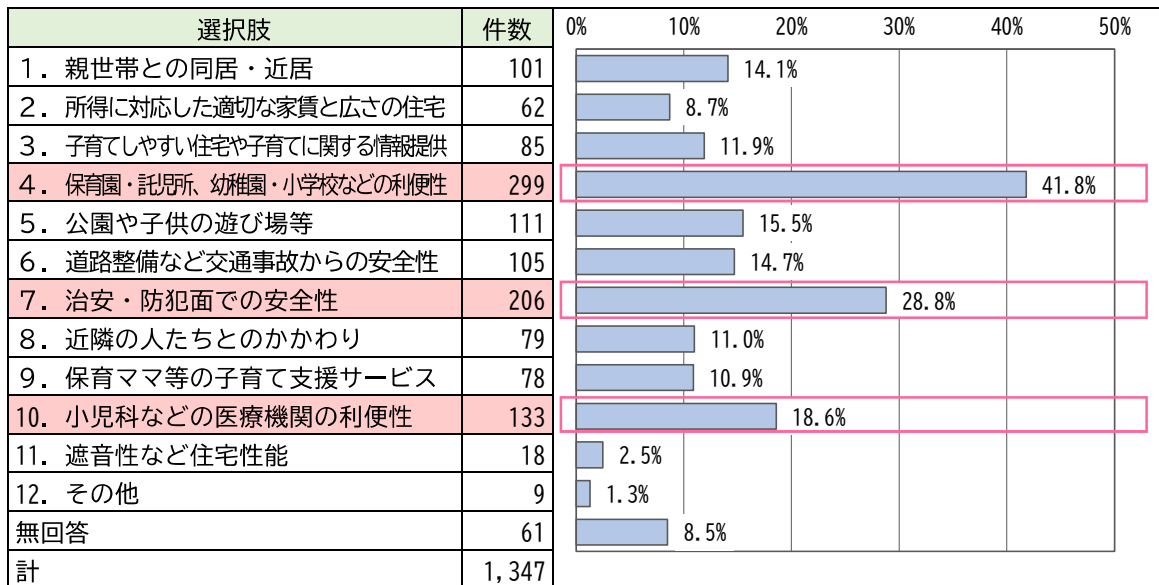


※複数回答による集計除外有

(4) 子育て期の住まい

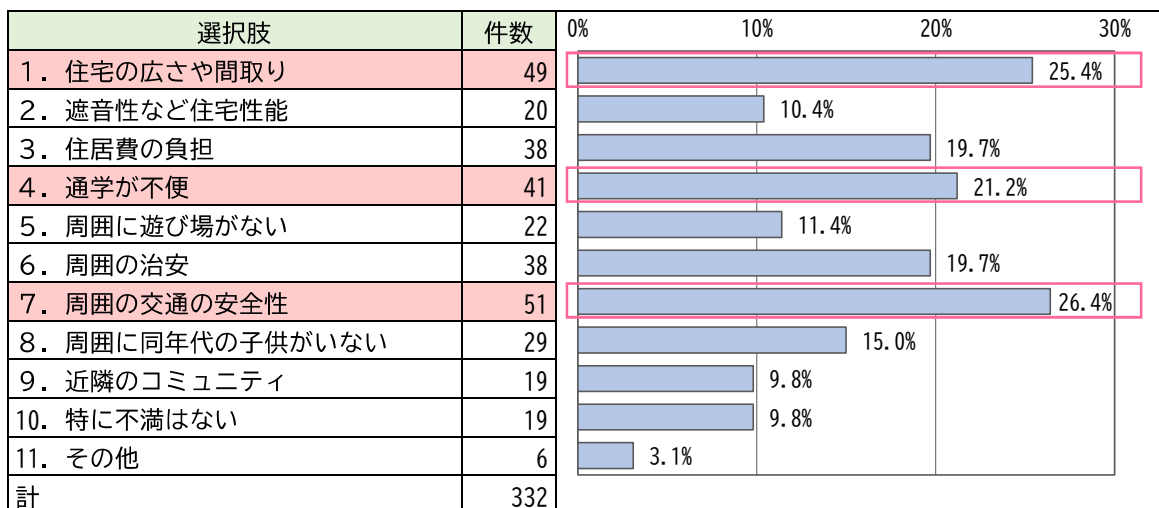
① 子育てのために住宅や住環境で必要なこと 【複数回答】

- ・ 「4. 保育園・託児所、幼稚園・小学校などの利便性」が41.8%と最も多く、次いで「7. 治安・防犯面での安全性」が28.8%、「10. 小児科などの医療機関の利便性」が18.6%となっています。住環境として、利便性や安全性の充実が求められています。



② 子育てする上での住宅や住環境への不満 【複数回答】

- ・ 「7. 周囲の交通の安全性」が26.4%で最も多く、次いで「1. 住宅の広さや間取り」が25.4%、「4. 通学が不便」が21.2%となっており、住宅よりも住環境に対して不満を感じる方の割合が高くなっています。



※回答のあった193人を母数とした

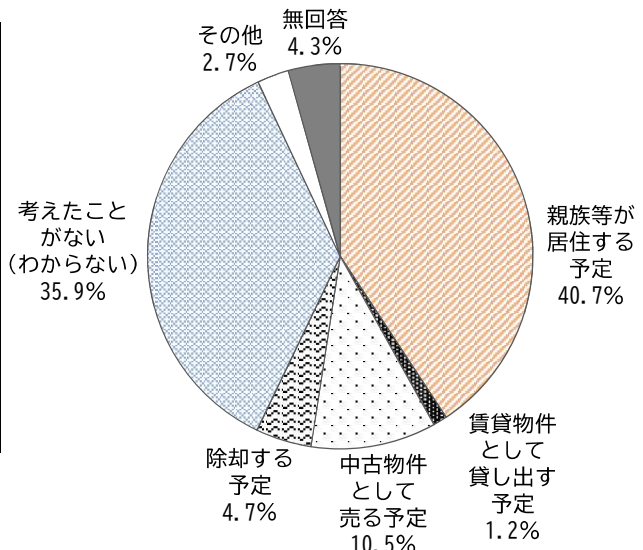
(5) 現在の住まいにおける今後の使われ方

① 所有者の次の世代における使われ方

- 「1. 親族等が居住する予定」が40.7%で最も多くなっていますが、「5. 考えたことがない(わからない)」が35.9%と、今後の使われ方が定まっていない方も多くなっています。

選択肢	件数	比率
1. 親族等が居住する予定	244	40.7%
2. 賃貸物件として貸し出す予定	7	1.2%
3. 中古物件として売る予定	63	10.5%
4. 除却する予定	28	4.7%
5. 考えたことがない(わからない)	215	35.9%
6. その他	16	2.7%
無回答	26	4.3%
計	599	100.0%

※複数回答による集計除外有



② 所有者の次の世代における不安や問題 【複数回答】

- 「1. 家族が相続するが住まないかもしれない」が34.6%と最も多く、次いで「4. 建物の老朽化が進み、住み続けられないかもしれない」が26.5%、「5. 設備が古くなり入れ替えが必要かもしれない」が23.5%となっており、空き家になる不安や老朽化への対応についての心配が多くなっています。

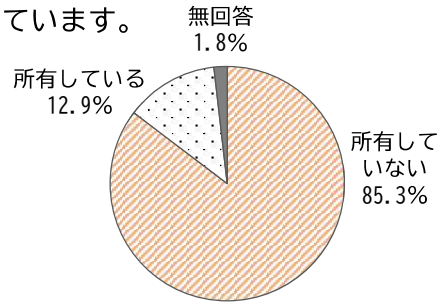
選択肢	件数	比率
1. 家族が相続するが住まないかもしれない	208	34.6%
2. 売りたいが売れないかもしれない	113	18.8%
3. 貸したいが借り手がないかもしれない	41	6.8%
4. 建物の老朽化が進み、住み続けられないかもしれない	159	26.5%
5. 設備が古くなり入れ替えが必要かもしれない	141	23.5%
6. 管理組合の活動が不安	15	2.5%
7. 考えたことがない(わからない)	144	24.0%
8. その他	22	3.7%
無回答	36	6.0%
計	879	

(6) お住まいの他に所有している住宅等の建物について

① 建物の所有の有無

- 「1.所有していない」が85.3%と9割近くを占めています。

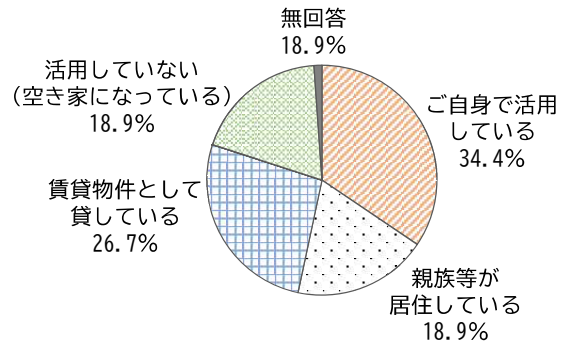
選択肢	件数	比率
1. 所有していない	610	85.3%
2. 所有している	92	12.9%
無回答	13	1.8%
計	715	100.0%



② 建物の活用状況

- 「1.ご自身で活用している」が34.4%と最も多く、次いで「3.賃貸物件として貸している」も26.7%となっています。しかしながら、18.9%は「5.活用していない」となっています。

選択肢	件数	比率
1. ご自身で活用している	31	34.4%
2. 親族等が居住している	17	18.9%
3. 賃貸物件として貸している	24	26.7%
4. 中古物件として売り出している	0	0.0%
5. 活用していない（空き家になっている）	17	18.9%
無回答	1	1.1%
計	90	100.0%

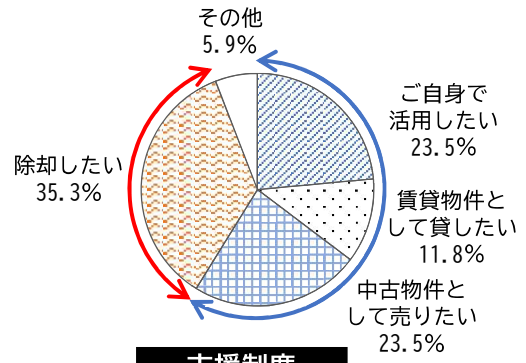


※複数回答による集計除外有

③ 建物の今後の活用方針や支援制度

- ②で活用していないと回答した人のうち、今後の活用方針については、「4.除却したい」が35.3%で最も多く、「1.ご自身で活用したい」「3.中古物件として売りたい」がそれぞれ23.5%となっています。
- 支援制度については、除却したいと回答した方は「除却の費用補助」の回答が最も多くなっています。一方、ご自身で活用したい、賃貸物件として貸したい、中古物件として売りたいと回答した方は、「リフォームの費用補助」の回答が最も多くなっています。

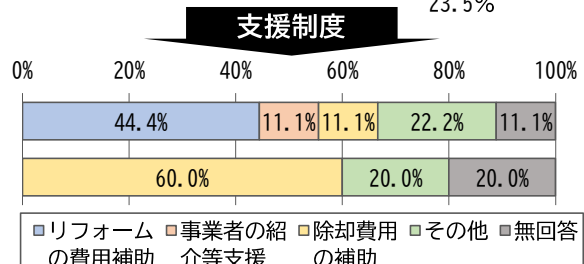
選択肢	件数	比率
1. ご自身で活用したい	4	23.5%
2. 賃貸物件として貸したい	2	11.8%
3. 中古物件として売りたい	4	23.5%
4. 除却したい	6	35.3%
5. 親族等が居住する予定	0	0.0%
6. その他	1	5.9%
無回答	0	0.0%
計	17	100.0%



ご自身で活用、賃貸物件、中古物件

除却したい

注)複数回答による集計除外有



4 住宅政策の課題

国および東京都の住宅政策の動向、本市の上位計画における位置付け、住宅・住環境の現状と動向や住宅・住環境に関する市民意向調査の結果をもとに、本市における今後の住宅政策の課題を、「ひと」「すまい」「まち」の3つの視点から次のように整理しました。

(1) 「ひと」の視点からみた住宅政策の課題

① 子どもを生み・育てられる住宅・住環境の確保

本市の人口構成は、東京都と比べて20歳～49歳の割合が低く、人口減少の大きな要因の一つと考えられます。特に子育て世帯からの要望として、子育て環境の整備、住まいの広さや住居費に対する不満が大きく、また、本市の子育て世帯における誘導居住面積水準以上世帯の割合は、全国平均と比べて低い状況です。

そのため、既存住宅ストックを活用した住み替え支援の推進など、住まいの適正な広さを確保する施策の展開が必要です。

また、多世代が地域の中で交流し、世代間で助け合い、安心して暮らせる環境を整備していくために、同居・近居の推進により、子育て世帯等が安心して子育てできる環境の整備も図る必要があります。

② 高齢者・障害者が安心して生活できる住宅・住環境の確保

本市では、市民意向調査から、住宅のバリアフリー化に関する満足度が低く、高齢者や障害者に配慮した住環境の整備が求められています。また、高齢者や障害者においては、年齢や障害の種別等の住まい方に応じた生活の質の向上が求められています。そのため、住み慣れた住宅で安心して生活できるよう、住宅のバリアフリー化を推進していく必要があります。

また、住み慣れた地域で住み続けられるようにするために、多種多様な住まいや施設が地域にあり、身体状況などニーズに応じた住まいや施設を確保することが求められています。あわせて、高齢期においても住み替えしやすい仕組みの構築が求められています。

さらに、市民意向調査から、在宅介護サービスや地域での見守りなど地域福祉の充実が求められています。地域包括ケアシステムの構築をはじめ、相談体制の充実や地域での見守りなど、地域で住み続けることができる仕組みや環境を充実させていく必要があります。

③ 住宅セーフティネットとしての機能・役割を踏まえた市営住宅の適正な維持管理

市営住宅は、住宅に困窮する市民のセーフティネットとして重要な役割を担っており、特に、若年層における低廉な公的賃貸住宅や家賃補助へのニーズが他の年代と比べて高くなっています。

市営住宅ストックを有効に活用していくために、青梅市営住宅長寿命化計画にもとづく適正な維持管理を行っていくとともに、世帯総数に占める公営住宅割合は東京都と比べて低いことから、市内に立地する都営住宅や公社住宅と連携していく必要があります。

また、入居者の安否確認や緊急時の対応等を行う生活協力員を配置した高齢者住宅（青梅シルバーピア新町（15戸））は、借上げ期間の満了が近づいてきていることから、今後の方向性を検討する必要があります。

④ 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の確保の検討

市内にある空き家の約6割は賃貸用の空き家です。住宅セーフティネット法の改正を踏まえ、民間賃貸住宅を活用し、公的賃貸住宅とあわせた市民への重層的な住宅セーフティネット機能を目指すため、その仕組みや運用について検討していく必要があります。

（２）「すまい」の視点からみた住宅政策の課題

① 安全で安心できる住まい・まちづくりの推進

近年、東日本大震災などの大規模な地震が頻発しています。住宅の耐震化への支援は市民の関心も高く、耐震性の確保は住まいの安全・安心に関わる重要なものであり、喫緊の課題となっています。

また、住まいの安全・安心は、住宅だけではなく、地域における避難路確保などの防災・減災の推進や、治安の維持・防犯の強化を図ることが必要です。

② 良質で環境に配慮した住宅ストックの形成

多様なニーズやライフスタイルの変化等に対応するため、新築住宅と既存住宅ストックの質を高める必要があります。消費者が安心して取引できる環境づくりを推進するとともに、その周知を図ることが求められています。

また、多くの市民が環境に対する高い関心を持っています。そのため、環境への負担が少ない住宅ストックの形成も進めていく必要があります。

③ マンションにおける適正な維持管理

本市においても、分譲マンションは主要な居住形態の一つとなっています。マンションは私有財産であり、その管理や再生は、区分所有者等で構成される管理組合が自らの責任と自助努力で行うことが必要です。

一方、マンションは市街地の構成要素として、地域のまちづくりやコミュニティ形成に重要な役割を担っているとともに、防災上、地域に大きな影響を与えるものです。

マンションの維持管理は、適正かつ計画的に行う必要があることから、東京都や関連団体と連携して、情報提供や相談体制の仕組みを構築していく必要があります。

④ 空き家の適正な管理

本市では既に人口が減少しており、今後も人口が減少することが予測されています。また、住宅を相続しても居住せず、空き家が多く発生する可能性があります。

管理不全の空き家は、安全性の低下や公衆衛生の悪化などを生じ、地域住民の住環境に影響を及ぼす可能性があることから、適正な管理を行う必要があります。

⑤ 空き家の利活用の促進

住宅の広さを求める子育て世帯や、住宅セーフティネット機能としての利活用など、居住ニーズにあわせて、空き家の利活用を促進するための仕組みを構築していく必要があります。

また、本市は、豊かな自然環境を身近に楽しむことができる地域がある一方、これらの地域では、人口減少、少子高齢化や空き家の増加が続いています。

本市の魅力を活かした暮らしを実現するため、空き家と農地の利活用による移住の促進、週末居住や二地域居住など多様な形での交流や定住により地域の活力を高めていく必要があります。

(3) 「まち」の視点からみた住宅政策の課題

① 地域特性に応じた住みよい住宅・住環境への誘導

市内の多くの住宅は、駅やバス停など公共交通機関から一定の距離内にあるものの、市民意向調査では、日常の買い物や公共交通機関の利便性への不満が高くなっています。そのため、まちづくりと連携した、都市機能の集積や公共交通網の維持・充実により、安心して暮らすことができる住みよい住環境の形成が求められています。

また、誰もが安心して暮らすことができるようにするため、バリアフリー化を推進する必要があります。

市内には、土地区画整理事業により都市基盤が整備された地区など、良好な住宅市街地を形成している地区があります。今後も良好な住環境の形成を進めていくとともに、住み慣れた地域で安心して生活できるようにするため、地域が主体的に住まい・まちづくりに参加していく必要があります。

② 自然・歴史・文化を活かした住まい・まちづくりの展開

本市は、広域交通の利便性にすぐれた都市近郊に位置しながら、緑や水辺などの豊かな自然環境と美しい景観を有しています。その特性が、本市に住み続けたい理由や本市を転入先に選んだ理由として最も高くなっています。

そのため、今後もこれらの資源や歴史と伝統のある文化を維持・保全しつつ、あわせて自然環境や美しい風景を楽しむことができる公園・緑地や散策路等、自然とのふれあいを進めることで地域への愛着がさらに増し、美しい景観と地域の個性を活かした住まい・まちづくりを進めていく必要があります。

また、本市には森林地域もあることから、森林を適正に循環させていくため、地場産材を使用した住まいづくりを推進していく必要があります。