



青梅市住宅マスタープラン

住宅政策の展開

IV

住宅政策の展開

住宅施策の体系

目標	方針	方針の展開方向	
1 【ひと】 市民の誰もが安心して暮らせる住まいづくり	1-1 子育て世帯等が安心して住み続けられる住まいづくり	(1) 子育て世帯向け住宅の入居支援 (2) 子どもを生み・育てられる環境の整備 (3) 住み替え支援 (4) 同居・近居の支援	
	1-2 高齢者・障害者世帯が安心して暮らせる住まいづくり	(1) 住み続けることができる住まいの確保 (2) 住み慣れた地域での居住支援 (3) 地域で暮らしを支える仕組みづくり	
	1-3 住宅セーフティネットの整備・充実	(1) 公的賃貸住宅による住宅セーフティネット機能の確保と適正な維持管理 (2) 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	
	2 【すまい】 いつまでも住み続けられる住まいづくり	2-1 安全で安心できる住まいづくり	(1) 住宅の耐震化の推進 (2) 防災・減災の推進 (3) 防犯対策の推進
		2-2 良質で環境に配慮した住まいづくり	(1) 良質な住まいづくりの推進 (2) リフォームによる住宅ストックの質の向上 (3) 既存住宅の流通促進 (4) 環境に配慮した住まいづくりの推進
		2-3 良質なマンションストックの形成	(1) マンションの適正な管理の促進 (2) マンションの建替え支援
2-4 空き家等の適正な管理と利活用の促進		(1) 空き家等対策の総合的な推進	
3 【まち】 地域の特性を活かした住まい・まちづくり		3-1 地域特性に応じたまちづくり	(1) 市街地の特性に応じた住みよい住環境の形成 (2) 都市基盤整備の推進による良好な住環境の形成 (3) まちづくりと連携した住みよい住環境の形成 (4) 誰もが安心して暮らせるまちづくりの推進
		3-2 自然・歴史・文化を活かした住まい・まちづくり	(1) 美しい風景を形成する街並みの保全 (2) 地域住民と連携した住まい・まちづくりの推進 (3) 里山空間の整備・充実 (4) 「青梅の住まい」づくりの推進

推進の方策

- 民間賃貸住宅入居世帯への支援の検討
- 市営住宅の子育て世帯向け住宅の確保
- 子育てに配慮した住宅の周知
- 子育て向けの良質な住宅供給の要請
- 子育て世帯向け住宅の取得支援制度の検討
- 関連計画と連携し、子どもを生み・育てられる環境の整備や支援体制の充実
- 子育てに関する情報提供の充実
- UIJ ターンの推進
- 住み替え支援の推進
- 同居・近居の支援策の検討
- 改修工事への相談体制の充実
- 改修工事等の支援
- サービス付き高齢者向け住宅の適正な供給
- 関連計画と連携した住まいの確保と生活支援施設等との連携
- 関連団体との連携等による住み替えの支援
- 地域包括ケアシステムとの連携の強化
- 地域力を活かした見守り、拠点整備、実施体制や情報提供等の充実
- 市営住宅の適正な供給と入居者管理
- 市営住宅の住戸改善の推進
- 市営住宅の適正な維持管理と計画的な長寿命化の推進
- 都営・公社との連携や要請
- 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の供給に向けた取組推進
- 民間賃貸住宅への円滑な入居促進
- 民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの支援策の検討
- 耐震改修促進計画にもとづく耐震化施策の計画的な推進
- 耐震診断、耐震改修等の助成
- 耐震化の普及啓発
- 相談体制の充実
- 特定緊急輸送道路沿道建築物に対する助成
- 木造密集地区における防災性向上への総合的な取組み
- 無電柱化の推進
- 地震・風水害等への対応
- 家具転倒防止等の推進
- 関係団体と連携した防犯活動の推進
- 住宅の防犯対策の普及啓発
- 長期優良住宅認定の普及・促進
- 住宅性能表示制度の普及・促進
- 関係団体と連携した相談体制の充実
- 建物状況調査（インスペクション）の情報提供・普及啓発
- 賃貸住宅トラブルへの対応
- 住宅瑕疵担保責任保険等の情報提供・普及啓発
- 省エネ住宅、新エネ住宅、ZEH等の普及啓発
- 雨水浸透ますの設置等の推進
- 住まい等の緑化推進
- 健康に暮らせる住宅の普及啓発
- 管理に関する情報提供の充実
- 維持管理等に関する専門家派遣の検討
- 関係団体と連携した相談体制の充実
- 建替え等に関する情報提供や支援の検討
- 空家等対策計画にもとづく総合的かつ計画的な施策の推進
- 空き家等に対する支援の充実
- まちづくりと連携した適正な土地利用の誘導
- 地域特性に応じた生活利便施設等の立地誘導
- 公共下水道等の計画的な整備と維持管理
- 市街地の緑の創造
- 狭あい道路の整備による住環境の向上
- 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
- ユニバーサルデザインのまちづくり
- 健康と歴史・文化の路づくり整備事業の推進
- 安全な交通環境の確保
- 情報化の推進・活用
- 自然環境と調和した景観形成
- 歴史・伝統と調和した景観形成
- 市民との協働によるまちづくり
- 市民参加による公園緑地等の維持管理体制の充実
- 人が集い、緑とふれあい、利用したくなる拠点づくり
- 空き家等に対する支援の充実
- 里山・水辺体験など教育機会の充実
- 「青梅の住まい」づくり
- 関係団体と連携し、地場産材を適材適所に使用した「青梅の住まい」づくりの推進

目標1 「ひと」 市民の誰もが安心して暮らせる住まいづくり

方針1 子育て世帯等が安心して住み続けられる住まいづくり

(目指すべき将来像)

- ・ 子育て世帯が、世帯人数や構成などに応じた規模や性能を持つ住宅に居住しています。
- ・ 子育て支援施設の整備が進み、近居・同居ができる、子育てしやすい生活環境が整っています。

(1) 子育て世帯向け住宅の入居支援

子育て世帯の定住や転入を促すため、子育て世帯への入居支援を行うとともに、家族構成に適した広さや間取りの住宅供給を行います。

○民間賃貸住宅入居世帯への支援の検討

- ・ 子育て世帯の定住や転入を促すため、民間賃貸住宅に入居する世帯に対する支援の検討を行います。

○子育て向けの良質な住宅供給の要請

- ・ 公的事業主体に対して、子育て世帯向けの良質な住宅の供給を要請します。

○市営住宅の子育て世帯向け住宅の確保

- ・ 世帯の家族構成に適した住宅に居住できるよう、子育て世帯向けの市営住宅を供給します。

○子育て世帯向け住宅の取得支援制度の検討

- ・ 金融機関等との連携による優遇措置等を講じ、子育て世帯の住宅取得に向けた支援を検討します。

○子育てに配慮した住宅の周知

- ・ 東京都が実施している「東京都子育て支援住宅認定制度」の情報発信や「子育てに配慮した住宅のガイドライン」の周知を図り、子育てに配慮した住宅の供給を推進します。



出典：東京都ホームページ

(2) 子どもを生子・育てられる環境の整備

子育て環境を充実させ、子育て世帯が子どもを生子・育て、暮らし続けたいと思うような、選ばれる住まいづくりを進めます。

そのため、魅力的な子育て環境を創出するとともに、行政や民間からの子育てに関する情報を途切れることなく提供し、安心して子育てできる仕組みを構築します。

○関連計画と連携し、子どもを生子・育てられる環境の整備や支援体制の充実

- ・ ファミリー・サポート・センター事業、乳幼児ショートステイ事業、育児支援ヘルパー事業、こんにちは赤ちゃん事業等を推進し、子育て支援サービスの充実を図ります。【福祉計画】
- ・ 保育所の充実、夜間保育・延長保育・休日保育の充実を積極的に進めます。【子育て計画】
- ・ 自宅で乳幼児を預かり保育する「家庭福祉員(保育ママ)」制度を継続します。【子育て計画】
- ・ 親子ふれあい交流や活動の場の提供、相談体制の充実、交通機関利用児童の通学支援など、子育てしやすい環境整備を推進します。【子育て計画】

○子育てに関する情報提供の充実

- ・ 子育てに関する情報をわかりやすくかつ適切に届けるため、スマートフォンを活用した子育てアプリ「ゆめうめちゃんの子育て・予防接種ナビ」のサービスなどにより、妊娠期からの切れ目のない情報提供体制を構築します。【まち・ひと】【福祉計画】
- ・ 子育てを支援するNPOや企業等の情報を収集し、子育てを支援する団体相互の連携のための情報提供に努めます。【子育て計画】
- ・ 子育て施策と連携して、子育てしやすい住宅や行政の支援制度などの情報提供を行います。【まち・ひと】【福祉計画】

このページからの【略称】で表記された計画名等の正式名称は、下表のとおりです。

略称		正式名称
【総合計画】	⇒	第6次青梅市総合長期計画
【まち・ひと】	⇒	青梅市まち・ひと・しごと創生総合戦略
【都市マス】	⇒	青梅市都市計画マスタープラン
【空家計画】	⇒	青梅市空家等対策計画
【耐震計画】	⇒	青梅市耐震改修促進計画
【環境計画】	⇒	第2次青梅市環境基本計画
【福祉計画】	⇒	第4期青梅市地域福祉計画
【防災計画】	⇒	青梅市地域防災計画
【子育て計画】	⇒	青梅市子ども・子育て支援事業計画
【緑の計画】	⇒	青梅市緑の基本計画
【高齢者計画】	⇒	第7期青梅市高齢者保健福祉計画・青梅市介護保険事業計画
【障害者計画】	⇒	青梅市障害者計画（第4期）

(3) 住み替え支援

子育て世帯が適切な住まいの広さを確保できるよう、既存住宅ストックを活用した住宅への住み替えを支援します。

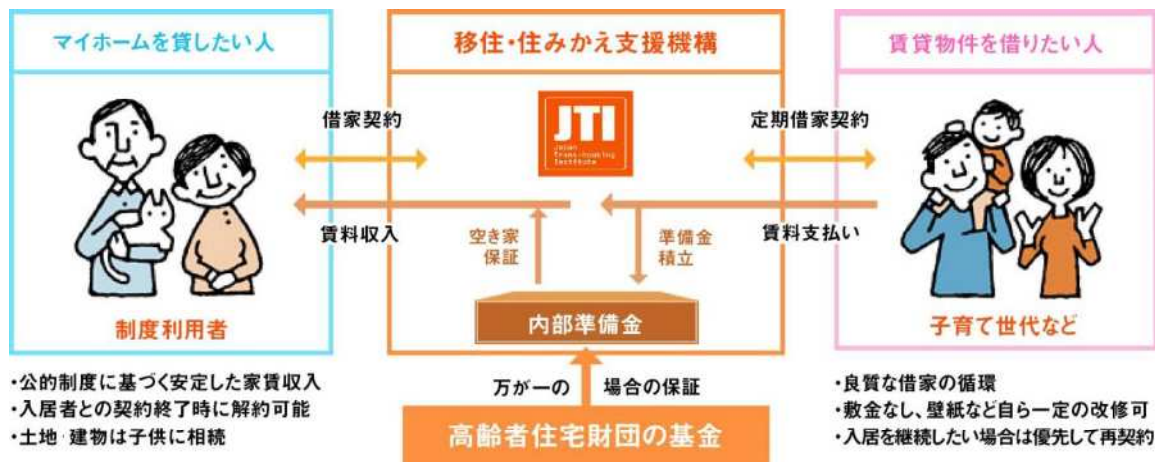
○U I Jターンの推進

- ・「青梅市まち・ひと・しごと創生総合戦略」にもとづき、青梅で暮らし、青梅に住み、働きやすい環境の整備を図り、移住・定住を促進します。

○住み替え支援の推進

- ・（一社）移住・住み替え機構が実施している、移住・住み替えを希望しているシニア層のマイホームを借上げ、それを子育て世帯等へ転貸する「マイホーム借上げ制度」を活用した住み替えを推進します。
- ・住宅の広さを求める子育て世帯等に対する住み替え先として、空き家の利活用を検討します。＜重複＞
- ・住宅施策推進協議会等と連携して、空き家等に関する相談体制の整備・充実を図るとともに、空き家バンクを活用して、空き家の有効活用・流通を促進し、住み替えを支援します。

■マイホーム借上げ制度事業



(4) 同居・近居の支援

子どもから高齢者までの多世代が地域の中で交流し、世代間で助け合うことで安心して暮らせるよう推進します。

○同居・近居の支援策の検討

- ・親子で支え合いながら子育てや介護・見守りができる環境を形成し、安心して暮らすことができるようにするため、同居・近居の支援策を検討します。

方針2 高齢者・障害者世帯が安心して暮らせる住まいづくり

(目指すべき将来像)

- ・ バリアフリー化などにより、誰もが生活しやすい住宅が整っています。
- ・ 地域の中に多様な住まい・施設があり、自由に選択できる環境が整っています。
- ・ 福祉や医療等との連携や、地域包括ケアシステムが構築され、地域の中で住み続けることができるようになっています。

(1) 住み続けることができる住まいの確保

多くの方が、住み慣れた住宅で自立した生活を送ることを望んでいます。そのため、身体状況にあわせたバリアフリー化などの住宅改修により、住み続けることができる環境の整備を図ります。

○改修工事への相談体制の充実

- ・ 住み慣れた住宅で安心して生活できるようにするため、また改修工事に対する不安を解消するため、情報提供を行うとともに、住宅施策推進協議会と連携して改修工事に対する相談体制を充実します。

○改修工事等の支援

- ・ 高齢者や障害者等が、自宅での生活を継続しやすくするため、住宅改修費等の補助を行います。【福祉計画】【高齢者計画】【障害者計画】

(2) 住み慣れた地域での居住支援

高齢者や障害者が住み慣れた地域で住み続けることができるように、多様な住まいについて、地域の実情に応じて計画的に配置できるよう促します。

また、高齢者等が円滑に安心して住み替えができるように、関連団体と連携して支援を行います。

○サービス付き高齢者向け住宅の適正な供給

- ・ 高齢者の多様な住まいの形態の一つであるサービス付き高齢者向け住宅については、高齢者の多様な住まいなどの立地状況を踏まえた適正な供給を誘導します。

○関連計画と連携した住まいの確保と生活支援施設等との連携

- ・ 高齢者等の所得や介護度に応じた多様な住まい・施設について、「青梅市高齢者保健福祉計画・青梅市介護保険事業計画」等にもとづき適正に配置します。
- ・ (公財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する、高齢者等が安心して住み慣れた住宅や地域で生活できる「あんしん居住制度」の周知を図ります。

○関連団体との連携等による住み替えの支援

- ・ (一財)高齢者住宅財団の制度である「家賃債務保証制度」による住宅確保要配慮者への入居支援に関する周知を図ります。

(3) 地域で暮らしを支える仕組みづくり

地域包括ケアシステムにもとづき、医療・介護・予防・生活支援と住まいが包括的に確保される体制を構築します。

また、高齢者等が住み慣れた地域でいつまでも、自分らしく安心して住み続けられるような仕組みづくりを進めます。

○地域包括ケアシステムとの連携の強化

- ・ 住み慣れた地域で暮らし続けることができるように、日常生活の支援を行う地域包括ケアシステムとの連携強化を図ります。【福祉計画】

■地域包括ケアシステムのイメージ



出典：三菱UFJリサーチ&コンサルティング
「<地域包括ケア研究会>地域包括ケアシステムと地域マネジメント」
(地域包括ケアシステム構築に向けた制度及びサービスのあり方に関する研究事業)、
平成27年度厚生労働省老人保健福祉増進等事業、2016年

○地域力を活かした見守り、拠点整備、実施体制や情報提供等の充実

- ・ ボランティア活動やNPO活動を支援し、高齢者保健福祉活動への市民参加の促進について検討します。【高齢者計画】
- ・ 子ども達や高齢者等を犯罪被害から守る防犯パトロールや「子ども110番の家」など、防犯ボランティア活動の促進を図ります。【子育て計画】<重複>
- ・ ボランティア活動参加者の拡大や専門家の養成に向け、社会福祉協議会等との連携を図ります。【福祉計画】
- ・ 民生児童委員合同協議会との連携により、支援を要する高齢者等への対応を充実します。【福祉計画】



青梅市障がい者サポートセンター

方針3 住宅セーフティネットの整備・充実

(目指すべき将来像)

- ・住宅確保要配慮者の居住の安定が確保されています。

(1) 公的賃貸住宅による住宅セーフティネット機能の確保と適正な維持管理

市営住宅は、市民の住宅セーフティネットとして重要な機能を有していることから、住宅に困窮する世帯が安心して入居できるよう、適正な入居者管理を推進するとともに、適正な維持管理による供給を図ります。

○市営住宅の適正な供給と入居者管理

- ・真に住宅に困窮する人が入居できるようにするため、収入超過者や高額所得者に対して適正な対応を行い、公平な入居者管理に努めます。
- ・需要動向を見定めながら、適正な維持管理による供給を進めます。
- ・民間住宅を借上げて設置している高齢者住宅(青梅シルバーピア新町)は、住宅供給数から提供が一部の者に限られてしまうため、令和6年3月の借上げ期間満了時に用途廃止とします。

○市営住宅の適正な維持管理と計画的な長寿命化の推進

- ・「青梅市営住宅長寿命化計画」にもとづき、市営住宅の廃止や改善を計画的に進めます。
- ・「青梅市耐震改修促進計画」にもとづき、市営住宅の耐震化を計画的に進めます。

○市営住宅の住戸改善の推進

- ・既存住宅ストックを有効に活用するため、高齢者向けや子育て向けに住戸改善を行い、多様な世帯が安心して暮らせる住宅の整備に努めます。

○都営・公社との連携や要請

- ・本市は、他自治体と比べて世帯に対する市営住宅の割合は高い一方、都営住宅を含む公営住宅全体での割合が低くなっています。そのため、公的事業主体に対して、連携や要請を行います。



市営住宅(千ヶ瀬第3)

(2) 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

住宅確保要配慮者が賃貸住宅への入居を拒まれないよう、市民のニーズに対応した情報提供を進めるとともに、関連団体と連携して民間賃貸住宅への円滑な入居を促進し、居住の安定を図ります。

○住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の供給に向けた取組推進

- ・ 一定の基準を満たし、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を東京都に登録する「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度」の普及促進を図るため、関連団体と連携を図ります。

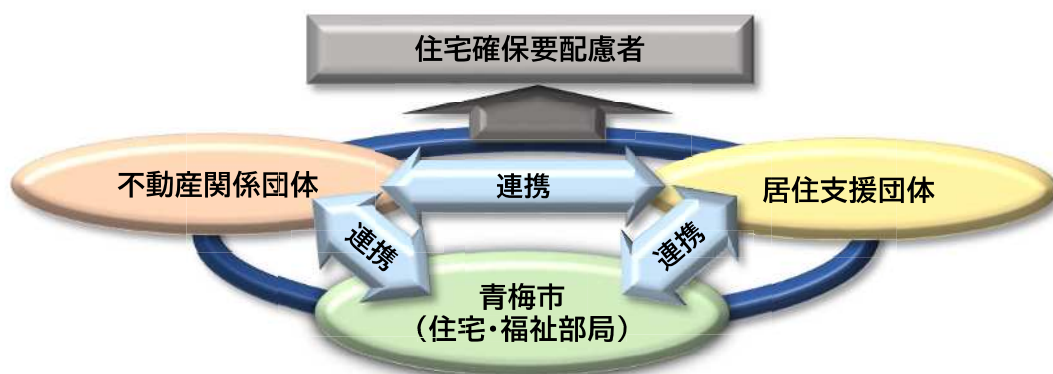
○民間賃貸住宅への円滑な入居促進

- ・ 民間賃貸住宅への円滑な入居を推進するため、関連団体と連携し、居住の安定を図るための仕組みの構築を検討します。
- ・ (一財)高齢者住宅財団の制度である「家賃債務保証制度」による住宅確保要配慮者への入居支援に関する周知を図ります。

○民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの支援策の検討

- ・ 民間賃貸住宅や空き家を活用して、住宅確保要配慮者に対する住まいの確保やその供給を図るための居住支援について検討します。

■住宅確保要配慮者に対する居住の安定を図る仕組みのイメージ



(参考) 住宅確保要配慮者の定義

住宅セーフティネット法で定める住宅確保要配慮者	国土交通省令で定める住宅確保要配慮者	東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画で定める住宅確保要配慮者
<ul style="list-style-type: none"> ・ 低額所得者 ・ 被災者（発災後3年以内） ・ 高齢者 ・ 身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者 ・ 子ども（高校生相当以下）を養育している者 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外国人 ・ 中国残留邦人 ・ 児童虐待を受けた者 ・ ハンセン病療養所入所者 ・ DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者 ・ 北朝鮮拉致被害者 ・ 犯罪被害者 ・ 生活困窮者 ・ 更生保護対象者 ・ 東日本大震災による被災者 ・ 供給促進計画で定める者 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 海外からの引揚者 ・ 新婚世帯 ・ 原子爆弾被爆者 ・ 戦傷病者 ・ 児童養護施設退所者 ・ LGBT（レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー） ・ UIJターンによる転入者 ・ 住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者

目標2 「すまい」 いつまでも住み続けられる住まいづくり

方針1 安全で安心できる住まいづくり

(目指すべき将来像)

- ・住宅の耐震化が進み、安全で安心できる居住環境が形成されています。
- ・地域での防災対策、防犯対策が進み、安全で安心できる居住環境が形成されています。

(1) 住宅の耐震化の推進

耐震性を満たしていない住宅は、地震時に大きな被害を引き起こす可能性があります。相談体制や助成制度などの支援により、住宅の耐震化を図り、市民の安全安心な住環境を確保します。

○耐震改修促進計画にもとづく耐震化施策の計画的な推進

- ・「青梅市耐震改修促進計画」にもとづき、市内の住宅・建築物に対して、総合的かつ計画的に耐震化施策を推進します。

○相談体制の充実

- ・所有者等が安心して耐震診断・耐震改修を実施できるよう、住宅施策推進協議会と連携した相談体制を継続します。
- ・登録有形文化財制度の活用による歴史的建造物への優遇措置(保存修理にかかる設計監理や公開活用に要する費用の補助、固定資産税等の減額)について、情報提供を図ります。
<重複>

○耐震診断、耐震改修等の助成

- ・木造住宅の耐震診断・耐震改修等に対して、その費用の一部を補助します。【耐震計画】

○特定緊急輸送道路沿道建築物に対する助成

- ・特定緊急輸送道路沿道建築物に対して、耐震化に関する費用の一部を補助します。【耐震計画】

○耐震化の普及啓発

- ・各種情報提供を積極的に行うとともに、東京都の「耐震マーク表示制度」の普及啓発を図ります。【耐震計画】

■耐震マーク



出典：東京都ホームページ

(2) 防災・減災の推進

安全・安心な住まいづくりを進めていくために、地域における防災・減災を推進し、災害時に被害を最小限にするための取組みを進めます。

○木造密集地区における防災性向上への総合的な取組み

- ・ 災害に強い安全な住環境を形成するため、古い木造住宅が多く地震による建築物の倒壊などの被害が大きいと予想される地区については、建築物の不燃化にあわせた耐震化を促進します。【都市マス】【耐震計画】

○地震・風水害等への対応

- ・ 地震、風水害等の予防、応急対策や災害復旧、復興対策について、「青梅市地域防災計画」にもとづき総合的に推進します。
- ・ 東京都と連携し、土砂災害ハザードマップおよび浸水予想区域等の周知を図ります。【防災計画】

○無電柱化の推進

- ・ 都市防災機能の強化などを図るため、市道については、電線管理者と連携して無電柱化に取組み、都道、国道においても整備を要請します。【総合計画】

○家具転倒防止等の推進

- ・ 地震による家具転倒防止被害の低減を図るため、家具転倒防止器具等支給取付事業の周知を図り、普及を促進します。【防災計画】【耐震計画】【高齢者計画】【障害者計画】

(3) 防犯対策の推進

安全で安心なまちづくりを推進するため、防犯対策に関する支援や啓発活動などを推進し、防犯性の向上を図ります。

○関係団体と連携した防犯活動の推進

- ・ 市民が安全で安心して暮らせるまちづくりを推進するため、「青梅市安全・安心まちづくり条例」にもとづき、関係団体と連携して防犯意識の高揚と自主的な防犯活動の推進を図ります。【総合計画】
- ・ 子ども達や高齢者等を犯罪被害から守る防犯パトロールや「子ども110番の家」など、防犯ボランティア活動の促進を図ります。【子育て計画】<重複>

○住宅の防犯対策の普及啓発

- ・ 玄関扉への補助錠、窓への防犯硝子の設置など、防犯性の高い住宅の普及に向けて、周知を図ります。

方針2 良質で環境に配慮した住まいづくり

(目指すべき将来像)

- ・新築住宅、既存住宅を問わずに良質な住宅が供給され、安心して消費者が取引できる環境が整備されています。
- ・環境に配慮した住まいづくりが行われています。

(1) 良質な住まいづくりの推進

長期にわたり住み続けることができる質の高い住宅の建築を推進するとともに、既存住宅を安心して購入できる環境の整備を図ります。

○長期優良住宅認定の普及・促進

- ・長期にわたり、良質な状態で使用可能な質の高い住宅ストックを形成するため、「長期優良住宅制度」の普及を促進します。

○住宅性能表示制度の普及・促進

- ・住宅の性能を分かりやすく表示する「住宅性能表示制度」の普及を促進し、既存住宅の購入時においても安心できる環境を整備します。

(2) リフォームによる住宅ストックの質の向上

居住者のライフスタイルの変化に対応し、長く住み続けることができる住宅にするため、リフォーム環境を充実させ、住宅ストックの質の向上を図ります。

○関連団体と連携した相談体制の充実

- ・住宅施策推進協議会と連携して、リフォームに関する相談体制を充実させ、既存住宅ストックの質の向上を図ります。
- ・東京都の「住宅リフォームガイド」や「住宅の省エネルギーリフォームガイドブック」等による情報提供を行います。



出典：東京都ホームページ

(3) 既存住宅の流通促進

消費者が安心して取引できるよう、関連団体と連携して情報提供を図ります。

○建物状況調査（インスペクション）の情報提供・普及啓発

- ・ 消費者が安心して既存住宅を取引できるようにするため、国が策定した「既存住宅インスペクション・ガイドライン」などを活用し、建物状況調査に関する情報の提供や普及啓発を図ります。

○住宅瑕疵担保責任保険等の情報提供・普及啓発

- ・ 消費者が安心して取引できるようにするため、住宅瑕疵担保責任保険等について情報の提供を行い、普及啓発を図ります。

○賃貸住宅トラブルへの対応

- ・ 賃貸借に関する紛争を未然に防止するため、原状回復や入居中の修繕などの基本的な考え方をまとめた、東京都の「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」について普及啓発を図ります。

(4) 環境に配慮した住まいづくりの推進

本市は水や緑に囲まれた良好な自然環境を有するまちで、多くの市民が環境に対する高い関心を持っています。環境への負担が少ない循環型社会の実現に向けた住まいづくりを推進します。

○省エネ住宅、新エネ住宅、ZEH等の普及啓発

- ・ 住宅や設備に関して、環境に配慮した設備の導入を推進します。【環境計画】
- ・ 住宅用エネルギー管理システム(HEMS)など家庭におけるエネルギー消費量等の見える化や、太陽光発電設備や燃料電池、蓄電池などを効果的に活用し、ZEH住宅をはじめとした環境に配慮した住まいの普及を促進します。【環境計画】

○住まい等の緑化推進

- ・ 生垣設置補助、緑のカーテン設置による緑化を積極的に推進・拡充していきます。【緑の計画】
- ・ 緑化指導や緑化技術の普及を通して、民有地の緑化を進めます。【緑の計画】

○雨水浸透ますの設置等の推進

- ・ 雨水流出抑制による治水効果と雨水浸透による地下水のかん養等を図るため、雨水浸透ますの設置への助成、一定規模以上の開発事業等における浸透性舗装の指導を図ります。【環境計画】

○健康に暮らせる住宅の普及啓発

- ・ 東京都の「住まいの健康配慮ガイドライン」等を活用して、健康に配慮した住宅の普及啓発を図ります。

方針3 良質なマンションストックの形成

(目指すべき将来像)

- ・マンションの管理組合等が、専門家などの支援を受けながら、適正な維持管理や必要な改修工事、建替え等の再生に自主的に取り組んでいます。

(1) マンションの適正な管理の促進

全世帯の約12%は分譲マンションに居住しており、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。

マンションは共同住宅として適正かつ計画的な維持管理が必要であることから、情報提供や相談体制等の充実を図ります。

適正な管理が行われているマンションの増加を図ります。

○管理に関する情報提供の充実

- ・ 適正な維持管理を促進するため、東京都の「マンション管理ガイドライン」や「東京都優良マンション登録表示制度」についての情報提供を図ります。
- ・ 東京都の「マンション改良工事助成」や(独)住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の普及啓発を図ります。

○関連団体と連携した相談体制の充実

- ・ 住宅施策推進協議会や各種相談機関と連携を図り、マンション管理組合や維持管理等に関する相談体制の充実を図ります。

○維持管理等に関する専門家派遣の検討

- ・ 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もとづき、東京都と連携してマンションの適正な管理を促進します。
- ・ 適正な維持管理、耐震化の促進、管理組合等の合意形成を支援するため、東京都と連携して専門家を派遣することを検討します。
- ・ 東京都の「マンション建替え・改修アドバイザー制度」の利用促進を図ります。

(2) マンションの建替え支援

市内には、老朽化が進行しているマンションがあります。管理組合等における合意形成への支援、仮住まいの確保やまちづくりとの連携など、建替えを円滑化する仕組みを検討します。

○建替え等に関する情報提供や支援の検討

- ・ 東京都と連携してマンションの建替えに向けた管理組合の検討状況や意向等の把握に努めます。
- ・ 建替えや管理組合等の合意形成を支援するため、東京都と連携して専門家を派遣することを検討します。
- ・ 東京都の「マンション建替え・改修アドバイザー制度」の利用促進を図ります。
- ・ 建替えの円滑化を図るため、建替えに向けた合意形成や仮住居等に関して、東京都や関連団体と連携して、相談や住宅のあっせんなどを検討します。また、市営住宅の活用についても検討します。
- ・ マンション敷地売却制度については、東京都と連携を図ります。
- ・ 建替え資金に関して、(独)住宅金融支援機構のまちづくり融資などの情報提供に努めます。
- ・ マンションの建替えは、地域のまちづくりに大きな影響を与える可能性もあることから、地域特性に応じた建替えとなるよう、都市計画と連動して進めていきます。



青梅駅付近に立地するマンション

方針4 空き家等の適正な管理と利活用の促進

(目指すべき将来像)

- ・ 空き家が適正に管理され、地域住民が安心して暮らせる住環境が確保されています。
- ・ 地域特性に応じた空き家の利活用が行われ、地域に活力が生まれています。

(1) 空き家等対策の総合的な推進

適正な管理が行われていない空き家は、防災、衛生、景観等の諸問題が発生し、地域住民の住環境に悪影響を及ぼすことが見込まれます。そのため、所有者へ適正な管理を促す等、安心して暮らせる住環境の確保に努めます。

また、自然、歴史、文化など多様な資源がある本市の魅力を活かし、空き家を活用した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ます。

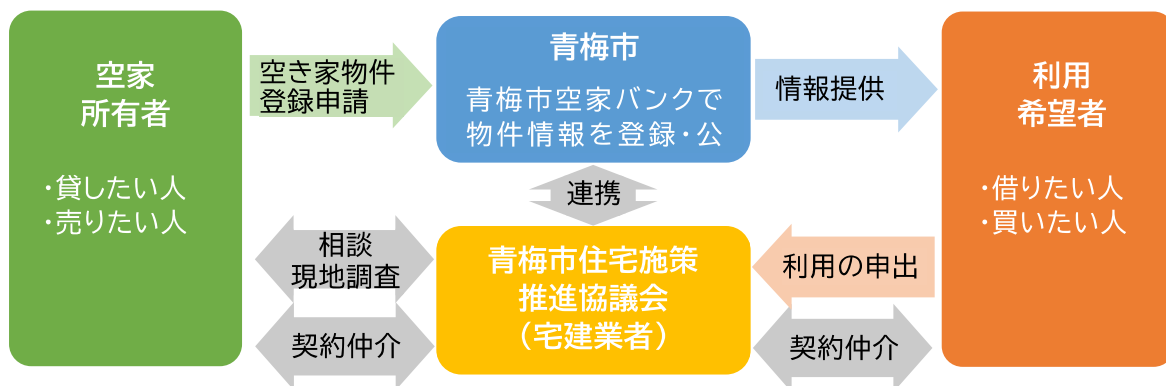
○空家等対策計画にもとづく総合的かつ計画的な施策の推進

- ・ 市民の生命、身体および財産を守るとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の有効活用を促進するため、「青梅市空家等対策計画」にもとづき、空き家等の発生予防、空き家等の利活用の促進、空き家等の適切な管理の促進を図ります。

○空き家等に対する支援の充実

- ・ 住宅施策推進協議会等と連携して、空き家等に関する相談体制の整備・充実を図るとともに、空き家バンクを活用して、空き家の有効活用・流通を促進します。【空家計画】
- ・ 市民の安全で安心できる居住環境の確保に向け、所有者等による自発的な空き家の除却や利活用を促進するための支援制度を検討します。【空家計画】
- ・ 空き家等の利活用促進に向けた、新たな支援制度を検討します。【空家計画】
- ・ 公共的な施設の設置に当たっては、空き家等の活用を含め検討します。【空家計画】
- ・ 住宅の広さを求める子育て世帯等に対する住み替え先として、空き家の利活用を検討します。<重複>
- ・ 北部・西部地域は、多くの緑や大小の河川などによる豊かな自然環境が広がっています。本市が有する歴史や文化と、この豊かな自然と共に暮らすことができる魅力を活かして、週末居住や二地域居住などによる多様な形での交流や移住、定住を実現するとともに、地域の活力を高めるため、空き家と農地を利活用して、移住・定住などを図る仕組みも検討します。<重複>

■青梅市空家バンク体系図



目標3 「まち」 地域の特性を活かした住まい・まちづくり

方針1 地域特性に応じたまちづくり

(目指すべき将来像)

- ・市街地の特性に応じたまちづくりが進められており、住みよい住環境が形成されています。
- ・ユニバーサルデザインのまちづくりが行われ、誰もが安心して過ごすことができます。

(1) 市街地の特性に応じた住みよい住環境の形成

地域特性に応じた良好な住環境の形成を進めるとともに、地域と行政がそれぞれの役割を担い相互に連携を図り、まちづくりを推進します。

○まちづくりと連携した適正な土地利用の誘導

- ・豊かな自然環境と居住環境が調和したまちを実現するため、「青梅市都市計画マスタープラン」にもとづく適正な土地利用の規制・誘導を図ります。
- ・住居系用途地域においては、居住環境や景観などの視点から建築物の高さの最高限度が定められていない地区について、適正な高さの制限を検討します。【都市マス】

○地域特性に応じた生活利便施設等の立地誘導

- ・高齢化が進展しているなか、歩いて暮らせるまちづくりを進めていくために、幹線道路の沿道には、居住環境に配慮した生活利便施設や商業・業務施設の立地を誘導するなど、地域特性に応じた住みよい住環境の形成を図ります。【都市マス】

(2) 都市基盤整備の推進による良好な住環境の形成

住環境の改善や河川等の水質保全を図るため、全市水洗化を目指し、公共下水道や公設浄化槽の整備を推進します。

また、安全な市街地の形成に向けた道路空間の確保や市街地の緑の創造により、良好な住環境の形成を図ります。

○公共下水道等の計画的な整備と維持管理

- ・公共下水道整備計画や循環型社会地域計画にもとづく、計画的な整備と維持管理、災害時における汚水処理機能確保のための対策を進めます。

○狭あい道路の整備による住環境の向上

- ・緊急車両が進入困難な住宅地の解消を図るため、道路の拡幅や地区計画を活用した建築物の壁面後退などにより十分な道路空間を確保します。【都市マス】

○市街地の緑の創造

- ・公園、街路樹等の市街地のなかにある緑を保全するとともに、屋上緑化や壁面緑化等の新たな緑の創出に努めます。【環境計画】

(3) まちづくりと連携した住みよい住環境の形成

まちづくりと連携して、地域の拠点における都市機能の集積や公共交通網の充実を図り、地域住民の生活利便性を向上させ、住みよい住環境の形成を促進します。

○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

- ・ まちづくりと連携して公共交通の利便性の高い地域に都市機能を集積させ、公共交通網の維持・充実を図ることで、安心して暮らすことができ、その地域特性を活かした住みよい住環境の形成を検討します。

(4) 誰もが安心して暮らせるまちづくりの推進

誰もが安心して暮らすことができるようにするため、人にやさしいユニバーサルデザインのまちづくりを進めます。

また、安心して生活できる環境を整備するため、安全な交通環境の確保を進めます。

○ユニバーサルデザインのまちづくり

- ・ 誰もが安心して利用できるユニバーサルデザインのまちづくりを推進するため、「東京都福祉のまちづくり条例」「青梅市福祉のまちづくり整備要綱」にもとづき、公共建築物や公共交通施設、道路、公園、住宅などのバリアフリー化や、歩道の設置や段差の解消など、人にやさしいユニバーサルデザインのまちづくりを促進します。

○安全な交通環境の確保

- ・ 誰でも安心して生活できる安全な交通環境の形成を図るため、国道、都道の交通安全施設の整備・充実、交通事故多発箇所の改善などを促進します。
- ・ 市道については、通学路や交通量の多い路線を中心に、路面表示などの交通安全施設の整備・充実を図ります。

○健康と歴史・文化の路づくり整備事業の推進

- ・ 健康の保持や増進のための走・歩行や、季節が織りなす美しい自然の景観を求めての散策のほか、歴史を伝える文化施設等を訪れるなど、歩く人の利用度が高く、また、地域住民が清掃活動等を通じて愛着を持つ市道を「青梅市健康と歴史・文化の路」整備路線として選定し、人と車の安全性の向上をめざした整備を進めます。

○情報化の推進・活用

- ・ 誰でも災害情報や行政情報などの必要な情報が享受できるよう、情報通信技術を活用した情報環境の充実に努めます。

方針2 自然・歴史・文化を活かした住まい・まちづくり

(目指すべき将来像)

- ・本市が有する豊かな自然環境と美しい風景が保全されるとともに、身近でふれあえる環境が整備されています。

(1) 美しい風景を形成する街並みの保全

豊かな自然環境や美しい風景、歴史と伝統ある文化は市の優れた資源です。

そのため、美しい風景を形成する街並みの保全を図り、地域への愛着が育まれるまちづくりを形成します。

○自然環境と調和した景観形成

- ・「多摩川沿い景観形成地区」では、豊かな自然環境や美しい風景を守り育てていくため、景観形成基準による誘導を行います。

○歴史・伝統と調和した景観形成

- ・「青梅駅周辺地区」では、建築行為等の届出制度の一層の周知と積極的な運用を図り、景観形成基準による誘導を行います。
- ・歴史的建築物等については、外観を守る修理・修景を促します。
- ・登録有形文化財制度の活用による歴史的建造物への優遇措置(保存修理にかかる設計監理や公開活用に要する費用の補助、固定資産税等の減額)について、情報提供を図ります。
<重複>

(2) 地域住民と連携した住まい・まちづくりの推進

地域が主体となったまちづくりのルール策定や維持管理の推進を支援します。

○市民との協働によるまちづくり

- ・市民がより主体的かつ積極的にまちづくりに参加できるよう、都市計画提案制度などにより、市民との協働によるまちづくりの充実を図ります。【都市マス】

○市民参加による公園緑地等の維持管理体制の充実

- ・地域の住民や自治会、小中学校PTA等との協働により、公園緑地等の継続的・定期的な維持管理を行います。【緑の計画】
- ・協働による維持管理体制のない公園緑地等についてはその仕組みづくりを検討します。【緑の計画】

(3) 里山空間の整備・充実

山地や丘陵地、河川などの豊かな自然環境は、本市に住んでみたい、住み続けたいと思う大きな要因となっています。

そのため、自然環境やその景観に配慮しつつ、空き家の利活用の促進や自然と親しめる空間として活用を図ります。

○人が集い、緑とふれあい、利用したくなる拠点づくり

- ・ 公園緑地等や農と親しむ場、オープンガーデンなど、人が集い、緑とふれあい、利用したくなるような拠点を充実していきます。【緑の計画】

○里山・水辺体験など教育機会の充実

- ・ 「自然の中で遊び学ぶ」里山・水辺体験など、教育機会の充実を図ります。【緑の計画】【環境計画】

○空き家等に対する支援の充実

- ・ 北部・西部地域は、多くの緑や大小の河川などによる豊かな自然環境が広がっています。本市が有する歴史や文化と、この豊かな自然と共に暮らすことができる魅力を活かして、週末居住や二地域居住などによる多様な形での交流や移住、定住を実現するとともに、地域の活力を高めるため、空き家と農地を利活用して、移住・定住などを図る仕組みも検討します。＜重複＞

(4) 「青梅の住まい」づくりの推進

「青梅の住まい」の魅力を高める土地利用とゆとりある敷地規模への誘導や、市民の貴重な財産である森林を適切に整備し、環境の保全や水源のかん養などの機能を発揮していくために、地域の木材を有効活用していくなど、木の循環利用のための取組みを進めます。

○「青梅の住まい」づくり

- ・ 土地区画整理事業により、道路や公園等の公共施設の整備が行われた地区などについては、ゆとりある敷地規模を誘導し、良好な住宅市街地を形成する地区として、主体的な住宅・まちづくりへの取組みや、より良好な環境形成を促します。

○関連団体と連携し、地場産材を適材適所に使用した「青梅の住まい」づくりの推進

- ・ 「青梅市公共建築物等における多摩産材利用推進方針」にもとづき、市営住宅をはじめとした公共建築物の建築および公共工作物の整備に当たっては多摩産材を率先して利用します。【環境計画】
- ・ 住宅施策推進協議会と連携して、住宅の新築や改修に当たっては、地場産材を適材適所に使用した「青梅の住まい」づくりを推進します。



河辺駅前デッキ



青梅駅前の街並み



旧稲葉家住宅(東京都指定有形民俗文化財)