



青梅市住宅マスタープラン

参考資料

1 用語解説

	用語	解説
あ 行	空き家バンク	空き家の賃貸、売買を希望する所有者に物件情報を登録してもらい、その情報を市のホームページ上で公開し、入居希望者へ情報提供するシステム。
か 行	旧耐震基準	昭和 56 年 6 月 1 日の建築基準法の耐震基準の見直しより前に用いられていた耐震基準。
	区分所有	建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）にもとづき、1 棟の建物が構造上複数の部分に区分され、その部分がそれぞれ独立して住居などに利用できる場合に、区分された各部分を所有すること。
	公営住宅	公営住宅法にもとづき、地方公共団体が、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸する住宅。
	高額所得者	公営住宅に引き続き 5 年以上入居し、最近 2 年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入がある入居者。
	国勢調査	国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、総務省統計局により 5 年ごとに行われる全国調査。
さ 行	サービス付き高齢者向け住宅	「高齢者の居住の安定確保に関する法律」にもとづき、バリアフリー化され、安否確認サービス、緊急時対応サービス、生活相談サービス等の付いた住宅として都道府県等に登録された住宅。
	住宅施策推進協議会	住宅関連の民間事業者団体と青梅市で構成された協議会で、定期的に市の住宅施策について協議および施策を展開している。構成団体は次のとおり。 （公社）全日本不動産協会東京都本部多摩西支部／（公社）東京都宅地建物取引業協会西多摩支部／（一社）東京都建築士事務所協会西多摩支部／青梅建設業協会／（一社）東京都マンション管理士会たまむさしの支部たま西部部会／東京土地家屋調査士会西多摩支部／青梅市
	住宅セーフティネット	低額所得者、障害者、高齢者などが所得水準・家族構成・身体的状況にかかわらず、最低限の安全な暮らしを保証するため、すみやかに住宅を確保できるようにする社会的なしくみ。
	住宅・土地統計調査	住宅および世帯の実態を把握するため、総務省統計局により 5 年ごとに行われる全国調査。国勢調査が全数調査であるのに対し、住宅・土地統計調査は標本調査。
	住宅用エネルギー管理システム(HEMS)	Home Energy Management System の略で、電気やガスなどの使用量の見える化等により、家庭で使うエネルギーを節約するための管理システム。
	収入超過者	公営住宅に引き続き 3 年以上入居し、政令で定める基準を超える収入がある入居者。
	シルバーピア	高齢者が住み慣れた地域社会の中で、安心して生活できるよう、安否確認、緊急時の対応を行うライフサポートアドバイザー（生活援助員）またはワーデン（生活協力員）を配置し、バリアフリー化等高齢者向けに配慮された公的賃貸住宅。
た 行	ZEH（ゼッチ）	Net Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギーハウス）の略称。「快適な室内環境（断熱性能の向上）」と「年間で消費する住宅のエネルギー量が正味で概ね 0（大幅な省エネルギーと再生エネルギーの導入による）」を同時に実現することを目指した住宅のシステム。
	建物状況調査（インスペクション）	建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分および雨水の侵入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査。
	地域包括ケアシステム	高齢者が重度な要介護状況になっても、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい、医療、介護、予防、生活支援が一体的に提供される体制。

	用語	解説
た 行	登録有形文化財	建造物、工芸品、彫刻、書跡、典籍、古文書、考古資料、歴史資料などの有形の文化財所産で、歴史上、芸術上、学術上価値の高いものを総称して「有形文化財」という。このうち、保存および活用についての措置が特に必要とされるもので、原則として建設後 50 年以上経過し、国土の歴史的景観に寄与しているもの、または造形の規範となっているもの、または再現することが容易ではないものを国が登録する建造物を「登録有形文化財」という。
	特定緊急輸送道路	震災時における、避難、救急消火活動等を支える緊急輸送道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を推進する必要がある重要な道路。
	土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）	土砂災害防止法にもとづき、都道府県が基礎調査を実施した上で指定する。急傾斜地の崩壊などが発生した場合に、住民などの生命または身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域。
	土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）	土砂災害警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊などが発生した場合に、建築物に損傷が生じ住民などの生命または身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域で、住宅宅地分譲や社会福祉施設などの特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制などが行われる。
な 行	二地域居住	都市部と地方部に 2 つの生活拠点を同時に持ち、定期的に都市部と地方部を行き来する生活スタイルのこと。
は 行	ハザードマップ	土砂災害、津波、洪水、火山活動などの自然現象に起因する災害の被害を予測し、危険度を示した地図のこと。
や 行	UIJ ターン	「U ターン」とは、生まれ育った故郷から進学や就職を機に都会へ移住した後、再び生まれ育った故郷に移住すること。 「I ターン」とは、生まれ育った故郷から進学や就職を機に故郷にはない要素を求めて、故郷とは別の地域に移住すること。 「J ターン」とは、生まれ育った故郷から進学や就職を機に都会へ移住した後、故郷にほど近い地方都市に移住すること。
	ユニバーサルデザイン	誰もが使いやすく、より快適な環境に設計されたデザインのこと。

2 市営住宅の現状

(令和元年10月1日現在)

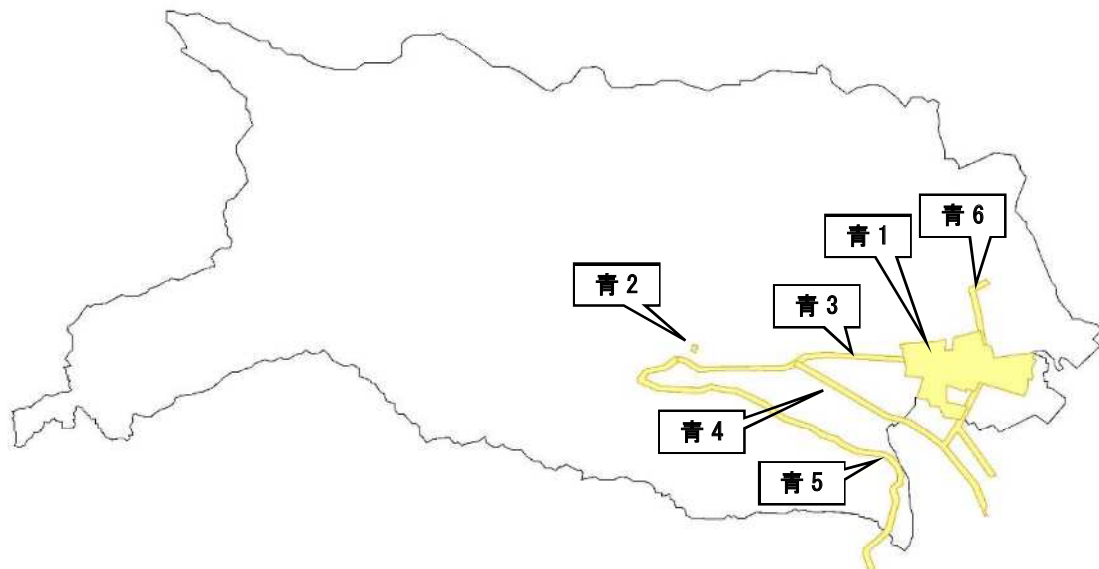
No	市営住宅名	棟数	戸数	建築年度	階数	構造	間取り	居住面積 (㎡)
1	東青梅	1	4	昭和30年	1	簡易耐火平屋建 ブロック造	2DK (6・4.5)	35.2
2	梅園町第2	1	1	昭和32年	1	木造平屋	2DK (6・4.5)	33.1
3	畑中第2	2	10	昭和37年	2	簡易耐火2階建 ブロック造 メゾネットタイプ	3DK (6・4.5・4.5)	43.2
4	畑中第3	2	10	昭和37年	2	簡易耐火2階建 ブロック造 メゾネットタイプ	3DK (6・4.5・4.5)	43.2
5	千ヶ瀬第2	4	20	昭和38年	2	簡易耐火2階建 ブロック造 メゾネットタイプ	3DK (6・4.5・4.5)	43.2
6	千ヶ瀬第3	2	32	昭和39年	4	中層耐火4階建	2DK (6・4.5)	39.96
7	大門第5	2	40	昭和40年	4	中層耐火4階建	2DK (6・4.5)	39.9
8	大門第6	2	48	昭和41年	4	中層耐火4階建	2DK (6・4.5)	39.9
9	河辺第1	1	40	昭和42年	4	中層耐火4階建	2DK (6・4.5)	39.89
10	長洲第4	4	40	昭和43年	4	中層耐火4階建	2DK (6・4.5)	39.89
11	富岡第1	1	40	昭和44年	4	中層耐火4階建	2DK (6・4.5)	35.06
12	富岡第2	1	40	昭和44年	4	中層耐火4階建	2DK (6・4.5)	39.89
13	河辺第2	1	40	昭和45年	4	中層耐火4階建	2DK (6・4.5)	39.89
14	藤橋第1	1	27	昭和48年	3	中層耐火3階建	2DK (6・4.5)	39.79
15	藤橋第2	1	24	昭和49年	3	中層耐火3階建	2DK (6・4.5)	39.79
16	大門第7	2	13	昭和52年	2	簡易耐火2階建 プレハブ造	3DK (6・4.5・4.5)	55.46
17	柚木	3	10	昭和53年	2	簡易耐火2階建 プレハブ造	3DK (6・6・6)	63.13
18	裏宿(1号棟)	1	30	昭和61年	5	中層耐火5階建	3DK (6・6・4.5)	62.77
	裏宿(2号棟)	1	20	昭和61年	5	中層耐火5階建	3DK (6・6・4.5)	57.39
19	畑中第1(1号棟)	1	30	昭和62年	3	中層耐火3階建	3DK (6・6・4.5)	63.27
	畑中第1(1号棟)	1		平成元年	3	中層耐火3階建	3DK (6・6・4.5)	63.27
	畑中第1(2号棟)	1	20	平成元年	3	中層耐火3階建	1DK (7) 2DK (6・6)	34.65 51.85
20	千ヶ瀬第1	1	12	平成元年	2	耐火2階建	3DK (6・6・4.5)	62.72
21	日向和田(1号棟)	1	21	平成3年	3	中層耐火3階建	2DK (6・4.5) 3DK (6・4.5・洋6)	47.65 58.05
	日向和田(2号棟)	1	11	平成3年	3	中層耐火3階建	2DK (6・4.5) 3DK (6・6・4.5)	47.65 58.05
22	和田第1(1号棟)	1	15	平成3年	3	中層耐火3階建	3DK (6・6・4.5)	66.9
	和田第1(2号棟)	1	9	平成3年	2	耐火2階建	1DK (7) 2DK (6・6)	34.52 51.72
23	吹上	2	12	平成4年	2	耐火2階建	3DK (6・6・洋6)	76.63
24	駒木(1号棟)	1	18	平成5年	3	中層耐火3階建	2DK (6・6) 3DK (6・6・洋6)	54.07 71.83
	駒木(2号棟)	1	23	平成5年	3	中層耐火3階建	1DK (6) 2DK (6・6) 3DK (6・6・洋5)	35.61 52.71 70.76
25	友田	1	24	平成8年	3	中層耐火3階建	2DK (6・6) 3DK (6・6・洋6)	55.96 71.23
計		45	684					
26	青梅シルバーピア 新町	1	15	平成5年	3	中層耐火3階建	1DK (8)	31.6
合計		46	699					

3 重点供給地域

東京都住宅マスタープランでは、住生活基本法第17条第2項第6号にもとづく住宅の供給等および住宅地の供給を重点的に図るべき地域として、安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建替え、供給等に関する制度・事業を実施または実施の見込みが高い地域を重点供給地域として指定しています。

青梅市における重点供給地域は、次のとおりです。

所在 区市町村	重点供給地域の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面 番号
青梅市	新町地区	192	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	青.1
	青梅駅周辺地区	1	市街地再開発事業 地区計画	青.2
	青梅街道沿道（青梅市）地区	33	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	青.3
	奥多摩街道沿道（青梅市）地区	13	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	青.4
	吉野街道沿道（青梅市）地区	42	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	青.5
	都道181号線沿道地区	18	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	青.6



4 青梅市住宅マスタープラン策定懇談会

本計画の策定にあたっては、平成30年12月に「青梅市住宅マスタープラン策定懇談会」（会長 堂免 隆浩 一橋大学教授）を設置して検討を行った。委員は、公募市民、学識経験者、各種団体の代表者など10人以内で構成した。

区 分	氏 名	役 職 等
学識経験者	堂 免 隆 浩	一橋大学教授
	山 本 壽 夫	日本大学教授
	西 浦 定 継	明星大学教授
各種団体 推薦者	高 橋 正	青梅市自治会連合会長
	伊 藤 良 男	青梅市高齢者クラブ連合会長
	原 嶋 和 利	青梅市住宅施策推進協議会長
関係行政機関 の職員	尾 關 桂 子	東京都都市整備局住宅政策推進部計画調整担当課長 (平成31年3月31日まで) 東京都住宅政策本部住宅企画部計画調整担当課長 (平成31年4月1日から)
	船 橋 拓 寿	東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課長 (平成31年3月31日まで)
	村 岡 恒 典	東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課長 (平成31年4月12日から)
公募市民	久 保 政次郎	青梅市在住者

5 青梅市住宅マスタープラン検討委員会

庁内においては、住宅政策に特に関連の深い部・課から選出した委員7人からなる「青梅市住宅マスタープラン検討委員会」を設置して横断的な検討を行った。

区 分	役 職
委員長	都市整備部長
副委員長	住宅課長
委員	防災課長
	高齢介護課長 (平成31年3月31日まで)
	高齢者支援課長 (平成31年4月1日から)
	障がい者福祉課長
	子ども家庭支援課長
	都市計画課長

6 策定の経過

住宅政策をとりまく社会環境や青梅市の住宅・住環境を把握するとともに、「青梅市 住まいとまちづくりに関するアンケート」による市民意向調査にもとづき、青梅市住宅マスタープラン策定懇談会ならびに青梅市住宅マスタープラン検討委員会において、計画内容の充実に努めた。

日 程	策定の経過
平成 30 年 8 月 30 日	第 1 回検討委員会の開催
平成 30 年 11 月 20 日	第 2 回検討委員会の開催
平成 30 年 12 月 17 日	第 1 回策定懇談会の開催
平成 31 年 1 月 10 日 ～31 日	「青梅市 住まいとまちづくりに関するアンケート」調査の実施
平成 31 年 3 月 11 日	第 3 回検討委員会の開催
平成 31 年 4 月 15 日	第 2 回策定懇談会の開催
平成 31 年 4 月 26 日	第 4 回検討委員会の開催
令和元年 5 月 13 日	第 5 回検討委員会の開催
令和元年 5 月 29 日	第 3 回策定懇談会の開催
令和元年 8 月 6 日	第 6 回検討委員会の開催
令和元年 10 月 1 日 ～15 日	「青梅市住宅マスタープラン（素案）」に対するパブリックコメントの実施（意見なし）
令和元年 11 月 1 日	第 7 回検討委員会の開催
令和元年 11 月 25 日	第 4 回策定懇談会の開催
令和元年 12 月 17 日	懇談会会長・副会長より市長に対して「青梅市住宅マスタープラン（案）」の報告
令和元年 12 月 27 日	第 8 回検討委員会の開催

青梅市住宅マスタープラン
令和2年3月発行

発行者 青梅市
〒198-8701 東京都青梅市東青梅 1-11-1
TEL 0428-22-1111 (代表)
編集 青梅市都市整備部住宅課