

# 青梅市住宅マスタープラン

(素案)

青 梅 市

## 目次

I	計画策定の目的と位置付け	
1	策定の背景と目的	1
2	計画の位置付け	2
3	計画期間	2
II	住宅政策をとりまく環境と課題	
1	上位・関連計画	3
2	本市の住宅事情	6
3	住宅・住環境に関する市民意向	39
4	住宅政策の課題	50
III	住宅政策の目標	
1	基本理念	54
2	目標	55
IV	住宅政策の展開	
	住宅施策の体系	56
	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	58
	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	58
	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	61
	方針3 住宅セーフティネットの整備・充実	64
	目標2 「すまい」いつまでも住み続けられる住まいづくり	66
	方針1 安全で安心できる住まいづくり	66
	方針2 良質で環境に配慮した住まいづくり	69
	方針3 良質なマンションストックの形成	72
	方針4 空き家等の適正な管理と利活用の促進	74
	目標3 「まち」地域の特性を活かした住まい・まちづくり	75
	方針1 地域特性に応じたまちづくり	75
	方針2 自然・歴史・文化を活かした住まい・まちづくり	78
V	計画の実現に向けて	
1	計画の推進体制	80
2	成果指標	81
	用語解説	83

# I 計画策定の目的と位置付け

## 1 策定の背景と目的

本市は、「青梅市住宅マスタープラン（平成22年7月）」において、基本理念を「豊かな自然と都市の魅力 住みたいまち・住み続けるまち」とし、住宅施策の推進に取り組んできました。

しかしながら、少子高齢化の進行や人口減少社会への突入、空き家の増加など、住宅をとりまく状況は変化しています。また、東日本大震災をはじめとした大規模な災害が発生しており、安全に安心して暮らせる住宅・住環境の整備は大きな課題となっています。

国は、平成18年に閣議決定した住生活基本計画（全国計画）を、平成23年の改定を経て、平成28年3月に平成28年度から令和7年度までを計画期間として決めました。この計画においては、新たに3つの視点から8つの目標を設定した新たな住宅政策の方向性が示されています。

東京都は、東京都住宅マスタープランを平成29年3月に改定し、住宅政策が目指す方向として、「生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現」と「まちの活力・住環境の向上と維持」を掲げ、住宅政策の基本方針を「豊かな住生活の実現と持続」としています。

本市においては、「第6次青梅市総合長期計画（平成28年12月）」「青梅市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成27年12月）」「青梅市都市計画マスタープラン（平成26年5月）」や、防災、福祉などの各部門の個別計画を策定・改定しています。

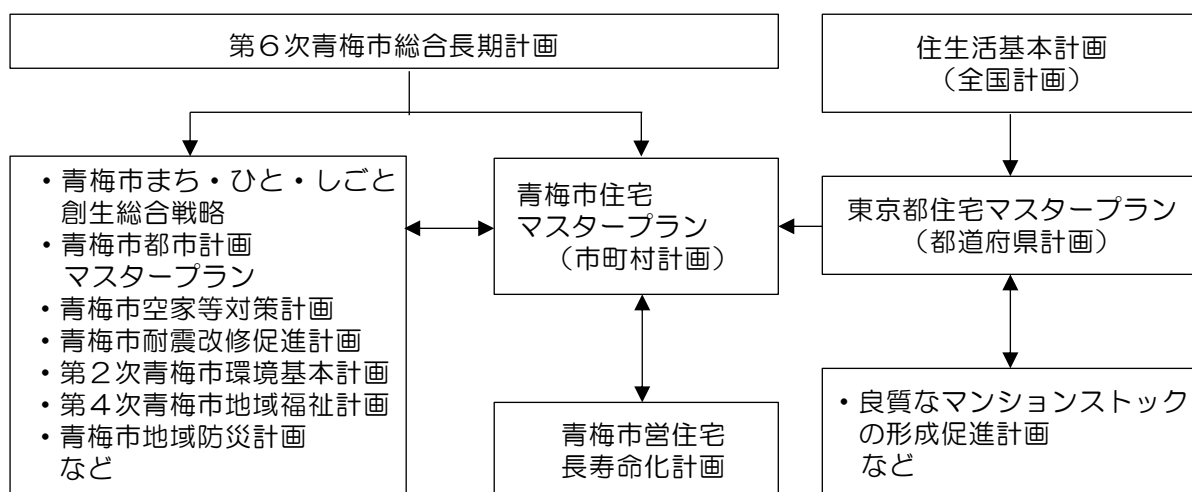
これらを背景として、住みよいまちづくりの推進に向けた、良好な居住環境の形成を進めるための新たな目標や指針、具体的な住宅施策の方針や実施計画など、今後の住宅施策を総合的に推進していくために「青梅市住宅マスタープラン」を策定します。

## 2 計画の位置付け

本計画は、「青梅市総合長期計画」を上位計画とし、その実現に向けた個別計画として、まちづくり、福祉、環境などの政策分野と連携を図りながら、地域の特性に応じた住宅施策を実施していくための基本となる計画です。

また、本計画は、住生活基本法にもとづく住生活基本計画（全国計画）および東京都住宅マスタープラン（都道府県計画）の内容を踏まえた計画としての性格も有しています。

### ■計画の位置付け



## 3 計画期間

本計画は、令和2（2020）年度から令和11（2029）年度までの10年間を計画期間とします。

なお、社会情勢等の変化に対応するため、必要に応じて計画の見直しを行うなど、適切に対応していきます。

## 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）

本計画では、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ていこう。」「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）を策定し、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。

## 2 本市の住宅事情

### (1) 人口・世帯

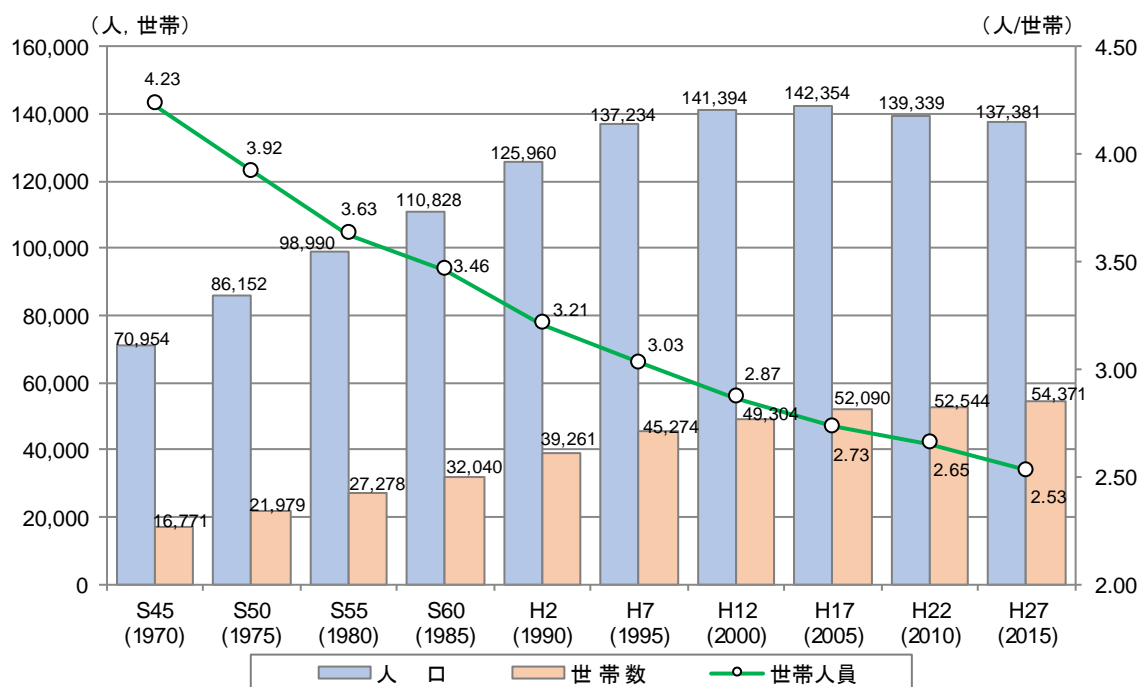
#### ① 人口・世帯・世帯人員の推移

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にあり、平成27年では一世帯当たり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。

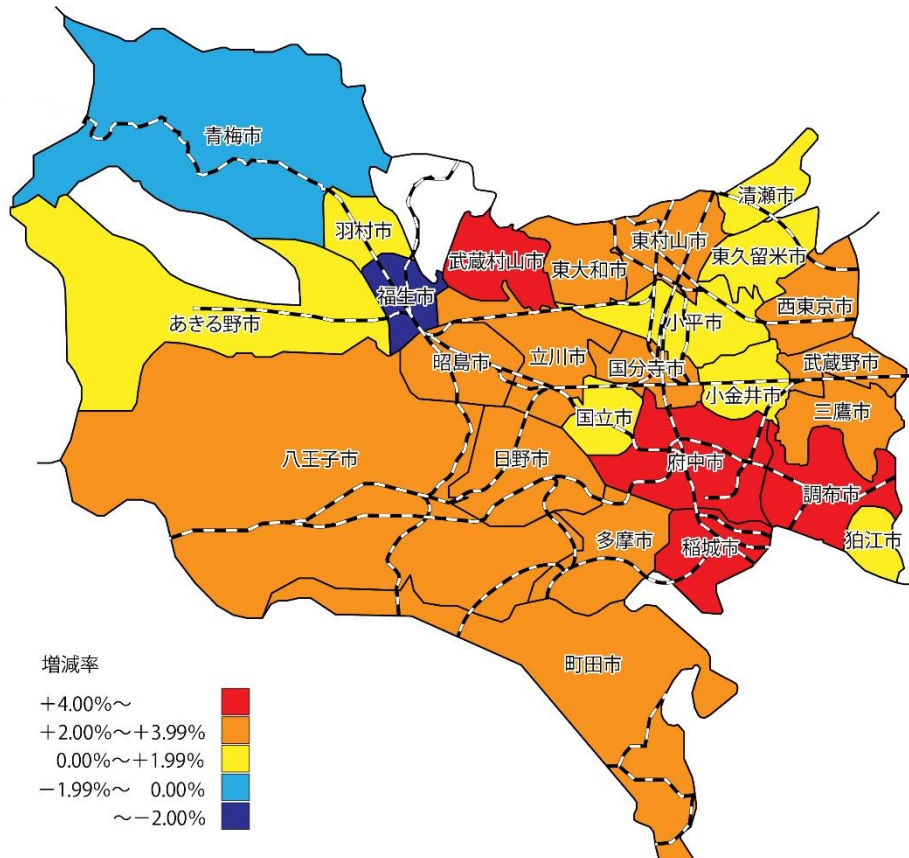
■多摩26市における人口増減率の比較（日本人のみ）（各年1月1日現在）

順位	市名	平成17 (2005)年	平成22(2010)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

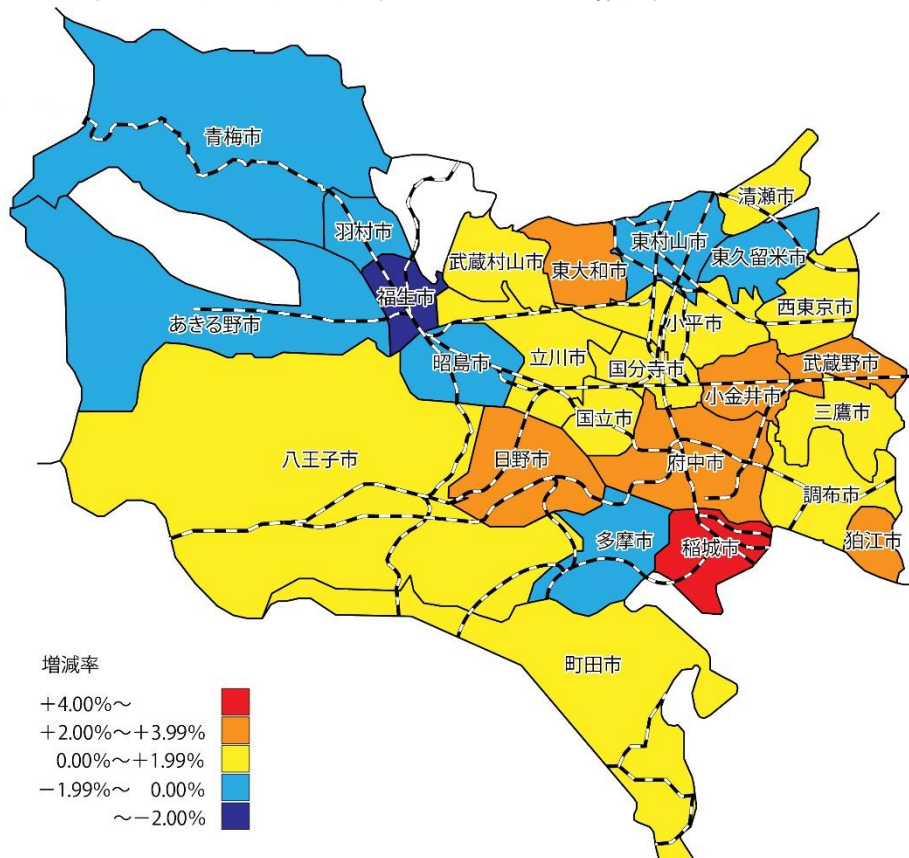
注) 外国人は含まない。

出典：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



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

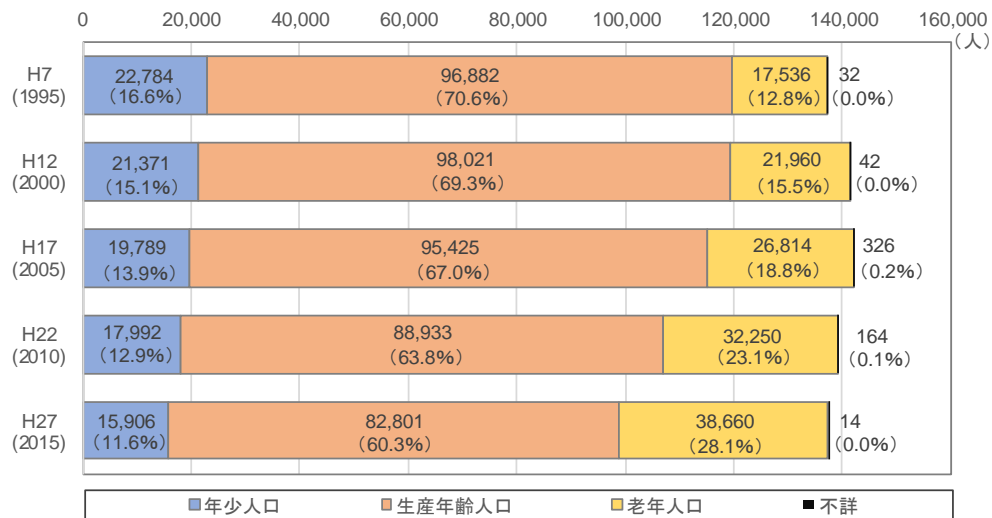


出典：東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」

## 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。

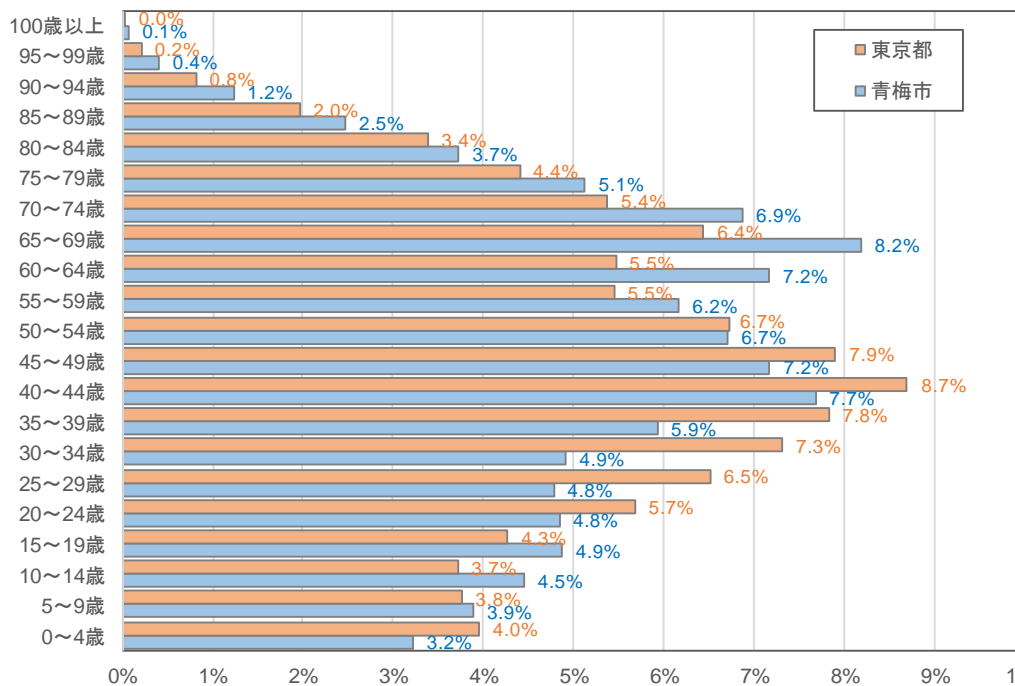
### ■年齢3区分別人口の推移



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20～54歳までは東京都よりも比率が低くなっています。

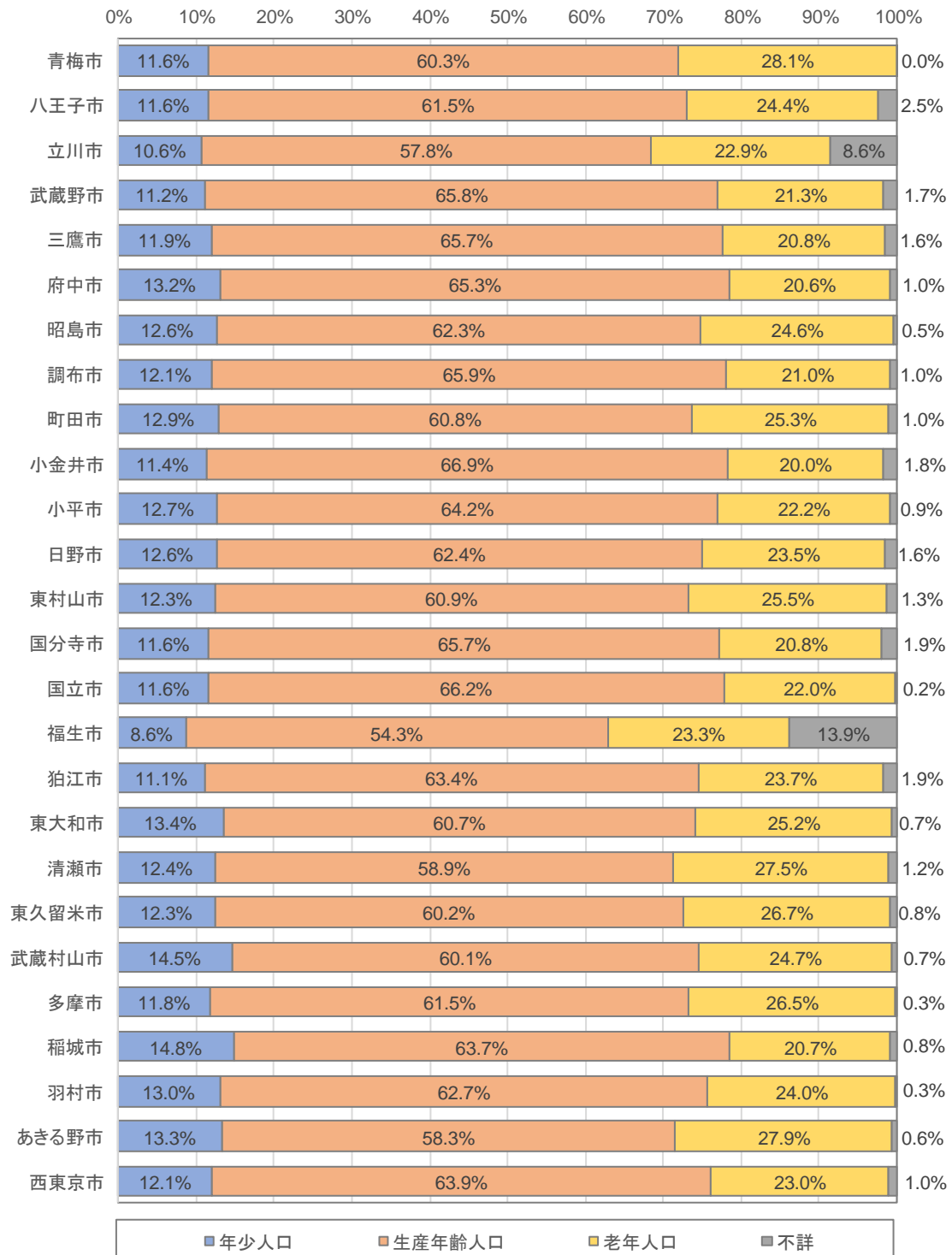
### ■年齢5歳階級別人口比率



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）

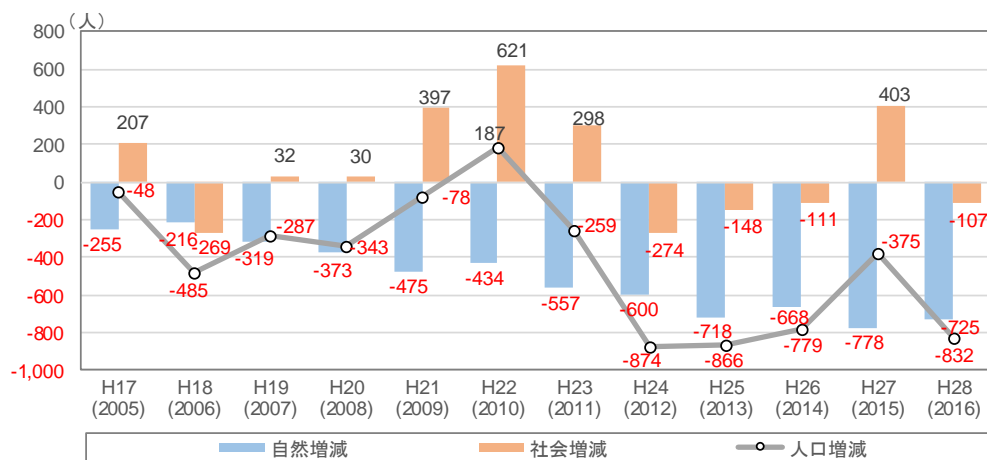
### ③ 人口動態

人口動態は、平成17年から平成28年までの10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。

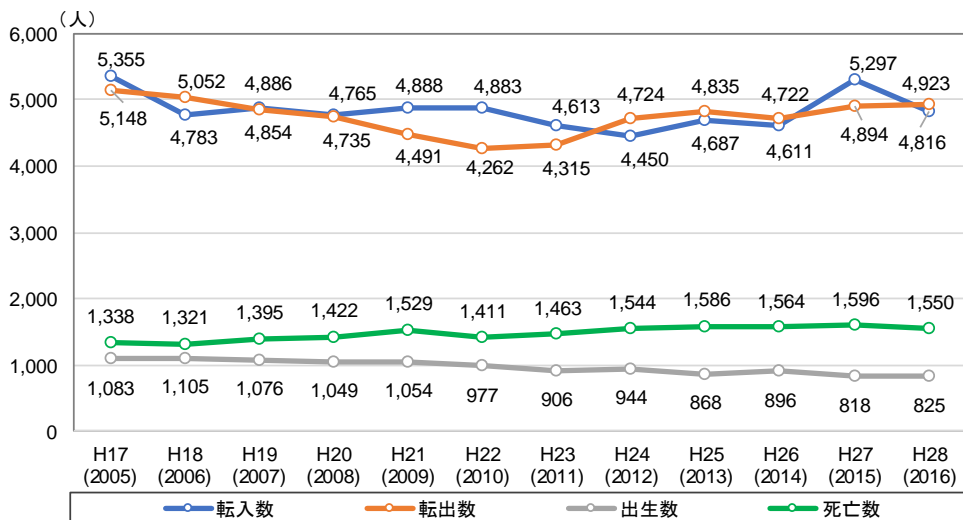
自然増減は、出生数が減少傾向にあるのに加え、死亡数は増加傾向であることから、平成17年以降、一貫して減少傾向が続いています。なお、近年ではその傾向がさらに拡大しています。

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



#### ■自然増減・社会増減の状況



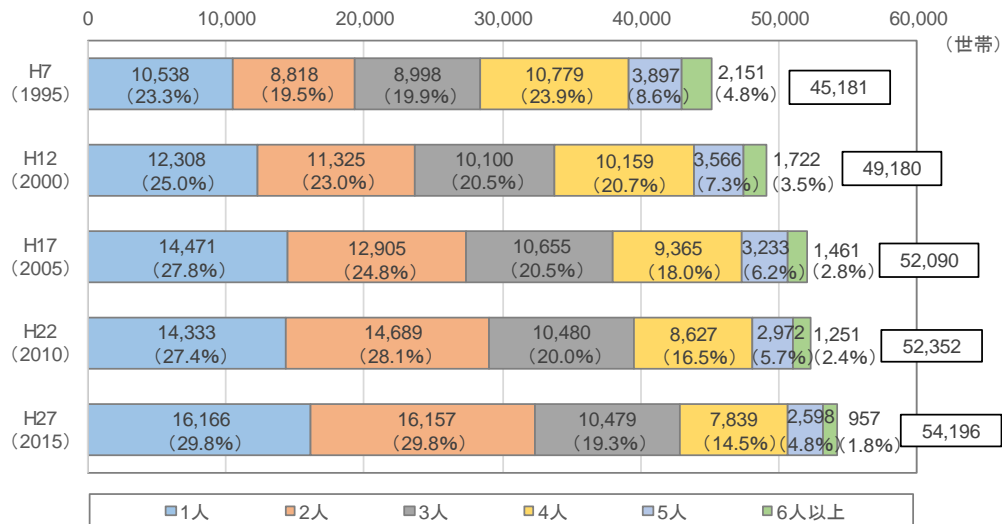
資料：青梅市の統計

#### 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

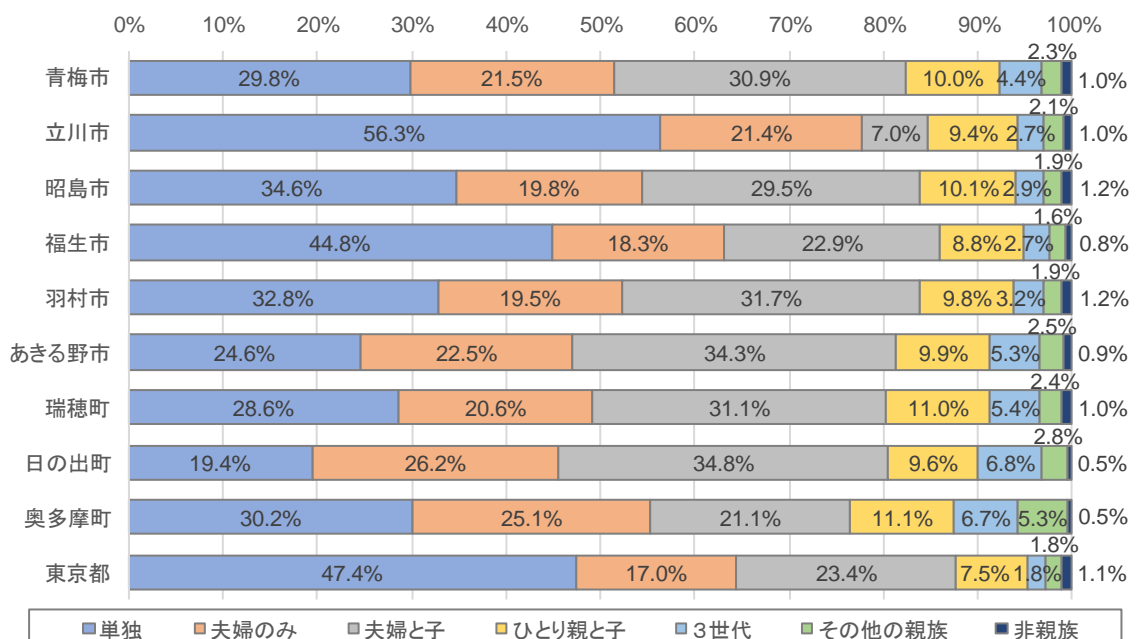


資料：国勢調査

#### 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

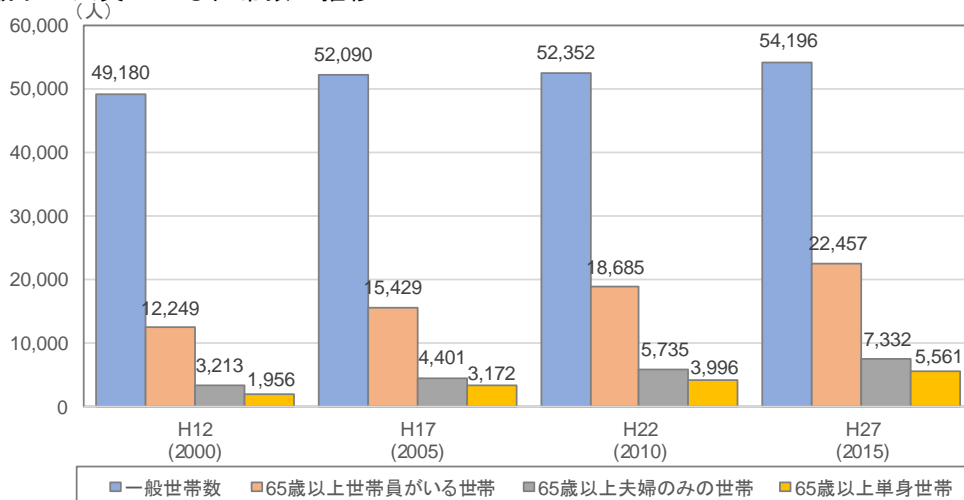


資料：国勢調査（平成27年）

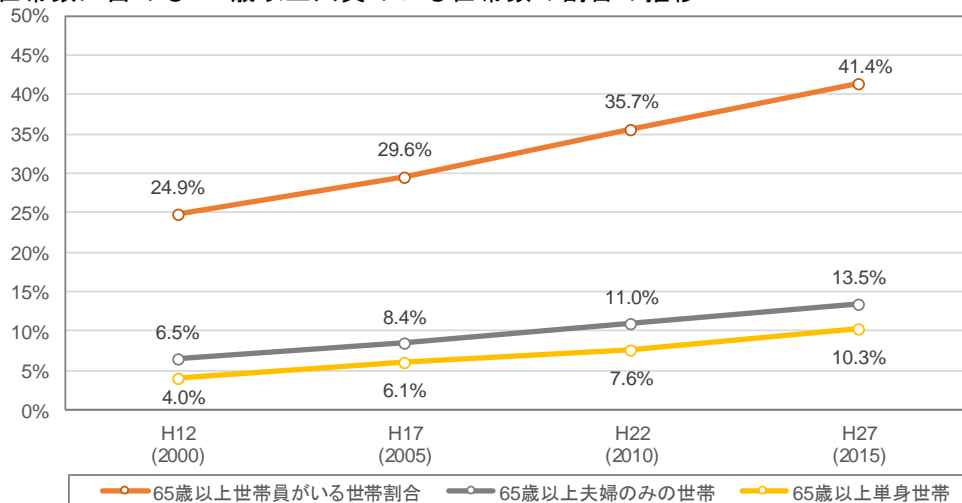
### ⑥ 高齢者のいる世帯

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



#### ■ 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

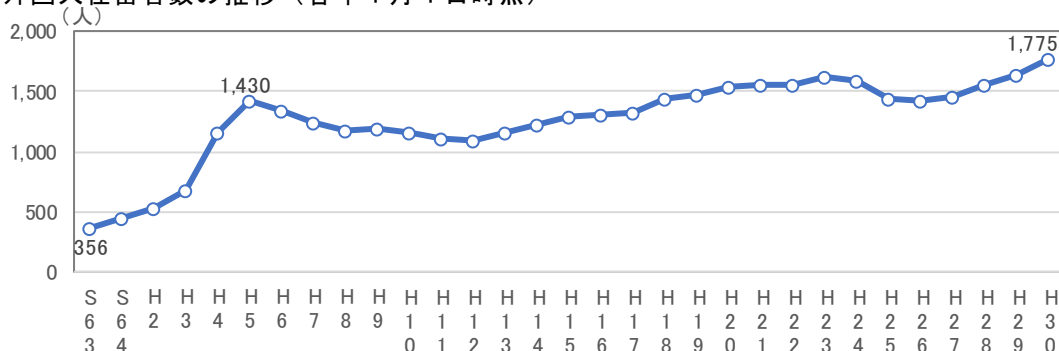


資料：国勢調査

### 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日時点）



資料：青梅市の統計

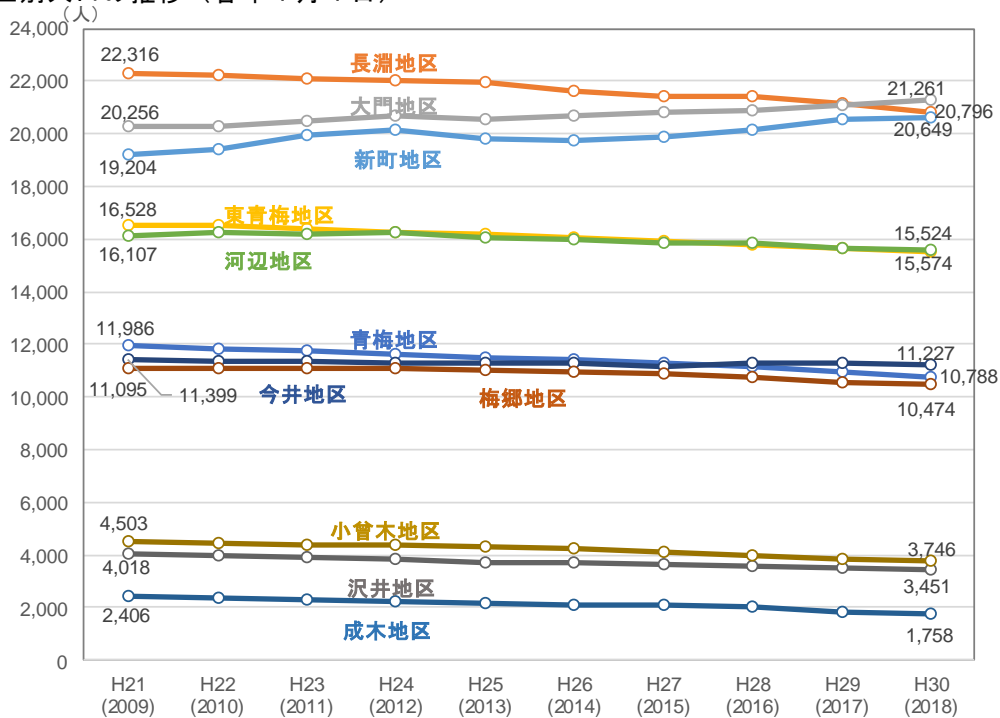
## (2) 地区別の人口・世帯

### ① 地区別人口と世帯数の推移

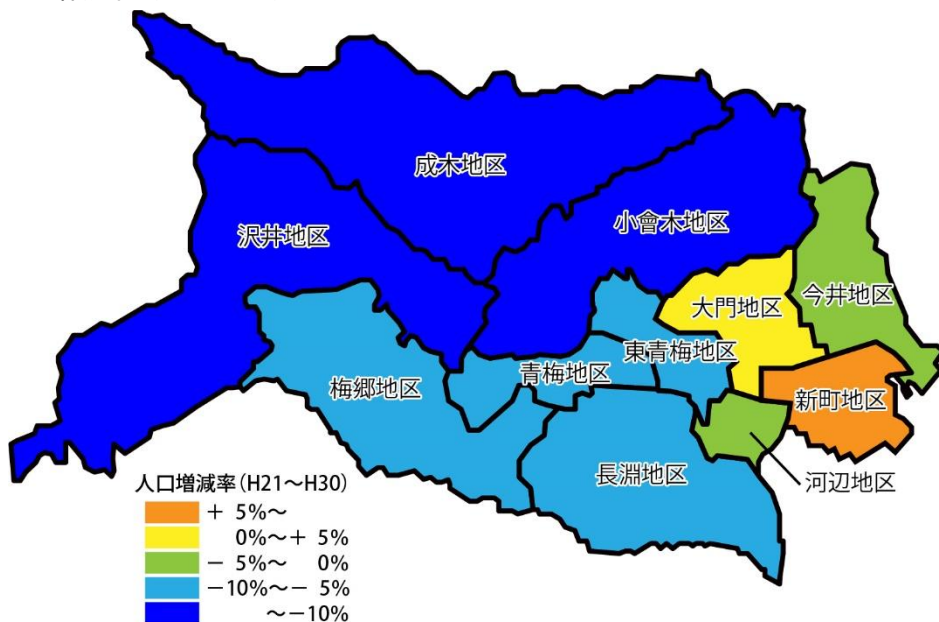
平成21年から30年までの地区別人口の推移をみると、人口が増加しているのは大門地区と新町地区の2地区のみであり、ほぼ横ばいに推移しているのが今井地区、その他の地区は全て減少傾向となっています。

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）



■地区別人口増減率（H21～H30）



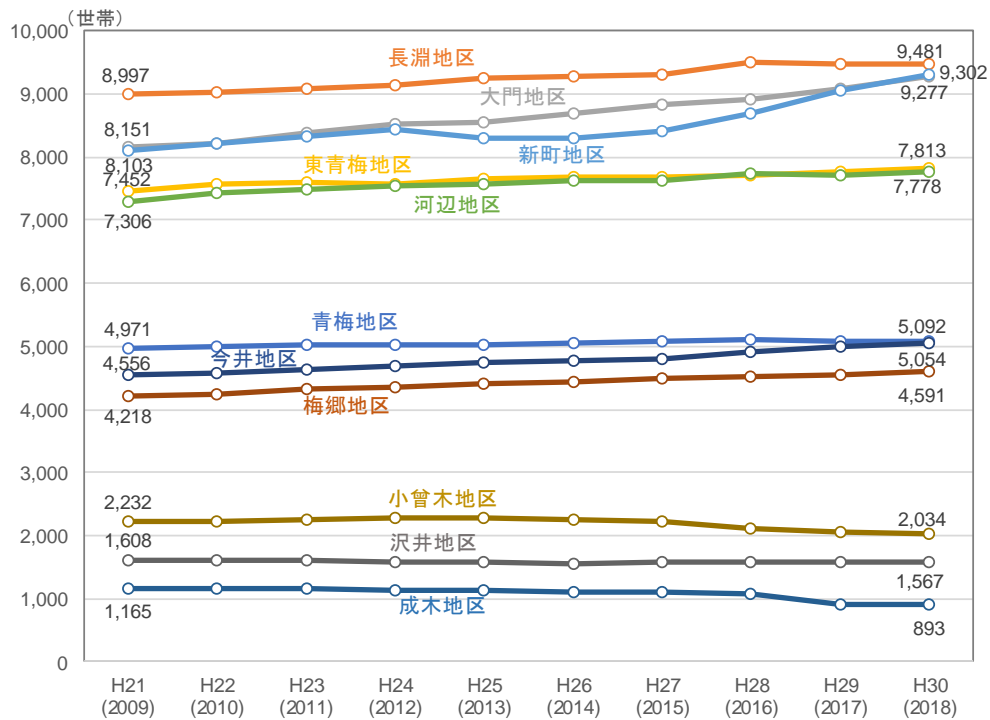
資料：青梅市の統計



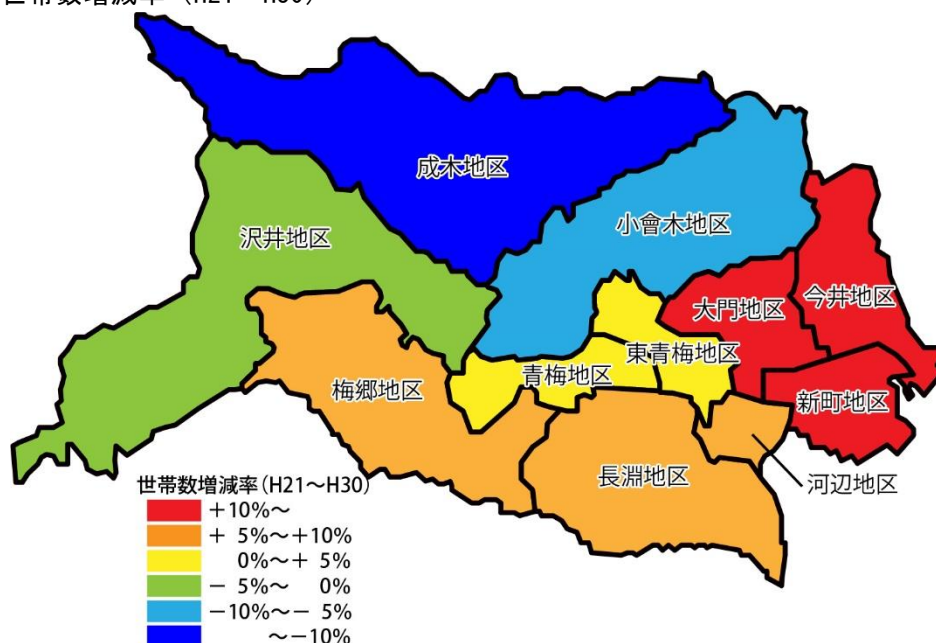
平成21年から30年までの地区別世帯数の推移をみると、世帯数が増加している地区のうち、1,000世帯以上増加している地区は、新町地区の1,199世帯、大門地区の1,126世帯となっています。

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）



■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

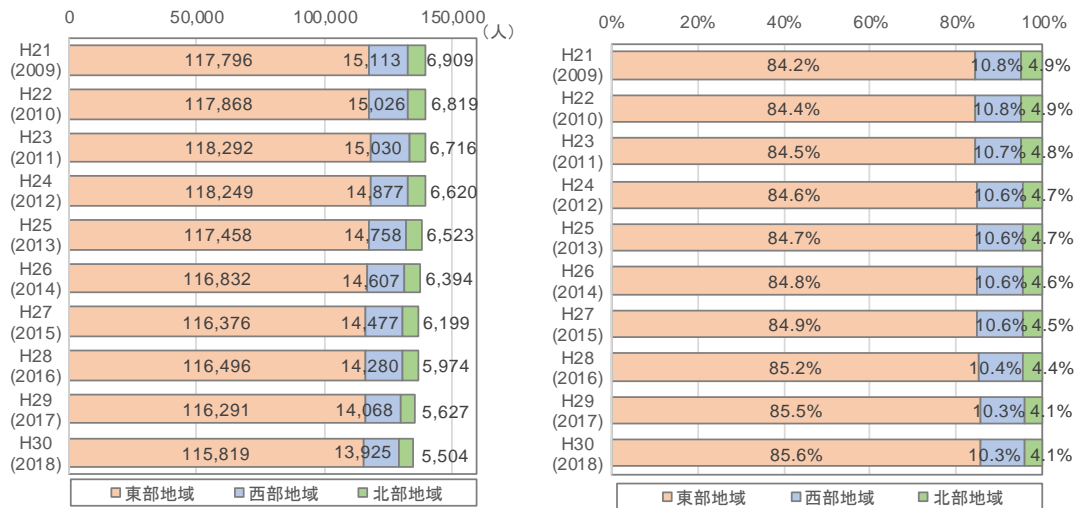
出典：青梅市都市計画マスタープラン

## 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。

■地域別人口と人口割合の推移（各年1月1日）



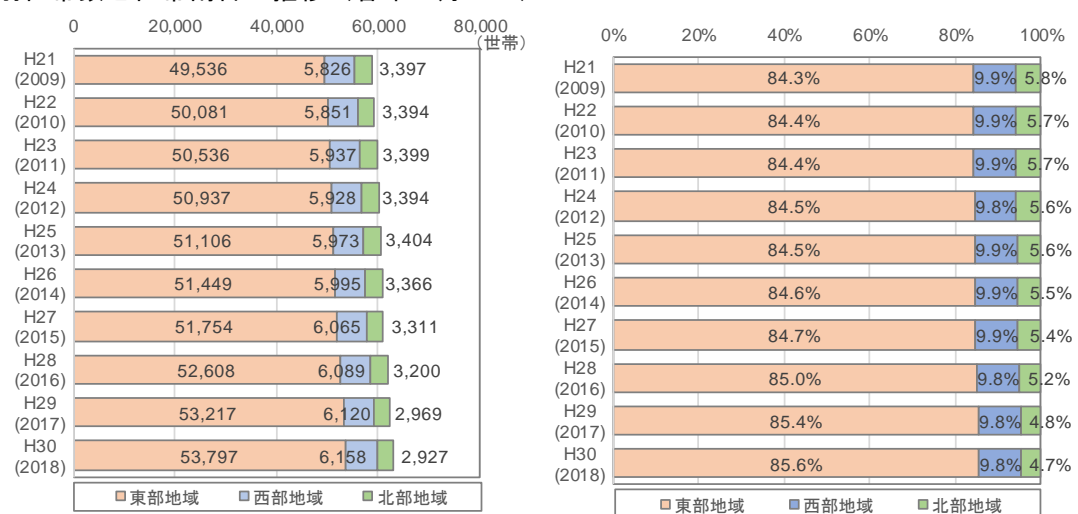
資料：青梅市の統計

## 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。

■地域別世帯数と世帯割合の推移（各年1月1日）



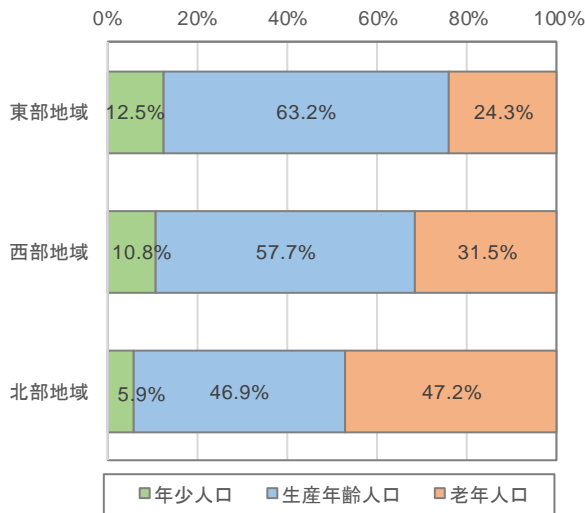
資料：青梅市の統計

#### ④ 地域別年齢3区分別人口割合

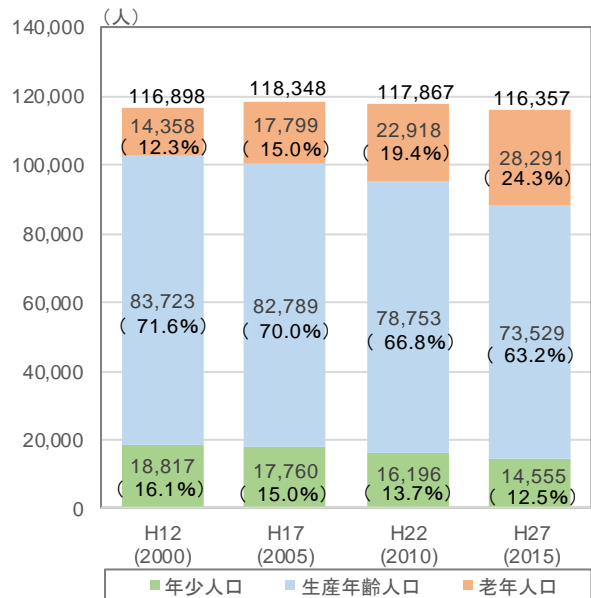
地域別の年齢3区分別人口割合をみると、北部地域は少子高齢化が著しく、老年人口割合は47.2%と東部地域の約2倍となっています。

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。

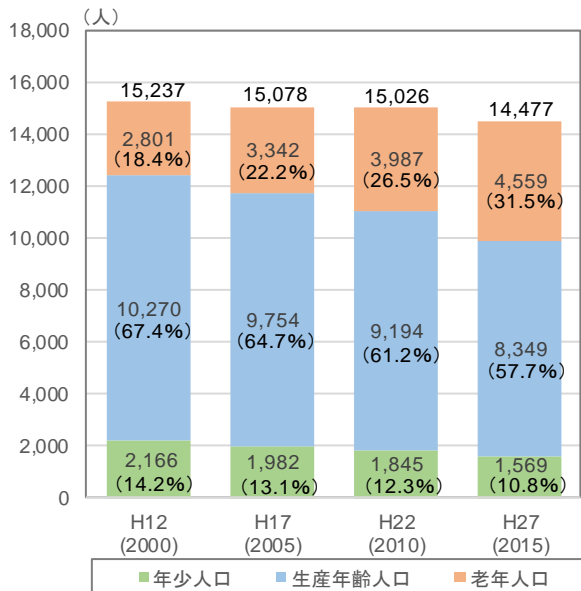
■地域別年齢3区分別人口割合（平成27年）



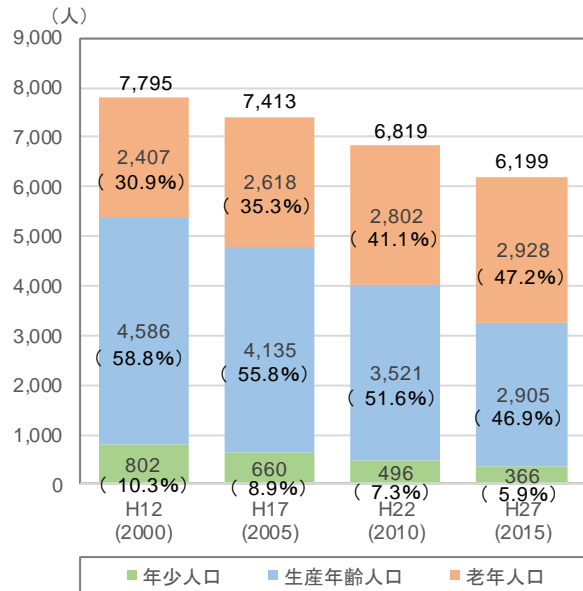
■東部地域の年齢3区分別人口の推移



■西部地域の年齢3区分別人口の推移



■北部地域の年齢3区分別人口の推移

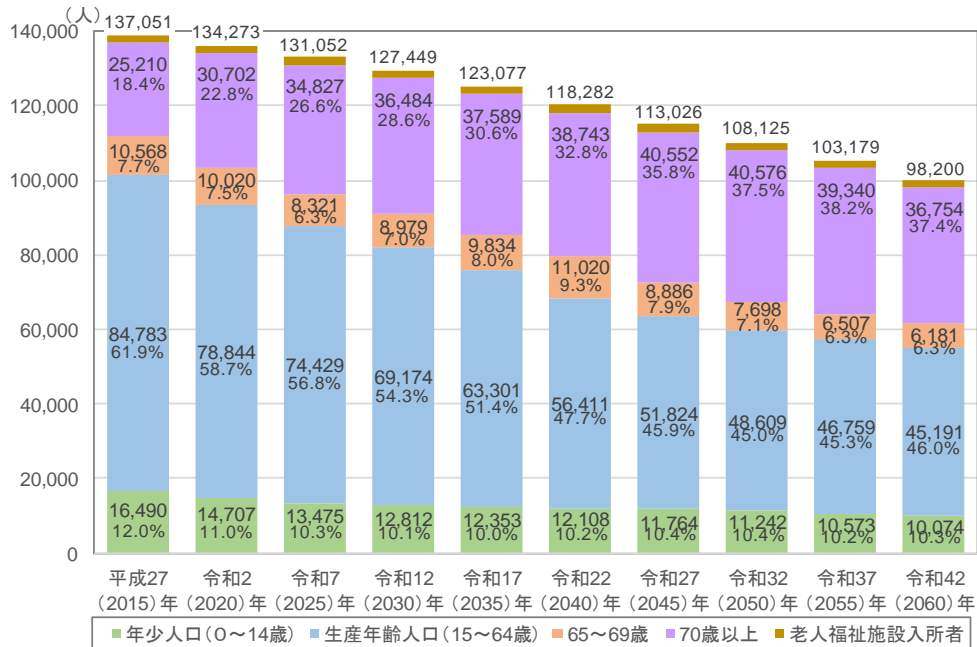


資料：青梅市の統計

#### (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）

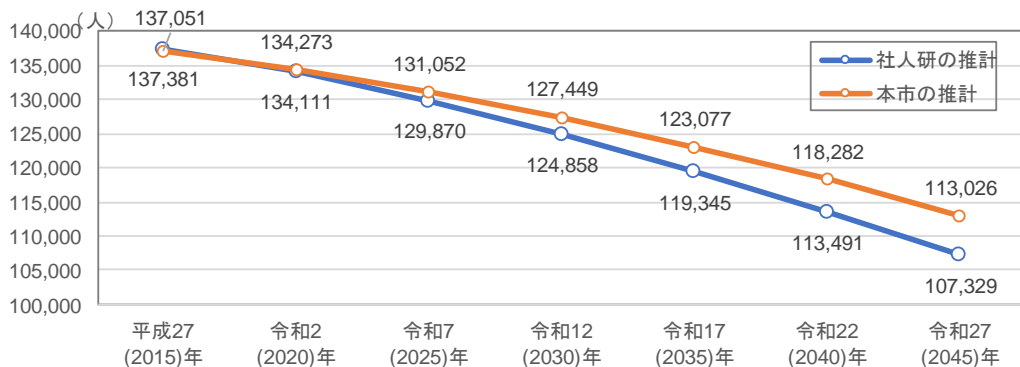


	平成27 (2015)年	令和2 (2020)年	令和7 (2025)年	令和12 (2030)年	令和17 (2035)年	令和22 (2040)年	令和27 (2045)年	令和32 (2050)年	令和37 (2055)年	令和42 (2060)年
年少人口(0~14歳)	12.0%	11.0%	10.3%	10.1%	10.0%	10.2%	10.4%	10.4%	10.2%	10.3%
生産年齢人口(15~64歳)	61.9%	58.7%	56.8%	54.3%	51.4%	47.7%	45.9%	45.0%	45.3%	46.0%
老年人口(65歳以上)	26.1%	30.3%	32.9%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

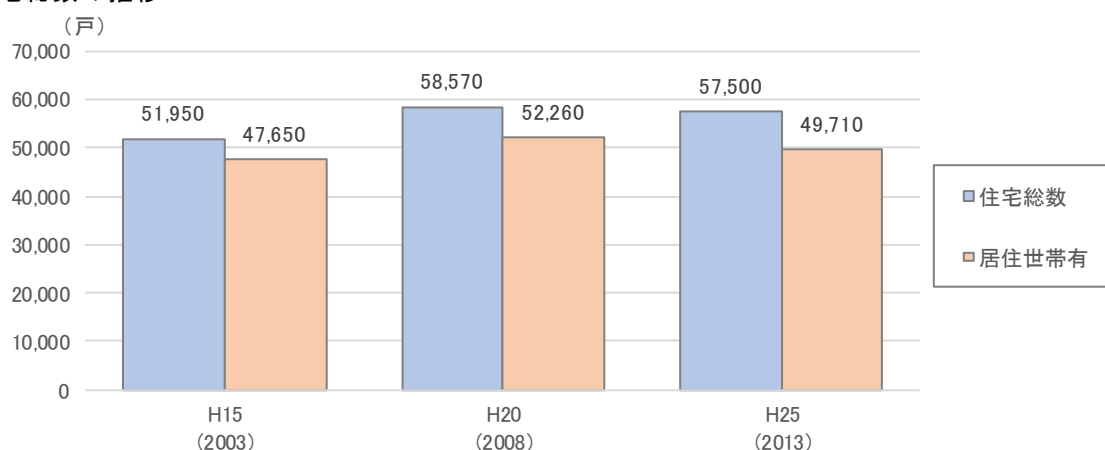
## (5) 住宅・住環境の状況

### ① 住宅総数の推移

住宅総数は、平成20年の58,570戸から平成25年は57,500戸となり、5年間で1,070戸減少しています。

また、居住世帯のある住宅数は、平成20年の52,260戸から平成25年は49,710戸となり、5年間で2,550戸減少しています。

#### ■住宅総数の推移



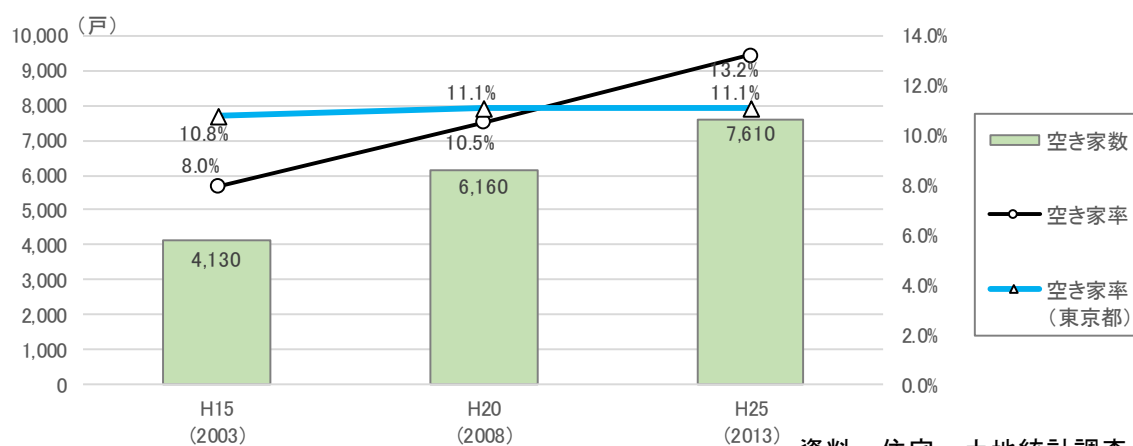
資料：住宅・土地統計調査

### ② 空き家の状況

空き家数は、平成25年に7,610戸で空き家率は13.2%と、平成15年の4,130戸、平成20年の6,160戸から大きく増加しています。

東京都の空き家率は平成25年で11.1%であり、本市の空き家率は、平成20年までは東京都よりも低く、平成25年は東京都よりも高くなっています。

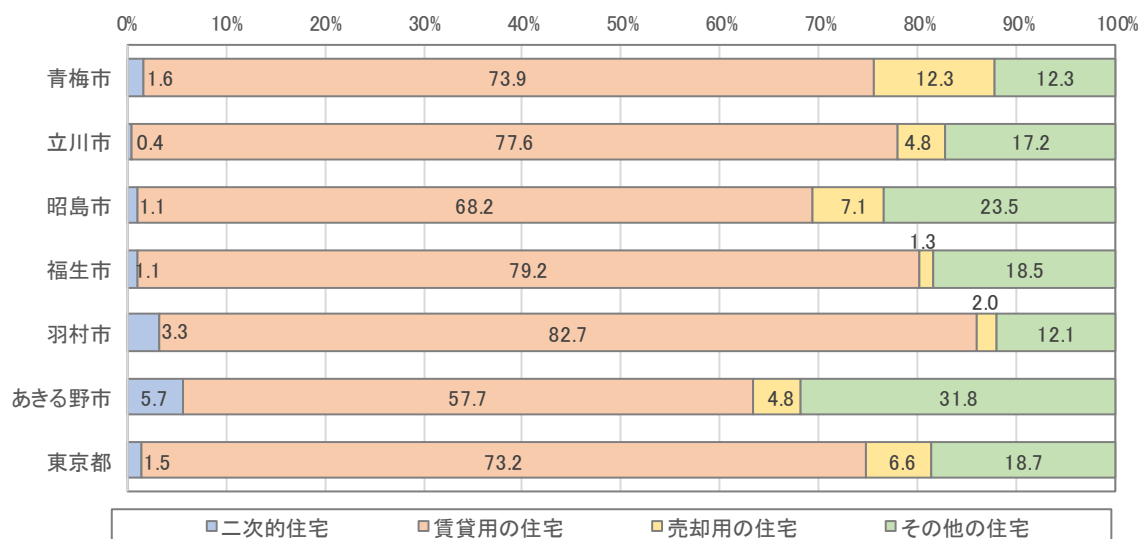
#### ■空き家数、空き家率の推移



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」の割合が高く、「その他の住宅」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 25 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： 上記以外の人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。）

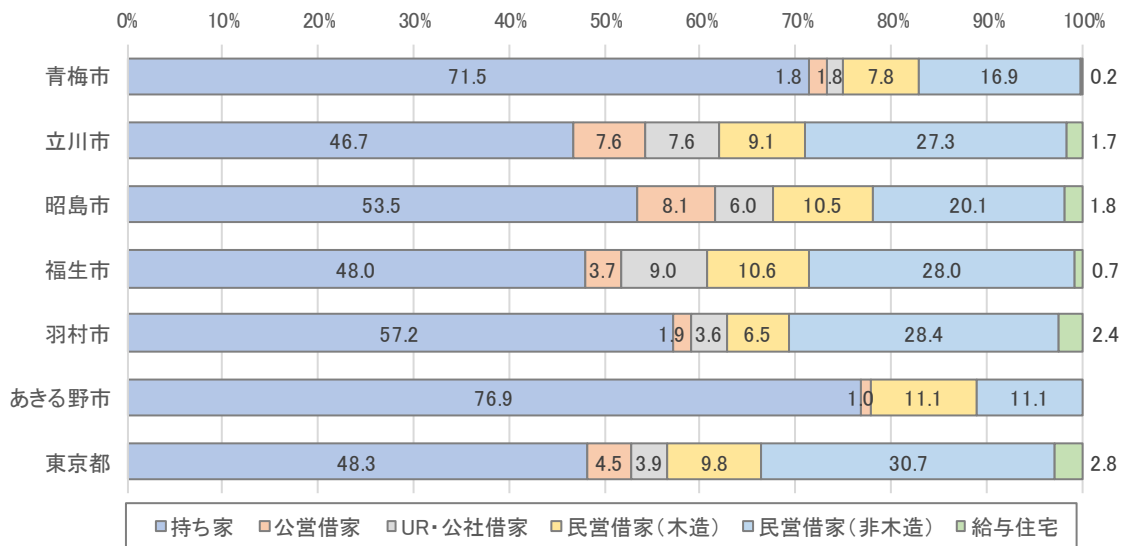
出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

### ③ 住宅の所有の関係

住宅の所有の関係は、持ち家が71.5%、借家が28.5%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、UR・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。

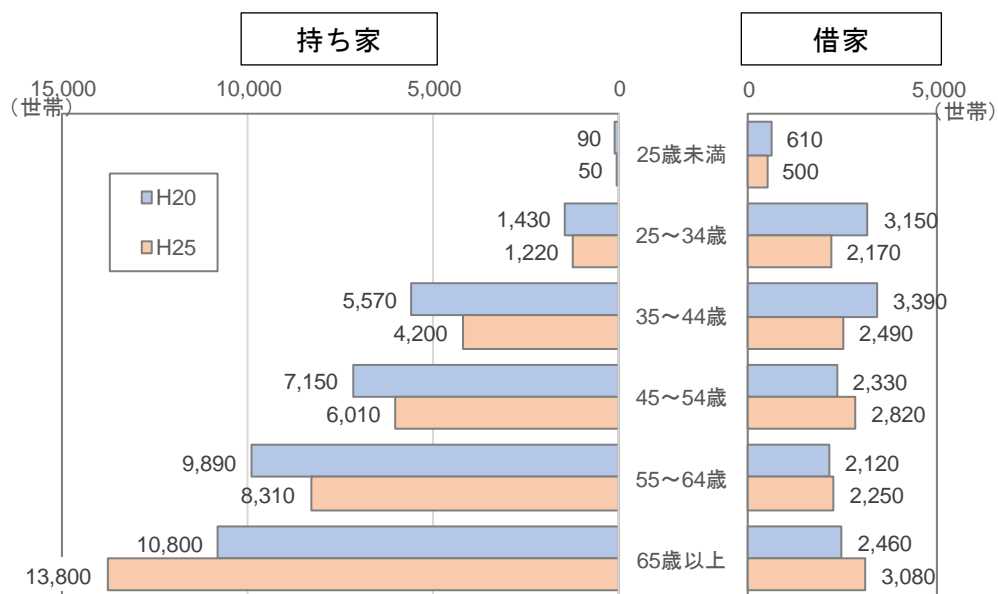
#### ■住宅の所有の関係別住宅数割合



資料：住宅・土地統計調査（平成25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20年に比べて平成25年は、65歳以上で3,000世帯増加しているのに対し、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、44歳以下は世帯数が減少していますが、45歳以上は世帯数が増加しています。

#### ■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

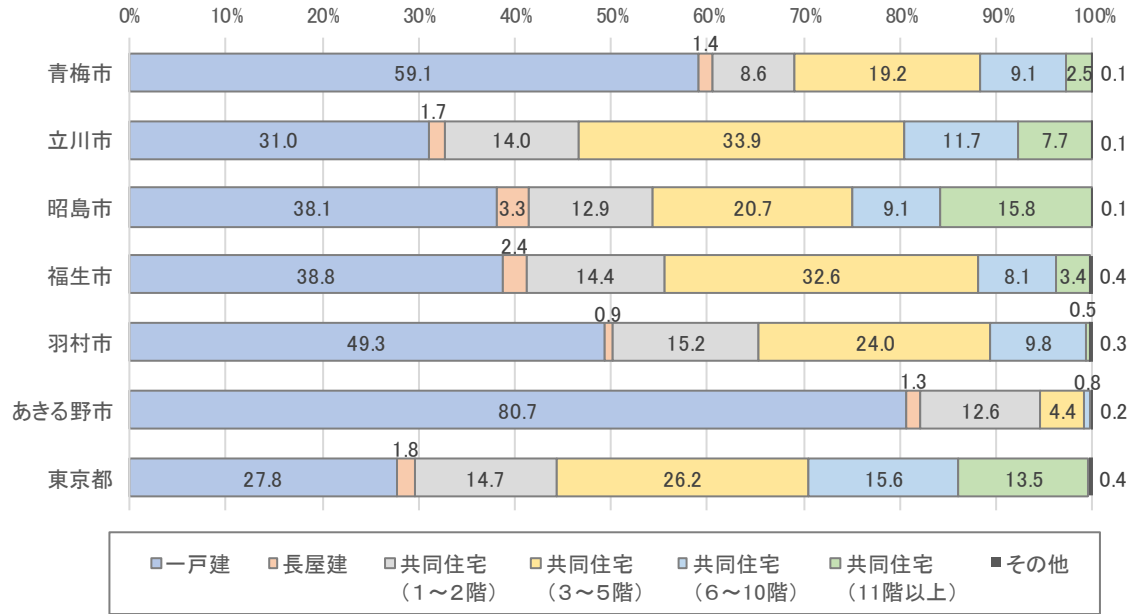


#### ④ 住宅の建て方

住宅の建て方をみると、一戸建が59.1%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80.7%に次いで高くなっています。

共同住宅は、6階以上が11.6%と、あきる野市の0.8%、羽村市の10.3%、福生市の11.5%に次いで低くなっています。

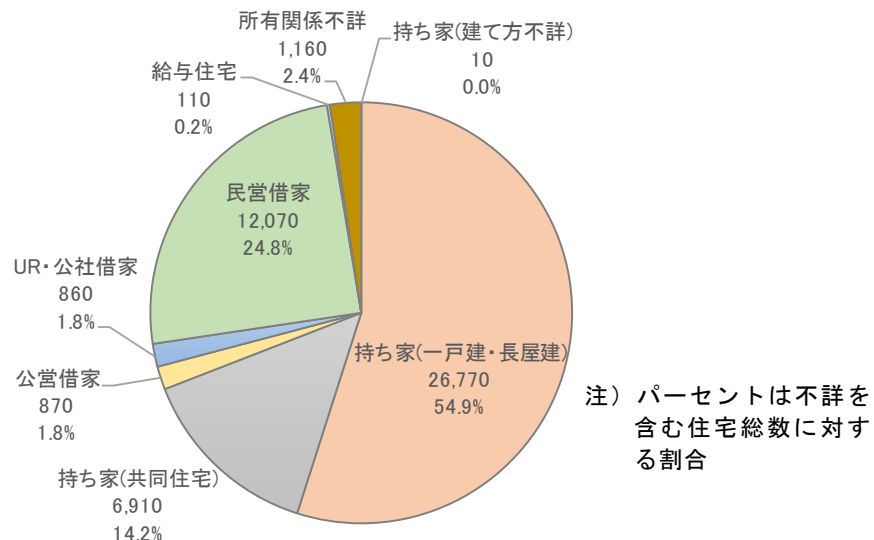
#### ■住宅の建て方別住宅数の割合



資料：住宅・土地統計調査（平成25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54.9%で最も多く、持ち家（共同住宅）は14.2%を占めています。

#### ■本市の住宅ストック（戸）



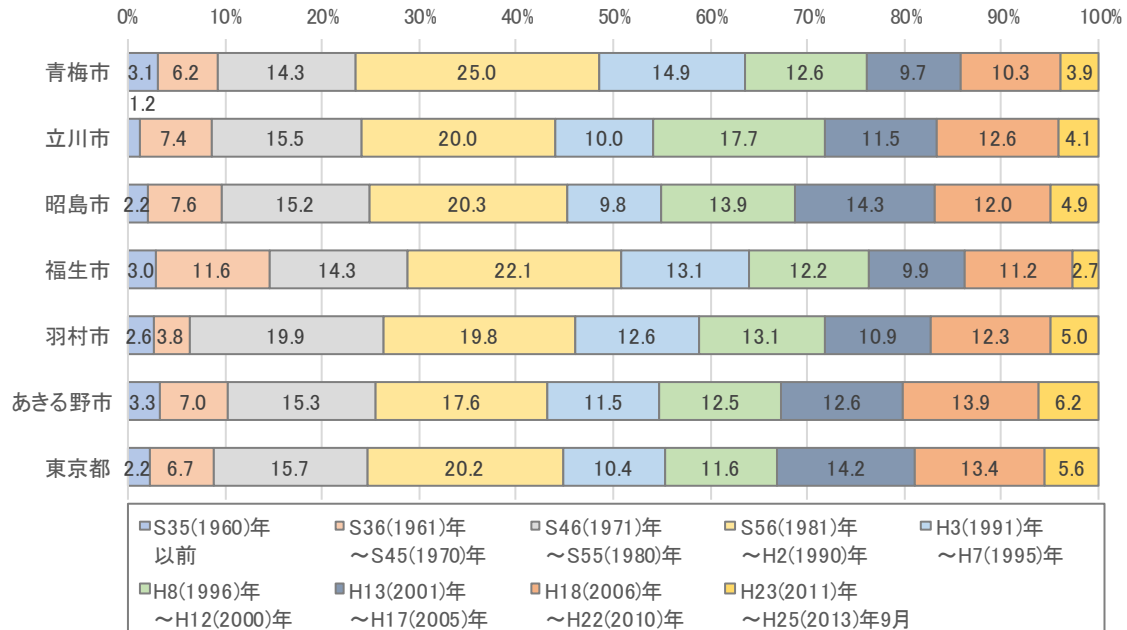
注) パーセントは不詳を含む住宅総数に対する割合

資料：住宅・土地統計調査（平成25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23.6%で、東京都の24.6%とほぼ同水準です。一方、平成13年以降でみると本市は23.9%で、福生市の23.8%とほぼ同水準ですが、東京都の33.2%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

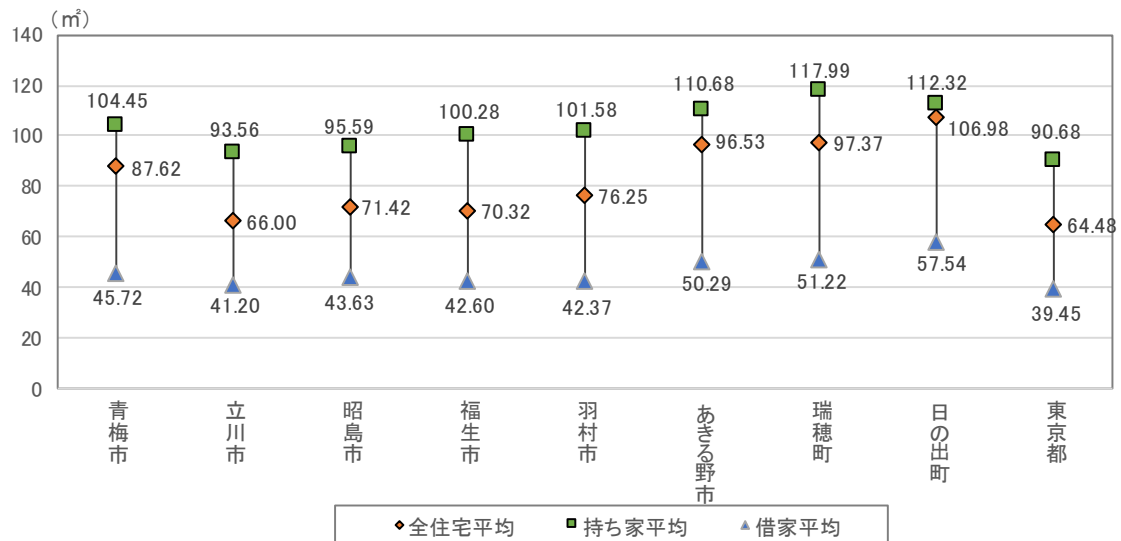


資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

### 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87.62㎡で東京都の64.48㎡と比べて高く、特に持ち家の平均は100㎡を超えて104.45㎡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

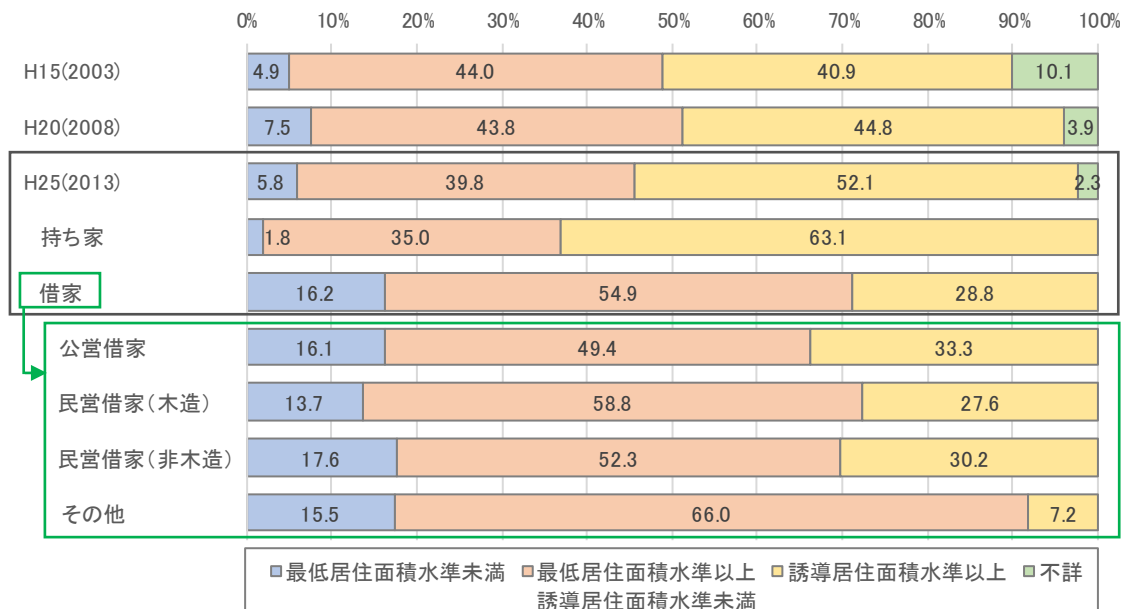


資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

### ⑦ 居住面積水準の状況

最低居住面積水準未達世帯の割合は、平成25年は5.8%と、平成20年の7.5%から減少しています。住宅の所有の関係別にみると、持ち家は1.8%であるのに対し、借家は16.2%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（平成25年）

- ・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(m <sup>2</sup> )			
			単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	①単身者：25m <sup>2</sup> ②2人以上の世帯： 10m <sup>2</sup> ×世帯人数+10m <sup>2</sup>	3歳未満：0.25人 3歳以上6歳未満：0.5人 6歳以上10歳未満：0.75人	25	30	40	50
誘導居住面積水準	都市居住型 ①単身者：40m <sup>2</sup> ②2人以上の世帯： 20m <sup>2</sup> ×世帯人数+15m <sup>2</sup>		40	55	75	95
	一般型 ①単身者：55m <sup>2</sup> ②2人以上の世帯： 25m <sup>2</sup> ×世帯人数+25m <sup>2</sup>		55	75	100	125

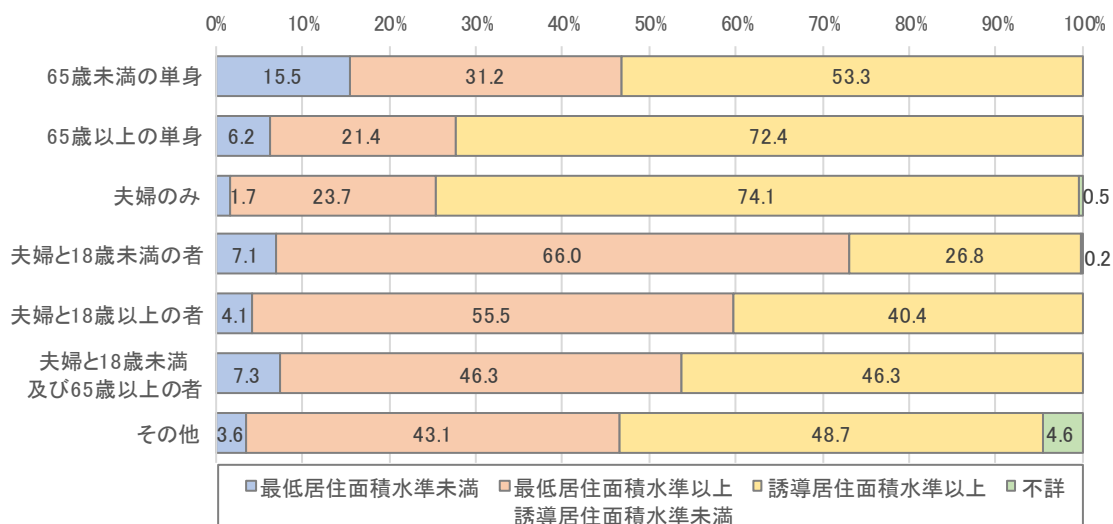
注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする。

注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される。

最低居住面積水準を世帯の型別でみると、「65歳未満の単身」では15.5%となっています。

また、子育て世帯である「夫婦と18歳未満の者」は、誘導居住面積水準以上は26.8%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

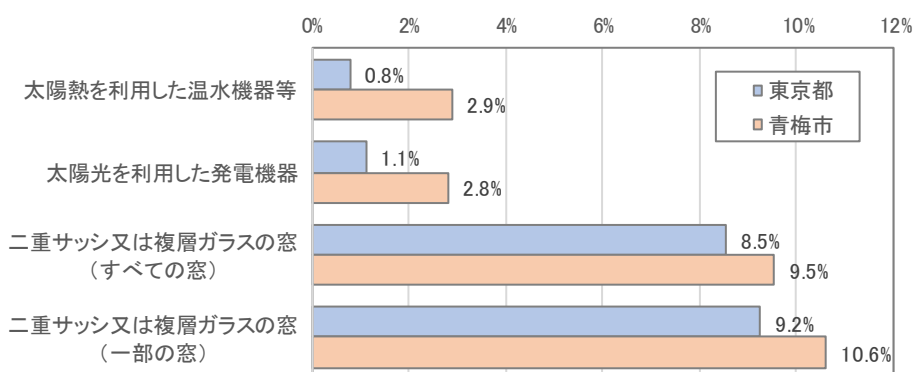


資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

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）の割合は20.1%で、東京都の17.7%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25年）

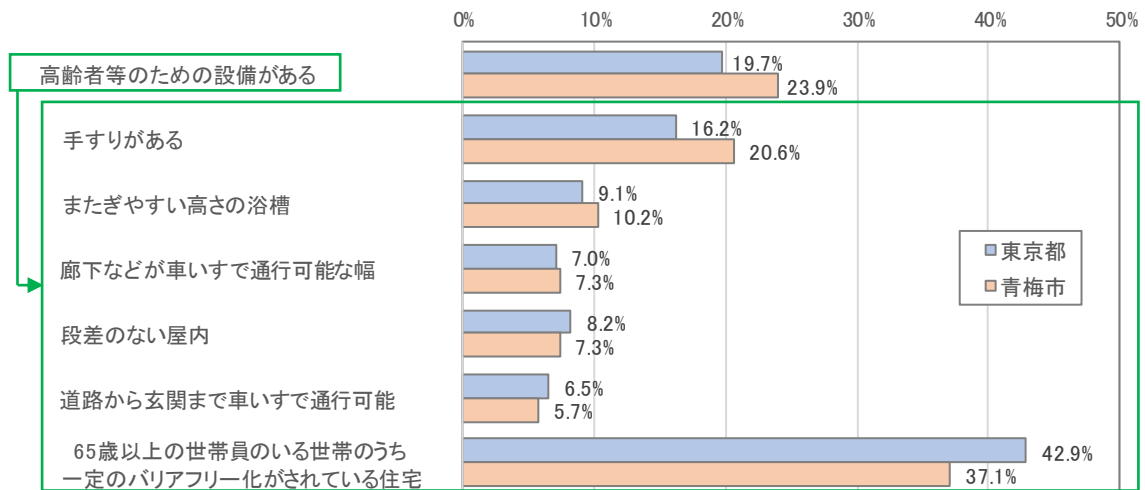
### ⑨ 高齢者等のための設備の整備状況

高齢者等のための設備がある住宅の割合は23.9%で、東京都と比べて4.2ポイント高くなっています。

しかしながら、設備の内訳をみると、「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。

また、65歳以上の世帯員のいる世帯のうち、一定のバリアフリー化がされている住宅の割合は37.1%で、東京都と比べて5.8ポイント低くなっています。

#### ■高齢者等のための設備の整備状況別住宅数割合



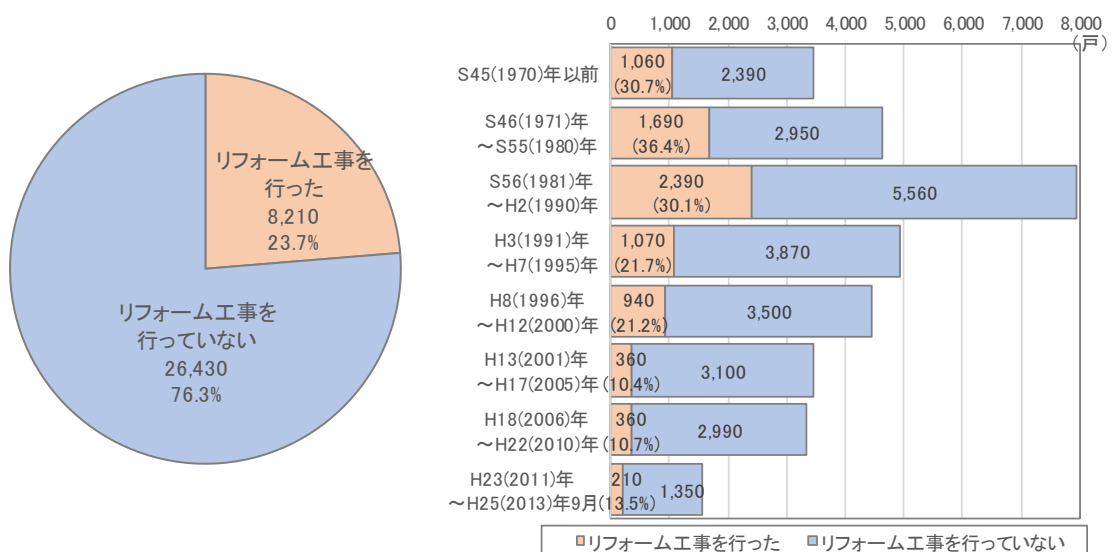
資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

一定のバリアフリー化： 高齢者等の設備等のうち、2か所以上の手すりの設置または段差のない屋内であること

### 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）

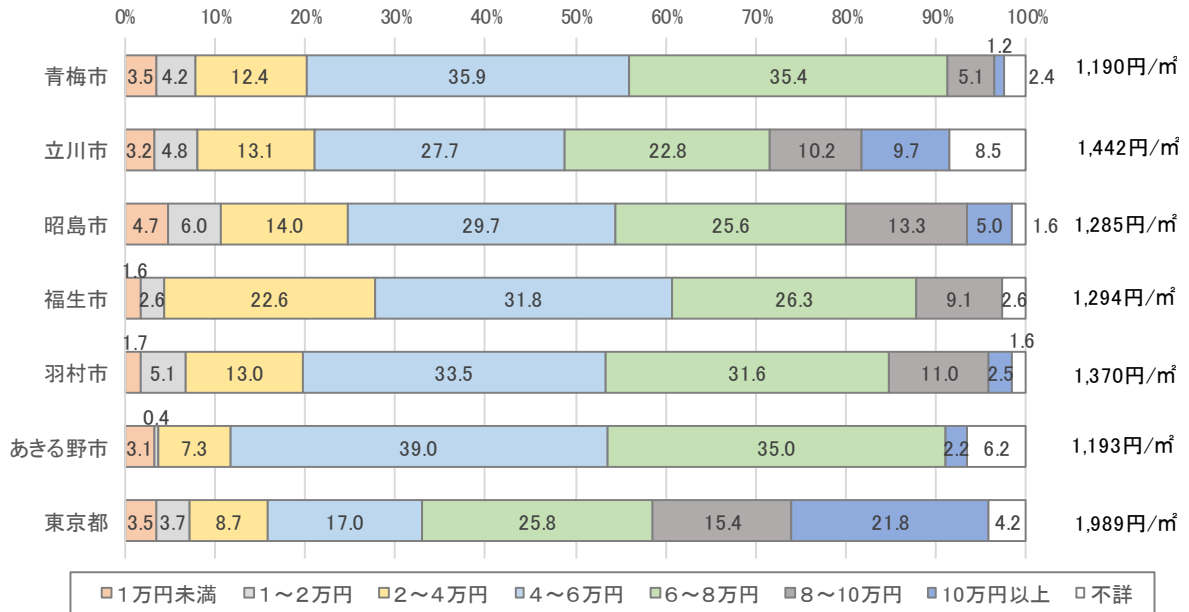
⑪ 1か月当たりの家賃の状況

1か月当たりの平均家賃は、本市は53,389円で、東京都の77,123円と比べると30%程度低く、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、4～6万円が35.9%で最も多く、次いで6～8万円が35.4%となっています。

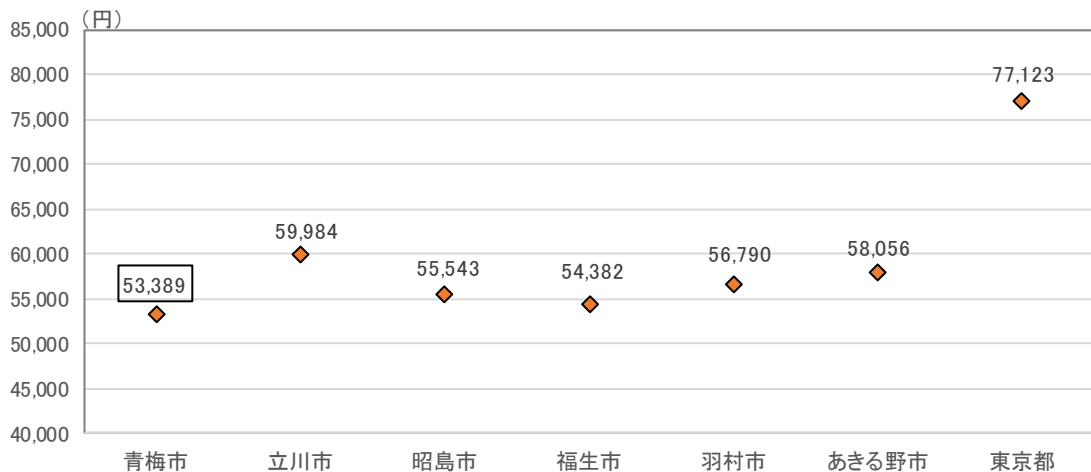
1㎡当たりの家賃でみると、本市は1,190円/㎡であり、東京都の1,989円/㎡の約60%の水準となっており、近隣市の中でも最も低くなっています。

■ 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25年）

■ 1か月当たりの平均家賃



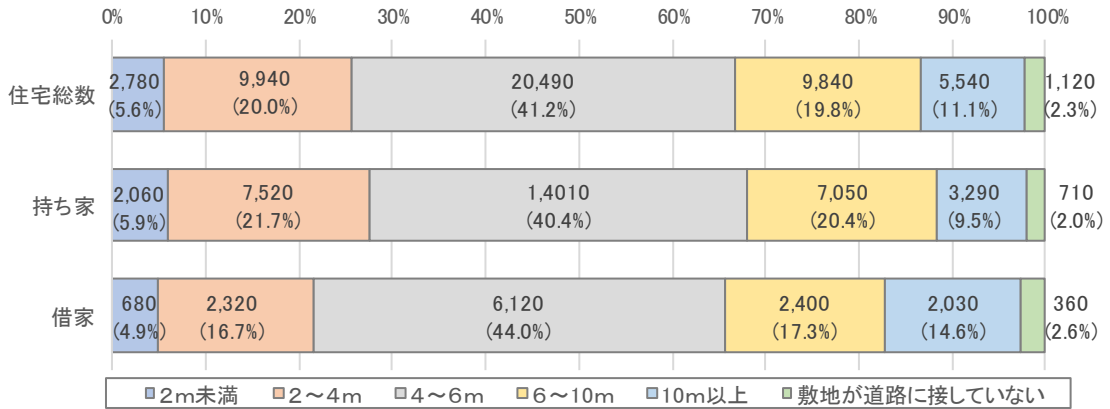
資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

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



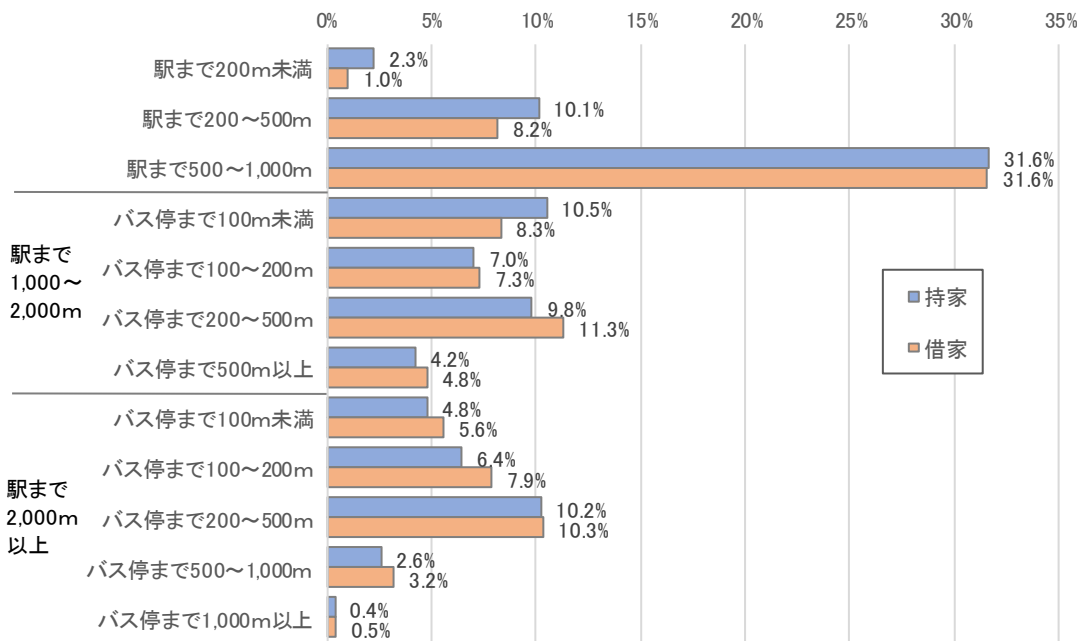
資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

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

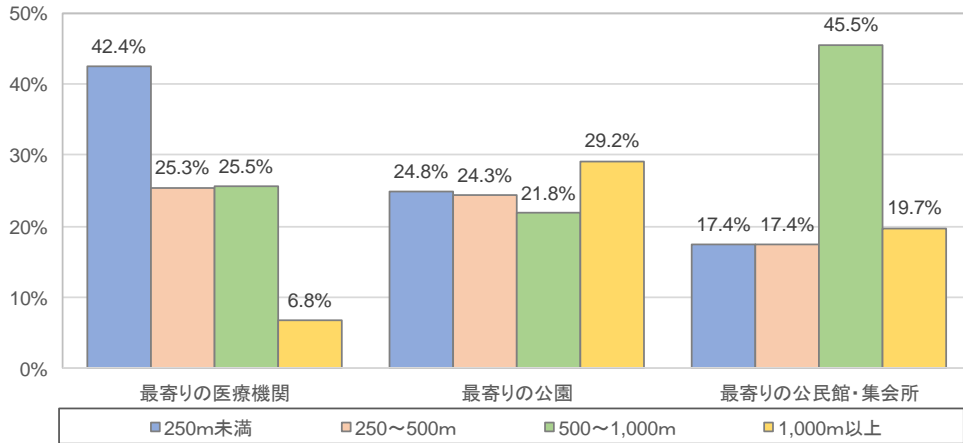


資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

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



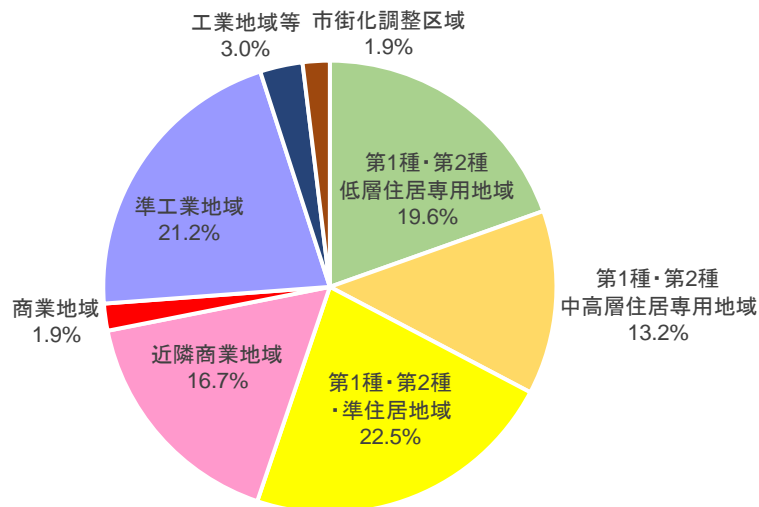
資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

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）

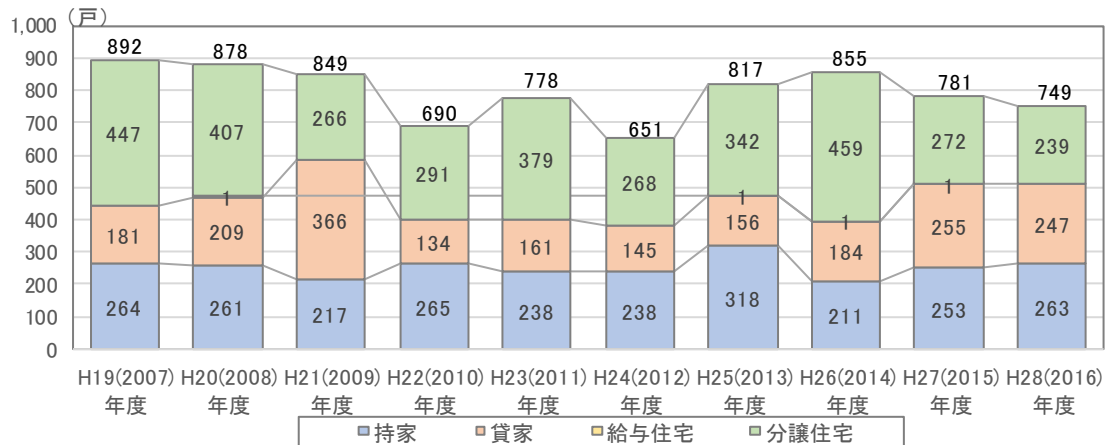


## ⑩ 住宅着工数

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。

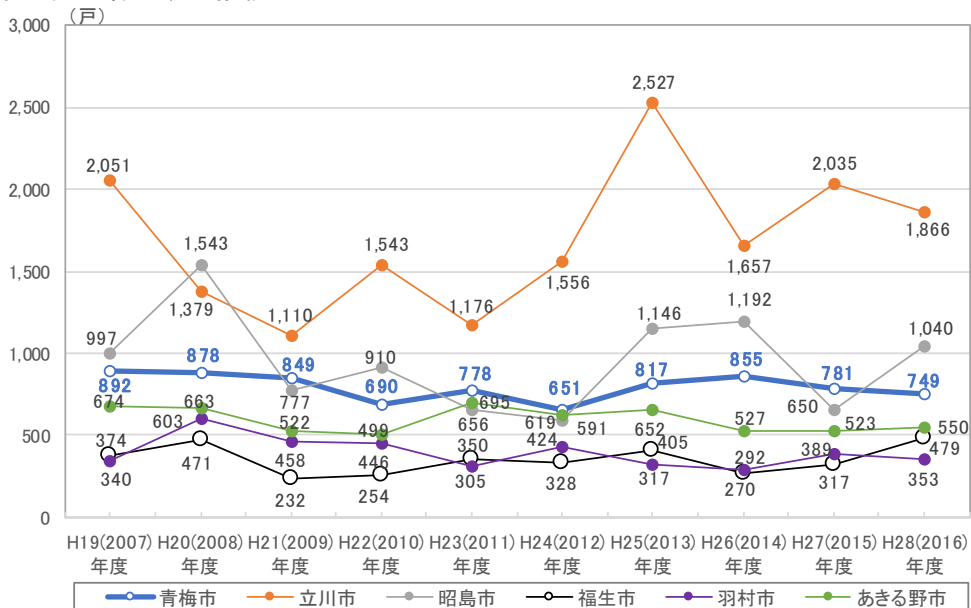
### ■住宅着工数の推移



- 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



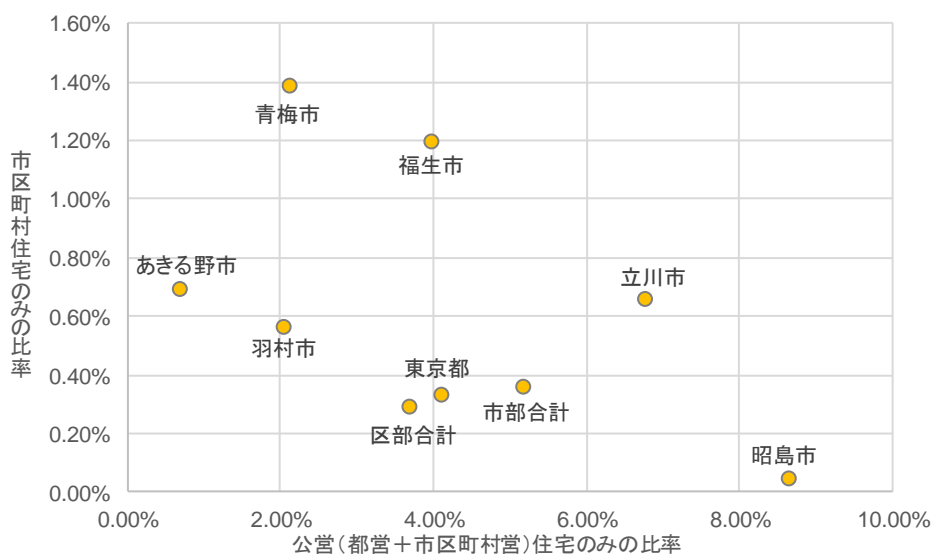
資料：東京都統計年鑑

## 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

## ⑩ 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。

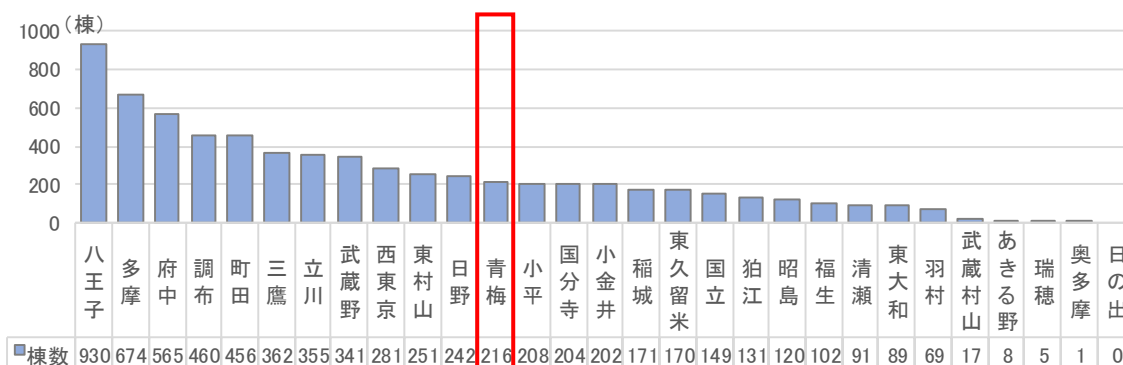
このマンション実態調査は、都内の全ての分譲マンションおよび賃貸マンションを対象とし、分譲マンションについては管理組合宛てに、賃貸マンションについてはオーナー宛てに、それぞれアンケート調査表を郵送または差置きにより配布・回収したものであり、アンケート調査において回答が得られなかったマンションに対しては現地調査を行い、目視で確認できる項目（ピロティの有無、管理人室の有無、階数等）を調査している。

### ○多摩地域の分譲・賃貸マンション数

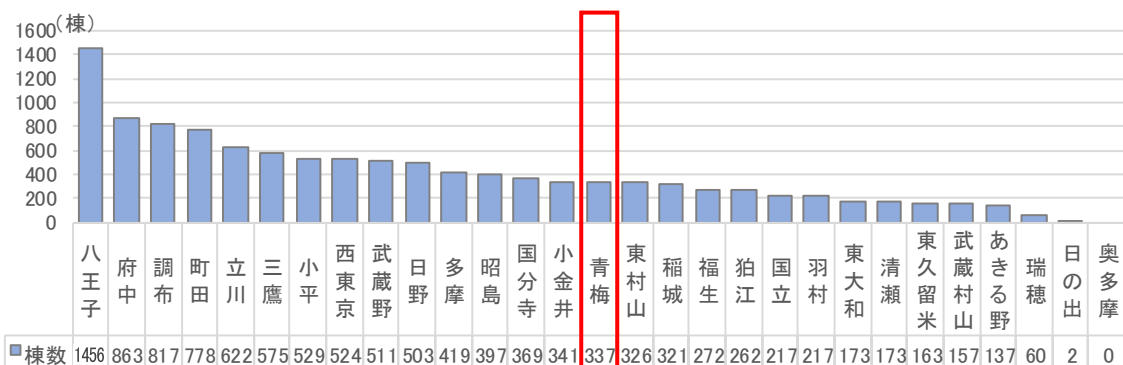
多摩地域におけるマンション立地の状況をみると、分譲マンションは八王子市が930棟で最も多く、次いで多摩市が674棟となっています。本市は、調査時点（平成23年8月）では216棟の分譲マンションが立地しています。

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）



#### ■多摩地域の市町別賃貸マンション数（n=11,521）



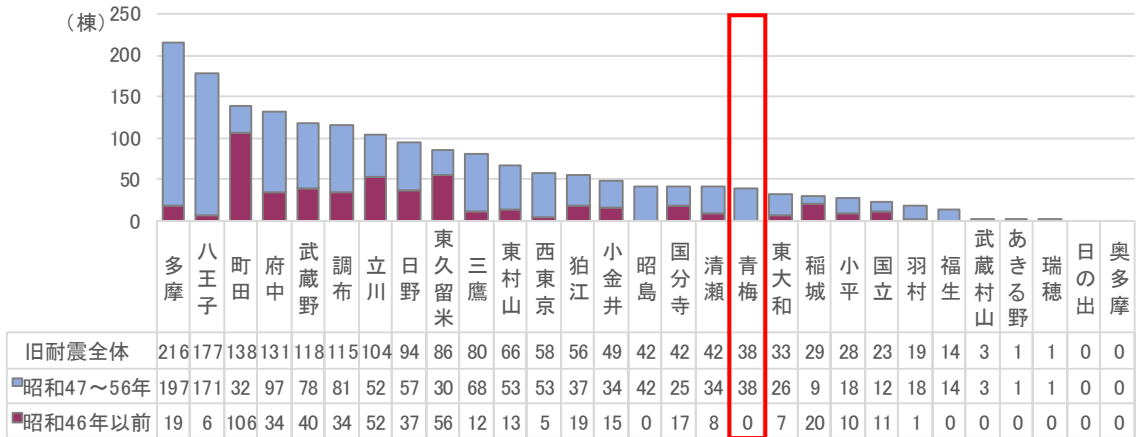
資料：東京都都市整備局「マンション実態調査結果」

## ○旧耐震基準マンション数

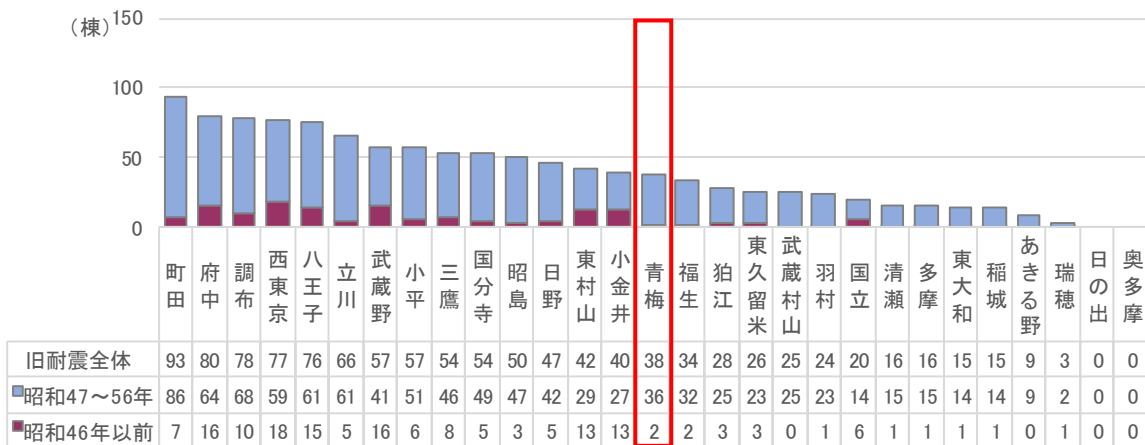
多摩地域の分譲マンションのうち旧耐震基準（建築年が昭和56年5月以前）で建築されたマンションは、多摩市が216棟で最も多く、次いで八王子市が177棟となっています。本市では、216棟のうち38棟（17.6%）が旧耐震基準で建築された分譲マンションです。

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）



■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

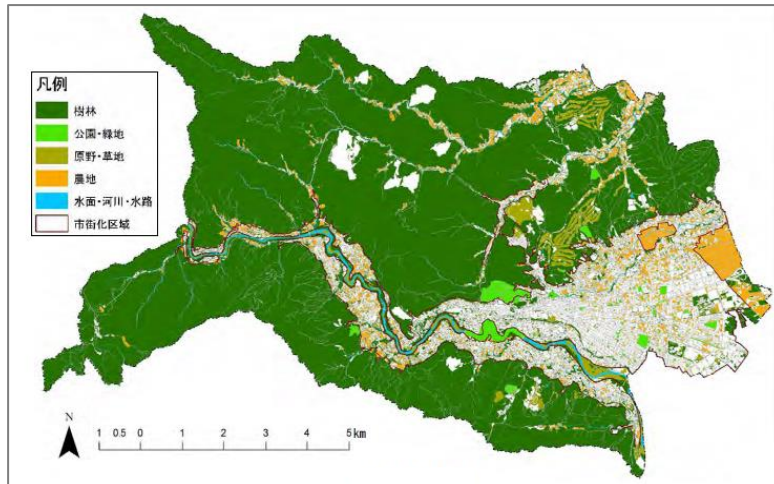
本市は、市域の約60%を森林が占めており、河岸段丘上と市域東部の扇状地には市街地が広がっており、多摩川の中下流では広い河原と河岸段丘が形成されており、公園・運動場等として利用されています。

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。

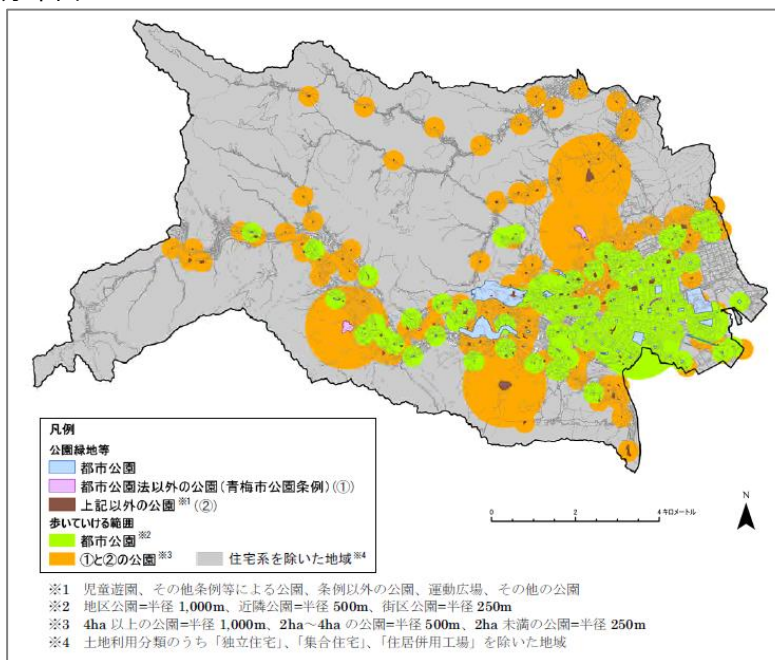
平成20年の市域全体の「みどり率」は80.3%となっています。

- ・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。

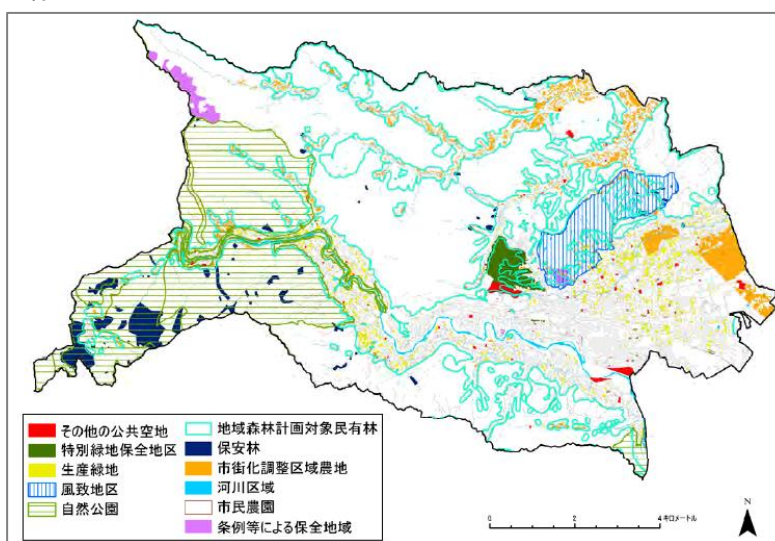
■みどりの分布図



■公園緑地等の分布図



■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）

### ○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から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	○	-	
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	○	-	

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	
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、末広町	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策定に向けて、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合わせても100パーセントにならないことがあります。

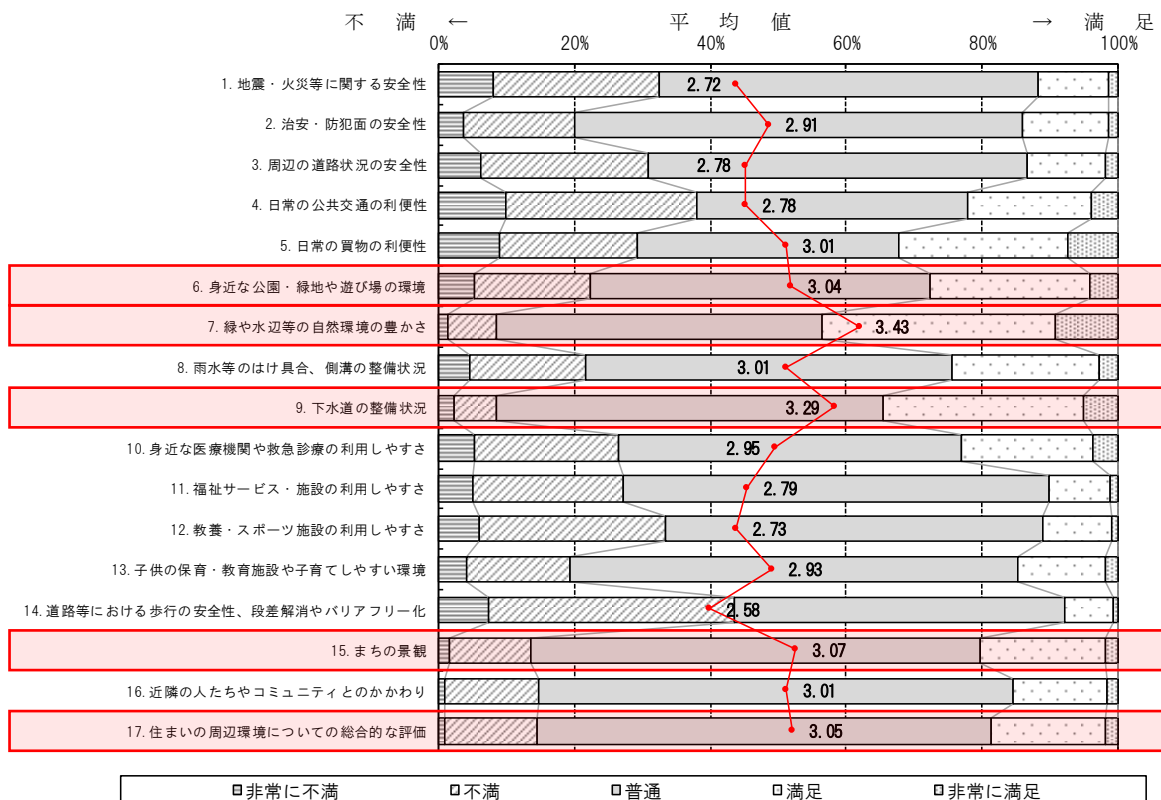


## ② 住環境の評価

- 「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。

項目	〔件数〕						計	平均値
	非常に不満	不満	普通	満足	非常に満足	無回答		
1.地震・火災等に関する安全性	56	172	389	73	9	15	714	2.72
2.治安・防犯面の安全性	26	115	462	89	9	15	716	2.91
3.周辺の道路状況の安全性	43	173	392	81	12	13	714	2.78
4.日常の公共交通の利便性	70	197	280	128	28	11	714	2.78
5.日常の買物の利便性	64	143	272	175	52	8	714	3.01
6.身近な公園・緑地や遊び場の環境	37	120	349	165	29	14	714	3.04
7.緑や水辺等の自然環境の豊かさ	9	51	337	241	64	13	715	3.43
8.雨水等のはけ具合、側溝の整備状況	33	119	381	152	20	10	715	3.01
9.下水道の整備状況	17	43	400	206	36	12	714	3.29
10.身近な医療機関や救急診療の利用しやすさ	38	148	356	137	25	10	714	2.95
11.福祉サービス・施設の利用しやすさ	35	155	436	62	8	18	714	2.79
12.教養・スポーツ施設の利用しやすさ	41	192	386	70	7	18	714	2.73
13.子供の保育・教育施設や子育てしやすい環境	28	105	449	88	13	33	716	2.93
14.道路等における歩行の安全性、段差解消やバリアフリー化	51	254	342	49	5	12	713	2.58
15.まちの景観	12	83	463	128	13	12	711	3.07
16.近隣の人たちやコミュニティとのかかわり	6	98	490	98	11	13	716	3.01
17.住まいの周辺環境についての総合的な評価	7	95	471	119	12	12	716	3.05

※平均値(非常に不満・・・1、不満・・・2、普通・・・3、満足・・・4、非常に満足・・・5)

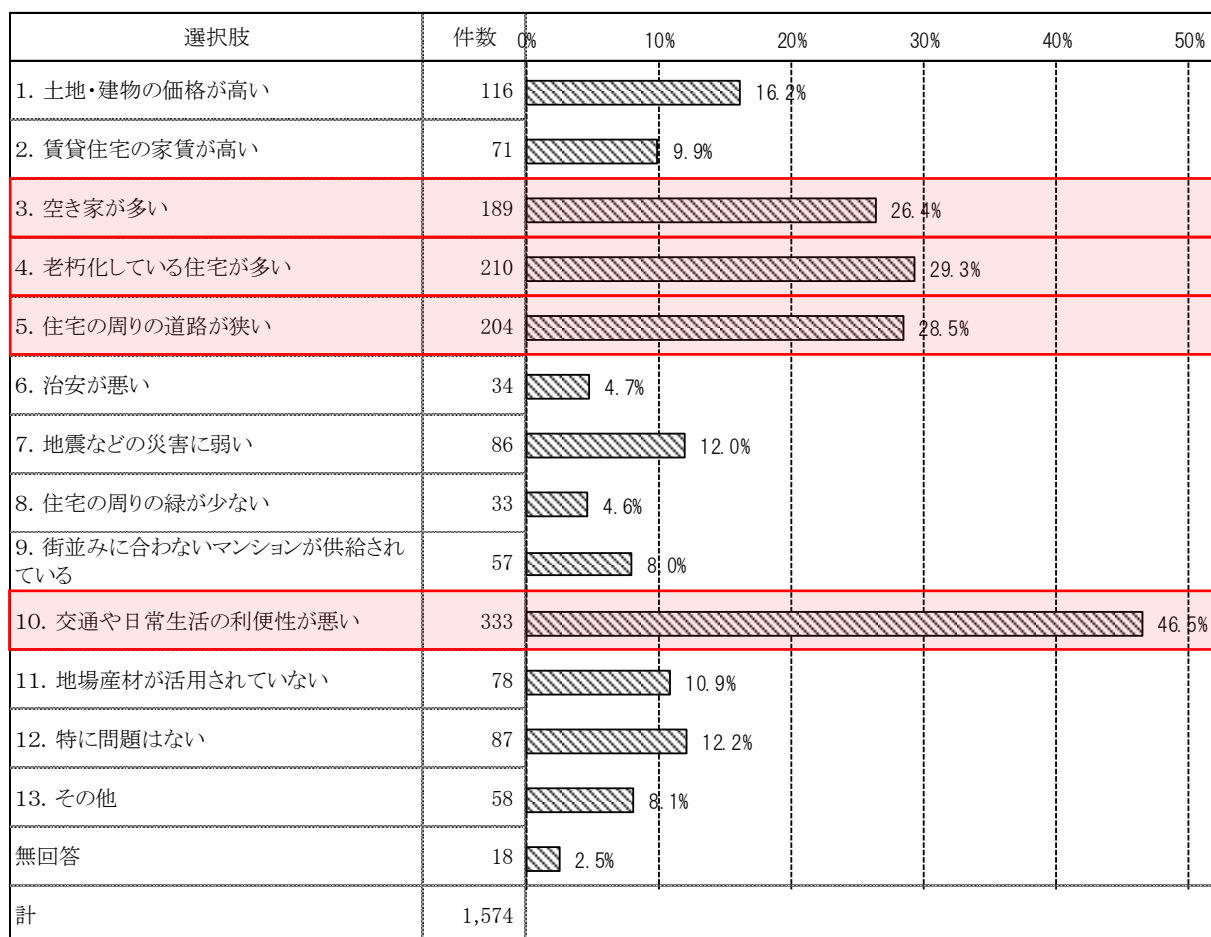


※折れ線は平均値。無回答は除く。

## (2) 重要な住宅施策

### ① 住宅や住環境に関する課題

- 「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。

選択肢	件数	0	50	100	150	200	250	300	350
1. 低所得者等のための公的住宅の供給や家賃補助	156		30	33	33				
2. 住宅に関する融資や助成制度などの情報提供の充実	103		33	39	31				
3. 住宅の建替えや改修の支援	224		94	76	55				
4. 住宅の耐震診断・補強工事に対する支援	193		77	76	40				
5. 空き家の有効活用への取組支援	173		54	58	61				
6. 地場産材等の利活用の促進及び技術者の育成	64		21	29					
7. 地域の特性を生かした美しい景観形成	100		31	31	38				
8. 環境に配慮した住宅の整備のための支援	55		22	28					
9. マンションの適正な維持管理や建替えへの支援	47		11	20					
10. 市外からの転入者や、週末住宅・別荘などの受け入れの推進	77		18	26	35				
11. 高齢者や障がいを持つ方に配慮した住環境の整備	341		118	117	106				
12. 子育てに配慮した住環境の整備	216		68	88	60				
13. 公園・緑地や散策路等、自然とのふれあいを楽しめる住環境の整備	177		32	45	100				
14. その他	28		10	18					
無回答	193		51	67	75				
計	2,147								

■ 1番目  
□ 2番目  
□ 3番目

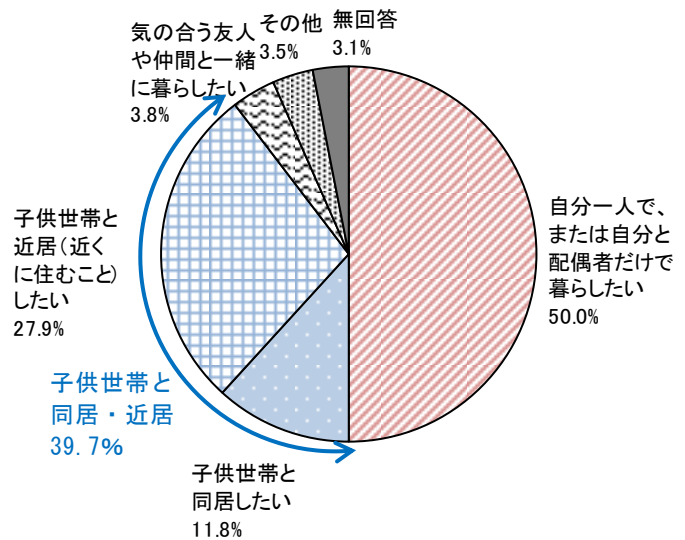
### (3) 高齢期の住まい

#### 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2名

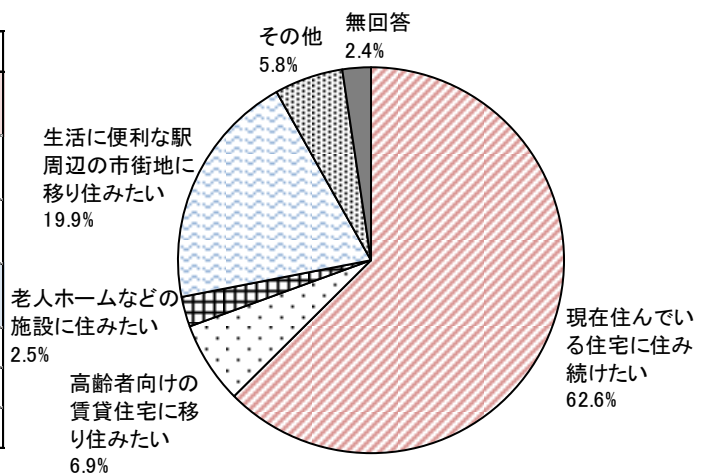


#### ② 高齢期に住みたい住宅

- 「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3名



### 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。

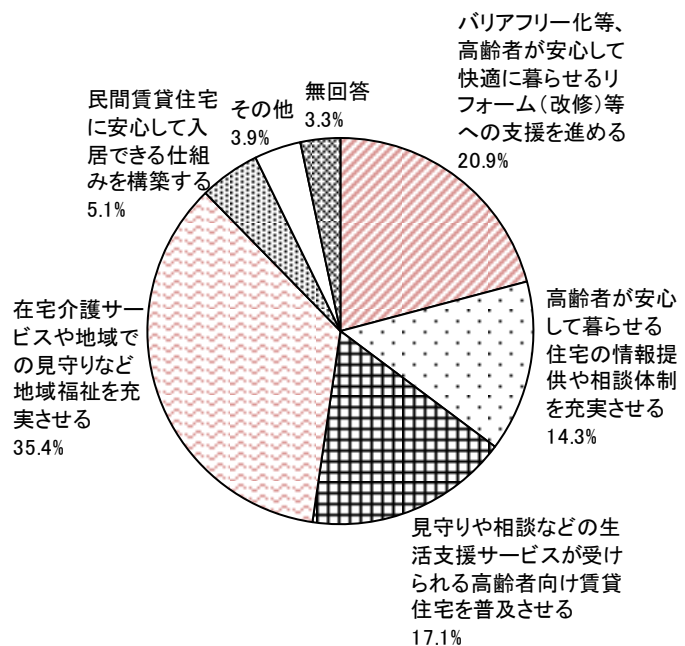
選択肢	件数	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	
1. 家や庭の維持管理	343								
2. 住宅内部の段差	149								
3. 火の始末	93								
4. 災害時の避難	170								
5. 通院や買い物	271								
6. 防犯対策	107								
7. 住宅が狭い	50								
8. 子供と同居できない	30								
9. 病気やけがなどの緊急時対応	203								
10. 特にない	102								
11. その他	44								
無回答	19								
計	1,581								

### 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26名



#### (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

- ・「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。

選択肢	件数	0%	10%	20%	30%	40%	50%
1. 親世帯との同居・近居	101			14.1%			
2. 所得に対応した適切な家賃と広さの住宅	62		8.7%				
3. 子育てしやすい住宅や子育てに関する情報提供	85		11.9%				
4. 保育園・託児所、幼稚園・小学校などの利便性	299					41.8%	
5. 公園や子供の遊び場等	111		15.5%				
6. 道路整備など交通事故からの安全性	105		14.7%				
7. 治安・防犯面での安全性	206				28.8%		
8. 近隣の人たちとのかかわり	79		11.0%				
9. 保育ママ等の子育て支援サービス	78		10.9%				
10. 小児科などの医療機関の利便性	133			18.6%			
11. 遮音性など住宅性能	18	2.5%					
12. その他	9	1.3%					
無回答	61	8.5%					
計	1,347						

##### ② 子育てする上での住宅や住環境への不満

- ・「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。

選択肢	件数	0%	10%	20%	30%
1. 住宅の広さや間取り	49				25.4%
2. 遮音性など住宅性能	20		10.4%		
3. 住居費の負担	38			19.7%	
4. 通学が不便	41			21.2%	
5. 周囲に遊び場がない	22		11.4%		
6. 周囲の治安	38			19.7%	
7. 周囲の交通の安全性	51				26.4%
8. 周囲に同年代の子供がいない	29		15.0%		
9. 近隣のコミュニティ	19		9.8%		
10. 特に不満はない	19		9.8%		
11. その他	6	3.1%			
計	332				



## (5) 現在の住まいにおける今後の使われ方

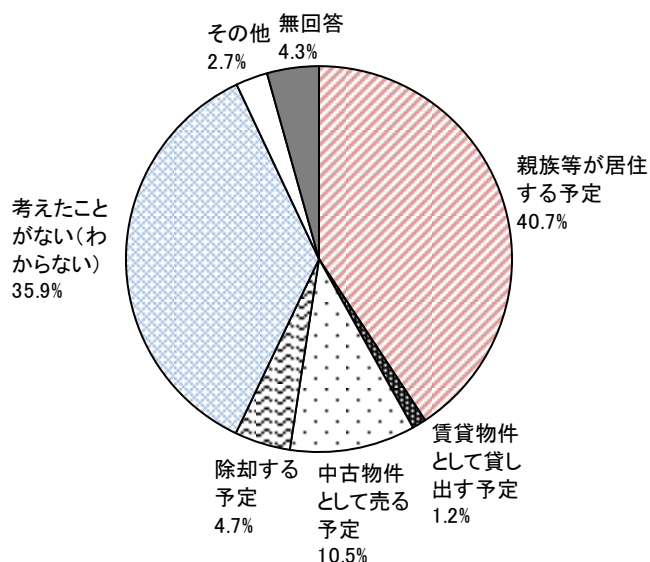
### ① 所有者の次の世代における使われ方

- 「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。

601人

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2名



### ② 所有者の次の世代における不安や問題

- 「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。

601人

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	8.8%
3. 貸したいが借り手がいないかもしれない	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	

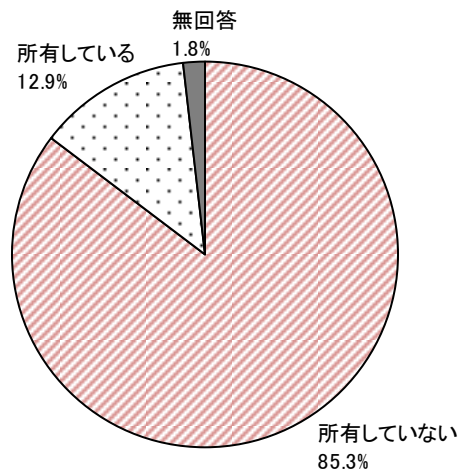
(6) お住まいの他に所有している住宅等の建物について

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%

複数回答による集計除外1名



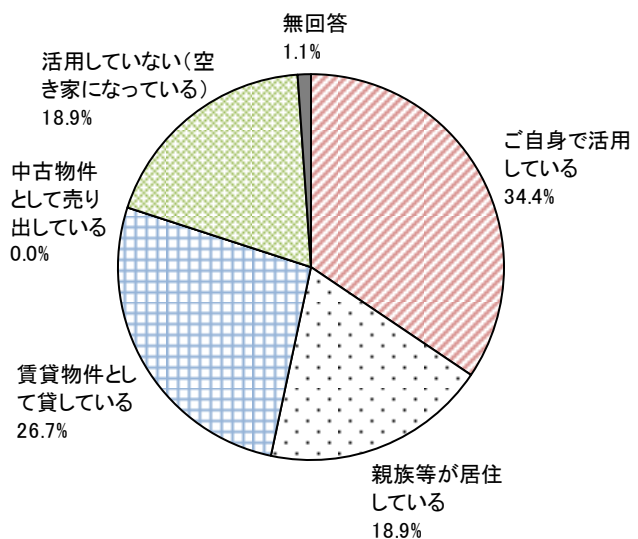
② 建物の活用状況

- ・「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(空き家になっている)」となっています。

92人

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2名

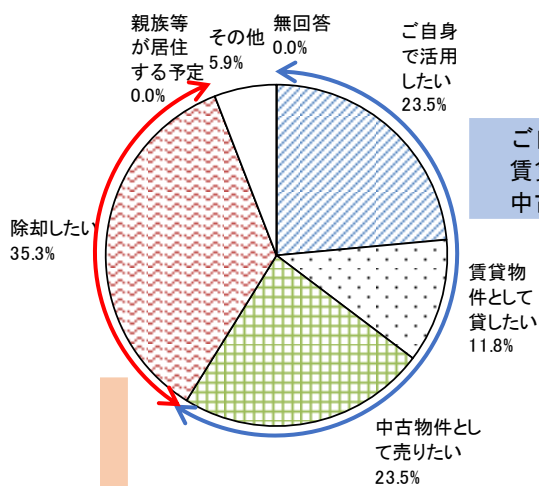


### ③ 建物の今後の活用方針や支援制度

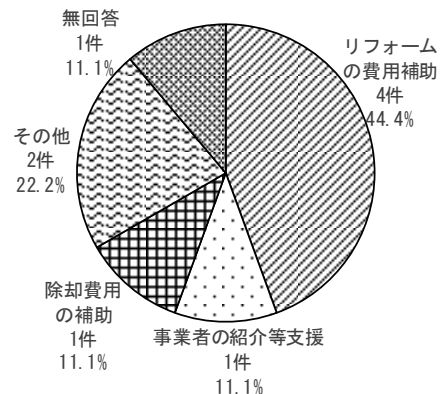
- ②で活用していないと回答した人のうち、今後の活用方針については、「4. 除却したい」が35.3%で最も多く、「1. ご自身で活用したい」「3. 中古物件として売りたい」がそれぞれ23.5%となっています。
- 支援制度については、除却したいと回答した方は「除却の費用補助」の回答が最も多くなっています。一方、ご自身で活用したい、賃貸物件として貸したい、中古物件として売りたいと回答した方は、「リフォームの費用補助」の回答が最も多くなっています。

17人

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%

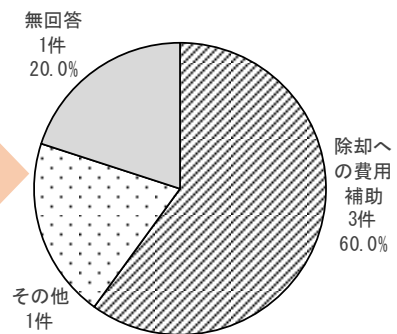


ご自身で活用、  
賃貸物件、  
中古住宅



注) 複数回答の1件を除く

除却したい



注) 複数回答の1件を除く

## 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～54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。併せて、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借家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4分の3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、公的賃貸住宅と合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ことが必要です。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、空き家を必要としている世帯があります。そのため、居住ニーズに合わせて、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る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に、地域が主体となった住まい・まちづくりを進め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、併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。

### Ⅲ 住宅政策の目標

#### 1 基本理念

##### 豊かな自然と都市の魅力 住みたいまち・住み続けるまち

本市は、緑や水辺など豊かな自然環境に恵まれながら、歴史や伝統的な文化があり、都市的利便性も有する都市です。これらの自然、歴史、文化は、本市の貴重な資源であり、将来に引き継がなければならない重要なものです。

住まいは、生活の基盤であると同時に都市を形成する要素として、街並みや環境、文化などと密接に関係します。

本市は、既に人口減少が進行しています。持続可能で活力あるまちとしていくため、子育て世帯をターゲットとした定住促進やその環境整備をはじめとして、空き家の利活用など既存住宅ストックの有効活用を図り、住み慣れた地域で誰もが安全・安心に暮らし続けることができる住まい・まちづくりや、地域特性を活かした魅力ある住まい・まちづくりを進め、住みたいまち・住み続けることができるまちを目指します。



## 2 目標

### 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

多様なニーズに合わせた住まいが選択でき、住宅セーフティネットの整備・充実と合わせて、誰もが住み慣れた地域で暮らし続けることができる住まいづくりや環境整備を進めます。

(取組方針)

- 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
- 2 高齢者・障害者世帯が安心して暮らせる住まいづくり
- 3 住宅セーフティネットの整備・充実

### 目標2 「すまい」 いつまでも住み続けられる住まいづくり

新築住宅や既存住宅ストックの質を高めるとともに、マンションの適正な維持管理や空き家の利活用の促進などを図ります。あわせて、地域の防災性・防犯性を高めることで、良質で住み続けることができる住まいづくりや環境整備を進めます。

(取組方針)

- 1 安全で安心できる住まいづくり
- 2 良質で環境に配慮した住まいづくり
- 3 良質なマンションストックの形成
- 4 空き家等の適正な管理と利活用の促進

### 目標3 「まち」 地域の特性を活かした住まい・まちづくり

市街地の特性とまちづくりとを連携させ、住みよい住環境の形成を図ります。

また、豊かな自然環境や美しい風景、歴史や伝統ある文化などの優れた資源と都市的利便性を兼ね備えているという、本市の特性を活かした住まい・まちづくりを進めます。

(取組方針)

- 1 地域特性に応じたまちづくり
- 2 自然・歴史・文化を活かした住まい・まちづくり

## 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
- 相談体制の充実
- 耐震診断、耐震改修等の助成
- 特定緊急輸送道路沿道建築物に対する助成
- 耐震化の普及啓発
- 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
- 住宅瑕疵担保責任保険等の情報提供・普及啓発
- 賃貸住宅トラブルへの対応
- 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助成等の推進
- 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便利施設等の立地誘導
- 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
- 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

## 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。



## (2) 子どもを生み・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み・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、子どもを生み・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。

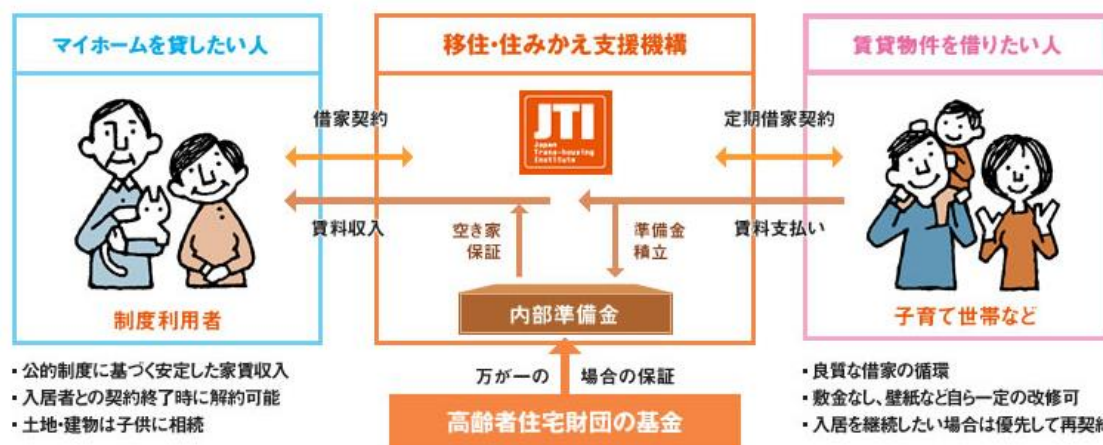
#### ○UIJターンの推進

- ・ 「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



出典：(一社) 移住・住み替え機構ホームページ

### (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、身体状況に合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

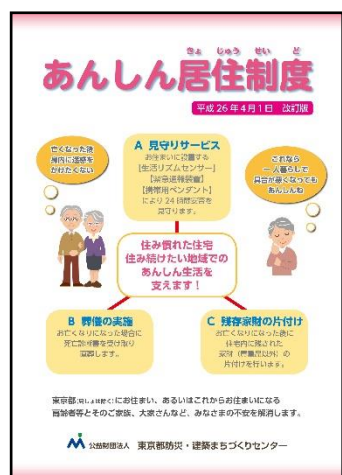
- ・ 高齢者の多様な住まいの形態の一つであるサービス付き高齢者向け住宅については、高齢者の多様な住まいなどの立地状況を踏まえた適正な供給を誘導します。

### ○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、保健・医療・福祉・介護と住まいが連携した支援を推進します。

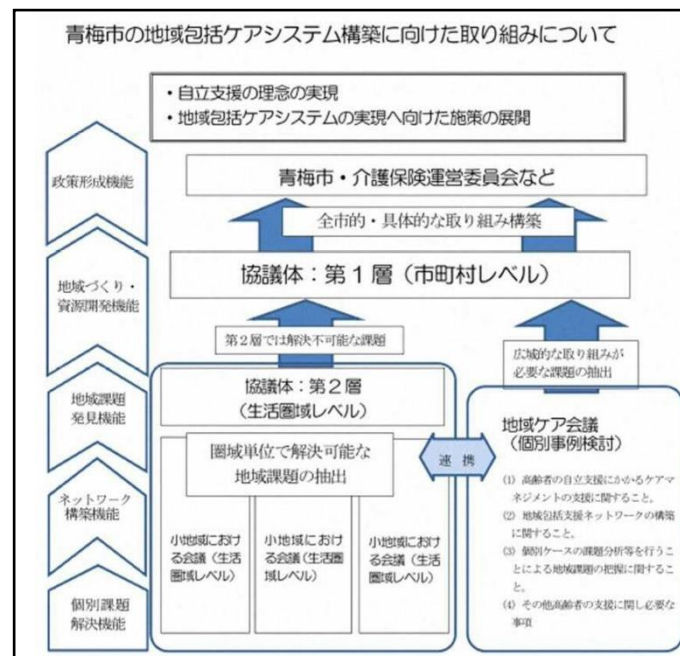
また、高齢者等が住み慣れた地域でいつまでも安心して住み続けられるような仕組みづくりを進めます。

#### ○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】



### 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。

## (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、情報提供を進めるとともに、関連団体と連携し、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。

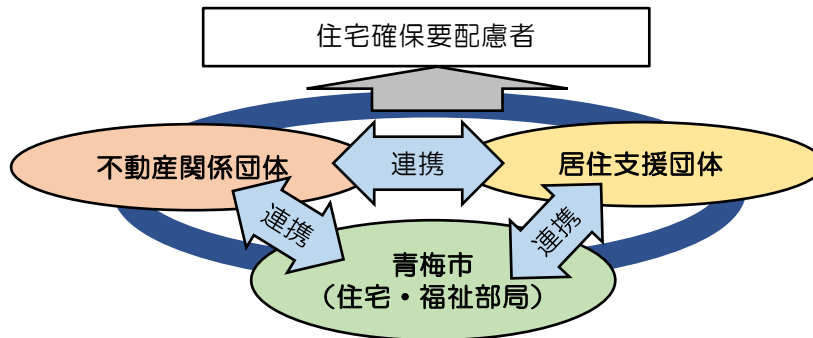
### ○民間賃貸住宅への円滑な入居促進

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

## 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】



## (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、建築物の不燃化に合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。
- ・ 東京都と連携して、土砂災害、洪水ハザードマップ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】

#### ■家具転倒防止器具等支給取付事業（例）

突っ張り棒  
(マグニチュード7) 2本1組

**60ポイント**  
たがし80~110cmは  
65ポイント

家具を傷つけることなく簡単に取り付けられる家具転倒防止器具です。

家具から天井までの高さ	品番	ポイント数	色
25~35cm	ML-35	60	茶・アイボリー
35~50cm	ML-50		
50~80cm	ML-80		
80~110cm	ML-110	65	

家具から天井までの高さに応じて選んでいただけます。  
申請の際は、必ず家具から天井までの高さを測った上でお越しください。  
高さが35cm、50cm、80cmの場合は、1つ上のサイズをご指定ください。

15  
ポイント

家具転倒防止具  
(L字型金具) 大2個、小2個入



※取付ける場合、壁の柱と家具の柱の中心に固定してください。

L字型の金具とネジで、タンスや食器棚等の木製家具を壁に固定して転倒を防止します。

30  
ポイント

家具転倒防止器具  
(不動王T型固定式) 2個1組



超発泡ダンパーが地震動を吸収し、家具の転倒を防ぎます。家具や壁を傷つけずに簡単に取付けることができます。



### (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。

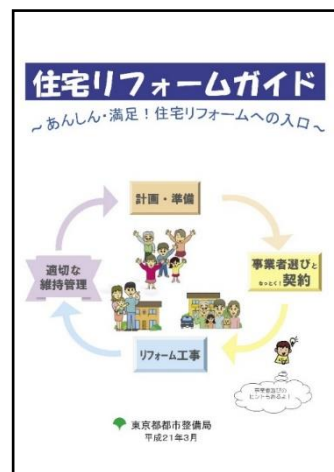
### (2) リフォームによる住宅ストックの質の向上

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「住宅の省エネリフォームガイドブック」等による情報提供を行います。

#### ■住宅リフォームガイド・住宅の省エネリフォームガイドブック



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を行い、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

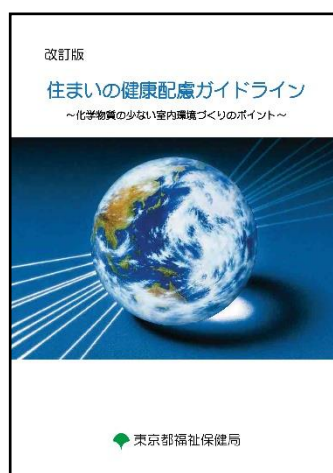
- ・ 生垣設置補助、緑のカーテン設置による緑化を積極的に推進・拡充していきます。【緑の計画】
- ・ 緑化指導や緑化技術の普及を通して、民有地の緑化を進めます。【緑の計画】

##### ○雨水浸透ますの設置助成等の推進

- ・ 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

世帯全体の約14%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。

#### ○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

- ・ 東京都と連携してマンション管理の実態把握に努めます。
- ・ 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検討状況や管理組合の意向等の把握に努めます。
- ・ 建替えの支援等、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。
- ・ 建替えに向けた合意形成の円滑化や建替えの円滑化を図るため、仮住居や住み替えに関して、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があることから、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。

## 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、適正な管理を図り、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、空き家を活用して週末居住や二地域居住者などの受け入れ、多様な形での交流や定住による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を確保し、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、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＞

### 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。

## 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。

## V 計画の実現に向けて

### 1 計画の推進体制

#### (1) 市民や関連団体の役割

住宅は、生活の基盤で個人の財産であると同時に、地域の環境を形成するものです。そのため、市民は、住まいづくりやまちづくりについて重要な役割を担うとともに、住宅や住環境を適切に維持管理し、地域の良好な環境形成を行っていく必要があります。

また、住宅や住環境の形成に関わる関連団体等は、市が実施する住宅施策について理解するとともに、市との連携・協力体制の強化を図る必要があります。

#### (2) 市の役割

市は、住みよいまちづくりを推進し、良好な居住環境の形成を進めるため、総合的に住宅施策を推進します。

市民や関連団体等に対し、住宅施策に関する情報を適切に発信するとともに、市民や関連団体等との連携体制づくりに努めます。

また、住宅に関する分野は、福祉や都市計画、環境など多岐にわたることから、庁内の連携体制をさらに強化・充実させ、総合的な施策の推進を図ります。

#### (3) 国や都などとの連携強化

市だけでは解決できない課題に取り組むため、国や東京都等の関係機関との連携を強化し、住宅施策を推進します。

## 2 成果指標

本計画の達成状況を把握するため、次のとおり成果指標を設定します。

施策評価の際には、その時点で得られる指標（数値）をもとに評価し、目標達成に向けた取組体制や実施内容の見直しを行うとともに、社会情勢の大幅な変化による影響が見られる場合は、指標の見直しを行うものとします。

### (1) 「ひと」市民の誰もが安心して暮らせる住まいづくり

No.	項目		現状	⇒	目標
①	子育て世帯の誘導居住面積水準以上の割合	子育て世帯（構成員に18歳未満の者が含まれる世帯）における誘導居住面積水準以上の割合の増加を図ります。	26.8% (平成25年)	⇒	50% (令和10年) <住宅・土地統計調査>
②	高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率	高齢者のいる世帯のうち、一定のバリアフリー化対策（住戸内のトイレや浴室など2か所以上の手すりの設置、または屋内の段差の解消のいずれかを実施）を行った住宅ストックの割合の増加を図ります。	37.1% (平成25年)	⇒	75% (令和10年) <住宅・土地統計調査>
③	サービス付き高齢者向け住宅の供給量	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。	35戸 (令和元年度)	:	120戸供給 (令和2～7年度) <独自集計>
④	最低居住面積水準未満率	最低居住面積水準未満の世帯について、早期の解消を図ります。	5.8% (平成25年)	⇒	早期に解消 <住宅・土地統計調査>

(2) 「すまい」いつまでも住み続けられる住まいづくり

No.	項目		現状	⇒	目標
①	住宅の耐震化率	住宅の安全性を確保するために、新耐震基準に適合する住宅の増加を図ります。	78.3% (平成26年度)	⇒	概ね解消 (令和7年度) 耐震改修促進計画(国・都・市)
②	既存住宅のリフォーム率	住宅ストックの有効活用による住宅の質の向上を図ります。	23.7% (平成25年)	⇒	26% (令和10年) <住宅・土地統計調査>
③	一定の省エネ対策を講じた住宅ストック率	住宅の省エネ化を図るため、二重サッシまたは複層ガラスの窓を備えた住宅ストックの増加を図ります。	20.1% (平成25年)	⇒	25% (令和10年) <住宅・土地統計調査>
④	空き家率	空家等対策計画にもとづく総合的な空き家対策への取組みを推進し、空き家の増加を抑制します。	3.4% (平成25年度)	⇒	増加抑制 (令和3年度) <青梅市空き家実態調査(独自集計)>
⑤	長期修繕計画を作成しているマンションの割合	適切な管理が行われているマンション数の増加を図ります。	14% (令和元年度)	⇒	70% (令和10年度) <独自集計>
	上記のうち、計画が25年以上のもの割合		74% (令和元年度)	⇒	90% (令和10年度) <独自集計>

(3) 「まち」地域の特性を活かした住まい・まちづくり

No.	項目		現状	⇒	目標
①	住みやすさ	良好な住まい・まちづくりを推進するため、市政世論調査における「住みよいと思う」の割合を上昇させます。	64.8% (平成28年)	⇒	75%以上 (令和10年) <市政世論調査>

## 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证するため、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。
	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。

	用語	解説
た 行	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。
	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。