

# 江戸川区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

(令和6年4月)

## 1 背景と目的

本区は、平成28年10月に、国の平成28年度補正予算の加算措置を活用し、江戸川区耐震改修促進計画（平成20年3月策定）で定めた住宅耐震化の目標を一早く達成するため、江戸川区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム（以下「アクションプログラム」という）を策定した。

本区は、アクションプログラムの策定により、より積極的に昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建築された戸建て住宅や分譲マンションを対象に戸（個）別訪問を行い、区内各所で耐震に関する相談会を開催するなどして、住宅耐震化に積極的に取り組んできた。その結果、平成30年3月までの1年6か月で、耐震コンサルタント派遣後の累計として約800戸が耐震改修工事の実施に至っている。

また、平成30年度から国は、住宅耐震化に向けて積極的な取り組みを行っている地方公共団体を対象とした住宅耐震化を総合的に支援する新たなメニューの追加により、住宅耐震化を強力に推進することを示したところである。

耐震化が進まない主な要因は、住宅所有者の高齢化や資金難であり、アクションプログラムの活用により住宅所有者の経済的負担の軽減を図るとともに、耐震診断未実施者や耐震診断後未工事者に対し積極的に耐震化促進を図ること、合わせて改修事業者の技術力向上及び一般区民への周知・普及等の充実を図ることが極めて重要である。

そこで、本区は、令和3年3月に耐震改修促進計画の2回目の改定を行い、令和8年3月における住宅の目標耐震化率を「耐震性が不十分な住宅を概ね解消する」として、一層の推進を図ることとした。

この目標の達成に向け、毎年度、住宅耐震化に係る支援目標を設定するとともに、実施・達成状況を把握・検証・公表し、アクションプログラムの充実・改善を図り、住宅の耐震化を加速的に促進することを目的として、令和3年3月に本アクションプログラムの改定を行った。

さらに、平成28年の熊本地震において平成12年5月31日以前の基準で建築された住宅にも一定の被害がみられたことを受け、本区は令和4年4月より新耐震基準の木造住宅の耐震化に着手した。一方、東京都においては令和5年3月に東京都耐震改修促進計画が改定され、新耐震基準の木造住宅の耐震化に関する取り組みが明文化された。計画では新耐震基準を満たさない住宅を令和17年度末時点で「おおむね解消する」との目標が示された。

そこで、本区においても令和5年4月に本アクションプログラムを改定し、対象建築物に新耐震基準の木造住宅を追加した。

## 2 位置付け

本アクションプログラムは、江戸川区耐震改修促進計画に基づき策定する。

### 3 取り組み期間

令和3年度から令和7年度までとする。ただし、国の耐震改修促進法（平成7年法律第123号）に基づく基本方針、東京都耐震改修促進計画及びアクションプログラムの進捗状況等に適切に対応するため、必要に応じて検証し、見直しを行う。

### 4 対象建築物

旧耐震住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）の基準（昭和56年5月31日以前に着手したもの）により建築された対象区域内の住宅（マンションを除く）、および新耐震基準（平成12年5月31日以前に着手したもの）により建築された対象区域の木造住宅とする。

### 5 対象区域

アクションプログラムの対象区域は、江戸川区全域とする。このうち、緊急耐震重点区域は、江戸川区内で相対的に耐震化進捗状況が低い地域（茶色系統）とする（参考資料1のとおり）。

### 6 取り組み内容

#### （1）戸別訪問等の方法による住宅所有者に対する直接的な耐震化促進取り組み

- ・GIS（地理情報システム）等を活用し、効率的に戸別訪問・ポスティングを行うとともに、耐震改修を行わない住宅所有者の課題の把握に努め、ダイレクトメールを送付することにより、耐震コンサルタント派遣（建築士による簡易診断・アドバイス）申込または耐震助成制度の活用促進を図る。

#### （2）耐震診断支援した住宅に対して耐震改修を促す取り組み

- ・耐震コンサルタント派遣結果報告時に、住宅所有者に対し、耐震助成に関するパンフレットを送付するとともに、耐震化の必要性等を説明し、耐震改修等の実施を促す。
- ・耐震コンサルタント派遣または耐震改修設計等助成の後一定期間を経過しても耐震改修を行っていない住宅所有者に対して、パンフレットを送付することにより耐震化の意識啓発を行うとともに、アンケートにより、耐震化への意向調査を実施する。

#### （3）改修事業者等の技術力向上を図る取り組み及び住宅所有者から事業者等への接触が容易となる取り組み

- ・改修事業者の技術力向上を図る取り組みとして、区主催または共催（東京都）により、木造住宅耐震改修事業者講習会を実施する。
- ・住宅所有者から改修事業者への接触が容易になる取り組みとして、耐震改修事業者リストを作成し、区ホームページ等で公表等を実施する。

#### （4）耐震化の必要性に係る普及・啓発

- ・広報紙等を通じて住宅耐震化の必要性について周知する。
- ・耐震助成に関するパンフレットを作成・配布する。
- ・区広報掲示板に耐震化助成事業の活用促進を図るポスターを掲示する。
- ・住宅所有者自らが耐震化に取り組む意識の向上を図るため、建築士等の専門家と協力し、区施設において耐震相談会を実施する。
- ・地域の防災訓練や区民まつりなどのイベントにおいて、参加者等に対しパンフレット等を配布して住宅耐震化の必要性及び耐震助成制度の活用を呼びかける。

(5) 耐震助成事業（区内全域で実施）※内容は令和6年4月時点の概要。詳細は割愛する。

① 耐震コンサルタント派遣事業（耐震簡易診断）

- ・対象住宅：旧耐震基準の戸建て、長屋、共同住宅
- ・補助率等：無料

② 戸建住宅耐震改修設計等助成事業

【木造】

- ・対象住宅：旧耐震基準の戸建て、長屋、共同住宅 または新耐震基準の木造住宅
- ・助成内容：精密診断費及び補強設計費補助
- ・助成率等：助成対象経費の最大80%（限度額30万円）

【非木造】

- ・対象住宅：旧耐震基準の戸建て、長屋、共同住宅
- ・助成内容：精密診断費及び補強設計費補助
- ・助成率等：助成対象経費の最大80%（限度額45万円）

③ 戸建住宅耐震改修工事助成事業

【木造】

- ・対象住宅：上記の補強設計等を行った住宅
- ・助成内容：補強工事費補助
- ・助成率等：課税世帯…助成対象経費の最大50%（限度150万円）  
非課税世帯…助成対象経費の最大2/3（限度額200万円）

【非木造】

- ・対象住宅：上記の補強設計等を行った住宅
- ・助成内容：補強工事費補助
- ・助成率等：課税世帯…助成対象経費の最大50%（限度額200万円）  
非課税世帯…助成対象経費の最大2/3（限度額200万円）

【木造賃貸住宅】

- ・対象住宅：上記の補強設計等を行った木造賃貸住宅
- ・助成内容：補強工事費補助
- ・助成率等：助成対象経費の最大50%（限度額150万円、アパートは200万円）

④ 老朽住宅除却工事助成制度

- ・対象住宅：旧耐震基準の戸建て、長屋、共同住宅
- ・助成内容：解体除却工事費補助
- ・助成率等：助成対象経費の50%（限度額50万円）

## 7 進行管理

毎年度、耐震改修等に係る支援目標を設定するとともに、実施・達成状況を把握し、区ホームページ上に公表する。

(1) 令和6年度支援目標及び前年度までの実績

### 【住宅所有者に対する直接的な耐震化促進】

実施内容	令和6年度目標	令和5年度までの実績
戸別訪問、ポスティング、ダイレクトメール	3,000戸 ※主に、緊急耐震重点区域を対象とする	合計：14,347戸 令和5年度：817戸 令和4年度：1,036戸 令和3年度：1,757戸 令和2年度：新型コロナウイルス感染防止のため中止 平成27年度～令和元年度：10,737戸

### 【耐震診断実施者に対する耐震化促進】

実施内容	令和6年度目標	令和5年度までの実績
耐震コンサルタント派遣結果報告時に、住宅所有者に対し、耐震助成に関するパンフレットを送付	270戸	合計：4,679戸 令和5年度：235戸 令和4年度：205戸 令和3年度：287戸 令和2年度：251戸 平成8年度～令和元年度：3,701戸
耐震コンサルタント派遣または耐震改修設計等助成の後一定期間を経過しても耐震改修を行っていない住宅所有者に対して、耐震助成に関するパンフレットを送付、アンケートによる意向調査を実施	200戸	合計：2,517戸 令和5年度：195戸 令和4年度：222戸 令和3年度：206戸 令和2年度：226戸 平成24年度～令和元年度：1,668戸

### 【改修事業者の技術力向上等】

実施内容	令和6年度目標	令和5年度までの実績
木造住宅耐震改修事業者講習会	年1回以上実施	令和5年度：東京都との共催により実施 令和4年度：オンライン講習会実施（日本建築防災協会） 令和3年度：オンライン講習会実施（日本建築防災協会） 令和2年度：新型コロナ感染防止のため中止 平成30年度～令和元年度：東京都との共催により実施
木造住宅耐震改修事業者講習会を受講した施工業者リストの掲載、改修事業者リストの作成、窓口等での紹介、閲覧	実施	令和5年度：実施（事業者3社） 令和4年度：実施（事業者4社） 令和3年度：実施（事業者22社） 令和2年度：実施（受講講習会は中止） 平成30年度～令和元年度：実施（事業者2社）

### 【耐震化の必要性に係る普及・啓発】

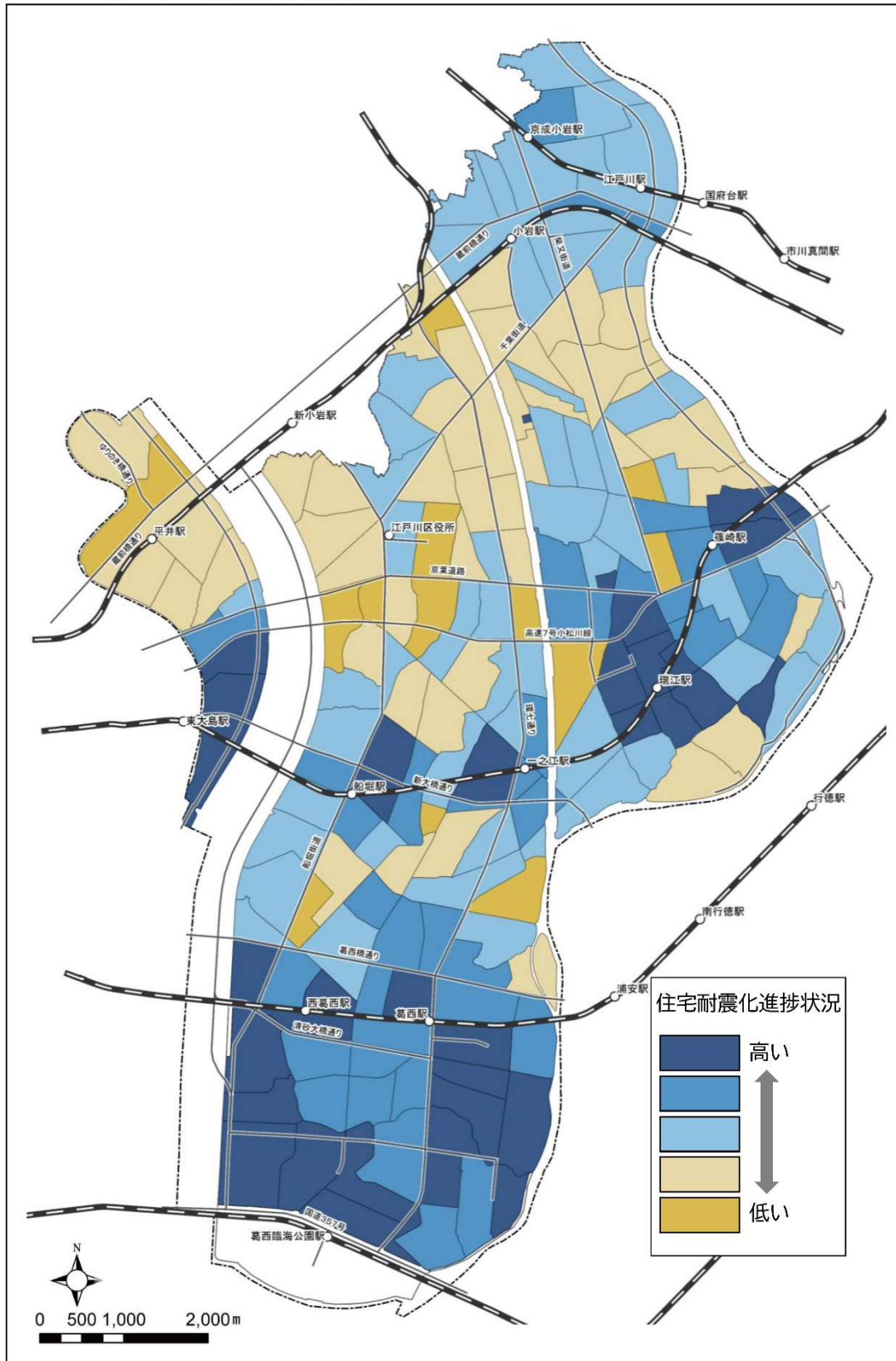
実施内容	令和6年度目標	令和5年度までの実績
広報紙、ホームページ等での広報	適宜実施	適宜実施
耐震助成に関するパンフレットを作成・配布	実施	実施
区広報掲示板に耐震コンサルタント派遣活用促進ポスターを掲示	実施	合計：延8,135枚 令和5年度：延940枚（470カ所） 令和4年度：延470枚（470カ所） 令和3年度：延940枚（470カ所） 令和2年度：新型コロナ感染防止のため中止 平成29年度～令和元年度：延5,785枚（1,794カ所）
耐震相談会の開催	実施	合計：101回（参加者805名） 令和5年度：9回（54名） 令和4年度：9回（80名） 令和3年度：9回（78名） 令和2年度：2回（7名）※ ※新型コロナ感染防止のため規模縮小 平成23年度～令和元年度：72回（586名）
地域の防災訓練、区民まつりの参加	適宜実施	合計：22回 令和5年度：1回

		令和4年度：新型コロナ感染防止のため中止 令和3年度：新型コロナ感染防止のため中止 令和2年度：新型コロナ感染防止のため中止 平成22年度～令和元年度：21回
--	--	--

**【耐震助成事業】**

実施内容	令和6年度目標	令和5年度までの実績
戸建て住宅等耐震改修工事助成	45件	合計：803戸（760件） <u>令和5年度：10戸（10件）</u> 令和4年度：30戸（23件） 令和3年度：38戸（36件） 令和2年度：32戸（32件） 平成17年度～令和元年度：693戸（659件）
（新耐震）戸建住宅耐震改修工事助成	21件	合計：11戸（9件） <u>令和5年度：10戸（8件）</u> 令和4年度：1戸（1件）※制度開始
老朽住宅除却工事助成	160件	合計：1,073戸（822件） <u>令和5年度：188戸（127件）</u> 令和4年度：182戸（129件） 令和3年度：193戸（144件） 令和2年度：189戸（156件） 平成30年度～令和元年度：321戸（266件）

■ 地域別の住宅耐震化進捗状況図



※住宅課調べ：建築確認申請・耐震改修コンサルタント派遣・上空写真等により、住戸ごとに耐震基準の状況を町丁目別に表示