

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8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、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。

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。

さらに、国は、令和3年12月、耐震化の現状や近年の情勢等を踏まえて基本方針を見直し、令和17年度までに耐震性が不十分な住宅、令和12年度までに耐震性が不十分な要緊急安全確認大規模建築物を概ね解消することを目標に掲げた。特に、住宅に関しては、新耐震基準の木造住宅における耐震性能検証法や同検証結果による耐震改修について、普及促進を掲げた。

また、都は、令和5年3月に耐震改修促進計画を改定し、新耐震基準の木造住宅のうち耐震性が不十分なものの解消についても耐震化の目標に含むこととした。具体的には、新耐震基準の木造住宅に対して耐震化の支援を開始するとともに、耐震化率の算定においても新耐震基準の木造住宅を考慮（2000年基準へ引き上げ）することとした。

本区においても、旧耐震基準の建築物及び新耐震基準の木造建築物に対して更なる耐震化を着実に図っていく必要がある。本区では、令和4年度から新耐震基準の木造住宅への支援を開始しているが、合わせて、取組の指標である耐震化率について都の算定方法と揃え、着実な進捗管理を行っていく必要がある。

本区では、令和8年3月に耐震改修促進計画の3回目の改定を行い、令和7年度末時点の本区の耐震化率は91.7%と推計された。この結果を受け、令和12年度末における住宅の目標耐震化率を「95%」として、より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・公表していく。また、アクションプログラムの充実・改善を図り、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、併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を目的とし、令和8年4月に本アクションプログラムの改定を行った。

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 取組期間

令和8年度から令和12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）、並びに、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、江戸川区内で不燃領域率が低い課題区域（黄色～赤系統）及び区内全域の空き家とする。（別紙のとおり）

6 江戸川区耐震改修促進計画の内容

（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の取組

- ・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、GISと登記情報の連携により、所有者の把握に努め、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（建築士による建物調査・アドバイス）申込又は、耐震助成制度の活用促進を図る。

（2）耐震コンサルタント派遣、耐震診断・設計を実施した住宅に対して耐震改修を促す取組

- ・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又は、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、電話・訪問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組及び住宅所有者から事業者等への接触が容易となる取組

- ・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組として、耐震改修事業者（建設業及び耐震診断事務所）のリストを作成し、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やチラシ等を作成・配布する。
- ・区の広報掲示板等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等を実施する。
- ・区のイベント等でチラシ等を配布し、住宅耐震化の必要性及び助成制度活用を呼びかける。

(5) 耐震助成事業（区内全域で実施） ※内容は令和8年4月時点の概要

① 耐震コンサルタント派遣事業（建築士による建物調査・アドバイス）

- ・対象住宅：旧耐震基準の戸建て、長屋、共同住宅の耐震改修工事を目的としたもの
- ・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 又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（※別紙参照）

- ・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、特定地域・空き家は100万円）

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。

【住宅所有者に対する直接的な耐震化促進】

実施内容	令和8年度目標
戸別訪問、ポスティング、ダイレクトメール、自己診断	10,000戸

【耐震コンサルタント派遣、耐震診断・設計を行った建物に対する耐震化促進】

実施内容	令和8年度目標
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	90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、耐震助成に関する直接訪問又は電話により、低コスト工法の紹介及び今後の意向調査を実施	30戸

【改修事業者の技術力向上等】

実施内容	令和8年度目標
木造住宅耐震改修事業者講習会	年1回以上実施
木造住宅耐震改修事業者講習会を受講した建設業及び耐震診断事務所のリスト作成、窓口等での紹介、閲覧	実施

【耐震化の普及・啓発】

実施内容	令和8年度目標
広報紙、ホームページ等での広報	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
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
耐震相談会の開催	実施
地域の防災訓練、区民まつりの参加	適宜実施

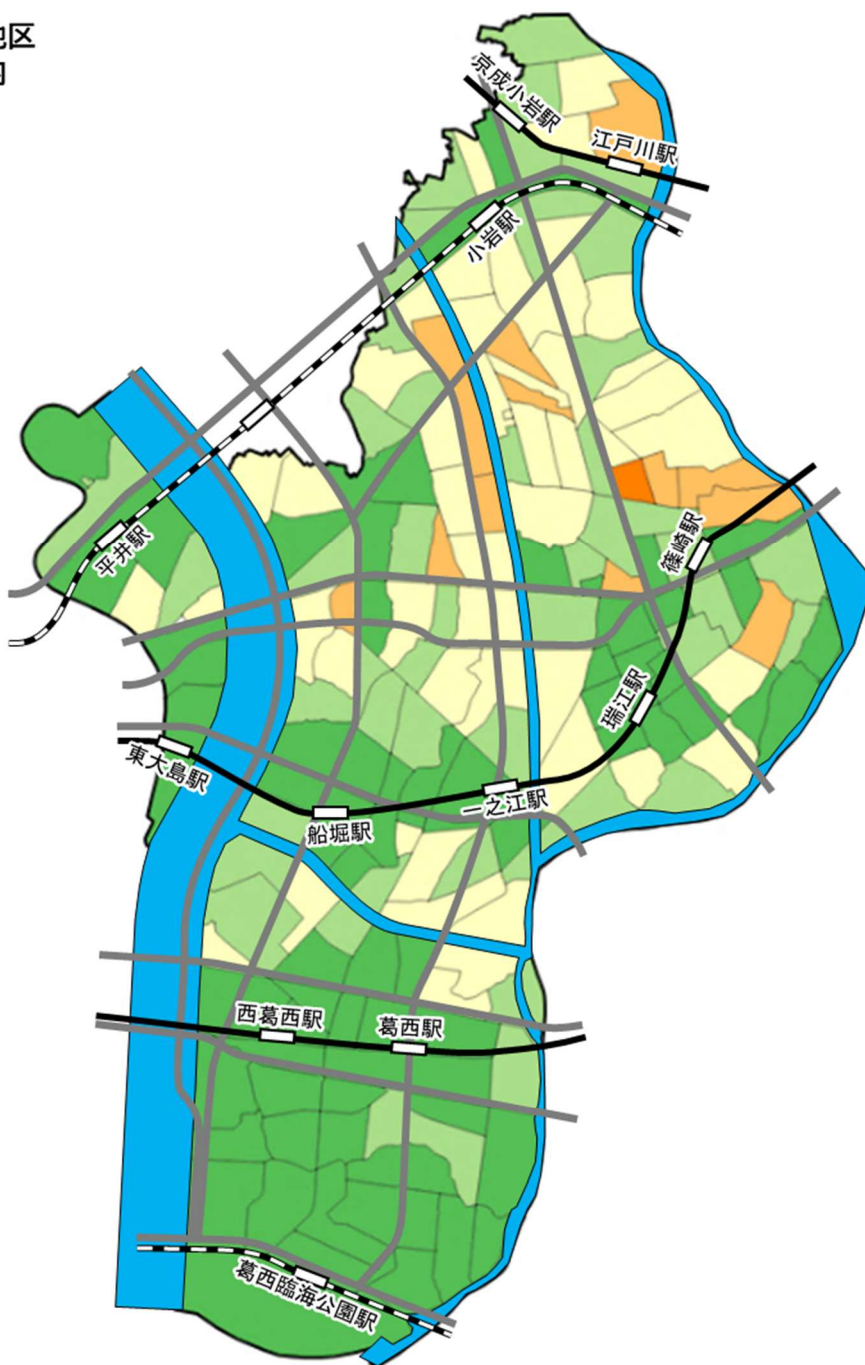
【耐震助成事業】

実施内容	令和8年度目標
(旧耐震) 戸建住宅等耐震診断・設計助成	45件
(新耐震) 戸建住宅耐震診断・設計助成	25件
(旧耐震) 戸建住宅等耐震改修工事助成	30件
(新耐震) 戸建住宅耐震改修工事助成	20件
老朽住宅除却工事助成	150件

※別紙

① 不燃領域率が低い課題地区
(不燃領域率60%未満)内
の建築物

※不燃化特区等を除く



② 空き家 (区内全域)

一之江一丁目、一之江二丁目、一之江五丁目、宇喜田町、江戸川一丁目、江戸川五丁目、江戸川六丁目、大杉一丁目、大杉二丁目、大杉三丁目、大杉四丁目、大杉五丁目、興宮町、上一色二丁目、上篠崎一丁目、上篠崎二丁目、上篠崎三丁目、北小岩四丁目、北小岩五丁目、北小岩七丁目、北篠崎一丁目、北篠崎二丁目、小松川四丁目、鹿骨一丁目、鹿骨四丁目、鹿骨五丁目、鹿骨町、篠崎町一丁目、篠崎町四丁目、西一之江二丁目、西一之江三丁目、西葛西一丁目、西小岩四丁目、西小松川町、西篠崎一丁目、西篠崎二丁目、西瑞江三丁目、二之江町、春江町三丁目、春江町五丁目、東葛西一丁目、東葛西二丁目、東小岩二丁目、東小岩四丁目、東小岩五丁目、東小松川一丁目、東小松川二丁目、東松本一丁目、東松本二丁目、東瑞江二丁目、平井二丁目、本一色三丁目、松江二丁目、松島三丁目、松島四丁目、松本一丁目、松本二丁目、南小岩一丁目、南小岩二丁目、南小岩三丁目、南小岩四丁目、南小岩五丁目、南小岩六丁目、南小岩七丁目、南篠崎町一丁目、谷河内一丁目