

江戸川区耐震改修促進計画（案）概要版

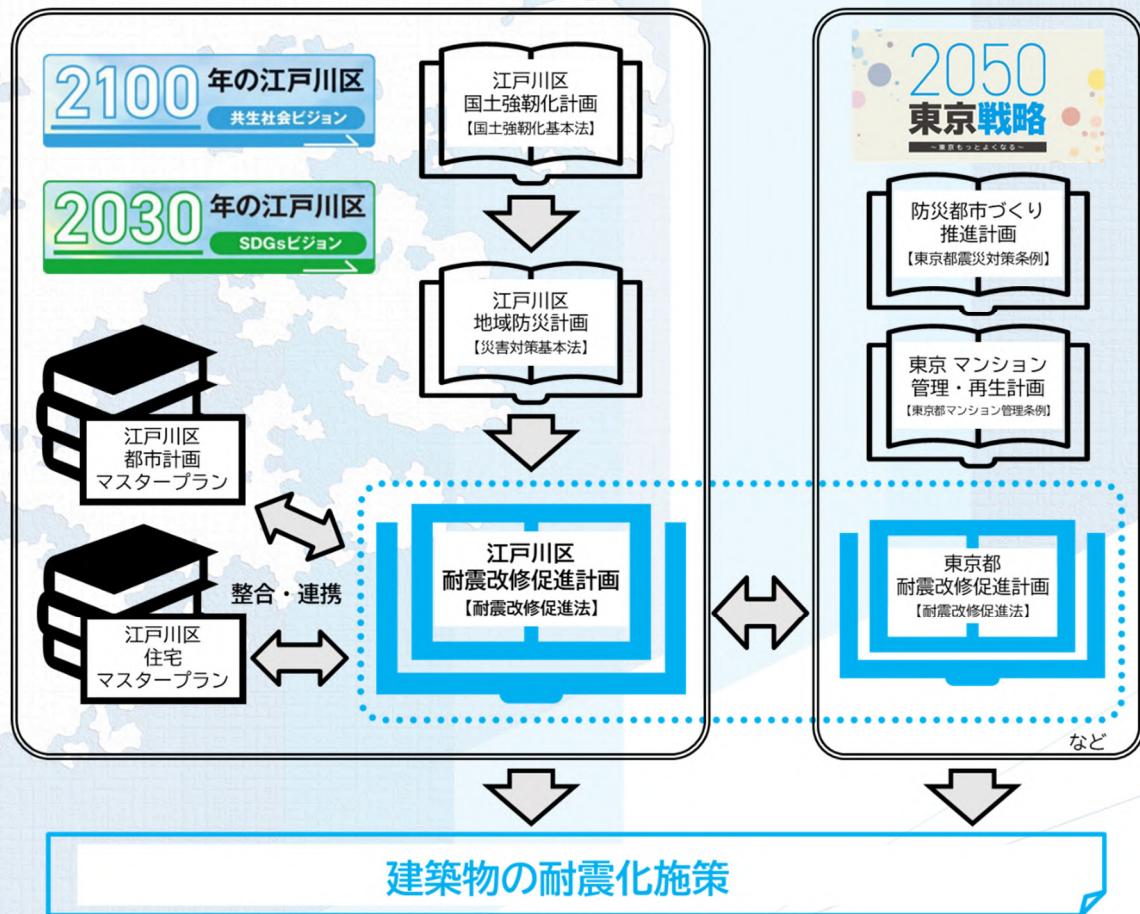
第1章 はじめに

◆ 背景と目的

首都直下地震の切迫性が指摘される中、本計画は、令和7年度末にて目標年次を迎えることから、これまでの取組について評価を行い耐震化の現状を把握するとともに、耐震化の新たな目標とその達成に向けた方策を示すことで、耐震化の阻害要因となっている課題の解決、以って更なる耐震化の促進を図ります。

◆ 計画の位置付け

本計画は、上位計画の「共生社会ビジョン」や「SDGsビジョン」を踏まえ、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下、「耐震改修促進法」という。）」第6条第1項の規定に基づき策定します。また、「東京都耐震改修促進計画（令和8年3月改定予定）」や「江戸川区地域防災計画（令和7年度修正）」等の関連計画との連携を図ります。



◆ 計画期間

計画期間については、令和8年から令和12年度までの5か年です。



第2章 耐震化の基本的な考え方

◆ 耐震化の基本方針

建築物の耐震化は、区民（建築物所有者・管理者）が自らの問題として主体的に取り組むことを基本とします。

◆ まちづくりによる耐震化の推進

本区では、市街地の整備・保全とともに建築物の更新を促進することで、災害に強いまちづくりによる面的な耐震化を推進しています。

市街地の整備・保全の動向

事業等	平成11年度末	令和6年度末
土地区画整理事業	完了	15地区(991.8ha)
	事業中	7地区(259ha)
密集住宅市街地整備促進事業	完了	—
	事業中	1地区(5.9ha)
地区計画策定地区	15地区(303ha)	49地区(1223.2ha)

◆ 対象建築物

本計画で対象とする建築物は、本区に存在する建築物のうち、原則として、以下の表に示す建築物とします。

対象建築物【旧耐震基準の建築物】

種類	条件
(1) 緊急輸送道路沿道建築物	特定緊急輸送道路に接する一定の高さを超える建築物 【耐震診断義務付け建築物】
	一般緊急輸送道路沿道建築物
	特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路に接する一定の高さを超える建築物
(2) 住宅	戸建住宅及び共同住宅（長屋住宅、公共住宅を含む。）
(3) 特定建築物	多数の者が利用する一定規模以上の建築物
	地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模な建築物 【耐震診断義務付け建築物】
(4) 区公共建築物	防災上重要な建築物を含む区立公共建築物
(5) ブロック塀等	特定緊急輸送道路に接する建物に附属する一定の長さ・高さを超える組積造の塀（補強コンクリートブロック造の塀を含む。） 【耐震診断義務付け建築物】
	道路に面する一定の長さ・高さを超えるブロック塀等
	上記以外の塀

対象建築物【新耐震基準の木造住宅】

種類	条件
(1) 住宅	戸建住宅及び共同住宅（長屋住宅を含む。）

第3章 耐震化の目標

◆ 耐震化の基本理念

包摂的で安全かつ強靭(レジリエント)で持続可能な都市及び人間居住の実現を目指します。

◆ 耐震化の現状と目標

建築物の種類ごとの現状と目標を次の表のとおり示します。

耐震化率の現状と目標

対象建築物 の種類	令和3年 3月 改定計画	変動	現状	目標	
				令和12年度末	令和17年度末
住宅	2000年基準 ⁵	記載なし	—	耐震化率 91.7% (R 8.3)	耐震化率 95% 概ね解消
	新耐震基準 ⁵ [参考]	耐震化率 97% (R 2.3)	↑ 0.8 pt アップ	耐震化率 97.8% (R 8.3)	
	公的住宅	耐震化率 98% (R 2.3)	↑ 1.2 pt アップ	耐震化率 99.2% (R 7.3)	
	区営住宅	耐震化率 100% (H22.3)	—	—	
特定緊急輸送道路		総合到達率 98.5% (R 2.3)	↑ 0.1 pt アップ	総合到達率 98.6% (R 8.3)	総合到達率 99%、 区間到達率 95%未満 の区間を解消 総合到達率 100%
一般緊急輸送道路		耐震化率 84% (R 2.3)	↑ 5.0 pt アップ	耐震化率 89.0% (R 8.3)	耐震化率 90% 次回改定時に設定
区公共建築物		耐震化率 100% (H23.3)	—	—	
民間特定建築物 ⁶		耐震化率 96% (R 2.3)	↑ 0.2 pt アップ	耐震化率 96.2% (R 7.3)	耐震化率 98% 次回改定時に設定
要緊急安全確認 大規模建築物		耐震化率 100% (R 2.3)	—	—	

今回改定における耐震化率の算定に際して、国の基本方針の改正や、都の計画改定において「耐震性を満たすもの」について「新耐震基準」から「2000年基準(木造住宅は2000年基準、その他は新耐震基準)」に引き上げられたこと、並びに、国の「住宅・土地統計調査」の精度に改善があつたことなどを踏まえて、耐震化率の算定の基礎となる住宅戸数等の数値や耐震化率の推計方法に関して見直しを行っています。

具体的には、算定の基礎となる住宅戸数等の推計に際し、新耐震基準〔参考〕では、耐震化率算定開始当初(平成18年度当時の国の統計資料)の数値を基に、その後の戸数増減に関する区独自の推計により算出したものを用いています。一方、2000年基準では、最新(令和5年度)の統計資料を用いた国の推計方法を基に、その後の戸数増減も踏まえた都の推計方法を準用して算出したものを用いています。このため、新耐震基準〔参考〕と2000年基準で算出したそれぞれの耐震化率については、比較できる関係にありません。

第4章 各建築物における取組

◆ 住宅

戸建住宅

【現状】

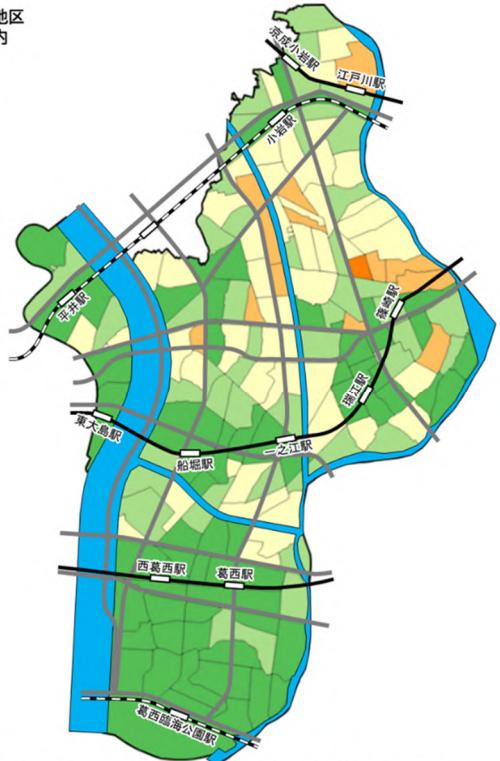
- ・耐震コンサルタント派遣を契機に耐震改修へと進む案件が減少傾向にあります。
- ・耐震コンサルタント派遣後の土地の状況としては、建替え又は除却が耐震改修実績（自費工事含む）を大きく上回っており、除却のニーズが高まっていると考えられます。

【今後の取組】

- ・空き家・借家等を含めて、耐震化が必要な対象住宅及び同所有者を特定し、普及啓発を進めていきます。
- ・除却の効果（建替えによる不燃化の促進）も踏まえ、更なる耐震化の促進に向けて、地区や対象等を限定して助成額を拡充するなどの検討を推進します。

- 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



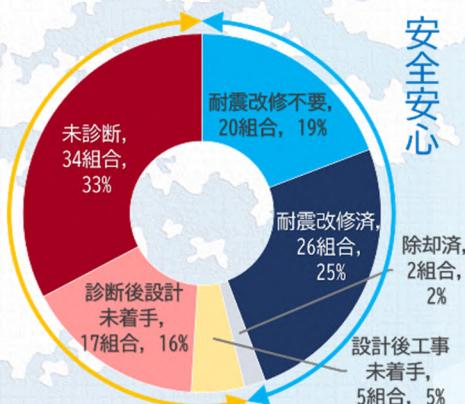
老朽住宅除却助成の拡充について検討すべき地区と対象のイメージ

分譲マンション

【現状】

- ・区分所有者間の合意形成が難しいとされる中で、耐震化の普及啓発を継続して促してきた結果、これまで、70組合（158棟）が耐震診断を実施し、20組合（48棟）が耐震改修不要となり、26組合（67棟）が耐震改修工事を実施、2組合（2棟）が除却しました。現在、48組合（117棟）で安全安心が確保され、取組が必要な分譲マンションは残り56組合（78棟）となっています。

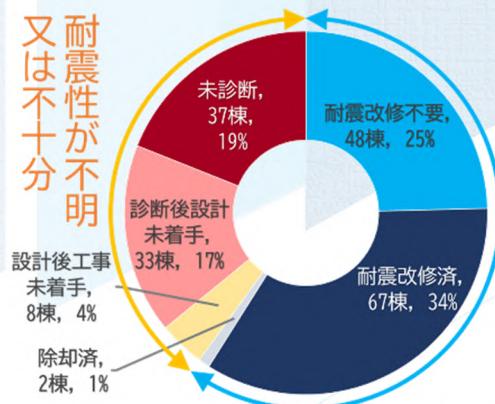
耐震性が不
足又は不明



分譲マンションの耐震化の状況
(令和7年度末時点) (組合数: n=104)

安全安心

耐震性が不
足又は不明



分譲マンションの耐震化の状況
(令和7年度末時点) (棟数: n=195)

安全安心

【今後の取組】

- ・分譲マンションの耐震化は、戸建住宅と比べて規模が大きく合意形成の困難さが課題のひとつとなっていることから、支援制度について管理組合だけでなく全居住者に周知徹底するなど、合意形成の土台から支援を展開します。
- ・本区では、令和2年度から制度化されたマンション管理状況届出について対象の全分譲マンションから提出されていることから、同制度と連携し、継続的な個別訪問により働きかけを行っていくとともに、新たに、管理組合を対象とした専門家（建築士及びマンション管理士）による相談会を開催します。
- ・また、今後は、高経年の分譲マンションも増加していくことから、耐震化の方策のひとつとして、建替えや除却に関する支援体制の整備を図ります。

◆ 緊急輸送道路沿道建築物

特定緊急輸送道路沿道建築物

【現状】

- ・本区には、耐震診断の対象建築物が 61 棟あります。60 棟が耐震診断を実施し、うち 6 棟が耐震改修不要となっています。耐震改修等が必要な 54 棟のうち、21 棟が耐震改修工事を実施、18 棟が建替又は除却をした結果、耐震化率は 96.4%となり、平成 18 年当時（81.6%）と比較して大きく進展しています。
 - ・都は、令和 2 年 3 月の都耐震改修促進計画一部改定に際し、区間ごとの通行機能を評価する区間到達率並びに、区間到達率を道路全体で加重平均した総合到達率を導入して評価を行っており、本区における総合到達率は 98.6%となっています。
 - ・本区は、蔵前橋通りの一部及び千葉街道の一部での区間到達率に課題を抱えています。

【今後の取組】

- ・建築物の現在の所有者について定期的に確認するとともに、継続的に訪問をして耐震化の必要性や支援制度の活用について繰り返し情報提供を行うことで、早期耐震化を図ります。



本区における緊急輸送道路の指定状況、並びに、区間到達率の状況

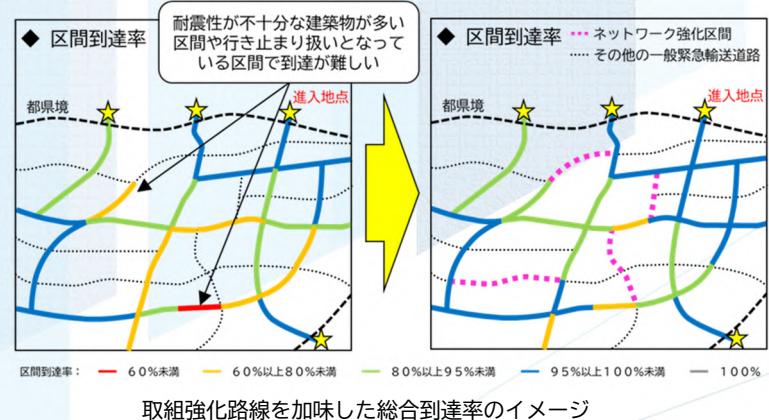
ネットワーク強化区間を加味した総合到達率と今後の評価方法

【現状】

特定緊急輸送道路の通行機能を的確に表せる指標として区間到達率及び総合到達率を用いて、目標設定を行っています。

【今後の取組】

- ・都は、新たに、一般緊急輸送道路のネットワーク強化区間（う回等）の取組による通行機能の改善評価を反映するシミュレーションを実施したことから、本区も同様の評価方法を採用します。



◆ ブロック塀等

【現状】

- ・令和6年度までに、助成制度を活用し、倒壊の恐れのあるブロック塀撤去を行った延長は4,866.0mです。
ブロック塀等撤去費助成の状況

項目	～令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	合計
延長	1833.5m	590.6m	836.6m	558.0m	642.2m	405.1m	4,866.0m

【今後の取組】

- ・建築物の耐震化とブロック塀等の解消は、物件所有者が重複する場合などが多分に考えられるため、庁内の情報共有や連携により耐震化促進を図ります。