

「江戸川区耐震改修促進計画（改定案）」の意見募集結果について

「江戸川区耐震改修促進計画（改定案）」に関する意見募集手続きは、令和8年2月15日から3月16日までの期間で行いました。その際、5名より計7件のご意見をいただきました。お寄せいただいたご意見及び区の考え方は、以下の通りです。

1 意見募集手続の概要

（1）意見募集期間

令和8年2月15日から3月16日までの間

（2）周知方法

ア 区公式ホームページに掲載

イ 令和8年2月15日号の「広報えどがわ」に掲載

都市開発部建築指導課耐震改修促進係窓口に関連用の印刷物を設置

（3）意見の提出方法

ア 区公式ホームページ

イ 持込み又は郵送

（4）提出先

都市開発部建築指導課耐震改修促進係

2 意見募集の結果

	ご意見	区の考え方
1	素晴らしいと思います。	ご意見ありがとうございます。
2	はじめに 日頃より、江戸川区における防災・住宅施策にご尽力いただき、区内で実務に携わる者として深く敬意を表します。このたび、耐震改修促進計画に関する意見募集を拝見し、現場で住宅に向き合う立場から、耐震改修促進に関する制度運用上の課題や、今後の防災・住宅政策において重要と考える点について	ご意見ありがとうございます。 助成事業の運用の詳細については、今後の政策検討の際の参考といたします。

述べさせていただきます。

本意見は、耐震改修促進計画を否定するものではなく、「実際に耐震化を進め、区内の住宅を安全に保つために必要な視点」をお伝えするものです。

1. 建ぺい率・容積率超過建築物への助成と制度運用の整合性について

江戸川区では、過去の都市計画の経緯から、建ぺい率・容積率が現行基準を超過している既存建築物が一定数存在していることは、現場の実務感覚として広く認識されています。これらの建物についても、「人命保護」「倒壊防止」の観点から、耐震補強助成の対象とされている点は、実務者としても理解し評価しております。

一方で、同様に防災上の不利を抱えているにもかかわらず、別の条件によって助成対象から外れてしまう建物が存在する点に、制度運用上の不均衡を感じています。災害時の安全確保という制度の趣旨を踏まえると、現場の実態に即した柔軟な運用が求められるのではないかと考えます。

2. 敷地延長(袋地)における共有通路の扱いについて

具体的には、敷地延長型の敷地において、

- ・ 幅員 2m 以上の通路を確保している
- ・ 実質的には接道条件を満たし、避難・救助の動線として機能している
- ・ しかし、その通路部分が共有または他人所有である

といった理由により、耐震補助制度の対象外となるケースが見受けられます。こうした建物は、地震時の避難や救助活動において不利な条件を抱えやすく、本来であれば優先的に耐震化を進める必要があると考えています。しかし現状では、補助金が出ない 改修が進まない 結果的

に老朽化が進むという悪循環が生じており、防災上も地域全体の安全確保の観点からも望ましい状況とは言えません。制度の意図と現場の実態にギャップが生じている部分について、改善の余地があるのではないかと感じています。

3. 耐震施策と空き家対策・少子高齢化の関係について

耐震改修の促進は、建物性能の向上だけでなく、今後の空き家対策や人口構造の変化とも深く関わると考えています。近年、住宅価格や建築コストの高騰により、若年層が新規住宅を取得することはますます難しくなっています。一方で、区内には、耐震性に課題があるものの、立地や規模としては十分に活用可能な空き家、または空き家化が懸念される住宅が増えています。これらの住宅に対し、

- ・区が一定条件で取得
- ・耐震補強および必要最小限のリフォームを実施

・定額家賃で若年層・子育て世帯に提供
といった仕組みを組み合わせることで、耐震化の促進・空き家対策・若年人口の流入定着・地域コミュニティの維持を同時に実現できる可能性があります。全国的にも、こうした「耐震改修」と「空き家対策」を連動させた取り組みは広がりつつあります。たとえば、

- ・東京都世田谷区：空き家利活用と住宅安全施策を一体的に推進
- ・神奈川県小田原市・真鶴町：空き家バンクと改修支援を組み合わせ、移住促進と住宅安全性向上を両立
- ・群馬県渋川市：庁内連携と専門家協働による空き家改修の仕組みづくり

など、地域の実情に合わせた先行事例が見られます。

	<p>江戸川区においても、こうした取り組みを参考に、耐震施策と空き家対策をより密接に連携させることで、住宅ストックを「安全に住み継がれる資源」として活かしていく方向性が重要になると感じています。</p> <p>4. おわりに(耐震改修促進における制度改善への期待)</p> <p>耐震改修の促進における制度は、「条件を満たす建物だけを救う制度」ではなく、「災害に弱い建物を減らす制度」であるべきだと考えています。現場で住宅を見続けている立場として、耐震改修促進の趣旨がより実態に即した形で具体化され、区内の住宅が安全に維持・発展していくことを強く願っております。</p> <p>本意見が、今後の耐震改修促進検討の一助となれば幸いです。</p>	
3	<p>○耐震化率の現状と目標について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸建て住宅に関する意見 <p>これまで区独自の算定により、実感のない98%の耐震化率が見直されたことは歓迎する。</p> <p>都の計画改定と国の「住宅・土地統計調査」の精度の改善で区としての住宅戸数等の数値や耐震化率の推計方法が見直され事実に基づく数値が出されて納得です。これまで、「23区で1番の耐震化率」と言われても、現実との乖離を感じていたのです。今後目標に向かってしっかり取り組んで欲しい。</p> <p>この見直しで戸建住宅の耐震化率は92%になり、実際に耐震化が求められる戸建住宅戸数は15300戸になる。その耐震化をすすめるにあたり、ただ「頑張ります」では進まない。実際にこれまで耐震診断を受け、「耐震化工事が必要」と診断されても工事に着手できない世帯が少なくない実態から、さらなる対策を検討すべきではないか。</p>	<p>ご意見ありがとうございます。</p> <p>今後の政策検討の際の参考といたします。</p> <p>なお、耐震化は除却や建替えによる更新によっても促進されます。また、本区では、土地区画整理事業や密集住宅市街地整備促進事業、都市計画道路整備事業等の様々なまちづくりを推進しており、これらと連携した耐震化の促進も図っております。</p>

	<p>最も大きな課題は「経済的負担」である。特に高齢者世帯などは深刻である。また、経済的問題だけではなく、その他、工事をすすめるにあたり片付け、仮住まい等複合的な問題もある。</p> <p>耐震化が必要な区民への粘り強い、専門的なアドバイスなども求められる。30年以内に70%の確率で首都直下型地震が想定される現在、5年後(R8)までに95%の耐震化の目標は急がれると思うが、厳しいのではないかと考える。具体的にどのように進めていくのか詳細な取り組みスケジュールが必要ではないか。新年度の予算を見ても除却工事は多めに予算化されているが、耐震化工事については旧・新耐震戸建住宅等耐震改修工事の予算は50戸である。それでは、5年間で95%には程遠いのではないか。</p> <p>行政として、専門的な職員をはじめ職員増が必要で、その耐震化促進事業をすすめる体制を確立することである。</p> <p>また、耐震改修工事助成額が2024年から、非課税、課税共に50万円引き上げられたが、物価高騰での負担も増え、補助額のアップも必要ではないか。</p> <p>最後に、地震による命を守ることを重視し、一部屋だけでも耐震化する「耐震シェルター」への補助を早期に実施すべきと考えます。「倒壊で道路を塞ぐ・・・」と「耐震シェルター」を否定しますが命を失うことを放置していて良いのでしょうか。再検討すべきです。</p>	
4	<p>資料の内容の専門性が高く、難しすぎる。意見を聞きたいポイントが分からない。用語解説も圧倒的に不足している。</p> <p>とてもじゃないが、1か月間で内容を理解し意見できるボリュームではないと思われる。</p>	<p>ご意見ありがとうございます。</p> <p>意見募集に係る資料作成、並びに、実施時期は、予算及び人員の制約の中で最大限効果のあるよう作成・設定しております。ご意見については今後の意見募集や施策情報提供の際の参考</p>

<p>パブコメの実施時期も悪い。確定申告や年度末に向けた業務・新年度に向けた準備など多忙な時期にやらなければならない理由はないはず。</p> <p>どうしてもこの時期にやるのであれば、期間を長くとるべき。『江戸川区意見募集(パブリック・コメント) 手続について』にも「案件によって、30日以上の期間を柔軟に定めることを妨げるものではありません。」と明記されている。</p> <p>本計画は「改定案」であるにもかかわらず、「新旧対照表」や「主な変更点」などのまとめ資料が用意されておらず、何がどう改定されているのかを判読できない。</p> <p>継続された箇所はどこか？継続しなかった項目は何か？その背景・理由は何か？現行の計画に未達はあるのか？</p> <p>変動や目標の記載はあるが、それは以前からの計画通りなのか、もしくは再設定されているのか？</p> <p>到達率の記載はあるが計画に対する進捗率はどうなのか？(遅れているのか前倒しなのか)</p> <p>改定案により新規追加された項目はあるのか？あるならば追加された背景・理由は何か？</p> <p>現状と目標、または今後の取組などを掲載されたところで、最低限上記のような情報が無ければ意見するのは難しいと思うのだが、都市開発部建築指導課の方は本当にこの資料の提示だけで予備知識のない区民がたったの1か月で意見できると思っている？</p> <p>『江戸川区意見募集(パブリック・コメント) 手続について』に「必要に応じて、関連する資料を用い、できる限りわかりやすく案を公表するよう努めます。」と記載されている事を知らない？また経営企画部企画課は、わかりやすく案が公表されているかチェッ</p>	<p>といたします。</p>
---	----------------

	<p>クしていない？</p> <p>一般的に考えれば、少なくとも都市開発部建築指導課長と経営企画部企画課長はこの資料でパブコメにかけることを承認しているはずだが、責任問題であるとする。</p> <p>資料の大幅修正もしくは説明資料の追加、およびパブコメのやり直しを求める。</p>	
5	<p>P11で「市街地再開発事業中地区」として小松川地区が図示されていますが、都の都市整備局のサイトの一覧では、「令和4年完了」と表記されています。どのように整理されていますか？</p>	<p>ご指摘ありがとうございます。</p> <p>令和4年に事業完了済であることを確認し、修正しました。</p>
6	<p>P19で耐震化率の「推計方法の見直し」に関して、【今回改定までの間に、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」に引き上げられたこと】とありますが、それぞれの引き上げ（改正・改定）が、いつ実施されたかを示してください。策定時にも、そのことを掲載してください。</p>	<p>本文では、「引き上げられたこと」にかかっているのは、都の計画改定のみです。</p> <p>なお、国の基本方針の改正については、国土交通省が令和3年12月に基本方針を見直し、新耐震木造住宅の耐震性能検証法及び同検証結果に基づく耐震改修の普及促進を掲げたことを指しております。また、都は令和5年3月の計画改定に伴い、新耐震基準の木造住宅について支援を開始、合わせて耐震化率の算定に関して2000年基準に引き上げを行いました。</p> <p>計画本文には、P.6「耐震化の必要性」において、耐震化の対象建築物に関する記載がありますので、上記の内容を補足しました。</p>
7	<p>P25などに「住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」が示されていますが、これまでの取り組みや改定の履歴などを掲載すべきではないでしょうか？</p>	<p>住宅耐震化緊急促進アクションプログラムは、耐震改修促進計画とは別に定めるものと考えております。このため、本計画においては施策の一つとして取組の方向性を示すものです。アクションプログラムの詳細についてはホームページ等で公開しております。</p>