

荒川区耐震改修促進計画改定素案に関するパブリックコメントの実施結果について

1 募集期間

令和8年2月5日（木）～令和8年2月26日（木）まで

2 対象者

- (1) 区内在住・在勤・在学の方
- (2) 区内に事務所・事業所を有する個人及び団体等
- (3) 本計画により影響を受ける個人及び団体

3 実施方法

概要版及び本文を区ホームページに掲載するとともに、建築指導課及び本庁舎地下1階情報提供コーナーにて閲覧に供しました。

また、2月11日発行の区報により、パブリックコメントの実施を周知しました。

4 意見提出者数

5名（ホームページからの電子申請：2名、電子メール：2名、持参：1名）

5 意見数

14件

- 計画の記載方法に関する意見 : 3件
- 耐震化の普及啓発に関する意見 : 3件
- 耐震化事業に関する意見 : 8件

6 意見の取り扱い

記号	区分	意見数
◎	計画へ新たに反映する	1件
○	既に盛り込んでいる	0件
—	意見・要望としてお聞きする	13件
合計		14件

7 提出された「意見の概要」とそれに対する「区の考え方」

<計画の記載方法に関する意見>

No.	意見の概要	区の考え方等	計画への反映
1	<p>P16 からの耐震化の現状で戸数と棟数の耐震化率を示しているが、唐突感があるので、説明があると集計の違いを理解しやすくなると思う。</p>	<p>区内は、新たな共同住宅の建設により住戸数は増加傾向にあるものの、建物としては戸建て住宅が多い状況にあります。また、新耐震基準ではあるものの平成 12（2000）年に改正された基準を満たさない木造住宅への対応も進めていく必要があります。</p> <p>そのため、P15 の「②現状の耐震化率」の後に、</p> <p>「住宅の耐震化率は、共同住宅を住戸数で集計する場合と棟数で集計する場合で異なることから、より区内の実態を把握するため、これまでの戸数に加え、棟数に基づく耐震化率の推計も行っております。また木造住宅については、2000 年基準による耐震化状況も加味して耐震化率の推計を行っております。」</p> <p>と追記いたします。</p>	◎
2	<p>耐震化の現状に戸建て住宅の数が示されているが、戸数による集計より棟数による集計の方が多く理由はどうしてなのか。</p> <p>もし、空き家の扱いによる違いであれば、耐震化率の算定では、空き家を除いて集計すべきではないか。</p>	<p>建物の耐震化の現状は、今回の計画改定に併せて区内の建物全数を調査したものではなく、国や都で定期的に行われている調査結果をもとに推計したものであります。</p> <p>戸数に基づく耐震化率の推計におきましては、令和 5 年住宅・土地統計調査をもとに算定しております。住宅・土地統計調査は、一部の区域を調査して全体を推定するサンプル調査で行われております。</p> <p>一方、棟数に基づく耐震化率の推計におきましては、令和 3 年土地利用現況調査をもとに推計しております。土地利用現況調査は、航空写真及び住宅地図の比較から土地利用等が変化したと思われる箇所について、現地を調査する方法で行われております。</p> <p>耐震化率の算定に利用している調査データが異なりますので、戸建て住宅の集計数に差異が生じているものと考えております。</p>	—

No.	意見の概要	区の方考え方等	計画への 反映
3	<p>P16 に、令和 6 年度末と令和元年度末の耐震化率を比較した記載があるが、戸建てや共同住宅、木造や非木造といった種別・分類ごとの比較もあると、課題が分かりやすいのではないかと。</p>	<p>令和元年度末の耐震化率は、令和 3 年 3 月に改定した現行計画を策定した際に算出したものであります。</p> <p>現行計画では、令和元年度末の耐震化率を戸建てや共同住宅などに分類した算出はしておりませんので、住宅合計のみの比較となっております。</p> <p>次回以降の改定時には、戸建て・共同住宅、木造・非木造といった種別・分類ごとに比較が行えるよう検討してまいります。</p>	—

<耐震化の普及啓発に関する意見>

No.	意見の概要	区の考え方等	計画への反映
4	<p>P32 に安価で工期の短い耐震改修工事の普及・啓発が提案されていますが、耐震補強工事の啓発をする際は、工事費の目安なども併せて周知できないか。</p> <p>ある程度の目安がわかれば耐震補強を検討する方が増えると思うし、耐震診断や設計をした後で工事費を知り、補強工事を断念する方も減らせると思う。</p>	<p>所有者が耐震化に係る工事費を事前に把握することは、耐震化を進めるか否かの判断に大きく影響するため重要だと考えますが、実際は、建物の規模や劣化状況、補強工事の範囲などにより工事費が異なるため、工事費の目安をお示しすることは難しいと考えております。</p> <p>なお、P36 に図 3-5 として掲載しております東京都パンフレット「木造住宅の安価で信頼できる『耐震改修工法・装置』の事例紹介」には、耐震改修工事事例や工事費が紹介されており、二次元コードからも内容が確認できます。</p> <p>また、P32 に掲載しております「安価で工期の短い工法」につきましては、工事費や工期を抑えることが期待できるため、周知してまいります。</p>	—
5	<p>耐震化状況の改善が進まない要因として、所有者の高齢化があるため、中間支援団体や NPO と協働したアウトリーチ型・伴走型・ワンストップ型の相談体制の整備が望ましいと思う。</p>	<p>本計画におきましても、耐震化を促進するため、相談体制や普及啓発、情報提供の充実を図ることを掲げており（第 3 章「3. 耐震化を促進するための環境整備」）、住民に寄り添った支援の重要性を位置づけております。</p>	—
6	<p>高齢の所有者には、福祉的な支援を必要とする方も多いため、福祉部門と連携して、高齢所有者の抱える課題を一体的に把握できるような取り組みで対応していくことが、耐震化の促進にも有効だと思う。</p>	<p>現在、空き家の除却や不燃化特区制度につきましては、福祉関係部署と連携した周知を行っておりますが、住宅の耐震化につきましても併せて周知するなど、高齢者等に寄り添った対応を行ってまいります。</p> <p>いただいたご意見につきましては、耐震化促進に向けた相談体制の強化を検討する際に、参考とさせていただきます。</p>	—

<耐震化事業等に関する意見>

No.	意見の概要	区の考え方等	計画への反映
7	<p>無接道敷地の建物への対応は、共同化や近隣まちづくり推進制度等も有効であるが、単独で建て替えができるようなことを他にも考えられないだろうか。</p> <p>例えば、将来2mの接道を確保できることを隣接敷地の所有者と協定するなど、2項道路のように将来的な敷地の拡張を前提とした仕組みはどうか。</p> <p>その際に、土地の権利を取得する費用の一部を補助することなども有効だと考える。 (同様の意見他1件)</p>	<p>無接道敷地は、建築基準法で定められた道路に2m以上接していないため、原則建て替えが出来ない敷地となります。</p> <p>区内にはそのような状況にある敷地が多く存在するため、建築基準法の規定を活用して認定や許可を受けることで建て替えができる基準を設けております。</p> <p>その一つとして、建築基準法第43条第2項第2号の特例許可があり、道路に1.5m以上接しており、周囲の協力を得て避難経路が確保できるなどの条件を満たせば、単独での建て替えが可能となります。</p> <p>また、平成15年には現行法を活用した近隣まちづくり推進制度を策定し、無接道敷地の解消に努めてまいりました。</p> <p>これらの制度は近隣の方々との合意形成が必要となるため、区ではこれまでも無接道敷地の関係権利者へのヒアリングや検討会を定期的に行うなど、継続的なアプローチを行ってまいりました。</p> <p>このような取り組みを今後も引き続き行うとともに、新たな解消策につきましても調査・研究してまいります。</p>	—
8	<p>密集住宅市街地での建ぺい率の上乗せは、将来的にも木密地域が残るので、木密が解消されないのではないかと。</p>	<p>区では、震災時の火災による危険性が高い密集住宅市街地におきまして、建築物の耐火性能を強化することを目的として、東京都建築安全条例に基づく「防火規制区域(新防火)」を平成15年10月に定め、耐火性の高い建築物への建替えを誘導するため、その規制に併せて建ぺい率の緩和を行ったものであります。</p> <p>さらに令和3年11月からは、敷地の新たな細分化により建物が密集するのを防ぐため、敷地面積を60㎡以上とする規制も導入しております。</p>	—

No.	意見の概要	区の方考え方等	計画への反映
9	<p>空き家や老朽家屋の解体は、相続で所有者が多くなり同意が得られないなど、解体が進まないケースが多い。</p> <p>さらに借地の場合は、借地権の消滅や地主との関係がからみ、より難しくなる。</p> <p>法律の見直しや地主への働きかけなど、区で何か出来ないか。</p>	<p>空き家等の解体が進まない要因として、相続や借地権などの権利関係が複雑になっている点は区も認識しております。</p> <p>そのため、区では、司法書士・行政書士といった各種専門家による相談会を定期的開催するなど、少しでも相談者の検討が進むよう取り組んでおります。</p> <p>また、周辺へ悪影響を及ぼす危険な空き家の所有者に対して、空家等特措法に基づき、解体を含めた適正管理に向けた改善指導を引き続き行ってまいります。</p> <p>いただいたご意見につきましては、今後の空家等対策の検討の参考とさせていただきます。</p>	—
10	<p>古い木造住宅ほど耐震改修が必要だと思うが、建物が道路に突出しているなど違反状態である場合が多く、改修に併せて是正するのはハードルが高い。</p> <p>このような違反状態の建物については、助成制度を活用できないことが多いため、耐震改修を促進するために、法的な緩和が出来ないか。</p>	<p>区では、災害時に必要となる安全な避難経路の確保と、日常生活の利便性と住環境の向上を図るため、細街路を幅員4mの道路とするための拡幅を進めております。</p> <p>そのため、耐震改修を行う際には道路の拡幅に支障となる建物部分を除去するなど、違反状態も併せて改善していただく必要があります。そうした改善を伴わない耐震改修工事に対する助成は行っておりません。</p> <p>違反状態の改善が難しい場合には、耐震シェルターや防災ベッドの助成であれば活用できますので、ご検討ください。</p>	—

No.	意見の概要	区の方考え方	計画への反映
11	<p>耐震補強の際に防火対策も行う工事への補助があったと思うが、外壁の準耐火構造への適合が難しいので、これに準じた改修方法への助成はできないか</p>	<p>区では、不燃化特区内の木造住宅について、防火性能と耐震性を同時に高める「防火耐震補強工事」に要する費用の一部補助を行っております。</p> <p>「防火耐震補強工事」とは、耐震補強工事に合わせ、開口部のうち延焼のおそれのある部分は防火設備とし、外壁及び軒裏は準耐火構造に改修することで、耐震性能と併せて防火性能を向上させるものとなります。</p> <p>事業の目的上、準耐火構造以上の防火性能の確保を必須としておりますので、現行基準の防火性能を満たす改修をご検討ください。</p>	—
12	<p>非木造建物に対する補助金は、木造に比べ低く設定されている。</p> <p>3階以上の耐震性の低い非木造は危険性が高いと思うので、補助金の増額を検討してほしい。</p>	<p>戸建て住宅では、非木造建物と木造建物の耐震改修等に係る補助額は同額としておりますが、分譲マンションや賃貸マンションの補助制度では、木造建物よりも補助額を高く設定しております。</p> <p>特に、緊急輸送道路となる沿道建築物の耐震化が喫緊の課題であると考えており、区では、一般緊急輸送道路沿道建築物（非木造を含む）を対象にした、耐震診断、耐震改修等に対する補助制度について、令和8年度から補助率の引き上げを行ってまいります。</p> <p>いただいたご意見につきましては、今後の補助制度の拡充を検討する際の参考とさせていただきます。</p>	—

No.	意見の概要	区の考え方等	計画への反映
13	危険なブロック塀などへの対応は、所有者に任せていても進まないのを、道路側のブロック塀は、区の負担でできないか。	<p>区では、平成 21 年度から道路に面する危険なブロック塀の所有者に対し、撤去等の対応を働きかけるとともに、撤去に要する費用の助成を開始いたしました。</p> <p>平成 30 年度には、助成対象を公園等に面するものを加えたほか、令和 2 年度には、助成限度額を引き上げております。</p> <p>今後も、危険なブロック塀の追跡調査を実施するとともに、危険なブロック塀が一刻も早く撤去されるよう、所有者への働きかけを継続してまいります。</p>	—
14	荒川区にはよう壁は少ないが、第一日暮里小学校の擁壁を以前調査したと思うので、その後の状況を確認してほしい。	<p>平成 30 年度に調査を行い、その中で特に劣化が進行していると判明した箇所については、令和元年度に鉄筋挿入による補強対策を実施いたしました。</p> <p>また、以降につきましては建物の法定点検と併せて定期的に点検を行っているところあります。</p> <p>引き続き、擁壁の状況把握を定期的に行い、周辺の安全確保に努めてまいります。</p>	—