

国の補助金増額を活用した 住宅耐震化の促進

江戸川区都市開発部住宅課

1. 江戸川区の概要

面積 49.09km²

人口 692,801人（H29.4.1現在）

江戸川、荒川などの河川
と東京湾に囲まれ、**大部分が0m地帯**。

昭和40年代から急速に
都市化したが、**木造住宅
密集地域も点在**。



今後30年のうちに70%の確率で起こるとされる
東京湾北部地震での被害想定
(江戸川区内)

死傷者 8,300人余
建物の全壊 約8,500棟

最大震度7 マグニチュード7.3の場合

2. 江戸川区耐震改修促進計画

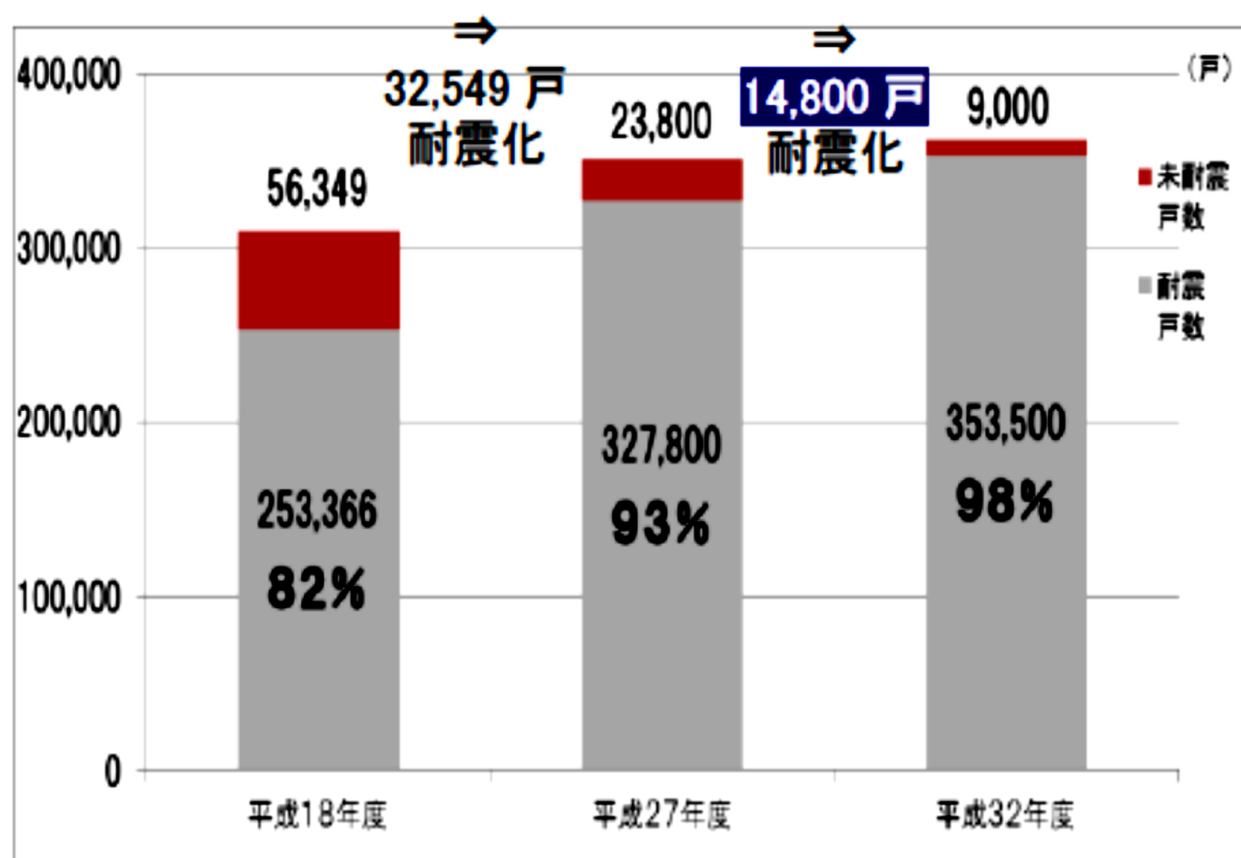
(平成28年3月改訂)

■耐震化率の現状及び目標 (対象建築物に対する耐震性を満たす割合)

		19年度状況	計画当初の 27年度目標	27年度現状	改定による 32年度目標
住 宅		82%	95%	93%	98%
緊急輸送道路 沿道建築物※	特定緊急輸送道路 沿道建築物	82%	100%	91%	100%
	一般緊急輸送道路 沿道建築物	82%		85%	
区公共建築物		92%	100%	100% (平成22年度達成済)	—
民間特定建築物		92%	95%	96%	98%

※緊急輸送道路沿道建築物においては、倒壊により道路を閉塞させる建築物(建築物の高さが前面道路の幅員の1/2を超えるもの)

■耐震化率等の推移及び目標

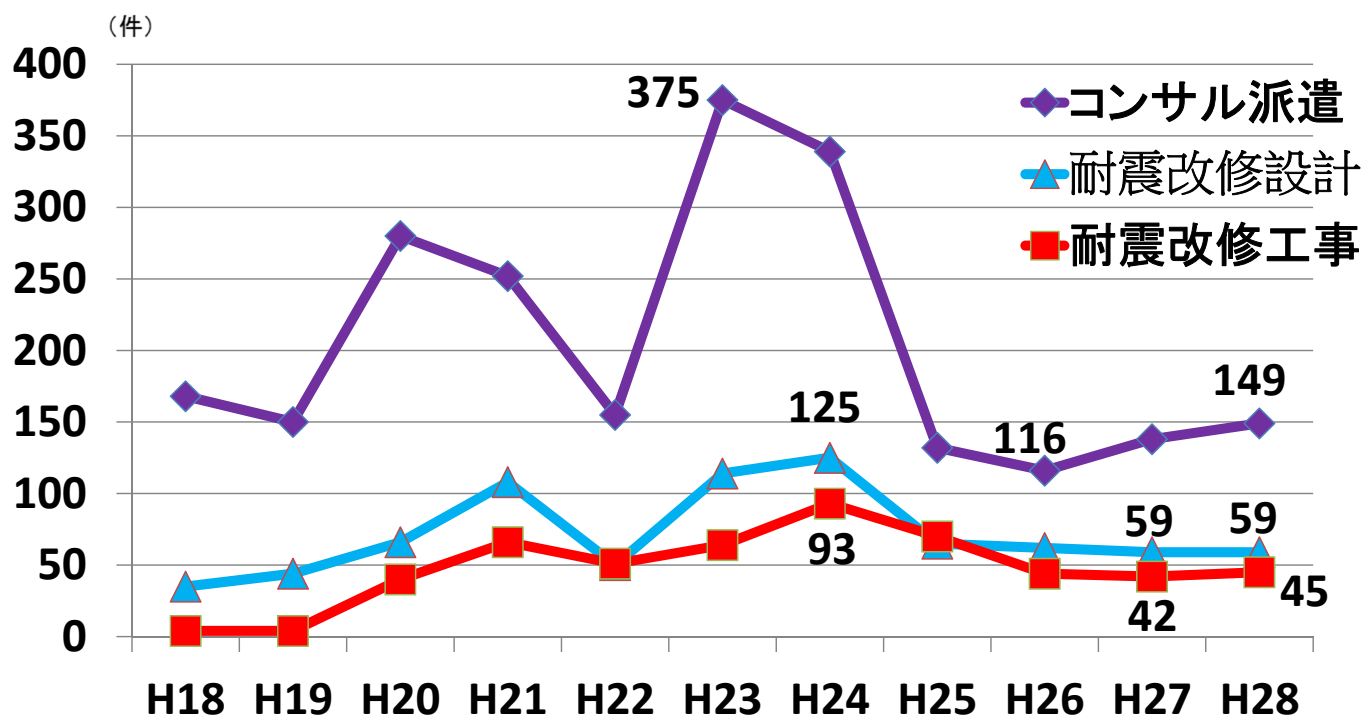


■平成32年度へ向けて耐震化等を行う住宅戸数等（推計）

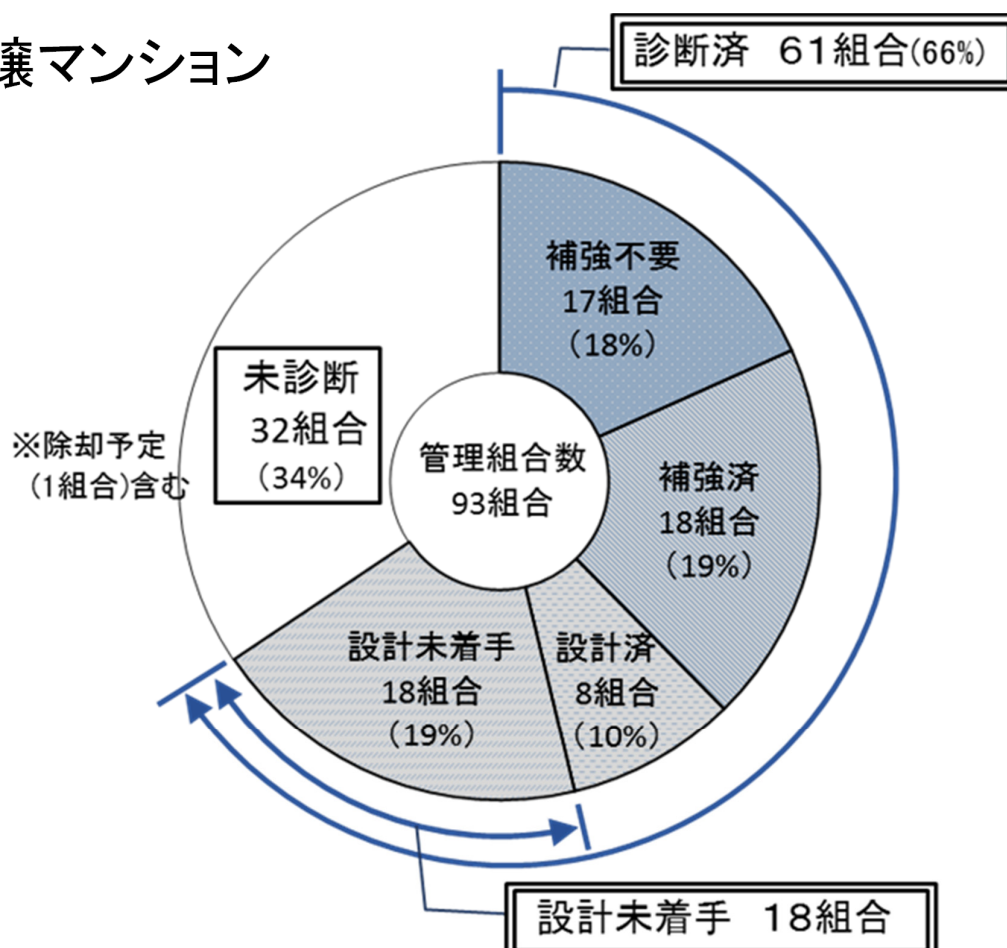
対 象	戸 数	内 訳	
建替により耐震化する住宅	10,800 戸	戸建等	10,400 戸
		都営住宅等	400 戸
改修予定のある公的住宅	1,700 戸	都営住宅等	1,700 戸
区が耐震化を誘導する民間住宅(戸建住宅・共同住宅)	2,300 戸	戸建等	400 戸
		分譲マンション	1,900 戸
計	14,800 戸		

3. 江戸川区の耐震改修助成実績

■戸建住宅



■分譲マンション



4. 国の補助金増額

■増額の概要

平成28年10月 平成28年度第2次補正予算成立

**社会資本整備総合交付金交付要綱
の改正**

**「住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」に
緊急的に耐震化を促進すべき区域を定め、
当該区域において、国と地方で**30万円／戸**を加算
(H29年度まで)
(財源内訳: 国15万円、地方15万円)**

■住宅耐震化緊急促進アクションプログラムとは

**地方公共団体が、耐震改修促進計画の下にプログラムを位置
づけ、耐震対策を重点的に実施**

STEP1 区域の位置づけ

- ・耐震化を緊急的に実施すべき区域を設定
- ・各戸訪問の実施時期を計画

STEP2 各戸訪問

- ・各戸訪問の実施
- ・相談体制の整備
- ・建築士や施工業者の団体との連携

STEP3 耐震改修の実施

- ・耐震改修の実施(30万円／戸の加算)

STEP4 実績の公表

- ・訪問戸数、診断実績、改修実績をHPに公表

5. 江戸川区のアクションプログラム

(平成28年10月策定)

- ・緊急耐震重点区域として「**区内全域**」を指定
- ・**訪問により耐震化の必要性と助成制度を説明**
- ・耐震改修工事費助成に**30万円を上乗せ**
(平成30年3月31日までに工事着手したものに限る)
- ・区HPによる**実績の公表**

戸建住宅(対象:約17,000戸)

(平成27年度末現在)

緊急耐震重点区域等	対象戸数	訪問実施 期間	備 考
東京都防災都市づくり 推進計画に定める整備 地域	約2,000戸	平成27年度 実施済み	
耐震コンサルタント派遣 や精密診断・耐震設計 を済ませているが、改 修工事を実施して いない住宅	約1,000戸	平成28年度 から 平成32年度 まで	平成25年度以降に耐震コ ンサルタント派遣や耐震設 計助成を受けたものを優先 して訪問する
上記を除く 区内全域	約14,000戸		東京都の地震に関する地 域危険度調査(第7回)で、 建物倒壊危険度又は災害 時活動困難度を考慮した 総合危険度が高い地域を 優先して訪問する

分譲マンション(対象:60管理組合) (平成27年度末現在)

緊急耐震重点区域等	対象組合数 (戸数)	訪問実施期間	備 考
区内全域	30組合 (3,488戸)	平成21年度から 平成27年度まで 実施済み	耐震アドバイザー 派遣による訪問を 含む
	30組合 (2,644戸)	平成28年度から 平成32年度まで	

※対象60管理組合の内訳(未診断35組合、診断後改修に至らない25組合)

6. 江戸川区の耐震改修工事費助成

■助成割合と限度額

【戸建住宅、木造賃貸住宅】

助成割合 工事費用の最大50%(住民税非課税世帯は最大2/3)

限度額 木 造 住 宅 課税世帯100万円 非課税世帯150万円

非 木 造 住 宅 課税世帯・非課税世帯ともに150万円

木造賃貸住宅 100万円(アパートは150万円)

【分譲マンション】

助成割合 工事費用の最大50%

限度額 1戸あたり最大100万円

※平成28年10月11日以降に助成申請のあったものは、

上記の金額に30万円を上乗せ

(1) 戸建住宅、木造賃貸住宅

【対象】昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建築された住宅（区内にある住宅に限ります）
現在お住まいになられている住宅（空き家は対象外です）

① 耐震コンサルタント派遣（無料）

区で委託している建築士による耐震相談・アドバイスをいたします。
また、木造住宅は耐震簡易診断を併せて行います。

② 精密診断・耐震設計費の助成

耐震コンサルタント派遣を受けた住宅を対象に
精密診断・設計費用の最大80%を助成します。
★限度額⇒木造住宅30万円、非木造住宅45万円

③ 耐震改修工事費の助成

耐震改修設計助成を受け、その設計に基づいた耐震改修工事を行う住宅を対象に、工事費用の最大50%
（住民税非課税世帯は費用の最大2/3）を助成します。

★限度額⇒木造住宅 課税世帯 100万円 非課税世帯 150万円
非木造住宅 課税世帯・非課税世帯ともに 150万円
木造賃貸住宅 100万円（アパートは150万円）

※1 木造賃貸住宅は工事費用の最大50%を助成します。
※2 住宅の規模により助成の対象となる費用が異なります。

【その他助成要件】

- 建築基準法に適合していること。
- 耐震診断の結果、2段階以下であること。
- 木造住宅の場合は、2階建て以下であること。
- 建築工事または大規模な修繕工事等を行う住宅の区分は、区分の1/3を超えていないこと。
- 建築工事または大規模な修繕工事等を行う住宅の区分は、区分の1/3を超えていないこと。
- 非木造住宅の場合は耐震診断の結果、2段階以下であること。
- 0.1については、平成30年2月15日までに申請すること。
- 0.2については、平成30年1月15日までに申請し、1月15日までに申請し、2月15日までに申請報告が完了していること。

戸建住宅、木造賃貸住宅の耐震化に関するお問い合わせ先
江戸川区 都市開発部 住宅課 事業係 ☎5662-6389（直通）

(2) 分譲マンション (3) 私立の幼稚園・保育園

【対象】昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建築された建築物
※分譲マンションの場合、管理組合での議決を経る必要があります
○耐震診断：過半数の同意 ○耐震設計：3/4以上の同意 ○耐震改修工事：3/4以上の同意

① 耐震診断費の助成

設計図書の調査、現地調査をして診断します。
耐震診断（精密）費用の最大2/3を助成します。

② 耐震設計費の助成

どのように補強するのか、改修計画を検討します。
耐震改修設計費用の最大2/3を助成します。

③ 耐震改修工事費の助成

上記の耐震改修設計に基づいて施工します。
分譲マンションは
耐震改修工事費用の最大50%を助成します。

★限度額⇒一戸あたり最大100万円

私立の幼稚園・保育園は
耐震改修工事費用の最大2/3を助成します。

※建築物の規模により助成の対象となる費用が異なります。
※平成30年3月31日までに着手する場合に限り、一戸あたり30万円が別途加算されます。（分譲マンションのみ）

耐震アドバイザー派遣（無料）

区で委託している建築士を派遣し、耐震診断等に関する
助言及び相談等を無料で行っています。

分譲マンション、私立の幼稚園・保育園の耐震化に関するお問い合わせ先
江戸川区 都市開発部 建築指導課 構造係 ☎5662-1106（直通）

外観からわかる耐震のチェックポイント

1 屋根材の重量がある（例：瓦の屋根）



●ポイント
屋根の重量があると、地震の際に大きく揺さぶられます。

2 柱や土台が腐っている

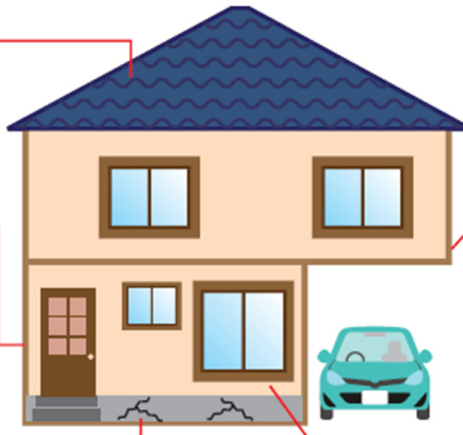


●ポイント
柱や土台が腐敗していると、それらの部分が弱くなり、地震の際に崩壊するおそれがあります。

3 基礎にひびが入っている



●ポイント
ひびや大きな亀裂があると、基礎の強度が低くなり、地震の際に揺れを受けられなくなります。



※耐震化は、ここで挙げた項目以外にも、壁の配置や量、地盤の良し悪しなど、さまざまな面から検討が必要となります。

4 外壁の面が崩れている



（2Fがせり出している）
●ポイント
2階の外壁の下に1階の外壁が崩れていないと、せり出した部分の床面に大きな負担がかかります。



（1Fがせり出している）
●ポイント
1階の外壁の上に2階の外壁が崩れていないと、せり出した部分の天井に大きな負担がかかります。

5 外壁の面が、開口部（ドアや窓）で占められている



●ポイント
壁が少ない面は、地震に耐える力が弱いため、そこから倒壊するおそれがあります。

～身近な地震対策も実践しましょう～

★家具転倒防止ボランティア支援

一地方の大家さんが家具の転倒防止金具を無料で取り付けます。
【対象】15歳以上の高齢者または障害者のみの世帯で、自力での取付けが困難な方
【内容】15歳以上の高齢者または障害者のみの世帯に、転倒防止金具（費用は無料）を無料提供します。



【お問い合わせ先】住宅課 相談係 ☎5662-0517（直通）

～耐震化とリフォームは同時に行くと効果的です～

耐震化とリフォームを一緒に行うことで、解体費等を同時に計上できるため、自己負担を抑えられる可能性があります。また、江戸川区では耐震化補助金のほかにも、リフォームへの支援制度を設けています。

★住宅リフォーム資金融資あっせん制度（耐震化助成制度との併用可）

【対象】区内の既存住宅で、所有者が現在居住している住宅、または工事完了後3ヶ月以内に居住する住宅

【内容】工事費用の80%（限度額500万円）までの借入れを、本人の利子負担が年利1.5%で行えます。なお、返済期間は融資額に応じて、3～10年まで可能です。

【お問い合わせ先】住宅課 相談係 ☎5662-0517（直通）

※融資の可否は取り扱い金融機関が審査のうえ、決定します。

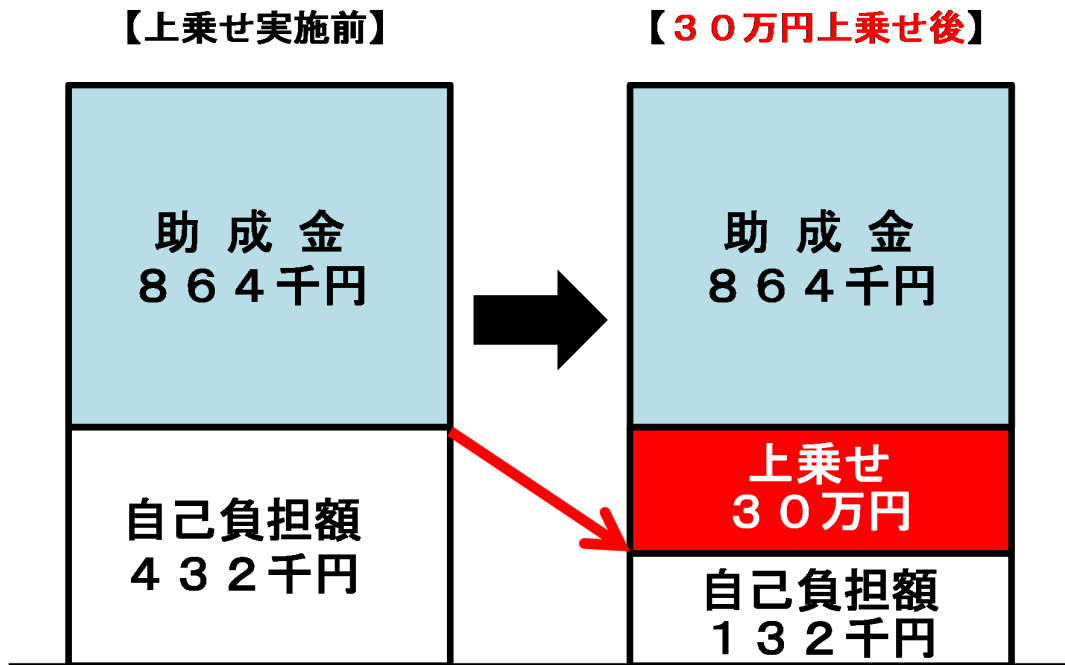
耐震化へのQ&A

- Q1 部分的な工事（屋根瓦の置き換えなど）に助成は出ますか？
A1 助成の対象外です。精密診断・設計により定められた強度まで住宅全体の耐震化を図る必要があります。
- Q2 知り合いの建築士や工務店に、精密診断・設計や耐震改修工事を依頼できませんか？
A2 できます。ただし別途、区と事業者様とで打ち合わせが必要となりますので、住宅課事業係までお問い合わせください。
- Q3 制度を知らずに耐震改修工事をしたが、助成は出ますか？
A3 助成の対象外です。助成金の交付を受けるには、工事着手前に区へ申請が必要です。

■30万円上乘せの効果（費用負担の実例）

木造住宅・非課税世帯（助成割合最大 2/3、限度額 150 万円）

工事費総額 1, 296 千円



7. 戸別訪問による耐震化の推進

◆平成28年度（実施済み）

対象 **耐震設計済みで工事未実施の戸建住宅**

※対面により、工事費助成制度と**30万円上乘せ**
について周知

※工事費用の概算が明らかな場合は、**自己負担**
が幾らで済むのかを説明

※30万円上乘せは期間限定、**今がチャンス！**

戸建住宅・木造アパート、分譲マンションにお住まいの方へ

耐震改修工事費の 助成金を増額します！

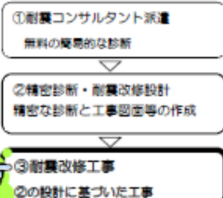
30万円
上乘せ
期間限定！

江戸川区では、住宅の耐震化を推進するため、耐震診断、耐震改修などに要する費用の一部を助成しています。このたび、国の補正予算成立に伴い、耐震改修工事費に対する助成金を増額します。

■戸建住宅・木造アパートについて

区の①「耐震コンサルタント派遣」と②「精密診断・耐震改修設計」の助成を受け、平成30年3月31日までに工事着手したものが対象です。
(※平成28年10月11日以前に区へ助成申請がされたもの)

江戸川区耐震助成制度



(例) 耐震改修工事費における費用負担のイメージ



【対象】
昭和56年5月31日以前に建築された戸建住宅、木造アパート
※対象外＝空き家、すでに区の耐震改修工事の助成を受けた住宅等

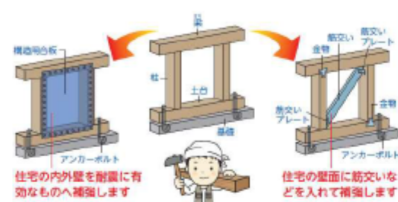
※主な補強方法は裏面をご覧ください

⇒ ■分譲マンションについては、裏面をご覧ください

○どのように工事を行うの？

精密診断・設計に基づき、筋交い・構造用合板などによる補強で耐震性を高めます。基礎に大きなひびが見られる場合、鉄筋を入れて補強することもあります。

また、壁根材が重い場合には、住宅にかかる負担を軽減するため、軽量化することもあります。



※耐震改修工事費の助成を受けるには、着手前に区へ申請が必要です。
⇒詳細についてはお問合せください

(戸建住宅・木造アパートについて)

お問い合わせ先：江戸川区役所北棟2階3番窓口
住宅課事業係 5662-6389(直通)

■分譲マンションについて

【対象】昭和56年5月31日以前に建築された分譲マンションを対象とし、平成30年3月31日までに工事着手したものを。
(※平成28年10月11日以前に区へ助成申請がされたもの)

【助成金】《現行制度》
耐震改修工事費の最大50%を助成します。
(限度額：一戸あたり最大100万円)



《増額分》

上記の助成金に加え、**一戸あたり30万円が加算されます。**
(例)10戸のマンションの場合は、30万円×10戸＝300万円を加算

※耐震改修工事費の助成を受けるには、管理組合から事前に区への申請が必要です。
⇒詳細についてはお問合せください

(分譲マンションについて)

お問い合わせ先：江戸川区役所第三庁舎3番窓口
建築指導課構造係 5662-1106(直通)

◆平成29年度(計画)

対象1 不燃化特区

(東京都防災都市づくり推進計画に定める
整備地域)

※不燃化推進特定整備事業(まちづくり推進課)

と連携した戸別訪問

※不燃化事業と耐震化事業をまとめたパンフ

レットを作成

■不燃化特区とは ≪平成32年度までの取組≫

東京には、JR山手線外周部を中心に木造住宅密集地域(木密地域)が広範に分布しており、**首都直下地震が発生した場合に地震火災など大きな被害**が想定されています。

「不燃化特区」とは、このような木密地域のうち、特に**重点的・集中的に改善を図る地区**を指定し、都と区が連携して不燃化を強力に推進して「**燃え広がらない・燃えない**」まちづくりを進める制度です。

【不燃化特区内の支援制度の概要】

- ・老朽建築物除却費の助成
- ・建築設計費及び工事監理費の助成
- ・建替え等相談への専門家の派遣 ほか

支援制度の内容は各区で異なります。

(東京都都市整備局HPから抜粋)

■江戸川区の不燃化助成制度

【不燃化助成の概要】 ※適用期限 平成33年3月31日まで

	助成項目	助成要件	助成内容	助成金額※1
(1)	老朽建築物取壊し費用の助成	・昭和56年6月1日の建築基準法耐震基準改正前の木造建築物	建築物と付属工作物の取壊し費用及び整地費	取壊す建築物の床面積1平方メートルあたり21,000円を上限とします。
(2)	耐火建替え助成	・昭和56年6月1日の建築基準法耐震基準改正前の木造建築物	建築物と付属工作物の取壊し費用及び整地費	取壊す建築物の床面積1平方メートルあたり21,000円を上限とします。
		・新築する建築物が耐火・準耐火建築物であること	新築する建築物の設計費及び工事監理費用	区の定める基準額(PDF:7KB) (1～3階の床面積に応じた額)

※1 助成金額は年度単位で変更になる場合があります。

不燃化特区助成制度 対象地区



問合せ先一覧

不燃化特区助成制度

- 南小岩七・八丁目周辺地区、南小岩南部・東松本付近地区
江戸川区都市開発部まちづくり推進課第一係 03-5662-6435
- 松島三丁目地区・平井二丁目付近地区
江戸川区都市開発部まちづくり推進課第二係 03-5662-6470

住宅の耐震化助成制度

- (戸建住宅・木造アパートについて)
- 江戸川区都市開発部住宅課事業係 03-5662-6389

住宅リフォーム資金融資あっせん制度、住まいの修繕・増改築相談、家具の転倒防止ボランティア

- 江戸川区都市開発部住宅課相談係 03-5662-0517

高齢者向け返済特例制度(リバースモーグー)

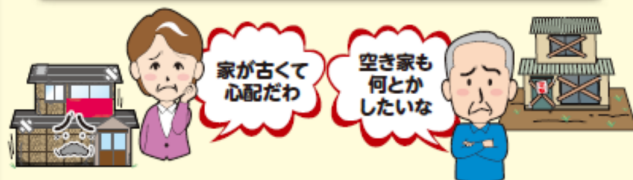
- 住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)
0120-0860-35(お客様コールセンター)

江戸川区 都市開発部 まちづくり推進課・住宅課 担当:

(平成27年4月現在)

今が取り壊し、建替えのチャンスです!

保存版



不燃化特区 助成制度

今がチャンス!
平成32年度までの
期間限定
です!

助成対象:昭和56年以前の旧耐震基準の木造建築物

例えば、延べ床面積100㎡の木造建築物を解体し、同面積の耐火または準耐火建築物に建替える場合。

1 取壊し費用の助成

210万円(1㎡あたり21,000円(限度額))

2 設計費・監理料の助成

141万円(100㎡の場合、床面積に応じて助成)
300㎡を上限とします。基準額一覧は区ホームページに掲載しています。

最大、合計で**351万円**の助成が受けられます!



◆区ホームページにも掲載しています。

不燃化推進特定設備事業

検索

■お問合せ/問合せ先一覧をご覧ください。

他の制度もあります!
次ページへ

地震・火災に対する建物の備えはできていますか?

問.1 今さら建替えは無理だけど、地震は心配だわ

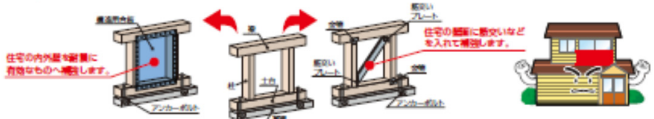


第1 区では古い住宅を耐震化する場合の助成制度もあります。今なら期間限定で助成金額が増額しているので、自己負担額が少なくできますよ。

【住宅の耐震化助成制度】

昭和56年5月31日以前の住宅について、下記の費用を助成します。

- ①耐震コンサルタント派遣(無料)
・建築士による耐震診断(簡易)を行います。
- ②精密診断・耐震設計費の助成(診断・設計費用の最大80%)
・木造住宅30万円、非木造住宅45万円が限度額です。
- ③耐震改修工事費の助成(工事費用の最大50%、非課税世帯は最大2/3)
・木造住宅100万円(非課税世帯150万円)、非木造住宅150万円が限度額です。



■お問合せ/戸建住宅・木造アパートについて 江戸川区都市開発部住宅課事業係 ☎5662-6389

問.3 古い家だから色々直したいけど、どこに相談したらいいかな?



第3 区が、区内の建築組合を通じて、信頼のできる工務店などを紹介します。

【住まいの修繕・増改築相談】

■お問合せ/江戸川区都市開発部住宅課相談係 ☎5662-0517

問.4 もっと手軽にできる備えはないかしら?



第4 地震の時、家具は倒れてきませんか? 転倒防止金具などを無料で設置することもできます。

【家具の転倒防止ボランティア】

地震の際に転倒する恐れのある家具に、金具等を取り付けます。

対象 65歳以上の高齢者のみの世帯、障害者のみの世帯で自力で取り付けが困難な世帯。
費用 無料。 設置箇所 9箇所まで。

■お問合せ/江戸川区都市開発部住宅課相談係 ☎5662-0517

問.2 耐震工事やリフォームをしたいけど予算が足りない...



第2 区がご案内できる融資制度があります。融資にあたって、区が利子の一部を負担します。

【住宅リフォーム資金融資あっせん制度】

所有者が居住する住宅の修繕、模様替え等リフォームをする際に江戸川区が申込窓口となり、工事に必要な資金融資について取扱金融機関へのあっせんを行う制度です。

- 融資利率 年2.0%(固定) ※工事内容により年1.5%(固定)に優遇されます。
- 融資額 10万~500万円まで(工事見積額の80%以内)
- 返済期間 融資額に応じ最長10年間

■お問合せ/江戸川区都市開発部住宅課相談係 ☎5662-0517

問.5 建替えたいけど先立つお金が無いよ



第5 高齢者向け返済特例制度をご存知ですか? 自己資金が足りない方、ローンの組めない方、月々の返済は利息のみ、返済額が少なく返済しやすい返済制度です。(リバースモーグー)

【高齢者向け返済特例制度】

住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)が行う、ご自宅を建替える際の融資制度です。

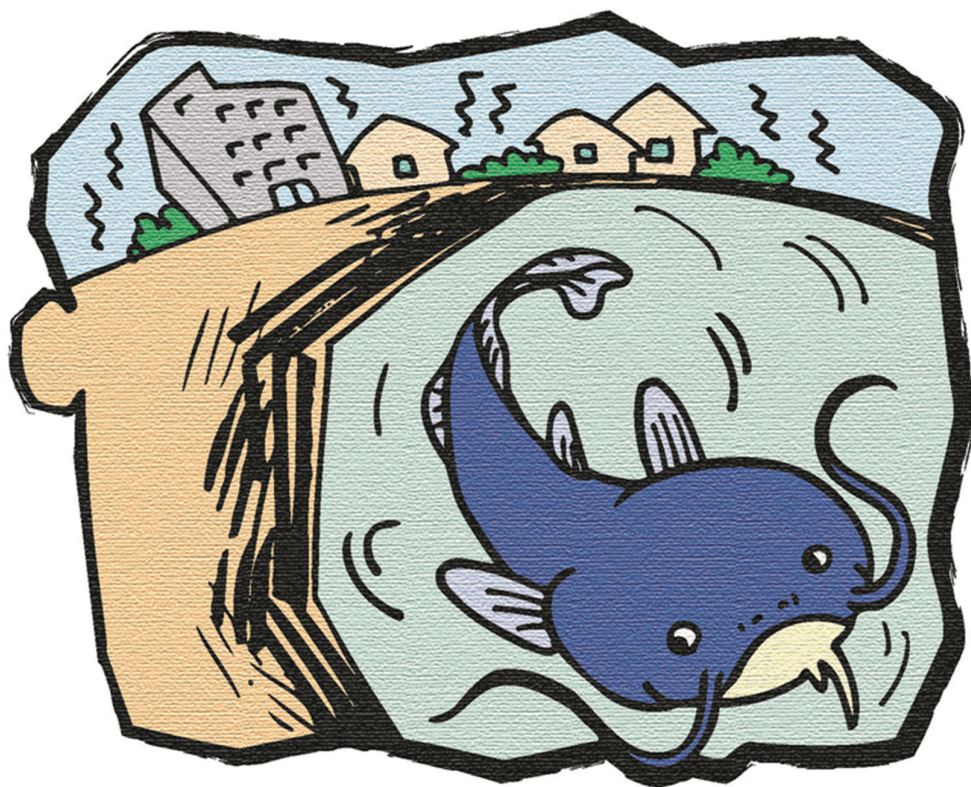
- 対象 満60歳以上の方
- 限度額 1000万円
- 月々の支払いは利息のみとなり、月々の負担を低く抑えられます。
- 元金は、申込人がお亡くなりになったときに、融資住宅及びその敷地の処分、機構からの借換融資、自己資金等により相続人の方から一括してご返済いただけます。
- ※融資条件は別紙チラシをご覧ください。融資には審査があります。

■お問合せ/住宅金融支援機構 ☎0120-0860-35(お客様コールセンター)

対象2 簡易診断済み(設計未着手)の物件

対象3 東京都調査による建物倒壊危険度の
高い地域

その他 ・耐震相談会の前倒し実施
・「家具の転倒防止ボランティア」による
助成制度の周知



ご清聴ありがとうございました。

