

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2年12月11日(金)～令和2年12月25日(金)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 実施方法

令和2年12月11日発行の区報で、本パブリックコメントの概要について周知したほか、荒川区耐震改修促進計画素案を区ホームページに掲載するとともに、建築指導課及び情報提供コーナーにて閲覧に供しました。

4 意見提出数

提出者：9名、意見数：19件

5 意見の概要と区の考え方等

- ・計画に反映した：なし
- ・計画に記載済み：6件
- ・意見として受け止め、今後の参考とする：13件

○：計画に記載済み、 ◯：ご意見として受け止め、今後の参考とする

No.	意見の概要	区の考え方等	
計画全般			
1	荒川区の耐震化促進計画には賛同する。	荒川区耐震改修促進計画に基づき、今後も積極的に耐震化を進めます。	○
2	計画期間 令和3年～7年度まで5年間は適切と思う。	建築物の耐震化の促進は計画的に実施する必要があるため、計画期間を5年間としています。また、3ページに記載したとおり、社会情勢や国・都の計画の動向を踏まえ、必要に応じて計画の改定を行います。	○
3	素案全体的にこれまでの事業を一つに集約しただけという感じがする。	本計画は、区が耐震化促進のための施策を関連事業も含めて総合的に取り組むものとして取りまとめたものです。今回の改定は、現行の計画が目標年次を迎え、現在の耐震化状況や国・都等の動向を踏まえ見直しを図りました。	

No.	意見の概要	区の考え方等	
木造建築物の耐震化			
4	<p>近年、木造建築物の建替えは、かなり進んでいるように感じる。</p>	<p>木造建物耐震化推進事業や不燃化特区における取組みにより、これまで約980棟の建替え、除却又は耐震補強を支援し、木造住宅の耐震化を促進してきました。木造住宅の耐震化の現状を踏まえ、今回の改定で設定する新たな目標に向け、区の支援策の周知に努めます。</p>	○
住宅の耐震化			
5	<p>住宅の耐震化について、個人に対する耐震改修や建て替えの促進は、現状のやり方では限界があると思われる。個人が自己の住宅を建て替えるという考え方が基本ではあるが、その具体化の方法を変えていかなければ、前には進まないと思われる。</p> <p>建て替えよりエネルギーを使わない移住という方法も考えられるのではないかと。区有地に長屋形式の区民住宅(低層で2~4戸程度)を用意して移住してもらい、移住で空いた土地に同じような区民住宅を建て、建て替えと移住を繰り返す。資金面については、なるべく個人の負担が少なく済むような方式を検討してはどうか。</p>	<p>ご提案の手法について、区が主導して実施することは困難であります。区は密集住宅市街地整備促進事業等で住宅に困窮する方に対し、従前居住者用住宅を提供するなど、事業協力者への対策を実施しています。</p>	
6	<p>普及・促進のやり方について、戸別訪問などの個別の行動・働きかけには限界が見えている。地域住民、町会、地主さん等に働きかけ、まとまった土地での建て替えを実施する方法を検討し、個別の問題から、地域の問題という意識を醸成する。</p> <p>区の担当者は担当する地域に精通していなければならない、1~2年での交代は住民の信頼を得られないと思われる。住民がどのような資料を必要としているかリサーチして、資金面のこと等、具体的な資料を提供できるようにしておく必要がある。</p>	<p>共同建替え等様々な手法を用いた耐震化の普及啓発を行うため、今後検討を進めるとともに、関係団体と連携して取り組んでいきます。</p> <p>また、不燃化特区内の地域では昭和56年以前の老朽化建築物について、戸別訪問に基づいたカルテを作成しており、担当者が異動となった際にも支障が無いような体制を整えて取り組んでいます。</p>	

No.	意見の概要	区の考え方等	
耐震補強、耐震改修等の助成制度			
7	ほとんどの対象住宅は、老人の独居、老婦人のみの居住であり、建替が好ましいとは思いますが、現実的に困難と思われる。地域危険度4,5の区域に絞って、かなり手厚い耐震補強、不燃化の補助制度が必要ではないかと思われる。	木造建物耐震化推進事業には、70歳以上の高齢者世帯に対し補助限度額を2倍にする優遇制度があります。また、不燃化特区においては建替え又は除却助成といった、手厚い支援も用意しております。このような情報を広く周知して、耐震化を促進します。	○
8	非木造建築物は、非木造共同住宅並みの助成を適用しないと、実際にはなかなか実行できないと思う。	分譲・賃貸マンションの耐震化を促進するため、耐震診断費用の補助限度額を、分譲マンションについては400万円まで拡充し、耐震診断の実績が上がりつつあります。その拡充の効果を鑑みた上で、ご提案の非木造戸建住宅について、今後研究していきます。	
9	非木造のRC造建物について、一般緊急輸送道路沿道建築物が指定されているが、具体的運用方法等がわからない。特定緊急輸送道路沿道建築物と全く同じと考えてよいか。	緊急輸送道路沿道建築物の耐震化は、東京都の条例に基づき、区は東京都と連携しながら促進してきております。特定緊急輸送道路沿道建築物は震災時の救命活動、物資輸送又は復興の大動脈となる重要な役割を担うものであり、耐震改修促進法や東京都耐震化推進条例に基づき、耐震診断の実施及び診断結果の報告が義務付けられていることから、これまでと同様、積極的に普及啓発を図り、耐震化の費用を補助することで重点的に耐震化を促進します。一方、一般緊急輸送道路沿道建築物は特定緊急輸送道路沿道建築物のような報告義務はありませんが、震災時の特定緊急輸送道路の機能確保に併せて、一般緊急輸送道路の機能を向上させることは災害に強い都市を実現する上で有効であることから、耐震化の費用を補助することで耐震化を促進します。	○

No.	意見の概要	区の考え方等	
10	<p>区内 RC 建物で診断を実施して補強が必要となったものがあり、補助金の関係上、年度内工事が要求されるが、部分的補強しか難しい場合の運用を考えられないか。</p> <p>特に1階ピロティ部の補強等があっても上階部の補強も必要であるが、上階は個人の住宅等で着工が難しい場合がある。</p>	<p>現在の耐震化推進事業制度では、工事期間が複数年度にわたる場合でも事業の対象にできることになっています。</p> <p>部分的な補強工事については、耐震性の担保が確認できないことから、事業制度の対象とすることは困難であると考えます。</p>	
無接道敷地の建替え促進			
11	<p>路地状敷地はかなりの数があり、建築基準法第43条ただし書き通路の規定にも満たないものがほとんどである。安全の観点から、法的な問題も当然無視できないので、建替は難しいかもしれないが、耐震補強への補助金は考えても良いと思う。</p>	<p>無接道敷地の建築物への耐震補強については、法令上違反の状態を継続させてしまうことから、補助は行っていません。</p> <p>無接道敷地における支援については、従来より実施している近隣まちづくり推進制度の活用や接道要件の運用等により、建替えを促進します。</p>	
12	<p>木造密集地域の戸建や共同住宅の耐震化が進んでいない理由のうち、細街路や袋路等に接する敷地については、助成金をより多くすることが良策と考える。</p> <p>但し、無接道敷地については放置状態にあるので、現行の共同建替え条例の緩和措置を講ずる必要がある。無接道敷地を荒川区で買い上げ、地権者と話し合いながら、適法にすべく進める。提案として、住宅政策審議会や空家対策検討会議や都市計画審議会の分科会を設置し、検討してはいかがか。</p>	<p>細街路や袋地等に接する敷地の補助の拡充については、耐震化促進の効果を検証し、国・都と協議の上財源の確保の観点から検討する必要があります。</p> <p>ご提案の区が無接道敷地を買い上げて解消する方法については、現状は困難ですが、今後検討を進めていきます。</p> <p>無接道敷地の建替えについては、近隣まちづくり推進制度を活用して促進していきます。また、区は不燃化特区区域において防災スポット整備の用地を取得しており、無接道敷地の活用として有効な手法であると考えます。</p>	
その他施策等			
13	<p>小規模S造建物(3~5F建)にIs値、q値が低いものが多くみられるが、建主に耐力が低い建物に住んでいる意識がないように感じる。図面で判断できる部分もあるので、対応策が考えられないか。</p>	<p>耐震診断や耐震改修の必要性について普及啓発を行うとともに、関係団体とも連携した相談体制の充実に努めます。</p>	

No.	意見の概要	区の考え方等	
14	耐震化の課題のうち、戸建て、共同住宅等では負担が大きいと、高齢者が環境の変化を望まないことは承知しているが、親族、当事者の子供達が協力しないことが大きいと思う。子供達への情報提供と、協力を得て不動産の売却等促す方法を相続税等の事を含めて考えてほしい。	空き家バンク制度・マイホーム借上げ制度の活用による流通の促進を図ります。また、不動産の売却や相続税対策については、専門家派遣等を行っています。木造建物耐震化推進事業における除却工事支援を活用し、高齢者が所有する住宅を除却して親族等が新築するといった事例など、周知方法の工夫を検討していきます。	
15	老朽化した建物の対処について、段階を経る必要はあるが、建替又は改修をある程度強制できるようにしてはどうか。	本計画に基づいて、補助金事業制度等を区民に広く周知し浸透させることで、建替えや耐震改修等の耐震化を促進します。また、老朽化した危険な空き家については、空家等対策の推進に関する特別措置法や区の条例に基づき、適切な手続きを経たのち、区が除却を命じることが可能となっています。これまで、区が特定空家等に指定し、指導することで建物所有者による除却が進んできています。	
16	防災に関する広報について、防災の重要性を考えると、関連する基本的な資料(防災地図、水害ハザードマップ、土砂災害ハザードマップ、液状化マップ等)は、HPのトップページから直接見つかるようにすることも大事なことと思われる。	荒川区ホームページのトップページに「まなBOUSAI(防災情報)」を掲載しており、そこから荒川区防災地図や荒川区土砂災害ハザードマップをご覧いただけるようにしています。液状化マップにつきましては、建築に関連する情報として、ボーリングデータ等ととりまとめて参照リンク先を掲載しています。今後もより分かりやすい情報提供に努めてまいります。	
17	耐震計画案に賛成する。 10年前の住宅用火災警報器が取り換えの時期になっており、対応を検討してほしい。	区では、住宅用火災警報器設置の普及啓発を図るという目的のもと、平成18年度から平成20年度にかけて、住宅用火災警報器整備事業を実施し、区内の各世帯に1個ずつ配付いたしました。東京都火災予防条例で住宅用火災警報器の設置・維持が義務付けられておりますので、交換時期を迎えた機器につきましては、ご自身の負担で交換いただきますようお願いいたします。	

No.	意見の概要	区の考え方等	
18	<p>何時か、必ず大震災はやって来るとの不安を抱えての生活の中で、ある程度の知識が有ればいくらかの安らぎを得られると思う。自分の住む地域のことだけでも身に付けておきたいと思う。思うようには全てがいかない、経済的にもあらゆる点で困難だと思う。細かいところまで素案に盛り込まれており、参考資料も役に立ちそうな気がする。</p>	<p>荒川区耐震改修促進計画に基づき、今後も積極的に耐震化を進めます。 本計画を活用し、区民の皆様へ建物耐震化について理解が深められるよう、普及啓発に努めてまいります。</p>	○
19	<p>建物が借地権の上に建築されている場合、建替えや耐震補強等は地主の承諾が必要である。その際、建物所有者としては更新料を安くしたいが、思う通りにはならない。この交渉事が建物所有者には大変負担である。</p> <p>区には、このような地主との交渉時に専門家・区職員を派遣(交渉に同席等)できるような制度はあるのか。</p> <p>また、老朽化している建物所有者の多くが借地権を買い取って欲しいと思っている。区で借地権を買取って、地主と交渉ができないものか。</p>	<p>建替えのときの土地所有者の交渉の場合、区職員や区より派遣された専門家が同席することについては、両者に対する公平性の観点から困難です。</p> <p>このようなケースの支援として、区は不燃化特区区域においては「住まいの相談会」や専門家派遣制度、空き家対策においては空き家相談会と、建築士や弁護士等の専門家に相談できる体制を整えています。</p> <p>また、区が借地権を買い取ることは困難です。</p>	