

## 品川区耐震改修促進計画の改定について

### 1. 改定の目的

前回の見直しから5年が経過していることから、耐震化の現状を把握するとともに、耐震化に関する制度などの変化を踏まえ、国や都と連携してより効果的に耐震化を図るため、計画の見直しを行なった。

### 2. 改定の内容

#### (1) 計画期間

平成30年度から平成37年度まで

#### (2) 耐震化の現状と目標

種類	種別	耐震化率			
		前回	現状	目標	
		平成24 (2012)年度	平成29 (2017)年度	平成32 (2020)年度	平成37 (2025)年度
住宅		82.9%	88.4% (5.5pt増)	95%	耐震性が不十分な住宅をおおむね解消
	木造住宅	62.0%	68.3%		
	非木造住宅	89.8%	94.2%		
	マンション	90.1%	94.7%		
民間特定建築物	○多数の者が利用する一定規模以上の建築物	91.6%	94.2% (2.6pt増)	95%	更なる耐震化の促進
	○危険物を取り扱う施設	92.6%	95.9% (3.3pt増)	更なる耐震化の促進	耐震性が不十分な建築物をおおむね解消
	○緊急輸送道路沿道建築物	76.8%	81.4% (4.6pt増)	90%	95%
区有建築物	○防災上重要な施設	93.9%	98.7% (4.8pt増)	100%	/
	○その他の施設	87.5%	100.0% (12.5pt増)	100%	

※耐震化率は、戸数ベースで算定

#### (3) 耐震化の促進を図るための施策

建築物の耐震化支援および促進に関する施策の記述について時点修正を行ない、耐震化の促進に資するさまざまな関連施策を追記した。

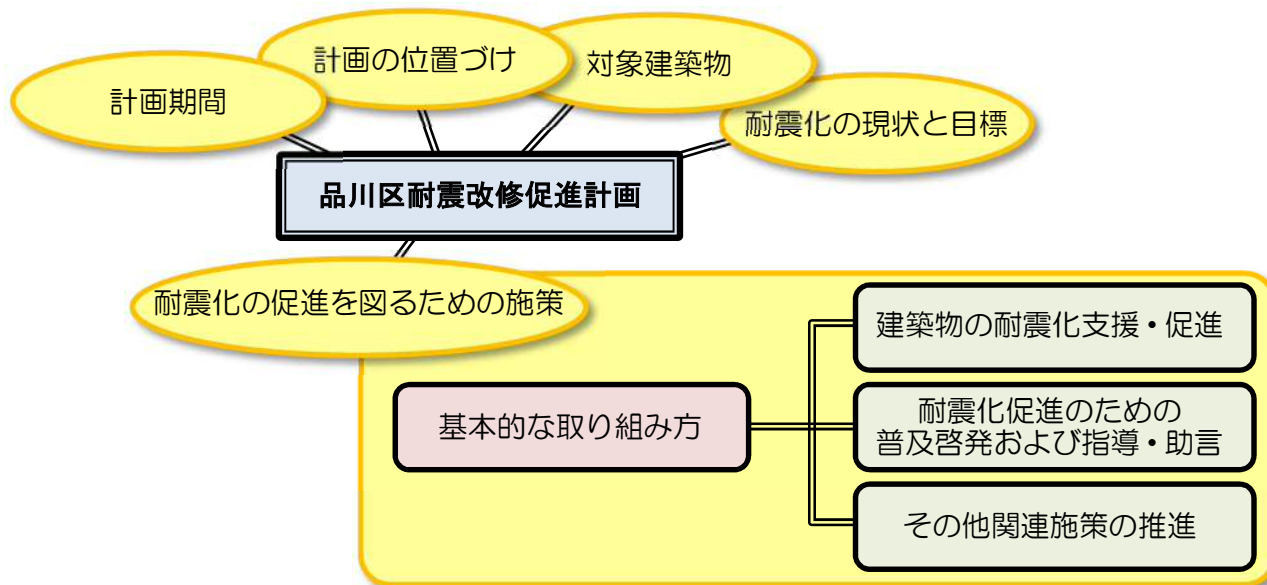
# 品川区耐震改修促進計画(概要版)

必ずおこる、また、いつ発生してもおかしくない大地震に対し  
「倒れない」万全の備えをするために

平成 30 (2018) 年 3 月改定

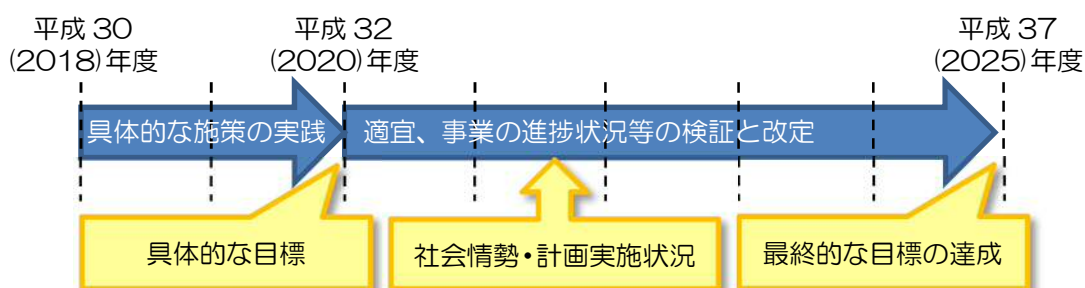
## ■ 計画改定の背景と目的

平成 7(1995)年阪神・淡路大震災では、昭和 56(1981)年 6 月 1 日の建築基準法施行令の改正以前に建てられたいわゆる「旧耐震基準」の建物に多くの被害が発生しました。首都圏でも今後 30 年以内に大規模な地震が起こる可能性が高いことが危惧されています。品川区では地震被害を軽減し、区民の生命と財産を保護することを目的として、品川区耐震改修促進計画を策定し、住宅・建築物の耐震診断および耐震改修を計画的かつ総合的に推進しています。前回の見直しから 5 年が経過し、現状を踏まえ、国や都と連携して「耐震化」を加速していくために計画の見直しを行いました。



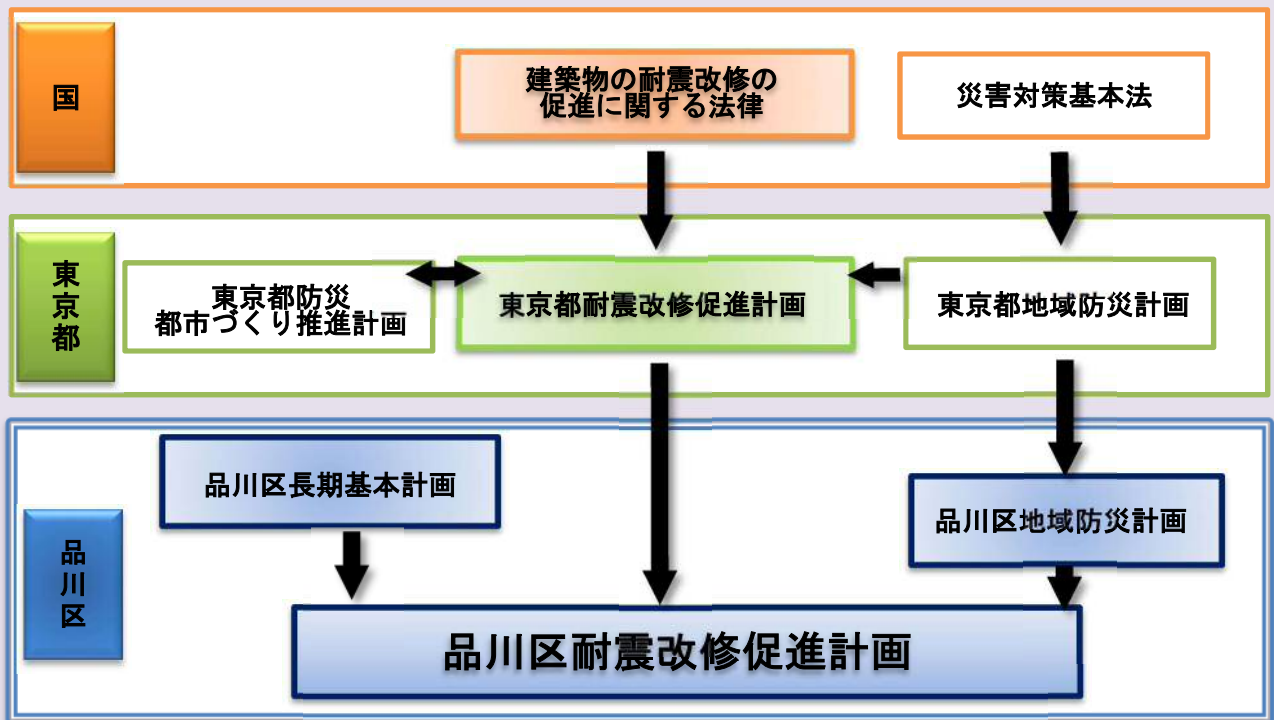
## ■ 計画期間

- 平成 32(2020)年度における耐震化目標の設定ならびにそのための具体的な施策を示します。
- 計画の期間は、平成 30(2018)年度から平成 37(2025)年度までとし、計画期間中の社会情勢変化や計画実施状況に適切に対応していくため、適宜、事業の進捗状況等の検証を行い、必要に応じて改定を行います。



## ■ 計画の位置づけ

- 品川区耐震改修促進計画は、「耐震改修促進法」（建築物の耐震改修の促進に関する法律）に基づき策定するものです。
- 品川区長期基本計画のもと、東京都耐震改修促進計画、品川区地域防災計画等との整合を踏まえて品川区内の住宅・建築物の耐震化を推進する計画です。



## ■ 対象建築物

区内における以下の建築物のうち、旧耐震基準のものを対象とします。

種類	内容
住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>○木造住宅（戸建て・長屋・共同住宅）</li> <li>○非木造住宅（戸建て・長屋）</li> <li>○マンション(非木造の共同住宅)</li> </ul>
民間特定建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>○多数の者が利用する一定規模以上の建築物</li> <li>○危険物を取り扱う施設</li> <li>○緊急輸送道路（特定緊急輸送道路、一般緊急輸送道路）に接する一定高さ以上の建築物</li> </ul>
区有建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>○防災上重要な施設（庁舎・保健所・地域センター・学校施設 など）</li> <li>○その他の施設（住宅・高齢者福祉施設・公園管理施設 など）</li> </ul>

## ■ 耐震化の現状と目標

住宅・建築物の耐震化の現状を踏まえ、目標を設定しています。

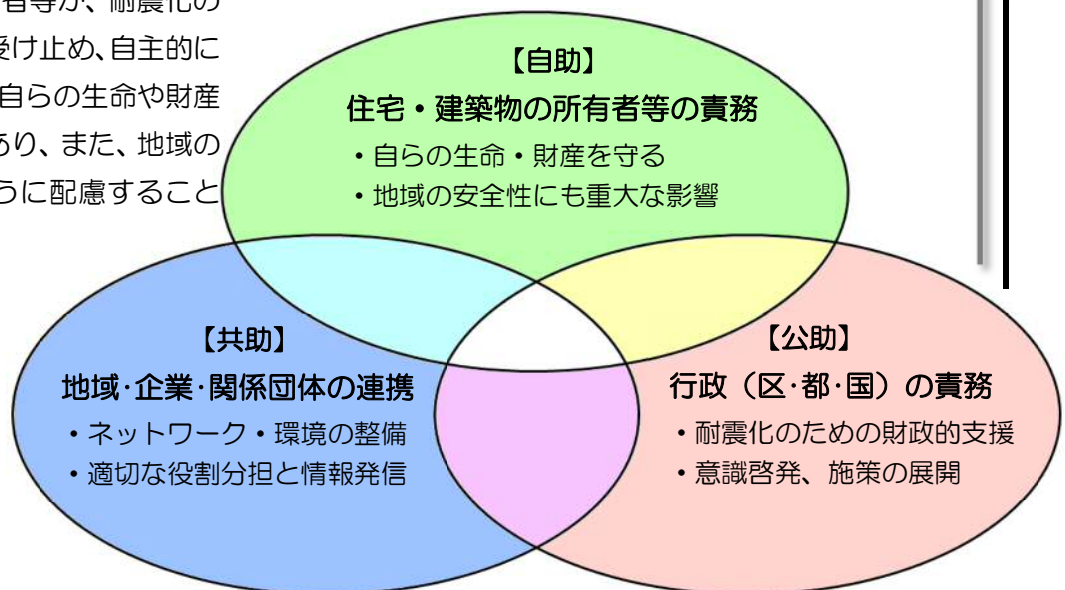
種 類	種 別	耐震化率			
		前回	現状	目標	
		平成 24 (2012)年度	平成 29 (2017)年度	平成 32 (2020)年度	平成 37 (2025)年度
住宅	木造住宅	82.9%	88.4% (5.5pt 増)	95%	耐震性が不十分な住宅をおおむね解消
	非木造住宅	62.0%	68.3%		
	マンション	89.8%	94.2%		
民間特定建築物	○多数の者が利用する一定規模以上の建築物	91.6%	94.2% (2.6pt 増)	95%	更なる耐震化の促進
	○危険物を取り扱う施設	92.6%	95.9% (3.3pt 増)	更なる耐震化の促進	耐震性が不十分な建築物をおおむね解消
	○緊急輸送道路沿道建築物	76.8%	81.4% (4.6pt 増)	90%	95%
区有建築物	○防災上重要な施設	93.9%	98.7% (4.8pt 増)	100%	
	○その他の施設	87.5%	100.0% (12.5pt 増)	100%	

## ■ 耐震化の促進を図るための施策

### 1. 耐震化の促進を図るための基本的な取り組み方

●住宅・建築物の耐震化は、自助・共助・公助が基本になります。

まず、住宅・建築物の所有者等が、耐震化の必要性を自らの問題として受け止め、自主的に取り組むことが不可欠です。自らの生命や財産は自らが守ることが基本であり、また、地域の安全性の支障とならないように配慮することも必要です。



無料相談会や専門家アドバイザー派遣など関係団体や事業者と連携を図りながら、不安を解消し安心して工事ができるよう取り組みを進めます。

## 2. 建築物の耐震化支援・促進

### ●区内全域での住宅耐震化支援

建築物が倒壊すると、人命を奪うだけでなく、倒れた建物が道路を塞いでしまい、避難や救援活動も遅れて被害が拡大します。そこで、区内全域で住宅の耐震化を支援し、地震災害に強いまちづくりを進めます。

木造住宅

無料簡易診断支援	耐震診断支援	耐震補強設計支援	耐震改修支援
<<対象建築物>> 旧耐震基準の木造住宅 (戸建て住宅、長屋、共同住宅)	<<対象建築物>> 左記に同じ	<<対象建築物>> 「木造住宅耐震診断支援」における耐震診断の結果、倒壊の恐れがあるとされた建築物	<<対象建築物>> 「木造住宅耐震補強設計支援」の助成を受けた建築物
<<支援内容>> ・ 専門家の派遣 ・ 無料簡易診断	<<支援内容>> ・ 専門家の派遣 ・ 耐震診断費用の助成	<<支援内容>> ・ 耐震補強設計費用の助成	<<支援内容>> ・ 耐震改修工事費用の助成



非木造住宅

耐震診断支援	耐震補強設計支援	耐震改修支援
<<対象建築物>> 旧耐震基準の非木造住宅 (戸建て住宅、長屋)	<<対象建築物>> 「非木造住宅耐震診断支援」における耐震診断の結果、倒壊の恐れがあるとされた建築物	<<対象建築物>> 「非木造住宅耐震補強設計支援」の助成を受けた建築物
<<支援内容>> ・ 耐震診断費用の助成	<<支援内容>> ・ 耐震補強設計費用の助成	<<支援内容>> ・ 耐震改修工事費用の助成

マンション

耐震化アドバイザー派遣	耐震診断支援	耐震補強設計支援	耐震改修支援
<<対象建築物>> 3階以上で延べ床面積が1,000㎡以上の旧耐震基準の分譲マンション	<<対象建築物>> 左記に同じ	<<対象建築物>> 「マンション耐震診断支援」における耐震診断の結果、倒壊の恐れがあるとされた建築物	<<対象建築物>> 「マンション耐震補強設計支援」の助成を受けた建築物
<<支援内容>> ・ 専門家の派遣	<<支援内容>> ・ 耐震診断費用の助成	<<支援内容>> ・ 耐震補強設計費用の助成	<<支援内容>> ・ 耐震改修工事費用の助成

### ●緊急輸送道路・啓開道路沿道の建築物への支援

地震発災後、迅速な救援活動が必要です。広域的避難や救助活動、緊急物資等の輸送を担う緊急輸送道路等の通行の安全を確保するため、沿道建築物の耐震化を促進します。以下の支援制度のほか、耐震診断済の建築物へ戸別訪問等により耐震化実施を働きかけます。

特定緊急輸送道路(紫・青・緑、啓開道路(オレンジ)の沿道における一定の高さ以上の建物が対象です。

マンション

耐震化アドバイザー派遣	耐震診断支援	耐震補強設計支援	耐震改修支援	耐震補強設計支援	耐震改修・建替え・除却支援
<<対象建築物>> 3階以上で区の啓開道路沿道の分譲マンション	<<対象建築物>> 左記に同じ	同上	同上	<<対象建築物>> 東京都防災・建築まちづくりセンターの認める耐震診断の結果、倒壊の恐れありと判断された建築物	<<対象建築物>> 左記に同じ
<<支援内容>> ・ 専門家の派遣	<<支援内容>> ・ 耐震診断費用の助成	都が指定した「特定緊急輸送道路」の沿道の建築物		<<支援内容>> ・ 耐震補強設計費用の助成	<<支援内容>> ・ 耐震改修、建替え、除却費用の助成

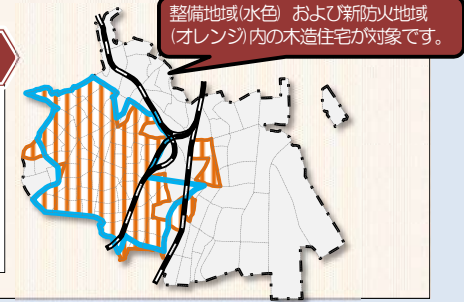
特に安全性の低い沿道建築物に対する耐震改修助成の拡充

特定緊急輸送道路沿道の建築物(延べ床面積10,000㎡以下)で、耐震診断の結果、特に耐震性の低い建築物を耐震改修する場合、改修工事費用の助成を加算します。

### ●木造住宅密集地域での支援

#### 除却工事支援

<<対象建築物>>  
 旧耐震基準の木造住宅で倒壊の恐れがあると診断された建築物  
 <<支援内容>>  
 ・ 除却工事費用の助成

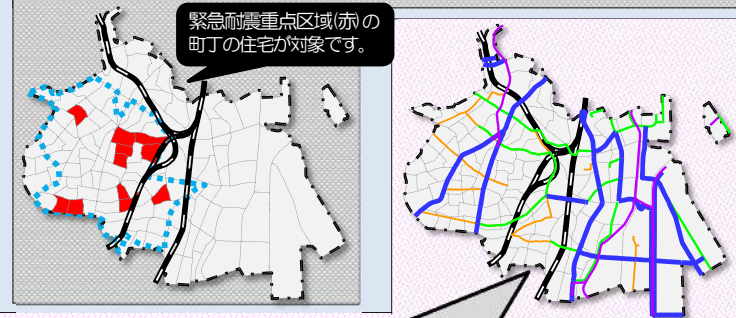


### ●品川区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

#### 品川区住宅耐震化緊急促進アクションプログラムにおける緊急耐震重点区域内の住宅

<<対象建築物>>  
 緊急耐震重点区域内の旧耐震基準の住宅  
 <<支援内容>>  
 ・ 戸別訪問の実施  
 ・ 耐震改修工事費および除却工事費助成金の拡充

平成29(2017)年度から平成32(2020)年度までの取り組みとして、「緊急耐震重点区域」を対象とした戸別訪問と木造住宅への耐震化の助成金拡充を実施します。



### 3. 耐震化促進のための普及啓発および指導・助言

#### ●建築物所有者等への指導・助言・勧告など

区では、建物所有者等に対して耐震化を促すために、都と連携を図りながら、適切な役割分担の下、耐震改修促進法に基づく指導、助言等を行います。

指導等に従わないもののうち、特に地震に対する安全性の向上を図る必要がある建築物の所有者に対しては、指示を行い、正当な理由がなく指示に従わない場合は、耐震改修促進法に基づきその旨を公表します。

#### ●耐震化を促進するための普及啓発

<b>相談体制の強化</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>関係団体等と連携した無料相談窓口の設置</li> <li>地域防災訓練や住宅まつりなどでの耐震改修相談コーナー設置</li> <li>マンションに関する耐震化の相談窓口の紹介             <ul style="list-style-type: none"> <li>「(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター」</li> <li>「(一社) 日本建築構造技術者協会」</li> <li>「マンション再生協議会」</li> </ul> </li> </ul>
<b>耐震化への普及啓発</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震化支援に関するパンフレット</li> <li>耐震化啓発を組み込んだ防災ハンドブック</li> <li>戸別訪問の実施</li> <li>ホームページ、ケーブルテレビ品川、広報紙等による啓発活動</li> <li>「しながわ防災体験館」への模型展示</li> <li>東京都耐震マークの普及拡大</li> <li>マンション建替法の周知</li> </ul>
<p>平成 26(2014)年のマンションの建替え等の円滑化に関する法律（略称「マンション建替法」）の改正により、これまでマンション住人の合意形成が課題であったところ、区分所有者の 4/5 以上の賛成でマンションとその敷地を売却できる「マンション敷地売却制度」が創設されました。また、耐震性不足マンションの建替えによる新たに建設されるマンションの容積率緩和特例が創設されました。これらの制度の積極的な活用を図るため、区では「品川区マンション建替法容積率許可要綱」を定めました。マンションの耐震化が進むよう制度の周知を行っていきます。</p>	
<b>低利融資や税制優遇に関する情報発信</b>	<p>区では、さらなる建築物の耐震化促進のため、右に示す低利融資や税制優遇についての情報発信を行います。また、耐震改修を行った場合の税の減免等に必要なる「住宅耐震改修証明書」を発行します。</p>

#### ●耐震化を促進するための融資制度や税の特例

<b>低利融資</b>	<p>区民の方がご自宅をリフォーム・増改築する場合に、区が金融機関に融資のあっ旋をおこない、低利で融資が受けられるよう利子の一部を補給します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅修築資金の融資あっ旋（耐震補強工事）             <ul style="list-style-type: none"> <li>・融資あっ旋額：10万円以上 1,000万円まで</li> <li>・負担金利：木造住宅密集地域内は年利 0.3%</li> <li>その他地域内は年利 0.5%</li> </ul> </li> <li>◆相談窓口：品川区住宅課（TEL：03-5742-6776） ※必ず工事着手前にお申し込みください。</li> </ul>
<b>税の特例</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●耐震リフォームの投資型減税（耐震改修促進税制）による所得税の減額措置 平成 31(2019)年 6 月 30 日までに耐震改修した場合を対象に、耐震改修工事費用、国土交通大臣が定める耐震改修の標準的な工事費用相当額または 250 万円のうちのいずれか少ない額の 10%を 1 年間控除します。 ◆問い合わせ先：品川税務署（TEL：03-3443-4171） 荏原税務署（TEL：03-3783-5371）</li> </ul>
<b>税の特例</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●固定資産税・都市計画税の減額措置             <ul style="list-style-type: none"> <li>・条件：平成 32(2020)年 3 月 31 日までの間に耐震改修または建替え工事が完了した場合</li> <li>・減額の内容：                 <ul style="list-style-type: none"> <li>耐震改修の場合・・・1 年度分（緊急輸送道路沿道建築物の場合は 2 年度分）について住宅 1 戸あたり 120 m<sup>2</sup>の床面積相当分まで全額減免</li> <li>建替えの場合・・・3 年間分について全額減免</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>◆問い合わせ先：品川都税事務所（TEL：03-3444-6666）</li> </ul>

#### ●関係団体との連携

- 耐震化を検討・実施しようとする区民に、優良な施工業者等の情報を提供するため、「東京都建築士事務所協会（品川支部）」等の紹介や「東京都木造住宅耐震診断事務所登録制度」のパンフレット提供を行います。
- 関係団体との連携のもと、区民への情報提供、専門家の派遣、耐震化等に関する相談会の実施、戸別訪問などの耐震化に関する啓発を積極的に推進していきます

### 4. その他関連施策の推進

#### ●品川シェルターの設置支援

地震による住宅倒壊から高齢者、身体障害者の生命を守るため、耐震化が経済的に困難な世帯を対象として、引越し等の負担なく、安価に設置できる品川シェルター設置費用を助成します。

<b>助成対象</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者（65 歳以上）または身体障害者（障害者等級 2 級以上）の方がいる世帯</li> <li>年間世帯所得が 600 万円未満であること</li> <li>共同住宅や借家に居住する方は、建築物所有者の承認を得ていること</li> </ul>
-------------	---

品川シェルターは、負担の大きい住宅全体の耐震化に踏み切れない状況の居住者に対し、「まずは命を守る空間を確保」といった視点で、区、大学、区内工務店が共同開発したものです。



<b>対象者</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和 56(1981)年 5 月 31 日以前に建築された、2 階建て以下の木造住宅等（戸建て住宅、長屋、共同住宅）に居住する方</li> </ul>
<b>助成内容</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>品川シェルター設置費用の助成</li> </ul>

### ●新耐震木造住宅への耐震性検証のすすめ

熊本地震では新耐震基準の木造住宅であっても被害が見られたことから、平成 12（2000）年 5 月以前に建築された木造住宅を中心に、耐震性能チェックシートを活用しながら、耐震性能を検証することの必要性を呼びかけていきます。

### ●屋根の軽量化・外壁防火対策支援

屋根の軽量化や外壁耐火パネルの設置工事、その他耐震性を高める工事費について助成を行っています。

### ●家具転倒防止対策の推進

区では、家具転倒防止器具の取付けに関する支援に取り組んでおり、高齢者、障害者の方のみの世帯などには(公社)品川区シルバー人材センターを通じた家具転倒防止器具の取付け支援と費用の助成を行っています。また一般世帯向けにも、区内取付け業者の紹介と取付け費用の助成を行っています。

### ●高層集合住宅対策

区では、「高層マンション防災対策ハンドブック」（居住者向け）、「高層マンション防災対策の手引き」（管理組合向け）を作成・配布しています。また平成 29(2017)年度より実施している、マンション防災アドバイザー派遣事業等の中でも、これらの冊子を活用して、集合住宅の管理組合などへ家具転倒防止や共同備蓄などの高層住宅における安全対策について啓発していきます。

### ●町会への耐震化支援

町会が保有あるいは管理している町会会館は、防災等の地域活動の拠点となっています。区では、町会が保有する町会会館についての耐震診断、補強設計、耐震改修等にかかる費用について支援しています。

### ●がけ・擁壁の安全対策

がけ・擁壁の所有者に対し安全化に向けた情報提供、周知、啓発を行います。また、安全化アドバイザーの派遣や改修工事費助成により、がけ・擁壁崩壊の危険性を解消し、地域の防災力の向上を図っていきます。

### ●ブロック塀等の安全対策

細街路でのブロック塀撤去や火災延焼防止の効果も期待できる植栽、生垣化について支援していきます。また、「コンクリートブロック塀安全点検シート」を活用した安全点検実施などを呼びかけていきます。

## ◇問い合わせ、相談窓口◇

**耐震化に関するお問合せや相談は、まずは区役所まで！**

品川区役所本庁舎6階 品川区都市環境部建築課耐震化促進担当

〒140-8715 品川区広町 2-1-36

TEL 03-5742-6634 FAX03-5742-6898

# 品川区耐震改修促進計画

必ずおこる、また、いつ発生してもおかしくない大地震に対し  
「倒れない」万全の備えをするために

【平成 30(2018)年度～平成 37(2025)年度】

平成 30(2018)年 3 月改定

品 川 区





## 必ずおこる、また、いつ発生してもおかしくない大地震に対し 「倒れない」万全の備えをするために

平成7(1995)年阪神・淡路大震災では、約24万棟におよぶ建築物が倒壊し約6,400人を超える尊い命が奪われるなど、甚大な被害をもたらされました。特に震災直後における死者数の約9割約4,800人は建築物の倒壊等によるものとされています。この被害により、地震による人的被害を減少させるためには、住宅等の耐震化が重要であることが認識され、自治体における「耐震改修促進計画」の策定が義務付けられました。品川区でも、平成19(2007)年12月に「品川区耐震改修促進計画」を策定し、地震に強いまちづくりを実現するための取り組みを進めてきました。



その後、平成23(2011)年3月に発生した東日本大震災は、わが国の観測史上最大の地震となり甚大な被害をもたらしました。首都圏における大規模な地震の発生が危惧される中、平成28(2016)年4月の熊本地震では、震度7の地震が2度起きるなど改めて地震の恐ろしさが浮彫りとなり防災まちづくりへの待ったなしの取り組みが求められています。また、東京2020オリンピック・パラリンピック開催も控え、安全・安心なまちづくりの実現に向け、更なる「耐震化」が必要となっています。

前回の見直しから5年が経過し、耐震化の現状を把握するとともに、耐震化に関する制度の進展や各種調査報告、指針や運用など状況の変化を踏まえながら、国や都と連携し、より効果的な施策を計画的かつ総合的に進め「耐震化」を加速していくために計画の見直しを行いました。

建築物の耐震化は、区民の生命、財産に関わることでもあることから、重要かつ緊急的な課題の一つです。そのためには、区民の皆様に、主体的に取り組んでいただくことが不可欠であり、区も様々な施策を展開して、支援して参りますので、引き続き、ご理解、ご協力をお願いいたします。

平成30(2018)年3月

品川区長

濱野 健



## 【目次】

<b>第1章 基本的な事項</b> .....	1
1. 計画改定の背景と目的.....	1
2. 計画の位置づけ.....	3
3. 計画期間.....	3
4. 対象区域および対象建築物.....	4
(1) 対象区域.....	4
(2) 対象建築物.....	4
5. 地域区分および緊急輸送道路等.....	7
(1) 地域区分ごとの内容および人口・世帯密度.....	7
(2) 緊急輸送道路等.....	8
6. 地震による被害等.....	9
(1) 前提となる地震被害想定.....	9
(2) 地域危険度.....	10
<b>第2章 耐震化の現状と目標</b> .....	11
1. 耐震化の現状.....	11
(1) 住宅について.....	11
(2) 民間特定建築物について.....	16
(3) 区有建築物について.....	17
2. 耐震化の目標.....	18
(1) 住宅の耐震化目標と課題.....	19
(2) 民間特定建築物の耐震化目標と課題.....	20
(3) 区有建築物の耐震化目標と課題.....	20
<b>第3章 耐震化の促進を図るための施策</b> .....	21
1. 基本的な取り組み方.....	21
2. 建築物の耐震化支援および促進.....	22
(1) 木造住宅の耐震化支援.....	23
(2) 非木造住宅の耐震化支援.....	29
(3) マンションの耐震化支援.....	30
(4) 緊急輸送道路等の沿道建築物の耐震化促進支援.....	32
(5) 民間特定建築物の耐震化促進.....	33
(6) 防災上重要な区有建築物の耐震化促進.....	33
3. 耐震化促進のための普及啓発および指導・助言.....	34
(1) 建築物所有者等への指導・助言・勧告など.....	34
(2) 耐震化を促進するための普及啓発.....	34
(3) 関係団体等との連携.....	37

4. その他関連施策の推進	38
(1) 品川シェルターの設置支援	38
(2) 木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置の普及	39
(3) 新耐震木造住宅への耐震性検証のすすめ	39
(4) 屋根の軽量化・外壁防火対策支援	39
(5) 落下物対策等の推進	40
(6) 家具転倒防止対策の推進	40
(7) 大規模空間の天井脱落対策	40
(8) エレベーター等の安全対策	41
(9) 高層集合住宅対策	41
(10) 超高層建築物等の長周期地震動対策	42
(11) 建築物の応急危険度判定体制の整備	43
(12) 町会への耐震化支援	43
(13) 未接道宅地における建替えの促進	44
(14) がけ・擁壁の安全対策	44
(15) 液状化対策	44
(16) 細街路等における取り組み	45
(17) ブロック塀等の安全対策	45
(18) 地震火災対策	46
(19) 空き家対策	46

参考1 緊急耐震重点区域の耐震化に関する戸別訪問およびアンケート調査の結果(概要)

参考2 住宅・建築物耐震化支援事業 実施状況

参考3 住宅・建築物耐震化助成の経緯

# 第1章 基本的な事項

## 1. 計画改定の背景と目的

平成28(2016)年4月の熊本地震では、震度7の地震が2度起こるなど改めて地震の恐ろしさが浮彫りとなり、防災まちづくりへの待ったなしの取り組みが求められています。今後30年のうちに70～80%の確率で南海トラフ地震が、70%の確率で首都直下を震源とするマグニチュード7クラスの地震が発生するといわれています。東京2020オリンピック・パラリンピックの開催も控え、安全・安心なまちづくりの実現に向け、更なる「耐震化」が必要となっています。

前回の見直しから5年が経過し、耐震化の現状を把握するとともに、耐震化に関する制度の進展や各種調査報告、指針や運用など状況の変化を踏まえながら、国や都と連携し、より効果的な施策を計画的かつ総合的に進め「耐震化」を加速していくために計画の見直しを行いました。

### ○ これまでの主な動き（法律改正等）

#### 【平成7(1995)年】

兵庫県南部地震（以下、「阪神・淡路大震災」という。）が発生し、旧耐震基準<sup>※1</sup>の建築物に多くの被害が発生し、これを受け、「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。）が制定

#### 【平成12(2000)年】

阪神・淡路大震災の木造住宅の被害状況を受け、接合部の金物、壁の配置等について建築基準法施行令が改正

#### 【平成18(2006)年】

耐震改修促進法が改正され、地方公共団体による耐震改修促進計画策定が位置づけられ、平成19(2007)年3月に東京都、同年12月に品川区耐震改修促進計画策定

#### 【平成23(2011)年】

東北地方太平洋沖地震（以下、「東日本大震災」という。）が発生

#### 【平成24(2012)年】

平成24(2012)年4月に「首都圏直下地震等による東京の被害想定」（東京都防災会議）が深刻な被害想定を公表

#### 【平成25(2013)年】

東日本大震災を踏まえ、品川区耐震改修促進計画改定  
耐震改修促進法が改正され病院や学校などの重要建築物の耐震診断義務化と区分所有建築物の耐震改修における決議要件の緩和などが制定

#### 【平成26(2014)年】

更なる耐震化の推進に向けた法整備として、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」（以下、「マンション建替法」という。）が改正

#### 【平成28(2016)年】

平成28(2016)年3月に東京都耐震改修促進計画促進計画改定  
平成28(2016)年4月の熊本地震で、2度の震度7などにより新耐震基準<sup>※2</sup>の建物にも被害

※1 旧耐震基準：昭和56(1981)年6月1日の建築基準法施行令の改正による見直し以前に用いられていた耐震基準。

※2 新耐震基準：昭和56(1981)年6月1日に導入された耐震基準。建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震に対しては構造体を無害にとどめ、きわめてまれに遭遇するような大地震に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標とする規定。

## ○阪神・淡路大震災以降の大規模地震の規模と主な被害の状況

発生年月日	名称	マグニチュード	震度	被害の状況(人、棟)
平成 7(1995)年 1月 17日	阪神・淡路大震災	7.3	7	死者・行方不明 6,437、住家全壊 104,906、半壊 144,274、全焼 7,036、半焼 96 など
平成 12(2000)年 10月 6日	鳥取県西部地震	7.3	6強	住家全壊 435、半壊 3,101 など
平成 13(2001)年 3月 24日	芸予地震	6.7	6弱	住家全壊 70、半壊 774 など
平成 15(2003)年 7月 26日	宮城県北部の地震	6.4	6強	住家全壊 1,276、半壊 3,809 など
平成 15(2003)年 9月 26日	十勝沖地震	8.0	6弱	住家全壊 116、半壊 368 など
平成 16(2004)年 10月 23日	新潟県中越地震	6.8	7	死者 68、住家全壊 3,175、半壊 13,810、建物火災 9 など
平成 17(2005)年 3月 20日	福岡県西方沖の地震	7.0	6弱	死者 1、住家全壊 144、半壊 353 など
平成 19(2007)年 3月 25日	能登半島地震	6.9	6強	死者 1、住家全壊 686、半壊 1,740 など
平成 20(2008)年 7月 16日	新潟県中越沖地震	6.8	6強	死者 15、住家全壊 1,331、半壊 5,710 など
平成 20(2008)年 6月 14日	岩手・宮城内陸地震	7.2	6強	死者・行方不明 23、住家全壊 30、半壊 146 など
平成 23(2011)年 3月 11日	東日本大震災	9.0	7	死者・行方不明 22,152、住家全壊 121,776、半壊 280,326 など(平成 29(2017)年 9月 8日時点)
平成 23(2011)年 3月 12日	長野県・新潟県 県境付近の地震	6.7	6強	死者 3、住家全壊 72、半壊 427 など(平成 29(2017)年 3月 31日時点)
平成 25(2013)年 4月 13日	淡路島沖地震	6.3	6弱	住家全壊 8、半壊 101 など
平成 26(2014)年 11月 22日	長野県北部の地震	6.7	6弱	住家全壊 77、半壊 137 など(平成 27(2015)年 1月 5日時点)
平成 28(2016)年 4月 14日	熊本地震	7.3	7	死者 255、住家全壊 8,675、半壊 34,620 など(平成 29(2017)年 12月 14日時点)

※気象庁「日本付近で発生した主な被害地震」に消防庁確定報告で加筆および修正し作成

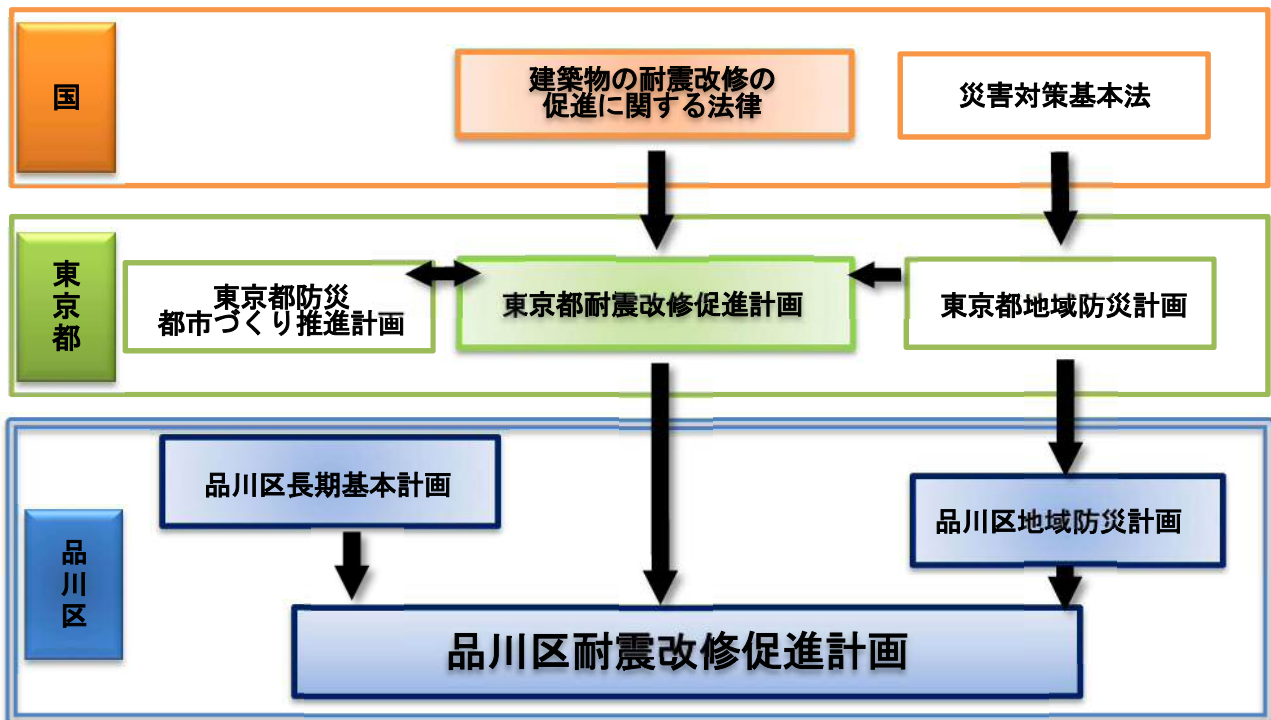


平成 28(2016)年熊本地震における益城町寺迫周辺の被害  
出典：熊本県「熊本地震デジタルアーカイブ」

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、耐震改修促進法第6条第1項の規定に基づき策定するものであり、策定にあたっては「東京都耐震改修促進計画」ならびに「品川区地域防災計画」等との整合を図ります。

また、あわせて「品川区長期基本計画」との整合を図りながら施策の展開を定め、建築物の耐震化をはじめ、地震に強いまちづくりに関する取り組みを推進します。



## 3. 計画期間

本計画では平成32(2020)年度を耐震化の目標年度と定め、目標達成に向け、取り組むべき具体的な施策を示します。なお、計画の期間は、平成30(2018)年度から平成37(2025)年度までとし、計画期間中の社会情勢の変化や計画実施状況に適切に対応していくため、適宜、事業の進捗状況等の検証を行い、必要に応じて改定を行います。



## 4. 対象区域および対象建築物

### (1) 対象区域

本計画の対象区域は、区内全域です。

### (2) 対象建築物

区内全域における旧耐震基準である住宅などの民間建築物と区有建築物を品川区耐震改修促進計画において耐震化を促進する対象とします。原則として、建築基準法における新耐震基準の導入以前に建築された建築物のうち、次に示すものが対象となります。

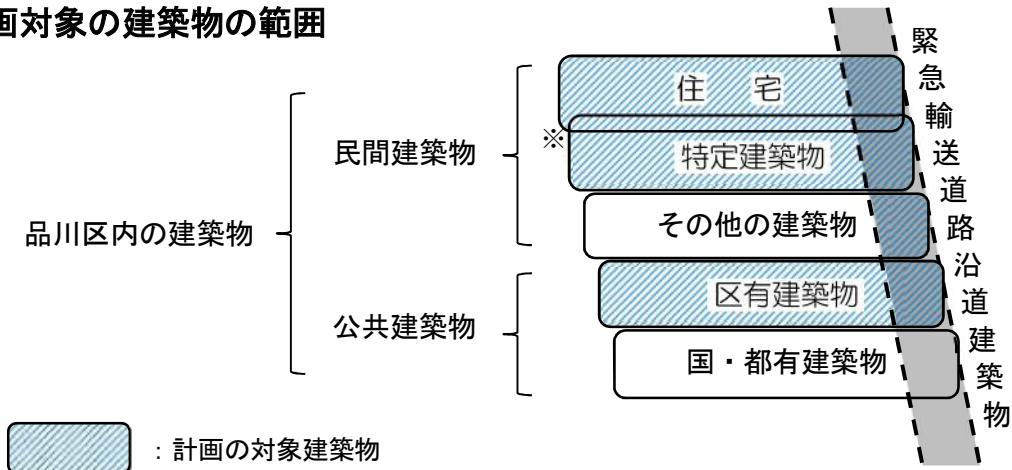
種類	内容	備考
住宅	○木造住宅(戸建て・長屋・共同住宅) ○非木造住宅(戸建て・長屋) ○マンション(非木造の共同住宅)	「住宅」とは、一戸建ての住宅、長屋および共同住宅をいい、店舗等の用途を兼ねるものを含む。
民間特定建築物 <sup>※1</sup>		
特定既存耐震不適格建築物	○多数の者が利用する一定規模以上の建築物	耐震改修促進法第14条第1号に定める建築物 耐震改修促進法第15条第2項に基づく指示対象建築物
	○危険物を取り扱う施設 <sup>※2</sup>	耐震改修促進法第14条第2号に定める建築物
要緊急安全確認大規模建築物	○地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模な建築物	耐震改修促進法附則第3条第1項に定める建築物
緊急輸送道路沿道建築物		
特定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高さ以上 <sup>※3</sup> の建築物	耐震改修促進法第7条(要安全確認計画記載建築物)第2号に定める建築物
一般緊急輸送道路等沿道建築物	○特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路に接する一定高さ以上 <sup>※3</sup> の建築物	耐震改修促進法第14条第3号に定める建築物
区有建築物	○防災上重要な施設 (庁舎・保健所・ 地域センター・学校施設 など) ○その他の施設 (住宅・高齢者福祉施設・ 公園管理施設 など)	全ての区有建築物 (東京都震災対策条例 第17条に該当)

※1 民間特定建築物の対象要件(規模、用途)を、以降の「特定既存耐震不適格建築物等一覧表」に表示。

※2 対象となる危険物の数量を以降の「特定既存耐震不適格建築物となる危険物の数量一覧」に表示。

※3 対象となる高さを、以降の「緊急輸送道路に接する一定高さ以上の建築物の該当する高さ」に表示。

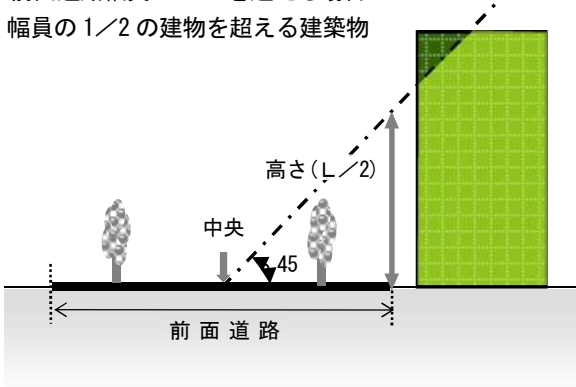
## ○計画対象の建築物の範囲



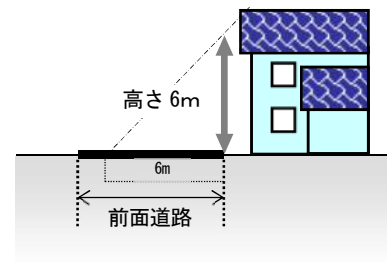
※ 一定規模以上の賃貸共同住宅は、特定建築物にも該当します。

## ○緊急輸送道路に接する一定高さ以上の建築物の該当する高さ

前面道路幅員が12mを超える場合  
幅員の1/2の建物を超える建築物



前面道路幅員が12m以下の場合  
6mの高さを超える建築物



## ○特定既存耐震不適格建築物となる危険物の数量一覧

(建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令第7条)

① 火薬類(法律で規定)	
イ. 火薬	10t
ロ. 爆薬	5t
ハ. 工業雷管若しくは電気雷管又は信号雷管	50万個
ニ. 銃用雷管	500万個
ホ. 実包若しくは空砲、信管若しくは火管又は電気導火線	5万個
ヘ. 導爆線又は導火線	500km
ト. 信号炎管若しくは信号火箭又は煙火	2t
チ. その他火薬を使用した火工品	10t
その他爆薬を使用した火工品	5t
② 消防法第2条第7項に規定する危険物(石油類を除く。)	危険物の規制に関する政令別表第三の指定数量の欄に定める数量の10倍の数量
③ 危険物の規定に関する政令別表第4備考第6号に規定する可燃性固体類又は同表第4備考第8号に規定する可燃性液体類	可燃性固体類 30t 可燃性液体類 20 m <sup>3</sup>
④ マッチ	300 マッチトン <sup>※1</sup>
⑤ 可燃性のガス(⑥および⑦を除く。)	2万 m <sup>3</sup>
⑥ 圧縮ガス	20万 m <sup>3</sup>
⑦ 液化ガス	2,000t
⑧ 毒物及び劇物取締法第2条第1項に規定する毒物又は同条第2項に規定する劇物(液体又は気体のものに限る。)	毒物 20t 劇物 200t

※1 マッチトンはマッチの計量単位。1マッチトンは、並型マッチ(56×36×17mm)で7,200個、約120kg。

## ○特定既存耐震不適格建築物等一覧表

法第14条	用途		特定既存耐震不適格建築物の規模要件 (耐震改修促進法第14条) <sup>※1</sup>	指示対象となる規模要件 (耐震改修促進法第15条第2項)	要緊急安全確認大規模建築物の規模要件 (耐震改修促進法附則第3条) <sup>※2</sup>
第1号	学校 義務教育学校	小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校の前期課程、特別支援学校	階数2以上かつ1,000㎡以上(屋内運動場の面積を含む。)	階数2以上かつ1,500㎡以上(屋内運動場の面積を含む。)	階数2以上かつ3,000㎡以上(屋内運動場の面積を含む。)
		上記以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡以上		
	体育館(一般公共の用に供されるもの)		階数1以上かつ1,000㎡以上	階数1以上かつ2,000㎡以上	階数1以上かつ5000㎡以上
	ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5000㎡以上
	病院、診療所				
	劇場、観覧場、映画館、演芸場				
	集会場、公会堂				
	展示場				
	卸売市場				
	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗				
	ホテル、旅館				
	賃貸住宅(共同住宅に限る。)、寄宿舎、下宿				
	事務所				
	老人ホーム、老人短期入所施設、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの		階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上	階数2以上かつ5000㎡以上
	老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの				
	幼稚園、保育所		階数2以上かつ500㎡以上	階数2以上かつ750㎡以上	階数2以上かつ5000㎡以上
	博物館、美術館、図書館		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5000㎡以上
	遊技場				
	公衆浴場				
	飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの				
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗					
工場(危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く)					
車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの					
自動車車庫その他の自動車又は自動車の停留又は駐車のための施設					
保健所、税務署その他これに類する公益上必要な建築物					
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物		政令で定める数量以上の危険物を貯蔵し、又は処理するすべての建築物			
第2号					
第3号	地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難にするおそれがあり、その敷地が都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する建築物		耐震改修等促進計画で指定する道路(緊急輸送道路等)の沿道建築物であって、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物(道路幅員が12m以下の場合は6m超)		※3

※1 「特定既存耐震不適格建築物」に、「要安全確認計画記載建築物」であるものは含まない。

※2 「要緊急安全確認大規模建築物」は平成27(2015)年までに耐震診断結果の報告義務有り。

※3 都内では特定緊急輸送道路沿道の要件該当建築物に耐震改修促進法第7条による耐震診断結果の報告義務有り。

## 5. 地域区分および緊急輸送道路等

区内は、臨海部や駅周辺で新しく開発等が進んでいるところや、古くから木造住宅等が密集するところなど、地域により市街地の様相が大きく異なります。とりわけ木造住宅等については、荏原地域などの区の南西側に、防災上課題のある木造住宅密集地域が広く分布しています。

本計画では、区内を「整備地域」、「新防火地域」、「その他の地域」の3地域に区分して、人口や住宅耐震化状況等の現状把握を行い、施策を展開していきます。

また、防災上重要な道路は、地震により沿道建築物が倒壊し、道路閉塞を起こした場合、避難や救急・消火活動に大きな障害となるとともに、緊急支援物資等の輸送や復旧・復興活動の支障ともなるため、防災上重要な道路の沿道建築物についても、耐震化施策を展開していきます。

### (1) 地域区分ごとの内容および人口・世帯密度

「整備地域」、「新防火地域」、「その他の地域」の区分方法と現況は以下のとおりです。

地域区分	面積	人口・世帯数	人口密度・世帯数密度
品川区	約 2,284ha	386,905 人 ・ 215,249 世帯	169.4 人/ha ・ 94.2 世帯/ha
整備地域	約 774ha	196,900 人 ・ 111,186 世帯	254.4 人/ha ・ 143.7 世帯/ha
新防火地域*	約 93ha	22,877 人 ・ 13,060 世帯	246.0 人/ha ・ 140.4 世帯/ha
その他の地域	約 1,417ha	167,128 人 ・ 91,003 世帯	117.9 人/ha ・ 64.2 世帯/ha

※ 表中の「新防火地域」の面積、人口等の数値は「整備地域」と重複する範囲の値を除く。

住民基本台帳（平成 29(2017)年 10 月 1 日 現在）

#### 「整備地域」:

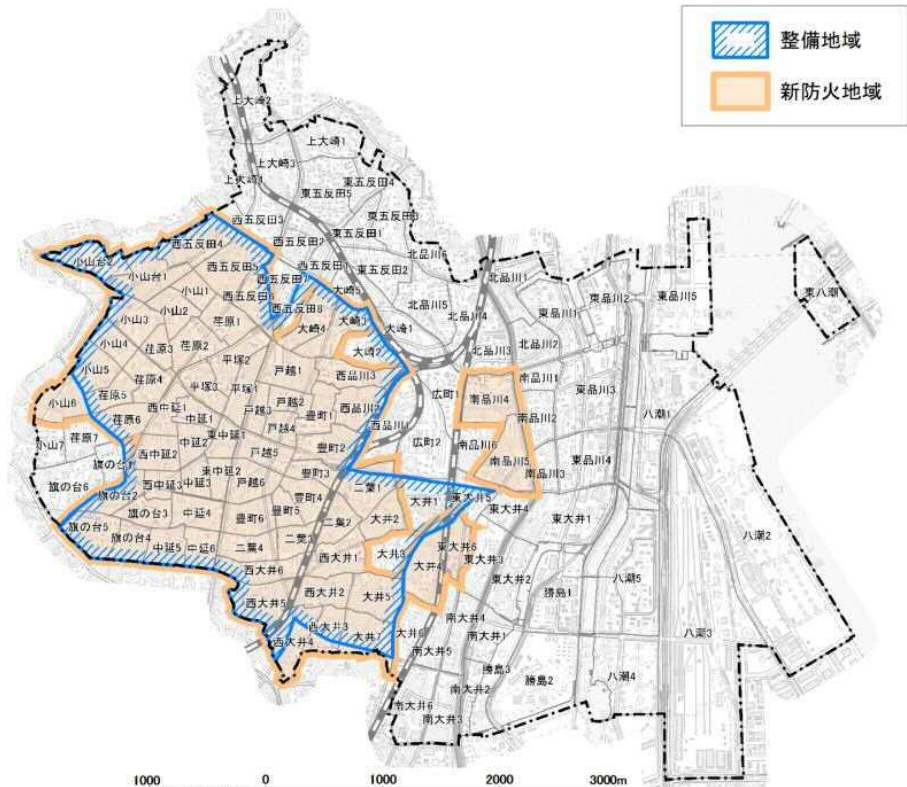
木造住宅が密集する地域で、東京都防災都市づくり推進計画で、震災時に甚大な被害が想定されるとして位置づけられた地域

#### 「新防火地域」:

東京都建築安全条例に基づき都知事が指定した地域で、防火地域と準防火地域の中間的な防火規制を行う地域

#### 「その他の地域」:

整備地域と新防火地域のいずれにも含まれない地域



整備地域、新防火地域の位置図

## (2) 緊急輸送道路等

区内の緊急輸送道路等の位置づけは次のとおりです。

特定緊急輸送道路沿道の建築物のうち旧耐震基準で、一定の高さを超える建築物（倒壊した場合に道路を塞ぐ）は、耐震診断および報告、特定行政庁による診断結果の公表が耐震改修促進法により義務づけられています。

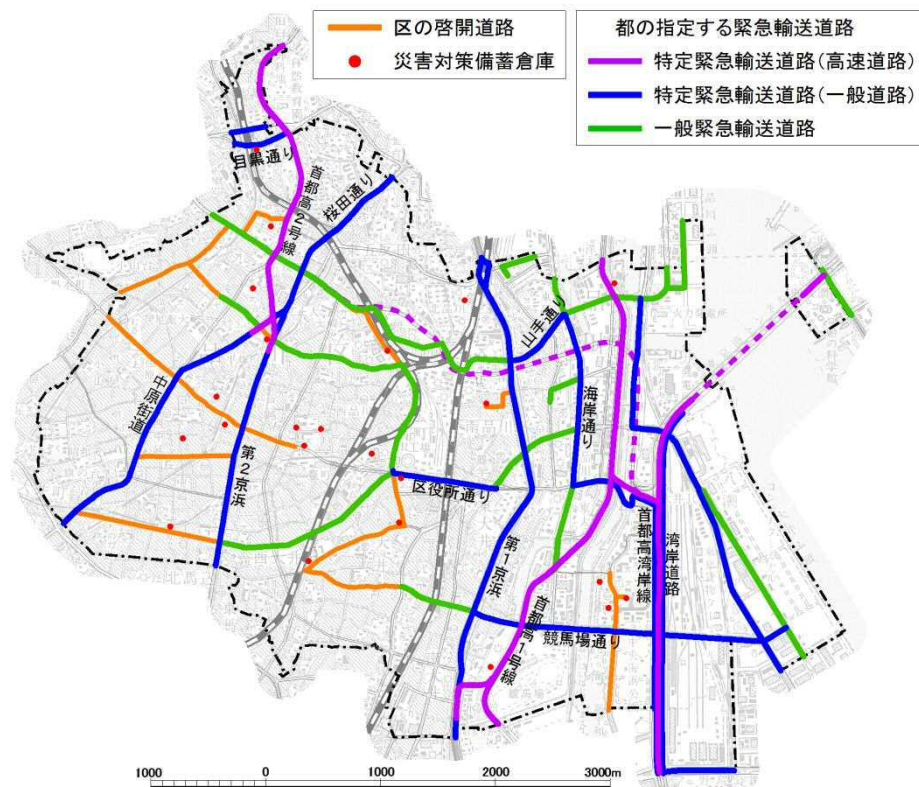
**都の緊急輸送道路**：「東京都地域防災計画」で位置づけられた、震災時の迅速な救援・救助活動や緊急物資輸送を確保する、高速自動車国道、一般国道およびこれらを連絡する幹線的な道路ならびにこれらの道路と拠点施設等を連絡する道路

**特定緊急輸送道路**：緊急輸送道路のうち「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」（平成 23(2011)年 3 月、以下、「都耐震化条例」という。）で、特に沿道の建築物の耐震化を推進する必要があるとして指定された道路

**区の啓開道路**：「品川区地域防災計画」で位置づけられた、緊急輸送道路と災害対策備蓄倉庫を連絡する道路および応急対策活動のための道路

### 区内特定緊急輸送道路

- 目黒通り
- 首都高 2 号線
- 中原街道
- 第 2 京浜
- 桜田通り
- 区役所通り
- 第 1 京浜
- 山手通り
- 海岸通り
- 首都高 1 号線
- 競馬場通り
- 湾岸道路
- 首都高湾岸線



都の指定する緊急輸送道路・区の啓開道路等の位置図

## 6. 地震による被害等

### (1) 前提となる地震被害想定

「品川区地域防災計画」との整合のもと、「首都直下地震による東京の被害想定」（東京都防災会議地震部会、平成 24(2012)年 4 月 18 日公表）の東京湾北部地震（マグニチュード 7.3）を、本計画の前提とします。

想定地震名		東京湾北部		多摩直下		元禄型関東		立川断層帯		
地震のエネルギー (M)		7.3		7.3		8.2		7.4		
最大震度		震度 7		震度 6 強		震度 7		震度 5 強		
地震のタイプ		直下型		直下型		海溝型		活断層型		
発生季節と時刻		冬の 18 時		冬の 18 時		冬の 18 時		冬の 18 時		
風速の想定		8m		8m		8m		8m		
		品川区	東京都	品川区	東京都	品川区	東京都	品川区	東京都	
死者		人	779	9,641	116	4,732	741	5,875	1	2,582
原因別	ゆれ等建物被害	人	252	5,378	86	3,220	234	3,330	0	1,417
	急傾斜地崩壊	人	5	76	4	109	5	101	0	66
	火災	人	520	4,081	25	1,302	501	2,355	0	1,056
	津波	人	-	-	-	-	0	0	-	-
	ブロック塀等	人	1	103	1	97	1	87	0	42
	屋外落下物	人	0	4	0	2	0	2	0	1
負傷者		人	8,016	147,611	3,177	101,102	7,632	108,341	6	31,690
うち重傷者		人	1,376	21,893	271	10,902	1,291	12,946	1	4,668
原因別	ゆれ等建物被害	人	5,642	125,964	3,085	92,831	5,348	95,256	4	26,183
	急傾斜地崩壊	人	6	94	5	137	7	127	0	82
	火災	人	2,337	17,709	67	4,614	2,248	9,811	1	3,922
	ブロック塀等	人	28	3,543	19	3,349	27	2,988	1	1,453
	屋外落下物	人	3	301	1	172	3	160	0	49
建物被害		棟	25,376	304,300	2,822	139,436	24,328	184,794	17	85,735
原因	ゆれ等による建物全壊	棟	5,281	116,224	1,836	75,668	4,883	76,465	2	35,407
	火災延焼による焼失（倒壊建物含まない）	棟	20,095	188,076	986	63,768	19,445	108,098	15	50,328
	津波による全壊	棟	-	-	-	-	10	230	-	-

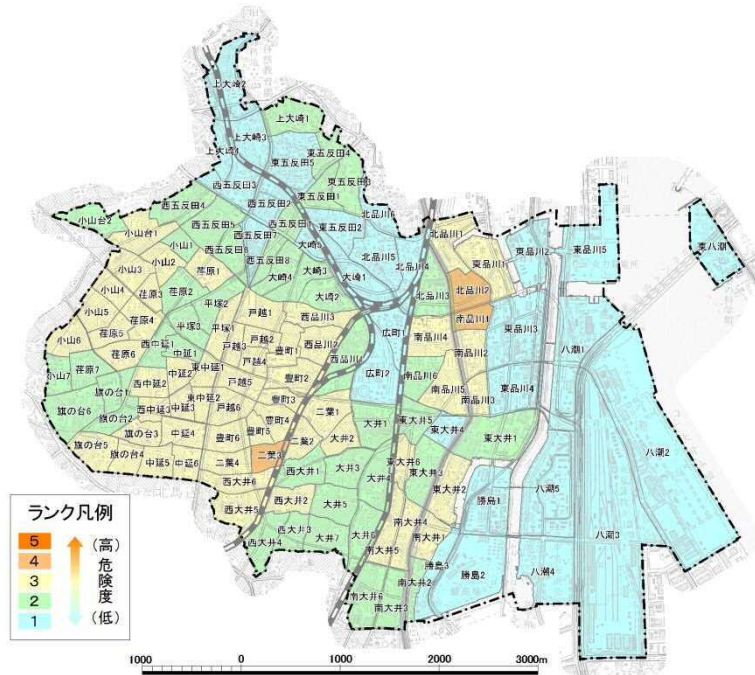
小数点以下の四捨五入により、合計値は合わないことがある。

※出典：首都直下地震等による東京の被害想定  
（東京都防災会議地震部会、平成 24(2012)年）

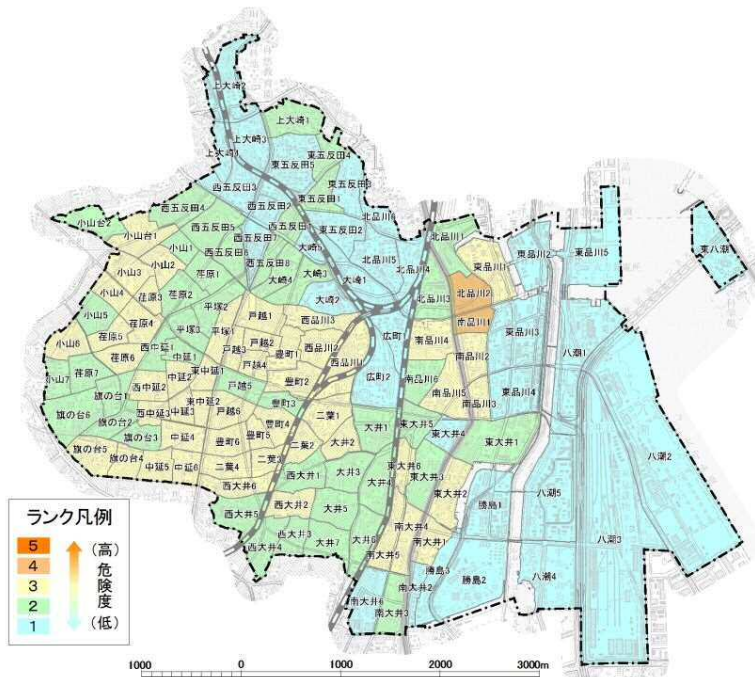
## (2) 地域危険度

平成 30(2018)年 2 月に都が発表した「地震に関する地域危険度測定調査(第 8 回)」では、区南西部の木造住宅密集地域において、地震により建物が壊れたりする危険性を評価する建物倒壊危険度や、出火や燃え広がり危険性をあらわす火災危険度が高く、地震による災害危険性の高さが示されています。

平成 25(2013)年 9 月に発表された「地震に関する地域危険度測定調査(第 7 回)」と比較すると、建物倒壊危険度は区全体で少しずつ下がっています。



建物倒壊危険度図 (地震に関する地域危険度測定調査(第 7 回))  
東京都、平成 25(2013)年 9 月発表



建物倒壊危険度図 (地震に関する地域危険度測定調査(第 8 回))  
東京都、平成 30(2018)年 2 月発表

## 第2章 耐震化の現状と目標

### 1. 耐震化の現状

#### (1) 住宅について

##### ① 現状の住宅耐震化率

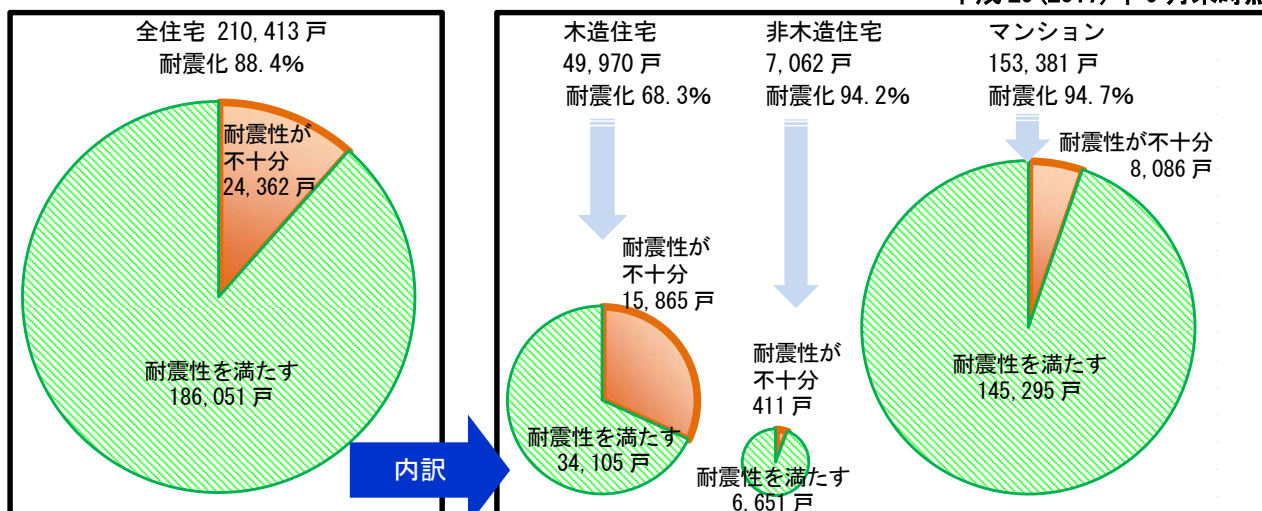
平成 29(2017)年度における区内の住宅総数および耐震化率を推計<sup>※</sup>したところ、区内の住宅総数（賃貸共同住宅を含む）は、約 210,000 戸であり、耐震化率は 88.4%と見込まれます。大規模なマンション等の建築が進み、耐震化された住宅に居住する世帯（戸数）が多くなっています。一方で、建替えられないままの古い木造住宅等も見られ、非木造住宅やマンションと比較すると耐震化が進んでいません。

##### ○住宅の耐震化率の現状

(単位：戸)

	総数 A	昭和 56 (1981)年 6 月以降の 住宅 B	昭和 56 (1981)年 5月以前 の住宅 C	耐震性が あると推定 できる住宅 D	耐震性が 不十分な 住宅 E=C-D	耐震性 を満たす 住宅 F=A-E	耐 震 化 率 G=F/A
区内の住宅	210,413	176,123	34,920	9,928	24,362	186,051	88.4%
木造住宅	49,970	31,336	18,634	2,769	15,865	34,105	68.3%
非木造住宅	7,062	6,187	875	464	411	6,651	94.2%
マンション	153,381	138,600	14,781	6,695	8,086	145,295	94.7%

平成 29(2017)年 9 月末時点



※ 平成 20(2008)年度および平成 25(2013)年度の住宅・土地統計調査をもとに構造別・種類別の住宅戸数を建築年代別（それぞれ平成 20(2008)年 9 月、平成 25(2013)年 9 月まで）に集計し、1 世帯当たりの戸数、毎年の住宅構造比率の変化、種別比率の変化、建築年代比率の変化をもとに平成 29(2017)年度別の建築年代別の住宅戸数を構造別・種類別に推計しました。新耐震基準となっている昭和 56(1981)年 6 月以降の住宅およびそれ以前でも一部の割合の住宅が耐震化されているものとして、東京都での推定方法を参考に、耐震化率を推定しています。非木造住宅は非木造の戸建住宅、長屋が含まれ、マンションは非木造共同住宅にあたります。



## ② 住宅耐震化率の変化状況

前回の計画改定における平成 24(2012)年 3 月時点の耐震化率と比較すると、区内全体の住宅耐震化率は 5.5 ポイント上昇しています。

なお、今回の計画改定にあたり、住宅の耐震化率(現状・目標)を以下の点より、「棟数ベース」から「戸数ベース」で示すこととします。

- ・「戸数ベース」の国および都と整合を図ります。
- ・耐震化を示す指標として、世帯ごとを示す「戸数ベース」がより住宅の耐震化率には適切になります。
- ・「棟数ベース」の耐震化率も従前の耐震化率の変化を捉えるものとして表記します。

### ○住宅の耐震化率の変化

(単位: 戸)

	平成 24(2012)年 3 月 (前回平成 24(2012)年度計画策定時点)					今回の耐震化率 (平成 29(2017)年 9 月時点)	前回から耐震化率の増減ポイント
	総数	昭和 56(1981)年 6 月以降の住宅	昭和 56(1981)年 5 月以前の住宅	耐震性を満たす住宅	耐震化率		
区内の住宅	194,234	145,473	48,761	160,967	82.9%	88.4%	+5.5pt
木造住宅	49,873	27,444	22,429	30,916	62.0%	68.3%	+6.3pt
非木造住宅	6,687	5,230	1,456	6,002	89.8%	94.2%	+4.4pt
マンション	137,675	112,799	24,875	124,049	90.1%	94.7%	+4.6pt

参考として、前回の耐震改修促進計画で、建築確認申請データをもとに推計していた棟数ベースでの耐震化率の変化状況も併記します。

### ○(参考) 建築確認申請データで推計した棟数ベースでの住宅の耐震化率の変化(単位: 棟)

	前回の耐震化率 (平成 24(2012)年 3 月時点)	今回の耐震化率(平成 29(2017)年 9 月時点)				前回から耐震化率の増減ポイント	
		総数	昭和 56(1981)年 6 月以降の住宅	昭和 56(1981)年 5 月以前の住宅	耐震性を満たす住宅		耐震化率
区内の住宅	68.3%	52,135	33,427	18,708	39,988	76.7%	+8.4pt
木造住宅	61.1%	33,221	18,892	14,329	22,729	68.4%	+7.3pt
非木造住宅	67.0%	8,494	5,862	2,632	7,258	85.4%	+18.4pt
マンション	95.0%	10,420	8,673	1,747	10,001	96.0%	+1.0pt

### ③ 地域別の住宅耐震化状況

住宅・土地統計調査をもとにした品川区全体の耐震化率の推計方法は地域別状況が捉えられないため、建築確認台帳をもとにした推計方法で地域別（「整備地域」、「新防火地域」、「その他の地域」）の耐震化状況の傾向を把握すると、木造住宅が密集する整備地域・新防火地域において耐震性の不十分な住宅が多くなっており、耐震化とともに、細街路の解消や不燃化といった安全で安心なまちづくりを推進する必要があります。

#### 【木造戸建て住宅】

- 木造戸建て住宅の耐震化率が区全域にわたり低い
- 整備地域、新防火地域での耐震性が不十分な住宅密度はその他の地域と比べてきわめて高い

(単位：棟)

	木造戸建て住宅					
	棟数	耐震性が不十分な住宅棟数	前回からの耐震性が不十分な住宅棟数の増減	耐震性の不十分な住宅密度(棟数/ha)	耐震化率	前回からの耐震化率の増減ポイント
区全域 (約 2,284ha)	28,255	9,922	-2,693	4.3 棟数/ha	64.9%	+8.7pt
整備地域 (約 774ha)	19,559	7,000	-1,850	9.0 棟数/ha	64.2%	+8.6pt
新防火地域 (約 93ha) (整備地域部分を除く)	2,136	735	-111	7.9 棟数/ha	65.6%	+13.5pt
その他地域 (約 1,417ha)	6,560	2,187	-732	1.6 棟数/ha	66.7%	+7.7pt

平成 29(2017)年 9 月末時点

#### 【木造共同住宅（アパート）】

- 耐震性の不十分な木造アパートは区の 3 / 4 が整備地域にある
- 整備地域、新防火地域での耐震性が不十分な住宅密度はその他の地域と比べてきわめて高い

(単位：棟)

	木造共同住宅（アパート）					
	棟数	耐震性が不十分な住宅棟数	前回からの耐震性が不十分な住宅棟数の増減	耐震性の不十分な住宅密度(棟数/ha)	耐震化率	前回からの耐震化率の増減ポイント
区全域 (約 2,284ha)	4,966	570	-120	0.2 棟数/ha	88.5%	+1.4pt
整備地域 (約 774ha)	3,652	434	-86	0.6 棟数/ha	88.1%	+1.4pt
新防火地域 (約 93ha) (整備地域部分を除く)	437	58	-6	0.6 棟数/ha	86.7%	+2.1pt
その他地域 (約 1,417ha)	877	78	-28	0.1 棟数/ha	91.1%	+1.5pt

平成 29(2017)年 9 月末時点

### 【非木造住宅（戸建て）】

- 非木造住宅の耐震化率は地域別で大きな差がない
- 非木造住宅の耐震化率の向上が顕著

(単位：棟)

	非木造住宅（戸建て）					
	棟数	耐震性が不十分な住宅棟数	前回からの耐震性が不十分な住宅棟数の増減	耐震性の不十分な住宅密度(棟数/ha)	耐震化率	前回からの耐震化率の増減ポイント
区全域 (約 2,284ha)	8,494	1,236	-1,323	0.5 棟数/ha	85.4%	+18.5pt
整備地域 (約 774ha)	5,405	814	-837	1.1 棟数/ha	84.9%	+18.9pt
新防火地域 (約 93ha) (整備地域部分を除く)	534	75	-78	0.8 棟数/ha	86.0%	+21.5pt
その他地域 (約 1,417ha)	2,555	348	-407	0.2 棟数/ha	86.4%	+17.1pt

平成 29(2017)年 9 月末時点

### 【マンション】

- マンションの耐震化率は区全域にわたり高い
- 耐震性の不十分なマンションは整備地域に多い

(単位：棟)

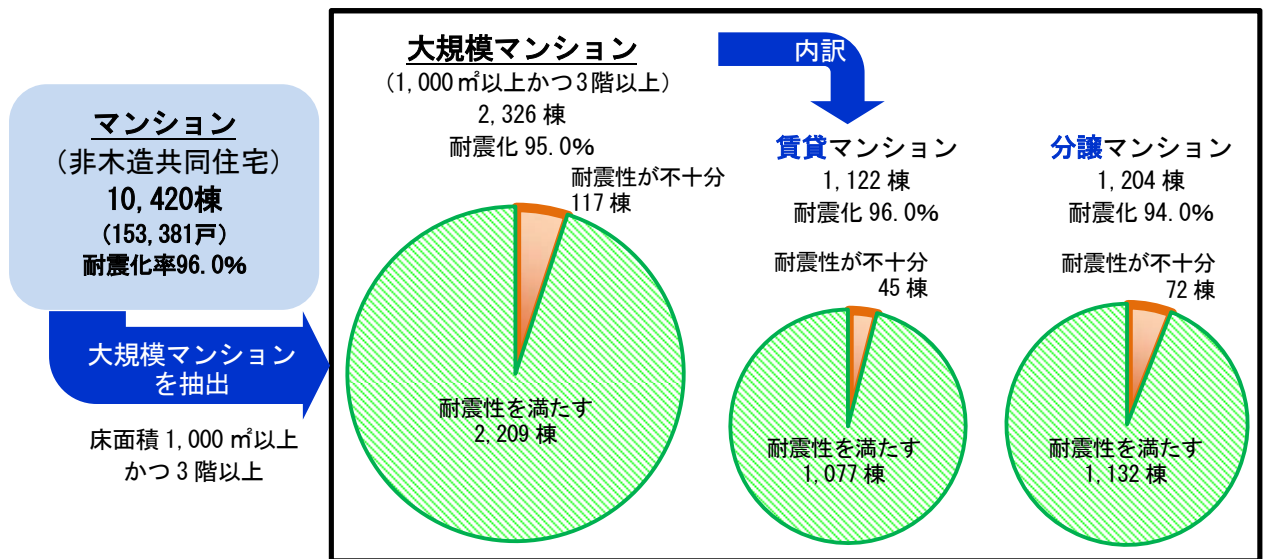
	マンション					
	棟数	耐震性が不十分な住宅棟数	前回からの耐震性が不十分な住宅棟数の増減	耐震性の不十分な住宅密度(棟数/ha)	耐震化率	前回からの耐震化率の増減ポイント
区全域 (約 2,284ha)	10,420	419	-68	0.2 棟数/ha	96.0%	+1.0pt
整備地域 (約 774ha)	6,285	270	-38	0.3 棟数/ha	95.7%	+1.0pt
新防火地域 (約 93ha) (整備地域部分を除く)	626	18	-6	0.2 棟数/ha	97.1%	+1.8pt
その他地域 (約 1,417ha)	3,509	132	-23	0.1 棟数/ha	96.2%	+0.9pt

平成 29(2017)年 9 月末時点

#### ④ マンションの耐震化の状況

区内のマンションは比較的高い耐震化率となっていますが、マンションには一棟に多くの世帯が居住するため、耐震性が十分でないマンションの影響は大きく、更なる耐震化の促進が必要です。建築確認台帳をもとに推計される区内マンションは約 10,400 棟あり、そのうち、延べ床面積 1,000 ㎡以上かつ地上 3 階以上の大規模なマンション（以下「大規模マンション」という。）は、約 22%（約 2,300 棟）であり、そのうちの半数強（約 1,200 棟）が分譲マンションとなっています。

#### ○マンションの耐震化の状況



平成 29(2017)年 9 月末時点

## (2) 民間特定建築物について

特定建築物定期調査報告<sup>※</sup>に関する資料や建築確認台帳をもとに推計した民間特定建築物の耐震化の現状は、次のとおりです。

※ 特定建築物定期調査報告：建築基準法で報告の義務付けが定められているもので、病院やホテル、飲食店などの不特定多数の人が利用する建築物（特定建築物）について、適切に維持管理されているか建物所有者等が定期的に調査、検査を行い特定行政庁に報告を行うものです。

### ○民間特定建築物の耐震化の現状

(単位：棟)

	総数 A	昭和 56 (1981) 年 6 月 以降の 建物 B	昭和 56 (1981) 年 5 月 以前の 建物 C	耐震性が あると推 定できる D	耐震性が 不十分 E=C-D	耐震性 を満た す棟数 F=A-E	耐震化 率 G=F/A
多数の者が利用する一定規模以上の建築物	1,667	1,422	245	149	96	1,571	94.2%
防災上重要な建築物	56	38	18	10	8	48	85.7%
不特定多数の者が利用する施設	145	120	25	8	17	128	88.3%
その他の施設	1,466	1,264	202	131	71	1,395	95.2%
危険物を取り扱う施設	49				2	47	95.9%
緊急輸送道路沿道建築物	3,342				623	2,719	81.4%

※ 多数の者が利用する一定規模以上の建築物は特殊建築物データ（平成 29(2017)年 8 月）などをもとに把握、危険物を取り扱う施設は東京消防庁品川・大井・荏原消防署管理資料（平成 29(2017)年 10 月末）をもとに把握、緊急輸送道路沿道建築物は都が管理している特定緊急輸送道路沿道建築物および一般緊急輸送道路沿道建築物に関するデータ（平成 29(2017)年 9 月末）をもとに把握した。危険物を取り扱う施設および緊急輸送道路沿道建築物については、建物の耐震性に関する情報のみが把握でき、建築時期が不明であったため、B~D の欄は斜線とした。

### (3) 区有建築物について

現在、区有建築物は218棟あり、そのうち庁舎、保健所、地域センター、学校施設などの防災上重要な区有建築物は149棟、その他の施設は69棟あります。

耐震診断の結果ならびに耐震改修の結果から把握される区有建築物の耐震化率は、99.1%です。区有建築物の耐震化はほぼ達成できていますが、今後、対応すべき施設が2棟残っています。

#### ○防災上重要な区有建築物の耐震化の現状

(単位：棟)

区有建築物	総数 A	昭和56 (1981)年 6月以降 の建物数	昭和56 (1981)年 5月以前 の建物数	耐震性 あり D	耐震改修 実施済み E	耐震化率 (B+D+E)/A	今後、対 応すべき 施設数 C-D-E
		B	C				
防災上重要な施設* (庁舎・保健所・地 域センター・学校施 設 など)	149	55	94	21	71	98.7%	2
その他の建築物 (住宅・高齢者福祉 施設・公園管理施設 など)	69	48	21	9	12	100.0%	0
合 計	218	103	115	30	83	99.1%	2

平成29(2017)年11月現在

※ 防災上重要な施設：震災時に消火・避難誘導および情報伝達等の防災業務の中心となる「防災活動拠点施設」ならびに震災時に緊急の救護所または被災者の一時受入施設となる「避難所」を示す。

## 2. 耐震化の目標

「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（国土交通省、平成 28 年 3 月告示）」で示された目標ならびに東京都耐震改修促進計画(平成 28(2016)年 3 月)と整合を図り、品川区における耐震化の目標を次のとおり設定します。

### ○耐震化の目標

種 類	種 別	耐震化率			
		前回	現状	目 標	
		平成 24 (2012) 年度	平成 29 (2017) 年度	平成 32 (2020) 年度	平成 37 (2025) 年度
住宅		82.9%	88.4% (5.5pt 増)	95%	耐震性が不十分な住宅をおおむね解消
	木造住宅	62.0%	68.3%		
	非木造住宅	89.8%	94.2%		
	マンション	90.1%	94.7%		
民間 特定 建築物	○多数の者が利用する一定規模以上の建築物	91.6%	94.2% (2.6pt 増)	95%	更なる耐震化の促進
	○危険物を取り扱う施設	92.6%	95.9% (3.3pt 増)	更なる耐震化の促進	耐震性が不十分な建築物をおおむね解消
	○緊急輸送道路沿道建築物*	76.8%	81.4% (4.6pt 増)	90%	95%
区有 建築物	○防災上重要な施設	93.9%	98.7% (4.8pt 増)	100%	
	○その他の施設	87.5%	100.0% (12.5pt 増)	100%	

※ 東京都耐震改修促進計画では、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化目標は、緊急輸送道路（特定緊急輸送道路および一般緊急輸送道路）のうち、特定緊急輸送道路沿道について平成 31(2019)年度末に 90%、平成 37(2025)年度末に 100%、一般緊急輸送道路沿道について平成 37(2025)年度末に 90%という目標としています。

## (1) 住宅の耐震化目標と課題

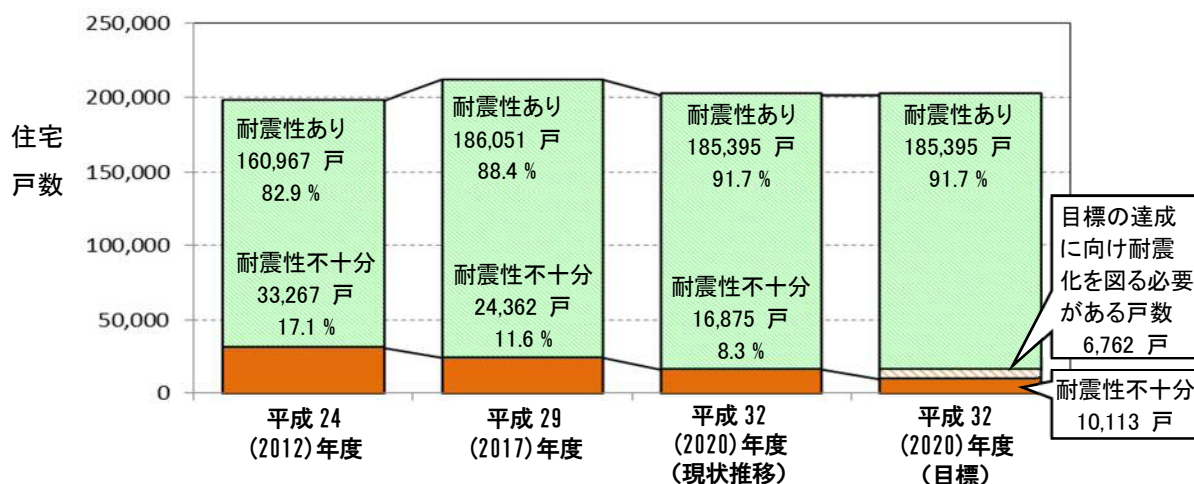
現在のペースで建替え等が進むと、目標とする平成 32(2020)年度には、耐震性の不十分な住宅戸数は現在よりも約 7,500 戸減少し、住宅耐震化率は 91.7%になると推定されます。目標とする 95%の耐震化率を達成するためには、今後、約 6,800 戸の耐震化が必要になります。

平成 29(2017)年度に実施された戸別訪問によるアンケートでは、得られた回答のうち約 9 割の方が、「耐震化が必要」とする一方で、耐震改修工事に至らない理由として「費用負担が大きい」「改修方法がわからない」という意見が多くあり、また「区の助成制度を知らない」という回答が半数近くありました。

今後は、助成制度の更なる周知を図るとともに、関係団体との緊密な連携や耐震化アドバイザー派遣等により、耐震化をより一層加速していく必要があります。

### ○平成 32 (2020)年度までに耐震化する住宅戸数

	平成 24(2012)年度	平成 29(2017)年度	平成 32(2020)年度(推定)
人口	355,572 人	386,905 人	371,787 人
住宅戸数	194,234 戸	210,413 戸	202,270 戸



### ○現状推移による住宅種類別の平成 32 (2020) 年度耐震化率予測

	総数	耐震性不十分	耐震性あり	耐震化率
合計	202,270 戸	16,875 戸	185,395 戸	91.7%
木造住宅	45,881 戸	12,590 戸	32,291 戸	72.6%
非木造住宅	6,684 戸	227 戸	6,457 戸	96.6%
マンション	149,705 戸	4,058 戸	145,647 戸	97.3%

平成 24(2012)年度人口は平成 24(2012)年 6 月、平成 29(2017)年度人口は平成 29(2017)年 10 月の数値。平成 24(2012)年度住宅戸数は平成 24(2012)年 3 月、平成 29(2017)年度住宅戸数は平成 29(2017)年 9 月の推計値。平成 32(2020)年度人口は「品川区人口ビジョン (平成 28 年)」で推計した平成 32(2020)年人口。これに品川区長期基本計画改訂委員会が平成 25(2013)年に推計した平成 32(2020)年人口と世帯数の比で世帯数を求め、現在の 1 世帯当たりの戸数から全体戸数を求めました。

平成 20(2008)年度および平成 25(2013)年度の住宅・土地統計調査をもとにした構造別・種類別・建築年代別住宅戸数から変化の推移を毎年一定とし推定しました。



## (2) 民間特定建築物の耐震化目標と課題

### ① 多数の者が利用する一定規模以上の建築物

平成 29(2017)年現在、96 棟の建築物が「耐震性不十分」と推計されます。現状のまま推移すると平成 32(2020)年度には目標とする 95%に達する見込みです。

ただし、防災上重要な建築物の耐震化率は十分に高いものではないため、さらに向上させる必要があります。

### ② 危険物を取り扱う施設

平成 29(2017)年現在、2 棟の施設が「耐震性不十分」と推計されます。更なる耐震化率向上を促進していく必要があります。

### ③ 緊急輸送道路沿道建築物

平成 29(2017)年現在、都の指定する緊急輸送道路沿道建築物のうち、623 棟が「耐震性不十分」とされています。今後、特定緊急輸送道路沿道建築物の支援策について周知、働きかけを積極的に行い、都と連携して耐震化を進めていく必要があります。

## (3) 区有建築物の耐震化目標と課題

区有建築物は、平常時には多数の区民が利用し、災害時には、災害対策活動拠点や避難拠点として利用されることとなります。

これまでの取り組みにより、区有建築物の耐震化はほぼ達成しました。今後は、民間建築物に併設された施設の耐震化に向けた取り組みを引き続き進めていくとともに、現在行っている大規模空間の天井脱落対策も進めていきます。



品川区役所本庁舎の免震装置\*の設置

※ 本庁舎の耐震化については、執務空間を確保し、業務に支障が出ない免震装置の設置を採用しました。免震装置とは地震が発生したときに、建物に伝わる揺れを低減するために地盤と建物の間に設置される装置です。

## 第3章 耐震化の促進を図るための施策

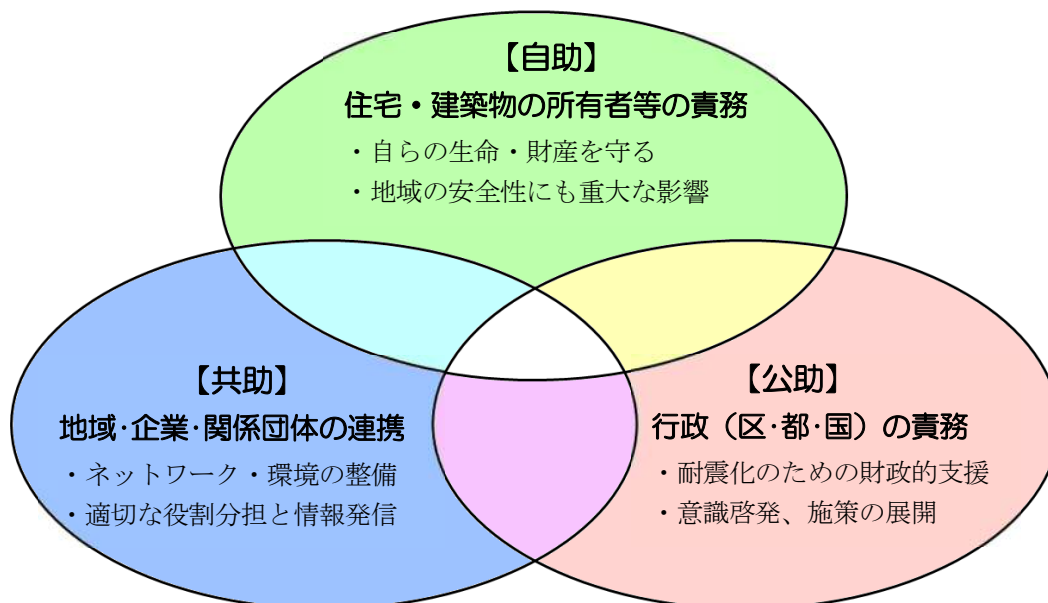
### 1. 基本的な取り組み方

住宅・建築物の耐震化は、自助・共助・公助が基本になります。

まず、住宅・建築物の所有者等が、耐震化の必要性を自らの問題として受け止め、自主的に取り組むことが不可欠です。自らの生命や財産は自らが守ることが基本であり、また、地域の安全性の支障とならないように配慮することも必要です。

また、耐震化への取り組みは、所有者等の責任に帰するにしても、耐震化を促進するには建築関係者などの協力や情報収集が不可欠となります。所有者等のみならず、建築の専門家や行政機関との連携が図れる体制を整備し、耐震化を進める必要があります。

さらに、耐震化に際しては、道路閉塞や火災延焼の防止など広域的な観点からの対応も必要となります。行政は、所有者等による自主的な取り組みを動機付け、公益性を考慮し、耐震化を促進するための環境整備など、施策を展開していく必要があります。



#### なぜ耐震化は進まないのか（区民の声）

- 耐震化に要する費用負担が大きい。
- もう、このままでいい。
- 業者の選定が難しい。
- 一時引っ越しなど、工事中の使用が制限されることへの懸念がある。
- 今まで大きな地震でも大丈夫だった。耐震化は不要。
- 工法、費用、効果等が適切かどうか判断できない。
- マンションなどでは区分所有の合意形成が難しい。
- 補強箇所や補強量によっては、従前居住環境より制約される。
- 敷地に制約があり補強工事ができない。（補強が敷地内で収まらない）

無料相談会や専門家アドバイザー派遣など関係団体や事業者と連携を図りながら、不安を解消し安心して工事ができるよう取り組みを進めます。

### ① 【自助】：住宅・建築物所有者等の責務

建築物所有者等は、自らの生命や財産を守るために耐震化が必要不可欠であることを認識し、災害にあった際には倒壊による道路の閉塞や火災延焼の起因になることも想起し、自らが所有・管理する建築物の耐震化に主体的に取り組む必要があります。

### ② 【共助】：地域・企業・関係団体との連携

地域、企業および建築等に係る関係団体は、行政機関との適切な役割分担のもとに連携体制を構築、強化するとともに、関係団体を構成する人的ネットワークを活用し、耐震相談、耐震化に係る技術力の向上や技術者等の育成、必要な技術情報の発信などを行い、耐震化を促進します。

### ③ 【公助】：行政（区・都・国）の責務

行政（区・都・国）は、住宅・建築物の所有者等が、耐震化に向けた主体的な取り組みを行う際に、耐震化に係る情報提供や啓発活動、環境整備を行うとともに、公共的な観点から必要がある場合は、財政的支援を行います。

区、都、国、関係機関や関係団体はともに連携し、公益的観点から必要となる施策を推進します。

## 2. 建築物の耐震化支援および促進

平成7(1995)年の阪神・淡路大震災での死者数は6,400人以上であり、その約8割が建物倒壊による圧死とされています。このような大地震が首都圏で起こることが危惧されています。区では地震災害から区民の生命と財産を守るため、住宅の耐震化支援のための耐震診断、耐震改修、除却等に対する費用の助成を行ってきました。

引き続き、費用助成等の支援を行っていくとともに、「品川区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」などに基づく重点的な強化策に取り組んでいきます。

### これまでの取り組み実績（助成実績）平成30(2018)年2月現在

○ 耐震診断	1,233件（平成16(2004)年度～）
○ 耐震補強設計	220件（平成23(2011)年度～）
○ 耐震改修	226件（平成18(2006)年度～）
○ 除却	656件（平成23(2011)年度～）
○ 建替え	230件（平成19(2007)年度～）
○ 品川シェルター	19件（平成21(2009)年度～）
○ 東京都選定耐震シェルター	6件（平成20(2008)～26(2014)年度）
○ 耐震化アドバイザー派遣	79回（平成20(2008)年度～）

## (1) 木造住宅の耐震化支援

木造住宅が耐震改修や建替えにより、地震時に倒壊せず、あるいは火災の火元とならないことは、居住者である区民の生命と財産を守るとともに、建物倒壊による道路閉塞や火災延焼による被害拡大を防ぐなど、地域の防災性向上に大きくつながるものとなります。

木造住宅の耐震化を促進し安全・安心なまちづくりを進めていくために、木造住宅の耐震診断、耐震補強設計、耐震改修、除却に対する費用の助成を行います。

また、特に倒壊の危険性が高い区域においては、「品川区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」により助成金の拡充や戸別訪問等を行うとともに、木造住宅密集地域では、「木密地域不燃化10年プロジェクト」等の不燃化促進事業とも連携した取り組みを進め耐震化を加速していきます。

### ① 無料簡易診断支援

対象地域	・区内全域
助成対象	・昭和56(1981)年5月31日以前に建築された木造の戸建て住宅、長屋、共同住宅 ・個人が所有するもの（一部、店舗や事務所との併用含む）
対象者	・建築物の所有者（共有の場合は代表者）
助成内容	・専門家の派遣：東京都建築士事務所協会（品川支部）より派遣

### ② 耐震診断支援（一般診断）

対象地域	・区内全域
助成対象	・昭和56(1981)年5月31日以前に建築された木造の戸建て住宅、長屋、共同住宅 ・個人が所有するもの（一部、店舗や事務所との併用含む）
対象者	・建築物の所有者（共有の場合は代表者）
助成内容	・専門家の派遣：東京都建築士事務所協会（品川支部）より派遣 ・耐震診断費用の助成

### ③ 耐震補強設計支援（精密診断含む）

対象地域	・区内全域
助成対象	・「木造住宅耐震診断支援（一般診断）」における耐震診断の結果、倒壊の恐れがあるとされた建築物
対象者	・建築物の所有者（共有の場合は代表者）
助成内容	・耐震補強設計費用の助成（精密診断*費用も含む）

※ 精密診断：改修の必要性が高いものについて、部材やそれらの接合部等に関するより詳細な情報に基づき、改修の必要性の最終的な判断を行うことを目的とした診断方法です。

#### ④ 耐震改修支援

<b>対象地域</b>	・ 区内全域
<b>助成対象</b>	・ 「木造住宅耐震補強設計支援（精密診断）」の助成を受けたもの（耐震診断の結果、倒壊の恐れがあるとされた建築物）
<b>対象者</b>	・ 建築物の所有者（共有の場合は代表者）
<b>助成内容</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 耐震改修工事費用の助成</li> <li>※自己用住宅の耐震改修（補強）工事を対象とした低金利の融資制度があります。</li> <li>※耐震改修の工事費は、所得税、固定資産税等の減免措置の対象となります。</li> </ul>

#### ⑤ 除却工事支援

<b>対象地域</b>	・ 整備地域または新防火地域
<b>助成対象</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昭和 56(1981)年 5 月 31 日以前に建築された木造の戸建て住宅、長屋、共同住宅</li> <li>・ 個人が所有するもの（一部、店舗や事務所との併用含む）</li> <li>・ 「木造住宅耐震診断支援（一般診断）」における耐震診断の結果、または、「誰でもできるわが家の耐震診断」（国土交通省住宅局監修）の結果、倒壊の恐れがあるとされた建築物</li> </ul>
<b>対象者</b>	・ 建築物の所有者（共有の場合は代表者）
<b>助成内容</b>	・ 除却工事費用の助成

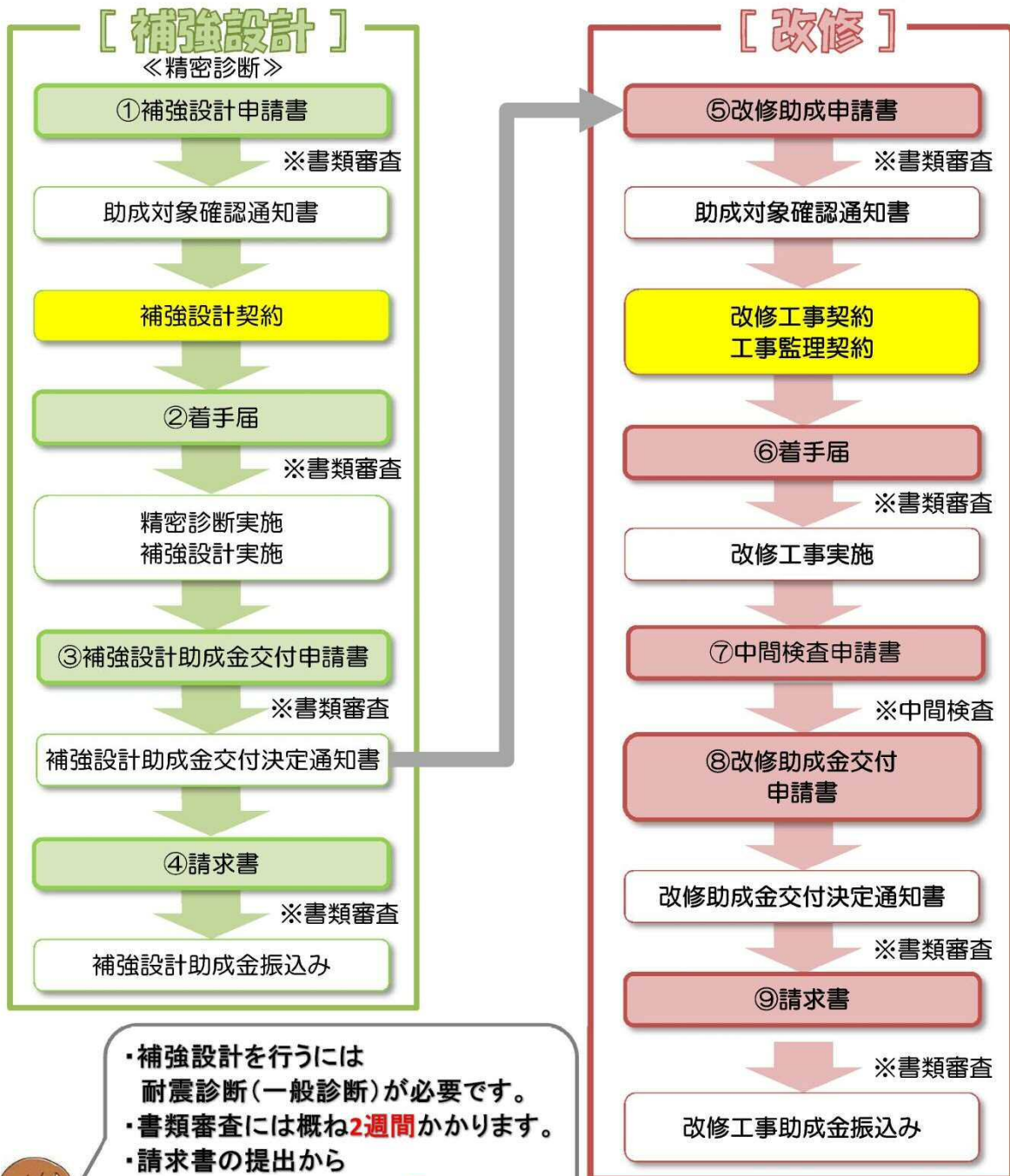


耐震改修工事の様子



精密診断の様子

## 改修工事助成の流れ



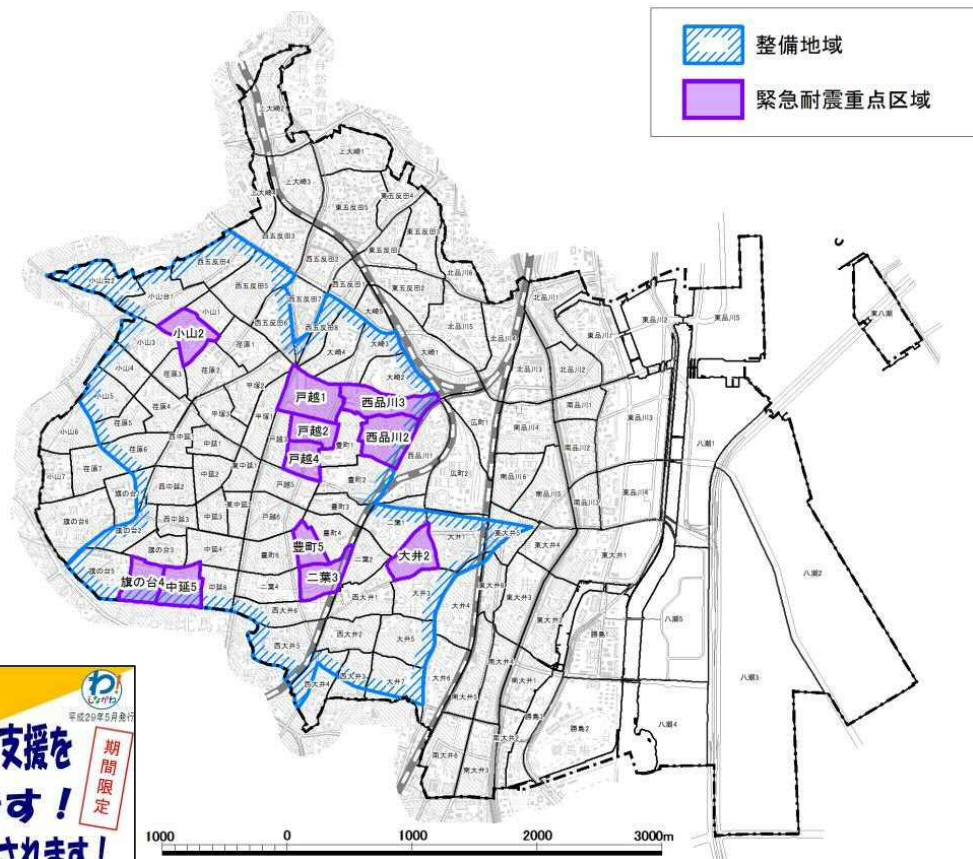
- ・補強設計を行うには耐震診断(一般診断)が必要です。
- ・書類審査には概ね2週間かかります。
- ・請求書の提出から振込までには概ね1.5ヶ月かかります。



## ⑥ 品川区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

平成 29(2017)年度から 32(2020)年度までの取り組みとして、建物の倒壊危険度が高く重点的な取り組みが必要な区域において、戸別訪問による直接的な情報提供や働きかけによる耐震化に向けた積極的な周知啓発を行うとともに、木造住宅に対する耐震補強、除却工事費助成を拡充し、住宅建築物の耐震化を促進します。

<b>対象地域</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>緊急耐震重点区域 (旗の台4丁目、戸越1丁目、戸越2丁目、戸越4丁目、小山2丁目、中延5丁目、西品川2丁目、西品川3丁目、大井2丁目、二葉3丁目、豊町5丁目)</li> </ul>
<b>対象住宅</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和 56(1981)年 5月 31日以前に建築された全ての木造住宅</li> </ul>
<b>取り組み内容</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸別訪問の実施</li> <li>耐震改修工事費および除却工事費助成金の拡充</li> </ul>



緊急耐震重点区域および整備地域

**木造住宅の耐震改修・除却費用の支援を増額します！**  
助成金が30万円上乘せられます！

期間限定

平成29年5月発行

**増額される対象地域**

- 小山2 中延5
- 旗の台4 戸越1・2・4
- 豊町5 二葉3
- 大井2 西品川2・3

※詳細は裏面をご覧ください。

助成金の拡充により、負担が軽減されます！

品川区 都市整備部 建築課 耐震化促進担当  
〒140-8715 品川区広町2-1-36 品川区役所本庁舎6階  
TEL: 03-5742-6634 FAX: 03-5742-6898

## 品川区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

平成 29(2017)年 5 月策定

項目	記載する内容	
目的	建物の倒壊危険度が高く重点的な取り組みが必要な区域において、戸別訪問による直接的な情報提供や働きかけによる耐震化に向けた積極的な周知啓発を行うとともに、木造住宅に対する耐震補強、除却工事費助成を拡充し、住宅建築物の耐震化を促進する。	
位置付け	耐震改修促進計画を一部改正し、アクションプログラムを位置付ける。	
緊急耐震重点区域	整備地域内のうち、倒壊危険度の高い建物倒壊危険度ランク 4 以上 (H25(第 7 回)東京都調査)の下記 11 区域 <ul style="list-style-type: none"> <li>・二葉 3 丁目・豊町 5 丁目・西品川 2 丁目・旗の台 4 丁目・戸越 4 丁目</li> <li>・中延 5 丁目・西品川 3 丁目・戸越 2 丁目・大井 2 丁目・小山 2 丁目</li> <li>・戸越 1 丁目</li> </ul>	
対象建築物	緊急耐震重点区域内に存する全ての住宅 ※建築基準法における新耐震基準(昭和 56(1981)年 6 月 1 日施行)以前に新築工事に着手した建築物に限る。	
計画期間	平成 29(2017)年度から平成 32(2020)年度の 4 か年 ただし、社会経済状況や関連計画の改定、本アクションプログラムの進捗状況等に適切に対応するため、必要に応じて検証し、見直しなどを行う。	
戸別訪問の実施	平成 29(2017)年度	二葉 3 丁目、豊町 5 丁目、西品川 2 丁目 旗の台 4 丁目
	平成 30(2018)年度	戸越 4 丁目、中延 5 丁目、西品川 3 丁目 戸越 2 丁目
	平成 31(2019)年度	大井 2 丁目、小山 2 丁目、戸越 1 丁目
その他の普及活動 と関係団体との 連携	戸別訪問とあわせ、品川区住宅耐震化促進協議会、東京都建築士事務所協会品川支部、J S C A 品川世話役会と連携し、下記の啓発活動を実施する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築士による無料相談窓口の開設と簡易耐震診断の実施</li> <li>・関係団体による無料相談会の実施</li> </ul>	
実績の公表	品川区ホームページに取り組み内容を公表する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・訪問戸数</li> <li>・耐震診断実績</li> <li>・耐震改修・除却工事費助成の実績</li> </ul>	



## ⑦ 木密地域不燃化10年プロジェクト

古い木造住宅が密集する市街地では、地震によって倒壊した建物が道路を閉塞させたり、火災が延焼するなど、甚大な被害となる危険性があります。

都では、首都直下地震の切迫性等を踏まえ、木造住宅密集地域の改善を一段と加速するため、平成24(2012)年1月に「木密地域不燃化10年プロジェクト」の実施方針を策定し、平成32(2020)年度までに「整備地域」の不燃領域率70%の達成と主要な都市計画道路の整備100%達成を目標として掲げています。

区は、燃えない・燃え広がらないまちづくりに向け、不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）として指定を受け、特に改善が必要な地域の防災性や住環境を向上させる支援制度を実施しています。

木密地域不燃化10年プロジェクトによる住宅の除却・建替えの推進は、耐震化の促進にも資するため、今後も連携して取り組んでいきます。

## ⑧ 耐震診断済の住宅への戸別訪問

耐震診断を行った建築物所有者に対し、品川区住宅耐震化促進協議会と連携し、戸別訪問による直接的な情報提供や働きかけによる積極的な周知啓発を行い、耐震改修や建替えを促進していきます。

## (2) 非木造住宅の耐震化支援

鉄骨造や鉄筋コンクリート造等の非木造住宅は、木造と比べ耐火性能は高いものの、震災時には木造住宅同様に倒壊による道路閉塞など、地域の防災性を低下させる恐れがあります。そのため、区内全域を対象として耐震診断、耐震改修等に対する費用の助成を行います。



### ① 耐震診断支援

<b>対象地域</b>	・区内全域
<b>助成対象</b>	・昭和 56(1981)年 5 月 31 日以前に建築された非木造の戸建て住宅、長屋、共同住宅 ・個人が所有するもの（一部、店舗や事務所との併用含む）
<b>対象者</b>	・建築物の所有者（共有の場合は代表者）
<b>助成内容</b>	・耐震診断費用の助成

### ② 耐震補強設計支援

<b>対象地域</b>	・区内全域
<b>助成対象</b>	・「非木造住宅耐震診断支援」における耐震診断の結果、倒壊の恐れがあるとされた建築物
<b>対象者</b>	・建築物の所有者（共有の場合は代表者）
<b>助成内容</b>	・耐震補強設計費用の助成

### ③ 耐震改修支援

<b>対象地域</b>	・区内全域
<b>助成対象</b>	・「非木造住宅耐震補強設計支援」の助成を受けたもの（耐震診断の結果、倒壊の恐れがあるとされた建築物）
<b>対象者</b>	・建築物の所有者（共有の場合は代表者）
<b>助成内容</b>	・耐震改修工事費用の助成 ※自己用住宅の耐震改修（補強）工事を対象とした低金利の融資制度があります。 ※耐震改修の工事費は、所得税、固定資産税等の減免措置の対象となります。

### (3) マンションの耐震化支援

マンションには一棟に多くの世帯が居住するため被災した場合の影響は大きく、とりわけ分譲マンションは区分所有のため耐震化等に対する合意形成が困難なことが課題です。

平成 26(2014)年に改正された「マンション建替法」により、区分所有者の 4/5 以上の賛成でマンションとその敷地を売却できる「マンション敷地売却制度」や、耐震性不足マンションの建替えによる新たに建設されるマンションの容積率緩和特例が創設され、マンション耐震化促進の制度が整備されました。

こうした制度の周知とともに、耐震診断、耐震改修等に対する費用の助成、耐震化アドバイザーの派遣等によりマンション耐震化の促進を図ります。

#### ① 耐震化アドバイザーの派遣

マンションの耐震改修は、多数の区分所有者による検討および合意形成が必要となります。そのため、マンションの管理組合等に対し、耐震化に関する専門家を派遣し、アドバイスや合意形成への支援を行います。

<b>対象地域</b>	・区内全域
<b>助成対象</b>	・昭和 56(1981)年 5 月 31 日以前に建築された分譲マンションで、地上階数が 3 階以上、かつ延べ床面積が 1,000 m <sup>2</sup> 以上または区の啓開道路※に接するもの
<b>対象者</b>	・マンション管理組合など
<b>助成内容</b>	・専門家の派遣（年 3 回、通算 6 回を限度） （一社）東京都建築士事務所協会（品川支部） （一社）日本建築構造技術者協会（品川世話役会）より派遣 ・耐震診断や耐震改修に関するアドバイスや合意形成への支援

※啓開道路については 8 ページを参照のこと

#### ② 耐震診断支援

<b>対象地域</b>	・区内全域
<b>助成対象</b>	・昭和 56(1981)年 5 月 31 日以前に建築された分譲マンションで、地上階数が 3 階以上、かつ延べ床面積が 1,000 m <sup>2</sup> 以上または区の啓開道路や緊急輸送道路※に接するもの
<b>対象者</b>	・マンション管理組合など
<b>助成内容</b>	・耐震診断費用の助成

※啓開道路および緊急輸送道路については 8 ページを参照のこと

#### ③ 耐震補強設計支援

<b>対象地域</b>	・区内全域
<b>助成対象</b>	・「マンション耐震診断支援」における耐震診断の結果、倒壊の恐れがあるとされた建築物
<b>対象者</b>	・マンション管理組合など
<b>助成内容</b>	・耐震補強設計費用の助成

#### ④ 耐震改修支援

対象地域	・区内全域
助成対象	・「マンション耐震補強設計支援」の助成を受けたもの (耐震診断の結果、倒壊の恐れがあるとされた建築物)
対象者	・マンション管理組合など
助成内容	・耐震改修工事費用の助成



#### ⑤ マンション建替法の周知

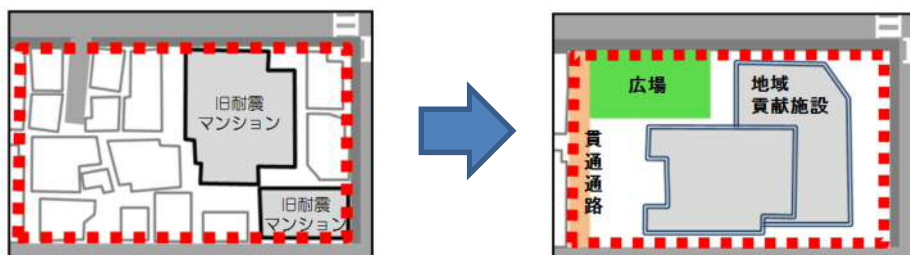
平成 26(2014)年のマンション建替法の改正による「マンション敷地売却制度」や耐震性不足のマンションの建替えに伴う容積率緩和特例などの法整備がなされました。

区では、この制度の積極的な活用を図るため、「品川区マンション建替法容積率許可要綱」を定め、これら制度の周知を図り、耐震性を満たさないマンションの建替えが進むよう取り組みを進めていきます。

#### 「マンション再生まちづくり制度」を活用しての耐震化

都では、旧耐震マンションを含む防災性の向上等まちづくりの課題を抱える地域において、周辺との共同化など、まちづくりと連携した建替え等の再生を支援・促進するため、平成 29 年度に「マンション再生まちづくり制度」を創設しました。

区では、旧耐震分譲マンションが多く、またオープンスペースが不足している等の現状や課題を踏まえ、安全で快適なまちの再生について検討が進められている「大崎西口駅前地区」においては、モデル地区の選定を受け、本制度の設立に協力しました。



制度イメージ

出典：東京都 都市整備局 住宅政策推進部 マンション課  
「東京都マンション再生まちづくり制度について」

## (4) 緊急輸送道路等の沿道建築物の耐震化促進支援

緊急輸送道路は、救急救命・消火活動、物資の輸送、復旧復興の生命線・大動脈であり、沿道建築物の倒壊による道路閉塞を防ぐことは、生命と財産を守るとともに、首都機能を維持するためにきわめて重要です。

都は、防災上重要な道路を「緊急輸送道路」に指定しており、さらに、平成23(2011)年3月に「都耐震化条例」を制定し、緊急輸送道路のうち特に重要な道路を「特定緊急輸送道路」として指定し、その沿道建築物に耐震診断の実施を義務付けています。

区では都と連携し、特定緊急輸送道路沿道の建築物を対象として耐震化を促進していきます。

### ① 耐震補強設計支援

対象地域	・都が指定した「特定緊急輸送道路」の沿道
助成対象	・東京都防災・建築まちづくりセンターの認める耐震診断の結果、倒壊の恐れありと判断された建築物
対象者	・建築物の所有者（共有の場合は代表者） ・マンション管理組合など
助成内容	・耐震補強設計費用の助成

※区の助成と国からの直接補助があります。いずれも区が申請窓口となっています。

### ② 耐震改修支援、建替え、除却支援

対象地域	・都が指定した「特定緊急輸送道路」の沿道
助成対象	・東京都防災・建築まちづくりセンターの認める耐震診断の結果、倒壊の恐れありと判断された建築物
対象者	・建築物の所有者（共有の場合は代表者） ・マンション管理組合など
助成内容	・耐震改修、建替え、除却費用の助成

※区の助成と国からの直接補助があります。いずれも区が申請窓口となっています。

### ③ 特に安全性の低い沿道建築物に対する耐震改修助成の拡充

特定緊急輸送道路沿道の建築物（延べ床面積10,000㎡以下）で、耐震診断の結果、 $I_s$  値\*0.3未満の建築物を耐震改修する場合、改修工事費用の助成を加算します。

※ $I_s$  値：耐震改修促進法第4条第2項第3号に基づく耐震診断の結果で、非木造建物の耐震性を示す指標（構造耐震指標）の値

### ④ 耐震診断済の沿道建築物への戸別訪問

耐震診断済の緊急輸送道路沿道の建築物所有者に対し、都と連携し、戸別訪問等により必要な働きかけを行い耐震化を促進していきます。



## ⑤ 耐震診断結果の公表

耐震改修促進法では、特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者は、耐震診断を実施し、その結果を特定行政庁に報告しなければならないと規定されています。

建物所有者から報告を受けた耐震診断の結果については、耐震改修促進法に基づき公表し、区民へ情報提供を行っていきます。

## (5) 民間特定建築物の耐震化促進

### ① 多数の者が利用する施設

不特定多数の者や避難に支援を要する人が利用する大規模建築物は、被災した場合に多くの人的被害が生じる恐れがあり、耐震化が重要です。特に規模の大きい要緊急安全確認大規模建築物（耐震改修促進法附則第3条第1項に定める建築物）については、早急な耐震化が必要であり、耐震改修促進法では、耐震診断と特定行政庁への実施の報告が義務付けられています。こうして把握した耐震診断結果に基づき、施設の所有者（管理者）に対して、都や関係団体と連携しながら、耐震化に向けた積極的な周知啓発を継続し行い、耐震化促進を図っていきます。

### ② 危険物を取り扱う施設

危険物を取り扱う施設は、被災した場合に周囲への影響が大きく、所有者の責任のもと耐震化が必要です。民間の特定既存耐震不適格建築物のうち危険物を取り扱う施設について、すでに耐震化率の目標は達成したところですが、今後とも耐震化を促進するための環境整備に留意し、必要に応じて、関係団体等と連携し、耐震化の必要性などの周知等を行い、意識啓発に努めます。

## (6) 防災上重要な区有建築物の耐震化促進

これまでの取り組みにより区有建築物の耐震化はほぼ達成しましたが、今後は、現在行っている大規模空間の天井脱落対策を進めていくとともに、民間建物に併設され、耐震診断がなされていない施設について、耐震化に向けた取り組みを進めていきます。

### これまでの区有建築物の耐震改修実績

・庁舎等	3施設
・学校施設	31施設
・児童保育施設	28施設
・幼稚園	2施設
・シルバーセンター	3施設
・文化センター	4施設
・区営住宅等	6施設
・障害者福祉施設	2施設
・高齢者福祉施設	2施設
・清掃施設	2施設



浜川中学校



旗台小学校

### 3. 耐震化促進のための普及啓発および指導・助言

#### (1) 建築物所有者等への指導・助言・勧告など

- 建物所有者等に対して耐震化を促すために、都と連携を図りながら、適切な役割分担の下、耐震改修促進法に基づく指導、助言等を行います。
- 指導等に従わないもののうち、特に地震に対する安全性の向上を図る必要がある建築物の所有者に対しては、指示を行い、正当な理由がなく指示に従わない場合は、耐震改修促進法に基づきその旨を公表します。

#### (2) 耐震化を促進するための普及啓発

##### ① 相談体制の強化

- 事業者や関係団体と連携し、庁舎への無料相談窓口の設置など、区民が耐震化に関する相談を気軽に行える体制の充実を図っていきます。
- 地域防災訓練や住宅まつりなど、区民が多く集まる場を活用し、耐震改修相談コーナーを設置するなど耐震に関し直接対話ができる機会の増設に努めます。
- マンションに関する耐震化の相談窓口としての「(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター」、「(一社) 日本建築構造技術者協会」や「マンション再生協議会」の紹介、周知を積極的に行います。



地域防災訓練での周知・PR



関係団体連携による無料相談コーナー

##### ② 様々な広報媒体を活用した耐震化への普及啓発

区では、耐震化支援に関するパンフレットや耐震化啓発を組み込んだ防災ハンドブックなどを作成しています。また、戸別訪問や区のホームページ、ケーブルテレビ品川、広報紙等による啓発活動、「しながわ防災体験館」への模型展示を行っています。こうした様々な広報媒体を活用した耐震化に対する区民への情報発信に取り組むとともに、適宜、最新の情報となるよう修正・拡充のもと積極的な周知を行っています。



防災体験館での周知、展示の様子

### ③ 東京都耐震マークの普及拡大

耐震化について区民の関心を高めるためには、耐震性を満たす建築物にその旨を掲出し、建築物の利用者などに情報提供することが効果的です。都では、新耐震基準の建築物や耐震改修により耐震性が確認された建築物などの所有者に耐震マークを交付し、利用者が目に付く出入口などに掲出してもらう「東京都耐震マーク表示制度」を推進しています。

区では、都と連携しながらこの制度の活用を進め、耐震化に促進に向けた取り組みを進めていきます。



東京都耐震マーク



耐震マークの掲出

### ④ 低利融資や税制優遇に関する情報発信

区は、耐震改修資金への融資あっ旋制度、耐震改修に伴う所得税の特別控除や固定資産税・都市計画税の減免措置の周知を図っていくとともに、耐震改修を実施した住宅の所有者からの申請に基づき、耐震改修に伴う所得税の特別控除や固定資産税・都市計画税の減免措置の申請等に必要となる「住宅耐震改修証明書」を発行します。

#### 住宅修築資金の融資あっ旋（耐震補強工事の場合）

あっ旋の内容	・自己居住用の住宅についてのリフォーム等を行う場合に必要な資金を低利で借りることができるように金融機関を紹介します
融資あっ旋額	・10万円以上1,000万円まで（見積額の範囲内）
負担金利（固定金利）	・木造住宅密集地域内：年利0.3% ・その他地域内：年利0.5%
償還方法	・10年以内の元金均等月割償還
申込要件	・区内に住所があり、引き続き同一の住宅に1年以上在住 ・連帯保証人をたてるか、信用保証機関の保証を受ける ・現在、この制度を利用していない など ※着工前に相談・申し込みが必要 金融機関の審査により融資を受けられない場合あり

#### 所得税の特別控除

減税制度の名称および根拠法令	・耐震リフォームの投資型減税（耐震改修促進税制） ※租税措置法（昭和32年法律第26号、平成28年6月改正）第41条の19の2
条件	・平成31(2019)年6月30日までに自らの居住する住宅を耐震改修した場合 ・改修前の建築物が昭和56(1981)年5月31日以前に建築されたものであり、現行の耐震基準に適合しないものであること
控除の内容	・耐震改修工事費用、国土交通大臣が定める耐震改修の標準的な工事費用相当額または250万円のうちのいずれか少ない額の10%を1年間（工事を行った年分）控除

※ 内容については平成29(2017)年度のもので、変更の可能性がありますので、最新の内容については品川区住宅課のホームページ、住宅修築資金融資あっ旋募集案内等でご確認ください。



### 固定資産税・都市計画税の減額措置

<p><b>根拠条例・要綱</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京都都税条例（昭和 25 年条例第 56 号）第 134 条第 1 項第 4 号および第 188 条の 30</li> <li>・東京都都税条例施行規則（昭和 25 年規則第 126 号）第 31 条第 2 項</li> <li>・耐震化のための建替え又は改修を行った住宅に対する固定資産税および都市計画税の減免要綱（平成 20 年知事決定主税税第 320 号、平成 29 年 3 月改定）</li> </ul>
<p><b>条件</b></p>	<p>平成 32(2020)年 3 月 31 日までの間に耐震改修または建替え工事が完了した場合</p>
<p><b>減額の内容</b></p>	<p><b>【耐震改修】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・改修完了日の翌年度（1 月 1 日完了の場合はその年度）1 年度分（緊急輸送道路沿道建築物の場合は 2 年度分）について住宅 1 戸あたり 120 m<sup>2</sup>の床面積相当分まで全額減免</li> </ul> <p><b>【建替え】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新築後新たに課税される年度から 3 年間分について全額減免（減免の対象となる戸数は、建替え前の家屋により異なります。）</li> </ul>
<p><b>減額を受けられる家屋の条件</b></p>	<p><b>【耐震改修】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和 57(1982)年 1 月 1 日以前から所在する住宅</li> <li>・居住部分の割合が当該家屋の 1/2 以上あること</li> <li>・耐震改修に要した費用が一戸当たり 50 万円以上あること</li> <li>・耐震基準に適合した工事であることの証明書を受けていること</li> </ul> <p><b>【建替え】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和 57(1982)年 1 月 1 日以前からある家屋を取り壊し、当該家屋に代えて平成 21(2009)年 1 月 2 日から平成 30(2018)年 3 月 31 日までの間に新築された住宅</li> <li>・新築された家屋の居住部分の割合が当該家屋の 1/2 以上であること</li> <li>・建替え前の家屋を取り壊した日の前後各 1 年以内に新築された住宅であること</li> <li>・建替え前の家屋と新築された住宅がともに東京 23 区内にあること</li> <li>・新築された日の属する年の翌年の 1 月 1 日（1 月 1 日新築の場合は同日）において、建替え前の家屋を取り壊した日の属する年の 1 月 1 日における所有者と、同一の者が所有する住宅であること</li> <li>・新築された住宅について、検査済証の交付を受けていること（新築したマンションを購入した場合も、要件に該当すれば減免されます。）</li> </ul>
<p><b>手続き</b></p>	<p><b>【耐震改修】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「固定資産税減額申告書兼減免申請書」に必要事項を記載のうえ、改修が完了した日から 3 ヶ月以内にその住宅が所在する区にある都税事務所に申請すること</li> </ul> <p><b>【建替え】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「固定資産税減免申請書」に必要事項を記載のうえ、新築された年の翌々年（1 月 1 日新築の場合は翌年）の 2 月末までにその新築された住宅が所在する区にある都税事務所に申請すること</li> </ul>

※ 内容については平成 29(2017)年度のもので、変更の可能性がありますので、最新の内容については東京都主税局のホームページ等でご確認ください。

### (3) 関係団体との連携

#### ① 耐震化施工業者等に関する区民への情報提供

耐震化を検討・実施しようとする区民に、優良な施工業者等の情報を提供するため、(一社)東京都建築士事務所協会(品川支部)等の紹介や「東京都木造住宅耐震診断事務所登録制度」のパンフレット提供を行います。

#### 耐震施工業者等の紹介

- 木造住宅の耐震診断は、東京都建築士事務所協会(品川支部)と協定を結び、これまで約1,000棟の診断助成を実施
- 耐震診断、改修等を実施できる施工業者・事務所(国の講習会を実施したもの)を木造、鉄骨造(S)、鉄筋コンクリート造(RC)、鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC)といった構造別に一覧形式で紹介
  - ・東京都建築士事務所協会(品川支部) 区内4社
  - ・日本建築構造技術者協会 区内5社
  - ・その他 区内1社

(平成29(2017)年度現在)

#### ② 建築関係団体との連携

耐震化目標を目指し、耐震化を促進するため、区と建築関係団体との連携の強化と耐震化支援のネットワーク構築が必要です。品川区住宅耐震化促進協議会、(一社)日本建築構造技術者協会(JSCA)、(NPO)耐震総合安全機構(JASO)などと連携し、区民への情報提供、専門家の派遣、耐震化等に関する相談会の実施、戸別訪問などの耐震化に関する啓発を積極的に推進していきます。

都との連携を図り、新しい耐震化技術や制度、安価で信頼できる耐震改修工法・装置に関する情報収集に努め、建築士、施工業者、建築物所有者への情報発信を行い、正しい知識の普及と技術の向上を図ります。

#### 品川区住宅耐震化促進協議会

「品川区住宅耐震化促進協議会」は、区内の建設組合4団体(東京都建設組合、東京土建一般労働組合品川支部、東京都南部建設技能組合、首都圏建設産業ユニオン城南支部)からなる「品川区住宅センター協議会」と、(一社)東京都建築士事務所協会(品川支部)で構成され、区と連携して、住宅の耐震化について相談などの取り組みを行っています。




## 4. その他関連施策の推進

### (1) 品川シェルターの設置支援

品川シェルターは、負担の大きい住宅全体の耐震化に踏み切れない状況の居住者に対し、「まずは命を守る空間を確保」といった視点で、区、大学、区内工務店が共同開発したものです。

地震による住宅倒壊から高齢者、身体障害者の生命を守るため、耐震化が経済的に困難な世帯を対象として、引越し等の負担なく、安価に設置できる品川シェルター設置費用を助成します。

品川シェルター設置マニュアルについての講習会を実施し、設置技術者の登録を進め、適切な普及促進を図ります。また、ケーブルテレビや広報紙で情報提供、地域防災訓練等のイベントでの紹介、「しながわ防災体験館」での模型展示などをおして、区民への普及を働きかけます。



対象地域	・区内全域
助成対象	・高齢者（65歳以上）または身体障害者（障害者等級2級以上）の方がいる世帯 ・年間世帯所得が600万円未満であること ・共同住宅や借家に居住する方は、建築物所有者の承認を得ていること
対象者	・昭和56(1981)年5月31日以前に建築された、2階建て以下の木造住宅等（戸建て住宅、長屋、共同住宅）に居住する方
助成内容	・品川シェルター設置費用の助成

### 品川シェルター設置者の声

- 「最初は圧迫感があったが、それも今は慣れて、大きな安心感になっています。」
- 「当初、聞いていたよりは違和感はありません。」
- 「大学と実験までやっているのだから確かなものだと安心できます。」
- 「シェルター内に防災用品を備蓄しています。」
- 「引越しいらずで本当にお手軽でした。」
- 「それまでは、地震時にまず玄関に向かっていましたが、今は、シェルターに逃げ込んでいます。」
- 「地震が不安な夜も安心して寝られます。」



実際に設置いただいたお部屋です。

## (2) 木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置の普及

区民が安心して住宅の耐震化に取り組むためには、安価で信頼できる耐震改修工法・装置について広く普及させることが重要です。そのため、都が発行するパンフレット\*や紹介している都の耐震ポータルサイトについて、都と連携して区民に情報提供を行うとともに、工法や装置の普及啓発を図ります。

※ 東京都都市整備局『安価で信頼できる木造住宅の「耐震改修工法・装置」の事例紹介』



出典：東京都都市整備局

## (3) 新耐震木造住宅への耐震性検証のすすめ

平成 28(2016)年の熊本地震では、新耐震基準であっても、在来軸組構法\*の木造住宅のうち、接合部等の規定が明確化された平成 12(2000)年 5 月 31 日以前に建築されたものに倒壊等の被害が見られました。国土交通省は、既存木造住宅について、平成 12(2000)年以前のものを中心に、リフォーム等の機会をとらえ、同年に明確化した仕様に照らして、接合部等の状況を確認することを推奨することとし、「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法（新耐震木造住宅検証法）」（一般財団法人日本建築防災協会）を平成 29(2017)年 5 月に公表しました。

新耐震基準のうち、平成 12(2000)年 5 月までに建築された 2 階建て以下の木造住宅（在来軸組構法）の所有者に対して、「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法」で公開されている耐震性能チェックシートを活用し、所有者自らによる耐震性の検証を実施するよう呼びかけていきます。また、これらの建物についての診断や工事についての支援も、国や都の補助制度の動向に注意しながら検討していきます。



出典：一般財団法人日本建築防災協会

※ 在来軸組構法：木製の柱・はり等と筋かいの入った壁で家を組み立てる一般的な木造建築方法です。日本の多くの木造住宅はこの構法で建てられています。これと異なるものとして 2×4（ツーバイフォー）などの枠組構法があります。

## (4) 屋根の軽量化・外壁防火対策支援

区内の住宅（個人住宅、集合住宅）について、建物倒壊や延焼火災に対する対策として、屋根の軽量化や外壁耐火パネルの設置工事、その他耐震性を高める工事費にかかる費用を支援します。

## (5) 落下物対策等の推進

震災時には、窓ガラス・建築物の外装材等の剥離・落下による被害の発生が予想され、これらの「落下物」の対策が重要な課題となっています。平成17(2005)年3月の福岡県西方沖地震では、市街地のビルの窓ガラスが割れ、道路に大量に落下する事態が発生しました。また、平成17(2005)年6月に都内のオフィスビルで外壁タイルが落下して負傷者を出すなどの事故も発生しています。

特定建築物定期調査報告制度を活用した指導などで、外壁タイル、屋外広告物、窓ガラスなどの落下防止対策を推進します。また、一般世帯向けにも、区内取付け業者の紹介と取付け費用の助成を行っています。そのほか、消防署と連携し、家具転倒防止器具取付け等について、防災イベントや訓練を通じて普及啓発を図っていきます。

## (6) 家具転倒防止対策の推進

平成7(1995)年の阪神・淡路大震災後に神戸市が行った調査によると、けがの原因の約半数が家具等の転倒でした。阪神・淡路大震災以降に発生した地震でも、けがの原因の約3割から5割が、家具類の転倒落下等となっています。

区では、家具転倒防止器具の取付けに関する支援に取り組んでおり、高齢者、障害者の方のみの世帯などには(公社)品川区シルバー人材センターを通じた家具転倒防止器具の取付け支援と費用の助成を行っています。また一般世帯向けにも、区内取付け業者の紹介と取付け費用の助成を行っています。

そのほか、消防署と連携し、家具転倒防止器具取付け等について、防災イベントや訓練を通じて普及啓発を図っていきます。



転倒防止対策を行った様子

## (7) 大規模空間の天井脱落対策

平成23(2011)年3月の東日本大震災では、天井材の落下により死傷者が発生するなど甚大な被害が生じました。このため、平成26(2014)年の建築基準法の改正により、新築する建築物などの特定天井<sup>※</sup>について脱落防止対策にかかる新たな技術基準が適用されることになり、また、特定天井を有する既存建築物については、増改築時に適用できる基準として落下防止措置が位置づけられました。



区有施設の天井落下防止対策工事の様子

区では、区有施設の特定天井について平成26(2014)年より脱落防止対策の工事を進めています。また、民間建築物の特定天井についても、脱落防止対策の必要性について周知を行うとともに、都と連携して特定天井を有する既存建築物の実態把握、特定建築物定期調査報告での改善指導を進めます。

※ 特定天井：人が日常立ち入る場所に設置されている吊り天井で、以下の三つの条件に該当するもの。  
①天井の高さが6m超、②水平投影面積が200㎡超、③単位面積質量が2kg/㎡超

## (8) エレベーター等の安全対策

平成 17(2005)年 7 月の千葉県北西部地震ではエレベーターの閉じ込め事故が多発し、また、平成 18(2006)年 6 月に港区内の特定公共賃貸住宅でエレベーターのかごの戸が開いたまま動き、利用者が挟まれ死亡する事故が発生しました。

これらの事故を契機に平成 21(2009)年に改正施行された建築基準法施行令では、新しく建築される建物のエレベーターについて、地震時管制運転装置<sup>※1</sup>や戸開走行保護装置<sup>※2</sup>の設置など安全対策が義務付けられました。さらに、平成 23(2011)年 3 月に発生した東日本大震災を踏まえ、エレベーターの主要な支持部分の構造やエスカレーターの脱落防止対策なども盛り込まれました。

区では、都と連携し、既存建物についてのエレベーターの閉じ込め防止装置や挟まれ防止装置の設置、エスカレーターの脱落防止対策などについて普及啓発を行っていきます。

また、既存のエレベーター改修は費用が高く、改修が進展しにくいため、マンションを対象とした促進支援について検討していきます。

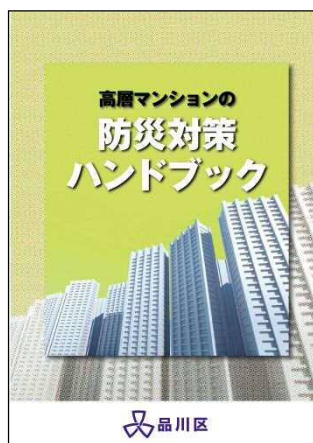
**※1 地震時管制運転装置**：地震の初期微動(P波)を感知したときに強制的にエレベーターを最寄りの階に停止させて乗客の閉じ込めを防止する。さらに本震(S波)を感知したときにはエレベーターを休止し、機器の損傷拡大を防止する装置のこと。

**※2 戸開走行保護装置**：エレベーターの運転制御回路または一つのブレーキなどが故障状態であっても、通常の運転制御回路から独立した戸開走行保護装置専用の制御回路と二重ブレーキとでかごを制止させる安全装置のこと。

## (9) 高層集合住宅対策

東京消防庁の調査によると、平成 23(2011)年 3 月の東日本大震災により、都内の集合住宅や事業所の上層階において高い割合で家具類が転倒、落下し、負傷者が発生しました。

区では、平成 24(2012)年度に「高層マンション防災対策ハンドブック」(居住者向け)、「高層マンション防災対策の手引き」(管理組合向け)を作成・配布し、平成 29(2017)年度より実施のマンション防災アドバイザー派遣事業等の中で、これらの冊子を活用して、集合住宅の管理組合などへ家具転倒防止や共同備蓄などの高層住宅における安全対策について啓発していきます。



## (10) 超高層建築物等の長周期地震動対策

平成 23(2011)年 3 月の東日本大震災では、首都圏や大阪湾岸の超高層建築物において、大きな揺れが観測されました。これらの現象は、長周期かつ長時間継続する地震動（以下、「長周期地震動」※<sup>1</sup>という。）がその原因のひとつであるとして注目されています。

国土交通省は、平成 28(2016)年 6 月に超高層建築物等※<sup>2</sup>における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動への対策についてとりまとめました。この中で、巨大地震による長周期地震動に備えて、品川区全域を含む対象地域内において、超高層建築物等を新築する際の大臣認定の運用を強化するとともに、既存の超高層建築物等に対する大きな揺れに備えた家具の転倒防止、内外装材や設備の損傷等による危害防止などについて自主的な検証や必要に応じた補強等の措置を促しています。

今後、国や都の対策と連携し、超高層建築物等の長周期地震動対策についての情報提供を行っていきます。

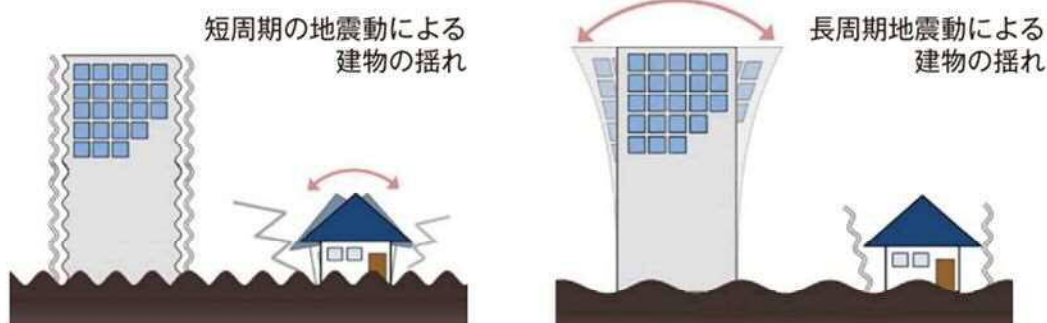
※<sup>1</sup> 長周期地震動：周期の長いゆっくりとした大きな揺れの地震動。人の感じる震度が小さくても超高層建築物では共振によって揺れが大きくなり、影響が生じる。

※<sup>2</sup> 超高層建築物等：ここでは、高さが 60m を超える建築物および地上 4 階建て以上の免震建築物をさしています。

### 長周期地震動の特徴

- 震源が浅い巨大地震で発生する
- ゆっくりとした揺れが長く継続する
- 東京・名古屋・大阪などの大規模な平野で揺れが大きくなる

#### 短周期・長周期の地震動による建物の揺れ(共振)



出典：国土交通省「南海トラフ沿いの巨大地震動による長周期地震動対策」資料

## (1 1) 建築物の応急危険度判定体制の整備

大規模地震が発生し多くの建築物が被災した場合、区民の安全確保と都市の迅速な復旧が急務となります。特に、建築物の被害については、二次災害防止のための被災状況の把握、被災建築物の余震等に対する危険度の判定を迅速に行い、必要な措置を講じることが求められます。

これらの被災建築物について、応急危険度判定を迅速に行うためには、公共機関および関係団体はもとより、民間の建築技術者の協力が不可欠です。区は、都と連携し、震災時の応急危険度判定員として、区内在住、在勤で建築士の専門的な知識を持った方のボランティア登録を行っています。また、民間ボランティアに関する緊急時の連絡体制の充実を図るとともに、日常から専門家を招いての講習会や情報交換の場を設け、意識啓発ならびに緊急時に即応できる体制づくりに努めています。

### 民間防災ボランティアの登録状況

品川区における登録者数（平成 29(2017)年 4 月現在）

■ 区全体 163 人（都全体 12,480 人：平成 28(2016)年 3 月）

その内

□ 区民 118 人（在勤 53 人 非在勤 65 人）

□ 区民以外 45 人（在勤）



登録ボランティア講習会の様子



模擬訓練の様子

## (1 2) 町会への耐震化支援

町会が保有あるいは管理している町会会館は、防災等の地域活動の拠点となっています。区では、町会が保有する町会会館についての耐震診断、補強設計、耐震改修等にかかる費用について支援しています。



### (13) 未接道宅地における建替えの促進

建築基準法では、建築物の敷地は道路に2m以上接していなければならないとされており、これを満たさない場合は原則として建築ができないこととされています。区内の木造住宅密集地域では、道路に接道がない敷地に多くの建築物が存在し、建替えが必要な老朽木造住宅となっています。

区では、一定の条件のもと、安全上、防火上、衛生上配慮された計画、敷地となるための許可基準（未接道宅地の建築要件）を作成、公表しその周知に努めながら相談体制を充実し、未接道宅地の建替え促進を図っていきます。

### (14) がけ・擁壁の安全対策

震災発生時のがけや擁壁の崩壊は、建物や人命への危険性ととともに、道路閉塞による避難や消火活動への支障となる恐れがあります。

そのため、区では、平成27(2015)、28(2016)年の2か年をかけ、区内約2,000箇所のがけ・擁壁の実態基礎調査を行いました。その調査結果を公表し、がけ・擁壁の所有者に対し安全化に向けた情報提供、周知、啓発を行っていきます。また、安全化アドバイザーの派遣や改修工事費助成により、がけ・擁壁崩壊の危険性を解消し、地域の防災力の向上を図っていきます。



### (15) 液状化対策

平成23(2011)年3月の東日本大震災では都内でも液状化現象が確認され、木造住宅が傾くなどの被害が発生しました。液状化に備えていくためには、建築物所有者などが敷地の状況を把握し、対策を講じておくことが重要です。区は、都と連携し「東京都液状化予測図」や「東京都建物における液状化対策ポータルサイト」を活用した液状化の危険性と対策に関する情報を発信していきます。また、建築確認審査などの機会を捉え、設計者などに対して的確な対策を講じるように啓発していきます。

液状化とは

土や砂、水、空気などで構成

地震で揺さぶられ、砂の粒同士が離れて水に浮いた

砂の地盤が強い地震動を受けると液体のようになり、これを液状化といいます。液状化すると右のようなことが起こります。

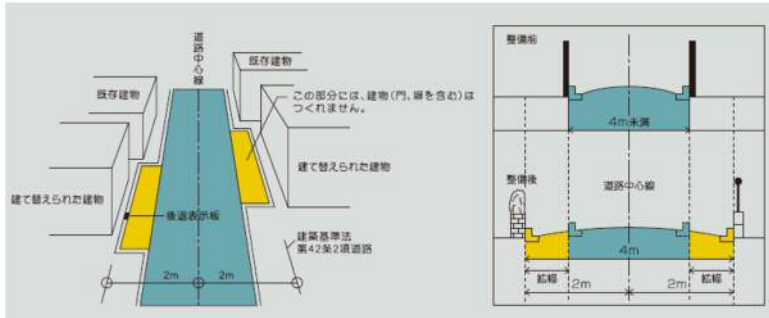
出典：国際航業(株)

- ・ 地面から砂や水が噴出する
- ・ 埋設管などが浮き上がってくる
- ・ 電柱や建物などが傾く

## (16) 細街路等における取り組み

整備地域などの木造住宅が密集する地域では、細街路が多く存在しているため、地震時に建物や沿道の工作物が倒壊し、道路が閉塞して救助活動や避難に支障が生じたり、通行者に被害が及ぶ可能性があります。

区では、幅員 4mに満たない細街路の拡幅整備を進め、住みよい環境を守り、災害時の安全性を高めていきます。



拡幅整備のイメージ



拡幅整備前



拡幅整備後

## (17) ブロック塀等の安全対策

昭和 53(1978)年 6 月の宮城県沖地震では、27 人の死者の死因のうち 16 人がブロック塀等の倒壊によるものとされ、その危険性が問題となりました。平成 28(2016)年 4 月の熊本地震の際にも、倒壊したブロック塀により人的被害が生じました。

区では、細街路でのブロック塀撤去や火災延焼防止の効果も期待できる植栽、生垣化について支援していきます。ブロック塀についても、「コンクリートブロック塀安全点検シート」を活用した安全点検実施などを呼びかけ、ブロック塀の倒壊防止対策について啓発していくほか、建築確認審査等を通じてブロック塀等に関する安全化に対する指導を行っていきます。

コンクリートブロック塀安全点検シート			
※全国建築士会連合会コンクリートブロック工業会の「ブロック塀の診断ガイド」に基づいて作成しています。			
点検項目	基準値	評価値	評定
① 経年の年数	10年未満 10年以上、50年未満 50年以上	10 10 5	①
② 高さの増殖み	なし あり	10 5	②
③ 使用状況	上部等に外装材を施工する 無装材	10 5	③
④ 塀の位置	路の上に設置なし 路の上に設置あり	10 5	④
⑤ 塀の高さ	1.5m未満 1.5mを超え、2.5m以下 2.5mを超え	10 10 5	⑤
⑥ 塀の厚さ	10cm未満 10cm以上	10 5	⑥
⑦ 透かしブロック (穴の開いたブロック)	なし あり	10 5	⑦
⑧ 鉄筋	確認不能 確認あり	5 10	⑧
⑨ 増え壁・増え柱	なし あり	5 10	⑨
⑩ かさ木	なし あり	5 10	⑩
基本性能値	①～⑩の評定値を合計してください。		A

塀体の外観診断 (外観評価)			
点検項目	基準値	評価値	評定
⑪ 全体の傾き	なし あり	1.0 0.5	⑪
⑫ ひび割れ	なし あり	1.0 0.5	⑫
⑬ 腐蝕	なし あり	0.5 0.2	⑬
⑭ 著しい汚れ	なし あり	1.0 0.5	⑭
外観評価	⑪～⑭の評定値のうち最小値を記入してください。		B

塀体の耐力診断 (耐力評価)			
点検項目	基準値	耐力係数	評定
⑮ ぐらつき	認めない 若干認められる 大きく認められる	0.8 0.8 0.5	C

安全対策の診断 (安全評価)			
点検項目	基準値	安全係数	評定
⑯ 傾倒・転倒防止対策等の有無	あり なし	1.5 1.0	D

総合評定の算定						
基本性能値	外観評価	耐力係数	安全係数	総合評定		
A	x	B	x	D	=	総合評定

総合評定		
総合評定	判定	今後の対応
20点以上	安全と認められる	3～5年以内に再点検しよう
15点以上～19点未満	安全と認められる	1年以内に再点検しよう
10点以上～14点未満	注意が必要	危険な状態を解消するか、転倒防止対策を講じよう
9点未満	危険である	早急に転倒防止対策を講じること、撤去しよう

### コンクリートブロック塀の解説図

②増え壁ブロック  
鉄筋が埋め込まれ、強度の高い位置にコンクリートブロックが埋め込まれている場合は、積造耐力が向上します。

③鉄筋の埋め方  
鉄筋が埋め込まれ、強度の高い位置にコンクリートブロックが埋め込まれている場合は、積造耐力が向上します。

④鉄筋  
埋め込まれる鉄筋の断面が広がり、変形力が伝わりやすくなります。(埋め込み位置が正確であれば、3.4m以下を推奨)

⑤かさ木  
ブロックの最上段に設置されているもので、ブロックの劣化を、雨から守る役割を持っています。

⑥全体の傾き  
ブロックが傾いていませんが、増え壁があったとしても、増え壁が傾いており、劣化が進行している場合があります。

⑦透かしブロック  
ブロックが風雨にさらされることにより、ブロックが劣化しやすくなります。かさ木がひび割れし、雨漏れの原因となります。

⑧鉄筋の埋め方  
鉄筋が埋め込まれ、強度の高い位置にコンクリートブロックが埋め込まれている場合は、積造耐力が向上します。

⑨透かしブロック  
鉄筋が埋め込まれ、強度の高い位置にコンクリートブロックが埋め込まれている場合は、積造耐力が向上します。

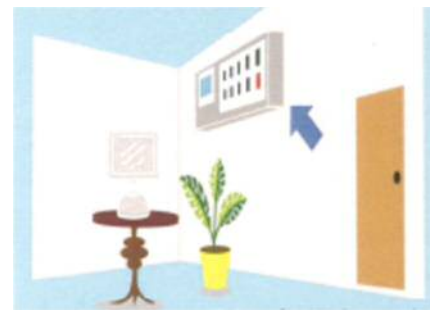
⑩増え壁  
鉄筋が埋め込まれ、強度の高い位置にコンクリートブロックが埋め込まれている場合は、積造耐力が向上します。

※コンクリートブロック塀のぐらつきを確認するときは、まわり人がいないことを十分確認してから点検してください。

点検の結果、5.5点未満の場合は、一般建築士などの専門家に相談してみましょう。

## (18) 地震火災対策

出火や火災拡大の防止、火災時の迅速な避難について、消防署など関係機関と連携して区民の意識啓発に努めます。また、地震後の通電火災防止のため、避難時にブレーカーを落とすことの重要性を周知するとともに、地震等の揺れを感知した際、自動的にブレーカーを落とし電気を遮断する感震ブレーカーの設置を支援し、普及促進を図っていきます。



感震ブレーカーイメージ図

## (19) 空き家対策

適切な管理が行われていない空き家等は、周辺環境へ悪影響を及ぼすだけでなく、火災や地震時における倒壊などの危険性があります。

区では、平成 27(2015)年 4 月 1 日に、「品川区空き家等の適正管理等に関する条例」を施行し、空き家等の適正な管理を所有者の責務と明記しました。区は空き家等の管理不全状態を解消・防止するため、町会や消防・警察等関係機関と連携して空き家の実態の把握と情報の収集を行い、老朽化等で危険な空き家の解消に取り組んでいくとともに、パンフレット等で所有者の適切な管理を啓発していきます。

一方で、周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家等については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」等に基づき、助言や指導、勧告、命令、代執行等を行います。



## 参考 1 緊急耐震重点区域の耐震化に関する戸別訪問および

### アンケート調査の結果(概要)

#### (1) 目的

緊急耐震重点区域における旧耐震基準の木造戸建て住宅の居住者に対して、耐震化実施の意思や耐震化施策の認知状況等を調査することにより、耐震化促進のために強化すべき施策や支障となっている課題の解消などを検討していく参考とするため

#### (2) 対象住宅

緊急耐震重点区域のうちの4区域（二葉3丁目、豊町5丁目、西品川2丁目、旗の台4丁目）における旧耐震基準の木造戸建て住宅と推定される住宅

#### (3) 実施時期

平成29(2017)年9月～11月

#### (4) 実施方法

戸別訪問によるヒアリングまたはアンケート投函

#### (5) 調査結果

回答数 275 件／対象住宅数 1,119 件＝回答率 25%

※ 戸別訪問およびアンケートは緊急耐震重点区域に対して行うもので、残りの7区域については品川区住宅耐震化緊急促進アクションプログラムに基づき、2か年にかけて行います。

## ○調査項目

### 【設問 1 耐震診断実施状況】

耐震診断を実施されたことがありますか。

- ①実施した
- ②実施していない
- ③実施予定あり
- ④建替えや除却の予定があるため実施不要

### 【設問 2 改修、建替、除却予定】

耐震改修、建替、除却等の実施予定をお教えてください。

- ①実施する予定はない
- ②1年以内に実施する予定
- ③1年から2年以内に実施する予定
- ④2年から3年以内に実施する予定
- ⑤3年より後に実施する予定

### 【設問 3 耐震化の必要性に対する意識】

建物の耐震化は必要なことだと思いますか。

- ①ぜひ耐震化すべき
- ②耐震化は必要なことと思うが難しい
- ③耐震化は不要と思う

### 【設問 4 耐震改修を実施しない理由】

耐震改修を実施しない理由をお教えてください（複数回答可）。

- ①耐震改修に要する費用負担が大きい
- ②耐震改修時の転居の負担が大きい
- ③耐震診断の結果、許容範囲と判断している
- ④耐震改修の方法や制度がわからない
- ⑤立地状況などから耐震改修できる方法がない
- ⑥賃借人や区分所有者との合意形成が困難
- ⑦耐震化の必要性が理解できない
- ⑧高さ制限や容積率など法規制のため、建替えると建物が小さくなってしまう
- ⑨高齢者や幼児など家族構成の都合上、工事等の負担がかけられない
- ⑩周囲の人が実施していない
- ⑪その他

### 【設問 5 耐震化に関する助成制度の認知状況】

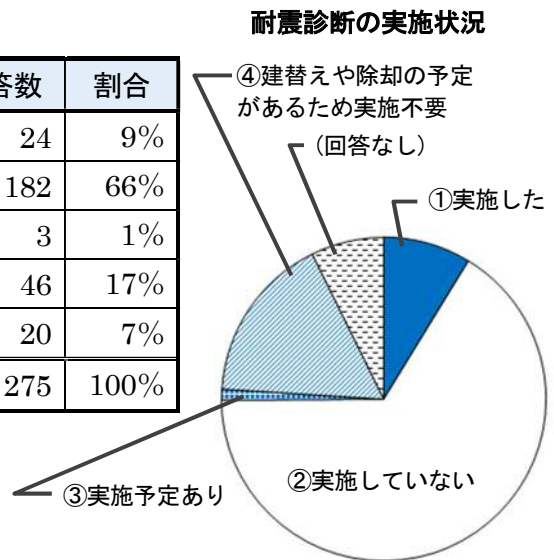
品川区の助成制度でご存知だったものを教えてください（複数回答可）。

- ①無料簡易診断
- ②木造住宅耐震診断支援
- ③木造住宅耐震補強設計支援
- ④木造住宅耐震改修支援
- ⑤木造住宅除却工事費支援
- ⑥非木造住宅耐震診断支援
- ⑦非木造住宅耐震補強設計支援
- ⑧非木造住宅耐震改修支援
- ⑨品川シェルター設置助成
- ⑩不燃化特区支援

## ○集計結果

### 【設問1 耐震診断実施状況】

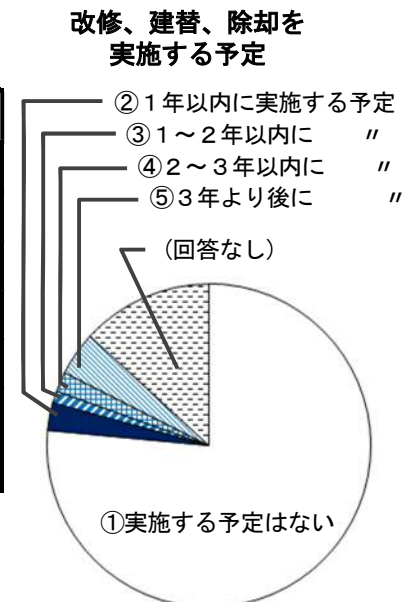
耐震診断の実施状況	回答数	割合
①実施した	24	9%
②実施していない	182	66%
③実施予定あり	3	1%
④建替えや除却の予定があるため実施不要	46	17%
(回答なし)	20	7%
回答数	275	100%



### 【設問2 改修、建替、除却予定】

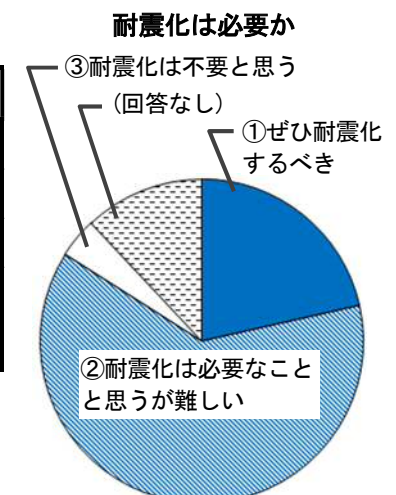
改修、建替、除却を実施する予定	回答数	割合
①実施する予定はない	192	76%
②1年以内に実施する予定	7	3%
③1年から2年以内に実施する予定	3	1%
④2年から3年以内に実施する予定	5	2%
⑤3年より後に実施する予定	11	4%
(回答なし)	33	13%
回答数(耐震診断実施済みを除く)	251	100%

(割合の端数は四捨五入)



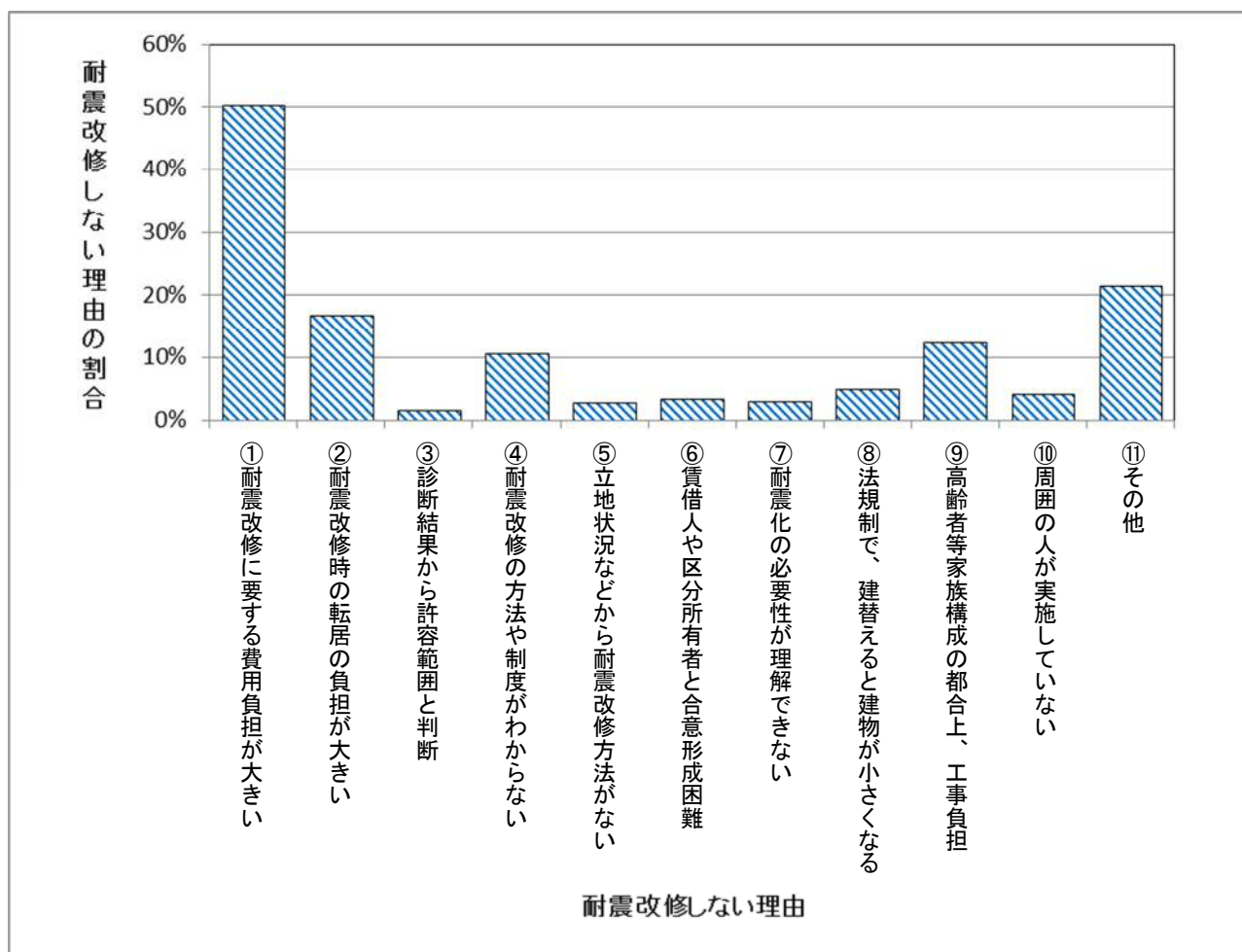
### 【設問3 耐震化の必要性に対する意識】

耐震化は必要か	回答数	割合
①ぜひ耐震化すべき	59	21%
②耐震化は必要なことと思うが難しい	172	63%
③耐震化は不要と思う	11	4%
(回答なし)	33	12%
回答数	275	100%



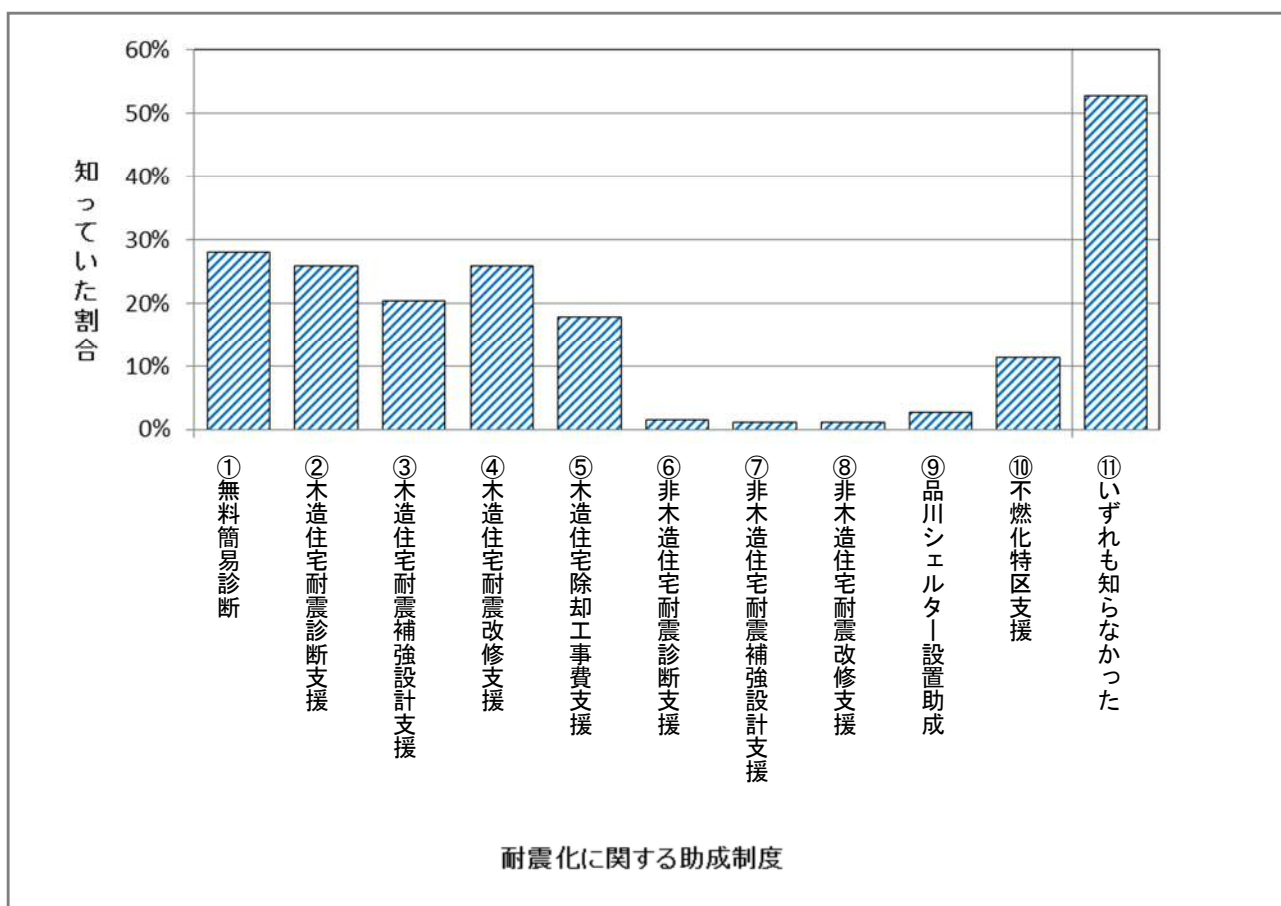
【設問4 耐震改修を実施しない理由】

耐震改修を実施しない理由	回答数	割合
①耐震改修に要する費用負担が大きい	138	50%
②耐震改修時の転居の負担が大きい	46	17%
③診断結果から許容範囲と判断	4	1%
④耐震改修の方法や制度がわからない	29	11%
⑤立地状況などから耐震改修方法がない	7	3%
⑥賃借人や区分所有者と合意形成困難	9	3%
⑦耐震化の必要性が理解できない	8	3%
⑧法規制で、建替えると建物が小さくなる	13	5%
⑨高齢者等家族構成の都合上、工事負担	34	12%
⑩周囲の人が実施していない	11	4%
⑪その他	59	21%
(実施不要)	31	11%
(回答なし)	38	14%
回答数(複数回答あり)	275	100%



【設問5 耐震化に関する助成制度の認知状況】

助成制度で知っていたもの	回答数	割合
①無料簡易診断	77	28%
②木造住宅耐震診断支援	71	26%
③木造住宅耐震補強設計支援	56	20%
④木造住宅耐震改修支援	71	26%
⑤木造住宅除却工事費支援	49	18%
⑥非木造住宅耐震診断支援	4	1%
⑦非木造住宅耐震補強設計支援	3	1%
⑧非木造住宅耐震改修支援	3	1%
⑨品川シェルター設置助成	7	3%
⑩不燃化特区支援	31	11%
⑪いずれも知らなかった	145	53%
回答数(複数回答あり)	275	100%





## 参考2 住宅・建築物耐震化支援事業 実施状況

(平成30(2018)年2月28日現在)

【 】内は簡易診断⇒一般診断移行件数

区分		年度(平成)		西暦													計	
		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29			
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017			
無料簡易診断	事務所協会								64 【28】	44 【8】	18 【2】	4 【1】	11 【1】	18 【2】	12 【3】	171 【45】		
	除却診断											83	154	147	140	524		
耐震診断	木造	戸建て住宅	40	60	49	62	78	35	34	151	172	125	15	30	34	11	896	
		共同住宅				0	0	1	0	18	36	37	6	3	8	3	112	
	非木造住宅				0	0	0	1	4	4	1	0	0	0	0	10		
	マンション				0	5	1	0	6	5	6	5	2	8	1	39		
	緊急輸送道路沿道建築物				0	0	1	0	1	55	51	41	10	3	0	162		
	町会会館								1	2	0	1	9	2	0	15		
	計	40	60	49	62	83	38	35	181	274	220	68	54	55	15	1234		
補強設計	木造	戸建て住宅								22	49	25	13	19	19	9	156	
		共同住宅								2	4	8	2	2	3	0	21	
	非木造住宅								1	1	0	0	0	0	0	2		
	マンション								0	2	0	0	2	2	0	6		
	緊急輸送道路沿道建築物								0	0	5	12	14	1	3	35		
計	0	0	0	0	0	0	0	25	56	38	27	37	25	12	220			
改修工事等	木造	戸建て住宅	改修			5	12	8	14	14	9	30	29	17	19	14	8	179
			建替				0	10	15	12	26	60	47	31	1			202
			除却								0	21	40	98	121	104	102	486
			未接道												8	8	13	29
			小計	0	0	5	12	18	29	26	35	111	116	146	149	126	123	896
	共同住宅	改修									1	1	4	4	5	4	0	19
		建替										7	9	11				27
		除却										1	17	23	32	35	24	132
		未接道													0	2	2	4
		小計	0	0	0	0	0	0	0	1	9	30	38	37	41	26	182	
	非木造住宅	改修	0	0	5	12	8	14	14	10	31	33	21	24	18	8	198	
		建替	0	0	0	0	10	15	12	26	67	56	42	1	0	0	229	
		除却									0	22	57	121	153	139	126	618
		未接道													8	10	15	33
		計	0	0	5	12	18	29	26	36	120	146	184	186	167	149	1078	
緊急輸送道路沿道建築物	改修	改修				0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2	
		建替									0	1	1	0	0	2	6	
		除却									0	0	0	5	6	6	3	20
		建替									0	0	0	0	1	0	0	1
		除却									0	0	1	3	2	3	1	10
小計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	8	9	9	4	31		
拡充対象	改修															1	1	
	除却															22	22	
シェルター	品川シェルター						1	0	2	8	2	1	0	4	1	19		
	耐震シェルター				0	1	0	0	0	4	0	0	1			6		
耐震化アドバイザー派遣(棟数)					0	11	4	2	11	12	10	5	8	5	2	70		
(回数)					0	13	4	2	14	15	11	5	8	5	2	79		

### 参考3 住宅・建築物耐震化助成の経緯

年度	助成内容
平成 16 (2004) 年度	<b>【耐震診断助成開始】</b> ・ 木造戸建て住宅 : 補助率 1/2 (上限 6 万)
平成 18 (2006) 年度	<b>【耐震改修助成開始】</b> ・ 木造戸建て住宅 : 補助率 1/2 (上限 75 万)
平成 19 (2007) 年度	<b>【耐震診断助成の拡充】</b> ・ 木造共同住宅 : 補助率 1/2 (上限 12 万) ・ 非木造住宅 : 補助率 1/2 (上限 10 万) ・ マンション : 補助率 1/2 (上限 150 万) ・ 緊急輸送道路沿道建物 : 補助率 2/3 (上限 200 万) <b>【耐震改修助成の拡充】</b> ・ 木造共同住宅 : 補助率 1/3 (上限 300 万) ・ 非木造住宅 : 補助率 1/2 (上限 100 万) <b>【建替え助成の開始】</b> ・ 木造戸建て住宅 : 補助率 10/10 (上限 75 万)
平成 20 (2008) 年度	<b>【耐震シェルター助成開始】</b> ・ 東京都選定シェルター : 補助率 10/10 (上限 30 万) <b>【耐震化アドバイザーの派遣開始】</b>
平成 21 (2009) 年度	<b>【品川シェルター助成開始】</b> ・ 品川シェルター : 補助率 10/10 (上限 30 万)
平成 22 (2010) 年度	<b>【建替え助成の拡充】</b> ・ 木造共同住宅建替え : 補助率 10/10 (上限 300 万) <b>【品川シェルター助成限度額の拡充】</b> ・ 品川シェルター : 補助率 10/10 (上限 50 万)

年度	助成内容
平成 23 (2011) 年度	<p>【無料簡易診断の開始】</p> <p>【耐震診断助成の助成額拡充】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緊急輸送道路沿道建物 : 補助率 10/10 (上限 300 万)</li> </ul> <p>【耐震補強設計助成の開始】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 木造住宅 : 補助率 1/2 (上限 20 万)</li> <li>・ 木造共同住宅 : 補助率 1/2 (上限 20 万)</li> <li>・ 非木造住宅 : 補助率 1/2 (上限 20 万)</li> <li>・ マンション : 補助率 1/2 (上限 100 万)</li> <li>・ 緊急輸送道路沿道建物 : 補助率 2/3 (上限 200 万)</li> </ul> <p>【耐震改修助成の拡充】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 木造戸建て住宅 : 補助率 1/2 (上限 150 万)</li> <li>・ 非木造住宅 : 補助率 10/10 (上限 150 万)</li> <li>・ マンション : 補助率 1/3 (上限 2,500 万)</li> <li>・ 緊急輸送道路沿道建物 : 補助率 2/3 (上限 2,500 万)</li> </ul> <p>【耐震建替え助成の拡充】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 木造戸建て住宅 : 補助率 10/10 (上限 150 万)</li> </ul> <p>【品川シェルター要件の緩和】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「65 歳以上の高齢者のみの世帯」 → 「65 歳以上の高齢者のいる世帯」</li> <li>・ 年間世帯所得を「200 万未満」 → 「600 万未満」</li> </ul> <p>【木造住宅除却工事助成の開始】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 木造戸建て住宅 : 補助率 1/2 (上限 150 万)</li> <li>・ 木造共同住宅 : 補助率 1/3 (上限 300 万)</li> </ul> <p>【耐震診断助成の拡充】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 町会会館 : 補助率 1/2 (上限 6 万)</li> </ul> <p>【特定緊急輸送道路沿道建築物耐震診断助成の開始】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 分譲マンションまたは 10,000 m<sup>2</sup>以下の場合 : 助成対象費用全額</li> <li>・ 10,000 m<sup>2</sup>超え 15,000 m<sup>2</sup>以下の場合 (分譲マンションを除く) 助成対象費用 × 1/3 + 770 万</li> <li>・ 15,000 m<sup>2</sup>超えの場合 (分譲マンションを除く) 助成対象費用 × 4/5</li> </ul>

年度	助成内容
平成 24 (2012) 年度	<p>【特定緊急輸送道路沿道建築物耐震補強設計助成の開始】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 助成対象費用が 300 万以下の場合 助成対象費用 × 5/6</li> <li>・ 助成対象費用が 300 万超え 600 万以下の場合 助成対象費用 × 1/2 + 100 万</li> <li>・ 助成対象費用が 600 万超えの場合 助成対象費用 × 1/3 + 200 万</li> </ul> <p>【特定緊急輸送道路沿道建築物耐震改修・建替え・除却助成の開始】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 助成対象費用が 3,750 万以下の場合 助成対象費用 × 5/6</li> <li>・ 助成対象費用が 3,750 万を超え 7,500 万以下の場合 助成対象費用 × 1/2 + 1,250 万</li> <li>・ 助成対象費用が 7,500 万を超える場合 助成対象費用 × 1/3 + 2,500 万</li> </ul> <p>※但し、5,000 m<sup>2</sup>を超える部分は、助成対象費用 × 1/6</p> <p>【木造住宅除却工事助成について補助率 10/10 を一部地域にて開始】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 二葉 3 丁目、豊町 5 丁目</li> </ul>
平成 25 (2013) 年度	<p>【木造住宅除却工事助成について補助率 10/10 対象地域を拡大】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 豊町 4・5・6 丁目、二葉 3・4 丁目、西大井 6 丁目、東中延 1・2 丁目、旗の台 4 丁目、中延 2・3・5 丁目</li> </ul> <p>【小規模マンションへの耐震診断・補強設計・耐震改修助成を拡大】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 啓開道路に接する地上階数が 3 以上の分譲マンションにも拡大</li> </ul>
平成 26 (2014) 年度	<p>【木造住宅除却助成対象の拡大】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 助成対象を未接道の住宅にも拡大</li> </ul> <p>【木造住宅除却助成について補助率 10/10 対象地域を拡大】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 小山台、小山 1～6、荏原 1～6、西五反田 4～6・8、平塚、中延 西中延、東中延、旗の台 1 (一部)・2～5、戸越、豊町、二葉、 大崎 2～4、大井 1～5・7 (一部) 西大井 1・2・3 (一部)・4 (一部)・5・6 東大井 5 (一部)・6、西品川 2・3、南品川 4・5</li> </ul> <p>【特定緊急輸送道路沿道建築物耐震診断助成を改正】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 延べ床面積が 3,000 m<sup>2</sup>以下 : 補助率 10/10</li> <li>・ 延べ床面積が 3,000 m<sup>2</sup>超え : 補助率 5/6</li> </ul>
平成 27 (2015) 年度	<p>【耐震補強設計助成の拡充】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンション : 補助率 2/3 (上限 200 万)</li> </ul> <p>【木造住宅除却助成対象地域の拡大】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大井 7、西大井 1～6</li> </ul>

年度	助成内容
平成 28 (2016) 年度	<p>【耐震シェルター設置助成を品川シェルターに一本化】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震シェルター設置助成として、品川シェルターを斡旋</li> </ul> <p>【特定緊急輸送道路沿道建築物耐震診断助成を延長】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・助成を平成 29 年 3 月 31 日まで一年間延長</li> </ul>
平成 29 (2017) 年度	<p>【木造住宅除却助成を一部地域で拡充】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・小山 2、中延 5、旗の台 4、戸越 1・2・4、豊町 5、二葉 3 大井 2、西品川 2・3</li> <li>・戸建住宅 : 補助率 10/10 (上限 180 万)</li> <li>・共同住宅 : 補助率 10/10 (上限 330 万)</li> </ul> <p>【木造住宅耐震改修助成を一部地域で拡充】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・小山 2、中延 5、旗の台 4、戸越 1・2・4、豊町 5、二葉 3 大井 2、西品川 2・3</li> <li>・戸建住宅 : 補助率 1/2 (上限 180 万)</li> <li>・共同住宅 : 補助率 1/3 (上限 330 万)</li> </ul> <p>【特定緊急輸送道路沿道建築物耐震診断助成を終了】</p>
平成 30 (2018) 年度	<p>【小規模マンションへの助成を拡充】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・延べ床面積 1,000 m<sup>2</sup>未満、3 階建以上の分譲マンション</li> <li>耐震診断 : 補助率 1/2 (上限 100 万円)</li> <li>補強設計 : 補助率 2/3 (上限 100 万円)</li> <li>耐震改修工事 : 補助率 1/3 (上限 1,000 万円)</li> </ul> <p>【特定緊急輸送道路沿道建築物補強設計助成金を拡充】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・費用が 600 万円以下の場合 費用の 5/6</li> <li>・費用が 600 万円以上 1,200 万円以下の場合 費用の 1/2+200 万円</li> <li>・費用が 1,200 万円以上の場合 費用の 1/3+400 万円</li> </ul> <p>【特定緊急輸送道路沿道建築物耐震改修・建替え・除却助成を拡充】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・費用が 7,500 万円以下の場合 費用の 5/6</li> <li>・費用が 7,500 万円以上 15,000 万円以下の場合 費用の 1/2+2,500 万円</li> <li>・費用が 15,000 万円以上の場合 費用の 1/3+5,000 万円</li> </ul>



**品川区耐震改修促進計画**

平成30(2018)年3月改定

品川区都市環境部建築課耐震化促進担当

〒140-8715 品川区広町2-1-36

TEL 03-5742-6634 FAX03-5742-6898