

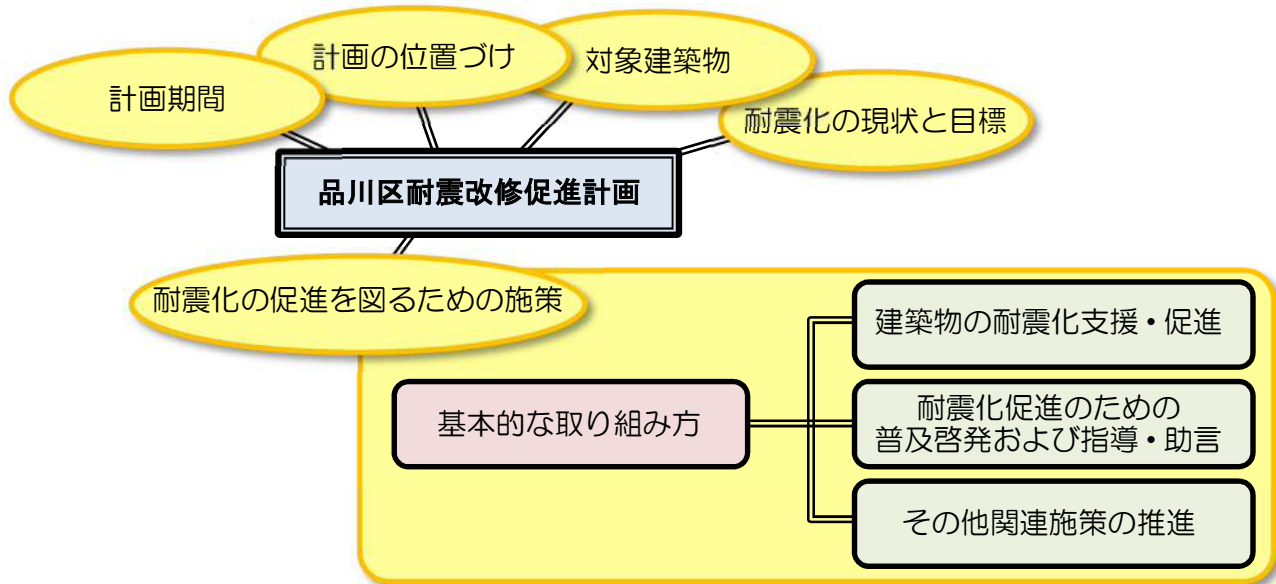
品川区耐震改修促進計画(概要版)

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

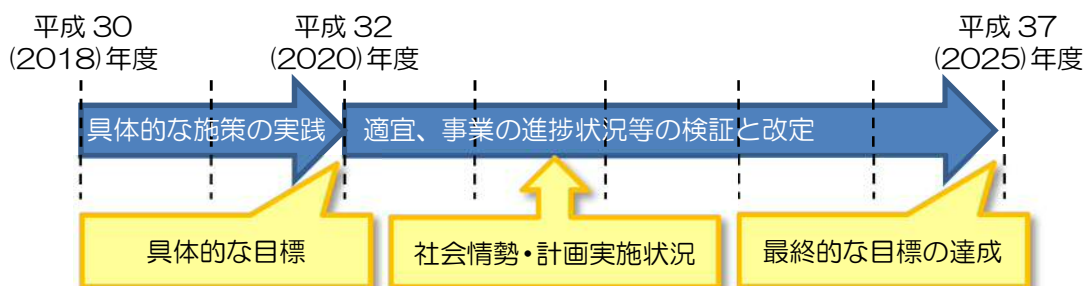
平成 7(1995)年阪神・淡路大震災では、昭和 56(1981)年 6 月 1 日の建築基準法施行令の改正以前に建てられたいわゆる「旧耐震基準」の建物に多くの被害が発生しました。首都圏でも今後 30 年以内に大規模な地震が起こる可能性が高いことが危惧されています。品川区では地震被害を軽減し、区民の生命と財産を保護することを目的として、品川区耐震改修促進計画を策定し、住宅・建築物の耐震診断および耐震改修を計画的かつ総合的に推進しています。前回の見直しから 5 年が経過し、現状を踏まえ、国や都と連携して「耐震化」を加速していくために計画の見直しを行いました。



■ 計画期間

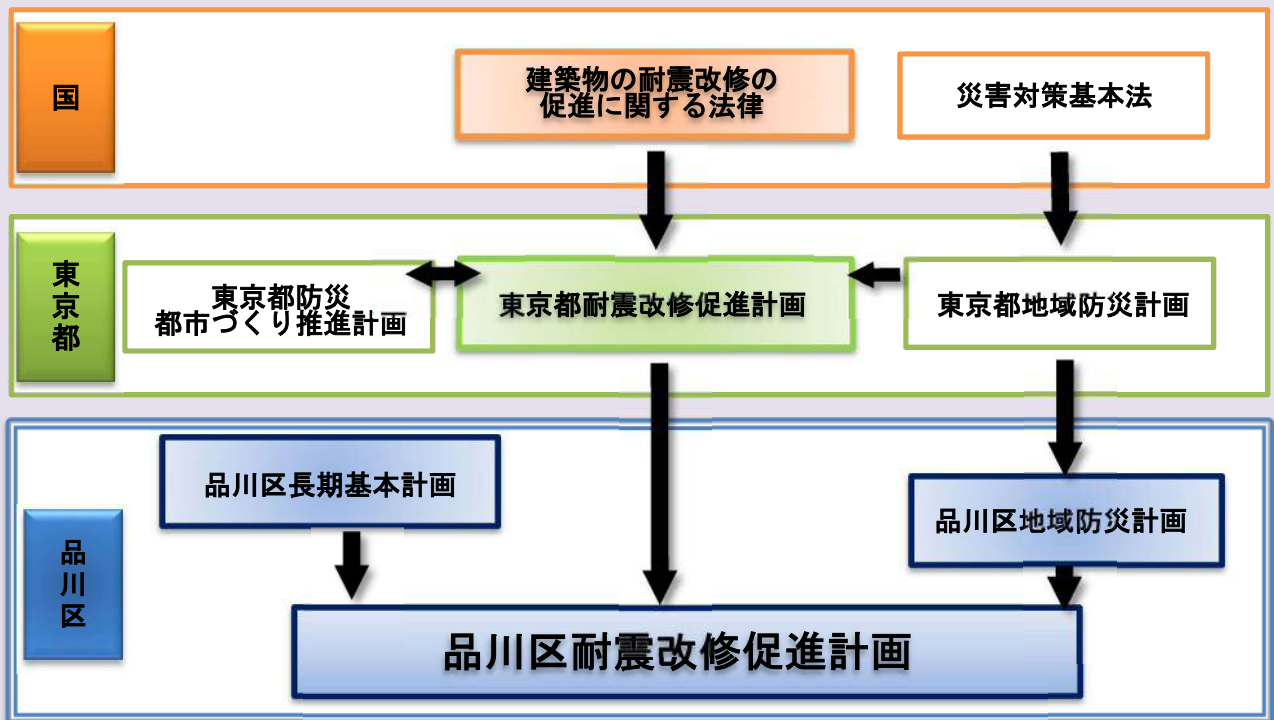
○平成 32(2020)年度における耐震化目標の設定ならびにそのための具体的な施策を示します。

○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"> ○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)
民間特定建築物	<ul style="list-style-type: none"> ○多数の者が利用する一定規模以上の建築物 ○危険物を取り扱う施設 ○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
区有建築物	<ul style="list-style-type: none"> ○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）

■ 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。

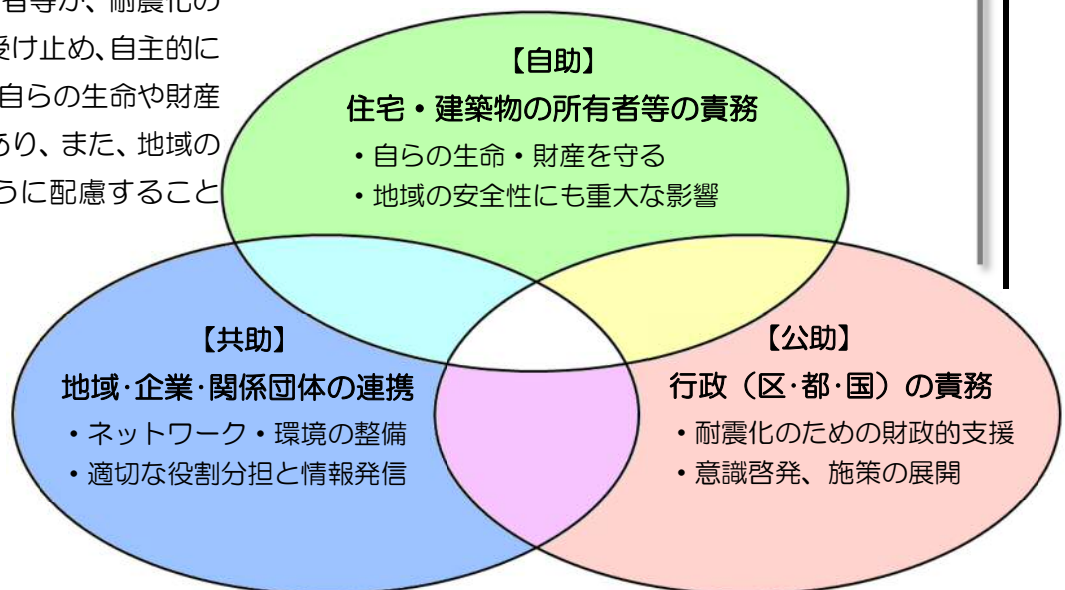
種 類	種 別	耐震化率			
		前回	現状	目標	
		平成 24 (2012)年度	平成 29 (2017)年度	平成 32 (2020)年度	平成 37 (2025)年度
住宅		82.9%	88.4% (5.5pt 増)	95%	耐震性が不十分な住宅をおおむね解消
	木造住宅	62.0%	68.3%		
	非木造住宅	89.8%	94.2%		
	マンション	90.1%	94.7%		
民間特定建築物	○多数の者が利用する一定規模以上の建築物	91.6%	94.2% (2.6pt 増)	95%	更なる耐震化の促進
	○危険物を取り扱う施設	92.6%	95.9% (3.3pt 増)	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ていきます。

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

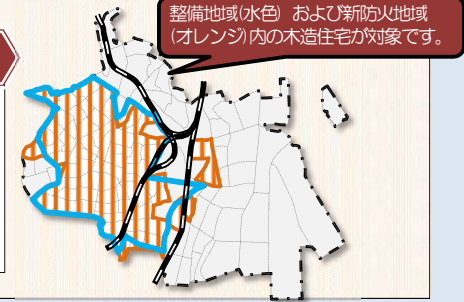
特に安全性の低い沿道建築物に対する耐震改修助成の拡充

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

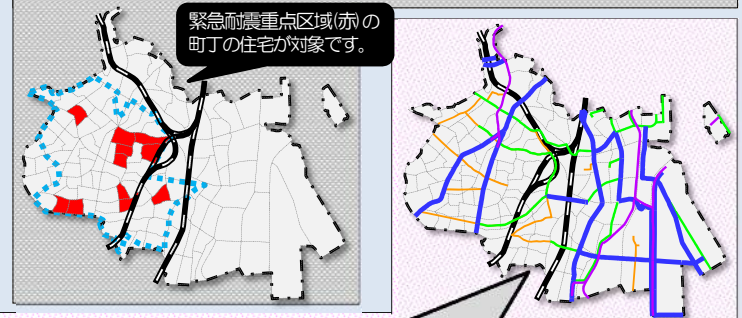


●品川区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

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。



緊急耐震重点区域(赤)の町丁の住宅が対象です。

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。

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

相談体制の強化	<ul style="list-style-type: none"> 関係団体等と連携した無料相談窓口の設置 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 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"> 「(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」 「マンション再生協議会」
耐震化への普及啓発	<ul style="list-style-type: none"> 耐震化支援に関するパンフレット 耐震化啓発を組み込んだ防災ハンドブック 戸別訪問の実施 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 東京都耐震マークの普及拡大 マンション建替法の周知
低利融資や税制優遇に関する情報発信	<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お「住宅耐震改修証明書」を発行します。</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。

●耐震化を促進するための融資制度や税の特例

低利融資	<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"> ●住宅修築資金の融資あっ旋（耐震補強工事） <ul style="list-style-type: none"> ・融資あっ旋額：10万円以上 1,000万円まで ・負担金利：木造住宅密集地域内は年利 0.3% その他地域内は年利 0.5% ◆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。
税の特例	<ul style="list-style-type: none"> ●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）
税の特例	<ul style="list-style-type: none"> ●固定資産税・都市計画税の減額措置 <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・減額の内容： <ul style="list-style-type: none"> 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 m²の床面積相当分まで全額減免 建替えの場合・・・3 年間分について全額減免 ◆問い合わせ先：品川都税事務所（TEL：03-3444-6666）

●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。

助成対象	<ul style="list-style-type: none"> 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
-------------	---

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。



対象者	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 品川シェルター設置費用の助成

●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と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