

## 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

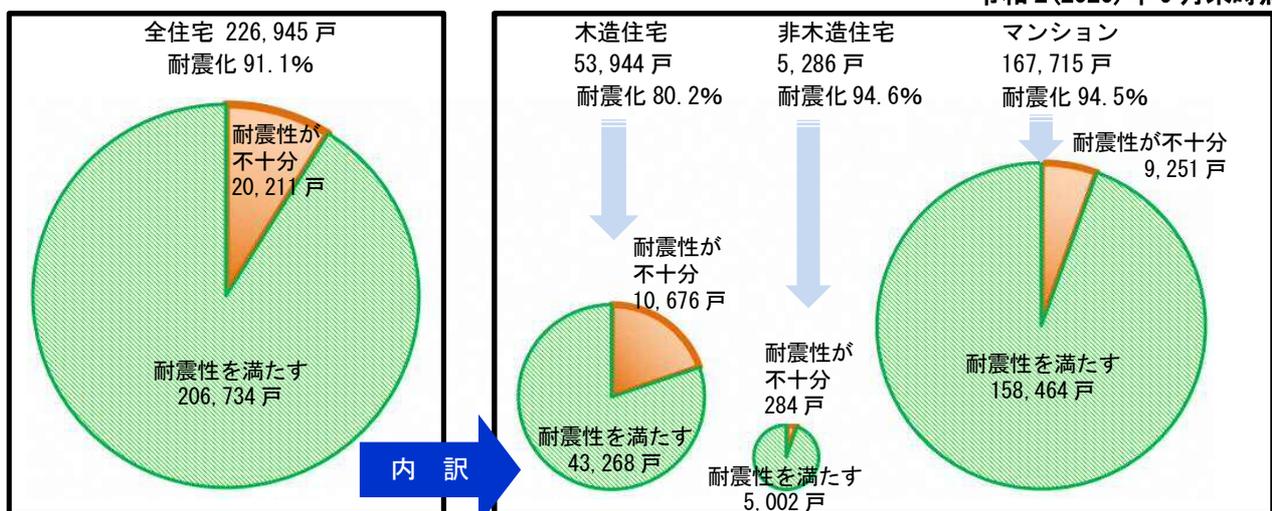
令和2(2020)年度における区内の住宅総数および耐震化率を推計<sup>※</sup>したところ、区内の住宅総数は、約227,000戸であり、耐震化率は91.1%と見込まれます。木造住宅の建替えやマンションの建築等が進み、耐震性を満たす住宅に居住する世帯(戸数)が多くなっています。

##### ○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		耐震性 を満たす 住宅 F=A-E	耐震 化率 G=F/A
				があると推定 できる住宅 D	の 不十分な 住宅 E=C-D		
区内の住宅	226,945	184,920	42,025	21,814	20,211	206,734	91.1%
木造住宅	53,944	36,976	16,968	6,292	10,676	43,268	80.2%
非木造住宅	5,286	4,081	1,205	921	284	5,002	94.6%
マンション	167,715	143,863	23,852	14,601	9,251	158,464	94.5%

令和2(2020)年9月末時点



※ 平成20(2008)年、平成25(2013)年、平成30(2018)年の住宅・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に集計し、国の新しい住宅耐震化率の推計方法に従い、平成30(2018)年における構造別・種類別の住宅戸数ならびに耐震性割合を推定した。さらに、1世帯当たりの戸数ならびに毎年住宅構造比率、種類比率および建築年代比率の変化をもとに令和2(2020)年9月末時点の状況を推計している。なお、住宅・土地統計調査はサンプル調査であるため、各調査結果に誤差が含まれる。

## 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 29(2017)年 9 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 3 年間で 2.7 ポイント上昇しています。

### ○住宅の耐震化率の変化

(単位: 戸)

	平成 29(2017)年 9 月 (前回の平成 29(2017)年度計画策定時点)					今回の耐震化率 (令和 2(2020)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	210,413	176,123	34,920	186,051	88.4%	91.1%	+2.7pt
木造住宅	49,970	31,336	18,634	34,105	68.3%	80.2%	+11.9pt
非木造住宅	7,062	6,187	875	6,651	94.2%	94.6%	+0.4pt
マンション	153,381	138,600	14,781	145,295	94.7%	94.5%	-0.2pt

住宅戸数は住宅・土地統計調査(誤差を含むサンプル調査)に基づき推定しているため、今回の推計ではマンションにおいて耐震化率が下がる結果となっている。

参考として、建築確認申請データをもとに推計し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 29(2017)年 9 月時点)	今回の耐震化率(令和 2(2020)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		
区内の住宅	76.7%	51,482	34,865	16,617	40,905	79.5%	+2.8pt
木造住宅	68.4%	31,733	19,235	12,498	22,807	71.9%	+3.5pt
非木造住宅	85.4%	8,826	6,331	2,495	7,814	88.5%	+3.1pt
マンション	96.0%	10,923	9,299	1,624	10,284	94.1%	-1.9pt

耐震性を満たす住宅は、昭和 56(1981)年 5 月以前の住宅の中で耐震性のある建物の割合を、国の新しい推計方法に基づき推定した。なお、新しい推計方法は住宅・土地統計調査(誤差を含むサンプル調査)を基に推定しているため、今回の推計ではマンションにおいて耐震化率が下がる結果となっている。

### 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耐震化率の推計方法で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しました。その結果、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残っていると見込まれます。耐震化とともに不燃化や細街路の解消も図り、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】

- 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の不十分な住宅密度は、その他地域と比べて高い

(単位：棟)

	木造戸建て住宅			
	棟数	耐震性の不十分な住宅棟数	耐震性の不十分な住宅密度	耐震化率
区全域 (約 2,284ha)	27,097	7,513	3.3 棟/ha	72.3%
整備地域 (約 774ha)	18,561	5,279	6.8 棟/ha	71.6%
新防火地域 (約 93ha) (整備地域部分を除く)	2,144	539	5.8 棟/ha	74.9%
その他地域 (約 1,417ha)	6,392	1,695	1.2 棟/ha	73.5%

令和 2(2020)年 9 月末時点

#### 【木造共同住宅（アパート）】

- 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の不十分な住宅密度は、その他地域と比べて高い

(単位：棟)

	木造共同住宅（アパート）			
	棟数	耐震性の不十分な住宅棟数	耐震性の不十分な住宅密度	耐震化率
区全域 (約 2,284ha)	4,636	1,413	0.6 棟/ha	69.5%
整備地域 (約 774ha)	3,395	1,088	1.4 棟/ha	68.0%
新防火地域 (約 93ha) (整備地域部分を除く)	422	137	1.5 棟/ha	67.5%
その他地域 (約 1,417ha)	819	188	0.1 棟/ha	77.0%

令和 2(2020)年 9 月末時点

### 【非木造住宅（戸建て）】

- 耐震化率は地域別で大きな差がない
- 整備地域での耐震性の不十分な住宅密度は、他の地域と比べて高い

(単位：棟)

	非木造住宅（戸建て）			
	棟数	耐震性の不十分な住宅棟数	耐震性の不十分な住宅密度	耐震化率
区全域 (約 2,284ha)	8,826	1,012	0.4 棟/ha	88.5%
整備地域 (約 774ha)	5,761	670	0.9 棟/ha	88.4%
新防火地域 (約 93ha) (整備地域部分を除く)	551	59	0.6 棟/ha	89.3%
その他地域 (約 1,417ha)	2,514	283	0.2 棟/ha	88.7%

令和 2(2020)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
- 整備地域での耐震性の不十分なマンションの密度は、他の地域と比べて高い。

(単位：棟)

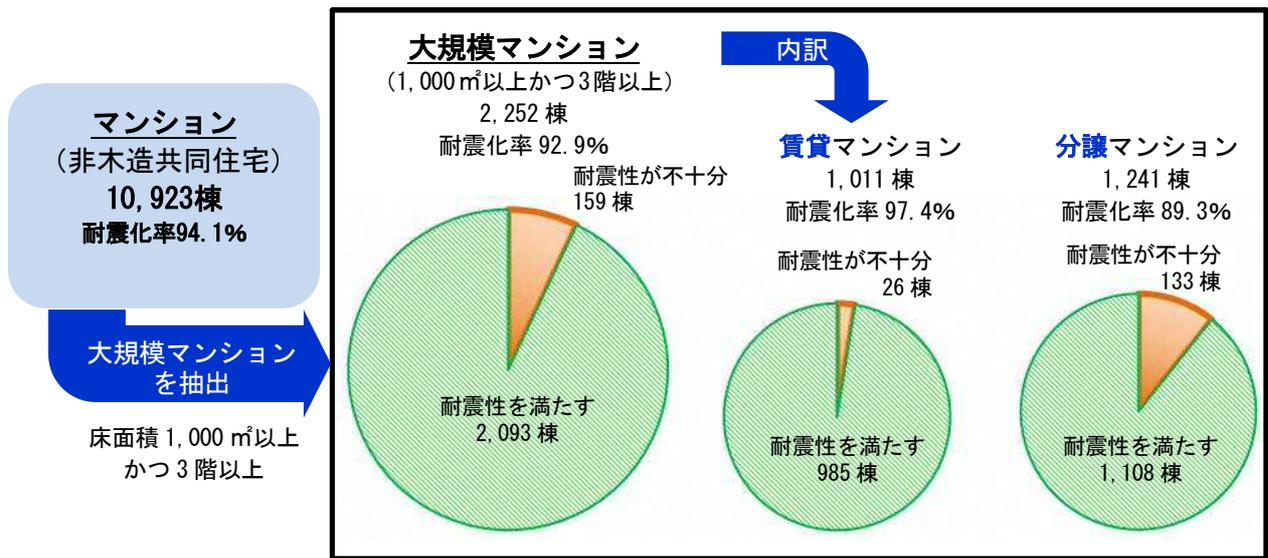
	マンション			
	棟数	耐震性の不十分な住宅棟数	耐震性の不十分な住宅密度	耐震化率
区全域 (約 2,284ha)	10,923	639	0.3 棟/ha	94.1%
整備地域 (約 774ha)	6,608	417	0.5 棟/ha	93.7%
新防火地域 (約 93ha) (整備地域部分を除く)	684	27	0.3 棟/ha	96.1%
その他地域 (約 1,417ha)	3,631	195	0.1 棟/ha	94.6%

令和 2(2020)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、耐震性が不十分なマンションの影響は大きく、耐震化の促進が重要です。建築確認台帳をもとに推計される区内マンションは約 10,900 棟あり、そのうち、延べ床面積 1,000 m<sup>2</sup>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 21%（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



令和 2(2020)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>※1</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。

なお、平成30(2018)年11月の法改正で耐震改修促進法施行令第4条の通行障害建築物として、建物に附属するブロック塀等の組積造の塀が追加されました。都では、耐震改修促進法第5条第3項第2号に基づき、通行障害を防ぐべき道路として、特定緊急輸送道路を指定しました。通行障害建築物となるブロック塀等の組積造の塀<sup>※2</sup>の所有者は、耐震診断を行い、その結果を所管行政庁に報告する義務がありますが、区内に対象となるブロック塀等の組積造の塀は存在していません。

※1 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築物所有者等が定期的に調査を行い特定行政庁に報告を行うものである。

※2 通行障害建築物となるブロック塀等の組積造の塀については6ページを参照。

### ○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	1,856	1,614	242	151	91	1,765	95.1%
防災上重要な建築物	70	54	16	9	7	63	90.0%
不特定多数の者が利用する施設	152	127	25	10	15	137	90.1%
その他の施設	1,634	1,433	201	132	69	1,565	95.8%
危険物を取り扱う施設	55				0	55	100.0%
緊急輸送道路沿道建築物	1,434				235	1,199	83.6%

※ 多数の者が利用する一定規模以上の建築物は特定建築物データ（令和2(2020)年7月末）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（令和2(2020)年8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（令和2(2020)年12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227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150棟、その他の施設は77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。

#### ○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)	150	61	89	19	68	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)	77	58	19	9	10	100.0%	0
合 計	227	119	108	28	78	99.1%	2

令和3(2021)年3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30(2018)年12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（令和3(2021)年3月一部改定）と整合性を図り、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29 (2017)年度	令和2 (2020)年度	令和7(2025)年度
住宅		88.4%	91.1% (2.7pt 増)	耐震性が不十分な住宅を おおむね解消
	木造住宅	68.3%	80.2%	
	非木造住宅	94.2%	94.6%	
	マンション	94.7%	94.5%	
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	94.2%	95.1% (0.9pt 増)	更なる耐震化の促進
	○危険物を取り扱う施設	95.9%	100.0% (4.1pt 増)	
	○緊急輸送道路沿道建築物	81.4%	83.6% (2.2pt 増)	95%
区有 建築物	○防災上重要な施設	98.7%	98.7%	100%
	○その他の施設	100.0%	100.0%	

## (1) 住宅の耐震化目標と課題

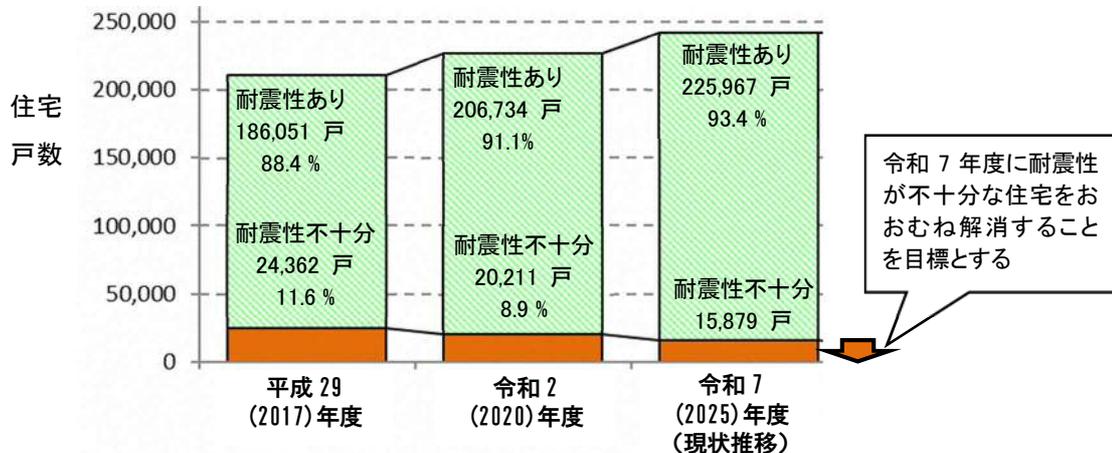
前回の計画（平成 29(2017)年度）では、令和 2(2020)年度に住宅耐震化率を 95%以上とする目標を定めており、そのためには、平成 29(2017)年度の耐震化率 88.4%から令和 2(2020)年度までの 3 年間で 6.6 ポイント上昇させることが必要でした。しかし、令和 2(2020)年度の住宅耐震化率は 91.1%と推計されており、3 年間で 2.7 ポイントの上昇にとどまっています。このままのペースで建替え等が進むと、目標とする令和 7(2025)年度においても約 15,900 戸の耐震性が不十分な住宅が残ることになります。

平成 29(2017)～令和元(2019)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、助成制度の積極的な周知や関係団体との緊密な連携に努め、特に木造住宅の耐震化を促進する必要があります。また、耐震化アドバイザー派遣や都との連携等により、マンションの耐震化をより一層加速していく必要があります。

### ○令和 7(2025)年度までに耐震化する住宅戸数

	平成 29(2017)年度	令和 2(2020)年度	令和 7(2025)年度(推定)
人口(各年度 4 月 1 日)	385,122 人	404,823 人	425,246 人
住宅戸数	210,413 戸	226,945 戸	241,846 戸



### ○現状推移による住宅種類別の令和 7(2025)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	241,846 戸	15,879 戸	225,967 戸	93.4%
木造住宅	57,486 戸	7,699 戸	49,787 戸	86.6%
非木造住宅	5,633 戸	79 戸	5,554 戸	98.6%
マンション	178,727 戸	8,101 戸	170,626 戸	95.5%

令和 7(2025)年度人口は「品川区長期基本計画」（2020 年 4 月）に掲載されている推計人口。令和 7(2025)年度住宅戸数はこの将来人口と世帯人員数の推移状況から推計している。

平成 30(2018)年度の住宅・土地統計調査をもとにした構造別・種類別住宅戸数の内訳比率は一定とし、平成 20(2008)年度からの 10 年間で旧耐震住宅の単年当たり減少数がこのまま続くものとして推定している。

## (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

令和2(2020)年現在、耐震化率は令和2(2020)年度の目標耐震化率95%に達していると推計されます。一方、91棟の建築物が「耐震性が不十分」と推計されており、引き続き耐震化を促進する必要があります。

### ② 危険物を取り扱う施設

令和2(2020)年現在、全ての施設で耐震性が確保されました。

### ③ 緊急輸送道路沿道建築物

令和2(2020)年現在、都の指定する緊急輸送道路沿道建築物のうち、235棟が「耐震性不十分」(耐震性不明も含む)と推計されます。

特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者を対象に実施したアンケートでは、「耐震改修等に要する費用負担が大きい」、「占有者への移転費用や補償費などの追加費用が発生する」といった課題を挙げる所有者が多くいらっしゃいました。一方、東京都では通行機能の確保状況を的確に表す指標として「区間到達率<sup>※1</sup>」「総合到達率<sup>※2</sup>」を新たに設定し、特に倒壊の危険性の高い建築物(Is値が0.3未満相当の建築物)の解消に重点的に取り組む必要があるとしています。

こういった状況も踏まえながら、引き続き都や建築関係団体との緊密な連携に努め、建築物の所有者に対する支援策の周知、耐震化アドバイザー派遣等を活用した働きかけを積極的に行い、耐震化を一層促進する必要があります。

※1 区間到達率：震度6強の地震を想定した時に予測される沿道建築物の被害を基にシミュレーションによって算定される、都県境入口から特定緊急輸送道路上のある区間に到達できる確率

※2 総合到達率：東京都全域の特定緊急輸送道路における区間到達率の平均値

## (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<sup>※</sup>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。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間に設置される装置。