

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

品川区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム・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）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)年度～令和元(2019)年度

(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 833 件／対象住宅数 2,797 件＝回答率 30%

○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）。

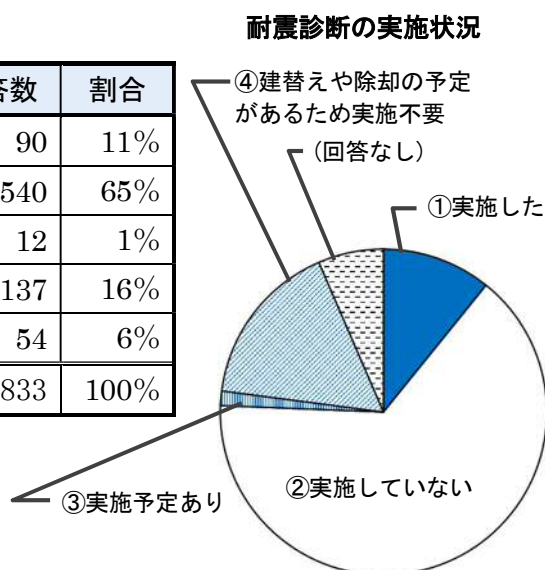
- ①無料簡易診断
- ②木造住宅耐震診断支援
- ③木造住宅耐震補強設計支援
- ④木造住宅耐震改修支援
- ⑤木造住宅除却工事費支援
- ⑥非木造住宅耐震診断支援
- ⑦非木造住宅耐震補強設計支援
- ⑧非木造住宅耐震改修支援
- ⑨品川シェルター設置助成
- ⑩不燃化特区支援

○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	90	11%
②実施していない	540	65%
③実施予定あり	12	1%
④建替えや除却の予定があるため実施不要	137	16%
(回答なし)	54	6%
回答数	833	100%

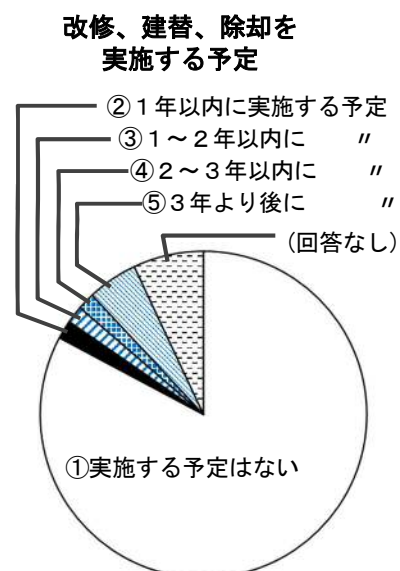
(割合の端数は四捨五入)



【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	582	83%
②1年以内に実施する予定	13	2%
③1年から2年以内に実施する予定	12	2%
④2年から3年以内に実施する予定	12	2%
⑤3年より後に実施する予定	35	5%
(回答なし)	49	7%
回答数(耐震診断実施済みを除く)	703	100%

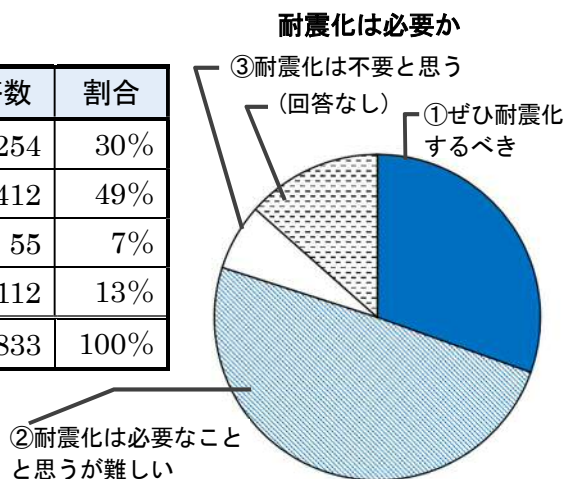
(割合の端数は四捨五入)



【設問3 耐震化の必要性に対する意識】

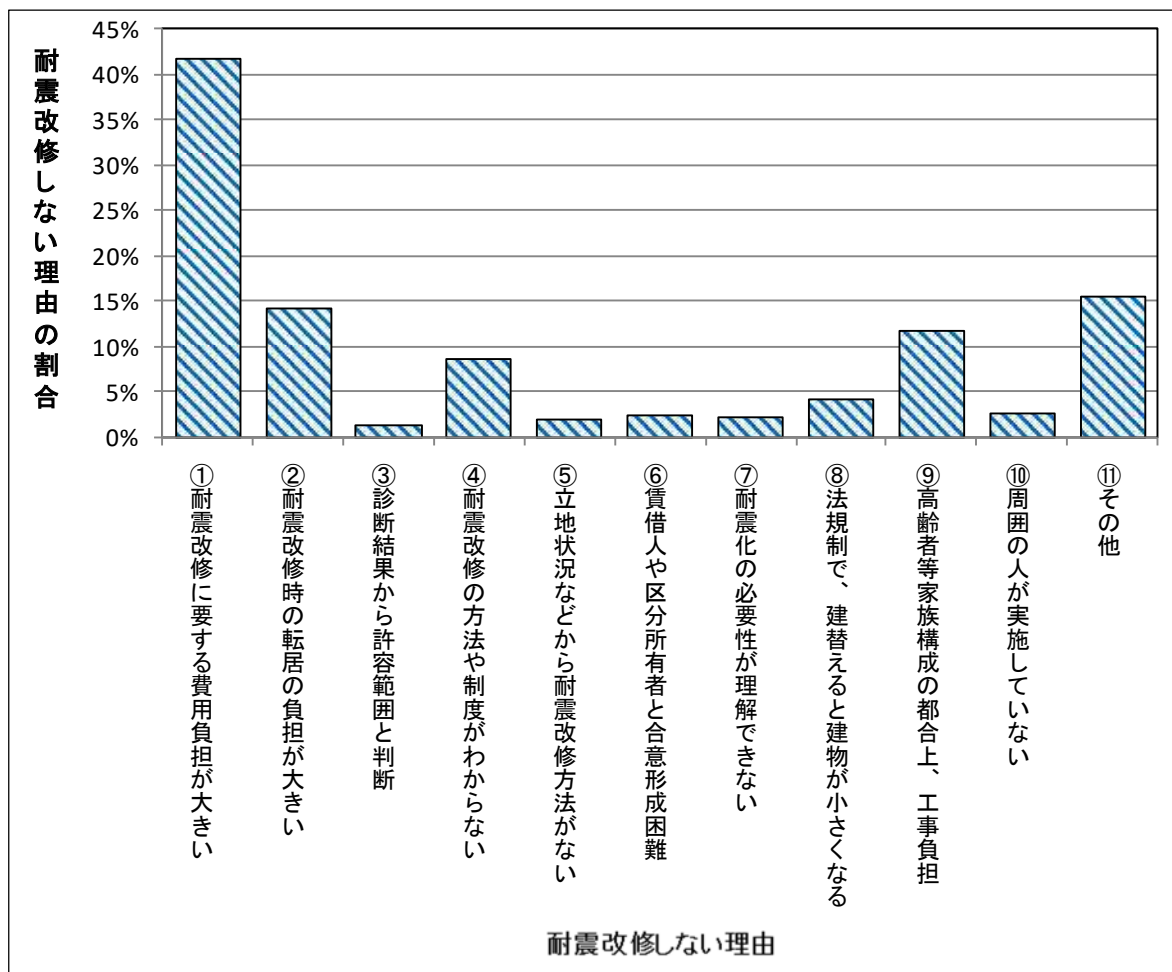
耐震化は必要か	回答数	割合
①ぜひ耐震化すべき	254	30%
②耐震化は必要なことと思うが難しい	412	49%
③耐震化は不要と思う	55	7%
(回答なし)	112	13%
回答数	833	100%

(割合の端数は四捨五入)



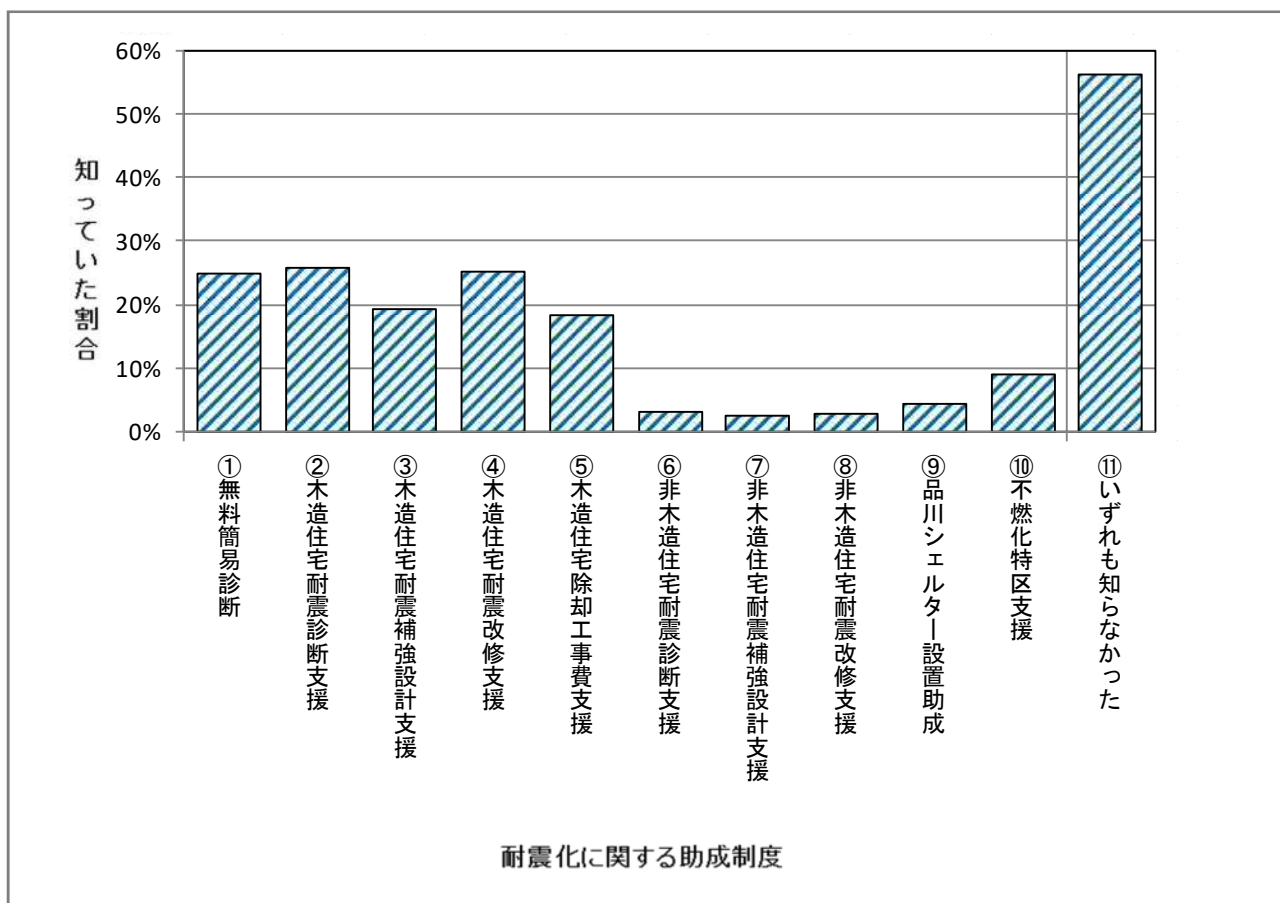
【設問4 耐震改修を実施しない理由】

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	348	42%
②耐震改修時の転居の負担が大きい	118	14%
③診断結果から許容範囲と判断	10	1%
④耐震改修の方法や制度がわからない	71	9%
⑤立地状況などから耐震改修方法がない	16	2%
⑥賃借人や区分所有者と合意形成困難	19	2%
⑦耐震化の必要性が理解できない	18	2%
⑧法規制で、建替えると建物が小さくなる	34	4%
⑨高齢者等家族構成の都合上、工事負担	98	12%
⑩周囲の人が実施していない	21	3%
⑪その他	128	15%
(実施不要)	102	12%
(回答なし)	150	18%
回答数(複数回答あり)	833	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	206	25%
②木造住宅耐震診断支援	216	26%
③木造住宅耐震補強設計支援	160	19%
④木造住宅耐震改修支援	210	25%
⑤木造住宅除却工事費支援	154	18%
⑥非木造住宅耐震診断支援	27	3%
⑦非木造住宅耐震補強設計支援	22	3%
⑧非木造住宅耐震改修支援	23	3%
⑨品川シェルター設置助成	38	5%
⑩不燃化特区支援	76	9%
⑪いずれも知らなかった	468	56%
回答数(複数回答あり)	833	100%



参考2 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に関する

アンケート調査の結果(概要)

(1) 目的

令和2(2020)年10月時点で耐震化に至っていない特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対して、耐震化の意思等を調査することにより、耐震化を進めるうえでの課題を把握し、新たな施策への検討材料とするため。

(2) 対象者

特定緊急輸送道路沿道建築物のうち、耐震診断の結果、耐震性が不足していると診断された建築物で、耐震化に着手していない建築物の所有者

(3) 実施時期

令和2(2020)年11月～12月

(4) 実施方法

郵便にてアンケート用紙を送付・回収

(5) 調査結果

回答数33件／対象建築物数99件＝回答率33%

○調査項目

【設問1】耐震化に向けた取り組みの進捗状況を教えてください。

- ① 補強設計を実施中
- ② 耐震化に向けた合意形成を調整中
- ② 特に進んでいない
- ④ その他

【設問2】耐震化を進めるうえでの課題はありますか？(複数回答可)

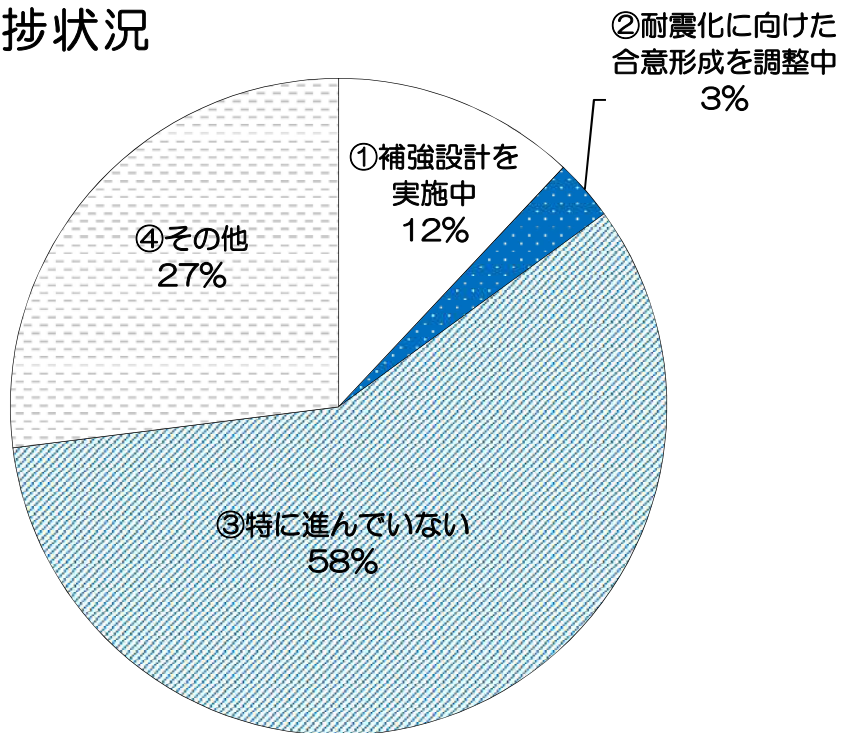
- ① 耐震改修等に要する費用負担が大きい
- ② 占有者(テナント・賃貸人)との合意形成が困難
- ③ 占有者(テナント・賃貸人)への移転費用や補償費などの追加費用が発生する
- ④ 区分所有者との合意形成が困難
- ⑤ 建替えをしたいが、高さ制限や容積率など現行の法規制が障害となり現在同規模の建築物が建てられない
- ⑥ どのように耐震改修を進めてよいかわからない
- ⑦ 耐震化の必要性がわからない
- ⑧ 耐震改修により建物機能が損なわれる(専有面積の縮小、景観の悪化など)
- ⑨ 部分的な耐震改修は可能だが、工事できる範囲が限られており、十分な耐震改修(Is値0.6以上)が困難
- ⑩ その他

○集計結果

【設問1】耐震化に向けた取り組みの進捗状況を教えてください。

進捗状況	回答数	割合
① 補強設計を実施中	4	12%
② 耐震化に向けた合意形成を調整中	1	3%
③ 特に進んでいない	19	58%
④ その他	9	27%
回答数	33	100%

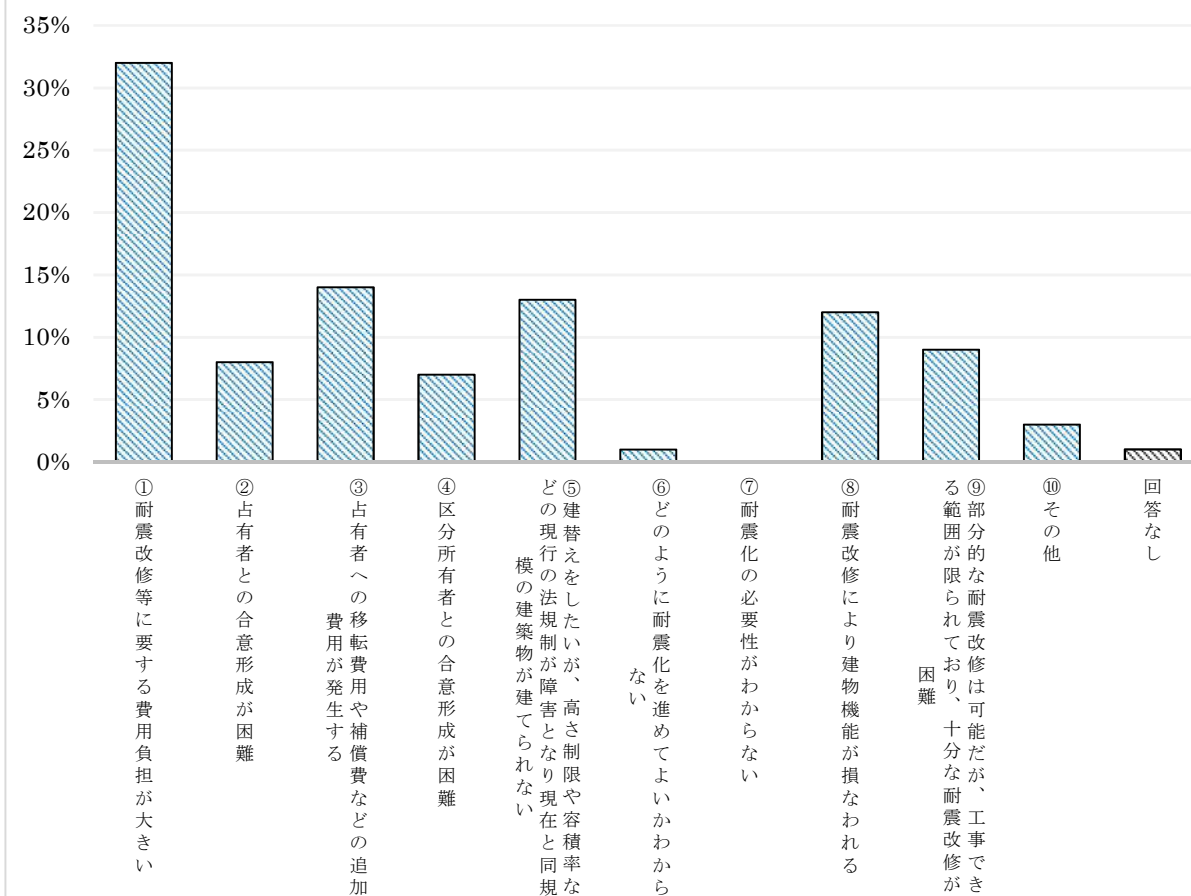
進捗状況



【設問2】耐震化を進める上での課題はありますか。

課題	回答数	割合
① 耐震改修等に要する費用負担が大きい	25	32%
② 占有者との合意形成が困難	6	8%
③ 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	11	14%
④ 区分所有者との合意形成が困難	5	7%
⑤ 建替えをしたいが、高さ制限や容積率など現行の法規制が障害となり現在と同規模の建築物が建てられない	10	13%
⑥ どのように耐震化を進めてよいかわからない	1	1%
⑦ 耐震化の必要性がわからない	0	0%
⑧ 耐震改修により建物機能が損なわれる	9	12%
⑨ 部分的な耐震改修は可能だが、工事できる範囲が限られており、十分な耐震改修が困難	7	9%
⑩ その他	2	3%
(回答なし)	1	1%
回答数 (複数回答を含む)	77	100%

耐震改修を進める上での課題



参考3 住宅・建築物耐震化支援事業 実施状況

(令和2(2020)年3月31日現在)

【 】内は簡易診断⇒一般診断移行件数

区分		年度	H16 2004	17 2005	18 2006	19 2007	20 2008	21 2009	22 2010	23 2011	24 2012	25 2013	26 2014	27 2015	28 2016	29 2017	30 2018	R1 2019	計		
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】	27 【5】	11 【1】	209 【51】		
	除却診断												83	154	147	169	167	139	859		
診断	木造	戸建て住宅	40	60	49	62	78	35	34	151	172	125	15	30	34	11	17	13	926		
		共同住宅				0	0	1	0	18	36	37	6	3	8	3	2	0	114		
	非木造住宅					0	0	0	1	4	4	1	0	0	0	0	0	1	11		
	マンション					0	5	1	0	6	5	6	5	2	8	2	3	1	44		
	特定緊急輸送道路 沿道建築物					0	0	1	0	1	55	51	41	10	3	1	1		164		
	一般緊急輸送道路 沿道建築物					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1		
	町会会館										1	2	0	1	9	2	0	0	15		
	計		40	60	49	62	83	38	35	181	274	220	68	54	55	17	23	16	1275		
補強 設計	木造	戸建て住宅								22	49	25	13	19	19	9	9	4	169		
		共同住宅								2	4	8	2	2	3	0	1	0	22		
	非木造住宅									1	1	0	0	0	0	0	0	0	2		
	マンション									0	2	0	0	2	2	1	2	0	9		
	特定緊急輸送道路 沿道建築物									0	0	5	12	14	1	4	5	6	47		
計		0	0	0	0	0	0	0	25	56	38	27	37	25	14	17	10	249			
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	11	6	6	194	
			建替				0	10	15	12	26	60	47	31	1					202	
			除却								0	21	40	98	121	104	123	118	111	736	
			未接道													8	8	14	9	12	51
			小計	0	0	5	12	18	29	26	35	111	116	146	149	126	148	133	129	1183	
	共同住宅	改修									1	1	4	4	5	4	0	0	0	19	
		建替										7	9	11						27	
		除却										1	17	23	32	35	30	41	22	201	
		未接道													0	2	3	1	1	7	
		小計	0	0	0	0	0	0	0	1	9	30	38	37	41	33	42	23	254		
	改修		0	0	5	12	8	14	14	10	31	33	21	24	18	11	6	6	213		
	建替		0	0	0	0	10	15	12	26	67	56	42	1					229		
	除却									0	22	57	121	153	139	153	159	133	937		
	未接道														8	10	17	10	13	58	
	計		0	0	5	12	18	29	26	36	120	146	184	186	167	181	175	152	1437		
非木造住宅		改修			0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2		
マンション		改修								0	1	1	0	0	2	2	0	1	7		
緊急輸送道路 沿道建築物	改修									0	0	0	5	6	6	3	1	3	24		
	建替									0	0	0	0	1	0	0	1	1	3		
	除却									0	0	1	3	2	3	1	0	1	11		
	小計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	8	9	9	4	2	5	38			
計		0	0	5	12	18	29	26	36	123	148	192	195	178	187	177	158	1484			
拡充対象	改修															0	3	1	4		
	除却															19	18	33	70		
シェルター	品川シェルター						1	0	2	8	2	1	0	4	1	1	1	1	21		
	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	3	2		75		
(回数)					0	13	4	2	14	15	11	5	8	5	2	4	2		85		

参考4 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	【耐震診断助成開始】 ・ 木造戸建て住宅 : 補助率 1/2 (上限 6 万)
平成 18 (2006) 年度	【耐震改修助成開始】 ・ 木造戸建て住宅 : 補助率 1/2 (上限 75 万)
平成 19 (2007) 年度	【耐震診断助成の拡充】 ・ 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) 【耐震改修助成の拡充】 ・ 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) 【建替え助成の開始】 ・ 木造戸建て住宅 : 補助率 10/10 (上限 75 万)
平成 20 (2008) 年度	【耐震シェルター助成開始】 ・ 東京都選定シェルター : 補助率 10/10 (上限 30 万) 【耐震化アドバイザーの派遣開始】
平成 21 (2009) 年度	【品川シェルター助成開始】 ・ 品川シェルター : 補助率 10/10 (上限 30 万)
平成 22 (2010) 年度	【建替え助成の拡充】 ・ 木造共同住宅建替え : 補助率 10/10 (上限 300 万) 【品川シェルター助成限度額の拡充】 ・ 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"> ・ 緊急輸送道路沿道建物 : 補助率 10/10 (上限 300 万) <p>【耐震補強設計助成の開始】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 木造住宅 : 補助率 1/2 (上限 20 万) ・ 木造共同住宅 : 補助率 1/2 (上限 20 万) ・ 非木造住宅 : 補助率 1/2 (上限 20 万) ・ マンション : 補助率 1/2 (上限 100 万) ・ 緊急輸送道路沿道建物 : 補助率 2/3 (上限 200 万) <p>【耐震改修助成の拡充】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 木造戸建て住宅 : 補助率 1/2 (上限 150 万) ・ 非木造住宅 : 補助率 10/10 (上限 150 万) ・ マンション : 補助率 1/3 (上限 2,500 万) ・ 緊急輸送道路沿道建物 : 補助率 2/3 (上限 2,500 万) <p>【耐震建替え助成の拡充】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 木造戸建て住宅 : 補助率 10/10 (上限 150 万) <p>【品川シェルター要件の緩和】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「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」 ・ 年間世帯所得を「200 万未満」 → 「600 万未満」 <p>【木造住宅除却工事助成の開始】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 木造戸建て住宅 : 補助率 1/2 (上限 150 万) ・ 木造共同住宅 : 補助率 1/3 (上限 300 万) <p>【耐震診断助成の拡充】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 町会会館 : 補助率 1/2 (上限 6 万) <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"> ・ 分譲マンションまたは 10,000 m²以下の場合 : 助成対象費用全額 ・ 10,000 m²超え 15,000 m²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 ・ 15,000 m²超えの場合 (分譲マンションを除く) 助成対象費用 × 4/5

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"> ・ 助成対象費用が 300 万以下の場合 助成対象費用×5/6 ・ 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 ・ 助成対象費用が 600 万超えの場合 助成対象費用×1/3+200 万 <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"> ・ 助成対象費用が 3,750 万以下の場合 助成対象費用×5/6 ・ 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 ・ 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 <p>※但し、5,000 m²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"> ・ 二葉 3 丁目、豊町 5 丁目
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"> ・ 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 <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"> ・ 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
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"> ・ 助成対象を未接道の住宅にも拡大 <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"> ・ 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 <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"> ・ 延べ床面積が 3,000 m²以下 : 補助率 10/10 ・ 延べ床面積が 3,000 m²超え : 補助率 5/6
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"> ・ マンション : 補助率 2/3（上限 200 万） <p>【木造住宅除却助成対象地域の拡大】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大井 7、西大井 1～6

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"> ・耐震シェルター設置助成として、品川シェルターを斡旋 <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"> ・助成を平成 29 (2017) 年 3 月 31 日まで一年間延長
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"> ・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 ・戸建住宅 : 補助率 10/10 (上限 180 万) ・共同住宅 : 補助率 10/10 (上限 330 万) <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"> ・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 ・戸建住宅 : 補助率 1/2 (上限 180 万) ・共同住宅 : 補助率 1/3 (上限 330 万) <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"> ・延べ床面積 1,000 m²未満、3 階建以上の分譲マンション 耐震診断 : 補助率 1/2 (上限 100 万円) 補強設計 : 補助率 2/3 (上限 100 万円) 耐震改修工事 : 補助率 1/3 (上限 1,000 万円) <p>【特定緊急輸送道路沿道建築物の補強設計助成金を拡充】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・費用が 600 万円以下の場合 費用の 5/6 ・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 ・費用が 1,200 万円以上の場合 費用の 1/3+400 万円 <p>【特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修・建替え・除却助成を拡充】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・費用が 7,500 万円以下の場合 費用の 5/6 ・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 ・費用が 15,000 万円以上の場合 費用の 1/3+5,000 万円

年度	助成内容
令和元 (2019)年度	<p>【特定緊急輸送道路沿道建築物の補強設計および耐震改修等に対する助成の延長】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 助成を令和 5（2023）年 3 月 31 日まで延長 <p>【特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修等に対する助成限度額を拡充】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物：51,200 円/㎡以内かつ、1 棟あたり 512,000,000 円以内 ・ マンション：50,200 円/㎡以内かつ、1 棟あたり 502,000,000 円以内 ・ 住宅：34,100 円/㎡以内かつ、1 棟あたり 341,000,000 円以内
令和 2 (2020)年度	<p>【マンションおよび緊急輸送道路沿道建築物の助成制度を拡充】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震診断等が複数年度にわたる場合にあっては助成対象とする、全体設計制度を追加 <p>【耐震診断助成の助成額の変更】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 木造戸建て住宅：補助率 1/2（上限 7.5 万） ・ 木造共同住宅：補助率 1/2（上限 13.5 万） <p>【木造住宅の除却および耐震改修助成にかかる一部地域での拡充を終了】</p>