品 川 区 耐 震 改 修 促 進 計 画　概要版

首都直下地震等の災害に備え　安全・安心を守り、未来に希望の持てるまちへ

令和 8 年 3 月改定

都市環境部　建築課

第１章　　はじめに

計画改定の背景と目的

品川区では、耐震改修促進法等に基づき、建築物の耐震化を促進するため「品川区耐震改修促進計画」（以下、本計画）を策定し、多様な施策を実施してきました。

今回、前回の耐震化目標年度を迎えることから、耐震化の現状と課題を整理し、首都直下地震に備えた**新たな耐震化目標を定めます**。また、過去の地震では、旧耐震基準の建築物に加え、昭和 56(1981)年の新耐震基準導入後から、平成 12(2000)年の 2000 年基準導入までに建築された一部の木造住宅においても被害が確認されています。

このため、本計画では**「新耐震基準の木造住宅」も対象に含めることとしました。**

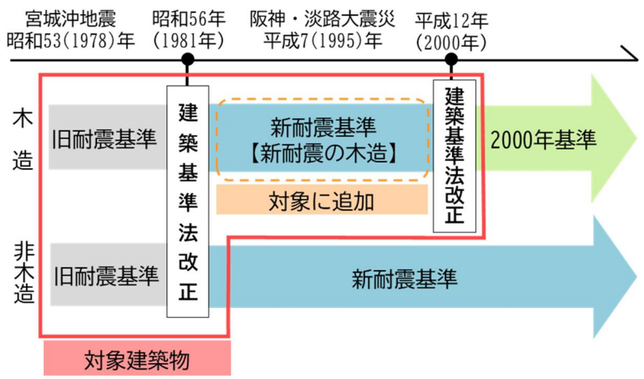
策定・改定　平成 19(2007)年策定、
平成 25(2013)年/平成 30(2018) 年/
令和 2(2020)年/
令和 8(2026)年 3 月改定予定（今回）

計画期間

令和 8(2026)年度～令和 12(2030)年度

対象建築物

旧耐震基準の建築物
新耐震基準の木造の住宅（対象に追加）



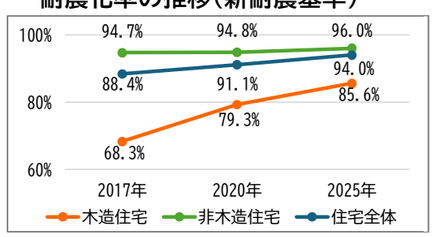
第２章　　耐震化の現状、目標と課題

耐震化の現状（住宅）

下図「耐震化率の推移（新耐震基準）」が示すとおり、全体に耐震化率は上昇していますが、**木造住宅の耐震化率は依然として低く、耐震化の推進が喫緊の課題**となっています。

また下表「新耐震基準と 2000 年基準の耐震化率の比較」に示すとおり、2000 年基準の耐震化率は、新耐震基準で建てられた建築物についても、耐震性を有するものと有しないものに区分して算定していることから、「木造住宅」の耐震化率が低く算定されます。そのため住宅全体の耐震化率についても低く算定されます。

耐震化率の推移(新耐震基準)



新耐震基準と 2000 年基準の耐震化率の比較

新耐震基準	令和 2	令和 7	2000 年基準	令和 2	令和 7
木造住宅	79.3%	▶ 85.6%	木造住宅	70.5%	▶ 78.2%
非木造住宅	94.8%	▶ 96.0%	非木造住宅	94.8%	▶ 96.0%
住宅全体	91.1%	▶ 94.0%	住宅全体	89.0%	▶ 92.5%

耐震化の目標

本計画では、木造住宅については、東京都の耐震化促進計画に掲げられた目標を踏まえ、2000 年基準で耐震化の目標を定め、その他の建築物は新耐震基準で耐震化の目標を定めます。

対象建築物の種類			耐震化率 令和 2 年度 (2020)	耐震化率 令和 7 年度 (2025)	目　標 令和 12(2030)年度
住宅	木造	(戸)	70.5%	▶ 78.2%	耐震化率　95%
	非木造	(戸)	94.8%	▶ 96.0%	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	特定緊急輸送道路沿道建築物	(棟)	84.5%	▶ 86.3%	耐震化率　95%
	一般緊急輸送道路沿道建築物	(棟)	82.7%	▶ 84.7%	耐震化率　90%
特定建築物のうち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	(棟)	95.1%	▶ 95.1%	耐震性が不十分な建築物をおおむね解消
	危険物を取り扱う施設	(棟)	100.0%	▶ 100.0%	——
区有建築物	防災上重要な施設	(棟)	98.7%	▶ 99.6%	耐震化率　100%
	その他の施設	(棟)	100.0%	▶ 100.0%	——

耐震化の課題

対象建築物	課　　題
住宅	▪ 耐震化は着実に進んでいるが、依然として耐震性が不十分な住宅が残存している ▪ 災害時、特に支援が必要な高齢者や障害者等が居住する住宅において、費用負担や意欲の面から建て替えや改修が進みにくい状況にある ▪ 分譲マンションは区分所有であり、耐震化等に対する合意形成が難しい ▪ 新耐震基準の木造住宅も地震被害を受ける可能性があるため、区民への周知が必要
緊急輸送道路沿道建築物	▪ 緊急輸送道路沿道にある耐震性が不十分な建築物がボトルネックとなって、通行機能に影響を及ぼす ▪ 耐震化が進まない主な理由は、「多大な費用負担」、「関係権利者との合意形成の困難」等である
特定建築物のうち **特定既存耐震不適格建築物**	▪ 災害時に支援が必要な高齢者や障害者が利用する施設等が含まれるため、被災した場合の影響が大きく、耐震化が急がれる
区有建築物	▪ 区が民間建築物内に区分所有している施設の耐震化に向けた継続的な取り組みと、区分所有者の理解促進および合意形成への働きかけが必要である

第３章　　耐震化の促進を図るための施策

耐震化促進の基本方針

【自助】建築物所有者の主体的な取組

- 自らの生命・財産および地域の安全を守るため、主体的に耐震化に取り組みます。

【共助】地域・企業・関係団体との連携

- 地域・企業・関係団体と連携し、技術支援や情報提供により耐震化を支援します。

【公助】区の責務

- 制度の整備、情報提供および財政的支援により、耐震化を支援します。

耐震化の施策、具体的な取組

1 住宅

対象建築物	取組内容	支援制度
木造	▪ **財政的支援の実施・充実** **→耐震加速化パッケージを開始（R7～）** 耐震改修の早期実施を後押しするため ・補強設計と耐震改修の**同時申請助成新設** ・**期間限定で助成額を拡大** **（補強設計・耐震改修・除却）** **→高齢者・障害者等の助成拡大（R8～）** 対象者居住世帯の補助率を 10/10 に拡大 ▪ 助成制度の周知啓発、直接的な働きかけ ▪ 住宅まつり、防災訓練等での周知啓発	耐震診断・耐震補強設計・耐震改修支援 総合支援メニュー（補強設計＋耐震改修） 除却（解体）支援 品川シェルター設置支援
非木造	▪ 財政的支援の実施 ▪ 制度の活用促進	耐震診断・耐震補強設計・耐震改修支援
分譲マンション	▪ 合意形成に向けた支援の実施 ▪ 財政的支援の実施	耐震化アドバイザー派遣、 耐震診断・耐震補強設計・耐震改修支援

2 緊急輸送道路沿道建築物

対象道路	取組内容	支援制度
特定緊急輸送道路	▪ 財政的支援の実施 ▪ 耐震化の理解促進と耐震診断の確実な実施に向けた所有者等への直接的な働きかけ ▪ 耐震診断済み建築物への戸別訪問	耐震補強設計・耐震改修・建替え・除却支援 Is 値 0.3 未満の建築物への耐震改修助成の加算
一般緊急輸送道路		耐震補強設計・耐震補強設計・耐震改修支援

3 特定建築物

対象建築物	取　組　内　容
特定既存耐震不適格建築物	▪ 都や関係団体と連携した耐震化に向けた積極的な周知啓発

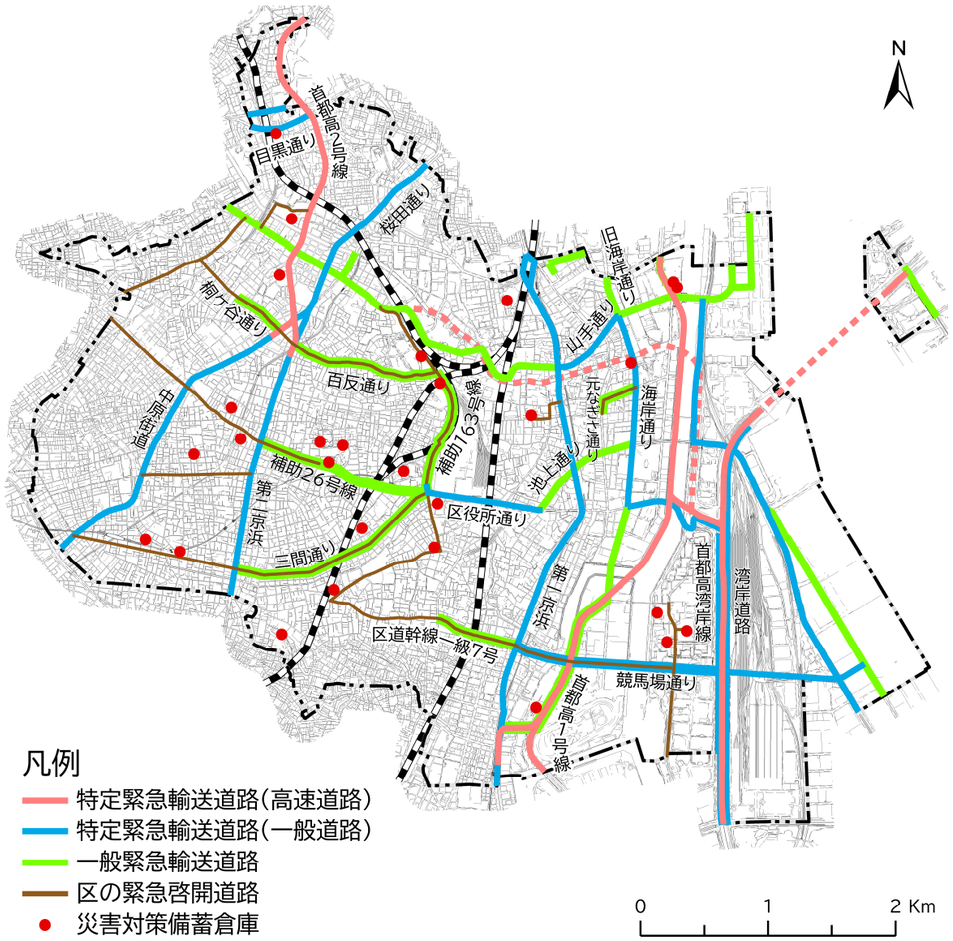
4 区有建築物

対象建築物	取　組　内　容
区有建築物	▪ 耐震性が不十分な民間建築物に併設された施設の耐震化に向けた積極的な周知啓発

5 ブロック塀等

対象者	取組内容	支援制度
ブロック塀	▪ 財政的支援の実施 ▪ 安全化に向けた普及啓発	コンクリートブロック塀等安全化支援

都の指定する緊急輸送道路・区の緊急啓開道路および災害対策備蓄倉庫の位置図



その他関連施策の推進

主　な　取　組　内　容
○不燃化特区支援制度
○屋根の軽量化・外壁防火対策支援（住宅改善工事助成事業）
○窓ガラス・建築物の外装材等の剥離・落下防止対策の推進
○地震火災対策（感震ブレーカー設置支援）
○家具類の転倒防止対策
○大規模空間の天井脱落対策
○エレベーター等の安全対策
○ピロティ階を有するマンションの耐震化支援
○東京都のパンフレットや耐震ポータルサイト等の紹介
○低利融資や税制優遇に関する情報提供
○コンクリートブロック塀安全点検シートによる啓発
○液状化対策の周知啓発
○町会への耐震化支援