



品川区耐震改修促進計画(概要版)

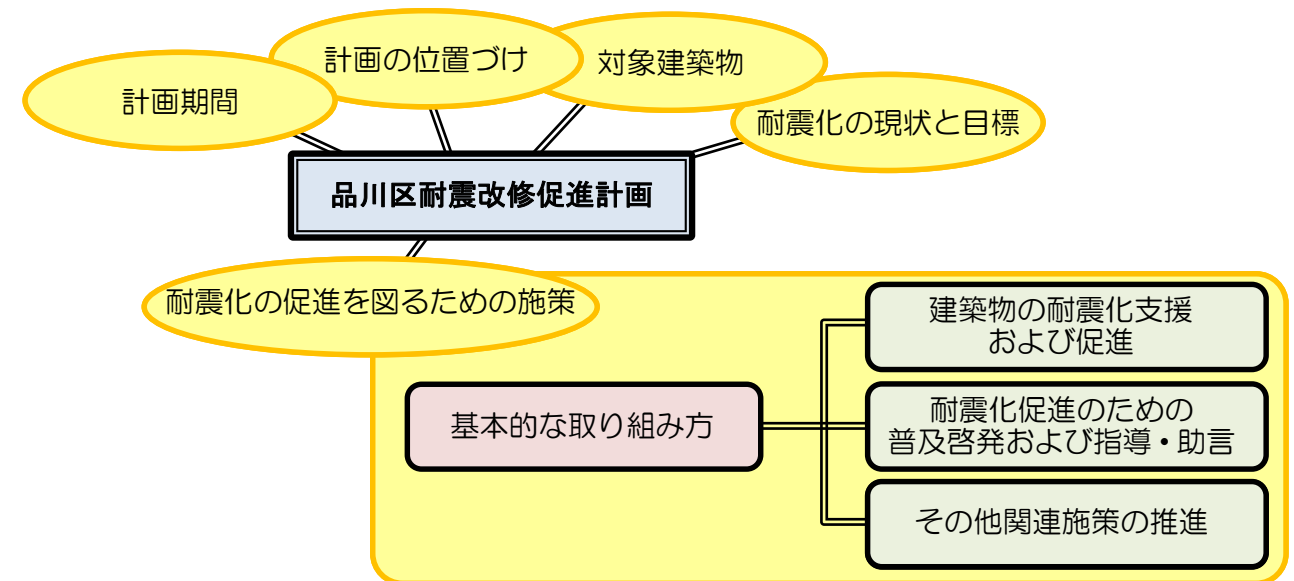
いつ発生してもおかしくない大地震に対して
建築物の倒壊等から大切な命と財産を守るために

令和 3 (2021) 年 3 月改定

1 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による見直し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、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。

平成 30(2018)年 6 月の大阪府北部地震において倒壊したブロック塀等による人的被害が発生したことをきっかけとした法令改正や東京都耐震改修促進計画の一部改定などを踏まえ、国や都と連携し、より効果的に「耐震化」を促進していくために品川区耐震改修促進計画の見直しを行いました。



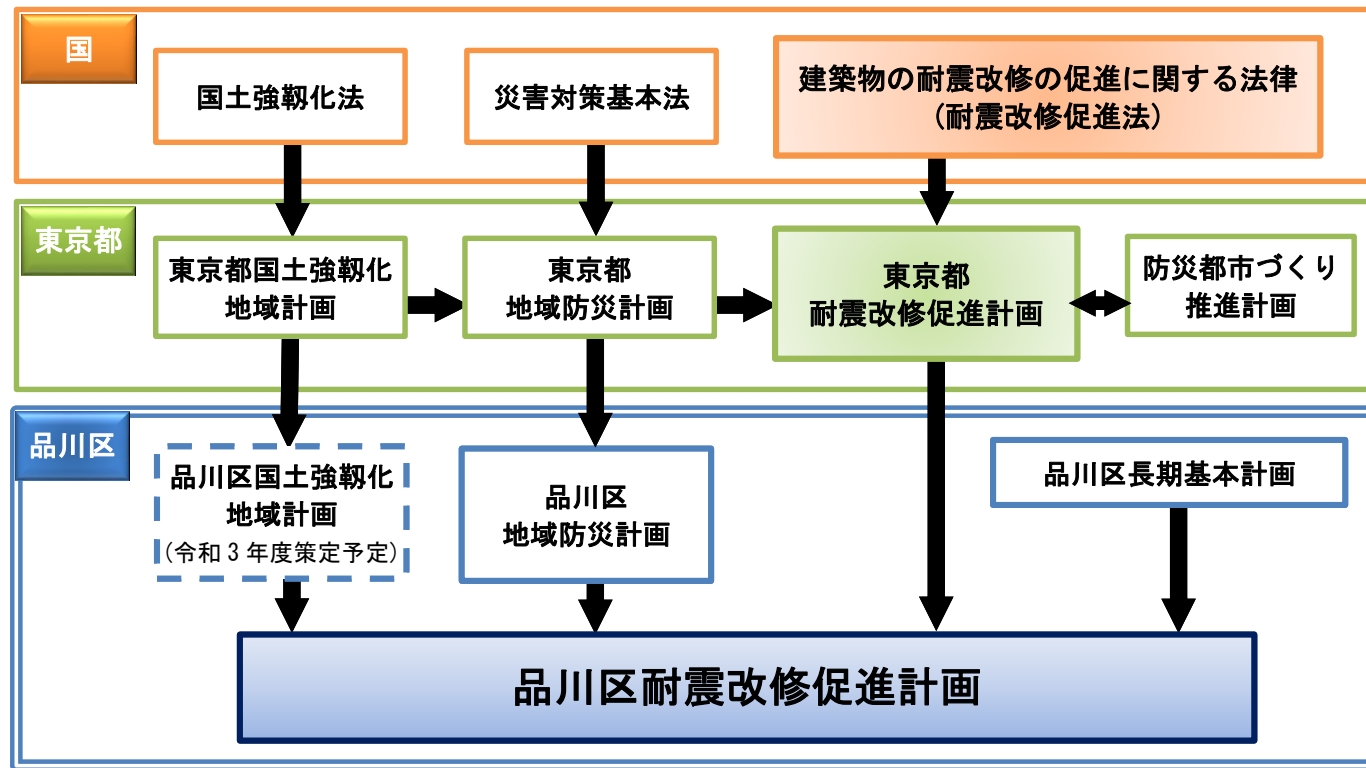
2 計画期間

○令和 3(2021)年度から令和 7(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。

3 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性を踏まえた品川区内の住宅・建築物の耐震化を推進する計画です。



4 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	○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	○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）に接する一定高さを超える建築物 ○特定緊急輸送道路に接する建築物に附属する一定長さ・高さを超えるブロック塀等（ただし、区内には現状、存在していない）
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）

○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 平成 29 (2017)年度	現状 令和 2 (2020)年度	目標 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%	
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%	

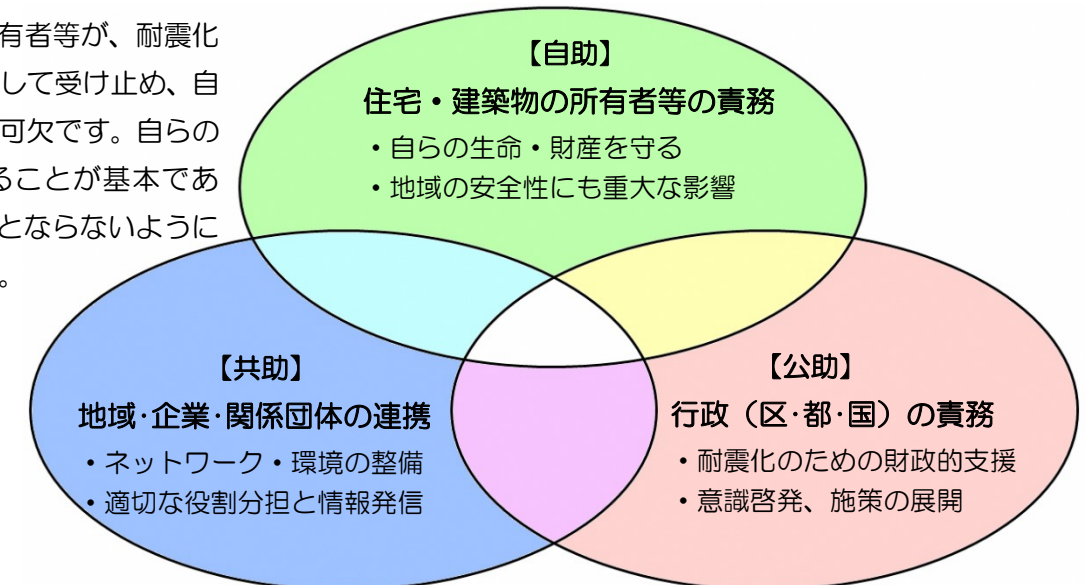
○耐震化の促進を図るための施策

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。

無料相談会や耐震化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。

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、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。



2 建築物の耐震化支援および促進

建築物が倒壊すると、人命を奪うだけでなく、倒れた建築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。

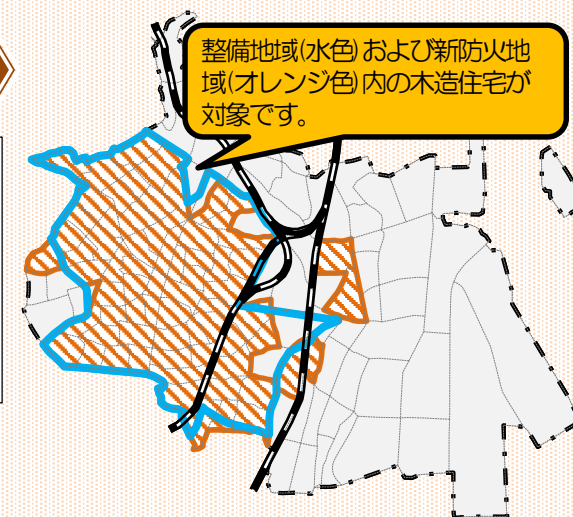
●区内全域での住宅耐震化支援

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、一部併用含む) <<支援内容>> ・専門家の派遣 ・無料簡易診断	<<対象建築物>> 左記に同じ <<支援内容>> ・専門家の派遣 ・耐震診断費用の助成	<<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 <<支援内容>> ・耐震補強設計費用の助成	<<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>> ・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、一部併用含む) <<支援内容>> ・耐震診断費用の助成	<<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 <<支援内容>> ・耐震補強設計費用の助成	<<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階以上の旧耐震基準の分譲マンション <<支援内容>> ・専門家の派遣	<<対象建築物>> 左記に同じ <<支援内容>> ・耐震診断費用の助成	<<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 <<支援内容>> ・耐震補強設計費用の助成	<<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>> ・耐震改修工事費用の助成



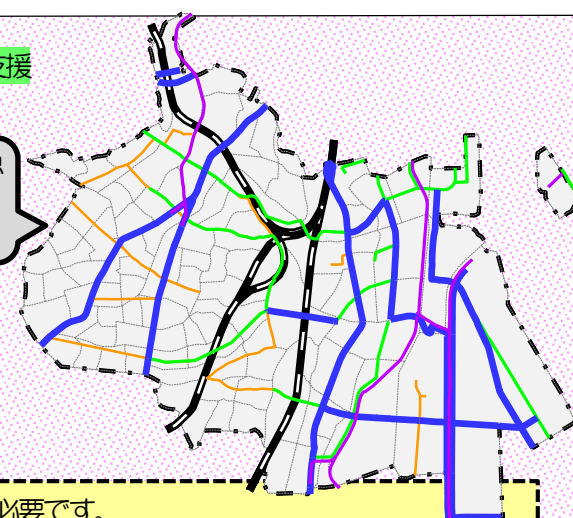
●木造住宅密集地域での支援

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
--------	---



●緊急輸送道路沿道の建築物への支援

特定緊急輸送道路(紫・青)、一般緊急輸送道路(緑)の沿道における一定の高さ以上の建築物が対象です。	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。
---	---



都が指定した「特定緊急輸送道路」沿道の建築物

耐震補強設計支援	耐震改修・建替え・除却支援	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
<<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 <<支援内容>> ・耐震補強設計費用の助成	<<対象建築物>> 左記に同じ <<支援内容>> ・耐震改修、建替え、除却費用の助成	特定緊急輸送道路沿道の建築物(延べ床面積 10,000 m ² 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。

都が指定した「一般緊急輸送道路」沿道の建築物

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>> 旧耐震基準の建築物 <<支援内容>> ・耐震診断費用の助成	<<対象建築物>> 「一般緊急輸送道路沿道建築物耐震診断支援」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 <<支援内容>> ・耐震補強設計費用の助成	<<対象建築物>> 「一般緊急輸送道路沿道建築物耐震補強設計支援」の助成を受けた建築物 <<支援内容>> ・耐震改修工事費用の助成

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、建築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
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 ホームページ、ケーブルテレビ品川、FMしながわ、広報紙等による啓発活動 「しながわ防災体験館」での模型展示 東京都耐震マークの普及拡大
低利融資や税制優遇に関する情報発信	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「住宅耐震改修証明書」を発行します。

●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
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。



●耐震化を促進するための融資制度や税の特例（令和2年度現在）

低利融資制度	<p>区民の方がご自宅をリフォーム・増改築する場合、区が金融機関に融資のあっ旋を行い、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 令和3(2021)年12月31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） ●固定資産税・都市計画税の減額措置 <ul style="list-style-type: none"> ・条件：令和3(2021)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（内容については令和3(2021)年3月のものです。最新の内容及び詳細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。） ・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㎡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）

●ブロック塀等の安全対策

生垣化への助成も行っています。

危険なブロック塀等の解消に向けて、塀の所有者に対し、安全化に関する啓発や工事費の助成などを行っています。

助成対象	道路に面する高さ80cm以上のコンクリートブロック塀、万年塀、石積み塀、レンガ塀
対象者	塀の所有者（宅地建物取引業者で、販売目的の工事は対象となりません。）
助成内容	<ul style="list-style-type: none"> ・塀の除却費用の助成・軽量フェンス等設置費用の助成 ・設計費および工事監理費用の助成（建築確認申請に係る手数料を含む。）



施工前



施工後

●新耐震木造住宅への耐震性検証のすすめ

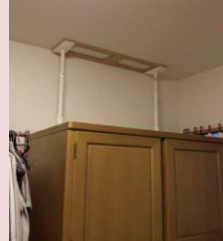
熊本地震では新耐震基準の木造住宅であっても被害が見られたことから、平成12(2000)年5月以前に建築された木造住宅を中心に、耐震性能チェックシートを活用しながら、耐震性能を検証することの必要性を呼びかけていきます。

●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にかかる費用を支援します。

●家具類の転倒防止対策の推進

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て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。



●地震火災対策

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・配布しました。また、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ます。

●細街路等における取り組み

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、通行者に被害が及ばないように、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。



●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、啓発を行っています。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。

◇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