

# 第1章 基本的な事項

## 1. 計画改定の背景と目的

平成28(2016)年4月の熊本地震では、震度7の地震が2度起こるなど改めて地震の恐ろしさが浮彫りとなり、防災まちづくりへの待ったなしの取り組みが求められています。今後30年のうちに70～80%の確率で南海トラフ地震が、70%の確率で首都直下を震源とするマグニチュード7クラスの地震が発生するといわれています。東京2020オリンピック・パラリンピックの開催も控え、安全・安心なまちづくりの実現に向け、更なる「耐震化」が必要となっています。

前回の見直しから5年が経過し、耐震化の現状を把握するとともに、耐震化に関する制度の進展や各種調査報告、指針や運用など状況の変化を踏まえながら、国や都と連携し、より効果的な施策を計画的かつ総合的に進め「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。

### ○ これまでの主な動き（法律改正等）

#### 【平成7(1995)年】

兵庫県南部地震（以下、「阪神・淡路大震災」という。）が発生し、旧耐震基準<sup>※1</sup>の建築物に多くの被害が発生し、これを受け、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（以下、「耐震改修促進法」という。）が制定

#### 【平成12(2000)年】

阪神・淡路大震災の木造住宅の被害状況を受け、接合部の金物、壁の配置等について建築基準法施行令が改正

#### 【平成18(2006)年】

耐震改修促進法が改正され、地方公共団体による耐震改修促進計画策定が位置づけられ、平成19(2007)年3月に東京都、同年12月に品川区耐震改修促進計画策定

#### 【平成23(2011)年】

東北地方太平洋沖地震（以下、「東日本大震災」という。）が発生

#### 【平成24(2012)年】

平成24(2012)年4月に「首都圏直下地震等による東京の被害想定」（東京都防災会議）が深刻な被害想定を公表

#### 【平成25(2013)年】

東日本大震災を踏まえ、品川区耐震改修促進計画改定  
耐震改修促進法が改正され病院や学校などの重要建築物の耐震診断義務化と区分所有建築物の耐震改修における決議要件の緩和などが制定

#### 【平成26(2014)年】

更なる耐震化の推進に向けた法整備として、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」（以下、「マンション建替法」という。）が改正

#### 【平成28(2016)年】

平成28(2016)年3月に東京都耐震改修促進計画促進計画改定  
平成28(2016)年4月の熊本地震で、2度の震度7などにより新耐震基準<sup>※2</sup>の建物にも被害

※1 旧耐震基準：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以前に用いられていた耐震基準。

※2 新耐震基準：昭和56(1981)年6月1日に導入された耐震基準。建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震に対しては構造体を無害にとどめ、きわめてまれに遭遇するような大地震に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標とする規定。

## ○阪神・淡路大震災以降の大規模地震の規模と主な被害の状況

発生年月日	名称	マグニチュード	震度	被害の状況(人、棟)
平成 7(1995)年 1月 17日	阪神・淡路大震災	7.3	7	死者・行方不明 6,437、住家全壊 104,906、半壊 144,274、全焼 7,036、半焼 96 など
平成 12(2000)年 10月 6日	鳥取県西部地震	7.3	6強	住家全壊 435、半壊 3,101 など
平成 13(2001)年 3月 24日	芸予地震	6.7	6弱	住家全壊 70、半壊 774 など
平成 15(2003)年 7月 26日	宮城県北部の地震	6.4	6強	住家全壊 1,276、半壊 3,809 など
平成 15(2003)年 9月 26日	十勝沖地震	8.0	6弱	住家全壊 116、半壊 368 など
平成 16(2004)年 10月 23日	新潟県中越地震	6.8	7	死者 68、住家全壊 3,175、半壊 13,810、建物火災 9 など
平成 17(2005)年 3月 20日	福岡県西方沖の地震	7.0	6弱	死者 1、住家全壊 144、半壊 353 など
平成 19(2007)年 3月 25日	能登半島地震	6.9	6強	死者 1、住家全壊 686、半壊 1,740 など
平成 20(2008)年 7月 16日	新潟県中越沖地震	6.8	6強	死者 15、住家全壊 1,331、半壊 5,710 など
平成 20(2008)年 6月 14日	岩手・宮城内陸地震	7.2	6強	死者・行方不明 23、住家全壊 30、半壊 146 など
平成 23(2011)年 3月 11日	東日本大震災	9.0	7	死者・行方不明 22,152、住家全壊 121,776、半壊 280,326 など(平成 29(2017)年 9月 8日時点)
平成 23(2011)年 3月 12日	長野県・新潟県 県境付近の地震	6.7	6強	死者 3、住家全壊 72、半壊 427 など(平成 29(2017)年 3月 31日時点)
平成 25(2013)年 4月 13日	淡路島沖地震	6.3	6弱	住家全壊 8、半壊 101 など
平成 26(2014)年 11月 22日	長野県北部の地震	6.7	6弱	住家全壊 77、半壊 137 など(平成 27(2015)年 1月 5日時点)
平成 28(2016)年 4月 14日	熊本地震	7.3	7	死者 255、住家全壊 8,675、半壊 34,620 など(平成 29(2017)年 12月 14日時点)

※気象庁「日本付近で発生した主な被害地震」に消防庁確定報告で加筆および修正し作成

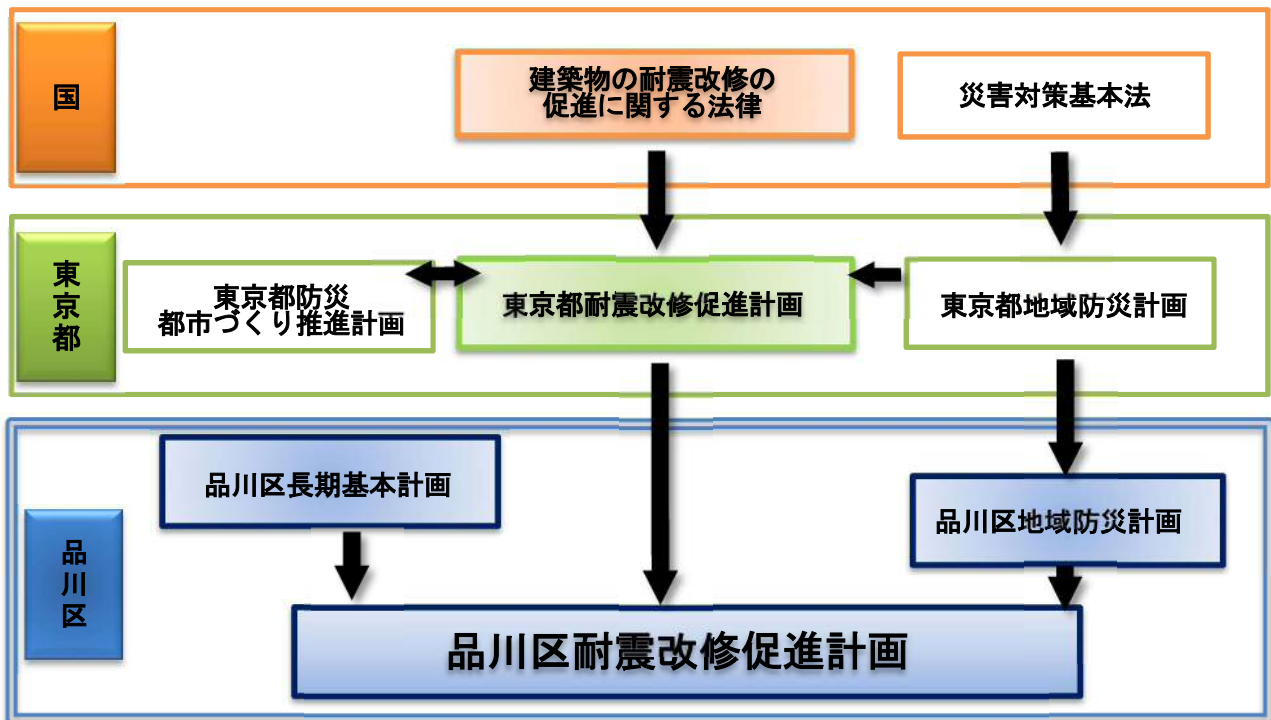


平成 28(2016)年熊本地震における益城町寺迫周辺の被害  
出典：熊本県「熊本地震デジタルアーカイブ」

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、耐震改修促進法第6条第1項の規定に基づき策定するものであり、策定にあたっては「東京都耐震改修促進計画」ならびに「品川区地域防災計画」等との整合を図ります。

また、あわせて「品川区長期基本計画」との整合を図りながら施策の展開を定め、建築物の耐震化をはじめ、地震に強いまちづくりに関する取り組みを推進します。



## 3. 計画期間

本計画では平成 32(2020)年度を耐震化の目標年度と定め、目標達成に向け、取り組むべき具体的な施策を示します。なお、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。

## 4. 対象区域および対象建築物

### (1) 対象区域

本計画の対象区域は、区内全域です。

### (2) 対象建築物

区内全域における旧耐震基準である住宅などの民間建築物と区有建築物を品川区耐震改修促進計画において耐震化を促進する対象とします。原則として、建築基準法における新耐震基準の導入以前に建築された建築物のうち、次に示すものが対象となります。

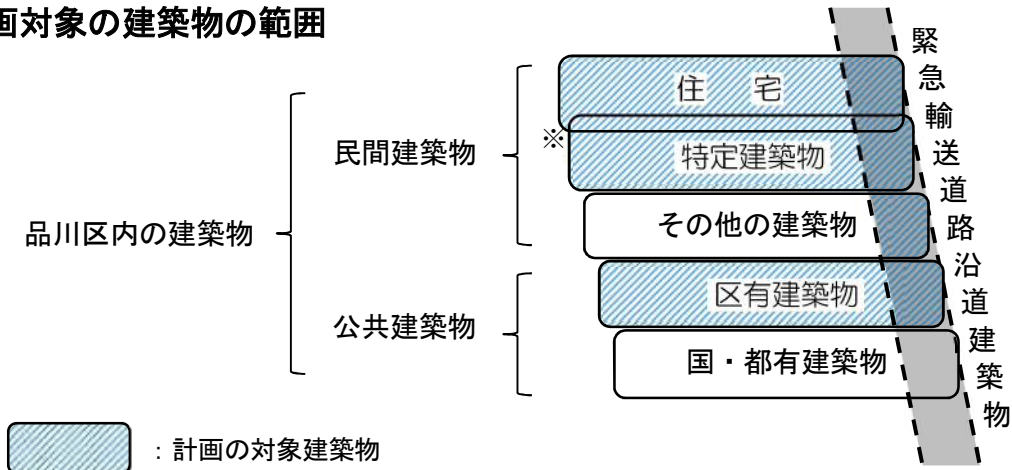
種類	内容	備考
住宅	○木造住宅(戸建て・長屋・共同住宅) ○非木造住宅(戸建て・長屋) ○マンション(非木造の共同住宅)	「住宅」とは、一戸建ての住宅、長屋および共同住宅をいい、店舗等の用途を兼ねるものを含む。
民間特定建築物 <sup>※1</sup>		
特定既存耐震不適格建築物	○多数の者が利用する一定規模以上の建築物	耐震改修促進法第14条第1号に定める建築物 耐震改修促進法第15条第2項に基づく指示対象建築物
	○危険物を取り扱う施設 <sup>※2</sup>	耐震改修促進法第14条第2号に定める建築物
要緊急安全確認大規模建築物	○地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模な建築物	耐震改修促進法附則第3条第1項に定める建築物
緊急輸送道路沿道建築物		
特定緊急輸送道路沿道建築物	○特定緊急輸送道路に接する一定高さ以上 <sup>※3</sup> の建築物	耐震改修促進法第7条(要安全確認計画記載建築物)第2号に定める建築物
一般緊急輸送道路等沿道建築物	○特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路に接する一定高さ以上 <sup>※3</sup> の建築物	耐震改修促進法第14条第3号に定める建築物
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)	全ての区有建築物 (東京都震災対策条例 第17条に該当)

※1 民間特定建築物の対象要件(規模、用途)を、以降の「特定既存耐震不適格建築物等一覧表」に表示。

※2 対象となる危険物の数量を以降の「特定既存耐震不適格建築物となる危険物の数量一覧」に表示。

※3 対象となる高さを、以降の「緊急輸送道路に接する一定高さ以上の建築物の該当する高さ」に表示。

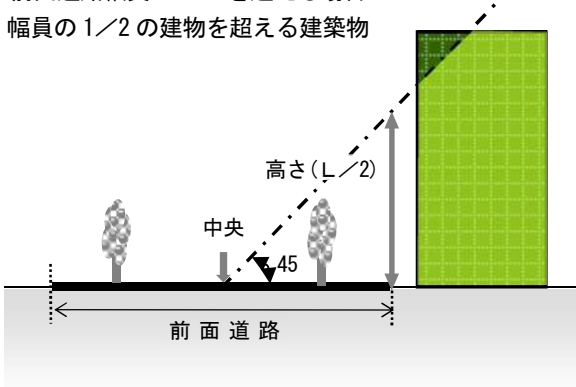
## ○計画対象の建築物の範囲



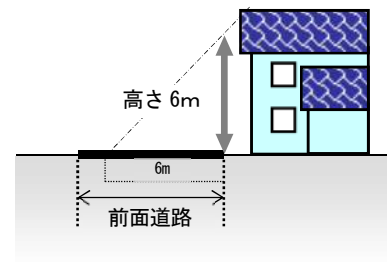
※ 一定規模以上の賃貸共同住宅は、特定建築物にも該当します。

## ○緊急輸送道路に接する一定高さ以上の建築物の該当する高さ

前面道路幅員が12mを超える場合  
幅員の1/2の建物を超える建築物



前面道路幅員が12m以下の場合  
6mの高さを超える建築物



## ○特定既存耐震不適格建築物となる危険物の数量一覧

(建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令第7条)

① 火薬類(法律で規定)	
イ. 火薬	10t
ロ. 爆薬	5t
ハ. 工業雷管若しくは電気雷管又は信号雷管	50万個
ニ. 銃用雷管	500万個
ホ. 実包若しくは空砲、信管若しくは火管又は電気導火線	5万個
ヘ. 導爆線又は導火線	500km
ト. 信号炎管若しくは信号火箭又は煙火	2t
チ. その他火薬を使用した火工品	10t
その他爆薬を使用した火工品	5t
② 消防法第2条第7項に規定する危険物(石油類を除く。)	危険物の規制に関する政令別表第三の指定数量の欄に定める数量の10倍の数量
③ 危険物の規定に関する政令別表第4備考第6号に規定する可燃性固体類又は同表第4備考第8号に規定する可燃性液体類	可燃性固体類 30t 可燃性液体類 20 m <sup>3</sup>
④ マッチ	300 マッチトン <sup>※1</sup>
⑤ 可燃性のガス(⑥および⑦を除く。)	2万 m <sup>3</sup>
⑥ 圧縮ガス	20万 m <sup>3</sup>
⑦ 液化ガス	2,000t
⑧ 毒物及び劇物取締法第2条第1項に規定する毒物又は同条第2項に規定する劇物(液体又は気体のものに限る。)	毒物 20t 劇物 200t

※1 マッチトンはマッチの計量単位。1マッチトンは、並型マッチ(56×36×17mm)で7,200個、約120kg。

## ○特定既存耐震不適格建築物等一覧表

法第14条	用途		特定既存耐震不適格建築物の規模要件 (耐震改修促進法第14条) <sup>※1</sup>	指示対象となる規模要件 (耐震改修促進法第15条第2項)	要緊急安全確認大規模建築物の規模要件 (耐震改修促進法附則第3条) <sup>※2</sup>
第1号	学校 義務教育学校	小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校の前期課程、特別支援学校	階数2以上かつ1,000㎡以上(屋内運動場の面積を含む。)	階数2以上かつ1,500㎡以上(屋内運動場の面積を含む。)	階数2以上かつ3,000㎡以上(屋内運動場の面積を含む。)
		上記以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡以上		
	体育館(一般公共の用に供されるもの)		階数1以上かつ1,000㎡以上	階数1以上かつ2,000㎡以上	階数1以上かつ5000㎡以上
	ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5000㎡以上
	病院、診療所				
	劇場、観覧場、映画館、演芸場				
	集会場、公会堂				
	展示場				
	卸売市場				
	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗				
	ホテル、旅館				
	賃貸住宅(共同住宅に限る。)、寄宿舎、下宿				
	事務所				
	老人ホーム、老人短期入所施設、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの		階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上	階数2以上かつ5000㎡以上
	老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの				
	幼稚園、保育所		階数2以上かつ500㎡以上	階数2以上かつ750㎡以上	階数2以上かつ5000㎡以上
	博物館、美術館、図書館		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5000㎡以上
	遊技場				
	公衆浴場				
	飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの				
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗					
工場(危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く)					
車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの					
自動車車庫その他の自動車又は自動車の停留又は駐車のための施設					
保健所、税務署その他これに類する公益上必要な建築物					
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物		政令で定める数量以上の危険物を貯蔵し、又は処理するすべての建築物			
第2号					
第3号	地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難にするおそれがあり、その敷地が都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する建築物		耐震改修等促進計画で指定する道路(緊急輸送道路等)の沿道建築物であって、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物(道路幅員が12m以下の場合は6m超)		※3

※1 「特定既存耐震不適格建築物」に、「要安全確認計画記載建築物」であるものは含まない。

※2 「要緊急安全確認大規模建築物」は平成27(2015)年までに耐震診断結果の報告義務有り。

※3 都内では特定緊急輸送道路沿道の要件該当建築物に耐震改修促進法第7条による耐震診断結果の報告義務有り。

## 5. 地域区分および緊急輸送道路等

区内は、臨海部や駅周辺で新しく開発等が進んでいるところや、古くから木造住宅等が密集するところなど、地域により市街地の様相が大きく異なります。とりわけ木造住宅等については、荏原地域などの区の南西側に、防災上課題のある木造住宅密集地域が広く分布しています。

本計画では、区内を「整備地域」、「新防火地域」、「その他の地域」の3地域に区分して、人口や住宅耐震化状況等の現状把握を行い、施策を展開していきます。

また、防災上重要な道路は、地震により沿道建築物が倒壊し、道路閉塞を起こした場合、避難や救急・消火活動に大きな障害となるとともに、緊急支援物資等の輸送や復旧・復興活動の支障ともなるため、防災上重要な道路の沿道建築物についても、耐震化施策を展開していきます。

### (1) 地域区分ごとの内容および人口・世帯密度

「整備地域」、「新防火地域」、「その他の地域」の区分方法と現況は以下のとおりです。

地域区分	面積	人口・世帯数	人口密度・世帯数密度
品川区	約 2,284ha	386,905 人 ・ 215,249 世帯	169.4 人/ha ・ 94.2 世帯/ha
整備地域	約 774ha	196,900 人 ・ 111,186 世帯	254.4 人/ha ・ 143.7 世帯/ha
新防火地域*	約 93ha	22,877 人 ・ 13,060 世帯	246.0 人/ha ・ 140.4 世帯/ha
その他の地域	約 1,417ha	167,128 人 ・ 91,003 世帯	117.9 人/ha ・ 64.2 世帯/ha

※ 表中の「新防火地域」の面積、人口等の数値は「整備地域」と重複する範囲の値を除く。

住民基本台帳（平成 29(2017)年 10 月 1 日 現在）

#### 「整備地域」:

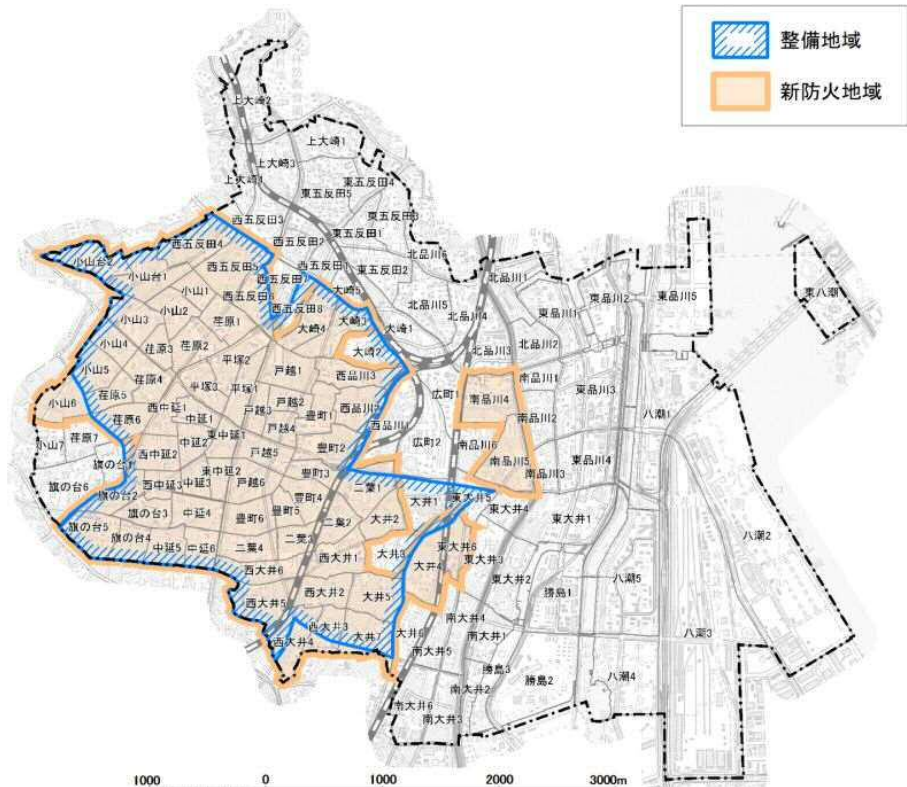
木造住宅が密集する地域で、東京都防災都市づくり推進計画で、震災時に甚大な被害が想定されるとして位置づけられた地域

#### 「新防火地域」:

東京都建築安全条例に基づき都知事が指定した地域で、防火地域と準防火地域の中間的な防火規制を行う地域

#### 「その他の地域」:

整備地域と新防火地域のいずれにも含まれない地域



整備地域、新防火地域の位置図

## (2) 緊急輸送道路等

区内の緊急輸送道路等の位置づけは次のとおりです。

特定緊急輸送道路沿道の建築物のうち旧耐震基準で、一定の高さを超える建築物（倒壊した場合に道路を塞ぐ）は、耐震診断および報告、特定行政庁による診断結果の公表が耐震改修促進法により義務づけられています。

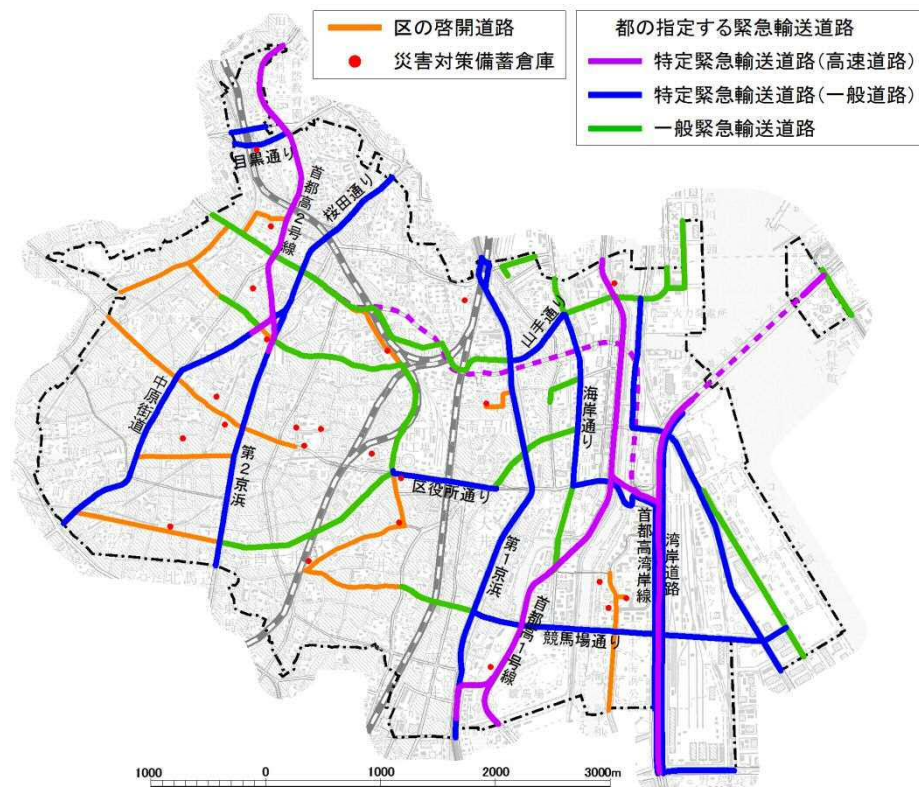
**都の緊急輸送道路：**「東京都地域防災計画」で位置づけられた、震災時の迅速な救援・救助活動や緊急物資輸送を確保する、高速自動車国道、一般国道およびこれらを連絡する幹線的な道路ならびにこれらの道路と拠点施設等を連絡する道路

**特定緊急輸送道路：**緊急輸送道路のうち「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」（平成 23(2011)年 3 月、以下、「都耐震化条例」という。）で、特に沿道の建築物の耐震化を推進する必要があるとして指定された道路

**区の啓開道路：**「品川区地域防災計画」で位置づけられた、緊急輸送道路と災害対策備蓄倉庫を連絡する道路および応急対策活動のための道路

### 区内特定緊急輸送道路

- 目黒通り
- 首都高 2 号線
- 中原街道
- 第 2 京浜
- 桜田通り
- 区役所通り
- 第 1 京浜
- 山手通り
- 海岸通り
- 首都高 1 号線
- 競馬場通り
- 湾岸道路
- 首都高湾岸線



都の指定する緊急輸送道路・区の啓開道路等の位置図



## 6. 地震による被害等

### (1) 前提となる地震被害想定

「品川区地域防災計画」との整合のもと、「首都直下地震による東京の被害想定」（東京都防災会議地震部会、平成 24(2012)年 4 月 18 日公表）の東京湾北部地震（マグニチュード 7.3）を、本計画の前提とします。

想定地震名		東京湾北部		多摩直下		元禄型関東		立川断層帯		
地震のエネルギー (M)		7.3		7.3		8.2		7.4		
最大震度		震度 7		震度 6 強		震度 7		震度 5 強		
地震のタイプ		直下型		直下型		海溝型		活断層型		
発生季節と時刻		冬の 18 時		冬の 18 時		冬の 18 時		冬の 18 時		
風速の想定		8m		8m		8m		8m		
		品川区	東京都	品川区	東京都	品川区	東京都	品川区	東京都	
死者		人	779	9,641	116	4,732	741	5,875	1	2,582
原因別	ゆれ等建物被害	人	252	5,378	86	3,220	234	3,330	0	1,417
	急傾斜地崩壊	人	5	76	4	109	5	101	0	66
	火災	人	520	4,081	25	1,302	501	2,355	0	1,056
	津波	人	-	-	-	-	0	0	-	-
	ブロック塀等	人	1	103	1	97	1	87	0	42
	屋外落下物	人	0	4	0	2	0	2	0	1
負傷者		人	8,016	147,611	3,177	101,102	7,632	108,341	6	31,690
うち重傷者		人	1,376	21,893	271	10,902	1,291	12,946	1	4,668
原因別	ゆれ等建物被害	人	5,642	125,964	3,085	92,831	5,348	95,256	4	26,183
	急傾斜地崩壊	人	6	94	5	137	7	127	0	82
	火災	人	2,337	17,709	67	4,614	2,248	9,811	1	3,922
	ブロック塀等	人	28	3,543	19	3,349	27	2,988	1	1,453
	屋外落下物	人	3	301	1	172	3	160	0	49
建物被害		棟	25,376	304,300	2,822	139,436	24,328	184,794	17	85,735
原因	ゆれ等による建物全壊	棟	5,281	116,224	1,836	75,668	4,883	76,465	2	35,407
	火災延焼による焼失（倒壊建物含まない）	棟	20,095	188,076	986	63,768	19,445	108,098	15	50,328
	津波による全壊	棟	-	-	-	-	10	230	-	-

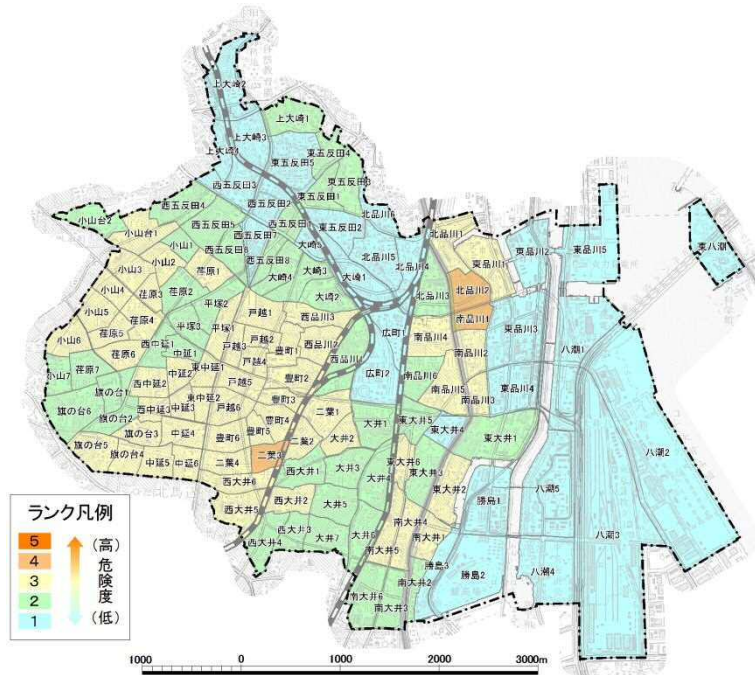
小数点以下の四捨五入により、合計値は合わないことがある。

※出典：首都直下地震等による東京の被害想定  
（東京都防災会議地震部会、平成 24(2012)年）

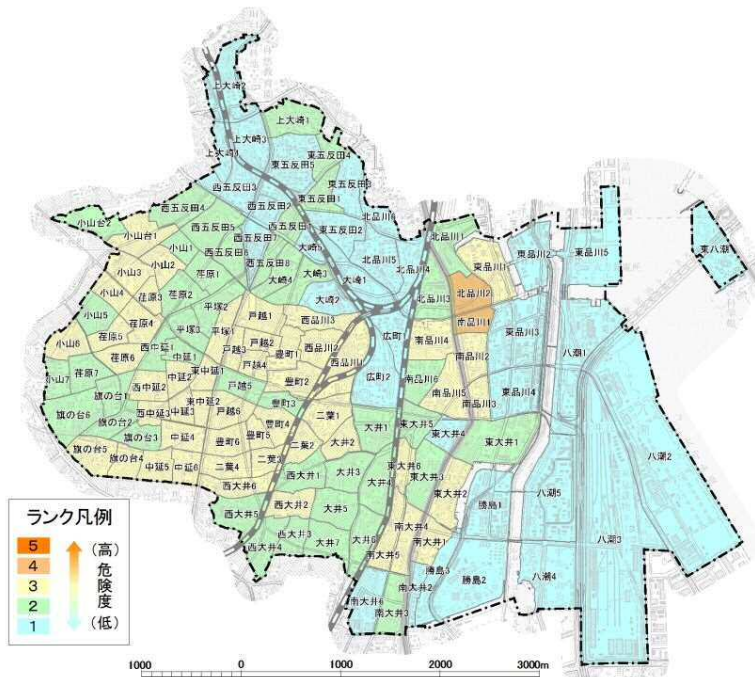
## (2) 地域危険度

平成 30(2018)年 2 月に都が発表した「地震に関する地域危険度測定調査(第 8 回)」では、区南西部の木造住宅密集地域において、地震により建物が壊れたりする危険性を評価する建物倒壊危険度や、出火や燃え広がり危険性をあらわす火災危険度が高く、地震による災害危険性の高さが示されています。

平成 25(2013)年 9 月に発表された「地震に関する地域危険度測定調査(第 7 回)」と比較すると、建物倒壊危険度は区全体で少しずつ下がっています。



建物倒壊危険度図(地震に関する地域危険度測定調査(第 7 回))  
東京都、平成 25(2013)年 9 月発表



建物倒壊危険度図(地震に関する地域危険度測定調査(第 8 回))  
東京都、平成 30(2018)年 2 月発表