

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

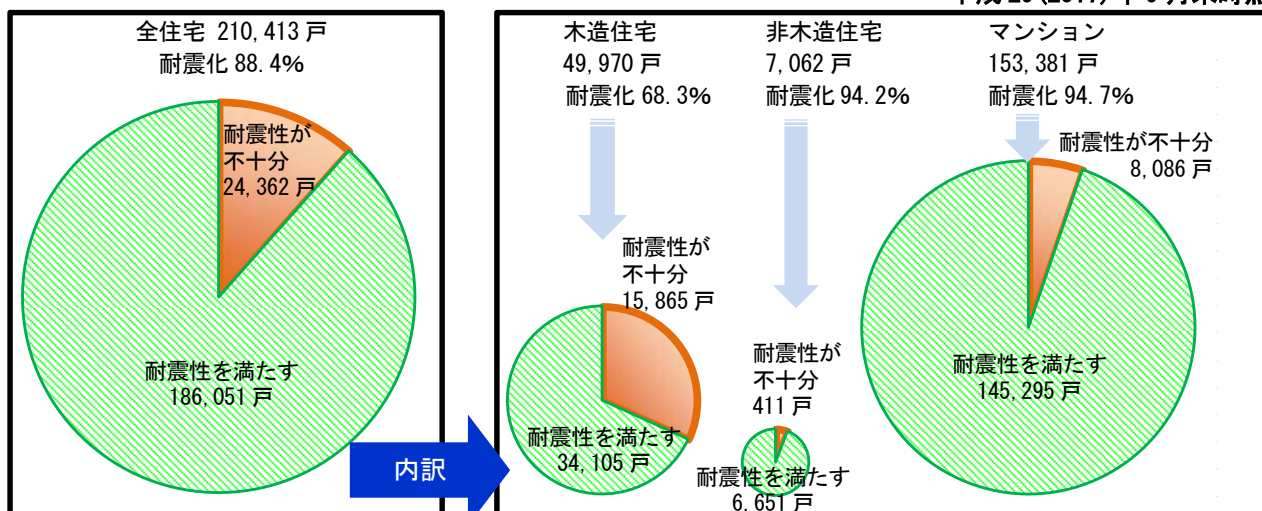
平成 29(2017)年度における区内の住宅総数および耐震化率を推計[※]したところ、区内の住宅総数（賃貸共同住宅を含む）は、約 210,000 戸であり、耐震化率は 88.4%と見込まれます。大規模なマンション等の建築が進み、耐震化された住宅に居住する世帯（戸数）が多くなっています。一方で、建替えられないままの古い木造住宅等も見られ、非木造住宅やマンションと比較すると耐震化が進んでいません。

○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	耐震性が あると推定 できる住宅 D	耐震性が 不十分な 住宅 E=C-D	耐震性 を満たす 住宅 F=A-E	耐 震 化 率 G=F/A
区内の住宅	210,413	176,123	34,920	9,928	24,362	186,051	88.4%
木造住宅	49,970	31,336	18,634	2,769	15,865	34,105	68.3%
非木造住宅	7,062	6,187	875	464	411	6,651	94.2%
マンション	153,381	138,600	14,781	6,695	8,086	145,295	94.7%

平成 29(2017)年 9 月末時点



※ 平成 20(2008)年度および平成 25(2013)年度の住宅・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（それぞれ平成 20(2008)年 9 月、平成 25(2013)年 9 月まで）に集計し、1 世帯当たりの戸数、毎年の住宅構造比率の変化、種別比率の変化、建築年代比率の変化をもとに平成 29(2017)年度別の建築年代別の住宅戸数を構造別・種類別に推計しました。新耐震基準となっている昭和 56(1981)年 6 月以降の住宅およびそれ以前でも一部の割合の住宅が耐震化されているものとして、東京都での推定方法を参考に、耐震化率を推定しています。非木造住宅は非木造の戸建住宅、長屋が含まれ、マンションは非木造共同住宅にあたります。

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 24(2012)年 3 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 5.5 ポイント上昇しています。

なお、今回の計画改定にあたり、住宅の耐震化率(現状・目標)を以下の点より、「棟数ベース」から「戸数ベース」で示すこととします。

- ・「戸数ベース」の国および都と整合を図ります。
- ・耐震化を示す指標として、世帯ごとを示す「戸数ベース」がより住宅の耐震化率には適切になります。
- ・「棟数ベース」の耐震化率も従前の耐震化率の変化を捉えるものとして表記します。

○住宅の耐震化率の変化

(単位: 戸)

	平成 24(2012)年 3 月 (前回平成 24(2012)年度計画策定時点)					今回の耐震化率 (平成 29(2017)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	194,234	145,473	48,761	160,967	82.9%	88.4%	+5.5pt
木造住宅	49,873	27,444	22,429	30,916	62.0%	68.3%	+6.3pt
非木造住宅	6,687	5,230	1,456	6,002	89.8%	94.2%	+4.4pt
マンション	137,675	112,799	24,875	124,049	90.1%	94.7%	+4.6pt

参考として、前回の耐震改修促進計画で、建築確認申請データをもとに推計してい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 24(2012)年 3 月時点)	今回の耐震化率(平成 29(2017)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	68.3%	52,135	33,427	18,708	39,988	76.7%	+8.4pt
木造住宅	61.1%	33,221	18,892	14,329	22,729	68.4%	+7.3pt
非木造住宅	67.0%	8,494	5,862	2,632	7,258	85.4%	+18.4pt
マンション	95.0%	10,420	8,673	1,747	10,001	96.0%	+1.0pt

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品川区全体の耐震化率の推計方法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すると、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なっており、耐震化とともに、細街路の解消や不燃化といった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】

- 木造戸建て住宅の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が不十分な住宅密度はその他の地域と比べてきわめて高い

(単位：棟)

	木造戸建て住宅					
	棟数	耐震性が不十分な住宅棟数	前回からの耐震性が不十分な住宅棟数の増減	耐震性の不十分な住宅密度(棟数/ha)	耐震化率	前回からの耐震化率の増減ポイント
区全域 (約 2,284ha)	28,255	9,922	-2,693	4.3 棟数/ha	64.9%	+8.7pt
整備地域 (約 774ha)	19,559	7,000	-1,850	9.0 棟数/ha	64.2%	+8.6pt
新防火地域 (約 93ha) (整備地域部分を除く)	2,136	735	-111	7.9 棟数/ha	65.6%	+13.5pt
その他地域 (約 1,417ha)	6,560	2,187	-732	1.6 棟数/ha	66.7%	+7.7pt

平成 29(2017)年 9 月末時点

【木造共同住宅（アパート）】

- 耐震性の不十分な木造アパートは区の 3 / 4 が整備地域にある
- 整備地域、新防火地域での耐震性が不十分な住宅密度はその他の地域と比べてきわめて高い

(単位：棟)

	木造共同住宅（アパート）					
	棟数	耐震性が不十分な住宅棟数	前回からの耐震性が不十分な住宅棟数の増減	耐震性の不十分な住宅密度(棟数/ha)	耐震化率	前回からの耐震化率の増減ポイント
区全域 (約 2,284ha)	4,966	570	-120	0.2 棟数/ha	88.5%	+1.4pt
整備地域 (約 774ha)	3,652	434	-86	0.6 棟数/ha	88.1%	+1.4pt
新防火地域 (約 93ha) (整備地域部分を除く)	437	58	-6	0.6 棟数/ha	86.7%	+2.1pt
その他地域 (約 1,417ha)	877	78	-28	0.1 棟数/ha	91.1%	+1.5pt

平成 29(2017)年 9 月末時点

【非木造住宅（戸建て）】

- 非木造住宅の耐震化率は地域別で大きな差がない
- 非木造住宅の耐震化率の向上が顕著

(単位：棟)

	非木造住宅（戸建て）					
	棟数	耐震性が不十分な住宅棟数	前回からの耐震性が不十分な住宅棟数の増減	耐震性の不十分な住宅密度(棟数/ha)	耐震化率	前回からの耐震化率の増減ポイント
区全域 (約 2,284ha)	8,494	1,236	-1,323	0.5 棟数/ha	85.4%	+18.5pt
整備地域 (約 774ha)	5,405	814	-837	1.1 棟数/ha	84.9%	+18.9pt
新防火地域 (約 93ha) (整備地域部分を除く)	534	75	-78	0.8 棟数/ha	86.0%	+21.5pt
その他地域 (約 1,417ha)	2,555	348	-407	0.2 棟数/ha	86.4%	+17.1pt

平成 29(2017)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
- 耐震性の不十分なマンションは整備地域に多い

(単位：棟)

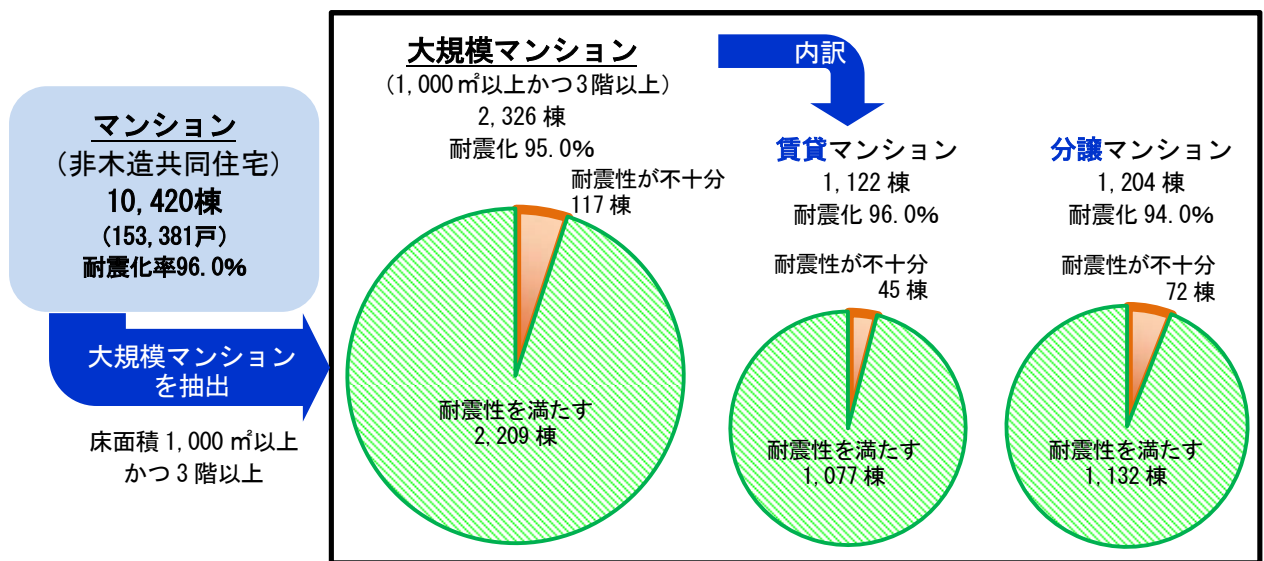
	マンション					
	棟数	耐震性が不十分な住宅棟数	前回からの耐震性が不十分な住宅棟数の増減	耐震性の不十分な住宅密度(棟数/ha)	耐震化率	前回からの耐震化率の増減ポイント
区全域 (約 2,284ha)	10,420	419	-68	0.2 棟数/ha	96.0%	+1.0pt
整備地域 (約 774ha)	6,285	270	-38	0.3 棟数/ha	95.7%	+1.0pt
新防火地域 (約 93ha) (整備地域部分を除く)	626	18	-6	0.2 棟数/ha	97.1%	+1.8pt
その他地域 (約 1,417ha)	3,509	132	-23	0.1 棟数/ha	96.2%	+0.9pt

平成 29(2017)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、耐震性が十分でないマンションの影響は大きく、更なる耐震化の促進が必要です。建築確認台帳をもとに推計される区内マンションは約 10,400 棟あり、そのうち、延べ床面積 1,000 m²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 22%（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



平成 29 (2017) 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[※]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。

※ 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物所有者等が定期的に調査、検査を行い特定行政庁に報告を行うものです。

○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	1,667	1,422	245	149	96	1,571	94.2%
防災上重要な建築物	56	38	18	10	8	48	85.7%
不特定多数の者が利用する施設	145	120	25	8	17	128	88.3%
その他の施設	1,466	1,264	202	131	71	1,395	95.2%
危険物を取り扱う施設	49				2	47	95.9%
緊急輸送道路沿道建築物	3,342				623	2,719	81.4%

※ 多数の者が利用する一定規模以上の建築物は特殊建築物データ（平成 29(2017)年 8 月）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（平成 29(2017)年 10 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（平成 29(2017)年 9 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218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149棟、その他の施設は69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。

○防災上重要な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)	149	55	94	21	71	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)	69	48	21	9	12	100.0%	0
合 計	218	103	115	30	83	99.1%	2

平成29(2017)年11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 28 年 3 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(平成 28(2016)年 3 月)と整合を図り、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 24 (2012)年度	平成 29 (2017)年度	平成 32 (2020)年度	平成 37 (2025)年度
住宅		82.9%	88.4% (5.5pt 増)	95%	耐震性が不十分な住宅をおおむね解消
	木造住宅	62.0%	68.3%		
	非木造住宅	89.8%	94.2%		
	マンション	90.1%	94.7%		
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	91.6%	94.2% (2.6pt 増)	95%	更なる耐震化の促進
	○危険物を取り扱う施設	92.6%	95.9% (3.3pt 増)	更なる耐震化の促進	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*	76.8%	81.4% (4.6pt 増)	90%	95%
区有 建築物	○防災上重要な施設	93.9%	98.7% (4.8pt 増)	100%	
	○その他の施設	87.5%	100.0% (12.5pt 増)	100%	

※ 東京都耐震改修促進計画では、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化目標は、緊急輸送道路（特定緊急輸送道路および一般緊急輸送道路）のうち、特定緊急輸送道路沿道について平成 31(2019)年度末に 90%、平成 37(2025)年度末に 100%、一般緊急輸送道路沿道について平成 37(2025)年度末に 90%という目標としています。

(1) 住宅の耐震化目標と課題

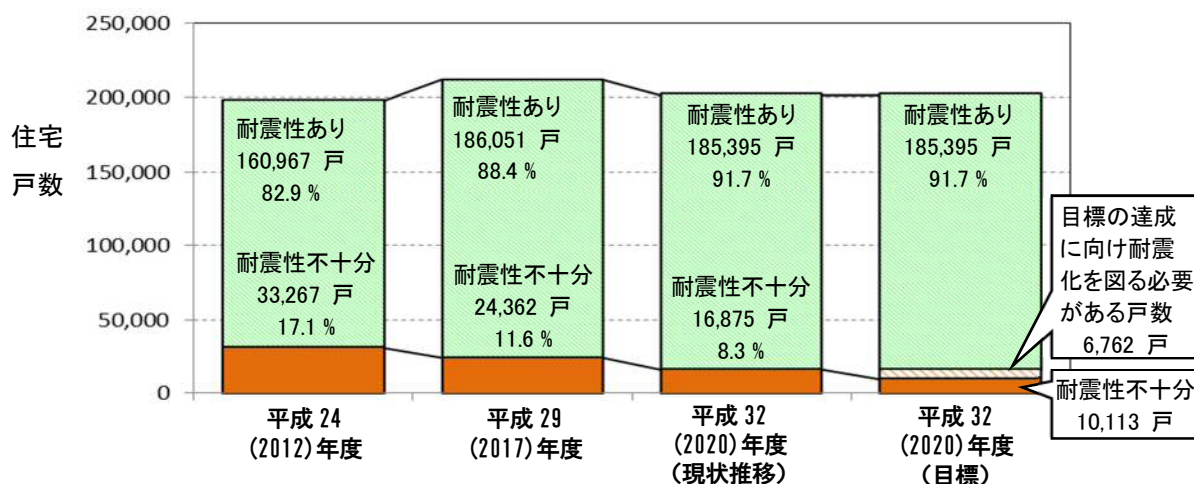
現在のペースで建替え等が進むと、目標とする平成 32(2020)年度には、耐震性の不十分な住宅戸数は現在よりも約 7,500 戸減少し、住宅耐震化率は 91.7%になると推定されます。目標とする 95%の耐震化率を達成するためには、今後、約 6,800 戸の耐震化が必要になります。

平成 29(2017)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、助成制度の更なる周知を図るとともに、関係団体との緊密な連携や耐震化アドバイザー派遣等により、耐震化をより一層加速していく必要があります。

○平成 32 (2020)年度までに耐震化する住宅戸数

	平成 24(2012)年度	平成 29(2017)年度	平成 32(2020)年度(推定)
人口	355,572 人	386,905 人	371,787 人
住宅戸数	194,234 戸	210,413 戸	202,270 戸



○現状推移による住宅種類別の平成 32 (2020) 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	202,270 戸	16,875 戸	185,395 戸	91.7%
木造住宅	45,881 戸	12,590 戸	32,291 戸	72.6%
非木造住宅	6,684 戸	227 戸	6,457 戸	96.6%
マンション	149,705 戸	4,058 戸	145,647 戸	97.3%

平成 24(2012)年度人口は平成 24(2012)年 6 月、平成 29(2017)年度人口は平成 29(2017)年 10 月の数値。平成 24(2012)年度住宅戸数は平成 24(2012)年 3 月、平成 29(2017)年度住宅戸数は平成 29(2017)年 9 月の推計値。平成 32(2020)年度人口は「品川区人口ビジョン(平成 28 年)」で推計した平成 32(2020)年人口。これに品川区長期基本計画改訂委員会が平成 25(2013)年に推計した平成 32(2020)年人口と世帯数の比で世帯数を求め、現在の 1 世帯当たりの戸数から全体戸数を求めました。

平成 20(2008)年度および平成 25(2013)年度の住宅・土地統計調査をもとにした構造別・種類別・建築年代別住宅戸数から変化の推移を毎年一定とし推定しました。

(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

平成 29(2017)年現在、96 棟の建築物が「耐震性不十分」と推計されます。現状のまま推移すると平成 32(2020)年度には目標とする 95%に達する見込みです。

ただし、防災上重要な建築物の耐震化率は十分に高いものではないため、さらに向上させる必要があります。

② 危険物を取り扱う施設

平成 29(2017)年現在、2 棟の施設が「耐震性不十分」と推計されます。更なる耐震化率向上を促進していく必要があります。

③ 緊急輸送道路沿道建築物

平成 29(2017)年現在、都の指定する緊急輸送道路沿道建築物のうち、623 棟が「耐震性不十分」とされています。今後、特定緊急輸送道路沿道建築物の支援策について周知、働きかけを積極的に行い、都と連携して耐震化を進めていく必要があります。

(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*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しました。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の間に設置される装置です。