建設委員会資料
令和3年5月17日
都市環境部建築課

品川区耐震改修促進計画の改定について

１．改定の背景と目的

平成30(2018)年の大阪府北部地震におけるブロック塀の倒壊事故をうけて行われ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、耐震化の進捗状況を把握するとともに、施策の記載を更新するなど、計画の見直しを行った。

２．改定の内容

(1)計画期間

令和3(2021)年度から令和7(2025)年度まで

(2)耐震化の現状と目標

種類	種別	耐震化率		
		前回	現状	目標
		平成29(2017)年度	令和2(2020)年度	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%	
	マンション	94.7%	94.5%	
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(例:学校、病院など)	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(例:工場など)	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(例:庁舎など)	98.7%	98.7%	100%
	○その他の施設(例:区営住宅など)	100.0%	100.0%	

※住宅の耐震化率は、戸数ベースで算定

(3)主な追記・更新項目

・国土強靭化地域計画に関する追記
・ブロック塀の安全化支援に関する追記、更新
・特定緊急輸送道路沿道建築物の占有者に関する位置づけの追記

資料１

品川区耐震改修促進計画(概要版)

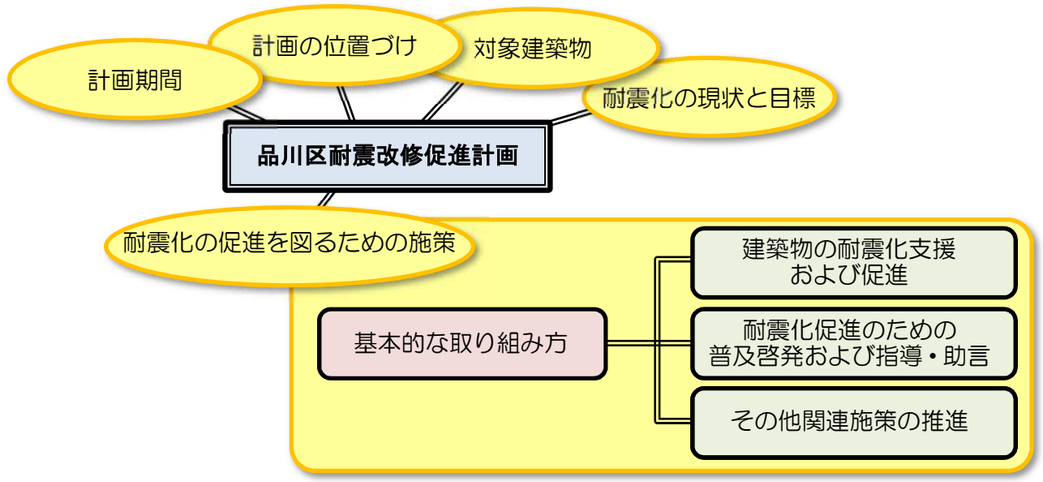
いつ発生してもおかしくない大地震に対して
建築物の倒壊等から大切な命と財産を守るために

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。



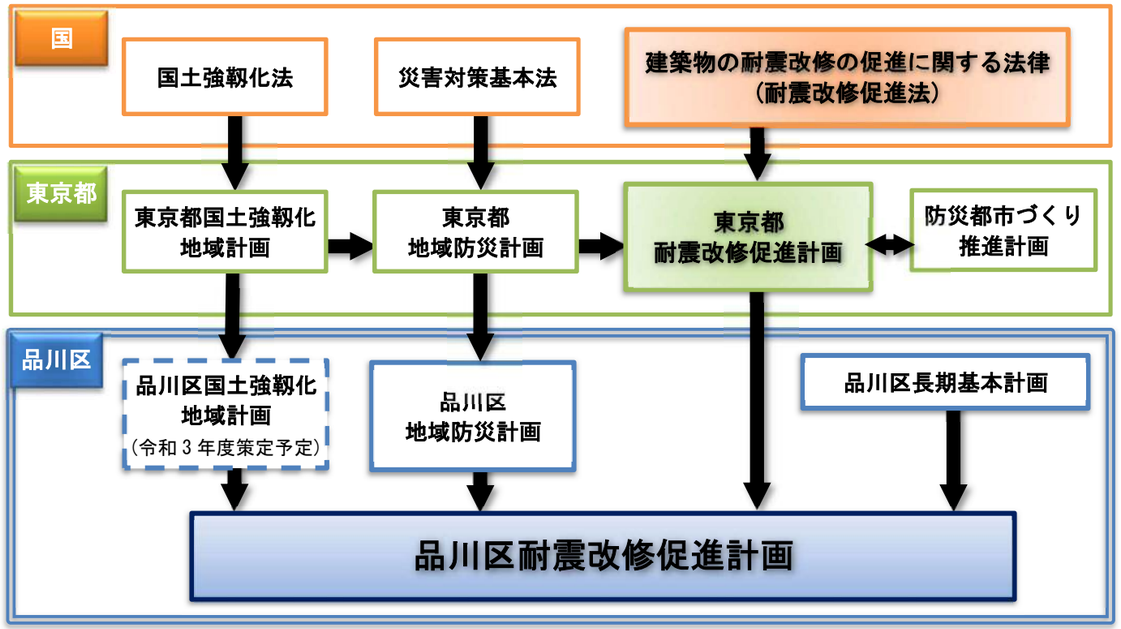
2　計画期間

○**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	耐震化率 現状 令和2(2020)年度	耐震化率 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%	
	マンション	94.7%	94.5%	
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%	

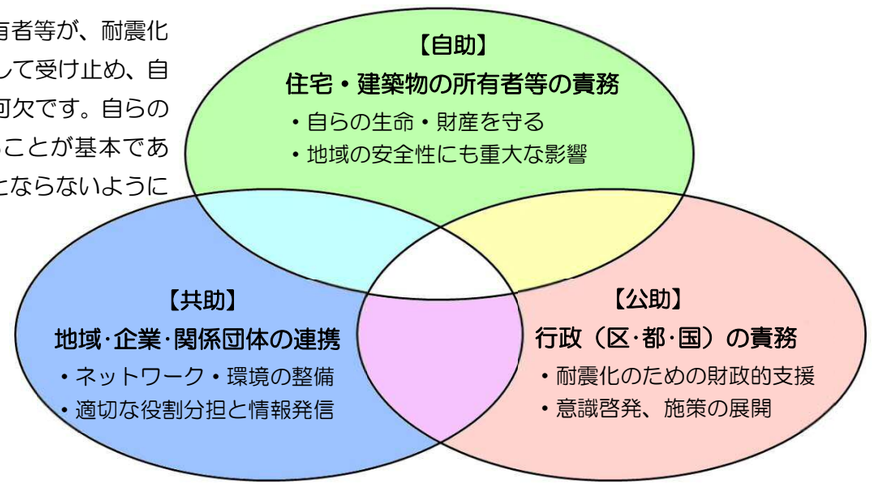
○耐震化の促進を図るための施策

1　基本的な取り組み方

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。

●住宅・建築物の耐震化は、自助・共助・公助が基本になります。

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、人命を奪うだけではなく、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

≪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

耐震診断支援

≪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

耐震補強設計支援

≪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

耐震改修支援

≪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

≪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

耐震補強設計支援

≪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

耐震改修支援

≪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

≪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

耐震診断支援

≪対象建築物≫
左記に同じ
≪支援内容≫
・耐震診断費用の助成

耐震補強設計支援

≪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

耐震改修支援

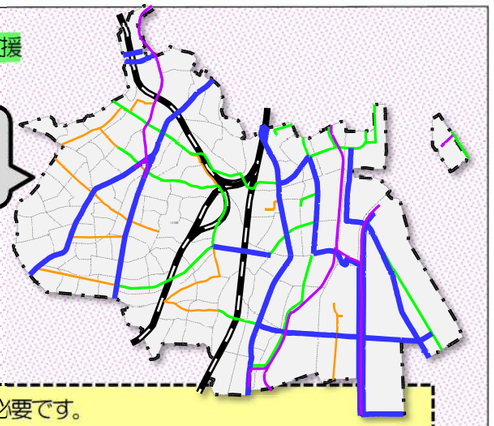
≪対象建築物≫
「マンション耐震補強設計支援」の助成を受けた建築物
≪支援内容≫
・耐震改修工事費用の助成

●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



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

≪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

耐震改修・建替え・除却支援

≪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

特定緊急輸送道路沿道の建築物(延べ床面積 10,000 ㎡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

≪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

耐震補強設計支援

≪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

耐震改修支援

≪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	・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	・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な「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

●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	区民の方がご自宅をリフォーム・増改築する場合に、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。 ●住宅修築資金の融資あっ旋（耐震補強工事） ・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	●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 ・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： 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）

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	・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

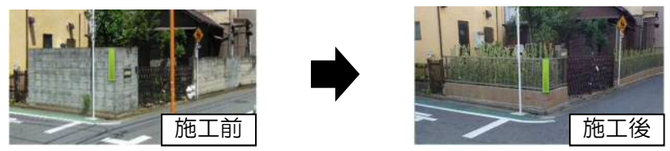
品川シェルターは、負担の大きい住宅全体の耐震化に踏み切れない状況の居住者に対し、「まずは命を守る空間を確保」といった視点で、区、大学、区内工務店が共同開発したものです。

●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	・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。）



●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た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、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。

施工前　施工後

●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、啓発を行っていきます。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

資料2

品川区耐震改修促進計画

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)年度～令和７(2025)年度】

令和３(2021)年３月改定

品　川　区

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

平成 7(1995)年阪神・淡路大震災では、約 24 万棟におよぶ建築物が倒壊し約 6,400 人を超える尊い命が奪われるなど、甚大な被害がもたらされました。特に、震災直後に約 4,800 人もの方が建築物の倒壊等により亡くなられました。この被害により、地震による人的被害を減少させるためには、建築物の耐震化が重要であることが認識され、地方公共団体による「耐震改修促進計画」の策定が位置付けられました。品川区では、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。

その後、平成 23(2011)年 3 月に発生した東日本大震災は、わが国の観測史上最大の地震となり甚大な被害をもたらしました。平成 28(2016)年 4 月の熊本地震では、震度 7 の地震が 2 度起きるなど改めて地震の恐ろしさが浮彫りとなり、平成 30(2018)年 6 月の大阪府北部地震ではブロック塀等の倒壊による人的被害が発生しました。

首都圏における大規模な地震の発生が危惧される中で、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。

令和 2（2020）年度に前回の計画で定めていた耐震化の目標年度を迎えることから、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、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。

建築物の耐震化は、区民の生命、財産に関わることでもあることから、重要かつ緊急的な課題の一つです。そのためには、区民の皆様に主体的に取り組んでいただくことが不可欠であり、区も様々な施策を展開して支援して参りますので、引き続き、ご理解、ご協力をお願いいたします。

令和 3(2021)年 3 月

品川区長　濵野　健

【 目 次 】

第１章　基本的な事項 …… 1

1 計画改定の背景と目的 …… 1
2 計画の位置づけ …… 4
3 計画期間 …… 4
4 対象区域および対象建築物 …… 5
(1) 対象区域 …… 5
(2) 対象建築物 …… 5
5 地域区分および緊急輸送道路等 …… 9
(1) 地域区分ごとの内容および人口・世帯密度 …… 9
(2) 緊急輸送道路等 …… 11
(3) 避難路 …… 13
6 地震による被害等 …… 15
(1) 前提となる地震被害想定 …… 15
(2) 地域危険度 …… 16

第２章　耐震化の現状と目標 …… 17

1 耐震化の現状 …… 17
(1) 住宅について …… 17
(2) 民間特定建築物について …… 22
(3) 区有建築物について …… 23
2 耐震化の目標 …… 24
(1) 住宅の耐震化目標と課題 …… 25
(2) 民間特定建築物の耐震化目標と課題 …… 26
(3) 区有建築物の耐震化目標と課題 …… 26

第３章　耐震化の促進を図るための施策 …… 27

1 基本的な取り組み方 …… 27
2 建築物の耐震化支援および促進 …… 28
(1) 木造住宅の耐震化支援 …… 29
(2) 非木造住宅の耐震化支援 …… 34
(3) マンションの耐震化支援 …… 35
(4) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進支援 …… 37
(5) 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進支援 …… 39
(6) 民間特定建築物の耐震化促進 …… 40
(7) 区有建築物の耐震化促進 …… 40

3 耐震化促進のための普及啓発および指導・助言 …… 41
(1) 建築物所有者等への指導・助言・勧告など …… 41
(2) 耐震化を促進するための普及啓発 …… 41
(3) 関係団体等との連携 …… 45
4 その他関連施策の推進 …… 46
(1) 品川シェルターの設置支援 …… 46
(2) 木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置の普及 …… 47
(3) 新耐震木造住宅への耐震性検証のすすめ …… 47
(4) 屋根の軽量化・外壁防火対策支援 …… 48
(5) 落下物防止対策の推進 …… 48
(6) 未接道宅地における建替えの促進 …… 48
(7) 町会への耐震化支援 …… 48
(8) 家具類の転倒防止対策の推進 …… 49
(9) 大規模空間の天井脱落対策 …… 49
(10) エレベーター等の安全対策 …… 50
(11) 高層集合住宅対策 …… 50
(12) 超高層建築物等の長周期地震動対策 …… 51
(13) 細街路等における取り組み …… 52
(14) ブロック塀等の安全対策 …… 52
(15) がけ・擁壁の安全対策 …… 54
(16) 液状化対策 …… 54
(17) 地震火災対策 …… 55
(18) 空き家等対策 …… 55
(19) 建築物の応急危険度判定体制の整備 …… 56

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)
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)
参考３ 住宅・建築物耐震化支援事業　実施状況
参考４ 住宅・建築物耐震化助成の経緯

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。さらに、平成 30(2018)年 6 月 18 日に発生した大阪府北部地震において倒壊したブロック塀等により人的被害が発生したことをきっかけとして法令の改正が行われ、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令第 4 条の通行障害建築物として、建築物に附属するブロック塀等の組積造の塀が追加されました。また令和 2(2020)年 3 月に東京都耐震改修促進計画が一部改定され、特定緊急輸送道路沿道建築物について新たな目標や施策が示されました。

令和 2(2020)年度に前回の計画で定めていた耐震化の目標年度を迎えることから、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」を促進していくために品川区耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）の見直しを行いました。

平成 28(2016)年熊本地震における益城町寺迫周辺の被害

平成 28（2016）年 熊本地震における嘉島町のブロック塀の被害

出典:熊本県「熊本地震デジタルアーカイブ」

品川区内の特定緊急輸送道路の様子（中原街道）

○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※1の建築物に多くの被害が発生した。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。）が制定された。

【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された。

【平成 18(2006)年】

耐震改修促進法の改正があり、地方公共団体による耐震改修促進計画の策定が位置づけられ、平成19(2007)年 3 月に東京都耐震改修促進計画が策定され、同年 12 月に本計画を策定した。

【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。）が発生した。

【平成 24(2012)年】

平成 24(2012)年 4 月に「首都直下地震等による東京の被害想定」（東京都防災会議）により深刻な被害想定が公表された。

【平成 25(2013)年】

平成 25（2013）年 12 月に「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法」（以下、「国土強靱化法」という。）が制定され、国土強靱化地域計画を定めることができることとなった。

東日本大震災を踏まえ、本計画を改定した。

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された。

【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等の円滑化に関する法律」（以下、「マンション建替法」という。）が改正された。

【平成 28(2016)年】

平成 28(2016)年 3 月に東京都耐震改修促進計画が改定された。

平成 28(2016)年 4 月の熊本地震では、震度 7 を 2 度観測し、新耐震基準※2の建物にも被害が発生した。

【平成 30(2018)年】

平成 30(2018)年 3 月に本計画を改定した。（：前回計画）

平成 30(2018)年 6 月の大阪府北部地震で、ブロック塀の倒壊等により人的被害が発生した。

【平成 31(2019)年】

平成 31(2019)年 1 月に耐震改修促進法施行令が改正された。

(通行障害建築物に組積造の塀※3が追加された。)

【令和 2(2020)年】

令和 2(2020)年 3 月に東京都耐震改修促進計画が一部改定された。

令和 2(2020)年 5 月に国土交通省より新しい「住宅・建築物の耐震化率の推計方法及び目標について」が示された。

【令和 3(2021)年】

令和 3(2021)年 3 月に東京都耐震改修促進計画が一部改定された。

※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。

※3　通行障害建築物となる組積造の塀については 5～6 ページを参照。

○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

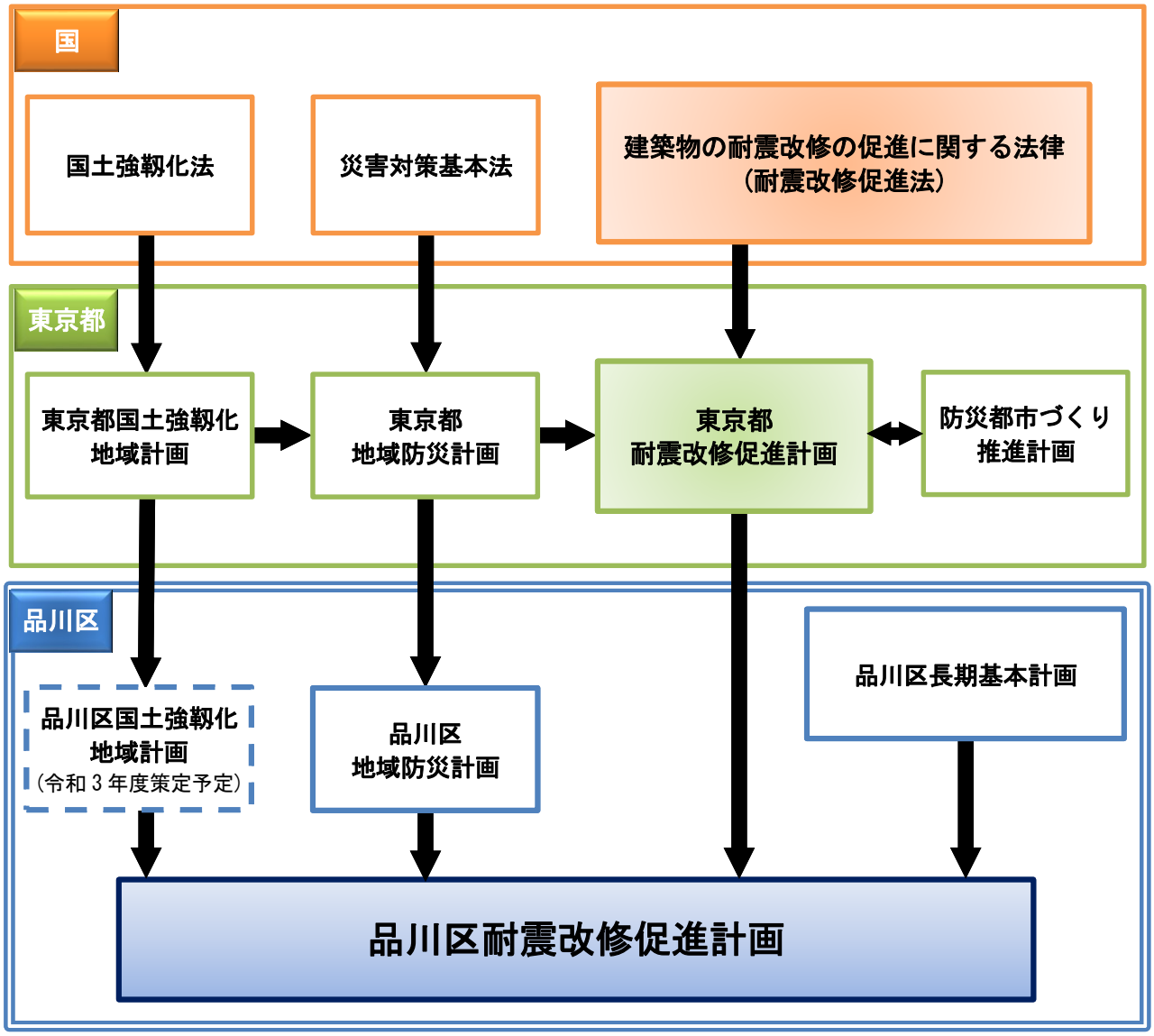
発生年 月日	名称	マグニチュード	震度	被害の状況(人、棟)
平成 7(1995)年 1 月 17 日	阪神･淡路大震災 (兵庫県南部地震)	7.3	7	死者･行方不明 6,437、住家全壊 104,906、半壊 144,274、全焼 7,036、半焼 96 など
平成 12(2000)年 10 月 6 日	鳥取県西部地震	7.3	6 強	住家全壊 435、半壊 3,101 など
平成 13(2001)年 3 月 24 日	芸予地震	6.7	6 弱	住家全壊 70、半壊 774 など
平成 15(2003)年 7 月 26 日	宮城県北部の地震	6.4	6 強	住家全壊 1,276、半壊 3,809 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 (東北地方太平洋 沖地震)	9.0	7	死者･行方不明 22,288、住家全壊 121,996、半壊 282,941 など(令和 2(2020)年 3 月 10 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 73、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 273、住家全壊 8,667、半壊 34,719 など(平成 31(2019)年 4 月 12 日時点)
平成 28(2016)年 10 月 21 日	鳥取県中部の地震	6.6	6 弱	住家全壊 18 棟、住家半壊 312 棟など (平成 30(2018)年 3 月 22 日時点)
平成 30(2018)年 6 月 18 日	大阪府北部の地震	6.1	6 弱	死者 6、住家全壊 21、半壊 483 など(令和元(2019)年 8 月 20 日時点)
平成 30(2018)年 9 月 6 日	北海道胆振東部地震	6.7	7	死者 43、住家全壊 469、半壊 1,660 など(令和元(2019)年 8 月 20 日時点)
令和 3(2021)年 2 月 13 日	福島県沖を震源とする地震	7.3	6 強	死者 1、住家全壊 32、半壊 259 など(令和 3(2021)年 3 月 12 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

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」等との整合性を図ります。

また、あわせて「品川区長期基本計画」との整合性を図りながら施策の展開を行い、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

計画の期間は、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の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。

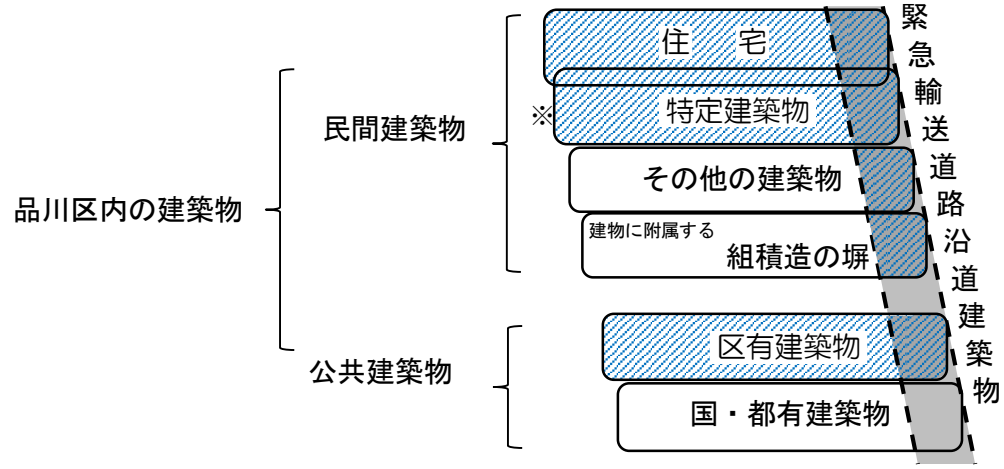
（２）対象建築物

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本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※1		
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※2	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※3 を超える建築物	耐震改修促進法第 7 条（要安全確認計画記載建築物）第 1 項に定める要安全確認計画記載建築物
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※3 を超える建築物	耐震改修促進法第 14 条第 3 号に定める建築物
通行障害建築物となる組積造の塀	○特定緊急輸送道路に接する建物に附属する一定長さ・高さ※4 を超える組積造の塀（補強コンクリートブロック造の塀を含む。）	耐震改修促進法第 7 条（要安全確認計画記載建築物）第 1 項に定める要安全確認計画記載建築物
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）は以降の「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は以降の「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　対象となる高さは以降の「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。
※4　対象となる長さ・高さは以降の「通行障害建築物となる組積造の塀の要件」に表示。

○計画対象の建築物の範囲

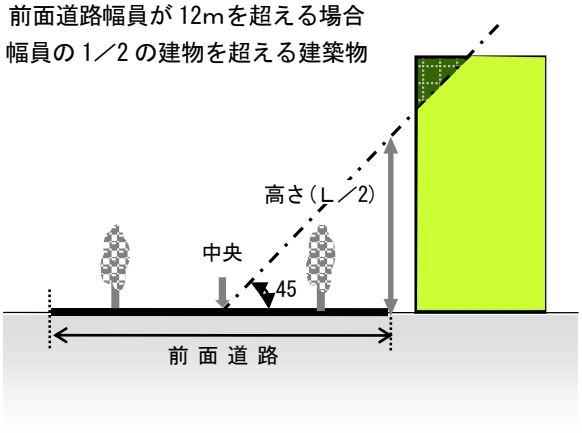


：計画の対象建築物

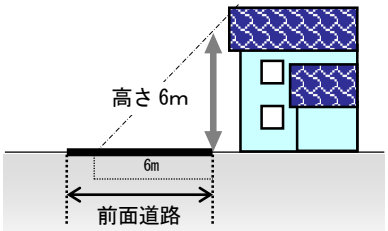
※　一定規模以上の賃貸共同住宅は、特定建築物にも該当します。

○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



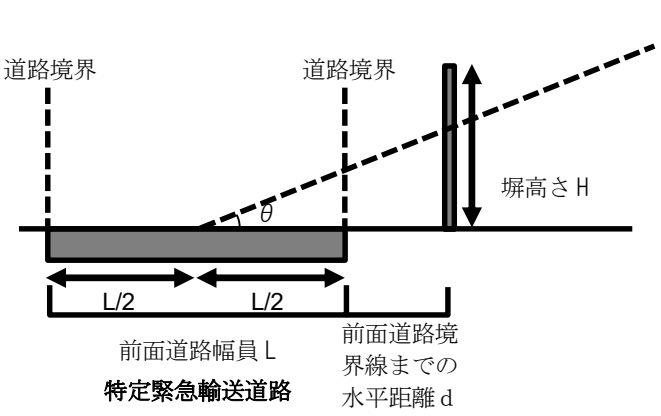
前面道路幅員が 12m 以下の場合
6m の高さを超える建築物

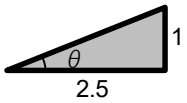


○通行障害建築物となる組積造の塀の要件

特定緊急輸送道路に接する建物に附属する組積造の塀のうち、次の全てに該当する塀

・新耐震基準（昭和 56 年 6 月 1 日施行）導入より前に建築された塀
・長さが 8m を超える塀
・高さが塀から道路中心線までの距離を 2.5 で除して得た数値を超える塀





$H > \dfrac{\frac{L}{2} + d}{2.5}$

のとき、高さ要件に該当

○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）※1	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）※2
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5,000㎡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5,000㎡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			階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
	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5,000㎡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1,500㎡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5,000㎡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			階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
	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				
第2号	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※4	500㎡以上	5,000㎡以上かつ、敷地境界線から一定距離以内に存する建築物
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。

※4　政令で定める危険物の数量は、以降の「既存耐震不適格建築物となる危険物の数量一覧」に表示。

○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 ㎥
④ マッチ	300 マッチトン※
⑤ 可燃性のガス（⑥および⑦を除く。）	2 万㎥
⑥ 圧縮ガス	20 万㎥
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

※　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（56×36×17㎜）で 7,200 個、約 120kg。

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。木造住宅等については、区の南西側に位置する荏原地域など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	407,529 人 ・ 229,047 世帯	178.4 人/ha ・ 100.3 世帯/ha
整備地域	約 774ha	203,562 人 ・ 116,856 世帯	263.0 人/ha ・ 151.0 世帯/ha
新防火地域※	約 93ha	24,011 人 ・ 13,728 世帯	258.2 人/ha ・ 147.6 世帯/ha
その他の地域	約 1,417ha	179,957 人 ・ 98,463 世帯	127.0 人/ha ・ 69.5 世帯/ha

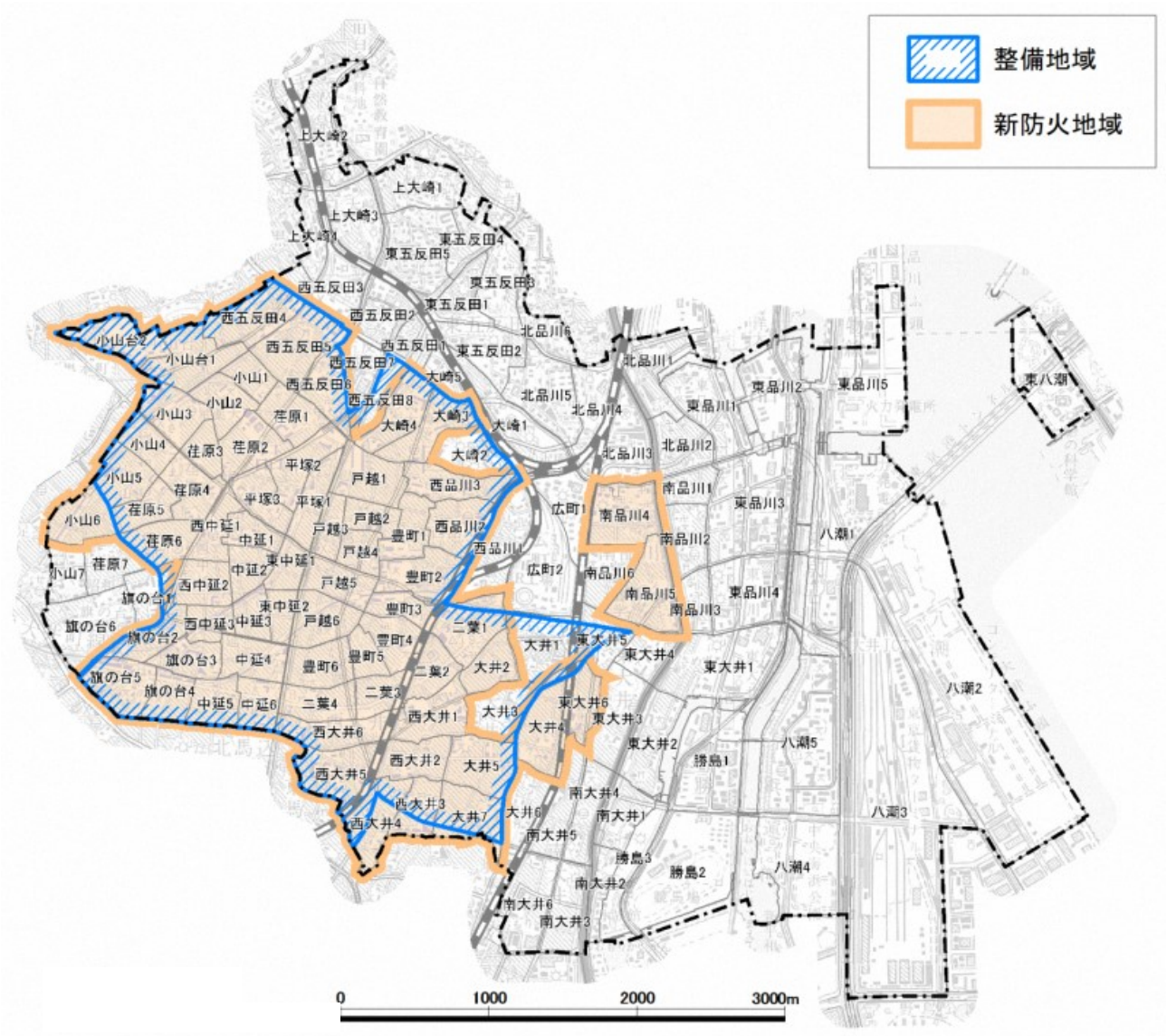
※　表中の「新防火地域」の面積、人口等の数値は「整備地域」と重複する範囲の値を除く。

住民基本台帳（令和 2(2020)年 10 月 1 日 現在）

「整備地域」：
木造住宅が密集する地域で、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、耐震診断および診断結果の報告、所管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。

また、区内の特定緊急輸送道路に面するブロック塀等の組積造の塀で通行障害建築物の要件に該当するものについて、新たに耐震診断および診断結果の報告、所管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ました。

都の緊急輸送道路：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道路として「東京都地域防災計画」で位置づけられた、高速自動車国道、一般国道およびこれらを連絡する幹線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、「都耐震化推進条例」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

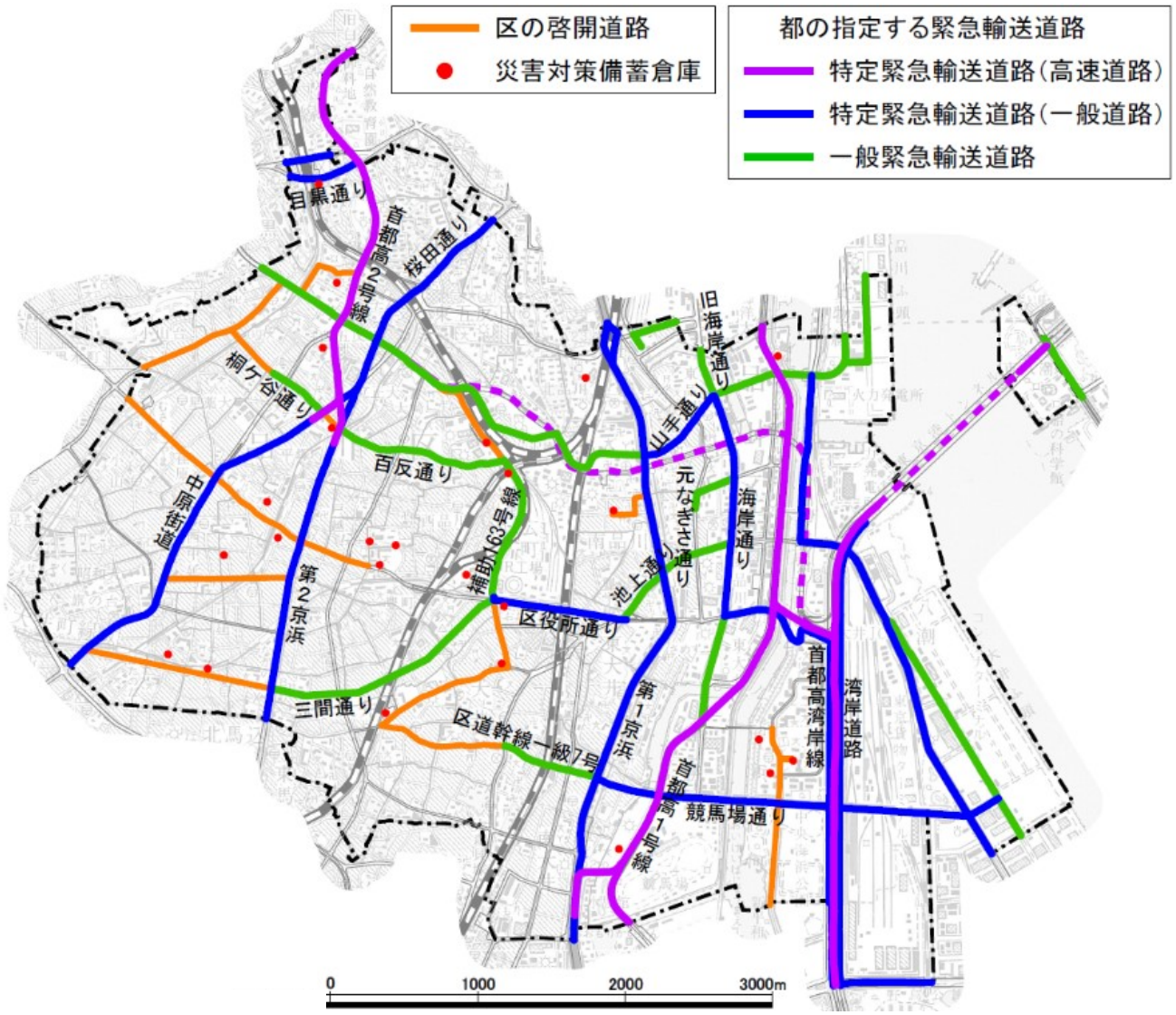
区の啓開道路：「品川区地域防災計画」で位置づけられた、緊急輸送道路と災害対策備蓄倉庫を連絡する道路および応急対策活動のための道路

区内特定緊急輸送道路

首都高１号線
首都高２号線
首都高湾岸線
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
目黒通り
競馬場通り
湾岸道路

区内一般緊急輸送道路

山手通り
海岸通り
百反通り
三間通り
池上通り
区道幹線一級７号
桐ケ谷通り
補助 163 号線
旧海岸通り
元なぎさ通り



都の指定する緊急輸送道路・区の啓開道路等の位置図

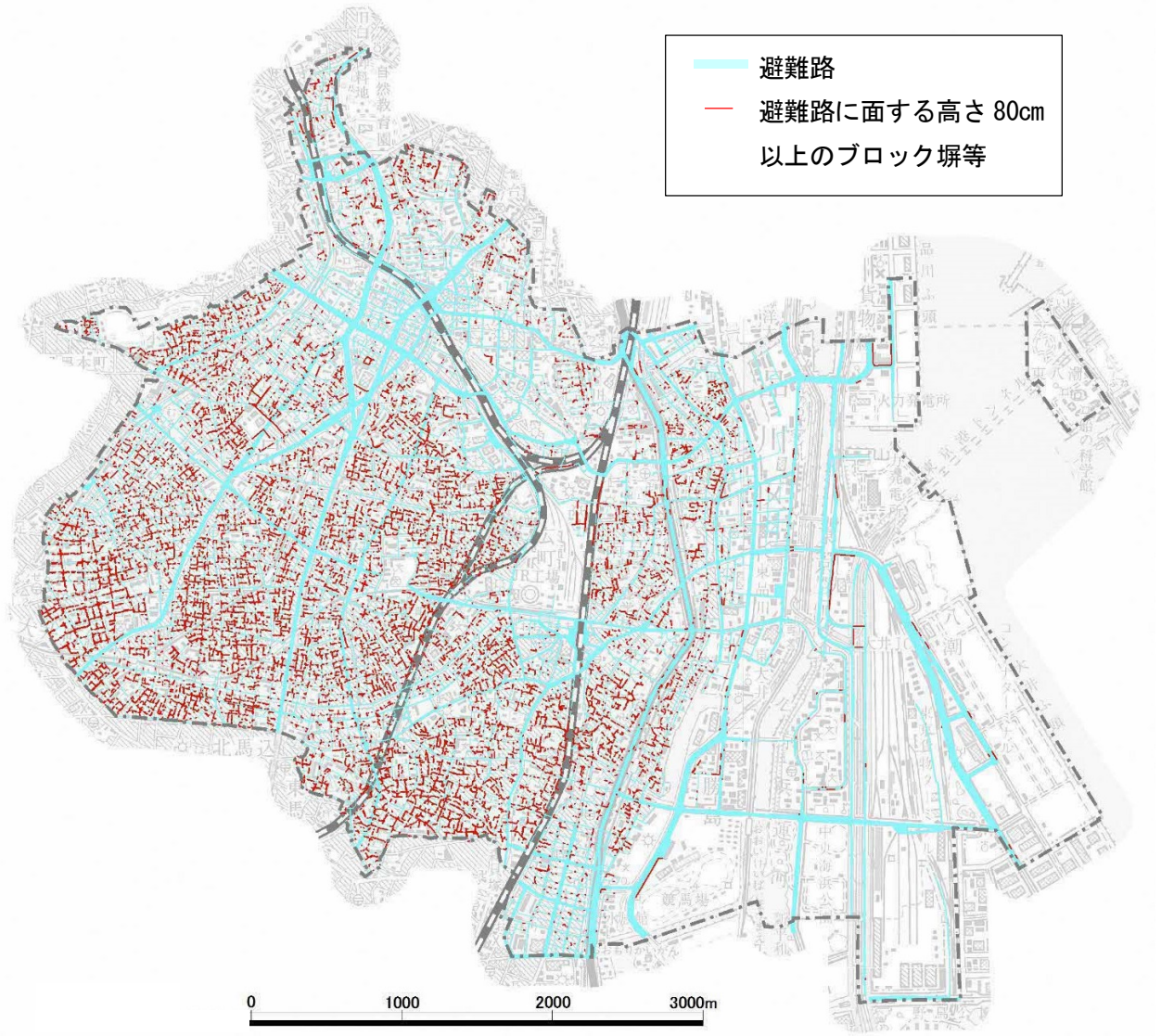
（３）避難路

品川区では、区民の円滑な避難を促進することが防災上重要であるとして、建築物から避難場所までの避難経路となる建築基準法第 42 条第 1 項第 1～5 号および第 2 項に基づく道路を本計画における「避難路」として位置づけます。

避難路の位置図

（参考）避難路に面するブロック塀等（組積造の塀）について

平成 30（2018）年 6 月の大阪府北部地震における倒壊したブロック塀等による人的被害の発生を受け、区では避難路沿いの現地調査（調査期間：平成 30（2018）年 12 月 27 日～平成 31（2019）年 3 月 29 日）を実施し、高さ 80cm 以上のブロック塀等の現況を把握しました。その結果、総延長約 105km のブロック塀等があり、その中には十分な耐震性を有していないものも見受けられています。



避難路に面するブロック塀等の分布

危険なブロック塀等の事例

ブロック塀の破損・傾き

万年塀構成材のはずれ

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 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
原因別	急傾斜地崩壊	人	5	76	4	109	5	101	0	66
原因別	火災	人	520	4,081	25	1,302	501	2,355	0	1,056
原因別	津波	人	－	－	－	－	0	0	－	－
原因別	ブロック塀等	人	1	103	1	97	1	87	0	42
原因別	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
負傷者	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
原因別	急傾斜地崩壊	人	6	94	5	137	7	127	0	82
原因別	火災	人	2,337	17,709	67	4,614	2,248	9,811	1	3,922
原因別	ブロック塀等	人	28	3,543	19	3,349	27	2,988	1	1,453
原因別	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
原因別	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
原因別	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
原因別	津波による全壊	棟	－	－	－	－	10	230	－	－

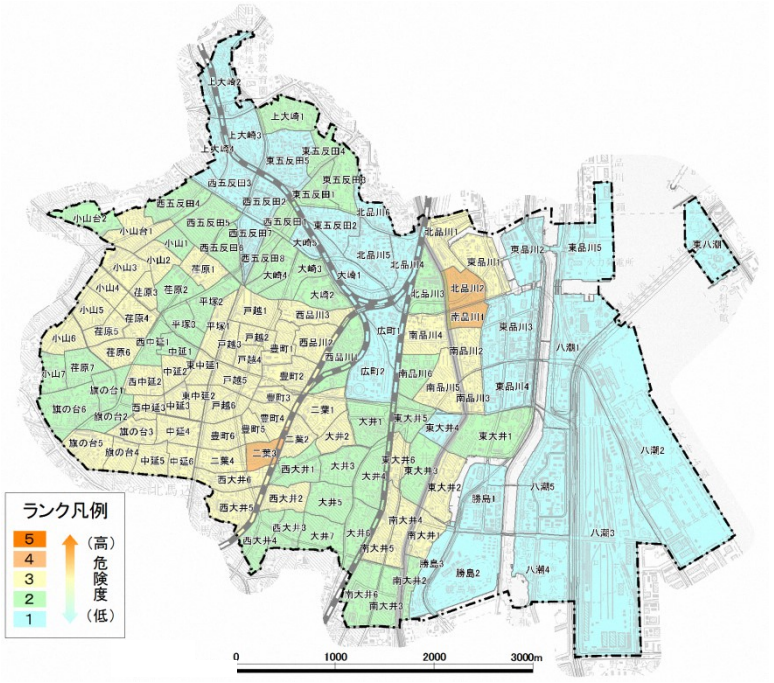
小数点以下の四捨五入により、合計値は合わないことがある。

※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）

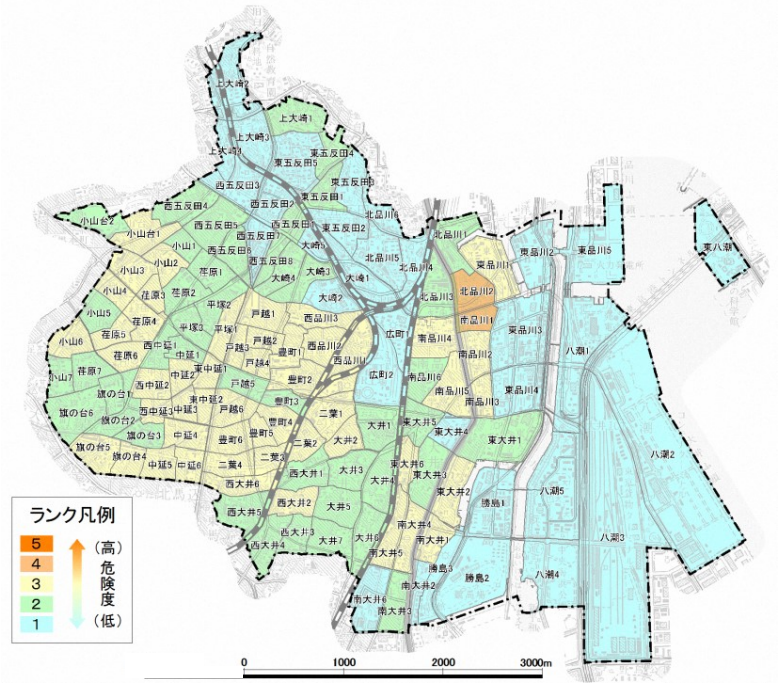
（２）地域危険度

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、出火や燃え広がりの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

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

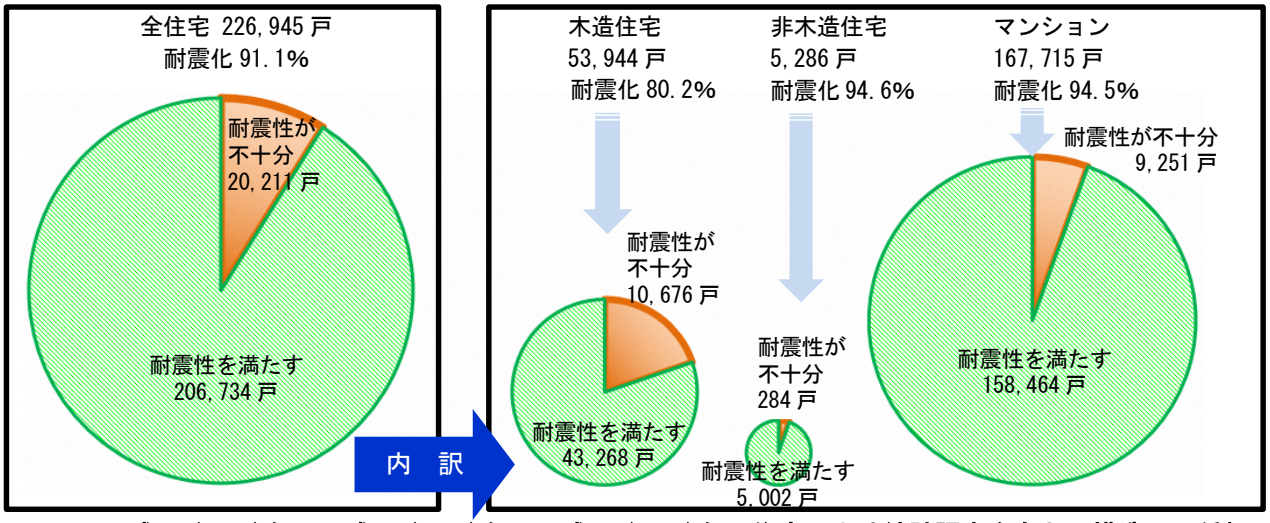
①　現状の住宅耐震化率

令和２(2020)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、区内の住宅総数は、約 227,000 戸であり、耐震化率は 91.1%と見込まれます。木造住宅の建替えやマンションの建築等が進み、耐震性を満たす住宅に居住する世帯（戸数）が多くなっています。

○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	耐震性の不十分な住宅 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	226,945	184,920	42,025	21,814	20,211	206,734	91.1%
木造住宅	53,944	36,976	16,968	6,292	10,676	43,268	80.2%
非木造住宅	5,286	4,081	1,205	921	284	5,002	94.6%
マンション	167,715	143,863	23,852	14,601	9,251	158,464	94.5%

令和２(2020)年９月末時点



※　平成 20(2008)年、平成 25(2013)年、平成 30(2018)年の住宅・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に集計し、国の新しい住宅耐震化率の推計方法に従い、平成 30(2018)年における構造別・種類別の住宅戸数ならびに耐震性割合を推定した。さらに、１世帯当たりの戸数ならびに毎年の住宅構造比率、種類比率および建築年代比率の変化をもとに令和２(2020)年９月末時点の状況を推計している。なお、住宅・土地統計調査はサンプル調査であるため、各調査結果に誤差が含まれる。

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 29(2017)年 9 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 3 年間で 2.7 ポイント上昇しています。

○住宅の耐震化率の変化　　（単位：戸）

	平成 29(2017)年 9 月（前回の平成 29(2017)年度計画策定時点） 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	今回の耐震化率（令和 2(2020)年 9 月時点）	前回から耐震化率の増減ポイント
区内の住宅	210,413	176,123	34,920	186,051	88.4%	91.1%	＋2.7pt
木造住宅	49,970	31,336	18,634	34,105	68.3%	80.2%	＋11.9pt
非木造住宅	7,062	6,187	875	6,651	94.2%	94.6%	＋0.4pt
マンション	153,381	138,600	14,781	145,295	94.7%	94.5%	－0.2pt

住宅戸数は住宅・土地統計調査（誤差を含むサンプル調査）に基づき推定しているため、今回の推計ではマンションにおいて耐震化率が下がる結果となっている。

参考として、建築確認申請データをもとに推計し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 29(2017)年 9 月時点）	今回の耐震化率(令和 2(2020)年 9 月時点) 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	前回から耐震化率の増減ポイント
区内の住宅	76.7%	51,482	34,865	16,617	40,905	79.5%	＋2.8pt
木造住宅	68.4%	31,733	19,235	12,498	22,807	71.9%	＋3.5pt
非木造住宅	85.4%	8,826	6,331	2,495	7,814	88.5%	＋3.1pt
マンション	96.0%	10,923	9,299	1,624	10,284	94.1%	－1.9pt

耐震性を満たす住宅は、昭和 56（1981)年 5 月以前の住宅の中で耐震性のある建物の割合を、国の新しい推計方法に基づき推定した。なお、新しい推計方法は住宅・土地統計調査（誤差を含むサンプル調査）を基に推定しているため、今回の推計ではマンションにおいて耐震化率が下がる結果となっている。

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耐震化率の推計方法で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しました。その結果、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残っていると見込まれます。耐震化とともに不燃化や細街路の解消も図り、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】

○　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の不十分な住宅密度は、その他地域と比べて高い

（単位：棟）

	木造戸建て住宅			
	棟数	耐震性の不十分な住宅棟数	耐震性の不十分な住宅密度	耐震化率
区全域（約 2,284ha）	27,097	7,513	3.3 棟/ha	72.3%
整備地域（約　774ha）	18,561	5,279	6.8 棟/ha	71.6%
新防火地域（約　93ha）（整備地域部分を除く）	2,144	539	5.8 棟/ha	74.9%
その他地域（約 1,417ha）	6,392	1,695	1.2 棟/ha	73.5%

令和 2(2020)年 9 月末時点

【木造共同住宅（アパート）】

○　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の不十分な住宅密度は、その他地域と比べて高い

（単位：棟）

	木造共同住宅（アパート）			
	棟数	耐震性の不十分な住宅棟数	耐震性の不十分な住宅密度	耐震化率
区全域（約 2,284ha）	4,636	1,413	0.6 棟/ha	69.5%
整備地域（約　774ha）	3,395	1,088	1.4 棟/ha	68.0%
新防火地域（約　93ha）（整備地域部分を除く）	422	137	1.5 棟/ha	67.5%
その他地域（約 1,417ha）	819	188	0.1 棟/ha	77.0%

令和 2(2020)年 9 月末時点

【非木造住宅（戸建て）】

○　耐震化率は地域別で大きな差がない

○　整備地域での耐震性の不十分な住宅密度は、他の地域と比べて高い

（単位：棟）

	非木造住宅（戸建て）			
	棟数	耐震性の不十分な住宅棟数	耐震性の不十分な住宅密度	耐震化率
区全域（約 2,284ha）	8,826	1,012	0.4 棟/ha	88.5%
整備地域（約　774ha）	5,761	670	0.9 棟/ha	88.4%
新防火地域（約　93ha）（整備地域部分を除く）	551	59	0.6 棟/ha	89.3%
その他地域（約 1,417ha）	2,514	283	0.2 棟/ha	88.7%

令和 2(2020)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

○　整備地域での耐震性の不十分なマンションの密度は、他の地域と比べて高い。

（単位：棟）

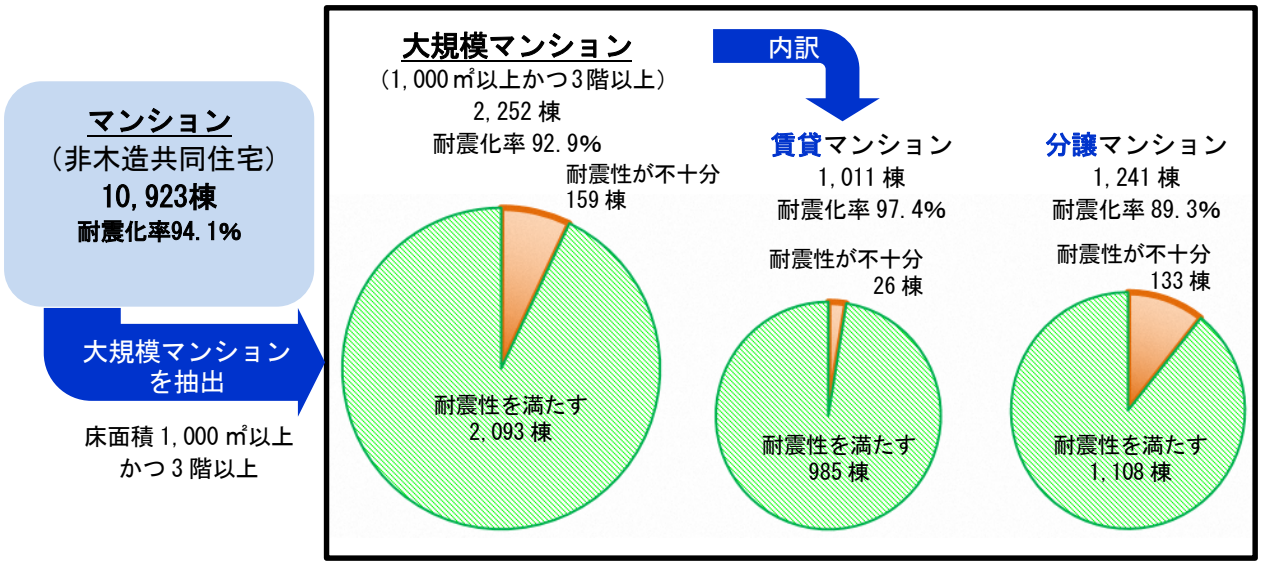
	マンション			
	棟数	耐震性の不十分な住宅棟数	耐震性の不十分な住宅密度	耐震化率
区全域（約 2,284ha）	10,923	639	0.3 棟/ha	94.1%
整備地域（約　774ha）	6,608	417	0.5 棟/ha	93.7%
新防火地域（約　93ha）（整備地域部分を除く）	684	27	0.3 棟/ha	96.1%
その他地域（約 1,417ha）	3,631	195	0.1 棟/ha	94.6%

令和 2(2020)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、耐震性が不十分なマンションの影響は大きく、耐震化の促進が重要です。建築確認台帳をもとに推計される区内マンションは約 10,900 棟あり、そのうち、延べ床面積 1,000 ㎡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 21%（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



令和 2(2020)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※1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。

なお、平成 30(2018)年 11 月の法改正で耐震改修促進法施行令第 4 条の通行障害建築物として、建物 に附属するブロック塀等の組積造の塀が追加されました。都では、耐震改修促進法第 5 条第 3 項第 2 号に基づき、通行障害を防ぐべき道路として、特定緊急輸送道路を指定しました。通行障害建築物となるブロック塀等の組積造の塀※2の所有者は、耐震診断を行い、その結果を所管行政庁に報告する義務がありますが、区内に対象となるブロック塀等の組積造の塀は存在していません。

※１　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築物所有者等が定期的に調査を行い特定行政庁に報告を行うものである。

※２　通行障害建築物となるブロック塀等の組積造の塀については 6 ページを参照。

○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	1,856	1,614	242	151	91	1,765	95.1%
防災上重要な建築物	70	54	16	9	7	63	90.0%
不特定多数の者が利用する施設	152	127	25	10	15	137	90.1%
その他の施設	1,634	1,433	201	132	69	1,565	95.8%
危険物を取り扱う施設	55				0	55	100.0%
緊急輸送道路沿道建築物	1,434				235	1,199	83.6%

※　多数の者が利用する一定規模以上の建築物は特定建築物データ（令和 2(2020)年 7 月末）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（令和 2(2020)年 8 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（令和 2(2020)年 12 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 227 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 150 棟、その他の施設は 77 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。

○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 B	昭和 56 (1981)年 5 月以前の建物数 C	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
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）	150	61	89	19	68	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）	77	58	19	9	10	100.0%	0
合　　計	227	119	108	28	78	99.1%	2

令和 3(2021)年 3 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30(2018)年 12 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（令和 3(2021)年 3 月一部改定)と整合性を図り、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 29 (2017)年度	令和 2 (2020)年度	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%	
	マンション	94.7%	94.5%	
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%	

（１）住宅の耐震化目標と課題

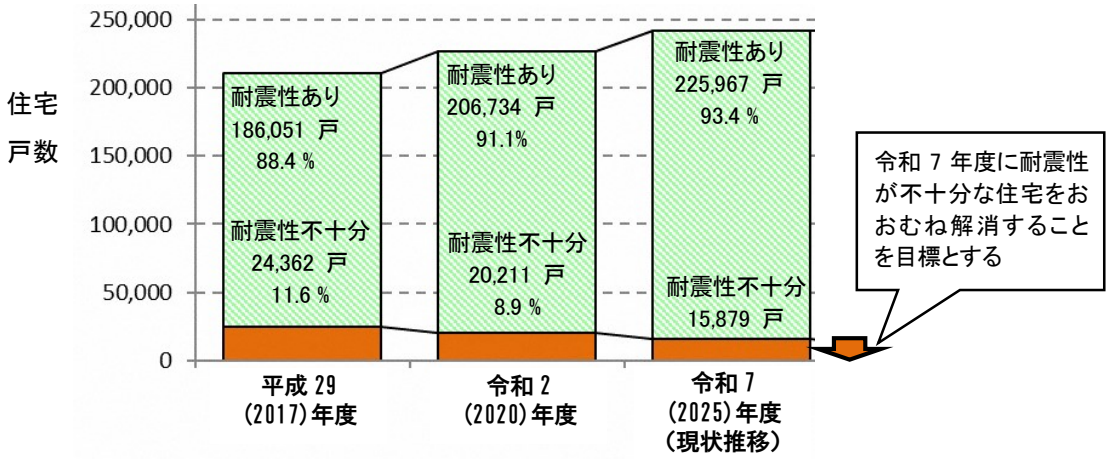
前回の計画（平成 29(2017)年度）では、令和 2(2020)年度に住宅耐震化率を 95%以上とする目標を定めており、そのためには、平成 29(2017)年度の耐震化率 88.4%から令和 2(2020)年度までの 3 年間で 6.6 ポイント上昇させることが必要でした。しかし、令和 2(2020)年度の住宅耐震化率は 91.1%と推計されており、3 年間で 2.7 ポイントの上昇にとどまっています。このままのペースで建替え等が進むと、目標とする令和 7(2025)年度においても約 15,900 戸の耐震性が不十分な住宅が残ることになります。

平成 29(2017)～令和元(2019)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、助成制度の積極的な周知や関係団体との緊密な連携に努め、特に木造住宅の耐震化を促進する必要があります。また、耐震化アドバイザー派遣や都との連携等により、マンションの耐震化をより一層加速していく必要があります。

○令和 7(2025)年度までに耐震化する住宅戸数

	平成 29(2017)年度	令和 2(2020)年度	令和 7(2025)年度(推定)
人口(各年度 4 月 1 日)	385,122 人	404,823 人	425,246 人
住宅戸数	210,413 戸	226,945 戸	241,846 戸



○現状推移による住宅種類別の令和 7(2025)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		241,846 戸	15,879 戸	225,967 戸	93.4%
	木造住宅	57,486 戸	7,699 戸	49,787 戸	86.6%
	非木造住宅	5,633 戸	79 戸	5,554 戸	98.6%
	マンション	178,727 戸	8,101 戸	170,626 戸	95.5%

令和 7(2025)年度人口は「品川区長期基本計画」（2020 年 4 月）に掲載されている推計人口。令和 7(2025)年度住宅戸数はこの将来人口と世帯人員数の推移状況から推計している。

平成 30(2018)年度の住宅・土地統計調査をもとにした構造別・種類別住宅戸数の内訳比率は一定とし、平成 20(2008)年度からの 10 年間での旧耐震住宅の単年当たり減少数がこのまま続くものとして推定している。

（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

令和 2（2020）年現在、耐震化率は令和 2（2020）年度の目標耐震化率 95%に達していると推計されます。一方、91 棟の建築物が「耐震性が不十分」であると推計されており、引き続き耐震化を促進する必要があります。

②　危険物を取り扱う施設

令和 2(2020)年現在、全ての施設で耐震性が確保されました。

③　緊急輸送道路沿道建築物

令和 2（2020）年現在、都の指定する緊急輸送道路沿道建築物のうち、235 棟が「耐震性不十分」（耐震性不明も含む）と推計されます。

特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者を対象に実施したアンケートでは､「耐震改修等に要する費用負担が大きい」､「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」といった課題を挙げる所有者が多くいらっしゃいました。一方、東京都では通行機能の確保状況を的確に表す指標として「区間到達率※1」「総合到達率※2」を新たに設定し、特に倒壊の危険性の高い建築物（Is 値が 0.3 未満相当の建築物）の解消に重点的に取り組む必要があるとしています。

こういった状況も踏まえながら、引き続き都や建築関係団体との緊密な連携に努め、建築物の所有者に対する支援策の周知、耐震化アドバイザー派遣等を活用した働きかけを積極的に行い、耐震化を一層促進する必要があります。

※１　区間到達率：震度 6 強の地震を想定した時に予測される沿道建築物の被害を基にシミュレーションによって算定される、都県境入口から特定緊急輸送道路上のある区間に到達できる確率

※２　総合到達率：東京都全域の特定緊急輸送道路における区間到達率の平均値

（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になります。

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。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。

第３章　耐震化の促進を図るための施策

1　基本的な取り組み方

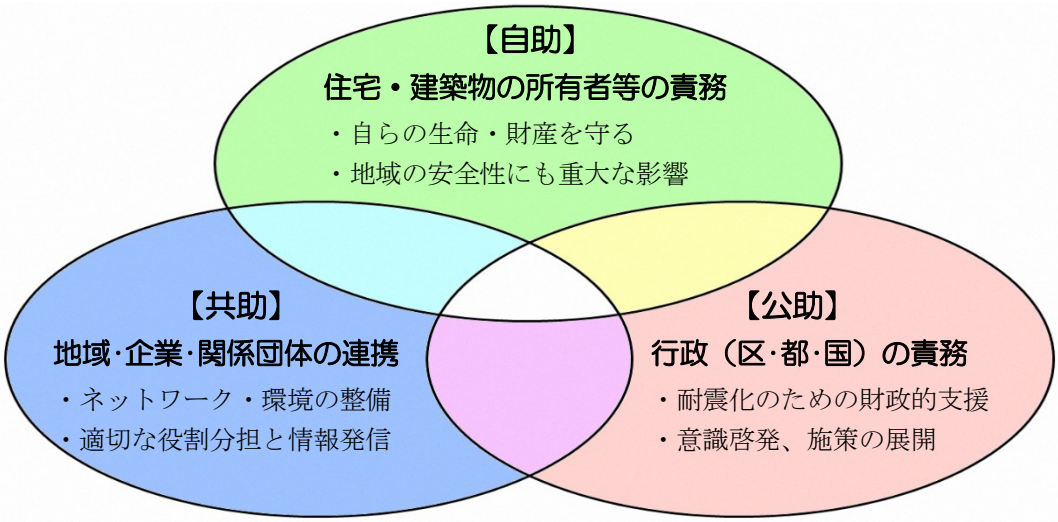
住宅・建築物の耐震化は、自助・共助・公助が基本になります。

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。

また、耐震化への取り組みは、所有者等の責任に帰するにしても、耐震化を促進するには建築関係者などの協力や情報収集が不可欠となります。所有者等のみならず、建築の専門家や行政機関との連携が図れる体制を整備し、耐震化を進める必要があります。

さらに、耐震化に際しては、道路閉塞や火災延焼の防止など広域的な観点からの対応も必要となります。

行政は、所有者等による自主的な取り組みを動機付け、公益性を考慮し、耐震化を促進するための環境整備など、施策を展開していきます。



なぜ耐震化は進まないのか（区民の声）

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。

- ○　耐震化に要する費用負担が大きい。
- ○　工法、費用、効果等が適切かどうか判断できない。
- ○　業者の選定が難しい。
- ○　一時引っ越しなど、工事中の使用が制限されることへの懸念がある。
- ○　補強箇所や補強量によっては、従前居住環境より制約される。
- ○　敷地に制約があり補強工事ができない。（補強が敷地内で収まらない）
- ○　もう、このままでいい。
- ○　今まで大きな地震でも大丈夫だった。耐震化は不要。
- ○　マンションなどでは区分所有の合意形成が難しい。

①　【自助】：住宅・建築物所有者等の責務

建築物の所有者等は、自らの生命や財産を守るために耐震化が必要不可欠であることを認識するとともに、災害にあった際には倒壊による道路の閉塞や火災延焼の起因になることも想起し、自らが所有・管理する建築物の耐震化に主体的に取り組む必要があります。また、震災時の迅速な救援・救助活動や緊急物資の輸送等に資する特定緊急輸送道路の沿道建築物においては、耐震化に向けた占有者の協力も必要です。

②　【共助】：地域・企業・関係団体との連携

地域、企業および建築等に係る関係団体は、行政機関との適切な役割分担のもとに連携体制を構築、強化するとともに、関係団体を構成する人的ネットワークを活用し、耐震相談、耐震化に係る技術力の向上や技術者等の育成、必要な技術情報の発信などを行い、耐震化を促進します。

③　【公助】：行政（区・都・国）の責務

行政（区・都・国）は、住宅・建築物の所有者等が、耐震化に向けた主体的な取り組みを行う際に、耐震化に係る情報提供や啓発活動、環境整備を行うとともに、公共的な観点から必要がある場合は、財政的支援を行います。また関係機関や関係団体と共に連携し、公益的観点から必要となる施策を推進します。

2　建築物の耐震化支援および促進

平成 7(1995)年の阪神・淡路大震災での死者数は 6,400 人以上であり、その約 8 割が建物倒壊による圧死とされています。このような大地震が首都圏で起こることが危惧されている中で、区では地震災害から区民の生命と財産を守るため、住宅の耐震化支援のための耐震診断、耐震改修、除却等に対する費用の助成を行ってきました。

引き続き、費用助成等の支援を行っていくとともに、より効果的な施策の検討、導入などに取り組んでいきます。

これまでの取り組み実績（助成実績）令和 2(2020)年 3 月現在

○ 耐震診断	1,275 件（平成 16(2004)年度～）
○ 耐震補強設計	249 件（平成 23(2011)年度～）
○ 耐震改修	246 件（平成 18(2006)年度～）
○ 除却	1,006 件（平成 23(2011)年度～）
○ 建替え	232 件（平成 19(2007)年度～）
○ 品川シェルター	21 件（平成 21(2009)年度～）
○ 東京都選定耐震シェルター	6 件（平成 20(2008)～26(2014)年度）
○ 耐震化アドバイザー派遣	85 回（平成 20(2008)年度～）

（１）木造住宅の耐震化支援

木造住宅が耐震改修や建替えにより、地震時に倒壊せず、あるいは火災の火元とならないことは、居住者である区民の生命と財産を守るとともに、建物倒壊による道路閉塞や火災延焼による被害拡大を防ぐなど、地域の防災性向上に大きくつながるものとなります。

木造住宅の耐震化を促進し安全・安心なまちづくりを進めていくために、木造住宅の耐震診断、耐震補強設計、耐震改修、除却に対する費用の助成を行います。

①　無料簡易診断支援

対象地域	・区内全域
助成対象	・昭和 56(1981)年 5 月 31 日以前に建築された木造 2 階建て以下の戸建て住宅、長屋、共同住宅（一部、店舗や事務所との併用含む） ・個人が所有するもの
対象者	・建築物の所有者（共有の場合は代表者）
助成内容	・専門家の派遣：東京都建築士事務所協会（品川支部）より派遣

②　耐震診断支援（一般診断）

対象地域	・区内全域
助成対象	・昭和 56(1981)年 5 月 31 日以前に建築された木造 2 階建て以下の戸建て住宅、長屋、共同住宅（一部、店舗や事務所との併用含む） ・個人が所有するもの
対象者	・建築物の所有者（共有の場合は代表者）
助成内容	・専門家の派遣：東京都建築士事務所協会（品川支部）より派遣 ・耐震診断費用の助成

③　耐震補強設計支援（精密診断）

対象地域	・区内全域
助成対象	・「木造住宅耐震診断支援（一般診断）」の助成を受けたもの
対象者	・建築物の所有者（共有の場合は代表者）
助成内容	・耐震補強設計費用の助成（精密診断※費用も含む）

※　精密診断：改修の必要性が高いものについて、部材やそれらの接合部等に関するより詳細な情報に基づき、改修の必要性の最終的な判断を行うことを目的とした診断方法。

④　耐震改修支援

対象地域	・区内全域
助成対象	・「木造住宅耐震補強設計支援（精密診断）」の助成を受けたもの（耐震診断の結果、倒壊の恐れがあるとされた建築物）
対象者	・建築物の所有者（共有の場合は代表者）
助成内容	・耐震改修工事費用の助成 ※原則として補強設計の設計者を工事監理者として定める必要があります。 ※自己用住宅の耐震改修（補強）工事を対象とした低金利の融資制度があります。 ※耐震改修の工事費は、所得税、固定資産税等の減免措置の対象となります。

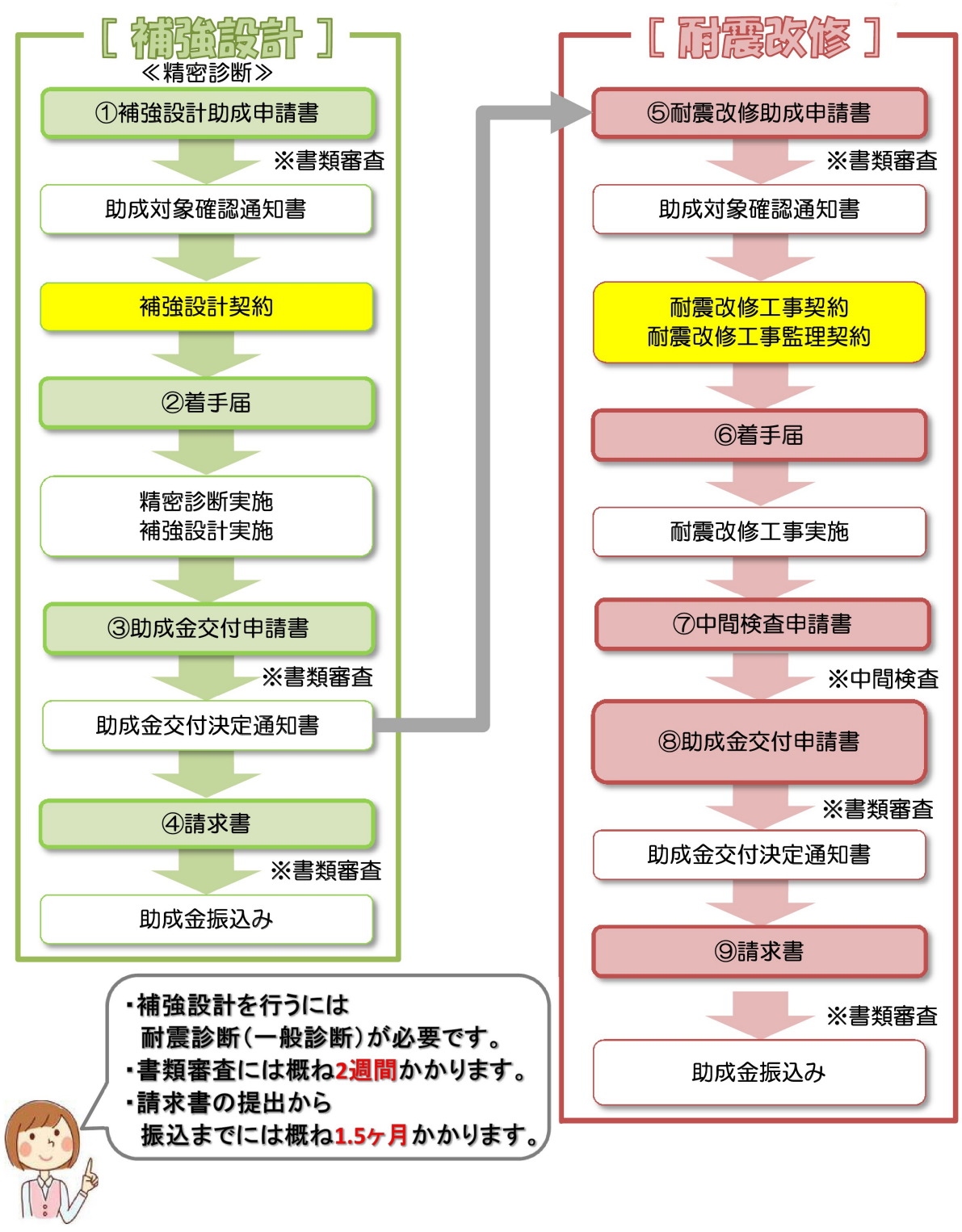
⑤　除却工事支援

対象地域	・整備地域または新防火地域
助成対象	・昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に建築された木造 2 階建て以下の戸建て住宅、長屋、共同住宅（一部、店舗や事務所との併用含む） ・個人が所有するもの ・「木造住宅耐震診断支援（一般診断）」における耐震診断の結果、または、「誰でもできるわが家の耐震診断」（国土交通省住宅局監修）の結果、倒壊の恐れがあるとされた建築物
対象者	・建築物の所有者（共有の場合は代表者）
助成内容	・除却工事費用の助成

精密診断の様子

耐震改修工事の中間検査の様子

耐震改修工事助成の流れ



除却助成の流れ

［除　却］

①除却助成申請書

↓

現地確認

↓ ※書類審査

助成対象確認通知書

除却工事契約

②着手届

↓

除却工事実施

③助成金交付申請書

↓ ※書類審査

助成金交付決定通知書

④請求書

↓ ※書類審査

助成金振込み

☆印鑑は始めから終わりまで、同じものを使用して下さい。

①除却助成申請書の提出

- □住宅等耐震改修工事等助成申請書【除却】
- □建物の全部事項証明書（3ヶ月以内の写し）
- □固定資産税納税通知書・課税明細書（写し）
- □建物全体の写真（一週間以内の日付入り）
- □建物の所在が分かる地図
- □委任状（所有者が複数の場合）
- □誰でもできるわが家の耐震診断
  （簡易耐震診断の場合）

②着手届の提出

- □耐震改修工事等着手届【除却】
- □除却工事の請負契約書 （写し）
- □見積書の明細（写し）

③除却助成金交付申請書の提出

- □住宅等耐震改修工事等助成金交付申請書【除却】
- □除却工事費用に係る領収書
- □除却工事が実施されたことが確認できる写真
  （日付入り）

④請求書の提出

- □住宅等耐震改修工事等助成金交付請求書

※必要に応じて書類の提出をお願いする場合があります。

書類審査には概ね2週間
請求書の提出から
振込までには概ね1.5ヶ月かかります。
早めの手続をお願いします。

⑥　不燃化特区支援制度

古い木造住宅が密集する市街地では、地震によって倒壊した建物が道路を閉塞させたり、火災が延焼するなど、甚大な被害となる危険性があります。

都では、首都直下地震の切迫性等を踏まえ、木造住宅密集地域のうち特に重点的・集中的な改善を必要としている地区を不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）に指定しました。

区は、燃えない・燃え広がらないまちづくりに向け、不燃化特区として指定を受けた地区の防災性や住環境を向上させるため、「不燃化特区支援制度」を実施しており、令和 3(2021)年度以降はさらに対象地区を広げ、事業期間を令和 7(2025)年度まで延伸します。

「不燃化特区支援制度」による住宅の除却・建替えの推進は、耐震化の促進にも資するため、今後も連携して取り組んでいきます。

⑦　品川区住宅耐震化促進協議会の取り組み

品川区住宅耐震化促進協議会では戸建て住宅を対象として、住まいの健康診断（募集枠内無料）を実施しています。区では協議会と連携し、これらの取り組みを通して、住宅の耐震化に結び付くよう働きかけます。

（２）非木造住宅の耐震化支援

鉄骨造や鉄筋コンクリート造等の非木造住宅は、木造と比べ耐火性能は高いものの、震災時には木造住宅と同様に倒壊による道路閉塞など、地域の防災性を低下させる恐れがあります。そのため、区内全域を対象として耐震診断、耐震改修等に対する費用の助成を行います。

①　耐震診断支援

対象地域	・区内全域
助成対象	・昭和 56(1981)年 5 月 31 日以前に建築された非木造の戸建て住宅、長屋、共同住宅 ・個人が所有するもの（一部、店舗や事務所との併用含む）
対象者	・建築物の所有者（共有の場合は代表者）
助成内容	・耐震診断費用の助成

②　耐震補強設計支援

対象地域	・区内全域
助成対象	・「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
対象者	・建築物の所有者（共有の場合は代表者）
助成内容	・耐震補強設計費用の助成

③　耐震改修支援

対象地域	・区内全域
助成対象	・「非木造住宅耐震補強設計支援」の助成を受けたもの（耐震診断の結果、倒壊の恐れがあるとされた建築物）
対象者	・建築物の所有者（共有の場合は代表者）
助成内容	・耐震改修工事費用の助成 ※原則として補強設計の設計者を工事監理者として定める必要があります。 ※自己用住宅の耐震改修(補強)工事を対象とした低金利の融資制度があります。 ※耐震改修の工事費は、所得税、固定資産税等の減免措置の対象となります。

（３）マンションの耐震化支援

マンションには一棟に多くの世帯が居住するため被災した場合の影響は大きく、なおかつ分譲マンションは区分所有のため、耐震化等に対する合意形成が困難なことが課題です。

平成 26(2014)年に改正された「マンション建替法」により、区分所有者の 4／5 以上の賛成でマンションとその敷地を売却できる「マンション敷地売却制度」や、耐震性が不十分なマンションを建替えた場合の容積率緩和特例が創設され、マンションへの耐震化促進の制度が整備されました。

こうした制度の周知とともに、耐震診断、耐震改修等に対する費用の助成、耐震化アドバイザーの派遣によりマンションの耐震化の促進を図ります。

①　耐震化アドバイザーの派遣

分譲マンションの耐震改修は、多数の区分所有者による検討および合意形成が必要となります。そのため、マンションの管理組合等に対して、耐震化に関する専門家を派遣し、アドバイスや合意形成への支援を行います。

対象地域	・区内全域
助成対象	・昭和 56(1981)年 5 月 31 日以前に建築された地上 3 階以上の分譲マンション
対象者	・マンション管理組合など
助成内容	・専門家の派遣（通算 6 回を限度） ・耐震診断や耐震改修に関するアドバイスや合意形成への支援

②　耐震診断支援

対象地域	・区内全域
助成対象	・昭和 56(1981)年 5 月 31 日以前に建築された地上 3 階以上の分譲マンションのうち下記のいずれかに該当するもの 1)小規模マンション：延べ床面積 1,000 ㎡未満のもの 2)大規模マンション：延べ床面積 1,000 ㎡以上のもの、または品川区地域防災計画において定められた啓開道路に接するもの ※緊急輸送道路沿道のマンションについては 37 ページを参照のこと
対象者	・マンション管理組合など
助成内容	・耐震診断費用の助成

※啓開道路および緊急輸送道路については 11 ページを参照。

③　耐震補強設計支援

対象地域	・区内全域
助成対象	・「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 ※緊急輸送道路沿道のマンションについては 37 ページを参照のこと
対象者	・マンション管理組合など
助成内容	・耐震補強設計費用の助成

④　耐震改修支援

対象地域	・区内全域
助成対象	・「マンション耐震補強設計支援」の助成を受けたもの （耐震診断の結果、倒壊の恐れがあるとされた建築物） ※緊急輸送道路沿道のマンションについては 37 ページを参照のこと
対象者	・マンション管理組合など
助成内容	・耐震改修工事費用の助成

⑤　マンション建替法の周知

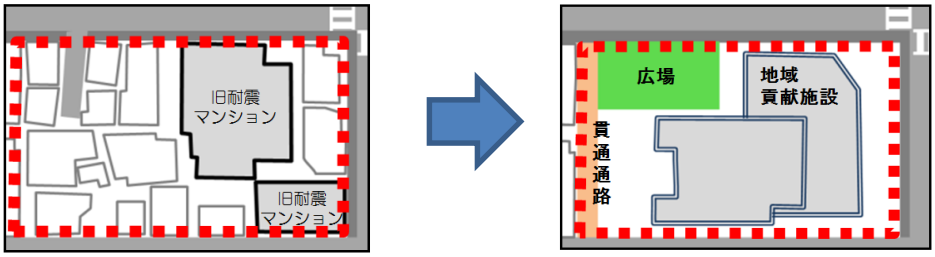
平成 26(2014)年のマンション建替法の改正による「マンション敷地売却制度」や耐震性不足のマンションの建替えに伴う容積率緩和特例などの法整備がなされました。

区では、この制度の積極的な活用を図るため、「品川区マンション建替法容積率許可要綱」を定め、これらの制度の周知を図り、耐震性の不十分なマンションの建替えが進むように取り組みを進めていきます。

「マンション再生まちづくり制度」を活用しての耐震化

都では、旧耐震マンションを含む防災性の向上等まちづくりの課題を抱える地域において、周辺との共同化など、まちづくりと連携した建替え等の再生を促進するため、平成 29（2017）年度より「マンション再生まちづくり制度」を実施しています。

区では、本制度を活用して地区内の旧耐震分譲マンションの再生を支援するため、これまでに「大崎西口駅前地区」および「東五反田二丁目第４地区」の２地区においてマンション再生まちづくり計画を策定し、東京都から推進地区の指定を受けました。



制度イメージ
出典：東京都　住宅政策本部　住宅企画部　マンション課
「東京都マンション再生まちづくり制度について」

（４）特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進支援

緊急輸送道路※1は、救急救命・消火活動、物資の輸送、復旧復興の生命線・大動脈であり、沿道建築物の倒壊による道路閉塞を防ぐことは、生命と財産を守るとともに、首都機能を維持するために極めて重要です。

都は、防災上重要な道路を「緊急輸送道路」に指定しており、さらに、平成 23(2011)年 3 月に「都耐震化推進条例」を制定し、緊急輸送道路のうち特に重要な道路を「特定緊急輸送道路」として指定し、その沿道建築物に耐震診断の実施を義務付けています。

都耐震化推進条例では、特定緊急輸送道路に接する一定高さを超える建築物※2の所有者等は、自らの社会的責任を認識して耐震化に努めるものとし、占有者は、所有者が行う耐震化の実現に向けて協力するよう努めるものとしています。また、特定緊急輸送道路の沿道建築物の所有者と占有者は、耐震改修促進法や都耐震化推進条例により、次の表に示す義務等を負います。

区では都と連携し、特定緊急輸送道路沿道の建築物を対象として耐震化を促進していきます。

※1 緊急輸送道路については 11 ページを参照。

※2 緊急輸送道路に接する一定高さを超える建築物については 6 ページを参照。

○特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者と占有者の義務等

区分	内容	根拠条文
所有者	耐震診断を実施し、その結果を知事に報告しなければならない。＜義務＞※	都耐震化推進条例第 10 条第 1 項、第 2 項
	耐震診断を実施し、その結果を所管行政庁に報告しなければならない。＜義務＞※	耐震改修促進法第 7 条第 1 項第 2 号
	耐震診断の結果、地震に対する安全性の基準に適合しない場合、耐震改修等を実施するよう努めなければならない。＜努力義務＞	都耐震化推進条例第 10 条第 3 項 耐震改修促進法第 11 条
	占有者に対し、地震に対する安全性の基準に適合しない旨を通知するよう努めなければならない。＜努力義務＞	都耐震化推進条例第 10 条第 4 項
	占有者に対し、耐震改修等の実現に向けた協力を求めるよう努めなければならない。＜努力義務＞	都耐震化推進条例第 10 条第 5 項
占有者	所有者が行う耐震改修等の実現に向けて協力するよう努めなければならない。＜努力義務＞	都耐震化推進条例第 14 条の 2 第 2 項

※耐震診断の結果の報告期限は平成 26 年度末となっていた。

①　耐震補強設計支援

対象地域	・都が指定した「特定緊急輸送道路」の沿道
助成対象	・特定緊急輸送道路沿道建築物で、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 （令和４年度までに補強設計に着手した場合）
対象者	・建築物の所有者（共有の場合は代表者） ・マンション管理組合など
助成内容	・耐震補強設計費用の助成

※区の助成と国からの直接補助があります。いずれも区が申請窓口となっています。

②　耐震改修支援、建替え、除却支援

対象地域	・都が指定した「特定緊急輸送道路」の沿道
助成対象	・特定緊急輸送道路沿道建築物で、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 （令和４年度までに補強設計または建替え・除却に着手した場合）
対象者	・建築物の所有者（共有の場合は代表者） ・マンション管理組合など
助成内容	・耐震改修、建替え、除却費用の助成

※区の助成と国からの直接補助があります。いずれも区が申請窓口となっています。

③　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

特定緊急輸送道路沿道建築物（延べ床面積 10,000 ㎡以下）で、耐震診断の結果、Is 値※ 0.3 未満の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。

※Is 値：耐震改修促進法第 4 条第 2 項第 3 号に基づく耐震診断の結果で、非木造建物の耐震性を示す指標（構造耐震指標）の値

④　耐震診断済の沿道建築物への戸別訪問

耐震診断済の特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対し、都と連携し、戸別訪問等により必要な働きかけを継続して行い、耐震化を促進していきます。

⑤　耐震診断結果の公表

耐震改修促進法では、特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者は、耐震診断を実施し、その結果を所管行政庁に報告しなければならないと規定されています。

建築物の所有者から報告を受けた耐震診断の結果については、耐震改修促進法に基づき公表し、区民へ情報提供を行っていきます。

（５）一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進支援

区内の緊急輸送道路※1（特定緊急輸送道路を除く）に接する一定高さを超える建築物※2の所有者等に対して、耐震改修等の支援を行います。

※1 緊急輸送道路については 11 ページを参照。

※2 緊急輸送道路に接する一定高さを超える建築物については 6 ページを参照。

○一般緊急輸送道路沿道建築物の所有者と占有者の義務等

区分	内容	根拠条文
所有者	耐震診断の結果、地震に対する安全性の基準に適合しない場合、耐震改修等を実施するよう努めなければならない。＜努力義務＞	耐震改修促進法第 14 条第１項第３号

① 耐震診断支援

対象地域	・都が指定した「一般緊急輸送道路」の沿道
助成対象	・一般緊急輸送道路沿道建築物で、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建てられた建築物
対象者	・建築物の所有者（共有の場合は代表者） ・マンション管理組合など
助成内容	・耐震診断費用の助成

② 耐震補強設計支援

対象地域	・都が指定した「一般緊急輸送道路」の沿道
助成対象	・「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
対象者	・建築物の所有者（共有の場合は代表者） ・マンション管理組合など
助成内容	・耐震補強設計費用の助成

③ 耐震改修支援

対象地域	・都が指定した「一般緊急輸送道路」の沿道
助成対象	・「耐震補強設計支援」の助成を受けたもの （耐震診断の結果、倒壊の恐れがあるとされた建築物）
対象者	・建築物の所有者（共有の場合は代表者） ・マンション管理組合など
助成内容	・耐震改修工事費用の助成

（６）民間特定建築物の耐震化促進

不特定多数の者や避難に支援を要する人が利用する大規模建築物は、被災した場合に多くの人的被害が生じる恐れがあり、耐震化が重要です。特に規模の大きい要緊急安全確認大規模建築物（耐震改修促進法附則第３条第１項に定める建築物）については、耐震化が完了する見込みとなりましたが、その他の民間特定建築物については、建築物の所有者（管理者）に対して、都や関係団体と連携しながら、耐震化に向けた積極的な周知啓発を継続して行い、耐震化促進を図っていきます。

（７）区有建築物の耐震化促進

これまでの取り組みにより区有建築物の耐震化は、ほぼ達成しましたが、今後は、現在行っている大規模空間の天井脱落対策を進めていくとともに、民間建築物に併設され、耐震化に至っていない施設について、耐震化に向けた取り組みを進めていきます。

これまでの区有建築物の耐震改修実績

- 庁舎等　2 施設
- 学校施設　31 施設
- 児童保育施設　28 施設
- 幼稚園　2 施設
- シルバーセンター　3 施設
- 文化センター　4 施設
- 区営住宅等　6 施設
- 障害者福祉施設　2 施設
- 高齢者福祉施設　2 施設
- 清掃施設　2 施設

浜川中学校

東海中学校

3　耐震化促進のための普及啓発および指導・助言

（１）建築物所有者等への指導・助言・勧告など

○　建築物の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、適切な役割分担のもとに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。

（２）耐震化を促進するための普及啓発

①　相談体制の強化

○　事業者や関係団体と連携し、庁舎での無料相談窓口の設置など、区民が耐震化に関する相談を気軽に行える体制の充実を図っていきます。

○　地域防災訓練や住宅まつりなど、区民が多く集まる場に耐震改修相談コーナーを設置し、耐震に関して直接相談ができる機会の増設に努めます。

○　マンションに関する耐震化の相談窓口としての「(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター」、「(一社) 日本建築構造技術者協会」や「マンション再生協議会」の紹介、周知を積極的に行います。

地域防災訓練での周知・ＰＲ

関係団体連携による無料相談コーナー

②　様々な広報媒体を活用した耐震化への普及啓発

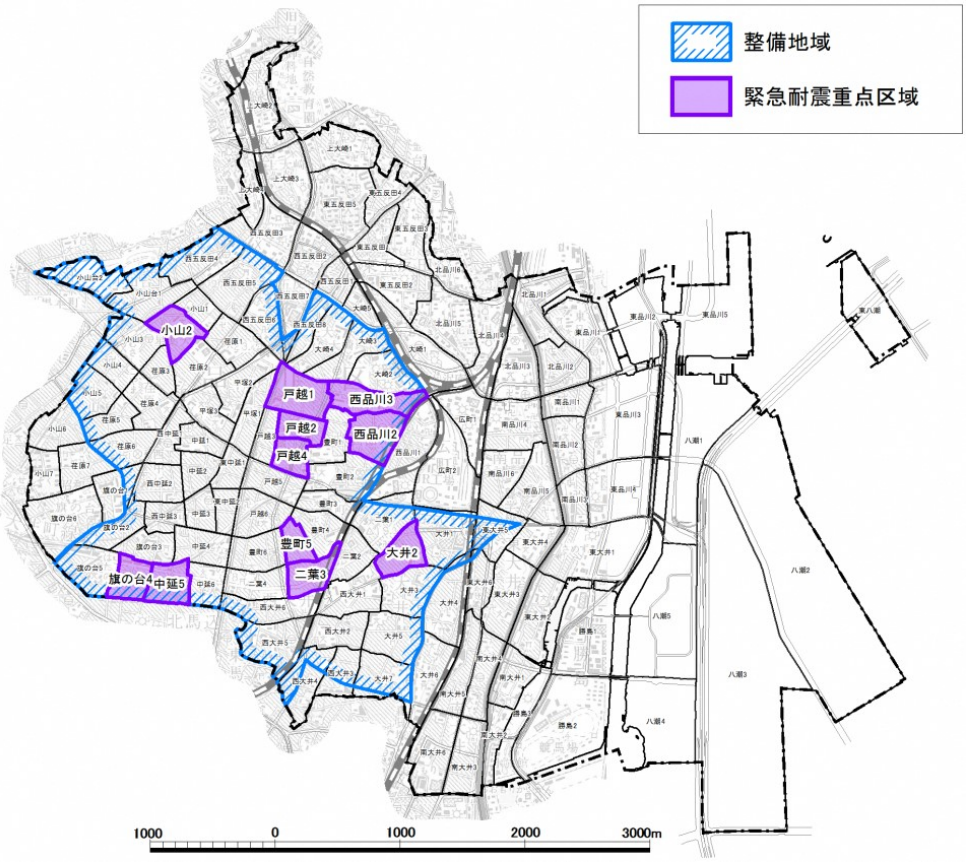
区では、耐震化支援に関するパンフレットや耐震化啓発を組み込んだ防災ハンドブックなどを作成しています。また、区のホームページ、ケーブルテレビ品川、ＦＭしながわ、広報紙等による啓発活動、「しながわ防災体験館」で模型展示を行っています。こうした様々な広報媒体を活用することによって、耐震化に関する区民への情報発信に取り組むとともに、適宜、最新の情報となるよう修正・拡充のもと積極的な周知を行っていきます。

防災体験館での周知、展示の様子

③　住宅の耐震化を重点的に促進するプログラム

平成 29(2017)年度から令和 2(2020)年度までの取り組みとして、「品川区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」を策定し、建物の倒壊危険度が高く重点的な取り組みが必要な区域（11 町丁目）において、戸別訪問による直接的な情報提供や働きかけによる耐震化に向けた積極的な周知啓発を行うとともに、木造住宅に対する耐震改修、除却工事費助成を拡充し、住宅建築物の耐震化を促進してきました。

実施期間	・平成 29(2017)年度～令和 2(2020)年度
対象地域	・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）
対象住宅	・昭和 56(1981)年 5 月 31 日以前に建築された全ての木造住宅
取り組み内容	・戸別訪問の実施 ・耐震改修工事費および除却工事費助成金の拡充



緊急耐震重点区域および整備地域

④　東京都耐震マークの普及拡大

東京都耐震マーク

耐震化について区民の関心を高めるためには、耐震性を満たす建築物にその旨を掲出し、建築物の利用者などに情報提供することが効果的です。都では、新耐震基準の建築物や耐震改修により耐震性が確認された建築物などの所有者に耐震マークを交付し、利用者が目に付く出入口などに掲出してもらう「東京都耐震マーク表示制度」を推進しています。

区では、都と連携しながらこの制度の活用を進め、耐震化の促進に向けた取り組みを進めていきます。

耐震マークの掲出

⑤　低利融資や税制優遇に関する情報発信

区は、耐震改修資金への融資あっ旋制度、耐震改修に伴う所得税の特別控除や固定資産税・都市計画税の減免措置の周知を図っていくとともに、耐震改修を実施した住宅の所有者からの申請に基づき、耐震改修に伴う所得税の特別控除や固定資産税・都市計画税の減免措置の申請等に必要な「住宅耐震改修証明書」を発行します。

住宅修築資金の融資あっ旋（耐震補強工事の場合）

あっ旋の内容	・自己居住用の住宅についてのリフォーム等を行う場合に必要な資金を低利で借りることができるように金融機関を紹介します
融資あっ旋額	・10 万円以上 1,000 万円まで（見積額の範囲内）
負担金利 （固定金利）	・木造住宅密集地域内：年利 0.3% ・その他地域内：年利 0.5%
償還方法	・10 年以内の元金均等月割償還
申込要件	・区内に住所があり、引き続き同一の住宅に 1 年以上在住 ・連帯保証人をたてるか、信用保証機関の保証を受ける ・現在、この制度を利用していない　　など ※着工前に相談・申し込みが必要 金融機関の審査により融資を受けられない場合あり

所得税の特別控除

減税制度の名称 および根拠法令	・耐震リフォームの投資型減税（耐震改修促進税制） ※租税措置法（昭和 32 年法律第 26 号、平成 28 年 6 月改正）第 41 条の 19 の 2
条件	・令和 3(2021)年 12 月 31 日までに自らの居住する住宅を耐震改修した場合 ・改修前の建築物が昭和 56(1981)年 5 月 31 日以前に建築されたものであり、現行の耐震基準に適合しないものであること
控除の内容	・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（工事を行った年分）控除

※　内容については令和 2（2020）年度のものです。変更の可能性がありますので、最新の内容については品川区住宅課のホームページ、住宅修築資金融資あっ旋募集案内等でご確認ください。

固定資産税・都市計画税の減額措置

根拠条例・要綱	・東京都都税条例（昭和 25 年条例第 56 号）第 134 条第 1 項第 4 号および第 188 条の 30 ・東京都都税条例施行規則（昭和 25 年規則第 126 号）第 31 条第 2 項 ・耐震化のための建替え又は改修を行った住宅に対する固定資産税および都市計画税の減免要綱（平成 20 年知事決定主税税第 320 号、令和 2 年 3 月改定）
条件	昭和 57(1982)年 1 月 1 日以前から所在する家屋で、令和 3（2021)年 3 月 31 日までに耐震改修または建替え工事が完了した場合
減額の内容	【耐震改修】 ・改修完了日の翌年度（1 月 1 日完了の場合はその年度）1 年度分（住宅が通行障害既存耐震不適格建築物に該当する場合は 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】 ・新築後新たに課税される年度から 3 年間分について全額減免 （減免の対象となる戸数は、建替え前の家屋により異なる。）
減額を受けられる家屋の条件	【耐震改修】 ・耐震改修後の家屋の居住部分の割合が当該家屋の 1/2 以上であること ・耐震改修に要した費用の額が 1 戸あたり 50 万円を超えていること ・耐震基準に適合した工事であることの証明書を受けていること 【建替え】 ・新築された住宅の居住部分の割合が当該家屋の 1/2 以上であること ・建替え前の家屋を取り壊した日の前後各 1 年以内に新築された住宅であること ・建替え前の家屋と新築された住宅がともに東京 23 区内にあること ・新築された日の属する年の翌年の 1 月 1 日（1 月 1 日新築の場合は同日）において、建替え前の家屋を取り壊した日の属する年の 1 月 1 日における所有者と、同一の者が所有する住宅であること ・新築された住宅について、検査済証の交付を受けていること （新築したマンションを購入した場合も、要件に該当すれば減免される。）
手続き	【耐震改修】 ・「固定資産税減額申告書兼減免申請書」に必要事項を記載のうえ、改修が完了した日から 3 ヶ月以内にその住宅が所在する区にある都税事務所に申請すること 【建替え】 ・「固定資産税減免申請書」に必要事項を記載のうえ、新築された年の翌々年（1 月 1 日新築の場合は翌年）の 2 月末までにその新築された住宅が所在する区にある都税事務所に申請すること

※　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。

（３）関係団体等との連携

①　耐震化施工業者等に関する区民への情報提供

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、(一社)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。

耐震施工業者等の紹介

○木造住宅の耐震診断は、(一社) 東京都建築士事務所協会(品川支部)と協定を結び、これまで約 1,000 棟の診断助成を実施

○耐震診断、改修等を実施できる事務所を木造(W)、鉄骨造(S)、鉄筋コンクリート造(RC)、鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC)といった構造別に一覧形式で紹介

- **東京都建築士事務所協会　　区内 5 社**
- **日本建築構造技術者協会　　区内 7 社**
- **日本建設業連合会　　区内 2 社**
- **全国建設業協会　　区内 3 社**
- **その他　　区内 1 社**

（令和 2(2020)年 2 月現在）

②　建築関係団体との連携

耐震化をさらに促進するためには、区と建築関係団体との連携の強化と耐震化支援のネットワーク構築が必要です。品川区住宅耐震化促進協議会、(一社)日本建築構造技術者協会（JSCA)、(NPO)耐震総合安全機構（JASO）などと連携し、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。

都との連携を図り、新しい耐震化技術や制度、安価で信頼できる耐震改修工法・装置に関する情報収集に努め、建築士、施工業者、建築物所有者への情報発信を行い、正しい知識の普及と技術の向上を図ります。

品川区住宅耐震化促進協議会

「品川区住宅耐震化促進協議会」は、区内の建設組合 4 団体（東京都建設組合、東京土建一般労働組合品川支部、東京南部建設技能組合、首都圏建設産業ユニオン城南支部）からなる「品川区住宅センター協議会」と、(一社)東京都建築士事務所協会（品川支部）で構成され、区と連携して、住宅の耐震化について相談などの取り組みを行っています。

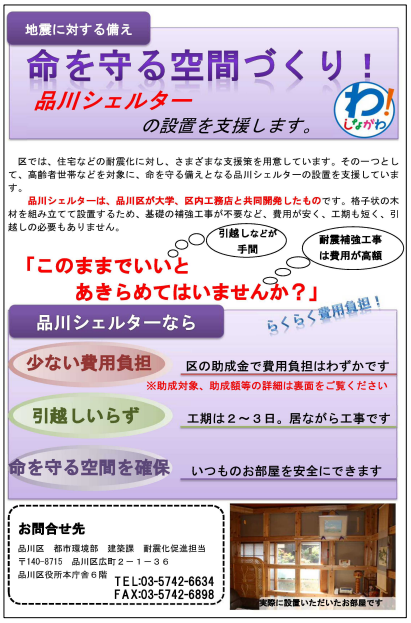
4　その他関連施策の推進

（１）品川シェルターの設置支援

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する」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。

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。

品川シェルター設置マニュアルについての講習会を実施し、設置技術者の登録を進め、適切な普及促進を図ります。また、ケーブルテレビや広報紙で情報提供、地域防災訓練等のイベントでの紹介、「しながわ防災体験館」での模型展示などをとおして、区民への普及を働きかけます。



対象地域	・区内全域
助成対象	・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

品川シェルター設置者の声

○「最初は圧迫感があったが、それも今は慣れて、大きな安心感になっています。」
○「当初、聞いていたよりは違和感はありません。」
○「大学と実験までやっているので確かなものだと安心できます。」
○「シェルター内に防災用品を備蓄しています。」
○「引越しいらずで本当にお手軽でした。」
○「それまでは、地震時にまず玄関に向かっていましたが、今は、シェルターに逃げ込んでいます。」
○「地震が不安な夜も安心して寝られます。」

実際に設置いただいたお部屋です。

（２）木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置の普及

区民が安心して住宅の耐震化に取り組むためには、安価で信頼できる耐震改修工法・装置について広く普及させることが重要です。そのため、都が発行するパンフレット※や紹介している都の耐震ポータルサイトについて、都と連携して区民に情報提供を行うとともに、工法や装置の普及啓発を図ります。

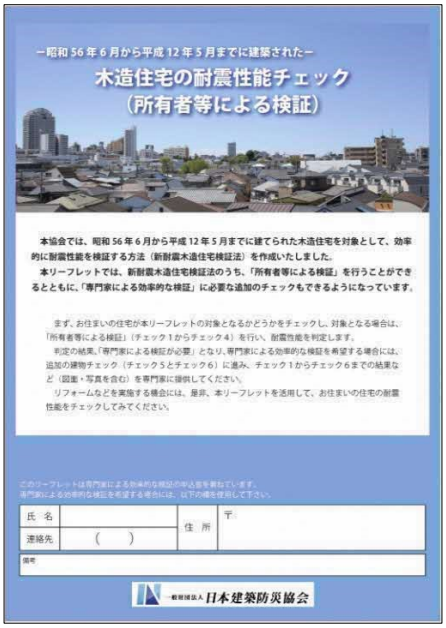
※　東京都都市整備局『安価で信頼できる木造住宅の「耐震改修工法・装置」の事例紹介』

出典：東京都都市整備局

（３）新耐震木造住宅への耐震性検証のすすめ

平成 28(2016)年の熊本地震では、新耐震基準であっても、在来軸組構法※の木造住宅のうち、接合部等の規定が明確化された平成 12(2000)年 5 月 31 日以前に建築されたものに倒壊等の被害が見られました。国土交通省は、既存木造住宅について、平成 12(2000)年以前のものを中心に、リフォーム等の機会をとらえ、同年に明確化した仕様に照らして、接合部等の状況を確認することを推奨することとし、「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法（新耐震木造住宅検証法）」（一般財団法人日本建築防災協会）を平成 29(2017)年 5 月に公表しました。

新耐震基準のうち、平成 12(2000)年 5 月までに建築された 2 階建て以下の木造住宅（在来軸組構法）の所有者に対して、「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法」で公開されている耐震性能チェックシートを活用し、所有者自らによる耐震性の検証を実施するよう呼びかけていきます。また、これらの建物についての耐震診断や耐震改修についての支援も、国や都の補助制度の動向に注意しながら検討していきます。

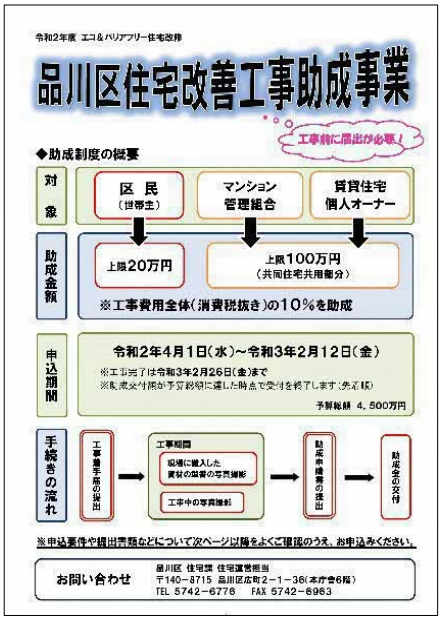


出典：一般財団法人日本建築防災協会

※　在来軸組構法：木製の柱・はり等と筋かいの入った壁で家を組み立てる一般的な木造建築方法。日本の多くの木造住宅はこの構法で建てられている。これと異なるものとして２×４（ツーバイフォー）などの枠組壁工法がある。

（４）屋根の軽量化・外壁防火対策支援

区内の住宅（個人住宅、集合住宅）について、建物倒壊や延焼火災に対する対策として、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。



（５）落下物防止対策の推進

震災時には、窓ガラス・建築物の外装材等の剥離・落下による被害の発生が予想され、これらの「落下物」の対策が重要な課題となっています。平成 17(2005)年 3 月の福岡県西方沖地震では、市街地のビルの窓ガラスが割れ、道路に大量に落下する事態が発生しました。また、平成 17(2005)年 6 月に都内のオフィスビルで外壁タイルが落下して負傷者を出すなどの事故も発生しています。

区では、特定建築物定期調査報告制度を活用した指導などで、外壁タイル、屋外広告物、窓ガラスなどの落下防止対策を推進します。

（６）未接道宅地における建替えの促進

建築基準法では、建築物の敷地は道路に 2m以上接していなければならないとされていて、基準を満たさない場合は原則として建築ができないこととされています。区内の木造住宅密集地域では、道路に接道がない敷地に多くの建築物が存在し、建替えが必要な老朽木造住宅となっています。

区では、一定の条件のもと、安全上、防火上、衛生上配慮された計画、敷地となるための許可基準（未接道宅地の建築要件）を定め、未接道宅地の建替え促進を図っています。

（７）町会への耐震化支援

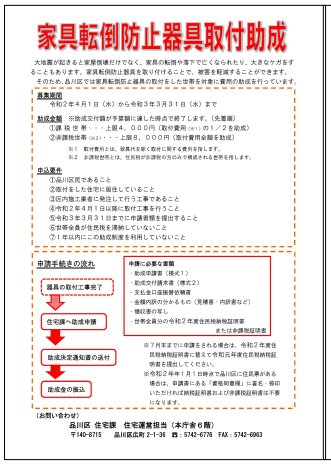
町会が保有あるいは管理している町会会館は、防災等の地域活動の拠点となっています。区では、町会が保有する町会会館についての耐震診断、補強設計、耐震改修等にかかる費用について支援しています。

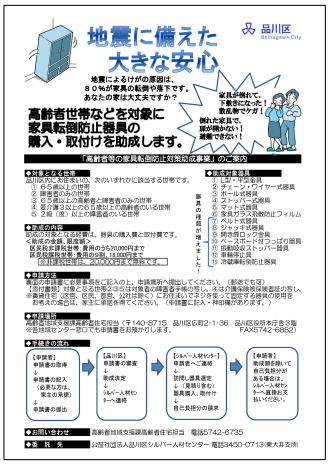
（８）家具類の転倒防止対策の推進

平成 7(1995)年の阪神・淡路大震災後に神戸市が行った調査によると、けがの原因の約半数が家具等の転倒でした。阪神・淡路大震災以降に発生した地震でも、けがの原因の約 3 割から 5 割が、家具類の転倒落下等となっています。

区では、家具転倒防止器具の取付けに関する支援に取り組んでおり、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た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。

そのほか、消防署と連携し、家具転倒防止器具取付け等について、防災イベントや訓練を通じて普及啓発を図っていきます。



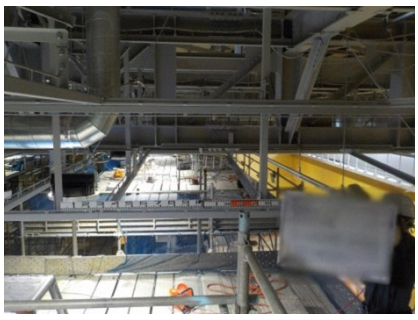


転倒防止対策を行った様子

（９）大規模空間の天井脱落対策

平成 23(2011)年 3 月の東日本大震災では、天井材の落下により死傷者が発生するなど甚大な被害が生じました。そのため、平成 26(2014)年の建築基準法の改正により、新築する建築物などの特定天井※について脱落防止対策にかかる新たな技術基準が適用されることになり、また、特定天井を有する既存建築物については、増改築時に適用できる基準として落下防止措置が位置づけられました。

区では、区有建築物の特定天井について平成 26(2014)年より脱落防止対策の工事を進めています。また、民間建築物の特定天井についても、脱落防止対策の必要性について周知を行うとともに、都と連携して特定天井を有する既存建築物の実態把握、特定建築物定期調査報告での改善指導を進めます。



区有施設の天井落下防止対策工事の様子

※　特定天井：人が日常立ち入る場所に設置されている吊り天井で、以下の三つの条件に該当するもの。
①天井の高さが 6m 超、②水平投影面積が 200 ㎡超、③単位面積質量が 2kg/㎡超

（１０）エレベーター等の安全対策

平成 17(2005)年 7 月の千葉県北西部地震ではエレベーターの閉じ込め事故が多発し、また、平成 18(2006)年 6 月に港区内の特定公共賃貸住宅でエレベーターのかごの戸が開いたまま動き、利用者が挟まれ死亡する事故が発生しました。

これらの事故を契機に平成 21(2009)年に改正施行された建築基準法施行令では、新しく建築される建物のエレベーターについて、地震時管制運転装置※1 や戸開走行保護装置※2 の設置など安全対策が義務付けられました。さらに、平成 23(2011)年 3 月に発生した東日本大震災を踏まえ、エレベーターの主要な支持部分の構造やエスカレーターの脱落防止対策なども盛り込まれました。

区では、都と連携し、既存建物についてのエレベーターの閉じ込め防止装置や挟まれ防止装置の設置、エスカレーターの脱落防止対策などについて普及啓発を行っていきます。

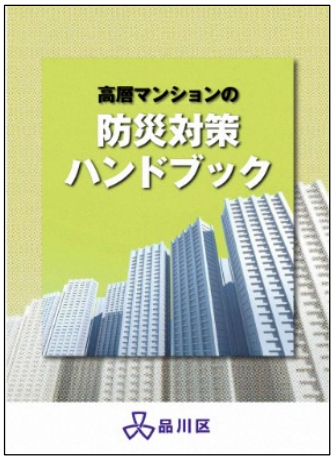
※1　地震時管制運転装置：地震の初期微動（Ｐ波）を感知したときに強制的にエレベーターを最寄りの階に停止させて乗客の閉じ込めを防止する。さらに本震（Ｓ波）を感知したときにはエレベーターを休止し、機器の損傷拡大を防止する装置。

※2　戸開走行保護装置：エレベーターの運転制御回路または一つのブレーキなどが故障状態であっても、通常の運転制御回路から独立した戸開走行保護装置専用の制御回路と二重ブレーキとでかごを制止させる安全装置。

（１１）高層集合住宅対策

東京消防庁の調査によると、平成 23(2011)年 3 月の東日本大震災により、都内の集合住宅や事業所の上層階において高い割合で家具類が転倒、落下し、負傷者が発生しました。

区では、平成 24(2012)年度に「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）を作成し、平成 26（2014）年度に区内 10 階以上の高層マンションへ配布しました。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。



（１２）超高層建築物等の長周期地震動対策

平成 23(2011)年 3 月の東日本大震災では、首都圏や大阪湾岸の超高層建築物において、大きな揺れが観測されました。これらの現象は、長周期かつ長時間継続する地震動（以下、「長周期地震動」※1 という。）がその原因のひとつであるとして注目されています。

国土交通省は、平成 28(2016)年 6 月に超高層建築物等※2 における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動への対策についてとりまとめました。この中で、巨大地震による長周期地震動に備えて、品川区全域を含む対象地域内において、超高層建築物等を新築する際の大臣認定の運用を強化するとともに、既存の超高層建築物等に対する大きな揺れに備えた家具の転倒防止、内外装材や設備の損傷等による危害防止などについて自主的な検証や必要に応じた補強等の措置を促しています。

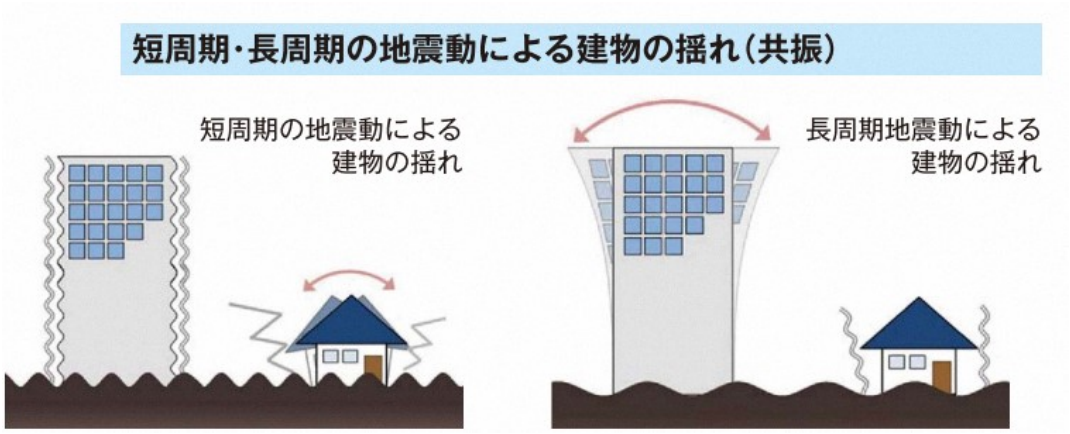
今後、国や都の対策と連携し、超高層建築物等の長周期地震動対策についての情報提供を行っていきます。

※1　長周期地震動：周期の長いゆっくりとした大きな揺れの地震動。人の感じる震度が小さくても超高層建築物では共振によって揺れが大きくなり、影響が生じる。

※2　超高層建築物等：ここでは、高さが 60m を超える建築物および地上 4 階建て以上の免震建築物をさしている。

長周期地震動の特徴

- **震源が浅い巨大地震で発生する**
- **ゆっくりとした揺れが長く継続する**
- **東京・名古屋・大阪などの大規模な平野で揺れが大きくなる**

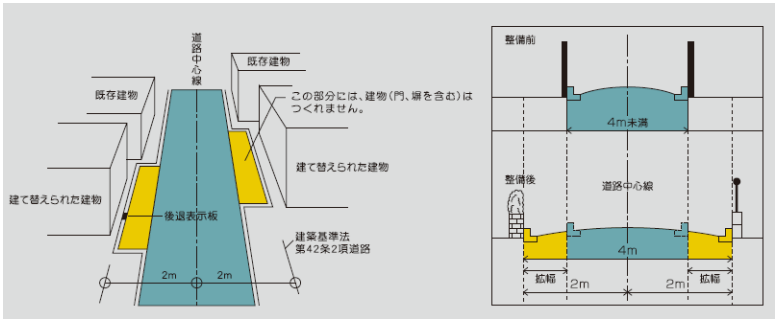


出典：国土交通省「既存の超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動対策」資料

（１３）細街路等における取り組み

整備地域などの木造住宅が密集する地域では、細街路が多く存在しているため、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、通行者に被害が及ぶ可能性があります。

区では、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。



拡幅整備のイメージ

拡幅整備前

拡幅整備後

（１４）ブロック塀等の安全対策

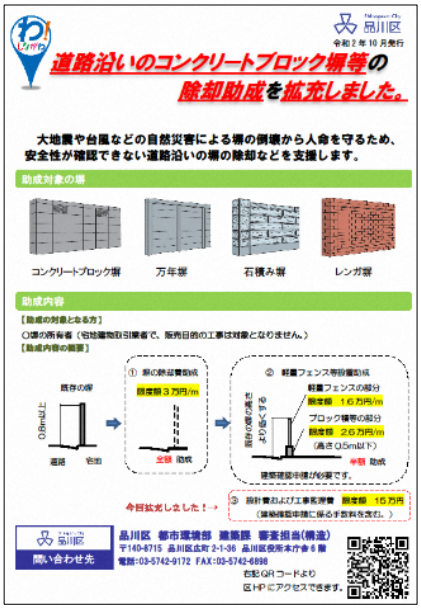
昭和 53(1978)年 6 月の宮城県沖地震では、27 人の死者の死因のうち 16 人がブロック塀等の倒壊によるものとされ、その危険性が問題となりました。その後起こった平成 28(2016)年 4 月の熊本地震や平成 30(2018)年 6 月の大阪府北部地震においても同様の被害が発生しました。

区では、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。

①　コンクリートブロック塀等安全化支援事業

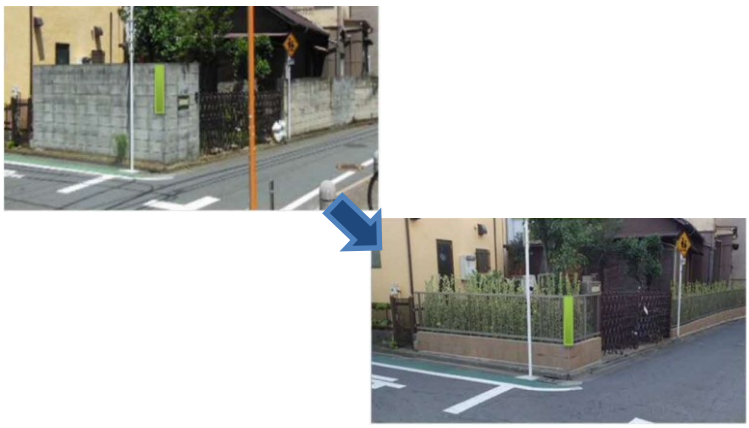
大地震や台風などの自然災害による塀の倒壊から人命を守るため、安全性が確認できない道路沿いの塀の除却などを支援します。

対象地域	・区内全域の道路に面する宅地
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	・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。）



②　生垣化等への支援

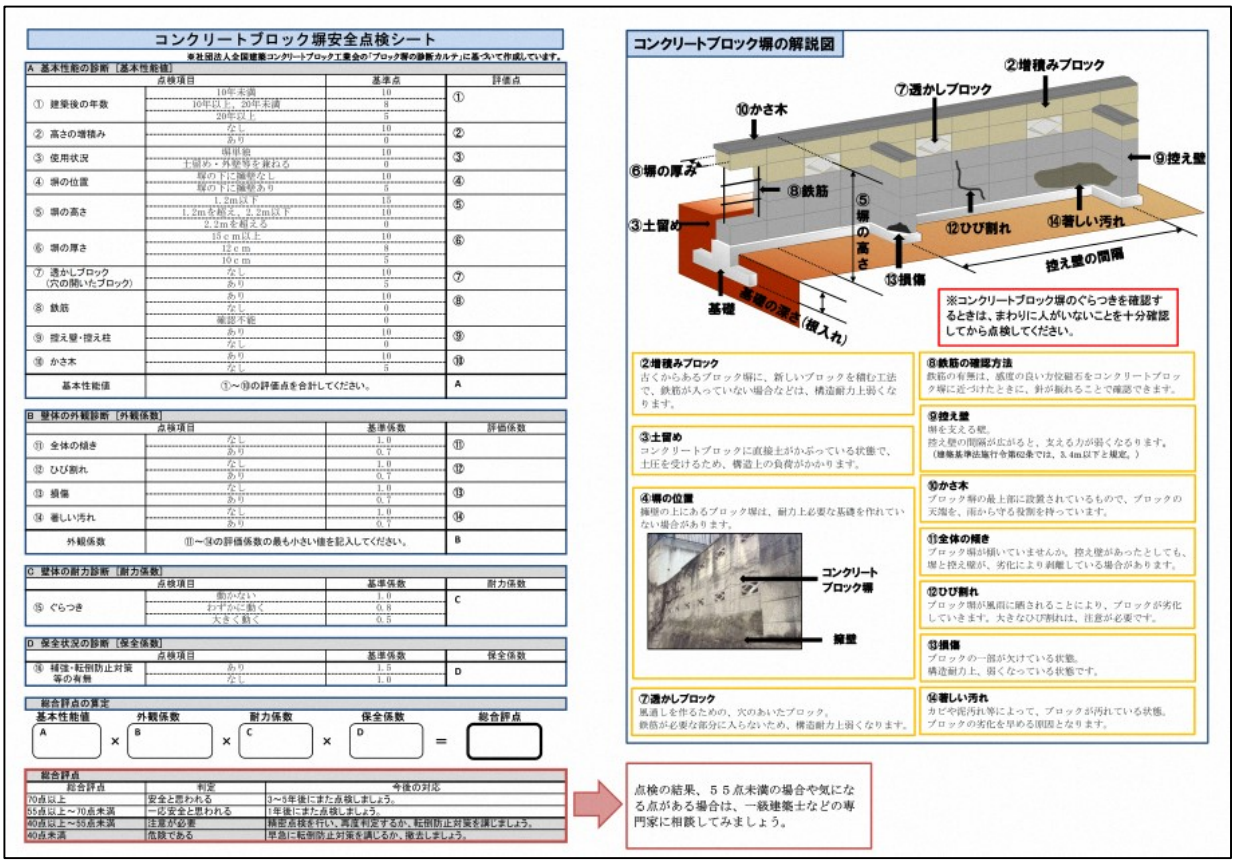
ブロック塀を生垣に換えることは、塀の倒壊による危険を回避するだけでなく、火災延焼防止や都市緑化の推進にもつながります。区では土地の所有者または管理者に対して、公道および私道に接する部分の緑化に掛かる費用の一部を助成しています。



ブロック塀の生け垣化事例（左：施行前、右：施行後）

③　コンクリートブロック塀安全点検シートによる啓発

ブロック塀について、「コンクリートブロック塀安全点検シート」を活用した安全点検の実施などを呼びかけ、ブロック塀の倒壊防止対策について啓発していくほか、建築確認審査等を通じてブロック塀等に関する安全化に対する指導を行っていきます。



コンクリートブロック塀安全点検シート

（１５）がけ・擁壁の安全対策

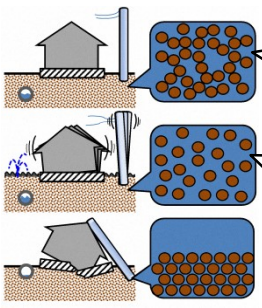
震災発生時のがけや擁壁の崩壊は、建物や人命への危険性とともに、道路閉塞を起こし避難や消火活動への支障となる恐れがあります。

そのため、区では平成 27(2015)、28(2016)年の 2 か年をかけ、区内約 2,000 箇所のがけ・擁壁の実態基礎調査を行いました。その調査結果の概要を公表し、がけ・擁壁の所有者に対し安全化に向けた情報提供、周知、啓発を行っていきます。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。

（１６）液状化対策

平成 23(2011)年 3 月の東日本大震災では都内でも液状化現象が確認され、木造住宅が傾くなどの被害が発生しました。液状化に備えていくためには、建築物の所有者などが敷地の状況を把握し、対策を講じておくことが重要です。区は、都と連携し「東京都の液状化予測図」や「東京都建物における液状化対策ポータルサイト」、「東京都液状化対策アドバイザー制度」を活用した液状化の危険性と対策に関する情報を発信していきます。また、建築確認審査などの機会を捉え、設計者などに対して的確な対策を講じるように啓発していきます。

液状化とは



土や砂、水、空気などで構成

地震で揺さぶられ、砂の粒同士が離れて水に浮いた状態

出典：国際航業㈱

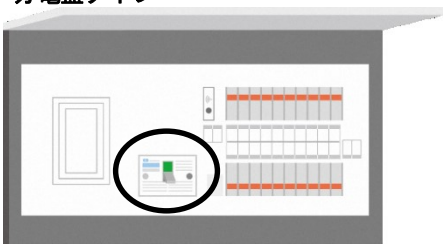
砂の地盤が強い地震動を受けると液体のようになることがあり、これを液状化といいます。
液状化すると右のようなことが起こります。

- 地面から砂や水が噴出する
- 埋設管などが浮き上がってくる
- 電柱や建物などが傾く

（１７）地震火災対策

出火や火災拡大の防止、火災時の迅速な避難について、消防署など関係機関と連携して区民の意識啓発に努めます。また、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。

分電盤タイプ



外付けタイプ

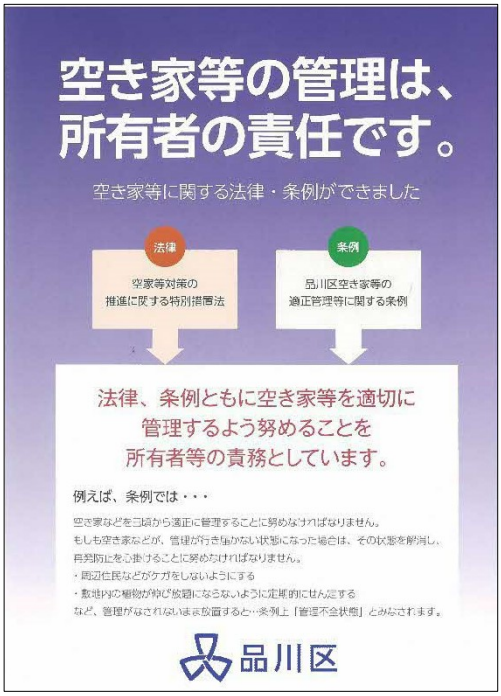
感震ブレーカーイメージ図

（１８）空き家等対策

適切な管理が行われていない空き家等は、周辺環境へ悪影響を及ぼすだけでなく、火災や地震時には倒壊するなどの危険性があります。

区では、平成 27(2015)年 4 月 1 日に、「品川区空き家等の適正管理等に関する条例」を施行し、空き家等の適正な管理を所有者等の責務と明記しました。区は空き家等の管理不全状態を解消･防止するため、町会や消防・警察等関係機関と連携して空き家等の実態把握と情報収集を行い、老朽化等で危険な空き家等の解消に取り組んでいくとともに、パンフレットなどで所有者等の適切な管理を促進していきます。

一方で、周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家等については､「空家等対策の推進に関する特別措置法」などに基づき、助言や指導、勧告、命令、代執行などを行います。



（１９）建築物の応急危険度判定体制の整備

大規模地震が発生し多くの建築物が被災した場合、区民の安全確保と都市の迅速な復旧が急務となります。特に、建築物の被害については、二次災害防止のための被災状況の把握、被災建築物の余震等に対する危険度の判定を迅速に行い、必要な措置を講じることが求められます。

これらの被災建築物について、応急危険度判定を迅速に行うためには、公共機関および関係団体はもとより、民間の建築技術者の協力が不可欠です。区は、都と連携し、震災時の応急危険度判定員として、区内在住、在勤で建築士の専門的な知識を持った方のボランティア登録を行っています。また、民間ボランティアに関する緊急時の連絡体制の充実を図るとともに、日常から専門家を招いての講習会や情報交換の場を設け、意識啓発ならびに緊急時に即応できる体制づくりに努めています。

民間防災ボランティアの登録状況

品川区における登録者数（令和３(2021)年１月現在）

■　区全体　　162 人（都全体　13,100 人：平成 30(2018)年 3 月）

その内

□　区民　　125 人（在勤 35 人　非在勤 90 人）

□　区民以外　　37 人（在勤）

登録ボランティア講習会の様子

模擬訓練の様子

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われますか。

①ぜひ耐震化するべき　　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

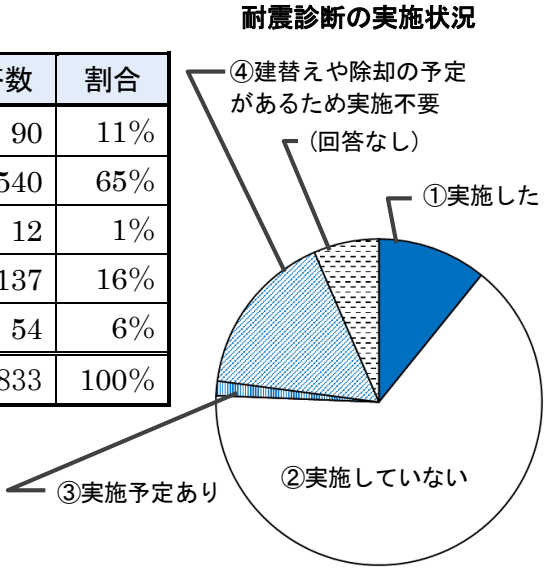
⑨品川シェルター設置助成　　⑩不燃化特区支援

○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%

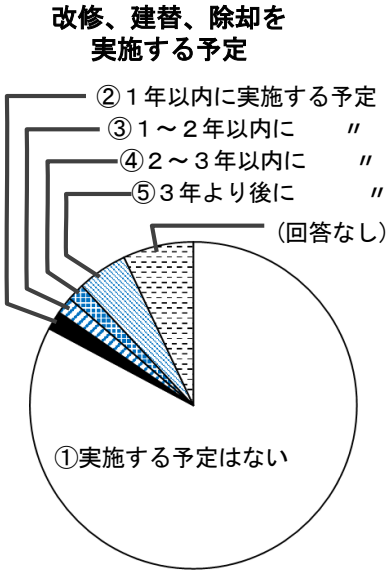
(割合の端数は四捨五入)



【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%

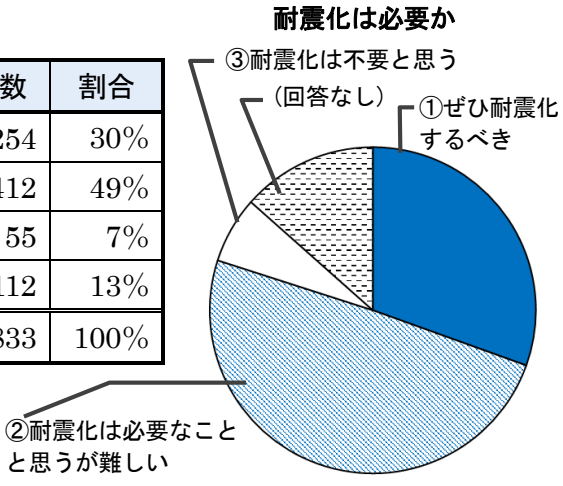
(割合の端数は四捨五入)



【設問３　耐震化の必要性に対する意識】

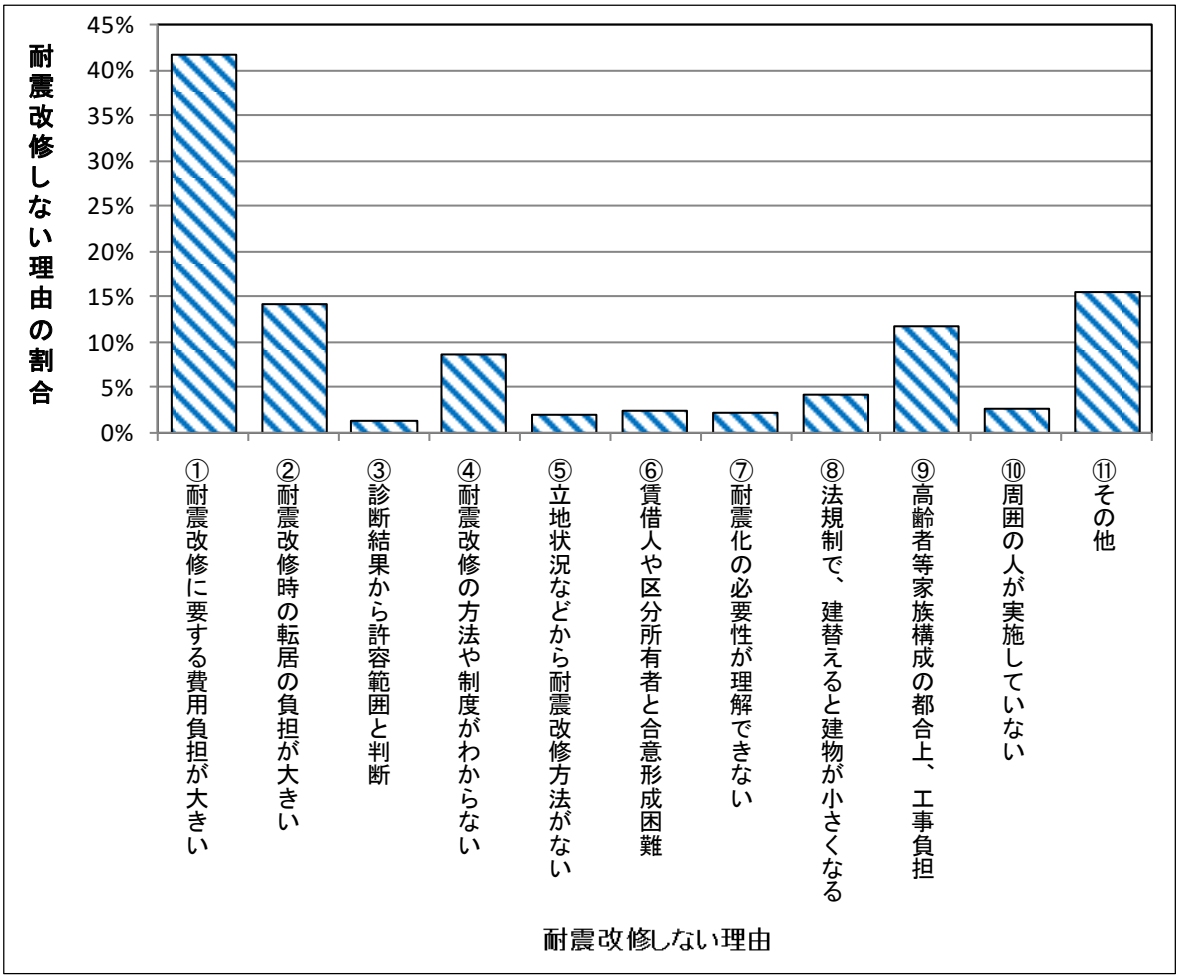
耐震化は必要か	回答数	割合
①ぜひ耐震化するべき	254	30%
②耐震化は必要なことと思うが難しい	412	49%
③耐震化は不要と思う	55	7%
(回答なし)	112	13%
回答数	833	100%

(割合の端数は四捨五入)



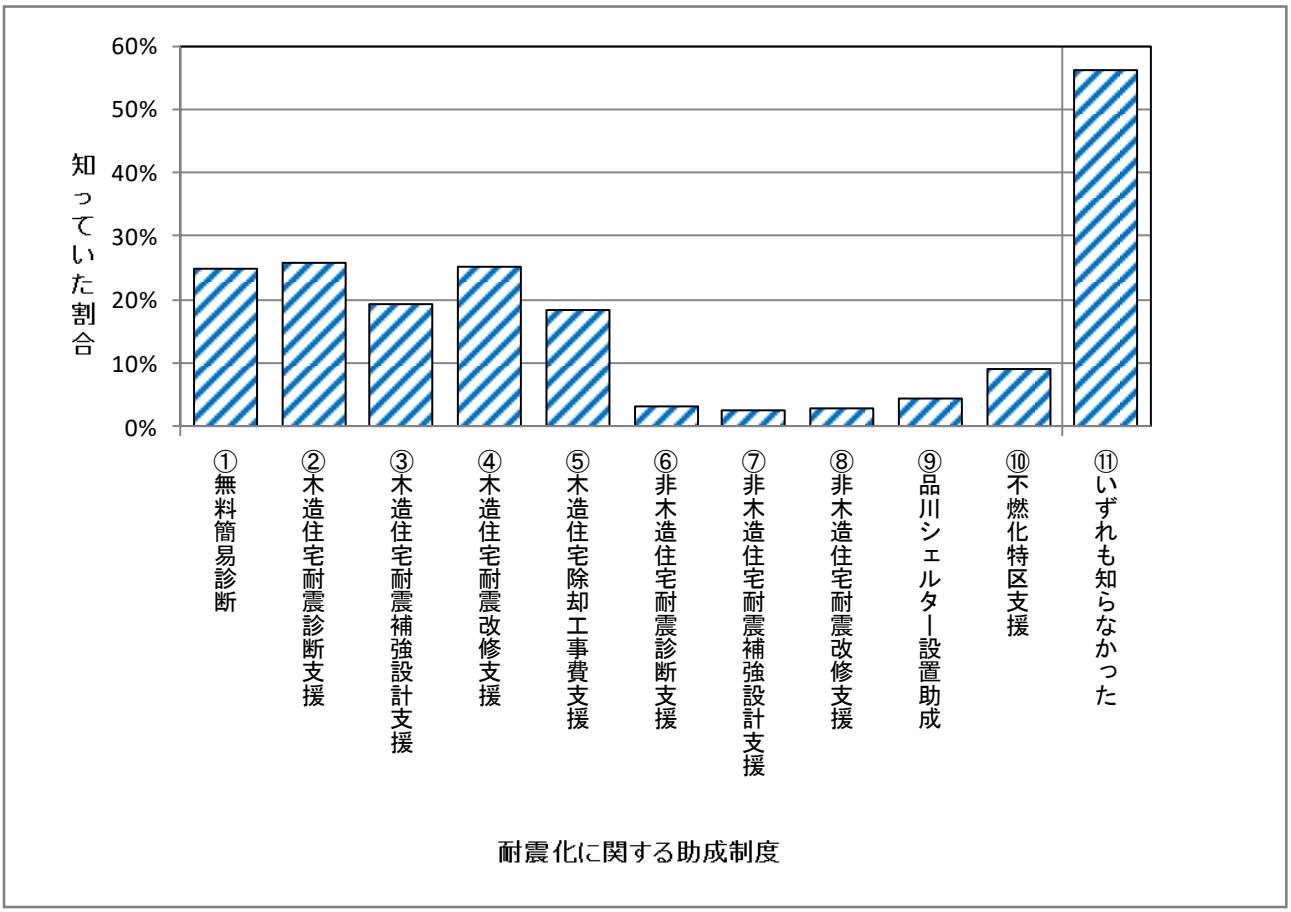
【設問４　耐震改修を実施しない理由】

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

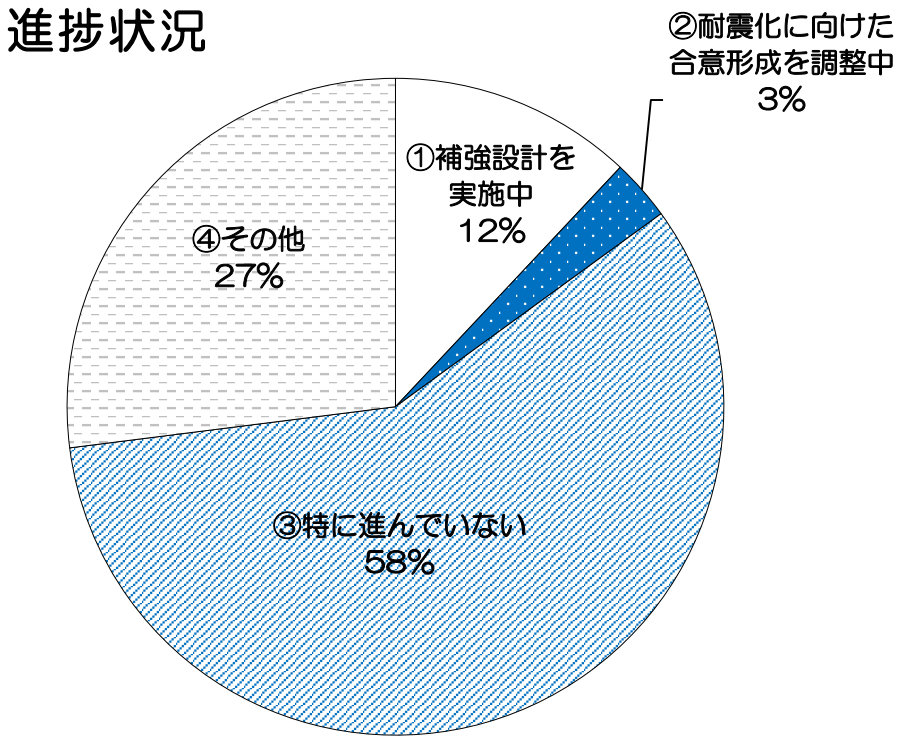
【設問２】耐震化を進めるうえでの課題はありますか？（複数回答可）

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

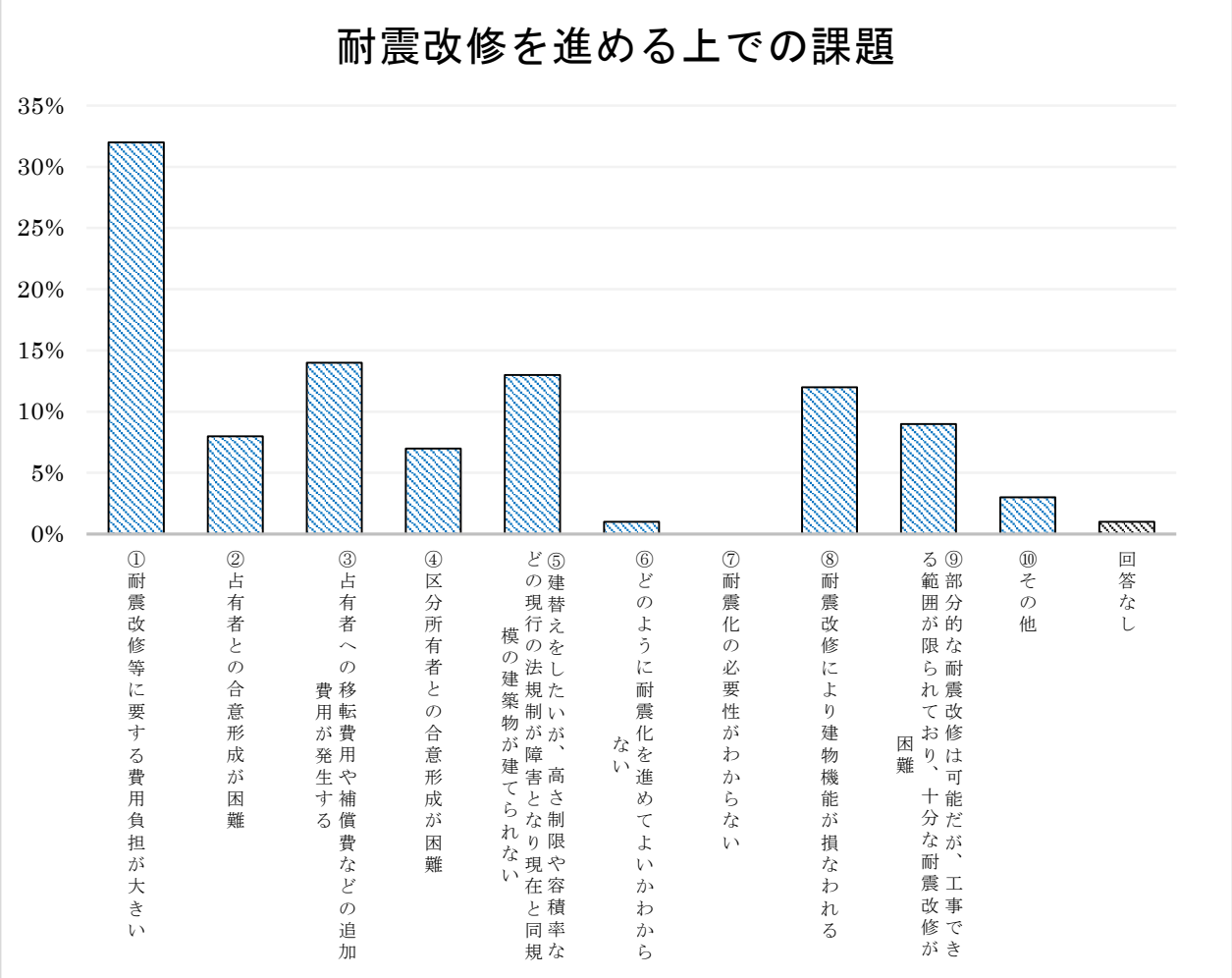
【設問１】耐震化に向けた取り組みの進捗状況を教えてください。

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%



【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%



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	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	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	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	【無料簡易診断の開始】 【耐震診断助成の助成額拡充】 ・緊急輸送道路沿道建物　：補助率 10/10（上限 300 万） 【耐震補強設計助成の開始】 ・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） 【耐震改修助成の拡充】 ・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） 【耐震建替え助成の拡充】 ・木造戸建て住宅　：補助率 10/10　（上限 150 万） 【品川シェルター要件の緩和】 ・「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」 【木造住宅除却工事助成の開始】 ・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） 【耐震診断助成の拡充】 ・町会会館　：補助率 1/2　（上限 6 万） 【特定緊急輸送道路沿道建築物耐震診断助成の開始】 ・分譲マンションまたは 10,000 ㎡以下の場合　：　助成対象費用全額 ・10,000 ㎡超え 15,000 ㎡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 ㎡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	【特定緊急輸送道路沿道建築物耐震補強設計助成の開始】 ・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 【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】 ・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 ※但し、5,000 ㎡を超える部分は、助成対象費用×1/6 【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】 ・二葉 3 丁目、豊町 5 丁目
平成 25 (2013)年度	【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】 ・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 【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】 ・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	【木造住宅除却助成対象の拡大】 ・助成対象を未接道の住宅にも拡大 【木造住宅除却助成について補助率 10/10 対象地域を拡大】 ・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 【特定緊急輸送道路沿道建築物耐震診断助成を改正】 ・延べ床面積が 3,000 ㎡以下　：補助率 10/10 ・延べ床面積が 3,000 ㎡超え　：補助率 5/6
平成 27 (2015)年度	【耐震補強設計助成の拡充】 ・マンション　：補助率 2/3　（上限 200 万） 【木造住宅除却助成対象地域の拡大】 ・大井 7、西大井 1～6

年度	助成内容
平成 28 (2016)年度	【耐震シェルター設置助成を品川シェルターに一本化】 ・耐震シェルター設置助成として、品川シェルターを斡旋 【特定緊急輸送道路沿道建築物耐震診断助成を延長】 ・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	【木造住宅除却助成を一部地域で拡充】 ・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） 【木造住宅耐震改修助成を一部地域で拡充】 ・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） 【特定緊急輸送道路沿道建築物耐震診断助成を終了】
平成 30 (2018)年度	【小規模マンションへの助成を拡充】 ・延べ床面積 1,000 ㎡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） 【特定緊急輸送道路沿道建築物の補強設計助成金を拡充】 ・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 【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】 ・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	【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】 ・助成を令和 5（2023）年 3 月 31 日まで延長 【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】 ・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	【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】 ・耐震診断等が複数年度にわたる場合にあっても助成対象とする、全体設計制度を追加 【耐震診断助成の助成額の変更】 ・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） 【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】