第３章　耐震化の促進を図るための施策

3-1　耐震化促進の基本方針

住宅・建築物の耐震化は、自助・共助・公助を基本として推進します。所有者等による自主的な取り組みを前提としつつ、地域や関係団体、行政が連携することで、耐震化を着実かつ効果的に進めていくことが重要です。

区は公益性の観点を踏まえ、制度の充実や周知啓発、直接的な働きかけを通じて、耐震化の取り組みを一層加速していきます。

【自助】建築物所有者の主体的な取り組み

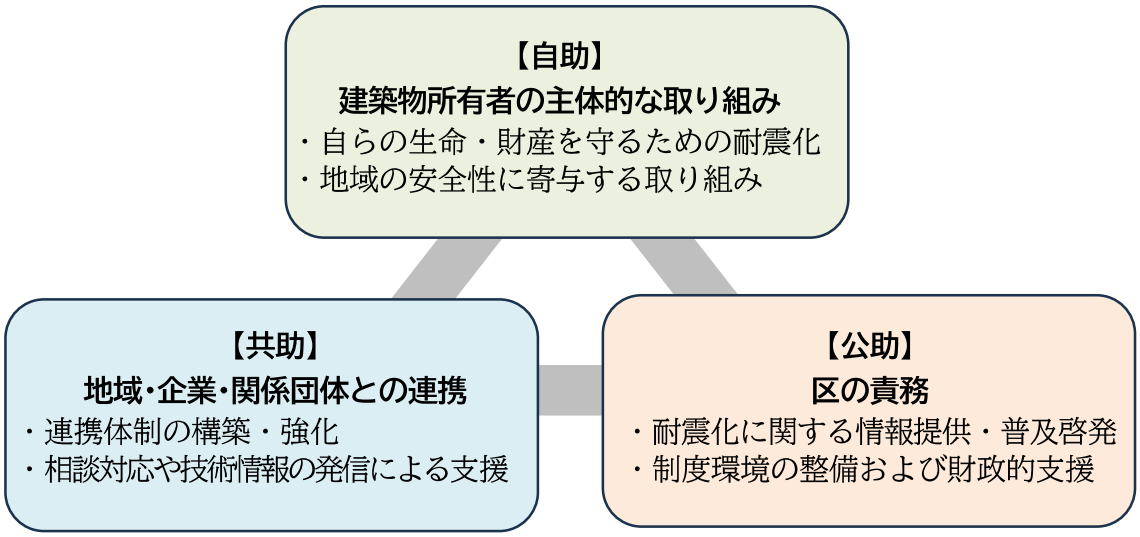
建築物所有者は、自らの生命や財産を守ることの重要性はもとより、耐震化の必要性を自らの問題であり、かつ地域の問題であることを認識し、主体的に取り組むことが不可欠です。また、建築物の倒壊等による道路閉塞や火災が地域の安全に影響を及ぼすおそれがあることを踏まえ、耐震化に取り組む必要があります。

【共助】地域・企業・関係団体との連携

地域、企業および建築関係団体は、行政機関との適切な役割分担のもと、連携体制を構築・強化し、耐震相談の実施、技術力向上ならびに技術者育成および技術情報の発信等を通じて耐震化を支援します。

【公助】区の責務

区は、建築物所有者等の主体的な取り組みを支援するため、耐震化に関する情報提供や普及啓発を行うとともに、制度環境の整備を進めます。また、公益性が高いと認められる場合には、財政的支援を含めた施策を講じ、関係団体および国・都と連携しながら耐震化を推進するとともに、適切な役割分担のもと、法令に基づく指導・助言等を行います。



3-2 耐震化の施策、具体的な取り組み

（1）住宅

① 木造住宅

木造住宅の耐震化は居住者の生命および財産を守るとともに、地域全体の防災性向上にとっても重要です。旧耐震基準で建てられた木造住宅に加え、新耐震基準の木造住宅についても、耐震性の確保を進める必要があります。木造住宅の耐震化率が依然として低い状況にあることを踏まえ、区では耐震化の加速を図るため、期間を定めて取り組みを強化し、耐震化の促進を図ります。

- 耐震相談会の開催や地区防災訓練などの機会を活用し、助成制度の周知啓発を行うとともに、所有者への直接的な働きかけを行います。
- 耐震診断から耐震補強設計、耐震改修までを一体的に支援するため、「総合支援メニュー」を設け、支援の充実を図ります。
- 一定期間において助成内容を拡充し、所有者の意思決定を後押しすることで耐震化の加速を図ります。
- 旧耐震基準の木造住宅については、老朽化の進行等を踏まえ、除却を含めた支援を行います。
- 高齢者、要介護・要支援者、障害者等、災害時に特に配慮を要する方が居住する住宅については、令和 8 年度から助成内容を拡充し、負担軽減を図ることで耐震化に向けた具体的な行動を後押しします。

1）耐震診断支援

助成対象	・平成 12(2000)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（昭和 56 年 6 月 1 日以降は在来軸組工法に限る） ・個人が所有するもの
助成内容	・耐震診断費用の助成(一般診断) ・耐震診断専門家の派遣

2）耐震補強設計支援

助成対象	・「木造住宅耐震診断支援と補強方法」に基づいた耐震診断の結果、倒壊のおそれがあるとされた建築物 ・個人が所有する者
助成内容	・耐震補強設計費用の助成 （精密診断および耐震補強設計）



精密診断の様子

3）耐震改修支援

助成対象	・耐震補強設計支援を受けたもので、倒壊の恐れがあるとされた建築物
助成内容	・耐震改修工事費用の助成

4）総合支援メニュー

助成対象	・「木造住宅の耐震診断と補強方法」に基づいた耐震診断の結果、倒壊の恐れがあるとされた建築物 ・耐震補強設計と耐震改修工事を同時申請する者 ・個人が所有するもの
助成内容	・耐震補強設計費用および耐震改修工事費用を総合的に助成

5）除却（解体）工事支援

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 ・個人が所有するもの
助成内容	・除却工事費用の助成

6）品川シェルターの設置支援

品川シェルターは、住宅全体の耐震改修が困難な居住者に対し、地震時に命を守る空間を確保する手段として、区が大学や区内工務店と共同で開発したものです。

地震による住宅倒壊から居住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関する講習会を実施し、設置技術者の登録を進めることで、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、各種 SNS での情報発信、地区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通じて、区民への普及を働きかけます。



実際の設置例



シェルター模型の内部

対象建築物	次の①または②にあてはまる 2 階建て以下の木造住宅 ① 昭和 56(1981)年 5 月 31 日以前に建築されたもの ② 昭和 56(1981)年 6 月 1 日から平成 12(2000)年 5 月 31 日以前に建築された在来軸組工法の木造住宅で、「木造住宅の耐震診断と補強方法」に基づいた耐震診断の結果、倒壊のおそれがあるとされた建築物
対象者	・対象の建築物の居住者 ・共同住宅や借家に居住する方は、建築物所有者の承諾を得ていること
助成内容	・品川シェルター設置費用の助成

②　非木造住宅

非木造住宅は、木造住宅に比べ耐震化率が高い傾向にありますが、耐震性が十分でない建築物や、耐震診断・耐震改修が未実施の住宅も一定数存在します。また、非木造住宅は耐火性能が高いとされる一方で、木造住宅より規模が大きいものや、一棟に複数住戸が入る共同住宅など、地震発生時に損傷・倒壊した場合、道路閉塞やライフライン遮断など地域の防災機能の低下を招く恐れや、区民の安全に与える影響が大きい恐れがあり、区民の安全確保や地域全体の防災力強化の観点からも耐震化の促進が重要です。

そこで区では、共同住宅の所有者が耐震化に取り組みやすい環境を整備するため、引き続き助成制度の周知啓発を行い、助成制度の活用促進を図ります。

１）耐震診断支援

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
助成内容	・耐震診断費用の助成

２）耐震補強設計支援

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
助成内容	・耐震補強設計費用の助成

３）耐震改修支援

助成対象	・耐震補強設計支援を受けたもので、倒壊の恐れがあるとされた建築物
助成内容	・耐震改修工事費用の助成

③　分譲マンション

分譲マンションは、一棟に多くの世帯が居住するため、地震発生時に被災した場合の影響が大きく、道路閉塞やライフラインの遮断など地域全体の防災性への影響も懸念されます。また、区分所有という特性から、耐震診断・耐震改修等の実施に向けた管理組合内での合意形成が必ずしも容易でないことが課題です。

そこで区では、分譲マンションの耐震化を促進するため、費用面の支援に加えて耐震化アドバイザーの派遣支援を行います。多数の区分所有者による耐震化に向けた検討や合意形成が必要になるため、管理組合に対して耐震化に関する専門家を派遣し、技術的なアドバイスや合意形成への支援を行います。

あわせて助成制度の周知啓発を行うとともに、耐震診断・耐震改修等に対する助成制度の充実を図り、都の支援制度等とも連携しながら、管理組合等が主体的に耐震化に取り組む環境を整え、耐震化を促進します。

1）耐震化アドバイザーの派遣

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

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　：延べ面積 1,000 ㎡未満のもの 2)大規模マンション等：延べ面積 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緊急啓開道路に接するもの
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

3）耐震補強設計支援

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	・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

助成対象	・耐震補強設計支援を受けたもので、倒壊の恐れがあるとされた建築物
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

（２）緊急輸送道路沿道建築物

①　特定緊急輸送道路沿道建築物

１）耐震化の重要性に関する理解促進（建築物所有者等への働きかけ）

緊急輸送道路は、災害発生時の避難、救急・救命活動や緊急支援物資の輸送等の通行機能を確保するうえで重要な道路です。建築物所有者等に対して緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の重要性について理解を深めてもらうため、都と連携した周知啓発や情報発信を行います。国や都と連携し、適切な役割分担のもとに法令に基づく指導・助言等を行い、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）耐震診断の確実な実施に向けた取り組み

特定緊急輸送道路の指定見直し等により新たに耐震診断の報告義務が生じる沿道建築物については、都と連携し、早期に全ての建築物で耐震診断が実施されるよう、積極的に働きかけます。

３）耐震改修等に対する支援の充実

沿道の建築物所有者が耐震改修等に取り組みやすい環境を整えるため、助成制度の充実や耐震化アドバイザー派遣等の支援策、都の支援制度等を通じて、所有者の負担軽減と取り組みに対する支援を図ります。

４）ネットワーク強化区間を中心とした集中的な取り組み

区報や SNS 等を活用した周知啓発を強化し、都や関係団体との連携により、沿道建築物所有者への直接的な働きかけを行うことで、耐震化への具体的な行動につなげます。

表 18　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

５）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
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

６）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
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

７）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。

８）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。

９）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。

②　一般緊急輸送道路沿道建築物

区内の緊急輸送道路（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の所有者等に対して、耐震改修等の支援を行います。

表 19　一般緊急輸送道路沿道建築物の所有者の義務等

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	・耐震補強設計支援を受けたもので、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

（３）特定建築物

①　特定既存耐震不適格建築物

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。

そのため、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。

②　要緊急安全確認大規模建築物

特に規模の大きい要緊急安全確認大規模建築物は耐震化が完了しています。

（４）区有建築物

関係部署と連携して、耐震改修に向けた協議・調整を継続して行います。

区のアドバイザー派遣や助成制度などを活用し、耐震化に向けた専門的な助言や財政的な支援を行います。

（５）ブロック塀等

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。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。

区内には通行障害建築物となるブロック塀等はありませんが、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。

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外）
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含む)

（６）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。

区では平成 27(2015)、28(2016)年の 2 か年で、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。その調査結果をもとに、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、これまで安全化アドバイザーの派遣や改修工事費の助成により、がけ・擁壁崩壊の危険性の解消を図ってきましたが、より一層安全対策を促進するため、令和 7 年度には土砂災害警戒区域等の工事費助成額の上限を 1,000 万円から 2,000 万円へ拡充しました。

3-3 普及啓発と関係団体等との連携

（1）普及啓発の取り組み

① 品川区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

区では住宅の耐震化を計画的かつ重点的に推進するため、平成 29（2017）年度に「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、戸建て住宅等の所有者に対して積極的な普及啓発および働きかけを行ってきました。令和 4（2022）年度の改定では取り組み内容の充実を図り、令和 5（2023）年度の改定では対象住宅に「新耐震基準の木造住宅」を追加し、令和 7（2025）年度の改定では計画の更新および住宅相談会の実施を追加しています。

特に重点地区（区内建物倒壊危険度順位の上位地区から選定）を対象として令和 4（2022）年度から令和 6（2024）年度までの 3 年間に実施した戸別訪問においては、耐震改修に至らない理由として、「費用負担への不安」、「耐震工事の内容がイメージできない」、「相談先がわからない」など、個々に多様な課題があることが明らかとなりました。これらの課題を踏まえ、よりきめ細やかな対応を行うため、令和 7（2025）年度からは、住宅所有者の状況や希望に応じた助言が可能となる個別の耐震相談会の開催を新たに開始しています。

表 20 個別訪問等の実績

訪問年度	令和 4 (2022)	令和 5 (2023)	令和 6 (2024)	計
重点地区	二葉一丁目 二葉二丁目 東大井六丁目	中延四丁目 中延六丁目 旗の台五丁目	荏原三丁目 戸越三丁目 小山三丁目 小山四丁目	―
個別訪問件数	415	422	320	1,157
耐震診断助成件数	1	2	5	8
耐震改修工事等助成件数	23	20	9	52

② 住宅の耐震相談会の実施

住宅所有者等が、自らの所有する住宅の耐震性について正しく理解し、耐震診断や耐震改修等の実施につなげられるよう、区は住宅の耐震相談会を定期的に開催しています。

相談会では、耐震診断の専門家である建築士が、住宅の耐震性を高めるポイントや、耐震改修の進め方について助言を行うとともに、区が実施する各種支援制度の内容について説明します。

こうした相談の機会を通じて、住宅所有者の耐震化に対する理解を深め、耐震改修への不安や疑問の解消を図ることで、区内の住宅の耐震化を計画的かつ着実に進めることを目指します。

③　区内のイベント等での周知啓発

地域防災訓練や住宅まつりなど、区民が多く集まる機会に耐震改修相談コーナーを設置し、耐震化について直接相談ができる機会の充実に努めます。区民に対し、こうした出前型の相談・説明の場を通じて、より多くの区民に対して耐震化の必要性や支援制度の活用方法を周知します。



地域防災訓練での周知・ＰＲ

（２）関係団体等との連携

①　建築物の所有者等への専門団体等の紹介や情報提供

耐震化を検討し、実施しようとする建築物の所有者等が適切な相談窓口や支援制度を活用できるよう、区は関係する専門団体の紹介や、都が実施する「東京都木造住宅耐震診断事務所登録制度」などの情報の提供を行います。都の登録制度は、一定の要件を満たす耐震診断事務所を一覧として公表し、所有者が安心して耐震診断を受けられるよう支援するものです。

②　協定による専門家派遣体制

区は関係団体と協定を締結し、建築物の耐震化支援に係る専門家派遣体制を整備しています。これらの派遣により、耐震診断や耐震化に係る相談対応の質を高め、所有者が適切な対応をとれるよう支援します。

木造住宅の耐震診断専門家派遣

・一般社団法人東京都建築士事務所協会(品川支部)

分譲マンションの耐震化アドバイザー派遣

・一般社団法人東京都建築士事務所協会(品川支部)

・公益社団法人日本建築構造技術者協会（JSCA）(品川世話役会)

③　建築関係団体との連携強化

耐震化をさらに促進するため、区は建築関係団体との連携強化と支援ネットワークの構築に取り組み、次団体と協働して区民への耐震化支援情報の提供、専門家の派遣、相談会の開催等による耐震化に向けた普及啓発活動などの取り組みを推進します。また、関係団体と連携し、耐震化に関する新たな技術・制度情報等の情報収集・発信に努めます。これらの情報を建築士、施工業者、建築物所有者等に提供することで、正しい知識の普及と技術の向上を図ります。

建築関係団体

・一般社団法人東京都建築士事務所協会(品川支部)

・公益社団法人日本建築構造技術者協会（JSCA）(品川世話役会)

・特定非営利活動法人 耐震総合安全機構（JASO）

④　「品川区住宅耐震化促進協議会」の役割

「品川区住宅耐震化促進協議会」は区内の建設組合等と一般社団法人建築士事務所協会（品川支部）によって構成される協議体です。施工者団体および設計者団体が連携し、住宅の耐震化に関する相談支援を行うとともに、「住まいの健康診断」（募集枠内無料）などの取り組みを実施しています。区では、協議会と連携してこれらの活動を推進し、住宅の耐震性の理解促進や、耐震改修等の実施につながる支援を行います。

品川区住宅耐震化促進協議会

- 品川区住宅センター協議会（区内の建設組合 3 団体）
  - ・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
- 一般社団法人東京都建築士事務所協会（品川支部）

⑤　耐震化に関する相談受付体制の強化

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。

マンションに関する耐震化の相談窓口として「公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター」、「一般社団法人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。



関係団体による無料相談コーナー

⑥　様々な広報媒体を活用した耐震化への普及啓発

区では、区民が耐震化について理解しやすいよう、耐震化支援に関する制度案内のパンフレットや、耐震化に関する情報を含んだ防災ハンドブックなどを作成しています。また、区のホームページやケーブルテレビ品川、ＦＭしながわ、広報紙、各種 SNS 等を通じて、耐震化や防災に関する情報発信を行っています。さらに「しながわ防災体験館」ではパンフレットの掲示・配布や品川シェルターの模型展示等を通じて、耐震化や防災について学べる場を提供しています。これらの多様な広報媒体を活用し、区民に向けた耐震化の普及啓発に取り組むとともに、情報が常に最新となるよう適宜内容の修正・充実を図りながら積極的に周知を進めていきます。


しながわ防災体験館での周知・模型展示

3-4 その他の関連施策

（1）不燃化特区支援制度

区では平成 25 年より、都と連携し、木造住宅密集地域における地震災害およびこれに起因する延焼火災等の被害を防ぐため、特に地域危険度の高い地区（不燃化特区）における老朽建築物の除却や建替え等にかかる費用の助成支援を行う「不燃化特区支援制度」を実施しています。

令和 8 年度からは、更なる建築物の不燃化を促進するため、事業期間を 5 年間延伸し、あわせて、高齢者・障害者等居住住宅の建替え促進や未接道敷地の解消に向けた新たな助成支援を実施します。

（2）屋根の軽量化・外壁防火対策支援

住宅改善工事助成（エコ＆バリアフリー住宅改修）では、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助成します。

（3）窓ガラス・建築物の外装材等の剥離・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。

（4）地震火災対策（感震ブレーカー設置支援）

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

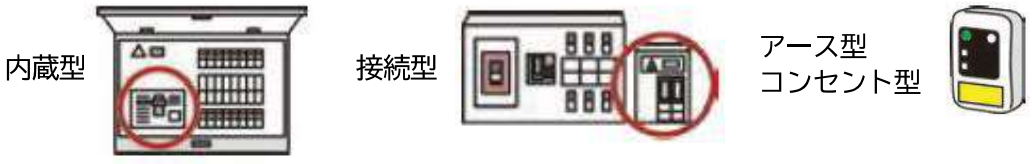


図 17　感震ブレーカーイメージ図

（５）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。

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

（６）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。

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。

※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

（7）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築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、既存建築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。

（8）ピロティ階を有するマンションの耐震化支援

旧耐震基準のマンションのうちピロティ階を有するマンションについて、都では、ピロティ階の耐震補強設計と工事に対する費用の助成を行っています。

また、マンション耐震化推進サポート事業として、専門家を派遣し、耐震改修を実施するための支援を行っています。

（9）都のパンフレットや耐震ポータルサイト等の紹介

耐震化の情報を提供するため、都が発行する「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」や、都の耐震ポータルサイト等について、都と連携して区民に情報提供を行います。

（１０）東京都耐震マークの普及拡大

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。



診断済　改修済

東京都耐震マーク

（１１）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や、耐震改修に伴う所得税の特別控除、固定資産税・都市計画税の減免措置などの制度について周知を図るとともに、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。なお、新耐震基準の木造住宅についての減免措置は、23 区内の住宅に限られた制度となります。

（１２）マンションの管理・再生の円滑化等のための法改正の周知

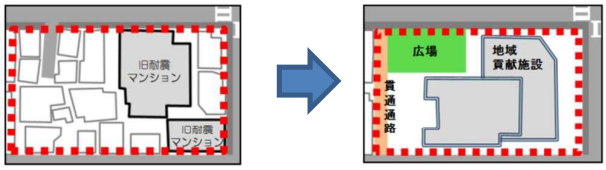
令和 7(2025)年のマンションの管理・再生の円滑化等のための法改正では、建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を多数決決議によることを可能とするとともに、これらの決議に対応した事業手続等の整備、耐震性不足等で建替え等をする場合における特定行政庁の許可による高さ制限の特例などの法整備がなされました。

区では、この制度の積極的な活用を図るため、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、都から推進地区の指定を受けました。



制度イメージ

出典：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」

（１３）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、令和 6（2024）年に「しながわ防災ハンドブック　マンション居住者向け」、「みんなで取り組むマンション防災ガイドブック」を作成し、防災課窓口や地域センターで配布しています。

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。

（１４）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。

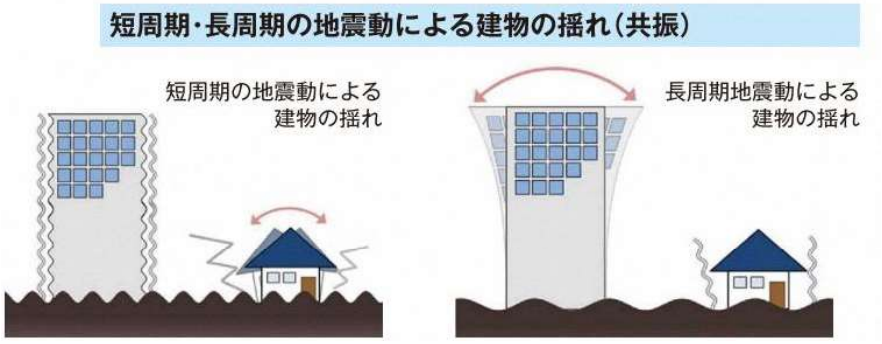
国土交通省は、平成 28(2016)年 6 月に超高層建築物等※2 における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動への対策についてとりまとめました。この中で、巨大地震による長周期地震動に備えて、区全域を含む対象地域内において、超高層建築物等を新築する際の大臣認定の運用を強化するとともに、既存の超高層建築物等に対する大きな揺れに備えた家具の転倒防止、内外装材や設備の損傷等による危害防止などについて自主的な検証や必要に応じた補強等の措置を促しています。

引き続き、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 階建て以上の免振建築物をさす。

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

（１５）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おり、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、道路に接道していない敷地に多くの建築物が存在し、その多くが建替えを必要とする老朽木造住宅となっています。

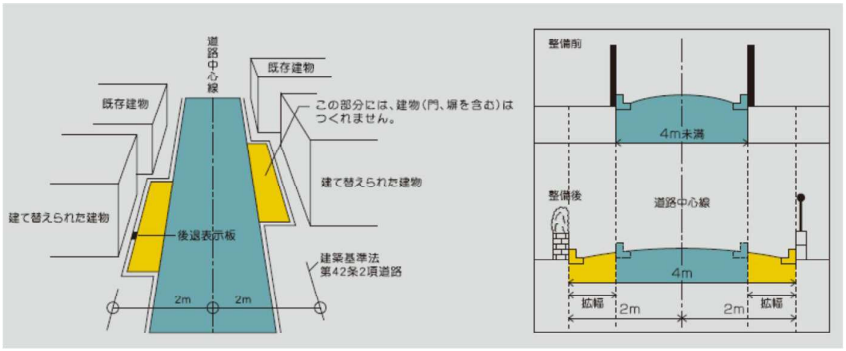
区では、一定の条件のもと、安全上、防火上、衛生上配慮された計画、敷地となるための許可基準（未接道宅地の建築要件）を定め、未接道宅地の建替え促進を図っています。

また、老朽木造建築物や未接道宅地が集まる地区において、建物の共同化や道路・広場の整備等、防災性の向上を図る防災街区整備事業を活用し、未接道宅地の解消を促進します。

（１６）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、地震時に建築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るなど、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。





拡幅整備前



拡幅整備後

図 18　拡幅整備のイメージ図

（１７）空家等対策

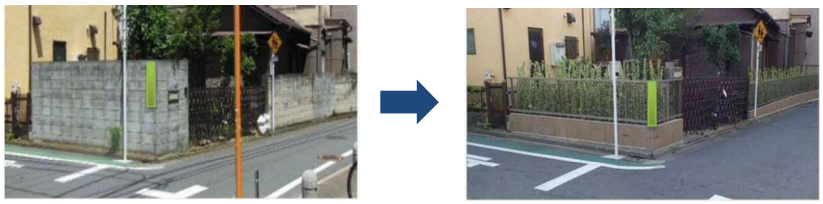
適切な管理が行われていない空家等は、周辺環境へ悪影響を及ぼすだけでなく、火災や地震時には倒壊するなどの危険性があります。

区は、「品川区空家等および非空家等の適正管理等に関する条例」に基づき、警察や消防等関係機関、町会自治会等と連携し、空家等の実態把握と情報収集を行い、所有者に適切な管理を促すことで、危険な空家等の解消に取り組んでいます。

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

（１８）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か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）

（１９）コンクリートブロック塀安全点検シートによる啓発

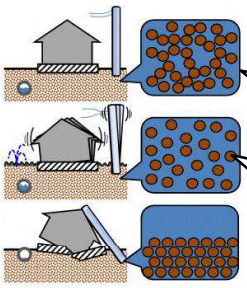
ブロック塀について、「コンクリートブロック塀安全点検シート」を活用した安全点検の実施などを呼びかけ、ブロック塀の倒壊防止対策について啓発していくほか、建築確認審査等を通じてブロック塀等に関する安全化に対する指導を行っています。

（２０）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」、各種助成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

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。
液状化すると下記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
・電柱や建築物などが傾く



液状化による被害



液状化によるマンホールの浮き上がり

出典：国際航業㈱

（２１）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、耐震補強設計、耐震改修等にかかる費用について支援しています。

（２２）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

区における登録者数（令和 7(2025)年 11 月現在）

区全体	**69 人**
区民	55 人（在勤 17 人　非在勤 38 人）
区民以外	14 人（在勤）



登録ボランティア講習会の様子



模擬訓練の様子