品川区耐震改修促進計画

首都直下地震等の災害に備え
安全・安心を守り、未来に希望の持てるまちへ

令和 8（2026）年度～令和 12（2030）年度

令和 8（2026）年 3 月改定

品　川　区



品川区耐震改修促進計画の改定にあたって



近年、全国各地で大規模地震が相次ぎ、令和 6（2024）年能登半島地震においては、多くの住宅が倒壊するなど、住まいの安全確保が被害の軽減に直結する重要な課題であることが改めて明らかになりました。本区においても、首都直下地震の切迫性が指摘されており、区民の生命と財産を守るため、建築物の耐震化を一層加速化していく必要があります。

また、国においても、首都直下地震への備えを重要課題として位置づけ、最新の被害想定や対策の検討が進められています。加えて、都では、令和 4（2022）年に「首都直下地震等による東京の被害想定」や「地震に関する地域危険度測定調査（第 9 回）」を公表し、首都圏における地震リスクの高さや地域ごとの危険度が、より明確に示されました。

社会全体が大きく変化し、先行きの見通しが難しい状況においても、区民一人ひとりが安心して暮らし続けられるまちを維持することは、行政の重要な責務です。建築物の耐震化は、将来に向けた確かな基盤づくりであり、区民の安全・安心を支える重要な投資でもあります。

本区は、ウェルビーイングの向上を見据え、安全・安心を守る施策を着実に推進するとともに、誰もが抱えうる災害リスクへの備えを強化し、サスティナブルで強靭な地域社会の実現を図ってまいります。行政、関係団体、建築物所有者が一体となり、耐震化の推進をより加速し、深化させることで、誰もが安心して暮らせるまちの実現に向け、区としても全力で取り組んでまいります。

令和 8(2026)年 3 月

品川区長

森澤 恭子

目　　次

第１章 耐震化の基本的な考え方 1

１-１　計画改定の背景と目的 1
（１）　計画改定の背景 1
（２）　計画改定の目的 1
１-２　計画の位置付け 4
１-３　計画期間 4
１-４　対象区域および対象建築物等 5
（１）　対象区域 5
（２）　計画対象建築物等 5
１-５　地域区分および緊急輸送道路等 9
（１）　地域区分 9
（２）　緊急輸送道路等 10
（３）　避難路 12
１-６　地震による被害想定・地域危険度 13
（１）　地震による被害想定 13
（２）　地震による地域危険度 14

第２章 耐震化の現状、目標と課題 15

２-１　耐震化の現状 15
（１）　住宅 15
（２）　緊急輸送道路沿道建築物 21
（３）　特定建築物 23
（４）　区有建築物 24
（５）　ブロック塀等 25
２-２　耐震化の目標と課題 26
（１）　耐震化の目標 26
（２）　住宅 27
（３）　緊急輸送道路沿道建築物 28
（４）　特定既存耐震不適格建築物（特定建築物） 28
（５）　区有建築物 28

第３章 耐震化の促進を図るための施策 29

３-１　耐震化促進の基本方針 29
３-２　耐震化の施策、具体的な取り組み 30
（１）　住宅 30
（２）　緊急輸送道路沿道建築物 34

（３） 特定建築物 37
（４） 区有建築物 37
（５） ブロック塀等 37
（６） がけ・擁壁の安全対策 37
３-３ 普及啓発と関係団体等との連携 38
（１） 普及啓発の取り組み 38
（２） 関係団体等との連携 39
３-４ その他の関連施策 41
（１） 不燃化特区支援制度 41
（２） 屋根の軽量化・外壁防火対策支援 41
（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 41
（４） 地震火災対策（感震ブレーカー設置支援） 41
（５） 家具類の転倒防止対策の推進 42
（６） 大規模空間の天井脱落対策 42
（７） エレベーター等の安全対策 43
（８） ピロティ階を有するマンションの耐震化支援 43
（９） 都のパンフレットや耐震ポータルサイト等の紹介 43
（１０） 東京都耐震マークの普及拡大 43
（１１） 低利融資や税制優遇に関する情報発信 44
（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 44
（１３） 高層集合住宅対策 44
（１４） 超高層建築物等の長周期地震動対策 45
（１５） 未接道宅地における建替えの促進 46
（１６） 細街路等における取り組み 46
（１７） 空家等対策 46
（１８） 生垣化等への支援 47
（１９） コンクリートブロック塀安全点検シートによる啓発 47
（２０） 液状化対策 47
（２１） 町会への耐震化支援 48
（２２） 建築物の応急危険度判定体制の整備 48

参考１ 重点地区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 住宅・建築物耐震化支援事業の実施状況
参考３ 住宅・建築物耐震化支援事業の変遷

本計画に掲載する図 4～図 7 および図 16 は、東京都縮尺 1/2,500 地形図（承認番号:7 都市基交測第 35 号）を使用して作成したものである。この地図の著作権は、東京都および株式会社ミッドマップ東京に帰属する。無断複製を禁ずる。

本計画において使用する用語の定義はそれぞれ次のとおりとします。

耐震診断	地震に対する安全性を評価すること。
耐震改修	地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕若しくは模様替または敷地の整備をすること。
耐震改修等	耐震改修、除却、建替えにより地震に対して安全な建築物とすること。
耐震化	耐震診断を実施して地震に対する安全性に適合することを明らかにすることまたは耐震改修等を実施すること。
旧耐震基準	昭和 56（1981）年 6 月 1 日の建築基準法の耐震基準の見直しより前に用いられていた耐震基準。兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）では、旧耐震基準による建築物の被害が顕著であった。
新耐震基準	昭和 56（1981）年 6 月 1 日に導入された耐震基準。建築基準法では最低限遵守すべき基準として、中規模の地震動（震度 5 強程度）に対してほとんど損傷を生じず、大規模の地震動（震度 6 強程度）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している。
2000 年基準	本計画では、平成 12（2000）年 6 月 1 日に導入された耐震基準のうち、木造建築物を対象にしたものをいう。木造建築物に関しては、壁の配置バランスや接合部の仕様を規定するなど構造関係規定が明確化された。
新耐震基準の木造住宅	昭和 56（1981）年 6 月 1 日から平成 12（2000）年 5 月 31 日までに工事に着手した 2 階建て以下の在来軸組工法の木造住宅。
在来軸組工法	日本で古くから用いられてきた木造の工法で、土台、柱、梁、桁などの主要構造部を木造による軸組で構成する工法。
耐震性を満たす	耐震基準に適合するまたは建築物の耐震改修の促進に関する法律等に基づく耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられていること。
耐震化率	対象建築物全数（戸数または棟数）に占める耐震性を満たす建築物の割合。
Is 値	「構造耐震指標」と呼ばれ、耐震診断の判断の基準となる指標のこと。

第１章　耐震化の基本的な考え方

１-１　計画改定の背景と目的

（１）計画改定の背景

区は、建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るため、平成 19（2007）年に「品川区耐震改修促進計画」（以下［本計画］という。）を策定し、これまで耐震診断・耐震改修・除却・品川シェルター設置への助成、専門家の派遣や相談会の開催など、多様な施策を展開してきました。

しかし、その後も全国で大規模な地震が相次いでいます。平成 28（2016）年の熊本地震では、震度 7 の地震が 2 度発生し、旧耐震基準の建築物だけでなく 2000 年以前に建築された新耐震基準の一部の木造住宅にも被害が確認されました。平成 30（2018）年大阪府北部地震では、ブロック塀等の倒壊による死亡事故が発生し、附属構造物の安全確保の重要性が再認識されました。

令和 6（2024）年の能登半島地震では、建築年代別の倒壊率に大きな差が確認され、旧耐震基準 19.4%、新耐震基準導入後 5.4%、2000 年以降 0.7%と、耐震基準の違いが被害に大きく影響することが明確になりました。一方で、旧耐震基準を中心とする木造住宅の耐震化が急務であることも改めて浮き彫りとなりました。

また都においては令和 4（2022）年に「首都直下地震等による東京の被害想定」や「地震に関する地域危険度測定調査（第 9 回）」も公表され、建物倒壊危険度・火災危険度・災害時活動困難係数を踏まえた地域の総合危険度の評価により、首都圏の地震リスクが一層明らかになっています。こうした状況を踏まえ、建築物の耐震化をこれまで以上に加速化して計画的に進める必要があります。



令和 6(2024)年 能登半島地震の建物被害



令和 6(2024)年 能登半島地震の建物被害

上２枚の写真出典
(一財)消防防災科学センター
「災害写真データベース」



区内の特定緊急輸送道路の様子
（中原街道）

（２）計画改定の目的

令和 7（2025）年度に前回の耐震化目標年度を迎えるにあたり、区内の耐震化の現状と課題を整理するとともに、耐震化に関する制度改正、各種調査結果、指針の改定、地域危険度等の最新の知見を踏まえつつ、国や都との連携を強化し、より効果的で総合的な施策を加速的に展開することを目的として、本計画の見直しを行いました。

表 1　これまでの主な動き（法律改正等）

被害が大きかった地震等	国・東京都	品川区
平成 7（1995）年 兵庫県南部地震(阪神・淡路大震災)発生 ○旧耐震基準の建築物に多くの被害が発生	平成 7（1995）年 耐震改修促進法制定	
	平成 12（2000）年 建築基準法施行令改正 ○兵庫県南部地震の木造住宅被害を受け、接合部金物仕様、耐力壁配置等が明確化	
	平成 18（2006）年 耐震改修促進法改正 ○耐震改修促進計画の策定	
	平成 19（2007）年 東京都耐震改修促進計画策定	平成 19（2007）年 品川区耐震改修促進計画策定
平成 23(2011)年 東北地方太平洋沖地震(東日本大震災)発生	平成 24(2012)年 首都直下地震等による東京の被害想定公表	
	平成 25(2013)年 耐震改修促進法改正 ○学校や病院など重要な建築物の耐震診断の義務化 ○区分所有建築物の耐震改修の決議要件の緩和	平成 25(2013)年 品川区耐震改修促進計画改定
	国土強靭化基本法制定 ○国土強靭化地域計画の策定	
	平成 26(2014)年 マンション建替法改正	
平成 28(2016)年 熊本地震発生 ○旧耐震の他 2000 年基準より前の一部の木造住宅に被害が発生	平成 28(2016)年 東京都耐震改修促進計画改定	
平成 30(2018)年 大阪府北部地震発生 ○ブロック塀の倒壊による人的被害が発生	平成 31(2019)年 耐震改修促進法施行令改正 ○通行障害建築物に組積造の塀が追加	平成 30(2018)年 品川区耐震改修促進計画改定
	令和 2(2020)年 「住宅・建築物の耐震化率の推計方法および目標について」が示された 東京都耐震改修促進計画一部改定	令和 2(2020)年 品川区耐震改修促進計画改定
	令和 3(2021)年 東京都耐震改修促進計画一部改定	
令和 6(2024)年 能登半島地震発生 ○旧耐震の他 2000 年基準より前の一部の木造住宅に被害が発生	令和 5(2023)年 東京都耐震改修促進計画一部改定	

表 2　兵庫県南部地震（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	兵庫県南部地震 （阪神・淡路大震災）	7.3	7	死者・行方不明 6,437、住家全壊 104,906、 半壊 144,274 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	死者 2、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	死者・行方不明 2、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 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 19(2007)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	東北地方太平洋沖地震 （東日本大震災）	9.0	7	死者・行方不明 22,325、住家全壊 122,050、 半壊 283,988 など※1 （令和 7(2025)年 3 月 1 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※2	7※3	死者 273※4、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、住家半壊 312 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 69、半壊 729 など （令和 3(2021)年 3 月 29 日時点）
令和 4(2022)年 3 月 16 日	福島県沖を震源と する地震	7.4	6 強	死者 4、住家全壊 217、半壊 4,556 など （令和 4(2021)年 11 月 18 日時点）
令和 5(2023)年 5 月 5 日	能登半島沖を震源と する地震	5.9 6.5	5 強 6 強	死者 1、住家全壊 40、半壊 313 など （令和 6(2024)年 3 月 6 日時点）
令和 6(2024)年 1 月 1 日	能登半島地震	7.6	7	死者 698、住家全壊 6,537、半壊 23,703 など （令和 7(2025)年 12 月 25 日時点）

出典　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。
※1 人的被害及び物的被害については、平成 23 年 3 月 11 日に発生した「平成 23（2011）年東北地方太平洋沖地震」の余震による被害、および 3 月 11 日以降に発生した余震域外の地震で被害の区別が不可能なものも含む
※2 「平成 28(2016)年熊本地震」における最大規模の地震(4 月 16 日 1 時 25 分熊本県熊本地方の地震)を記載。
※3 4 月 14 日 21 時 26 分熊本県熊本地方の地震及び 4 月 16 日 1 時 25 分熊本県熊本地方の地震の最大震度を記載。
※4 死者数には、震災後における災害による負傷の悪化又は身体的負担による疾病により死亡したと思われる死者数のうち、市町村において災害が原因で死亡したものと認められた死者、及び 6 月 19 日から 25 日に発生した被害のうち熊本地震との関連が認められた死者を含む。

1-2 計画の位置付け

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」や「品川区地域防災計画」等との整合性を図ります。

また、「品川区基本構想」や「品川区長期基本計画」など、関連する区の計画等との連携・整合を図るものとします。

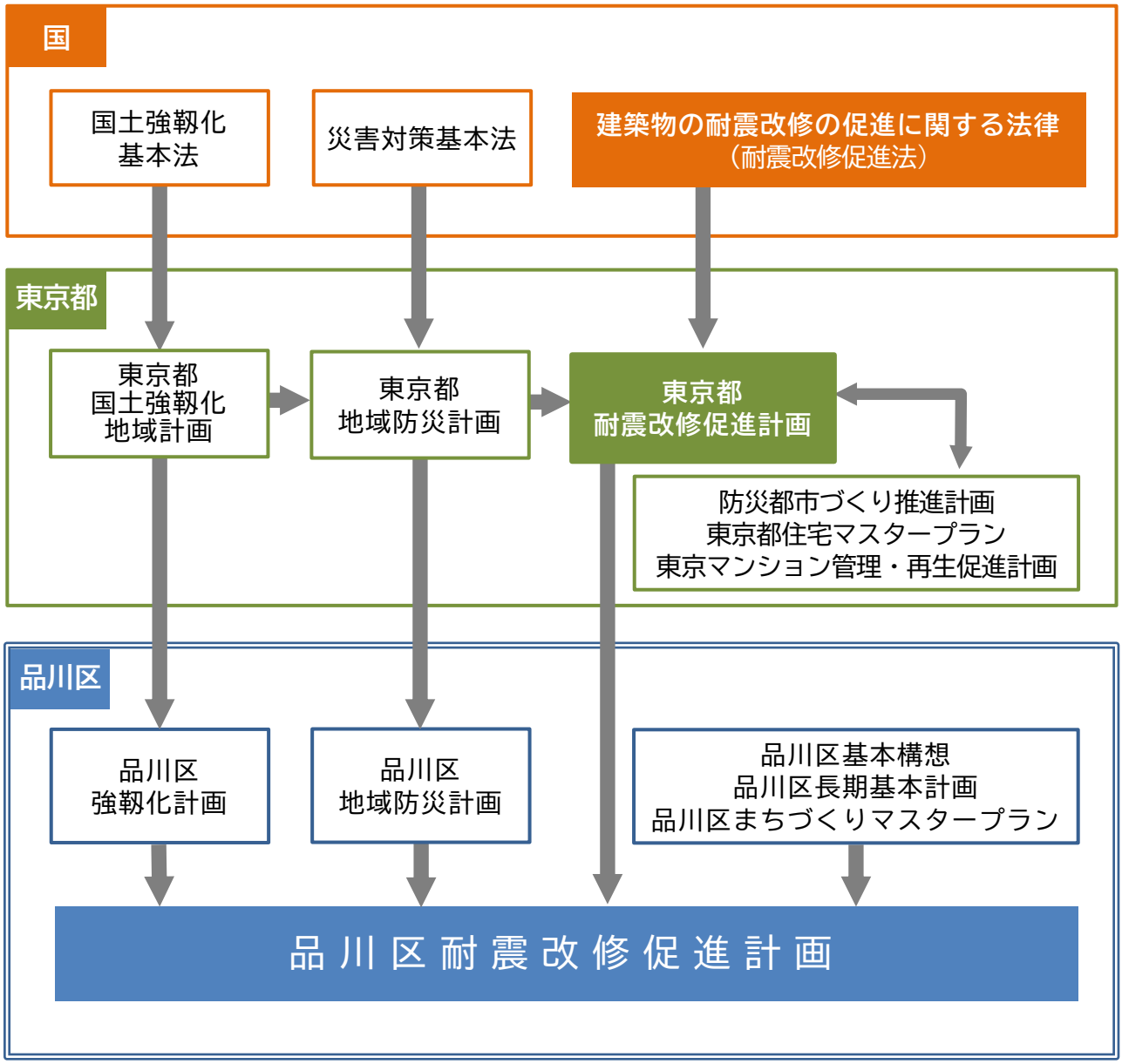


図 1　計画の位置付け

1-3 計画期間

計画の期間は、令和 8(2026)年度から令和 12(2030)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。

1－4 対象区域および対象建築物等

（1）対象区域

本計画の対象区域は、区内全域です。

（2）計画対象建築物等

本計画で対象とする建築物等は、区内に存在する建築物のうち、原則として建築基準法における新耐震基準導入より前に建築された次の表に示す建築物等とします。また、新たに新耐震基準の木造住宅も計画対象とします。

表 3 対象建築物等

種　類	内　容	耐震改修促進法上の取扱等
旧耐震基準の建築物等		
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･共同住宅(賃貸マンション･分譲マンション)）	「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。
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を超える建築物	法第 7 条第 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を超える建築物	法第 14 条第 3 号に定める建築物
特定建築物（民間）		
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	法第 14 条第 1 号に定める建築物
	危険物を取り扱う施設	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	法附則第 3 条第 1 項に定める建築物
区有建築物	防災上重要な施設 （庁舎･保健所･地域センター･学校　施設・高齢者福祉施設等） その他の施設 （住宅･公園管理施設等）	全ての区有建築物 （東京都震災対策条例第17条に該当）
ブロック塀等		
特定緊急輸送道路沿いの塀	特定緊急輸送道路に接する建築物に附属する一定長さ・高さを超える組積造の塀（補強コンクリートブロック造の塀を含む。）	法第 7 条第 1 項に定める要安全確認計画記載建築物
新耐震基準の木造住宅		
住宅	木造住宅 （戸建て・長屋・共同住宅）	

①　緊急輸送道路沿道建築物

耐震化を推進する沿道建築物は、図 2 に示す建築物として定められています。そのうち特定緊急輸送道路に敷地が接するものを「特定緊急輸送道路沿道建築物」、一般緊急輸送道路に敷地が接するものを「一般緊急輸送道路沿道建築物」といい、特定緊急輸送道路沿道建築物を「要安全確認計画記載建築物」として耐震診断の実施およびその結果の報告、並びに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。

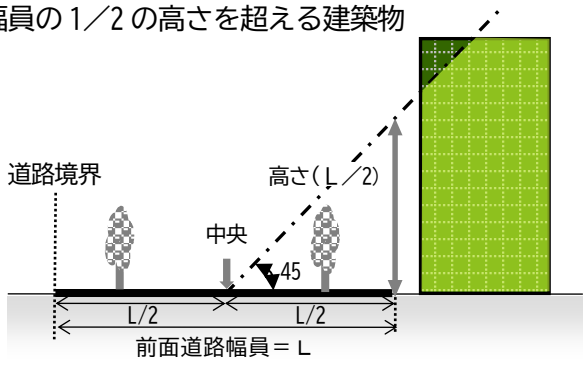
緊急輸送道路に敷地が接する建築物のうち、次の全てに該当する建築物

・新耐震基準導入より前に建築された建築物

・以下の①または②の高さを超える建築物

① 前面道路幅員が 12mを超える場合

幅員の 1／2 の高さを超える建築物



② 前面道路幅員が 12m以下の場合

6mの高さを超える建築物

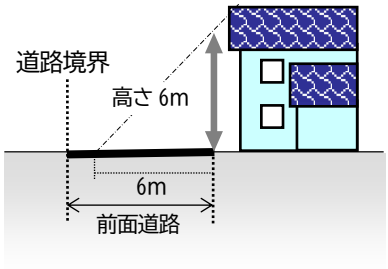


図 2　沿道建築物の要件

②　特定緊急輸送道路沿いの塀

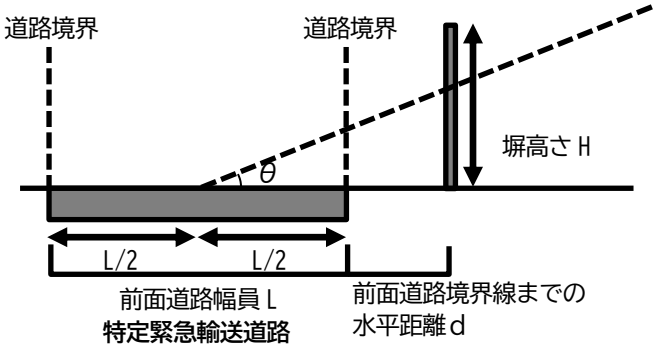
耐震改修促進法では、ブロック塀等のうち、緊急輸送道路沿道の建築物に附属する組積造の塀（コンクリートブロック造の塀を含む）を通行障害建築物としている。このうち都は特定緊急輸送道路沿いの塀を、同法第 7 条第 1 項第 2 号により「要安全確認計画記載建築物」として、耐震診断の実施とその結果の報告を義務づけています。

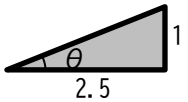
特定緊急輸送道路に接する建築物に附属する組積造の塀のうち、次の全てに該当する塀

・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





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

のとき、高さ要件に該当

図 3　特定緊急輸送道路沿いの塀の要件

表 4　特定建築物の規模要件

法第14条	用途		特定既存耐震不適格建築物の規模要件		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 第14条※1	指示対象 耐震改修促進法 第15条第2項	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、幼保連携型認定こども園、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	階数1以上かつ5,000㎡以上で、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。

表 5　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 毒物および劇物取締法第 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。

1－5 地域区分および緊急輸送道路等

（1）地域区分

区内は、駅周辺で開発などが進む地域がある一方で、古くから木造住宅が密集する地域も多く、地域により市街地の様相が大きく異なります。特に、区南西部の荏原地域などには、防災上の課題を抱える木造住宅密集地域が広く分布しています。

本計画では、こうした地域特性を踏まえ、区内を「整備地域」、「新防火区域」および「その他の地域」の 3 区分に整理し、人口や住宅の耐震化状況などの現状を把握しています。

なお、「整備地域」と「新防火区域」はおおむね重なりますが、区域範囲に一部差異があります。これらの 2 地域に限定実施していた除却助成については、現在では区内全域を対象としています。

「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
「新防火区域」：東京都建築安全条例に基づき都知事が指定した区域で、防火地域と準防火地域の中間的な防火規制を行う区域
「その他の地域」：整備地域と新防火区域のいずれにも含まれない地域

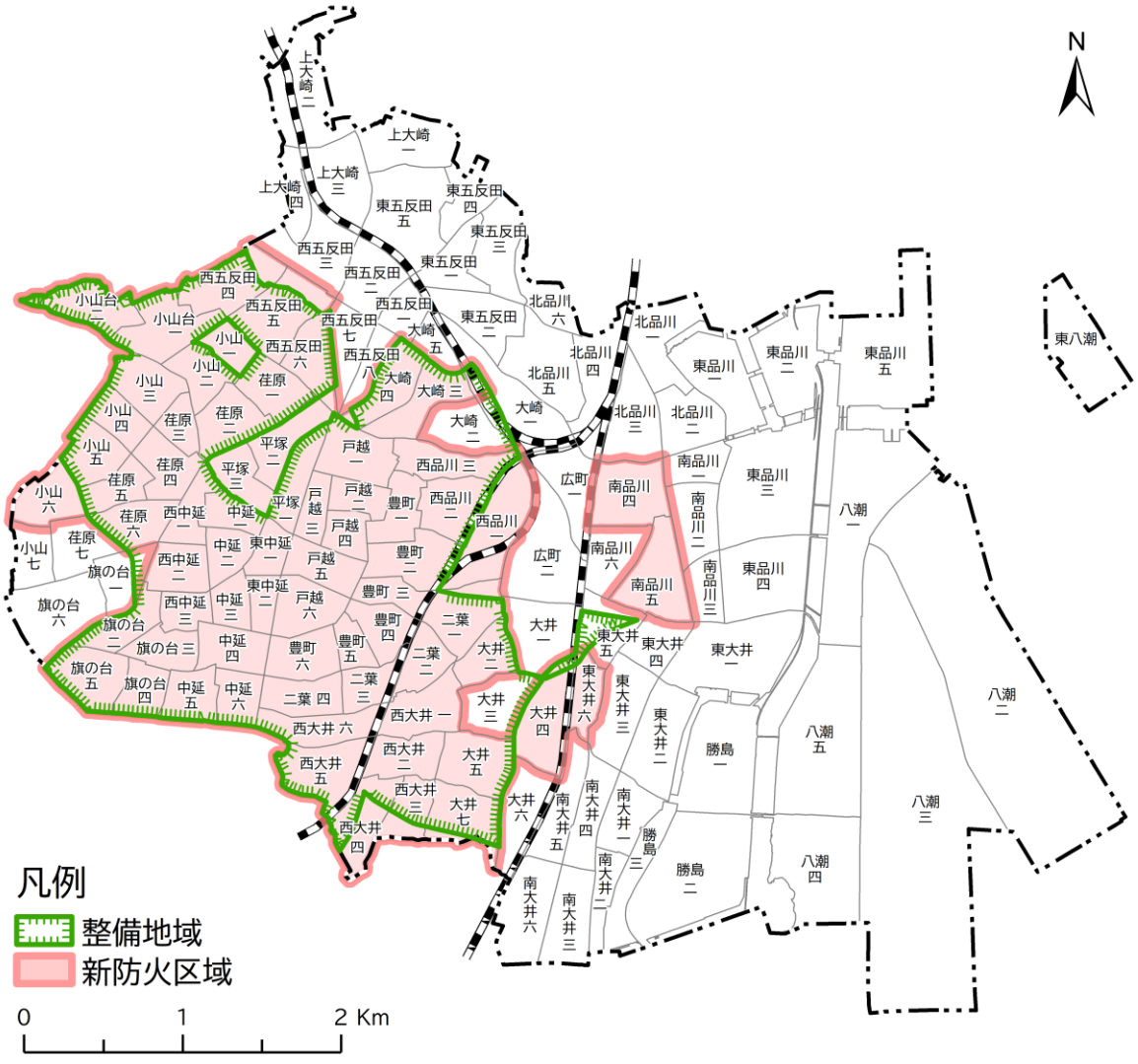


図 4　整備地域・新防火区域図

表 6　地域区分ごとの人口・世帯数・人口密度および世帯密度

地域区分	面積	人口・世帯数	人口密度・世帯数密度
品川区	約 2,285ha	415,696 人 240,899 世帯	181.9 人/ha 105.4 世帯/ha
整備地域	約 709ha	191,985 人 113,412 世帯	270.7 人/ha 159.9 世帯/ha
新防火区域	約 822ha	216,640 人 128,857 世帯	263.4 人/ha 156.7 世帯/ha
その他の 地域	約 1,423ha	189,784 人 107,253 世帯	133.4 人/ha 75.4 世帯/ha

住民基本台帳（令和 7(2020)年 10 月 1 日現在）

（2）緊急輸送道路等

防災上重要な道路は、地震により沿道建築物が倒壊して道路が閉塞すると、避難や救急・消火活動に大きな支障をきたすおそれがあります。さらに、緊急支援物資等の輸送や復旧・復興活動にも重大な影響を及ぼすことから、これらの道路の沿道建築物についても、耐震化を重点的に推進していく必要があります。

本計画では、こうした防災上重要な道路として、都が指定する緊急輸送道路、ならびに区が位置づける緊急啓開道路等を対象に、沿道建築物の耐震化施策を展開していきます。

【区内の主な緊急輸送道路等の区分】

都の指定する緊急輸送道路：阪神・淡路大震災での教訓を踏まえ、地震直後から発生する緊急輸送などを円滑に行うための道路として、「東京都地域防災計画」に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と都知事が指定する防災拠点とを相互に連絡する道路。

特定緊急輸送道路：「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。）に基づき、緊急輸送道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要があるとして指定された道路。

一般緊急輸送道路：特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路。

区の緊急啓開道路：「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、または応急対策活動を行うための道路。

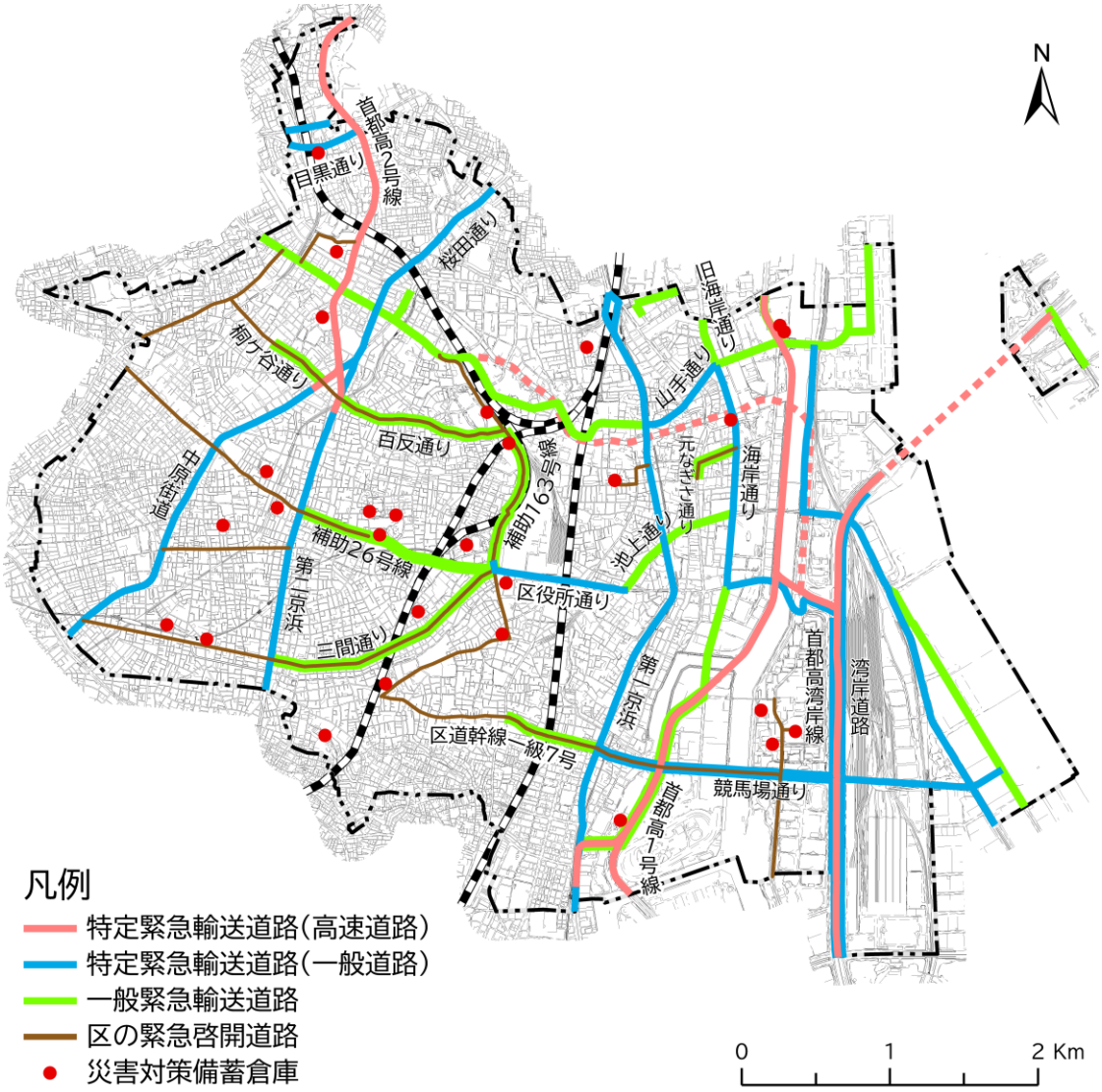


図 5　都の指定する緊急輸送道路・区の緊急啓開道路および災害対策備蓄倉庫の位置図

区内の特定緊急輸送道路	区内の一般緊急輸送道路
首都高 1 号線	山手通り
首都高 2 号線	海岸通り
首都高湾岸線	百反通り
中原街道	三間通り
第一京浜	池上通り
第二京浜	区道幹線一級 7 号（滝王子通り）
桜田通り	桐ケ谷通り
区役所通り	補助 163 号線
山手通り	旧海岸通り
目黒通り	元なぎさ通り
競馬場通り	補助 26 号線
海岸通り	
湾岸道路	

※本計画における最新の特定緊急輸送道路および一般緊急輸送道路は、東京都耐震ポータルサイト参照

（3）避難路

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。

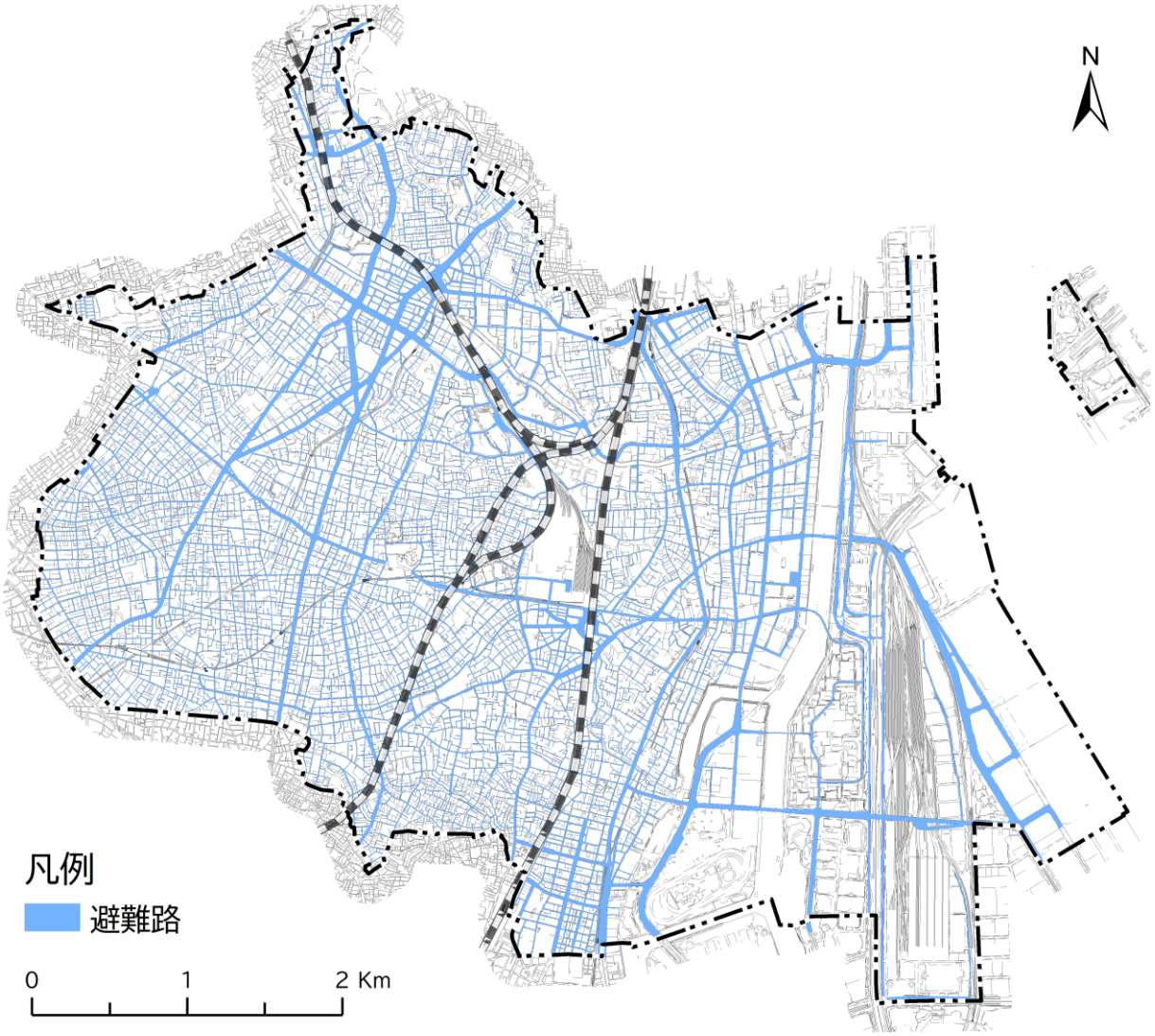


図 6　避難路の位置図

1-6 地震による被害想定・地域危険度

（1）地震による被害想定

「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報告書」（東京都防災会議地震部会、令和 4(2022)年 5 月公表）の都心南部直下（マグニチュード 7.3）を、本計画の前提とします。

表 7　地震被害想定

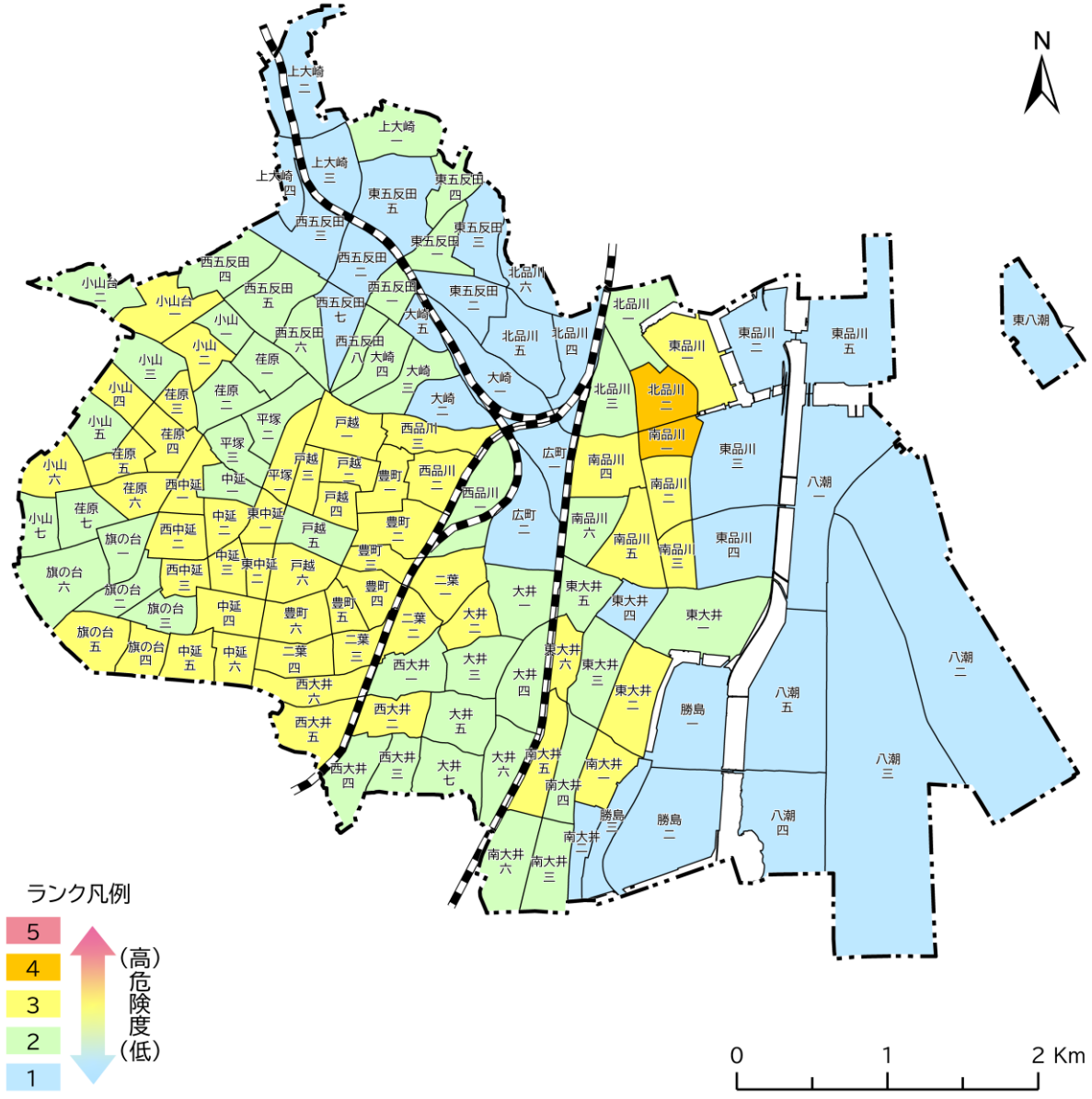
想定地震名			都心南部直下		多摩東部直下		大正関東		立川断層帯	
地震のエネルギー（M）			7.3		7.3		8		7.4	
最大震度			震度 7		震度 7		震度 7		震度 6 強	
地震のタイプ			直下型		直下型		海溝型		直下型	
発生季節と時刻			冬・夕方 18 時		冬・夕方 18 時		冬・夕方 18 時		冬・夕方 18 時	
風速の想定			8m		8m		8m		8m	
			品川区	東京都	品川区	東京都	品川区	東京都	品川区	東京都
死者		人	288	6,148	116	4,986	87	1,777	1	1,490
原因別	ゆれ等建物被害	人	101	3,209	60	2,593	43	969	0	593
	屋内収容物	人	12	239	6	216	6	140	0	54
	急傾斜地崩壊	人	0	8	0	32	0	10	0	22
	火災	人	160	2,482	40	1,918	29	556	1	775
	ブロック塀等	人	14	205	10	224	9	100	0	47
	屋外落下物	人	0	5	0	3	0	2	0	0
負傷者		人	4,492	93,435	2,623	81,609	2,135	38,746	9	19,229
うち重傷者		人	736	13,829	372	11,441	287	4,481	0	2,898
原因別	ゆれ等建物被害	人	3,007	69,547	1,965	60,608	1,586	29,214	8	13,559
	屋内収容物	人	319	6,496	163	5,721	163	4,247	0	1,465
	急傾斜地崩壊	人	0	11	0	40	0	13	0	27
	火災	人	675	9,947	139	7,269	83	1,676	2	2,556
	ブロック塀等	人	482	7,057	350	7,720	299	3,442	0	1,617
	屋外落下物	人	10	378	6	252	4	154	0	4
建物被害(全壊･焼失)		棟	9,178	194,431	3,312	161,516	2,442	54,962	32	51,928
原因別	ゆれ等による建物全壊	棟	2,892	82,199	1,705	70,108	1,289	28,319	0	16,066
	火災延焼による焼失（倒壊建物含まない）	棟	6,286	112,232	1,607	91,408	1,153	26,643	32	35,862

※ 小数点以下の四捨五入により、合計値と一致しない場合がある。

※ 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、令和 4(2022)年）

（２）地震による地域危険度

都では、昭和 50（1975）年に地域危険度を公表してから概ね 5 年ごとに調査を行っており、令和 4(2022)年に都が公表した「地震に関する地域危険度測定調査(第 9 回)」では、各地域における地震に関する危険性を、建物倒壊危険度、火災危険度、災害時活動困難係数および総合危険度で示しています。そのうち区内の建物倒壊危険度は以下のとおりです。



都、令和 4(2022)年 9 月発表

図 7　建物倒壊危険度図（地震に関する地域危険度測定調査(第 9 回)）

第２章　耐震化の現状、目標と課題

2-1　耐震化の現状

（1）住宅

①　新耐震基準と 2000 年基準

従来は、昭和 56（1981）年以前に建てられた旧耐震基準の建築物が耐震性に課題があるものとされてきました。しかし、過去の地震では、これに加え、昭和 56（1981）年に新耐震基準が導入された後から、2000 年基準が導入されるまでの間に建築された木造住宅においても、一定の被害が確認されています。このことから、2000 年基準以降の構造基準を踏まえた考え方に基づき、耐震性を把握する必要性が明らかになりました。

そこで本計画では、旧耐震基準の建築物に加え、新耐震基準で建築された木造住宅についても耐震性が十分でない可能性があるものとして対象建築物に含め、新耐震基準に基づく耐震性の状況および耐震化率の把握とあわせて、2000 年基準に基づく耐震性の状況について、住宅戸数を用いて把握することとしました。なお、集合住宅等の居住実態を反映するため、棟数による算定についても参考として整理します。

【耐震基準の変遷】

昭和 56（1981）年に導入された新耐震基準では、大規模な地震動（震度 6 強程度）に対する検証方法が規定されるとともに、木造住宅では、必要壁量の基準の強化が行われました。

その後、平成 12(2000)年にも建築基準法の構造関係規定が改正され、木造建築物の仕様規定（接合部の仕様、4 分割法による耐力壁の配置等）が明確化されました。

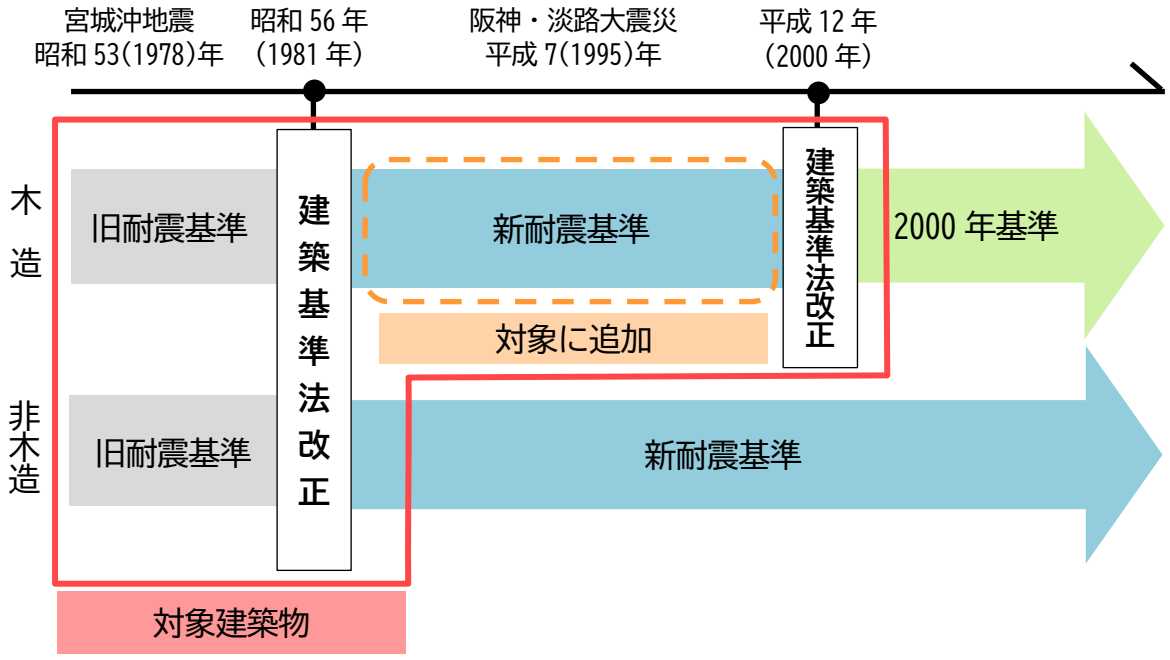


図 8　耐震基準の変遷

② 住宅の耐震化状況【新耐震基準】

区内の全住宅の戸数は約 240,000 戸、耐震化率は 94.0%で、令和 2 年度からは 2.9 ポイント上昇しており、耐震性が不十分な住宅は約 15,000 戸と推計されます。

木造住宅の戸数は約 48,000 戸、耐震化率は 85.6%で、令和 2 年度からは 6.3 ポイントと大きく上昇しており、耐震性が不十分な住宅は約 7,000 戸と推計されます。

非木造住宅の戸数は約 196,000 戸、耐震化率は 96.0%で、令和 2 年度からは 1.2 ポイント上昇しており、耐震性が不十分な住宅は約 8,000 戸と推計されます。また、非木造住宅は、共同住宅等が多く、1 棟に複数の住戸が存在するため、表 10 では棟数による算定を行っています。

表 8 住宅の耐震化状況【新耐震基準】 **（単位：戸数）**

住宅 構造	住宅 建て方	昭和 55 年以前の住宅 A	昭和 56 年以降の住宅 B	住宅全戸数 A+B＝C	耐震性を満たす住宅 D	**耐震化率** 令和 7 年度 D/C	耐震化率 令和 2 年度 %	耐震化率の増減 ポイント
木造	戸建て	9,115	20,962	**30,077**	24,867	**82.7%**	79.0%	＋3.7PT
	長屋・共同住宅	2,874	15,189	**18,063**	16,341	**90.5%**	79.7%	＋10.8PT
	計	**11,989**	**36,151**	**48,140**	**41,208**	**85.6%**	**79.3%**	**＋6.3PT**
非木造	戸建て	1,005	5,733	**6,738**	6,546	**97.2%**	93.8%	＋3.4PT
	長屋・共同住宅	23,707	165,087	**188,794**	181,185	**96.0%**	94.8%	＋1.2PT
	分譲マンション	9,699	55,513	**65,212**	62,254	**95.5%**	93.7%	＋1.8PT
	計	**24,712**	**170,820**	**195,532**	**187,731**	**96.0%**	**94.8%**	**＋1.2PT**
合 計		**36,701**	**206,971**	**243,672**	**228,939**	**94.0%**	**91.1%**	**＋2.9PT**

令和 7（2025）年 9 月末時点

※ 旧耐震基準の住宅　新耐震基準の住宅

※この表において**耐震性を満たす**とは、**新耐震基準**（昭和 56 年導入）に適合するまたは建築物の耐震改修の促進に関する法律等に基づく耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられていること。

※耐震化率令和 7 年度は、令和 5 年の住宅・土地統計調査を基にした令和 7 年 9 月時点の推計値（構造別・種類別の住宅戸数を建築年代別に集計、住宅の増加戸数や滅失戸数を集計）。

※耐震化率令和 2 年度は、平成 30 年の住宅・土地統計調査を基にした令和 2 年 9 月時点の推計値（構造別・種類別の住宅戸数を建築年代別に集計、住宅の増加戸数や滅失戸数を集計）。

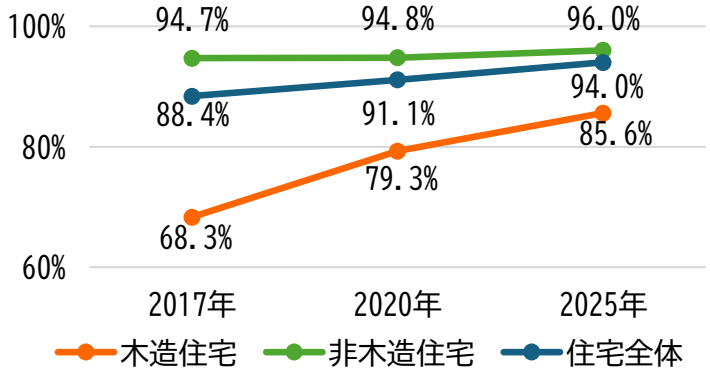


図 9 住宅の構造別の耐震化率の推移【新耐震基準】

③　住宅の耐震化状況【2000 年基準】（単位：戸数）

ここでは、木造住宅は 2000 年基準、非木造住宅は新耐震基準で推計をしています。

木造住宅については、昭和 56 年から平成 12 年に建築された住宅においても耐震性が不十分な可能性があると捉えるため、新耐震基準の推計よりも耐震化率が低い傾向になります。

区内の全住宅の耐震化率は 92.5%で、令和 2 年度からは 3.5 ポイント上昇しており、耐震性が不十分な住宅は約 18,000 戸と推計されます。

木造住宅の耐震化率は 78.2%で、令和 2 年度からは 7.7 ポイントと大きく上昇しており、耐震性が不十分な住宅は約 10,500 戸と推計されます。

非木造の住宅の耐震化率は表 8 と同様です。

表 9　住宅の耐震化状況【2000 年基準】　　**（単位：戸数）**

住宅 構造	住宅 建て方	昭和 55 年以前の住宅 A	昭和 56～平成 12 年の住宅 B	平成 13 年以降の住宅 C	**住宅全戸数** A+B+C=D	耐震性を満たす住宅 E	**耐震化率** 令和 7 年度 E/D	耐震化率 令和 2 年度 %	耐震化率の増減 ポイント
木造	戸建て	9,115	7,421	13,541	**30,077**	23,539	**78.3%**	72.7%	+5.6PT
木造	長屋・共同住宅	2,874	6,682	8,507	**18,063**	14,115	**78.1%**	67.4%	+10.7PT
木造	計	**11,989**	**14,103**	**22,048**	**48,140**	**37,654**	**78.2%**	**70.5%**	**+7.7PT**
非木造	戸建て	1,005	2,856	2,877	**6,738**	6,546	**97.2%**	93.8%	+3.4PT
非木造	長屋・共同住宅	23,707	54,884	110,203	**188,794**	181,185	**96.0%**	94.8%	+1.2PT
非木造	分譲マンション	9,699	18,136	37,377	**65,212**	62,254	**95.5%**	93.7%	+1.8PT
非木造	計	**24,712**	**57,740**	**113,080**	**195,532**	**187,731**	**96.0%**	**94.8%**	**+1.2PT**
合　計		**36,701**	**71,843**	**135,128**	**243,672**	**225,385**	**92.5%**	**89.0%**	**+3.5PT**

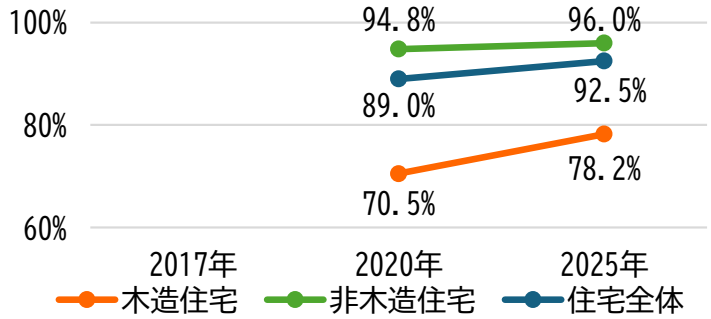
令和 7（2025）年 9 月末時点

※ 旧耐震基準の住宅　新耐震基準の住宅　2000 年基準の住宅

※この表において**耐震性を満たす**とは、木造住宅は **2000 年基準**、非木造住宅は**新耐震基準**に適合するまたは建築物の耐震改修の促進に関する法律等に基づく耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられていること。

※耐震化率令和 7 年度は、令和 5 年の住宅・土地統計調査を基にした令和 7 年 9 月時点の推計値（構造別・種類別の住宅戸数を建築年代別に集計、住宅の増加戸数や滅失戸数を集計）。

※耐震化率令和 2 年度は、平成 30 年の住宅・土地統計調査を基にした令和 2 年 9 月時点の推計値（構造別・種類別の住宅戸数を建築年代別に集計、住宅の増加戸数や滅失戸数を集計）。



：2017 年は 2000 年基準の調査データがないため空白である

図 10　住宅の構造別の耐震化率の推移【2000 年基準】

○　参考　棟数による算定

棟数による算定では、区内の全住宅の棟数は約 54,800 棟、耐震化率は 83.6%で、令和 2 年度からは 4.1 ポイント上昇しており、耐震性が不十分な住宅は約 9,000 棟と推計されます。

木造住宅の棟数は約 31,400 棟、耐震化率は 75.6%で、令和 2 年度からは 3.7 ポイント上昇しており、耐震性が不十分な住宅は約 7,600 棟と推計されます。

非木造住宅の棟数は約 23,500 棟、耐震化率は 94.3%で、令和 2 年度からは 2.7 ポイント上昇しており、耐震性が不十分な住宅は約 1,400 棟と推計されます。（新耐震基準）

表 10　住宅の耐震化状況【新耐震基準】　　**（単位：棟数）**

住宅・構造	昭和 55 年以前の住宅 A	昭和 56 年以降の住宅 B	住宅全棟数 A+B＝C	耐震性を満たす住宅 D	耐震化率 令和 7 年度 D/C	耐震化率 令和 2 年度	耐震化率の増減 ポイント
木造住宅	10,861	20,493	31,354	23,718	**75.6%**	71.9%	+3.7pt
非木造住宅	3,529	19,946	23,475	22,128	**94.3%**	91.6%	+2.7pt
合計	14,390	40,439	54,829	45,846	**83.6%**	79.5%	+4.1pt

令和 7（2025）年 9 月末時点

※　旧耐震基準の住宅　　新耐震基準の住宅

※この表において**耐震性を満たす**とは、**新耐震基準**（昭和 56 年導入）に適合するまたは建築物の耐震改修の促進に関する法律等に基づく耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられていること。

※耐震化率令和 7 年度は、建築確認台帳を基にした令和 7 年 9 月時点の推計値。

※耐震化率令和 2 年度は、建築確認台帳を基にした令和 2 年 9 月時点の推計値。

表 11　住宅の耐震化状況【2000 年基準】　　**（単位：棟数）**

住宅・構造	昭和 55 年以前の住宅 A	昭和 56 年～平成 12 年の住宅 B	平成 13 年以降の住宅 C	住宅全棟数 A+B+C＝D	耐震性を満たす住宅 E	耐震化率 令和 7 年度 E/D
木造住宅	10,861	8,259	12,234	31,354	20,806	**66.4%**
非木造住宅	3,529	11,968	7,978	23,475	22,128	**94.3%**
合計	14,390	20,227	20,212	54,829	42,934	**78.3%**

令和 7（2025）年 9 月末時点

※　旧耐震基準の住宅　　新耐震基準の住宅　　2000 年基準の住宅

※この表において**耐震性を満たす**とは、木造住宅は **2000 年基準**、非木造住宅は**新耐震基準**に適合するまたは建築物の耐震改修の促進に関する法律等に基づく耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられていること。

※耐震化率令和 7 年度は、建築確認台帳を基にした令和 7 年 9 月時点の推計値。

○ 参考　地域別の傾向

住宅・土地統計調査に基づく耐震化率の推計に加え、地域別の耐震化状況を把握するため、建築確認台帳をもとにした推計を行い、「整備地域」「新防火区域」「その他の地域」ごとの耐震化の傾向を整理しました。

木造住宅が密集する整備地域および新防火区域では、木造住宅の耐震化率が区全域の平均より低い傾向がみられます。一方、非木造住宅については、地域による大きな差異はみられませんでした。

表 12　地域別の耐震化状況【新耐震基準・木造】　　**（単位：棟数）**

	木造（戸建て）				木造（長屋・共同住宅）			
	住宅全棟数	耐震性不十分な棟数	耐震性不十分な密度	耐震化率	住宅全棟数	耐震性不十分な棟数	耐震性不十分な密度	耐震化率
区全域（約 2,285ha）	26,706	6,363	0.238	76.2%	4,648	1,273	0.274	72.6%
整備地域（約　709ha）	19,127	4,708	0.246	75.4%	3,554	1,032	0.290	71.0%
新防火区域（約　822ha）	20,315	4,976	0.245	75.5%	3,792	1,117	0.295	70.5%
その他の地域（約 1,423ha）	5,475	1,265	0.231	76.9%	719	170	0.236	76.4%

表 13　地域別の耐震化状況【新耐震基準・非木造】　　**（単位：棟数）**

	非木造（戸建て）				非木造（長屋・共同住宅）			
	住宅全棟数	耐震性不十分な棟数	耐震性不十分な密度	耐震化率	住宅全棟数	耐震性不十分な棟数	耐震性不十分な密度	耐震化率
区全域（約 2,285ha）	10,728	840	0.078	92.2%	12,747	507	0.040	96.0%
整備地域（約　709ha）	7,126	529	0.074	92.6%	7,822	330	0.042	95.8%
新防火区域（約　822ha）	7,661	597	0.078	92.2%	8,207	348	0.042	95.8%
その他の地域（約 1,423ha）	2,628	264	0.100	90.0%	3,875	149	0.038	96.2%

④　分譲マンション・賃貸マンションの耐震化状況

区内の非木造住宅全体の耐震化率は、戸数で 96.0%、棟数で 94.3%と高い水準にあります。一方、分譲マンションや賃貸マンションなどの大規模共同住宅は 1 棟に多くの世帯が居住しているため、耐震性が不十分な建築物が残存すると区民生活への影響が大きく、引き続き耐震化の促進が重要です。

非木造住宅の共同住宅について詳細に分析するため、従来の住宅・土地統計調査に基づく推計に加え、建築確認台帳を用いた推計を行いました。この推計では、建築物の用途や規模による分類が可能であり、より詳細な状況の把握を行っています。

建築確認台帳による推計では、区内の非木造住宅のうち戸建てを除く長屋・共同住宅は約 12,700 棟あり、このうち延べ面積 1,000 ㎡以上かつ地上 3 階以上の大規模共同住宅（分譲マンション・賃貸マンション）は、約 2,400 棟（約 19%）となっています。

これらの大規模共同住宅のうち、分譲マンションは約 1,300 棟と全体の半数以上を占め、耐震化率は 90.5%と推計されます。

分譲マンションは世帯数が多く区民生活への影響が大きいことから、耐震性の確保・向上に向けた取り組みを一層進める必要があります。

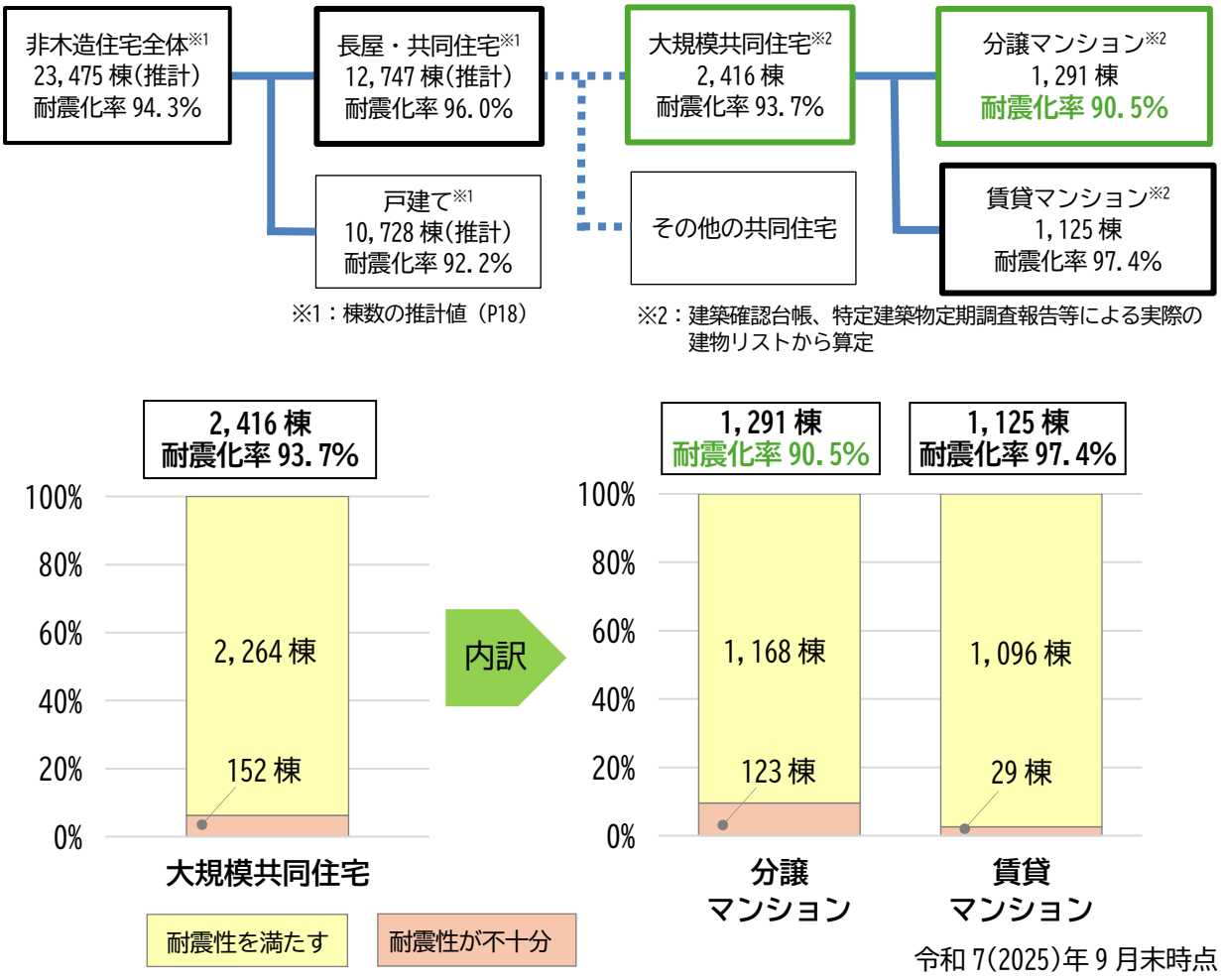


図 11　非木造住宅のうち大規模共同住宅の耐震化の状況(棟数)

（２）緊急輸送道路沿道建築物

①　区内の緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況

区内の緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況は以下のとおりです。

緊急輸送道路沿道建築物全体の棟数は約 1,400 棟、耐震化率は 85.5%で、令和 2 年度からは1.9ポイント上昇しており、耐震性が不十分な建築物は約200棟と推計されます。

特定緊急輸送道路沿道建築物の棟数は約 700 棟、耐震化率は 86.3%で、令和 2 年度からは 1.8 ポイント上昇しており、耐震性が不十分な建築物は約 100 棟と推計されます。

一般緊急輸送道路沿道建築物の棟数は約 700 棟、耐震化率は 84.7%で、令和 2 年度からは 2.0 ポイント上昇しており、耐震性が不十分な建築物は約 100 棟と推計されます。

表 14　緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況　　**（単位：棟数）**

対象道路	**対象全棟数** （除却含む）	耐震性を満たす 建築物 （除却含む）	耐震性不十分 （旧耐震または 年代不明）	耐震化率 令和 7 年度	耐震化率 令和 2 年度	耐震化率の 増減 ポイント
特定緊急輸送道路	736	635	101	**86.3%**	84.5%	+1.8
一般緊急輸送道路	698	591	107	**84.7%**	82.7%	+2.0
計	1,434	1,226	208	**85.5%**	83.6%	+1.9

※　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 7(2025)年 3 月末）をもとに把握。

②　区間到達率・総合到達率等の指標

都は、緊急輸送道路としての機能を確保するため、任意の地点に到達できることを重視し、特定緊急輸送道路全体を評価する指標として区間到達率および総合到達率を導入し、シミュレーションにより算出しています。

令和 7（2025）年 12 月末時点の総合到達率は 94.1%です。

- **区間到達率**：区間ごとの通行機能を評価する指標であり、当該区間に都県境入口の過半から到達できる確率
- **総合到達率**：特定緊急輸送道路全体の通行機能を評価する指標であり、区間到達率を道路全体で加重平均して算出したもの
- **ネットワーク強化区間の通行を加味した評価**：
  ネットワーク強化区間の通行機能の改善効果を反映するため、従来の特定緊急輸送道路のみを対象とした想定に加え、一般緊急輸送道路に指定するネットワーク強化区間を含めた道路網によりシミュレーションを実施し、区間到達率および総合到達率を算出するもの
  ※詳細は東京都耐震改修促進計画を参照。

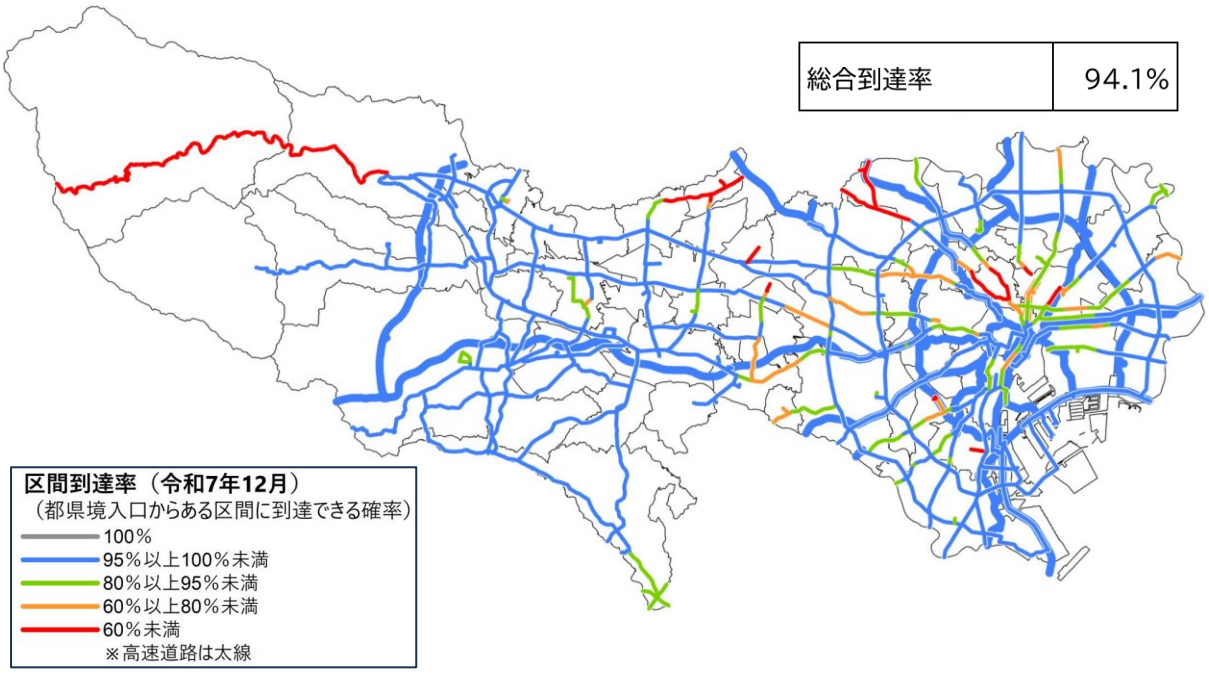


図 12　区間到達率図（令和 7 年 12 月時点）　※東京都耐震改修促進計画（令和 8 年 3 月）

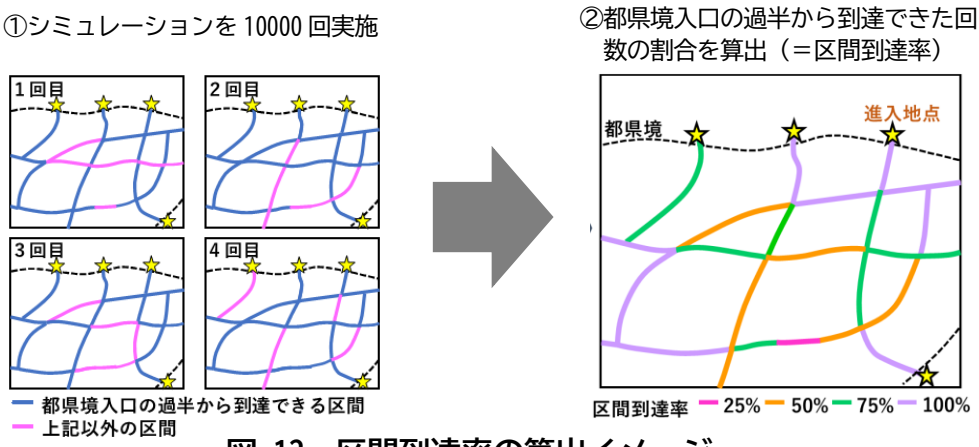


図 13　区間到達率の算出イメージ

$$総合到達率＝\frac{\begin{array}{l}A区間の区間到達率×A区間の道路延長\\＋B区間の区間到達率×B区間の道路延長\\＋\cdots\cdots\end{array}}{全道路延長}$$

図 14　総合到達率の算出イメージ

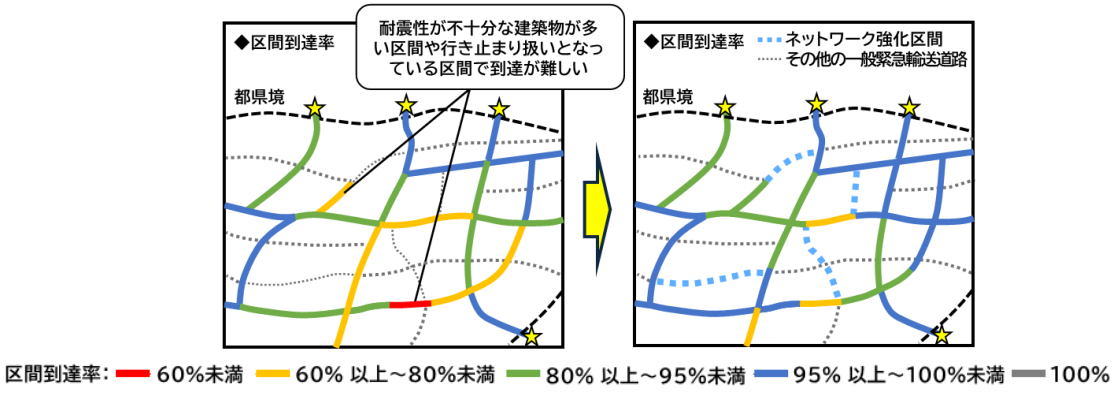


図 15　ネットワーク強化区間の通行を加味した総合到達率の算出イメージ

（3）特定建築物

耐震改修促進法では、表 4 に該当する建築物を「特定既存耐震不適格建築物」および「要緊急安全確認大規模建築物」と位置づけ、耐震診断を実施し、必要に応じて耐震改修を行うよう努めることとされています。

① 特定既存耐震不適格建築物

特定既存耐震不適格建築物には、「多数の者が利用する一定規模以上の建築物」および「危険物を取り扱う施設」が含まれます。

特定建築物定期調査報告に関する資料および建築確認台帳をもとに推計した結果は、次のとおりです。

- 「多数の者が利用する一定規模以上の建築物」全体の棟数は約 2,000 棟、耐震化率は 95.1%で、令和 2 年度から大きな変化はありません。耐震改修や建替え等の実施により耐震性を満たす建築物は増加しているものの、伸びは小さく、小数第 2 位で四捨五入した耐震化率は前回計画から変わっていません。
- 「危険物を取り扱う施設」は、区内の全ての施設が耐震性を満たしています。

表 15 特定既存耐震不適格建築物の耐震化状況 **（単位：棟数）**

	棟数 A	昭和 55 年以前の建築物 B	昭和 56 年以降の建築物 C	耐震性を満たす建築物 D	耐震化率 令和 7 年度 D/A	耐震化率 令和 2 年度	耐震化率の増減 ポイント
多数の者が利用する一定規模以上の建築物	2,039	247	1,792	1,940	**95.1%**	95.1%	0
防災上重要な建築物（学校、病院等）	92	19	73	82	**89.1%**	90.0%	−0.9
不特定多数の者が利用する施設（店舗等）	162	26	136	147	**90.7%**	90.1%	+0.6
その他の施設（事務所、賃貸住宅等）	1,785	202	1,583	1,711	**95.9%**	95.8%	+0.1
危険物を取り扱う施設（一定規模以上の危険物を取り扱う施設）	40			40	**100.0%**	100.0%	0

※「多数の者が利用する一定規模以上の建築物」の数値は、特定建築物定期調査報告（令和 7（2025）年 5 月末）をもとに推計したものであり、区内の民間特定建築物の実数を示すものではない。

※「危険物を取り扱う施設」の数値は、東京消防庁品川消防署・大井消防署・荏原消防署管理資料（令和 7（2025）年 6 月末）をもとに把握したもの。危険物を取り扱う施設については建築物の耐震性に関する情報のみ把握し、建築時期が不明な B 欄および C 欄は斜線。

② 要緊急安全確認大規模建築物

不特定多数の者、または避難時に特別な配慮を要する者が利用する大規模建築物として指定される「要緊急安全確認大規模建築物」については、区内全ての建築物が耐震性を満たしています。

（4）区有建築物

区有建築物は、平常時に多数の区民が利用するとともに、災害時には災害対策活動の拠点や避難拠点としての役割を担います。

現在、区有建築物は 278 棟あり、そのうち庁舎、保健所、地域センター、学校、高齢者福祉施設などの防災上重要な施設は 242 棟、その他の建築物は 36 棟です。

区有建築物（区が所有する建築物）全体の耐震化は、耐震診断および耐震改修の実施状況から把握される耐震化率が 99.6%となっており、耐震化はほぼ達成している状況にあります。耐震性が不十分な施設は民間建築物内に区が所有する施設です。

区有建築物における大規模空間の天井脱落対策は完了しています。

表 16　区有建築物の耐震化状況　　**（単位：棟数）**

区有建築物	棟数 A	昭和 55 年以前の建築物 B	耐震性あり C	耐震改修実施済み D	昭和 56 年以降の建築物 E	耐震化率 (C+D+E)/A	耐震性の不十分な建築物数 B-C-D
防災上重要な施設※ （庁舎・地域センター・保健所・高齢者福祉施設・学校施設など）	242	130	28	101	112	**99.6%**	1
その他の建築物 （住宅・公園管理施設など）	36	13	7	6	23	**100.0%**	0
合　計	278	143	35	107	135	**99.6%**	1

令和 7(2025)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。

（5）ブロック塀等

①　特定緊急輸送道路沿いの塀

区内の緊急輸送道路沿道には、通行障害建築物となるブロック塀等の組積造の塀は存在していません。

②　避難路沿いの塀

避難路沿いの現地調査を実施した結果、十分な耐震性を有しないものが確認されています。

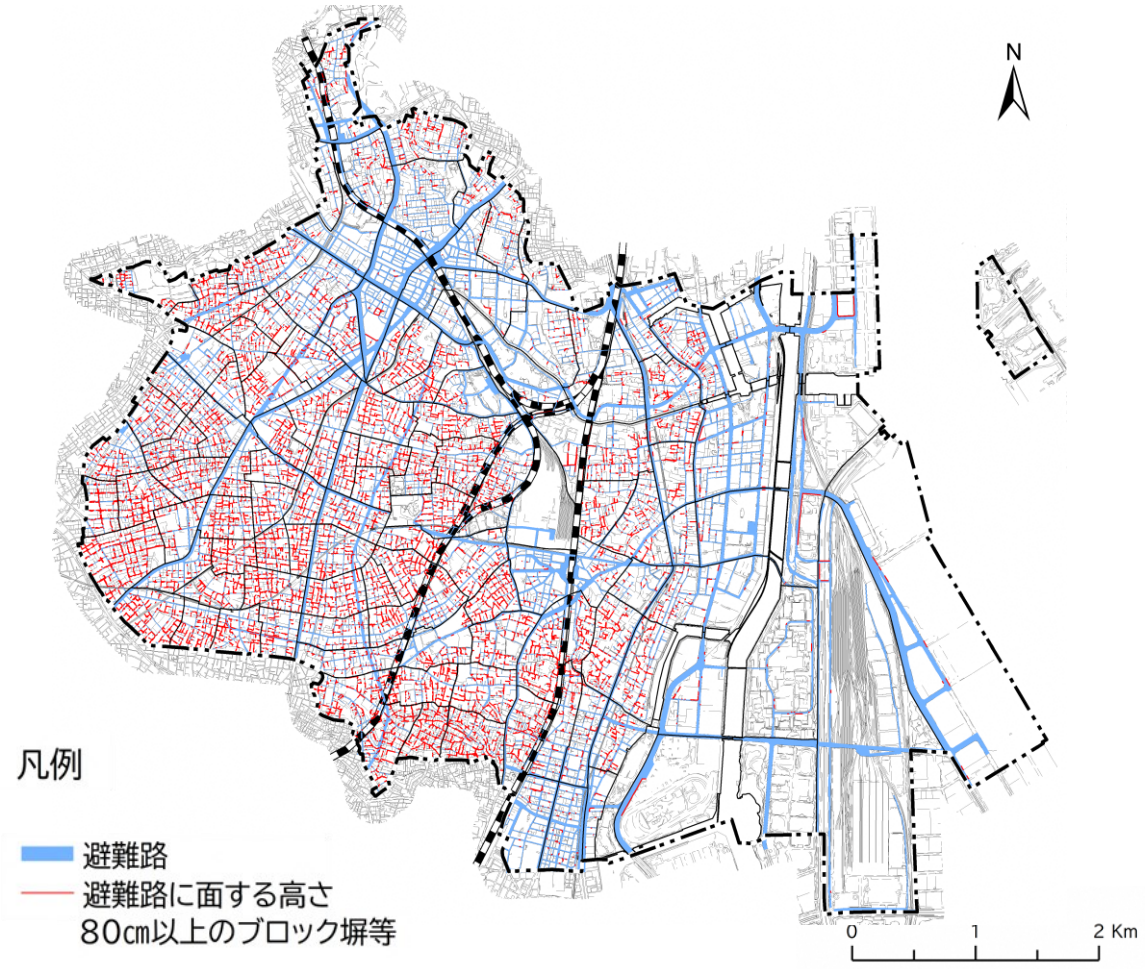


図 16　避難路に面するブロック塀等の分布

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

2-2 耐震化の目標と課題

（1）耐震化の目標

「建築物の耐震診断およ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、令和7(2025)年7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8(2026)年3月）と整合性を図り、区における耐震化の目標を次のとおり設定します。

対象建築物の種類	種　別		前回	現状	目 標
			令和2(2020)年度	令和7(2025)年度	令和12(2030)年度
住宅	木造	戸	耐震化率 70.5%	耐震化率 78.2%	耐震化率　95%
	非木造	戸	耐震化率 94.8%	耐震化率 96.0%	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	特定緊急輸送道路沿道建築物	棟	耐震化率 84.5%	耐震化率 86.3%	耐震化率　95%
	一般緊急輸送道路沿道建築物	棟	耐震化率 82.7%	耐震化率 84.7%	耐震化率　90%
（特定建築物） 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	棟	耐震化率 95.1%	耐震化率 95.1%	耐震性が不十分な建築物をおおむね解消
	危険物を取り扱う施設	棟	耐震化率 100.0%	耐震化率 100.0%	――
区有建築物	防災上重要な施設	棟	耐震化率 98.7%	耐震化率 99.6%	100%
	その他の施設	棟	耐震化率 100.0%	耐震化率 100.0%	――

前提条件

- 木造住宅の目標は、2000年基準を満たす割合。
- 非木造住宅の目標は、新耐震基準を満たす割合。

（2）住宅

目　標	木造住宅　　耐震化率 95%の達成 非木造住宅　耐震性が不十分な建築物をおおむね解消する

課題

前回計画（令和 2(2020)年度）では、令和 7(2025)年度に新耐震基準における耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することを目標としていました。

しかし、最新の推計では、令和 7(2025)年度時点の住宅の耐震化率は 94%に上昇しているものの、耐震性が不十分な住宅が依然として残存している状況です。さらに、建替えや改修の進行状況を踏まえると、令和 12(2030)年度においても、約 11,000 戸程度の耐震性が不十分な住宅が残ると見込まれます。

また、令和 4(2022)～令和 6(2024)年度に実施した戸別訪問アンケートでは、耐震化の必要性に対する理解は進んでいる一方で、耐震診断や耐震改修等の具体的な行動には結び付きにくい傾向がみられます。

加えて、耐震性が不十分な住宅の所有者には高齢者が多い傾向がみられます。また、災害の際、特に配慮を要する高齢者、要介護・要支援者、障害者等が居住する住宅では、費用負担や意欲の面から建替えや耐震改修が進みにくい状況にあります。こうした住宅の耐震化を推進するためには、より重点的な支援が求められます。

一方、分譲マンション等の共同住宅については、耐震化の実施にあたり合意形成が課題となることが多く、耐震化アドバイザー派遣や、都・関係団体との連携を通じた支援を継続する必要があります。

さらに、2000 年基準の観点からは、新耐震基準で建てられた木造住宅であっても地震により被害を受ける可能性があるため、その耐震性を確認する必要があることを広く周知し、耐震化を推進していくことが課題です。

表 17　住宅の耐震化状況の将来推計（令和 12(2030)年度）【新耐震基準】（単位：戸数）

	住宅総数	耐震性不十分	耐震性を満たす	耐震化率
木造住宅　（戸建て・長屋・共同住宅）	52,565	6,106	46,459	88.4%
非木造住宅（戸建て・長屋・共同住宅）	209,737	5,483	204,254	97.4%
分譲マンション	71,167	1,946	69,221	97.3%
合　　計	262,302	11,589	250,713	95.6%

※住宅の増加戸数や滅失戸数をもとに令和 12（2030）年時点の耐震化状況を推計。

（3）緊急輸送道路沿道建築物

目　標	特定緊急輸送道路沿道建築物　　耐震化率 95%の達成 一般緊急輸送道路沿道建築物　　耐震化率 90%の達成

課題

令和 7（2025）年 3 月時点において、区内の緊急輸送道路沿道建築物には「耐震性が不十分」と推計される建築物が、依然として一定数存在しており、耐震化率は特定緊急輸送道路で 86.3%、一般緊急輸送道路で 84.7%にとどまっています。首都直下地震等に備え、さらなる耐震化を促進する必要があります。

都は、緊急輸送道路の通行機能を評価する指標として区間到達率および総合到達率を用いており、通行機能に影響を及ぼす、ボトルネックとなる区間への重点的な対応が課題とされています。都が掲げる目標（令和 12 年度末までに総合到達率 99%の達成、区間到達率 95%未満の解消、令和 17 年度末までに総合到達率 100%）の達成に向け、特定緊急輸送道路沿道建築物への耐震化に関する普及啓発を重点的に実施し、都と連携して取り組む必要があります。

また、特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者を対象とした都のアンケートでは、耐震化を進めることができない理由として「費用負担が大きい」、「関係権利者との合意形成が困難」などの意見が挙げられており、これらへの対応も課題となっています。

（4）特定既存耐震不適格建築物（特定建築物）

目　標	特定既存耐震不適格建築物のうち 「多数の者が利用する一定規模以上の建築物」 耐震性が不十分な建築物をおおむね解消する

課題

特定既存耐震不適格建築物のうち「多数の者が利用する一定規模以上の建築物」の耐震化率は 95.1%で、約 100 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。

特定既存耐震不適格建築物のうち「危険物を取り扱う施設」は令和 7(2025)年現在、全ての施設で耐震性が確保されています。

（5）区有建築物

目　標	防災上重要な施設　　耐震化率 100%の達成

課題

区が民間建築物内に区分所有している施設の、耐震化に向けた取り組みを継続的に進める必要があります。耐震化への理解を深め、合意形成を促す必要があります。

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

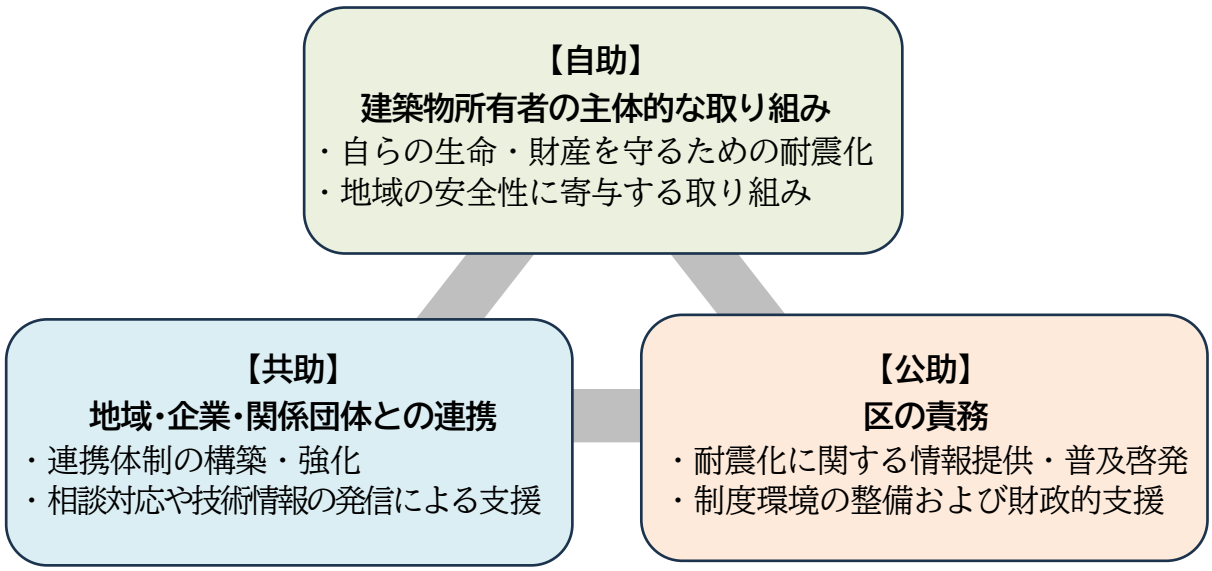
建築物所有者は、自らの生命や財産を守ることの重要性はもとより、耐震化の必要性を自らの問題であり、かつ地域の問題であることを認識し、主体的に取り組むことが不可欠です。また、建築物の倒壊等による道路閉塞や火災が地域の安全に影響を及ぼすおそれがあることを踏まえ、耐震化に取り組む必要があります。

【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

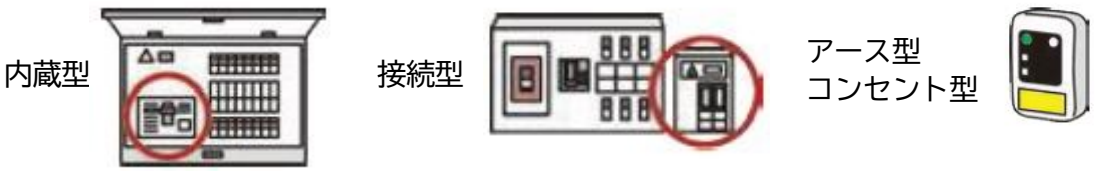


図 17　感震ブレーカーイメージ図

（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

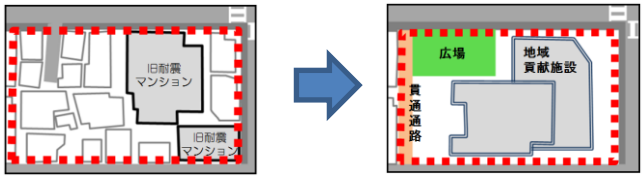
令和 7(2025)年のマンションの管理・再生の円滑化等のための法改正では、建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を多数決決議によることを可能とするとともに、これらの決議に対応した事業手続等の整備、耐震性不足等で建替え等をする場合における特定行政庁の許可による高さ制限の特例などの法整備がなされました。

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。

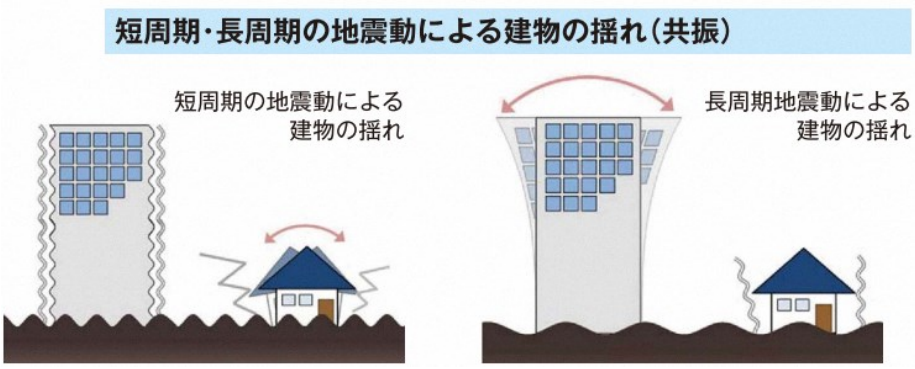
国土交通省は、平成 28(2016)年 6 月に超高層建築物等※2 における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動への対策についてとりまとめました。この中で、巨大地震による長周期地震動に備えて、区全域を含む対象地域内において、超高層建築物等を新築する際の大臣認定の運用を強化するとともに、既存の超高層建築物等に対する大きな揺れに備えた家具の転倒防止、内外装材や設備の損傷等による危害防止などについて自主的な検証や必要に応じた補強等の措置を促しています。

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。

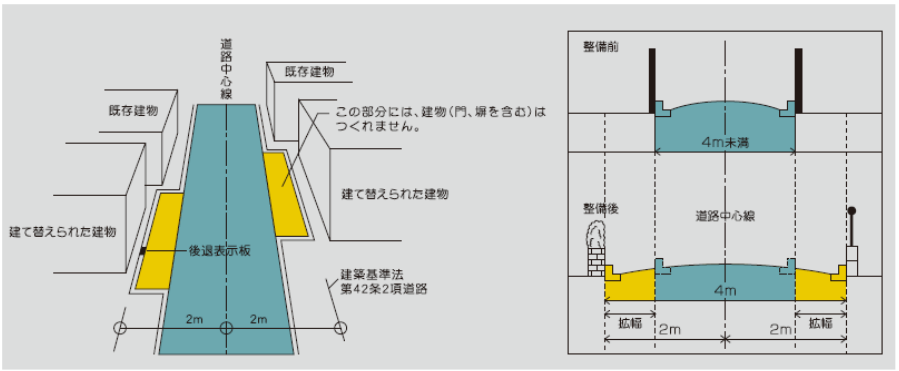
区では、一定の条件のもと、安全上、防火上、衛生上配慮された計画、敷地となるための許可基準（未接道宅地の建築要件）を定め、未接道宅地の建替え促進を図っています。

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

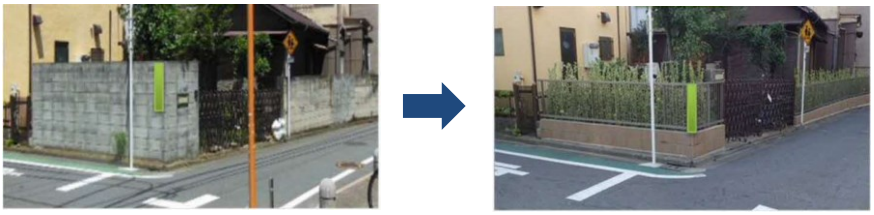
適切な管理が行われていない空家等は、周辺環境へ悪影響を及ぼすだけでなく、火災や地震時には倒壊するなどの危険性があります。

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

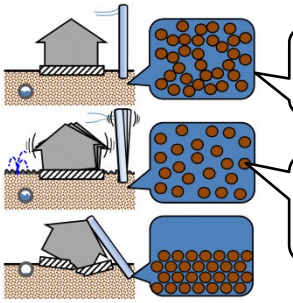
ブロック塀について、「コンクリートブロック塀安全点検シート」を活用した安全点検の実施などを呼びかけ、ブロック塀の倒壊防止対策について啓発していくほか、建築確認審査等を通じてブロック塀等に関する安全化に対する指導を行っています。

（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

参考１　重点地区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

特に耐震化の促進が必要な重点地区において、旧耐震基準の木造戸建て住宅の居住者に対して戸別訪問を実施し、木造住宅の耐震化支援事業の説明、アンケート調査、耐震に関する相談等により耐震化に関する課題や要望を把握し、耐震化のさらなる促進を目的とする。

（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・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）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

令和 4(2022)年度～令和 6(2024)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 321 件／対象住宅数 1,134 件＝回答率 28%

○調査項目

【設問１　耐震化個別相談会で参加しやすい場所】令和 4 年度、令和 5 年度、令和 6 年度

品川区が耐震化に関する個別相談会を行う場合、あなたが参加しやすいと思う場所はどちらですか。（複数選択可）

①きゅりあん　②地域センター　③町会会館　④中小企業センター
⑤文化センター　⑥区立学校　⑦商店街　⑧シルバーセンター
⑨その他

【設問２　情報を集める方法】令和 4 年度

情報を集める方法として、日ごろからよく活用するものはどれですか。（複数選択可）

①ふれあい掲示板　②町会掲示板　③電車広告　④バス広告
⑤ＦＭしながわ　⑥ケーブルテレビ品川　⑦ＳＮＳ　⑧その他

【設問３　耐震化で困っていること】令和 5 年度、令和 6 年度

住宅の耐震化を検討するうえで、困っていることはございますか。（複数選択可）

①何からはじめたらよいかわからない
②相談先がわからない
③相続関係で話がまとまらない
④借地または借家関係で所有者の了解が得られない
⑤多忙のため手続等に時間をかけられない
⑥その他

【設問４　耐震化支援制度の認知度】令和 4 年度、令和 5 年度、令和 6 年度

耐震に関する支援制度で、知っているものはどちらですか。（複数回答可）。

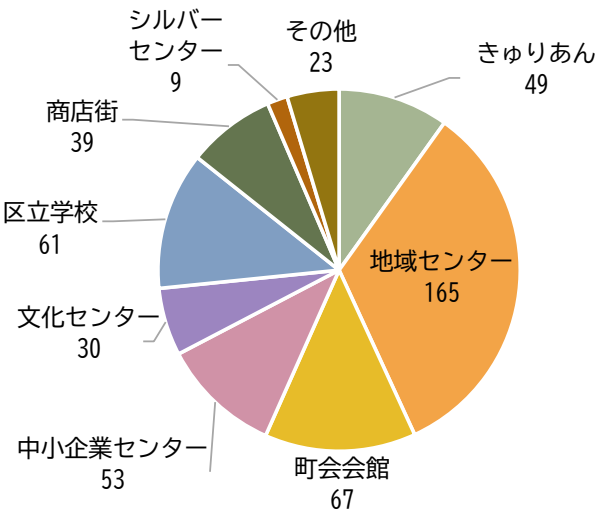
①住宅相談会　②無料耐震相談会
③無料の簡易診断　④耐震診断の助成
⑤耐震改修工事の助成　⑥除却工事の助成
⑦品川シェルター設置支援　⑧不燃化特区支援
⑨耐震改修した場合の減税制度

○集計結果

【設問１　耐震化個別相談会で参加しやすい場所】令和４年度、令和５年度、令和６年度

参加しやすい場所	回答数	割合
①きゅりあん	49	10%
②地域センター	165	33%
③町会会館	67	14%
④中小企業センター	53	11%
⑤文化センター	30	6%
⑥区立学校	61	12%
⑦商店街	39	8%
⑧シルバーセンター	9	2%
⑨その他	23	5%
回答数	496	100%

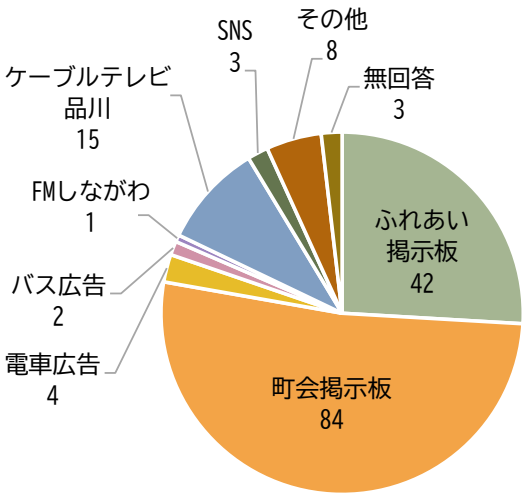
（割合の端数は四捨五入）



【設問２　情報を集める方法】令和４年度

情報を集める方法	回答数	割合
①ふれあい掲示板	42	26%
②町会掲示板	84	52%
③電車広告	4	2%
④バス広告	2	1%
⑤ＦＭしながわ	1	1%
⑥ケーブルテレビ品川	15	9%
⑦ＳＮＳ	3	2%
⑧その他	8	5%
（回答なし）	3	2%
回答数	162	100%

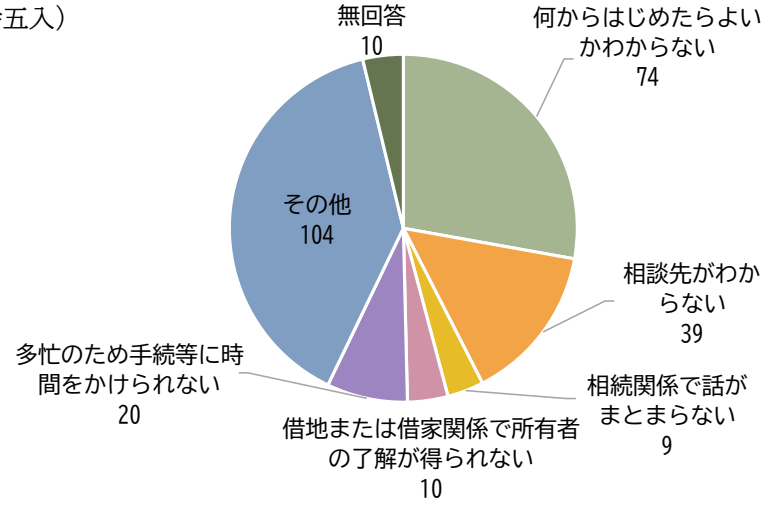
（割合の端数は四捨五入）



【設問３　耐震化で困っていること】令和５年度、令和６年度

耐震改修を実施しない理由	回答数	割合
①何からはじめたらよいかわからない	74	28%
②相談先がわからない	39	15%
③相続関係で話がまとまらない	9	3%
④借地または借家関係で所有者の了解が得られない	10	7%
⑤多忙のため手続等に時間をかけられない	20	8%
⑥その他	104	39%
（回答なし）	10	4%
回答数(複数回答あり)	266	100%

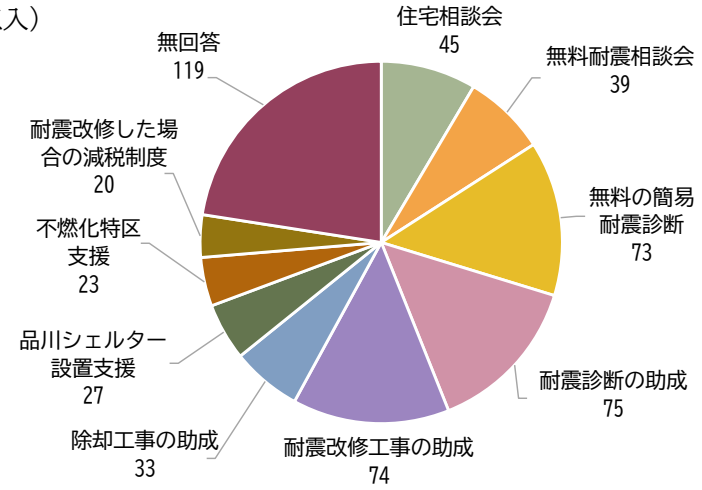
（割合の端数は四捨五入）



【設問４　耐震化支援制度の認知度】令和４年度、令和５年度、令和６年度

助成制度で知っていたもの	回答数	割合
①住宅相談会	45	9%
②無料耐震相談会	39	7%
③無料の簡易耐震診断	73	14%
④耐震診断の助成	75	14%
⑤耐震改修工事の助成	74	14%
⑥除却工事の助成	33	6%
⑦品川シェルター設置支援	27	5%
⑧不燃化特区支援	23	4%
⑨耐震改修した場合の減税制度	20	4%
（回答なし）	119	23%
回答数(複数回答あり)	528	100%

（割合の端数は四捨五入）



参考２　住宅・建築物耐震化支援事業の実施状況（令和 7(2025)年 3 月 31 日現在）

区分			年度	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	計
簡易診断			事務所協会								64	44	18	4	11	18	12	27	11	11	18	14	21	11	284
診断	木造		戸建て（旧耐震）	40	60	49	62	78	35	34	151	172	125	15	30	34	11	17	13	6	9	5	9	38	993
			戸建て（新耐震）																				1	15	16
			共同住宅（旧耐震）				0	0	1	0	18	36	37	6	3	8	3	2	0	1	2	0	0	2	119
			共同住宅（新耐震）																				0	0	0
	非木造住宅						0	0	0	1	4	4	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	12
	マンション						0	5	1	0	6	5	6	5	2	8	2	3	1	1	2	2	4	4	57
	特定緊急						0	0	1	0	1	55	51	41	10	3	1	1							164
	一般緊急						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	2	1	0	0	6
	町会会館										1	2	0	1	9	2	0	0	0	1	1	0	0	1	18
	計			40	60	49	62	83	38	35	181	274	220	68	54	55	17	23	16	12	16	8	14	60	1385
補強設計	木造		戸建て（旧耐震）								22	49	25	13	19	19	9	9	4	2	2	2	4	2	181
			戸建て（新耐震）																				0	3	3
			共同住宅（旧耐震）								2	4	8	2	2	3	0	1	0	0	0	0	0	0	22
			共同住宅（新耐震）																				0	0	0
	非木造住宅										1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	分譲マンション										0	2	0	0	2	2	1	2	0	0	0	0	1	1	11
	特定緊急										0	0	5	12	14	1	4	5	6	4	1	1	1	1	55
	一般緊急										0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	0	0	3
	計			0	0	0	0	0	0	0	25	56	38	27	37	25	14	17	10	7	5	3	6	7	277
改修工事等	木造	戸建て	改修(旧耐震)			5	12	8	14	14	9	30	29	17	19	14	11	6	6	0	1	2	5	0	202
			改修(新耐震)																				0	3	3
			建替				0	10	15	12	26	60	47	31	1										202
			除却(接道あり)								0	21	40	98	121	104	123	118	111	109	106	76	63	72	1162
			除却(未接道)												8	8	14	9	12	11	2	6	7	7	84
			小計	0	0	5	12	18	29	26	35	111	116	146	149	126	148	133	129	120	109	84	75	82	1653
		共同住宅	改修(旧耐震)								1	1	4	4	5	4	0	0	0	0	0	0	0	0	19
			改修(新耐震)																				0	0	0
			建替									7	9	11											27
			除却(接道あり)									1	17	23	32	35	30	41	22	37	30	14	16	11	309
			除却(未接道)												0	2	3	1	1	2	1	0	1	3	14
			小計	0	0	0	0	0	0	0	1	9	30	38	37	41	33	42	23	39	31	14	17	14	369
		改修（旧耐震）		0	0	5	12	8	14	14	10	31	33	21	24	18	11	6	6	0	1	2	5	0	221
		改修（新耐震）																					0	3	3
		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	146	136	90	79	83	1471
		未接道													8	10	17	10	13	13	3	6	8	10	98
		計		0	0	5	12	18	29	26	36	120	146	184	186	167	181	175	152	159	140	98	92	96	2022
	非木造住宅	改修					0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	マンション	改修									0	1	1	0	0	2	2	0	1	0	1	0	0	1	9
	特定緊急	改修									0	0	0	5	6	6	3	1	3	1	2	1	0	3	31
		建替									0	0	0	0	1	0	0	1	1	0	1	0	0	0	4
		除却									0	0	1	3	2	3	1	0	1	0	1	0	1	1	14
		小計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	8	9	9	4	2	5	1	4	1	1	4	49
	一般緊急	改修									0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	2
	計			—	0	5	12	18	29	26	36	123	148	192	195	178	187	177	158	160	145	100	94	101	2084
30 万円加算	改修																0	3	1	0					4
	除却																19	18	33	28					98
シェルター	品川シェルター								1	0	2	8	2	1	0	4	1	1	1	0	0	1	0	0	22
	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	1	0	4	2	4	86
（派遣回数）							0	13	4	2	14	15	11	5	8	5	2	4	2	1	0	5	4	6	101

参考３　住宅・建築物耐震化支援事業の変遷

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 開始】 ・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） ・分譲マンション：補助率 1/2 （上限 150 万） ・緊急輸送道路沿道建築物 ： 補助率 2/3 （上限 200 万） 【耐震改修助成 開始】 ・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 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】 ・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 開始】 ・木造共同住宅 ：補助率 10/10 （上限 300 万） 【品川シェルター助成 拡充（助成額）】 ・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 開始】 【耐震診断助成 開始】 ・緊急輸送道路沿道建築物 ：補助率 10/10 （上限 300 万） 【耐震補強設計助成 開始】 ・木造戸建て住宅 ：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） ・分譲マンション ：補助率 1/2 （上限 100 万） ・緊急輸送道路沿道建築物 ：補助率 2/3 （上限 200 万） 【耐震改修助成 拡充（補助率・上限)】 ・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） 【耐震改修助成 開始】 ・分譲マンション（大規模)：補助率 1/3 （上限 2,500 万） ・緊急輸送道路沿道建築物 ：補助率 2/3 （上限 2,500 万） 【建替え助成 拡充（上限)】 ・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「200 万未満」 →「600 万未満」 【除却助成 開始（一部地域)】 ・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） 対象地域：整備地域および新防火区域 【耐震診断助成 開始】 ・町会会館 ：補助率 1/2 （上限 6 万） 【耐震診断助成 開始】 ・特定緊急輸送道路沿道建築物 ※平成 25 年度まで ※「助成対象費用」以下「費用」とする 分譲マンション：費用全額 10,000 ㎡以下：費用全額 10,000 ㎡超え 15,000 ㎡以下：費用×1/3＋770 万 15,000 ㎡超え：費用×4/5

年度	助成内容
平成 24 (2012)年度	【耐震補強設計助成 開始】 ・特定緊急輸送道路沿道建築物　※平成 26 年度まで 費用 300 万以下　：費用×5/6 費用 300 万超え 600 万以下：費用×1/2＋100 万 費用 600 万超え　：費用×1/3＋200 万 【耐震改修/除却/建替え助成 開始】 ・特定緊急輸送道路沿道建築物　※平成 27 年度まで 費用 3,750 万以下　：費用×5/6 費用 3,750 万を超え 7,500 万以下：費用×1/2＋1,250 万 費用 7,500 万を超え　：費用×1/3＋2,500 万 ※5,000 ㎡を超える部分　：費用×1/6 【除却助成 拡充（補助率 10/10 の対象地域)】 ・木造戸建て住宅/木造共同住宅　：補助率 10/10 対象地域：二葉 3 丁目、豊町 5 丁目
平成 25 (2013)年度	【除却助成 拡充（補助率 10/10 の対象地域)】 ・木造戸建て住宅/木造共同住宅　：補助率 10/10 対象地域：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 ※その他の対象地域は補助率の変更なし 【耐震診断・耐震補強設計・耐震改修助成 拡充（対象条件拡大)】 ・分譲マンション 対象条件：啓開道路沿道の地上階数 3 以上（1000 ㎡未満含む）分譲マンション
平成 26 (2014)年度	【除却助成 拡充（対象条件)】 ・木造戸建て住宅/木造共同住宅 対象条件：未接道の住宅を追加 【除却助成 拡充（補助率 10/10 の対象地域)】 ・木造戸建て住宅/木造共同住宅　：補助率 10/10 対象地域：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 ※これで助成対象地域の全域で補助率 10/10（整備地域および新防火区域） 【耐震診断助成 制度変更・期間延長】 ・特定緊急輸送道路沿道建築物　※平成 26 年度まで 延べ面積が 3,000 ㎡以下　：補助率 10/10 延べ面積が 3,000 ㎡超え　：補助率 5/6 平成 27（2015）年 3 月 31 日まで一年間延長

年度	助成内容
平成 27 (2015)年度	【耐震補強設計助成 拡充（補助率・上限)】 ・分譲マンション ：補助率 2/3 （上限 200 万） 【除却助成 拡充（対象地域)】 ・木造戸建て住宅/木造共同住宅 ：補助率 10/10 対象地域：大井 7、西大井 1～6 【耐震診断助成 期間延長】 ・特定緊急輸送道路沿道建築物 ※平成 27 年度まで 平成 28（2016）年 3 月 31 日まで一年間延長 【耐震補強設計助成 期間延長】 ・特定緊急輸送道路沿道建築物 ※平成 27 年度まで 平成 28（2017）年 3 月 31 日まで一年間延長
平成 28 (2016)年度	【耐震シェルター助成 制度変更】 ・耐震シェルター助成を品川シェルター助成に一本化 【耐震診断助成 期間延長】 ・特定緊急輸送道路沿道建築物 ※平成 28 年度まで 平成 29（2017）年 3 月 31 日まで一年間延長 【耐震補強設計・改修/除却/建替え助成 期間延長】 ・特定緊急輸送道路沿道建築物 ※平成 30 年度まで 平成 31（2019）年 3 月 31 日まで一年間延長
平成 29 (2017)年度	【除却助成 拡充（上限 30 万円加算・一部地域)】 ・木造戸建て住宅 ：補助率 10/10 （上限 180 万） ・木造共同住宅 ：補助率 10/10 （上限 330 万） 対象地域：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 【耐震改修助成 拡充（上限 30 万円加算・一部地域)】 ・木造戸建て住宅 ：補助率 1/2 （上限 180 万） ・木造共同住宅 ：補助率 1/3 （上限 330 万） 対象地域：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 【耐震診断助成 終了】 ・特定緊急輸送道路沿道建築物

年度	助成内容
平成 30 (2018)年度	【耐震診断助成 開始】 ・小規模マンション：延べ面積 1,000 ㎡未満、3 階建以上の分譲マンション （啓開道路沿道を除く） 耐震診断　　：補助率 1/2 （上限 100 万円） 耐震補強設計　　：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） 【耐震補強設計助成 拡充】 ・特定緊急輸送道路沿道建築物 費用 600 万円以下　　：費用×5/6 費用 600 万円以上 1,200 万円以下：費用×1/2+200 万円 費用 1,200 万円以上　　：費用×1/3+400 万円 【耐震改修/除却/建替え助成 拡充】 ・特定緊急輸送道路沿道建築物 費用 7,500 万円以下　　：費用×5/6 費用 7,500 万円以上 15,000 万円以下：費用×1/2+2,500 万円 費用 15,000 万円以上　　：費用×1/3+5,000 万円
令和元 (2019)年度	【耐震補強設計・耐震改修/除却/建替え助成　期間延長】 ・特定緊急輸送道路沿道建築物　※令和 4 年度まで 令和 5（2023）年 3 月 31 日まで延長 【耐震補強設計・耐震改修・建替え・除却助成　拡充（助成単価)】 ・特定緊急輸送道路沿道建築物 建築物　　：51,200 円/㎡以内かつ、1 棟 512,000,000 円以内 マンション：50,200 円/㎡以内かつ、1 棟 502,000,000 円以内 住宅　　：34,100 円/㎡以内かつ、1 棟 341,000,000 円以内
令和 2 (2020)年度	【全体設計制度　開始】 ・分譲マンション ・一般緊急輸送道路沿道建築物 ・特定緊急輸送道路沿道建築物 内容：工期が複数年度にわたる申請を助成対象とする 【耐震診断助成 拡充（助成額)】 ・木造戸建て住宅 ：補助率 1/2 （上限 7.5 万円） ・木造共同住宅　：補助率 1/2 （上限 13.5 万円） 【耐震改修・除却助成 変更（助成額 30 万円加算終了)】 一部地域で行っていた助成額 30 万円加算を終了 ・木造戸建て住宅 ：補助率 10/10 （上限 150 万） ・木造共同住宅　：補助率 10/10 （上限 300 万）

年度	助成内容
令和 3 (2021)年度	【耐震補強設計助成 拡充】 ・特定緊急輸送道路沿道建築物 費用 600 万円以下 ：費用×10/10 費用 600 万円超え 1,200 万円以下：費用×2/3+200 万円 費用 1,200 万円超え ：費用×5/12+500 万円 【耐震改修/除却/建替え助成 拡充（補助率・Is 値 0.3 未満加算)】 ・特定緊急輸送道路沿道建築物 費用 7,500 万円以下 ：費用×9/10 費用 7,500 万円超え 15,000 万円以下：費用×17/30+2,500 万円 費用 15,000 万円超え ：費用×11/30+5,500 万円 ※Is 値 0.3 未満の建築物への加算 延べ面積 5,000 ㎡以下 ：費用×1/6+2,000 円 延べ面積 5,000 ㎡超え ：費用×1/12 【耐震補強設計・耐震改修/除却/建替え助成 期間延長】 ・特定緊急輸送道路沿道建築物 ※令和 5 年度まで 令和 6（2024）年 3 月 31 日まで一年間延長
令和 5 (2023)年度	【耐震診断・耐震補強設計・耐震改修助成 拡充（対象拡大)】 ・木造戸建て住宅/木造共同住宅 対象条件：新耐震基準の木造住宅を追加 【耐震補強設計・耐震改修/除却/建替え助成 期間延長】 ・特定緊急輸送道路沿道建築物 ※令和 7 年度まで 令和 8（2023）年 3 月 31 日まで延長
令和 6 (2024)年度	【耐震診断助成 拡充（上限)】 ・木造戸建て住宅：補助率 10/10 （上限 15 万円） ・木造共同住宅 ：補助率 10/10 （上限 27 万円） ・非木造住宅 ：補助率 1/2 （上限 80 万円） 【耐震補強設計助成 拡充（上限)】 ・非木造住宅 ：補助率 1/2 （上限 80 万円） 【除却助成 拡充（対象地域)】 ・木造戸建て住宅/木造共同住宅 対象地域：区内全域

年度	助成内容
令和 7 (2025)年度	≪木造住宅耐震加速化パッケージ≫ 【総合支援メニュー助成 開始（耐震補強設計+耐震改修)】 耐震補強設計・耐震改修助成の同時申請（助成率・上限 拡大）※令和 9 年度まで ・木造戸建て住宅：補助率 2/3（設計費＋工事費）（上限 400 万円） ・木造共同住宅　：補助率 2/3（設計費＋工事費）（上限 600 万円） 【耐震補強設計助成 拡充（上限)】※令和 9 年度まで ・木造戸建て住宅/木造共同住宅：補助率 1/2（上限 30 万円） 【耐震改修助成 拡充（補助率、上限)】※令和 9 年度まで ・木造戸建て住宅：補助率 1/2（上限 300 万円） ・木造共同住宅　：補助率 1/2（上限 450 万円） 【除却助成 拡充（上限)】※令和 9 年度まで ・木造戸建て住宅：補助率 10/10（上限 200 万円） 【耐震診断助成 拡充（上限)】 ・木造戸建て住宅　：補助率 10/10（上限 25 万円） 【品川シェルター助成 拡充（対象条件)】 対象条件：新耐震基準の木造住宅を追加 助成対象者の要件緩和 （高齢者・障害者世帯制限または世帯所得制限の撤廃） 【耐震改修・建替え・除却助成 拡充（助成単価)】 特定緊急輸送道路沿道建築物 ・建築物　　：57,000 円/㎡以内かつ、1 棟 570,000,000 円以内 ・マンション：51,700 円/㎡以内かつ、1 棟 517,000,000 円以内 ・住宅　　：39,900 円/㎡以内かつ、1 棟 399,000,000 円以内
令和 8 (2026)年度 (予定)	【耐震補強設計・耐震改修・総合支援メニュー助成 拡充（補助率)】 ・木造戸建て住宅/木造共同住宅：補助率 10/10 対象条件：65 歳以上の高齢者、障害者、要介護者等居住世帯

品川区耐震改修促進計画

令和8(2026)年3月改定

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　FAX 03-5742-6898

