

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

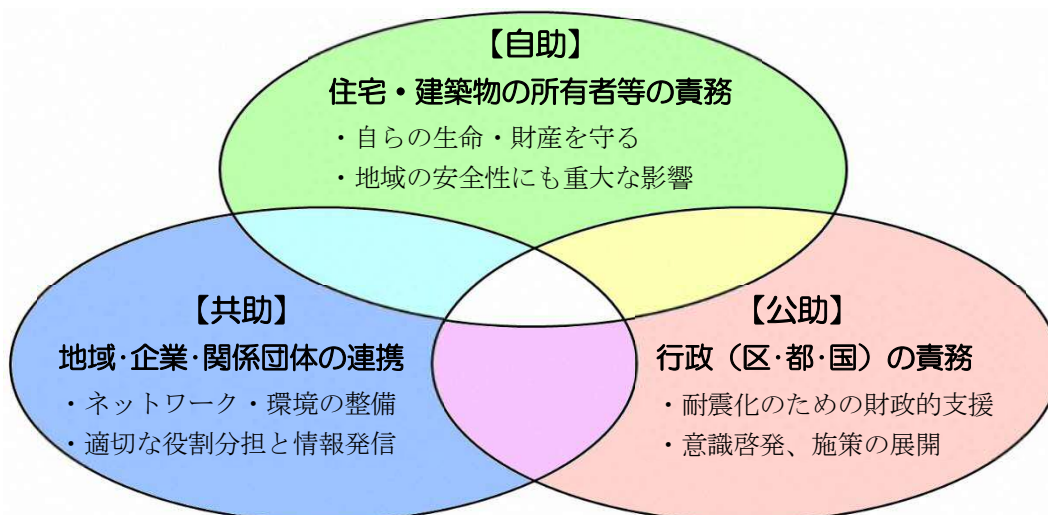
住宅・建築物の耐震化は、自助・共助・公助が基本になります。

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）

- 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。

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。

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

木造住宅の除却を支援します！

木造住宅が密集する地域では、建物の倒壊により、火災の広がりによる被害の拡大が懸念されています。このため、市では、木造住宅密集地域対策として、木造住宅の耐震診断を支援しています。

古い建物だから、早急に撤去したいけど、住んでいる建物の敷地が狭いので、耐震診断が必要なのではないかと悩んでいる方、ぜひご相談ください。

除却助成の流れ

開口確認 → 精密診断 → 一般診断 → 除却工事

お問い合わせ先：建設部 都市計画課 建築課
〒440-8715 静岡市清水区清水 1-3-8 静岡市清水区庁舎 5 階
TEL: 054-574-2654 FAX: 054-574-2655

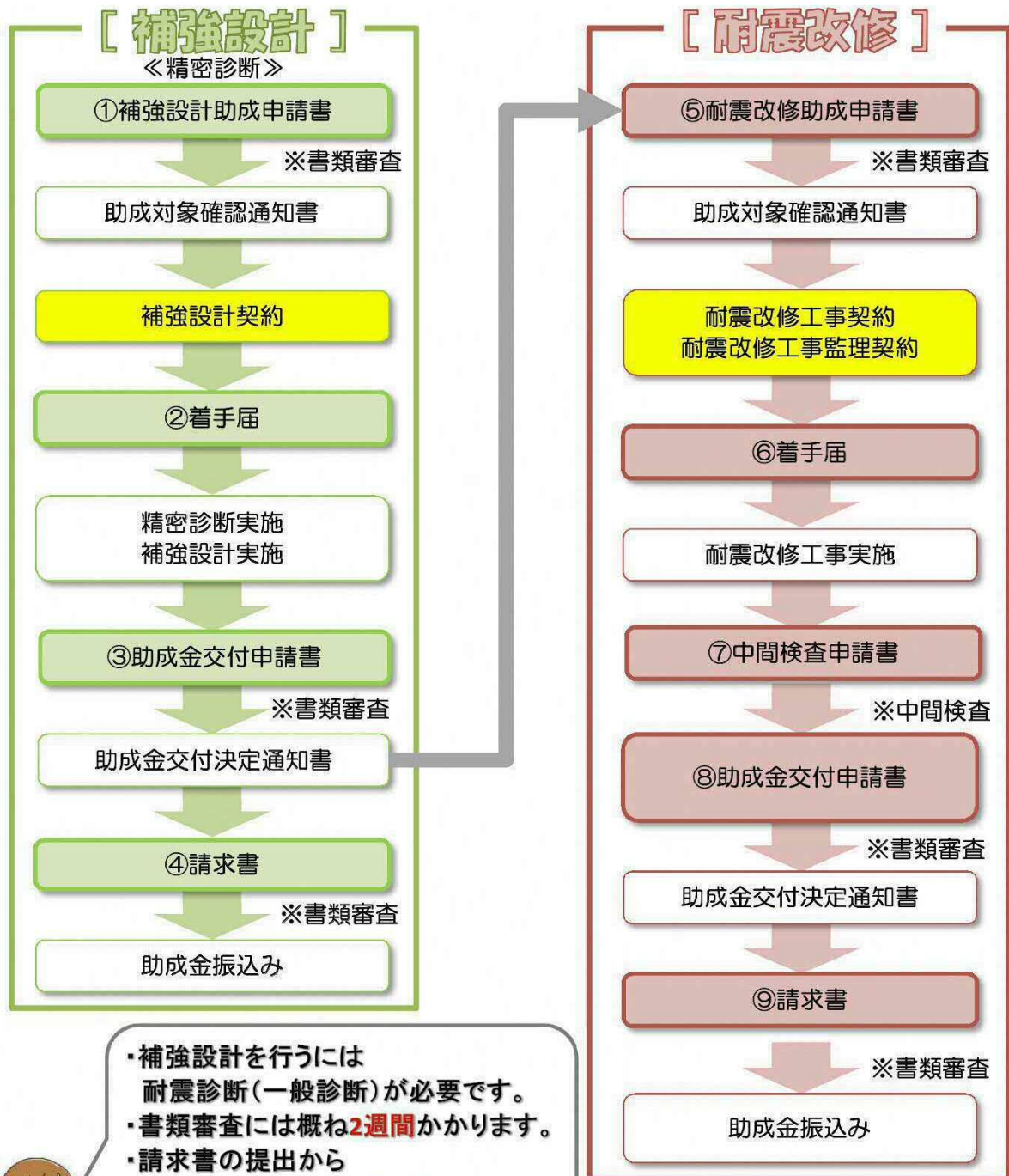


精密診断の様子



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



- ・補強設計を行うには耐震診断（一般診断）が必要です。
- ・書類審査には概ね**2週間**かかります。
- ・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。



除却助成の流れ



☆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。
 早めの手続きをお願いします。



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。

令和7年度まで(2025)延伸しました

対象地区が追加されました

品川区の
不燃化特区支援制度

老朽建築物の解体費用・建替え費用を
区が助成します

品川区 都市環境部 木密整備推進課

TEL 03-5742-6779 (直通) または 03-5742-6925 (直通)

FAX 03-5742-6756

品川区 木密地域不燃化・不燃化特区支援制度

品川区

令和3年度版

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。

品川区在住の方 一戸建て住宅
(築10年以上) ※集合住宅・事業用を除く

住まいの健康診断

無料 10箇所 調査

所要時間 約2時間程度

目視及び聞き取りにより
建物の状態を診断します

診断カルテを
住まいのプロが
作成します!

品川区の後援を受けて設立した団体です。

品川区住宅耐震化促進協議会 事務局

東京土建一般労働組合 品川支部内

TEL 03-3783-0471

ホームページからどうぞ ▶ <https://shinagawa-taishinkyo.com>

先着順に受付けます。募集枠に達し次第、受付を終了します。

品川区住宅耐震化
促進協議会とは...

品川区の後援を受けて設立した団体です。

住宅の耐震・不燃化や建替え・リフォームに
関することで困りごとは気軽に相談
できるよう、一般建築士と施工業者が
一体となって活動しています。

品川区
協議会活動への
実用・補助

区内建設業者
・東京都建設組合
・東京土建一般労働組合品川支部
・東京市建設労働組合
・首都圏建設産業ユニオン城南支部

一般建築士
・東京都建築士事務所協会
品川支部

無料の「住まいの健康診断」を
是非ご利用いただき、
住宅のごことで気になることは
何でもご相談下さい。

品川区の主な住宅助成制度

各助成制度には要件がありますので、区のホームページでご確認ください。

環境に優しい
リフォームしたい!

住宅改善工事助成
補助: エコバリアアップ住宅改修

品川区住宅課 TEL 03-5742-6776

家具の転倒や心配!
家具転倒防止
器具取付助成

品川区建築課 TEL 03-5742-9172

家の耐震性を
確認したい!

簡易耐震診断

品川区建築課 TEL 03-5742-6634

木造住宅の解体に
助成はあるの?

木造住宅
除却工事支援

品川区住宅助成制度 建築課

ブロック塀の
撤去・新設したい!

コンクリートブロック塀
安全化支援

品川区建築課 TEL 03-5742-9172

今の家のまま、
耐震改修したい!

木造住宅
耐震改修支援

（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 m ² 未満のもの 2) 大規模マンション：延べ床面積 1,000 m ² 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

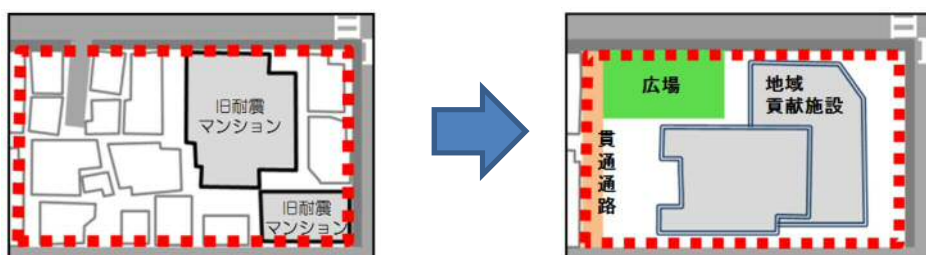
平成 26(2014)年のマンション建替法の改正による「マンション敷地売却制度」や耐震性不足のマンションの建替えに伴う容積率緩和特例などの法整備がなされました。

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 m²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でき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。

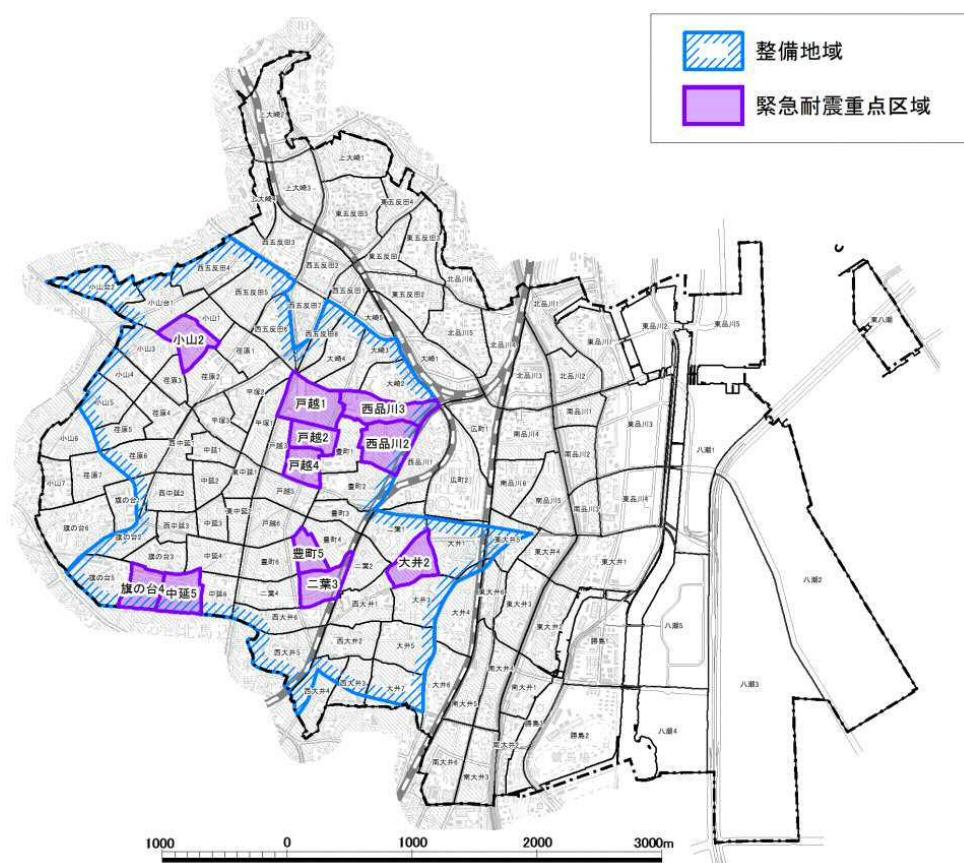


防災体験館での周知、展示の様子

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

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。



東京都耐震マーク



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となる「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)年度のものであります。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 m²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。



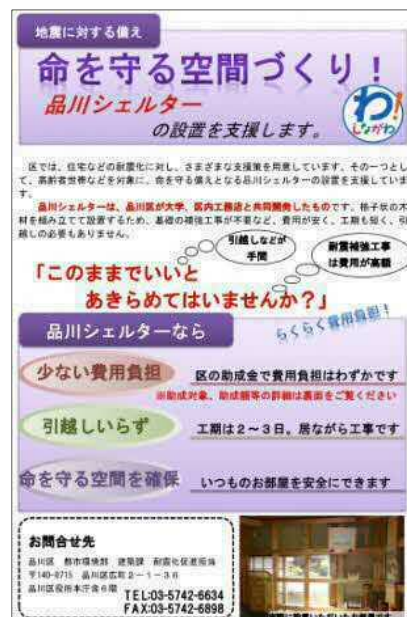
4 その他関連施策の推進

(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おして、区民への普及を働きかけます。



地震に対する備え
命を守る空間づくり！
品川シェルター
の設置を支援します。

区では、住宅などの耐震化に対し、さまざまな支援策を実施しています。その一つとして、高齢者世帯などを対象に、命を守る備えとなる品川シェルターの設置を支援しています。

品川シェルターは、品川区が大学、区内工務店と共同開発したものです。種子牧の木材を積み立てて設置するため、基礎の補修工事が不要など、費用が安く、工期も短く、引越しの必要もありません。

「このままでいいとあきらめてはいませんか？」
引越しなどが手間
耐震補修工事は費用が高額

品川シェルターなら
少ない費用負担
区は助成金で費用負担はわずかです
※助成対象、助成額等の詳細は裏面をご覧ください

引越しいらず
工期は2～3日。居ながら工事です

命を守る空間を確保
いつものお部屋を安全にできます

お問合せ先
品川区 都市環境部 建築課 耐震化促進係
〒140-8715 品川区広町2-1-3 8F
品川区役所本庁舎内
TEL:03-5742-6634
FAX:03-5742-6898

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だから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。

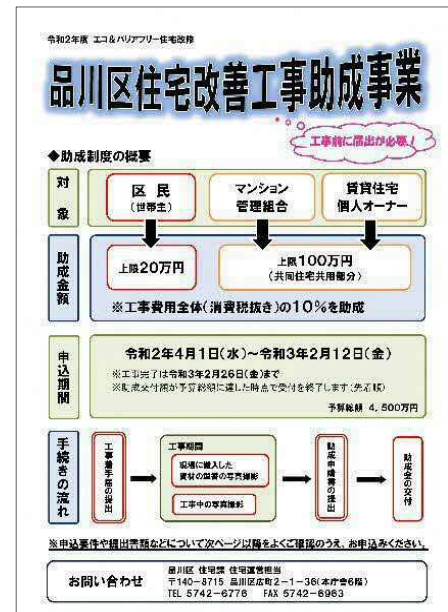
※ 在来軸組構法：木製の柱・はり等と筋かいの入った壁で家を組み立てる一般的な木造建築方法。日本の多くの木造住宅はこの構法で建てられている。これと異なるものとして 2×4（ツーバイフォー）などの枠組壁工法がある。



出典：一般財団法人日本建築防災協会

(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。

The image shows three brochures related to furniture anti-fall measures. The first brochure, titled '家具転倒防止器具取付助成', details the subsidy process for installing anti-fall devices. The second, '取付業者の紹介', lists several companies that provide installation services. The third, '地震に備えた大きな安心', is a general guide for residents, particularly the elderly and disabled, on how to secure furniture to prevent falls during earthquakes.



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。

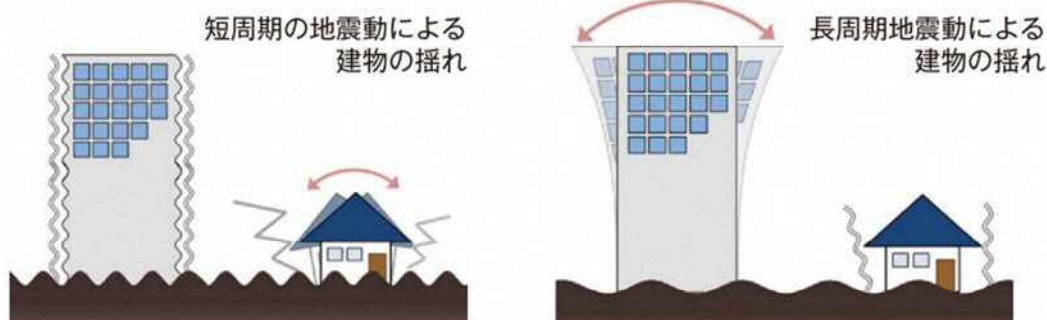
※1 長周期地震動：周期の長いゆっくりとした大きな揺れの地震動。人の感じる震度が小さくても超高層建築物では共振によって揺れが大きくなり、影響が生じる。

※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

短周期・長周期の地震動による建物の揺れ(共振)

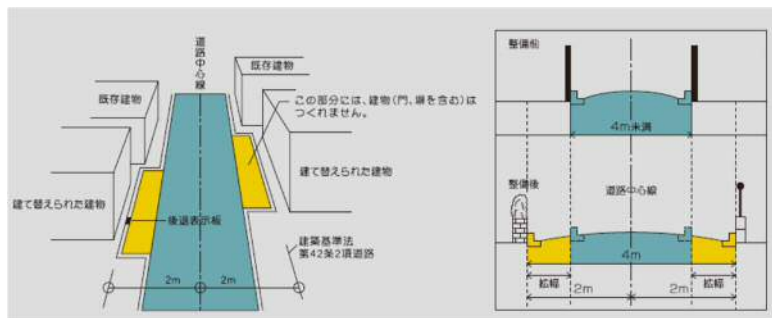


出典：国土交通省「既存の超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動対策」資料

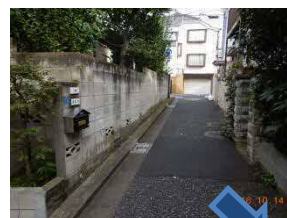
(13) 細街路等における取り組み

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。）

道路沿いのコンクリートブロック塀等の除却助成を拡充しました。

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。

助成対象の塀

コンクリートブロック塀 万年塀 石積み塀 レンガ塀

助成内容

【助成の対象となる方】
○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。）
【助成内容の概要】

① 塀の除却費用助成
除却高さ 2.0m以上
助成額 1万円/㎡
※ 助成

② 軽量フェンス等設置費用助成
設置フェンスの幅
助成額 1万円/㎡
ブロック塀等の部分
助成額 2万円/㎡
(高さ 0.5m以下)
※ 助成

※ 助成額は 1万円/㎡を上限とします。
（建築確認申請に係る手数料を含む。）

今般拡充しました！

品川区 都市整備部 建築課 審査担当(橋道)
〒140-8715 品川区広町 2-1-36 品川区役所本庁舎 8 階
電話: 03-5742-9172 FAX: 03-5742-4898
お問い合わせ先
品川区役所 建設課
電話: 03-5742-9172 FAX: 03-5742-4898
品川区役所 建設課
電話: 03-5742-9172 FAX: 03-5742-4898
品川区役所 建設課
電話: 03-5742-9172 FAX: 03-5742-4898

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

※社団法人全国建築コンクリートブロック工業会の「ブロック塀の点検ガイド」に基づいて作成しています。

A 基本性能の診断【基本性能値】		基準値	評価点
① 建築後の年数	10年未満	10	①
	10年以上・20年未満	8	
	20年以上	5	
② 高さの増積み	なし	10	②
	あり	8	
③ 使用状況	正常	10	③
	土留め・鉄筋等が露出する	8	
④ 塀の位置	塀の下に隙間なし	10	④
	隙間の下に隙間あり	8	
⑤ 塀の高さ	1.2m以上・2.0m以下	10	⑤
	2.0mを超えて	8	
⑥ 塀の厚さ	12cm以上	10	⑥
	10cm未満	8	
⑦ 透かしブロック（穴の開いたブロック）	なし	10	⑦
	あり	8	
⑧ 鉄筋	露出なし	10	⑧
	露出あり	8	
⑨ 増え壁・増え柱	あり	10	⑨
	なし	8	
⑩ かさ木	あり	10	⑩
	なし	8	
基本性能値		①～⑩の評価点を合計してください。	

B 壁体の外観診断【外観係数】		基準係数	評価係数
⑪ 全体の傾き	なし	1.0	⑪
	あり	0.5	
⑫ ひび割れ	なし	1.0	⑫
	あり	0.5	
⑬ 剥離	なし	1.0	⑬
	あり	0.5	
⑭ 著しい汚れ	なし	1.0	⑭
	あり	0.5	
外観係数		⑪～⑭の評価係数の最も小さい値を記入してください。	

C 壁体の耐力診断【耐力係数】		基準係数	耐力係数
⑮ ぐらつき	動かない	1.0	C
	わずかに動く	0.8	
	大きく動く	0.5	

D 保全状況の診断【保全係数】		基準係数	保全係数
⑯ 補修・転倒防止対策等の有無	あり	1.0	D
	なし	0.5	

総合係数の算定

基本性能値 A × 外観係数 B × 耐力係数 C × 保全係数 D = 総合係数

総合係数	判定	今後の対応
70点以上	安全と認められる	3～5年後にまた点検しよう。
55点以上～70点未満	一部安全と認められる	1年後にまた点検しよう。
40点以上～55点未満	注意が必要	調査点検を行い、対策を講ずるか、転倒防止対策を講じよう。
40点未満	危険である	早急に転倒防止対策を講ずるか、撤去しよう。

コンクリートブロック塀の解説図

②増積みブロック
古くからあるブロック塀に、新しいブロックを積み重ねる工法で、鉄筋が入っていない場合などは、構造耐力上弱くなります。

③土留め
コンクリートブロックに直撃土が当たっている状態で、土圧を受けるため、構造上の負担がかかります。

④塀の位置
擁壁の上にあるブロック塀は、耐力に必要な基礎を築いていない場合があります。

⑦透かしブロック
風通しをさせるための、穴の開いたブロック。耐風が必要にならないため、構造耐力上弱くなります。

⑧鉄筋の確認方法
鉄筋の有無は、感覚の良い方（鉄筋がコンクリートブロック塀に当たったときに、針が振れることで確認できます）。

⑨増え壁
増え壁の厚さが12cm以上、支える力が弱くなります。（建築基準法施行令第2条第2項、3.4m以下と規定）。

⑩かさ木
ブロック塀の最上部に設置されているもので、ブロックの天端を、雨から守る役割を持っています。

⑪全体の傾き
ブロック塀が傾いています。傾きがあったとしても、傾きと傾きの差により、傾きの程度が異なります。

⑫ひび割れ
ブロック塀が風圧に耐えきれずにひび割れ、ブロックが劣化しています。大きなひび割れは、注意が必要です。

⑬剥離
ブロックの一面が欠けている状態。構造耐力上、弱くなっている状態です。

⑭著しい汚れ
汚れや苔（カビ）によって、ブロックが劣化している状態。ブロックの劣化を早める原因となります。

※コンクリートブロック塀のぐらつきを確認するときは、まわりに人がいないことを十分確認してから点検してください。

点検の結果、5.5点未満の場合や気になる点がある場合は、一級建築士などの専門家に相談してみましょう。

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。

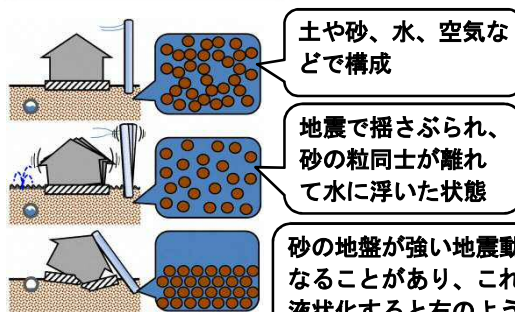
そのため、区では平成 27(2015)、28(2016)年の 2 か年をかけ、区内約 2,000 箇所のがけ・擁壁の実態基礎調査を行いました。その調査結果の概要を公表し、がけ・擁壁の所有者に対し安全化に向けた情報提供、周知、啓発を行っていきます。また、安全化アドバイザーの派遣や改修工事費助成により、がけ・擁壁崩壊の危険性を解消し、地域の防災力の向上を図っていきます。



(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



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。

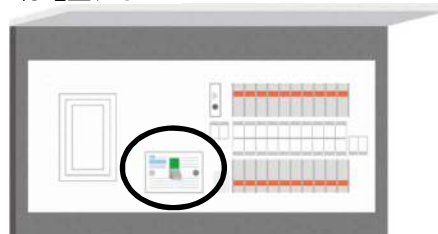
- ・ 地面から砂や水が噴出する
- ・ 埋設管などが浮き上がってくる
- ・ 電柱や建物などが傾く

(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



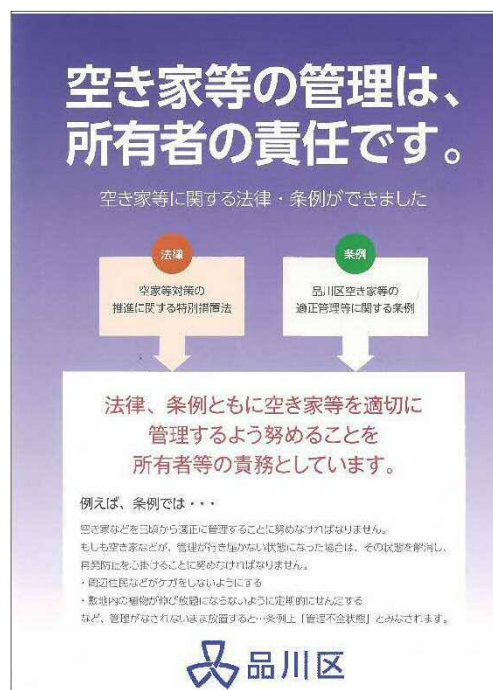
感震ブレーカーイメージ図

(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

