まちづくり環境委員会　案件一覧

（令和８年６月 18・19 日開催分）

○付託議案審査　１件

部局	上程順	件　　名	資料番号	説明者（所管課長名等）
まちづくり推進部	1	第64号議案　大田区立シルバーピア条例に規定する大田区立シルバーピア蒲田の供用停止に関する条例	1	真鍋　住宅政策担当課長

○請願・陳情審査　３件

	上程順	件　　名	資料番号	説明者（所管課長名等）
新規付託分	1	８第12号　生ゴミ処理機への助成金の支給を求める陳情	／	須田　ごみ減量推進課長
	2	８第17号　危険行為、違反行為を行った建設事業者にペナルティー等を科してほしいと願う陳情	／	浅野　建築指導担当課長
	3	８第23号　大森ふるさと浜辺公園ビーチコート利用時間の延長に関する陳情	8-23	大田　地域基盤整備第一課長

○外郭団体の経営状況報告　３件

部局	報告順	件　　名	資料番号	説明者（所管課長名等）
まちづくり推進部	1	株式会社大田まちづくり公社の経営状況報告について	2	深川　都市計画課長
鉄道・都市づくり部	2	羽田エアポートライン株式会社の経営状況報告について	1	大見　新空港線・沿線整備担当課長
資源環境部	3	一般財団法人大田区環境公社の経営状況報告について	1	柞木　環境政策課長

○補正予算案の説明　１件

部局	報告順	件　　名	資料番号	説明者（所管課長名等）
都市基盤整備部	1	令和８年度大田区一般会計補正予算（第２次）案について		谷田川　都市基盤管理課長

○所管事務報告　８件

部局	報告順	件　　名	資料番号	説明者（所管課長名等）
まちづくり推進部	1	大田区歴史的風致維持向上計画の認定について	3	深川　都市計画課長
	2	大田区空家等対策計画（素案）に関する区民意見公募手続（パブリックコメント）の実施結果及び改定について	4	真鍋　住宅政策担当課長
	3	指定管理者の選定について（大田区営住宅・大田区民住宅）	5	真鍋　住宅政策担当課長
都市基盤整備部	5	令和８年度大田区合同水防訓練の実施報告について	1	谷田川　都市基盤管理課長
	6	令和７年度呑川水質浄化対策研究会について	2	谷田川　都市基盤管理課長
	7	区立公園での花火利用の試行実施について	3	神保　公園課長
	8	蒲田駅東口地下自転車駐車場整備工事の今後の予定について	4	首藤　建設工事課長
資源環境部	4	公衆喫煙所の改修整備予定について（蒲田駅西口・東口）	2	小泉　みどり・環境保全担当課長

まちづくり環境委員会
令和8年6月 18 日・19 日
まちづくり推進部　資料1番
所管　建築調整課

第 64 号議案

大田区立シルバーピア条例に規定する大田区立シルバーピア蒲田の供用停止に関する条例

１　対象とする条例

大田区立シルバーピア条例（平成５年条例第８号）

２　制定理由

大田区立シルバーピア蒲田の大規模な改修を行うに当たり、当該改修の期間、その供用を停止するため、この条例を制定する。

３　条例内容

別紙のとおり

４　施行年月日

令和８年 10 月１日

大田区立シルバーピア条例に規定する大田区立シルバーピア蒲田の供用停止に関する条例

大田区立シルバーピア条例（平成５年条例第８号）に規定する大田区立シルバーピア蒲田は、令和８年 10 月１日から令和 10 年８月 31 日までの間、その供用を停止する。

付　則

この条例は、令和８年 10 月１日から施行する。

（提案理由）

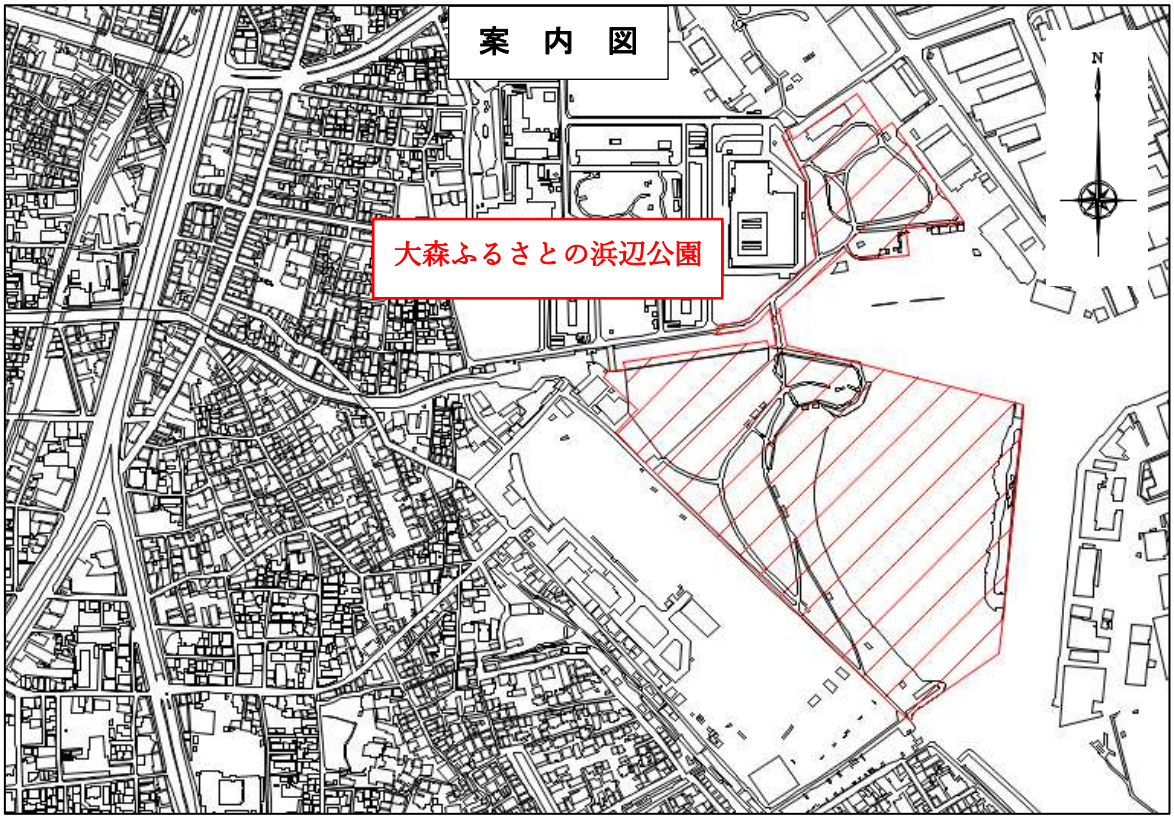
大田区立シルバーピア蒲田の大規模な改修を行うに当たり、当該改修の期間、その供用を停止するため、条例を制定する必要があるので、この案を提出する。

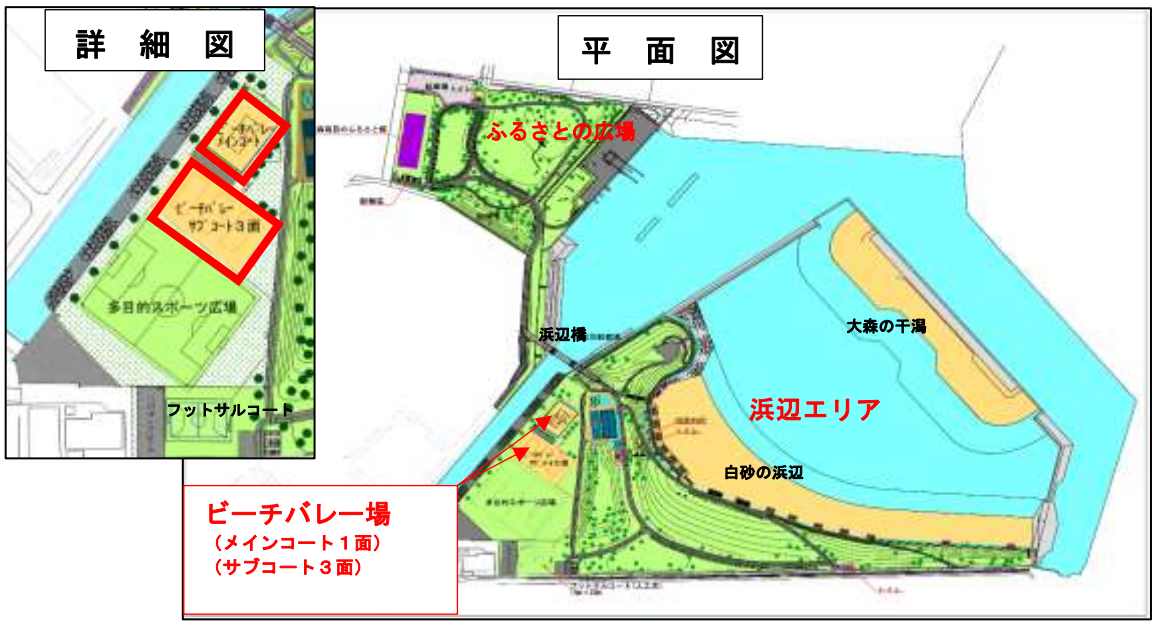
まちづくり環境委員会 令和8年6月18日・19日
都市基盤整備部　陳情8第 23 号
所管　地域基盤整備第一課

大森ふるさとの浜辺公園ビーチコート利用時間の延長に関する陳情

大森ふるさとの浜辺公園

ふるさとの浜辺公園１丁目１番、平和の森公園２丁目２番ほか





まちづくり環境委員会
令和8年6月 18･19 日
まちづくり推進部　資料2番
所管　都市計画課

株式会社大田まちづくり公社の経営状況報告について

1　経営状況（令和７年度）

単位：円

貸借対照表	資　　産		流動資産計	262,119,311
			固定資産計	4,711,649,431
			資産合計	4,973,768,742
	負　　債		流動負債	66,528,078
			固定負債	4,656,257,275
			負債合計	4,722,785,353
	純資産		純資産合計	250,983,389 （当期純利益 21,597,363）
損益計算書	経常損益	営　業	売上高	352,556,556
			売上原価	168,335,385
			販売費及び一般管理費	157,032,397
			営業利益	27,188,774
		営業外	営業外収益	1,229,365
			営業外費用	804
		経常利益		28,417,335
	特　　別		特別利益	421,774,177
			特別損失	420,650,149
	税引前当期純利益			29,541,363
	法人税等			7,944,000
	当期純利益			21,597,363

2　主な事業報告（令和７年度）

（１）大田区高齢者住宅の指定管理者事業　　１４１，７１７千円
（高齢者住宅 563 戸の施設・入居者・危機管理業務）

（２）自転車駐車場管理事業　　８７，１３０千円
区営有料制自転車等駐車場業務
（アロマ地下自転車駐車場他５箇所の管理業務）

（３）まちづくり関連事業　　４２，５４９千円
住宅相談事務等に係る業務委託

（４）羽田事業　　４１，０３６千円
（「HANEDA×PiO」施設維持及び入居者対応）

（次頁へ続く）

３　主な事業計画（令和８年度）

（１）大田区高齢者住宅の指定管理者事業　　１６５，０５１千円
（高齢者住宅 563 戸の施設・入居者・危機管理業務）

（２）自転車駐車場管理事業　　９１，４３４千円
区営有料制自転車等駐車場業務
（アロマ地下自転車駐車場他５箇所の管理業務）

（３）まちづくり関連事業　　４５，８３９千円
住宅相談事務等に係る業務委託

（４）羽田事業　　４１，１８０千円
（「HANEDA×PiO」施設維持及び入居者対応）

４　その他

役員等の異動について

職名	新役員氏名（就任日）	旧役員氏名（退任日）
取締役	小里　好臣 （令和８年５月 28 日就任）	森　智雄 （令和８年５月 28 日退任）
取締役	富岡　勇人 （令和８年５月 28 日就任）	四宮　浩 （令和８年５月 28 日退任）
監査役	河野　秀夫 （令和８年５月 28 日就任）	－

※相互監視の強化と監査機能の維持のため、監査役を１名追加選任した。

まちづくり環境委員会
令和8年6月 18 日・19 日
鉄道・都市づくり部　資料1番
所管　鉄道・都市づくり課

羽田エアポートライン株式会社の経営状況報告について

1　経営状況（令和７年度）

単位：円

貸借対照表	資　　産		流 動 資 産	161,731,044
			固 定 資 産	247,007,137
			資 産 合 計	408,738,181
	負　　債		流 動 負 債	70,686,116
			固 定 負 債	10,000,000
			負 債 合 計	80,686,116
	純 資 産		純資産合計	328,052,065 （当期純損失37,244,099）
損益計算書	経常損益	営　業	売 上 高	―
			売上原価	―
			販売費及び一般管理費	37,182,273
			営 業 損 失	37,182,273
		営業外	営業外収益	228,174
			営業外費用	―
		経 常 損 失		36,954,099
	特　　別		特別利益	―
			特別損失	―
	税引前当期純損失			36,954,099
	法 人 税 等			290,000
	当期純損失			37,244,099

2　主な事業報告（令和７年度）

（１）新空港線事業計画の深度化

・令和７年４月４日　都市鉄道等利便増進法に基づく整備構想が国土交通省より認定

・令和７年10月３日　都市鉄道等利便増進法に基づく速達性向上計画が国土交通省より認定

（２）新空港線事業の情報発信

・大田区内地域イベントに引き続き参加するとともに、ホームページのお知らせ更新等による新空港線に対する機運の醸成

・東急電鉄株式会社とともに、新空港線事業に対するロゴマークを作成し、令和８年度よりＰＲ活動等に使用し、更なる周知、理解促進

３　主な事業計画（令和８年度）

（１）調査設計等の実施

（２）都市計画決定及び環境影響評価並びに工事施行認可の手続きを関係機関と連携し推進

（３）新空港線と蒲田駅周辺整備との調整

４　その他

役員等の就任について

職　名	役員氏名 （就任日）
代表取締役 社　長	玉　川　　一　二 （令和４年10月14日就任）
取　締　役 常　務	荒　井　　昭　二 （令和５年１月１日就任）
取　締　役 常　務	野　川　　達　也 （令和７年６月１日就任）
監　査　役	小　里　　好　臣 （令和８年４月１日就任）
監　査　役	河　野　　秀　夫 （令和８年４月１日就任）
監　査　役	和　田　　真　治 （令和８年４月１日就任）

まちづくり環境委員会
令和８年６月 18・19 日
資源環境部　資料１番
所管　環境政策課

一般財団法人　大田区環境公社の経営状況報告について

１　経営状況（令和７年度）

(円)

貸借対照表	資　　産		流動資産計	１２０，４２１，８５４
			固定資産計	４，０９５，８３５
			資産合計	１２４，５１７，６８９
	負　　債		流動負債	１１８，２５８，３１８
			固定負債	０
			負債合計	１１８，２５８，３１８
	正味財産		正味財産合計	６，２５９，３７１ （当期増減額△１５４，５７９）
正味財産増減計算書	一般正味財産	経　常	経常収益計	８３３，３０４，６４８
			経常費用計	８３３，３８９，２２７
			当期経常増減額	△８４，５７９
		経常外	当期経常外増減額	０
		当期一般正味財産増減額		△１５４，５７９
	当期指定正味財産増減額			０
	当期正味財産増減額			△１５４，５７９

２　主な事業報告（令和７年度）

○一般廃棄物の収集及び中継業務（定款第４条第１号関係）

・可燃ごみ収集業務

実績 41,565.33ｔ　日量　134.08ｔ

・粗大ごみ自己持込受入業務及び中継業務

自己持込受入　月曜日から土曜日　6,543 件（21 件/日）

日曜日　9,360 件（183 件/日）

粗大ごみ分別・積替え　3,434.18ｔ（11.08ｔ/日）

○粗大ごみ受付センターによる粗大ごみ申込受付業務

《 申込等受付件数 》

	電話受付	Web 受付	電話相談
年間合計	143,481 件	274,133 件	31,501 件

○田園調布本部（調布清掃事業庁舎）における窓口業務

《 主な実績 》

	防鳥用ネットの貸し出し	
	大	小
年間合計	70　枚	166　枚

○食品ロス削減に関する普及啓発等業務

（１）食品ロス削減に係る出前授業等

（区内小中学校：９校 783 名、地域：５地区 687 名 等）

（２）大田区食べきり応援団の管理業務（加盟店舗数 57 件）

（３）未利用食品の有効活用に関する支援業務（マッチング１件）

（４）食品ロス削減月間における普及啓発

（５）食品ロス削減事業に関する調査

３　主な事業計画（令和８年度）

○一般廃棄物の収集及び中継業務（定款第４条第１号関係）

・可燃ごみ収集業務

計画量 46,757ｔ　日量　151.0ｔ

・粗大ごみ受付センターによる粗大ごみ申込受付業務

想定受付件数	約 419,000 件/年	【内訳】電話受付：約 145,000 件/年 ｲﾝﾀｰﾈｯﾄ　:約 274,000 件/年

・粗大ごみ受入業務

収集地域	計画量
大森清掃事務所管内	1,505ｔ（日量：4.9ｔ）
蒲田清掃事務所（調布地区）管内	1,365ｔ（日量：4.4ｔ）
自己持込（環境資源センター受入）	月～土曜日　6,870 件 日曜日　15,300 件

・粗大ごみ分別・積替業務

《 資源化想定量 》

分　類	想定量
小型家電	395 t
その他鉄類	476 t
プラスチック	49 t
羽毛布団	1,991 枚
自転車	6,483 台

○食品ロス削減に関する普及啓発等業務

（1）区内小中学生及び区民を対象とした食品ロス削減に係る出前授業等の拡充

（2）大田区食べきり応援団の管理業務

（3）未利用食品の有効活用に関する支援業務

（4）食品ロス削減月間における普及啓発

（5）食品ロス削減事業に関する調査業務

4　その他

役員等の異動について

職名	新役員氏名（就任日）	旧役員氏名（辞任日等）
理　事	神山　忠行 （令和７年７月 15 日就任）	鈴木　英明 （令和７年７月 14 日辞任）
理　事	杉山　良樹 （令和７年８月 15 日就任）	西山　正人 （令和７年８月 14 日辞任）
理　事	遠藤　　彰 （令和８年４月１日就任）	山田　良司 （令和８年３月 31 日辞任）
監　事	西山　正人 （令和８年４月１日就任）	小泉　貴一 （令和８年３月 31 日辞任）
評議員	高山　雄一 （令和７年６月 27 日就任）	高瀬　三徳 （令和７年６月 26 日辞任）
評議員	椿　　真一 （令和７年６月 27 日就任）	秋成　　靖 （令和７年６月 26 日辞任）

まちづくり環境委員会
令和８年６月 18・19 日
まちづくり推進部　資料３番
所管　都市計画課

大田区歴史的風致維持向上計画の認定について

１　概要

区内の貴重な歴史や文化を後世に継承し、魅力的なまちづくりに寄与するとともに、ハード整備やソフト事業の連携により、歴史・文化をめぐり、訪れたくなる、ウォーカブルなまちづくりを推進するため、「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（通称：歴史まちづくり法）」に基づき、「大田区歴史的風致維持向上計画」を策定し、令和８年５月 22 日に国土交通省にて認定式が行われ、主務大臣（文部科学大臣、農林水産大臣、国土交通大臣）から大田区長へ認定証が渡されました。

今後は、認定による国からの財政的・技術的な支援を活用しながら、地域一体となった歴史まちづくりを推進します。

２　添付資料

（１）大田区歴史的風致維持向上計画【概要版】

（２）大田区歴史的風致維持向上計画（概要版記載の二次元コードより閲覧できます）



５月 22 日認定式の様子

本編はこちらより閲覧できます

大田区歴史的風致維持向上計画

【概要版】

歴史を紡ぎ、未来へはばたくまち　大田区



1「歴史的風致維持向上計画」について

「歴史的風致維持向上計画」（以下「歴まち計画」という。）は、「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成 20 年法律第 40 号）」（以下「歴史まちづくり法」という。）に基づいて、歴史的なまちなみと一体となり、風情、情緒、佇まいのある良好な市街地の環境を維持・向上させて、次世代に継承していくための計画です。

歴史まちづくりを進める市区町村が「歴まち計画」を作成し、これを国（主務大臣：文部科学大臣、農林水産大臣、国土交通大臣）に認定されることで、国からの財政的、技術的支援を受けることができるようになります。なお、東京都内では、大田区が初の認定となります。

■歴史的風致とは‥

「歴史的風致」とは、「歴史まちづくり法」第１条において、「地域におけるその固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動とその活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境」と定義されています。



図　歴史的風致の概念

2　計画策定の背景と目的

大田区は、多摩川と東京湾に接し、古くから水と緑に恵まれた自然環境のもとで、人々の暮らしが営まれてきた地域です。古代には武蔵国の一部として農耕文化が栄え、中世以降は東海道の宿場町や社寺を中心に発展し、近代には羽田空港の開港をはじめとする交通の要衝として、また蒲田を中心とする工業のまちとして日本の近代化を支えてきました。こうした歴史の積み重ねのなかで、大田区内各地には由緒ある神社仏閣や町工場、旧家等が点在し、地域に根差した伝統行事や祭礼も今なお受け継がれています。

特に、大森貝塚や亀甲山古墳をはじめとする考古遺跡、池上本門寺と門前町の街並み、田園調布等に見られる戦前からの住宅地景観に加え、大正から昭和初期にかけて多くの文人が暮らした馬込文士村の面影を残す街並みや、勝海舟の別邸があったことでも知られる洗足池周辺の風致景観等、大田区内には多様で独自性のある資源が各所にみられます。しかしながら、近年の都市化の進展や住民構成の変化、伝統行事の担い手不足等の課題により、これらの貴重な歴史・文化資源が徐々に失われつつあるのが実情です。

こうした状況のなか、大田区では、これまでにも景観計画の策定や歴史資産の調査、文化財の保存・活用、区民主体のまちづくり活動の支援等を通じて、歴史と文化の継承に努めてきました。

今後は、さらに一体的かつ戦略的な取組を進めていくため、大田区内の地域特性を活かしながら、歴史的風致を維持・向上させ、次世代へと継承するための仕組みを構築することを目的として、「大田区歴史的風致維持向上計画」を策定しました。

3　基本理念

「大田区歴史的風致維持向上計画」は、「歴史・文化をめぐり、訪れたくなる、ウォーカブルなまち」をめざして、以下の５つを基本理念とした、歴史まちづくりを進めていきます。

「歴史・文化をめぐり、訪れたくなる、ウォーカブルなまち」をめざして

- **大田区民の暮らしと密接に関わる歴史的風致を保存・活用し、地域への愛着と誇りを育む**
- **地域の歴史や文化に根差した魅力ある景観を持続可能なまちづくりのなかで次世代に継承する**
- **歴史・文化・自然資源を活かしたまちづくりを通じて地域の活力向上を図る**
- **地域特性を活かしながら、歴史的風致の維持及び向上を生物多様性の保全と人々のウェルビーイングの実現と連動させ、戦略的・一体的に進める仕組みを構築する**
- **歴史・文化をめぐり、訪れたくなる、ウォーカブルなまちづくりを推進する**

4　計画期間

本計画の計画期間は、令和８年度（2026）から令和 17 年度（2035）までの 10 年間。

5 大田区の文化財

大田区の指定等文化財は、令和７年(2025)12 月時点で、国指定が９件、国登録が 31 件、東京都指定が 29 件、区指定が 118 件あります。

国指定の主な文化財


本門寺五重塔


池上本門寺宝塔



大森貝塚碑


亀甲山古墳


大森及び周辺地域の海苔生産用具

都指定の主な文化財


日蓮上人入滅の旧跡(現:本行寺)


水止舞


六郷神社の流鏑馬

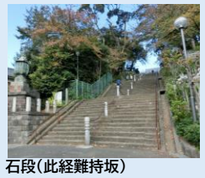

洗足池公園

区指定の主な文化財


総門(池上本門寺)


六郷神社獅子舞


勝海舟夫妻墓所


石段(此経難持坂)

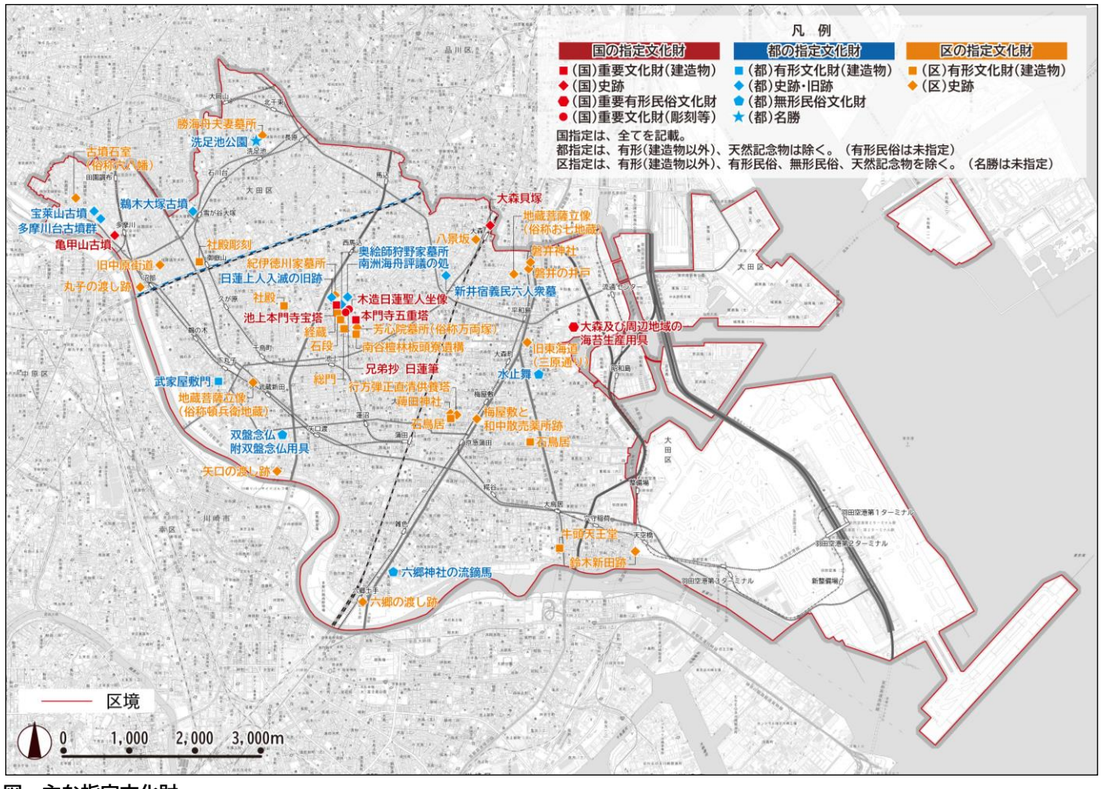


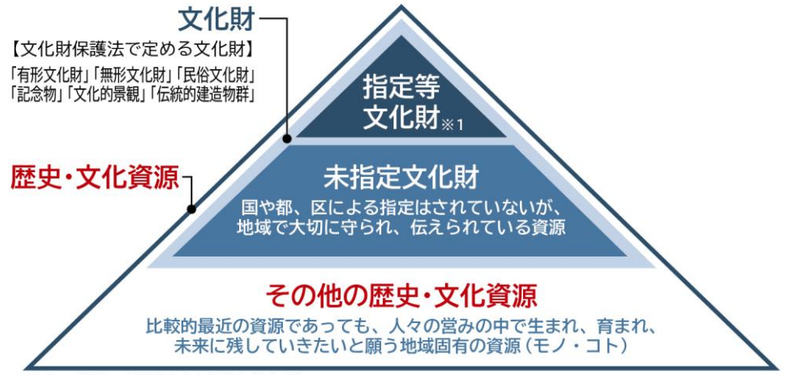
図　主な指定文化財

「その他の歴史・文化資源」について

「文化財」とは、歴史的・芸術的・学術的価値の高い有形・無形の文化的所産を指す広い概念として用いている表現です。

一方、「指定、登録または選定文化財」とは、上記の「文化財」のなかで、特に重要と認められ、文化財保護法や条例によって国や地方公共団体が指定、登録または選定した文化財のことを指します。なお、「文化財」のなかで、上記の「指定、登録または選定文化財」以外の文化財は、「未指定文化財」と表現しています。

大田区では、こうした「指定、登録または選定文化財」や「未指定文化財」には含まれない比較的最近の資源であっても、人々の営みのなかで生まれ、育まれ、未来に残していきたいと願う地域固有の資源(モノ・コト)(＝「その他の歴史・文化資源」)を含めた全ての資源を「歴史・文化資源」として捉え、今後の歴史まちづくりを進める際の手がかりとして活用していきます。



※1：指定、登録または選定文化財

なお、「その他の歴史・文化資源」は、以下に示す分類で収集・整理するとともに、今後も大田区民の皆さんからの推薦等によって適宜見直しを行い、更新していきます。

1. 地形・地質
2. 河川・池・湧水
3. 山地・丘陵
4. 気候・風土
5. 植生・植物
6. 動物
7. 道・鉄道・坂
8. 街路
9. 景観
10. 公園・緑地
11. 遺跡
12. 城跡・城館跡
13. 古民家・屋敷
14. 旧跡
15. 社寺
16. 墓
17. 石仏・石塔
18. 道標・石碑・記念碑
19. 近代化遺産
20. 戦跡
21. 考古・古生物資料等
22. 美術品・工芸品
23. 刀剣
24. 民具
25. 祭礼芸能民具
26. その他民俗資料
27. 人物
28. 祭礼・祭り
29. 伝統芸能
30. 民謡・歌
31. 民間信仰
32. 生業・伝統工芸・技術
33. 伝統食
34. 方言
35. 歴史的事象等
36. 文献資料
37. 絵図
38. 民話・伝説・昔話
39. 写真
40. 地図
41. 地名・字名
42. 文化団体
43. 歴史・文化施設
44. 地域行事
45. 老舗店舗・施設
46. その他商店・施設


図　大森酉の市(鷲神社)（28.祭礼・祭り）


図　旧六郷用水脇（14.旧跡）

6 維持及び向上すべき歴史的風致

※「活動」と「建造物」の欄に記す、［国］は国指定、［国登］は国登録、［都］は都指定、［区］は区指定の文化財。

(1)日蓮信仰にみる歴史的風致

池上は日蓮入滅の霊蹟である池上本門寺を核に門前文化が育ち、参道に寺院や茶屋等が並びます。御会式は鎌倉時代から続き、約 3,000 人が万灯を掲げて約２kmを練り歩き、桜花の万灯が灯と音で町を包み、賑わいを伝えます。五重塔等の文化財と地域住民に継承された伝統行事が一体となり、独自の歴史的風致を形成しています。

■活動
- ･御会式

■建造物
- ･池上本門寺大堂(祖師堂)
- ･池上本門寺宝塔［国］
- ･善慶寺本堂
- ･本門寺五重塔［国］
- ･日蓮宗本山大坊本行寺
- ･養源寺本堂　他８寺院



図　万灯練供養の様子

(2)四季を彩る伝統文化にみる歴史的風致

①禰宜の舞にみる歴史的風致

禰宜の舞は、江戸時代中期から続く厄払いと豊作祈願のために奉納される伝統行事として、都内では唯一、天祖神社(西嶺町)に継承されています。注連縄を張った場で５種の面の舞人が太鼓に合わせ６演目を舞い、湯立て儀式「お湯花」や祭礼の祈りとともに古式を伝え、厳かな歴史的風致を形成しています。

■活動
- ･禰宜の舞

■建造物
- ･天祖神社(西嶺町)社殿



図　禰宜の舞

②子どもガーデンパーティーにみる歴史的風致

昭和 25 年(1950)開始の子どもガーデンパーティーは、こどもを中心とした世代間交流の促進等を目的に、本門寺公園や洗足池公園等で地域団体が協働運営する催しです。多摩川や池上の自然を背景に、歴史･自然･人の営みが調和し、世代を超えて受け継がれてきた大田区らしい歴史的風致を形成しています。

■活動
- ･子どもガーデンパーティー

■建造物
- ･本門寺公園
- ･萩中公園
- ･洗足池公園［都］
- ･多摩川緑地区民広場

※年度によっては会場とならない場合がある。



図　第 68 回子どもガーデンパーティー（本門寺公園）

③水神祭にみる歴史的風致

羽田の水神社に伝わる水神祭は、江戸時代から続く漁民の海上安全･大漁祈願の祭礼です。戦後は形を変えつつも、例大祭には神職が船上で祝詞を上げ、祈願札を多摩川河口にある通称「お神酒上げ棒」に括り付け海の安全を祈る等、地域に根ざした羽田の伝統文化を今に伝える歴史的風致を形成しています。

■活動
- ･水神祭

■建造物
- ･水神社社殿



図　水神祭

④子ども神獅子舞にみる歴史的風致

六郷神社の大祭で奉納される子ども神獅子舞は、こどもたちが雄雌の獅子を舞う区指定の無形民俗文化財です。辻舞いや巡行では囃子と太鼓が響き、鮮やかな装束が街を彩っています。戦後に再開され、保存会と小学校の連携による次世代の担い手育成を通じ、地域の誇りを伝える歴史的風致を形成しています。

■活動
- ･子ども神獅子舞［区］

■建造物
- ･六郷神社



図　子ども神獅子舞

⑤水止舞にみる歴史的風致

厳正寺の水止舞は 700 年以上続く雨乞いと水止めの祈りを併せた伝統行事で、都指定の無形民俗文化財です。藁の龍神の道行に続き、境内で獅子が舞い、水しぶきと笛太鼓が響く光景が地域の信仰と生業の知恵を今に伝え、寺院と街並みが一体となる歴史的風致を形成しています。

■活動
- ･水止舞［都］

■建造物
- ･厳正寺本堂



図　水止舞(道行)

⑥双盤念仏にみる歴史的風致

今泉延命寺の双盤念仏は、鉦と太鼓で阿弥陀名号を唱える 400 年以上続く行事で、都指定の無形民俗文化財です。独特の節回しと音色は、街の静寂に響き、住民の結束と精神文化を象徴しています。鉦と太鼓が奏でる音の風景が都市空間に歴史と祈りの記憶を刻む歴史的風致を形成しています。

■活動
- ･双盤念仏［都］

■建造物
- ･今泉延命寺本堂



図　双盤念仏

⑦義民六人衆報恩感謝祭にみる歴史的風致

善慶寺の義民六人衆報恩感謝祭は、延宝５年(1677)に村の救済を訴えて命を落とした６人の農民を偲ぶ行事で、毎年２月の法要等と５年ごとの特別な催しが行われます。墓前で住民達が自己犠牲と共同体精神という価値観を継承する姿が、地域社会の絆を育む歴史的風致を形成しています。

■活動
- ･義民六人衆顕彰会
- ･義民六人衆報恩感謝祭

■建造物
- ･善慶寺本堂
- ･新井宿義民六人衆墓［都］



図　義民六人衆報恩感謝祭

⑧子ども流鏑馬にみる歴史的風致

六郷神社の子ども流鏑馬は、男子の開運･健康･出世を祈る都指定の無形民俗文化財です。源頼朝奉納に由来し、歩いて的に弓を射る「歩射」の形式を今も守ります。小笠原流の射手装束姿の男児が鬼の目玉の八方白眼の的へ矢を放つ、地域の人々に受け継がれる伝統の光景が歴史的風致を形成しています。

■活動
- ･子ども流鏑馬［都］

■建造物
- ･六郷神社



図　子ども流鏑馬

(3)銭湯文化にみる歴史的風致

大田区は 23 区最多の銭湯を擁し、天然温泉「黒湯」を特色とする銭湯文化が根付いています。江戸時代には潮を浴びる漁師のための湯屋として、近代以降は町工場の工員らの憩いの場として栄え、地域コミュニティを支える空間となりました。宮造りの意匠を残す銭湯やサウナを取り入れる銭湯等、現代に根付く銭湯文化の歴史的風致を形成しています。

■活動
- ･銭湯の営業
- ･銭湯に通う人々
- ･大田浴場連合会

■建造物
- ･重の湯
- ･太平湯
- ･明神湯



図　銭湯(明神湯)

(4)洗足池の景観保全にみる歴史的風致

洗足池は日蓮の伝承に由来する名を持ち、江戸時代から景勝地として親しまれ、歌川広重や川瀬巴水によってその風景が描かれました。社寺等の歴史･文化資源と(公社)洗足風致協会等の保全活動が水と緑豊かな景観を守り、季節の移ろいと安らぎを与える都会のオアシスとして歴史的風致を形成しています。

■活動
- ･(公社)洗足風致協会等における活動

■建造物
- ･洗足池公園［都］



図　洗足池

(5)大森貝塚にみる歴史的風致

大森貝塚は明治 10 年(1877)にエドワード･S･モース博士によって発見された縄文時代の遺跡で、日本考古学発祥の地として認識されている国指定の史跡です。大森貝墟碑や案内板設置、東京都大森貝塚保存会による献花や講演等により、学術的･歴史的価値と地域の暮らしが共存する歴史的風致を形成しています。

■活動
- ･東京都大森貝塚保存会の活動

■建造物
- ･大森貝塚［国］
- ･大森貝墟碑



図　大森貝墟碑

(6)海苔のふるさとにみる歴史的風致

江戸時代から海苔の名産地として栄え、200 年以上続いた海苔養殖は漁業権の放棄によって昭和 38 年(1963)に幕を下ろしました。しかし、重要有形民俗文化財の海苔生産用具の保存･展示、大森海苔会館での入札、問屋の商いと冬の新海苔入荷の賑わいが、今もなお海苔の流通拠点としての役割を継承し、暮らしに根付いた海苔文化は大森ならではの歴史的風致を形成しています。

■活動
- ･海苔の入札会

■建造物
- ･大森海苔会館



図　入札会の様子(昭和 44 年(1969)２月)

(7)馬込文士村にみる歴史的風致

大正末期から昭和初期にかけて、馬込･山王･中央周辺に尾崎士郎、宇野千代や川端康成等が暮らし、のちに「馬込文士村」として知られる文化的な地域コミュニティが形成されました。旧川端龍子邸や各記念館、案内板･散策マップ、ガイドの会等地域の取組が文士の痕跡と文化的風情を今に伝える歴史的風致を形成しています。

■活動
- ･馬込文士村を支える人たち

■建造物
- ･旧川端龍子邸［国登］
- ･龍子記念館［国登］



図　旧川端龍子邸(主屋)の外観

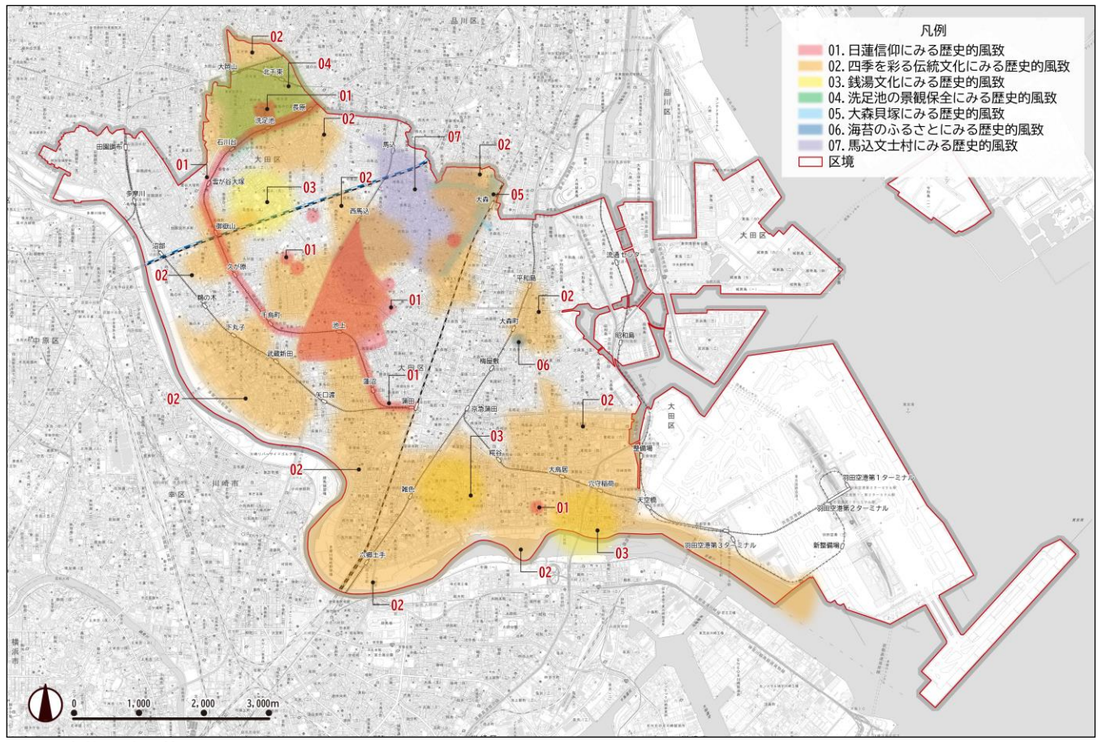


図　歴史的風致の位置

7 歴史的風致の維持及び向上に向けた取組(事業)

重要文化財、重要有形民俗文化財又は史跡名勝天然記念物として指定された建造物の用に供される土地等であり、歴史的風致の維持及び向上を図るための施策を重点的かつ一体的に推進する区域を「重点区域」として設定し、当該区域の内外において、「歴史的建造物や伝統行事等活動の認知度向上」、「歴史的建造物の保存・活用の推進」、「歴史的建造物の周辺環境の保全と向上」、「人々の歴史や伝統を反映した活動の継承と活性化」、「歴史・文化(歴史的風致)を活かした地域活性化」の５つの方針に基づく取組(事業)を位置付けています。

なお、下表に示す 23 事業のうち、重点区域内の主な事業概要は右のとおりです。

表　歴史的風致の維持向上に向けた取組み(事業)

方針と事業名	事業位置
(1)歴史的建造物や伝統行事等活動の認知度の向上	
01. 海苔づくりの歴史及び技術に関する伝統継承事業	歴史的風致地区内
02. 旧清明文庫の保存・活用及び勝海舟の功績、地域の歴史等の資料の調査及び研究事業	歴史的風致地区内
03. はしご乗りと池上七福神めぐり事業	重点区域内
(2)歴史的建造物の保存・活用の推進	
01. 龍子記念館・旧川端龍子邸保存活用計画策定事業	歴史的風致地区内
02. 大田区文化財保護条例に基づく事業	区全域
03. 大田区文化財補助金交付要綱に基づく保存修理事業	区全域
04. 埋蔵文化財包蔵地(遺跡)の発掘調査と記録保存	区全域
(3)歴史的建造物の周辺環境の保全と向上	
01. 霊山橋ほか１橋長寿命化修繕工事	重点区域内
02. 主要 23 号線整備工事（池上新参道無電柱化及び街路灯設置）（➔右に概要掲載）	重点区域内
03. 名勝洗足池公園保存活用計画の推進（➔右に概要掲載）	重点区域内
04. 大田区パークマネジメントマスタープランに基づく歴史・文化の保存・活用	歴史的風致地区内
(4)人々の歴史や伝統を反映した活動の継承と活性化	
01. 公衆浴場施設改善助成	歴史的風致地区内
02. 公衆浴場事業助成	歴史的風致地区内
03. 銭湯・温泉文化に関する魅力の再発見・発信事業	区全域
(5)歴史・文化(歴史的風致)を活かした地域活性化	
01. ＡＲを活用した馬込文士村の魅力発信事業	歴史的風致地区内
02. 馬込文士村におけるサイン整備	歴史的風致地区内
03. 馬込文士村を活用した事業	歴史的風致地区内
04. ガイドブックの作成等による文化財普及啓発事業	区全域
05. 『大田区歴史散策ガイドブック』作成及び頒布事業	区全域
06. 自然観察路「池のみち」案内板等整備事業	重点区域内
07. 旧東海道でつながるまち事業（隣接自治体との連携事業）	重点区域内
08. 馬込文士村関連事業（➔右に概要掲載）	重点区域内
09. 特集記事作成（馬池洗含む）	区全域

■歴史的風致の維持及び向上に向けた取組(事業)のうち、重点区域内の主な取組(事業)の概要

(3)-02 主要 23 号線整備工事（池上新参道無電柱化及び街路灯設置）

「大田区無電柱化推進計画」に基づき、都市防災機能の強化、安全で快適な歩行空間の確保、良好な都市景観の創出を目的に無電柱化整備等を行います。



(3)-03 名勝洗足池公園保存活用計画の推進

令和３年(2021)に策定した「名勝洗足池公園保存活用計画」に基づき、洗足池における風致景観を保存活用するために、水環境の維持・保全や景観構成重要木の保護・育成等を行います。



(5)-08 馬込文士村関連事業

音楽劇「赤毛のアン」や馬込文士村ガイドの会「まちあるき・大森さんぽ」の継続的な実施、新しいまちあるきコースの検討とツアーの造成を行います。



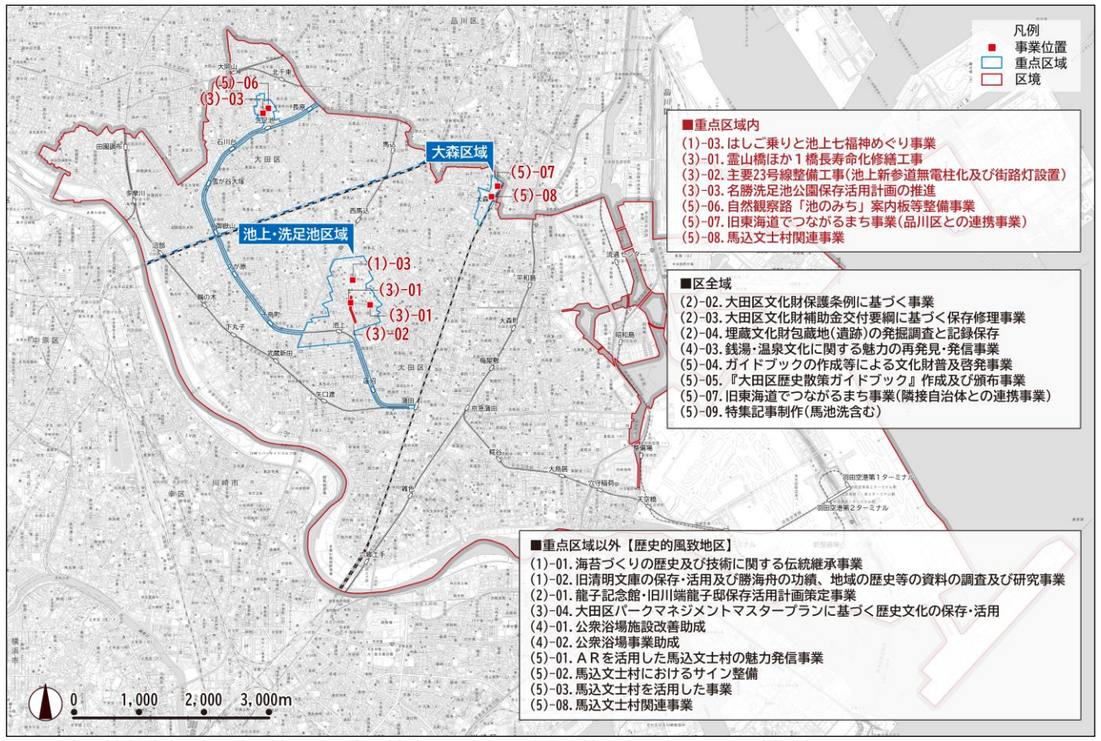


図　重点区域(「池上・洗足池区域」と「大森区域」)と歴史的風致の維持向上に向けた取組(事業)

問合せ　大田区　まちづくり推進部都市計画課　　電話　03-5744-1333
〒144-8621　大田区蒲田５-13-14　　ＦＡＸ　03-5744-1530

まちづくり環境委員会
令和8年6月 18･19 日
まちづくり推進部　資料4番
所管　建築調整課

大田区空家等対策計画（素案）に関する区民意見公募手続（パブリックコメント）の実施結果及び改定について

令和３年７月に策定した「大田区空家等対策計画」（以下「計画」という。）が５年間の計画期間満了することに伴い、改定を行う。

今回の改定では、法改正に伴う新制度の追加、最新の空家等の状況、区の空家対策への取組を反映し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に進めるための計画とする。

令和７年 11 月に計画に対しての意見公募を実施し、令和８年２月の大田区空家等対策審議会における改定案についての諮問、答申を経て、最終版を取りまとめたので下記のとおり報告する。

記

１　計画の主な改定内容

（１）法改正に伴う新制度の追加等

・令和５年度の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正に伴い、管理不全空家等や財産管理人制度等の新制度を追記

（２）令和３年度からの時点修正

・令和５年住宅・土地統計調査の結果を反映

・区が令和６年度に実施した実態・意向調査の結果を反映

（３）空家等の発生予防策の充実

・官民連携によるセミナーや相談会など、啓発の取組と実績を記載

２　計画期間

令和８年７月から令和 18 年７月の 10 年間

３　区民意見公募期間

令和７年 11 月 11 日（火）から 12 月３日（水）まで

４　計画（素案）に対する意見

別紙２のとおり

別紙1

大田区空家等対策計画（案）
【概要版】

1 改定にあたって

空家等の増加は、地域の防災、防犯、景観、建物の安全など、区民の生活環境に深刻な影響を及ぼすだけでなく、地域の活力が低下するなど、良好な地域コミュニティの継続を阻害する要因の一つとなります。

これまで本区では、平成 28 年７月に「大田区空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定し、令和３年７月には、

① 空家等に関する相談体制の充実
② 適切な管理と有効活用の促進
③ 空家等の発生又は増加の予防

を計画の方向性として定め、空家等対策を推進してきました。

今回、令和８年度に本計画期間の満了を迎えることから、本区の上位関連計画や「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「特措法」という。）の改正（令和５年 12 月）に対応するとともに、空家等対策に関わる全ての人が連携･協力して対策を進めていくことを目的として本計画を改定します。

2 計画の位置付け

本計画は、特措法第７条に規定する空家等対策計画であり、国の基本指針に即し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために策定する計画です。

3 計画期間

令和8年7月 ▶▶ 令和 18 年7月

10 年間

4 計画の対象地域

区内全域

5 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、特措法第２条第１項で規定する「空家等」、同条第２項で規定する「特定空家等」、特措法第 13 条第１項で規定する「管理不全空家等」とします。

大田区空家等対策計画の本編は区ホームページからご覧いただけます。
https://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/sumaimachinami/sumai/akiya_taisaku/index.html

（仮）

本計画の基本的な方針

基本方針1 空家等の発生予防の強化
基本方針2 空家等の所有者等及び区民等からの相談体制の充実
基本方針3 空家等の適切な維持管理と有効活用の促進

本計画では、誰もが安心して住み続けられるまちの実現を目指し、空家等となる前の段階から、空家等となった場合の適切な管理、利活用、解体・除却した跡地利用まで、建物の状態に応じた総合的な空家等対策を推進します。



本計画の主な空家等対策

大田区では、多様化・複雑化する空家等の問題に対して、庁内の関係部局との連携・協力に加え、関係団体・機関と空家等に関する協定を締結するなど、効果的な対策を推進できる体制で取り組んでいます。

相談体制の充実【第3章】

- 住宅が空家等となる前の対策として、様々な媒体を通じた情報発信や空家等対策セミナー、相談会等を実施します。
- 空家等の所有者等や区民の相談に対して、ワンストップの相談体制を充実します。

住宅･空家相談窓口の設置 / 連携体制の強化 / 空家総合相談会の実施 など



空家等の調査【第3章】

- 空家等実態調査や意向調査を定期的に実施し、継続的な実態把握と空家等のデータベースを更新することで、業務の効率化を図ります。

空家等の所有者等の特定 / 空家等の所有者等への意向調査 / 詳細調査の実施 など



空家等の適切な維持管理の促進等【第3章】

- 適切な維持管理が行われるように所有者等に対し、助言及び適切な維持管理を促す文書等により改善を働きかけます。

現地調査 / 所有者等の調査 / 改善依頼の文書発出 など

空家等は個人の財産であり、所有者等に適切に管理する責任があります。



管理不全空家等対策【第4章】

- 特定空家等にならないよう補修などができる適切な時期に指導等を行います。
- 指導等を行っても所有者等による自主解決が基本です。指導後も改善に向けて区関係部局及び関係団体・機関と連携し、所有者等からの相談対応などにあたります。

指導･勧告 など



特定空家等対策【第5章】

- 特定空家等は、倒壊等の危険性があり、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。
- 指導・勧告に加え、命令や行政代執行などの様々な手段を活用します。

指導･勧告･命令 など



啓発の促進【第6章】

- 空家等の所有者や区民への情報発信により、建物所有者等による自主的・主体的な適正管理等を促進します。

パンフレット等の配布 / 周知活動の実施 / セミナー等の開催 / 情報発信の強化 / 空家等の課題の事例集の作成 など



別紙2

【大田区空家等対策計画（改定素案）】に寄せられた区民意見と区の考え方

「大田区空家等対策計画(改定素案)」に関する区民意見公募手続(パブリックコメント)の期間中に区へ寄せられたご意見と、ご意見に対する区の考え方をお知らせします。

1 意見の募集期間

令和7年11月11日(火)から12月3日(水)まで

2 意見数等

(1)意見者数 3名(内訳:電子申請3名)　(3)区ホームページ閲覧数　145回
(2)意見数　6件　(4)SNS(X)反応数　81回(いいね、リツイート、URLクリック数)

3 提出された意見の要旨と区の考え方

ご意見については、趣旨を損なわない範囲で要約または一部を抽出しています。

No.	該当箇所	意見要旨	区の考え方
1	第1章　計画の概要 3　計画の基本的な方針	相談会や既存の制度の活用を積極的に進めつつ、治安悪化の恐れのある管理不全の空き家については勧告や代執行など関与を進める方針でいい。 これらの取り組みを進めることで、結果的に大田区内の活用可能な住宅の供給量が増え、間接的に大田区の家賃がより住みやすい状態になればいい。	安全で安心して暮らせる生活環境を確保するために、総合的な空家等対策を推進してまいります。
2	第2章　空家等対策の背景 1　空家等の状況	(1)素案p7。この10年で大田区の空家が減少したことが、住宅土地統計調査で明らかにされている。この事実に、大田区空家等対策計画がどのように貢献したか評価を示してほしい。これまでの10年計画を適切に評価した上で、改定素案は作成されるべき。	平成28年7月に「大田区空家等対策計画」を作成して以来、各区内施設へ冊子の配布や区HPでも計画を広報し、空家対策の取組みを周知してまいりました。このような取組みが、区への空家に関する相談者数の増加に繋がっていると評価しています。また、今回の改定では空家の解決策だけではなく、予防策への取組についての内容も充実させました。
3	第2章　空家等対策の背景 1　空家等の状況	(2)素案p8。図2-4。大田区の相談件数が増えていることを、大田区の空家問題が増えているかのように表現するべきではない。住宅土地統計調査では、空家は減少しており、大田区空家等対策計画を立てて、相談窓口を充実した結果、相談件数が増えたと認識するべき。	令和5年の住宅・土地統計調査では、平成25年以降住宅総数が増加しているため、空家の数は、減少傾向にあります。引き続き、空家数や空家率の減少を目指した取組を行います。
4	第2章　空家等対策の背景 3　大田区におけるこれまでの取組み	(3)素案p20。空家等地域貢献活用事業での実績が1年間でわずか2件とのこと。事業の廃止・継続の是非は検討すべき。	空家となっていた住宅が、交流の場や福祉事業所として活用されることにより、新たな社会資源として地域の中で活用されております。また、空家を抱える所有者が空家の活用方法の一つとして当事業を利用することは、放置される空家の減少にも繋がります。今後も、広く本事業を知ってもらえるよう周知活動の一層の強化に取組みます。新たな活用方法等も検討しながら、マッチング成立に向けて取組んでまいります。
5	第5章　特定空家等対策	(4)素案p48以降。特定空家等対策。 空家問題として、空家が減少した大田区において、利活用よりも、特定空家等対策が重要。 管理不全で、近隣に迷惑をかけている家屋に対して強制力を行使出来るのが、自治体の強み。 一住民として、特定空家等についてのアプローチこそ大田区役所に期待したい。 特定空家等の説明を増やして、特定空家等対策を推進してほしい。	第5章では、特定空家等に関する法的手続きの説明文を記載するとともに、区の方針、判断基準の概要、及び措置の流れ等を伝わりやすく掲載しております。 特定空家等の対策については、個人の財産に大きな影響を与える行政代執行へと繋がることから、未然の防止策が重要だと考えております。特定空家等を未然に防ぐ目的として新設された管理不全空家等の制度の活用や、放置される空家を発生させないための予防策を実施し、特定空家等へと判定される空家の抑制に努めてまいります。
6	その他	空家を解体しても、固定資産税が上がらない仕組みが必要。	特定空家等を未然に防ぐ目的として新設された管理不全空家等の制度を活用し、所有者が、建物の適切な維持管理をし、解体以外の選択肢も増やせるよう相談業務の充実を図るとともに、地域貢献活用事業の周知等、空家等対策に取組んでまいります。

大田区
空家等対策計画
（案）



平成 28 年7月
（令和8年7月改定）

大　　田　　区

目　　次

第１章　計画の概要

改定にあたって……1
1 計画の目的……2
2 計画の位置付け……2
3 計画の基本的な方針……3
4 計画期間等……4
5 計画の対象地域……4
6 計画の対象とする空家等……5

第２章　空家等対策の背景

1 空家等の状況……6
2 国・東京都の空家等対策の動き……17
3 大田区におけるこれまでの取組み……19
4 大田区における空家等対策の組織体制……22
5 空家等に関する課題……25

第３章　空家等対策

1 概要……27
2 区の方針……27
取組み1　相談体制の充実……28
取組み2　空家等の調査……30
取組み3　空家等のデータベースの整備……32
取組み4　空家等の適切な維持管理の促進等……33
取組み5　空家等及び除却後の跡地活用の取組み……37

第４章　管理不全空家等対策

1 概要……40
2 区の方針……40
取組み1　管理不全空家等に対する措置の実施……42
取組み2　財産管理制度の活用……43

第５章 特定空家等対策

1 概要 44
2 区の方針 44
取組み1 特定空家等の判定後の措置 45

第６章 適切に維持管理されていない空家等の発生又は増加の予防

1 概要 50
2 区の方針 50
取組み1 啓発の促進 51

第７章 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正

概要 54
取組み1 空家等管理活用支援法人の検討 54
取組み2 空家等活用促進区域の検討 55
取組み3 財産管理制度の活用 55

附 属 資 料

1 空家等対策の推進に関する特別措置法 60
2 管理不全空家等の判定基準 72
3 特定空家等の判断基準 73

参 考 資 料

1 大田区空家等対策審議会 80
2 空家等対策庁内調整会議 82
3「大田区における空家等対策に関する協定」締結先一覧 84
4 大田区の空家等の状況 85
5 大田区の人口と世帯の状況 87
6 空家等実態調査の主な結果 89

第１章 計画の概要

改定にあたって

空家等の増加は、地域の防災、防犯、景観、建物の安全など、区民の生活環境に深刻な影響を及ぼすだけでなく、地域の活力が低下するなど、良好な地域コミュニティの継続を阻害する要因の一つとなります。

これまで本区では、平成27年５月の「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「特措法」という。）の施行に先駆け、平成 25 年４月に「大田区空き家の適正管理に関する条例（平成 24 年条例第 58 号）」を施行し、空家等の所有者や管理者（以下、「所有者等」という。）に対して、空家等が管理不全な状態とならないよう適切な管理を促してきました。（本条例は、特措法の施行に伴い廃止されました。）

また、令和５年 12 月には、空家等対策の更なる強化を目的とした特措法の一部を改正する法律が施行されました。

本区においても、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に進め、区民が安全で安心して暮らせることを目指して、平成 28 年７月に「大田区空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定しました。令和３年７月には本計画を改定し、「空家等に関する相談体制の充実」や、「適切な管理と有効活用の促進」、「空家等の発生又は増加の予防」の３つの取組みの方向性を定めることで、空家等対策をより一層推進してきました。また、令和４年６月には、区民等の生命・身体・財産を保護し、生活環境の保全を図るために「大田区空家等の適切な管理の推進に関する条例」を施行しました。

本計画は、令和８年度に計画期間の満了を迎えることから、令和５年３月の「大田区住宅マスタープラン」の改定や、同年 12 月の「特措法」の改正に対応するとともに、空家等対策に関わる全ての人が連携・協力して対策を進めていくことを目的として、「大田区空家等対策計画」を改定します。

空家等(空き家)の表記について

平成 27 年、施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」は“き”を抜いた「空家等」と表記されています。このため、本計画においては、同法を踏まえ、空家等対策計画等の名称は「空家等」と表記します。ただし、同法の施行前に制定された条例、他法に規程された名称等は、個別の名称「空き家」と表記します。

1 計画の目的

本計画は、適切に管理が行われていない空家等に対して、所有者等がその責任において的確に対応することを前提としたうえで、区、所有者等及び関係団体・機関が連携し、安全で安心して暮らせる生活環境を確保するために、総合的な空家等対策を推進することを目的とします。

2 計画の位置付け

本計画は、特措法第７条に規定する空家等対策計画であり、国の基本指針に即し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために策定する計画です。

また、本計画では、区全体として進めていく空家等対策の基本的な方向性等を示すものであり、区の中長期的なまちづくりの羅針盤である「総合計画」や、区民の住生活に関する基本的な計画である「大田区住宅マスタープラン」と計画間調整を図ります。

あわせて、空家等対策を住宅施策の一つと捉え、「住み続けたいまち」の実現を目指します。

そのほか、都市づくりの基本的な方針を定めた「大田区都市計画マスタープラン」など、関連する各計画と整合や連携を図りながら、空家等に関する対策を推進します。

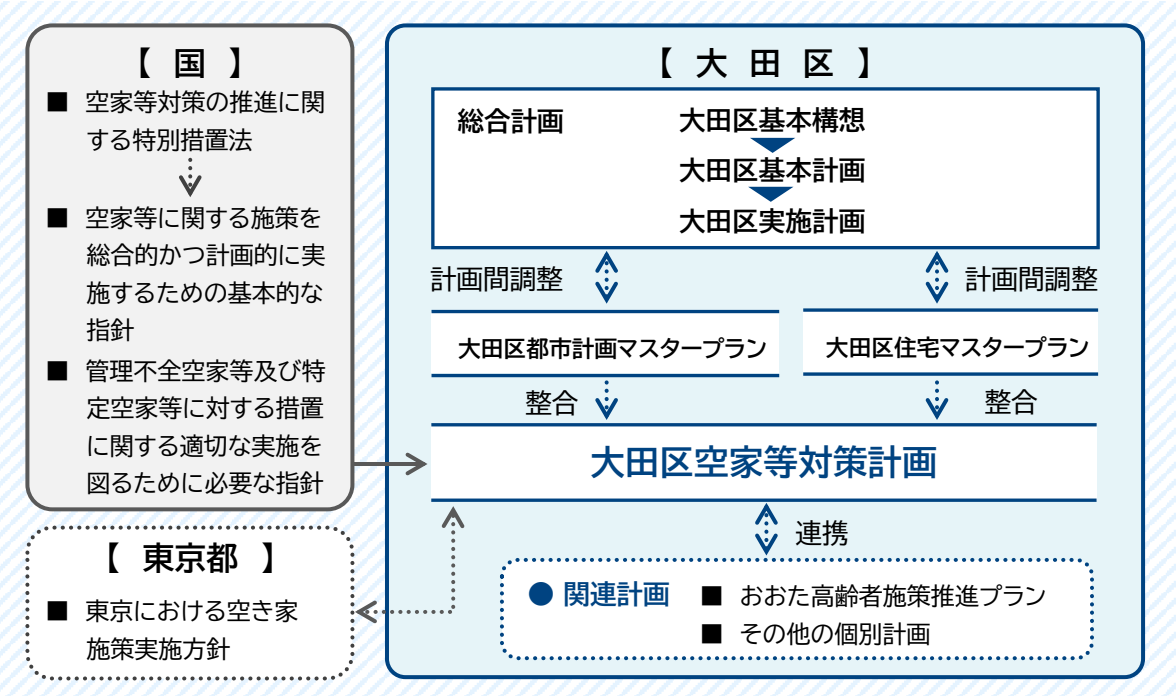


図 1-1 計画の位置付け

3 計画の基本的な方針

空家等は、所有者等が自らの責任において管理等を行うことが義務となっていますが、経済的な事情や遠方に居住しているため空家等の状況を把握しきれないなど、自らの責任を全うできない場合も考えられます。

そのため、本計画では、誰もが安心して住み続けられるまちの実現を目指し、空家等となる前の段階から、空家等となった場合の適切な管理、利活用、解体・除却した跡地利用まで、建物の状態に応じた総合的な空家等対策を推進します。

なお、推進にあたっては次の３つを基本方針と定め、空家等対策に取り組みます。

基本方針1　空家等の発生予防の強化

本区の良好な住環境を維持するためには、空家等の発生を未然に防ぐことが重要です。

そのため、区民や住宅の所有者等に向けて、空家等が及ぼすリスクの周知や、「住宅を空家等としない」といった意識の醸成を図ります。

また、区の関係部局や関係機関、各団体等と協力し、住宅の有効活用や住まいの継承に関する情報の周知・啓発を促進するとともに、引き続き、空家等の発生を予防するための取組みの検討や連携体制づくりを促進します。

基本方針2　空家等の所有者等及び区民等からの相談体制の充実

空家等は、有効活用されるまで適切に管理されなければ、防災・防犯面、衛生面、景観面等において、周辺の生活環境に悪影響を及ぼします。また、空家等の発生を抑制するためには、空家等の課題や公的支援等について、周知・啓発を進めていくことが重要です。

そのため、区民や住宅の所有者等が気軽に相談できる環境づくりや、空家等全般に係る相談内容に迅速かつ適切に対応できる相談体制の充実を図ります。

基本方針３　空家等の適切な維持管理と有効活用の促進

空家等はそのまま放置すれば地域に悪影響を及ぼしますが、有効活用することで居住支援の促進や地域コミュニティの活性化につながることが期待できます。また、住宅以外へ転換する場合は、地域に必要な機能や新しい機能を導入することができ、地域の活性化やまちの魅力向上に寄与することが期待できます。

そのため、空家等の公益的な有効活用を図るとともに、区の関係部局のみならず、関係機関や団体との連携・協力体制のもと、区や専門家のそれぞれの強みを活かした効果的な空家等の利活用施策を推進します。

また、空家等の所有者等へ適切な管理を促すことで、周辺の生活環境の改善を図ります。

さらに、管理不全空家等の所有者等に対しては、倒壊等著しく保安上危険な状態などになる前に、法的指導等を行うとともに、所有者等の自主的な解決につながるよう助言など必要な支援を行います。

4 計画期間等

本計画の期間は、令和８年７月から令和 18 年７月までの 10 年間としますが、社会情勢の変化のほか、特措法や関連計画の改定などに合わせて、適宜見直すものとします。

なお、本計画の見直しが必要な場合は、空家等対策審議会、空家等対策庁内調整会議等における十分な審議検討を経ることとします。

5 計画の対象地域

本計画の対象地域は、区内全域とします。

6 計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、特措法第２条第１項で規定する「空家等」、同条第２項で規定する「特定空家等」、同法第１３条第１項で規定する「管理不全空家等」とします。

本計画における以下の用語は、特別な記載がない限り、次のように定義します。

■ 用語の定義

① 空家等（特措法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって、住居その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

② 特定空家等（特措法第2条第2項）

そのまま放置すれば倒壊等著しく、保安上危険となるおそれのある状態又は、著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより、著しく景観を損なっている状態、その他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家等をいう。

③ 管理不全空家等（特措法第 13 条第1項）

空家等が適切に管理されていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

④ 建築物

建築基準法第２条第１号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの。

⑤「居住その他の使用がなされていないことが常態」である

建築物等が長期間にわたって使用されていない状態。
（例）概ね年間を通して建築物等の使用実績がない　等

空家等



特定空家等



第2章 空家等対策の背景

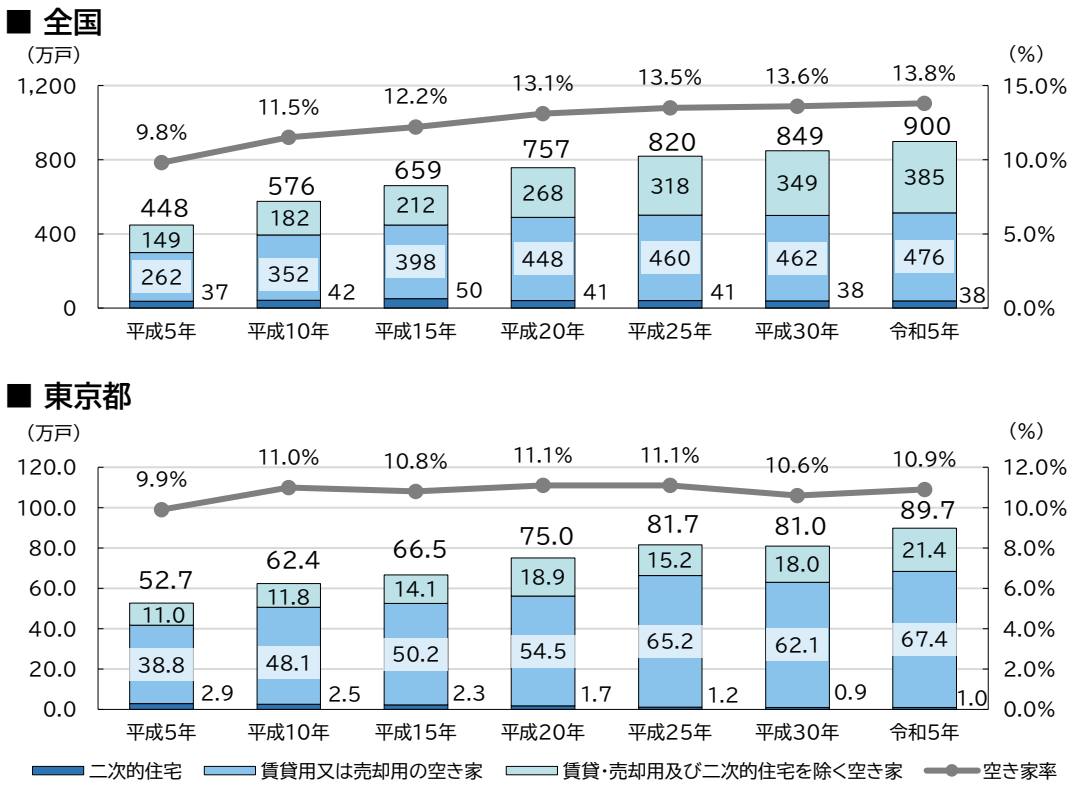
1 空家等の状況

（1） 全国及び東京都の空家等の現状

総務省が５年ごとに実施している「住宅･土地統計調査」によると、令和５年の空き家数は全国では 900 万戸、東京都では約 90 万戸と、どちらも過去最高となっています。また、空き家率では、全国では 13.8%、東京都では 10.9%となっています。

空き家数の推移をみると、平成 15 年から令和５年までの 20 年間で、全国では 659 万戸から 900 万戸と約 1.4 倍に増加し、東京都では 66.5 万戸から 89.7 万戸と約 1.3 倍に増加しています。

そのほか、使用目的のない空き家である「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の過去 20 年間の推移をみると、全国では 212 万戸から 385 万戸と約 1.8 倍に増加し、東京都では 14.1 万戸から 21.4 万戸と約 1.5 倍に増加しています。



資料：「住宅･土地統計調査」（総務省）

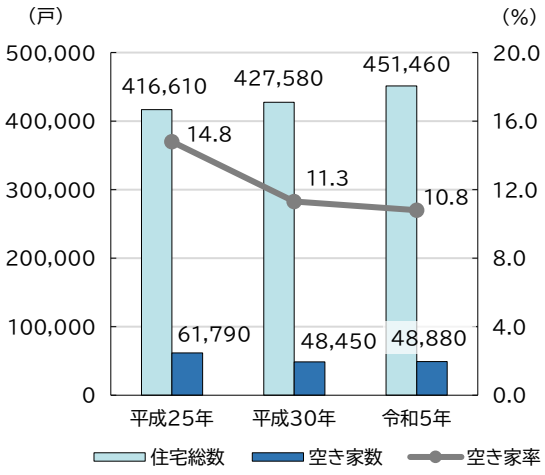
図 2-1 全国及び東京都の空き家･空き家率の推移

（2） 大田区における空家等の実態

① 空家等の総数と空家率

本区の住宅総数は、令和５年時点で451,460戸、そのうち空き家数は48,880戸、空き家率は 10.8%となっています。

また、平成25年以降、住宅総数は増加している一方、空き家数は減少傾向がみられるため、空き家率は平成 25 年の 14.8%から令和５年には 10.8%と低下しています。



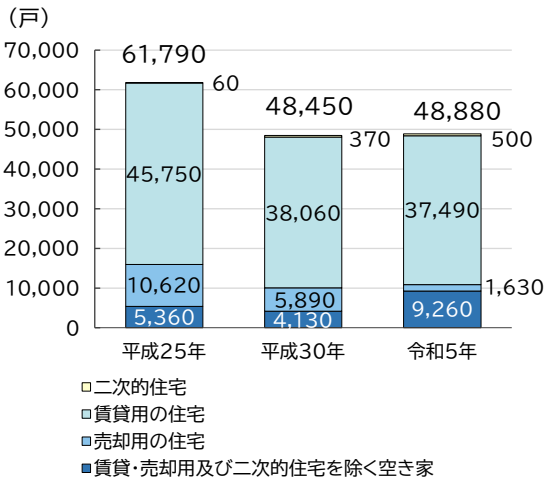
資料:「住宅・土地統計調査」(総務省)

図 2-2 本区の住宅・空き家総数と空き家率の推移

② 空家等の内訳の推移

平成 25 年からの空家等の内訳の推移をみると、使用目的のない空き家である「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、平成 30 年の 4,130 戸から令和５年には 9,260 戸に増加しています。

一方、「売却用の住宅」は、平成 25 年の 10,620 戸から令和５年には 1,630 と大幅に減少しています。



資料:「住宅・土地統計調査」(総務省)

図 2-3 本区の空家等の内訳の推移

二次的住宅とは

・別荘　:週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅
・その他:普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅

③ 住宅の種類別による空家等

令和５年住宅・土地統計調査における本区の空家等は48,880戸であり、そのうち「一戸建」が 4,930 戸、「長屋建・共同住宅・その他」が 43,950 戸と、空家等総数の約10%が一戸建となっています。

また、賃貸用住宅としての空家は「一戸建」が 210 戸、「長屋建・共同住宅・その他」が 37,280 戸となっています。一方、売却用住宅としての空家は「一戸建」が 1,290 戸、「長屋建・共同住宅・その他」が 340 戸となっており、建築物の建て方や利用目的により異なっています。

表 2-1 住宅種類別の空家等

（単位:戸）

空家等の種類	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	500	210	210	－	290	－	290
賃貸用の住宅	37,490	210	120	90	37,280	8,130	29,150
売却用の住宅	1,630	1,290	1,210	80	340	40	300
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	9,260	3,230	3,120	110	6,040	490	5,550
合計	48,880	4,930	4,650	280	43,950	8,660	35,290

注)「－」は調査又は集計したが該当数字がないもの、又は数字が得られないものを示します。
表中数値は、十の位未満を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

資料:令和5年住宅・土地統計調査(総務省)

④ 区が把握している空家等

令和７年度、住民からの陳情等や空家等の所有者等から相談が寄せられた建物、及び空家等実態調査で把握した空家等の数は 726 件となっています。

また、区が把握している空家等数の推移をみると、令和元年度以降、増加傾向となっています。

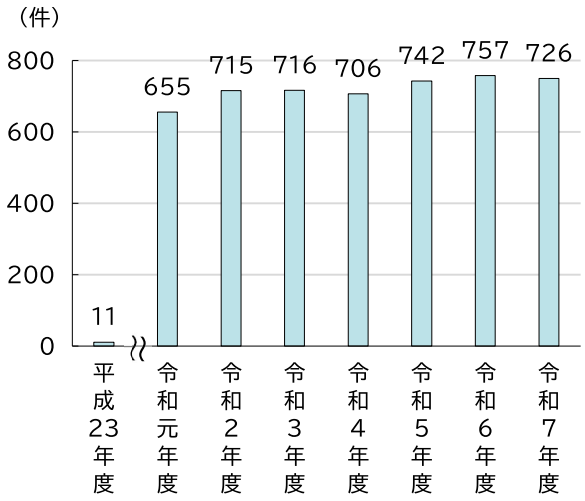


図 2-4 区が把握している空家等数

⑤ 空家等に関する相談事例

住宅･空家相談窓口及び空家総合相談会に寄せられた主な相談事例は、次のとおりです。

周辺住民 からの相談事例

- 適切な維持管理が行われておらず、隣地や道路に屋根や外壁などの建築材料が飛散するおそれがある。
- 樹木の繁茂により敷地内が見えず、不審者の侵入などによる犯罪や、不法投棄による火災が心配される。また、害虫が発生する。
- 隣家敷地に樹木の枝などがせり出し、枯枝や落ち葉が飛散し、周辺住民が掃除している。また、軒樋の詰まりや敷地の汚損を引き起こしている。
- 敷地内に水溜りがあり、蚊などが発生している。
- 動物（ハクビシン等）がすみつき、ふん尿の臭いや鳴き声などがあり困っている。
- ゴキブリやねずみが発生している。
- 空家にスズメバチの巣があり、ハチが飛んでいる。

所有者等 からの相談事例

- 空家等を維持管理したいがどうして良いかわからない。
- お金がないため解体できずにいる。解体費用の助成金制度はあるか。
- 両親が亡くなり家を相続しているが、１年以上海外赴任して留守にした場合は空家等に該当し、何らかの指導をされてしまうのか。
- 空家等をリフォームして使用したいがお金がない。助成金はあるか。
- 住人が死亡し空家になったので、売却方法について相談したい。
- 空家の相続人に連絡が取れず、売却などの手続きができない。
- 空家を所有する親の判断能力に不安があるため、成年後見制度について知りたい。
- 地主が建物の売却や借地権の買戻しに応じてくれない。
- 固定資産税等の住宅用地特例の適用を受けられなくなるため、空家等を取り壊せない。
- 無接道敷地のため、再建築不可で売却ができず困っている。





（3） 大田区空家等実態調査

① 大田区空家等実態調査の概要

空家等対策を進めていくにあたり、本区における空家等の実態を把握するため、令和６年度に大田区空家等実態調査を実施しました。

表 2-2 大田区空家等実態調査の概要

調査範囲	・大田区全域
調査方法	・公道からの外観目視調査
調査対象	・区が把握している空家等であると思われる建物 ・現地実態調査時に発見した区が把握していない空家等 ・調査建物：戸建住宅等（住商併用住宅・店舗等を含む） 全室空き室と思われる共同住宅、長屋等
実施件数	・815 件 【内訳】 ・区が把握している空家等であると思われる建物　　：787 件 ・現地実態調査時に発見した区が把握していない空家等：28 件

② 大田区空家等実態調査の結果

大田区空家等実態調査の結果、空家等であると思われる建物と判定されたものは 673 件となりました。調査結果は、次のとおりです。

表 2-3 大田区空家等実態調査の結果

項目	件数（件）
調査実施件数	815
空家等であると思われる建物	673
居住中であると思われる建物	96
更地等	46

（4） 空家等の所有者等への意向調査

① 意向調査の概要

本区では、令和６年度の空家等実態調査と合わせ、「空家等であると思われる建物」の所有者等に対し、建物の使用状況、維持管理、今後の活用など、所有者等のニーズを把握するため意向調査を実施しました。

表 2-4 意向調査の概要

調査方法	・郵送による調査
調査対象	・595 件 ※空家等実態調査結果において、「空家等であると思われる建物」673 件のうち、区の所有者調査中などの建物 78 件を除く
調査票送付数	・748 通 ※調査対象 595 件のうち、所有者等が複数人いる場合は、全ての所有者等に調査票を送付

表 2-5 意向調査の項目

建物の 所有者等属性	・建物所有の確認 ・建物の所有者等の年齢、世帯状況、現在の居住地 ・土地の所有者等
建物の 状況について	・建築時期、構造 ・建物の現在の状態、破損状況 ・建物の現在の使用状況、使用目的 ・建物を使用しなくなった時期、使用しなくなったきっかけ ・建物を使用しないままとしている理由
建物の 維持管理について	・建物の維持管理の頻度 ・建物の主な維持管理者 ・建物の維持管理を行っていない理由
特措法の制度等の 認知度について	・固定資産税等の住宅用地特例の解除について ・相続した空き家の譲渡所得の特別控除について ・相続等による所有権の移転登録の義務化について
今後の 利活用等について	・区の空家等地域貢献活動事業について ・区の住宅・空家相談窓口、空家総合相談会について ・建物の今後の利活用について
空家等に関する意見	・空家等についての意見等（自由記述）

② 意向調査の結果

意向調査の結果、回答数は 260 件、回答率は 33.6%となりました。
空家等であると思われる建物の所有者等の意向に関する調査結果は、次のとおりです。

1） 所有者等の居住地について（1つ選択）

空家等であると思われる建物の所有者等の居住地は、「大田区内」が 43.9%（98 件）と最も多く、次いで「東京都内（大田区以外）」が 16.1%（36 件）、「神奈川県内」が 14.8%（33 件）となっています。

また、東京都以外（不詳を除く）に居住されている方の割合は、36.8%（82 件）となっています。

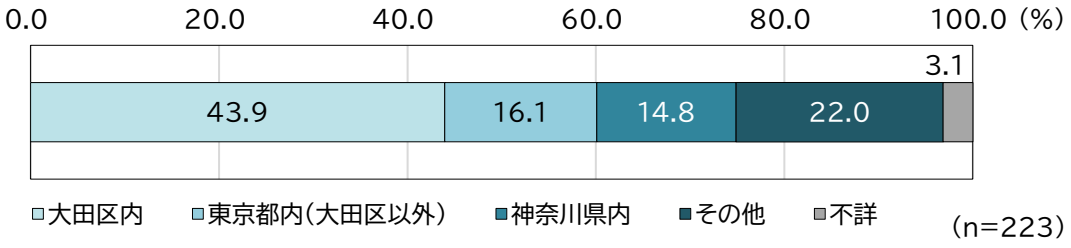


図 2-5 空家等であると思われる建物の所有者等の居住地

2） 所有者等の年齢について（1つ選択）

空家等であると思われる建物の所有者等の年齢は、「70 歳代」が 33.6%（75 件）と最も多く、次いで「60 歳代」が 25.1%（56 件）、「80 歳以上」が 22.4%（50 件）となっています。

また、所有者等の年齢が 60 歳以上の割合は、81.1%（181 件）となっています。

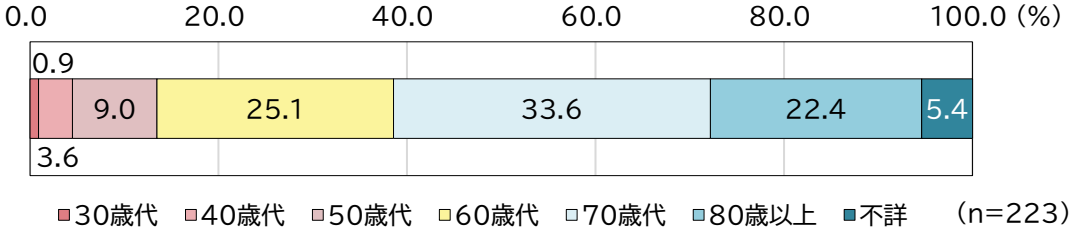


図 2-6 空家等であると思われる建物の所有者等の年齢

3）建築時期について（1つ選択）

空家等であると思われる建物の建築時期は、「昭和 45 年以前」が 48.4%（108 件）と最も多く、次いで「昭和 46 年～昭和 55 年」が 21.5%（48 件）となっています。また、昭和 55 年以前（旧耐震基準）に建築された建物は、69.9%（156 件）となっています。

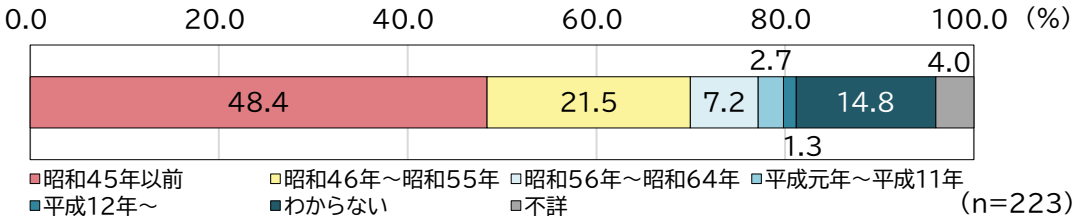


図 2-7 空家等であると思われる建物の建築時期

4）建物を使用していない期間について（1つ選択）

「現在、建物を使用していない」と回答された建物（空家等）の使用していない期間は、「不詳」が 37.9%（47 件）と最も多く、次いで「10 年以上」が 28.2%（35 件）、「5 年～10 年未満」が 22.6%（28 件）となっています。

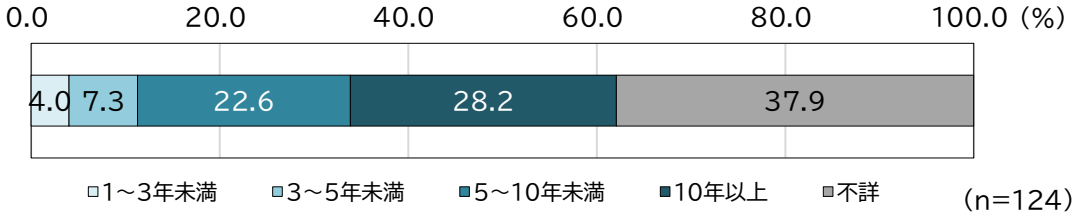


図 2-8 建築物を使用していない期間

5）建物が使用されなくなったきっかけ（1つ選択）

建物が使用されなくなったきっかけでは、「建物使用者が亡くなったため」が 37.1%（46 件）と最も多く、次いで「入院及び施設等に入所したため」が 26.6%（33 件）となっています。

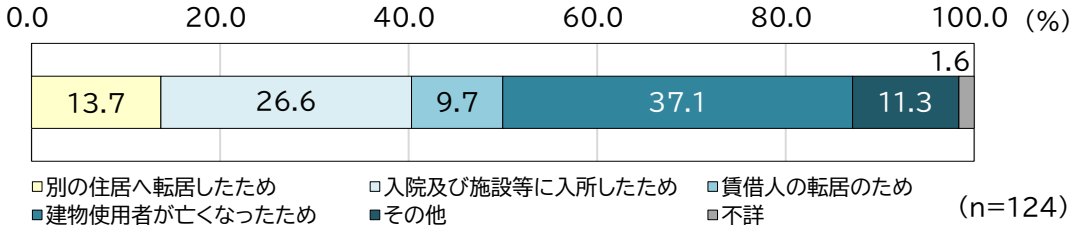


図 2-9 建物が使用されなくなったきっかけ

6）建物が現在使用されていない理由及び困っていること（複数選択可能）

現在使用されていない理由及び困っていることでは、「今後については検討中」が 52 件と最も多く、次いで「相続の協議中」が 19 件、「特に困っていることがない」が 15 件となっています。

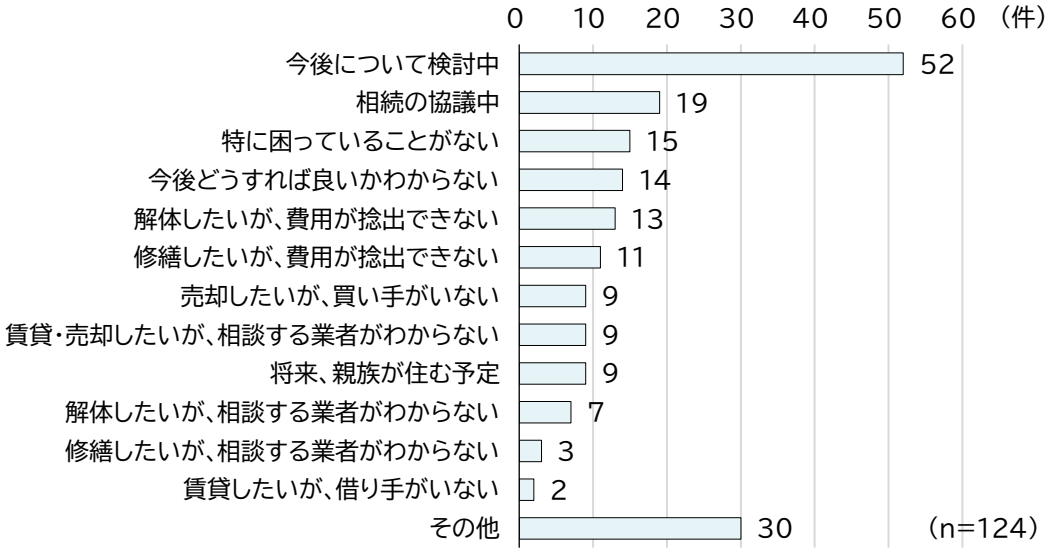


図 2-10 建物が現在使用されていない理由及び困っていること

7）定期的に維持管理を行っていない理由（複数選択可能）

空家等の維持管理を定期的に行っていない理由については、「遠方に住んでおり、維持管理ができない」が 17 件と最も多く、次いで「高齢のため、維持管理したくてもできない」が 9 件、「費用の問題」、「他の権利者と維持管理方針がまとまらない」が 6 件となっています。

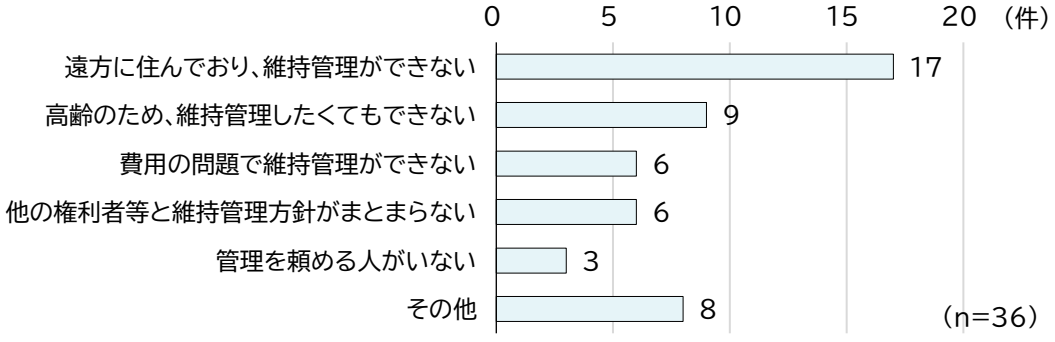


図 2-11 定期的に維持管理を行っていない理由

8）建物の今後の活用について（複数選択可能）

建物の今後の活用については、「検討中･わからない（現状のまま）」が59件と最も多く、次いで「売却したい」が 58 件、「自らまたは家族が住む」が 43 件となっています。

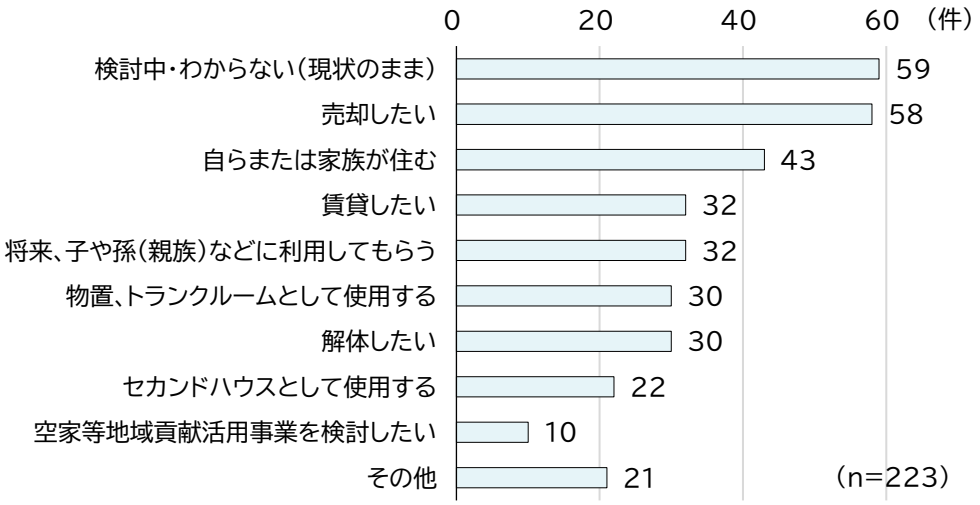


図 2-12 建物の今後の活用について

9）国及び区が実施している空家等対策に関する制度等について（1つ選択）

空家等対策の制度等の認知度では、「固定資産税等の住宅用地特例の解除」や「相続等による所有権の移転登記の義務化」は 50%以上が「知っている」と回答している一方、「相続した空き家の譲渡所得の特別控除」や「区の空家等地域貢献活用事業」の認知度は３割に満たない状況となっています。

表 2-6 国及び区が実施している空家等対策の制度等の認知度 （n=223）

	知っている	知らない
固定資産税等の住宅用地特例の解除	50.2%(112 件)	45.3%(101 件)
相続した空き家の譲渡所得の特別控除	25.6%(57 件)	70.4%(157 件)
相続等による所有権の移転登記の義務化	63.7%(142 件)	32.3%(72 件)
区の空家等地域貢献活用事業	17.5%(39 件)	75.8%(169 件)
区の住宅･空家相談窓口	29.1%(65 件)	63.7%(142 件)
区の空家総合相談会	26.9%(60 件)	65.0%(145 件)

10）今後の区の住宅･空家相談窓口、空家総合相談会等の利用について（1つ選択）

今後、大田区の住宅・空家相談窓口、空家総合相談会及び空家等対策に関する協定締結団体に相談したいかについては、「今のところ相談する必要がない」が49.3%（110件）と最も多く、次いで「わからない」が 30.9%（69 件）、「相談したい」が 13.0%（29 件）となっています。

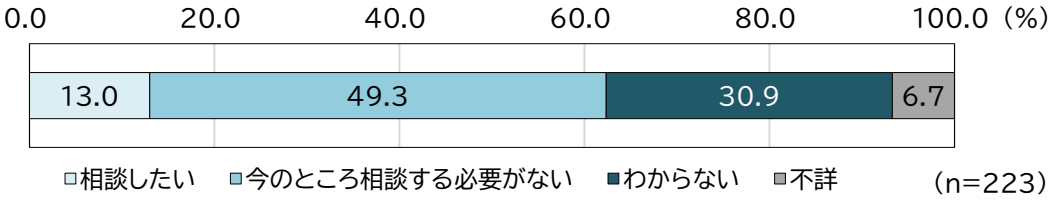


図 2-13 区等が実施している住宅･空家相談窓口等の利用意向について

11）空家等対策についての主な意見（自由記述）

【維持管理・利活用に関するご意見】

- 建物を所有し続けた場合、固定資産税等の税金がいくらになるか不安である。
- 空家等の利活用に向けた家財等の処分について、費用に関する補助金などの情報発信を更に多くしてほしい。
- 新しい空家等の活用方法があれば教えてほしい。

【解体・売却に関するご意見】

- 建物を解体する費用が捻出できない。
- 土地、建物等を処分してくれる業者を紹介してほしい。
- 建物の売却金額が納得いくものになるか心配である。

【その他のご意見】

- 共有名義人や地主等との話し合いが進まない。
- 建物の所有者等の認知機能が低下している場合の対応策を教えてほしい。

2 国・東京都の空家等対策の動き

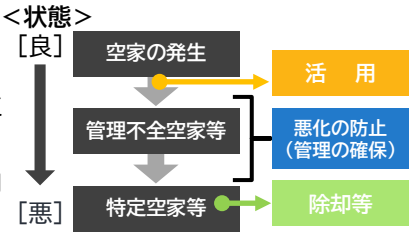
（1） 国の動き

令和５年 12 月、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が施行され、この法律では、今後も増加が見込まれる空家等に対応するために、特定空家等に対する措置の充実、特定空家等になる前の段階からの対策の充実を目的に、「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の三本の柱で総合的に対策を強化することが示されました。

改正された特措法の概要及び空家等対策の方向性は、次のとおりです。

法律の概要

【法律の概要】
- 所有者責務の強化
  現行の「適切な管理の努力」に加え、国・自治体の施策に協力する努力義務を追加
- 空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の３本柱で対応を強化



方向性

【活用拡大】
①空家等活用促進区域
- 市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進⇒接道規制、用途規制の合理化
- 市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分
③支援法人制度
- 市区町村長が NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- 所有者等への普及啓発、市区町村から情報提供を受け所有者との相談対応
- 市区町村長に財産管理制度の利用を提案

【管理の確保】
①特定空家化を未然に防止する管理
- 管理不全空家等に対し、管理指針に即した措置を市区町村長から指導・勧告
- 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例（1/6 等に減額）を解除

②所有者把握の円滑化
- 市区町村から電力会社等に情報提供を要請

【特定空家等の除却等】
①状態の把握
- 市区町村長に報告徴収権（勧告等を円滑化）

②代執行の円滑化
- 命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設
- 所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収

③財産管理人による空家の管理・処分（管理不全空家、特定空家等）

（2） 東京都の動き

令和５年、東京都において、効果的な空家等対策が都内全域で着実に展開されるよう、中長期的な視点から都の空家等対策の考え方や具体的な取組みの方針をとりまとめた「東京における空き家施策実施方針」が策定されました。

この実施方針は、都内の区市町村が空家等対策計画や地域の実情に応じた空き家施策を立案・実施する際の参考となるよう作成されたものです。

この実施方針における空家等対策の方針は、次のとおりです。

<table>
<tr><td>計画期間</td><td>令和５年～令和 12 年</td></tr>
<tr><td>基本的な考え方</td><td>これから
空家特措法に基づく、区市町村の空き家対策への技術的・財政的支援を強化
＋
既存住宅市場の活性化による抜本的な解決を目指した対策を都が主導
（循環型住宅市場の形成）

都民共有の利益につなげる
・既存住宅が市場で円滑に流通することにより、経済や環境面において様々な効果が期待
・利活用可能で居住目的のない空き家は、地域資源と捉え、地域の課題や都の政策課題の解決に活用

新たに「東京における空き家施策実施方針」を策定
（都内全体として、地域特性に応じた空き家施策を区市町村との適切な役割分担のもと推進）
空き家施策における3つの視点
既存住宅市場での流通促進 ／ 地域資源としての空き家の利活用 ／ 利活用見込みがない空き家の除却等</td></tr>
<tr><td colspan="2">市区町村の役割</td></tr>
<tr><td colspan="2">・空家等対策の主体的な役割を担う立場として、空き家所有者等や民間事業者等と連携し、地域特性に応じた空き家施策を展開する。

【具体的な役割】
・継続的な空き家の実態把握に努めるとともに、空家等対策計画を策定・改定し、計画的な空き家対策に取り組む。
・空き家の所有者等や関係団体、専門家等と連携して、空き家の利活用等に取り組むとともに、管理不全空家等に対し適切な対策を図るなど、地域特性に応じた空き家施策を展開する。
・高齢の住宅所有者が住まいを相続する世代等に円滑に引き継げるよう、空き家担当部局と福祉部局等とが連携して、空き家対策に係る普及啓発を行う。</td></tr>
</table>

3 大田区におけるこれまでの取組み

（1） 空家担当部局（建築調整課）

区民からの空家等に関する相談や空家等の有効活用に向けて、住宅・空家相談窓口を開設するとともに、各専門家が直接相談に応じる空家総合相談会を実施しています。

住宅・空家相談窓口に空家等に関する相談や情報提供が寄せられた場合、外観による現地確認の上、所有者調査を行い、所有者等に適切な維持管理を促す文書を送付する対応を行っています。また、所有者等からの相談内容に応じて、空家総合相談会の案内や区と空家等対策に関する協定を締結している団体の紹介など、所有者等の自主解決に向けた支援も行っています。

空家等の発生予防については、区民を対象とした空家等対策セミナーを開催するとともに、支援が必要である所有者等にも空家等に関する必要な情報が確実に届くよう、民生委員・児童委員の全体研修において、空家等対策に関する説明や支援制度等の周知をするなど、新たな周知方法に取り組んでいます。

空家等の有効活用については、空家等を地域資源として利活用する取組みとして空家等地域貢献活用事業を進めており、空家等の所有者・管理者と利用希望者とのマッチング（橋渡し）を実施しています。

主な取組み等	参照ページ
住宅･空家相談窓口	28 ページ
空家総合相談会	29 ページ
空家等地域貢献活用事業	37 ページ

（2） 関係部局

老朽空家等、樹木の繁茂、害虫・動物、除却工事費用助成などの相談に対して、庁内関係部局が対応しています。関係部局の主な対応は、次のとおりです。

主な担当課	主な対応内容
各特別出張所	・相談リストの作成 ・現地調査の実施
道路課 地域基盤整備第一課 地域基盤整備第二課 地域基盤整備第三課	・塀の倒壊のおそれや樹木の道路へのせり出しなど、道路通行上の支障に関する対応 ※区管理道路に限る
生活衛生課	・ねずみや害虫に関する相談対応
環境政策課	・アライグマ、ハクビシン等に関する相談対応 ・アスベストに関する相談対応 ・通行に支障を及ぼすようなごみの堆積に関する相談対応
ごみ減量推進課	・ごみの捨て方に関する相談対応
防災まちづくり課	・耐震診断、耐震改修工事及び除却工事等の助成に関する相談対応
防災危機管理課	・地域防犯対策に関する相談対応
福祉管理課	・「老いじたく」に関する相談対応 ※「老いじたく」とは、住まいや財産等の整理、遺言書の作成など、自身の将来に向けて備えておくこと。

（3） 行政代執行による対応

平成 26 年５月、「大田区空き家の適正管理に関する条例」に基づき助言や指導、勧告及び命令を行ってきた倒壊の危険性がある空家等に対して、都内で初めて行政代執行法第２条に基づく行政代執行（取壊し）を実施しました。

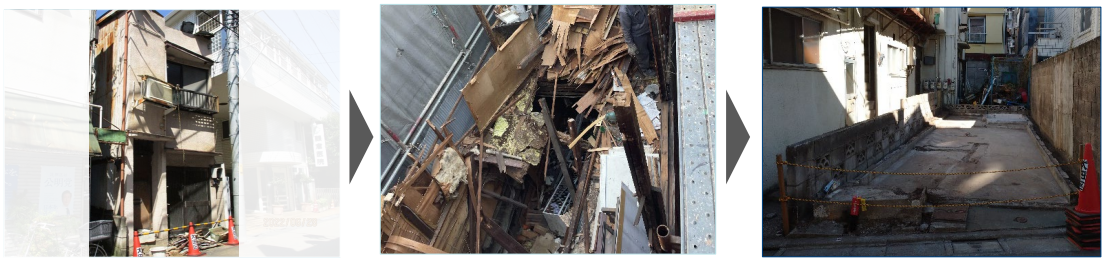
また、令和５年 10 月には、特措法に基づき助言や指導、勧告及び命令を行ってきた特定空家等に対して、道路側の外壁や庇が道路に落下するおそれがある危険切迫の状態となったため、行政代執行法第３条第３項に基づく緊急の行政代執行（取壊し）を実施しました。

【平成26年5月に行った行政代執行の様子】



行政代執行前　　行政代執行中　　行政代執行後

【令和5年12月に行った行政代執行の様子】



行政代執行前　　行政代執行中　　行政代執行後

図 2-14　空家等に対する行政代執行

なお、「大田区空き家の適正管理に関する条例」と特措法では、助言・指導及び勧告等の空家等の適正管理に向けた措置が重複していました。

特措法を踏まえて空家等対策を推進するためにも、平成 29 年９月に「大田区空き家の適正管理に関する条例」を廃止し、本条例第 10 条に定めていた命令及び代執行の適否を判定する機能を、大田区空家等対策審議会条例第２条に規定しました。

4 大田区における空家等対策の組織体制

特措法においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、区民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある区が、地域の実状に応じた対策を実施することが重要な事項として定められています。

このことを踏まえ、特措法の施行により従来の「大田区空き家の適正管理に関する条例」と比較して多分野での対応が急務となったことから、区関係部局で構成する「空家等対策庁内調整会議」及び「同作業部会」を平成 27 年８月に立ち上げました。（24 ページ図 2-15）

また、空家等に係る対策について必要な事項を調査審議するため、区長の付属機関として「大田区空家等対策審議会」を平成 27 年 12 月に設置しました。

近年、空家等の問題は多様化・複雑化しており、様々な課題を解決するためには、庁内関係部局、協力関係機関及び団体と密接に連携・協力して対応する必要があることから、引き続き連携体制の強化を図ります。

（1） 空家等対策庁内調整会議

空家等対策庁内調整会議は、区内の適切な管理が行われていない空家等への対策をより効果的に推進するため、関係部局相互の連絡、調整及び総合的な対策を行うことを目的とします。（本会議体の構成は 24 ページ図 2-15 をご覧ください。）

主な取組内容

ア　空家等対策計画の策定に関すること。
イ　空家等対策審議会の運営に関すること。
ウ　空家等対策に係る情報収集及び関係部局間の調整に関すること。
エ　行政代執行計画の策定及び総合的な検討を行うこと。
オ　前に掲げるもののほか、空家等対策庁内調整会議の設置目的を達成するため必要な事項に関すること。

（2） 大田区空家等対策審議会

本審議会は、空家等対策関係の学識者や様々な分野の専門家等によって構成されており、空家等対策に必要な事項を調査審議する区長の付属機関で、主な審議内容は次のとおりです。

主な審議内容

ア　特措法第７条第１項に規定する空家等対策計画の作成、変更等に関すること。
イ　区内に存する空家等が特定空家等の状態にあるか否かの判定に関すること。
ウ　特措法第 13 条第２項に規定する勧告を行うことの適否の判定に関すること。
エ　特措法第 22 条第２項に規定する勧告、同条第３項に規定する命令及び同条第９項に規定する代執行を行うことの適否の判定に関すること。
オ　そのほか、区長が必要と認める事項に関すること。

（3） 庁内体制及び関係団体・機関との連携

空家等の課題は多様化・複雑化しており、庁内の様々な部局に関係するため、庁内関係部局で構成する「空家等対策庁内調整会議」を活用するなど、組織横断的に連携して効果的かつ総合的な空家等対策を推進します。

また、区民からの相談に対してワンストップで対応するため、関係団体・機関と連携する住宅・空家相談窓口を設置しています。

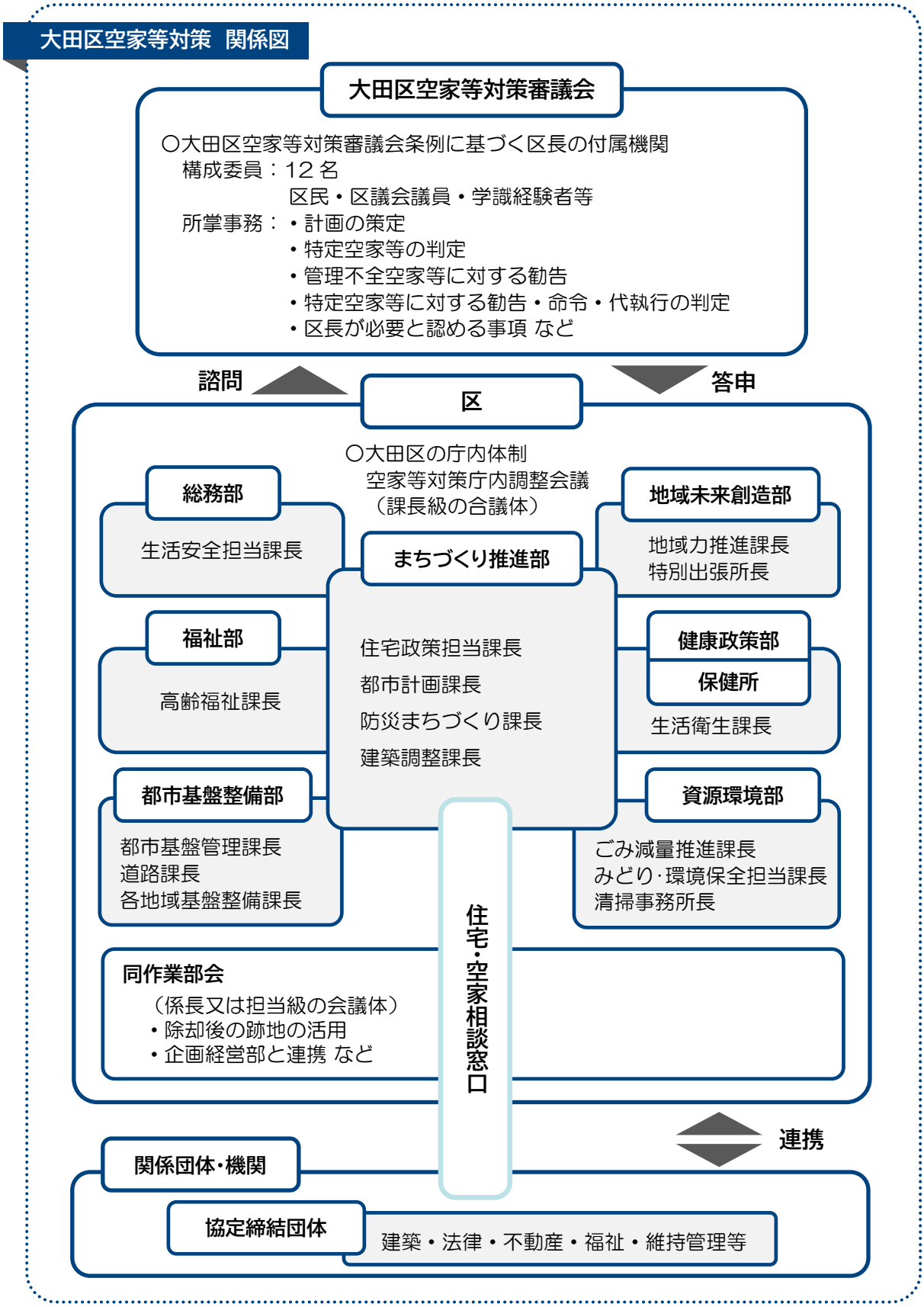


図 2-15　大田区空家等対策　関係図

5 空家等に関する課題

本区における空家等の現状や空家等に係る相談事例、空家等実態調査・意向調査の結果等から、空家等対策の課題は、次のとおりです。

（1）所有者等に関する課題

- 空家等であると思われる建物の所有者等の年齢をみると、70 歳以上が約 55%を占めている。【空家等の所有者等の意向調査】
- 建物が使用されなくなったきっかけでは、「所有者等の死亡」が約 40%と最も多い。【空家等の所有者等の意向調査】
- 空家等の定期的な維持管理が困難な理由では、回答者の約 50%が「遠方に居住しているため」と回答しており最も多い。【空家等の所有者等の意向調査】
- 空家等対策に係る制度等の認知では、国の「相続した空き家の譲渡所得の特別控除」や区が実施している「空家等地域貢献活用事業」等の認知度が低い。【空家等の所有者等の意向調査】
- 「住宅・空家相談窓口、空家総合相談会に相談したい」と回答した空家等の所有者等は 13%となっている。【空家等の所有者等の意向調査】
- 建物の相続登記がされず、相続対象者が誰なのか不明である。あるいは相続人が存在しない。【空家等に関する相談事例】
- 相続人が複数いるため、権利関係の調整や今後についての意思統一が困難である。【空家等に関する相談事例】
- 固定資産税等の住宅用地特例の適用を受けられなくなるため、空家等を取り壊せない。【空家等に関する相談事例】

（2）土地・建物に関する課題

- 無接道敷地のため再建築不可で売却ができない。【空家等に関する相談事例】
- 建物が老朽化し、耐震化に費用がかかるため、市場に流通しない。【空家等に関する相談事例】
- 借地上の建物の売却や、借地権の買い戻しについて、地主の了承が得られず今後の利活用が進まない。【空家等に関する相談事例】

（3） 地域・社会に関する課題

- 空家等の約 30%は使用しなくなってから 10 年以上経過しているため、老朽化した空家等は建築材の飛散事故や建物の倒壊、敷地内の草木の繁茂・越境、敷地内へのごみの不法投棄等、地域の安全性や景観の悪化を招く要因と考えられる。
  【空家等の所有者等の意向調査】
- 地域全体への悪影響として、木造密集地区で空家等が増えることにより火災による延焼の危険が高まることや、不審者の侵入・不法滞在など、空家等が犯罪の温床となるおそれがある。【空家等に関する相談事例】
- 令和２年国勢調査おいて、本区の 70 歳以上の単身世帯は 33,951 世帯となっており、過去 20 年間で約 1.5 倍増加していることから、更なる空家等の増加が懸念される。【国勢調査】

第3章　空家等対策

1 概要

特措法でいう「空家等」となる建物や土地については個人の財産であり、第一義的には所有者等が責任をもって適切な維持管理や利活用が行われるべきです。

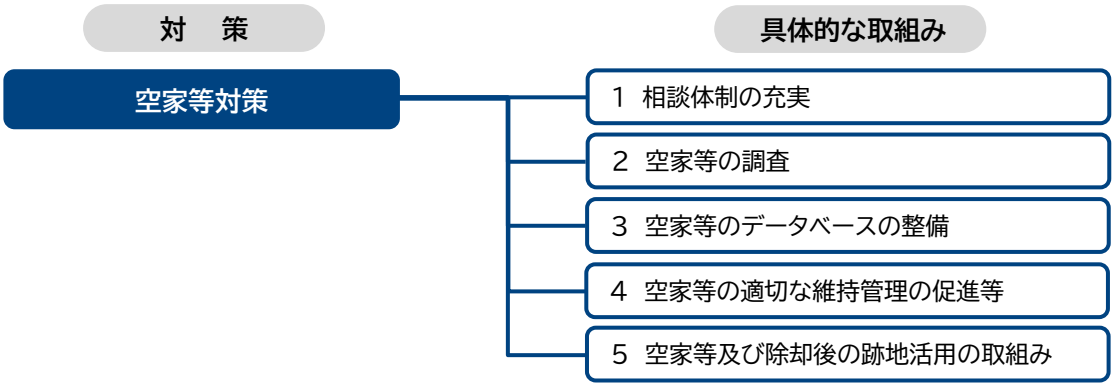
既に、区内には空家等が多数存在しており、良好な住環境を維持するためには、適切に維持管理されていない空家等を未然に防ぐことが重要です。

また、管理状況が比較的良好である「空家等」については、適切な維持管理や利活用等ができるよう啓発するとともに、空家等の所有者等の意向を踏まえながら、適切な支援を行う体制を強化します。

2 区の方針

- ▶ 住宅が空家等となる前の対策として、様々な媒体を通じた情報発信や空家等対策セミナー、相談会等を実施します。
- ▶ 空家等の所有者等や区民の相談に対して、ワンストップの相談体制を充実します。
- ▶ 空家等実態調査や意向調査を定期的に実施し、継続的な実態把握と空家等のデータベースを更新することで、業務の効率化を図ります。
- ▶ 空家等の活用に向けた事業の推進と、除却後の跡地の活用について検討します。

－ 空家等対策の具体的な取組み －



取組み 1

相談体制の充実

空家等の所有者等や区民からの様々な相談に対して、次の体制によりワンストップで対応します。

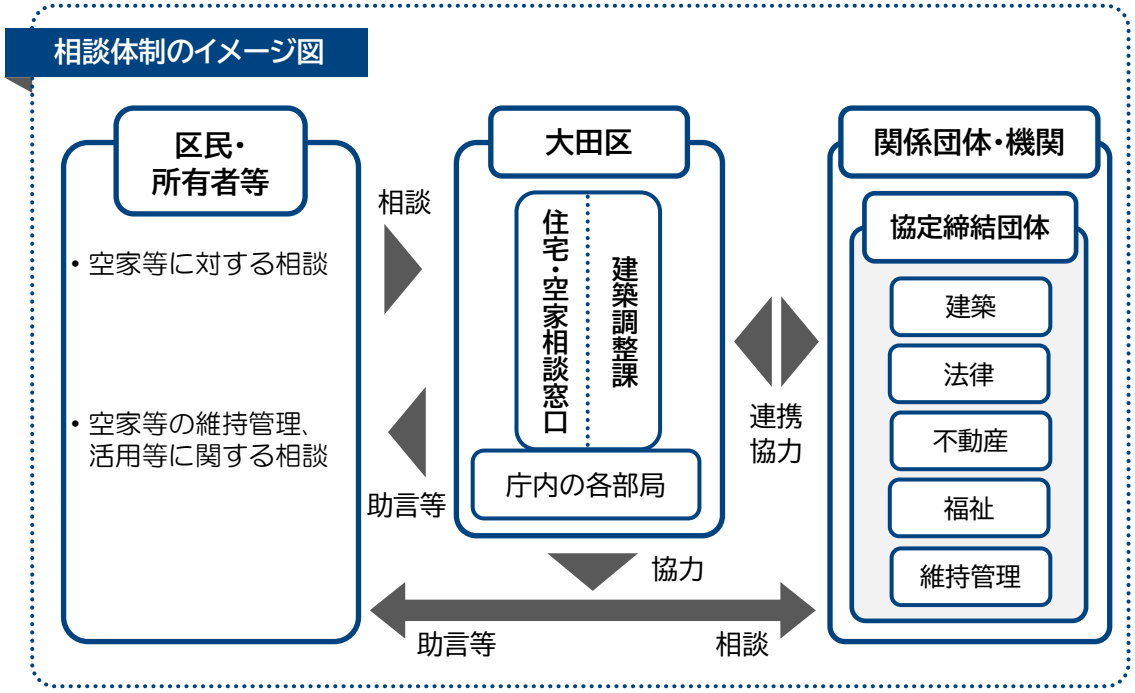


図 3-1 空家等の相談体制 イメージ図

（1）住宅･空家相談窓口の設置 【 継続 】



① 区民や空家等の所有者等から寄せられる空家等の賃貸や売却、改修、修繕等に関する相談や、周辺住民や空家等に対する相談に対して、区の関係部局とともに相談に応じる「住宅･空家相談窓口」を、設置しています。

② 「住宅･空家相談窓口」では、建築、法律、不動産、福祉、維持管理等の関係団体･機関と連携・協力し、様々な相談に対応します。

③ 高齢者世帯や単身高齢者等に対しては、法律や不動産等の専門家と連携し、早い段階での相続対策や相続登記の義務化の周知、成年後見制度の活用、住み替え･生活資金に関する相談体制の充実を図ります。

（2） 空家総合相談会の実施 【 継続 】

① 建築、法律、不動産、福祉の専門家が相談に応じる「空家総合相談会」を、毎月、開催しています。

② 相談会の結果に応じて、適切な関係団体・機関等を紹介し、所有者等の自主的な解決へとつなげます。



空家総合相談会の様子

（3） 関係団体･機関との連携体制の強化 【 継続 】

① 専門的な対応が必要な相談に対しては、関係団体･機関と連携･協力して対応します。なお、区では建築、法律、不動産、福祉等の関係団体と「大田区における空家等対策に関する協定」を締結しています。

② 空家等に関する取組みや関係団体・機関等を掲載した「住宅・空家相談窓口パンフレット」を作成し、広報します。

③ 関係団体･機関等との情報交換や意見交換を定期的に行うなど、情報共有の場を設け、複数の専門分野の連携・協力が必要な困難なケースへの対応も行います。

④ 区民や空家等の所有者等向けに、空家等に関する啓発セミナー等を関係団体･機関等と連携・協力して開催します。

相続登記･住所等の変更登記の義務化

令和６年４月から相続登記が義務化され、相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から３年以内に相続登記の申請を行わなければならなくなりました。

また、令和８年４月より、氏名若しくは名称又は住所について変更があったときは、その変更日から２年以内に変更の登記の申請をすることが義務付けられました。

土地･建物を所有している方は、相続人が困らないよう、あらかじめ権利関係を登記簿等で確認し整理しておくことが必要です。

取組み 2 空家等の調査

空家等対策においては、区民からの情報提供や現状の把握が重要となることから、次の調査を遅滞なく実施します。

（1） 空家等の所有者等を特定するための調査 【 継続 】



① 登記簿調査（登記事項証明書）（特措法第 10 条第３項）

② 住民基本台帳･戸籍謄本（特措法第 10 条第３項）

③ 固定資産税課税台帳（特措法第 10 条第２項）

以上について各官公署に対し、公文書による照会を行い空家等の所有者等の特定作業を進めます。特措法が施行され、区は空家等の所有者等を特定する上で有力な手段となる固定資産課税台帳に記載された情報を、特措法の施行のために必要な限度において東京都から提供を受けることができるようになりました。また、特措法に基づき福祉部局への情報照会も行っております。

その他、空家等の所有者等の特定にあたっては、自治会・町会、近隣住民等への聞き取り調査、特措法改正により可能となった電力会社等にある所有者情報の提供要請を積極的に活用します。

（2） 詳細調査の実施 【 継続 】



既に把握している空家等については、特措法の施行を踏まえ、詳細な実態調査を実施します。

① 専門機関による外観調査と写真撮影による記録を行います。

② 調査結果を基に、概要図・見取図等を加え、調査結果報告書を作成します。

③ 老朽度や緊急性等の視点を加味し、調査結果データを分析します。

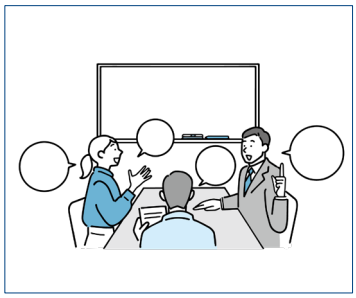
（3）老朽度等の判定調査 【 継続 】



空家等の老朽度等に応じて「管理不全空家等判定基準」及び「特定空家等判定調査票」を活用し、効果的な指導等を行います。

また、空家等実態調査を利用して、区が把握している空家等と思われる建物の老朽度等を把握し、適切な時期に改善を促すとともに、今後の対策検討に活用します。

（4）空家等の全域調査



空家等の把握は、現行通り空家等実態調査や関係部局及び関係団体・機関との連携に加え、住民等からの情報提供を基本とします。

ただし、今後の空家等の動向・推移などに応じて必要性を検討します。

（5）空家等の所有者等への意向調査 【 継続 】

令和６年に、区が把握している空家等の所有者等に対して、空家等となった理由、管理状況や利用状況等、意向調査を実施しました。その結果を参考に空家等対策を進めています。

今後も空家等の動向・推移を踏まえながら再調査を検討します。

※主な結果については、11 ページから 16 ページに掲載しています。

空家等の適切な維持管理の確認

区では、下記のような空家等の管理のポイントを区ホームページ等で公表しています。

- ✓ 定期的に状況を確認して手入れをしましょう。
- ✓ 大雨、台風、地震等のあとは点検を行いましょう。
- ✓ 近隣の方に連絡先を伝え、問題が起きたときは対応できるようにしましょう。

また、国土交通省においても「空き家管理チェックリスト」を公表しています。

取組み 3

空家等のデータベースの整備

特措法第 11 条の規定に基づき、空家等に関する正確な情報の把握と整理のため、データベースを整備します。

データベースは、空家等対策庁内調整会議、同作業部会の庁内連携体制における関係部局において常時情報を共有し、最新の情報となるよう適時更新します。

（1） GIS（地理情報システム）等の活用 【 継続 】

空家等に関する情報を地図情報と関連付けて活用するために、ＧＩＳ（地理情報システム）等のデータベースを整備しています。

区民からの空家等情報、所有者等からの活用等に関する相談、区のパトロールによる空家情報等、全ての情報を一元的に管理しています。



（2） 情報漏えいの防止 【 継続 】

データベースの情報については、「大田区個人情報保護条例」、「個人情報及び機密情報の取扱いに関する付帯条項」に基づき、関係者以外に漏えいすることのないよう厳格に管理します。

GIS（地理情報システム）とは

位置に関する様々な情報を持ったデータを加工･管理したり、地図の作成や高度な分析などを行うシステム技術の総称です。

複数のデータを地図上で重ね合わせ、視覚的に判読しやすい状態で表示できます。

取組み 4

空家等の適切な維持管理の促進等

空家等の適切な維持管理が行われるよう、所有者等に対し、助言及び適切な維持管理を促す文書等により改善を働きかけます。

また、特定空家等の状態に至る前に、管理不全空家等に対する法的指導等に加え、空家等の所有者等に対して意識啓発や支援を行うべく、次の施策を講じます。

（1）適切な維持管理に関する情報提供 【 継続 】

空家等の所有者等が適切な維持管理を自主的に行うことを促すためホームページ・区報・パンフレット等で、適切な維持管理に関する情報提供を行います。



空家等リスクに関するパンフレット

（2）空家等の活用促進 【 継続 】

空家等となる前に活用できる仕組みや、空家等がより流通する仕組みなどについて、国等の動向を注視しながら、関係団体･機関と連携し､空家等の活用を促進します。

特に、空家等になる前に高齢者への住宅リフォーム助成事業等の周知を行い、優良な住宅のストック化を支援します。

（3）既存の助成制度の活用 【 継続 】

建物の継続的な維持管理や利用を促すため、次のような既存の助成制度の活用に向け、一層の普及啓発を図ります。

① 耐震改修工事助成

平成１２年５月３１日以前に新築工事に着手した、耐震性に課題のある木造２階建以下の住宅の耐震改修工事費用の一部を助成します。

また、昭和５６年５月３１日以前に新築工事に着手した、耐震性に課題のある非木造建築物の耐震改修工事費用の一部を助成します。



耐震化助成事業のパンフレット

② 除却工事助成

昭和 56 年５月 31 日以前に新築工事に着手した、耐震性に課題のある木造２階建以下の住宅の除却工事費用の一部を助成します。

③ 住宅リフォーム助成事業

区民が所有する住宅について、住まいの質の向上や脱炭素社会、循環型社会への対応など、区が認めたリフォーム工事を、区内中小事業者を通して実施した際に、工事費用の一部を助成する制度です。

リフォームをすることで住宅の品質が向上し、市場に流通しやすくなるため、空家等の発生抑制につながります。

今後、住宅リフォーム助成事業等を周知することで、住宅の循環型社会への対応を促進します。

④ 都市防災不燃化促進事業

（羽田地区･補助 29 号線沿道地区）

国の制度を活用し、地域の重要な避難路周辺において、震災時の火災に対する避難確保と延焼防止を目的に、沿道建築物の不燃化を促進するため、建築費の一部を助成します。



都市防災不燃化促進事業のパンフレット

⑤ 不燃化特区制度を活用した不燃化まちづくり助成事業

（大森中地区（西糀谷･東蒲田･大森中）、羽田二･三･六丁目地区、補助 29 号線沿道地区）

東京都「不燃化特区」制度を活用し、震災時等の地域危険度が高く、特に重点的・集中的に改善が必要な地域において、不燃化や老朽木造建築物除却を促進するため、建替えや除去等の費用の一部を助成します。

（4） 建物の適切な維持管理に関する情報発信【 継続 】



空家等の所有者等が自らで管理を行うことが困難な場合は、空家等の管理サービスや空家等地域貢献活用事業を紹介します。

また、売却を希望する場合は必要な手続きの説明や関係する協定団体の紹介を行うなど、所有者等の意向に沿った選択肢を提案し、空家等の適正な維持管理の促進を図ります。

（5） 適切な維持管理を促す文書の送付 【 継続 】

所有者等が特定できた空家等に対し、区で現場調査を行った外観写真等を送付し、空家等の現況を認識していただくとともに適切な維持管理を促す文書を送付します。

適切な管理を促しても改善がなされなかった場合、36 ページの流れに沿って対策を進めます。（図 3-2）

（6） 適切に維持管理されていない空家等に対する緊急安全措置 【 新規 】

空家等の適切な管理が行われていないことに起因して、住民等の生命・財産等に危険が生じるおそれのある急迫した状況については、「大田区空家等の適切な管理の推進に関する条例」に基づき、その危険を回避するための必要最小限度の措置（緊急安全措置）を行うことがあります。

越境した竹木の枝の切り取りについて

令和５年４月に施行された民法の改正により、隣地の竹木の枝が越境してきて困っている住民は、空家等の所有者に対して、右記の 3 つの場合に限り、当該住民が自ら枝を切除できるようになりました。

① 越境した枝を切除するように催告したにもかかわらず相当の期間切除しない場合
② 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合
③ 急迫の事情がある場合

個別の判断が必要となる事項もあることから、事前に弁護士等の専門家へご相談することをお勧めします。

空家等対策の取組み

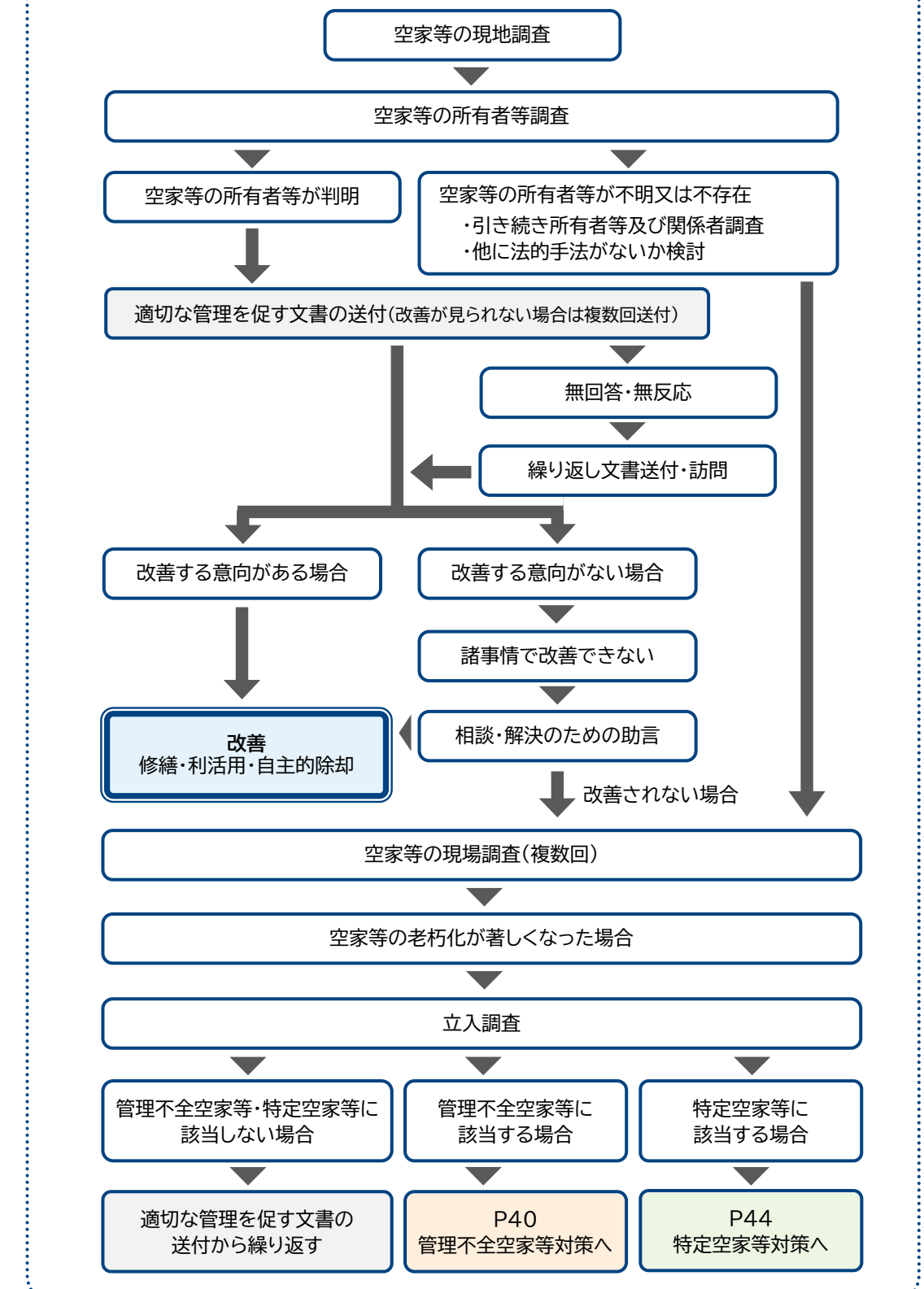


図 3-2 空家等対策の取組み フロー図

取組み 5

空家等及び除却後の跡地活用の取組み

空家等対策の推進にあたっては、空家等及びその跡地を地域資源として利活用する取組みも重要です。

大田区では、平成26年12月から実施している「空家等地域貢献活用事業」の一層の推進を図るとともに、跡地に係る施策についても検討します。

（1）「空家等地域貢献活用事業」の推進 【 継続 】

本事業は、区内の空家等※1を公益目的（地域交流、福祉、子育て支援、教育関連、防災、国際交流・観光、まちづくり等）で活用する取組みです。地域に活かせる空家等※1の所有者・管理者と利用希望者を事前登録し、双方合意によるマッチング成立へ向けたサポートを行っています。流れは下図のとおりです。

なお、空家等※1の活用にあたっては、建築基準法や消防法等、関係法令上の制限もあることから庁内関係部局及び関係機関等との十分な連携体制を整えます。

区のホームページでは、空家等地域貢献活用事業における空家活用事例を紹介し、事業の効果等を周知しています。



空家等地域貢献活用事業のパンフレット

※1 空家等地域貢献活用事業に規定する「空家等」

実施要綱第２条第１項第１号の定義で、区内にある建築物で、居住その他の使用がなされていないことが常態であるものをいいます。なお、現在居住しているが、空家になる予定の建築物も含みます。

マッチング成立事例

①［地域交流］生け花などの地域交流の場
②［地域交流］地域に開かれたギャラリー
③［福祉］　　グループホーム
④［教育関連］学習支援活動の場　など


地域交流の場


ギャラリー

マッチング成立総数は、令和８年３月時点で30件となっています。

空家等地域貢献活用事業の流れ

- ▶ 住宅･空家相談窓口にて、利用可能な空家等を公益目的で活用することをお考えの空家等の所有者・管理者、利用希望者から相談を受け付けます。
- ▶ 空家等の所有者・管理者の登録にあたっては、当該空家等の現地調査を行い、登録審査を行います。
- ▶ 地域団体やNPO等、利用希望者の登録にあたっては、利用目的･活動計画等の審査を行います。
- ▶ 所有者・管理者と利用希望者双方の希望条件の合う物件があれば、マッチングを行います。
- ▶ マッチング成立後、不動産業界団体等の仲介のもと又は当事者間で契約します。

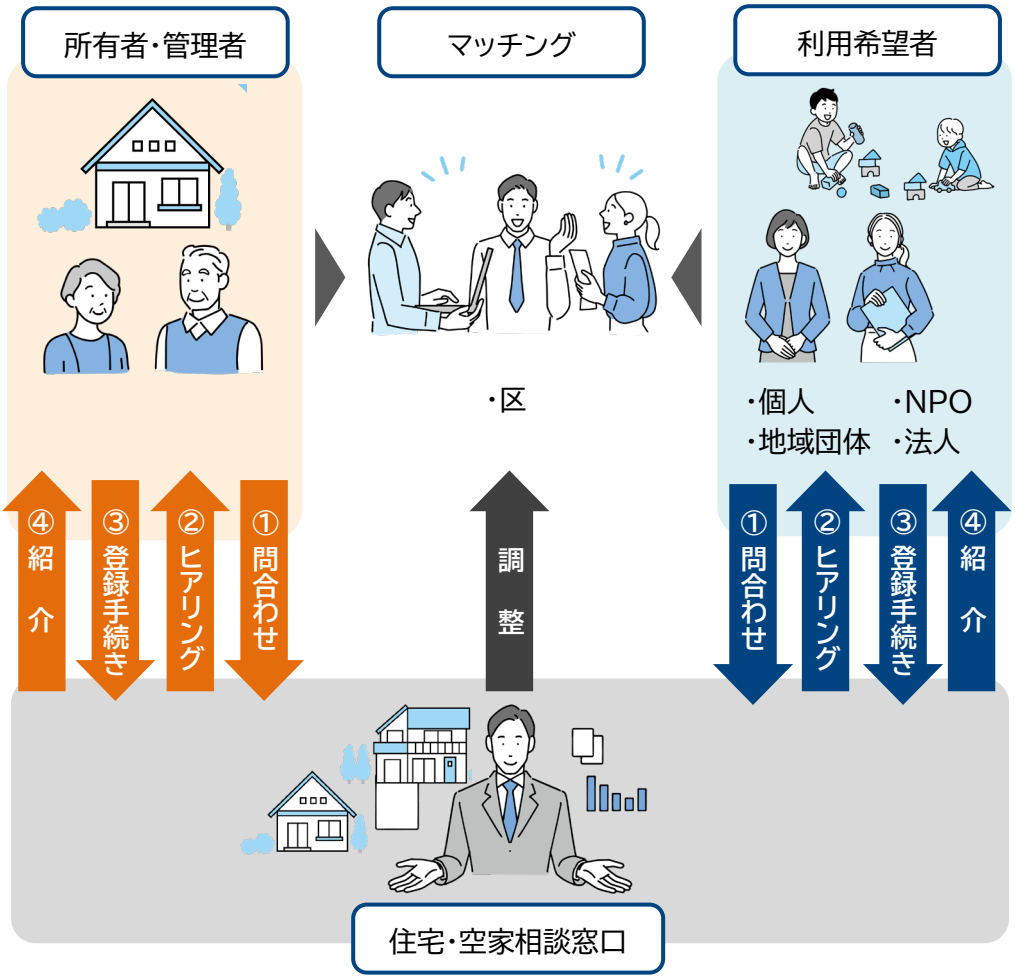


図 3-3 空家等地域貢献活用事業

（2）「大田区居住支援協議会」との連携 【 継続 】

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号）」（住宅セーフティーネット法）に基づき、住宅探しの支援が必要な高齢者、障がい者などの住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅への円滑な入居促進を図ることを目的として、令和元年９月に「大田区居住支援協議会」が設立されました。

区では、大田区居住支援協議会と連携し、家主や不動産向けの居住支援セミナーや福祉支援者向けの説明会で空家に関する問題、相談窓口等の理解･啓発を行いました。今後も空家等の活用施策などの検討のため連携を進めていきます。

（3）「空家等の除却後の跡地」の活用 【 継続 】

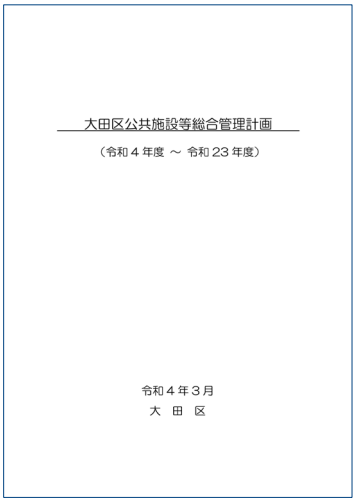


① 除却後の跡地活用に関しては、区が目指すまちづくりの方向性を踏まえながら、民間による利活用が行われることを基本とします。

② 公益的な活用の条件がある場合は、「空家等地域貢献活用事業」に準じて跡地活用についても検討します。

③ 公共用地としての活用については、公益性、将来の財政負担等を考慮の上、令和４年３月に策定した「大田区公共施設等総合管理計画」や、防災上の観点などを踏まえながら、地域の実情等に応じた対応策を検討します。

なお、所有者本人の同意を前提に、区内官公署に対する情報提供も必要に応じて行います。



大田区公共施設等総合計画

第4章　管理不全空家等対策

1 概要

適切に維持管理されていない空家等は、防災･防犯面、衛生面、景観面等において、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことがあります。

そのため、適切に維持管理されていない空家等の所有者等に対しては、空家等の現状を認識していただくための現況写真とともに、適切な維持管理を促す文書を送付しています。

しかし、繰り返し文書の発出等を行っても空家等の状態が改善されず、このまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがある状態と認めるときは、管理不全空家等と判定し、特措法に基づく指導等を行います。

2 区の方針

管理不全空家等に対する指導及び勧告は、特定空家等の予防策として有効に機能するよう、次の事項に留意して行います。

- ▶ 特定空家等にならないよう補修などができる適切な時期に指導等を行います。
- ▶ 指導等を行っても所有者等による自主解決が基本です。指導後も改善に向けて区関係部局及び関係団体･機関と連携し、所有者等からの相談対応などにあたります。

基準

管理不全空家等の判定基準

区では、そのまま放置されれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれや衛生上有害となるおそれなどがある「特定空家等」の発生を予防するために、「管理不全空家等」の判定基準を定めました。

本判定基準は、国土交通省が定める「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」を基本としつつ、円滑に判定が行えるように区独自に判定項目をまとめて整理したものです。（判定基準の詳細は附属資料 72 ページをご覧ください。）

管理不全空家等の判定基準の概要

区独自の管理不全空家等の判定基準は、下記の４つの大項目に分類し、更に大項目ごとに建物の部位や周辺への影響の種類などに応じて、細かく判定項目を分類したものです。

【 判定項目 】(大分類)

（1）建築物、（2）外構（樹木）、（3）擁壁、
（4）その他［ 景観・衛生・環境保全、相続人の有無 ］

判定にあたっては、各判定項目に該当する状態かを確認しつつ、空家等の立地や周辺環境のほか、損傷箇所の位置などを考慮して「空家等の周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度」を判断し、総合的に管理不全空家等の判定をします。

管理不全空家等に対する措置の新設

特措法の改正により、適切に管理がされていない特定空家予備軍の空家等も、「管理不全空家等」として、所有者等に指導･勧告を行う対象となりました。

【管理不全空家等】
窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態。



資料：国土交通省

取組み 1

管理不全空家等に対する措置の実施

適切に維持管理されていない空家等について、管理不全空家等の判定基準に基づき判定して指導及び勧告を行うことで、所有者等による空家等の適切な維持管理につなげます。

（1）指導（特措法第 13 条第1項）【 新規 】

所有者等に文書等による改善の働きかけを繰り返し行っても改善されず、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれがあり、管理不全空家等と判定した場合は、所有者等に対して当該管理不全空家等の現状や周辺の生活環境への悪影響等について、内容及び必要な措置を明確にして指導を行います。

（2）勧告（特措法第 13 条第2項）【 新規 】

指導を行っても改善されず、特定空家等に該当するおそれが高く、所有者等による改善が見込まれない場合は、必要な措置を講じるよう勧告を行います。

勧告を受けた管理不全空家等の敷地は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

固定資産税等の住宅用地特例

固定資産税等の住宅用地特例は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が住宅用地に該当する場合には、固定資産税等が減税されます。

	小規模住宅用地 （200 ㎡以下の部分）	一般住宅用地 （200 ㎡を超える部分）
固定資産税の課税標準	1/6 に減税	1/3 に減税

固定資産税等の住宅用地特例

特措法に基づき勧告を受け、賦課期日（１月１日）までに勧告に対する必要な措置が講じられない管理不全空家等及び特定空家等の敷地については、固定資産税等の住宅用地に係る課税標準の適用対象から除外されます。

また、勧告に対し必要な措置を講じられたことを確認し、勧告を撤回した場合、都税事務所は、管理不全空家等又は特定空家等でなくなったことが認められる日以降の賦課期日をもって、改めて住宅用地の特例の適用可否を判断します。

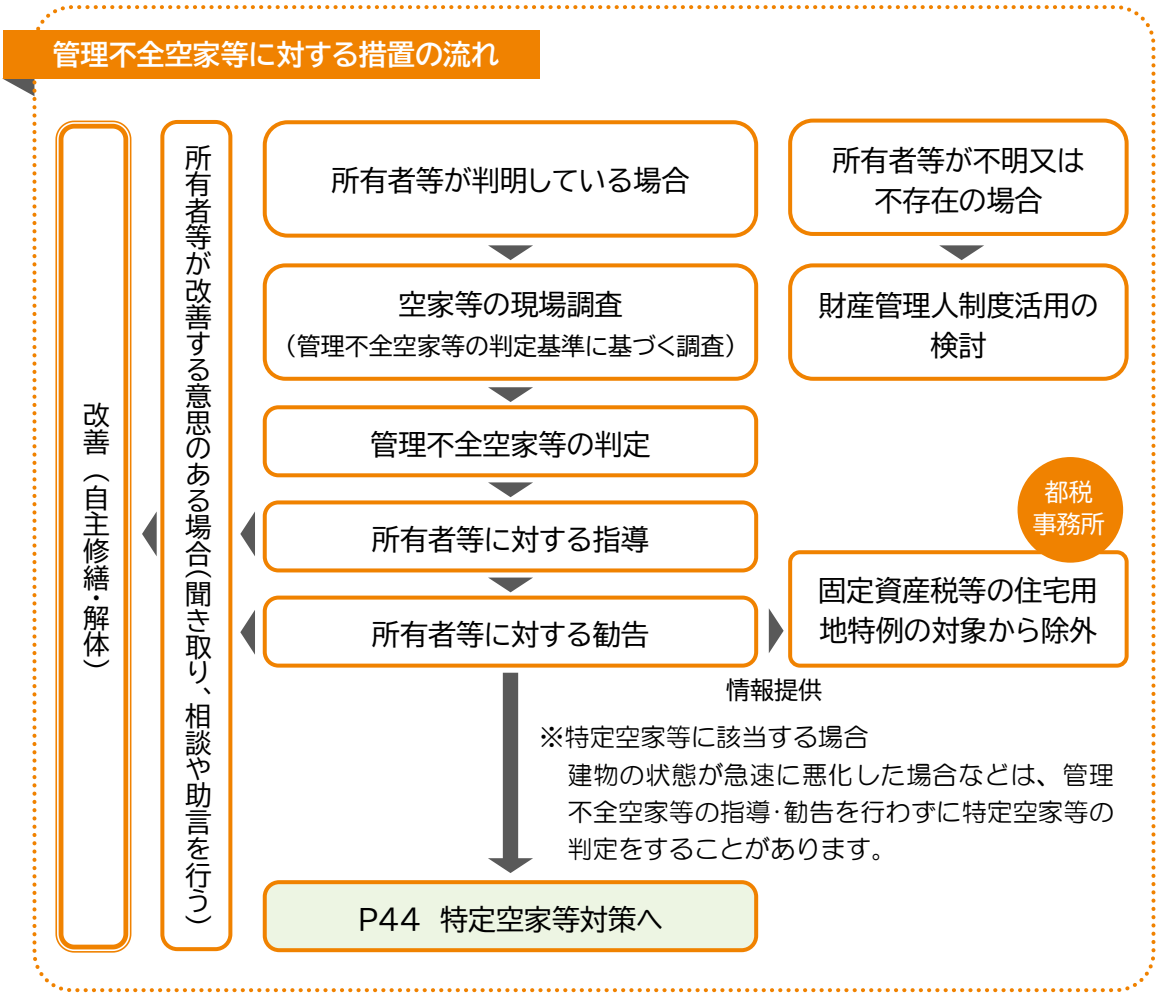


図 4-1　管理不全空家等に対する措置　フロー図

取組み 2　財産管理制度の活用

民法では、空家等の所有者が不明である場合など、一定の条件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人に、財産又は土地若しくは建物の管理や処分を行わせる制度が定められています。

土地及び建物の所有者等の所在が不明な場合やその相続人がいない場合など、今後も適切に維持管理される見込みがない管理不全空家等について、財産管理制度の活用による対応を検討します。

第5章　特定空家等対策

1 概要

特定空家等は、特措法第２条第２項で次の状態であると認められる空家等と定義されています。

① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
④ その他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

したがって、適切に維持管理されていない結果、建物の倒壊など地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

そのため、指導や勧告に加え、命令や行政代執行などの措置を行うことができます。

（措置の流れについては 48 ページをご覧ください。）

2 区の方針

特定空家等の判定にあたっては、勧告や命令など所有者等に対して大きく影響を与える措置を行えることから、慎重かつ公正に行うよう、次の手続き等を経て行います。

- 特定空家等の判断基準に基づき判定を行います。
  （判断基準の内容は附属資料 73 ページをご覧ください。）
- 上記判定により特定空家等に該当した場合は、区長の諮問に応じて大田区空家等対策審議会で審議し、その答申を受けて区長が最終的に判定します。
- 区の判断基準のほかに、国の基本指針、ガイドライン等を遵守して法的措置を進めます。

基準

特定空家等の判断基準

区では、国土交通省が定めた旧「「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（平成 27 年 5 月 26 日国土交通省決定）を参考とし、「特定空家等」の状態にあるかを判定するための判断基準を定めています。

なお、特定空家等の状態にあるか否かは、区長の諮問に応じて大田区空家等対策審議会で審議し、その答申を受けて区長が判定します。

取組み 1

特定空家等の判定後の措置

判断基準により「特定空家等」と判定された「空家等」は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているため、地域住民の安全を確保し、その生活環境の保全を図るために区は必要な措置を早急に講じなくてはなりません。

特措法では特定空家等の所有者等に対し、区は必要な措置として、助言又は指導、勧告及び命令を行うことができるとされています。

また、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、または履行しても期限内に完了する見込みがないときは、行政代執行法に定めるところに従い、特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行することができます。

特措法第 22 条に基づく特定空家等への措置の流れは次のとおりです。

（1） 立入調査（特措法第9条第2項、第3項、第4項）【 継続 】

立入調査は、特定空家等に対する措置を行う上で必要な限度において実施することができ、敷地内に立ち入って建築物の詳細を調査します。

調査の結果は、措置の内容及び事由を明確にするための資料とします。



（2）助言又は指導（特措法第 22 条第1項）【 継続 】

助言又は指導は、所有者等に対して当該特定空家等の現状や周辺の生活環境への悪影響等について、内容及びその事由を明確に示して行います。

（3）勧告（特措法第 22 条第2項）【 継続 】

助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を設けて、必要な措置を行うよう勧告します。

勧告を受けた特定空家等の敷地は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

（4）命令の事前通知（特措法第 22 条第4項）【 継続 】

勧告に係る措置が行われずそのままにある場合、その措置を行うよう命令することとなりますが、命令に先立ち命じようとする者等に対して措置の内容及びその事由等を事前に通知します。

（5）命令（特措法第 22 条第3項）【 継続 】

勧告を受けた者が正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を設けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

（6）標識の設置、その旨の公示（特措法第 22 条第 13 項、第 14 項）【 継続 】

命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、当該特定空家等に標識を必ず設置するとともに、告示文やホームページに掲載するなど、命令が出ている旨を公示します。

（7） 戒告 （行政代執行法第3条第1項）【 継続 】

代執行を行う場合は、相当の履行期間を定め、その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を予め文書で戒告します。

（8） 代執行令書 （行政代執行法第3条第2項） 【 継続 】

義務者が戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しない場合、代執行令書をもって、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名、代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に文書により通知します。

（9） 代執行 （特措法第22条第9項、行政代執行法第2条） 【 継続 】

必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても履行期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行うこととなります。

（10） 所有者等が確知できない場合（略式代執行）（特措法第 22 条第 10 項）【 継続 】

過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む）は、区長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることとなります。

（11） 事前の公告（特措法第 22 条第 10 項）【 継続 】

略式代執行を行う場合において、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、区長又はその措置を命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告します。

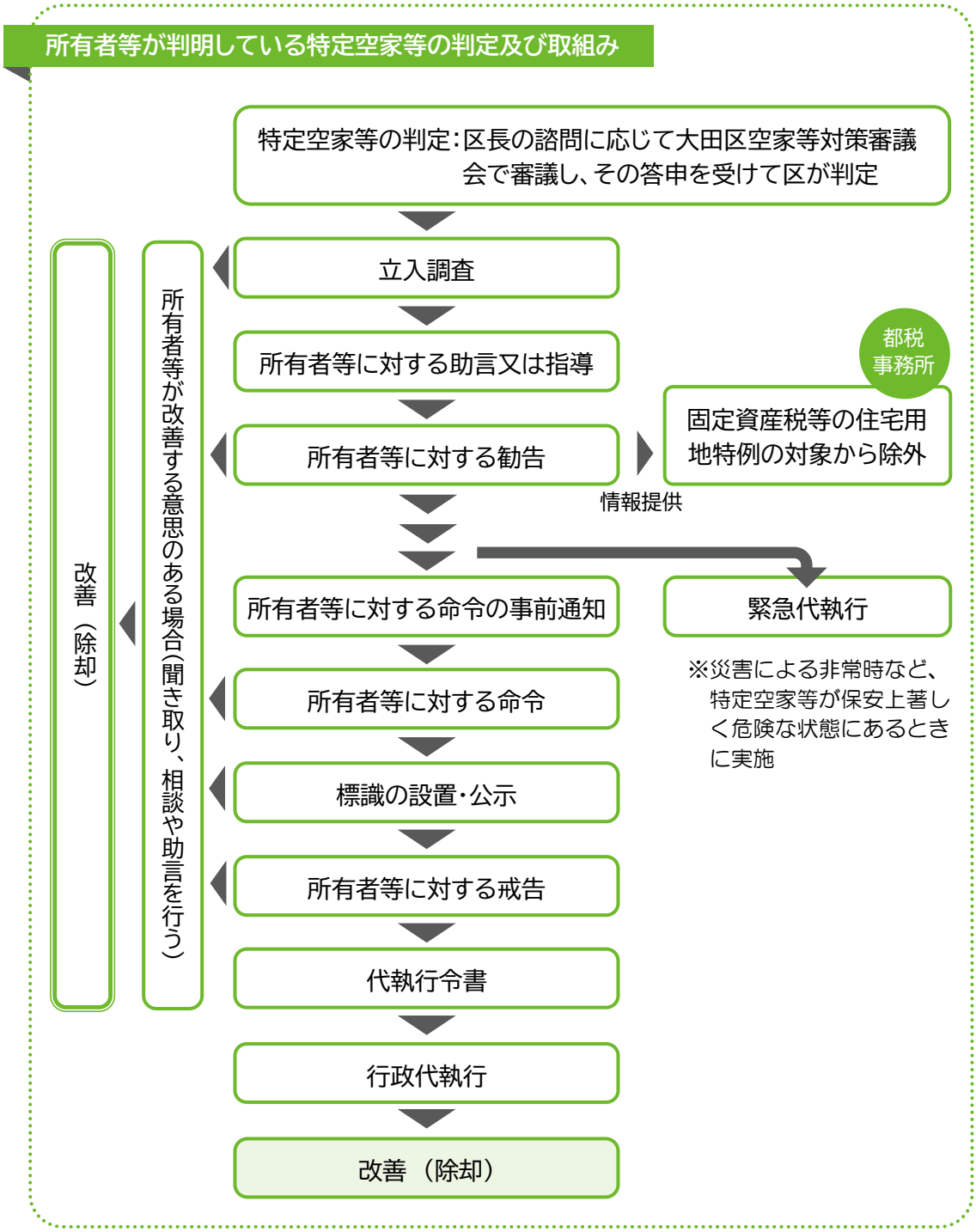
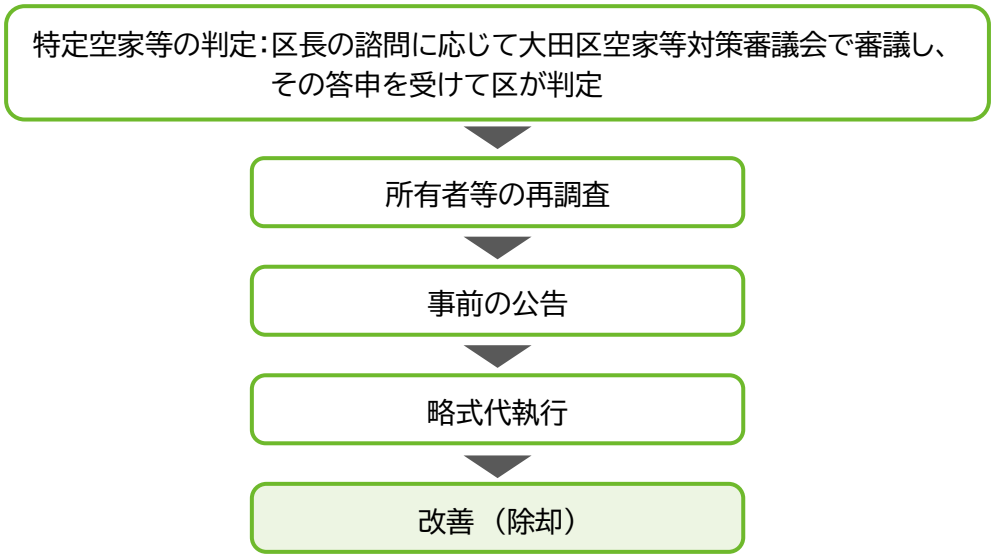


図 5-1　所有者等が判明している特定空家等の判定及び取組み　フロー図

所有者等が確知できない場合の特定空家等の判定及び取組み



※この取組みの過程で所有者等が判明した場合は、P48 の図 5-1 に移ります。
※事前の公告から略式代執行までの間、所有者等の確定作業は継続します。
※特措法及び民法による財産管理制度も必要に応じて活用します。
（財産管理制度については、P55 をご覧ください。）

図 5-2 所有者等が確知できない場合の特定空家等の判定及び取組み フロー図

第6章 適切に維持管理されていない空家等の発生又は増加の予防

1 概要

少子高齢化の急速な進行や、単身高齢世帯の増加を踏まえると、今後更に、空家等が増加することが予想されます。

令和６年に実施した「空家等の所有者等への意向調査」によると、回答者（所有者等）の約８割が 60 歳以上であり、空家となった理由に所有者の入院や施設等への入所、あるいは死亡であるとの回答が多くみられ、所有者等の高齢化は空家等の発生要因のひとつと考えられます。

そのほか、「空家をどうしたらよいかわからない」「相続人同士の意向がまとまらない」などの理由で、適切な維持管理、売却･賃貸等を行わず長期間放置すると家屋の老朽化が進行します。さらに、管理不全な状態のままの空家等は、近隣トラブルの原因となり、改修や取壊し等に係る経費が増大するなど課題解決が一層困難となります。

そのため、このような課題が深刻化する前に早期に対応し、適切に維持管理されていない空家等の発生･増加を予防することが重要です。

また、空家等への対策を講じるとともに、福祉部をはじめとする関係部局と連携しながら、区民への意識啓発を行い、適切に維持管理されていない空家等の発生を未然に防ぐことが必要となります。

2 区の方針

空家等の所有者や区民への情報発信により、建物所有者等による自主的･主体的な適正管理等を促進します。

取組み 1 啓発の促進

空家所有者等に限らず、広く区民に対し適切な維持管理・活用の意義や方法についての情報提供や意識啓発を行うため、次の取組みを進めます。

（1）パンフレット等の配布 【 継続 】

建物の適切な維持管理･修繕の必要性、維持管理のためのセルフチェックシートや相談先を掲載した建物所有者向けのパンフレット等を配布します。

また、空家等の発生予防を促進するため、区と大田区社会福祉協議会が実施している「老いじたく推進事業」と連携した情報提供を行います。

その他、自治会･町会に対して、空家等となることのリスクや、建物の所有者等が利用できる制度の紹介、相談窓口の案内等に関するパンフレットを配布し、相談につながる取組みを進めていきます。

「自分らしい老いじたく」の推進

区では、生涯を安心していきいきと暮らせるよう、老いじたくを推進しています。

区ホームページでは老いじたくに関するパンフレットを公表しており、住まいや相続、空家等に関する相談窓口等の情報を発信しています。



「デザインする　自分らしい　老いじたく」（2025 年6月 改訂）

（2）支援者となるケースワーカーや民生委員等への周知活動【継続】

高齢者やお困りごとを抱えた所有者等に対して、空家等に関する必要な情報が確実に届くよう、ケースワーカーや民生委員等へ空家等に関する取組みの紹介や、セミナー等を開催します。

今後もケースワーカー等を通じて、支援が必要な所有者等に相談先があることなどを知ってもらい、早めに自宅について考えてもらうことで、空家等の発生予防を図ります。



民生委員･児童委員全体研修

民生委員･児童委員とは

民生委員・児童委員は、民生委員法に基づき、厚生労働大臣から委嘱された非常勤の地方公務員です。

担当する区域での、子育てや医療、介護などの悩みを抱えている人からの相談に応じ、必要な支援を受けられるよう、地域の専門機関との「橋渡し役」を担っています。

（3）セミナー等の開催【継続】

建物の維持管理･活用･相続等に関するセミナーを開催し、区民の意識向上を図ります。

令和７年度には、区が包括連携に関する協定を締結している民間企業と空家等対策の推進に関する基本合意書を締結しました。この基本合意書に基づき、区が周知に課題を感じている現役世代に向けたセミナーを共催し、「実家じまい」や自分の家の今後のことを「自分事」として考える契機となるようにしました。今後も民間企業等と連携し、新しい世代に向けた空家等の発生予防策に取り組みます。

なお、気軽に相談できる環境の整備として、出張講座等の開催も検討します。

民生委員･児童委員全体研修　空家等対策セミナー

令和７年、民生委員・児童委員全体研修において、空家等の課題や法律、適正管理、相続等について情報提供を行い、空家等の課題について理解を深めることを目的とした研修会を開催しました。

本研修では、高齢者の方と関わる機会の多い民生委員の方々に、空家等の課題や区の空家等対策について周知・啓発を行いました。

（4）情報発信の強化 【 新規 】

建物の適切な維持管理を促進するため、区民等が参加するイベント等において、地域や関係団体等と連携・協力しながら、空家等の発生抑制や維持管理に向けた啓発ＰＲ活動を行います。

さらに、高齢者向けの講座や相談会の開催時には、住宅の取扱いを家族･親族間で決めておくことの重要性や、その方法についての効果的な情報提供について検討します。

（5）空家等の課題の事例集の作成 【 新規 】

区の住宅･空家相談窓口等に寄せられた相談事例等をまとめ、空家等の所有者等が気軽に情報を得られるように事例集を作成し、ホームページで公開しています。

区ホームページで公開している事例集

区のホームページでは、住宅・空家相談窓口等に寄せられた、よくあるお問い合わせをQ&A形式でまとめています。

- 空家を売りたい方、貸したい方、借りたい方
- 維持管理について
- 解体について
- 相続について
- 近隣の空家でお困りの方 等

https://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/sumaimachinami/sumai/akiya_taisaku/jireisyu.html

第7章 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正

概要

全国では、この 20 年間で居住目的のない空家等が 1.8 倍に増加し、今後も増加する見込みであることや、活用意向がない等で「そのままにされている空家等」が多数存在しております。

そのため、国は「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除去等」の三本の柱で総合的に対策を強化することを目的に、令和５年 12 月に特措法を改正しました。

この改正により、第４章の管理不全空家等以外にも様々な制度が新設されました。

また、所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めることが定められました。空家等は個人の財産であり、所有者等は適切に維持管理する責任があります。

取組み 1 空家等管理活用支援法人の検討

特措法の改正により、特定非営利活動法人等は、区に対して空家等管理活用支援法人の指定を受けるための申請をすることができるようになりました。（特措法第23条第１項）

指定された空家等管理活用支援法人は、特措法第 24 条に基づき空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供等の業務を行うことができます。

本区においては、当分の間、空家等管理活用支援法人の指定は行わないこととしますが、必要に応じて、「空家等管理活用支援法人の指定に関する方針」の見直し等を検討します。

所有者等の責務

空家等の適切な管理は、所有者･管理者の責務です。

空家等を管理せず放置すると、建物の老朽化による建築部材の落下･飛散、樹木の繁茂等により、周辺に迷惑をかけることがあります。

また、管理不全が原因となって被害が出た場合は、民法第 717 条による損害賠償責任を負う可能性があります。

所有者等として、空家等を適切に管理し、地域住民の生活環境を守ることが重要です。

取組み 2

空家等活用促進区域の検討

空家等活用促進区域は、中心市街地など区が重点的に空家等の活用を図るエリアを定め、規制の合理化等により空家等の用途変更や建替え等の促進を図る制度です。

そのため、区内全域に指定するものではなく、空家等がまちづくりを阻害している一定のエリアで定め、まちづくりを推進する一つの手法として取り入れるものです。

区では、令和６年度に空家等実態調査において、大田区のにぎわいの中心拠点である蒲田･大森駅の周辺地区内（再開発促進地区の商業地域）に空家等があるかを区域設定の検討のために調査しました。

その結果、両地区内に空家等と思われる建物がなかったため、当面の間、空家等活用促進区域の指定は行わないこととしますが、区内の空家等の分布状況や他のまちづくりとの連携など必要に応じて区域の設定を検討します。

取組み 3

財産管理制度の活用 【新規】

土地及び建物の所有者等の所在が不明の場合やその相続人がいない場合など、今後も適切に維持管理される見込みがない管理不全空家等について、財産管理制度の活用による対応を検討します。

（1） 特措法の改正による対応

特措法の改正により、空家等の適切な管理のため、特に必要があると認められる場合は、区が親族等の利害関係者に代わって財産管理人等の選任を裁判所に請求します。

（2） 民法改正による対応

民法改正により、既存の不在者財産管理制度及び相続財産清算制度に加え、新たに、所有者不明建物管理制度及び管理不全土地・建物管理制度の活用が可能となりました。

そのため、これらの制度の活用についても対応を検討します。

財産管理制度

(1)不在者財産管理制度【特措法第 14 条第１項、民法第 25 条第１項】

不在者（従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者）が、財産を所有しており、その財産を管理する人が誰もいない場合に、利害関係者等の申立に基づいて家庭裁判所が選任する不在者財産管理人が、不在者の財産の管理・保存を行うことができる制度です。

(2)相続財産清算制度【特措法第 14 条第１項、民法第 952 条第１項】

相続人の存在、不存在が明らかでない場合に、利害関係者等の申立に基づいて家庭裁判所が選任する相続財産清算人が、被相続人の債権者等に対し被相続人の債務を支払うなどして、清算を行うことができる制度です。

(3)所有者不明建物管理制度【特措法第 14 条第２項、民法第 264 条の８第１項】

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない建物について、利害関係者等が地方裁判所に申し立てることによって、その建物の管理を行う管理人（弁護士･司法書士･土地家屋調査士等）を選任してもらうことができる制度です。

附属資料

附 属 資 料 一 覧

1　空家等対策の推進に関する特別措置法　P 60

2　管理不全空家等の判定基準　P 72

3　特定空家等の判断基準　P 73

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成 26 年 11 月 27 日法律 127 号

第一章　総則

（目的）

第一条　この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条　この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

２　この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他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家等をいう。

（国の責務）

第三条　国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

２　国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

３　国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条　市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

２　都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努め

なければならない。

（空家等の所有者等の責務）

第五条　空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第六条　国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

２　基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二　次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三　所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

四　その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

３　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

４　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第七条　市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

２　空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二　計画期間

三　空家等の調査に関する事項

四　所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五　空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六　特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七　住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八　空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

３　前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一　中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二　地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三　地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四　地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

五　前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

４　空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二　空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三　前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

５　空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

６　前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家

等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

7　市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

8　市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9　市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10　前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11　空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12　市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13　市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

14　第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条　市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

２　協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

３　前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第二章　空家等の調査

（立入調査等）

第九条　市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

２　市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

３　市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

４　第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

５　第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条　市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

２　都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

３　前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条　市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章　空家等の適切な管理に係る措置

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条　市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第十三条　市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

２　市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条　市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

２　市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

３　市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章　空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条　市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う

者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条　空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

２　計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条　空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

２　空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認め

て許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条　都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

２　前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条　地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

２　前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条　独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章　特定空家等に対する措置

第二十二条　市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

２　市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

３　市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

４　市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

５　前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

６　市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

７　市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

８　第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

９　市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措

置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章　空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条　市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

２　市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

３　支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

４　市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しな

ければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条　支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一　空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二　委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三　委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四　空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五　空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六　前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第二十五条　市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

２　市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

３　市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

４　市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

（情報の提供等）

第二十六条　国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

２　市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

３　前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

４　前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第二十七条　支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対

し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

２　前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

（市町村長への要請）

第二十八条　支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

２　市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

３　市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章　雑則

第二十九条　国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

２　国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第八章　罰則

第三十条　第二十二条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

２　第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

2 管理不全空家等の判定基準

本判定基準は、管理不全空家等を認定するにあたり「空家等の状態」を判定するためのものである。

また、本判定基準において１項目でも該当（〇の判定）があった場合は、空家等の立地や周辺環境のほか、損傷箇所の位置などを考慮して「空家等の周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度」を判断し、周辺に与える影響が大きいと認められるときは、管理不全空家等と認定し、法的指導に進むものである。

１　建築物

	判定事項	該当の有無(〇･×)
1-1	屋根材・外壁材・窓等の剥落・脱落等 （構造部材が露出している場合は、その破損・腐朽等）	
１－２	雨樋・看板・物干し等（支持部材含む）の破損・腐朽等	
１－３	外付けのバルコニー・屋外階段等（支持部材含む）の破損・腐朽等	
１－４	給湯器・受水槽など建築設備（支持部材含む）の破損・腐朽等	

２　外構（樹木含む）

	判定事項	該当の有無(〇･×)
2－1	立木の大枝の剪定・補強がされておらず、折れ・腐朽が認められる	
2－2	立木の大枝が著しく越境し、周辺建築物への影響や通行障害等が認められる	
２－３	門扉・塀等の構造部材の破損・腐朽等	

３　擁壁

	判定事項	該当の有無(〇･×)
3-1	擁壁の劣化・変形・排水不良等	

４　その他（景観・衛生・環境保全、相続人の有無）

	判定事項	該当の有無(〇･×)
4-1	外装材の汚損又は植物繁茂等による景観悪化	
４－２	排水不良、ゴミの不法投棄、可燃物の放置、害虫・動物の棲みつき等による衛生環境等の悪化	
４－３	土地・建物の所有者（名義人死亡の場合にはその相続人）が不明又は不存在であって、管理者もおらず、適切な管理が行われる見込みが無い	

3 特定空家等の判断基準

区では、国土交通省が定めた旧「「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（平成 27 年 5 月 26 日国土交通省決定）を参考とし、「特定空家等」の状態にあるかを判定するため、以下の判断基準を定めています。

特定空家等の判断基準

次の「１空家等の状態」及び「２周辺への影響等と危険の切迫性」に該当する空家等で、これまでの助言又は指導の経過や空家等の所有者等の状態を考慮し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあると、総合的に判断される空家等を特定空家等とします。

１ 空家等の状態

空家等が、次のいずれかに該当する状態のもの

Ⅰ 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

表１に掲げる状態にあるものをいいます。

表１

	項目	部分	状態
（一）	建築物の倒壊等のおそれがある	建築物全体	次のいずれかの状態が認められる。 ● 基礎に不同沈下がある。 ● 1/20 を超える傾斜が認められる。 ● 建築物全体又は一部の崩壊・落階のおそれがある。
		建築物の構造耐力上主要な部分	次のいずれかの状態が認められる。 ● 基礎又は土台 ・基礎の破損又は変形が著しい。 ・土台の腐朽又は破損が著しい。 ・上部構造との著しいズレが生じている。 ● 柱、はり等 ・柱、はり等の変形又は破損が著しい。 ● 屋根又は外壁の構造材及び下地材 ・構造材、下地材が著しく破損（欠損）等が生じている。

	項目	部分	状態
（二）	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	屋根材等	● 屋根ふき材等の大部分の剥離、破損、落下等のおそれがある。
		外壁の外装材等	● 外装材等の大部分の剥離、破損、落下等のおそれがある。
		屋外階段又はバルコニー	●著しい腐食、脱落のおそれがある。
		建築物に付属する工作物等（窓ガラス・雨樋・給湯設備・看板等）	● 著しい腐食、脱落等のおそれがある。 ● 窓ガラスが著しく破損している。 ● 看板・給湯設備等が転倒している。
（三）	塀等が倒壊、崩壊等するおそれがある	建築物の敷地内に存する塀または門等	● 著しく腐食、破損または傾斜等が見られ、倒壊、崩壊等のおそれがある。
（四）	擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	建築物の敷地内に存する擁壁等	● 擁壁表面への水のしみ出し、擁壁がはらみ倒壊、崩壊のおそれがある。

Ⅱ 著しく衛生上有害となるおそれがある状態

判断は、表２に掲げる状態に該当するか否かにより行います。

各状態は例示であるため、これらによらない場合も含め個別の事案に応じて総合的に判断します。

表２

状態の例
● 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
● 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
● 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
● ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
● ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

Ⅲ 著しく周囲の景観を損なっている状態

判断は、表３に掲げる状態に該当するか否かにより行います。

各状態は例示であるため、これらによらない場合も含め個別の事案に応じて総合的に判断します。

表３

状態の例
● 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物または工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
● 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物または工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
● 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
● 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
● 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
● 看板が原型を留めず、本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
● 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
● 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

Ⅳ　その他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

判断は、表４に掲げる状態に該当するか否かにより行います。

各状態は例示であるため、これらによらない場合も含め個別の事案に応じて総合的に判断します。

表４

状態の例
● 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
● 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
● 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
● 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
● 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
● 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
● すみついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
● シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
● 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
● 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
● 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂が大量に流出している。

2 周辺への影響等と危険の切迫性

空家等の状態のまま放置されることにより、周辺の建築物や通行人等に著しく悪影響、危険を及ぼすおそれがあると、総合的に判断されるもの。

表５

判断にあたっては、次に掲げる事項を参考とする
● 建築物の密集状況 ● 公園、道路等の有無、道路の利用状況等 ● その他建築物の立地特性等

参考資料

参 考 資 料 一 覧

1 大田区空家等対策審議会 P 80

2 空家等対策庁内調整会議 P 82

3 「大田区における空家等対策に関する協定」締結先一覧 P 84

4 大田区の空家等の状況 P 85

5 大田区の人口と世帯の状況 P 87

6 空家等実態調査の主な結果 P 89

1 大田区空家等対策審議会

（1）大田区空家等対策審議会　主な審議経過

	開催日	議題
第 21 回	令和３年 11 月 19 日	適切な管理の推進に関する条例について
第 22 回	令和４年４月	※新型コロナウイルス感染拡大の影響により中止
第 23 回	令和４年６月 29 日	適切な管理の推進に関する条例について
第 24 回	令和４年 11 月 11 日	特定空家等の判定について（審議･答申）２件
第 25 回	令和５年３月 13 日	特定空家等への勧告について（審議･答申）１件
第 26 回	令和５年７月６日	特定空家等への勧告について（審議･答申）１件 特定空家等への命令について（審議･答申）１件
第 27 回	令和５年 10 月 18 日	特定空家等への命令について（審議･答申）１件
第 28 回	令和６年２月 29 日	特定空家等の経過について
第 29 回	令和６年７月３日	特定空家等の経過について
第 30 回	令和６年 10 月 17 日	特定空家等の経過について 管理不全空家等の基準の方向性について
第 31 回	令和７年２月 20 日	管理不全空家等の基準について
第 32 回	令和７年７月４日	管理不全空家等の基準について
第 33 回	令和７年 10 月 16 日	特定空家等の判定について（審議･答申）１件 管理不全空家等への勧告について（審議･答申）３件
第 34 回	令和８年２月６日	特定空家等の判定について（審議･答申）１件 空家等対策計画の改定について（審議･答申）

（2）大田区空家等対策審議会委員

令和８年５月 27 日時点

	氏　名	選出区分	所属･役職名
会長	のざわ　ちえ 野澤　千絵	建築 （学識経験者）	明治大学政治経済学部政治学科教授 （都市政策・都市行政担当）
会長 職務代理	おだ　てつかず 小田　哲一	建築	（一社）東京都建築士事務所協会 大田支部副支部長
委員	まつばら　もとき 松原　茂登樹	区民	大田区自治会連合会役員 糀谷地区自治会連合会会長
	あいかわ　ひであき 相川　英昭	区民	大田区商店街連合会会長
	たかやま　ゆういち 高山　雄一	区議会議員	まちづくり環境委員会委員長 （R8.5.26 まで）
	つばき 椿　しんいち	区議会議員	まちづくり環境委員会副委員長 （R8.5.26 まで）
	おおもり　あきひこ 大森　昭彦	区議会議員	まちづくり環境委員会委員長 （R8.5.27 から）
	こみね 小峰　よしえ	区議会議員	まちづくり環境委員会副委員長 （R8.5.27 から）
	おがさわら　ゆうすけ 小笠原　友輔	法律	弁護士
	かとう　ゆうこ 加藤　裕子	法律	東京司法書士会大田支部監査
	くりた　さとる 栗田　覚	不動産	東京土地家屋調査士会大田支部顧問
	いいむら　やすひこ 飯村　康彦	不動産	(公社)東京都宅地建物取引業協会 第五ブロック大田区支部支部長
	たなか　なおゆき 田中　尚之	不動産	(公社)全日本不動産協会東京都本部 城南支部副支部長
	こんどう　たかお 近藤　高雄	福祉	(福)大田区社会福祉協議会事務局長

2 空家等対策庁内調整会議

（1） 空家等対策庁内調整会議　開催経緯

年度(開催)	主な議題
令和３年度 （第 21 回～第 22 回）	・大田区空家等対策計画（改定素案）のパブリックコメント及び実施結果について ・大田区空家等対策計画最終決定について ・特定空家等の措置の経過について ・大田区空家等の適切な管理の推進に関する条例について
令和４年度 （第 23 回～第 25 回）	・特定空家等の措置の経過について ・大田区空家等の適切な管理の推進に関する条例について ・特定空家等の判定について ・特定空家等の勧告について
令和５年度 （第 26 回～第 28 回）	・特定空家等の措置の経過について ・特定空家等の勧告について ・特定空家等の命令について
令和６年度 （第 29 回～第 31 回）	・特定空家等の措置の経過について ・管理不全空家等の指定基準について ・大田区空家等対策計画の改定について
令和７年度 （第 32 回～第 34 回）	・管理不全空家等の判定について

（2） 空家等対策庁内調整会議委員

令和８年３月 31 日時点

組織	調整会議委員
まちづくり推進部長（委員長）	
総務部	生活安全担当課長
地域未来創造部	地域力推進課長
	蒲田西特別出張所長
福祉部	高齢福祉課長
健康政策部	生活衛生課長
都市基盤整備部	都市基盤管理課長
	道路課長
	地域基盤整備第一課長
	地域基盤整備第二課長
	地域基盤整備第三課長
資源環境部	ごみ減量推進課長
	環境政策課長、みどり･環境保全担当課長
	大森清掃事務所長
まちづくり推進部	都市計画課長
	防災まちづくり課長
	建築調整課長
	住宅政策担当課長

3 「大田区における空家等対策に関する協定」締結先一覧

令和８年３月 31 日時点

分野	協定締結先	相談内容
建築	一般社団法人 東京都建築士事務所協会大田支部	空家のリフォーム･解体等、建築全般に関すること
建築	一般社団法人 東京建築士会大田支部空き家対策部会	空家の利活用、既存住宅の建物調査に関すること
法律	東京司法書士会大田支部	空家の相続･登記、成年後見･財産管理に関すること
法律	東京弁護士会	空家の相続、成年後見、財産管理、契約、紛争の解決に関すること
不動産	東京土地家屋調査士会大田支部	空家の敷地境界に関すること
不動産	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 第五ブロック（大田区支部）	空家の売買や賃貸に関すること
不動産	公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部城南支部	空家の売買や賃貸に関すること
福祉	社会福祉法人 大田区社会福祉協議会	福祉サービス・制度に関すること 成年後見人制度や老いじたくに関すること
維持管理	大田造園協会（藤東造園建設㈱）	空家の樹木（草木）の管理に関すること
維持管理	NPO 法人 空家・空地管理センター	空家の維持管理に関すること

4 大田区の空家等の状況

（1） 空家等陳情件数と指導状況

年 度		H20～R3	R4	R5	R6	R7
陳情件数		1,674	124	176	173	174
助言		798	146	119	151	174
管理不全空家等		－	－	－	－	19
	指導	－	－	－	－	18
	勧告	－	－	－	－	3
特定空家等		4	2	0	0	2
	指導	3	3	0	0	1
	勧告	1	1	1	0	0
	命令	1	0	1	0	0
	告示	1	0	1	0	0
	行政代執行	1	0	1	0	0

● 助言、指導、勧告、命令、告示の数値は重複物件を含む。

● 陳情件数は、１物件に関して重複する陳情の数を含む。

● 管理不全空家等は令和７年度より運用開始。

（2） 住宅･空家相談窓口件数

年 度		R4	R5	R6	R7
住宅･空家相談窓口件数（相談人数）		385（323）	545（457）	624（482）	502（408）
内容内訳	維持管理	187	324	358	338
	利活用	69	75	59	25
	売却	26	29	45	32
	賃貸	20	26	29	13
	紛争解決	19	15	20	24
	相続登記	16	17	16	13
	リフォーム	13	17	35	20
	解体	8	17	24	19
	その他	27	25	38	18

※ その他：空家譲渡所得 3000 万円控除、取材、財産管理、敷地境界、成年後見、上記以外の内容となります。

（3） 空家総合相談会件数

年 度		R4	R5	R6	R7
空家総合相談会件数（相談組数）		152（48）	156（49）	152（48）	137（53）
内容内訳	リフォーム	31	31	21	18
	紛争解決	26	18	20	17
	売却	24	30	24	23
	賃貸	24	27	14	13
	相続登記	16	10	10	12
	解体	11	17	12	12
	維持管理	10	1	13	4
	利活用	4	5	10	3
	成年後見	4	4	3	6
	その他	2	13	25	29

※ 空家総合相談会は、月１回開催しています。１回につき最大４組の相談（１組 30 分）を受けています。（予約制）
令和元年度以降は年に１回日曜日にも開催しています。
※ その他：空家譲渡所得 3000 万円控除、取材、財産管理、敷地境界、上記以外の内容となります。

（4） 空家等地域貢献活用事業実績

年 度	R4	R5	R6	R7
電話・窓口相談件数	69	75	59	25
所有者登録件数	19	18	7	4
利用者登録件数	14	10	14	5
マッチング件数	2	3	2	2

※ マッチング成立総数は 30 件となっています。（令和８年３月 31 日時点）
知的・精神障がいグループホーム、地域コミュニティ、展示ギャラリー等公益的な場所として活用しています。

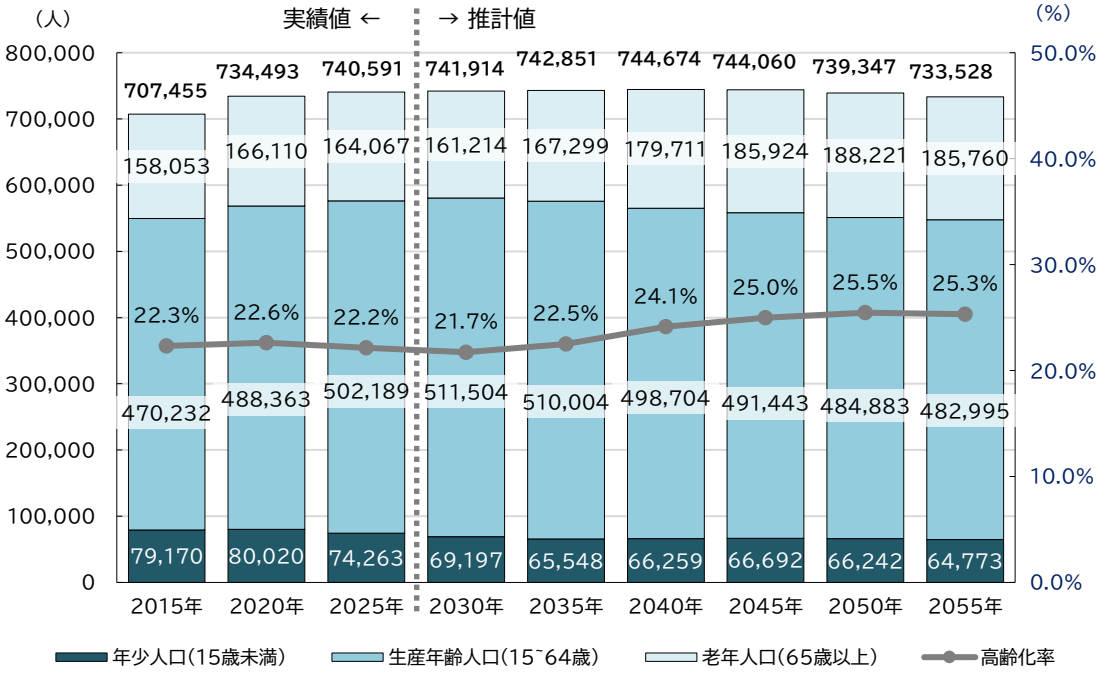
5 大田区の人口と世帯の状況

（1）総人口の推移と見通し

本区の人口推計では、2025 年（令和７年）の 740,591 人から 2040 年（令和 22 年）には 744,674 人まで増加し、以降は緩やかな人口減少が予想されています。

また、年齢３区分人口をみると、生産年齢人口は 2030 年（令和 12 年）の 511,504 人をピークに減少傾向が続くと見込まれています。一方、老年人口は 2050 年（令和 32 年）まで増加傾向が続き、2055 年（令和 37 年）には減少することが推計されています。

さらに、高齢化率においても、2030 年（令和 12 年）の 21.7%から増加傾向続き、2050 年（令和 32 年）には 25.5%になることが予想されています。



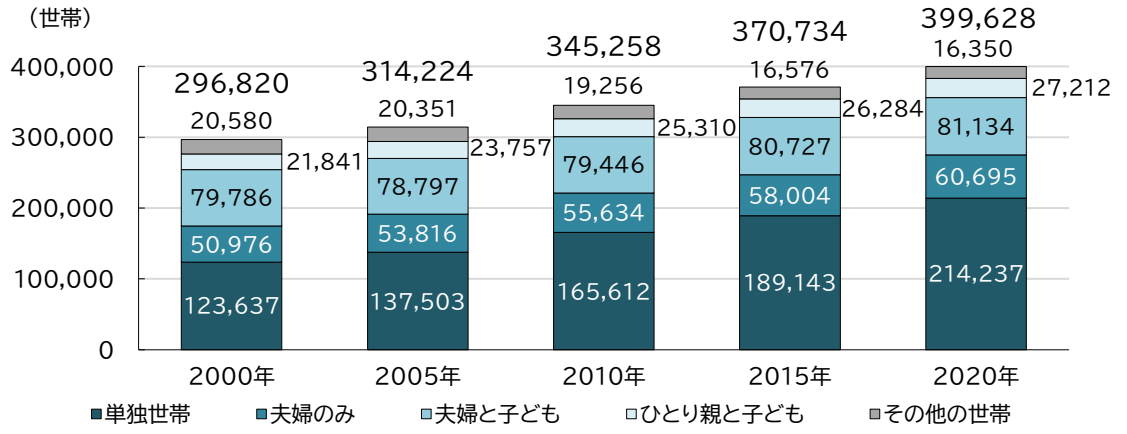
資料:「年齢別人口報告表資料(日本人+外国人)」(大田区)[2015 年～2025 年]
「大田区人口推計(令和7年1月1日時点)」(大田区)[2030 年～2055 年]

図 8-1 区の人口推移･推計、高齢化率

（2） 世帯構成別一般世帯の推移

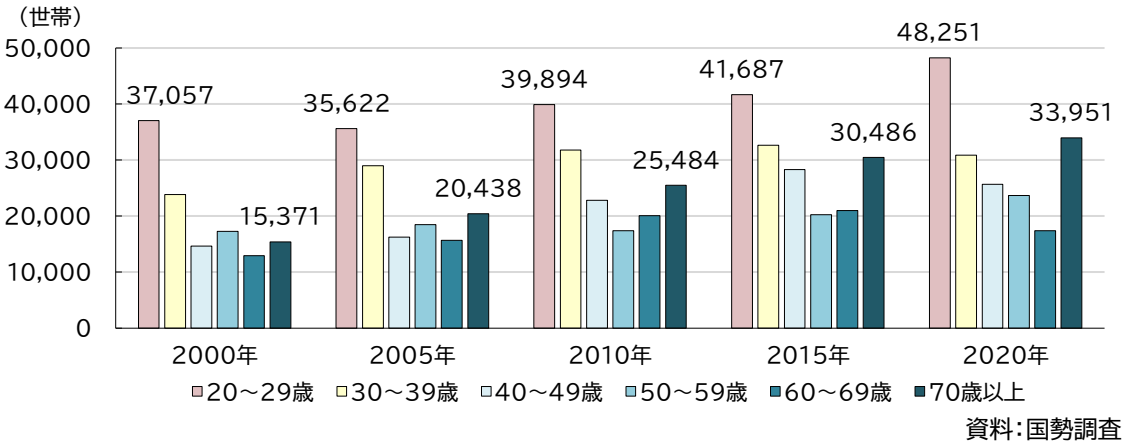
世帯構成別の傾向としては、「その他の世帯」以外は全て増加傾向となっています。特に「単独世帯」においては、2000 年（平成 12 年）の 123,637 世帯から 2020 年（令和２年）には 214,237 世帯と、他の世帯構成より増加数が多くなっています。

また、単独世帯の年齢別の傾向としては、各年において「20～29 歳」が最も世帯数が多くなっています。世帯数の増加割合をみると、2000 年（平成 12 年）から 2020 年（令和２年）にかけては、「70 歳以上」が約 1.5 倍となっており、他の年齢より増加割合が高くなっています。



資料：国勢調査

図 8-2 世帯構成別の世帯数の推移



資料：国勢調査

図 8-3 単独世帯の年齢別世帯数の推移

表 8-1 単独世帯の年齢別世帯数の増加割合

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上
2000 年から 2020 年までの増加割合	123.2	122.8	142.9	127.2	125.7	154.7

資料：国勢調査

6 空家等実態調査の主な結果

区が令和６年度に実施した空家等実態調査では、空家等であると思われる建物と判定された建物において、立地特性や居住可能性を調査し建物の立地状況を把握しました。立地の状況に関する調査結果は、次のとおりです。

（1） 空家等であると思われる建物の立地特性

空家等であると思われる建物の立地特性では、約 60%の建物において特筆する特性はないものの、30%の建物が旗竿敷地に立地していました。

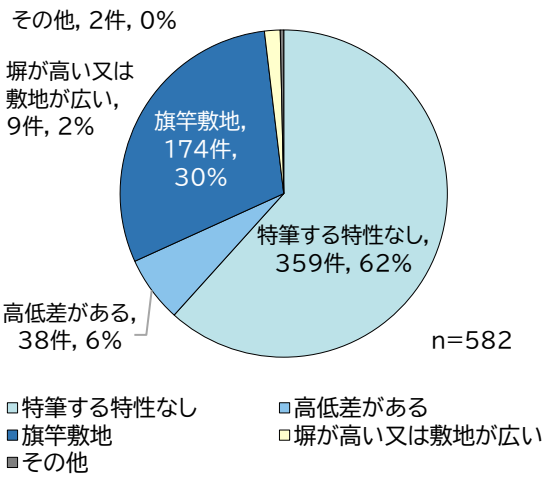


図 8-4 空家等であると思われる建物の立地特性

（2） 空家等であると思われる建物の居住可能性

空家等であると思われる建物の居住可能では、「可能」及び「一部修繕すれば可能」が約 80%と、大半の建物において居住が可能である状態です。

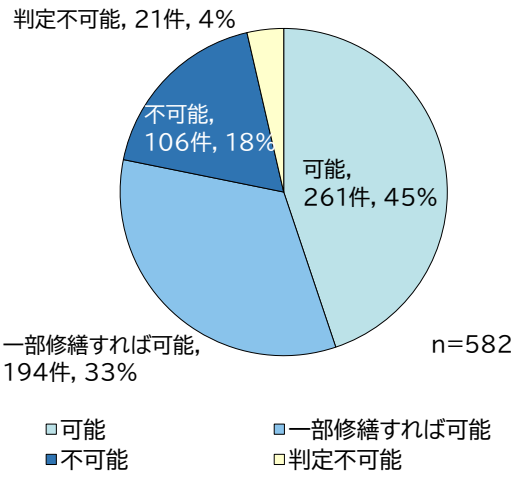


図 8-5 空家等であると思われる建物の居住可能性

大田区空家等対策計画

令和８年７月

発　行：大田区まちづくり推進部建築調整課
〒144-8621
東京都大田区蒲田五丁目13番14号
TEL ：03-5744-1301（直通）
FAX ：03-5744-1558

まちづくり環境委員会
令和8年6月 18 日･19 日
まちづくり推進部　資料5番
所管　建築調整課

指定管理者の選定について

（大田区営住宅・大田区民住宅）

大田区営住宅・大田区民住宅を管理するため、指定管理者を選定する。

1　対象施設

大田区営住宅（３２団地）

大田区民住宅（３団地）

2　指定期間

令和９年４月１日から令和 14 年３月 31 日までの５年間（予定）

3　選定方法及び手続

公募型プロポーザル方式

選定委員会を設置し審査する。

4　主な手続き日程（予定）

項　　目	日　　程
募集要項の公表	令和８年６月下旬
応募受付	７月下旬
選定委員会の開催	８月中旬から９月上旬
指定管理者の指定（議案上程）	第４回定例会

まちづくり環境委員会 令和8年6月 18･19 日
都市基盤整備部　資料1番
所管　都市基盤管理課

令和８年度大田区合同水防訓練の実施報告について

１　目的

水防訓練は水防法第 32 条の２に基づき、出水期を前に大田区水防管理団体、水防関係機関及び自治会・町会等の緊密な連携による総合的な水防活動能力の向上を図るために実施している。

２　実施日時

令和８年５月 17 日（日）午前 10 時から午前 11 時 30 分まで

３　会場

多摩川緑地区民広場（大田区西六郷二丁目 58 番地先）

４　参加者

総勢　約 300 名

大田区、区内各消防署、区内各消防団、自治会・町会、大田建設協会、大田造園協会、東京都下水道局、ＩＤＳ池上自動車教習所

５　来賓

合計　約 70 名

国会議員、都議会議員、区議会議員、大田区自治会連合会地区連合会長、
矢口消防署管内自治会・町会長、国土交通省京浜河川事務所田園調布出張所、
東京都建設局、区内各警察署、矢口消防署関係団体

６　主な訓練項目

（１）監視警戒・道路の支障物（倒木）撤去

ドローン監視警戒、区と消防署による監視警戒、造園協会による倒木撤去

（２）越水・漏水防止訓練

積土のう工法、改良積土のう工法、大型土のう工法、連結水のう工法、釜段工法

（３）家屋浸水防止訓練

段ボール箱やレジャーシート等を活用した浸水防止工法

（４）排水活動訓練

大田区排水ポンプ車による排水活動訓練

（５）区民体験・広報コーナー

土のう作成体験（大田区）、浸水時ドア開放不能体験（下水道局）

大田区・東京消防庁・東京都下水道局・ＩＤＳ池上自動車教習所による広報・展示

7　各工法等の活動写真

監視警戒（ドローン）



監視警戒（区・消防）



積土のう工法



道路の支障物（倒木）撤去



大田区排水ポンプ車による排水活動訓練



大型土のう工法



令和7年度呑川水質浄化対策研究会【概要版】

まちづくり環境委員会
令和８年６月18・19日
都市基盤整備部　資料２番
所管　都市基盤管理課

【呑川の概要】

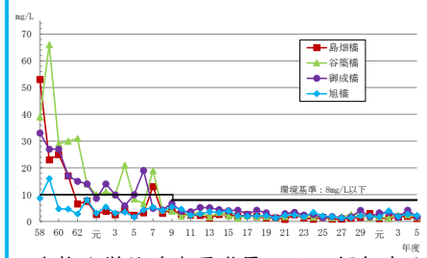
呑川は、世田谷区、目黒区、大田区にまたがる延長14.4kmの二級河川であり、流域面積は、世田谷区が6.61km^2、目黒区が4.18km^2、大田区が6.75km^{2}の計17.54km^{2}である。
主な水源：東京都城南河川清流復活事業により落合水再生センター再生水の導水、護岸からの湧水、清水窪湧水を源とする洗足流れ、都営地下鉄浅草線隧道内から導水している湧水

【下水道整備の概要】

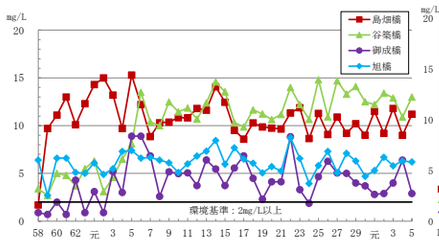
昭和40年頃から下水道の整備がはじまり、平成7年には整備率が概ね100%となった。下水道が整備される以前の呑川は、都市化の進展に伴い水質が悪化していたが、下水道の整備により水質の改善が図られた。しかし、上流側の流域は自然排水区となっているため、大雨が降ると雨水とともに希釈された汚水の一部が呑川に越流する。

【水質の概要】

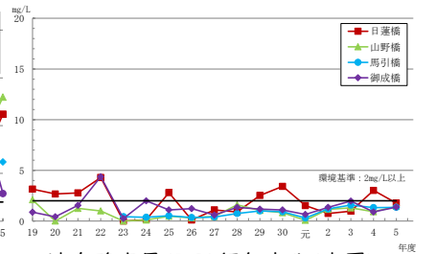
呑川は、生活環境の保全に関する環境基準においてD類型に指定されており、4つの指標（pH・BOD・SS・DO）からなる環境基準のうち、生物化学的酸素要求量（BOD）に着目すると、昭和50年代は、70mg/L近くになるほど水質が悪化していたが、下水道の整備と城南河川清流復活事業により下水の再生水が導水されてからは、環境基準の8mg/L以下に改善されている。
しかし、溶存酸素量（DO）に着目すると、表層は2mg/L以上となっているが、海水が入り込む底層においては、2mg/L以下となっている。
底層における溶存酸素量（DO）が基準を満たすことができていない、汚水の一部が越流し、汚濁物質が流れ込んでいることから、春先から夏において、悪臭、スカム、白濁化、魚のへい死が発生している状況である。



生物化学的酸素要求量(BOD)経年変化



溶存酸素量(DO)経年変化(表層)



溶存酸素量(DO)経年変化(底層)

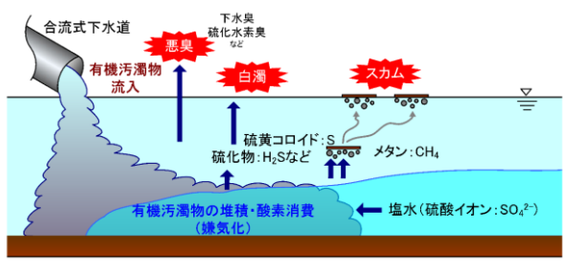

令和7年6月19日　山野橋
スカム発生状況


令和7年5月11日　山野橋
白濁化発生状況


令和6年9月17日　宮之橋付近
魚のへい死発生状況（R7発生なし）

【水質汚濁のメカニズム】

呑川の水質汚濁のメカニズムは次の通りである。

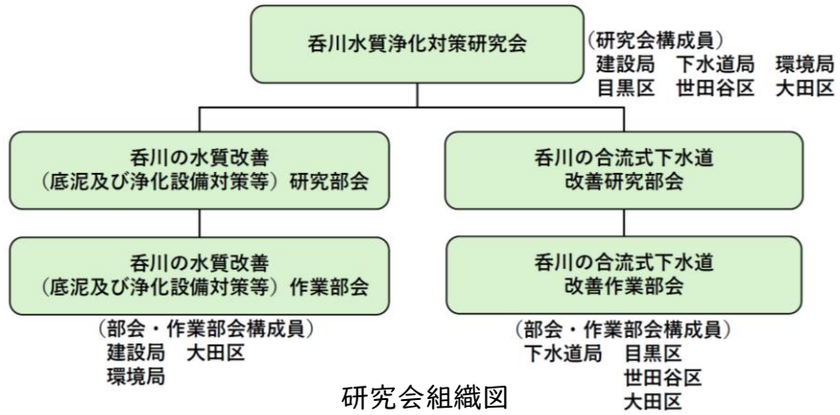


水質汚濁のメカニズム

①降雨時の汚水、道路上の汚れの流入等により有機汚濁物質が堆積
②有機物が分解され、溶存酸素が消費されることで底層が無酸素状態（嫌気的状態）になる。
③嫌気的状態となった底層付近では、硫化水素やメタンガスが発生。
④メタンガスの浮力によりスカム発生、硫化水素の放出により悪臭発生、硫化水素の表層付近での酸化により白濁化が発生する。

【研究会の設立】

平成19年、呑川の水質悪化や悪臭防止に向けて、東京都建設局・下水道局・大田区で「呑川水質浄化対策研究会」を設置した。
その後、平成25年には東京都環境局・世田谷区・目黒区が参加して研究会を拡充し、河川対策・下水道対策・流域対策などの総合的な水質浄化対策を検討し、具体的な施策を推進している。



研究会組織図

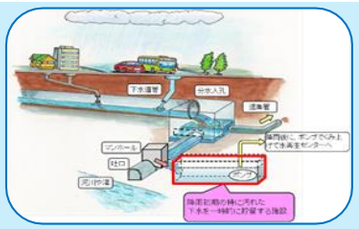
【水質汚濁対策の検討】

呑川の水質汚濁が発生する要因としては、有機性汚濁物質の流入と堆積、海水の流入、有機物の分解による酸素消費、雨水排水の増大である。有機性汚濁物質の流入を防止することが最も効果的であるが、これには多くの貯留施設の整備が必要となり時間を要するため、これに加え、汚濁物質の再流出防止や堆積防止、酸素供給による硫化物の発生抑制、降雨時の雨水排水の抑制を図る。

①雨天時に放流される汚濁負荷量の削減
→雨天時放流水質の向上
※経営計画改定に伴う名称変更
（前：合流式下水道の改善）

②汚濁物質の再流出の防止・抑制
→しゅんせつによる除去

③汚濁物質の堆積防止・抑制
→河床整正による堆積防止・抑制







④低酸素状態の改善
→高濃度酸素水の供給

⑤底層における塩分の攪拌
→ジェットストリーマーによる攪拌

⑥雨天時の下水道への排水負荷の抑制
→雨水流出の抑制







⑦水質環境問題に対する意識揚揚
→啓発活動

令和7年度呑川水質浄化対策研究会【概要版】

【大田区における各対策の実施状況】

【①雨天時放流水質の向上】
　令和7年度末時点では、貯留管を整備するためのシールドマシンの発進基地となる立坑整備が完了し、シールドマシンの製作を行っている状況である。

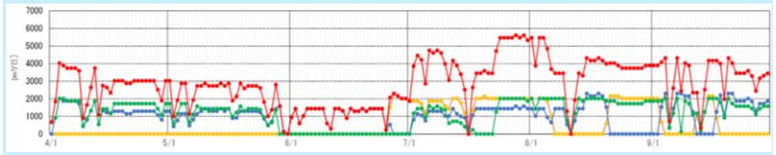


呑川幹線中流域の整備状況
（左：立坑竣工　右：シールドマシン）

【②しゅんせつによる除去】
　年２回実施　夏季：48.0m3　秋季：21.0m3

【③河床整正による堆積防止・抑制】
　令和６年度の河川測量結果、河床に堆積物が見られたため、令和８年度から令和11年度までの４年間にて実施する。

【④高濃度酸素水の供給】
　4月から6月末までは、施設修繕により1系統を停止させていたが、7月初旬以降は、全系統稼働をした。このため、7月初旬以降、放流量が多く、溶存酸素量（DO）の供給量についても継続的に供給している状況であった。



高濃度酸素水の供給量

【⑤ジェットストリーマーによる攪拌】
　令和7年9月11日の豪雨に伴い、損傷したため、11月下旬より代替機にて稼働を開始し、安定的に稼働している。

【⑥雨水流出の抑制】
　透水性舗装(道路部)：2,179㎡　公園・学校等の雨水貯留施設：2,995m3
　開発指導要綱による民間施設の雨水流出抑制施設：40箇所

【⑦啓発活動の推進】
　環境月間パネル展、区内小学校との取組み、地域団体と連携した施設見学会

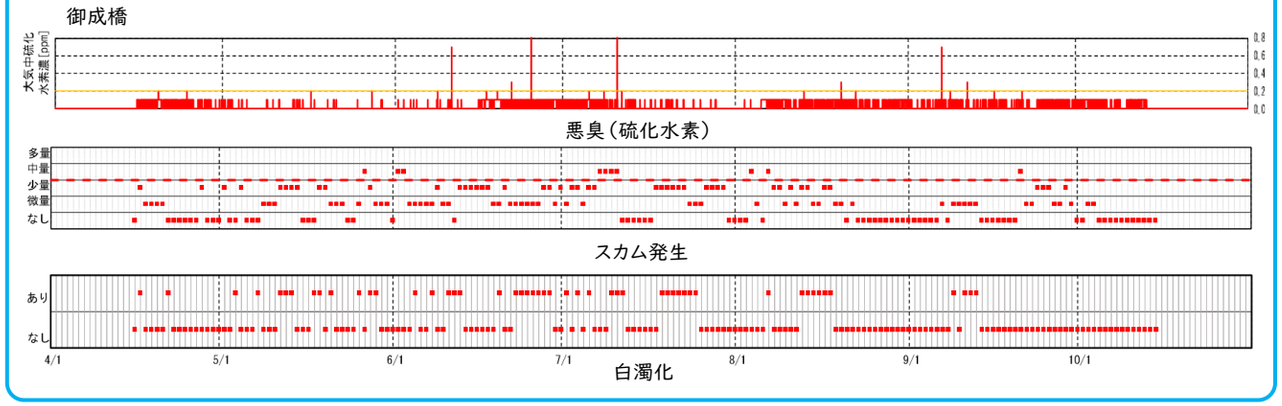

パネル展

小学校との取組み

施設見学会

【調査結果】

　各対策の効果を検証することを目的に現地調査を実施している。悪臭(硫化水素)、スカム発生、白濁化について調査結果を示す。

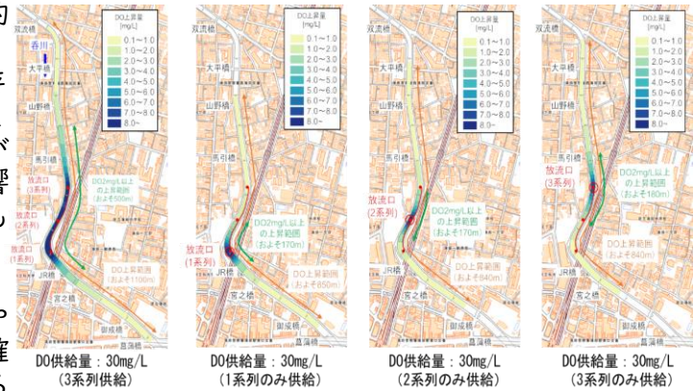


【効果検証・高濃度酸素水の供給】

　高濃度酸素水による改善効果についてシミュレーションを実施した。全系列稼働時の効果範囲は、双流橋下流から菖蒲橋上流の約1.1kmである。

　今年度調査結果、御成橋(下流域)では溶存酸素量（DO）が継続的に2mg/Lを超える状況が多かったが、4月から6月末まで1系列が稼働していない状況を踏まえると干満の影響と高濃度酸素水の供給の両方の効果によるものと考えらる。

　馬引橋(上流域)のDOは、2mg/Lを常時下回り改善が乏しいため、嫌気性分解が生じやすい環境となっている。高濃度酸素水は、確実に供給していることから微生物分解による酸素消費が想定される。今後は、高濃度酸素水の供給速度と微生物分解による酸素消費速度の関係も踏まえて検討を進める必要がある。



高濃度酸素水による低酸素状態の改善シミュレーション

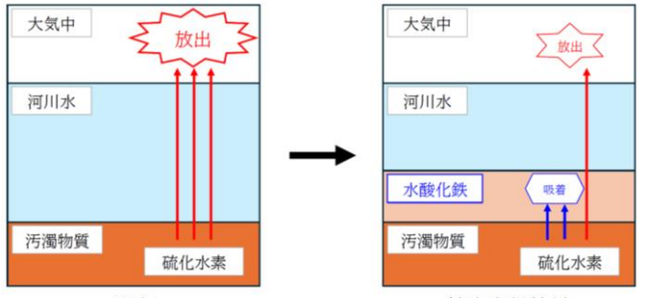
【今後の取り組み】

　今後の予定について下図に示す。また、令和8年度からは、炭素鉄複合材を用いて底層から発生する硫化水素を直接的に吸着させ、酸化還元電位（ORP）の改善によりメタンガスの発生を副次的に抑制させる取り組みに着手する。

　このためには、炭素鉄複合材が酸素に触れて酸化水酸化鉄を発生させる必要があり、この酸素に高濃度酸素水の活用を図る。ここで、ジェットストリーマーにより攪拌させた場合、炭素鉄供給材が均一に酸素に触れる環境を構築することができないことが想定される。また、今後の効率的な酸素と触れる方法等を検討するためには、他の要因による酸化環境への影響を可能な限り最小限にする必要があるため、R9、R10は一時的に停止させる。

番号	対策内容	年度 R7	R8	R9	R10	備考
①	雨天時に放流される汚濁負荷量の削減 →雨天時放流水質の向上	→	→	→	→	供用開始に向けて継続的に工事を進める。
②	汚濁物質の再流出の防止・抑制 →しゅんせつによる除去	→	→	→	→	継続的かつ定期的にしゅんせつを進める。
③	汚濁物質の堆積防止・抑制 →河床整正による堆積防止・抑制	→	→	→	→	令和8年度から4年計画にて河床整正を進める。
④	低酸素状態の改善 →高濃度酸素水の供給	→	→	→	→	継続的かつ安定的に高濃度酸素水の供給を進める。
⑤	底層における塩分の攪拌 →ジェットストリーマーによる攪拌	→	→	⇨	⇨	新たな取り組みへの効果検証への影響を踏まえ、令和9、10年度は一時的に停止する。
⑥	雨天時の下水道への排水負荷の抑制 →雨水流出の抑制	→	→	→	→	雨水流出対策の内容や助成について広報を進める。
⑦	水環境問題に対する意識掲揚 →啓発活動の推進	→	→	→	→	地域で活動している団体等と協力して啓発活動を進める。

各対策の今後の予定



炭素鉄複合材による硫化水素抑制効果の概念図

令和７年度

呑川水質浄化対策研究会報告書



令和８年３月

目　　次

1　呑川の歩み

1－1　呑川の概要　1
1－2　下水道整備の概要　3
1－3　河川の概要　5
1－4　水質の概要　6
1－5　呑川特有の水質汚濁の概要　9
1－6　研究会の設立　12

2　水質浄化への取り組み

2－1　水質汚濁の現状　15
2－2　水質汚濁のメカニズム　16
2－3　水質汚濁対策の検討　17
2－4　各対策の実施による効果　19

3　各対策の概要と実施状況

3－1　雨天時に放流される汚濁負荷量の削減（雨天時放流水質の改善）　26
3－2　汚濁物質の再流出の防止・抑制（しゅんせつ）　31
3－3　汚濁物質の堆積防止・抑制（河床整正）　33
3－4　低酸素状態の改善（高濃度酸素水）　37
3－5　塩水くさびの改善（ジェットストリーマー）　42
3－6　雨天時の下水道への排水負荷の抑制（雨水流出）　44
3－7　水環境問題に対する意識掲揚（啓発活動）　46

4　水質浄化対策の効果検証

4－1　概要　52
4－2　各種調査結果　53
4－3　効果検証　67

5　今後の取り組み

5－1　各対策の取り組み　69
5－2　硫化水素、スカムの発生抑制に向けた新たな取り組み　70

参考資料

１　研究会設置要綱　７５
２　研究会等開催日程　８０
３　ジェットストリーマーによる溶存酸素量（DO）の改善シミュレーション　８１

1　呑川の歩み

1－1　呑川の概要

呑川は、世田谷区、目黒区、大田区にまたがる延長 14.4km の二級河川であり、流域面積は、世田谷区が 6.61km²、目黒区が 4.18km²、大田区が 6.75km² の計 17.54km² である。

世田谷区新町の湧水を主水源とし、目黒区緑が丘地先で九品仏川と合流する細流であった。大正期には流域の多くが自然地や農地であったが、昭和期に入ると急速に市街地化が広がる都市化によって、呑川の水量は減少した。

現在の呑川の主な水源は、東京都の城南河川清流復活事業により落合水再生センターの下水を高度処理した再生水が 1 日に約 36,300m³ が導水されている。また、護岸からの湧水や清水窪湧水を源とする洗足流れ、都営地下鉄浅草線隧道内から導水している湧水（1 日に約 140m³）も水源となっている。

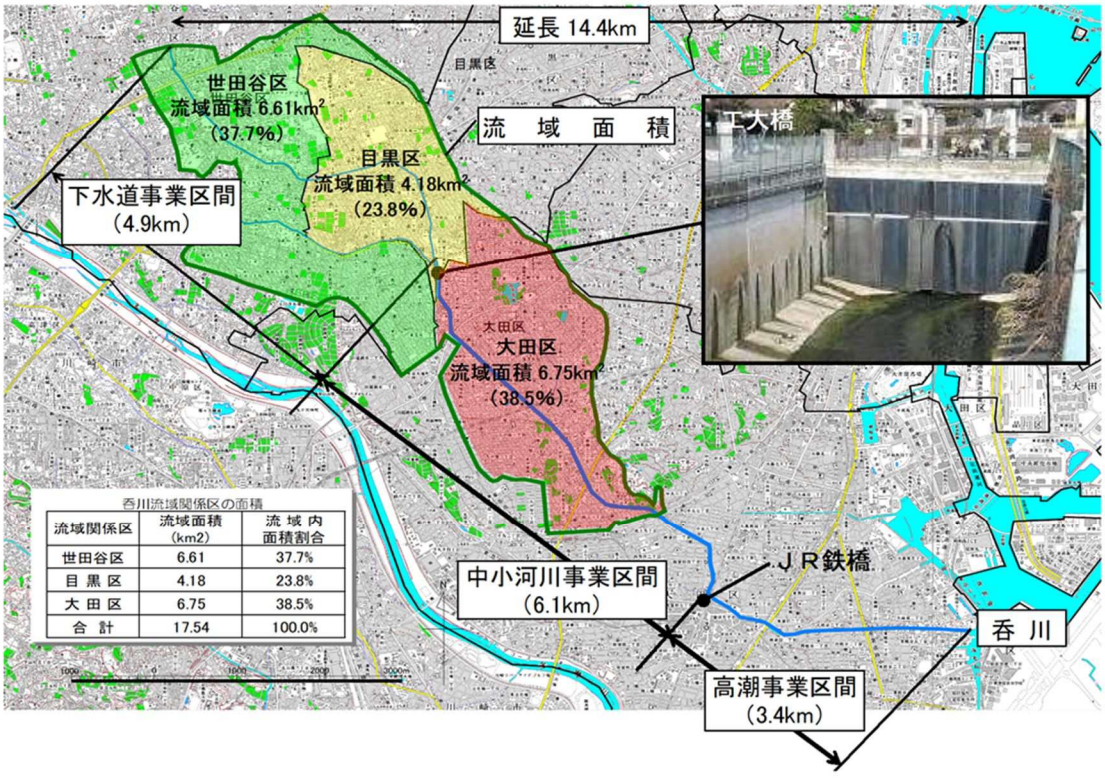


図１－１－１　呑川流域図

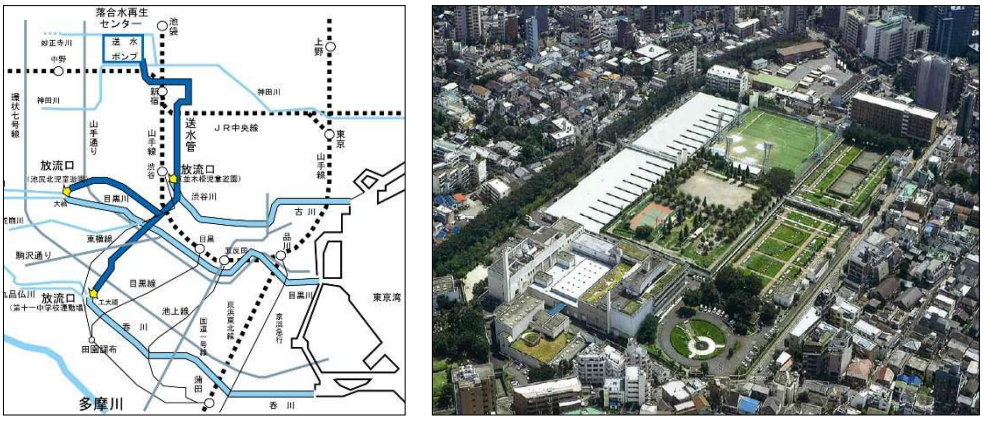


図１－１－２　清流復活水送水ルートと落合水再生センター



写真１－１－１　護岸からの湧水と清水窪湧水

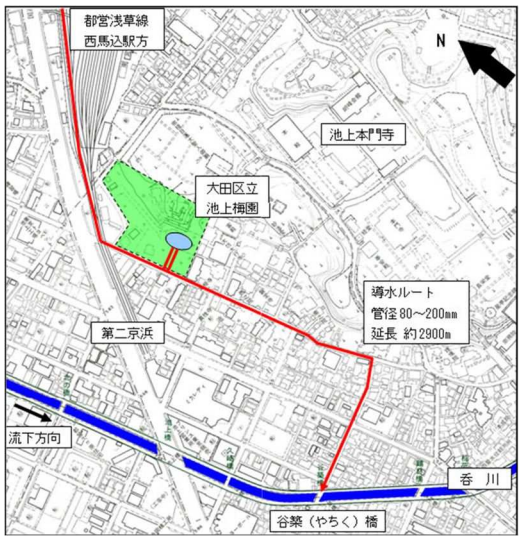


図１－１－３　都営地下鉄浅草線隧道内からの導水ルート

１－２　下水道整備の概要

呑川流域の世田谷区、目黒区、大田区では、昭和 40 年頃から下水道の整備がはじまり、平成７年には整備率が概ね 100%となった。下水道が整備される以前の呑川は、都市化の進展に伴い水質が悪化していたが、下水道の整備により水質の改善が図られた。

しかし、雨水排水は、大田区内の左岸は JR 横須賀線、右岸は南雪谷３丁目付近より上流側の流域は自然排水区となっているため、大雨が降ると汚水混じりの雨水の一部が呑川に越流する。これより下流側の流域においては、ポンプ排水区となっており、呑川幹線と中央幹線にしゃ集され、森ヶ崎水再生センターにて処理されたのち、京浜運河へと放流されている。



写真１－２－１　高度成長期時代の都内の河川状況（東京都環境局提供）

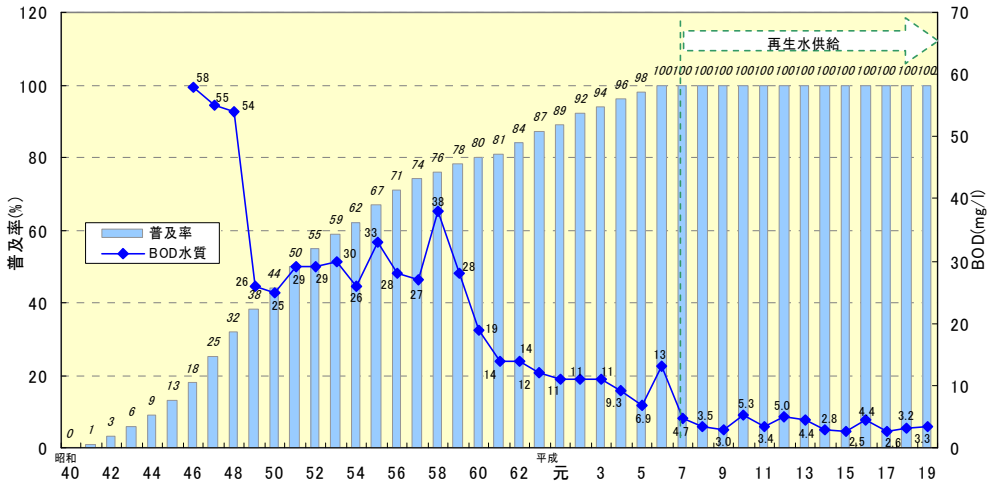


図１－２－１　下水道の普及率と生物化学的酸素要求量（BOD）（夫婦橋付近）の変化





写真１－２－２　呑川への越流状況

１－３　河川の概要

呑川は、池上橋付近から下流は感潮域となっているため、河口からこの区間までは潮の干満に伴い水位が変化し、上げ潮時には河川の流れが逆流している。特に養源寺橋付近から下流では、河床付近に比重が大きい海水が再生水の下に入り込み、潮が満ちてくると海水がくさび上に遡上する状態となっている。

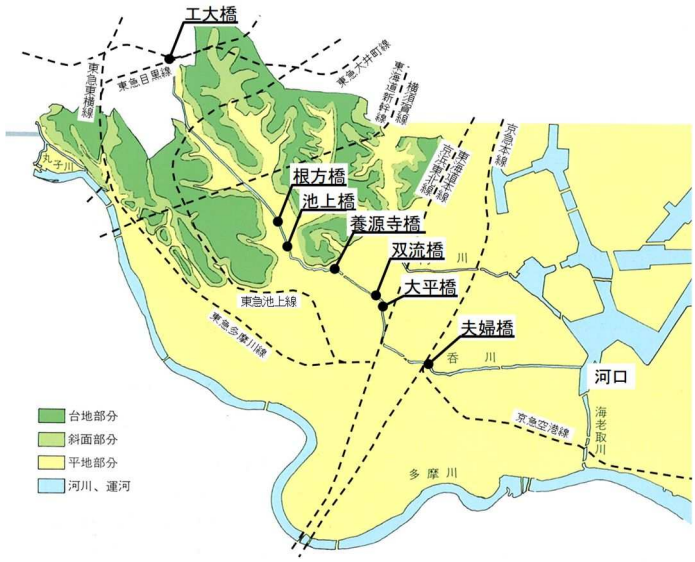


図１－３－１　大田区内の呑川

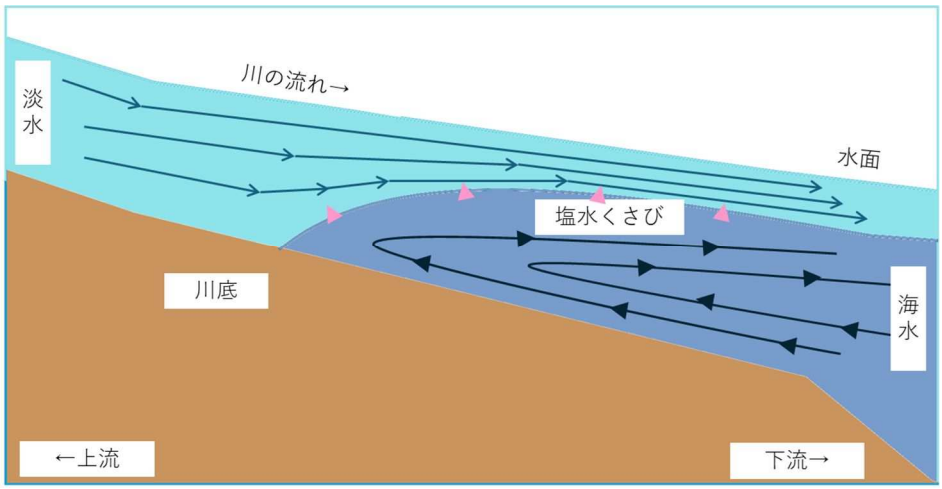


図１－３－２　塩水くさび

１－４　水質の概要

呑川は、生活環境の保全に関する環境基準において E 類型に指定されていたが、平成９年５月から D 類型に変更された。

４つの指標からなる環境基準のうち、生物化学的酸素要求量（BOD）に着目すると、昭和 50 年代は、70mg/L 近くになるほど水質が悪化していたが、下水道の整備と城南河川清流復活事業により下水の再生水が導水されてからは、環境基準の 8mg/L 以下に改善されている。

しかし、溶存酸素量（DO）に着目すると、表層は 2mg/L 以上となっているが、海水が入り込む底層においては、2mg/L 以下となっている。

類型 利用目的の適応性 項目		AA	A	B	C	D	E
		水道1級 自然環境保全及びA以下の欄に掲げるもの	水道2級 水産1級 水浴及びB以下の欄に掲げるもの	水道3級 水産2級 及びC以下の欄に掲げるもの	水産3級 工業用水1級 及びD以下の欄に掲げるもの	工業用水2級 農業用水 及びEの欄に掲げるもの	工業用水3級 環境保全
基準値	水素イオン濃度(pH)	6.5以上 8.5以下	6.5以上 8.5以下	6.5以上 8.5以下	6.5以上 8.5以下	6.5以上 8.5以下	6.5以上 8.5以下
	生物化学的酸素要求量(BOD)	1mg/l 以下	2mg/l 以下	3mg/l 以下	5mg/l 以下	8mg/l 以下	10mg/l 以下
	浮遊物質量(SS)	25mg/l 以下	25mg/l 以下	25mg/l 以下	25mg/l 以下	25mg/l 以下	25mg/l 以下
	溶存酸素量(DO)	7.5mg/l 以上	7.5mg/l 以上	5mg/l 以上	5mg/l 以上	2mg/l 以上	2mg/l 以上
	大腸菌群数	50MPN/ 100mL以下	1,000MPN/ 100mL以下	5,000MPN/ 100mL以下	—	—	—

図１－４－１　環境基準

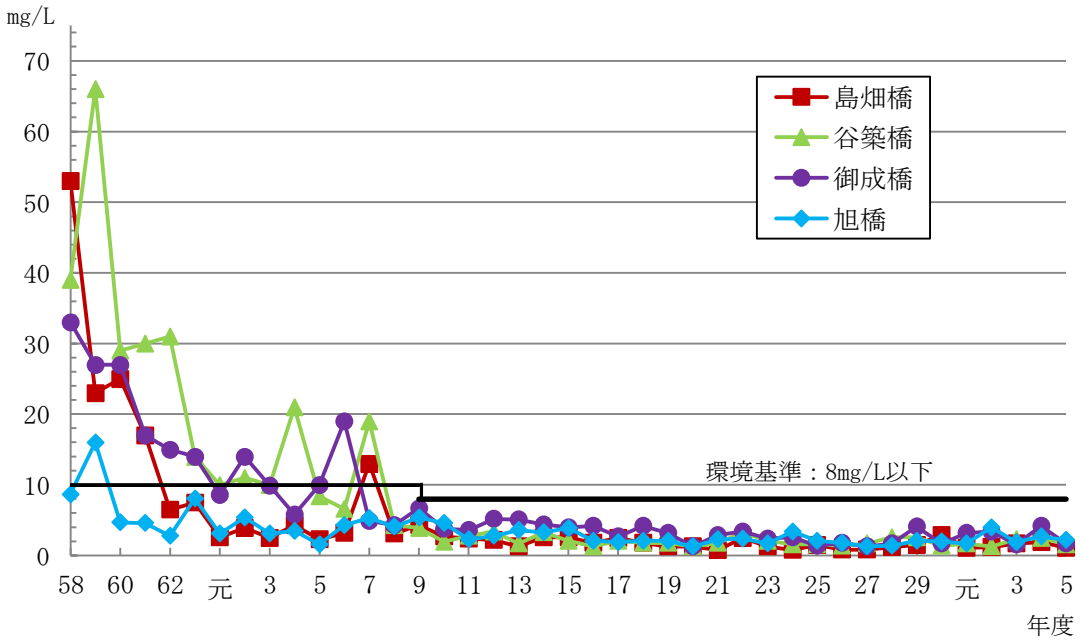


図１－４－２　生物化学的酸素要求量（BOD）の経年変化

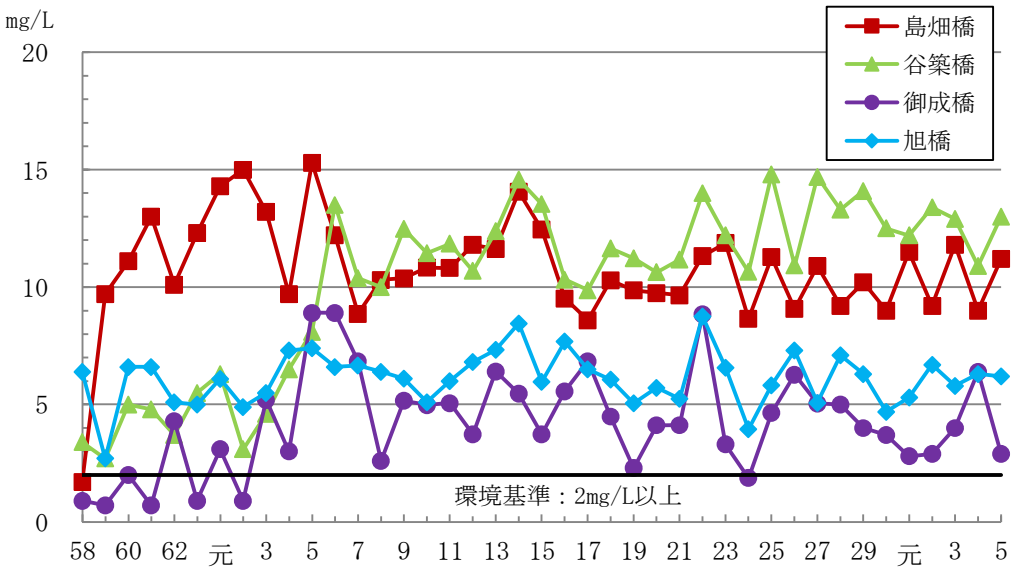


図１－４－３　溶存酸素量（DO）の経年変化（表層）

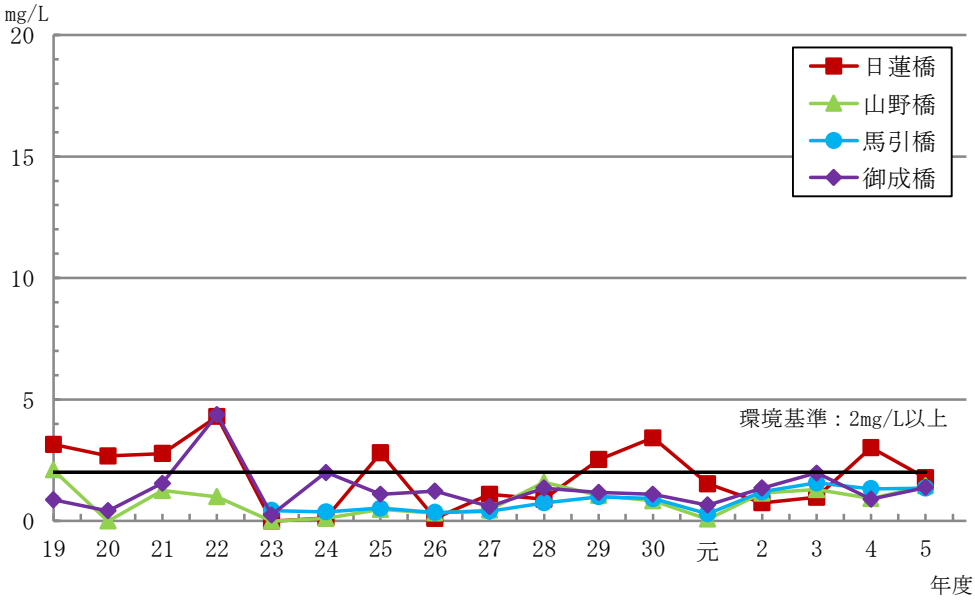


図１－４－４　溶存酸素量（DO）の経年変化（底層）

１－５　香川特有の水質汚濁の概要

香川は、降雨時には下水からの越流、河口からの海水の遡上、上流から下流へと河川水を流すための高低差が確保できていない状況等が絡み合い、蒲田周辺では環境基準には規定されていない、臭気、スカム、白濁化、魚のへい死が春先から夏において発生している状況である。

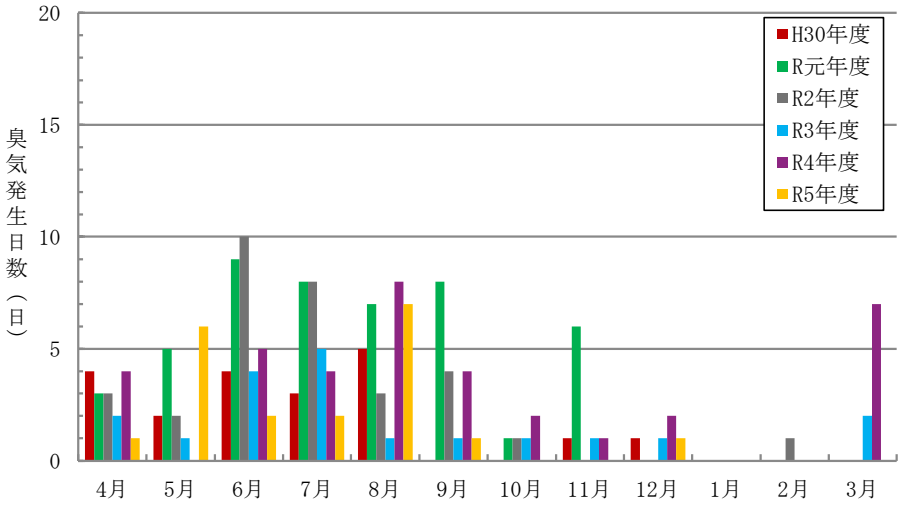


図１－５－１　臭気の発生状況（日蓮橋から御成橋）

※臭気は腐敗臭、硫化水素臭、下水臭、その他としている。
※複数種類の臭気を感知した場合には、それぞれを計上している。
※各月平日の調査日数における臭気発生日数である。

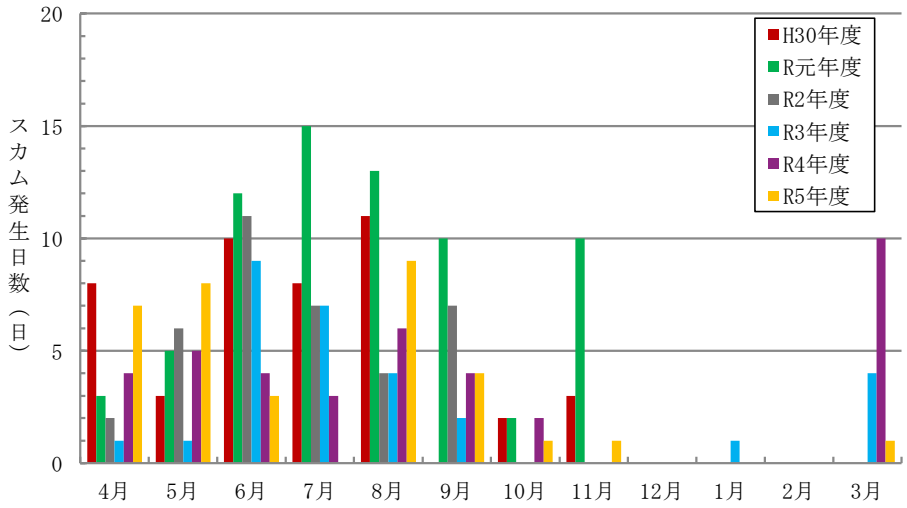


図１－５－２　スカム発生状況（日蓮橋から御成橋）

※各月平日の調査日数における臭気発生日数である。

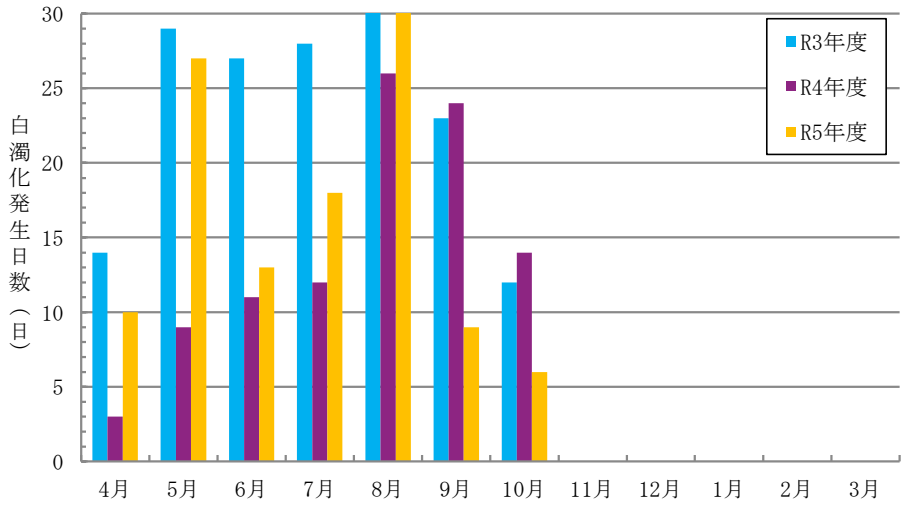


図１－５－３　白濁化の発生状況（山野橋）

※11 月から 3 月の間については調査を実施していない。

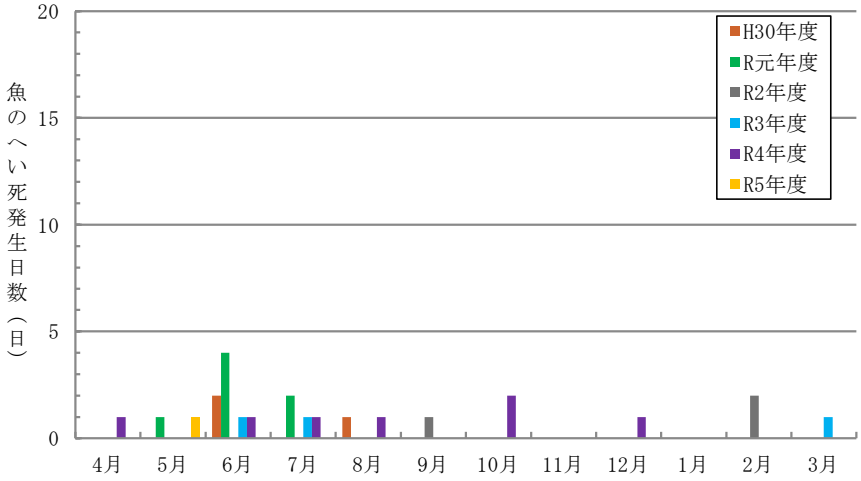


図１－５－４　魚のへい死発生状況（日蓮橋から御成橋）

※各月平日の調査日数における臭気発生日数である。

１－６　研究会の設立

平成 19 年、呑川の水質悪化や悪臭防止に向けて、東京都建設局・下水道局・大田区で「呑川水質浄化対策研究会」を設置した。

その後、平成 25 年には東京都環境局・世田谷区・目黒区が参加して研究会を拡充し、河川対策・下水道対策・流域対策などの総合的な水質浄化対策を検討し、具体的な施策を推進している。

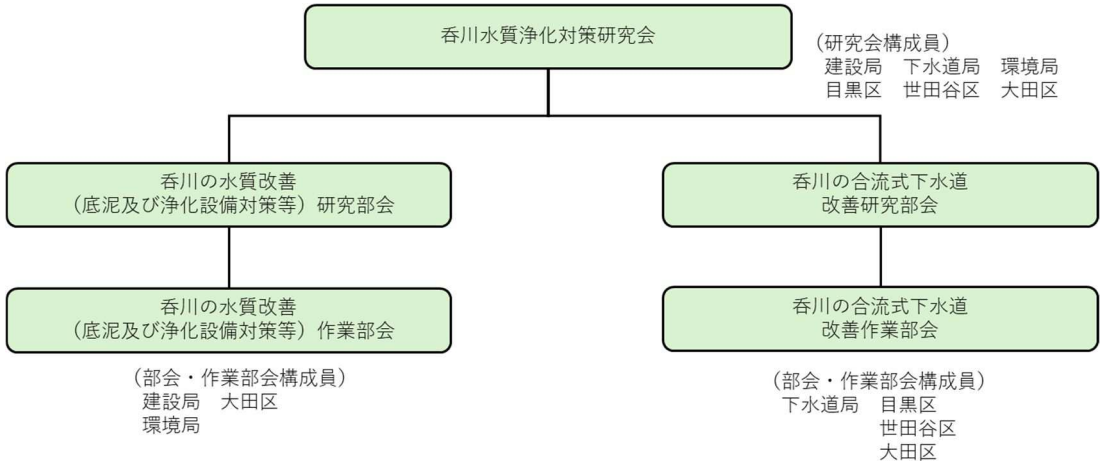


図１－６－１　研究会組織図

表１－６－１　これまでの取り組み

年度	主な取組み内容
H19	・東京都建設局、下水道局、大田区で呑川水質浄化対策研究会を設置
H20	・呑川水質浄化対策研究会で報告書をまとめた。 ・基礎調査を実施し、基礎データの収集・整理等を実施
H21	・高濃度酸素水による水質改善シミュレーションなどを実施 ・呑川水質改善計画を策定
H22	・汚濁メカニズムの検証等を実施 ・高濃度酸素水による浄化施設の実験機を製作 ・河床整正を実施（大平橋～JR鉄橋）
H23	・高濃度酸素水による浄化施設の実験機を設置、浄化実験（夏・秋）を実施 ・河床整正を実施（大平橋～JR鉄橋）
H24	・高濃度酸素水による浄化実験（春・夏・秋）を実施 ・水質改善シミュレーションを行い、高濃度酸素水浄化施設の規模等を検討
H25	・研究会を再開、拡充 （東京都建設局・下水道局・環境局・目黒区・世田谷区・大田区） ・研究会で報告書をまとめた。 （総合的な水質浄化対策の基本方針をとりまとめた。）
H26	・スカム発生抑制装置の更新・河床整正暫定計画の策定 ・合流改善施設の検討 （貯留施設の基本検討、高速ろ過マンホールシステムの設計）
H27	・高濃度酸素水浄化施設の設計　・河床整正暫定計画の施工計画の作成 ・スカム発生抑制装置の効果検証　・総合的な水質浄化による改善効果の検討
H28	・高濃度酸素水浄化施設の整備手法等の検討　・河床整正工事の実施（STEP１） ・スカム発生抑制装置の機能追加・効果検証　・合流改善貯留施設の検討
H29	・高濃度酸素水浄化施設設置工事着手　・河床整正工事の実施（STEP１） ・スカム発生抑制装置の効果検証　・合流改善貯留施設の検討
H30	・高濃度酸素水浄化施設設置工事　・河床整正工事の実施（STEP１） ・スカム発生抑制装置の効果検証　・合流改善貯留施設の検討
R1	・高濃度酸素水浄化施設設置工事　・河床整正工事の実施（STEP１） ・スカム発生抑制装置の効果検証　・合流改善貯留施設の検討
R2	・高濃度酸素水浄化施設設置工事　・スカム発生抑制装置の効果検証 ・合流改善貯留施設整備工事（用地整備）
R3	・高濃度酸素水浄化施設稼働開始　・スカム発生抑制装置の効果検証 ・合流改善貯留施設整備工事（用地整備および立坑工事）
R4	・高濃度酸素水浄化施設の効果検証　・スカム発生抑制装置の効果検証 ・合流改善貯留施設整備工事（立坑工事）
R5	・高濃度酸素水浄化施設の効果検証　・スカム発生抑制装置の効果検証 ・合流改善貯留施設整備工事（立坑工事）
R6	・高濃度酸素水浄化施設の効果検証　・スカム発生抑制装置の効果検証 ・合流改善貯留施設整備工事（立坑工事）　・総合的な水質浄化対策の見直し
R7	・高濃度酸素水浄化施設の効果検証　・スカム発生抑制装置の効果検証 ・合流改善貯留施設整備工事（立坑工事＋貯留管設置工事） ・硫化水素、スカム発生抑制に向けた文献調査

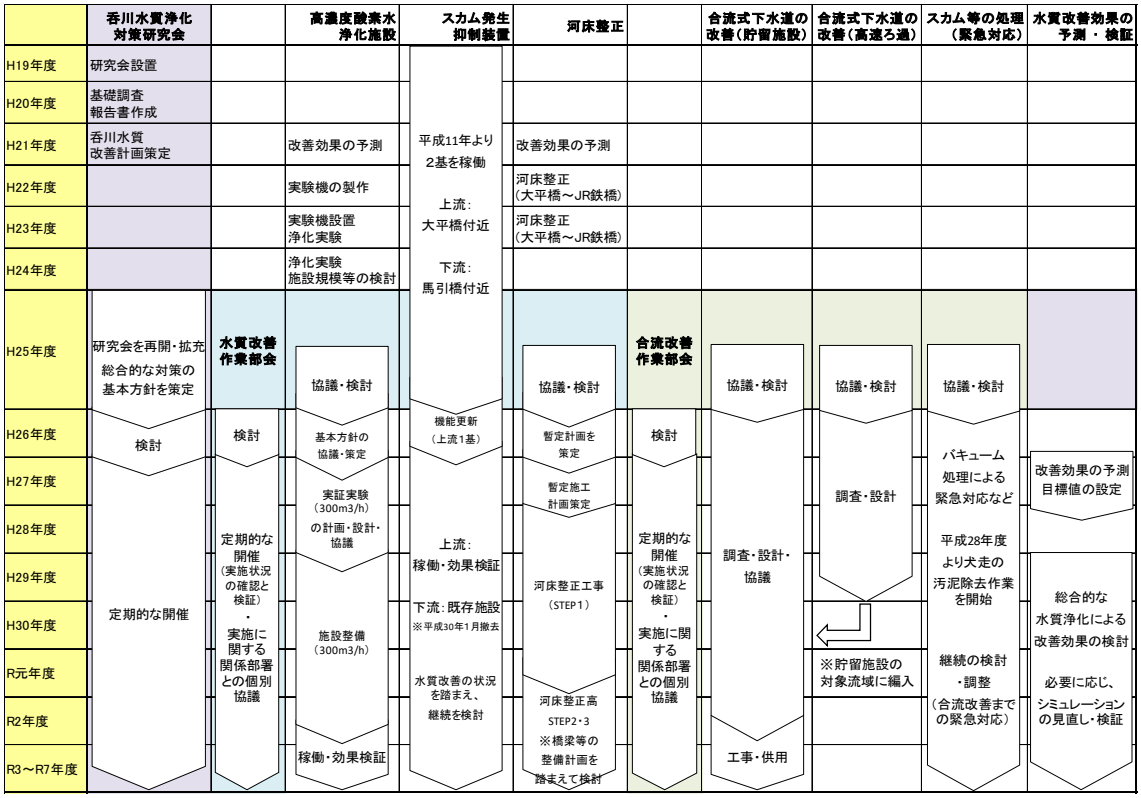


図１－６－２　これまでの取り組み

2　水質浄化への取り組み

2－1　水質汚濁の現状

4項目の環境基準のうち、水素イオン濃度（pH）、生物化学的酸素要求量（BOD）、浮遊物質量（SS）については基準値を達成しているが、底層における溶存酸素量（DO）については基準値を満たすことができていない。また、汚水の一部が越流し、汚濁物質が流れ込んでいることから、春先から夏においては、悪臭、スカム、白濁化、魚のへい死が発生している状況である。



写真２－１－１　スカムの発生状況



写真２－１－２　白濁化の発生状況

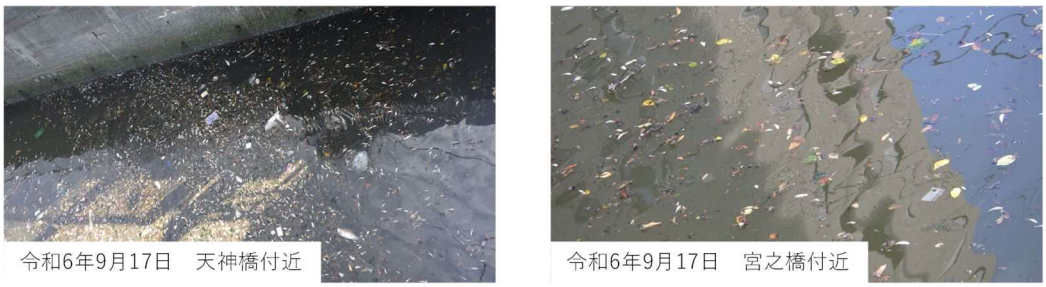


写真２－１－３　魚のへい死の発生状況

２－２　水質汚濁のメカニズム

呑川の水質汚濁のメカニズムは次の通りである。

①降雨時の汚水や道路上の汚れの流入、街路樹からの落葉、不法投棄物などにより、有機性の汚濁物質が堆積する。

②好気的分解（微生物が酸素を使用して有機物を分解）により有機物が分解され、溶存酸素が消費され、底層付近は無酸素状態になる。

③嫌気的状態となった底層付近では、主に海水に含まれる硫酸イオンが還元され、硫化水素やメタンガスが発生する。発生したガスの浮力によって、汚濁物質が浮上するとスカムになる。

④硫化水素が大気中に放出されると悪臭が発生する。また、硫化水素が酸素の豊富な表層付近で酸化されると硫黄となり、白濁する。

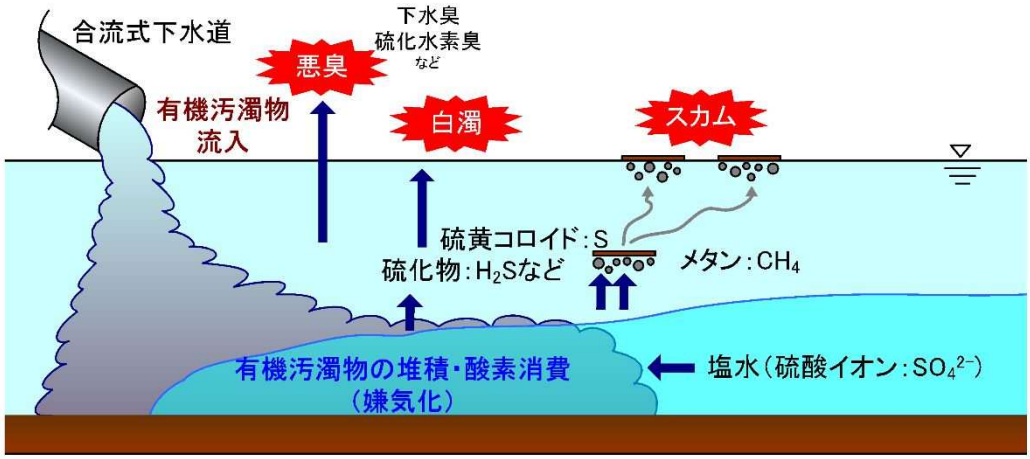


図２－２－１　水質汚濁のメカニズム

２－３　水質汚濁対策の検討

呑川に水質汚濁が発生する要因としては、有機性汚濁物質の流入と堆積、海水の流入、有機物の分解による酸素の消費、雨水排水の増大である。

有機性汚濁物質の流入を防止するすることが最も効果的ではあるが、これには多くの貯留施設の整備が必要となり、時間を要する。このため、貯留施設の整備に加え、汚濁物質の再流出防止や堆積防止を進める。また、有機性汚濁物質が堆積した際には、酸素を供給することで微生物の活動による有機物の分解を促進させ、さらに底層部の塩化物イオン濃度（硫酸イオン濃度も含む）を攪拌することで濃度を低下させ、硫化物の発生抑制を図る。その上で、雨天時における下水道への負荷を低減させるために雨水排水の抑制を図るとともに、水質汚濁の契機とした環境問題への意識掲揚を図る。

①雨天時に放流される汚濁負荷量の削減
　→雨天時放流水質の向上
②汚濁物質の再流出の防止・抑制
　→しゅんせつによる除去
③汚濁物質の堆積防止・抑制
　→河床整正による堆積防止・抑制
④低酸素状態の改善
　→高濃度酸素水の供給
⑤底層における塩分の攪拌
　→ジェットストリーマーによる攪拌
⑥雨天時の下水道への排水負荷の抑制
　→雨水流出の抑制
⑦水質環境問題に対する意識掲揚
　→啓発活動の推進

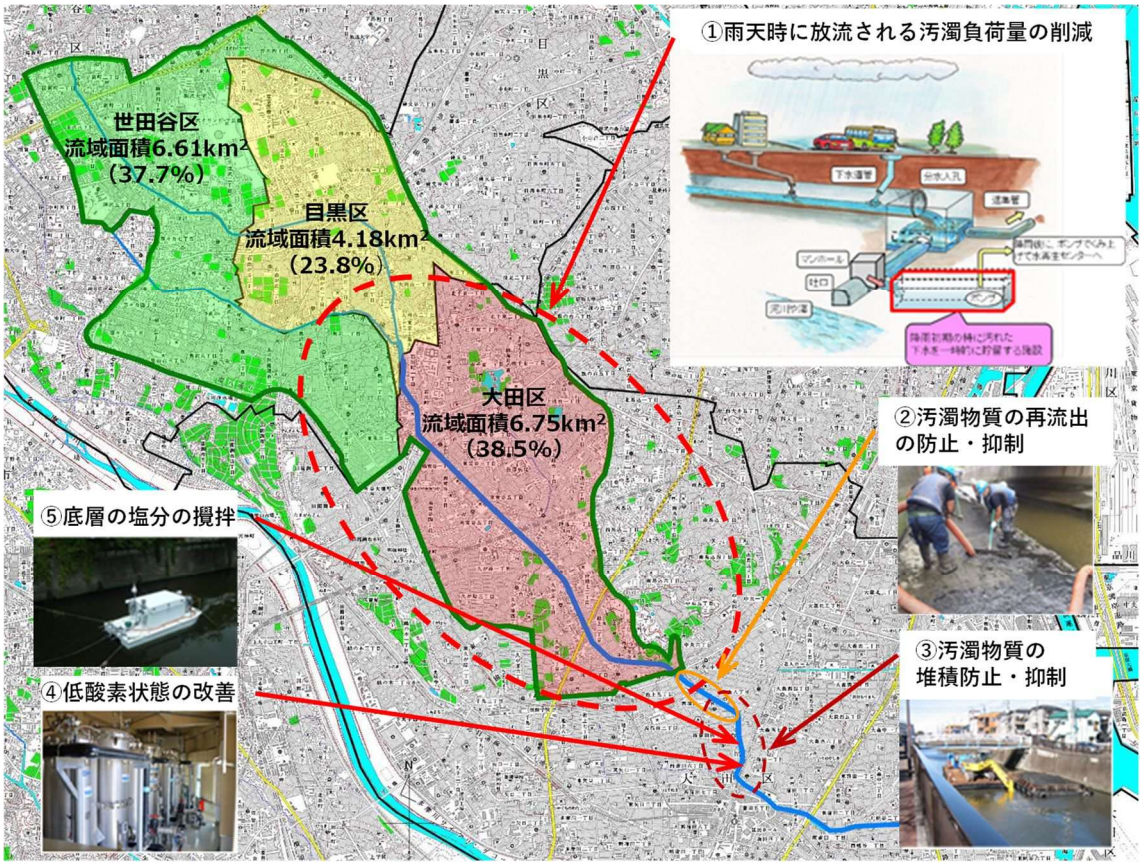


図２－３－１　主要な対策の実施箇所

２－４　各対策の実施による効果

ここでは、定量的に評価が可能である、悪臭、スカム、白濁化の発生に対して各対策の実施による効果を示す。なお、しゅんせつによる除去、雨水流出の抑制、環境学習を通じた啓発活動の推進については、現時点ではこれまでの調査結果を踏まえたシミュレーションでは効果を示すことができないため、ここでは効果を示すことを省略する。

１）各対策による効果目標

各対策による効果を判定するために、目標とする指標を設定する。

表 2－4－1　目標とする指標

項目	指標	備考
悪臭	下水臭：表層COD20mg/l以下	現地にて下水臭を認知した際の表層COD濃度
	硫化水素臭：大気中硫化水素濃度0.2ppm以下	悪臭防止法の定める上限値
	腐敗臭：中量以上のスカムを発生させない	現地にて腐敗臭を認知した際のスカムの量
スカム	中量以上のスカムを発生させない	現地にて腐敗臭を認知した際のスカムの量
白濁化	表層の硫黄濃度0.25mg/l以下	白濁化が生じた際に測定された値（公開データ）

※COD は水中の易分解性有機物の存在量を示す指標であり、易分解性有機物は嫌気状態で微生物に分解されると、硫化水素等の悪臭が発生する。この関係性より COD を指標として用いた。

２）各対策の組み合わせによる実施での効果

定量的な評価が可能である、①雨天時に放流される汚濁負荷量の削減（雨天時放流水質の向上)、③汚濁物質の堆積防止・抑制（河床整正)、④低酸素状態の改善（高濃度酸素水)、⑤底層における塩分の攪拌（ジェットストリーマー）による現時点での効果を示す。ここで、効果は下式により示す。

$$\text{達成率}(\%) = \frac{\text{対策を実施した場合において目標と定めた指標を満足した日数}}{\text{対策を実施しなかった場合において目標と定めた指標を満足できない日数}}$$

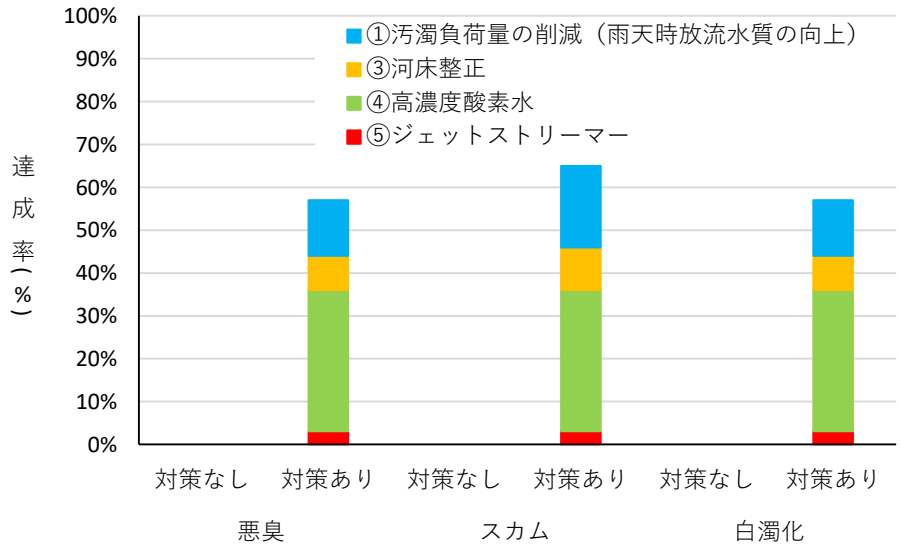


図 2－4－1　４つの対策を組み合わせた達成率

３）各対策による達成率（①、③、④、⑤のみ）

①雨天時に放流される汚濁負荷量の削減（雨天時放流水質の向上）

対策による効果の算出として、洗足池幹線流域、呑川幹線中流域を対象とした貯留施設の整備による①雨天時に放流される汚濁負荷量の削減（雨天時放流水質の向上）を前提している。また、③汚濁物質の堆積防止・抑制（河床整正）、④低酸素状態の改善（高濃度酸素水）、⑤底層における塩分の攪拌（ジェットストリーマー）を同時に実施した場合である。

・悪臭

貯留施設を整備しない状況において、悪臭が発生する全日数に対して、10%程度の発生する全日数を削減することが可能である。

・スカム

貯留施設を整備しない状況において、スカムが発生する全日数に対して、20%程度の発生する全日数を削減することが可能である。

・白濁化

貯留施設を整備しない状況において、白濁化が発生する全日数に対して、10%程度の発生する全日数を削減することが可能である。

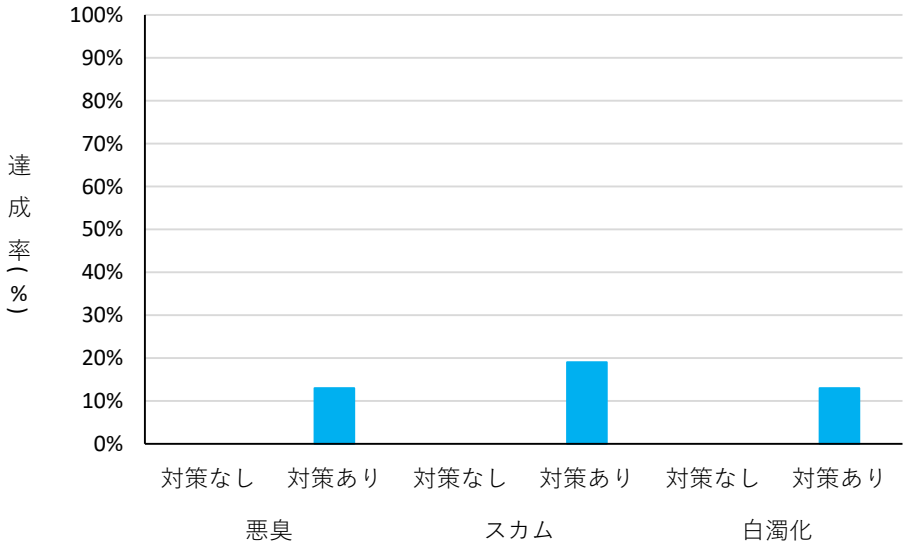


図２－４－２　貯留施設の整備による雨天時放流水質の向上による達成率

③汚濁物質の堆積防止・抑制（河床整正）

対策による効果の算出として、洗足池幹線流域、呑川幹線中流域を対象とした貯留施設の整備による①雨天時に放流される汚濁負荷量の削減（雨天時放流水質の向上）を前提している。また、③汚濁物質の堆積防止・抑制（河床整正）、④低酸素状態の改善（高濃度酸素水）、⑤底層における塩分の攪拌（ジェットストリーマー）を同時に実施した場合である。

・悪臭

河床整正を実施しない状況において、悪臭が発生する全日数に対して、10%程度の発生する全日数を削減することが可能である。

・スカム

河床整正を実施しない状況において、スカムが発生する全日数に対して、10%程度の発生する全日数を削減することが可能である。

・白濁化

河床整正を実施しない状況において、白濁化が発生する全日数に対して、10%程度の発生する全日数を削減することが可能である。

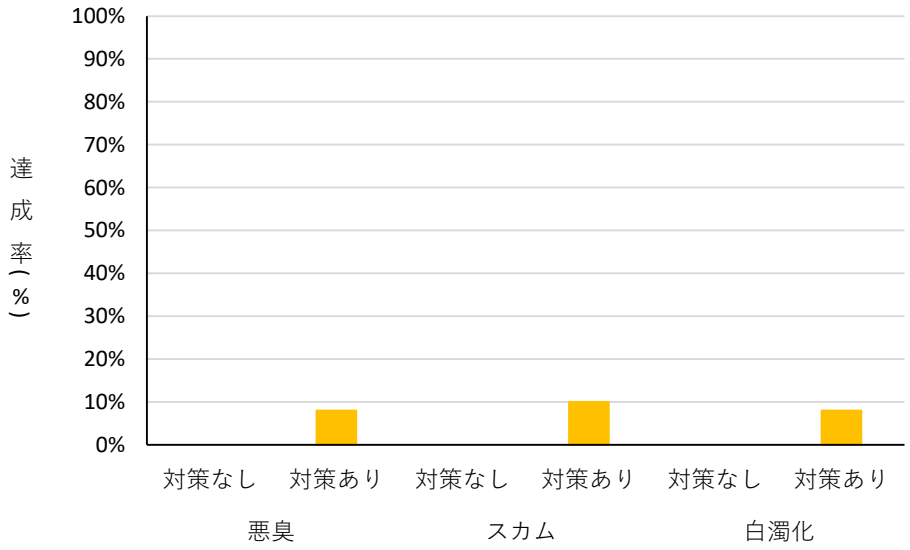


図２－４－３　汚濁物質の堆積防止・抑制による達成率

④低酸素状態の改善（高濃度酸素水）

対策による効果の算出として、⑤ジェットストリーマーによる攪拌を前提とし、④高濃度酸素水の供給は１施設を稼働した場合である。

・悪臭

高濃度酸素水を供給しない状況において、悪臭が発生する全日数に対して、30%程度の発生する全日数を削減することが可能である。

・スカム

高濃度酸素水を供給しない状況において、スカムが発生する全日数に対して、30%程度の発生する全日数を削減することが可能である。

・白濁化

高濃度酸素水を供給しない状況において、白濁化が発生する全日数に対して、30%程度の発生する全日数を削減することが可能である。

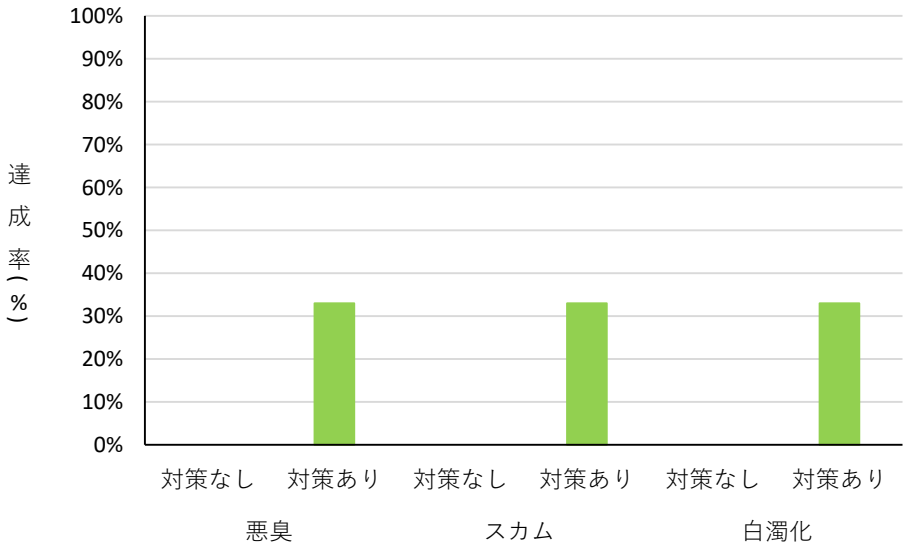


図２－４－４　低酸素状態の改善による達成率

⑤底層における塩分の攪拌（ジェットストリーマー）

対策による効果の算出として、④高濃度酸素水の供給は１施設の稼働を前提としている。

・悪臭

ジェットストリーマーによる攪拌をしない状況において、悪臭が発生する全日数に対して、5%程度の発生する全日数を削減することが可能である。

・スカム

ジェットストリーマーによる攪拌をしない状況において、スカムが発生する全日数に対して、5%程度の発生する全日数を削減することが可能である。

・白濁化

ジェットストリーマーによる攪拌をしない状況において、白濁化が発生する全日数に対して、5%程度の発生する全日数を削減することが可能である。

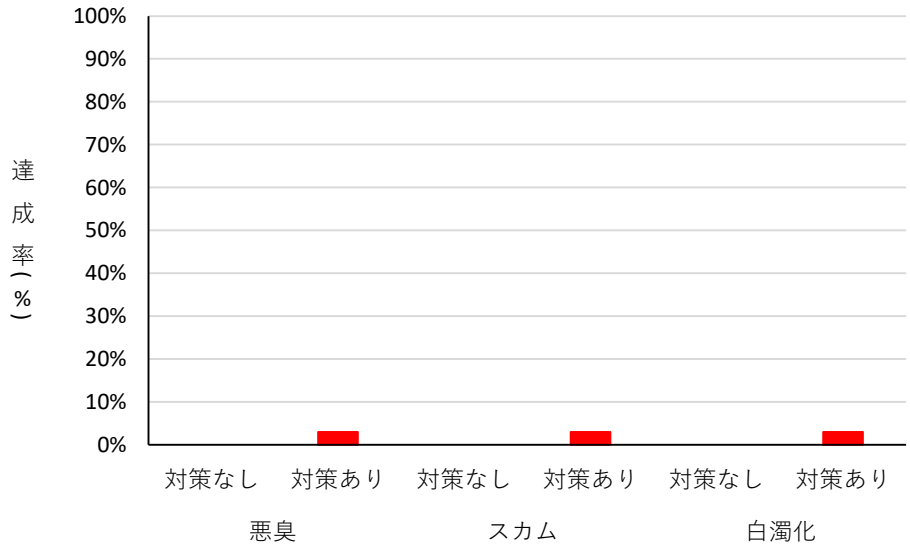


図２－４－５　底層における塩分の攪拌による達成率

４）より達成率を高めるためには

これまで示した達成率は、現在大田区で実施中もしくは実施している整備等が完了した状況での達成率である。このため、より達成率を高めるためには、下記に示す取り組みの拡大・拡充を図るほかに、新たな対策の実施、もしくは現在取り組んでいる対策の効果が向上するような取り組みの実施が必要である。

① 大田区以外での雨天時放流水質の向上に取り組む
② 好気性分解を促すために溶存酸素量（DO）の供給を取り組む

3　各対策の概要と実施状況

3－1　雨天時に放流される汚濁負荷量の削減（雨天時放流水質の向上）

1）対策概要

明治初期の東京では、疫病コレラの流行により多くの死者が発生するとともに、低地等では大雨による浸水被害が頻発しており、汚水の処理による衛生環境の改善と雨水の速やかな排除を同時に対応することが求められていた。

このため、早く安価に効果を発揮できる合流式下水道の採用は、安全で快適な都市の実現に大きく貢献した。

一方、合流式下水道は、強い雨が降ると、まちを浸水から守るため、汚水混じりの雨水が吐口やポンプ所から川や海に放流される仕組みとなっている。

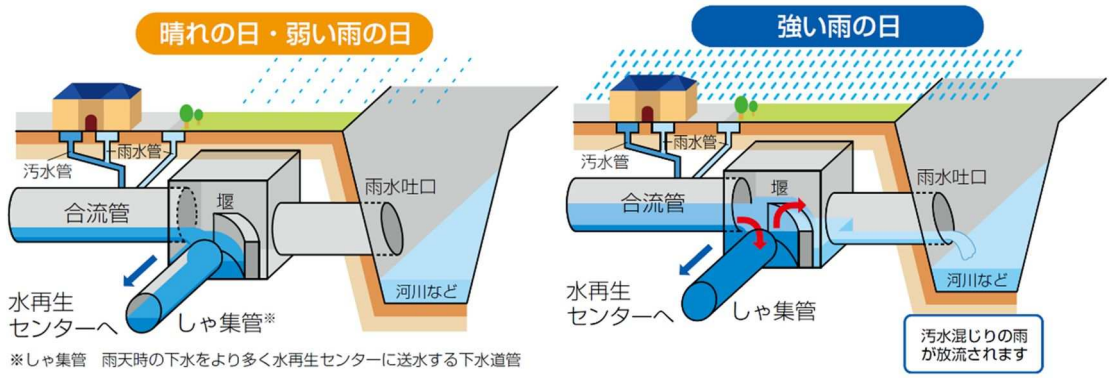


図３－１－１　合流式下水道の概要

平成 15 年の下水道法施行令の改正により、雨天時放流水質基準が令和６年度から強化された。

下水道法施行令で定められた雨天時放流水質基準（分流式下水道並み）を達成するための主要な取組として、

① 雨水吐口対策：雨水吐口やポンプ所からのごみ等の流出を抑制する施設の整備
② しゃ集幹線の整備：雨天時の下水をより多く水再生センターに送るための下水道管の整備
③ 貯留施設の整備：降雨初期の特に汚れた下水を貯留する施設の整備

等の施設整備を実施し、令和５年度末に対応が完了した。

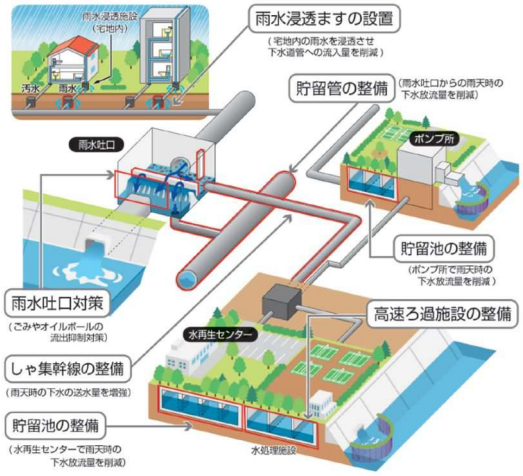


図３－１－２　合流式下水道の改善概要

呑川流域では、平成 12 年に遮集管整備が完了し、平成 16 年までに対策が必要なすべての吐口でごみやオイルボールの流出抑制対策が完了している。

下水道法施行令への対応後も、潮の干満の影響により水が滞留しやすい水域やまちづくりの中で水辺のにぎわい創出を推進している水域等では、さらなる水環境の向上が求められている。

そこで、呑川流域において、雨天時に合流式下水道から放流される汚濁負荷量を更に削減することを目的に、東調布公園を活用して、降雨初期の特に汚れた下水を貯留する施設の整備を実施している。

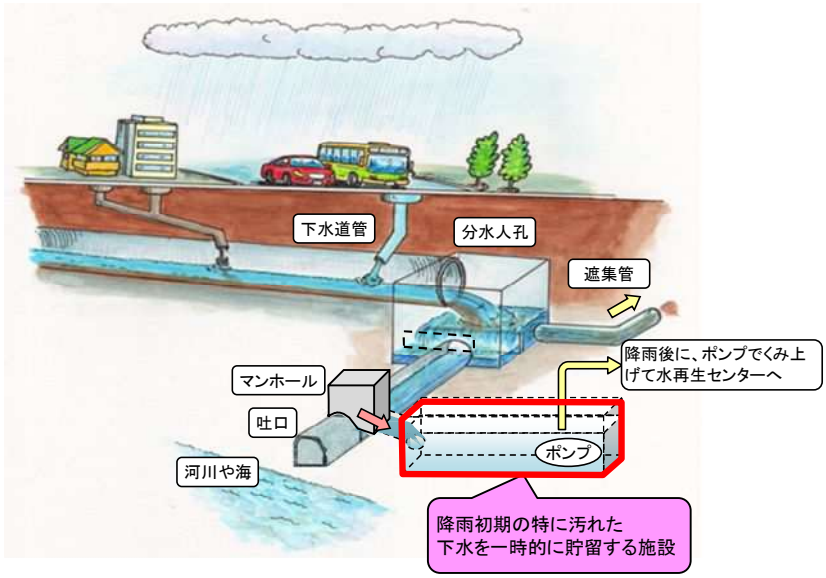


図３－１－３　貯留施設の整備概要

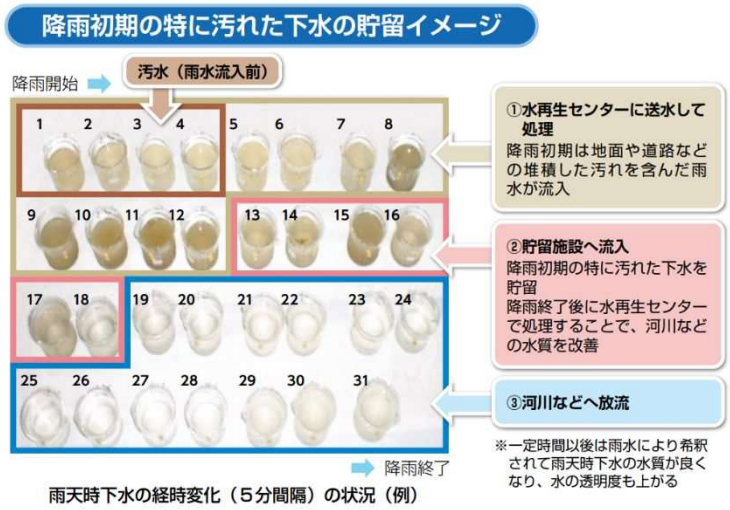


図３－１－４　下水の貯留イメージ

２）実施状況

呑川への汚濁物質の流入を防止・抑制するために必要な貯留量は、103,400m3 となり、そのうち、呑川幹線中流域の左岸上流部を対象とした貯留管の整備を進めている状況である。なお、令和 7 年度末時点では、貯留管を整備するためのシールドマシンの発進基地となる立坑整備が完了し、シールドマシンの製作を行っている状況である。

表３－１－１　対象流域と必要貯留量

対象流域		今回検討		
		流域面積	貯留規模※1	必要貯留量※2
呑川幹線上流域		942.38ha	6.7mm	64,600m^3
洗足池幹線流域		247.25ha※3	6mm	14,900m^3※3
呑川幹線中流域	左岸	89.33ha	6mm	5,400m^3
	右岸	307.45ha	6mm	18,500m^3
	小計	396.78ha	6mm	23,900m^3
合計		1,586.41ha	—	103,400m^3※3

※１：各地域で発生する汚水量等を勘案し、シミュレーションにより公共用水域に放流される汚濁負荷量が分流式下水道と同程度以下となるために必要な単位面積あたりの換算値。

※２：必要貯留量の算定は、流域面積×貯留規模。

※３：現在実施中の大田区上池台地区における浸水対策により、洗足池幹線流域の一部が自然排水区域からポンプ排水区域へ切り替わるため、平成 28 年度の報告書から流域面積及び必要貯留量を減じている。

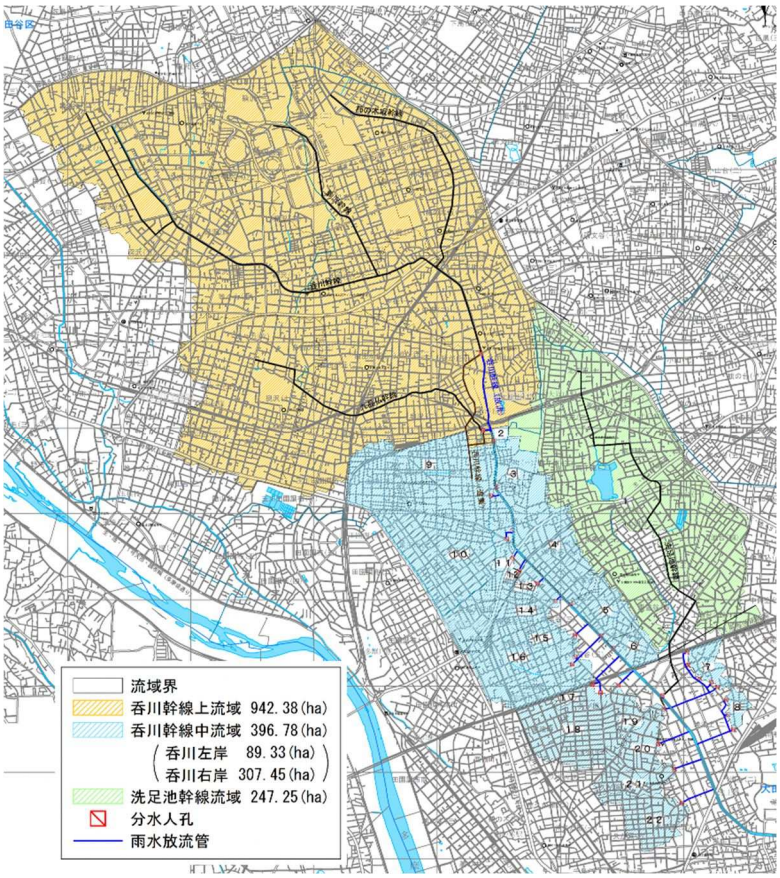


図３－１－５　呑川対象流域

表３－１－２　呑川幹線中流域及び洗足池幹線の必要貯留量

貯留管設置	対象流域		流域面積	貯留規模	必要貯留量※
東調布公園及び道路下	洗足池幹線流域		247.25ha	6mm	14,900m^3
	呑川幹線中流域	左岸	76.67ha	6mm	4,600m^3
		右岸	307.45ha	6mm	18,500m^3
		小計	384.12ha	6mm	23,100m^3
	合計		631.37ha	—	38,000m^3

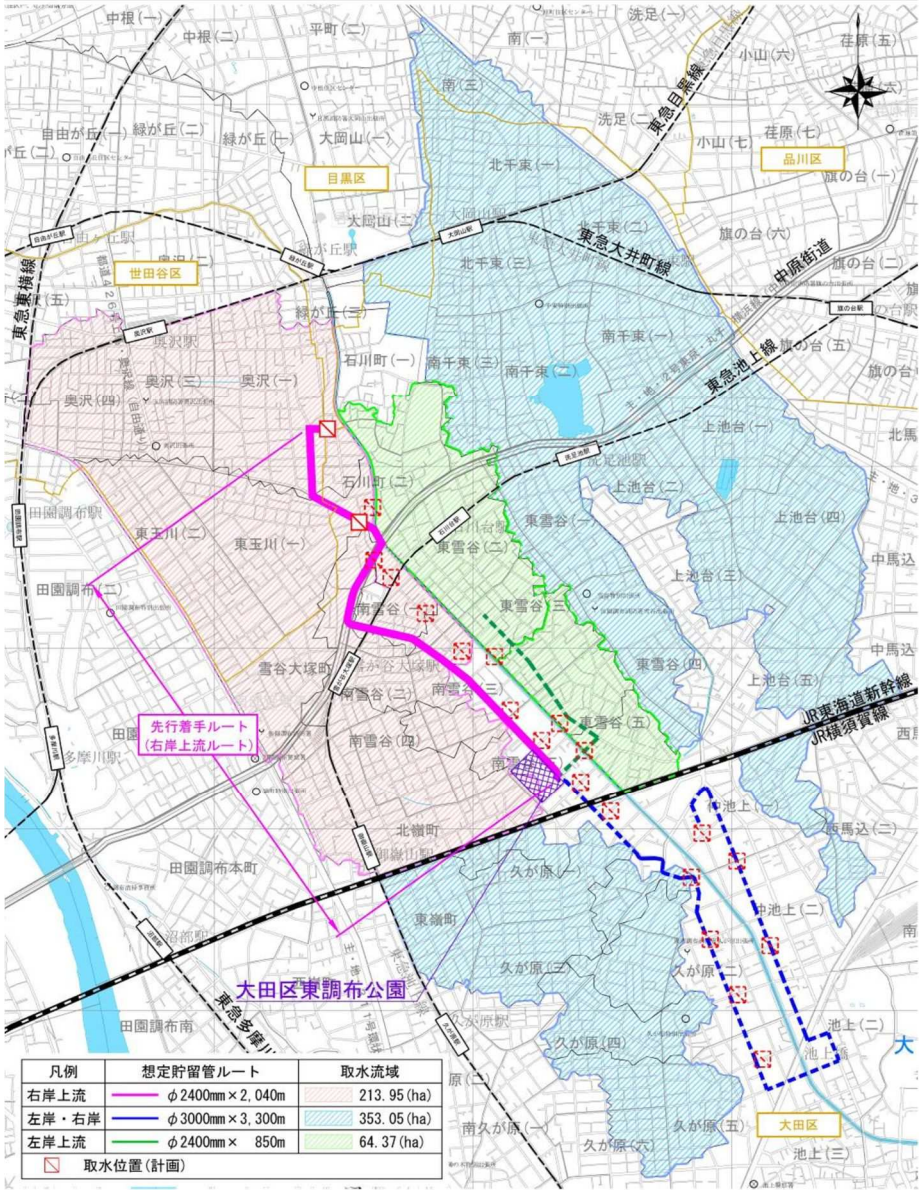


図３－１－６　呑川幹線中流域及び洗足池幹線流域の取水流域と貯留管の敷設想定





写真３－１－１　香川幹線中流域の整備状況１

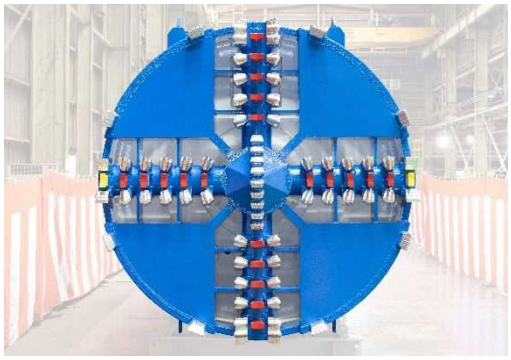




写真３－１－２　香川幹線中流域の整備状況２

３－２　汚濁物質の再流出の防止・抑制（しゅんせつ）

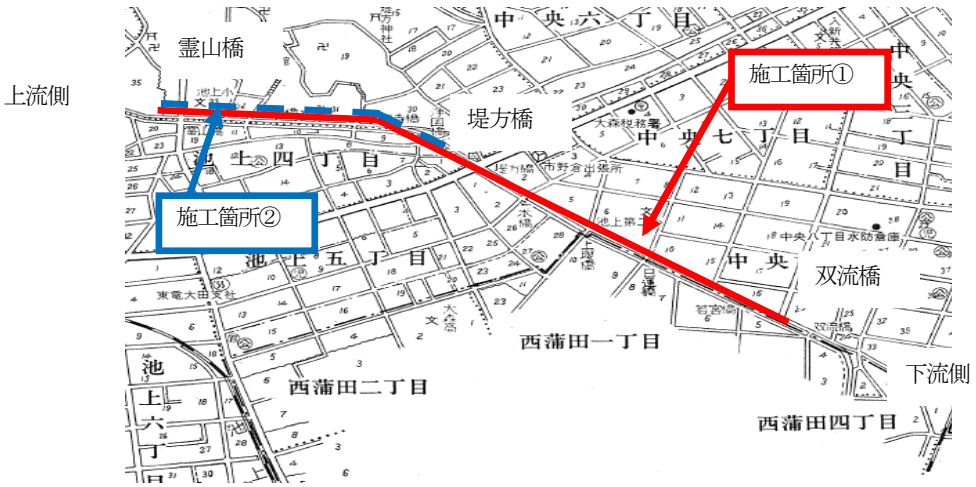
１）対策概要

呑川の護岸構造は複断面形式となっている。このため、感潮域の上流部に位置する霊山橋から双流橋の間においては、犬走に堆積した汚泥が干潮時には空気中へと露出するために、悪臭を発生させる要因になっている。また、満潮時にはこれらが水中に沈み、下流へと流れ込むことで、スカムが発生する要因にもなっている。

このため、悪臭が特にひどくなる夏前に施工箇所①、ユスリカ対策として秋季に施工箇所②の汚泥のしゅんせつを行っている。



図３－２－１　河川断面



施工箇所①：霊山橋から双流橋の全長約 1,190m

施工箇所②：霊山橋から堤方橋の全長約 525m

図３－２－２　しゅんせつ箇所

２）実施状況

犬走に堆積した汚泥は、人力により集め、これをバキューム車にて回収し処分している。令和７年度に実施したしゅんせつ量等は次の通りである。

表３－２－１　しゅんせつ量

単位：m^3

施行箇所	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度	令和５年度	令和６年度	令和７年度
①	48.0	48.0	49.2	49.6	49.0	48.0	48.0
②		22.2	22.4	21.9	22.0	22.0	21.0
計	48.0	70.2	71.6	71.5	71.0	70.0	69.0



写真３－２－１　実施状況

３－３　汚濁物質の堆積防止・抑制（河床整正）

１）対策概要

河川本来の河床は、上流から下流に向かって連続的に低くなるが、呑川においては、一部平坦な区間があり、その先は逆勾配となっている。このため、河床が平坦な区間では、汚濁物質が堆積しやすい状況となっており、この区間においては、悪臭、スカムの発生が生じている状況である。

縦断河床が逆勾配となっている区間においては、これを解消するために河床を整正する必要があるが、河床の整正に伴い既設護岸と既設橋梁の基礎が露出することとなり、これにより耐荷性能や耐震性能が低下する。そこで、基礎の露出に対する影響や既設護岸と既設橋梁の耐震工事の計画を踏まえ、3 段階にて河床整正を実施する計画とした。なお、現時点では河口から夫婦橋付近までの護岸においては耐震護岸工事において対策が完了しつつある状況である。

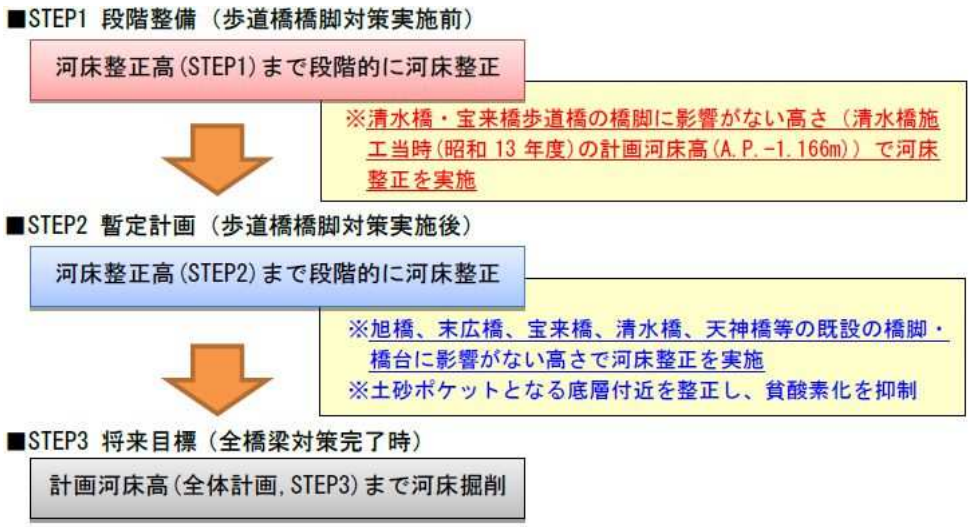


図３－３－１　３段階による河床整正概要

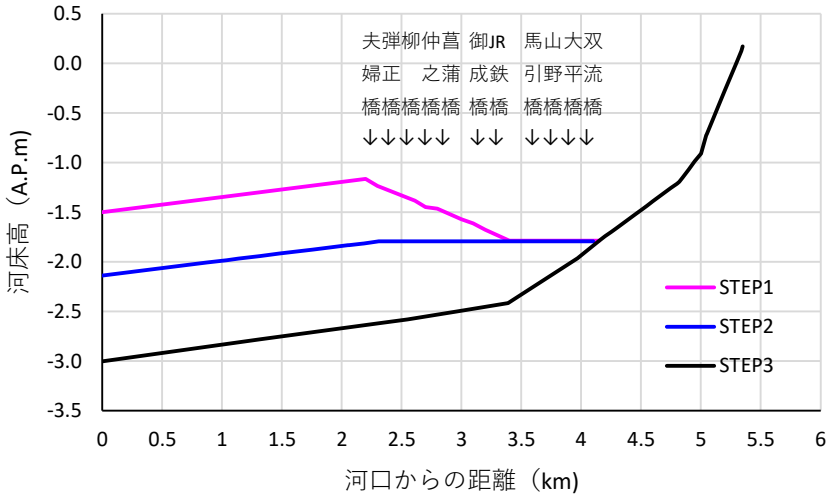


図３－３－２　３段階による河床整正

２）実施状況

平成 28 年度から令和元年度までの 4 年間にて、双流橋から夫婦橋間の約 1.6km において、河床整正を実施した（堆積物は約 4800m3)。令和 6 年度に実施した河川測量結果では、双流橋から柳橋間の約 1.4km において河床の堆積物が約 5300m³ となっていた。このため、令和 8 年度から令和 11 年度までの 4 年間にて河床整正工事を実施する。



写真３－３－１　前回の河床整正工事の状況

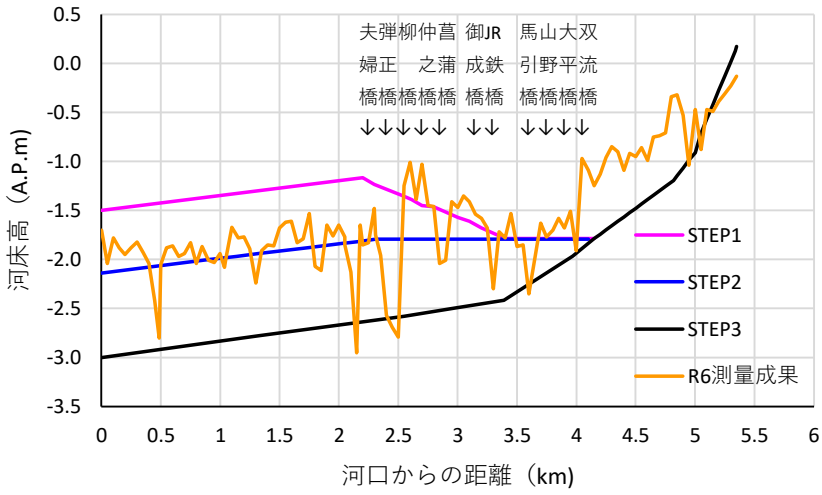


図３－３－３　河川測量による縦断河床（最深河床）



図３－３－４　河床整正範囲（平面）

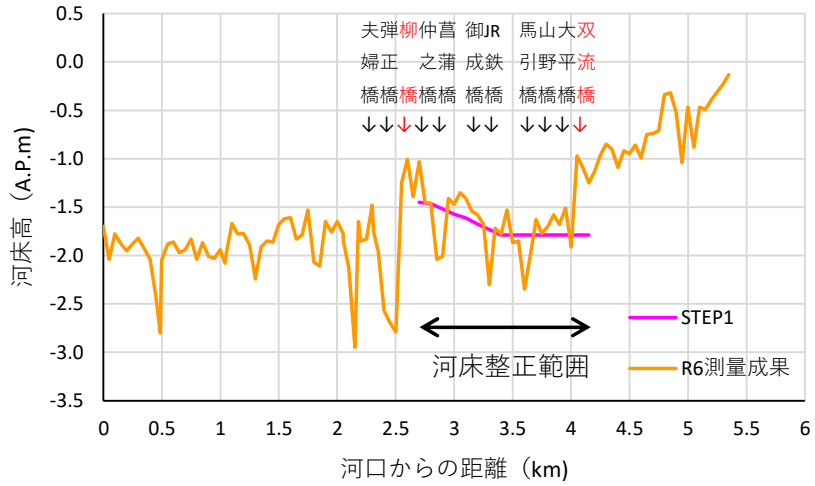


図３－３－５　河床整正範囲（縦断）

３－４　低酸素状態の改善（高濃度酸素水）

１）対策概要

環境基準の一つである溶存酸素量（DO）は、海水が入り込む底層では、0mg/L となっている。底層の溶存酸素量が低いと、河床に堆積している有機性汚濁物の分解が嫌気性分解となり、底質から栄養塩が溶出しやすくなり、水質汚濁を引き起こす環境となり、硫化水素やスカムを発生させる。さらには溶存酸素量の不足により、水生生物が生息しにくい環境となる。

このため、高濃度の酸素を海水に溶かし、底層に供給することで、底層部の溶存酸素量を向上させることを目的としている。

なお、底層には比重の大きい海水が流れ込んでおり、高濃度の酸素水を底層に送り込む必要があることから、底層付近の海水を取水し、これに高濃度の酸素を溶かし、再び底層に供給することで、底層部に高濃度の酸素を送り込む仕組みである。

平成 29 年度に工事着手し、令和 3 年度より稼働した。

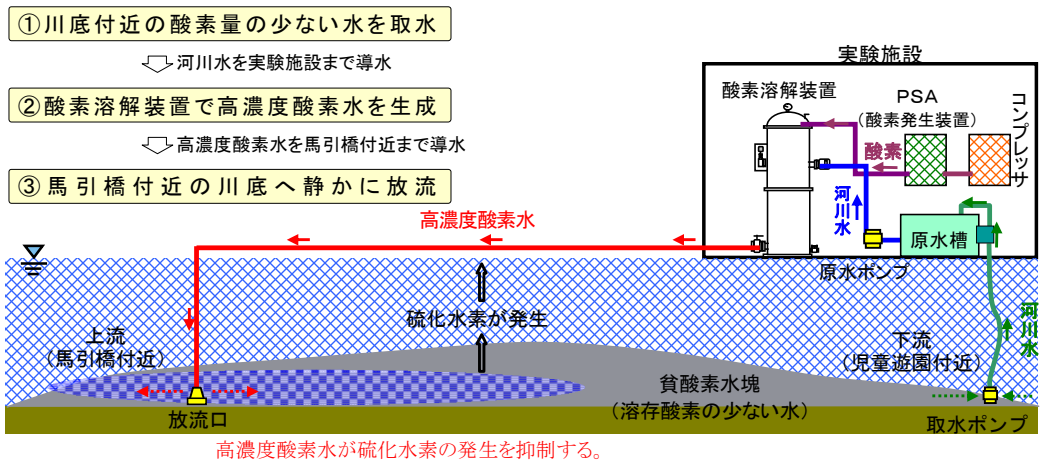
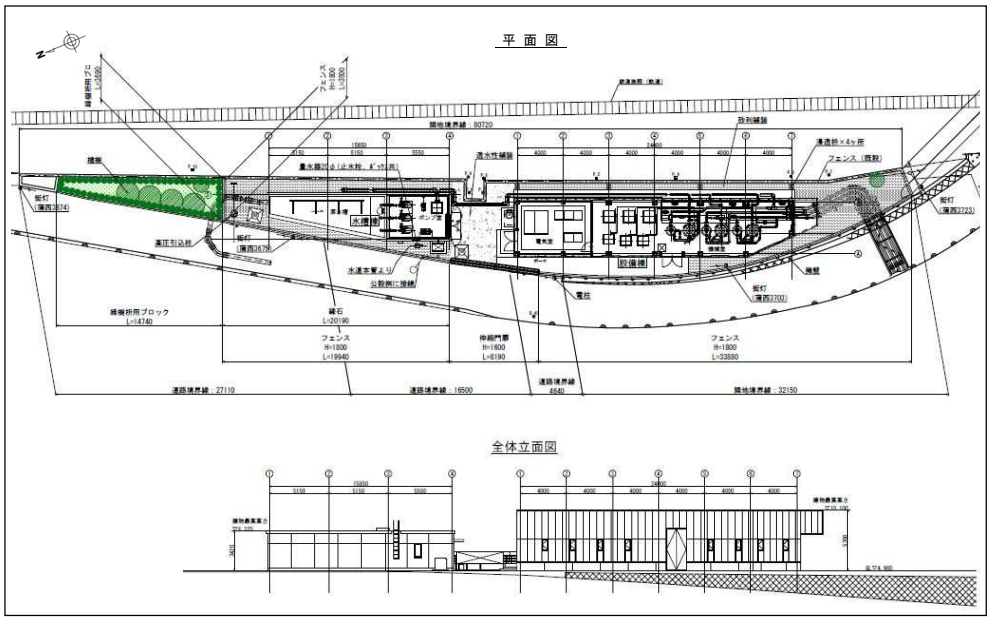


図３－４－１　高濃度酸素水供給の仕組み



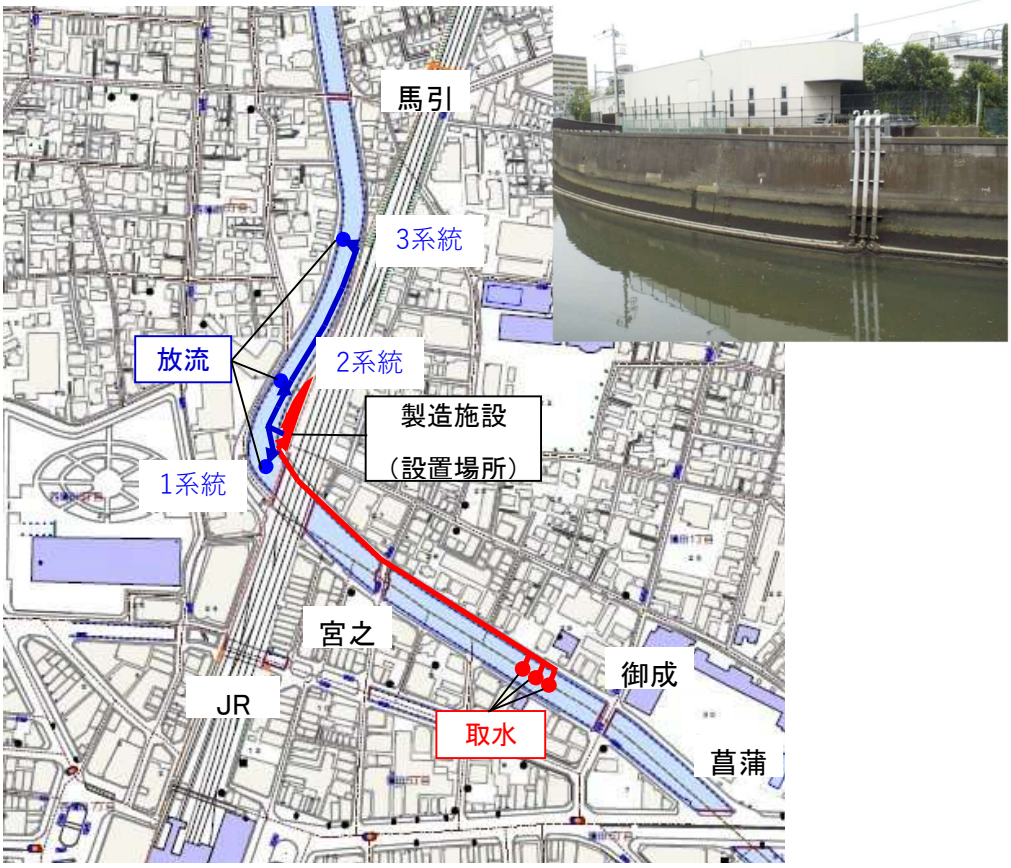


図３－４－２　高濃度酸素水の製造施設の概要と配置

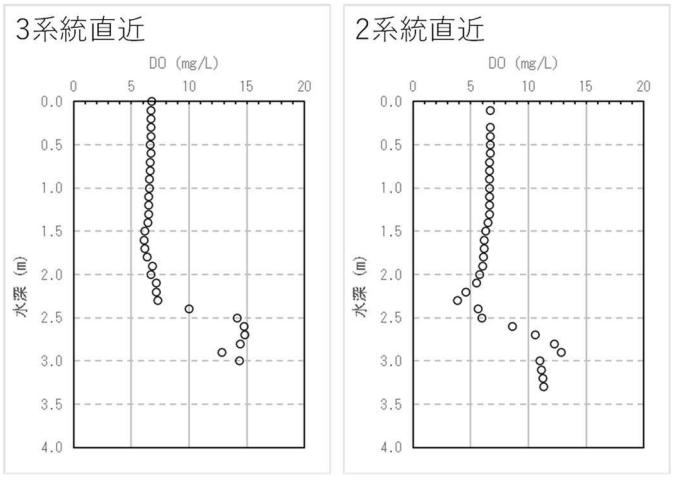


図３－４－３　高濃度酸素水の供給による溶存酸素量（DO）の状況

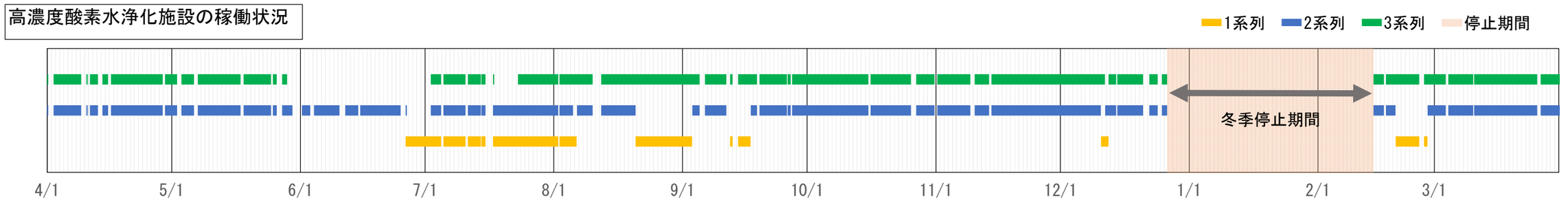
※測定は令和 7 年 9 月 19 日満潮時
※最下流の 1 系統は修繕中のため供給停止中

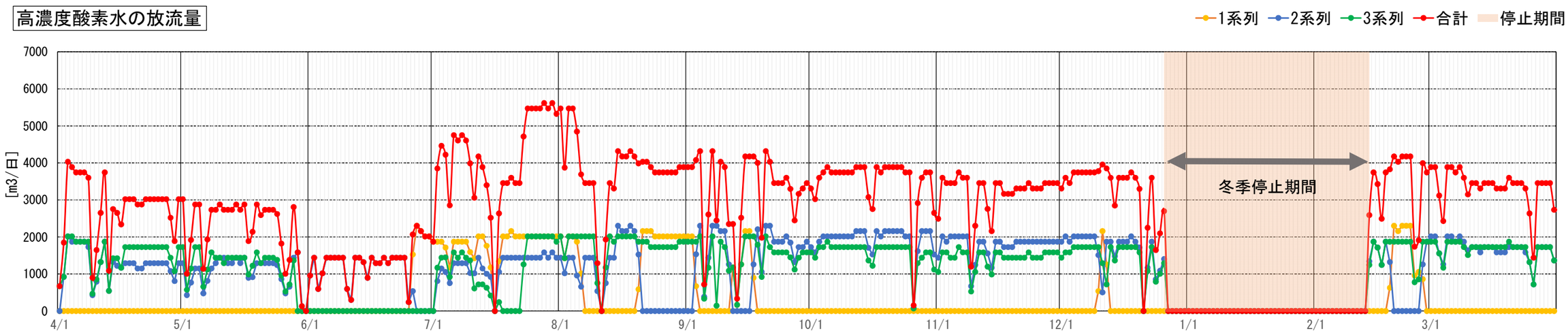
２）稼働状況

高濃度酸素水は、施設のメンテナンスを実施するために 1 月（水質汚濁が生じにくい月）の 1 か月間を修繕期間とし、それ以外の期間である 4 月から 12 月と、2 月から 3 月に稼働し供給している。なお、24 時間の稼働としているが、大雨警報発令時、大潮時においては、稼働を停止させている。

高濃度酸素水の供給は、3 箇所から放流し、1 箇所当たりの供給水量は 100m3/h（合計 300m3/h）、溶存酸素量は 30mg/L である。

4 月から 6 月末までの期間においては、施設の修繕を実施したことにより、1 系統からの高濃度酸素水の供給を停止させ、7 月初旬から 3 系統とも稼働した状況である。このため、7 月初旬以降は、高濃度酸素水の放流量は多い状況であった。また、溶存酸素量（DO）の供給量についても、7 月初旬以降は継続的に供給している状況であった。





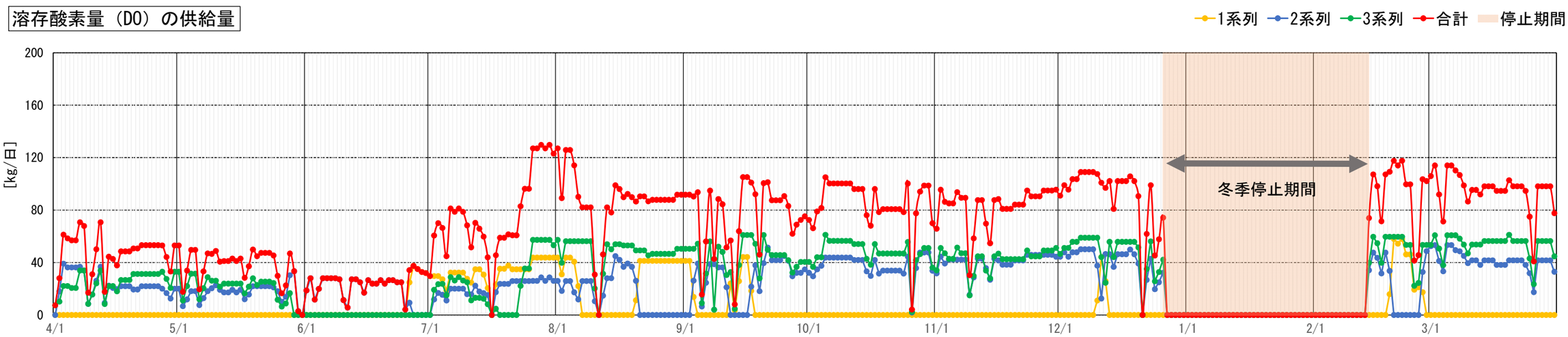
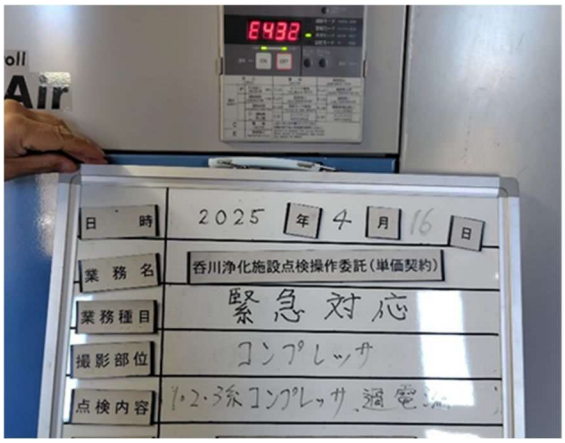


図３－４－２　施設の稼働状況と溶存酸素量の供給状況

表３－４－１　施設の不具合発生状況

対応No.	日付	稼働系列	稼働時刻	備考
1	4月1日　(火) ～ 4月9日　(水)	2,3	24時間稼働	
2	4月9日　(水) ～ 4月10日　(木)	-	全停止	取水ポンプ故障・原水ポンプ過負担・原水槽空気撹拌ブロワ故障・小型脱臭装置故障の重故障警報発生により、全系列停止
3	4月10日　(木) ～ 4月10日　(木)	2,3	24時間稼働	各機器の状況に異常がないことを確認されたため、2・3系列を再稼働
4	4月10日　(木) ～ 4月11日　(金)	3	24時間稼働	No.2コンプレッサにて高電流値の異常検知のため、2系列を停止
5	4月11日　(金) ～ 4月15日　(火)	2,3	24時間稼働	現場にてNo.2コンプレッサの状況確認を行い、2系列を再稼働
6	4月15日　(火) ～ 4月16日　(水)	-	全停止	取水ポンプ故障・小型脱臭装置故障の重故障警報発生および全系列のコンプレッサにて高電流値の異常検知のため、全系列停止 （メーカー点検6月26日に実施）
7	4月16日　(水) ～ 5月28日　(水)	2,3	24時間稼働	巡回点検時に状況確認を行い、2・3系列を再稼働
8	5月28日　(水) ～ 6月26日　(木)	2	24時間稼働	原水管漏水、酸素発生装置不具合のため、3系を停止
9	6月26日　(木) ～ 7月2日　(水)	1	24時間稼働	コンプレッサのメーカー点検により1・2系列が稼働できるようになったが、2系酸素溶存装置付近で漏水が確認されたため、2系列を停止し1系列のみ稼働（7月2日に漏水箇所を補修）
10	7月2日　(水) ～ 7月17日　(木)	1,2,3	24時間稼働	巡回点検時に修理完了し、全系列稼働
11	7月17日　(木) ～ 7月23日　(水)	1,2	24時間稼働	巡回点検時にDO計の水が流れておらず、3系の消泡装置裏の漏水があったため、3列を停止し、1・2系列のみで稼働
12	7月23日　(水) ～ 8月5日　(火)	1,2,3	24時間稼働	巡回点検時にDO計の電極交換を行い、全系列稼働
13	8月5日　(火) ～ 8月6日　(水)	1,3	24時間稼働	1系取水管からの漏水により、取水ポンプ1系列と浄化設備2系列を停止（9月19日に修理）
14	8月6日　(水) ～ 8月20日　(水)	2,3	24時間稼働	1系列コンプレッサの本体温度高温により警報表示があったため、1系列を停止し2系列を稼働
15	8月20日　(水) ～ 9月3日　(水)	1,3	24時間稼働	巡回点検時に1系列を再稼働し、本体温度高温の警報表示が出ないことを確認した後、2系列と比べて1系列のDO値が高い傾向にあったため、2系列を停止し、1・3系列のみで稼働
16	9月3日　(水) ～ 9月12日　(金)	2,3	24時間稼働	巡回点検時に1系列コンプレッサに高温警報と異音が確認されたため、1系列を停止し2系列を稼働
17	9月12日　(金) ～ 9月17日　(水)	1,3	24時間稼働	9/10の日常監視時から2系列のDO値が著しく低下していることが確認されたため、9/11に雨量警報で施設停止後、9/12の再稼働のタイミングで2系列を停止し1系列を稼働
18	9月17日　(水) ～ 9月26日　(金)	2,3	24時間稼働	9/12の稼働時からNo.1酸素発生装置 酸素純度 低下 の警報が確認され、9/17の巡回点検時に故障復帰を試したが故障復帰しなかったため、1系列を停止し2系列を稼働
19	9月26日　(金) ～ 9月26日　(金)	-	全停止	9/26に原水槽水位異常高（HH）の重故障警報発生により、全系列停止
20	9月26日　(金) ～ 11月13日　(木)	2,3	24時間稼働	泡が発生したことによる水位計の誤作動であったため、9/26の日常監視の際に故障復帰を行い、2・3系列を再稼働
21	11月13日　(木) ～ 11月14日　(金)	-	全停止	11/5の定期点検後から日常点検時に原水ポンプ流量が0になることが確認され、11/13にモニタリングを実施し取水能力が落ちていることにより原水槽水位が低い状態が続いたことが判明したため、仕切弁・取水管に故障や不備がないか確認が取れるまで全系列停止
22	11月14日　(金) ～ 12月10日　(水)	2,3	24時間稼働	11/14に取水管の外れや仕切弁の開閉不備がないことを確認し、取水ポンプの稼働系列を2・3系から1・３系に切り替えた。
23	12月10日　(水) ～ 12月12日　(金)	1.2 1.3 2,3	24時間稼働	12/10～12/12コンプレッサ交換に伴う試運転のため、稼働系列変動
24	12月12日　(金) ～ 12月26日　(金)	2,3	24時間稼働	試運転でしばらく監視し問題ないことを確認し、12/12から2・3系列で再稼働
25	12月26日　(金) ～ 2月14日　(土)	-	全停止	冬季停止期間
26	2月14日　(土) ～ 2月19日　(木)	2,3	24時間稼働	2・3系列のみ稼働
27	2月19日　(木) ～ 2月27日　(金)	1,3	24時間稼働	2/19 の日常監視時に2 系列のDO 値が著しく低下（6.4mg/L、その後1mg/L以下まで低下）していることを確認したため、遠隔で2系列を停止し、1系列を再稼働
28	2月27日　(金) ～ 3月31日　(火)	2,3	24時間稼働	2/26の巡回点検時に２系のDO計接続部の管を清掃し、2/27より2・3系での稼働に戻した



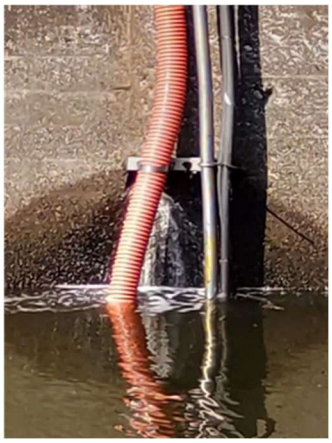


写真３－４－１　不具合箇所
（コンプレッサの異常と取水ホースからの漏水）

３－５　底層における塩分の攪拌（ジェットストリーマー）

１）対策概要

海水には塩分として硫酸イオンが豊富に含まれており、これが流れ込むことで、堆積している有機物との還元により、硫化水素やメタンガスを生成し、これが気散し、悪臭やスカムを発生させている。

このため、塩水くさびを形成している状態を攪拌することで、底層の塩分濃度を低減させ、硫酸還元の働きを抑制する。これにより、硫化水素やメタンガスが生成しやすい環境の改善を図ることを目的としている。

また、底層は溶存酸素が少ない状況にもなっていることから、表層と底層の攪拌により底層の溶存酸素の改善を図ることも目的としている。

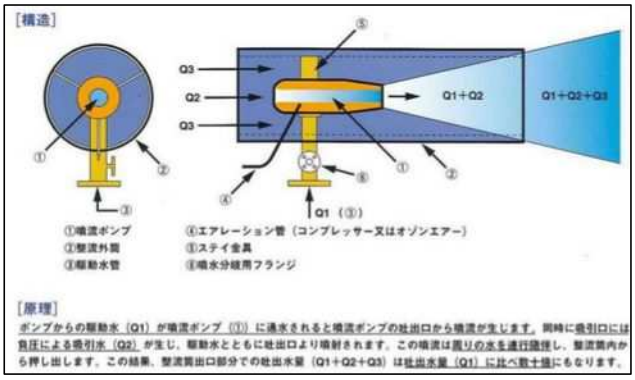


図３－５－１　ジェットストリーマーの構造原理

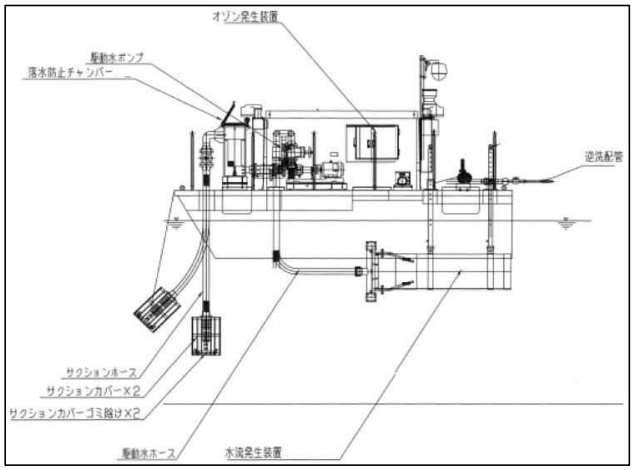


図３－５－２　ジェットストリーマーの外形

２）実施状況

９月 11 日の豪雨に伴い損傷したため、11 月後半より代替機にて稼働させている。



写真３－５－１　豪雨前に稼働していたジェットストリーマー

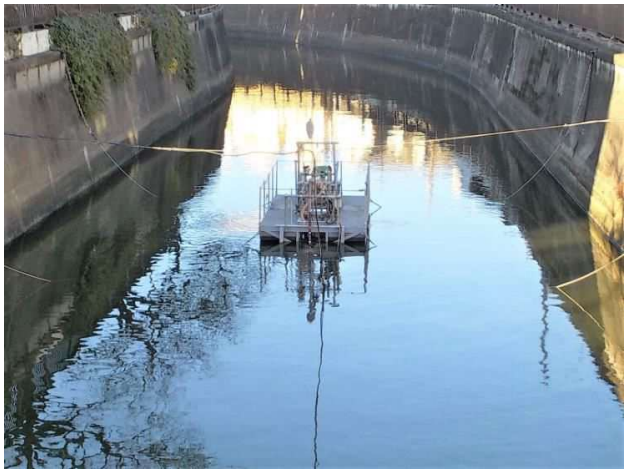


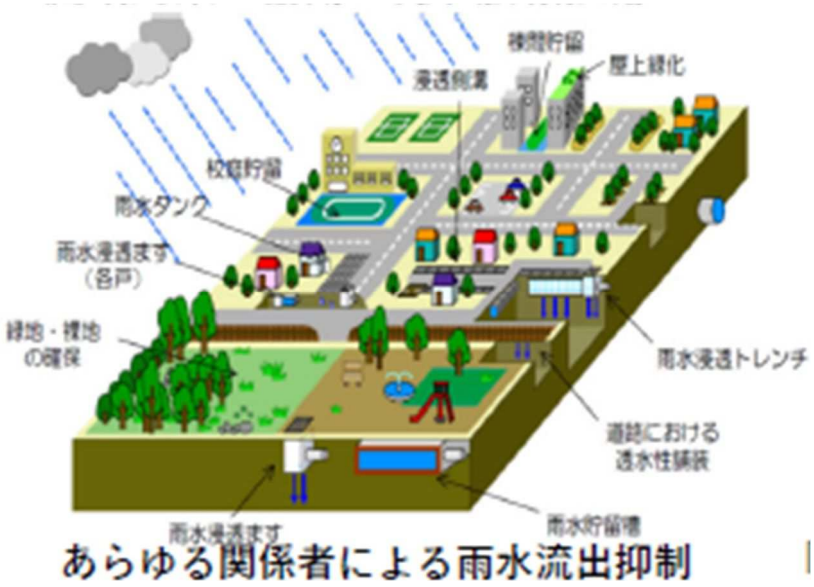
写真３－５－２　豪雨後のジェットストリーマー（代替機）

３－６　雨天時の下水道への排水負荷の抑制（雨水流出）

１）対策概要

雨水流出の抑制は、大雨の際に雨水が下水道や河川に一気に流れ込むのを防ぎ、下水処理の負担を軽減させることで、汚濁物質を含む初期汚水の河川への放流を抑制させるものである。

これはこれまでの各対策と比較して間接的な効果である。



出典：東京都豪雨対策基本方針より引用

２）実施状況

大田区における各年度の雨水流出抑制の取り組み実績は次の通りである。

表３－６－１　透水性舗装（道路部）

年度	面積（m²）
令和元年度	5,174
令和２年度	1,979
令和３年度	296
令和４年度	552
令和５年度	1,817
令和６年度	2,179

表３－６－２　公園・学校等の雨水貯留施設

年度	体積（m^3）
令和元年度	0
令和２年度	496
令和３年度	208
令和４年度	970
令和５年度	2,375
令和６年度	2,995

表３－６－３　開発指導要綱による民間施設の雨水流出抑制施設

年度	設置建物（箇所）
令和元年度	57
令和２年度	47
令和３年度	54
令和４年度	66
令和５年度	33
令和６年度	40

３－７　水環境問題に対する意識掲揚（啓発活動）

１）対策概要

河川の水質の改善を進めるためには、施設整備等に頼り切るのではなく、区民一人一人の行動変容を促すための知識や理解、興味や関心を得るための活動も重要である。そこで、研究会に所属する各関係機関と区内にて活動している団体による、これらを目的とした意識掲揚のための啓発活動の一部内容を紹介する。

２）実施状況

①建設局での取り組み

都民の河川への関心や理解を深めてもらうことを目的として、７月の河川愛護月間を中心にシンポジウム、フォトコンテスト、パネル展、施設見学、川を歩こうなど、様々な行事を実施している。また、ボランティア団体に対し、助成金の交付制度も実施している。





図３－７－１　河川愛護月間での取り組み事例
（キャラクターとシンポジウム）





図３－７－２　イベント等による取り組み事例
（コンテストと活動助成案内）

②下水道局での取り組み

次世代を担う子供たちや大学生などの若い世代に対して、環境学習の機会を創出し、下水道に関する正しい知識をもってもらうとともに、水環境に関する意識を高めることなどを目的に様々な取組みを実施している。



図３－７－３　ポスターコンクールの取り組み事例



写真３－７－１　出前授業の取り組み事例

③環境局での取り組み

緑が少ないと思われている街中でも、公園や緑地、水辺など身近なところに自然が広がっている。こうした東京の多様な自然環境を、こども達が様々な生きものや生物多様性の恵みにふれる場として活用し、生物多様性保全について学べる機会を提供している。

また、生物多様性の主流化及び普及を図るため、こども向け（主に小学校高学年向け）の普及啓発動画及び冊子を作成している。



写真３－７－２　参加型プログラムによる取り組み事例
（Tokyo　Nature　Class）



図３－７－４　冊子の製作・配布による取り組み事例

④目黒区での取り組み

目黒川クリーンアップ大作戦として、目黒川沿いの桜並木の清掃を住民や目黒区、目黒警察署、東京都第二建設事務所とともに共同で年３回実施している。令和６年度は合計で1,292 名の参加があり、清掃活動を通じ、いっそうの河川愛護精神高揚を目指している。



写真３－７－３　住民参加による取り組み事例
（目黒川クリーンアップ大作戦）

⑤世田谷区での取り組み

河川や下水道への雨水の流出を抑制するため、昭和 50 年代から雨水貯留浸透施設の設置に取り組んでいる。区内の土地の約７割が宅地であるため、公共施設だけではなく、民間施設における取組みの促進が必要であり、近年では、グリーンインフラの観点も活かした雨水流出抑制の普及啓発に取り組んでいる。





図３－７－５　冊子の製作・配布や住民参加による取り組み事例
（せたがやグリーンインフラガイドラインと案内）

⑥大田区での取り組み

区の環境の現状や環境施策を広く区民に周知するための環境月間にあわせて開催するパネル展やOTAふれあいフェスタの一部ブースにて呑川や他河川に生息する生物の紹介をしている。



図３－７－６　イベントでの取り組み事例
（河川に生息する生物の紹介）

池上第二小学校の活動として全校児童が呑川沿道、小学校近隣の公園、神社等を学年で分担して清掃を実施している。

人のために働く良さを体験的に理解すること、地域清掃活動を通して地域を愛する心・地域への関心・地域へ貢献する心を養うことを目的としている。



写真３－７－４　池上第二小学校による取り組み事例
（学校周辺での活動）

蒲田小学校の活動として、呑川で捕まえた生き物を飼育し、のみがわ水族館を設置している。

現在までにワナに入った生き物は、モズクガニ９匹、カメ２匹、ボラ、スズキ、ヌマチチブ、ヨシノボリ、スジエビ、テナガエビであり、今後、のみがわ水族館にもっと生き物が増え、子どもたちが呑川に関心・興味をもって私たちのふるさとの川を好きになってもらうことを目的としている。



写真３－７－５　蒲田小学校による取り組み事例
（呑川で生息する生き物の展示）

⑦地域団体（呑川の会）での取り組み

呑川の会は、1997 年に結成された市民環境団体である。世田谷区から大田区海浜部までを流れる二級河川、呑川を対象に「もっと知りたい・知らせたい」という強い思いで活動している。

呑川の会では、水質改善の理解促進を図るために高濃度酸素水浄化施設の見学会や久が原図書館にて呑川連続講義などを実施している。





図３－７－７　見学会や講演による取り組み事例
（久が原小学校の見学会や呑川講座の案内）

4　水質浄化対策の効果検証

4－1　概要

各対策の効果を検証することを目的に、年度初めから各種調査を実施している。これらの調査結果を踏まえ、悪臭、スカム、白濁化の 3 つの水質汚濁に対して効果を検証する。汚濁物質の流入は降雨と関係している上、悪臭の一つである硫化水素は 30℃付近で最も活発に発生するとされているため、気温や水温も重要な項目である。よって、これらの結果についても示す。

表４－１－１　調査項目

調査名	目的	調査方法	調査項目	調査位置	調査箇所	期間
連続調査	水質の時系列での変化を把握	自記式水質計を設置し、各調査項目を10分毎に計測	・水温 ・溶存酸素量（DO） ・塩分 ・pH ・酸化還元電位（ORP）	河床	稲荷橋、大平橋、馬引橋、御成橋、旭橋	4月～10月 （6ヶ月間）
水質調査	水質の鉛直分布を把握し、シミュレーションの境界条件に反映	橋上から水質計を垂下し各調査項目の鉛直分布を計測	・水温 ・溶存酸素量（DO） ・塩分 ・pH ・酸化還元電位（ORP）	表層から底層までを50cm間隔	養源寺橋、日蓮橋、若宮橋、大平橋、山野橋、馬引橋、宮之橋、御成橋、柳橋、夫婦橋、宝来橋、旭橋	5月～9月 のうち4回
硫化水素調査	硫化水素の発生状況を把握	自記式大気中硫化水素計を橋梁に設置し、10分毎に計測	・硫化水素濃度（大気中）	橋梁地覆	大平橋、馬引橋、御成橋、弾正橋、宝来橋	4月～10月 （6ヶ月間）
カメラ調査	スカムと白濁化の発生状況の確認	水面監視カメラを設置し、発生状況を記録	・スカム ・白濁化	水面	日蓮橋、山野橋、御成橋、弾正橋、宝来橋	4月～10月 （6ヶ月間）

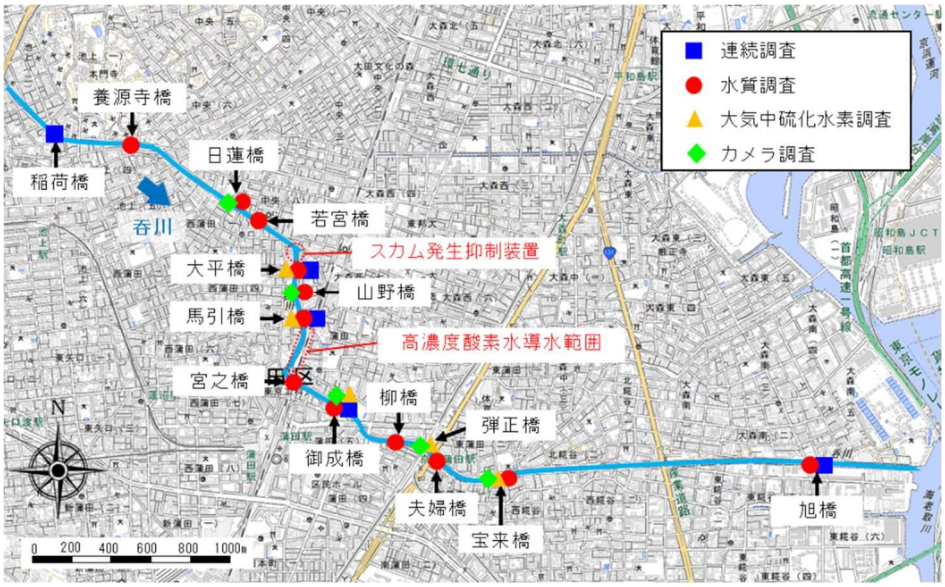


図４－１－１　調査位置図

４－２　各種調査結果

１）降雨状況

5mm/h 以上の降雨は毎月 2,3 回程度発生している。

２）連続調査（測定箇所）

ここでは、大平橋、馬引橋、御成橋での連続調査の結果について示す。

①大平橋

5mm/h 以上の降雨が生じた際に、水温の低下、塩分濃度の低下、溶存酸素量（DO）の上昇、pH の低下、酸化還元電位（ORP）の上昇が見られる。

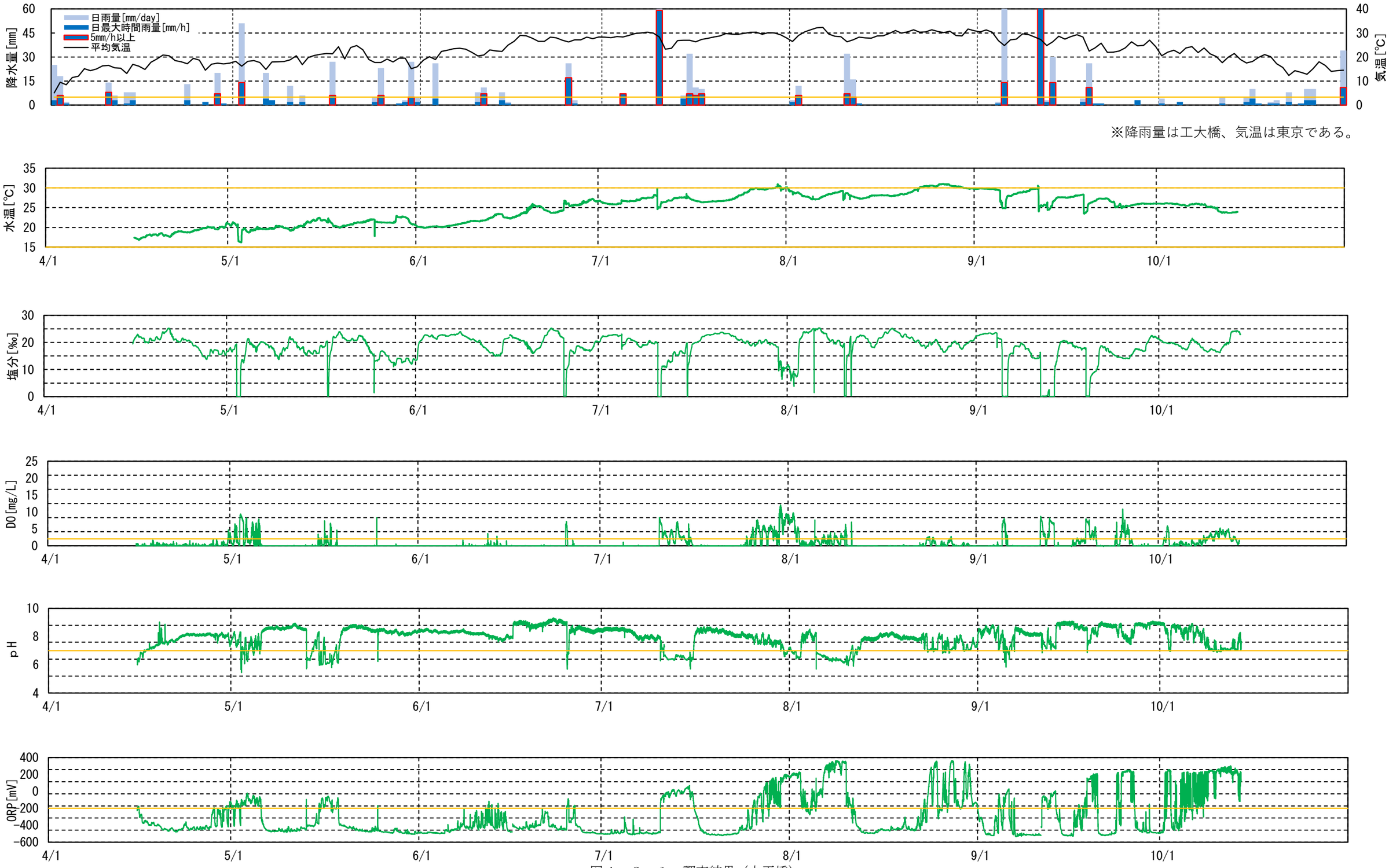
②馬引橋

5mm/h 以上の降雨が生じた際に、水温の低下、塩分濃度の低下、溶存酸素量（DO）の上昇、pH の低下、酸化還元電位（ORP）の上昇が見られる。

③御成橋

5mm/h 以上の降雨が生じた際に、水温の低下、塩分濃度の低下、溶存酸素量（DO）の上昇、pH の低下、酸化還元電位（ORP）の上昇が見られる。

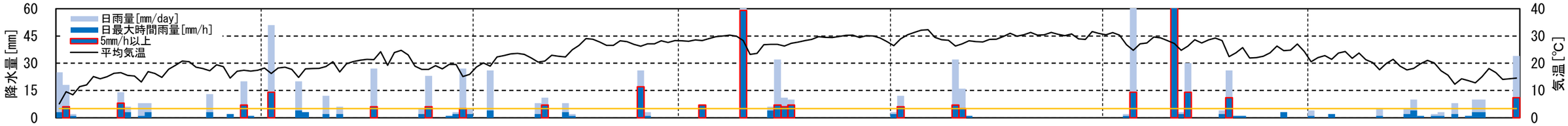
①大平橋



※降雨量は工大橋、気温は東京である。

図４－２－１　調査結果（大平橋）

②馬引橋



※降雨量は工大橋、気温は東京である。

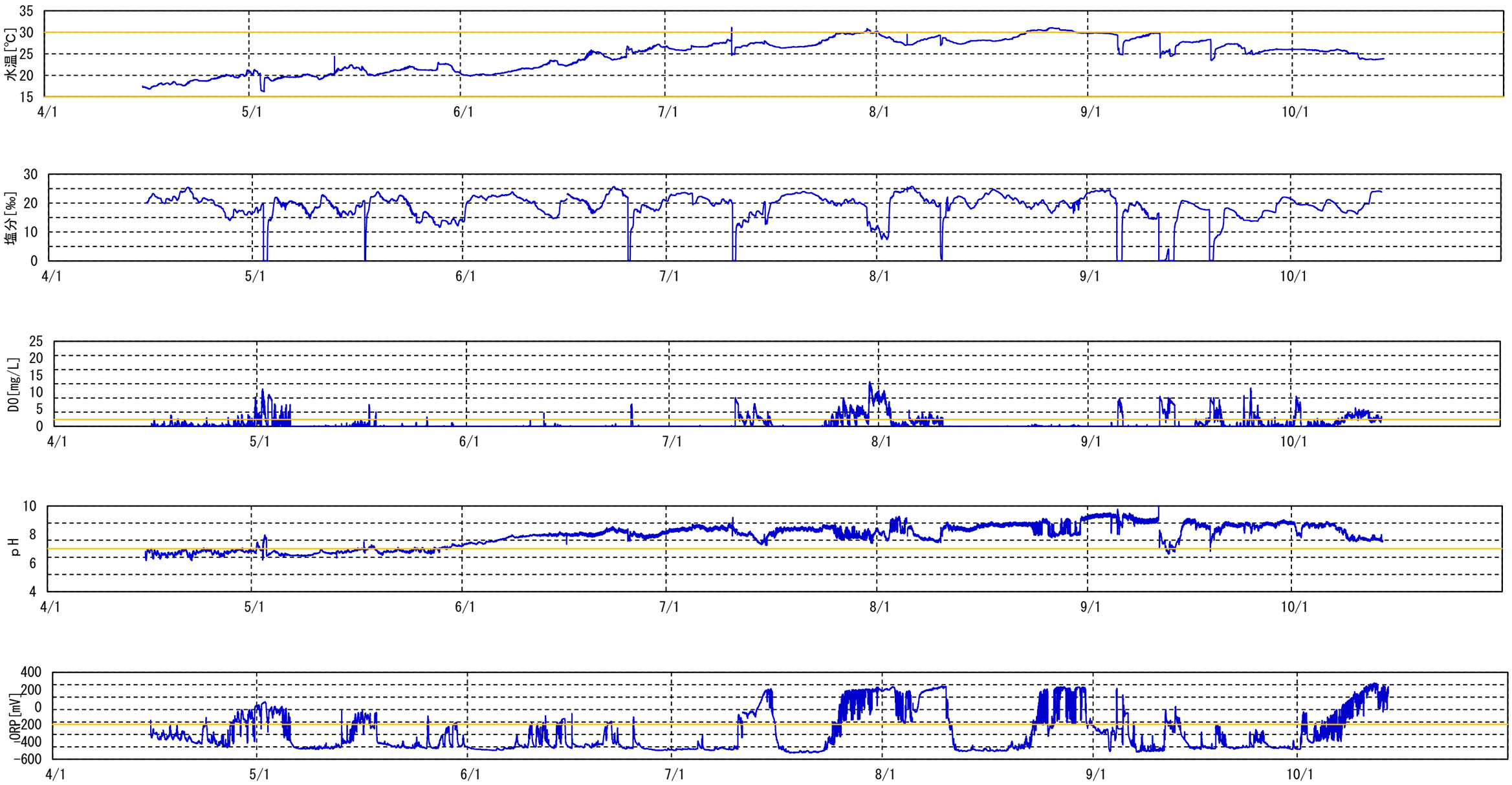


図４－２－２　調査結果（馬引橋）

③御成橋

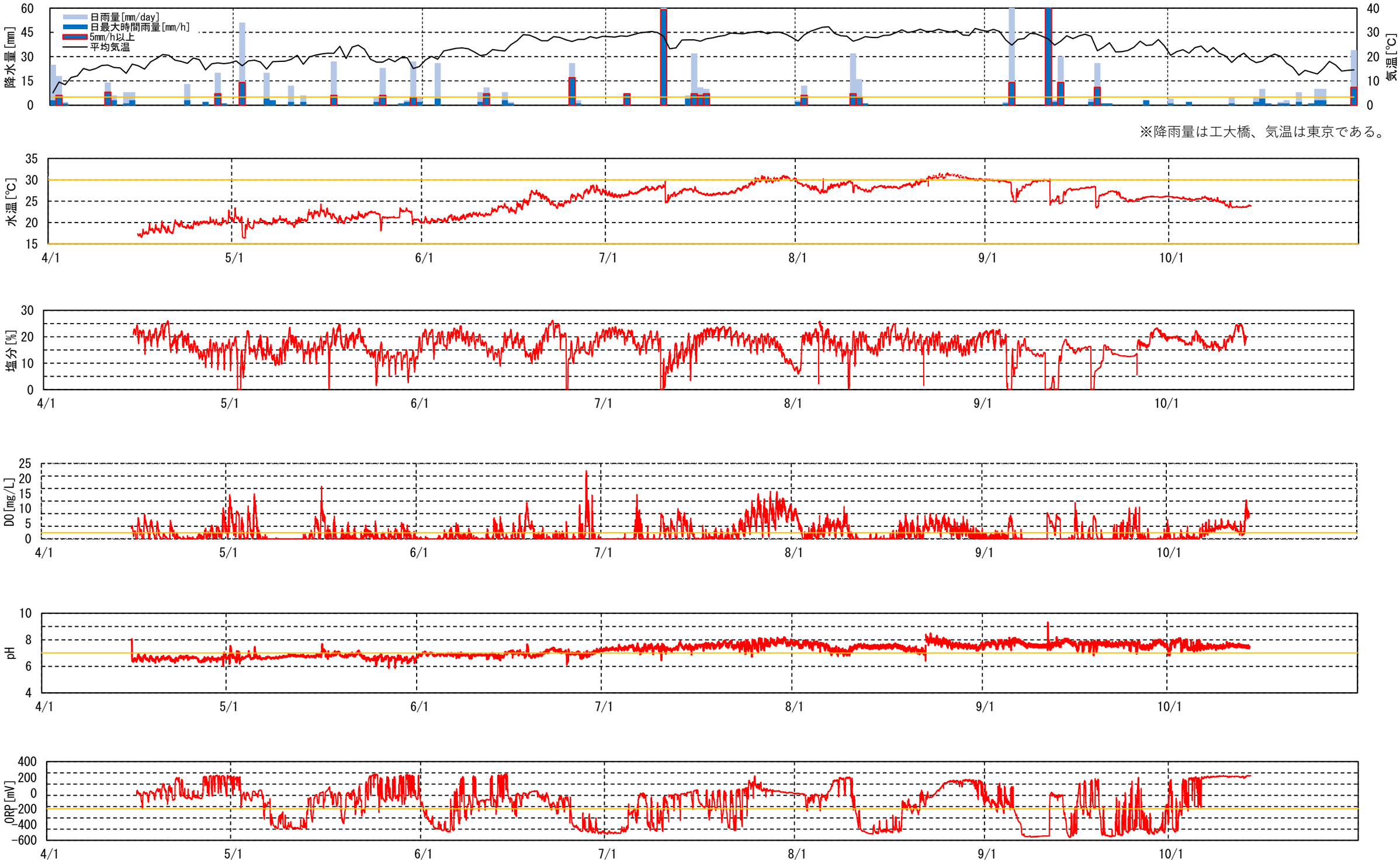


図４－２－３　調査結果（御成橋）

３）連続調査（測定項目）

ここでは、連続調査を実施している大平橋、馬引橋、御成橋での、水温、塩分濃度、溶存酸素量（DO）、pH、酸化還元電位（ORP）の調査結果について示す。

①水温

水温はおおむね 20℃から 30℃の範囲となっており、3 箇所とも 6 月中旬以降に水温が上昇している。また、硫酸還元が活性化しやすい環境である。

※硫酸塩還元菌による生物的な反応の最適温度は 30℃付近とされ、多くの菌は 15℃から 45℃の範囲で活動している。硫酸還元とは、酸素のない環境（嫌気的環境）で硫酸還元菌（硫酸塩還元菌）が有機物や水素を利用し、硫酸イオンを硫化水素に還元することでエネルギーを得る生命活動である。河底の泥や下水などの嫌気的環境に広く分布し、硫黄循環において重要な役割を果たす一方で、悪臭（硫化水素）や鉄の腐食を引き起こす原因になる。

②塩分濃度

塩分濃度は 15‰から 25‰の範囲となっており、硫化水素が発生しやすい環境である。また、降雨時には塩分濃度が一時的に低下している。

※東京湾の塩分濃度は 30‰程度であり、海水の塩分のうち、硫酸イオンは質量比で約 0.26%を占めている。

③溶存酸素量（DO）

御成橋に比べて、馬引橋、大平橋では、低い傾向を示し、概ね 2mg/L 以下の状況となっている。また、降雨時には一時的に溶存酸素量（DO）が上昇し、5 月初め、8 月初め、9 月において、一時的に高い値を示している。

※水中に溶け込んでいる酸素の量。水温が低いほど多く溶け込み、水中の有機物を分解する微生物活動や生物の呼吸で消費され、水が汚れると減少する。酸素が存在する状態では、硫化水素は酸素と反応して速やかに硫酸イオンに戻るとともに、好気性微生物により有機物が二酸化炭素と水に分解される。

④pH

大平橋では常にアルカリ性を示し、馬引橋では 6 月以降、御成橋では 7 月以降に中性からアルカリ性を示している。また、降雨時には一時的に酸性を示している。

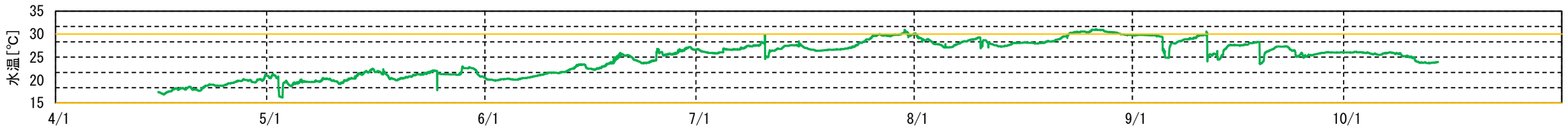
※アルカリ性を示すことで、透明度が低下しやすい。植物プランクトンや藻類が日中に光合成を行うと、水中の二酸化炭素が消費され、炭酸成分が減少しアルカリ性を示す。特に夏場や日差しの強い時期の停滞した水域で顕著に表れる。

⑤酸化還元電位（ORP）

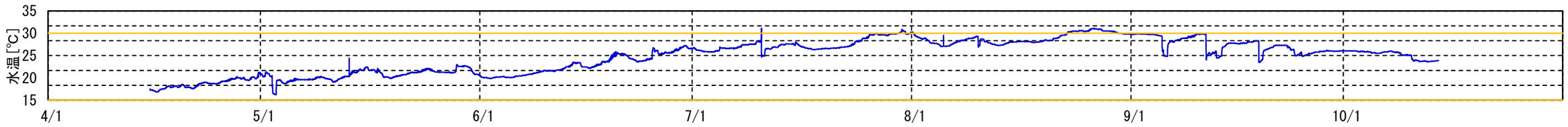
大平橋、馬引橋では、7 月中旬まで-200mV を下回る状況であったが、それ以降は上昇傾向を示している。御成橋では、-200mV を上回る状況となっている。また、降雨時には一時的に上昇する傾向を示している。

※酸化還元電位が低いと嫌気度が高く、-200mV 位以下の場合だと嫌気性状態となり、微生物の活動により硫化水素などの悪臭ガスが発生する。

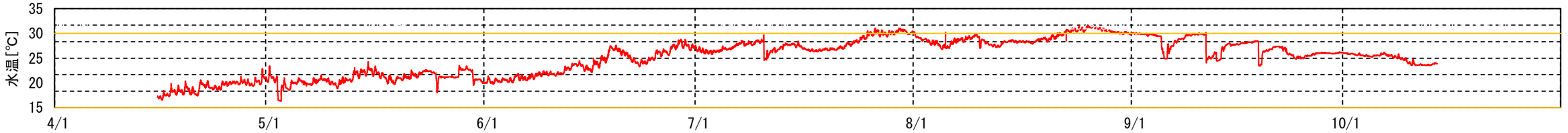
・大平橋



・馬引橋

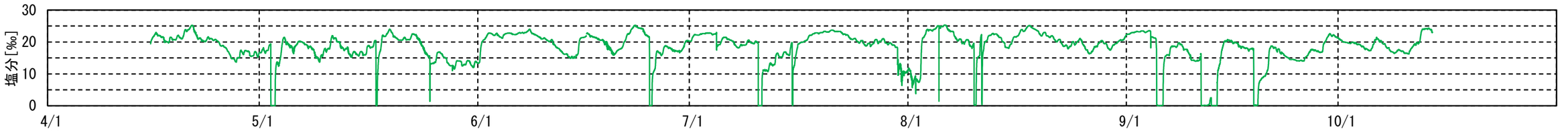


・御成橋

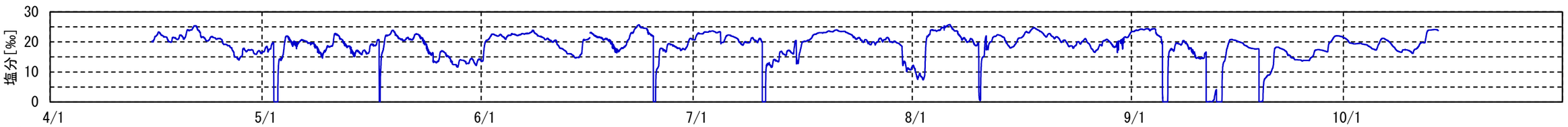


・大平橋

図４－２－４　調査結果（①水温）



・馬引橋



・御成橋

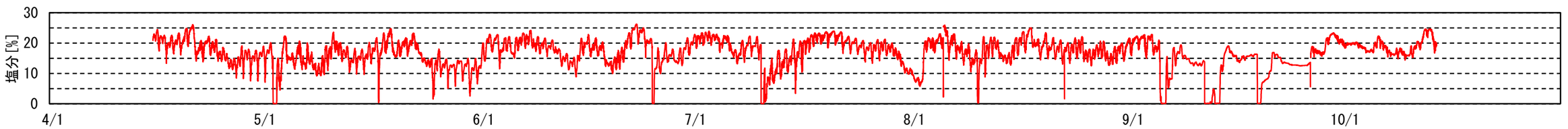
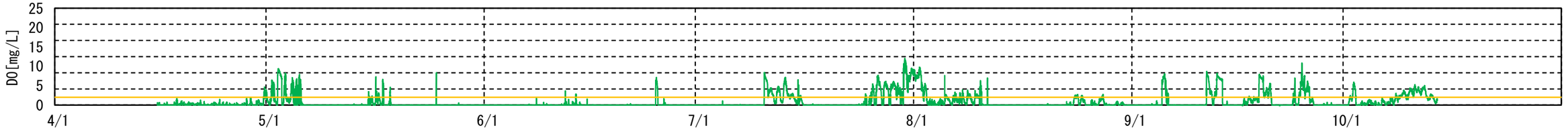
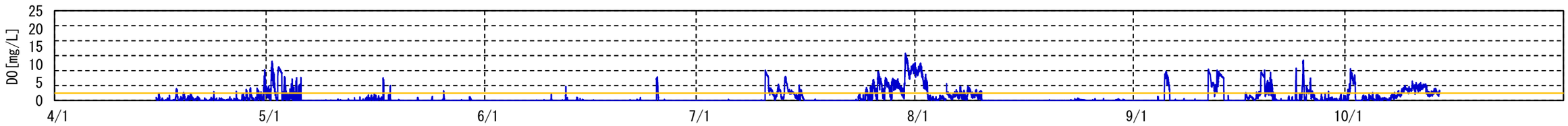


図４－２－５　調査結果（②塩分濃度）

・大平橋



・馬引橋



・御成橋

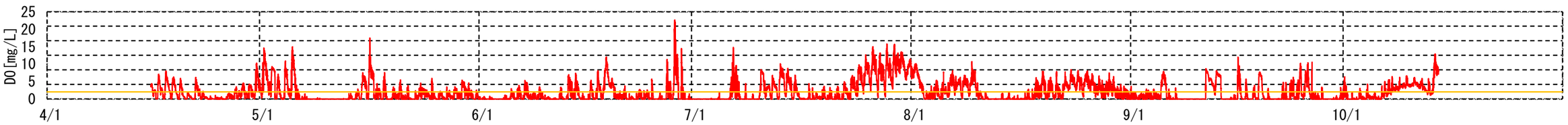
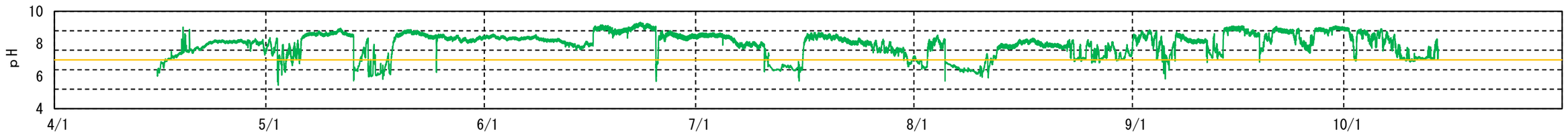
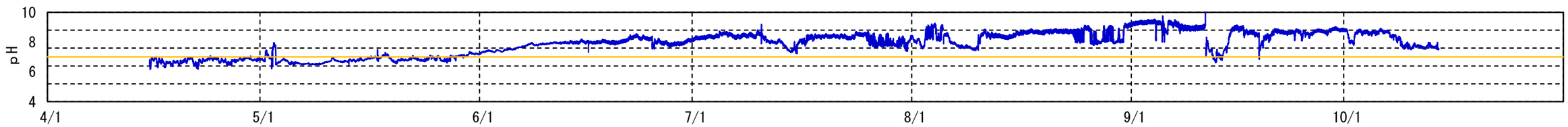


図４－２－６　調査結果（③溶存酸素量）

・大平橋



・馬引橋



・御成橋

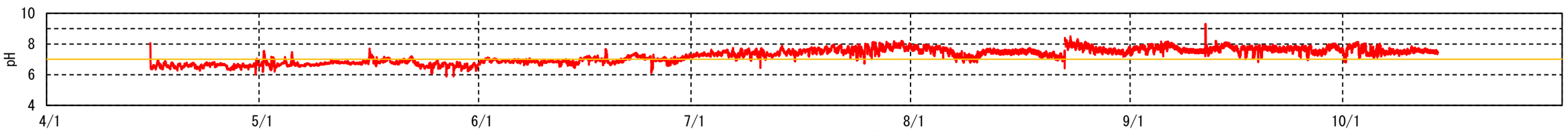
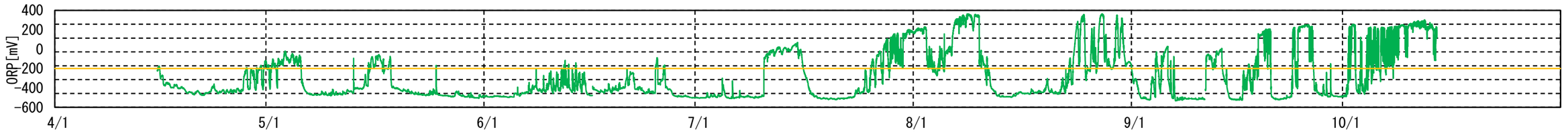
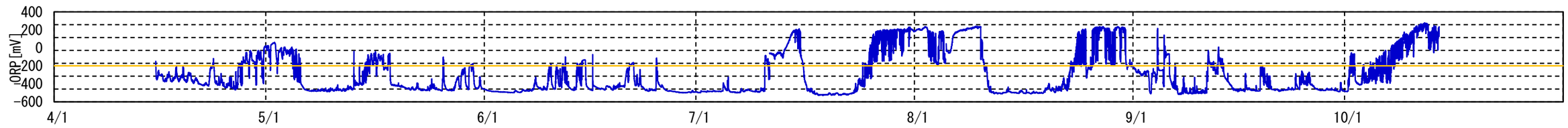


図４－２－７　調査結果（④ｐＨ）

・大平橋



・馬引橋



・御成橋

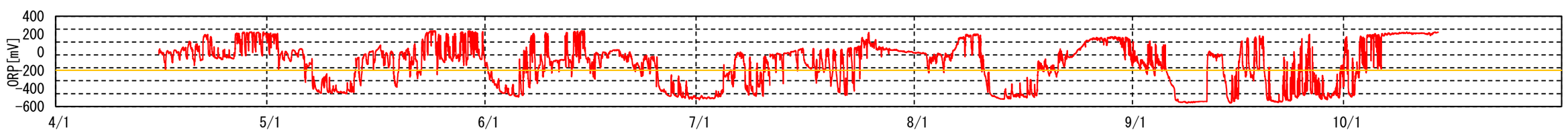


図４－２－８　調査結果（⑤酸化還元電位）

４）大気中硫化水素調査、カメラ調査

ここでは、大気中硫化水素調査で実施している硫化水素と、カメラ調査で実施しているスカムの発生と白濁化の結果について示す。なお、大気中硫化水素調査は、大平橋、馬引橋、御成橋、弾正橋、宝来橋で実施し、カメラ調査は、日蓮橋、山野橋、御成橋、弾正橋、宝来橋で実施している。

①悪臭（硫化水素）

硫化水素の測定は、各橋梁の地覆部にて測定している。このため、水面付近で発散されている硫化水素の数値ではない。また風向、風速による影響も受けることから、呑川側道の歩行者が硫化水素による悪臭を感じる状況であったか否かを示す結果である。

各橋梁位置において、悪臭と感じる 0.2ppm 以上の硫化水素は発生しており、その数値が大きいほど、同時期に複数個所にて発生している状況である。

②スカム発生

各橋梁位置において、スカムは発生しているが、弾正橋、宝来橋ではスカムの発生回数は少ない傾向を示している。

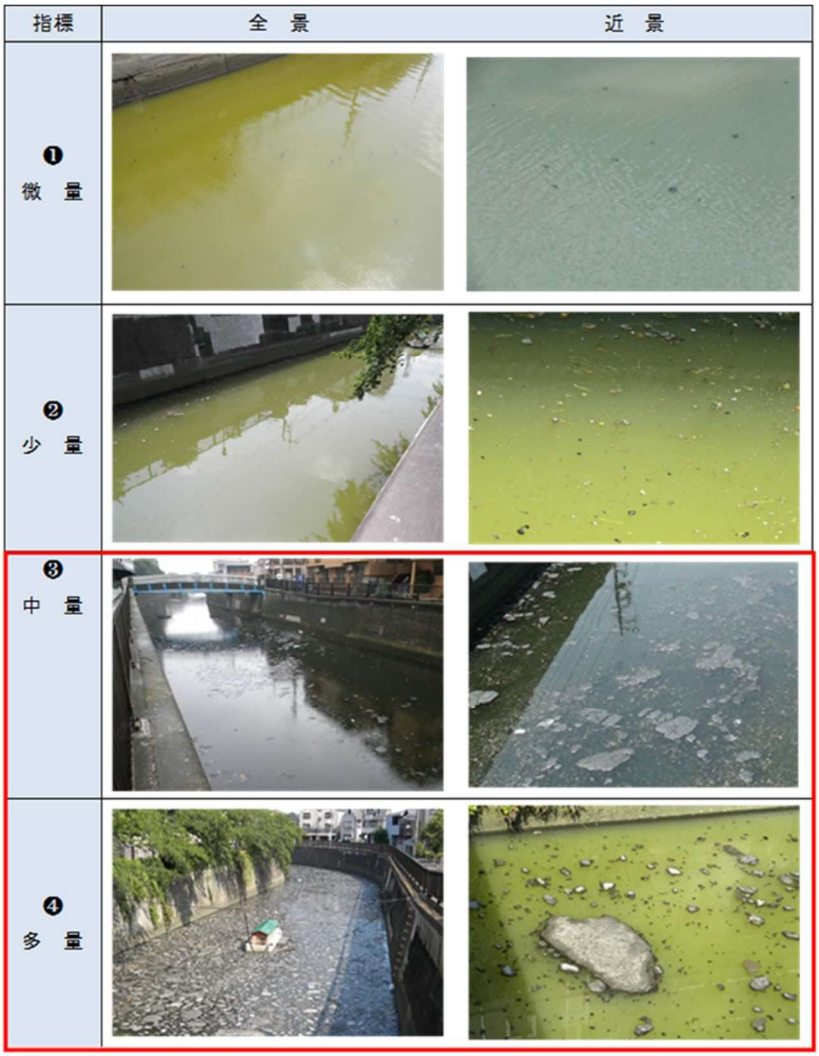
③白濁化

各橋梁位置において白濁化が生じており、御成橋、弾正橋にて白濁化の傾向が多い状況である。

【指標】

次項以降に示す、スカム、白濁化の調査結果に対する判定基準を下記に示す。

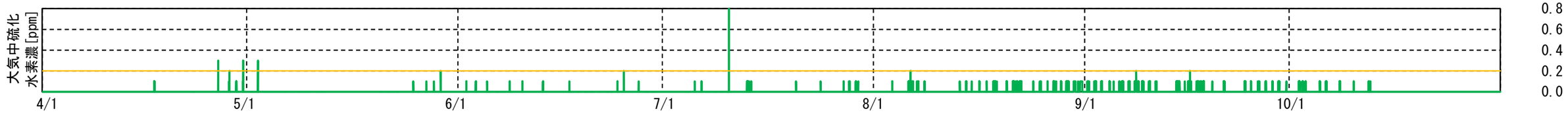
・スカムの発生



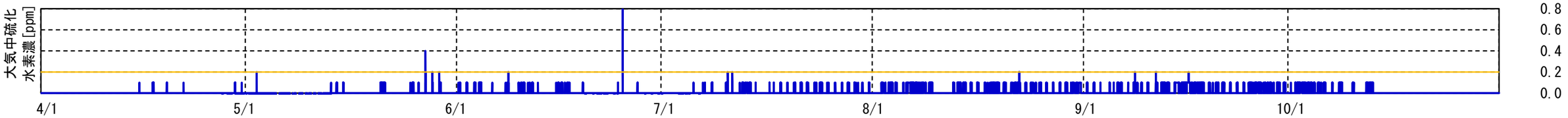
・白濁化の発生



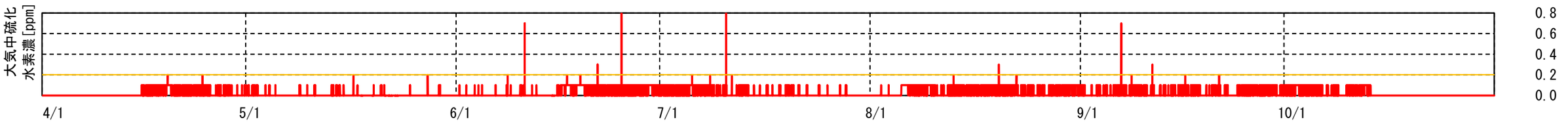
・大平橋



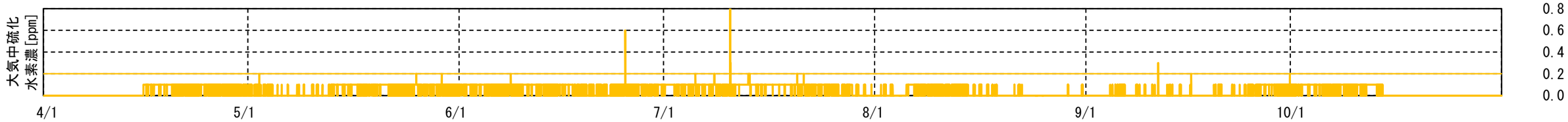
・馬引橋



・御成橋



・弾正橋



・宝来橋

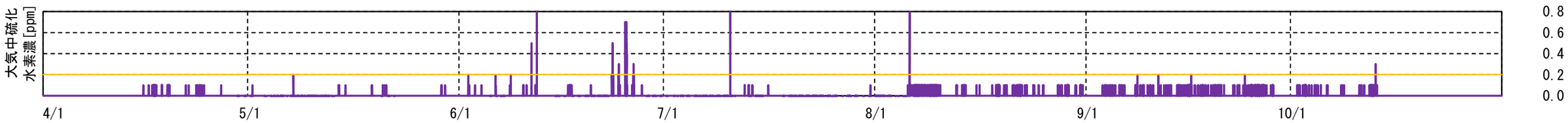
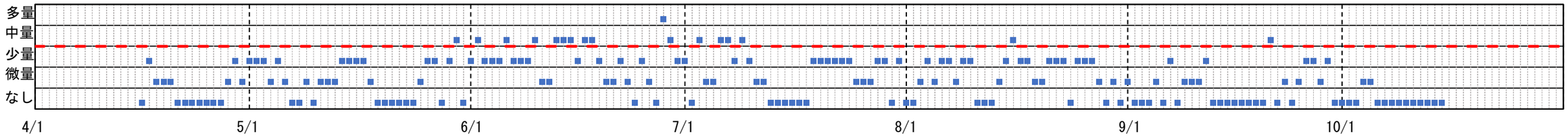
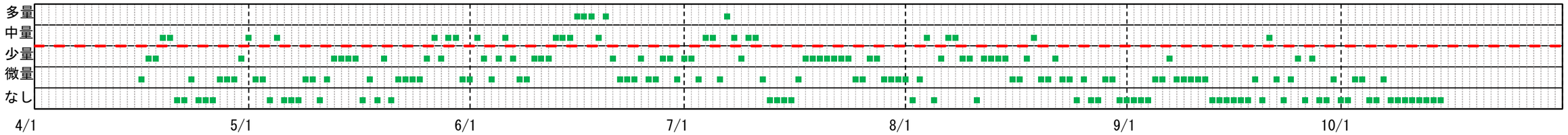


図４－２－９　調査結果（①悪臭（硫化水素））

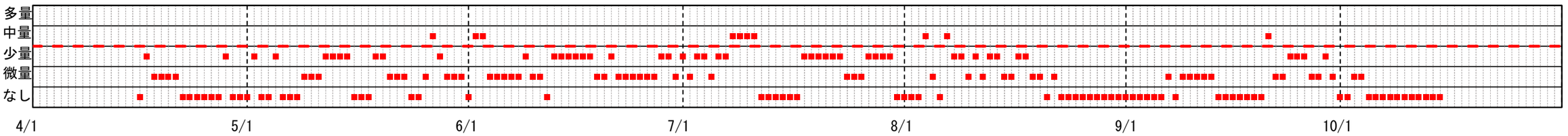
・日蓮橋



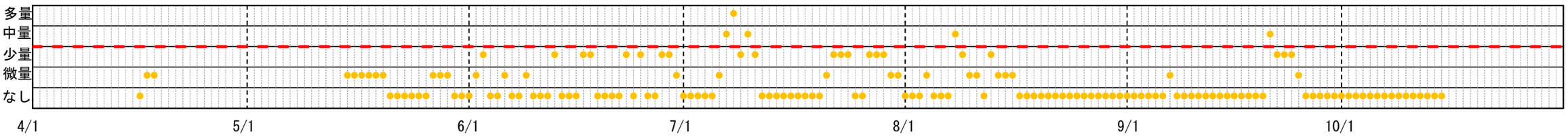
・山野橋



・御成橋



・弾正橋



・宝来橋

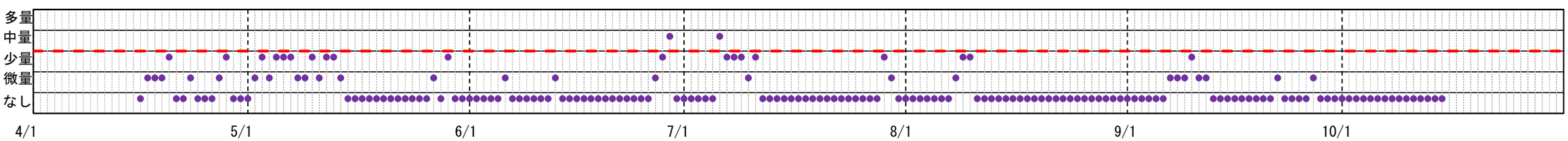
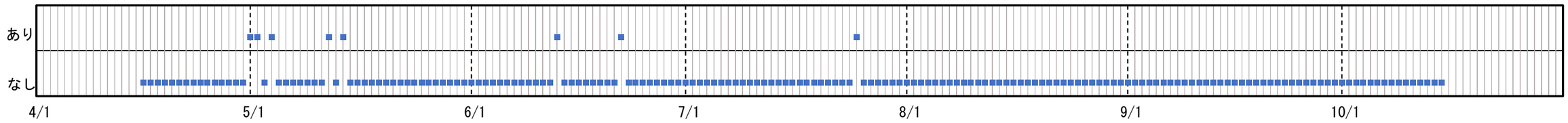
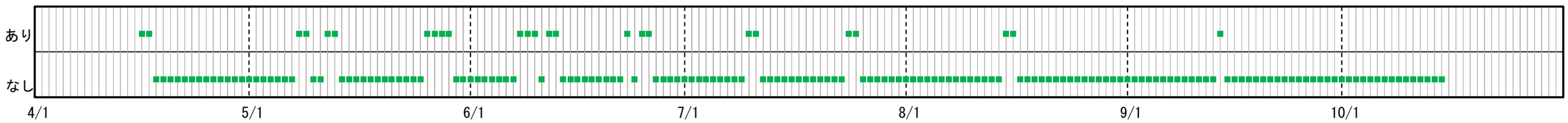


図４－２－１０　調査結果（②スカム発生）

・日蓮橋



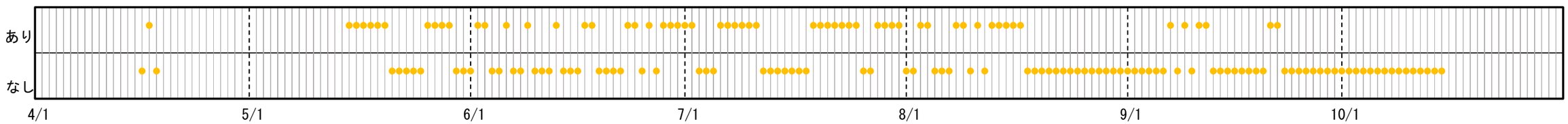
・山野橋



・御成橋



・弾正橋



・宝来橋

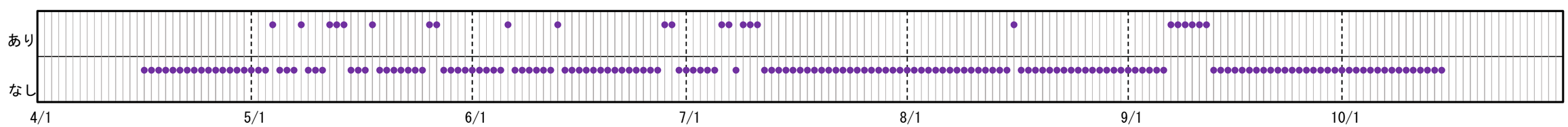


図４－２－１１　調査結果（③白濁化）

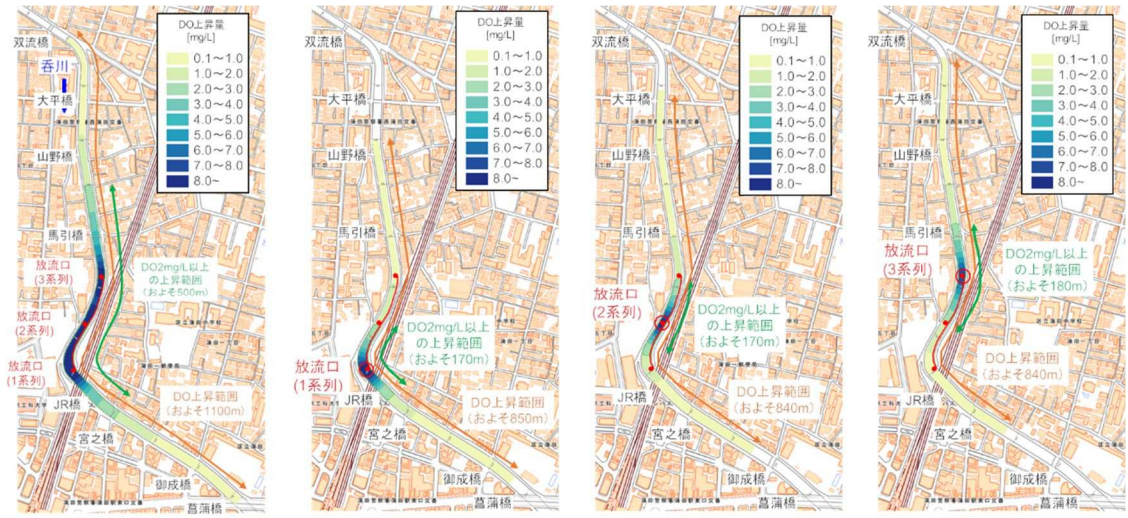
４－３　効果検証

高濃度酸素水による低酸素状態の改善シミュレーション結果を次項に示す。これによると、双流橋下流から菖蒲橋上流の約 1.1km の範囲までである。このため、高濃度酸素水が供給されている範囲に対して効果検証を行うものとする。

先に示した馬引橋における溶存酸素量（DO）であるが、測定期間中この値が 2mg/L を常時超えるような状況はない。しかし、御成橋では溶存酸素量（DO）が継続的に 2mg/L を超える状況が多い。下流域においては、1 系列の稼働により溶存酸素量（DO）の改善効果が高いが、4 月から 5 月末までの期間において 1 系列は稼働していない状況を踏まえると、干満の影響と高濃度酸素水の供給の両方の影響によるものと考えられる。

なお、馬引橋、大平橋付近では溶存酸素量（DO）の改善が図られていないため、硫酸イオンへの可逆反応が生じにくく、メタンガスが発生しやすく嫌気性分解が生じやすい環境となっている。また、水温が高いことから、常時、硫酸還元が活発なために硫化水素が継続的に発生する環境となっている。ここで、高濃度酸素水は確実に供給していることを確認していることから、微生物の分解により酸素が消費されていることが想定される。このような状況においては、溶存酸素量（DO）の上昇が見込めないことから、高濃度酸素水の供給速度と微生物の分解による酸素消費速度の関係も踏まえて、高濃度酸素水の供給方法や供給量についてより検討を進める必要がある。

これより、高濃度酸素水の供給を開始する以前よりも硫化水素やスカムの発生を抑制することはできているが、気象等の影響にも左右されることから、今後も各対策の取り組みによる効果検証を進める必要がある。



DO供給量：30mg/L
（3系列供給）

DO供給量：30mg/L
（1系列のみ供給）

DO供給量：30mg/L
（2系列のみ供給）

DO供給量：30mg/L
（3系列のみ供給）

※高濃度酸素水を供給している底層は海水の遡上により上流域側へ広く拡散している。

図４－３－１　高濃度酸素水による低酸素状態の改善シミュレーション

5　今後の取り組み

5－1　各対策の取り組み

これまで取り組んできた各対策の今後の予定を示す。

令和 8 年度からは、鉄炭素供給材を用いて底層から発生する硫化水素を直接的に吸着させ、酸化還元電位（ORP）の改善によりメタンガスの発生を副次的に抑制させる取り組みに着手する。このためには、鉄炭素供給材が酸素に触れて酸化水酸化鉄を発生させる必要があり、この酸素に高濃度酸素水の活用を図る。ここで、ジェットストリーマーにより攪拌させた場合、鉄炭素供給材が均一に酸素に触れる環境を構築することができないことが想定される。また、今後の効率的な酸素と触れる方法等を検討するためには、他の要因による酸化環境への影響を可能な限り最小限に止める必要もある。今後の水質改善に対する検証を着実に進めることを目的に、底層の塩分を攪拌するジェットストリーマーによる攪拌は、令和 9、10 年度は一時的に停止させる。

番号	対策内容	年度				備考
		R7	R8	R9	R10	
①	雨天時に放流される汚濁負荷量の削減 →雨天時放流水質の向上	→	→	→	→	供用開始に向けて継続的に工事を進める。
②	汚濁物質の再流出の防止・抑制 →しゅんせつによる除去	→	→	→	→	継続的かつ定期的にしゅんせつを進める。
③	汚濁物質の堆積防止・抑制 →河床整正による堆積防止・抑制	→	→	→	→	令和8年度から4年計画にて河床整正を進める。
④	低酸素状態の改善 →高濃度酸素水の供給	→	→	→	→	継続的かつ安定的に高濃度酸素水の供給を進める。
⑤	底層における塩分の攪拌 →ジェットストリーマーによる攪拌	→	→	⇨	⇨	新たな取り組みへの効果検証への影響を踏まえ、令和9、10年度は一時的に停止する。
⑥	雨天時の下水道への排水負荷の抑制 →雨水流出の抑制	→	→	→	→	雨水流出対策の内容や助成について広報を進める。
⑦	水環境問題に対する意識掲揚 →啓発活動の推進	→	→	→	→	地域で活動している団体等と協力して啓発活動を進める。

図５－１－１　各対策の今後の予定

５－２　硫化水素、スカムの発生抑制に向けた新たな取り組み

スカムは、有機物の分解によるガスが発生し、このガスを巻き込むことで、水面にスカムが浮上する仕組みとされている。このため、ガスの発生を抑制することで、スカムの浮上を抑制することが可能となる。なお、汚濁物質が放流されることから、スカム自体の生成を抑制することはできない。

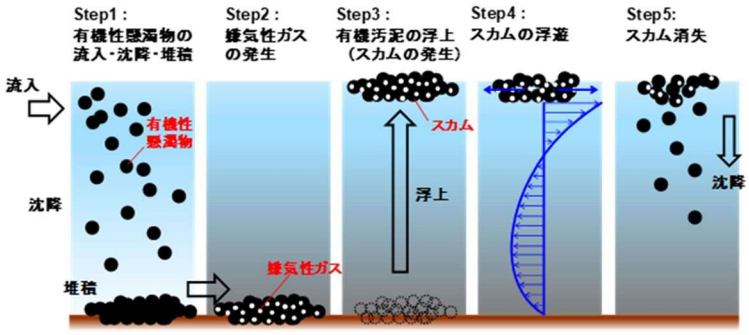


図５－２－１　スカムの発生プロセス

このガスには、硫化水素やメタンガスが含まれており、これらのガスを発生後において速やかに吸着もしくは発生自体を抑制させることで、スカムの浮上を抑制することができ、ガスが空気中に放出されることによる悪臭の発生も抑制することができる。

また、白濁化は硫化水素が空気中の酸素と反応して生成される微細な硫黄の粒子が原因とされており、ここでも硫化水素の発生を抑制することで、酸素との反応を抑制することができるため、白濁化の発生を抑制することが可能となる。

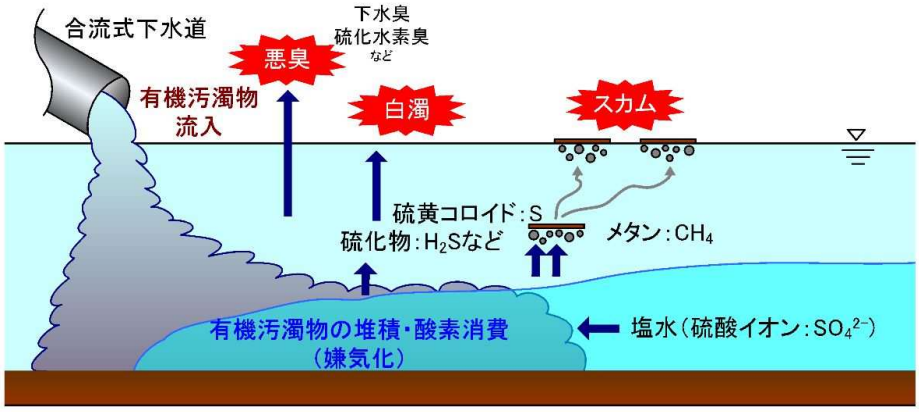


図５－２－２　水質汚濁のメカニズム

硫化水素は鉄と反応して硫化鉄となることで吸着される。このため、硫化水素が発生する底層にて硫化水素を吸着させることが最も効果的となり、高濃度酸素水は海水を取水して供給していることから、底層付近には、鉄が酸素と触れる環境が構築されている。

特に硫化水素の吸着には、鉄、酸化鉄、酸化水酸化鉄があり、酸化水酸化鉄が最も効果的であるとされている。底層で酸化水酸化鉄を作りだすためには、鉄と炭素を含む複合体を水中に沈め、局部電池効果により鉄イオンを発生させ、高濃度酸素水にて供給される酸素によって効率的に酸化水酸化鉄に変化させることができる。

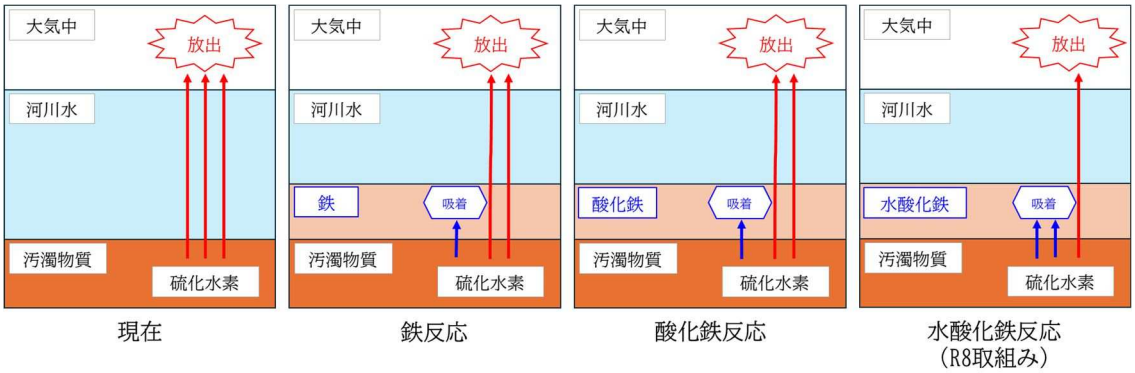


図５－２－３　鉄材の違いによる硫化水素抑制効果の概念図

なお、酸化により pH の変動もないことから、環境を激変させることもなく、酸化後に残る炭素材は多孔質な物質のため、水生生物の付着場所となり、新たな生物環境の構築にも寄与し、製鉄時の副産物である鉄鋼スラグの活用が可能となれば、環境対策にも貢献ができる。

酸化速度や硫化水素の発生状況を十分検証するためには、他の要因に影響を最小限とする必要があるため、一時的にジェットストリーマーによる攪拌を停止させる必要がある。また、将来的には、効率的な酸化状況を構築する方法として、高濃度酸素水の効果的な放出方法や酸化水酸化鉄の改良、エアレーション等により酸素と触れる方法についても継続的に検討を進める必要がある。また、底層に堆積した有機物に対する溶存酸素以外の手法による分解についても検討を進める必要がある。

番号	項目	年度				内容
		R8	R9	R10	R11	
①	室内実験	→				室内にて酸化水酸化鉄による硫化水素、メタンの抑制効果実験
②	現場実験	→	→		→	現場にて酸化水酸化鉄による硫化水素、メタンの抑制効果実験
③	効果予測	→				室内実験の結果を踏まえた酸化水酸化鉄による効果の予測
④	効率的な酸化検討		→	→		効率的な酸化手法（材料形状、高濃度酸素水の放流方法、酸化手法等）の検討
⑤	資源の有効活用検討			→	→	副産物を活用した材料の製造、酸化後の水生生物の生息効果等の検討

図５－２－４　硫化水素、スカムの発生抑制に向けた今後の予定

参　考　資　料

１　呑川水質浄化対策研究会設置要綱

呑川水質浄化対策研究会設置要綱

（目　的）

第１　呑川の水質悪化や悪臭の防止に向けて、河川対策、下水道対策、流域対策など総合的な水質浄化対策を検討、研究し、具体的な施策を推進するため、呑川水質浄化対策研究会（以下「研究会」という。）を設置する。

（所管事項）

第２　研究会は、次の事項について検討、研究する。

（１）河川における水質改善対策（スカム対策、臭気、白濁化対策など）、合流式下水道の改善、水源対策を含む流域対策など総合的な水質浄化対策の計画及び実施に関すること。

（２）総合的な水質浄化対策の役割分担に関すること。

（３）その他必要事項に関すること。

（研究会の構成）

第３　研究会は、別表１に掲げる職にあるものをもって構成する。

２　研究会に座長を置き、大田区都市基盤整備部長の職にあるものをもって充てる。

３　座長は、必要に応じて研究会を招集し、会議を主宰する。

（呑川の水質改善(底泥及び浄化設備対策等)研究部会）

第４　研究会に呑川の水質改善(底泥及び浄化設備対策等)研究部会（以下「水質改善研究部会」という。）を置く。

２　水質改善研究部会は、次の事項について検討、研究する。

（１）河床整正、浄化施設による対策など河川における水質改善対策（スカム対策、悪臭対策など）の計画及び実施に関すること。

（２）河川における水質改善対策の役割分担に関すること。

（３）その他必要事項に関すること。

３　水質改善研究部会は、別表２に掲げる職にあるものをもって構成する。

４　水質改善研究部会に幹事を置き、大田区都市基盤整備部都市基盤管理課長の職にあるものをもって充てる。

５　幹事は、必要に応じて水質改善研究部会を招集し、会議を主宰する。

（呑川の合流式下水道改善研究部会）

第５　研究会に呑川の合流式下水道改善研究部会（以下「合流改善研究部会」という。）を置く。

２　合流改善研究部会は、次の事項について検討、研究する。

（１）貯留施設の設置など合流式下水道を改善するための対策の計画及び実施に関すること。

（２）合流式下水道を改善するための役割分担に関すること。

（３）その他必要事項に関すること。

３　合流改善研究部会は、別表３に掲げる職にあるものをもって構成する。

４　合流改善研究部会に幹事を置き、大田区都市基盤整備部都市基盤管理課長の職にあるものをもって充てる。

５　幹事は、必要に応じて合流改善研究部会を招集し、会議を主宰する。

（呑川の水質改善(底泥及び浄化設備対策等)作業部会）

第６　水質改善研究部会に呑川の水質改善(底泥及び浄化設備対策等)作業部会（以下「水質改善作業部会」という。）を置く。

２　水質改善作業部会は、水質改善研究部会において検討、研究する事項について調整する。

３　水質改善作業部会は、別表４に掲げる職にあるものをもって構成する。

４　水質改善作業部会に幹事を置き、大田区都市基盤整備部都市基盤管理課計画調整担当係長の職にあるものをもって充てる。

５　幹事は、必要に応じて水質改善作業部会を招集し、会議を主宰する。

（呑川の合流式下水道改善作業部会）

第７　合流改善研究部会に呑川の合流式下水道改善作業部会（以下「合流改善作業部会」という。）を置く。

２　合流改善作業部会は、合流改善研究部会において検討、研究する事項について調整する。

３　合流改善作業部会は、別表５に掲げる職にあるものをもって構成する。

４　合流改善作業部会に幹事を置き、大田区都市基盤整備部都市基盤管理課計画調整担当係長の職にあるものをもって充てる。

５　幹事は、必要に応じて合流改善作業部会を招集し、会議を主宰する。

（事務局）

第８　研究会、水質改善研究部会、合流改善研究部会、水質改善作業部会及び合流改善作業部会（以下「研究会等」という。）の事務局は、大田区都市基盤整備部都市基盤管理課に置く。

（その他）

第９　この要綱に定めるもののほか、研究会等の運営に関し必要な事項は、座長が別に定める。

（付則）

この要綱は、平成25年８月28日から施行する。

（付則）

この要綱は、令和３年３月５日から施行する。

（付則）

この要綱は、令和４年２月９日から施行する。

（付則）

この要綱は、令和７年２月７日から施行する。

（付則）

この要綱は、令和８年２月12日から施行する。

別表１　呑川水質浄化対策研究会名簿

東京都建設局	河川部 土砂災害対策担当課長
	河川部 河川保全専門課長
	第二建設事務所 工事第二課長
東京都下水道局	計画調整部 水質改善事業推進専門課長
	南部下水道事務所 お客さまサービス課長
	第二基幹施設再構築事務所 設計課長
東京都環境局	自然環境部 水環境課長
目黒区	都市整備部 みどり土木政策課長
世田谷区	土木部 豪雨対策・下水道整備課長
大田区	都市基盤整備部長
	都市基盤整備部 都市基盤管理課長
	都市基盤整備部 基盤工事担当課長
	都市基盤整備部 地域基盤整備第一課長
	都市基盤整備部 地域基盤整備第二課長
	都市基盤整備部 地域基盤整備第三課長
	資源環境部 みどり・環境保全担当課長

別表２　呑川の水質改善(底泥及び浄化設備対策等)研究部会名簿

東京都建設局	河川部 土砂災害対策担当課長
	河川部 河川保全専門課長

第二建設事務所 工事第二課長
東京都環境局 自然環境部 水環境課長
大　　田　　区 都市基盤整備部 都市基盤管理課長
都市基盤整備部 地域基盤整備第一課長
都市基盤整備部 地域基盤整備第二課長
資源環境部 みどり・環境保全担当課長

別表３　呑川の合流式下水道改善研究部会名簿
東京都下水道局 計画調整部 水質改善事業推進専門課長
南部下水道事務所 お客さまサービス課長
第二基幹施設再構築事務所 設計課長
目　　黒　　区 都市整備部 みどり土木政策課長
都市整備部 道路公園課長
世　田　谷　区 土木部 豪雨対策・下水道整備課長
大　　田　　区 都市基盤整備部 都市基盤管理課長
都市基盤整備部 基盤工事担当課長
都市基盤整備部 地域基盤整備第二課長
都市基盤整備部 地域基盤整備第三課長
資源環境部 みどり・環境保全担当課長

別表４　呑川の水質改善(底泥及び浄化設備対策等)作業部会名簿
東京都建設局 河川部 計画課 環境計画担当
河川部 計画課 中小河川担当
河川部 防災課 維持担当
第二建設事務所 工事第二課 設計総括担当
東京都環境局 自然環境部 水環境課 河川水質担当
大　　田　　区 都市基盤整備部 都市基盤管理課 計画調整担当
都市基盤整備部 地域基盤整備第一課 地域基盤整備担当
都市基盤整備部 地域基盤整備第二課 地域基盤整備担当
資源環境部 環境政策課 環境政策担当

別表５　呑川の合流式下水道改善作業部会名簿
東京都下水道局 計画調整部 事業調整課 施設計画担当
建設部 設計調整課 管路事業調査担当
南部下水道事務所 お客さまサービス課 管路施設担当
第二基幹施設再構築事務所 設計課 調整担当

目　　黒　　区　都市整備部 みどり土木政策課 事業管理係
都市整備部 道路公園課 補修調整係
世　田　谷　区　土木部 豪雨対策・下水道整備課 豪雨対策担当
大　　田　　区　都市基盤整備部 都市基盤管理課 計画調整担当
都市基盤整備部 建設工事課 下水道整備担当
都市基盤整備部 地域基盤整備第二課 地域基盤整備担当
都市基盤整備部 地域基盤整備第三課 地域基盤整備担当
資源環境部 環境政策課 環境政策担当

2　呑川水質浄化対策研究会開催日程

		令和7年度		
		呑川水質浄化対策 研究会	呑川の水質改善 研究部会・作業部会	呑川の合流式下水道改善 研究部会・作業部会
R7	7月31日			目黒区水質浄化対策視察 （大田区）
	8月26日	名簿作成		
	10月20日		作業部会・事前調整	
	11月21日		作業部会（環境局）	作業部会（世田谷区）
	11月27日		作業部会（建設局）	作業部会（下水道局）
	11月28日			作業部会（目黒区）
	12月10日		研究会・事前調整	
	12月12日		大田区水質浄化対策視察 （建設局）	
R8	1月6日		研究部会・事前調整	
	1月27日		研究部会（建設局） 研究部会（環境局）	研究部会（目黒区）
	1月30日			研究部会（下水道局）
	2月6日	研究会（世田谷区）	研究部会（世田谷区）	
	2月12日	研究会（世田谷区除く）		
	3月下旬	報告書（案）修正版・配信		
	仮)5月上旬	大田区HP公開		

図１　開催日程

3　ジェットストリーマーによる溶存酸素量（DO）の改善シミュレーション

大平橋上流側には、底層の溶存酸素量（DO）を改善させることにより、スカムの発生を抑制させることを目的にジェットストリーマーを設置し、稼働させてきた。これまで、呑川の中流域において調査を実施してきたことから、これらの調査結果を活用して、改めてジェットストリーマーによる底層の溶存酸素量（DO）の改善効果について検証した。その結果、ジェットストリーマーが設置された大平橋付近においては、最大でも溶存酸素量（DO）の上昇量は 1.0mg/L であり、高濃度酸素水による溶存酸素量（DO）の供給に比べて、3%程度である。これより、高濃度酸素水による溶存酸素量（DO）に比べて、スカムの発生を抑制させるためにはその改善効果が低く、底層の溶存酸素量（DO）も低いことから十分な効果が得にくい状況である。

（シミュレーション条件）

最も水質が悪化した 2023 年 8 月のデータを活用し、吐出口位置における溶存酸素量（DO）の増加する範囲を検証した。



図２　溶存酸素量（DO）の改善範囲

まちづくり環境委員会
令和8年6月18日・19日
都市基盤整備部　資料3番
所管　公園課

区立公園での花火利用の試行実施について

1　目的

「いつまでも住みつづけたいまち№１、そして子育て№１都市をめざす」という目的を実現するため、令和７年度に引き続き、令和８年度も近隣住民等と調整しながら「区立公園での花火利用の試行実施」を行う。

2　実施する公園（調整中）

区立公園５９箇所

※試行中、危険な行為・迷惑行為などがあった公園は中止する。

3　試行実施期間及び時間（調整中）

令和８年８月１日(土)から令和８年８月 31 日(月)までの１か月間

午後６時から午後８時 30 分まで（準備・片づけ含む）

4　花火利用のルール

・１グループ５人程度・子供を含む場合は必ず大人が付き添うこと
・使用できるのは手持ち花火のみ・火消用バケツ、ゴミ袋を持参
・花火を振り回すなどの危険な行為の禁止　など

5　周知方法

区 HP・SNS や現地への掲示、地域へのお知らせ、区立小中学校等での周知を行う予定

6　今後について

今回の試行では、アンケート調査を予定しており、その結果を今後の公園の利活用に関する検討材料としていく予定である。

R8試行　候補公園の選定に向けて

出張所管内×R7試行実施（公園数）

〇R7試行における、出張所管内別の実施状況では、**「新井宿地区」で実施が無く、「久が原地区」「蒲田西地区」で1公園のみと実施が少ない。**

〇以上の3地区では、**対象公園の拡大の優先度が高い**と考えられる。

表　特別出張所別の花火試行実施状況（R7年度）

No.	特別出張所名	管内公園数	試行対象	対象外	管内公園に占める対象公園の割合
1	大森東	24	2	22	8%
2	大森西	46	5	41	11%
3	入新井	37	3	34	8%
4	馬込	49	5	44	10%
5	池上	27	2	25	7%
6	新井宿	23	0	23	0%
7	嶺町	24	3	21	13%
8	田園調布	13	3	10	23%
9	鵜の木	21	2	19	10%
10	久が原	24	1	23	4%
11	雪谷	39	5	34	13%
12	千束	13	2	11	15%
13	六郷	50	3	47	6%
14	矢口	28	2	26	7%
15	蒲田西	30	1	29	3%
16	蒲田東	31	6	25	19%
17	糀谷	37	3	34	8%
18	羽田	48	4	44	8%
試行対象町会区域			17	1	94.4%
区全体		562	52	512	9.3%
平均		31.3	2.9	28.4	9.7%

※公園が複数の出張所管内を跨ぐ場合は重複して計上している
※久が原地区は東調布公園が対象だが、実施エリアは「雪谷地区」

R8試行　実施公園の選定

○現場視察、各課へのヒアリングを行った結果、新たに、新井宿地区：4箇所、蒲田西地区：3箇所、久が原地区：2箇所、矢口地区：1箇所の計10公園を試行箇所として検討中。
○R7年度に試行箇所としたが、周囲に試行箇所が集中しており、なおかつ利用者が少なかった3公園（昭和島南緑道公園、大森東一公園、小池公園）については、**R8年度の試行箇所から除く**
○地元調整を行い選定していく。



R8花火試行について

□試行期間：令和8年8月1日～令和8年8月31日（31日間） ※調整中

□時間：午後6時～午後8時半（準備・撤収を含む） ※調整中

□場所：59箇所 ※調整中

□利用条件：少人数（5名程度）、子供を含む場合は必ず大人が付きそうこと

□参加方法：期間中に手持ち花火やバケツ、ごみ袋等を持参の上、直接現地へ

□ルール

1.バケツに水を入れて用意すること。
2.周りを含め、火が燃え移る可能性のある場所（芝生地、植込み地付近等）では行わないこと。
3.手持ち花火等のごみは、すべて持ち帰ること。
4.打ち上げ花火やロケット花火など、音のなる花火や飛ぶ花火は禁止。
5.手持ち花火を持って、走り回らない、振り回さないこと。
6.使用後は必ず消火をし、火気がないか周囲を含めて安全確認をすること。
7.近隣住民や公園利用者に迷惑とならないようにすること。
（注釈1）上記注意事項が守られない場合は、利用中止する可能性があります。

□巡回・見回り：業務委託を活用し、対象公園の巡回を行う

□周知方法：区のHP、SNS、現地掲示、地域住民へのお知らせ等

□アンケート調査：利用者を対象にLoGoフォームで実施

大田区
パークマネジメント
マスタープラン

支える　つくる　つかう

アンケートはこちら→

二次元
コード

（案）

公園で
手持ち花火を楽しもう！

公園での手持ち花火の利用を、試験的に実施します！
また、利用に関するアンケート調査を行い、いただいたご意見を参考に
今後のご利用について検討いたします。

いつ　令和8年8月1日(土)～令和8年8月31日(月)

じかん　18時00分～20時30分（準備・片付け含む）

どこで　区内の決められた公園（詳細二次元コード参照）

花火をするためのやくそく

・おとなの人といっしょにあそびましょう。
（5人くらいまでのグループ）
・ごみぶくろ、水入りバケツを用意しましょう。
・公園の近くに住む人の迷惑にならないようにあそびましょう。
・園内の決められた場所であそび、
火が燃え移りやすい、芝生、植え込みの近くでは
あそばないようにしましょう。
・打ち上げ花火やロケット花火など、音の鳴る花火、
飛ぶ花火は使わないようにしましょう。
・花火を持って、走り回らない、ふり回さない。
・あそんだ後は、花火を消火し、周りの安全を確認しましょう。
・花火等のゴミはすべて持ち帰りましょう。



公園一覧はこちら

二次元
コード

※「花火をするためのやくそく」が守られない場合は、
花火の利用を中止する可能性があります。

お問い合わせ　大田区都市基盤整備部公園課 03-6715-1825

蒲田駅東口地下自転車駐車場整備工事の今後の予定について

まちづくり環境委員会
令和8年6月18・19日
都市基盤整備部　資料4番
所管　建設工事課

- 令和6年度に判明した想定外の地中障害物撤去対応により、地中連続壁工（SMW)の工程に遅れが生じたことから、工期内（令和9年度）の完了が厳しい状況となっていることは、令和8年2月25日のまちづくり環境委員会で報告したとおりである。
- その後、工事受注者からの提案により複数の土質調査を実施した結果、盤ぶくれが発生する可能性※1があることが判明したため、更なる工程の延伸を要するものの、本格的な掘削を行う前に地盤改良による対策工事を実施※2していきたいと考えている。

1　工事概要

JR蒲田駅東口駅前広場の地下に約2,800台収容可能な自転車駐車場の整備を行い、自転車利用環境の向上と放置自転車の低減を目指します。

工事件名 ： 大田第9号蒲田駅東口地下自転車駐車場整備工事（その1）
工　　期 ： 令和5年12月8日から令和10年3月15日
受 注 者 ： 不動テトラ・吉田・池上建設工事共同企業体
既　　定　￥8,888,000,000－（税込）
第1回変更￥9,147,023,600－（税込）　変更契約日：令和6年12月26日
第2回変更￥9,300,237,100－（税込）　変更契約日：令和8年1月7日
増　　減　￥　412,237,100－（税込）
※令和8年第1回定例会にて専決報告。

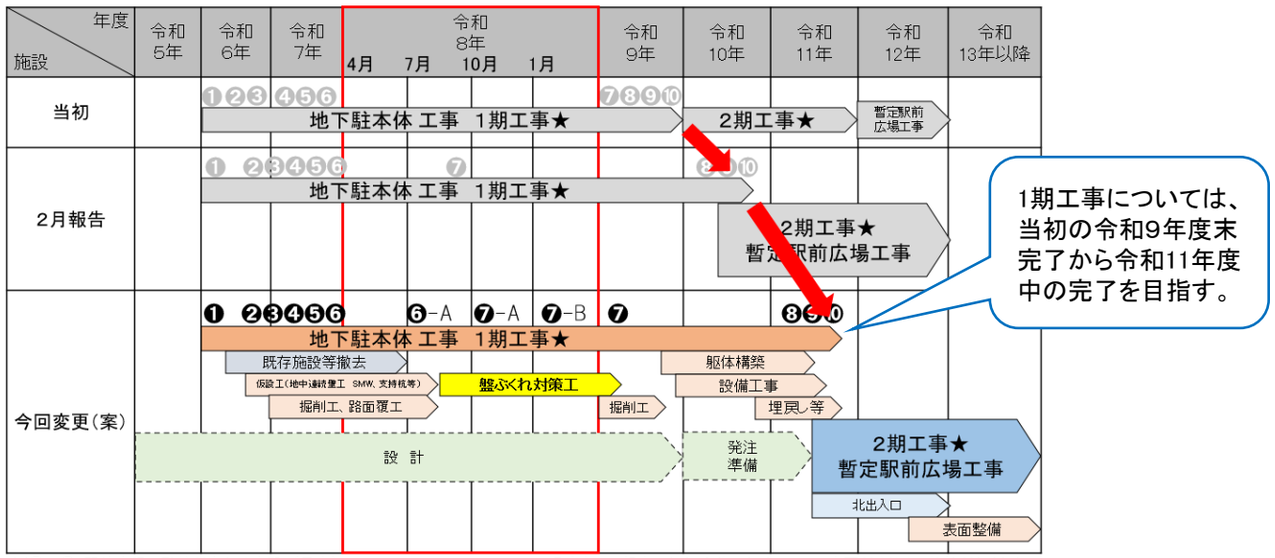
2　工事の進捗状況

◎工事全体の進捗率：約20%（令和8年5月末現在）。

- 地下に自転車駐車場を作るため、仮設工として地中連続壁工（SMW)や路面覆工等を設置する工事を進めている。
- SMWの築造（令和6年9月開始）は、令和8年5月26日に全421本を完了。
- 令和8年3月5日夜間に作業帯の切替（STEP6）を行い、車両動線の変更及び区道の一部通行止めを実施。（次回切替は令和8年8月末予定）

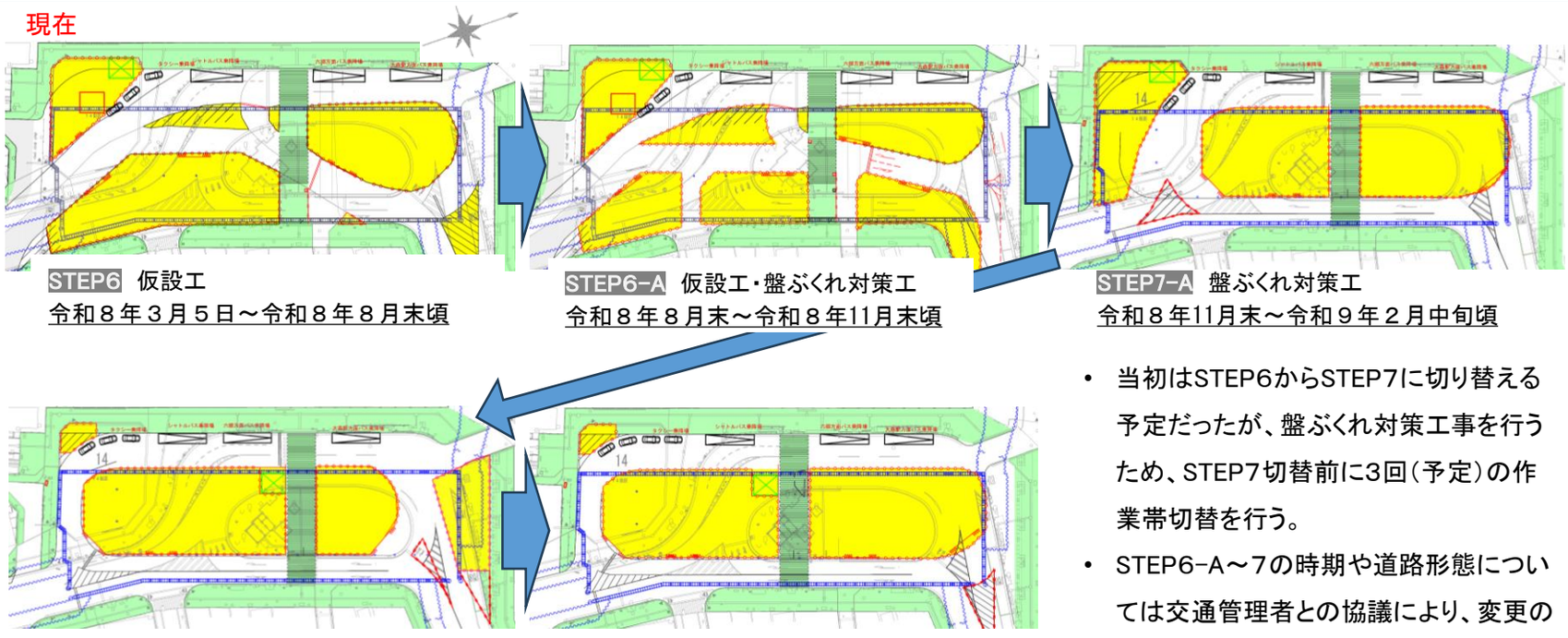
3　工事スケジュール（今後の予定）

- 1期工事の延伸に伴い、2期工事と駅前広場工事の整備スケジュールの調整を図っていく。
- 工事はSMWや路面覆工等が終わり次第盤ぶくれ対策工を行い、その後本格的に掘削工を進め、令和9年度下期より躯体構築に着手予定。



4　施工ステップ（案）

現在

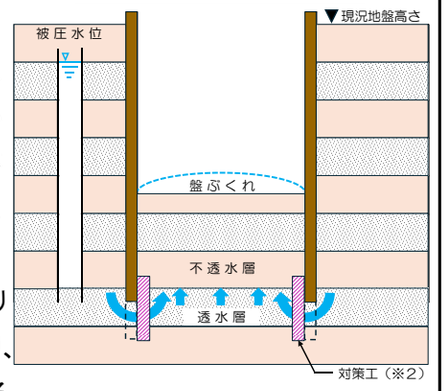


- 当初はSTEP6からSTEP7に切り替える予定だったが、盤ぶくれ対策工事を行うため、STEP7切替前に3回（予定）の作業帯切替を行う。
- STEP6-A～7の時期や道路形態については交通管理者との協議により、変更の可能性がある。

※1盤ぶくれとは

盤ぶくれとは、地下にある粘土層などの水を通しにくい層（不透水層）が、地下水の水圧により押し上げられる現象である。掘削を行うと、元々かかっていた土の荷重が失われる。その結果、不透水層を押し上げる地下水の水圧（上向きの力）が掘削面の土の荷重（下向きの力）を上回ることで掘削底面の盛り上がり（盤ぶくれ）が生じる。これにより、土留壁の安定性に大きな影響を与える。

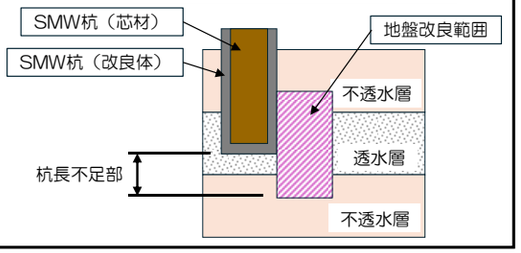
盤ぶくれイメージ図



※2盤ぶくれ対策工（地盤改良）

盤ぶくれ対策工として、盤ぶくれの要因となり得る高い地下水位を有する砂質土層に地盤改良を行い、土留壁の内側と周辺の地下水を遮断する。

盤ぶくれ対策工（地盤改良）イメージ図



まちづくり環境委員会 令和８年６月 18・19 日
資源環境部　資料２番
所管　環境政策課

公衆喫煙所の改修整備予定について（蒲田駅西口・東口）

１　改修の概要

（１）蒲田駅西口駅前公衆喫煙所

パーテーション型から閉鎖型（コンテナ型）へ改修する。

（２）蒲田駅東口駅前公衆喫煙所（※現在、駅前広場工事中で仮設置）

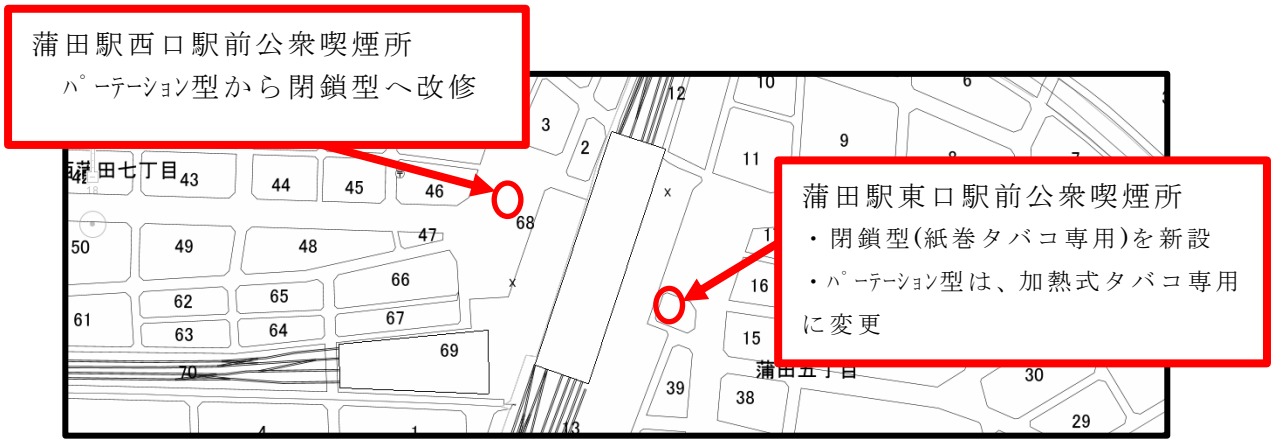
紙巻タバコ専用の閉鎖型（仮設コンテナ型）を新設し、

既設のパーテーション型（仮設）は加熱式タバコ専用とする。

２　改修の理由

更なる駅前空間の環境向上を図るため。

３　位置図



４　今後の予定

（１）蒲田駅西口駅前公衆喫煙所

改修にあたり、フィリップモリスジャパン合同会社と、「閉鎖型喫煙所の整備及び寄付に関する協定」(案)を締結した後、フィリップモリスジャパン合同会社が閉鎖型喫煙所を設置し、区に無償譲渡する。

（２）蒲田駅東口駅前公衆喫煙所

仮設構造物による閉鎖型喫煙所の追加整備に向けて調整を進める。