まちづくり環境委員会　案件一覧

（令和７年 10 月 15 日開催分）

○所管事務報告　10 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	東馬込二丁目がけ崩れに関する区を被告とする訴訟について	10	吉満　建築調整課長
	2	「大田区空家等対策計画（改定素案）」の区民意見公募手続きの実施について	11	吉田　住宅政策担当課長
鉄道・都市づくり部	3	京急蒲田センターエリア北地区第一種市街地再開発事業等に関する都市計画案説明会の開催報告等について	6	立花　拠点整備第二担当課長
	4	大森駅西口広場空間デザイン方針に関する区民アンケート調査結果について	7	立花　拠点整備第一担当課長
	5	改定蒲田駅周辺再編プロジェクト（素案）について	8	吉野　蒲田駅拠点整備担当課長
都市基盤整備部	6	令和７年９月 11 日大田区豪雨における都市基盤整備部の対応について	7	中村　都市基盤管理課長
	7	道路管理における DX 推進について	8	浦瀬　道路課長
	8	区立公園における花火利用の試行実施結果について	9	小泉　公園課長
資源環境部	9	「第 25 回 エコフェスタ」の開催等について	8	柞木 環境政策課長
	10	みどり基金の寄附受付の開始について	9	武藤 みどり・環境保全担当課長

まちづくり環境委員会
令和7年 10 月 15 日
まちづくり推進部　資料 10 番
所管　建築調整課

東馬込二丁目がけ崩れに関する区を被告とする訴訟について

（代執行費用納付命令取消請求事件）

1　事件概要について

○代執行費用納付命令取消請求事件
○原告　がけ上土地所有者
○被告　大田区
○請求の趣旨
（１）大田区長が、令和６年４月５日に原告に対してなした代執行納付命令を取消す。
（２）その訴訟費用は、被告の負担とする。

2　区の対応について

（１）令和５年６月に東馬込二丁目１番１号で発生したがけ崩れに対し、区は、令和５年９月22日から同年10月20日までの間、周辺住民の安全・安心を最優先に建築物の倒壊を防ぐため、行政代執行により建築物を支える地盤を安定させる工事を行い、令和７年３月11日までに、これに要した費用について徴収を完了している。

（２）本命令は、建築基準法第10条第３項に基づくものであるが、がけ下土地所有者から命令処分の取り消しを求める審査請求が提起された。これに対して大田区建築審査会における審議の結果、「措置命令処分を取り消す」旨の裁決が下された。区は、この裁決を踏まえ、命令及び関連通知の一部を変更したものである。

（３）本件の争点は、当該処分の違法性の有無である。原告に全額請求した本代執行費用の実質的な負担は、関係当事者間で解決される問題である。また、本件処分の先行処分に当たる本件措置命令及び本件代執行は適法であり、原告の請求は棄却されるべきである。

3　経過

令和６年４月　５日　納付命令書送付
令和７年３月 11 日　納付（追加の延滞金納付により全ての費用徴収が完了）
令和７年７月 24 日　訴状　原告訴訟代理人から東京地方裁判所民事部へ
令和７年８月 25 日　事務連絡　東京地方裁判所民事第 3 部 B2 係から大田区長へ

4　今後の予定

総務部及び特別区人事・厚生事務組合法務部と連携のうえ、適切に訴訟対応を進めていく。

まちづくり環境委員会
令和7年 10 月 15 日
まちづくり推進部　資料　11 番
所管　　建築調整課

「大田区空家等対策計画（改定素案）」の区民意見公募手続きの実施について

区は平成 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月に改定を行いました。令和５年度に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が改正されたため、これにあわせて、本計画の改定を検討しています。

このため、下記のとおり本計画（改定素案）の区民意見公募手続き（パブリックコメント）を実施いたします。

記

１　公表資料

（１）別紙１　主な改正点

（２）別紙２　「大田区空家等対策計画（改定素案）」概要版

（３）別紙３　「大田区空家等対策計画（改定素案）」本編

２　意見募集期間

令和７年 11 月 11 日（火）から 12 月３日（水）まで

３　意見募集方法

募集期間中に担当課窓口、郵送、ファックス及びホームページの回答フォームにて受付を行います。

４　周知方法

区報 11 月 11 日号、区のホームページ、区政情報コーナー、まちづくり推進部建築調整課

５　今後の予定

令和７年度は素案の作成を行い、令和８年７月に発行する予定です。

別紙１

主な改定該当ページ

第４章 管理不全空家等
第７章 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正他、予防策の充実など

（素案①）該当ページ	現行計画該当ページ
P3～4 ３.計画の基本的な方針 文章追加	P2 ３.計画の基本的な方針
P４ ４.計画期間を 10 年間に変更	P2 ４.計画期間等
P10～16 (3)大田区空家等実態調査に R6 実態・意向調査結果反映	P17～19 ２.空家等の調査 参考資料 P6～7 ５.空家等の所有者等への意向調査 主な結果
P19 セミナー・研修等に実績追加	P16 (3)関係団体・機関との連携体制の確立 エ. P35 1.管理不全な空家等の発生又は増加の予防
P22 Ｒ５の特定空家等第６号の事例紹介	新規
P30 (3)ケースワーカーや民生委員等への周知活動として関係団体・機関との連携事例紹介	P16 (3)関係団体・機関との連携体制の確立 ウ.
P37 (3)既存の助成制度の活用の②住宅リフォーム助成	P20 ４.空家等の適切な維持管理の促進(4) イ.住宅リフォーム助成
P39 緊急安全措置	新規
P44 管理不全空家等	新規
P45、P76 管理不全空家等の判定基準	新規
P56～57 啓発業務 内容充実	P15～17 １.相談体制の充実 P20～21 ４.空家等の適切な維持管理の促進 P35 1.管理不全な空家等の発生又は増加の予防
P58 空家等管理活用支援法人の検討	新規
P59 空家等活用促進区域の検討	新規
P59 財産管理制度の活用	新規
P60 財産管理制度の種類	新規

別紙２

大田区空家等対策計画
【概要版】

1 計画の目的

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）

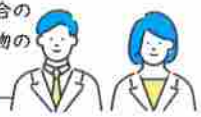
本計画の基本的な方針

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　周知活動の強化
空家総合相談会の実施　連携体制の強化　など

空家等の調査【第3章】

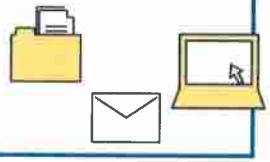
- 空家等実態調査や意向調査を定期的に実施し、継続的な実態把握と空家等のデータベースを更新することで、業務の効率化を図ります。

空家等の所有者等の特定　調査体制の強化
詳細調査の実施　福祉等団体との連携　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
所有者調査
改善依頼の文書発出　など



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
セミナー等の開催
空家等の課題の事例集の作成　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。

大田区
空家等対策計画

（素案①）

平成 28 年7月
（令和8年●月改定）

大　　田　　区

目　　次

第１章　計画の概要

１　計画の目的 1
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 23
５　空家等に関する課題 26

第３章　空家等対策

１　概要 28
２　区の方針 28
取組み１　相談体制の充実 29
取組み２　空家等の調査 32
取組み３　空家等のデータベースの整備 35
取組み４　空家等の適切な維持管理の促進等 36
取組み５　空家等及び除却後の跡地活用の取組み 40
取組み６　空家等地域貢献活用事業の取組み 42

第４章　管理不全空家等対策

１　概要 44
２　区の方針 44
取組み１　管理不全空家等に対する措置の実施 46
取組み２　財産管理制度の活用 47

第５章　特定空家等対策

１ 概要 48
２ 区の方針 48
取組み１　特定空家等の判定後の措置 50

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 55
２ 区の方針 55
取組み１　啓発の促進 56
取組み２　相談体制の充実 57

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 58
取組み１　空家等管理活用支援法人の検討 58
取組み２　空家等活用促進区域の検討 59
取組み３　財産管理制度の活用 59

附 属 資 料

１ 空家等対策の推進に関する特別措置法 64
２ 管理不全空家等の判定基準 76
３ 特定空家等の判定基準 77
４ 空家等対策における関係各課一覧 81

参 考 資 料

１ 大田区空家等対策審議会 84
２ 空家等対策庁内調整会議 86
３「大田区における空家等対策に関する協定」締結先一覧 88
４ 大田区の空家等の状況 89
５ 大田区の人口と世帯の状況 91
６ 空家等実態調査の主な結果 93

第１章 計画の概要

１ 計画の目的

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すことを目指して、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（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 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、誰もが生涯にわたり健やかに安心していきいきと暮らせる住まいと住環境の整備を通じて、「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。

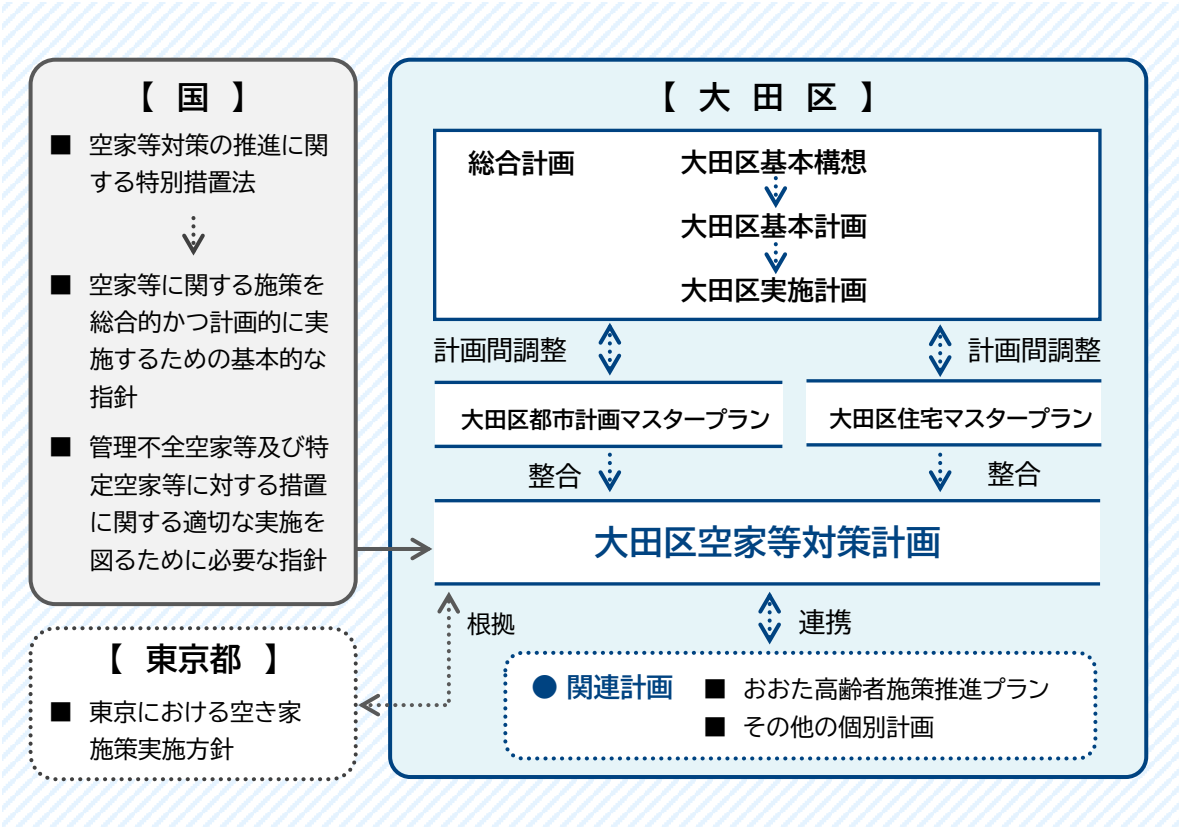


図 1-1 計画の位置付け

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、庁内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対策を推進します。

また、空家等の所有者等へ適切な管理を促すことで、周辺の生活環境が改善されるよう空家等の適切な管理対策を進めます。

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繋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)【再掲】

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

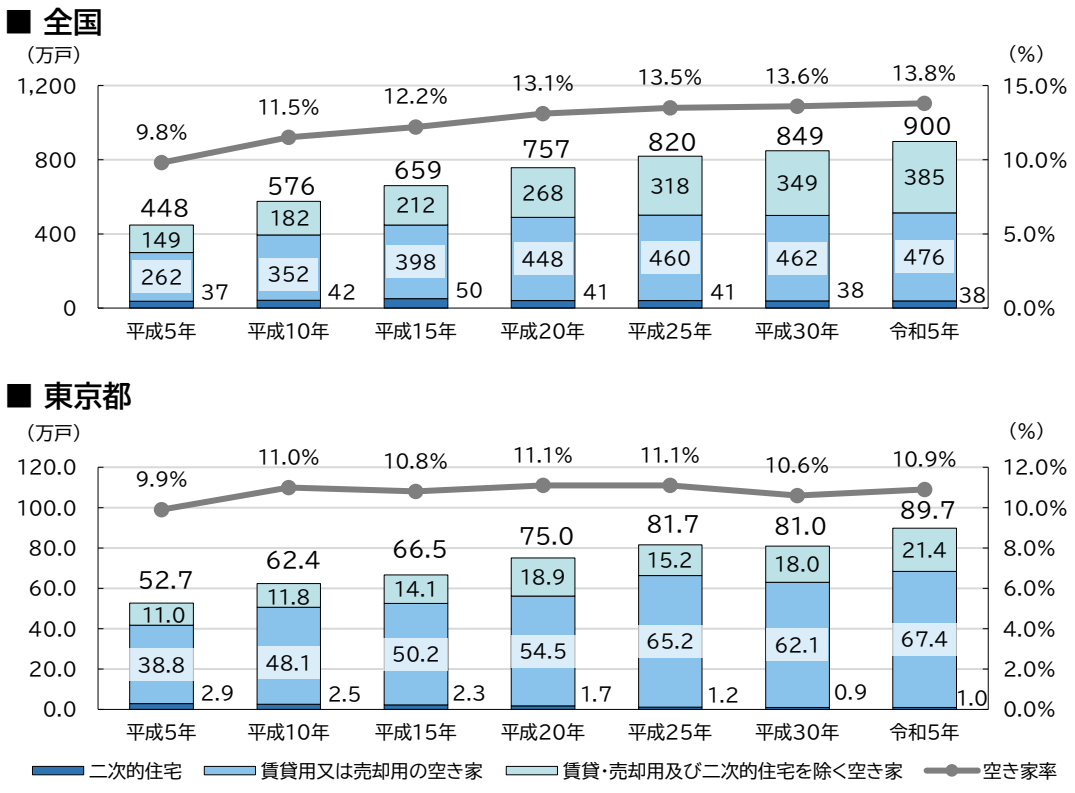
1 空家等の状況

（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 386 万戸と約 1.8 倍に増加し、東京都では 14.1 万戸から約 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)

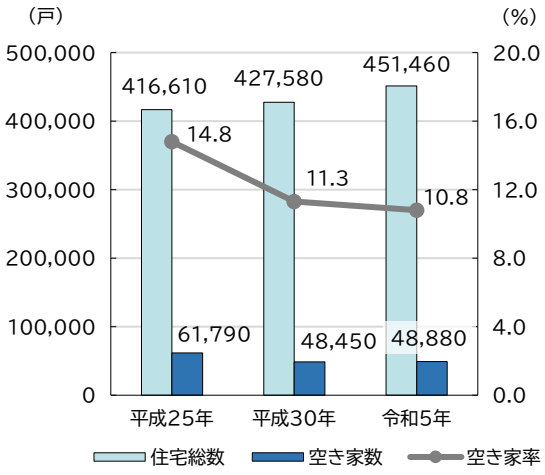
図 2-1 全国及び東京都の空き家等･空き家率の推移

（2） 大田区における空家等の実態

① 本区における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。



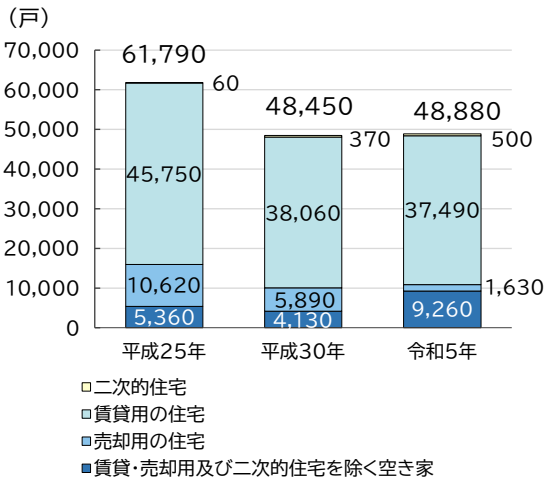
資料:「住宅・土地統計調査」(総務省)

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（令和 5 年調査）

（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

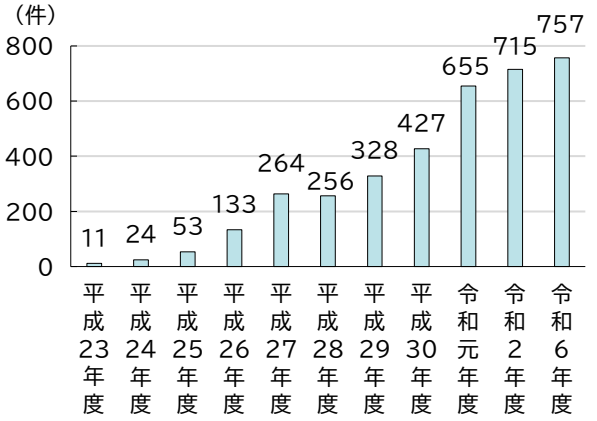
注）「－」は調査又は集計したが該当数字がないもの、又は数字が得られないものを示します。
表中数値は、十の位未満を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

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６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数は 757 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、平成 23 度以降、増加傾向が続いています。



資料：大田区空家等対策計画（令和3年7月改定）
［平成 23 年度～令和2年度］
区調べ［令和6年度］

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出来ずにいる。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出来ない。

・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出来ず困っている。

（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 空家等の所有者等への意向調査の概要

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アンケート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わない理由
特措法の制度等の 認知度について	・固定資産税の住宅用地特例の解除について ・相続した空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。

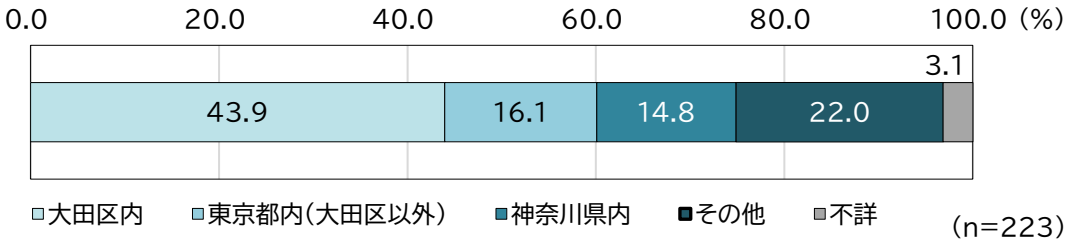


図 2-5 空家等であると思われる建物の所有者等の居住地

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。

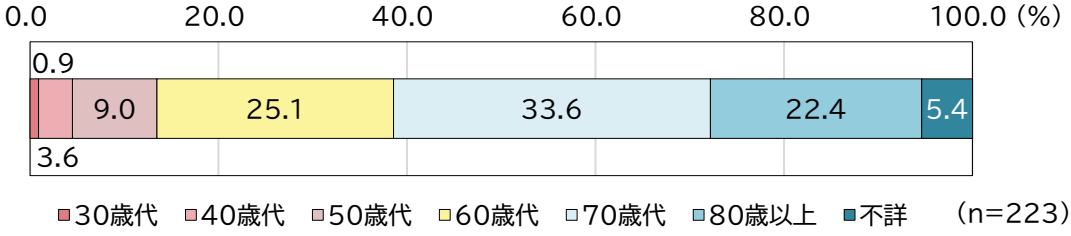


図 2-6 空家等であると思われる建物の所有者等の年齢

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。

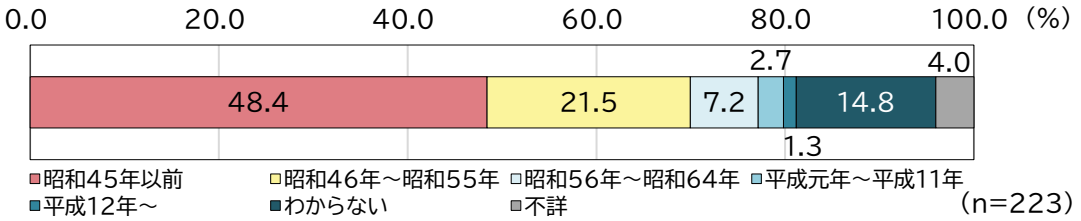


図 2-7 空家等であると思われる建物の建築時期

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。

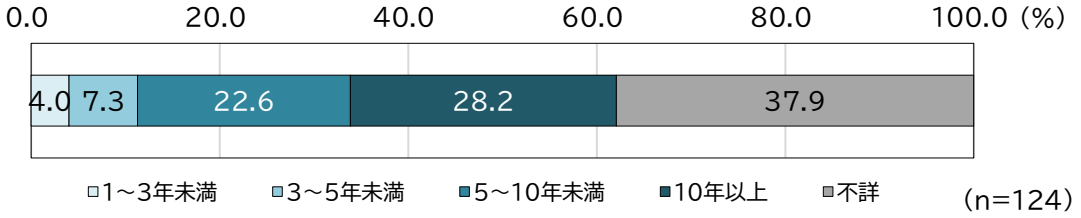


図 2-8 建築物を使用していない期間

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。

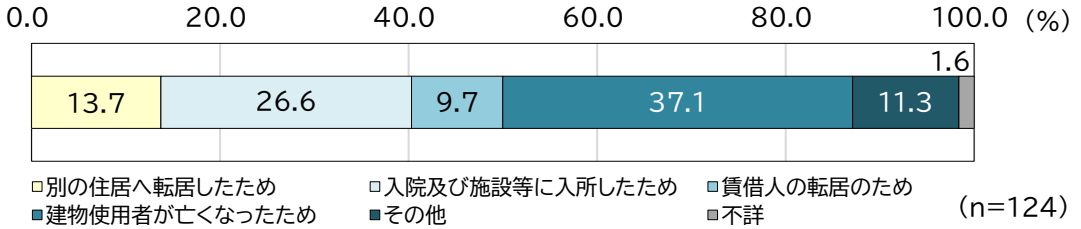


図 2-9 建物が使用されなくなったきっかけ

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。

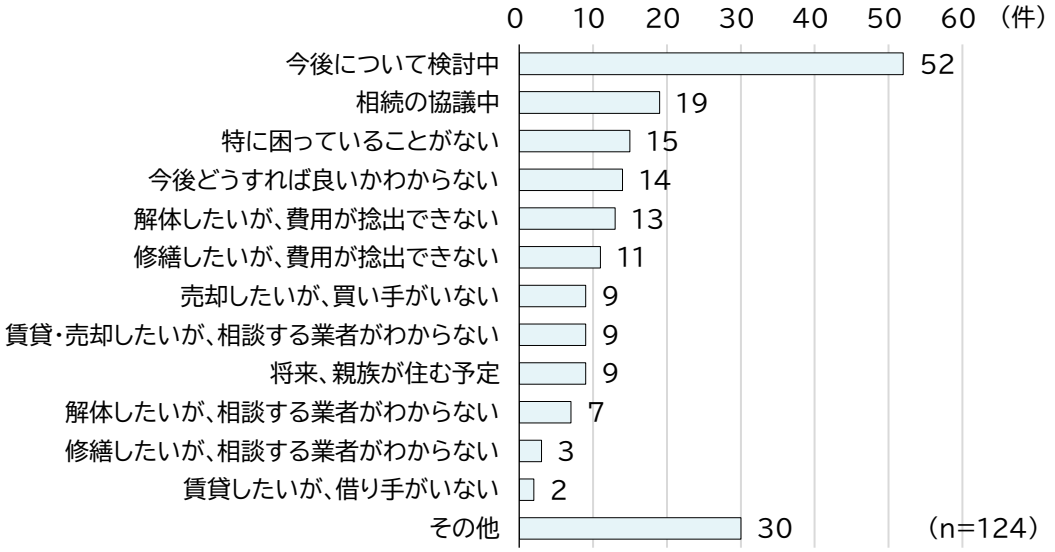


図 2-10 建物が現在使用されていない理由及び困っていること

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 件となりました。

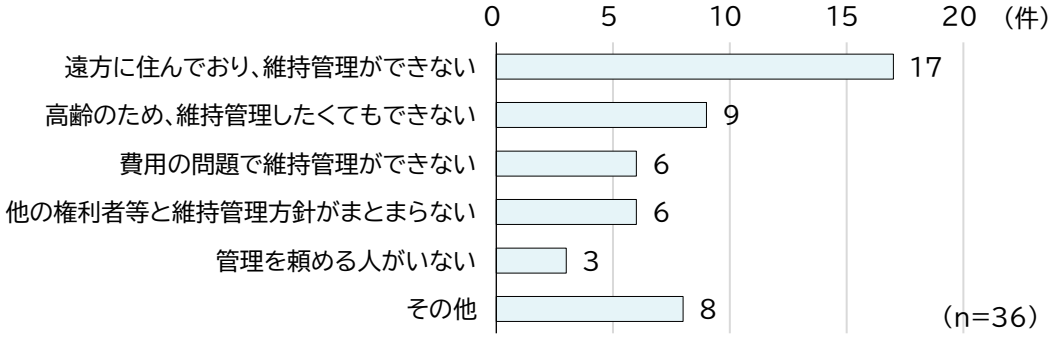


図 2-11 定期的に維持管理を行っていない理由

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。

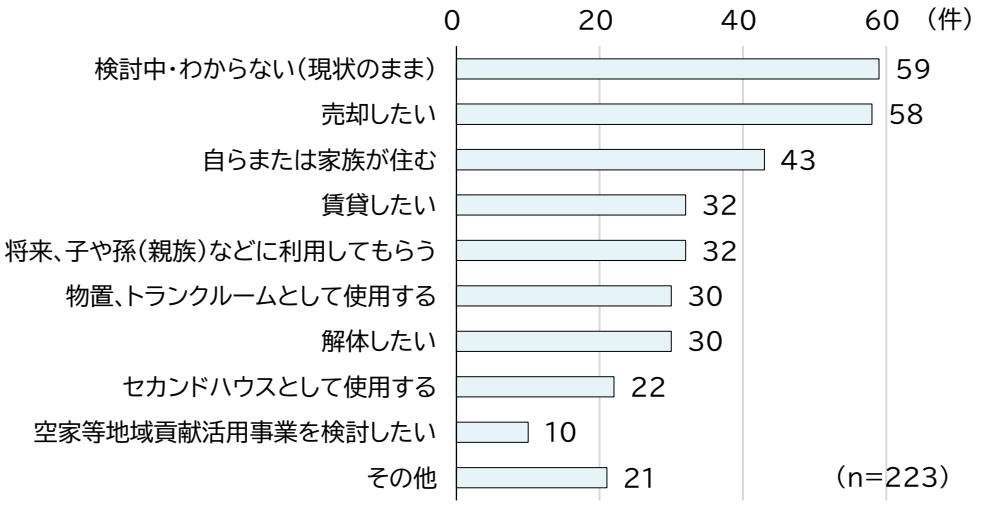


図 2-12 建物の今後の活用について

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、「固定資産税の住宅用地特例の解除」や「相続等による所有権の移転登録の義務化」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
固定資産税の住宅用地特例の解除	50.2%(112 件)	45.3%(101 件)
相続した空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録の義務化	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。

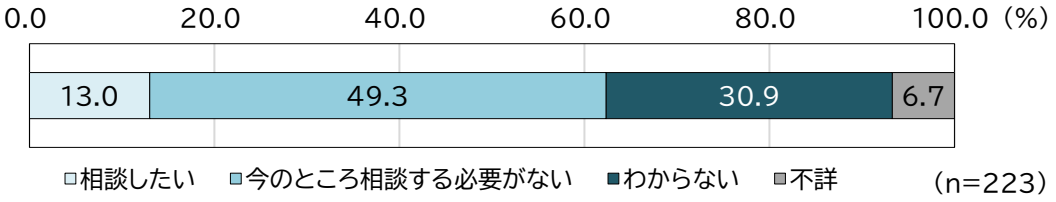


図 2-13 区等が実施している住宅･空家相談窓口等の利用意向について

11）空家等対策についての主な意見（自由記述）

【家財の整理に関するご意見】

・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。

【利活用に関するご意見】

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

【相続や協議、交渉に関するご意見】

・共有名義人や地主等との話し合いが進まない。

【空家等対策の相談に関するご意見】

・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。
・新しい空家等の活用方法があれば教えてほしい。

2 国・東京都の空家等対策の動き

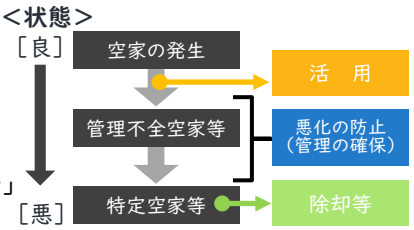
（1） 国の動き

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
空家等特措法に基づく、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、空家等所有者等や民間事業者等と連携し、地域特性に応じた空家等施策を展開します。

【具体的な役割】
・継続的な空家等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、計画的な空家等対策に取り組みます。
・空家等の所有者等や関係団体、専門家等と連携して、空家等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家等施策を展開します。
・高齢の住宅所有者等が住まいを相続する世代等に円滑に引き継げるよう、空家担当部局と福祉部局等とが連携して、空家対策に係る普及啓発を行います。</td></tr>
</table>

3 大田区におけるこれまでの取組み

（1） 住宅・空家相談窓口、空家総合相談会、各種セミナーの実施

本区では、空家等の有効活用に向けて、空家に関する相談窓口や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。

また、民生委員の全体会議研修会において、空家対策に関する説明や支援制度等の周知や、区民を対象とした空家対策セミナーを開催しています。

図 2-14　民生委員児童委員全体研修

主な取組み	概要
住宅・空家相談窓口	空家に関する相談にワンストップで対応できる窓口を開設しています。空家に関する様々な困りごとに対して、建築、法律、不動産、福祉の各種専門家と連携して相談に応じています。
空家総合相談会	建築・法律・不動産・福祉の各専門家が直接ご相談に応じる相談会を毎月１回開催しています。
セミナー・研修等	福祉部主催の民生委員児童委員全体研修において、空家対策セミナーを実施しました。 また、民間事業者や NPO 団体等と、空家等対策等に関するセミナー及び個別相談会も開催しています。

民生委員とは

民生委員は、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。

（2）庁内における空家等対策の取組状況

① 区の対応

空家等に対する対応では、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おります。

そのほか、「空家等地域貢献活用事業」では、空家等の所有者等と利用者とのマッチング（橋渡し）を実施しています。

空家等地域貢献活用事業	
概要	・区内の空家・空室を公益目的で活用する取組みを進めています。 ・地域に活かせる空家等の所有者等と利用希望者を事前登録し、双方の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。
マッチング件数	2件（令和6年度）
活用事例	・区民活動団体の活動場所及び事務所 ・障がい者支援団体（社会福祉法人）によるグループホーム ・訪問介護ステーション ・高齢者への食事提供や地域交流の場 ・海外文化啓発活動の場と併設したゲストハウス ・文化、芸術活動の場（茶道・着付け、アトリエ房、絵画教室等） ・学習支援活動の場　など

マッチング事例

● 障がい者グループホームに活用
● 昭和63年築、木造2階建

● アトリエ・絵画教室
● 昭和 58 年築、木造2階建

② 関係部局の取組み

老朽空家等、樹木の繁茂、害虫・動物、解体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
各地域基盤整備課	・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
生活環境課	・ねずみや害虫に関する相談等への対応
環境政策課	・アライグマ、ハクビシン等に関する相談への対応
防災まちづくり課	・耐震診断や解体工事費用助成の相談対応

（3）行政代執行による対応

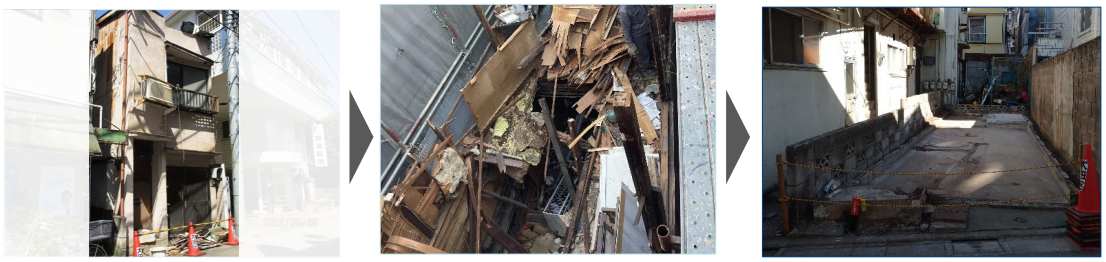
平成 26 年５月、「大田区空き家の適正管理に関する条例」に基づき助言や指導、勧告及び命令を行ってきた倒壊の危険性がある空家等に対して、都内で初めて行政代執行法第２条に基づく行政代執行（取壊し）を実施しました。

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項に基づき行政代執行（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 2-15　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、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、大田区空家等対策協議会条例第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。（25 ページ図 2-16）

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。

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） 空家等対策における関係部局

空家等対策における関係部局は次のとおりです。

担当部	関係課
まちづくり推進部	建築調整課･都市計画課･防災まちづくり課
総務部	防災危機管理課
地域未来創造部	各特別出張所
福祉部	福祉管理課･高齢福祉課
健康政策部	生活衛生課
保健所	
都市基盤整備部	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･道路課
資源環境部	環境政策課･ごみ減量推進課

※担当部（関係課）が主に対応している相談については付属資料に掲載しています。

（3） 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附属機関で、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 22 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断に関すること。
エ　そのほか、区長が必要と認める事項に関すること。

（4） 大田区の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。

大田区空家等対策　関係図

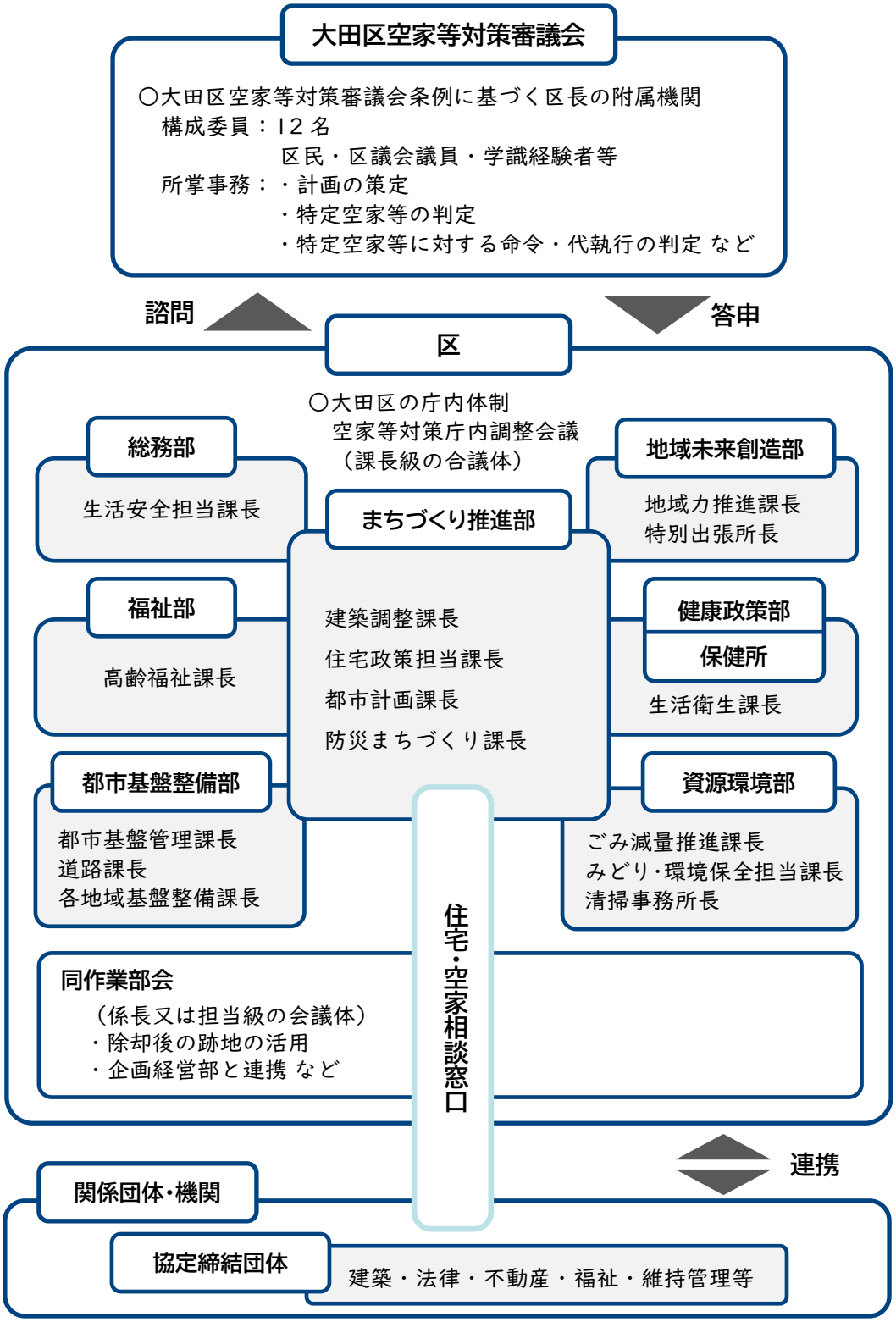


図 2-16　大田区空家等対策　関係図

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。【空家等実態調査】
・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。

・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。

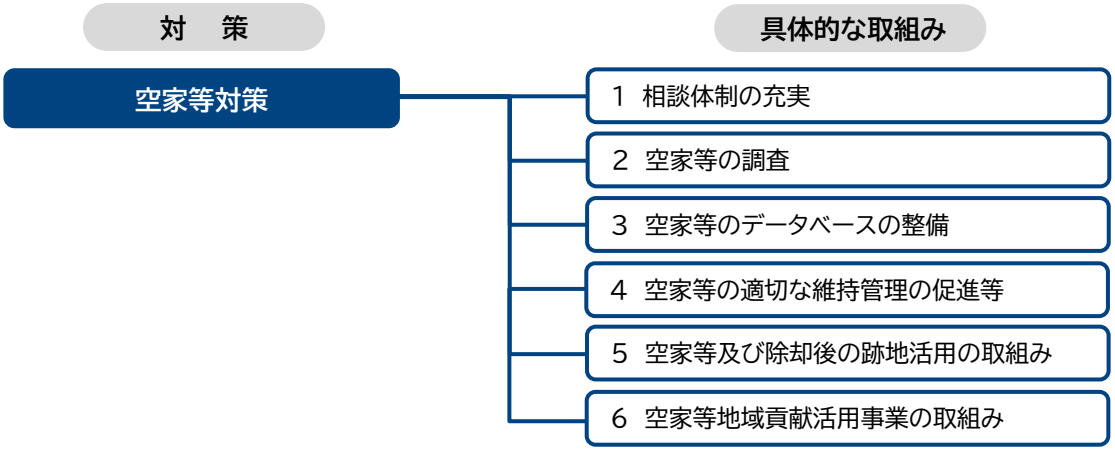
既に、区内には空家等が多数存在しており、良好な住環境を維持するためには、適切に維持管理されていない空家等を未然に防ぐことが重要です。

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。

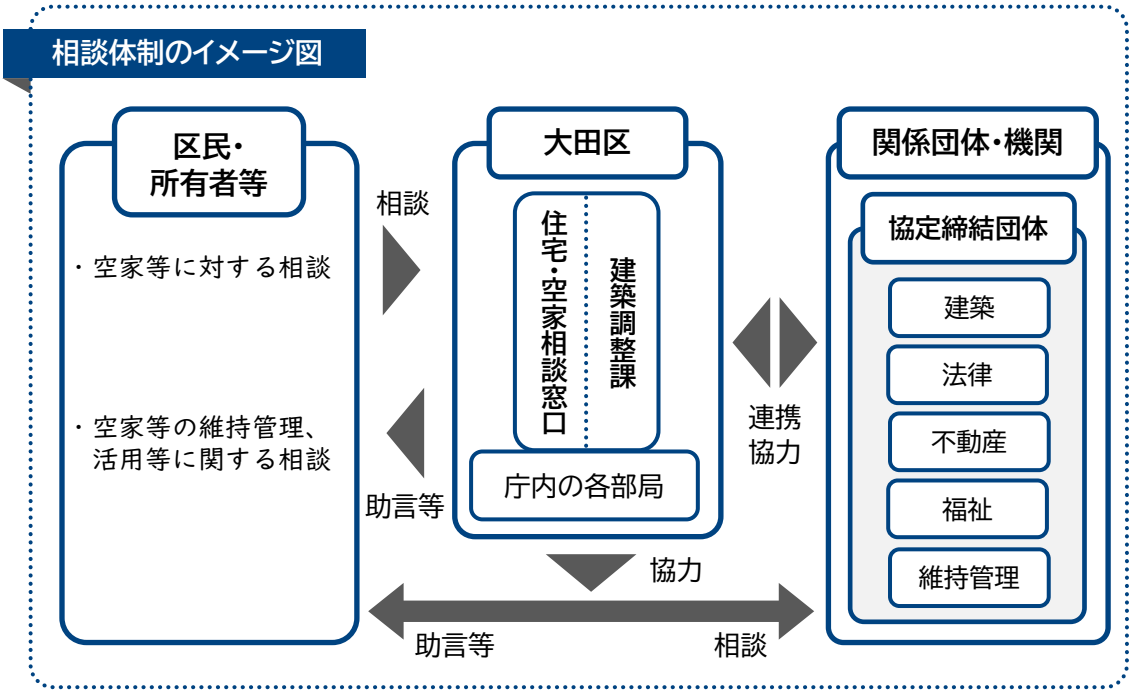


図 3-1 空家等の相談体制 イメージ図

(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、引き続き実施します。

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。

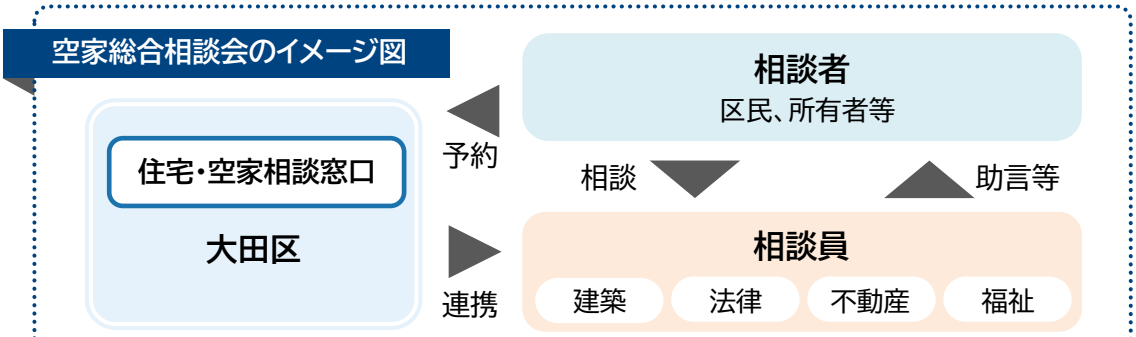
③ 高齢者世帯や単身高齢者等に対しては、法律や不動産等の専門家と連携し、早い段階での相続対策や相続登記の義務化の周知、成年後見制度の活用、住み替え･生活資金に関する相談体制の充実を図ります。

（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、引き続き実施します。

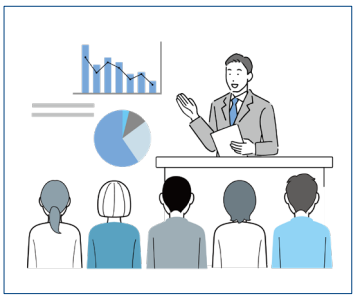
② 相談会の結果に応じて、適切な関係団体・機関等を紹介し、所有者等の自主的な解決へと繋げます。

空家総合相談会パンフレット



※相談会後に、相談者から相談員へ直接依頼することもあります。
※維持管理に関する相談については、建築・不動産の専門家がアドバイスを行っております。
また、内容によっては維持管理に関する協定団体を紹介しています。

（3）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。

空家等への発生予防策として、空家等に関する相談窓口である「住宅・空家相談窓口」を広く周知し、支援が必要な所有者等が早めに自宅について考えてもらえる体制づくりを強化します。

民生委員児童委員全体研修　空き家対策セミナー

令和７年、大田区主催による民生委員児童委員全体研修会において、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ていただく研修会を開催しました。

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・啓発を行う機会となっています。

（4）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､福祉の関係 10 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。（令和７年９月時点）

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。

空家に関する相談窓口のご案内

大田区は、区内の空家等を所有・管理する皆さまが抱える様々な問題について、専門的なアドバイスが受けられるように次の団体と協定を締結し、ご相談に応じています。
なお、無料で受けられる相談内容は、団体により異なりますので、お問合せの際にご確認ください。

建築	空家のリフォーム・解体等、建築全般に関すること	空家の利活用、既存住宅の建物調査に関すること
	（一社）東京都建築士事務所協会　大田支部	東京建築士会　大田支部空き家対策部会
	☎03-3738-0073	☎03-3719-0371
	月～金曜日　10時～17時（土日・祝日・年末年始を除く）	月～金曜日　10時～17時（土日・祝日・年末年始を除く）
法律	空家の相続、紛争の解決に関すること	空家の相続・登記、成年後見・財産管理に関すること
	東京弁護士会	東京司法書士会　大田支部
	☎03-3581-2235	☎03-5700-5700
	月～金曜日　9時30分～16時30分（土日・祝日・年末年始を除く）	月～金曜日　10時～15時（土日・祝日・年末年始を除く）
不動産	空家の敷地境界に関すること	空家の売買や賃貸に関すること
	東京土地家屋調査士会 大田支部	（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）
	☎03-3757-2891	☎03-6456-3236
	月･水･金曜日 9時30分～15時30分（土日・祝日・年末年始を除く）	月～金曜日　9時～17時（土日・祝日・年末年始を除く）
		（公社）全日本不動産協会 東京都本部城南支部
		☎03-5480-6421
		月･火･木･金曜日 10時～17時（土日・祝日・年末年始を除く）
福祉	福祉サービス・制度に関すること	成年後見制度や老いじたくに関すること
	（福）大田区社会福祉協議会	おおた成年後見センター（大田区社会福祉協議会内）
	☎03-3736-2021	☎03-3736-2022
	月～金曜日　8時30分～17時15分（土日・祝日・年末年始を除く）	月～金曜日　8時30分～17時15分（土日・祝日・年末年始を除く）
その他（維持管理）	空家の樹木（草木）の管理に関すること	空家の維持管理に関すること
	大田造園協会（原東造園建設（株））	NPO法人　空家・空地管理センター
	☎03-3766-2321	☎0120-336-366
	月～金曜日　9時～16時30分（土日・祝日・年末年始を除く）	9時～17時（年中無休（GW・年末年始を除く））

※大田造園協会、NPO法人空家・空地管理センターは空家総合相談会には参加しません。

空家総合相談会パンフレット

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。

空家等に関する相談窓口の情報発信

大田区では、空家等の所有者等や区民からの様々な相談に対して、関係団体と連携して対応できる相談体制を確立するため、平成 28 年から建築・法律・不動産・福祉等の関係団体と協定を締結しています。

区ホームページでは、空家等対策に関する相談事項別の庁内担当部局、及び協定締結団体名や連絡先、対応日時などをまとめた情報を発信しています。

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）

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。

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。

④ その他

空家等の所有者等の特定にあたっては、水道･ガスの契約者照会や自治会・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）調査体制の強化 【 継続 】

「空家等対策庁内調整会議」により関係各部局が連携し、迅速に現場調査を行うとともに、継続的に調査するための効率的な体制を整備します。

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。

（3） 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。

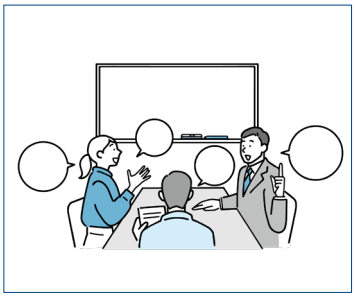
③ 老朽度や緊急性等の視点を加味し、調査結果データを分析します。

（4） 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。

（5） 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。

区が把握している空家等の実態調査について

▶ 令和元年度実態調査（調査件数 613 件）
- 調査結果：除去中･除去済み、居住あり及び目視不可 58 件、調査済み 555 件

▶ 令和６年度実態調査（調査件数 815 件）
- 調査結果：更地、居住あり 142 件、調査済み 673 件

（6） 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、今後の利活用の意向などについてアンケート調査を実施しました。その結果を参考に空家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。

（7） 福祉等団体との連携 【 継続 】

個人情報保護等を前提に社会福祉協議会をはじめとした福祉等の関係団体･機関と連携し、空家等の情報収集や調査等を行います。

「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、空き家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）

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。

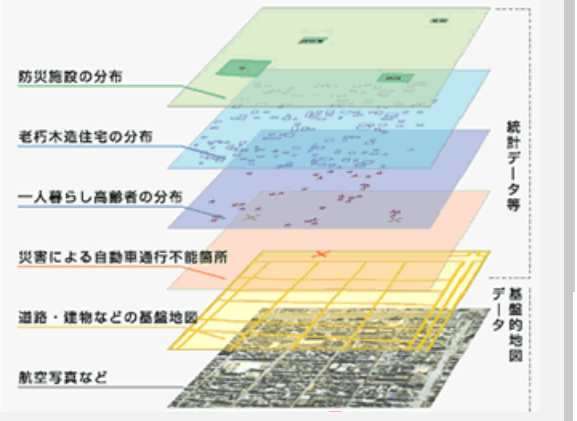
（2）情報漏えいの防止 【継続】

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。



資料：国土交通省

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の周知を行い、優良な住宅のストック化を支援します。

優良な住宅のストック化とは

「住宅ストック」とは、ある時点で国内に存在する全ての住宅の総数のことです。

なお、新築･中古、使用中･空き家を問わず、建物として存在している住宅全てが含まれます。

また、国土交通省では、長期優良住宅制度や住宅性能表示、既存住宅状況調査などを活用した、良質な住宅ストックの形成･活用を促進しています。

（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 建物の耐震改修工事・除却工事

昭和 56 年５月 31 日以前に新築工事に着手した、建築物（木造２階建以下の住宅、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物）の耐震改修工事費用の一部を助成します。

また、耐震性の不足する木造住宅の除却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 住宅リフォーム助成事業

自己の居住する住宅のリフォームを区内の中小事業者に発注し、バリアフリー、環境への配慮、防犯・防災対策・住まいの長寿命化のための住宅リフォーム工事または吹付アスベスト除却工事を行う場合、工事費用の一部を助成します。

また、空家等の発生を予防するため、既存住宅の質の向上に向けた「建築リフォーム相談」や「住宅リフォーム助成事業」などの住まいのリフォーム支援についても、周知・啓発を促進します。

住宅リフォーム助成事業のパンフレット

③ 入居者死亡保険加入費の助成

空家等の発生予防を促進する取組みの１つとして、賃貸人等を対象とした残存家財（遺品）の整理費用等を補償内容としている保険への加入費の助成を行い、単身高齢者の入居受け入れへの不安を取り除く支援の周知・啓発を図ります。

④ 都市防災不燃化促進事業（大森中、糀谷、蒲田地区・羽田地区・補助 29 号線沿道地区）

都市の防災性能の向上と大地震で発生する火災から住民の安全を確保することを目的とし、避難地、避難路や延焼遮断帯周辺の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。

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

東京都が特に重点的・集中的に改善を図る上記④の地区を「不燃化特区」として指定し、建替え助成、老朽建築物除去等費用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

（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、39 ページの流れに沿って対策を進めます。（図 3-2）

越境した竹木の枝の切り取りについて

令和５年４月１日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。

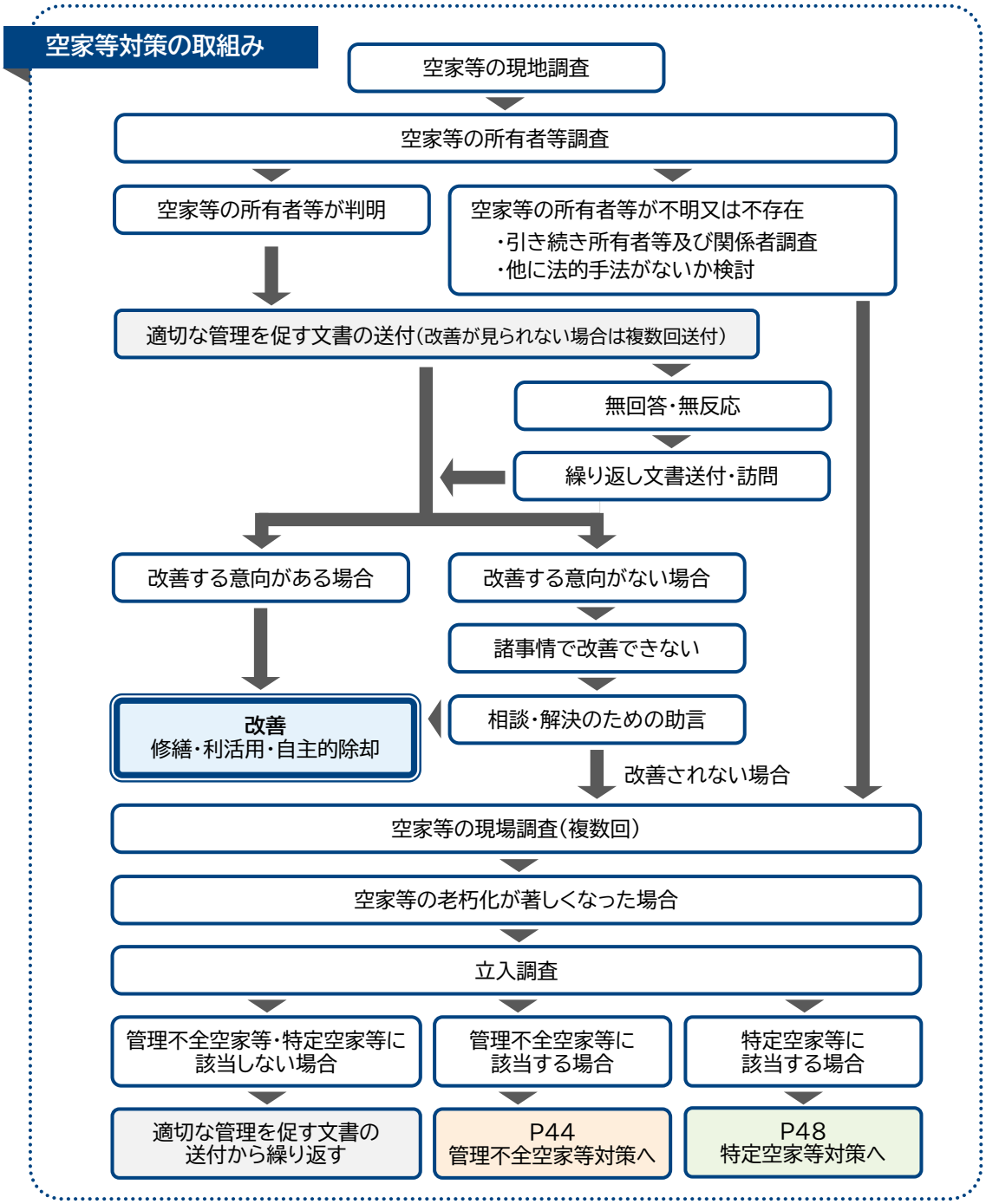


図 3-2　空家等対策の取組み　フロー図

（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。

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 】

① 空家等※1 の公益的な有効活用を目的とする「空家等地域貢献活用事業」により、良質な空家等の所有者等と利用者とのマッチングを図ります。

② 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。

空家等地域貢献活用事業のパンフレット

（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３日に「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、福祉支援者向けの説明会で空家等に関する問題等の情報共有を行いました。

今後も空家等の活用施策などの検討のため連携をしていきます。

※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。

空家等地域貢献活用事業に規定する「空家等」には、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。

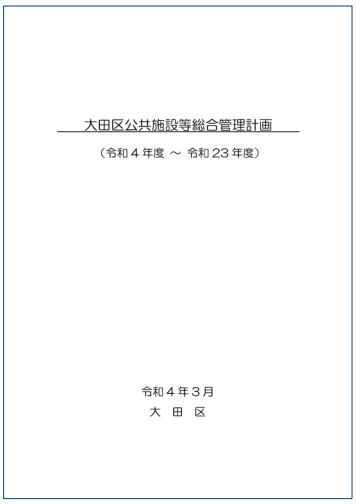
（3）「空家等の除却後の跡地」の活用 【 継続 】

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

取組み 6

空家等地域貢献活用事業の取組み

空家等対策の推進にあたっては、空家等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「空家等地域貢献活用事業」を進めています。

この取組みは、区内の空家等を公益目的（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の所有者等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。

なお、「空家等地域貢献活用事業」の流れは下図のとおりです。

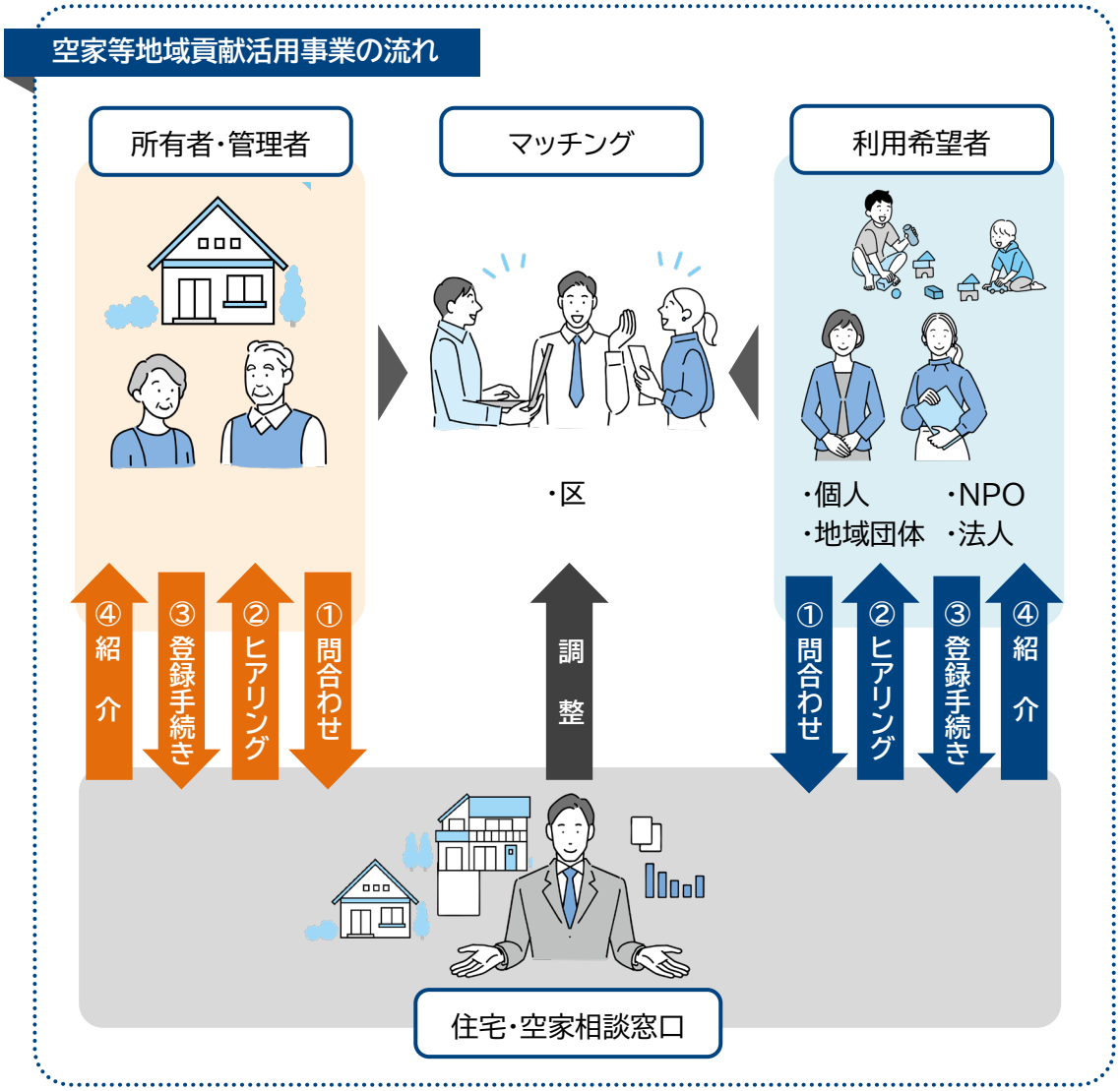


図 3-3 空家等地域貢献活用事業

空家等地域貢献活用事業

【 活用の流れ 】

- 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等、利用者から相談を受け付けます。
- 空家等の所有者等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。
- 所有者等と利用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。

【 マッチング成立事例 】

① ゲストハウス ［ 文化体験型 ］

鉄骨造３階建て店舗併用住宅の２、３階部分を文化体験のできるゲストハウスとして活用

② グループホーム

木造２階建て住宅を知的障がい者向けのグループホームとして活用

③ 学習支援活動の場

鉄骨造３階建て１階部分を小学生から大人の学び直しまで、ワンコイン寺子屋として活用

④ 地域に開かれたギャラリー

木造２階建てを芸術振興のためのギャラリーとして活用

写真挿入予定 （区から情報提供）	写真挿入予定 （区から情報提供）
●●●●	●●●●

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、特措法第 13 条第 1 項に規定する「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 76 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

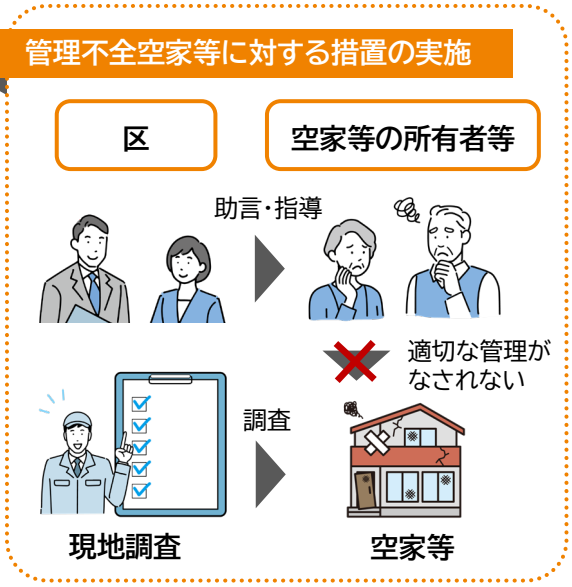
窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態。

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、管理不全空家等の判定基準により指導する必要があると判断した場合は、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

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。

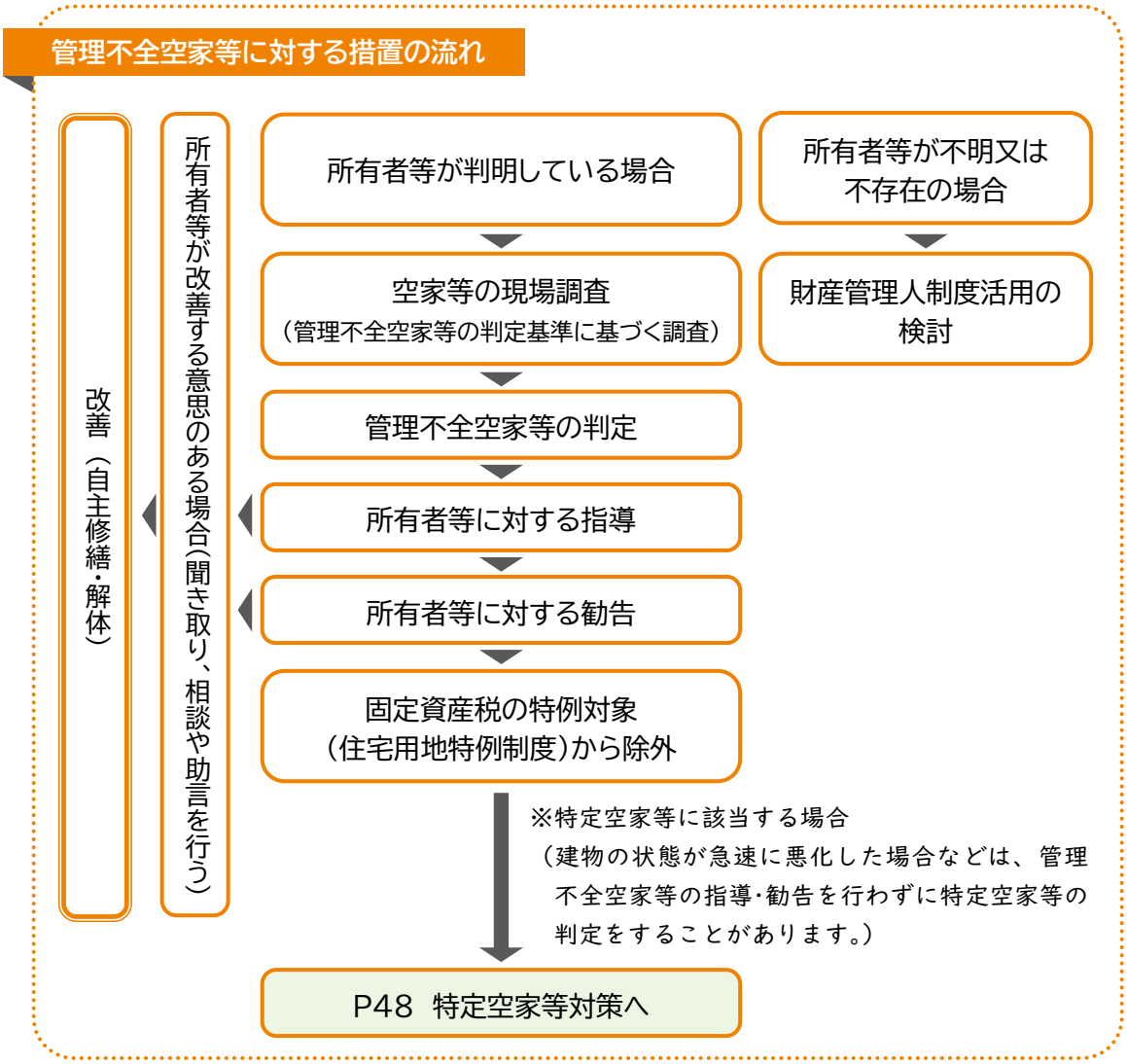


図 4-1　管理不全空家等に対する措置　フロー図

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。

区では、土地と建物所有者が同一で所有者等の所在が不明若しくは相続人がいない、又は管理する者がおらず適切な管理が行われる見込みがなく、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなる恐れのある状態の空家等に対し、財産管理制度の活用を検討します。

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、建築部材の飛散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 53 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。
  （判定基準の内容は附属資料 77 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。

固定資産税の住宅用地特例

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、固定資産税が減税されます。

※総務省の通知（平成 27 年総務省固定資産税課長通知）では、次の場合、特定の対象となる「住宅」には該当しないと示されています。

・構造上住宅と認められない状況にある場合
・使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は
・**居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合**

	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

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）

特定空家等は、特措法第２条第２項において示すとおり、次の状態に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 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

なお、特定空家等であるか否かの判断に際しては、次に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断すること、と示されています。

1. 保安上危険に関して参考となる基準	(1) 建物等の倒壊 (2) 擁壁の崩壊 (3) 部材等の落下 (4) 部材等の飛散
2. 衛生上有害に関して参考となる基準	(1) 石綿の飛散 (2) 健康被害の誘発
3. 景観悪化に関して参考となる基準	
4. 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	(1) 汚水等による悪臭の発生 (2) 不法侵入の発生 (3) 落雪による通行障害等の発生 (4) 立木等による破損･通行障害等の発生 (5) 動物等による騒音の発生 (6) 動物等の侵入等の発生

基準

特定空家等の判断基準

特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国土交通省のガイドラインに定める内容を基本とします。

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。

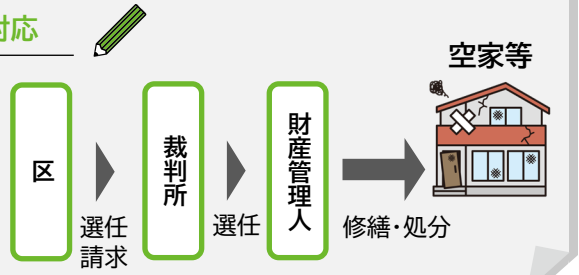
特措法第 22 条に基づく特定空家等への措置の流れは次のとおりです。

（1）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。

相続放棄、所有者不明・不在の空家等への対応

特措法の改正により、相続放棄や所有者不明・不在の空家等に対して、区は裁判所に「財産管理人」の選任を請求し、修繕や処分を実施することが可能となりました。



（2）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。

（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】

勧告の措置が行われなかった場合、必要な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 （特措法第 22 条第9項、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。

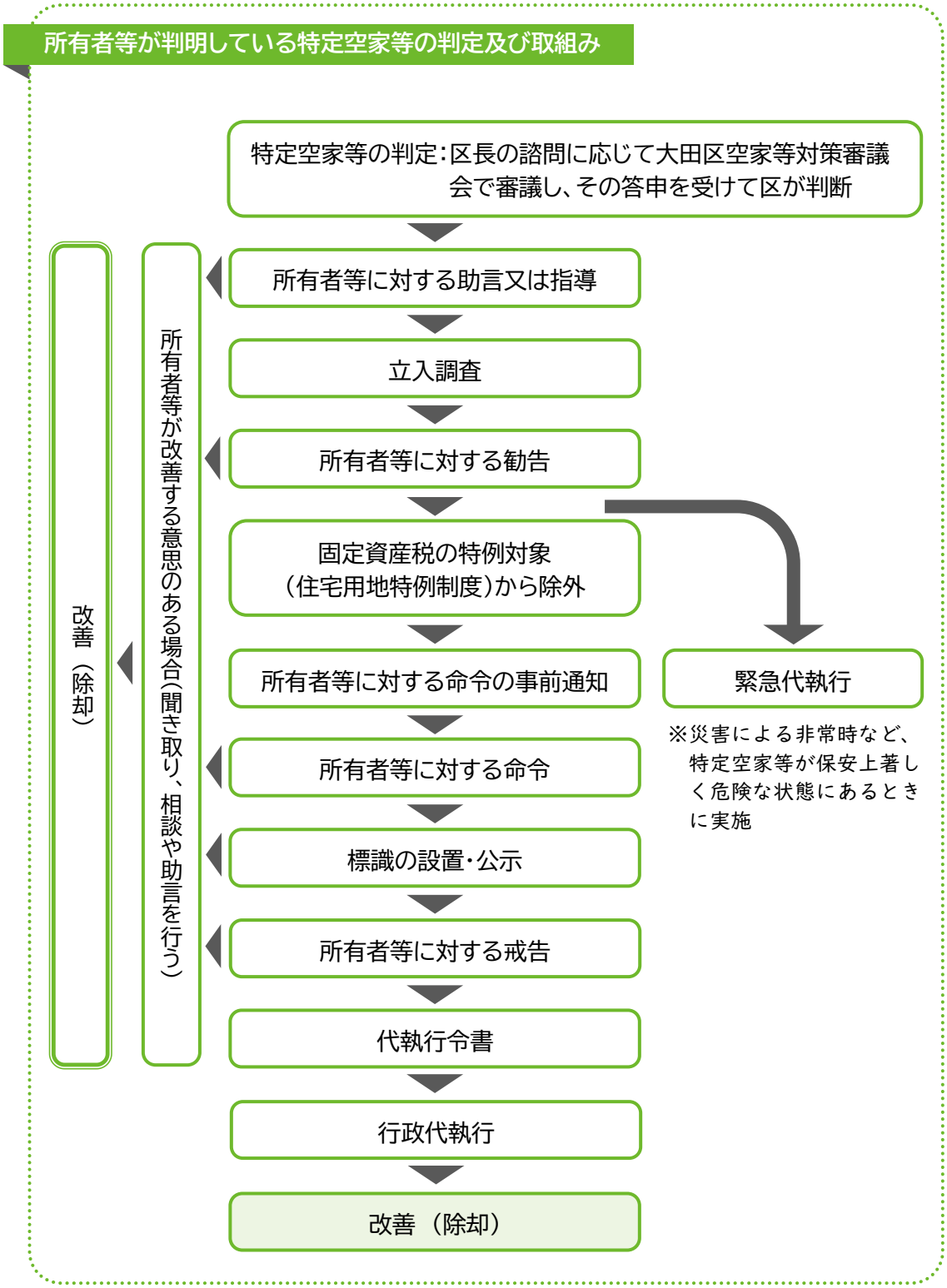
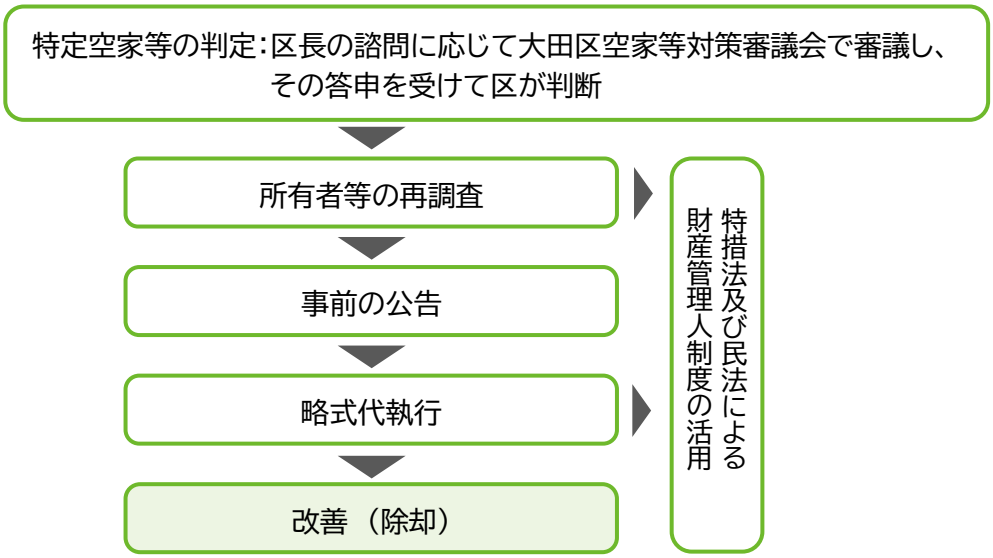


図 5-1　所有者等が判明している特定空家等の判定及び取組み　フロー図

所有者等が確知出来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、P53 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人制度も必要に応じて活用します。
（財産管理人制度については、P60 をご覧ください。）

図 5-2 所有者等が確知出来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。

また、「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。
- ▶ 相談体制や気軽に相談できる環境を充実することで、空家等の発生予防や適切に維持管理されていない空家等の発生抑制を図ります。

－ 適切に維持管理されていない空家等の発生又は増加予防の具体的な取組み －

対　策	具体的な取組み
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 啓発の促進
	2 相談体制の充実

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。

（2）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等を開催して区民の意識向上を図ります。

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。

（3）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、区の空家等対策や将来の相続発生に備え、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。

相続登記の義務化

令和６年４月から相続登記が義務化されました。

これにより、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。

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。

（4） 空家等の課題の事例集の作成 【 新規 】

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。

また、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。

取組み 2 相談体制の充実

適切に維持管理されていない空家等を発生させない、空家等の増加を予防するという観点から、建物の維持管理･修繕などの相談や相続等に関する課題などに幅広く対応するため、次の取組みを進めます。

（1） 相談体制の強化 【 継続 】

高齢者への空家等対策の情報発信や、空家等の早期把握を図るため、関係団体･機関などの専門的な機関や福祉部局と連携し、空家等を含めた住宅に関する相談体制を拡充します。

（2） 自治会･町会への情報提供 【 継続 】

自治会･町会に対して、空家等となることのリスクや、建物の所有者等の方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。

1．空家を売りたい方
2．空家を貸したい方、借りたい方
3．維持管理について
4．解体について
5．相続について
6．近隣の空家でお困りの方　など

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 1.9 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、当分の間は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、当面の間は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相続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、相続財産管理制度に加え、新たに、所有者不明土地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土地･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、その土地･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 64

2　管理不全空家等の判定基準　P 76

3　特定空家等の判定基準　P 77

4　空家等対策における関係各課一覧　P 81

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 特定空家等の判定基準

大田区空家等対策計画に掲げた「特定空家等の判断基準」について、空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 14 項の規定に基づき、国が定めた「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、空家等の状態を判定するため以下の判断基準を作成しています。

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

4 空家等対策における関係各課一覧

主な担当課	関係する事項
建築調整課 （住宅･空家相談窓口）	○ 建物等（門・塀・擁壁等）の老朽・腐朽等 ○ 空家の利活用
防災まちづくり課	○ 旧耐震基準の建物の除却 （木造住宅除却工事助成制度､不燃化特区制度を活用した老朽建築物除却助成等）
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	○ 道路通行上の支障 （立木の繁茂、土砂、ごみ等） ※私道は建築調整課
防災危機管理課	○ 不法侵入の危険 （門扉の未施錠、窓ガラスの破損等）
環境政策課 ごみ減量推進課	○ 敷地内の衛生上の支障 （吹付石綿、立木の繁茂、ごみ等） ○ アライグマ・ハクビシン等外来生物の対策
生活衛生課	○ 動物、害虫等 （スズメバチ・ねずみ・はえ・蚊、動物※の鳴き声、動物の建物への侵入等） ※犬・猫等のペット動物を想定しています。その他の動物については担当課が異なる場合があります。
福祉管理課	○「老いじたく」を通じた自宅や所有する不動産等の整理等のきっかけづくり ※「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。

参考資料

参 考 資 料 一 覧

1 大田区空家等対策審議会 P 84

2 空家等対策庁内会議 P 86

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 88

4 大田区の空家等の状況 P 89

5 大田区の人口と世帯の状況 P 91

6 空家等実態調査の主な結果 P 93

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	（実施予定）
第 34 回	令和８年●月●日	（実施予定）
第 35 回	令和８年●月●日	（実施予定）

（2）大田区空家等対策審議会委員

令和８年●月●日時点

	氏　名	選出区分	所属･役職名
会長	野澤（のざわ）　千絵（ちえ）	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	小田（おだ）　哲一（てつかず）	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	松原（まつばら）　茂登樹（もとき）	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
	相川（あいかわ）　英昭（ひであき）	区民	大田区商店街連合会会長
	高山（たかやま）　雄一（ゆういち）	区議会議員	まちづくり環境委員会委員長 （R８.●. ●まで）
	椿（つばき）　真一（しんいち）	区議会議員	まちづくり環境委員会副委員長 （R８.●. ●まで）
	●●　●●	区議会議員	まちづくり環境委員会委員長 （R８.●. ●から）
	●●　●●	区議会議員	まちづくり環境委員会副委員長 （R８.●. ●から）
	小笠原（おがさわら）　友輔（ゆうすけ）	法律	弁護士
	加藤（かとう）　裕子（ゆうこ）	法律	東京司法書士会大田支部監査
	栗田（くりた）　覚（さとる）	不動産	東京土地家屋調査士会大田支部顧問
	飯村（いいむら）　泰彦（やすひこ）	不動産	(公社)東京都宅地建物取引業協会 大田区支部支部長
	田中（たなか）　尚之（なおゆき）	不動産	(公社)全日本不動産協会城南支部 副支部長
	近藤（こんどう）　高雄（たかお）	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
平成 27 年度 （第 1 回～第 5 回）	・空家等対策庁内調整会議の目的について ・空家等対策計画（素案）について
平成 28 年度 （第 6 回～第 9 回）	・大田区空家等対策計画（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 ・空家総合相談窓口の開設及び空家総合相談会について
平成 29 年度 （第 10 回～第 12 回）	・特定空家等判定、諮問等について ・大田区空家等地域貢献活用事業の制度について
平成 30 年度 （第 13 回～第 15 回）	・特定空家等の措置の経過について ・空家等の所有者への意向調査及び啓発についての結果報告 ・空家総合相談会及び空家総合相談窓口の実施結果について
令和元年度 （第 16 回～第 18 回）	・特定空家等の判定について ・空家総合相談窓口及び空家総合相談会の実施結果について ・協定団体の追加について
令和 2 年度 （第 19 回～第 20 回）	・特定空家等の措置の経過について ・大田区空家等対策計画（改定素案）について
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･令和 8 年度 （第 32 回～第 35 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７年４月組織改正後

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
	住宅政策担当課長
	建築調整課長

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●月●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、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(株)）	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~R2	R3	R4	R5	R6
陳情件数	1,539	135	124	176	173
特定空家等	4	0	2	1	1
助言・指導	672（4）	126（0）	146（3）	119（0）	151（0）
勧告	1	0	1	1	0
命令	1	0	0	1	0
告示	1	0	0	1	0
行政代執行	1	0	0	1	0

● 助言・指導、勧告、命令、告示の数値は重複物件を含みます。
● 陳情件数は、１物件に関して重複する陳情の数を含みます。
● 助言・指導の（　）内は特定空家等に対する件数です。

（2） 住宅･空家相談窓口件数

年 度		R3	R4	R5	R6
住宅・空家相談窓口件数（相談人数）		390（330）	385（323）	545（457）	624（482）
内容内訳	維持管理	165	187	324	358
	利活用	95	69	75	59
	売却	21	26	29	45
	賃貸	18	20	26	29
	紛争解決	14	19	15	20
	相続登記	15	16	17	16
	リフォーム	14	13	17	35
	解体	15	8	17	24
	その他	33	27	25	38

※ 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		R3	R4	R5	R6
空家総合相談会件数（相談組数）		104（46）	152（48）	156（49）	142（45）
内容内訳	リフォーム	15	31	31	19
	紛争解決	14	26	18	19
	売却	17	24	30	23
	賃貸	11	24	27	12
	相続登記	11	16	10	8
	解体	8	11	17	12
	維持管理	7	10	1	13
	利活用	10	4	5	9
	成年後見	5	4	4	3
	その他	6	2	13	24

※ 空家総合相談会は、月１回開催している。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	R3	R4	R5	R6
電話・窓口相談件数	95	69	75	59
所有者登録件数	10	19	18	7
利用者登録件数	10	14	10	14
マッチング件数	1	2	3	2

※ マッチング成立総数は 28 件となっています。（令和７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。

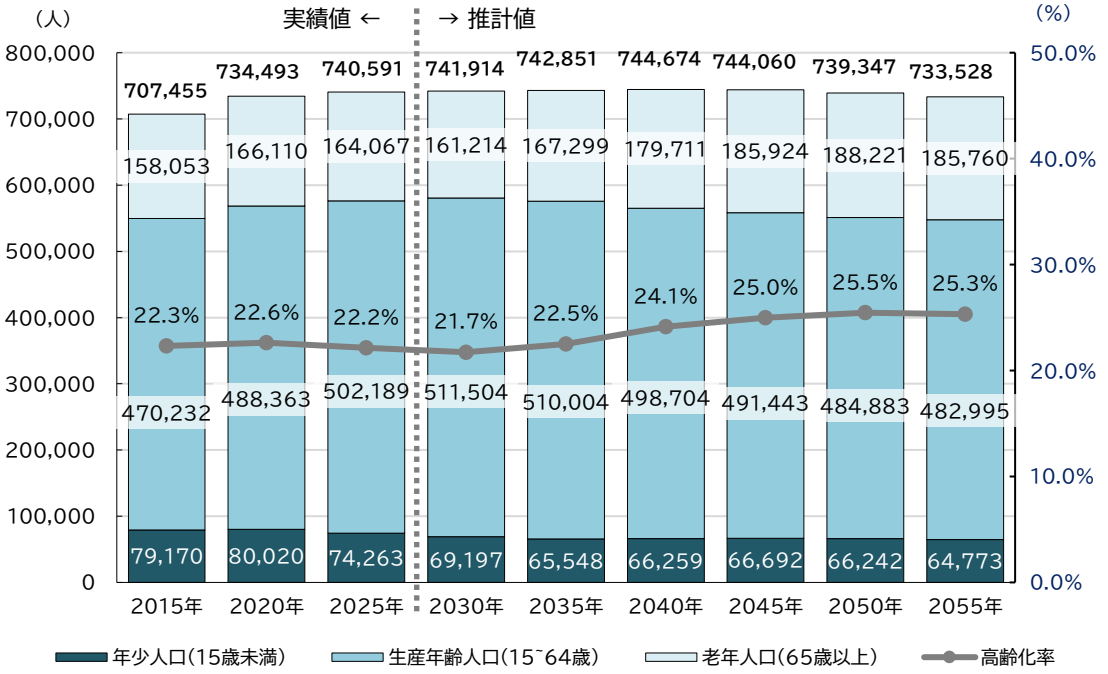
5 大田区の人口と世帯の状況

（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。



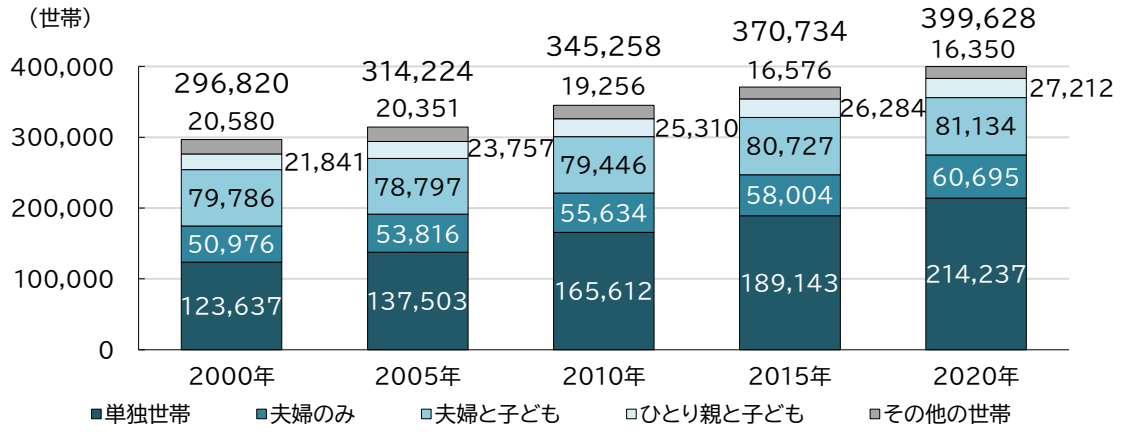
資料:「年齢別人口報告表資料(日本人+外国人)」(大田区)[2015 年～2025 年]
「大田区人口推計(令和7年1月1日時点)」(大田区)[2030 年～2055 年]

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

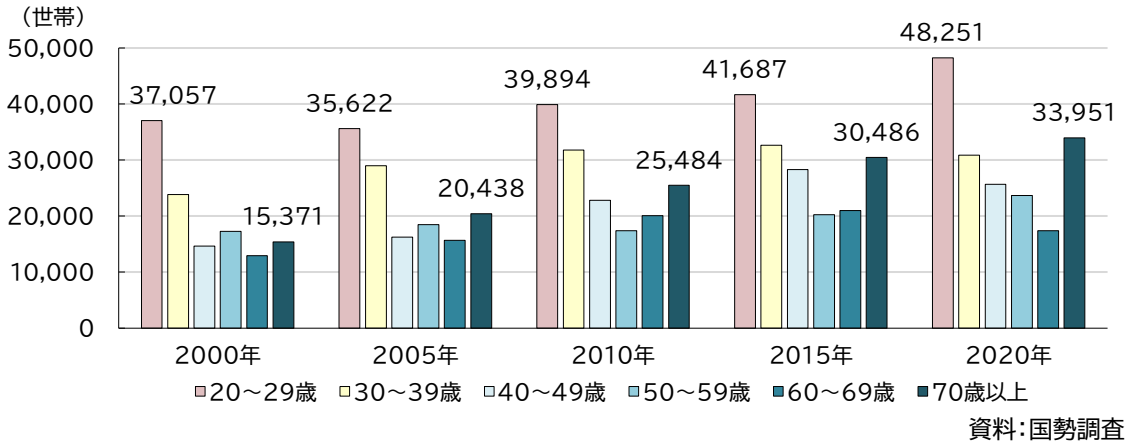
世帯構成別の傾向としては、「その他の世帯」以外は全て増加傾向となっています。特に「単独世帯」においては、2000 年（平成 12 年）の 123,637 世帯から 2020 年（令和２年）には 214,237 世帯と、他の世帯構成より増加数が多くなっています。

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

令和６年度（2024 年度）に実施した大田区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。

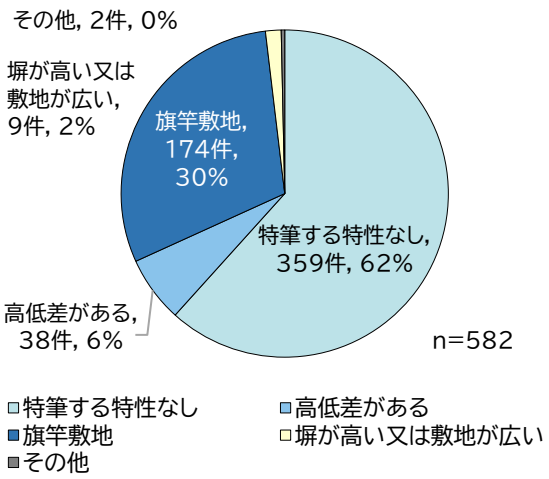


図 8-4 空家等であると思われる建物の立地特性

（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。

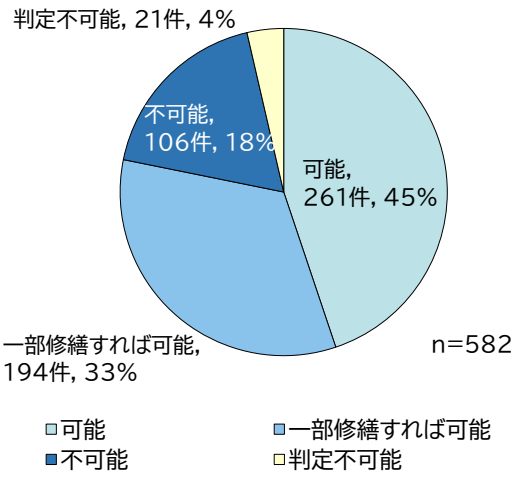


図 8-5 空家等であると思われる建物の居住可能性

大田区空家等対策計画

令和８年●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7年 10 月 15 日
鉄道・都市づくり部　資料6番
所管　鉄道・都市づくり課

京急蒲田センターエリア北地区第一種市街地再開発事業等に関する都市計画案説明会の開催報告等について

京急蒲田センターエリア北地区第一種市街地再開発事業等に関する都市計画案について、説明会の開催、都市計画案の縦覧及び意見書の受付を行った結果を報告する。

1　都市計画案説明会の開催結果

（1）　日　時　①令和７年８月 30 日（土）　午前 10 時 30 分～正午
　　②令和７年９月　１日（月）　午後７時～午後８時 30 分

（2）　場　所　蒲田地域庁舎５階　大会議室

（3）　参加者　63 名

＜内訳＞

①８月 30 日　37 名

②９月　１日　26 名

①８月 30 日の様子

②９月１日の様子

（4）　内　容　京急蒲田センターエリア北地区第一種市街地再開発事業等に関する都市計画案の内容等説明及び質疑応答

（5）　主な質問・意見

＜防災＞

・緊急車両が通行できないということがないようにしてもらいたい。

・防火管理の面において、道路、商店街のアーケード、新たに創出される広場等の管理者や防火管理者が一体的に対応できるか。

＜都市環境＞

・再開発事業により大きく住宅が増えるため、子供の人数も増えていくことになるが、保育や教育についてどのような対応をしていくのか。

＜にぎわい/回遊性＞

・貫通通路は４ｍとなっているが、その付近の店舗が看板や商品等を通路に置くと、通路が更に狭くなってしまうのではないか。

＜その他＞

・具体的なスケジュールを教えてほしい。

・立ち退きの場合、引越し等に際してサポートはあるのか。　等

２　都市計画案の縦覧及び意見書の受付

（１）　都市計画案の縦覧

縦覧期間：令和７年８月 20 日（水）～９月３日(水)

縦覧結果：窓口　１件　　大田区 HP 閲覧　693 件

（２）　意見書の受付

受付期間：令和７年８月 20 日（水）～９月 10 日(水)

提出された意見書：６通　（賛成：３通　　反対：３通）

（３）　意見書の内容（要旨）

＜賛成意見＞

・早く再開発を進めてほしい。（３通）

＜反対意見＞

・自社の長期計画にそぐわないので区域を外してほしい。（２通）

・古い街並みと新しい建物がバランスよく建っており、古いものが適度に残っている方が風情があるので、再開発は行わず、それより古くなった上下水道や道路の補修をしてもらいたい。（１通）

３　大田区都市計画審議会への諮問

（１）　日　時　令和７年 10 月 24 日（金）　午前 10 時～　（予定）

（２）　場　所　PiO PARK

４　その他

都市計画案説明会資料は、大田区 HP（以下の項目をクリック又は二次元コード）から閲覧可。

大田区 HP トップ → 生活情報 → 住まい・まちなみ・環境 → まちづくり → 駅周辺のまちづくり → 京急蒲田駅西口地区 → 京急蒲田センターエリア北地区のまちづくり

まちづくり環境委員会
令和7年 10 月 15 日
鉄道・都市づくり部　資料7番
所管　鉄道・都市づくり課

大森駅西口広場空間デザイン方針に関する区民アンケート調査結果について

大森駅西口周辺で検討を進めている大森駅西口広場空間デザイン方針に関する区民アンケート調査結果について報告する。

1　実施概要について

① 実施期間：令和７年７月 15 日（水）から令和７年９月 16 日（火）

② 調査対象：区民

③ 実施方法：Logo フォーム、アンケート用紙、FAX、メール、持込み

④ 公表予定：令和７年 10 月下旬頃　大田区ホームページ内

2　アンケート調査結果

① 回答数

インターネット（Logo フォーム）	554 件
回収ボックス及び持込み	63 件
合計	617 件

② アンケート結果の詳細については別紙を参照

大森駅西口広場空間デザイン方針に関する区民アンケート調査結果について

別紙

1 回答者数

- インターネット（Logoフォーム）　554件
- 回収ボックス及び持込み　63件

合計　617件

2 回答者属性

男性	女性	その他	回答しない
258 件	327 件	4 件	28 件

10代未満	10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代	回答しない
8 件	85 件	25 件	126 件	161 件	83 件	47 件	74 件	8 件

3 主なアンケート回答結果

※全ての設問は複数回答可のため、回答者数と一致しない

1 大森駅西口広場でどのような過ごし方が出来ると良いと思いますか

①	座れる・休憩できる	435件
②	飲食を楽しむ	371件
③	花や草木とふれあう	279件
④	子供（乳幼児～小学生）が遊べる	233件
⑤	イベントへ参加する	188件
⑥	家族・友人・同僚・地域の人たちで集まって活動する	135件
⑦	スポーツ・運動ができる	86件
⑧	その他	59件
合計		1,786件

①座ったり休憩したりする時はどんな時ですか

待ち合わせをしているとき	284件
西口付近で買い物のとき	224件
バスやタクシーを待っているとき	218件
飲食したいとき	211件
広場で子どもを遊ばせているとき	152件
座ったり寝転んだりして休みたいとき	152件
その他	10件
合計	1,251件

②どのように飲食が楽しめると良いと思いますか

広場内の店舗で飲食を楽しむことができる	211件
電車を見下ろしながら食事ができる	196件
キッチンカー等でテイクアウトして食べることができる	184件
ベンチに座ってさっと食事ができる	171件
駅周辺の店舗で買ったものを持ち込んで食べる	155件
テーブルでゆったり食事ができる	144件
お酒を飲むことができる	93件
その他	15件
合計	1,169件

③どのように花や草木とふれあって過ごせると良いと思いますか

木陰でひと休みすることができる	247件
花や草木の鑑賞や手入れを楽しむことができる	155件
収穫の楽しみを味わえる	67件
その他	12件
合計	481件

④ 子どもがどのように遊べるとよいと思いますか

走り回れる	149件
電車を眺める	135件
月齢の小さな子供でも遊べる空間がある	126件
移動式遊具で遊べる	102件
その他	18件
合計	530件

⑤どんなイベントをどのように楽しみたいと思いますか

仮設店舗が集合するイベント（マルシェなど）	150件
体験型イベント(工作、ヨガ、防災など)	105件
ステージを利用するイベント(屋外コンサート、演劇・ダンス発表会など)	79件
その他	8件
合計	342件

⑥どのように集会・会合ができると良いと思いますか

地域活動ができる(お祭り、餅つきなど)	103件
趣味の集まりで利用できる（サークルなど）	82件
家族・友人で集まってパーティすることができる	60件
同僚と仕事で使うことができる（打合せなど）	32件
その他	3件
合計	280件

⑦どのようなスポーツ・運動が楽しめると良いと思いますか

バドミントンやキャッチボールなどの球技	48件
まとまった空間を利用する運動（ヨガ・ストレッチなど）	39件
ダンス練習	23件
スケートボードやBMXなどのアーバンスポーツ	19件
その他	8件
合計	137件

2 大森駅西口広場にあったら良いと思う機能は何ですか

トイレ	409件
子どものおむつ替え・授乳スペースなど	189件
特になし	116件
喫煙所	41件
その他	116件
合計	871件

4 自由意見について

主な意見

- ベンチをもっと用意して欲しい
- 待ち合わせできる場所が欲しい
- 賑わいを生むイベントスペースが良い
- 電車が見え休息できる日陰のある場所がいい
- 緑を多く取り入れてほしい
- みんなでにぎやかに楽しめる空間になると良い
- 高齢者も子供もゆったり過ごせる広場にしてほしい
- 敷地の高低差を活用した広場に期待する
- 地域の防災性が向上するような広場が良い
- 夏は暑いので日陰のある場所がいい

など

まちづくり環境委員会
令和7年 10 月 15 日
鉄道・都市づくり部　資料8番
所管　鉄道・都市づくり課

改定蒲田駅周辺再編プロジェクト（素案）について

1　改定の背景・目的

新空港線第一期整備事業の事業化に向けた進展、その後の関係事業者との協議内容を踏まえ、蒲田駅周辺の交通基盤の考え方や、交通とまちづくりが連携した基盤施設の整備指針を示すため、平成25年に策定した「蒲田駅周辺再編プロジェクト」を改定する。

2　改定のポイント

（１）新空港線開業時の蒲田駅を中心としたまちの将来像や整備コンセプトの設定
（２）まちづくりの方針として、将来的なモード別の交通の取組方針とまちづくりの姿の設定
（３）駅と駅前空間の都市基盤施設（東西自由通路など）の中長期整備指針の改定

3　今年度の検討経緯

令和７年５月14日（水）：「まちづくり環境委員会」にて改定骨子案について報告
令和７年５月23日（金）：「第21回蒲田都市づくり推進会議」にて改定骨子公表

4　今後の予定

令和７年10月15日（水）：「まちづくり環境委員会」にて改定素案の説明
令和７年10月22日（水）：「第21回蒲田都市づくり推進会議」にて改定素案の意見交換
令和７年11月：改定素案のパブリックコメント（区民説明会２回実施予定）
（改定素案）改定蒲田駅周辺再編プロジェクト（素案）【概要版：別紙１】【本編：別紙２】

5　パブリックコメントの実施概要

（１）閲覧・募集期間
令和７年11月11日（火）から12月２日（火）まで
（２）閲覧場所
鉄道・都市づくり課、区政情報コーナー、各特別出張所
（３）意見提出方法
郵送、ファクシミリ、電子申請、窓口へ持参
（４）区民周知方法
区報11月11日号、区ホームページ、Ｘ（エックス）

6　区民説明会

（１）開催日時及び会場
①日時：令和７年11月15日（土）午後2時30分から（1時間半程度予定）
会場：消費者生活センター　大集会室
②日時：令和７年11月17日（月）午後７時から（１時間半程度予定）
会場：消費者生活センター　大集会室

別紙１

改定蒲田駅周辺再編プロジェクト（蒲田駅周辺交通戦略）素案・概要版

０１．背景と目的

平成25年に「蒲田駅周辺再編プロジェクト」（以下「再編PJ」という）を策定してから約10年が経過し、蒲田を取り巻く状況は日々変化しています。新空港線開業時（令和20年代前半頃）を見据えて蒲田が将来に渡って持続的に発展し、かつ、新空港線後の整備と合わせて進めていく必要がある駅周辺の交通ネットワークや基盤整備の方向性などを整理し、再編PJの改定を行います。

対象区域は、蒲田駅を中心とする地区（概ね半径200m圏）を基本とし、将来交通ネットワークなどについては、対象区域だけではなく、蒲田駅周辺地区グランドデザインと連動する周辺部との広域的な視点も踏まえた上で検討します。

計画の位置づけ

◆新空港線開業の蒲田駅周辺地区のまちづくり計画の具体化
「蒲田駅周辺再編プロジェクト」（令和７年度改定）
・グランドデザイン、基盤整備方針に沿った事業展開
・民間と行政が連携、協働して区域の魅力向上等を図るためのまちづくりの基本方針の具体化

◇将来のまちづくりと連携した戦略的な公共交通施策の推進を図る具体的指針
「都市・地域総合交通戦略」

０２．地区の現状と課題

社会的潮流や地区の現状、京浜東北線沿線の開発動向、蒲田らしさなどを踏まえて、まちづくりを考えて行く上の視点を整理しました。

上位計画

社会の潮流等
- アフターコロナのインバウンド増加
- 都市の個性の確立や質の向上
- 京浜東北線沿線で大規模開発が進行
- ウォーカブルなまちづくりへの注目
- 個性ある街の維持
- 緑地の保全および緑化の推進
- 防災機能の強化

蒲田らしさ
- 商店街を中心とする路面の賑わい
- 多様な人で賑わう大衆文化

交通の現状
（鉄道）
- 新空港線整備
- コロナ前に近づく乗降客数の増加
- 羽田空港との近接性

（バス）
- 東口を中心に多くの路線が発着

（自転車）
- 駅周辺にて多くの自転車が集中

（歩行者）
- 駅、まちを行き来する多くの歩行者が存在

まちの課題
- 蒲田駅交通結節機能の強化
- 公共交通の利便性向上
- 安全で快適な歩行者空間の形成
- みどりの空間の創出
- 防災性の高い市街地の形成

視点① 蒲田らしさを継承したまちづくり
視点② 国内外から人を呼び込む・惹きつける
視点③ ものづくりの拠点性・まちの回遊性の強化
視点④ 憩い・賑わい・安心できる空間の創出
視点⑤ 豊かな住民生活・自然のもつ機能を活かしたまちづくり

０３．まちの将来像とまちの実現に向けた方針

まちの将来像

これまで蒲田が培ってきたグランドレベルを中心に広がる文化・交流・賑わい創出の拠点と、国内外をつなぐ交通結節拠点をつくります。

新空港線開業時の蒲田駅を中心とした将来像

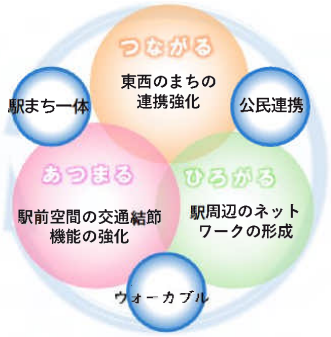
鉄道沿線利用者の区内外からの来訪
「鉄道沿線の日常的な生活を支える機能」
「広域的な拠点性を高める機能」
羽田空港利用による地方・海外からの来訪

将来の蒲田駅周辺を支える鉄道や都市基盤施設

基盤方針

これまでの上位計画で示してきた基盤施設の整備コンセプト「つながる」「あつまる」「ひろがる」に、最近のまちづくりの潮流等を踏まえた「駅まち一体」「ウォーカブル」「公民連携」を新たな視点として追加し、新空港線整備を契機としたまちづくりを展開していきます。

文化・交流・賑わい創出の拠点として
国内外とつなぐ、まちをつなぐ
～多彩な「活動」が広がる、まちをけん引する交通結節点～



■基盤整備における新たな視点

駅まち一体まちづくり

新空港線整備が具体化される蒲田駅において、駅舎・駅ビル・駅前広場・周辺地域を「駅まち空間」として一体的に捉え、関係者が共通の「まちを良くする視点」をもち、連携した整備を行います。

蒲田駅周辺の東西地域をつなぐ、居心地のよいウォーカブルなまちづくり

蒲田駅周辺において、広場・緑地の配置や滞留ができる魅力ある空間を創出しつつ、都市骨格軸を中心に東西地域をつなぎエリア全体の回遊性を向上させ、人中心のまちづくりを目指します。

公民連携の「賑わい」の周辺地域への波及

東西自由通路や乗換空間など駅周辺の都市基盤整備と駅舎・駅ビルなどの機能更新を、公民が連携して一体的かつ段階的に取り組むことによって、「賑わい」を駅周辺に留めるのではなく、周辺地域への波及・拡大を図ってまいります。

０４．交通戦略の考え方

交通基盤の考え方

基盤整備のコンセプト

～誰もが安全で快適な移動ができ、多彩な「活動」が広がり、駅前の賑わいをまちへ波及させる、歩行者を優先としたネットワークの形成～

モード別の交通の取組み方針

- 【歩行者】歩行者を優先した道路空間の確保
- 【自転車】自転車利用環境の改善と駅部への流入抑制
- 【自動車】駅周辺への自動車流入の整序化

０４．交通戦略の考え方（つづき）

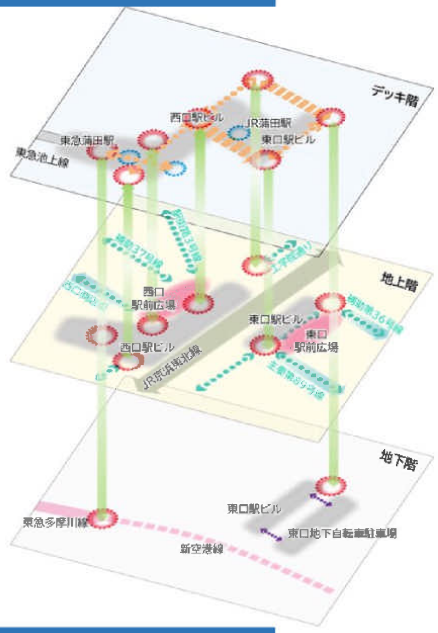
歩行者動線のイメージ

（1）デッキ階レベルのネットワーク

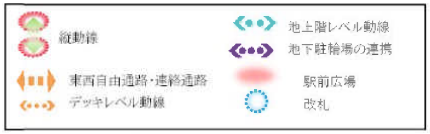
まちの東西を結ぶ自由通路・連絡通路を駅ビルの更新とあわせて整備するとともに、駅改札間を分かりやすくつなぐ歩行者動線を建物内にも確保していきます。

（2）グランドレベルのネットワーク

東西自由通路と都市骨格軸をつなぐ縦動線を確保するとともに、駅前広場と駅前につながる道路空間を安全で快適な歩行者空間として整備していきます。



【凡例】



※今後の各施設整備の検討状況などにより変更の可能性があります。
また、各施設の位置や規模などは現時点でのイメージです。

歩行者ネットワーク

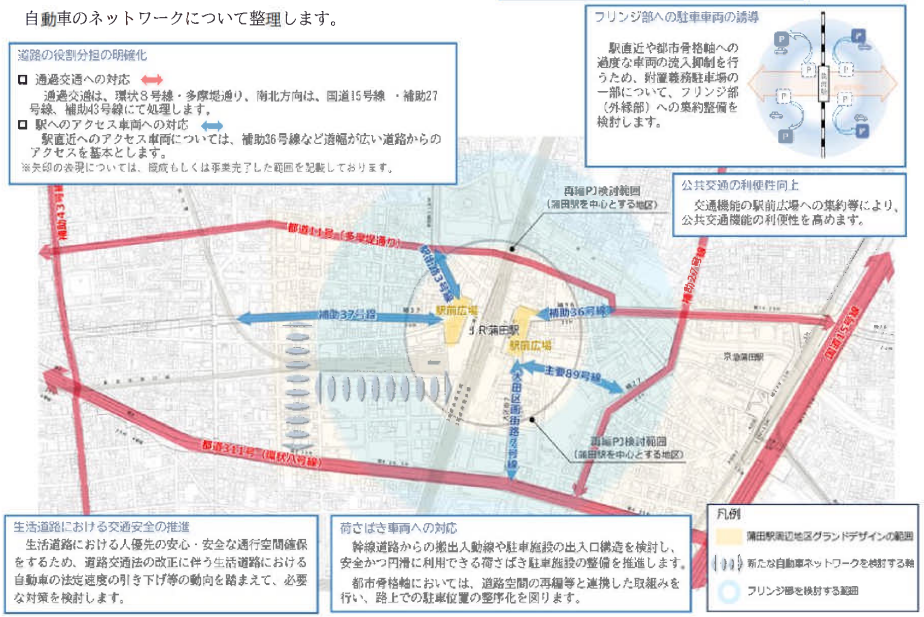
歩行者のネットワークについて整理します。

自転車ネットワーク

自転車のネットワークについて整理します。

自動車ネットワークについて

自動車のネットワークについて整理します。



改定蒲田駅周辺再編プロジェクト（蒲田駅周辺交通戦略）素案・概要版

０５．駅前の整備方針

まちづくりの進め方

現在進めている東口駅前広場の整備を「初動期」、その後の新空港線整備や駅舎・駅ビルの機能更新等と整合性を図った整備を「中期」、周辺街区整備の具体化に合わせて行う駅前広場の拡張整備を「長期」と位置づけます。

○東口駅前広場の将来目標

1．歩行者環境改善による駅利用者の快適な利用と駅周辺への回遊性の創出
2．交通機能の集約・再配置による公共交通利便性の向上
3．自転車駐車場整備による自転車利用環境の向上と暫定自転車駐車場跡地の活用

【初動期整備の目標】
歩行者環境の改善及び自転車利用環境の向上

【初動期】事業中
- 歩道拡幅等による歩行空間の確保
- 交通機能配置変更（バス降場の一部駅前集約）
- 地下自転車駐車場の整備

※一般車両の動線変更は中長期計画で実現

○西口駅前広場の将来目標

1．オープンスペース確保による歩行者環境の改善と商店街との一体的な賑わいの創出
2．交通機能の集約・再配置による公共交通利便性の向上
3．新空港線事業化を踏まえた交通機能の集約・再配置による公共交通利便性の向上

【初動期整備の目標】歩行者環境の改善

【初動期】整備済
- 歩行者動線の改善（駅前空間と北側）
- 賑わい創出の拠点となる整備

【中・長期整備の目標】初動期整備に続く交通機能の集約化と交通結節機能の強化

新空港線整備、駅舎・駅ビルの機能更新

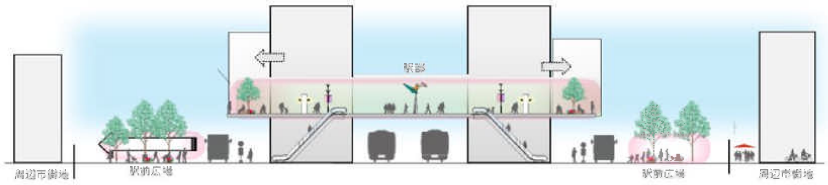
【中期】
1 デッキ階レベルのネットワーク、駅前広場、周辺街区との結節
- 東西自由通路・北側連絡通路整備（駅とまち、まちとまちをつなぐ、歩行者　動線の整備）
- 駅前広場の重層利用

2 新空港線との乗換空間の整備
- 分かりやすい乗り換え動線、滞留空間の整備

周辺街区整備の具体化

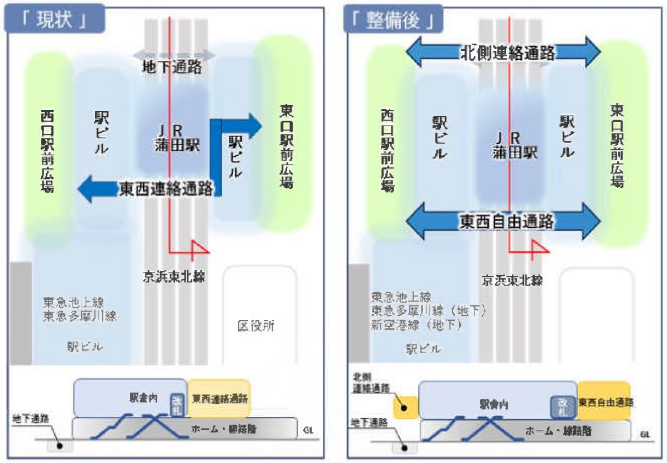
【長期】
1 東西駅前広場の拡張による更なる歩行者・賑わい空間の拡充
2 交通機能の集約・再配置による公共交通機能の利便性の向上
3 歩行者と車両との交錯の回避による安全で快適な歩行者空間の整備
4 幹線道路からの自動車ネットワークの強化

駅と東西駅前広場のイメージ



東西自由通路・北側連絡通路の整備

線路上空を活用した『まち東西の回遊性を向上させる東西自由通路・北側連絡通路』を整備

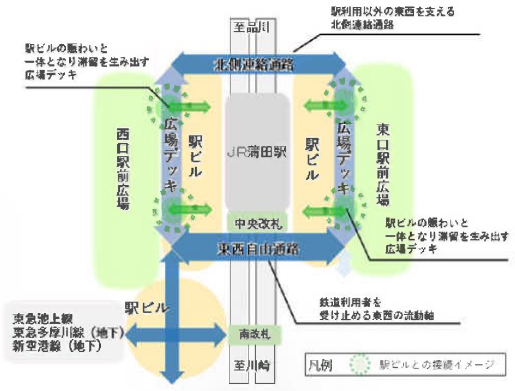


基本的な考え方

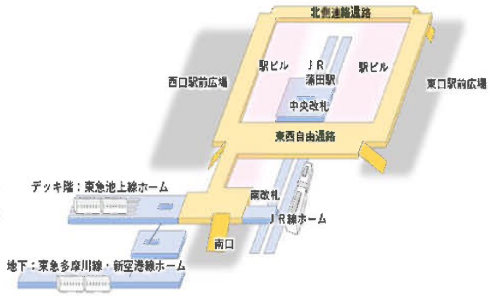
- 駅ビルの機能更新と連携した東西自由通路・北側連絡通路を整備し、東西のまちをシームレスにつなぎ、バリアフリーを確保した歩行者動線や円滑な乗り換え動線を整備します。
- 東西の大きなネットワークを円滑に処理するため、東西自由通路は現状より南側寄りの位置に配置し、直線形状で十分な幅員の規模で整備します。
- 北側連絡通路は地下通路と重ならない位置に配置し、現在より広い幅員の規模で整備します。
- 24時間常時開放され、災害時の退避経路としての機能も確保します。

※図はイメージであり、詳細は関係者との調整を踏まえて、具体的に検討していきます。

広場デッキの整備



≪中期のまちの発展イメージ（駅周辺部）≫



※図はイメージであり、詳細は関係者との調整を踏まえて、具体的に検討していきます。

基本的な考え方

① デッキ階レベルの回遊性・防災機能の向上
東西自由通路と北側連絡通路を結ぶ広場デッキを駅ビル空間に確保し、デッキ階レベルにおける歩行者の回遊性向上を図ります。また、防災機能の可能性についても検討していきます。

② 立体的な広場の活用
駅ビルの機能更新に合わせて駅前広場を重層的に活用し、みどりの創出や魅力ある空間を形成します。

③ 魅力ある空間の創出
立体的な広場空間の上部は、駅ビル空間等として活用し、公民連携により駅ビルの機能更新や魅力向上を図ります。

０５．駅前の整備方針（つづき）

新空港線と乗換空間の整備

【整備の方向性について】

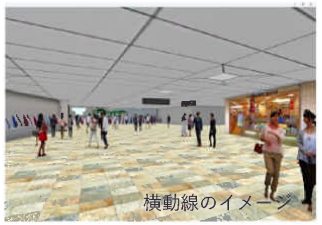
快適に移動ができる乗換空間の確保

- 『東西自由通路から南方向への動線』および『東急線からＪＲ南改札方向の動線』の動線交差部における、歩行者の安全な回遊性を確保します

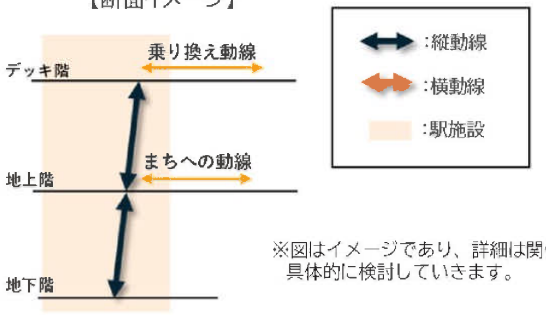
まちとの接続

- 新空港線整備による高架から地下への切り替えに伴い、地上への分かりやすいアクセス動線を確保します

【乗換空間イメージ】



【断面イメージ】



※図はイメージであり、詳細は関係者との調整を踏まえて、具体的に検討していきます。

基本的な考え方

① 利用者が快適に移動できる乗換空間の整備

利用者の流動に十分に対応した幅員の確保や、分かりやすく視界が良好な乗り換え動線、統一された案内表示を検討し、初めて蒲田を訪れる人にとっても快適に移動できる乗換空間の創出を図ります。

② 駅まち空間の魅力向上

公民連携により、駅ビルの機能更新と合わせた乗換空間の魅力向上を図ります。また、賑わいをまちへ波及させ、訪れる人々が何度でも足を運びたくなるような魅力的な「駅まち空間」を創出します。

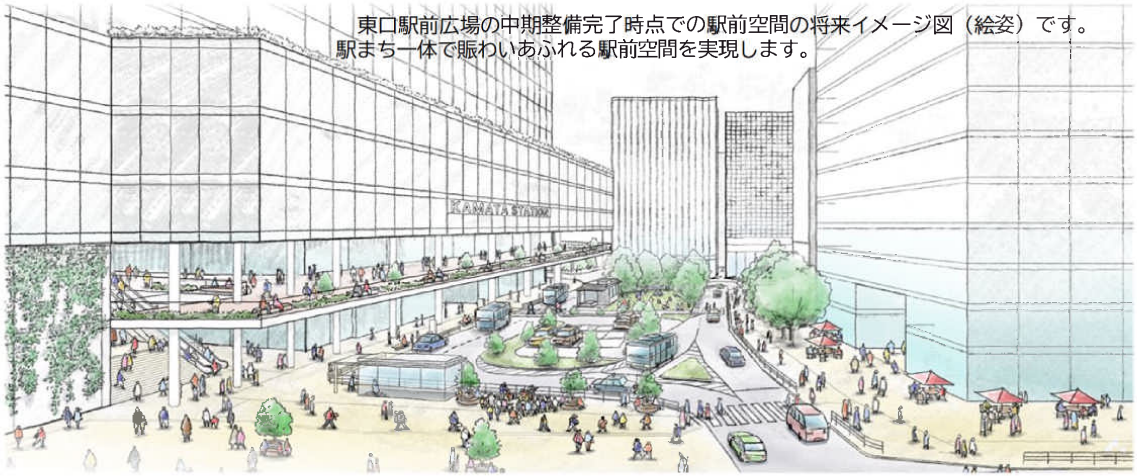
東口駅前広場（中期）<グランドレベル>

東口駅前広場は、駅ビルの機能更新や東西自由通路及び北側連絡通路と一体となった整備を進めるとともに、駅前広場に接する道路の歩行者空間への検討や周辺開発との連携により、更なる歩行者空間の拡充を図ります。

※図はイメージであり、詳細は関係者との調整を踏まえて、具体的に検討していきます。

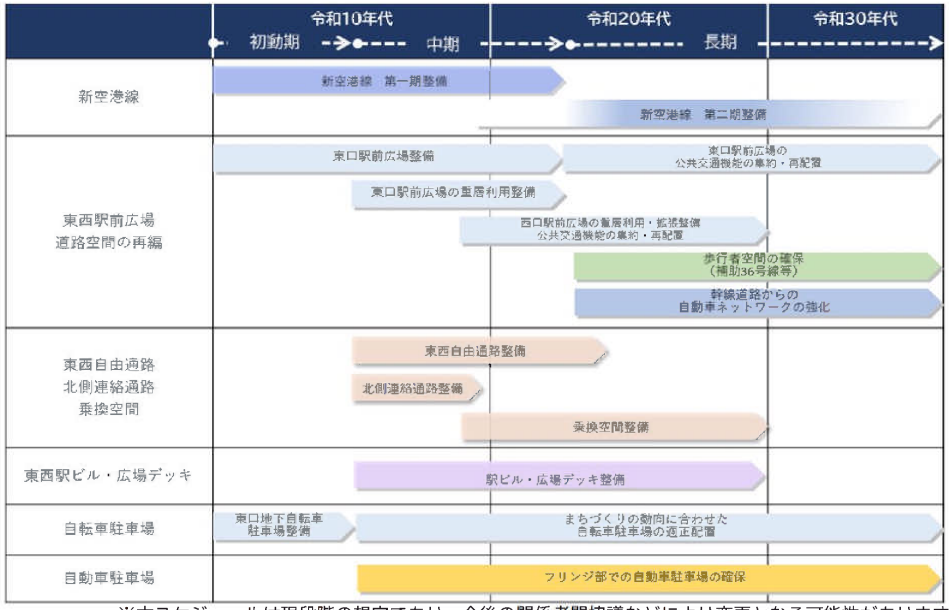
中期整備完了時の将来イメージ図（パース）

東口駅前広場の中期整備完了時点での駅前空間の将来イメージ図（絵姿）です。
駅まち一体で賑わいあふれる駅前空間を実現します。



06. 将来の実現に向けて

ロードマップ



※本スケジュールは現段階の想定であり、今後の関係者間協議などにより変更となる可能性があります。

実現に向けた数値目標について（KPI）

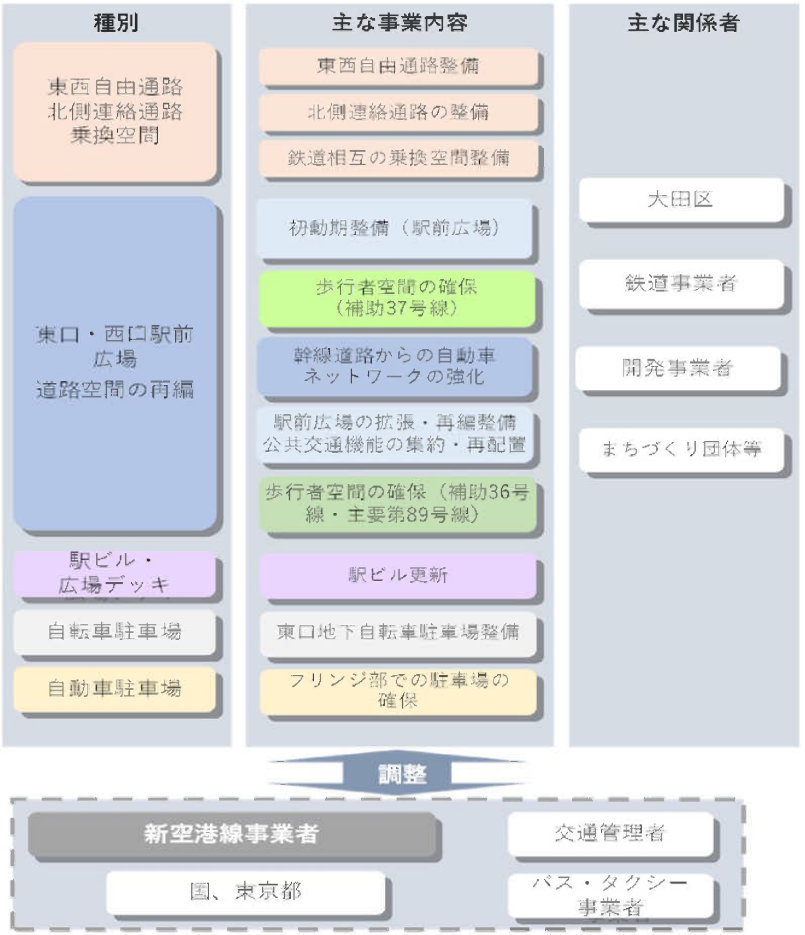
再編PJを踏まえ地区交通戦略に測地的かつ具体的に位置付ける事業（案）と、これにより実現される客観的、定量的なKPI（Key Performance Indicator）を下記に示します。目標年度は、新空港線が開業する令和20年台前半頃とします。

	指標	取得箇所	取得データ	従前値	目標値
①	ＪＲ・東急蒲田駅1日平均乗降人員（人/日）※1	ＪＲ・東急蒲田駅	鉄道事業者公表データ	385,267（人/日）	駅利用者数の増加 ↑
②	区域内の１日平均歩行者通行量（人/日）※2	蒲田駅を中心とした半径200m区域	位置情報統計データ	326,305（人/日）	まちなかの歩行者量の増加 ↑
③	区域内の滞在時間が15分以上の人の１日平均人数（人/日）※3	蒲田駅を中心とした半径200m区域	位置情報統計データ	124,006（人/日）	まちなかの歩行者滞在時間の増加 ↑
④	交通事故発生件数（件/年）※4	蒲田駅を中心とした半径200m区域	警視庁公表データ	7（件/年）	交通事故発生件数の減少 ↓

※1：鉄道各社HPより集計　令和5年度のＪＲ線及び東急線の合算値。ＪＲ線の乗降人数は、乗車人数の２倍とみなして算定。
※2：位置情報統計データより集計　区域内道路の１日平均通行量（取得期間：令和6年4月1日～令和7年3月31日）
※3：位置情報統計データより集計　区域内における15分以上滞在人数の１日平均値
（取得期間：令和6年4月１日～令和7年3月31日）
※4：警視庁ホームページの「交通事故発生マップ」より令和6年の歩行者による交通事故発生件数

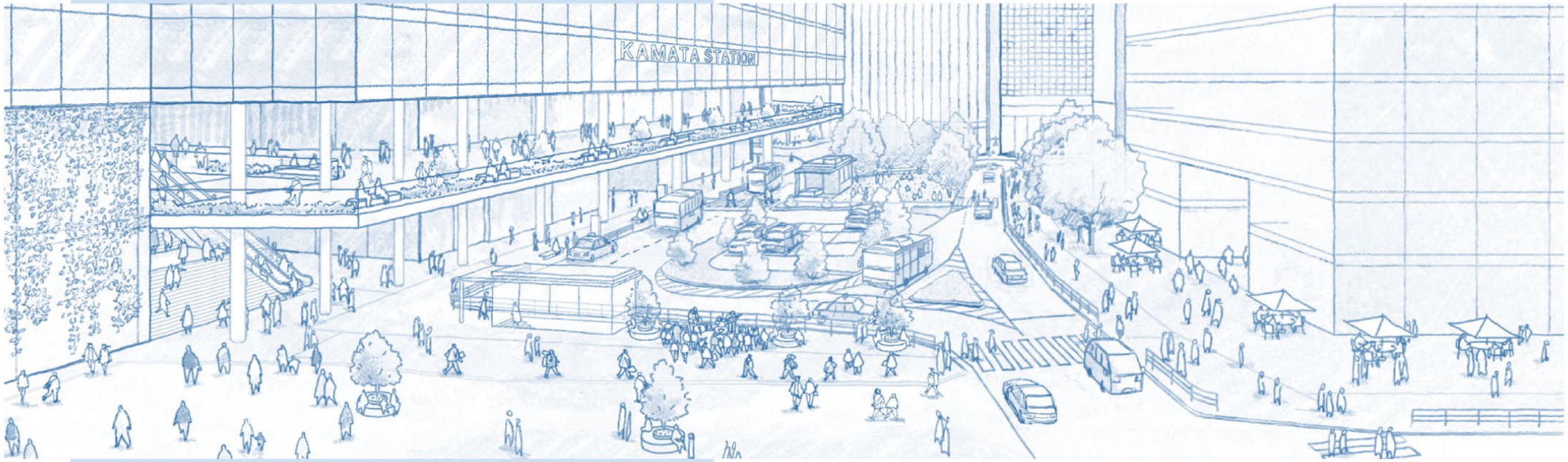
関係者・役割分担

関係者による適切な役割分担のもと、再編PJを推進します。



別紙２

改定
蒲田駅周辺再編プロジェクト
（蒲田駅周辺交通戦略）
（素案）



令和７年10月時点　大田区

目次

章		項目	
1.背景と目的		背景と目的	3
		対象区域	3
		計画の位置づけ	3
2.地区の現状と課題		社会的潮流	5
		京浜東北線沿線の開発動向	8
		蒲田らしさとは	9
		蒲田地区の交通課題	14
		まちづくりを考えていく上の視点	15
3.まちの将来像とまちの実現に向けた方針		蒲田駅を中心とする地区のまちの将来像	17
		まちの将来像を実現するための基盤方針	18
4.交通戦略の考え方		蒲田駅周辺地区の交通基盤の考え方	20
		蒲田駅周辺の歩行者動線イメージ	22
		歩行者ネットワーク	23
		自転車ネットワーク	24
		自動車ネットワーク	25
		蒲田駅周辺の全体像 (将来交通ネットワークとまちづくりの姿)	26
5.駅前の整備方針	5-1 方針	まちづくりの進め方	28
		駅と東西駅前広場のイメージ	29
		駅と駅前空間の中期の整備方針	30
	5-2 個別の整備内容	東西自由通路・北側連絡通路	31
		広場デッキ	32
		新空港線との乗換空間の整備	33
		東口駅前広場（中期） ＜グランドレベル・デッキ階レベル＞	34
		中期整備完了時の将来イメージ図（パース）	36
	5-3 長期整備の概要	蒲田駅周辺のまちの発展イメージ（長期）	37
6.将来像の実現に向けて		ロードマップ	39
		実現に向けた数値目標(KPI)	40
		関係者・役割分担	41
		推進体制、評価・見直し	42

はじめに

今後、公開を予定しております。

01 背景と目的

- 背景と目的
- 対象区域
- 計画の位置づけ

1．背景と目的

背景と目的

大田区では、変化し続ける社会に対応したまちづくりを推進し、蒲田が将来にわたって持続的に発展していくため、まちの将来像や目標、方針を定める「蒲田駅周辺地区グランドデザイン」を令和４年４月に改定するとともに、ＪＲ・東急蒲田駅を中心とする地区の中長期的な視点を踏まえた基盤施設の整備方針として「蒲田駅周辺地区基盤整備方針」を同年10月に策定しました。この方針をもとに、関係者等との協議・調整により、中・長期的な基盤施設の整備の方向性が具体化しつつあります。

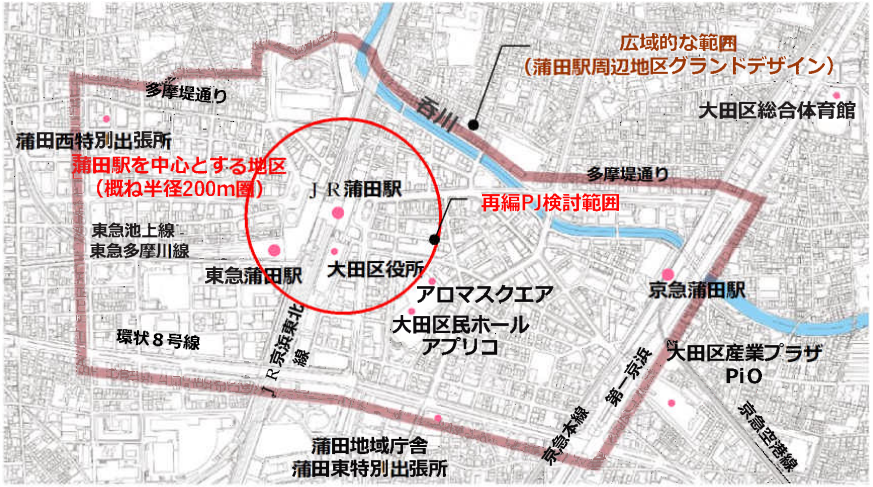
新空港線については、令和７年１月から都市鉄道等利便増進法に基づく手続き等が関係者により進められ、第一期整備の事業化に向けた動きが本格化しています。

さらに、新型コロナウイルス感染症の流行を経たまちの賑わいの回復、ウォーカブルなまちづくりや都市の個性に着目したまちづくりの推進、激甚化する自然災害への対応など、社会的潮流の変化も見られます。

以上を踏まえ、令和20年代前半に開業が予定されている新空港線を見据えた駅周辺の交通基盤の考え方や、交通とまちづくりが連携した基盤施設の整備指針を示すため、平成25年に策定した「蒲田駅周辺再編プロジェクト」（以下、「再編PJ」という。）を改定します。

対象区域

再編PJの対象区域は、蒲田駅を中心とする地区（概ね半径200m圏）を基本とします。ただし、将来の交通ネットワークなどについては、対象区域だけではなく、蒲田駅周辺地区グランドデザインと連動する周辺部を含めた広域的な視点も踏まえた上で検討します。



計画の位置づけ

再編PJでは、「蒲田駅周辺地区グランドデザイン」に即し、主に蒲田駅を中心とする地区について、交通とまちづくりが連携した基盤施設の整備指針と実現に向けた手順・方策（事業手法）などを整理します。

大田区総合計画

- 大田区基本構想（令和６年３月策定）
- 大田区基本計画（令和７年３月策定）
- 大田区実施計画（令和７年３月策定）

東京都の上位計画

- 都市づくりのグランドデザイン（平成29年９月）
- 都市計画区域マスタープラン（令和3年3月）

◆大田区の都市計画に関する基本方針
「大田区都市計画マスタープラン（令和４年３月）」
◇将来都市像の具体化「おおた都市づくりビジョン（平成29年３月）」

◆蒲田駅周辺地区のまちづくりに関する基本構想
「蒲田駅周辺地区グランドデザイン」（令和４年４月）

◆蒲田駅を中心とする地区の基盤整備の方針
「蒲田駅周辺地区基盤整備方針」（令和４年10月）

【関連計画】
「大田区鉄道沿線まちづくり構想」（令和６年３月）
「大田区交通政策基本計画中間見直し」（令和６年３月）
「大田区駐車場整備計画(蒲田地区)」（令和６年10月改定）
「地域公共交通計画（新空港線第一期整備区間沿線地域）」（令和７年度策定（予定））

◆新空港線開業の蒲田駅周辺地区のまちづくり計画の具体化
「蒲田駅周辺再編プロジェクト」（令和７年度改定）
・グランドデザイン、基盤整備方針に沿った事業展開
・民間と行政が協働して、区域の魅力向上を図るためのまちづくり基本方針の具体化

◇将来のまちづくりと連携した戦略的な公共交通施策の推進を図る具体的指針
「都市・地域総合交通戦略」

02 地区の現状と課題

- 社会的潮流
- 京浜東北線沿線の開発動向
- 蒲田らしさとは
- 蒲田地区の交通課題
- まちづくりを考えていく上の視点

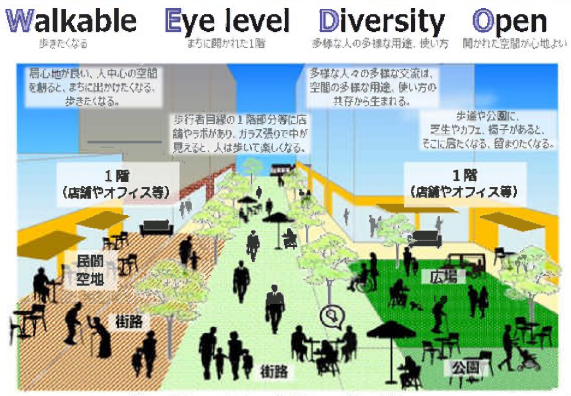
2．地区の現状と課題

社会的潮流

■ ウォーカブルなまちづくりへの注目

ウォーカブルとは、街路空間を車中心から”人中心”の空間へと再構築するため、沿道と路上を一体的に使い、人々が集い憩い多様な活動を繰り広げられる場としていく取組みのことです。

ウォーカブル政策は、地域活性化に関する政策、交通政策、駐車場政策と連携していくことによって、「行きたくなる」視点を重視していくことが大切です。これらの取組みが都市に活力を生み出し、持続可能かつ高い国際競争力の実現につながると注目されています。大田区は、国土交通省が募集する「ウォーカブル推進都市」に賛同し、ウォーカブルなまちづくりを目指しています。



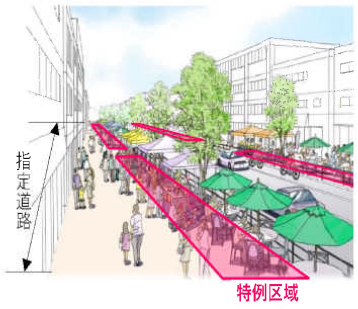
出典：国土交通省「「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり
～ウォーカブルなまちなかの形成～」

■ ほこみち（歩行者利便増進道路制度）

「ほこみち」とは、道路を「通行」以外の目的で柔軟に利用できるようにする制度のことです。

この制度によって、道路空間を活用する際に必要となる道路占用許可が柔軟に認められるようになります。制度を利用すると、例えば、幅の広い歩道にオープンカフェやベンチなどを置いて、歩行者にとって便利で賑わいあふれる空間を創り出すことができます。

この制度は全国各地で活用されています。



出典：国土交通省
「歩行者利便増進道路制度とは」

■ 個性ある街の維持

2050東京戦略（令和７年１月）では、まちづくりの方針として「人や個性に着目した都市のリ・デザイン」が掲げられており、「個性に着目した地域づくり」が主な施策に位置づけられています。身近な商店街や路地等の地域の個性を生かした「都市やまちの顔づくり」が重要視されています。

東京の際立った地域の個性の例

出典：東京都「2050東京戦略（案）」（R7.1）

引き続き、都市の普遍的魅力を向上させるとともに、画一化することなく固有の魅力を一層高めていくため、官民連携の創意工夫を促し、これを評価することで、都市に人々の「共感」を呼び込む施策を推進。

子どもから若者・高齢者まで多世代が共創し、多様な価値観を包摂するインクルーシブなまちづくりを進めつつ、両方の魅力をともに高め、育てることが、人や投資を呼び込む都市の磁力の強化に繋がっていく。

出典：国土交通省「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会中間取りまとめ概要（案）」（R7,5）

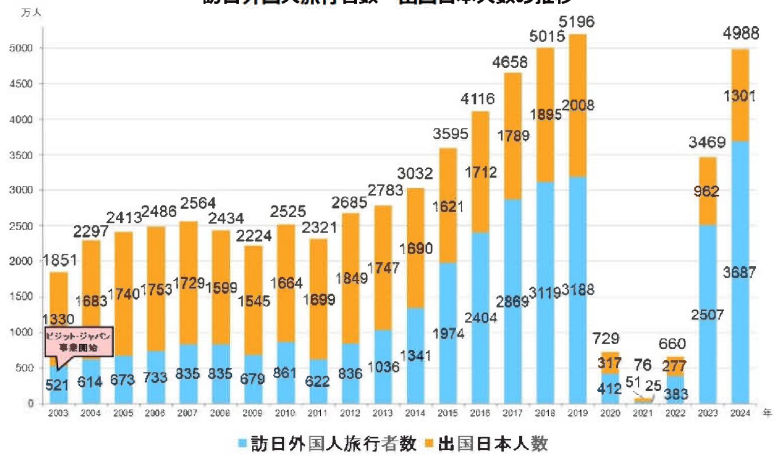
2．地区の現状と課題

社会的潮流

■ アフターコロナのインバウンド増加

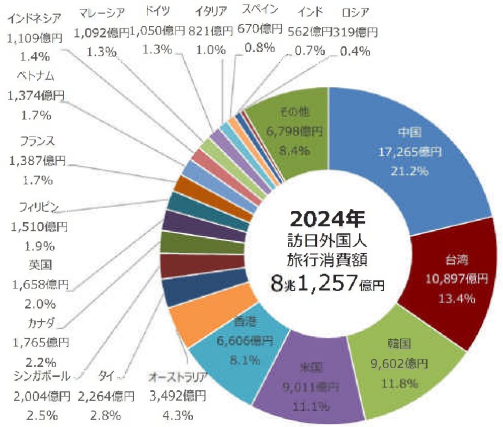
日本政府は、2030年までに訪日外国人旅行者数6,000万人、消費額15兆円の目標を掲げています。その中で、2024年の旅行者数は3,687万人で、過去最高だった2019年の実績を約500万人上回っています。また、旅行消費額は8.1兆円となり、こちらも過去最高となっています。

訪日外国人旅行者数・出国日本人数の推移



出典：日本政府観光局（JNTO）「訪日外国人旅行者数・出国日本人数」

国籍・地域別にみる訪日外国人旅行消費額と構成比

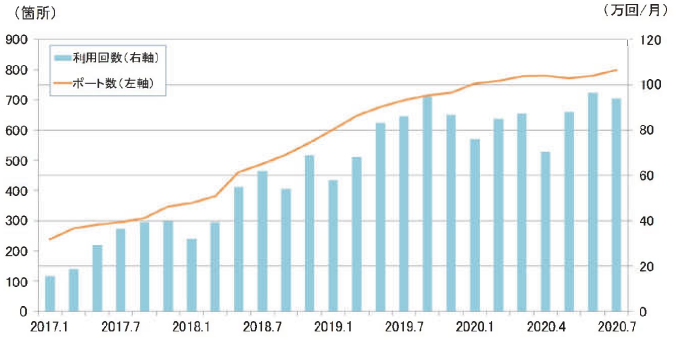


出典：国土交通省「インバウンド消費動向調査2024年暦年の調査結果（確報）」

■ 新たなモビリティに対応したまちづくり

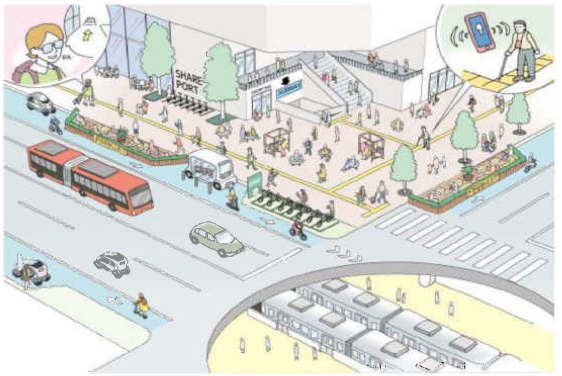
近年のシェアリングエコノミーの台頭とともに、新しい移動手段の導入が進んでいます。東京区部では自転車シェアリングが充実し、ラストワンマイル移動を支える移動手段として、グリーンスローモビリティ、電動キックボード、定額制のタクシーサービスが生まれています。

2040年代を見据えたまちづくりにおいては、こうした新たなモビリティサービスに加えて、自動運転技術の進展や新技術の社会実装などの技術的な動向を踏まえながら、まちづくりと交通政策の両面から交通結節機能を向上させる取組みが求められています。



広域相互利用における利用回数・ポート数の推移（参考例：ドコモ・バイクシェア）

出典：東京都「東京都自転車活用推進計画」



主に中枢広域拠点のイメージ（目指すべき将来像）

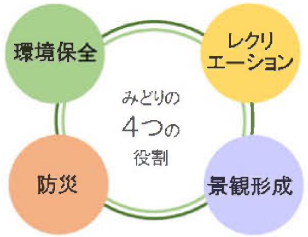
出典：東京都「自動運転社会を見据えた都市づくりのあり方」

2．地区の現状と課題

社会的潮流

■ 緑地の保全および緑化の推進

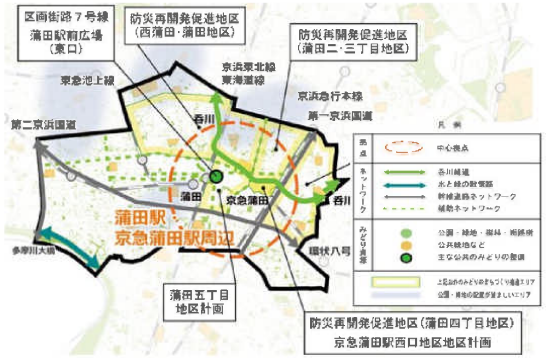
緑豊かで快適な都市を形成するためには、公園・緑地などの適正な保全、緑化の推進、及び都市公園・緑地の整備・管理などの推進が必要となっています。大田区では、グリーンインフラ、脱炭素化、SDGsなどの社会情勢の変化を新たな要素として捉え、みどりのまちづくりを加速させる取組みが進められています。



みどりのまちづくりの方向性（蒲田地区） ※抜粋

○ 呑川や幹線道路を活かした地域のみどりの骨格をつくります。
✓呑川緑道の整備、再整備（西蒲田から東蒲田）
✓呑川の親水性向上のための水質浄化

○ 地域内の回遊性を高める市街地のネットワークをつくります。
✓蒲田駅東西ネットワークの分断解消や駅前広場の整備
✓商店街や呑川沿いなどの回遊性に配慮した歩行者空間の整備



出典：大田区「緑の基本計画グリーンプランおおた」

○取組み事例

写真：蒲田駅東口駅前
暫定広場（実証実験）

再開発等と連携したみどりの創出について～事例紹介～呑川緑道

※図はイメージであり、詳細は関係者との調整を踏まえて、具体的に検討していきます。

出典：京急蒲田センターエリア北地区
第一種市街地再開発事業

■ 防災機能の強化

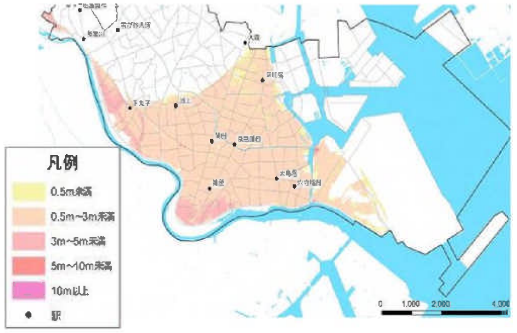
近年の気候変動により、水害が激甚化・頻発化し、従来の対策では対応が困難な状況も生じています。

大田区では、多摩川が想定最大規模で氾濫した場合、区域の37.1%のエリアで浸水が予想されていることから、区民の生命、財産を保護することを目的に、強靭で回復しやすい減災都市の実現を目指しています。そのため、命の安全や最低限の避難生活水準を確保できる避難場所、救急救助・災害復旧拠点となる「高台まちづくり」を推進しています。

高台まちづくりの方向性（蒲田地域） ※抜粋

○ 駅周辺のまちづくりや公共施設の改築等に合わせ、高台の創出を推進します。

○ 駅周辺においては、区民以外の来街者が想定されることから、多様な主体に向けた情報発信を行い、水害が高まった際の避難行動円滑化を図ります。



出典：大田区「高台まちづくり基本方針」

2．地区の現状と課題

京浜東北線沿線の開発動向

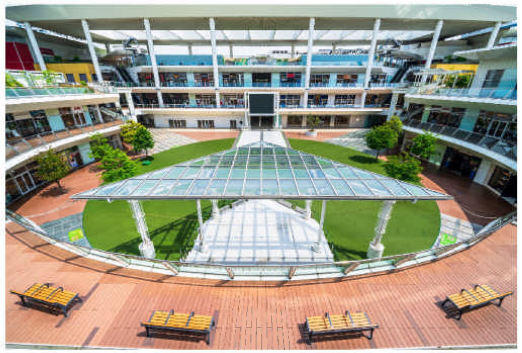
大田区周辺のＪＲ京浜東北線各駅では、操車場跡地等のまとまった土地において、大規模開発が進行しています。一方で、蒲田駅周辺は、戦災復興の土地区画整理事業以降、駅舎・駅ビルをはじめとした駅周辺の機能更新が進んでいません。蒲田が将来にわたって持続的に発展していくために、計画的なまちづくりを推進していく必要があります。

写真：HANEDA INNOVATION CITY

写真：大井町トラックス（工事中）

写真：TAKANAWA GATEWAY CITY

写真：横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業



写真：（仮称）川崎新アリーナ、ラゾーナ

写真：（仮称）品川駅西口地区A地区 新築 計画

※ HANEDA INNOVATION CITY…画像提供：羽田みらい開発株式会社
※横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業…写真提供：相鉄アーバンクリエイツ

※大井町トラックス… 提供 東日本旅客鉄道株式会社　※掲載の画像はイメージであり、今後変更となる場合があります。
※TAKANAWA GATEWAY CITY … 提供 東日本旅客鉄道株式会社　※掲載の画像はイメージであり、今後変更となる場合があります。
※（仮称）川崎新アリーナ、品川駅西口地区A地区新築計画…「京急電鉄」リリースより引用

2．地区の現状と課題

蒲田らしさとは

■ 蒲田周辺の特性

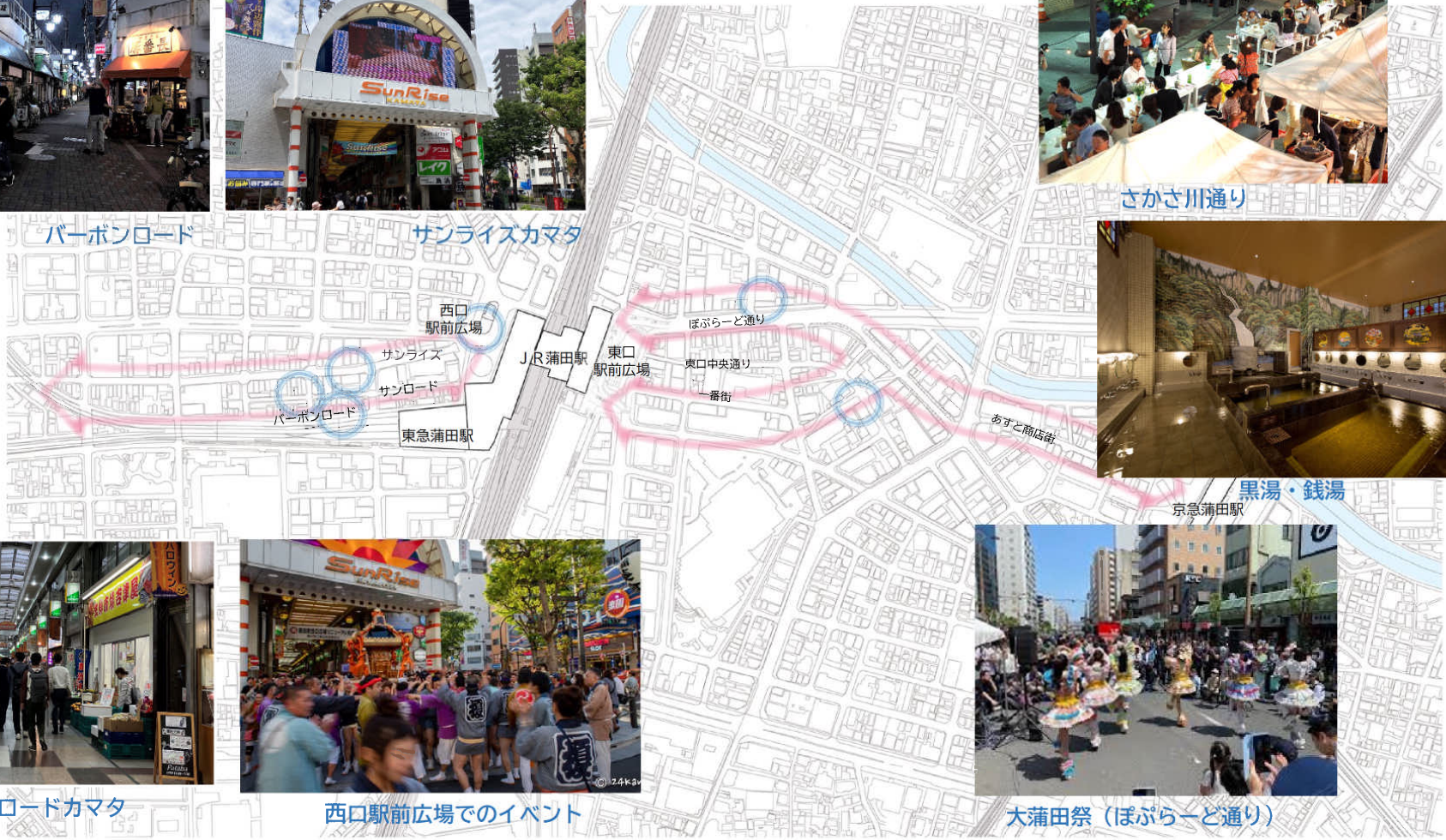
蒲田駅周辺には都内有数の繁華街が形成されており、空港利用の来街者や大学・専門学校に通う学生、地域住民など多くの人々で賑わいを見せています。路地裏には個性ある飲食店が立ち並び、下町風情や蒲田特有の個性ある食文化を感じられます。

バーボンロード

サンライズカマタ

さかさ川通り

黒湯・銭湯



サンロードカマタ

西口駅前広場でのイベント

大蒲田祭（ぽぷらーど通り）

2．地区の現状と課題

蒲田地区の交通課題

■ 歩行者交通量（駅前広場の歩行者の状況）

（東口）朝方のピーク時（８時）は、駅ビル前面の南側歩道の混雑が顕著

（西口）夕方のピーク時（18時）は、南方向の歩行者交通量が多い

（共通）朝夕ともに、駅、まちへと向かう双方向の歩行者交通が多いため、交錯が多数発生

東口駅前広場に出入りする歩行者交通量　（単位：人）

		８時台	18時台	1日計【12時間】
駅前広場とまちを往来する歩行者交通量	北方向	3,235　(24%)	4,563　(32%)	34,826　(30%)
	東方向	3,124　(24%)	4,189　(30%)	34,691　(30%)
	南方向	6,846　(52%)	5,375　(38%)	44,945　(39%)
	（小計）	13,205（100%）	14,127（100%）	114,462(100%)
駅舎・駅ビルを出入りする歩行者交通量		12,698	10,832	91,107

※　調査日・・・令和６年５月16日（木）

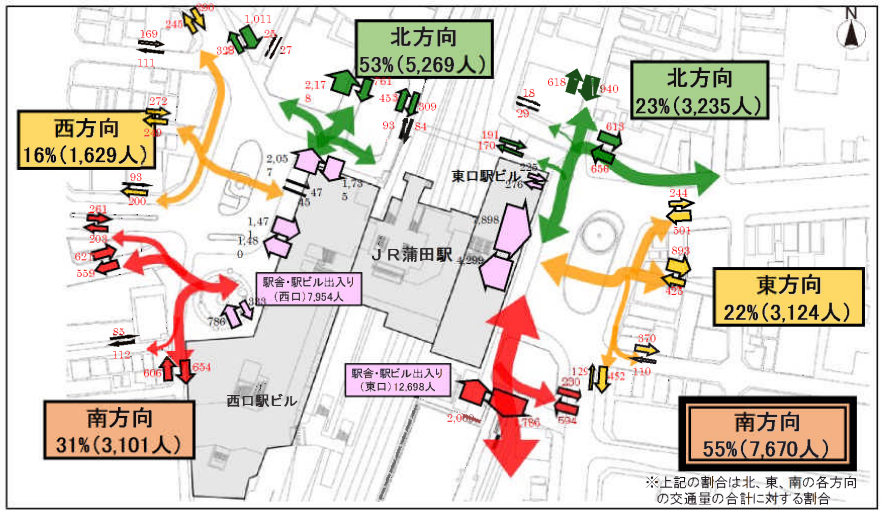
西口駅前広場に出入りする歩行者交通量　（単位：人）

		８時台	18時台	1日計【12時間】
駅前広場とまちを往来する歩行者交通量	北方向	5,269　(53%)	4,046　(33%)	38,865　(37%)
	東方向	1,629　(16%)	2,078　(17%)	17,537　(17%)
	南方向	3,101　(31%)	6,280　(51%)	48,389　(46%)
	（小計）	9,999（100%）	12,404（100%）	104,791(100%)
駅舎・駅ビルを出入りする歩行者交通量		7,954	9,781	72,047

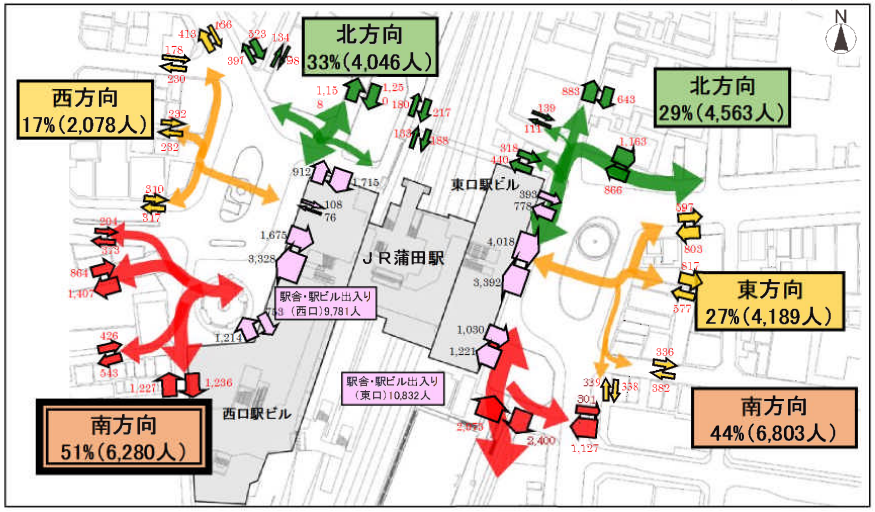
※　調査日・・・令和６年11月12日（火）

注１）調査方法：通行量調査（7時～18時）
注２）自転車交通量は含まない

駅前広場に出入りする歩行者交通量経年変化　平日８時台



駅前広場に出入りする歩行者交通量経年変化　平日18時台



2．地区の現状と課題

蒲田地区の交通課題

■ 自転車

1）自転車での駅東西横断通行について

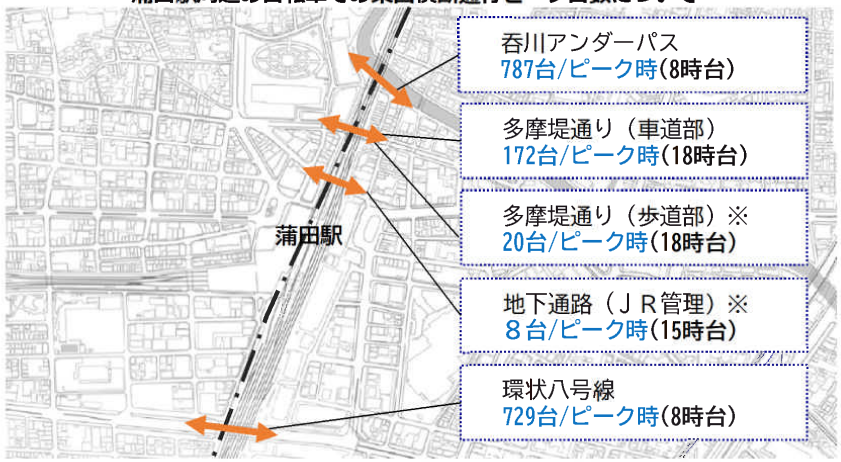
・自転車での駅周辺東西横断可能な箇所において、いずれの箇所も通勤・通学時間帯（８時、18時台）がピークとなっている。
・呑川アンダーパス及び環八号線の通行の合計が通勤・通学時間帯において、全体の88.3%と大部分を占めている。
・駅周辺の東西横断を目的とした、地下通路（ＪＲ管理）利用率は、0.4%となっている。

蒲田駅周辺の通勤・通学時間帯における東西横断通行台数について

	８時台(人)	18時台(人)	【12時間合計】
呑川アンダーパス	787(46.5%)	634（46.6%）	6,426（49.8%）
多摩堤通り(車道部)	168（9.9%）	172（12.8%）	1279（9.9%）
多摩堤通り(歩道部）※押し歩き	7（0.4%）	20（1.4%）	180（1.4%）
地下通路（ＪＲ管理）※押し歩き	3（0.2%）	4（0.3%）	57（0.4%）
環状八号線	729（43.0%）	529（38.9%）	4,962（38.5%）
自転車での駅東西横断通行者数	1,694（100%）	1,359（100%）	12,904（100%）

注１）調査方法：通行量調査（7時～18時）　　調査日・・・令和５年11月21日（火）

蒲田駅周辺の自転車での東西横断通行ピーク台数について

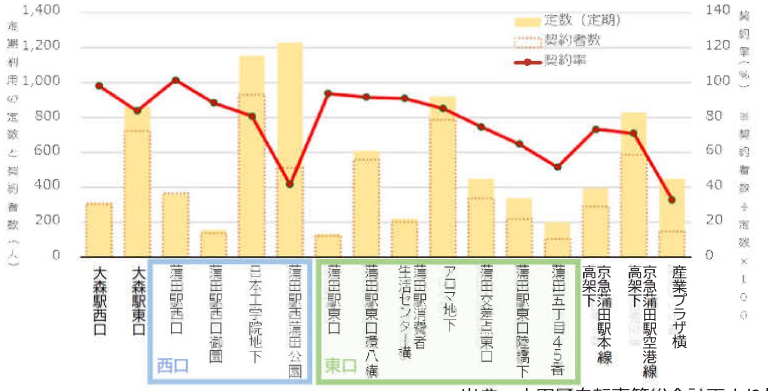


※）自転車での押し歩き台数を示す。

2）自転車駐車場

・蒲田駅周辺では、契約者数の多い自転車等駐車場を多数管理・運営している。
・蒲田駅東西口ともに自転車駐車場の定数（定期）台数を超える需要数があり、西口の方が収容台数と需要数の差が大きい。

区定期利用自転車等駐車場の契約率（令和２年９月時点）

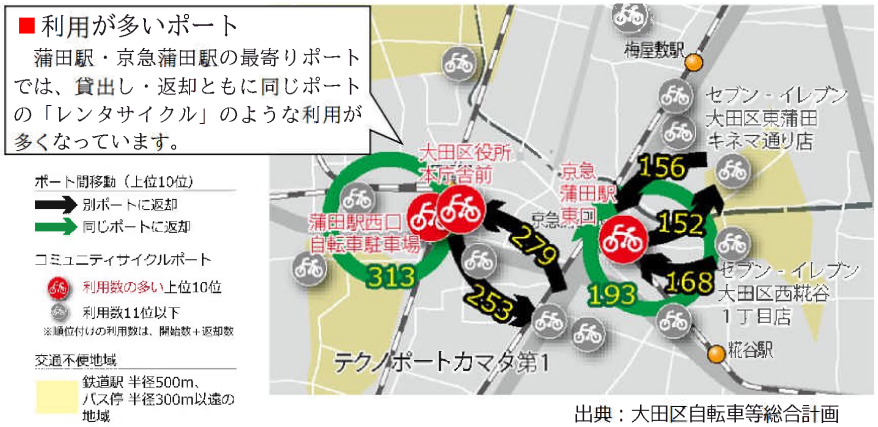


出典：大田区自転車等総合計画より加工

3）シェアサイクル

・区内外を自転車での回遊ができる大田区コミニュテイサイクル事業は、年々ポート数が増えており、蒲田駅周辺ではレンタサイクルとして利用されている。

利用が多いポート間の移動（令和３年４月時点）



出典：大田区自転車等総合計画

2．地区の現状と課題

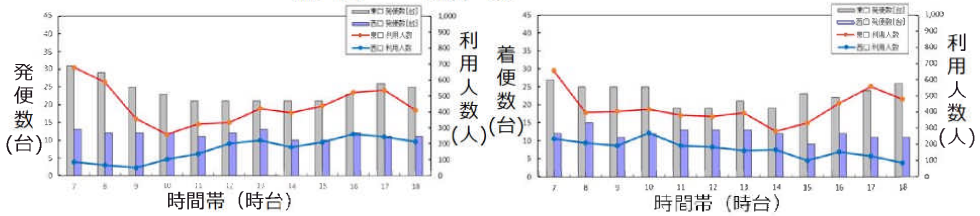
蒲田地区の交通課題

■ バス

＜利用状況＞

（東口）
・発車のピークは、朝７時台で、発便数31台、約680人が乗車
・到着のピークは、朝７時台で、着便数27台、約660人が降車
（西口）
・発車のピークは、日中13時台で、発便数13台、約220人が乗車
・到着のピークは、朝８時台で、着便数15台、約210人が降車

駅東西のバス発着台数について

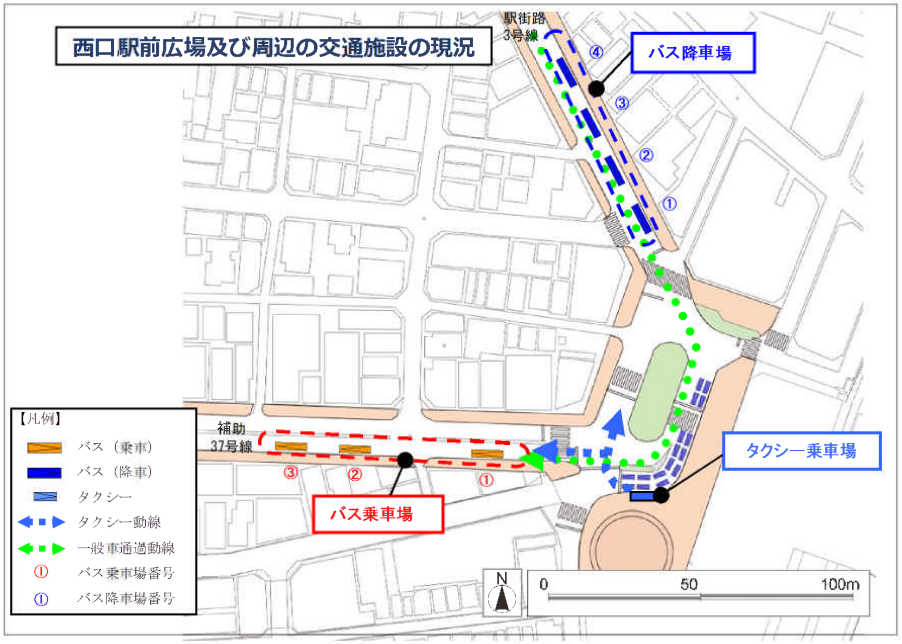


調査日　［東口］令和６年５月16日（木）、［西口］令和６年11月12日（火）

蒲田駅西口・東口のバス路線図

東口駅前広場及び周辺の交通施設の現況

西口駅前広場及び周辺の交通施設の現況



2．地区の現状と課題

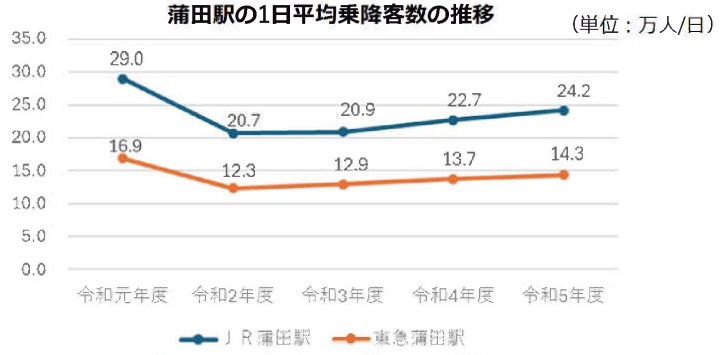
蒲田地区の交通課題

■ 鉄道

蒲田駅はＪＲ京浜東北線、東急池上線、東急多摩川線の３路線が乗り入れるターミナル駅であるとともに、羽田空港とも近接していることから、交通の要所となっています。

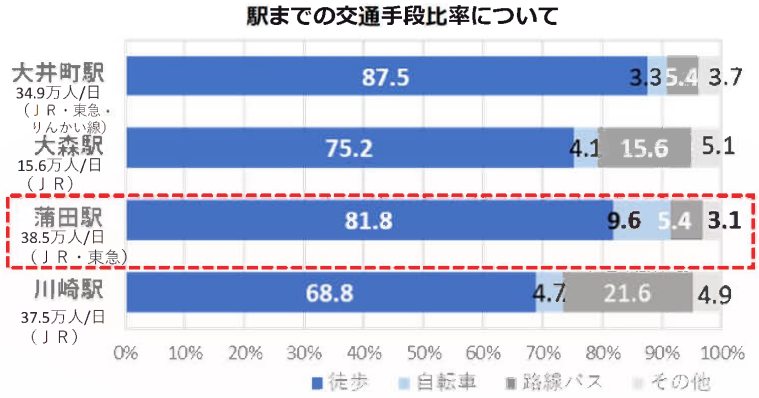
＜利用状況＞

- 令和５年度の平均乗降者数は約39万人/日※であり、新型コロナウイルス感染症発生（令和２年度）以降は増加傾向にあるものの、現時点では感染症発生前の乗降客数水準には回復していない。
- 蒲田駅までの交通手段は、他駅と比較すると徒歩と自転車利用率が多い。



※ ＪＲ線および東急線の合算値

注：ＪＲ線の乗降人数は、乗車人数の２倍とみなして算定。
資料：鉄道各社HPより作成



※各駅の乗降客数は鉄道会社HP（R5年度）ＪＲ・りんかい線の乗降人数は、乗車人数の２倍とみなして算定。

出典：第6回東京都市圏　パーソントリップ調査データより加工

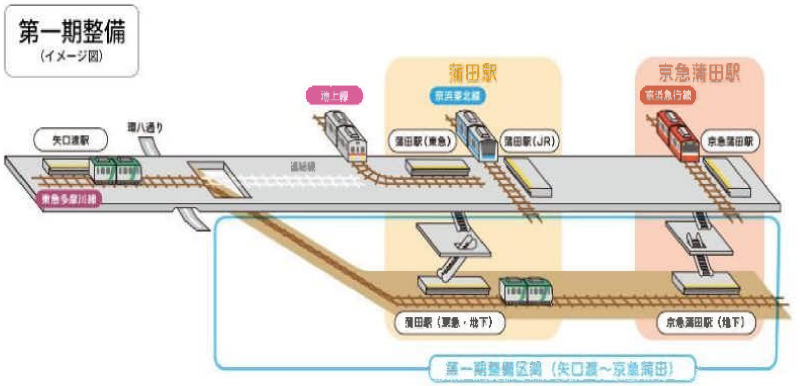
■ 新空港線（蒲蒲線）の整備

ＪＲ・東急蒲田駅と京急蒲田駅が結ばれることで、羽田空港と、渋谷・新宿・池袋及び埼玉方面とのアクセスが強化されます。新空港線の実現により、区内外の移動の利便性が向上するとともに、東京圏に広がる新しい鉄道ネットワークが生まれます。

出典：大田区「大田区鉄道沿線まちづくり構想」

新空港線の位置関係について

蒲田駅部においては、地下レベルの東急多摩川線・新空港線と、地上レベルのＪＲ線、デッキ階レベルの東急池上線との分かりやすく利便性の高い乗換空間の整備を検討しています。



出典：大田区「大田区鉄道沿線まちづくり構想」

2．地区の現状と課題

蒲田地区の交通課題

基盤　① 蒲田駅交通結節機能の強化

東西連絡通路の状況

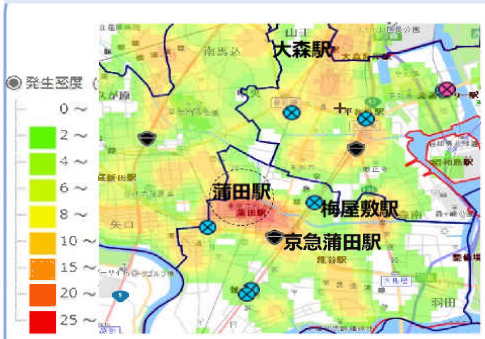
- 朝夕のピーク時を中心に東西連絡通路の歩行者交通量が多く、安全性・快適性に課題
- 東西連絡通路の屈曲した形状により、歩行者動線が錯綜し、視認性が欠如
- 駅とまちをつなぐ機能や、中核となる駅のシンボル性が不足しており、常時開放ではないことや、まちの顔となる空間が不足
- 災害時等における東西間の避難動線の確保が不十分で、安全性に不安

基盤　② 公共交通の利便性向上

歩行空間の不足

- 駅とバス乗降場が離れていることによる乗り換え利便性の低下
- 歩道上でのバス利用者と歩行者、自転車との交錯
- 一般車の通過交通によるバス・タクシーとの動線交錯
- 道路上でのタクシーの滞留

基盤　③ 安全で快適な歩行者空間の形成



歩行者の事故発生密度　出典：警視庁「交通事故発生マップ（歩行者の事故）」

- 鉄道による東西のまちの分断、回遊性の低下
- 歩行者空間と自動車動線・自転車動線の交錯
- 路上駐車や荷さばき車両による歩行者の通行阻害人が憩い、滞留や佇めるオープンスペースの不足

環境　④ みどりの空間の創出

都市のヒートアイランド現象

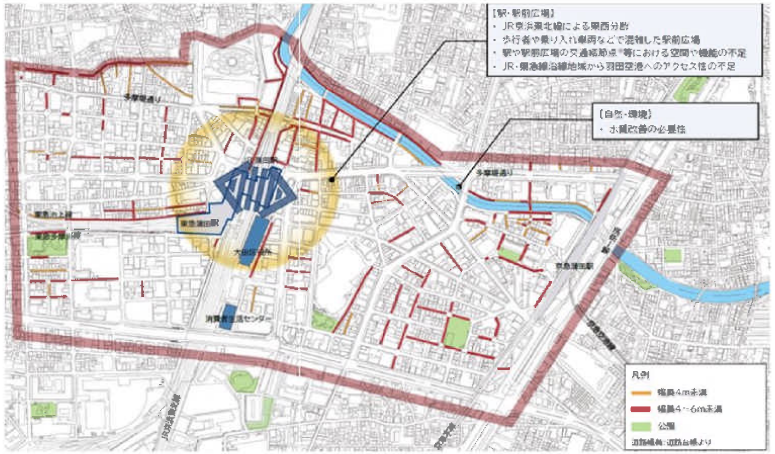
- 蒲田地域は、大田区の中で最もみどりが少なく（※）、緑地の保全及び緑化の推進を重点的に実施することが必要
- 呑川沿いの散策路や幹線道路における街路樹により、水と緑の環境軸を形成していくことが必要

※ 蒲田地域における公園・緑地の整備面積は0.34㎡/人で、区内平均5.25㎡/人よりも大幅に小さい。

出典：大田区「緑の基本計画グリーンプランおおた」

防災　⑤ 防災性の高い市街地の形成

- 戦災復興の区画整理以降、まちの機能更新が進まないため、駅周辺には老朽化した建物が多く、防災面での不安
- 多摩川氾濫の場合、３ｍ未満の浸水が想定されることから、行政機能や都市機能の維持、区民だけでなく来街者等の安全確保の不足
- 災害時における帰宅困難者の一時滞在施設や活動拠点の施設確保が必要
- 細街路が多く、法令上の規制により建て替えが進まない



駅周辺における街路の状況　出典：大田区「蒲田駅周辺地区グランドデザイン」

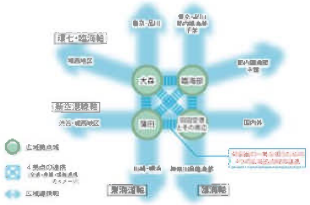
2．地区の現状と課題

まちづくりを考えていく上の視点

上位計画

【都市計画マスタープラン】

広域拠点域
- 区の中心的な商業業務地として発展しつつ、世界の最先端技術を有するものづくりのまちとしての役割
- 羽田空港との機能強化や、新空港線整備とあわせた地区の再整備等により、さらなるまちの発展が期待



図：広域で見た将来都市構造

【蒲田駅周辺地区グランドデザイン】

ＪＲ・東急蒲田駅前拠点
- 国内外や街をつなぐ交通結節機能の強化

都市骨格軸
- 賑わいのある歩いて楽しいストリートの形成

都市機能集積エリア
- 商業業務を中心とした複合市街地の形成

図：拠点・軸・エリアに応じたまちづくり

社会の潮流等

- アフターコロナのインバウンド増加
- 都市の個性の確立や質の向上
- 京浜東北線沿線で大規模開発が進行
- ウォーカブルなまちづくりへの注目
- 個性ある街の維持
- 緑地の保全および緑化の推進
- 防災機能の強化

蒲田らしさ

- 商店街を中心とする路面の賑わい
- 多様な人でにぎわう大衆文化

交通の現状

（鉄道）
- 新空港線整備
- コロナ前に近づく乗降客数の増加
- 羽田空港との近接性

（バス）
- 東口を中心に多くの路線が発着

（自転車）
- 駅周辺にて多くの自転車が集中

（歩行者）
- 駅、まちを行き来する多くの歩行者が存在

まちの課題

- 蒲田駅交通結節機能の強化
- 公共交通の利便性向上
- 安全で快適な歩行者空間の形成
- みどりの空間の創出
- 防災性の高い市街地の形成

視点① 蒲田らしさを継承したまちづくり

- 地域住民の他、通勤・通学、日常の買い物及び観光等、さまざまな目的で蒲田へ来訪する、多様な属性の人々が快適に過ごせる環境を継承する
- **界隈性のある街並みや個性豊かな商店街等、「蒲田らしさ」を継承**し、地域文化の醸成に資する新たな価値を付加する

視点② 国内外から人を呼び込む・惹きつける

- 新空港線整備を契機として、羽田空港からの**国内外の観光・ビジネス等目的の来街者を受け入れる機能**を確保する
- 公民連携による魅力ある駅まち空間の整備を行う
- 魅力的なコンテンツの充実・活用の促進を図る

視点③ ものづくりの拠点性・まちの回遊性の強化

- 蒲田駅の**交通結節機能を強化**する
- **賑わいが連続する街並みの形成と人々が集まることのできるオープンスペースの確保**により、ものづくり拠点性やまちの回遊性を高める

視点④ 憩い・賑わい・安心できる空間の創出

- 人々が憩い、適切な休憩ができる**環境を整備**する
- 若者が集いやすいサードプレイスの提供を行う
- 多様な人々が訪れる街として、**安全・安心に過ごせる公民連携による防災機能を確保**する

視点⑤ 豊かな住民生活・自然のもつ機能を活かしたまちづくり

- 地域住民の豊かで充実した生活環境を確保するため、**充実した教育、文化・芸術・芸能施設の空間確保**や**公民連携によるみどりの配置**を強化する

03 まちの将来像とまちの実現に向けた方針

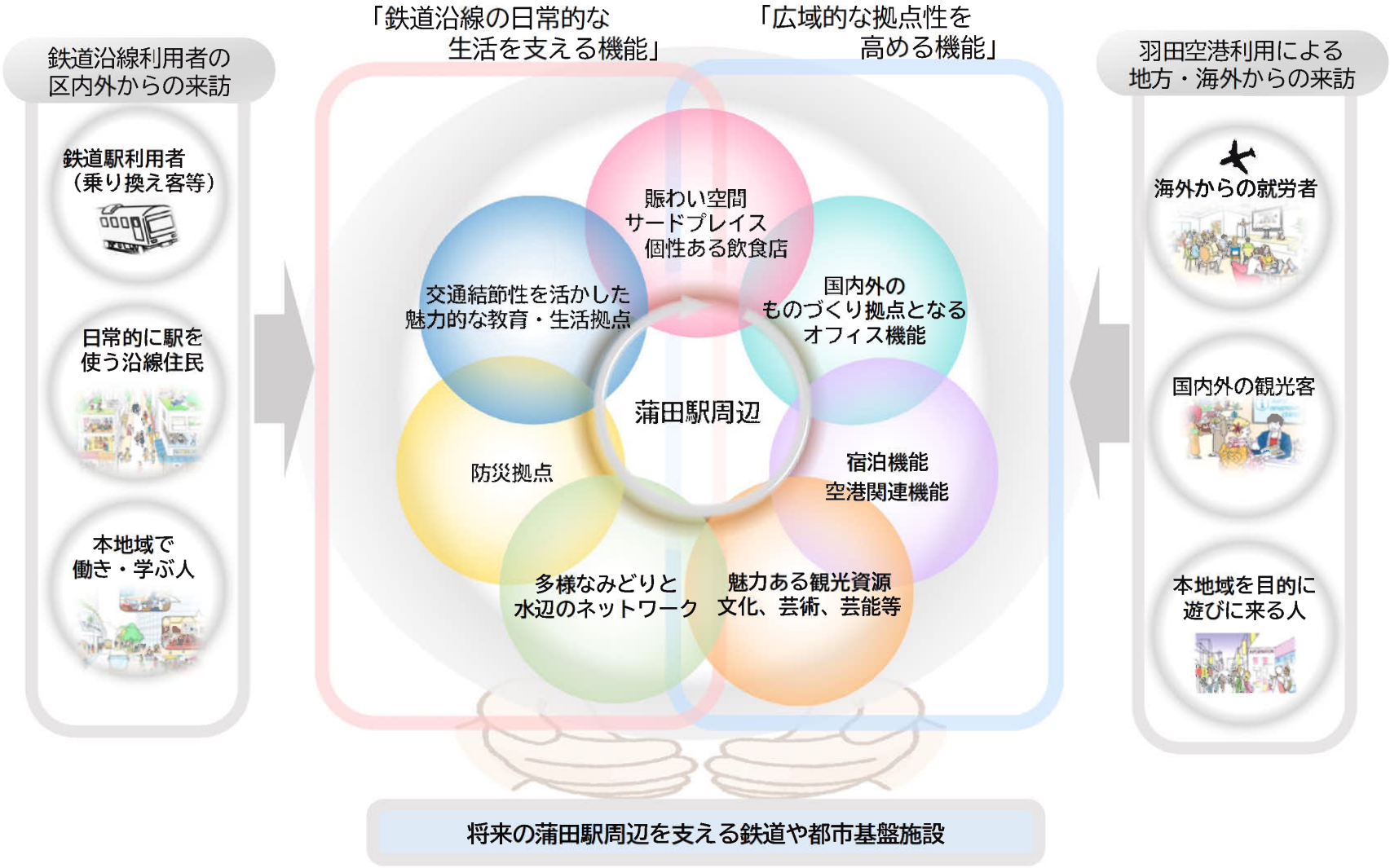
- 蒲田駅を中心とする地区のまちの将来像
- まちの将来像を実現するための基盤方針

3．まちの将来像とまちの実現に向けた方針

蒲田駅を中心とする地区のまちの将来像

これまで蒲田が培ってきたグランドレベルを中心に広がる文化・交流・賑わい創出の拠点と、国内外をつなぐ交通結節拠点をつくる。

新空港線開業時の蒲田駅を中心とした将来像

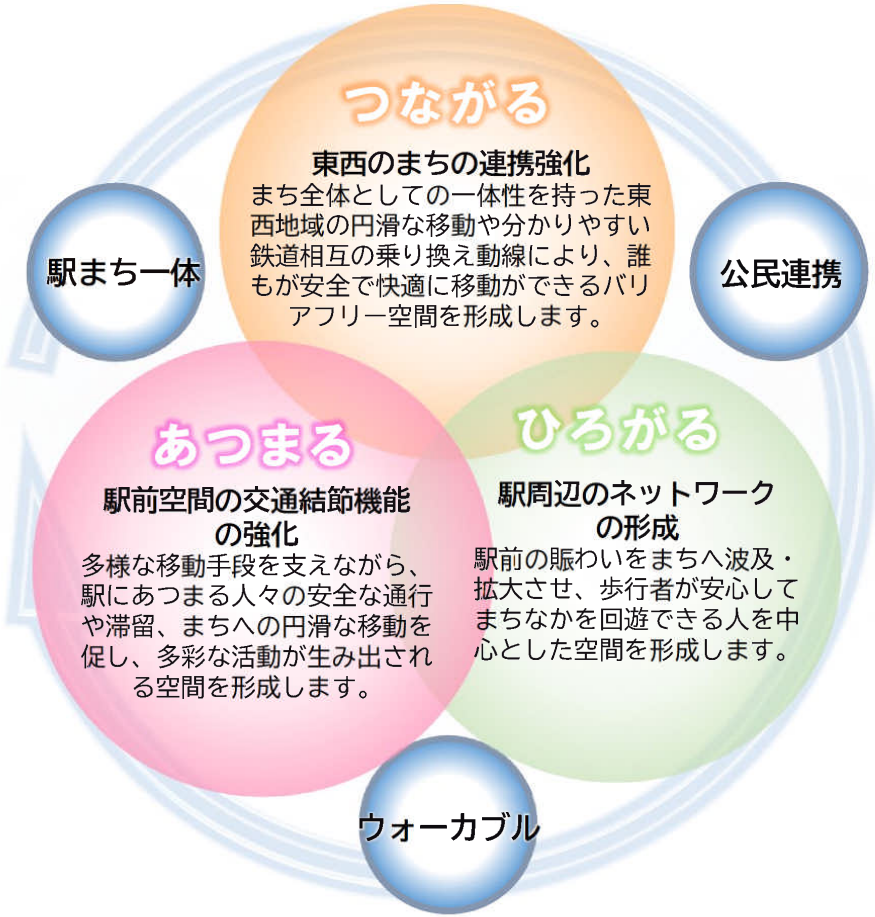


3．まちの将来像とまちの実現に向けた方針

まちの将来像を実現するための基盤方針

これまでの上位計画で示してきた基盤施設の整備コンセプト「つながる」「あつまる」「ひろがる」に、最近のまちづくりの潮流等を踏まえた「駅まち一体」「ウォーカブル」「公民連携」を新たな視点として追加し、新空港線整備を契機としたまちづくりを展開していきます。

文化・交流・賑わい創出の拠点として国内外とつなぐ、まちをつなぐ
～グランドレベルを中心に多彩な「活動」が広がる、まちをけん引する交通結節点～



■基盤整備における新たな視点

駅まち一体まちづくり

新空港線整備が具体化される蒲田駅において、駅舎・駅ビル、駅前広場及び周辺地域を「駅まち空間」として一体的に捉え、関係者が共通の「まちを良くする視点」をもち、連携した整備を行います。

蒲田駅周辺の東西地域をつなぐ、居心地のよいウォーカブルなまちづくり

蒲田駅周辺において、広場・緑地の配置や滞留ができる魅力ある空間を創出しつつ、都市骨格軸を中心に東西地域をつなぎエリア全体の回遊性を向上させ、人中心のまちづくりを目指します。

公民連携の「賑わい」の周辺地域への波及

東西自由通路や乗換空間など駅周辺の都市基盤整備と駅舎・駅ビルなどの機能更新を、公民が連携して一体的かつ段階的に取り組むことによって、「賑わい」を駅周辺に留めるのではなく、周辺地域への波及・拡大を図ります。

04 交通戦略の考え方

- 蒲田駅周辺地区の交通基盤の考え方
- 蒲田駅周辺の歩行者動線イメージ
- 歩行者ネットワーク
- 自転車ネットワーク
- 自動車ネットワーク
- 蒲田駅周辺の全体像
  （将来交通ネットワークとまちづくりの姿）

4．交通戦略の考え方

蒲田駅周辺地区の交通基盤の考え方

本計画で考える交通モードについて

蒲田駅を中心とする地区では、多様な交通手段・移動手段の充実を図ることで、人が集う賑わいの場を駅からまちへ波及させることができます。計画では、今後実用化が期待される次世代モビリティを含めて、歩行者、自転車、自動車の各交通モードを以下のように整理します。

歩行者（歩道等）

歩行者（居住者・通勤者・高齢者など）

押し歩き

車いす

シニアカー

自動配送ロボット※

次世代
パーソナルモビリティ※

自転車（自転車レーン等）

自転車

特定小型原動機付自転車

コミュニティサイクル

自動車（車道等）

自動車

オートバイ

バス

タクシー

トラック・配送車

次世代モビリティ※

シニアカー：主に高齢者の移動をサポートする電動の乗り物で、ハンドル操作で動く。道路交通法上は歩行者として扱われ、運転免許は不要。
自動配送ロボット：小売店舗などの様々な荷物や商品を配送するロボット。遠隔操作により走行する。
次世代パーソナルモビリティ：高齢者や障がいのある方などが利用想定している。自動運転には、障害物を認識し、カメラやレーダーを使用して自分自身がいる場所と周囲の環境の形状を同時に認識して走行する。

上記乗り物は、歩道を走ることが出来る時速6km以下を想定。

※今後、まちでの活用を検討していく内容となります。

4．交通戦略の考え方

蒲田駅周辺地区の交通基盤の考え方

基盤整備のコンセプト

**～誰もが安全で快適な移動ができ、多彩な「活動」が広がり、駅前の賑わいを
まちへ波及させる、歩行者を優先としたネットワークの形成～**

モード別の交通の取組み方針

【歩行者】 歩行者を優先した道路空間の確保

歩行者を優先するネットワークの形成

安全で快適な歩行者空間を形成するため、特に歩行者通行量の多い駅周辺では、歩行者を優先に車両との交錯を回避する対策を講じます。

デッキ階レベルの歩行者ネットワークの確保

都市骨格軸を結ぶ歩行者の利便性、新空港線整備により変化する駅構内のアクセスや鉄道相互の乗り換え利便性を向上するため、デッキ階レベルに歩行者中心のネットワークを形成します。

バス乗降場集約等を契機とした道路空間の再編

駅周辺にあるバス停を駅前に集約することで生み出される道路空間を、歩行者空間などに転換します。駅前広場や沿線のまちづくりと一体となって、歩きやすく蒲田らしい賑わい空間の整備を検討します。

公共空間の活用と滞留空間の確保

公共空間において、ほこみち制度等を活用した地域活動を推進し、魅力と賑わいのある空間を創出します。

また、歩行者がひと休みしたり、人々との出会いを楽しめる居心地のよい滞留空間を確保します。

【自転車】 自転車利用環境の改善と駅部への流入抑制

自転車の押し歩きの設定等

歩行者通行量の多い駅前広場や商店街では、引き続き、自転車利用者は押し歩きを推奨します。

東西自由通路は、人が集中する空間のため歩行者専用として、自転車の乗入れ及び自転車押し歩きを規制します。北側連絡通路は、歩行者と自転車押し歩き利用者を区分させて、それぞれが安全に通行できるよう配慮します。

鉄道横断動線の確保

駅周辺において、24時間駅東西の行き来が可能な動線を確保します。

自転車の安全な走行環境の確保

安全かつ快適な自転車の利用環境を確保するため、引き続き、自転車走行環境の整備を推進します。

自転車駐車場の適正配置

自転車駐車場が不足しているエリアでは、今後の需要予測を踏まえながら、自転車駐車場の確保を行います。

【自動車】 駅周辺への自動車流入の整序化

道路の役割分担の明確化

通過交通を処理する道路と駅周辺にアクセスするための道路の役割分担を明確にします。

フリンジ部への駐車車両の誘導

駅直近や都市骨格軸への過度な車両の流入を抑制するため、フリンジ部への駐車場整備を検討します。

荷さばき車両への対応

駅周辺の安全な歩行空間の確保等を踏まえ、荷さばき車両動線を検討します。

公共交通の利便性向上

交通機能の駅前広場への集約等により、公共交通機能の利便性を高めます。

新たなモビリティへの対応

今後の社会情勢の変化や技術革新等を踏まえ、次世代モビリティへの道路空間の対応について検討します。

生活道路における交通安全の推進

道路交通法の改正（Ｒ８．９．１施行）に伴う生活道路における自動車の法定速度引き下げ等の動向を踏まえて、必要な対策を検討します。

4．交通戦略の考え方

蒲田駅周辺の歩行者動線イメージ

駅や駅前にあつまる人々や活動をまちへ広げる歩行者ネットワークを形成していくためには、初めて蒲田駅に訪れる人にも配慮した鉄道相互間の円滑な乗り換え動線の確保や駅・まち間の快適な歩行環境の創出が重要となります。

この実現に向けて、駅や東西のまちをシームレスにつなぎ、デッキ階とグランドレベル（地上階）の歩行者動線を重層的に確保した歩行者ネットワークを形成していきます。

階層別歩行者動線ネットワーク

（1）デッキ階レベルのネットワーク

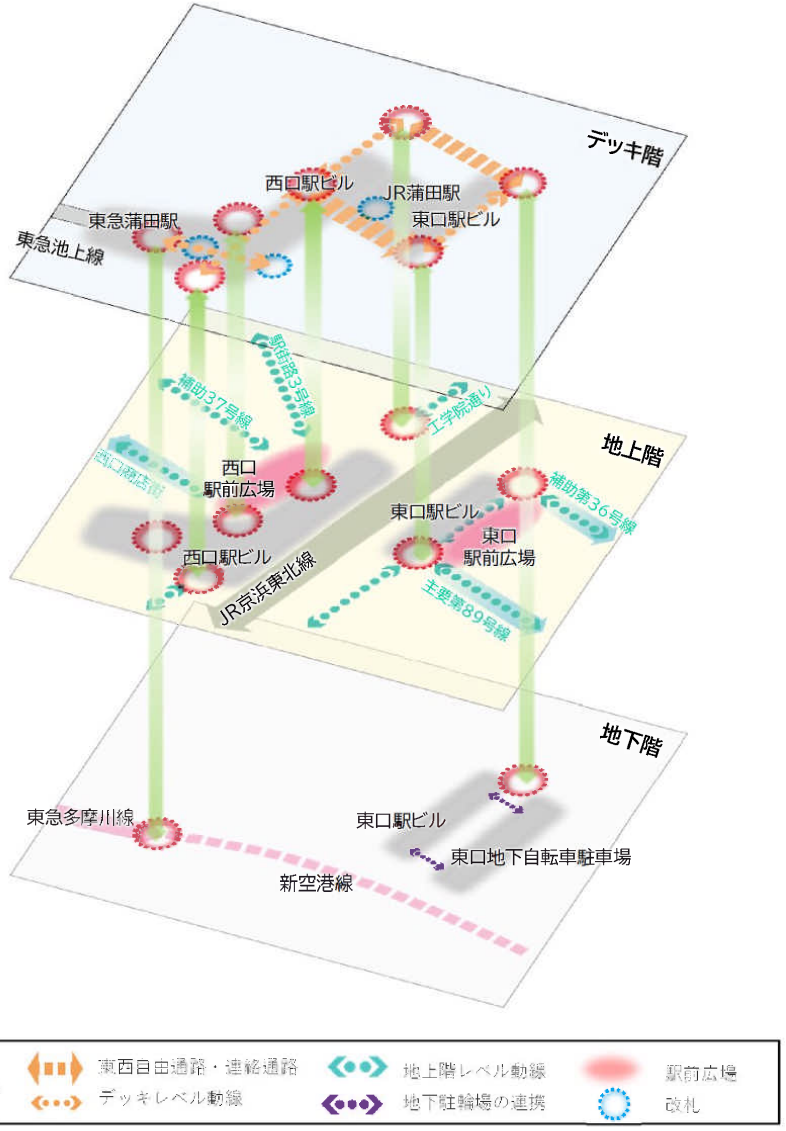
デッキ階レベルの歩行者ネットワークは、東西のアクセス性や、鉄道相互の乗り換え利便性を向上させることが大切です。

そのため、まちの東西を結ぶ自由通路・連絡通路を駅ビルの更新とあわせて整備するとともに、駅改札間を分かりやすくつなぐ歩行者動線を建物内にも確保していきます。

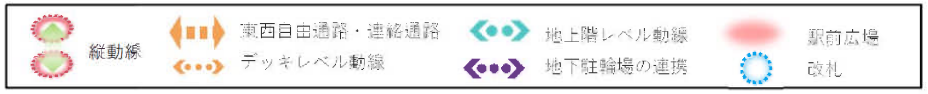
（2）グランドレベルのネットワーク

デッキ階レベルの歩行者ネットワークとグランドレベルの歩行者ネットワークをシームレスにつなぐことでグランドデザインで示した都市骨格軸を東西一体の歩行者空間として形成することができます。

そのため、東西自由通路と都市骨格軸をつなぐ縦動線を確保するとともに、駅前広場と駅前につながる道路空間を安全で快適な歩行者空間として整備していきます。



【凡例】



※今後の各施設整備の検討状況などにより変更の可能性があります。
また、各施設の位置や規模などは現時点でのイメージです。

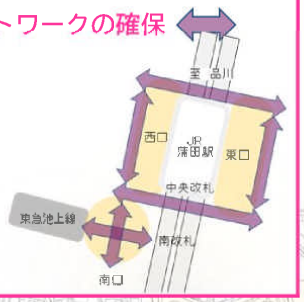
4．交通戦略の考え方

歩行者ネットワーク

歩行者のネットワークについて整理します。

デッキ階レベルの歩行者ネットワークの確保

都市骨格軸を結ぶ歩行者の利便性、新空港線整備により変化する駅構内のアクセスや鉄道相互の乗り換え利便性の向上のため、デッキ階レベルに歩行者ネットワークを形成します。



公共空間の活用

駅前広場やさかさ川通り等では、歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）制度を活用するなど、地域と連携した魅力ある賑わい空間を創出します。

さかさ川通り

出典）ほこみちの取組み/国交省

都市骨格軸

道路と沿道が一体的となった賑わい溢れるストリートを創出します。ＪＲ・東急蒲田-京急蒲田駅間を円滑で、安心・快適に通行できる歩道空間を形成します。

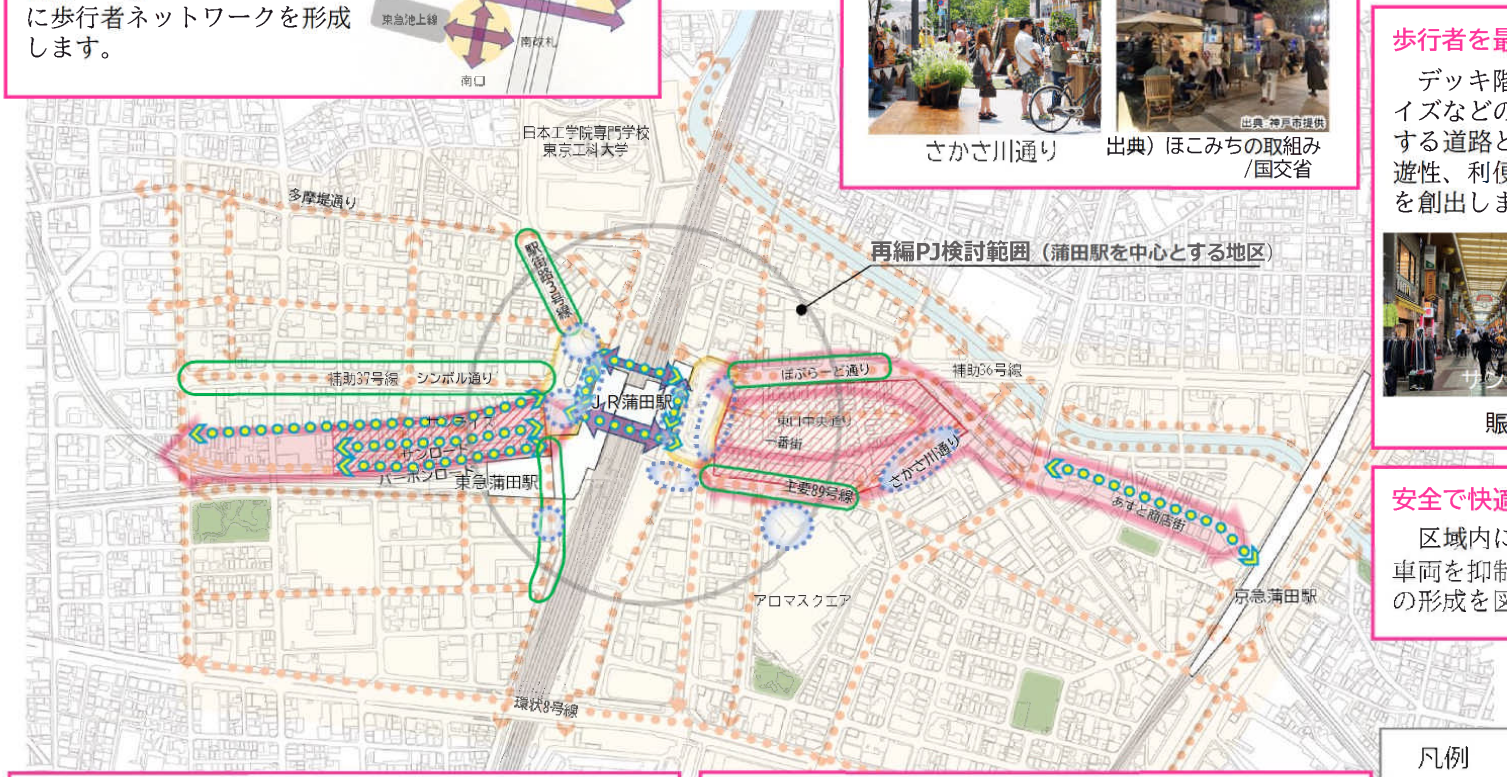
歩行者を最優先する道路

デッキ階レベルの歩行者動線、サンライズなどの商店街は、歩行者を最優先にする道路として、歩行者の安全性及び回遊性、利便性の向上を図り、賑わい空間を創出します。

賑わい空間を創出する道路

安全で快適な歩行区域

区域内に入ってくる一般車、荷さばき車両を抑制し、安全で快適な歩行者空間の形成を図ります。



滞留空間の確保

駅前広場や公開空地等の活用により、歩行者がひと休みしたり、人々との出会いを楽しめる居心地のよい滞留空間を創出します。

てつみち/調布市

バス乗降場集約等を契機とした道路空間の再編

駅周辺にあるバス停を駅前に集約し、生み出される道路空間を歩行者空間などに転換、駅前広場や沿線まちづくりと一体的に歩きやすい蒲田らしい、賑わい空間の整備を検討します。

凡例

- 蒲田駅周辺地区グランドデザインの範囲
- 歩行者ネットワーク（蒲田駅周辺地区グランドデザインより）
- 駅前広場
- 公園

4．交通戦略の考え方

自転車ネットワーク

自転車のネットワークについて整理します。

自転車の安全な走行環境の確保

安全かつ快適な自転車の利用環境を確保するため、引き続き、自転車走行環境の整備を推進します。

路面表示（ナビライン・ナビマーク）

鉄道横断動線の確保

呑川アンダーパス、多摩堤通りアンダーパス、環八通りに、24時間、駅東西の行き来が可能な動線を確保します。

自転車駐車場の適正配置

東口は、地下自転車駐車場の整備により駅周辺にある暫定自転車駐車場の見直しを含め、自転車駐車場の適正配置を行います。

西口は、周辺のまちづくりの動向に合わせ、自転車駐車場の適正配置を行います。

シェアサイクルの運用

シェアサイクルの利用促進を図ることで、多様なニーズに対応していきます。

自転車の押し歩きの設定等

歩行者通行量の多い駅前広場や商店街では、自転車利用者は押し歩きを推進します。

東西自由通路は、人が集中する空間のため歩行者専用として、自転車の乗入れ及び自転車の押し歩きを規制します。

北側連絡通路は、歩行者と自転車押し歩き利用者を区分させて、それぞれが安全に通行できるよう配慮します。

路面ステッカー

凡例

- 蒲田駅周辺地区グランドデザインの範囲
- 自転車駐車場（区営）
- 押し歩き推進ゾーン
- 自転車による鉄道横断箇所
- 自転車押し歩きによる鉄道横断箇所
- 地下自転車駐輪場出入口
- 自転車ネットワーク（現計画）

4．交通戦略の考え方

自動車ネットワーク

自動車のネットワークについて整理します。

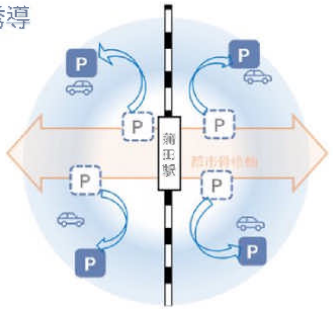
道路の役割分担の明確化

- 通過交通への対応 ⇔
  通過交通は、環状８号線・多摩堤通り、南北方向は、国道15号線 ・補助27号線、補助43号線にて処理します。
- 駅へのアクセス車両への対応 ⇔
  駅直近へのアクセス車両については、補助36号線など道幅が広い道路からのアクセスを基本とします。

※矢印の表現については、概成もしくは事業完了した範囲を記載しております。

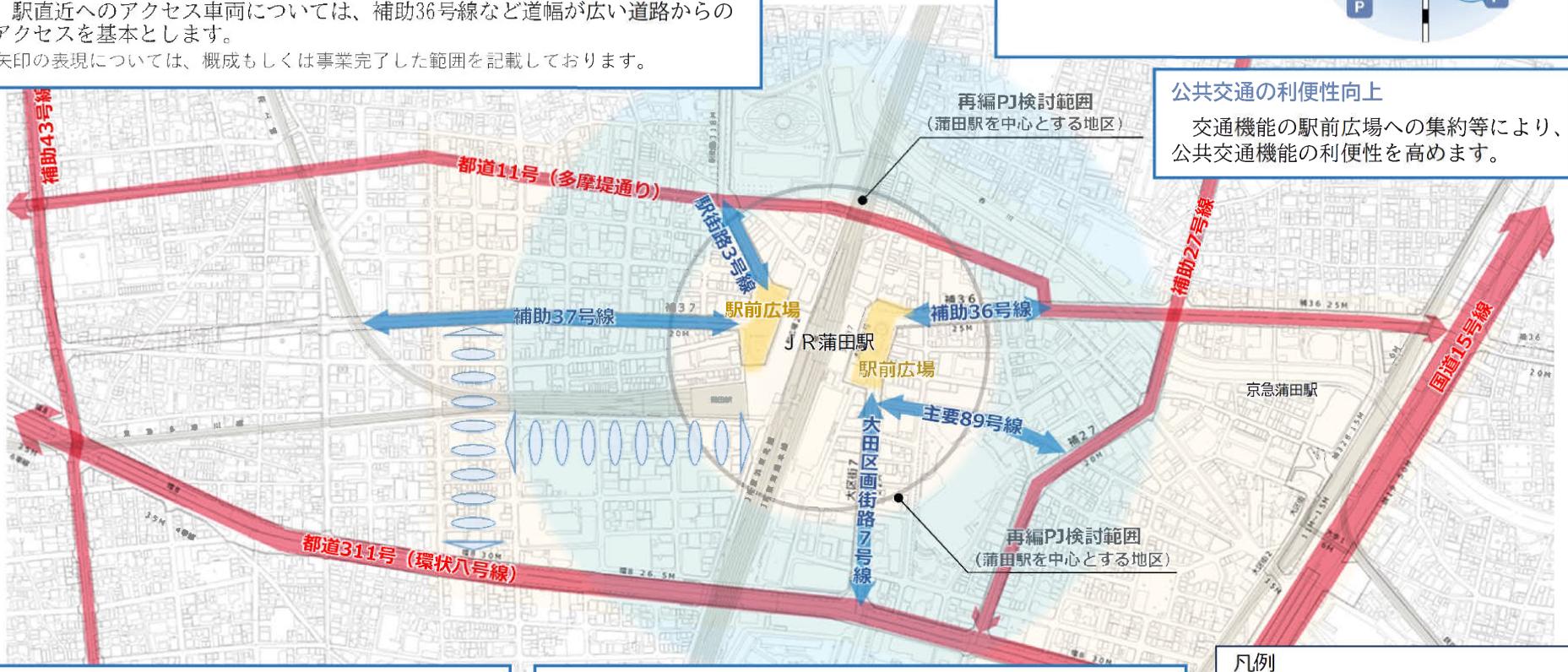
フリンジ部への駐車車両の誘導

駅直近や都市骨格軸への過度な車両の流入抑制を行うため、附置義務駐車場の一部について、フリンジ部（外縁部）への集約整備を検討します。



公共交通の利便性向上

交通機能の駅前広場への集約等により、公共交通機能の利便性を高めます。



生活道路における交通安全の推進

生活道路における人優先の安心・安全な通行空間確保をするため、道路交通法の改正に伴う生活道路における自動車の法定速度の引き下げ等の動向を踏まえて、必要な対策を検討します。

荷さばき車両への対応

幹線道路からの搬出入動線や駐車施設の出入口構造を検討し、安全かつ円滑に利用できる荷さばき駐車施設の整備を推進します。

都市骨格軸においては、道路空間の再編等と連携した取組みを行い、路上での駐車位置の整序化を図ります。

凡例

- 蒲田駅周辺地区グランドデザインの範囲
- 新たな自動車ネットワークを検討する軸
- フリンジ部を検討する範囲

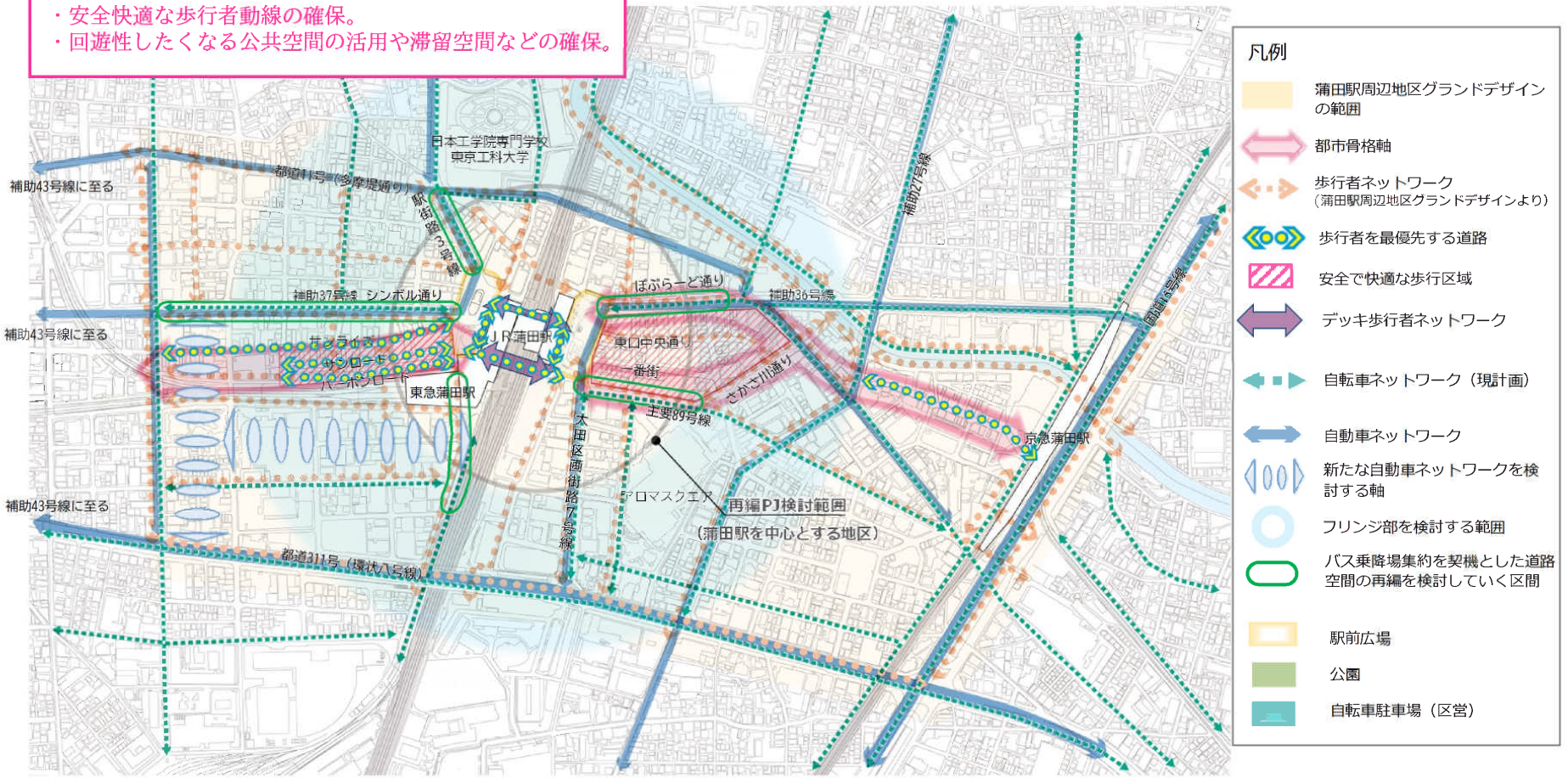
4．交通戦略の考え方

蒲田駅周辺の全体像（将来交通ネットワークとまちづくりの姿）

各交通モードの取組みにより、ウォーカブルなまちづくりを推進します。

歩行者ネットワーク

・安全快適な歩行者動線の確保。
・回遊性したくなる公共空間の活用や滞留空間などの確保。



自転車ネットワーク・自転車駐車場

・安全かつ快適な自転車の安全な走行環境の確保。
・駅周辺を歩行者優先エリアに向けた、自転車駐車場の適正配置や鉄道横断動線の確保。

自動車ネットワーク・駐車場

・駅周辺への自動車流入の抑制に向けた、フリンジ部（外縁部）への駐車施設の誘導及び荷さばき車両等駐車場の適正配置。

05 駅前の整備方針

5－1. 方針

- まちづくりの進め方
- 駅と東西駅前広場のイメージ
- 駅と駅前空間の中期の整備方針

5－2. 個別の整備内容

- 東西自由通路・北側連絡通路
- 広場デッキ
- 新空港線との乗換空間の整備
- 東口駅前広場（中期）
  ＜グランドレベル・デッキ階レベル＞
- 中期整備完了時の将来イメージ図（パース）

5－3. 長期整備の概要

- 蒲田駅周辺のまちの発展イメージ（長期）

5．駅前の整備方針 5－1 方針

まちづくりの進め方

■ 平成25年に策定した「蒲田駅周辺再編プロジェクト」の基本的な考え方に基づいて駅前空間の整備を進めます。
■ 現在進めている東口駅前広場の整備を「初動期」、その後の新空港線整備や駅舎・駅ビルの機能更新等と整合性を図った整備を「中期」、周辺街区整備の具体化に合わせて行う駅前広場の拡張整備を「長期」と位置づけます。

○東口駅前広場の将来目標

1．歩行者環境改善による駅利用者の快適な利用と駅周辺への回遊性の創出
2．交通機能の集約・再配置による公共交通利便性の向上
3．自転車駐車場整備による自転車利用環境の向上と暫定自転車駐車場跡地の活用

○西口駅前広場の将来目標

1．オープンスペース確保による歩行者環境の改善と商店街との一体的な賑わいの創出
2．交通機能の集約・再配置による公共交通利便性の向上
3．新空港線事業化を踏まえた交通機能の集約・再配置による公共交通利便性の向上

【初動期整備の目標】歩行者環境の改善及び自転車利用環境の向上

【初動期】事業中

・歩道拡幅等による歩行空間の確保
・交通機能配置変更（バス降場の一部駅前集約）
・地下自転車駐車場の整備
※一般車両の動線変更は中長期計画で実現

【初動期整備の目標】歩行者環境の改善

【初動期】整備済

・歩行者動線の改善（駅前空間と北側）
・賑わい創出の拠点となる整備

【中・長期整備の目標】初動期整備に続く交通機能の集約化と交通結節機能の強化

新空港線整備、駅舎・駅ビルの機能更新

【中期】

1 デッキ階レベルのネットワーク、駅前広場、周辺街区との結節
・東西自由通路・北側連絡通路整備（駅とまち、まちとまちをつなぐ、歩行者動線の整備）
・駅前広場の重層利用
2 新空港線との乗換空間の整備
・分かりやすい乗り換え動線、滞留空間の整備

周辺街区整備の具体化

【長期】

1 東西駅前広場の拡張による更なる歩行者・賑わい空間の拡充
2 交通機能の集約・再配置による公共交通機能の利便性の向上
3 歩行者と車両との交錯の回避による安全で快適な歩行者空間の整備
4 幹線道路からの自動車ネットワークの強化

5．駅前の整備方針 5－1 方針

駅と東西駅前広場のイメージ

東西の駅前広場とその周辺の基本的な考え方を整理します。

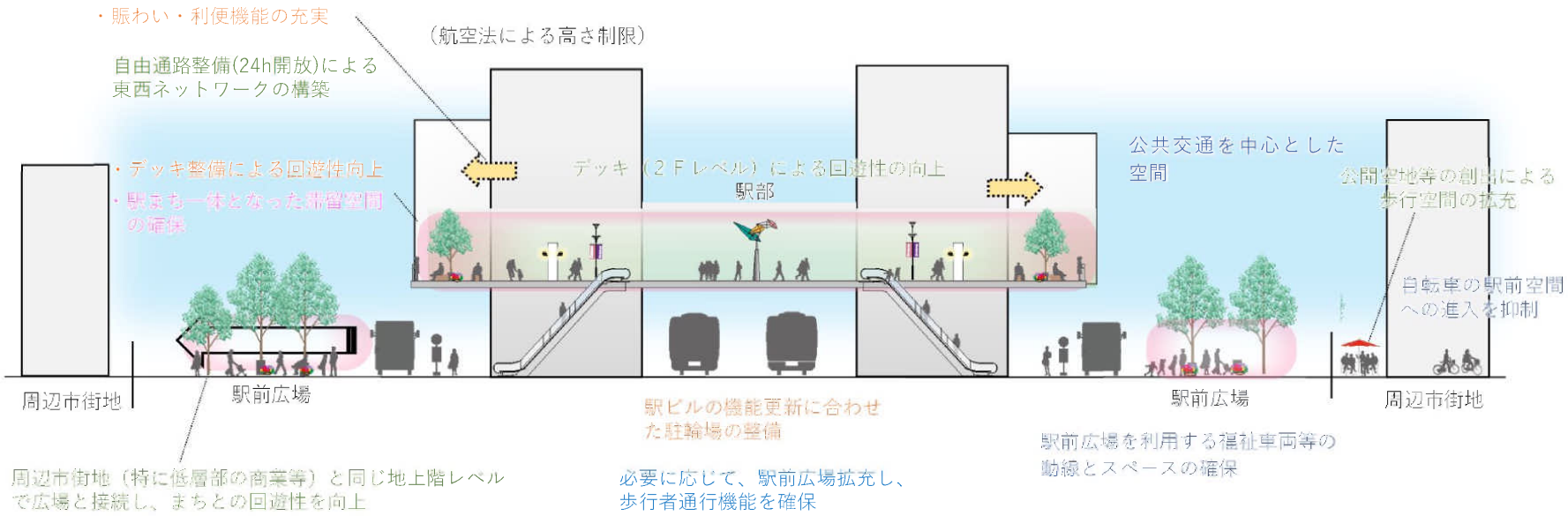
基本的な考え方

駅前広場
・駅前を歩行者と公共交通を中心とした空間とする（タクシーや自動車等は分離して配置）

歩行者ＮＷ
・橋上駅と駅ビル周辺は２Ｆレベルで連結し、東西や駅周辺の回遊性を高める
・周辺市街地（低層部の商業等）と駅前広場は地上階レベルで接続し、まちとの回遊性を高める

立体利用
・駅前広場の重層利用によるデッキ空間の整備及び広場上空の高度利用の促進により、新たな賑わいと活力を創出する

滞留空間
・駅にあつまる人々の多様な活動や滞留、みどりの創出や魅力ある空間を形成する



『※今後の各施設整備の検討状況などにより変更の可能性があります。また、各施設の位置や規模などは現時点でのイメージです。』

5．駅前の整備方針 5－1 方針

駅と駅前空間の中期の整備方針

駅舎・駅ビルの機能更新や新空港線整備と整合性を図った駅前空間の中期整備により、駅まち一体となった賑わいあふれる蒲田駅を中心とする地区を実現します。

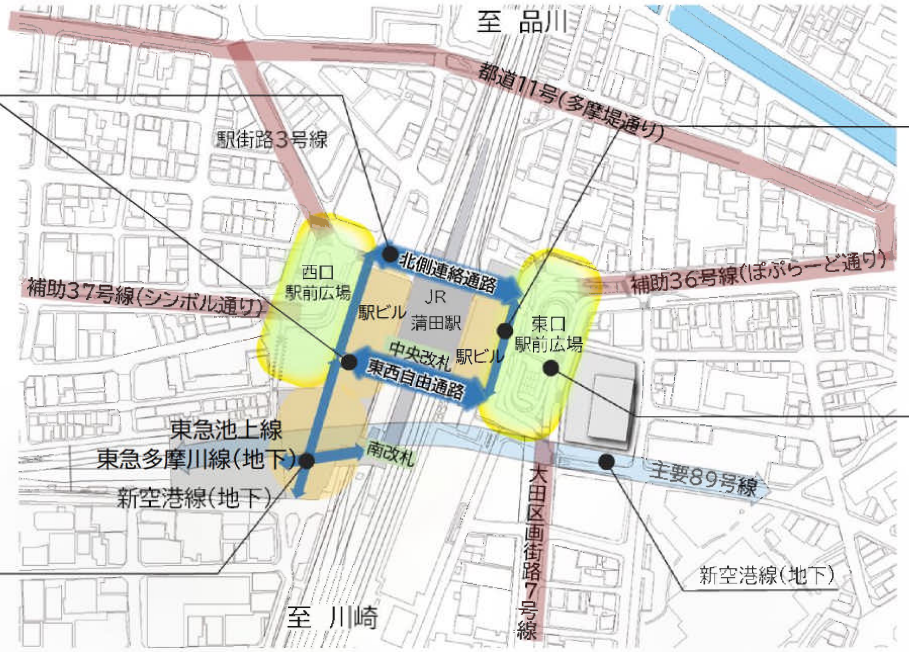
≪中期のまちの発展イメージ（鳥観図）≫

東西自由通路・北側連絡通路の整備（➡ 5 － 2 参照）

・東西のまちをシームレスにつなぎ、バリアフリーを確保した歩行者動線や円滑な乗り換え動線を確保します。

新空港線との乗換空間の整備（➡ 5 － 2 参照）

・新空港線とＪＲ線を結ぶ誰もが鉄道相互の乗り換えを円滑にできる動線の他、高架から地下への切り替えに伴う地上への分かりやすいアクセス動線を確保します。



駅ビルとの連携（駅前広場空間の立体利用）（➡ 5 － 2 参照）

・東西自由通路・北側連絡通路を結ぶ広場デッキの整備によるデッキ階レベルの回遊性向上を図ります。

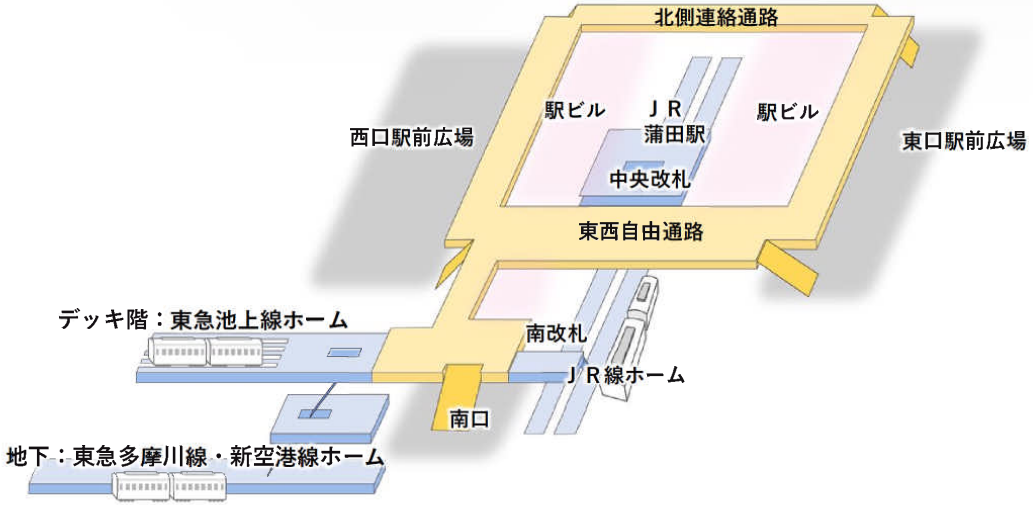
・駅前広場の重層利用によるみどり・賑わい空間を創出します。

東口駅前広場（➡ 5 － 2 参照）

・乗り換え利便性向上のため、交通機能を集約します。

・東西自由通路と接続する快適な歩行者動線や回遊性を高める歩行者空間を整備します。

≪中期のまちの発展イメージ（駅周辺部）≫



※図はイメージであり、詳細は関係者との調整を踏まえて、具体的に検討していきます。

5．駅前の整備方針　5－2 個別の整備内容

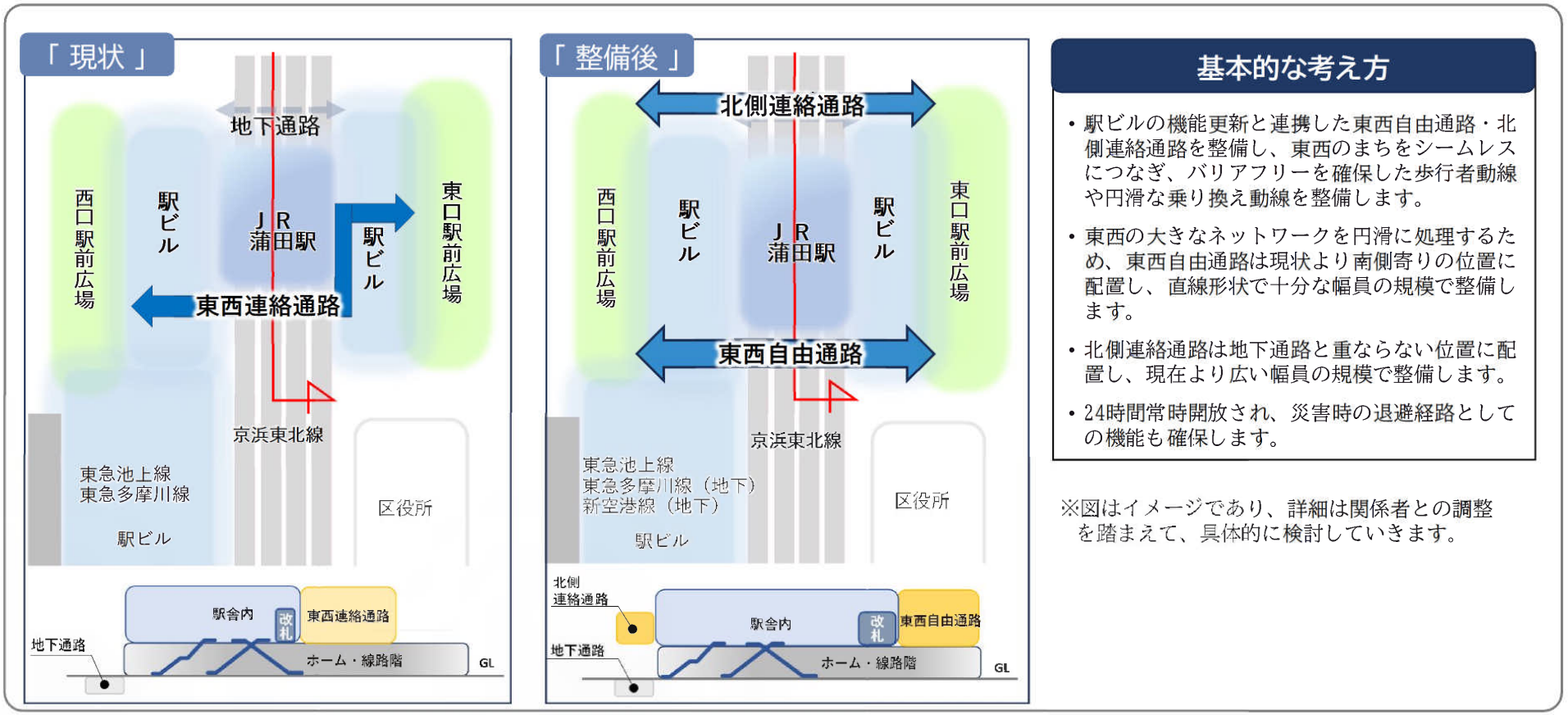
東西自由通路・北側連絡通路

新空港線整備に伴う羽田空港へのアクセス強化や今後の駅周辺のまちづくりの進展を見据え、蒲田駅東西の分断を解消し連携を高めるとともに、鉄道相互の円滑な乗り換えや回遊を実現するため、『東西自由通路』・『北側連絡通路』を整備します。

課題

- 駅利用者の増加による東西連絡通路の混雑とクランク形状の動線が、まちへのスムーズな歩行者流動を阻害している。
- 北側に位置するＪＲ管理の地下通路は古い構造物であり、幅員が狭く、バリアフリー動線が確保されていない。
- 24時間開放の通路でないため、災害時等の駅東西間の移動が確保されていない。

線路上空を活用した『まち東西の回遊性を向上させる東西自由通路・北側連絡通路』を整備



基本的な考え方

- 駅ビルの機能更新と連携した東西自由通路・北側連絡通路を整備し、東西のまちをシームレスにつなぎ、バリアフリーを確保した歩行者動線や円滑な乗り換え動線を整備します。
- 東西の大きなネットワークを円滑に処理するため、東西自由通路は現状より南側寄りの位置に配置し、直線形状で十分な幅員の規模で整備します。
- 北側連絡通路は地下通路と重ならない位置に配置し、現在より広い幅員の規模で整備します。
- 24時間常時開放され、災害時の退避経路としての機能も確保します。

※図はイメージであり、詳細は関係者との調整を踏まえて、具体的に検討していきます。

5．駅前の整備方針　5－2 個別の整備内容

広場デッキ

課題

- 駅を利用しない人も含め、歩行者のデッキ階レベルでの回遊性を向上させるためには、東西を結ぶ動線に加えて、南北方向の動線の強化が必要。
- 蒲田駅周辺は緑地・広場が少ない地域であり、駅周辺に魅力的なオープンスペースの創出が必要。
- 蒲田駅周辺において、災害時の一時的な退避スペース等、防災機能を高めることが必要。

基本的な考え方

① デッキ階レベルの回遊性・防災機能の向上

東西自由通路と北側連絡通路を結ぶ広場デッキを駅ビル空間に確保し、デッキ階レベルにおける歩行者の回遊性向上を図ります。また、防災機能の可能性についても検討していきます。

② 立体的な広場の活用

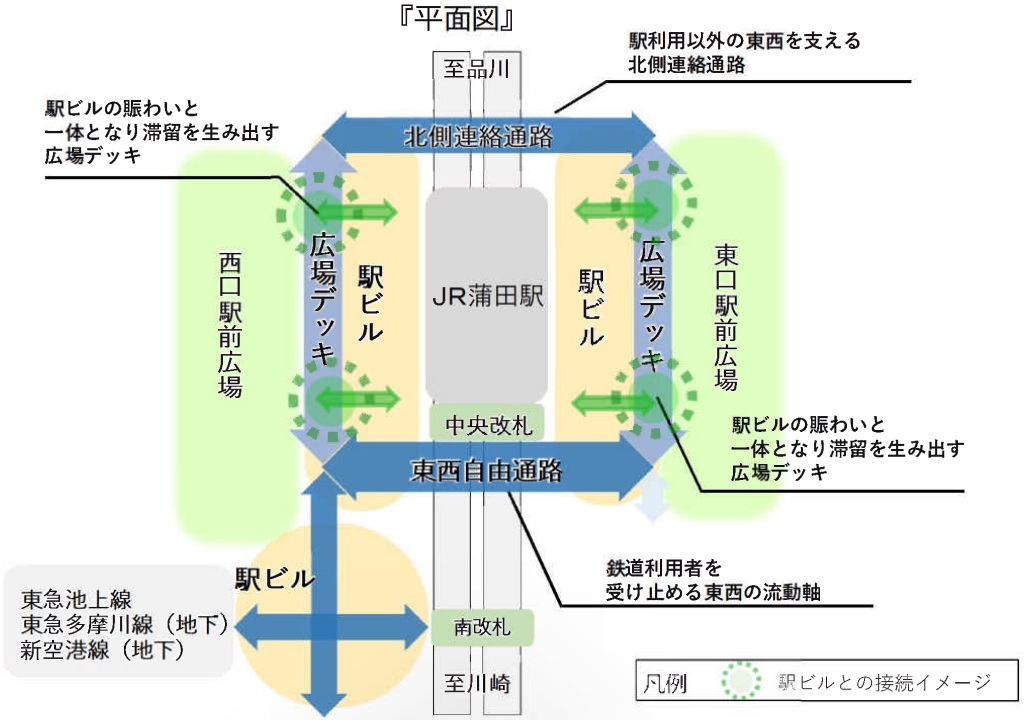
駅ビルの機能更新に合わせて駅前広場を重層的に活用し、みどりの創出や魅力ある空間を形成します。

③ 魅力ある空間の創出

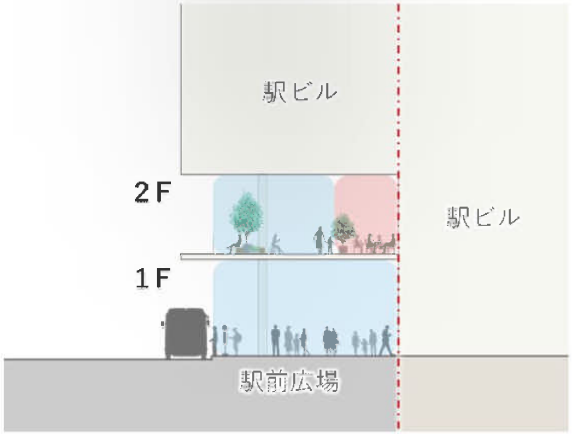
立体的な広場空間の上部は、駅ビル空間等として活用し、公民連携により駅ビルの機能更新や魅力向上を図ります。

広場デッキの考え方

『平面図』



『広場デッキ及びグランドレベルの断面イメージ』



※図はイメージであり、詳細は関係者との調整を踏まえて、具体的に検討していきます。

新空港線と乗換空間の整備

課題

- 新空港線整備や駅周辺の機能更新により、国内外から観光やビジネス目的などで初めて蒲田を訪れる人への対応。
- 東急多摩川線や新空港線のホームが地下階になることに伴い従来のアクセス動線や乗換動線が変わることから、分かりやすく魅力的な乗換空間の創出。
- 周辺開発等に伴う来街者の増加を考慮した歩行環境の更なる改善と、駅の魅力や拠点性の創出。

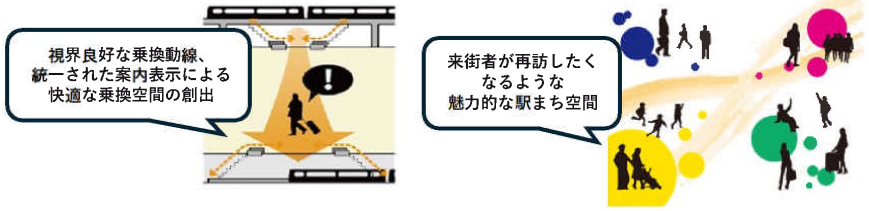
基本的な考え方

① 利用者が快適に移動できる乗換空間の整備

利用者の流動に十分に対応した幅員の確保や、分かりやすく視界が良好な乗り換え動線、統一された案内表示を検討し、初めて蒲田を訪れる人にとっても快適に移動できる乗換空間の創出を図ります。

② 駅まち空間の魅力向上

公民連携により、駅ビルの機能更新と合わせた乗換空間の魅力向上を図ります。また、賑わいをまちへ波及させ、訪れる人々が何度でも足を運びたくなるような魅力的な「駅まち空間」を創出します。



整備の方向性について

快適に移動ができる乗換空間の確保

- 『東西自由通路から南方向への動線』および『東急線からＪＲ南改札方向の動線』の動線交差部における、歩行者の安全な回遊性を確保する

まちとの接続

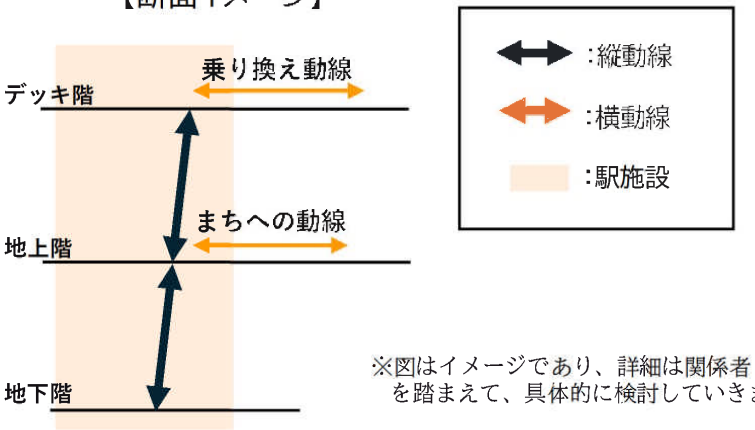
- 新空港線整備による高架から地下への切り替えに伴い、地上への分かりやすいアクセス動線を確保する

乗換空間イメージ

縦動線のイメージ

横動線のイメージ

【断面イメージ】



※図はイメージであり、詳細は関係者との調整を踏まえて、具体的に検討していきます。

5．駅前の整備方針　5－2 個別の整備内容

東口駅前広場（中期）＜グランドレベル＞

東口駅前広場は、駅ビルの機能更新や東西自由通路及び北側連絡通路と一体となった整備を進めるとともに、駅前広場に接する道路の歩行者空間への検討や周辺開発との連携により、更なる歩行者空間の拡充を図ります。

※図はイメージであり、詳細は関係者との調整を踏まえて、具体的に検討していきます。

5．駅前の整備方針　5－2 個別の整備内容

東口駅前広場（中期）＜デッキ階レベル＞

東西自由通路と北側連絡通路を結ぶ広場デッキを駅ビル空間に確保し、デッキ階レベルにおける歩行者の回遊性向上を図ります。広場デッキは、駅ビル空間等として活用し、みどりの創出や魅力ある空間を形成します。

一体的な機能更新に向けた基本的な考え方

バリアフリー動線

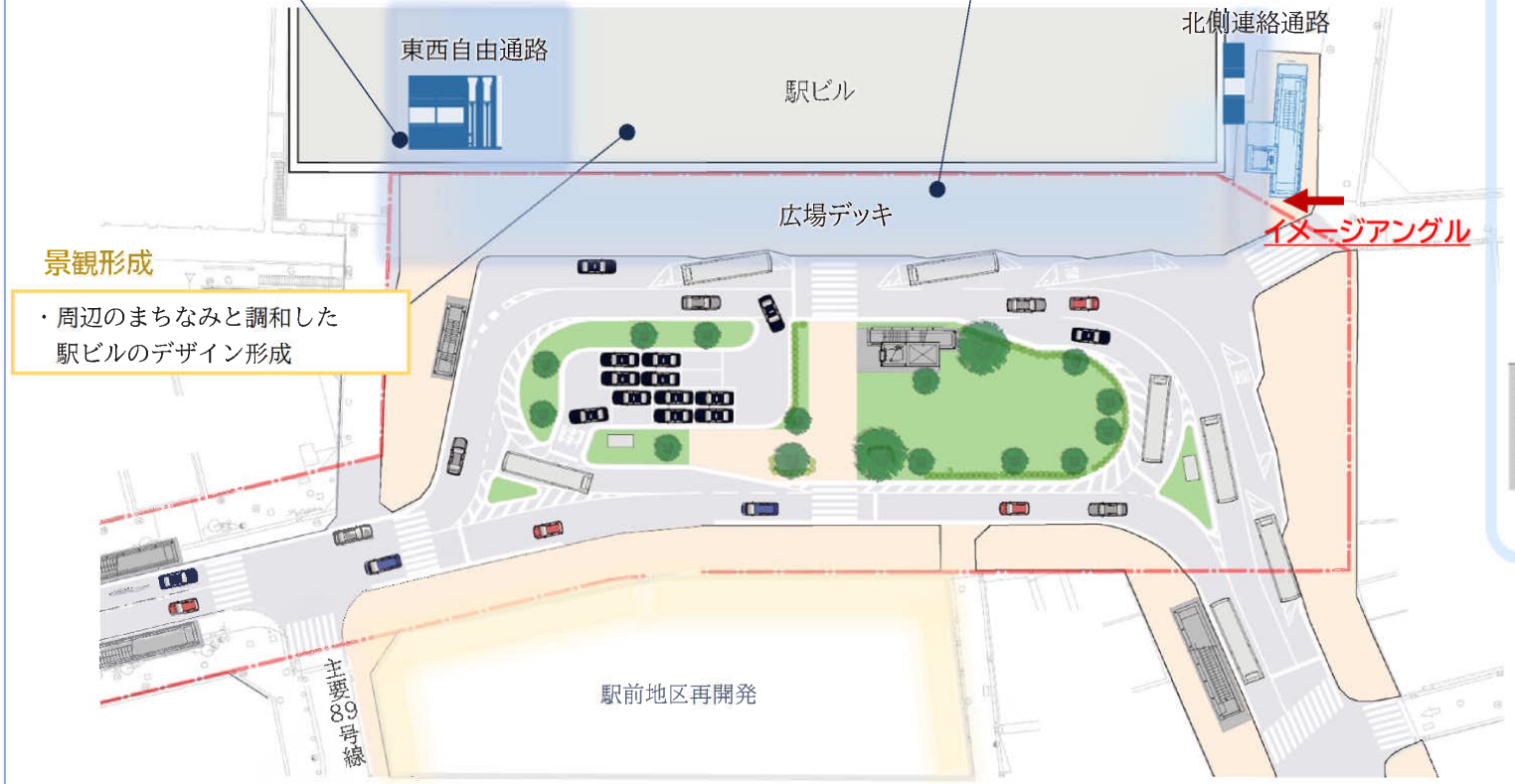
・駅ビル(デッキ階レベル)とまち(地上レベル)を円滑に接続するEV施設の配置

広場デッキ(南北通路)

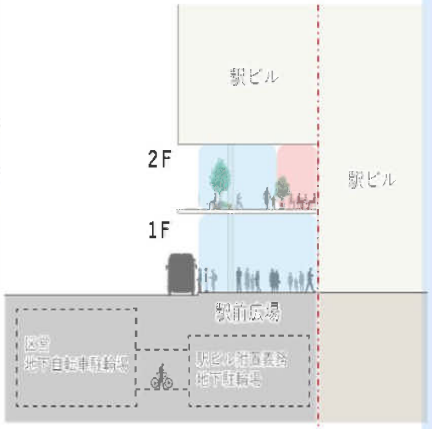
・災害時等の一時的な退避スペースの確保
・駅とつながる東西自由通路と北側連絡通路を結ぶ、駅周辺の回遊性を向上
・重層的な広場空間の創出による、開放性のある憩い空間と賑わいの創出

景観形成

・周辺のまちなみと調和した駅ビルのデザイン形成



イメージ図について

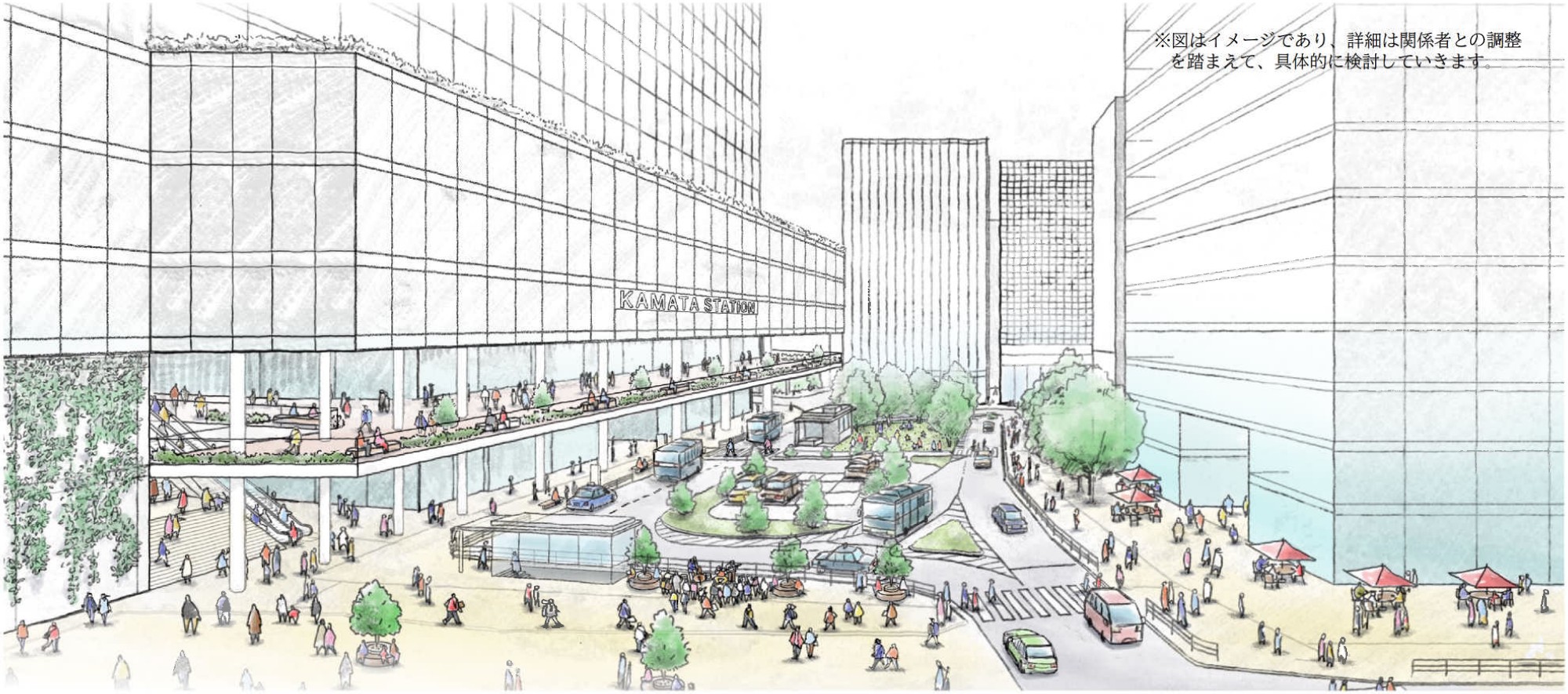


※図はイメージであり、詳細は関係者との調整を踏まえて、具体的に検討していきます。

5．駅前の整備方針　5－2 個別の整備内容

中期整備完了時の将来イメージ図（パース）

東口駅前広場の中期整備完了時点での駅前空間の将来イメージ図（絵姿）です。駅まち一体で賑わいあふれる駅前空間を実現します。



※図はイメージであり、詳細は関係者との調整を踏まえて、具体的に検討していきます。

＊豊かな歩行者空間が広がります！
蒲田駅東西を結ぶ東西自由通路の足元から、安全で快適な歩行者空間が都市骨格軸方面に向かって広がります。まとまった歩行者空間では、ベンチに腰を下ろして思い思いの時間を過ごし、パフォーマンスやイベントなどにも活用できる賑わいの場所になります。

＊デッキ階レベルに憩い佇めるみどり空間が生まれます！
デッキ階レベルには、東西自由通路から連続した歩行者空間が広場デッキとして駅ビル内に誕生します。広場デッキはみどりも確保された憩い佇める空間となり、家族や友人との待ち合わせや駅ビル内の店舗からテイクアウトして、ちょっと一息つくことができます。

＊傘を差さずにバスやタクシーに乗れます！
駅ビルに面する1階歩道部にはデッキが駅前広場に張り出してくるので、傘を差さずにバス・タクシーを待つことができ、快適に利用することができます。また、日よけにもなるため、日差しの厳しい夏場でも心地よく利用できる空間になります。

蒲田駅周辺のまちの発展イメージ（長期）

蒲田が将来にわたって持続的に発展していくため、長期的に計画・調整していく内容を整理します。
実現に向けて、引き続き、駅周辺街区の開発の進展を見据えた関係者との協議・調整を進めてまいります。

補助37号、駅街路３号線の道路空間再編による更なる歩行者空間、滞留空間の確保

バス乗降場・待機場を駅前広場に集約することでうまれる空間を歩行者空間に活用し、道路空間の再編を行います。

幹線道路からの自動車ネットワークの強化

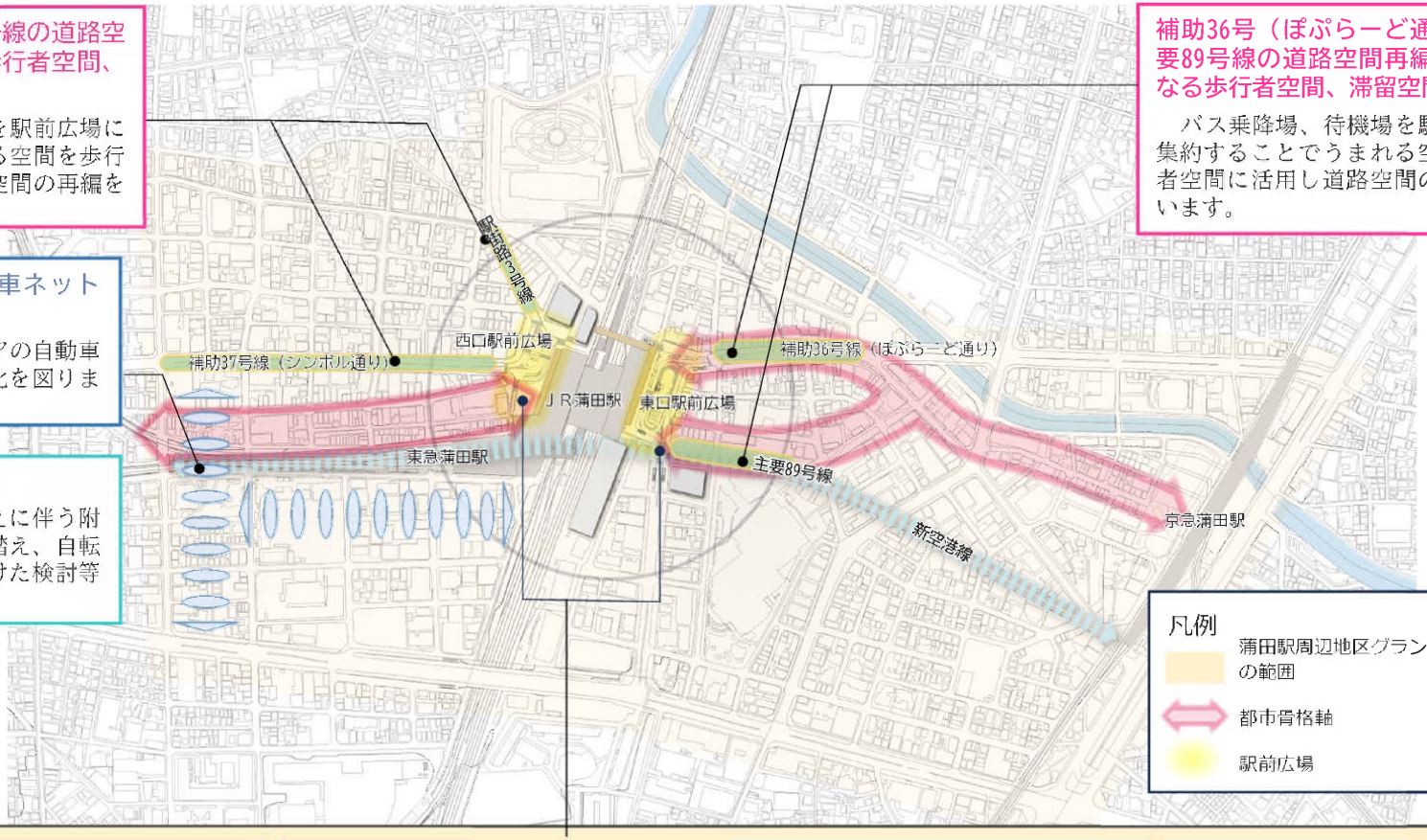
蒲田駅西口周辺エリアの自動車交通ネットワークの強化を図ります。

西口自転車駐車場整備

駅周辺ビル等の建替えに伴う附置義務駐輪場の整備を踏え、自転車収容台数の確保に向けた検討等を行います。

補助36号（ぽぷらーど通り）、主要89号線の道路空間再編による更なる歩行者空間、滞留空間の確保

バス乗降場、待機場を駅前広場に集約することでうまれる空間を歩行者空間に活用し道路空間の再編を行います。



東西駅前広場の拡張による更なる歩行者動線・賑わい空間の拡充

歩行者や自動車ネットワークを踏まえ、駅前広場内において安全で快適な歩行空間の創出を図り、駅からまちへの動線を確保するとともに、賑わいや滞留空間を強化します。

歩行者と車両との交錯の回避による安全で快適な歩行者空間の確保

安全で快適な歩行者空間を形成するため、特に歩行者交通量の多い駅周辺では歩行者を優先に、車両との交錯を回避する対策を講じます。

駅前広場拡張にあわせた更なる交通機能（バス等）の集約

広場の拡張に合わせて、駅周辺に分散している交通機能（バス等）を駅前広場に集約し、駅利用者の乗り換え利便性を強化します。

新たなモビリティの乗降空間確保

駅前広場拡張に合わせて、多様な交通モードに対応した鉄道相互の乗り換えの円滑化等に資する空間活用の検討を行います。

06

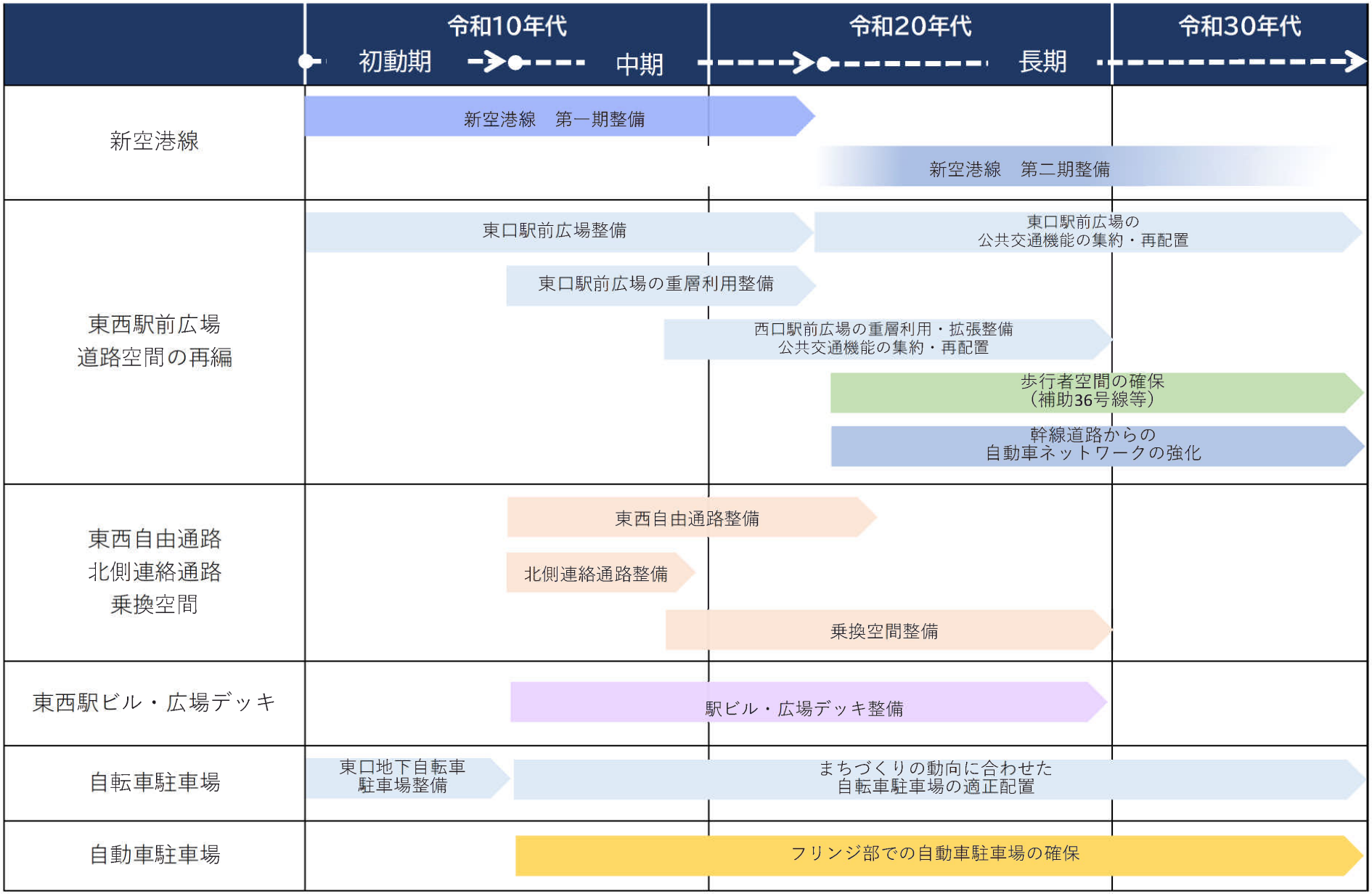
将来像の実現に向けて

- ロードマップ
- 実現に向けた数値目標（KPI）
- 関係者、役割分担
- 推進体制、評価・見直し

6．将来像の実現に向けて

ロードマップ

将来像の実現に向けた各種取組みを以下のロードマップに示します。



※本スケジュールは現段階の想定であり、今後の関係者間協議などにより変更となる可能性があります。

6．将来像の実現に向けて

実現に向けた数値目標（KPI）

再編PJを踏まえ地区交通戦略に測地的かつ具体的に位置付ける事業（案）と、これにより実現される客観的、定量的なKPI（Key Performance Indicator)を下記に示す。
目標年度は、令和20年代前半とします。

指標		取得箇所	取得データ	従前値	目標値
①	ＪＲ・東急蒲田駅 1日平均乗降人員 （人/日）※１	ＪＲ・東急蒲田駅	鉄道事業者公表データ	385,267 （人/日）	駅利用者数の増加
②	区域内の１日平均歩行者通行量（人/日） ※２	蒲田駅を中心とした半径200m区域	位置情報統計データ	326,305 （人/日）	まちなかの歩行者量の増加
③	区域内の滞在時間が15分以上の人の１日平均人数（人/日） ※３	蒲田駅を中心とした半径200m区域	位置情報統計データ	124,006 （人/日）	まちなかの歩行者滞在時間の増加
④	交通事故発生件数 （件/年）※４	蒲田駅を中心とした半径200m区域	警視庁公表データ	7 （件/年）	交通事故発生件数の減少

※１：鉄道各社ＨＰより集計　令和５年度のＪＲ線及び東急線の合算値。ＪＲ線の乗降人数は、乗車人数の２倍とみなして算定。
※２：位置情報統計データより集計　区域内道路の１日平均通行量（取得期間：令和６年４月1日～令和７年３月31日）
※３：位置情報統計データより集計　区域内における15分以上滞在人数の１日平均値
（取得期間：令和６年４月１日～令和７年３月31日）
※４：警視庁ホームページの「交通事故発生マップ」より令和６年の歩行者による交通事故発生件数

6．将来像の実現に向けて

関係者・役割分担

関係者による適切な役割分担のもと、再編PJを推進します。

種別	主な事業内容	主な関係者
東西自由通路 北側連絡通路 乗換空間	東西自由通路整備 北側連絡通路の整備 鉄道相互の乗換空間整備	大田区 鉄道事業者
東口・西口駅前広場 道路空間の再編	初動期整備（駅前広場） 歩行者空間の確保（補助37号線） 幹線道路からの自動車ネットワークの強化 駅前広場の拡張・再編整備 公共交通機能の集約・再配置 歩行者空間の確保（補助36号線・主要第89号線）	開発事業者 まちづくり団体等
駅ビル・広場デッキ	駅ビル更新	
自転車駐車場	東口地下自転車駐車場整備	
自動車駐車場	フリンジ部での駐車場の確保	

調整

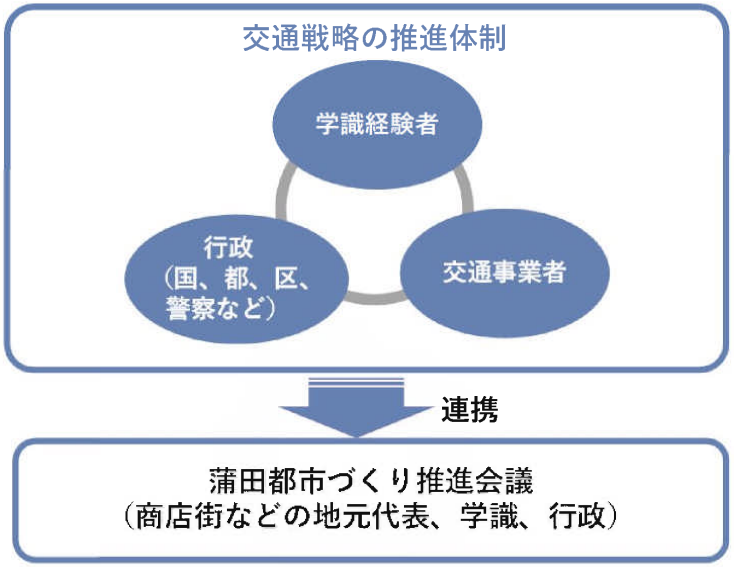
新空港線事業者
交通管理者
国、東京都
バス・タクシー事業者

推進体制、評価・見直し

再編PJ（蒲田駅周辺交通戦略）に基づき実施される施策が着実に進行しているかどうか、また、目標達成に寄与しているかどうかを、定期的に評価・検証を行っていきます。

1.交通戦略の推進体制

目標となる交通環境を実現するためには、鉄道事業者、地域住民・商業者・地権者などの地元の方々からの理解と協力を得ていく事が重要です。
目標となる交通環境の構築に向けた具体的な取組みに対する重点かつ専門的・技術的な検討を関係者と協議を行ってきました。今後も、交通戦略を推進する体制として、継続していきます。
また、地元の方々にも、ご協力とご理解を頂きながら進めるべく、地元の方々も参加する「蒲田都市づくり推進会議」とも連携を図ります。

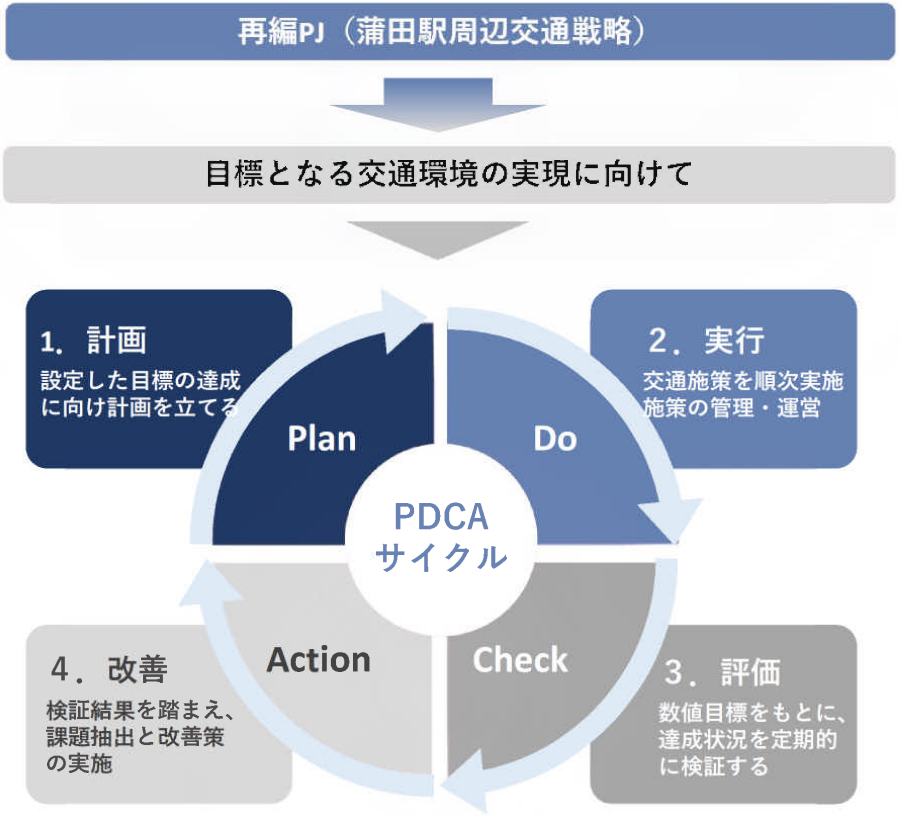


6．将来像の実現に向けて

2.評価・見直し

本計画（再編PJ）が蒲田駅周辺の目指すべき将来像の実現に寄与しているかについて、定期的に評価・検証をしていくことが必要です。令和20年代前半を見据えた数値目標について、５年毎に評価・検証を行い、社会情勢や交通環境などが大きく変化する際は、数値目標の見直しを行います。

PDCAサイクルにより、再編PJを着実に推進するとともに、関係者との協議・調整の進展に伴い状況の変化が生じた場合には、再編PJの見直しも行います。



参考資料

- 検討経緯
- 用語集

まちづくり環境委員会 令和7年10月15日
都市基盤整備部 資料7番
所管 都市基盤管理課

令和７年９月11日大田区豪雨における都市基盤整備部の対応について

１　大雨（９月11日（木））

態勢概要

気象種別	態勢種別	態勢日時	気象情報	配備人員
大雨	一次態勢	設置：９月11日 14:53	土砂災害警戒情報 大雨警報、洪水警報 雷注意報、強風注意報 波浪注意報	629人 （※83人）
	災害対策本部	移行：９月11日 15:15		
		解除：９月24日 10:30		

※災害時緊急応急対策等作業委託業者従事人数

降雨量※

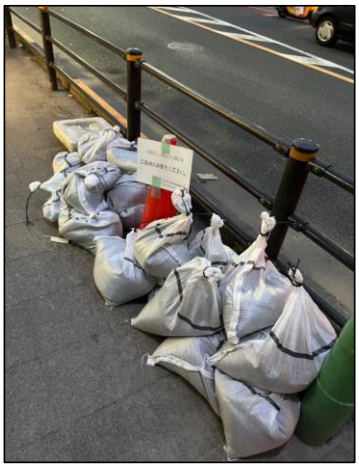
	馬込 特別出張所	嶺町 特別出張所	大田区 本庁舎	雪谷 特別出張所	新井宿 特別出張所	羽田 （アメダス）
総雨量	136.0㎜	125.0㎜	136.5㎜	129.0㎜	159.5㎜	193.5㎜
最大時間雨量	65.0㎜ （11日 16:00）	68.5㎜ （11日 15:00）	35.5㎜ （11日 16:00）	62.5㎜ （11日 16:00）	75.0㎜ （11日 16:00）	85.5㎜ （11日 16:00）

被害状況（９月29日現在）

物的	・建物被害（浸水等）　868件 ・道路被害（冠水・土砂流出等）　68件 ・公園被害（土砂流出等）　7件
人的	・令和島コンテナ転倒（死者１名、負傷者１名）

災対都市基盤整備部活動内容

・各所パトロール
・応急活動（冠水対応・舗装復旧・土砂流出清掃等）
・９月18日上池上商店街の道路上に緊急土のう置場を設置（新規土のう作成：約1,500袋）



一時土のう置場（上池台5-33-2）および道路上の緊急土のう置場での対応状況

※ 総雨量は態勢期間中の累計降水量
　最大時間雨量は表記時間の前１時間降水量

まちづくり環境委員会 令和7年 10 月 15 日
都市基盤整備部　資料8番
所管　道路課

道路管理におけるＤＸ推進について

1　『どうろマップおおた（Web 公開型 GIS)』の本格運用について

区では、これまで窓口で提供していた道路台帳現況平面図や地籍調査及び基準点成果、土地境界図、路線網図などの道路情報をオンラインで閲覧・印刷可能なシステムを開発した。

令和６年 12 月に「どうろマップおおた」の試験運用を開始し、利用者からのご意見やご要望を踏まえたシステム改良も完了したことから、令和７年 10 月から本格運用を開始する。

【メリット等】

〇利用者は、自宅や会社のパソコンから、道路台帳現況平面図や土地境界図等が簡単かつ無料で閲覧（印刷）可能となる。

〇窓口業務について、境界確認の申請、証明発行及び道路に関する相談業務を中心に運用することで、事務の効率化と充実した相談対応ができる。

※23 区の中でも利便性の高い「どうろマップおおた」の活用推進を図るため、ホームページやチラシを活用した PR を実施する。

2　『道路損傷緊急通報システム（アプリ)』について

区民が道路やガードレールの損傷などを発見した場合の通報システムとして、電話通報と併せて令和４年度から「My City Report」アプリ（東京都関連団体提供）を運用してきた。

また、令和６年度からは日本全国の道路異常の通報システムとして「LINE 通報（道路緊急ダイヤル＃9910)」（国土交通省提供）の運用が開始されている。

「LINE 通報」の利用状況は増加傾向であり、全国的にも主流になりつつあるシステムであることから、令和８年度からは「LINE 通報」に一元化する。

※ R6 年度実績：道路に関する通報数は 3,198 件（うちアプリからの通報は、269 件）

【メリット等】

〇全国の道路（高速道路、国道、都道府県道、市町村道など）が対象となる。（私道など私有地の通報は、対象外である）

〇スマートフォンアプリ「LINE」に友だち追加するだけで、手軽に通報ができる。

〇区民だけでなく、旅行者や通勤・通学等の方から多くの通報を受けることが可能になる。

〇システムの一元化により、利用者の利便性向上と共に事務の効率化や経費節減が図れる。

まちづくり環境委員会
令和7年 10 月 15 日
都市基盤整備部　資料9番
所管　公園課

区立公園における花火利用の試行実施結果について

1　目的

区立公園においてこれまで禁止してきた花火利用については、他自治体での実施事例等を参考に、手持ち花火に限るなどの一定のルールを決めたうえで実施した。同時に、今後の運用を見据え、本試行の効果や課題を把握するとともに、公園の魅力を高めるヒントを探ることを目的とし、アンケート調査を実施した。

2　実施した公園

区立公園 52 箇所(別紙－１参照)

3　実施期間

令和７年８月１日(金)から令和７年８月 17 日(日)までの 17 日間

午後６時から午後８時 30 分まで

4　周知方法

（１）事前周知

区ＨＰ・ＳＮＳ(X、instagram)・区商連ＨＰや試行実施公園(52 箇所)への掲示、地域へのお知らせ、区立小中学校、区内公立保育園等での周知

（２）マスコミ対応

テレビ９件、新聞４件、ラジオ１件

5　アンケート調査概要

（１）調査対象　小中学生の親子を含む区民

（２）実施方法　インターネットによる

（３）実施期間　令和７年７月４日(金)から令和７年８月 31 日(日)まで

（４）回答結果　アンケートのサンプル数は 691 件(別紙－２参照)

別紙１

花火試行箇所図

● 試行実施　52公園

別 紙 2

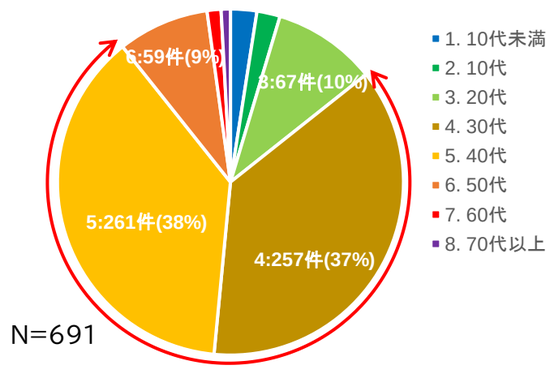
区立公園における花火利用の試行結果について　概要版

実施期間等

実施期間：令和7年７月4日(金)から令和7年8月31日(日)まで
実施方法：インターネットによるアンケート調査(LoGo フォーム)
周知方法：大田区 HP、公式 SNS(X)、大田区シティプロモーションサイト「UniqueOta」(サイト記事、SNS)
　　アンケート QR を記載したチラシの配布(各町会・自治会、区立小中学校、区立保育園)
　　試行対象公園内に同様のチラシを掲示

1. 利用者の属性

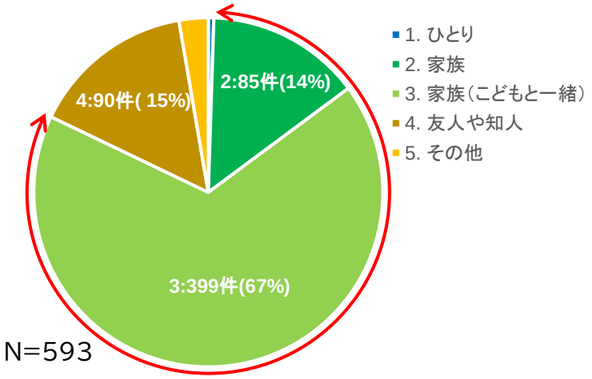
問1：あなたの年齢を教えてください。



N=691

「40代」が最も多く、38%(261件)
次いで「30代」が37%(257件)と続いている。

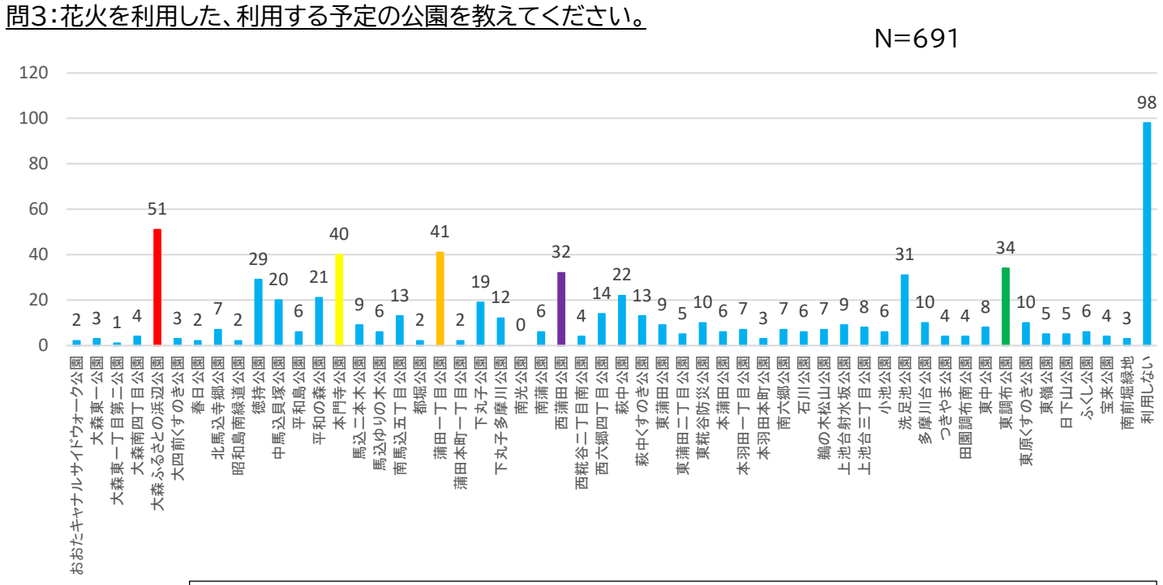
問2：どなたと来園されましたか。



N=593

「家族(こどもと一緒)」が最も多く、
67%(399件)
次いで「友人や知人」が15%(90件)と続いている。

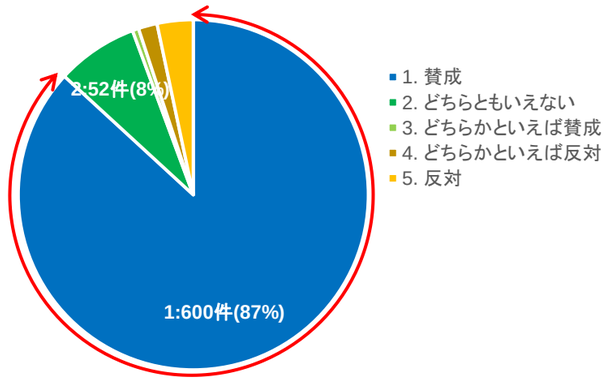
問3：花火を利用した、利用する予定の公園を教えてください。



いずれかの公園で利用したもしくは利用する予定と回答した人は全体の86%(593件)

2.試行に対する意見

問4：区立公園における花火利用の試行実施についてどう思いますか。

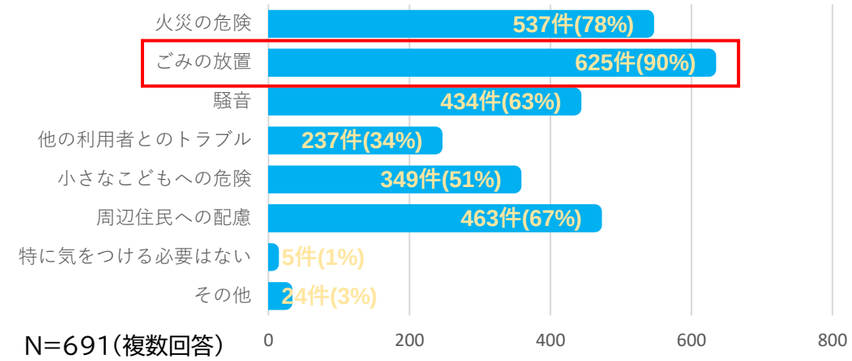


N=691

「賛成」が最も多く、87%(600件)、
次いで「どちらかといえば賛成」が8%(52件)と続いている。
賛成(どちらかといえば賛成を含む)が全体の95%を占めた。

＜賛成の主な理由＞
子供の経験・思い出づくり、身近な場所で花火ができる、ルールが定められており安全に楽しめる
＜反対の主な理由＞
騒音・迷惑問題、ルール違反とマナーの問題、管理体制の不備、など

問5：区立公園で花火をする際に気を付ける必要があること、または、花火をした際に気を付けたことは何ですか。

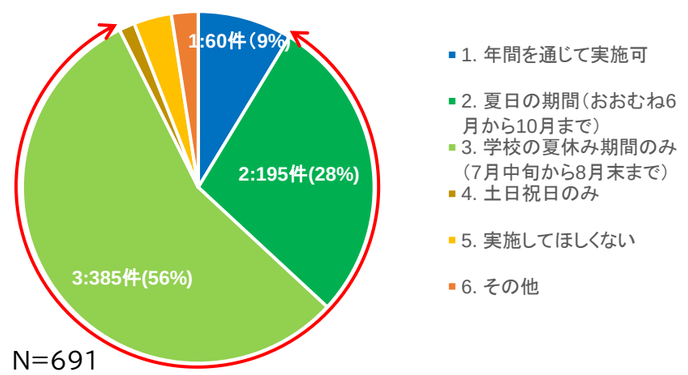


N=691(複数回答)

「ごみの放置」が最も多く、
90%(625件)、
次いで「火災の危険」が
78%(537件)と続いている。

3. 利用条件やルールについて

問6：区立公園で花火ができる期間として適切だと思うのはいつですか。

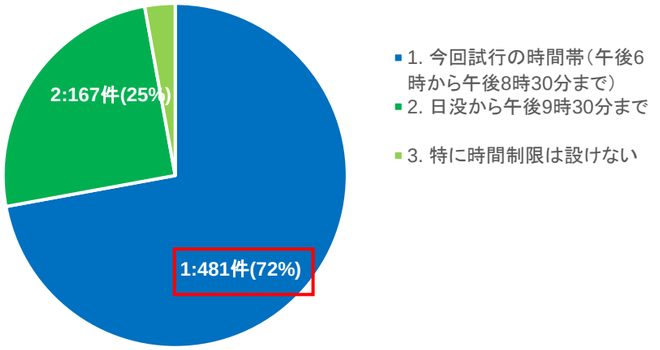


N=691

「学校の夏休み期間のみ(7月中旬から8月末まで)が最も多く、56%(385件)、
次いで「夏日の期間(おおむね6月から10月まで)」が28%(195件)と続いている。

今回の試行期間(8/1から8/17)を含む夏の期間が全体の 84%(480 件)を占めた。

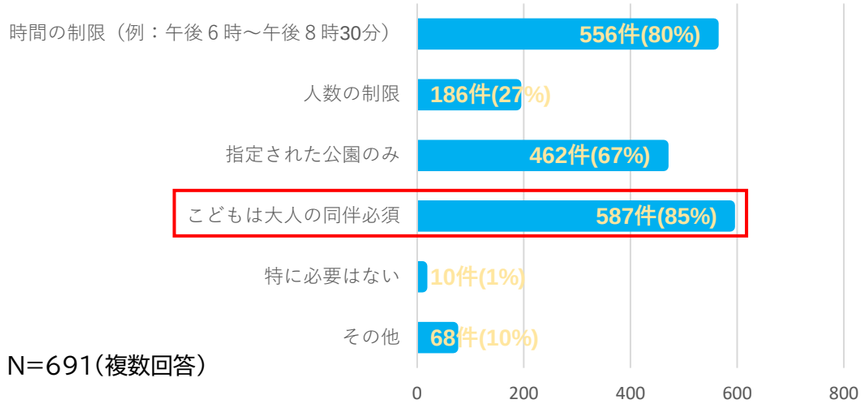
問7：区立公園で花火ができる時間帯として適切だと思うのはどれですか。



N=667

「今回試行の時間帯（午後6時から午後8時30分まで）が最も多く、72%（481件）、次いで、「日没から午後9時30分まで」が、25%（167件）と続いている。

問8：区立公園で花火をする場合、どのようなルールが必要だと思いますか。



N=691（複数回答）

「こどもは大人の同伴必須」が最も多く、85％（587件）、次いで、「時間の制限」が 80%（556 件）、「指定された公園のみ」が 67%（462 件）と続いている。

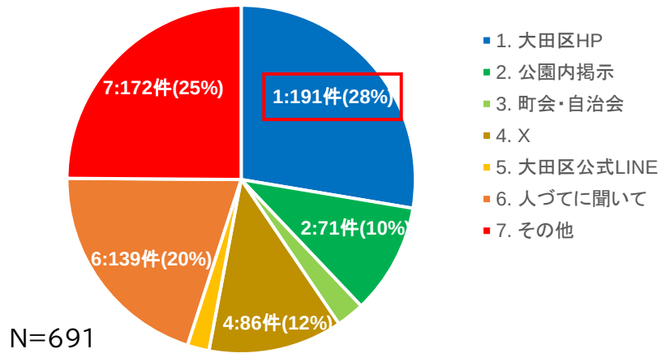
写真（区立公園における花火利用の様子）

上池台三丁目公園

日下山公園

4. 試行実施の周知について

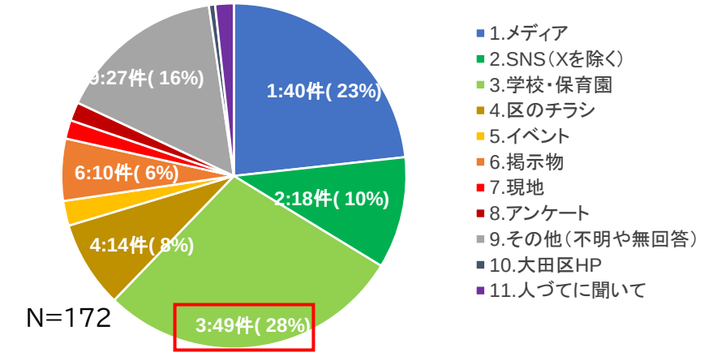
問9：区立公園における花火利用の試行実施を何で知りましたか。



N=691

「大田区 HP」が最も多く、28%（191 件）、次いで「その他」が 25%（172件）、「人づてに聞いて」が20%（139件）と続いている。

その他回答（172件）について



N=172

「その他」について、細分化すると、「学校・保育園」が最も多く、28%（49件）、次いで、「メディア」が 23%（40件）と続いている。

5. 今回の試行に対する自由意見

自由意見 N＝503	
【特に多い意見】	【反対意見】
近所で花火が楽しめることへの大きな喜びと期待	安全面や安全対策の不十分さに対する懸念
地域コミュニティや思い出作りの促進への期待	運営ルールや利用条件の不明確さ
安全面や騒音、ゴミ問題などマナーに対する懸念	公共施設や地域環境への影響への懸念
利用エリアや時間、参加条件の明確化への要望	騒音や近隣迷惑の懸念
今後の継続や拡大への希望	実施期間の短さや対象公園の少なさ

6. 今後について

本アンケート結果を基に、次年度以降の運用について検討を進めていく。

まちづくり環境委員会 令和７年 10 月 15 日
資源環境部　資料８番
所管　環境政策課

「第 25 回 エコフェスタ」の開催等について

１　目的

「地域から考える地球の未来」をテーマに、環境課題の解決に取り組む団体や事業者等と協働して体験型イベントを開催し、区民の環境意識の高揚及び行動変容の促進を図る。

２　実施概要

（１）日程　令和８年３月７日（土）　10 時から 15 時まで
（２）会場　大田区民ホール・アプリコ　展示室及び小ホール
（３）内容　出展団体によるワークショップ、環境学習講座　等

３　出展団体数

20 団体

４　その他（下半期の環境学習の取組）

民間事業者との協働による環境学習の取組として、施設見学会を実施する。

（１）実施日　令和７年 12 月 26 日（金）
（２）対象　　区内在住・在学の中学生及び高校生
（３）会場　　ＪＡＬメインテナンスセンター１
（４）内容　　ＪＡＬ格納庫見学とそらエコ教室

まちづくり環境委員会 令和７年 10 月 15 日
資源環境部　資料９番
所管　環境政策課

みどり基金の寄附受付の開始について

令和７年４月１日に大田区積立基金条例により設置した「みどり基金」について、下記のとおり、寄附受付を開始する。

記

１　目的

緑豊かで快適な都市の形成を目指し、都市に残された魅力ある貴重なみどりを地域共有の財産として保全し、未来へ引き継いでいくため。

２　寄附受付開始予定日

令和７年 11 月１日（土）

３　寄附受付方法

（１）ふるさと納税
（２）専用払込取扱票による株式会社ゆうちょ銀行・郵便局での払込み
（３）納付書による区指定の金融機関での振込み
（４）環境政策課への持参
（５）現金書留

４　周知方法

区報（11 月１日号）、区ホームページ、区公式Ｘ、LINE「おおた環境ナビ」等