

第2章 統計調査の分析

1 墨田区の市街地特性

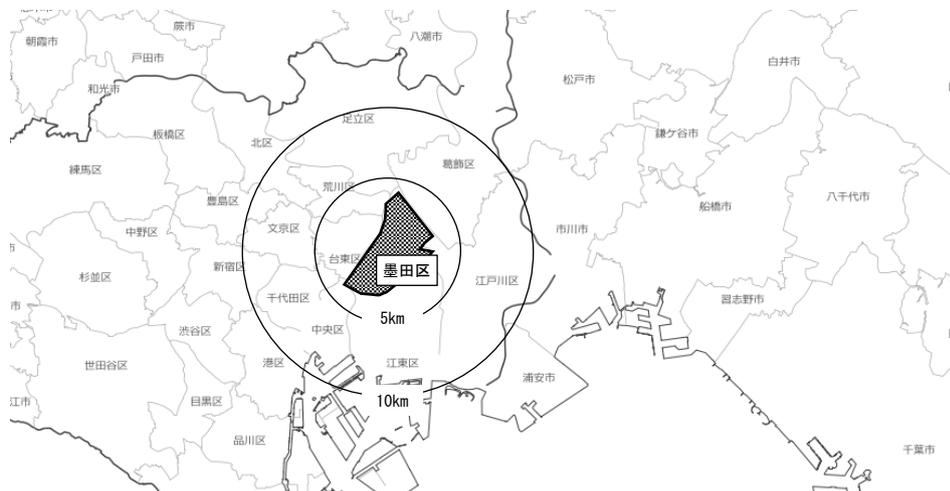
(1) 墨田区の地理的位置

本区は、1947（昭和22）年、本所区及び向島区が統合され、誕生した。東京都の北東部に位置し、東は旧中川を境に江戸川区、西は隅田川を境に荒川区・台東区・中央区、南は北十間川・横十間川・豊川などを境に江東区、北は旧綾瀬川を境に足立区、荒川を境に葛飾区に接するなど、その周囲の多くを水辺に囲まれたまちである。

図 2-1 墨田区の位置



図 2-2 墨田区の近郊



資料：地理院タイルに墨田区区域を追記して掲載

(2) 墨田区の都市計画

用途地域の面積の推移をみると、2017（平成29）年から2021（令和3）年まで、「第一種住居地域」、「近隣商業地域」、「商業地域」、「準工業地域」及び「工業地域」の面積は変わっていない。

「高度地区 最高限度」のうちの「絶対高さ制限（斜線型が含まれないもの）」の面積が微減している。

表 2-1 地域地区面積の推移

（単位：ha）

	2017(平成29)年		2018(平成30)年		2019(令和元)年		2020(令和2)年		2021(令和3)年	
	面積 (ha)	割合 (%)	面積 (ha)	割合 (%)	面積 (ha)	割合 (%)	面積 (ha)	割合 (%)	面積 (ha)	割合 (%)
第一種住居地域	78.8	6.3	78.8	6.3	78.8	6.3	78.8	6.3	78.8	6.3
近隣商業地域	193.7	15.6	193.7	15.6	193.7	15.6	193.7	15.6	193.7	15.6
商業地域	321.4	25.9	321.4	25.9	321.4	25.9	321.4	25.9	321.4	25.9
準工業地域	595.0	47.9	595.0	47.9	595.0	47.9	595.0	47.9	595.0	47.9
工業地域	52.4	4.2	52.4	4.2	52.4	4.2	52.4	4.2	52.4	4.2
用途地域合計	1,241.3	100.0	1,241.3	100.0	1,241.3	100.0	1,241.3	100.0	1,241.3	100.0
特別工業地区	259.8	20.9	259.8	20.9	259.8	20.9	259.8	20.9	259.8	20.9
中高層階住居専用地区	15.0	1.2	15.0	1.2	15.0	1.2	15.0	1.2	15.0	1.2
墨田区文化・スポーツ地区	-	-	1.6	0.1	1.6	0.1	1.6	0.1	1.6	0.1
高度地区 最高限度	924.8	74.5	924.8	74.5	918.5	74.0	918.5	74.0	918.5	74.0
斜線型高さ制限	19.2	1.5	19.2	1.5	19.2	1.5	19.2	1.5	19.2	1.5
絶対高さ制限 (斜線型が含まれないもの)	501.1	40.4	501.1	40.4	494.8	39.9	494.8	39.9	494.8	39.9
絶対高さ制限 (斜線型が含まれるもの)	404.5	32.6	404.5	32.6	404.5	32.6	404.5	32.6	404.5	32.6
高度地区 最低限度	233.0	18.8	233.0	18.8	233.0	18.8	233.0	18.8	233.0	18.8
高度利用地区	51.4	4.1	51.4	4.1	51.4	4.1	51.4	4.1	51.4	4.1
特定街区	2.7	0.2	2.7	0.2	2.7	0.2	2.7	0.2	2.7	0.2
防火地域	841.8	67.8	841.8	67.8	841.8	67.8	841.8	67.8	841.8	67.8
準防火地域	399.5	32.2	399.5	32.2	399.5	32.2	399.5	32.2	399.5	32.2
特定防災街区整備地区	0.2	0.0	0.2	0.0	0.2	0.0	0.2	0.0	0.2	0.0

注：墨田区に指定されている地域地区を掲載している。

注：特別工業地区、中高層階住居専用地区、墨田区文化・スポーツ地区、高度地区、高度利用地区、特定街区、防火地域、準防火地域、特定防災街区整備地区は、用途地域合計面積に対する割合を掲載する。

資料：墨田区オープンデータ「行政基礎資料」令和3年度版

(3) 土地利用

土地利用面積の内訳をみると、「住居系」が 3,713,907 m²で 27.0%、「交通系」のうち「道路」が 3,233,422 m²で 23.5%、「商業系」が 1,700,083 m²で 12.4%となっている。

表 2-2 土地利用面積の内訳

平成 28 年 1 月現在 (単位: m²)

合計	住居系	商業系	工業系	公共系	空地系				交通系		水系
					屋外利用地 (仮設建物用 地含む)	公園・運 動場等	未利用 地等	原野	道路	鉄道・港 湾等	
13,750,000	3,713,907	1,700,083	1,229,188	946,461	526,916	925,373	158,611	56,907	3,233,422	267,089	992,043
100.0%	27.0%	12.4%	8.9%	6.9%	3.8%	6.7%	1.2%	0.4%	23.5%	1.9%	7.2%

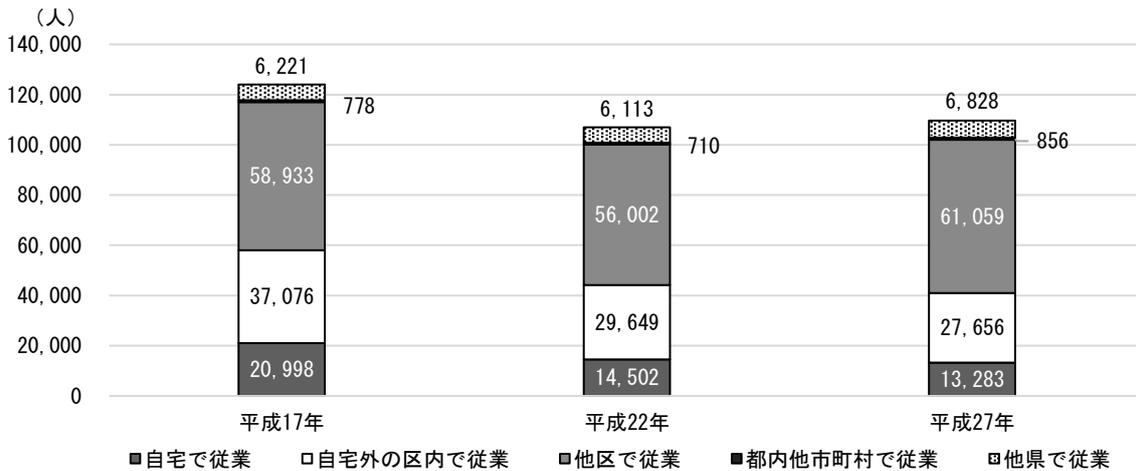
資料: 墨田区オープンデータ「行政基礎資料」令和 3 年度版

(4) 産業構造

常住地による 15 歳以上就業者数をみると、「他区で従業」が 61,059 人で最も多くなっている。

また、常住地による 15 歳以上就業者数の推移をみると、2015 (平成 27) 年まで「自宅で従業」及び「自宅外の区内で従業」がともに減少している。

図 2-3 常住地による 15 歳以上就業者数の推移



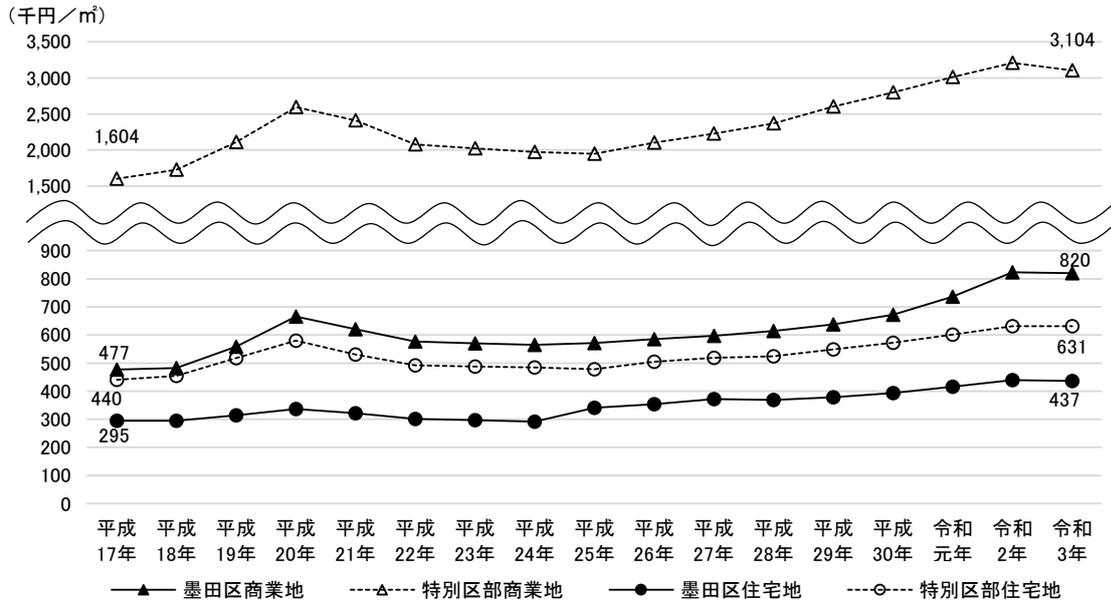
資料: 国勢調査

(5) 地価の動向

住宅地・商業地別平均価格の推移をみると、2005（平成 17）年から 2021（令和 3）年まで、「墨田区住宅地」の地価が 142 千円/㎡、「墨田区商業地」の地価は 343 千円/㎡増加している。

また、特別区部と比較すると、「特別区部商業地」の地価は墨田区より 2,284 千円/㎡、「特別区部住宅地」の地価は墨田区より 194 千円/㎡高くなっている。

図 2-4 住宅地・商業地別平均価格の推移



資料：東京都基準地価格

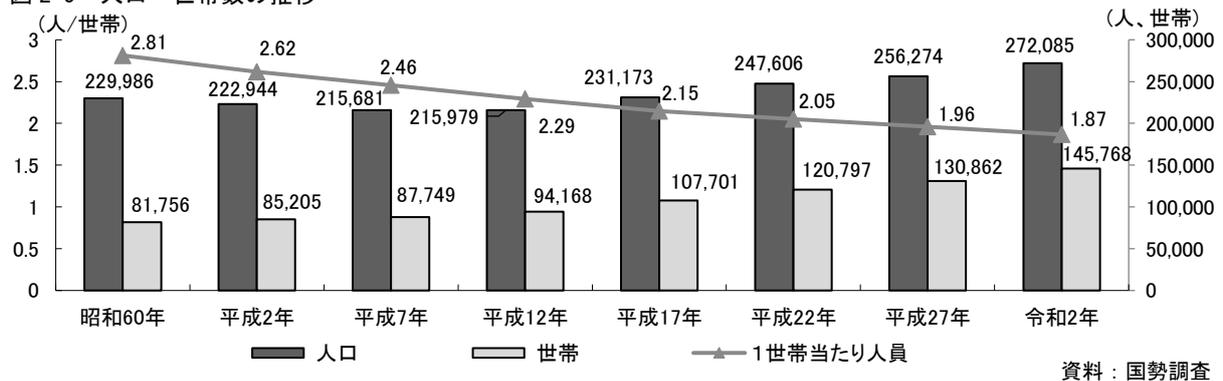
2 人口・世帯

(1) 人口・世帯数の推移

「世帯」は増加傾向にある。一方、「人口」は1995（平成7）年に増加に転じ、2020（令和2）年現在、272,085人になっている。

また、「1世帯当たり人員」は減少傾向を続けている。

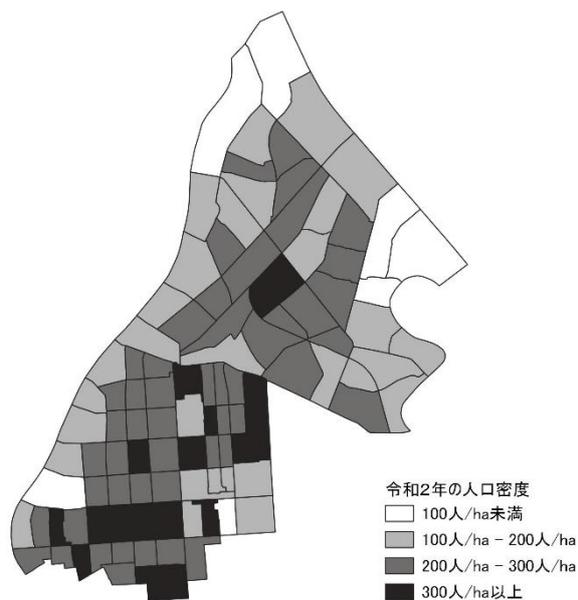
図 2-5 人口・世帯数の推移



人口密度について、「100人/ha-200人/ha」及び「200人/ha-300人/ha」が多くなっている。また、「300人/ha以上」が本区の南部、「100人/ha未満」が主に本区の北部に分布している。2010（平成22）年から2020（令和2）年の10年間の人口増加率をみると、「0%-30%」が最も多くなっている。

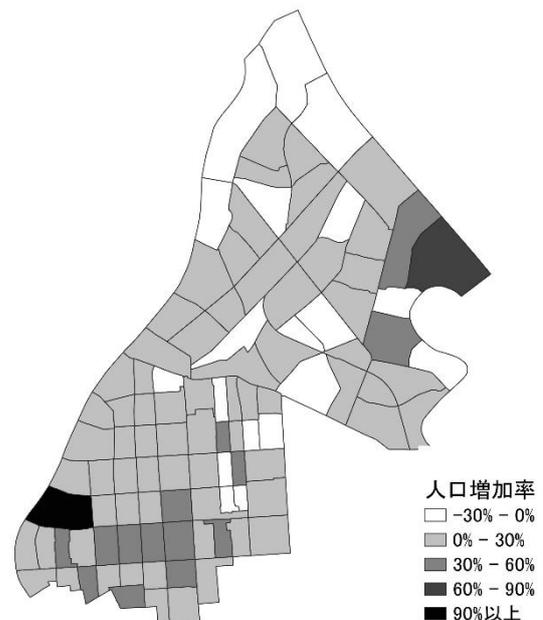
また、「-30%-0%」が主に北部、「30%-60%」が主に南部に分布している。

図 2-6 人口密度



資料：国勢調査（令和2年）

図 2-7 平成22年から令和2年の10年間の人口増加率



注：人口増加率＝(令和2年の人口-平成22年の人口)/平成22年の人口
資料：国勢調査（平成22年、令和2年）

表 2-3 平成 22 年から令和 2 年の 10 年間の人口増加数

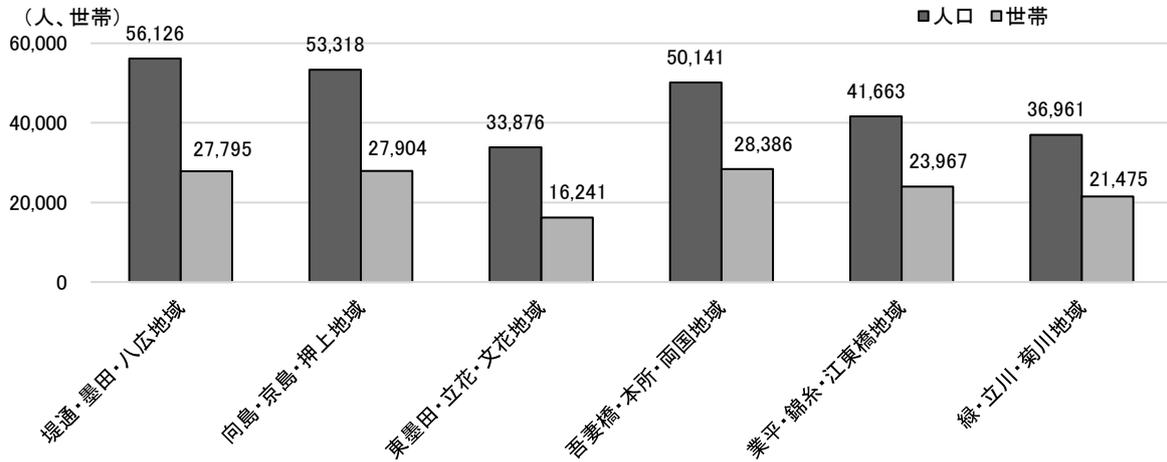
地域	2020 (令和 2) 年 人口総数	2010 (平成 22) 年 人口総数	2010 (平成 22) 年からの 人口増加数	地域	2020 (令和 2) 年 人口総数	2010 (平成 22) 年 人口総数	2010 (平成 22) 年からの人 口増加数
両国	7,608	6,257	1,351	横川	8,515	8,194	321
両国一丁目	1,525	1,281	244	横川一丁目	1,637	1,434	203
両国二丁目	2,128	1,838	290	横川二丁目	1,616	1,141	475
両国三丁目	1,939	1,449	490	横川三丁目	1,253	1,129	124
両国四丁目	2,016	1,689	327	横川四丁目	1,221	1,231	-10
千歳	5,270	4,220	1,050	横川五丁目	2,788	3,259	-471
千歳一丁目	1,636	1,437	199	業平	10,055	9,595	460
千歳二丁目	1,153	889	264	業平一丁目	3,016	2,951	65
千歳三丁目	2,481	1,894	587	業平二丁目	1,262	1,288	-26
緑	14,352	10,454	3,898	業平三丁目	1,410	1,345	65
緑一丁目	3,220	2,428	792	業平四丁目	1,996	1,932	64
緑二丁目	3,379	2,538	841	業平五丁目	2,371	2,079	292
緑三丁目	2,926	2,037	889	向島	16,570	14,271	2,299
緑四丁目	4,827	3,451	1,376	向島一丁目	2,265	1,745	520
立川	6,132	4,999	1,133	向島二丁目	2,604	2,377	227
立川一丁目	1,379	1,082	297	向島三丁目	4,783	3,938	845
立川二丁目	1,339	1,226	113	向島四丁目	2,613	2,481	132
立川三丁目	1,745	1,432	313	向島五丁目	4,305	3,730	575
立川四丁目	1,669	1,259	410	東向島	23,984	22,672	1,312
菊川	8,069	6,863	1,206	東向島一丁目	3,071	2,834	237
菊川一丁目	1,826	1,366	460	東向島二丁目	5,095	4,819	276
菊川二丁目	2,402	2,027	375	東向島三丁目	3,373	3,169	204
菊川三丁目	3,841	3,470	371	東向島四丁目	3,382	3,446	-64
江東橋	9,970	8,698	1,272	東向島五丁目	3,730	3,551	179
江東橋一丁目	1,457	1,339	118	東向島六丁目	5,333	4,853	480
江東橋二丁目	2,268	1,613	655	堤通	6,623	7,272	-649
江東橋三丁目	729	637	92	堤通一丁目	2,407	2,465	-58
江東橋四丁目	2,378	2,341	37	堤通二丁目	4,216	4,807	-591
江東橋五丁目	3,138	2,768	370	墨田	17,649	18,008	-359
横網	1,625	1,287	338	墨田一丁目	3,108	3,065	43
横網一丁目	320	68	252	墨田二丁目	3,777	3,725	52
横網二丁目	1,305	1,219	86	墨田三丁目	3,516	3,433	83
亀沢	8,861	7,060	1,801	墨田四丁目	4,575	4,783	-208
亀沢一丁目	2,063	1,630	433	墨田五丁目	2,673	3,002	-329
亀沢二丁目	1,874	1,614	260	押上	10,118	9,864	254
亀沢三丁目	2,140	1,692	448	押上一丁目	2,200	2,072	128
亀沢四丁目	2,784	2,124	660	押上二丁目	3,703	3,710	-7
石原	11,119	9,215	1,904	押上三丁目	4,215	4,082	133
石原一丁目	2,602	2,415	187	京島	12,684	12,234	450
石原二丁目	2,626	2,041	585	京島一丁目	6,982	6,011	971
石原三丁目	3,019	2,510	509	京島二丁目	1,687	1,841	-154
石原四丁目	2,872	2,249	623	京島三丁目	4,015	4,382	-367
本所	8,932	7,592	1,340	文花	10,598	10,731	-133
本所一丁目	2,947	2,272	675	文花一丁目	5,568	5,901	-333
本所二丁目	1,664	1,622	42	文花二丁目	2,369	2,170	199
本所三丁目	1,853	1,647	206	文花三丁目	2,661	2,660	1
本所四丁目	2,468	2,051	417	八広	21,816	21,018	798
東駒形	6,794	6,238	556	八広一丁目	3,267	3,195	72
東駒形一丁目	1,354	1,174	180	八広二丁目	4,034	3,735	299
東駒形二丁目	1,464	1,461	3	八広三丁目	3,456	3,432	24
東駒形三丁目	1,538	1,329	209	八広四丁目	4,342	3,863	479
東駒形四丁目	2,438	2,274	164	八広五丁目	2,799	2,918	-119
吾妻橋	5,202	5,002	200	八広六丁目	3,918	3,875	43
吾妻橋一丁目	2,132	1,986	146	立花	20,962	19,228	1,734
吾妻橋二丁目	1,434	1,365	69	立花一丁目	6,261	6,172	89
吾妻橋三丁目	1,636	1,651	-15	立花二丁目	1,575	1,493	82
錦糸	5,156	5,028	128	立花三丁目	2,997	2,692	305
錦糸一丁目	2,099	2,018	81	立花四丁目	3,576	3,359	217
錦糸二丁目	607	681	-74	立花五丁目	4,238	3,039	1,199
錦糸三丁目	700	764	-64	立花六丁目	2,315	2,473	-158
錦糸四丁目	1,750	1,565	185	東墨田	2,316	1,618	698
太平	11,105	9,988	1,117	東墨田一丁目	92	123	-31
太平一丁目	3,536	2,885	651	東墨田二丁目	1,461	1,030	431
太平二丁目	1,403	1,440	-37	東墨田三丁目	763	465	298
太平三丁目	1,395	1,070	325	全体	272,085	247,606	24,479
太平四丁目	4,771	4,593	178				

資料：国勢調査（平成 22 年、令和 2 年）

地域別人口をみると、「堤通・墨田・八広地域」では 56,126 人と最も多く、「東墨田・立花・文花地域」では 33,876 人と最も少ない。

地域別世帯数をみると、「吾妻橋・本所・両国地域」では 28,386 世帯と最も多く、「東墨田・立花・文花地域」では 16,241 世帯と最も少ない。

図 2-8 地域別人口及び世帯数



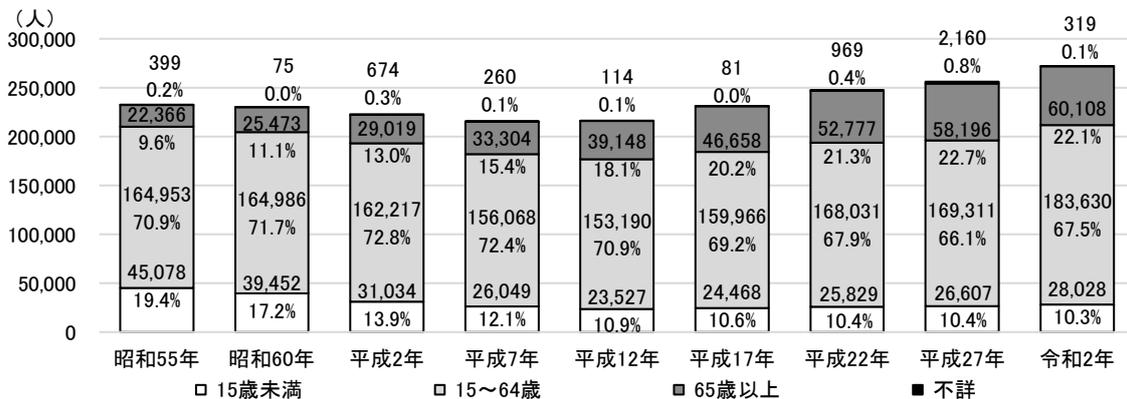
資料：国勢調査（令和 2 年）

（2）年齢別人口の推移

「15 歳未満」の人口の割合をみると、2020（令和 2）年まで減少傾向にあるが、「15 歳未満」の人口は 2000（平成 12）年から増加している。

「65 歳以上」の人口の割合をみると、1980（昭和 55）年から 2020（令和 2）年までに 12.5 ポイント増加した。「65 歳以上」の人口は 1980（昭和 55）年の 22,366 人から 2020（令和 2）年の 60,108 人まで増加し、約 2.7 倍になっている。

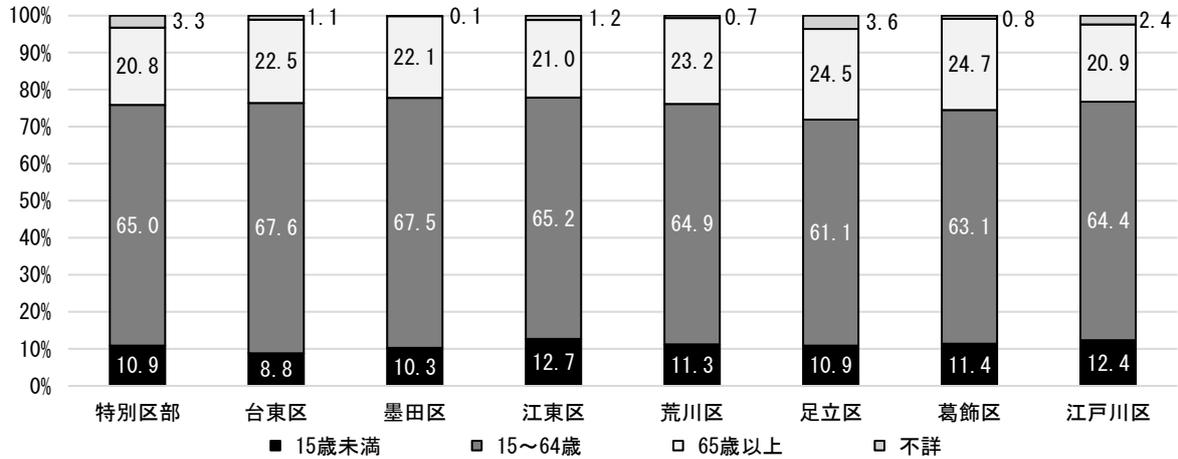
図 2-9 年齢別人口の推移



資料：国勢調査

年齢別人口の割合の近隣区との比較をみると、「15～64歳」は台東区（67.6%）の次に高く、67.5%となっている。「15歳未満」は台東区（8.8%）の次に低く、10.3%となっている。

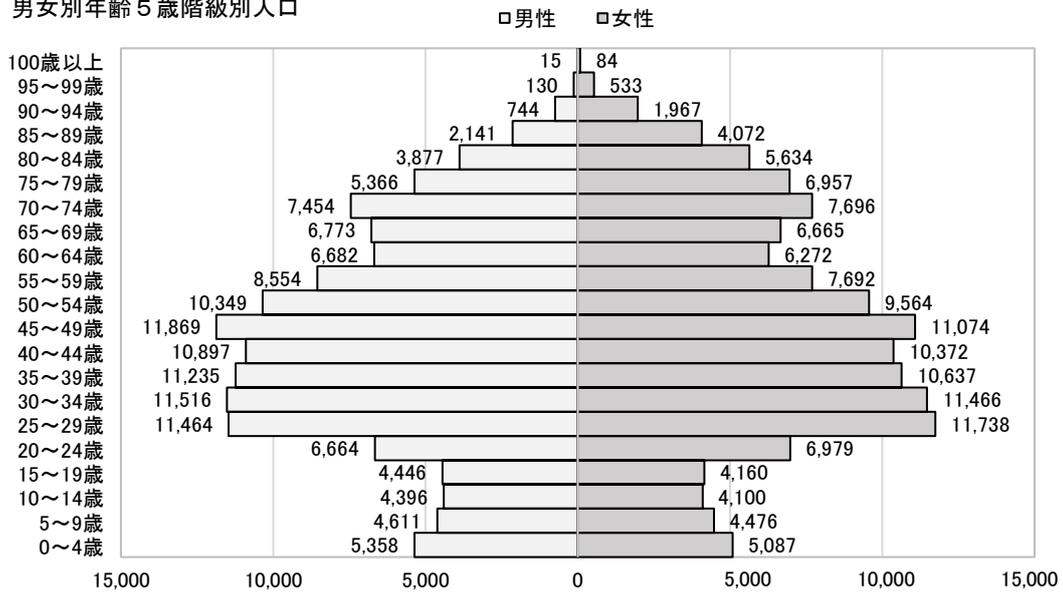
図 2-10 年齢別人口の割合の近隣区との比較



資料：国勢調査（令和2年）

男女別年齢5歳階級別人口をみると、男性は「45～49歳」が11,869人で最も多く、女性は「25～29歳」が11,738人で最も多い。男女とも25～49歳の人口が多い。

図 2-11 男女別年齢5歳階級別人口



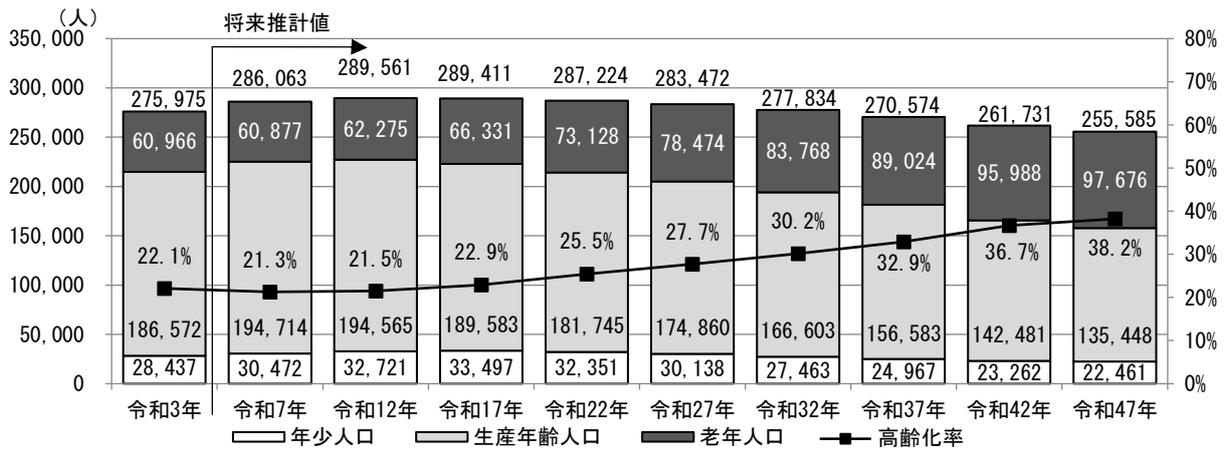
資料：国勢調査（令和2年）

(3) 年齢別人口の将来推計

年齢3階層別人口の将来推計をみると、「老年人口」は今後も増え続け、2021（令和3）年の60,966人（22.1%）から、2065（令和47）年には97,676人（38.2%）に達する見込みとなっている。

一方、「生産年齢人口」は2065（令和47）年までに51,124人減、「年少人口」は5,976人減となる見込みである。

図 2-12 年齢3階層別人口の将来推計



注：2021年のデータは「住民基本台帳登録人口」（4月1日）

注：2025年以降は「国立社会保障・人口問題研究所」で採用しているコーホート要因法による推計結果

資料：墨田区基本計画中間改定（令和4年）

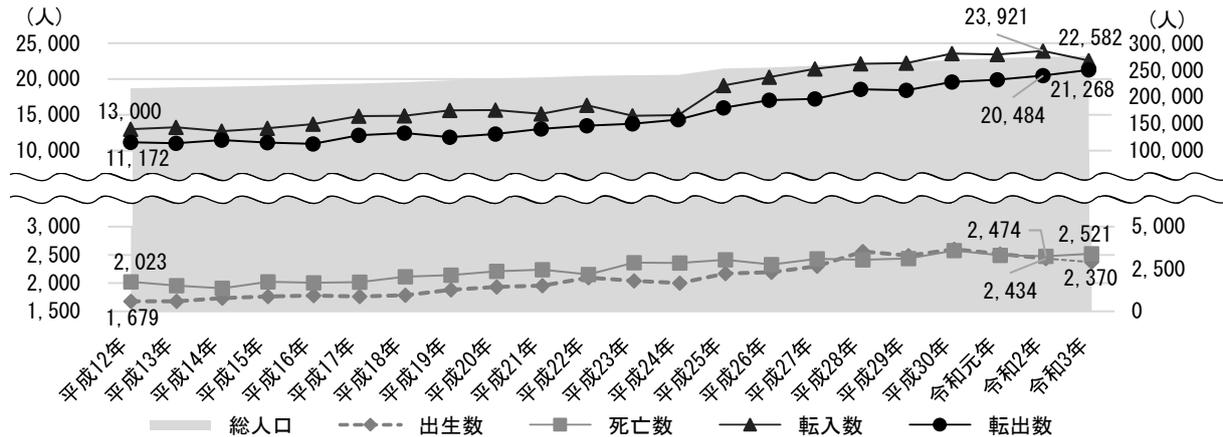
(4) 人口動態

出生・死亡による自然増減をみると、「死亡数」が「出生数」をわずかに上回る状態が続いている。

転入・転出による社会増減をみると、2000（平成12）年からは、「転入数」が「転出数」を上回る社会増となっており、地下鉄の開通・延伸等による交通利便性の向上や、再開発によるまちづくり、東京スカイツリー®開業等による効果が考えられる。

2021（令和3）年は「転入数」が2020（令和2）年より1,000人以上減少している。

図 2-13 自然動態及び社会動態



注：人口動態（出生数、死亡数、転入数、転出数）の調査期間は、平成26年以降は前年の1月1日～12月31日、平成25年以前は前年の4月1日～3月31日

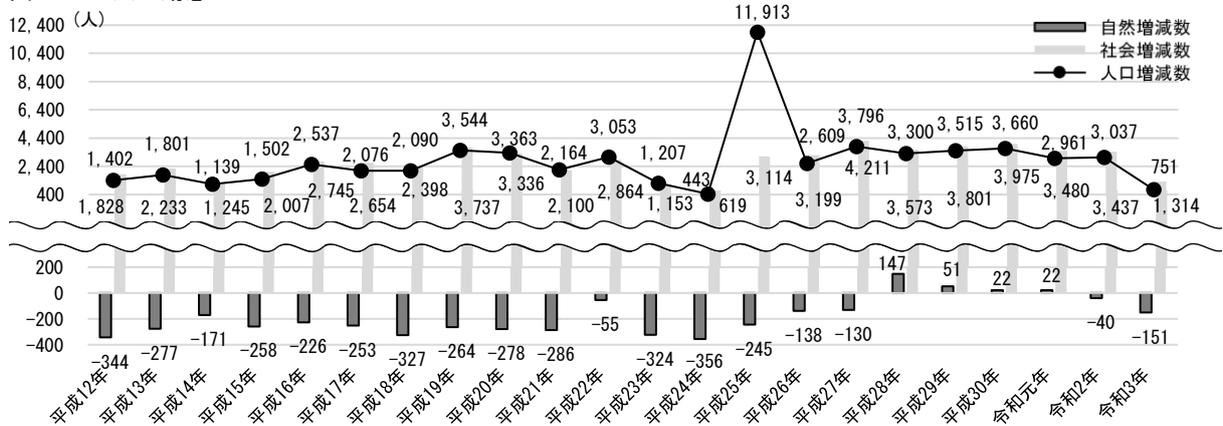
注：平成25年から外国人を含む。

資料：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査

自然増減数の推移をみると、2016（平成28）年から2019（令和元）年まで死亡数が出生数を下回る自然増の状態であったが、2020（令和2）年から死亡数が出生数を上回る自然減の状態に転じている。

社会増減数の推移をみると、2013（平成25）年から2020（令和2）年まで、約3,000～4,000人増で推移してきたが、2021（令和3）年になると、増加数は1,314人となっている。

図 2-14 人口動態



注：人口動態（社会増減数、自然増減数）の調査期間は、平成26年以降は前年の1月1日～12月31日、平成25年以前は前年の4月1日～3月31日

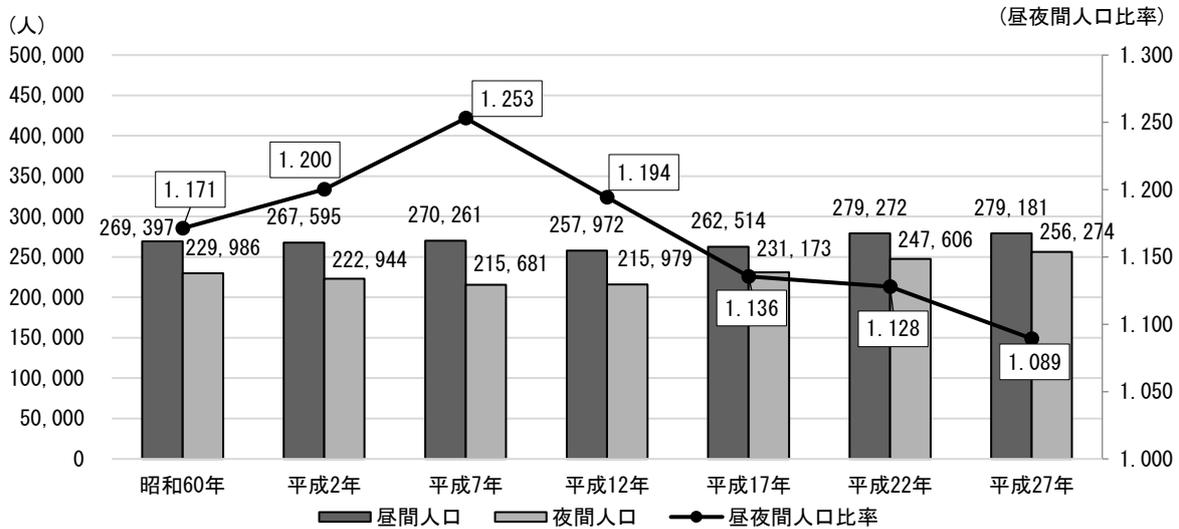
注：平成25年から外国人を含む。

注：社会増減数＝転入数-転出数、自然増減数＝出生数-死亡数

資料：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査

昼夜間人口比率の推移をみると、1995（平成7）年（1.253）をピークに、その後減少に転じ、2015（平成27）年になると、1.089となっている。

図 2-15 昼夜間人口比率の推移



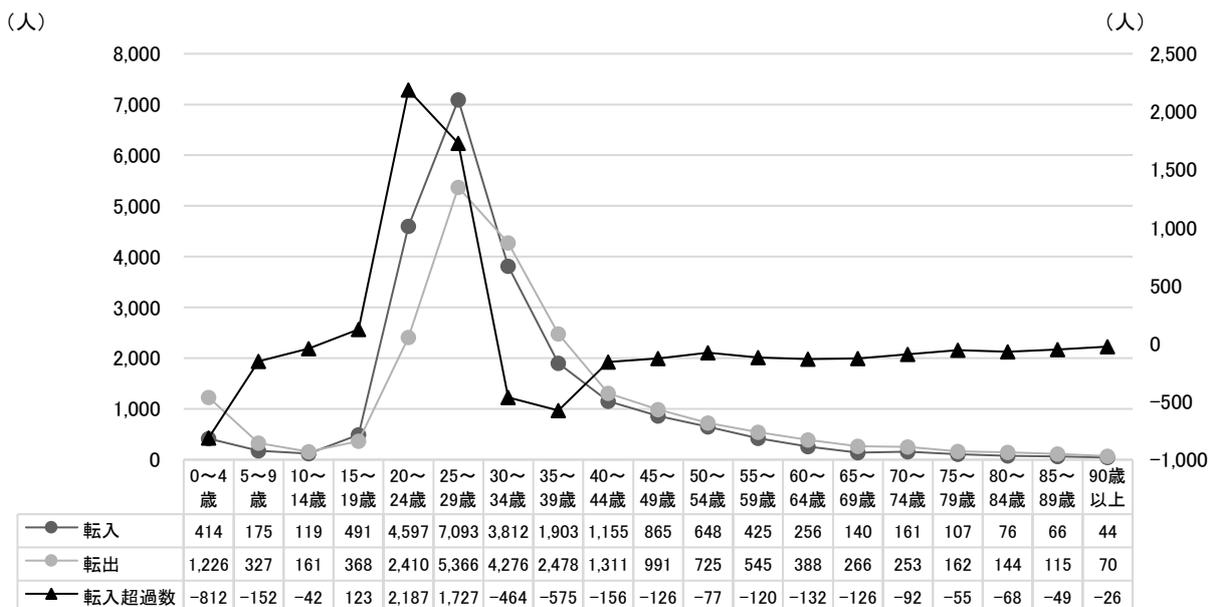
資料：国勢調査

(5) 転入・転出・定住の状況

年齢別に転入・転出の状況をみると、20歳代（「20～24歳」及び「25～29歳」）が突出して転入超過の傾向にある。

0～14歳の各年齢層及び30歳以上の各年齢層については転出超過となっており、特に「0～4歳」、「30～34歳」及び「35～39歳」が400人以上の転出超過となっている。

図 2-16 年齢階級別転入者・転出者数



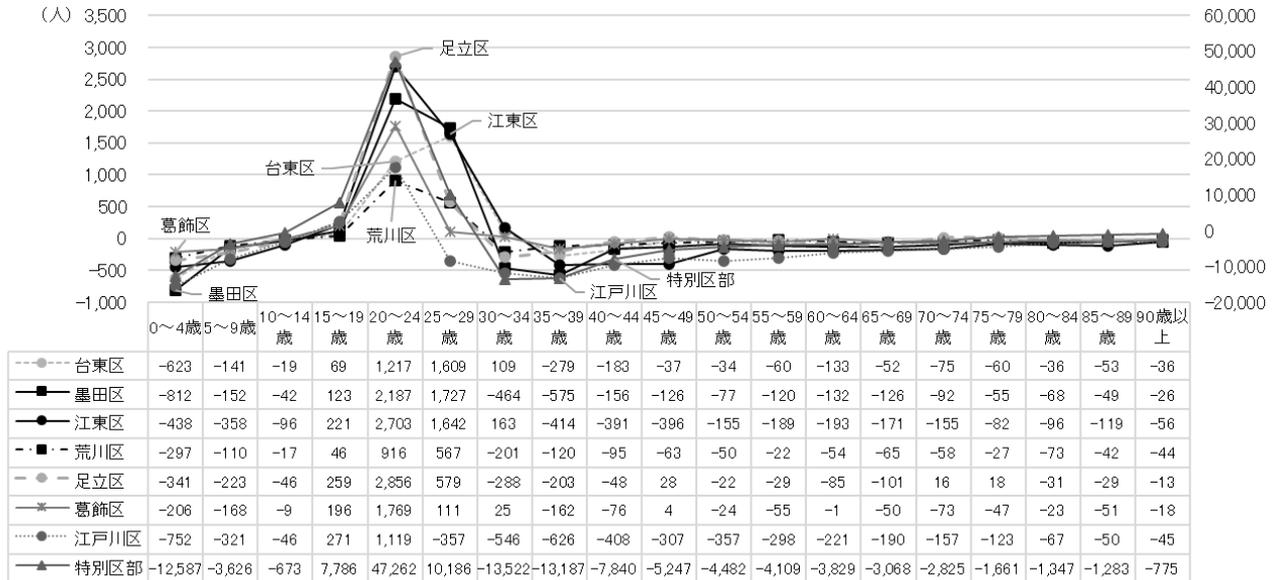
注：他区市町村からの転入者数及び転出者数

注：転入超過数＝他区市町村からの転入者数－他区市町村からの転出者数

資料：住民基本台帳人口移動報告（令和3年）

特別区部と比較すると、「15～19歳」及び20歳代（「20～24歳」及び「25～29歳」）で転入超過となり、「0～4歳」、「30～34歳」及び「35～39歳」で転出超過数が他の年齢層より多い特別区部と概ね同様の傾向を示している。

図 2-17 年齢階級別転入超過数の近隣区の比較



注：転入超過数＝他区市町村からの転入者数－他区市町村からの転出者数

資料：住民基本台帳人口移動報告（令和3年）

転入・転出状況を見ると、主な転出先及び主な転入先はともに「江東区」と「千葉県」になっている。

表 2-4 転入・転出状況

(単位：人)

	台東区	江東区	荒川区	足立区	葛飾区	江戸川区	東京都市部	千葉県	神奈川県	埼玉県
墨田区からの転出	820	2,179	234	863	824	1,105	842	2,164	1,501	1,518
墨田区への転入	740	1,763	225	638	649	948	965	2,160	1,547	1,414

資料：住民基本台帳人口移動報告（令和2年）

転入・転出超過率の特別区部との比較をみると、2010（平成22）年～2015（平成27）年及び2015（平成27）年～2020（令和2）年の「墨田区」の転入・転出超過率は「特別区部」より高く、人口が増加している。

一方、14歳以下の転入・転出超過率をみると、墨田区のファミリー世帯が転出していることがわかる。

表 2-5 転入・転出超過率の特別区部との比較

	墨田区	特別区部
2010（平成22）年～2015（平成27）年	全体	0.3%
	0～14歳	-1.7%
	0～4歳	-3.3%
	5～14歳	-0.8%
	10～14歳	0.7%
2015（平成27）年～2020（令和2）年	全体	1.4%
	0～14歳	-1.5%
	0～4歳	-3.4%
	5～14歳	-0.5%
	10～14歳	1.2%

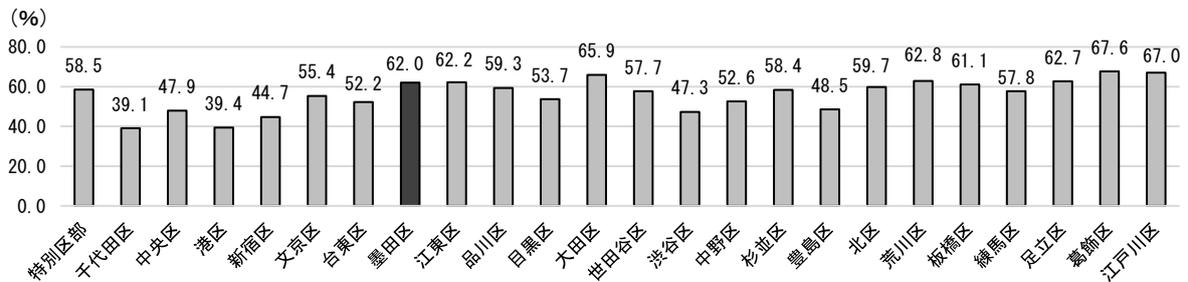
資料：国勢調査

(6) 定住率

23 区別の定住率をみると、「墨田区」の定住率は 62.0%で「特別区部」の 58.5%より高くなっている。

また、23 区のうち、「葛飾区」(67.6%)、「江戸川区」(67.0%)及び「大田区」(65.9%)の定住率が比較的に高くなっている。

図 2-18 23 区別の定住率



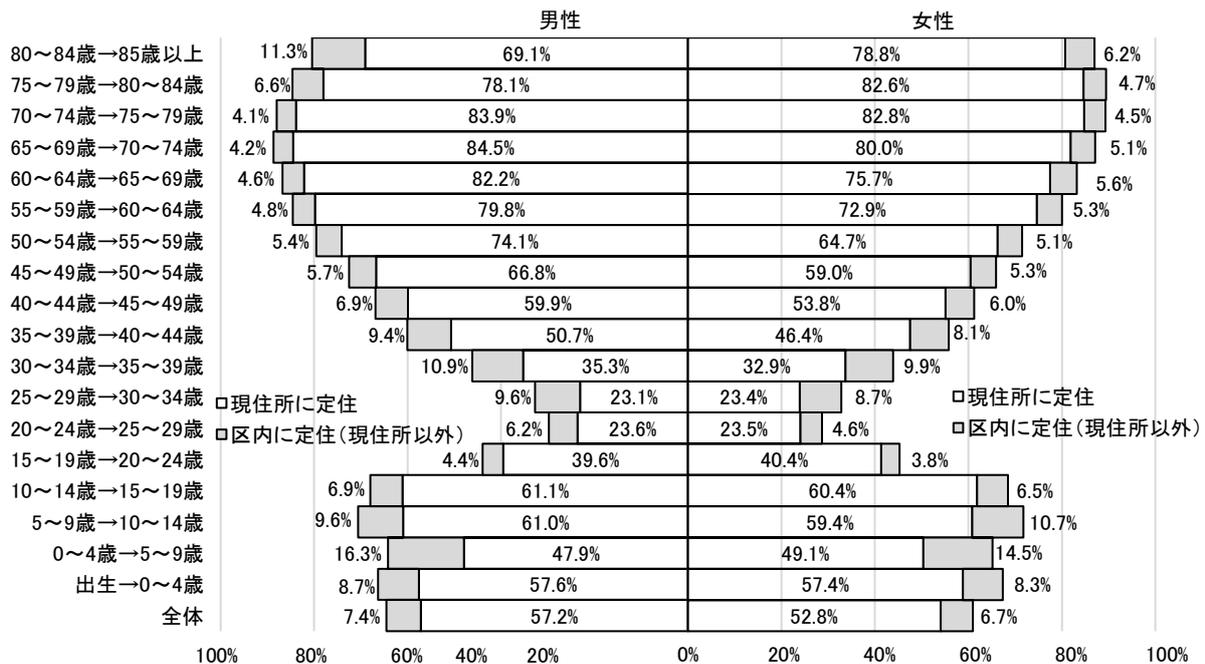
注：定住率は現住所もしくは区内に5年間居住している区民の割合

資料：国勢調査（平成 27 年）

定住率は男性が 57.2%、女性が 52.8%となっている。年齢別にみると、「25 歳～29 歳→30 歳～34 歳」の男女がともに定住率が最も低い。男性は「65～69 歳→70～74 歳」、女性は「70～74 歳→75～79 歳」において定住率が最も高くなっている。

また、現住所以外も合わせてみると、「20～24 歳→25～29 歳」の男女がともに定住率が最も低い。男性は「65～69 歳→70～74 歳」、女性は「70～74 歳→75～79 歳」及び「75～79 歳→80～84 歳」の 2 階層ともに定住率が最も高くなっている。現住所以外で区内に定住している比率としては、「0～4 歳→5～9 歳」が高く、小学校入学前に区内転居していると推測される。

図 2-19 年齢別定住率

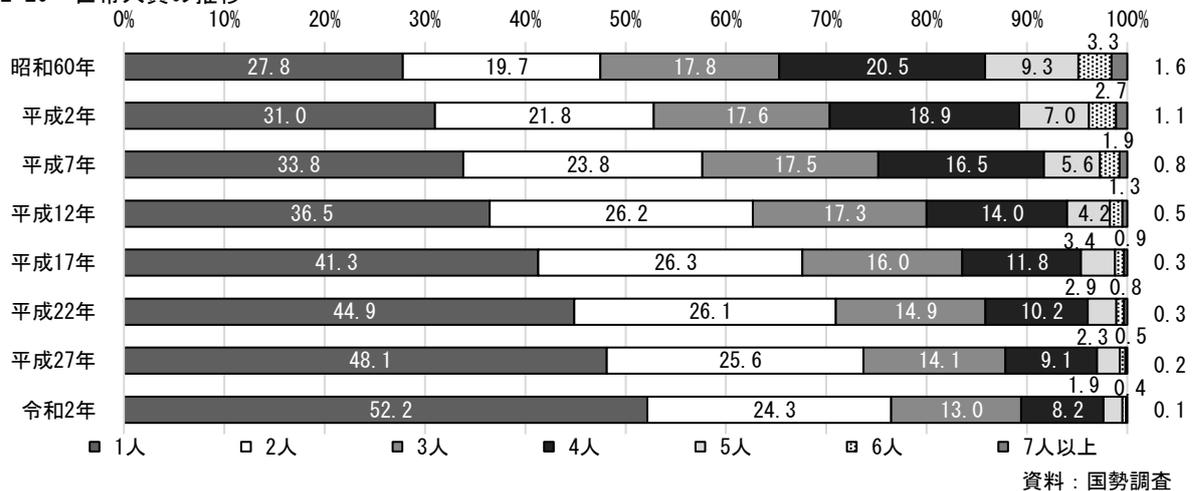


資料：国勢調査（平成 27 年）

(7) 世帯の内訳

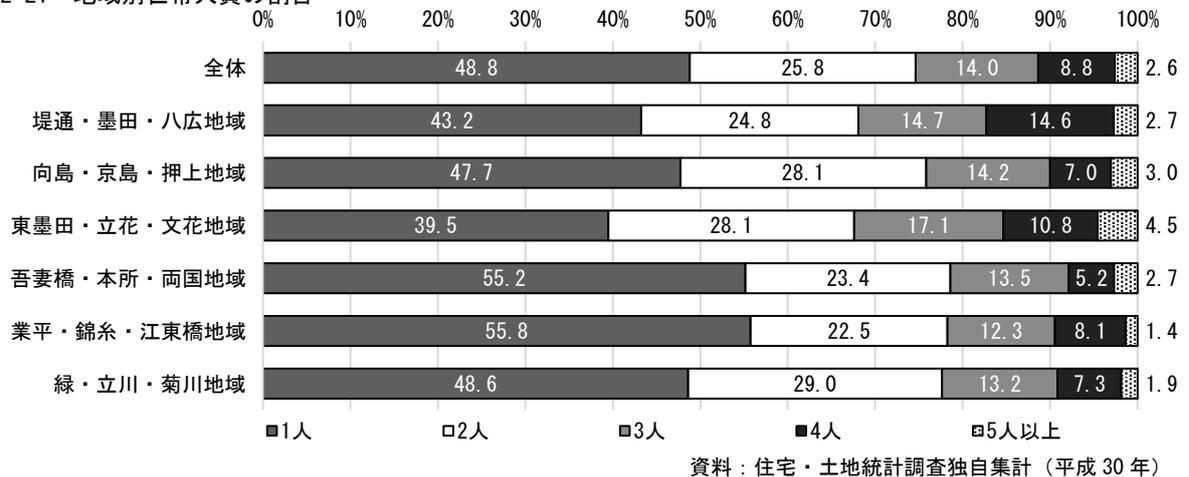
世帯人員の推移をみると、「1人」及び「2人」の小世帯層の割合が増加しており、3人以上の世帯人員の割合（「3人」、「4人」、「5人」、「6人」及び「7人以上」の割合の合計）は減少傾向にある。

図 2-20 世帯人員の推移



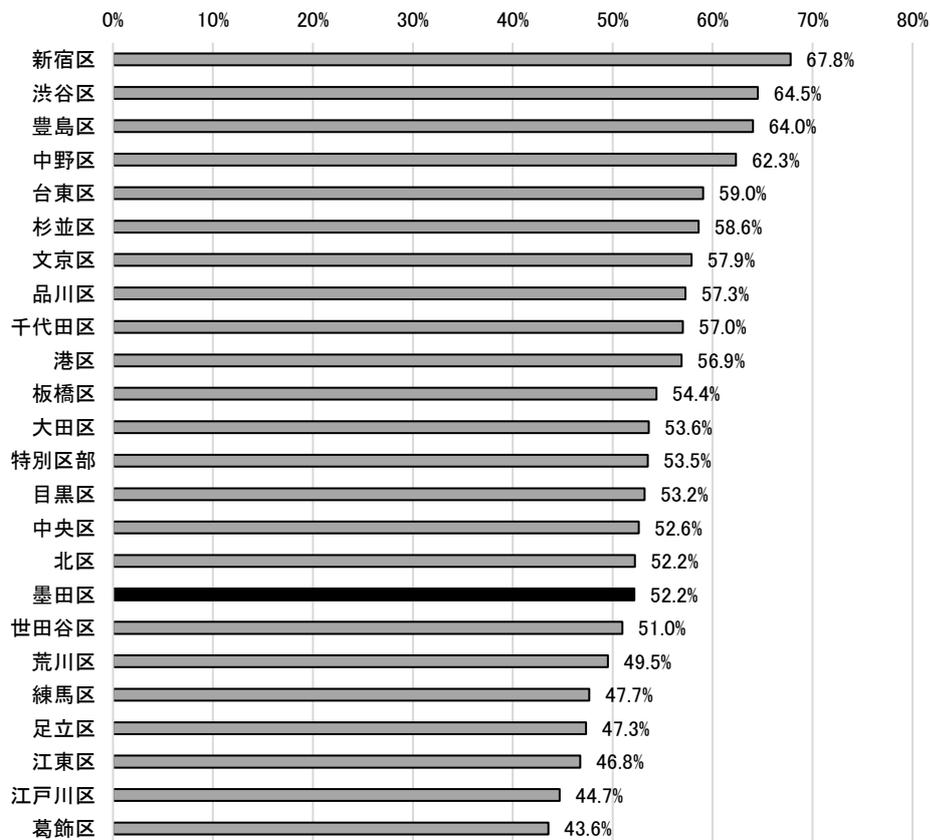
地域別世帯人員の割合をみると、2人以上の世帯人員のいる世帯の割合（「2人」、「3人」、「4人」及び「5人以上」の割合の合計）は東墨田・立花・文花地域が約61%と最も高くなっている。

図 2-21 地域別世帯人員の割合



単身世帯構成割合の23区比較をみると、「墨田区」は高い順で17位（52.2%）となっている。

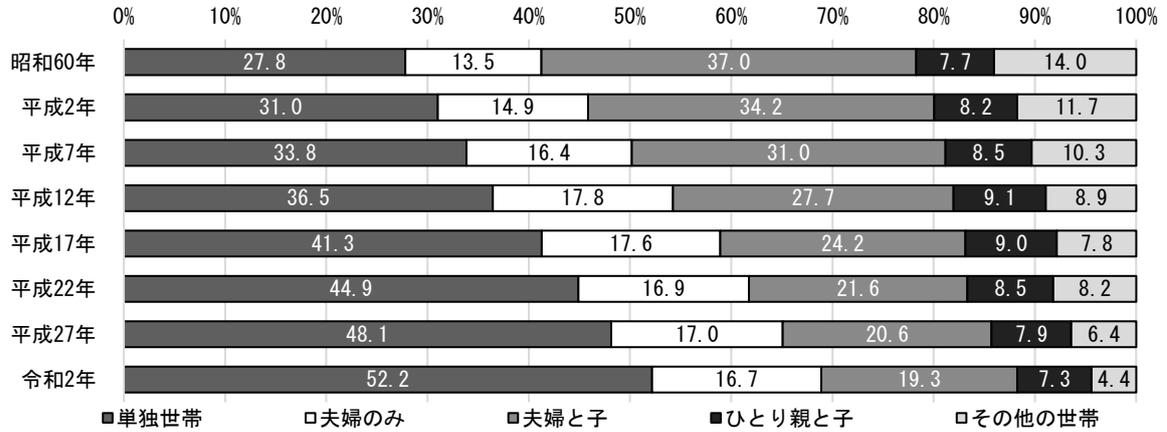
図 2-22 単身世帯構成割合の23区比較



資料：国勢調査（令和2年）

家族類型の推移をみると、「単独世帯」の割合は1985（昭和60）年から2020（令和2）年まで24.4ポイントを増加、「夫婦のみ」の割合は1995（平成7）年から横ばいで推移、「夫婦と子」の割合は1985（昭和60）年から2020（令和2）年まで17.7ポイントを減少している。

図 2-23 家族類型の推移



資料：国勢調査

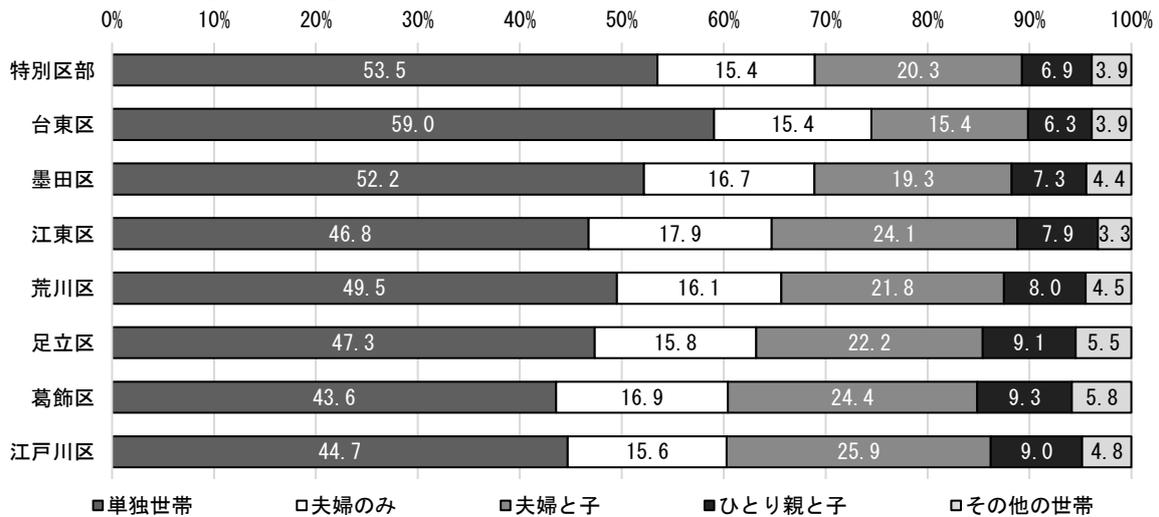
「単独世帯」の割合をみると、墨田区（52.2%）が台東区（59.0%）、特別区部（53.5%）の次に高くなっている。

「夫婦のみ」の割合をみると、墨田区（16.7%）が江東区（17.9%）、葛飾区（16.9%）の次に高くなっている。

「夫婦と子」の割合をみると、墨田区（19.3%）が台東区（15.4%）の次に低くなっている。

「ひとり親と子」の割合をみると、墨田区（7.3%）が台東区（6.3%）、特別区部（6.9%）の次に低くなっている。

図 2-24 家族類型割合の近隣区との比較



資料：国勢調査（令和2年）

年齢別家族類型別世帯をみると、単独世帯では「25～34歳」が11.6%、夫婦と子どもから成る世帯では「45～54歳」が5.5%と最も高い。

表 2-6 年齢別家族類型別世帯数

(単位：世帯)

年齢	夫婦のみ	夫婦と子どもから成る世帯			男親又は女親と子どもから成る世帯			単独世帯	その他の世帯	総数
		6歳未満の子どもがいる世帯	15歳未満の子どもがいる世帯	総数	6歳未満の子どもがいる世帯	15歳未満の子どもがいる世帯	総数			
25歳未満	60	0	0	0	0	0	70	3,810	260	4,200
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.8%	0.2%	3.1%
25～34歳	4,650	2,060	2,080	2,210	160	230	290	15,830	1,760	24,740
	3.4%	1.5%	1.5%	1.6%	0.1%	0.2%	0.2%	11.6%	1.3%	18.1%
35～44歳	2,910	3,920	5,860	6,110	330	830	1,390	11,310	700	22,420
	2.1%	2.9%	4.3%	4.5%	0.2%	0.6%	1.0%	8.3%	0.5%	16.4%
45～54歳	3,190	1,160	4,660	7,570	0	170	2,360	8,330	1,650	23,100
	2.3%	0.9%	3.4%	5.5%	0.0%	0.1%	1.7%	6.1%	1.2%	16.9%
55～64歳	3,280	90	460	3,910	0	0	1,660	6,640	1,320	16,810
	2.4%	0.1%	0.3%	2.9%	0.0%	0.0%	1.2%	4.9%	1.0%	12.3%
65歳以上	8,770	0	100	5,110	0	0	2,640	15,590	4,710	36,820
	6.4%	0.0%	0.1%	3.7%	0.0%	0.0%	1.9%	11.4%	3.4%	26.9%
不詳	240	0	0	160	0	20	420	5,230	2,580	8,630
	0.2%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.3%	3.8%	1.9%	6.3%
総計	23,110	7,240	13,170	25,070	490	1,250	8,820	66,730	12,980	136,710
	16.9%	5.3%	9.6%	18.3%	0.4%	0.9%	6.4%	48.8%	9.5%	100.0%

資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30年）

2008（平成20）年から2018（平成30）年までの10年間の世帯主の年齢階級別家族類型別世帯数の増減をみると、夫婦と子どもから成る世帯では「35～44歳」が1,790世帯、単独世帯では「55～64歳」が1,210世帯減少している。

また、夫婦と子どもから成る世帯では「45～54歳」が2,420世帯、単独世帯では「25～34歳」が8,430世帯増加している。

表 2-7 10年間の世帯主の年齢階級別家族類型別世帯数の増減(2008(平成20)年～2018(平成30)年)(単位：世帯)

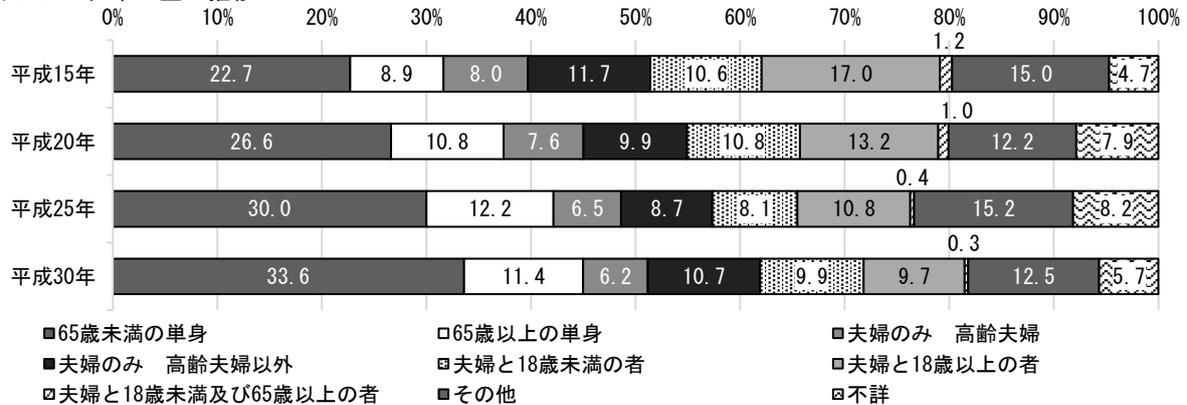
年齢	夫婦のみ世帯	夫婦と子どもから成る世帯	男親又は女親と子どもから成る世帯	単独世帯	その他の世帯	不詳	総数
25歳未満	-30	-60	70	1,470	-140	0	1,310
25～34歳	2,100	-190	-10	8,430	560	370	11,260
35～44歳	70	-1,790	-80	3,110	-860	90	540
45～54歳	1,560	2,420	480	3,780	-100	40	8,180
55～64歳	-290	-850	-260	-1,210	-1,130	-10	-3,750
65歳以上	-350	580	290	3,300	-220	1,560	5,160
総数	3,070	260	890	16,960	-1,830	3,240	22,590

資料：住宅・土地統計調査（平成20年、平成30年）

世帯の型の推移をみると、「65歳未満の単身」の割合は2003（平成15）年から2018（平成30）年まで10.9ポイントを増加している。

また、「夫婦のみ 高齢夫婦」の割合は微減している。

図 2-25 世帯の型の推移



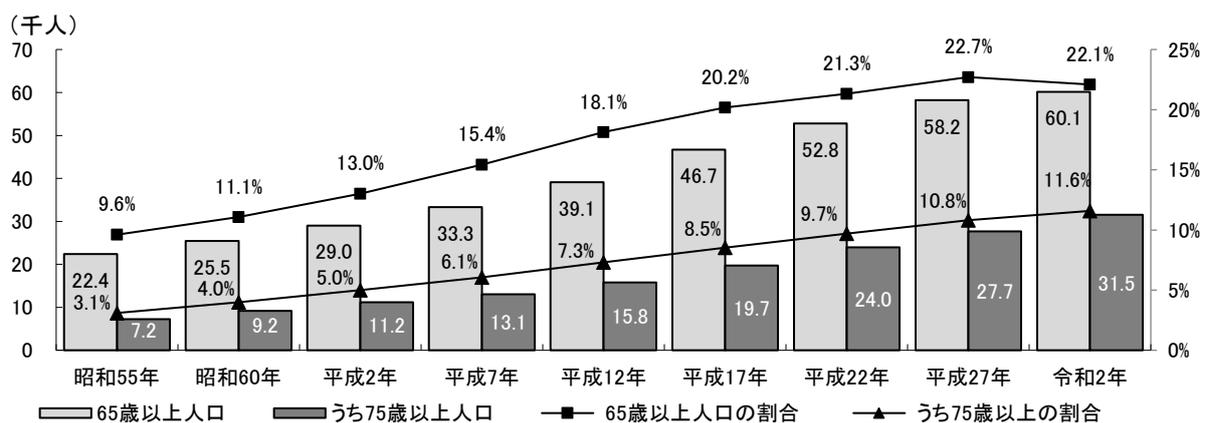
資料：住宅・土地統計調査

（8）高齢者人口

高齢者人口の推移をみると、1980（昭和55）年から2020（令和2）年にかけて、「65歳以上人口」が37.7千人、「うち75歳以上人口」が24.3千人増加している。

高齢者人口の割合の推移をみると、1980（昭和55）年から2020（令和2）年にかけて、「65歳以上人口の割合」が12.5ポイント、「うち75歳以上人口の割合」が8.5ポイント増加している。

図 2-26 高齢者人口の推移

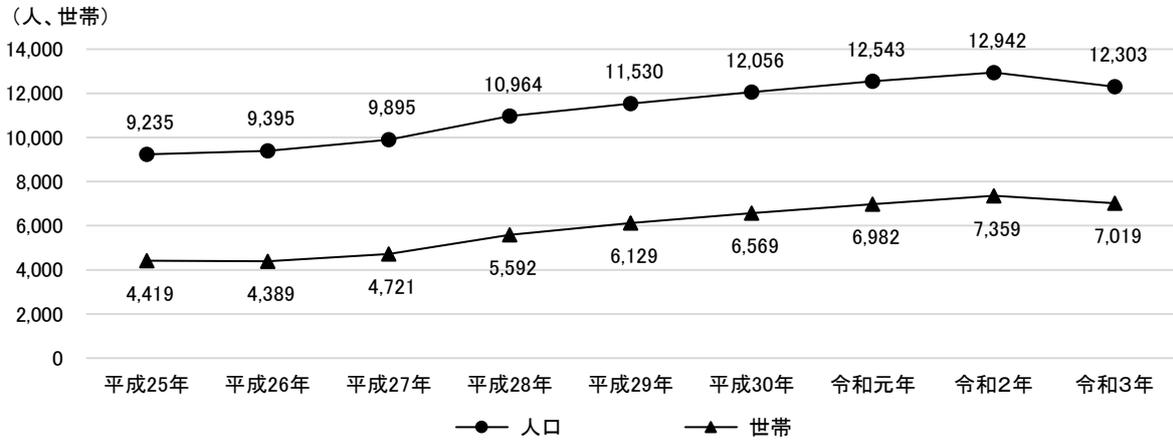


資料：国勢調査

(9) 外国人の状況

2013（平成 25）年から 2020（令和 2）年まで、外国人人口及び世帯数はともに増加傾向にあったが、2021（令和 3）年はともに減少している。

図 2-27 外国人人口・世帯の推移

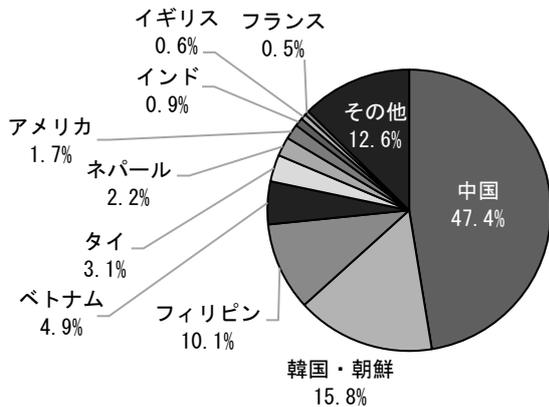


資料：墨田区オープンデータ「行政基礎資料」（各年 3 月 31 日）

国籍別外国人の割合をみると、「中国」が 47.4%で最も高く、次に「韓国・朝鮮」が 15.8%となっている。

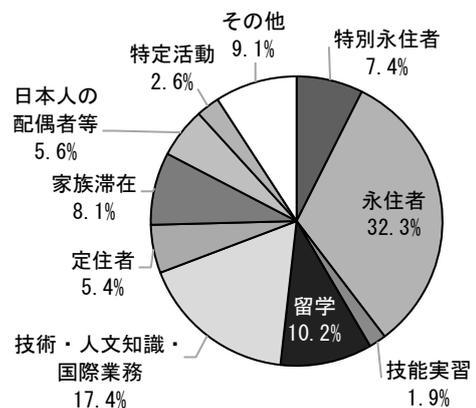
在留資格の状況をみると、「永住者」が 32.3%で最も高く、次に「技術・人文知識・国際業務」が 17.4%となっている。

図 2-28 国籍別外国人の割合



資料：墨田区オープンデータ「行政基礎資料」（令和 3 年 3 月 31 日）

図 2-29 在留資格の状況

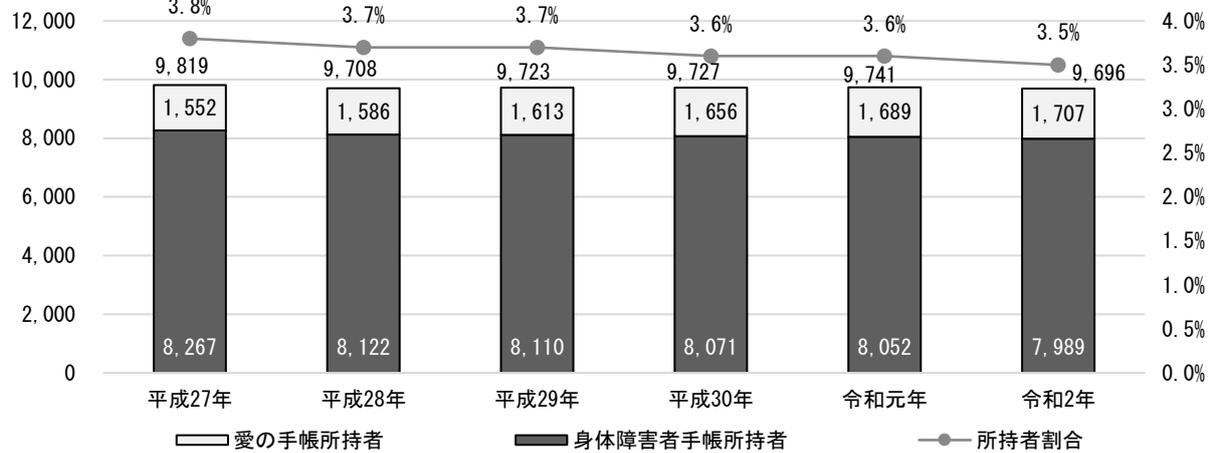


資料：出入国在留管理庁「在留外国人統計（旧登録外国人統計）」（令和 3 年 6 月）」

(10) 障害者手帳所持者数の推移

愛の手帳所持者数及び身体障害者手帳所持者数の推移をみると、「愛の手帳所持者」は増加、「身体障害者手帳所持者」は減少の傾向にある。

図 2-30 愛の手帳所持者数及び身体障害者手帳所持者数の推移 (人)



注：各年3月31日

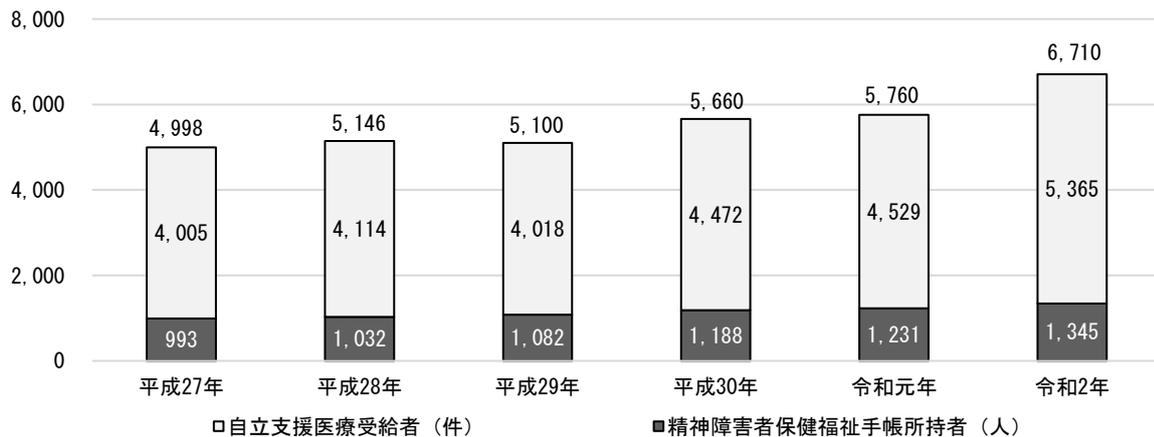
注：身体障害者手帳及び愛の手帳（知的障害者の手帳）の重複所持者は、それぞれに計上している。

注：手帳所持者割合＝手帳交付台帳登載者数合計/総人口（各年3月31日現在の住民基本台帳）

資料：墨田区障害福祉総合計画（令和3年～令和5年度）

精神障害者数を精神障害者保健福祉手帳所持者と自立支援医療受給者の人数で捉えると、2020（令和2）年3月31日現在6,710人であり、2015（平成27）年3月31日時点の4,998人を大きく上回っている。

図 2-31 精神障害者保健福祉手帳所持者数等の推移



注：各年3月31日

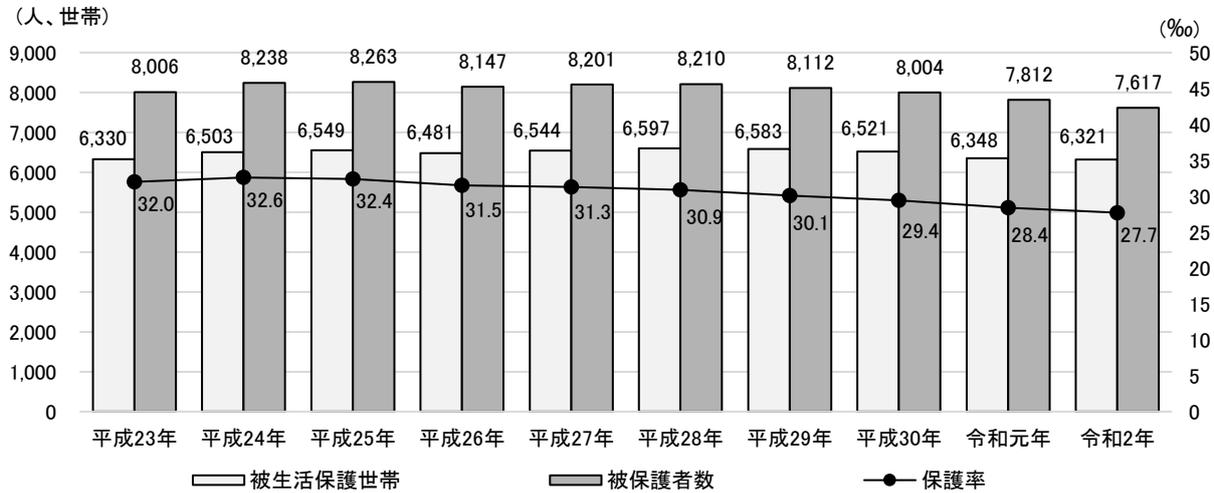
注：精神障害者保健福祉手帳の申請は2年ごとであるため、年により申請者数にばらつきがある。

資料：墨田区障害福祉総合計画（令和3年～令和5年度）

(11) 生活保護世帯の状況

「被生活保護世帯」は 6,000 世帯以上で推移している。「被保護者数」は 2018（平成 30）年まで 8,000 人以上で推移し、その後減少傾向にある。

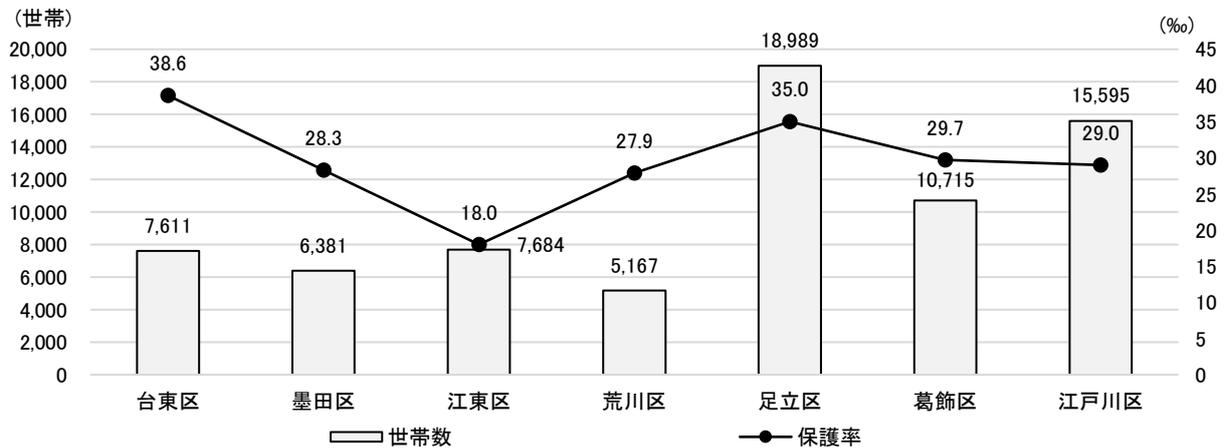
図 2-32 生活保護世帯数の推移（各年度末）



資料：墨田区オープンデータ「行政基礎資料」

近隣区と比べると、「墨田区」の生活保護世帯数（6,381 世帯）は「荒川区」（5,167 世帯）の次に少なくなっている。

図 2-33 生活保護世帯数の近隣区の比較（2020（令和 2）年度平均）



注：保護率＝令和 2 年度平均被保護人員（保護停止中の人員を含む。）÷「東京都の人口（推計）（令和 2 年 10 月 1 日）」× 1,000

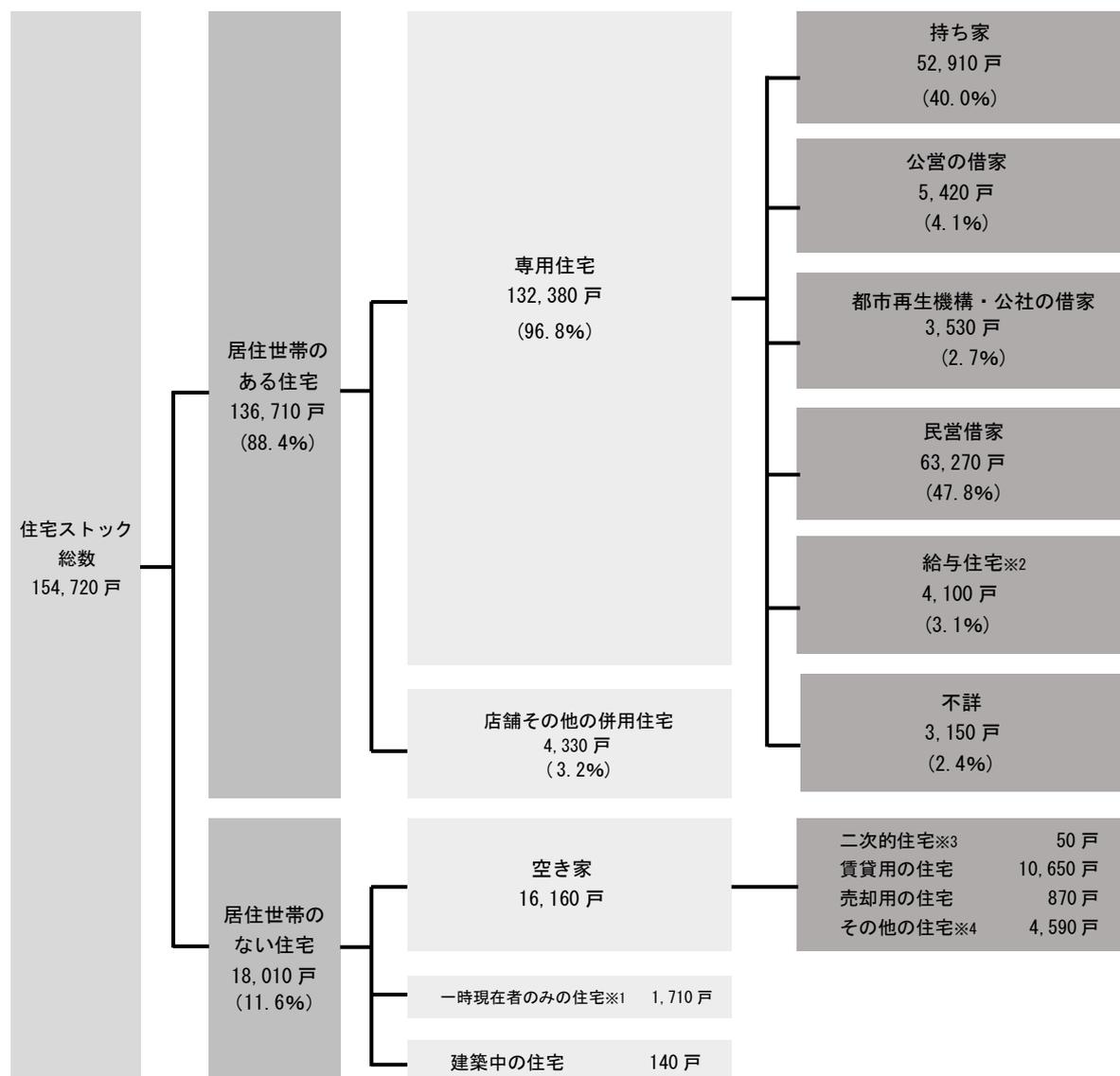
資料：特別区の統計（令和 3 年版）

3 住宅ストック

(1) 住宅ストックの状況

ア 住宅ストックの概要

本区の住宅ストックを整理すると、下記の図のとおりとなる。



※1：「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用している又は、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、普段居住している人がいない住宅

※2：「給与住宅」とは、会社・官公庁・団体などが所有又は管理し、職務の都合上又は給与の一部として使用している住宅

※3：「二次的住宅」とは、別荘として又は、たまに寝泊まりで使用する住宅

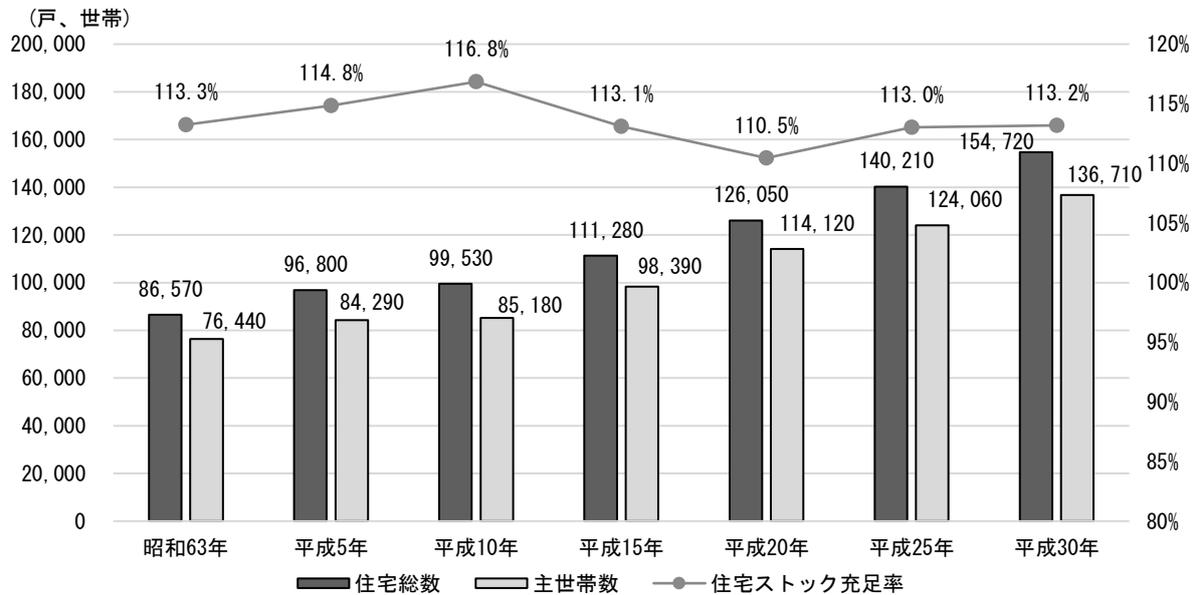
※4：「その他の住宅」とは、「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」以外の人が住んでいない住宅（転勤・入院などのため長期にわたって不在の住宅、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。))

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

住宅ストック総数の推移をみると、「住宅総数」及び「主世帯数」はともに増加傾向となっている。

「住宅総数」は、2018（平成 30）年現在 154,720 戸であり、「主世帯数」の 136,710 世帯を 18,010 戸上回っている。

図 2-34 住宅ストック総数の推移



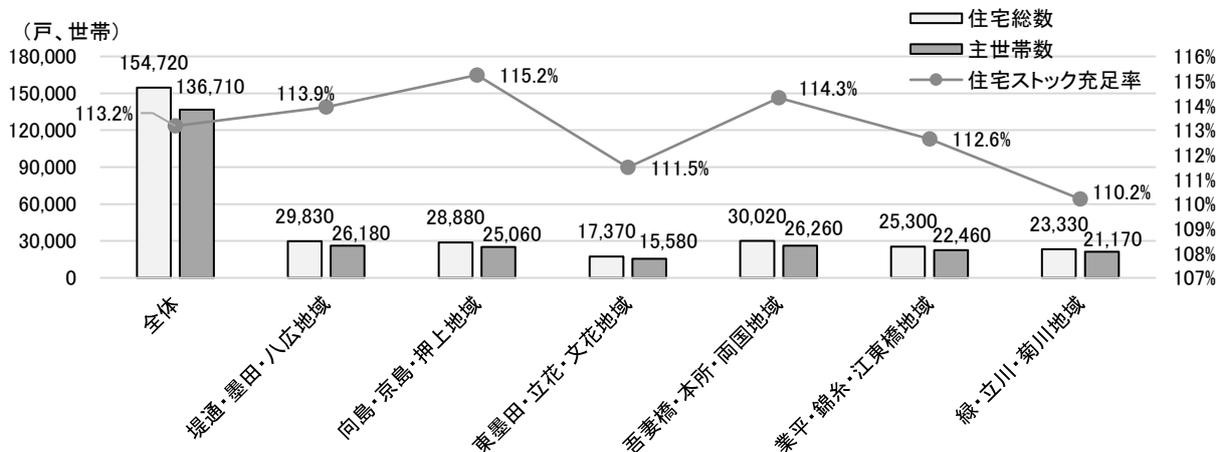
注：住宅ストック充足率（%）＝住宅総数/主世帯数

資料：住宅・土地統計調査

地域別住宅ストック総数をみると、「吾妻橋・本所・両国地域」が 30,020 戸と最も多くなっている。

地域別住宅ストック充足率をみると、「向島・京島・押上地域」、「吾妻橋・本所・両国地域」及び「堤通・墨田・八広地域」が「全体」の 113.2%より高くなっている。

図 2-35 地域別住宅ストック総数



注：住宅ストック充足率（%）＝住宅総数/主世帯数

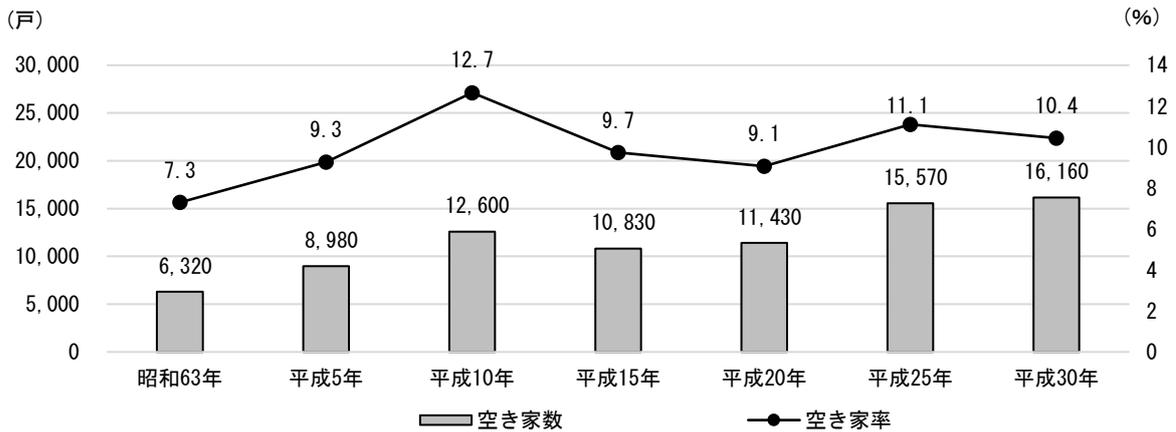
資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成 30 年）

イ 空き家

空き家数の推移をみると、1988（昭和 63）年から 1993（平成 5）年まで1万戸以下で推移したが、その後1万戸以上となり、特に2013（平成 25）年から1万5千戸以上で推移している。

空き家率の推移をみると、1998（平成 10）年をピークに減少に転じており、約 10%で推移している。

図 2-36 空き家数及び空き家率の推移

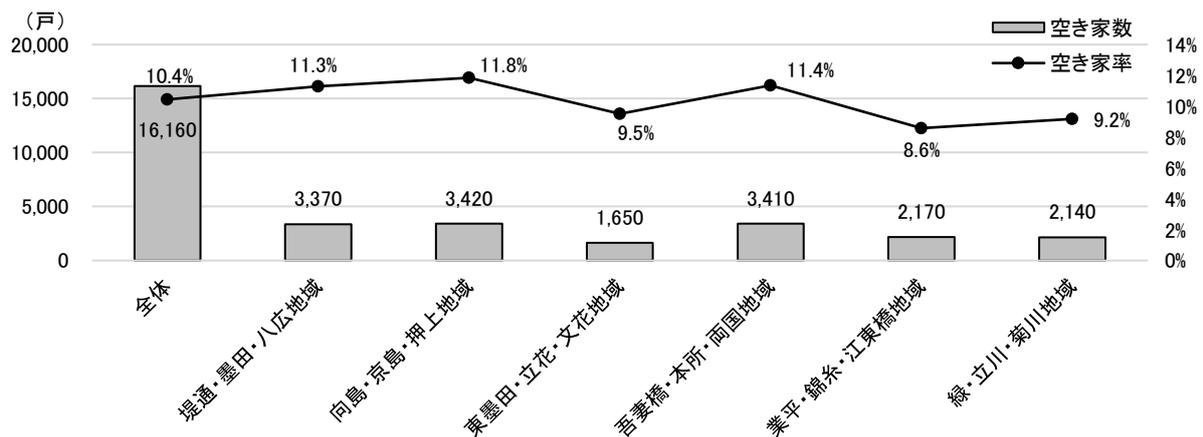


資料：住宅・土地統計調査

地域別空き家数をみると、「向島・京島・押上地域」が3,420戸と最も多くなっている。

地域別空き家率をみると、「向島・京島・押上地域」が11.8%で最も高く、次に「吾妻橋・本所・両国地域」が11.4%となっている。

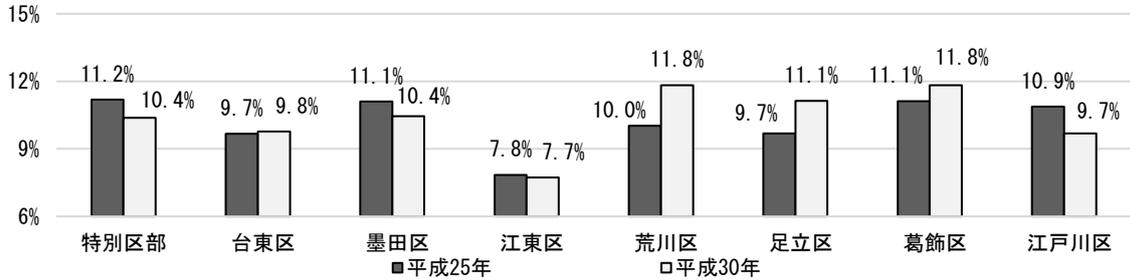
図 2-37 地域別空き家数及び空き家率



資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成 30 年）

2013（平成 25）年の空き家率は「墨田区」（11.1%）が「特別区部」（11.2%）の次に高くなっているが、2018（平成 30）年になると、「墨田区」（10.4%）が「荒川区」（11.8%）、「葛飾区」（11.8%）、「足立区」（11.1%）の次に高くなっている。

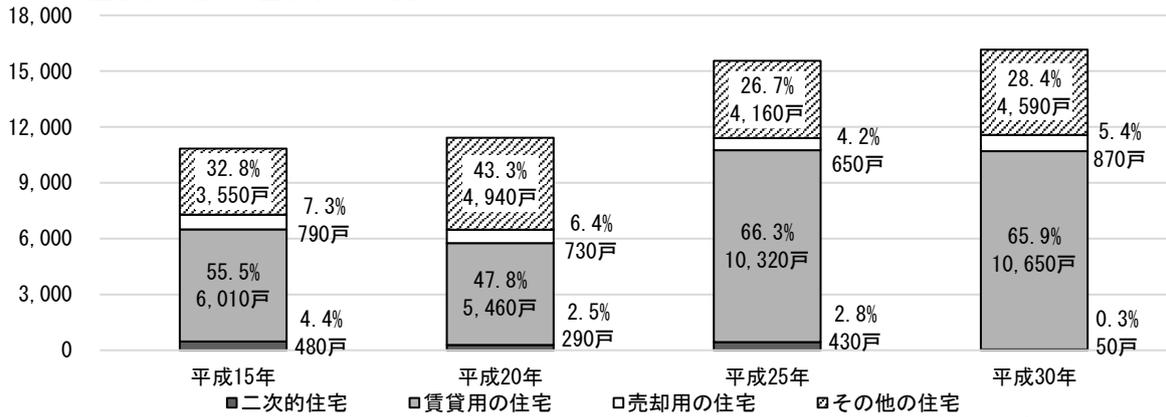
図 2-38 周辺区との空き家率の比較



資料：住宅・土地統計調査

空き家の種類別空き家数の推移をみると、空き家のうち長期不在等の「その他の住宅」は、2008（平成 20）年以降、4,000 戸以上で推移している。

図 2-39 空き家の種類別空き家数の推移

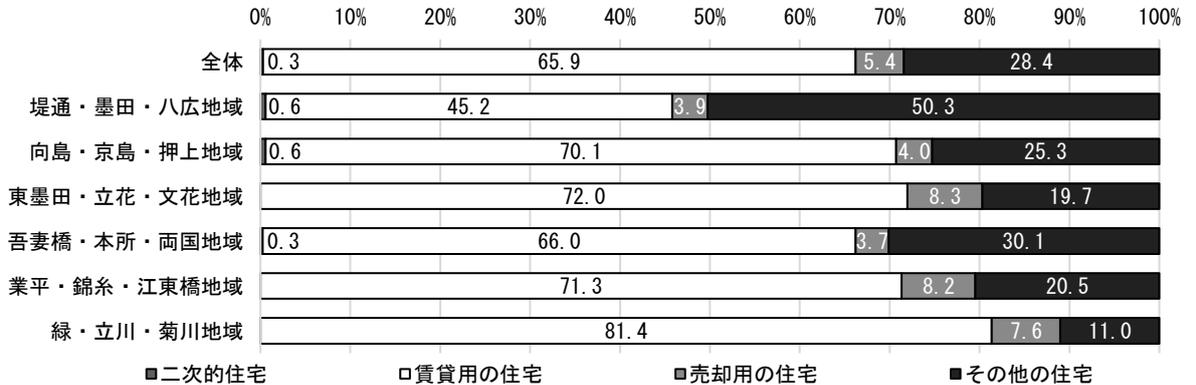


資料：住宅・土地統計調査

地域別空き家の種類をみると、「賃貸用の住宅」の割合は緑・立川・菊川地域が 81.4%と最も高くなっている。

また、「その他の住宅」の割合は堤通・墨田・八広地域が 50.3%と最も高くなっている。

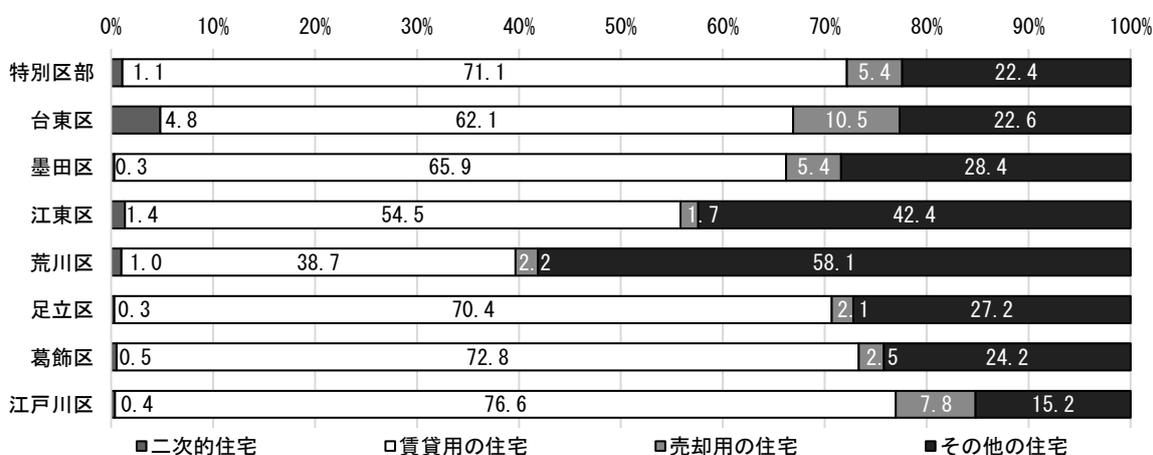
図 2-40 地域別空き家の種類



資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成 30 年）

空き家の種類の割合を近隣区と比較をすると、墨田区の長期不在等の「その他の住宅」の割合(28.4%)は、高い順で荒川区(58.1%)、江東区(42.4%)の次に続いている。

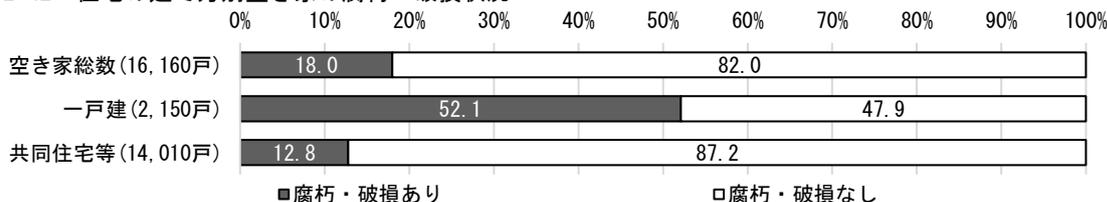
図 2-41 空き家の種類の割合の近隣区の比較



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

住宅の建て方別空き家の腐朽・破損状況を見ると、一戸建は「腐朽・破損あり」が52.1%、共同住宅等は「腐朽・破損なし」が87.2%と最も高くなっている。

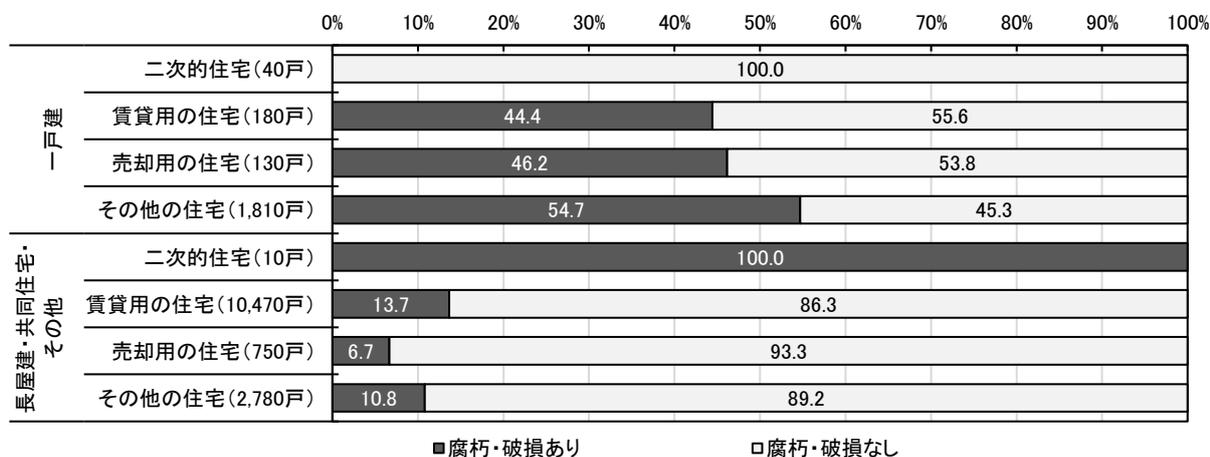
図 2-42 住宅の建て方別空き家の腐朽・破損状況



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

空き家の種類別腐朽・破損状況の割合を見ると、「腐朽・破損あり」は一戸建の賃貸用の住宅、売却用の住宅及びその他の住宅が40%以上と高く、長屋建・共同住宅・その他の賃貸用の住宅、売却用の住宅及びその他の住宅が20%以下と低くなっている。

図 2-43 空き家の種類別腐朽・破損状況の割合

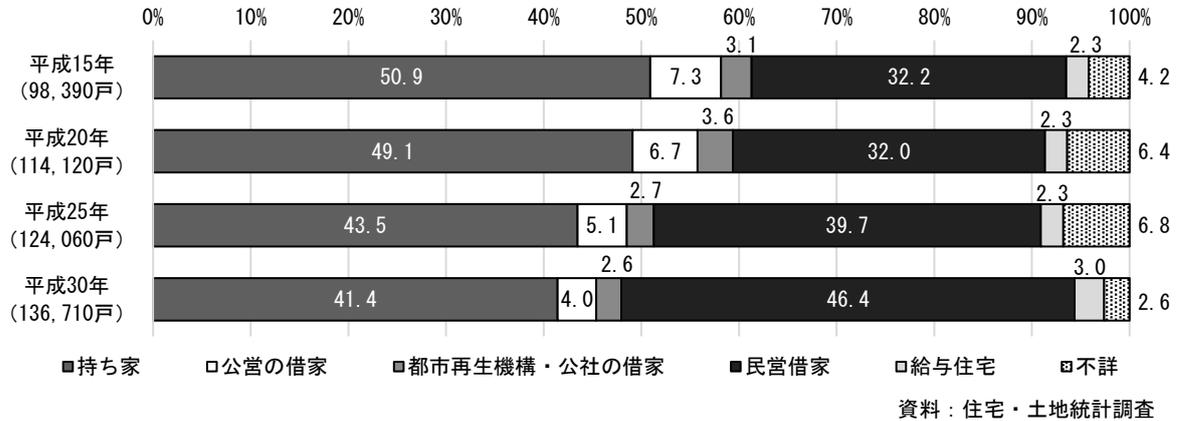


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

ウ 所有関係

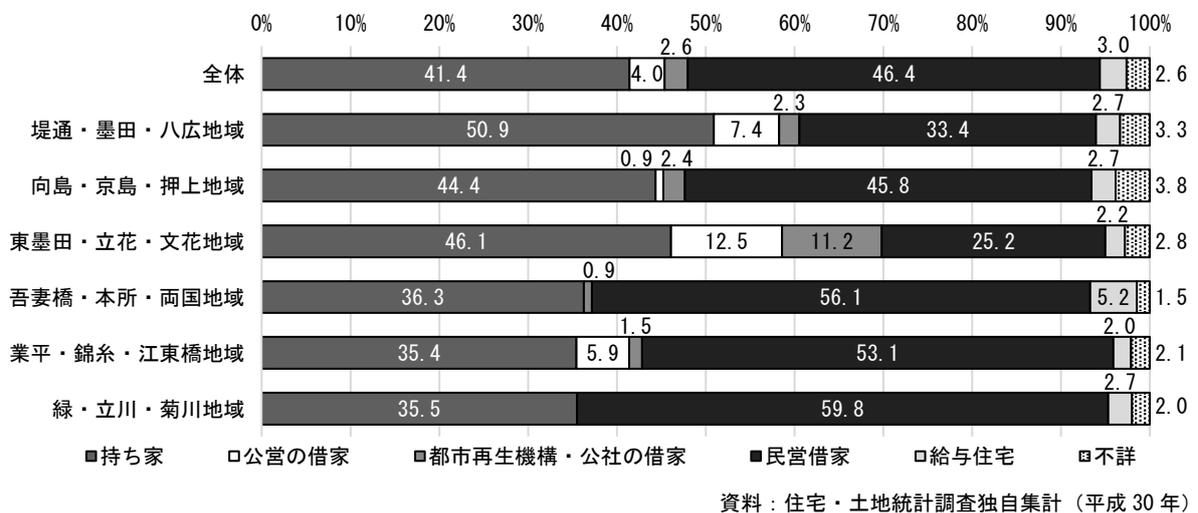
所有関係別住宅比率の推移をみると、2003（平成 15）年から 2018（平成 30）年まで「民営借家」は 14.2 ポイント増加、「持ち家」は 9.5 ポイント減少、「公営の借家」は 3.3 ポイント減少、「都市再生機構・公社の借家」は 0.5 ポイント減少している。

図 2-44 所有関係別住宅比率の推移



地域別住宅の所有関係をみると、「持ち家」の割合は堤通・墨田・八広地域が 50.9%、「公営の借家」の割合は東墨田・立花・文花地域が 12.5%、「民営借家」の割合は緑・立川・菊川地域が 59.8%と最も高くなっている。

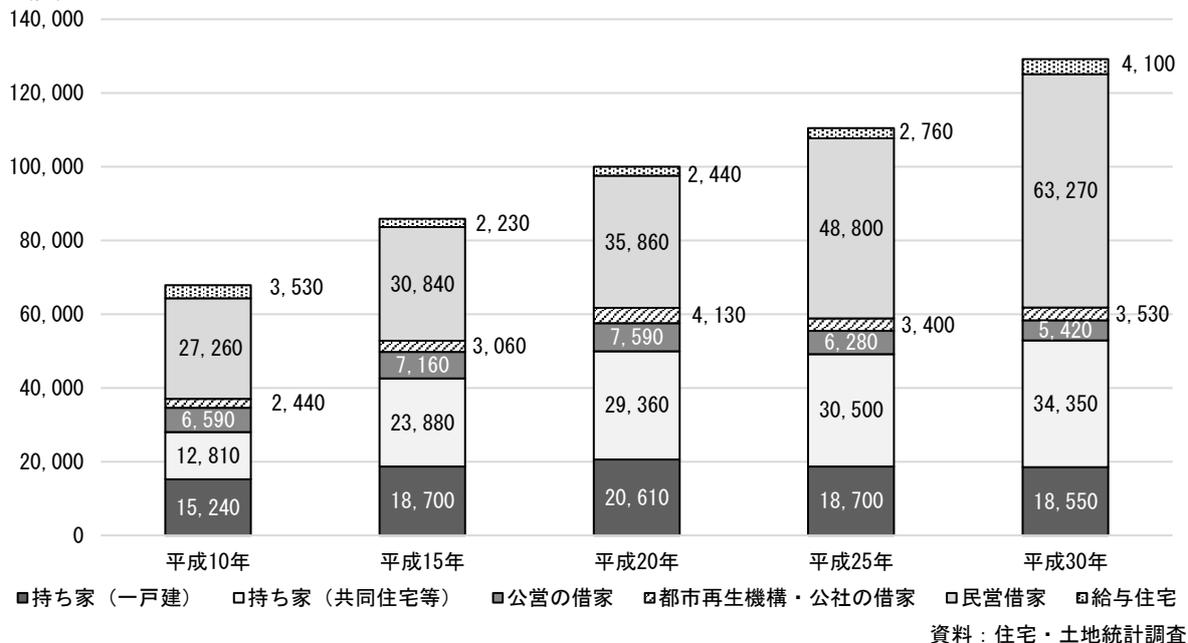
図 2-45 地域別住宅の所有関係



所有関係別専用住宅数の推移をみると、1998（平成 10）年から 2018（平成 30）年まで「民間借家」が大きく増加している。

「持ち家（一戸建）」が 1998（平成 10）年から 2008（平成 20）年まで増加したが、その後減少に転じ、2018（平成 30）年になると、18,550 戸となっている。

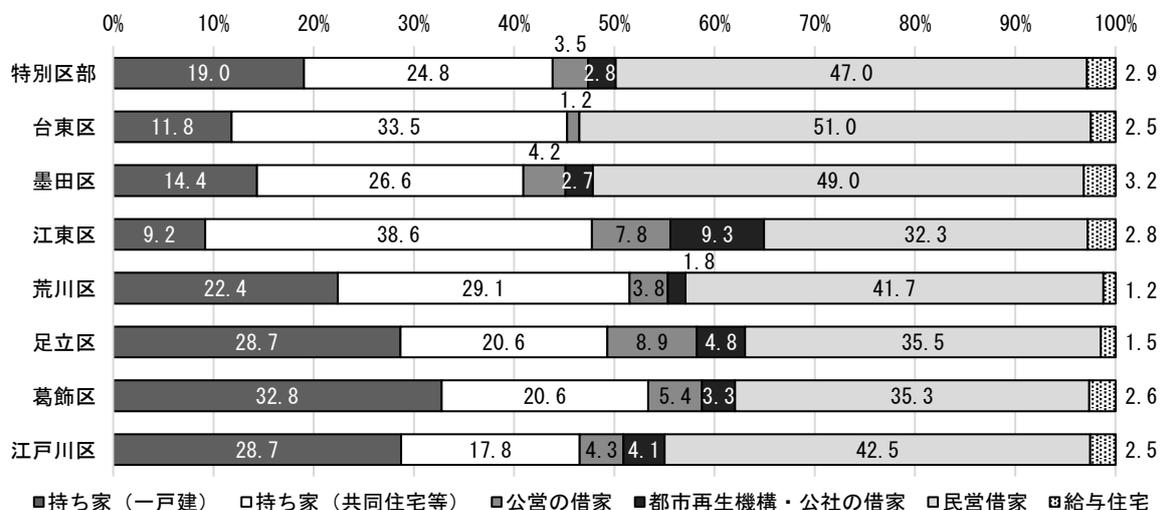
図 2-46 所有関係別専用住宅数の推移
(戸)



所有関係別専用住宅割合の近隣区の比較をみると、墨田区の「民間借家」（49.0%）は台東区（51.0%）の次に高くなっている。

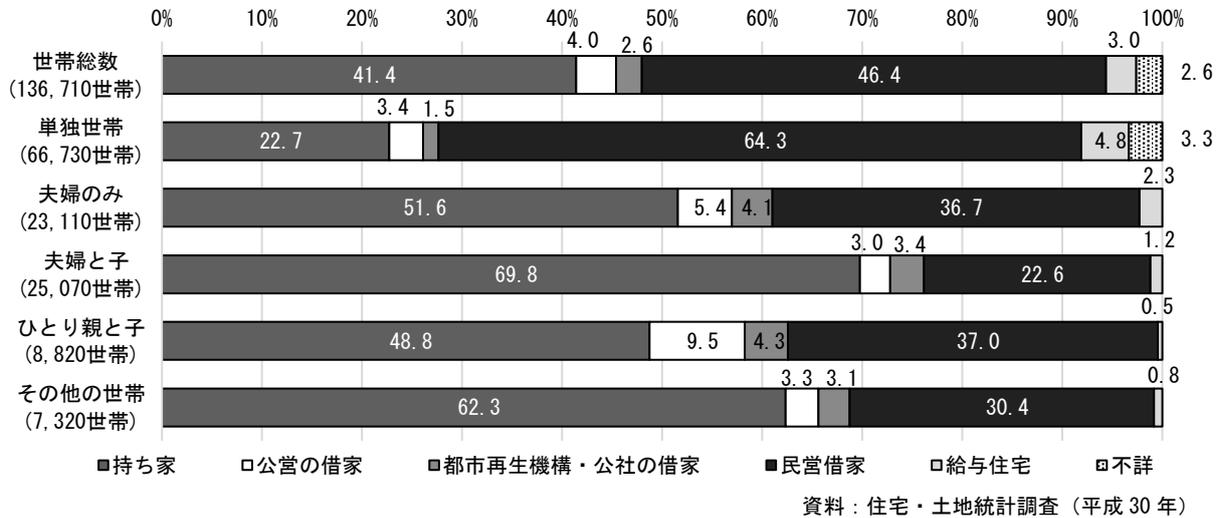
また、「持ち家（一戸建）」及び「持ち家（共同住宅等）」の割合の合計でみると、墨田区（約 41%）は最も低くなっている。

図 2-47 所有関係別専用住宅割合の近隣区の比較



家族類型・所有関係別世帯の割合をみると、「民営借家」は単独世帯が64.3%、「持ち家」は夫婦と子が69.8%、「公営の借家」はひとり親と子が9.5%と最も高くなっている。

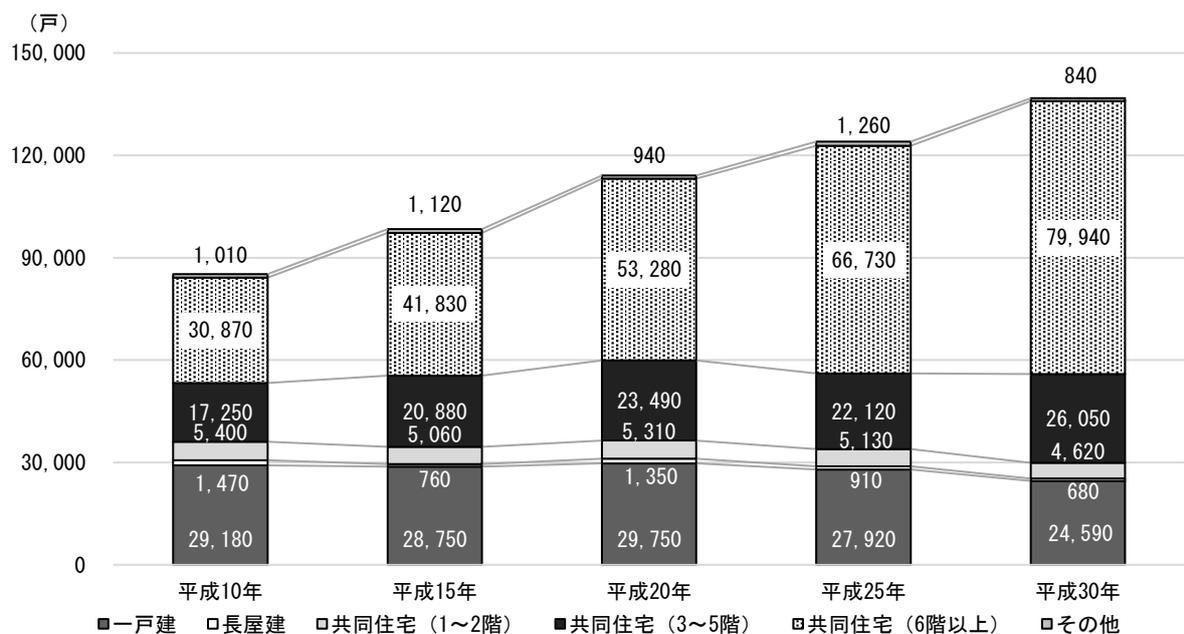
図 2-48 家族類型・所有関係別世帯の割合



工 建て方

建て方別住宅数の推移をみると、「共同住宅（6階以上）」が1998（平成10）年から2018（平成30）年まで49,070戸増加し、79,940戸になっている。「一戸建」は2008（平成20）年まで約29,000戸で推移したが、その後減少に転じ、2018（平成30）年になると、24,590戸となっている。

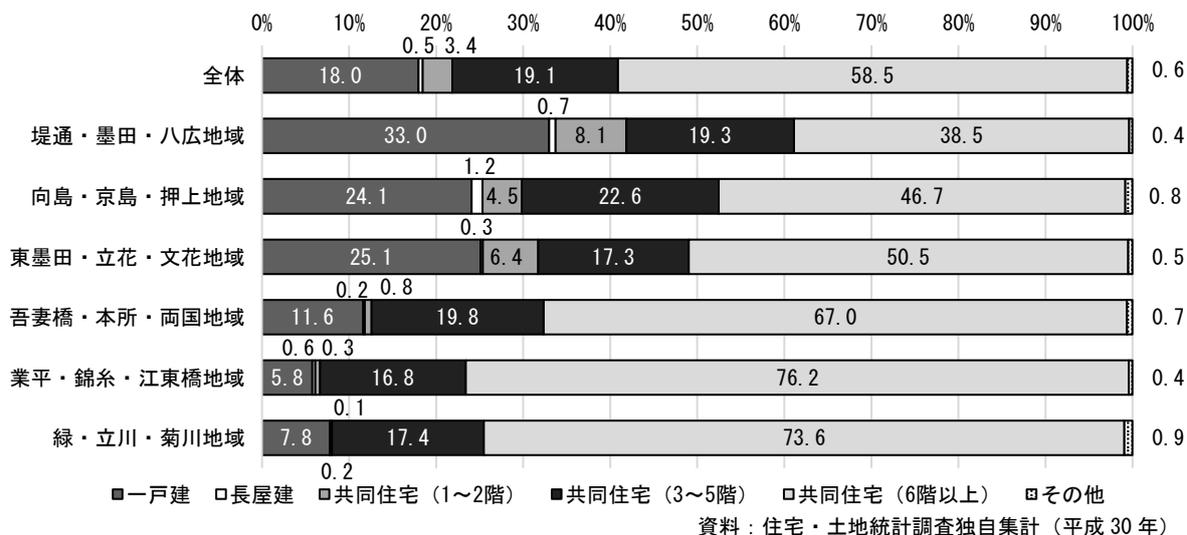
図 2-49 建て方別住宅数の推移



地域別住宅の建て方をみると、「一戸建」の割合は堤通・墨田・八広地域が 33.0%と最も高くなっている。

また、業平・錦糸・江東橋地域及び緑・立川・菊川地域では3階以上の共同住宅の割合（「共同住宅（3～5階）」及び「共同住宅（6階以上）」の割合の合計）がともに90%以上となっている。

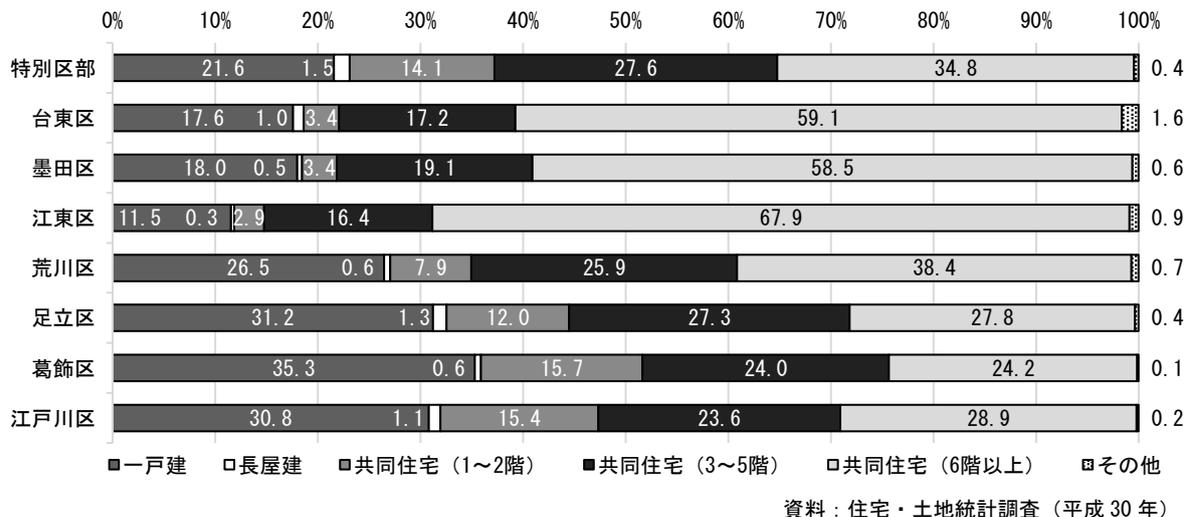
図 2-50 地域別住宅の建て方



建て方別住宅割合の近隣区の比較をみると、墨田区の「共同住宅（6階以上）」の割合（58.5%）は江東区（67.9%）、台東区（59.1%）の次に高くなっているが、墨田区の5階以下の共同住宅の割合（「共同住宅（1～2階）」及び「共同住宅（3～5階）」の割合の合計（約23%）は江東区（約19%）、台東区（約21%）の次に低くなっている。

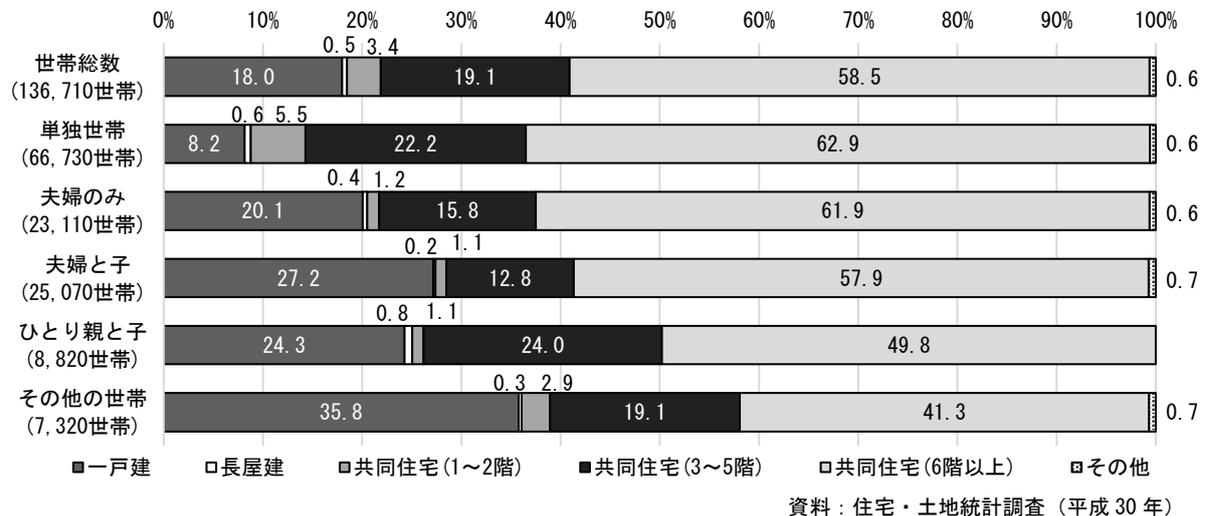
墨田区の「一戸建」の割合（18.0%）は特別区部（21.6%）より3.6ポイント低くなっている。

図 2-51 建て方別住宅割合の近隣区の比較



家族類型・建て方別住宅の割合をみると、「共同住宅（6階以上）」は単独世帯及び夫婦のみがともに60%以上、「一戸建」はその他の世帯が35.8%、夫婦のみ、夫婦と子及びひとり親と子が20%以上、単独世帯が10%以下となっている。

図 2-52 家族類型・建て方別住宅の割合

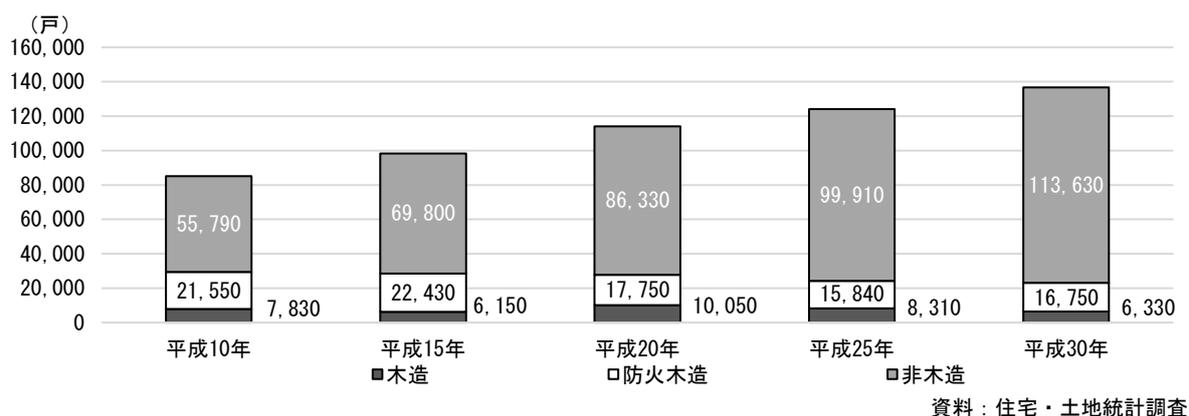


オ 構造

2018（平成30）年の「非木造」住宅は、1998（平成10）年の55,790戸から57,840戸増加しており、113,630戸となっている。

木造住宅（「木造」及び「防火木造」の合計）の推移をみると、2008（平成20）年まで約28,000戸で推移したが、その後減少に転じ、2018（平成30）年になると、23,080戸となっている。

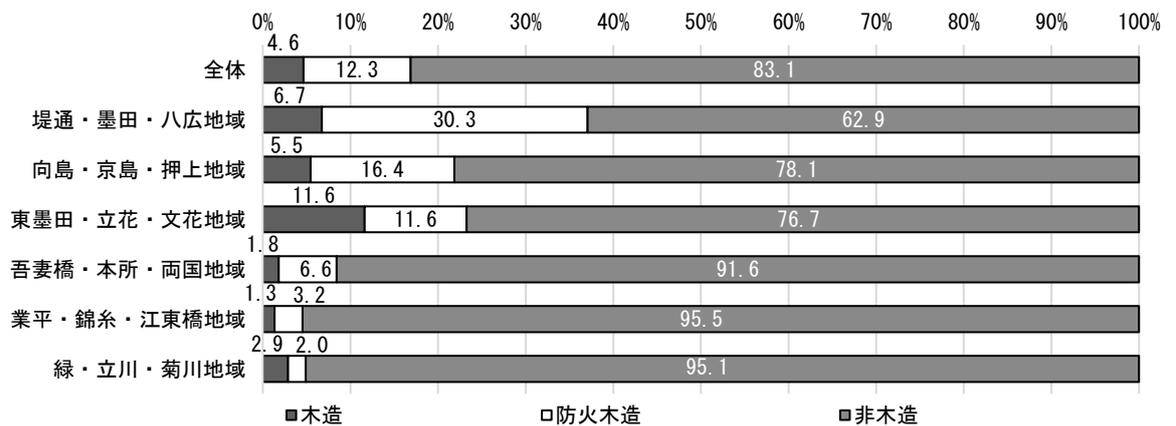
図 2-53 構造別住宅数の推移



地域別住宅の構造をみると、「木造」の割合は東墨田・立花・文花地域が 11.6%と最も高くなっている。「木造」及び「防火木造」の割合の合計は堤通・墨田・八広地域が約 37%と最も高くなっている。

吾妻橋・本所・両国地域、業平・錦糸・江東橋地域及び緑・立川・菊川地域では「非木造」の割合が 90%以上となっており、南部地域で不燃化が進んでいることがわかる。

図 2-54 地域別住宅の構造

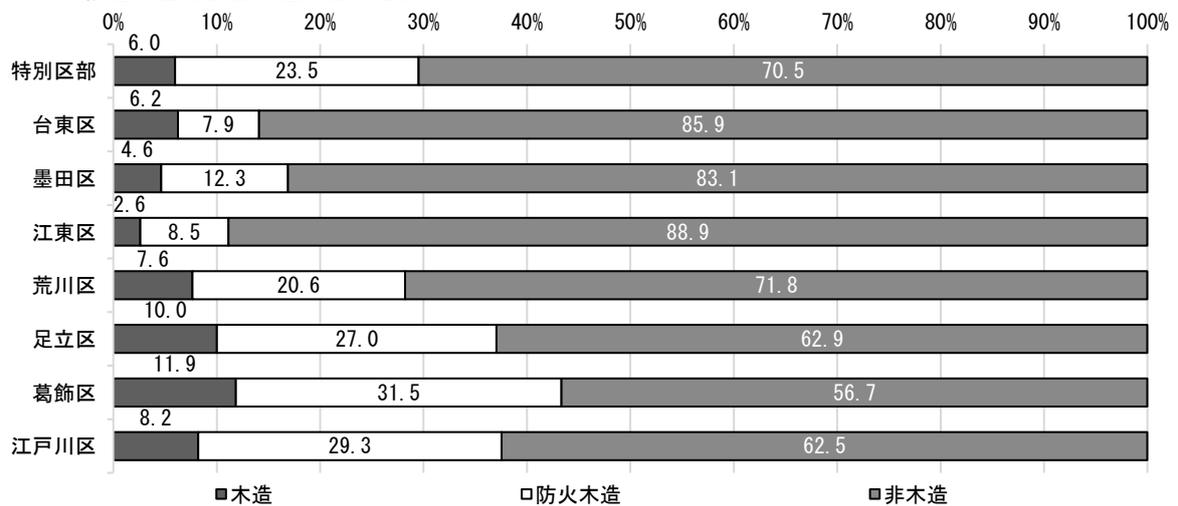


資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成 30 年）

構造別住宅割合の近隣区の比較をみると、墨田区の「非木造」の割合（83.1%）は特別区部（70.5%）より 12.6 ポイント高くなっている。

墨田区の「木造」及び「防火木造」の割合（約 17%）は比較的になくなっている。

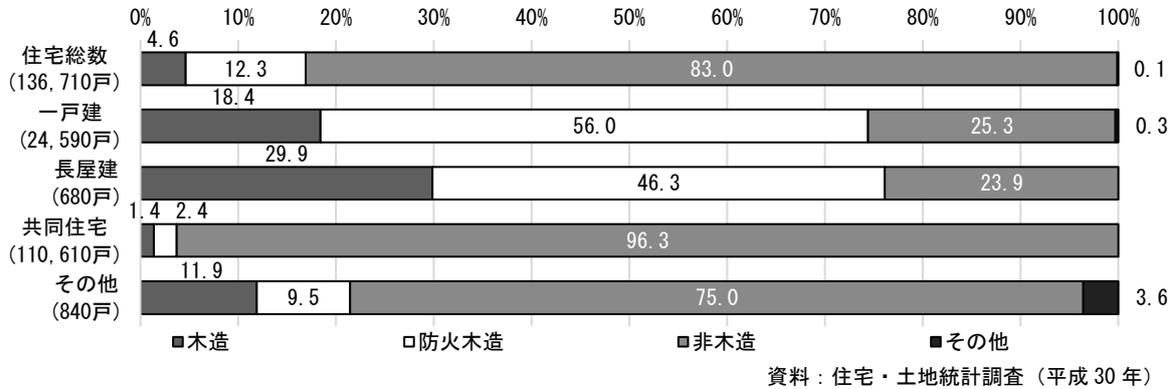
図 2-55 構造別住宅割合の近隣区の比較



資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

住宅の建て方別住宅の構造をみると、「防火木造」は一戸建が56.0%、「非木造」は共同住宅が96.3%と最も高くなっている。

図 2-56 住宅の建て方別住宅の構造



カ 建築時期

2018（平成30年）の居住世帯のある住宅のうち、1981（昭和56年）年の新耐震基準施行以前に建設された住宅の占める割合（「昭和45年以前」及び「昭和46年～昭和55年」の割合の合計）は、約17%（22,810戸）となっている。

また、1981（昭和56年）年の新耐震基準施行以前に建設された住宅の割合（「昭和45年以前」及び「昭和46年～昭和55年」の割合の合計）は木造が約41%、防火木造が約29%、非木造が約14%となっている。2001（平成13年）以降に建設された比較的新しい住宅の割合（「平成13年～平成22年」、「平成23年～平成27年」及び「平成28年～平成30年9月」の割合の合計）は非木造が約49%となっている。

図 2-57 構造別・建築時期別住宅割合

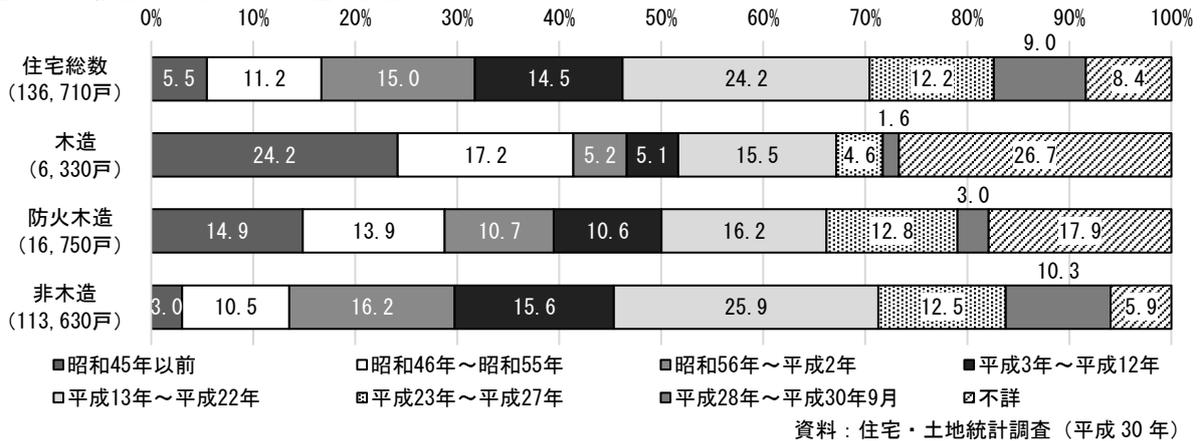


表 2-8 構造別・建築時期別住宅数

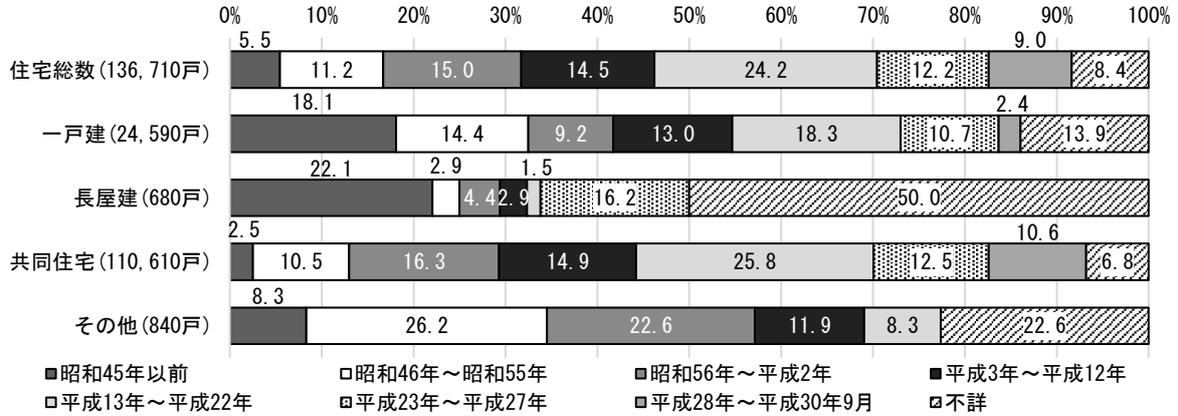
（単位：戸）

	昭和45年以前	昭和46～55年	昭和56～平成2年	平成3～12年	平成13～22年	平成23～27年	平成28～30年9月	不詳	総数
住宅総数	7,460	15,350	20,550	19,810	33,130	16,620	12,320	11,470	136,710
木造	1,530	1,090	330	320	980	290	100	1,690	6,330
防火木造	2,490	2,330	1,790	1,770	2,710	2,150	510	3,000	16,750
非木造	3,450	11,930	18,430	17,730	29,450	14,180	11,700	6,760	113,630

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

1981（昭和 56）年の新耐震基準施行以前に建設された住宅の割合（「昭和 45 年以前」及び「昭和 46 年～昭和 55 年」の割合の合計）は一戸建が約 33%、共同住宅が約 13%となっている。

図 2-58 建て方別建築時期別住宅の割合

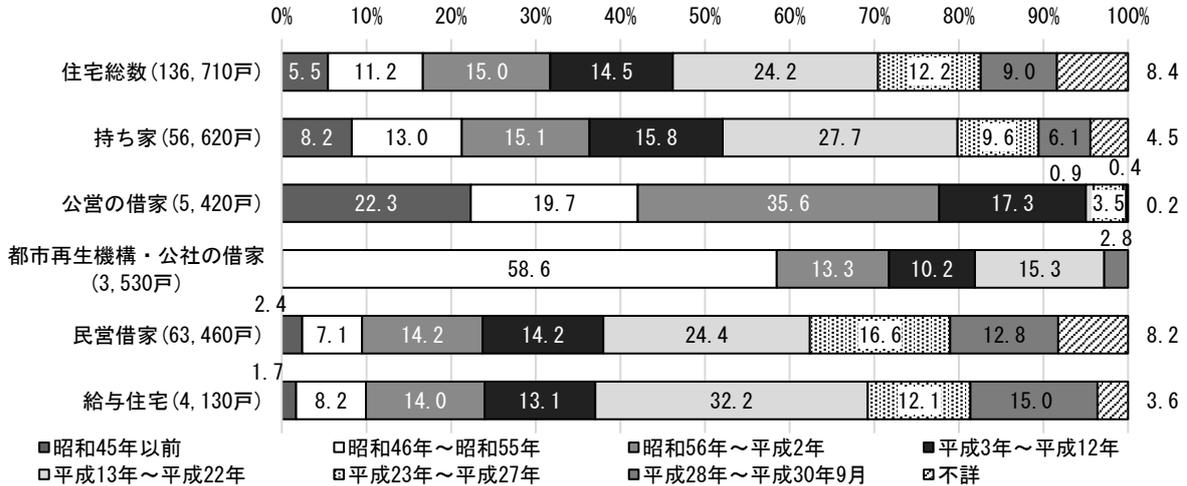


資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

1981（昭和 56）年の新耐震基準施行以前に建設された住宅の割合（「昭和 45 年以前」及び「昭和 46 年～昭和 55 年」の割合の合計）は都市再生機構・公社の借家が 58.6%、公営の借家が約 42%となっている。

2001（平成 13）年以降に建設された比較的新しい住宅の割合（「平成 13 年～平成 22 年」、「平成 23 年～平成 27 年」及び「平成 28 年～平成 30 年 9 月」の割合の合計）は民営借家及び給与住宅がともに 50%以上となっている。

図 2-59 所有関係別・建築時期別住宅の割合

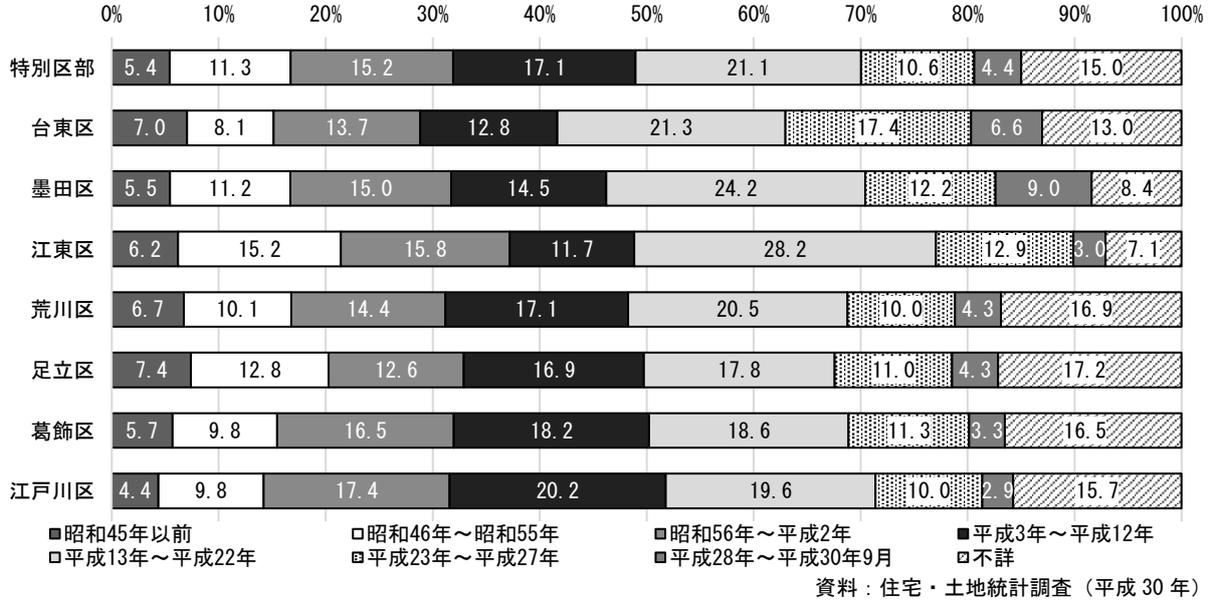


資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

墨田区の1981（昭和56）年の新耐震基準施行以前に建設された住宅の割合（「昭和45年以前」及び「昭和46年～昭和55年」の割合の合計）（約17%）は特別区部（約17%）と同程度となっている。

また、「平成28年～平成30年9月」に建設された新しい住宅の割合は9.0%で近隣区と比較すると最も高くなっている。

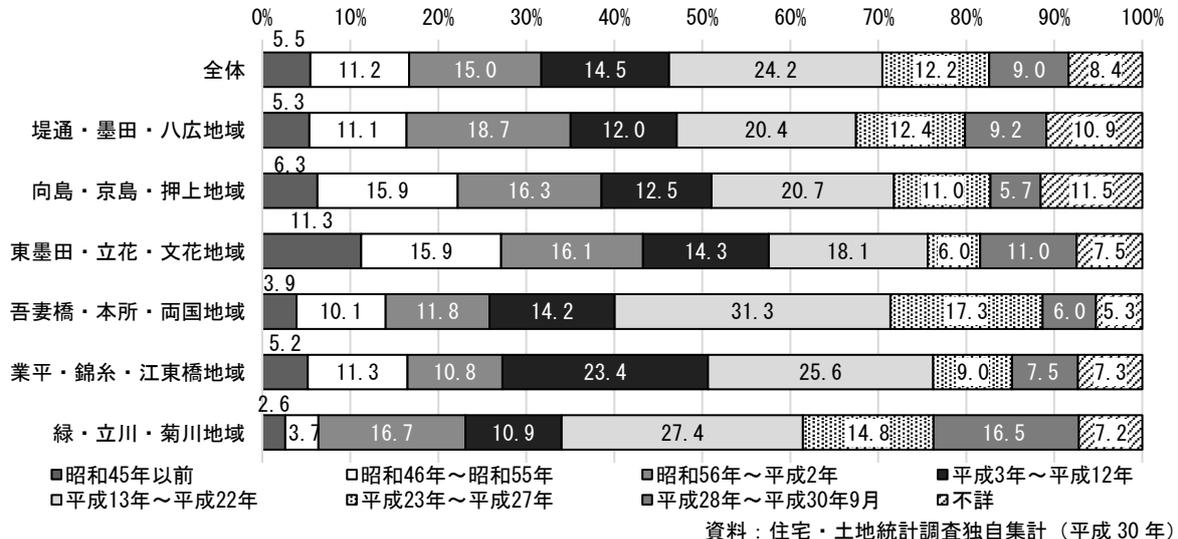
図 2-60 建築時期別住宅比率の近隣区の比較



地域別住宅の建築時期をみると、1981（昭和56）年の新耐震基準施行以前に建設された住宅の割合（「昭和45年以前」及び「昭和46年～昭和55年」の割合の合計）は東墨田・立花・文花地域が約27%と最も高くなっている。

2001（平成13）年以降に建設された比較的に新しい建物の割合（「平成13年～平成22年」、「平成23年～平成27年」及び「平成28年～平成30年9月」の割合の合計）は緑・立川・菊川地域が約59%と最も高く、次に吾妻橋・本所・両国地域が約55%となっている。

図 2-61 地域別住宅の建築時期

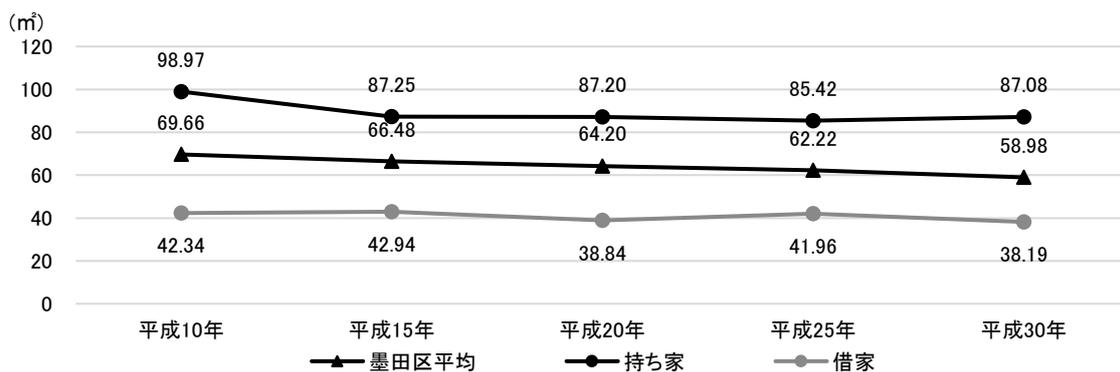


キ 住宅の規模

1住宅当たり延べ面積の推移をみると、「墨田区平均」の1住宅当たり延べ面積は1998（平成10）年の69.66㎡から減少し、2018（平成30）年になると、60㎡を下回っている。

「持ち家」の1住宅当たり延べ面積（87.08㎡）は1998（平成10）年に98.97㎡であったが、2003（平成15）年以降90㎡以下で推移している。「借家」の1住宅当たり延べ面積は約40㎡で推移している。

図 2-62 1住宅当たり延べ面積の推移

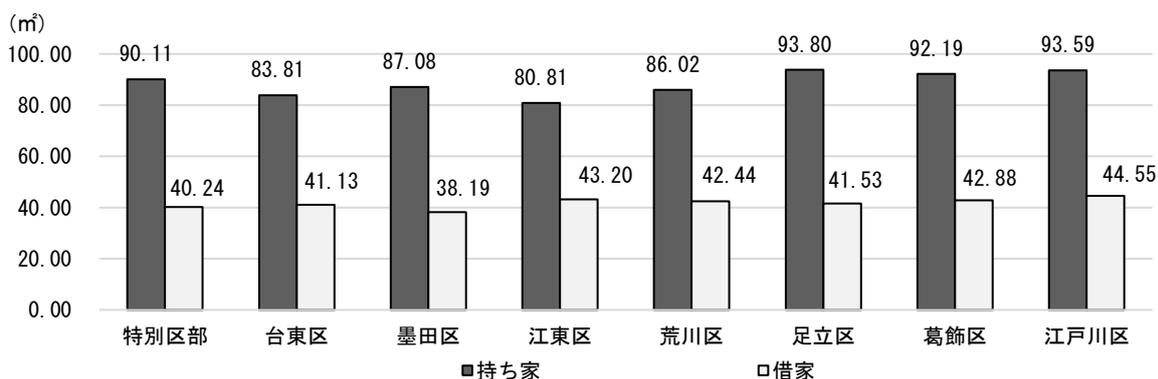


資料：住宅・土地統計調査

墨田区の「持ち家」の1住宅当たり延べ面積は87.08㎡で、近隣区と比較すると、やや低い水準にある。

また、墨田区の「借家」の1住宅当たり延べ面積は38.19㎡で、近隣区と比較すると、最も低い水準となっている。

図 2-63 所有関係別1住宅当たり延べ面積の近隣区の比較

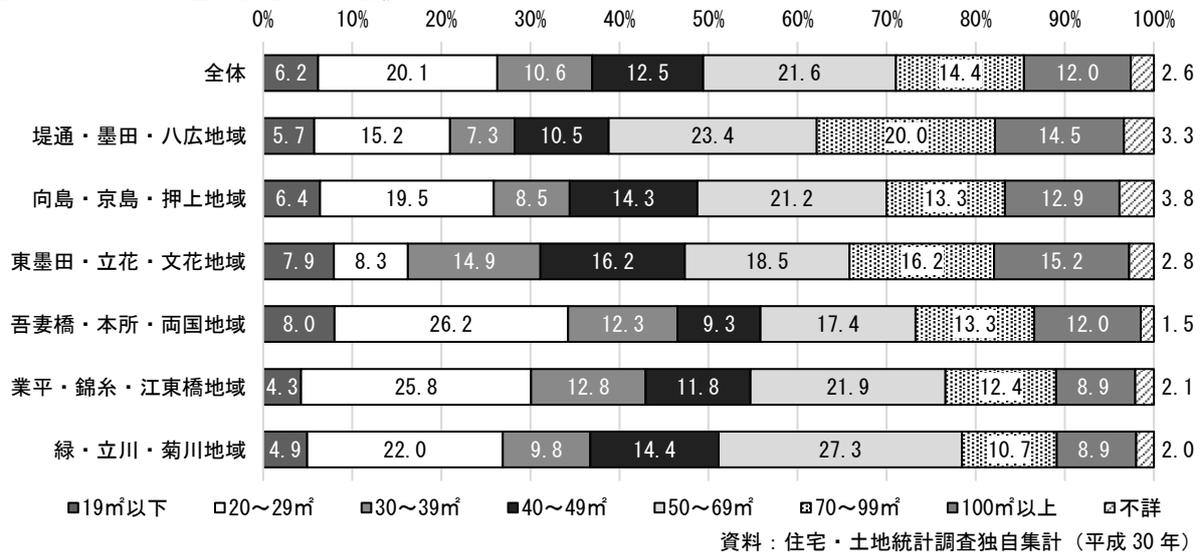


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

地域別1住宅当たり延べ面積をみると、「19㎡以下」の狭い住宅の割合は吾妻橋・本所・両国地域が8.0%と最も高く、次に東墨田・立花・文花地域が7.9%となっている。

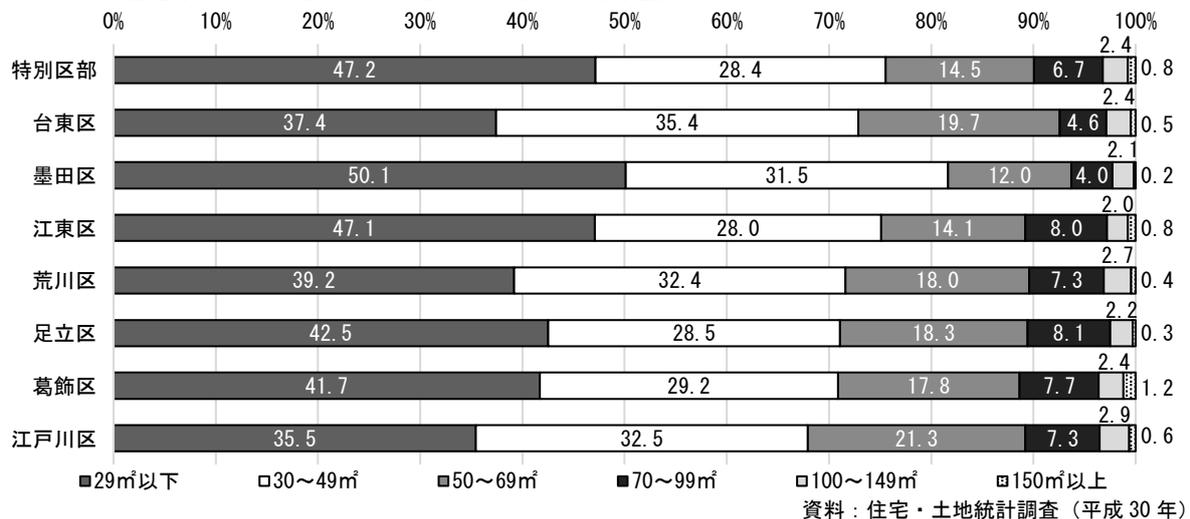
堤通・墨田・八広地域及び東墨田・立花・文花地域では70㎡以上の広い住宅の割合（「70～99㎡」及び「100㎡以上」の割合の合計）がともに30%以上となっている。

図 2-64 地域別1住宅当たり延べ面積



墨田区の民営借家（専用住宅）の1住宅当たり延べ面積が「29㎡以下」の割合は50.1%で近隣区と比較すると、最も高くなっている。

図 2-65 民営借家（専用住宅）の1住宅当たり延べ面積別近隣区の比較



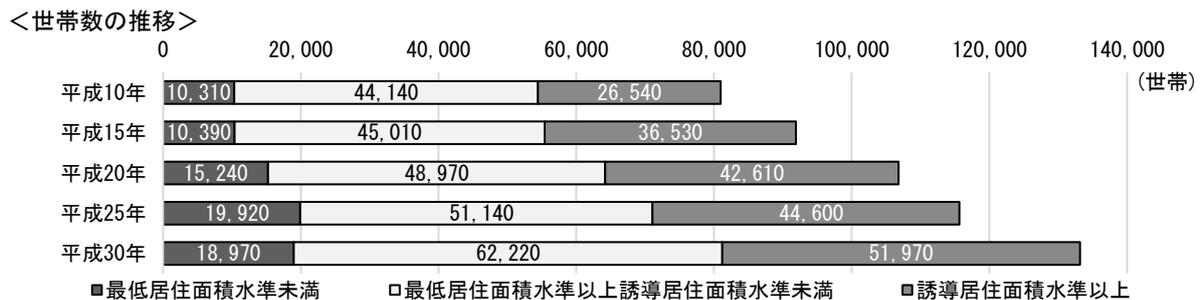
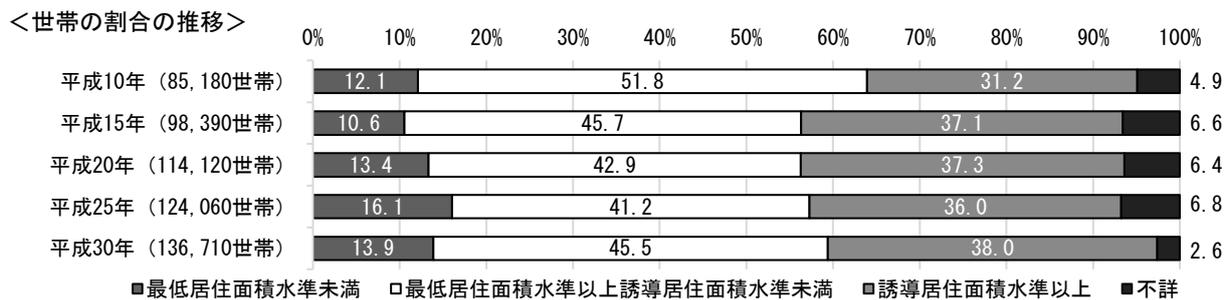
ク 居住面積水準

「最低居住面積水準未満」の住宅に住んでいる世帯の割合の推移をみると、2003（平成15）年まで減少し、その後増加に転じたが、2013（平成25）年から再び減少に転じ、2018（平成30）年になると、13.9%となっている。

「最低居住面積水準未満」の住宅に住んでいる世帯数の推移をみると、2013（平成25）年まで増加し、その後減少に転じ、2018（平成30）年になると、18,970世帯となっている。

また、「最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満」の住宅に住んでいる世帯数及び「誘導居住面積水準以上」の住宅に住んでいる世帯数はともに大きく増加している。

図 2-66 居住面積水準の世帯数と割合の推移



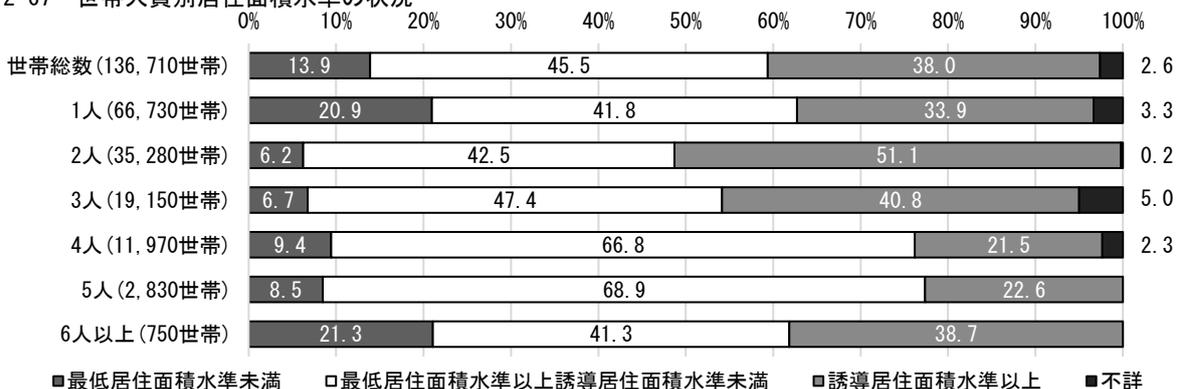
注：「最低居住面積水準」とは、住生活基本計画（全国計画）で示す世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。（単身者 25㎡、2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡）

資料：住宅・土地統計調査

世帯人員別居住面積水準の状況をみると、「最低居住面積水準未満」の割合は1人及び6人以上がともに20%以上となっている。「最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満」の割合は4人及び5人がともに60%以上となっている。

2人では「誘導居住面積水準以上」の割合が51.1%と最も高くなっている。

図 2-67 世帯人員別居住面積水準の状況

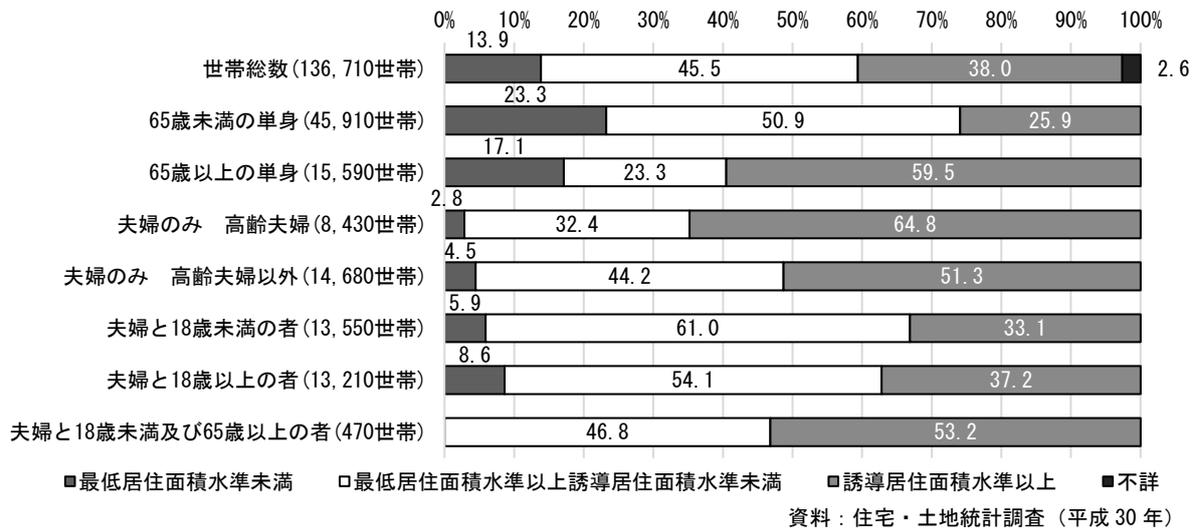


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

世帯の型別居住面積水準の状況を見ると、「最低居住面積水準未満」の住宅に住んでいる割合は65歳未満の単身が23.3%と最も高くなっている。

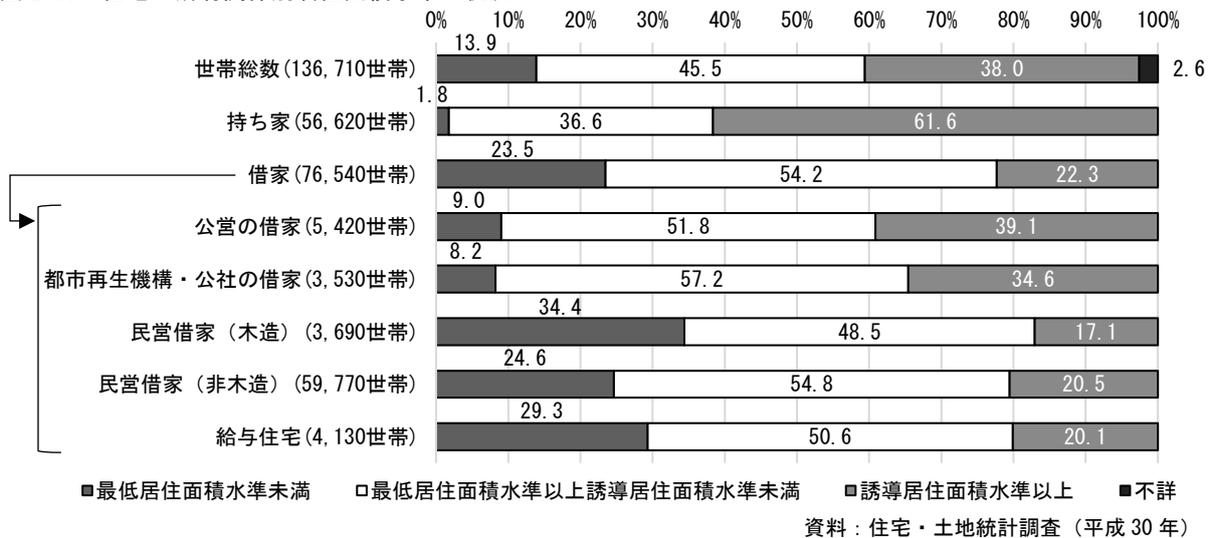
「最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満」の住宅に住んでいる割合は夫婦と18歳未満の者が61.0%、「誘導居住面積水準以上」の住宅に住んでいる割合は夫婦のみ 高齢夫婦が64.8%と最も高くなっている。

図 2-68 世帯の型別居住面積水準の状況



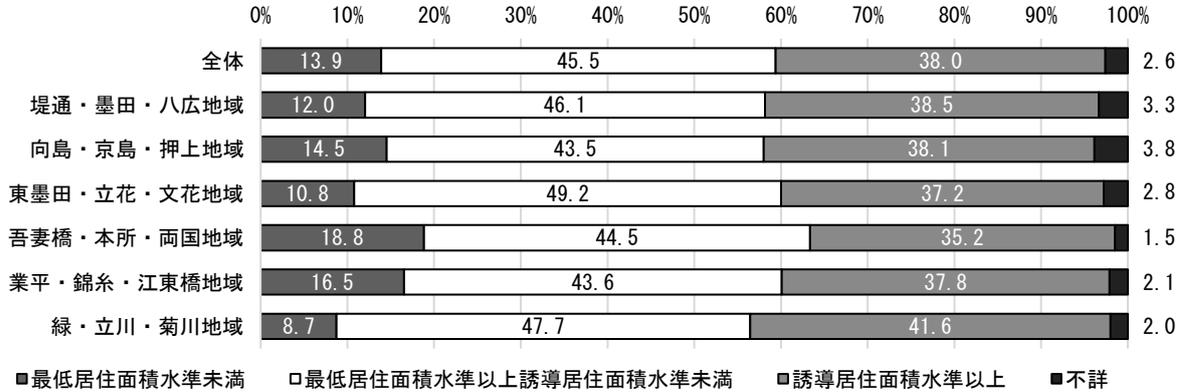
住宅の所有関係別にみると、持ち家は「最低居住面積水準未満」の割合が1.8%であるのに対し、借家は23.5%と格差がある。

図 2-69 住宅の所有関係別居住面積水準の状況



地域別居住面積水準をみると、「最低居住面積水準未満」の割合は吾妻橋・本所・両国地域が18.8%と最も高くなっている。「誘導居住面積水準以上」の割合は緑・立川・菊川地域が41.6%と最も高くなっている。

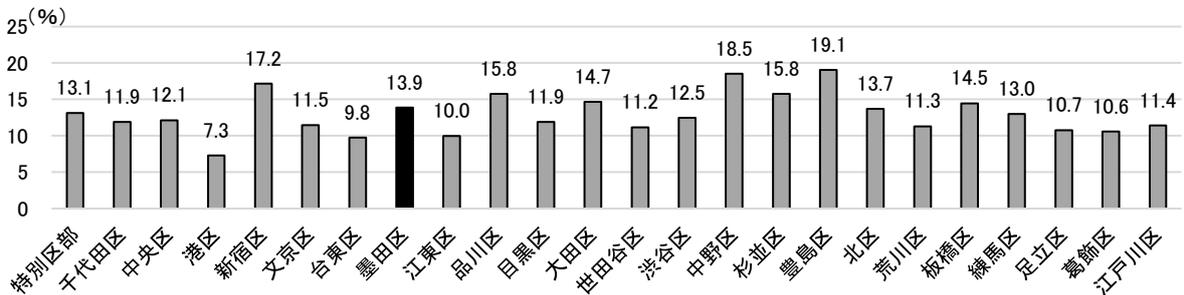
図 2-70 地域別居住面積水準



資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30年）

23 区別最低居住面積水準未満の割合をみると、「墨田区」（13.9%）は「特別区部」（13.1%）よりやや高くなっている。

図 2-71 23 区別最低居住面積水準未満の割合

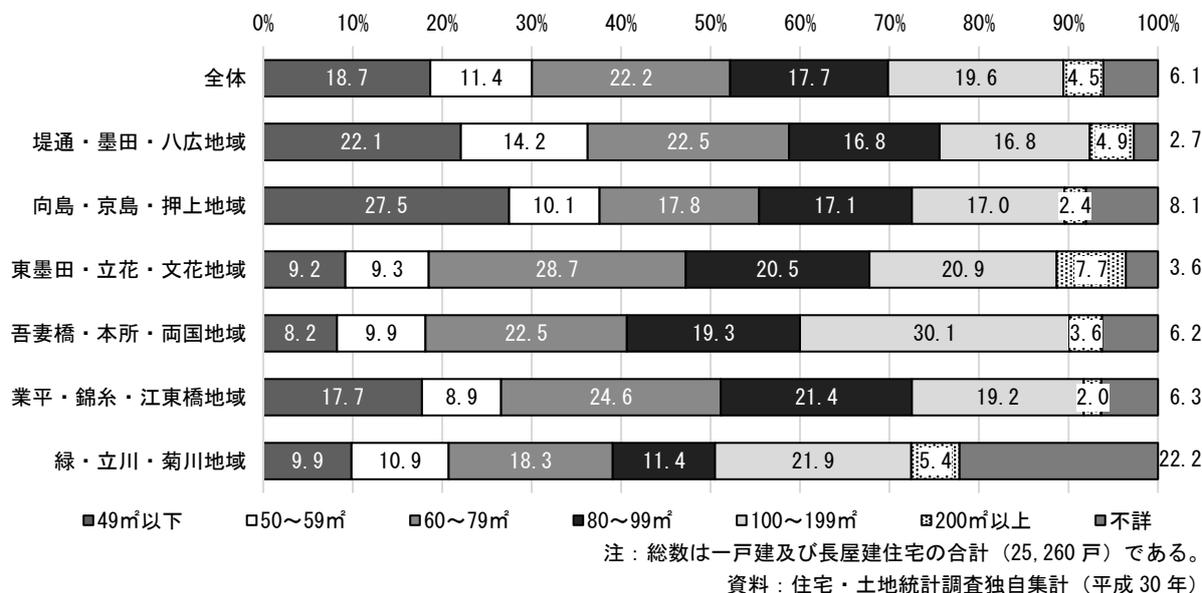


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

ケ 敷地面積

地域別敷地面積をみると、「49 m²以下」は向島・京島・押上地域が 27.5%、「60～79 m²」は東墨田・立花・文花地域が 28.7%、「100～199 m²」は吾妻橋・本所・両国地域が 30.1%と最も高くなっている。

図 2-72 地域別敷地面積

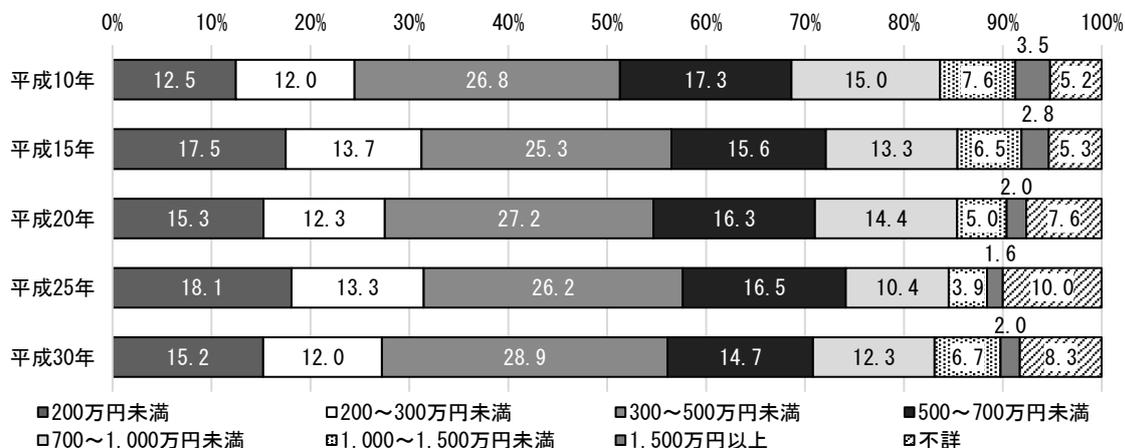


コ 年間収入

年間収入 300 万円未満の低所得世帯の割合（「200 万円未満」及び「200～300 万円未満」の割合の合計）は 1998（平成 10）年から 2018（平成 30）年まで約 30%で推移している。

また、1,000 万円以上の高所得世帯の割合（「1,000～1,500 万円未満」及び「1,500 万円以上」の割合の合計）は 1998（平成 10）年には 10%以上であったが、その後 10%以下で推移している。

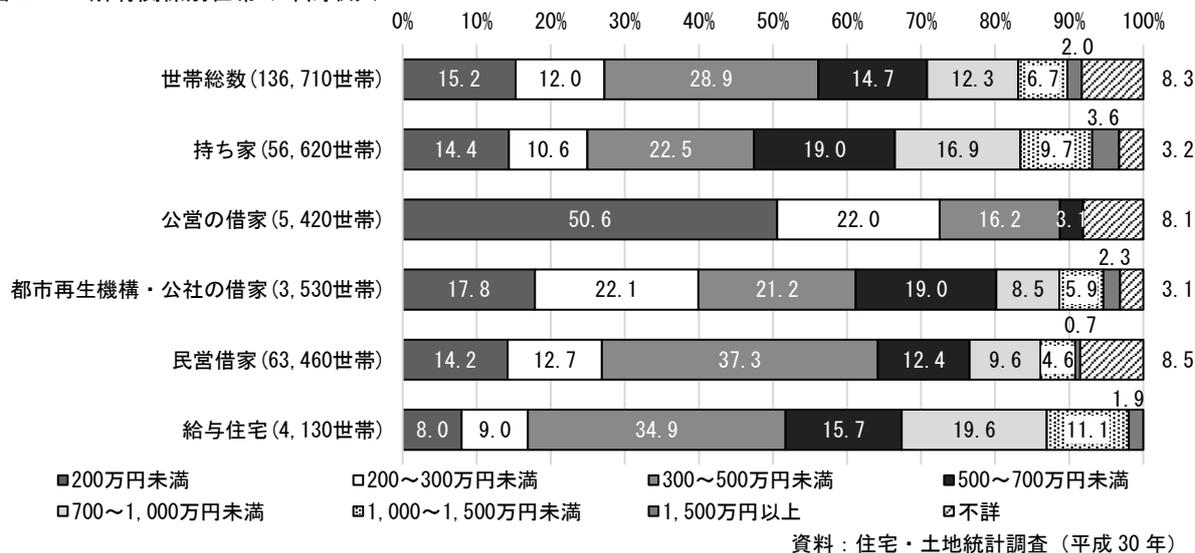
図 2-73 年間収入割合の推移



所有関係別世帯の年間収入をみると、「200万円未満」の割合は公営の借家が50.6%と最も高くなっている。

持ち家(22.5%)、民営借家(37.3%)及び給与住宅(34.9%)では「300～500万円未満」の割合が最も高くなっている。

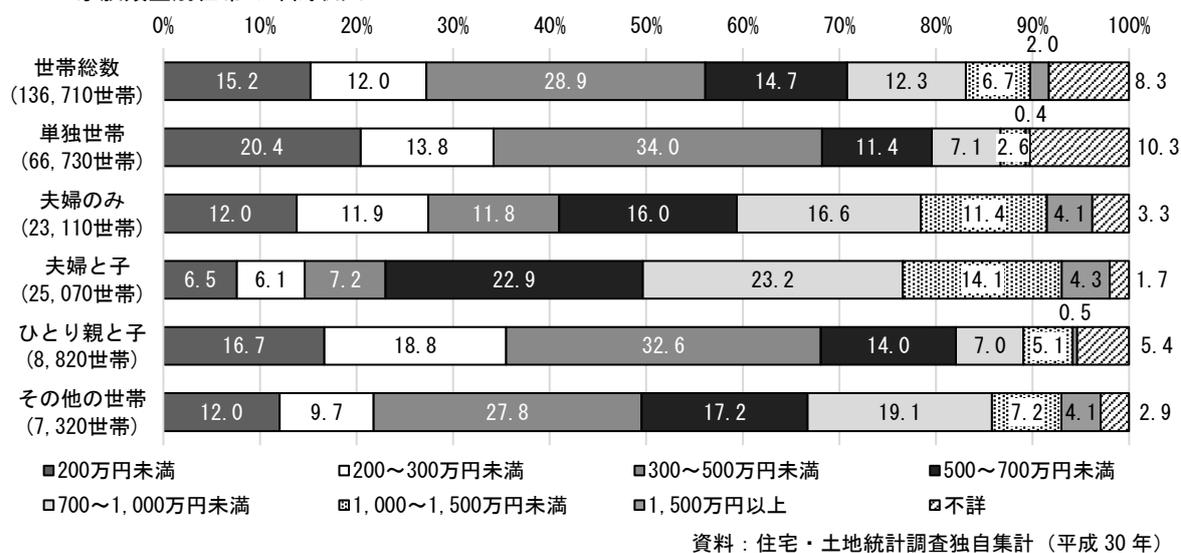
図 2-74 所有関係別世帯の年間収入



家族類型別世帯の年間収入をみると、単独世帯及びひとり親と子では年間収入300万円未満の低所得世帯の割合（「200万円未満」及び「200～300万円未満」の割合の合計）がともに30%以上となっている。

夫婦のみ及び夫婦と子のうち、年間収入1,000万円以上の高所得世帯の割合（「1,000～1,500万円未満」及び「1,500万円以上」の割合の合計）はともに10%以上となっており、特に夫婦と子は約18%となっている。

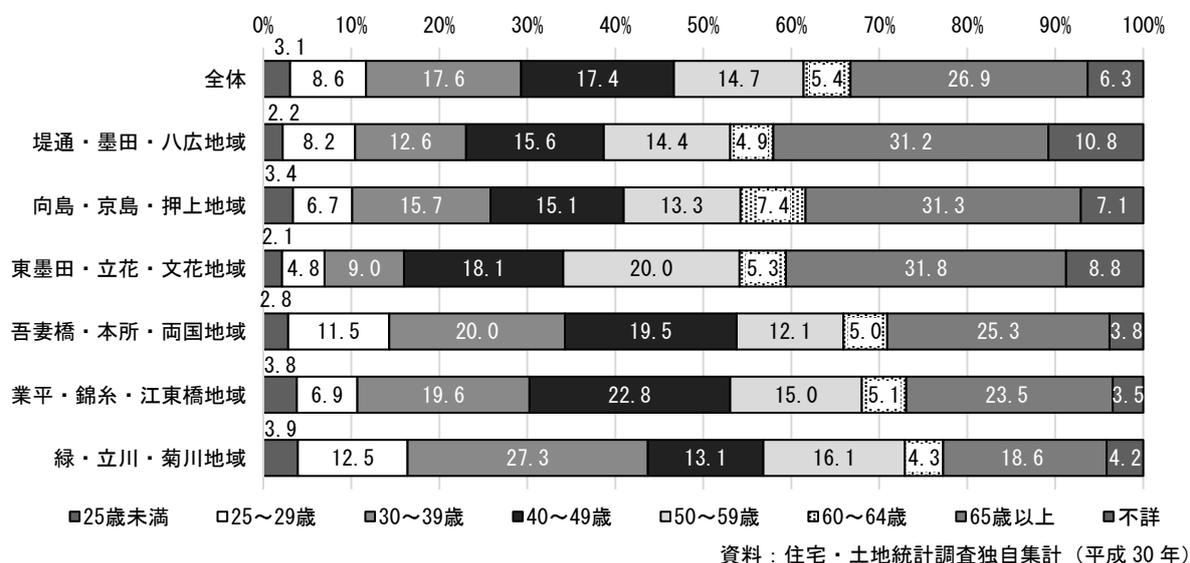
図 2-75 家族類型別世帯の年間収入



サ 世帯主の年齢

地域別世帯主の年齢階層別世帯の割合をみると、「30～39歳」は緑・立川・菊川地域が27.3%、「65歳以上」は東墨田・立花・文花地域が31.8%と最も高くなっている。

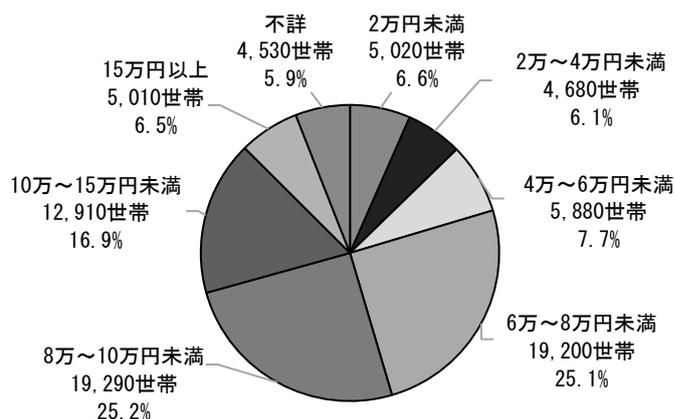
図 2-76 地域別世帯主の年齢階層別世帯の割合



シ 家賃

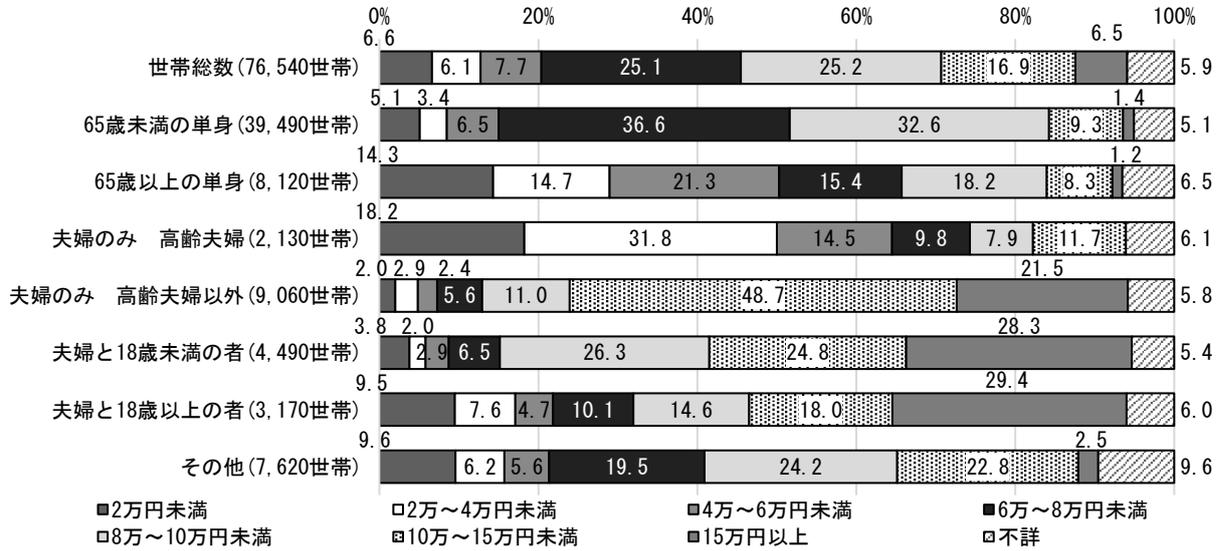
借家の家賃別世帯の割合をみると、「8万～10万円未満」の借家に住んでいる世帯の割合は25.2%と最も高くなっており、次に「6万～8万円未満」の借家に住んでいる世帯の割合は25.1%、「10万～15万円未満」の借家に住んでいる世帯の割合は16.9%となっている。

図 2-77 借家の家賃別世帯の割合



世帯の型別借家の家賃別世帯の割合をみると、65歳未満の単身は「6万～8万円未満」の借家に住んでいる割合が36.6%、夫婦のみ 高齢夫婦以外は「10万～15万円未満」の借家に住んでいる割合が48.7%と最も高くなっている。

図 2-78 世帯の型別借家の家賃別世帯の割合

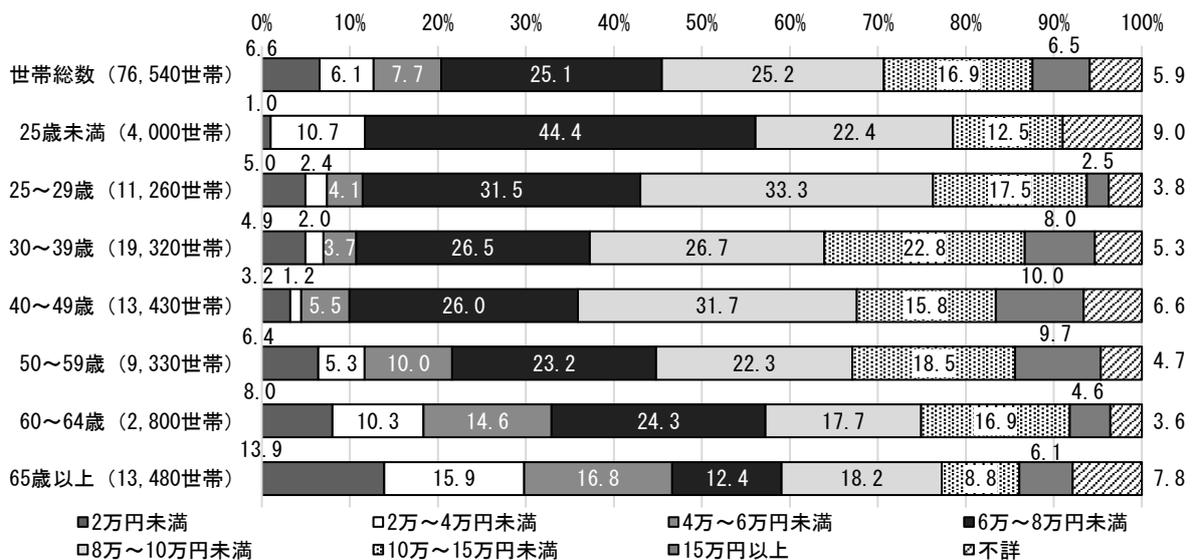


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

世帯主の年齢階層別借家の家賃別世帯の割合をみると、25歳未満は「6万～8万円未満」の借家に住んでいる割合が44.4%と最も高くなっている。

借家に住んでいる世帯主の年齢が高くなるほど、家賃が高くなる傾向が見られるが、高齢になると、家賃8万円未満の借家に住んでいる割合（「2万円未満」、「2万～4万円未満」、「4万～6万円未満」及び「6万～8万円未満」の割合の合計）が多くなっている。

図 2-79 世帯主の年齢階層別借家の家賃別世帯の割合



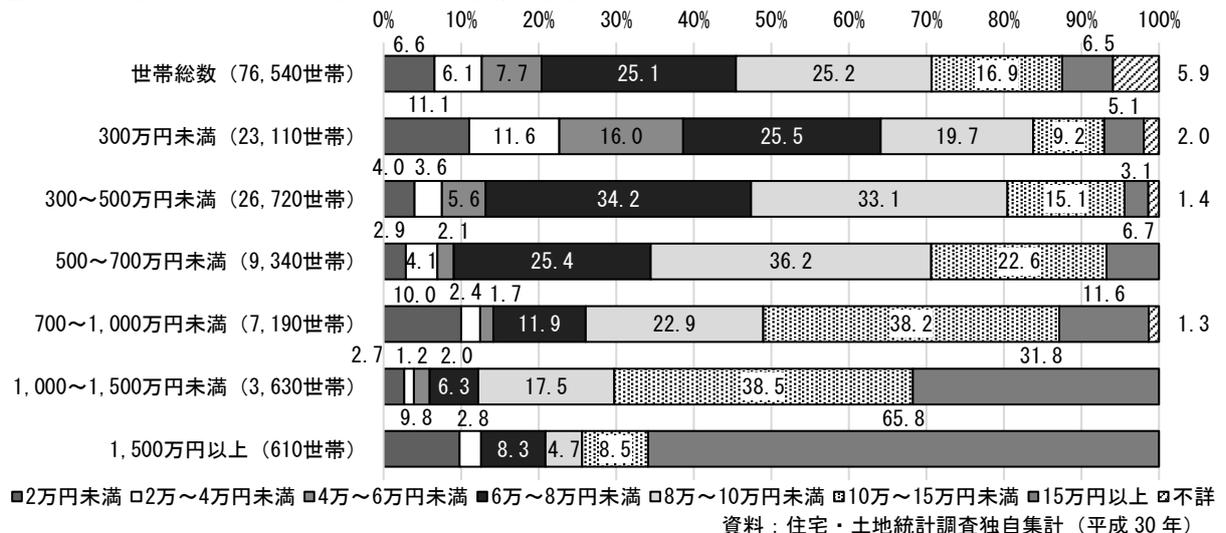
資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30年）

世帯の年間収入別・借家の家賃別世帯の割合をみると、「6万～8万円未満」の借家に住んでいる割合は300万円未満及び300～500万円未満がそれぞれ25.5%、34.2%、「8万～10万円未満」の借家に住んでいる割合は500～700万円未満が36.2%で最も高くなっている。

また、「10万～15万円未満」の借家に住んでいる割合は700～1,000万円未満及び1,000～1,500万円未満がそれぞれ38.2%、38.5%、「15万円以上」の借家に住んでいる割合は1,500万円以上が65.8%で最も高くなっている。

借家に住んでいる世帯の年間収入が高いほど、家賃が高くなる傾向がある。

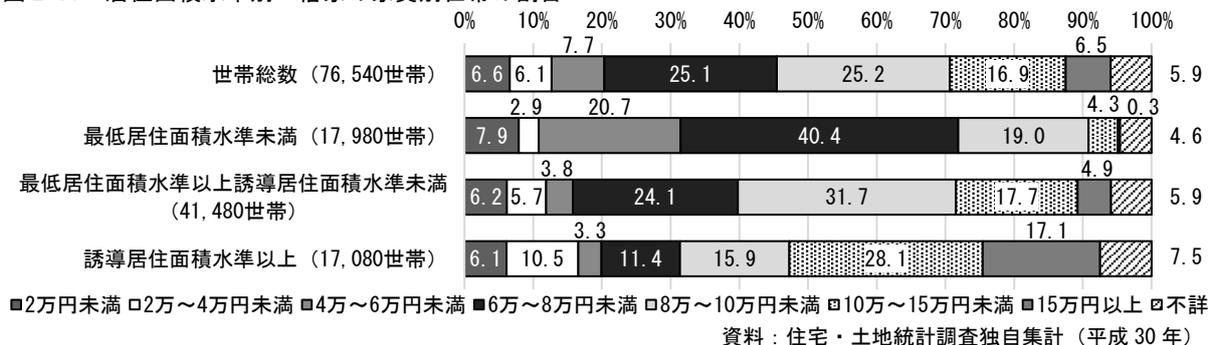
図 2-80 世帯の年間収入別・借家の家賃別世帯の割合



居住面積水準別・借家の家賃別世帯の割合をみると、最低居住面積水準未満の借家に住んでいる世帯の家賃は「6万～8万円未満」の割合が40.4%で最も高くなっている。

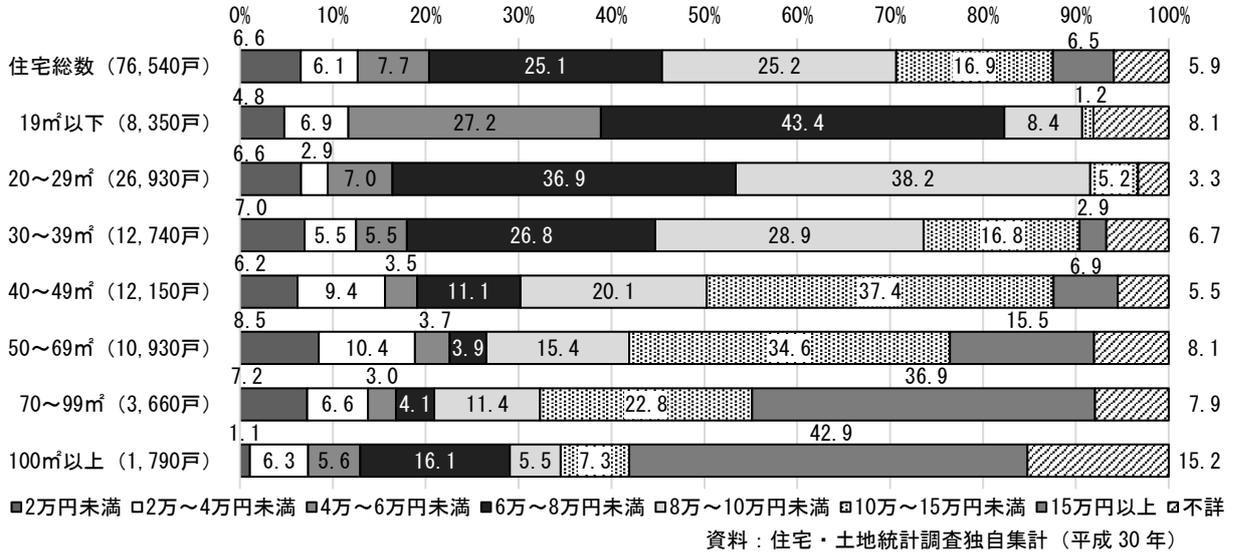
また、誘導居住面積水準以上の借家に住んでいる世帯の家賃は10万円以上の割合（「10万～15万円未満」及び「15万円以上」の割合の合計）が約45%となっている。

図 2-81 居住面積水準別・借家の家賃別世帯の割合



借家の延べ面積別家賃をみると、19 m²以下では「6万～8万円未満」、20～29 m²及び30～39 m²では「8万～10万円未満」、40～49 m²及び50～69 m²では「10万～15万円未満」、70～99 m²及び100 m²以上では「15万円以上」の割合が最も高くなっている。

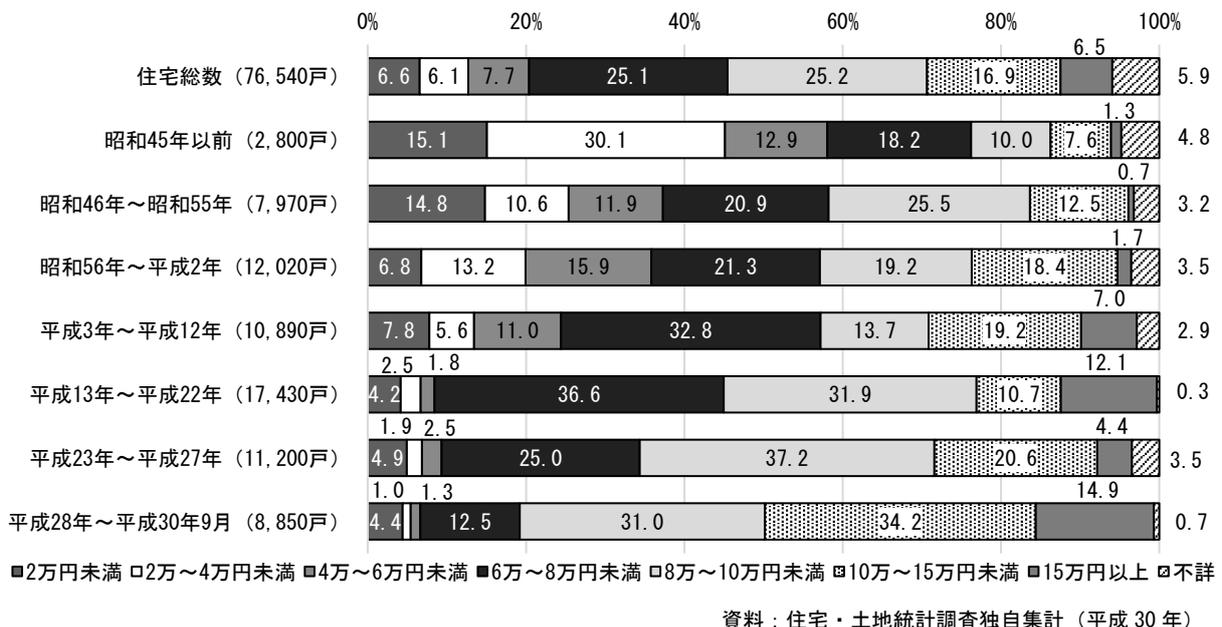
図 2-82 借家の延べ面積別家賃



借家の建築時期別家賃をみると、1970（昭和45）年以前に建てられた借家の家賃は8万円未満の割合（「2万円未満」、「2万～4万円未満」、「4万～6万円未満」及び「6万～8万円未満」の割合の合計）が約76%となっている。

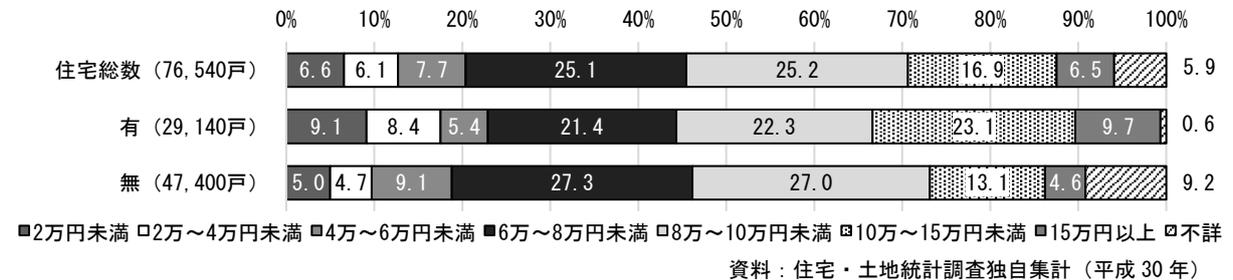
2001（平成13）年以後に建てられた借家の家賃は8万円以上の割合（「8万～10万円未満」、「10万～15万円未満」及び「15万円以上」の割合の合計）が50%以上となっている。特に2016（平成28）年以降に建てられた借家の家賃は8万円以上の割合（「8万～10万円未満」、「10万～15万円未満」及び「15万円以上」の割合の合計）が80%以上となっている。

図 2-83 借家の建築時期別家賃



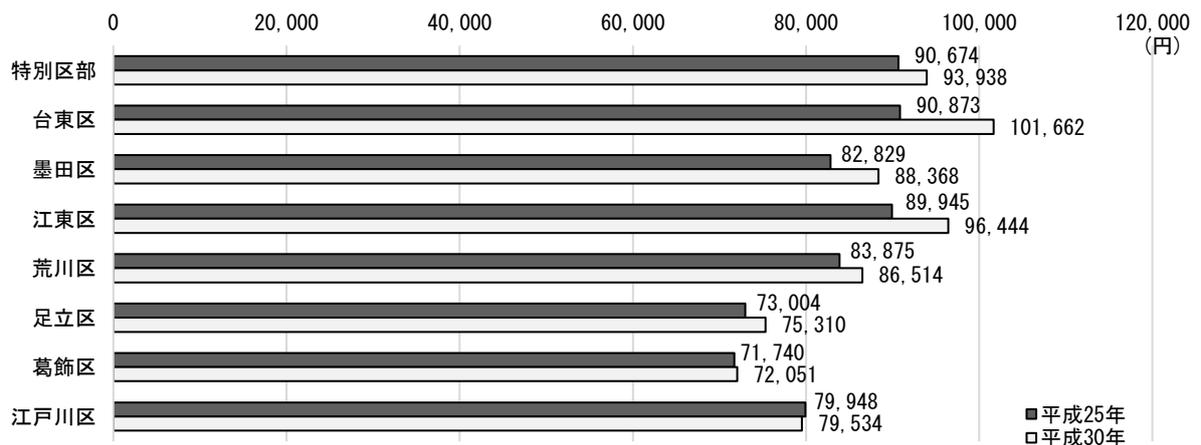
高齢者等のための設備の有無別家賃をみると、有では10万円以上の割合（「10万～15万円未満」及び「15万円以上」の割合の合計）が30%以上、無では10万円以上の割合（「10万～15万円未満」及び「15万円以上」の割合の合計）が20%以下となっている。

図 2-84 高齢者等のための設備の有無別家賃



墨田区における民営借家（専用住宅）の家賃は2013（平成25）年から2018（平成30）年まで上昇しているが、「特別区部」（93,938円）、「台東区」（101,662円）、「江東区」（96,444円）より低くなっている。

図 2-85 民営借家（専用住宅）の家賃の近隣区の比較

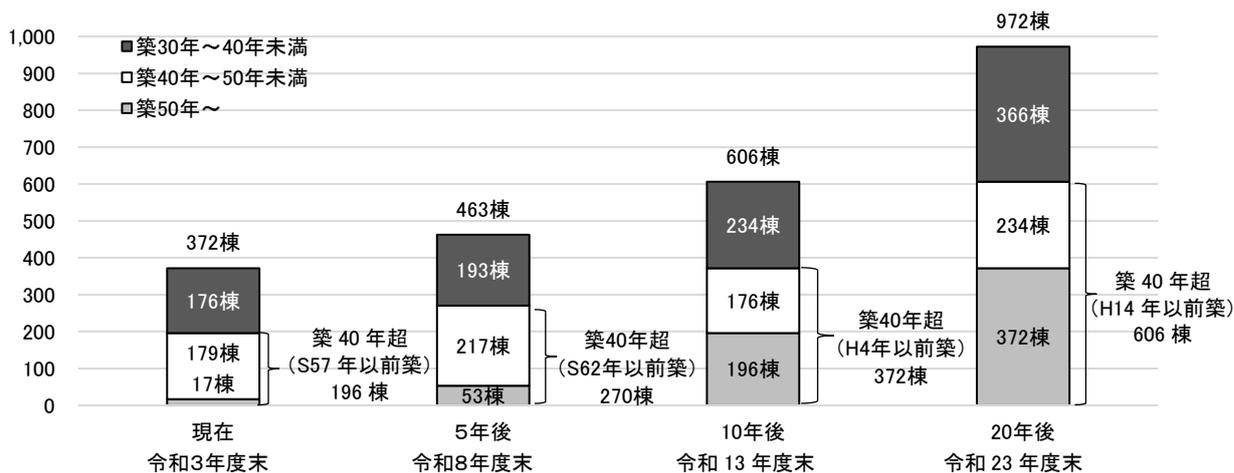


ス 高経年マンションの状況

都及び区条例※に該当する高経年マンションの棟数の推移をみると、20年後には築40年を超える棟数が606棟になり、現在の約3倍となる。

今後増加していく高経年マンションへの対応は、行政だけでは限界があるため、マンション管理士等の専門家との連携が重要になる。

図 2-86 高経年マンションの棟数の推移



※：「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」及び「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」
注：竣工年の確認ができるマンションから算定（令和4年3月30日時点）

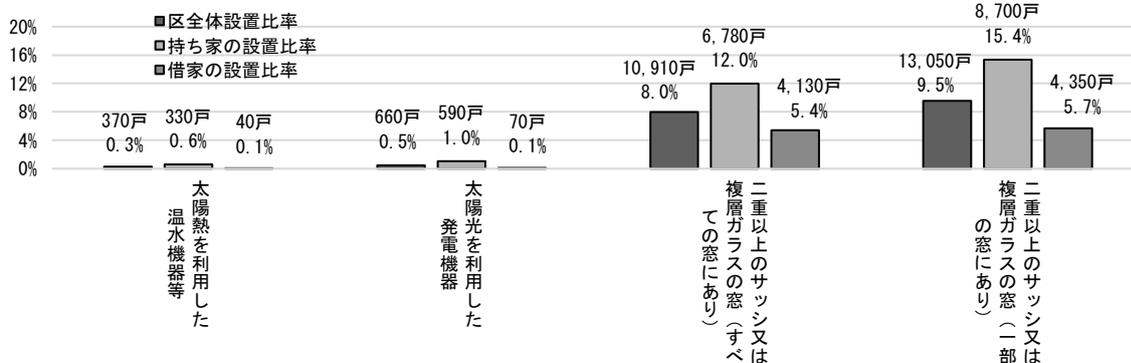
資料：墨田区資料

セ 省エネルギー設備

省エネルギー設備について、太陽熱（太陽熱を利用した温水機器等設置比率）、太陽光（太陽光を利用した発電機器設置比率）、窓断熱（二重サッシ又は複層ガラスの窓設置比率）の別でみると、窓断熱が最も多く行われており、太陽熱や太陽光を利用した設備の設置比率は低くなっている。

いずれの設備についても、持ち家と借家の設置比率の開きが大きくなっている。

図 2-87 持ち家・借家別省エネルギー設備の設置状況



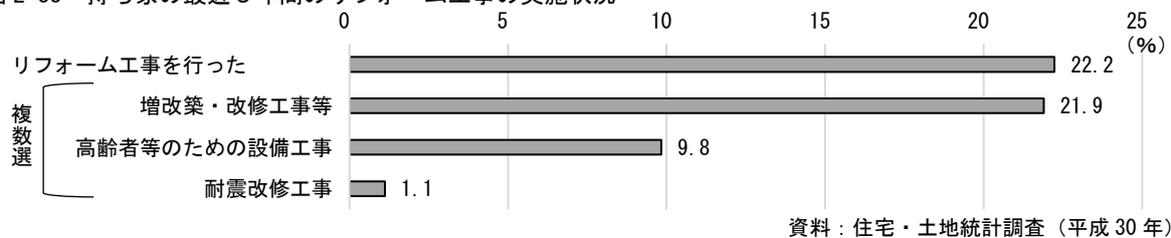
資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

ソ リフォーム工事の実施状況

持ち家の最近5年間のリフォーム工事の実施状況をみると、「リフォーム工事を行った」の割合が22.2%となっている。

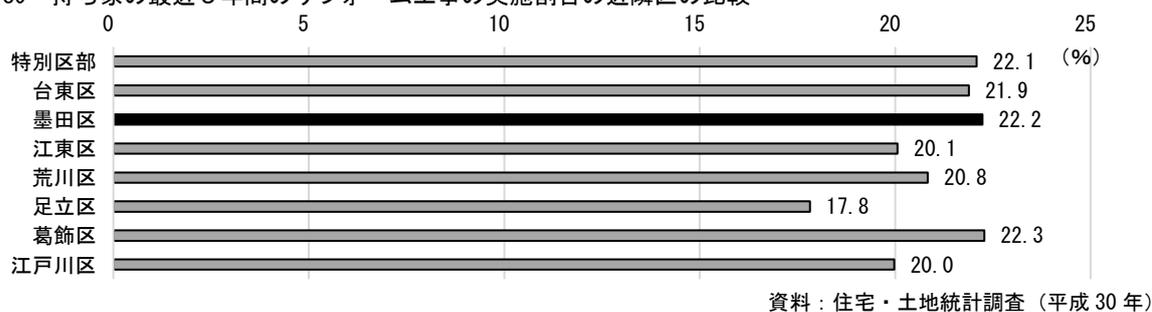
リフォーム工事の内容をみると、「増改築・改修工事等」の割合が21.9%で最も高くなっている。

図 2-88 持ち家の最近5年間のリフォーム工事の実施状況



持ち家の最近5年間のリフォーム工事の実施割合の近隣区の比較をみると、「墨田区」(22.2%)は「葛飾区」(22.3%)の次に高い。

図 2-89 持ち家の最近5年間のリフォーム工事の実施割合の近隣区の比較

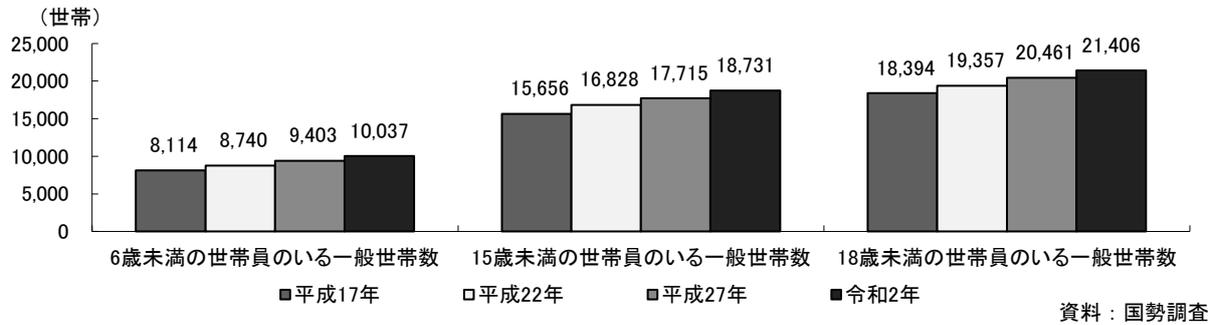


(2) 世帯及び住まい

ア 子育て世帯

子育て世帯の推移をみると、「6歳未満の世帯員のいる一般世帯数」、「15歳未満の世帯員のいる一般世帯数」及び「18歳未満の世帯員のいる一般世帯数」は2005（平成17）年から2020（令和2）年まで増加している。

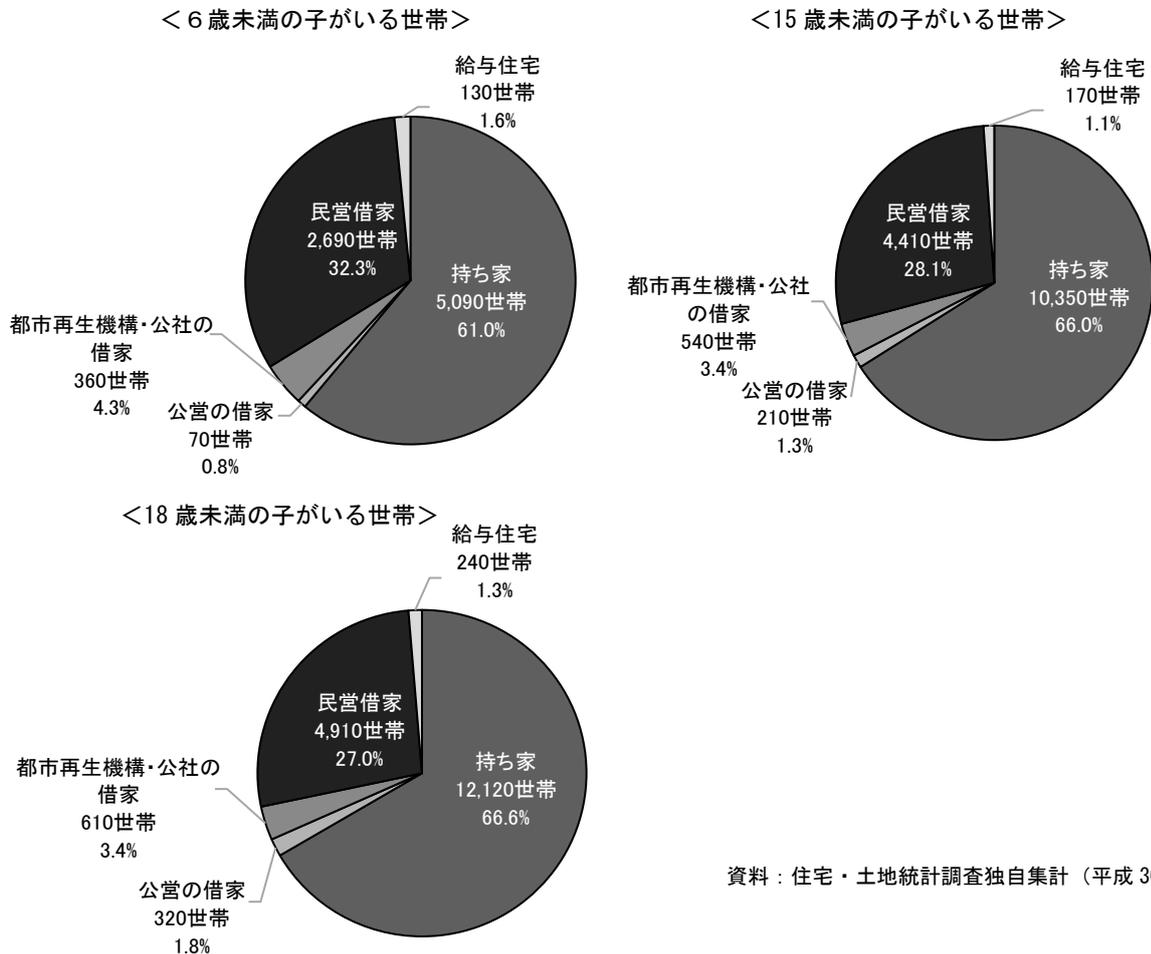
図2-90 子育て世帯の推移



子育て世帯の住宅の所有関係をみると、6歳未満の子がいる世帯、15歳未満の子がいる世帯及び18歳未満の子がいる世帯は「持ち家」に住んでいる割合が60%以上となっている。

また、6歳未満の子がいる世帯は32.3%が「民間借家」に住んでいる。

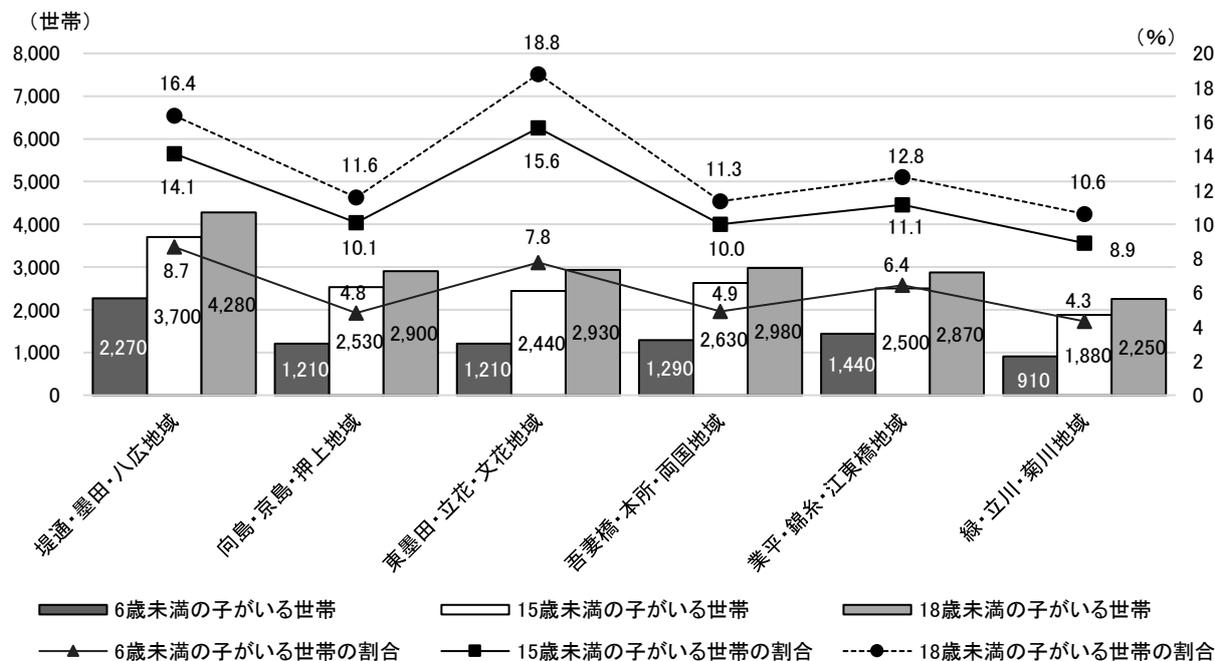
図2-91 子育て世帯の住宅の所有関係



地域別6歳未満の子がいる世帯の割合をみると、「堤通・墨田・八広地域」が8.7%と最も高く、次に「東墨田・立花・文花地域」が7.8%となっている。

また、地域別18歳未満の子がいる世帯の割合をみると、「東墨田・立花・文花地域」が18.8%と最も高く、次に「堤通・墨田・八広地域」が16.4%となっている。

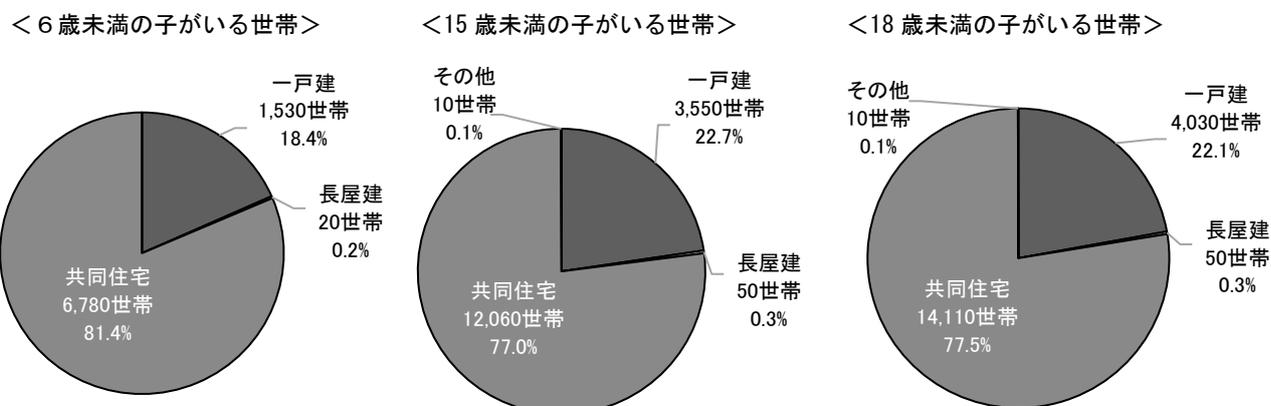
図 2-92 地域別子育て世帯の割合



資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30年）

子育て世帯が居住している住宅の建て方をみると、「共同住宅」に住んでいる6歳未満の子がいる世帯の割合は81.4%、15歳未満の子がいる世帯及び18歳未満の子がいる世帯の割合は80%以下となっている。

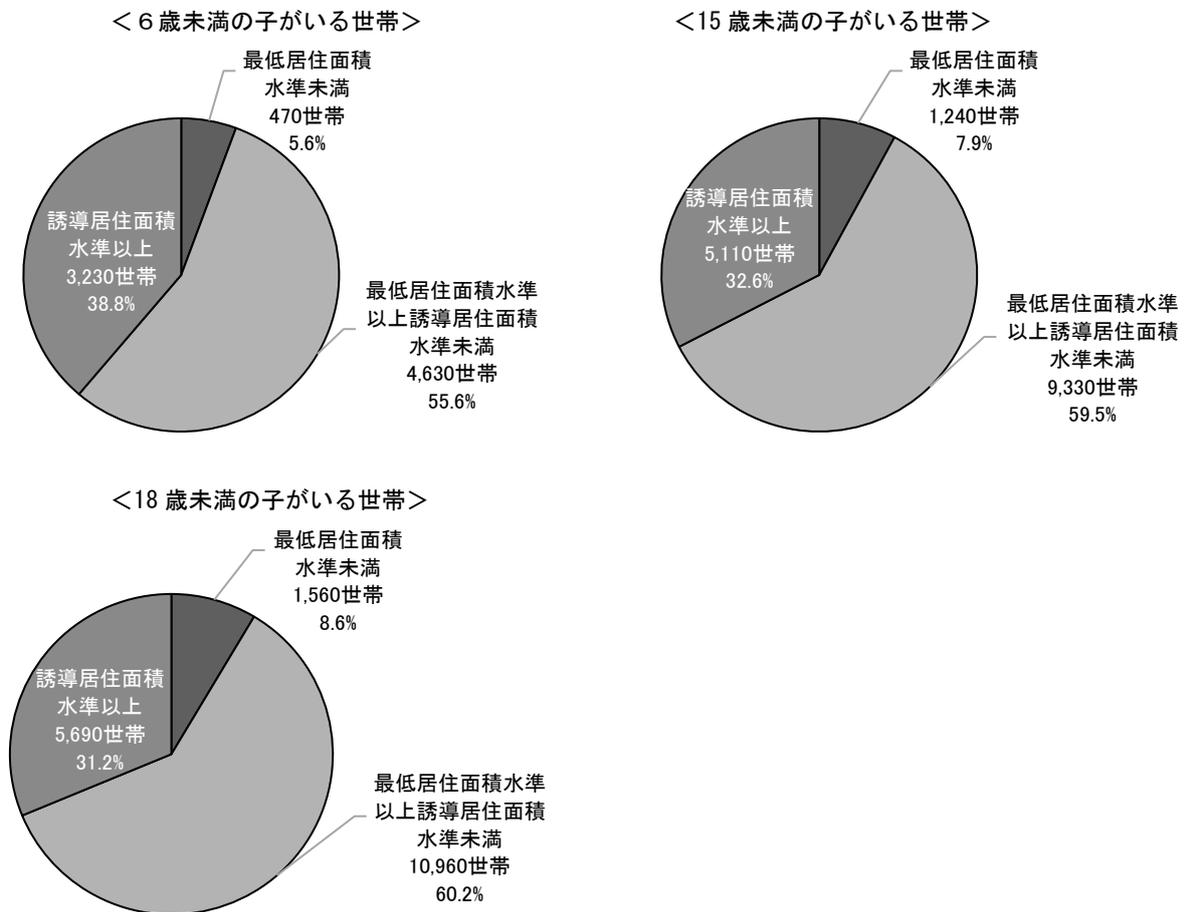
図 2-93 子育て世帯が居住している住宅の建て方



資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30年）

子育て世帯の居住面積水準の状況を見ると、「最低居住面積水準未滿」の住宅に居住している6歳未満の子がいる世帯、15歳未満の子がいる世帯及び18歳未満の子がいる世帯の割合は10%以下となっている。6歳未満の子がいる世帯は38.8%が「誘導居住面積水準以上」の住宅に居住している。

図 2-94 子育て世帯の居住面積水準の状況

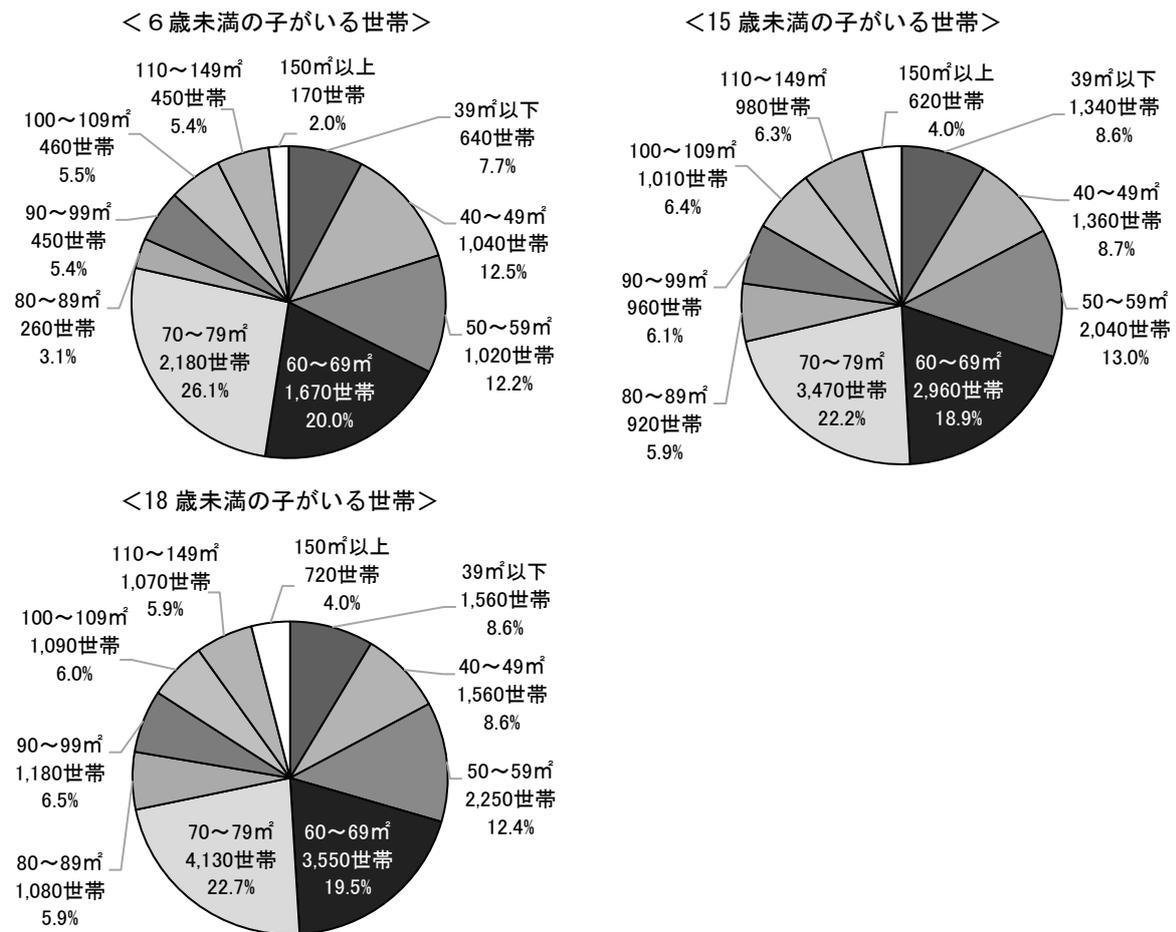


資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30年）

子育て世帯が居住している1住宅当たり延べ面積をみると、50～79㎡の広さの住宅に住んでいる6歳未満の子がいる世帯、15歳未満の子がいる世帯及び18歳未満の子がいる世帯の割合（「50～59㎡」、「60～69㎡」及び「70～79㎡」の割合の合計）は50%以上となっている。

また、「39㎡以下」の広さの住宅に住んでいる6歳未満の子がいる世帯、15歳未満の子がいる世帯及び18歳未満の子がいる世帯の割合は10%以下となっている。

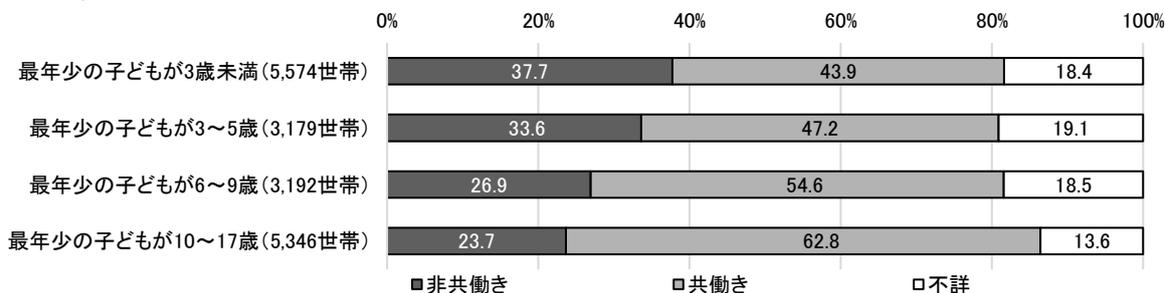
図 2-95 子育て世帯が居住している1住宅当たり延べ面積



資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30年）

最年少の子ども（末っ子）の年齢別就業状況をみると、最年少の子ども（末っ子）の年齢が低くなるほど、「非共働き」の割合が高くなる。

図 2-96 最年少の子ども（末っ子）の年齢別就業状況

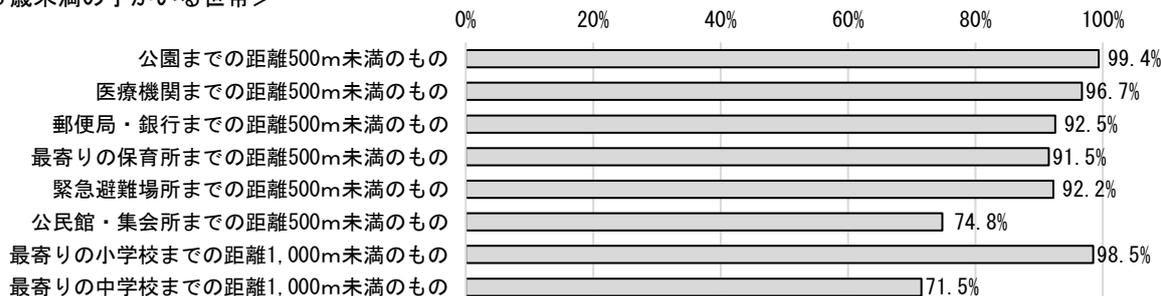


資料：国勢調査（平成 27 年）

子育て関連施設までの距離について、6歳未満の子がいる世帯、15歳未満の子がいる世帯及び18歳未満の子がいる世帯は「公園までの距離500m未満のもの」及び「医療機関までの距離500m未満のもの」の割合が95%以上となっている。

図 2-97 子育て関連施設までの距離

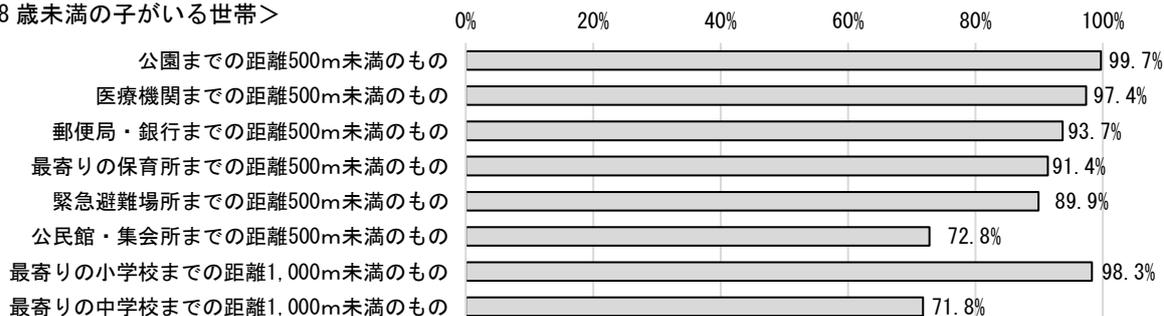
< 6歳未満の子がいる世帯 >



< 15歳未満の子がいる世帯 >



< 18歳未満の子がいる世帯 >



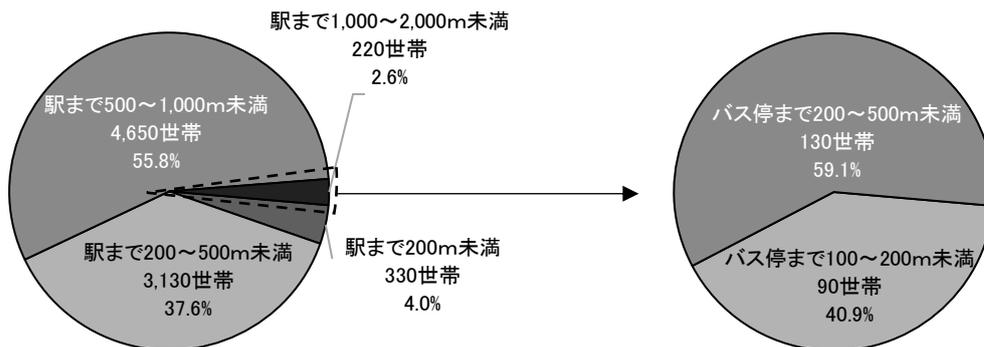
資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成 30 年）

子育て世帯の最寄りの交通機関までの距離について、6歳未満の子がいる世帯、15歳未満の子がいる世帯及び18歳未満の子がいる世帯は「駅まで500～1,000m未満」の割合が50%以上となっている。

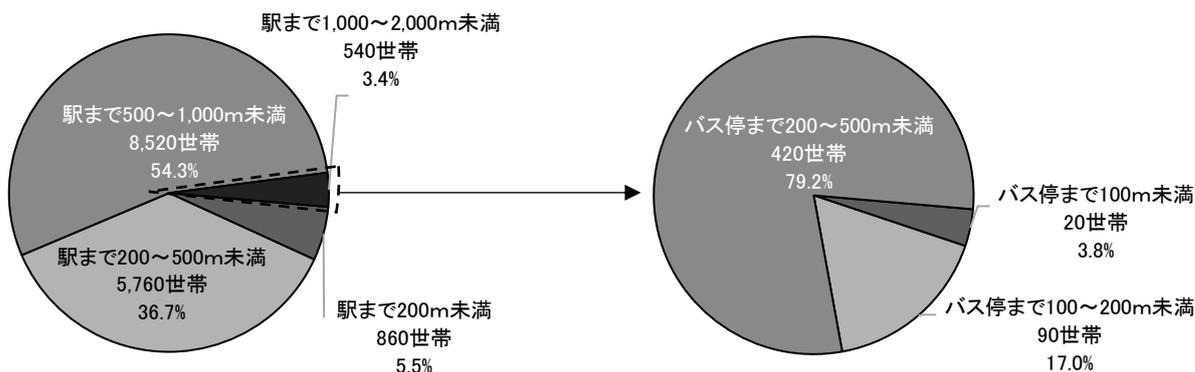
また、駅まで1,000～2,000m未満のうち、「バス停まで200～500m未満」の割合について、15歳未満の子がいる世帯及び18歳未満の子がいる世帯の割合は約80%となっている。

図 2-98 子育て世帯の最寄りの交通機関までの距離

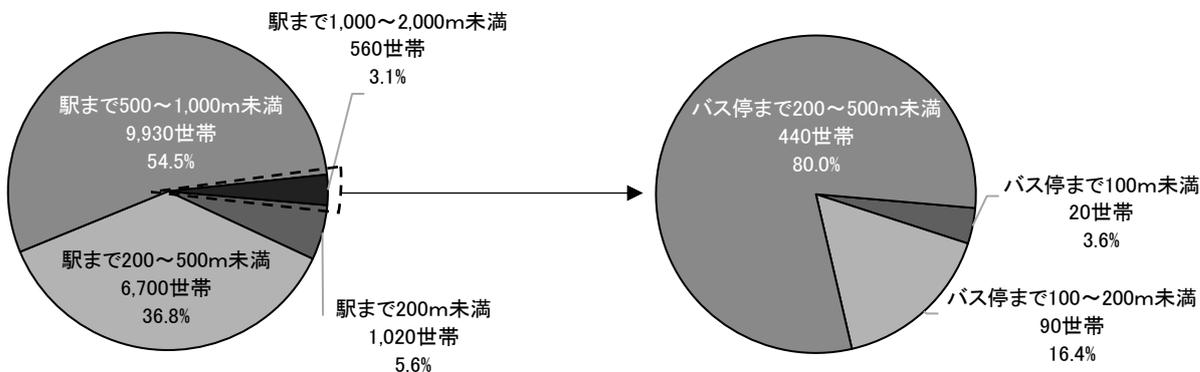
< 6歳未満の子がいる世帯 >



< 15歳未満の子がいる世帯 >



< 18歳未満の子がいる世帯 >



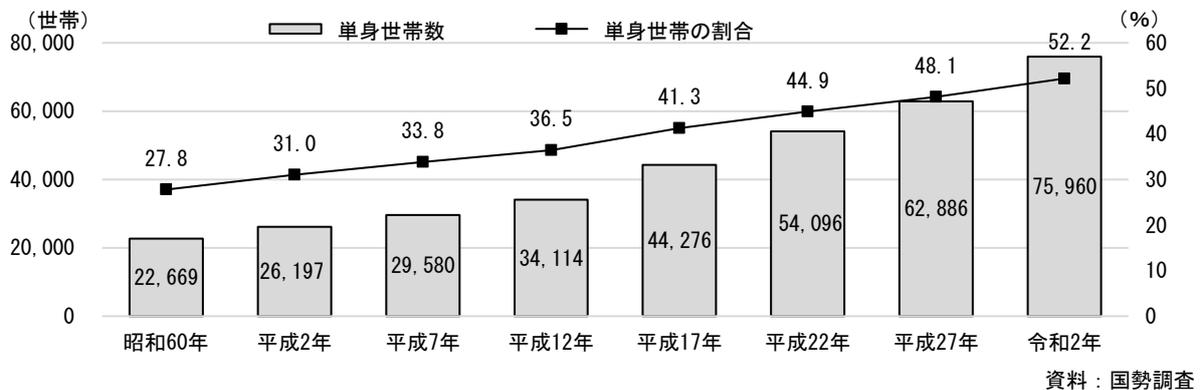
資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30年）

イ 単身世帯

(ア) 単身世帯の推移

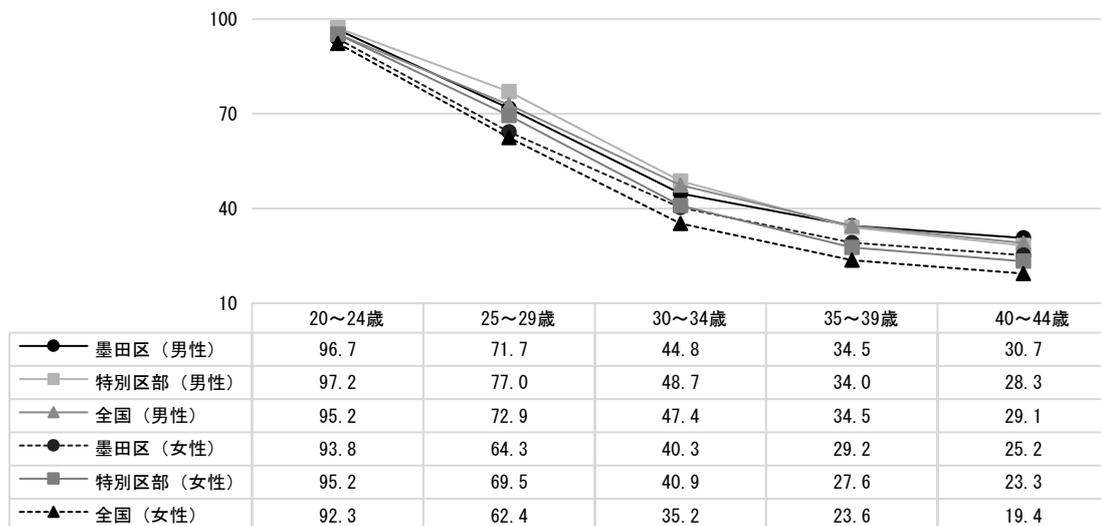
「単身世帯数」及び「単身世帯の割合」は1985（昭和60）年からともに増加しており、2020（令和2）年になると、「単身世帯の割合」は52.2%となっている。

図 2-99 単身世帯の推移



特別区部及び全国と比較をみると、墨田区の「35～39歳」及び「40～44歳」の未婚率はともに特別区部より高くなっている。

図 2-100 男女別未婚率の特別区部及び全国との比較



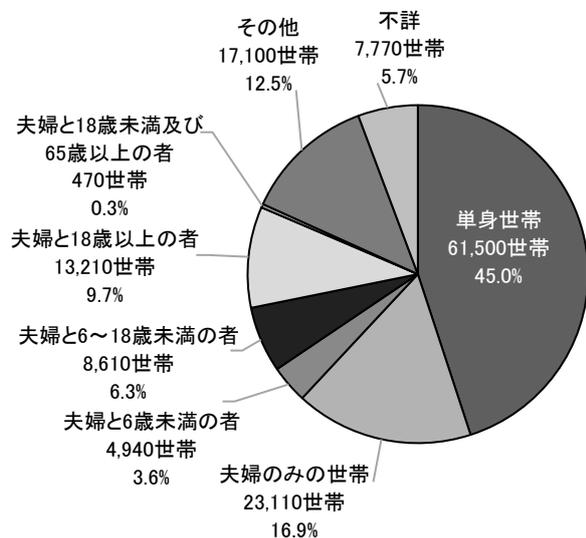
資料：国勢調査（令和2年）

(イ) 単身世帯の居住状況

単身世帯の居住状況について、住宅・土地統計調査により分析する。

墨田区の全世帯 136,710 世帯のうち、「単身世帯」は 61,500 世帯で 45.0%を占めている。

図 2-101 世帯の型

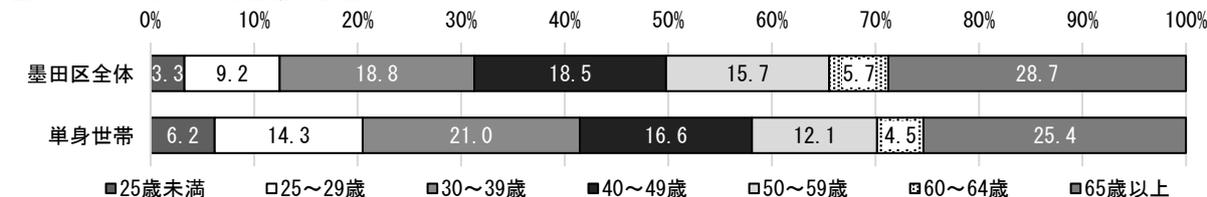


資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

注：国勢調査（令和 2 年）では単独世帯の割合が 52.2%、夫婦のみ世帯の割合が 16.7%、夫婦と子世帯の割合が 19.3%となっている。（図 2-23 家族類型の推移を参照）

年齢別単身世帯の割合をみると、「65 歳以上」が 25.4%（15,590 世帯）で最も高くなっており、次に「30～39 歳」が 21.0%（12,890 世帯）となっている。

図 2-102 年齢別単身世帯の割合



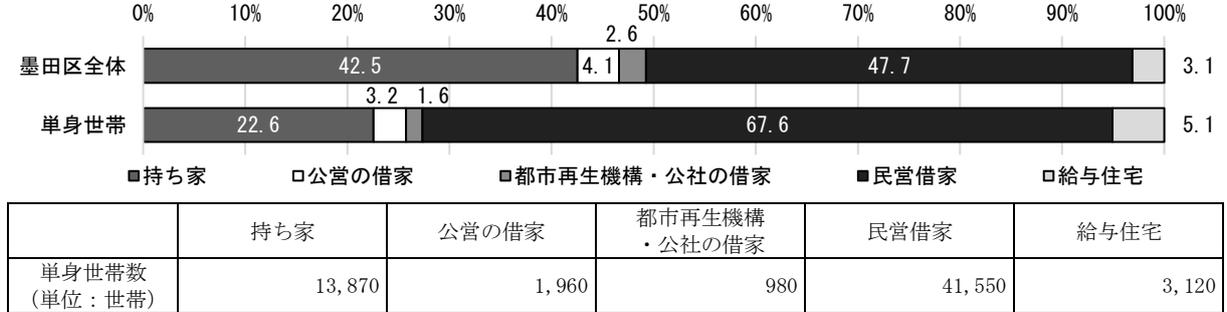
	25歳未満	25～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65歳以上
単身世帯数 (単位：世帯)	3,810	8,790	12,890	10,240	7,430	2,750	15,590

資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成 30 年）

単身世帯の 67.6% (41,550 世帯) が「民営借家」に住んでおり、墨田区全世帯の 47.7%より 19.9 ポイント高くなっている。

また、単身世帯の 22.6% (13,870 世帯) が「持ち家」に住んでおり、墨田区全世帯の 42.5%より 19.9 ポイント低くなっている。

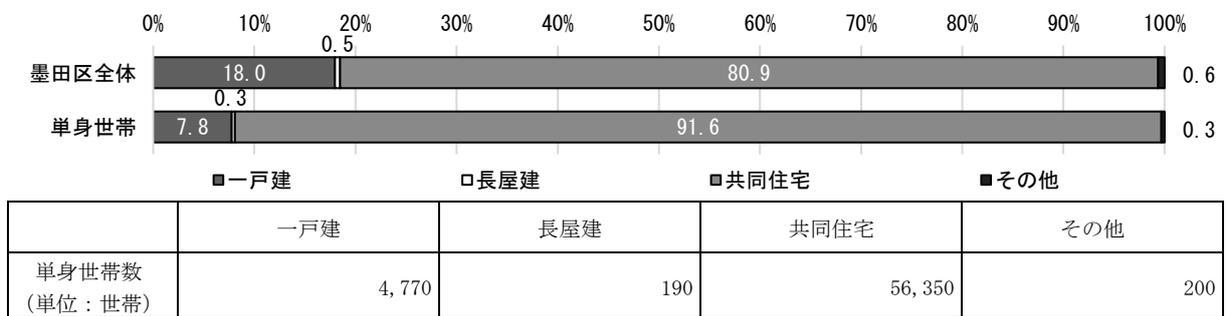
図 2-103 所有関係別単身世帯の割合



資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成 30 年）

単身世帯の 91.6% (56,350 世帯) が「共同住宅」に住んでおり、墨田区全世帯の 80.9%より 10.7 ポイント高くなっている。一方、単身世帯の 7.8% (4,770 世帯) が「一戸建」に住んでおり、墨田区全世帯の 18.0%より 10.2 ポイント低くなっている。

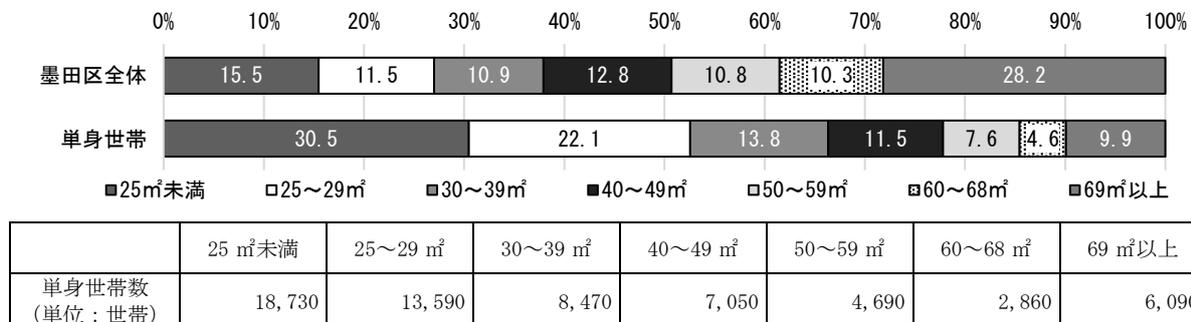
図 2-104 住宅の建て方別単身世帯の割合



資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成 30 年）

単身世帯の居住面積について、「25㎡未満」が30.5%（18,730世帯）で最も高くなっており、次に「25～29㎡」が22.1%（13,590世帯）となっている。

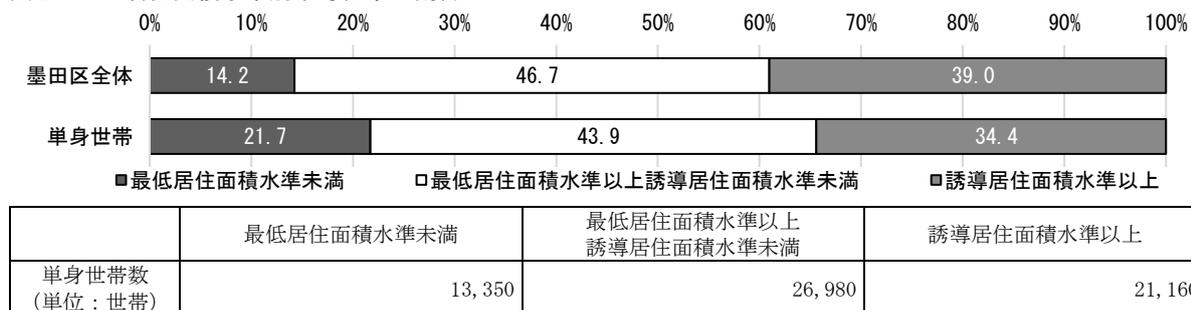
図 2-105 単身世帯の居住面積



資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30年）

「最低居住面積水準未満」の住宅に住んでいる単身世帯の割合が21.7%（13,350世帯）となっており、墨田区全世帯の14.2%より7.5ポイント高くなっている。

図 2-106 居住面積水準別単身世帯の割合

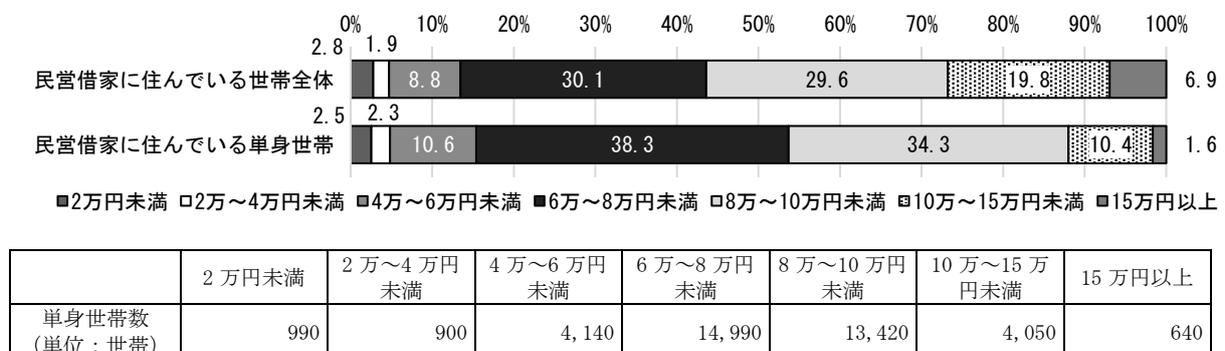


注：単身世帯の最低居住面積水準による必要面積は25㎡、ただし、29歳以下の場合、18㎡

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

民営借家に住んでいる単身世帯の家賃をみると、「6万～8万円未満」が38.3%（14,990世帯）で最も高くなっており、次に「8万～10万円未満」が34.3%（13,420世帯）となっている。

図 2-107 民営借家に住んでいる単身世帯の家賃

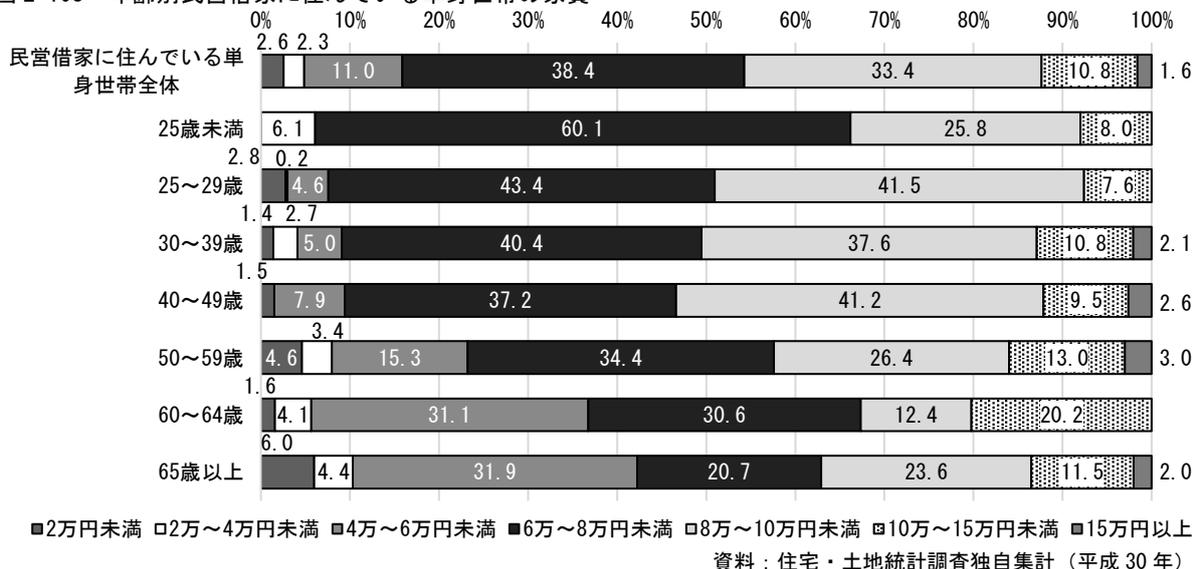


資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30年）

年齢別民間借家に住んでいる単身世帯の家賃をみると、「6万～8万円未満」の割合は25歳未満の単身世帯が60.1%で最も多くなっている。

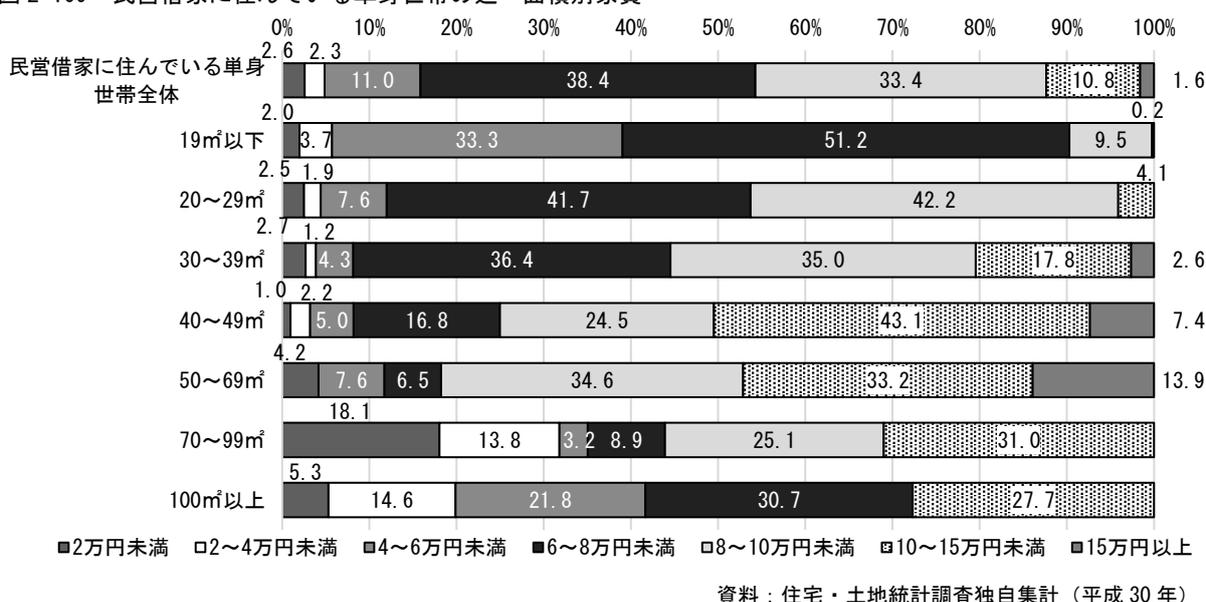
また、「10万～15万円未満」の民間借家に住んでいる単身世帯は60～64歳が20.2%で最も高くなっている。

図 2-108 年齢別民間借家に住んでいる単身世帯の家賃



民間借家に住んでいる単身世帯の延べ面積別家賃をみると、69㎡以下の場合、面積が広がるほど、家賃が高くなっている。70㎡を超える場合、家賃8万円未満の割合（「2万円未満」、「2万～4万円未満」、「4万～6万円未満」及び「6万～8万円未満」の割合の合計）が高くなる。特に100㎡以上の民間借家のうち、築年数が30年以上（1990（平成2）年以前に建築された住宅）の古い住宅が多いため、家賃8万円未満の割合は約72%となっている。

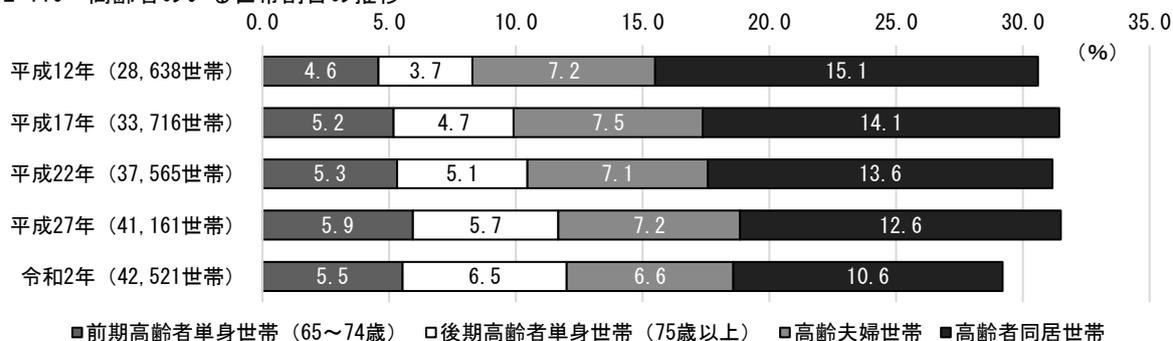
図 2-109 民間借家に住んでいる単身世帯の延べ面積別家賃



ウ 高齢者のいる世帯

高齢者のいる世帯割合の推移をみると、「後期高齢者単身世帯（75歳以上）」が2000（平成12）年から2020（令和2）年まで増加しており、「高齢者同居世帯」（高齢単身世帯、高齢夫婦世帯以外の65歳以上世帯員がいる世帯）が減少している。

図2-110 高齢者のいる世帯割合の推移

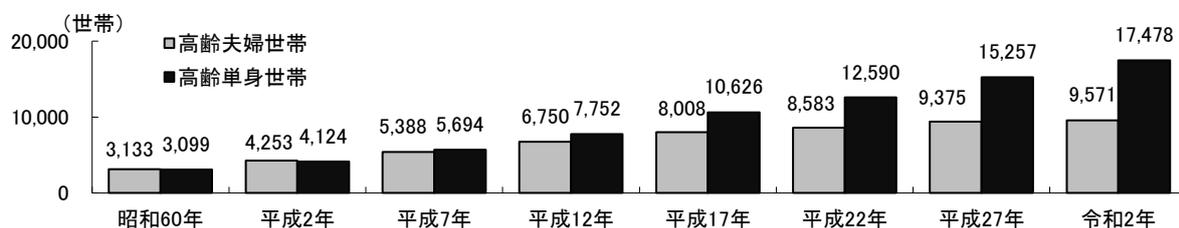


資料：国勢調査

高齢夫婦世帯及び高齢単身世帯の推移をみると、「高齢夫婦世帯」及び「高齢単身世帯」はともに増加しており、特に「高齢単身世帯」は1985（昭和60）年の3,099世帯から2020（令和2）年の17,478世帯まで14,379世帯増加している。

1995（平成7）年以降、「高齢単身世帯」が「高齢夫婦世帯」を上回っている。

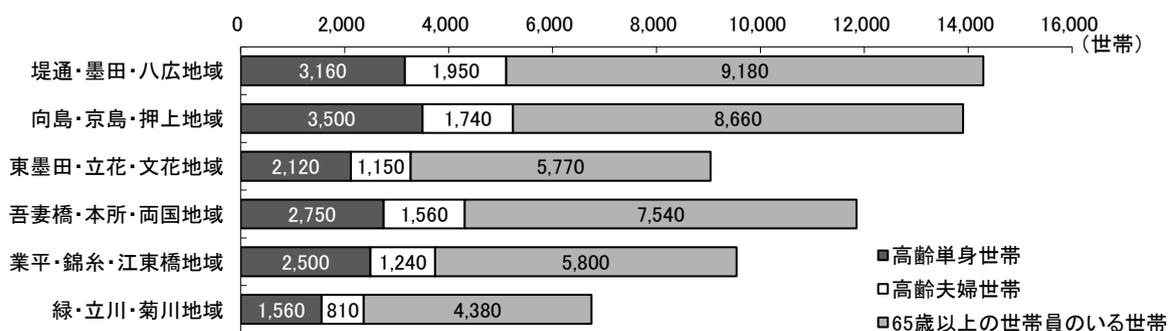
図2-111 高齢夫婦世帯及び高齢単身世帯の推移



資料：国勢調査

地域別高齢者のいる世帯数をみると、「高齢単身世帯」は向島・京島・押上地域が3,500世帯と最も多くなっている。「65歳以上の世帯員がいる世帯」は堤通・墨田・八広地域が9,180世帯と最も多くなっている。

図2-112 地域別高齢者のいる世帯数

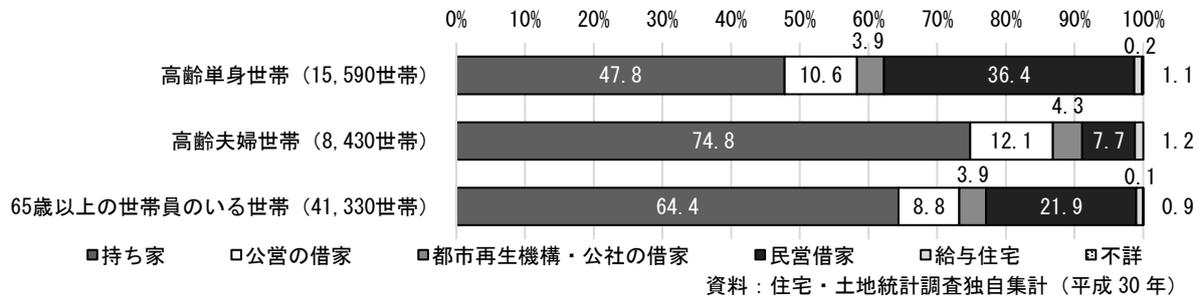


資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30年）

高齢者のいる世帯の所有関係別住宅の割合をみると、「民間借家」は高齢単身世帯が36.4%と最も高くなっている。

「持ち家」はどの世帯でも最も高くなっており、特に高齢夫婦世帯が74.8%となっている。

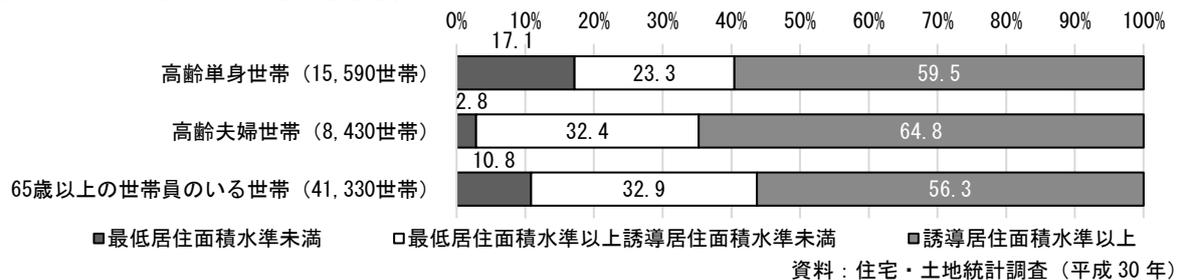
図 2-113 高齢者のいる世帯の所有関係別住宅の割合



高齢者のいる世帯の居住面積水準の状況をみると、「最低居住面積水準未満」の割合は高齢単身世帯が17.1%と最も高くなっている。

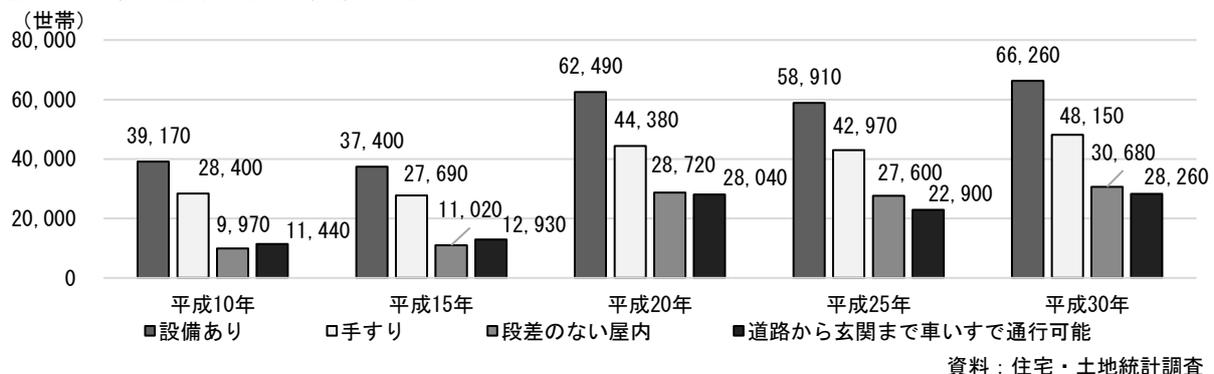
「誘導居住面積水準以上」の割合はどの世帯でも最も高くなっている。

図 2-114 高齢者のいる世帯の居住面積水準の状況



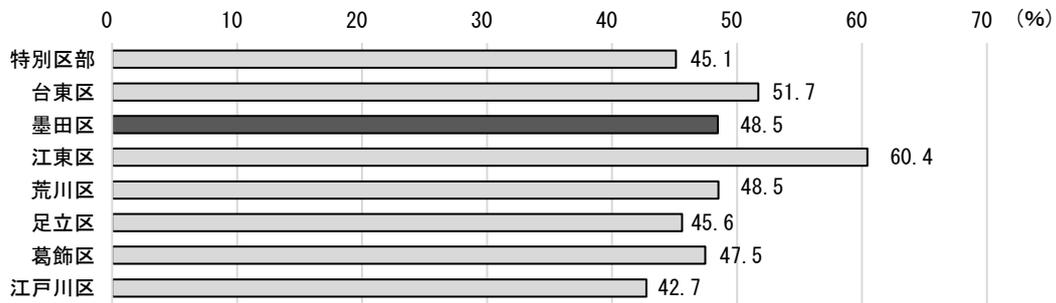
高齢者等のための設備の内訳をみると、2008（平成20）年以降、「手すり」を設置している世帯数は約4万～5万世帯、「段差のない屋内」の整備をしている世帯数は約3万世帯、「道路から玄関まで車いすで通行可能」となっている世帯数は約2万～3万世帯で推移している。

図 2-115 高齢者等のための設備の内訳



高齢者等のための設備がある住宅割合を近隣区と比較すると、「墨田区」（48.5%）は「江東区」（60.4%）、「台東区」（51.7%）の次に低くなっている。

図 2-116 高齢者等のための設備がある住宅割合の近隣区の比較

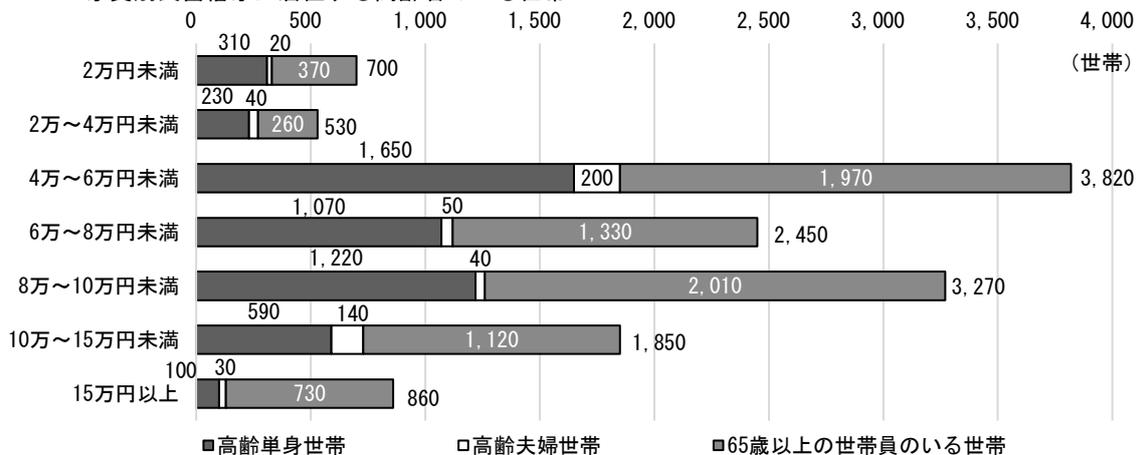


資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

家賃別民間借家に居住する高齢者のいる世帯をみると、4万～6万円未満が3,820世帯で最も多く、次に8万～10万円未満が3,270世帯である。

家賃別民間借家に居住する「高齢単身世帯」をみると、4万～6万円未満が1,650世帯と最も多くなっている。

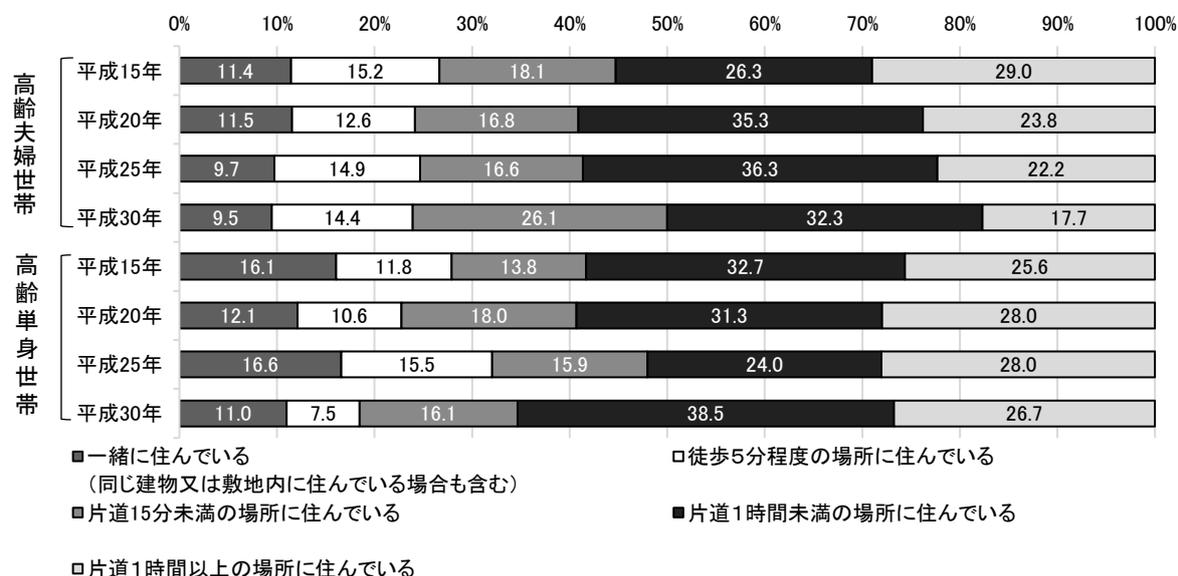
図 2-117 家賃別民間借家に居住する高齢者のいる世帯



資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成 30 年）

高齢夫婦世帯は遠居（「片道1時間以上の場所に住んでいる」）の割合が減少している。
 高齢単身世帯は1時間未満の近居（「片道1時間未満の場所に住んでいる」）の割合が2013（平成25）年から2018（平成30）年まで14.5ポイント増加している。

図2-118 子がいる高齢者のいる世帯の同居・近居世帯の割合の推移

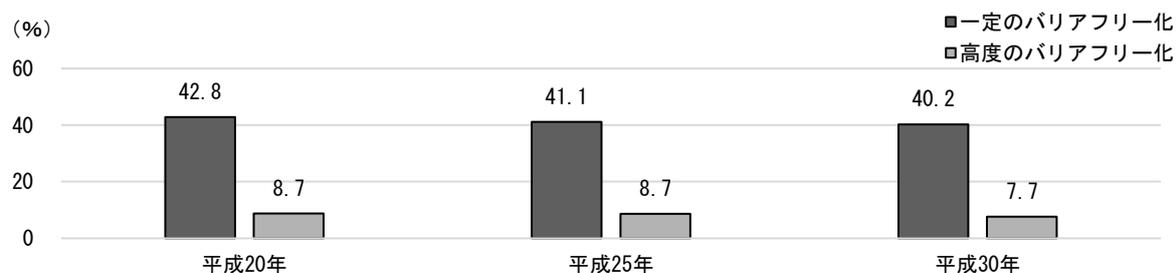


注：世帯数は普通世帯数

資料：住宅・土地統計調査

高齢者のいる住宅のバリアフリー化の割合の推移をみると、「一定のバリアフリー化」及び「高度のバリアフリー化」の割合はともに微減傾向となっている。

図2-119 高齢者のいる住宅の一定のバリアフリー化、高度のバリアフリー化の割合の推移



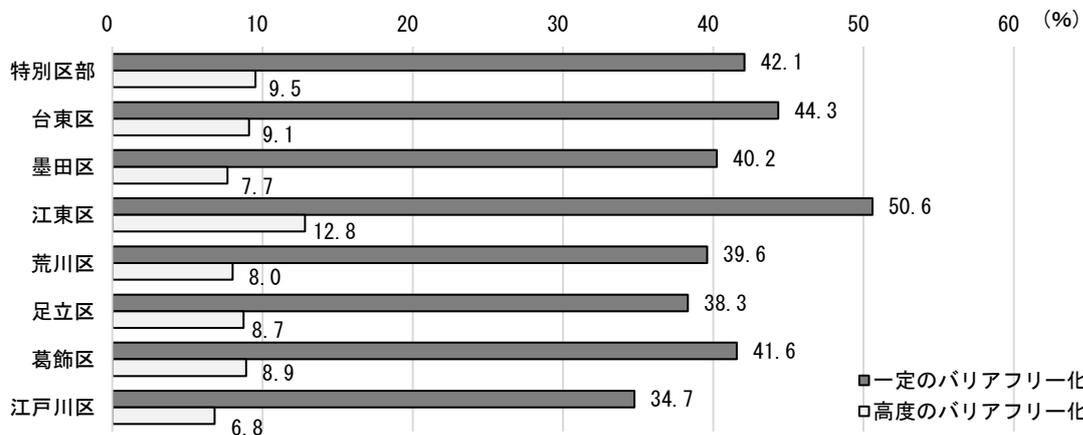
注：一定のバリアフリー化とは高齢者等のための設備等のうち、2箇所以上の手すりの設置、段差のない屋内のいずれかに該当すること。

注：高度のバリアフリー化とは高齢者等のための設備等のうち、2箇所以上の手すりの設置、段差のない屋内、廊下などが車いすで通行可能な幅のいずれにも該当すること。

資料：住宅・土地統計調査

高齢者のいる住宅の一定のバリアフリー化、高度のバリアフリー化の割合を近隣区と比較すると、「一定のバリアフリー化」は墨田区（40.2%）が江戸川区（34.7%）、足立区（38.3%）、荒川区（39.6%）の次に低くなっている。「高度のバリアフリー化」は墨田区（7.7%）が江戸川区（6.8%）の次に低くなっている。

図 2-120 高齢者のいる住宅の一定のバリアフリー化、高度のバリアフリー化の割合の近隣区の比較

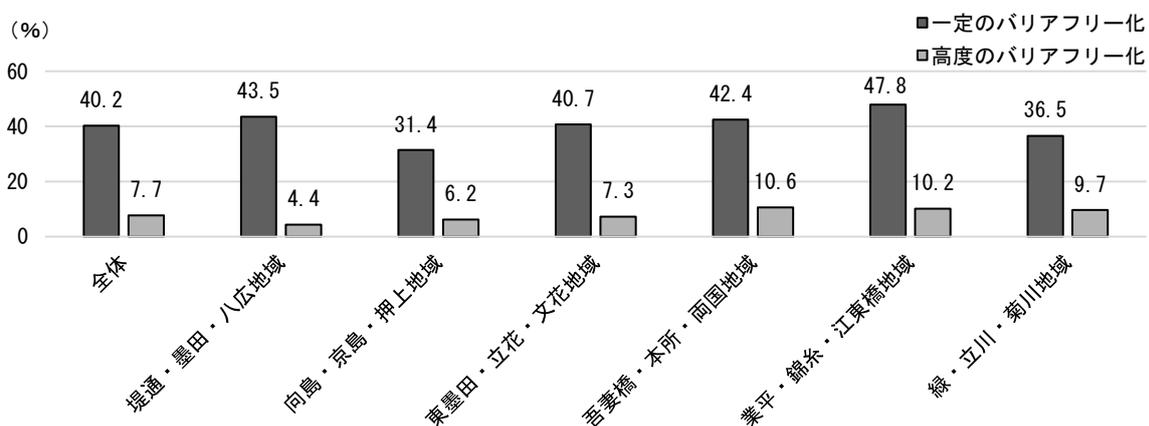


資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

地域別高齢者のいる住宅の一定のバリアフリー化の割合をみると、「業平・錦糸・江東橋地域」が 47.8%と最も高く、次に「堤通・墨田・八広地域」が 43.5%となっている。

地域別高齢者のいる住宅の高度のバリアフリー化の割合をみると、「吾妻橋・本所・両国地域」が 10.6%と最も高く、次に「業平・錦糸・江東橋地域」が 10.2%となっている。

図 2-121 地域別高齢者のいる住宅の一定のバリアフリー化、高度のバリアフリー化の割合

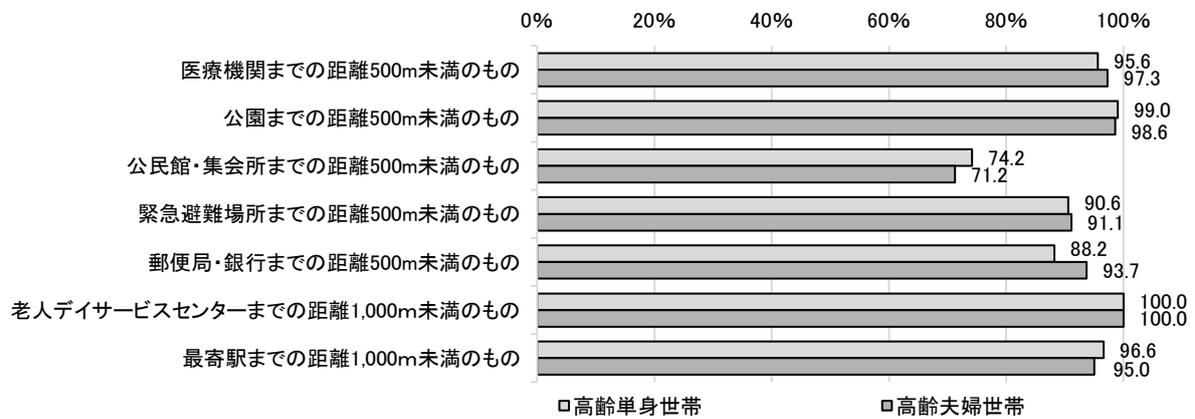


資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成 30 年）

高齢者のいる世帯の生活利便施設までの近接状況をみると、比較的身近にある施設は医療機関、公園及び緊急避難所（距離500m未満までが90%以上）となっている。

老人デイサービスセンターまでの距離は、「高齢単身世帯」及び「高齢夫婦世帯」がともにすべて1,000m未満となっている。

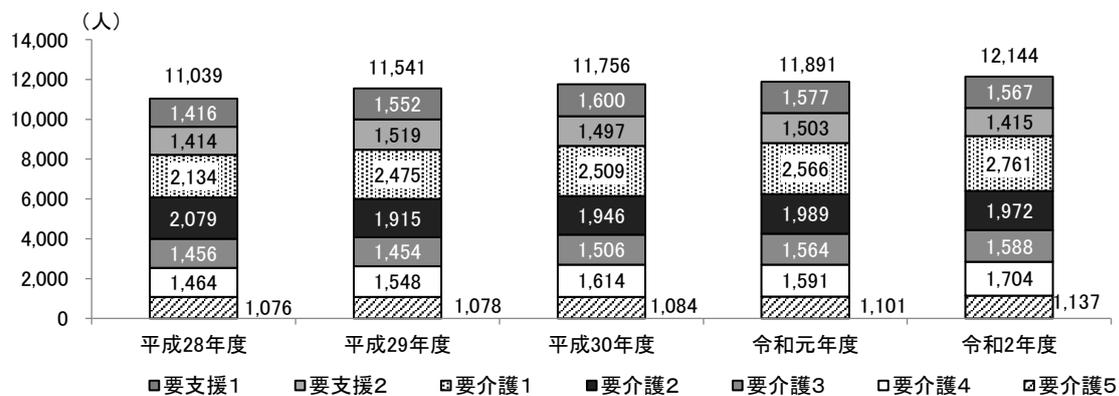
図 2-122 高齢者のいる世帯の生活利便施設までの近接状況



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

介護保険認定状況をみると、2016（平成28）年度から介護保険認定総数が増加している。介護保険認定の内訳をみると、「要介護1」及び「要介護5」は2016（平成28）年度からともに増加しており、「要介護2」は2016（平成28）年度から約2,000人で推移している。

図 2-123 介護保険認定状況



資料：墨田区オープンデータ「行政基礎資料」令和3年度版

(3) 住環境

区別一人当たりの公園面積をみると、墨田区 (2.88 m²) は 23 区平均 (4.37 m²) より小さくなっている。

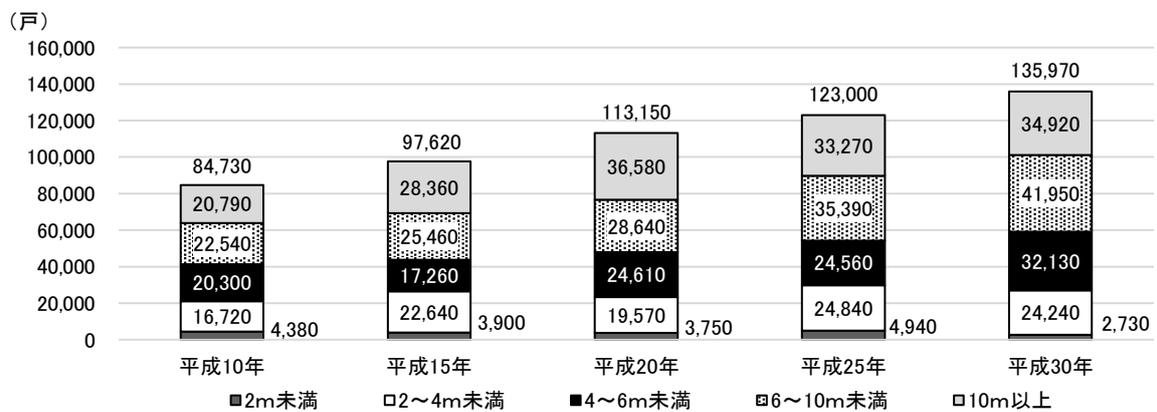
表 2-9 区別一人当たりの公園面積

	一人当たりの公園面積 (m ²)		一人当たりの公園面積 (m ²)
千代田区	25.48	渋谷区	6.99
中央区	3.69	中野区	1.44
港区	5.45	杉並区	2.1
新宿区	3.32	豊島区	0.78
文京区	2.34	北区	3.06
台東区	3.67	荒川区	2.07
墨田区	2.88	板橋区	3.34
江東区	9.86	練馬区	2.88
品川区	3.29	足立区	4.78
目黒区	1.71	葛飾区	4.44
大田区	4.01	江戸川区	11.31
世田谷区	3.06	23 区平均	4.37

資料：東京都建設局公園緑地部「公園調書」（令和 3 年 4 月 1 日）

敷地に接している道路の幅員別住宅数の推移をみると、「6～10m未満」は増加傾向にある。「2m未満」は 2013（平成 25）年まで 4,000～5,000 戸程度で推移してきたが 2018（平成 30）年には 3,000 戸以下となっている。

図 2-124 敷地に接している道路の幅員別住宅数の推移

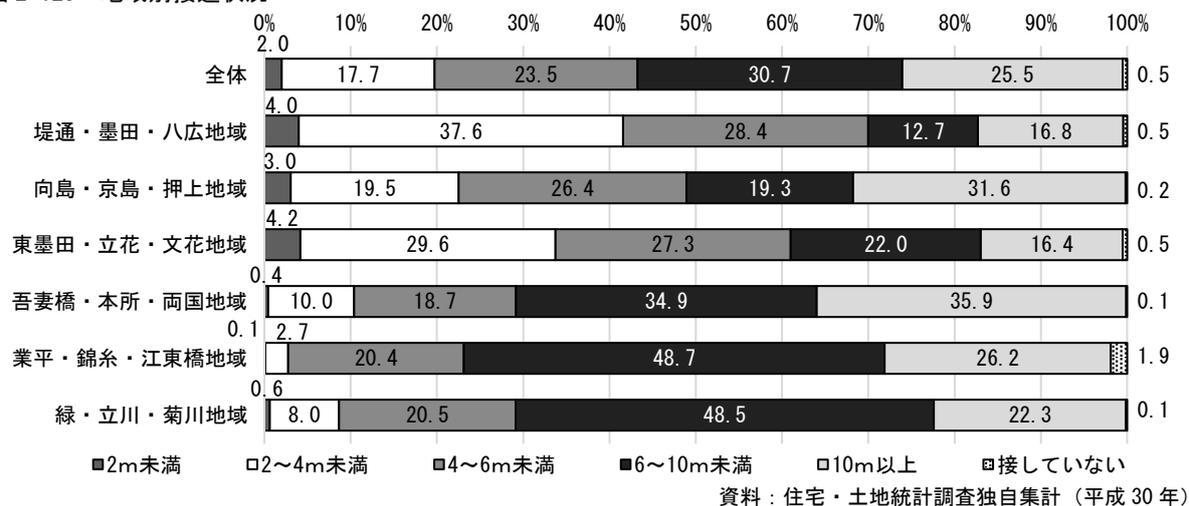


資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

地域別接道状況を見ると、「2m未満」の割合は東墨田・立花・文花地域が4.2%で最も高くなっている。

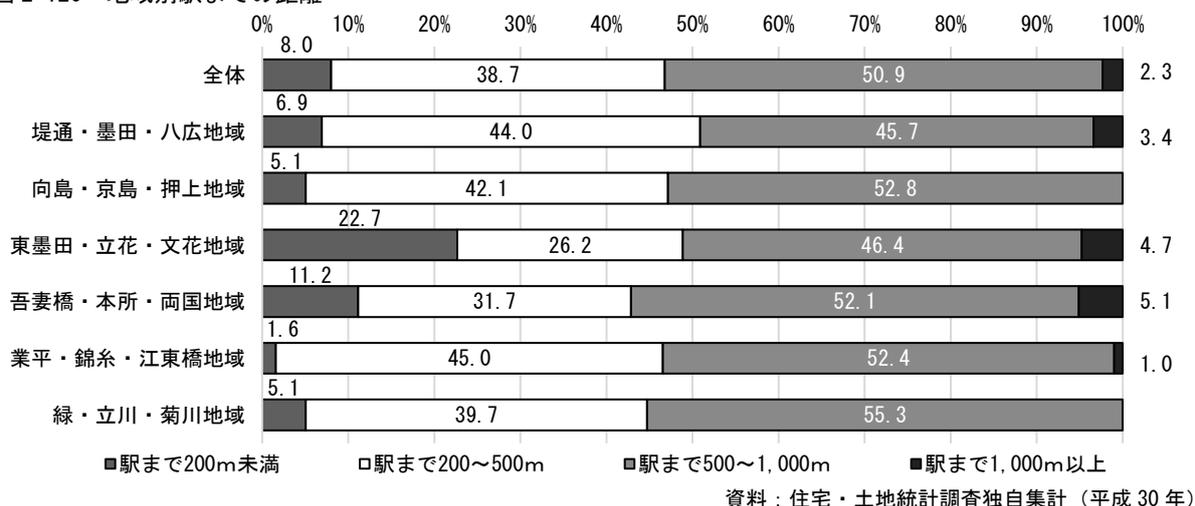
4m未満の割合（「2m未満」及び「2～4m未満」の割合の合計）は堤通・墨田・八広地域が約42%、6m以上の割合（「6～10m未満」及び「10m以上」の割合の合計）は業平・錦糸・江東橋地域が約75%と最も高くなっている。

図 2-125 地域別接道状況



地域別駅までの距離を見ると、「駅まで200m未満」の割合は東墨田・立花・文花地域が22.7%で最も高くなっている。

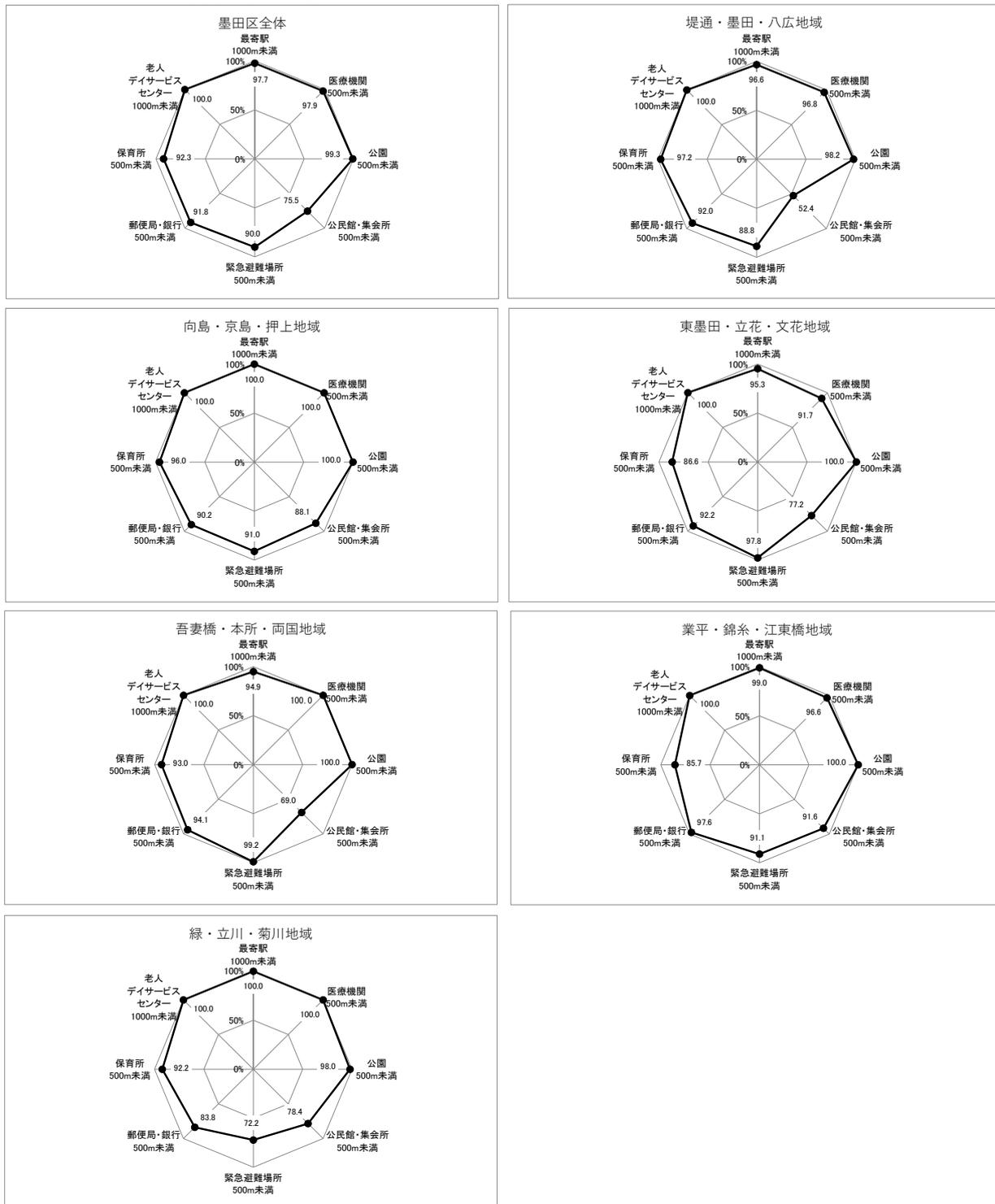
図 2-126 地域別駅までの距離



地域別生活関係施設の近接状況をみると、堤通・墨田・八広地域及び吾妻橋・本所・両国地域では公民館・集会所への距離が近い住宅の割合が比較的低くなっている。

緑・立川・菊川地域では郵便局・銀行、緊急避難場所への距離が近い住宅の割合が他の地域より低くなっている。

図 2-127 地域別生活関係施設の近接状況



資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成 30 年）

住宅の耐震化率をみると、「木造」の「戸建住宅」は44.2%で、全体の95.0%より50.8ポイント低くなっている。「非木造」では「戸建住宅」及び「共同住宅」はともに90%以上となっている。

表 2-10 住宅の耐震化率（令和2年度末）（単位：戸、%）

種別	合計	旧耐震の住宅	新耐震の住宅	住宅戸数	耐震性を満たす住宅数	耐震化率
	構造	a	b	c=a+b	d	e=d/c
戸建住宅	木造	5,310	3,250	8,560	3,780	44.2%
	非木造	970	11,500	12,470	11,930	95.7%
計		6,280	14,750	21,030	15,710	74.7%
共同住宅	木造	1,360	2,110	3,470	2,250	64.8%
	非木造	6,410	139,880	146,290	142,770	97.6%
計		7,770	141,990	149,760	145,020	96.8%
住宅総数(戸)		14,050	156,740	170,790	160,730	94.1%
		施策込み		170,570	162,070	95.0%

注：施策込みとは、耐震化促進事業及び不燃化促進事業等の成果を反映したもののこと。

資料：墨田区耐震改修促進計画（令和4年3月）

不燃化率の推移をみると、区全域、北部及び南部は2016（平成28）年度から増加傾向となっている。

表 2-11 不燃化率の推移（各年度末）

	2016(平成28)年度	2017(平成29)年度	2018(平成30)年度	2019(令和元)年度	2020(令和2)年度
区全域	69.7%	70.0%	70.1%	70.4%	70.6%
北部	59.0%	59.5%	59.7%	59.9%	60.0%
南部	83.5%	83.6%	83.9%	84.3%	84.6%

資料：墨田区オープンデータ「行政基礎資料」令和3年度版

火災発生件数の推移をみると、2016（平成28）年の58件から2019（令和元）年の81件まで増加したが、その後、減少に転じ、2021（令和3）年になると、54件となっている。

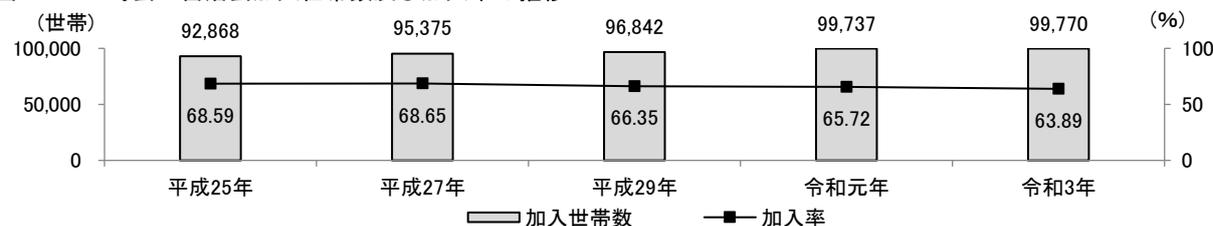
表 2-12 火災発生件数（各年中）

区分	2016(平成28)年	2017(平成29)年	2018(平成30)年	2019(令和元)年	2020(令和2)年	2021(令和3)年
火災件数(件)	本所	31	27	40	46	48
	向島	27	33	40	35	29
	計	58	60	80	81	77

資料：平成28年～令和2年が墨田区オープンデータ「行政基礎資料」令和3年度版、令和3年が東京都消防庁HP

町会・自治会加入世帯数については、2013（平成25）年から増加傾向となっている。一方、町会・自治会加入率については、2013（平成25）年から2015（平成27）年まで増加したが、2015（平成27）年以降、減少傾向となっている。

図 2-128 町会・自治会加入世帯数及び加入率の推移



資料：地域活動推進課（各年4月1日現在）

(4) 公的賃貸住宅等

墨田区の関与している住宅は区営住宅5棟298戸、区民住宅3棟63戸、区営シルバーピア6棟102戸、高齢者個室借上げ住宅35棟176戸、高齢者向け優良賃貸住宅2棟61戸、セーフティネット住宅68棟921戸、コミュニティ住宅17棟173戸である。

表 2-13 区営住宅

住宅名	所在地	建設年	棟数	戸数
立花三丁目第二アパート	立花三丁目18番1号	1978(昭和53)年	1棟	48戸
文花二丁目アパート	文花二丁目7番2号	1985(昭和60)年	1棟	66戸
錦糸一丁目第二アパート	錦糸一丁目2番5号	1994(平成6)年	1棟	91戸
墨田一丁目アパート	墨田一丁目13番8号	1994(平成6)年	1棟	60戸
東向島五丁目アパート	東向島五丁目16番15号	1967(昭和42)年	1棟	33戸
合計			5棟	298戸

資料：墨田区 HP (令和4年3月31日時点)

表 2-14 区民住宅 (区建設型)

住宅名	所在地	管理開始	棟数	戸数	管理主体
シティハイム押上	押上二丁目10番17号	1995(平成7)年4月1日	1棟	12戸	区建設型
シティハイム墨田	墨田三丁目17番9号	1995(平成7)年5月1日	1棟	32戸	区建設型
シティハイム立花	立花四丁目8番10号	1999(平成11)年8月1日	1棟	19戸	区建設型
合計			3棟	63戸	

注：区民住宅は令和4年3月をもって管理終了となる。

資料：墨田区 HP (令和4年3月31日時点)

表 2-15 区営シルバーピア

住宅名	所在地	管理開始	棟数	戸数	単身用	世帯用	管理主体
すみだふれあいセンターピア緑	緑四丁目35番6号	1993(平成5)年5月1日	1棟	20戸	17戸	3戸	区建設型
シルバーハイム墨田	墨田四丁目60番4号	1994(平成6)年3月16日	1棟	18戸	15戸	3戸	借上型
シルバーハイム八広	八広三丁目13番3号	1994(平成6)年5月1日	1棟	12戸	12戸		区建設型
シルバーハイム本所	本所一丁目4番16号	1998(平成10)年8月1日	1棟	15戸	15戸		借上型
シルバーハイム押上	押上三丁目6番7号	1999(平成11)年4月1日	1棟	19戸	19戸		借上型
シルバーハイム立花	立花一丁目29番17号	2000(平成12)年2月1日	1棟	18戸	18戸		借上型
合計			6棟	102戸	96戸	6戸	

資料：墨田区 HP (令和4年3月31日時点)

表 2-16 高齢者個室借上げ住宅

住宅名	所在地	契約開始	棟数	戸数	単身用	世帯用	備考
吾妻橋住宅	吾妻橋三丁目1番10号	1990(平成2)年9月	1棟	8戸	8戸		ローヤルジュン
横川住宅	横川一丁目3番11号	1990(平成2)年12月	1棟	2戸	2戸		野ロビル
東向島第2住宅	東向島六丁目17番9号	1991(平成3)年10月	1棟	10戸	10戸		コーポエルム
押上住宅	押上三丁目8番14号	1991(平成3)年12月	1棟	6戸	6戸		ファミリー本田
業平住宅	業平三丁目4番11号	1992(平成4)年12月	1棟	6戸	2戸	4戸	メゾン東 YUMEMACHI
向島第2住宅	向島四丁目2番14号	1993(平成5)年4月	1棟	6戸	6戸		藤和シティコープ向島
石原第2住宅	石原三丁目20番10号	1993(平成5)年6月	1棟	3戸	3戸		ストーク両国秀山
墨田第2住宅	墨田五丁目48番7号	1993(平成5)年9月	1棟	6戸	2戸	4戸	スミダメゾン
千歳住宅	千歳二丁目10番5号	1993(平成5)年12月	1棟	12戸	12戸		ルグラン中山
本所住宅	本所四丁目7番4号	1994(平成6)年4月	1棟	14戸	14戸		きらら本所
文花住宅	文花三丁目11番3号	1994(平成6)年9月	1棟	8戸	8戸		イトックスビル
東向島第4住宅	東向島二丁目30番8号	1995(平成7)年3月	1棟	6戸	6戸		KDビル
太平住宅	太平二丁目3番4号	1995(平成7)年4月	1棟	7戸	4戸	3戸	太平森ビル
東駒形住宅	東駒形一丁目17番8号	1995(平成7)年4月	1棟	7戸	4戸	3戸	クレスト東駒形
墨田第3住宅	墨田五丁目48番13号	1995(平成7)年10月	1棟	6戸	6戸		バルメゾン

住宅名	所在地	契約開始	棟数	戸数	単身用	世帯用	備考
東向島第5住宅	東向島三丁目30番7号	2007(平成19)年9月	1棟	4戸	2戸	2戸	キャステルフォールオノ
東向島第6住宅	東向島二丁目43番6号	2007(平成19)年12月	1棟	6戸	6戸		エスケーハイツ曳舟
両国住宅	両国四丁目3番2号	2008(平成20)年8月	1棟	8戸		8戸	両国日光マンション
東向島第7住宅	東向島四丁目41番12号	2008(平成20)年8月	1棟	1戸		1戸	メゾンシママラ
押上第2住宅	押上二丁目6番4号	2008(平成20)年8月	1棟	6戸	6戸		シエテ押上
東向島第8住宅	東向島四丁目25番17号	2009(平成21)年9月	1棟	1戸		1戸	リラ・西沢
業平第2住宅	業平五丁目7番1号	2010(平成22)年10月	1棟	5戸	5戸		業平ハイツ
立川住宅	立川二丁目7番10号	2011(平成23)年10月	1棟	5戸		5戸	クレール大木
緑住宅	緑二丁目15番18号	2012(平成24)年8月	1棟	5戸		5戸	ギャラリー両国
立花住宅	立花四丁目10番8号	2012(平成24)年11月	1棟	4戸	4戸		ブリック
東向島第9住宅	東向島三丁目13番13号	2013(平成25)年1月	1棟	10戸	10戸		Luck field
両国第2住宅	両国二丁目4番5号	2014(平成26)年3月	1棟	1戸		1戸	シルバーパレス両国
東向島第10住宅	東向島二丁目20番12号	2015(平成27)年3月	1棟	5戸	5戸		ヴィアフロイデ 東向島
墨田第4住宅	墨田四丁目43番11号	2021(令和3)年7月	1棟	1戸		1戸	K・G マンション
向島第3住宅	向島四丁目28番17号	2021(令和3)年7月	1棟	1戸	1戸		小澤ビル
押上第3住宅	押上一丁目32番11号	2021(令和3)年7月	1棟	1戸	1戸		伊六番館
墨田第5住宅	墨田二丁目42番7号	2021(令和3)年10月	1棟	1戸	1戸		奈良宅
墨田第6住宅	墨田一丁目13番15号	2021(令和3)年10月	1棟	1戸	1戸		アニメジョーネ
墨田第7住宅	墨田四丁目19番10号	2021(令和3)年10月	1棟	2戸	2戸		赤城ハイツ
八広住宅	八広一丁目37番2号	2022(令和4)年4月 契約予定	1棟	1戸		1戸	深川ハイツ
合計			35棟	176戸	137戸	39戸	

資料：墨田区 HP（令和4年3月31日時点）

表 2-17 高齢者向け優良賃貸住宅

住宅名	所在地	管理開始	棟数	戸数	管理主体
日の出ハイツ	京島一丁目42番15号	2006(平成18)年2月	1棟	28戸	指定法人管理型
セイカガーデンニアガーデン	石原二丁目8番11号	2007(平成19)年9月	1棟	33戸	指定法人管理型
合計			2棟	61戸	

注：日の出ハイツは2026（令和8）年1月末に供給終了予定であり、セイカガーデンニアガーデンは2027（令和9）年に供給終了予定である。

資料：墨田区 HP（令和4年3月31日時点）

表 2-18 セーフティネット住宅

住宅名	棟数	戸数
セーフティネット住宅(専用住宅)	3棟	3戸(家賃低廉化補助付)・ 33戸(p76 高齢者向け優良賃貸住宅セイカガーデンニアガーデン)
セーフティネット住宅(専用住宅以外)	65棟	885戸
合計	68棟	921戸

資料：セーフティネット住宅情報提供システム（令和4年2月28日時点）

表 2-19 コミュニティ住宅

住宅名	所在地	建設年	棟数	戸数
京島一丁目コミュニティ住宅	京島一丁目1番2号	2009(平成21)年度	1棟	36戸
京島二丁目コミュニティ住宅	京島二丁目11番2号	1992(平成4)年度	1棟	4戸
京島二丁目第二コミュニティ住宅	京島二丁目23番3号	1992(平成4)年度	1棟	4戸
京島二丁目第三コミュニティ住宅	京島二丁目11番6号	1993(平成5)年度	1棟	6戸
京島二丁目第四コミュニティ住宅	京島二丁目4番5号	1994(平成6)年度	1棟	5戸
京島二丁目第五コミュニティ住宅	京島二丁目16番6号	1996(平成8)年度	1棟	6戸
京島三丁目コミュニティ住宅	京島三丁目3番1号	1986(昭和61)年度	1棟	26戸
京島三丁目第二コミュニティ住宅	京島三丁目38番1号	1988(昭和63)年度	1棟	3戸
京島三丁目第三コミュニティ住宅	京島三丁目37番5号	1992(平成4)年度	1棟	6戸
京島三丁目第四コミュニティ住宅	京島三丁目55番7号	1994(平成6)年度	1棟	15戸
京島三丁目第五コミュニティ住宅	京島三丁目6番4号	1994(平成6)年度	1棟	3戸

住宅名	所在地	建設年	棟数	戸数
京島三丁目第六コミュニティ住宅	京島三丁目 6 番 1 号	1998(平成 10)年度	1 棟	9 戸
京島三丁目第七コミュニティ住宅	京島三丁目 3 番 6 号	1999(平成 11)年度	1 棟	6 戸
京島三丁目第八コミュニティ住宅	京島三丁目 52 番 8 号	1999(平成 11)年度	1 棟	10 戸
文花二丁目コミュニティ住宅	文花二丁目 9 番 7 号	1989(平成元)年度	1 棟	12 戸
八広二丁目コミュニティ住宅	八広二丁目 52 番 12 号	1998(平成 10)年度	1 棟	10 戸
立花五丁目コミュニティ住宅	立花五丁目 1 番 14 号	1998(平成 10)年度	1 棟	12 戸
		合計	17 棟	173 戸

資料：墨田区まちづくり公社 HP（令和 3 年 4 月 1 日時点）

墨田区以外が管理している住宅は都営住宅 71 棟 6,637 戸、都市再生機構（UR）賃貸住宅 10 棟 2,974 戸、東京都住宅供給公社（JKK）一般賃貸住宅 6 棟 828 戸、東京都施行型都民住宅 2 棟 119 戸、指定法人管理型都民住宅 4 棟 102 戸である。

表 2-20 都営住宅

住宅名	所在地	建設年度	棟数	管理戸数	管理戸数		
					一般	シルバー ピア	車いす
押上二丁目アパート	押上二丁目 1 番	1970(昭和 45)年～1982(昭和 57)年	3 棟	161 戸	161 戸		
横川五丁目アパート	横川五丁目 2 番	1970(昭和 45)年	1 棟	286 戸	286 戸		
横川五丁目第2アパート	横川五丁目 9 番	1990(平成 2)年～1994(平成 6)年	4 棟	504 戸	468 戸	31 戸	5 戸
錦糸一丁目アパート	錦糸一丁目 17 番	1967(昭和 42)年	1 棟	8 戸	8 戸		
江東橋四丁目アパート	江東橋四丁目 30 番	1973(昭和 48)年	2 棟	220 戸	220 戸		
太平南アパート	太平四丁目 2 番	1968(昭和 43)年	1 棟	186 戸	186 戸		
堤通一丁目アパート	堤通一丁目 16 番	1994(平成 6)年～1995(平成 7)年	1 棟	21 戸	21 戸		
白鬚東アパート	堤通二丁目 10 番	1975(昭和 50)年～1979(昭和 54)年	12 棟	1,607 戸	1,607 戸		
東墨田二丁目アパート	東墨田二丁目 7 番	1983(昭和 58)年	3 棟	69 戸	69 戸		
八広三丁目アパート	八広三丁目 21 番	1967(昭和 42)年	2 棟	52 戸	52 戸		
八広五丁目アパート	八広五丁目 10 番	1976(昭和 51)年	1 棟	250 戸	247 戸		3 戸
文花一丁目アパート	文花一丁目 23 番	1965(昭和 40)年～1983(昭和 58)年	23 棟	1,273 戸	1,273 戸		
文花一丁目アパート	文花一丁目 29 番	2009(平成 21)年～2015(平成 27)年	5 棟	514 戸	514 戸		
文花一丁目第2アパート	文花一丁目 32 番	1972(昭和 47)年	1 棟	235 戸	235 戸		
墨田一丁目第2アパート	墨田一丁目 4 番	1996(平成 8)年	2 棟	262 戸	213 戸	49 戸	
墨田四丁目アパート	墨田四丁目 19 番	1968(昭和 43)年	4 棟	137 戸	137 戸		
立花一丁目アパート	立花一丁目 27 番	1971(昭和 46)年～1974(昭和 49)年	1 棟	364 戸	364 戸		
立花三丁目アパート	立花三丁目 24 番	1973(昭和 48)年	1 棟	28 戸	28 戸		
立花四丁目アパート	立花四丁目 30 番	1979(昭和 54)年	1 棟	49 戸	49 戸		
立花六丁目アパート	立花六丁目 8 番	1976(昭和 51)年	2 棟	411 戸	406 戸		5 戸
		合計	71 棟	6,637 戸	6,544 戸	80 戸	13 戸

資料：東京都住宅政策本部「都営住宅団地一覧」（令和 3 年 3 月 31 日時点）

表 2-21 都市再生機構（UR）賃貸住宅

住宅名	所在地	管理開始年度	棟数	戸数
立花一丁目	立花一丁目 26 番	1975(昭和 50)年	5 棟	1,589 戸
八広五丁目	八広五丁目 7 番	1978(昭和 53)年	2 棟	144 戸
曳舟駅前プラザ	京島一丁目 38 番 1 号	1987(昭和 62)年	1 棟	303 戸
リバーピア吾妻橋ライフタワー	吾妻橋一丁目 23 番 30 号	1989(昭和 64)年	1 棟	448 戸
イーストコア曳舟二番館	京島一丁目 1 番 2 号	2009(平成 21)年	1 棟	490 戸
		合計	10 棟	2,974 戸

資料：都市再生機構（UR）賃貸住宅 HP（令和 4 年 3 月 31 日時点）

表 2-22 東京都住宅供給公社（JKK）一般賃貸住宅

住宅名	所在地	築年月	棟数	戸数
トミンハイム墨田一丁目	墨田一丁目 4 番 1 号	2000(平成 12)年 3 月	3 棟	306 戸
コーシャハイム白鬚東	堤通二丁目 13 番 1 号	1989(昭和 64)年 12 月	1 棟	187 戸
コーシャハイム緑四丁目	緑四丁目 36 番 6 号	1991(平成 3)年 10 月	1 棟	82 戸
トミンハイム横川一丁目	横川一丁目 15 番 1 号	2000(平成 12)年 2 月	1 棟	253 戸
合計			6 棟	828 戸

資料：JKK 東京賃貸住宅ガイド（令和 3 年 4 月 1 日時点）

表 2-23 東京都施行型都民住宅

住宅名	所在地	管理開始年度	棟数	戸数
横川五丁目第2アパート	横川五丁目 9 番	1999(平成 11)年 3 月	1 棟	59 戸
両国シティコア	両国二丁目 10 番 11 号	1992(平成 4)年 4 月	1 棟	60 戸
合計			2 棟	119 戸

資料：東京都施行型都民住宅のご案内（令和 3 年 12 月～令和 4 年 11 月）

表 2-24 指定法人管理型都民住宅

住宅名	所在地	管理開始年月	管理終了年月日	棟数	戸数
旭ビル 21	向島三丁目 39 番 6 号	2003(平成 15)年 1 月	2023(令和 5)年 1 月 22 日	1 棟	38 戸
ブルメリア清水	墨田四丁目 49 番 2 号	2002(平成 14)年 7 月	2022(令和 4)年 7 月 9 日	1 棟	25 戸
シャリテ大雄	東墨田二丁目 3 番 23 号	2003(平成 15)年 9 月	2023(令和 5)年 8 月 31 日	1 棟	12 戸
いちごガーデン	立花一丁目 11 番 2 号	2005(平成 17)年 6 月	2025(令和 7)年 5 月 31 日	1 棟	27 戸
合計				4 棟	102 戸

資料：東京都住宅供給公社 HP（令和 4 年 3 月 31 日時点）

(5) 高齢者向け施設等

2022（令和4）年2月末時点で、墨田区ではサービス付き高齢者向け住宅が5か所、合計179戸となっている。

表 2-25 サービス付き高齢者向け住宅

名称	所在地	階数	構造	事業開始年月日	住宅戸数
グランドマスト墨田文花	文花二丁目9番13号	8	鉄筋コンクリート	2017(平成29)年5月11日	39戸
東向島サービス付き高齢者向け住宅 スマイル・メゾン曳舟	東向島二丁目31番19号	5	鉄骨	2012(平成24)年8月24日	46戸
リリアパワーレジデンスすみだ向島	向島一丁目26番6号	7	鉄筋コンクリート	2014(平成26)年10月30日	36戸
そんぼの家S東墨田ヒカリ	東墨田二丁目3番18号	7	鉄筋コンクリート	2012(平成24)年12月28日	50戸
リリアパワーレジデンスすみだ向島 別館	向島一丁目27番14号	5	鉄筋コンクリート	2020(令和2)年12月11日	8戸
合計					179戸

資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム HP（令和4年2月末時点）

2022（令和4）年3月31日時点で、墨田区では認知症グループホームが16か所、定員306人（うち、ユニットは34人）となっている。

表 2-26 認知症グループホーム（認知症対応型共同生活介護事業所）

事業所名	所在地	法人名	指定日	定員	(ユニット)
グループホーム福さん家	吾妻橋二丁目7番3号	社会福祉法人すこやか福祉会	2006(平成18)年4月1日	9	1
グループホーム かねがふち	墨田三丁目41番15号	社会福祉法人すこやか福祉会	2006(平成18)年4月1日	9	1
ニチイケアセンター おしあげ	太平三丁目19番5号	株式会社 ニチイ学館	2007(平成19)年7月1日	18	2
せらび向島	東向島四丁目31番3号	株式会社日本ケアリンク	2010(平成22)年2月1日	27	3
グループホーム 東京墨田の家	八広一丁目16番16号	医療法人社団 長啓会	2010(平成22)年3月1日	9	1
グループホーム かがやき両国	横網二丁目14番15号	特定非営利活動法人 グループホームかがやき	2010(平成22)年10月1日	18	2
グループホーム すこやかの家 業平	業平二丁目9番9号	社会福祉法人すこやか福祉会	2010(平成22)年12月1日	9	1
さんいくの家あづま	立花一丁目25番12号	社会福祉法人賛育会	2012(平成24)年5月1日	18	2
ヒューマンライフケア 墨田グループホーム	京島一丁目43番9号	ヒューマンライフケア株式会社	2012(平成24)年11月1日	27	3
グループホーム銀木犀 <錦糸町>	亀沢三丁目3番11号	株式会社シルバークラウド	2014(平成26)年1月1日	27	3
はなまるホーム八広	八広三丁目38番20号	株式会社愛誠会	2014(平成26)年11月1日	27	3
ちんとんしゃん	堤通一丁目12番5号	株式会社サンドリーム	2014(平成26)年12月1日	27	3
グループホーム みんなの家・墨田	墨田四丁目8番12号	ALSOK介護株式会社	2016(平成28)年1月1日	27	3
グループホーム石原あやめ	石原二丁目3番4号	株式会社ソラスト	2016(平成28)年2月1日	18	2
グループホーム業平あやめ	業平四丁目5番10号	株式会社ソラスト	2016(平成28)年2月1日	18	2
グループホームきらら曳舟	京島三丁目62番6号	スターツケアサービス株式会社	2020(令和2)年4月1日	18	2
合計				306人	34人

資料：墨田区（令和4年3月31日時点）

2022（令和4）年3月31日時点で、墨田区では障害者グループホームが27か所、定員168人となっている。

表 2-27 障害者グループホーム

名称	主たる対象者	所在地	運営主体	定員
暖	知的	立花二丁目22番1号	(特定非営利活動法人) みんふす	60
海	知的	立花三丁目3番8号		
風	知的	立花二丁目19番2号		
華	知的	立花三丁目12番1号		
葉	知的	立花五丁目28番3号		
芽	知的	立花三丁目5番2号		
奏	知的	立花一丁目23番2号		
陽	知的	立花六丁目5番14号		
祥	知的	八広五丁目25番10号		
悠	知的	立花一丁目30番3号		
燈	知的	立花二丁目5番6号		
岡田寮	知的	墨田四丁目1番4号		
横川寮	知的	横川二丁目5番6号	7	
宮下荘	知的	向島四丁目26番21号	4	
ジーエイチ誠和寮	知的	東駒形四丁目10番10号	4	
トモニ福祉サービス八広第一	知的	八広一丁目16番18号	(特定非営利活動法人) トモニ福祉サービス	7
トモニ福祉サービス八広第二	知的	八広一丁目19番10号		7
トモニ福祉サービス向島	知的	向島五丁目16番9号		7
ほーむ大洋	知的	墨田二丁目12番11号	(社会福祉法人) 墨田さんさん会	7
ほーむアンブレラ	知的	文花一丁目32番7号		14
ほーむきらきら星	知的	墨田二丁目14番4号		9
グループホームTree	知的	文花一丁目4番16号	(株式会社)MATATABI	4
ふるさとホーム鳩のそば	精神	東向島一丁目13番16号	(特定非営利活動法人) 自立支援センターふるさと会	18
ふるさとホーム曳舟	精神	向島五丁目43番20号 リユースビル101		
ふるさとホームパークファミリーハウス	精神	東向島一丁目20番13号		
グループホームがじゅまる	精神	向島二丁目22番12号	(特定非営利活動法人)こらーるたいとう	6
グループホームすずらん	身体	立川四丁目19番13号	(特定非営利活動法人)SJ	10
合計				168人

資料：墨田区（令和4年3月31日時点）

2022（令和4）年3月31日時点で、墨田区では住宅型有料老人ホームが1か所、定員25人となっている。

表 2-28 住宅型有料老人ホーム

施設名	所在地	設置(経営)法人名	開設年月日	定員
在宅ホスピス墨田	立花一丁目34番1号	株式会社シーユーシー・ホスピス	2018(平成30)年10月1日	25人

資料：墨田区（令和4年3月31日時点）

2022（令和4）年3月31日時点で、墨田区では介護付有料老人ホームが10か所、定員783人となっている。

表 2-29 介護付有料老人ホーム

施設名	所在地	設置(経営)法人名	開設年月日	定員
まどか押上	押上二丁目14番1号	株式会社ベネッセスタイルケア	2005(平成17)年10月1日	54
ライフ高石	文花一丁目21番1号	医療法人社団常壽会	2008(平成20)年3月1日	63
ファミニューすみだ文花	文花三丁目8番2号	メディカル・ケア・サービス株式会社	2007(平成19)年2月1日	83
ニチイホーム墨田	立花六丁目7番10号	株式会社ニチイケアパレス	2009(平成21)年10月1日	82
グランヴィ歳王	亀沢四丁目10番3号	株式会社明昭	2009(平成21)年12月1日	100
すみだ明生苑	東墨田二丁目3番10号	株式会社明昭	2013(平成25)年4月1日	100
向島明生苑	向島四丁目21番20号	株式会社明昭	2015(平成27)年8月1日	100
エスケアリビング墨田	東向島三丁目6番2号	株式会社エスケアメイト	2016(平成28)年9月1日	50
介護付有料老人ホーム プレザンメゾン墨田立花	立花三丁目17番8号	株式会社ケア21	2017(平成29)年3月1日	51
SOMPO ケア ラヴィール錦糸町	江東橋5丁目9番1号	SOMPO ケア株式会社	2018(平成30)年7月1日	100
合計				783人

資料：墨田区（令和4年3月31日時点）

2022（令和4）年3月31日時点で、墨田区では都市型軽費老人ホームが7か所、定員140人となっている。

表 2-30 都市型軽費老人ホーム

施設名	所在地	運営法人	事業開始年月日	定員
都市型軽費老人ホーム ワゲン本所	本所四丁目15番4号	社会福祉法人ワゲン福祉会	2012(平成24)年8月17日	20
ケアハウスかねがふち	墨田三丁目41番16号	社会福祉法人すこやか福祉会	2013(平成25)年2月1日	20
さんいくハイツ東墨田	東墨田二丁目18番12号	社会福祉法人 賛育会	2012(平成24)年3月1日	20
ケアハウス押上	文花一丁目10番10号	株式会社 健康会	2015(平成27)年12月20日	20
ケアハウスこまち墨田館	押上三丁目61番4号	社会福祉法人 千歳会	2017(平成29)年2月1日	20
さんいくハイツ東あずま	立花四丁目18番17号	社会福祉法人 賛育会	2017(平成29)年11月1日	20
都市型軽費老人ホーム 地蔵坂ホームズ	東向島一丁目17番7号	東京スマイル株式会社	2020(令和2)年2月1日	20
合計				140人

資料：墨田区（令和4年3月31日時点）

2022（令和4）年3月31日時点で、墨田区ではケアハウスが1か所、定員20人となっている。

表 2-31 ケアハウス

施設名	所在地	運営法人	事業開始年月日	定員
さんいくハイツ立花	立花一丁目25番12号	社会福祉法人賛育会	2015(平成27)年5月1日	20人

資料：墨田区（令和4年3月31日時点）

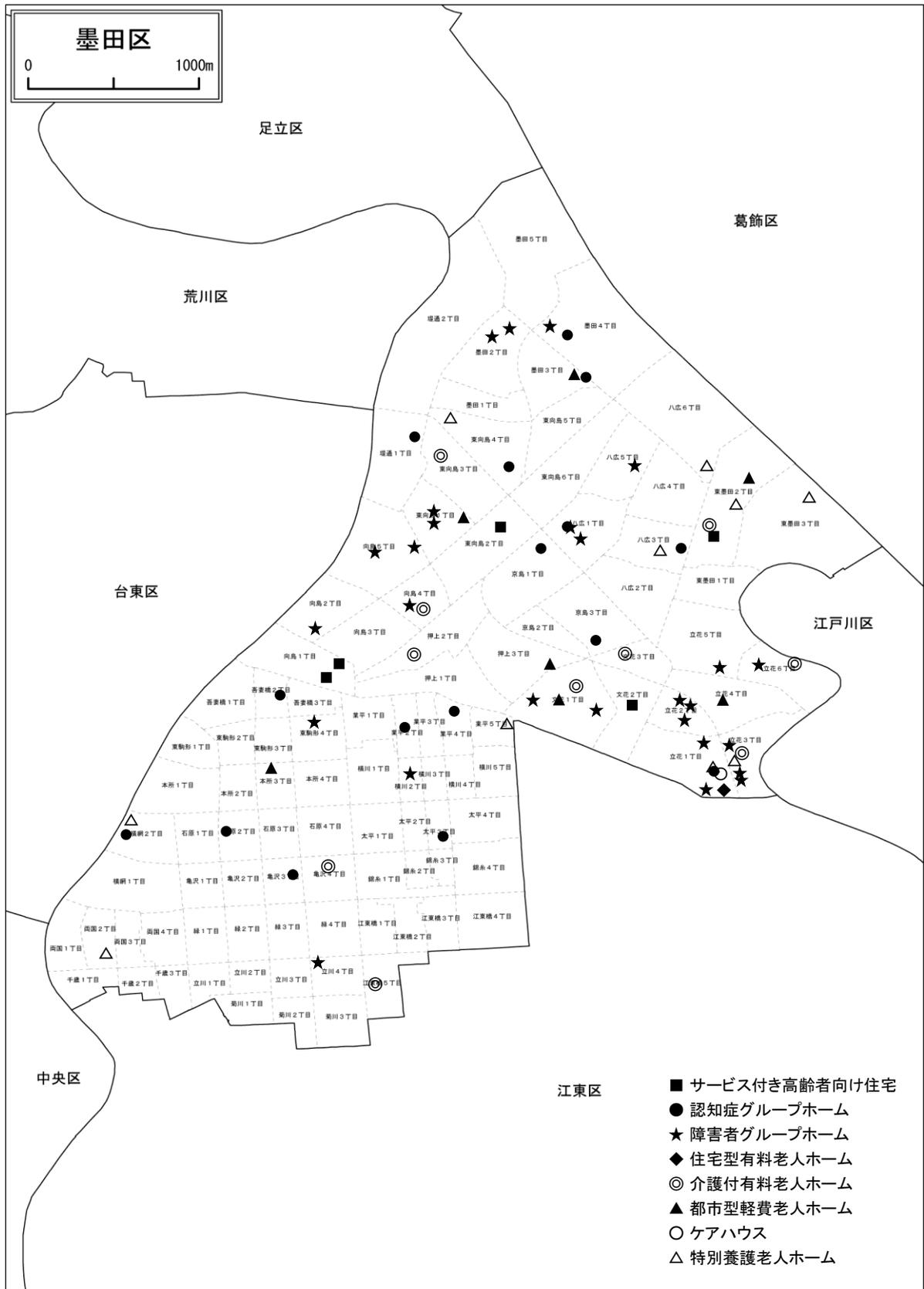
2022（令和4）年3月31日時点で、墨田区では特別養護老人ホームが10か所、定員888人となっている。

表 2-32 特別養護老人ホーム

施設名	所在地	運営法人	事業開始年月日	定員
墨田区立特別養護老人ホーム なりひらホーム	業平五丁目6番2号	社会福祉法人カメリア	2000(平成12)年4月13日	76
墨田区立特別養護老人ホーム はなみずきホーム	八広三丁目22番14号	社会福祉法人賛育会	1992(平成4)年4月20日	52
墨田区立特別養護老人ホーム たちばなホーム	立花三丁目10番1号	社会福祉法人賛育会	1997(平成9)年2月24日	56
東京清風園	立花一丁目25番12号	社会福祉法人賛育会	1981(昭和56)年12月10日	158
同愛記念ホーム	横網二丁目1番11号	社会福祉法人同愛記念病院財団	1990(平成2)年4月1日	100
和翔苑	八広六丁目55番17号	社会福祉法人八広会	1999(平成11)年4月1日	90
ケアホームズ両国	両国二丁目5番13号	社会福祉法人寿山会	2009(平成21)年6月1日	50
特別養護老人ホーム寿老の里	東墨田三丁目13番4号	社会福祉法人寿老福祉会	2016(平成28)年5月1日	60
特別養護老人ホーム 木下川吾亦紅	東墨田二丁目15番2号	社会福祉法人吉祥福寿会	2017(平成29)年6月1日	144
特別養護老人ホームしらひげ	東向島四丁目2番11号	社会福祉法人玄武会	2022(令和4)年3月1日	102
合計				888人

資料：墨田区（令和4年3月31日時点）

図 2-129 高齢者向け施設等の分布



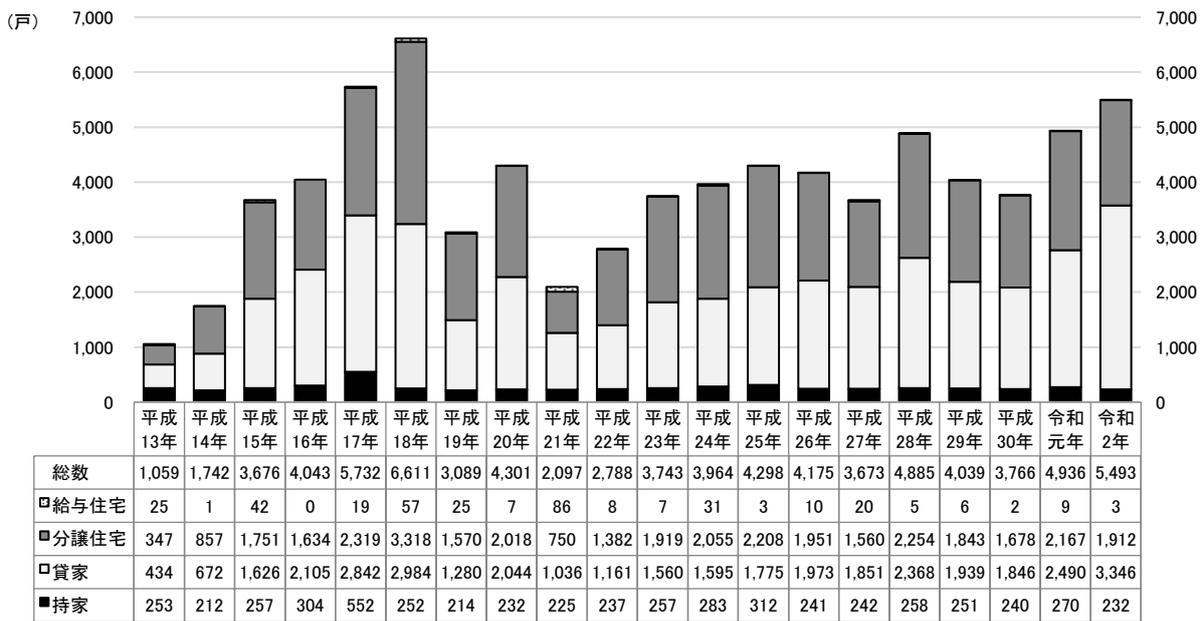
4 住宅供給及び住宅市場

(1) 住宅着工の状況

新設着工住宅数は 2006（平成 18）年にピークを達したが、その後減少に転じ、2011（平成 23）年から、約 3,000～5,000 戸で推移している。

利用関係別新設着工住宅数の推移をみると、「分譲住宅」は 2011（平成 23）年から 2020（令和 2）年まで約 2,000 戸で推移、「貸家」は 2011（平成 23）年から 2019（令和元）年まで約 2,000 戸で推移してきたが、2020（令和 2）年になると、3,346 戸となっている。

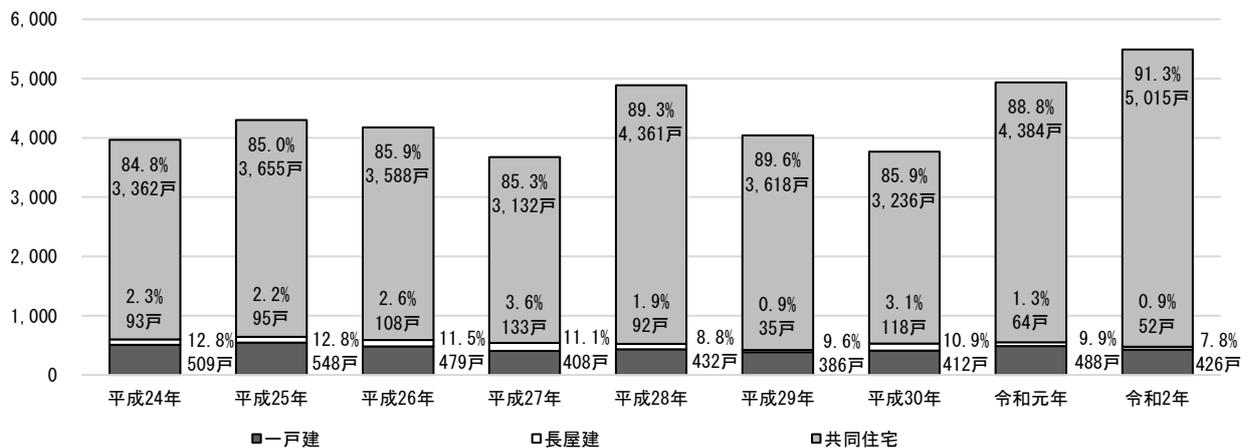
図 2-130 利用関係別新設着工住宅数の推移



資料：住宅着工統計（各年度）

建て方別新設着工住宅数の推移をみると、「共同住宅」が 2019（令和元）年まで 5,000 戸以下で推移してきたが、2020（令和 2）年になると、5,015 戸（91.3%）となっている。

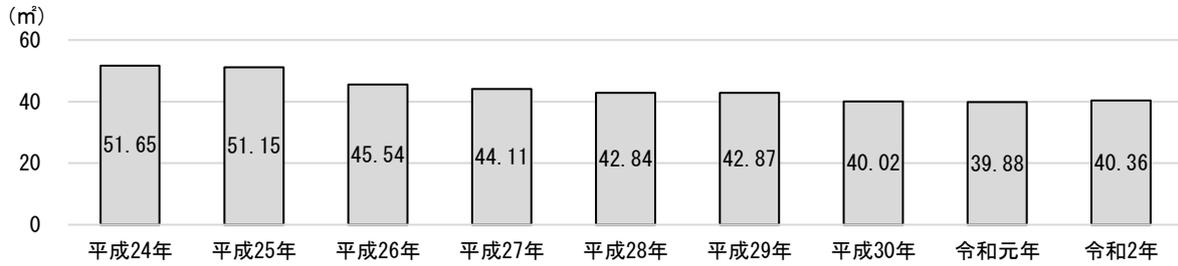
図 2-131 建て方別新設着工住宅数の推移



資料：住宅着工統計（各年度）

新設着工住宅の91.3%を占める共同住宅の1住宅当たりの床面積の推移をみると、2013（平成25）年まで50㎡以上で推移したが、その後減少し、特に2018（平成30）年以降約40㎡で推移しており、コンパクトな住戸の供給が増えている。

図 2-132 共同住宅の1住宅当たりの床面積の推移

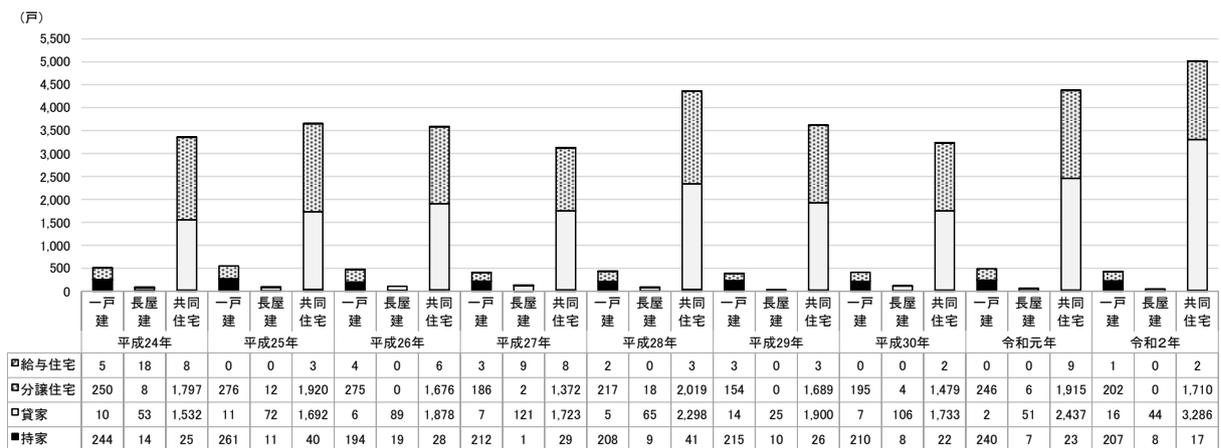


資料：住宅着工統計（各年度）

建て方別利用関係別新設着工住宅数をみると、共同住宅では「分譲住宅」が2019（令和元）年まで約1,500～2,500戸で推移してきたが、2020（令和2）年になると、3,286戸となっている。

また、共同住宅では「貸家」が約1,500～2,000戸で推移している。

図 2-133 建て方別利用関係別新設着工住宅数



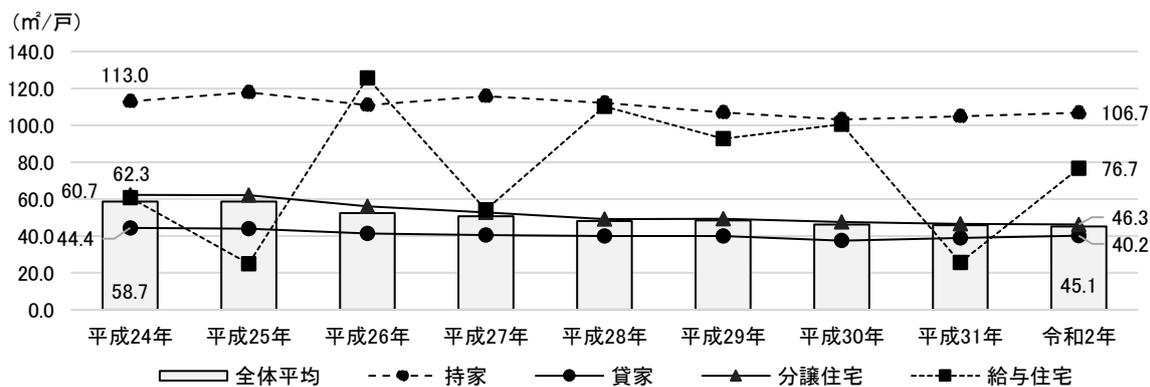
資料：住宅着工統計（各年度）

新設着工住宅の1住宅当たり床面積は縮小傾向にある。2012（平成24）年は新設着工住宅の1住宅当たり床面積が58.7㎡であるが、2020（令和2）年時点では45.1㎡となっている。

利用関係別にみると、「持家」の106.7㎡に対し、「分譲住宅」は46.3㎡と、規模に差がある。

また、「貸家」はさらに小さく、40.2㎡となっている。

図 2-134 利用関係別新設着工住宅の1住宅当たり床面積の推移

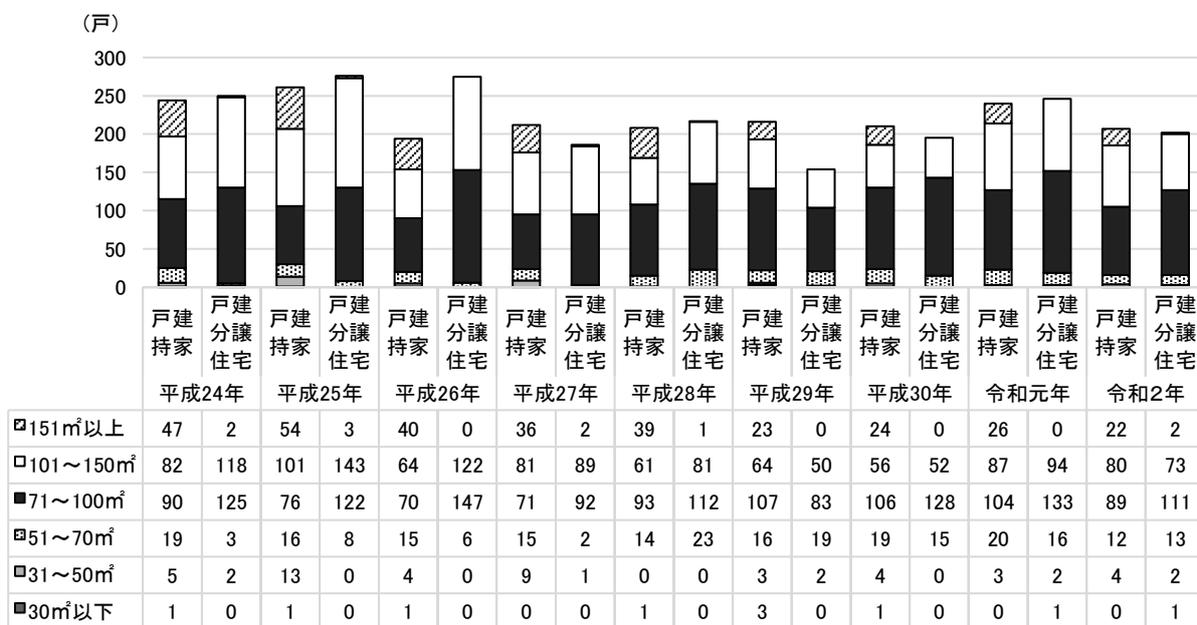


資料：住宅着工統計（各年度）

規模別利用関係別新設着工住宅数の推移をみると、2016（平成28）年から、「71～100㎡」の戸建持家数が「101～150㎡」の戸建持家数を上回っている。

また、2014（平成26）年から、「71～100㎡」の戸建分譲住宅数が「101～150㎡」の戸建分譲住宅数を上回っている。

図 2-135 規模別利用関係別新設着工住宅数の推移



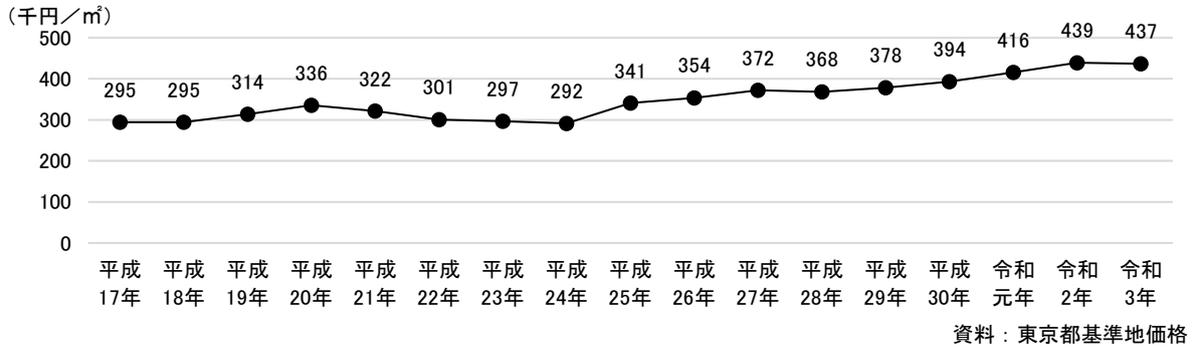
資料：住宅着工統計（各年度）

(2) 住宅市場

ア 地価公示価格（住宅地）の推移

住宅地価格の推移をみると、2005（平成 17）年から 2018（平成 30）年まで 400 千円以下で推移し、2019（令和元）年からは 400 千円以上で推移している。

図 2-136 住宅地価格の推移

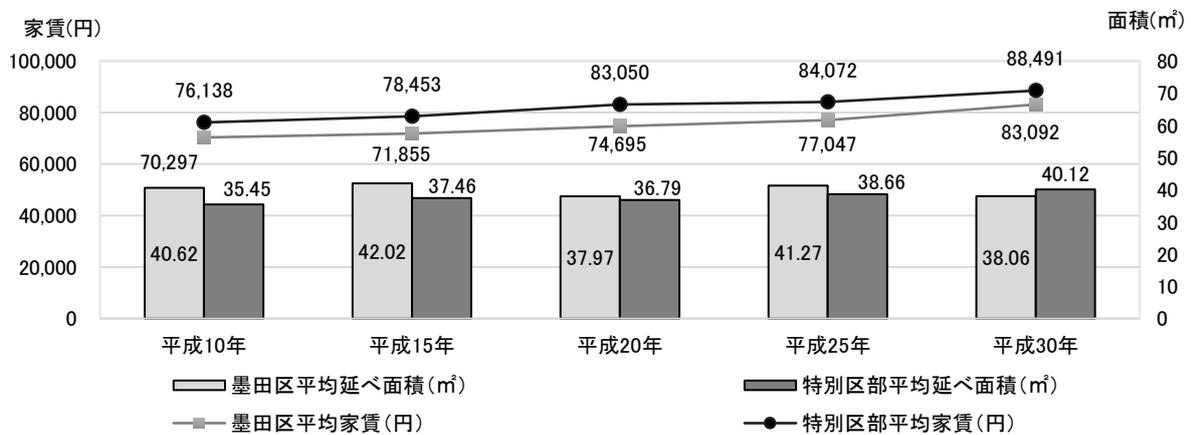


イ 賃貸住宅市場

借家（専用住宅）における平均延べ面積の推移をみると、2013（平成 25）年まで墨田区が特別区部より広がったが、2018（平成 30）年になると、墨田区が 38.06 ㎡で特別区部の 40.12 ㎡より狭くなっている。

平均家賃の推移をみると、墨田区及び特別区部はともに増加傾向にある。

図 2-137 借家（専用住宅）における平均延べ面積及び平均家賃の推移



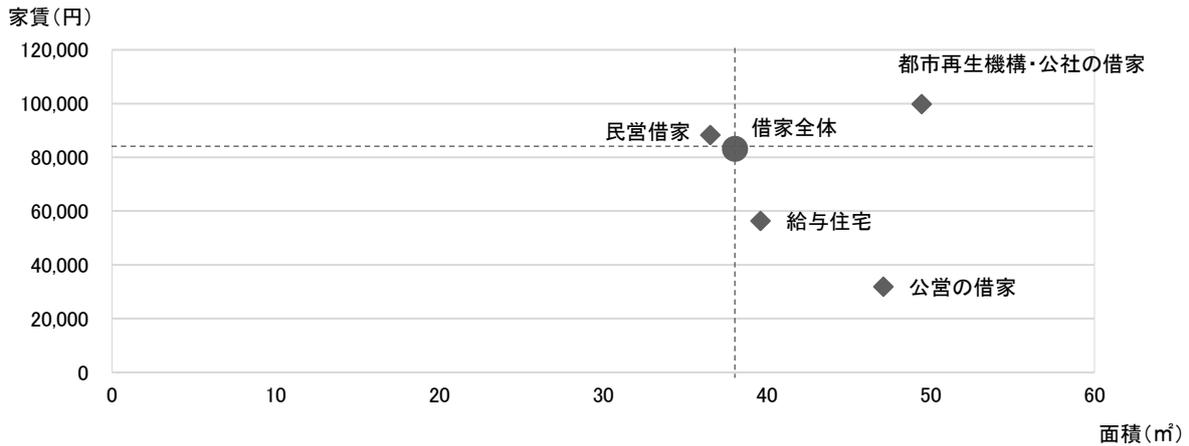
注：平成 10 年～平成 20 年の平均家賃は家賃 50 円未満を含まない。平成 25 年～平成 30 年の平均家賃は家賃 0 円を含まない。

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

借家（専用住宅）における平均延べ面積では、「都市再生機構・公社の借家」（49.45 m²）、「給与住宅」（39.62 m²）、「公営の借家」（47.12 m²）が、借家（専用住宅）全体の平均延べ面積（38.06）より広く、「民営借家」（36.55 m²）は狭くなっている。

また、借家（専用住宅）の平均家賃では、「都市再生機構・公社の借家」（99,886 円）及び「民営借家」（88,368 円）が、借家（専用住宅）全体の平均額（83,092 円）より高く、「給与住宅」（56,356 円）及び「公営の借家」（31,881 円）は低くなっている。

図 2-138 借家（専用住宅）における平均延べ面積及び平均家賃



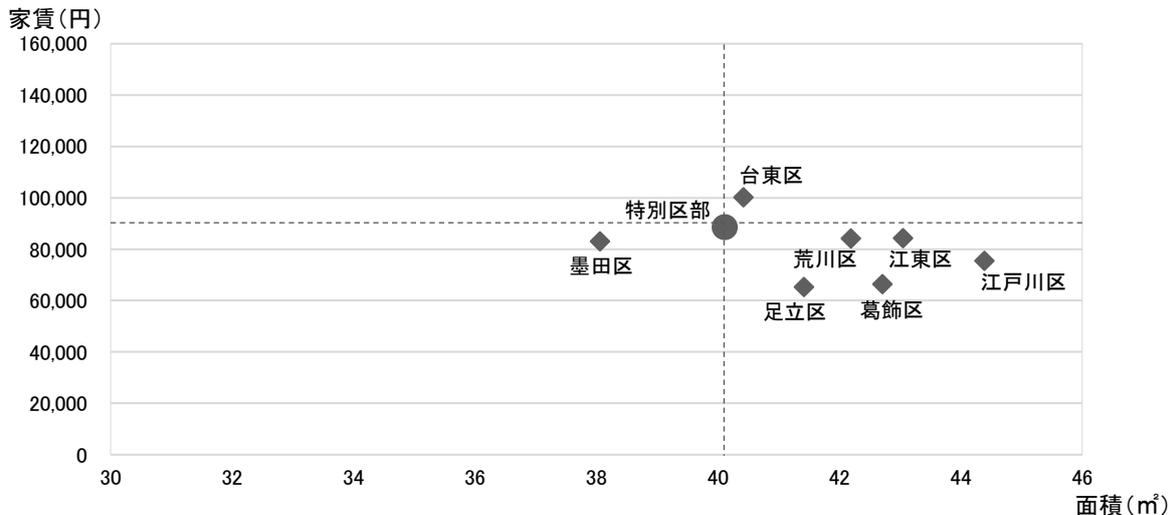
注：平均家賃は家賃0円を含まない。

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

借家（専用住宅）における平均延べ面積を周辺区と比較すると、「墨田区」（38.06 m²）は最も狭くなっている。

借家（専用住宅）における平均家賃を周辺区と比較すると、「墨田区」（83,092 円）は「台東区」（100,242 円）、「特別区部」（88,491 円）、「江東区」（84,254 円）、「荒川区」（84,172 円）の次に高くなっている。

図 2-139 周辺区の借家（専用住宅）における平均延べ面積及び平均家賃



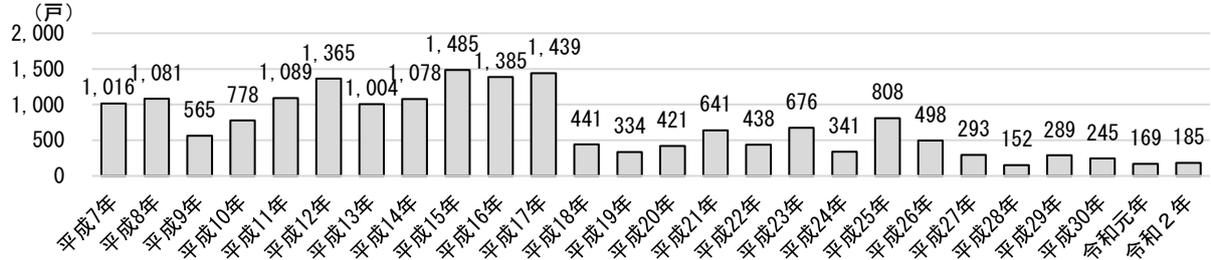
注：平均家賃は家賃0円を含まない。

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

(3) 分譲マンションの販売状況

分譲マンション販売戸数の推移をみると、2006（平成 18）年以降の供給戸数が 1,000 戸を下回っている。特に 2015（平成 27）年以降は 300 戸を下回っている。

図 2-140 分譲マンション販売戸数の推移



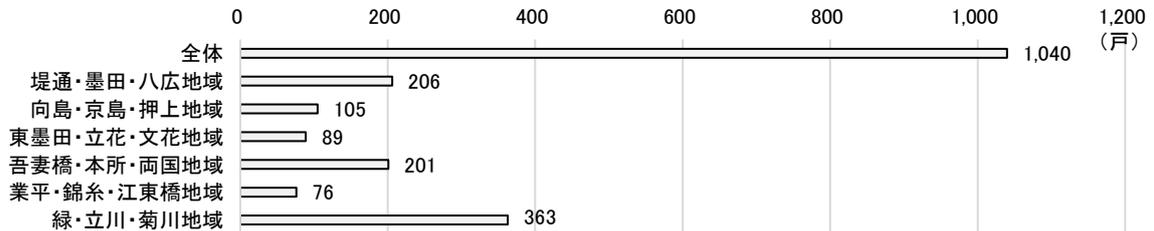
注：調査対象は各年3階建以上の民間中高層共同分譲住宅である。投資用（1棟あたりの平均専有面積が30㎡以下の物件）・定期借地権・賃貸・非分譲住戸・店舗・事務所を含まない。

注：調査対象物件の抽出は各ブロックごとの地方紙広告欄（例えば札幌地区・北海道新聞。仙台地区・河北新報等）から販売物件をリスト化し、パンフレットを使用して数値を算出した。

資料：全国マンション市場動向

地域別分譲マンションの販売戸数（2016（平成 28）～2020（令和 2）年の5年間）をみると、「緑・立川・菊川地域」が 363 戸と最も多く、次に「堤通・墨田・八広地域」が 206 戸となっている。

図 2-141 地域別分譲マンション販売戸数（2016～2020 年の5年間）

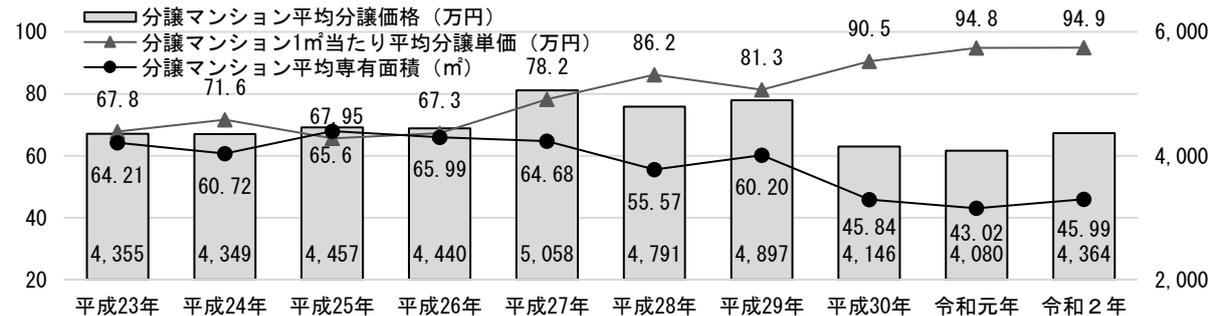


資料：全国マンション市場動向（2016～2020 年版）

分譲マンションの価格をみると、1㎡当り平均分譲単価は 2013（平成 25）年に底を打ち、それ以降上昇に転じ、2020（令和 2）年時点では 94.9 万円となっている。

また、平均分譲価格は、2015（平成 27）年に 5,058 万円（平均専有面積 64.68 ㎡）となったが、その後減少に転じ、2020（令和 2）年時点では 4,364 万円（平均専有面積 45.99 ㎡）となっている。

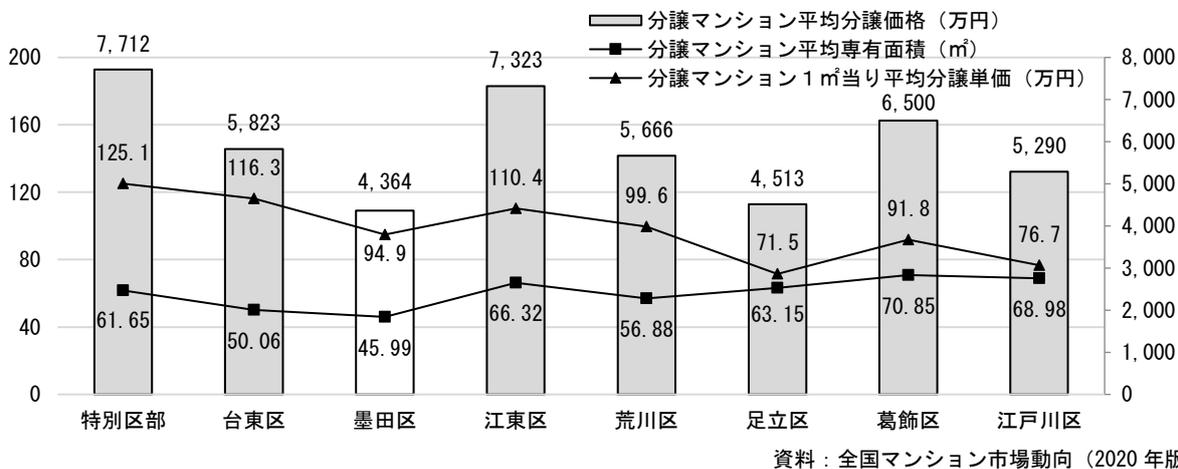
図 2-142 分譲マンションの価格及び面積の推移



資料：全国マンション市場動向

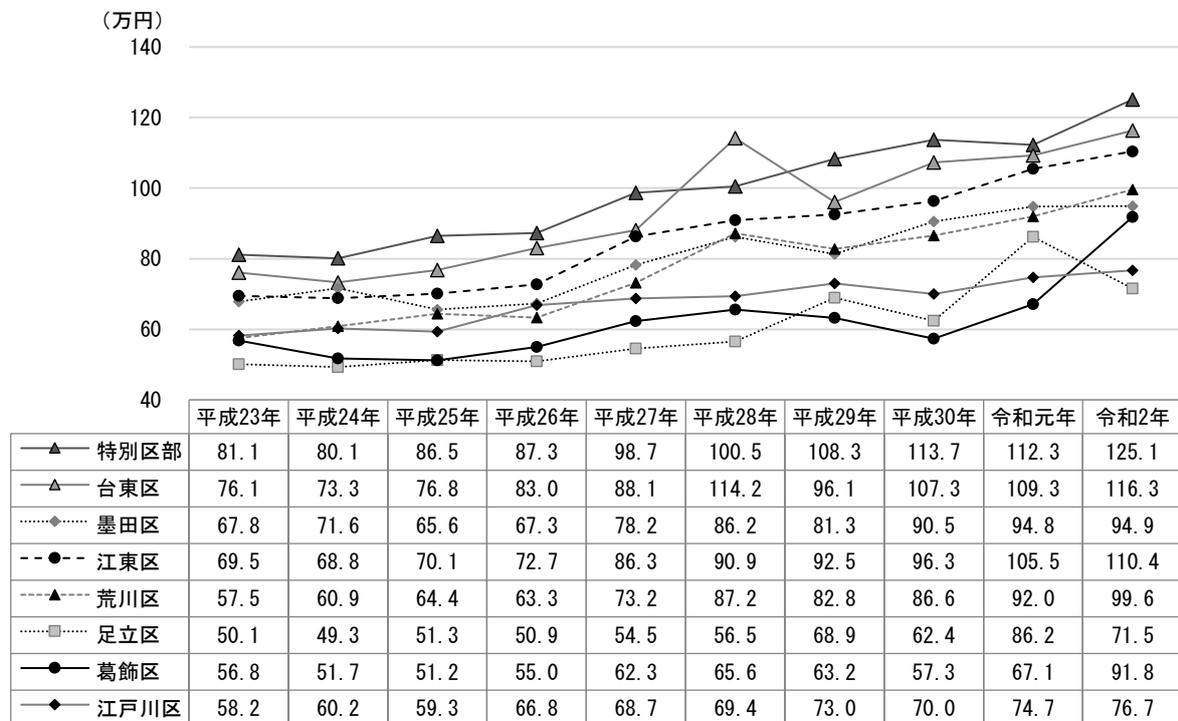
分譲マンションの価格及び面積を近隣区と比較すると、平均分譲価格（4,364万円）及び平均専有面積（45.99㎡）はともに最も小さく、1㎡当り平均分譲単価は「足立区」（71.5万円）、「江戸川区」（76.7万円）、「葛飾区」（91.8万円）より高くなっている。

図 2-143 分譲マンションの価格及び面積の近隣区の比較



分譲マンション1㎡当り平均分譲単価の推移をみると、「墨田区」が2011（平成23）年から2020（令和2）年まで27.1万円を増加しており、「江戸川区」の増加価格（18.5万円）及び「足立区」の増加価格（21.4万円）より高くなっている。

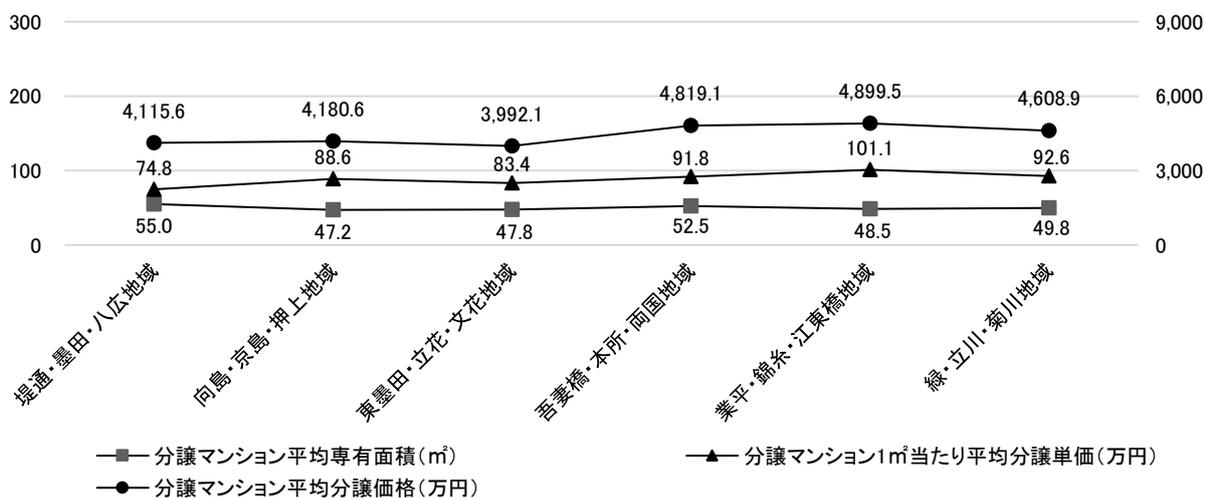
図 2-144 分譲マンション1㎡当り平均分譲単価の推移



資料：全国マンション市場動向

地域別分譲マンションの価格をみると、平均分譲価格及び1㎡当たり平均分譲単価では「業平・錦糸・江東橋地域」がともに最も高くなっている。平均専有面積では「堤通・墨田・八広地域」が55.0㎡と最も広がっている。

図 2-145 地域別分譲マンションの価格及び面積（2016～2020年の5年間）



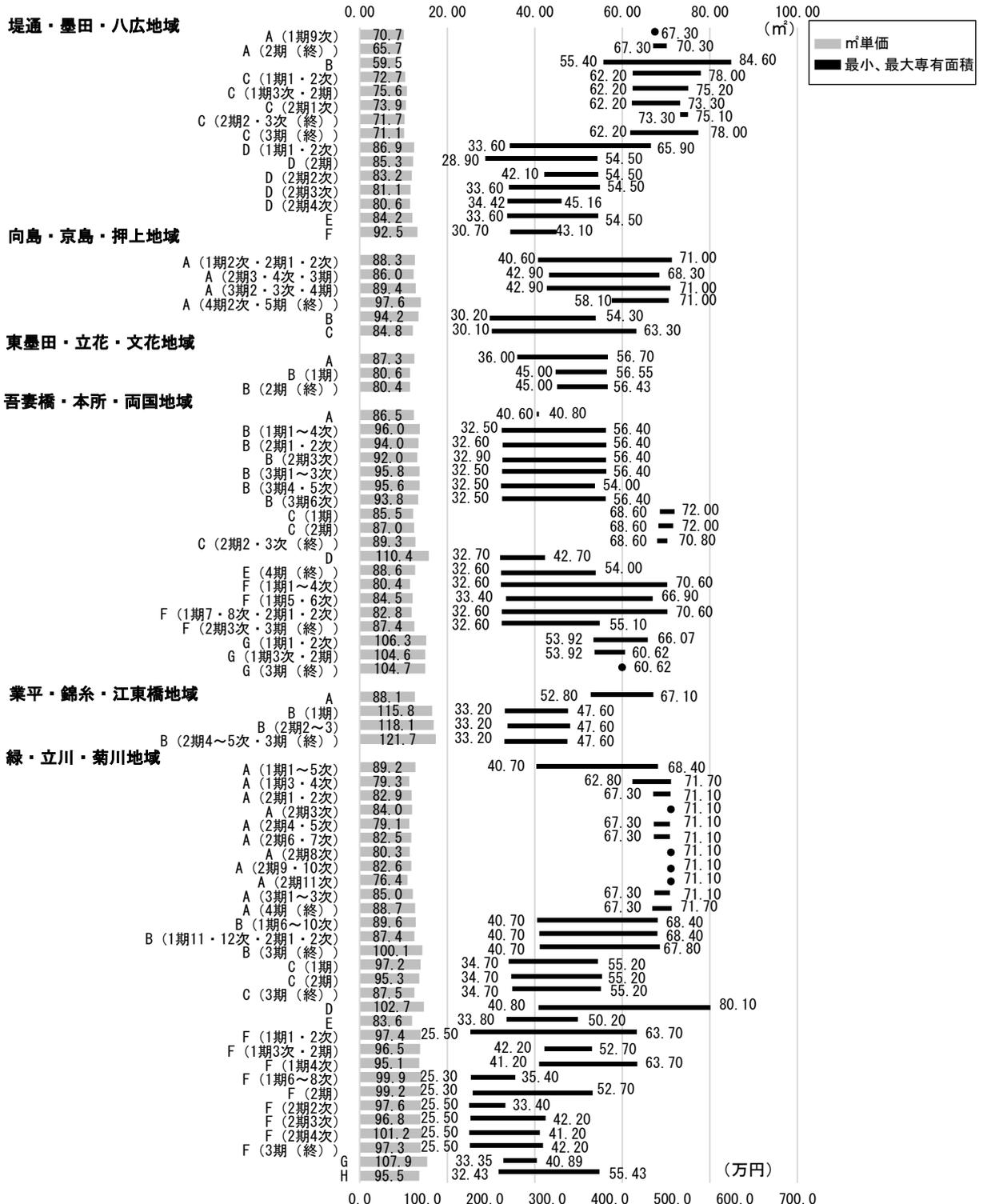
注：分譲マンション平均専有面積＝2016～2020年の5年間の新築分譲マンションの総分譲面積/2016～2020年の5年間の新築分譲マンションの総販売戸数
 注：分譲マンション1㎡当たり平均分譲単価＝2016～2020年の5年間の新築分譲マンションの総販売額/2016～2020年の5年間の新築分譲マンションの総分譲面積
 注：分譲マンション平均分譲価格＝2016～2020年の5年間の新築分譲マンションの総販売額/2016～2020年の5年間の新築分譲マンションの販売戸数

資料：全国マンション市場動向（2016～2020年版）

地域別分譲マンション販売住戸の最小、最大専有面積及び㎡単価をみると、堤通・墨田・八広地域及び緑・立川・菊川地域で供給されている分譲マンションのうち、専有面積が 80 ㎡以上のもの及び 30 ㎡未満のものがあるが、堤通・墨田・八広地域の 80 ㎡以上のもの及び 30 ㎡未満のもの㎡単価が緑・立川・菊川地域より安い。

また、吾妻橋・本所・両国地域及び業平・錦糸・江東橋地域では㎡単価が 110 万円以上のものがある。

図 2-146 地域別分譲マンション販売住戸の最小、最大専有面積及び㎡単価 (2016~2020 年の 5 か年)



注：「〇期〇次」とは複数棟のマンションを1期、2期などの期分けで販売、さらに〇期〇次まで細分化して販売すること。