

第 14 章 まちづくり



東武伊勢崎線（とうきょうスカイツリー駅付近）連続立体交差事業

第1節 都市計画の決定等

1 はじめに

健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を確保するため、適正な制限のもとに、合理的な土地の利用や都市施設の整備が図られる必要がある。そこで、都市計画法では、都市計画の内容や決定手続等都市計画に関して必要な事項を定めることで、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与するとしている。

本区の土地利用の現況及び現に都市計画の決定がされているものは、次のとおりである。

2 土地利用現況

令和3年1月、区内全域を対象に都市計画法第6条に基づく土地、建物利用状況についての実態調査を行った。

この調査は、おおむね5年ごとに行うことになっており、調査結果は、各種行政施策（市街地の整備、不燃化の促進及び開発事業の指導等）の基礎資料として幅広く活用されている。

土地利用現況

(令和3.1現在)

土 地 ・ 建 物 用 途 別 ※1							構 造 別			階数別	
公共系	商業系	住居系	工業系	空地系	交通系	水 系	建 物 数			※3 不燃 化率	平均 階数
							※2 非木造	木 造	計		
% 6.9	% 11.9	% 28.9	% 8.1	% 11.6	% 25.3	% 7.2	棟 28,157	棟 18,175	棟 46,332	% 77.2	階 3.0

※1 土地・建物用途別は、全体の面積に対する構成比である。

※2 非木造は、耐火被覆した木造を含む耐火構造、準耐火構造の建物である。

※3 不燃化率は、全建物数の建築面積に対する非木造建築面積の割合である。

3 区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）

市街化区域は市街化を図る区域であり、市街化調整区域は市街化を抑制する区域である。本区の場合、荒川、隅田川及び旧綾瀬川が市街化調整区域であり、その他すべてが市街化区域である。

従来、都市計画法において市街化区域と市街化調整区域の区域区分を行う場合は、「市街化区域及び市街化調整区域、開発又は保全の方針」の中に定めていたが、平成12年の法改正により、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）と区域区分は、それぞれ独立した都市計画として定めることとなり、区域区分については、改めて平成16年6月に都市計画決定している。

市街化区域・市街化調整区域面積表

（令和 7. 7. 1 現在）

市 街 化 区 域	1, 241. 0ha	90. 5%
市 街 化 調 整 区 域	130. 1ha	9. 5%

※面積は都市計画決定されている区域の面積を測定したものである。

4 地域地区（用途地域等）

地域地区（用途地域等）は、建築物等の用途、形態、構造等を制限するものであり、市街化区域内には用途地域、特別用途地区、高度地区及び高度利用地区、特定街区、防火地域及び準防火地域、特定防災街区整備地区が指定されている。

都市計画法では、おおむね5年ごとに土地利用等の現況調査を行い、その結果、必要があれば用途地域等を見直すこととしている。区では、平成18年に実施した土地利用現況調査の結果をふまえ、平成22年3月に高度地区の大幅な変更を行っている。

また、東京都内では、平成16年の一斉見直しから約19年が経過している中で地形地物等の変化が多く発生していることから、地形地物の変更状況を調査し、令和5年4月に区域区分を含め、地域地区の都市計画変更を行った。

本区の用途地域等の指定状況は、次表のとおりである。

用 途 地 域 等 面 積 表

(令和 7. 7. 1 現在)

※以下表の比率は市街化区域面積との比率

□用途地域

	容積率	建ぺい率	面 積	比率
	%	%	ha	%
第 一 種 住居地域	200	60	23. 7	1. 9
	300		31. 8	2. 6
	400		23. 2	1. 9
近隣商業 地 域	200	80	8. 7	0. 7
	300		143. 3	11. 5
	400		42. 0	3. 4
商業地域	400	80	115. 6	9. 3
	500		143. 3	11. 5
	600		40. 5	3. 3
	700		21. 5	1. 7
準 工 業 地 域	200	60	7. 0	0. 6
		80	302. 3	24. 4
	300	60	186. 1	15. 0
		80	62. 6	5. 0
	400	60	19. 2	1. 5
		80	18. 1	1. 5
工業地域	200	60	52. 1	4. 2

□特別用途地区

第3種中高層階住居専用地区	15. 2ha	1. 2%
第1種特別工業地区	52. 1	4. 2
第2種特別工業地区	208. 5	16. 8
墨田区文化・スポーツ地区	1. 6	0. 1

※第1種特別工業地区は工業地域に、第2種特別工業地区は準工業地域の一部に指定されている。

□防火地域・準防火地域

防 火 地 域	841. 8ha	67. 8%
準 防 火 地 域	399. 2	32. 2

□高度地区

第 3 種 高 度 地 区	17. 9ha	1. 4%
17m第3種高度地区	298. 8	24. 1
22m第3種高度地区	105. 1	8. 5
28m第3種高度地区	0. 6	0. 0
17 m 高 度 地 区	17. 3	1. 4
22 m 高 度 地 区	265. 5	21. 4
28 m 高 度 地 区	117. 8	9. 5
35 m 高 度 地 区	92. 5	7. 5
最低限高度地区	233. 7	18. 8

□高度利用地区

高 度 利 用 地 区	51. 4ha	4. 1%
-------------	---------	-------

□特定街区

特 定 街 区	3. 3ha	0. 2%
---------	--------	-------

□特定防災街区整備地区

特定防災街区整備地区	0. 9ha	0. 0%
------------	--------	-------

5 都市施設

都市施設とは道路、公園、下水道等都市における住民の生活に欠かせない基幹施設で、都市構造の骨格をなすものである。

区内で、都市計画決定されている都市施設は、次のとおりである。

道 路

(令和 7. 7. 1 現在)

□幹線街路

	区内の長さ概数
環 状 3 号	3.2 km
〃 4 号	3.7
放 射 13 号	3.0
〃 支線 1	3.0
〃 支線 4	0.1
〃 14 号	2.3
〃 15 号	2.8
〃 31 号	1.0
〃 32 号	3.1

□区画街路

	長 さ 概 数
墨田区画街路 1 号	1.4 km
〃 2 号	0.22
〃 3 号	0.14
〃 4 号	0.1
※ 2 〃 5 号	0.62
※ 3 〃 6 号	0.12
〃 7 号	0.17
〃 8 号	0.8
〃 9 号	0.8
〃 10 号	0.33
※ 4 〃 11 号	0.1
〃 12 号	0.47
墨田区都市高速鉄道 京成電鉄押上線 付 属 街 路 1 号	0.33
墨田区都市高速鉄道 京成電鉄押上線 付 属 街 路 2 号	0.97

□特殊街路

	長 さ 概 数
墨田歩行者専用道 1 号	0.03 km

□都市高速道路、同付属街路

	区内の長さ概数
第 6 号 線	6.7 km
同付属街路 10 号	0.3
第 7 号 線	2.8

□補助線街路

	区内の長さ概数
補 助 102 号	1.8 km
〃 103 号	2.0
〃 109 号支線 1	0.1
〃 110 号	2.1
〃 114 号	2.9
〃 116 号	0.7
〃 119 号	6.3
〃 120 号	2.4
〃 121 号	2.2
※ 1 〃 307 号	0.5
〃 326 号	0.35

□駅付近広場

	広 さ 概 数
錦糸町駅付近	0.6 ha

□駐車場（駐輪場）

	広 さ 概 数
錦糸町駅北口 自 転 車 駐 車 場	0.34 ha
錦糸町駅南口 自 転 車 駐 車 場	0.12

※ 1 交通広場の設置(面積約4,000㎡)含む。

※ 2 交通広場の設置(面積約4,000㎡)含む。

※ 3 交通広場の設置(面積約2,500㎡)含む。

※ 4 交通広場の設置(面積約2,600㎡)含む。

都市高速鉄道

	区内の長さ概数
第 1 号 線	1.5 km
第 10 号 線	1.0
第 11 号 線	1.9
第 12 号 線	1.8
京成電鉄押上線 (押上一丁目～八広六丁目)	2.32
東武伊勢崎線 (押上二丁目～向島一丁目)	1.01

公園・緑地

□街区公園

名 称	所 在 地	規 模	名 称	所 在 地	規 模
白 鬚	墨 田	0.50 ha	菊 川	立 川	0.30 ha
吾 孀 西	八 広	0.38	江 東 橋	江 東 橋	0.21
原	京 島	0.08	錦 糸 堀	江 東 橋	0.16
中 川	立 花	0.18	堅 川 第 一	江 東 橋	0.50
吾 孀 東	立 花	0.90	あずま百樹園	文 花	0.90
横 川	東 駒 形	0.28	さ つ き	東 向 島	0.16
業 平	業 平	0.33	八 広 三 丁 目	八 広	0.19
若 宮	本 所	0.45	千 歳 二 丁 目	千 歳	0.15
緑 町	緑・亀沢	0.61	東墨田二丁目	東 墨 田	0.06
日 進	亀 沢	0.28	東墨田三丁目	東 墨 田	0.05
両 国	両 国	0.30	新 平 井 橋	東 墨 田	0.41
中 和	菊 川	0.30			

□近隣公園

名 称	所 在 地	規 模
東 墨 田	東 墨 田	1.30 ha

□総合公園

名 称	所 在 地	規 模
東 白 鬚	堤 通	10.30 ha

□運動公園

名 称	所 在 地	規 模
錦 糸	錦 糸	5.56 ha

□特殊公園（風致公園）

名 称	所 在 地	規 模
隅 田 川	横網・向島	103.50 ha

※規模は他区分を含む。

□特殊公園（植物公園）

名 称	所 在 地	規 模
向島百花園	東 向 島	1.10 ha

□緑 地

名 称	所 在 地	規 模
荒 川	墨田・八広・東墨田	1,556.50 ha

※規模は他区分を含む。

供給・処理施設等

□下 水 道

	ポンプ施設	面 積
東 京 都 公 共 下 水 道	隅田ポンプ場	6,190 m ²
	吾嬬 "	6,170
	吾嬬第二 "	18,000
	業平橋 "	5,790
	両国 "	9,000

	貯留施設	面 積
東 京 都 公 共 下 水 道	三之橋雨水 調 整 池	3,590 m ²

□地域冷暖房施設

	内 容
錦糸町駅北口地区	導管および 熱発生所施設
押上・業平橋地区	

□清掃工場

	広 さ 概 数
墨田地区清掃工場	1.9 ha

河川・運河等

□河 川

	区内の長さ概数
旧 中 川	2.8 km
隅 田 川	6.4

□運 河

	区内の長さ概数
横 十 間 川	1.6 km
北 十 間 川	1.6

□防潮施設一河岸堤防及び水門

	区内の長さ概数
北 十 間 川	0.9 km
大 横 川	3.0
豎 川	2.6

□学 校

中 学 校	桜堤中学校
-------	-------

6 市街地開発事業

一定のエリアを区切って、そのエリア内で公共施設の整備と宅地の開発を総合的な計画に基づいて一体的に行う事業である。

区内で都市計画決定されている市街地開発事業は、次のとおりである。

□土地区画整理事業

地 区 数	面 積
1 地区	約6.4 ha

※旧法・震災復興・戦災復興区画整理を除く。

□市街地再開発事業

地 区 数	面 積
9 箇所	約38.8ha

□防災街区整備事業

地 区 数	面 積
3 箇所	約0.9ha

7 地区計画

地区計画は、地区の特性を生かし、きめ細かなまちづくりが行える制度として昭和55年に創設された。本区では、平成元年に両国南地区で「人と文化の息づく活気あるまち」を目標に地区計画を定めた。

以後、墨田区で策定した地区計画は、下記のとおりである。

○緑二・三丁目地区

「潤いそして活気ある職住共存のまち」を目標に用途別容積型地区計画制度の適用の全国第1号地区として、平成4年7月に策定

○亀沢地区

健全な地域環境と秩序あるまちなみ形成を図るため、平成6年6月に用途別容積型の地区計画を策定。また、景観重点地区の指定に合わせ、平成29年6月に地区計画の一部変更を行っている。

○錦糸公園周辺地区

本区の広域総合拠点及び錦糸町副都心の育成を図るため、平成13年1月に策定

○曳舟駅周辺地区

区北部地域の広域拠点を目指すため、平成13年11月に策定。その後、まちづくりの進捗に合わせ、随時、地区整備計画区域を追加し、4つの市街地再開発事業が完了している。

○押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区

広域総合拠点にふさわしい良質な複合市街地形成の実現を図るため、平成20年3月に策定。その後、まちづくりの進捗に合わせ、随時変更を行っている。

- ・平成24年5月、平成27年1月 地区整備計画区域の追加
- ・平成28年3月 土地利用方針及び地区整備方針の拡充
- ・令和元年11月 壁面の位置の制限の追加、名称変更等

○文花二丁目南地区

地域の暮らしと教育・文化・産業が調和する安全・安心なまちづくりを実現するため、平成30年2月に策定した「文花地区まちづくり方針」に合わせ、良好なまちづくりの実現を図るため、平成30年6月に策定

○隅田川沿川厩橋周辺地区

「隅田川沿川地区（蔵前橋～駒形橋周辺）まちづくり方針」に基づき、沿川の市街地と水辺の連続性・一体性の感じられる市街地環境づくりを進めるとともに、誰もが安心して快適に暮らし、働く、にぎわいとうるおいのあるまちの実現図るため、令和6年3月1日に策定

○両国駅北口地区

川の手新都心の広域総合拠点の形成を図るため、平成4年12月に再開発地区計画を定めた。その後、地区の段階的な整備の状況に合わせて、再開発地区整備計画の内容の一部を変更しており、平成28年3月には、地区整備計画区域を追加している。なお、再開発地区計画は、平成15年1月1日施行の都市計画法の改正により、地区計画に統合され、再開発等促進区となった。

「地区計画」決定地区

(令和7.7.1現在)

地区計画の名称（種類）	位 置	面 積 (ha)	
		区域面積	地区整備計画区域面積
両国南地区地区計画	両国二～四丁目 各地内	16.0	4.8
緑二・三丁目地区地区計画 (用途別容積型)	緑二～三丁目 各地内	18.9	12.2
亀沢地区地区計画 (用途別容積型)	亀沢一～四丁目 各地内	32.6	32.6
錦糸公園周辺地区地区計画	錦糸四丁目及び太平四丁目 各地内	8.9	3.6
曳舟駅周辺地区地区計画 (一部誘導容積型)	東向島二丁目、押上二丁目 及び京島一丁目 各地内	11.2	5.7
押上・とうきょうスカイツリー駅 周辺地区地区計画	向島一丁目、向島三～四 丁目、押上一～三丁目、 吾妻橋三丁目、業平一～ 四丁目及び東駒形四丁目 各地内	35.2	23.9
文花二丁目南地区地区計画	文花二丁目 地内	6.3	6.3
隅田川沿川厩橋周辺地区地区計画	本所一丁目 地内	1.62	0.8
両国駅北口地区地区計画 (再開発等促進区)	横網一丁目 地内	14.9	3.1

8 開発許可制度

面積が500㎡以上の土地において、建築物の建築又は建設の用に供する目的で土地の区画形質の変更（開発行為）を行う事業は、良好な市街地の整備を図るため、公共施設の整備等が義務付けられており、許可を必要としている。

開発許可件数

	4年度	5年度	6年度
件数	3	1	0

9 宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）許可制度

盛土等による災害から国民の生命・身体を守るため、「宅地造成等規制法」が抜本的に改正され、土地の利用用途にかかわらず危険な盛土等を包括的に規制し、盛土等に伴う災害を防止することを目的とした「宅地造成及び特定盛土等規制法」が令和5年5月26日に施行された。

土地の形質の変更（盛土、切土）や一時的な土石の堆積を行う場合は、許可を必要としている。

盛土許可工事件数

	6年度
件数	0

土石の堆積許可件数

	6年度
件数	0

10 墨田区都市計画審議会

都市計画事業のもつ公共性は、それに伴い私権の制限が働くことになる。したがって都市計画の決定に当たっては、地域住民の理解を得るとともに、より専門的かつ公正な立場からの検討が必要となってくる。

区では、昭和54年4月に区長の附属機関として「墨田区都市計画審議会」を

設置した。審議会は、学識経験者、区議会議員及び関係行政機関の職員、計20人以内の委員をもって構成し、専門的、中立的立場で区長の諮問する事項を審議し答申する。また、都市計画に関する事項について、関係行政機関に建議することができる。

令和4年度以降の諮問事項は、次のとおりである。

(令和7.7.1現在)

開催日	審 議 内 容	議決・答申年月日
4. 7. 22	東京都市計画高度地区（墨田区決定）特例の許可について（吾嬬第二ポンプ所） 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（東京都決定）	4. 7. 22
4. 10. 12	東京都市計画道路の変更について（東京都決定） （東京都市計画道路幹線街路補助線街路第110号線）	4. 10. 12
5. 1. 26	東京都市計画用途地域の変更について（東京都決定） 東京都市計画高度地区の変更について（墨田区決定） 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（墨田区決定） 東京都市計画区域区分の変更について（東京都決定） 東京都市計画特別工業地区の変更について（墨田区決定） 東京都市計画中高層階住居専用地区の変更について（墨田区決定） 隅田川沿川地区（蔵前橋～駒形橋周辺）まちづくり方針（案）について	5. 1. 26
5. 10. 11	東京都市計画高度地区（墨田区決定）特例の認定について（社会福祉法人賛育会 新病院・新施設新建築工事）	5. 10. 11
6. 2. 26	東京都市計画地区計画の決定（墨田区決定）について（隅田川沿川厩橋周辺地区地区計画） 東京都市計画特定街区の決定（墨田区決定）について（本所一丁目特定街区） 東京都市計画高度地区の変更（墨田区決定）について	6. 2. 26
7. 5. 14	東京都市計画特定防災街区整備地区の変更（墨田区決定）について（京島一丁目東地区） 東京都市計画防災街区整備事業の決定（墨田区決定）について（京島一丁目東地区防災街区整備事業）	7. 5. 14

平成22年 3 月の高度地区の変更に伴い、高度地区の特例の認定及び許可に関して調査審議し、審議会に報告することを目的として、墨田区都市計画審議会 は「墨田区都市計画審議会高度地区特例の認定及び許可に係る専門部会」を設置した。専門部会は、審議会の委員及び臨時委員、計 5 人以内の委員をもって構成されている。

専門部会における令和 4 年度以降の諮問事項は、次のとおりである。

(令和 7.7.1 現在)

開催日	審 議 内 容	報告年月日
4. 7. 1	東京都市計画高度地区（墨田区決定）特例の許可について（吾嬬第二ポンプ所新発電機棟増築工事）	4. 7. 1
5. 8. 29	東京都市計画高度地区（墨田区決定）特例の認定について（社会福祉法人賛育会 新病院・新施設新建築工事）	5. 8. 29

第2節 市街地の整備

1 はじめに

墨田区の市街地は、住・商・工の混在、緑地・オープンスペースの不足、さらに北部地域においては、道路網の未整備、老朽木造住宅の密集など市街地整備を進める上での課題が多い。

そこで、これらの課題を解決するため、民間活力の活用を図りながら、また、法制面や財政面をも考慮しつつ、国や都の事業手法の積極的な導入によるまちづくりを展開している。

今後も引き続き、上位計画である基本構想、基本計画のもと平成31年3月に策定した、都市計画法に基づく「都市計画マスタープラン」に沿って進めている。

2 密集市街地の整備

住宅市街地総合整備事業

この事業は、老朽住宅の密集地区において、老朽住宅等の除却、建替え及び地区施設の整備等を総合的に進めるものである。

現在、北部中央地区（東向島一・二丁目、京島一丁目）、京島地区（京島二・三丁目）、鐘ヶ淵周辺地区（東向島五丁目の一部、墨田一丁目の一部、墨田二・三・四・五丁目）で事業の展開をしており、併せて、東京都木造住宅密集地域整備事業も適用されている。

また、京島周辺地区（京島一丁目の一部、京島二・三丁目）、鐘ヶ淵周辺地区においては、木密地域不燃化プロジェクトにより、一層の事業推進を図っており、不燃建築物への建替えや優先整備路線の拡幅整備を促進させるため、権利者の意向に沿った建替え手法や生活再建策を提案し、アドバイスをを行う「まちづくりコンシェルジュ」を組織している。

京島地区まちづくり

区基本計画では、老朽度・密集度の特に高い木造密集市街地について地区整備計画を策定し、総合的な整備に努めることとしており、区内でも老朽度・密集度の高い京島地区（京島二・三丁目）では、昭和56年に住民と行政の協議により「まちづくり計画の大枠」が合意された。

この計画の実現をめざして、昭和58年から東京都が事業主体となって、住民と行政の相互協力により「京島地区まちづくり」が進められた。その後、平成

2年からは墨田区が事業主体となって、住宅市街地総合整備事業等の事業手法を導入してまちづくりが進められている。

まちづくりのための具体的な事業としては、コミュニティ住宅の建設（既設173戸）、生活道路の拡幅整備及び緑地整備を推進している。また、まちづくり事業を補完するため、不燃化建物への建替え及び共同建替えの促進を図っている。平成25年度に完成した「京島三丁目地区防災街区整備事業」（都市再生機構施行）においては、耐火建築物への建替え促進及び道路の拡幅整備、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づく避難経路協定の締結により、防災性の向上を図ることができた。

なお、まちづくりのための組織としては、地元委員で構成される「京島地区まちづくり協議会」がある。

また、地域に根差したきめ細かな地元対応のため、昭和57年に「墨田まちづくり公社」が発足し、まちづくりのための現地事務所も設置している。

一寺言問地区防災まちづくり

一寺言問地区（東向島一・三丁目、向島五丁目、堤通一丁目）では、昭和60年から地区住民を代表する組織「一寺言問を防災のまちにする会（一言会）」を中心に住民主体の防災まちづくりを進めてきた。

その結果、この地区の防災まちづくりのシンボルである「路地尊」をはじめとした数々の防災施設を整備した。

鐘ヶ淵周辺地区まちづくり

平成7年1月の阪神・淡路大震災を教訓に、①災害に強い安全なまちづくり、②快適な住環境の整備、③活気あるまちづくりを目標とする防災都市づくりが鐘ヶ淵周辺地区（東向島五丁目の一部、墨田一丁目の一部、墨田二・三・四・五丁目）で進められている。当地区は都市基盤が未整備のまま、市街化が急速に進行した密集市街地であり、東京都防災都市づくり推進計画＜整備計画＞において「重点整備地域」に指定されている。

整備計画では、防災拠点及び避難場所への避難誘導の強化、駅周辺の整備による拠点的不燃空間の確保、延焼遮断帯及び防災活動拠点の整備、密集市街地の整備を図ることとしている。その事業化にあたっては、平成17年11月に補助第120号線（鐘ヶ淵通り）の一部（約370m）、平成26年3月に残りの区間（約530m）の道路拡幅の事業認可がされたほか、地域特性に応じて住宅市街地総合整備事業や不燃化促進事業を導入し、生活道路の拡幅整備や不燃建築物への建替え及び共同建替えなどの促進を図っている。さらに、鐘ヶ淵周辺地区の一層の不燃化を推進するため、令和7年度までの期間限定により木密地域不燃化プロジェ

クト推進事業も導入している。

当地区では、鐘ヶ淵駅付近の鉄道立体化を契機とした、防災まちづくりを推進していくため、地元町会及び商店会等と都区により組織された「鐘ヶ淵地区まちづくり懇談会」において協議・調整を行っている。令和4年度に、都が鉄道立体化の事業候補区間への位置付けを表明したことから、今後は国による着工準備採択を目指している。

③ 拠点市街地の整備

錦糸町駅周辺

錦糸町駅周辺地区は、東京都が策定した「都市づくりのグランドデザイン」においては東京の中核広域拠点域の東部（荒川以西）に、また、墨田区都市計画マスタープランにおいては墨田区の広域総合拠点に位置づけられ、商業・業務・文化を中心とした拠点機能の充実を図り、活気と賑わいに満ちた回遊性のあるまちづくりを推進している。

平成9年に錦糸町駅北口地区市街地再開発事業が工事完了したことにより、駅周辺では商業・業務の集積が一段と進み、また、平成15年には地下鉄半蔵門線が延伸開通し、南口駅前広場の再整備が行われるなど、交通の要所としてもさらなる発展が期待されている。

また、旧精工舎跡地では、平成13年1月に特定街区を都市計画に決定することで良好な開発を誘導し、平成18年4月にオープンした大規模商業施設「オリナス」は、広域からの集客を可能とした地域の活性化に大いに寄与している。

今後も、民間開発等の適切な誘導を図りながら広域総合拠点にふさわしいまちづくりを進めていく。

両国駅周辺

両国駅周辺地区は、東京都が策定した「都市づくりのグランドデザイン」においては東京都の中核広域拠点域の東部（荒川以西）に、また、墨田区都市計画マスタープランにおいては墨田区の広域総合拠点に位置づけられ、歴史・文化を伝える地域資源と新しい施設の融合を図り、にぎわいと下町文化を発信する複合型都市文化拠点を形成することとしている。

広域集客施設である両国国技館や江戸東京博物館がある駅北側では、計画的な市街地形成を図ることを目標に、平成4年12月に再開発地区計画（現在の再開発等促進区）が定められ、これまでに両国屋内プール、国際ファッションセンター、NTTビル、大規模宿泊施設が建設されている。

その他、すみだ北斎美術館や刀剣博物館等の国際的な文化施設が充実してお

り、両国リバーセンター等の整備を契機に、観光機能の強化を図っている。

押上・とうきょうスカイツリー駅周辺

押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区は区の中央部に位置し、東武伊勢崎線の北側では、平成3年度に組合施行の押上二丁目地区市街地再開発事業が完了した。

平成15年3月には東京メトロ半蔵門線の押上駅開業及び東武伊勢崎線への相互乗入れにより、当地区は交通至便の立地となり魅力ある地区として発展への期待が高まった。駅前にもかかわらず貨物ヤード跡地等の低・未利用地がひろがっていた鉄道南側地区は、複合市街地の形成を進めるため、土地区画整理事業により道路等の都市基盤の整備を一体的に進めてきた。

その後、平成18年3月に当地区への東京スカイツリー®建設が正式に決定したことから都市計画マスタープランを一部改正し、商業・業務・文化・住宅等の新たな拠点の形成をめざす広域総合拠点として位置づけ、平成20年3月には地区計画等の都市計画決定を行い、平成24年5月には商業地区が多い南部において地区整備計画の区域を追加した。

東京スカイツリーを含む街区の開発は、平成20年7月に着工し、平成24年5月に開業を迎えた。開業後は住居が多い北部においても街並みを保全するため、平成27年1月に地区整備計画の区域を定めた。

また、東京スカイツリーに隣接する伊勢崎線第2号踏切の除却を目指して、区が事業施行者となって東武鉄道伊勢崎線（とうきょうスカイツリー駅付近）連続立体交差事業を実施しており、平成30年1月から高架化工事に着手し、令和7年3月に当該踏切を除却した。鉄道南側の賑わいの波及が期待される押上・とうきょうスカイツリー駅周辺のまちづくりは、都市計画道路等の公共施設整備を行うとともに、住宅密集部分における不燃建築物への建替えなど、防災性の高い市街地への更新を図っている。現在は、まちづくり勉強会等を開催し、地域住民とともに地区の課題を共有しながら、まちの将来像を描いていくこととしている。

曳舟駅周辺

曳舟駅周辺地区は、北部地域の広域拠点として、京成押上線の立体化を契機に、曳舟たから通りや京成曳舟駅前の交通広場の整備に合わせ商業・業務等賑わい機能の集積と災害に強い居住環境の整備を図り、魅力ある複合市街地とすることを目的に平成13年11月に地区計画を定めた。そのうち市街地再開発事業で整備する区域については、まちづくりの熟度に応じて区域を区分し、段階的に事業を推進してきた。

曳舟駅前地区は、平成17年10月に建築工事に着手し、平成22年11月に事業が完了している。京成曳舟駅前東地区では、第一地区が平成19年2月、第二南地区が平成24年10月、第三地区が平成27年11月に事業が完了している。

また、平成12年11月に事業着手した京成電鉄押上線（押上駅～八広駅間）連続立体交差事業も平成29年3月に事業が完了し、京成曳舟駅前交通広場が令和5年3月から供用を開始している。なお、現在は、墨田区画街路第6号線及び第7号線の拡幅道路整備の早期完了に向けて街路事業による整備を進めている。

八広駅周辺

八広駅周辺は、日常生活に対する商業やサービスの生活拠点としての整備が期待されている。

区では、駅を中心に荒川の自然環境を活かした、生活拠点にふさわしい魅力あるまちづくりの実現をめざしている。

4 景観まちづくりの推進

区の景観施策については、平成元年度に都市景観の基本方針となる「すみだ風景づくり」を策定し、区民の景観への関心を高めるため、両国擁壁に「かんばすていしょん」を作製するとともに、PR等を行ってきた。また、平成4年度からは、都市景観形成促進事業として、うるおいとゆとりのある街をめざし、まちかどに芸術作品を設置している「まちかどアート」や、わかりやすく個性的な街をめざし、駅から周辺の公共施設までを案内するための「公共サイン」の整備及び維持管理を行っている。

このような状況のなか、平成19年度に、東京スカイツリー®建設等による新たな景観の創出や、歴史・文化資源を活用した景観形成、地域のまちづくりと連携した景観形成等に向けて、新たな「すみだ」の都市景観のあり方や方向性を示すため、景観形成の基本方針にあたる「墨田区景観基本計画」を策定した。また、東京スカイツリー周辺地区である押上・業平橋駅周辺地区を対象に景観形成基準となる「すみだ中央エリア景観ガイドライン」を策定した。

平成20年度には、「墨田区景観条例」の制定、また平成21年度には景観行政団体となり、「墨田区景観計画」を策定し、地域特性を活かした区独自の景観まちづくりを推進している。

また、平成29年6月に良好な景観形成を進めていくことが特に望まれる地区として、亀沢一～四丁目を景観形成重点地区に指定した。

まちかどアート設置状況

年度	作 品 名	設 置 場 所	作 者 名
平成 4	道	本所一・二丁目交差点 (本所1-25)	雨 宮 敬 子
	肩 車	東向島北公園内 (東向島4-12)	工 藤 健
平成 5	ダンス・ダンス	千歳公園内 (千歳2-2)	小 堤 良 一
	風 の 中 で	曳舟文化センター前 (京島1-38)	エスター・ワルトハイマー
平成 6	仲 間 と	八広中央通り道路緑地 (八広4-3)	池 田 宗 弘
平成 7	森の音・水の音	業平公園内 (業平2-3)	渡 辺 尋 志

公共サイン整備状況

	基 数
公共サイン設置数	90

〔5〕 まちづくりの支援

平成14年の都市計画法改正により、区民の都市計画への参画が保障され、行政主導のまちづくりから区民と行政が共に責任を持ち、協働して行うまちづくりへの転換が求められている。地域の特性を生かした住みよい魅力あるまちの実現には、地域のまちづくりを育てていくことが必要である。

そこで、まちづくりの基本理念や責務を明らかにし、区民がまちづくりに参画できる総合的な仕組みやルール等の必要な事項を定めるために、「墨田区まちづくり条例」を制定し、平成16年10月1日に施行した。

支援制度活用状況

	4年度	5年度	6年度
地区まちづくり団体	11団体	11団体	11団体
地区まちづくり認定団体	3団体	3団体	3団体
専門家派遣	1団体	1団体	1団体
まちづくり推進団体助成	0団体	0団体	0団体

〔6〕 一般財団法人墨田まちづくり公社

墨田まちづくり公社は、地域住民の連帯意識を基盤とした自治活動を振興するとともに、住民主体による市街地環境を再整備することにより、地域社会の健全な発展と安全・快適・豊かなまちづくりに寄与するため、昭和57年8月に墨田区の全額出資で設立した財団法人である。

なお、平成20年12月施行の「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」に基づき、平成25年4月から一般財団法人となった。

墨田まちづくり公社の主な事業内容

1 市街地環境の再整備事業

(1) まちづくり活動の推進

公社では、区が進めるまちづくり施策に沿い、適切な役割分担のもと協治（ガバナンス）を基本とした住民主体のまちづくり活動を支援している。平成24年度からは、魅力あるまちとするために自ら考え活動しようとしている初動期の団体等に対し、アドバイザー派遣や活動経費の一部を助成している。

また、公社は40年以上にわたり町会組織の枠を超え、地域内を横断した様々なまちづくり活動を実施してきた「京島地区まちづくり協議会」に対して、身近な情報を整理し地域に共有できる資料の作成や簡易消火装置等を活用した防災訓練等の支援を行っているほか、防災先進地区の視察や勉強会等を開催している。さらに、まちの愛着を育みまちの活性化を図るための「京島文化まつり」等、活発なコミュニティ活動の運営支援も行っている。

(2) 住まいづくりの支援

区民が住み慣れたまちで安全・安心・快適に住み続けることができるように、住まいづくりの総合相談窓口として「住まい何でも相談処」を設置

し、住まいに関する各種情報提供や相談、さらには工事業者の紹介等を行うとともに、定期的に相談日を設け、専門家による法律・税務・建築・耐震等の相談に幅広く応じている。

(3) 市街地環境の再整備事業の支援

① 京島周辺地区及び鐘ヶ淵周辺地区における木密地域不燃化プロジェクト推進事業の支援

地区内の優先整備路線の拡幅整備や建築物の不燃化を早期に実現するため、「京島周辺地区」及び「鐘ヶ淵周辺地区」が木密地域不燃化10年プロジェクト（現木密地域不燃化プロジェクト）の先行実施地区に選定された。公社は平成25年度に京島事務所（京島まちづくりの駅）を、平成26年7月から鐘ヶ淵事務所（鐘ヶ淵まちづくりの駅）を設置し、地区住民に身近で総合的な相談窓口として公社職員及び建築や税務等の専門家であるまちづくりコンシェルジュによる相談業務を行っている。

また、事業の周知を図るためのイベントの実施やまちづくりコンシェルジュニュースを発行するとともに、区と連携して昭和55年以前に建築された木造建築物等の建物・土地所有者を対象とした建替え意向調査も行っている。

② 道路等の都市基盤整備事業の支援

京島周辺地区及び鐘ヶ淵周辺地区では、まちの発展を支え防災性の向上を図るとともに、安全でゆとりある道路や緑化等環境に配慮した市街地の再整備を進めている。公社は区と連携し優先整備路線や緑地等の用地取得折衝が円滑に進むように事業を支援している。

2 コミュニティの推進

指定管理者として、地域集会所の管理運営及び施設を利用したのコミュニティ事業を実施している。また、公社所有の集会所や区が管理運営を委託した集会所においてもコミュニティの振興を図る事業を行っている。

一般財団法人墨田まちづくり公社

名 称	所 在 地	電 話
一般財団法人墨田まちづくり公社	東向島 2-36-10	3616-5253
京 島 事 務 所	京島 2-15-5	3617-2262
鐘 ヶ 淵 事 務 所	墨田 3-40-3	6657-5968
ま ち づ くり セ ン タ ー	京島 1-35-9	3616-5255

第3節 市街地開発事業

1 はじめに

市街地再開発事業は、老朽建物群や工場跡地等の低・未利用地について、土地利用の転換を通じて一体的かつ総合的な開発を誘導することにより、都市機能の更新を図るものである。墨田区においては、駅前地区や工場跡地等を活用した再開発を区内各地で展開している。

特に、密集市街地である本区の場合は、単なる環境改善を図るだけでなく、災害に強いまちづくりを進めるうえから重要な意義をもっている。

本区内では、東京都施行の白鬚東地区、都市再生機構（旧公団）施行の立花一丁目地区、曳舟駅前地区、組合施行の押上二丁目地区、横川五丁目地区、錦糸町駅北口地区、京成曳舟駅前東第一地区・第二南地区・第三地区の9地区で事業が完了している。

また、市街地再開発事業のほか、押上・とうきょうスカイツリー駅周辺では押上・業平橋駅周辺土地区画整理事業が、京島地区では京島三丁目地区防災街区整備事業が完了している。なお、過去には大正期に関東大震災からの復興のため旧本所区内で震災復興土地区画整理事業が、昭和期には第二次世界大戦からの復興のため錦糸町や押上などで戦災復興土地区画整理事業が行われた。

2 市街地再開発事業

① 白鬚東地区第一種市街地再開発事業（都施行）

地区面積：約27.6ha

補助119号線（墨堤通り）に沿って高さ約40mの施設建築物を連続的に配置し、大震災が発生した時の防火に備えるとともに、その内側に約10.3haの広場を設け、災害時の避難広場とするもので、この避難広場は、平常時には一般公園、運動公園として利用され、災害時には、居住者を含め約8万人の避難が可能となる。

住宅棟建設については、計画収容戸数約2,000戸で収容人口約7千人となっている。

（昭和47年9月都市計画決定～昭和57年3月工事完了）

② 立花一丁目地区第一種市街地再開発事業（旧公団施行）

地区面積：約1.2ha

地区の防災性を高めるとともに住環境の改善整備をはかり、公団の団地等と一体となった総合的街づくりを行ったもので、旧公団施行の第一号である。

（昭和50年7月都市計画決定～昭和60年3月工事完了）

③ 押上二丁目地区第一種市街地再開発事業（組合施行）

地区面積：約0.6ha

同潤会中之郷アパートを中心に隣接する地区を集約整備し、土地の高度利用により住宅の供給を図るとともに、公共施設の整備を行った。

（昭和60年3月都市計画決定～平成2年6月工事完了）

④ 錦糸町駅北口地区第一種市街地再開発事業（組合施行）

地区面積：約4.4ha

第Ⅰ街区は、最大限の執務空間を確保すべく偏心コアとし、テナントオフィスを誘致した。ビル低層部はエントランスホールと商業ゾーンを一体とし、3層吹き抜けのアトリウム空間となっている。オフィスはすべてOAフロアとしている。

第Ⅱ街区は、百貨店として平面形を広く確保するため、許容建ぺい率70%のボリュームで計画した。

第Ⅲ街区は、オフィス・ホテル・ホール・共同住宅・駐車場の複合施設となっている。

（昭和63年1月都市計画決定～平成9年10月工事完了）

⑤ 横川五丁目地区第一種市街地再開発事業（組合施行）

地区面積：約0.6ha

同潤会柳島アパートの建替えに伴い、商業施設等を機能的に配置し、近隣の商店街と共存する活力ある施設整備を行い、地域の活性化を図った。

（平成3年8月都市計画決定～平成8年5月工事完了）

⑥ 曳舟駅前地区第一種市街地再開発事業（都市再生機構施行）

地区面積：約2.8ha

京成押上線・東武伊勢崎線・東武亀戸線3線の交通結節点に相応しい墨田区北部広域拠点の形成を図るため、大規模商業施設等の導入により墨田区中心市

街地活性化へ寄与し、また、良質な都市型住宅の供給により都心居住の推進を図った。

（平成13年11月都市計画決定～平成22年11月工事完了）

⑦ 京成曳舟駅前東第一地区第一種市街地再開発事業（組合施行）

地区面積：約0.4ha

I街区は、高層棟で主要用途は住宅のほか、店舗・事務所・公共公益施設等を整備し、II街区は、周辺環境に配慮した低層棟の住宅としており、災害に強い安全で快適な居住環境の整備を図った。

（平成15年1月都市計画決定～平成19年2月工事完了）

⑧ 京成曳舟駅前東第二南地区第一種市街地再開発事業（組合施行）

地区面積：約0.5ha

京成押上線連続立体交差事業に伴う京成曳舟駅の移設に合わせて、都市基盤の充実を図るために交通広場整備に向けた用地取得や道路拡幅整備を行った。また、駅前立地である特性を生かし、業務・商業・住宅施設の整備を行った。

（平成18年12月都市計画決定～平成24年10月工事完了）

⑨ 京成曳舟駅前東第三地区第一種市街地再開発事業（組合施行）

地区面積：約0.7ha

京成押上線連続立体交差事業に合わせて、土地の有効かつ高度利用を図ることにより防災面を強化し、住宅・店舗・業務等の施設建築物及び公園の整備並びに周辺道路の拡幅を行い、駅周辺にふさわしい都市機能の集積を図った。

（平成21年11月都市計画決定～平成27年11月工事完了）

③ その他の市街地開発事業

① 押上・業平橋駅周辺土地区画整理事業（組合施行）

事業地は本区のほぼ中央部に位置しており、土地の高度利用を促進し、商業・業務・文化機能の導入、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図ることを目的に、組合施行の土地区画整理事業により、東京スカイツリー®が建つ街区周辺の道路、交通広場、公園などの整備を行った。（平成17年度～平成24年度）

② 京島三丁目地区防災街区整備事業（都市再生機構施行）

京島二丁目及び京島三丁目は、老朽化した木造住宅が密集するとともに、地

区内には幅員が4m未満の道路が多いことから、密集市街地の防災性の向上が課題となっている。

事業地は、住宅市街地総合整備事業（密集型）と一体的に防災街区整備事業を施行することにより、耐火建築物への建替え促進及び道路の拡幅整備を行ったほか、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づく避難経路協定を締結し防災性の向上を図った。

（平成21年11月都市計画決定～平成25年度事業完了）

③ 東向島二丁目22番地区防災街区整備事業（組合施行）

東向島二丁目22番地区は、重点的に延焼遮断帯の形成に取り組むべき「重点不燃化促進区域」に位置付けられ、密集地域の住環境の改善が課題であることから、共同化による防災性の向上を図る防災街区整備事業を活用し、令和5年4月に組合設立認可を受け、事業を進めている。

第4節 鉄道立体化事業

① はじめに

鉄道立体化は、道路整備の一環として道路と鉄道との交差部を立体化することによって踏切を除却し、踏切渋滞や事故を解消するなど都市交通を円滑化するとともに、鉄道により分断された市街地の一体化促進に寄与するものである。

② 都市高速鉄道東武鉄道伊勢崎線（とうきょうスカイツリー駅付近）連続立体交差事業（墨田区施行）

① 概要

とうきょうスカイツリー駅付近約0.9kmの区間において、鉄道を高架化することにより1か所のボトルネック踏切（伊勢崎線第2号踏切）を除却し、既存立体交差道路（言問通り）の拡幅及び歩行者専用道路（（仮称）南北通り）の新設を行うことで、地域内交通の円滑化を図るとともに、分断された市街地の一体化による都市の活性化を図っていく。

② 背景

当該踏切は、国土交通省（踏切交通実態総点検）における「緊急対策踏切」及び東京都（踏切対策基本方針）における「重点踏切」に指定されており、踏切対策が求められていた。

そのような中、東京スカイツリー周辺市街地の交通需要の高まりに伴い交通状況の悪化が懸念され、高架化に向けた気運が一層高まったことから、墨田区として鉄道立体化の検討調査を行った。

③ 現在の状況

平成17年度から、特別区が連続立体交差事業の事業施行者となることが可能となったことに伴い、区が事業施行者として、平成28年3月の都市計画決定、平成29年6月の事業認可取得を経て、平成30年1月に高架化工事に着手した。平成31年3月に留置線の仮線路化、令和2年3月に上下線の仮線路化、令和4年11月に上り線高架切替、令和7年3月に下り線及び一部留置線高架切替が完了し、当該踏切を除却した。

現在は、留置線の高架橋築造工事を進めている。

また、事業の早期実現及び高架化と合わせた周辺のまちづくりを促進するため、平成26年7月に地元・議会・区が一体となった促進連絡協議会が設立され、関係機関への要望活動を実施している。

③ 都市高速鉄道京成電鉄押上線（押上駅～八広駅間） 連続立体交差事業（東京都施行）

① 概要

押上駅～八広駅間の約1.5kmの区間において、鉄道を高架化することにより、8か所の踏切を除却した。

また、鉄道に沿って側道を整備することにより、道路交通の円滑化や道路と鉄道の安全性の向上及び沿線まちづくりを推進している。

② 背景

道路と鉄道が平面交差する箇所のうち、特に環状第4号線（明治通り）の踏切は、交通量が非常に多く慢性的な渋滞が生じるなど、交通の大きな障害となっていた。

また、過去には同踏切で死亡事故が発生するなど、安全性の面においても大きな問題となっていたことから、平成6年に地元住民が決起し、立体化の実現に向けて約86,000人の署名を集めた。

こうした経過を踏まえ、平成10年2月に都市計画決定、平成12年11月に事業認可を取得した。

③ 事業の状況

事業認可取得後、仮線部分の用地取得に約9年を要したが、平成20年8月から高架化工事に着手した。平成25年8月に上り線の高架化、平成27年8月に下り線の高架化が完了し、すべての踏切が除却された。

全線高架化後、平成28年4月から本体事業に伴う側道整備に着手し、事業認可から約16年後の平成29年3月に事業完了を迎えた。

④ 側道の整備

連続立体交差化に併せて、居住環境の保全や地域の円滑な交通を確保するため、鉄道に沿って側道を整備（延長約1.3km）した。

⑤ 高架下の利用計画

区では連続立体交差化により創出される高架下空間を有効利用するため、区民アンケートや庁内利用調査を行ってきた。平成26年5月に区・都・鉄道事業者で構成する高架下利用検討会を設置し、沿線まちづくりを視野に入れた利用計画の検討を進め、平成28年6月に高架下利用計画を策定した。

その後、同高架下利用計画に基づき、区は広場及び子ども子育て関連施設の整備を進め、平成29年4月に曳舟なごみ広場、平成30年4月にひいらぎ広場及び長浦いきいき広場を開園し、平成30年10月に東向島児童館分館を開館した。

また、鉄道事業者による高架下店舗等が順次開業している。

第5節 不燃化促進事業

1 事業発足の背景

「逃げないですむ、燃えないまち」の実現をめざして、昭和54年9月から全国に先がけて不燃化事業を実施している。これには次のような背景がある。

中小零細企業のまちとして発展してきた本区は、道路、公園等の都市基盤が未整備のまま木造建物が集積したまちが形成されてきた。このため、区内に大規模な空地や緑地が少なく、市街地大火等における避難場所も区外の遠い場所に指定されるなど、社会的、自然的条件が地震災害に対し非常に弱いという実態があった。また、過去に多くの災害を受けており、特に大正12年の関東大震災の被害は、南部地区だけで死者4万8,000人という記録的なものであった。

区ではこれらの背景を踏まえ、安全なまちづくりを区政の基本目標の一つとし、防災対策を重点施策としている。昭和51年以降に「市街地整備基本調査」、「不燃化促進手法調査」等を実施した結果、都市の安全化を図る手法は建築物の不燃化が有効であるという結論に達した。その進め方として“区民が建築物を建て替える場合に、区が建築費の一部を建築主に助成することによって建築物の不燃化促進を図る”という本区の不燃化促進計画を昭和54年にまとめた。

2 不燃化促進計画及び助成事業の展開

昭和54年に策定した不燃化促進計画は、最終的には区内全域の不燃化を目標とするものであり、その前期計画では最低限の安全性を確保し、後期計画で区全域を不燃化するものであった。この実現を図るためまず、両国地区などの避難地及び1次避難路として幅員15m以上の幹線道路沿道の建物を不燃化するために、「不燃建築物建築促進助成金交付制度」を創設した。

昭和58年に策定した防災区画計画は、前期不燃化促進計画の避難計画に加え、区内を25の区画に分割し、各区画を建物の不燃化による延焼遮断帯（2次避難路）で防御し、その区画内においては防災活動拠点周辺の不燃化と地域の防災体制の確立を図ろうとしたものであり、後期不燃化促進計画の先取りでもあった。このため、「不燃建築物建築促進助成金交付制度」の対象地区として、防災活動拠点周辺と2次避難路として幅員11m以上の道路の沿道を加えることとした。

昭和63年度からは、後期不燃化促進計画の一部実施として、区内全域を対象に2,000戸の建物の不燃化を目標として、「市街地優良不燃住宅建築助成金交付制度」を実施した。

平成10年度からは、阪神・淡路大震災の教訓を受け、基本的方向性の再構築を行い、「主要生活道路沿道不燃化推進助成金交付制度」を創設した。この大震災では、避難、消火、救助、延焼阻止活動のために、主要生活道路の整備の重要性が広く認識されたが、区の北部ではこのような道路が極めて不足している。このため、北部地区の現状を踏まえ、避難路間を接続する道路として指定するものについては、幅員6m以上として拡幅整備と沿道の建物の不燃化を促進するとともに、事業目的を効率よく達成するために基礎的安全性の確保されていない地区を集中的に事業の対象としたものである。

なお、平成18年10月から、避難路地区として墨堤通り及び鐘ヶ淵通りの一部について不燃建築物建築促進助成金交付制度を開始した。

あわせて、平成18年度、墨田区都市計画マスタープランの改定とともに、科学的な論拠に基づき不燃化促進事業の再構築に係る見直し調査を行った（墨田区不燃化促進事業再検討調査）。19年度はその調査報告の実現化を検討し、20年度に一部不燃化促進事業の見直しを行った。まず、市街地大火の際に避難路沿道において十分な延焼遮断機能が確保されるよう「重点不燃化促進区域」を定め、老朽建物の建替えを促進することとした（建替え誘導支援事業の実施、延焼抑止加算制度の新設）。あわせて、主要生活道路後退加算制度の金額の見直しを行った。

平成24年9月には不燃化助成の一部拡充を行い、不燃建築物への建替えを前提とした老朽木造建築物の除却に対して助成する加算制度を設けた。

3 事業内容

不燃化助成制度は、一定の基準に適合する耐火建築物等を建築する建築主に助成金を交付するもので、助成の対象となる建築主は、個人や中小企業者等である。

① 不燃建築物建築促進助成事業

区が定めた不燃化促進区域において一定の基準に適合する耐火建築物等を建築する建築主に助成金を交付する。助成額は1棟当たり210万円を助成する。

② 主要生活道路沿道不燃化推進助成事業

主要生活道路のうち区が指定した道路の沿道敷地において一定の基準に適合する耐火建築物等を建築する建築主に助成金を交付する。助成額は1棟当たり150万円を助成する。

③ 都市防災不燃化促進助成事業

耐火建築物の促進を図ることを目的に区が定めた都市防災不燃化促進区域

において、一定の基準に適合する耐火建築物を建築する建築主に助成金を交付する。助成額は1棟当たり1階から3階の床面積に応じて算出する。

④ 都市防災既存建築物除却助成事業

都市防災不燃化促進区域において、昭和56年5月31日以前に着工された建築物（又は耐火建築物、準耐火建築物以外）を除却する方に対して助成金を交付する。助成額は、木造建築物1棟あたり21,000円/㎡（上限210万円）、非木造建築物1棟あたり30,000円/㎡（上限600万円）を助成する。

加 算 制 度

①・②の加算助成

加算項目	加算金額	加算内容
仮住居居住	40万円	建築主が建替え中に仮住まいをする場合
共同化	一人につき100万円	数人の地権者が共同して一棟の建物を建てる場合
協調建替え	一棟につき100万円	近隣と一体性のある建物を個々に建てる場合
賃貸用 共同住宅	一棟につき100万円	一定の面積を有す住戸が4戸以上ある場合
後退	一棟につき 60～100万円	主要生活道路計画に沿って建物を後退した場合
角地隅切り	一棟につき60万円	主要生活道路と主要生活道路が交差する角地で、すみ切りにより後退した場合
延焼抑止建築	一人につき100万円	重点不燃化促進区域内で共同化建築を行い、建物計画が延焼遮断帯の機能確保に寄与する場合
既存建築物 除却	50万円を限度とし、 かつ除却工事費内	建築主が昭和56年5月31日以前に着工された老朽木造建築物を除却する場合

③の加算助成

加算項目	加算金額	加算内容
延焼抑止建築	一人につき100万円	重点不燃化促進区域内で共同化建築を行い、建物計画が延焼遮断帯の機能確保に寄与する場合
引越	・助成対象建物に再び居住する場合 102万円 ・助成対象建物に再び居住しない場合 10万円	建築主が建替えにより移転（一時的移転も含む）する場合
住宅型建築	4階以上の階の55㎡以上の住戸の床面積の合計から算出	4階以上の階が住戸で、建物全体で4戸以上の住戸を有し、一定の面積以上の住戸がある場合
後退	一棟につき 60～100万円	主要生活道路計画に沿って建物を後退した場合
角地隅切り	一棟につき60万円	主要生活道路と主要生活道路が交差する角地で、すみ切りにより後退した場合

4 不燃化促進事業の成果

昭和54年度から令和6年度末までの46年間に区全域の不燃化率は、発足時の34.1%から71.6%まで上昇した。目標不燃化率70%に達し事業を終了した地区は、避難地周辺では3地区の内2地区、1次避難路沿道では7地区の内4地区、2次避難路沿道では9地区の内5地区、防災活動拠点周辺では30拠点の内13拠点である。しかし、北部地域は不燃化率70%未満の地区が多く、今後とも主要生活道路の拡幅整備と不燃化をあわせて目標の達成を図っていく。

5 防火・耐震化改修への助成

① 事業発足の背景

不燃化促進事業を開始して40年以上が経過し、区全体としては建物の不燃化が進んでいるが、区北部においては、未だ老朽木造建築物が建ち並ぶ木造密集地域が残っている。

平成18年度に行われた「墨田区不燃化促進事業再検討調査」では不燃化促進事業の見直しを行い、従来の耐震改修との連携を視野に入れた新たな不燃化促進事業を構築する提案がなされた。こうしたことから昭和56年以前に着工された木造建物について廉価で簡易、短期間で防火性と耐震性を同時に向上する改修技術「防火・耐震化改修」について、本区においては、不燃化を進めるための新たな施策として、その費用の一部について平成24年12月から助成をするこ

となった。

平成27年1月に、市街地の延焼抑制効果をより効果的に高めていくために助成対象区域を広範囲に広げ、新たに特定区域も設けた。

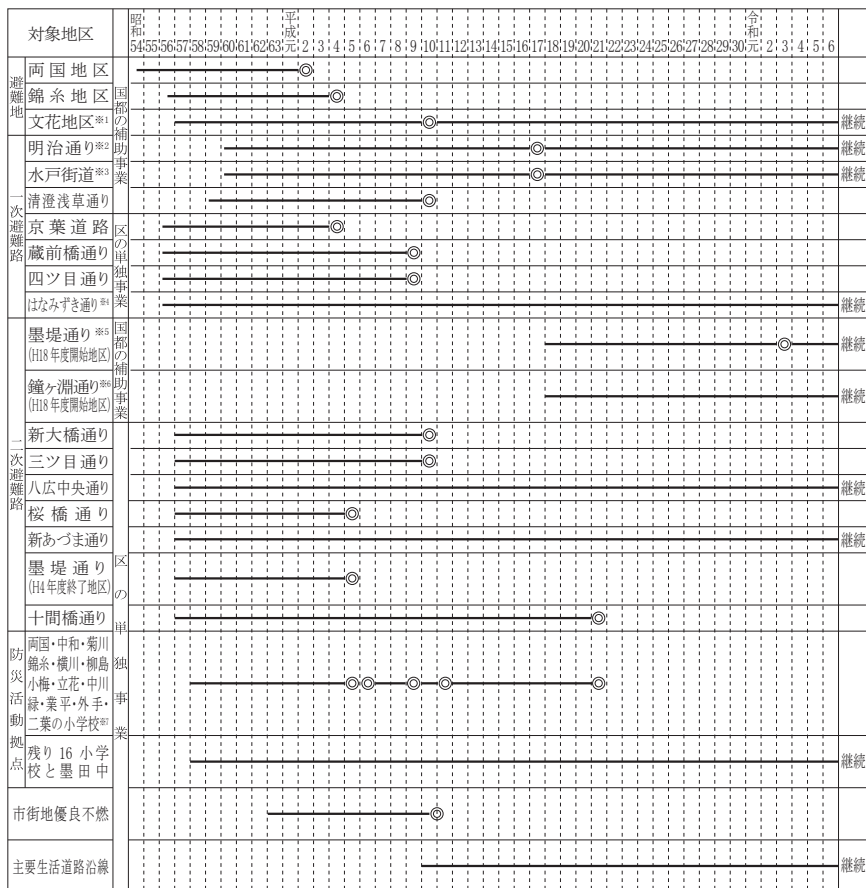
また、本制度の条例改正により、助成事業を拡充し、特定区域加算等の加算助成を設けた。

② 事業内容

老朽木造建築物の地震に対する安全性の向上を促進するため、防火性能と耐震性能を向上させる工事に対して助成する制度を設けた。昭和56年以前に着工された老朽木造建築物を対象として本事業は実施しており、建築基準法上のイ準耐火建築物並みの建物^(※)に改修することを基準としている。助成金額については100万円を限度とし、かつ改修工事費内とする。また、一定の要件を満たせば加算助成を受けることができる。

※イ準耐火建築物並みの建物とは、区の附属機関であった「すみだ燃えない・壊れないまちづくり会議」内の有識者による検討により、墨田区の建物の特徴（狭小間口、小規模建物等）を考慮して、イ準耐火建築物と同等の延焼抑制効果を期待できることが明らかになった建物である。

不燃化促進事業の変遷



凡例 ———: 事業期間 ⊙: 事業終了

- ※1 文花地区は、平成10年4月以降、区の単独事業として継続
- ※2、※3 明治通り、水戸街道は、平成17年4月以降、区の単独事業として継続
- ※4 はなみずき通りは、平成16年10月、一部国都の補助事業が導入
- ※5 墨堤通りは、令和3年3月以降、区の単独事業として継続
- ※6 鐘ヶ淵通り地区は平成18年度から、鐘ヶ淵通り第2地区は平成28年度から事業開始
- ※7 平成5年3月から平成21年3月末にかけて事業を終了した。

不燃化助成状況

(促進区域)

年 度	受付件数	交 付	
		件 数	金 額
4	(0 件) 6件	5件	14,613千円
5	(0 件) 2件	7件	18,455千円
6	(0 件) 6件	4件	19,670千円

※受付件数の() 書きは、取下げ件数

(促進区域外)

主要生活道路沿道助成分 (平成10年10月事業開始)

年 度	受付件数	交 付	
		件 数	金 額
4	(2 件) 0件	1件	2,600千円
5	(0 件) 1件	0件	0千円
6	(0 件) 4件	0件	0千円

※受付件数の() 書きは、取下げ件数

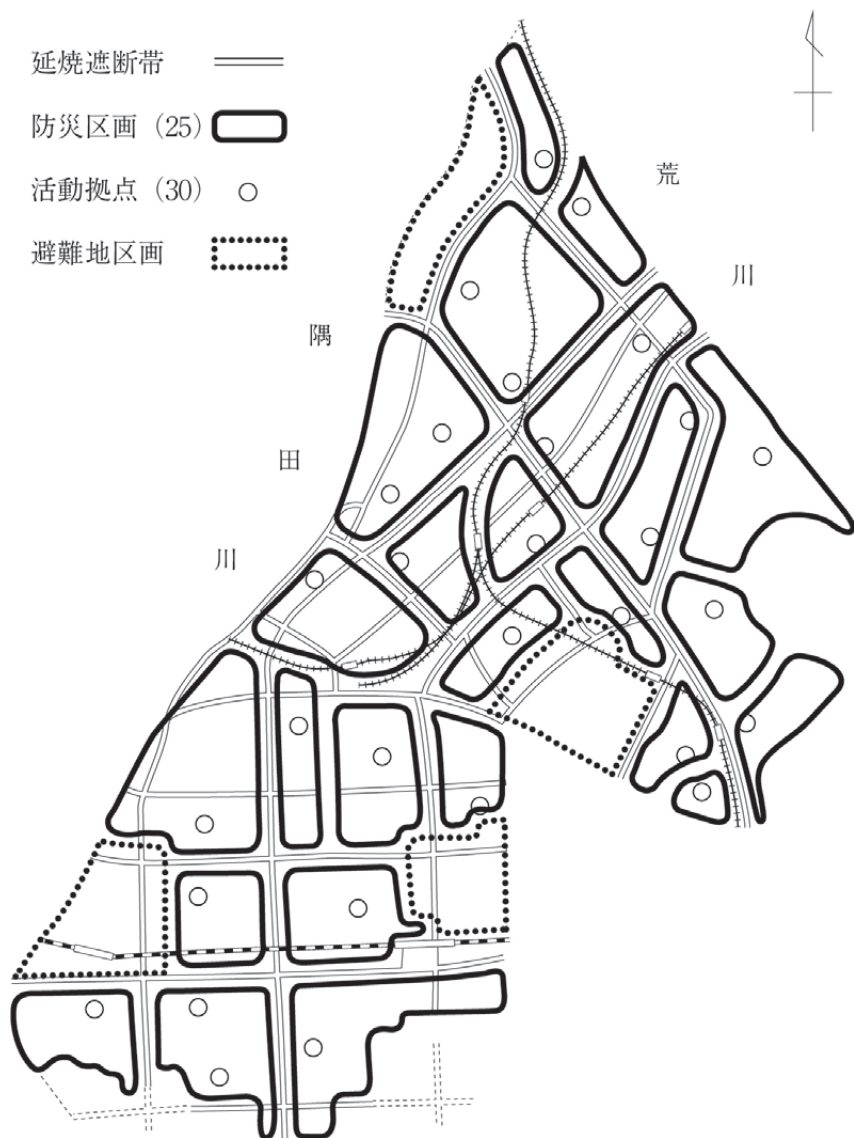
防災区画図

延焼遮断帯 

防災区画 (25) 

活動拠点 (30) 

避難地区画 



第6節 耐震化促進事業

1 概要

平成7年の阪神・淡路大震災では老朽化した木造建築物などの倒壊による被害が多く、死者の約9割がこれらの倒壊建築物による被害であったことから、建築物の耐震性への関心が非常に高まった。

そこで本区では耐震性が不十分な建築物に対する耐震改修等の促進を図るため、耐震診断助成に加え、平成18年1月から木造住宅に対する耐震改修の助成、平成21年4月から非木造建築物に対する耐震化アドバイザーの派遣、平成24年4月から分譲マンション、緊急輸送道路沿道建築物への耐震改修等の助成を行っている。また、平成17年4月から実施している木造住宅無料耐震相談に加え、平成24年1月からは非木造建築物無料耐震相談を行っており、災害に強いまちをつくるために建物の耐震化を促進している。

2 耐震相談

① 木造住宅無料耐震相談

木造住宅の所有者等を対象に、建物の耐震性や補強方法などについて、建築の専門家を派遣し、相談を受ける。費用は無料。

木造住宅無料耐震相談件数		
4年度	5年度	6年度
50	67	109

② 非木造建築物無料耐震相談

非木造建築物の所有者等を対象に、建物の耐震性や補強方法などについて、建築の専門家を派遣し、相談を受ける。費用は無料。

非木造建築物無料耐震相談件数		
4年度	5年度	6年度
7	15	25

③ 耐震化アドバイザーの派遣

昭和56年5月31日以前に着工した非木造建築物の所有者やマンション管理

組合を対象に、耐震改修への進め方等について耐震の専門家を派遣し、アドバイスをを行う。費用は無料。

耐震化アドバイザー派遣回数		
4 年度	5 年度	6 年度
0	0	0

③ 耐震診断・耐震改修工事等助成事業

① 耐震診断への助成

対象建物は、昭和56年 5 月31日以前に着工された建築物で、耐震診断にかかった費用の一部を助成する。なお、令和 6 年 4 月から木造住宅に限り、平成12年 5 月31日以前に着工されたものまで対象建物を拡大した。

耐震診断件数			
	4 年度	5 年度	6 年度
木 造	21	25	38
非 木 造	1	1	1
分譲マンション	0	1	1

② 木造住宅に対する耐震改修計画の作成及び耐震改修等への助成

木造住宅の耐震改修計画作成や耐震改修等にかかった費用の一部を助成する。耐震改修等には耐震改修工事、除却及び耐震装置設置がある。耐震改修工事・耐震装置設置については区内全域が対象、除却については緊急対応地区内の木造住宅が対象となる。

令和 4 年 4 月から、耐震改修工事に係る助成限度額及び高齢者等が居住する住宅等の耐震改修工事に係る助成率を引き上げるとともに、耐震改修工事の助成対象区域及び耐震装置設置の助成対象住宅を拡大した。耐震改修計画の作成及び耐震改修工事を実施する場合、最大 190 万円の助成が受けられる。

耐震改修助成件数			
	4 年度	5 年度	6 年度
耐 震 改 修	5	11	12
簡 易 改 修	8	—	—
除 却	40	34	40
耐 震 装 置	0	0	0

③ 緊急輸送道路の沿道建築物に対する耐震診断の助成

緊急輸送道路に面した建築物のうち、地震の際に倒壊して道路を閉塞する恐れのある建築物の耐震化を促進することを目的に、その沿道建築物の所有者等を対象として耐震診断に要する費用に対して助成する。

緊急輸送道路沿道建築物耐震診断助成件数		
4年度	5年度	6年度
0	0	0

④ 非木造建築物に対する補強設計および耐震改修工事の助成

昭和56年5月31日以前に着工した非木造建築物で、一般緊急輸送道路沿道および特定緊急輸送道路沿道の建築物、もしくは分譲マンションを対象に、補強設計や耐震改修工事を行う場合の費用の一部を助成する。

特定緊急輸送道路沿道建築物については、建替えか除却のいずれかの費用についても一部を助成する。

分譲マンション・沿道建築物等耐震化促進補助件数		
4年度	5年度	6年度
設計1件 改修1件	0件	設計1件 建替え1件

4 緊急対応地区

地震による木造住宅の倒壊を防止するため、緊急に木造住宅の耐震化の促進を図る必要がある区域を緊急対応地区（次ページ「緊急対応地区図」を参照）として指定している。

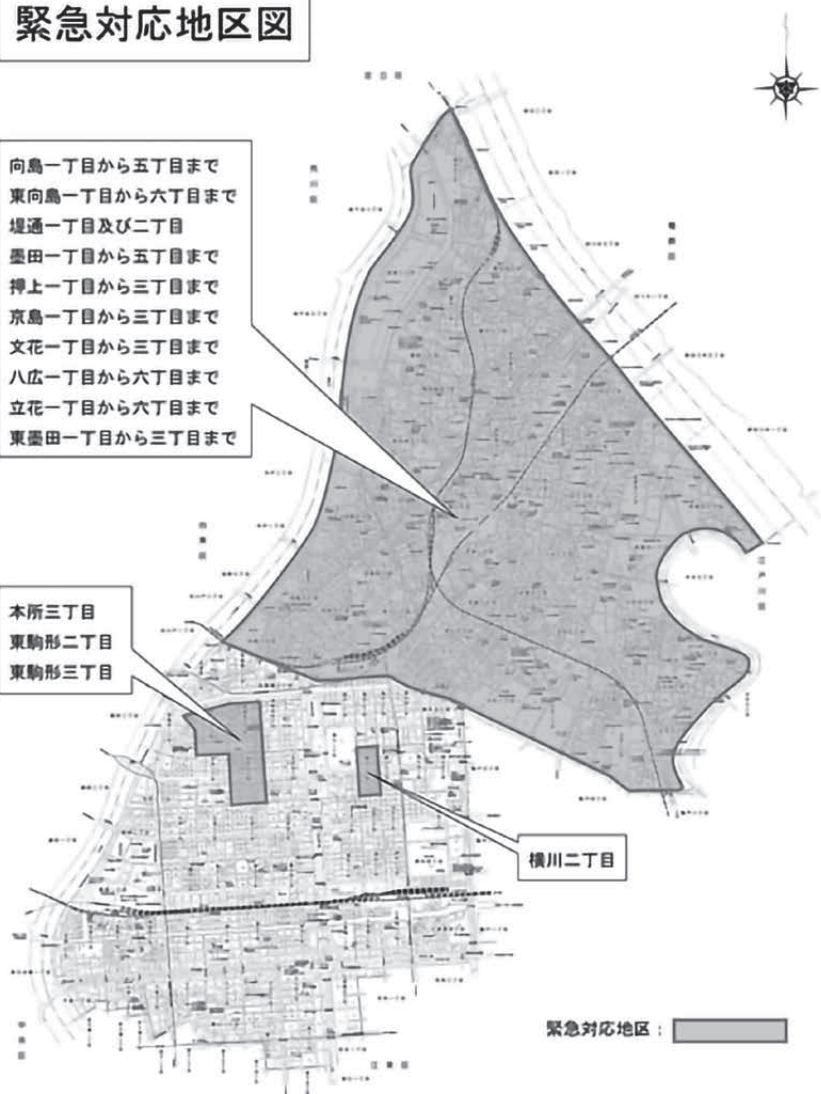
緊急対応地区図

向島一丁目から五丁目まで
東向島一丁目から六丁目まで
堤通一丁目及び二丁目
墨田一丁目から五丁目まで
押上一丁目から三丁目まで
京島一丁目から三丁目まで
文花一丁目から三丁目まで
八広一丁目から六丁目まで
立花一丁目から六丁目まで
東墨田一丁目から三丁目まで

本所三丁目
東駒形二丁目
東駒形三丁目

横川二丁目

緊急対応地区：



第7節 建築行政

1 はじめに

昭和25年に制定された「建築基準法」は、「国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資すること」を目的とし、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めた法律である。

法制定以降も、阪神・淡路大震災による建築物の被害、大規模施設の火災による死亡事故、耐震偽装事件などの社会問題や、住環境及び地球環境問題が重視され、その都度、建築技術の進展を背景に法令改正や新法制定などが行われて来た。

本区では、都市計画法に基づく土地利用計画に沿った健全で秩序ある都市づくりを目指して、建築基準法及び関係法令に基づく様々な業務を行っている。

2 建築確認等

建築主は、建築物を建築しようとする場合、その計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、地方自治体の建築主事、又は指定確認検査機関に属する建築基準適合判定資格者に確認の申請をし、確認済証の交付を受けなければならない。

区は確認済証の交付の他、指定確認検査機関が行う建築確認審査に関する地域地区その他都市計画制限及び前面道路の取扱いについて照会を受け回答を行っている。また、指定確認検査機関から送付される建築確認審査等の報告書について、その法適合性等を確認し、必要に応じて改善指導を行っている。

このほか、同法に基づく道路位置の指定・変更・廃止、違反建築物の是正指導、さらに特定建築物（共同住宅、ホテル、病院等）、建築設備（換気、非常用照明等）及び昇降機設備（エレベーター、エスカレーター等）の定期調査報告を基に維持管理状況の把握に努め、必要に応じて改善指導を行っている。

建築確認等申請件数

(令和6年度)

	区 確 認		
	建築物	工作物	昇降機
確認申請	13	0	5
計画変更	8	0	0
中間検査	1	0	0
完了検査	14	1	5

※計画通知を含む

年度別・建築確認申請構造別・分類表

構 造 種 別		4年度	5年度	6年度
総 数	件 数 (件)	17	9	13
	建築面積 (㎡)	3,438	3,573	1,832
	延 面 積 (㎡)	8,827	3,231	3,507
木 造	件 数 (件)	1	0	1
	建築面積 (㎡)	52	0	75
	延 面 積 (㎡)	126	0	62
鉄 骨 鉄 筋 コ ン ク リ ー ト	件 数 (件)	3	1	0
	建築面積 (㎡)	515	822	0
	延 面 積 (㎡)	1,879	2,245	0
鉄筋コンクリート	件 数 (件)	5	3	3
	建築面積 (㎡)	905	2,064	599
	延 面 積 (㎡)	2,463	348	850
鉄 骨	件 数 (件)	8	4	9
	建築面積 (㎡)	1,966	549	1,158
	延 面 積 (㎡)	4,359	500	2,595
そ の 他	件 数 (件)	0	1	0
	建築面積 (㎡)	0	138	0
	延 面 積 (㎡)	0	138	0

※計画通知を含む。都確認及び計画変更は含まない。

指定確認検査機関報告書等受付件数

(令和6年度)

		建築物	工作物	昇降機
道 路 状 況 照 会 書		627		
確認申請	引 受 通 知 書	626	0	48
	報 告 書	634	0	128
計画変更	引 受 通 知 書	112	0	0
	報 告 書	115	0	0
中間検査	引 受 通 知 書	473		
	報 告 書	459		
完了検査	引 受 通 知 書	607	1	123
	報 告 書	601	1	122
記 載 事 項 変 更 通 知 書 等		396	2	29
そ の 他		277	0	8
合 計		4,927	4	458

位置指定道路の指定・指定変更・指定取消し件数

		4年度	5年度	6年度
建築基準法第42条第1項第4号の道路	指 定	0	1	0
	指 定 変 更	0	0	0
	指定取消し	0	0	0
建築基準法第42条第1項第5号の道路	指 定	1	0	2
	指 定 変 更	0	0	0
	指定取消し	1	0	1
建築基準法第42条第2項の道路	指定取消し	3	3	1

建築基準法上の道路種別・道路位置等の調査依頼に基づく調査件数

4年度	5年度	6年度
306	333	325

定期報告受理件数

	4年度	5年度	6年度
特定建築物	314	131	1,035
防火設備	556	569	593
建築設備	1,433	1,485	1,563
昇降機	4,892	4,961	5,069

※ 特定建築物……店舗、共同住宅、旅館又はホテル等

防火設備……防火扉、防火シャッター等（随時閉鎖又は作動できるもの）

建築設備……換気、排煙、非常照明、給排水

昇降機……エレベーター（ホームエレベーターを除く）、エスカレーター、小荷物専用昇降機（テーブルタイプを除く）

3 許可・認定

建築基準法をはじめとする各種法令に基づく各種許可・認定を行っている。

各種法令に基づく許可・認定申請件数

	4年度	5年度	6年度
建築基準法	2	4	10
都市計画法	16	24	23
東京都建築安全条例	0	0	0
東京都駐車場条例	6	2	8
バリアフリー条例	0	2	1

長期優良住宅認定

長期にわたり良好な状態で使用する措置が講じられた優良な住宅について、長期優良住宅建築等計画の認定を行っている。この認定制度は「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、耐震性、可変性、省エネルギー性などの性能を有し、かつ、良好な景観の形成その他地域における住環境の維持及び向上の配慮や一定の住戸面積を有する住宅を長期優良住宅としている。

長期優良住宅認定申請件数

	4年度	5年度	6年度
一戸建て住宅	27 (1)	37 (4)	38 (3)
共同住宅等	2 (0)	3 (0)	2 (0)

()内は変更認定申請件数

低炭素建築物新築等計画認定

低炭素建築物とは、建築物における生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための措置が講じられている建築物であり、このうち、市街化区域内等に建築されるもので、認定基準を満たす建築物について、「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき認定を行っている。

低炭素建築物認定申請件数

	4年度	5年度	6年度
一戸建て住宅	23 (2)	10 (1)	15 (0)
共同住宅等	2 (0)	4 (0)	1 (0)

()内は変更認定申請件数

4 届 出

建設リサイクル法に基づく届出

建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）に基づき、特定の建設資材については適正な分別解体等及び再資源化等を義務付けている。対象は、特定建設資材を用いた建築物等の解体工事、特定建設資材を使用する新築工事等のうち一定規模以上の工事であり、適正な分別解体及び再資源化等の実施を確保するため、発注者による工事の事前届出や元請業者から発注者への事後報告、現場における標識の掲示などが義務付けられている。

建設リサイクル法に基づく届出受理件数

	4年度	5年度	6年度
建築物に係る解体工事	422	393	400
建築物に係る新築等工事	130	99	113
建築物以外の解体・新築工事等	170	179	183

福祉のまちづくり条例に基づく届出

高齢者、障害者を含めたすべての区民が、区内の公共的性格を持つ建築物、道路、公園等の各種施設を安全かつ快適に利用できるように整備するため、東京都福祉のまちづくり条例に基づき、建築主及び事業者に指導を行っている。

福祉のまちづくり条例に基づく届出受理件数（変更含む）

4年度	5年度	6年度
16	26	30

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく届出

この制度はエネルギーをめぐる経済的社会的環境に応じた燃料資源の有効な利用の確保に資するため、建築物についてのエネルギー消費性能の向上に関する必要な措置等を講ずることとしたもので、これにより経済の健全な発展に寄与することを目的としている。（平成29年度開始）

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に基づき、建築主は建築物のエネルギー消費性能の確保のための構造及び設備に関する計画について所管行政庁に届け出なければならない。

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく届出等受理件数

	4年度	5年度	6年度
届出	129	142	115
変更届	7	6	8

〔5〕 地区計画に関する届出

区では、地区計画制度を導入し、地区の特性を生かしたきめ細かなまちづくりを進めており、「墨田区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成4年9月30日条例第30号）」により、建築物の用途、構造及び敷地に関する制限を定め、対象区域内に建築物の建築等を行う際に、建築確認申請等の前に届出を義務付けている。

墨田区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例による届出件数

	4年度	5年度	6年度
件数	39	34	41

〔6〕 景観に関する事前協議・届出

区では、景観法の規定に基づく必要な事項を定めるとともに、景観の形成に関する総合的な施策を講ずることにより、水辺と歴史に彩られた下町情緒あふれる景観まちづくりを推進し、もって良好な景観の形成を実現することを目的に平成21年3月30日に「墨田区景観条例」を制定した。また、同年11月2日に「墨田区景観計画」を施行し、区内で建築物の建築等を行う際は、周辺景観に配慮した計画とすることを求めている。そのため、高さ15m以上または延べ面積500㎡以上の建築物の建築等を行う際は、建築確認申請等の前に届出を義務付けている。なお、景観形成重点地区である亀沢一〜四丁目においては、規模に関係なく、原則、全ての建築物の建築等を行う際に、届出対象となる。また、高さ15m以上かつ延べ面積3,000㎡以上の大規模な建築物の建築等を行う際は、届出の前に事前協議を義務付けている。

景観に関する事前協議・届出件数

		4年度	5年度	6年度
事前協議 + 届出		14	19	20
	建築物	12	19	20
	工作物	2	0	0
	開発行為	1	0	0
届出のみ	建築物	149	124	138
合計		163	143	158

※一つの物件において、「建築物」・「工作物」・「開発行為」の複数の項目に該当する際は、1件の「事前協議+届出」として扱う場合があるため、各項目の合計値は「事前協議+届出」の件数と一致しない。

〔7〕 集合住宅条例

区では、良質な集合住宅の整備を促すとともに、地域の居住環境の保全及び良好な近隣関係の形成を図ることを目的に、「墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例（集合住宅条例）」を制定した（平成20年7月1日施行）。対象となる集合住宅を建設する事業者は、計画の内容を条例の規定に適合させなければならないものとしている。

対象となる集合住宅は、「総住戸（住室）数が15戸（室）以上」「地上3階建て以上かつ総住戸（住室）数が10戸（室）以上」の共同住宅、寄宿舎、長屋である。

集合住宅条例による協議実績件数

	4 年度	5 年度	6 年度
件 数	110	97	93

8 開発指導要綱

区では、無秩序な開発を防止し墨田区にふさわしいまちづくりの促進を目的に、「墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱（開発指導要綱）」を定めている（平成7年10月11日施行）。対象となる事業を行う者は、道路や緑地の整備等について、区と協議することとなっている。

対象となる事業は、「延べ床面積が1,000㎡以上の建築物（大規模建築物）」「敷地面積が300㎡以上の宅地開発」である。

開発指導要綱による協議実績件数

事 業 の 種 類	4 年度	5 年度	6 年度
大 規 模 建 築 物	8	7	6
宅 地 開 発	9	1	4
合 計	17	8	10

9 解体工事前周知

区では、良好な近隣関係を保持し、地域における健全な生活環境の維持及び保全を図ることを目的として、平成18年1月31日に「墨田区建築物の解体工事の事前周知に関する指導要綱」を制定している。床面積が80㎡以上の解体工事を行うに当たり、紛争を未然に防止するため近隣住民への事前周知（標識設置及び近隣説明等）について発注者等に対して必要な指導を行っている。

解体工事前周知報告件数

4年度	5 年度	6 年度
385	349	337

10 建築紛争調整

建築物の中高層化が進む中で、建築に伴って建築主とその周辺の住民との間に日照、通風及び採光の阻害、電波障害等の生活環境への影響についての紛争が発生している。

区では昭和53年10月に建築紛争の予防を目的とした「墨田区中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例」を制定し、建築主と住民との間の紛争予防と調整に努めてきた。

この条例は、高さが10mを超える中高層建築物の建築主に対して、紛争の予防措置として「建築計画の標識の設置」及び「近隣説明の実施」を義務づけるとともに、発生した建築紛争の互譲による自主的な解決のための「あっせん」及び「調停」についても規定している。平成28年4月には、標識の設置期間等について、一部改正を行った。

また、経験豊富な建築士による建築紛争相談を平成15年4月から実施し、区民からの建築紛争相談への対応を図っている。

建築紛争受付件数等

	標識設置	相談	建築紛争相談	あっせん	調停
4年度	175	169	1	0	0
5年度	162	77	1	0	0
6年度	168	80	1	0	0

建築関係相談内容別件数

	相談件数	日照	工事	電波	風害	その他	計
4年度	169	49	82	1	0	86	218
5年度	77	4	20	0	1	52	77
6年度	80	6	16	0	0	58	80

※複数に分類される相談があり、計は一致しない。

11 土地取引の規制等の事務

「国土利用計画法（国土法）」では、適正かつ合理的な土地利用を促進するため、2,000㎡以上の土地取引をする場合は契約締結後2週間以内に届け出て審査を受けることを義務付けている。

また、「公有地の拡大の推進に関する法律（公有地法）」では、公共目的のために必要な土地を少しでも取得しやすくするため、都市計画施設内等については200㎡以上、その他の区域では5,000㎡以上の土地の譲渡をしようとするときは、譲渡の3週間前までに届出をすることを義務付けている。なお、地方公共団体等による土地の買取りを希望する場合は、一定規模（市街化区域は100㎡、密集法に規定する防災再開発促進地区は50㎡）以上の土地について、買取りを申し出ることができる。

12 墨田区建築審査会事務

建築審査会は、建築基準法に定める特定行政庁の特例許可等に対する同意及び特定行政庁や建築主事等の処分に対して不服を申し立てる審査請求の裁決等の事務を行うものである。昭和57年11月の地方自治法施行令の一部改正により、特別区に係る建築審査会の事務は特別区において行われることになり、昭和58年4月に墨田区建築審査会を設置した。

審査会開催及び審査会処理件数

		4年度	5年度	6年度
審査会開催回数		1	2	2
審査会処理状況	同意案件	1	2	2
	審査請求	0	0	0

13 証明書発行事務等

住宅用家屋証明

自らの居住の用に資するために家屋を新築又は取得し、所有権の保存や移転等の登記を行う際に租税特別措置法に基づく軽減措置を受けるために必要な住宅用家屋証明書を発行している。

住宅用家屋証明書申請件数

4年度	5年度	6年度
915	990	863

建築確認台帳記載事項証明・道路位置指定証明

建築確認台帳に基づき建築確認台帳記載事項証明書を発行している。また、位置指定道路について指定・指定変更・指定取消し証明書を発行している。

(単位：件)

	4年度	5年度	6年度
建築確認台帳記載事項証明書	4,562	4,612	5,614
道路位置指定等証明書	49	15	9

建築計画概要書の閲覧等

建築基準法に基づく建築計画概要書及び定期報告概要書の閲覧申請に対応している。また、ボーリングデータも情報提供端末により閲覧対応している。

(単位：件)

	4年度	5年度	6年度
建築計画概要書	6,215	6,229	6,362
定期報告概要書	154	196	195
ボーリングデータ	1,254	676	1,323

14 違反建築物に関する調査・指導

近年、建築基準法に基づく工事完了検査の受検率が高まったものの、僅かではあるが、建築確認申請を行わず工事を行っている物件がある。

そのため、必要に応じて、建築工事現場や既存建築物への立入調査を行い、建築基準法上の不適合箇所を指摘するとともに、改善に関して指導を行っている。

また、雑居ビル火災の死亡事故をきっかけに警察、消防等の関係機関と連携を強化し、風俗営業許可申請に伴う立入調査等を行っている。

違反建築物等に関する受付、取扱い件数

	4 年度	5 年度	6 年度
通報・要請受付	41	40	23
不明案件	12	17	6
非違反物件	7	8	4
違反指導	22	15	13

風俗営業許可申請に伴う立入調査件数

	4 年度	5 年度	6 年度
申請に伴う照会受付	136	98	136
調査済	84	62	86
未調査	52	36	50

第8節 施設計画

1 営繕事務

現在、公共施設に係る課題として、施設の老朽化、区民ニーズの変化、SDGsやゼロカーボンシティの考え方に基づく地球環境保護など、さまざまな課題があり、これら新たな課題について、適切に対応していく必要がある。

区では、約300の公共施設を有しており、その用途は、小・中学校など教育施設をはじめ、保育園や児童館など子ども・子育て支援施設、特別養護老人ホームなど福祉施設、曳舟文化センターなど区民活動施設、さらには、区営住宅、庁舎など多岐にわたっている。これら施設の機能を十分に発揮できるよう、所管部署により予算化された建物の新設・維持補修等について、公共施設マネジメント推進課が執行委任を受けたうえで、設計・工事等を行っている。

施設の長寿命化の推進方法のひとつとして、平成28年に策定した公共施設(建物)長期修繕計画に基づいた計画修繕に取り組んでいる。

◇工事・委託の実績

発注種別	項 目	令和5年度	令和6年度
工 事 (新築・改修等)	件 数	125	101
	執行額(円)	4,207,577,914	6,087,319,157
委 託 (設計・測定等)	件 数	41	41
	執行額(円)	317,168,350	379,328,905
合 計	件 数	166	142
	執行額(円)	4,524,746,264	6,466,648,062

◇令和 6 年度中に完成した主な工事等

(仮称) 新保健施設等複合施設新築工事
横川コミュニティ会館外 1 施設内装改修その他工事
立花ゆうゆう館内装改修その他工事
外手小学校内装改修その他工事
二葉小学校図工室ほか内装改修工事
隅田小学校外壁改修その他工事
両国中学校外壁改修その他工事
旧すみだ環境ふれあい館等複合施設解体工事
旧あわの自然学園ほか解体工事
文花児童館等複合施設新築に伴う実施設計その他業務委託
旧向島中学校校舎棟ほか解体その他に伴う設計業務委託
公共施設（建物）長期修繕計画に基づく包括設計業務委託
(仮称) 新保健施設等複合施設新築工事に伴う工事監理業務委託

第9節 住 宅

1 はじめに

昭和50年代後半から起きた異常な地価の高騰は、都心区を中心に大幅に定住人口を減少させたが、墨田区においても30歳代のファミリー層を中心とした転出による人口減少を招いた。

区では、平成4年3月に「墨田区住宅基本条例」を制定し、区の住宅政策の基本理念や区長の責務、区民・事業者の責務等を明らかにした。また、同時に「墨田区住宅マスタープラン」を策定し、地域の特性に応じた住宅施策を総合的かつ体系的に進めることとした。

その後、社会経済情勢やそれに伴う住環境等が変化する中で、平成28年度に策定した第6次住宅マスタープランでは、「誰もが安心して快適に住み続けられる、暮らしてみたくなるまち『すみだ』の実現」を基本理念に掲げ、子育て世帯や高齢者世帯等の多様な世帯が、良質な住宅で安全に安心して住み続けられる快適な住環境の中で暮らし、住まいとして選ばれるまちの実現を推進してきた。

第6次住宅マスタープランを策定してから6年が経過し、この間、少子高齢化の進展に加え、新型コロナウイルス感染症を契機とした新しい暮らし方・働き方への意識の高まり等、区民の住生活を取り巻く社会状況が大きく変化した。加えて、SDGsの視点やゼロ・カーボン社会の実現に向けて、住宅の長寿命化を含めた既存住宅の有効活用など、次世代に継承できる住環境整備を進めていく必要があることから、令和4年度に第7次住宅マスタープランを策定した。

この第7次住宅マスタープランでは、「人と人とがつながり、誰もが安心して快適に暮らし続けることができるまち『すみだ』の実現」を基本理念とし、子育て世帯等若年層の定住促進、住宅の長寿命化、分譲マンションの適正管理の促進、居住支援の充実、自然災害に対する防災力の向上等に取り組み、多様な居住ニーズに応える様々な事業を推進していくこととしている。

2 住宅施策の具体的な取組

区営住宅（移管住宅）の供給

平成7年度から、区内にある都営住宅のうち100戸以下の5団地（298戸）について、東京都から移管を受け、区営住宅として管理している。なお、区民を対象に、退去等による空室の入居者募集を年1回実施している。

区営住宅（移管住宅）の供給実績

住 宅 名	戸 数	移管年度
立花三丁目第二アパート	48戸	平成7年度
文花二丁目アパート	66戸	平成8年度
錦糸一丁目第二アパート	91戸	平成16年度
墨田一丁目アパート	60戸	平成17年度
東向島五丁目アパート	33戸	平成25年度

都営住宅入居者の募集

定期募集（年4回）の募集案内の配布及び地元割当（年1回）があった場合の募集（申込受付から入居資格審査まで）を行っている。

区民住宅の供給事業の終了

バブル期の地価高騰及び家賃上昇により住宅に困窮する中堅所得者世帯に対して、優良な賃貸住宅の供給を図るため、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、直接建設、民間住宅の借上型及び指定法人管理型による区民住宅を供給してきた。

しかし、その後、民間賃貸住宅の供給量は増加し、家賃も中堅所得者世帯にとって負担可能な水準にまで低下するなど、本供給事業は転換期を迎えることとなり、平成25年度に、政策的な目的は達成されたものと判断し、本供給事業の見直しを決定した。

そして、借上型の住宅については、20年間の借上期間の満了に伴い、順次、住宅所有者に返還を行った。また、指定法人管理型の住宅についても、令和3年度までに特定優良賃貸住宅としての管理を終了した。さらに、直接建設の住宅については、令和3年度末をもって管理を終了し、全て民間事業者へ有償譲渡した。

区民住宅の供給実績

住 宅 名	供給方法	戸 数	完成年度	供給終了年度
シティハイム押上	直 接 建 設	12戸	平成6年度	令和3年度
シティハイム墨田	直 接 建 設	32戸	平成6年度	令和3年度
シティハイム千歳	借 上 型	27戸	平成7年度	平成27年度
シティハイム八広	借 上 型	12戸	平成7年度	平成27年度
シティハイム石原	借 上 型	37戸	平成9年度	平成29年度
シティハイム京島	借 上 型	20戸	平成9年度	平成29年度
シティハイム八広第二	借 上 型	16戸	平成9年度	平成29年度
シティハイム亀沢	借 上 型	32戸	平成9年度	平成29年度
シティハイム立花	直 接 建 設	19戸	平成11年度	令和3年度
ファミリーユタカダ	指定法人管理型	13戸	平成12年度	令和2年度
コンポステラ飯塚	指定法人管理型	27戸	平成12年度	令和2年度
アビタシオン OHYA	指定法人管理型	24戸	平成13年度	令和3年度

高齢者個室借上げ住宅事業

住宅に困っているひとりぐらしの高齢者などの生活の安定を図ることを目的に、区が区内の民間住宅を借り上げて、対象者に公募により貸すもので、平成2年度から事業を開始した。区内に3年以上住んでいること等が、資格要件となる。

民間住宅借上げ状況

(単位：戸)

	令和6年度末借上げ数
単 身 用	137
世 帯 用	39
計	176

高齢者等住宅あっせん事業

立ち退きなどで住宅に困っているひとりぐらしの高齢者及び高齢者世帯に対して、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第三ブロックの協力により、住宅をあっせんし、安心して生活ができるようにするため、昭和63年度から事業を開始した。平成23年度からは、障害者、ひとり親世帯まであっせん対象者を拡充した。また、令和7年度からは、協力不動産協会に、公益社団法人全日本不動産協会東京都本部城東第二支部を追加した。区内に1年以上住んでいること等が、資格要件となる。

住宅あっせん状況

(令和6年度)

申 請	契 約
147件	20件

高齢者等家賃等債務保証制度

保証人が見つからないため民間賃貸住宅への入居が困難な高齢者、障害者、ひとり親世帯に対して、区と協定を結んでいる民間保証機関又は国に登録している家賃債務保証業者が保証人に代わり債務を保証する制度で、利用するには、入居者が当該保証機関と債務保証契約を結ぶ必要がある。この契約により、滞納があった場合に、家主に家賃等の債務を支払うことを保証するとともに、高齢者世帯等の支払う保証料も減額される。

また、高齢者世帯等の申請に基づき、3万円を限度として、高齢者世帯等が民間保証機関に支払った初回の保証料の2分の1の額を区が助成する。

すみだすまい安心ネットワーク事業

高齢者、障害者、子育て・ひとり親世帯等の住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、国の住宅セーフティネット制度を活用し、家主と入居希望者とのマッチング、家賃や家賃債務保証料の減額補助、入居者死亡事故に係る少額短期保険料の補助、家主への謝礼金の支払、居住支援法人や福祉部門によるサポートの提供など、様々な事業を行っている。また、令和6年3月には墨田区居住支援協議会を設立した。今後は区の住宅部門、福祉部門と不動産関係団体、居住支援法人等が連携し、より一体的な支援を行っていく。

すみだセーフティネット住宅（住宅確保要配慮者向け専用住戸）登録状況

(令和6年度時点)

戸数
21戸

シルバーピア事業

住宅に困窮するひとりぐらしの高齢者や高齢者だけの世帯が、安心して自立した生活を送れるよう、高齢者のための設備などが配慮された集合住宅（シルバーピア）を区の直接建設や借上型により供給している。

借上型シルバーピアを建設する土地所有者等へは、20年間区が借り上げることを前提に、建設費等の一部補助を行っている。なお、借上型シルバーピアは、全て20年間の借上期間が満了し、現在は10年間再借上げしている。

シルバーピアの供給実績

住 宅 名	供給方法	戸 数	完成年度
すみだふれあいセンターピア緑	直 接 建 設	20戸	平成4年度
シルバークハイツ八広	直 接 建 設	12戸	平成5年度
シルバークハイツ墨田	借 上 型	18戸	平成5年度
シルバークハイツ本所	借 上 型	15戸	平成10年度
シルバークハイツ押上	借 上 型	19戸	平成10年度
シルバークハイツ立花	借 上 型	18戸	平成11年度

高齢者向け優良賃貸住宅の供給

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき建設された、バリアフリーに配慮し、緊急通報装置等を備えた民間賃貸住宅を供給することにより、高齢者の居住の安定を図ることとした。区は、建設費等の一部を補助したほか、入居者の所得に応じて家賃の一部を20年間補助する。

高齢者向け優良賃貸住宅の供給実績

住 宅 名	供 給 方 法	棟数	戸数	完成年度	供給終了予定
日の出ハイツ	指定法人管理型	1棟	28戸	平成17年度	令和8年1月末
セイカガーデンアガーデン	指定法人管理型	1棟	33戸	平成19年度	令和9年8月末

すみだ良質な集合住宅認定制度

集合住宅の居住に関する様々な機能（子育て・防災）について、ハード・ソフト両面において特に配慮された集合住宅を「すみだ良質な集合住宅」として認定する。認定された集合住宅の情報は、区公式ウェブサイトなどで公表し、区内での住み替えにおける良質な居住環境の指針として広く周知を図る。

認定を受けた集合住宅で、高水準、高機能な物件には、整備の内容に応じて整備費の一部を補助する。また、認定を受けた集合住宅の居住者等には、居住者間で行う自主活動等に要した経費につき年間5万円を上限に補助を行う。

事業実績状況

(令和6年度時点)

認定の型	棟数(戸数)
子育て型	5棟(179戸)
防災型	15棟(471戸)

※1棟(20戸)は、子育て型と防災型との両方の認定を取得

分譲マンションの適正管理に関する条例

管理組合の合意形成の円滑化並びに居住者等間及び地域とのコミュニティの形成を推進するとともに、良好で継続的な住環境の維持促進を図り、区民の財産及び安全で安心な居住環境並びに良好な市街地環境の保護に寄与することを目的に、「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」を制定した(平成29年4月1日施行)。地上3階以上の非木造建築物で、住戸の数が6戸以上あり、区分所有者が2人以上いる区内のマンションを対象に、管理に関わる者のそれぞれの責務を定め、管理状況等に関する届出書の提出、管理規約や区分所有者・居住者等の名簿の作成・保管、長期修繕計画の作成等を義務付けている。

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

マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進すること等により、良質なマンションストック形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与するため、「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」(平成31年3月29日施行)が東京都により制定された。昭和58年12月31日以前に新築された分譲マンションのうち、居住の用に供する独立部分が6以上であるものを要届出マンションと定め、5年ごとに管理状況の届出を義務付けている。本制度は、特別区における東京都の事務処理の特例に関する条例に基づき、区が事務処理を行っている。

分譲マンション共用部分リフォームローン償還助成事業

良好な住環境を確保する上で問題化しつつある分譲マンションの維持管理の適正化を図るため、独立行政法人住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を利用する管理組合に対して、償還利子の一部を助成する。

事業実績状況

(令和6年度)

新規申請：2件
継 続：6件

分譲マンション計画修繕調査支援事業

大規模修繕を考えている建築5年以上経過した区内分譲マンションの管理組合に対して、申請により、計画修繕調査を実施する際の調査費の一部を補助する。

事業実績状況

(令和6年度)

申 請
31件

分譲マンションの健康診断事業

管理不全に陥る可能性がある分譲マンションについて、マンション管理士が管理状況等を診断し、その課題及び改善対策等を報告することによって、管理組合等の管理改善意識の醸成を図る。

事業実績状況

(令和6年度)

申 請
4件

分譲マンション管理ドクター派遣事業

分譲マンションが抱える建物の老朽化、居住者の高齢化等の様々な課題に対処し、適切な維持管理を行うため、分譲マンションの管理組合等に対して、マンション管理士を派遣し、管理水準に応じた支援を実施する。

事業実績状況

(令和6年度)

申 請
マンション管理ドクター：4件
マンション管理ドクター集中治療支援：1件（派遣1回）

分譲マンションアドバイザー利用支援事業

区内の分譲マンションの適切な維持管理の促進と円滑な建替え・改修を支援するため、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」及び「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用した管理組合に対して、その派遣料の全部又は一部を助成する。

事業実績状況

(令和6年度)

申 請
管理アドバイザー：0件
建替え・改修アドバイザー：0件

マンションの管理計画認定制度

適正に管理されている分譲マンションが市場で評価される仕組みを構築するため、分譲マンションの管理組合が作成する管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を有する分譲マンションとして認定を行う。

認定された分譲マンションの情報は、公益財団法人マンション管理センターのホームページ等で公開される。

事業実績状況

(令和6年度)

認 定
12件

既存住宅状況調査（インスペクション）支援制度

高齢者が所有する住宅や、子育て世帯の実家及び空き家・空き室の改修を推進することで既存ストックを生かした住まいの長寿命化を図るため、建物の状

況を把握する既存住宅状況調査（インスペクション）に係る経費の一部を補助する。

事業実績状況

（令和6年度）

申 請
0件

住宅修築資金融資あっせん事業

住宅の修繕、模様替え、増築又は改築に要する資金の不足する区民に対し、区内等の金融機関（信用金庫のみ）にあっせんを行い、資金を貸し付けることにより、区民の住宅環境の改善を図っている。

令和5年度からは、既存ストックを生かした住まいの長寿命化を図り、安全安心に暮らせる住環境の実現を促進するため、対象となる住宅の要件を緩和し、利子補助の対象となる世帯に子育て世帯及び若年夫婦世帯を新たに追加した。

また、特別区分の利子補助率についても所得に応じて半額から全額とする拡充を図った。

融資あっせん内容

区分		融資額	返済期間	利率	区の補助		保証料補助
					利子補助		
一 般		500万円以内 (工事費に係る金額の範囲)	300万円までは7年以内 300万円以上は10年以内 〔据置期間3か月（防災対策及び吹付けアスベスト対策は6か月）を含む。〕	2.0%	なし		全額
子育て世帯等	子育て世帯				なし	申請者の所得金額が要綱で定める基準額の範囲である場合は全額	
	若年夫婦世帯						
特別	高齢者世帯				半額		
	障害者世帯						
道路交通騒音防止					半額		
防災対策					全額		
吹付けアスベスト対策					全額		

事業実績状況（令和 6 年度）

申請
4件

民間賃貸住宅（高齢者世帯等向け）改修支援事業

区内にある賃貸住宅の空き住戸等について家主がバリアフリー改修・リフォームの工事を行い、改修後の空き住戸を高齢者世帯等向け住戸として区に登録し、10 年間運用する場合に、改修工事に要する費用の一部を補助する。

事業実績状況（令和 6 年度時点）

戸 数
23戸

民間賃貸住宅（住宅確保要配慮者向け）改修支援事業

区内にある賃貸住宅の空き住戸等を区があっせんする住宅確保要配慮者専用の住宅として東京都に登録し、10 年間運用する場合に、改修工事等に要する費用の一部を補助する。

事業実績状況（令和 6 年度時点）

戸 数
4戸

すみだ住宅取得利子補助制度

将来の人口減少・少子高齢化に備えるために、地域の担い手となる子育て世帯等の確実な定住を目指すため、区内の住宅を取得した子育て世帯及び若年夫婦世帯に対し、住宅ローンの利子の一部を補助する。

事業実績状況（令和 6 年度）

申請
294件