

## 4 建築・住居

### (1) 開発事業(公的団体施行)

事業名	面積・規模		主要用途	施行者	備考
	面積	建築規模			
白鬚東地区防災再開発事業 市街地再開発事業 住宅地区改良事業 その他関連事業	37.6ha (27.6ha) (0.7ha) (9.3ha)	地下1～地上13階建 延べ床面積30.1ha	住宅 2,056戸 保育園、小・中学校、集会所、店舗、 工場、作業所、駐車場、備蓄倉庫、 防災センター(建設予定)、リハビリ病院、 コミュニティセンター、公園	東京都	S47年9月都市計画決定 S61年6月完成
立花一丁目団地建設事業	5.06ha	14階建5棟 93,501㎡	住宅 1,589戸	日本住宅公団	S52年2月完成
立花一丁目地区第一種市街地再開発事業	1.18ha	9階建 24,000㎡	住宅 168戸、店舗、事業所	日本住宅公団	S50年7月都市計画決定 S60年3月完成
八広五丁目団地建設事業	0.71ha	8階建 11階建 9,821㎡	住宅 144戸	日本住宅公団	S53年10月完成
都営八広五丁目団地建設事業	1.60ha	14階建 21,500㎡	住宅 250戸、保育園、図書館、 集会所、公園、養護学校	東京都	S55年7月完成
押上二丁目住宅 第一期事業 第二期〃 地区改良事業 第三期〃	0.85ha	12階建 5,300㎡ 7階建 3,100㎡ (7階建 3,000㎡)	住宅(改良60戸、公営30戸) 住宅(改良42戸)、店舗 13戸 住宅(改良30戸)、作業所 9戸	東京都	S46年12月改良事業認可 S48年12月改良事業認可 S60年3月完成
都営立花六丁目団地建設事業	1.60ha	14階建 34,300㎡	住宅 411戸、保育園、幼稚園、図書館、 集会所、公園	東京都	S55年1月完成
立花四丁目住宅地区改良事業	0.23ha	5階建 3,040㎡	住宅 49戸、集会所	東京都	S56年10月完成
都営立花三丁目団地建設事業	0.36ha	5階建 3,230㎡	住宅 48戸、集会所、公園	東京都	S55年7月完成
都営文花一丁目団地増築事業	0.22ha	5階建	住宅 39戸、集会所、広場	東京都	S61年12月完成
都営文花二丁目団地建替事業	0.40ha	5階建	住宅 66戸、集会所、遊び場	東京都	S62年5月完成
曳舟駅前プラザ建設事業 住宅建設事業 文化センター建設事業 その他整備事業	0.92ha (0.45ha) (0.4ha) (0.07ha)	14階建(住宅) 3階建(センター)	住宅 303戸、文化センター(582席)、 広場 528㎡、駐車場	住宅・都市整備公団 墨田区	S62年3月完成
吾妻橋一丁目地区開発事業 墨田区庁舎・リバーサイドホール リバーピア吾妻橋ライフタワー アサヒビール本社棟・ピアホール	2.27ha	地上18階、地下2階 地上30階、地下2階 地上22階、地下2階	庁舎、リバーサイドホール、駐車場 150台 住宅 448戸、駐車場 133台 業務施設、ピアホール、駐車場 116台	墨田区 住宅・都市整備公団 アサヒビール(株)	H2年11月完成 H元年12月完成 H元年12月完成
緑四丁目住宅建設事業	0.14ha	12階建 5,490㎡	住宅 82戸	東京都住宅供給公社	H4年1月完成
東京都江戸東京博物館建設事業	3.0ha	7階建 46,656㎡	博物館	東京都	H4年12月完成
都営横川五丁目第2団地建替事業	2.1ha	A棟7階、B棟18階 C棟8階、D棟8階 54,506㎡ E棟7階、F棟29階	住宅 564戸、シルバーピア 32戸、 保育園、コミュニティセンター 駐車場 171台、公園 1,200㎡	東京都	H11年3月完成
トミンハイム横川一丁目住宅建設事業	0.695ha	東棟14階、南棟14階、 西棟14階	住宅 253戸、集会所・公園、 駐車場 102台、駐輪場 396台	東京都住宅供給公社	H12年3月完成
墨田一丁目地区開発事業	2.89ha	A棟10階、B棟14階、 C棟14階、E棟7階、 F棟14階	都民住宅 306戸、都営住宅 264戸、 駐車場 123台、79台、 駐輪場 463台、400台、 集会所、都市計画公園 5,000㎡、 体育施設 2,000㎡、 高齢者福祉施設 1,700㎡	東京都 東京都住宅供給公社	H12年3月完成
曳舟駅前地区第一種市街地再開発事業	2.8ha	(I 街区)S棟41階、N棟20階、 生活支援施設棟3階 戸割店舗棟2階 (II 街区)大規模商業施設棟7階、 戸割店舗棟1階	都市機構住宅490戸 権利者住宅等340戸 生活支援施設(保育園等)1,200㎡ 大規模商業施設約50,000㎡ 広場約400㎡、駐車場760台 駐輪場2,160台	独立行政法人 都市再生機構	H13年11月都市計画決定 H22年11月完成
都営文花一丁目団地建替事業	6.85ha	A棟7階、B棟9階、C棟7階、 D棟8階、E棟9階、F棟8階	住宅 514戸 集会所、高齢者支援施設	東京都	R元年7月完成

一都市計画課・拠点整備課一

## (2) 建築確認申請件数・建築紛争調整件数

単位:件

区 分		令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
確 認 申 請 件 数	確認申請総件数	730	697	714	650	645
	確認申請件数(民間実施)	708	681	694	637	626
	確認申請件数(都)	2	1	2	2	4
	計画通知(都)	1	1	1	2	2
	区 認 申 請 件 数	木造	5	3	1	0
		鉄骨・鉄筋コンクリート	0	0	1	0
		鉄筋コンクリート	1	2	0	2
		鉄骨造	3	4	4	2
		コンクリート・ブロック	0	0	0	0
		その他	0	0	0	0
	計	9	9	6	2	3
	計画通知	10	5	11	7	10
	合計	19	14	17	9	13
	建 築 紛 争	紛争	1	1	1	1
		あっせん	0	0	0	0
		調停	0	0	0	0
		相談・苦情	172	154	169	77
		紛争相談員による相談	1	1	1	1

(注) 建築物のみ。計画変更申請件数を除く

— 建築指導課 —

## (3) 良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱に関する協議件数

区分	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
大規模建築物	11	9	8	7	6
宅地開発	7	4	9	1	4
合計	18	13	17	8	10

— 都市計画課 —

## (4) 集合住宅の建築に係る居住環境及び管理に関する条例に関する協議件数

区分	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
集合住宅	141	120	110	97	93

## (5) 景観条例に関する届出等件数

— 都市計画課 —

区分	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
事前協議 + 届出	17	20	14	19	20
	建築物	14	18	12	19
	工作物	1	1	2	0
	開発行為	2	2	1	0
届出のみ	建築物	168	145	149	124
合計	185	165	163	143	158

(注)ひとつの物件において、「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。

— 都市計画課 —

## (6) 建設リサイクル法に関する届出等件数

区分	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
建築物に係る解体工事	396	439	422	393	400
建築物に係る新築等工事	128	143	130	99	113
建築物以外に係る工事等	186	167	170	179	183
合計	710	749	722	671	696

— 建築指導課 —

## (7) 解体工事事前周知報告書届出件数

工事種別	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
建築物の解体工事	377	389	385	349	337

— 建築指導課 —

## (8) 違反建築物の推移

区 分	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
違反件数(注1)	21	14	20	14	14
違 反 事 項 別	確認申請手続	16	8	13	6
	建ぺい率	0	0	1	0
	道路斜線制限	0	1	1	0
	構造(防火・準防火)	13	7	5	1
	敷地と道路との関係	2	0	0	1
	道路内建築制限	1	2	4	1
	容積率制限	3	0	1	1
	安全条例の各種制限	2	1	0	3
	その他	2	4	5	9

(注)違反事実を把握した件数全てを記載している

— 建築指導課 —

## (9) 道路に関する調査・申請等件数

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
指定道路調査依頼件数	296	314	306	333	325
道路現地調査等件数	535	496	425	377	365
道路指定・取消	3	5	5	5	4

— 建築指導課 —

## (10) 構造別建物現況

各年1月1日現在

区 分		令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
木造	棟数(棟)	25,350	25,174	25,024	24,916	24,819
	床面積(㎡)	2,237,361	2,224,378	2,212,192	2,204,581	2,201,325
非木造	棟数(棟)	21,970	22,040	22,078	22,062	22,054
	床面積(㎡)	11,796,079	11,957,922	12,155,419	12,236,643	12,318,086
計	棟数(棟)	47,320	47,214	47,102	46,978	46,873
	床面積(㎡)	14,033,439	14,182,300	14,367,611	14,441,225	14,519,411
耐火率	棟数(%)	46.4	46.7	46.9	47.0	47.1
	床面積(%)	84.1	84.3	84.6	84.7	84.8

(注) 1 固定資産税対象建物のみ掲載

2 耐火率…棟数、床面積における非木造割合

3 床面積は、小数点以下四捨五入のため、内訳の合計は必ずしも一致しない。

— 資料提供: 墨田都税事務所 —

## (11) 着工住宅数

(各年1月1日～12月31日)

区 分		令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
新設	持家	247	247	237	200	167
	貸家	2,165	3,129	3,408	3,024	3,103
	給与住宅	10	3	18	5	16
	分譲住宅	2,143	2,095	1,328	1,378	1,208
	合計	4,565	5,474	4,991	4,607	4,494
その他	持家	0	1	1	1	1
	貸家	2	1	4	8	8
	給与住宅	17	17	15	15	14
	分譲住宅	0	0	0	0	0
	合計	19	19	20	24	23

(注) 1 『東京都統計年鑑』から引用。

2 「その他」は、住宅が増築又は改築されるときで、住宅の戸が新たに増加しない工事をいう。 — 建築指導課 —

## (12) 住宅関係応募・入居状況等

区分			令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
高齢者個室借上げ住宅事業	応募件数(件)	単身	100	85	125	108	98
		世帯	17	6	—	22	6
	入居件数(件)	単身	(1)11	(5)9	(3)10	(0)6	(3)16
		世帯	(1)2	(0)0	(1)1	(0)3	(0)1
高齢者等住宅あっせん事業	申請件数(件)		80	77	82	113	147
	成立件数(件)		18	25	24	9	20
シルバーピア	応募件数(件)	単身	122	103	139	131	110
		世帯	—	8	—	—	—
	入居件数(件)	単身	(2)5	(2)5	(6)11	(3)4	(6)13
		世帯	—	(0)1	—	—	—
区民住宅	応募件数(件)		—	—	—	—	—
	入居件数(件)		—	—	—	—	—
指定法人管理型住宅	応募件数(件)		5	—	—	—	—
	入居件数(件)		1	1	—	—	—
区営住宅	応募件数(件)		216	239	232	172	224
	入居件数(件)		(1)8	10	7	(1)6	8

(注) ( )内は、前年度以前の応募分で、内数

## (13) 住宅(区管理)

— 住宅課、密集市街地整備推進課 —

住宅の種類	住宅名	戸数	所在地	開設年月日	制度	備考
区営住宅 (東京都からの移管住宅)	立花三丁目第二アパート	48	立花3-18-1	H7.4.1	公営住宅法	
	文花二丁目アパート	66	文花2-7-2	H8.4.1		
	錦糸一丁目第二アパート	91	錦糸1-2-5	H16.4.1		
	墨田一丁目アパート	60	墨田1-13-8	H17.4.1		
	東向島五丁目アパート	33	東向島5-16-15	H25.4.1		
区民住宅	直接建設	シティアイム押上	12	押上2-10-17	H7.4.1	R4.3.31
	シティアイム墨田	32	墨田3-17-9	H7.5.1		R4.3.31
	シティアイム立花	19	立花4-8-10	H11.8.1		R4.3.31
	シティアイム千歳	27	千歳3-10-12	H7.10.1		H27.8.31
	シティアイム八広	12	八広4-48-6	H8.3.1		H28.1.31
	シティアイム石原	37	石原2-11-5	H9.6.1		H29.4.30
	シティアイム京島	20	京島3-34-7	H9.7.1		H29.5.31
	シティアイム八広第二	16	八広6-44-10	H9.11.1		H29.10.31
	シティアイム亀沢	32	亀沢3-12-5	H10.1.17		H29.11.30
	指定法人管理型住宅	ファミーユタカダ	13	本所4-30-10	H12.5.1	R2.4.30
高齢者向け優良賃貸住宅	コンボステラ飯塚	27	石原1-23-2	H12.7.1		R2.6.30
	アビタシオンOHYA	24	江東橋5-8-9	H13.6.1		R3.5.31
	日の出ハイツ	28	京島1-42-15	H18.2.1	高齢者の居住の安定確保に関する法律	R8.1.31管理終了予定
	セイカガーデンアガーデン	33	石原2-8-11	H19.9.1		R9.8.31管理終了予定
	すみだふれあいセンターピア緑	20	緑4-35-6	H5.5.1	公営住宅法	
	直接建設	シルバーハイム八広	12	八広3-13-3	H6.5.1	区単独事業
	シルバーハイム墨田	18	墨田4-60-4	H6.3.16	特定借上・買取賃貸住宅制度要綱	
	シルバーハイム本所	15	本所1-4-16	H10.8.1		
	シルバーハイム押上	19	押上3-6-7	H11.4.1	公営住宅法	
	シルバーハイム立花	18	立花1-29-17	H12.2.1		
コミュニティ住宅	京島一丁目コミュニティ住宅	36	京島1-1-2	H21.11.2	住宅市街地総合整備事業	
	京島二丁目コミュニティ住宅	4	京島2-11-2	H5.4.1		
	京島二丁目第二コミュニティ住宅	4	京島2-23-3	H5.4.1		
	京島二丁目第三コミュニティ住宅	6	京島2-11-6	H5.12.3		
	京島二丁目第四コミュニティ住宅	5	京島2-4-5	H6.7.1		
	京島二丁目第五コミュニティ住宅	6	京島2-16-6	H9.4.1	(東京都建設)	
	京島三丁目コミュニティ住宅	26	京島3-3-1	H2.4.1		
	京島三丁目第二コミュニティ住宅	3	京島3-38-1	H2.4.1		
	京島三丁目第三コミュニティ住宅	6	京島3-37-5	H4.10.1		
	京島三丁目第四コミュニティ住宅	15	京島3-55-7	H7.4.1		
	京島三丁目第五コミュニティ住宅	3	京島3-6-4	H7.4.1	住宅市街地総合整備事業	
	京島三丁目第六コミュニティ住宅	9	京島3-6-1	H10.11.1		
	京島三丁目第七コミュニティ住宅	6	京島3-3-6	H12.2.1		
	京島三丁目第八コミュニティ住宅	10	京島3-52-8	H12.3.1		
	文花二丁目コミュニティ住宅	12	文花2-9-7	H2.4.1	(東京都建設)	
	八広二丁目コミュニティ住宅	10	八広2-52-12	H11.2.1	住宅市街地総合整備事業	
	立花五丁目コミュニティ住宅	12	立花5-1-14	H11.2.1		

(注) 1 開設年月日は、入居開始日とする。

2 東京都からの移管住宅の開設年月日は、東京都からの移管日とする。

3 シルバーピアとは、単身又は二人世帯の高齢者が自立して安全かつ快適な日常生活を送れるように建設された集合住宅で、手すり、緊急通報システム装置等の高齢者に配慮した設備を設けるとともに、入居者の安否確認、緊急時の対応等を行うためのワーデン(生活援助員)を住宅内に配置している。

4 コミュニティ住宅とは、住宅市街地総合整備事業の実施に伴い、住宅に困窮すると認められる者が使用する。開設年月日は、条例施行日とする。

— 住宅課 —

# (14) 住居の種類別居住状況

各年10月1日現在

			墨田区														特別区					
			平成12年			平成17年			平成22年			平成27年			令和2年			平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
			世帯		人員	世帯		人員	世帯		人員	世帯		人員	世帯		人員					
			数	構成比(%)		数	構成比(%)		数	構成比(%)		数	構成比(%)		数	構成比(%)						
一般世帯	住宅に住む一般世帯	持ち家	45,350	48.5	123,682	51,373	47.9	133,184	56,965	47.3	139,892	60,563	46.3	143,329	58,881	40.4	138,660	1,535,209	1,802,545	1,974,012	2,131,735	2,214,334
		公営借家	10,634	11.4	25,993	10,649	9.9	24,404	11,151	9.3	24,408	10,734	8.2	22,312	10,080	6.9	19,657	308,846	317,194	320,316	308,212	286,601
		民営借家	29,461	31.5	50,435	38,925	36.3	61,103	44,142	36.6	67,589	50,487	38.6	74,270	65,164	44.8	94,195	1,552,984	1,594,717	1,928,585	2,060,441	2,326,145
		給与住宅	3,491	3.7	7,354	4,362	4.1	7,625	4,336	3.6	7,740	5,144	3.9	8,536	6,763	4.6	10,108	178,075	151,677	163,227	155,316	217,922
		間借り	2,061	2.2	4,130	1,168	1.1	2,163	1,775	1.5	3,446	1,728	1.3	2,859	3,911	2.7	5,433	77,877	70,492	81,190	67,529	110,682
		計	90,997	97.2	211,594	106,477	99.3	228,479	118,369	98.2	243,075	128,656	98.5	251,306	144,799	99.4	268,053	3,652,991	3,936,625	4,467,330	4,723,233	5,155,684
	住宅以外に住む一般世帯	2,586	2.8	3,068	768	0.7	948	2,135	1.8	2,548	2,020	1.5	2,701	810	0.6	1,318	110,471	88,259	64,525	70,358	52,754	
	総数		93,583	100.0	214,662	107,245	100.0	229,427	120,504	100.0	245,623	130,678	100.0	254,013	145,609	100.0	269,371	3,763,462	4,024,884	4,531,864	4,793,594	5,208,438
施設等の世帯			519	-	1,203	388	-	1,665	293	-	1,983	184	-	2,261	159	-	2,714	10,406	8,154	8,882	7,600	7,412
一般世帯 (再掲)	65歳以上の老人がいる世帯	28,638	30.6	68,665	33,716	31.4	74,811	37,565	31.2	80,608	41,161	31.5	83,025	42,521	29.2	81,093	975,955	1,123,968	1,261,281	1,405,679	1,424,951	

(注)1 国勢調査報告による。

2 各構成比は、小数点第二位で四捨五入のため、合計値が100%にならない場合がある。

— 総務課 —