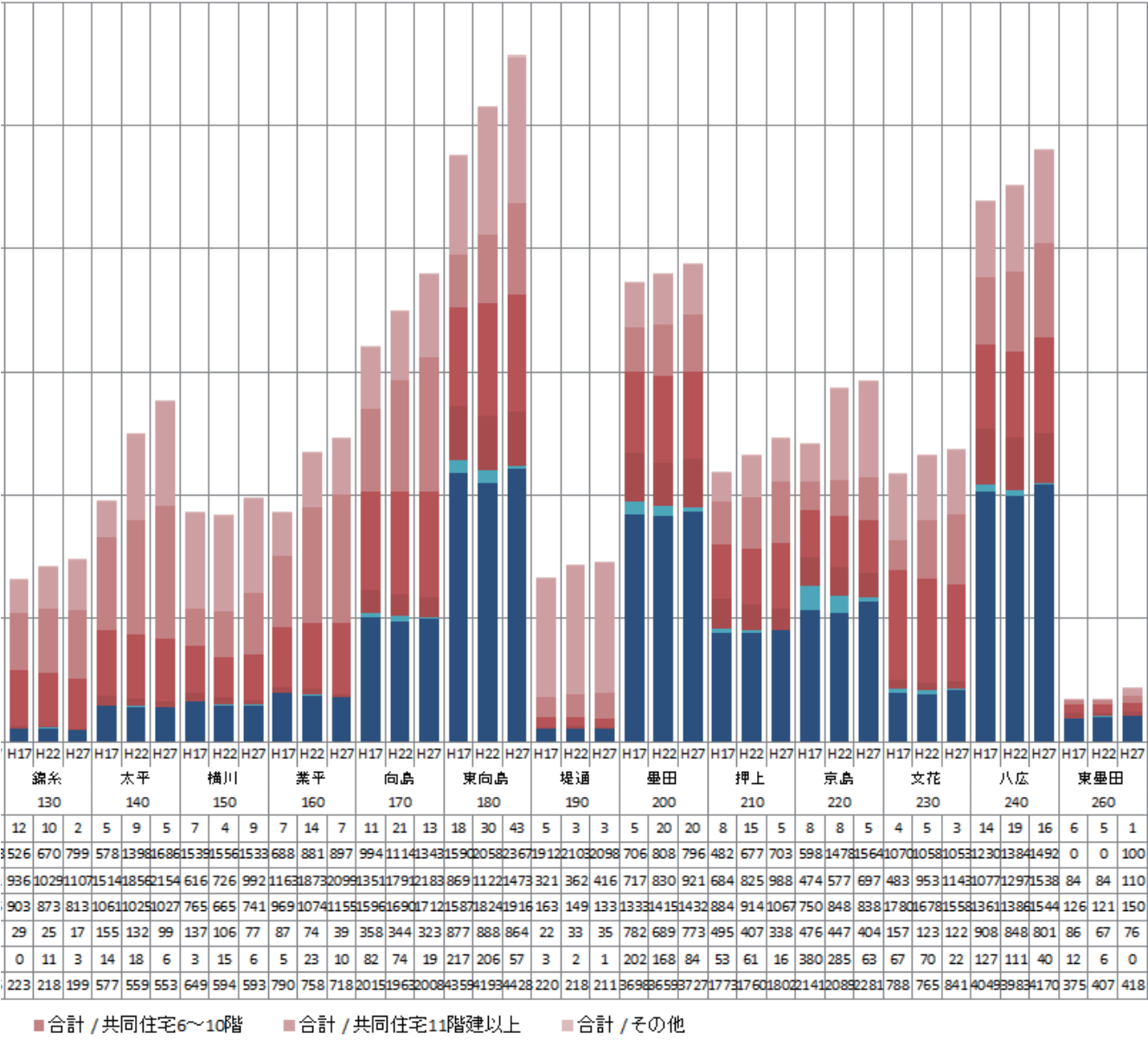


別世帯数



出展：平成 27 年国勢調査

< 集合住宅の立地傾向 >

- ・墨田区では「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（平成 20 年 3 月公布・平成 24 年 7 月改定）」を運用している。
- ・条例の届出要件は、「**計画住戸数 15 以上**」又は「**3 階建以上かつ住戸数 10 以上**」である。
- ・平成 24 年から 26 年の建築確認データ上の新築共同住宅が 1064 件あるうち、集合住宅の届出対象となったものは約半数の 532 件であった。
- ・墨田区では集合住宅の住戸規模が狭くファミリー向けではないとの指摘があるため、70 m²以上の住戸が計画される場合の各種の建築条件の傾向を把握する。
- ・そもそもこの間に計画敷地が 3000 m²を超えるものは 3 件しかなく（うち 1 件は文花住宅。文花住宅以外では住戸規模 70 m²以上が多数）、多くが敷地面積 3000 m²未満での計画となっている。
- ・70 m²以上の住戸を持つマンション計画は、この間に 112 棟計画されており集合住宅条例の届出件数に占める割合は約 18%である。

■建築確認における共同住宅建築数

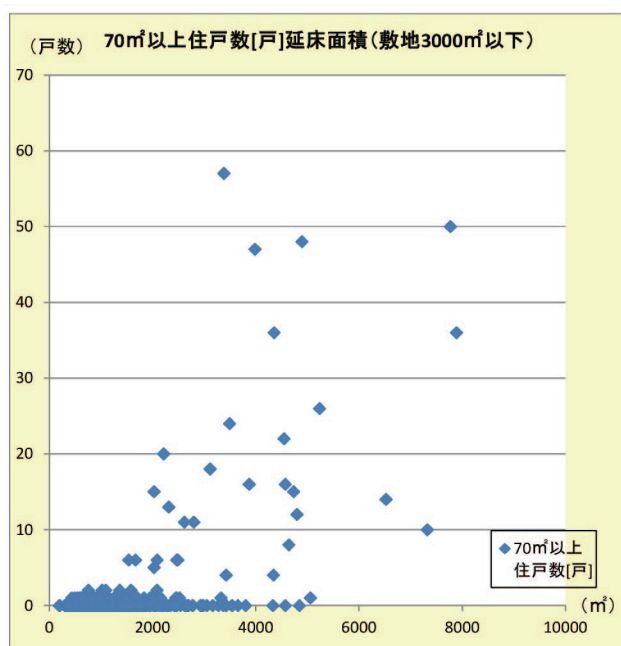
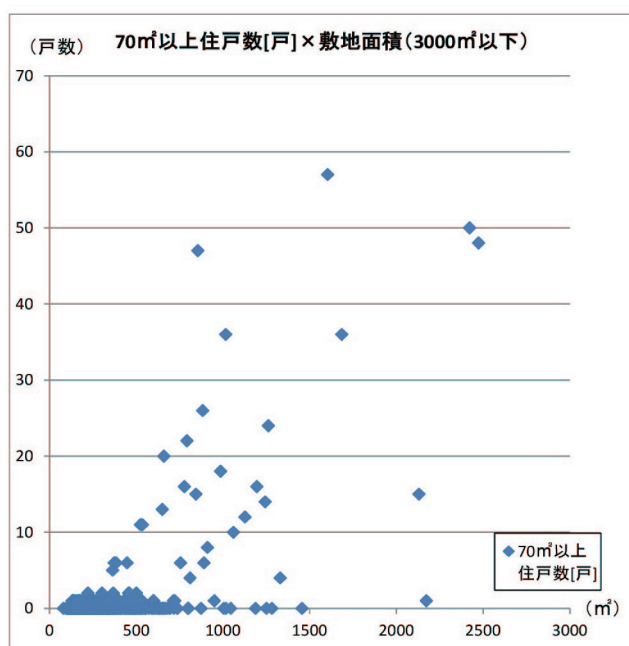
工事種別
用途種別

新築
(すべて)

[件数]

■集合住宅条例届出件数

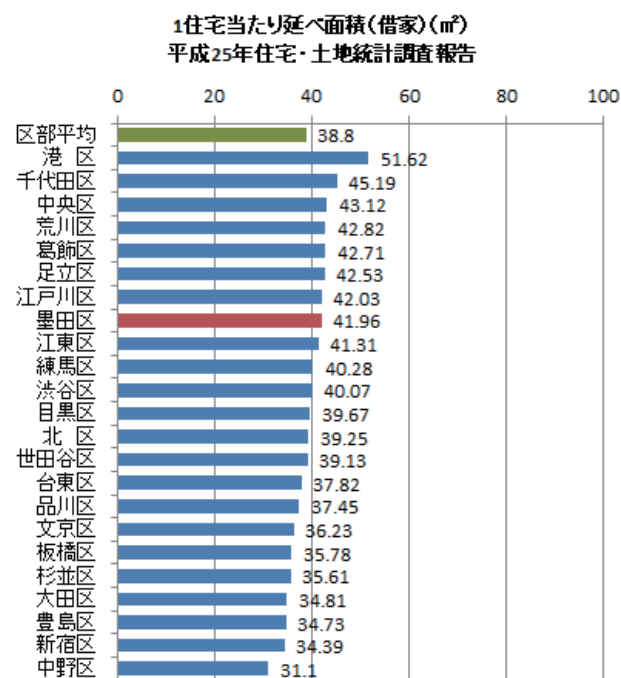
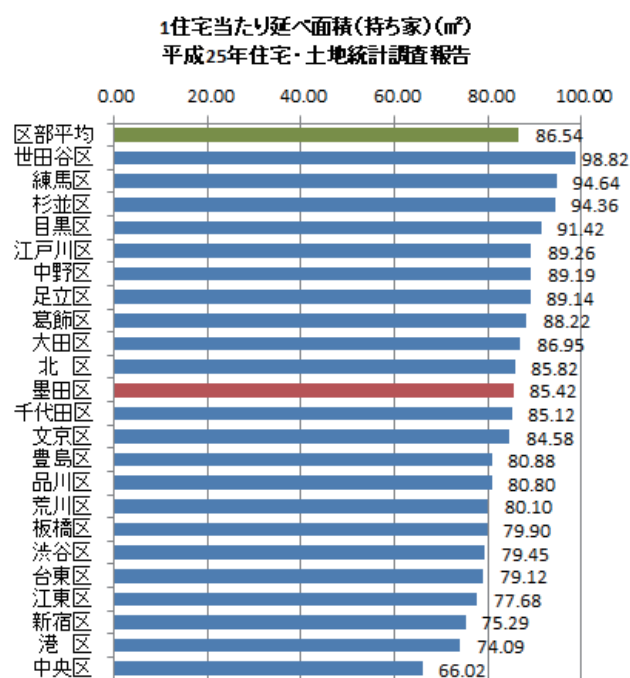
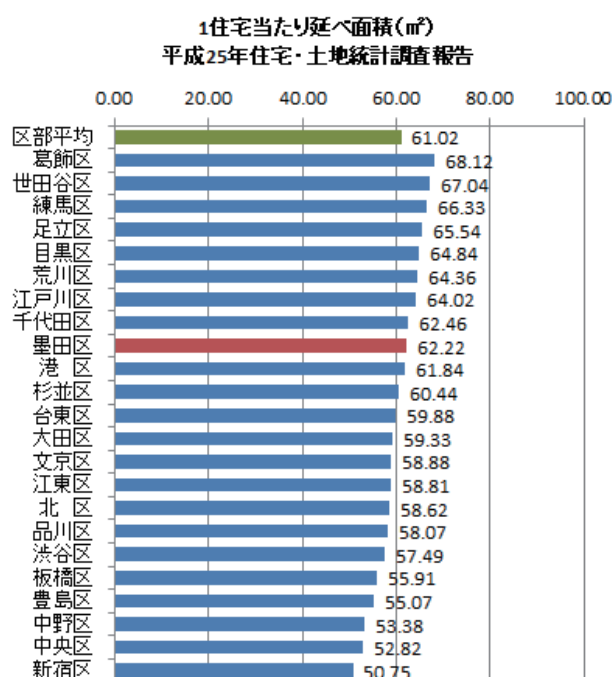
年度	建築確認申請件数				集合住宅 条例届出 件数	建築確認共同住宅件数 に対する割合
	共同住宅・ 長屋・老人 ホーム・寄 宿舍等	その他住 宅	その他	合計		
H24	181	501	76	758	99	54.7%
H25	197	472	83	752	109	55.3%
H26	219	476	66	761	103	47.0%
H27	218	379	71	668	107	49.1%
H28	249	409	89	747	114	45.8%
総計	1,064	2,237	385	3,686	532	50.0%



出展：墨田区集合住宅条例台帳（平成 24-28）・平成 28 年墨田区土地利用現況調査

- ・敷地面積 3000 m²未満の計画敷地について、敷地面積・延床面積と 70 m²以上の規模の住戸数の計画分布を確認したところ、規模が大きいと 70 m²以上の戸数は増える傾向はあるものの、敷地面積は約 500 m²、延床面積は約 2000 m²程度の計画からは、70 m²の住戸を主体に計画することが可能だと推測される。
- ・墨田区の平均的な住戸規模は都区内で比較しても中位であり、全体で約 62 m²、持ち家約 85 m²、賃貸約 42 m²と、区部平均とほぼ同じ水準である。賃貸住宅の規模は持ち家の半分程度の水準となっている。

図 1 住戸当たりの平均延床面積



出展：平成 25 年住宅・土地統計調査

- ・墨田区が平成 26 年以行ったマンション実態調査では、地区別の利一動向もまとめている。
平成 19 年から 26 年の間に南北地域ともマンションは増加しており、特に南部で立地が進んだ状況がこのデータからもうかがえる。

図 マンション立地傾向（南北）

■ 南部地域・北部地域のマンション件数・総戸数

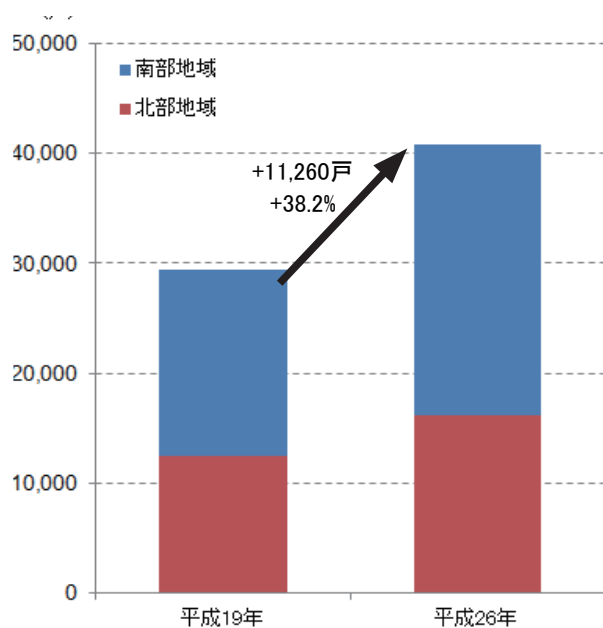
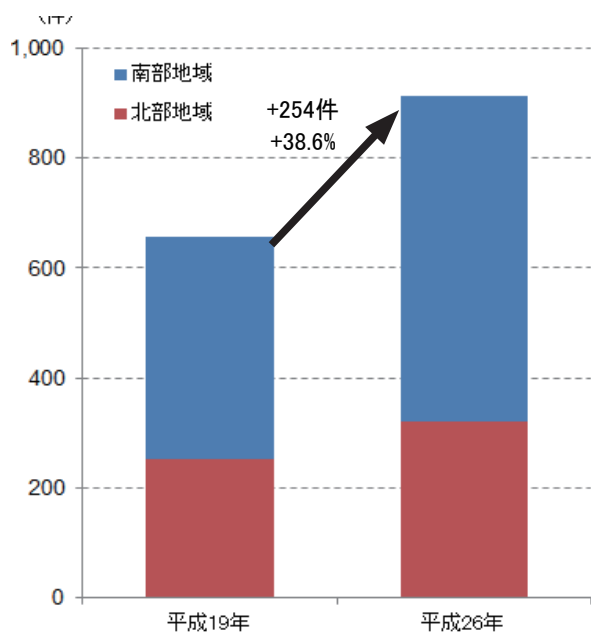
地域名	マンション数(件)	総戸数(戸)	面積(ha)	10haあたり件数
南部地域計	592	24,600	537.7	11.0
北部地域計	320	16,227	837.3	3.8

■ 前回調査(平成19年)

地域名	マンション数(件)	総戸数(戸)	面積(ha)	10haあたり件数
南部地域計	405	17,091	537.7	7.5
北部地域計	253	12,392	837.3	3.0

■ 前回調査時からのマンション件数・総戸数の変化

総戸数	平成19年	平成26年	増減	増減率
南部地域	405	592	187	46.2%
北部地域	253	320	67	26.5%
計	658	912	254	38.6%



出展：平成 26 年墨田区マンション実態調査

* 戸当たり面積の変化のまとめ

< 集合住宅の安全管理等 >

- ・平成 27 年に実施された分譲マンション実態調査より、老朽マンションの立地傾向等について確認した。
- ・また、管理組合等を対象にアンケート調査からは、マンション単位で災害対応について、考えているところは少ない状況が確認された。

図 老朽マンションの立地状況

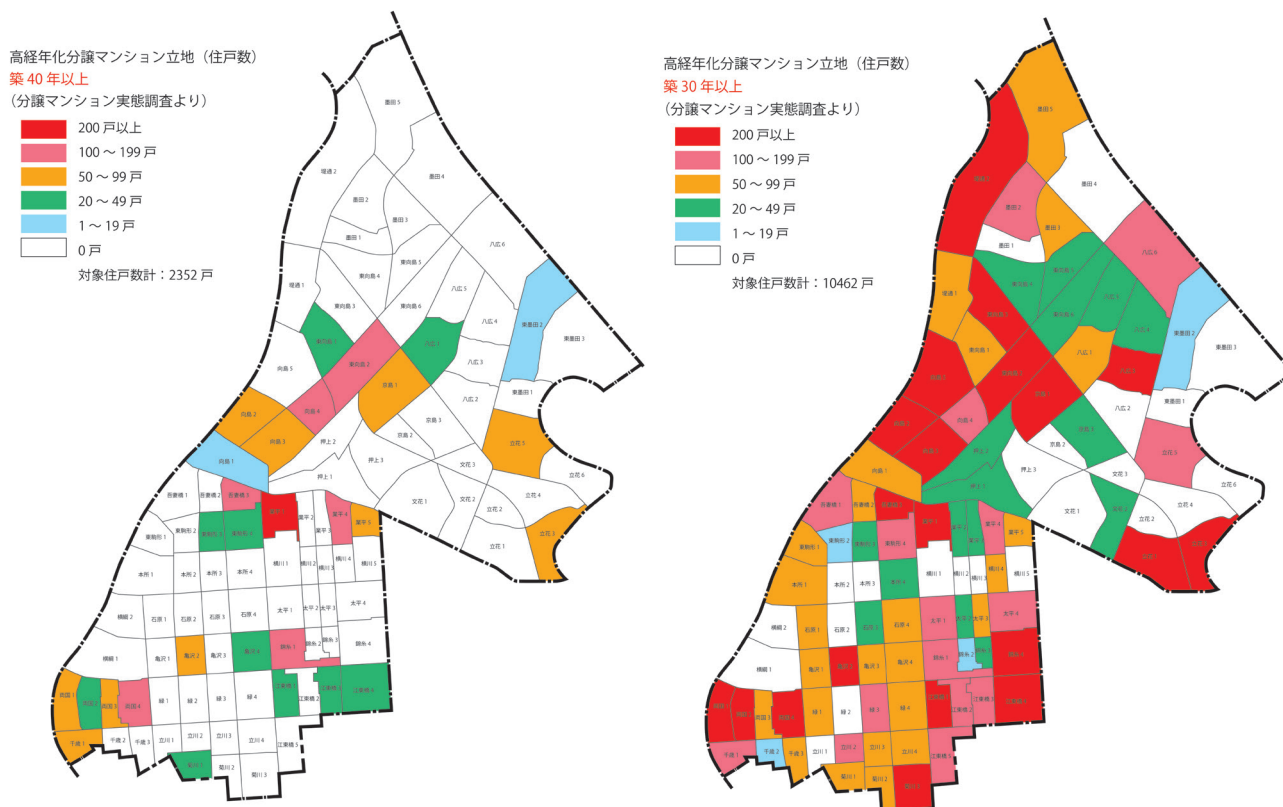


図 分譲マンション調査にみる防災備蓄倉庫

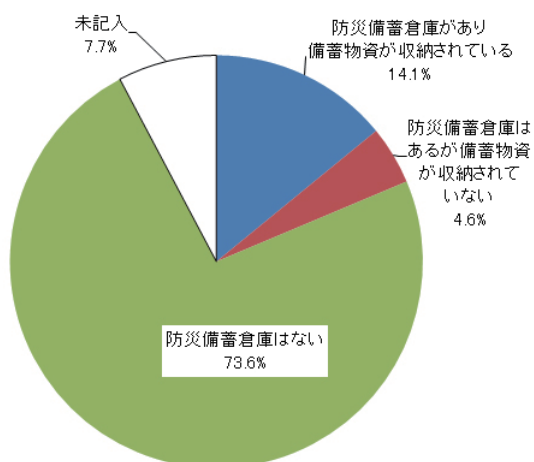
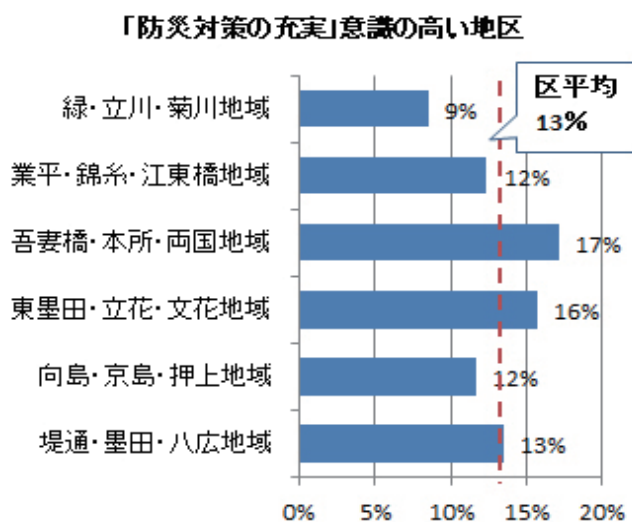


図 防災対策意識の差



出展：平成 27 年分譲マンション実態調査

③建物の高さと建築年

- ・ 墨田区では高度地区により平成 16 年（南部のみ）、平成 22 年に現行の 17 m ~35 m の絶対高さ制限を全面に導入してきた。また、17 m 制限地区を中心に第 3 種の北側斜線制限を定めているほか、防災上重要な幹線道路沿道を対象に最低限高度地区を導入している。
- ・ 墨田区内の建築物の 83.5% は 3 階以下である。5 階建て以上の建物は南部に多く分布している。北部は幹線道路沿道に多くみられる。
- ・ 絶対高さ制限導入前後で 7 階建て以上の建築が増えているが、高さ制限に応じて適切に誘導されてきた。
- ・ 築年別にみると、不明が 33% あることに留意する必要があるが、堤通や亀沢には新耐震前となる昭和 56 年以前の建物が多い、堤通は白鬚団地がある。また、平成 18 年以降の建物割合が多いのは立花である。
- ・ 5 階建て以上に限ると不明の割合も少なくなり、昭和 56 年以前の建物は 20%、765 件ある。
- ・ 高度地区の絶対高さ制限を超えていることが想定される建築物の状況（階数データを基に階高 3m で算出、高度地区をまたがる場合などすべてが不適格というわけではない）を確認したところ 448 件の該当建物があった。このうち、高さ制限が導入された平成 24 年以降は、制限値を 5 m 以上超える建物は建築されていない。

図 高度地区（絶対高さ制限）

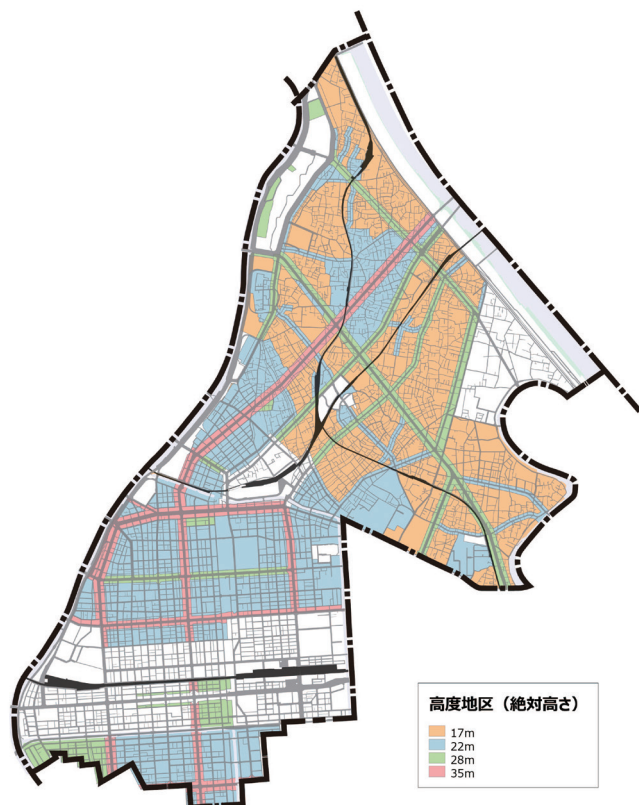
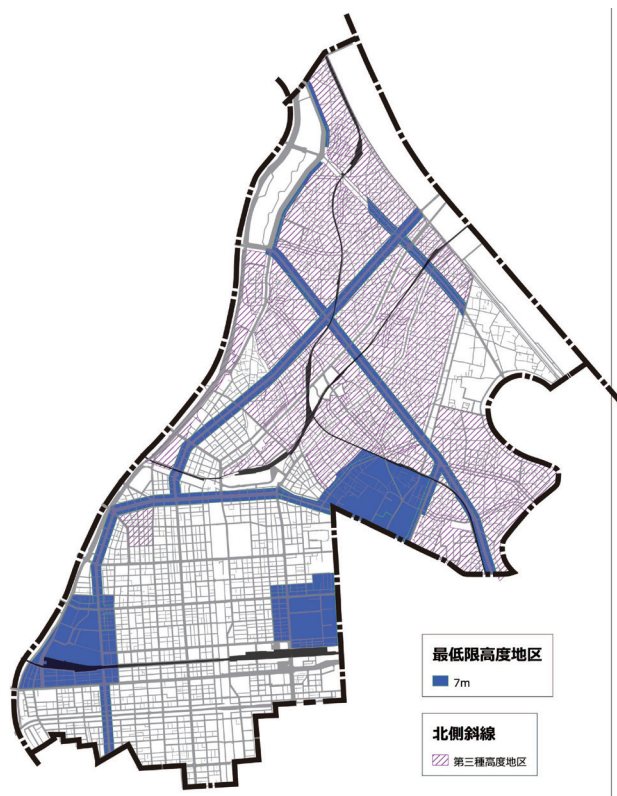
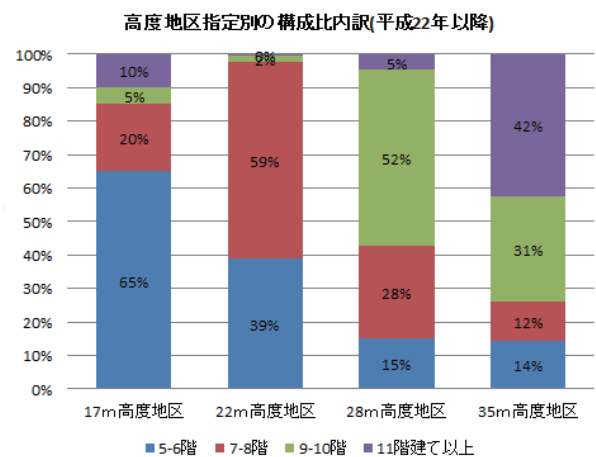
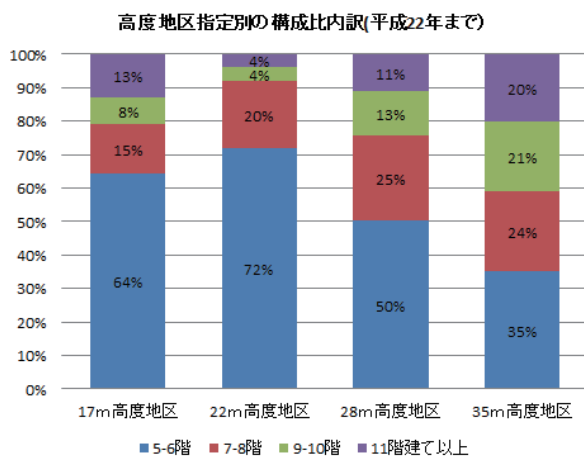
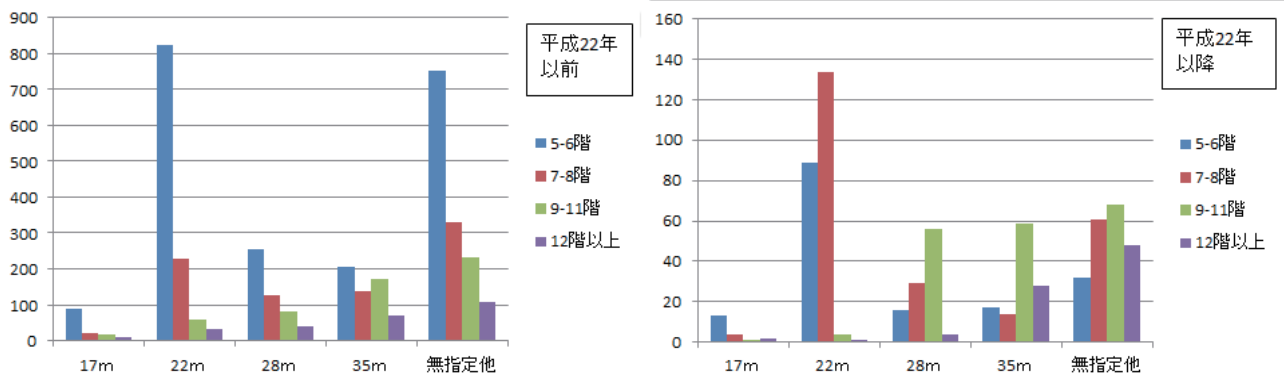


図 3 種高度・最低限高度地区



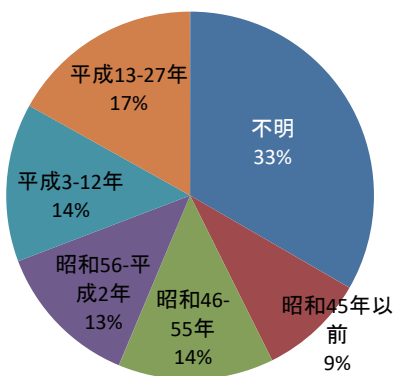
出展：墨田区資料

図 高度地区（絶対高さ制限）別の建物階数・高度地区導入前後の比較 実数（上段）／構成比（下段）

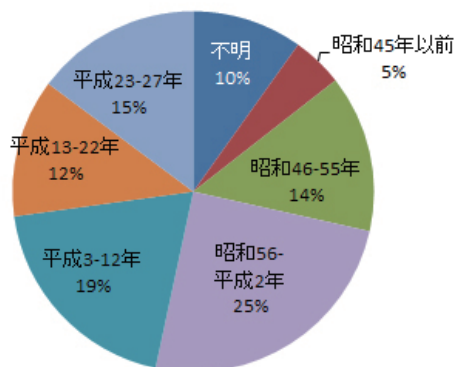


出展：平成28年墨田区土地利用現況調査

図 築年別情報の整理



5階建以上の築年数

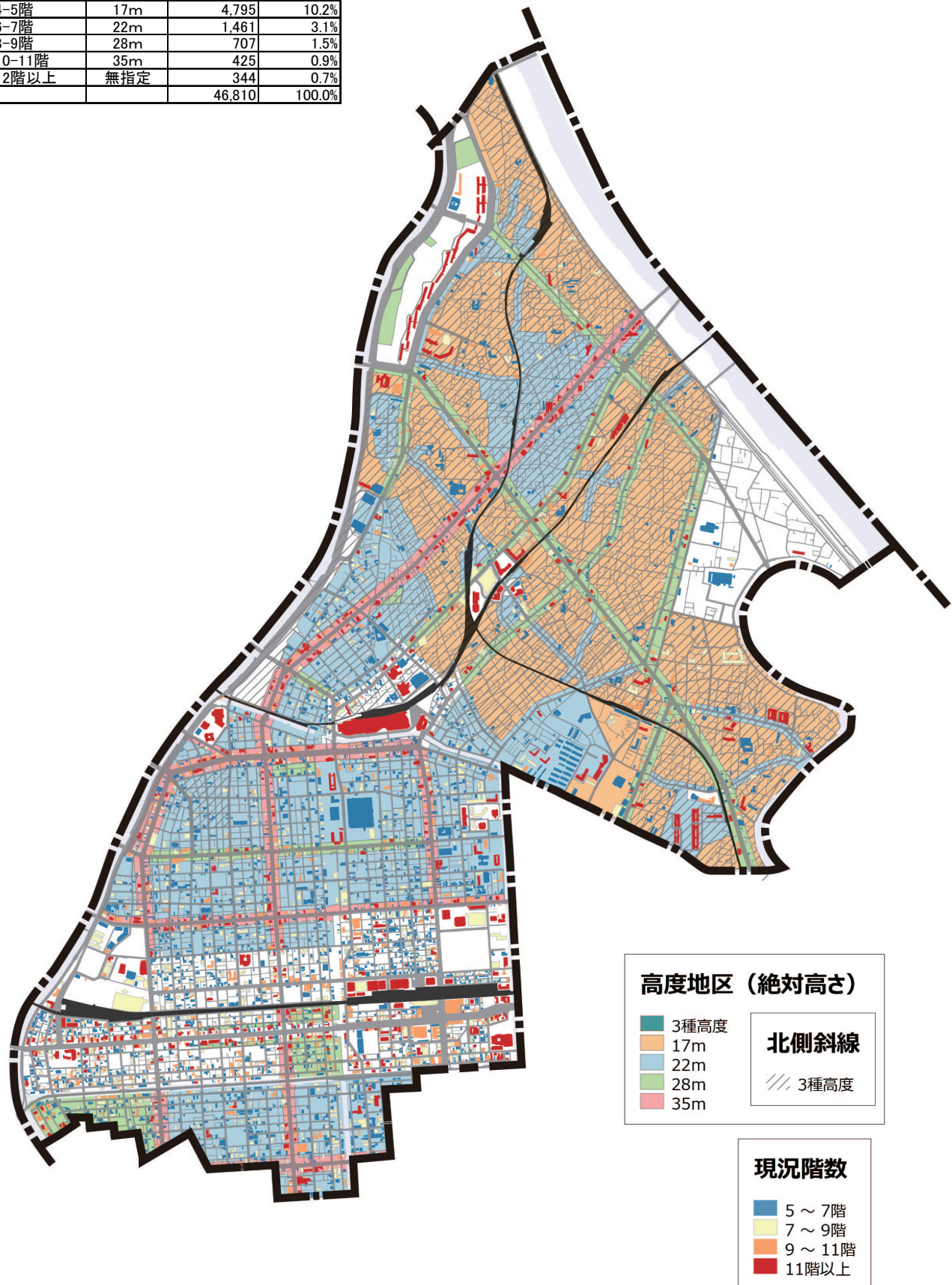


昭和55年以前の建物の割合(下位20町丁目)			
堤通2丁目	60.0%	東駒形2丁目	33.9%
亀沢3丁目	38.9%	横川1丁目	33.8%
堤通1丁目	37.9%	石原4丁目	33.7%
亀沢2丁目	37.3%	本所3丁目	32.1%
太平1丁目	36.7%	業平1丁目	31.8%
亀沢4丁目	35.6%	千歳1丁目	31.7%
錦糸2丁目	35.5%	江東橋4丁目	31.2%
東駒形4丁目	35.3%	業平2丁目	30.7%
太平2丁目	34.1%	江東橋1丁目	30.7%
本所4丁目	34.0%	亀沢1丁目	30.6%
平成18年以降の建物(上位20町丁目)			
立花1丁目	19.4%	八広3丁目	13.5%
立花5丁目	16.6%	立川1丁目	13.4%
立花4丁目	15.1%	八広2丁目	13.2%
向島4丁目	14.9%	立花3丁目	12.9%
立花6丁目	13.9%	横綱1丁目	12.7%
江東橋5丁目	13.8%	太平3丁目	12.6%
立川2丁目	13.8%	墨田2丁目	12.5%
東向島6丁目	13.8%	太平1丁目	12.4%
八広4丁目	13.7%	東向島3丁目	12.3%
立川3丁目	13.5%	横川3丁目	12.1%

建築年の建物数の割合：
建物建築年度が明確な建物のうちの各年度の割合

図 高度地区別の建物階数別の分布

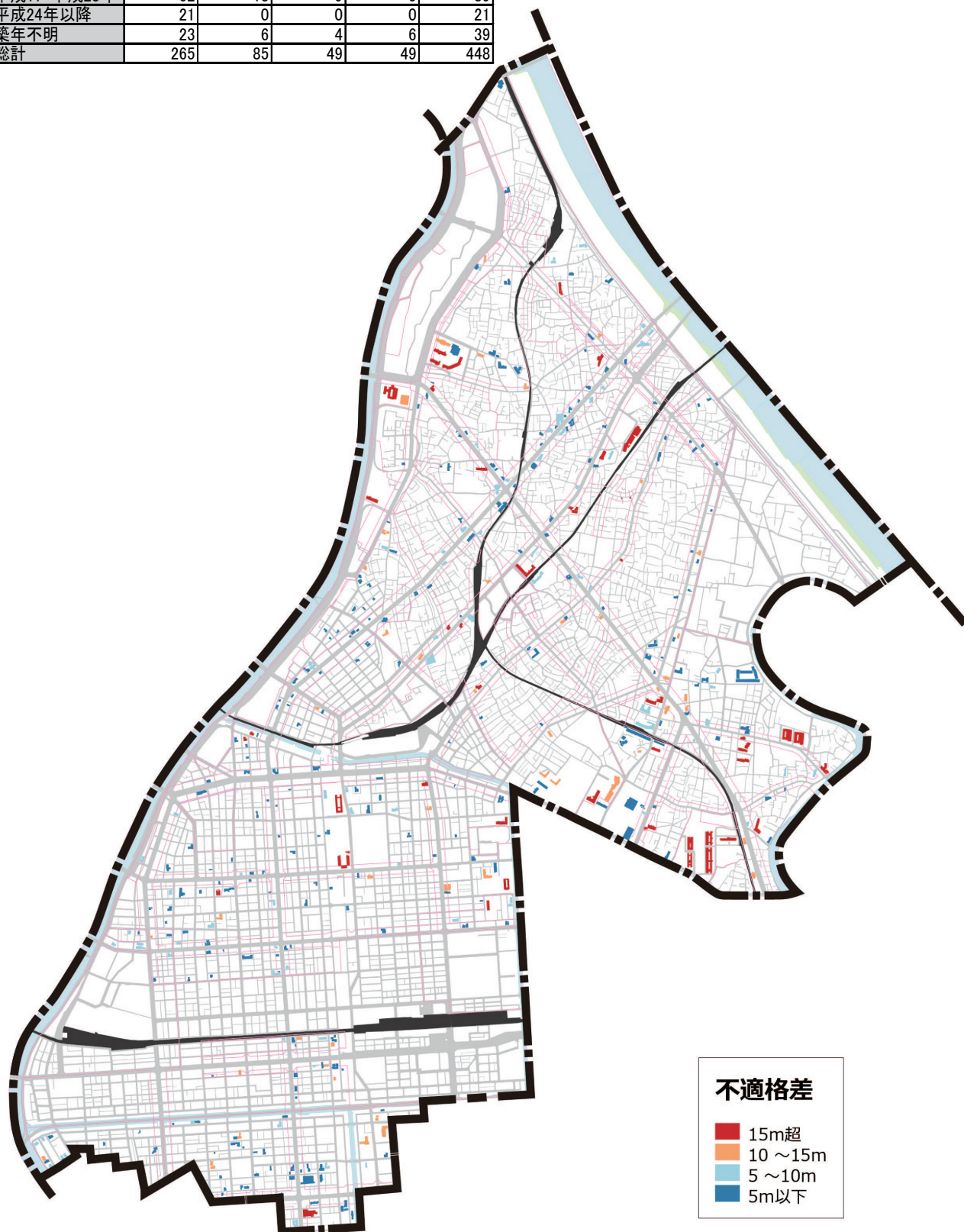
階数	<参考> 対応する高さ 制限の目安	建物数	割合
3階以下	10m	39,078	83.5%
4-5階	17m	4,795	10.2%
6-7階	22m	1,461	3.1%
8-9階	28m	707	1.5%
10-11階	35m	425	0.9%
12階以上	無指定	344	0.7%
		46,810	100.0%



出展：平成 28 年墨田区土地利用現況調査

図 高度地区（絶対高さ制限）を超える建築物及び制限値との差

築年	高さ制限と想定高さ(階数×3m)の差				総計
	5m以下	5-10m	10-15m	15m超	
昭和55年以前	22	4	4	8	38
昭和56-平成16年	137	62	32	30	261
平成17-平成23年	62	13	9	5	89
平成24年以降	21	0	0	0	21
築年不明	23	6	4	6	39
総計	265	85	49	49	448



出展：平成 28 年墨田区土地利用現況調査

④建物の構造と防災性

- ・墨田区では防火地域・準防火地域に加えて、平成 15 年から準防火地域の大部分に東京都安全条例第 7 条による新たな防火規制区域を定めている。
- ・単位面積あたりの建物棟数をみると、京島や墨田、東墨田などは高く、不燃化率も 50% を下回っているが、木防率（地区内の全建物棟数に占める木造建物棟数の割合）でみると改善されている。
- ・密集事業を通じて
- ・水害対策の面からは、地下を持つ建築物は商業地を中心に広がっており、マンション管理者の防災意識も高くない現状がある。

図 防火・準防火（新防火）地域

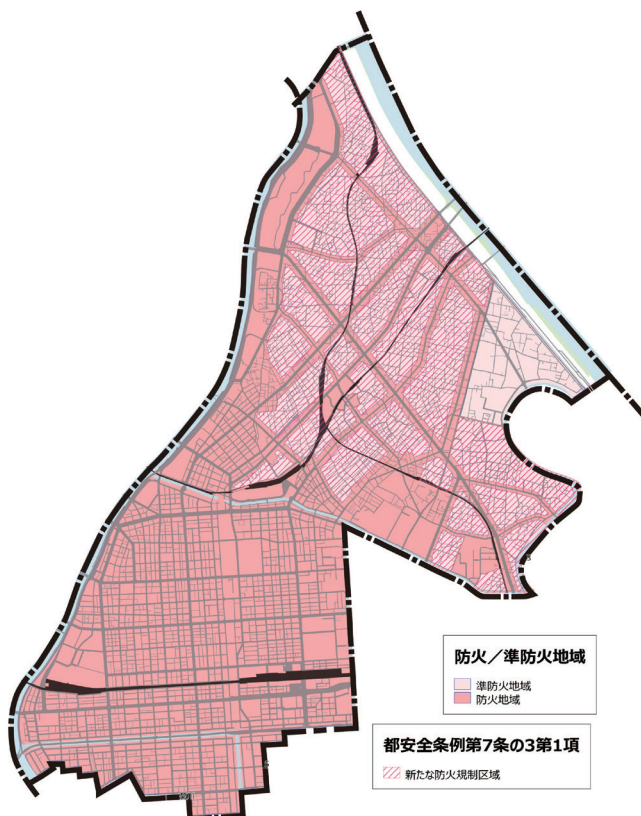
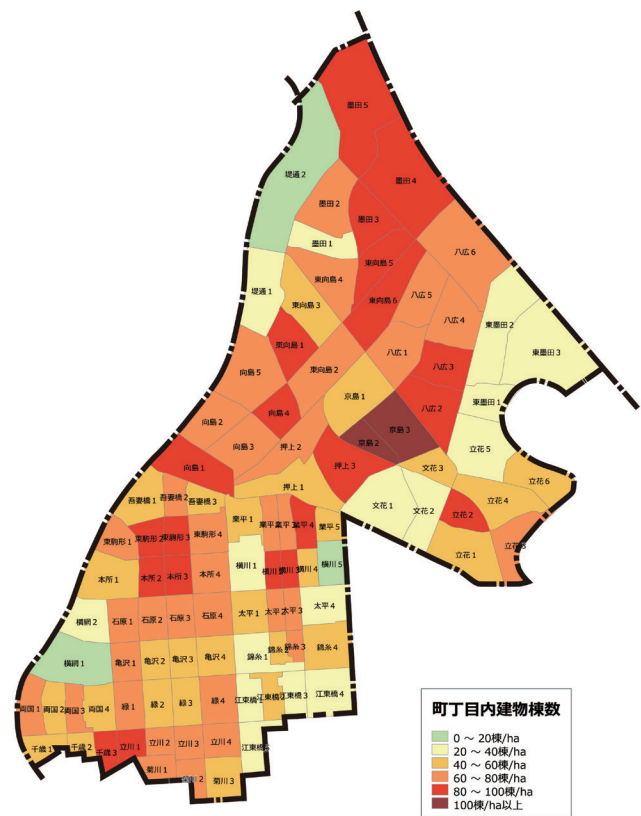


図 建物棟数密度の現況



出展：平成 28 年墨田区土地利用現況調査