

2. 土地利用・建物現況

2-1. 地域地区

(1) 用途地域

用途地域をみると、区の面積の68.8%が商業地域に指定されており、区のほとんどの面積を占めている。次に多いのが第一種中高層住居専用地域(11.6%)で、上野公園、上野桜木及び谷中の一部が指定されている。次いで近隣商業地域(9.8%)が北部地域他に、第一種住居地域(8.2%)が谷中、根岸、池之端の一部等に指定されている。

表 2-1 用途地域(資料：台東区都市計画課 令和5年度)

種 類	面積 (ha)	構成比 (%)
第一種中高層住居専用地域	113.5	11.6
第二種中高層住居専用地域	3.8	0.4
第一種住居地域	80.1	8.2
第二種住居地域	3.1	0.3
近隣商業地域	95.7	9.8
商業地域	670.2	68.8
準工業地域	8.4	0.9
計	974.8	100.0

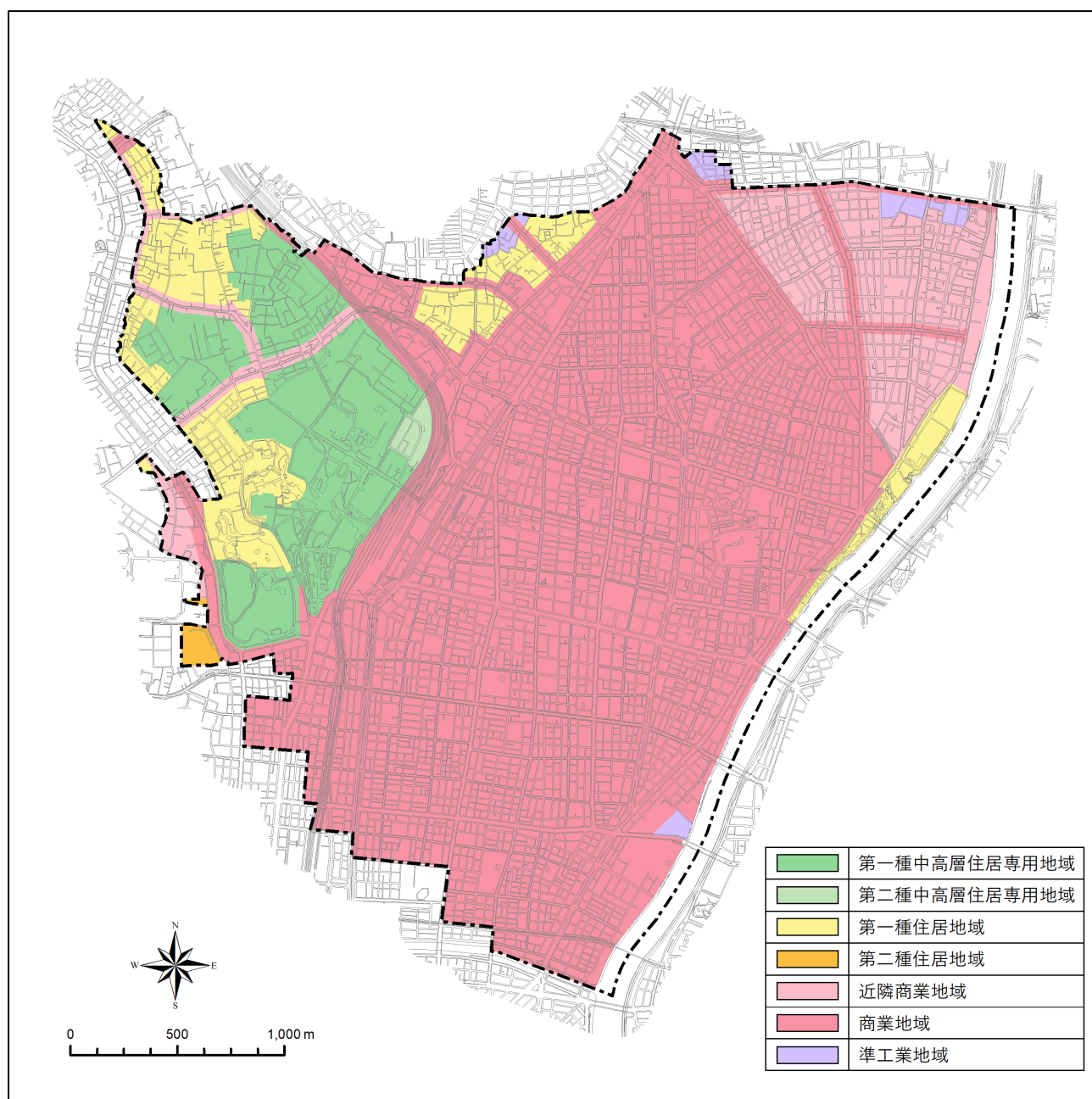


図 2-1 用途地域(資料：台東区都市計画図 台東区都市計画課 令和 5 年度)

(2) 容積率

商業地域は 400～800%に指定されている。この中で最も多いのは 500%の地区で、全体の 27.2%を占める。

上野地域、谷中地域の第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域は 300%、北部地域の近隣商業地域は 400%に指定されている。

表 2-2 容積率(資料:台東区都市計画課 令和 5 年度)

容積率	面積 (ha)	構成比 (%)
300%	215.9	22.1
400%	190.4	19.5
500%	265.6	27.2
600%	166.7	17.1
700%	100.5	10.3
800%	35.7	3.7
計	974.8	100.0

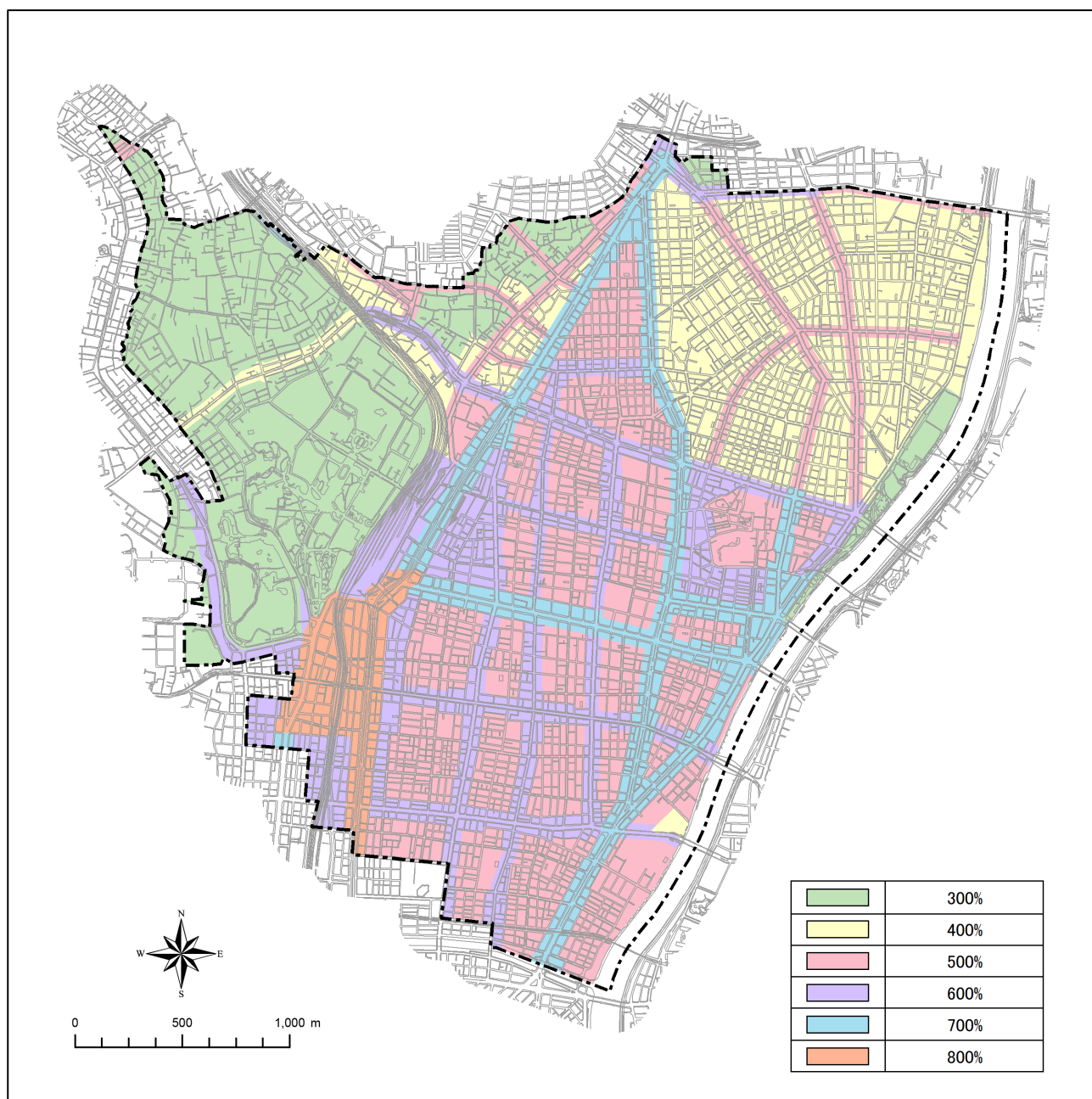


図 2-2 容積率(資料：台東区都市計画図 台東区都市計画課 令和 5 年度)

(3) その他の地域地区

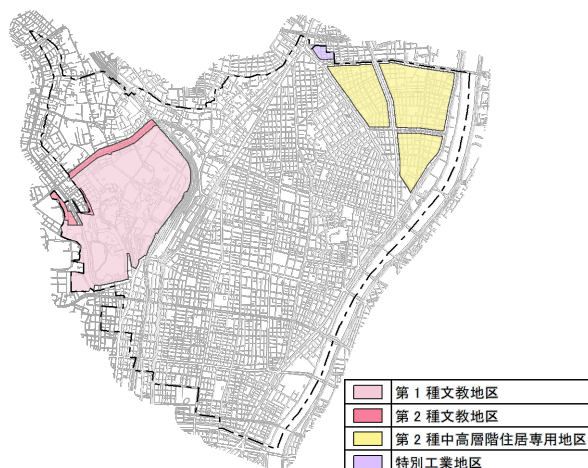


図2-3 特別用途地区

(資料：台東区都市計画課 令和5年度)

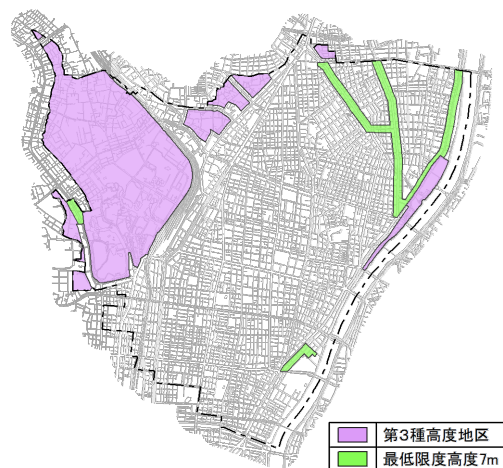


図2-4 高度地区

(資料：台東区都市計画課 令和5年度)



図2-5 高度利用地区・特定街区

(資料：台東区都市計画課 令和5年度)

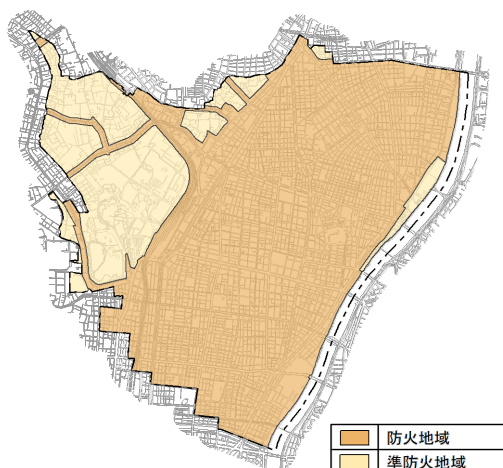


図2-6 防火・準防火地域

(資料：台東区都市計画課 令和5年度)

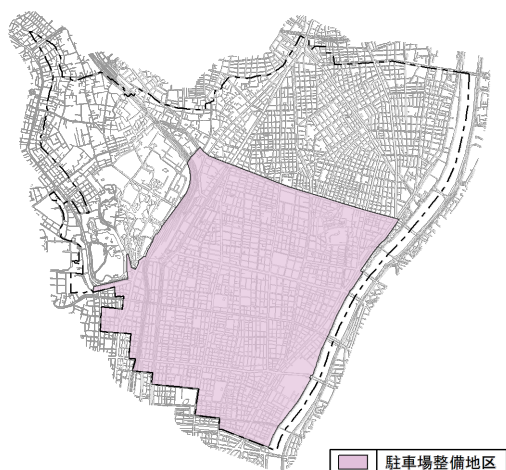


図2-7 駐車場整備地区

(資料：台東区都市計画課 令和5年度)



図2-8 風致地区・特別緑地保全地区

(資料：台東区都市計画課 令和5年度)

2-2. 土地利用

(1) 土地利用比率^{*1}

土地利用比率は、令和3年度現在で宅地の利用が最も高い(57.5%)。これは23区の平均58.9%とほぼ同じ値である。

その他の土地利用をみると、23区平均と比較して道路と公園の比率が高い値となり、その他が低くなっている。

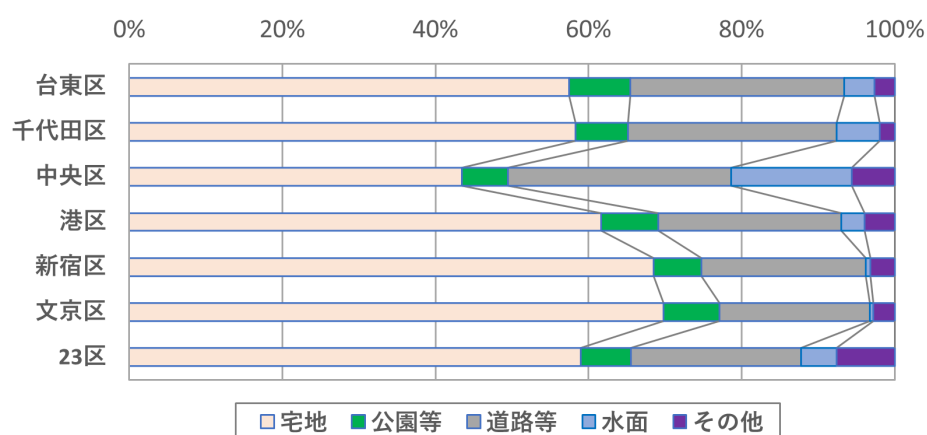


図 2-9 土地利用比率(資料：東京の土地利用 令和3年度)

表 2-3 土地利用比率(資料: 東京の土地利用 令和3年度) (%)

	宅地	公園等	道路等	水面	その他
台東区	57.5	8.0	28.0	4.0	2.6
千代田区	58.3	6.9	27.3	5.6	2.0
中央区	43.5	6.0	29.2	15.7	5.6
港区	61.7	7.5	23.9	3.1	3.9
新宿区	68.5	6.2	21.5	0.6	3.2
文京区	69.8	7.3	19.7	0.4	2.8
23区	58.9	6.6	22.2	4.7	7.6

※その他：未利用地、農用地、森林、原野、屋外利用地

^{*1} 指標の定義 2. 土地利用・建物関連指標-①参照。

(2) 宅土地利用比率 *2

台東区の宅土地利用比率は、23区平均と比較し、平成28年度現在で公共用地・商業用地が高く、住宅用地が低いのが特徴である。

また平成23年度までは商業用地比率が最も高かったが、平成28年度では、住宅用地比率が最も高くなっている。

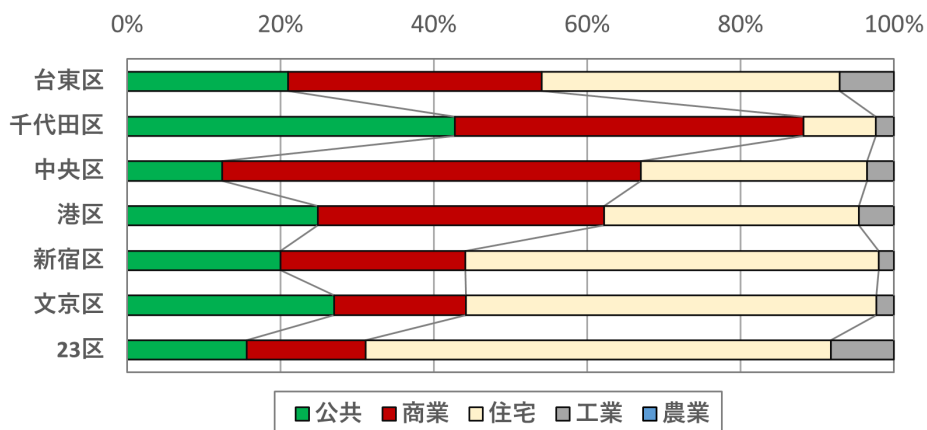


図2-10 宅土地利用比率(資料：東京の土地利用 令和3年度)

表2-4 宅土地利用比率(資料：東京の土地利用 令和3年度) (%)

	公共	商業	住宅	工業	農業
台東区	21.0	33.0	38.8	7.1	0.0
千代田区	42.7	45.5	9.4	2.4	0.0
中央区	12.4	54.6	29.5	3.5	0.0
港区	24.9	37.3	33.2	4.6	0.0
新宿区	20.0	24.1	53.9	2.0	0.0
文京区	27.0	17.2	53.6	2.3	0.0
23区	15.6	15.5	60.7	8.2	0.0

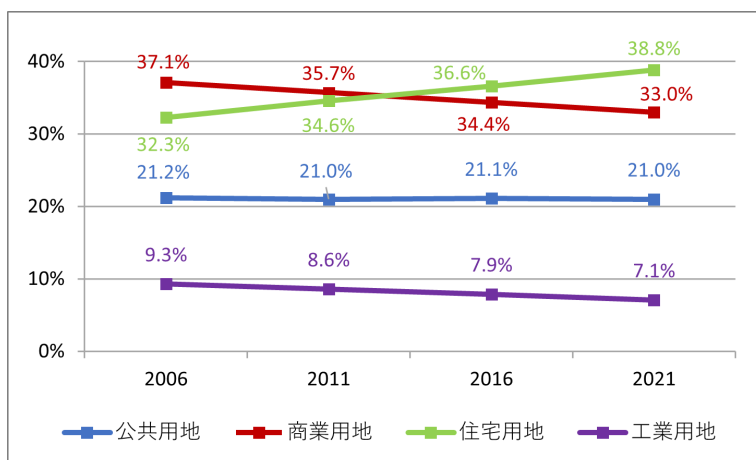


図2-11 宅土地利用比率の推移(資料：東京の土地利用 令和3年度)

*2 指標の定義2. 土地利用・建物関連指標①参照。

(3) 建物用地利用比率 ^{*3}

平成 28 年度と令和 3 年度を比較した台東区の建物用地利用比率をみると、集合住宅が 2.7 ポイント増加したが、その他の項目は概ね 1.0 ポイント以下の変化にとどまっている。

23 区平均と比較すると、教育文化施設、事務所建築物、住商併用建物などが高く、集合住宅、独立住宅などが低くなっている。

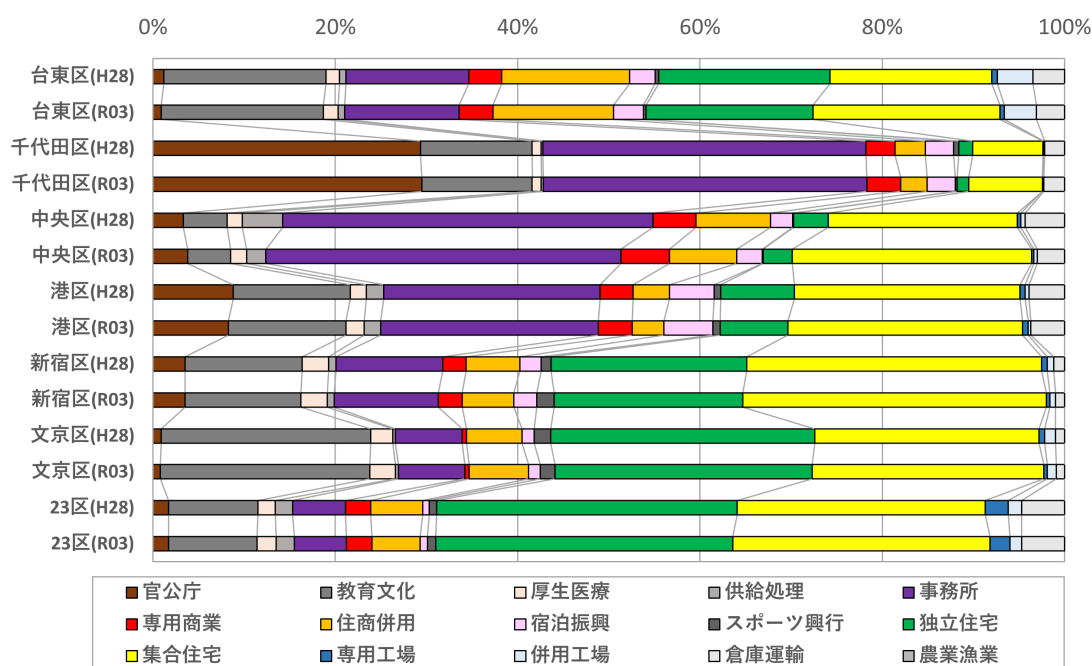


図 2-12 建物用地利用比率(資料：東京の土地利用 平成 28・令和 3 年度)

表 2-5 建物用地利用比率(資料：東京の土地利用 平成 28・令和 3 年度) (%)

		官公庁	教育文化	厚生医療	供給処理	事務所	専用商業	住商併用	宿泊振興	スポーツ興行	独立住宅	集合住宅	専用工場	併用工場	倉庫運輸	農林漁業
台東区	H. 28	1.2	17.8	1.5	0.7	13.5	3.6	14.1	2.8	0.4	18.8	17.8	0.6	3.9	3.5	0.0
	R. 03	0.9	17.8	1.6	0.7	12.6	3.7	13.2	3.3	0.3	18.3	20.5	0.5	3.5	3.1	0.0
千代田区	H. 28	29.4	12.2	1.0	0.2	35.5	3.2	3.3	3.1	0.6	1.5	7.7	0.1	0.1	2.2	0.0
	R. 03	29.5	12.1	1.0	0.2	35.5	3.7	2.9	3.1	0.2	1.3	8.1	0.0	0.1	2.3	0.0
中央区	H. 28	3.3	4.8	1.7	4.4	40.6	4.7	8.2	2.4	0.1	3.8	20.7	0.4	0.5	4.3	0.0
	R. 03	3.8	4.7	1.8	2.1	39.0	5.3	7.4	2.8	0.1	3.2	26.3	0.2	0.4	3.0	0.0
港区	H. 28	8.8	12.8	1.8	1.9	23.7	3.6	4.0	4.9	0.7	8.1	24.7	0.6	0.4	3.9	0.0
	R. 03	8.3	12.9	2.0	1.8	23.9	3.7	3.5	5.4	0.8	7.4	25.8	0.6	0.3	3.7	0.0
新宿区	H. 28	3.5	12.9	2.9	0.8	11.7	2.6	5.9	2.3	1.1	21.5	32.4	0.6	0.7	1.2	0.0
	R. 03	3.5	12.7	2.9	0.8	11.4	2.6	5.7	2.5	1.9	20.7	33.3	0.4	0.6	1.0	0.0
文京区	H. 28	0.9	23.0	2.4	0.3	7.3	0.5	6.1	1.3	1.8	29.0	24.6	0.6	1.2	1.0	0.0
	R. 03	0.8	23.0	2.8	0.3	7.3	0.5	6.5	1.3	1.6	28.2	25.4	0.4	1.0	0.9	0.0
23 区	H. 28	1.7	9.8	1.9	1.9	5.8	2.8	5.7	0.7	0.8	33.0	27.2	2.5	1.5	4.7	0.0
	R. 03	1.7	9.7	2.1	2.0	5.7	2.8	5.3	0.8	0.9	32.6	28.2	2.2	1.3	4.7	0.0

^{*3} 指標の定義 2. 土地利用・建物関連指標 ①参照。

2. 土地利用・建物現況と動向



図 2-13 土地利用現況図(資料：土地利用現況調査 令和 3 年度)

(4) 平均敷地面積 ^{*4}

令和3年度の平均敷地面積は150.5㎡となり、平成28年度の145.5㎡から若干の増加がみられた。

町丁目別にみると、平成28年度は鳥越一丁目付近に平均敷地面積80㎡未満の地域がみられるほかは、100㎡以上が大部分を占めている。増減をみると、池之端一丁目、上野七丁目等で10㎡以上の増加がみられる。

表 2-6 平均敷地面積(資料:土地利用現況調査 平成28・令和3年度)

	平成28年度	令和3年度
宅地面積 (ha)	559.09	579.32
建物棟数 (棟)	38,424	38,501
平均敷地面積 (㎡/棟)	145.5	150.5

^{*4} 指標の定義 2. 土地利用・建物関連指標②参照。

2. 土地利用・建物現況と動向

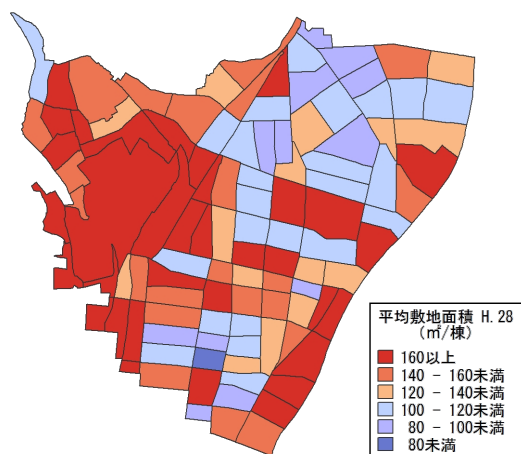


図 2-14 平均敷地面積 平成 28 年度
(資料:土地利用現況調査 平成 28 年度)

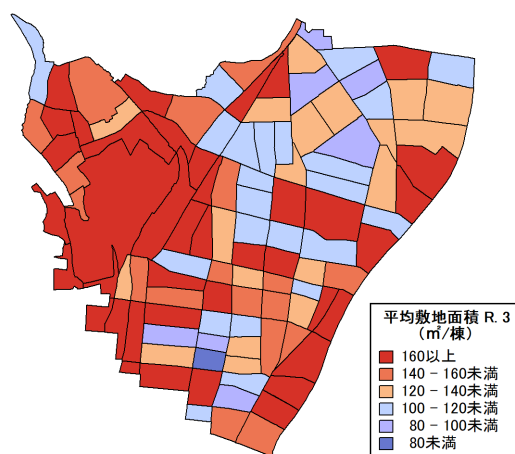


図 2-15 平均敷地面積 令和 3 年度
(資料:土地利用現況調査 令和 3 年度)

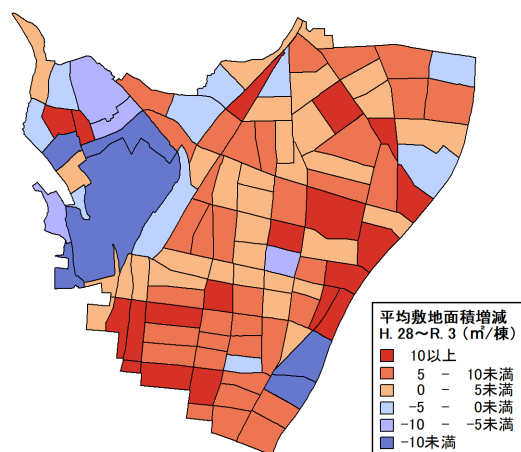


図 2-16 平均敷地面積増減 平成 28～令和 3 年度
(資料:土地利用現況調査 平成 28・令和 3 年度)

2-3. 建ぺい率・容積率

(1) 利用建ぺい率 ^{*5}

令和 3 年度現在の利用建ぺい率は、ネット(宅地面積に対する建築面積の割合)では 65.2%と、23 区内で 2 番目に高い値を示し、グロス(全土地面積に対する建築面積の割合)でも 37.5%と、23 区内で 6 番目に高い値を示している。なお、ネット、グロスとも、平成 28 年度と比較して大きな変化はない。

谷中地域、上野公園に利用建ぺい率の低い町丁目がみられる。

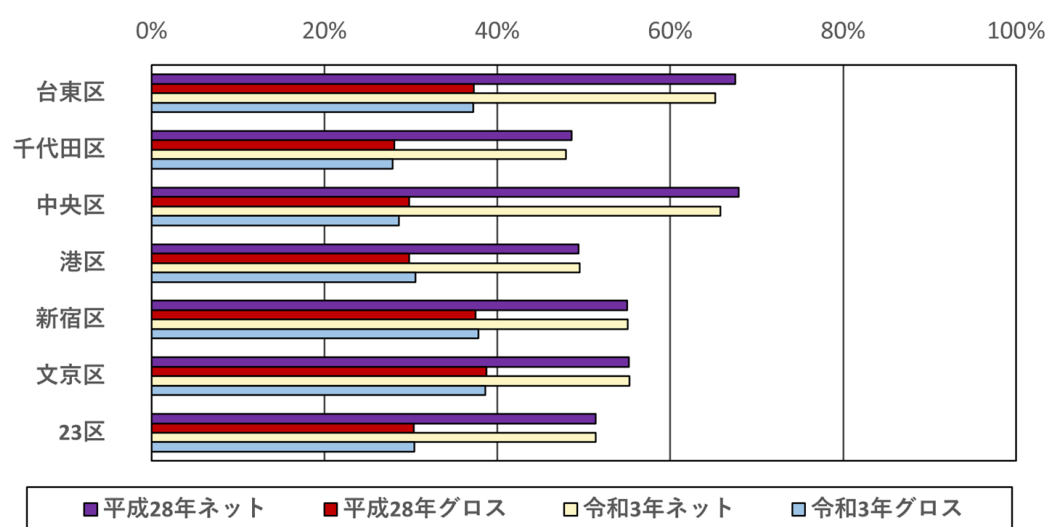


図 2-17 利用建ぺい率(資料：東京の土地利用 平成 28・令和 3 年度)

^{*5} 指標の定義 2. 土地利用・建物関連指標②参照。

(2) 建ぺい率充足率^{*6}

町丁目ごとの特徴を示すため、町丁目ごとの指定建ぺい率の平均に対し、各町丁目の利用建ぺい率が占める割合を「建ぺい率充足率」として用いた。

町丁目別にみると、上野公園、浅草二丁目、蔵前一丁目の建ぺい率充足率が低い。

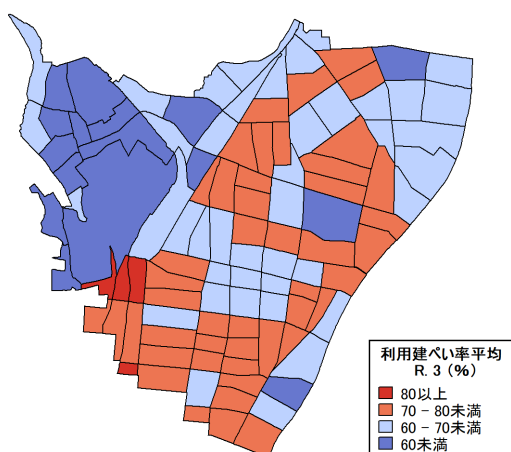


図 2-18 利用建ぺい率平均(ネット)令和 3 年度
(資料：土地利用現況調査 令和 3 年度)

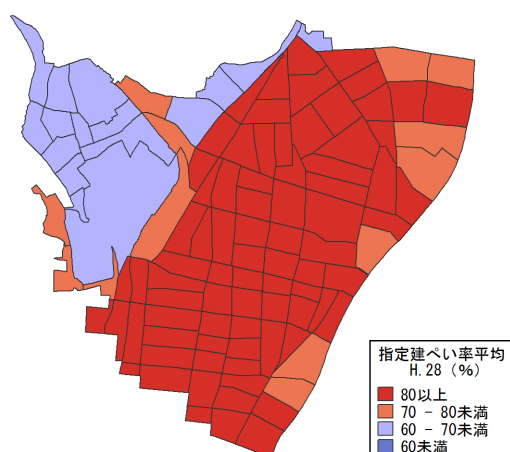


図 2-19 指定建ぺい率平均(ネット)令和 3 年度
(資料：台東区都市計画課 令和 5 年度)

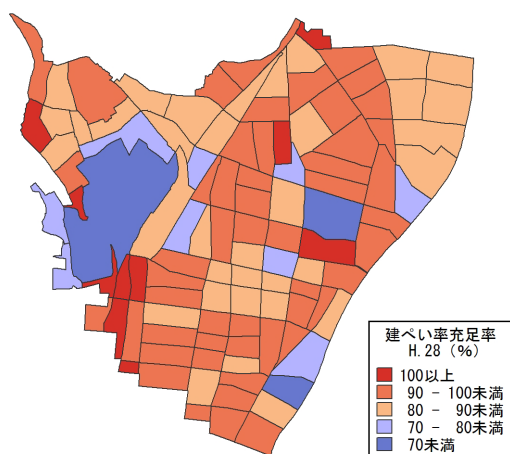


図 2-20 建ぺい率充足率(ネット)平成 28 年度
(資料：土地利用現況調査 平成 28 年度)

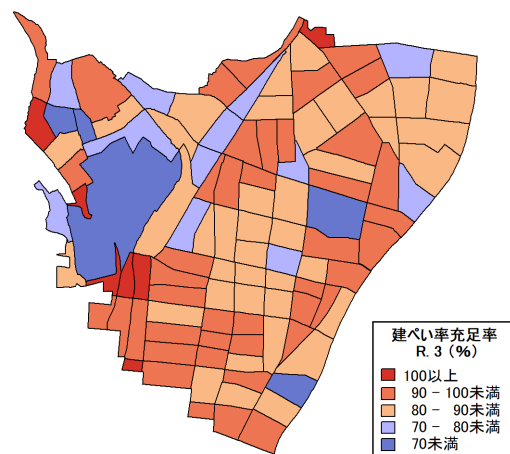


図 2-21 建ぺい率充足率(ネット)令和 3 年度
(資料：土地利用現況調査 令和 3 年度)

^{*6} 指標の定義 2. 土地利用・建物関連指標—②参照。

(3) 利用容積率 ^{*7}

令和3年度現在の台東区の利用容積率は、ネット(宅地面積に対する延床面積の割合)で298.5%(23区中4番目)、グロス(全土地面積に対する建物の延床面積の割合)で171.6%(23区中7番目)と高い値を示している。

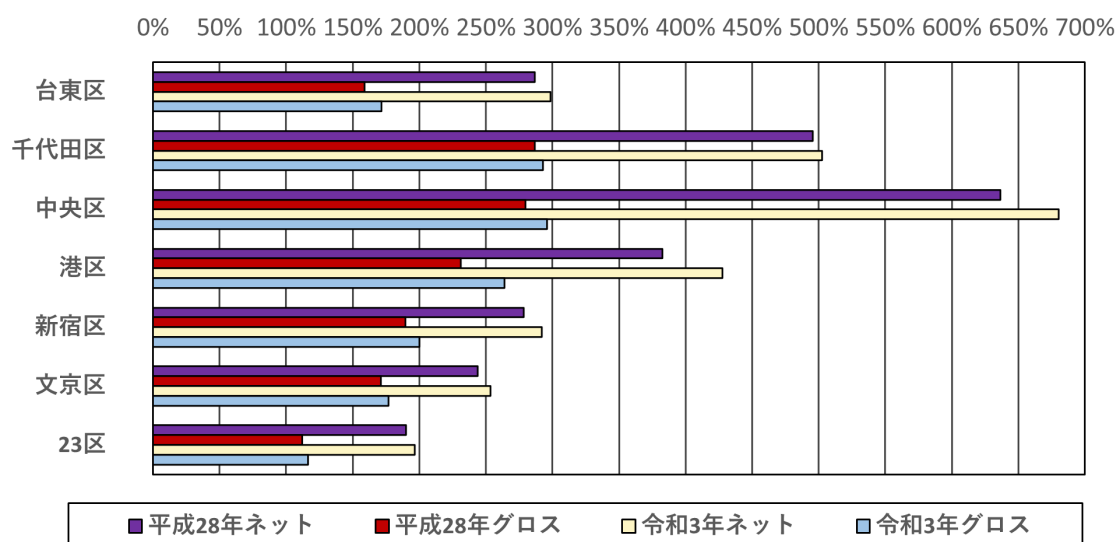


図 2-22 利用容積率(資料：東京の土地利用 平成 28・令和 3 年度)

^{*7} 指標の定義 2. 土地利用・建物関連指標②参照。

(4) 容積率充足率 ^{*8}

町丁目ごとの特徴を示すため、町丁目ごとの指定容積率の平均に対し、各町丁目の利用容積率が占める割合を「容積率充足率」として用いた。

谷中地域、上野公園、浅草二丁目の容積率充足率が低い。

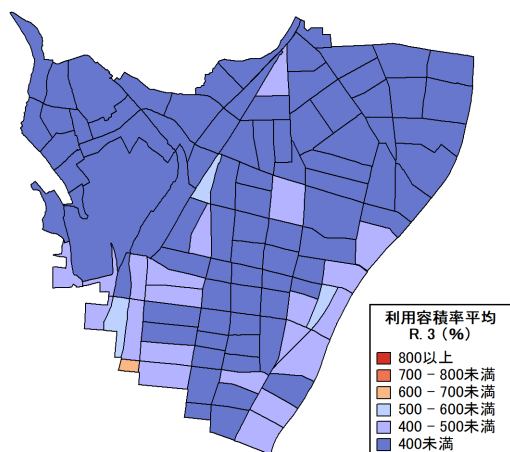


図 2-23 利用容積率平均(ネット)令和 3 年度
(資料：土地利用現況調査 令和 3 年度)

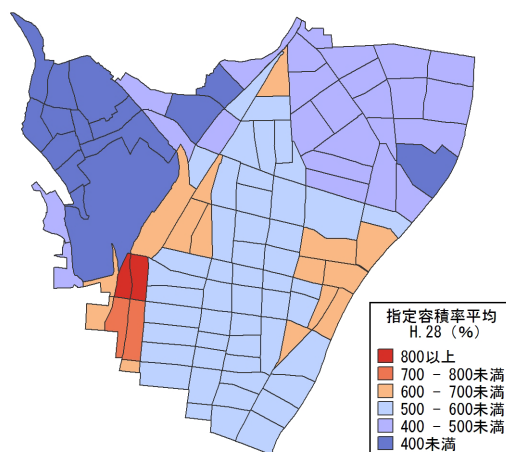


図 2-24 指定容積率平均(ネット) 令和 3 年度
(資料：台東区都市計画課 令和 5 年度)

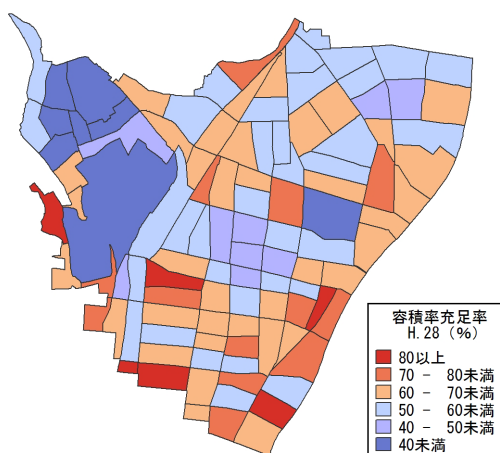


図 2-25 容積率充足率(ネット)平成 28 年度
(資料：土地利用現況調査 平成 28 年度)

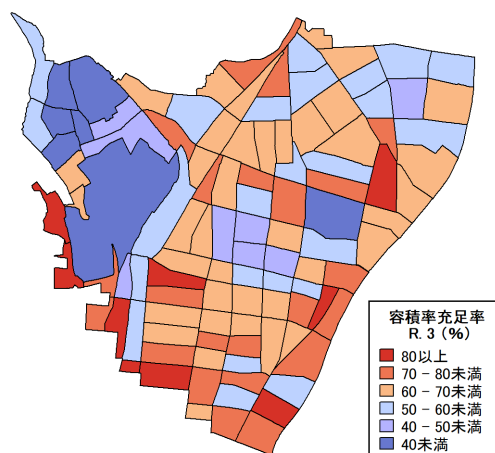


図 2-26 容積率充足率(ネット)令和 3 年度
(資料：土地利用現況調査 令和 3 年度)

^{*8} 指標の定義 2. 土地利用・建物関連指標-②参照。

2-4. 建物現況

(1) 用途別延床面積 ^{*9}

建物の延床面積の合計は、令和3年度現在は17,177千㎡であり、平成28年度と比べると8.3%の増加となっている。

用途別にみると、平成28年度、令和3年度ともに、集合住宅、事務所建築物、住商併用施設の面積が大きい。

表 2-7 用途別延床面積の推移(資料:東京の土地利用 平成28・令和3年度) (千㎡)

	平成28年度	令和3年度	増減率
官公庁施設	206	173	-16.0%
教育文化施設	1,126	1,117	-0.8%
厚生医療施設	238	264	10.8%
供給処理施設	111	111	0.4%
事務所建築物	3,187	3,079	-3.4%
専用商業施設	698	750	7.4%
住商併用施設	1,871	1,782	-4.7%
宿泊・遊興施設	650	911	40.1%
スポーツ・興行施設	32	29	-9.8%
独立住宅	1,649	1,646	-0.2%
集合住宅	5,264	6,551	24.5%
専用工場	63	53	-15.3%
住居併用工場	412	383	-7.1%
倉庫運輸関係施設	349	329	-5.8%
農林漁業施設	0	0	0.0%
合計	15,855	17,177	8.3%

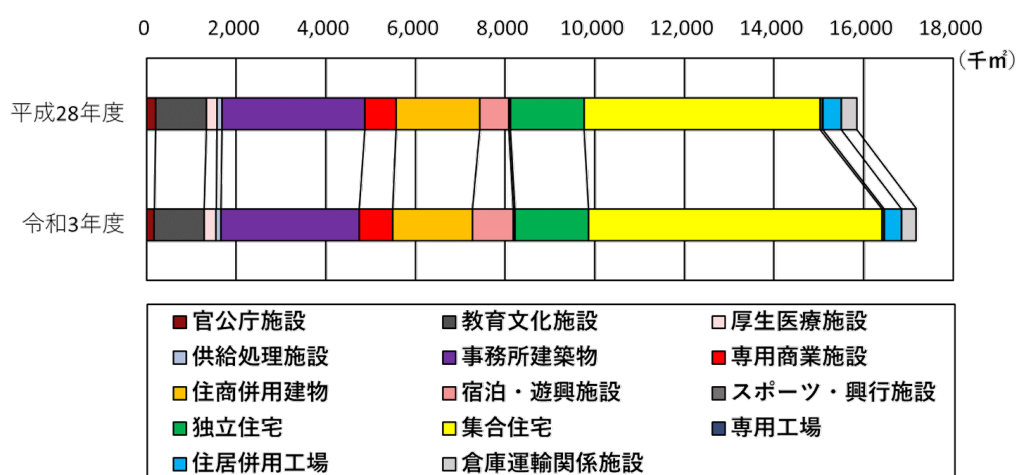


図 2-27 用途別延床面積の推移(資料:東京の土地利用 平成28・令和3年度)

^{*9} 指標の定義 2. 土地利用・建物関連指標—①参照。

(2) 構造別延床面積 ^{*10}

建物の構造を、耐火構造 ^{*11} (耐火造 ^{*12}、準耐火造 ^{*13})、木構造 ^{*14} (防火木造 ^{*15}、木造 ^{*16}) に分け、構成比を延床面積ベースで示した。

平成 28 年度から令和 3 年度の増減をみると、耐火構造 (耐火造、準耐火造) が増加し、木構造 (防火木造、木造) が減少している傾向がみられる。

構成比でみると、耐火造が 14,390 千㎡で、全体の 83.4% を占め、最も高い。次いで、防火木造、準耐火造、木造の順になっている。

表 2-8 構造別延床面積の推移(資料:土地利用現況調査 平成 28・令和 3 年度) (千㎡)

		平成 28 年度		令和 3 年度	
		延床面積	構成比	延床面積	構成比
耐火構造	耐火造	12,905	81.4%	14,390	83.4%
	準耐火造	997	6.3%	1,067	6.2%
	合 計	13,901	87.7%	15,457	89.6%
木構造	防火木造	1,718	10.8%	1,584	9.2%
	木造	235	1.5%	210	1.2%
	合 計	1,954	12.3%	1,794	10.4%
総 計		15,855	100.0%	17,252	100.0%

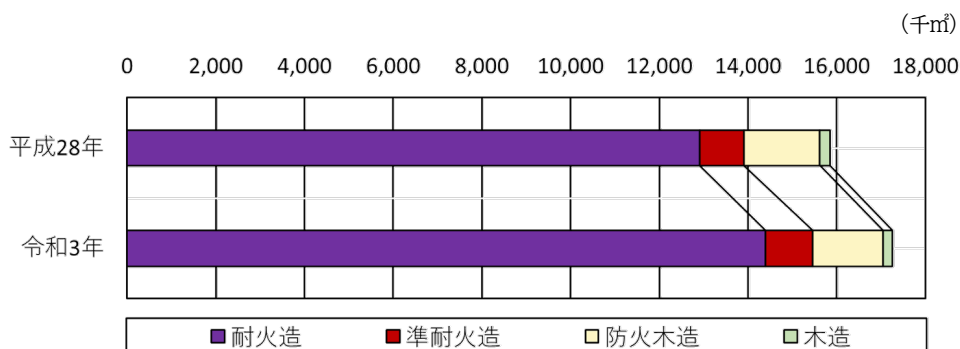


図 2-28 構造別延床面積の推移(資料:土地利用現況調査 平成 28・令和 3 年度)

^{*10} 指標の定義 2. 土地利用・建物関連指標－②参照。

^{*11} 指標の定義 2. 土地利用・建物関連指標－②参照。

^{*12} 指標の定義 2. 土地利用・建物関連指標－②参照。

^{*13} 指標の定義 2. 土地利用・建物関連指標－②参照。

^{*14} 指標の定義 2. 土地利用・建物関連指標－②参照。

^{*15} 指標の定義 2. 土地利用・建物関連指標－②参照。

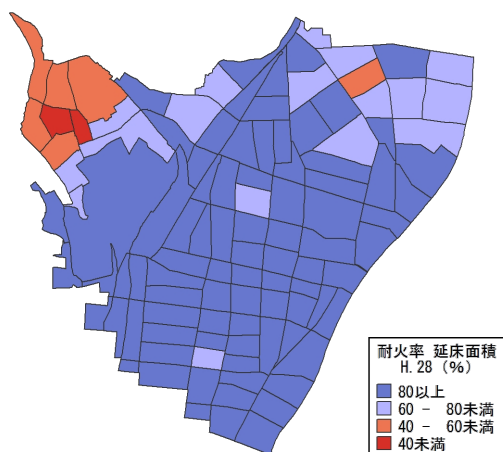
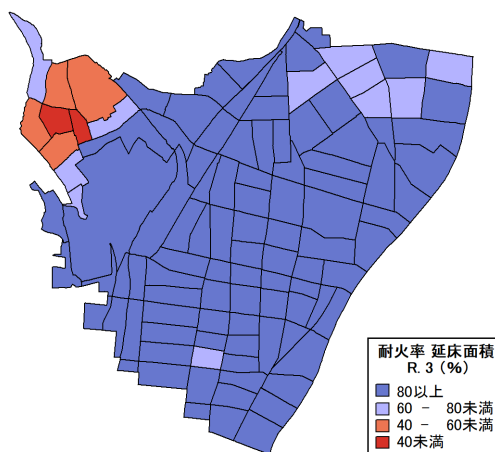
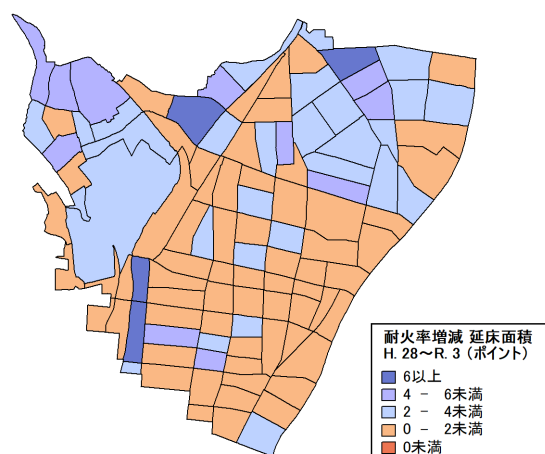
^{*16} 指標の定義 2. 土地利用・建物関連指標－②参照。

(3) 耐火率 ^{*17}

平成 28 年度の耐火率は、延床面積・建築面積・建物棟数ベースのいずれでも増加しているが、谷中地域と北部地域で低い値の町丁目が存在する。

表 2-9 耐火率・延床面積ベース(資料：土地利用現況調査 平成 28・令和 3 年度) (千㎡)

		平成 28 年度	令和 3 年度	増減
耐火構造	耐火造	12,905	14,390	1,485
	準耐火造	997	1,067	70
	合 計	13,902	15,457	1,555
木構造	防火木造	1,718	1,584	-134
	木造	235	210	-25
	合 計	1,953	1,794	-159
総 計		15,855	17,252	1,396
耐火率		87.7%	89.6%	1.9 ポイント

図 2-29 耐火率 延床面積 平成 28 年度
(資料：土地利用現況調査 平成 28 年度)図 2-30 耐火率 延床面積 令和 3 年度
(資料：土地利用現況調査 令和 3 年度)図 2-31 耐火率増減 延床面積 平成 28～令和 3 年度
(資料：土地利用現況調査 平成 28・令和 3 年度)

*17 指標の定義 2. 土地利用・建物関連指標②参照。

2. 土地利用・建物現況と動向

表 2-10 耐火率・建築面積ベース(資料：土地利用現況調査 平成 28・令和 3 年度) (千㎡)

		平成 28 年度	令和 3 年度	増減
耐火構造	耐火造	2,349	2,460	111
	準耐火造	381	429	48
	合 計	2,730	2,889	159
木構造	防火木造	873	794	-79
	木造	153	139	-14
	合 計	1,026	933	-93
総 計		3,756	3,822	66
耐火率		72.7%	75.6%	2.9 ポイント

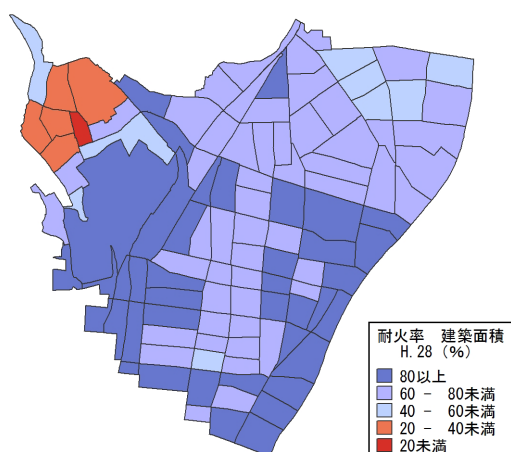


図 2-32 耐火率 建築面積 平成 28 年度
(資料：土地利用現況調査 平成 28 年度)

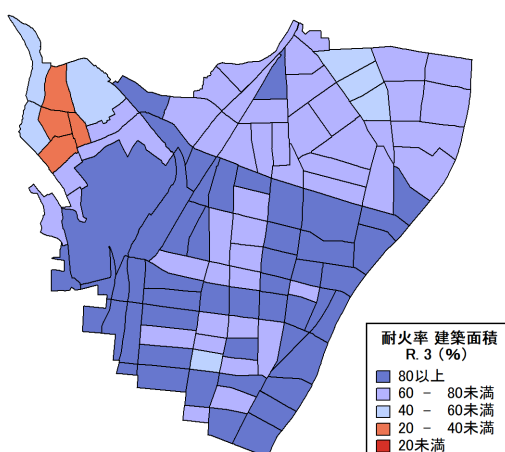


図 2-33 耐火率 建築面積 令和 3 年度
(資料：土地利用現況調査 令和 3 年度)

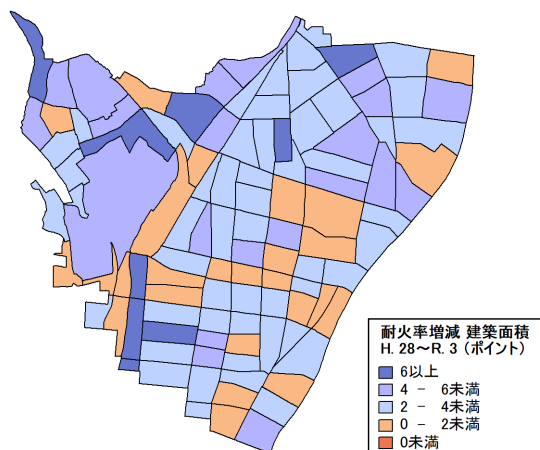
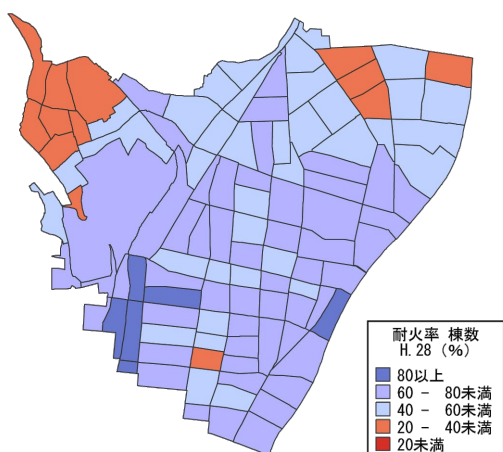
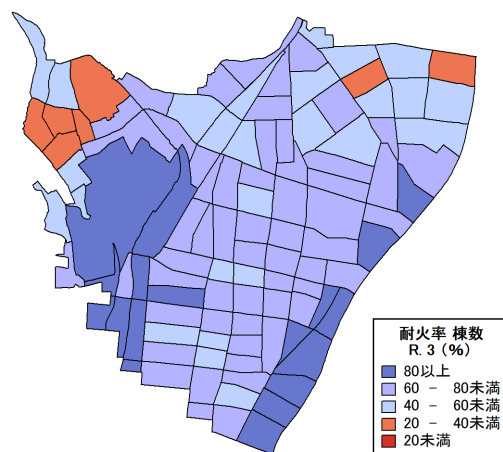
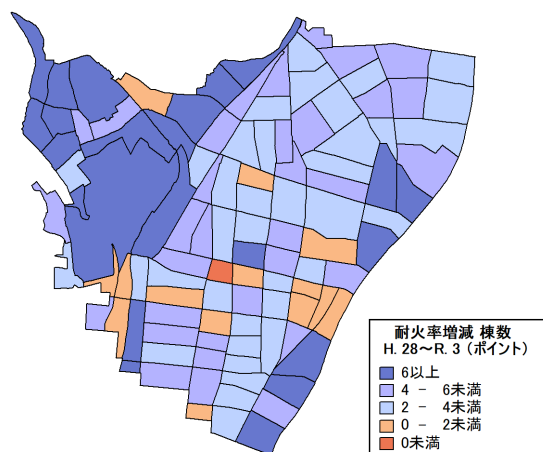


図 2-34 耐火率増減 建築面積 平成 28～令和 3 年度
(資料：土地利用現況調査 平成 28・令和 3 年度)

表 2-11 耐火率・棟数ベース(資料：土地利用現況調査 平成 28・令和 3 年度) (棟)

		平成 28 年度	令和 3 年度	増減
耐火構造	耐火造	16,347	16,788	441
	準耐火造	5,619	6,936	1,317
	合 計	21,966	23,724	1,758
木構造	防火木造	14,601	13,541	-1,060
	木造	1,857	1,682	-175
	合 計	16,458	15,233	-1,235
総 計		38,424	38,947	523
耐火率		57.2%	60.9%	3.7 ポイント

図 2-35 耐火率 棟数 平成 28 年度
(資料：土地利用現況調査 平成 28 年度)図 2-36 耐火率 棟数 令和 3 年度
(資料：土地利用現況調査 令和 3 年度)図 2-37 耐火率増減 棟数 平成 28～令和 3 年度
(資料：土地利用現況調査 平成 28・令和 3 年度)

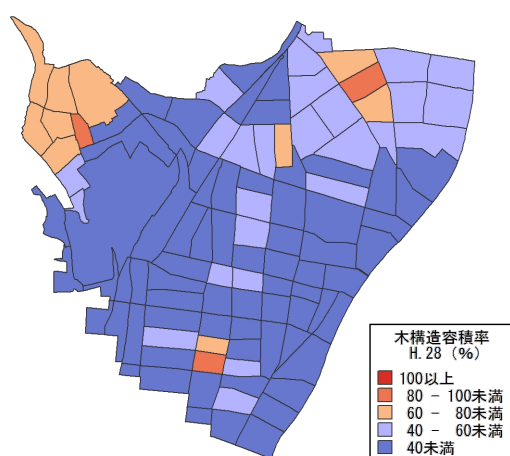
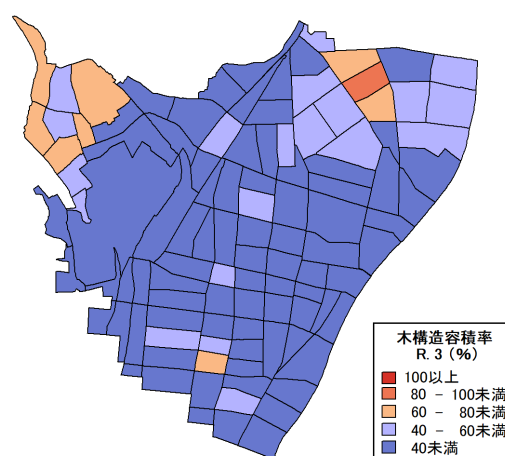
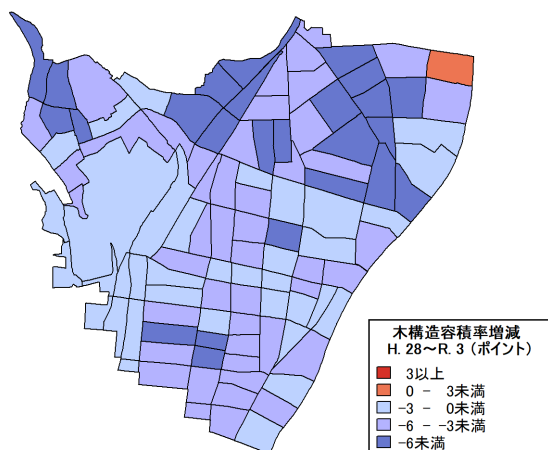
(4) 木構造容積率 ^{*18}

木構造容積率は令和3年度現在で31.0%であり、平成28年度の35.0%から4.0ポイント減少した。

町丁目別にみると、木構造容積率の高い町丁目は谷中六丁目、日本堤一丁目、鳥越一丁目にみられるが、その他の町丁目は40%未満が大半を占めている。

表 2-12 木構造容積率(資料：土地利用現況調査 平成28・令和3年度)

	平成28年度	令和3年度	増減
木構造建物延床面積 (㎡)	1,953,926	1,794,343	-159,583
宅地面積 (㎡)	5,590,946	5,793,244	202,298
木構造容積率 (%)	35.0	31.0	-4.0ポイント

図 2-38 木構造容積率 平成28年度
(資料：土地利用現況調査 平成28年度)図 2-39 木構造容積率 令和3年度
(資料：土地利用現況調査 令和3年度)図 2-40 木構造容積率増減 平成28～令和3年度
(資料：土地利用現況調査 平成28・令和3年度)

*18 指標の定義 2. 土地利用・建物関連指標 ②参照。

2-5. 用途別容積率

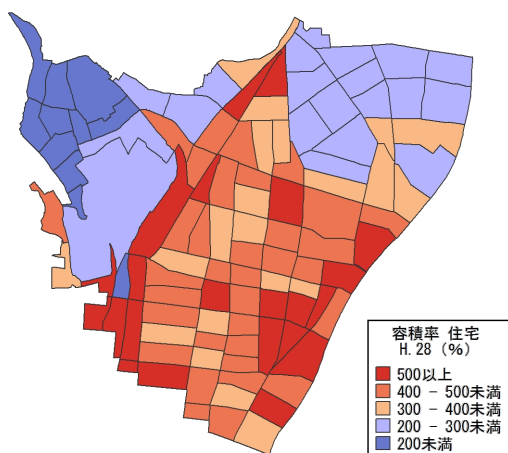
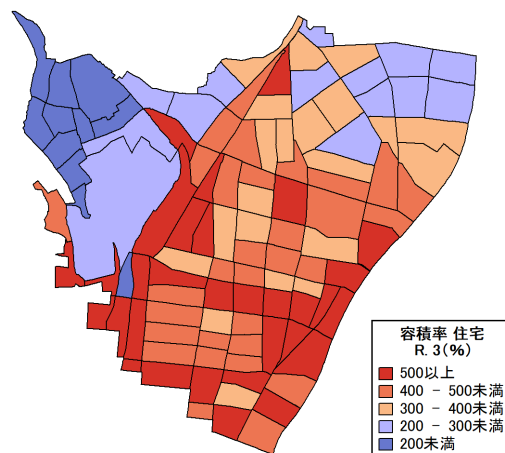
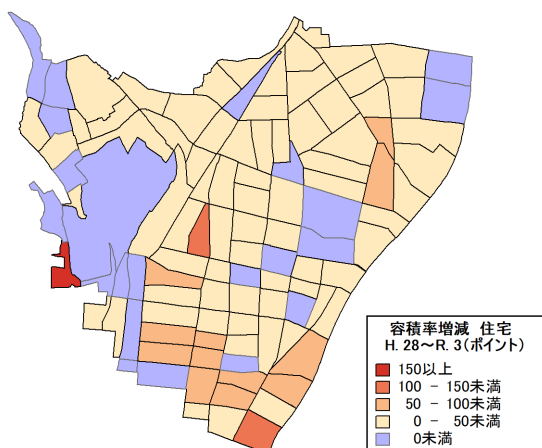
表 2-13 用途別容積率 *19 (資料：土地利用現況調査 平成 28・令和 3 年度) (%)

	住宅	併用	商業	業務	工業	その他
平成 28 年度	340.04	230.11	355.44	421.20	184.47	139.14
令和 3 年度	364.70	223.62	403.68	421.22	181.57	158.31

(1) 住宅(独立住宅・集合住宅)

住宅の利用容積率が低い町丁目は、谷中地域や北部地域にみられる。一方、容積率 300%以上の町丁目は半数以上あり、広く分布している。

増減をみると、上野公園、秋葉原、浅草一丁目、浅草二丁目等で減少がみられるが、増加の町丁目が大半となっている。

図 2-41 用途別容積率 住宅 平成 28 年度
(資料：土地利用現況調査 平成 28 年度)図 2-42 用途別容積率 住宅 令和 3 年度
(資料：土地利用現況調査 令和 3 年度)図 2-43 用途別容積率増減 住宅 平成 28～令和 3 年度
(資料：土地利用現況調査 平成 28・令和 3 年度)

*19 指標の定義 2. 土地利用・建物関連指標 ①参照。

(2) 併用住宅（住商併用施設・住居併用工場）

併用住宅の利用容積率が高い町丁目は、上野地域、浅草・中部地域、南部地域に位置している。一方、併用住宅容積率が低い町丁目は、谷中地域、北部地域の東北エリアに多くみられる。

増減をみると、蔵前一丁目、蔵前二丁目、上野四丁目等で増加がみられる。

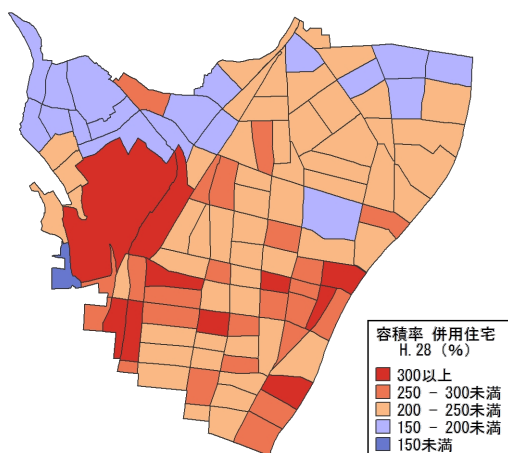


図 2-44 用途別容積率 併用住宅 平成 28 年度
(資料：土地利用現況調査 平成 28 年度)

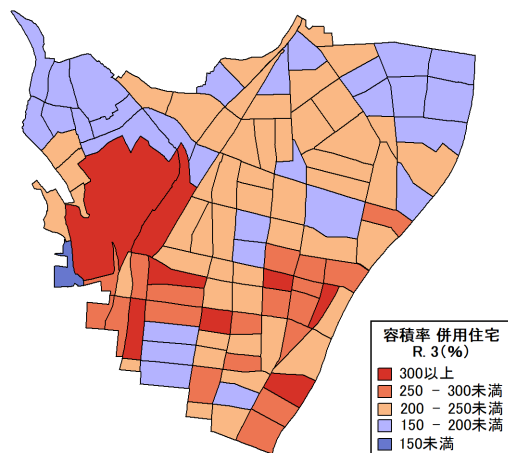


図 2-45 用途別容積率 併用住宅 令和 3 年度
(資料：土地利用現況調査 令和 3 年度)

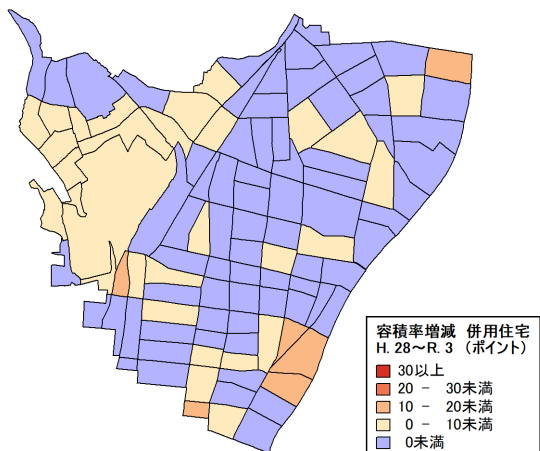


図 2-46 用途別容積率増減 併用住宅 平成 28～令和 3 年度
(資料：土地利用現況調査 平成 28・令和 3 年度)

(3) 商業（専用商業施設・宿泊・遊興施設・スポーツ・興行施設）

商業の利用容積率が高い町丁目は、上野地域、浅草・中部地域、南部地域等にかけて広く分布している。

増減をみると、大きく増加した町丁目は台東一丁目～四丁目、蔵前一丁目～二丁目等にみられ、増加している町丁目の割合が多くみられる。

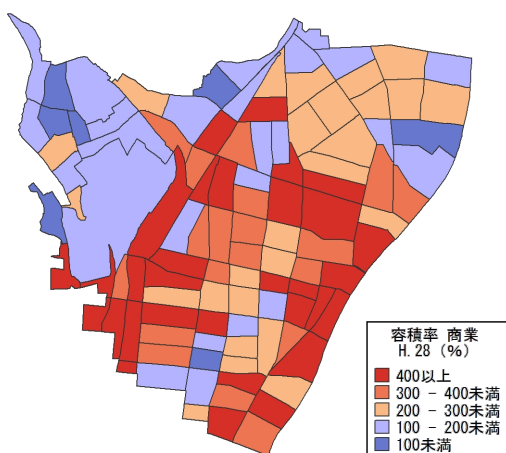


図 2-47 用途別容積率 商業 平成 28 年度
(資料：土地利用現況調査 平成 28 年度)

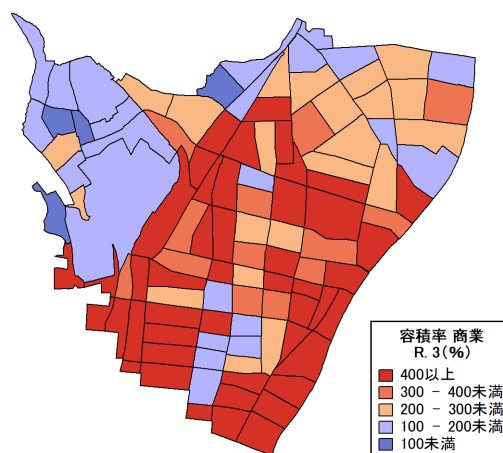


図 2-48 用途別容積率 商業 令和 3 年度
(資料：土地利用現況調査 令和 3 年度)

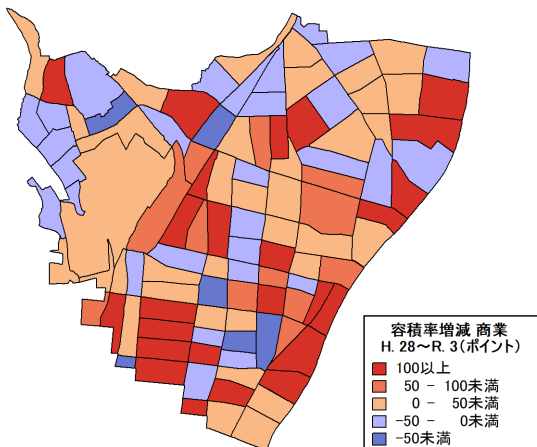


図 2-49 用途別容積率増減 商業 平成 28～令和 3 年度
(資料：土地利用現況調査 平成 28・令和 3 年度)

(4) 業務（事務所建築物）

業務の利用容積率が高い町丁目は、上野地域に広く分布している。一方、業務容積率が低い地域は、谷中地域、北部地域にみられる。

増減をみると、橋場二丁目、上野六丁目、東上野四丁目で増加率が高い。

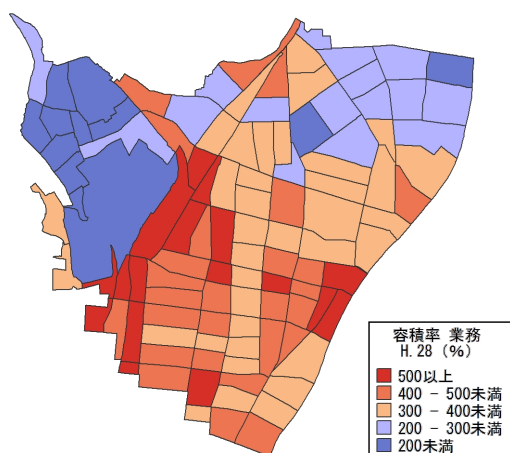


図 2-50 用途別容積率 業務 平成 28 年度
(資料：土地利用現況調査 平成 28 年度)

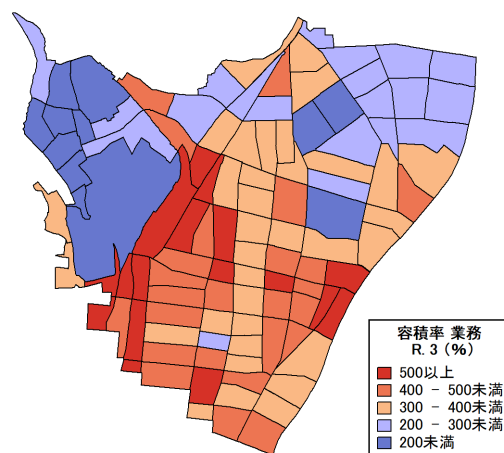


図 2-51 用途別容積率 業務 令和 3 年度
(資料：土地利用現況調査 令和 3 年度)

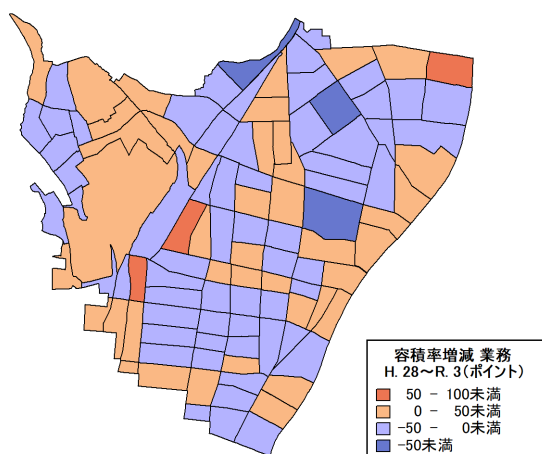


図 2-52 用途別容積率増減 業務 平成 28～令和 3 年度
(資料：土地利用現況調査 平成 28・令和 3 年度)

(5) 工場・倉庫（専用工場・倉庫運輸関係施設）

工場・倉庫の利用容積率が高い町丁目は、上野地域、南部地域にみられる。
一方、工場・倉庫容積率が低い町丁目は、谷中地域、根岸・入谷地域に広くみられる。

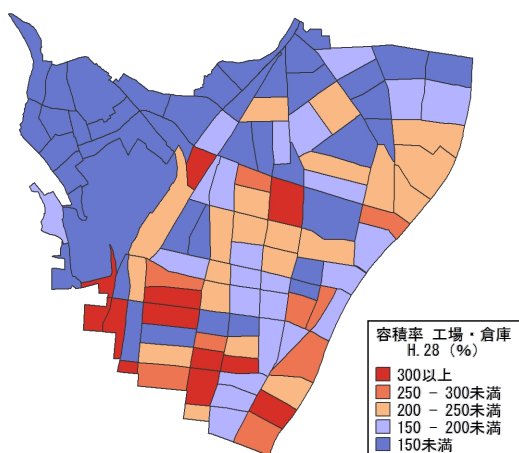


図 2-53 用途別容積率 工場・倉庫 平成 28 年度
(資料：土地利用現況調査 平成 28 年度)

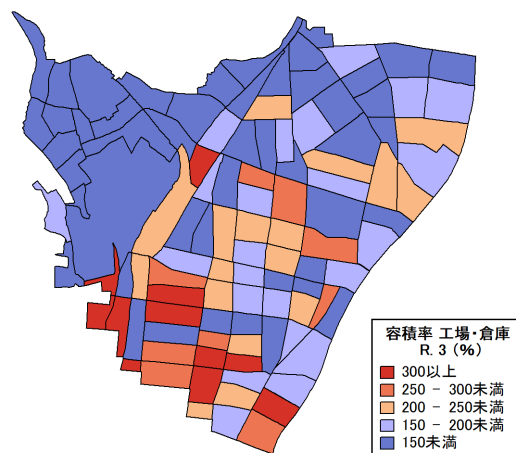


図 2-54 用途別容積率 工場・倉庫 令和 3 年度
(資料：土地利用現況調査 令和 3 年度)

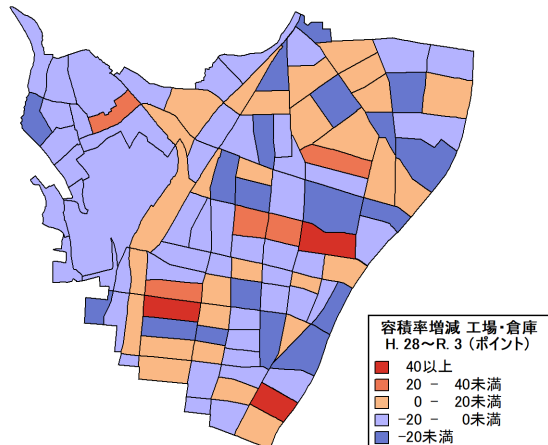


図 2-55 用途別容積率増減 工場・倉庫 平成 28～令和 3 年度
(資料：土地利用現況調査 平成 28・令和 3 年度)

2-6. 低・未利用地の動向

土地利用のうち、屋外利用地^{*20}・未利用地^{*21}に属する用地を低・未利用地とする。

令和3年度の全土地利用に対する低・未利用地の割合は2.6%であり、平成28年度の4.2%と比較して減少した。

平成28年度に多くみられた区の北部等の低・未利用地(8,000㎡以上)の多い町丁目は令和3年度に多くは6,000㎡未満に減少した。

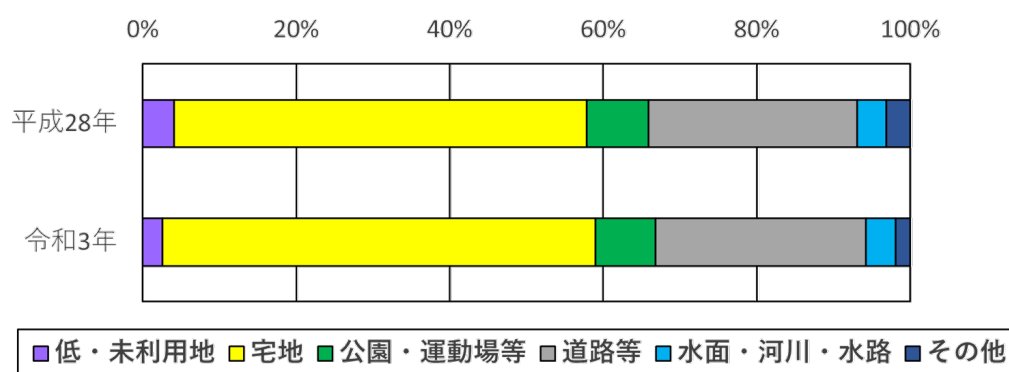


図 2-56 低・未利用地の動向(資料：東京の土地利用 平成28・令和3年度)

^{*20} 指標の定義 2. 土地利用・建物関連指標－①参照。

^{*21} 指標の定義 2. 土地利用・建物関連指標－①参照。

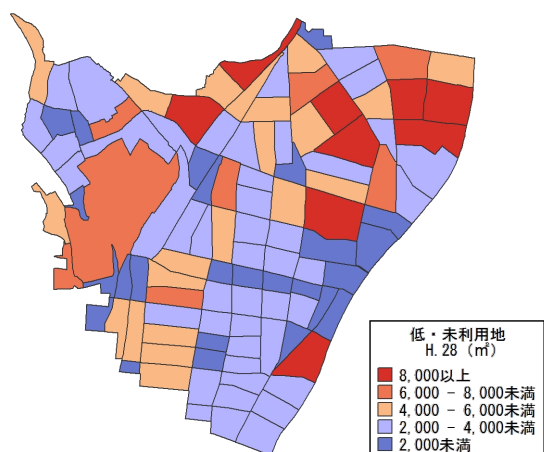


図 2-57 低・未利用地の分布 平成 28 年度
(資料：土地利用現況調査 平成 28 年度)

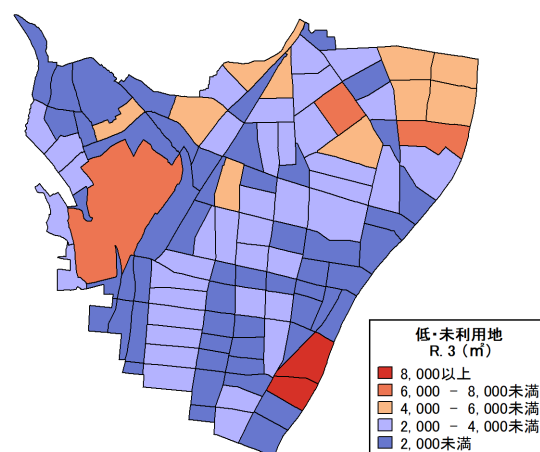


図 2-58 低・未利用地の分布 令和 3 年度
(資料：土地利用現況調査 令和 3 年度)

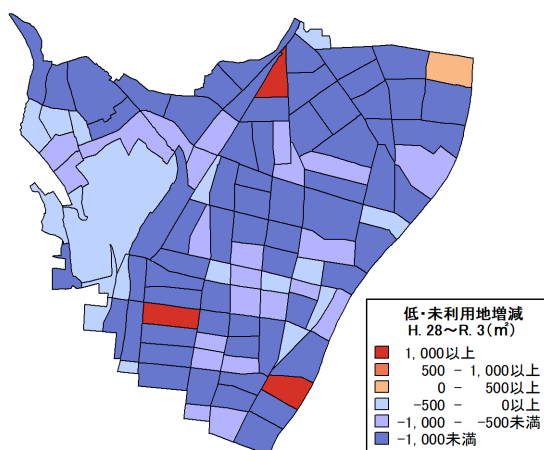


図 2-59 低・未利用地増減 平成 28～令和 3 年
(資料：土地利用現況調査 平成 28・令和 3 年度)

2-7. 市街地開発の状況

(1) 都市開発諸制度の活用状況

台東区では、浅草一丁目に「高度利用地区」が、西浅草三丁目、東上野二丁目に「特定地区」が指定されている。

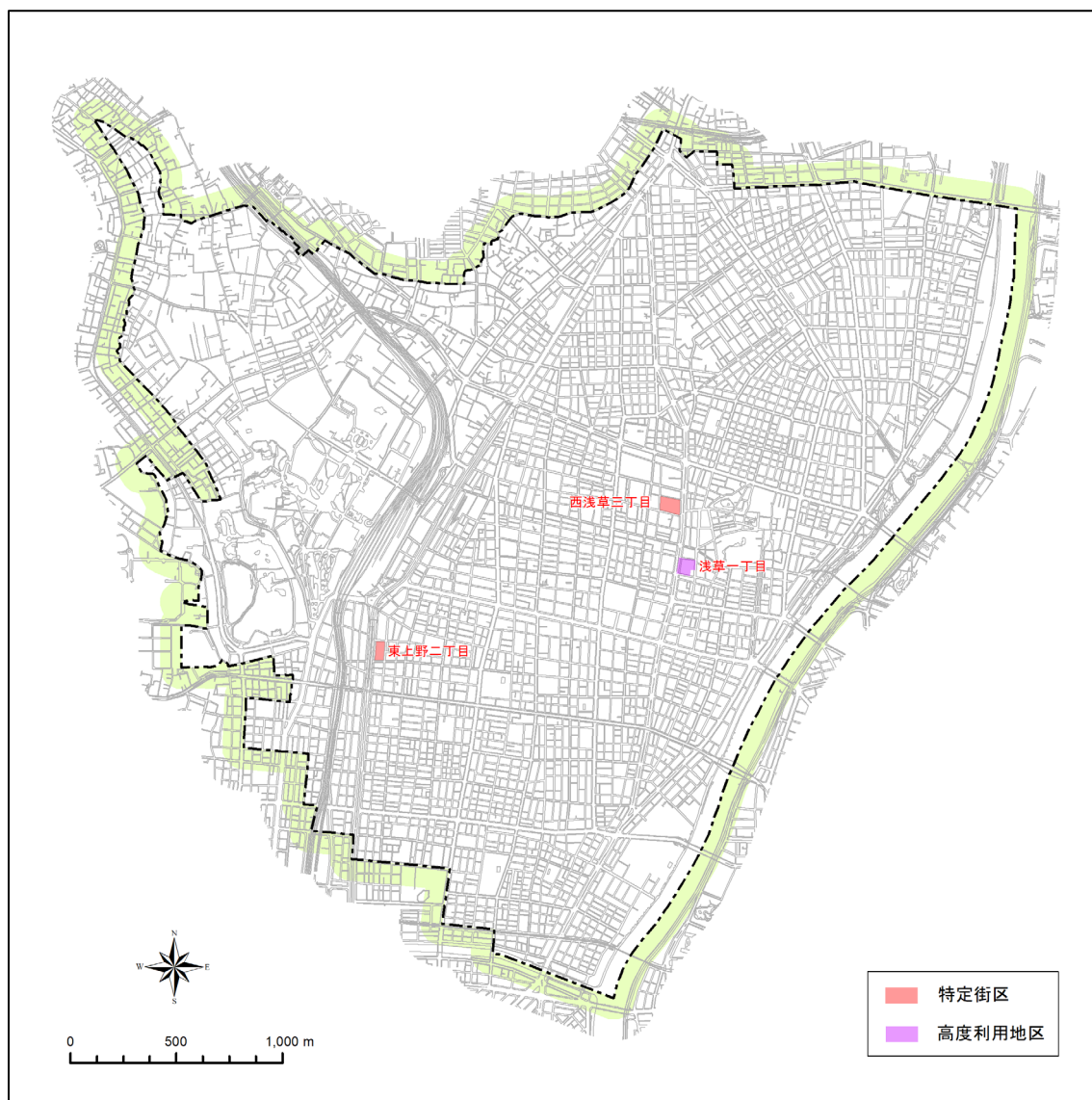


図 2-60 都市計画決定地区（資料：台東区都市計画課 令和 5 年度）

表 2-14 特定街区（資料：台東区都市計画課 令和 5 年度）

決定年月日 告示番号	番号	名 称	面積 約 ha	基準容積率% 指定容積率%	最高高さ m			備 考
					高層部	中層部	低層部	
昭58・3・31 都告第 338号	37	西浅草三丁目	0.62	基 指 540 660	110	30、25	12、8	浅草ビューホテル
平21・12・24 区告第 740号		東上野二丁目	0.35	基 指 800 1050	130	84、92、98	8、10	(平16・12・24 区告第602号の都市計画決定の変更) 「建物の高さの最高限度」はT. P. +2.8mからの高さである

表 2-15 高度利用地区（資料：台東区都市計画課 令和 5 年度）

決定年月日 告示番号	番号	名 称	面積 約 ha	容 積 率 %		建 ぺ い 率 %		建築面積 m ²	壁面線 m	備 考
				最高限度	最低限度	最高限度	最低限度			
昭60・2・26 区告第 15号	24	浅草一丁目地区	A B 計	0.4 0.3 0.7	750 700	300 300	90 70	300 300	1.0、2.0	T. O. C. 浅草ROX A地区は、指定容積700%の地区であり、B地区は、 同600%の地区である。

(2) 土地区画整理事業

台東区内の土地区画整理事業は6地区である。上野駅から秋葉原駅にかけての JR 沿線と、根岸に事業地区がある。

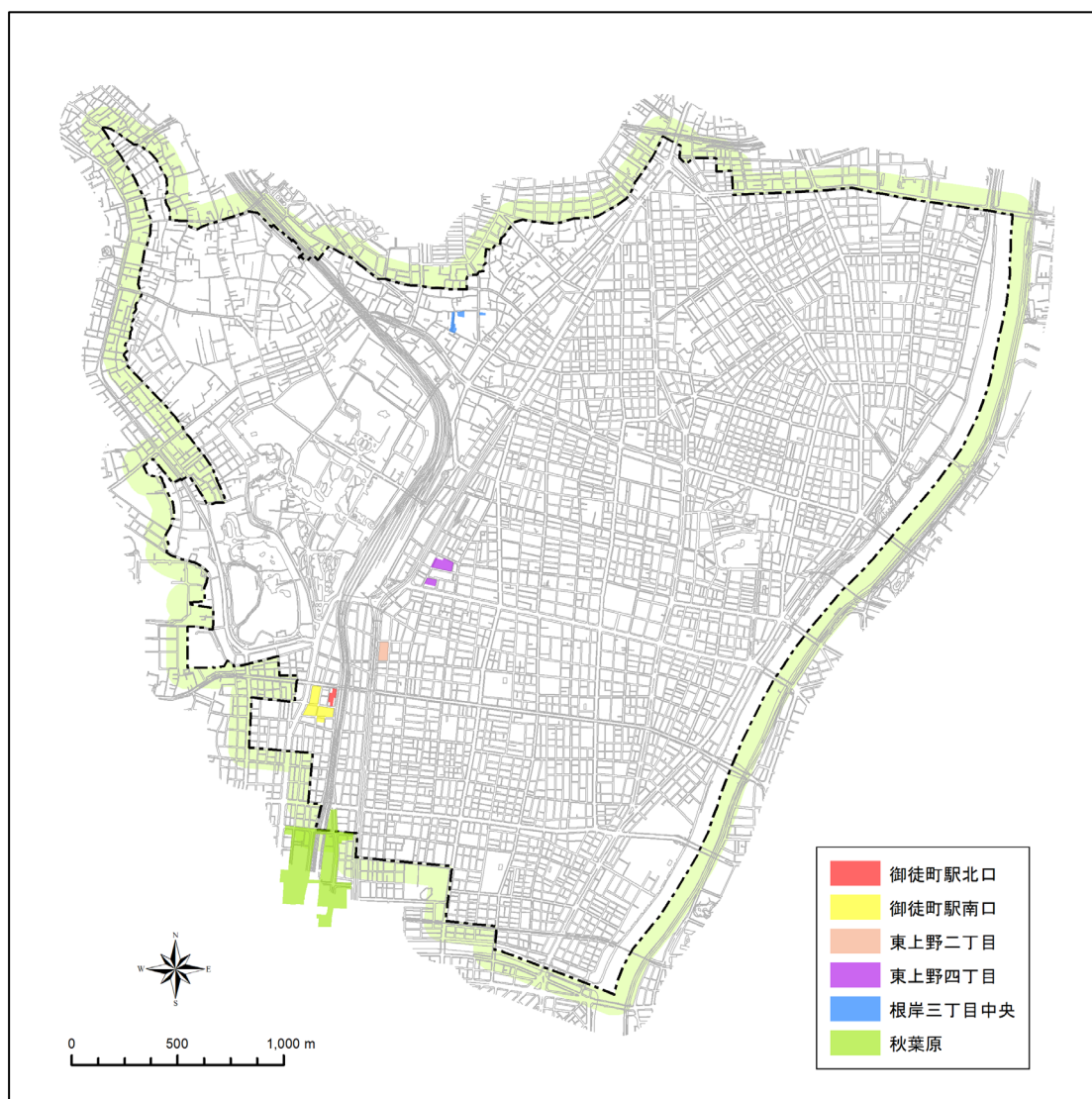


図 2-61 土地区画整理（資料：台東区都市計画課 令和 5 年度）

(3) 開発許可

開発箇所数が多い地区は東上野が8箇所、根岸が5箇所となっている。
また、谷中地区、浅草北部では開発箇所が少ない。

表 2-16 開発許可一覧（資料：台東区都市計画課 令和5年）

	住居表示	開発許可を受けた者	区域面積	備 考
1	上野四丁目7-8	上野振興組合株式会社 上野ストア協同組合	1723.11 ㎡	道路廃止
2	東上野三丁目19-6	帝都高速度交通営団	2213.8 ㎡	道路廃止
3	柳橋二丁目19-6	テイボ株式会社	2273.46 ㎡	北側2項 廃止
4	柳橋二丁目19-6	山京商事株式会社 ミドリ防災管理株式会社	2793.97 ㎡	
5	西浅草三丁目18-17	東洋不動産株式会社	1278.9 ㎡	道路新設 (拡幅)
6	台東一丁目5-1	凸版印刷株式会社	7204.41 ㎡	道路付替 え、他
7	寿一丁目18-1	東和土地建物株式会社	1275.06 ㎡	道路廃止
8	浅草二丁目3-1	宗教法人浅草寺	47679.42 ㎡	道路廃止
9	小島一丁目6-4	日萌企画株式会社	653.01 ㎡	道路廃止
10	東上野五丁目16-5	新明和エンジニアリング株式会社	1210.88 ㎡	道路廃止
11	谷中七丁目17-11	株式会社ハンガーブリッジ	530.91 ㎡	道路新設
12	台東四丁目3-7	藤和不動産株式会社 フジ都市開発株式会社	711.01 ㎡	道路廃止
13	東上野四丁目4-9	朝日建物株式会社	1231.49 ㎡	道路廃止
14	北上野一丁目3-4	住友不動産株式会社	652.55 ㎡	道路廃止
15	東上野五丁目21-5	株式会社ジョイント・コポレーション	1181.78 ㎡	道路廃止
16	三筋一丁目6-14	藤和不動産株式会社 エフ・ティ都市開発株式会社	655.14 ㎡	道路廃止
17	上野七丁目9-9	株式会社リクルートコスモス東京支社	1828.69 ㎡	道路廃止
18	東上野四丁目3-4	帝都高速度交通営団	721.85 ㎡	道路廃止
19	西浅草三丁目27-21	東急不動産株式会社	1068.81 ㎡	道路廃止
20	竜泉二丁目7-7	東レ建設株式会社 有楽土地株式会社	3201.67 ㎡	道路廃止

表 2-16 開発許可一覧（資料：台東区都市計画課 令和 5 年）

	住居表示	開発許可を受けた者	区域面積	備 考
21	東上野六丁目 9-3	住友不動産株式会社	1546.44 m ²	道路廃止
22	下谷一丁目 5-6	株式会社ゴールドクレスト	1877.72 m ²	道路廃止 (部分)
23	池之端一丁目 5-1	財団法人首都圏不燃建築公社	3971.97 m ²	道路廃止
24	日本堤二丁目 39-7	セントラルステージ株式会社	512.26 m ²	道路廃止 (部分)
25	根岸五丁目 4-10	キ-ホーム株式会社	664.23 m ²	道路新設
26	—	—	—	開発行為 の廃止
27	日本堤二丁目 39-4	双日株式会社	668.25 m ²	道路廃止
28	東上野四丁目 8-1	東京建物株式会社 伊藤忠都市開発株式会社	2414.83 m ²	道路廃止
29	東上野五丁目 23-1	株式会社ノヴァ・アソシエイツ	880.35 m ²	道路廃止 (部分)
30	鳥越一丁目 3-1	株式会社グローブマネージメント	775.12 m ²	道路廃止 (部分)
31	根岸四丁目 10-15, 16	株式会社三栄建築設計	833.64 m ²	道路新設
32	上野桜木二丁目 1-15, 16	株式会社マディックス	649.36 m ²	道路新設
33	小島二丁目 8-7	伊藤忠商事株式会社	1102.89 m ²	道路廃止
34	池之端二丁目 3-20	三菱地所レジデンス株式会社	1572.33 m ²	道路新設 (拡幅)
35	根岸三丁目 2-13	株式会社サンケイビル	1406.63 m ²	道路廃止
36	根岸二丁目 22-1	京成電鉄株式会社	898.85 m ²	道路廃止
37	今戸二丁目 37-13	株式会社ウルテック	553.71 m ²	道路新設
38	根岸三丁目 13-24	株式会社オープンハウス・デベロップメント	743.79 m ²	道路新設
39	鳥越一丁目 6-2	住友不動産株式会社	808.70 m ²	道路廃止
40	蔵前四丁目 27-4	株式会社フジタ	700.62 m ²	道路廃止
41	浅草二丁目 7-26	株式会社共立メンテナンス	1225.24 m ²	道路廃止
42	浅草六丁目 25-	野村不動産株式会社	648.09 m ²	道路廃止
43	浅草橋一丁目 36-	三井不動産レジデンシャル株式会社	1001.23 m ²	道路廃止

2. 土地利用・建物現況と動向

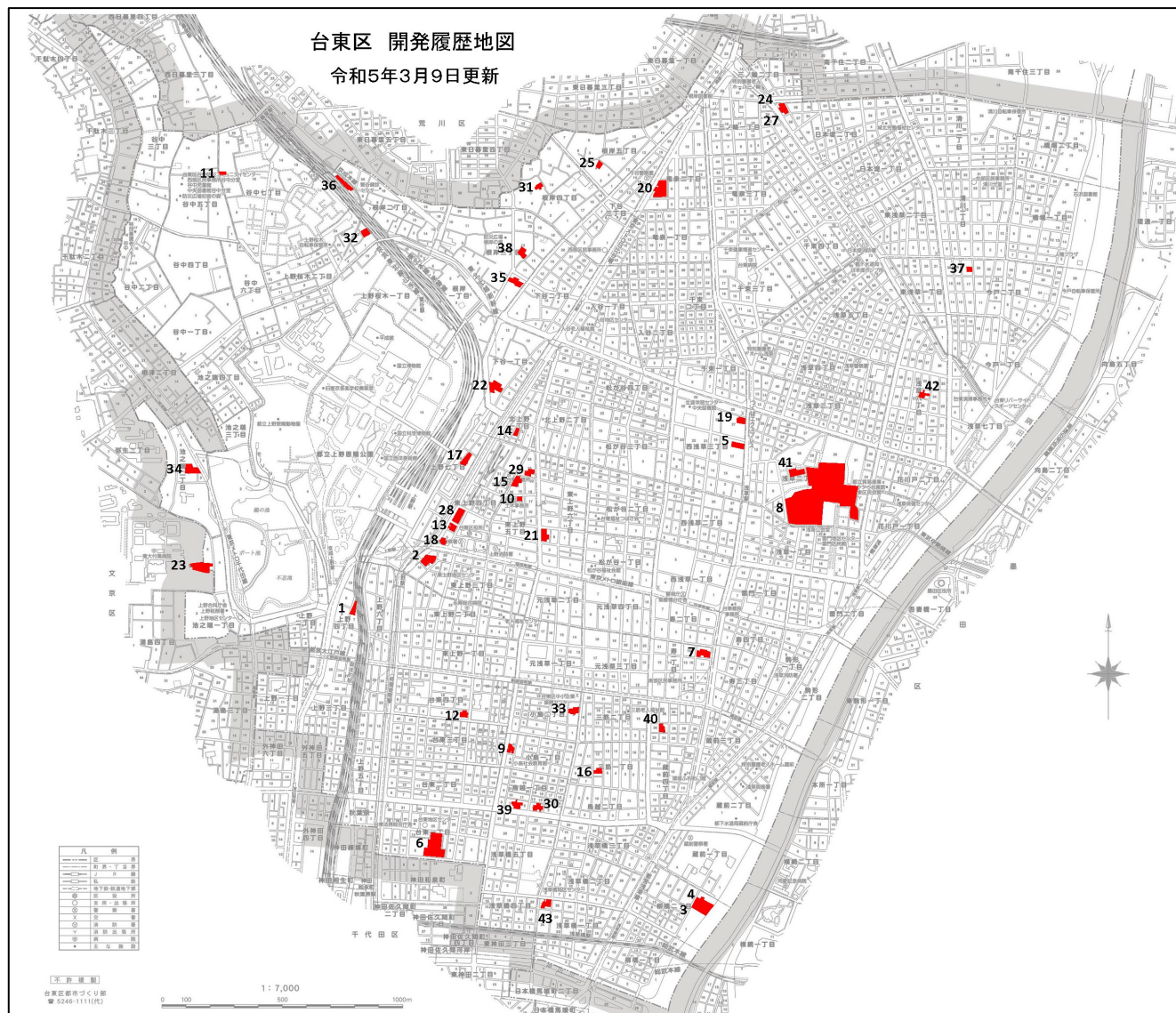


図 2-62 開発履歴図（資料：台東区都市計画課 令和5年）