

基礎調査結果(概要)

- 平成29（2017）年3月の現行計画策定後、港区のまちづくりがどのように進んだのか、マスタープランの分野別に現況を調査・整理しました。
※基礎調査結果の詳細は、参考資料2を参照。

———— 目次 ————

● 人口	3
● 人口動態	4
● 港区のポジショニング	5
● マスタープランの分野別にみる現況	
1. 土地利用・活用	7
2. 住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯	9
3. 道路・交通	11
4. 緑・水	12
5. 防災・復興	13
6. 景観	14
7. 低炭素化	15
8. 国際化・観光・文化	16

データから見る港区の現在地

人口・人口動態

- 人口・世帯数ともに増加傾向にあり、現在約27万人、約15万世帯が暮らしています。
- 今後も人口増加が継続し、10年後には約31万人、20年度には約36万人となる見込みです。
- 在勤者などの昼間人口は約97万人と都内で最多です。

港区のポジショニング

- 国家戦略特区の都市再生プロジェクトなど国際的な拠点整備が進められてきました。
- まちづくり活動を推進する主体である「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」のまちづくり登録団体は都内最多です。
- 上場企業本社の所在地も港区が都内で最も多く、経済活動の中心地となっています。

01 土地利用・活用

- 用途地域別の土地面積は商業地域が最も多く、全体の約32%を占めます。
- 人口増加に伴い、住宅用地が増加しています。また、未利用地が減少しています。
- 建物の高層化が進み、8階以上の高層建物は10年間で489棟増加しました。

02 住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯

- 住宅戸数は過去10年で約32%増加しました。住宅戸数のうち約95%が共同住宅です。
- 住宅増加に合わせて、生活利便施設等の設置も進められてきました。
- コロナ禍を経て、約半数の方が週に1日以上テレワークを行っています。

03 道路・交通

- 高輪ゲートウェイ駅、虎ノ門ヒルズ駅が開業し、現在、複数の鉄道新線・新駅の整備が進められています。
- 道路ネットワーク整備と区道の無電柱化が着実に進んでいます。
- 地区内の回遊性と利便性を高めるコミュニティバスなどの地域公共交通サービスの利用が浸透しています。

04 緑・水

- 過去10年間で公園緑地の面積は増加し、緑被率が増加しています。
- 人口増加に伴い、区民1人当たりの公園緑地面積は減少傾向にあります。
- 水辺の散歩道整備により親水空間の充実が図られています。

05 防災・復興

- 特定緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化や住宅の耐震化が着実に進んでいます。
- 道路防災機能向上のため、幅員が4m未満の道路(細街路)の拡幅整備を着実に進めています。
- 災害発生時の対応体制を強化するため、民間事業者等との連携体制の構築を進めています。

06 景観

- 港区には海や運河、坂道、有名な観光スポット、歴史を感じる場所など、魅力的な景観が数多くあります。
- 地域ごとの景観特性に応じた建築物の指導・誘導を行うとともに、「区民景観セレクション」を通して、港区特有の文化的・歴史的資源を生かした魅力ある景観の発見・創出・周知を推進しています。

07 低炭素

- 港区内の二酸化炭素排出量は平成28年度・令和4年度比で約15.2%削減となっています。
- 都市交通の低炭素化に資する自転車シェアリングの利用回数は、年々増加し、令和5年には280万回/年を超えました。

08 国際化・観光・文化

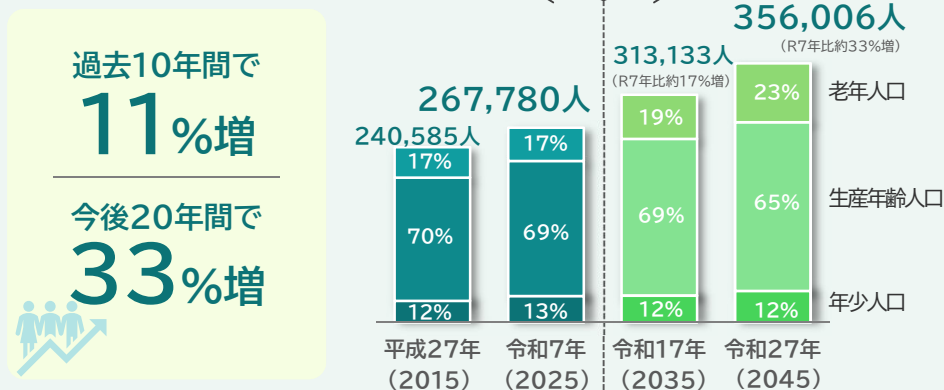
- 都内在住の外国人は増加しており、港区の外国人人口割合は現在8.4%です。
- 訪都外国人は過去最多人数を記録しています。
- 港区内の宿泊施設数は、増加傾向にあり、客室数は都内で最も多くなっています。

関連データは次ページ以降 

人口

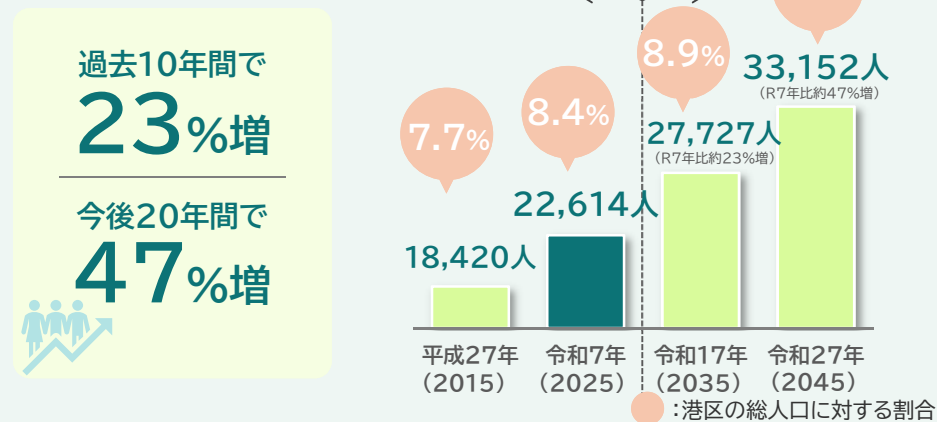
- 港区の人口は増加傾向が続いており、過去10年間で約11%増加し、令和7(2025)年1月1日現在267,780人となっています。港区の将来人口は長期的に増加傾向が継続し、令和27(2045)年には356,006人(令和7年と比較して約33%の増加)となる見込みです。
- 外国人居住人口も増加傾向にあり、令和7(2025)年1月1日現在22,614人です。今後も増加傾向が継続し、令和27(2045)年には33,152人となる見込みです。
- 世帯数も増加傾向が続いており、過去10年間で約1万7千世帯増加し、令和7(2025)年1月1日現在約15万世帯が暮らしています。
- 地区別人口も増加傾向にあり、過去10年間全ての地区で人口が増加しています。また、今後も増加傾向が継続し、全ての地区での人口増加が見込まれています。

■ 総人口



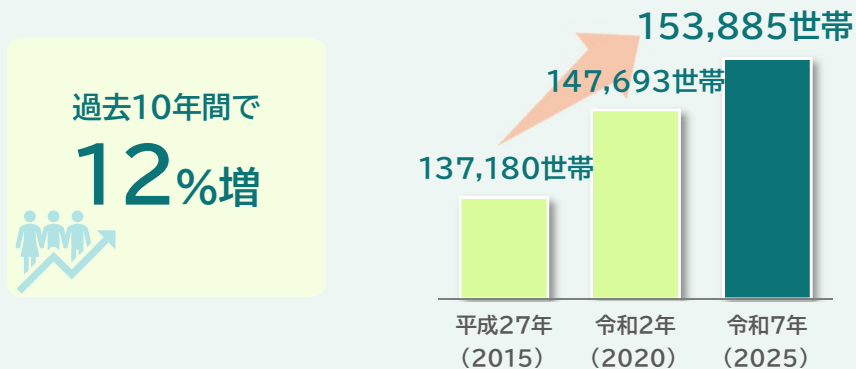
出典:「港区人口将来予測 令和7(2025)年度改定版」を基に作成 | 令和7年1月1日基準

■ 外国人人口



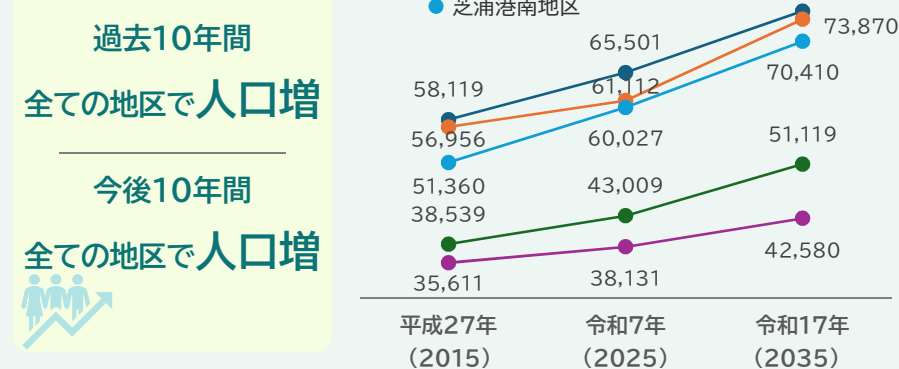
出典:「港区人口将来予測 令和7(2025)年度改定版」を基に作成 | 令和7年1月1日基準

■ 世帯数



出典:港区人口・世帯数(住民基本台帳に基づく)を基に作成 | 各年1月1日現在

■ 地区別人口

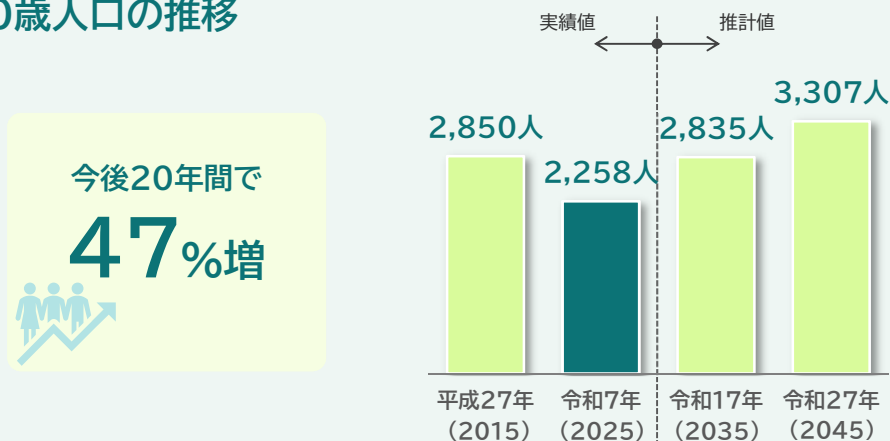


出典:「港区人口推計(令和7年3月)」を基に作成 | 各年1月1日現在

人口動態

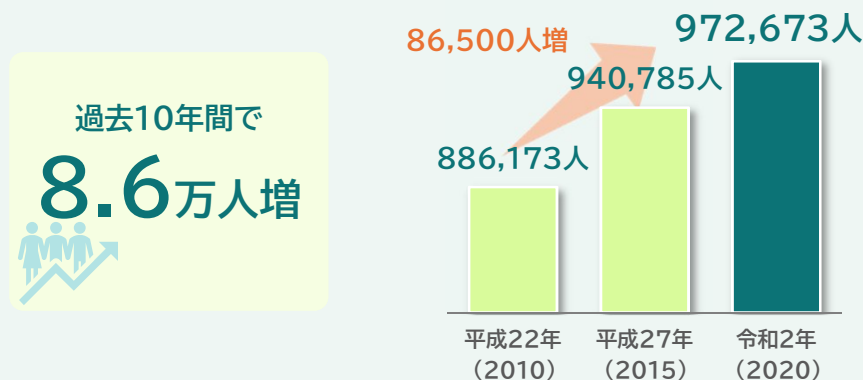
- 区全体の0歳人口は近年減少傾向であるものの、今後は増加傾向に転じ、2045年には3千人を超える予測となっています。
- 在勤者などの昼間人口は増加傾向が続いており、令和2(2020)年10月1日現在で約97万人と都内最多です。
- 区内の1日当たり想定宿泊者数と夜間人口の合計値は近年増加傾向にあり、平成28年度と比較して9%(約2万人)増加しています。
- 転入者の転入元地域をみると、特別区からの転入者が転入者全体の約4割を占めています。また、転出者全体の約5割が特別区への転出となっています。

0歳人口の推移



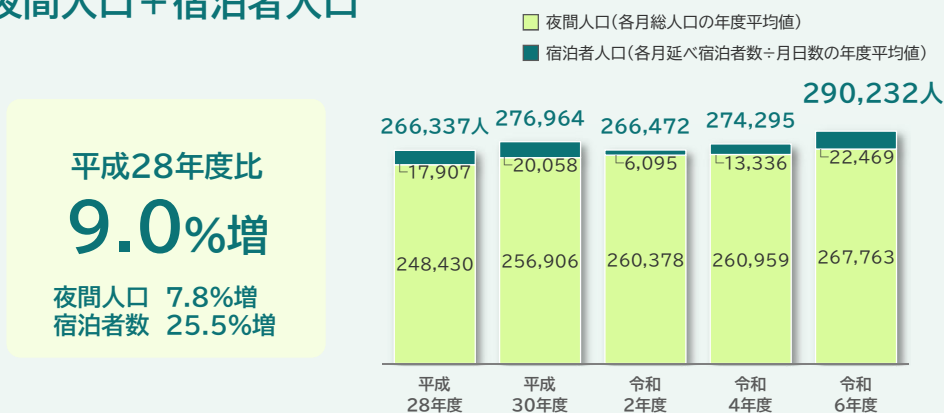
出典:「港区人口将来予測 令和7(2025)年度改定版」を基に作成 | 令和7年1月1日基準

昼間人口



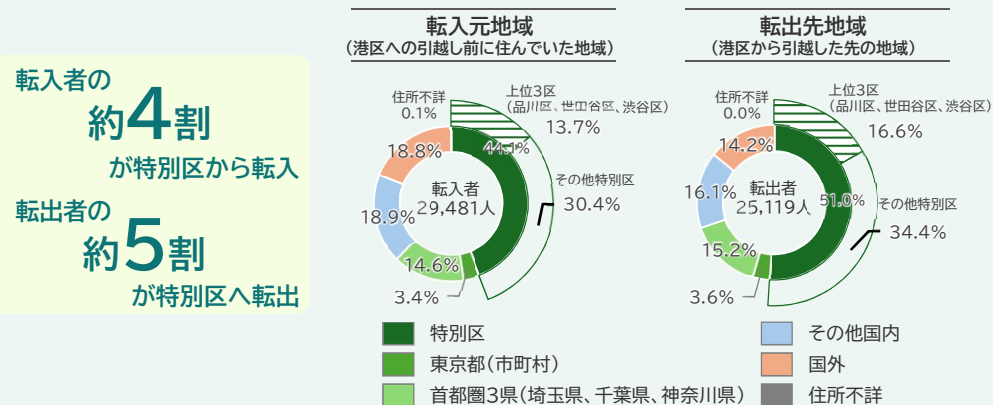
出典:「国勢調査 東京都の昼間人口 令和2年国勢調査による 東京都の昼間人口(従業地・通学地による人口)」(東京都)を基に作成 | 各年10月1日現在

夜間人口+宿泊者人口



出典:宿泊旅行統計調査(観光庁)、港区各月1日現在の人口を基に作成 | 年度別平均

転出入の移動前後の住所

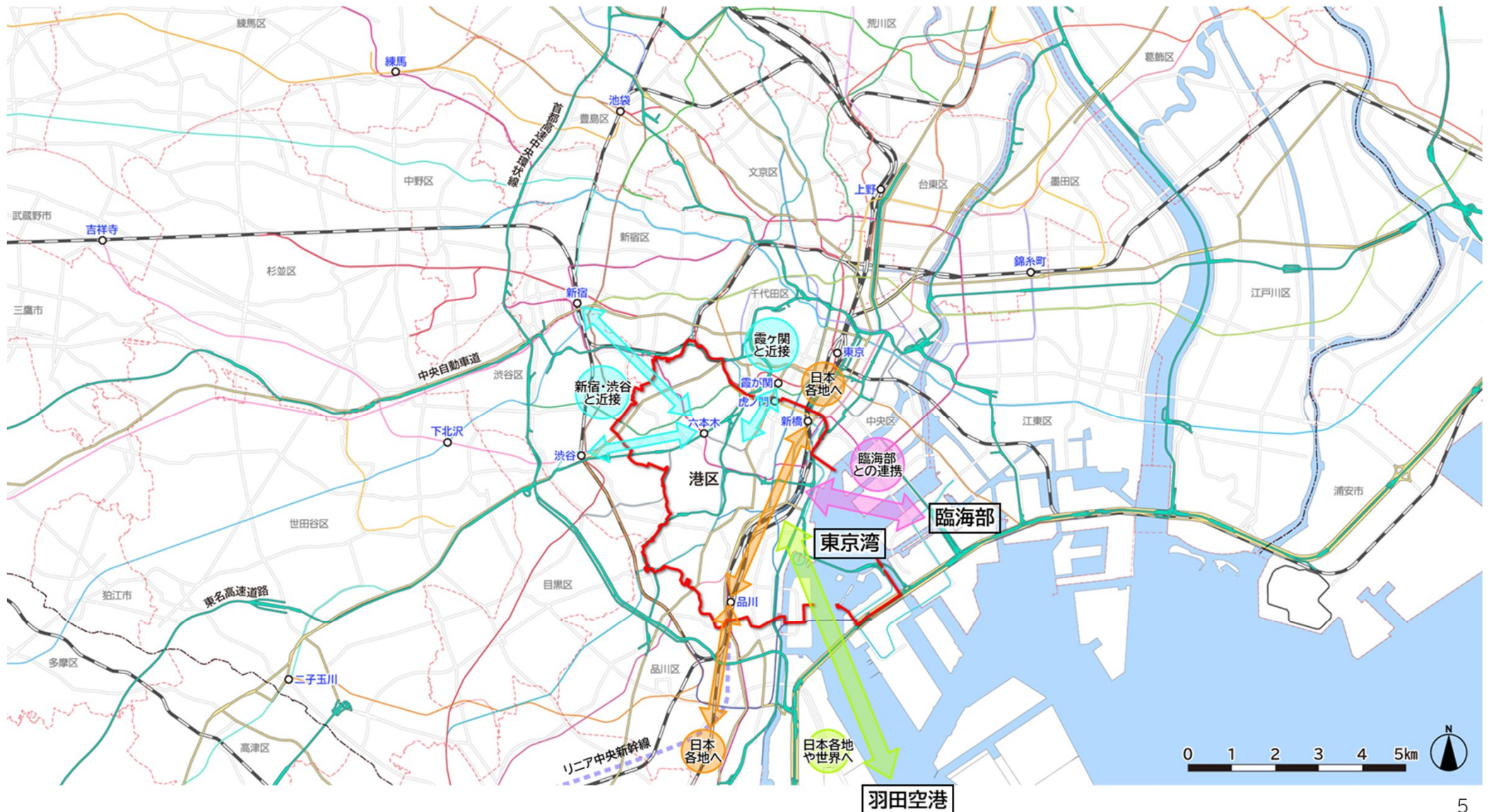


出典:「港区人口将来予測 令和7(2025)年度改定版」を基に作成 | 令和5年1月1日現在

基礎調査結果(概要)

港区の ポジショニング

- 港区は「都市づくりのグランドデザイン(平成29(2017)年9月、東京都)」の中で、「中枢広域拠点域」の中の「国際ビジネス交流ゾーン」に位置付けられています。
- 空の玄関である羽田空港と直結し、東京港や新幹線品川駅により全国とも結ばれており交通利便性が高く、都市機能が集積し、日本の経済・文化・交流の中心的な役割を担っています。上場企業の本社立地が多く、活発な経済活動が行われているほか、官公庁が集積する霞ヶ関や、新宿・渋谷とも近接し、東京湾に面していることから臨海部との連携ポテンシャルの高い地理的特性があります。

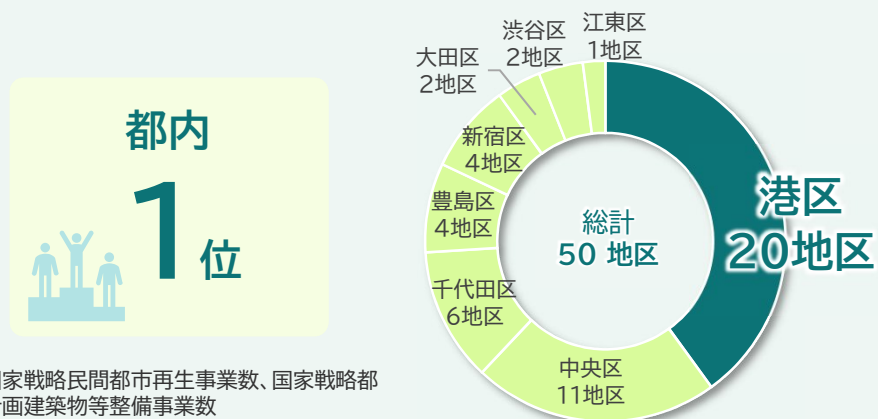


基礎調査結果(概要)

港区の ポジショニング

- 港区では国際競争力強化や都市の魅力向上のための拠点整備が進められてきました。都内の国家戦略特区都市再生プロジェクトのうち20地区が港区です。
- 港区では、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」のまちづくり登録団体など、まちづくり活動を推進する主体が増えています。
- 国際会議やシンポジウムの開催場所として日本政府観光局のホームページに掲載されたMICE施設は都内に17施設あり、そのうち8施設が港区内の施設です。
- 上場企業本社所在地は都内で港区が最も多く、その数は20年間で約1.8倍に増加しています。

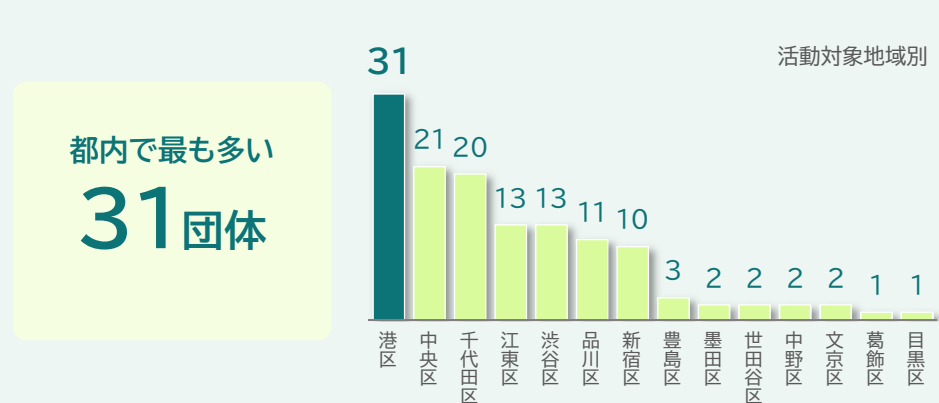
■ 国家戦略特区 都市再生プロジェクト件数※



※国家戦略民間都市再生事業数、国家戦略都市計画建築物等整備事業数

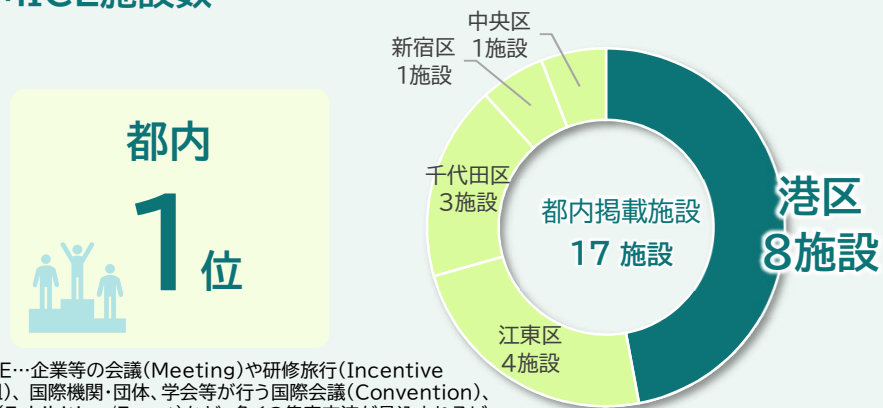
出典:国家戦略特区各区域における認定事業の状況(内閣府ホームページ)より作成 | 令和7年6月9日現在

■ 「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」におけるまちづくり登録団体数



出典:「公開空地等のにぎわいを向上させる活動を行う団体一覧」(東京都)を基に作成 | 令和7年4月1日現在

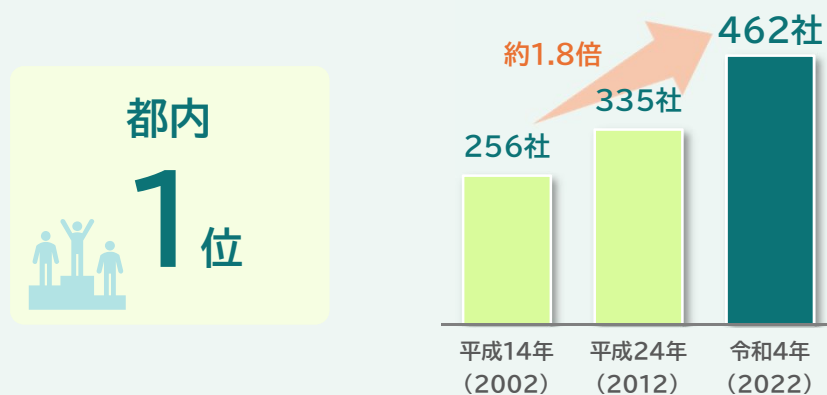
■ MICE施設数



※MICE…企業等の会議(Meeting)や研修旅行(Incentive Travel)、国際機関・団体、学会等が行う国際会議(Convention)、展示会(Exhibition/Event)など、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称。

出典:日本政府観光局(JNTO)のホームページ掲載施設を基に作成 | 令和7年7月1日現在

■ 上場会社の本社数 ※四季報掲載企業の本社数

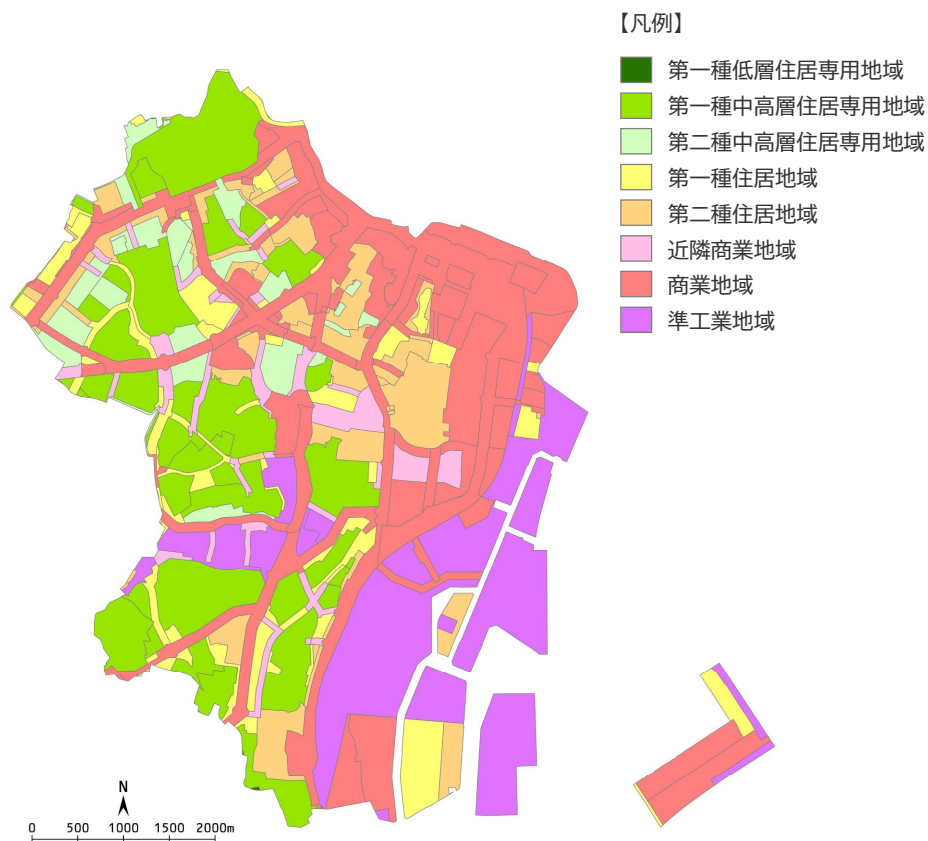


出典:会社四季報オンラインを基に作成 | 令和4年3月7日現在

01 土地利用 ・活用

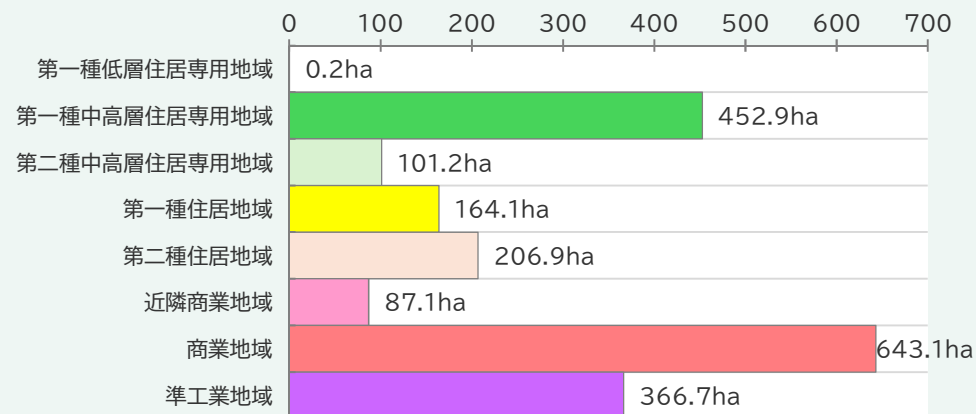
- 港区の用途地域別の土地面積をみると、商業地域が最も多く643.1ha(全体の約32%)、次いで第一種中高層住居専用地域が452.9ha(約22%)となっています。
- 地域別に見ると、区の西側に位置する赤坂地区、麻布地区、高輪地区には第一種中高層住居専用地域が広がっており、芝地区には商業地域が多く分布しています。また、臨海部に位置する芝浦港南地区には準工業地域が広がっています。
- 用途別土地利用面積割合は、令和3(2021)年10月現在、商業用地が約23.0%、住宅用地が約20.5%、公共用地が約15.4%を占めており、H28(2016)年から未利用地が減り公園運動場等や住宅用地面積が増えています。

■ 用途地域指定の状況



出典:都市計画決定GISデータを基に作成

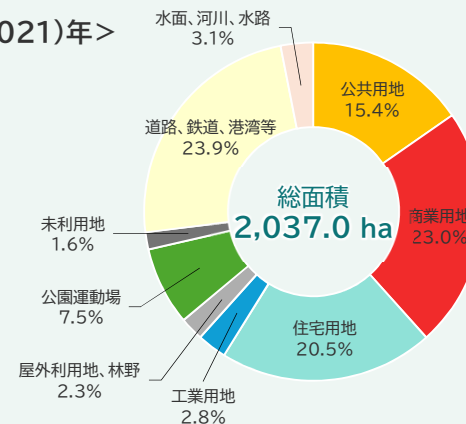
■ 用途地域別土地面積



出典:「港区都市計画概要」(令和7年3月)を基に作成

■ 用途別土地利用面積

<令和3(2021)年>



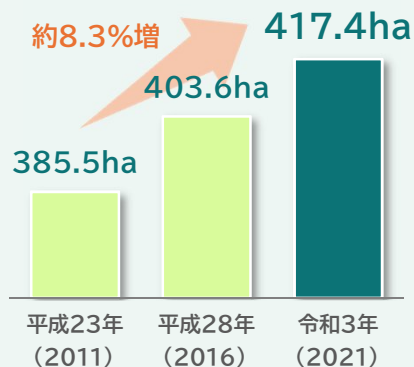
出典:「港区の土地利用 土地利用現況調査結果の概要」(令和5年3月)を基に作成 | 令和3年10月現在

01 土地利用 ・活用

- 人口増加に伴い、平成28(2016)年から令和3年(2021)年の10年間で住宅用地面積が31.9ha増加しています。
- 地域の方々の自らの発意と合意に基づき、地域の実情に応じたまちづくりを進めていく市街地再開発事業が行われています。
- 階数別棟数の推移を見ると、3階建て以下の低層建物と4～7階建ての中層建物は減少傾向にありますが、8階建て以上の高層建物は増加傾向にあります。
- 港区の地形を大きく分けると、区の西側及び北側一帯の高台地と、東南の東京港に面した低地、埋立地によって構成されています。

■ 住宅用地

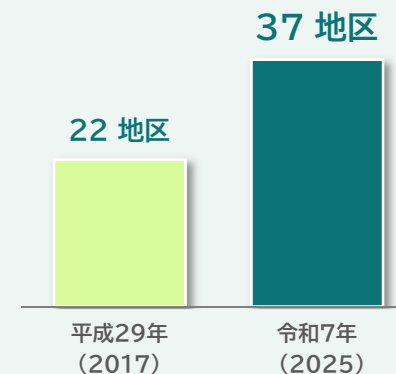
過去10年間で
31.9ha増



出典:「港区の土地利用 土地利用現況調査結果の概要」(令和5年3月)を基に作成 | 各年10月現在

■ 市街地再開発事業(累計)の数

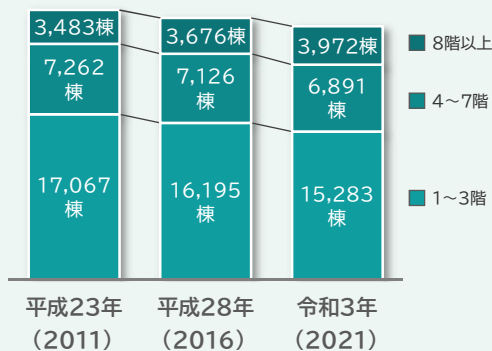
平成28年度末から
15地区増



出典:港区資料 | 各年3月時点

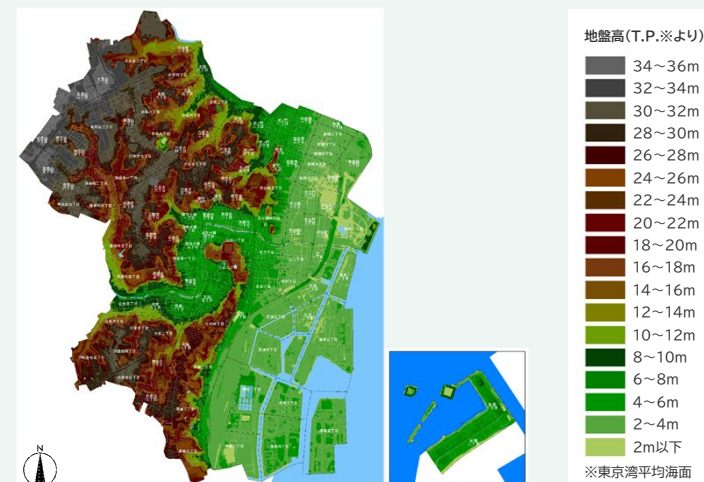
■ 階数別棟数の推移

過去10年間で
高層建物(8階以上)
489棟増
(14%増)



出典:「港区の土地利用 土地利用現況調査結果の概要」(令和5年3月)を基に作成 | 各年10月現在

■ 地盤高さ



出典:「港区の土地利用 土地利用現況調査結果の概要」(令和5年3月)より抜粋 | 平成23年度時点

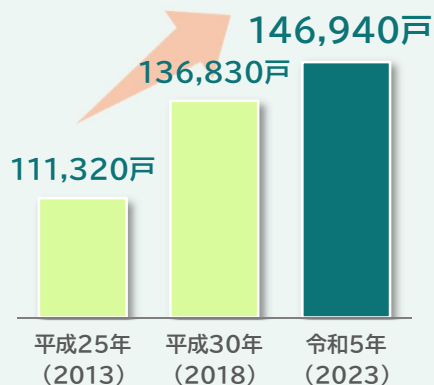
02

住宅・生活環境
・地域コミュニティ
・防犯

- 港区内の住宅戸数は増加傾向にあり、平成25(2013)年から令和5年(2023)年の10年間で約32%増加しました。
- 令和5(2023)年現在、専用住宅(居住の目的だけに建てられた住宅)戸数のうち約95%が共同住宅です。
- 東京区部のマンション75㎡あたりの価格は平成15(2003)年ごろから上昇を続けており、令和5(2023)年には平均年収の約15倍となっています。
- 高齢者世帯は増加傾向にあります。障害者手帳等の所持者数は、平成27(2015)年以降微増しています。

■ 住宅戸数

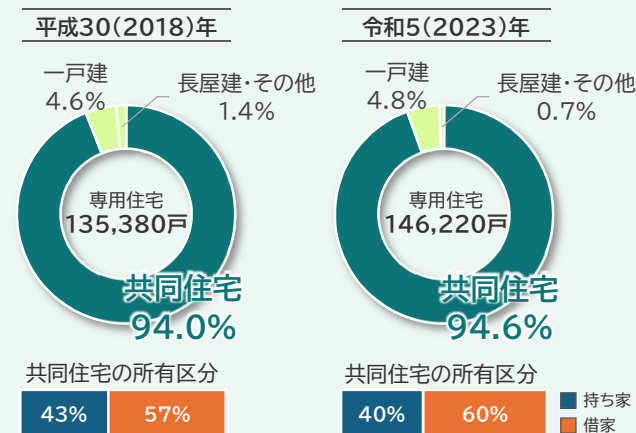
過去10年間で
32%増



出典:「平成25年、平成30年、令和5年住宅・土地統計調査」(総務省統計局)を基に作成 | 各年10月1日現在

■ 居住住宅の種類

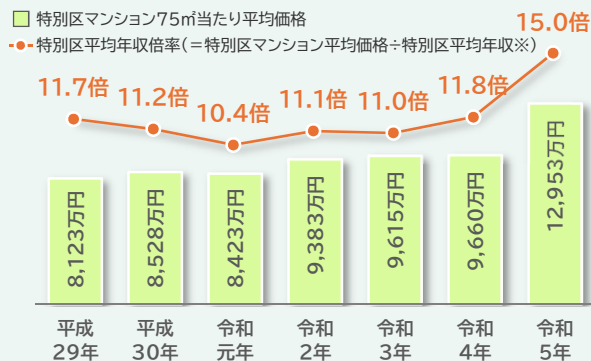
共同住宅戸数割合は
0.6ポイント増



出典:「平成30年、令和5年住宅・土地統計調査」(総務省統計局)を基に作成 | 各年10月1日現在

■ 特別区のマンション価格の推移

平成29年から
1.6倍

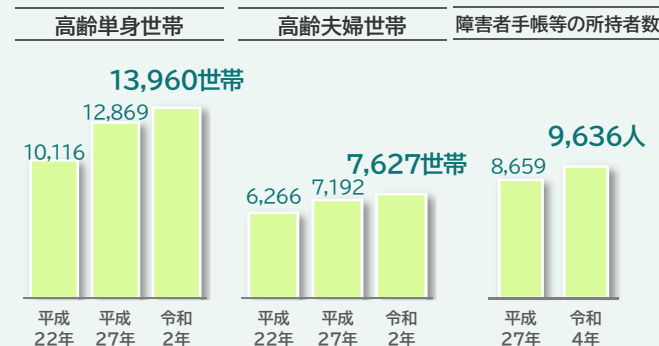


※特別区に居住する人の平均年収

出典:「東京都の土地2023(土地関係資料集)」(東京都都市整備局)を基に作成

■ 高齢者世帯数及び障害者数の推移

過去10年間で
高齢単身世帯 **38%増**
高齢夫婦世帯 **22%増**



※高齢夫婦:夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦
※高齢夫婦世帯は住宅に住む一般世帯数

出典:「第4次港区住宅基本計画 令和5年度改定版」を基に作成

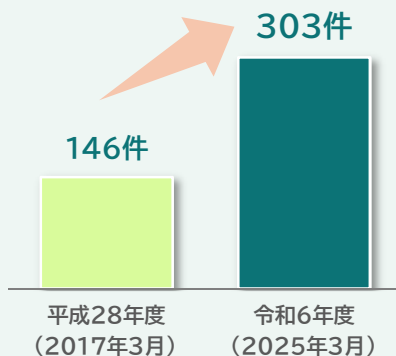
02

住宅・生活環境
・地域コミュニティ
・防犯

- 港区では、人口増加に伴い、暮らしやすく安心して住み続けられる生活環境の形成を促進するため、住宅及び生活利便施設等の設置を積極的に誘導しています。
- 商店会各地区で商店会活動を担う人材との協働により、区全体の商店街活性化施策を検討し実行することで、区内各地でのにぎわい創出を目指しています。
- 令和5(2023)年6月時点のテレワーク頻度に関する港区の調査結果では、回答者のうち働いている人の約53%が週に1日以上テレワークを行っています。
- 区内の刑法犯認知件数は、平成29(2017)年と令和6(2024)年の比較で約22%減少しました。一方、令和3(2021)年以降は増加傾向にあります。

■ 生活利便施設等の設置件数(累計)

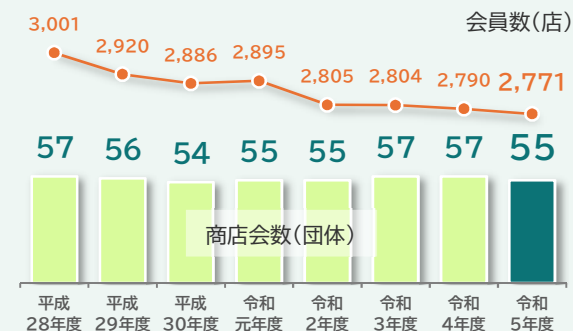
平成28年度末から
157件増



出典:「港区の街づくり 事業概要」、港区資料を基に作成 | 年度別集計

■ 商店街連合会加入商店会及び会員数

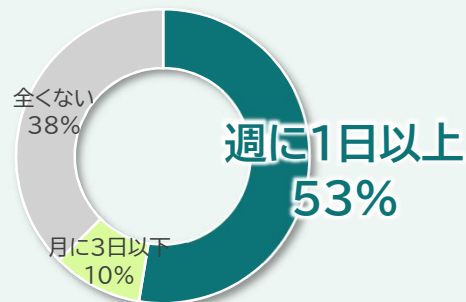
平成28年度末から
230店減
コロナ禍以降は
ほぼ横ばいで推移



出典:「港区行政資料集」を基に作成 | 年度別

■ テレワークの実施状況

週に1日以上
在宅勤務・テレワーク
実施率
53%



「働いていない」、「分からない」と回答した数を除いて集計

出典:「子育てしやすい環境の充実にに向けた調査研究」(令和6年2月、港区)を基に作成 | 令和5年6月末現在

■ 犯罪発生件数の推移

平成29年比
22%減



出典:区市町村の町丁別、罪種別及び手口別認知件数(警視庁)を基に作成 | 各年1月~12月

03 道路・交通

- 港区では、令和2(2020)年に高輪ゲートウェイ駅、令和5(2023)年に虎ノ門ヒルズ駅が開業しました。現在、複数の鉄道新線・新駅の整備が進められています。
- 港区内の都市計画道路は、令和6(2024)年度末時点で90%が改良または概成済みです。
- 「ちいばす」と「お台場レインボース」の利用者数はコロナ危機の影響で令和2(2020)年度に落ち込みましたが、現在はコロナ禍前の水準まで回復しています。
- 公共交通の課題としては、運転手不足により路線バスが減便・廃止されるケースが関東においても増えています。

■ 鉄道新駅開業

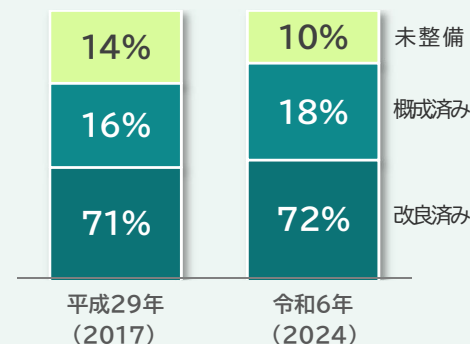
2020	高輪ゲートウェイ駅 開業 令和7(2025)年3月27日に「TAKANAWA GATEWAY CITY」第1期が街びらき
2023	虎ノ門ヒルズ駅 開業 「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」竣工と同時に開業
2030年代～	羽田空港アクセス線(仮称)「東山手ルート」 開業予定 2031年度 東京メトロ南北線の分岐線(品川～白金高輪間) 開業予定 2030年代半ば リニア中央新幹線 開業予定 2034年以降



■ 都市計画道路整備状況

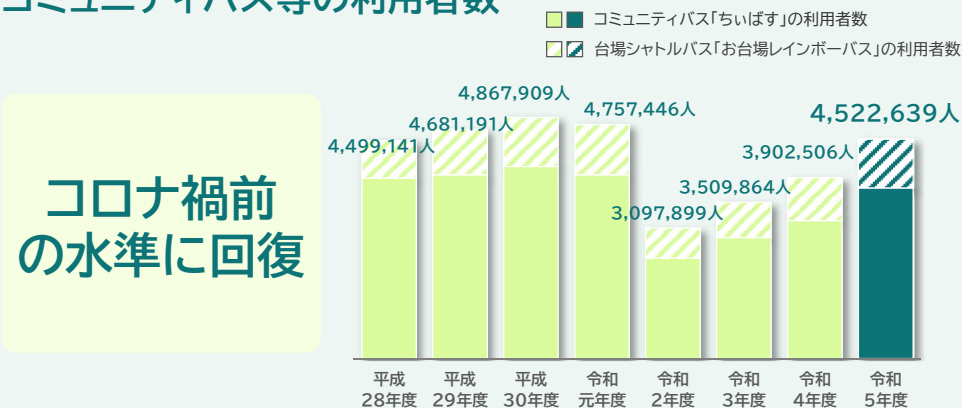
令和6年度末時点

90%
改良・概成済み



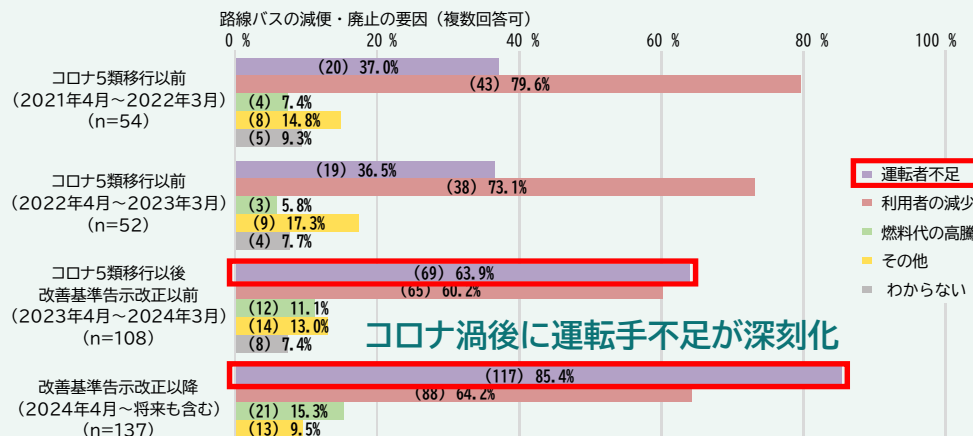
出典:「都市計画現況調査」(国交省)を基に作成(自動車専用道路を除いて集計) | 各年3月31日現在

■ コミュニティバス等の利用者数



出典:「港区行政資料」を基に作成 | 年度別集計

■ 関東における路線バスの減便・廃止の要因



コロナ禍後に運転手不足が深刻化

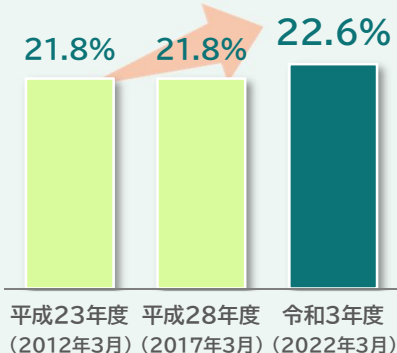
出典:関東運輸局管内におけるバス運転者不足問題を踏まえた地域公共交通の確保維持に関する調査(令和7年3月)

04 緑・水

- 令和3(2021)年度の調査結果では、港区の緑被率は22.62%です。平成28(2016)年度から令和3(2021)年度にかけて約0.8ポイント増加しています。
- 公園緑地の総面積は増加傾向にあります。一方で、人口増加に伴い区民1人当たりの公園緑地面積は減少傾向にあります。
- 運河では、運河に沿った遊歩道である水辺の散歩道、運河沿緑地の整備を進めてきました。
- 国土交通省は、令和6(2024)年11月に施行された改正都市緑地法に基づき、優良緑地確保計画認定制度(TSUNAG:ツナグ)を創設し、企業等による良質な緑地確保の取組を、気候変動対策・生物多様性の確保・ウェルビーイングの向上といった観点から評価・認定しています。現在、港区内の4件が認定を受けています。

■ 緑被率

過去10年間で
0.8ポイント増

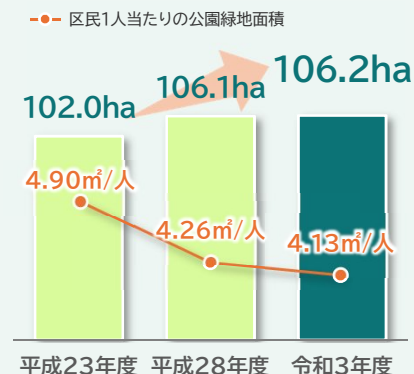


※緑被率・・・緑被地(樹木被覆地、草地、屋上緑地)が、区域面積に占める割合

出典:「港区みどりの実態調査(第10次)報告書」(令和4年3月)を基に作成 | 年度別

■ 公園緑地の面積推移

過去10年間で
3.4ha増

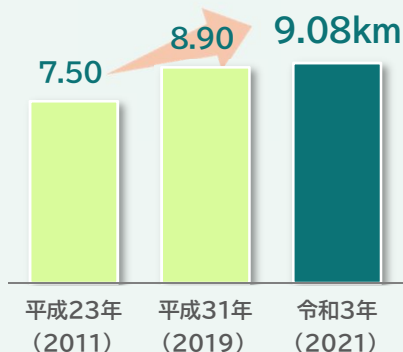


※公園緑地・・・区立公園、区立児童遊園、区立遊び場、区立緑地、都立公園、都立海上公園、国の公園等

出典:「港区みどりの実態調査(第10次)報告書」(令和4年3月)、住民基本台帳に基づく各年12月1日現在人口を基に作成

■ 水辺の散歩道の総延長

過去10年間で
1.58km増

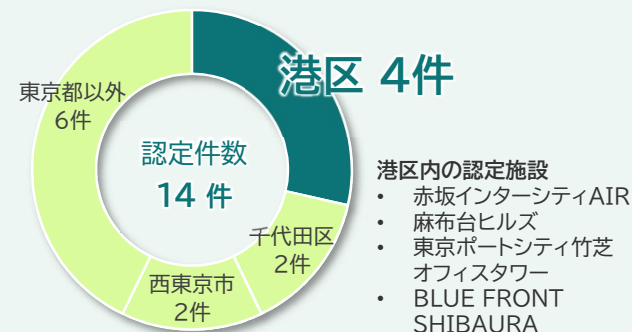


※水辺の散歩道・・・古川の親水護岸や、運河において水辺に親しめる空間

出典:「港区水と緑の総合計画」(令和3年2月)、「港区基本計画」を基に作成 | 各年3月31日現在

■ 優良緑地確保計画認定制度(TSUNAG:ツナグ)認定状況

都内で最も多い
4件が認定

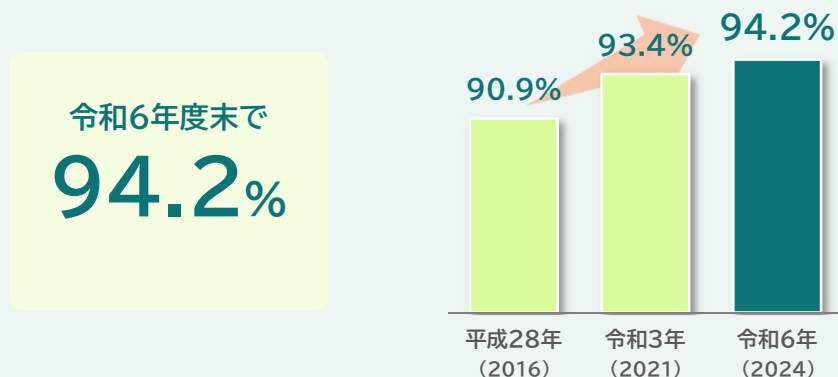


出典:TSUNAG 優良緑地確保計画認定制度ホームページを基に作成 | 令和7年8月現在

05 防災・復興

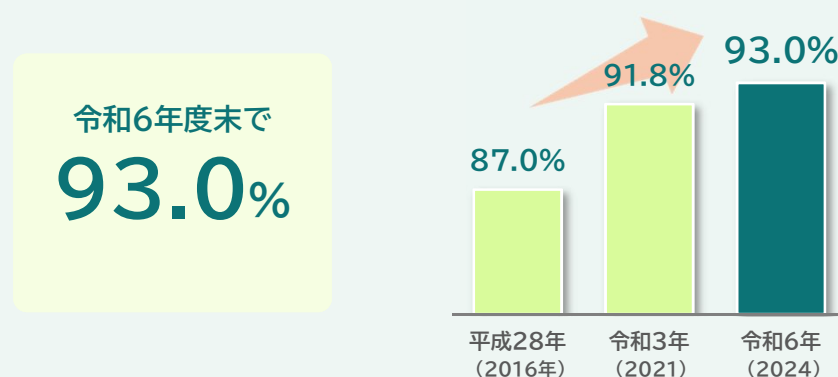
- 特定緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化率は令和6(2024)年3月末時点で94.2%となりました。
- 住宅の耐震化率は令和6(2024)年3月末時点で93.0%となり、着実に耐震化が進んでいます。
- 港区では、道路の防災機能向上のため平成25(2013)年4月から道路幅員が4m未満の道路(細街路)の拡幅整備事業を始め、着実に整備を進めています。
- 平成24(2012)年3月より、区内の事業者との「災害発生時における帰宅困難者の受入れ等に関する協力協定」締結を進めています。

■ 特定緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化率



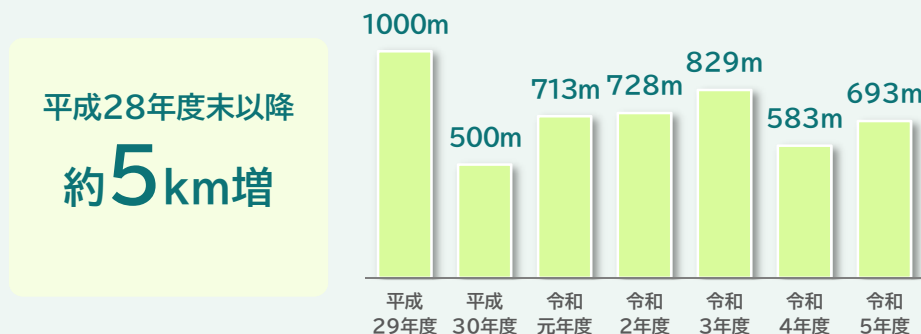
出典:「港区耐震改修促進計画」(令和7年3月一部改訂)を基に作成 | 各年3月末時点

■ 住宅の耐震化率



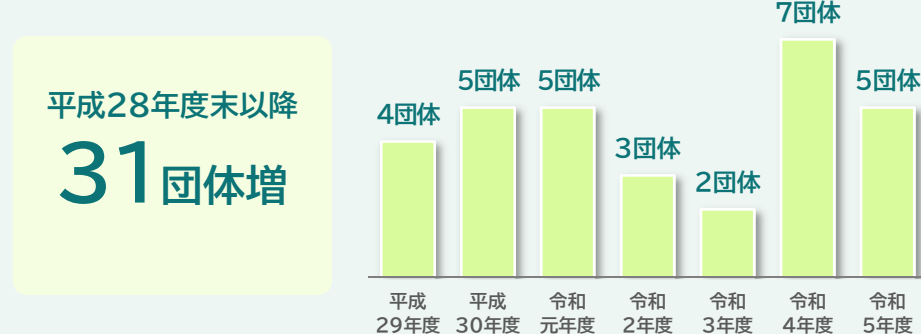
出典:「港区耐震改修促進計画」(令和7年3月一部改訂)を基に作成 | 各年3月末時点

■ 細街路拡幅整備延長



出典:「港区の街づくり 事業概要」を基に作成 | 年度別集計

■ 帰宅困難者対策に関する協力協定締結団体数



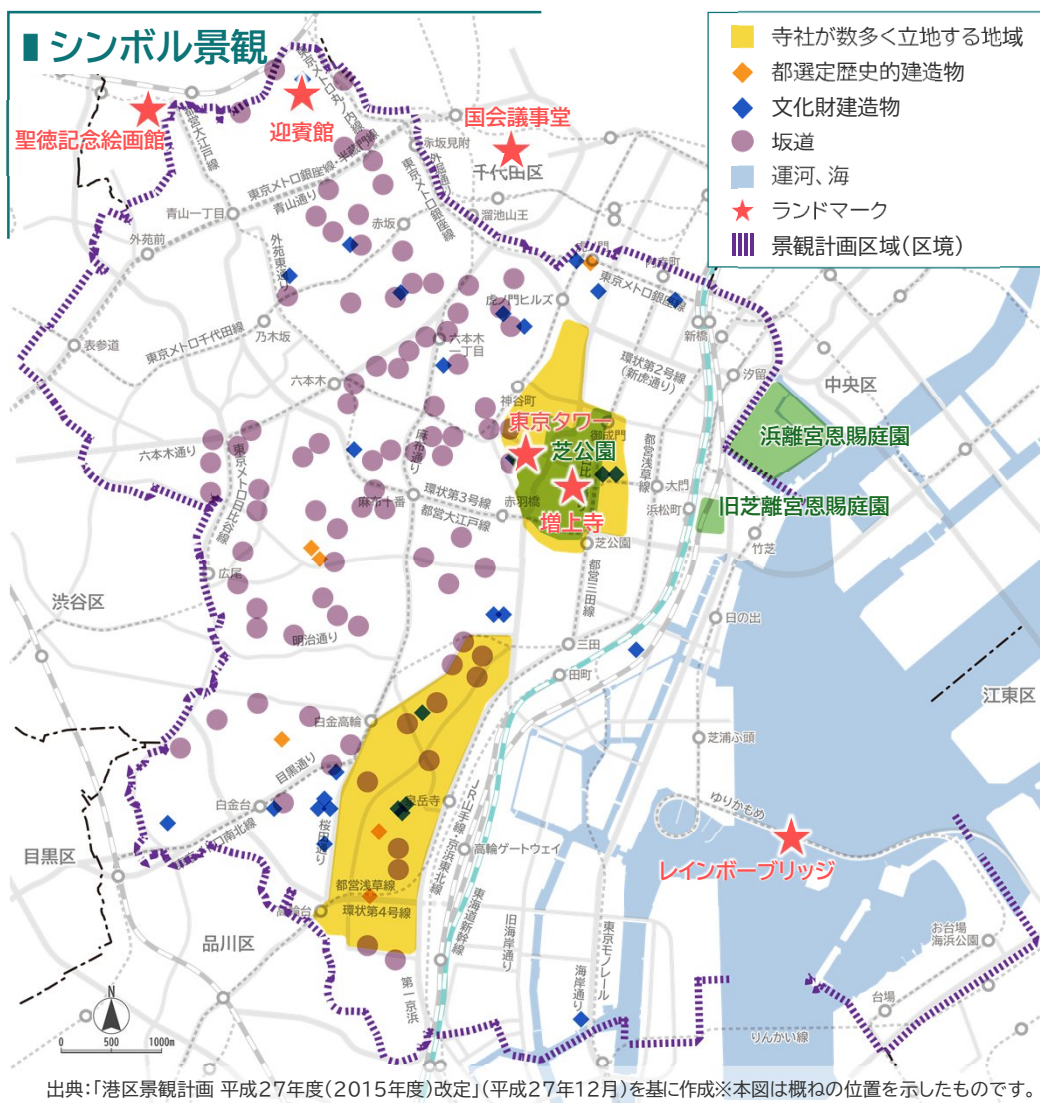
出典:「港区の防災危機管理事業概要」を基に作成 | 年度別集計

06

景観

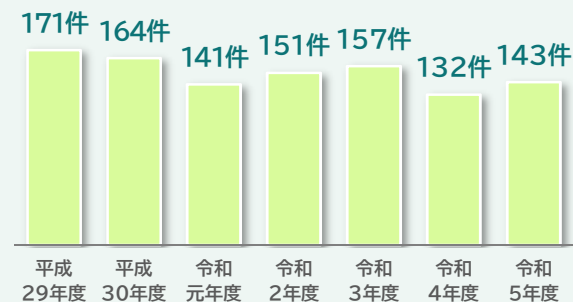
- 港区には海や運河、坂道、有名な観光スポット、歴史を感じる場所など、魅力的な景観が数多くあります。
- 港区では、景観計画及び景観条例に基づき、地域ごとの景観特性に応じた建築物の指導・誘導を行っています。
- 区民が誇り、愛着を持つ景観を一般公募により選定する「区民景観セレクション」を平成29(2017)年から開始し、港区特有の文化的・歴史的資源を生かした魅力ある景観の発見・創出・周知を推進しています。

■ シンボル景観



■ 景観条例に基づく事前協議件数(建築物等)

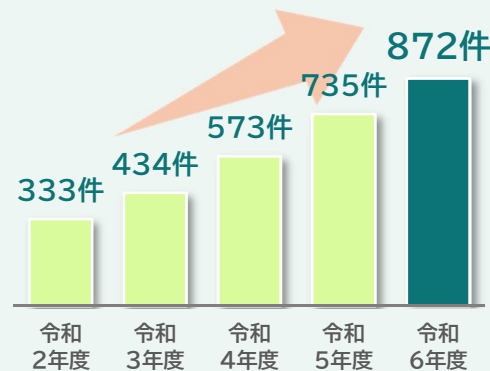
平成28年度末以降
1,059件増



出典:「港区の街づくり 事業概要」を基に作成 | 年度別集計

■ 「区民景観セレクション」への応募件数(累計)

令和6年度末累計
872件



出典:「令和5年度 港区政策評価シート」を基に作成 | 年度別集計

07 低炭素

- 港区内の二酸化炭素排出量は近年減少しており、平成28(2016)年度と令和4(2022)年度比で約15.2%の削減となっています。
- 都市交通の低炭素化に資する自転車シェアリングの利用回数は、年々増加し、令和5(2023)年度には280万回を超えました。
- 地域冷暖房施設数は、平成28(2016)年度以降、2つの地域冷暖房施設が令和2(2020)年に都市計画決定しています。
- みなとモデル二酸化炭素固定認証制度において認証された建築物の国産木材使用量は令和5(2023)年度に2千m³を超えました。

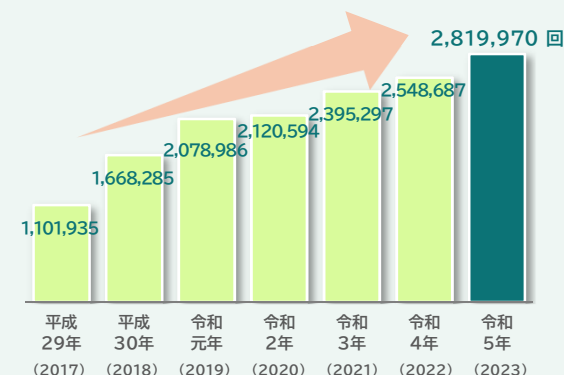
■ 二酸化炭素排出量



出典:「特別区の温室効果ガス排出量(1990年度～2022年度)」
(令和7年3月、オール東京62市区町村共同事業「みどり東京・温暖化防止プロジェクト」)を基に作成 | 年度別

■ 自転車シェアリングの利用回数

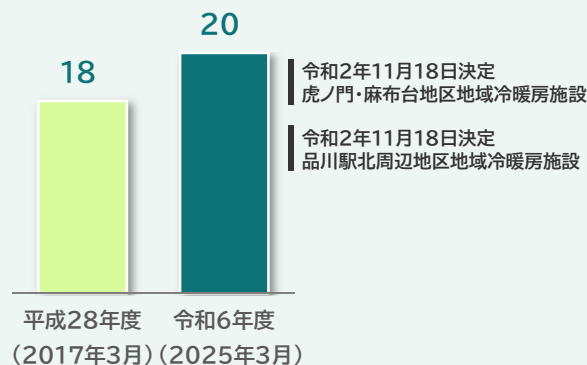
平成29年度比
156%増



出典:「港区行政資料」を基に作成 | 年度別集計

■ 地域冷暖房施設数(累計)

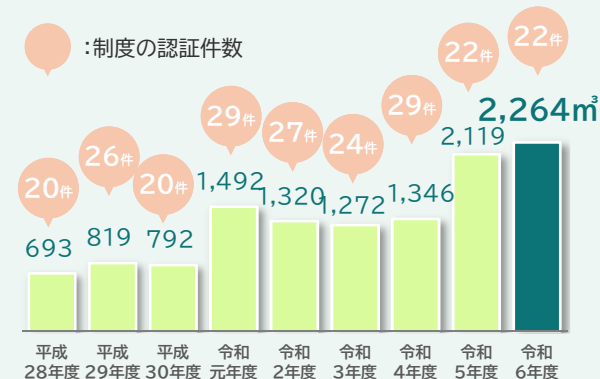
平成28年度末から
2施設増



出典:「港区都市計画概要」(令和7年3月)を基に作成 | 都市計画決定年度別集計

■ みなとモデル二酸化炭素固定認証制度の国産木材使用量

平成28年度比
227%増



出典:港区ホームページを基に作成 | 年度別集計

08

国際化・
観光・文化

- 区内の外国人居住者割合は増加傾向にあるものの、令和7(2025)年1月1日現在では、23区中6番目となりました。
- 港区には、令和5(2023)年12月1日現在、81の大使館が立地しており、全国に設置される大使館157か所のうち半数以上を占めています。
- 東京都を訪れた外国人旅行者は令和5年(2023)年に約1,954万人となりました。外国人旅行者の訪問場所は、区内では原宿・表参道・青山が上位にランクインしています。
- 港区内の宿泊施設数は、増加傾向にあります。令和5(2023)年度末時点で、港区内の客室数は31,758室と、都内で最も多くなっています。

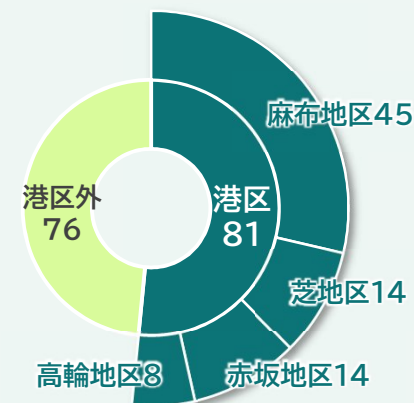
外国人人口割合

特別区内
6番目

	平成29(2017)年	令和7(2025)年
1	新宿区 (12.2%)	新宿区 (13.6%)
2	豊島区 (9.5%)	豊島区 (12.3%)
3	荒川区 (8.4%)	荒川区 (10.6%)
4	港区 (7.6%)	台東区 (9.4%)
5	台東区 (7.5%)	北区 (8.7%)
6	北区 (5.7%)	港区 (8.4%)

出典:「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」(東京都)を基に作成 | 各年1月1日現在

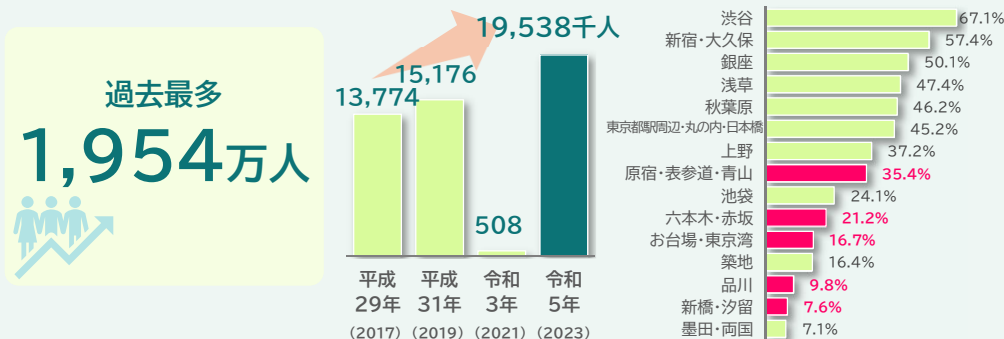
大使館数

国内立地大使館の
半数以上
が区内

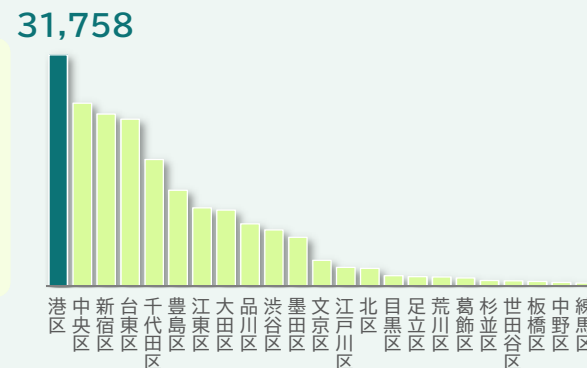
出典:「港区国際化推進プラン」(令和6年3月)を基に作成 | 令和5年12月1日現在

訪都外国人旅行者数と都内訪問場所

外国人旅行者の都内訪問場所(複数回答、上位15)

出典: 東京都ホームページ「令和5年訪都旅行者数等の実態調査結果」を基に作成 | 各年1月~12月
「令和5年 国・地域別外国人旅行者行動特性調査報告書」(東京都)より作成

客室数

都内
1位

出典:「年報(福祉・衛生行政統計)」(東京都)を基に作成 | 令和6年3月31日現在