



港区公共施設白書

令和6（2024）年度

港 区

港区公共施設白書

令和6（2024）年度

港 区

はじめに

1 背景	2
2 港区公共施設白書の概要	3

第1章 港区の概要

1 地勢	6
2 人口	12
3 財政状況	17

第2章 データでみる港区の公共施設

1 公共施設の保有・管理の状況	24
2 公共施設の配置・利用の状況	31
3 公共施設にかかる経費	60
4 区政モニターアンケート調査の結果	64

第3章 公共施設に関する港区の取組

1 施設整備手法の多様化	68
2 定期的、継続的な点検・診断	73
3 施設の耐震性に関する取組	75
4 予防保全型管理の導入	76
5 公共施設の災害対策	78
6 公共施設の地球温暖化対策	80
7 誰もが利用しやすい公共施設を目指して	83

第4章 公共施設の一覧

1 建物一覧	86
2 駐輪場一覧	112
3 駐車場一覧	114
4 橋りょう一覧	115
5 公園等一覧	122

参考

用語集	150
-----	-----



■ はじめに

1 背景

■ 港区公共施設マネジメント計画の策定

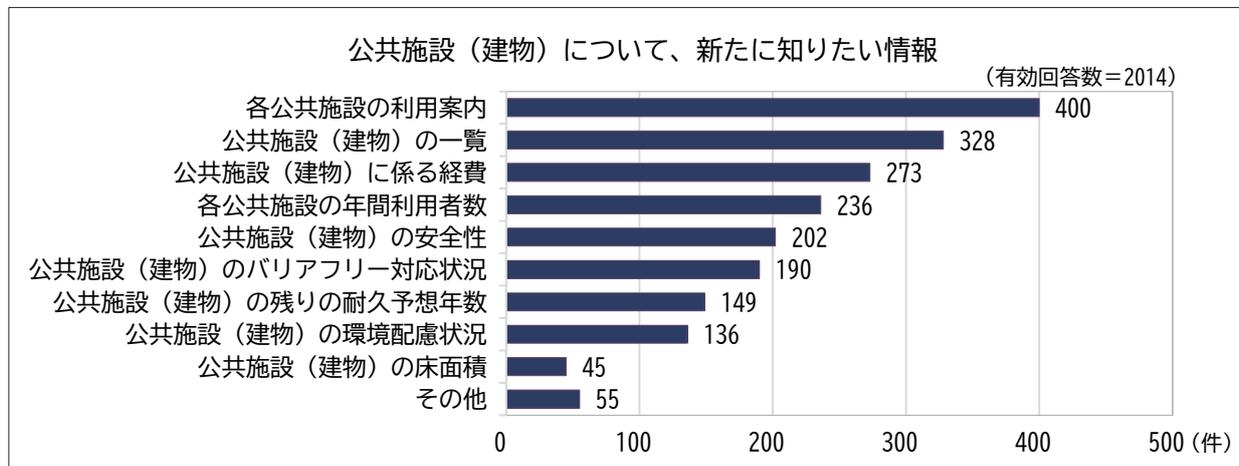
港区は、平成28(2016)年度に「港区公共施設マネジメント計画」(以下「マネジメント計画」といいます。)を策定し、公共施設の整備・活用の考え方や維持管理の進め方など、これからの公共施設のあり方に関する基本的な考え方を示しました。特徴としては、区有施設保有量の増加を抑制することや、公共施設の安全・安心を確保しながら長寿命化し、大切に使用し続けることなどの目標を掲げていることが挙げられます。また、ファシリティマネジメント¹への活用が期待できる情報(施設保有量やコスト等)については、継続的に収集し、一元管理していくこととしています。



■ 区政モニターアンケートの実施

令和元(2019)年度に公共施設(建物)に関するアンケート調査を実施したところ、公共施設(建物)について区民が新たに知りたい情報として、以下の回答がありました。

図表 区政モニターアンケート調査結果(抜粋)



出典：「令和元年度区政モニターアンケート調査報告書」より作成

¹ 企業や団体等が組織活動のために施設とその環境を総合的に企画、管理、活用する経営活動のことで、建物、設備等を経営にとって最適な状態で保有、賃借、使用、運営、維持するための総合的な経営管理活動をいう。

2 港区公共施設白書の概要

■ 本書の目的

区では、多様化する生活スタイルや年代・属性によって異なる区民ニーズに応じて、伝えたい相手に適した広報媒体を組み合わせ、分かりやすく親しみのある文章表現で区政情報を発信しています。一方で、公共施設については、区役所や学校、道路、公園など、様々な種類が存在するほか、施設に関する取組の分野も多岐にわたることから、一元的な情報発信が困難でした。

そこで、マネジメント計画では、分野をまたいだ港区の公共施設全体に関する情報を発信するため、本書を定期的に作成していくこととしました。

■ 本書の構成

マネジメント計画を策定してからの8年間、区では、公共施設の維持管理に関する工事の考え方を大きく変更し、全庁的な推進体制を整備したほか、施設情報の一元管理を進めてきました。令和6(2024)年度における本書の更新においては、情報の更新だけでなく、施設の耐震性に関する取組や用語集などを追加いたしました。

章	主 題	主な内容	ページ
第1章	港区の概要	地勢 人口 財政状況	5 - 22
第2章	データでみる 港区の公共施設	公共施設の保有・管理の状況 公共施設の配置・利用の状況 公共施設にかかる経費 区政モニターアンケート調査の結果	23 - 66
第3章	公共施設に関する 港区の取組	施設整備手法の多様化 定期的、継続的な点検・診断 施設の耐震性に関する取組 予防保全型管理の導入 公共施設の災害対策 公共施設の地球温暖化対策 誰もが利用しやすい公共施設を目指して	67 - 84
第4章	公共施設の一覧	建物一覧 駐輪場一覧 駐車場一覧 橋りょう一覧 公園等一覧	85 - 148
参考	用語集		149 - 152

■ 公共施設の分類

本書における公共施設の分類は以下のとおりとします。

大分類	小分類	説明
土地	区有地	区が単独または共同で所有する土地のこと。 主に、区有施設用地や公園等として行政サービスを提供している。
	借地	他者から、一定期間借りて行政サービスを提供している土地のこと。
建物	区有施設	区が単独または他者と共同で所有する建物のこと。
	賃貸、リース	他者から、建物全体または一部の床を借りて行政サービスを提供している建物のこと。
交通施設	駐輪場	区が管理している駐輪場のこと。
	駐車場	区が管理している駐車場のこと。
インフラ施設	道路	区が法令に基づき管理している道路（区道）及び区が所有、管理している通路（区有通路）のこと。
	橋りょう	区が管理している道路橋のこと。
	公園等	区が法令等に基づき管理している公園、児童遊園、緑地、遊び場のこと。

本書に記載される計数は、原則として表示単位未満について端数調整をしていないため、合計等と一致しない場合があります。



■ 第1章 港区の概要

1 地勢

■ 位置と大きさ

港区は、東京都の南東部に位置しており、東側は東京湾に面しています。北は千代田区と新宿区、西は渋谷区、南は品川区、東は中央区と江東区に接しています。港区の緯度(北から南)は、北緯 35 度 41 分(元赤坂二丁目)から北緯 35 度 37 分(高輪四丁目)までで、南北の距離は約 6.5km あり、経度(西から東)は、東経 139 度 42 分(北青山三丁目)から東経 139 度 47 分(台場二丁目)までで、東西の距離は約 6.6km あります。

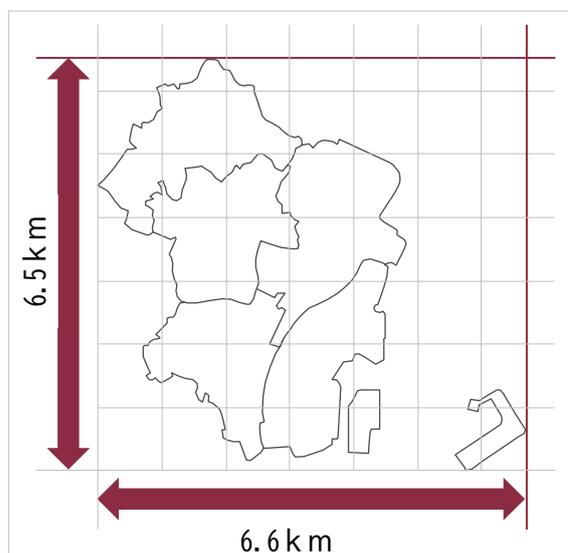
面積は、20.36km²で、東京都 23 区の中で 12 番目の大きさです。

図表 港区の位置

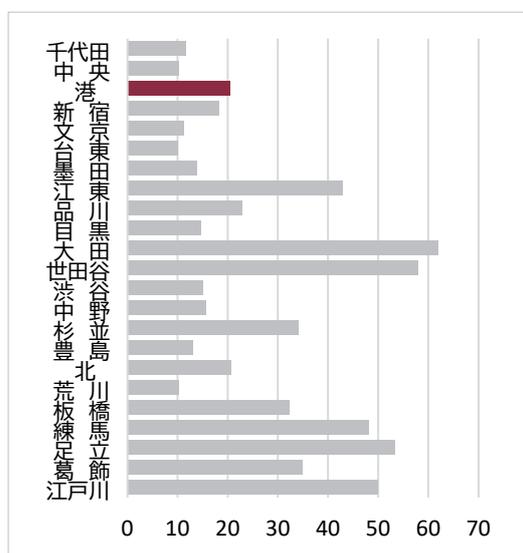


出典：「国土地理院地図」より作成

図表 港区の大きさ



図表 23 区の比較 (土地面積)

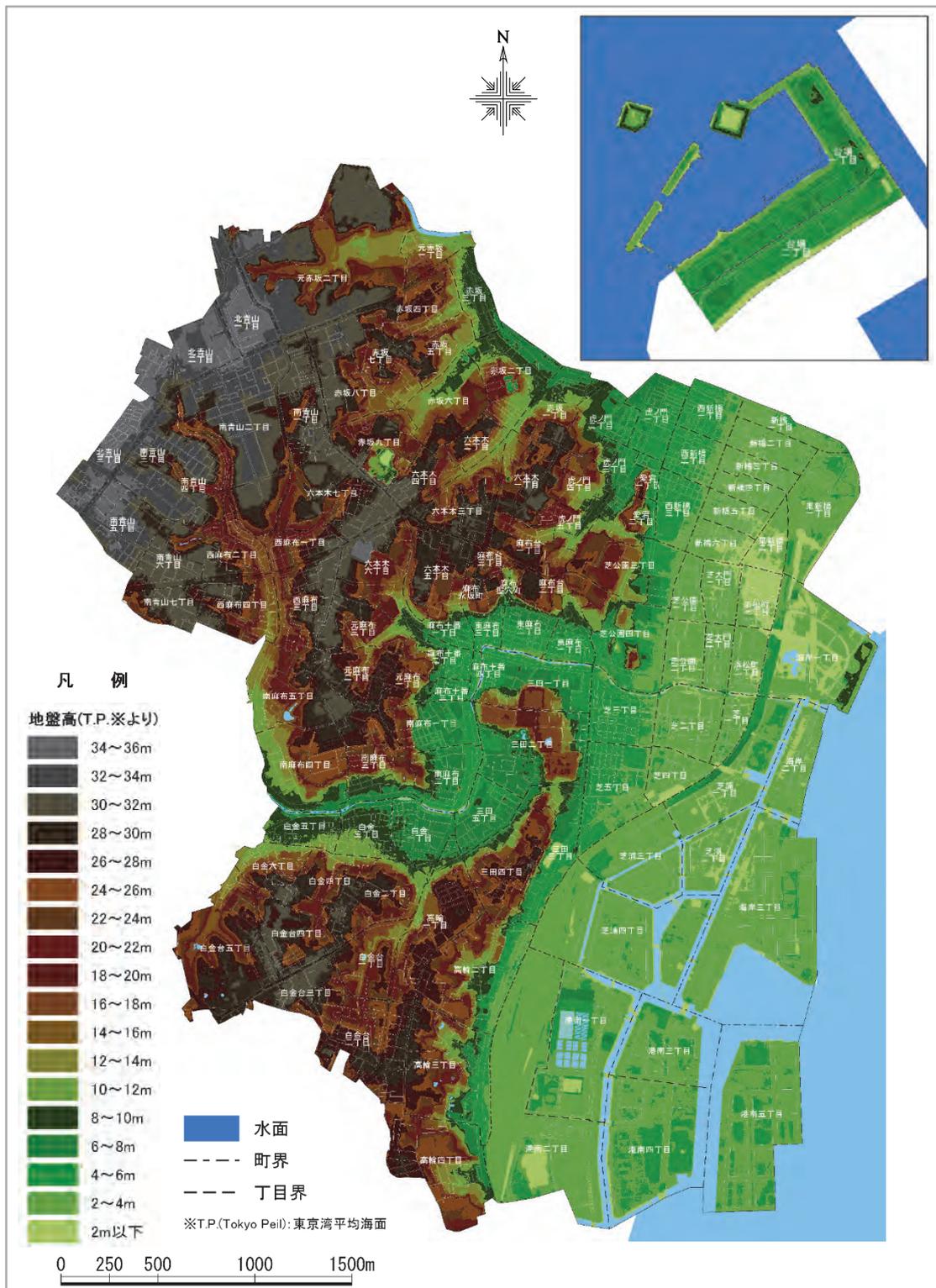


出典：「特別区の統計 令和 5 年版」より作成

■ 地形

区は、北西一帯の高台地と、中央部の古川流域の平地、南東の東京湾に面した低地及び芝浦海浜の埋め立て地からなっています。高台地は秩父山麓に端を発している武蔵野台地の末端にあたり、台地が小さな突起状の丘陵となっているため、東京都23区の中でも起伏に富んだ地形を形成しています。土地の高低差が大きく、坂の多い地形となっています。

図表 港区の地形

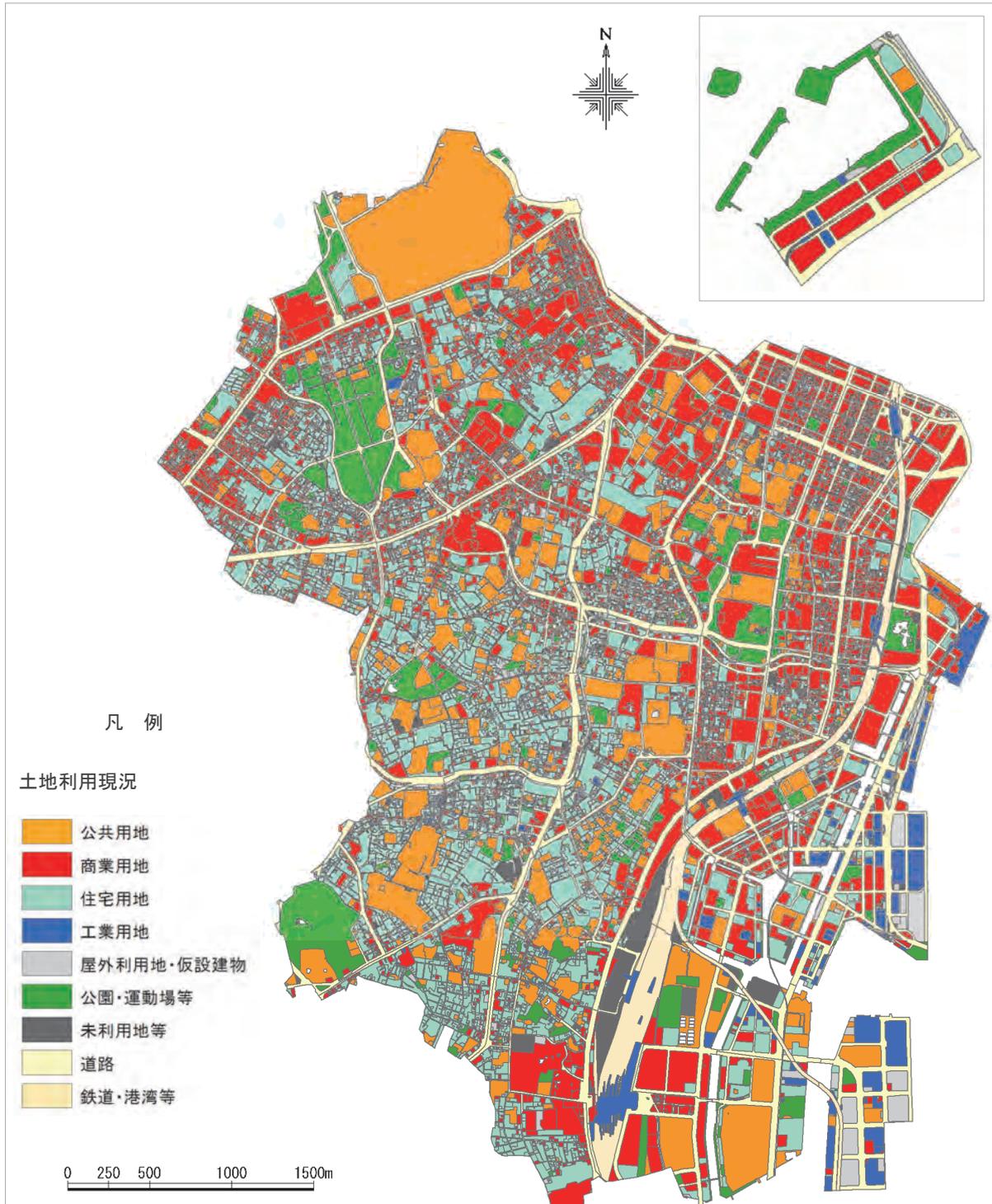


出典：「土地利用現況調査 平成23年度」より作成

■ 土地利用

新橋駅や浜松町駅周辺、外堀通りや第一京浜（国道15号）沿道など区の北部や東部に商業用地が多く見られます。一方、南青山や南麻布、白金、高輪など区の西部には、住宅用地が多く見られます。また、区の西部では、公園・運動場などが比較的多く見られ、ゆとりある生活環境が形成されている状況がうかがえます。

図表 港区の土地利用

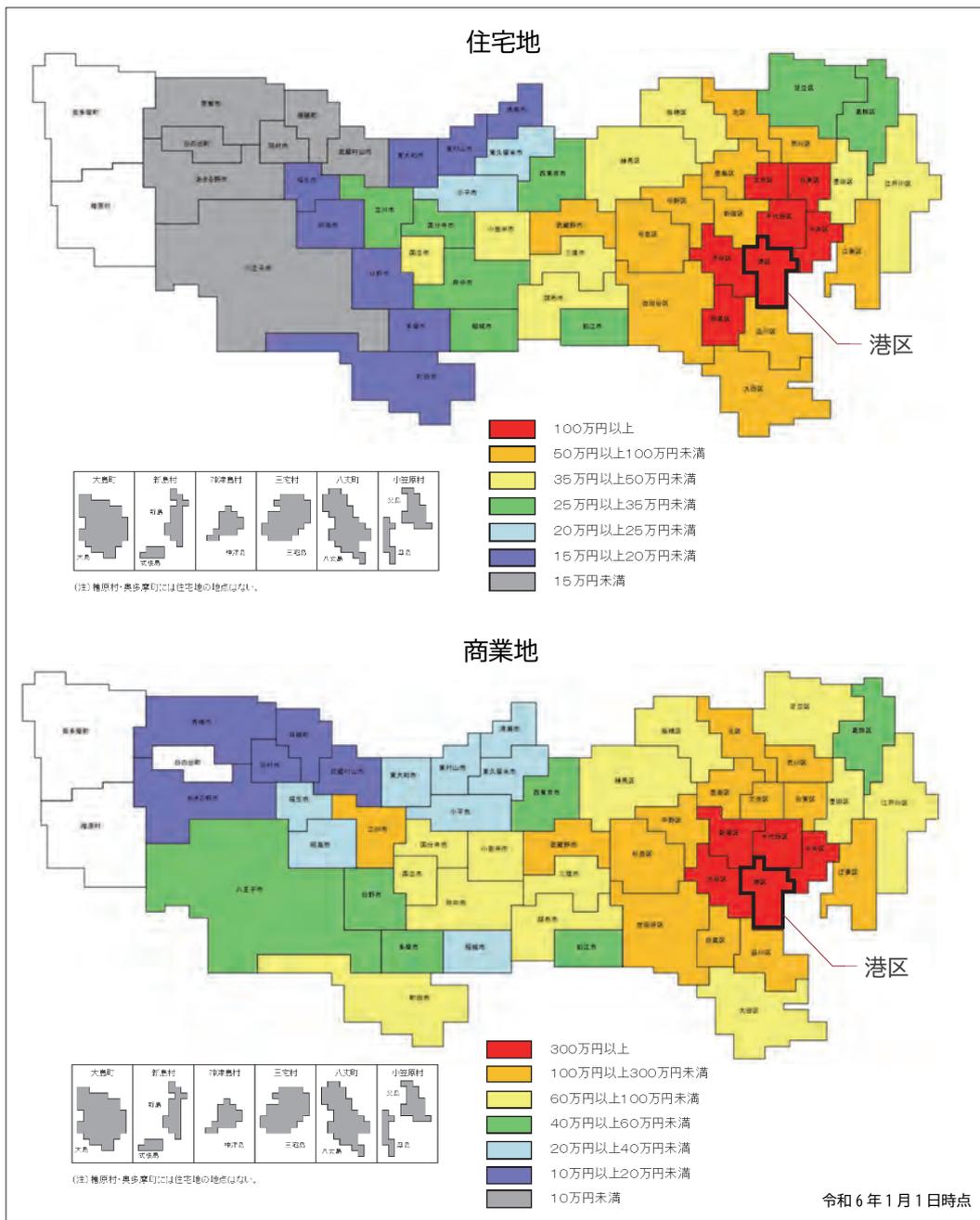


出典：「土地利用現況調査 令和4年度」より作成

■ 土地の価格

港区は、東京都の都心に位置している事から、地価が高く、広大な土地を新規に取得する機会が限られていることも特徴の一つとして挙げられます。東京都が公表している各地域における地価公示²の平均価格（令和6(2024)年1月1日時点）は、以下のとおりです。住宅地、商業地ともに、東京都の中でも平均価格が高い地域に位置していることが分かります。

図表 令和6年地価公示 平均価格マップ



出典：「令和6年 地価公示価格（東京都分）の概要」より作成

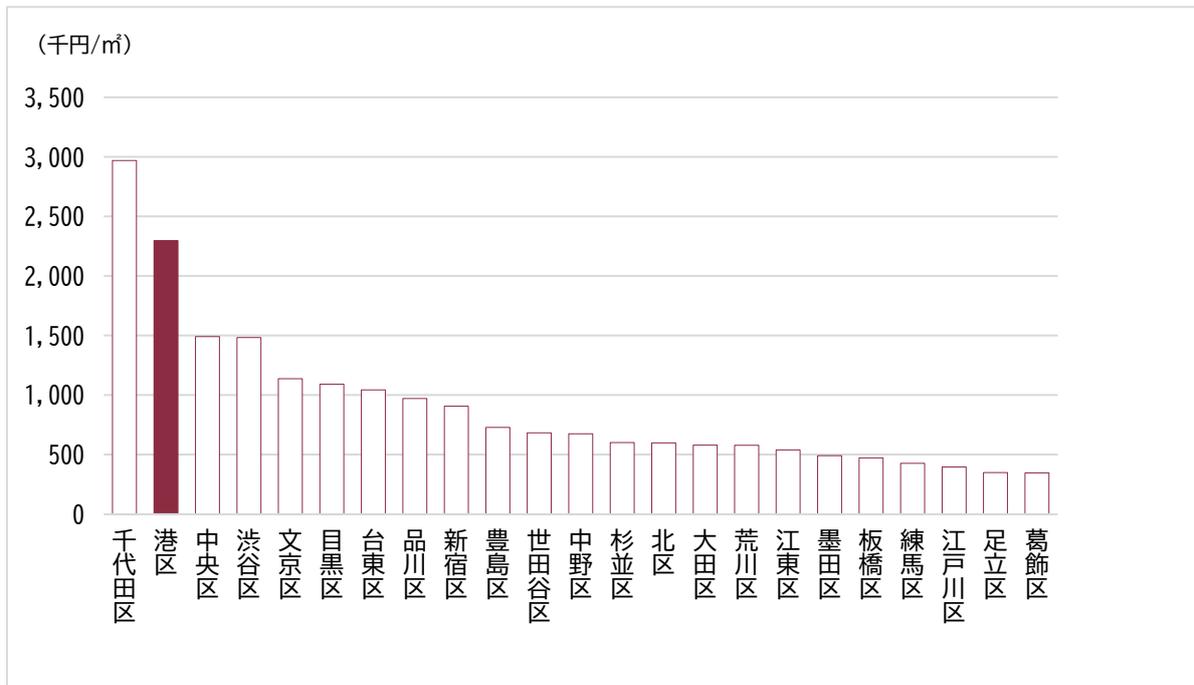
² 地価公示法に基づき、国土交通省の土地鑑定委員会が標準地を選定し、毎年1月1日時点の調査を行い、価格を判定して、一般の土地の取引価格の指標等として公表するもの。

第1章 港区の概要

■ 地価公示の平均価格

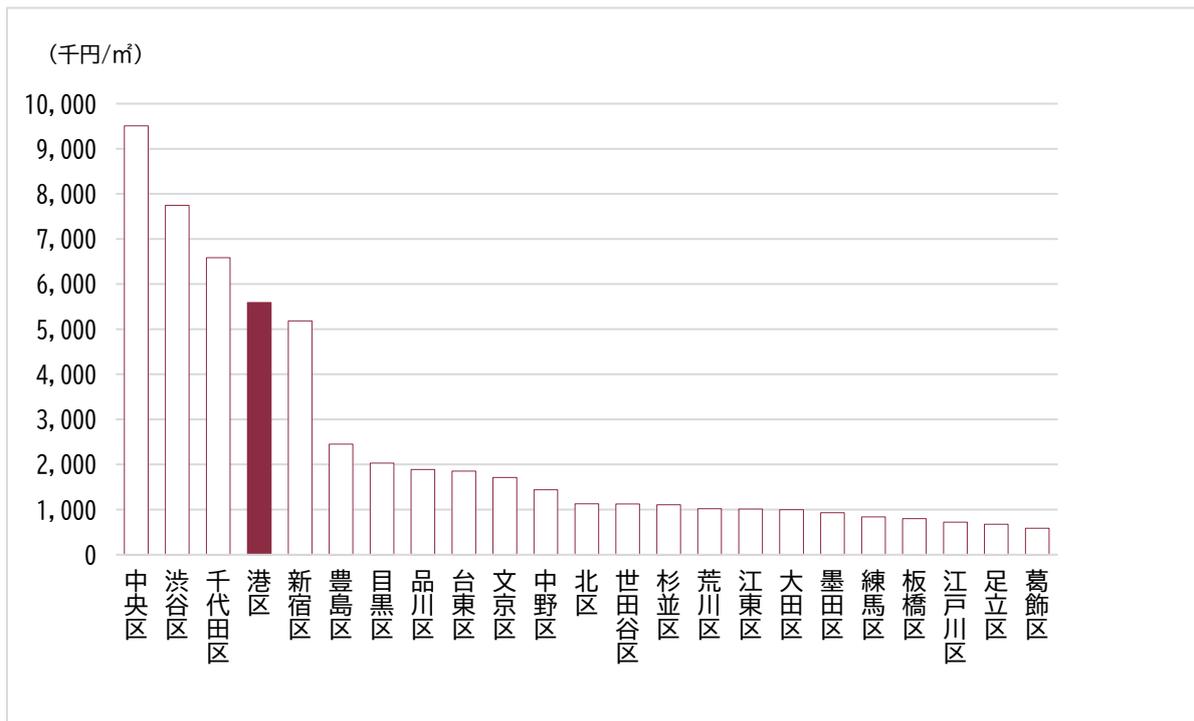
港区の令和6（2024）年の地価公示の平均価格は、住宅地が約230万円/㎡で23区の中で2番目に位置しており、商業地が約560万円/㎡で23区の中で4番目に位置しています。

図表 令和6年地価公示 23区の住宅地の平均価格



出典：「令和6年 地価公示価格（東京都分）の概要」より作成

図表 令和6年地価公示 23区の商業地の平均価格



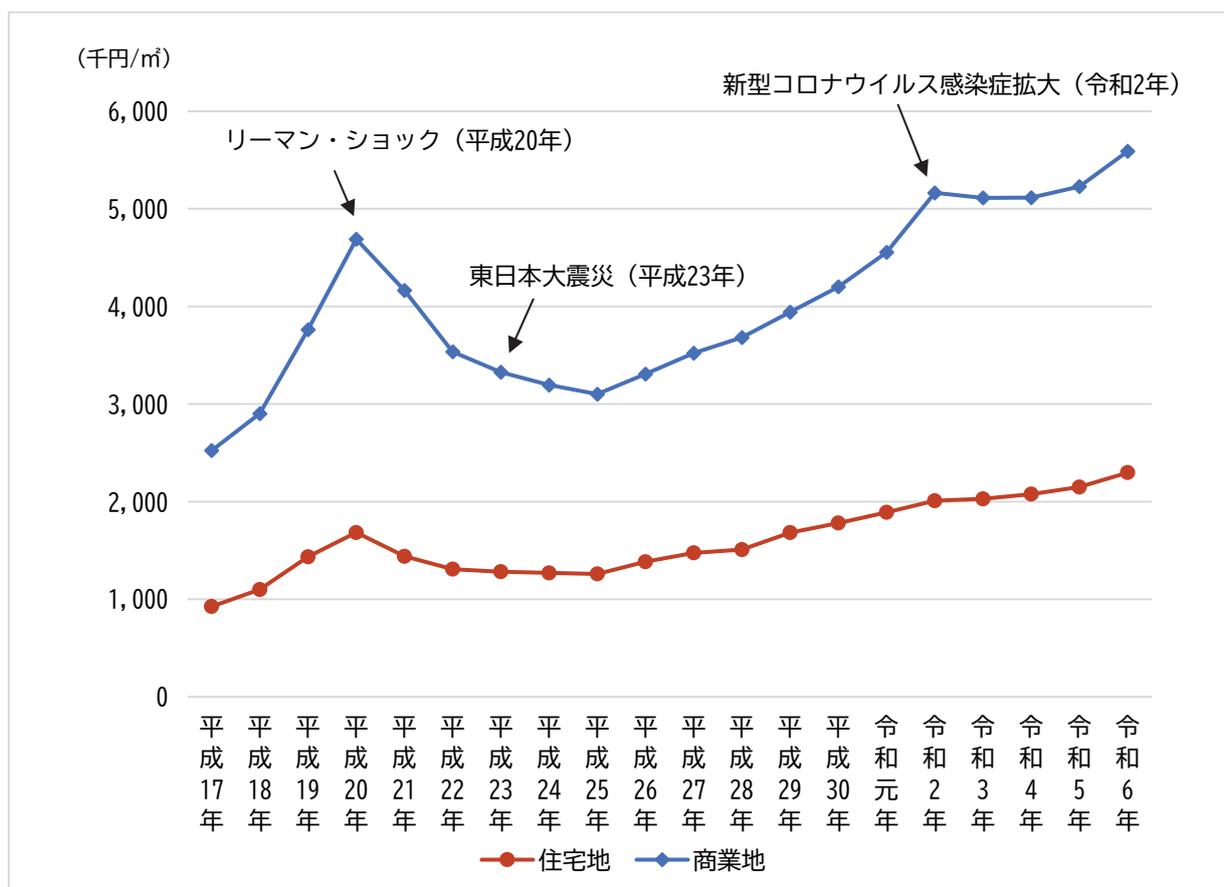
出典：「令和6年 地価公示価格（東京都分）の概要」より作成

■ 過去 20 年間の地価公示の平均価格の推移

区の過去 20 年間の地価公示の平均価格は、住宅地、商業地ともに、リーマン・ショックや東日本大震災の影響により、平成 20（2008）年から平成 25（2013）年までは下落傾向が続いていたものの、平成 26（2014）年以降は一転して上昇傾向が続いています。また、商業地については、令和 2（2020）年の新型コロナウイルス感染症拡大に伴う経済活動の停滞等により、平均価格の上昇に歯止めがかかったものの、令和 5 年には再び上昇しています。一方、住宅地については、令和 2（2020）年以降も緩やかな上昇傾向が続いています。

住宅地と商業地の平均価格の推移を比べると、住宅地は、安定して一定の価格水準を推移しており、景気の影響をあまり受けていないこと、商業地は、価格の変動が大きく、より景気の影響を受けやすいことがわかります。

図表 港区の用途別平均価格の推移



出典：「令和 6 年 地価公示価格（東京都分）の概要」より作成

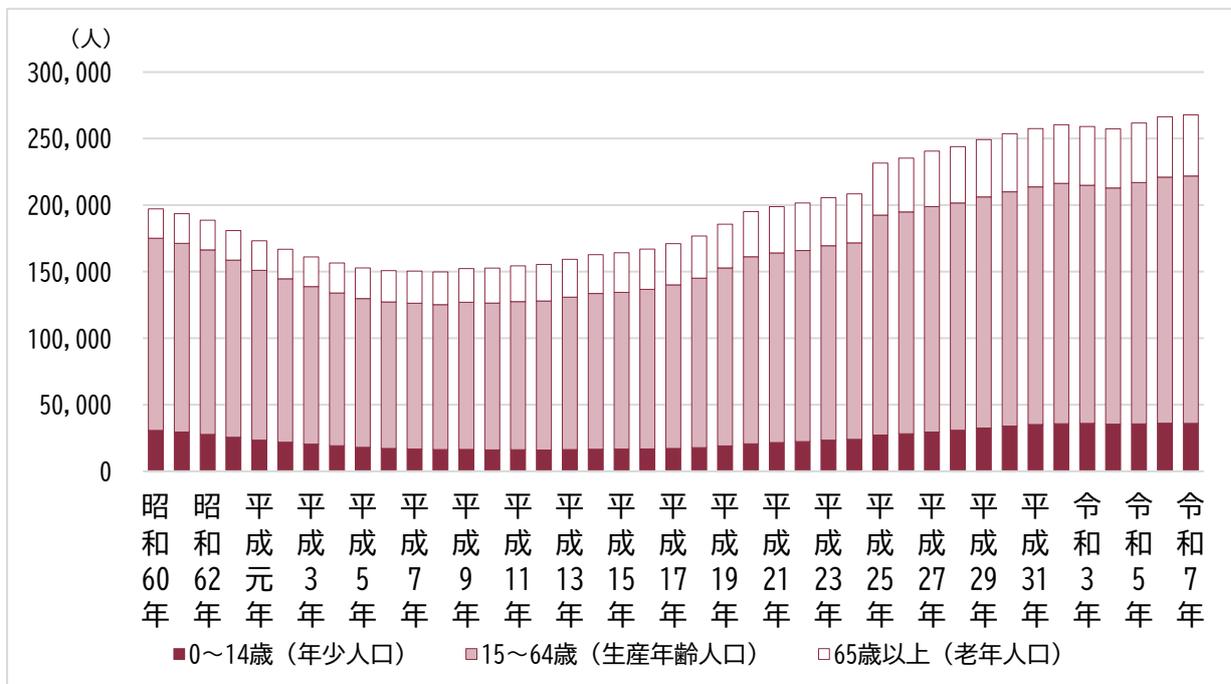
2 人口

■ 人口の推移

区の人口(住民基本台帳人口)は、日本が高度経済成長期を迎えた昭和30年代後半から長期的な減少傾向にありました。昭和60年代から平成8(1996)年までにかけては、地価の高騰等を背景に人口は急速に減少し、一時的に15万人を割り込む状況に至りました。区は、人口の減少傾向を改善するため、区民向け住宅の整備、民間の住宅供給の支援・誘導等の政策を積極的に展開し、定住人口の確保に向けた取組を推進してきました。こうした政策が奏功して、平成21(2009)年には、四半世紀ぶりに20万人台に回復し、令和7(2025)年1月1日には267,780人に達しました。

年齢3区分別の構成比を見ると、全国と比較して、老年の人口の割合が少ないことが特徴として挙げられます。

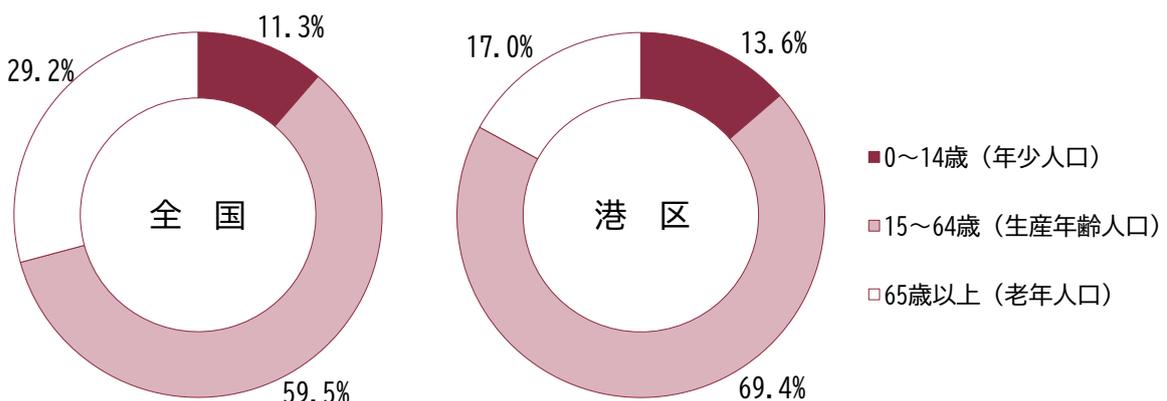
図表 人口の推移



※平成24年7月の住民基本台帳法改正に基づき、平成25年以降の値は、外国人を含む。

出典：「住民基本台帳」より作成

図表 年齢3区分別の構成比 (2024年比較)



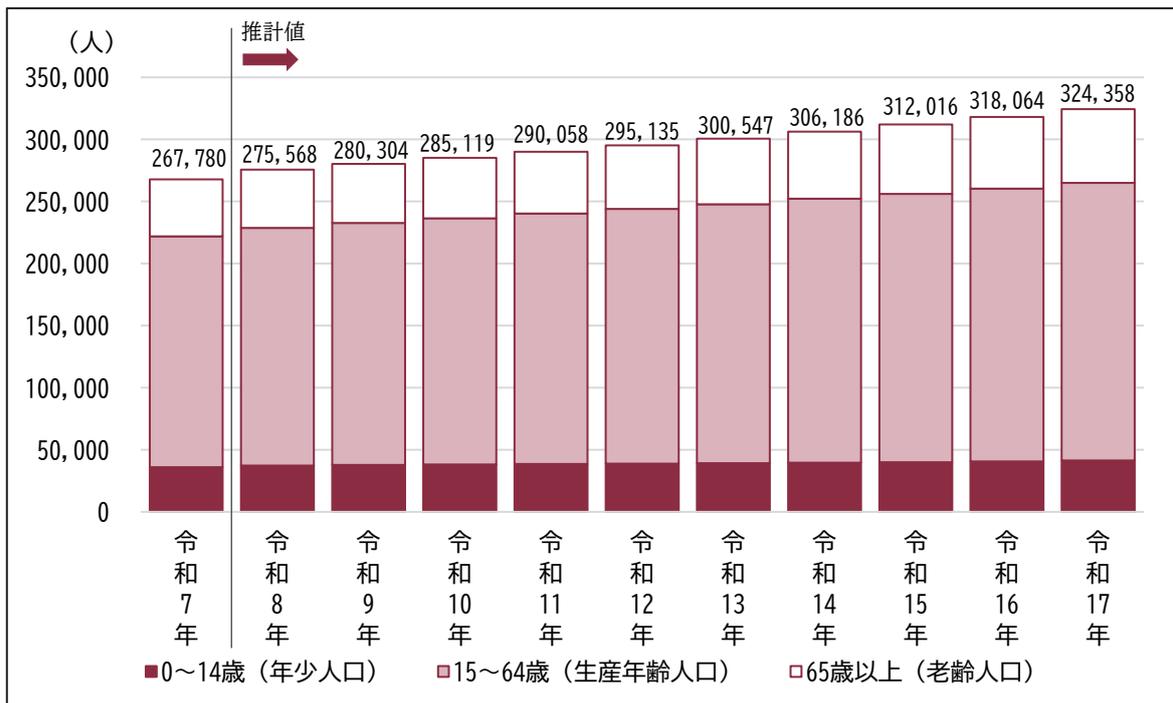
出典：「総務省統計局ホームページ、住民基本台帳」より作成

■ 将来の人口

毎年度実施している人口推計によると、総人口は今後も全ての世代で増加し、令和13(2031)年には、30万人を突破すると見込んでいます。

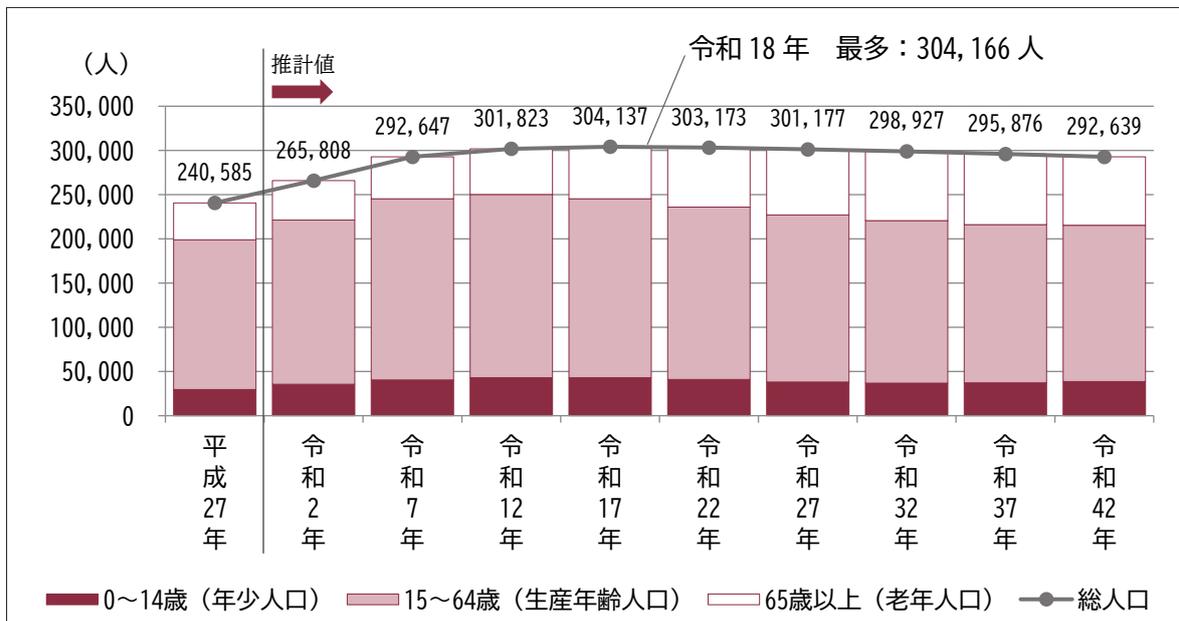
一方で、長期的な視点として、平成27(2015)年度に策定した「港区まち・ひと・しごと創生総合戦略」(以下「総合戦略」といいます。)によると、令和18(2036)年以降は、緩やかに減少していくと試算しています。また、令和42年の年齢3区分別の構成比をみると、高齢者の増加と生産年齢人口の減少が顕著にあらわれています。

図表 港区人口推計 (各年1月1日時点)



出典：「住民基本台帳、港区人口推計 (令和6年3月)」より作成

図表 長期的な人口推計 (各年1月1日時点)

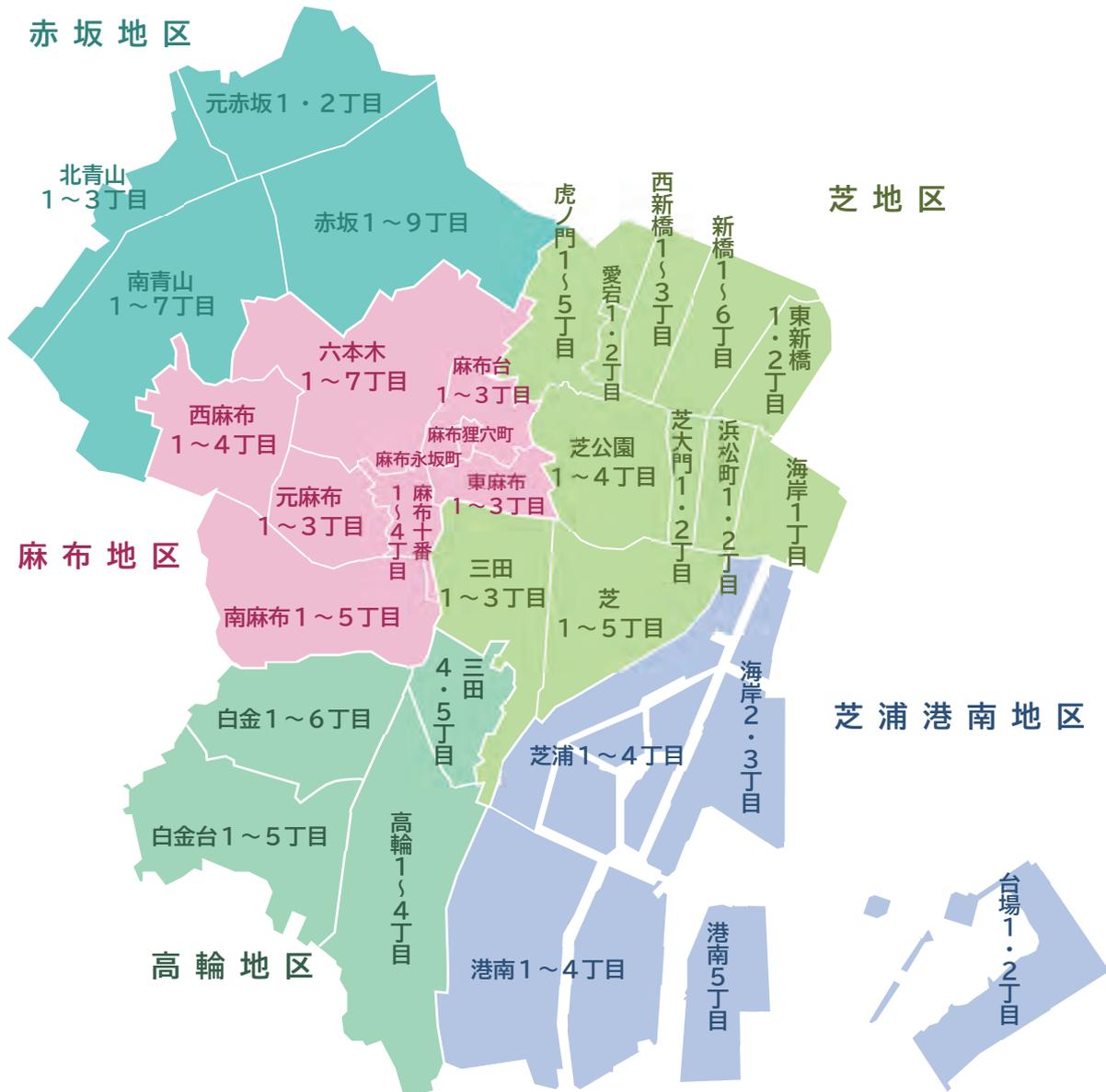


出典：「港区まち・ひと・しごと創生総合戦略 平成27年度」より作成

■ 地区別の状況

区は、平成3(1991)年に、現在の5地区（芝地区、麻布地区、赤坂地区、高輪地区、芝浦港南地区）を基本に行政サービスを提供していくこととしました。当時の港区の総人口は、161,082人（外国人を含まない。）で、令和6(2024)年1月1日時点より約10万人少ない状況でした。

図表 地区別の人口密度（令和6年1月1日時点）

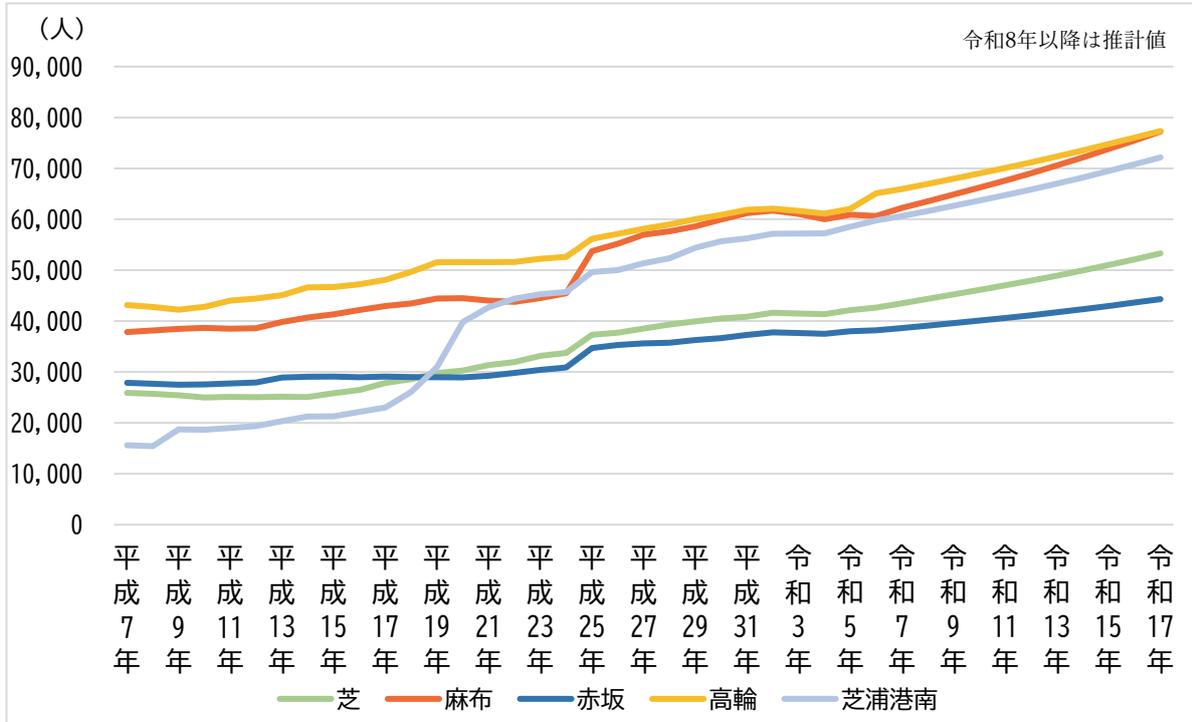


地区名	芝	麻布	赤坂	高輪	芝浦港南
面積 (km ²)	4.45	3.79	4.01	3.47	4.63
人口 (人)	42,644	60,642	38,180	65,089	59,751
人口密度 (人/km ²)	9,581	15,997	9,521	18,733	12,898

出典：「港区行政資料集 令和6年度版」より作成

地区別の人口推移を見ると、すべての地区で増加しており、その傾向は今後も続くことが予測されます。特に、芝浦港南地区は、平成18年までは、5地区の中で最も人口が少ない地区でしたが、平成18年以降急速に人口が増加しており、令和7年時点では、高輪地区や麻布地区に近づいています。

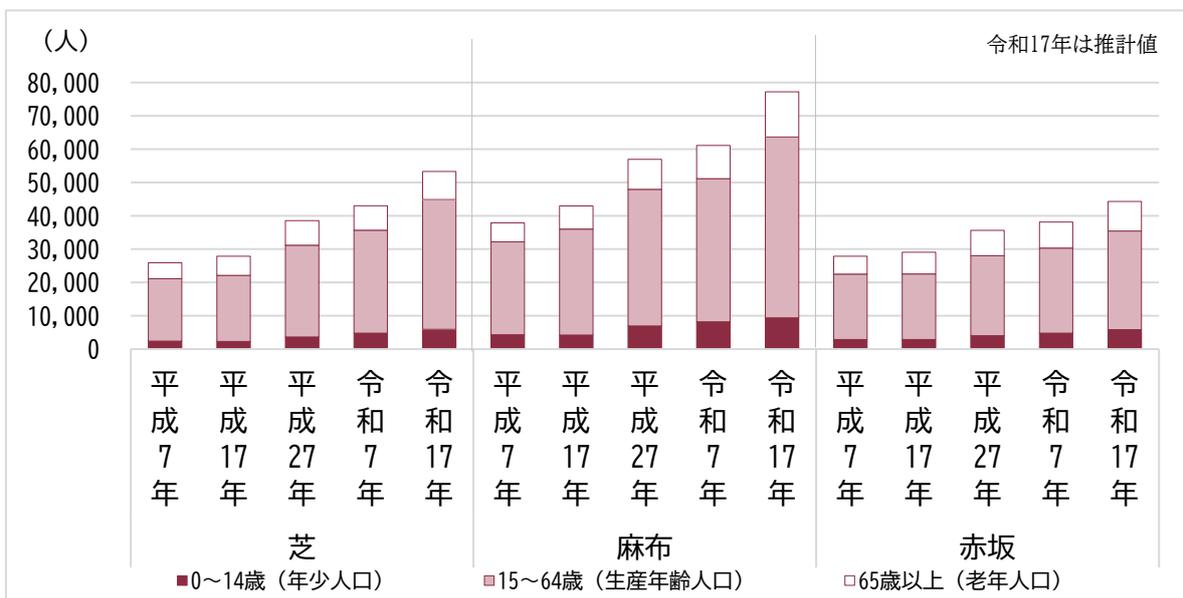
図表 地区別の人口推移



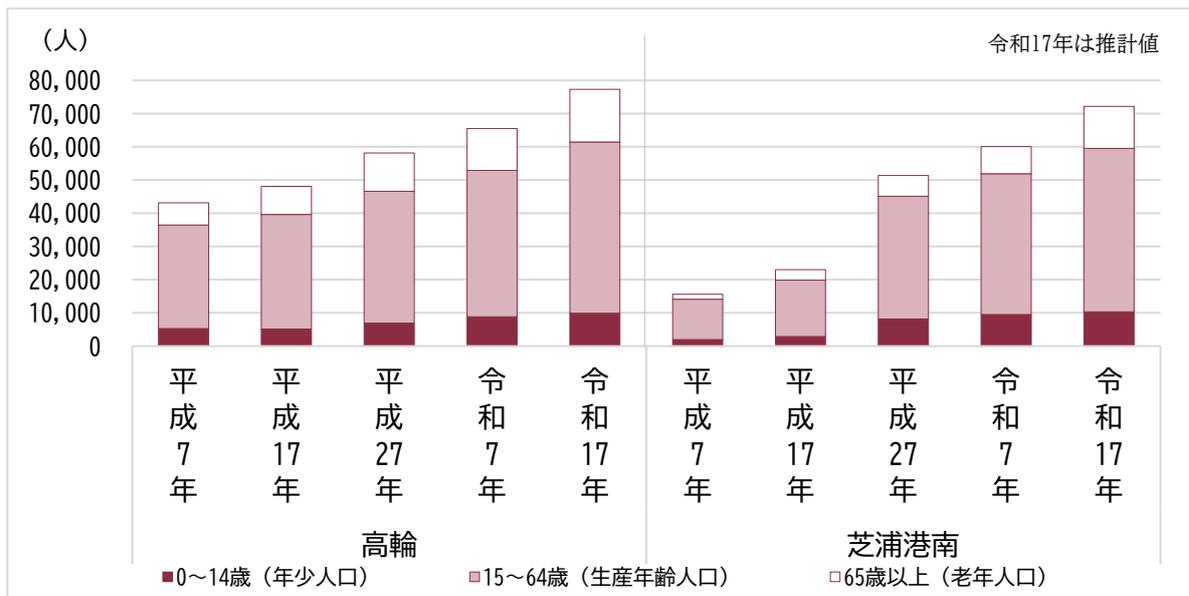
出典：「住民基本台帳、港区人口推計(令和6年3月)」より作成

地区別の年齢三区分の人口推移を見ると、平成7年と令和17年の比較において、芝地区と赤坂地区は、年少人口が最も増加していますが、麻布地区、高輪地区及び芝浦港南地区は、高齢人口が最も増加しています。このように、人口構成割合が地区ごとに異なる変化をしていることがわかります。

図表 地区別の年齢三区分の人口推移



図表 地区別の年齢三区分の人口推移



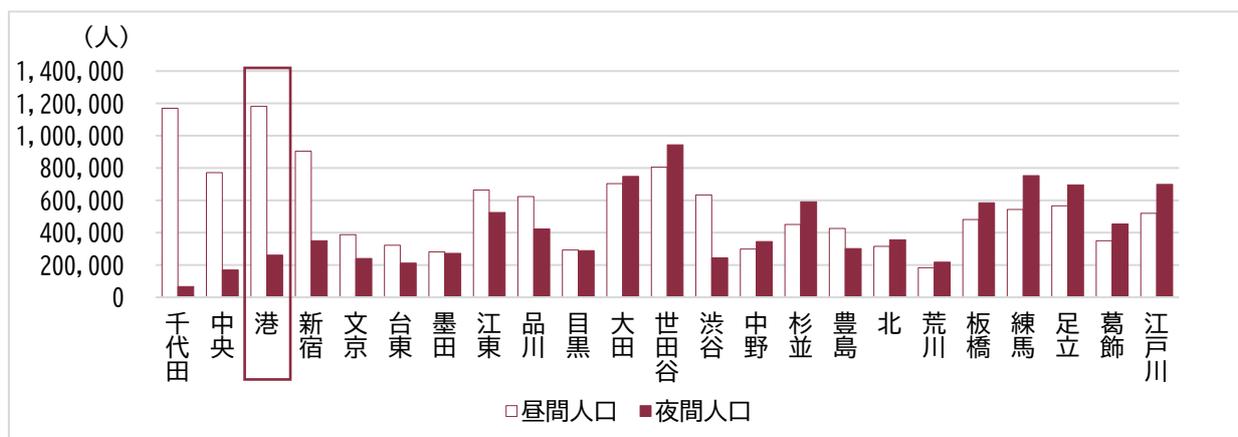
※平成27年以降の値は、外国人を含む

出典:「住民基本台帳、港区人口推計(令和6年3月)」より作成

■ 昼間人口と夜間人口

港区は、昼間人口と夜間人口の差が大きいことも特徴として挙げられます。昼間人口については、令和2(2020)年国勢調査で1,181,809人となり、昼夜間人口比率は、4.5倍となっています。区外から通勤や通学、観光等を目的に港区に来訪する人が多いことがわかります。

図表 地区別の人口推移



出典:「令和2年国勢調査」より作成

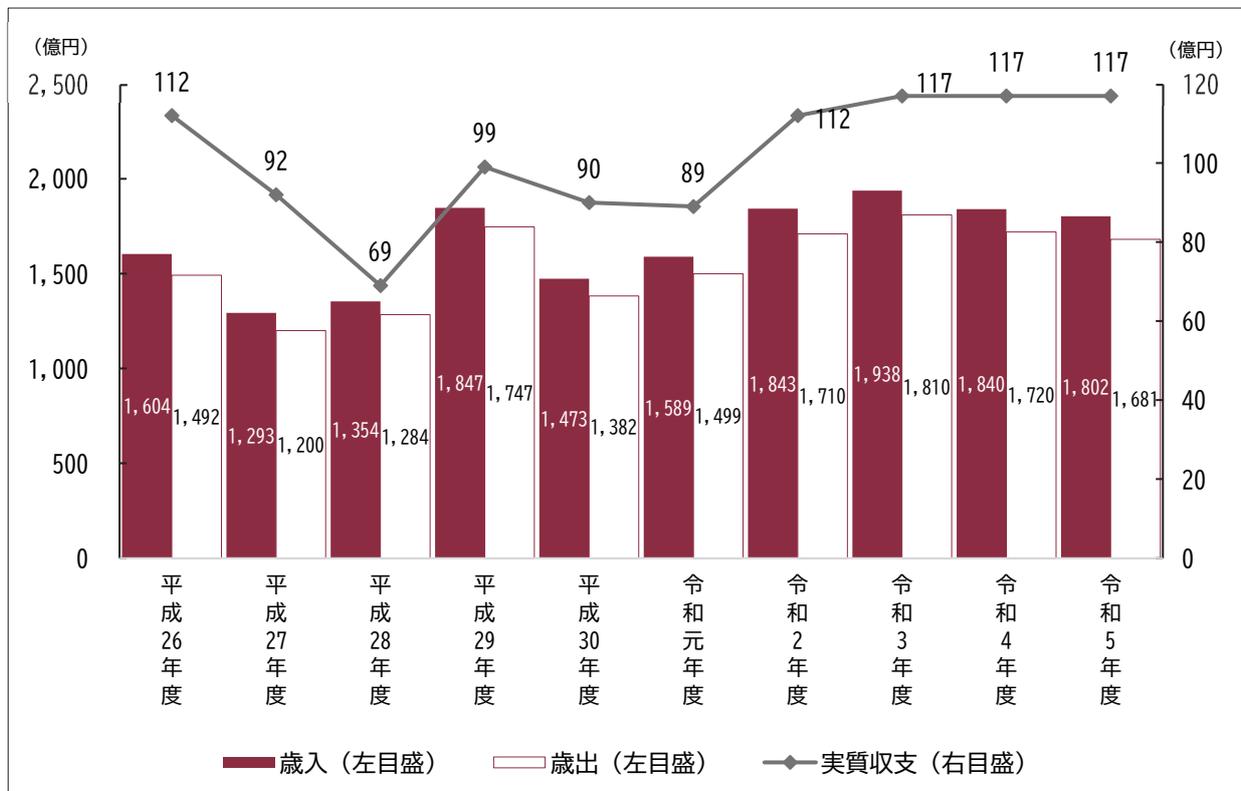
3 財政状況

■ 収支の状況

過去10年間の収支の状況を見ると、平成29(2017)年度は、震災復興基金の積立金増加により歳入歳出ともに増加しました。令和2(2020)年度は、特別定額給付金給付費など新型コロナウイルス感染症対策に関する国庫支出金等の増加により歳入が増加するとともに、特別定額給付金を給付したことなどにより歳出も増加しました。令和3(2021)年度は、新型コロナウイルス感染症対策に関する国庫支出金等は減少したものの、一般財源の特別区税等が増加したため歳入が増加したほか、新型コロナウイルスワクチン接種の増や芝浜小学校の整備などに伴い歳出も増加しました。

令和5(2023)年度は、歳入が1,802億円、歳出が1,681億円となりました。各年度の実質収支については、黒字が続いており、令和5(2024)年度は、117億円の黒字となりました。

図表 歳入歳出決算の推移

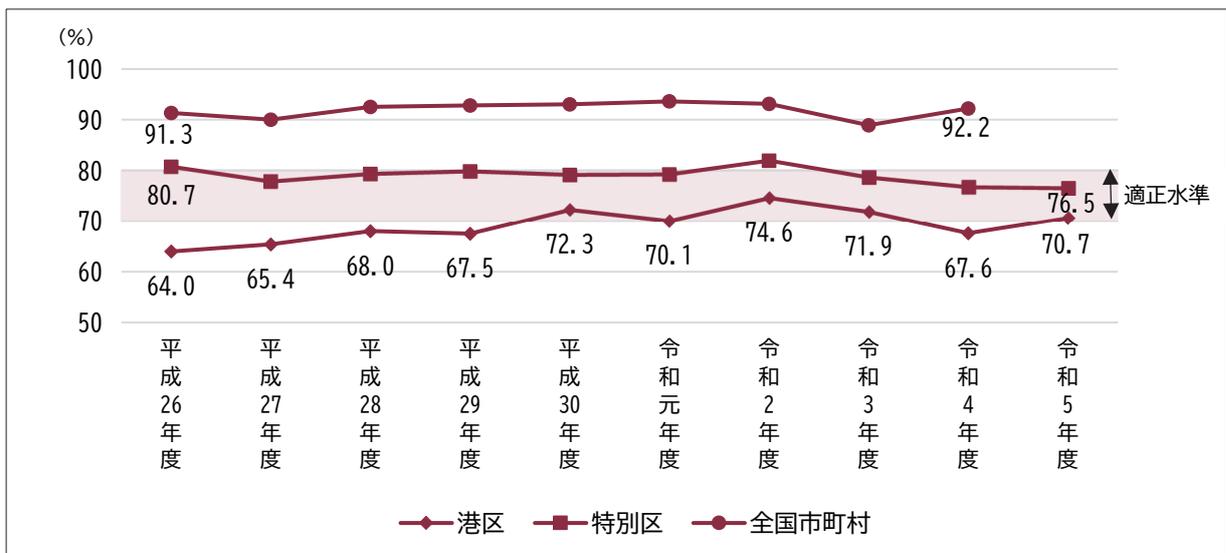


出典：「港区財政レポート 各年度決算」より作成

■ 財政指標の状況

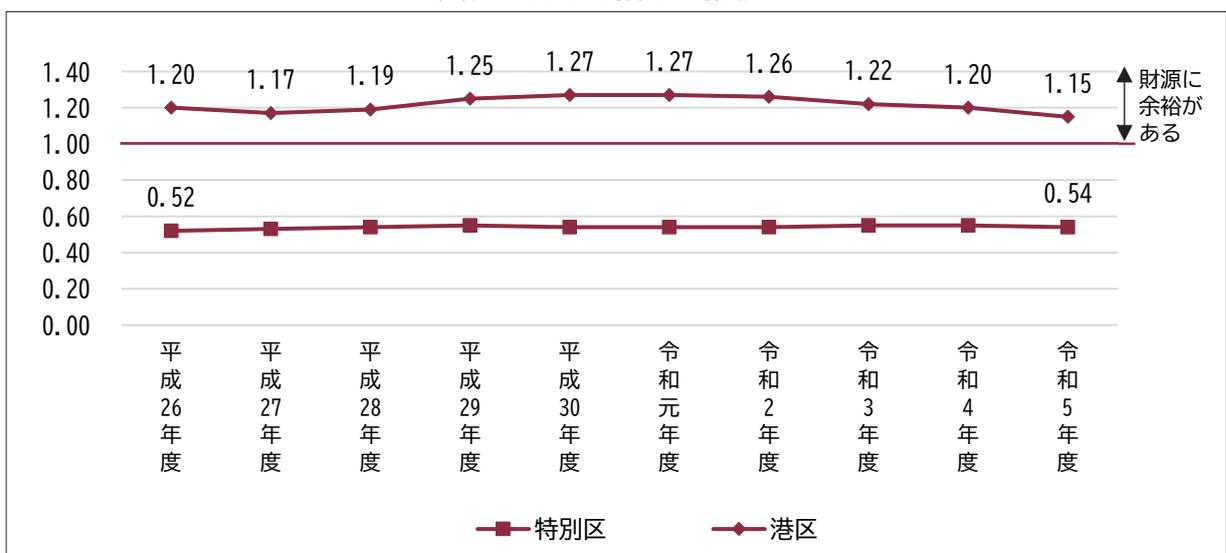
財政の弾力性を示す総合的な指標である経常収支比率は、GIGAスクール推進事業や高校生世代までを対象とした医療費の全額助成の増加等に伴う経常経費の増により、令和5(2024)年度は70.7%となりました。財政力を判断する理論上の指標である財政力指数は1.15となり、経常収支比率、財政力指数ともに、特別区と比較し高い財政力が示されているといえます。

図表 経常収支比率の推移



出典：「港区財政レポート 令和5年度決算」より作成

図表 財政力指数の推移



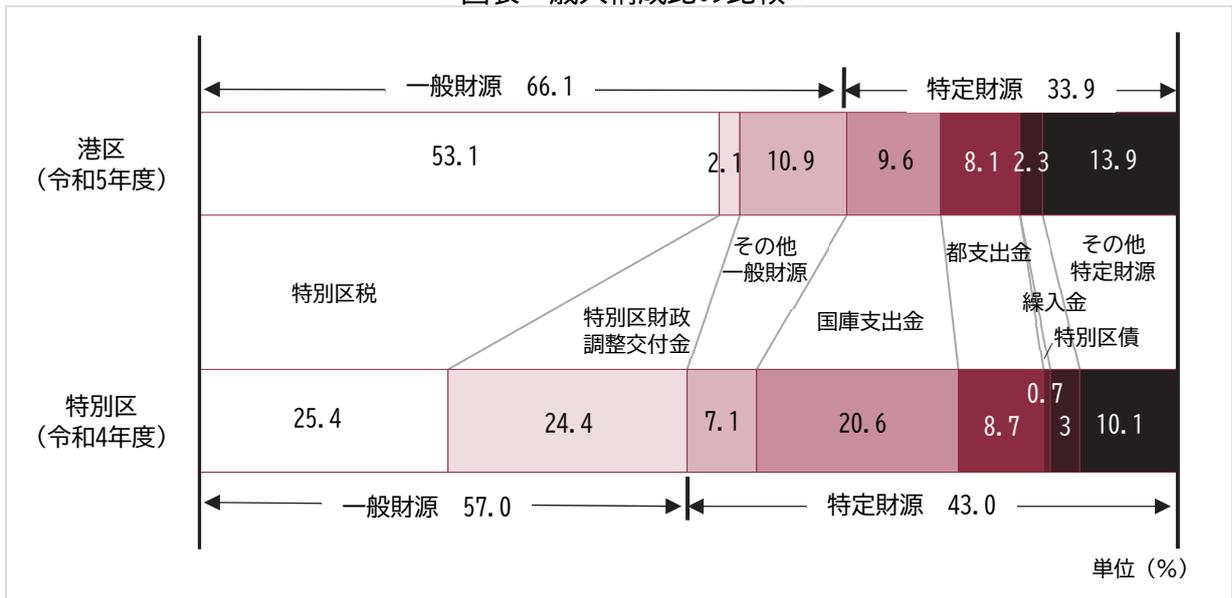
出典：「港区財政レポート 令和5年度決算」より作成

■ 歳入

港区は、特別区の平均と比較して、歳入全体に占める特別区税収入の割合が高く、特別区財政調整交付金の割合が極めて低い構成比となっています。一般財源の比率が高く、多様化する行政需要に柔軟に対応できる歳入構造といえます。

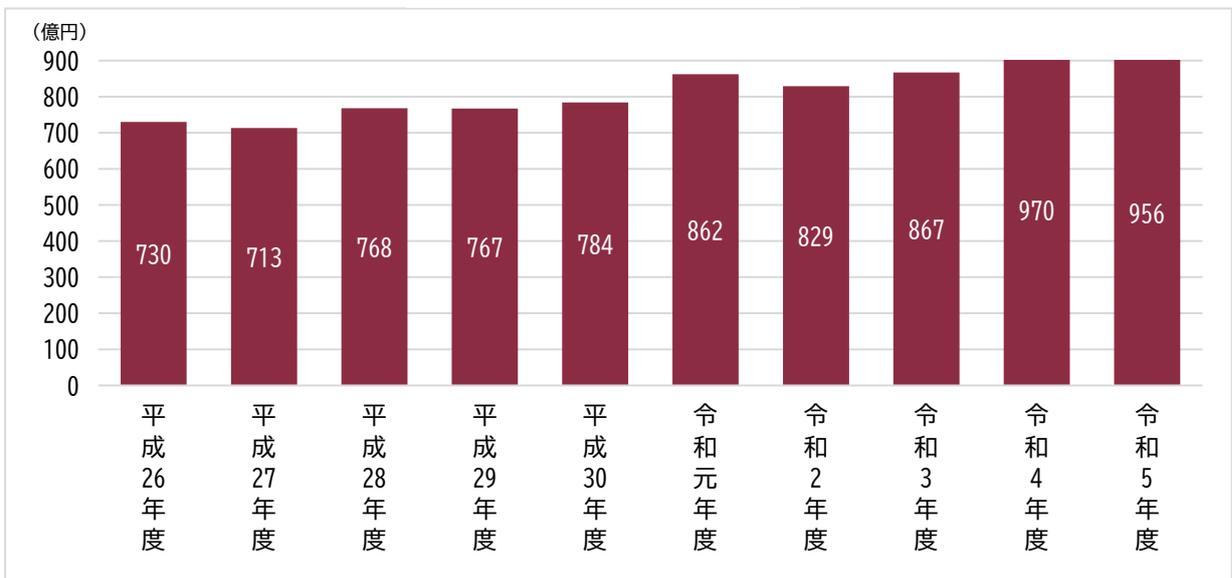
過去10年間の特別区税収入の推移を見ると増加傾向にあることが分かります。しかし、区の歳入の根幹を成す特別区税収入は、景気や税制改正等の動向に影響されやすく、物価高騰等による景気への影響を注視する必要があります。また、特別区財政調整交付金（普通交付金）が不交付であることなどから、特別区民税等の収納率の向上はもとより、税外収入の積極的な確保や基金の効果的な活用など、計画的な財政運営に努める必要があります。

図表 歳入構成比の比較



出典：「港区財政レポート 令和5年度決算」より作成

図表 特別区税収入の推移

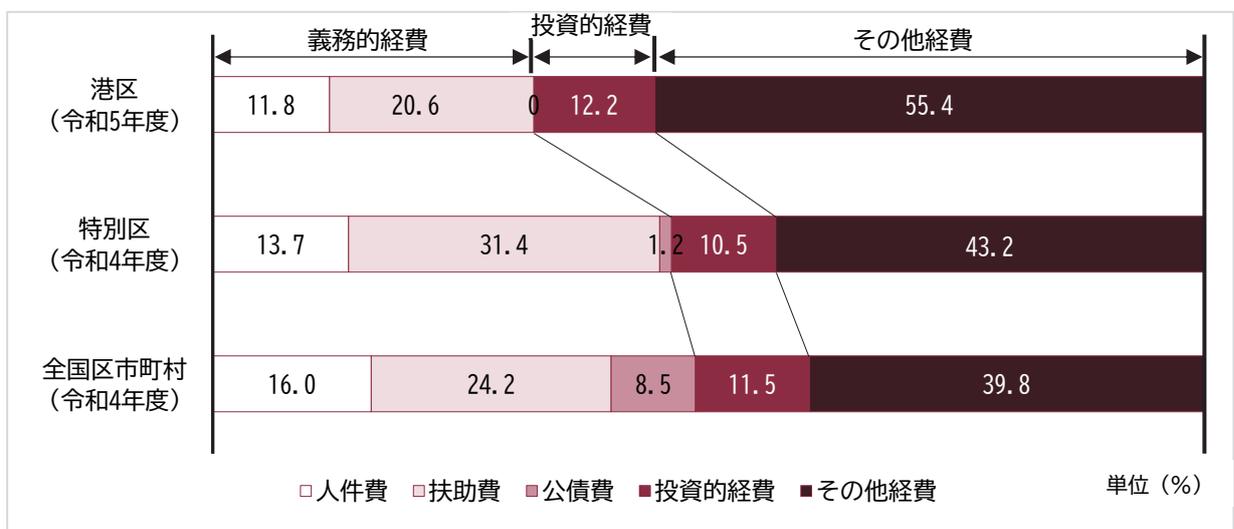


出典：「港区財政レポート 令和5年度決算」より作成

■ 歳出

港区は、特別区や全国区市町村平均と比較して、歳出全体に占める人件費、扶助費及び公債費といった義務的経費の割合が低い構成比となっています。このことから、区財政の弾力性は大きく、新たな区民ニーズに対応しやすい歳出構造といえます。一方、今後の人口増加に伴うあらゆる分野での行政需要の増加に加え、みなと芸術センターや学校施設の整備などを予定しており、今後も大規模な支出が続くことに留意が必要です。

図表 性質別歳出構成比の比較



出典：「港区財政レポート 令和5年度決算」より作成

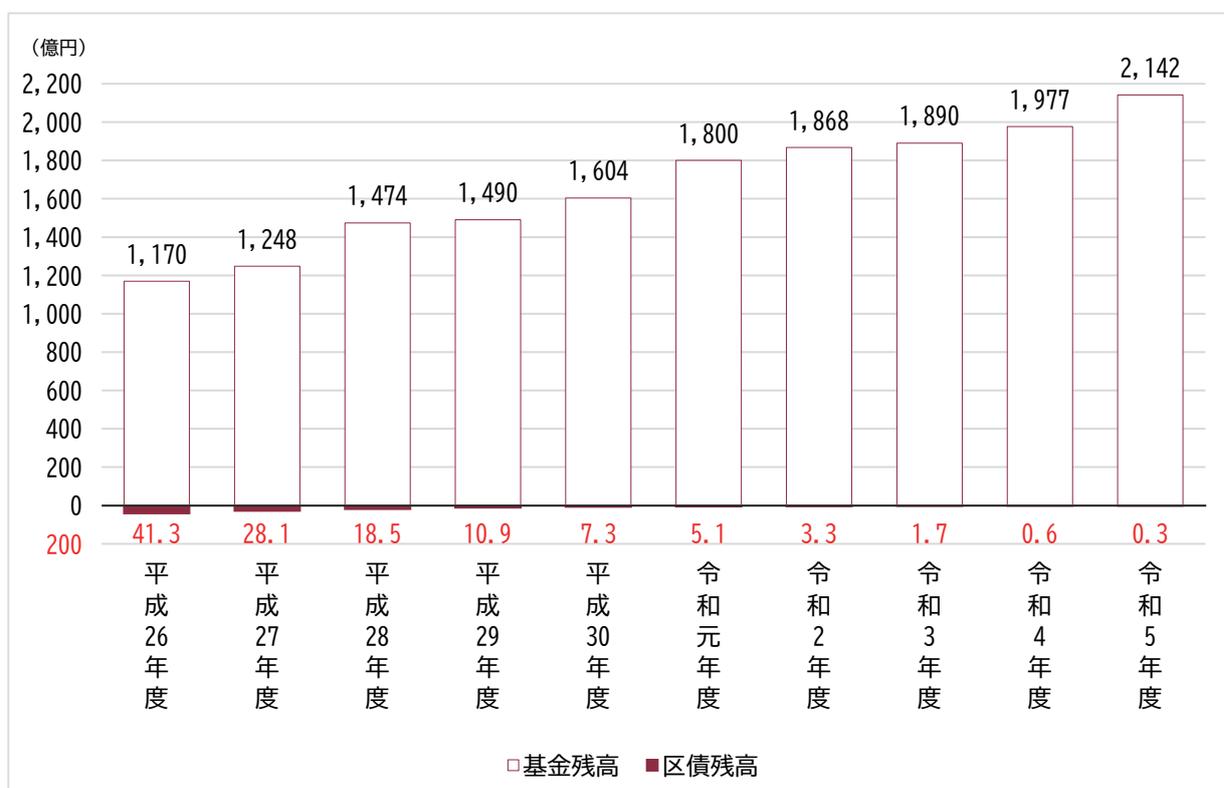
■ 基金と区債

基金や区債は、一般家庭でいえば基金が「預金」、区債が「ローン」にあたります。

基金には、財源の不足等を年度間で調整するための財政調整基金や、社会基盤の整備等、目的を定めて積立てを行う特定目的基金といった積立基金などがあります。区には、現在17の積立基金があり、基金残高は、令和5(2023)年度末時点で2,142億円となりました。

計画的に償還を行うとともに、新たな区債を発行していないため、区債残高は、これまで令和5年度末時点で0.3億円まで減少しました。

図表 基金残高と区債残高の推移



出典：「港区財政レポート 令和5年度決算」より作成

