

## まちの現況

### 市街地の状況

本地区は、ほぼ全域に事務所系用途の建築物が分布しています。虎ノ門駅及び地下鉄新駅（虎ノ門ヒルズ駅）周辺では近年の開発事業等により大規模な事務所系用途の建築物が多く存在する一方で、新橋駅西口から虎ノ門地域にかけてや本地区の南東側には小・中規模の事務所系用途の建築物が多く存在します。また、新橋駅周辺には物販や飲食店などの商業施設が集積しており、本地区の南側には住宅や公共系用途の建築物も立地しています。

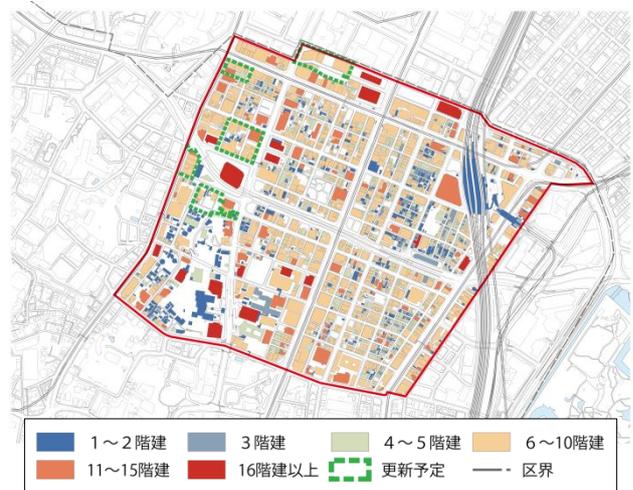


商業系・住宅系・公共系用途の建築物の分布

建築物の階数をみると、本地区全体としては6～10階程度の高層の建築物が中心となっていますが、新橋駅西口周辺では3階以下、愛宕山周辺では2階以下の建築物が多く分布しています。

また、近年の開発事業等においては、超高層の建築物も建設されており、今後も虎ノ門を中心に実施中の開発事業等において、土地の高度利用化が進む予定です。

右：本地区内の建築物の階数



本地区の外周部や中心には広幅員の幹線道路が通っており、おおむね全域に幅員6m以上の道路網が整備されています。

また、本地区東側の街区には幅員6m未満の道路が密に通っています。

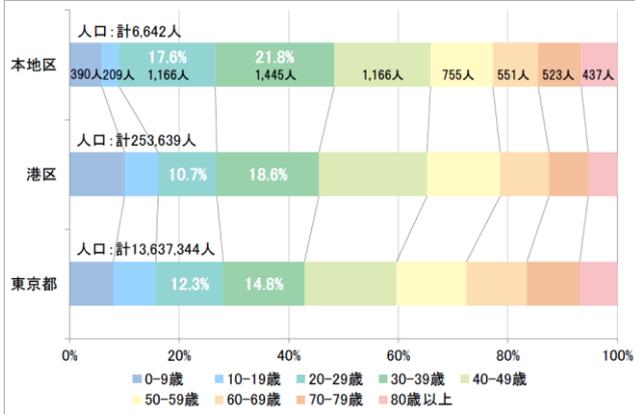
右：道路の幅員



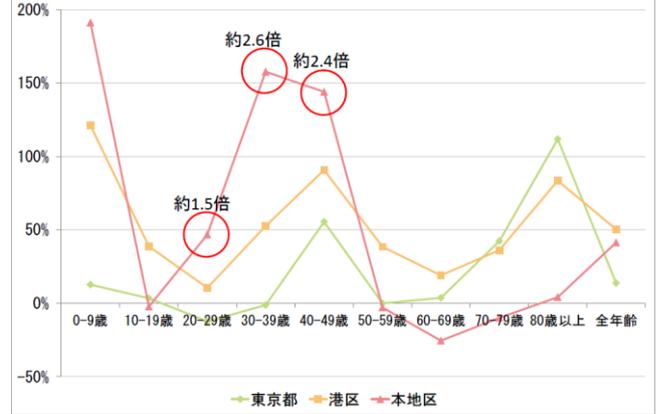
(本ページの図はいずれも「土地利用現況調査」(平成28年(2016年))のデータを基に作成)

## 人口

本地区の人口(平成30年(2018年)1月1日時点)は、東京都全体や港区全体と比較すると、20～30代の割合が高く、19歳未満の割合が低いのが特徴です。また、平成15年(2003年)からの変化をみると、9歳以下と20～40代の増加率が突出して高く、若者や子育て世帯の流入が顕著です。



人口の年齢別割合(平成30年(2018年)1月1日時点)  
(住民基本台帳のデータより集計)

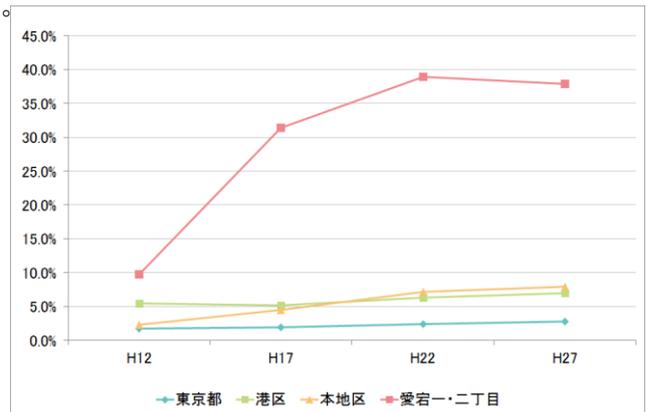


年齢別人口の増減率  
(平成15年(2003年)1月、平成30年(2018年)1月時点の比較)  
(住民基本台帳のデータより集計)

また、本地区においては、平成12年(2000年)から平成27年(2015年)にかけて外国人人口が約5.5倍に増加し、中でも愛宕一・二丁目では、人口の4割近くを占めています。

(単位:人)	平成12年	平成27年	倍率
東京都	211,673	378,564	1.8
港区	8,695	17,118	2.0
本地区	98	542	5.5
愛宕一・二丁目	17	210	12.4

上:外国人人口の推移の比較  
右:外国人人口の割合  
(国勢調査のデータより集計)

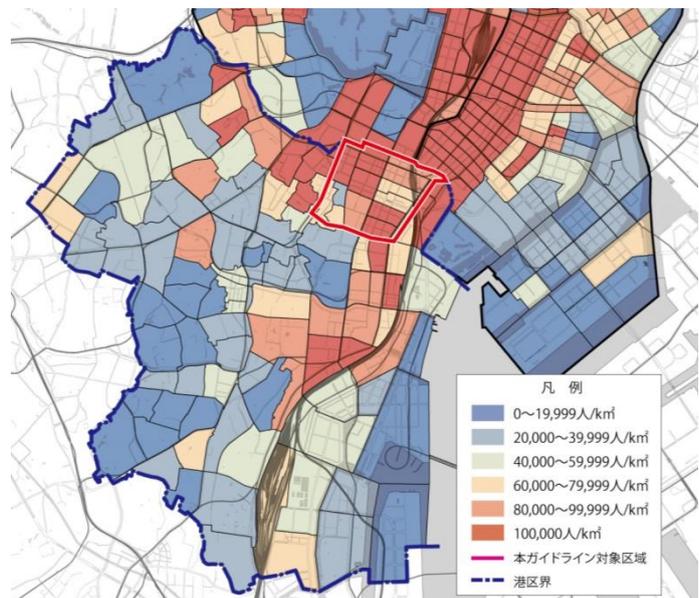


また、本地区は港区内でも昼間人口密度が特に高いのが特徴です。

虎ノ門エリアでは、現在も大規模なオフィスビルの建設が進んでおり、昼間人口の更なる増加が予想されます。

	昼間人口(人)	昼間人口密度(人/k㎡)	昼夜間人口比
東京都	15,920,405	7,267	1.18
港区	940,785	46,185	3.87
本地区	103,258	95,609	15.07

上:昼間人口、昼間人口密度の比較(平成27年(2015年))  
右:港区内の昼間人口密度(平成27年(2015年))  
(国勢調査のデータより集計)



注)本地区の人口は、虎ノ門一・三丁目、愛宕一・二丁目、西新橋一～三丁目、新橋一～六丁目の合計として集計

## 4 まちの魅力(特性)と課題

アンケート調査やまちの現況などを踏まえ、まちの魅力(特性)として今後も維持または更に伸ばしていきたい点、まちの課題として改善や解消が必要な点を、それぞれ整理します。(アンケート調査の結果概要は参考資料を参照)

### まちの魅力(特性)

#### 立地に恵まれた多様なビジネス環境、大規模な開発事業の進展による国際的なビジネス・生活拠点の形成

(第4章分野別まちづくりの方針との対応:①土地利用・活用、⑧国際化・観光・文化)

- ▶ 本地区は事務所建築物が多くを占めており、虎ノ門エリアの大規模オフィスから西新橋エリアなどの中小規模の事務所まで、多様なビジネス環境が充実しています。また、官公庁のある霞が関に隣接し、周辺には数多くの大使館に加え、インターナショナルスクールや国際水準の居住・医療サービスなどの生活支援機能も存在しています。
- ▶ 虎ノ門を中心として大規模な開発事業等が複数実施・計画されており、国際水準のビジネス・生活環境の形成が進められています。また、外堀通り北側や新橋駅周辺でもまちづくりの機運が高まっています。こうした動きに伴い、本地区は、活発な経済活動を展開する首都東京の一翼を担う国際的なビジネスのまちに進化しつつあります。



虎ノ門エリアにおける開発事業等イメージパース



虎ノ門ヒルズの大規模オフィス

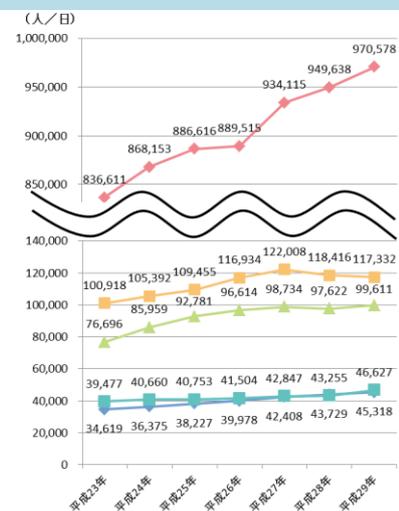


中小規模の事務所のイメージ

#### 恵まれた交通利便性、90万人以上が行き交うターミナル駅である新橋駅

(③道路・交通)

- ▶ 本地区は、新橋駅や環状第2号線を通じた羽田空港、成田国際空港とのアクセスや臨海部の MICE へのアクセスに恵まれています。
- ▶ 鉄道9線をはじめバス8路線、タクシーなど公共交通が充実し交通利便性に恵まれていることに加え、将来的には地下鉄新駅(虎ノ門ヒルズ駅)の整備やBRTの導入など広域交通ネットワークの更なる拡充が予定されています。
- ▶ 本地区のみならず都心と国内外の接点となる新橋駅は、1日当たりの乗降客数が90万人を超えるターミナル駅であり、多くの人が行き交います。



各駅の鉄道乗降客数の推移(人/日)  
※新橋駅は複数路線を1駅として集計(国土数値情報 / 国土交通省より作成)

### 愛宕山のまとまりのある緑と芝公園などの本地区を囲む豊富な緑

(④緑・水、⑦低炭素化)

- ▶ 本地区には、古くから景勝地として親しまれてきた愛宕山が存在し、保護樹林にも指定されているまとまりのある緑が広がっています。
- ▶ 本地区周辺には、芝公園や日比谷公園、旧芝離宮恩賜庭園、浜離宮恩賜庭園などの大規模で豊かな緑が存在します。
- ▶ 壁面緑化や屋上緑化が港区内でも特に多い地区であり、土地を立体的に活用した緑化が多く見られます。



愛宕山周辺のまとまりのある緑

本地区周辺の豊富な緑  
(上：日比谷公園、下：芝公園)

### まちの活気を生み出す新橋駅周辺や新虎通り沿道のにぎわい形成

(②住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯 ⑥景観)

- ▶ 新橋駅西口広場(SL広場)や駅周辺に広がる飲食店街のにぎわいが、まちの活気を生み出しています。
- ▶ 新虎通りでは、街並み再生方針に基づき沿道の街区再編や建替えが進んでいます。にぎわいのあるシンボルストリートにふさわしい街並み形成に向けて、更なる推進が求められます。



界わい性のある路地空間に広がる飲食店街のにぎわい

新虎通り沿道の街並み

### 伝統と文化を継承するまちの資源やイベントの開催

(⑧国際化・観光・文化)

- ▶ 新橋こいち祭、烏森神社例大祭、日比谷神社例大祭、愛宕神社例大祭など、交流の場としての祭りや市が現在も継承されています。
- ▶ 鉄道発祥の地としての新橋駅をはじめ、浅野内匠頭切腹跡、愛宕神社、栄閑院など、本地区には歴史的な地域資源が存在しています。
- ▶ まちの歴史や文化をともにつくってきた、戦前から長く事業を営む老舗が多くあります。



愛宕神社のほおずき市千日詣り



新橋こいち祭りの様子



栄閑院  
(杉田玄白の墓)



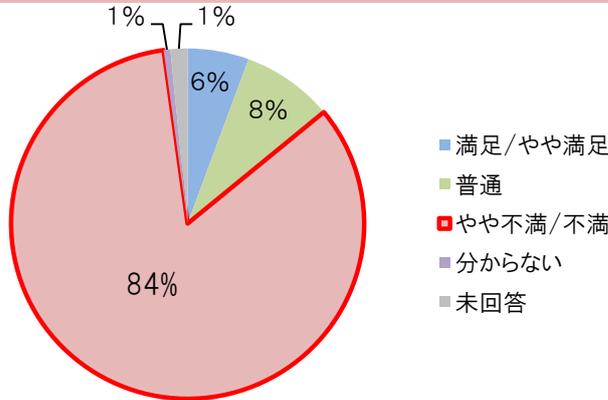
伝統を継承する老舗の存在  
(堀商店)

## まちの課題

### 人口増加に対応する生活利便施設等の不足

(②住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯)

- ▶ スーパーマーケットや子育て・高齢者支援施設などの生活利便施設が不足しています。
- ▶ 特に「日常生活に必要な食料品や日用品を扱うお店の設置」については、アンケート調査で回答者の8割以上が「やや不満/不満」と回答しています。



#### 【主な自由意見】

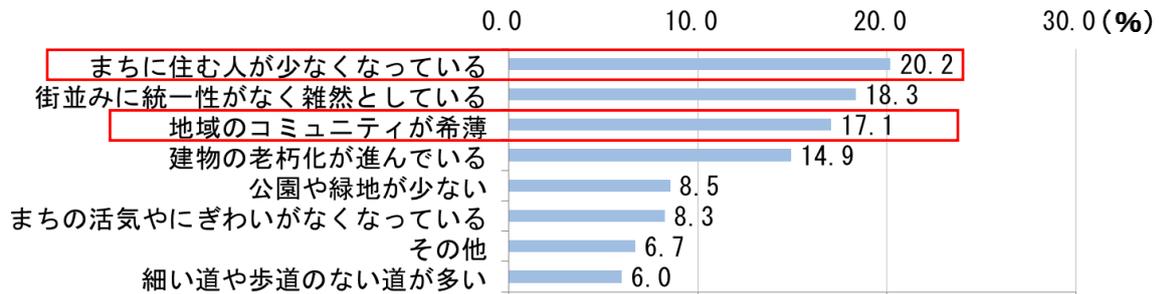
- ・スーパーマーケットやコインランドリーなどの生活利便施設が少ない。
- ・子どもが遊べる児童館などが欲しい。
- ・子どもの学習塾などの教室や遊具の揃った公園、家族や子どもたちが安心して過ごせるような施設があると良い。
- ・保育園、病児保育、学童施設などの働きやすい環境の整備に期待している。

区民アンケート結果(日常生活に必要な食料品や日用品等を扱うお店の設置に関する満足度)

### 町会活動等を通じて培われてきたコミュニティの衰退の懸念

(②住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯)

- ▶ 人口が増加傾向の一方で、アンケート調査ではまちの課題として「まちに住む人が少なくなっている」、「地域のコミュニティが希薄」と回答している人が多く、地域コミュニティが衰退していると感じている区民が多くいます。

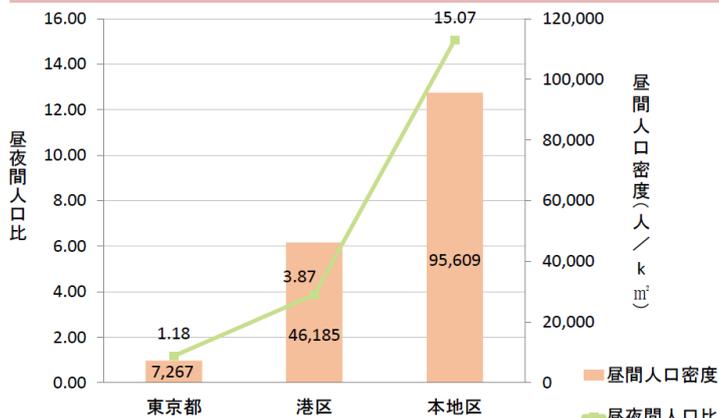


区民アンケート結果(まちが抱える課題)

### 膨大な昼間人口に対応する帰宅困難者対策の必要性

(⑤防災・復興)

- ▶ 本地区は昼夜間人口比率が約15倍と非常に高いのが特徴であり、東日本大震災時にも新橋駅周辺や南桜公園などは多くの人であふれました。発生が危惧されている首都直下地震などの大規模災害に備えて、駅を中心とした帰宅困難者対策が必須です。



本地区の昼夜間人口比、昼間人口密度  
(国勢調査のデータより集計)

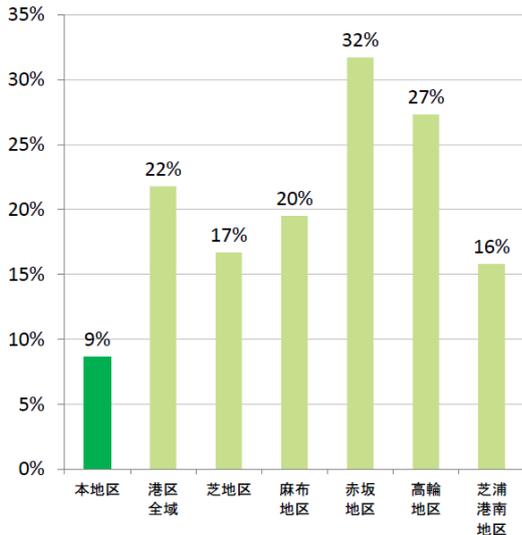


東日本大震災発生直後の様子(南桜公園)

### うるおいのある緑空間や快適な歩行空間等が不足

(③道路・交通、④緑・水)

- ▶ 本地区の緑被率は約9%であり、港区全体の緑被率約22%と比べてかなり低い状況です。公園やオープンスペースなど人びとの憩いや交流の場となる空間も不足しています。
- ▶ 芝公園や日比谷公園などの本地区外のまとまりある緑との連続性を意識した緑の軸の形成など、うるおいのある緑空間の創出が求められています。
- ▶ 道路や沿道の緑、にぎわい施設が不足しているとともに、歩道が確保できないせまい道路も多く、まちの回遊性を高める環境整備が必要です。



緑被率(港区みどりの実態調査(第9次)より集計)

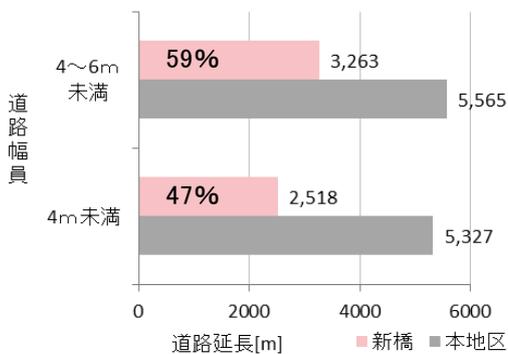


航空写真(港区みどりの実態調査(第9次)を基に作成)

### 災害時の被害を低減させる対策の必要性

(①土地利用・活用、⑤防災・復興)

- ▶ 本地区は広幅員の幹線道路に囲まれています。街区内部には幅員4m未満の道路が多く残っています。沿道には老朽化した建築物も多く見られ、災害時には建物倒壊による道路閉塞のおそれがある地域が存在します。
- ▶ 特に新橋地域には幅員がせまい道路が集中しており、本地区の幅員4m未満の道路のうち約半数が新橋一～六丁目にあります。烏森神社周辺のにぎわいのある路地空間は、新橋らしい魅力である一方、道路がせまく敷地も小規模なため機能更新が進みにくく、防災上の課題があります。



※新橋：新橋一～六丁目とする

上：道路幅員別道路延長(平成29年度(2017年度))

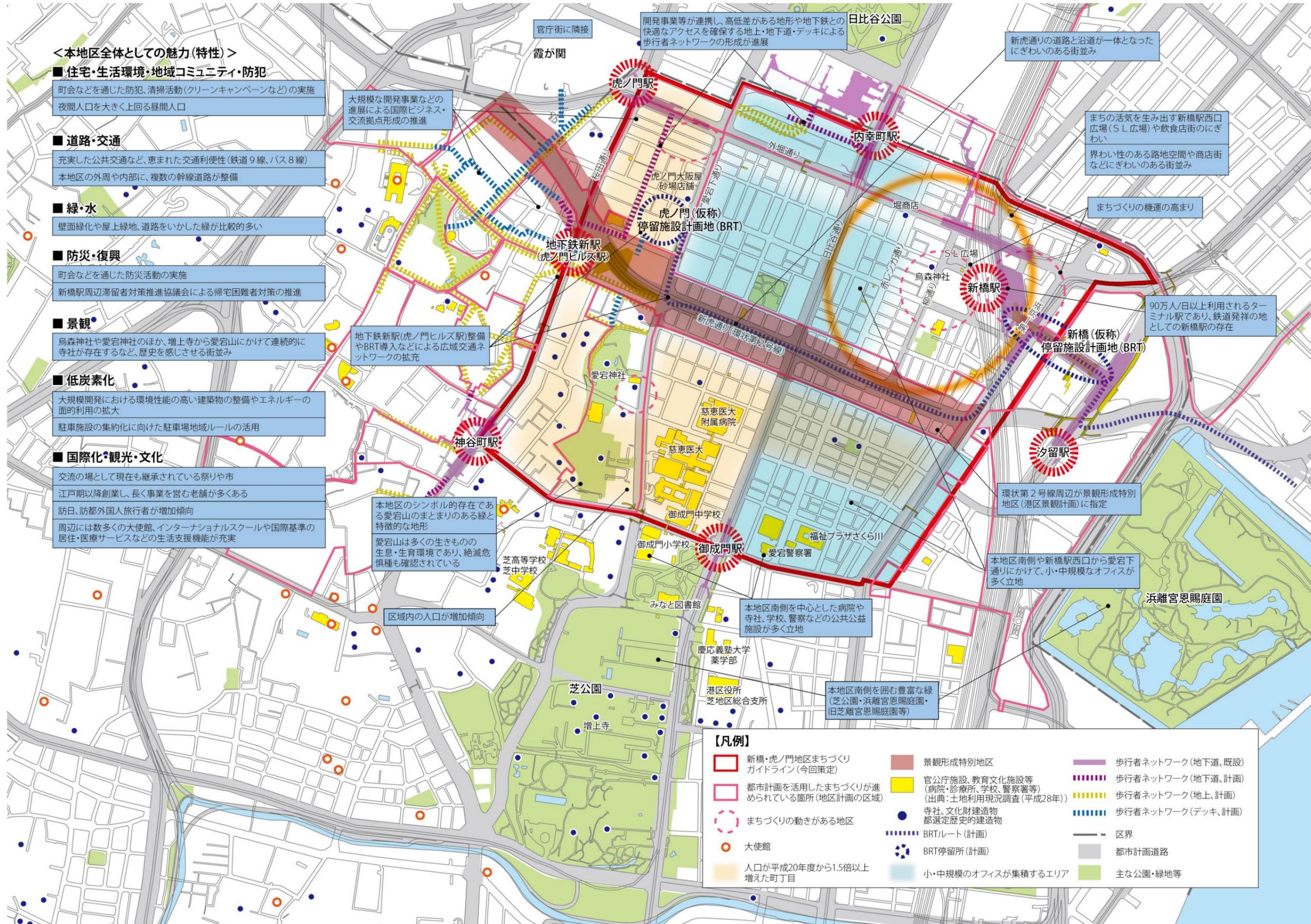
右：新橋駅周辺の道路幅員  
(「土地利用現況調査」(平成28年(2016年))のデータを基に作成)



本地区の細街路



【本地区における魅力(特性)のまとめ】





【本地区における課題のまとめ】

＜本地区全体としての課題＞

■ 土地利用・活用

観光スポット間の連携、集客効果のある商業施設(にぎわい施設)や憩いの空間が不足

■ 住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯

スーパーなどの生活利便施設、子育て・高齢者支援施設等が不足

人口増加の一方で、町会活動などを通じて培われてきたコミュニティの衰退が懸念

休日や夜間には人通りが少ない状況

たばこ対策(喫煙マナーの改善や受動喫煙防止など)の必要性

■ 道路・交通

歩道の未整備や路肩での荷物置き車両、電柱等による交通阻害

駅周辺の放置自転車対策のため、自転車等駐車場の本格整備が必要

自転車シェアリングポートの整備が必要

歩道や駅などのバリアフリー化への区民満足度が低い

■ 緑・水

公園やオープンスペースなどが不足(人々の憩いや交流の場が不足)

緑被率やみどり率が低く、うるおいのある空間が不足

■ 防災・復興

木構造建築物の割合が比較的高く建築物の老朽化も進行しているため、建物倒壊危険度が高い

区域の広範囲で液状化のおそれがある

帰宅困難者のための一時滞在施設や防災備蓄の確保などが必要

防災・復興にかかるまちづくりの取組の区民認知度が総じて低い

細分化された小規模な敷地や幅員のせまい道路が多く、災害時には建築物や電柱の倒壊により、救護活動に支障が生じるおそれがある

■ 景観

街並みに統一性がなく雑然としていることが課題という声が多い

■ 低炭素化

ヒートアイランド現象の緩和策の必要性

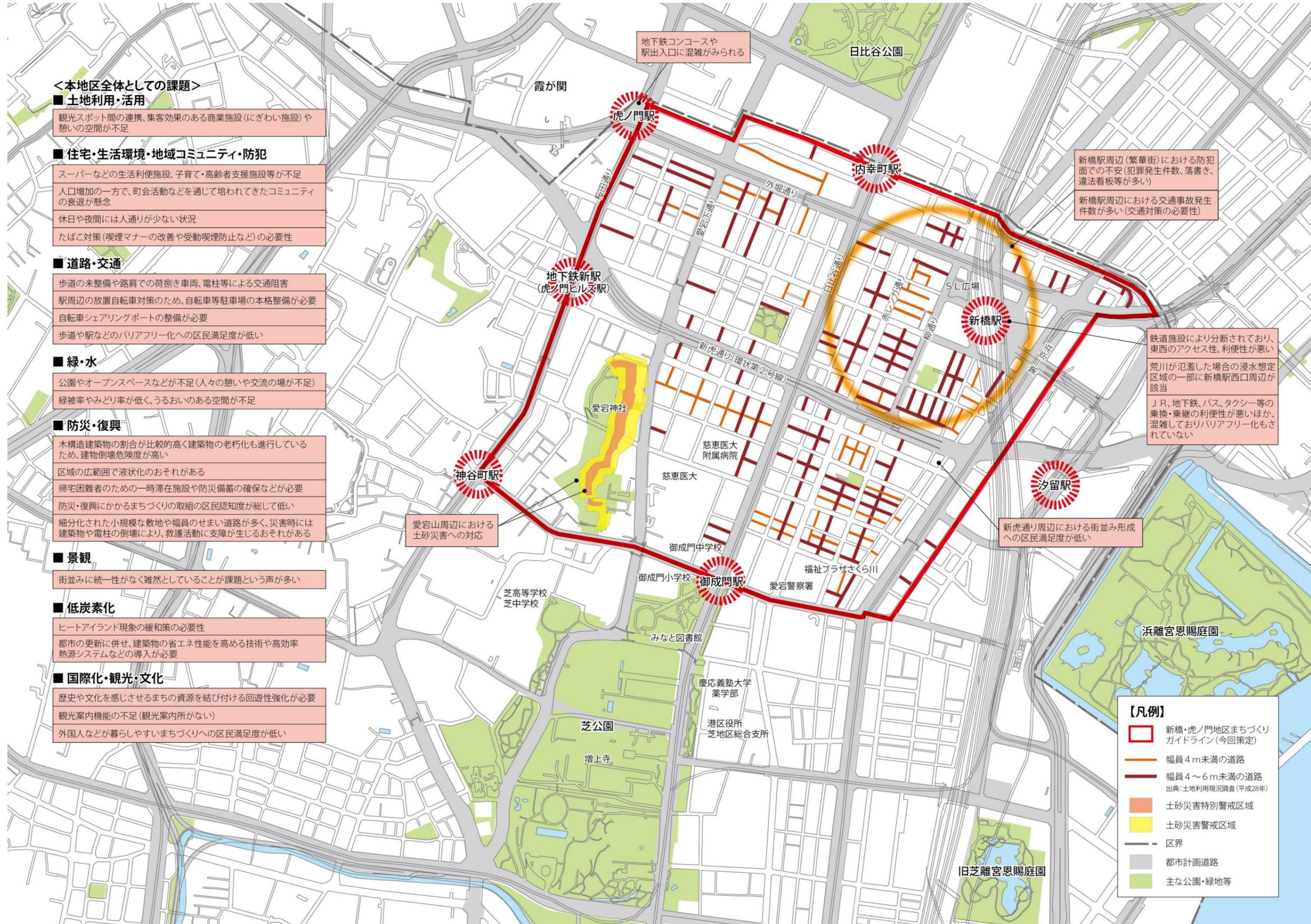
都市の更新に併せ、建築物の省エネ性能を高める技術や高効率熱源システムなどの導入が必要

■ 国際化・観光・文化

歴史や文化を感じさせるまちの資源を結び付ける回遊性強化が必要

観光案内機能の不足(観光案内所がない)

外国人などが暮らしやすいまちづくりへの区民満足度が低い



新橋駅周辺(繁華街)における防犯面での不安(犯罪発生件数、落書き、違法看板等が多い)  
新橋駅周辺における交通事故発生件数が多い(交通対策の必要性)

鉄道施設により分断されており、東西のアクセス性、利便性が悪い  
荒川が氾濫した場合の浸水想定区域の一部に新橋駅西口周辺が該当  
J.R.、地下鉄、バス、タクシー等の乗換・乗継の利便性が悪いほか、混雑しておりバリアフリー化もされていない

新虎通り周辺における街並み形成への区民満足度が低い

愛宕山周辺における土砂災害への対応

地下鉄コンコースや駅出入口に混雑がみられる

【凡例】

- 新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドライン(今回策定)
- 幅員4m未満の道路
- 幅員4~6m未満の道路
- 出典:土地利用現況調査(平成28年)
- 土砂災害特別警戒区域
- 土砂災害警戒区域
- 区界
- 都市計画道路
- 主な公園・緑地等

