



■ 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に、西は渋谷区と目黒区に、東は中央区と江東区に、南は品川区に接しています。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。

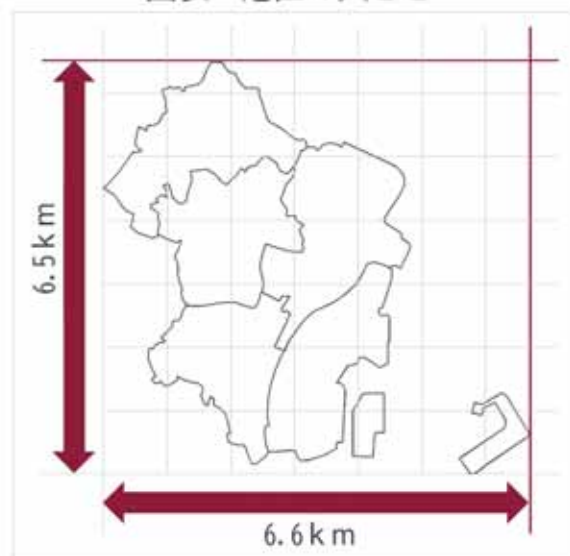
面積は、20.37km²で、東京都 23 区の中で 12 番目の大きさです。

図表 港区の位置

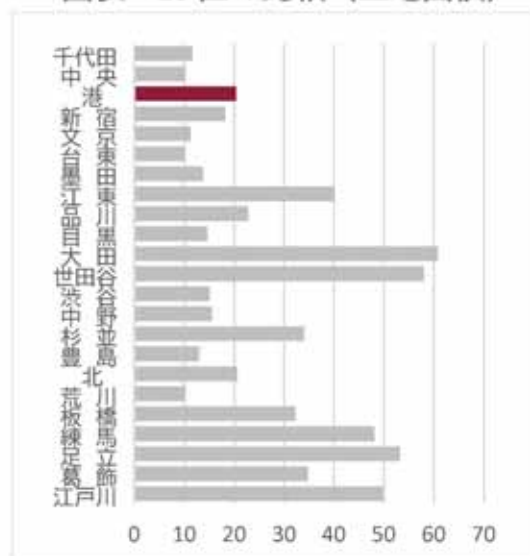


出典：国土地理院の地図より作成

図表 港区の大きさ



図表 23 区の比較（土地面積）

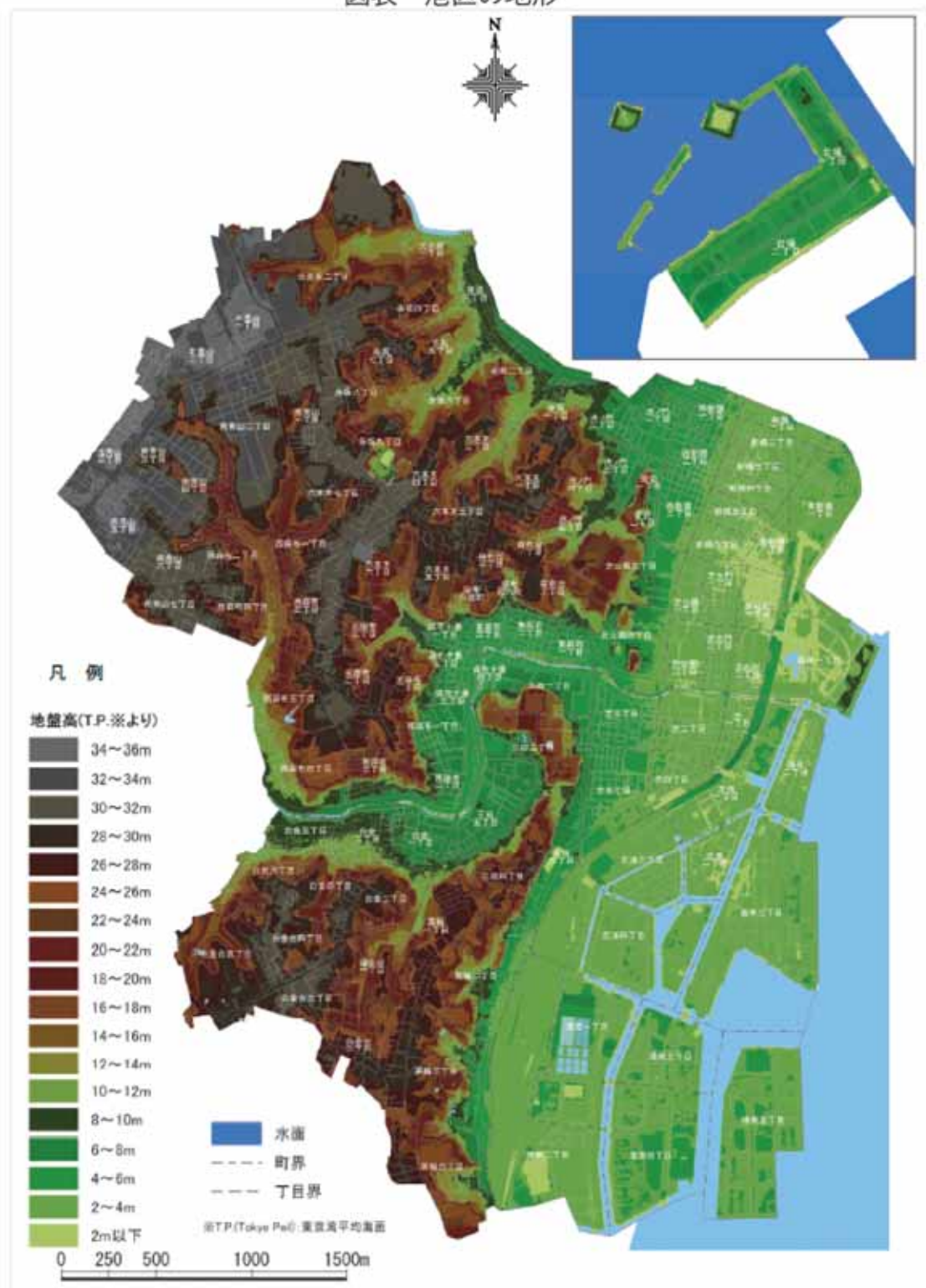


出典：特別区の統計（令和元年度版）より作成

■ 地形

港区は、北西一帯の高台地と、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。

図表 港区の地形

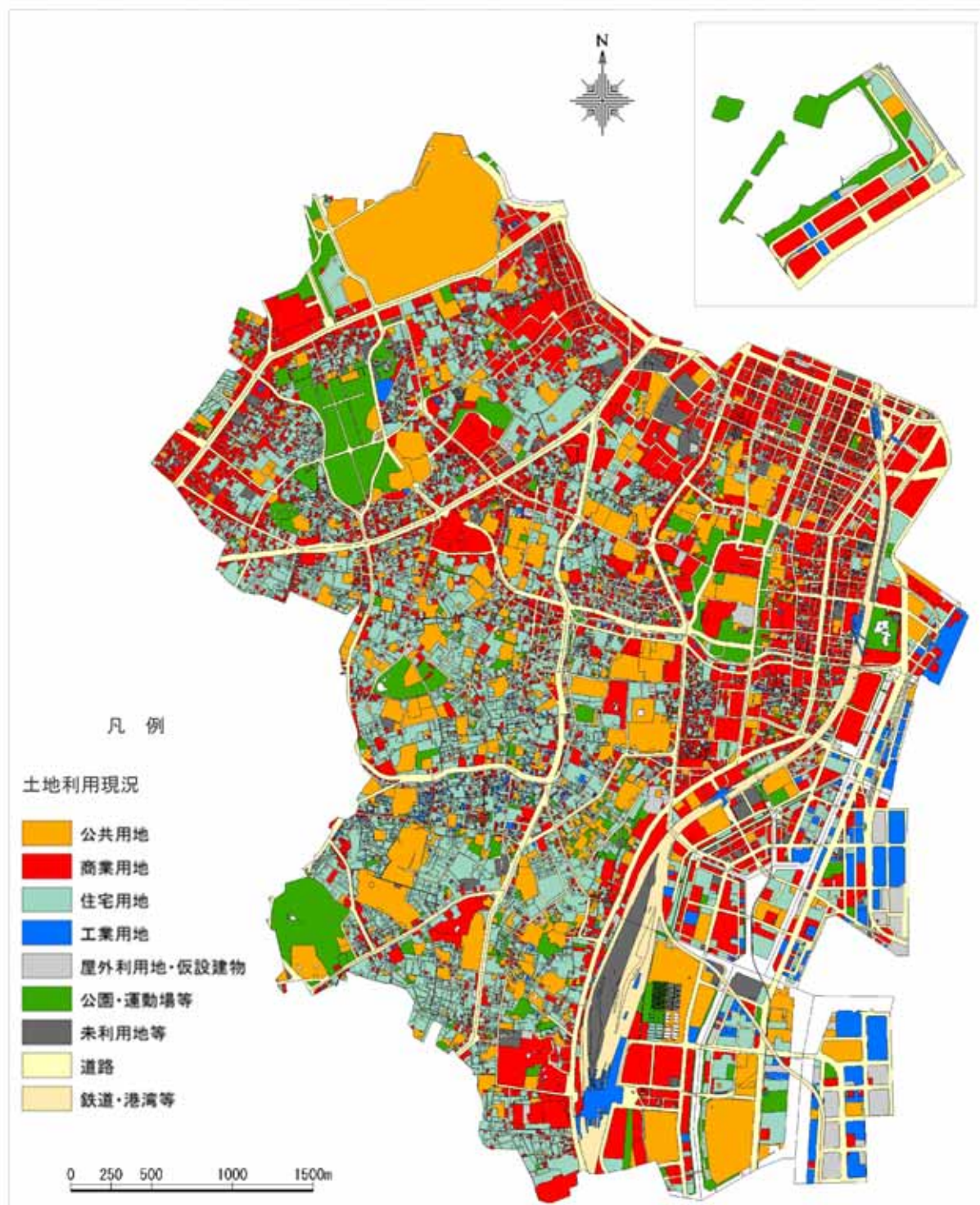


出典：土地利用現況調査より作成（平成 23 年 10 月時点）

■ 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の地域に業務・商業用地が多く見られます。一方、南青山や麻布、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

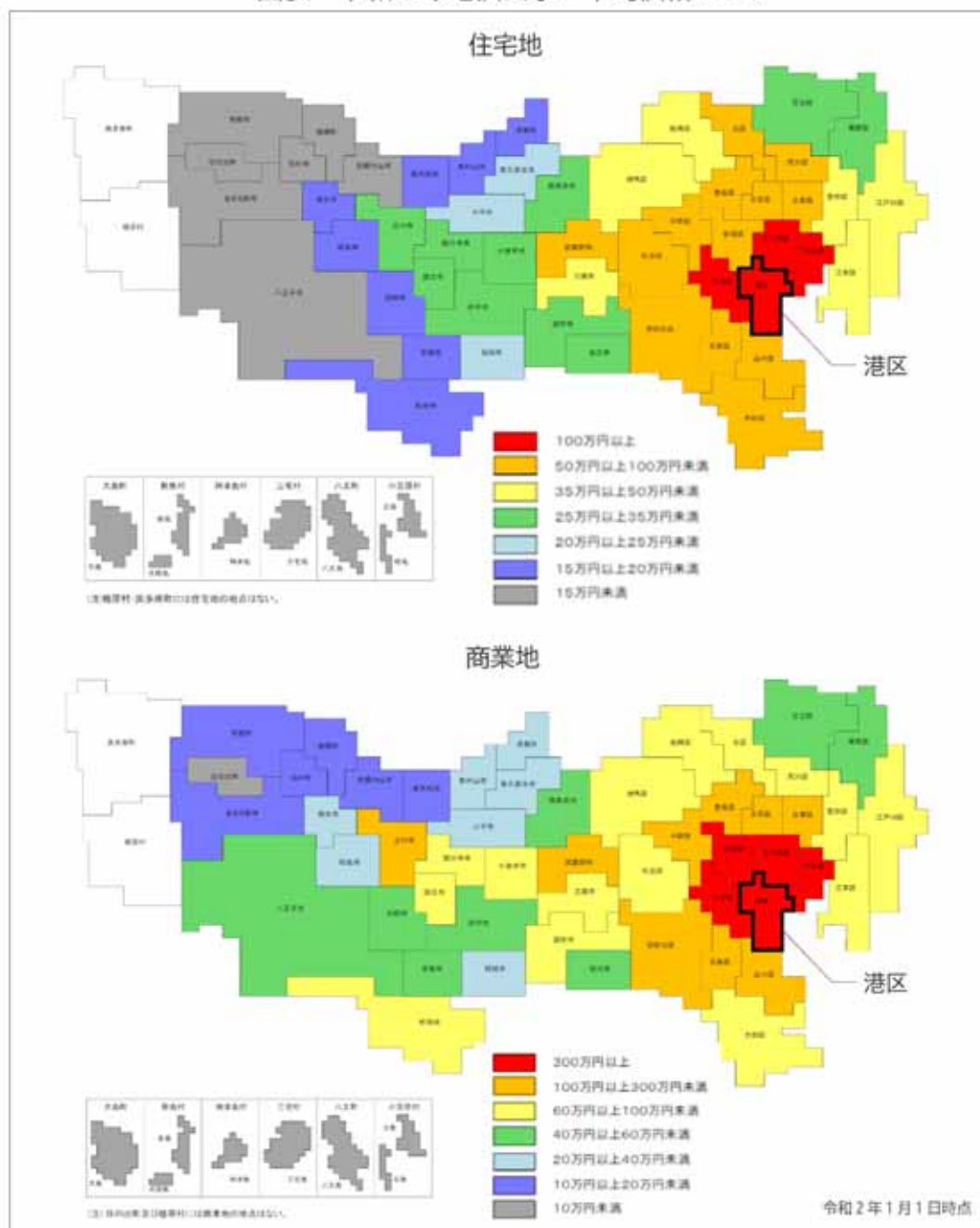


出典：土地利用現況調査より作成（平成28年10月時点）

■ 土地の価格

港区は、東京都の都心に位置していることから、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令和2(2020)年の各地域における地価公示²の平均価格(令和2(2020)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2年地価公示 平均価格マップ



出典：令和2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。

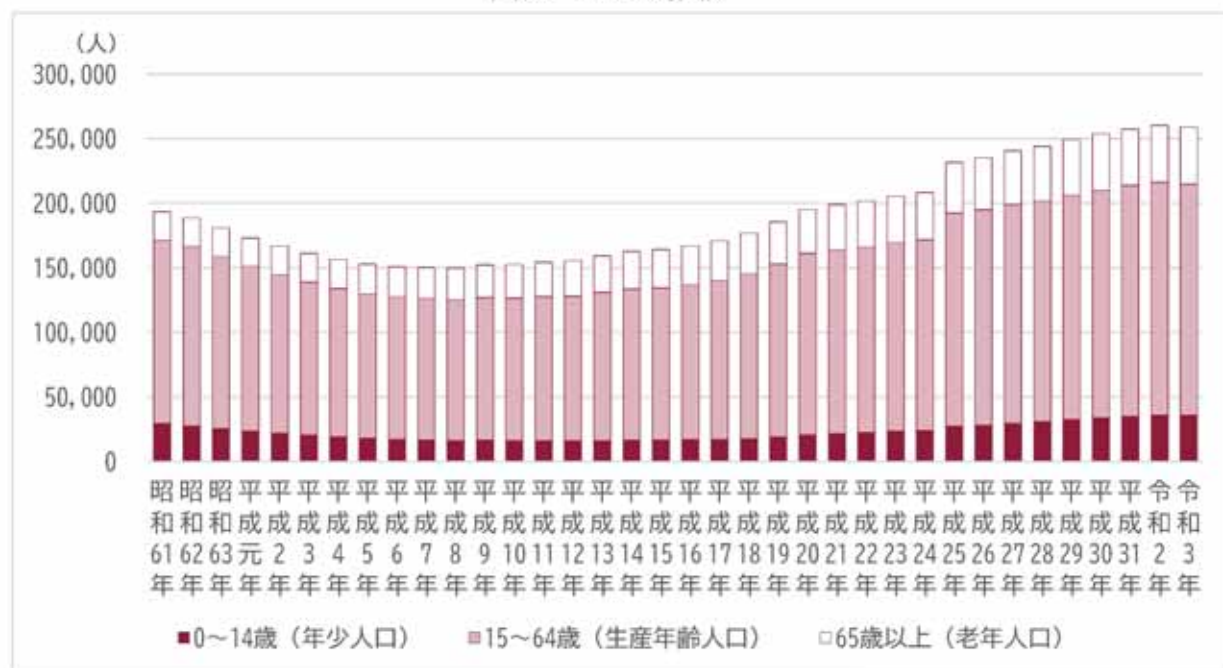
2 人口

■ 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2(2020)年1月1日には、260,379人に達しました。令和3(2021)年は、26年ぶりに再び人口が減少しています。

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。

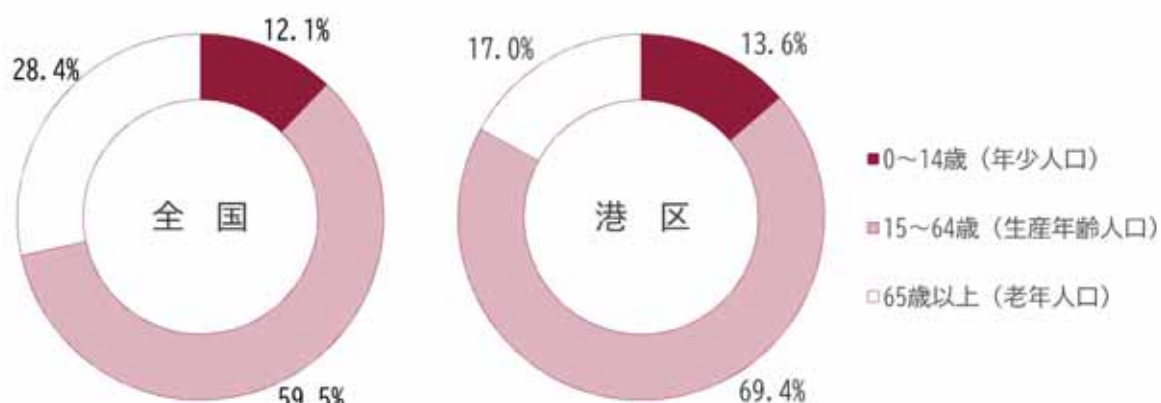
図表 人口の推移



※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 (2019年比較)



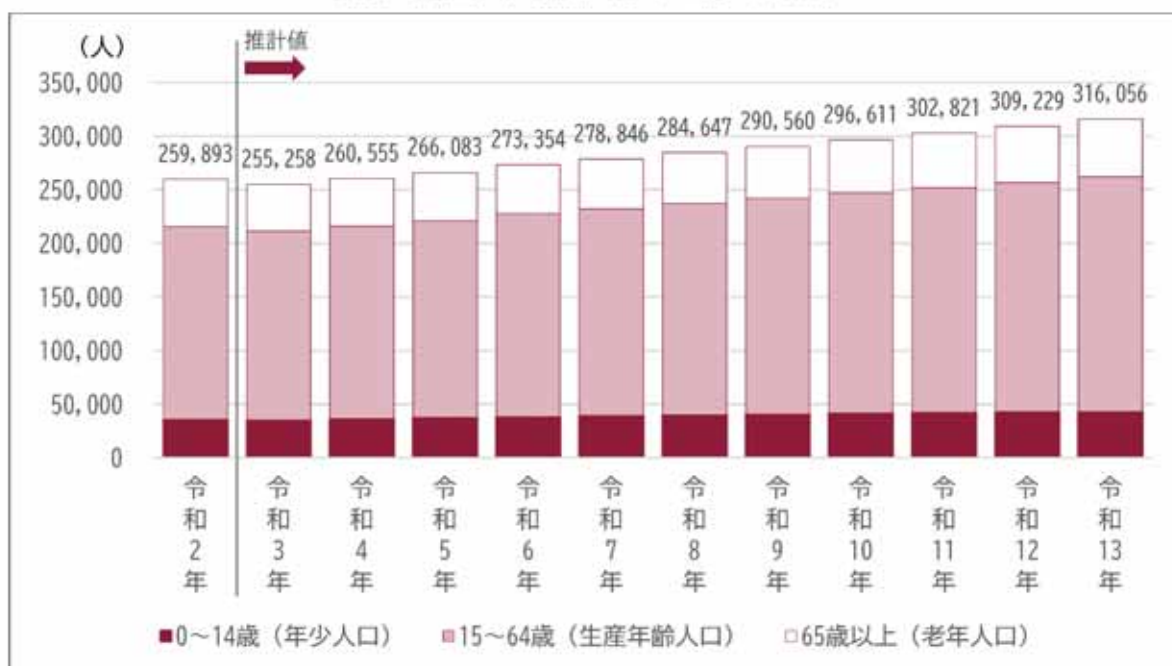
出典：総務省統計局ホームページ、住民基本台帳より作成

■ 将来の人口

港区が毎年度実施している人口推計によると、区の総人口は今後も全ての世代で増加し、令和11(2029)年には、30万人を突破すると見込んでいます。

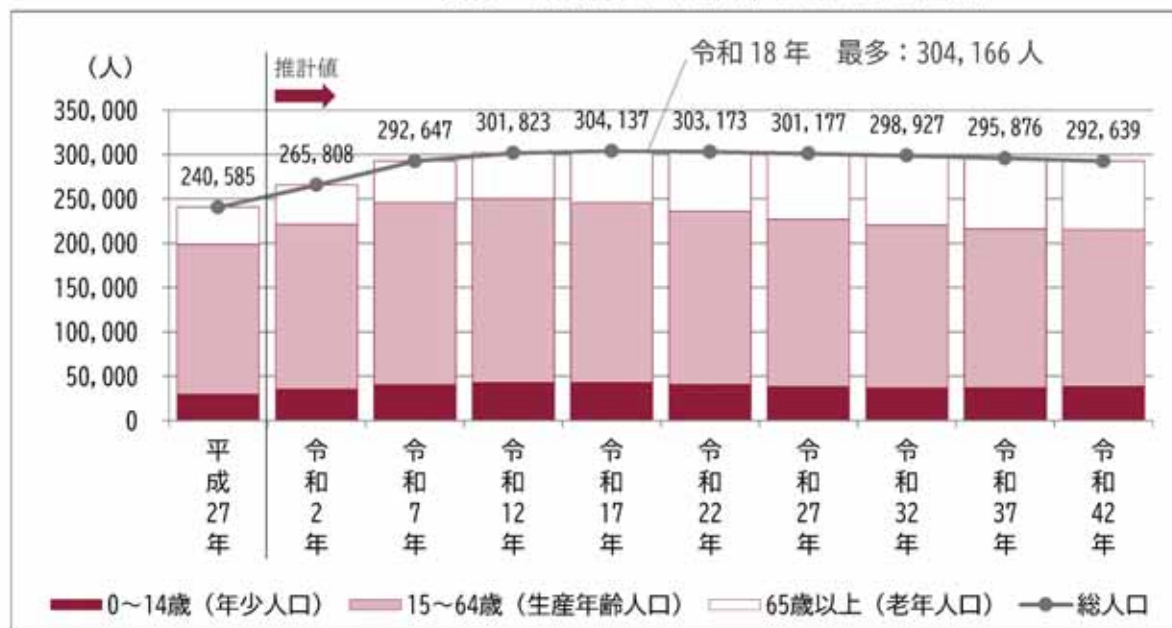
一方で、長期的な視点として、平成27(2015)年度に策定した「港区まち・ひと・しごと創生総合戦略」(以下「総合戦略」と言います。)によると、令和18(2036)以降は、緩やかに減少していくと試算しています。また、令和42年の年齢3区分別の構成比をみると、高齢者の増加と生産年齢人口の減少が顕著にあらわれています。

図表 港区人口推計 (各年10月1日時点)



出典：港区人口推計 令和2年10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(2015)年度より作成

地区別の状況

港区は、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2(2020)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2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)	4.43	3.79	4.01	3.37	4.77
人口 (人)	41,629	61,715	37,778	62,091	57,166
人口密度 (人/km ²)	9,397	16,284	9,421	18,425	11,984

出典：住民基本台帳より作成

地区別の人口動向を見ると、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。また、5地区を設定した当時と比べて、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分かります。

図表 地区別の人口推移



※平成3年は、1月1日時点の人口（外国人を含まない）

※令和3年、令和13年は、10月1日時点の人口（外国人を含む）

出典：住民基本台帳、

港区人口推計(令和2年10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、平成27(2015)年国勢調査で940,785人となり、昼夜間人口比率は、3.9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訪れ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：総務省統計局「平成27年国勢調査報告」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 25(2013)年度まで、歳入歳出ともに約 1,000 億円で推移していましたが、平成 26(2014)年度は、みなとパーク芝浦の完成等により、平成 29(2017)年度以降は、震災復興基金の積立金増加によりそれぞれ歳入歳出ともに増加しました。

令和元(2019)年度は、歳入が 1,589 億円、歳出が 1,499 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、令和元(2019)年度は、89 億円の黒字となりました。

図表 歳入歳出決算の推移



出典：各年度普通会計決算 港区財政レポートより作成

■ 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、特別区税など経常的な一般財源の増加により、令和元(2019)年度は70.1%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1.27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：令和元年度決算 港区財政レポートより作成

図表 財政力指数の推移



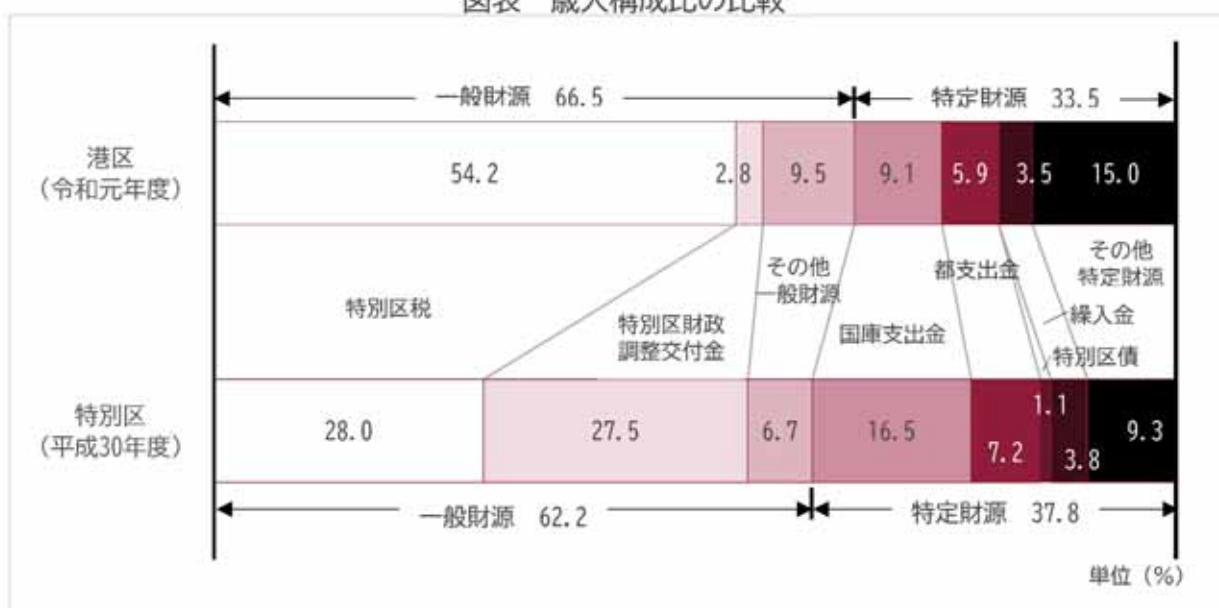
出典：令和元年度決算 港区財政レポートより作成

■ 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。使途の制限がない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年間の歳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、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：令和元年度決算 港区財政レポートより作成

図表 特別区税収入の推移

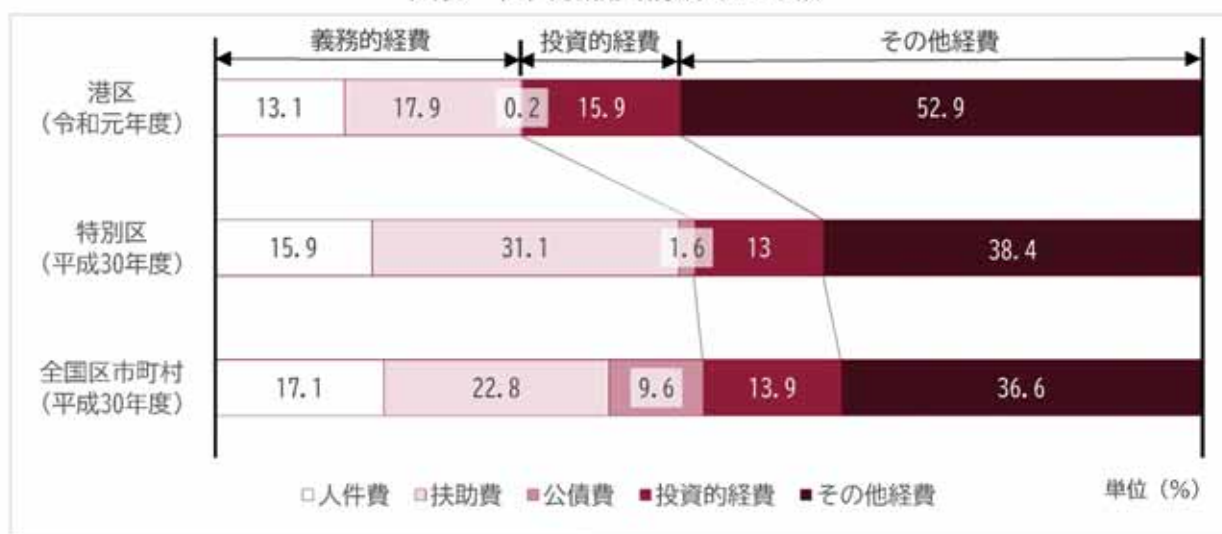


出典：令和元年度決算 港区財政レポートより作成

■ 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、区財政の弾力性は比較的大きく、新たな区民ニーズに対応しやすい歳出構造といえます。また、今後も見込まれる人口増加に伴う施設需要や経常的な行政需要の更なる増大、用地取得費が他区と比較し高額であることなど、港区ならではの特徴に留意する必要があります。

図表 性質別歳出構成比の比較



出典：令和元年度決算 港区財政レポートより作成

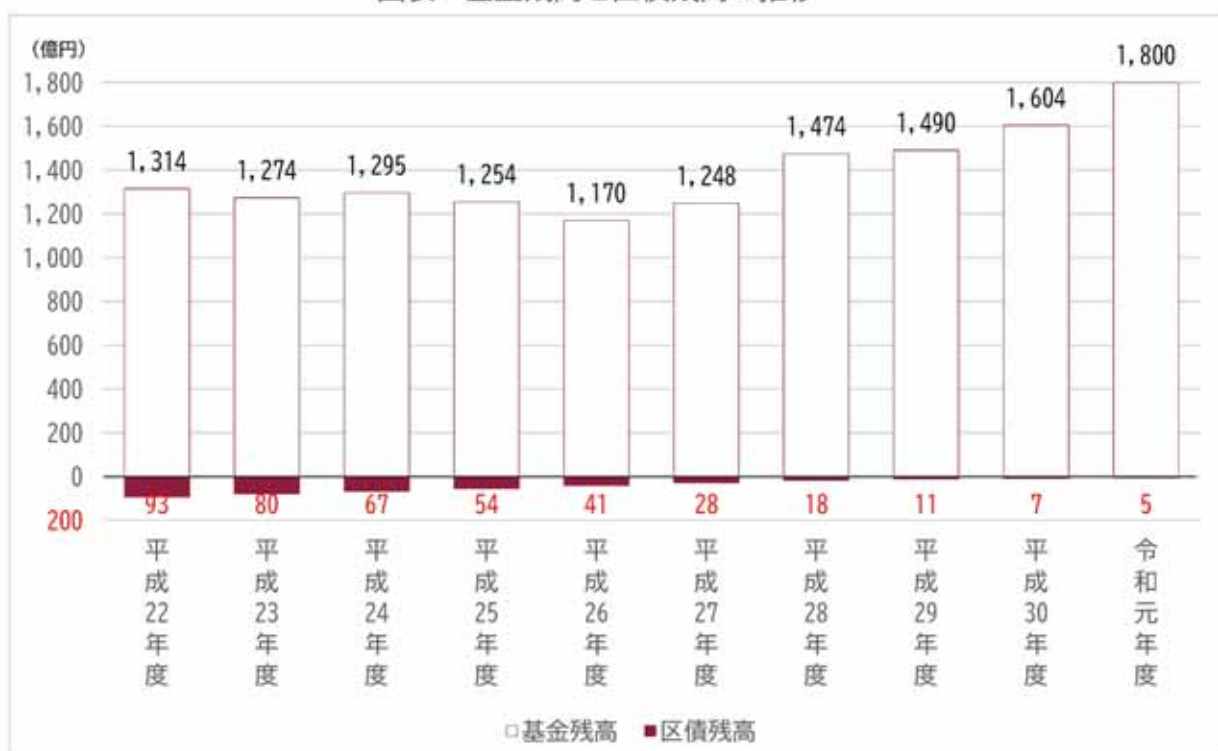
■ 基金と区債

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」に当たります。

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、令和元(2019)年度時点で1,800億円となりました。

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、これまで令和元年度時点で5億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：令和元年度決算 港区財政レポートより作成