



港区の土地利用

土地利用現況調査結果の概要



港区平和都市宣言

かけがえのない美しい地球を守り、世界の恒久平和を願う人びとの心は一つであり、いつまでも変わることはありません。

私たちも真の平和を望みながら、文化や伝統を守り、生きがいに満ちたまちづくりに努めています。

このふれあいのある郷土、美しい大地をこれから生まれ育つ子どもたちに伝えることは私たちの務めです。

私たちは、我が国が『非核三原則』を堅持することを求めるとともに、ここに広く核兵器の廃絶を訴え、心から平和の願いをこめて港区が平和都市であることを宣言します。

昭和60年8月15日

港 区

目 次

序. 目的と概要	1
(1) 目的	1
(2) 概要	1
(2) 概要 (①対象範囲、②集計・解析の項目と概要、③集計・解析の単位)	
(3) 土地利用現況調査の概要	3
(3) 土地利用現況調査の概要 (①土地建物用途分類、②建物構造分類、③建物形状の区分と延床面積の算出、④調査方法及び判定基準)	
(4) 区独自調査の概要	6
(4) 区独自調査の概要 (①区の概況、地価、②土地利用現況調査を補足する調査の概要、③敷地内駐車場・駐輪場調査の概要)	
1. 区の概況	8
(1) 位置	8
(2) 面積	8
(3) 交通条件	9
(4) 沿革	10
(5) 地形	12
2. 人口	13
(1) 人口・世帯数	13
(2) 年齢構成	15
(3) 通勤・通学の状況	16
(4) 来街者の状況	17
(5) セミグロス人口密度	18
3. 用途地域指定の状況	19
(1) 用途地域別土地面積	19
(2) 用途地域別土地利用構成比	20
4. 土地利用	21
(1) 土地利用の構成と推移	21
(2) 土地利用現況	22
(3) 利用区分別の構成比	24
(3) 利用区分別の構成比 (①公共用地の構成、②商業用地の構成、③住宅用地の構成、④工業用地の構成、⑤空地の構成)	
(4) 町丁目別用地率の状況	26
(4) 町丁目別用地率の状況 (①公共用地率、②商業用地率、③住宅用地率、④工業用地率)	

5. 建物利用 31

- (1) 建物利用の現状と推移31
(①用途別建物棟数構成比の推移、②用途別建築面積構成比の推移、
③用途別延床面積構成比の推移)
- (2) 建物利用現況32
(①公共系建物分布、②商業系建物分布、③住居系建物分布、
④工業系建物分布)
- (3) 建物密度の動向40
(①建物密度（ネット）の推移、②町丁目別建物密度の状況)

6. 建ぺい率・容積率 41

- (1) 建ぺい率と容積率の現状と推移41
(①建物用途別建ぺい率の推移、②建物用途別容積率の推移)
- (2) 町丁目別の建ぺい率・容積率42
(①町丁目別建ぺい率の状況、②町丁目別容積率の状況)

7. 平均宅地面積 44

- (1) 用途地域別平均宅地面積の推移44
- (2) 町丁目別平均宅地面積45

8. 階数 46

- (1) 階数別棟数の推移46
- (2) 町丁目別中層建物率47
- (3) 町丁目別高層建物率48
- (4) 町丁目別建物平均階数49

9. 構造 50

- (1) 建物構造比率50
- (2) 耐火率51
(①町丁目別耐火率の状況、②建物用途別耐火率の推移)
- (3) 木構造建物率53
(①町丁目別木構造建物率の状況、②建物用途別木構造建物の推移)

10. 道路 55

- (1) 町丁目別道路率の現況55
- (2) 幅員別道路網現況56

11. 公園・緑地、オープンスペース	58
(1) 公園・緑地、公開空地等の分布	58
(2) 町丁目別公園面積率	60
12. 未利用地等	61
(1) 未利用地等面積の現況と推移	61
(2) 町丁目別未利用地等面積率	62
13. 複合用途建物	63
(1) 複合用途建物における住居階数の現況	63
(2) 住居階数別複合用途建物の分布	64
14. 建物高さ及び地盤高さ	66
(1) 建物高さの現況	66
(2) 町丁目別平均建物高さの現況	67
(3) 地盤高さの現況	68
15. 敷地内駐車場・駐輪場	70
(1) 敷地内駐車場の現況	70
(2) 敷地内駐車場の分布	71
(3) 敷地内駐輪場の現況	72
(4) 敷地内駐輪場の分布	73
16. 地価	74
(1) 用途地域別の地価の推移	74
(2) 地域別の地価の動向	75
◆参考資料◆ 町丁目別データ一覧表	77

序. 目的と概要

(1) 目的

本書は、土地利用的構想や土地利用計画、各種行政計画などを立案するための基礎資料に資することを目的として、東京都が経年的（おおむね5年毎）に実施している土地利用現況調査及び区の独自調査の結果を基に、土地・建物の用途並びに建物の構造及び階数等について、現況値、時系列の推移（変化量、変化率等）を分析し、指標ごとに地域別の特性、動向等を解析したものです。

(2) 概要

① 対象範囲

解析の対象範囲は、港区全域 2,037ha（都市計画区域全域）です。

② 集計・解析の項目と概要

集計・解析の項目と概要は次のとおりです。なお、構成比等の集計については、端数を四捨五入する関係上、積み上げ値が100（%）にならない場合や、個別の数値の合算値が全体の合計値と整合しない場合があります。

1. 港区の概況

区の位置、面積、交通条件、沿革、地形等の概況

2. 港区の人口とその動向

国勢調査及び住民基本台帳における港区の人口・世帯等の現況と動向等の集計・解析とパーソントリップ調査データを利用したゾーン別時刻別滞留人口を利用した来街者数の分析

3. 用途地域別の土地面積の現況

現在の用途地域における指定容積率別の土地利用面積及び構成等の集計・解析

4. 土地利用の現況と推移

土地利用面積の構成及び推移と土地利用の現況等の集計・解析

5. 建物利用の現況と推移

棟数別、建築面積別、延床面積別にみた建物利用の推移及び現況等の集計・解析

6. 建ぺい率・容積率の現況と推移

建物用途別にみた建ぺい率、容積率の推移等の集計・解析

7. 平均宅地面積の現況と推移

用途地域別にみた平均宅地面積の推移等の集計・解析

8. 建物階数の現況と推移

階数別にみた建物棟数の推移等の集計・解析

9. 建物構造の現況と推移

建物構造別にみた建物建築面積の推移等の集計・解析

10. 道路の現況

道路率及び道路網の現況等の集計・解析

11. 公園・緑地、オープンスペースの現況

公園・緑地についての現況の集計・解析と公開空地の整備状況、分布等の集計・解析

1 2. 未利用地等の現況

未利用地等についての現況の集計・解析

1 3. 複合用途建物における居住階数の現況

複合用途建物における住居階数の現況等の集計・解析

1 4. 建物高さ及び地盤高さの現況

建物高さ及び地盤高さの現況等の集計・解析

1 5. 敷地内駐車場・駐輪場の現況

敷地内駐車場・駐輪場の現況等の集計・解析

1 6. 地価の現況と推移

用途地域別にみた地価の推移等の集計・解析

③ 集計・解析の単位

土地利用現況調査集計・解析で用いている単位は、町丁目を基本単位として117区分で集計・解析しています。

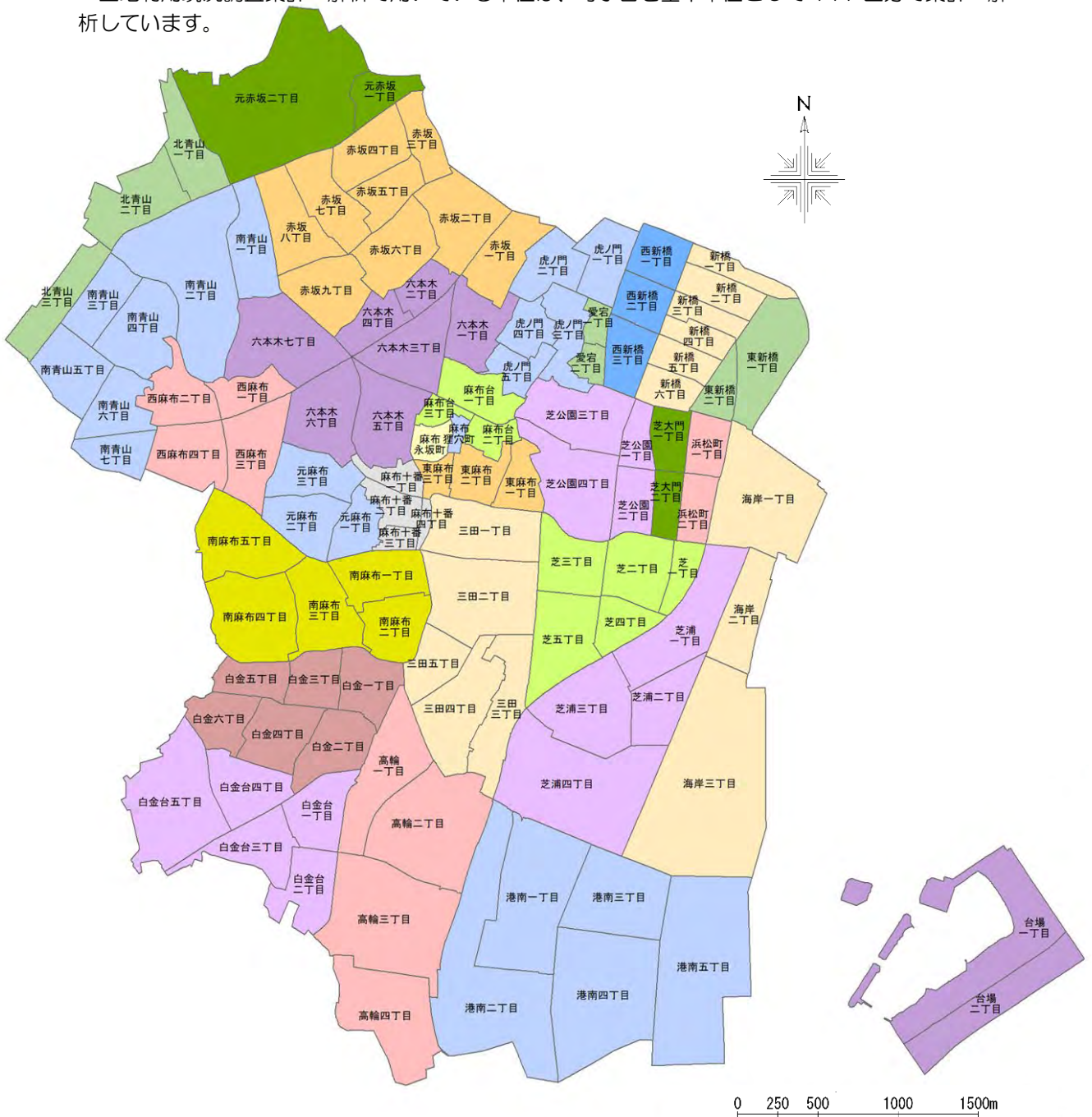


図 集計・解析の単位

(3) 土地利用現況調査の概要

土地利用現況調査とは、都市計画法及び国土利用計画法に基づいて、おおむね5年ごとに行なう基礎調査の一つで、土地利用構想や土地利用計画、各種行政計画などを立案するための基礎資料として、土地及び建物の用途、建物の構造、階数等を調査したものです。

① 土地建物用途分類

本調査では、以下の土地建物用途分類表をもとに、各項目の集計解析を行います。

■ 土地建物用途分類表

大分類 I	大分類 II	中分類	小分類 (土地建物主用途)	全土地面積 (グロス)	可住地面積 (セミグロス)	宅地面積 (ネット)	分類項目	
都市	市街	公共用地	官公庁施設	○	○	○	官公署及び出先機関、警察署及び派出所、消防署、郵便局、税務署、裁判所、大使館	
			教育文化施設	教育施設	○	○	○	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、専修学校、各種専門学校、研修所、研究所、養護学校、盲学校、聾学校
				文化施設	○	○	○	美術館、博物館、図書館、公会堂
				宗教施設	○	○	○	寺社、教会、町内会館、集会所
			厚生医療施設	厚生施設	○	○	○	病院、診療所、保健所、公衆便所(独立したもの)
				医療施設	○	○	○	保育園、託児所、高齢者福祉施設、介護サービス施設、障害者福祉施設、児童福祉施設
		供給処理施設	供給施設	○	○	○	上水道施設、電力供給施設(発電所、変電所、但し鉄道関係を除く)、都市ガス供給施設、卸売市場	
			処理施設	○	○	○	ごみ焼却施設、リサイクル施設、廃棄物処理施設、下水道施設、屠畜場、火葬場	
		商業用地	事務所建築物	○	○	○	事務所(オフィスビル)、営業店舗(銀行、証券会社、東京ガス・東京電力等)、新聞社、放送局、NTT	
			専用商業施設	商業施設	○	○	○	デパート、スーパーマーケット、小売店舗、卸売店舗、ガソリンスタンド、飲食店、レンタルショップ
				公衆浴場等	○	○	○	公衆浴場(健康ランド等を含む)、サウナ
	住商併用建物		○	○	○	住居併用店舗・事務所(物販・飲食・美容美容等の店舗、税理・会計・建築などの事務所)、住居併用作業所付店舗(とうふ・菓子・パン等の自家用製造販売)		
	宿泊・遊興施設		宿泊施設	○	○	○	ホテル、旅館、ユースホステル、バンケット(宴会・結婚式等)を主とする会館	
			遊興施設	○	○	○	バー、キャバレー、ナイトクラブ、料亭、待合、ソープランド、モーテル、パチンコ店、麻雀屋、ビリヤード、ゲームセンター、カラオケボックス、ダンス教室、ビデオ鑑賞(屋内又は観覧席を有するもの) 体育館、競技場、野球場、水泳場、スケート場、ボウリング場、競馬競輪場等、道場	
	スポーツ・興行施設	スポーツ施設	○	○	○	劇場、演芸場、映画館		
		興行施設	○	○	○			
	住宅用地	独立住宅	○	○	○	専用户建住宅、住宅を主とする塾・教室・医院等の併用建物		
		集合住宅	○	○	○	都市再生機構・公社・公営住宅、アパート、マンション、独身寮、寄宿舎、学生寮、官舎、テラスハウス		
	工業用地	専用工場	○	○	○	工場、作業所、自動車修理工場、洗濯作業を伴うクリーニング店の専用工場		
		住居併用工場	○	○	○	工場、作業所、自動車修理工場、洗濯作業を伴うクリーニング店の併用工場		
		倉庫運輸関係施設	運輸施設等	○	○	○	自動車車庫(立体駐車場等、但し住宅や事務所の従属的なものを除く)、駐輪場(住宅用地内の従属的なものを除く)、バスターミナル、トラックターミナル、駅舎、エアターミナル、フェリーターミナル	
			倉庫施設等	○	○	○	倉庫(住宅用地内の従属的なものを除く)、流通センター、配送所、トランクルーム	
	空地	屋外利用地・仮設建物	○	○		(屋外利用又は仮設利用)材料置場、屋外駐車場、屋外展示場(中古車センター等)、飯場、モデルハウス(住宅展示場含む)、屋外洗車場		
公園・運動場等		○	○		(屋外利用を主とするもの)公園緑地、運動場、野球場、遊園地、ゴルフ場、テニスコート、屋外プール、馬術練習場、フィールドアスレチック、墓地、ゴルフ練習場、バッティングセンター			
未利用地		○	○		宅地で建物を伴わないもの、建築中で用途不明のもの、区画整理中の宅地、取り壊し跡地、廃家、埋立地			
道路		○			街路、歩行者道路、自転車道路、農道、林道、団地内通路(扉や門などで一般の車両が入れないものは除く)			
鉄道・港湾等		○			鉄道、軌道、モノレール、空港、港湾			
田園	農業用地	農林漁業施設	○	○		温室(住宅用地や学校などの従属的なものを除く)、サイロ、畜舎、その他の農林漁業施設		
		農用地	田	○	○		水稲、い草・蓮など灌漑施設を有し湛水を必要とする作物を栽培する耕地	
	畑		畑	○	○		野菜、穀物、生花、苗木など草本性作物を栽培する畑	
			樹園地	○	○		果樹園、茶、桑など木本性植物を集团的に栽培する畑	
	採草放牧地	○	○		牧場、牧草地など人手の入った草地			
自然	水面・河川・水路		○			河川、運河、湖沼、遊水池、海		
	林野	原野	○			樹林、竹林、はい松地、しの地、山地、竹木が集团的に生息する土地		
		森林	○			野草地などの小灌木類の生息する自然のままの土地、荒地、裸地		
	その他		○			自衛隊基地、在日米軍基地、火薬庫、採石場、ごみ捨て場など		

② 建物構造分類

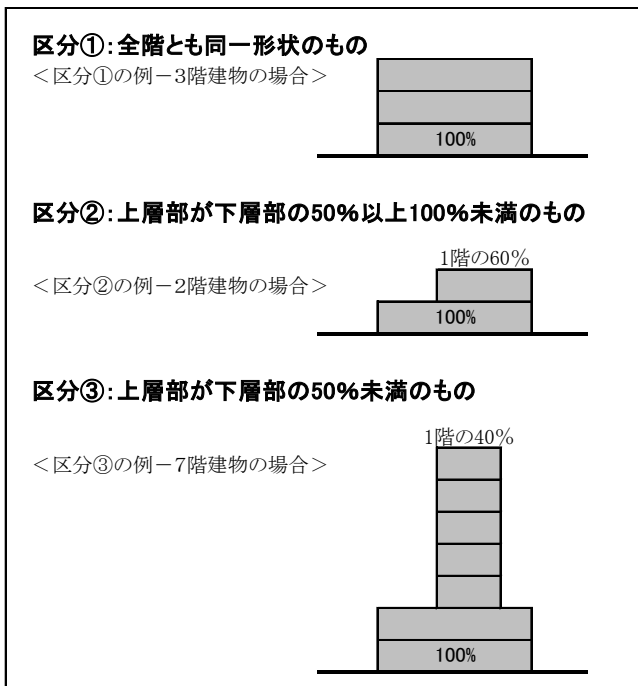
本調査では、以下の区分を基に、建物構造を分類します。なお、一つの建物に異なる構造が併用されている場合は、延床面積の占める割合が大きい方の構造に分類します。

■ 建物構造分類表

区 分		説 明
耐火構造	耐火造	・主要構造部を耐火構造(鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、耐火被覆した鉄骨造、れんが造、石造等)としたもの。
	準耐火造	・外壁が耐火構造で屋根を不燃材料としたもの。 ・主要構造部及び屋根が不燃材料のもの。 ・耐火被覆した木造。
木構造	防火造	・柱及びはり木造で、屋根及び外壁が不燃材料(モルタル、しっくい、タイル、スレート等)でできているもの。
	木造	・主要な構造部分が木造で、他の区分に該当しないもの。

③ 建物形状の区分と延床面積の算出

本調査における延床面積については、建物を下記の区分により、建物を下層部の形状と上層部の形状の相違で区分し、それぞれの形状に対する延床面積換算係数により面積を算出します。



■ 延床面積の算出式

$$\text{延床面積} = \text{建築面積} \times \text{階数} \times \text{延床面積換算係数}$$

■ 延床面積換算係数

区 分	建物階数	係 数
区分①	全て	1.00
区分②	2階	0.90
	3階	0.85
	4階以上	0.80
区分③	2階	0.65
	3階	0.55
	4~11階	0.45
	12階以上	0.40

図 建物形状の区分

④ 調査方法及び判定基準

東京都が実施した土地利用現況調査における調査の方法、主な判定基準は、以下のとおりです。

□ 調査時点と調査方法

本調査の調査時点は、特にことわりのない限り令和3年10月です。

東京都が東京23区を対象に令和3年度に実施した土地・建物の外観目視調査の結果から港区の部分を抽出したものであり、外部から判断できない変化箇所については、反映されていない場合もあります。

建物は、土地利用のうち宅地（建ぺい地）に建つ建物について用途分類を行いました。そのため、宅地以外（非建ぺい地）に建つ建物は、建物分類の対象にしていません。

また、宅地（建ぺい地）に建つ建物は、主たる建物と附属的施設（車庫、倉庫、物置、屋外トイレ、ボイラー室などの供給施設等）に区分しています。なお、本書における建物データは、附属施設を除いた、主たる建物のみで行なった集計結果を使用しています。

なお、令和3年の土地利用現況調査でベースとなっている地形図データは、東京都及び株式会社ミッドマップ東京が共有著作権者である令和3年度版のデジタルマッピングデータ（MMT）です。

□ 判定基準

本調査は、前掲の土地建物用途分類表（P3）及び建物構造分類表（P4）に基づいて調査・分類しています。ただし、分類の詳細については、以下の判定基準に従って実施しています。

I 共通事項

- 一敷地に2棟以上の建物が存在し、かつ、敷地の分類が可能な場合は、敷地を分割して建物単位にします。これが不可能な場合は、一つの建物とみなします。
- 工事中の建物については、調査時点（令和3年10月）を基準に判断します。

II 土地利用分類

- 道路、公園、住宅等が相互に立体的に土地利用されている場合は、広域的または根幹的な土地利用を優先しますが、一般的には地形図に従い上位（航空写真から見える土地、建物）の土地利用となります。

III 建物用途分類

- 住居系用途を含む複合用途（延床面積の4/5以上を占める用途がないもの）の場合
 - ① 住居系と公共系が複合している建物については、公共系とします。
 - ② 住居系と商業系との併用は、住商併用建物とします。ただし、商業系で宿泊・遊興施設またはスポーツ・興行施設が含まれる場合で、かつ、その用途に供する部分が商業系部分の過半数を占める場合は、宿泊・遊興施設またはスポーツ興行・施設とします。
 - ③ 住居系と工業系の併用は、住居併用工場とします。ただし、工業系で倉庫・運輸関係施設が含まれる場合で、かつ、その用途に供する部分が過半数を占める場合は、倉庫・運輸関係施設とします。
 - ④ 住居系と農業系の併用は、農林漁業施設とします。
- その他の複合用途の場合
 - ① 平屋の場合は、床面積の一番大きな用途とします。
 - ② 2階建ての場合は、1階の用途を優先とします。ただし、1階部分が併用の場合は、上記①に基づくこととし、1階部分がピロティまたはガレージの場合は、2階の用途とします。
 - ③ 3階以上の場合は、床面積の一番大きな用途とします。
 - ④ 駅ビルなど鉄道関係の施設と商業系が複合しているものについては、駅舎部分は運輸施設、それ以外の建物は、上記①から③に基づいて分類します。
- その他
 - ① 電力及び通信施設である鉄塔は、建物とみなしません。
 - ② 工事現場事務所、マンションのモデルルーム、興行及びイベントなどの一時的な建築物は建物とみなしません。

IV 建物階数

- 昇降機塔、装飾塔、物見塔、その他これらに類する建物の屋上部分は、当該建物の階数に算定しません。
- 建築物の一部が吹き抜けとなっている場合、建物の敷地が斜面または階段状（段違い）である場合、その他建物の部分によって階数を異にする場合は、これらの階数のうち最大のものとします。

(4) 区独自調査の概要

令和3年度の東京都都市整備局の土地利用現況調査に加え、令和4年度に港区独自の調査として人口・世帯、地価などの概況に関する集計や土地利用現況調査結果を補足する調査を実施し、地域別の特性、動向（時系列の推移）を整理します。

① 区の概況、地価

区の位置、面積、交通条件、沿革、地形等の概況を紹介し、人口、世帯数、昼と夜の人口差については国勢調査、住民基本台帳及びパーソントリップ調査データ*をもとに整理します。

また、用途地域別、地域別にみた地価の推移等の調査は、港区の基準地価格（令和4年7月1日）及び一部においては国の公示地価（令和4年1月1日）の資料をもとに整理します。

* 東京都圏交通計画協議会によって公表されているパーソントリップ調査データ（平成30年）は、「どのような人が」「どのような目的」で「どこからどこへ」「どのような交通手段で」移動したかなどを調べるものです。（東京都圏交通計画協議会ホームページより抜粋）

② 土地利用現況調査を補足する調査の概要

土地利用、建物現況において港区の特性を詳細に把握するために実施した調査は、以下のとおりです。

□ 土地利用の補足

・オープンスペース

公園・運動場、緑地のほかに、身近なオープンスペースとして公園に代わる役目を担っている公開空地等についてその規模や分布を整理します。

・未利用地の細分化

土地利用現況調査において抽出・区分する「屋外利用地、仮設建物」及び「未利用地等」について、「建物、施設の有無」を整理します。

□ 建物現況の補足

・複合用途建物における住居階数

土地利用現況調査で抽出された「住商併用建物」、「住居併用工場」について、既存資料や現地調査により住居の占める階層及び比率の現況を確認し、住居系用途の占有状況を整理します。

・建物高さ及び地盤高さ

令和3年度より、土地利用現況調査における建物現況データの属性として、建物高さが追加されました。建物階数情報と建物高さ情報については、東京都土地利用現況調査結果を基に、港区にて集計したデータを用いています。

また、地盤の高さについては、平成23年度のレーザ計測データから建物や植生を取り除いた標高データを利用しています。

③ 敷地内駐車場・駐輪場調査の概要

敷地内駐車場・駐輪場の調査の概要は、以下のとおりです。

□ 敷地内駐車場調査の対象駅及び区域

人がより多く集まる商業・業務の核となる駅として、1日平均乗降客数が10万人を超える駅に加え、区内においてできるだけ空白地帯がなくなるように選定した平成28年度調査と同じ駅を調査対象とし、経年比較できるようにしました。なお、調査対象区域は、上記の基準により選定した13駅の半径500m以内（港区外を除く）としました。

□ 敷地内駐輪場調査の対象駅及び区域

区内の駅前放置自転車の状況等を踏まえ、自転車等（原付・自動二輪を含む）の需要が高い駅を選定した平成28年度調査と同じ駅を調査対象とし、経年比較できるようにしました。

なお、調査対象区域は、上記の基準により選定した12駅の半径500m以内（港区外を除く）としました。

■ 敷地内駐車場調査対象駅

No	駅名	No	駅名
1	六本木	8	田町
2	品川	9	泉岳寺
3	溜池山王	10	青山一丁目
4	浜松町	11	表参道
5	新橋	12	麻布十番
6	お台場海浜公園	13	赤坂見附
7	虎ノ門	—	—

□ 調査対象駐車場について

原則として路上等から確認できる敷地内駐車場（高架下や地下などの道路敷地内にあるものを含む）のうち、下記に示す施設以外を対象とします。

- | |
|---|
| ① 一戸建て住宅の車庫 |
| ② 以下に示す営業用の車庫、保管スペース
ガソリンスタンド／バス会社、タクシー会社、レンタカー等の営業車の車庫／自動車販売展示場の展示車両用スペース |
| ③ 駐車区画のない空き地、広場（イベント等の際に機能する臨時駐車場を含む） |
| ④ 学校・工場内の駐車場 |
| ⑤ 施設等により、構造や収容台数等が確認できない駐車場（集合住宅の駐車場等） |

□ 敷地内駐車場調査の調査項目

調査は、路上等からの外観目視調査によって、下記に示す項目を確認しました。

■ 敷地内駐車場調査の調査項目及び調査内容等

項目	調査内容・判定基準等
駐車場の位置（ポイント）	同一敷地内で複数ある場合は、代表箇所をポイントする。
利用区分	時間貸し／月極め／施設用を区分する。複合している場合は、その内容を明示する。なお、店舗等で買い物をするとうり無料になるような割引制度を採用している駐車場は時間貸し扱いとする。
施設形態	屋内／屋外平面／屋外立体を区分する。屋外にあつて鉄骨等でできている無壁構造のものや建物のピロティー部分、高架下等の壁の無い箇所にあるものは屋外として扱い、壁のあるタワー式ものは屋内として扱う。
駐車台数	ポイントごとの収容台数を集計する。

■ 敷地内駐輪場調査対象駅

No	駅名	No	駅名
1	表参道	7	品川
2	外苑前	8	浜松町
3	白金高輪	9	広尾
4	六本木	10	青山一丁目
5	麻布十番	11	新橋
6	田町	12	赤坂見附

□ 調査対象駐輪場について

原則として路上等から確認できる敷地内駐輪場（高架下や地下などの道路敷地内にあるものを含む）のうち、下記に示す施設以外を対象とします。

- | |
|--|
| ① 道路上の駐輪スペース及び、店舗前等の道路と一体的に利用されている駐輪スペース |
| ② 管理者等が指定した区画以外に使用されている駐輪スペース |
| ③ イベント等の際に機能する臨時駐輪場（区画のない空き地、広場） |
| ④ 学校・工場内の駐輪場 |
| ⑤ 放置自転車の保管場所 |

□ 敷地内駐輪場調査の調査項目

調査は、路上等からの外観目視調査によって、下記に示す項目を確認しました。

■ 敷地内駐輪場調査の調査項目及び調査内容等

項目	調査内容・判定基準等
駐輪場の位置（ポイント）	同一敷地内で明らかに異なる位置に存在する場合は、それぞれの箇所をポイントする。
利用区分	時間貸し／月極め／施設用を区分する。複合している場合は、その内容を明示する。
施設形態	屋内／屋外平面／屋外立体を区分する。柱、屋根のみの駐輪場や建物のピロティー部分、高架下等の壁の無い箇所にある駐輪場は屋外として扱う。
収容台数規模	目視によりポイントごとの駐輪場を、大（100台以上）、中（50台以上100台未満）、小（50台未満）の区分に分類する。

1. 区の概況

(1) 位置

港区は、東京都のほぼ東南部に位置しています。東は東京湾に面し、北は新宿区、千代田区及び中央区、西は渋谷区、南は品川区、東は江東区と隣接しています(図1)。

港区の東端は、台場二丁目で東経 139 度 47 分、西端は北青山三丁目で東経 139 度 42 分、南端は高輪四丁目で北緯 35 度 37 分、北端は元赤坂二丁目で北緯 35 度 41 分です。

また、南北の距離は約 6.5km、東西は約 6.6km です。

(2) 面積

港区の総面積は、約 20.37 km²*¹ (令和 4 年 10 月 1 日現在) です。この面積は、東京 23 区の総面積約 627.53 km²*¹ の約 3.2% を占めており、23 区中 12 番目の大きさです。

また、区域区分別の面積をみると、市街化区域は約 19.939 km²*²、市街化調整区域は約 0.4 km²*² となっています。

*¹ 令和 4 年全国都道府県市区町村別面積調(10 月 1 日時点)による面積

*² 港区都市計画概要(令和 4 年 3 月)による面積

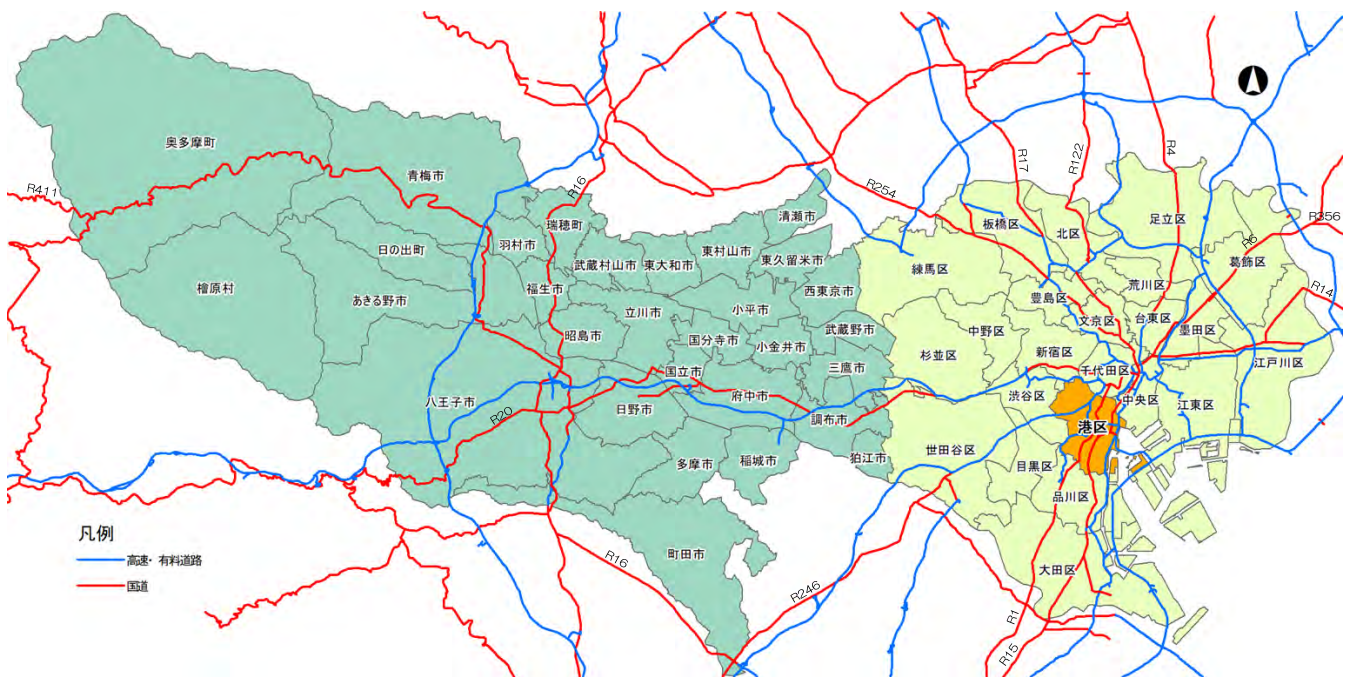


図1 港区の広域的位置

(3) 交通条件

港区は、南北に縦貫する桜田通り（国道1号）と第一京浜（国道15号）によって、都心と結ばれています（図2）。また、六本木通り及び青山通り（国道246号）によって、渋谷副都心と連絡しています。

さらに、新幹線やJR山手線、京浜東北線などの鉄道網によって、南北方向における広域の連絡性が確保されています。また、都営大江戸線、三田線等の地下鉄による東西方向及び南北方向の連絡性が確保されています。鉄道駅の新設も続いており、令和2年にはJR山手線の高輪ゲートウェイ駅、地下鉄日比谷線の虎ノ門ヒルズ駅が相次いで開業するなど、利便性の増進が図られています。

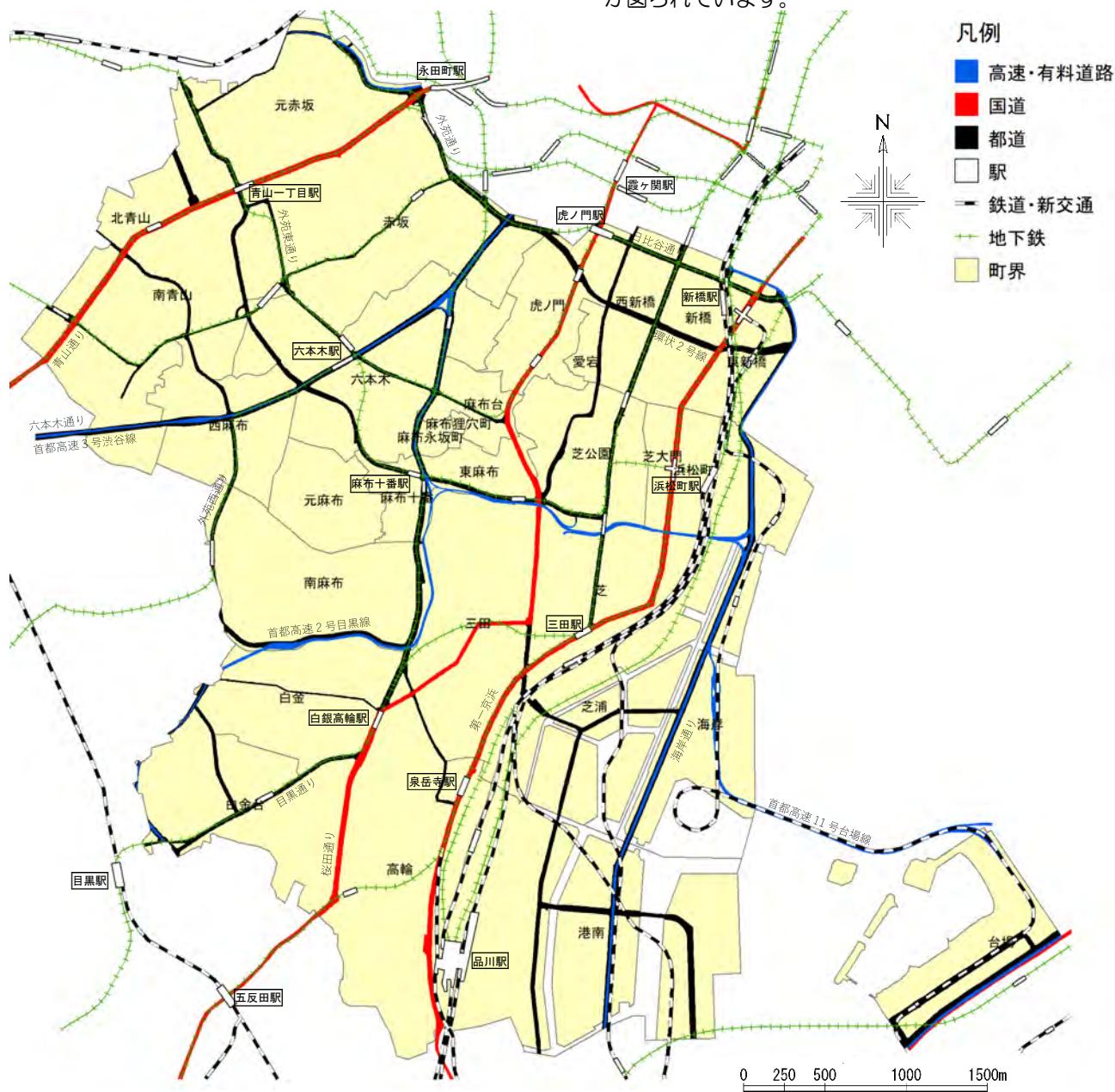


図2 交通条件

(4) 沿革

港区は、江戸時代にはその大部分が「江戸」の領域に含まれ、開発が進められてきました。台地には武家屋敷が広がり、谷筋から海岸部は街道を中心に人びとが行き交う町として発展しました。時代が変わって近代になってからも都心に近い立地を活かした繁華なまちとして、途中、関東大震災や太平洋戦争における空襲被害など、幾多の苦難を乗り越えて現在に至っています。

また、旧海岸線から海側では埋立による開発が続けられ、それらの地区は現在では東京港の主要部分を形成しています。現在では、このような埋立地を活かしたウォーターフロントや、六本木ヒルズを契機とする元の大名屋敷に起源を持つ再開発事業地、芝地区や麻布十番など下町の趣を残したまちなど、多様性に富んだ都市が形成されています。

○江戸時代

天正 18 (1590) 年 家康の入府

元和年間 (1615~1624) 後半 この頃より港区域で本格的なまちづくりが始まる

明暦 3 (1657) 年 明暦の大火

○明治

明治 5 (1872) 年 新橋・横浜間に鉄道が敷かれる

明治 11 (1878) 年 東京府が新編成。現在の港区域には芝・麻布・赤坂の各区が設置される

明治 36 (1903) 年 路面電車(品川~新橋間) 開通

○大正

大正 12 (1923) 年 関東大震災。芝地区を中心に被害

大正 14 (1925) 年 日の出埠頭完成

○昭和

昭和 9 (1934) 年 地下鉄銀座線の銀座-新橋間開業。現在の港区域内で初めての地下鉄が運行を開始

昭和 16 (1941) 年 東京港開港。芝浦に外国貿易船が初めて接岸

昭和 20 (1945) 年 東京大空襲。港区の大部分が消失

昭和 22 (1947) 年 芝・麻布・赤坂の各区が統合して現在の港区が成立

昭和 33 (1958) 年 東京タワー完成

昭和 34 (1959) 年 人口が 25 万 6 千人を突破

昭和 37 (1962) 年 首都高速道路開通

昭和 39 (1964) 年 羽田・浜松町間にモノレール開通、青山通りなど区内道路の整備が進む

昭和 42 (1967) 年 品川コンテナ埠頭供用開始

昭和 62 (1987) 年 区の地価が高騰し、人口が激減する

○平成

平成 5 (1993) 年 レインボーブリッジ開通

平成 7 (1995) 年 人口が 15 万人を割り込む
ゆりかもめ開業

平成 8 (1996) 年 お台場のまち開き

平成 12 (2000) 年 都営大江戸線全通。港区内の各駅が開業

平成 15 (2003) 年 東海道新幹線品川駅が開業

平成 21 (2009) 年 人口 20 万人突破

平成 26 (2014) 年 環状第 2 号線開通

平成 29 (2017) 年 人口 25 万人突破

○令和

令和 2 (2020) 年 高輪ゲートウェイ駅・
虎ノ門ヒルズ駅開業
人口 26 万人突破



旧新橋駅 (明治 20 年)

出典：港区立郷土歴史館所蔵
デジタル版港区のあゆみ
写真で見る港区のあゆみから転載



巨船が横付けされる芝浦港 (昭和初期)

出典：国立国会図書館
デジタルコレクションより



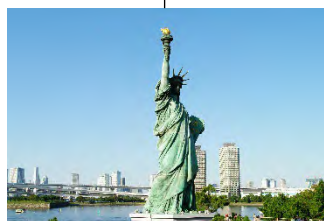
青山通り (昭和 39 年)

出典：港区オープンデータ
カタログサイト



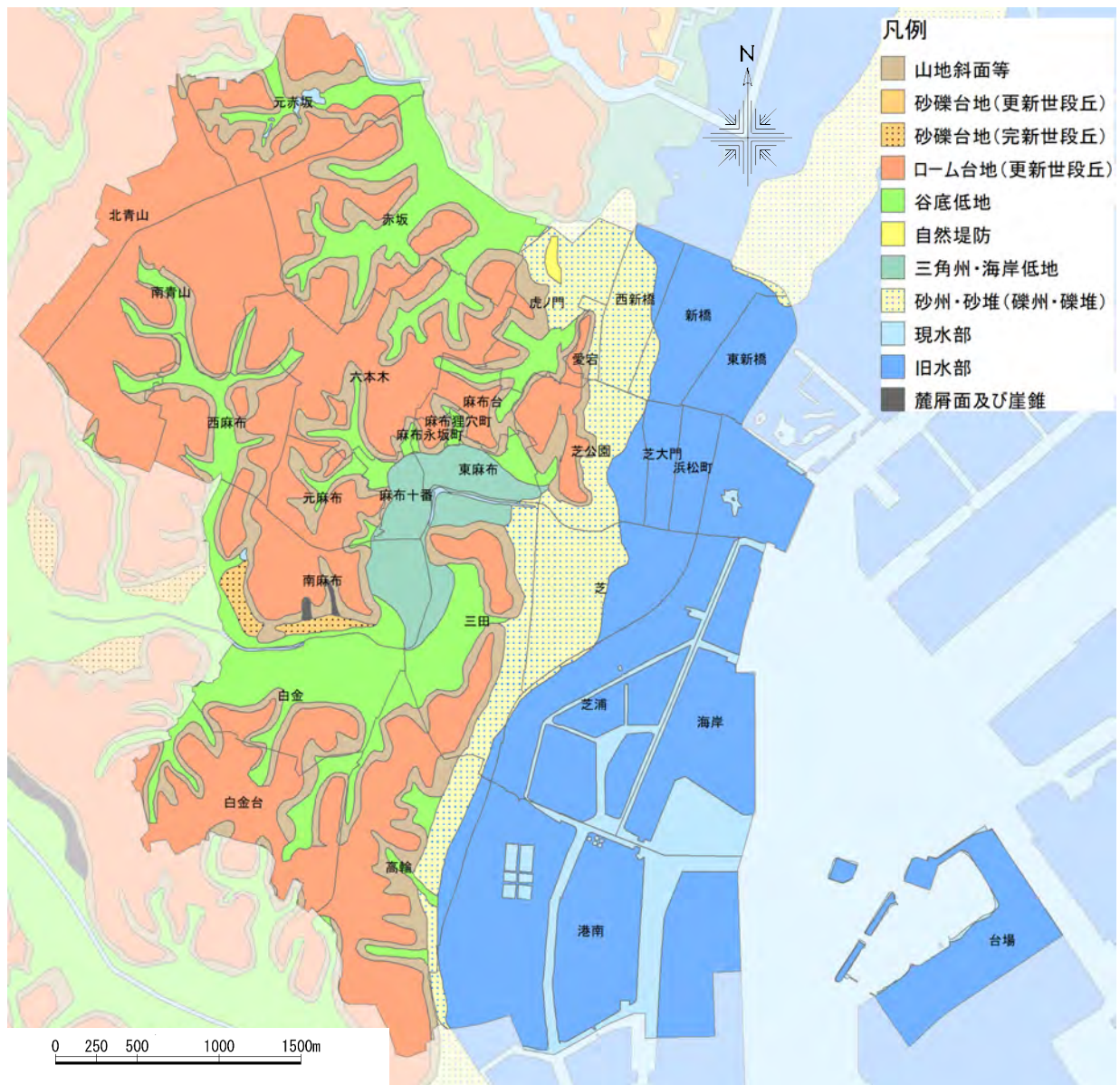
レインボーブリッジ (平成 15 年)

出典：港区オープンデータ
カタログサイト



現在のお台場海浜公園

海岸部の埋立による開発は江戸時代から始められ、第二次大戦後に本格化しました。港区内では、北部はおおむね日比谷通りより東側、南部は東海道本線より東側の一帯が埋立により造成された土地となっています（図3）。



※出典：土地分類基本調査（土地履歴調査）（国土交通省）

図3 地形分類図（平成22年度調査）

(5) 地形

港区は、西北一帯の高台地と、東南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 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4）。

区の中央部では、西から東に向かって流れる古川流域に平地部が広がっています。

なお、最高値は赤坂台地の北青山三丁目3番で海拔 34m、最低地はJR浜松町駅前ガード付近で海拔 0.08mとなっています。

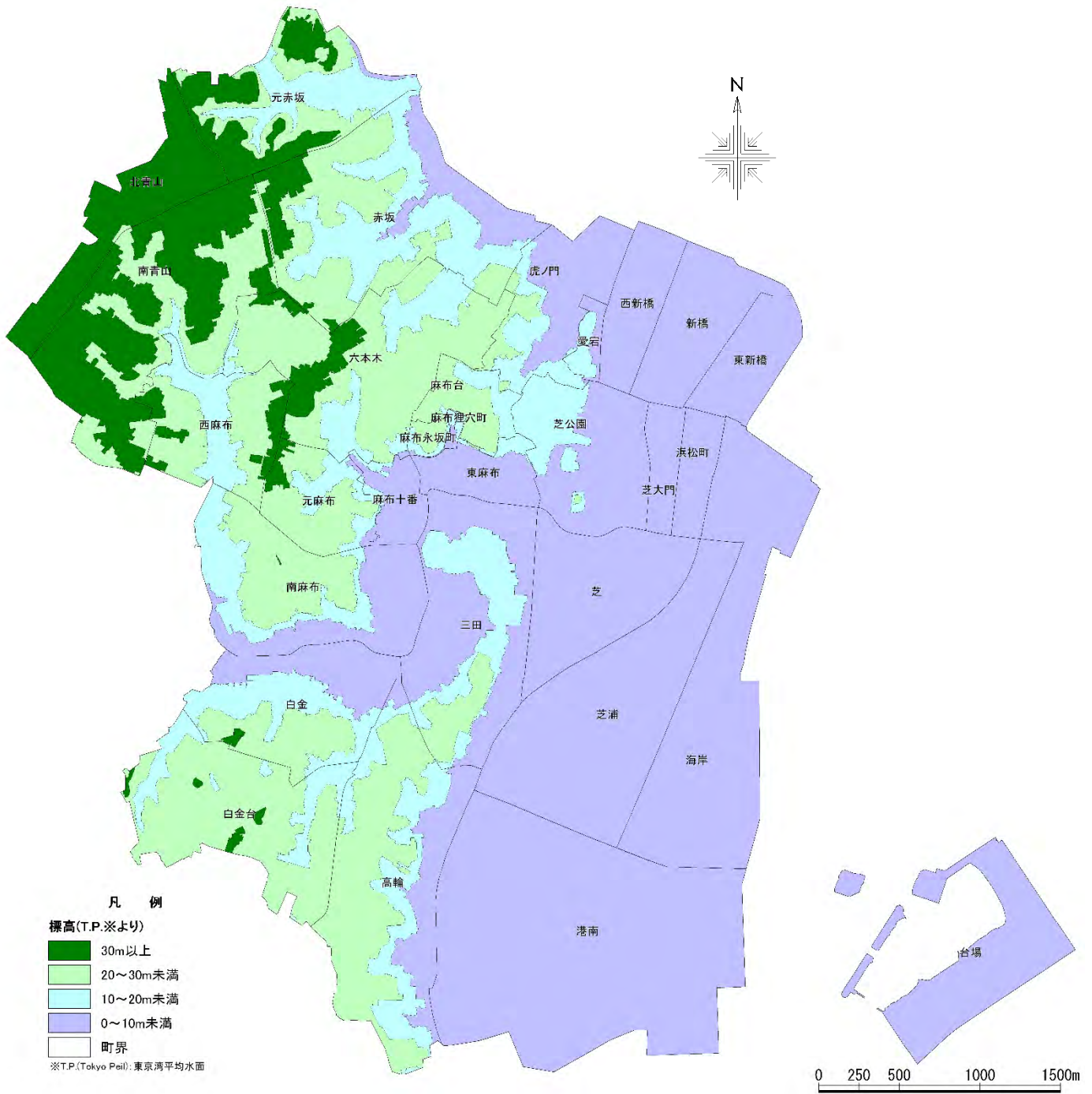


図4 港区の地形

2. 人口

(1) 人口・世帯数

令和4年1月1日現在の住民基本台帳に基づく港区の人口は、257,183人です。平成元年からの人口の推移を見ると、平成8年までは減少傾向にあり、15万人を割るまで減少しましたが、平成9年以降は、人口の都心回帰傾向や、臨海部の開発及び東新橋の土地区画整理事業等の影響を受け、増加に転じています（図5・表1）。

世帯数は、平成6年までは減少傾向にありましたが、その後増加傾向に転じ、令和4年には145,951世帯となっています。また、世帯あたり人員は、平成元年では、2.09人/世帯でしたが、現在では1.76人/世帯に減少しています。ただし、世帯あたり人員はこの15年ほど、ほぼ横ばいで推移しています。

平成30年から令和4年にかけての町丁目別の人口増加率をみると、区北部や西部で減少している町丁目がある一方、区東部や南部の臨海部などでは、集合住宅の増加などにより、増加傾向の町丁目が多くみられます（図6）。

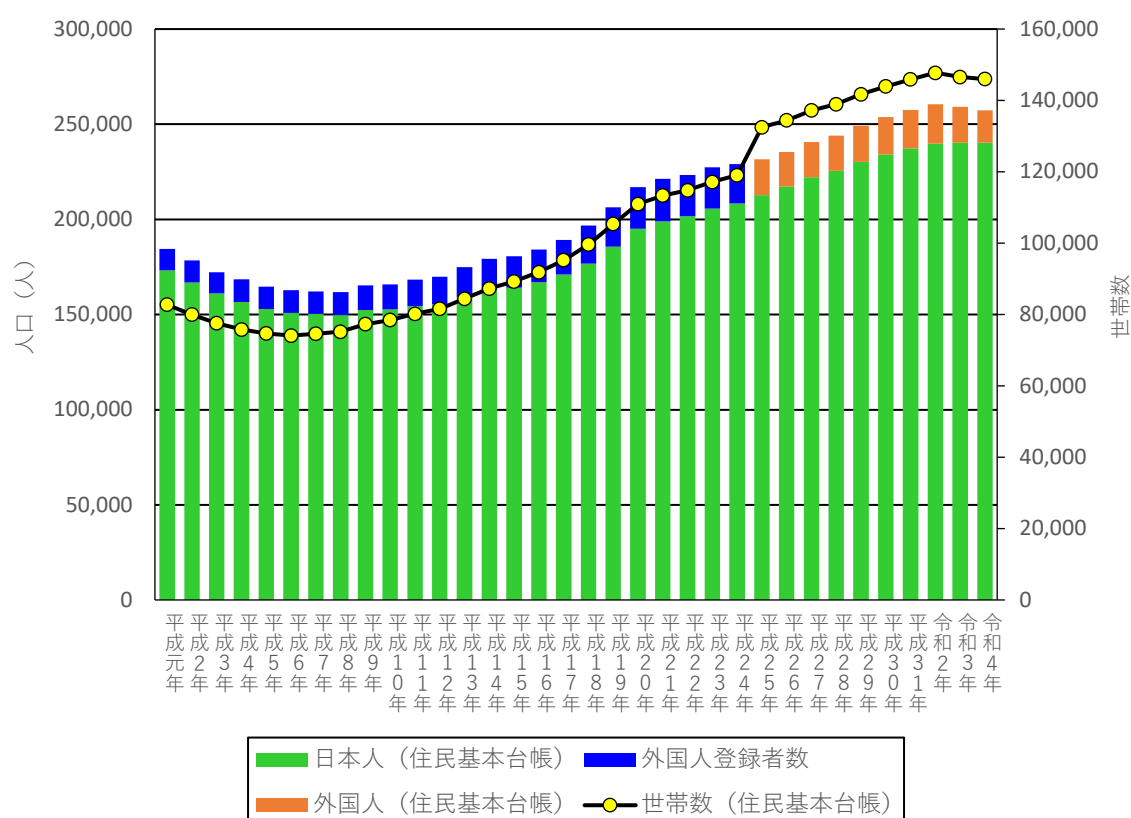


図5 人口・世帯数の推移

※平成24年に外国人登録法が廃止され、外国人も住民基本台帳制度の適用対象となったことから、本グラフの外国人人口も平成25年以降は住民基本台帳の数値となっています。また、平成24年以前の世帯数は日本人のみの世帯数です。

■表 1 人口・世帯数の推移

年	人口(人)	人口増加率 (%)	(世帯)	(人/世帯)	年	人口(人)	人口増加率 (%)	(世帯)	(人/世帯)
平成元年	184,476	-	82,774	2.09	平成18年	196,701	4.0	99,608	1.77
平成2年	178,392	-3.3	79,987	2.09	平成19年	206,325	4.9	105,372	1.76
平成3年	172,178	-3.5	77,544	2.08	平成20年	216,872	5.1	110,934	1.76
平成4年	168,517	-2.1	75,823	2.06	平成21年	221,213	2.0	113,324	1.75
平成5年	164,622	-2.3	74,699	2.05	平成22年	223,369	1.0	114,816	1.76
平成6年	162,859	-1.1	74,106	2.03	平成23年	227,305	1.8	117,152	1.75
平成7年	162,162	-0.4	74,623	2.01	平成24年	229,017	0.8	119,042	1.75
平成8年	161,809	-0.2	75,166	1.99	平成25年	231,538	1.1	132,474	1.75
平成9年	165,344	2.2	77,294	1.97	平成26年	235,337	1.6	134,387	1.75
平成10年	165,882	0.3	78,448	1.95	平成27年	240,585	2.2	137,180	1.75
平成11年	168,387	1.5	80,199	1.92	平成28年	243,977	1.4	138,942	1.76
平成12年	169,769	0.8	81,578	1.90	平成29年	249,242	2.2	141,710	1.76
平成13年	174,947	3.1	84,419	1.89	平成30年	253,639	1.8	143,898	1.76
平成14年	179,252	2.5	87,307	1.86	平成31年	257,426	1.5	145,865	1.76
平成15年	180,665	0.8	89,260	1.84	令和2年	260,379	1.1	147,693	1.76
平成16年	184,108	1.9	91,883	1.82	令和3年	259,036	-0.5	146,527	1.77
平成17年	189,153	2.7	95,223	1.80	令和4年	257,183	-0.7	145,951	1.76

資料：住民基本台帳（毎年1月1日現在）

※平成24年までは住民基本台帳による日本人人口と外国人登録者数による外国人人口の合算値となっています。また、平成24年までの世帯数は日本人のみの世帯が対象で、(人/世帯)は日本人人口/日本人のみ世帯で算出しています。



図6 町丁目別人口増減図(平成30年→令和4年)

※外国人を含む数

(2) 年齢構成

平成18年以降、港区全体の人口増加に伴い、各年齢構成別の人口はそれぞれ増加してきましたが、15～64歳のいわゆる生産年齢人口は令和2年をピークに減少に転じています。一方、65歳以上の老年人口は僅かずつではありますが、増加を続けています（表2）。

平成16年から令和4年にかけての年齢構成比の推移をみると、生産年齢人口は平成25年をピークに減少に転じています。老年人口は、平成25年以降は概ね17.0%前後で推移しています（図7）。

■表2 年齢構成比の推移

	実数（人）			構成比（%）		
	0～14歳	15～64歳	65歳以上	0～14歳	15～64歳	65歳以上
平成18年	17,716	127,340	31,725	10.0	72.0	17.9
平成19年	19,024	133,716	32,870	10.2	72.0	17.7
平成20年	20,663	140,534	33,869	10.6	72.0	17.4
平成21年	21,572	142,423	34,864	10.8	71.6	17.5
平成22年	22,291	143,604	35,648	11.1	71.3	17.7
平成23年	23,392	146,088	36,119	11.4	71.1	17.6
平成24年	24,028	147,543	36,826	11.5	70.8	17.7
平成25年	27,271	165,185	39,082	11.8	71.3	16.9
平成26年	28,122	166,789	40,426	11.9	70.9	17.2
平成27年	29,519	169,317	41,749	12.3	70.4	17.4
平成28年	30,816	170,720	42,441	12.6	70.0	17.4
平成29年	32,479	173,608	43,155	13.0	69.7	17.3
平成30年	33,872	176,145	43,622	13.4	69.4	17.2
平成31年	35,111	178,531	43,784	13.6	69.4	17.0
令和2年	35,740	180,588	44,079	13.7	69.3	16.9
令和3年	35,936	178,914	44,186	13.9	69.1	17.1
令和4年	35,381	177,467	44,335	13.8	69.0	17.2

資料：住民基本台帳（毎年1月1日現在）

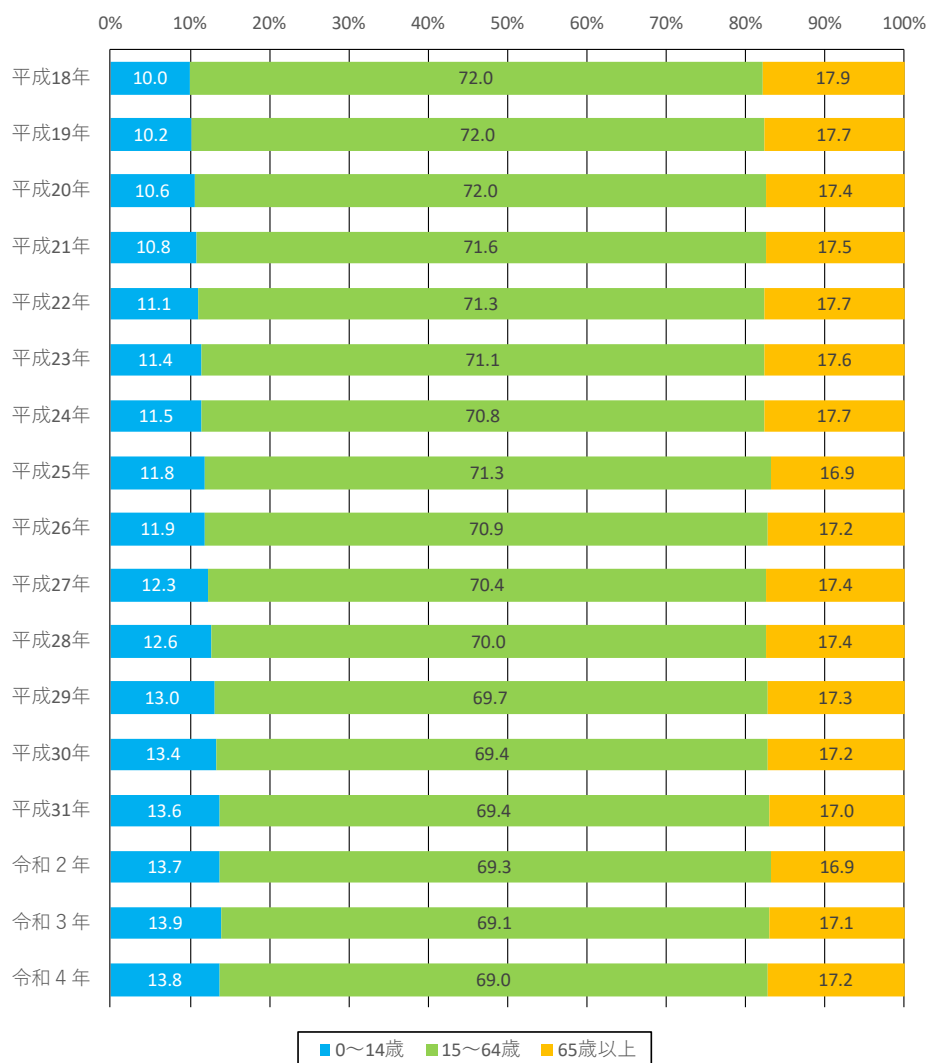


図7 年齢構成比の推移

(3) 通勤・通学の状況

令和2年国勢調査による本区の通勤・通学の状況をみると、流入先は都内他区市町村からが他都道府県よりやや多くなっています。また、流出先は、都内が約88%と大多数を占めており、他都道府県は約12%となっています(表3)。

令和2年の昼夜間人口を比較してみると、夜間人口が260,486人であるのに対し、昼間人口が972,673人と昼間人口が夜間人口を大きく上回っており、約71万人の流入超過となっています。流入人口は年により多少の変動がありますが、概ね70万人前後で推移しています(表4・図8)。

■表3 通勤・通学の状況

	実数(人)	構成比(%)
流入人口	759,827	-
都内他市区町村から	402,867	53.0
他都道府県から	356,960	47.0
流出人口	47,640	-
都内他市区町村へ	41,860	87.9
他都道府県へ	5,780	12.1

資料：国勢調査(令和2年)

■表4 昼夜間人口の推移

	夜間人口(人)	昼間人口(人)	流入人口(人)
平成2年	156,325	883,952	727,627
平成7年	144,233	849,786	705,553
平成12年	159,336	837,658	678,322
平成17年	185,732	908,940	723,208
平成22年	205,131	886,173	681,042
平成27年	243,283	940,785	738,757
令和2年	260,486	972,673	712,187

資料：国勢調査(令和2年)



図8 昼夜間人口の推移

(4) 来街者の状況

平成 30 年度に東京都が実施したパーソントリップ調査の結果によると、いずれのゾーンでも来街者は昼間の時間に多くっており、特に商業業務機能が集積する「ゾーンⅡ」でその傾向が強くなっています。逆に、住宅地が主体の「ゾーンⅤ」では、来街者数の昼夜間の差が小さくなっています。

ゾーン別の最大値及びその時間帯は、「ゾーンⅠ」が 15 時台で約 18 万人、「ゾーンⅡ」、「ゾーンⅣ」及び「ゾーンⅤ」が 14 時台でそれぞれ約 31 万人、約 16 万人及び約 7 万人、「ゾーンⅢ」が 12 時台で約 22 万人となっています（図 9）。

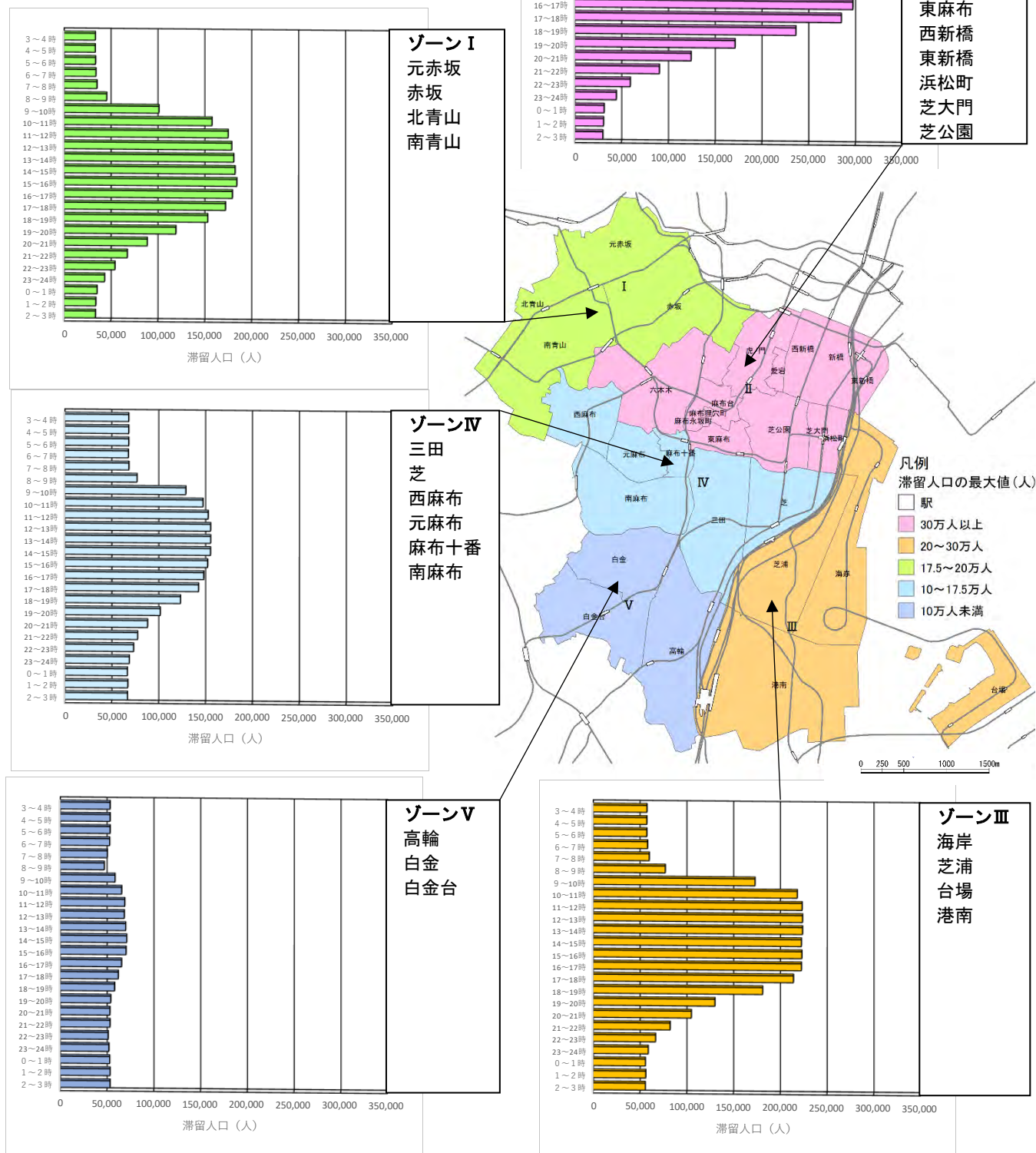


図 9 ゾーン別来街者の状況

(5) セミグロス人口密度

$$\text{セミグロスの人口密度 (人/ha)} = \text{人口 (人)} \div \text{可住地面積 (ha)}$$

可住地1haあたりに占める人口の割合(セミグロス人口密度)を町丁目別にみると、250人/haを超えている町丁目は、麻布十番一~四丁目、東麻布一~三丁目、南麻布一・二丁目、芝一~四丁目、浜松町一丁目、麻布台三丁目、麻布狸穴町の区中心部のほか、区南部の三田五丁目、白金一・三・六丁目、高輪一丁目、白金台三丁目、芝浦二・四丁目や港南三・四丁目などにまとまって分布しています。また、区北部の西麻布一・四丁目、南青山七丁目や赤坂六丁目も250人/haを超えています(図10)。

一方、人口密度の低い町丁目は、元赤坂二丁目、北青山二丁目、芝公園一・三・四丁目などの大規模な公園や墓地がある町丁目、公共施設や倉庫運輸施設が集積している港南一・五丁目のほか、区北東部の商業・業務施設が集積している虎ノ門、西新橋、新橋などです。

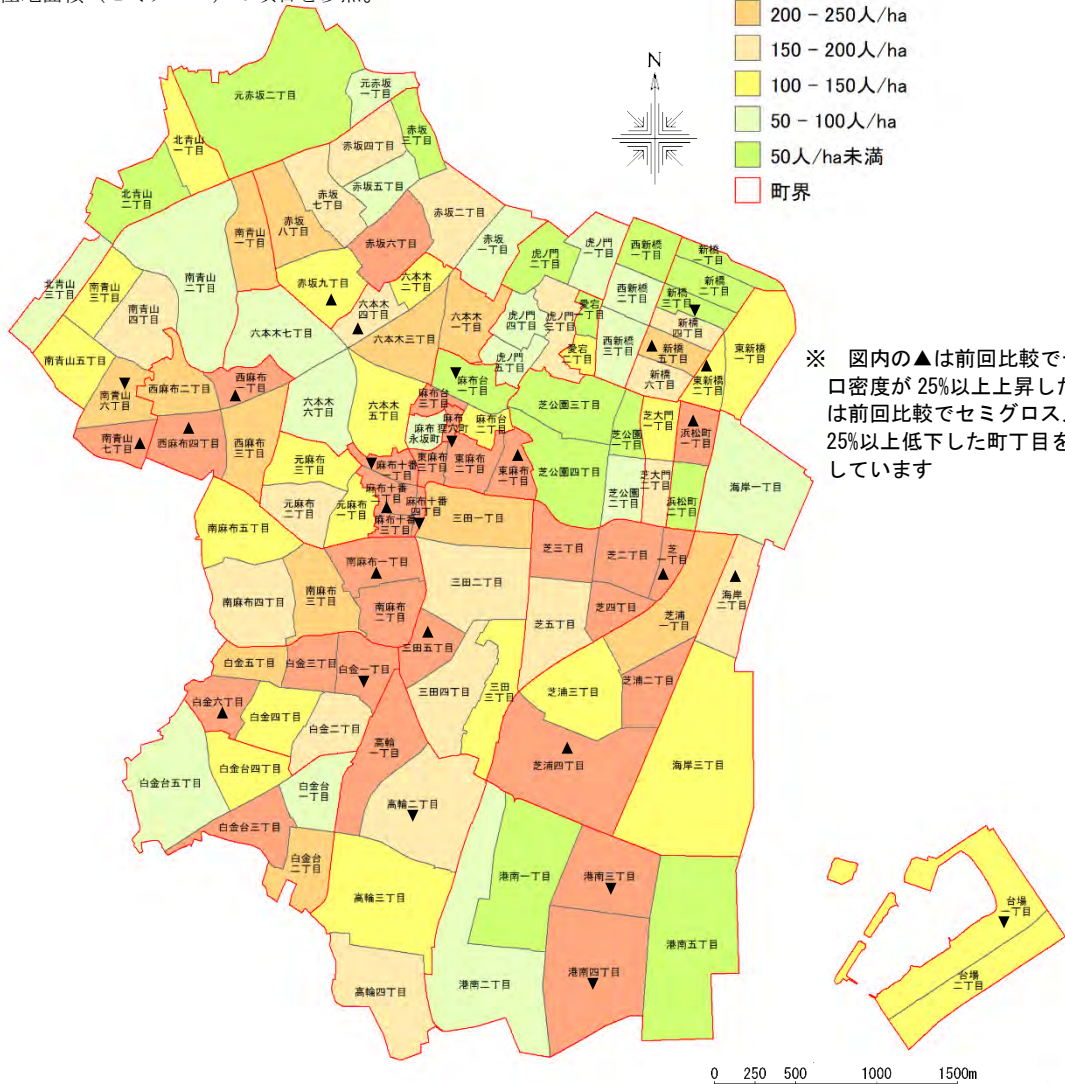
※ 可住地については、P3 土地建物用途分類表における可住地面積(セミグロス)の項目を参照。

過去5年間の変化を見ると、25%以上上昇しているのは16町丁目に及んでおり、このうち浜松町一丁目、南青山七丁目、東麻布一丁目等の町丁目では、50%以上上昇しています。25%以上減少している町丁目は港南三丁目、白金一丁目、麻布十番一・四丁目、麻布台一丁目などです。これらの町丁目は、いずれも過去5年間で人口が減少しています。セミグロスの人口密度は、人口と可住地との関係で決まります。例えば港南二丁目は、過去5年間でセミグロス人口密度が40%上昇していますが、この間の人口増加率は6.7%に過ぎません。港南二丁目では、品川駅周辺の再開発により非可住地(道路)面積が増加したことから、セミグロスの人口密度が大きく上昇しています。

凡例

令和4年度セミグロス人口密度(人/ha)

- 250人/ha以上
- 200 - 250人/ha
- 150 - 200人/ha
- 100 - 150人/ha
- 50 - 100人/ha
- 50人/ha未満
- 町界



※ 図内の▲は前回比較でセミグロス人口密度が25%以上上昇した町丁目、▼は前回比較でセミグロス人口密度が25%以上低下した町丁目をそれぞれ示しています

図10 令和2年度町丁目別セミグロス人口密度の状況(人/ha)

3. 用途地域指定の状況

(1) 用途地域別土地面積

●商業地域が、全体の約31%を占めています。

用途地域別の土地面積をみると、商業地域が最も多く624.9haとなっています（図11・表5）。商業地域における指定容積率の内訳をみると、600%が最も多く225.2ha、次いで700%が176.6ha、500%が150.3haとなっています（図12）。

商業地域の次に多くの土地を占める用途地域は、第一種中高層住居専用地域で447.6haです。第一種中高層住居専用地域における指定容積率の内訳をみると、300%が最も多く248.9ha、次いで200%が198.7haとなっています。

また、最も土地面積の少ない用途地域は、第一種低層住居専用地域で、0.1haとなっています。

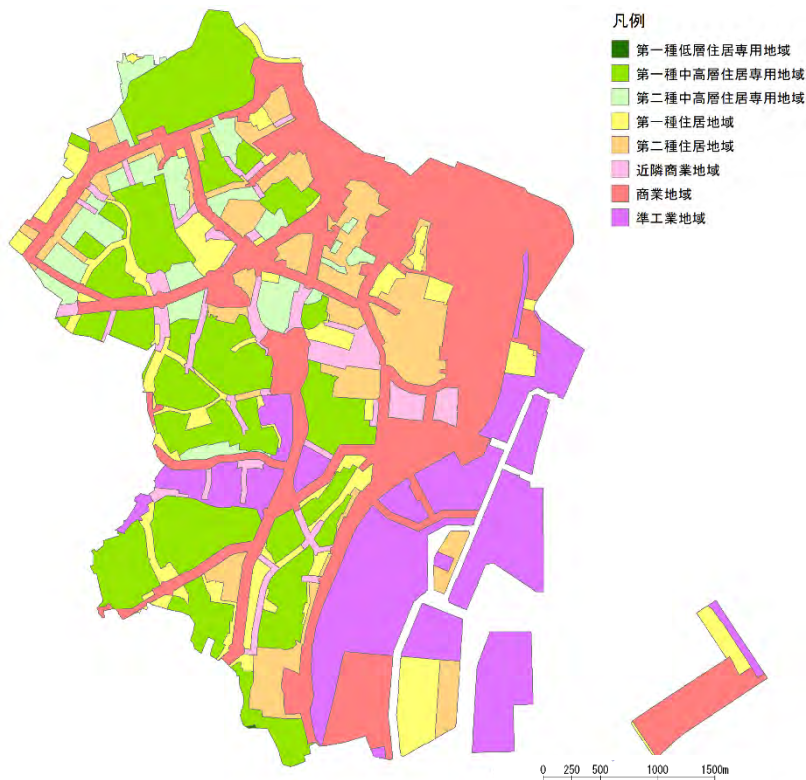


図11 用途地域図

表5 用途地域別土地面積

用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	面積 (ha)
第一種低層住居専用地域	60	150	0.1
	(小計)		0.1
第一種中高層住居専用地域	60	200	198.7
	60	300	248.9
	(小計)		447.6
第二種中高層住居専用地域	60	200	26.7
	60	300	73.4
	(小計)		100.1
第一種住居地域	60	200	14.1
	60	300	86.4
	60	400	62.1
	(小計)		162.6
第二種住居地域	60	200	40.6
	60	300	77.2
	60	400	95.2
	(小計)		213.0
近隣商業地域	80	300	9.7
	80	400	74.0
	(小計)		83.7
商業地域	80	200	0.1
	80	300	17.1
	80	400	20.9
	80	500	150.3
	80	600	225.2
	80	700	176.6
	80	800	29.5
	80	1000	5.2
(小計)		624.9	
準工業地域	60	200	6.3
	60	300	23.3
	60	400	332.3
	(小計)		361.9
合計			1,993.9

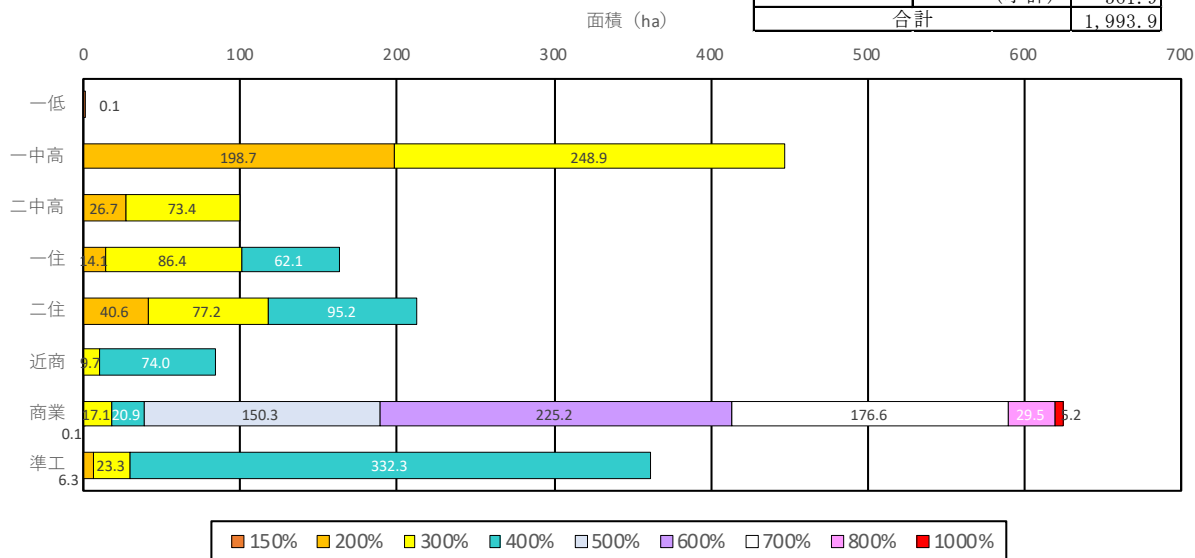


図12 用途地域別、容積率別土地面積

(2) 用途地域別土地利用構成比

- 商業地域や準工業地域において道路・鉄道用地が高い割合を占めていることから、商業及び工業活動を支える都市基盤の充実している状況がうかがえます。

用途地域別の土地利用面積構成比のうち、「道路・鉄道用地」の占める割合が最も高いのは、「商業地域」の36.2%、次いで「準工業地域」の33.5%、「近隣商業地域」の29.7%となっています（図13）。このように商業系及び工業系用途地域において、「道路・鉄道用地」が高い割合を占めていることから、商業や工業活動を支える都市基盤の充実している状況がうかがえます。

また、「第一種中高層住居専用地域」では、「道路・鉄道用地」の占める割合が最も低く、9.7%となっていますが、これは赤坂御用地や青山墓地、芝公園など、大規模な公共用地や公園・墓地等の空地が土地利用の多くを占めるためだと考えられます。

特別用途地区である特別工業地区についてみると、「公共用地」の占める割合が最も高く30.3%、次いで「住宅用地」が30.0%となっています。また、「工業用地」の占める割合は4.6%と比較的低くなっています（図14）。

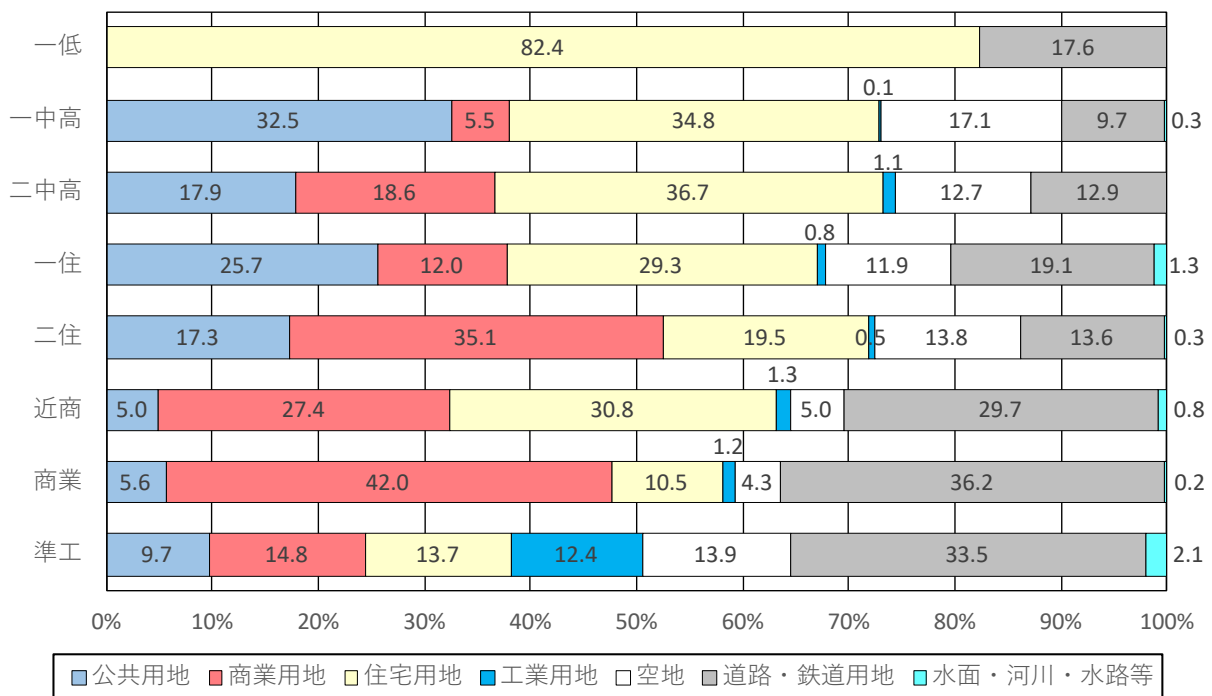


図13 用途地域別土地利用構成比

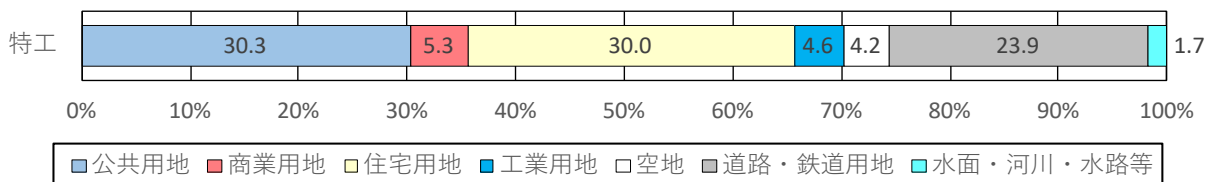


図14 特別工業地区*における土地利用構成比

※ 特別工業地区は、特別用途地区で、上図の準工業地域に含まれます。

4. 土地利用

(1) 土地利用の構成と推移

- 平成28年度から令和3年度にかけて、住宅用地、商業用地が増加し、工業用地、未利用地が減少しています。

区全体の土地利用のうち、宅地（公共用地、商業用地、住宅用地、工業用地）の面積は1,256.0haで、区全体の61.7%を占めています（表6）。

宅地の内訳をみると、商業用地が最も多く、468.4ha（23.0%）、次いで住宅用地が417.4ha（20.5%）、公共用地が312.9ha（15.4%）、工業用地が57.3ha（2.8%）となっています（図15）。

非宅地の面積は、781.0haで、区全体の38.3%を占めています。非宅地のうち、最も多いのは道路、鉄道・港湾等で485.9ha（23.9%）、次いで公園運動場が152.4ha（7.5%）となっています。

過去の土地利用推移を見ると、平成13年度から平成18年度にかけては、六本木の大規模な再開発事業や、東新橋の土地区画整理事業などの影響で商業用地、住宅用地、公園運動場がいずれも増加した一方、平成18年度から平成23年度にかけては、すべての土地利用においてほぼ横ばい、平成23年度から平成28年度にかけては、住宅用地が増加する一方、商業用地や工業用地が減少していました（図16）。平成28年度から令和3年度にかけては、工業用地の減少が継続する一方で商業用地は増加に転じており、増加を続ける住宅用地とともに構成比を高めています。また、未利用地が大きく減少しており、構成比も2.7%から1.6%へと、1ポイント以上低下しています。

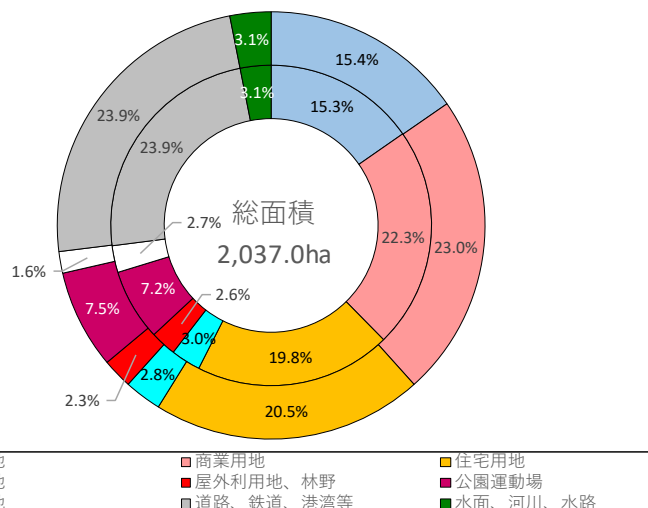


図15 令和3年度土地利用面積の構成比 (内側は平成28年度面積構成比)

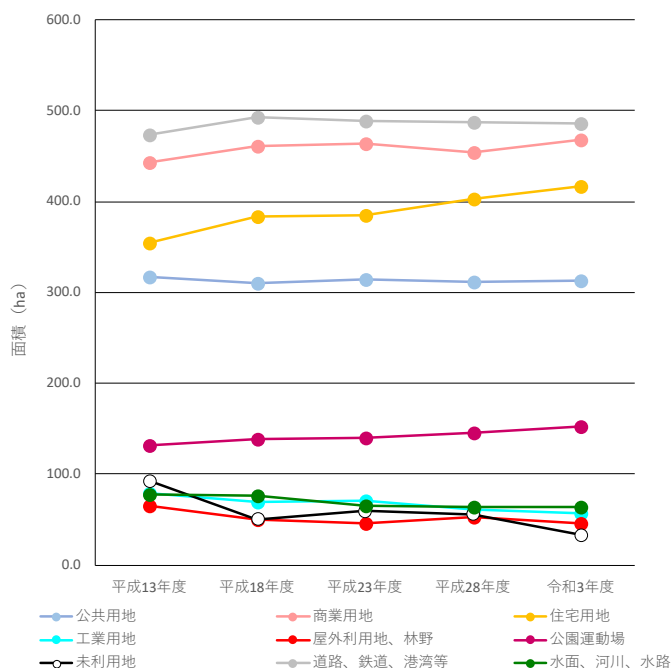


図16 土地利用面積の推移

表6 土地利用面積の推移

年度	区分	平成13年度		平成18年度		平成23年度		平成28年度		令和3年度	
		面積 (ha)	構成比 (%)	面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比
宅地	公共用地	317.5	15.6	310.5	15.3	314.1	15.4	311.7	15.3	312.9	15.4
	商業用地	443.5	21.8	461.4	22.7	464.2	22.8	453.9	22.3	468.4	23.0
	住宅用地	354.8	17.4	384.2	18.9	385.5	19	403.6	19.8	417.4	20.5
	工業用地	78.5	3.9	69.3	3.4	70.7	3.5	60.6	3	57.3	2.8
	小計	1,194.3	58.7	1,225.4	60.3	1,234.5	60.7	1,229.8	60.4	1,256.0	61.7
非宅地	屋外利用地、林野	64.6	3.2	50.5	2.5	45.8	2.3	53.3	2.6	46.2	2.3
	公園運動場	132.1	6.5	139.2	6.8	139.6	6.9	146.0	7.2	152.4	7.5
	未利用地	92.5	4.5	50.3	2.5	59.2	2.9	56.0	2.7	33.3	1.6
	道路、鉄道、港湾等	472.9	23.3	492.4	24.2	488.9	24	487.8	23.9	485.9	23.9
	水面、河川、水路	77.3	3.8	76.2	3.7	65.9	3.2	64.1	3.1	63.2	3.1
小計	839.6	41.3	808.5	39.7	799.4	39.3	807.2	39.6	781.0	38.3	
合計	2,033.9	100.0	2,033.9	100.0	2,033.9	100.0	2,037.0	100.0	2,037.0	100.0	

(2) 土地利用現況

- 北東部を中心に商業・業務系の市街地、西部を中心に住宅系の市街地、臨海部を中心に大規模な工業系の市街地が形成されています。

宅地のうち最も多くの面積を占めている商業用地は、区北東部の JR 新橋駅及び浜松町駅周辺の地域や外堀通り、青山通り及び国道 15 号（第一京浜）沿道の地域などで多くみられます（図 17）。特に JR 新橋駅及び浜松町駅周辺の地域では、区画街路が整備され、小規模街区ながらも整然とした商業・業務系の街区が形成されている一方、品川駅や田町駅など区南部の商業地は街区規模が大きいといった特徴がみられます（駅などの位置は、p9 の図 2 交通条件を参照）。

平成 28 年度以降、商業用地（事務所建築物や商業施設などが含まれる）面積及び延床面積は増加傾向で推移しています。平成 23 年から 28 年にかけては、商業用地面積の減少と延床面積の増加が見られ、商業系用途建築物の高層化・大規模化が進んできましたが、現在では延床面積だけではなく、商業用地の空間的拡大も併せて進行していることが分かります。

住宅用地は、区西部を中心に多くみられます。また、青山通りの周辺では、商業用地と住宅用地が複雑に入り交じっていることがわかります。なお、区の東部にはほとんど独立住宅は立地しませんが、集合住宅は区内の広い範囲でみられ、特に大規模な集合住宅の増加が顕著です。土地利用の推移をみても、独立住宅は減少を続ける一方で、集合住宅は増加傾向が続いています。

このほか、区西部には公園運動場などの土地利用もみられることから、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。

工業用地は、大規模なものが主に臨海部で多くみられます。また、小規模な工業用地は、区西部などに点在して見られます。

工業用地は減少傾向にありますが、高輪ゲートウェイ駅周辺にまとまって存在していた運輸系用地が大規模開発により未利用地化しており、今後商業や住居用地等への転換が予定されています。

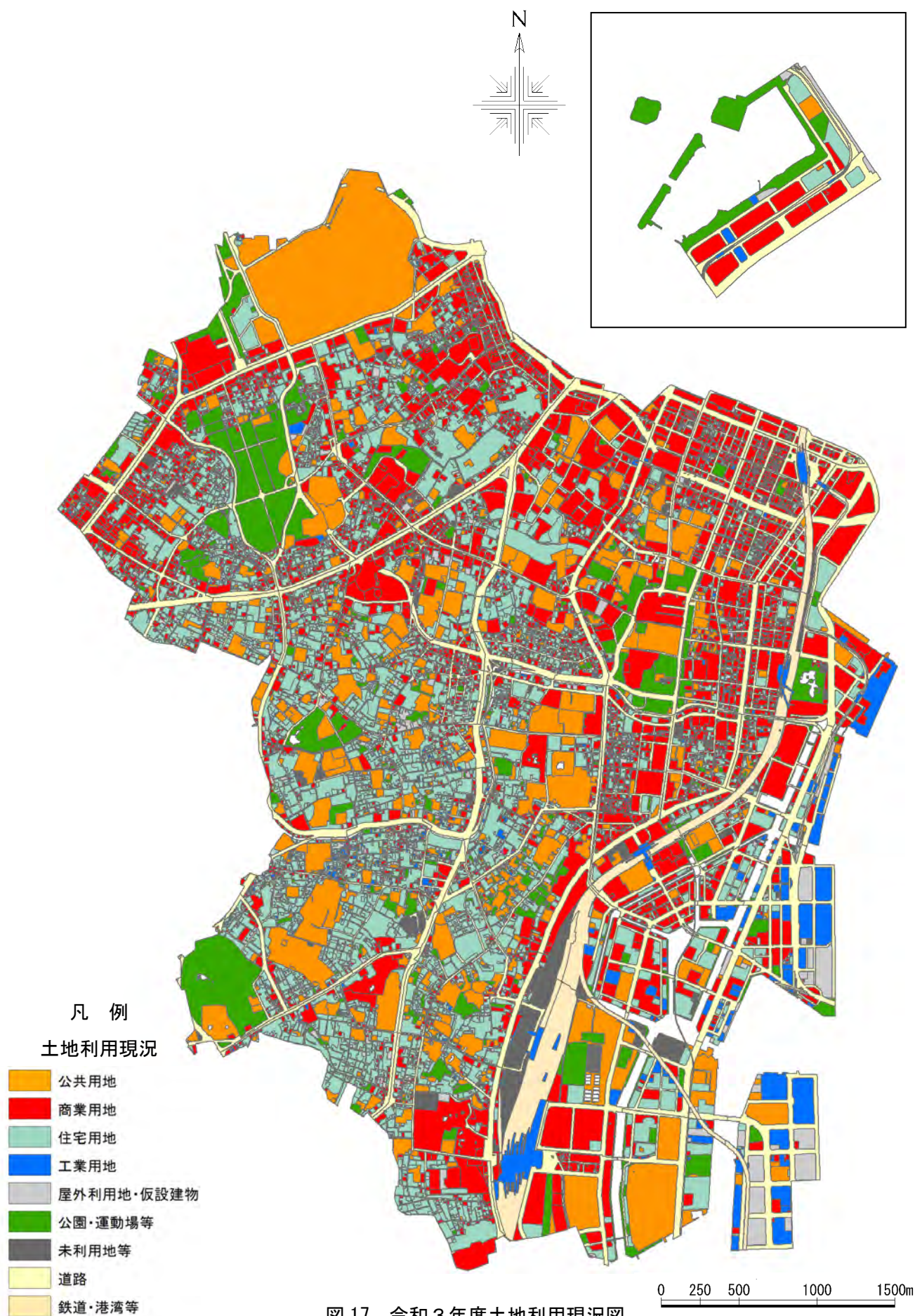


图 17 令和 3 年度土地利用現況图

(3) 利用区分別の構成比

① 公共用地の構成

●官公庁施設及び学校などの教育施設の土地利用がそれぞれ30%以上の割合を占めています。

公共用地のうち最も構成比の高いのは、官公庁施設で33.2%（106.98ha）、次いで学校などの教育施設が32.3%（104.25ha）、寺社、教会、町内会館などの宗教施設が15.4%（49.77ha）となっています（表7・図18）。

また、最も構成比が低いのは、保育所、託児所、高齢者福祉施設などの厚生施設で1.9%（6.24ha）となっています。

平成28年比で、公共用地面積は増加していますが、官公庁施設及び処理施設以外の構成比率が上昇しています。その中でも増加率が高いのは教育施設で、近年では小学校や高等学校、大学の区内への移転や新設が見られることから、教育施設の面積が増加しています。

■表7 公共用地の構成比

	面積(ha)	構成比
官公庁施設	106.98	33.2%
教育施設 (幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学等)	104.25	32.3%
文化施設 (美術館、博物館、図書館等)	12.91	4.0%
宗教施設 (寺社、教会、町内会館)	49.77	15.4%
医療施設 (病院、診療所、保育所)	19.37	6.0%
厚生施設 (保育所、託児所、高齢者福祉施設等)	6.24	1.9%
供給施設 (上下水道施設、電力・都市ガス供給施設)	7.75	2.4%
処理施設 (ゴミ焼却施設、廃棄物処理施設)	15.06	4.7%

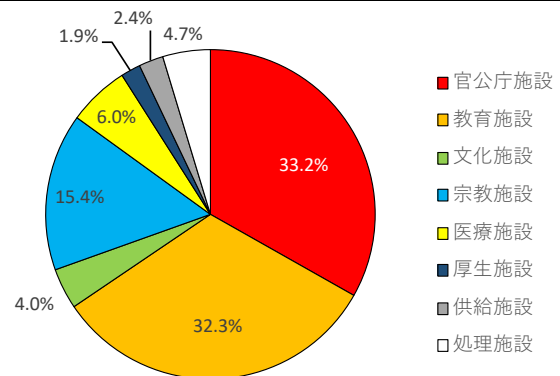


図18 公共用地の構成比

② 商業用地の構成

●事務所建築物が最も多く60%以上の割合を占めています。

商業用地のうち最も構成比が高いのは、事務所建築物で64.1%（309.40ha）、次いでホテルなどの宿泊施設が13.0%（62.57ha）、商業施設が9.9%（47.78ha）となっています（表8・図19）。

また、最も構成比が低いのは、公衆浴場及びサウナの公衆浴場等で0.0%（0.15ha）、次いで劇場、映画館などの興行施設で0.3%（1.45ha）となっています。

平成28年比で、商業用地は増加しており、商業用地を構成する各土地利用も概ね増加していますが、住商併用建物用地は減少を続けています。

■表8 商業用地の構成比

	面積(ha)	構成比
事務所建築物	309.40	64.1%
商業施設 (デパート、スーパーマーケット、飲食店等)	47.78	9.9%
公衆浴場等 (公衆浴場、サウナ)	0.15	0.0%
住商併用建物	45.23	9.4%
宿泊施設 (ホテル、旅館、ユースホステル)	62.57	13.0%
遊興施設 (バー、キャバレー、パチンコ店等)	7.62	1.6%
スポーツ施設 (体育館、競技場、野球場等)	8.32	1.7%
興行施設 (劇場、演劇場、映画館)	1.45	0.3%

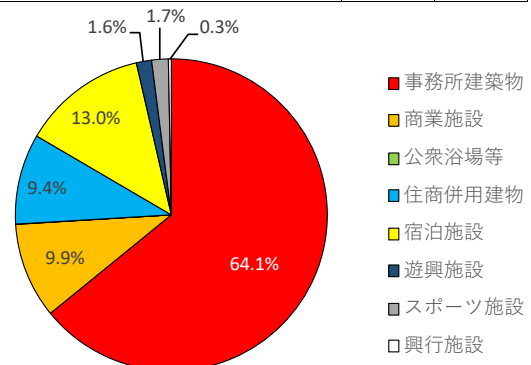


図19 商業用地の構成比

③ 住宅用地の構成

●集合住宅の土地利用が約78%を占めており、集合住宅主体の住居環境となっています。

住宅用地の構成比をみると、集合住宅は77.6%（333.84ha）、独立住宅は22.4%（96.20ha）となっています（表9・図20）。

平成28年度調査では集合住宅の占める割合が75.2%（303.25ha）であったことから、集合住宅は増加傾向にある一方、独立住宅は減少しています。独立住宅から集合住宅への転換も目立ち、住宅地の稠密化が進んでいる傾向がわかります。

④ 工業用地の構成

●倉庫運輸関係施設の土地利用が約80%を占めています。

工業用地のうち最も構成比が高いのは、自動車車庫やバスターミナルなどの運輸施設等で44.1%（26.01ha）、次いで倉庫、流通センター及び配送所からなる倉庫施設等が36.4%（21.46ha）となっています（表10・図21）。これら倉庫運輸関係施設をあわせると80.5%となり、一般的な工場や作業場が少ないことがわかります。平成28年比で、工業用地は減少していますが、工業用地を構成する各土地利用の中では、運輸施設用地のみ増加しており、工場用地は減少を続けている状況です。

⑤ 空地の構成

●公園・運動場等の土地利用が約65%を占めています。

空地のうち最も構成比が高いのは、公園・運動場等で65.7%（157.03ha）、次いで屋外利用地・仮設建物が19.9%（47.52ha）、未利用地が14.4%（34.31ha）となっています（表11・図22）。赤坂地区や虎ノ門地区での開発が落ち着き、これまで開発等の予定地として未利用地扱いであった土地が他の用途に変わったため、平成28年度調査から未利用地が大きく減少しています。

建築中の土地などは、未利用地となり、調査時点によりその増減に変動があり、屋外利用地や公園・運動場の空地としての割合に影響します。平成23年度調査では139.64ha、平成28年度調査では145.80haであったことから、公園・運動場等は増加しています。

■表9 住宅用地の構成比

	面積(ha)	構成比
独立住宅	96.20	22.4%
集合住宅	333.84	77.6%

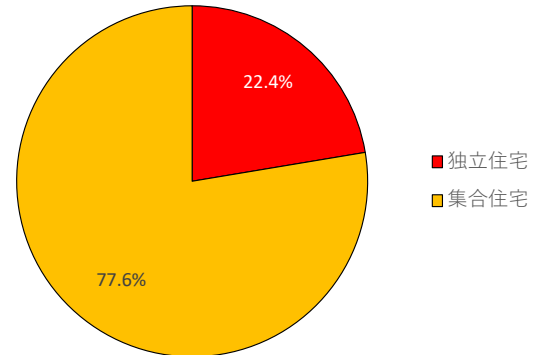


図20 住宅用地の構成比

■表10 工業用地の構成比

	面積(ha)	構成比
専用工場	7.39	12.5%
住居併用工場	4.14	7.0%
運輸施設等 (自動車車庫、駐車場、バスターミナル等)	26.01	44.1%
倉庫施設等 (倉庫、流通センター、配送所)	21.46	36.4%

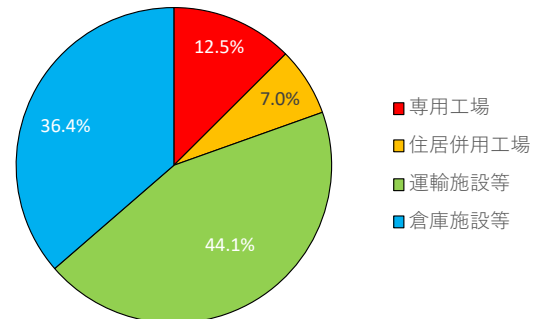


図21 工業用地の構成比

■表11 空地の構成比

	面積(ha)	構成比
屋外利用地・仮設建物	47.52	19.9%
公園・運動場等	157.03	65.7%
未利用地等	34.31	14.4%

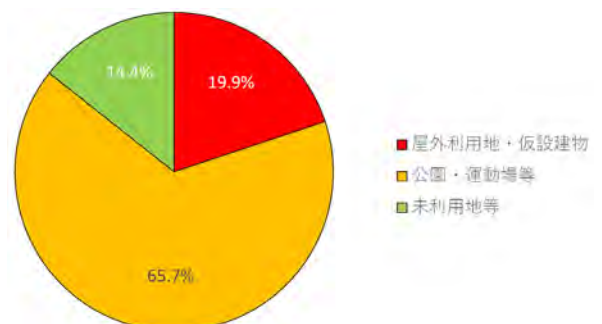


図22 空地の構成比

(4) 町丁目別用地率の状況

$$\text{用地率 (\%)} = \{ \text{土地利用面積 (ha)} \div \text{可住地面積 (ha)} \} \times 100$$

① 公共用地率*

●赤坂御用地や、大規模な医療施設用地、教育施設用地等の立地する元赤坂二丁目、白金台四丁目、港南四丁目などで公共用地率が高くなっています。

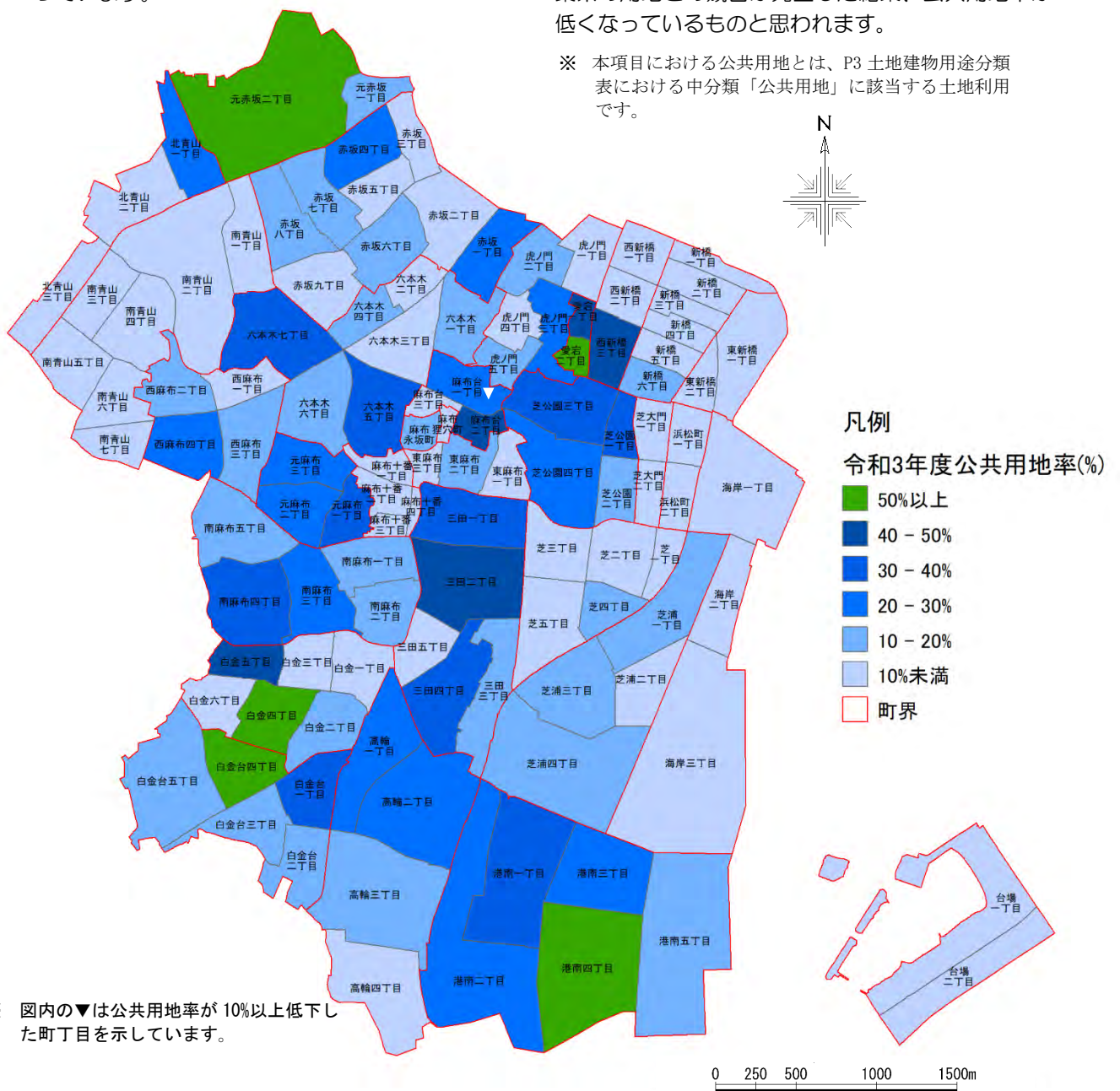
最も公共用地率の高い町丁目は、赤坂御用地のある元赤坂二丁目で、98.9%となっています(参考資料 町丁目別データ一覧表③)。

この他に大規模医療施設の立地する白金台四丁目、東京海洋大学の立地する港南四丁目のほか、愛宕二丁目、白金四丁目などが50%から60%となっています。

また、東新橋一丁目など6の町丁目で公共用地が0、西新橋一丁目や麻布十番二丁目など48の町丁目が公共用地率が10%未満となっています(図23)。

一部で例外はあるものの、商業地域など経済活動の活発な町丁目と比較的低く、住宅地の周辺で高い傾向がみられます。経済活動が活発な町丁目では、商業系の用地との競合が発生した結果、公共用地率が低くなっているものと思われる。

※ 本項目における公共用地とは、P3 土地建物用途分類表における中分類「公共用地」に該当する土地利用です。



※ 図内の▼は公共用地率が10%以上低下した町丁目を示しています。

図 23 令和3年度町丁目別公共用地率 (%)

② 商業用地率*

● 区北東部の新橋、浜松町、芝大門、芝などJR線駅周辺の商業・業務地が形成されている町丁目や区北部の外堀通り及び青山通り沿道の町丁目で商業用地率が高くなっています。

商業用地率の高い町丁目は、区北東部の新橋、浜松町、芝大門、芝などJR線駅周辺の商業・業務地が形成されている町丁目のほか、区北部の虎ノ門や赤坂など外堀通り沿道、及び青山通り沿いの北青山などの町丁目です（図24）。

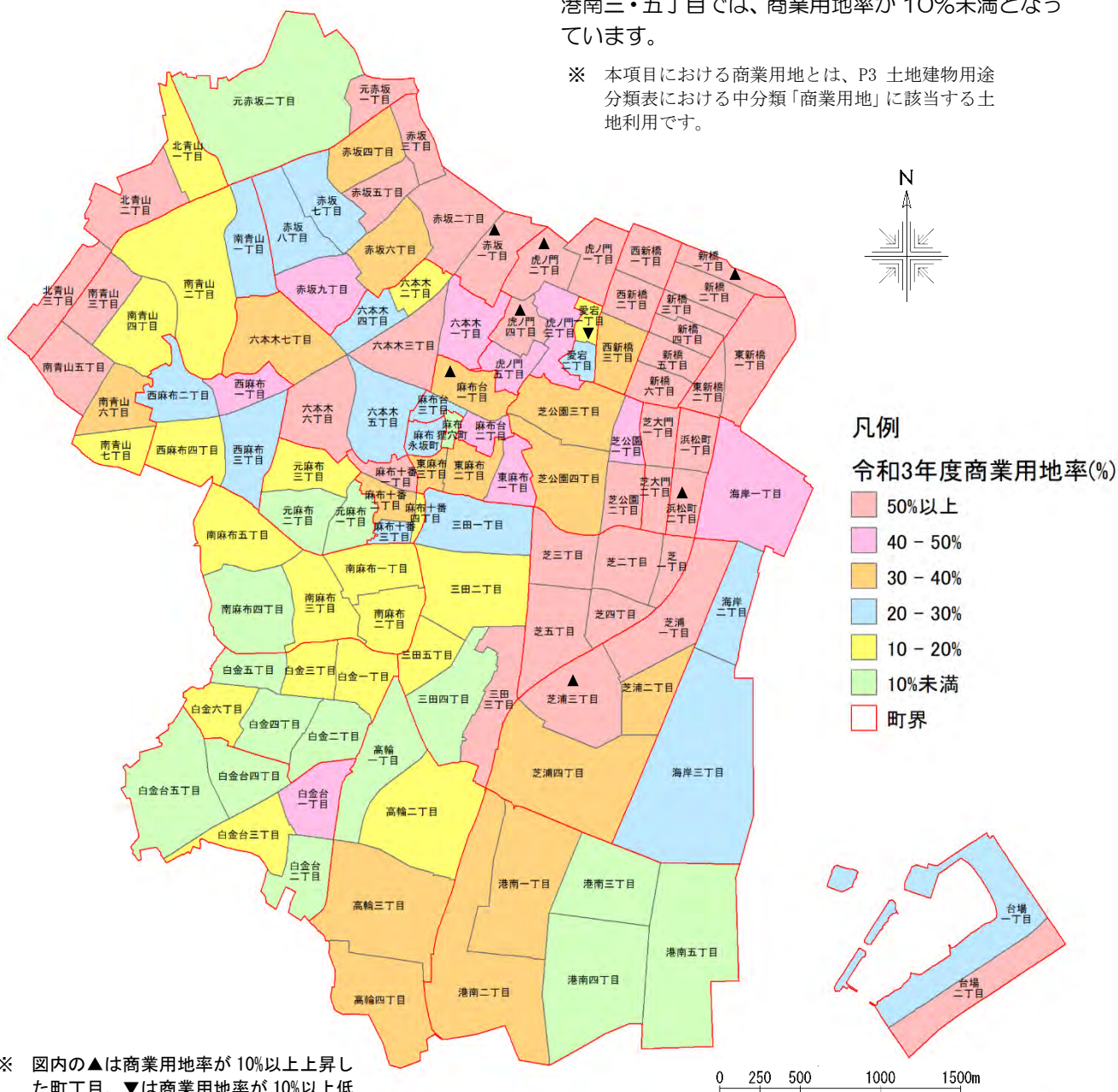
最も商業用地率の高い町丁目は、赤坂三丁目（93.1%）、次いで新橋一丁目（92.7%）となっています。このほかにも5の町丁目で商業用地率が80%を超えています（参考資料 町丁目データ一覧表③）。

六本木通り沿道の六本木三・六丁目や、青山通り沿道の北青山二・三丁目、南青山三・五丁目でも50%を超えており、32の町丁目で商業用地率が50%から80%となっています。

特に主要駅に隣接する商業用地は、地価等の関係で商業系以外の土地利用が行われにくく、極めて高い商業用地率を示すのが特徴です。

一方、公共用地率が高かった元赤坂二丁目、白金四丁目、白金台四丁目、港南四丁目のほか、元麻布一・二丁目、南麻布四丁目、白金二・五丁目、白金台二・四・五丁目、高輪一丁目、三田四丁目、麻布狸六町、港南三・五丁目では、商業用地率が10%未満となっています。

※ 本項目における商業用地とは、P3 土地建物用途分類表における中分類「商業用地」に該当する土地利用です。



※ 図内の▲は商業用地率が10%以上上昇した町丁目、▼は商業用地率が10%以上低下した町丁目をそれぞれ示しています。

図24 令和3年度町丁目別商業用地率（%）

③ 住宅用地率*

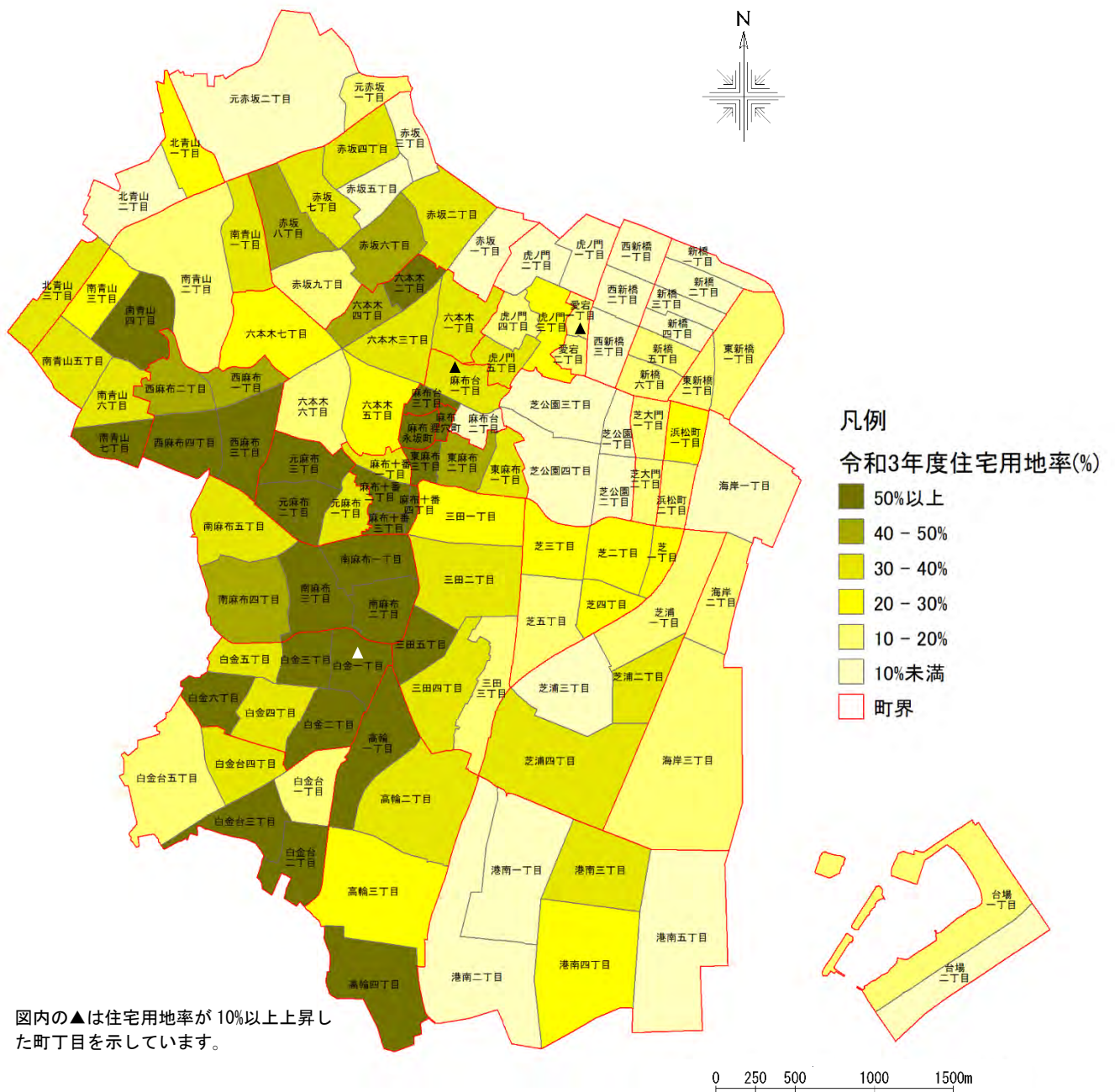
● 区西側の台地部の地域で住宅用地率が高くなっています。

住宅用地率の高い町丁目は、区西側の台地部に多く見られます(図25)。最も住宅用地率の高い町丁目は、六本木二丁目で81.1%、次いで白金六丁目の77.2%、麻布狸穴町の76.8%となっています。このほかにも、三田五丁目、南青山七丁目、麻布十番三丁目、麻布狸穴町と白金台三丁目で住宅用地率が70%を超えています(参考資料 町丁目別データ一覧表③)。

また、最も住宅用地率の低い町丁目は、新橋一丁目と元赤坂二丁目で0.0%、次いで新橋二・三丁目及び虎ノ門一丁目も1.0%以下となっています。

住宅用地率の分布の特徴は、公共用地率の分布と相似している点です。このような分布を示す主な理由は用途別の土地利用競合にあると考えられますが、結果として、区民の皆さんが多く居住する住宅地に、公共施設が多く分布するという点でバランスのとれた土地利用が実現しているということもできます。

※ 本項目における住宅用地とは、P3 土地建物用途分類表における中分類「住宅用地」に該当する土地利用です。



※ 図内の▲は住宅用地率が10%以上上昇した町丁目を示しています。

図25 令和3年度町丁目別住宅用地率(%)

●これまで住宅地として利用されることの少なかった町丁目で住宅用地が増加しています。

平成28年度から令和3年度にかけての住宅用地の増減率をみると、新橋、虎ノ門や浜松町といった、これまで商業業務地としての集積が見られた地区で著しい増加がみられるほか、赤坂や海岸、港南の一部でも増加率が高くなっています（図26）。これらの多くは、現時点における住宅用地率が低い町丁目で、これまで住宅地と見なされてこなかった場所で住宅が増加していることが分かります。

一方、新橋三丁目、赤坂三丁目などでは住宅用地が大きく減少しています。これらの町丁目は、以前より住宅地としての土地利用が少なかったため、少しの減少面積であっても、割合としては大きく現れたものです。住宅用地が減少している町丁目は28と少なく、区全体としては住宅用地が増加する傾向にあることが分かります。

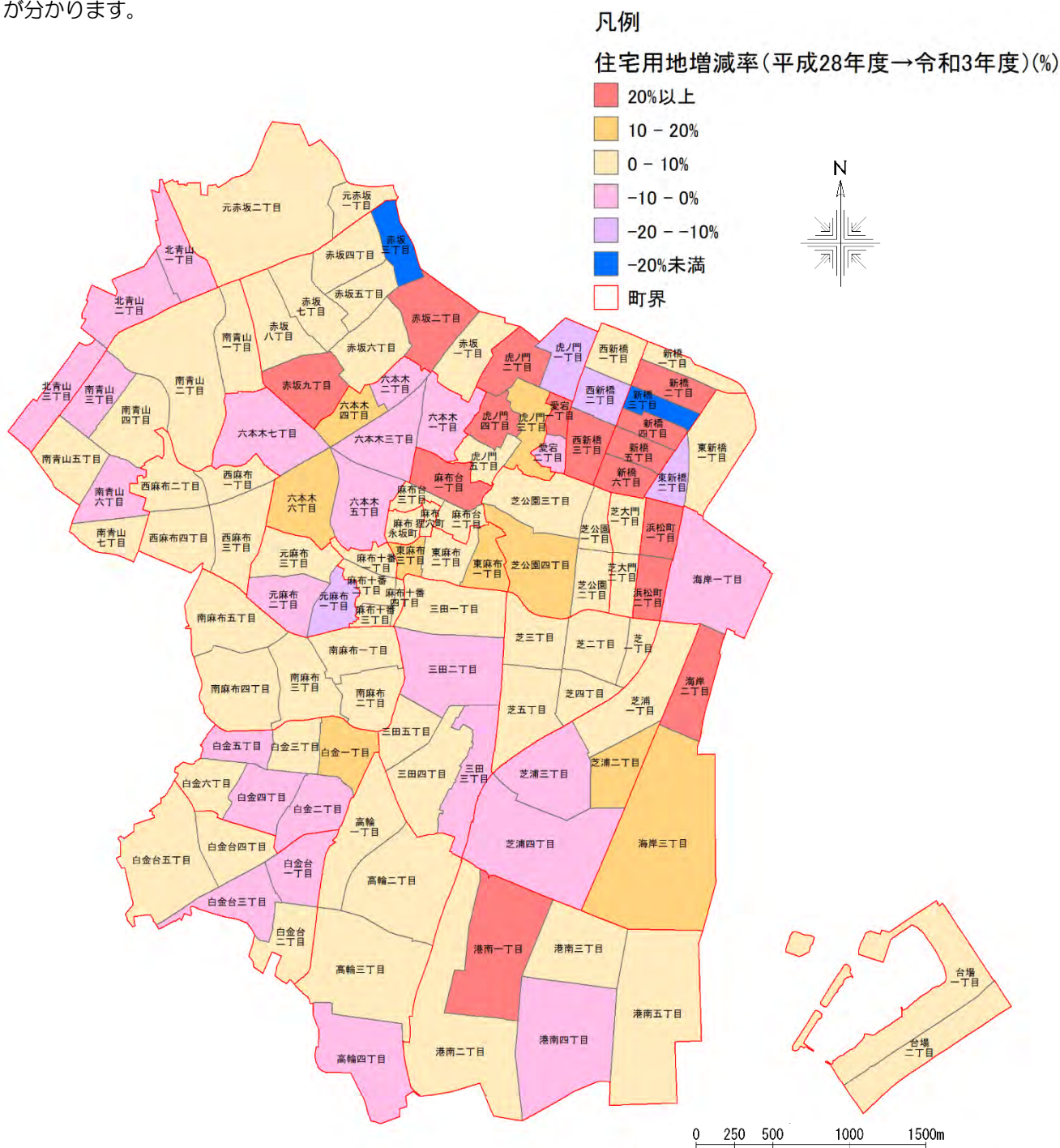


図26 町丁目別住宅用地増減率（平成28年度→令和3年度）

④ 工業用地率*

● 区東側の臨海部で工業用地率が高くなっています。

工業用地率の高い町丁目は、区東側の臨海部で多くみられます(図27)。

最も工業用地率の高い町丁目は、港南五丁目目で42.5%となっています。次いで海岸二丁目目で38.9%、海岸三丁目目が35.0%となっています(参考資料 町丁目別データ一覧表③)。

また、臨海部以外で準工業地域に指定されている区域の多い町丁目は白金一・三・五丁目、三田五丁目などですが、これらの中で工業用地率が10%を超える町丁目はありません。

なお、虎ノ門二丁目、六本木一丁目、南青山六丁目、愛宕一・二丁目、麻布十番四丁目、麻布狸穴町、高輪四丁目、西麻布三丁目などの12町丁目では工業用地が皆無であり、赤坂一丁目など62町丁目では工業用地率が0%から1%と低くなっています。

※ 本項目における工業用地とは、P3 土地建物用途分類表における中分類「工業用地」に該当する土地利用です。



図27 令和3年度町丁目別工業用地率(%)

5. 建物利用

(1) 建物利用の現状と推移

ここでは、次の6つの建物分類に従って、建物利用の状況を把握していきます。

公共系	官公庁施設、教育文化施設、厚生医療施設、供給処理施設
専用商業	事務所建築物、専用商業施設、宿泊・遊興施設、スポーツ・興行施設
住商併用	住商併用建物
専用住宅	独立住宅
集合住宅	集合住宅
工業系	専用工場、住居併用工場、倉庫運輸関係施設

① 用途別建物棟数構成比の推移

●住居系建物の構成比が最も高くなっています。

令和3年度の用途別の建物棟数構成比をみると、構成比が最も高い用途は専用商業で26.7%、次いで専用住宅が25.0%、集合住宅が22.9%となっています(図28)。

建物棟数構成比の推移としては、最も割合の高い用途は、平成23年度までは専用商業、平成28年度には専用住宅、令和3年度では専用商業となっています。また、集合住宅は年々増加していることから、住居の稠密化が進んでいる傾向がわかります。

一方、「工業系」では、平成13年度が7.0%であったのに対し令和3年度では3.7%と減少が続いていることがわかります。

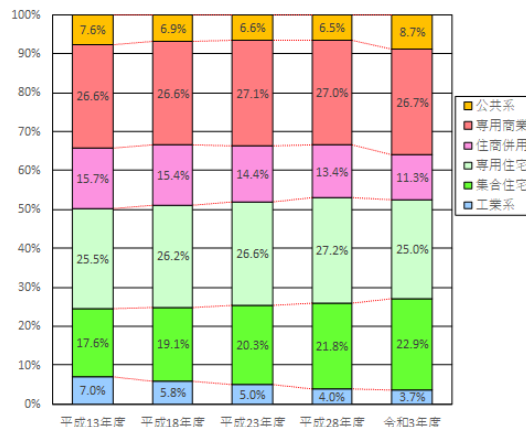


図28 用途別建物棟数構成比の推移

② 用途別建築面積構成比の推移

●専用商業の構成比が最も高くなっています。

令和3年度の用途別の建築面積構成比をみると、最も高い用途は専用商業で38.6%、次いで集合住宅が27.5%、公共系が15.6%となっています(図29)。

建築面積構成比の推移をみると、平成13年度以降増加している用途は専用商業と集合住宅で、その他の用途は減少傾向にあります。

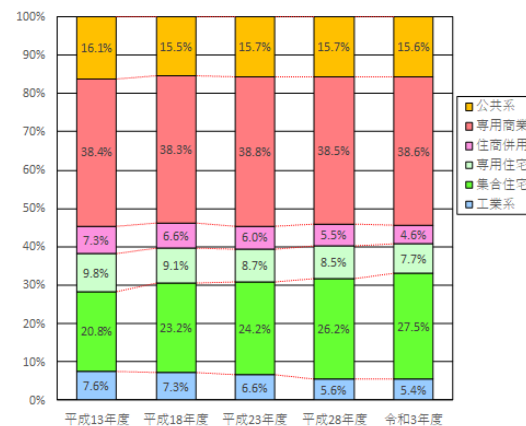


図29 用途別建築面積構成比の推移

③ 用途別延床面積構成比の推移

●集合住宅の構成比が大きく伸びています。

令和3年度の用途別の延床面積構成比をみると、最も高い用途は専用商業で50.8%、次いで集合住宅が34.0%、公共系が8.1%となっています(図30)。

延床面積構成比の推移をみると、平成13年度以降増加し続けているのは集合住宅のみで、平成13年度が23.1%であったのに対し令和3年度では34.0%となっています。また、令和3年度調査では専用商業も比率が上昇しています。

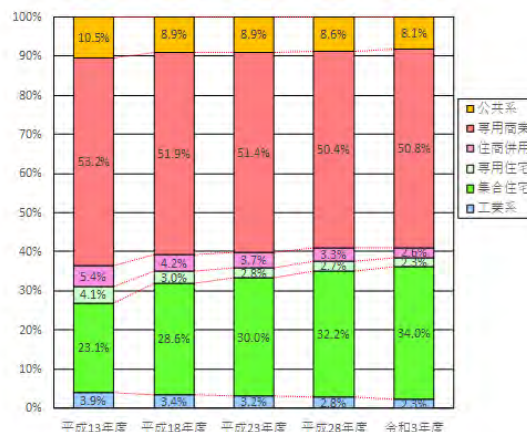


図30 用途別延床面積構成比の推移

(2) 建物利用現況

① 公共系建物分布

●品川駅東側の臨海部で、大規模な供給処理施設がみられます。

公共系施設は、三田二・四丁目、元赤坂二丁目、高輪二丁目、港南四丁目に多く分布します(図31)。

官公庁施設は、赤坂御用地のある元赤坂二丁目、大使館のある三田二丁目や元麻布三丁目に多くみられます。

学校・研究所等の教育施設は、臨海部に東京海洋大学が、区中央部に慶應義塾大学が立地しているほか、区西部の住宅地でも明治学院大学や聖心女子学園など、大規模な施設がみられます。

美術館・図書館等の文化施設は、区西北部の六本木七丁目にある国立新美術館が目立ちます。

病院・診療所等の医療施設は、区南西部の白金台四丁目及び、区北東部の虎ノ門二丁目や三田一丁目、西新橋三丁目に大規模な施設がみられます。

寺社・区民会館等の宗教施設は、臨海部を除いた区全域に点在していますが、特に区中央部の三田四丁目周辺で、多くの寺院が立地するほか、芝公園四丁目の増上寺が目立ちます。

供給処理施設は、品川駅東側の臨海部で、芝浦水処理センターや中央卸売市場食肉市場、港地区清掃工場などの大規模な施設がみられます。

商業系の土地利用が卓越する地域では、官公庁施設の分布は少ないものの、医療施設や教育施設はまとまった分布が認められ、同じ公共系の施設でも、用途によっては分布の特徴に相違があることがわかります。

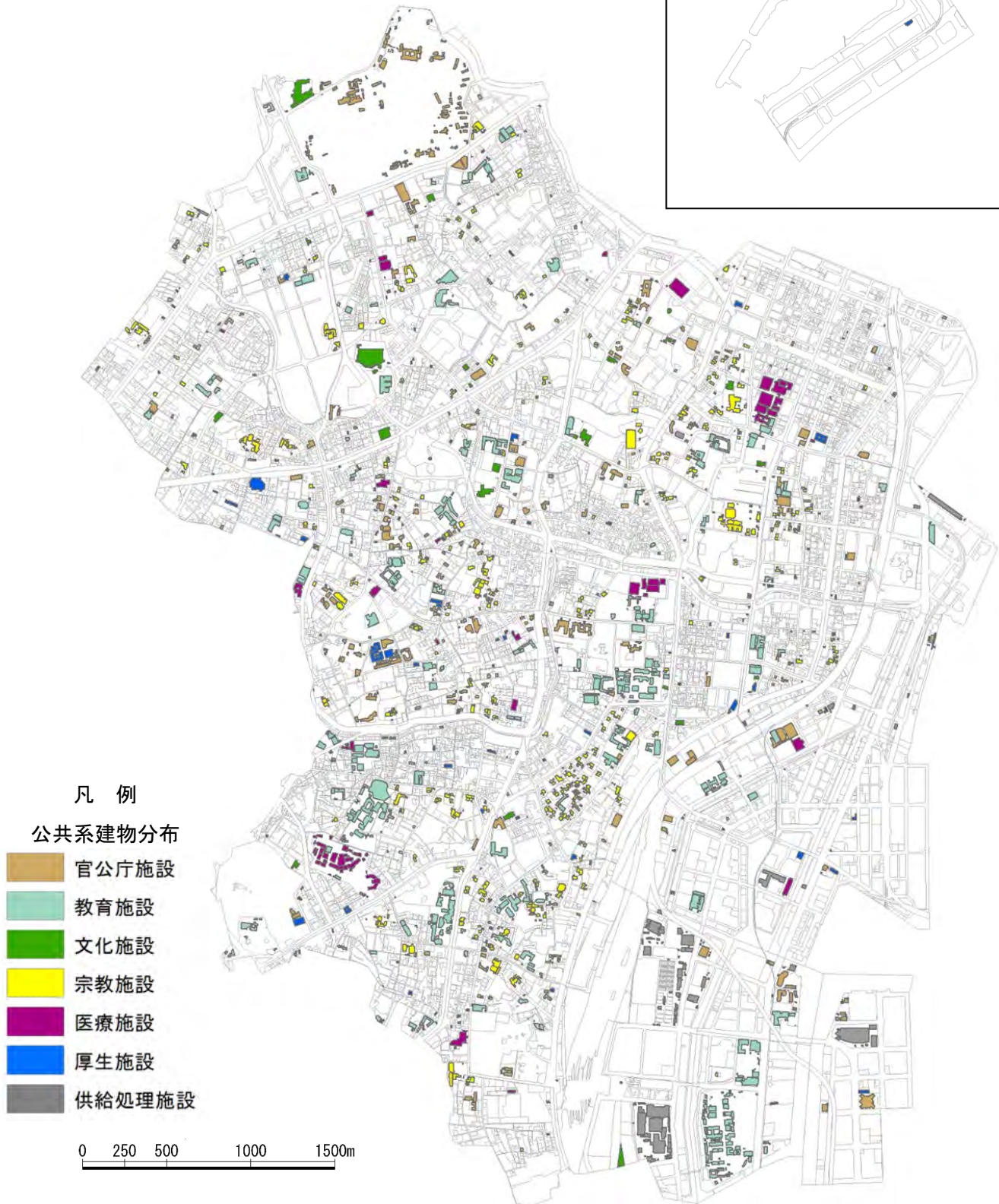
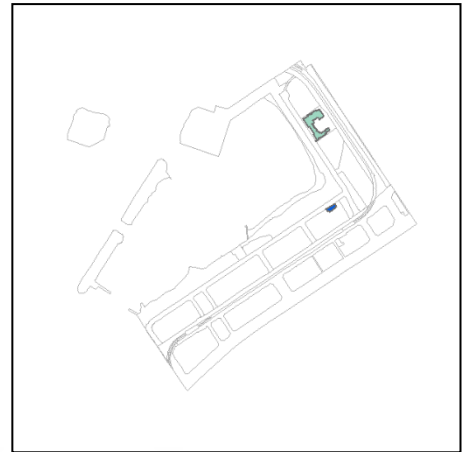
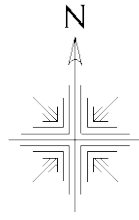


图 31 令和 3 年度公共系建物分布图

② 商業系建物分布

●区北部から北東部及び臨海部にかけて、事務所建築物を中心に商業系建物が多くみられます。

商業系建物は、芝五丁目、新橋三・五丁目、赤坂二・三丁目、南青山二丁目、浜松町一丁目、南青山五丁目、芝二丁目などに多くみられます（図 32）。

商業系建物のうち最も棟数の多い事務所建築物は、区北部から北東部及び臨海部にかけて多くみられます。新橋駅を中心とする北部では、面的に分布するのに対し、その他の地区では街路の沿道を中心に立地しています。

専用商業施設は、区北東部の新橋駅周辺や六本木通り、青山通り周辺の地域で多くみられるほか、台場でも大規模な施設がみられます。

住商併用建物は、小規模な建物が多く、区北東部の商業・業務地や、北西部の青山通り沿道の地域などに多く点在するほか、芝や麻布十番の一带にまとまって分布しています。

宿泊・遊興施設は、高輪三・四丁目、赤坂九丁目や台場地区などに多くみられます。

スポーツ・興行施設は、北青山二丁目や海岸一丁目、高輪四丁目到大規模な施設がみられません。

本区の商業系建物分布から、総じて新橋駅や田町駅、品川駅の周辺を中心としてオフィス街が形成されており、表参道、外苑前、赤坂見附及び六本木駅の周辺を中心として商業地が形成されています。

住宅地内の商業施設の多くは併用商業施設です。近年、住商併用建物は減少傾向にあり、住宅地近くの使い勝手の良い商業施設が減少している状況が見て取れます。

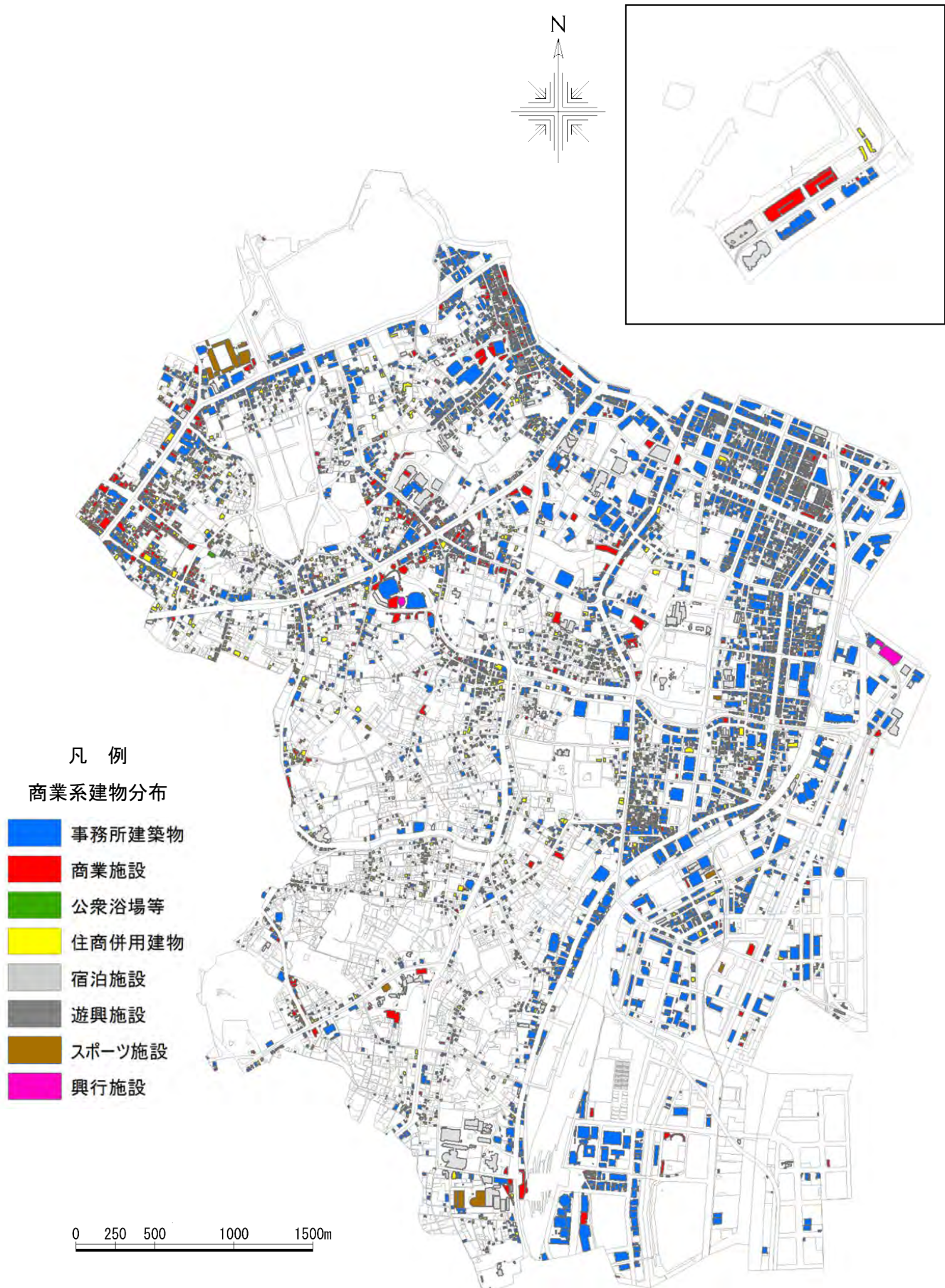


图 32 令和 3 年度商業系建物分布图

③ 住居系建物分布

- 住居系建物は、区西側及び南西側の台地部で多くみられるほか、臨海部にも大規模な集合住宅がみられます。

住居系建物は、白金台地区や高輪地区、南青山地区などをはじめとして区西側、南西側の台地部で多くみられます（図 33）。区北半の、国道 1 号線と東海道本線に挟まれた地区では住宅系の建物はあまりみられませんが、芝二・三丁目周辺は例外的に多くの住宅系建物が立地します。

独立住宅は、白金台二丁目、南麻布三丁目などに多くみられます。集合住宅は、独立住宅と同じく、区西側と南西側の南麻布地区、西麻布地区、白金地区や高輪地区などで多くみられるほか、麻布台一丁目や、臨海部の芝浦四丁目、海岸一丁目、港南三・四丁目にも大規模な集合住宅が多くみられます。

これら大規模な集合住宅の多くは準工業地域に立地しています。臨海部の準工業地域は、第二次大戦前に埋立造成が行われた土地で、戦中から戦後にかけては工場用地として利用されてきた歴史を持っています。1990 年代以降、工場跡地で再開発が行われるようになり、街並みは一新されました。現在では、大規模な商業施設や集合住宅が建ち並ぶ近代的な街区が形成されています。



图 33 令和 3 年度住居系建物分布图

④ 工業系建物分布

- 工業系建物は、倉庫運輸関係施設の多い臨海部の海岸地区、芝浦地区、港南地区に多くみられます。

工業系建物は、倉庫運輸関係施設の多い臨海部の海岸地区、港南地区に多くみられます（図34）。

専用工場及び住居併用工場は、大規模な建物はあまりみられず、白金地区の準工業地域に指定されている区域で、小規模なものが多くみられます。

駅舎、フェリーターミナルなどの運輸施設は、品川駅などのJR線の各駅や竹芝ふ頭、日の出棧橋などでみられます。また、令和2年には高輪ゲートウェイ駅が開業するなど、変化が見られます。

倉庫や配送所の倉庫施設は、臨海部や京浜運河の周辺の海岸三丁目、港南五丁目が多くみられます。これらの地区では、倉庫系以外の建物はほとんど存在せず、準工業地域らしい景観を残しています。

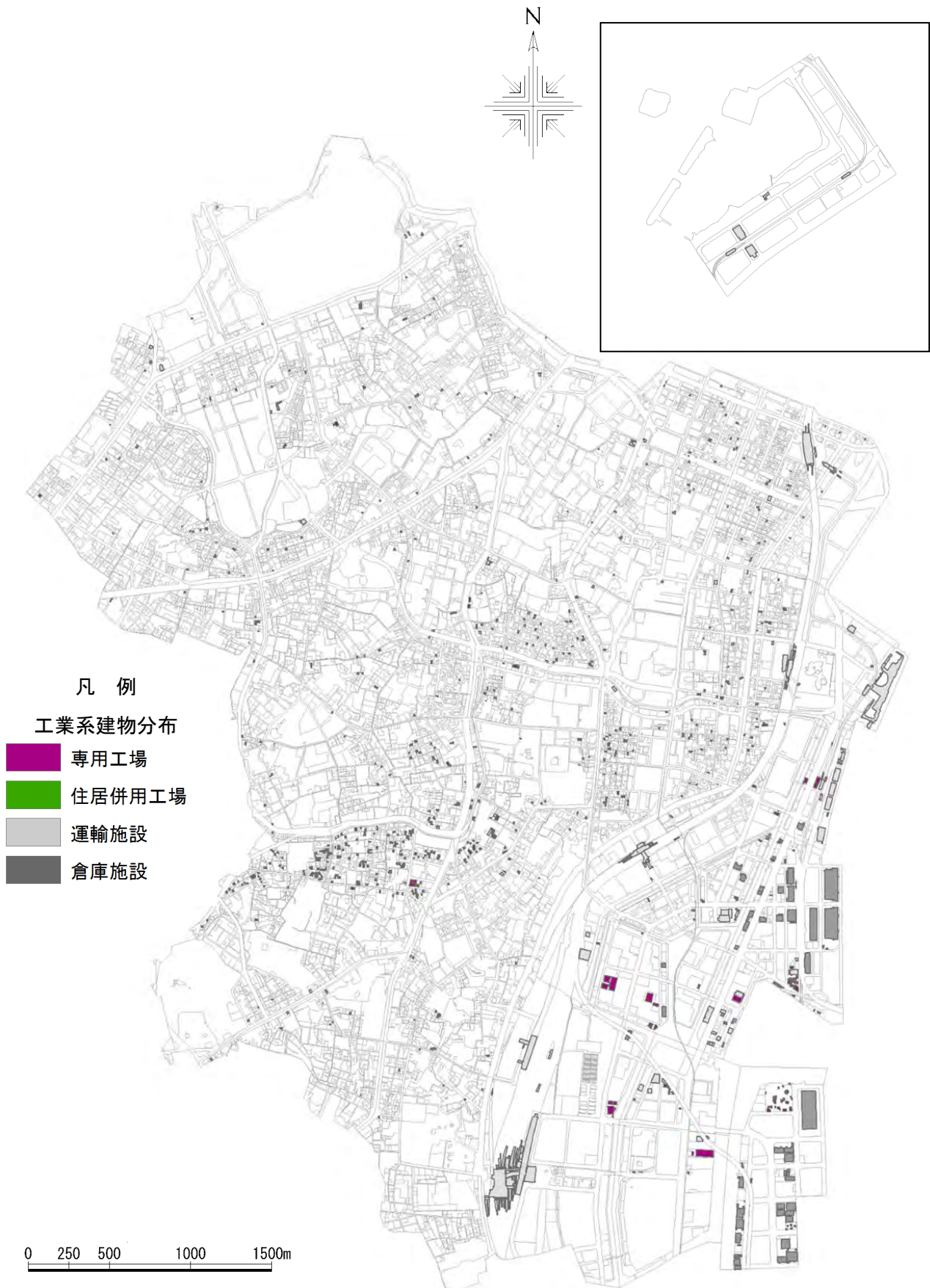


図 34 令和 3 年度工業系建物分布図

(3) 建物密度の動向

$$\text{建物密度 (ネット)} \text{ (棟/ha)} = \text{建物棟数 (棟)} \div \text{宅地面積 (ha)}$$

① 建物密度 (ネット) の推移

●建物密度は、減少傾向にあります。

令和3年度の1haあたりの建物棟数の密度は20.2棟となっています(表12)。

平成13年度からの推移をみると、建物棟数は減少しているのに対し、宅地面積が増加していることから、建物密度は減少傾向にあります。

■表12 建物密度の状況(ネット)

年度	建物棟数 (棟)	宅地面積 (ha)	建物棟数密度 (棟/ha)
平成13年	30,969	1,194.34	25.9
平成18年	29,495	1,225.44	24.1
平成23年	27,812	1,238.19	22.5
平成28年	26,997	1,266.33	21.3
令和3年	26,143	1,293.89	20.2

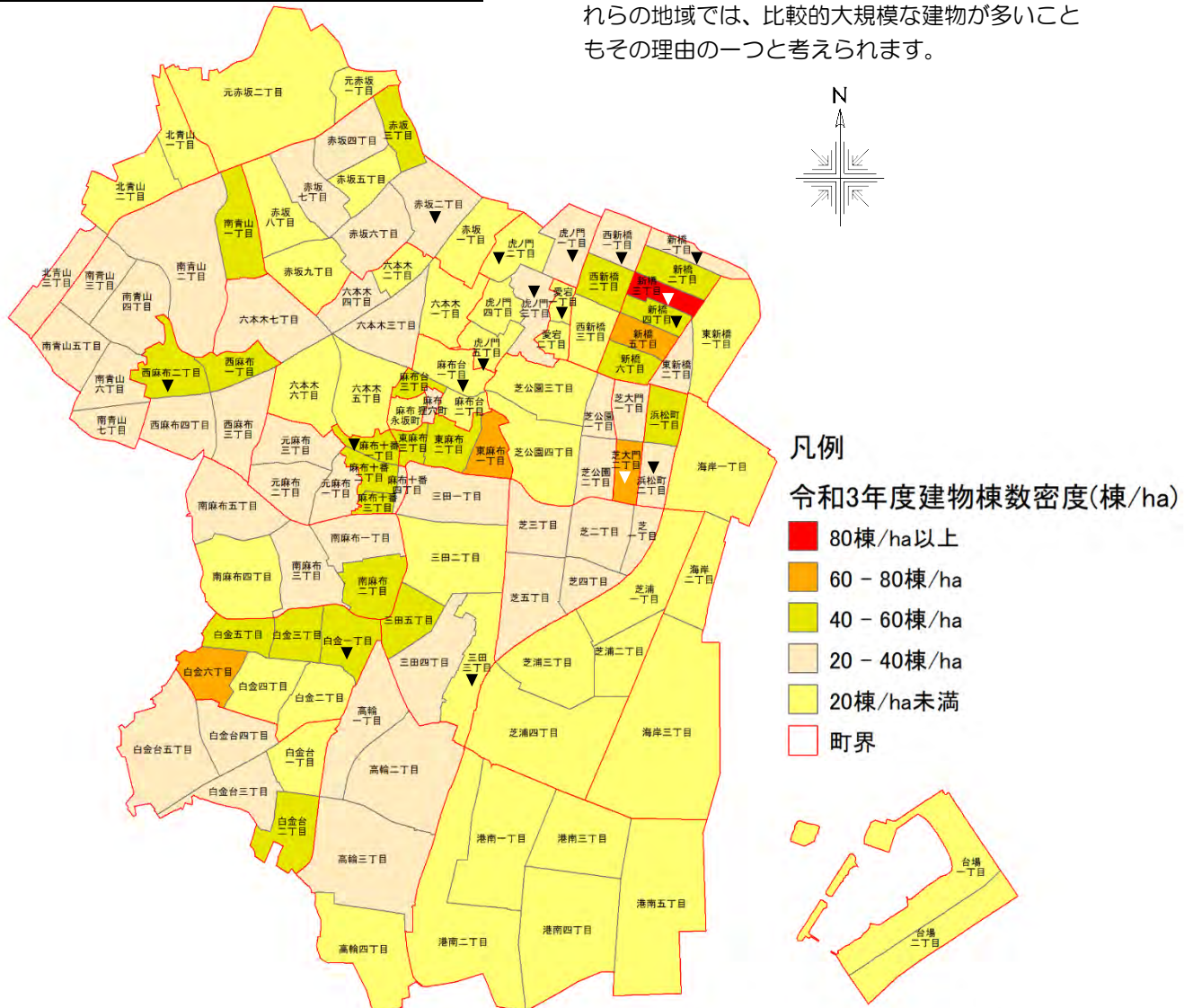
② 町丁目別建物密度の状況

●建物密度が最も高いのは新橋三丁目です。

令和3年度の町丁目別建物密度をみると、最も密度が高い町丁目は小規模な商業・業務系の施設が集積している新橋三丁目で、89.6棟/haとなっています(図35)。

新橋三丁目に近接する新橋五丁目や、小規模な商業・業務系施設と住居が集積している東麻布一丁目、大門駅前の業務系用途建物集積地である芝大門二丁目でも、建物密度が高くなっていますが、新橋四丁目のように開発等の進展により棟数密度が下がっている町丁目もあります。

一方、芝浦や海岸、港南といった臨海部の町丁目では、概ね20棟/ha未満となっています。これらの地域では、比較的大規模な建物が多いこともその理由の一つと考えられます。



※ 図内の▼は平成28年度調査と比較して、建物密度が5棟/ha以上減少した町丁目を示しています。

図35 令和3年度町丁目別建物密度の状況(棟/ha)