

1. 千代田区の概況

1-1. 位置と面積

千代田区は、23区のほぼ中央に位置し、周囲は中央区、港区、新宿区、文京区、台東区に接しています。

地理的な位置は、東端が東経139 度47 分、西端が139 度43 分、南端は北緯35度40 分、北端が35 度42 分で、東西約 4.4km、南北約 4 km とほぼ正形となっています。

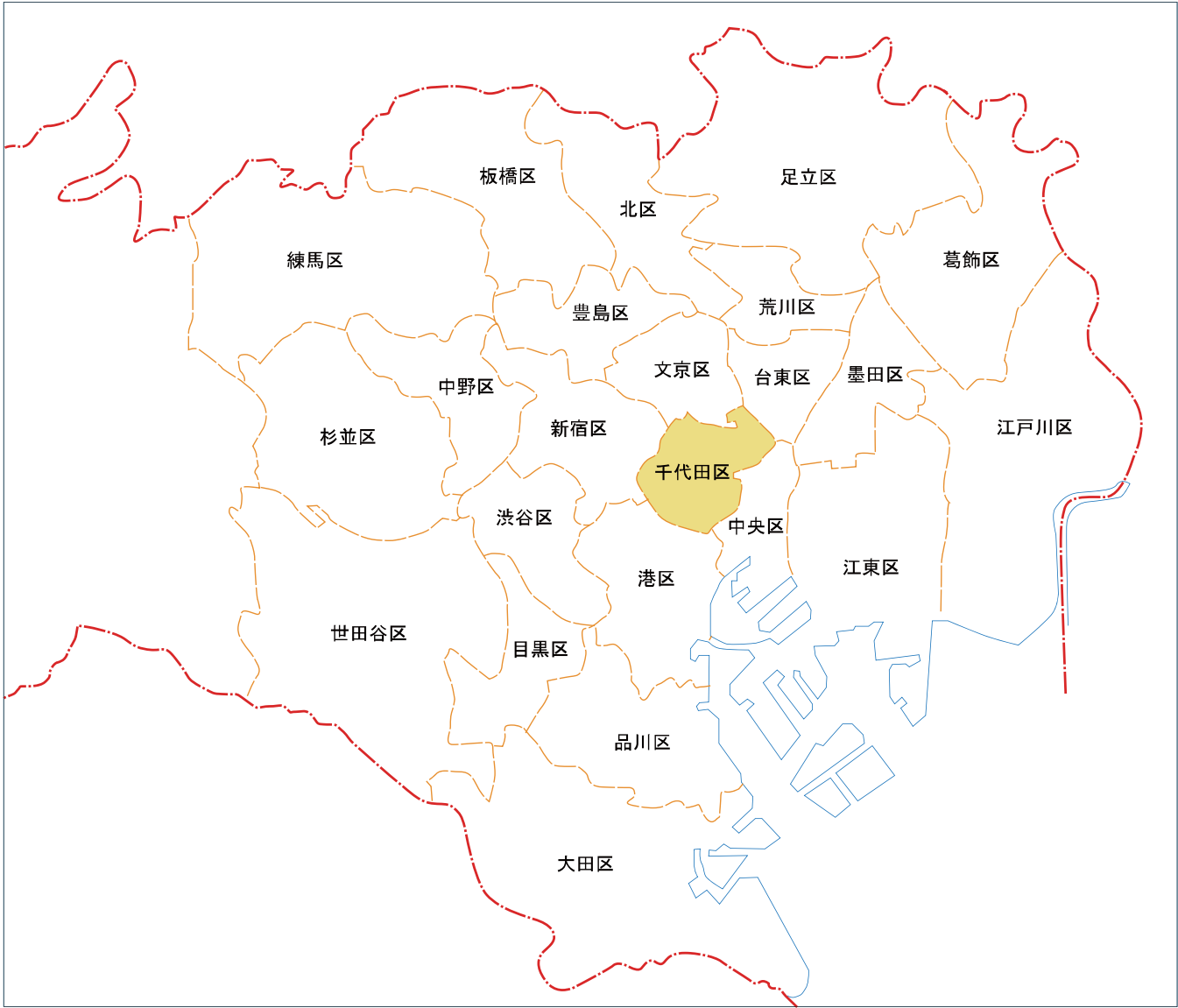
また、区内の最高地点は約32 m、最低地点は約 2 mとなっています。

千代田区的面積は、公称値で約 1,164ha となっています。

また、区内の建物棟数は12,302棟（付属屋等を含む。）となっています。建物の建築面積と延床面積は、調査では㎡単位で計測していますが、本書ではha単位で集計しています。したがって、各項目で数値が異なる場合があります。

■表. 千代田区の地域・宅地面積及び建物の棟数・面積等

地域面積	1,164 ha
宅地面積	782 ha
建物棟数	12,302 棟
総建築面積	332 ha
総延床面積	3,005 ha



■図. 千代田区の位置

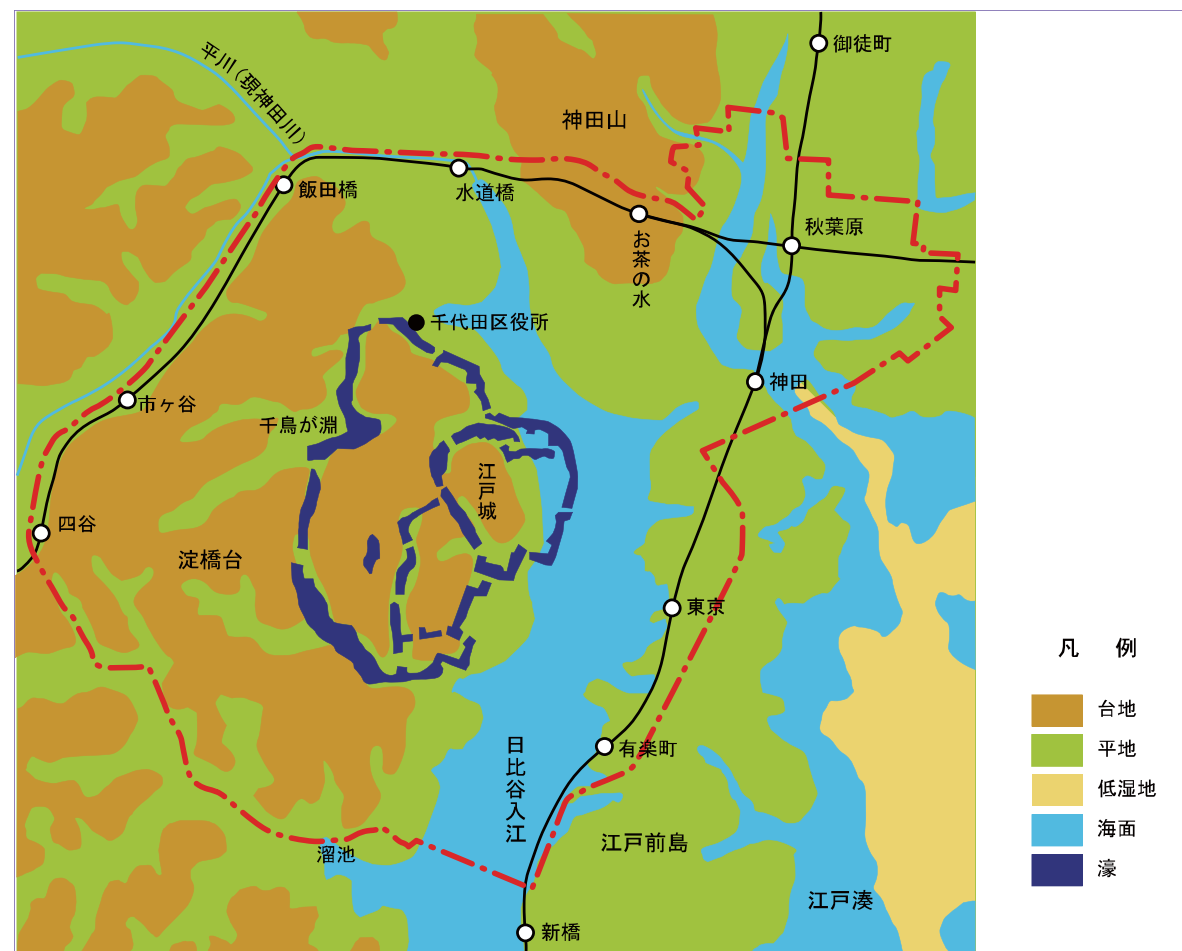
1－2．地形

千代田区の花形は、皇居より東側の低地部と、西側の台地部に分けることができます。

低地部は、日比谷入江と呼ばれた浅い海を埋め立てた現在の日比谷から大手町に至る一帯と、江戸前島と呼ばれた埋没段丘面の現在の神田から飯田橋の一帯に分けることができます。また、神田川や千鳥ヶ淵などは、台地部を開析した谷の跡です。

低地部のうち、神田一帯は文字どおり下町と呼ばれており、また、日比谷一帯は江戸時代に埋立が行われ、標高2～5m前後の平坦な土地となっています。

台地部は淀橋台と呼ばれる洪積台地の西縁に当たります。現在皇居となっている江戸城は、この台地の突端に本丸を築き、東側の低地部や開析谷を利用した濠をめぐらしています。



■図．千代田区の花形

1－3．地域区分

本書では、町丁目とは別に区内を下図に示すような7つの地域に区分しています。

この7つの地域は、千代田区都市計画マスタープランで採用されている地域区分です。

都市計画マスタープランは、都市計画法に基づくもので、「こんなまちにしたい」という皆さんの想いを具体的に描き、住民・企業・行政の協力によるまちづくりを進めるための指針としておおむね20年後を展望し、平成9年度に策定されています。

また、各地域は以下のような将来像が描かれています。

区西部の番町地域は、「落ち着いたたたずまいの住環境を大切にし、住宅と業務空間が共存・調和するまち」をめざす地域です。

区北部の富士見地域は、「学園や緑の広がり、水辺のやすらぎと商店の活気による、魅力ある生活空間が育まれたまち」をめざす地域です。なお、皇居などもこの地域に含まれています。

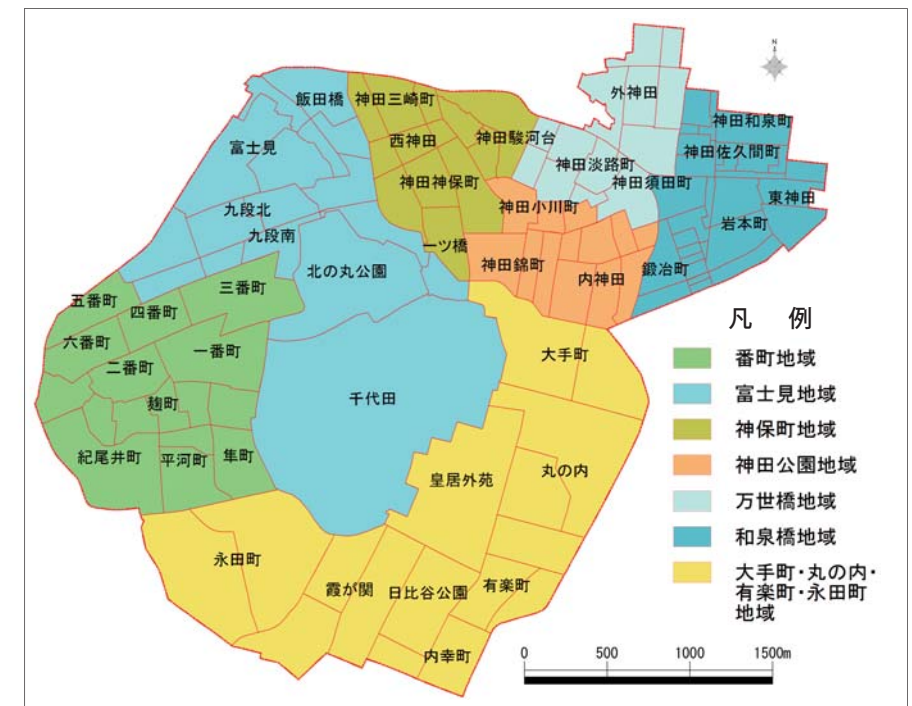
同じく区北部の神保町地域は、「文化を創造・発信し、多くの人々を引きつける、にぎわいとふれあいにあふれたまち」をめざす地域です。

神田公園地域は、「下町の雰囲気を活かし、活力ある新しい文化の感じられるまち」をめざす地域です。

区北東部の万世橋地域は、「下町風情と先端性が調和する活気に満ちたまち」をめざす地域です。

区東部の和泉橋地域は、「地域に根ざした新たな産業を育む、活気と人情豊かなまち」をめざす地域です。

区南部の大手町・丸の内・有楽町・永田町地域は、「風格ある環境共生空間に、国際的に開かれた豊かな都市活動が育まれるまち」をめざす地域です。



■図．地域区分

1-4. 人口

1-4-1. 人口の推移

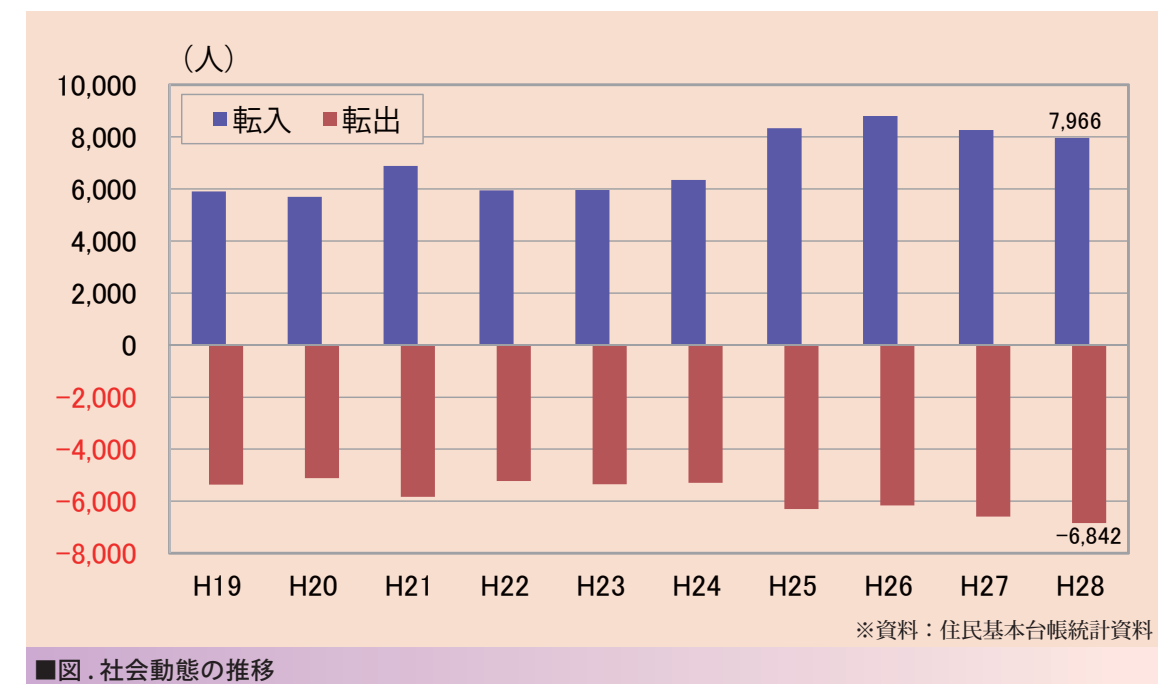
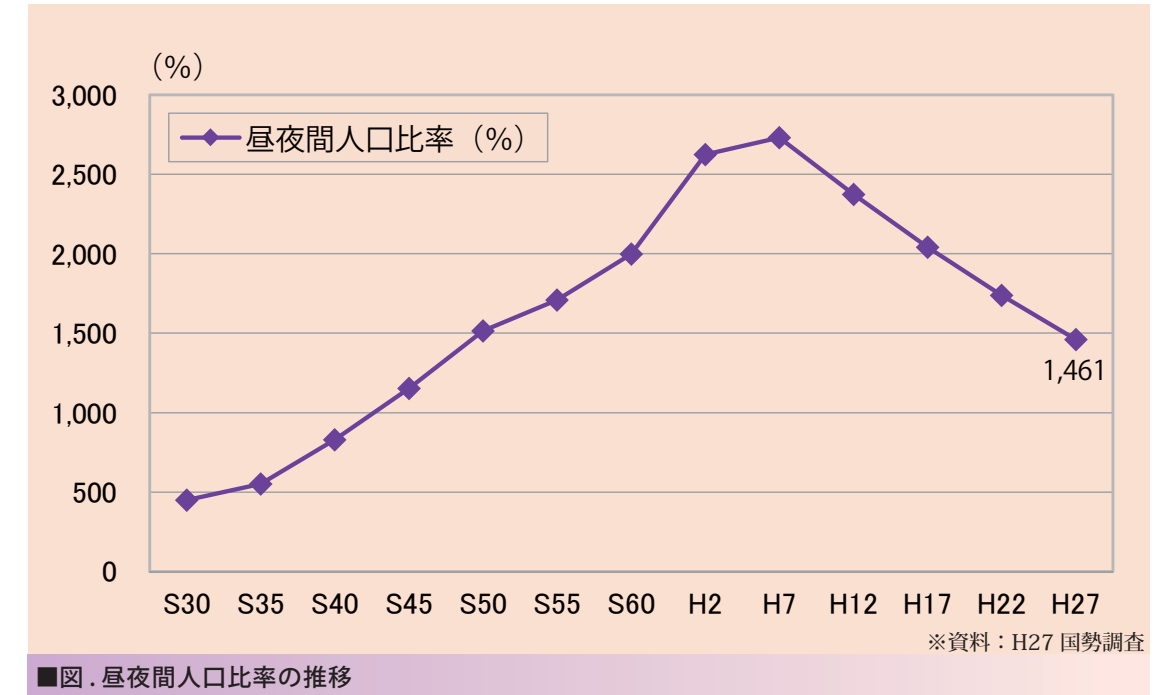
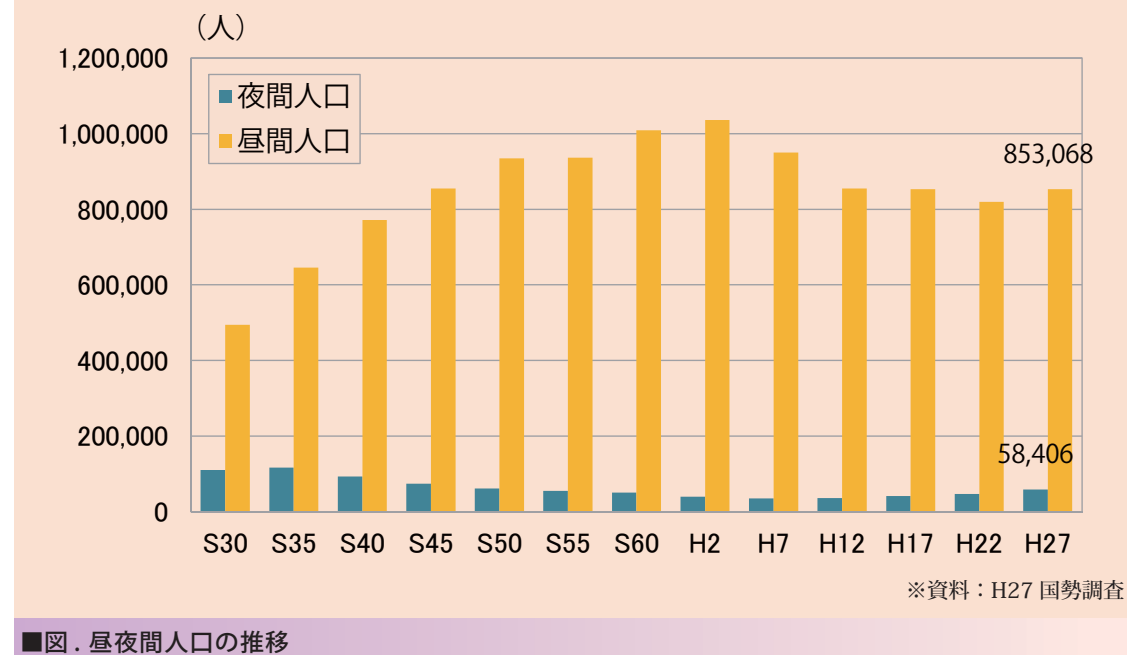
千代田区の夜間人口は、戦前には約19万人前後あったものが、終戦後の昭和22年には戦災や疎開などで約9万人まで減少しました。その後昭和30年には約12万人まで増加しましたが、昭和35年以来減少し続けており、平成2年には5万人を割り込みました。平成12年に36,035人まで人口が減った後、年々回復傾向となり、平成27年時点では58,406人となっています。

昼間人口は昭和30年以来増加し続けていましたが、平成2年の約103万人をピークに近年は減少に転じました。しかし、平成12年以降は減少傾向がほぼ止まり、横ばいとなっています。

昼夜間人口比率は※依然として23区で最も高い状況ですが、平成7年以降は減少傾向が続いており、平成27年では夜間人口の15倍程度で、昭和50年以来的比率になりました。

社会動態の推移をみると、平成19年以降は各年ともに転入が転出を上回る状況が続いており、平成28年においても転入は7,966人、転出は6,842人となり、転入が転出を上回っています。

※昼夜間人口比率（常住人口100人当たりの昼間人口の割合）

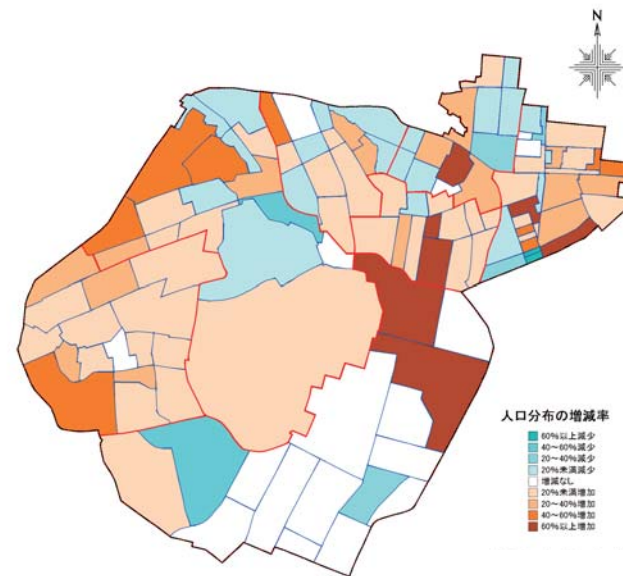


1-4-2. 人口と世帯の分布状況

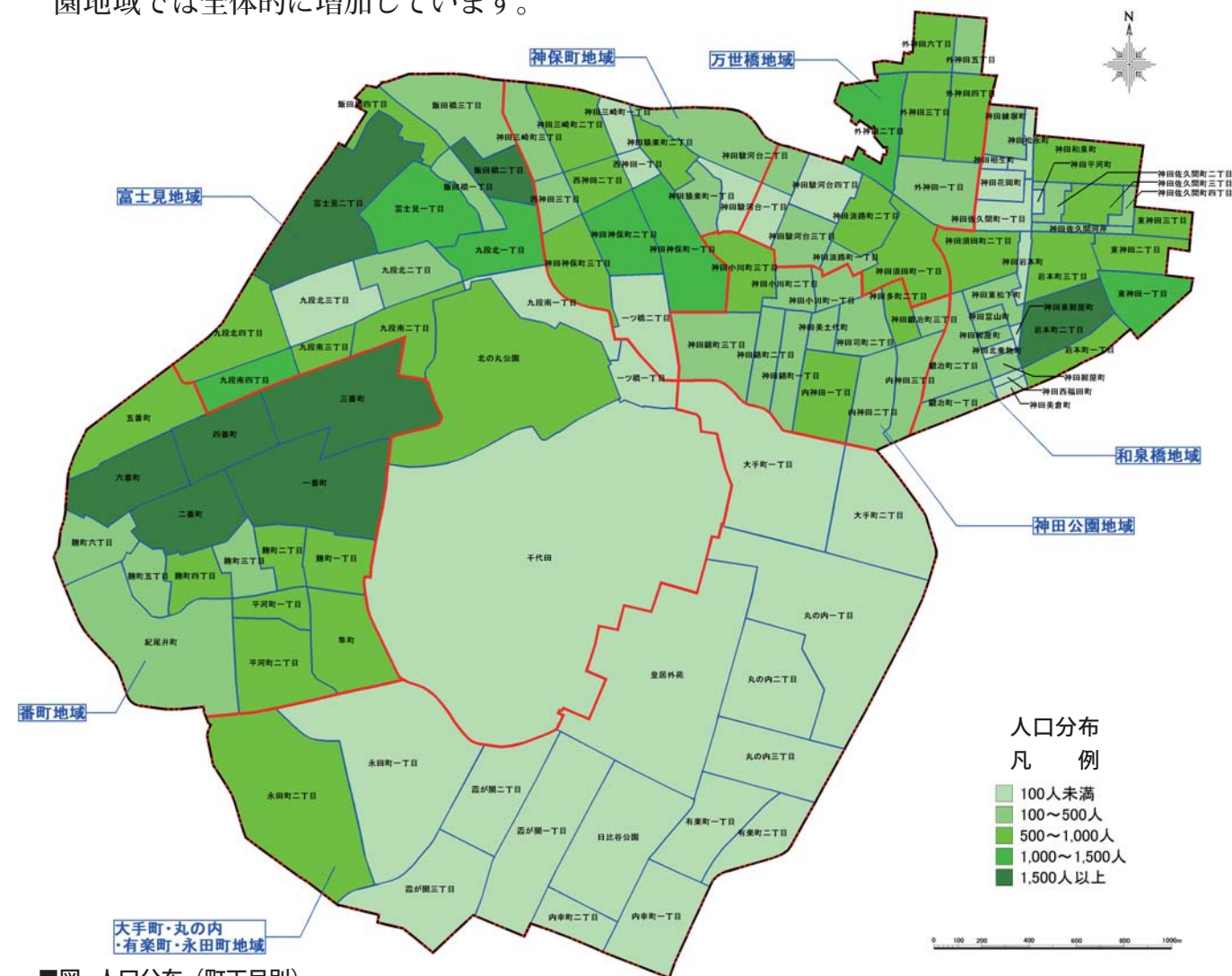
町丁目別に人口の分布をみると、区西部の番町地域に1,500人以上の町丁目がまとまって分布しています。区南部の官公庁や業務機能が多く集まる大手町・丸の内・有楽町・永田町地域では、ほとんどの町丁目で100人未満となっています。

平成25年からの増減率をみると、東京駅周辺の手町一丁目、丸の内一丁目では60%以上の増加がみられる一方、有楽町一丁目では20～40%減少しています。

神保町地域、万世橋地域、富士見地域及び和泉橋地域では増加した町丁目と減少した町丁目にバラつきがみられます。また、番町地域及び神田公園地域では全体的に増加しています。



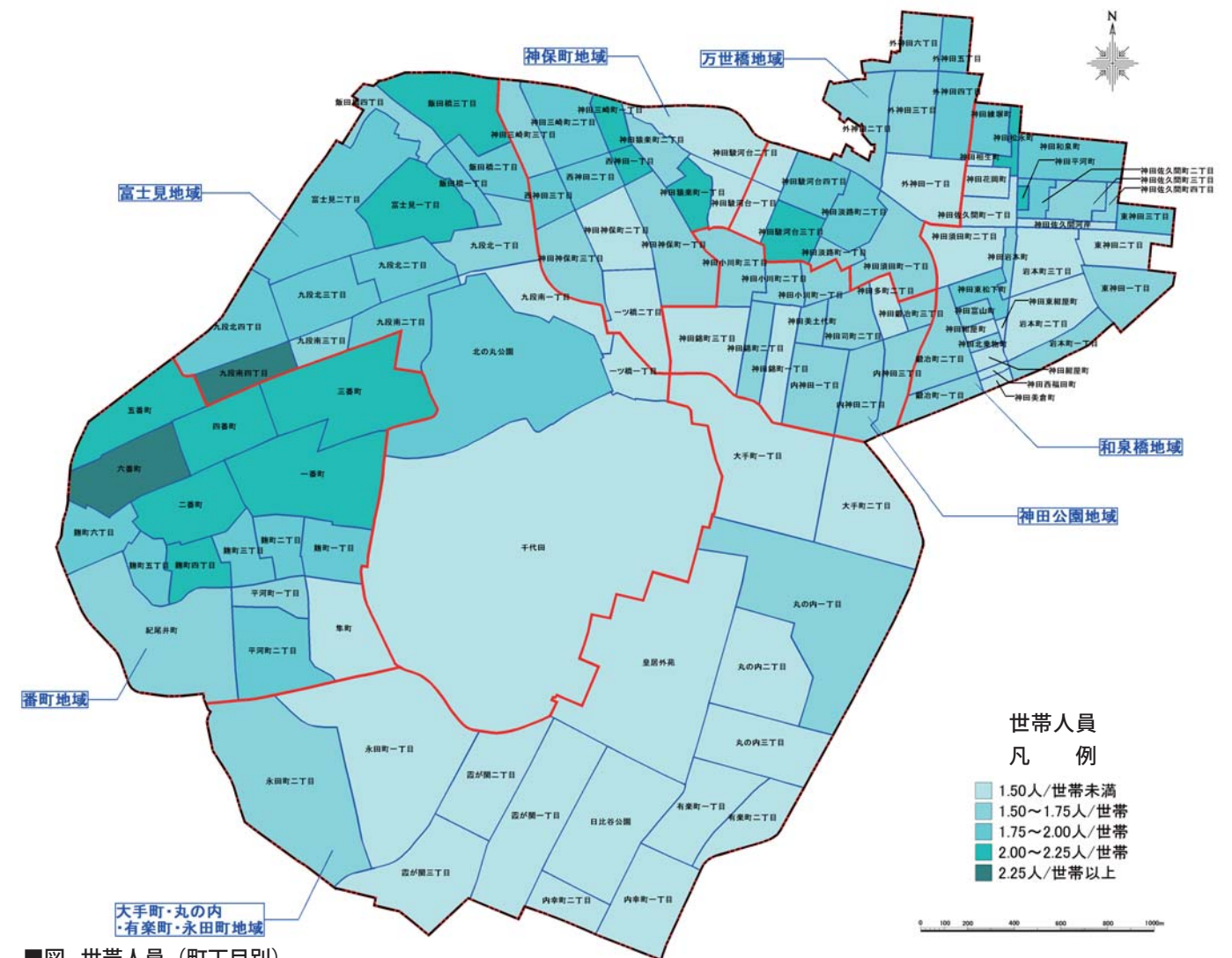
■図. 人口分布の増減率（住民基本台帳 H25.1 → H30.1）



■図. 人口分布（町丁目別）

※住民基本台帳 H30.1.1 時点

町丁目別に世帯人員をみると、区西部の番町地域に2.00人/世帯以上の町丁目がまとまって分布しています。区南部の官公庁や業務機能が多く集まる大手町・丸の内・有楽町・永田町地域のほとんどの町丁目で1.50人/世帯未満となっています。



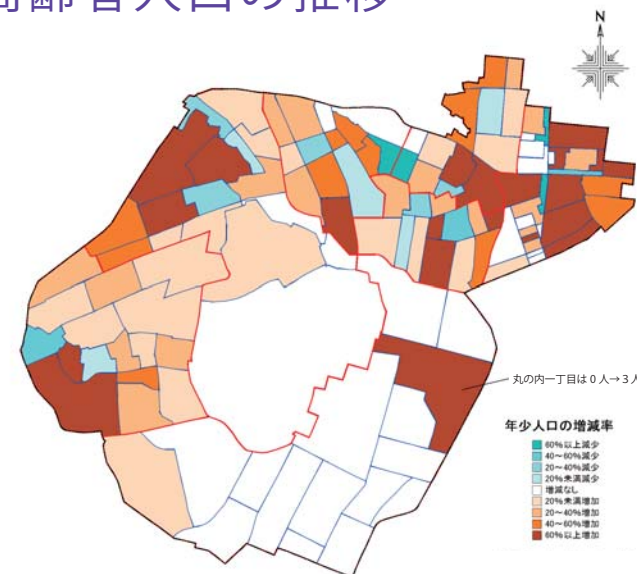
■図. 世帯人員（町丁目別）

※住民基本台帳 H30.1.1 時点

1-4-3. 年少人口と高齢者人口の推移

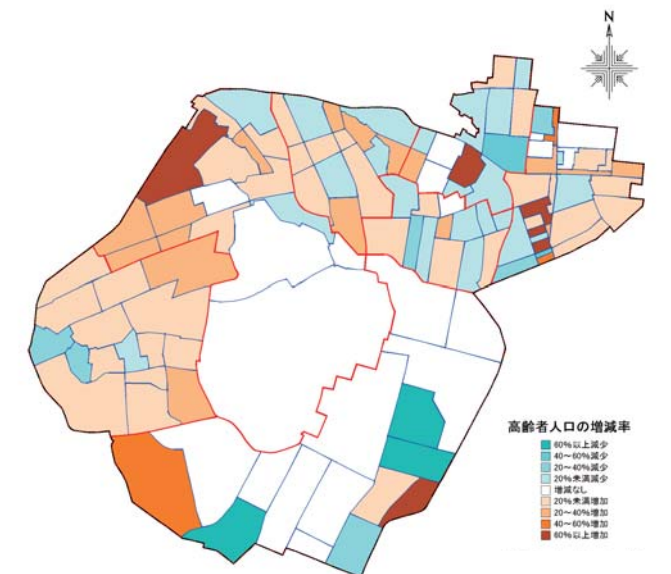
町丁目別に年少人口率をみると、人口の多く集まる区西部の番町地域や区北部の富士見地域では15%以上の町丁目が多い傾向がみられます。一方、人口の少ない大手町・丸の内・有楽町・永田町地域のほとんどの町丁目では5%未満となっています。

平成25年からの増減率をみると、皇居以北及び番町地域の町丁目では全体的に増加の傾向がみられる一方、一部の町丁目では40%以上の大幅な減少もみられるなど、分布にバラつきがある状況です。

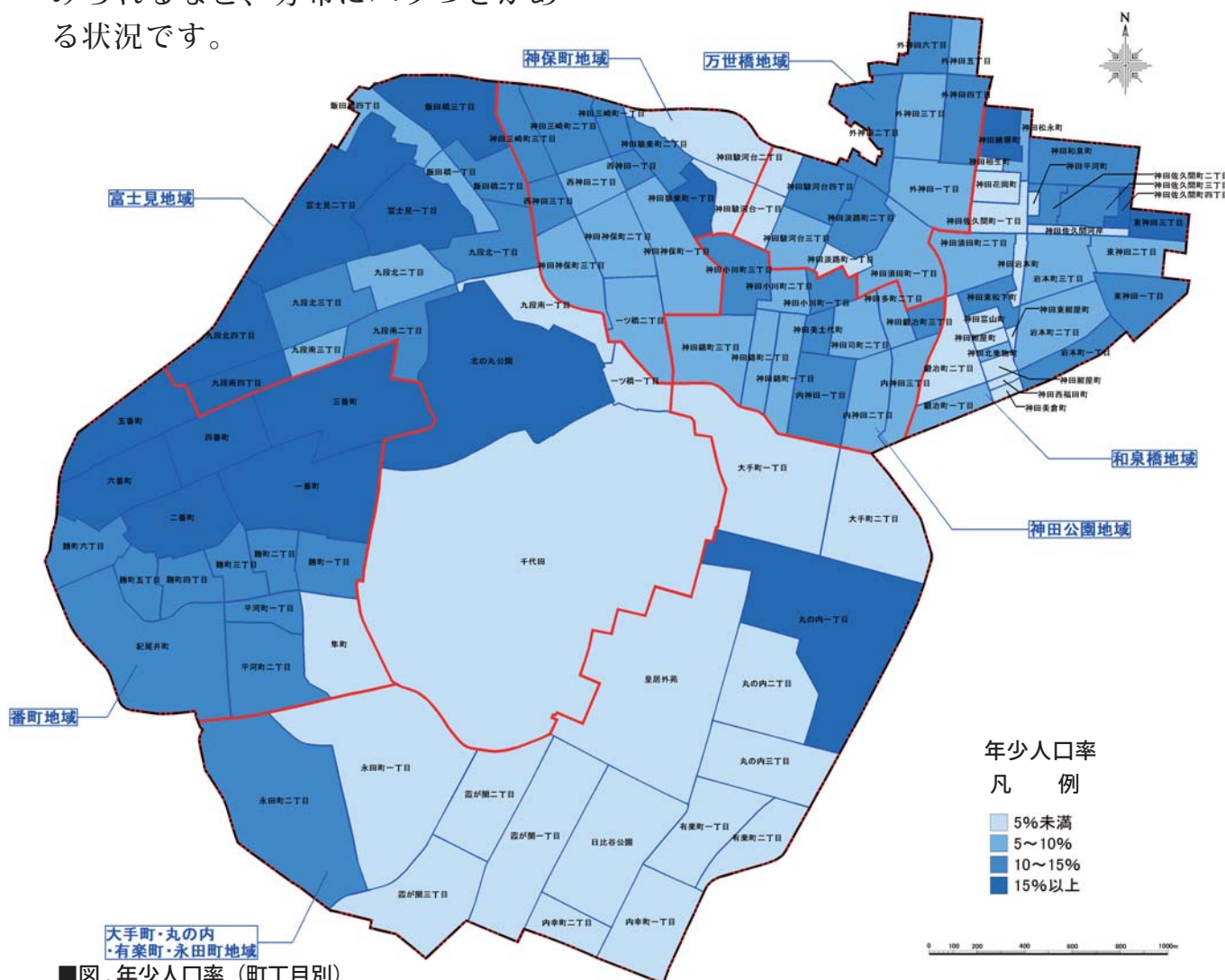


■図. 年少人口の増減率（住民基本台帳 H25.1 → H30.1）

町丁目別に高齢化率をみると、人口の少ない大手町・丸の内・有楽町・永田町地域で30%以上の町丁目と15%未満の町丁目の混在がみられます。区東部の和泉橋地域では、30%以上の町丁目がまとまっています。平成25年からの増減率をみると、番町地域、富士見地域は全体的に増加しており、特に富士見地域では20%以上増加した町丁目があります。区北部の神田公園地域、神保町地域、和泉橋地域、万世橋地域では増加した町丁目と減少した町丁目とにバラつきがみられます。

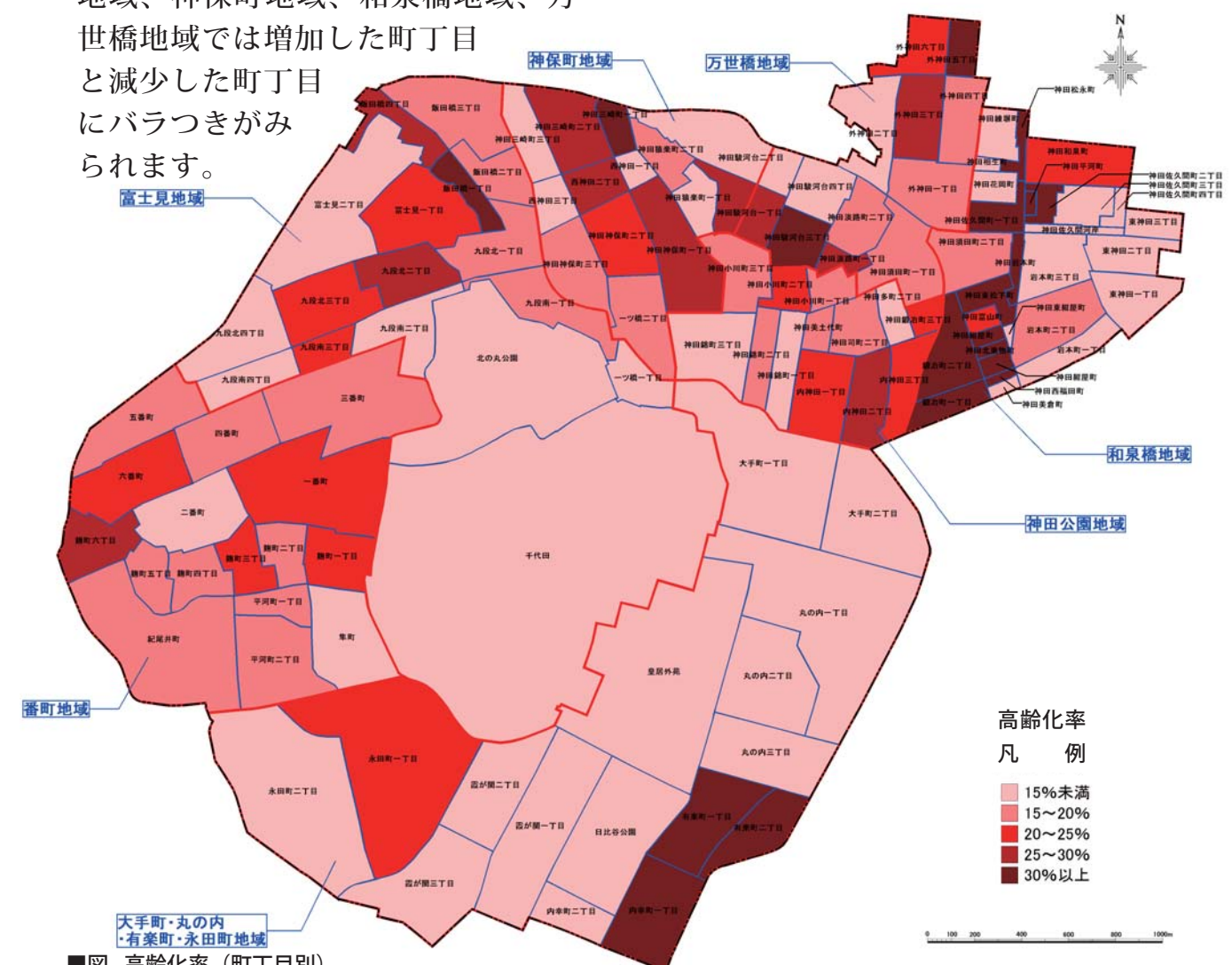


■図. 高齢人口の増減率（住民基本台帳 H25.1 → H30.1）



■図. 年少人口率（町丁目別）

※年少人口率＝年少者（14歳以下）人口÷総人口
※住民基本台帳 H30.1.1 時点



■図. 高齢化率（町丁目別）

※高齢者人口率＝高齢者（65歳以上）人口÷総人口
※住民基本台帳 H30.1.1 時点

1-5. 土地利用の移り変わり

1-5-1. 江戸時代

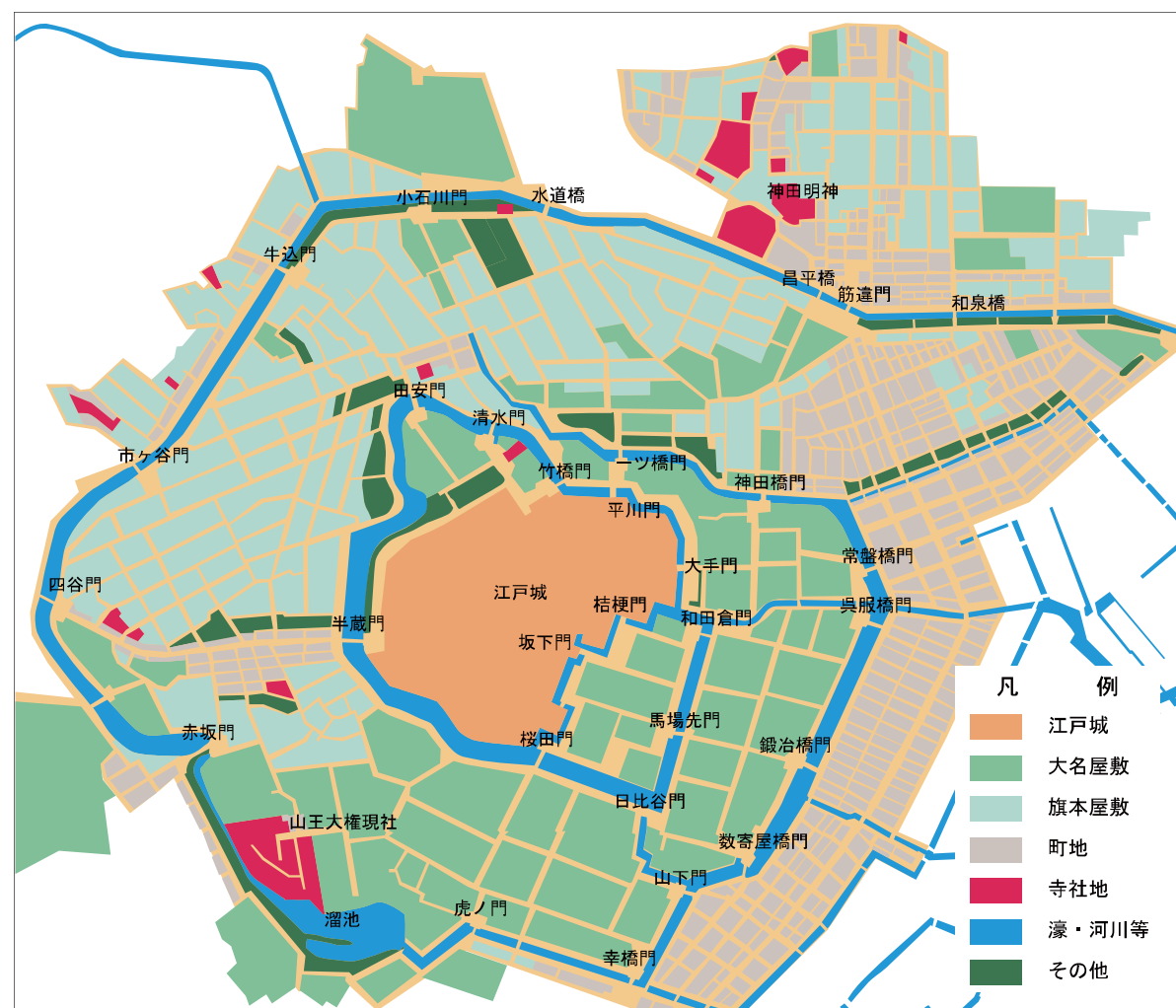
千代田区が現在のような形になる前の基礎は、江戸時代に形作られました。

江戸末期（1845年頃から明治元年まで）のころの土地利用は、現在、皇居となっている江戸城、大手町から永田町に至る区域の大名屋敷と麴町から神田に至る旗本屋敷の武家地、麴町や神田、秋葉原周辺の町地に区分できます。

大名屋敷を中心とする武家地では、一つ一つの屋敷が大きいこともあって、街区が大きくなっており、また、他の地域に比べて道幅も広がっています。

旗本屋敷などの武家地では、屋敷や長屋が組み合わさっており、街区は大きいものの道幅は狭くなっています。

町地では、通りに面した商店と、狭い裏長屋で街並みが構成されており、狭い路地が縦横に入り組んでいます。



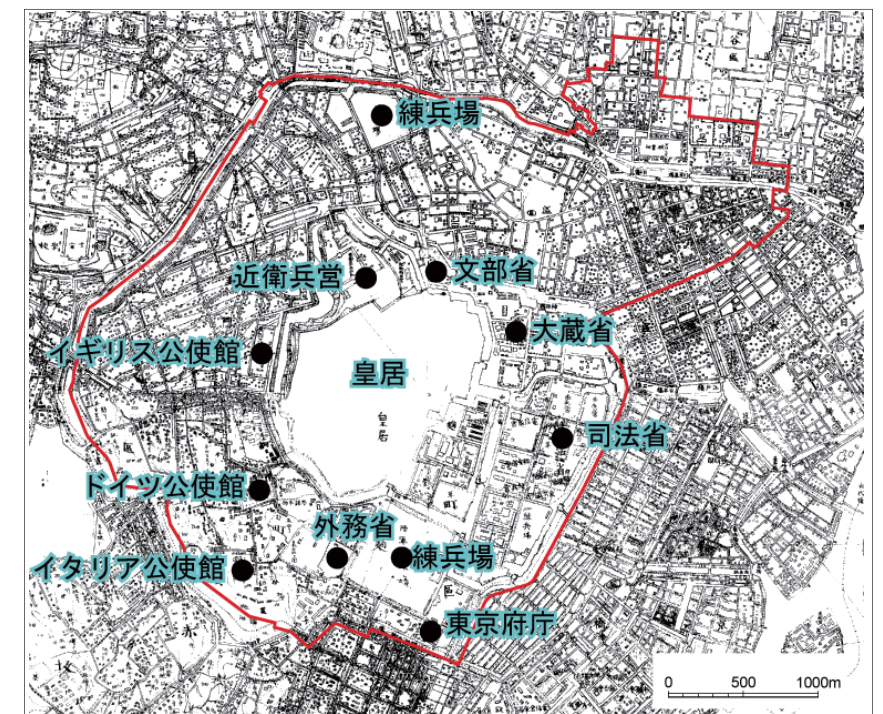
■図. 江戸末期（1845年頃から明治元年まで）のころの土地利用

1-5-2. 戦前（明治～大正）

千代田区内の土地利用の形成に最も大きな影響を与えているのは江戸時代の街づくりですが、現在のような近代的な街並みを形成する要因となったのは、明治維新後の新政府が行った明治19(1886)年の官庁集中計画や明治21(1888)年の東京市区改正条例の公布による公共公益施設の整備や都心部の道路拡幅、上水道の整備、日比谷公園の新設などの首都東京の建設です。

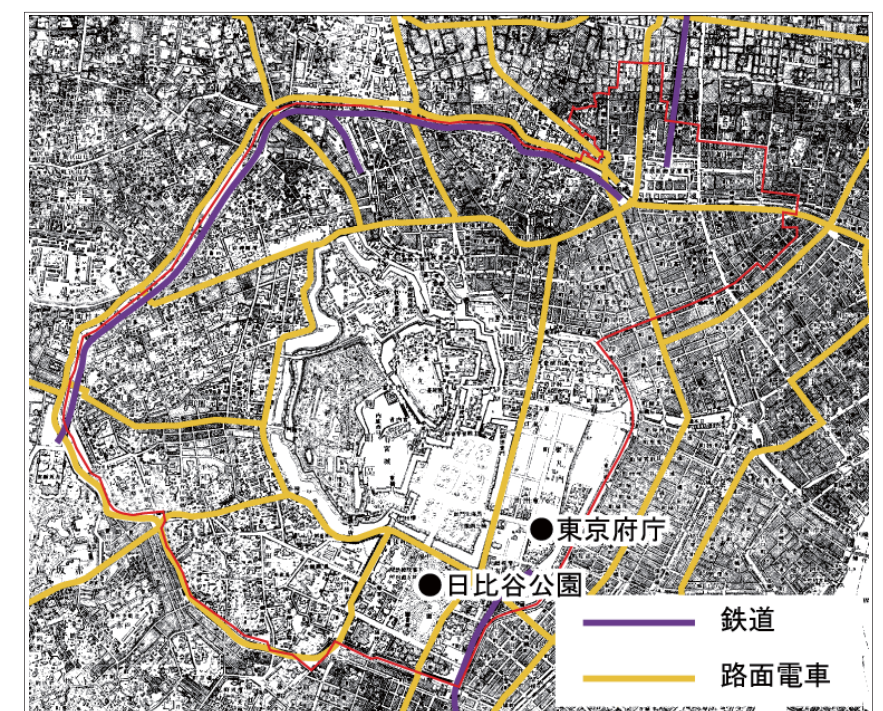
江戸城は皇城（現在の皇居）となり、かつての武家屋敷は官庁や軍などの施設用地として利用されるようになりました。また、旗本屋敷のあった麴町から神田駿河台にかけての一带は、宅地として利用されていました。

明治初期から中期には鉄道が敷設され、市街地には路面電車が整備されました。また、明治後期になると、丸の内から日比谷一带や三崎町などで軍用地が民間に払い下げられ、大正3(1914)年の大正博覧会や東京駅の開業などによって、丸の内などがオフィス街として形成されはじめました。



■図. 明治13年頃の地形図と主な施設

※国土地理院の地形図を使用

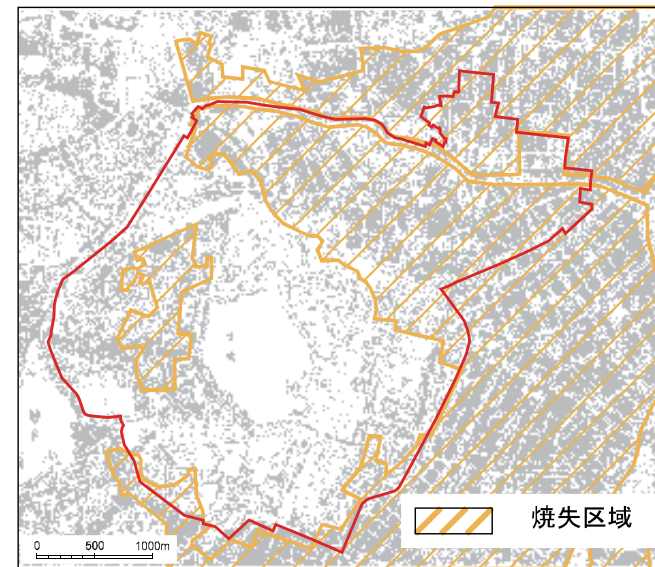


■図. 明治42年頃の地形図と交通網

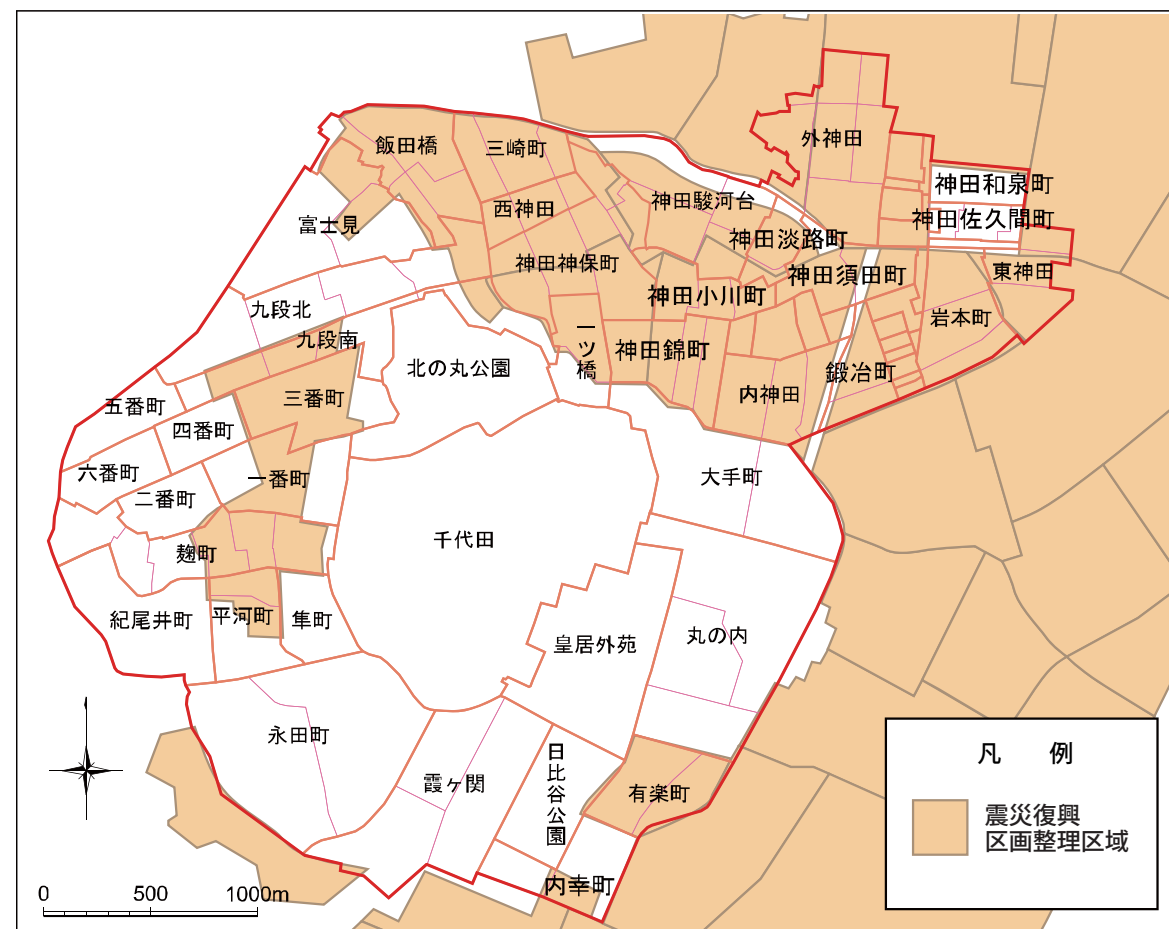
※国土地理院の地形図を使用

大正12年に発生した関東大震災では下町の大部分が被災し、区内でも飯田橋から神田一帯のほとんどの地域が焼失しましたが、神田和泉町や神田佐久間町では住民の消火活動によって被災を免れました。また、番町周辺の一部も焼失しました。

飯田橋から神田一帯では、震災復興区画整理事業が大規模に行われ、現在の街区が出来上がりました。また、面整備のほか、街路の拡幅や公園の整備、公共施設の不燃化が行われています。



■図. 大正10年頃の地形図と関東大震災の焼失区域



■図. 震災復興区画整理区域

※参考資料：東京都都市計画概要（昭和40年）

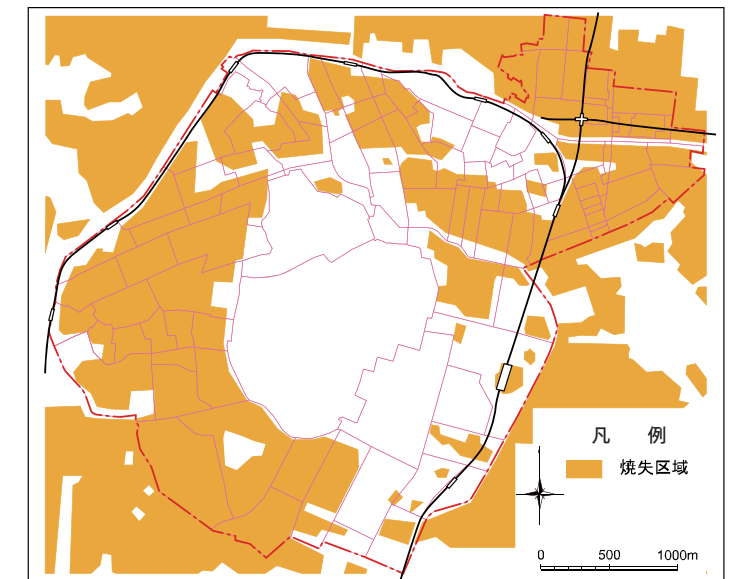
1-5-3. 第二次世界大戦後

昭和20年の東京大空襲など、戦火によって区内の多くの建物が焼失しました。

敗戦により連合軍が進駐し、焼け残った主要なビルの多くが接収を受けました。また、軍施設が撤去され、霞ヶ関や永田町で官庁などの施設用地が整備されました。

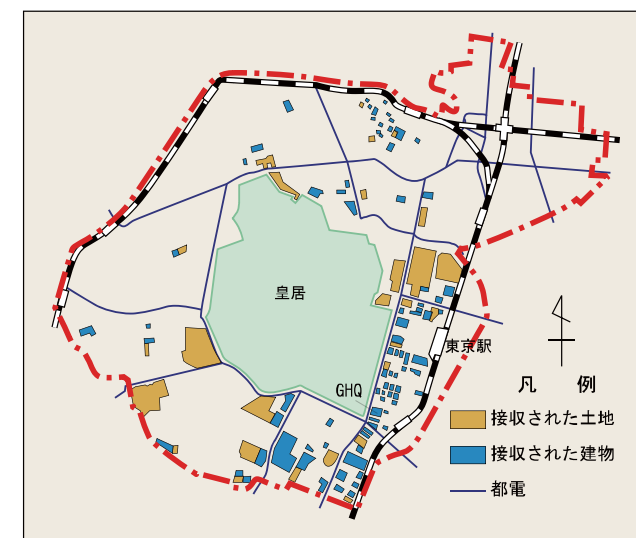
神田小川町から神田須田町にかけて無線通信機を中心とする電気製品のヤミ市が成立し、現在の秋葉原電気街の前身となりました。また、印刷出版業も復活し、戦前の本の町としての神田に戻りました。

昭和22年3月15日の特別区再編成によって、麹町区と神田区が統合され、新しく千代田区として発足し、現在に至っています。

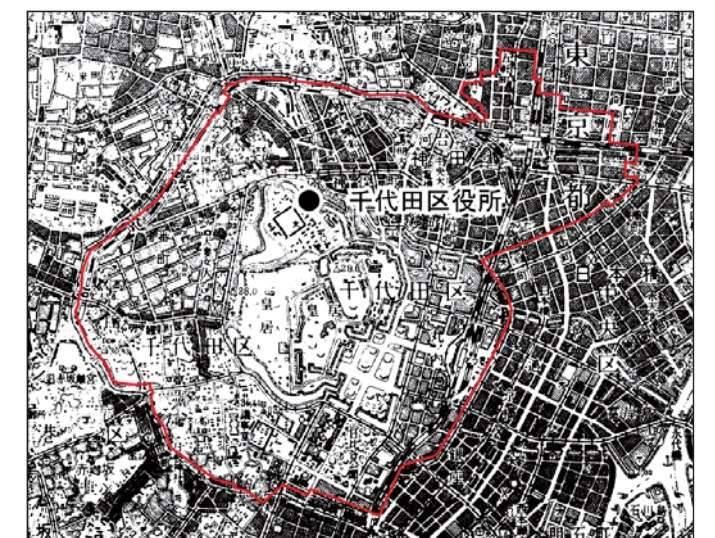


■図. 空襲による焼失区域

※参考資料：目で見える千代田の歴史



■図. 接収された主な土地建物 ※千代田区の歴史（名著出版）



■図. 昭和30年頃の地形図

※国土地理院の地形図を使用

1－5－4. 東京オリンピック直後

昭和30年代に入ってから、経済の成長が続き、昭和39年の東京オリンピックをめざして首都高速道路などが整備されていきました。また、車の増加にともなう道路の渋滞が激しくなり、道路の拡幅なども進められ、濠の埋立てなども進みました。

地下鉄の建設が進むにつれ、昭和42年から路面電車が廃止されるなど、街の様相も変化しました。



■図. 昭和41年の航空写真

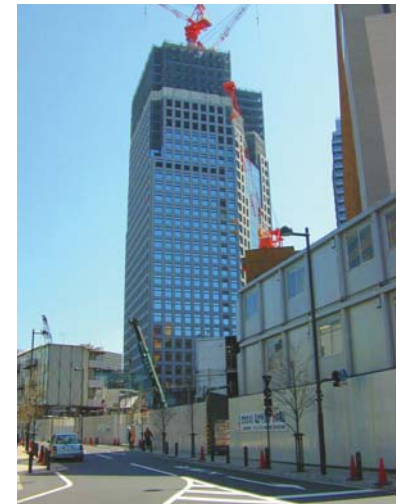
※国土地理院の航空写真を使用

1－5－5. 近年1(昭和60年代～平成13年)

昭和61年からの好景気により、再開発が進みましたが、平成3年のいわゆるバブル崩壊により地上げされたままの更地が街中にみられるようになりました。

公共的な施設では、平成元年に東京都中央卸売市場(神田市場)が移転、平成3年に東京都庁が移転し、跡地には平成9年に東京国際フォーラムが開業しています。

また、都心回帰や都市再生の波に乗り、飯田橋、西神田、神田神保町等において大規模な市街地開発事業による街づくりや千代田区型地区計画制度の活用による建て替えなど新しいまちが形成されつつあり、秋葉原駅周辺では、つくばエクスプレスの駅の整備や、売却後の都有地を活用した秋葉原ITセンターなどが計画されました。



■図. 飯田橋のオフィスビル建設の様子



■図. 平成12年の航空写真

※株式会社パスコの航空写真を使用

1-5-6. 近年2(平成14年～平成19年)

バブル崩壊以降、景気の回復が低迷する中、地価の下落や都心回帰により、地上げで更地になっていた土地にマンション等の建設が促進されました。

秋葉原駅周辺は区画整理に伴う各種開発や、つくばエクスプレスの開業を始め、周辺道路、駅前広場の整備が進み、新しいまちに模様替えされました。

東京駅・有楽町駅周辺では、東京駅駅舎の復元計画や行幸通りの整備を始め、再開発事業や民間開発が進み、大規模な機能更新が行われました。さらに、多くの官庁庁舎を擁する永田町、霞ヶ関などでも各省庁の建替えが着手され、都市再生の波の中でまちの形が変化を始めた時期でした。



■図・秋葉原のオフィスビル
(外神田4丁目)



■図・平成17、18年の航空写真

※国際航業株式会社の航空写真を使用

1-5-7. 近年3(平成20年～平成25年)

大規模な再開発事業や施設の建替えが促進される中、「ソフトなまちづくり」を開発の段階から組み込み、時代の変化に対応していくまちづくりが進められてきました。

大手町・丸の内・有楽町地区では、特例容積率適用地区が指定され、東京駅丸の内駅舎の保存復原や旧東京中央郵便局を一部保存したJPタワーの完成など、業務中枢機能の整備と歴史的街並みや文化の共存が図られてきました。当該地区の再開発は最終段階を迎え、環境共生型のまちづくりとエリアマネジメントの取り組みによる新たなまちへと変化を始めた時期でした。



■図・大手町・丸の内・有楽町地区の街並み



■図・平成24年の衛星写真

※国際航業株式会社の衛星写真を使用

1－5－8．現在（平成26年～平成29年）

都心では、国際競争力の強化を図るためオフィスビルを中心とした大規模再開発が進行し、都市機能の再整備が図られてきました。

大手町地区では、都市再生特別地区制度等を活用した再開発が促進され、大規模なオフィスビルの完成や開発が続く一方で、ホテルや大規模な空地の整備・活用により、にぎわいが生まれています。

一方、神田公園地域では「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」を策定し、地域コミュニティの形成や下町らしさの保全への取組を始めました。

世界に開かれた都心としてのビジネス環境を整備するだけでなく、地球環境に配慮しつつ、住と職のバランスのとれた複合型のまちへと変化を続けています。



■図．東京ガーデンテラス紀尾井町（紀尾井町）



■図．テラススクエア（神田錦町三丁目）



■図．平成28年の空中写真

※区撮影(2016/10/21)



■図．東京ミッドタウン日比谷（有楽町一丁目）



■図．丸の内中央広場（丸の内一丁目）