参考資料２

※内容精査中

千代田区都市計画に関する基本的な方針
（都市計画マスタープラン）改定検討資料

～都市の概況～

CONTENTS

【１】まちの成立ち

●ちよだのまちのはじまり ・・・・ 1
●まちづくりの変遷 ・・・・ 2
●都心の多彩で高度な都市機能の集積 ・・・・ 3

【２】首都東京における千代田区のポジション

●中枢広域拠点域の中心を担う千代田区 ・・・・ 4
●広域的視点からの拠点・地域の将来像 ・・・・ 5
（参考）「東京都市計画」における主要建物用途、ネット容積率の状況

【3】中枢都市千代田区の姿

●位置・面積 ・・・・ 7
●人口等 ・・・・ 8
●土地利用の現況 ・・・・ 13
●土地保有の現況 ・・・・ 17
●建物用途の現況 ・・・・ 18
●都市施設の現況 ・・・・ 21
●都市の現況 ・・・・ 23

ちよだのまちのはじまり

出典：千代田区美観地区ガイドプラン（①）、史跡　江戸城外堀跡保存管理計画書（千代田区・港区・新宿区）（②）

まちのルーツ

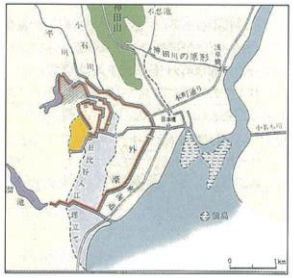
江戸城を中心に “の”の字に発展した江戸のまち

　徳川家康の入城以降、全国の大名に御手伝普請を命じて、日比谷入江の埋立てや外堀の整備などが行われた江戸城の建設とともに、江戸のまちづくりが一体的に進められました。

○1580年頃

江戸前島の周囲の埋め立て

○1606～07年頃



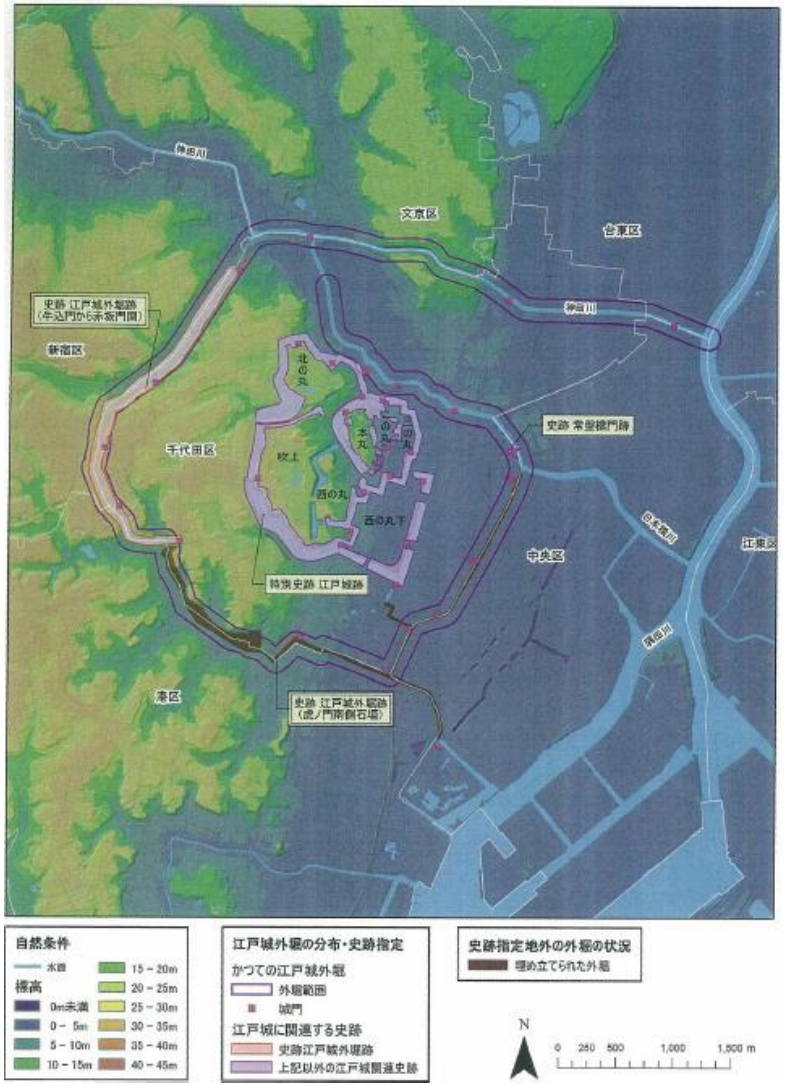
江戸城本丸・二の丸・北の丸の城郭建設
日比谷入江の埋立て、外濠の整備

○1612～36年頃

大名小路、天守台の整備、外濠(赤坂～飯田橋)の整備
江戸城の総構が完成（1639（寛永16）年）

① 江戸期（幕末）の町割り図

　江戸城の拡張に伴い、「の」の字を書くように、大名藩邸、旗本屋敷、町地などのまちと堀が渦巻状に発展し、総構えが完成しました。
　明治維新、関東大震災や戦災からの復興、高度成長期を経て成熟期に至った現在でも、江戸期に形づくられたまちの骨格を継承しながら、地域それぞれに風格や個性ある界隈が息づいています。



② 江戸城全体図

※地形データは、「国土地理院発行　数値地図5mメッシュ（標高）東京都区部」を使用

まちづくりの変遷

出典：東京の都市計画百年／東京都（①）、千代田区美観地区ガイドプラン（②③）、千代田区図説（④）、
目で見る千代田の歴史（⑤）、市街地整備におけるエリアマネジメントの手引き（第２版）／東京都（⑥）

時代区分ごとの変遷

江戸の封建都市～“の”の字に発展したまち
（江戸城）
（大名屋敷）大手町～永田町
（旗本屋敷）麹町～神田
（町地）麹町・神田・秋葉原

戦前（明治～大正）　帝都・東京の建設
官庁集中計画
東京市区改正条例
（公共公益施設、都心部の道路、上水道）
（日比谷公園）

（明治初期から中期）鉄道施設、路面電車
（明治後期）丸の内などのオフィス街の形成
　※明治後期　軍用地の民間払い下げ
　　（丸の内から日比谷一帯、三崎町）
　※大正３年　大正博覧会、東京駅開業

関東大震災（大正12年）からの震災復興
飯田橋～神田の焼失区域等において、大規模な震災復興区画整理事業
　→面整備と街路の拡幅、公園の整備、公共施設の不燃化等で現在の街区が形成

東京大空襲（昭和20年）からの戦災復興
電気製品のヤミ市の成立
（神田小川町～神田須田町）
　→現在の秋葉原電気街
印刷出版業の復活
　→戦前の本のまちとしての神田の姿
特別区再編成（昭和22年）
　（麹町区＋神田区→現在の千代田区へ）

高度経済成長と国際化、東京への一極集中
首都高速道路の整備
道路の拡幅・濠の埋め立てなども進む
東京オリンピック（昭和39年）
路面電車の廃止（昭和42年から）
業務都市として世界の中で東京の地位が向上
国際化の進展と東京への人、物、金、情報の集中

①東京市区改正新設計図（明治36年）※抜粋

②東京駅の創建（上野ー新橋間鉄道開設）

③一丁倫敦と呼ばれた日本初のオフィス街
（馬場先通り）

④震災復興区画整理区域

⑤空襲を免れた書店街（上）と
戦後復興した鎌倉河岸付近のまち（下）

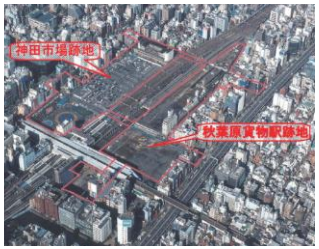
●●● 成熟時代のまちづくり ●●●

急速に進む業務地化と定住人口減少
（昭和60年代から平成13年ごろ）
昭和61年からの好景気で再開発が進行
平成元年　東京都中央卸売市場（神田市場）
　　が移転
平成３年　東京都都庁が移転
（平成９年に跡地に東京国際フォーラム開業）
平成12年　過去最少の夜間人口（4万人を割る）

都心回帰・定住人口回復のはじまり
大規模な市街地開発事業
（飯田橋、西神田、神田神保町地域）
千代田区型地区計画の適用スタート
（個別建替えの促進・都心居住機能の回復）
つくばエクスプレスの開業（秋葉原駅の整備）
秋葉原ＩＴセンターなどの計画

本格的な都市再生の進展とさらなる進化
（平成14年からの都市再生）
H14都市再生特別措置法改正
（都市再生特別地区）
都心回帰を背景にしたマンション等の建設
秋葉原駅周辺（区画整理＋各種開発）
　※周辺道路、駅前広場の整備
東京駅・有楽町駅周辺
　※東京駅駅舎の復元計画、行幸通りの整備
　※再開発事業や民間開発の振興
　※連鎖型まちづくりによる機能更新（大手町）
永田町・霞ヶ関（各省庁の建替え）

現在、定住人口６万人の回復（外国人含む）
景観・歴史・環境、そして次世代への意識
持続可能な都市へ・・・
歴史文化の顕在化
・東京駅丸の内駅舎の保存復元
　※特例容積率適用地区
・旧東京中央郵便の一部保存を始め、
　建物のファザードや31mの表情線の継承
環境共生（低炭素化）を考慮した開発
エリアマネジメントの進展



⑥平成9年ごろの秋葉原駅付近地区

⑦皇居外苑からの丸の内の街並み

⑧東京駅丸の内駅舎(復元)と
整備が完了した行幸通り、駅前広場

⑨武家地の町割と落ち着きある居住環境を
維持し、定住人口が回復する番町の街並み

⑩歴史的資源や緑・水を積極的に活かした大
規模開発

S62 街づくり指針
H10 千代田区都市計画マスタープラン
H15 千代田区まちづくりグランドデザイン

都心の多彩で高度な都市機能集積

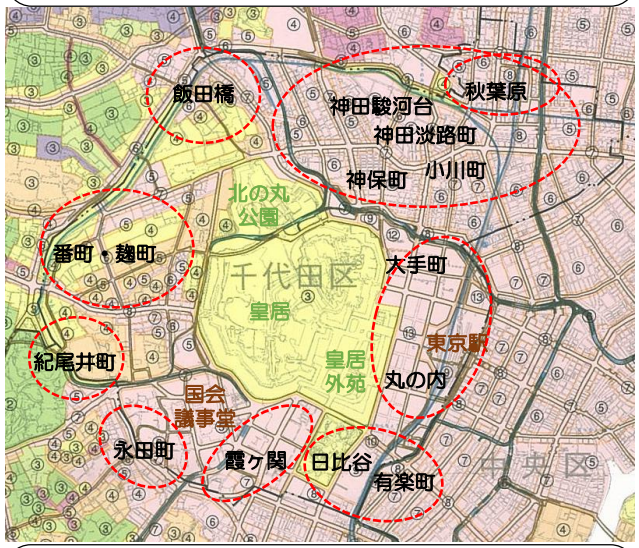
出典：東京都市計画　用途地域図（H29.12）／東京都

飯田橋界隈
◎飯田橋駅＋周辺整備、再開発等による都市基盤整備・拠点形成

神田界隈
◎老舗が多く残る神田淡路町
◎問屋街（印刷・出版街、薬・金物・繊維等）
◎大学の集積
◎神保町の古店街
◎小川町のスポーツ用品店街など

秋葉原界隈
◎高度経済成長とともに世界有数の電気街として発展
◎サブカルチャーなど多様な文化を発信
◎情報技術産業等新産業拠点の形成

番町・麹町界隈
◎江戸城の旗本屋敷の町割り
◎マンションと業務機能が融合した複合市街地を継承
◎住宅や学校、業務施設が調和



大手町
◎江戸城正門前のまち
◎江戸時代：大名屋敷
◎明治時代：官庁施設
◎現代：金融、報道、通信などの企業の本社機能が集積
◎世界有数の国際ビジネスセンター
◎グローバルなビジネスを展開する拠点として機能が更新

紀尾井町界隈
◎紀州･尾張･彦根(井伊家)の中屋敷があったエリ
◎豊かな緑の中で大学キャンパスや国際的シティホテル等が調和

丸の内
◎東京駅、行幸通りなど、東京の顔として象徴性の高いエリア
◎歴史な街並みの継承や業務機能の更新・高度化で世界交流の中心となるまち

永田町界隈
◎首都東京の政治、経済、文化、交流の中枢機能
◎国際化・情報化に対応する高度で多様な都市機能

霞ヶ関界隈
◎広幅員の街路で区画された大街区に、国家中枢機能を担う国会や中央官庁が集積
◎国会議事堂や最高裁判所などの官庁建物群と桜田濠や皇居の緑が重厚な街並みと広がりを感じる景観を形成

有楽町・日比谷
◎明治期以降、西洋文化を取り入れた文化・交流の場として日本の近代化を牽引
◎昭和期には、映画館や劇場等の集積

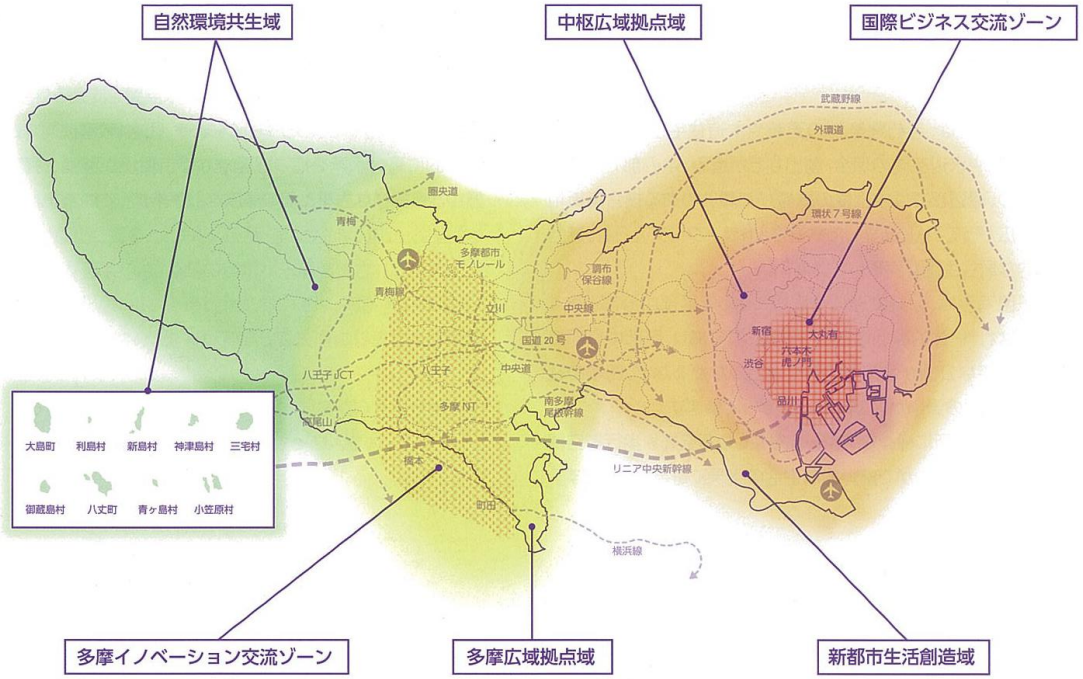
中枢広域拠点域の中心を担う千代田区

出典：都市づくりのグランドデザイン／東京都

東京都は、平成29（2017）年9月に『都市づくりのグランドデザイン』を策定しました。その中で東京の都市づくりにおける新たな地域区分を示しました。

千代田区は、中枢広域拠点域の中心部として、国際ビジネス交流ゾーンの一部に位置づけられています。

〔4つの地域区分と2つのゾーン〕

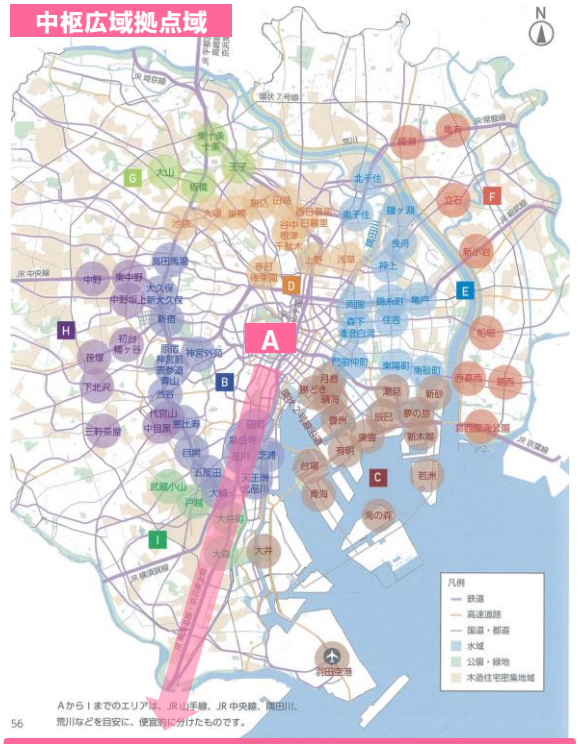


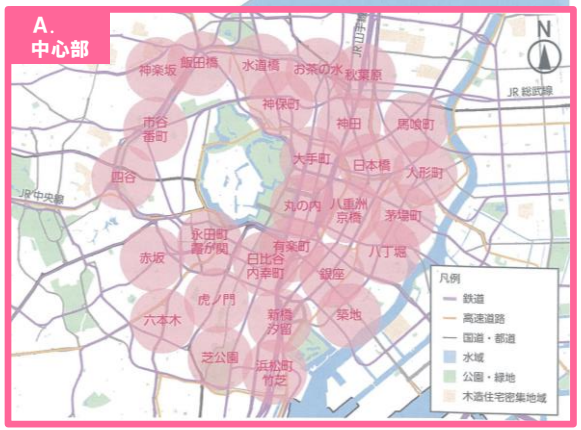
※都市づくりのグランドデザインとは
2040年代の都市像を見据えた東京都全域の都市づくりの基本的な方針であり、都市計画区域マスタープランの方針となる。

※中枢広域拠点：経済や産業を支える中枢機能が集積する拠点
※中枢広域拠点域：おおむね環状７号線内側を指し、区部中心部と臨海部の連携により、中枢広域拠点が形成される区域
※国際ビジネス交流ゾーン：千代田区全域が含まれ、都市再生緊急整備地域等を主とする経済拠点機能を担う区域

広域的視点からの拠点・地域の将来像

出典：都市づくりのグランドデザイン／東京都





『都市づくりのグランドデザイン』（東京都）においては、中枢広域拠点域の中心部において、個別の拠点・地域の将来像の一端が示されています。

千代田区の拠点・地域の将来像

大手町・丸の内・有楽町（大丸有）

●風格のある国際的なビジネス拠点
- 高質なオフィスビルMICEなどの都市機能が高度に集積
- 豊かな緑と美しい景観

●イノベーションが生まれ続ける拠点
- 金融と情報技術などとの融合

●回遊性が高く、にぎわいや交流を生み出す地域
- ゆとりある充実した歩行者空間
- 日本橋や神田などの周辺地区との連携
- エリアマネジメントによる地域の魅力向上

●発災時でも事業継続できる強靭なビジネス拠点
- 建築物とインフラの耐震化
- 自立分散型エネルギーの確保

日比谷・内幸町

●にぎわいや交流の生まれる拠点
- 国際的な芸術・文化、宿泊、エンターテイメント機能が高度に集積（オフィスビル、商業施設、劇場や映画館などの施設）

●回遊性の高いエリア
- 日比谷公園と連続する広場や歩行空間
- 有楽町や銀座等の周辺地区との連携

永田町・霞ヶ関

●重厚で風格のある拠点
- 政治・行政の中枢機能が高度に集積
- 皇居、日比谷公園や、国会議事堂などの歴史的建造物との調和

赤坂

●外国人にとっても暮らしやすく、交流の生まれる複合拠点
- 国際色豊かな業務、商業・エンターテイメント、文化、宿泊、居住、教育などの多様な機能が、連担する開発により高度に集積

神田

●下町らしさも残る、魅力とにぎわいのある拠点
- 公共施設の再編や土地の集約化により、業務、商業、居住機能が高度に集積
- 雰囲気のある路地空間を活用

秋葉原

●産学連携が促進され、活力のある拠点
- 交通結節性を生かし、ICT関連企業を中心とした業務機能が高度に集積

●独自の文化を世界に発信し、国内外から人々が集まる観光・交流の拠点
- 電器店やサブカルチャーなどの個性的な商業施設の集積
- 神田川沿いの親水空間を活用

お茶の水・水道橋・神保町

●交流が生まれ、活力のある拠点
- 商業、業務、居住機能などの集積
- 大学、病院、書店や楽器店が多く立地する特性
- エリアマネジメントの取組等

飯田橋

●魅力的な拠点
- 業務、商業、宿泊、住宅、教育、医療施設などが集積
- 駅改良や駅前広場などの整備による安全で快適な空間
- 外濠をはじめとする歴史的資源や緑と調和した景観

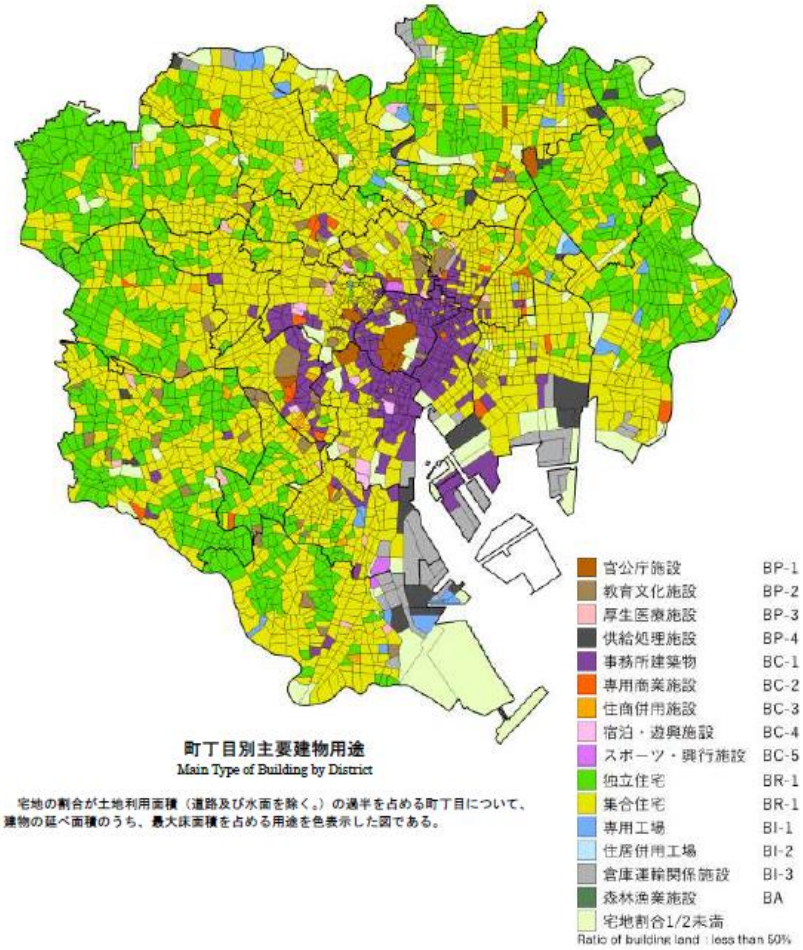
四谷・市谷・番町

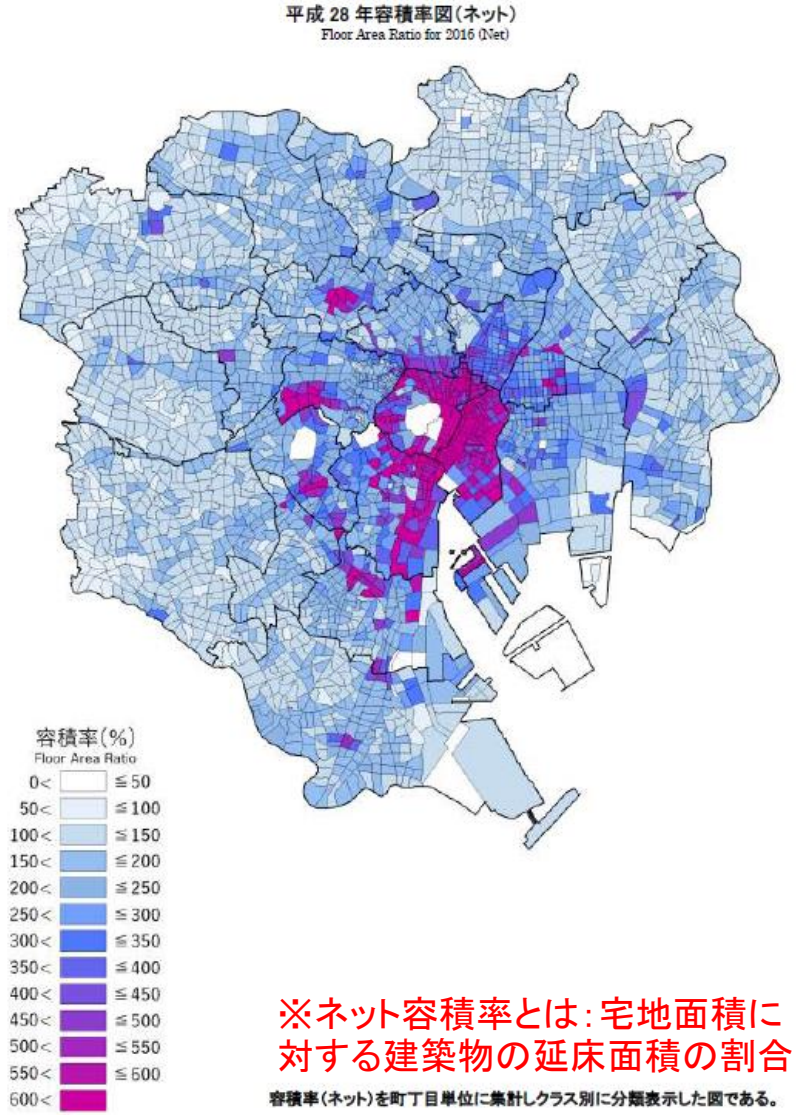
●にぎわいのある拠点
- 駅周辺や幹線道路沿道の建築物の更新
- 商業、業務、宿泊、文化・交流、教育、居住などの機能が集積
- 緑豊かで魅力的な外濠沿いの景観との調和

（参考）「東京都市計画」における主要建物用途、ネット容積率の状況

出典：東京の土地利用　平成28年東京都区部

※東京都市計画とは：特別区（23区）を1つの都市計画区域とする都市計画

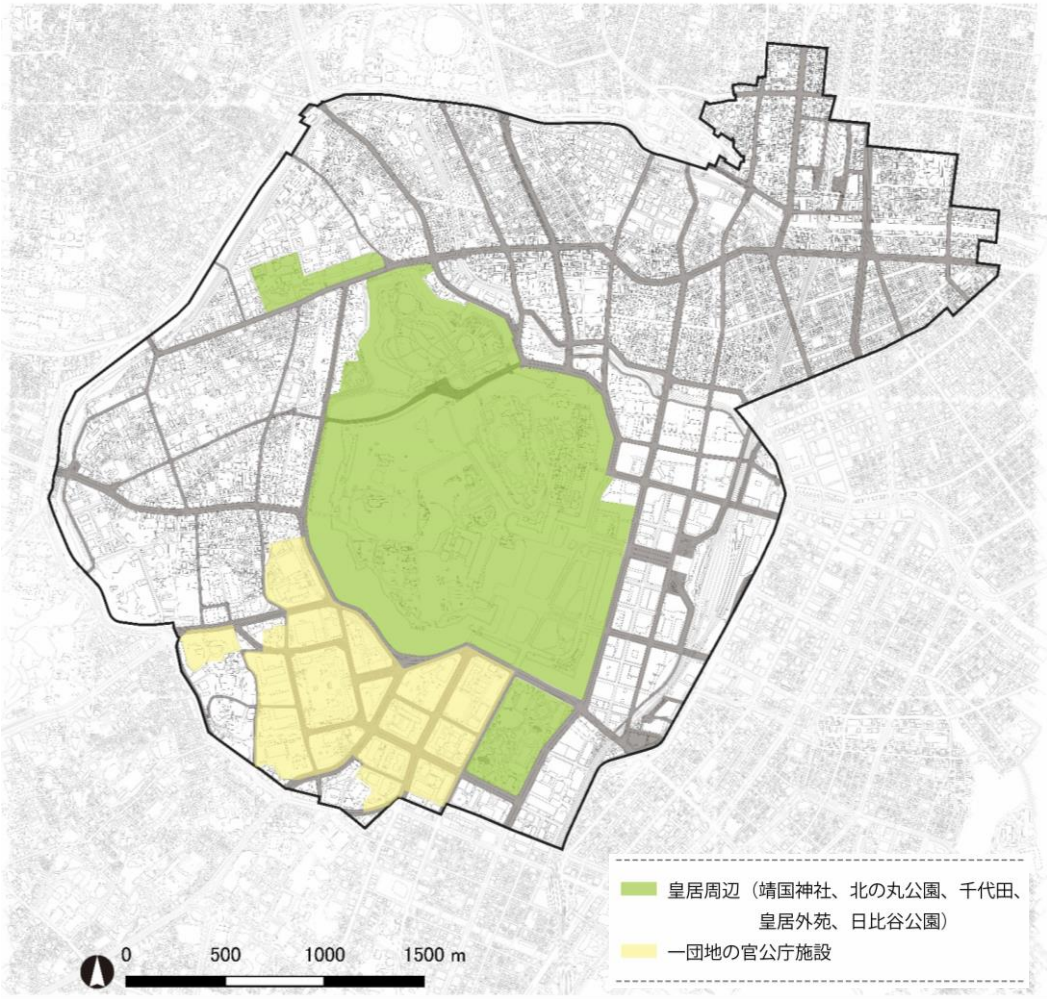




※ネット容積率とは：宅地面積に対する建築物の延床面積の割合

出典：国勢調査、住民基本台帳人口

位置・面積

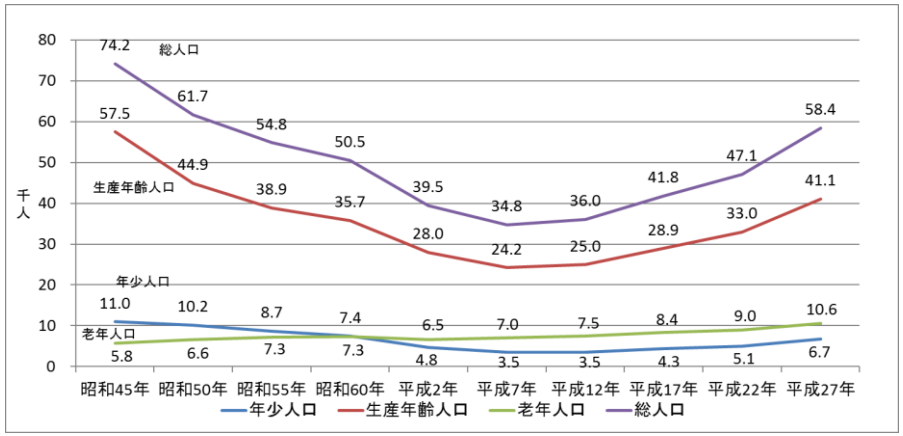


面積	1,164ha
うち皇居等（靖国神社、北の丸公園、千代田、皇居外苑、日比谷公園）	259.54ha（22.3%）
うち一団地の官公庁施設	103.00ha（8.8%）
標高	2m~32m
東西	約4km
南北	約4km
緯度・経度（千代田区役所）	北緯35° 41′ 東経139° 45′

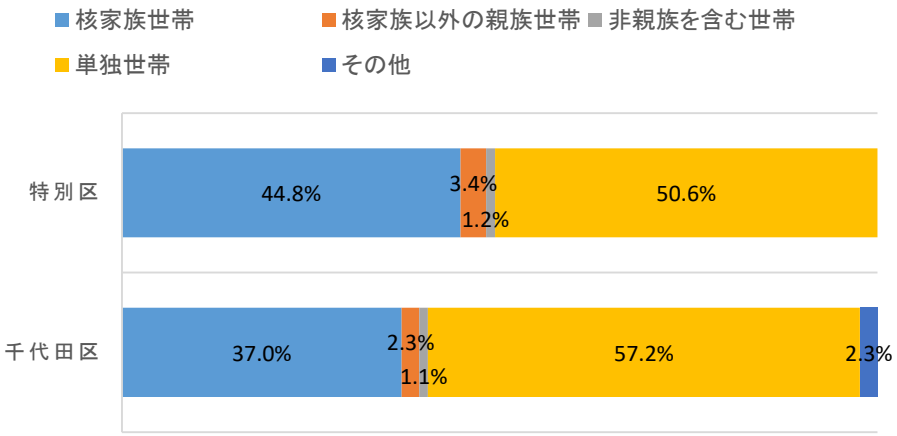
人口①（夜間人口の推移と世帯構成）

出典：国勢調査

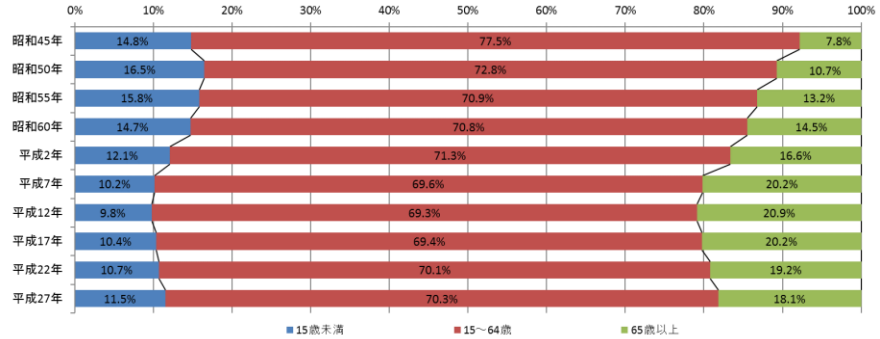
年齢3区分別人口の推移



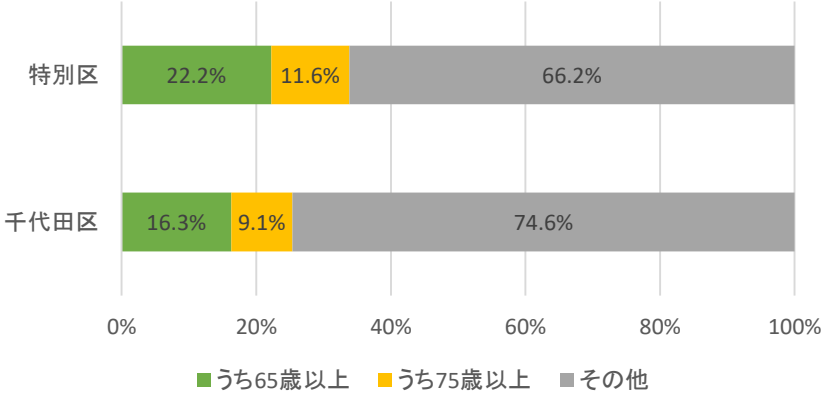
世帯構成比率



年齢3区分別人口比率の推移

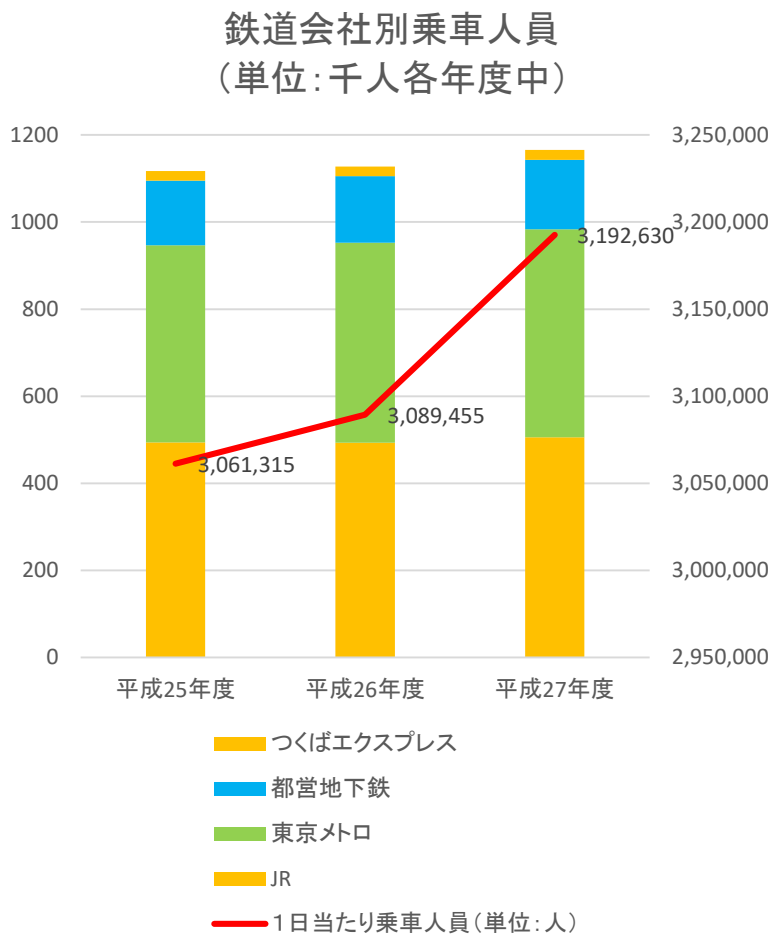


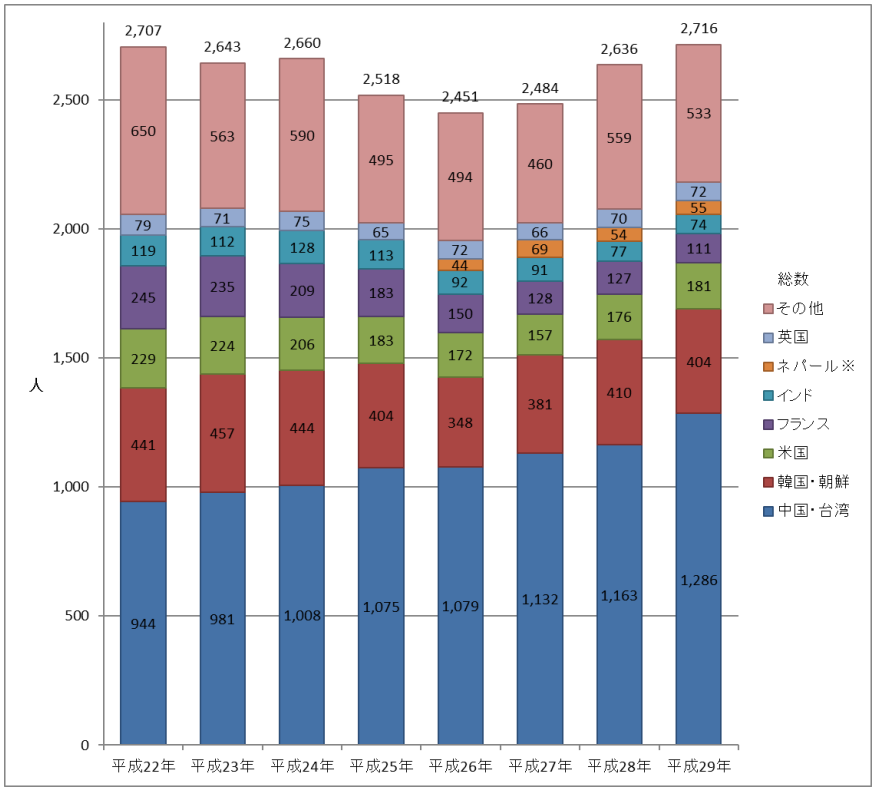
単独世帯中の高齢者単独世帯比率



人口②（交流人口と外国人数）

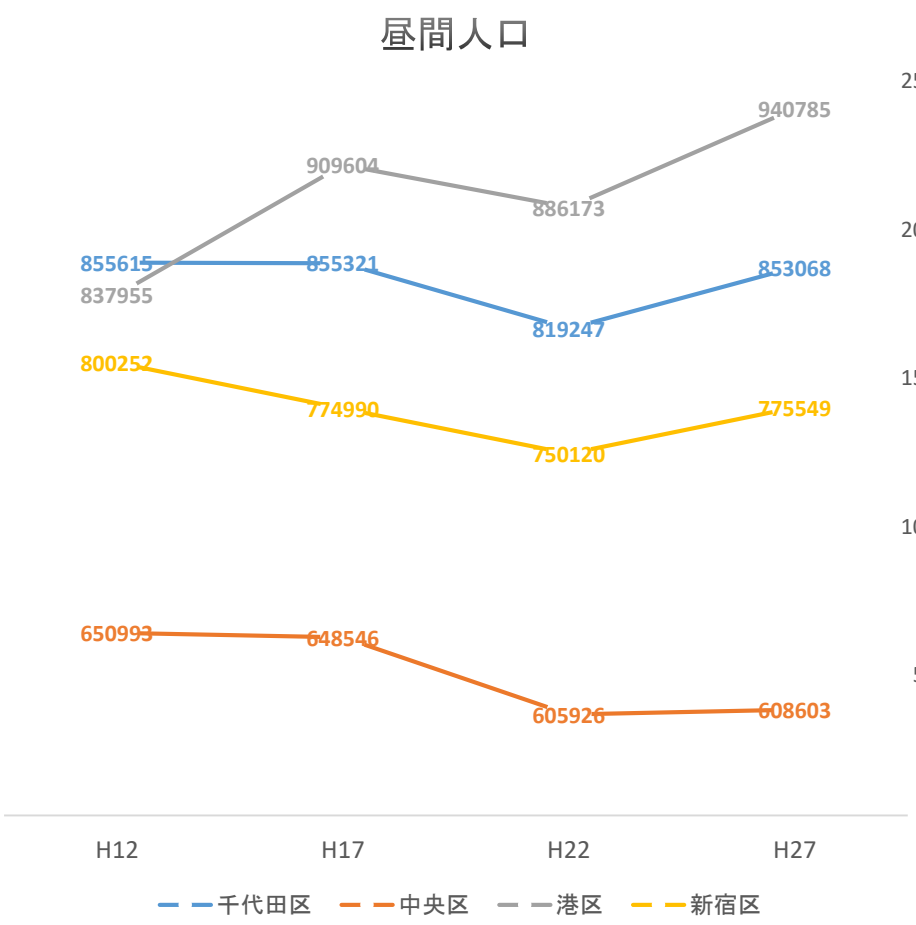
出典：国勢調査、住民基本台帳人口、行政基礎資料集

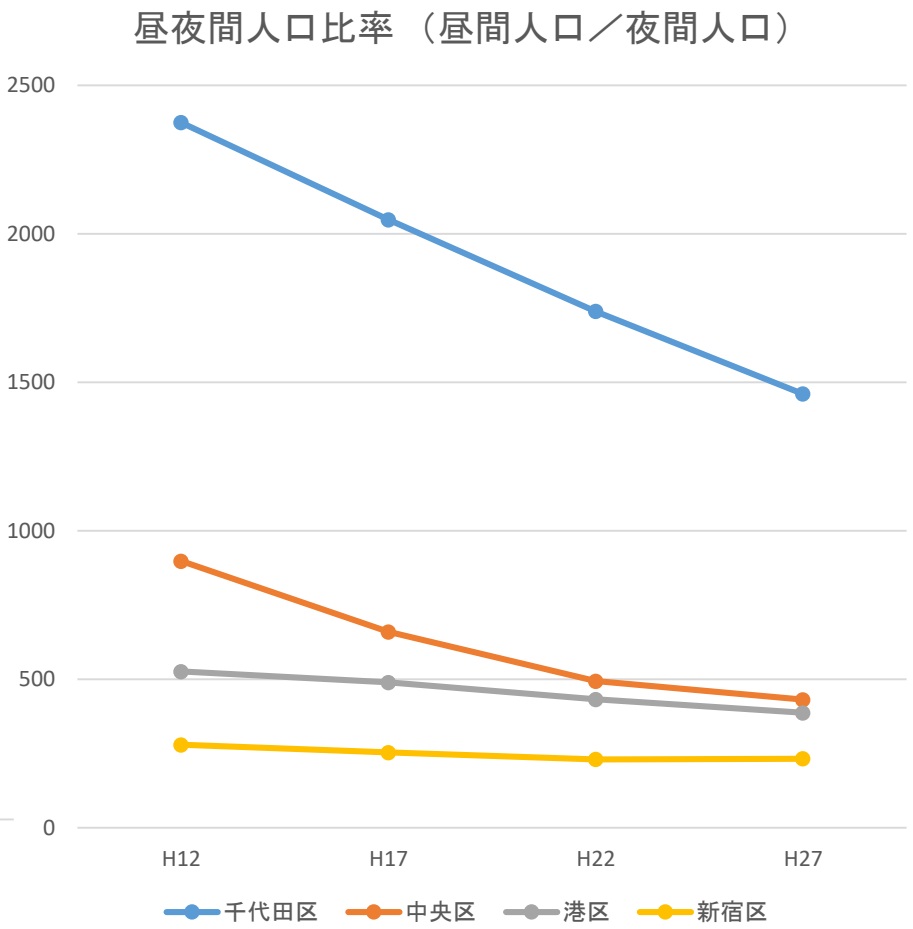




人口③（昼間人口）

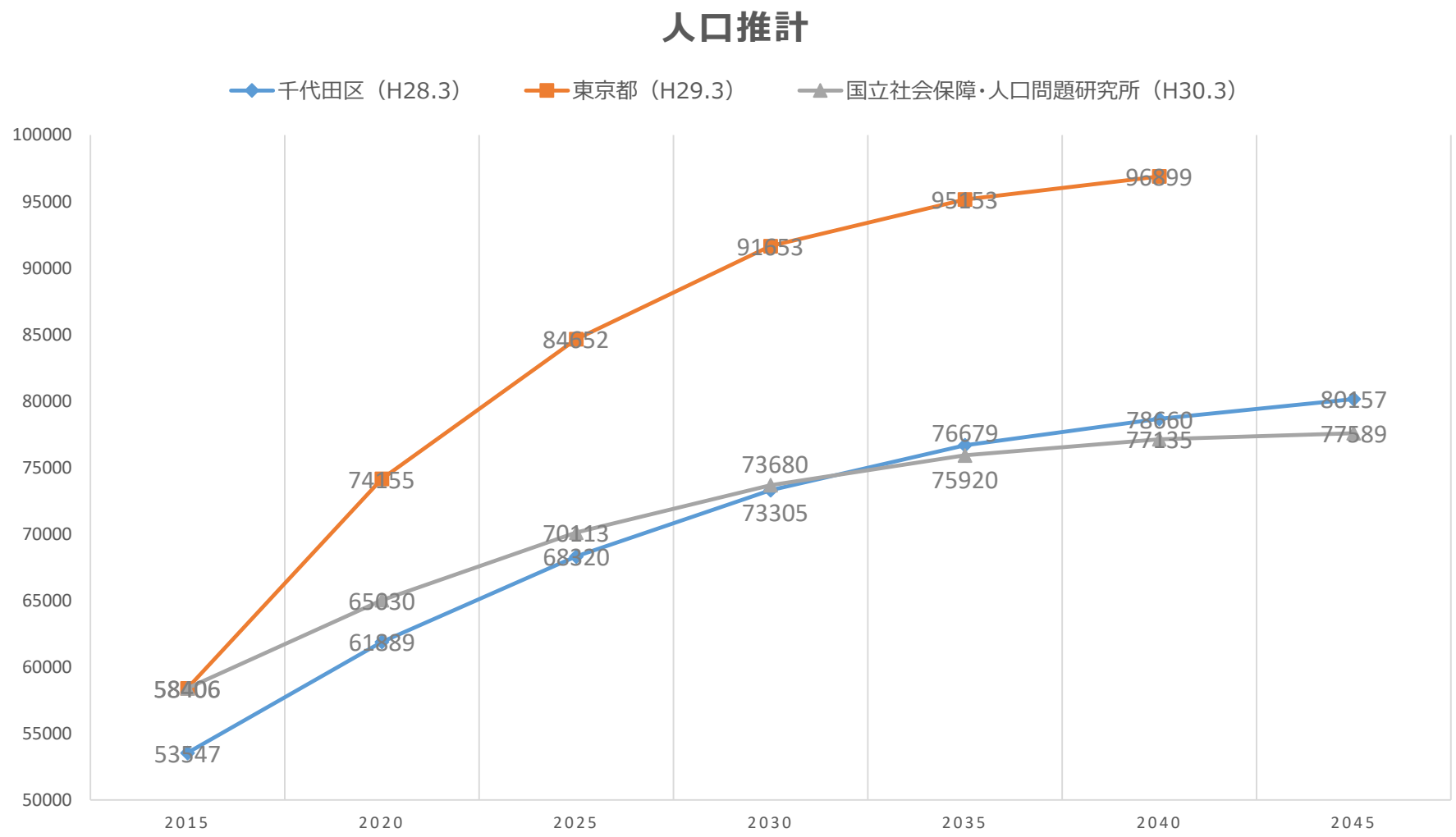
出典：国勢調査





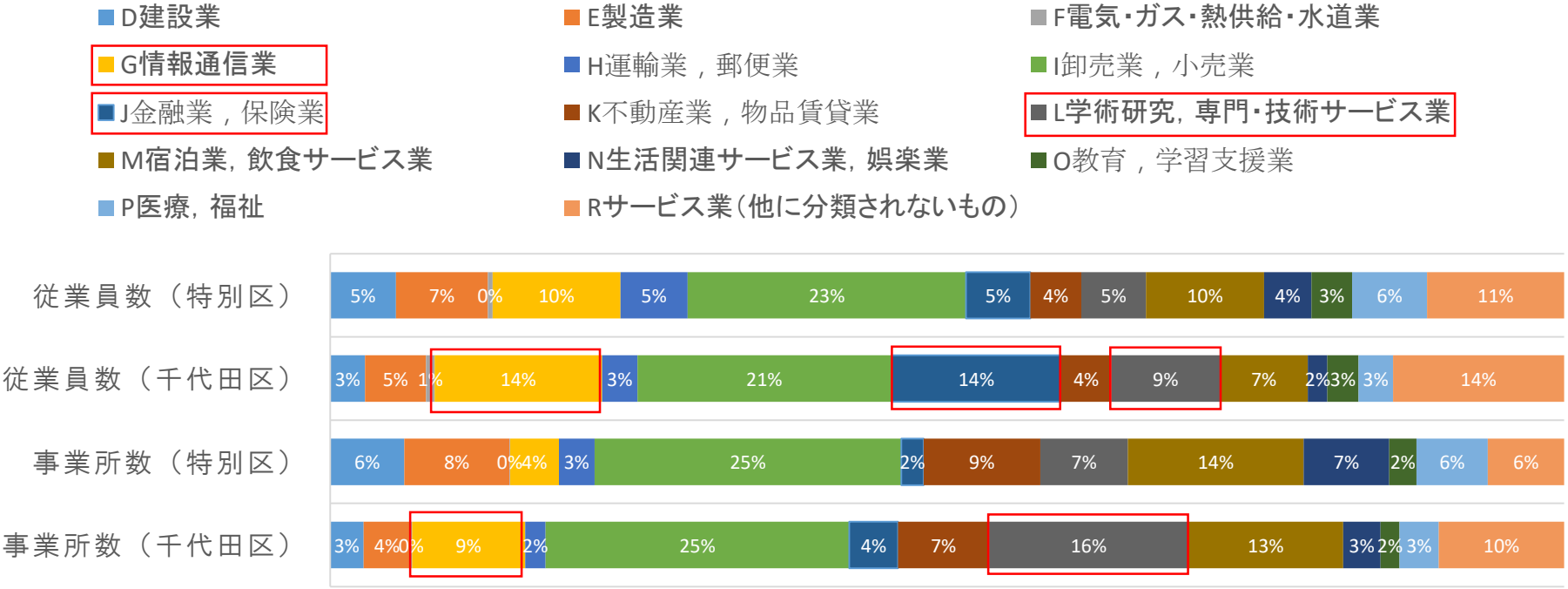
人口④（将来推計）

出典：東京都区市町村別人口の予測、「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」国立社会保障・人口問題研究所、千代田区人口ビジョン



出典：経済センサス

産業構造

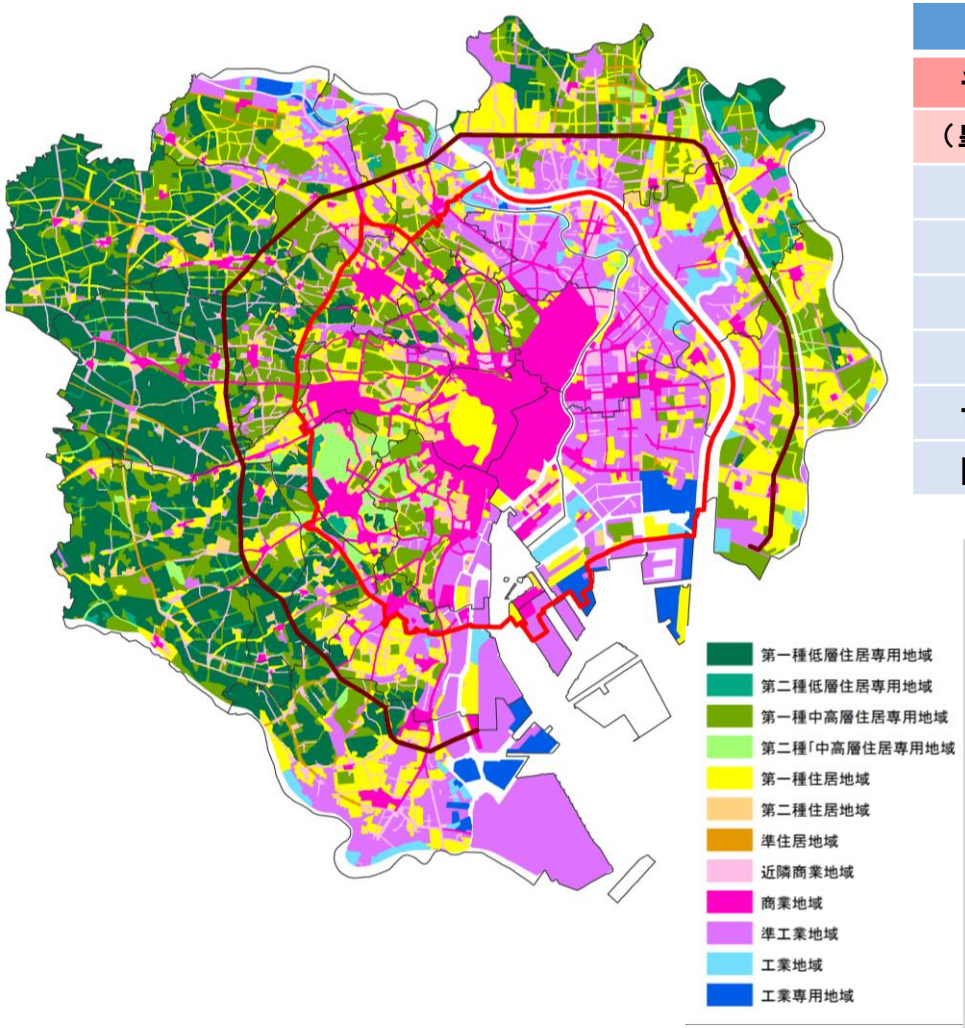


産業別　区部における事業所数・従業員数の割合（抜粋）

	事業所数（千代田区）	事業所数（特別区）	区部における割合	従業員数（千代田区）	従業員数（特別区）	区部における割合
F電気・ガス・熱供給・水道業	44	295	14.9%	5809	27637	21.0%
G情報通信業	2924	19578	14.9%	113375	745188	15.2%
J金融業，保険業	1259	8917	14.1%	114892	374092	30.7%
L学術研究，専門・技術サービス業	5158	35274	14.6%	73495	377371	19.5%
合計	32045	498731	6.4%	837974	7211857	11.6%

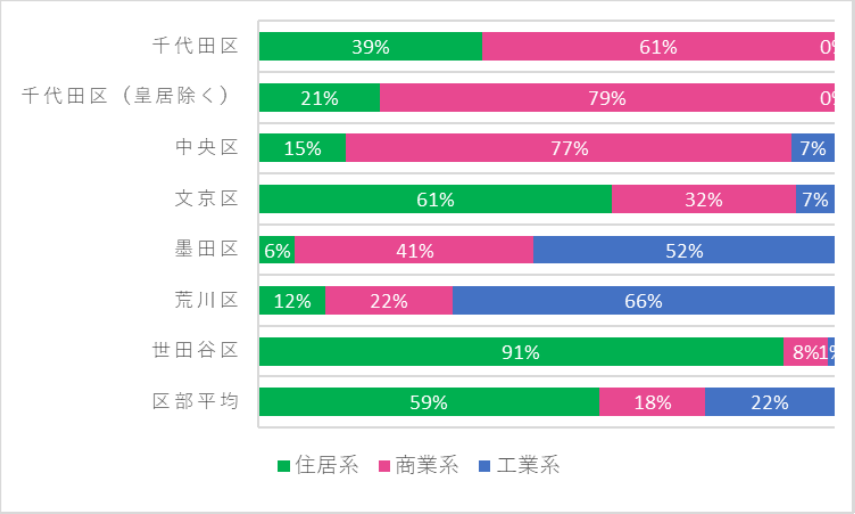
土地利用の現況～都市計画における用途～

出典：東京都都市計画審議会　第２回土地利用調査特別委員会資料、第37回特別区の統計



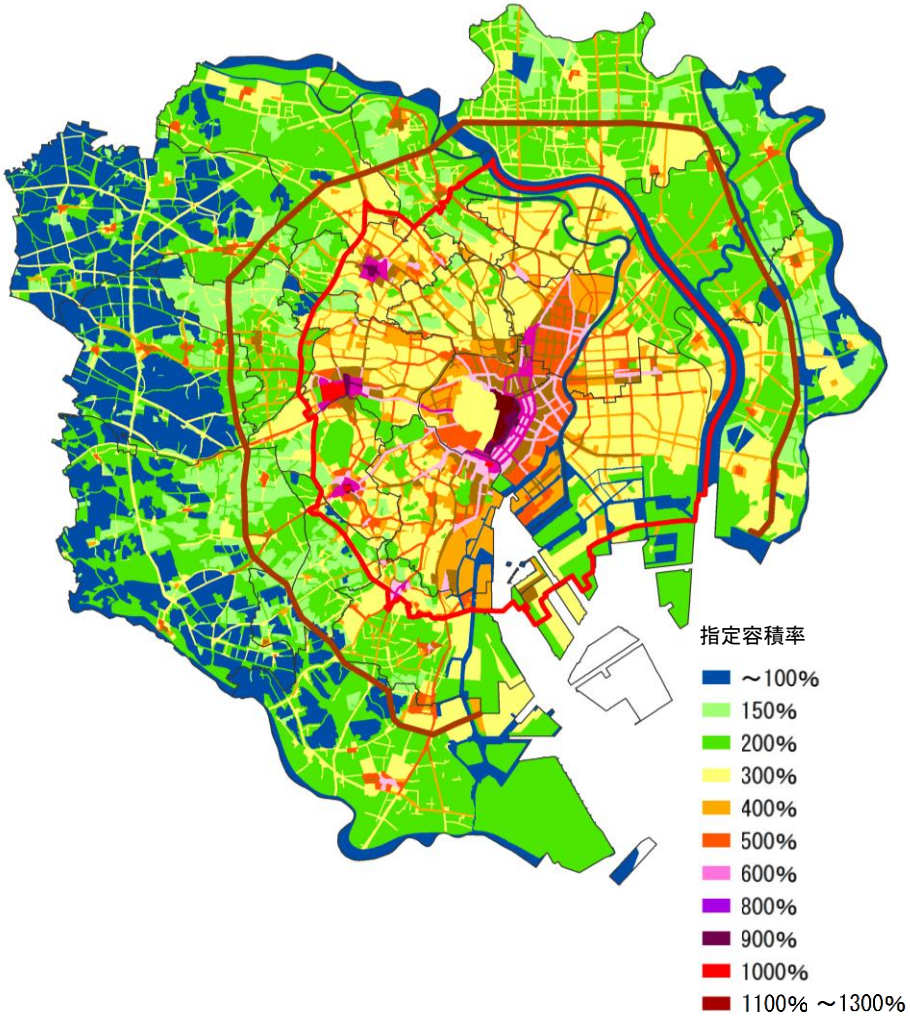
用途地域の種類別面積構成比

	住居系（ha）	商業系（ha）	工業系（ha）
千代田区	451.4	712.6	-
（皇居等除く）	191.4	712.6	-
中央区	129.7	659.2	62.7
文京区	693.4	361.6	76.0
墨田区	78.8	515.1	647.4
荒川区	112.3	214.1	643.7
世田谷区	5177.2	444.7	58.7
区部平均	1497.2	464.1	568.2



土地利用の現況～都市計画における容積～

出典：東京都都市計画審議会　第２回土地利用調査特別委員会資料、東京の土地2016



指定平均容積率

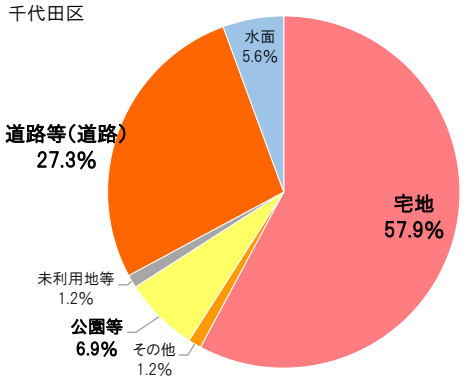
	指定平均容積率（%）
千代田区	560.7
（皇居等除く）	637.2
中央区	570.5
文京区	338.0
墨田区	325.7
荒川区	325.8
世田谷区	168.5
区部平均	256.8

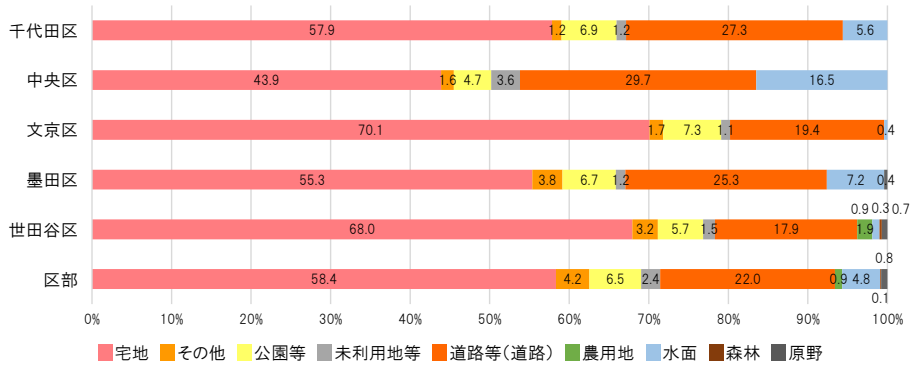
※指定平均容積率：用途地域をしてした区域において、
指定容積率にそれぞれの面積を乗じた値を集計し、
用途地域指定面積で除した数値

土地利用の現況～土地利用比率・宅地利用比率～

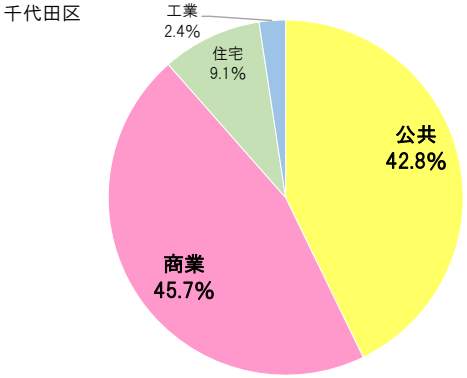
出典：東京の土地利用　平成28年東京都区部、東京の土地2016

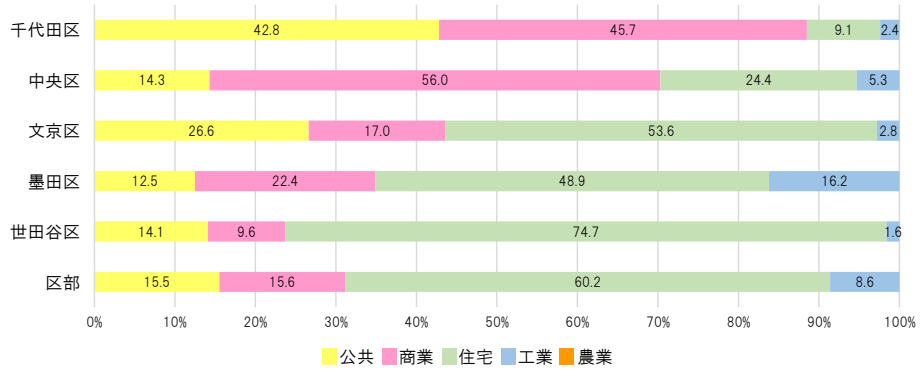
土地利用比率



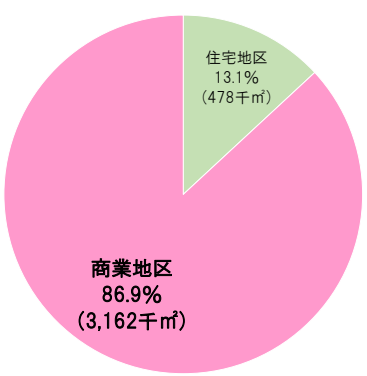


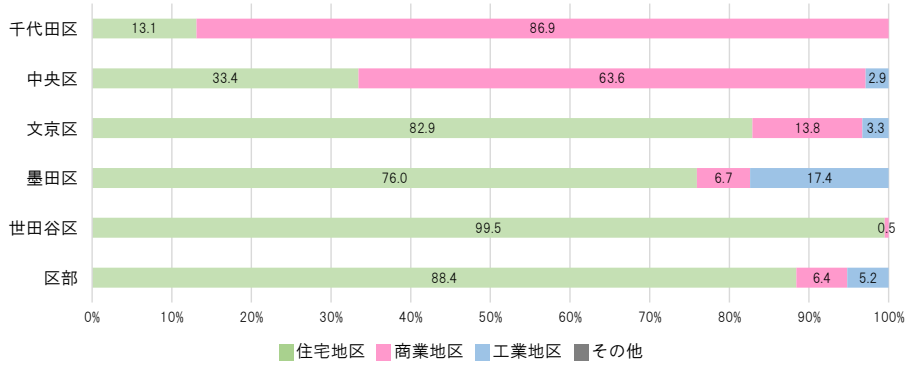
宅地利用比率





民有宅地の用途区分別内訳（課税区分による）





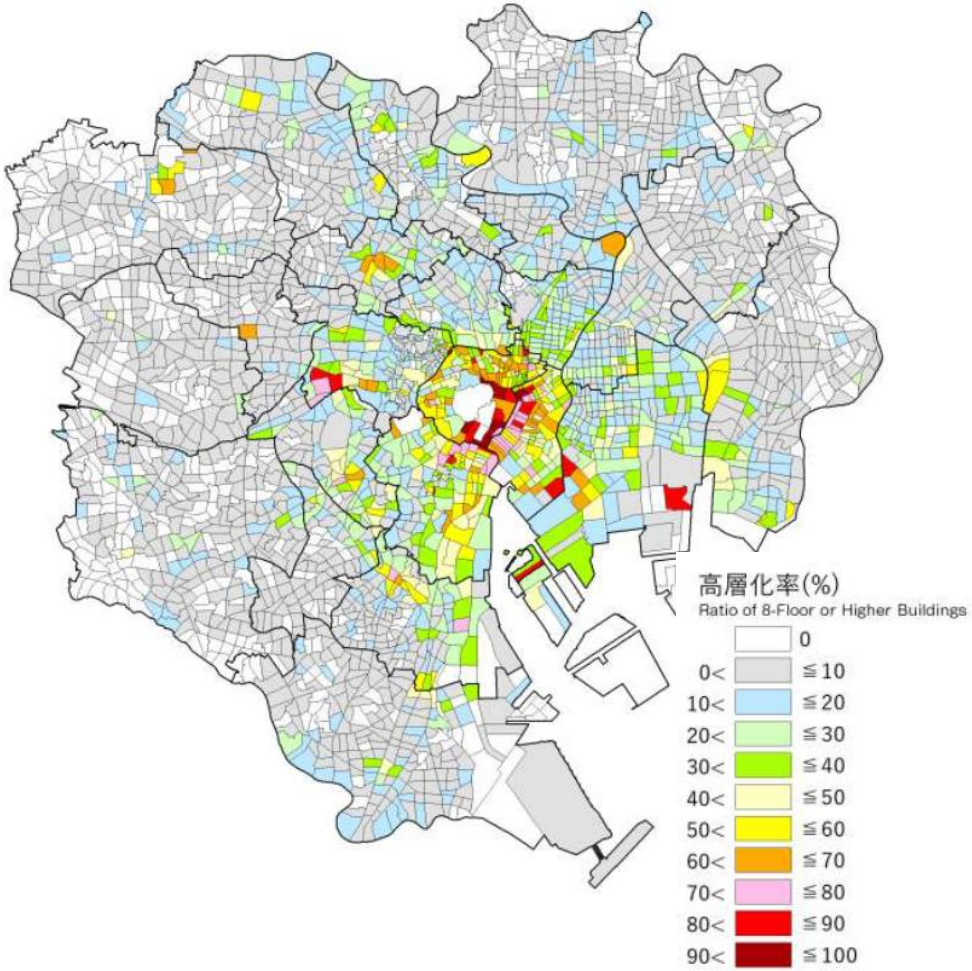
土地利用の現況～平均敷地面積・高層化率～

出典：東京の土地利用　平成28年東京都区部

平均敷地面積

	平均敷地面積（㎡）
千代田区	591.3
中央区	278.5
文京区	222.8
墨田区	163.3
荒川区	152.4
世田谷区	233.0
区部平均	218.0

平成28年度高層化率図（建築面積ベース）



※町丁目ごとに8階以上の階を有する建物の建築面積における割合（%）を表示した図

土地保有の現況～民有地の所有状況～

出典：東京の土地2016

民有地の所有者及び面積

	所有者数（人）			面積（千㎡）			所有者構成比（%）		面積構成比（%）		行政面積に対する民有地（%）
	個人	法人	計	個人	法人	計	個人	法人	個人	法人	
千代田区	5, 214	3, 464	8, 678	622	2, 900	3, 523	60. 1	39. 9	17. 7	82. 3	34. 34
中央区	8, 335	4, 424	12, 759	764	2, 497	3, 261	65. 3	34. 7	23. 4	76. 6	39. 16
文京区	25, 792	2, 754	28, 546	3, 336	1, 740	5, 076	90. 4	9. 6	65. 7	34. 3	52. 76
墨田区	29, 475	3, 231	32, 706	3, 979	2, 285	6, 264	90. 1	9. 9	63. 5	36. 5	51. 54
荒川区	24, 040	1, 842	25, 882	3, 538	1, 738	5, 276	92. 9	7. 1	67. 1	32. 9	58. 18
世田谷区	129, 349	6, 482	135, 831	26, 627	6, 577	33, 203	95. 2	4. 8	80. 2	19. 8	63. 52
区部	1, 177, 125	91, 838	1, 268, 963	210, 688	89, 626	300, 313	92. 8	7. 2	70. 2	29. 8	53. 10

※区分所有土地を除く

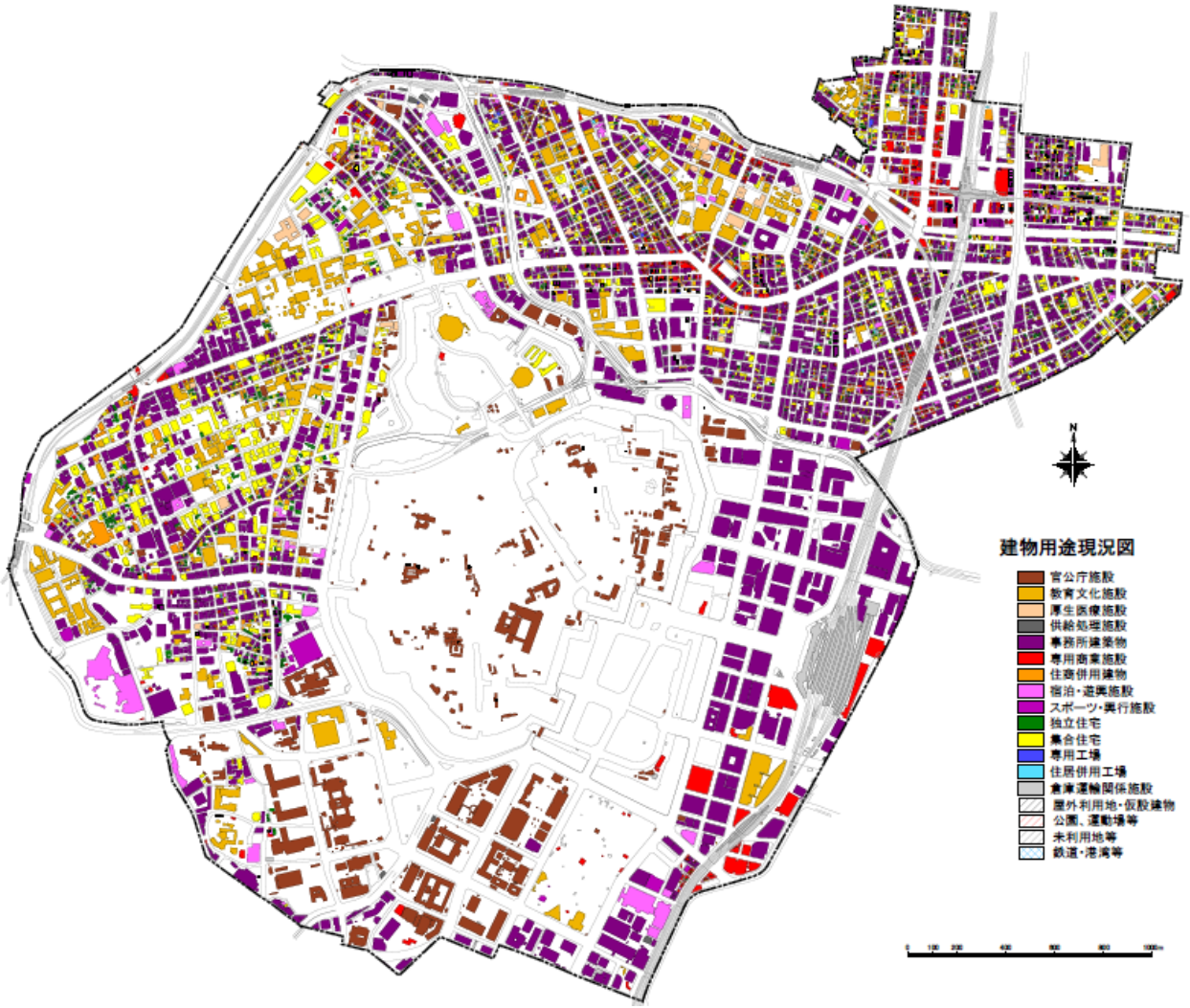
※区分所有土地を含む

※課税資料から作成（各年1月1日現在）
※面積は評価総地積（免税点未満を含む）
※行政面積は東京都区市町村別面積（平成26年10月1日現在）から作成
※端数処理のため、各項の和と表示した計は、必ずしも一致しない

建物用途の現況

出典：千代田の土地利用2018

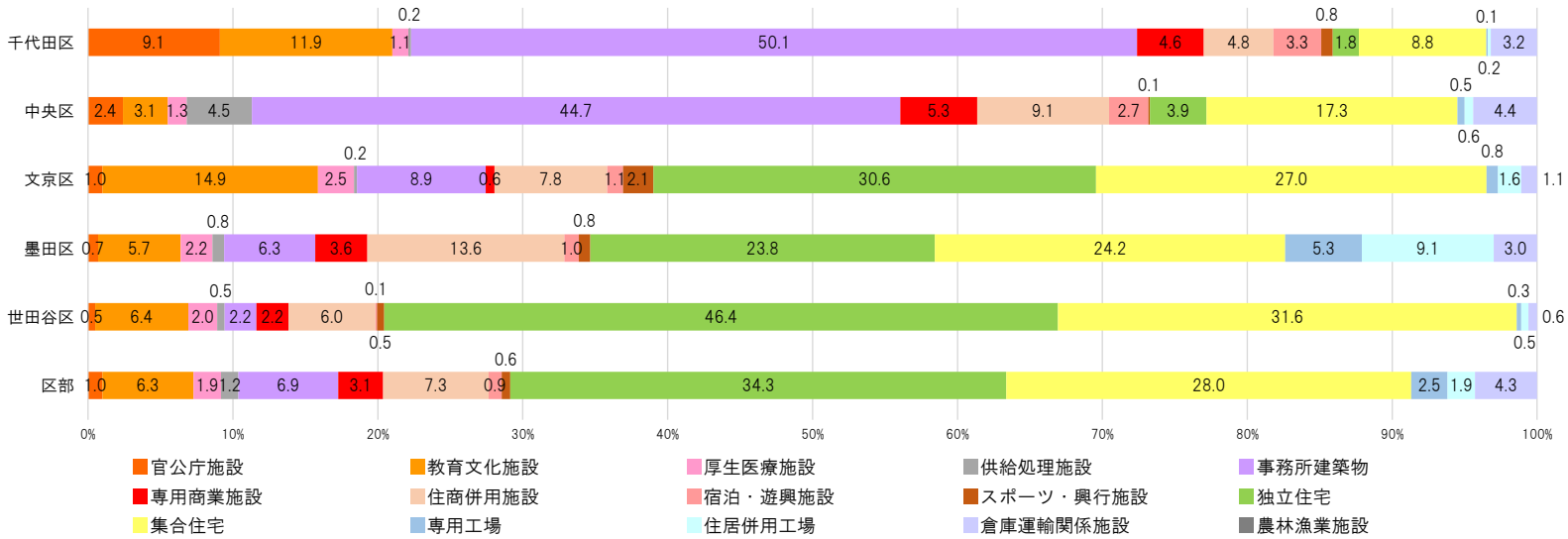
建物用途の現況図



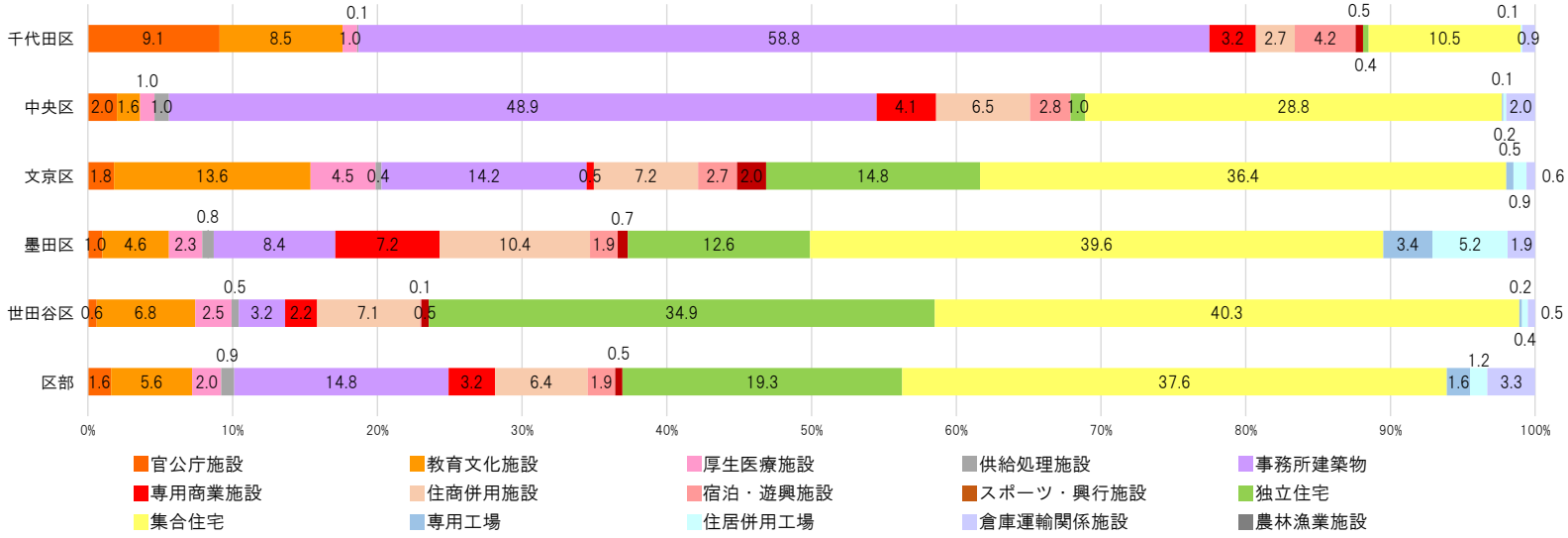
建物用途の現況

出典：東京の土地利用　平成28年東京都区部

建築面積比率



延べ床面積比率



建物用途の現況～建築年代～

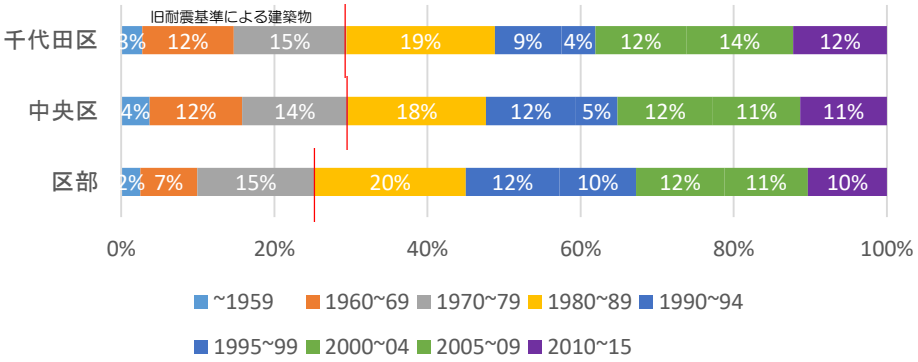
出典：東京の土地2016

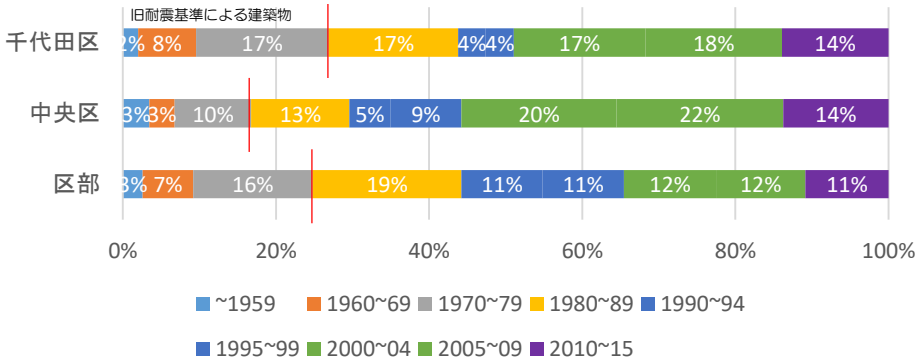
建築年代別面積比率(全用途)

	～1969（%）	1970～1979（%）	1980～1989（%）	1990～1999（%）	2000～2009（%）	2010～2015（%）	平均築年数（年）
千代田	14.7	14.7	19.4	13.1	25.8	12.2	26.5
中央	15.8	13.8	18.0	17.2	23.9	11.3	27.2
文京	10.3	14.7	20.8	23.9	20.9	9.5	26.6
墨田	12.9	14.2	18.9	22.0	21.0	11.0	26.6
荒川	13.6	14.2	17.5	21.5	23.7	9.6	26.7
世田谷	7.8	13.8	19.7	24.2	23.1	11.5	24.4
都心三区	11.8	14.3	18.6	16.6	28.5	10.3	25.5
区部	9.9	15.3	19.7	22.2	22.5	10.3	25.8

建築年代別面積比率(住宅・アパート)

	～1969（%）	1970～1979（%）	1980～1989（%）	1990～1999（%）	2000～2009（%）	2010～2015（%）	平均築年数（年）
千代田	9.6	17.3	17.0	7.2	35.0	13.9	23.7
中央	6.8	10.0	12.8	14.6	42.0	13.7	20.9
文京	10.5	15.8	20.1	19.5	23.0	11.1	26.3
墨田	12.7	14.7	18.4	19.5	23.9	10.7	26.4
荒川	12.8	14.4	17.7	20.4	24.4	10.3	26.2
世田谷	7.4	13.6	20.0	23.9	23.5	11.6	24.2
都心三区	7.5	14.0	14.2	12.9	39.0	12.3	22.1
区部	9.2	15.6	19.5	21.2	23.7	10.9	25.3



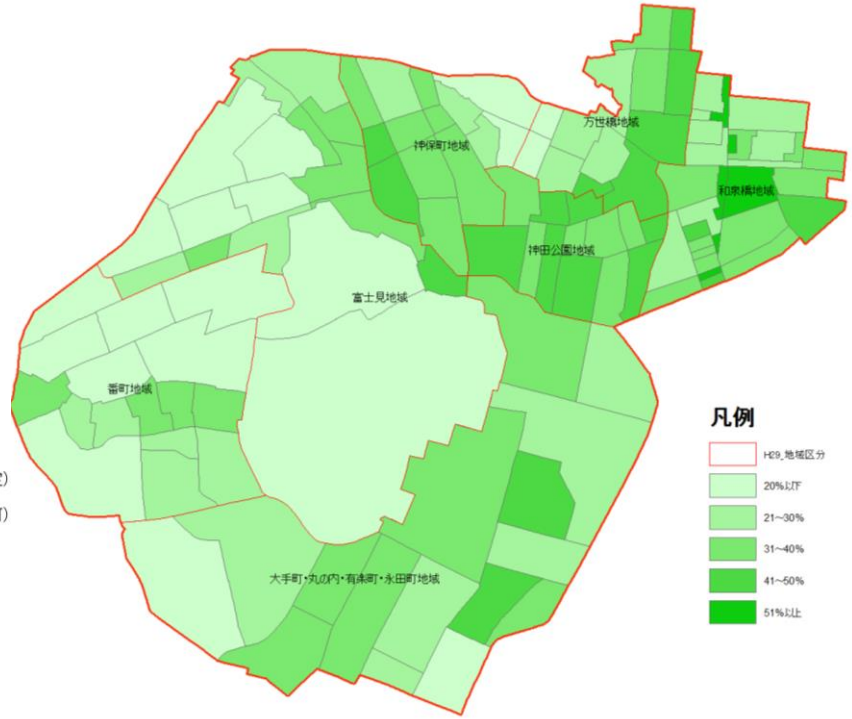


都市施設の現況～道路～

出典：都市計画現況調査、千代田区資料

都市計画道路整備率

区内道路面積率

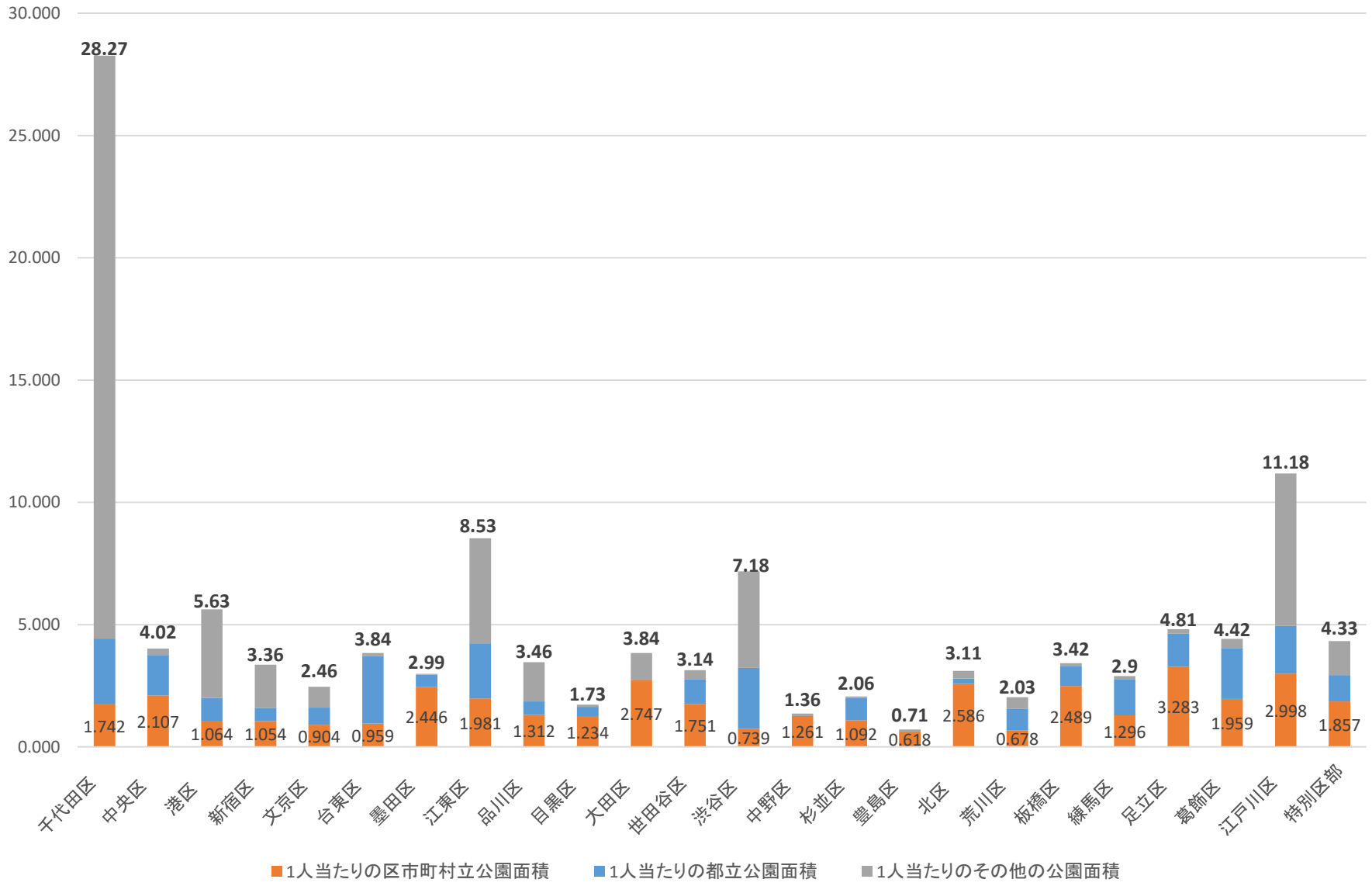


都市計画道路整備率（概成路線を含み、自動車専用道路を除く）			
千　代　田　区	0.947233	荒川区	0.856615
中　央　区	0.902042	世田谷区	0.640557
文　京　区	0.846021	都心三区	0.894949
墨　田　区	0.83756	区部	0.779188

	行政区域面積	道路面積	道路率	
東京都区部	626.76	102.862	16.40%	(km2)
千代田区	1164	284.95	24%	(ha)
皇居除く	896.01	272.34	30%	(ha)

都市施設の現況～公園～

出典：特別区の統計



都市の現況～緑～

出典：千代田区緑の実態調査及び熱分布調査

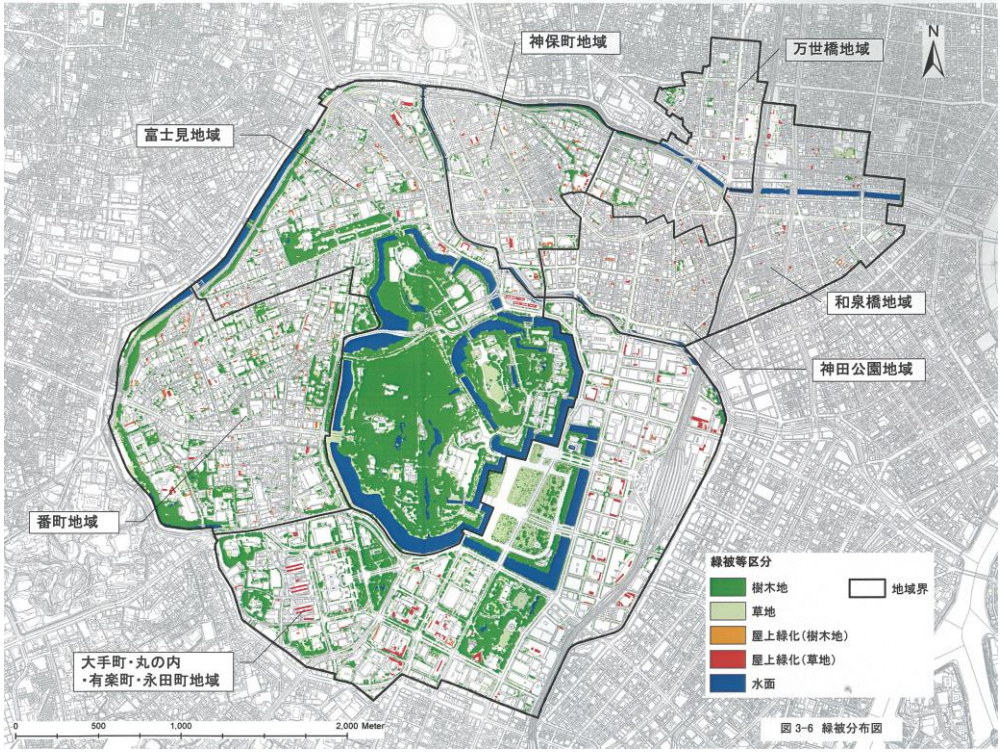


図 3-6 緑被分布図

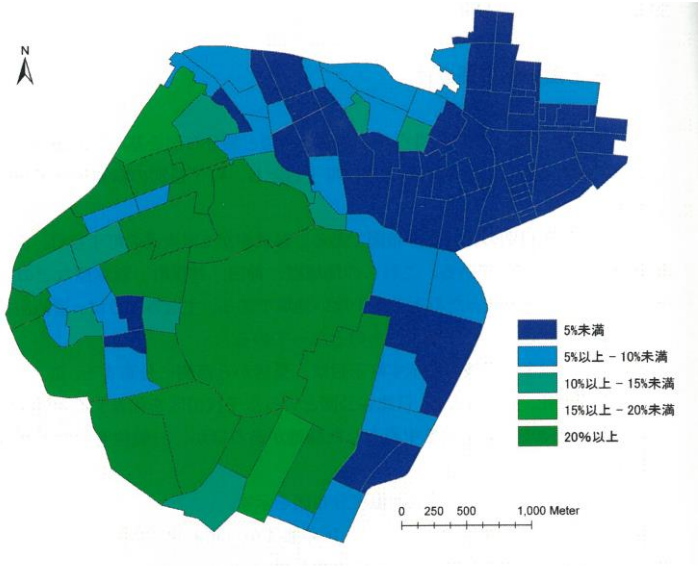
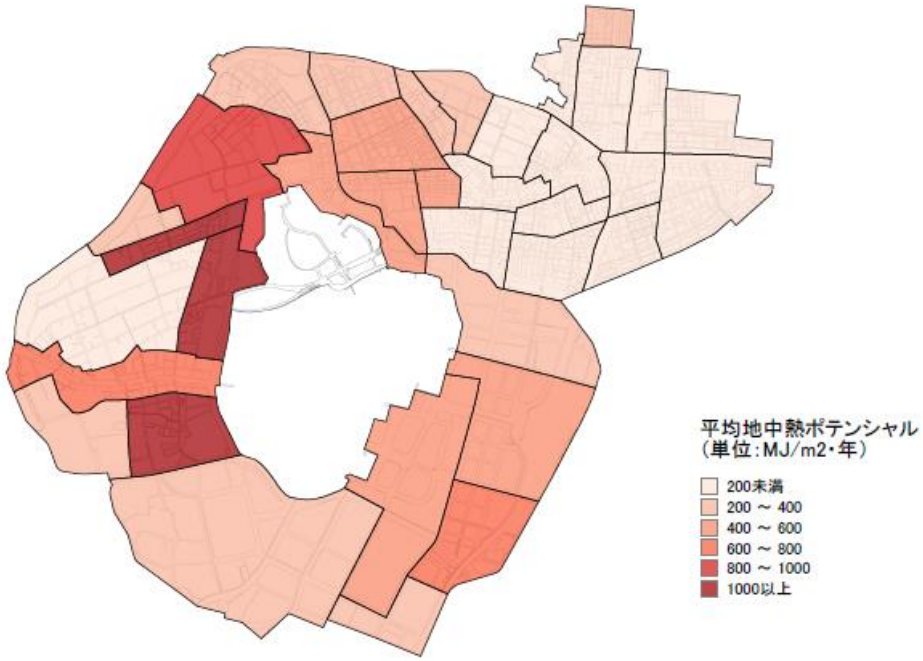
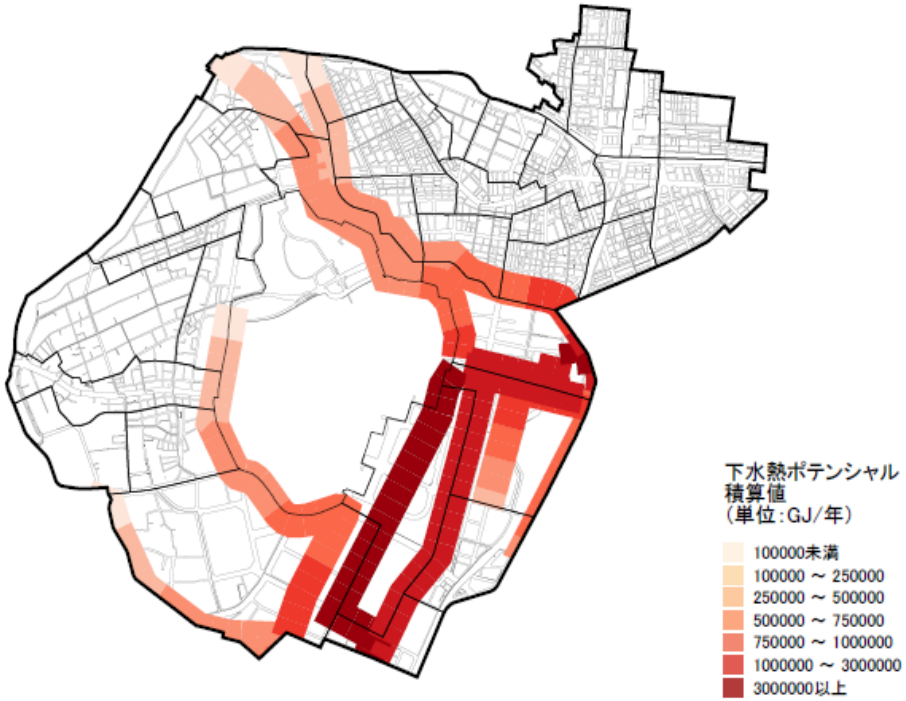


図 5-1 町丁目別の緑被率分布図

※緑被率とは：
区域面積に対する緑被面積の割合

都市の現況～環境・エネルギー～

出典：地域エネルギーデザイン区調査

未利用・再生可能エネルギーのポテンシャル