資料　3

神田警察通り周辺地域の現状

歴史・まちの成り立ち

・江戸時代の神田は、江戸城の城門・見附前に位置しており、西側には武家地、東側には町人地が広がっていた。

・江戸城に近い西側の外堀（日本橋川）沿いの武家地には、幕府関係や大名屋敷などの屋敷が集まっていた。

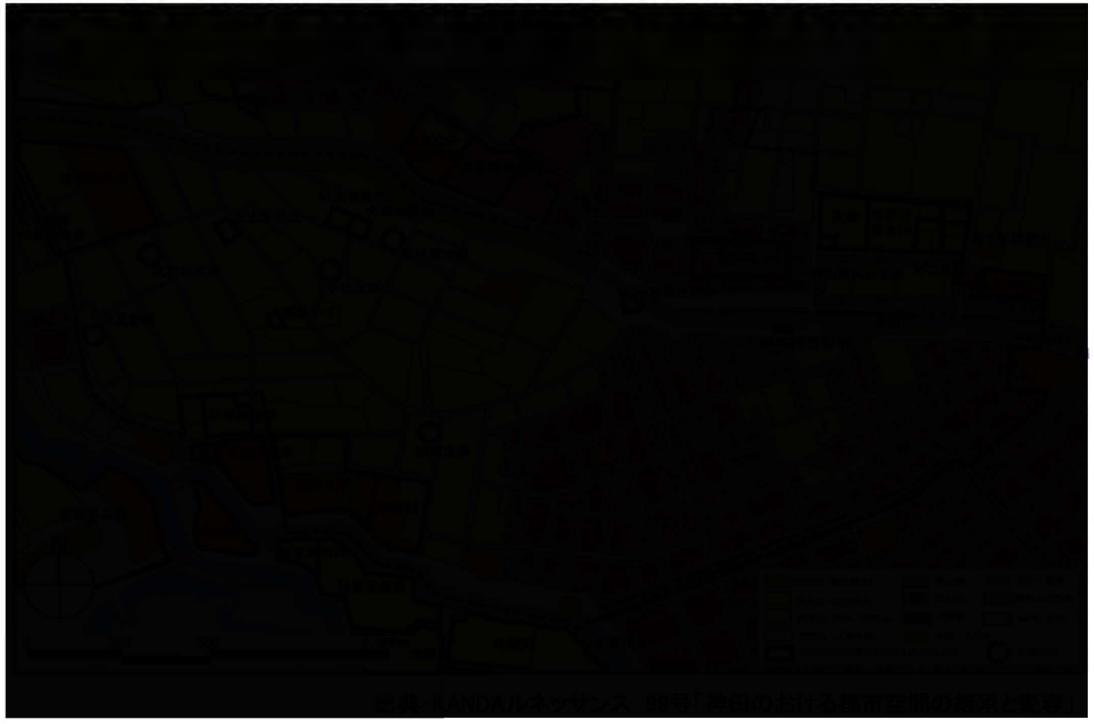
・東側の町人地は、江戸城の建設のための職人が集まり、また江戸城に食料を提供する青物市場も多く点在するなど、職人と商人のまちとなっていた。

・明治初期になると、西側の武家地は大学や国の施設へと近代的な土地利用へと転用されていった。

・明治期の神田は、中心地から少し離れた地域であり、敷地割りも細かいことから事業をスタートするに適した立地であり、印刷業や呉服店などが多く創業していった。

出典：東京人2016年10月号「「神田」の中心で江戸からのまちづくり」

＜江戸時代～明治初期の土地利用（武家地と町人地が混在する城下町）＞



＜平成20年代の土地利用（鉄道網の形成による都市構造の変化）＞

土地利用・建物利用

【土地・建物利用状況】

- 神田警察通り沿道には、事務所系が多く立地
- 神田駅周辺には、商業系が多く立地
- 靖国通り沿道には、商業系が多く立地
- 一ツ橋周辺には、教育文化施設が多く立地
- 日本橋川沿いには、官公庁施設やスポーツ施設等の公共公益施設が多く立地
- 住宅系用途は、神田多町二丁目、内神田一丁目、神田錦町、神保町二丁目を中心に点在

＜土地・建物利用図＞

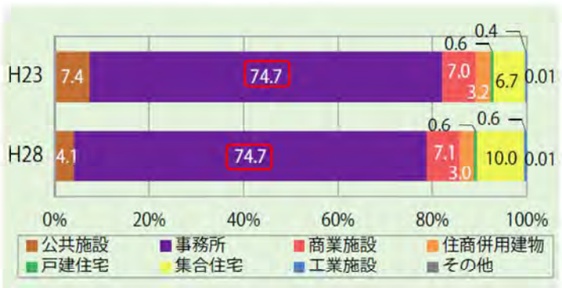
出典：千代田区土地利用現況調査（H28）

【延床面積構成、集合住宅の推移】

■神田公園地域

- 事務所（業務系）が74.7%で大半を占める
- 集合住宅がこの15年間で24棟から84棟に増（3.5倍）

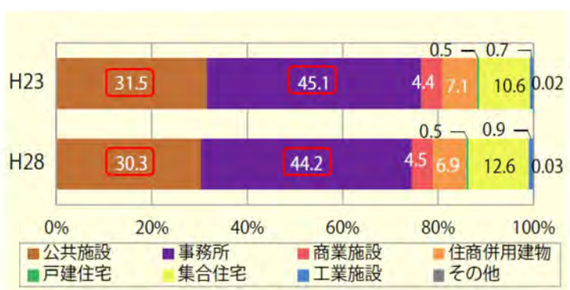
＜建物延床面積構成＞



＜集合住宅推移＞

■神保町地域

- 事務所（業務系）が44.2%、公共施設が30.3%を占める
- 集合住宅がこの15年間で65棟から102棟に増（1.6倍）



出典：2018千代田の土地利用（H30）

出典：都市づくり白書（H30）

【建築年数】

・旧耐震基準※の建物が神田・神保町では38.4%

・都区部や千代田区全体と比べて旧耐震の割合が高い

＜旧耐震基準※の建物床面積割合＞

範囲	割合
東京都区部	24.3%
千代田区（皇居除く）	27.7%
神田・神保町	**38.4%**

出典：東京の土地2017（H30）、登記簿

※旧耐震基準とは、昭和56年６月１日の建築基準法改正前の耐震基準です。

【不燃化・木造建築】

・不燃化率※は神田・神保町では95.2%

・木造建築が神田多町、内神田、神保町周辺に点在

＜不燃化率※の延床面積割合＞

範囲	割合
東京都区部	65.6%
千代田区	97.1%
神田・神保町	**95.2%**

出典：東京の土地利用（H28）
2018千代田の土地利用（H30）

※不燃化率とは、全建物に対する耐火造及び準耐火造建築物の占める割合です。

【平均宅地面積】

・神田公園地域及び神保町地域は、商業用地・住宅用地の平均宅地面積が比較的小さい傾向

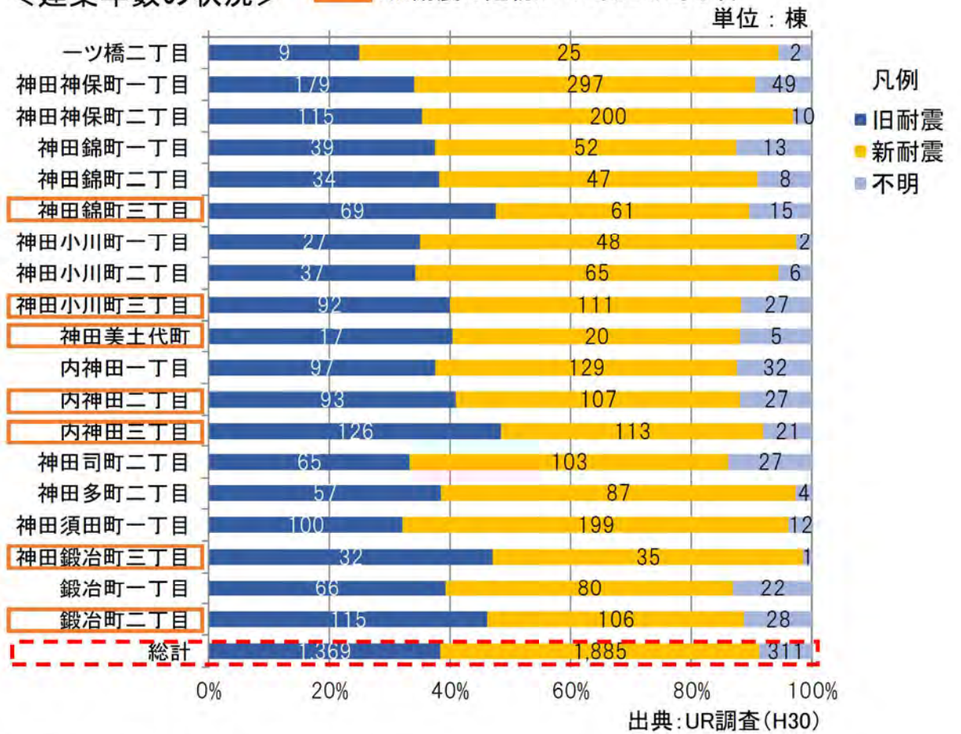
・神田錦町や一ツ橋周辺は、文教施設や大規模開発などのゆとりのある土地利用

単位：㎡/棟

地域名称	宅地の平均					
		公共用地	商業用地	住宅用地	工業用地	その他の宅地用地
総計（地域別集計の平均）	611.1	2,300.0	368.4	329.4	436.1	1,140.2
番町地域	782.0	1,747.4	661.3	567.0	393.3	1,262.5
富士見地域	1,225.1	3,259.6	378.6	438.8	419.7	2,224.4
大手町・丸の内・有楽町・永田町地域	3,242.2	3,101.9	2,671.2	425.8	2,450.5	7,759.3
神田公園地域	213.1	422.7	209.7	175.5	93.8	271.4
神保町地域	287.5	954.2	221.4	216.1	199.1	209.5
和泉橋地域	185.1	549.9	182.4	172.6	211.5	148.8
万世橋地域	235.1	759.5	213.9	163.0	245.4	219.9

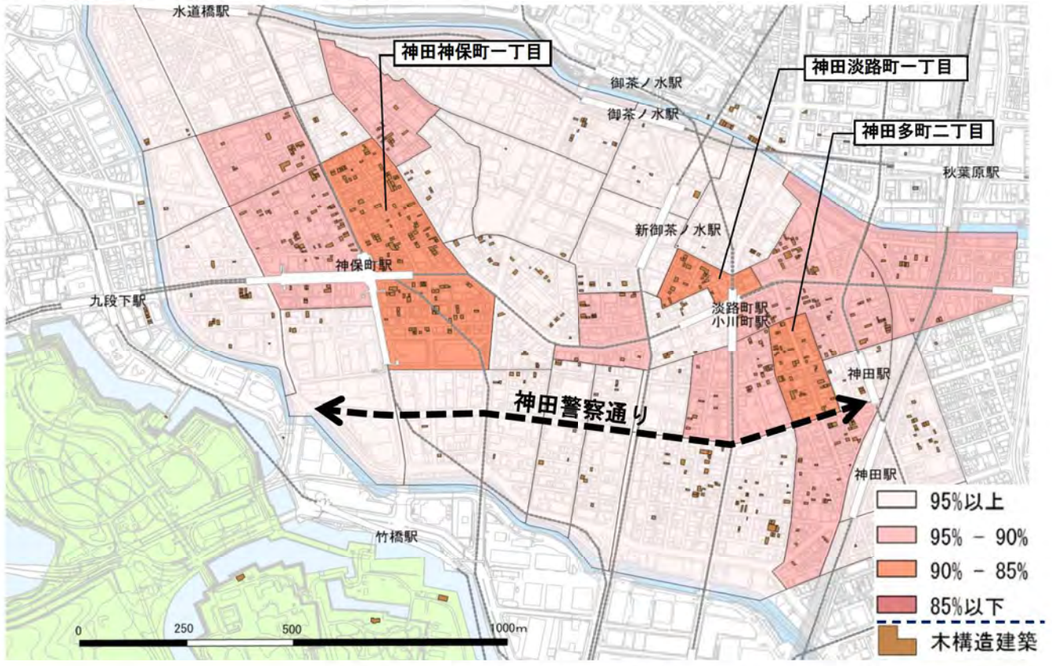
出典：2018千代田の土地利用（H30）

＜建築年数の状況＞ ：旧耐震の建物が40%以上の町丁目



出典：UR調査（H30）

＜木構造建築の分布と不燃化率※＞



出典：千代田区土地利用現況調査（H28）、2018千代田の土地利用（H30）

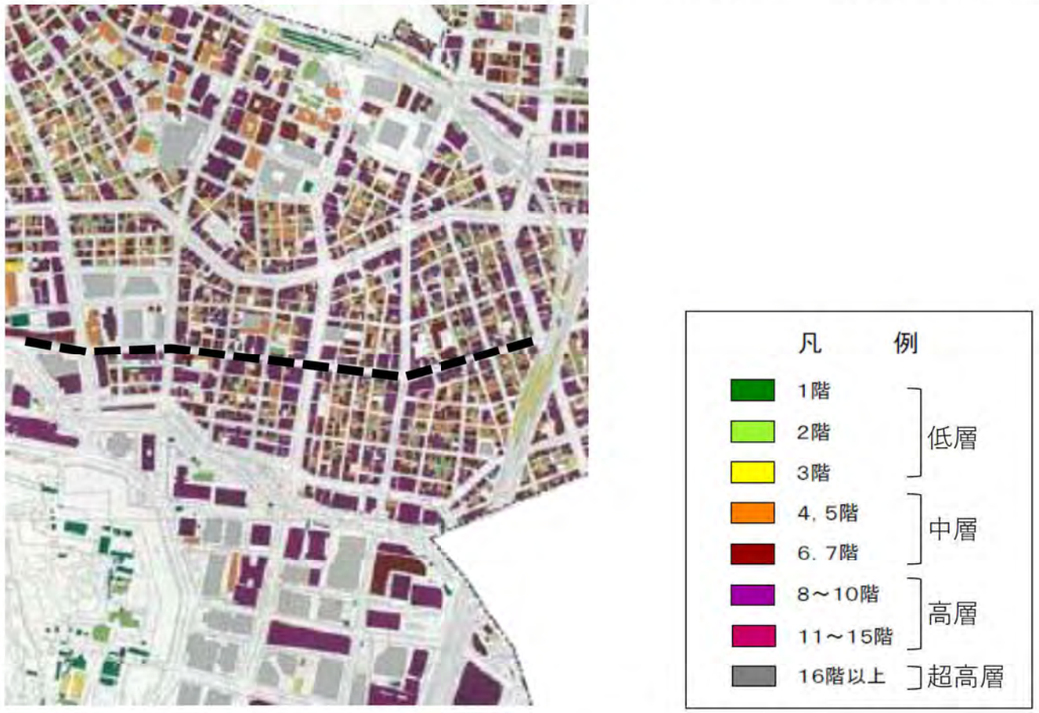
※不燃化率とは、全建物に対する耐火造及び準耐火造建築物の占める割合です。

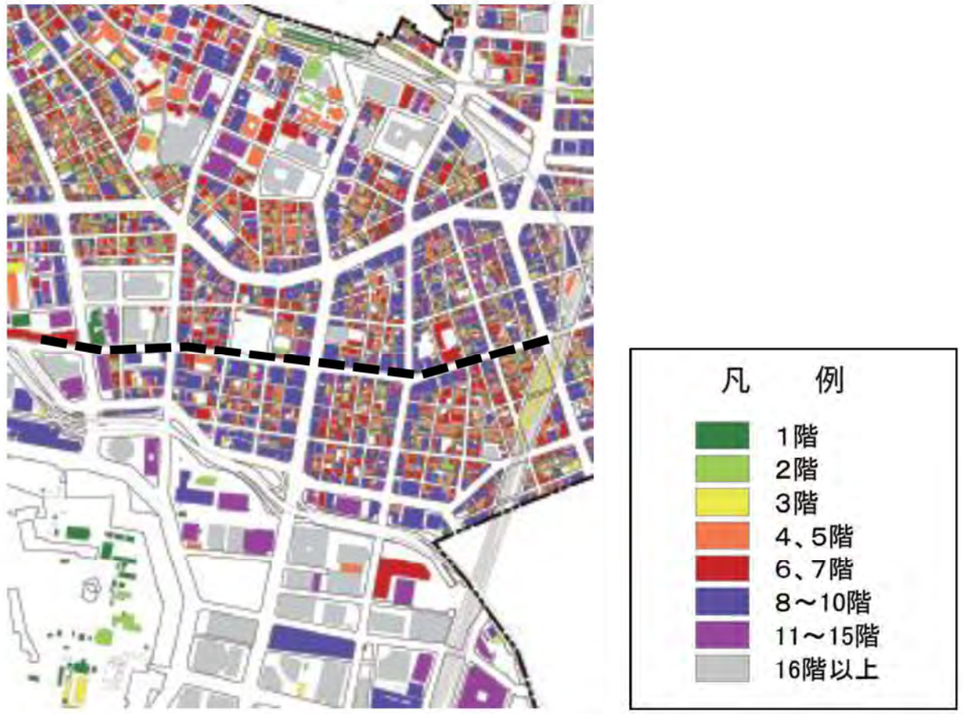
【建物階数】

・平成13年から平成28年の間に、低層建物が減少し、高層・超高層建物が増加

・中層建物は、建築棟数は増加、建築面積・延床面積では減少

・平成28年時点では、延床面積では８階以上の高層・超高層建物が７割超を占める





平成13年	建築棟数ベース（棟）	建築面積ベース（100㎡）	延床面積ベース（100㎡）
低層（1-3階）	595	347	787
	30.8%	12.1%	4.2%
中層（4-7階）	965	1,176	6,334
	50.0%	41.0%	33.8%
高層（8-15階）	368	1,329	11,515
	19.1%	46.4%	61.5%
超高層（16階-）	1	13	91
	0.1%	0.5%	0.5%
不明	—	—	—
	—	—	—
合計	1,929	2,865	18,727

平成28年	建築棟数ベース（棟）	建築面積ベース（100㎡）	延床面積ベース（100㎡）
低層（1-3階）	491	252	551
	21.9%	9.2%	2.8%
中層（4-7階）	1,296	995	5,345
	57.7%	36.3%	26.8%
高層（8-15階）	444	1,406	12,653
	19.8%	51.3%	63.4%
超高層（16階-）	6	80	1,408
	0.3%	2.9%	7.1%
不明	10	8	0
	0.4%	0.3%	0.0%
合計	2,247	2,741	19,957

出典：都市づくり白書（H30）、2018千代田の土地利用（H30）

道路

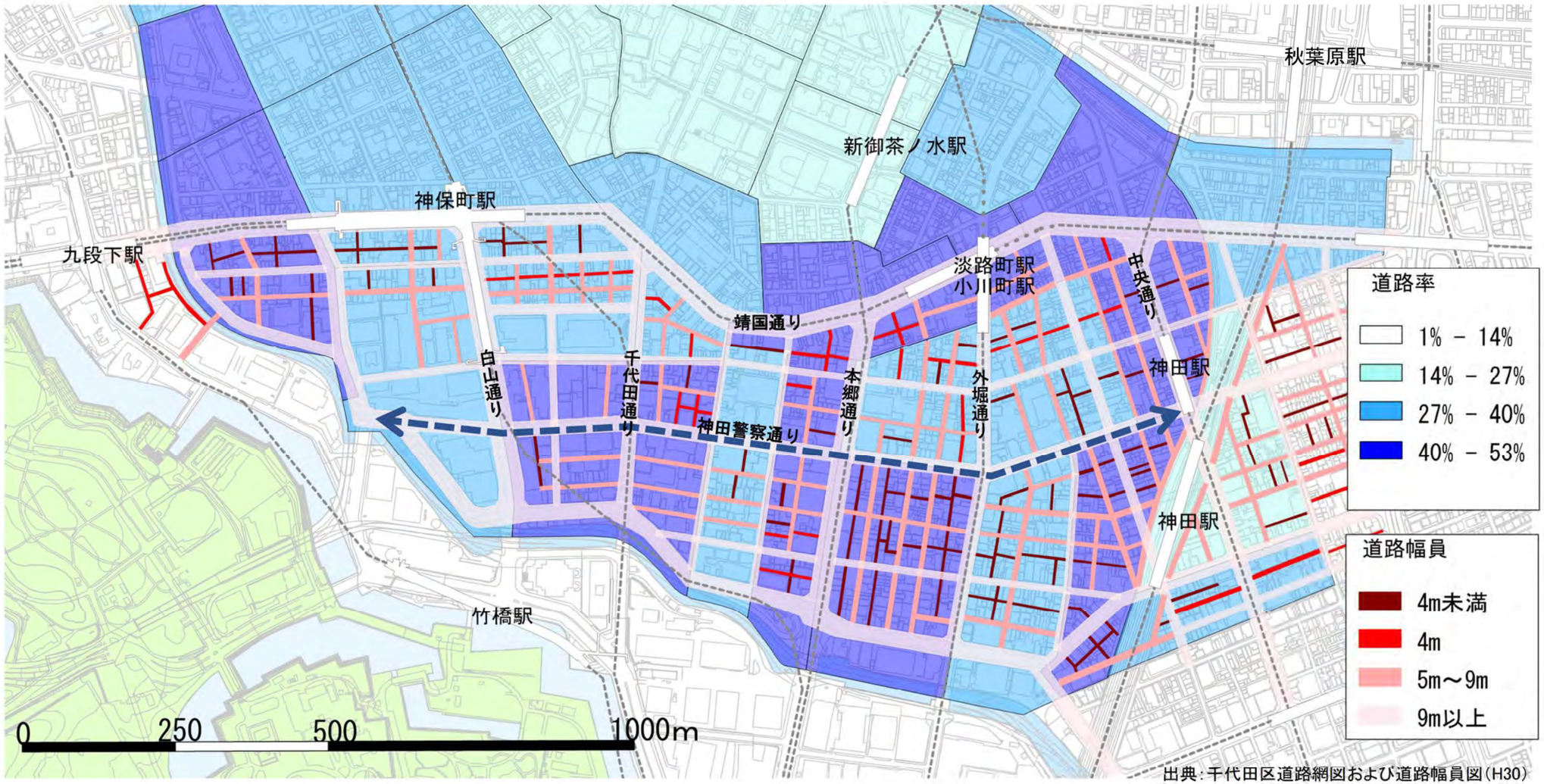
【道路幅員と道路率】

- 交通を機能させるために東西、南北に広幅員の幹線道路が整備されている
- 幹線の内側は細街路が多く、特にまち割りの小さい東側では、街区内に幅員４m以下の狭い道路が多い
- 神田公園地域の道路率は39.6%、神保町地域は32.6%
  東京都区部や千代田区平均を大きく上回る
- 町丁目別では、道路率が平均40%を超えるところは、街割りが小さく、路地が密集する傾向

＜道路率の状況＞

範囲	道路率
東京都区部	16.4%
千代田区（皇居除く）	30.4%
神田公園地域	**39.6%**
神保町地域	**32.6%**

出典：2018千代田の土地利用（H30）



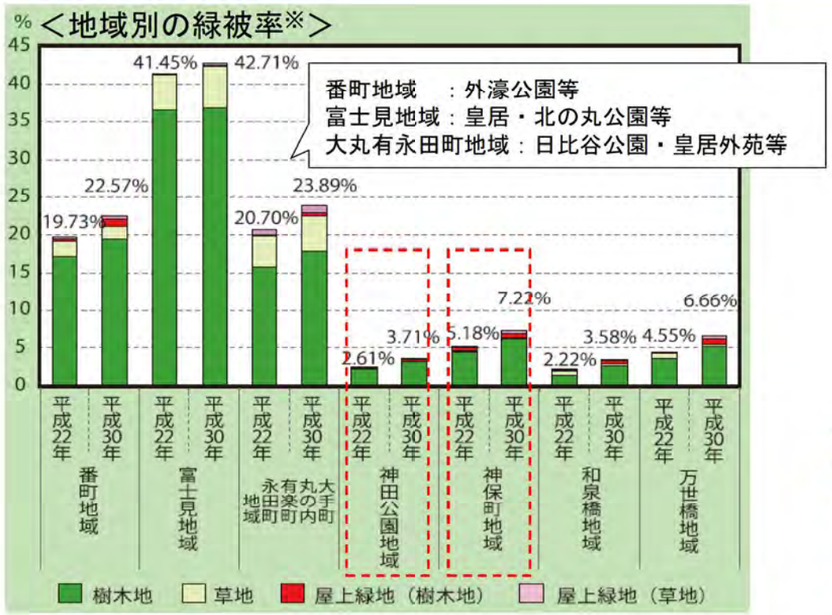
出典：千代田区道路網図および道路幅員図（H30）

みどり・公園・川

【地域別の緑被※の状況】

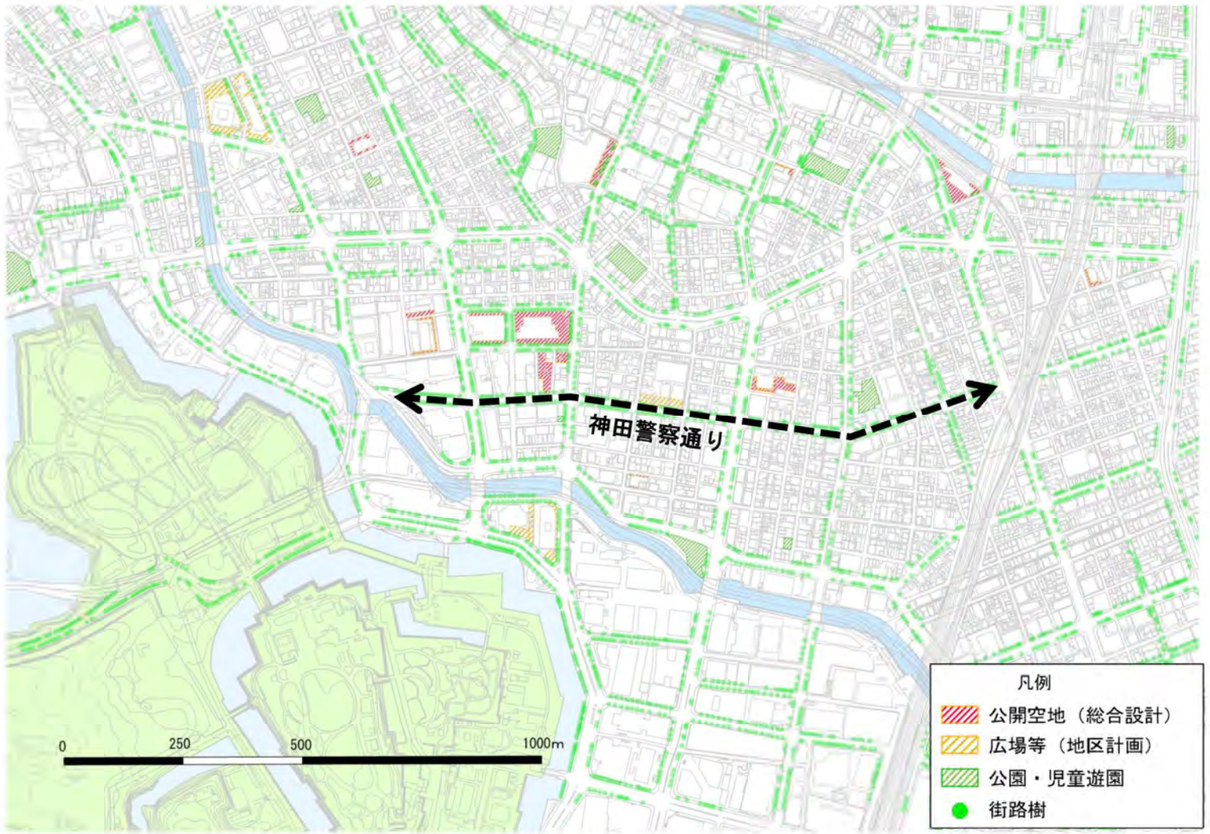
- 緑が少なく、広場・公園等のオープンスペースが不足
- 神田公園地域の緑被率は3.71%
- 神保町地域の緑被率は7.22%
- この８年間では、増加傾向

※緑被とは、上空から見て、地上を被っている緑（樹木や草）のことで、緑被率は、地域面積に対する緑被面積の割合です。



出典：千代田区緑の実態調査及び熱分布調査（H30）

＜公開空地・広場・公園・街路樹配置図＞



＜参考：東京のみどり率※の変遷＞

範囲	H15	H22	H25	H30
東京都全域	52.4%	－	50.5%	－
東京都区部	20.0%	－	19.8%	－
千代田区	－	28.7%	－	31.2%
神田公園地域	**－**	**－**	**－**	**4.9%**
神保町地域	**－**	**－**	**－**	**9.0%**

出典：都市づくり白書（H30）
千代田区緑の実態調査及び熱分布調査（H30）

※みどり率とは、みどりが地表を覆う部分に公園区域・水面を加えた面積が地域全体に占める割合です。

【水辺空間の状況（日本橋川沿い）】

- 水辺沿いの宅地では、川が建物の裏手となり、閉鎖的で魅力が乏しい空間
- 対岸の大手町側には、川端緑道が整備され、一部で水辺の賑わいが創出

建物裏手は閉鎖的な水辺空間

大手町川端緑道の賑わい

一部水辺沿いのうるおいある歩道

人口・世帯数

【人口推移（各年1月1日時点）の状況】

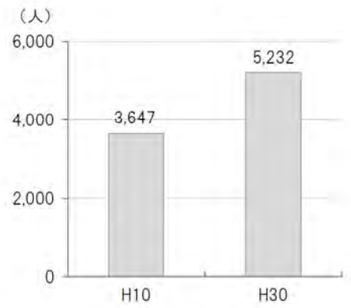
■神田公園地域

・3,647人から5,232人に増（1.4倍）

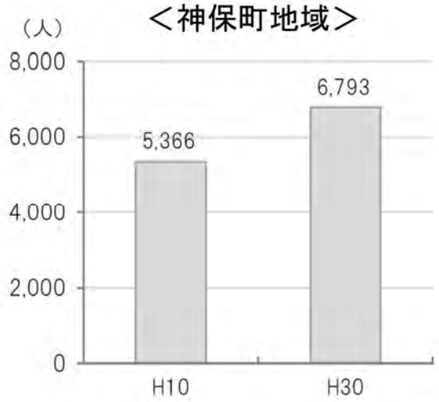
■神保町地域

・5,366人から6,793人に増（1.3倍）

＜神田公園地域＞



＜神保町地域＞



出典：都市づくり白書（H30）、国勢調査（H27）、土地利用現況調査（H28）、住民基本台帳人口（H30）

【人口及び世帯数の状況】

・神田公園地域は、年少人口率は９％、世帯人員は1.55であり、区平均を大幅に下回る

・神保町地域は、年少人口率は9.9%、世帯人員は1.65であり、神田公園地域に次いで、区平均を下回る

＜各地域の人口及び世帯数等＞

地域名称	平成30年1月1日の住民基本台帳（外国人を含む）								
	14歳以下 年少人口 （人）	65歳以上 高齢者人口 （人）	総人口 （人）	年少 人口率 （%）	高齢化率 （%）	世帯数 （世帯）	世帯人員 （人/世帯）	人口 <男> （人）	人口 <女> （人）
総 計（※区平均）	7,964	10,893	61,269	※13.0	※17.8	34,344	※1.78	30,697	30,572
番町地域	3,038	3,551	18,988	16.0	18.7	9,210	2.06	9,012	9,976
富士見地域	1,936	1,937	12,847	15.1	15.1	6,835	1.88	6,198	6,649
大手町・丸の内・有楽町・永田町地域	73	78	597	12.2	13.1	374	1.60	343	254
神田公園地域	469	942	5,232	9.0	18.0	3,381	1.55	2,747	2,485
神保町地域	662	1,430	6,700	9.9	21.3	4,062	1.65	3,354	3,346
和泉橋地域	1,148	1,708	10,771	10.7	15.9	6,850	1.57	5,853	4,918
万世橋地域	638	1,247	6,134	10.4	20.3	3,632	1.69	3,190	2,944

出典：2018千代田の土地利用（H30）

【年齢人口比率（千代田区全域を１としたときの比率）の状況】

■神田公園地域

・子ども（0.69）と熟年層（0.88）が少ない傾向

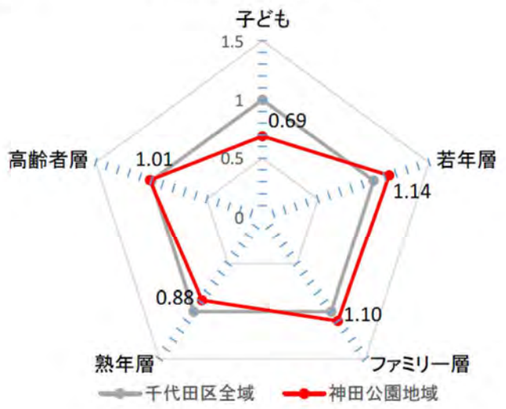
・若年層（1.14）とファミリー層（1.1）が多い

■神保町地域

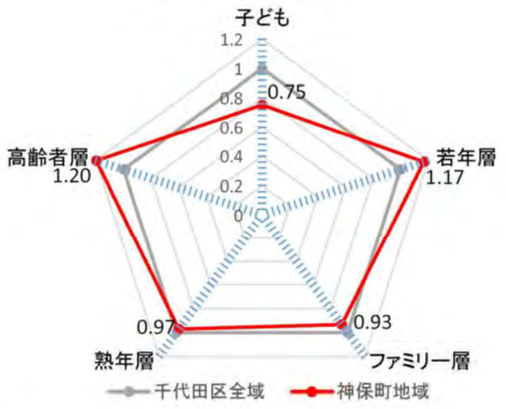
・子ども（0.75）が少ない傾向

・若年層（1.17）と高齢者層（1.2）が多い

＜神田公園地域＞



＜神保町地域＞



出典：都市づくり白書（H30）、国勢調査（H27）、土地利用現況調査（H28）、住民基本台帳人口（H30）

事業所・従業員数

【各地域の事務所数、従業員数の動向】

■神田公園地域

・事務所数は、5,199から4,676に減（523減）

・従業員数は、95,133人から83,708人に減（11,425人減）

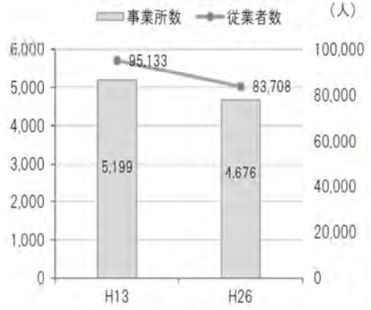
・千代田区内の地域で唯一の減（12%減）

■神保町地域

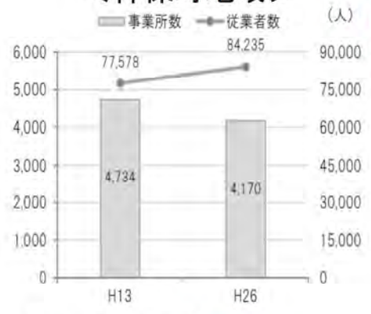
・事務所数は、4,734から4,170事業所に減（564減）

・従業員数は、77,578人から84,235人に増（6,657人増）

＜神田公園地域＞



＜神保町地域＞



＜各地域の従業員数の動向＞

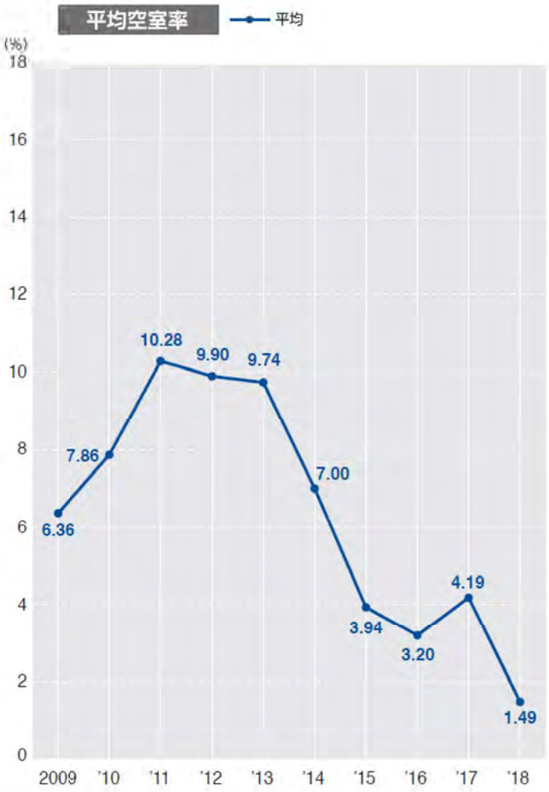
	平成 13 年	平成 26 年	増減率
総　計	816,291 人	957,138 人	117%
番町地域	105,439 人	107,855 人	102%
富士見地域	81,503 人	103,227 人	127%
大手町・丸の内・有楽町・永田町地域	291,466 人	397,798 人	136%
神田公園地域	95,133 人	83,708 人	88%
神保町地域	77,578 人	84,235 人	109%
和泉橋地域	96,683 人	100,464 人	104%
万世橋地域	68,489 人	79,851 人	117%

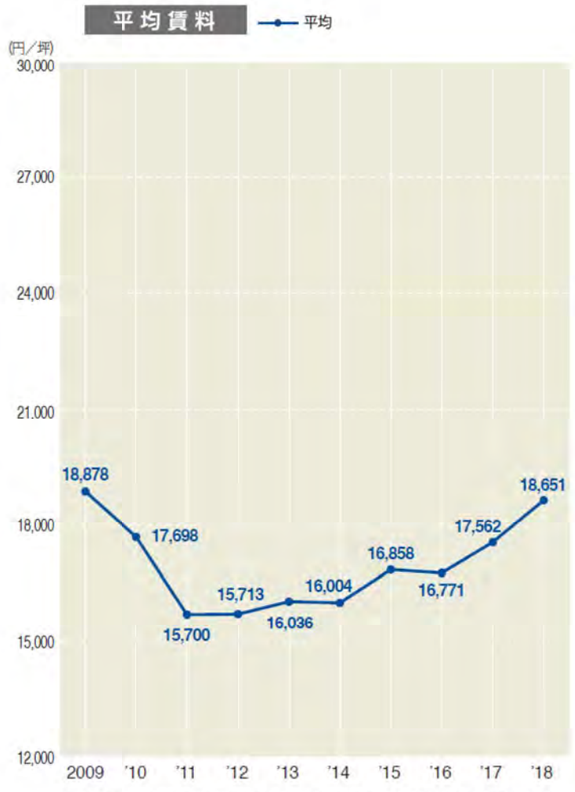
出典：都市づくり白書（H30）
経済センサス（H26）、事業所・企業統計調査（H13）

【神田及び御茶ノ水の平均空室率と平均賃料の変遷】

・平成30年の平均空室率は1.49%で極めて低く、
この10年間では空室率が低下傾向

・平成30年の平均賃料は18,651円/坪
平成23年（2011年）から上昇傾向





出典：三鬼商事　オフィスリポート東京2019（H30）

地域の現状（まとめ）

歴史

・西側に武家地と東側に町人地が広がる活気ある城下町

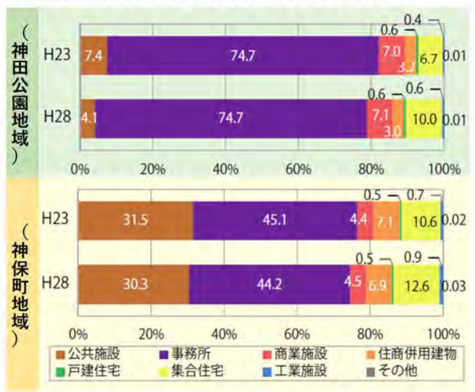
＜江戸～明治初期の土地利用＞

建物

・事務所系の用途が多く、また近年では集合住宅が急増

・機能更新時期を迎えた建物・老朽化した中小ビルが多い

＜延べ床面積構成比の変化＞



＜神田公園地域の集合住宅推移＞

＜旧耐震基準の建物床面積割合＞

範囲	割合
東京都区部	24.3%
千代田区（皇居除く）	27.7%
神田・神保町	38.4%

道路

・幅員の狭い路地で街区が細分化

・西側は大きな街割り
東側で小さな街割り

・道路率が非常に高い

＜道路率の状況＞

範囲	割合
東京都区部	16.4%
千代田区（皇居除く）	30.4%
神田公園地域	39.6%
神保町地域	32.6%

みどり

・地域に緑が少なく、広場・公園等オープンスペースが不足

・人々が滞留できる空間も不足

＜公開空地・広場・公園・街路樹配置図＞

水辺

・川が建物の裏手となり閉鎖的で魅力が乏しい空間

・日本橋川対岸では一部に水辺の賑わいが創出

閉鎖的な水辺空間

大手町川端緑道の賑わい

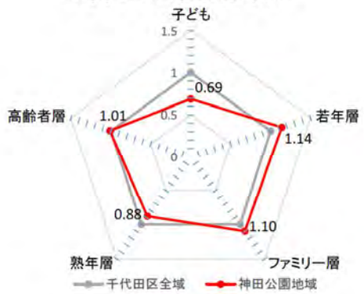
人

・神田公園地域は、子どもと熟年層が少なく、若年層が多い傾向

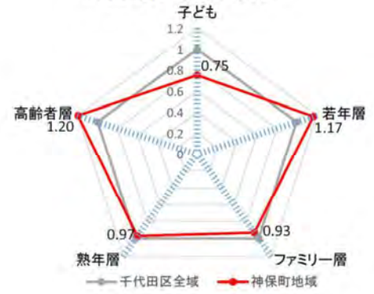
・神保町地域は、子どもが少なく、若年層と高齢者層で多い傾向

・神田公園地域では、事業所数・従業員数がともに減少

＜神田公園地域＞



＜神保町地域＞



＜各地域の従業員数の動向＞

	平成 13 年	平成 26 年	増減率
総　計	816,291 人	957,138 人	117%
番町地域	105,439 人	107,855 人	102%
富士見地域	81,503 人	103,227 人	127%
大手町・丸の内・有楽町・永田町地域	291,466 人	397,798 人	136%
神田公園地域	95,133 人	83,708 人	88%
神保町地域	77,578 人	84,235 人	109%
和泉橋地域	96,683 人	100,464 人	104%
万世橋地域	68,489 人	79,851 人	117%