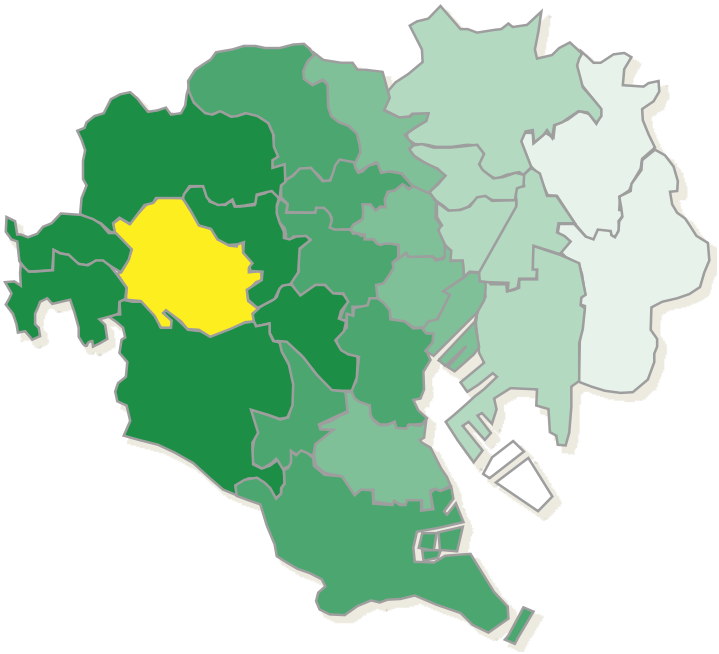
資料２

変わりゆく東京と杉並

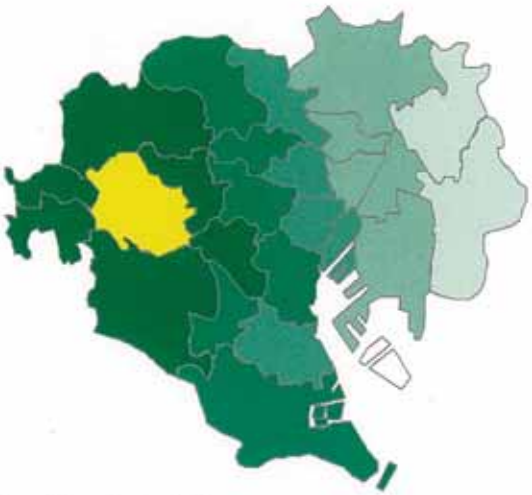
～人口・土地利用の趨勢予測～



本資料は基本構想審議会で「10 年後の杉並区の将来像」を検討するにあたっての参考資料とするため、最近のトレンドを反映した、2035 年（平成 47 年）までの東京区部と杉並区、隣接市の人口・土地・建物の変化を予測したものであり、杉並区については、地域別の状況を把握するため、7 地域別の変化も予測した。尚、総合計画策定の基礎資料となる各歳別の人口推計については、別途実施する予定である。

平成 23 年 1 月 21 日

第 2 回杉並区基本構想審議会



変わりゆく東京と杉並

～人口・土地利用の趨勢予測～

目次

東京23区＋隣接市編
第一部　将来人口推計
1-1. 人口　2010年～2035年の変化・・・・・・・・1.
第二部　土地・建物予測
1-2. 土地･建物　2010年～2035年の変化・・・・・21.

杉並区7地域編
第一部　将来人口推計
2-1. 杉並の人口　2010年～2035年の変化・・・・31.
第二部　土地･建物予測
2-2. 杉並の土地･建物　2010年～2035年の変化　51.

変わりゆく東京と杉並

～人口・土地利用の趨勢予測～

東京23区＋隣接市編

第一部　将来人口推計

人口　2010年～2035年の変化

1-1. 人口　2010 年～ 2035 年の変化

1-1-1. 総人口

区部は、約 9 %増加し 965 万人に、更に増加する勢いがある。

杉並区は、53. 8 万人から 53. 4 万人に微減。

区部の総人口は、上左図のように変化し、2010 年の 885 万人から 2035 年には 965 万人へと、80 万人（9 %）増加する。

杉並区は、上右図のように、2010 年の 53. 9 万人から 2035 年には 53. 5 万人へと 4 千人（0. 75%）微減する。

●増加率が高いのは、(35% 以上）は、都心 3 区と江東区

一方、減少率が高いのは（-3% 以下）は、渋谷、中野、三鷹、北

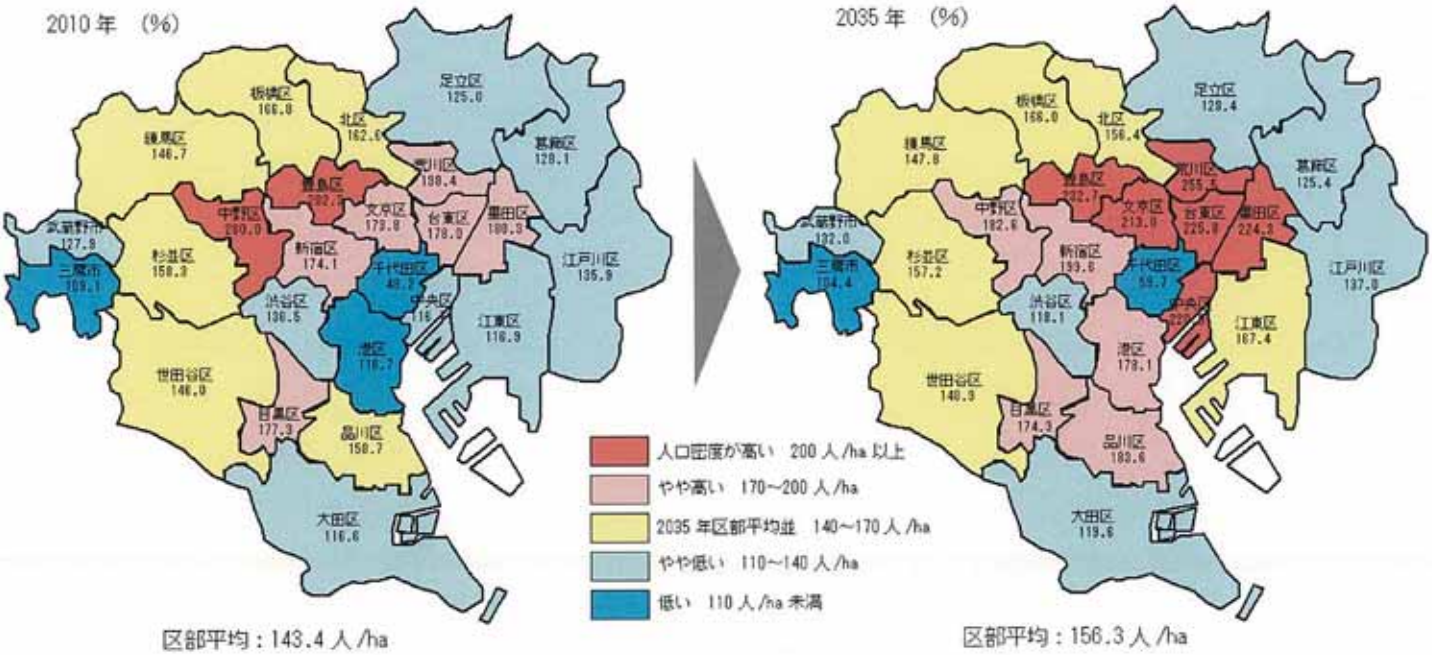
杉並区は増加率が -0. 75% で 25 区市中 19 番目。隣接する渋谷、中野、三鷹より高く、世田谷、練馬、武蔵野よりも低い。

● 2010 年から 2035 年の増加数が大きいのは、東京中心部の臨海区の江東、港、中央で、10 万人以上増加。一方、減少数が大きい区は、渋谷、中野、北で、1 万人以上減少。

杉並区は 4 千人減少して 25 区市中 19 番目。

●人口密度が高い区（200 人 /ha 以上）は、2010 年の西部の中野・豊島から、2035 年には、隅田川沿いの荒川、墨田、台東、中央と文京、豊島へと東側に移動する。

杉並区の人口密度は、158. 3 人 /ha から 157. 2 人 /ha へ微減。2010 年には区部平均より 15 人 /ha 多かったが、2035 年には、区部平均並になる。



東京 23 区 + 隣接市　人口密度　2010 年と 2035 年比較

東京23区と隣接市の総人口の推移

	面積	総人口							（人）	2010年～2035年	
	（k㎡）	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	増加数（人）	増加率（%）
区部	617.18	8,160,619	8,477,031	8,851,379	9,059,941	9,274,809	9,432,831	9,554,330	9,647,065	795,686	8.99
千代田区	11.64	40,734	45,042	49,798	53,567	57,774	61,831	65,744	69,481	19,683	39.52
中央区	10.18	77,949	96,815	118,779	140,329	162,448	183,982	204,801	224,847	106,068	89.30
港区	20.34	169,769	189,153	223,373	254,198	284,371	312,050	337,970	362,170	138,797	62.14
新宿区	18.23	285,197	301,868	317,345	326,927	337,929	347,727	356,304	363,809	46,464	14.64
文京区	11.31	174,511	184,300	196,562	204,893	214,651	223,828	232,578	240,851	44,289	22.53
台東区	10.08	158,984	168,451	179,401	188,559	199,041	208,892	218,421	227,622	48,221	26.88
墨田区	13.75	220,716	232,596	247,912	260,422	273,951	286,344	297,725	308,374	60,463	24.39
江東区	39.94	378,923	418,173	466,717	510,881	554,665	595,073	632,795	668,517	201,800	43.24
品川区	22.72	325,954	341,488	360,463	373,081	386,632	398,137	408,341	417,215	56,752	15.74
目黒区	14.70	247,282	254,681	260,690	260,446	261,177	260,470	258,927	256,247	-4,442	-1.70
大田区	59.46	652,901	670,650	693,297	700,679	708,808	712,667	713,398	710,945	17,648	2.55
世田谷区	58.08	793,560	819,317	847,684	855,922	864,811	868,322	868,225	864,787	17,103	2.02
渋谷区	15.11	197,662	205,704	206,289	202,118	198,242	192,837	186,137	178,426	-27,863	-13.51
中野区	15.59	305,261	308,604	311,749	307,618	304,367	299,114	292,556	284,661	-27,088	-8.69
杉並区	34.02	513,664	524,772	538,682	538,423	540,353	539,591	537,706	534,659	-4,023	-0.75
豊島区	13.01	248,483	250,967	263,215	271,043	280,202	288,487	296,048	302,763	39,548	15.02
北区	20.59	330,152	329,787	334,882	333,176	332,422	329,759	326,258	322,130	-12,752	-3.81
荒川区	10.20	180,238	188,781	202,417	213,999	226,513	238,326	249,525	260,640	58,224	28.76
板橋区	32.17	509,713	522,365	536,589	540,572	543,682	542,741	539,303	533,900	-2,688	-0.50
練馬区	48.16	657,119	684,365	706,453	712,798	717,642	717,715	715,567	711,953	5,500	0.78
足立区	53.20	636,370	645,678	665,184	675,245	683,455	686,006	685,287	683,049	17,865	2.69
葛飾区	34.84	428,974	436,182	446,321	448,145	448,904	446,255	441,993	437,038	-9,283	-2.08
江戸川区	49.86	626,503	657,292	677,577	686,900	692,768	692,678	688,719	682,978	5,401	0.80
武蔵野市	10.73	132,964	134,521	137,259	138,582	140,172	140,949	141,492	141,598	4,339	3.16
三鷹市	16.50	166,568	173,205	180,089	180,254	180,303	178,738	175,998	172,206	-7,883	-4.38

面積は、2008年10月1日現在。国土交通省国土地理院が公表した 「全国都道府県市区町村別面積調」 及び都総務局行政部が算出した基準で区分した
東京23区面積には、荒川河口部の境界未定部（1.15ｋ㎡）、中央防波堤埋立地（3.65ｋ㎡）を含めていない
人口は、各年の住民基本台帳人口と外国人登録人口による。

東京23区と隣接市の人口密度の推移

	人口密度							（人/ha）	2010年～2035年
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	増加密度（人/ha）
区部	132.2	137.4	143.4	146.8	150.3	152.8	154.8	156.3	12.9
千代田区	35.0	38.7	42.8	46.0	49.6	53.1	56.5	59.7	16.9
中央区	76.6	95.1	116.7	137.8	159.6	180.7	201.2	220.9	104.2
港区	83.5	93.0	109.8	125.0	139.8	153.4	166.2	178.1	68.2
新宿区	156.4	165.6	174.1	179.3	185.4	190.7	195.4	199.6	25.5
文京区	154.3	163.0	173.8	181.2	189.8	197.9	205.6	213.0	39.2
台東区	157.7	167.1	178.0	187.1	197.5	207.2	216.7	225.8	47.8
墨田区	160.5	169.2	180.3	189.4	199.2	208.3	216.5	224.3	44.0
江東区	94.9	104.7	116.9	127.9	138.9	149.0	158.4	167.4	50.5
品川区	143.5	150.3	158.7	164.2	170.2	175.2	179.7	183.6	25.0
目黒区	168.2	173.3	177.3	177.2	177.7	177.2	176.1	174.3	-3.0
大田区	109.8	112.8	116.6	117.8	119.2	119.9	120.0	119.6	3.0
世田谷区	136.6	141.1	146.0	147.4	148.9	149.5	149.5	148.9	2.9
渋谷区	130.8	136.1	136.5	133.8	131.2	127.6	123.2	118.1	-18.4
中野区	195.8	197.9	200.0	197.3	195.2	191.9	187.7	182.6	-17.4
杉並区	151.0	154.3	158.3	158.3	158.8	158.6	158.1	157.2	-1.2
豊島区	191.0	192.9	202.3	208.3	215.4	221.7	227.6	232.7	30.4
北区	160.3	160.2	162.6	161.8	161.4	160.2	158.5	156.4	-6.2
荒川区	176.7	185.1	198.4	209.8	222.1	233.7	244.6	255.5	57.1
板橋区	158.4	162.4	166.8	168.0	169.0	168.7	167.6	166.0	-0.8
練馬区	136.4	142.1	146.7	148.0	149.0	149.0	148.6	147.8	1.1
足立区	119.6	121.4	125.0	126.9	128.5	128.9	128.8	128.4	3.4
葛飾区	123.1	125.2	128.1	128.6	128.8	128.1	126.9	125.4	-2.7
江戸川区	125.7	131.8	135.9	137.8	138.9	138.9	138.1	137.0	1.1
武蔵野市	123.9	125.4	127.9	129.2	130.6	131.4	131.9	132.0	4.0
三鷹市	101.0	105.0	109.1	109.2	109.3	108.3	106.7	104.4	-4.8

このページの図表に関する資料
杉並区については杉並区資料より作成。杉並区以外は、「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」、「外国人登録人口」より作成
注：人口予測はＰ６０ の方法により、（財）森記念財団　都市整備研究所が実施した

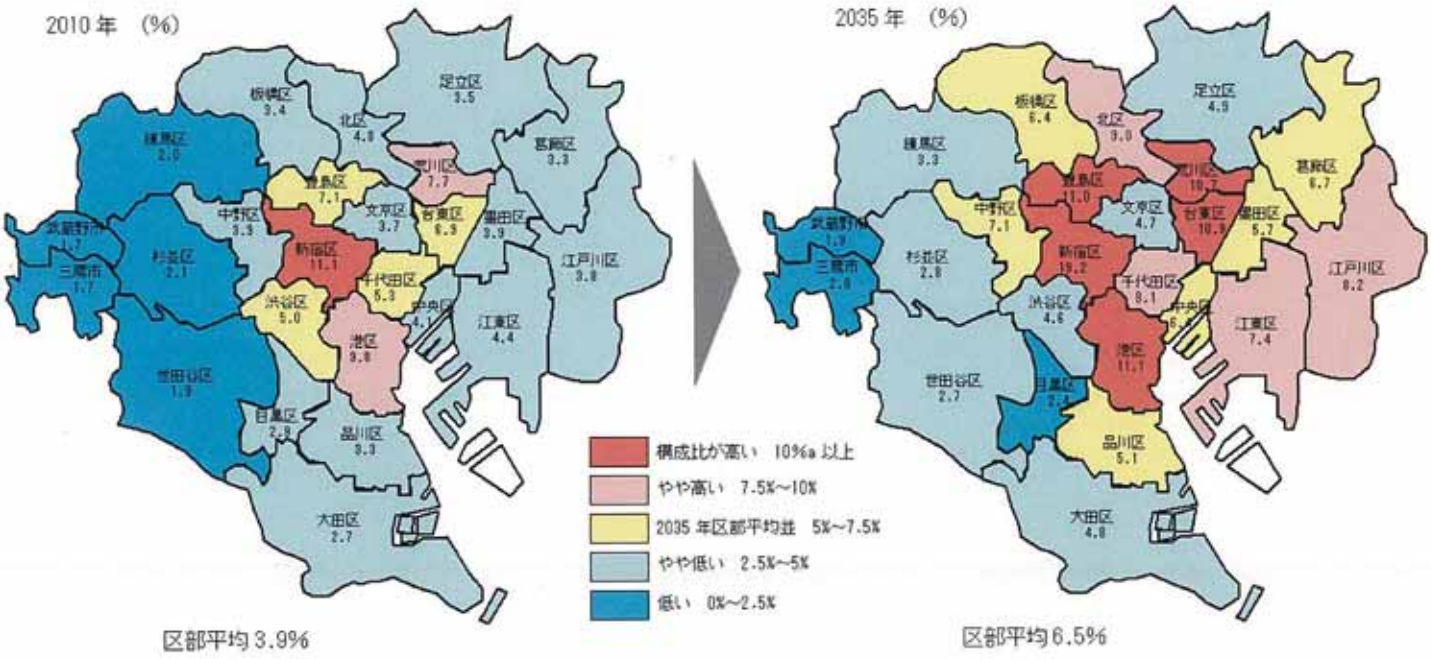
1-1-2. 外国人人口

区部は、35 万人から 28 万人増えて 63 万になり、外国人構成比が 6.5% を越える。
杉並区は、1.15 万人から 0.35 万人増加し、1.5 万人になる。
杉並区は、外国人構成比は、2.1%から 2.8%に上昇するが、区部平均の半分以下。

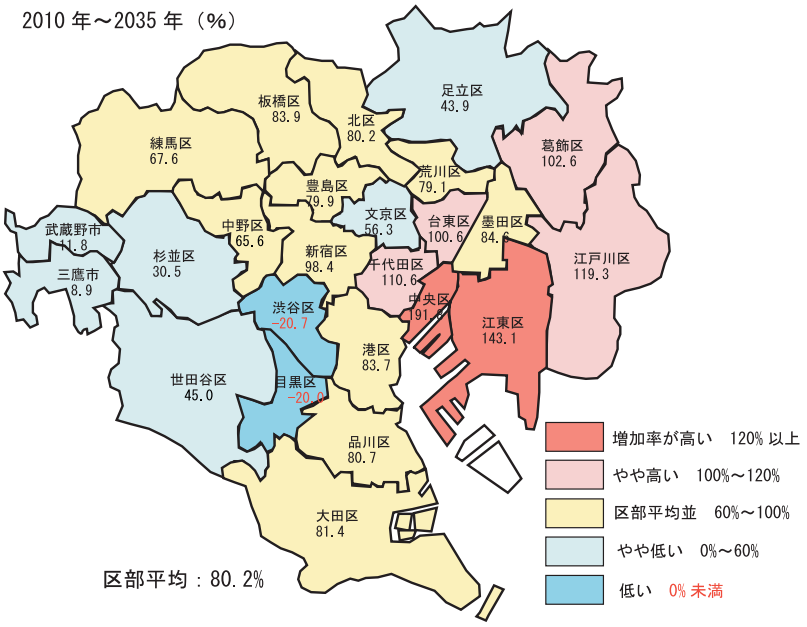
区部全体の外国人人口は、左上図のように変化し、2010 年の 35 万人から 2035 年の 63 万人へと 28 万人（80%）増加する。外国人構成比は、3.9%から 6.5%へ 2.6 ポイント上昇する。

杉並区は、右上図のように、2010 年の 1.15 万人から 2035 年の 1.5 万人に 0.35 万人（31%）増加する。区部平均に比べ増加率は低い。構成比は、2.1%から 2.8%に上昇するが 0.7 ポイント上昇に留まる。

- 2010 年から 2035 年の外国人の増加数が大きい上位 3 区は、新宿、江戸川、江東になる。一方、減少するのは渋谷と目黒の 2 区だけである。
  杉並区は増加数 3.5 千人、25 区市中 20 番目。隣接する練馬、中野、世田谷より小さく、武蔵野、三鷹、渋谷よりも大きい。
- 2035 年に外国人構成比が高い（10%以上）のは、新宿（19.2%）を筆頭に、港、豊島、台東、荒川である。一方、外国人構成比が低いのは、武蔵野市、三鷹市、目黒区である。
  杉並区は 25 区市中下から 5 番目と低い。



東京 23 区＋隣接市　外国人構成比　2010 年と 2035 年比較



東京 23 区＋隣接市　2010 年～2035 年外国人人口増加率

●外国人増加率が高い（倍増以上）のは、中央、江東、江戸川、千代田、葛飾、台東で、東京中心部から東側にかけて著しい。

●減少するのは、渋谷、目黒であり、増加率が他に比べて低いのは、三鷹、武蔵野、杉並、世田谷、足立である。

東京23区と隣接市の外国人人口の推移と予測

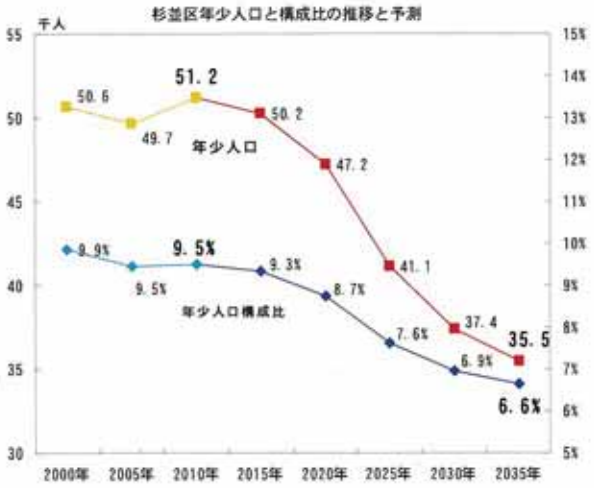
	外国人人口							（人）	2010年～2035年	
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	増加数（人）	増加率（%）
区部	239,143	293,124	348,852	404,596	460,427	516,351	572,451	628,637	279,784	80.20
千代田区	1,437	2,074	2,660	3,248	3,836	4,424	5,013	5,601	2,941	110.57
中央区	1,624	3,024	4,908	6,792	8,676	10,558	12,440	14,321	9,413	191.77
港区	14,375	18,182	21,830	25,484	29,139	32,795	36,451	40,109	18,279	83.74
新宿区	21,780	28,272	35,201	42,132	49,063	55,994	62,925	69,855	34,654	98.45
文京区	5,532	6,457	7,276	8,095	8,913	9,732	10,551	11,371	4,095	56.28
台東区	7,095	9,920	12,417	14,914	17,411	19,908	22,406	24,904	12,487	100.57
墨田区	5,738	7,939	9,556	11,172	12,788	14,405	16,022	17,639	8,083	84.59
江東区	9,302	14,496	20,324	26,145	31,964	37,781	43,595	49,407	29,083	143.10
品川区	8,438	9,958	11,873	13,787	15,702	17,618	19,534	21,450	9,578	80.67
目黒区	7,645	8,036	7,668	7,300	6,933	6,581	6,343	6,131	-1,537	-20.05
大田区	13,529	15,716	18,770	21,824	24,878	27,932	30,987	34,043	15,273	81.37
世田谷区	13,586	14,587	16,030	17,472	18,914	20,356	21,799	23,242	7,213	45.00
渋谷区	9,714	10,813	10,378	9,948	9,519	9,090	8,661	8,233	-2,145	-20.67
中野区	10,667	10,587	12,187	13,786	15,385	16,984	18,582	20,181	7,993	65.59
杉並区	10,508	10,988	11,524	12,074	12,711	13,427	14,205	15,044	3,520	30.54
豊島区	13,845	15,610	18,578	21,548	24,518	27,488	30,458	33,429	14,850	79.93
北区	10,668	13,576	16,171	18,766	21,361	23,955	26,551	29,146	12,975	80.23
荒川区	10,130	13,055	15,511	17,965	20,419	22,874	25,330	27,787	12,276	79.14
板橋区	12,377	15,372	18,473	21,573	24,673	27,773	30,872	33,971	15,498	83.90
練馬区	10,390	12,114	14,003	15,896	17,789	19,681	21,573	23,465	9,462	67.57
足立区	17,726	21,249	23,296	25,341	27,388	29,435	31,483	33,532	10,236	43.94
葛飾区	8,640	11,542	14,525	17,508	20,490	23,472	26,453	29,434	14,909	102.64
江戸川区	14,397	19,557	25,693	31,826	37,957	44,087	50,215	56,341	30,648	119.28
武蔵野市	2,217	2,342	2,397	2,452	2,507	2,562	2,619	2,679	282	11.78
三鷹市	2,759	2,878	3,103	3,158	3,213	3,268	3,323	3,381	278	8.95

このページの図表に関する資料及び注は、3 ページの資料・注と同じ

1-1-3. 年少人口（15歳未満）

区部は、3.7万人（3.7%）減少し、94.3万人になる。

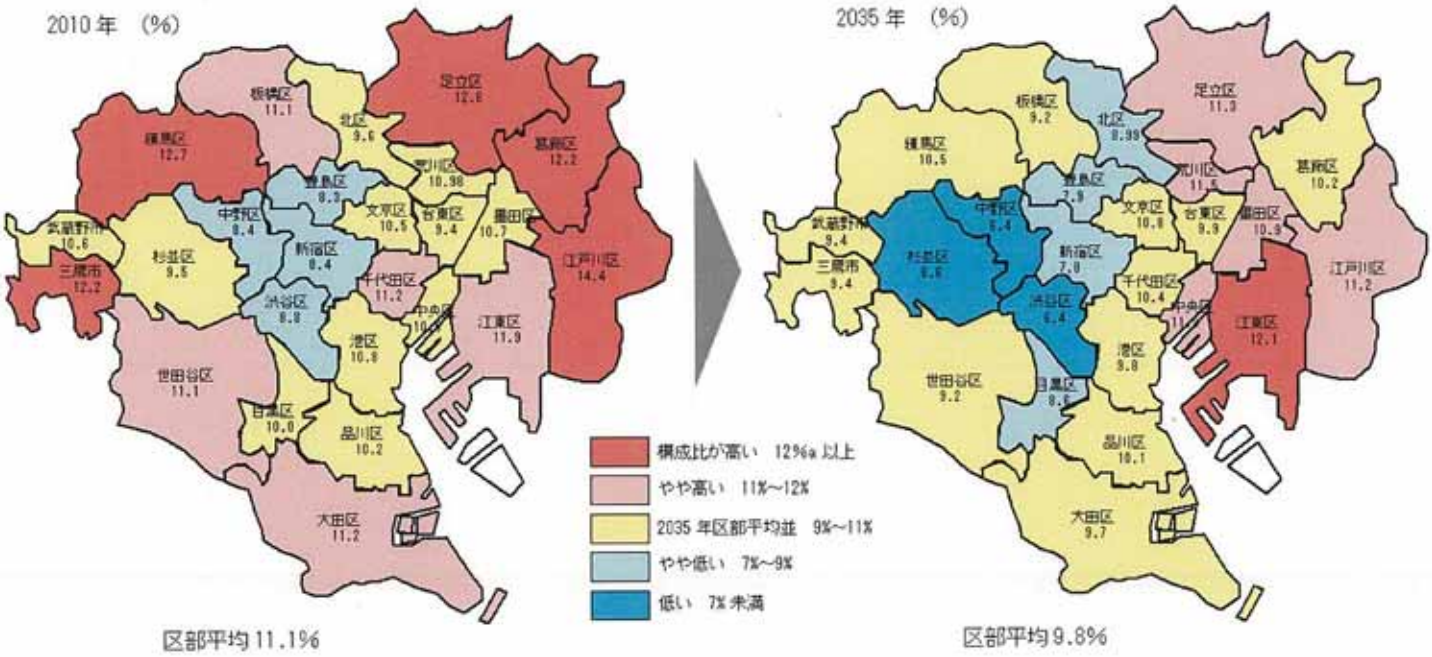
杉並区は、5.1万人が1.6万人（31%）減少し、3.5万人になる。



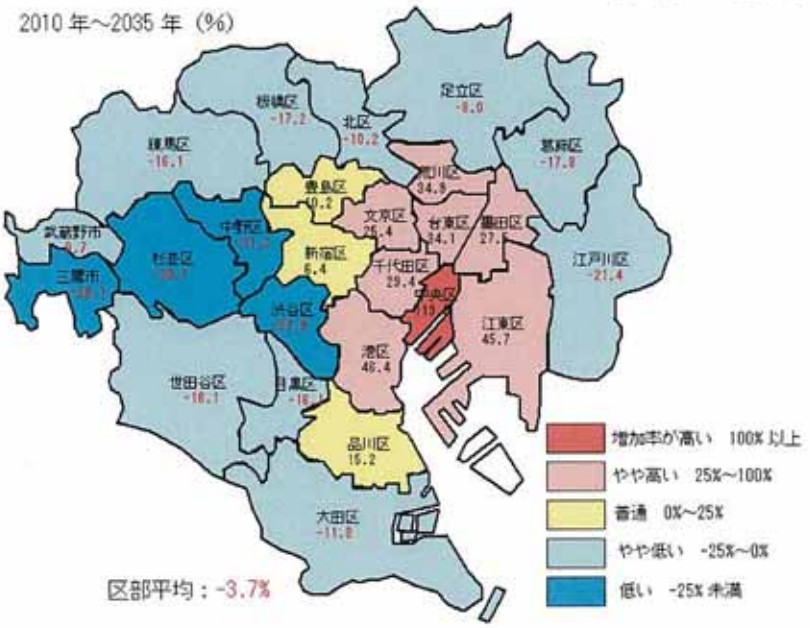
区部では、左上図のように変化して、年少人口（15歳未満）は、2010年の98万人から2020年に103万人となり期間中のピークを迎え、その後減少を続け、2035年には94万人に減少する。年少人口構成比は、2010年の11.1%から2035年には、9.8%まで低下する。

杉並区は、右上図のように2010年に5.1万人だった年少人口は、徐々に低減しながら、2020年には4.7万人になり、その後急減して、2035年には3.5万人まで減少する。この間、構成比は9.5%から6.6%に約3ポイント低下する。

- 2010年から2035年の年少人口が1万人以上増加するのは、江東、中央、港の東京中心部であり、1万人以上減少するのは、江戸川、杉並、世田谷、練馬、板橋など外周部である。
- 2010年に、年少人口構成比が高いのは、江戸川、練馬、足立、葛飾、三鷹など外周の区や市であった。
  2035年に、構成比が高い区は、江東、江戸川、墨田、中央、荒川、足立など東側の区に多くなる。
- 2010年に構成比が低かった豊島、新宿、中野、渋谷は、2035年も構成比が低い。それらの区の周辺の杉並、目黒、北も低下する。特に渋谷、中野、杉並が低くなる。



東京23区＋隣接市　年少人口構成比　2010年と2035年比較



東京23区＋隣接市　2010年～2035年年少人口増加率

●年少人口増加率が高い（25％以上増）のは、中央区を中心とした港、江東、荒川、台東、千代田、墨田、文京など東京中心部の少し東に寄った各区である。

●年少人口の減少率が高い（25％以上減）のは、渋谷、中野、杉並、三鷹で、中央線を西に向かう形になる。また外周部は全てで減少がやや高いか高いである。

東京23区と隣接市の年少人口の推移と予測

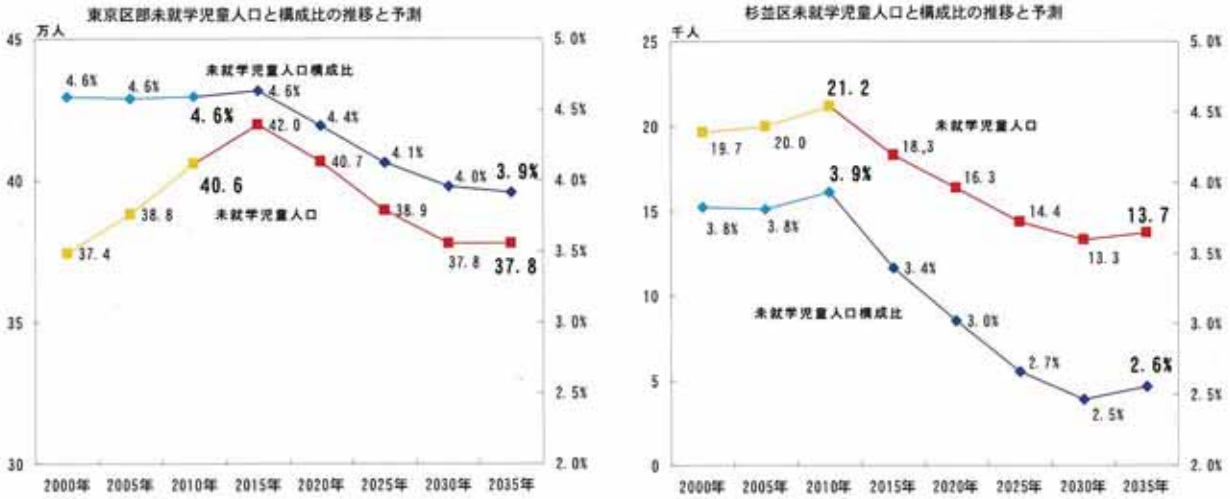
日本人＋外国人	年少人口（15歳未満）							（人）	2010年～2035年	
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	増加数（人）	増加率（%）
区部	932,165	940,368	980,055	1,015,554	1,026,058	1,005,413	966,119	943,343	-36,712	-3.7
千代田区	4,639	5,036	5,583	6,244	6,889	7,253	7,250	7,227	1,644	29.4
中央区	9,395	10,418	12,469	17,244	22,153	25,558	26,286	26,658	14,190	113.8
港区	17,946	18,855	24,160	30,748	35,099	36,013	35,357	35,373	11,213	46.4
新宿区	26,490	26,139	26,604	28,105	29,496	29,999	29,232	28,301	1,698	6.4
文京区	18,149	18,680	20,713	23,213	25,370	26,428	26,224	25,980	5,267	25.4
台東区	15,268	15,939	16,815	18,913	20,685	22,013	22,241	22,545	5,730	34.1
墨田区	24,292	25,082	26,456	28,909	31,205	33,090	33,381	33,719	7,262	27.5
江東区	43,149	46,892	55,380	66,157	74,107	78,786	79,293	80,708	25,328	45.7
品川区	33,096	32,614	36,687	41,562	44,763	45,291	43,548	42,269	5,582	15.2
目黒区	24,822	25,179	26,134	26,937	27,280	26,036	23,838	21,934	-4,200	-16.1
大田区	75,164	76,160	77,959	78,295	76,868	74,102	70,724	68,725	-9,235	-11.8
世田谷区	86,141	87,823	94,417	97,549	97,333	91,778	84,552	79,259	-15,158	-16.1
渋谷区	17,761	17,724	18,255	19,110	19,016	16,972	14,070	11,384	-6,871	-37.6
中野区	28,555	27,064	26,334	26,284	25,914	24,018	21,101	18,108	-8,226	-31.2
杉並区	50,636	49,651	51,211	50,220	47,198	41,129	37,367	35,477	-15,734	-30.7
豊島区	22,268	20,594	21,724	23,376	24,723	25,193	24,617	23,941	2,217	10.2
北区	33,581	31,406	32,256	33,200	33,092	31,968	30,245	28,961	-3,295	-10.2
荒川区	20,117	20,462	22,222	25,125	27,616	29,333	29,620	29,988	7,766	34.9
板橋区	60,089	59,031	59,472	59,136	57,492	54,630	51,398	49,252	-10,220	-17.2
練馬区	87,763	89,117	89,416	87,078	83,547	79,981	76,743	75,025	-14,391	-16.1
足立区	85,504	84,559	83,758	82,445	80,410	78,706	77,097	77,057	-6,701	-8.0
葛飾区	55,657	54,807	54,403	52,779	50,069	47,326	45,348	44,733	-9,670	-17.8
江戸川区	91,680	97,135	97,628	92,926	85,731	79,810	76,588	76,720	-20,908	-21.4
武蔵野市	14,906	14,308	14,614	14,964	15,004	14,433	13,699	13,338	-1,276	-8.7
三鷹市	19,981	20,639	21,971	22,078	21,680	20,220	18,058	16,229	-5,742	-26.1

このページの図表に関する資料及び注は、3ページの資料・注と同じ

1-1-4. 未就学児童人口（0～5歳）

区部は、40.6万人から2.8万人(7%)減少して37.8万人になる。

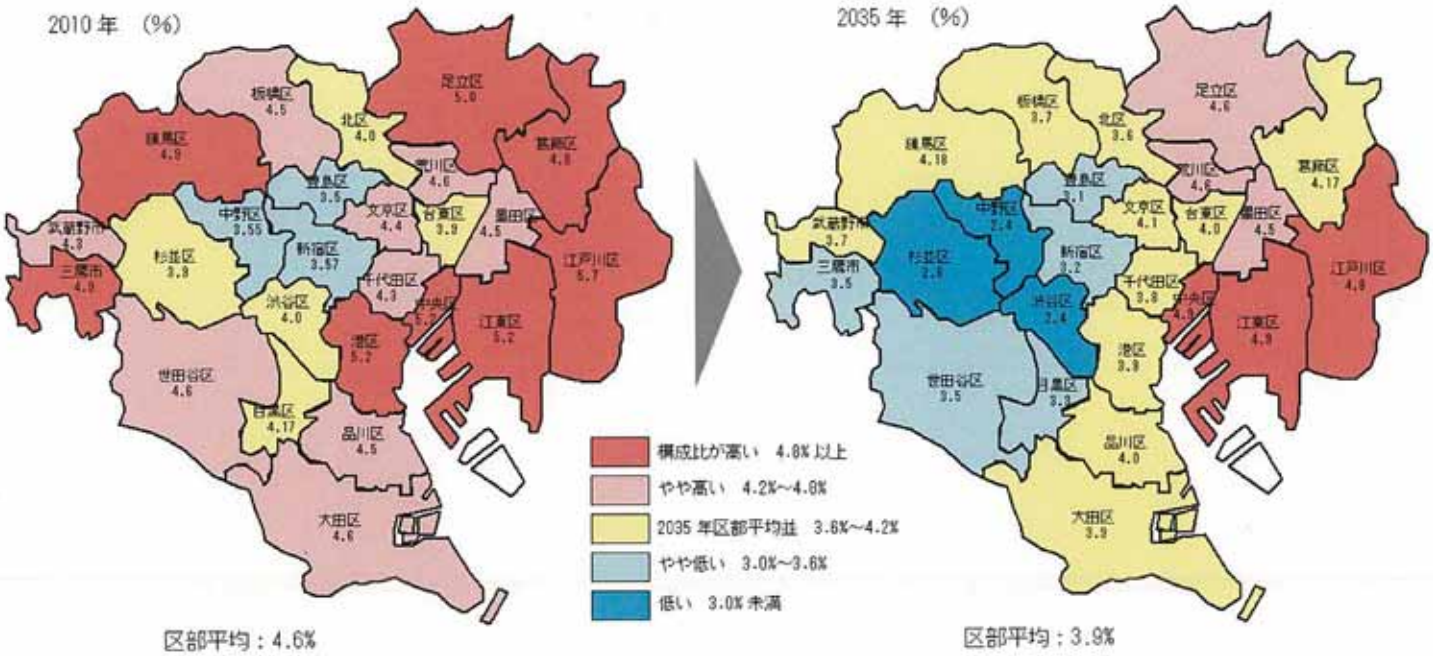
杉並区は、2.1万人が0.75万人(35%)減少して1.4万人になる。



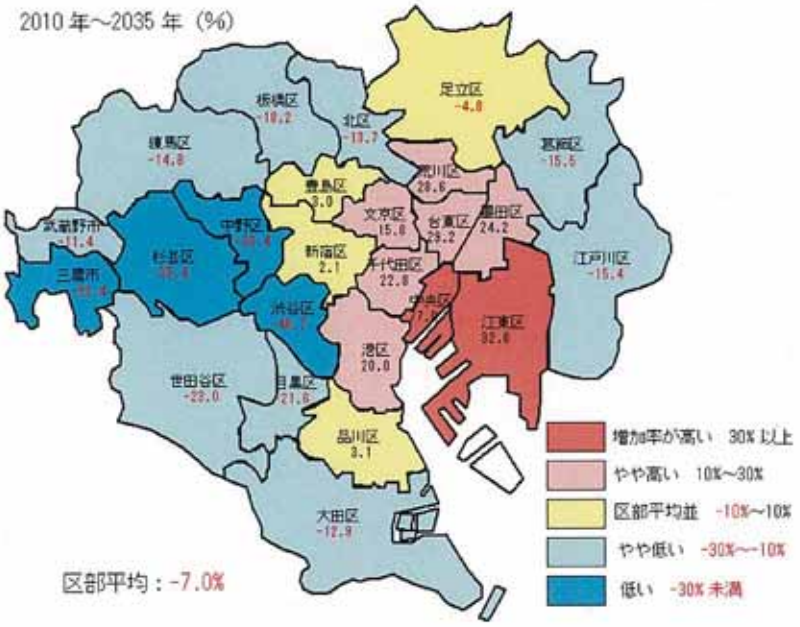
区部では、左上図のように変化して、未就学児童人口(0～5歳)は、2010年の40.6万人から2015年に42万人なり、期間中のピークを迎え、その後減少し2035年には37.8万人に2010年から2.8万人（7%)減少する。構成比は、2010年の4.6%から2035年には3.9%になり、1.3ポイント低下する。

杉並区は、右上図のように2010年に2.1万人だった未就学人口は、徐々に減少しながら2030年には1.3万人になり、その後若干回復して、2035年には1.4万人になり、2010年から0.7万人（35.4%）減少。構成比は、2010年の3.9%が低下して2030年には2.5%になるが、2035年には若干回復して2.6%になる。2010年から1.3ポイント低下する。

- 2010年から2035年の未就学児童の増加数が大きい上位3区は江東、中央、墨田で、東京中心部の東側で増加する。一方減少が大きい上位3区は、江戸川、杉並、世田谷で、東京外周部で減少する。
- 未就学児童の人口構成比は、2010年には、中央、港、江東などの東京中心部の他に、練馬、足立、葛飾、江戸川、三鷹など外周部で高かった（4.8%以上）。
  杉並区は3.9%と区部平均より0.7ポイント低め。
- 2035年に構成比の高いのは、中央、江東、江戸川の3区となり、2010年には存在しなかった割合の低い(3.0%未満）ものが3区も（渋谷2.4%、中野2.4%、杉並2.6%）生じる。



東京23区＋隣接市　未就学児童人口構成比　2010年と2035年比較



東京23区＋隣接市　2010年～2035年未就学児童人口増加率

●未就学児童の2010年から2035年までの増加率をみると、増加が大きいのは、中央、江東で、その周辺の台東、荒川、墨田、千代田、港、文京がやや大きく、東京中心部および周辺の東側の区で増加している。

●区部全体では7%減少する。減少が大きいのは渋谷、中野、杉並、三鷹である。減少がやや大きいのは、大田、世田谷、目黒、武蔵野、練馬、板橋、北、葛飾、江戸川であり、外周部で目立つ。

東京23区と隣接市の未就学児童人口の推移と予測

日本人＋外国人	未就学児童人口（0～5歳）							（人）	2010年～2035年	
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	増加数（人）	増加率（%）
区部	374,467	388,114	406,108	419,570	406,688	389,277	377,915	377,857	-28,251	-6.96
千代田区	1,525	1,831	2,159	2,550	2,668	2,659	2,630	2,652	493	22.83
中央区	3,270	4,361	6,164	9,246	10,325	10,631	10,724	10,907	4,743	76.95
港区	7,197	8,212	11,675	13,824	13,973	13,614	13,509	14,010	2,335	20.00
新宿区	10,420	10,770	11,323	12,321	12,504	12,252	11,794	11,561	238	2.11
文京区	6,863	7,428	8,620	9,910	10,240	10,138	9,948	9,980	1,360	15.78
台東区	5,830	6,372	7,003	8,300	8,640	8,746	8,854	9,048	2,045	29.20
墨田区	9,668	10,489	11,084	12,853	13,334	13,474	13,561	13,770	2,686	24.24
江東区	16,952	20,647	24,734	29,975	31,083	31,223	31,629	32,806	8,072	32.63
品川区	12,742	13,994	16,257	18,374	18,316	17,506	16,811	16,760	504	3.10
目黒区	9,806	10,144	10,873	11,241	10,717	9,725	8,806	8,378	-2,495	-22.94
大田区	30,720	31,682	31,881	31,821	30,350	28,931	27,990	27,781	-4,099	-12.86
世田谷区	34,442	35,788	38,953	39,095	36,709	33,381	30,792	29,999	-8,953	-22.98
渋谷区	7,339	7,807	8,197	8,185	7,426	6,185	4,921	4,205	-3,992	-48.70
中野区	11,340	11,178	11,081	10,979	10,371	9,149	7,716	6,826	-4,255	-38.40
杉並区	19,669	20,006	21,179	18,295	16,345	14,370	13,273	13,685	-7,494	-35.38
豊島区	8,744	8,379	9,120	9,985	10,135	9,910	9,552	9,391	271	2.97
北区	12,854	12,965	13,485	13,706	13,156	12,445	11,863	11,634	-1,852	-13.73
荒川区	7,863	8,369	9,377	11,073	11,557	11,676	11,787	12,061	2,684	28.63
板橋区	24,262	24,417	24,374	24,002	22,655	21,252	20,263	19,933	-4,441	-18.22
練馬区	35,298	35,933	34,946	33,850	32,088	30,717	29,954	29,784	-5,162	-14.77
足立区	34,789	33,859	33,134	33,095	31,760	31,150	31,276	31,538	-1,596	-4.82
葛飾区	22,503	22,118	21,582	20,640	19,174	18,367	18,188	18,245	-3,337	-15.46
江戸川区	40,370	41,365	38,907	36,250	33,161	31,777	32,072	32,900	-6,007	-15.44
武蔵野市	5,887	5,637	5,905	6,020	5,725	5,355	5,184	5,230	-676	-11.44
三鷹市	8,196	8,313	8,796	8,813	8,197	7,268	6,371	5,947	-2,849	-32.39

このページの図表に関する資料及び注は、3ページの資料・注と同じ

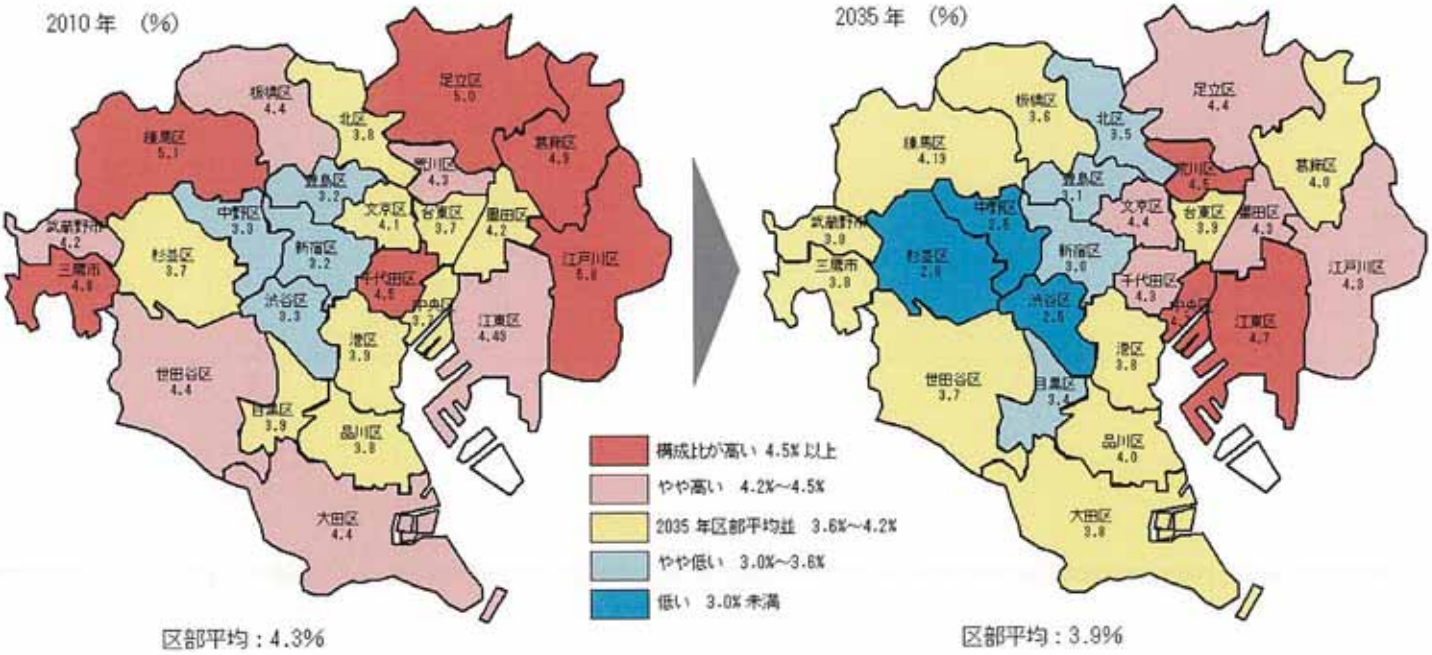
1-1-5. 小学生世代人口（6～11歳）

区部は、38.4万人から1.2万人（3%）減少して、37.2万人になる。
杉並区は、2万人から0.6万人（29%）減少して、1.4万人になる。

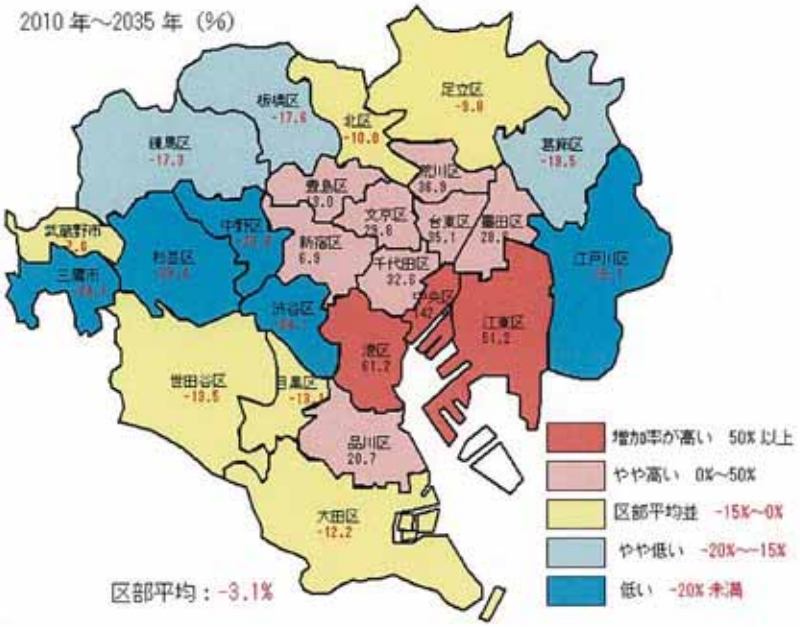
区部では、左上図のように変化して、小学生世代人口(6～11歳）は、2010年の38.4万人から2020年に41.4万人となり、期間中のピークを迎え、その後2035年には37.2万人になり、2010年から1.2万人(3.1%)減少する。構成比は、2010年の4.3%から2035年には3.9%まで、0.4ポイント減少する。

杉並区は、右上図のように2010年に2万人だった小学生世代人口は、2015年には2.1万人になり、期間中のピークを迎え、その後は急速に減少し、2035年には1.4万人になり、2010年から0.6万人(29.4%)減少する。構成比は、2010年の3.7%から2035年には2.6%に1.1ポイント減少する。

- 2010年から2035年の小学生世代の増加数が大きい（5千人以上増加）3区は、江東、中央、港の3区で、東京中心部で増加する。一方、減少数が大きい(5千人以上減少）4区は、江戸川、練馬、杉並、世田谷で、東京外周部で減少する。
- 2010年に構成比が高かいのは、千代田、練馬、足立、葛飾、江戸川、三鷹で、千代田以外は外周部である。構成比が低いのは、副都心3区（新宿、渋谷、豊島）と中野の4区である。しかし3%を割っていない。
- 2035年で、構成比が高いのは中央、江東、荒川の3区など東側の区に多い。一方、構成比が低いのは、3%を切った渋谷、中野、杉並など山手線西側沿線と中央線沿線で目立つ。



東京23区＋隣接市　小学生世代人口構成比　2010年と2035年比較



東京23区＋隣接市　2010年～2035年小学生世代人口増加率

●2010年から2035年に小学生世代人口の増加率が高くなるのは、50％を超える中央、港、江東など東京中心部の湾岸部が多い。
一方、減少が20％を超える区は、渋谷、杉並、中野、江戸川、三鷹で、中央・総武線沿線の東と西の区である。このほか北側の外周部の葛飾、板橋、練馬でやや減少率が高くなる。

東京23区と隣接市の小学生世代人口の推移と予測

日本人＋外国人	小学生世代人口（6～11歳）							（人）	2010年～2035年	
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	増加数（人）	増加率（%）
区部	366,765	371,284	384,100	400,392	413,985	404,895	386,156	372,360	-11,740	-3.06
千代田区	1,976	2,136	2,265	2,497	2,868	3,038	3,037	3,005	739	32.64
中央区	3,956	4,095	4,361	5,838	8,669	10,148	10,483	10,571	6,209	142.37
港区	7,098	7,259	8,640	11,866	14,231	14,615	14,189	13,929	5,288	61.21
新宿区	10,515	10,266	10,220	10,667	11,509	11,759	11,455	10,923	704	6.88
文京区	7,341	7,530	8,102	9,041	10,287	10,792	10,714	10,514	2,412	29.77
台東区	6,201	6,280	6,562	7,112	8,231	8,742	8,806	8,869	2,306	35.14
墨田区	9,481	9,852	10,303	10,808	12,315	13,068	13,186	13,251	2,948	28.62
江東区	16,856	17,794	20,991	24,767	29,636	31,488	31,520	31,745	10,754	51.23
品川区	13,011	12,509	13,860	15,873	17,980	18,298	17,504	16,726	2,866	20.67
目黒区	9,888	10,073	10,132	10,634	11,077	10,691	9,755	8,805	-1,326	-13.09
大田区	29,314	30,063	30,830	31,050	30,982	29,711	28,157	27,059	-3,770	-12.23
世田谷区	34,020	35,018	37,046	39,416	40,099	38,076	34,828	32,043	-5,003	-13.51
渋谷区	6,805	6,709	6,797	7,532	7,686	6,995	5,792	4,479	-2,318	-34.10
中野区	11,143	10,618	10,148	10,355	10,347	9,790	8,652	7,216	-2,932	-28.89
杉並区	19,750	19,593	19,943	21,439	19,529	17,257	15,367	14,083	-5,860	-29.38
豊島区	8,769	8,125	8,428	9,037	9,849	10,111	9,897	9,523	1,095	12.99
北区	13,325	12,248	12,600	13,058	13,266	12,791	12,016	11,338	-1,262	-10.02
荒川区	8,067	8,078	8,641	9,504	11,008	11,701	11,780	11,833	3,191	36.93
板橋区	23,532	23,227	23,428	23,448	23,117	21,899	20,424	19,304	-4,124	-17.60
練馬区	34,846	35,677	36,108	35,100	33,944	32,284	30,766	29,859	-6,249	-17.31
足立区	33,895	33,920	33,572	32,687	32,404	31,267	30,358	30,278	-3,294	-9.81
葛飾区	22,043	21,844	21,791	21,242	20,313	18,886	17,873	17,539	-4,252	-19.51
江戸川区	34,932	38,370	39,333	37,419	34,638	31,487	29,598	29,469	-9,864	-25.08
武蔵野市	5,937	5,775	5,776	6,011	6,166	5,935	5,557	5,337	-439	-7.61
三鷹市	7,759	8,357	8,727	8,882	8,948	8,438	7,541	6,621	-2,106	-24.13

このページの図表に関する資料及び注は、3ページの資料・注と同じ

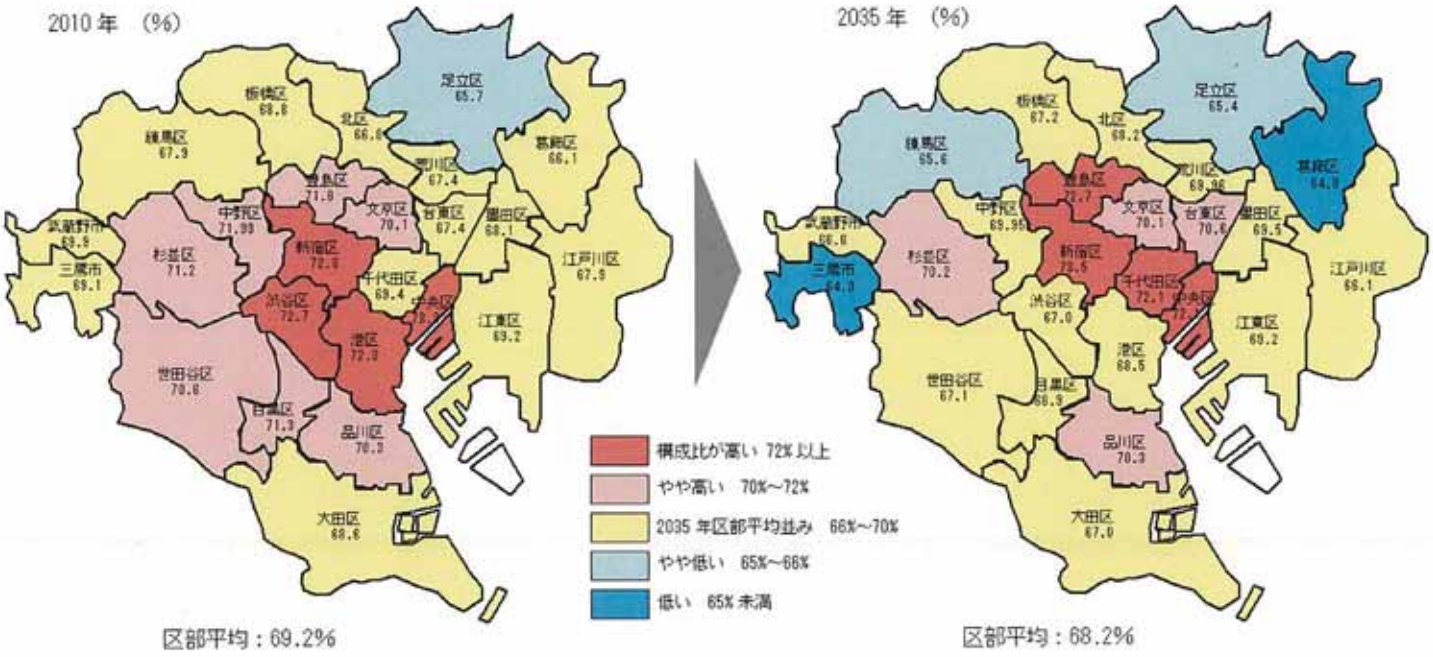
1-1-6. 生産年齢人口(15～64歳)

区部では、613万人から46万人増加して658万人（7.5%増）になる。
杉並区では、38.4万人から0.8万人減少して37.5万人（2.2%減）になる。

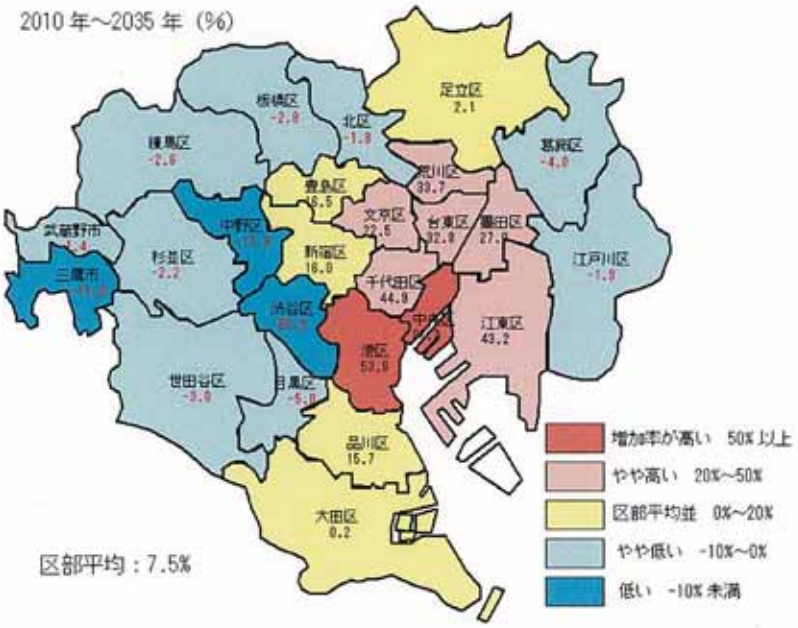
区部では、左上図のように変化して、生産年齢人口(15～64歳)は、2010年の613万人から2035年には658万人になる。2010年に比べ46万人(7.5%)増加する。構成比は、図のように2010年に69.2%から下降→上昇→下降し、2035年には68.2%となり、1ポイント減少する。

杉並区は、右上図のように2010年に38.4万人だった生産年齢人口は、下降→上昇→下降し、2035年には37.5万人になり、2010年に比べ0.8万人（2%)減少する。構成比は、2010年の71.2%から下降→上昇→下降し、2035年には70.2%となり、1ポイント低下する。

- 2010年から2035年の生産年齢人口増加数が7.5万人以上の増加上位3区は、江東、港、中央で東京中心部の湾岸部で増加する。一方、減少数が1.5万人以上の減少上位3区は、渋谷、中野、世田谷で、現在若者単身者が多い区で減少する。
  杉並区は、0.8万人減少し、増加数が高い順で25区市中16位。
- 2010年に構成比が高いのは、中央、港、新宿、渋谷など東京中心部であり、やや高いのは目黒、中野、豊島、文京、品川などの隣接区及びそれらに連なる世田谷、杉並などで東京中心部から南西に広がりを持っている。構成比がやや低いのは足立だけである。
- 2035年では、構成比が高い区は中央、千代田、新宿、豊島とそれらに隣接する文京と台東が東京中心部から東にかけてまとまり、西及び南に離れて杉並と品川が存在する。一方、構成比が低いものは、外周部の葛飾、足立、練馬、三鷹である。



東京23区＋隣接市　生産年齢人口構成比　2010年と2035年比較



東京23区＋隣接市　2010年～2035年生産年齢人口増加率

●増加率が高いのは、東京中心部の東側に存在し、特に中央、港の増加が目立つ。
●増加率が低い（生産年齢人口が減少している）のは、中心部西側の渋谷とそれに隣接する中野、目黒及び外周部の世田谷、杉並、三鷹、武蔵野、練馬、板橋、北、葛飾、江戸川である。
●東京中心部、特に都心3区への時間距離の見直しが進み、西側より東側で増加率が高くなる。

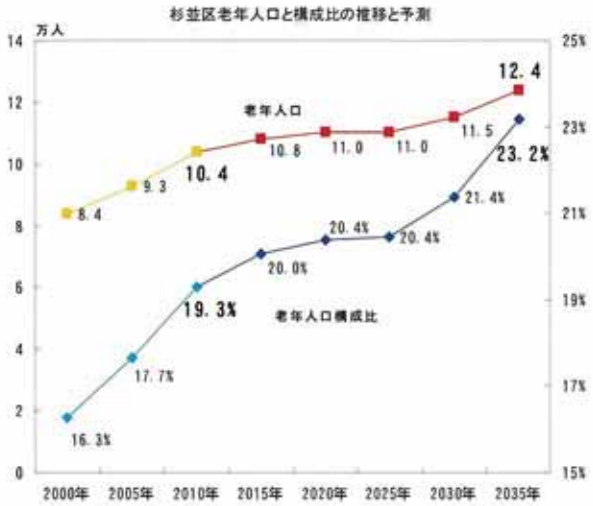
東京23区と隣接市の生産年齢人口の推移と予測

日本人＋外国人	生産年齢人口（15～64歳）							（人）	2010年～2035年	
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	増加数（人）	増加率（%）
区部	5,933,311	6,019,720	6,125,406	6,163,711	6,300,548	6,493,641	6,606,937	6,583,988	458,582	7.49
千代田区	27,978	31,170	34,564	37,308	40,684	44,270	47,539	50,096	15,532	44.94
中央区	55,159	70,454	87,063	101,125	116,364	132,759	148,970	162,106	75,043	86.19
港区	123,369	137,500	161,412	177,747	196,818	217,868	235,906	247,956	86,543	53.62
新宿区	210,673	221,495	230,371	235,297	243,783	254,021	262,315	267,284	36,913	16.02
文京区	124,847	130,938	137,887	142,455	149,278	157,399	164,324	168,917	31,030	22.50
台東区	110,621	115,037	120,953	126,350	134,466	144,359	153,802	160,588	39,635	32.77
墨田区	157,426	161,985	168,836	175,168	183,884	195,310	206,531	214,364	45,528	26.97
江東区	279,490	299,796	322,954	343,221	370,420	404,738	438,907	462,587	139,632	43.24
品川区	238,606	246,837	253,487	256,263	264,618	277,209	288,399	293,316	39,829	15.71
目黒区	182,166	185,045	185,771	182,678	182,846	184,017	182,027	176,490	-9,282	-5.00
大田区	473,284	474,174	475,418	470,189	473,542	481,920	484,382	476,434	1,016	0.21
世田谷区	585,720	593,582	598,275	593,918	598,509	604,141	598,924	580,329	-17,946	-3.00
渋谷区	147,359	152,167	149,938	143,094	138,551	135,037	129,153	119,555	-30,384	-20.26
中野区	226,002	225,445	224,423	218,179	214,429	212,545	207,753	199,121	-25,302	-11.27
杉並区	379,408	382,414	383,577	380,257	382,969	388,166	385,368	375,291	-8,286	-2.16
豊島区	183,130	182,829	188,990	192,801	199,829	208,687	216,116	220,252	31,262	16.54
北区	234,572	227,800	223,689	217,794	216,890	219,996	221,621	219,710	-3,979	-1.78
荒川区	126,470	129,347	136,367	142,475	151,220	162,520	173,657	182,344	45,976	33.71
板橋区	372,492	371,215	369,271	363,135	362,520	366,318	365,922	358,923	-10,347	-2.80
練馬区	472,932	476,948	480,015	479,074	483,149	486,706	481,861	467,317	-12,698	-2.65
足立区	457,151	442,181	437,159	435,153	440,263	450,064	453,557	446,529	9,370	2.14
葛飾区	304,764	298,148	294,979	291,230	291,231	293,689	291,289	283,191	-11,788	-4.00
江戸川区	459,692	463,213	460,006	458,801	464,285	471,904	468,614	451,290	-8,716	-1.89
武蔵野市	96,629	96,116	95,567	94,783	95,359	96,323	96,090	94,264	-1,302	-1.36
三鷹市	121,663	123,507	124,451	121,844	120,295	119,498	116,594	110,705	-13,746	-11.05

このページの図表に関する資料及び注は、3ページの資料・注と同じ

1-1-7. 老年人口(65歳以上)

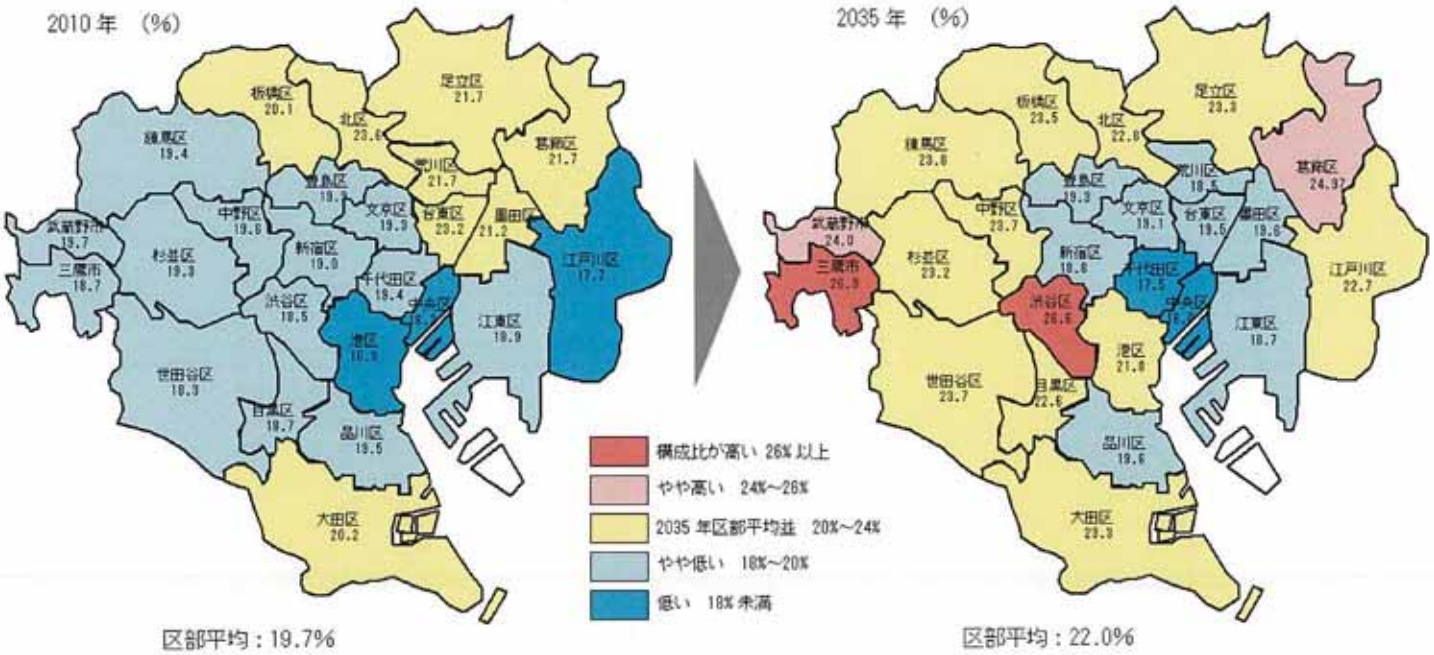
区部では、175万人から212万人へと37万人（21％）も増加する。
区部の構成比は、19.7%から22.0%へと2.3ポイント上昇。
杉並区では、10.4万人から12.4万人へと2万人（19％）も増加する。
杉並区の構成比は、19.3%から23.2%へ3.9ポイントも上昇。



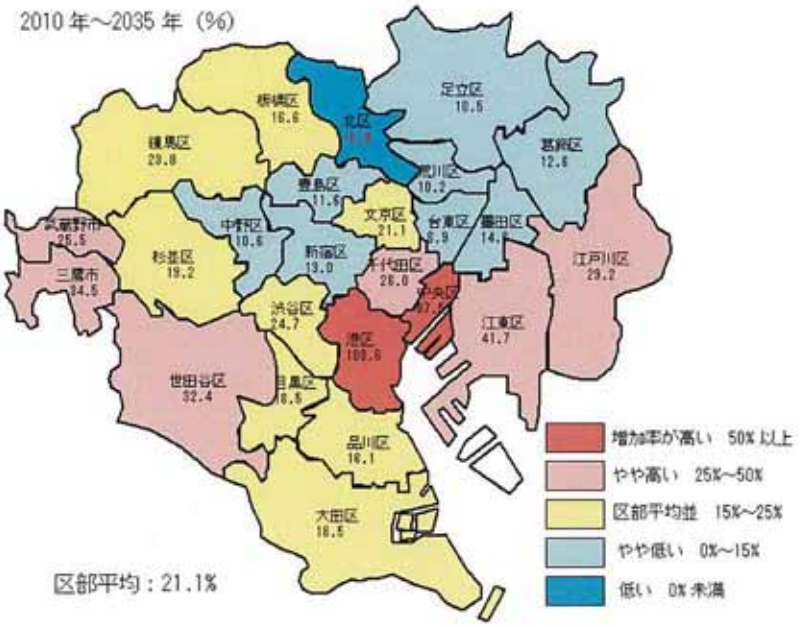
区部では、左上図のように変化して、老年人口(65歳以上）は、2010年の175万人から2035年には212万人になり、37万人(21.4%)増加する。構成比は、2010年に19.7%から2020年には21.0%となった後、2025年には20.5%に下降するが、その後再び上昇し2035年には22.0%となり、2010年よりも2.3ポイント上昇する。

杉並区は、右上図のように2010年に10.4万人だった老年人口は、緩やかに上昇し、2020年、2025年には11万人と伸び悩む。その後急速に増加し2035年には12.4万人になり、2010年より2万人（19.3%）増加する。構成比は、2010年に19.3%から2035年には23.2%まで、3.9ポイント上昇する。

- **2010年から2035年の老年人口増加数は、北区だけが減少し、その他は全て増加する。増加数上位3区は、世田谷、港、江東である。**
  杉並区は2万人(19.2%)増加し、25区市中、大きい順に増加数で7位、高い順に増加率で12位。
- **2035年構成比が高いのは、渋谷と三鷹で、やや高いのは江戸川と武蔵野である。千代田、中央、荒川など東京中心部の東側の区は構成比が低い。杉並区は、23.2%と区部平均並である。**



東京23区＋隣接市　老年人口構成比　2010年と2035年比較



東京23区＋隣接市　2010年～2035年老年人口増加率

●老年人口増加率が高いのは、東京を東西に横断する形で存在し、特に中央、港の増加率が大きい。一方、増加率が低いのは、東京中心部北側の新宿、豊島、台東から北側に広がり、特に北区では唯一減少する。

杉並区は19.2%で区部平均並である。隣接する世田谷、武蔵野、三鷹より増加率がやや低く、練馬、渋谷と同程度（区部平均並）、中野よりはやや高い。

東京23区と隣接市の老年人口の推移と予測

日本人＋外国人	老年人口(65歳以上)（人）								2010年～2035年	
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	増加数（人）	増加率（%）
区部	1,295,251	1,516,941	1,745,918	1,880,676	1,948,203	1,933,777	1,981,274	2,119,734	373,816	21.4
千代田区	8,120	8,835	9,651	10,015	10,200	10,308	10,956	12,157	2,507	26.0
中央区	13,396	15,943	19,248	21,960	23,931	25,665	29,545	36,083	16,835	87.5
港区	28,458	32,798	37,801	45,703	52,453	58,168	66,707	78,841	41,041	108.6
新宿区	48,038	54,234	60,370	63,525	64,650	63,707	64,757	68,224	7,853	13.0
文京区	31,519	34,682	37,962	39,225	40,004	40,002	42,030	45,954	7,992	21.1
台東区	33,096	37,475	41,634	43,295	43,890	42,520	42,378	44,489	2,855	6.9
墨田区	38,998	45,529	52,619	56,345	58,862	57,944	57,813	60,292	7,673	14.6
江東区	56,286	71,486	88,382	101,503	110,138	111,549	114,596	125,222	36,840	41.7
品川区	54,255	62,037	70,289	75,256	77,251	75,637	76,394	81,630	11,341	16.1
目黒区	40,299	44,456	48,784	50,830	51,052	50,417	53,062	57,824	9,039	18.5
大田区	104,467	120,316	139,920	152,195	158,398	156,645	158,292	165,786	25,866	18.5
世田谷区	121,715	137,911	154,992	164,456	168,969	172,402	184,750	205,199	50,207	32.4
渋谷区	32,545	35,813	38,096	39,914	40,675	40,828	42,914	47,488	9,392	24.7
中野区	50,711	56,095	60,992	63,155	64,025	62,551	63,702	67,432	6,440	10.6
杉並区	83,620	92,707	103,894	107,946	110,185	110,296	114,971	123,891	19,997	19.2
豊島区	43,092	47,544	52,502	54,866	55,650	54,607	55,315	58,571	6,069	11.6
北区	62,007	70,579	78,938	82,183	82,440	77,795	74,392	73,460	-5,478	-6.9
荒川区	33,656	38,972	43,828	46,399	47,676	46,473	46,248	48,309	4,481	10.2
板橋区	77,136	92,119	107,846	118,301	123,670	121,792	121,984	125,725	17,879	16.6
練馬区	96,431	118,299	137,022	146,646	150,946	151,028	156,963	169,611	32,589	23.8
足立区	93,719	118,938	144,267	157,648	162,783	157,237	154,632	159,463	15,196	10.5
葛飾区	68,555	83,227	96,939	104,136	107,604	105,240	105,356	109,115	12,175	12.6
江戸川区	75,133	96,944	119,943	135,173	142,751	140,964	143,517	154,968	35,026	29.2
武蔵野市	21,436	24,098	27,079	28,834	29,809	30,193	31,703	33,996	6,917	25.5
三鷹市	24,929	29,060	33,667	36,332	38,328	39,021	41,345	45,272	11,605	34.5

このページの図表に関する資料及び注は、3ページの資料・注と同じ

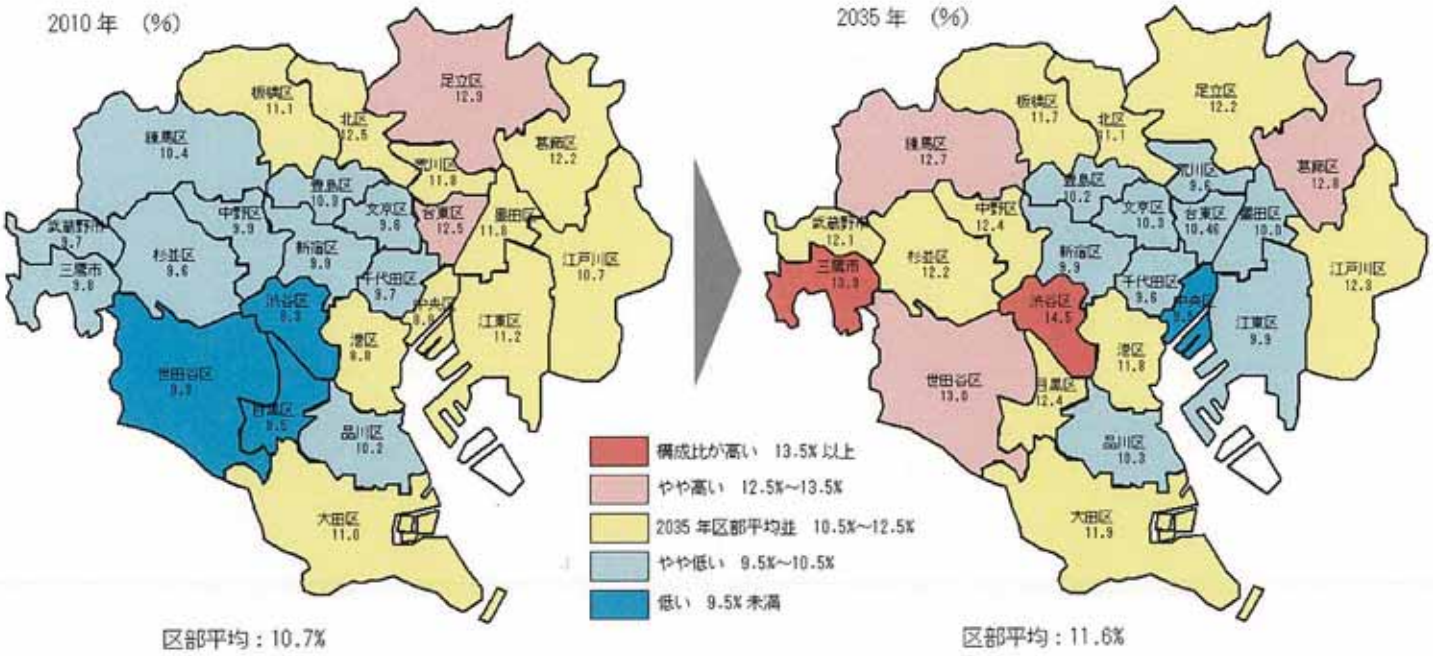
1-1-8. 前期老年人口（65歳～74歳）

区部では、前期老年人口は95万人から112万人に17万人（18%）増加する
杉並区では、5.2万人から6.5万人に1.3万人（26%）増加する。

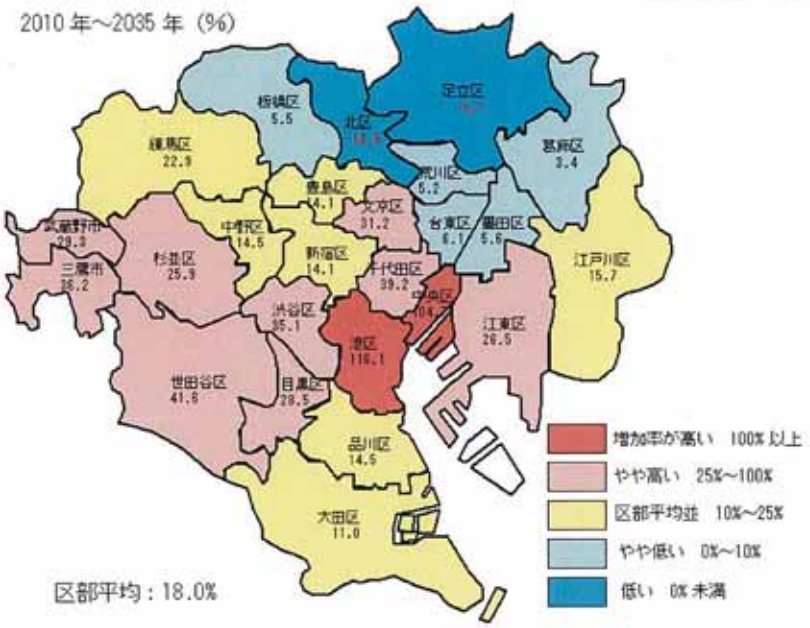
区部では、左上図のように変化して、前期老年人口（65歳～74歳）は、2010年の95万人から2015年には103万人に増加し、2025年には87万人まで減少する。その後急増し、2035年には112万人になり、2010年に比べ17万人（18%）増加する。構成比は、2010年に10.7%から2015年には11.4%となった後、2025年には9.2%に下降するが、その後再び上昇し2035年には11.6%となり、2010年よりも0.9ポイント上昇する。

杉並区は、右上図のように2010年に5.2万人だった前期老年人口は、上昇し2015年に5.8万人となるが、一端下降して2025年には5万人になり、その後は急速に増加し、2035年には6.5万人になる。2010年より1.3万人（26%）増加する。構成比は、2010年に9.6%から2015年には、10.7%に上昇し、2025年には9.4%に低下その後急上昇し、2035年には12.2%に成り、2010年より2.6ポイント上昇。

- **2010年から2035年の前期老年人口増加数は、北区と足立区が減少し、その他は全て増加する。増加数上位3区は、世田谷、港、練馬である。**
  杉並区は1.3万人増加し、大きい順で25区市中5位である。
- **2035年に構成比が高いのは、渋谷と三鷹で、やや高いのは世田谷、葛飾、練馬である。構成比が低いのは、中央、荒川、千代田、新宿、江東など東京中心部の区である。**
  杉並区は構成比12.2%で区部平均並である。



東京23区＋隣接市　前期老年人口構成比　2010年と2035年比較



東京23区＋隣接市　2010年～2035年前期老年人口増加率

●前期老年人口増加率が高いのは、江東区から武蔵野、三鷹まで東京を東西に横断する形で存在し、特に中央、港の増加率が大きい。
一方、増加率が低いのは、東京中心部北東の台東から北部に広がり、特に北、足立では減少する。
杉並区は増加率25.9%で、25区市中高い順に11位で、区部平均より7.9ポイント高い。隣接する世田谷（41.6%）、三鷹（36.2%）、渋谷（35.1%）、武蔵野（29.3%）よりやや低く、中野（14.5%）、練馬（22.9%）より高い

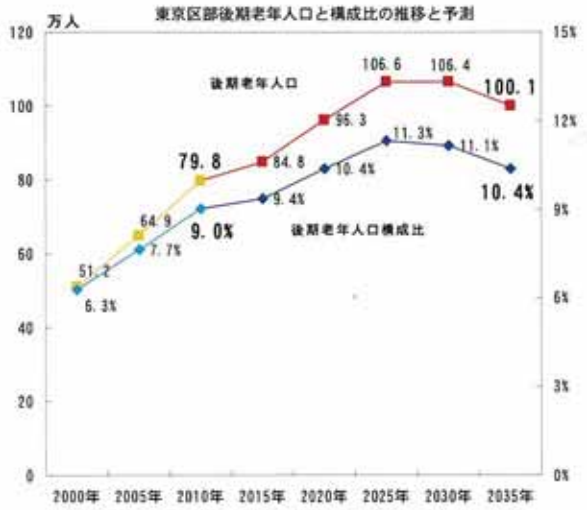
東京23区と隣接市の前期老年人口の推移と予測

日本人＋外国人	前期老年人口（65～74歳）							（人）	2010年～2035年	
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	増加数（人）	増加率（%）
区部	783,107	868,294	947,509	1,032,578	984,926	867,762	917,166	1,118,419	170,910	18.04
千代田区	4,377	4,486	4,808	5,395	5,182	4,708	5,369	6,695	1,887	39.25
中央区	7,592	8,883	10,432	12,300	12,462	12,159	15,307	21,357	10,925	104.72
港区	16,189	17,830	19,760	25,053	27,246	27,595	32,892	42,697	22,937	116.08
新宿区	27,671	29,335	31,549	34,666	33,043	28,757	30,263	35,986	4,437	14.06
文京区	17,588	18,134	18,856	20,830	20,317	18,349	20,231	24,746	5,890	31.24
台東区	19,274	21,031	22,442	23,940	22,469	19,269	19,671	23,801	1,359	6.05
墨田区	23,186	26,209	29,309	31,386	30,049	26,173	25,897	30,937	1,628	5.55
江東区	35,795	43,966	52,321	59,416	58,301	51,076	51,886	66,198	13,877	26.52
品川区	32,302	34,691	37,667	41,919	39,742	33,758	34,613	43,141	5,474	14.53
目黒区	23,004	23,612	24,658	27,483	25,733	22,435	25,514	31,689	7,032	28.52
大田区	62,449	67,676	76,295	85,624	81,375	69,434	70,574	84,723	8,428	11.05
世田谷区	71,546	74,683	79,117	88,124	85,623	79,738	91,196	112,038	32,921	41.61
渋谷区	18,787	19,060	19,190	21,380	20,881	18,852	20,873	25,923	6,733	35.09
中野区	29,541	30,385	30,712	33,331	32,187	28,251	29,480	35,173	4,461	14.53
杉並区	48,267	48,955	51,617	57,722	56,110	50,460	54,333	64,967	13,350	25.86
豊島区	25,076	25,633	27,154	29,909	28,600	24,851	25,784	30,978	3,824	14.08
北区	37,146	39,699	41,842	44,004	40,441	33,014	31,289	35,633	-6,208	-14.84
荒川区	20,033	22,204	23,793	25,332	24,371	20,958	21,001	25,038	1,246	5.24
板橋区	47,975	53,915	59,443	65,597	63,224	54,245	53,945	62,725	3,282	5.52
練馬区	61,664	69,988	73,615	77,238	73,831	68,527	75,357	90,445	16,830	22.86
足立区	61,065	75,644	85,860	88,063	79,099	67,135	68,349	83,214	-2,646	-3.08
葛飾区	43,651	50,269	54,279	56,343	53,114	46,818	48,027	56,122	1,844	3.40
江戸川区	48,929	62,007	72,791	77,524	71,527	61,202	65,315	84,191	11,400	15.66
武蔵野市	12,309	12,758	13,302	15,079	14,851	13,577	14,733	17,198	3,896	29.29
三鷹市	14,903	16,169	17,571	19,693	19,590	18,087	19,649	23,940	6,369	36.25

このページの図表に関する資料及び注は、3ページの資料・注と同じ

1-1-9. 後期老年人口（75歳以上）

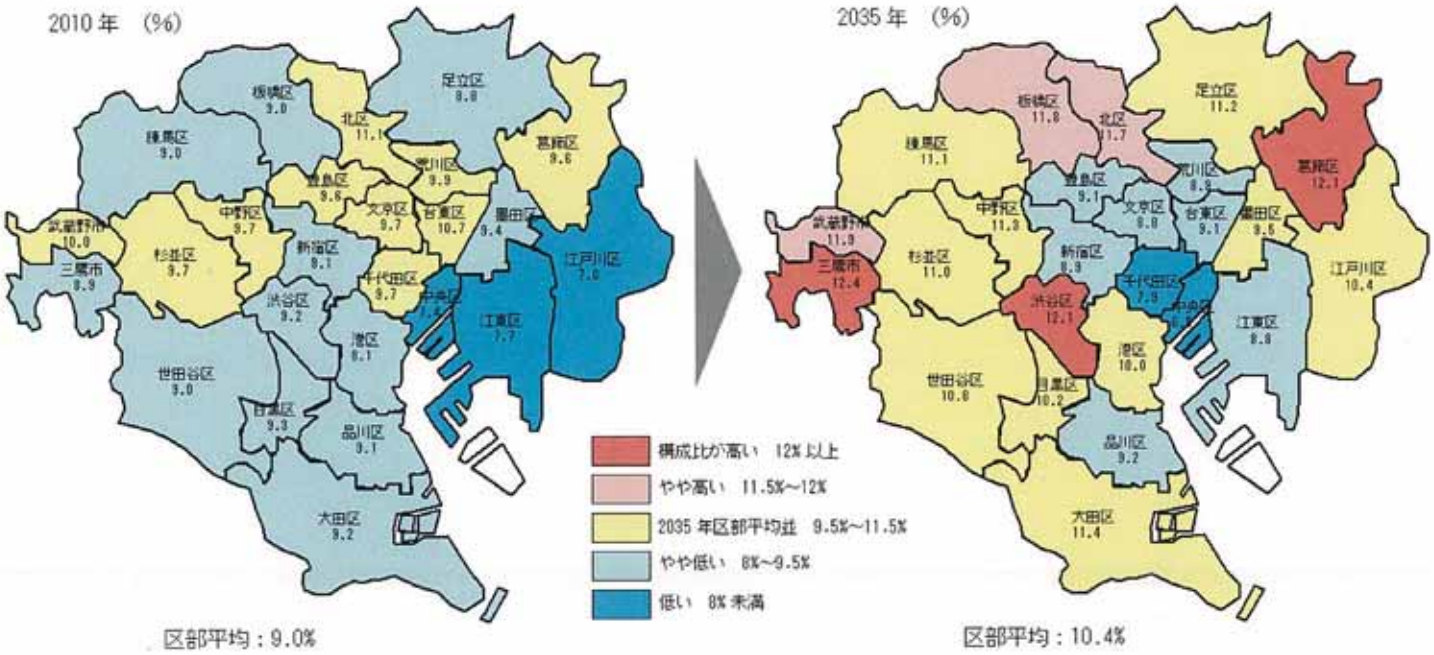
区部では、後期老年人口は80万人から100万人に20万人（25%）増加する
杉並区では、5.2万人から5.9万人に0.7万人（13%）増加する。



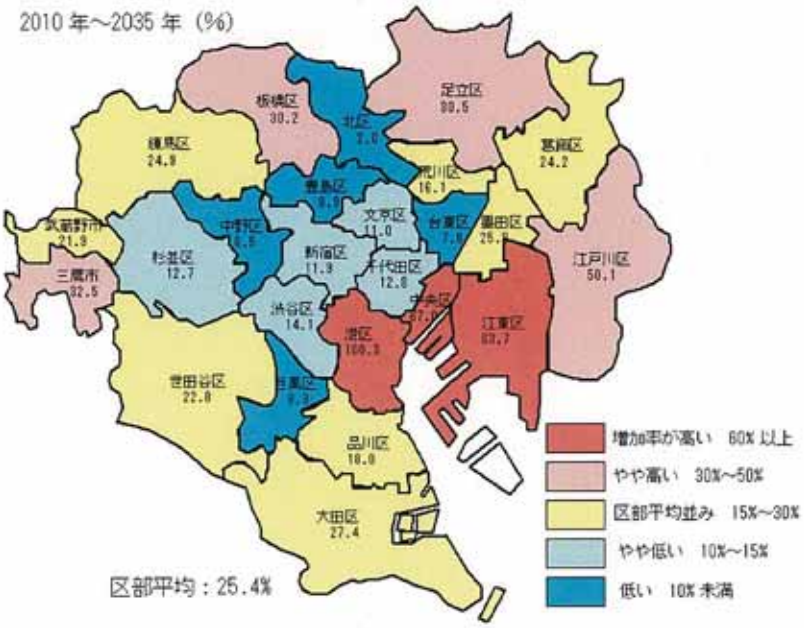
区部では、左上図のように変化して、後期老年人口（75歳以上）は、2010年の80万人から増加し2025年には期間中のピークとなる107万人になり、その後減少して2035年には100万人になり、2010人に比べ20万人増加する。構成比は、2010年に9.0%から2025年に期間中のピークの11.3%となった後下降し、2035年には10.4%になり、2010年よりも1.4ポイント上昇する。

杉並区は、右上図のように2010年に5.2万人だった後期老年人口は、下降、上昇、下降して、2035年には、2010年より0.7万人多い5.9万人になる。構成比は、2010年に9.7%から下降、上昇、下降して、2035年には11.0%に成り、2010年に比べて、1.3ポイント上昇する。

- **2010年から2035年の後期老年人口増加数は、25区市全てで増加する。増加数上位3区は、江戸川、江東、港である。杉並区は0.7万人増加し、大きい順に25区市中10位である。**
- **2035年に構成比が高いのは、三鷹、葛飾、渋谷で、やや高いのは武蔵野、板橋、北である。一方、低いのは千代田、中央、やや低いのは文京、江東、新宿、荒川、台東、豊島、品川である。杉並区は11.0%で区部平均並で、区部平均より0.6ポイント高い。**



東京23区＋隣接市　後期老年人口構成比　2010年と2035年比較



東京23区部＋隣接市　2010年～2035年後期老年人口増加率

●後期老年人口増加率が高いのは、港、中央、江東の東京中心部の湾岸部に存在する。増加率がやや高いのは、板橋、足立、江戸川、三鷹で外周部にある。
一方、増加率が低いのは、主に東京中心部の西部から北部及び周辺部に広がり、増加率が低い順に北、中野、台東、豊島、目黒となっており、文京、新宿、杉並、千代田、渋谷がそれに続く。

東京23区と隣接市の後期老年人口の推移と予測

日本人＋外国人	後期老年人口（75歳以上）							（人）	2010年～2035年	
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	増加数（人）	増加率（%）
区部	512,144	648,646	798,409	848,098	963,278	1,066,015	1,064,108	1,001,315	202,906	25.41
千代田区	3,742	4,350	4,842	4,620	5,019	5,600	5,587	5,462	620	12.80
中央区	5,804	7,060	8,815	9,660	11,470	13,507	14,238	14,725	5,910	67.04
港区	12,269	14,968	18,041	20,650	25,207	30,573	33,815	36,144	18,103	100.34
新宿区	20,367	24,900	28,821	28,859	31,607	34,950	34,494	32,238	3,417	11.86
文京区	13,931	16,549	19,106	18,395	19,686	21,653	21,799	21,208	2,102	11.00
台東区	13,822	16,444	19,191	19,356	21,420	23,252	22,707	20,688	1,496	7.80
墨田区	15,812	19,320	23,310	24,959	28,813	31,771	31,916	29,354	6,045	25.93
江東区	20,491	27,520	36,061	42,087	51,837	60,473	62,710	59,024	22,963	63.68
品川区	21,953	27,346	32,622	33,337	37,509	41,879	41,781	38,489	5,867	17.98
目黒区	17,295	20,845	24,127	23,347	25,319	27,982	27,548	26,134	2,008	8.32
大田区	42,018	52,639	63,625	66,571	77,022	87,211	87,718	81,063	17,438	27.41
世田谷区	50,169	63,229	75,875	76,332	83,346	92,664	93,553	93,161	17,286	22.78
渋谷区	13,759	16,753	18,906	18,534	19,794	21,976	22,041	21,565	2,659	14.06
中野区	21,170	25,710	30,280	29,824	31,838	34,300	34,222	32,259	1,979	6.54
杉並区	35,353	43,752	52,277	50,223	54,076	59,836	60,638	58,924	6,647	12.71
豊島区	18,016	21,912	25,348	24,957	27,050	29,756	29,532	27,593	2,245	8.86
北区	24,861	30,879	37,096	38,178	41,999	44,780	43,103	37,826	731	1.97
荒川区	13,623	16,768	20,035	21,068	23,306	25,515	25,247	23,271	3,236	16.15
板橋区	29,161	38,204	48,403	52,705	60,446	67,547	68,039	63,000	14,597	30.16
練馬区	34,767	48,312	63,407	69,408	77,116	82,502	81,606	79,166	15,759	24.85
足立区	32,654	43,294	58,407	69,585	83,683	90,101	86,283	76,249	17,842	30.55
葛飾区	24,904	32,958	42,661	47,794	54,490	58,422	57,329	52,992	10,332	24.22
江戸川区	26,204	34,937	47,152	57,649	71,224	79,762	78,202	70,777	23,626	50.11
武蔵野市	9,127	11,340	13,777	13,755	14,958	16,616	16,970	16,798	3,021	21.93
三鷹市	10,026	12,891	16,096	16,639	18,738	20,934	21,696	21,332	5,236	32.53

このページの図表に関する資料及び注は、3ページの資料・注と同じ

変わりゆく東京と杉並

～人口・土地利用の趨勢予測～

東京23区＋隣接市編

第二部　土地・建物予測

土地・建物　2010年～2035年の変化

1-2. 土地・建物　2010年～2035年の変化

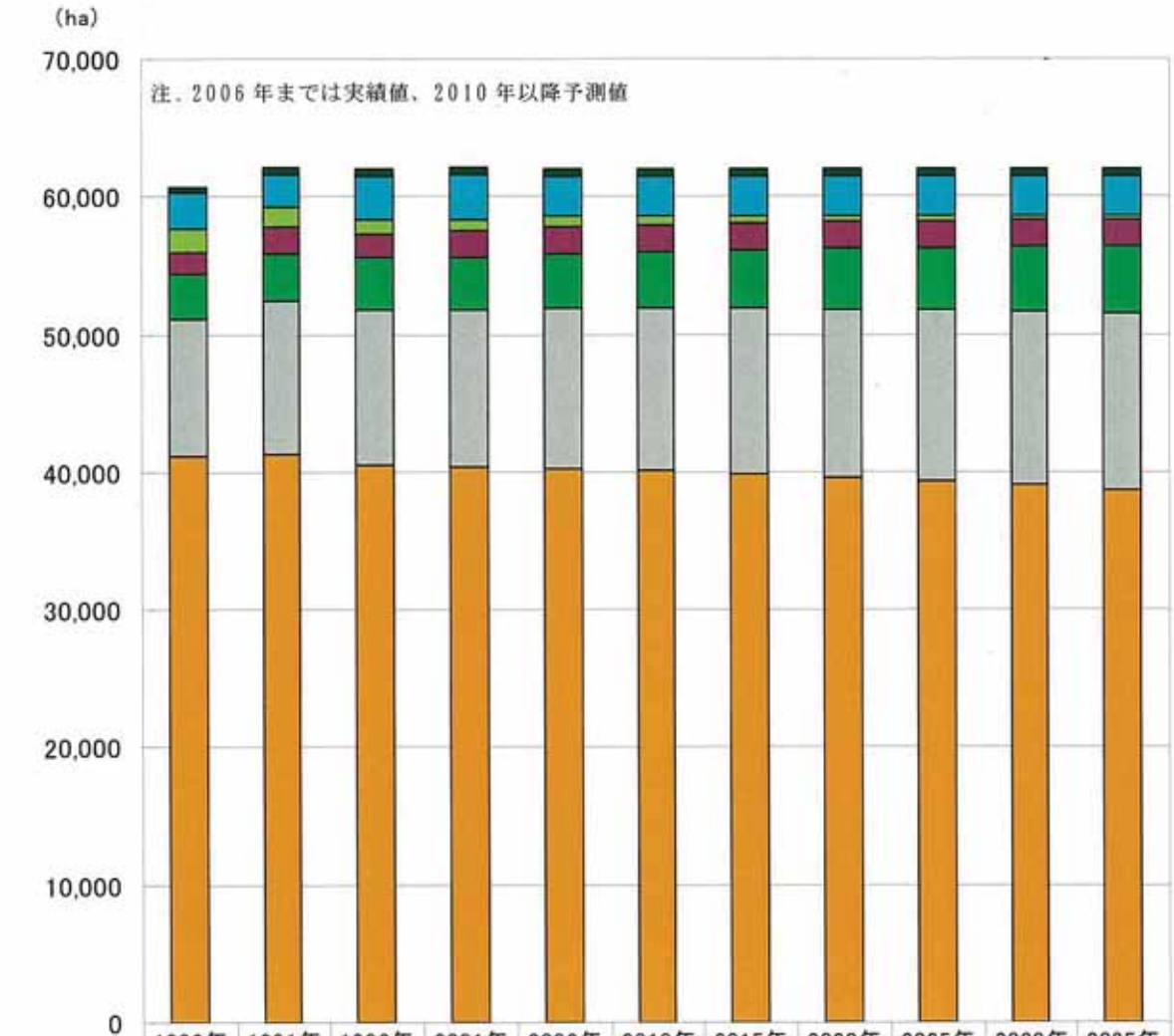
1-2-1. 東京区部の土地利用の推移と予測

宅地、農地が減少し、道路、公園が増加する

宅地は、40,111haから38,700haへ1,411ha（3.5%）減少。
農地は、593haから206haへ387ha（65.3%）減少。
一方、道路は、11,824haから12,845haへ1,021ha（8.6%）増加。
また公園などは、4,083haから4,860haへ777ha（19.0%）増加。

東京区部の土地利用　2010年と2035年の比較

	土地利用面積				土地利用構成比			
	単位:ha		2010年～2035年		単位:%		2010年～2035年	
	2010年	2035年	増加量 ha	増加率 %	2010年	2035年	増加ポイント	増加率 %
宅地など	40,111.0	38,700.4	-1,410.5	-3.5	64.6	62.4	-2.3	-3.5
うち空地	4,051.3	2,022.7	-2,028.5	-50.1	6.5	3.3	-3.3	-50.1
道路	11,824.0	12,845.2	1,021.3	8.6	19.0	20.7	1.6	8.6
公園など	4,083.4	4,859.9	776.5	19.0	6.6	7.8	1.3	19.0
鉄道港湾	1,918.7	1,918.7	0.0	0.0	3.1	3.1	0.0	0.0
農地	593.0	205.8	-387.2	-65.3	1.0	0.3	-0.6	-65.3
水面	2,966.0	2,966.0	0.0	0.0	4.8	4.8	0.0	0.0
森林･原野	572.9	572.9	0.0	0.0	0.9	0.9	0.0	0.0
合計	62,068.9	62,068.9	0.00	0.0	100	100	0.0	0.0



	1986年	1991年	1996年	2001年	2006年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年
森林・原野	470	626	609	597	573	573	573	573	573	573	573
水面	2,558	2,299	3,093	3,189	2,966	2,966	2,966	2,966	2,966	2,966	2,966
農地	1,720	1,426	1,032	869	706	593	477	385	311	252	206
鉄道港湾	1,545	1,915	1,759	1,901	1,919	1,919	1,919	1,919	1,919	1,919	1,919
公園など	3,338	3,526	3,779	3,855	3,946	4,083	4,239	4,394	4,549	4,705	4,860
道路	10,004	11,060	11,332	11,336	11,691	11,824	12,028	12,232	12,437	12,641	12,845
宅地	41,118	41,321	40,459	40,438	40,269	40,111	39,867	39,600	39,314	39,014	38,700

東京区部の土地利用の推移と予測

資料
「東京の土地利用」東京都
「2030年の東京　part1　趨勢予測による姿」（財）森記念財団
杉並区資料より作成

1-2-2. 東京区部の用途別建物用地面積推移と予測

注　建物用地＝建物が建っている宅地（建物敷地）

建物用地面積は増加し、36,678ha に

東京区部の宅地は、前ページで見たように道路、公園などの増加により減少する。一方、建物用地（建物が建っている宅地＝建築敷地）面積は、2010 年の 36,060ha から 2030 年には 36,864ha まで増加する。この間、農地が建物用地に転用されたり、宅地のうち空地（低利用地＝資材置場、屋外駐車場などを含む）が減少して、建物用地になるからだ。2030 年から 2035 年は 187ha 減少する。この段階で、農地や空地からの転用面積よりも道路や公園への転換面積が増えたためと推測出来る。

建物用地面積は、2010 年から 2035 年までに 618ha (1.7%) 増加し、36,678ha になる。

集合住宅、事務所の建物用地が大きく増加

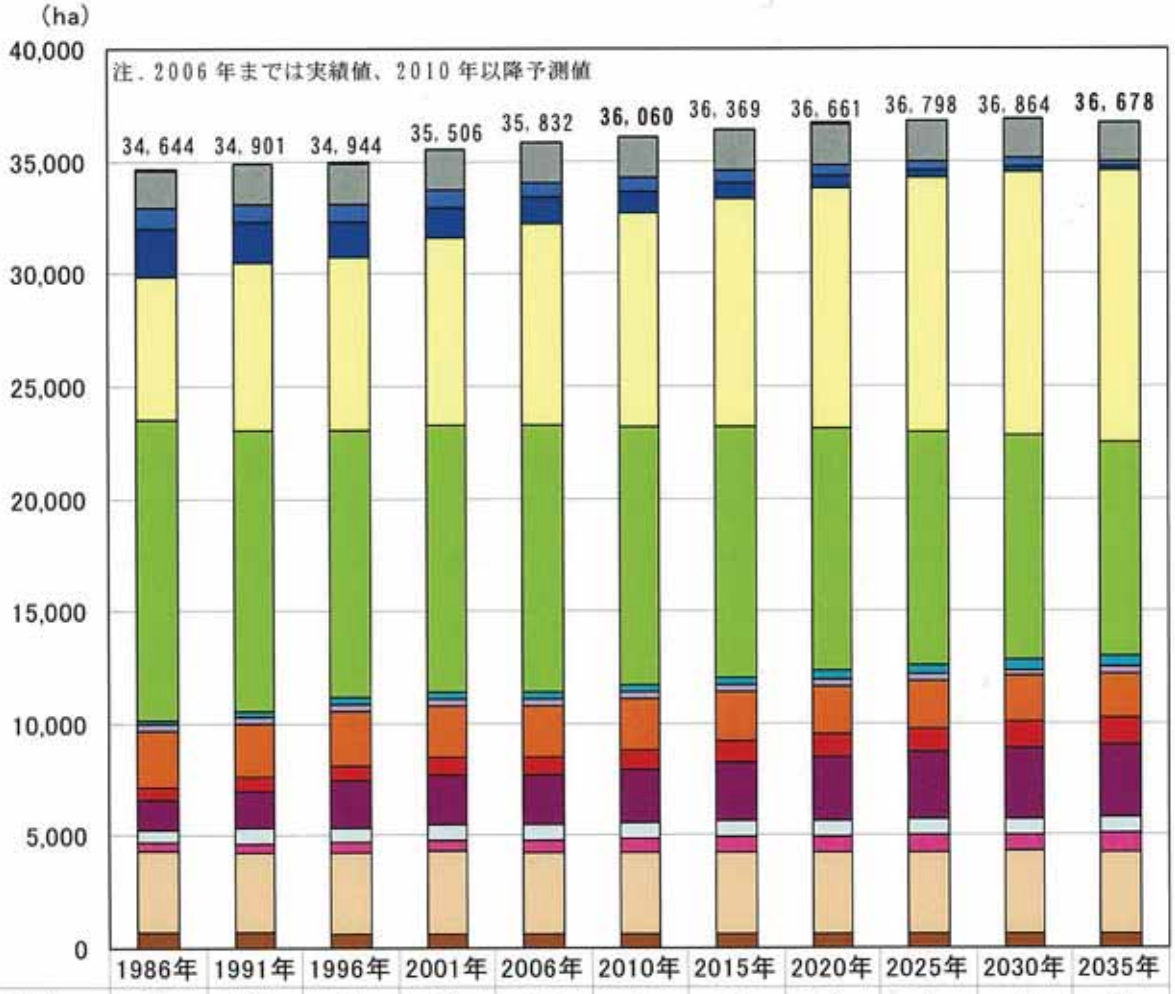
2010 年～ 2035 年の間に増加する建物用地は、増加面積が大きい順に、集合住宅 (増加面積 2,642ha、増加率 27.8%、以下同じ)、事務所（895ha、37.6%)、専用商業（247ha、27.9%)、厚生医療（210ha34.3%)、スポーツ興行（123ha、37.0%)、教育文化（24ha、0.7%) である。

独立住宅、専用工場、住工併用、住商併用の建物用地は減少

2010 年～ 2035 年の間に減少する建物用地は、減少面積が大きい順に、独立住宅（減少面積 1,983ha、減少率 17.2%、以下同じ)、専用工場（853ha、87.8%)、住工併用（340ha、56.6%)、住商併用（273ha、12.1%)、倉庫・運輸（63ha、3.5%)、農林漁業（3.2ha、35.3%)、宿泊遊興（0.9ha、0.3%）である。

東京区部の用途別建物用地面積と構成比　2010 年と 2035 年の比較

	用途別建物用地面積				用途別建物用地構成比			
	(ha)		2010年～2035年		(%)		2010年～2035年	
	2010年	2035年	増加量 ha	増加率 %	2010年	2035年	増加ポイント	増加率 %
合計	36,059.7	36,677.7	618.0	1.7	100	100	−	−
官公庁	616.9	616.9	0.0	0.0	1.7	1.7	−0.0	−1.7
教育文化	3,626.4	3,650.0	23.7	0.7	10.1	10.0	−0.1	−1.0
厚生医療	610.7	820.4	209.7	34.3	1.7	2.2	0.5	32.1
供給処理	708.0	708.0	0.0	0.0	2.0	1.9	−0.0	−1.7
事務所	2,381.8	3,277.0	895.2	37.6	6.6	8.9	2.3	35.3
専用商業	885.9	1,133.2	247.3	27.9	2.5	3.1	0.6	25.8
住商併用	2,254.4	1,981.1	−273.3	−12.1	6.3	5.4	−0.9	−13.6
宿泊遊興	291.3	290.4	−0.9	−0.3	0.8	0.8	−0.0	−2.0
スポーツ興行	331.1	453.8	122.7	37.0	0.9	1.2	0.3	34.7
独立住宅	11,499.6	9,516.9	−1,982.7	−17.2	31.9	25.9	−5.9	−18.6
集合住宅	9,491.4	12,133.8	2,642.4	27.8	26.3	33.1	6.8	25.7
専用工場	971.2	118.2	−853.0	−87.8	2.7	0.3	−2.4	−88.0
住工併用	601.3	261.2	−340.1	−56.6	1.7	0.7	−1.0	−57.3
倉庫・運輸	1,780.6	1,717.9	−62.7	−3.5	4.9	4.7	−0.3	−5.1
農林漁業	9.0	5.8	−3.2	−35.3	0.0	0.0	−0.0	−



	1986年	1991年	1996年	2001年	2006年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年
農林漁業	51	35	17	17	15	9	7	6	6	6	6
倉庫・運輸	1,690	1,760	1,866	1,810	1,752	1,781	1,798	1,813	1,796	1,763	1,718
住工併用	958	850	776	720	662	601	530	461	392	327	261
専用工場	2,050	1,809	1,596	1,367	1,152	971	752	555	374	231	118
集合住宅	6,413	7,399	7,677	8,352	9,008	9,491	10,106	10,708	11,247	11,746	12,134
独立住宅	13,328	12,506	11,859	11,822	11,869	11,500	11,140	10,779	10,396	9,991	9,517
スポーツ興行	185	276	299	323	299	331	359	386	411	433	454
宿泊遊興	319	275	293	290	291	291	292	292	292	293	290
住商併用	2,479	2,363	2,441	2,343	2,283	2,254	2,213	2,168	2,113	2,054	1,981
専用商業	587	631	657	761	838	886	949	1,010	1,059	1,102	1,133
事務所	1,301	1,687	2,088	2,171	2,159	2,382	2,602	2,804	2,982	3,144	3,277
供給処理	592	650	672	713	708	708	708	708	708	708	708
厚生医療	404	431	467	534	574	611	655	699	742	784	820
教育文化	3,574	3,556	3,616	3,640	3,605	3,626	3,641	3,654	3,663	3,666	3,650
官公庁	713	682	619	643	617	617	617	617	617	617	617

東京区部の用途別用地面積の推移と予測

資料
「東京の土地利用」東京都
「2030年の東京　part1　趨勢予測による姿」（財）森記念財団
杉並区資料より作成

1-2-3. 東京区部の用途別建物床面積の推移と予測

(1) 用途別床面積の変化（2010年～2035年）

全用途合計の建物床面積は、64,125haから80,893haに16,768ha（26.1%）増加

住宅床は、37,964haから48,596haに10,632ha(28.0%) 増加する。

一方、非住宅床は、26,161haから32,297haに6,136ha（23.5%)増加する。

集合住宅、事務所の建物床面積が大きく増加

建物床面積が増加する用途は、増加面積が大きい順に、集合住宅（増加面積10,700ha、増加率47.1%、以下同様)、事務所（4,760ha、47.5%)、教育文化（726ha、19.6%)、専用商業（686ha、36.8%)、厚生医療（630ha、53.0%)、住商併用（517ha、11.2%)、スポーツ興行（182ha、46.5%)、宿泊遊興（140ha、11.7%)、倉庫・運輸（98ha、4.2%）である。

専用工場、住工併用、独立住宅、農林漁業の建物床面積が減少

建物床面積が減少する用途は、減少量が大きい順に、専用工場（減少面積1,069ha、減少率86.3%、以下同様)、住工併用（547ha、58.5%)、独立住宅（54ha、0.4%)、農林漁業（2ha、40.7%)である。

用途別建物予測床面積が予測建物着工量より小さい。

将来に渡って円滑な建設が見込まれる。

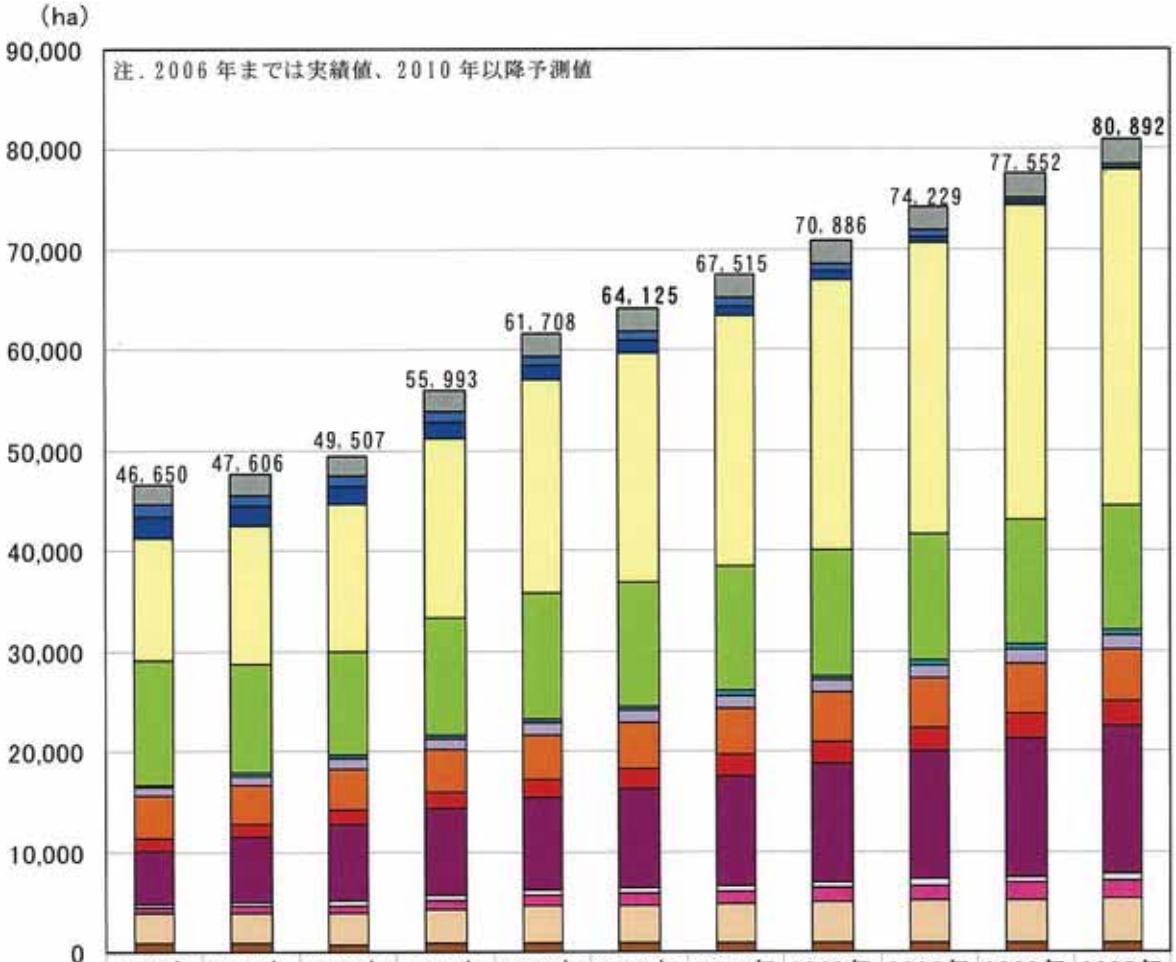
「用途別建物床面積予測」による2010年から2035年の増加面積16,768haは、同期間の「建物着工量予測」による増加面積18,822haより小さいことから、「用途別建物床面積予測」には、充分な妥当性がある。この期間、予測通りの建物建設が行われても着実に進行することが見込める。

	建物用途別建物床面積				建物用途別建物床構成比			
	(ha)		2010年～2035年		(%)		2010年～2035年	
	2010年	2035年	増加量 ha	増加率 %	2010年	2035年	増加ポイント	増加率 %
合計	64,125.0	80,892.5	16,767.5	26.1	100	100	−	−
官公庁	923.1	923.1	0.0	0.0	1.4	1.1	−0.3	−20.7
教育文化	3,698.0	4,424.5	726.4	19.6	5.8	5.5	−0.3	−5.2
厚生医療	1,189.7	1,819.9	630.2	53.0	1.9	2.2	0.4	21.3
供給処理	554.7	554.7	0.0	0.0	0.9	0.7	−0.2	−20.7
事務所	10,016.7	14,777.0	4,760.2	47.5	15.6	18.3	2.6	16.9
専用商業	1,863.9	2,549.7	685.8	36.8	2.9	3.2	0.2	8.4
住商併用	4,632.6	5,149.5	516.9	11.2	7.2	6.4	−0.9	−11.9
宿泊遊興	1,191.0	1,330.5	139.5	11.7	1.9	1.6	−0.2	−11.4
スポーツ興行	392.0	574.2	182.2	46.5	0.6	0.7	0.1	16.1
独立住宅	12,440.9	12,387.4	−53.5	−0.4	19.4	15.3	−4.1	−21.1
集合住宅	22,738.6	33,439.1	10,700.4	47.1	35.5	41.3	5.9	16.6
専用工場	1,239.1	169.8	−1,069.3	−86.3	1.9	0.2	−1.7	−89.1
住工併用	935.9	388.7	−547.1	−58.5	1.5	0.5	−1.0	−67.1
倉庫・運輸	2,303.7	2,401.4	97.7	4.2	3.6	3.0	−0.6	−17.4
農林漁業	4.9	2.9	−2.0	−40.7	0.0	0.0	−0.0	−
住宅床A	37,963.8	48,595.7	10,631.9	28.0	59.2	60.1	0.9	1.5
非住宅床A	26,161.2	32,296.8	6,135.6	23.5	40.8	39.9	−0.9	−2.1

注　住宅床A:独立住宅+集合住宅+(住商併用+住工併用)/2　非住宅床A:合計−住宅床

参考	建物着工量による住宅床・非住宅床予測				建物用途別建物床構成比			
	(ha)		2010年～2035年		(%)		2010年～2035年	
	2010年	2035年	増加量 ha	増加率 %	2010年	2035年	増加ポイント	増加率 %
住宅床B	38,036.7	49,555.4	11,518.7	30.3	59.1	59.6	0.5	0.8
非住宅床B	26,292.6	33,595.5	7,303.0	27.8	40.9	40.4	−0.5	−1.1
床面積合計B	64,329.2	83,150.9	18,821.6	29.3	100	100	0.0	0.0

注　1985年～2005年の20年間の建物平均着工量で、毎年増加した時の2035年予測を「建物着工量予測」とした



	1986年	1991年	1996年	2001年	2006年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年
農林漁業	51.2	35.3	4.8	2.3	5.9	4.9	4.0	3.0	2.8	2.9	2.9
倉庫・運輸	1,889	1,957	2,107	2,190	2,291	2,304	2,328	2,337	2,353	2,377	2,401
住工併用	1,375	1,157	1,064	1,051	1,015	936	826	710	600	494	389
専用工場	2,069	1,894	1,663	1,538	1,383	1,239	1,005	794	565	326	170
集合住宅	12,138	13,877	14,671	17,876	21,279	22,739	24,879	27,019	29,159	31,299	33,439
独立住宅	12,474	10,838	10,377	11,669	12,539	12,441	12,469	12,491	12,484	12,476	12,387
スポーツ興行	242	295	341	358	355	392	431	469	508	537	574
宿泊遊興	897	913	976	1,102	1,163	1,191	1,218	1,242	1,277	1,302	1,330
住商併用	4,187	3,921	4,201	4,326	4,565	4,633	4,748	4,855	4,954	5,052	5,150
専用商業	1,164	1,269	1,295	1,548	1,772	1,864	2,000	2,137	2,273	2,411	2,550
事務所	5,374	6,551	7,728	8,635	9,172	10,017	10,969	11,921	12,873	13,825	14,777
供給処理	293	337	459	525	555	555	555	555	555	555	555
厚生医療	593	655	723	938	1,095	1,190	1,316	1,442	1,568	1,694	1,820
教育文化	3,044	3,086	3,137	3,368	3,599	3,698	3,843	3,989	4,134	4,279	4,424
官公庁	859	821	762	867	921	923	923	923	923	923	923

東京区部　用途別建物床面積の推移と予測

資料
「東京の土地利用」東京都
「2030年の東京　part1　趨勢予測による姿」（財）森記念財団
杉並区資料より作成

（2）23 区と隣接市別建物床面積、容積率、建物階数の変化

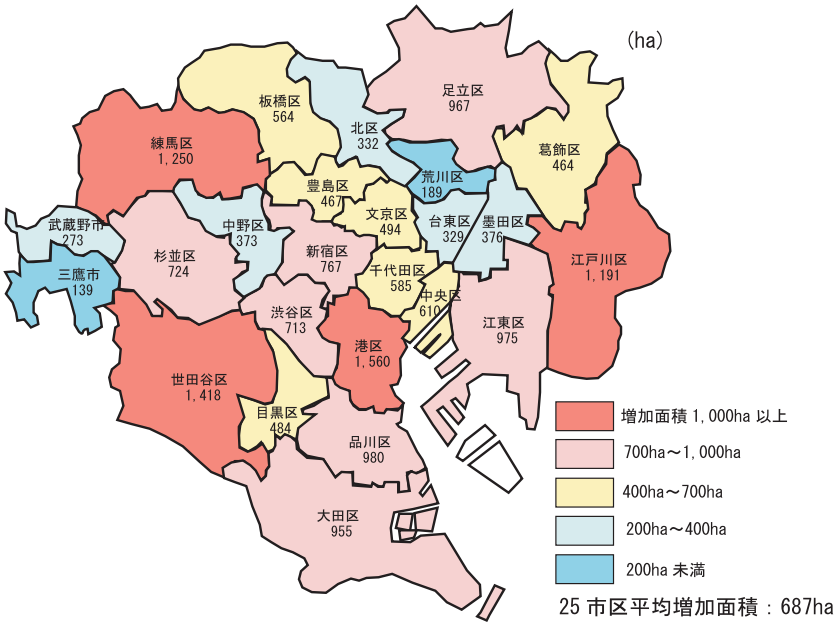
□建物床面積

区部合計は 64, 125ha から 80, 893ha に 16, 768ha（26. 1%）増加

建物床増加面積が大きい（1, 000ha 以上）のは、大きい順に港、世田谷、練馬、江戸川

建物床増加面積が小さい（200ha 未満）のは、荒川。隣接する三鷹も小さい

杉並区の建物床増加面積は、724ha で 23 区と隣接 2 市平均増加面積 687ha を 37ha 上回る。増加量が多い順に 25 区市中 10 番目となる。

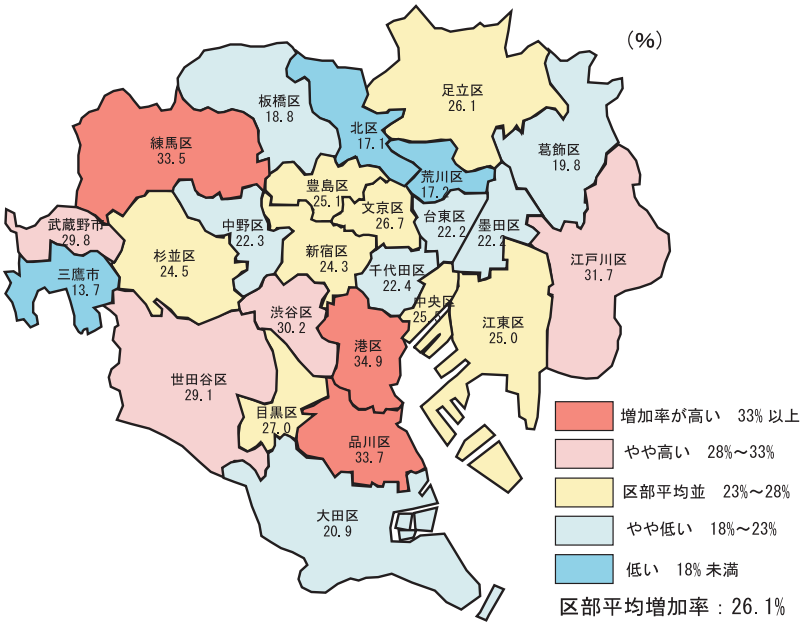


2010 年～2035 年建物床増加面積

建物床面積増加率が高い（３３％ 以上）のは、高い順に、港、品川、練馬

建物床面積増加率が低い（１８％ 未満）のは、低い順に、隣接する三鷹と北、荒川

杉並区の建物床面積増加率は、２４．５％ で区部平均を１．７ ポイント下回る。



2010 年～2035 年建物床面積増加率

□容積率

区部平均容積率は、178％から221％に上昇する。

2035 年の容積率トップ3 は、引き続き都心3 区である。

中央(626%)、千代田（488%)、港（480%)

2035 年に容積率が160％に達しないのは、外周部に多い。

杉並(151%)、練馬(153%)、世田谷(156%)、足立（157.1%)。隣接する三鷹(113%)、武蔵野(157.3%)も容積率が160％に達しない。

杉並区の容積率は、期間中に125％→151％に上昇する。

□建物平均階数(棟数平均)

区部平均建物階数は2．6 階から3．2 階に上昇する

2035 年に建物階数が6 階以上になるのは、千代田、中央

千代田（5.6 階→6.8 階)、中央（5.2 階→6.7 階)

2035 年に建物階数が2．5 階に達しないのは、隣接市の三鷹

三鷹（2.36 階→2.38 階)

杉並区の建物平均階数は、期間中に2．5 階→2．8 階になる。

東京23区部+隣接市
建物床面積、用地面積、容積率、建蔽率、建物平均階数　2010年と2035年の比較

	建物用途別建物床面積 (ha)		区部構成比(%)		用地面積 (ha)		容積率 (%)		建蔽率 (%)		建物平均階数 (階)	
	2010年	2035年	2010年	2035年	2010年	2035年	2010年	2035年	2010年	2035年	2010年	2035年
区部	64,125.0	80,892.5	100	100	36,059.7	36,677.7	178	221	51.5	53.5	2.6	3.2
千代田区	2,618.3	3,203.7	4.1	4.0	655.0	655.9	400	488	48.0	48.1	5.6	6.8
中央区	2,388.6	2,998.9	3.7	3.7	447.3	478.9	534	626	65.4	59.2	5.2	6.7
港区	4,474.9	6,034.5	7.0	7.5	1,276.1	1,256.0	351	480	51.6	62.2	4.0	4.5
新宿区	3,156.0	3,922.8	4.9	4.8	1,228.3	1,269.9	257	309	54.2	50.1	3.3	4.2
文京区	1,850.8	2,345.1	2.9	2.9	793.3	768.8	233	305	56.1	62.7	3.1	3.6
台東区	1,482.6	1,811.5	2.3	2.2	562.9	556.9	263	325	65.8	60.3	3.4	4.6
墨田区	1,697.4	2,073.4	2.6	2.6	740.3	689.4	229	301	59.2	52.2	2.9	4.3
江東区	3,896.1	4,871.6	6.1	6.0	1,945.2	1,984.3	200	246	45.8	48.6	3.0	3.4
品川区	2,905.3	3,885.7	4.5	4.8	1,337.2	1,371.2	217	283	55.3	61.6	2.6	2.7
目黒区	1,790.4	2,274.0	2.8	2.8	1,079.9	1,076.8	166	211	53.2	57.2	2.5	3.0
大田区	4,559.5	5,514.2	7.1	6.8	3,007.0	3,097.8	152	178	51.7	57.0	2.4	2.6
世田谷区	4,871.1	6,289.1	7.6	7.8	3,898.3	4,043.0	125	156	47.1	50.0	2.4	2.8
渋谷区	2,358.9	3,072.2	3.7	3.8	1,041.1	1,044.9	227	294	51.6	54.3	3.3	4.0
中野区	1,667.0	2,039.5	2.6	2.5	1,108.7	1,103.1	150	185	54.1	54.8	2.4	2.9
杉並区	2,961.3	3,685.6	4.6	4.6	2,377.4	2,447.0	125	151	49.9	54.1	2.5	2.8
豊島区	1,861.1	2,328.0	2.9	2.9	880.7	861.7	211	270	60.2	64.4	2.7	3.3
北区	1,943.9	2,275.9	3.0	2.8	1,164.7	1,140.1	167	200	48.7	44.6	2.8	3.6
荒川区	1,099.0	1,288.2	1.7	1.6	573.6	526.0	192	245	58.8	55.4	2.6	3.6
板橋区	3,001.8	3,566.2	4.7	4.4	1,959.8	1,920.6	153	186	52.9	58.7	2.5	2.7
練馬区	3,732.4	4,982.0	5.8	6.2	3,025.3	3,265.2	123	153	47.6	49.9	2.3	2.7
足立区	3,703.5	4,670.1	5.8	5.8	2,831.5	2,971.9	131	157	47.5	45.7	2.3	2.9
葛飾区	2,347.6	2,811.7	3.7	3.5	1,776.5	1,754.2	132	160	54.3	55.2	2.3	2.7
江戸川区	3,757.3	4,948.4	5.9	6.1	2,349.4	2,394.1	160	207	52.8	53.6	2.4	3.0
武蔵野市	913.2	1,185.7	－	－	736.6	754.0	124	157	44.7	49.2	2.3	2.6
三鷹市	1,015.0	1,153.9	－	－	1,004.2	1,017.0	101	113	42.2	47.1	2.4	2.4

資料
「東京の土地利用」東京都　各年
「2030 年の東京　part1　趨勢予測による姿」(財) 森記念財団
杉並区資料より作成

変わりゆく東京と杉並

～人口・土地利用の趨勢予測～

杉並区７地域編

第一部　将来人口推計

杉並の人口　2010年～2035年の変化

2-1. 杉並の人口　2010年～2035年の変化

2-1-1. 総人口

総人口は、0.75%減少し、53.4万人に、ピークは2020年

杉並の総人口は、右図のように変化し、2010年の53.9万人から、2020年まで若干増加し54万人になり、期間中のピークを迎える。その後徐々に人口は減少し、2035年には53.5万人となり、2010年に比べ、4千人（0.75%）減少し、53.4万人となる。

2010年に人口が多い上位3地域は、阿佐ヶ谷(9.2万人)、荻窪（8.7万人)、高円寺（8.5万人)。

2035年に人口が多い上位3地域は、阿佐ヶ谷(8.5万人)、高円寺(8.5万人)、高井戸（8.3万人）である。

●人口が増加するのは3地域

この間に人口が増加するのは、順に井草（4千人)、西荻(3.3千人)、高円寺（0.9千人)。

●人口が減少するのは4地域

一方、減少する地域は、阿佐ヶ谷（-6.8千人)、荻窪(-4千人)、方南・和泉（-0.8千人)、高井戸(-0.6千人）である。

●人口密度が高い地域は、高円寺

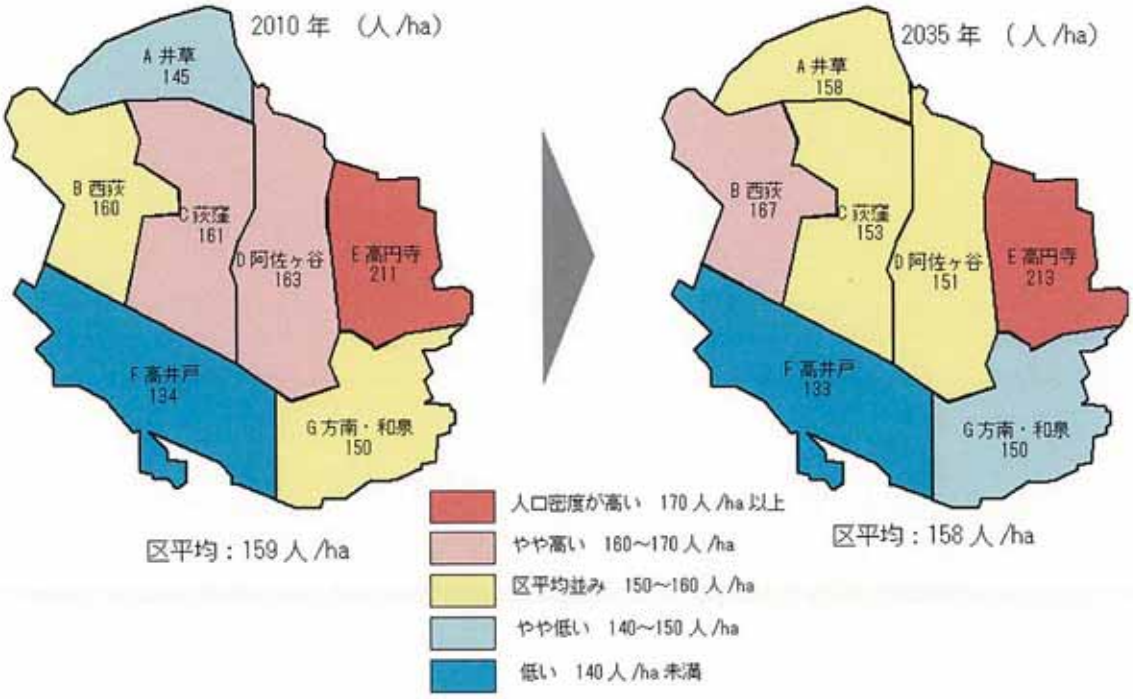
2010年は順に高円寺、阿佐ヶ谷、荻窪。2035年には、高円寺はあい変わらず密度が高く、次に西荻が高くなる。

2010年の人口密度は、中央線沿いに新宿に近い方から、高円寺、阿佐ヶ谷、荻窪、西荻が密度が高いが、2035年には、高円寺、西荻、井草、荻窪の順になる。

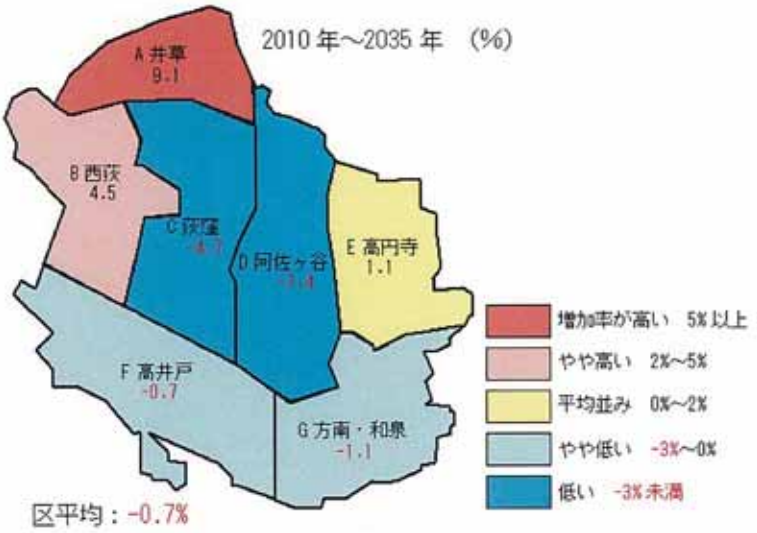
●人口密度が低い地域は、高井戸

2010年の人口密度の低い地域は、低い順に高井戸、井草である。

2035年には、一番低いのは高井戸で変わらず、次が方南・和泉となる。



杉並区7地域別人口密度　2010年と2035年の比較



杉並区7地域別人口増加率　2010年～2035年

●人口増加率が高いのは、井草、西荻

2010年から2035年に人口増加率が高いのは、高いものから順に井草、西荻、高円寺。

●人口減少率が高いのは、阿佐ヶ谷、荻窪

一方、人口減少率が高いのは、高いものから順に阿佐ヶ谷、荻窪、方南・和泉、高井戸。

杉並区7地域別総人口の推移と予測

日本人+外国人	面積	(人)								2010年～2035年	
	(ha)	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	増加数(人)	増加率(%)
杉並区全体	3,388	513,664	524,772	538,682	538,423	540,353	539,591	537,706	534,659	-4,023	-0.75
A井草地域	305	39,410	40,685	44,089	45,134	46,153	46,934	47,556	48,096	4,007	9.09
B西荻地域	458	68,243	69,958	73,061	73,846	74,910	75,600	76,098	76,382	3,321	4.55
C荻窪地域	540	81,881	84,720	86,691	86,015	85,648	84,761	83,787	82,660	-4,031	-4.65
D阿佐ヶ谷地域	564	91,204	91,377	92,203	90,790	89,821	88,516	87,045	85,356	-6,847	-7.43
E高円寺地域	401	82,247	83,746	84,450	84,605	85,209	85,359	85,411	85,353	903	1.07
F高井戸地域	632	78,073	81,712	84,408	84,154	84,428	84,406	84,219	83,822	-586	-0.69
G方南・和泉地域	488	72,606	72,574	73,780	73,879	74,185	74,015	73,589	72,992	-788	-1.07

杉並区7地域別人口密度の推移と予測

日本人+外国人	人口密度							(人/ha)	2010年～2035年
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	増加密度(人/ha)
杉並区全体	152	155	159	159	159	159	159	158	-1.2
A井草地域	129	133	145	148	151	154	156	158	13.1
B西荻地域	149	153	160	161	164	165	166	167	7.3
C荻窪地域	152	157	161	159	159	157	155	153	-7.5
D阿佐ヶ谷地域	162	162	163	161	159	157	154	151	-12.1
E高円寺地域	205	209	211	211	212	213	213	213	2.3
F高井戸地域	124	129	134	133	134	134	133	133	-0.9
G方南・和泉地域	149	149	151	151	152	152	151	150	-1.6

このページに関する資料：杉並区資料より作成

2-1-2. 外国人人口

2035年には、杉並区で1.5万人、総人口に占める割合は2.8%

杉並区の外国人人口は、右図のように変化し、2010年の1.15万人から、2035年の1.5万人へと、0.35万人（30.5%）増加する。外国人構成比は2.1%から2.8%に0.7ポイント上昇する。

2010年に外国人が2千人を超える地域は、高円寺、阿佐ヶ谷の2地域であった。

2035年に外国人が2千人を超えるのは、この2地域の他に、方南・和泉、高井戸、荻窪が加わる。

●外国人が大きく増加する地域は高井戸、方南・和泉

外国人が2010年～2035年の間で大きく増加する地域は、高井戸と方南・和泉で、増加数は共に千人を超える。

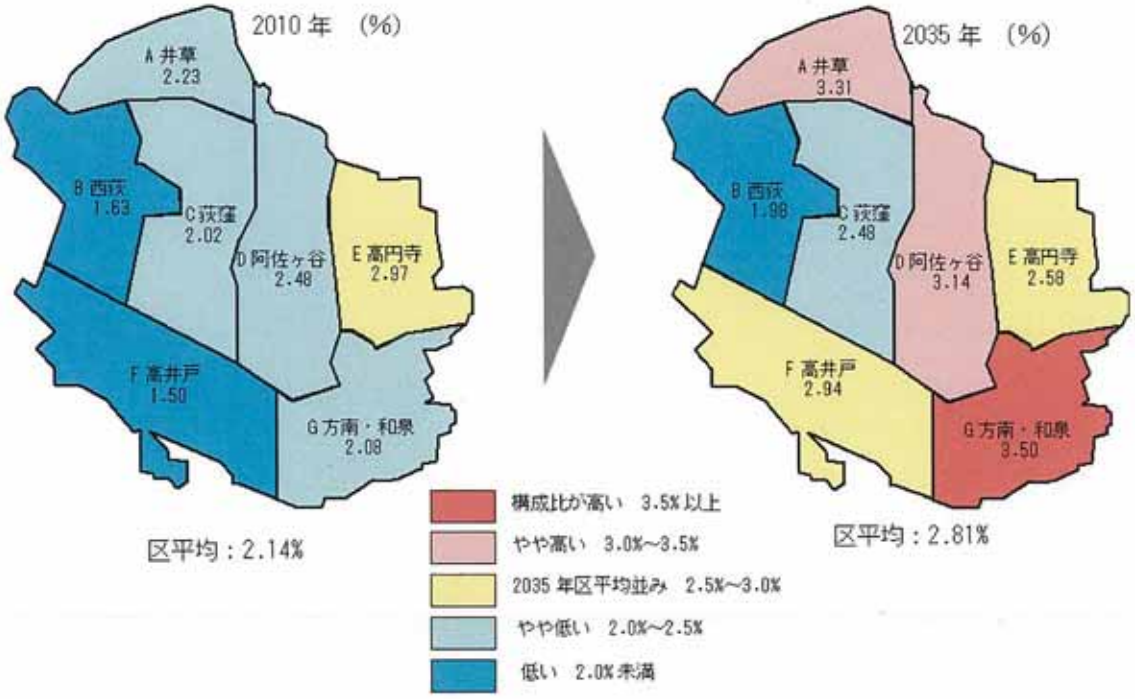
●外国人が減少するのは高円寺

この間に、外国人が唯一減少する地域は、高円寺でこの間に3百人減少する。

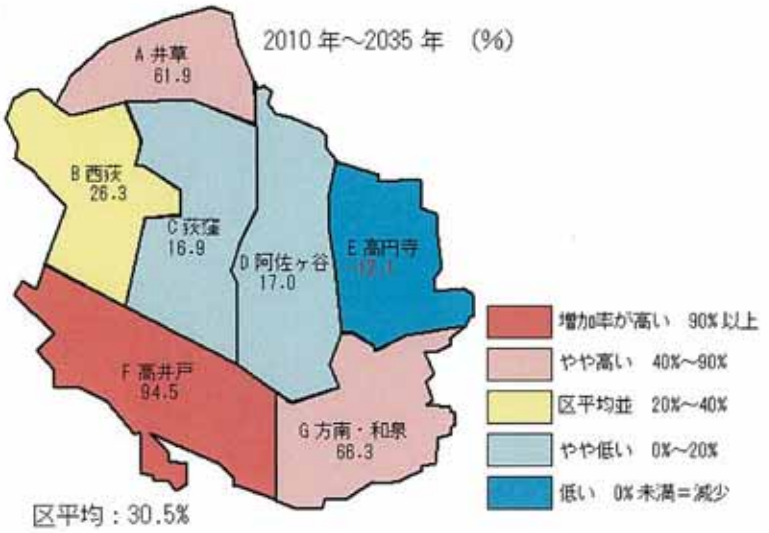
●外国人構成比は、2035年に方南・和泉が3.5%になり最も高くなる

2010年には、杉並区で外国人構成比が2.14%であり、3%を超える地域は無かった。

2035年には、方南・和泉、井草、阿佐ヶ谷の三地域で外国人構成比が3%を超え、杉並区平均で2.81%になる。



杉並区7地域別外国人構成比　2010年と2035年の比較



杉並区７地域別外国人人口増加率　2010年～2035年

●外国人人口増加率が高いのは、高井戸、方南・和泉、井草

この間の外国人増加率は区平均で30.5％であり、最も高いのは高井戸の94.5％、次いで方南・和泉の66.3％、井草の61.9％が増加率が高い地域である。

●外国人人口増加率が低いのは、唯一減少する高円寺と荻窪、阿佐ヶ谷

この間の外国人増加率が低いのは、唯一外国人人口が減少する高円寺と、増加率が区平均の半分程度の荻窪（16.9％）と阿佐ヶ谷（17.0％）である。

杉並区7地域別外国人人口の推移と予測

外国人	(人)								2010年～2035年	
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	増加数(人)	増加率(%)
杉並区全体	10,508	10,988	11,524	12,074	12,711	13,427	14,205	15,044	3,520	30.5
A井草地域	756	861	983	1,102	1,223	1,345	1,466	1,591	608	61.9
B西荻地域	1,020	1,132	1,188	1,242	1,298	1,353	1,429	1,501	313	26.3
C荻窪地域	1,536	1,712	1,755	1,795	1,835	1,871	1,951	2,052	297	16.9
D阿佐ヶ谷地域	2,384	2,317	2,289	2,256	2,272	2,397	2,526	2,677	388	17.0
E高円寺地域	2,468	2,608	2,505	2,428	2,368	2,299	2,248	2,203	-302	-12.1
F高井戸地域	925	1,022	1,267	1,506	1,756	1,997	2,228	2,464	1,197	94.5
G方南・和泉地域	1,419	1,336	1,537	1,745	1,960	2,163	2,357	2,555	1,018	66.3

杉並区7地域別外国人構成比の推移と予測

外国人構成比	(人)								2010年～2035年
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	ポイント増(%)
杉並区全体	2.05%	2.09%	2.14%	2.24%	2.35%	2.49%	2.64%	2.81%	0.67%
A井草地域	1.92%	2.12%	2.23%	2.44%	2.65%	2.87%	3.08%	3.31%	1.08%
B西荻地域	1.49%	1.62%	1.63%	1.68%	1.73%	1.79%	1.88%	1.96%	0.34%
C荻窪地域	1.88%	2.02%	2.02%	2.09%	2.14%	2.21%	2.33%	2.48%	0.46%
D阿佐ヶ谷地域	2.61%	2.54%	2.48%	2.49%	2.53%	2.71%	2.90%	3.14%	0.65%
E高円寺地域	3.00%	3.11%	2.97%	2.87%	2.78%	2.69%	2.63%	2.58%	-0.39%
F高井戸地域	1.18%	1.25%	1.50%	1.79%	2.08%	2.37%	2.65%	2.94%	1.44%
G方南・和泉地域	1.95%	1.84%	2.08%	2.36%	2.64%	2.92%	3.20%	3.50%	1.42%

このページに関する資料：杉並区資料より作成

2-1-3. 年少人口(15歳未満)
5.1万人から1.6万人（31%）減少し、3.5万人になる

杉並区の年少人口は、2010年の5.1万人から、2035年には1.6万人（31%）減少し、3.5万人になる。構成比は、9.5%から6.6%に2.9ポイント減少する。7地域全部が年少人口が千人以上減少する。

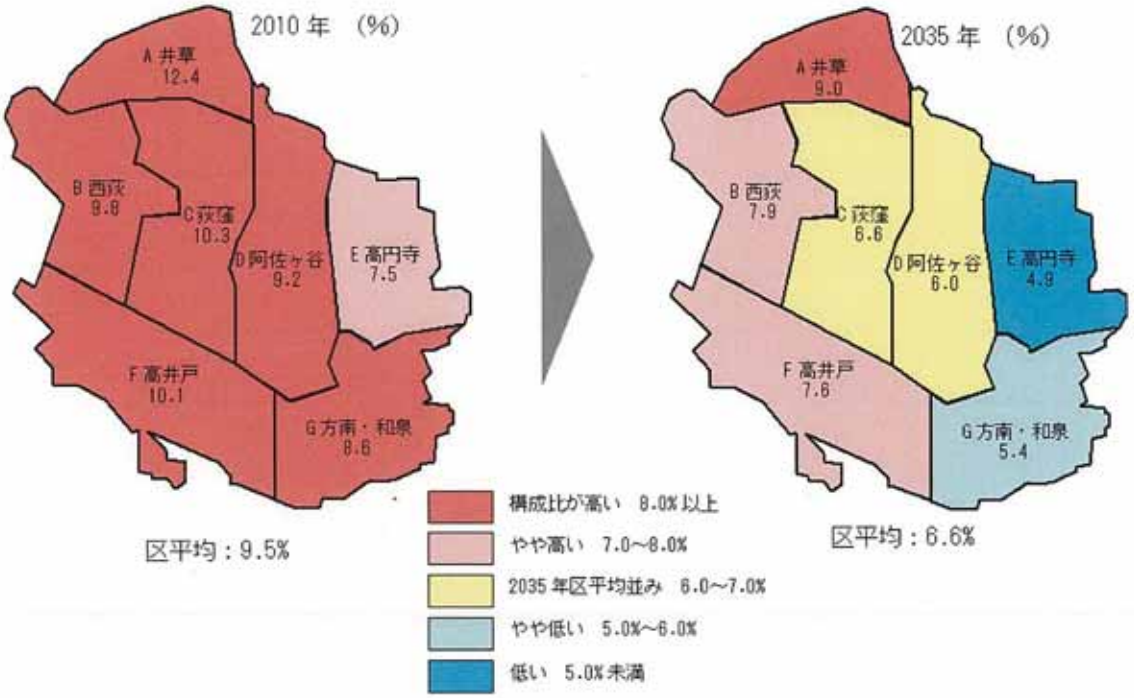
2010年に年少人口が5千人を割る地域は、一つも無かったが、2035年には、方南・和泉(3.9千人)、高円寺(4.2千人)、井草（4.3千人）の3地域が5千人を割ることになる。

●年少人口が増加する地域は一つもない

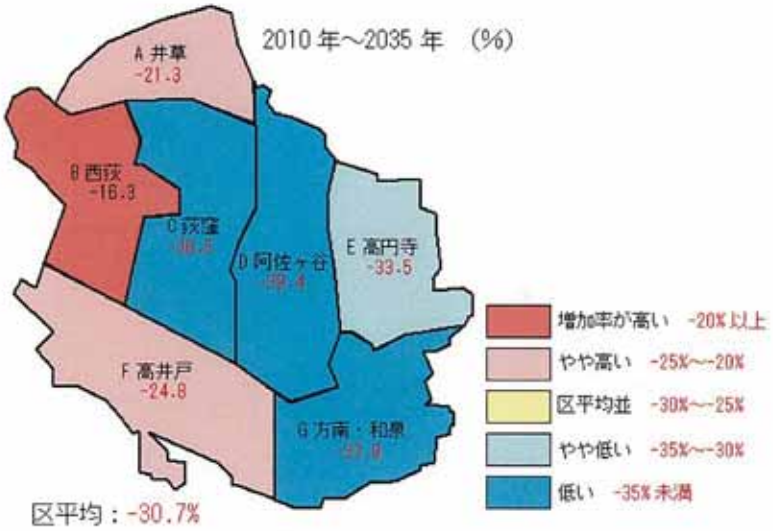
全ての地域で年少人口は減少する。減少数が大きい地域(3千人以上減）は荻窪と阿佐ヶ谷。一方、減少数が小さい地域は（1千人台）は、井草と西荻である。

●年少人口構成比は、全ての地域でポイント減

全ての地域で構成比のポイントが減少する。2010年には構成比が高い地域の水準8%を割る地域は高円寺だけであったが、2035年には、8%を上回っている地域は井草だけになる。



杉並区7地域別年少人口構成比　2010年と2035年の比較



杉並区7地域別年少人口増加率　2010年～2035年

●年少人口増加率は西高東低

この間の増加率は区平均で-30%強、最も増加率が高い西荻でも-15%以下である。
増加率が低い地域（-35%未満）は、阿佐ヶ谷、荻窪、方南・和泉の3地域。

杉並区7地域別年少人口の推移と予測

日本人+外国人	(人)								2010年～2035年	
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	増加数（人）	増加率（%）
杉並区全体	50,636	49,651	51,211	50,220	47,198	41,129	37,367	35,477	-15,734	-30.7
A井草地域	4,872	4,816	5,489	5,604	5,398	4,782	4,441	4,318	-1,171	-21.3
B西荻地域	6,857	6,513	7,174	7,332	7,274	6,648	6,200	6,007	-1,167	-16.3
C荻窪地域	8,532	8,821	8,912	8,476	7,664	6,520	5,817	5,480	-3,432	-38.5
D阿佐ヶ谷地域	8,686	8,361	8,452	8,090	7,317	6,196	5,505	5,126	-3,326	-39.4
E高円寺地域	6,921	6,585	6,350	6,078	5,687	4,868	4,428	4,221	-2,129	-33.5
F高井戸地域	8,018	8,211	8,523	8,428	7,989	7,146	6,626	6,409	-2,114	-24.8
G方南・和泉地域	6,750	6,344	6,311	6,212	5,868	4,968	4,349	3,917	-2,394	-37.9

杉並区7地域別年少人口構成比の推移と予測

日本人+外国人	人口構成比							(人)	2010年～2035年
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	ポイント増
杉並区全体	9.9%	9.5%	9.5%	9.3%	8.7%	7.6%	6.9%	6.6%	-2.9%
A井草地域	12.4%	11.8%	12.4%	12.4%	11.7%	10.2%	9.3%	9.0%	-3.5%
B西荻地域	10.0%	9.3%	9.8%	9.9%	9.7%	8.8%	8.1%	7.9%	-2.0%
C荻窪地域	10.4%	10.4%	10.3%	9.9%	8.9%	7.7%	6.9%	6.6%	-3.7%
D阿佐ヶ谷地域	9.5%	9.2%	9.2%	8.9%	8.1%	7.0%	6.3%	6.0%	-3.2%
E高円寺地域	8.4%	7.9%	7.5%	7.2%	6.7%	5.7%	5.2%	4.9%	-2.6%
F高井戸地域	10.3%	10.0%	10.1%	10.0%	9.5%	8.5%	7.9%	7.6%	-2.5%
G方南・和泉地域	9.3%	8.7%	8.6%	8.4%	7.9%	6.7%	5.9%	5.4%	-3.2%

このページに関する資料：杉並区資料より作成

2-1-4. 未就学児童人口（0～5歳）
2.12万人から7.5千人（35%）減少し、1.37万人になる

杉並区の未就学児童人口は、2010年の2.12万人から、2035年には0.75万人（35.4%）減少し、1.37万人になる。

構成比は、3.9%から2.6%に1.4ポイント減少する。7地域全部が構成比が低下する。

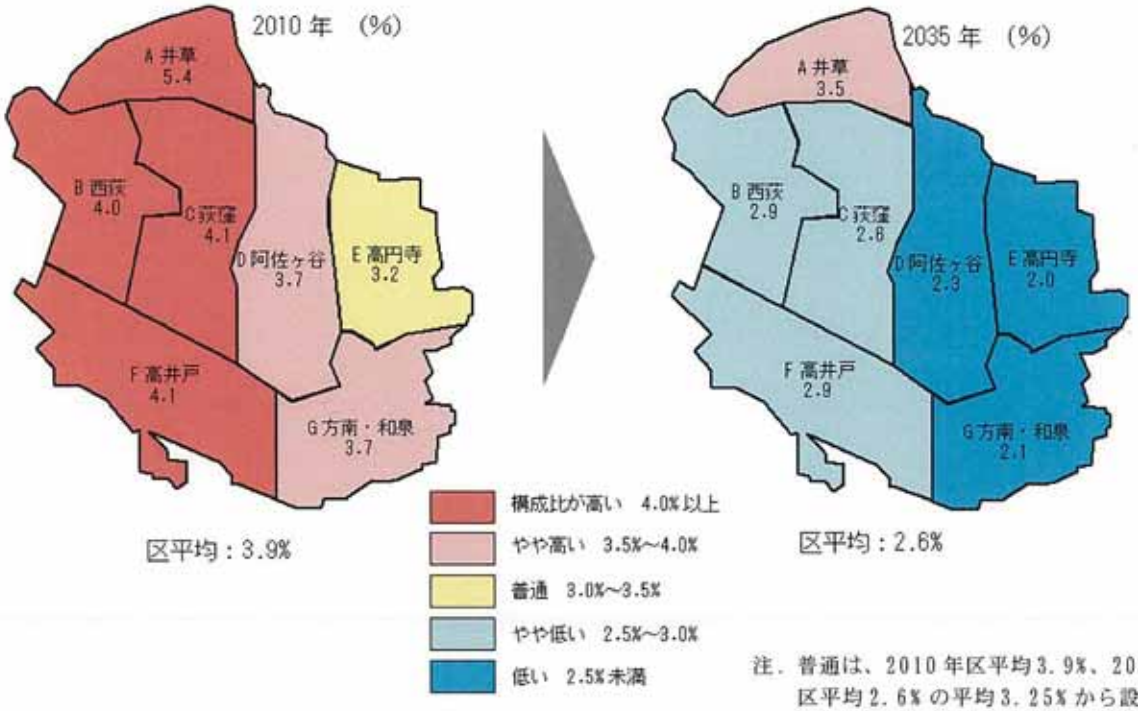
2010年に未就学児童が2千人を割る地域は、一つも無かったが、2035年には、方南・和泉(1.5千人)、井草（1.7千人)、高円寺(1.7千人）の3地域が2千人を割ることになる。

●未就学児童人口は全ての地域で減少

全ての地域で未就学児童人口は減少する。減少数が大きい地域(千人以上減）は、阿佐ヶ谷、荻窪、方南･和泉。一方、減少数が小さい地域（7百人台）は、井草と西荻である。

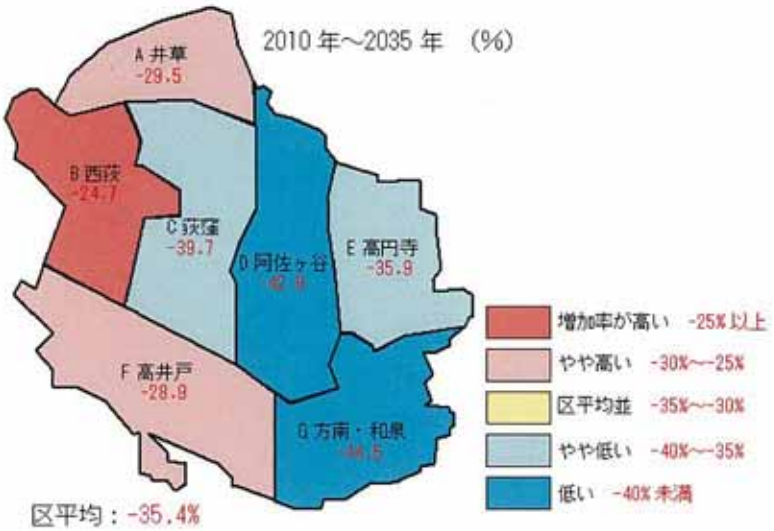
●未就学児童人口構成比は、全ての地域で1ポイント以上減少

全ての地域で構成比が1ポイント以上減少する。2010年には未就学児童構成比がやや高い（3.5%～4.0）を下回る地域は高円寺だけであるが、2035年にやや高い地域は井草だけになった。



注．普通は、2010年区平均3.9%、2035年区平均2.6%の平均3.25%から設定

杉並区7地域別未就学児童人口構成比　2010年と2035年の比較



杉並区７地域別未就学児童人口増加率　2010年～2035年

●未就学児童人口増加率も西高東低

この間の増加率は区平均で-35.4%、最も増加率が高い西荻でも-24.7%である

増加率が低い地域（-40%以上）は、方南・和泉（増加率-44.5、以下同じ）阿佐ヶ谷（-42.9）の2地域。

杉並区7地域別未就学児童人口の推移と予測

日本人+外国人	(人)								2010年～2035年	
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	増加数（人）	増加率（%）
杉並区全体	19,669	20,006	21,179	18,295	16,345	14,370	13,273	13,685	-7,494	-35.4
A井草地域	2,022	2,018	2,390	2,093	1,878	1,706	1,623	1,685	-705	-29.5
B西荻地域	2,648	2,541	2,958	2,718	2,513	2,286	2,139	2,227	-731	-24.7
C荻窪地域	3,184	3,591	3,546	3,003	2,614	2,236	2,066	2,137	-1,409	-39.7
D阿佐ヶ谷地域	3,364	3,378	3,450	2,857	2,492	2,139	1,930	1,969	-1,481	-42.9
E高円寺地域	2,718	2,632	2,672	2,235	2,013	1,756	1,622	1,712	-960	-35.9
F高井戸地域	3,045	3,200	3,429	3,062	2,761	2,486	2,366	2,438	-991	-28.9
G方南・和泉地域	2,688	2,646	2,734	2,326	2,073	1,761	1,526	1,517	-1,217	-44.5

杉並区7地域別未就学児童人口構成比の推移と予測

日本人+外国人	人口構成比 (人)								2010年～2035年
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	ポイント増
杉並区全体	3.8%	3.8%	3.9%	3.4%	3.0%	2.7%	2.5%	2.6%	-1.4%
A井草地域	5.1%	5.0%	5.4%	4.6%	4.1%	3.6%	3.4%	3.5%	-1.9%
B西荻地域	3.9%	3.6%	4.0%	3.7%	3.4%	3.0%	2.8%	2.9%	-1.1%
C荻窪地域	3.9%	4.2%	4.1%	3.5%	3.1%	2.6%	2.5%	2.6%	-1.5%
D阿佐ヶ谷地域	3.7%	3.7%	3.7%	3.1%	2.8%	2.4%	2.2%	2.3%	-1.4%
E高円寺地域	3.3%	3.1%	3.2%	2.6%	2.4%	2.1%	1.9%	2.0%	-1.2%
F高井戸地域	3.9%	3.9%	4.1%	3.6%	3.3%	2.9%	2.8%	2.9%	-1.2%
G方南・和泉地域	3.7%	3.6%	3.7%	3.1%	2.8%	2.4%	2.1%	2.1%	-1.6%

このページに関する資料：杉並区資料より作成

2-1-5. 小学生世代人口（6～11歳）
1.99万人から0.59万人（29%）減少し、1.41万人になる

杉並区の小学生世代人口は、2010年の1.99万人から、2035年には0.59万人（29.4%）減少し、1.41万人になる。
構成比は、3.7%から2.6%に1.1ポイント減少する。7地域全部が構成比が低下する。

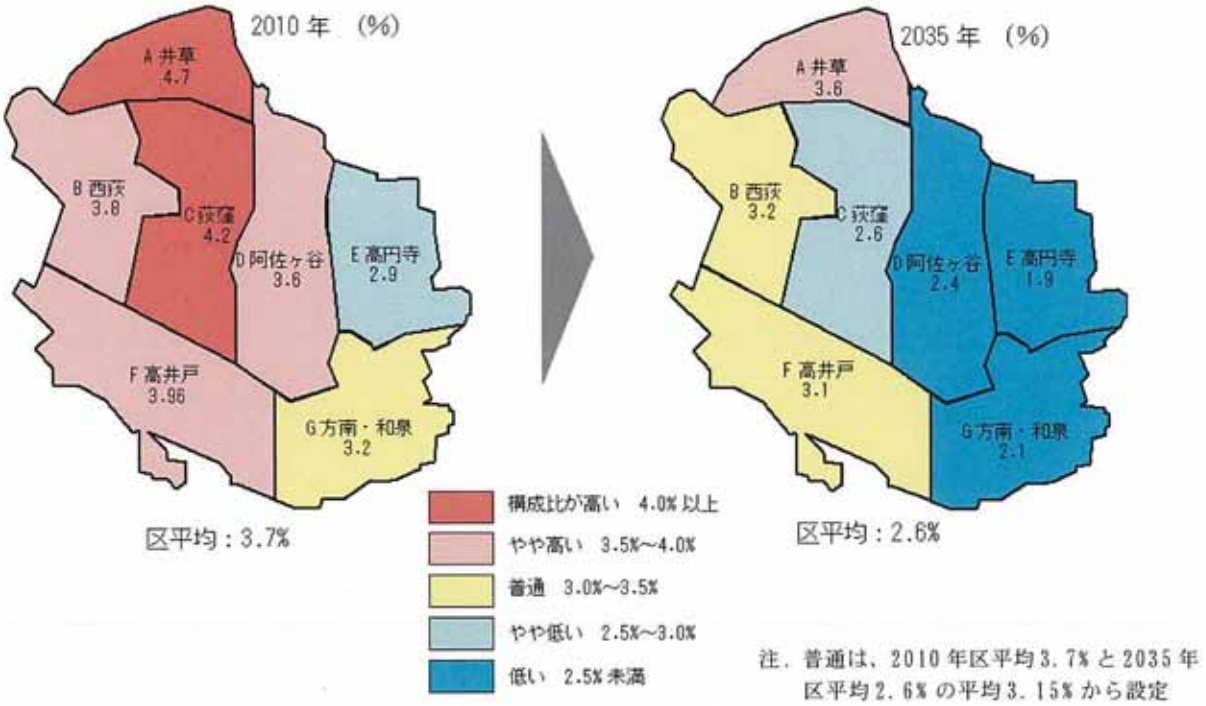
2010年に小学生世代人口が2千人を割る地域は、一つも無かったが、2035年には、方南・和泉(1.5千人)、高円寺(1.6千人)、井草（1.7千人）の3地域が2千人を割ることになる。

●小学生世代人口は全ての地域で減少する

全ての地域で年少人口は減少する。減少数が大きい地域（千人以上減）は阿佐ヶ谷、荻窪。
一方、減少数が小さい地域は（3百人台）は、井草と西荻である。

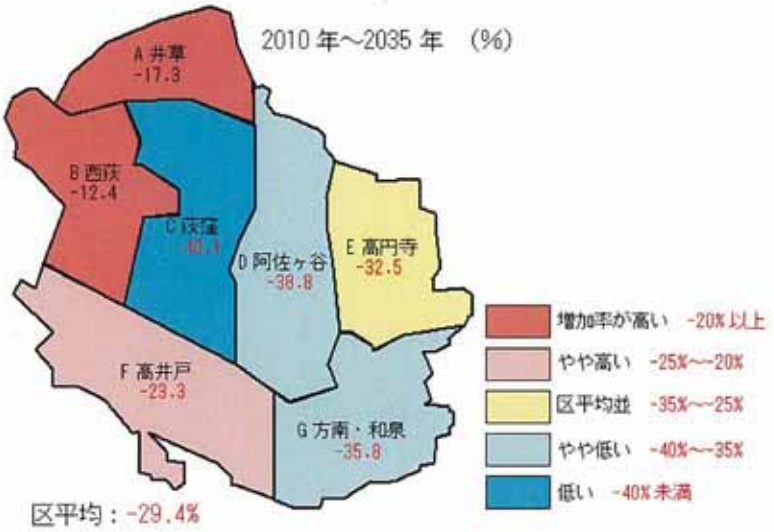
●小学生世代人口構成比は、全ての地域で0.6ポイント以上減少する

全ての地域で構成比が0.6ポイント以上減少する。2010年には3%（平均並）を割る地域は高円寺だけであったが、2035年に3%を上回っている地域は、井草、西荻、高井戸の3地域になった。



注．普通は、2010年区平均3.7%と2035年区平均2.6%の平均3.15%から設定

杉並区7地域別小学生世代人口構成比　2010年と2035年の比較



杉並区7地域別小学生世代人口増加率　2010年～2035年

●小学生世代人口増加率は西側の井草、西荻、高井戸が高く、高円寺は並。

この間の増加率は区平均で-29.4%、増加率が高い地域は、西荻（増加率-12.4%、以下同じ）、井草（-17.3%）の2地域である。増加率が低い地域（-40%未満）は、荻窪の1地域。

杉並区7地域別小学生世代人口の推移と予測

日本人+外国人	(人)								2010年～2035年	
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	増加数（人）	増加率（%）
杉並区全体	19,750	19,593	19,943	21,439	19,529	17,257	15,367	14,083	-5,860	-29.4
A井草地域	1,900	1,884	2,078	2,393	2,238	1,992	1,820	1,719	-359	-17.3
B西荻地域	2,634	2,652	2,781	3,127	3,050	2,819	2,601	2,438	-343	-12.4
C荻窪地域	3,449	3,419	3,625	3,623	3,192	2,753	2,386	2,171	-1,454	-40.1
D阿佐ヶ谷地域	3,374	3,272	3,314	3,474	3,030	2,605	2,266	2,028	-1,286	-38.8
E高円寺地域	2,642	2,634	2,414	2,608	2,310	2,023	1,789	1,629	-785	-32.5
F高井戸地域	3,147	3,278	3,340	3,566	3,318	2,986	2,714	2,562	-778	-23.3
G方南・和泉地域	2,604	2,454	2,391	2,648	2,391	2,079	1,791	1,536	-855	-35.8

杉並区7地域別小学生世代人口構成比の推移と予測

日本人+外国人	人口構成比							(人)	2010年～2035年
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	ポイント増
杉並区全体	3.8%	3.7%	3.7%	4.0%	3.6%	3.2%	2.9%	2.6%	-1.1%
A井草地域	4.8%	4.6%	4.7%	5.3%	4.8%	4.2%	3.8%	3.6%	-1.1%
B西荻地域	3.9%	3.8%	3.8%	4.2%	4.1%	3.7%	3.4%	3.2%	-0.6%
C荻窪地域	4.2%	4.0%	4.2%	4.2%	3.7%	3.2%	2.8%	2.6%	-1.6%
D阿佐ヶ谷地域	3.7%	3.6%	3.6%	3.8%	3.4%	2.9%	2.6%	2.4%	-1.2%
E高円寺地域	3.2%	3.1%	2.9%	3.1%	2.7%	2.4%	2.1%	1.9%	-1.0%
F高井戸地域	4.0%	4.0%	4.0%	4.2%	3.9%	3.5%	3.2%	3.1%	-0.9%
G方南・和泉地域	3.6%	3.4%	3.2%	3.6%	3.2%	2.8%	2.4%	2.1%	-1.1%

このページに関する資料：杉並区資料より作成

2-1-6. 生産年齢人口（15～64歳）
38.4万人から0.82万人（2.2%）減少し、37.5万人になる

杉並区の生産年齢人口は、2010年の38.4万人から、2035年には0.82万人（2.2%）減少し、37.5万人になる。

構成比は、71.2%から70.2%に1ポイント減少する。高円寺と方南・和泉の2地域の構成比が上昇し、他の5地域の構成比が低下する。

●生産年齢人口が増加する地域は井草、高円寺、西荻の3地域

2010年～2035年に生産年齢人口が、増加する地域は、井草（増加数2.2千人、以下同様）、高円寺（1.5千人）、西荻（0.4千人）である。

一方減少する地域は、阿佐ヶ谷（減少数5.8千人、以下同様）、荻窪（3.7千人）、高井戸（2.3千人）、方南・和泉（0.3千人）である。

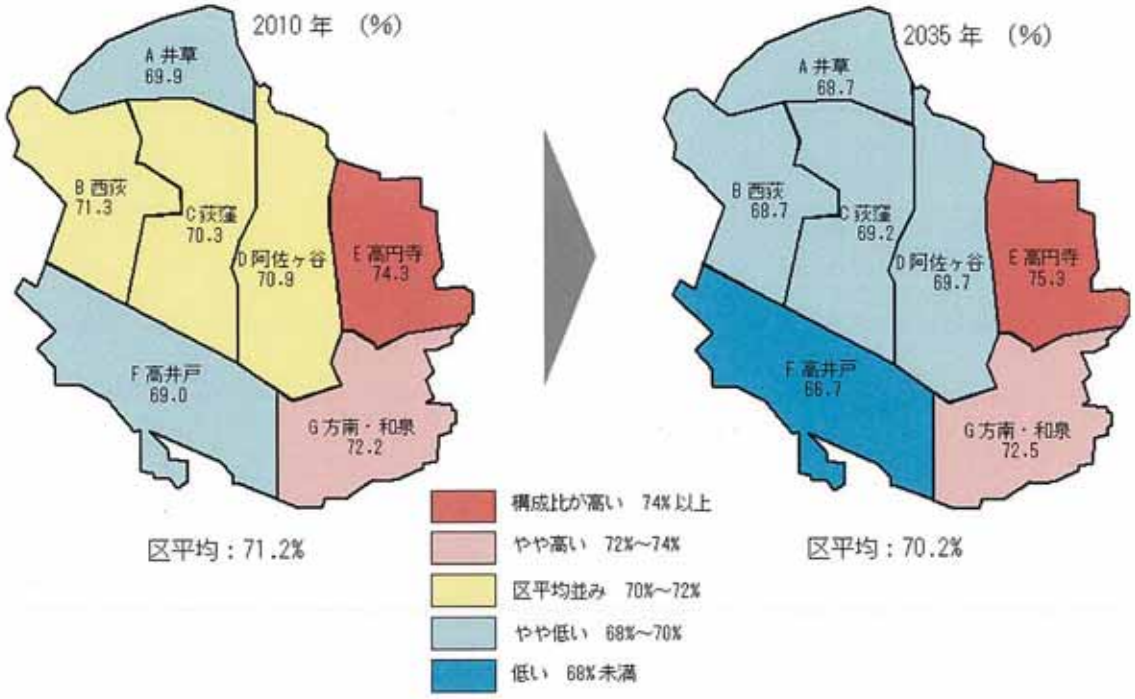
●生産年齢人口構成比は、高円寺と方南・和泉の2地域がポイント増加

2010年～2035年に構成比が増加するのは、高円寺（増加ポイント1.0、以下同じ）、方南・和泉（0.3）の2地域である。

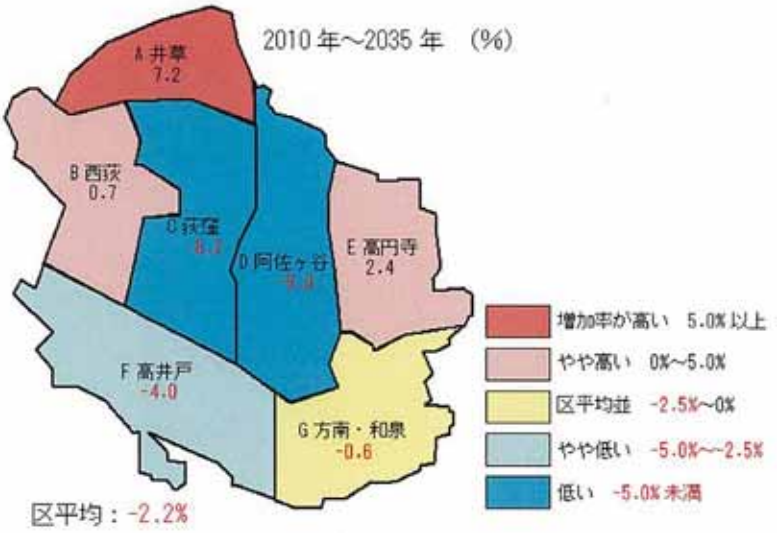
一方、減少する地域は、西荻（減少ポイント2.6、以下同じ）、高井戸（2.3）、阿佐ヶ谷（1.22）、井草（1.20）、荻窪（1.16）の5地域。

●2035年の生産人口構成比は西低東高

生産人口構成比の2010年と2035年を比較すると西低東高の傾向が強まる。



杉並区7地域別生産年齢人口構成比　2010年と2035年の比較



杉並区７地域別生産年齢人口増加率　2010年～2035年

●生産年齢人口増加率が高い井草、やや高い高円寺、西荻

この間の増加率は区平均で-2.2%、増加率が高い地域は井草（増加率7.2%、以下同じ）、やや高いのが高円寺（2.4%）、西荻（0.7%）である。

増加率が低い地域は、阿佐ヶ谷(-9.0%)、荻窪（-6.2%）で、やや低い地域は、高井戸（-4.0%）である。

杉並区7地域別生産年齢人口の推移と予測

日本人+外国人	(人)								2010年～2035年	
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	増加数（人）	増加率（%）
杉並区全体	379,408	382,414	383,577	380,257	382,969	388,166	385,368	375,291	-8,286	-2.2
A井草地域	28,700	29,181	30,837	31,297	32,125	33,244	33,564	33,064	2,227	7.2
B西荻地域	50,382	51,360	52,100	51,980	52,636	53,599	53,660	52,471	371	0.7
C荻窪地域	59,716	60,799	60,974	60,202	60,359	60,565	59,482	57,176	-3,798	-6.2
D阿佐ヶ谷地域	67,515	66,501	65,352	63,701	63,383	63,432	62,105	59,456	-5,896	-9.0
E高円寺地域	62,539	63,098	62,785	62,776	63,680	65,072	65,159	64,272	1,487	2.4
F高井戸地域	56,225	57,914	58,255	57,604	57,794	58,223	57,498	55,914	-2,341	-4.0
G方南・和泉地域	54,331	53,561	53,274	52,696	52,993	54,031	53,900	52,939	-335	-0.6

杉並区7地域別生産年齢人口構成比の推移と予測

日本人+外国人	人口構成比 (人)								2010年～2035年
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	ポイント増
杉並区全体	73.9%	72.9%	71.2%	70.6%	70.9%	71.9%	71.7%	70.2%	-1.01%
A井草地域	72.8%	71.7%	69.9%	69.3%	69.6%	70.8%	70.6%	68.7%	-1.20%
B西荻地域	73.8%	73.4%	71.3%	70.4%	70.3%	70.9%	70.5%	68.7%	-2.61%
C荻窪地域	72.9%	71.8%	70.3%	70.0%	70.5%	71.5%	71.0%	69.2%	-1.16%
D阿佐ヶ谷地域	74.0%	72.8%	70.9%	70.2%	70.6%	71.7%	71.3%	69.7%	-1.22%
E高円寺地域	76.0%	75.3%	74.3%	74.2%	74.7%	76.2%	76.3%	75.3%	0.96%
F高井戸地域	72.0%	70.9%	69.0%	68.5%	68.5%	69.0%	68.3%	66.7%	-2.31%
G方南・和泉地域	74.8%	73.8%	72.2%	71.3%	71.4%	73.0%	73.2%	72.5%	0.32%

このページに関する資料：杉並区資料より作成

2-1-7. 老年人口(65歳以上)
10.4万人から2万人（19.3%）増加し、12.4万人になる

杉並区の老年人口は、2010年の10.4万人から、2035年には2万人（19.3%）増加し、12.4万人になる。

構成比は、19.3%から23.2%に3.9ポイント増加する。全7地域の構成比が上昇する。

●全地域で老年人口が増加する

2010年～2035年に老年人口が増加するのは全地域で、増加数が3千人を越えるのは、西荻(増加数4.1千人、以下同様)、高井戸（3.9千人)、荻窪（3.2千人）の3地区である。

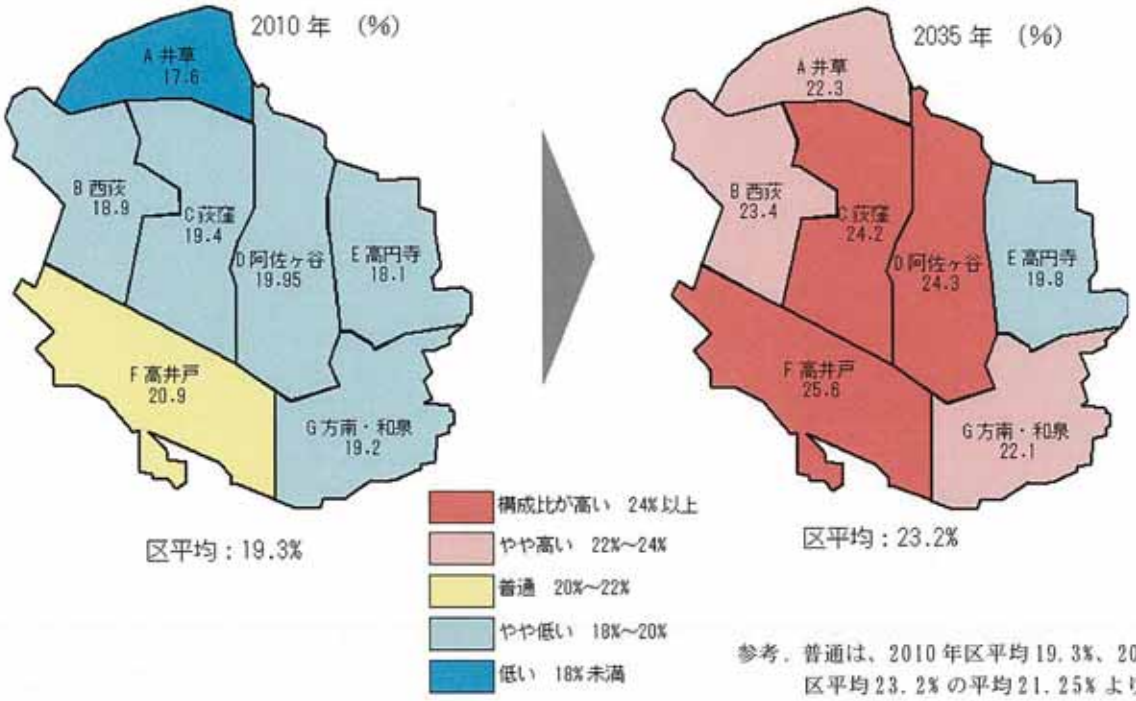
●老年人口構成比の変化

2010年には構成比がやや高い（22～24%）を越える地域は無かったが、2035年には構成比がやや高いを越えないのは高円寺だけになる。

●老年人口構成比のポイント増加が目立つのは、荻窪、高井戸、井草、西荻、阿佐ヶ谷

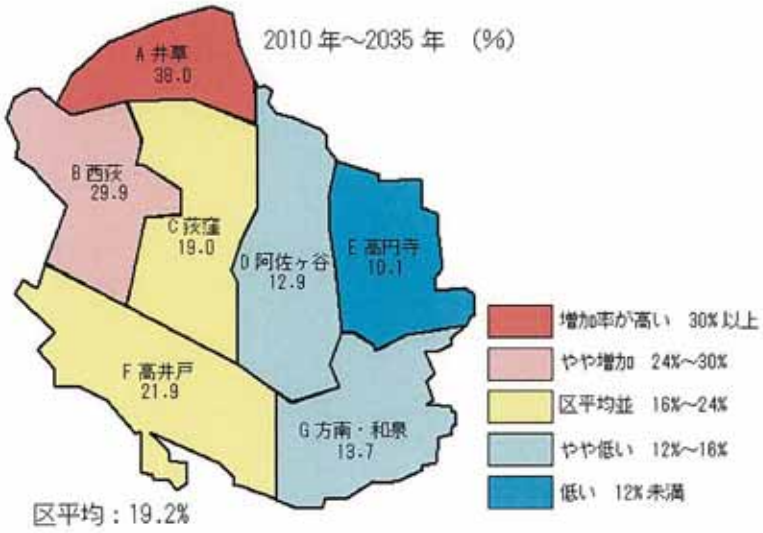
2010年～2035年に構成比は杉並区で3.9ポイント増加する。構成比増加ポイントが4ポイント以上増加するのは、荻窪（増加ポイント4.8、以下同じ)、高井戸（4.8)、井草（4.7)、西荻（4.6)、阿佐ヶ谷（4.4）の5地域である。

一方、構成比増加ポイントが低い地域は、高円寺（1.6)、方南・和泉(2.9）の2地域。



参考．普通は、2010年区平均19.3%、2035年区平均23.2%の平均21.25%より設定

杉並区7地域別老年人口構成比　2010年と2035年の比較



杉並区７地域別老年人口増加率　2010年～2035年

●杉並の老年人口増加率は西高東低

増加率が高い　井草、やや高い　西荻、並の荻窪、高井戸

この間の増加率は区平均で19.2%、増加率が高い地域は井草（増加率38.0%、以下同じ）、やや高いのが西荻（29.9%）　並が高井戸（21.9%）と荻窪（19.0%）である。

増加率が低い地域は、高円寺(10.1%)、やや低い地域は阿佐ヶ谷（12.9%）と方南・和泉（13.7%）である。

杉並区7地域別老年人口の推移と予測

日本人+外国人								（人）	2010年～2035年	
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	増加数（人）	増加率（%）
杉並区全体	83,620	92,707	103,894	107,946	110,185	110,296	114,971	123,891	19,997	19.2
A井草地域	5,838	6,688	7,763	8,232	8,630	8,908	9,551	10,714	2,951	38.0
B西荻地域	11,004	12,085	13,787	14,534	15,000	15,352	16,238	17,904	4,117	29.9
C荻窪地域	13,633	15,100	16,805	17,337	17,625	17,676	18,488	20,003	3,198	19.0
D阿佐ヶ谷地域	15,003	16,515	18,399	18,999	19,120	18,888	19,435	20,775	2,376	12.9
E高円寺地域	12,787	14,063	15,315	15,751	15,841	15,420	15,824	16,860	1,545	10.1
F高井戸地域	13,830	15,587	17,630	18,122	18,645	19,036	20,095	21,499	3,869	21.9
G方南・和泉地域	11,525	12,669	14,195	14,970	15,324	15,016	15,340	16,136	1,941	13.7

杉並区7地域別老年人口構成比の推移と予測

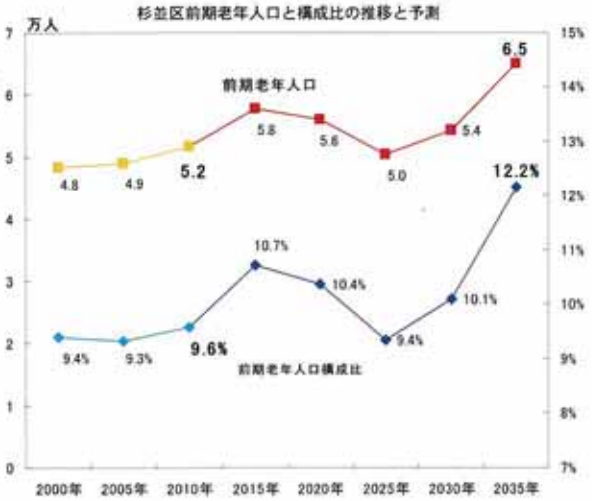
日本人+外国人	人口構成比							（人）	2010年～2035年
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	ポイント増
杉並区全体	16.3%	17.7%	19.3%	20.0%	20.4%	20.4%	21.4%	23.2%	3.9%
A井草地域	14.8%	16.4%	17.6%	18.2%	18.7%	19.0%	20.1%	22.3%	4.7%
B西荻地域	16.1%	17.3%	18.9%	19.7%	20.0%	20.3%	21.3%	23.4%	4.6%
C荻窪地域	16.6%	17.8%	19.4%	20.2%	20.6%	20.9%	22.1%	24.2%	4.8%
D阿佐ヶ谷地域	16.4%	18.1%	20.0%	20.9%	21.3%	21.3%	22.3%	24.3%	4.4%
E高円寺地域	15.5%	16.8%	18.1%	18.6%	18.6%	18.1%	18.5%	19.8%	1.6%
F高井戸地域	17.7%	19.1%	20.9%	21.5%	22.1%	22.6%	23.9%	25.6%	4.8%
G方南・和泉地域	15.9%	17.5%	19.2%	20.3%	20.7%	20.3%	20.8%	22.1%	2.9%

このページに関する資料：杉並区資料より作成

2-1-8. 前期老年人口(65歳～74歳)
5.2万人から1.3万人（25.9%）増加し、6.5万人になる

杉並区の前期老年人口は、2010年の5.2万人から、2035年には1.3万人（25.9%）増加し、6.5万人になる。

構成比は、9.5%から12.2%に2.6ポイント増加する。全7地域の構成比が上昇する。



●全7地域で前期老年人口が増加する

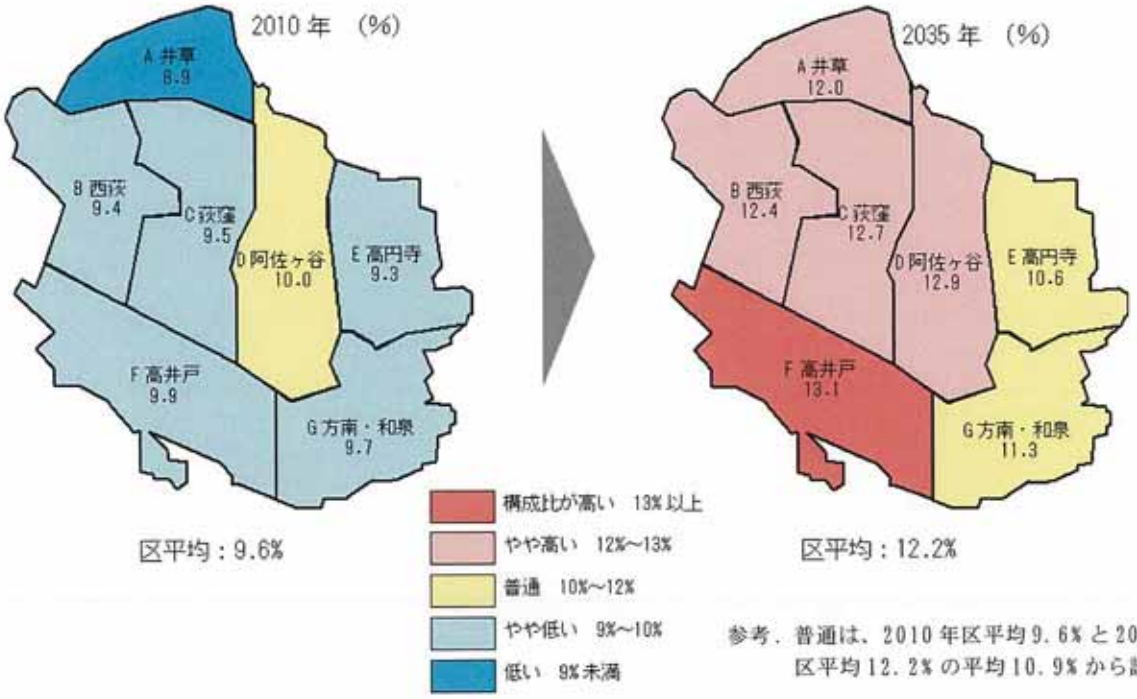
2010年～2035年に老年人口が増加するのは全7地域で、増加数が2千人を越えるのは、西荻(増加数2.6千人、以下同様)、高井戸（2.6千人)、荻窪（2.2千人）の3地区である。

●前期老年人口構成比の変化

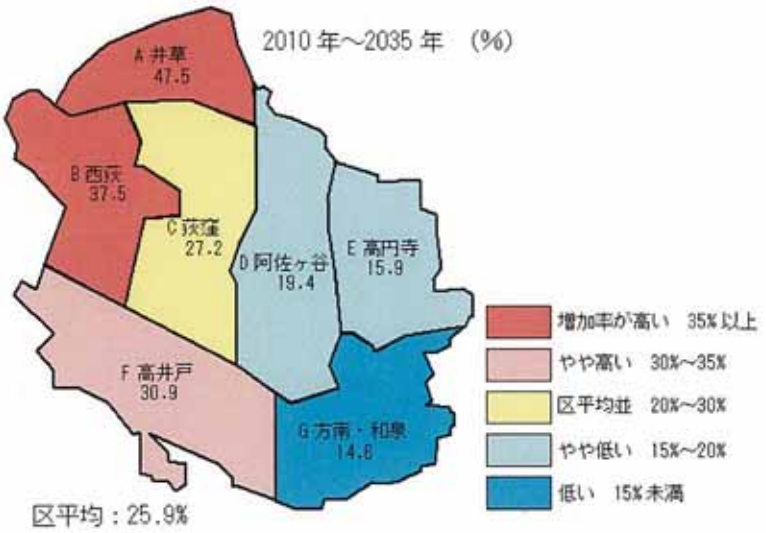
2010年には構成比がやや高い（12～13%）を越える地域は無かったが、2035年にはやや高いを越えないのは高円寺と方南・和泉地域の2地域になる。

●前期老年人口構成比の増加が目立つのは、荻窪、高井戸、井草

2010年～2035年に杉並区で構成比が2.6ポイント増加する。構成比が3ポイント以上増加するのは、荻窪（増加ポイント3.17、以下同じ)、高井戸（3.16)、井草（3.13）の3地域である。注．西荻（2.98）一方、構成比増加ポイントが1ポイント台の低い地域は、高円寺（1.36)、方南・和泉(1.54）の2地域。



杉並区7地域別前期老年人口構成比　2010年と2035年の比較



杉並区７地域別前期老年人口増加率　2010年～2035年

●杉並の前期老年人口増加率も西高東低

増加率が高い　井草、西荻、やや高い　高井戸、並の荻窪

この間の増加率は区平均で25.9%、増加率が高い地域は井草（増加率47.5%、以下同じ）、西荻（37.5%）、やや高いのが高井戸（30.9%）　並が荻窪（27.2%）である。

増加率が低い地域は、方南・和泉(14.6%)、やや低い地域は高円寺（15.9%）と阿佐ヶ谷（19.4%）である。

杉並区7地域別前期老年人口の推移と予測

日本人+外国人								(人)	2010年～2035年	
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	増加数（人）	増加率（%）
杉並区全体	48,267	48,955	51,617	57,722	56,110	50,460	54,333	64,967	13,350	25.9
A井草地域	3,494	3,582	3,926	4,372	4,441	4,254	4,685	5,789	1,863	47.5
B西荻地域	6,269	6,378	6,904	7,876	7,702	7,134	7,811	9,495	2,591	37.5
C荻窪地域	7,868	7,994	8,232	9,132	8,835	8,054	8,771	10,469	2,237	27.2
D阿佐ヶ谷地域	8,693	8,702	9,190	10,258	9,700	8,511	9,110	10,972	1,782	19.4
E高円寺地域	7,415	7,629	7,833	8,560	8,062	6,951	7,475	9,076	1,243	15.9
F高井戸地域	7,796	7,816	8,366	9,511	9,565	8,898	9,581	10,953	2,587	30.9
G方南・和泉地域	6,732	6,854	7,166	8,013	7,805	6,659	6,901	8,213	1,047	14.6

杉並区7地域別前期老年人口構成比の推移と予測

日本人+外国人	人口構成比							(人)	2010年～2035年
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	ポイント増
杉並区全体	9.4%	9.3%	9.6%	10.7%	10.4%	9.4%	10.1%	12.2%	2.57%
A井草地域	8.9%	8.8%	8.9%	9.7%	9.6%	9.1%	9.9%	12.0%	3.13%
B西荻地域	9.2%	9.1%	9.4%	10.7%	10.3%	9.4%	10.3%	12.4%	2.98%
C荻窪地域	9.6%	9.4%	9.5%	10.6%	10.3%	9.5%	10.5%	12.7%	3.17%
D阿佐ヶ谷地域	9.5%	9.5%	10.0%	11.3%	10.8%	9.6%	10.5%	12.9%	2.89%
E高円寺地域	9.0%	9.1%	9.3%	10.1%	9.5%	8.1%	8.8%	10.6%	1.36%
F高井戸地域	10.0%	9.6%	9.9%	11.3%	11.3%	10.5%	11.4%	13.1%	3.16%
G方南・和泉地域	9.3%	9.4%	9.7%	10.8%	10.5%	9.0%	9.4%	11.3%	1.54%

このページに関する資料：杉並区資料より作成

2-1-9. 後期老年人口（75歳以上）
5.2万人から0.7万人（12.7%）増加し、5.9万人になる

杉並区の後期老年人口は、2010年の5.2万人から、2035年には0.7万人（12.7%）増加し、5.9万人になる。

構成比は、9.7%から11.0%に1.3ポイント増加する。全7地域の構成比が上昇する。

●全7地域で後期老年人口が増加する

2010年～2035年に老年人口が増加するのは全7地域で、増加数が千人を越えるのは、西荻（増加数1.5千人、以下同様）、高井戸（1.3千人）、井草（1.1千人）の3地域である。

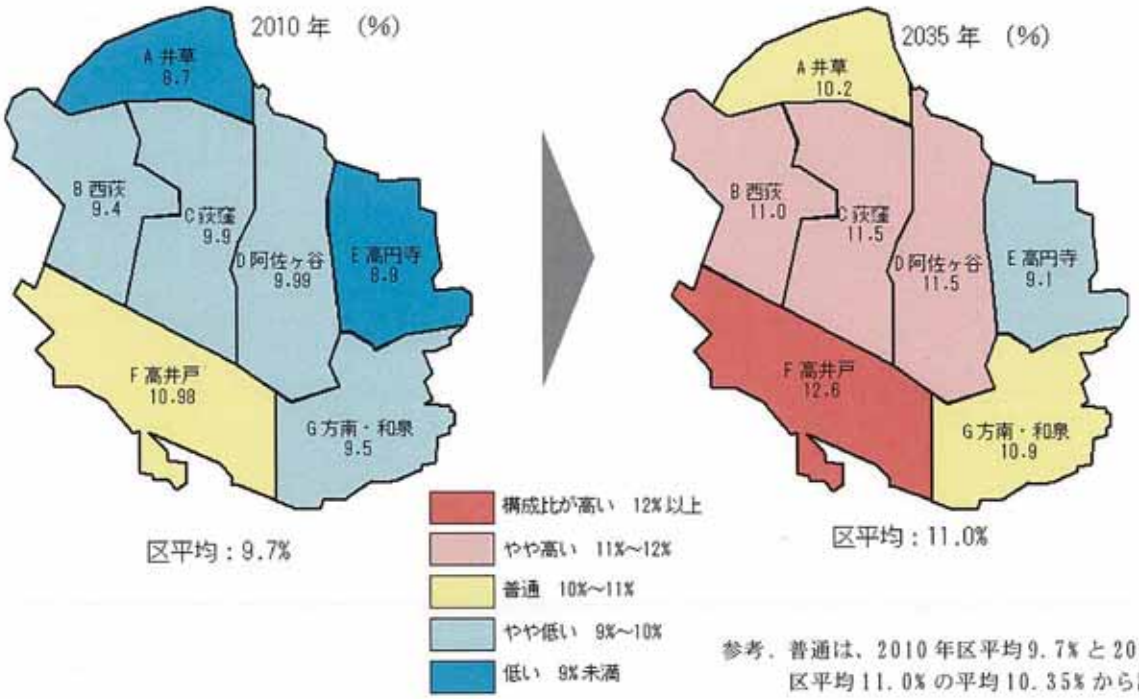
●構成比は全域で高まる

2010年には構成比が「やや高い」（11～12%）を越える地域は無いが、2035年には「やや高い」を越えないのは、高円寺、井草、方南・和泉地域の3地域になる。

●構成比の増加が目立つのは、荻窪、高井戸、西荻、井草

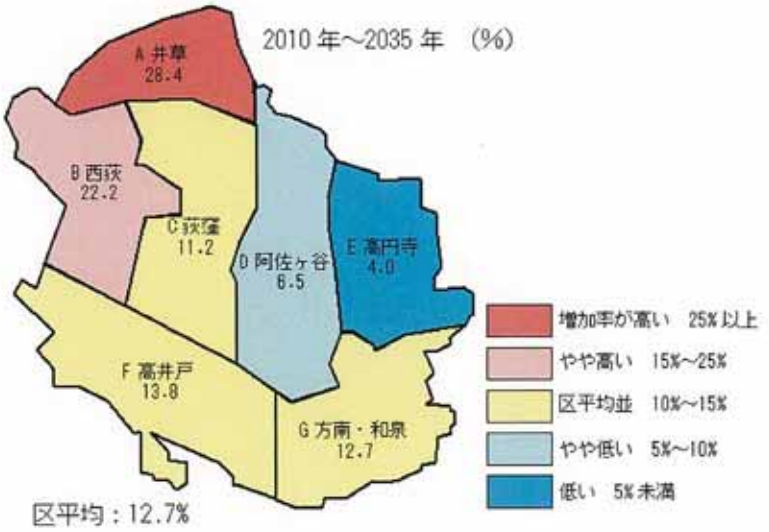
2010年～2035年に杉並区は構成比が1.3ポイント増加する。構成比が1.5ポイント以上増加するのは、荻窪（増加ポイント1.65、以下同じ）、高井戸（1.61）、西荻（1.59）、井草（1.54）、の4地域である。注阿佐ヶ谷（1.497）、方南・和泉（1.3）

一方、構成比増加ポイントが低い地域は、高円寺（0.26）の1地域。



参考．普通は、2010年区平均9.7%と2035年区平均11.0%の平均10.35%から設定

杉並区7地域別後期老年人口構成比　2010年と2035年の比較



杉並区７地域別後期老年人口増加率　2010年～2035年

●後期老年人口増加率も西高東低

増加率が高い　井草、やや高い　西荻、区平均並　高井戸、方南・和泉、荻窪

この間の増加率は区平均で12.7%、増加率が高い地域は井草（増加率28.4%、以下同じ）、やや高いのが西荻（22.2%）、 区平均並が高井戸（13.8%）、方南・和泉（12.7%）、荻窪（11.2%）である。増加率が低い地域は、高円寺(4.0%)、やや低いのは阿佐ヶ谷（6.5%）である。

杉並区7地域別後期老年人口の推移と予測

日本人+外国人								（人）	2010年～2035年	
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	増加数（人）	増加率（%）
杉並区全体	35,353	43,752	52,277	50,223	54,076	59,836	60,638	58,924	6,647	12.7
A井草地域	2,344	3,106	3,837	3,860	4,189	4,655	4,866	4,925	1,088	28.4
B西荻地域	4,735	5,707	6,883	6,658	7,298	8,219	8,427	8,409	1,526	22.2
C荻窪地域	5,765	7,106	8,573	8,205	8,790	9,622	9,717	9,535	962	11.2
D阿佐ヶ谷地域	6,310	7,813	9,209	8,741	9,420	10,377	10,325	9,803	594	6.5
E高円寺地域	5,372	6,434	7,482	7,191	7,780	8,469	8,350	7,784	302	4.0
F高井戸地域	6,034	7,771	9,264	8,611	9,080	10,139	10,515	10,546	1,282	13.8
G方南・和泉地域	4,793	5,815	7,029	6,957	7,519	8,357	8,439	7,923	894	12.7

杉並区7地域別後期老年人口構成比の推移と予測

日本人+外国人	人口構成比							（人）	2010年～2035年
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	ポイント増
杉並区全体	6.9%	8.3%	9.7%	9.3%	10.0%	11.1%	11.3%	11.0%	1.3%
A井草地域	5.9%	7.6%	8.7%	8.6%	9.1%	9.9%	10.2%	10.2%	1.5%
B西荻地域	6.9%	8.2%	9.4%	9.0%	9.7%	10.9%	11.1%	11.0%	1.6%
C荻窪地域	7.0%	8.4%	9.9%	9.5%	10.3%	11.4%	11.6%	11.5%	1.6%
D阿佐ヶ谷地域	6.9%	8.6%	10.0%	9.6%	10.5%	11.7%	11.9%	11.5%	1.5%
E高円寺地域	6.5%	7.7%	8.9%	8.5%	9.1%	9.9%	9.8%	9.1%	0.3%
F高井戸地域	7.7%	9.5%	11.0%	10.2%	10.8%	12.0%	12.5%	12.6%	1.6%
G方南・和泉地域	6.6%	8.0%	9.5%	9.4%	10.1%	11.3%	11.5%	10.9%	1.3%

このページに関する資料：杉並区資料より作成

変わりゆく東京と杉並

～人口・土地利用の趨勢予測～

杉並区７地域編

第二部　土地・建物予測

杉並の土地・建物　2010年～2035年の変化

2-2. 杉並の土地・建物　2010年～2035年の変化

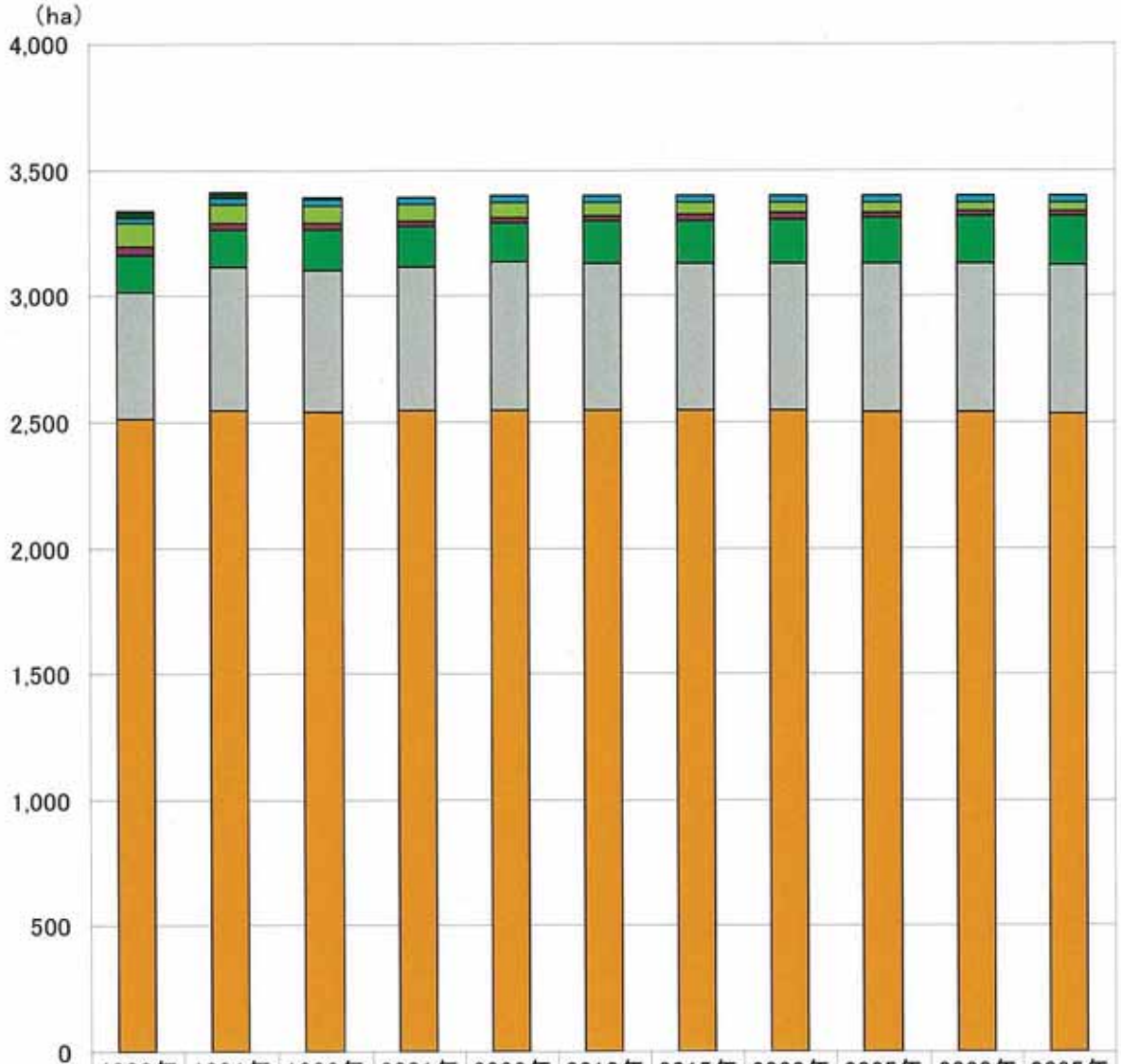
2-2-1. 杉並区の土地利用の推移と予測

宅地、農地が減少し、道路、公園が増加する

宅地は、2,548haから2,532haへ15.7ha（0.6%）減少。
農地は、50.7haから27.9haへ22.8ha（44.9%）減少。
一方、道路は、584haから593haへ9ha（1.6%）増加。
また公園などは、162haから191haへ29ha（18.2%）増加。

杉並区の土地利用　2010年と2035年比較

	土地利用面積				土地利用構成比			
	単位:ha		2010年～2035年		単位:%		2010年～2035年	
	2010年	2035年	増加量 ha	増加率 %	2010年	2035年	増加ポイント	増加率 %
宅地など	2,547.7	2,531.9	-15.7	-0.6	75.0	74.5	-0.5	-0.6
うち空地	170.2	85.0	-85.3	-50.1	5.0	2.5	-2.5	-50.1
道路	584.4	593.5	9.1	1.6	17.2	17.5	0.3	1.6
公園など	162.0	191.4	29.4	18.2	4.8	5.6	0.9	18.2
鉄道港湾	22.4	22.4	0.0	0.0	0.7	0.7	0.0	0.0
農地	50.7	27.9	-22.8	-44.9	1.5	0.8	-0.7	-44.9
水面	26.7	26.7	0.0	0.0	0.8	0.8	0.0	0.0
森林・原野	4.5	4.5	0.0	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0
合計	3,398.4	3,398.4	0.0	0.0	100	100	0.0	0.0



	1986年	1991年	1996年	2001年	2006年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年
森林・原野	25.0	17.1	10.6	2.1	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5
水面	25.9	26.1	26.5	26.2	26.7	26.7	26.7	26.7	26.7	26.7	26.7
農地	89.6	78.1	66.4	63.3	55.6	50.7	45.0	40.0	35.5	31.5	27.9
鉄道港湾	35.4	29.0	29.3	26.0	22.4	22.4	22.4	22.4	22.4	22.4	22.4
公園など	149.2	143.9	159.6	160.0	155.1	162.0	167.9	173.7	179.6	185.5	191.4
道路	497.7	566.8	562.0	567.9	586.3	584.4	586.3	588.1	589.9	591.7	593.5
宅地	2,515.1	2,549.0	2,538.1	2,545.5	2,547.8	2,547.7	2,545.7	2,543.0	2,539.8	2,536.1	2,531.9

杉並区の土地利用の推移と予測

資料
「東京の土地利用」東京都　各年
「2030年の東京　part1　趨勢予測による姿」(財) 森記念財団
杉並区資料より作成

2-2-2. 杉並区の用途別建物用地面積の推移と予測

注　建物用地＝建物が建っている宅地（建物敷地）

建物用地面積は増加し、2,447ha に

杉並区の宅地は、前ページで見たように道路、公園などの増加で減少する。一方、建物用地（建物が建っている宅地＝建築敷地）は、2010 年の 2,377ha から 2030 年には 2,451ha まで増加する。この間、農地が建物用地に転用されたり、宅地のうち空地（低利用地＝資材置場、屋外駐車場などを含む）が減少して、建物用地になるからだ。2030 年から 2035 年は 4ha 減少する。この段階で、農地や空地からの転用面積よりも道路や公園への転換面積が増えたためと推測出来る。

建物用地面積は、2010 年から 2035 年までに 70ha (2.9%) 増加し、2,447ha になる。

集合住宅の建物用地面積が大きく増加

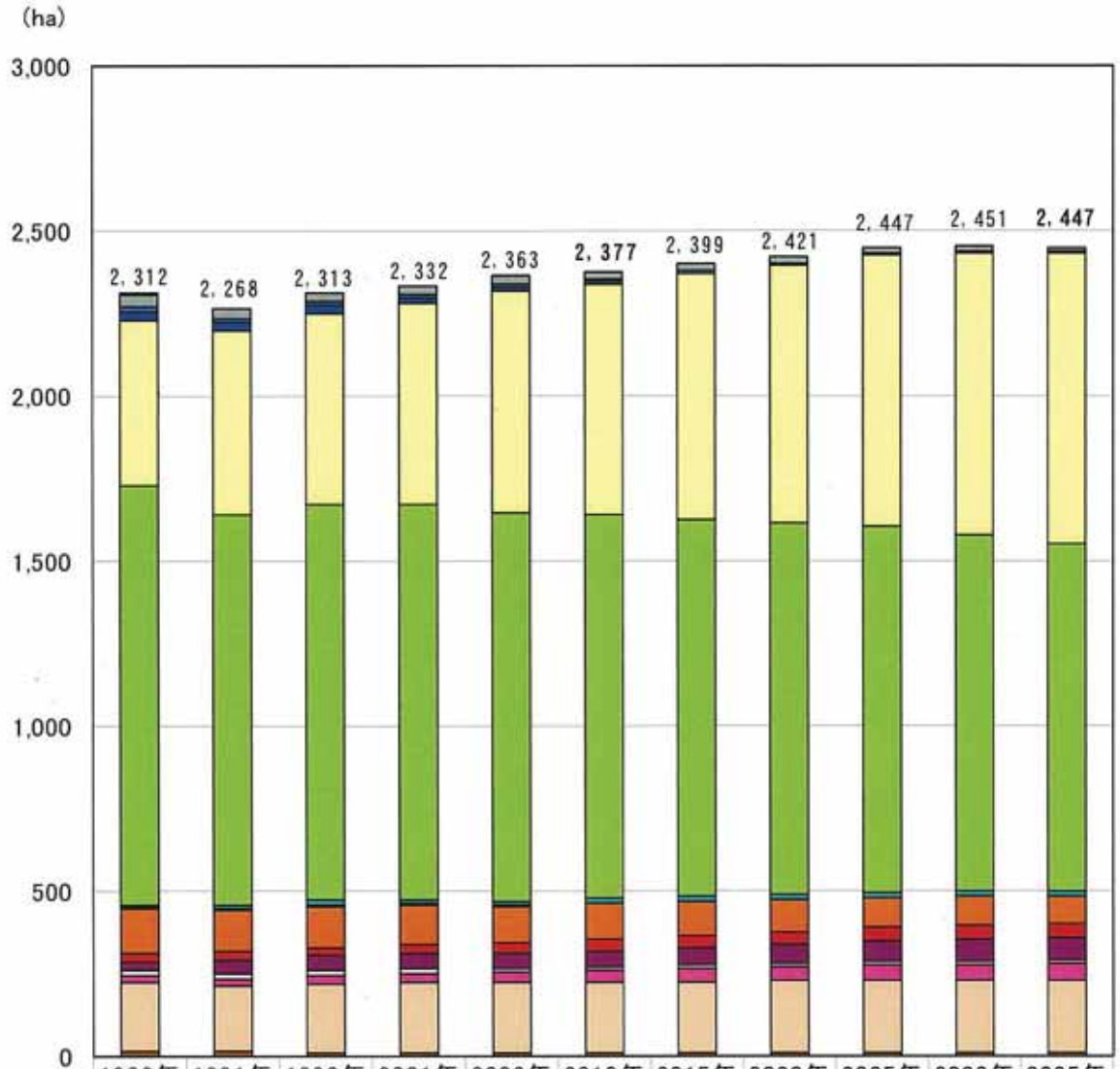
2010 年～2035 年の間に増加する建物用地面積は、増加面積が大きい順に、集合住宅（増加面積 183.1ha、増加率 26.1%、以下同じ）、事務所（19.7ha、39.8%）、厚生医療（13.8ha、38.9%）、専用商業（8.2ha、24.0%）、教育文化（5.9ha、2.8%）、スポーツ興行（5.8ha、44.3%）である。

独立住宅の建物用地面積が大きく減少

2010 年～2035 年の間に減少する建物用地面積は、減少面積が大きい順に、独立住宅（減少面積 113.7a、減少率 9.8%、以下同じ）、住商併用（26.6ha、24.8%）、倉庫・運輸（10.9ha、49.9%）、専用工場（7.5ha、100%）、住工併用（6.6ha、77.3%）、宿泊遊興（1.7ha、100%）である。

杉並区の用途別建物用地面積と構成比　2010 年と 2035 年の比較

	用途別建物用地面積				用途別建物用地構成比			
	(ha)		2010年～2035年		(%)		2010年～2035年	
	2010年	2035年	増加量 ha	増加率 %	2010年	2035年	増加ポイント	増加率 %
合計	2,377.4	2,447.0	69.5	2.9	100	100	－	－
官公庁	9.4	9.4	0.0	0.0	0.4	0.4	-0.0	-2.8
教育文化	214.1	220.0	5.9	2.8	9.0	9.0	-0.0	-0.1
厚生医療	35.5	49.3	13.8	38.9	1.5	2.0	0.5	35.0
供給処理	11.8	11.8	0.0	0.0	0.5	0.5	-0.0	-2.8
事務所	49.4	69.1	19.7	39.8	2.1	2.8	0.7	35.8
専用商業	34.3	42.6	8.2	24.0	1.4	1.7	0.3	20.5
住商併用	107.6	80.9	-26.6	-24.8	4.5	3.3	-1.2	-26.9
宿泊遊興	1.7	0.0	-1.7	-100.0	0.1	0.0	-0.1	-100.0
スポーツ興行	13.0	18.8	5.8	44.3	0.5	0.8	0.2	40.2
独立住宅	1,161.9	1,048.2	-113.7	-9.8	48.9	42.8	-6.0	-12.3
集合住宅	700.8	883.9	183.1	26.1	29.5	36.1	6.6	22.5
専用工場	7.5	0.0	-7.5	-100.0	0.3	0.0	-0.3	-100.0
住工併用	8.6	1.9	-6.6	-77.3	0.4	0.1	-0.3	-78.0
倉庫・運輸	21.9	11.0	-10.9	-49.9	0.9	0.4	-0.5	-51.3
農林漁業	0.0	0.0	0.0	－	0.0	0.0	0.0	－



	1986年	1991年	1996年	2001年	2006年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年
農林漁業	7	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
倉庫・運輸	32	29	25	26	24	22	20	18	15	13	11
住工併用	16	11	12	12	9	9	7	6	5	3	2
専用工場	28	23	23	12	12	7	3	0	0	0	0
集合住宅	497	558	583	611	673	701	741	782	822	855	884
独立住宅	1,274	1,184	1,198	1,198	1,176	1,162	1,144	1,125	1,107	1,079	1,048
スポーツ興行	7	9	12	12	12	13	14	15	17	18	19
宿泊遊興	5	5	5	2	2	2	1	0	0	0	0
住商併用	132	127	127	119	111	108	103	98	93	87	81
専用商業	25	27	23	30	33	34	36	38	40	41	43
事務所	28	39	46	47	45	49	54	58	62	66	69
供給処理	16	16	14	12	12	12	12	12	12	12	12
厚生医療	23	20	28	30	33	35	38	41	44	47	49
教育文化	206	202	206	210	212	214	216	218	220	221	220
官公庁	16	14	12	12	9	9	9	9	9	9	9

杉並区の用途別用地面積の推移と予測

資料
「東京の土地利用」東京都　各年
「2030年の東京　part1　趨勢予測による姿」(財) 森記念財団
杉並区資料より作成

2-2-3. 杉並区の用途別建物床面積の推移と予測

(1) 用途別床面積の変化（2010年～2035年）

全用途合計の建物床面積は、2,961haから3,686haに724ha（24.5%）増加

住宅床は、2,383haから2,983haに600ha(25.2%）増加する。

一方、非住宅床は、578haから702haに124ha（21.5%)増加する。

集合住宅、独立住宅の建物床面積が大きく増加

建物床面積が増加する用途は、増加面積が大きい順に、集合住宅（増加面積476.7ha、増加率41.8%、以下同様)、独立住宅（134.0ha、11.8%)、事務所（63.7ha、58.8%)、教育文化（52.6ha、27.4%)、厚生医療（31.4ha、59.1%)、専用商業（8.2ha、16.9%)、スポーツ興行（7.2ha、56.3%）である。

このうち、独立住宅は、前ページで見たように、建物用地を大きく（113.7ha）減らしているが、床面積を134.0haも増やしている。これは大きな敷地の戸建住宅が相続などにより売却されて、ミニ戸建住宅やマンションに建替ったためと推測できる。

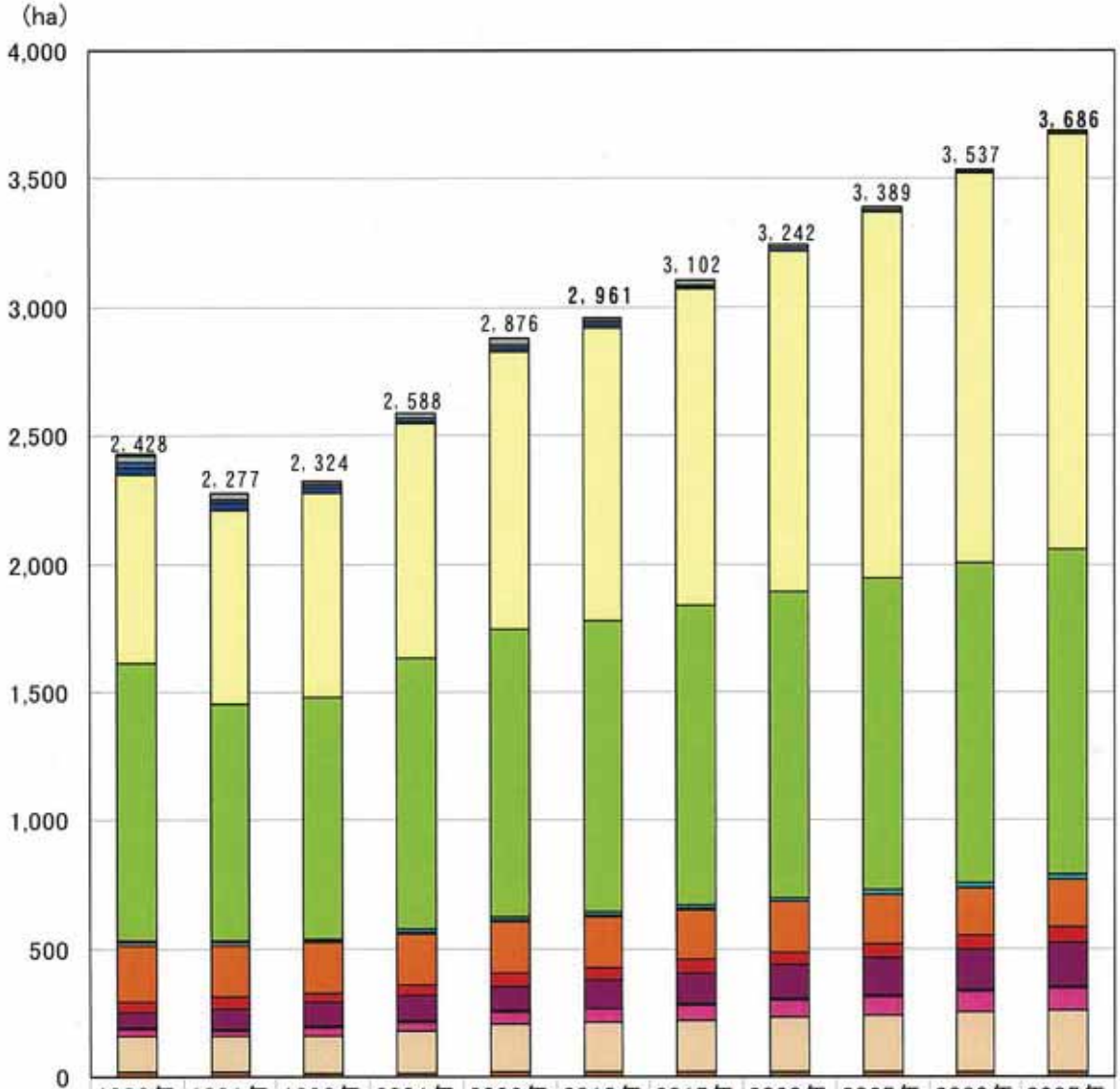
住商併用、専用工場、倉庫・運輸の建物床面積が大きく減少

建物床面積が減少する用途は、減少量が大きい順に、住商併用（減少面積12.3ha、減少率6.2%、以下同様)、専用工場（12ha、100%)、倉庫・運輸（10.8ha、61.5%)、住工併用（9.4ha、76.8%)、宿泊遊興（5.0ha、100%）である。

杉並区の建物用途別建物床面積と構成比　2010年と2035年の比較

	建物用途別建物床面積				建物用途別建物床構成比			
	(ha)		2010年～2035年		(%)		2010年～2035年	
	2010年	2035年	増加量 ha	増加率 %	2010年	2035年	増加ポイント	増加率 %
合計	2,961.3	3,685.6	724.3	24.5	100	100	－	－
官公庁	17.3	17.3	0.0	0.0	0.6	0.5	-0.1	-19.7
教育文化	192.1	244.7	52.6	27.4	6.5	6.6	0.2	2.3
厚生医療	53.2	84.6	31.4	59.1	1.8	2.3	0.5	27.8
供給処理	5.8	5.8	0.0	0.0	0.2	0.2	-0.0	-19.7
事務所	108.3	172.0	63.7	58.8	3.7	4.7	1.0	27.6
専用商業	48.5	56.7	8.2	16.9	1.6	1.5	-0.1	-6.1
住商併用	198.9	186.6	-12.3	-6.2	6.7	5.1	-1.7	-24.6
宿泊遊興	5.0	0.0	-5.0	-100.0	0.2	0.0	-0.2	-100.0
スポーツ興行	12.7	19.9	7.2	56.3	0.4	0.5	0.1	25.6
独立住宅	1,137.5	1,271.5	134.0	11.8	38.4	34.5	-3.9	-10.2
集合住宅	1,140.2	1,617.0	476.7	41.8	38.5	43.9	5.4	13.9
専用工場	12.0	0.0	-12.0	-100.0	0.4	0.0	-0.4	-100.0
住工併用	12.2	2.8	-9.4	-76.8	0.4	0.1	-0.3	-81.4
倉庫・運輸	17.6	6.8	-10.8	-61.5	0.6	0.2	-0.4	-69.1
農林漁業	0.0	0.0	0.0	－	0.0	0.0	0.0	－
住宅床A	2,383.3	2,983.2	599.9	25.2	80.5	80.9	0.5	0.6
非住宅床A	578.0	702.4	124.4	21.5	19.5	19.1	-0.5	-2.4

注　住宅床A:独立住宅+集合住宅+(住商併用+住工併用)/2　非住宅床A:合計-住宅床



	1986年	1991年	1996年	2001年	2006年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年
農林漁業	7	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
倉庫・運輸	27	23	16	18	20	18	15	13	11	9	7
住工併用	22	14	14	13	14	12	10	8	7	5	3
専用工場	27	25	19	13	17	12	5	0	0	0	0
集合住宅	732	757	795	911	1,078	1,140	1,236	1,331	1,426	1,522	1,617
独立住宅	1,086	925	941	1,056	1,124	1,138	1,164	1,191	1,218	1,245	1,272
スポーツ興行	7	7	9	10	12	13	14	16	17	18	20
宿泊遊興	10	11	7	8	6	5	4	1	0	0	0
住商併用	221	202	195	202	201	199	196	194	192	189	187
専用商業	39	41	33	39	49	49	50	52	53	55	57
事務所	58	80	95	98	95	108	121	134	147	159	172
供給処理	7	7	7	5	6	6	6	6	6	6	6
厚生医療	27	20	33	39	49	53	59	66	72	78	85
教育文化	143	143	146	160	187	192	203	213	224	234	245
官公庁	17	18	14	16	17	17	17	17	17	17	17

杉並区　用途別建物床面積の推移と予測

資料
「東京の土地利用」東京都　各年
「2030年の東京　part1　趨勢予測による姿」（財）森記念財団
杉並区資料より作成

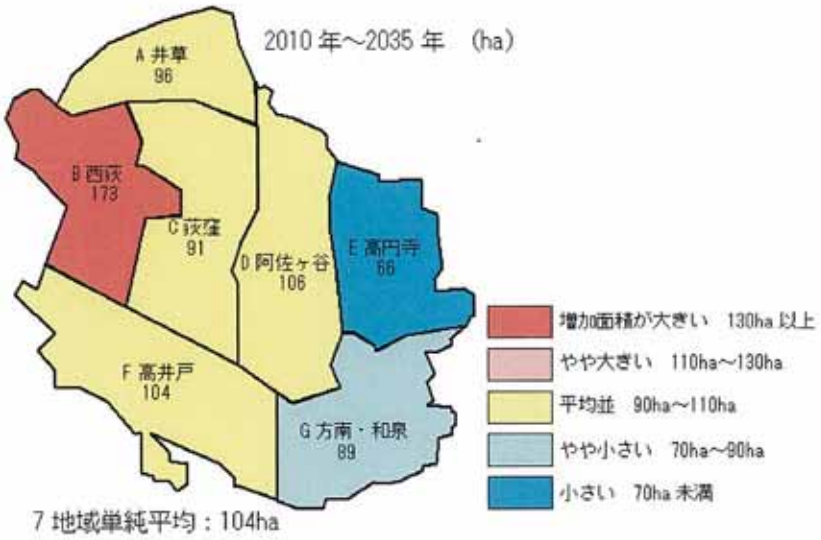
(2) 杉並区７地域別建物床面積、容積率、建物階数の変化

□建物床面積

杉並区合計は2，961haから3，686haに724ha（24．5%）増加

建物床増加面積が大きい（１５０ｈａ以上）のは、西荻だけである

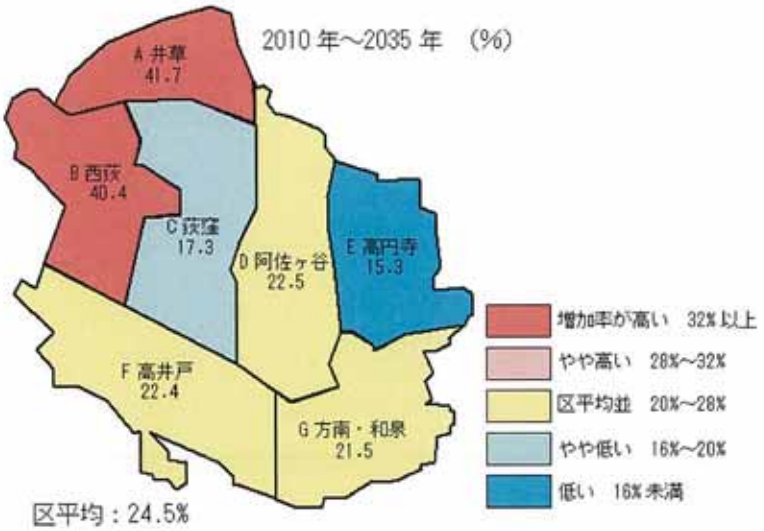
建物床増加面積が小さい（７０ｈａ未満）のは、高円寺だけである



杉並区７地域別建物床増加面積　2010年～2035年

建物床面積増加率が高い（３２％以上）のは、高い順に、井草、西荻

建物床面積増加率が低い（１６％未満）のは、高円寺



杉並区７地域別建物床面積増加率　2010年～2035年

□容積率

杉並区平均容積率は、125%から151%に上昇する。

容積率トップ3 地域の変化

2010年	第1位	高円寺	(147%)	→	2035年	第1位	西荻（180%）
	第2位	荻窪	(132%)	→		第2位	高円寺(164%)
	第3位	西荻	(129%)	→		第3位	井草（153%）

□建物平均階数(棟数平均)

杉並区平均建物階数は2.5階から2.8階に上昇する

2035年に建物階数が3階以上になるのは、方南・和泉、高円寺

方南・和泉（2.7階→3.1階）、高円寺（2.7階→3.0階）

2035年に建物階数が2.7階に達しないのは、高井戸、阿佐ヶ谷

高井戸（2.4階→2.6階）、阿佐ヶ谷（2.4階→2.6階）

杉並区建物床面積、建物用地面積、容積率、建蔽率、建物平均階数　2010年と2030年

	建物床面積 (ha)		地域別構成比(%)		建物用地面積 (ha)		容積率 (%)		建蔽率 (%)		建物平均階数 (階)	
	2010年	2035年	2010年	2035年	2010年	2035年	2010年	2035年	2010年	2035年	2010年	2035年
杉並区	2,961.3	3,685.6	100	100	2,377.4	2,447.0	125	151	49.9	54.1	2.5	2.8
A井草地域	230.5	326.6	7.8	8.9	196.2	213.6	117	153	49.2	56.4	2.4	2.7
B西荻地域	428.3	601.3	14.5	16.3	331.5	334.8	129	180	52.6	63.9	2.5	2.8
C荻窪地域	524.9	615.9	17.7	16.7	398.0	406.6	132	151	52.4	55.7	2.5	2.7
D阿佐ヶ谷地域	469.3	575.0	15.8	15.6	402.2	406.9	117	141	49.5	53.4	2.4	2.6
E高円寺地域	430.1	495.8	14.5	13.5	292.8	301.7	147	164	54.6	54.4	2.7	3.0
F高井戸地域	464.7	568.9	15.7	15.4	426.5	435.7	109	131	45.0	49.8	2.4	2.6
G方南・和泉地域	413.4	502.1	14.0	13.6	330.2	347.7	125	144	47.2	47.3	2.7	3.1

資料
「東京の土地利用」東京都　各年
「2030年の東京　part1　趨勢予測による姿」(財) 森記念財団
杉並区資料より作成

参考．人口と土地・建物利用の趨勢予測方法

参考-1. 人口予測

●日本人と外国人を分け、日本人はコーホート要因法、外国人は外国人登録人口の増減より予測

●基準人口

平成22（2010）年1月1日現在の住民基本台帳登録人口と外国人登録人口の合計を基準人口の基本とした。

杉並区と同区7 地域

日本人、外国人とも杉並区資料より、男女別に5歳階級で、0歳～4歳、5歳～9歳、・・・80歳～84歳、85歳以上の5歳階級を基準人口とした。

東京区部各区（杉並区を除く）

日本人（東京都発表の住民基本台帳登録人口）に関しては、杉並区と同様に男女別5歳階級を基準人口とした。

外国人（東京都発表の外国人登録人口）は、区別に男女別総数しか分からないので、区については平成17年国勢調査による区別5歳階級別人口からえた人口構成と法務省登録外国人統計統計表の東京都の2006年と2009年から男女別5歳階級5年間の増加率を算出し、両者を合成したものを、区別男女別総数に乗じて、2010年の男女別5歳階級を基準人口として算出した。

武蔵野市、三鷹市

日本人に関しては、東京区部各区（杉並区を除く）と同様に男女別5歳階級を基準人口とした。

外国人に関しては、武蔵野市と三鷹市の人口構成は2005年国勢調査の公表データが無いので、同調査府中市の人口構成を流用し、東京区部各区（杉並区を除く）と同様にして2010年の男女別5歳階級を基準人口として算出した。

●自然動態（日本人）

出生率（出生数/15歳～49歳の女性人口）

区市別及び地域別に算出するために、『都道府県の将来推計人口（平成19年5月推計）』（国立社会保障・人口問題研究所）の東京都の予測値を、『東京都衛生年報』（平成16年～平成21年）の東京都と区部、各区、武蔵野市、三鷹市及び、杉並区資料による杉並区と同区7地域の実績により補正した値とした。但し、出産は15歳～49歳の女性がすると仮定した。

出生男女比

各区市及び杉並区と同区7地域の平成16（2004）年～平成21（2009）年の平均出生男女比率を適用した。

生存率

各区市及び杉並区と同区7地域とも『都道府県の将来推計人口　平成19年5月推計』（国立社会保障・人口問題研究所）における東京都の値を適用した。

●社会動態（日本人）

社会移動人数の仮定

各区市及び杉並区と同区7地域とも平成22（2010）年1月1日～平成27（2014）年12月末、以後5年毎平成47（2035）年までの他県との移動人数、都内間移動人数、外国との移動人数は、平成17（2005）年1月1日～平成21（2009）年12月末日の実績人数と等しいと仮定した。

純移動数（男女別年齢階層別）の算出

各区市及び杉並区と同区7地域に平成17（2005）年1月1日人口から平成21（2010）年12月末日封鎖人口を算出し（出生率は、『東京都衛生年報』（平成16年～平成21年）の東京都と区部及び各区市の実績を適用し、出生男女比と生存率は上記自然動態と同じ値を適用した）、2010年1月1日人口（＝基準人口）との差を求めて、仮の純移動数（男女別年齢階層別）を算出し、この構成比で、平成17（2005）年1月1日人口から平成21（2009）年12月末日までの実績の純移動数を按分して男女別5歳階級の純移動数を算出。

●外国人の増減

外国人については、自然動態、社会動態が不明なため、平成17年（2005）年1月1日～平成21（2009）年12月末日までの外国人登録人口の増減を平成22（2010）年1月1日～平成26（2014）年12月末日までの純移動数と等しいと仮定し、この純移動数を外国人基準人口の男女別年齢5歳階級により按分した人数が増加するものとした。この増加が以後5年毎に平成47（2035）年まで続くものとした。

参考-2. 土地・建物の予測

●土地利用面積の予測

『東京の土地利用』（東京都）の1986年、1991年、1996年、2001年、2006年の面積から次のように推定値と予測値を求めた。

2005年は、2001年と2006年の面積から直線補完した。

2010年から2035年は、以下のように予測した。

- 「道路」は、2005年推定面積に2004年～2009年の公道の年間平均増加量（『東京都道路現況調書』東京都）を加え予測。
- 「公園など」は、2005年推定面積に2000年～2010年までの公園の年間平均増加量（『公園調書』東京都）を加え予測。
- 「鉄道港湾」は、『東京の土地利用』による2006年の面積が、以降2035年まで変わらないものとした。
- 「農地」は、『東京の土地利用』による1986年～2006年年間平均増加率を用いて、2010年から2035年を予測。
- 「水面」は、『東京の土地利用』による2006年の面積が、以降2035年まで変わらないものとした。
- 「森林・原野」は、『東京の土地利用』による2006年の面積が、以降2035年まで変わらないものとした。

・「土地利用面積合計」は、『東京の土地利用』の2006年の面積が、以降2035年まで変わらないものとした。
・「宅地など」は、土地利用面積合計と他の土地利用の全てとの差とした。
・「宅地など」の「うち空地」は、「宅地」と「建物用地面積」との差である。

杉並区の7地域についても、杉並区資料の1996年、2001年、2006年データより同様に予測し、上記で求めた杉並区予測と7地域の予測の合計の乖離率を求め、調整後の値を各地域の予測値とした。

武蔵野市、三鷹市については、『東京の土地利用』(東京都)の1987年、1992年、1997年、2002年、2007年の値から同様に予測した。

●用途別建物用地面積の予測

『東京の土地利用』(東京都)の1986年、1991年、1996年、2001年、2006年の用途別建物用地面積から次のように推定値と予測値を求めた。

2005年は、2001年と2006年の用途別建物用地面積から直線補間した。

2010年から2035年の用途別建物用地面積は、2005年の推定面積を始点として1986年から2006年の用途別建物用地面積を一次回帰して求めた年平均増加量を加えた。但し、

・面積がマイナスになる場合は、マイナスになった年以降を0とみなした。
・官公庁と供給処理は、2006年の値が2030年まで変わらないものとした。
・一次回帰により予測した各区の用途別建物用地面積の合計は、土地利用面積予測による宅地面積を越えないものとした。越えた場合は、官公庁と供給処理は不変として、これと他の用途別用地面積との和が、土地利用面積の宅地面積になるように按分して求めた。

杉並区の7地域についても、杉並区資料の1996年、2001年、2006年データより同様に予測し、上記で求めた杉並区予測と7地域の予測の合計の乖離率を求め、調整後の値を各地域の予測値とした。

武蔵野市、三鷹市については、『東京の土地利用』(東京都)の1987年、1992年、1997年、2002年、2007年の値から同様に予測した。

●用途別建物床面積の予測

『東京の土地利用』(東京都)の1986年、1991年、1996年、2001年、2006年の用途別建物床面積と『東京の土地』1983年～2009年の課税床面積から次のように推定値と予測値を求めた。

2005年は、2001年と2006年の用途別建物床面積から直線補間した。

2010年から2035年の用途別建物床面積は、事務所、専用商業、住商併用、宿泊遊興、スポーツ興行、独立住宅、集合住宅、専用工場、住工併用、倉庫・運輸、農林業業の項目(以下事務所以下の項目という)に関しては、以下のように予測した。

まず、各区の1983年～2009年の課税建物床面積(『東京の土地』より)を一次回帰させて2010年～2036年までの課税床面積予測－①を算出した。次に、『東京の土地利用』より建物床面積について、課税床に相当する民有床＝事務所以下の項目の床に関して同様に一次回帰させて2036年までの建物床面積予測－②を算出した。①、②の2006-2036年の各伸び率から、①と②の乖離率を求め、東京区部全体の床面積予測の変化を勘案したうえで、2036年時点の建物床面積の補正係数を算出した。②で求めた2036年の数値に補正係数を乗じた値を2036年の予測値とし、『東京の土地利用』の2006年の実績値と2036年の予測値を直線補完して、2010年から2035年まで5年毎の予測値とした。

この予測の前提条件は以下の通りである。『東京の土地利用』の集合住宅床面積の中には、都営住宅や区営住宅などの非課税床が含まれているが、東京都の計画では1964年度以前竣工の都営住宅は建替計画があるが1965年度以降は未定であり、1965年度以降のものは2035年まで建替はないと仮定した。また区営住宅の築年度は1965年度以降のもがほとんどであり、都営住宅と同様に2035年までに建替はないと仮定した。1964年度以前の都営アパート面積は、全体の集合住宅面積に比べると非常に小さい為ここでは、1964年度以前の都営アパート建替による床面積増加を無視した。但し、

・『東京の土地』(東京都)による1986年～2001年の課税床面積の増加と、『東京の土地利用』の実績値を比較すると、中央区では後者が前者を下回っていた。また葛飾区では、課税床は常に増加しているにも拘らず、総床面積が減少していた。よってこの二つの区については、総面積を課税床の増減に合わせる形で修正した。
・一次回帰により用途別建物床面積がマイナスになる場合は、マイナスになった年以降を0とみなした。
・官公庁については、原則2006年の建物床面積が、2030年まで変わらないとした。但し、千代田区については、官公庁の建替計画を2010年まで反映させ、以降は変わらないものとした。
・教育文化、厚生医療については、上記の補正は行わず、2005年の推定面積を始点として1986年から2006年の用途別建物床面積を一次回帰して求めた年平均増加量を2005年の値に加え予測した。
・供給処理については、2006年の建物床面積が、以降2030年まで変わらないものとした。
・予測した用途別建物用地面積は、予測した用途別建物床面積よりも優先した。
例えば、予測した用途別建物用地面積が当該の用途別建物床面積よりも早い時点でマイナスになった場合、用途別建物床面積もその時点でマイナスになるとし、マイナスになった年以降を0とみなした。
逆に、予測した用途別建物床面積が当該用途別建物用地面積よりも早い時点でマイナスになった場合、2005年以降当該建物床面積は用地面積の減少に比例して床面積も減少するとした。
・容積率による現実的か否かの確認と用途別床面積の補正
上記のように求めた用途別建物床面積と用途別建物用地面積から用途別容積率を算出して、区別用途別に容積率が現実的か否か、1986年から2006年の実績値による用途別容積率の最大値や最小値、推定法定容積率などから確認した。現実的でないと判断した場合は、現実的な容積率になるように用途別床面積を補正した。

杉並区の7地域についても、杉並区資料の1996年、2001年、2006年データより同様に予測し、上記で求めた杉並区予測と7地域の予測の合計の乖離率を求め、調整後の値を各地域の予測値とした。

武蔵野市、三鷹市については、『東京の土地利用』(東京都)の1987年、1992年、1997年、2002年、2007年の値から同様に予測した。

●用途別建物階数の予測

用途別建築面積の推定と予測

先ず、『東京の土地利用』(東京都)の1986年、1991年、1996年、2001年、2006年の用途別建築面積から次のように推定値と予測値を求めた。

2005年は、2001年と2006年の用途別建築面積から直線補間した。

2010年から2035年の用途別建築面積は、2005年の推定面積を始点として、1986年から2006年の用途別建築面積を一次回帰して求めた年平均増加量を加えた。但し、

- 一次回帰により用途別建築面積がマイナスになる場合は、マイナスになった年以降を0とみなした。
- 官公庁については、原則2006年の建築面積が、2030年まで変わらないとした。但し、千代田区については、官公庁の建替計画を2010年まで反映させ、以降は変わらないものとした。
- 供給処理については、2006年の建築面積が、以降2030年まで変わらないものとした。
- 予測した用途別建物用地面積は、予測した用途別建築面積よりも優先した。
  例えば、予測した用途別建物用地面積が当該の用途別建築面積よりも早い時点でマイナスになった場合、用途別建築面積もその時点でマイナスになるとし、マイナスになった年以降を0とみなした。
  逆に、予測した用途別建築面積が当該用途別建物用地面積よりも早い時点でマイナスになった場合、2010年以降当該建築面積は用地面積の減少に比例して床面積も減少するとした。
- 建蔽率による現実的か否かの確認と用途別建築面積の補正

上記のように求めた用途別建築面積と用途別建物用地面積から建蔽率を算出して、区別用途別に建蔽率が現実的か否か、1986年から2006年の実績値による建蔽率の最大値や最小値、推定法定建蔽率などから確認した。現実的でないと判断した場合は、現実的な建蔽率になるように用途別床面積を補正した。

杉並区の7地域についても、杉並区資料の1996年、2001年、2006年データより同様に予測し、上記で求めた杉並区予測と7地域の予測の合計の乖離率を求め、調整後の値を各地域の予測値とした。

武蔵野市、三鷹市については、『東京の土地利用』(東京都)の1987年、1992年、1997年、2002年、2007年の値から同様に予測した。

用途別建物平均階数(棟数平均)の推定と予測

2005年は、2001年と2006年の「東京の土地利用」による用途別建物階数(棟数平均)から直線補間した。

2010年から2030年の予測

先ず用途別建築面積と用途別建物用地面積から用途別建蔽率を算出し、用途別建物階数(容積率/建蔽率)を算出する。次に1991年から2006年の4回の用途別建物平均階数(棟数平均)から、この間の区別の容積率/建蔽率と棟数平均による用途別建物階数の乖離率を算出し、2010年～2030年の用途別建物階数(容積率/建蔽率)とこの乖離率から、用途別建物平均階数(棟数平均)を算出した。

杉並区の7地域についても、杉並区資料の1996年、2001年、2006年データより同様に予測し、上記で求めた杉並区予測と7地域の予測の合計の乖離率を求め、調整後の値を各地域の予測値とした。

武蔵野市、三鷹市については、『東京の土地利用』(東京都)の1987年、1992年、1997年、2002年、2007年の値から同様に予測した。

本資料における将来予測及び図表等作成
財団法人森記念財団　都市整備研究所