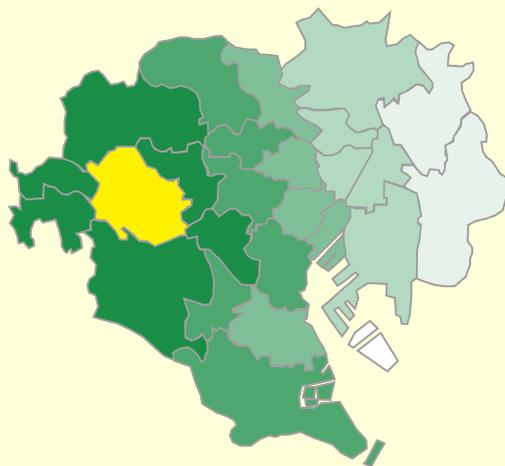


変わりゆく東京と杉並

—人口・土地利用の趨勢予測—

(概要)



平成23年1月21日

第2回杉並区基本構想審議会

1

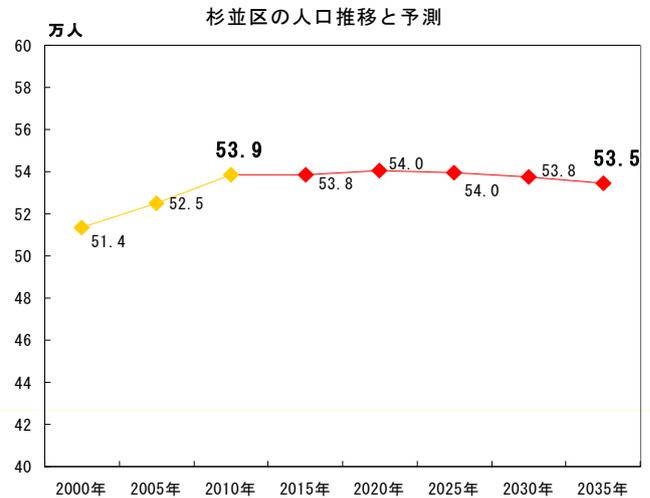
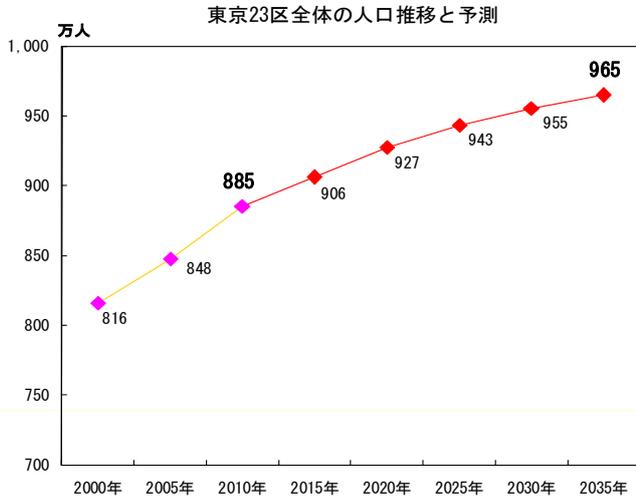
本将来予測の位置づけ

- 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。
- 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。
- 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。

2

1.総人口

23区全体は、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。



東京23区

杉並区

東京23区及び隣接市の総人口の推移

区部	面積 (km ²)	総人口 (人)						2010年～2035年	
		2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	増加数 (人)	増加率 (%)
区部	617.18	8,851,379	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	49,798	53,567	57,774	61,831	65,744	69,481	19,683	39.52
中央区	10.18	118,779	140,329	162,448	183,982	204,801	224,847	106,068	89.30
港区	20.34	223,373	254,198	284,371	312,050	337,970	362,170	138,797	62.14
新宿区	18.23	317,345	326,927	337,929	347,727	356,304	363,809	46,464	14.64
文京区	11.31	196,562	204,893	214,651	223,828	232,578	240,851	44,289	22.53
台東区	10.08	179,401	188,559	199,041	208,892	218,421	227,622	48,221	26.88
墨田区	13.75	247,912	260,422	273,951	286,344	297,725	308,374	60,463	24.39
江東区	39.94	466,717	510,881	554,665	595,073	632,795	668,517	201,800	43.24
品川区	22.72	360,463	373,081	386,632	398,137	408,341	417,215	56,752	15.74
目黒区	14.70	260,690	260,446	261,177	260,470	258,927	256,247	-4,442	-1.70
大田区	59.46	693,297	700,679	708,808	712,667	713,398	710,945	17,648	2.55
世田谷区	58.08	847,684	855,922	864,811	868,322	868,225	864,787	17,103	2.02
渋谷区	15.11	206,289	202,118	198,242	192,837	186,137	178,426	-27,863	-13.51
中野区	15.59	311,749	307,618	304,367	299,114	292,556	284,661	-27,088	-8.69
杉並区	34.02	538,682	538,423	540,353	539,591	537,706	534,659	-4,023	-0.75
豊島区	13.01	263,215	271,043	280,202	288,487	296,048	302,763	39,548	15.02
北区	20.59	334,882	333,176	332,422	329,759	326,258	322,130	-12,752	-3.81
荒川区	10.20	202,417	213,999	226,513	238,326	249,525	260,640	58,224	28.76
板橋区	32.17	536,589	540,572	543,682	542,741	539,303	533,900	-2,688	-0.50
練馬区	48.16	706,453	712,798	717,642	717,715	715,567	711,953	5,500	0.78
足立区	53.20	665,184	675,245	683,455	686,006	685,287	683,049	17,865	2.69
葛飾区	34.84	446,321	448,145	448,904	446,255	441,993	437,038	-9,283	-2.08
江戸川区	49.86	677,577	686,900	692,768	692,678	688,719	682,978	5,401	0.80
武蔵野市	10.73	137,259	138,582	140,172	140,949	141,492	141,598	4,339	3.16
三鷹市	16.50	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（1.15km²）、中央防波堤埋立地（3.65km²）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。

人口増加率

- 増加率が高いのは、(35%以上)は、都心3区と江東区
- 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。

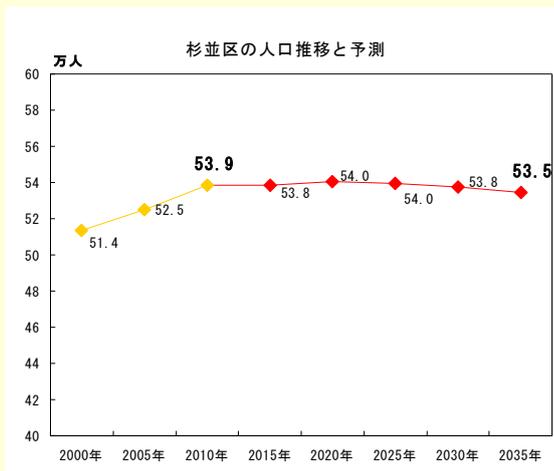
人口増加数

- 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 江東、港、中央で、10万人以上増加。
- 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。

5

杉並区(7地域別)の総人口

総人口は、0.75%減少し、53.4万人に、ピークは2020年



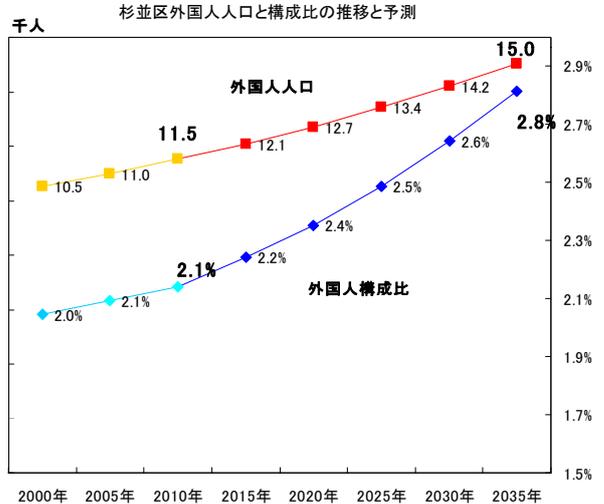
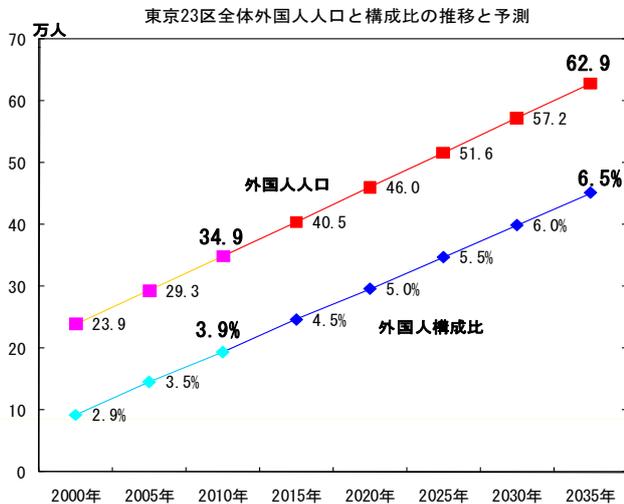
- 人口が増加するのは3地域
井草(4千人)、西荻(3.3千人)、
高円寺(0.9千人)。
- 人口が減少するのは4地域
阿佐ヶ谷(-6.8千人)、荻窪(-4千人)、
方南・和泉(-0.8千人)、高井戸(-0.6千人)
- 人口増加率が高いのは、井草、西荻
- 人口減少率が高いのは、阿佐ヶ谷、荻窪

杉並区7地域別総人口の推移と予測

日本人+外国人	面積 (ha)	人口(人)						2010年~2035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	538,682	538,423	540,353	539,591	537,706	534,659	-4,023	-0.75
A井草地域	305	44,089	45,134	46,153	46,934	47,556	48,096	4,007	9.09
B西荻地域	458	73,061	73,846	74,910	75,600	76,098	76,382	3,321	4.55
C荻窪地域	540	86,691	86,015	85,648	84,761	83,787	82,660	-4,031	-4.65
D阿佐ヶ谷地域	564	92,203	90,790	89,821	88,516	87,045	85,356	-6,847	-7.43
E高円寺地域	401	84,450	84,605	85,209	85,359	85,411	85,353	903	1.07
F高井戸地域	632	84,408	84,154	84,428	84,406	84,219	83,822	-586	-0.69
G方南・和泉地域	488	73,780	73,879	74,185	74,015	73,589	72,992	-788	-1.07

2.外国人人口

- 23区全体は、35万人から28万人増えて63万人になり、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。
- 杉並区の外国人構成比は、2.1%から2.8%に上昇するが、区部平均の半分以下。



東京23区

杉並区

7

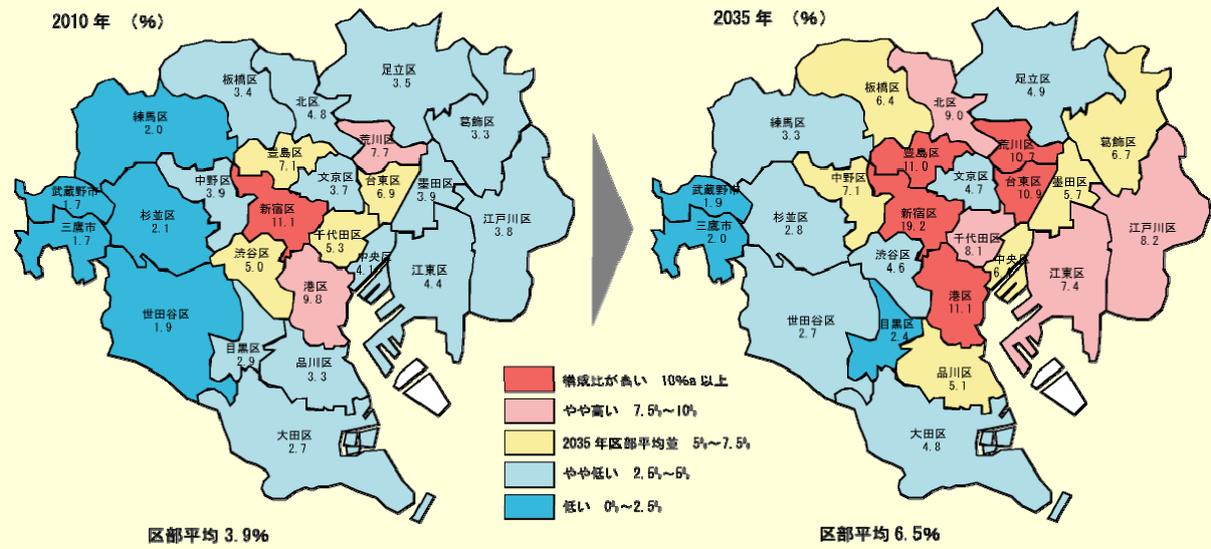
東京23区及び隣接市の外国人人口の推移と予測

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

- 外国人の増加数が大きい上位3区は、新宿、江戸川、江東
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。

8

外国人構成比の変化

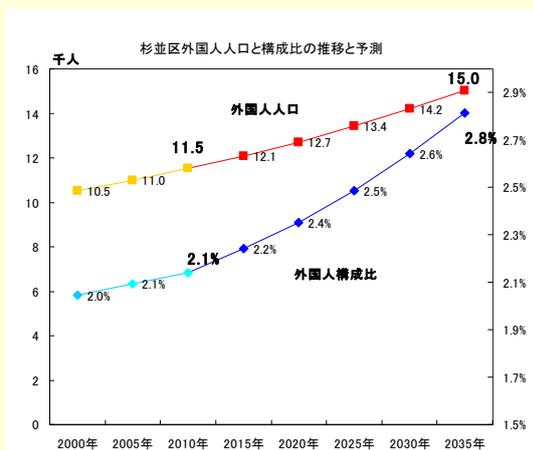


東京区部 + 武蔵野市 + 三鷹市 外国人構成比 2010年と2035年比較

- 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。
- 2035年に外国人構成比が低いのは、**武蔵野、三鷹、目黒**である。
- 2035年に**杉並区は25区市中下から5番目と低い**。

杉並区(7地域別)の外国人人口

2035年には、杉並区で**1.5万人**、総人口に占める割合は**2.8%**



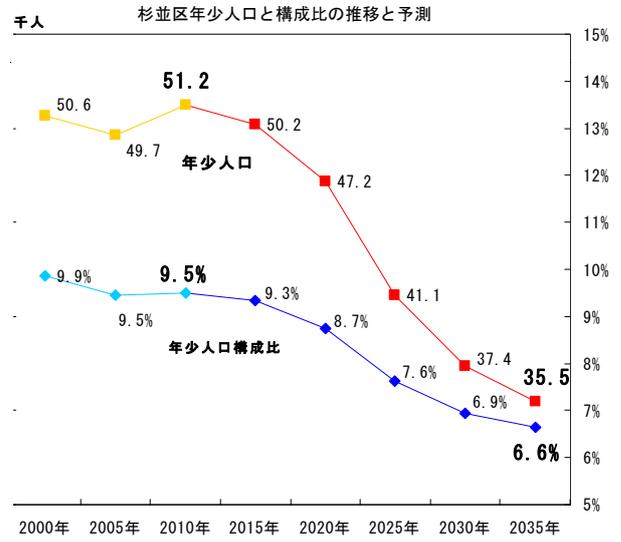
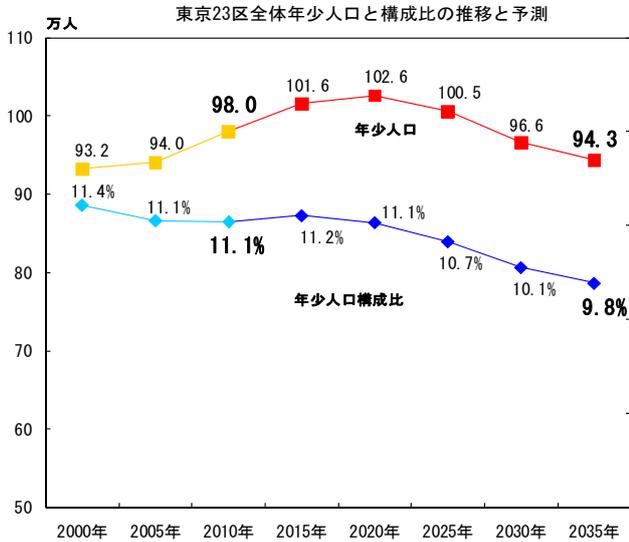
- **大きく増加する(千人以上)地域は、高井戸、方南・和泉**
- **減少する地域は、高円寺のみ**

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

3.年少人口（15歳未満）

- 23区全体は、4万人(3.7%)減少し、94万人になる。
構成比 11.1%→9.8% 1.3ポイント低下
- 杉並区は、5.1万人が1.6万人(31%)減少し、3.5万人になる。
構成比 9.5%→6.6% 2.9ポイント低下



東京23区

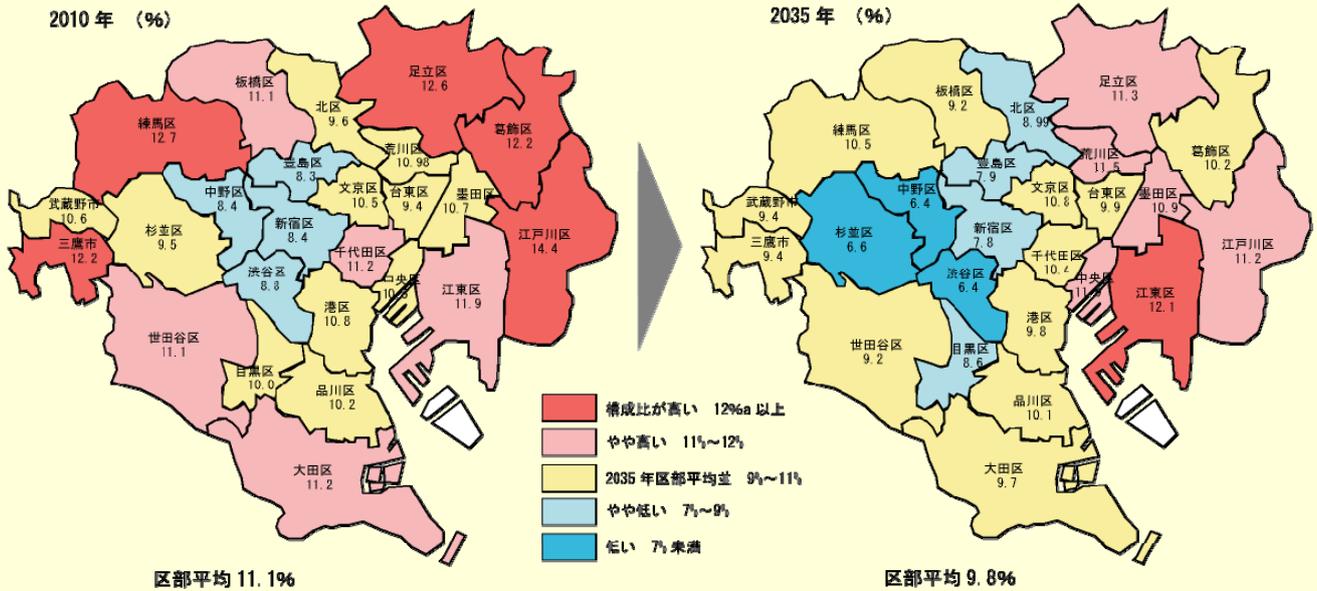
杉並区

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

- 年少人口が1万人以上増加するのは、江東、中央、港で東京中心部の臨海部
- 1万人以上減少するのは、江戸川、杉並、世田谷、練馬、板橋で外周部

年少人口構成比の変化

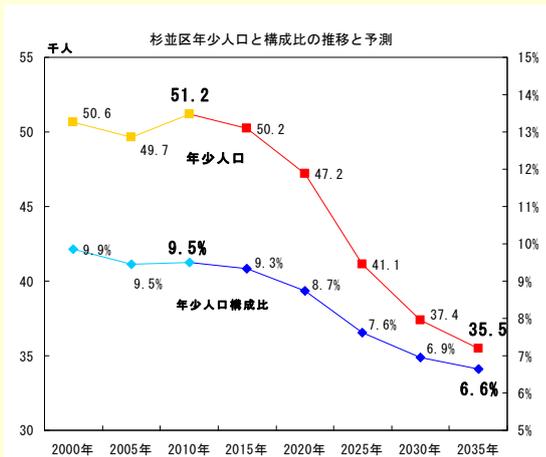


東京区部 + 武蔵野市 + 三鷹市 年少人口構成比 2010年と2035年比較

- 2035年に、年少人口構成比が高い区は、**江東、江戸川、墨田、中央、荒川、足立**で東側の区に多くなる。
- 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。

杉並区(7地域別)の年少人口

5.1万人から**1.6万人(31%)**減少し、**3.5万人**になる



- 年少人口が**増加する地域は一つもない**
- **減少数が大きい(3千人以上)地域は、荻窪、阿佐ヶ谷**
- **減少数が小さい(千人台)地域は、井草、西荻**

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

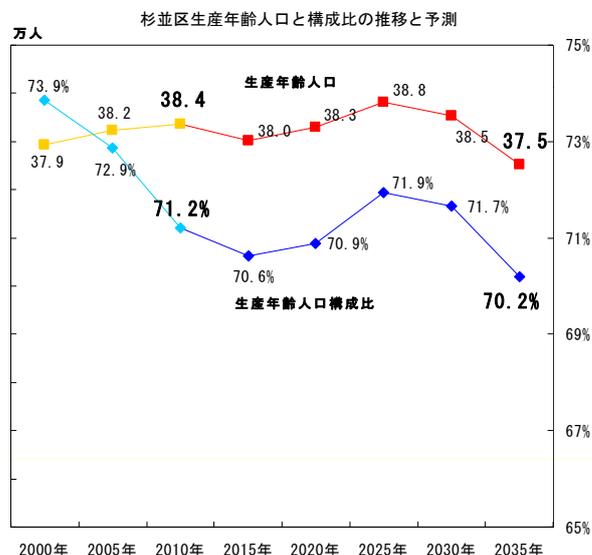
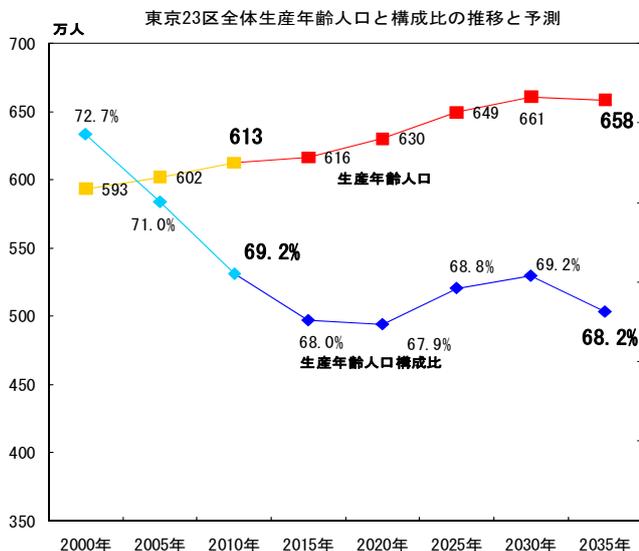
4.生産年齢人口(15~64歳)

23区全体では、613万人から46万人増加して658万人(7.5%増)になる。

構成比は、69.2%から68.2%へ1ポイント低下

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。

構成比は、71.2%から70.2%へ1ポイント低下



東京23区

杉並区

15

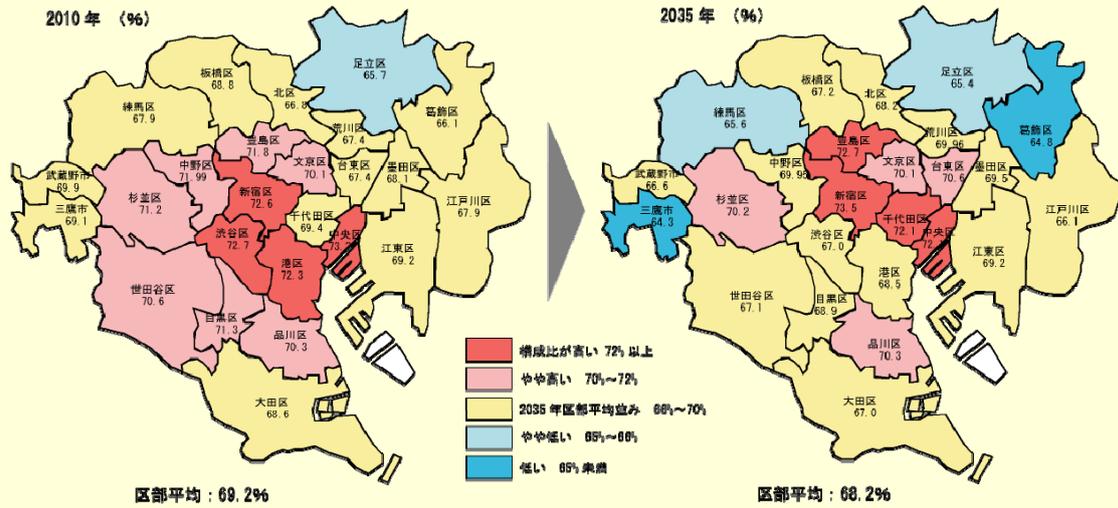
東京23区及び隣接市の生産年齢人口の推移と予測

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

- 増加数7.5万人以上の上位3区は、江東、港、中央で東京中心部の湾岸部で増加
- 減少数1.5万人以上の上位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。
- 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。

16

生産年齢人口構成比の変化

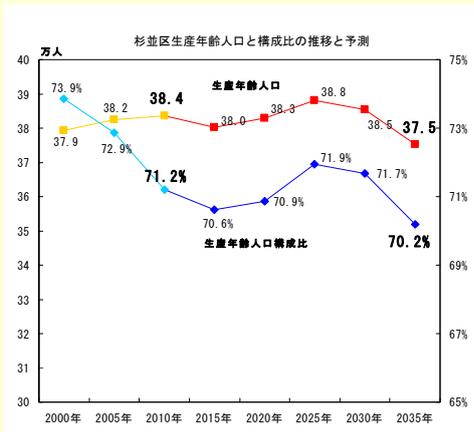


東京区部+武蔵野市+三鷹市 生産年齢人口構成比 2010年と2035年比較

- 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。
- 2010年に構成比がやや低いのは足立だけ。
- 2035年に構成比が高いのは、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。
- 2035年に構成比が低いのは、外周部の葛飾、足立、練馬、三鷹。

杉並区(7地域別)の生産年齢人口

38.4万人から0.82万人(2.2%)減少し、37.5万人になる



- 生産年齢人口が
増加する地域
井草、高円寺、西荻

- 減少する地域
阿佐ヶ谷、荻窪、高井戸、方南・和泉

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

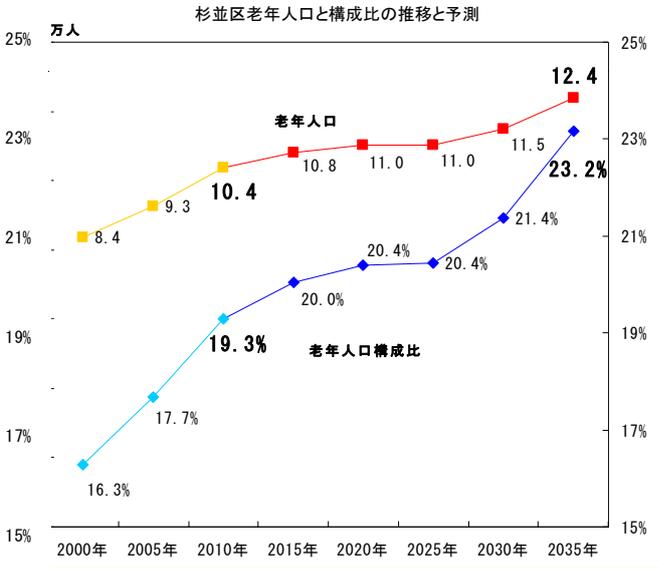
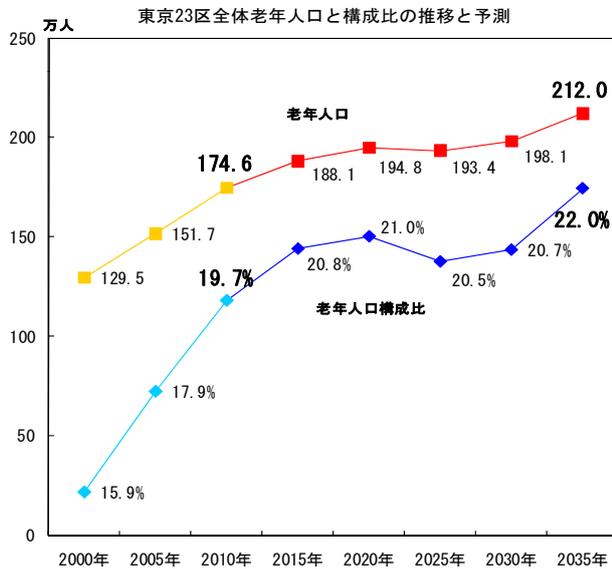
5. 老年人口(65歳以上)

23区全体では、175万人から212万人へと37万人(21%)も増加する。

23区の構成比は、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%)増加する。

杉並区の構成比は、19.3%から23.2%へ3.9ポイント上昇。



東京23区

杉並区

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

●増加数は、北区だけが減少し、その他は全て増加する。

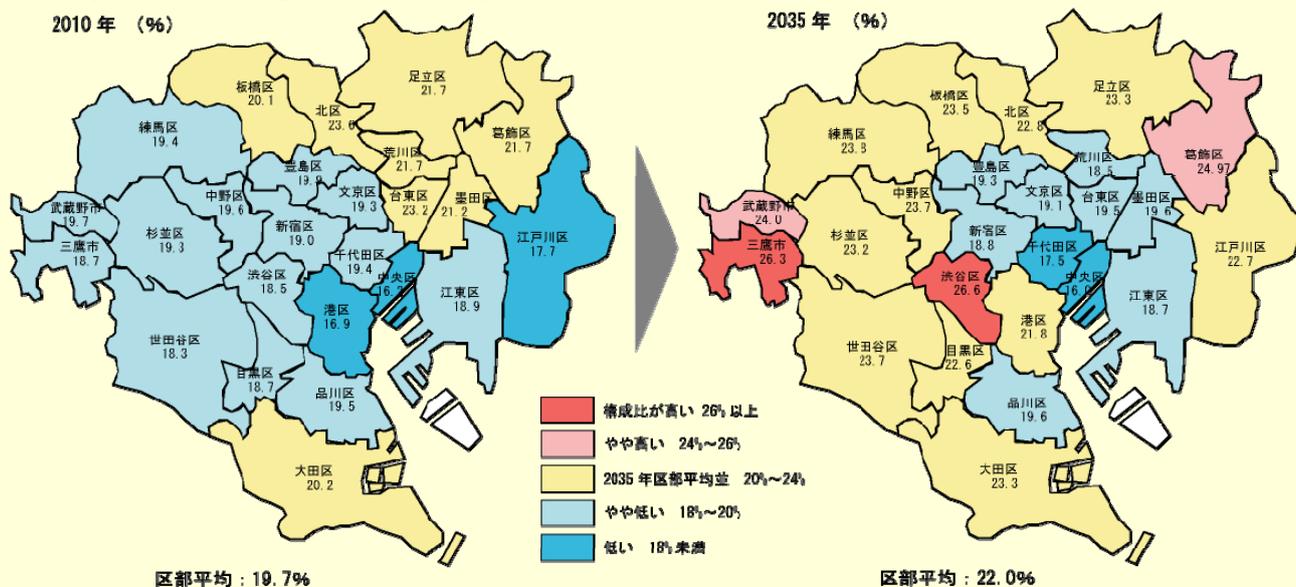
増加数上位3区は、世田谷、港、江東である。

●杉並区は2万人(19.2%)増加し、25区市中増加数で第7位、増加率で第12位。

老年人口構成比の変化

2010年（%）

2035年（%）



東京区部 + 武蔵野市 + 三鷹市 老年人口構成比 2010年と2035年比較

- 区部の構成比は19.7%から22.0%に2.3ポイント上昇。
- 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は構成比が低い。
- **杉並区**は、23.2%と**区部平均並**である。

杉並区（7地域別）の老年人口

10.4万人から**2万人（19.3%）**増加し、**12.4万人**になる



- **全地域**で老年人口が**増加**する
- 増加数が3千人を越えるのは、**西荻、高井戸、荻窪**

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

6. 土地利用の推移と予測

23区は宅地、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。

道路は、11,824haから12,845haへ1,021ha(8.6%)増加。

公園などは、4,083haから4,860haへ777ha(19.0%)増加。

東京23区の土地利用 2010年と2035年の比較 *隣接市含まない

	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

23

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

道路は、584haから593haへ9ha(1.6%)増加

公園などは、162haから191haへ29ha(18.2%)増加。

杉並区 の土地利用予測

	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

24

7 用途別建物床面積の推移と予測

- 23区の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
- 23区では集合住宅、事務所の建物床面積が大きく増加
- 23区では専用工場、住工併用、独立住宅、農林漁業の建物床面積が減少

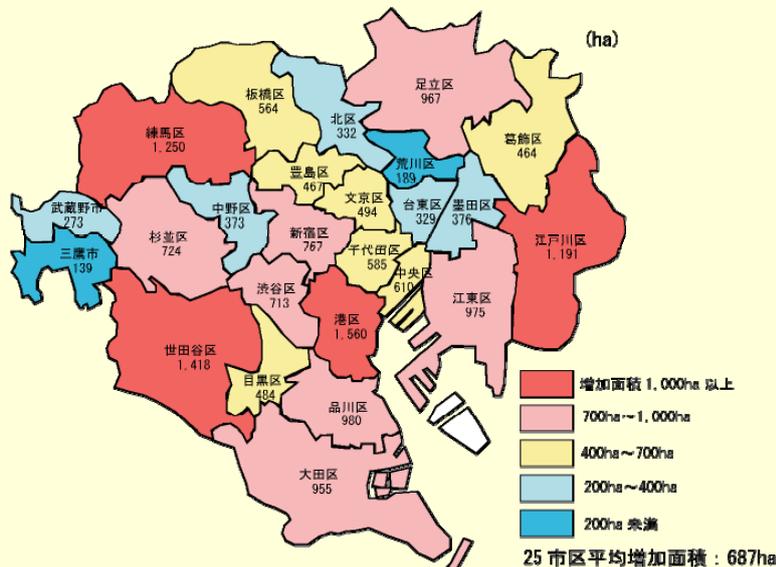
23区の用途別建物床面積・構成比 (隣接市含まない)

	建物用途別建物床面積 (ha)				建物用途別建物床構成比 (%)			
	2010年	2035年	2010年~2035年		2010年	2035年	2010年~2035年	
			増加量 ha	増加率 %			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

23区及び隣接市の建物床増加面積

- 23区は、64,125haから80,893haに16,768ha(26.1%)増加
- 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
- 増加面積が小さい(200ha未満)のは荒川と隣接市である三鷹
- 杉並区は増加面積は、724haで25区市平均増加面積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

23区及び隣接市の容積率

- 23区平均容積率は、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。
三鷹(113%)、杉並(151%)、練馬(153%)、世田谷(156%)、足立(157.1%)、武蔵野(157.3%)
- 杉並区の容積率は、期間中に125%→151%に上昇する。
しかし、2035年区部平均より70ポイントも低い。

23区及び隣接市の建物平均階数（棟数平均）

- 23区平均建物階数は 2.6階→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。

27

東京23区及び隣接市

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

区部	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

28

杉並区の用途別建物床面積の推移と予測

- 全建物床面積は、2,961haから3,686haに**724ha(24.5%)**増加
- 集合住宅、独立住宅**の建物床面積が**大きく増加**
- 住商併用、専用工場、倉庫・運輸**の建物床面積が**大きく減少**

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

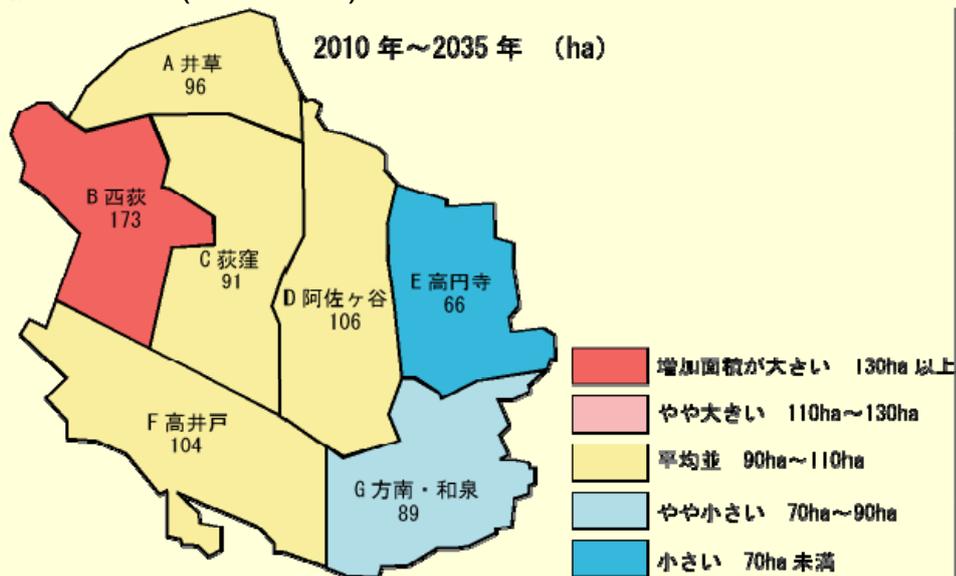
	建物用途別建物床面積 (ha)				建物用途別建物床構成比 (%)			
	2010年	2035年	2010年～2035年		2010年	2035年	2010年～2035年	
			増加量 ha	増加率 %			増加ポイント	増加率 %
合計	2,961.3	3,685.6	724.3	24.5	100	100	-	-
官公庁	17.3	17.3	0.0	0.0	0.6	0.5	-0.1	-19.7
教育文化	192.1	244.7	52.6	27.4	6.5	6.6	0.2	2.3
厚生医療	53.2	84.6	31.4	59.1	1.8	2.3	0.5	27.8
供給処理	5.8	5.8	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

杉並区(7地域別)の建物床面積、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
- 増加面積が大きい**(150ha以上) **西荻**
- 増加面積が小さい**(70ha未満) **高円寺**



杉並区7地域別建物床増加面積 2010年～2035年

杉並区の容積率

杉並区平均容積率は、125%から**151%に上昇**
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%)

杉並区の建物平均階数(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**

- 2035年に建物階数が3階以上になる**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)				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

31



ご清聴ありがとうございました。