



# 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。

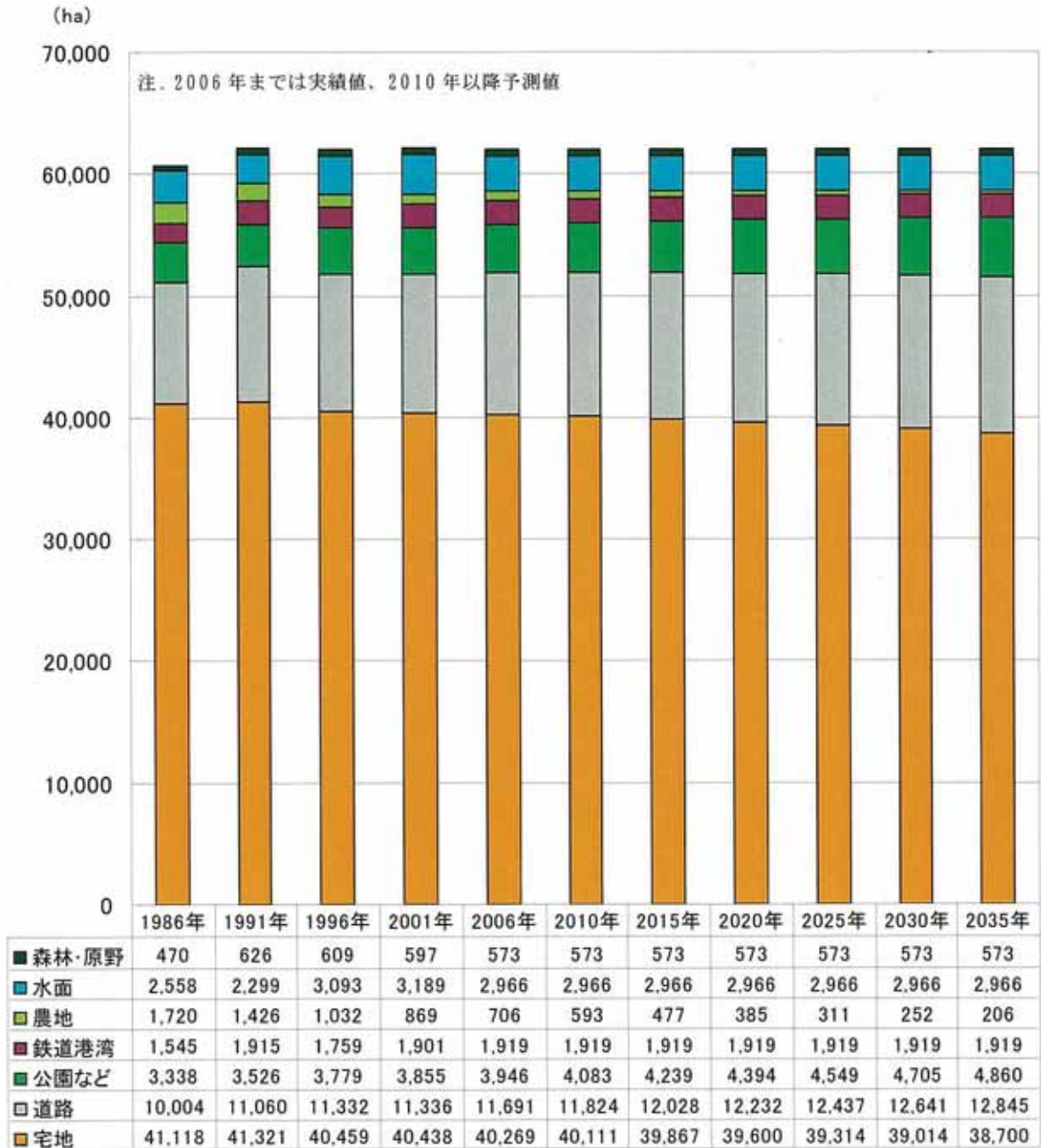
農地は、593ha から 206ha へ 387ha (65.3%) 減少。

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



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。

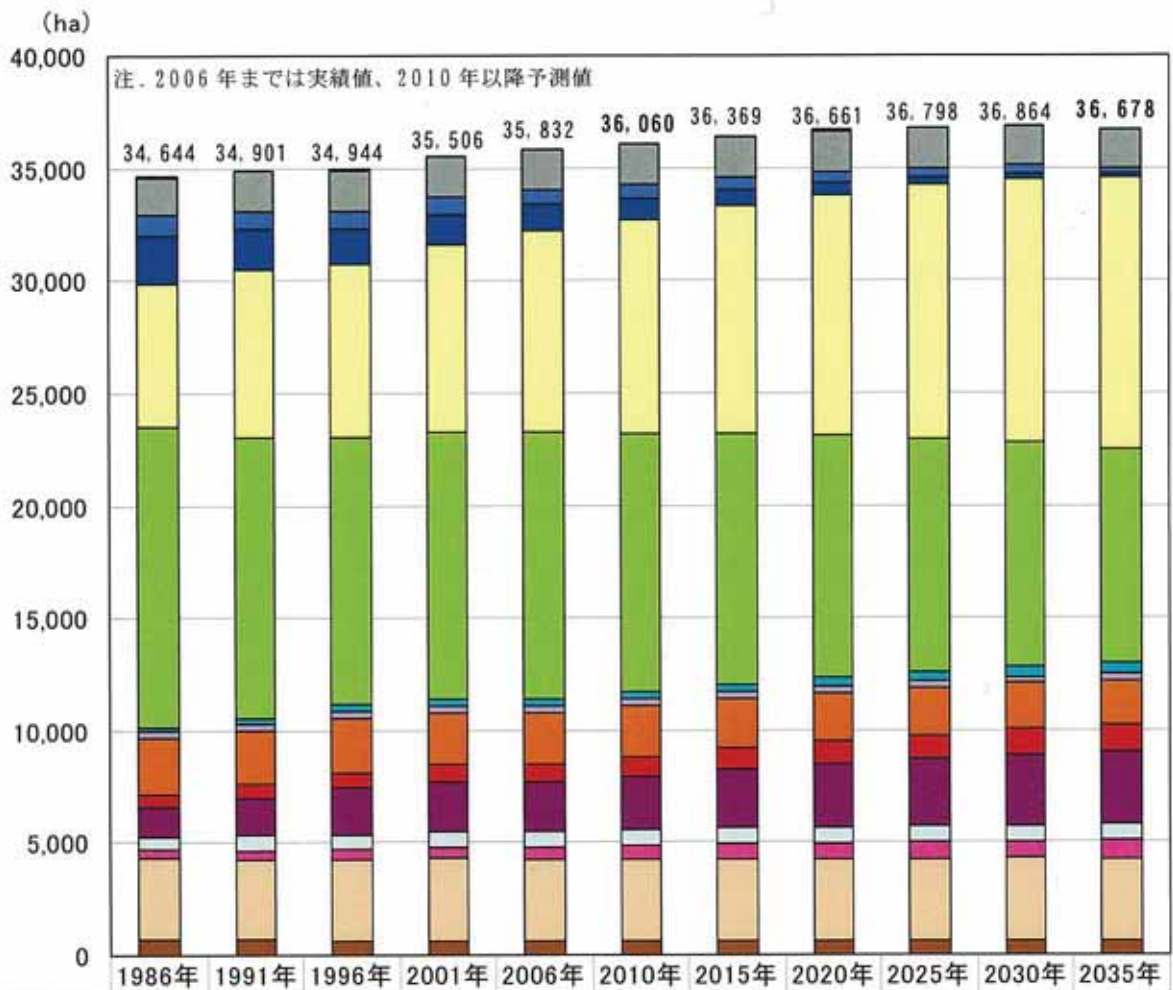
### 独立住宅、専用工場、住工併用、住商併用の建物用地は減少

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	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、十分な妥当性がある。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。

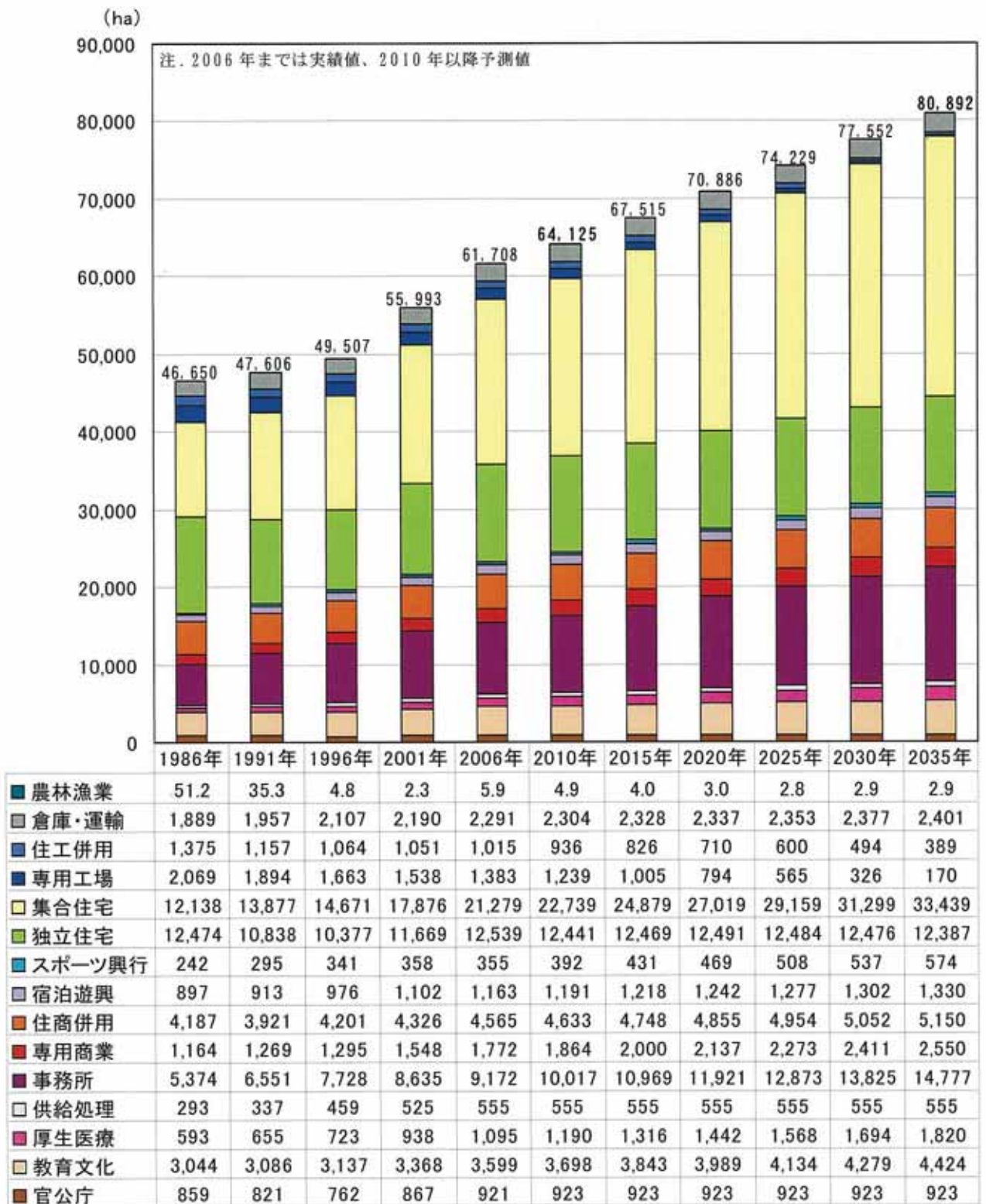
	建物用途別建物床面積				建物用途別建物床構成比			
	(ha)		2010年～2035年		(%)		2010年～2035年	
	2010年	2035年	増加量 ha	増加率 %	2010年	2035年	増加ポイント	増加率 %
合計	64,125.0	80,892.5	16,767.5	26.1	100	100	-	-
官公庁	923.1	923.1	0.0	0.0	1.4	1.1	-0.3	-20.7
教育文化	3,698.0	4,424.5	726.4	19.6	5.8	5.5	-0.3	-5.2
厚生医療	1,189.7	1,819.9	630.2	53.0	1.9	2.2	0.4	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





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

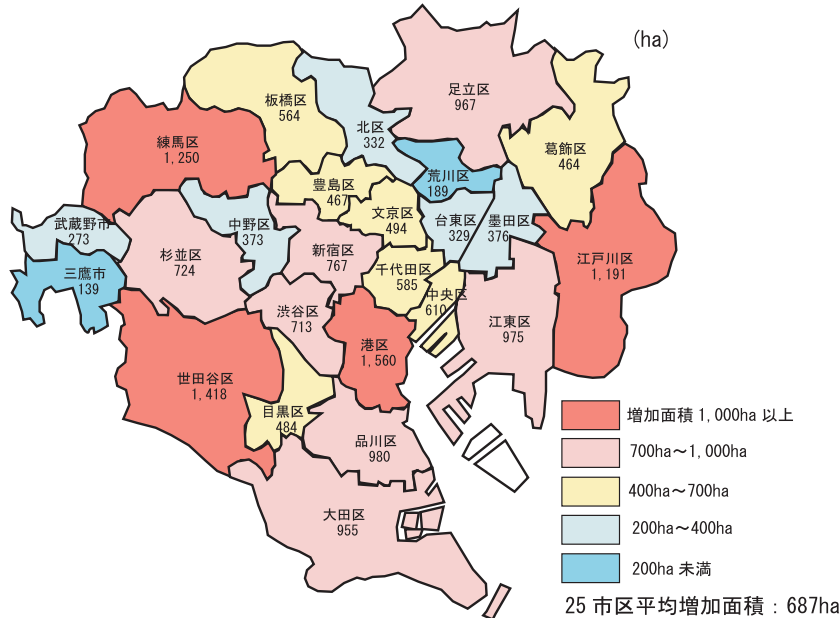
杉並区資料より作成

(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

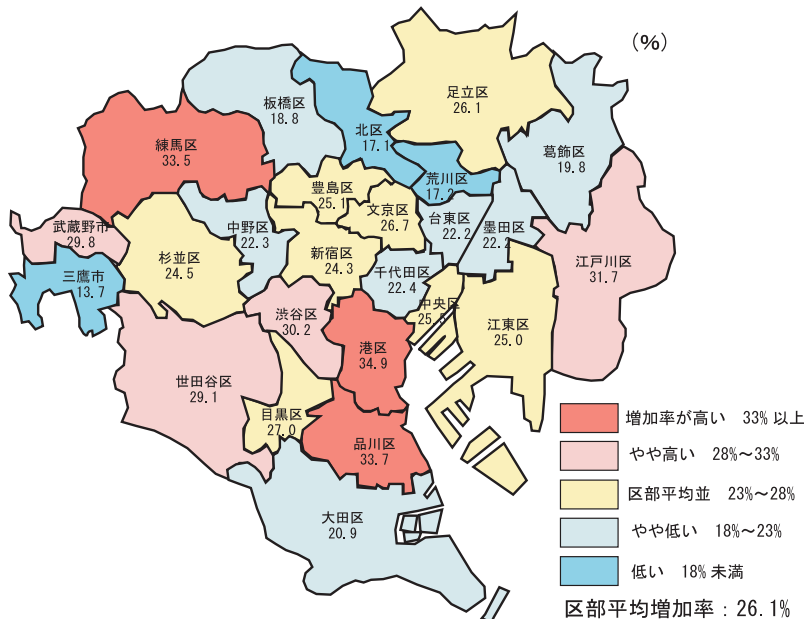
区部合計は64,125haから80,893haに16,768ha(26.1%)増加

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				用地面積		容積率		建蔽率		建物平均階数	
	(ha)		区部構成比(%)		(ha)		(%)		(%)		(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

