



## 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。

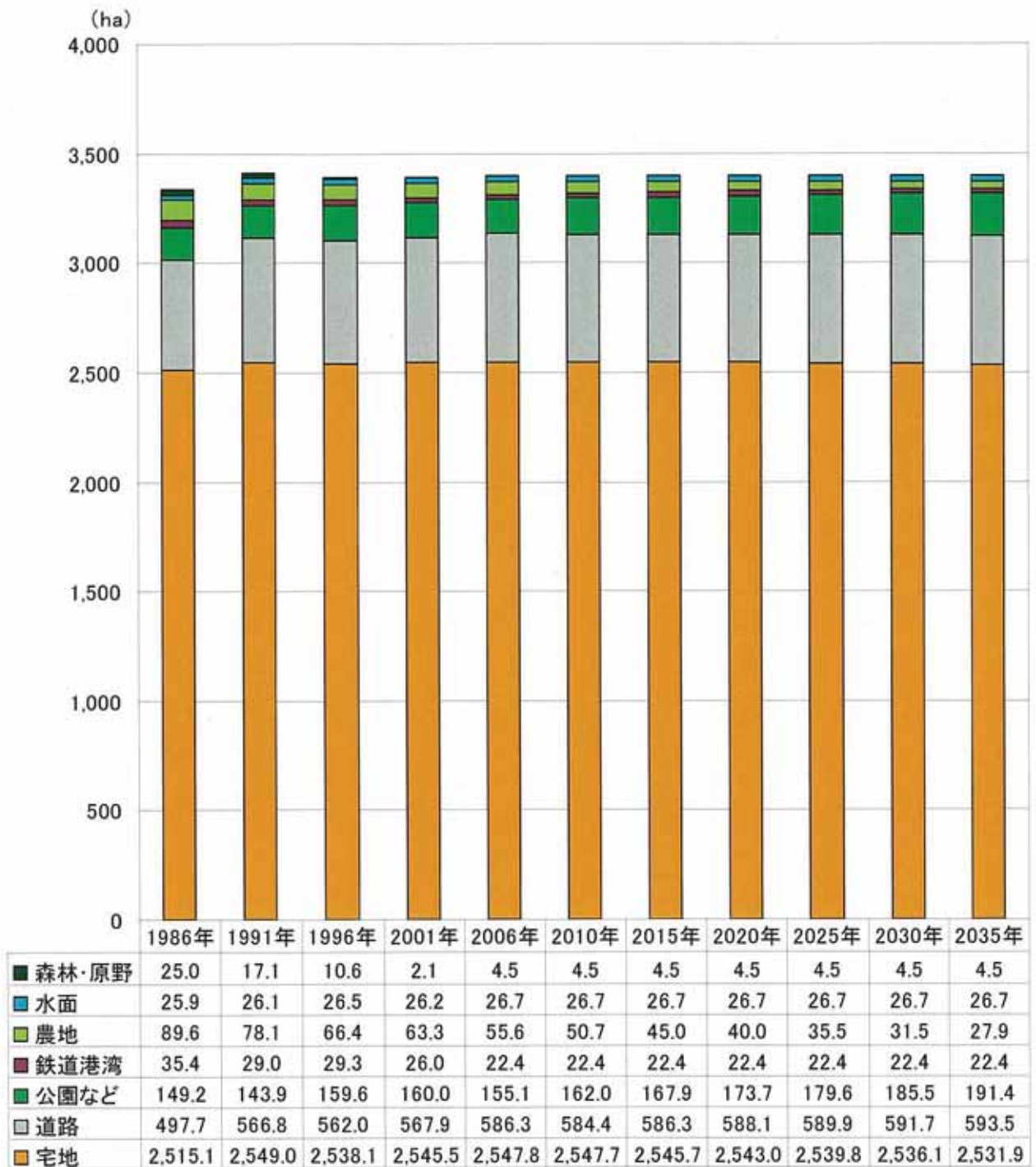
農地は、50.7ha から 27.9ha へ 22.8ha (44.9%) 減少。

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



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

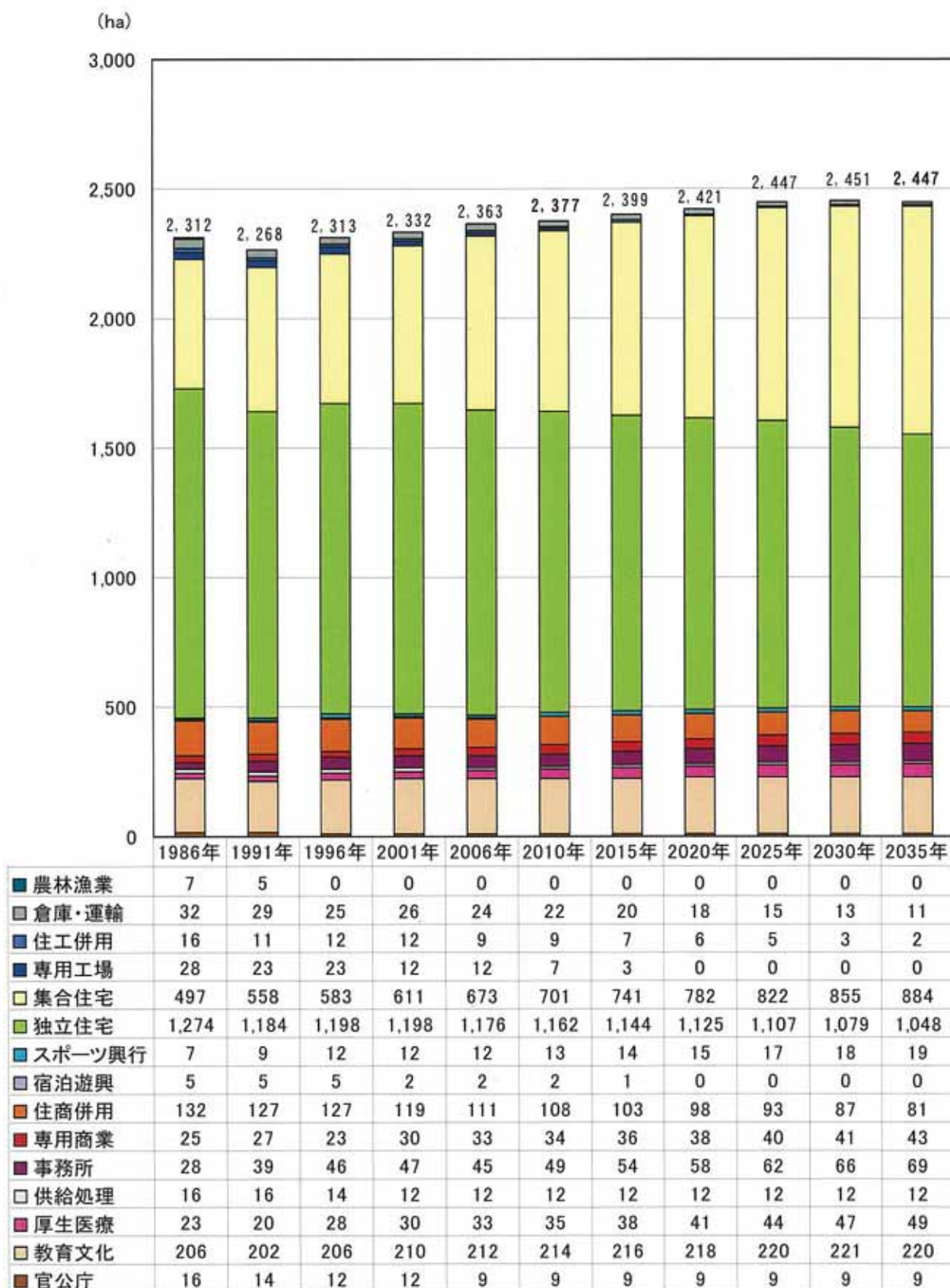
2010年～2035年の間に増加する建物用地面積は、増加面積が大きい順に、集合住宅(増加面積183.1ha、増加率26.1%、以下同じ)、事務所(19.7ha、39.8%)、厚生医療(13.8ha、38.9%)、専用商業(8.2ha、24.0%)、教育文化(5.9ha、2.8%)、スポーツ興行(5.8ha、44.3%)である。

### 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113.7ha、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	-



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. 杉並区の利用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。

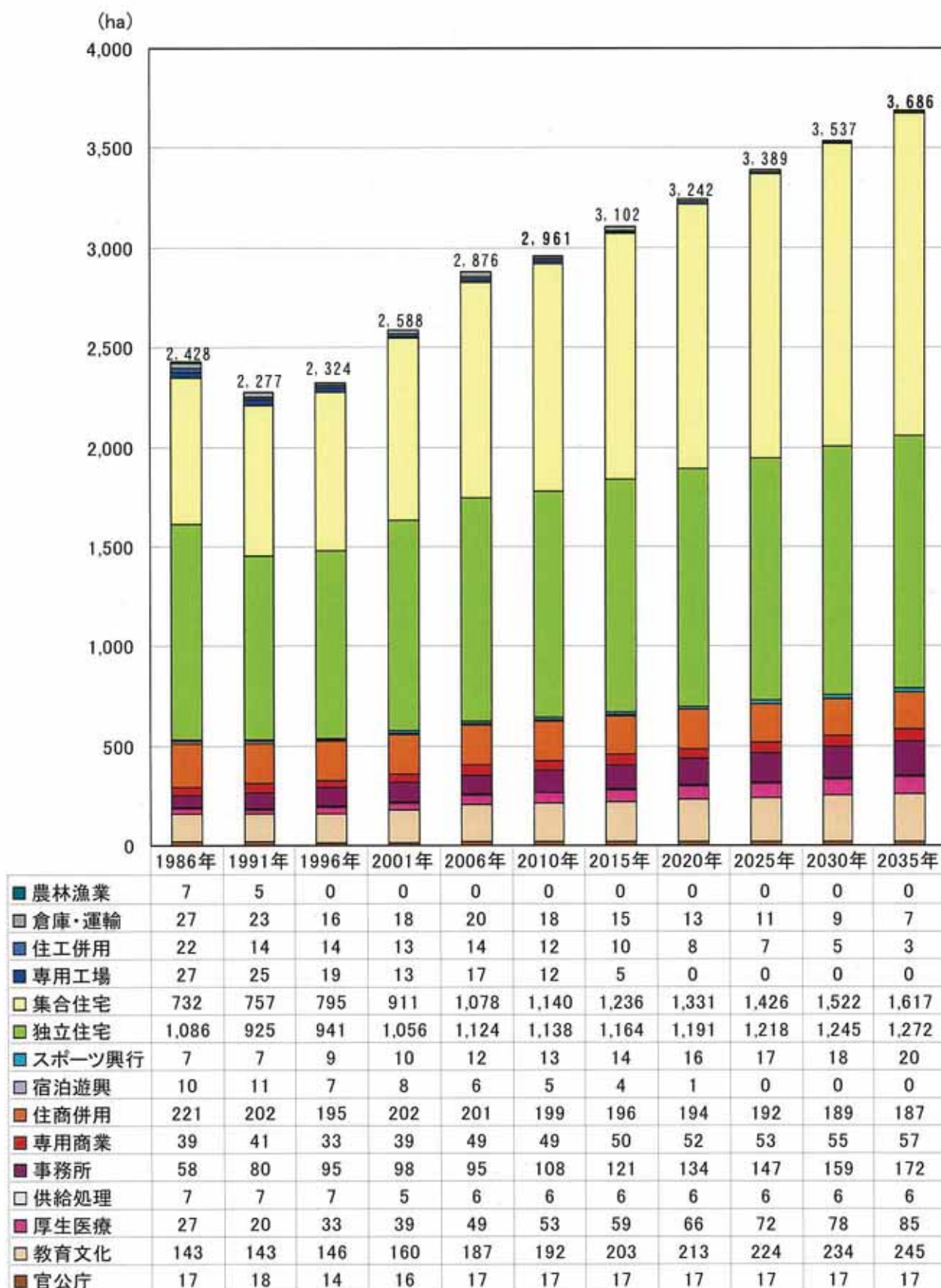
#### 住商併用、専用工場、倉庫・運輸の建物床面積が大きく減少

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



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

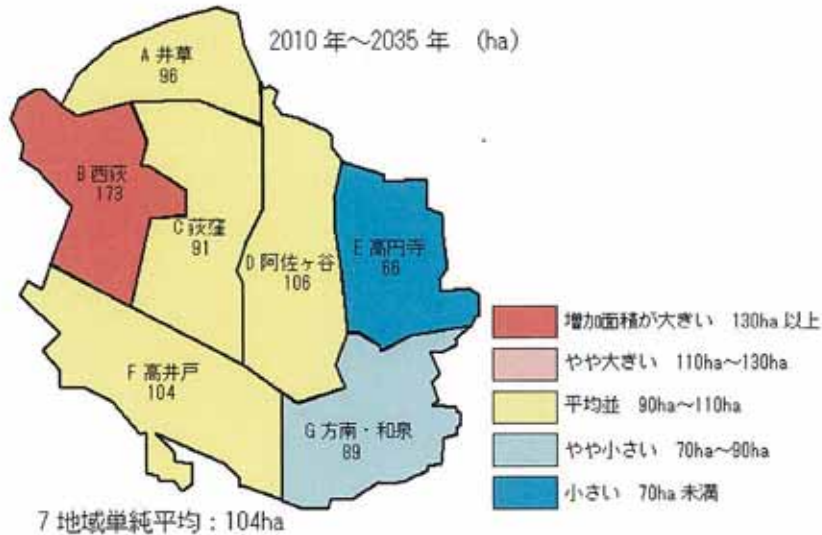
「2030年の東京 part1 趨勢予測による姿」(財)森記念財団

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

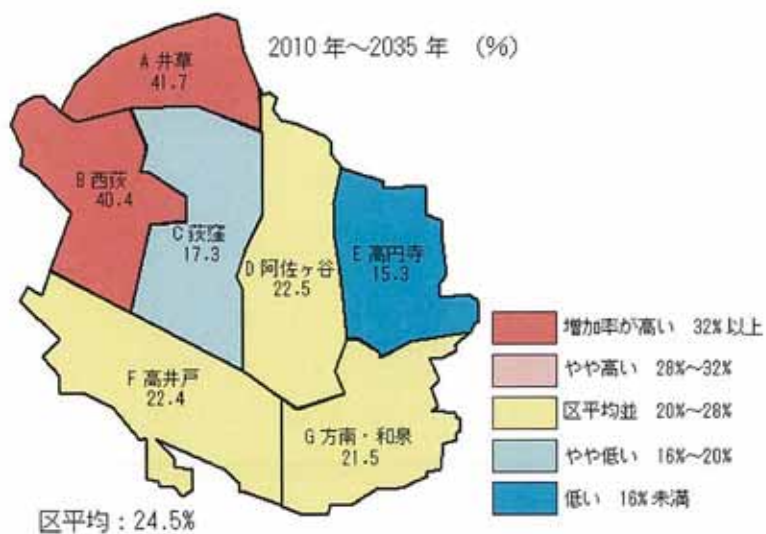
□建物床面積

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				建物用地面積		容積率		建蔽率		建物平均階数	
	(ha)		地域別構成比(%)		(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
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