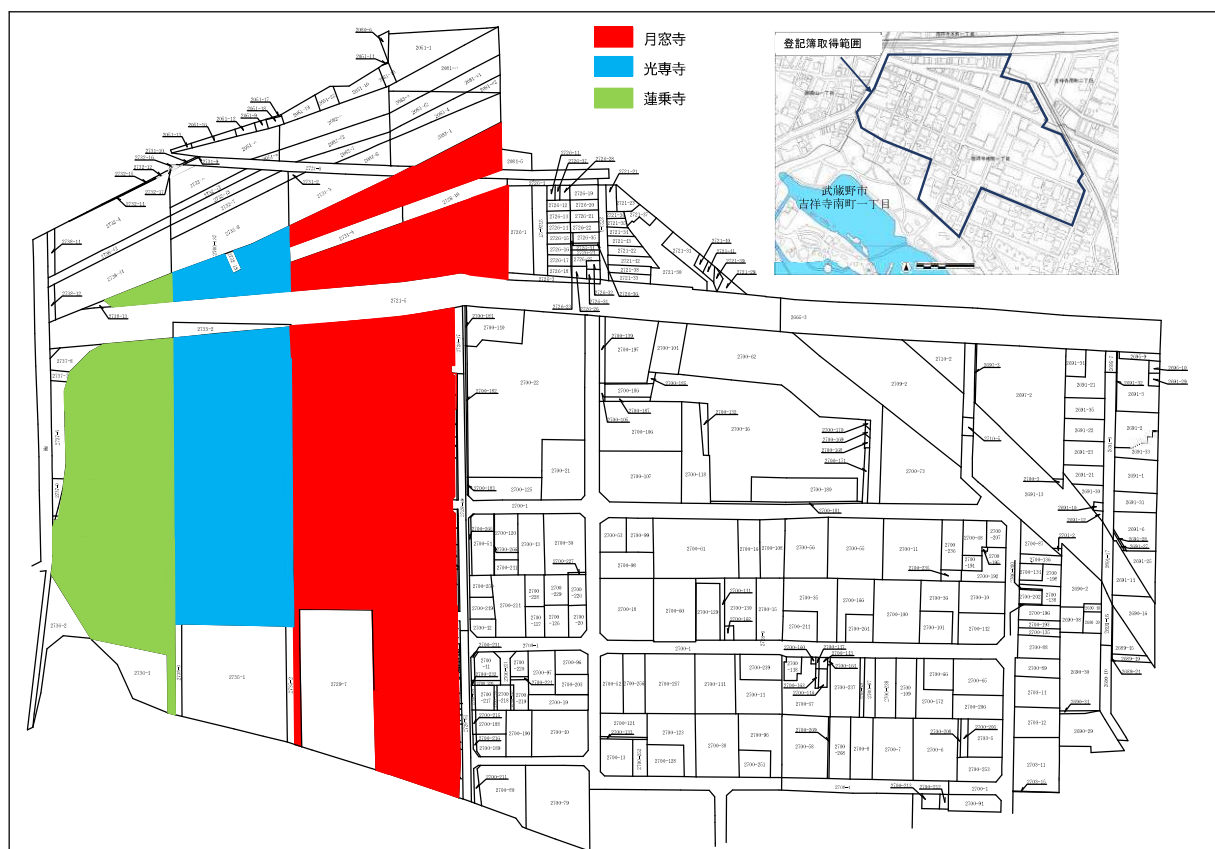


1.1 市街地の形成過程

1.1.1 江戸期

吉祥寺は、現在の文京区の水道橋あたりにあった寺の門前町が、明暦3（1657）年の大火で被災し、そこに暮らす住民の移転先として、武蔵野台地側の野原（現在の吉祥寺付近）をあてがわれたことが発端とされ、五日市街道沿いに「吉祥寺村」として住民が定着し集落を形成した。短冊状に形成されている街の区画は、移転後に五日市街道沿いの土地を带状に分けたことに起因するものであり、当時の区画が現在も活かされている。街道の南側の土地は、月窓寺、光専寺、蓮乗寺の3つの寺を除いて、25人に分配された。吉祥寺村開発の中心となったうちの1人新蔵は五日市街道に面した間口が30間で、その他の住民には20間が均等に分配された。それらの奥行は600m～1,000mあったとされる。なお、この3つの寺の土地に当たるところが、ほぼ現在の吉祥寺の中心街をなし、この地域の土地所有者は現在でもこの3寺である。

図表 1.1 吉祥寺南町1丁目における寺の所有地
（本業務で登記簿を取得した範囲のみ図示）



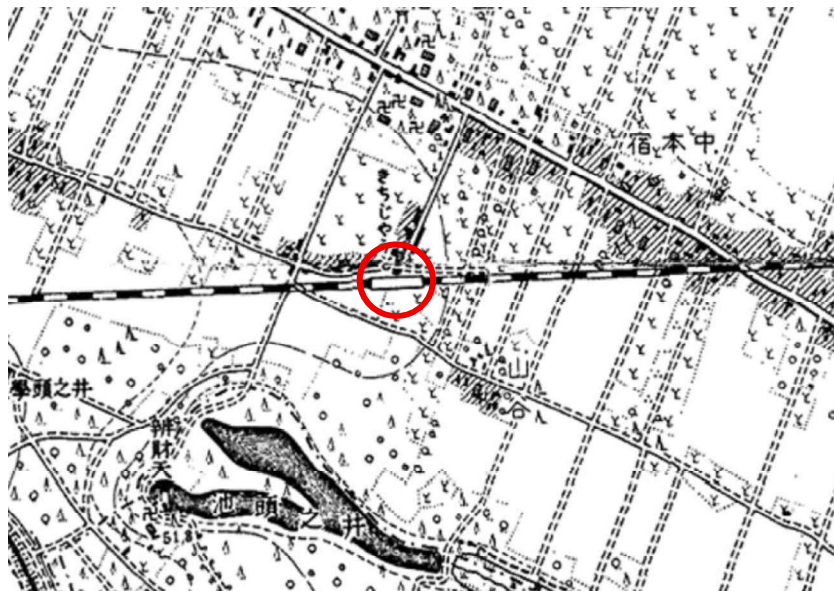
出典：登記簿を基に3寺が所有する土地を公図転写連続図に着色
（なお公図転写連続図は登記簿を収集した範囲であり、3寺の所有地すべての登記簿を収集したわけではない）

1.1.2 明治期

明治 22 (1889) 年に吉祥寺、西窪、関前、境の 4 村が合併し人口 3,089 人の武蔵野村が誕生した。同年、甲武鉄道は新宿－立川間が開通し、境に停車場が設置され、その年のうちに八王子まで延長された。

その後明治 24 (1891) 年に荻窪の停車場が設置されたが、荻窪－境間が 7 km もあり不便であるとして、吉祥寺の村民は新停車場設置の運動を起こした。その後、糸口がつかめないまま数年が経過したが、惣代高橋亀三郎ほか 7 名の設立委員が、一帯の村民から建設資金を調達するとともに、鉄道用地を確保し、駅舎や貨物庫など整備した。ホームの土盛りその他の土木工事については、住民延べ 1,338 人半による労力を得て施工された。このほか、待避線・貨物引き込み線の軌道敷設、信号機設置などを行ったうえで、甲武鉄道に全て無償寄付している。こうして、吉祥寺停車場は明治 32 (1899) 年に竣工した。

図表 1.2 明治期の吉祥寺駅周辺



出典：国土地理院（明治 42 年発行）

1.1.3 大正期

江戸期、井の頭恩賜公園の辺りは、神田上水の水源地として幕府が直轄していたが、明治維新後には御料地となっていた。大正2（1913）年、東京市に下賜された際に井の頭恩賜公園と命名され、大正6（1917）年5月に日本で最初の恩賜公園として、また郊外公園として開園された。「近代日本経済の父」である渋沢栄一と、その娘婿であり当時の東京市長の阪谷芳郎、後に「公園の井下」と呼ばれた東京市職員の井下清の3人の行動力が、公園の誕生に大きく寄与したといわれている。

その後、この辺りは、住宅・レクリエーションの街として価値が高まる。こうしたなかで、大正12（1923）年に関東大震災が発生すると、その直後に多くの被災者の移住先となった。吉祥寺駅の北口は街道沿いに発展していた街が、吉祥寺駅に向かって発展するとともに、駅の南側も住宅が形成された。

また、この時期の東京市は、急速な人口増加を背景として、生活用水確保のための新たな水源が必要となった。そこで、東京市は、村山貯水池から境浄水場へ導水し、さらに和田堀給水場に至る水道管敷設の工事が始まった。その際に給水管の上にできた道が村山境線と境和田堀線である。昭和13（1938）年頃、近衛文麿元首相が荻窪に移り住み、水道道路のうち、井の頭恩賜公園と和田堀給水所付近を結ぶ区間が舗装整備された。近衛が「井の頭街道」と命名したとの石碑が松原交差点に現在も建っている。

図表 1.3 大正期の吉祥寺駅周辺



出典：国土地理院（昭和6年発行）

【参考】「飯田別荘」（出典：高橋珠州彦「近代東京市外縁部における郊外別荘の出現と市街地形成 -武蔵野町吉祥寺「飯田別荘」の復元的考察-」（2024-12-23）

「飯田別荘」は、現在の吉祥寺南町1丁目の地域を含むかつての別荘地であり、飯田氏の所有は明治44（1911）年から昭和21（1946）年頃までであるとされる。明治期以降、大都市の郊外には複数の別荘が出現したと言われている。特に東京の西郊に多くの別荘が立地したことについては、交通網の発達に加えて国木田独歩による『武蔵野』刊行以降の新たな風景観にもとづく「武蔵野ブーム」が後押しとなったと言われている。

図表 1.4 飯田別荘の範囲



出典：高橋珠州彦「近代東京市外縁部における郊外別荘の出現と市街地形成 -武蔵野町吉祥寺「飯田別荘」の復元的考察-」（2024-12-23）

広大な敷地は、吉祥寺駅と井の頭池に挟まれた位置にあることから、公共性の高い各種施設の用地として、徐々に所有権を譲渡することで所有面積を狭めることとなった。最初に飯田氏が所有権を手放した場所は、敷地南端で井の頭池北岸の段丘崖に相当する部分である。この部分の土地所有権は、大正5（1916）年に公園用地として東京市に移管された。これは井の頭池周辺を整備し、翌大正6（1917）年に井の頭恩賜公園として開園するためのものであったと考えられる。

次に所有権移転が確認できた場所は、現在の井ノ頭通りに相当する部分である。この部分は、村山貯水池から境浄水場を経て和田堀浄水場へと送水管を埋設するための敷地であり、大正8（1919）年に水道用地として東京市に所有権が移転した。さらに昭和9（1934）年には、帝都電鉄井の頭線の吉祥寺駅延伸開業のための鉄道用地としての土地

が帝都電鉄株式会社所有地として分割された。

第二次世界大戦の終戦後、昭和 21（1946）年になると「飯田別荘」の敷地として残されていた水道道路以南の大部分の土地は、国土計画興業株式会社に売却され、「飯田別荘」の敷地は完全に消滅することとなった。戦後、「飯田別荘」敷地の多くは、この国土計画興業株式会社によって分譲住宅地として開発され、今日現地で確認できる住宅地の礎となった。

ここに新たに成立した分譲住宅地は、周辺の住宅地と比較しても一軒あたりの敷地面積が広い。また、国土計画興業株式会社が取得した土地のうち、吉祥寺駅に近い土地は商業施設用地として利用されたほか、一部は後に武蔵野町に寄付され、現在も武蔵野公会堂として利用されている。

図表 1.5 「飯田別荘」跡地の分譲住宅地（左）と分譲住宅地の現況



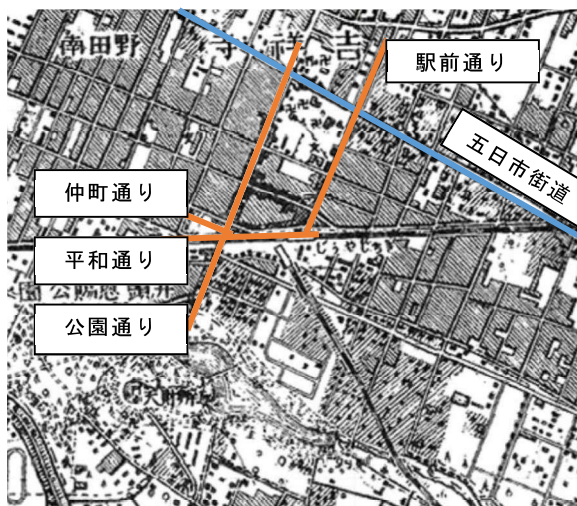
出典：高橋珠州彦「近代東京市外縁部における郊外別荘の出現と市街地形成
-武蔵野町吉祥寺「飯田別荘」の復元的考察-」（2024-12-23）

1.1.4 昭和期（戦前～戦後）

昭和9（1934）年に帝都電鉄（現・京王電鉄井の頭線）が吉祥寺駅まで開通すると、駅前通り・商店街および住宅地化・都市化が発展した。昭和20（1945）年に終戦を迎えると、強制疎開地跡にマーケットが生まれ、駅前通り、仲町通り、平和通り、公園通りなどの商店街が発展した。なお、現在の駅北口近くの「ハーモニカ横丁」は、この頃がルーツであると言われている。また、周辺地域の住宅化も著しく発展している。

一方、駅南口にある井の頭通りには映画館、料亭などが並んでいた。そのうちの一つ、昭和20年代前半、駅南口に吉祥寺としては高級で、規模の大きい料亭「清鳳閣」が開業し、結婚式場や衣料品の展示場としてよく利用されていた。同料亭の経営者は、社会および地域の変化に対応し、土地の高度利用に踏み切ることとし、延べ2万5,565㎡、地上8階地下2階のビルを建設する構想を立てた。これが昭和35（1960）年の丸井吉祥寺店開業となる。そのほか、吉祥寺南町1丁目には大きな屋敷があった。現在は、そうした屋敷が相続等により分割され、現在の住宅地となっている。

図表 1.6 終戦後の吉祥寺駅周辺



出典：国土地理院（昭和22年発行）



出典：国土地理院（米軍撮影）（昭和22年撮影）

1.1.5 昭和期（高度経済成長期）

昭和 30 年代までの吉祥寺駅周辺地域は、大きなビルとしては当時の名店会館（現在は東急百貨店）が目立った程度で駅前広場は無く、駅前通りは幅員が 7.2m とバスと自動車の間を人が縫って歩く状態だった。

武蔵野市の人口は、昭和 20（1945）年の段階では約 5 万人程度だったが、その 11 年後の昭和 31（1956）年には 10 万人を突破し、急成長を遂げた。そのようななか吉祥寺駅は、交通の結節点でもあることから、その整備が急務となった。

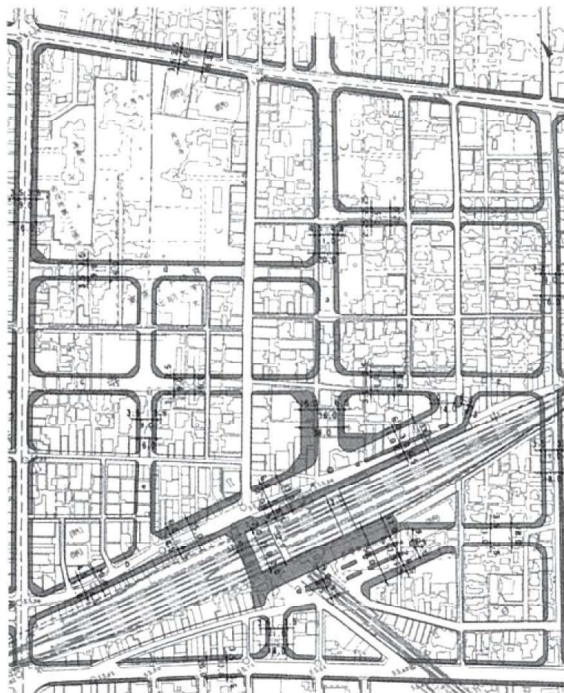
昭和 35（1960）年 3 月に吉祥寺駅周辺都市計画調査特別委員会が市議会に設置されると、本会議で「吉祥寺駅周辺都市計画の基本構想」が発表された。これを受け市長は、特別委員会に招いた東京大学の高山教授の研究室に吉祥寺駅周辺都市計画の作成を委託した。昭和 37（1962）年 3 月市議会全員協議会において、吉祥寺駅周辺の都市計画案が市素案として公表された。この計画案は「吉祥寺駅前地区改造計画案」と呼ばれた。その対象地は、駅前広場とその取り付け道路周辺だけでなく、南北は水道道路（現・井ノ頭通り）から五日市街道、東西は市道第 104 号線から公園通りという区域総面積 20 万 7800 m²（6 万 3000 坪）という広範囲な地域であった。

その特徴はスーパーストリックにあり、80m 角のスーパーストリックを 1 つの単位として街区を整備する理論に基づき、道路を拡張・新設する計画となっていた。これに対し地元商店会は、計画案が商店街を分断するとして強い反対を行った。これを契機に、市議会も市も商店会ごとに説明会、懇談会を重ねるなど地域住民との話し合いを積極的に行うこととなった。ところが都市計画の決定には至らない状況が続いた。

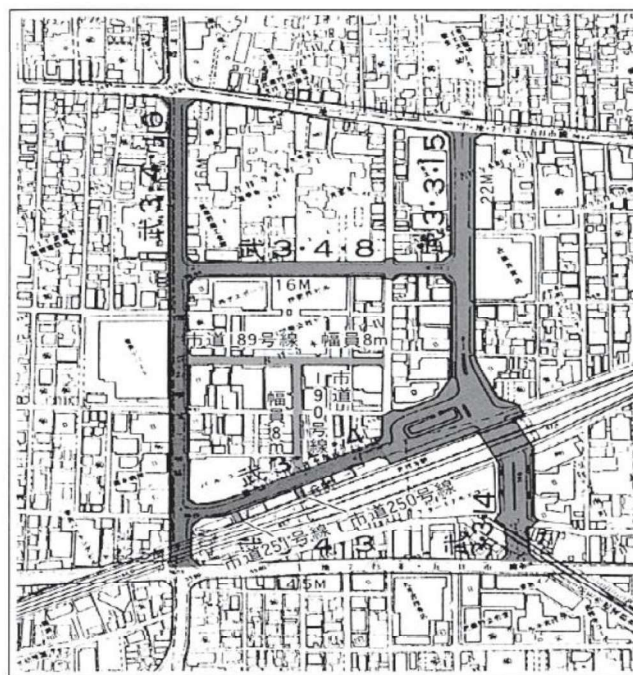
その後、昭和 39（1964）年 8 月、東京都は遅々として進まない計画策定に対し都案を提示した。同月、市から地元に対して都案の説明があったが、再び強い反対意見や要望が出される結果となった。しかし市と地元各商店会は、連日の懇談会を重ねた結果、7 つの要望を追加することで受諾の方向へ向かうこととなった。同年 9 月、市および市議会は、①国および東京都に財政的援助を求めること、②国鉄高架下の利用で都の助力を求めること、③地下街造成について地元住民の意向を尊重すること、④すでに計画されている 2・2・14 号線（公園通り）の拡幅工事实施は、本計画と並行して施行することの要望を付けて、都案に同意することを賛成多数で承認した。これを受けて同年 10 月、ついに東京都都市計画地方審議会において、吉祥寺駅周辺の都市計画案が審議を経て建設大臣告示により正式決定された。

図表 1.7 戦後の吉祥寺駅周辺の都市計画の変遷

【吉祥寺駅前地区改造計画案：高山案】



【吉祥寺駅周辺都市計画道路案：実施案】



出典：武蔵野市パンフレット「吉祥寺～まちづくりのあゆみ～」(1992年)

1.1.6 昭和期（高度経済成長期）

高度経済成長期には、旧国鉄中央線の高架化および複々線化に合わせた都市計画が本格化し、駅を中心に東西南北の軸沿いに商業施設が配置され、駅前再開発が進んだ。

昭和 46（1971）年 F・F ビルが竣工し、伊勢丹吉祥寺店がテナントとして入った。この間、昭和 44（1969）年に吉祥寺ステーションセンター（ロンロン）がオープンし、昭和 45（1970）年には吉祥寺駅南口ターミナルエコーがオープンしている。また、翌年の昭和 46（1971）年には「サンロード」アーケードが完成し、昭和 49（1974）年になると、「東京近鉄百貨店」、「東急百貨店吉祥寺店」がオープンした。さらに、昭和 53（1978）年に駅南口「丸井吉祥寺店」が新規オープン、昭和 55（1980）年に「パルコ」がオープンし商業の町として著しく発展している。

一方、同時期の昭和 46（1971）年に都市計画道路 3・3・15 号線（吉祥寺大通り）「五日市街道～南口市道第 2 号（末広通り）」の区間が開通し、この頃に自動車交通のため駅前道路や駐車場が整備され、街区のスケール・用途性が変化している。昭和 48（1973）年に区画街路市道第 189 号線（元町通り）が全線開通し、昭和 49（1974）年には都市計画道路 3・4・8 号線（本町新道）が全線開通している。さらに、昭和 50（1975）年には区画街路市道第 190 号線「元町通り～仲町ダイヤ街」の区間が一部を除いて開通し、昭和 52（1977）年には都市計画道路 3・3・14 号線（吉祥寺大通り）京王帝都井の頭線ガード完成により全線開通している。昭和 57（1982）年、昭和 60（1985）年には、吉祥寺駅施設と平和通りを接続する道路の市道第 251 号線と市道第 250 号線が開通している。これらに加え、昭和 62（1987）年に、駅前広場が完成した。一連の駅周辺の交通・歩行者道路の整備により、居住者や来街者の使いやすさが向上し、商業をさらに発展させた。

こうして吉祥寺駅前周辺地域は、人・金・ものが集中する、生活密着型の「生活基盤都市」として新宿以西最大の商業都市として成長した。駅前だけでなく、その周辺地域も密度が濃くなっている。特に、駅北口から伸びる商店街（サンロードなど）は、鉄道開通以降の商業化・都市化の象徴であり、比較的早期に多くの人で賑わい、密集した店舗群が形成され、現在に引き継がれている。

図表 1.8 平成の吉祥寺駅周辺



出典：国土地理院（平成 6 年発行）

出典：国土地理院（平成 4 年撮影）

【戦後の吉祥寺の歴史】

昭和 35 (1960) 年	東京女子体育短期大学敷地（通称音体跡地）約 6750 m ² の土地賃借権を約 3 億円で買収。昭和 46 (1971) 年に F・F ビルが竣工し、伊勢丹吉祥寺店がテナントとして入った。
昭和 44 (1969) 年	吉祥寺ステーションセンター（ロンロン）がオープン
昭和 45 (1970) 年	吉祥寺駅南口ターミナルエコーがオープン
昭和 46 (1971) 年	都市計画道路 3・3・15 号線（吉祥寺大通り）「五日市街道～南口市道第 2 号（末広通り）」の区間開通
昭和 46 (1971) 年	「サンロード」アーケード街完成
昭和 46 (1971) 年	F・F ビルが竣工し、伊勢丹吉祥寺店開業
昭和 48 (1973) 年	区画街路市道第 189 号線（元町通り）全線開通
昭和 49 (1974) 年	都市計画道路 3・4・8 号線（本町新道）全線開通
昭和 49 (1974) 年	「東京近鉄百貨店」がオープン
昭和 49 (1974) 年	「東急百貨店吉祥寺店」がオープン
昭和 50 (1975) 年	区画街路市道第 190 号線「元町通り～仲町ダイヤ街」の区間、一部を除いて開通
昭和 52 (1977) 年	都市計画道路 3・3・14 号線（吉祥寺大通り）京王帝都井の頭線ガード完成により全線開通
昭和 53 (1978) 年	駅南口「丸井吉祥寺店」新規オープン
昭和 55 (1980) 年	「パルコ」オープン
昭和 56 (1981) 年	都市計画道路 3・4・16 号線（吉祥寺通り）東京都施行により「五日市街道～井ノ頭通り」の区間整備完了
昭和 57 (1982) 年	吉祥寺駅施設と平和通りを接続する道路（市道第 251 号線）開通
昭和 60 (1985) 年	吉祥寺駅施設と平和通りを接続する道路（市道第 250 号線）開通
昭和 61 (1986) 年	吉祥寺駅前広場区域用地取得終了
昭和 62 (1987) 年	都市計画道路 3・4・4 号線（平和通り）東京都施行により一部を除き拡幅整備終了
昭和 62 (1987) 年	都市計画道路 3・4・15 号線駅前広場完成

1.1.7 現在

交通の便、商業施設、駅の北口および南口、人通りについて、以下のようにまとめる。

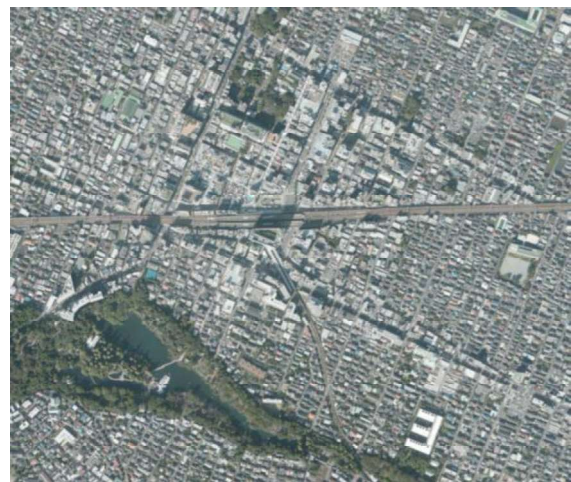
- ・交通の便：JR 中央線・総武線（快速含む）と京王井の頭線が交わり、新宿・渋谷・吉祥寺近辺・三鷹方面へのアクセスが便利なターミナル駅となっている。
- ・商業施設：駅前には商業地域となっており、駅は「アトレ吉祥寺」「キラリナ京王吉祥寺」などの商業施設と直結し、傘がなくても買い物や用事を済ませられる。大型商業施設（アトレ、キラリナ、コピス、東急百貨店など）と、戦後の闇市を発祥とするハーモニカ横丁のような個性的な地元商店街が共存し、広域からの集客力と生活者としての利便性を両立している。
- ・駅北口：商店街（サンロード商店街・ダイヤ街・平和通りなど）が広がり、飲食店・雑貨店などが豊富に展開している。駅から 500m 圏を超えると第一種低層住居専用地域が広く分布しており落ち着いた住宅となっている。
- ・駅南口：自然があり落ち着いた雰囲気となっており、特に井の頭恩賜公園に隣接する地域は第一種低層住居専用地域に用途指定された高級住宅街が展開する。
- ・人通り：昼も夜も賑わい、特に休日や夕方時間帯には顕著であり、観光客・地元住民どちらも多い。

出典：21 世紀への基盤づくり、吉祥寺駅周辺再開発事業誌、平成元年 12 月

図表 1.9 現在の吉祥寺駅周辺

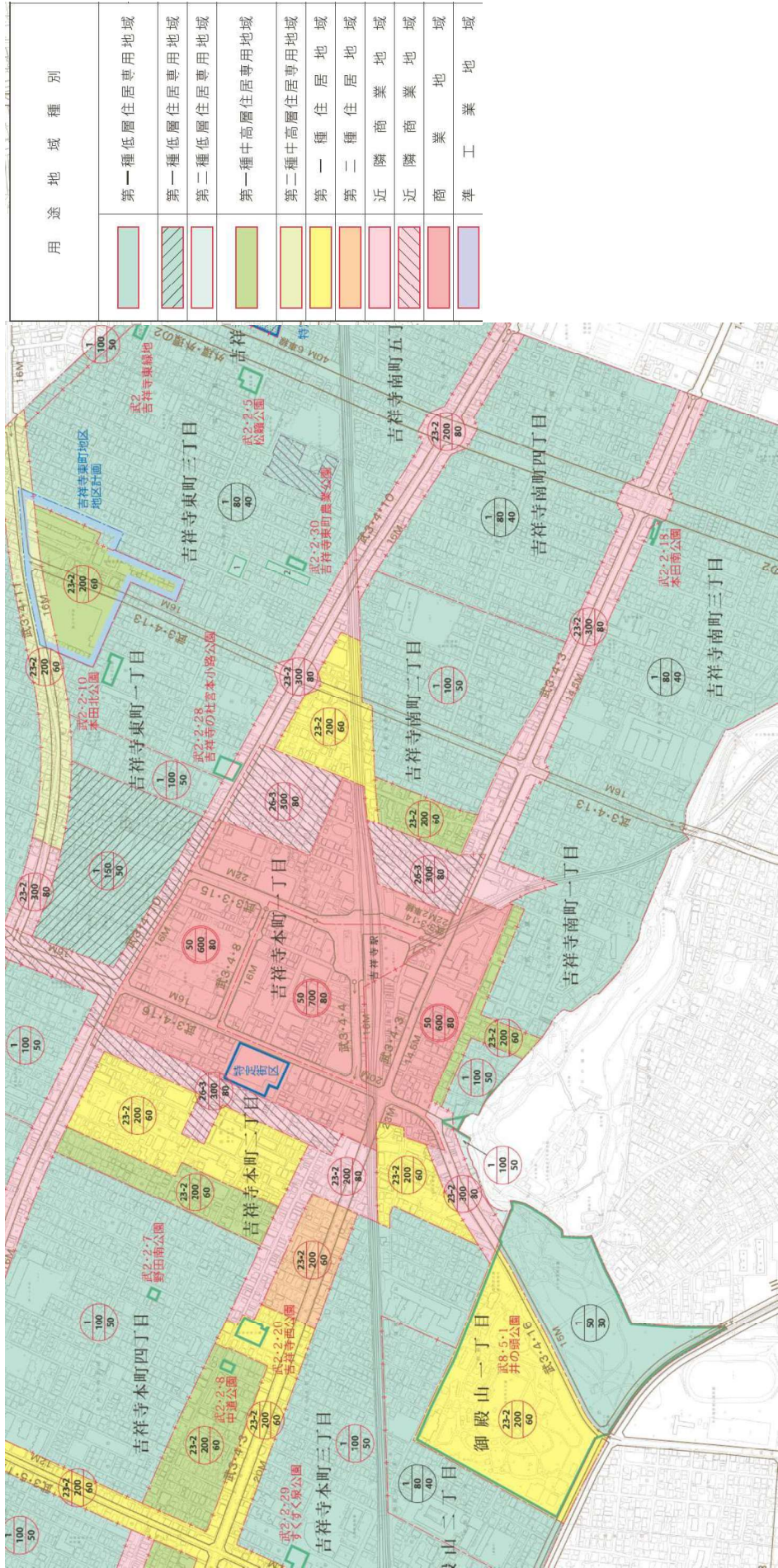


出典：電子地形図 25000（国土地理院）を加工して作成



出典：国土地理院（令和元年撮影）

図表 1.10 吉祥寺駅周辺の用途地域



出典：武蔵野市都市計画図（令和5年3月）

1.2 人口

1.2.1 総人口・世帯数の推移

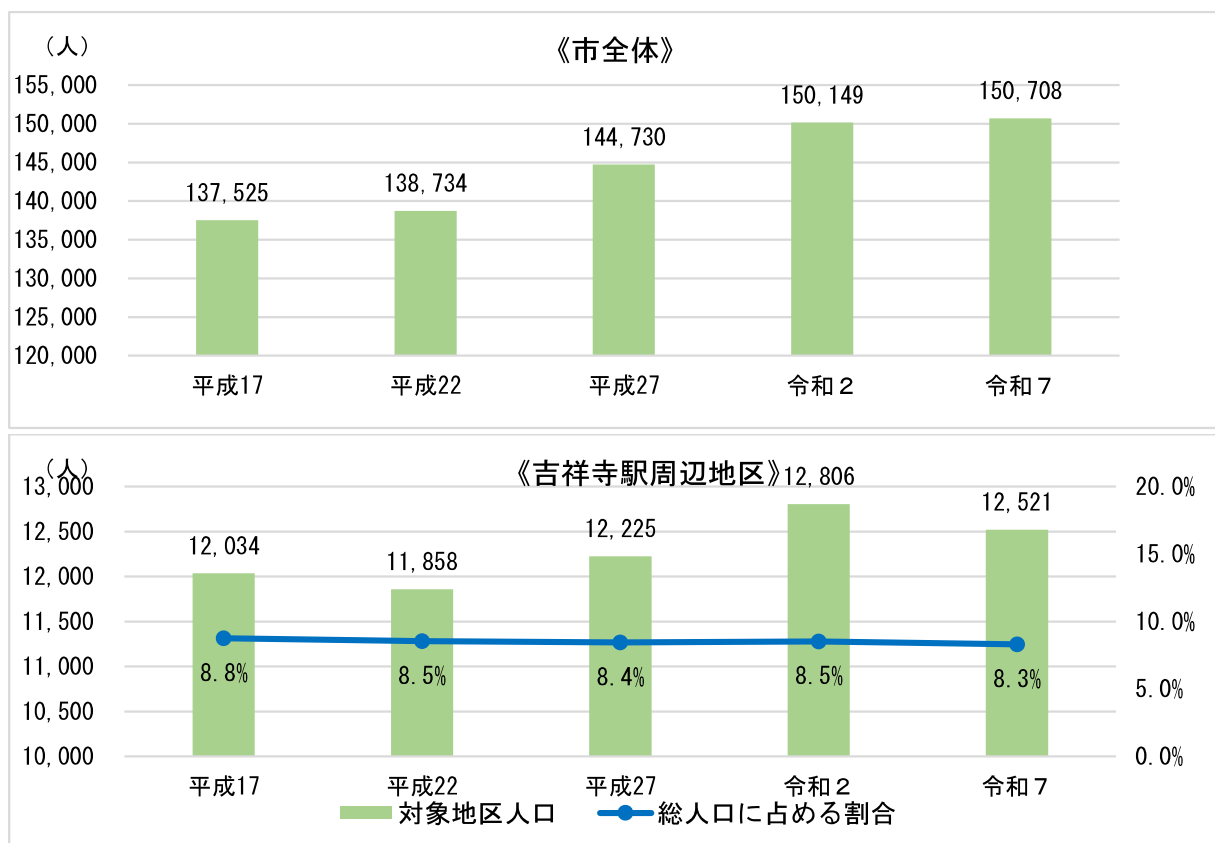
(1) 人口

市全体の総人口は、平成 17～平成 22 年が微増であったものの、平成 22～令和 2 年にかけて明確な増加傾向となった後、令和 2～7 年は再び微増傾向となっている。

吉祥寺南町一丁目、吉祥寺南町二丁目、御殿山一丁目、吉祥寺本町一丁目及び吉祥寺本町二丁目（以下、「吉祥寺駅周辺地区」という。）の人口は、市全体と同様に平成 22～令和 2 年にかけて増加傾向で推移した後、令和 2～7 年は減少に転じた。吉祥寺駅周辺地区の人口シェアは平成 22～令和 2 年にかけて横ばいであったが、令和 2～7 年は減少となった。

町丁目別にみると、令和 2～7 年は吉祥寺本町 2 丁目横ばいである以外は、すべて人口減少となっている。また、吉祥寺南町 1 丁目は過去 20 年間人口減少が継続している。

図表 1.11 人口の推移



単位：人

町丁目	平成 17	平成 22	平成 27	令和 2	令和 7	令 2/平 27	令 7/令 2
吉祥寺南町 1 丁目	2,445	2,333	2,282	2,243	2,117	-1.7%	-5.6%
吉祥寺南町 2 丁目	2,807	2,834	2,762	2,884	2,835	4.4%	-1.7%
御殿山 1 丁目	1,926	1,822	2,303	2,417	2,378	5.0%	-1.6%
吉祥寺本町 1 丁目	1,867	1,960	2,014	2,185	2,090	8.5%	-4.3%
吉祥寺本町 2 丁目	2,989	2,909	2,864	3,077	3,101	7.4%	0.8%
吉祥寺駅周辺地区	12,034	11,858	12,225	12,806	12,521	4.8%	-2.2%

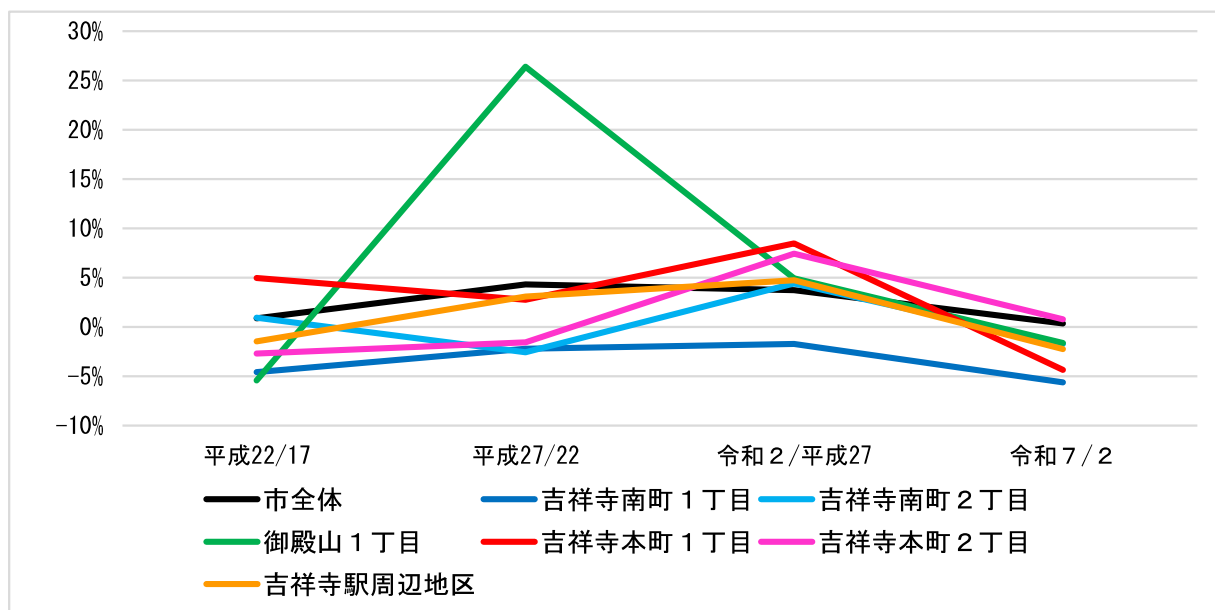
※令和 7 年は住民基本台帳の 9 月 1 日の人口の値を国勢調査ベースに補正した値。住民基本台帳（届出ベース）と国勢調査（居住実態ベース）の間には乖離があるため、令和 2 年の国勢調査/住民基本台帳の乖離比で補正。

出典：総務省「国勢調査」・令和 7 年は武蔵野市「住民基本台帳人口」を基に作成

人口増加率の推移を見ると吉祥寺駅周辺地区の人口増加率は市全体と概ね同水準の増加率であるが、町丁目別には以下のような傾向が見られる。

- ・ 吉祥寺南町 1 丁目は、平成 17～令和 7 年にかけて一貫して減少している。
- ・ 吉祥寺南町 2 丁目は、増減を繰り返しており、平成 17～令和 7 年の全体では横ばいである。
- ・ 御殿山 1 丁目が平成 22～27 年の間に 25%以上の増加率となっている。
- ・ 吉祥寺本町 1 丁目は令和 2 年まで増加であったが、令和 2～7 年で減少に転じた。
- ・ 吉祥寺本町 2 丁目は平成 27 年まで減少であったが、令和 2 年から増加に転じた。

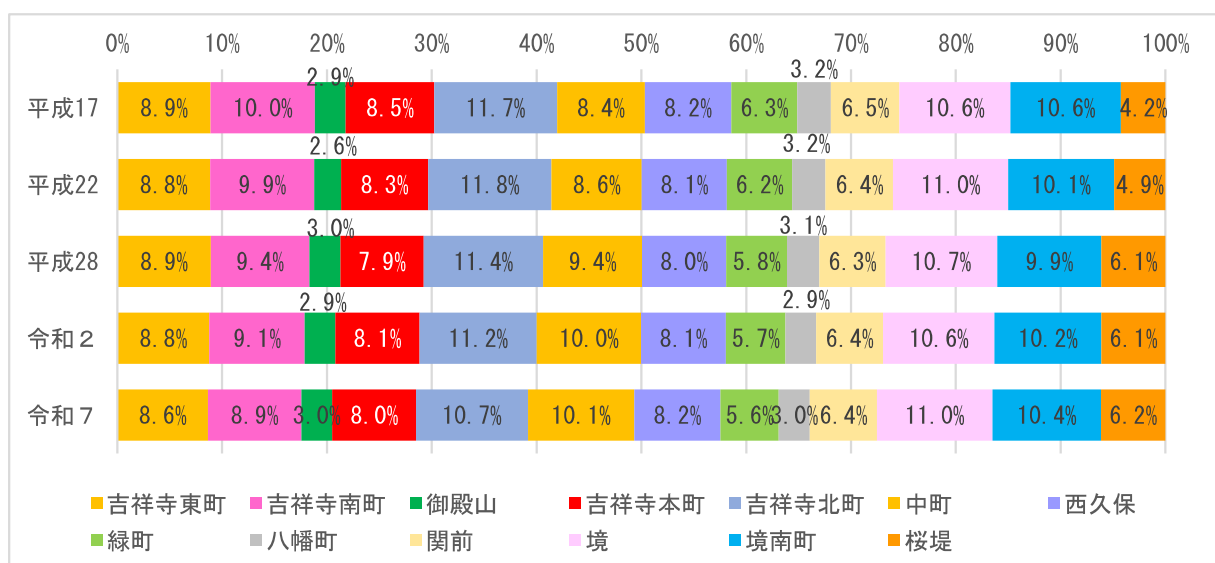
図表 1.12 人口増加率の推移



出典：総務省「国勢調査」・令和 7 年は武蔵野市「住民基本台帳人口」を基に作成

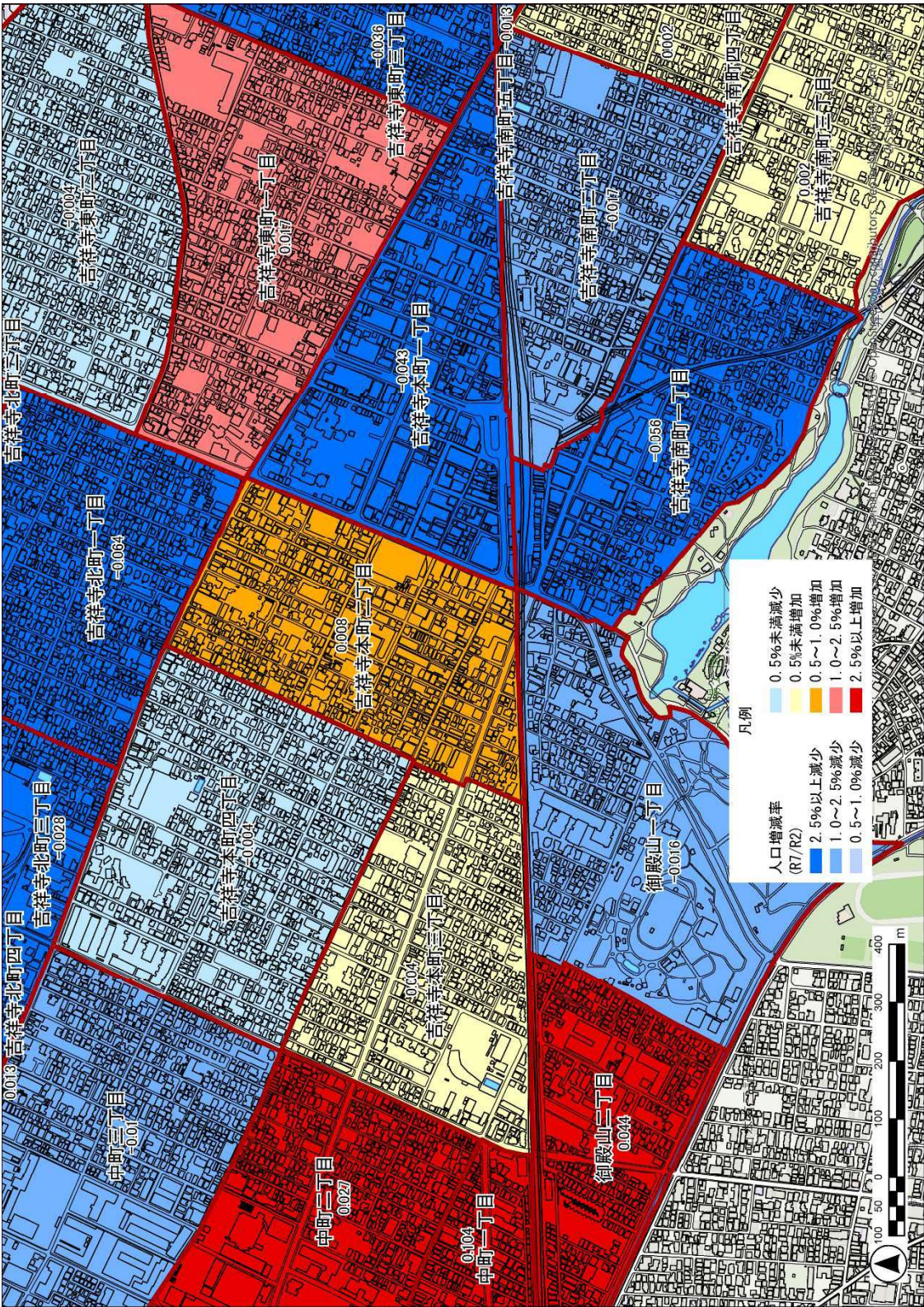
町別の人口の構成比をみると、吉祥寺南町は市全体に占める割合が減少し、吉祥寺本町は横ばいである。御殿山は平成 28 年に市全体に占める割合が増加し、以降横ばいである。

図表 1.13 町別人口の構成比の推移



出典：武蔵野市「住民基本台帳人口」（各年 4 月 1 日現在）を基に作成

図表 1.14 町丁目別の人口増減率（令和7/2年）



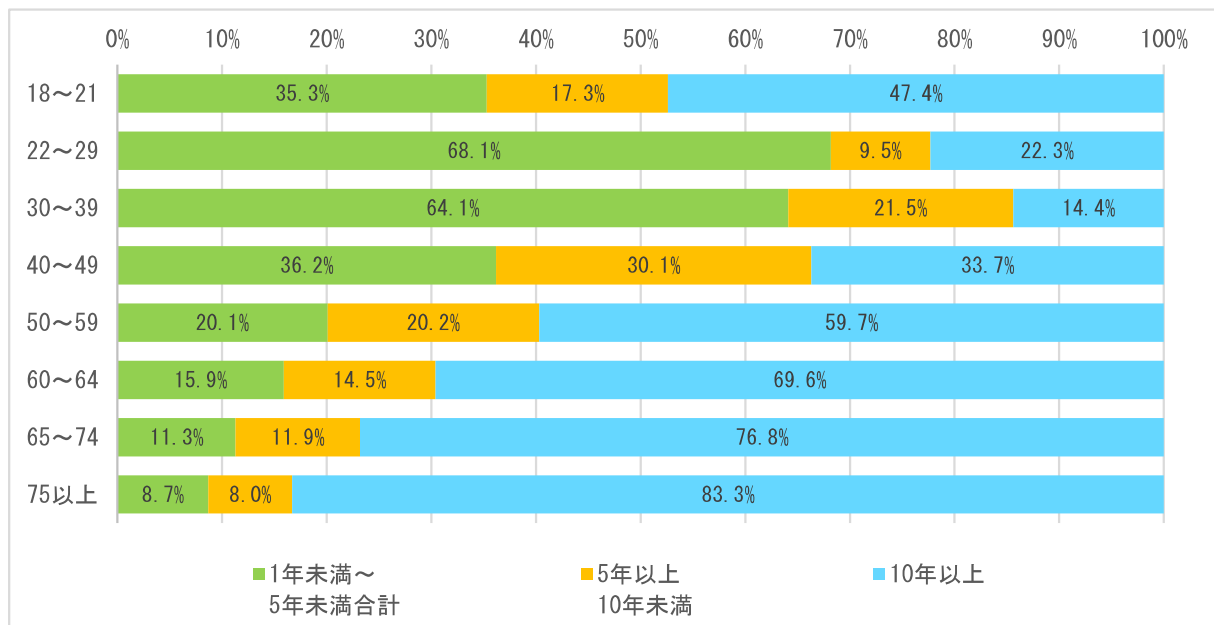
出典：総務省「国勢調査」・令和7年は武蔵野市「住民基本台帳人口」を基に作成

(2) 居住年数別人口

市全体で年齢別・居住年数別の人口割合を見ると、22～39歳は5年未満が60%以上であり、転入による居住者が多くなっている。

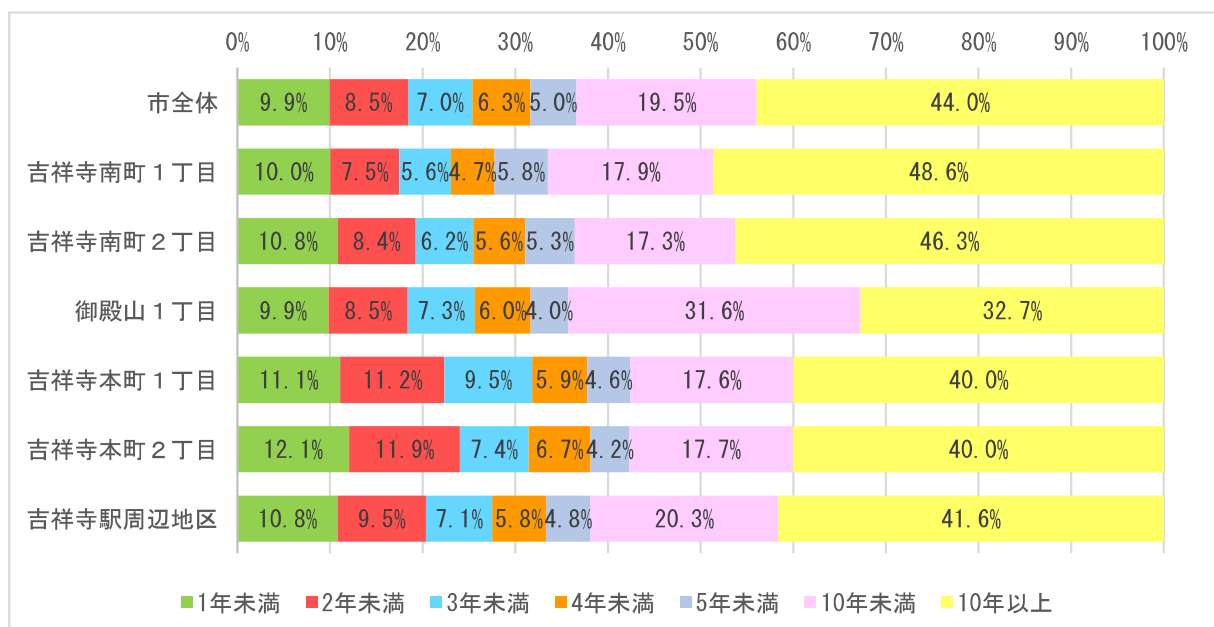
居住年数別の人口割合を町丁目別にみると、吉祥寺本町1・2丁目は5年未満の割合が高い。また、吉祥寺南町1・2丁目は10年以上の割合が高い。

図表 1.15 年齢別・居住年数別人口割合（令和4年1月1日現在）



出典：令和4年版武蔵野市地域生活環境指標を基に作成

図表 1.16 町丁目別の居住年数別人口割合（令和4年1月1日現在）



出典：令和4年版武蔵野市地域生活環境指標を基に作成

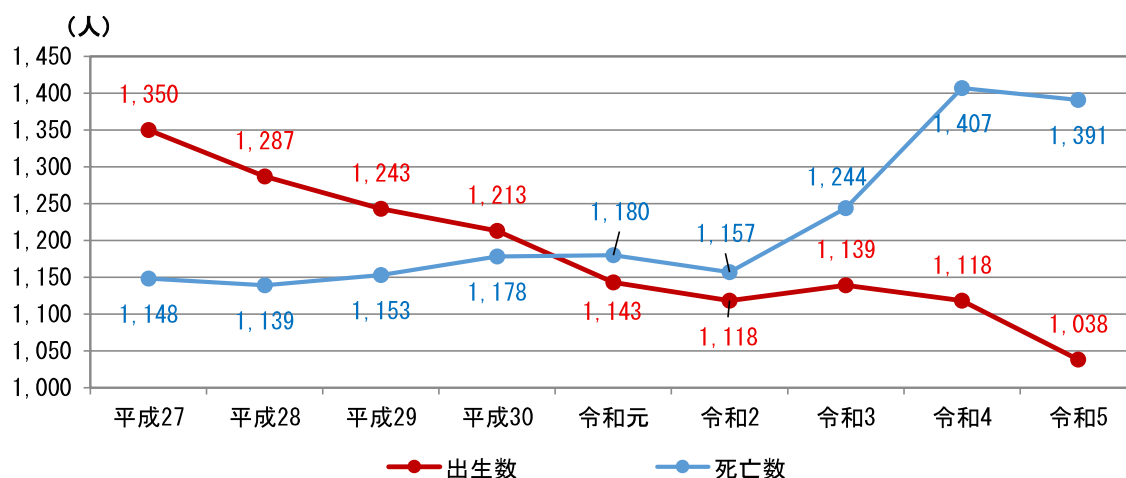
(3) 自然動態

市全体の出生数と死亡数の推移を見ると、出生数が減少傾向にあり、令和元年には自然減に転換した。また、高齢者の加齢に伴う死亡数の増加により自然減の幅は令和3年から拡大傾向にある。

市の合計特殊出生率※の推移を見ると、令和2年までは減少傾向で推移し、東京都平均を下回っていたものが、令和元～4年は微増傾向となり、令和3年には東京都の値を上回っている。令和2～4年は出生数の下げ止まりが一時的に見られている。

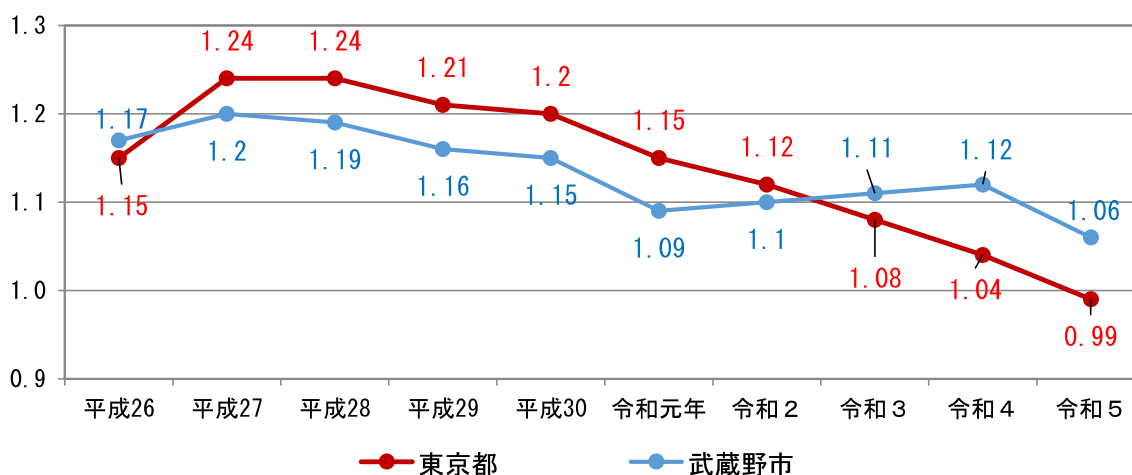
※合計特殊出生率：一人の女性が生涯に産む子どもの数

図表 1.17 市全体の出生数と死亡数の推移



出典：武蔵野市「住民基本台帳人口」を基に作成

図表 1.18 東京都と武蔵野市の合計特殊出生率の推移



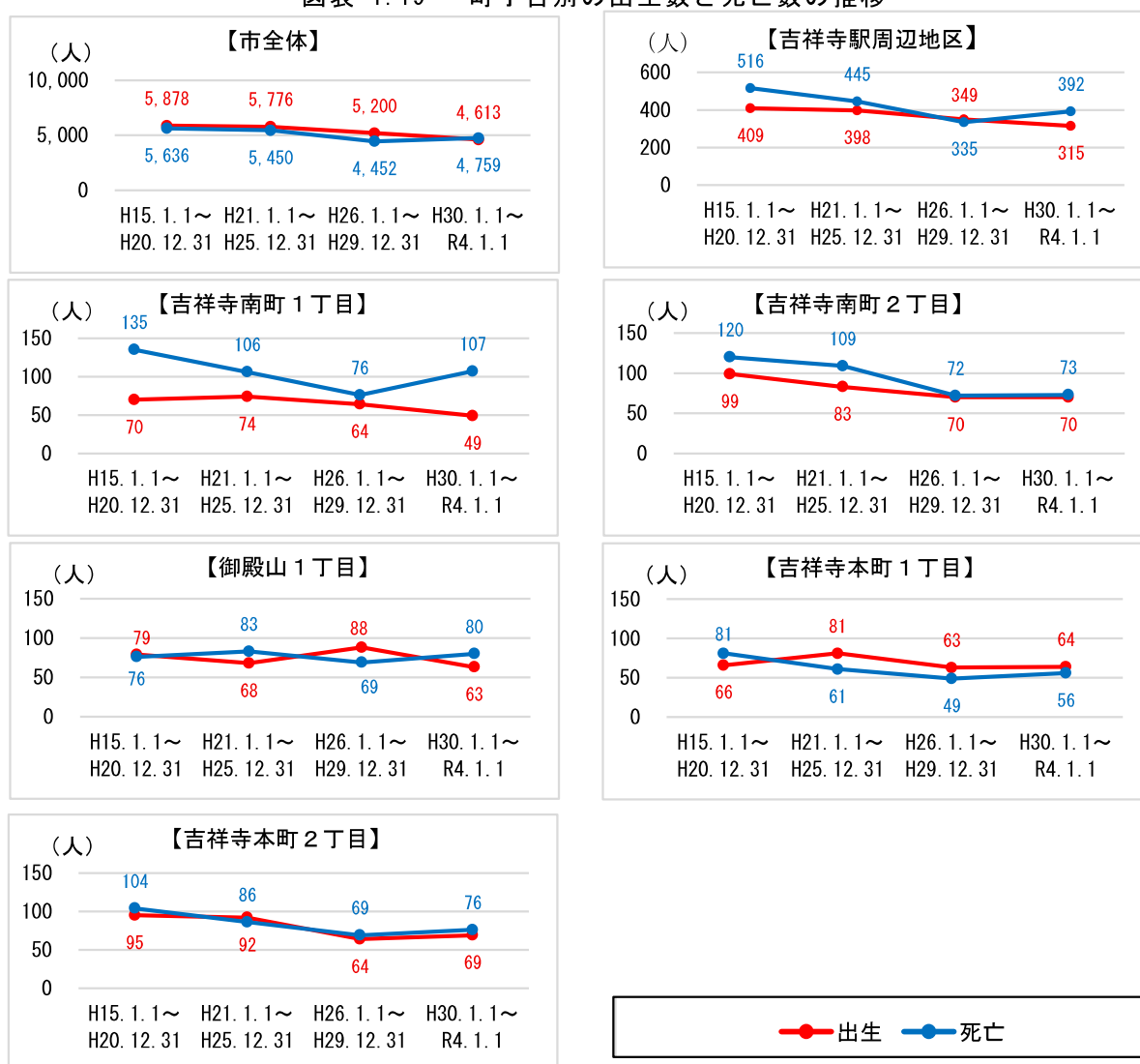
出典：令和4年版武蔵野市地域生活環境指標及び令和3年以降は東京都資料（区市町村別合計特殊出生率の順位）を基に作成

吉祥寺駅周辺地区では、平成 26～29 年に死亡数と出生数が概ね均衡した以外は、死亡数が出生数を上回る状況が続いている。

町丁目別に出生数と死亡数を見ると、下記の傾向がある。

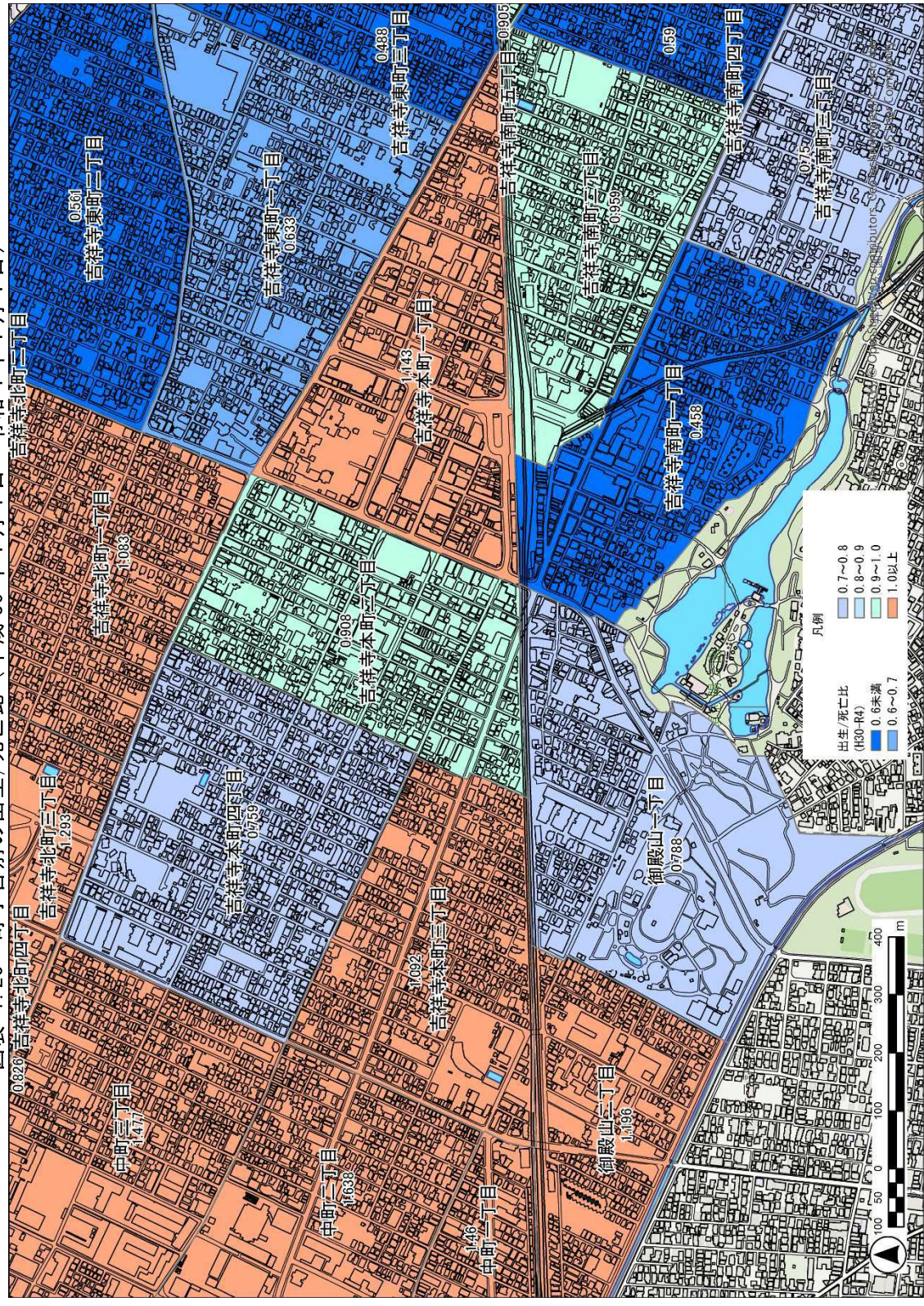
- ・ 吉祥寺南町 1 丁目では、死亡数が出生数を上回る状況が続いている。
- ・ 吉祥寺南町 2 丁目では、死亡数が出生数を上回っていたが、均衡状態に近づいている。
- ・ 御殿山 1 丁目では、データ期間全体で見れば出生数と死亡数が均衡している。
- ・ 吉祥寺本町 1 丁目では、出生数が死亡数をやや上回る傾向にある。
- ・ 吉祥寺本町 2 丁目では、死亡数が出生数をやや上回る傾向にある。

図表 1.19 町丁目別の出生数と死亡数の推移



出典：令和 4 年版武蔵野市地域生活環境指標を基に作成

図表 1.20 町丁目別の出生/死亡比（平成 30 年 1 月 1 日～令和 4 年 1 月 1 日）



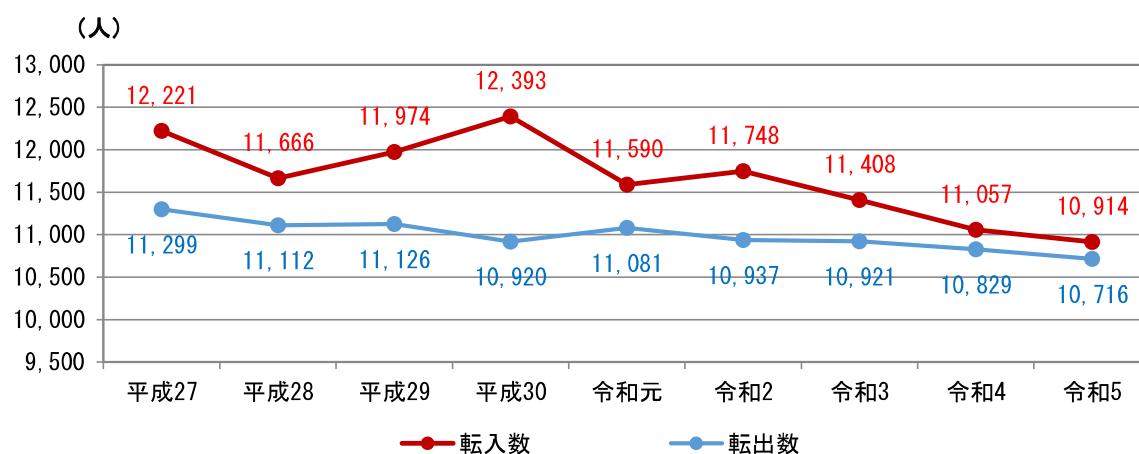
出典：令和 4 年版武蔵野市地域生活環境指標を基に作成

(4) 社会動態

市全体の転入数と転出数の推移を見ると、転入数が減少傾向にあり、転入超過の状態は維持しているものの、超過幅は縮小傾向にある。

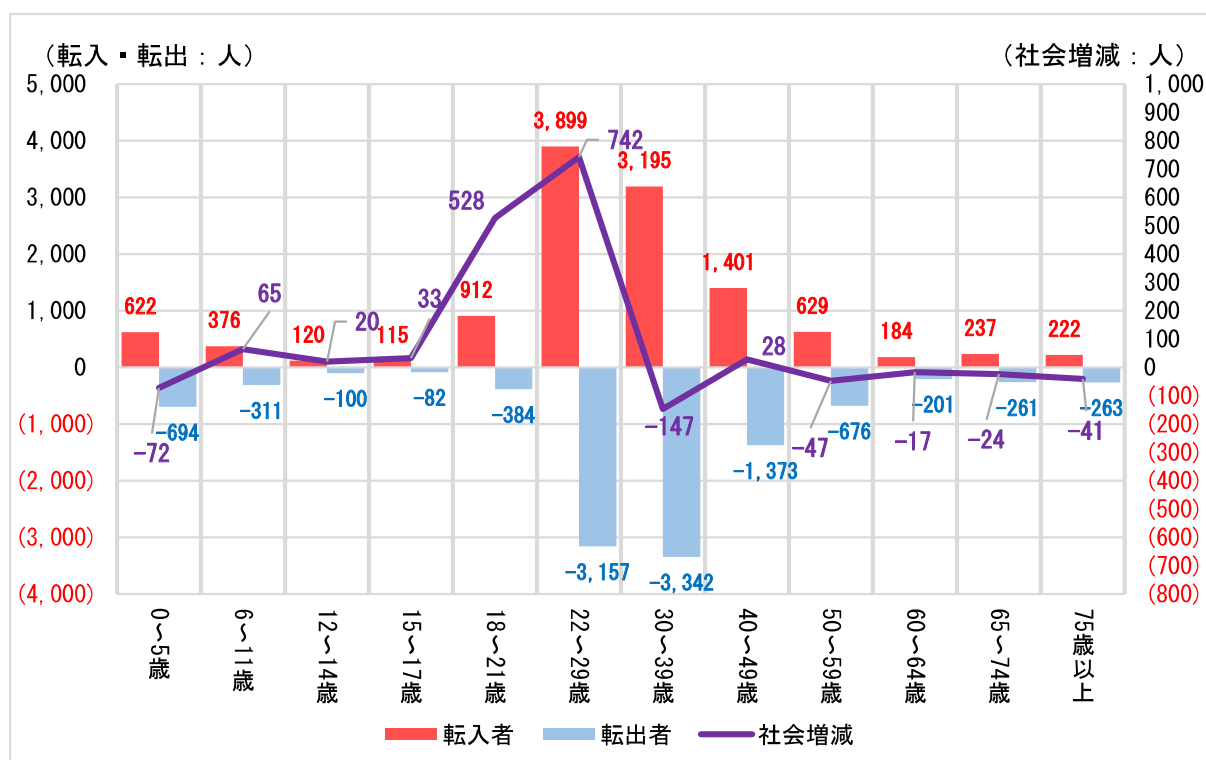
年齢別の転入・転出の状況を見ると、22～39 歳が卓越しており、22～29 歳は転入超過、30～39 歳は転出超過となっている。

図表 1.21 市全体の転入者数と転出者数の推移



出典：武蔵野市「住民基本台帳人口」を基に作成

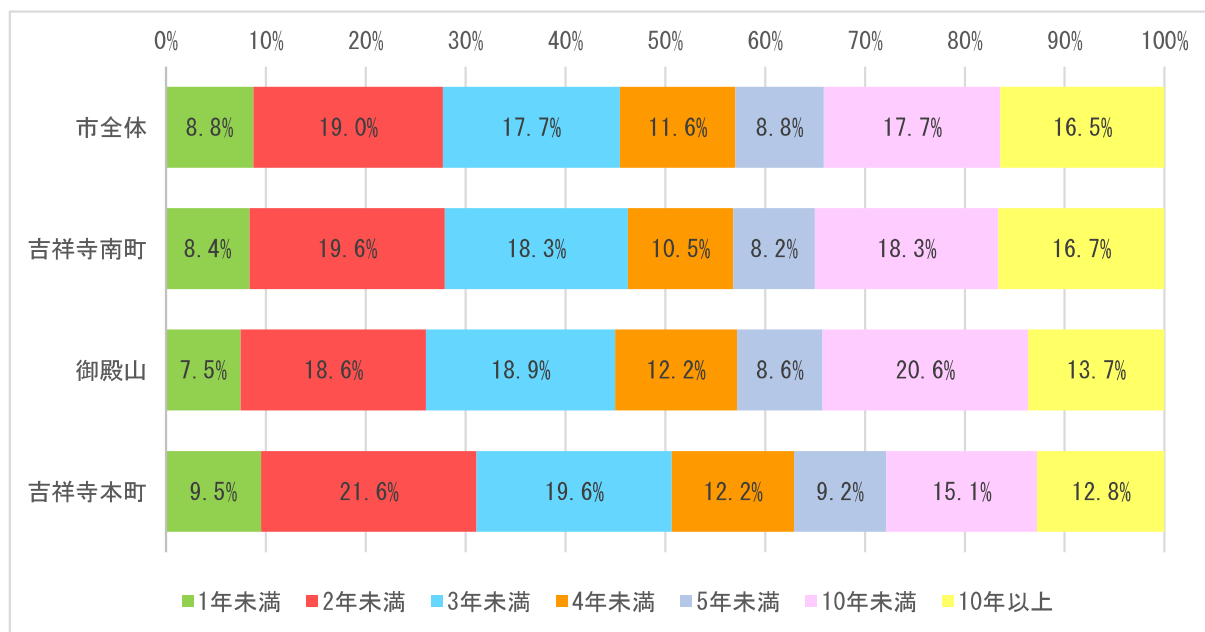
図表 1.22 市全体の年齢階層別転出入者数
(平成30年1月1日～令和3年12月31日の年平均)



出典：令和4年版武蔵野市地域生活環境指標を基に作成

地域別に転出者の居住年数を見ると、市全体では、転出者の6割以上が居住年数5年未満である。吉祥寺南町、御殿山も市全体と同様の傾向である。また、吉祥寺本町は2年未満での転出が、市全体よりも多くなっている。

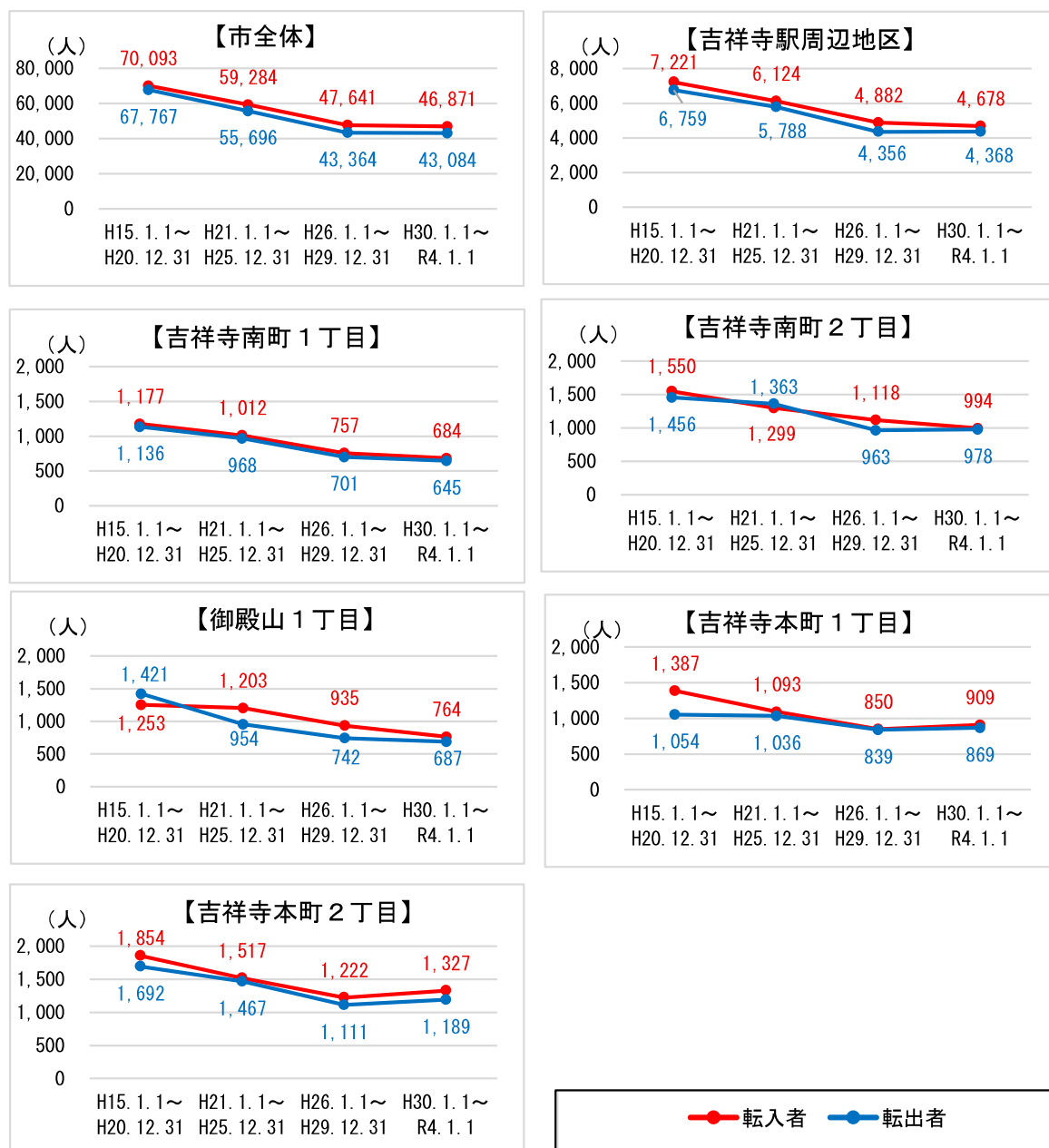
図表 1.23 市全体の年齢階層別転出入者数



出典：令和4年版武蔵野市地域生活環境指標を基に作成

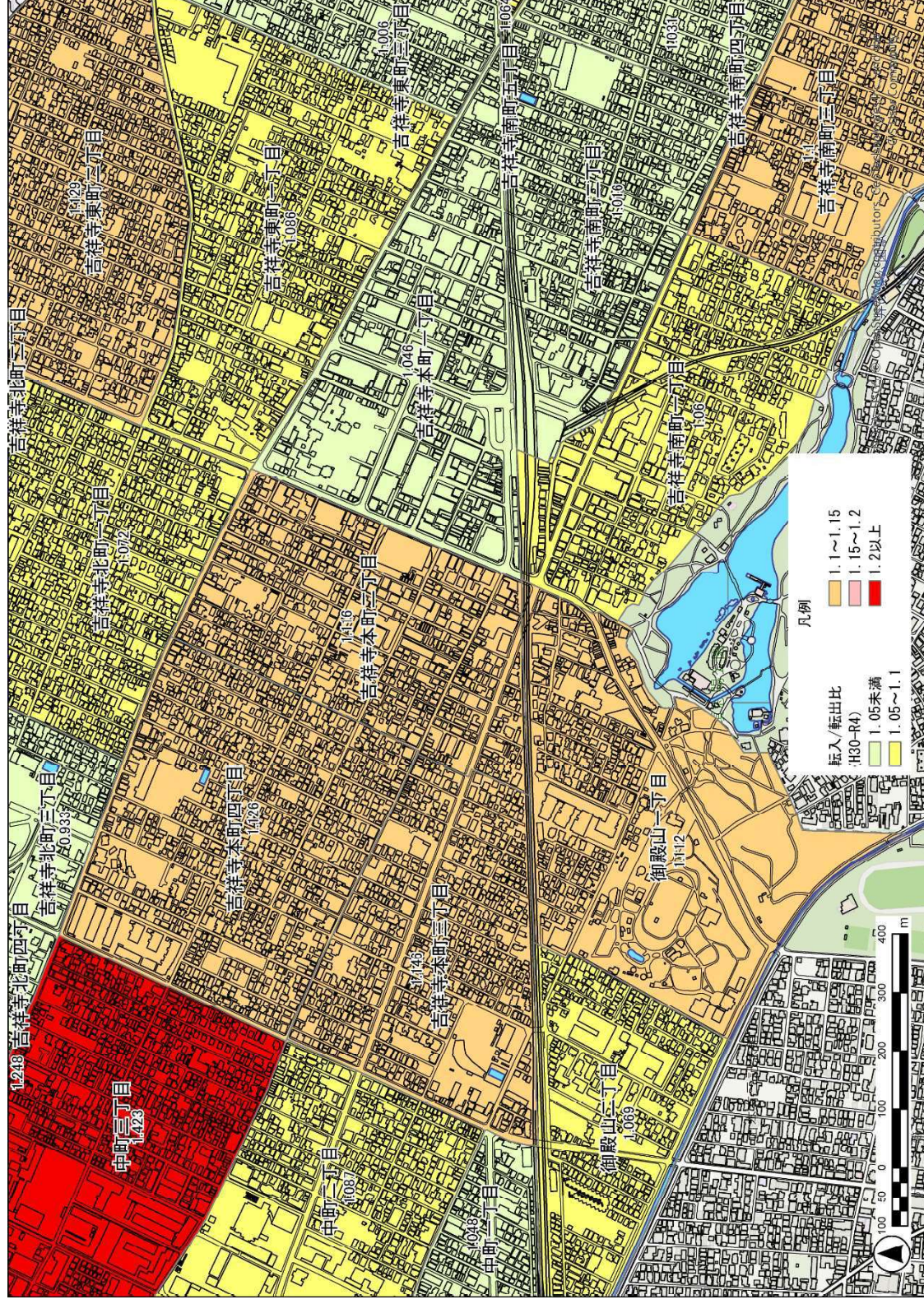
吉祥寺駅周辺地区の転入数と転出数の推移を見ると、転入超過で推移している。また、町丁目別にも基本的に転入超過の傾向があり、最新値では吉祥寺本町2丁目の超過幅が最も大きい。吉祥寺南町1丁目は、転入・転出者ともに微減しながら、僅かに転入超過を維持している。吉祥寺南町2丁目は、期間によって転入超過、転出超過であったりするが、均衡に近い状況で推移している。

図表 1.24 町丁目別の転入数と転出数の推移



出典：令和4年版武蔵野市地域生活環境指標を基に作成

図表 1.25 町丁目別の転入/転出比（平成 30 年 1 月 1 日～令和 4 年 1 月 1 日）



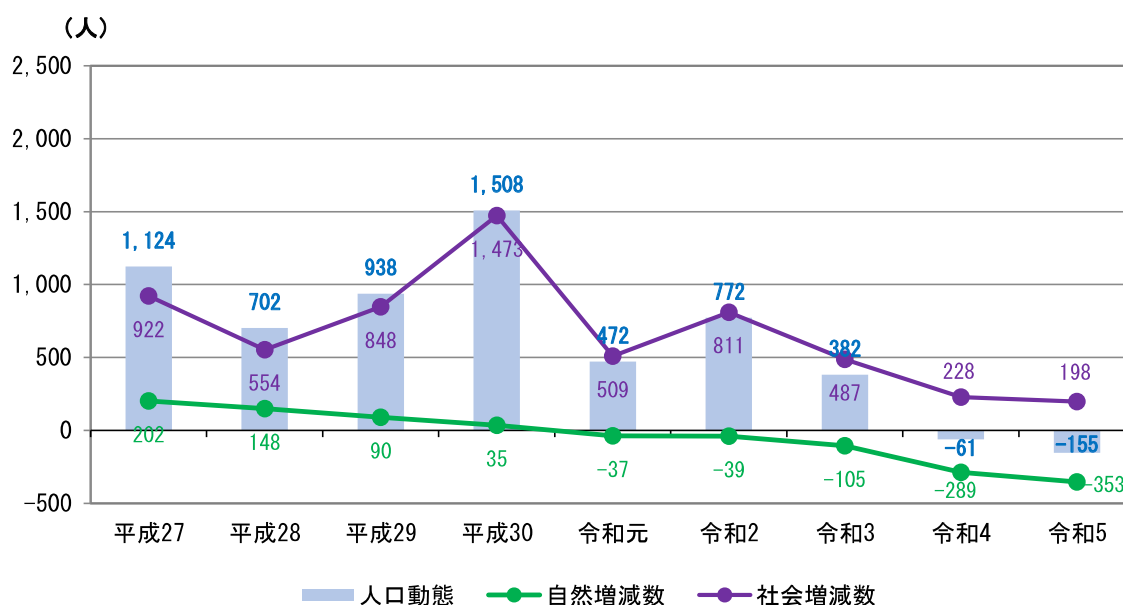
出典：令和 4 年版武蔵野市地域生活環境指標を基に作成

(5) 人口動態

市全体の自然動態と社会動態を合算した人口動態は、令和4年から減少傾向となっている。

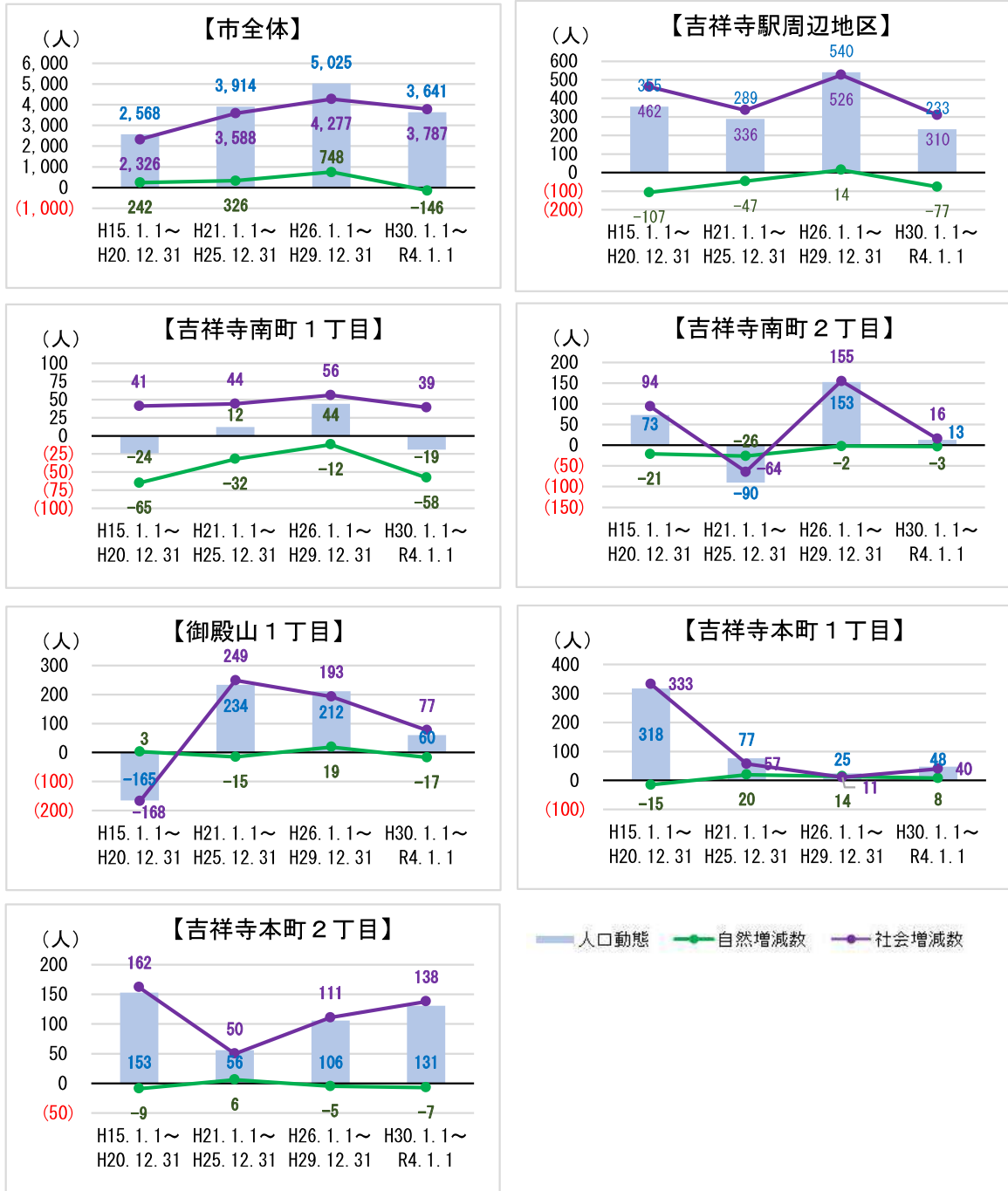
吉祥寺駅周辺地区では、転入超過が自然減よりも大きいことから人口動態はプラスが継続している。また、町丁目別にみると、吉祥寺本町2丁目では、転入超過が寄与することで人口動態のプラスが継続している。一方、吉祥寺南町1・2丁目は、人口動態がプラス、マイナスの期間が変化しており、安定的に推移していない。

図表 1.26 市全体の人口動態の推移



出典：武蔵野市「住民基本台帳人口」を基に作成

図表 1.27 町丁目別の人口動態の推移



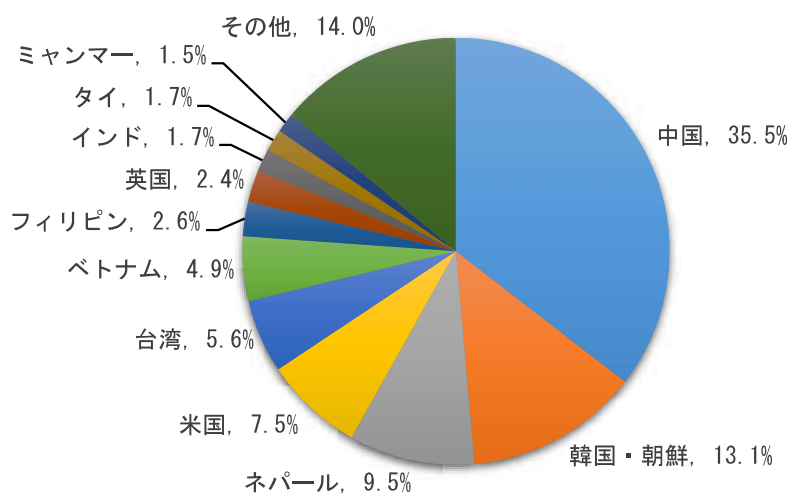
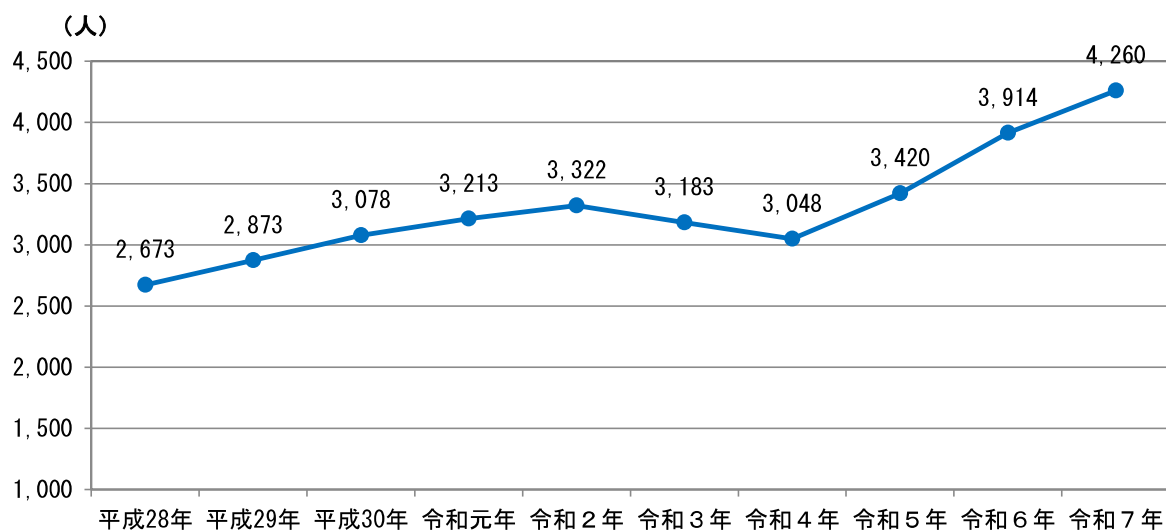
出典：令和 4 年版武蔵野市地域生活環境指標を基に作成

(6) 外国人

市全体の外国人は、令和３・４年を除いて、増加傾向で推移しており、その後は増加傾向が強まっている。

国籍別では中国が 35.5%と最も多く、次いで韓国・朝鮮が 13.1%、ネパールが 9.5%となっており、全体の 58.1%を占めている。

図表 1.28 市全体の外国人の推移と国籍別構成比（令和 7 年）



出典：武蔵野市「住民基本台帳人口」を基に作成（各年 4 月 1 日現在）

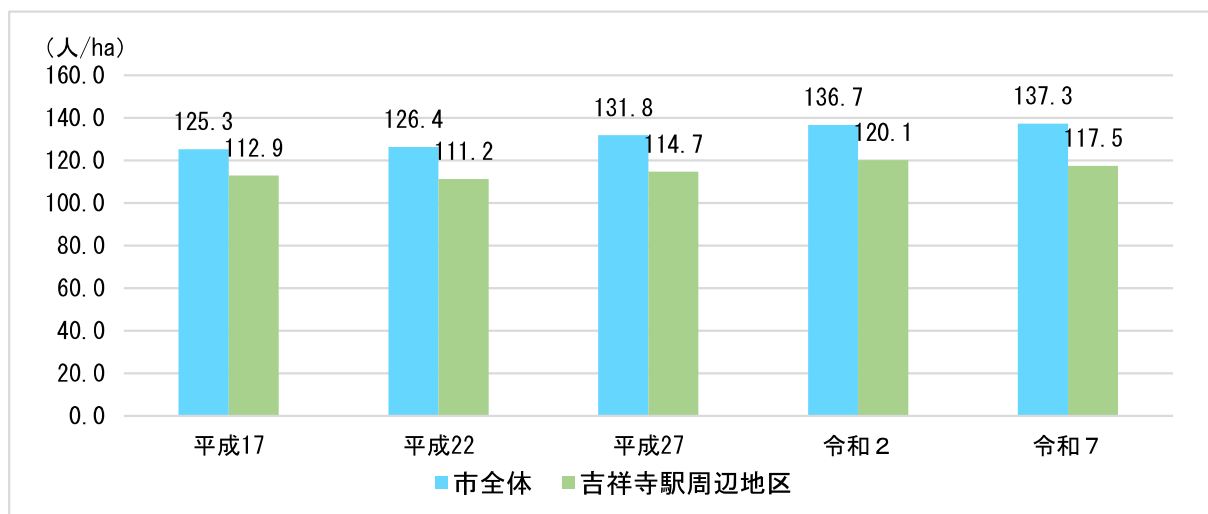
(7) 人口密度

市全体の人口密度は、増加傾向で推移し、令和２～７年は微増の 137.3 人/ha となっている。

吉祥寺駅周辺地区の人口密度は、商業など非居住系の都市機能が集積する特性から市全体の人口密度よりは低いものの 110 人/ha 以上で推移している。

町丁目別にみると、吉祥寺本町 2 丁目が最も高く（156.6 人/ha）、住居系の用途地域を含む御殿山 1 丁目が最も低い（92.3 人/ha）。

図表 1.29 人口密度の推移



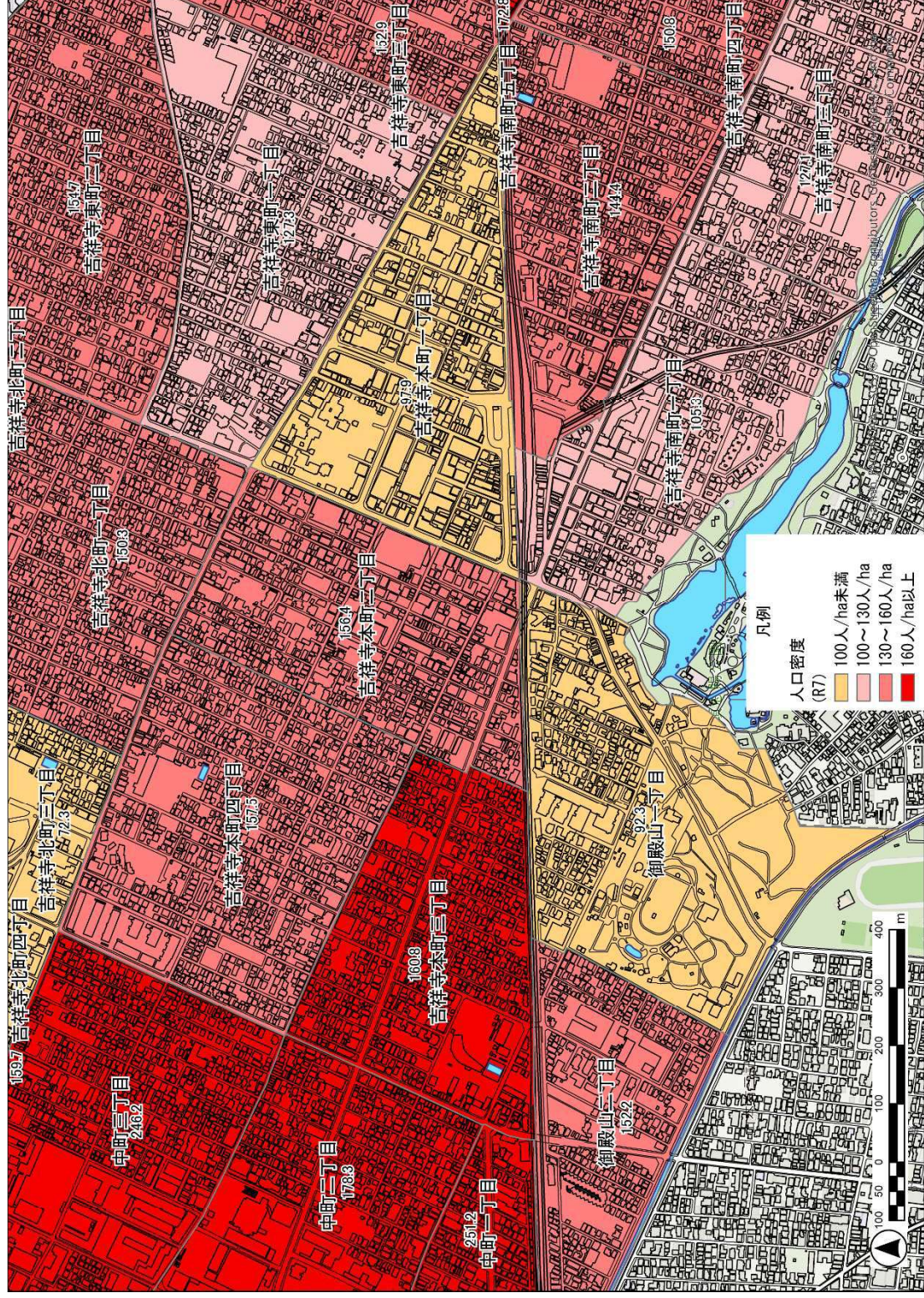
単位：人/ha

町丁目	平成 17	平成 22	平成 27	令和 2	令和 7	令 2/平 27	令 7/令 2
吉祥寺南町 1 丁目	121.6	116.1	113.5	111.6	105.3	-1.7%	-5.6%
吉祥寺南町 2 丁目	143.2	144.6	140.9	147.1	144.4	4.4%	-1.7%
御殿山 1 丁目	74.7	70.6	89.3	93.7	92.3	5.0%	-1.6%
吉祥寺本町 1 丁目	87.7	92.0	94.6	102.6	97.9	8.5%	-4.3%
吉祥寺本町 2 丁目	151.0	146.9	144.6	156.4	156.6	7.4%	0.8%
吉祥寺駅周辺地区	112.9	111.2	114.7	120.1	117.5	4.8%	-2.2%

※令和 7 年は住民基本台帳の 9 月 1 日の人口の値を国勢調査ベースに補正した値。住民基本台帳（届出ベース）と国勢調査（居住実態ベース）の間には乖離があるため、令和 2 年の国勢調査/住民基本台帳の乖離比で補正。町丁目の面積は市勢統計の掲載値。

出典：総務省「国勢調査」・令和 7 年は武蔵野市「住民基本台帳人口」を基に作成

図表 1.30 町丁目別の人口密度（令和 7 年）



※令和 7 年は住民基本台帳の 9 月 1 日の人口の値を国勢調査ベースに補正した値。

出典：総務省「国勢調査」・令和 7 年は武蔵野市「住民基本台帳人口」を基に作成

(8) 年齢階層別人口

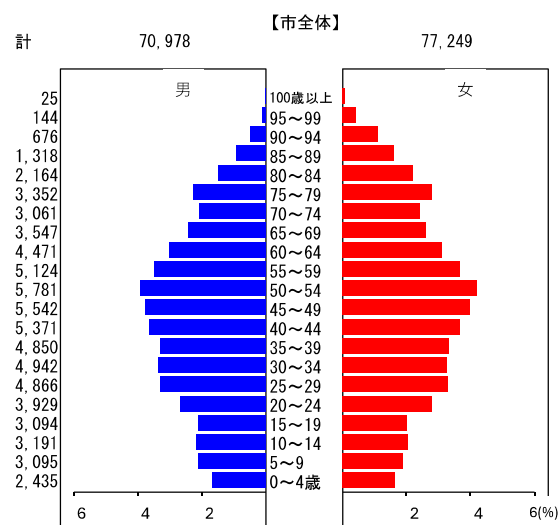
男女別・5歳階級別の人口分布を見ると、市全体では、50～54歳の団塊ジュニア世代付近がボリュームゾーンとなりつつ 25～49歳の子育て世代及びその子弟の世代も一定の割合をもつ年齢構造となっている。

吉祥寺駅周辺地区では、50～54歳の団塊ジュニア世代付近だけでなく、25～29歳にもボリュームゾーンがある。

また、町丁目別では、それぞれに傾向が異なっている。

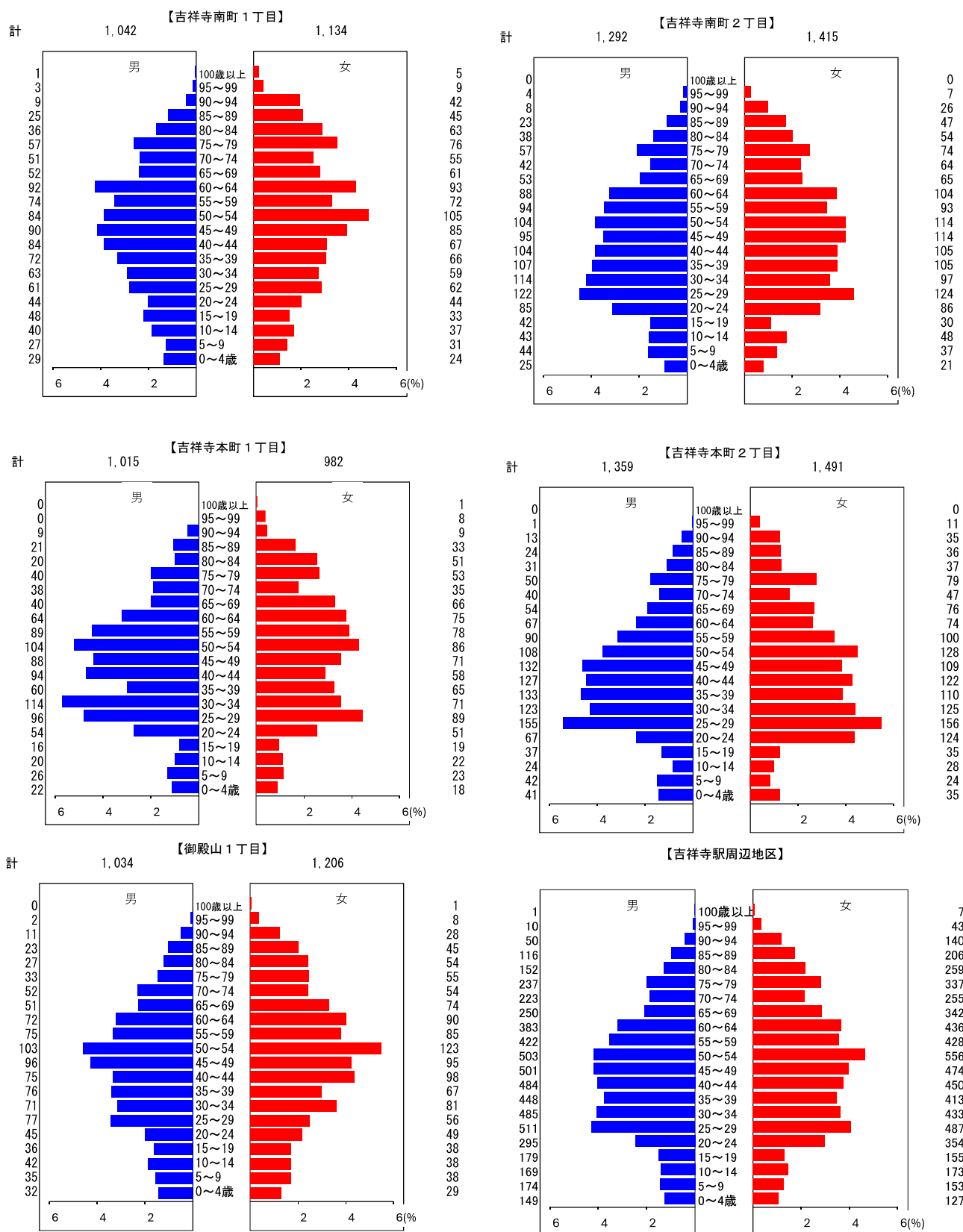
- ・吉祥寺南町1丁目では、45～64歳にボリュームゾーンが形成され、44歳未満は先細りになっている。
- ・吉祥寺南町2丁目では、25～64歳にボリュームゾーンが形成され、比較的若い世代が中心である。また、15～19歳と20～24歳の落差が大きい。
- ・吉祥寺本町1丁目では、30～34歳と50～54歳のボリュームゾーンがあり、15～19歳未満の割合が小さい。また、35～39歳が極端にへこんでいる。
- ・吉祥寺本町2丁目では、25～49歳にボリュームゾーンがあり、25～29歳の割合が最も高く、かつ20～24歳では女性の割合が高いことが特徴である。
- ・御殿山1丁目では、市全体に近い人口分布構造となっている。

図表 1.31 市全体の年齢階層別の人口分布構造（令和7年9月1日）



出典：武蔵野市「住民基本台帳人口」を基に作成

図表 1.32 吉祥寺駅周辺の年齢階層別の人口分布構造（令和7年9月1日）



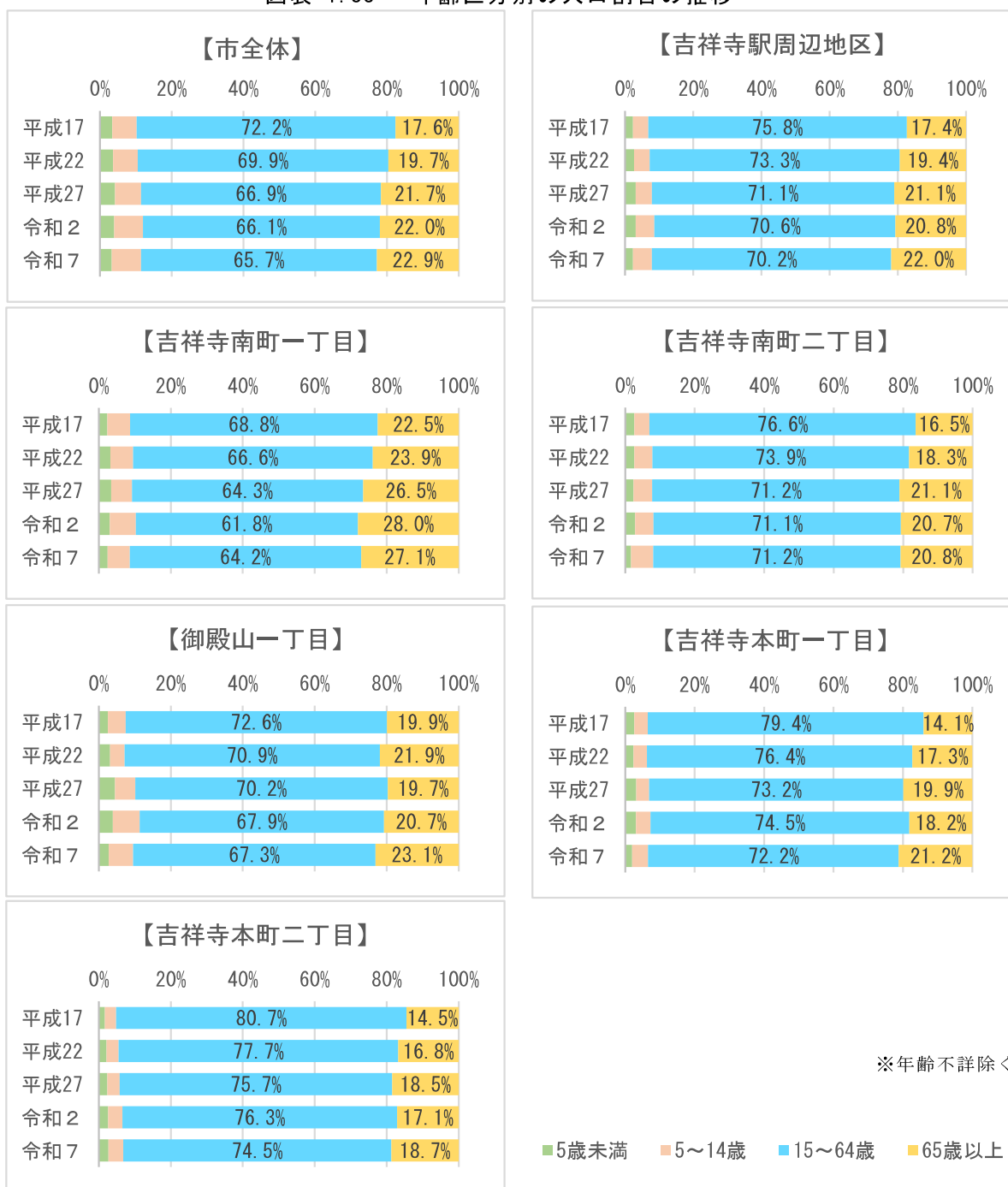
出典：武蔵野市「住民基本台帳人口」を基に作成

(9) 年齢区分別の人口割合

年齢区分別の構成比の推移を見ると、市全体では、緩やかに高齢化が進行している。
 吉祥寺駅周辺地区は、市全体と比べて15～64歳人口の割合が高い傾向にある。また、
 町丁目別には、下記のような傾向がある。

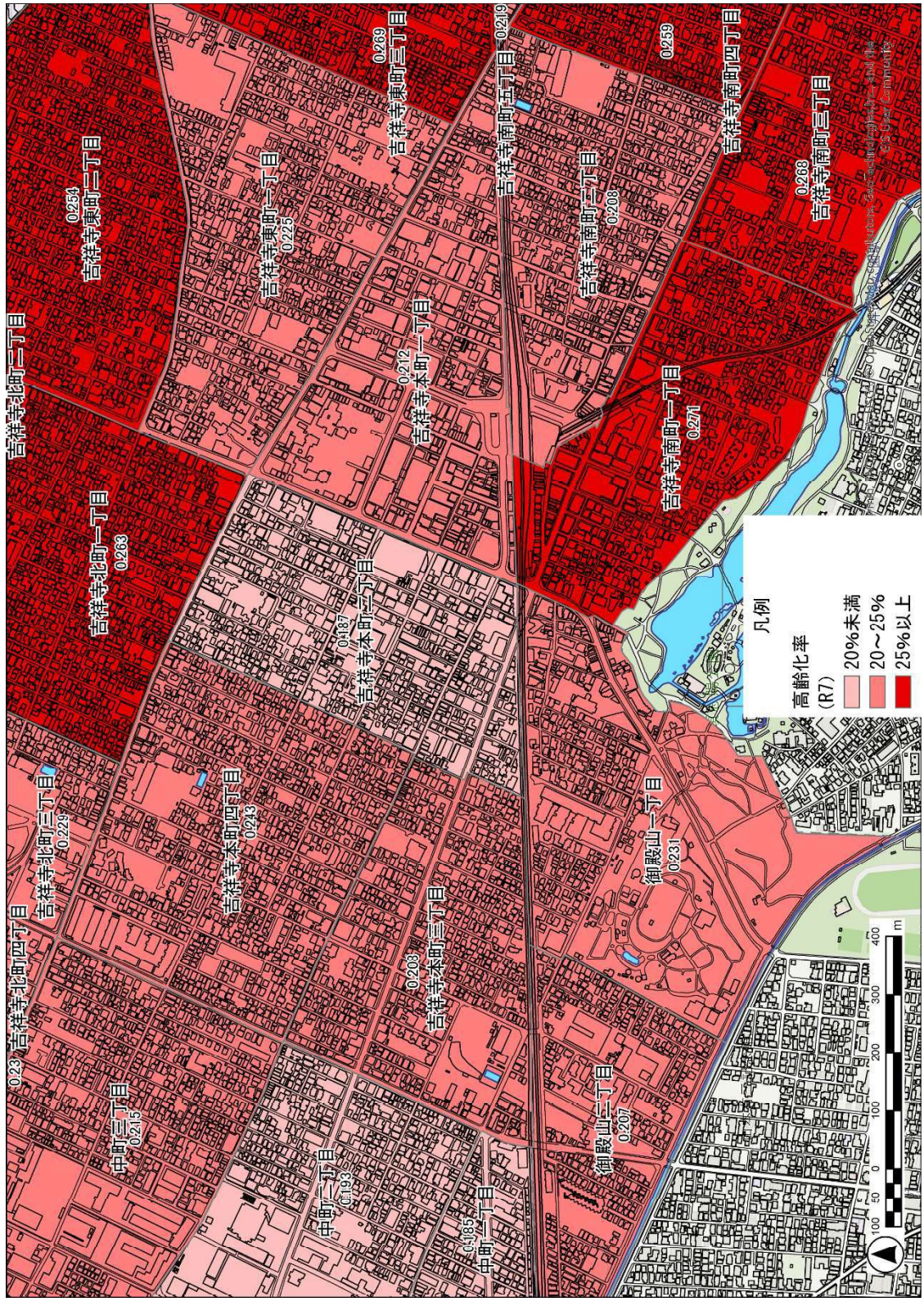
- ・吉祥寺南町1丁目は、市全体と比べて、15～64歳人口割合が低く、65歳以上人口割合が高い傾向にある。
- ・吉祥寺南町2丁目、吉祥寺本町1丁目、吉祥寺本町2丁目は、市全体と比べて、15～64歳人口割合が高く、65歳以上人口割合が低い傾向にある。
- ・御殿山1丁目は、15～64歳人口割合に関しては、概ね市全体と同様である。

図表 1.33 年齢区分別の人口割合の推移



出典：総務省「国勢調査」・令和7年は武蔵野市「住民基本台帳人口」を基に作成

図表 1.34 町丁目別の高齢化率（令和 7 年）



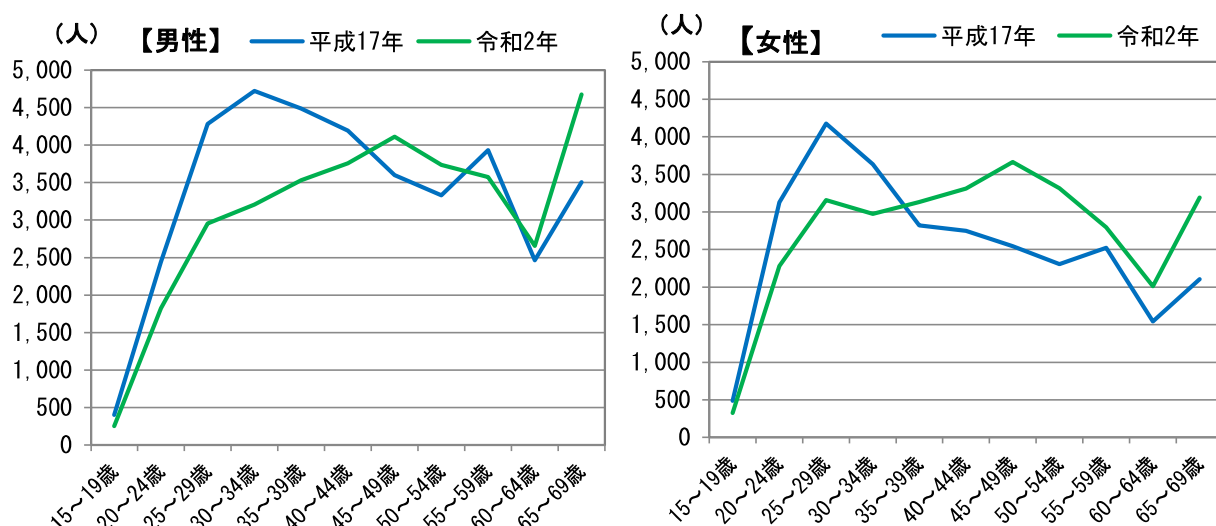
出典：「住民基本台帳人口」を基に作成

(10) 労働者人口※

市全体における平成 17～令和 2 年の 5 歳階級別の労働者人口の変化を男女別にみると、男女ともに 30 歳代以下の労働者人口が減少し、65 歳以上の労働者人口が増加している。また、女性は 30 歳代後半からの労働者人口が増加している。男性の労働者減少を女性と高齢者の就業が補完する形で男女計の労働者人口は 64,000～66,000 台となっており、大きな変化は生じていない。

※労働者人口：完全失業者を除く 15 歳以上の人口

図表 1.35 5 歳階級別の労働者人口の変化



単位：人

	男性				女性			
	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年
15～19 歳	401	301	293	249	485	393	388	325
20～24 歳	2,441	2,011	1,866	1,823	3,128	2,538	2,274	2,281
25～29 歳	4,283	3,736	3,169	2,953	4,178	3,863	3,233	3,156
30～34 歳	4,723	4,437	3,995	3,208	3,637	3,678	3,473	2,975
35～39 歳	4,487	4,583	4,250	3,530	2,821	3,297	3,382	3,132
40～44 歳	4,193	4,257	4,457	3,756	2,747	2,953	3,559	3,312
45～49 歳	3,602	3,978	4,288	4,111	2,546	2,901	3,385	3,663
50～54 歳	3,330	3,378	3,940	3,738	2,307	2,477	3,012	3,315
55～59 歳	3,934	3,049	3,272	3,573	2,522	1,992	2,394	2,795
60～64 歳	2,463	3,021	2,595	2,656	1,544	1,863	1,713	2,012
65～69 歳	3,508	3,624	4,334	4,677	2,104	2,248	2,857	3,193
計	37,365	36,375	36,459	34,274	28,019	28,203	29,670	30,159

	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年
男女計	65,384	64,578	66,129	64,433

出典：総務省「国勢調査」を基に作成

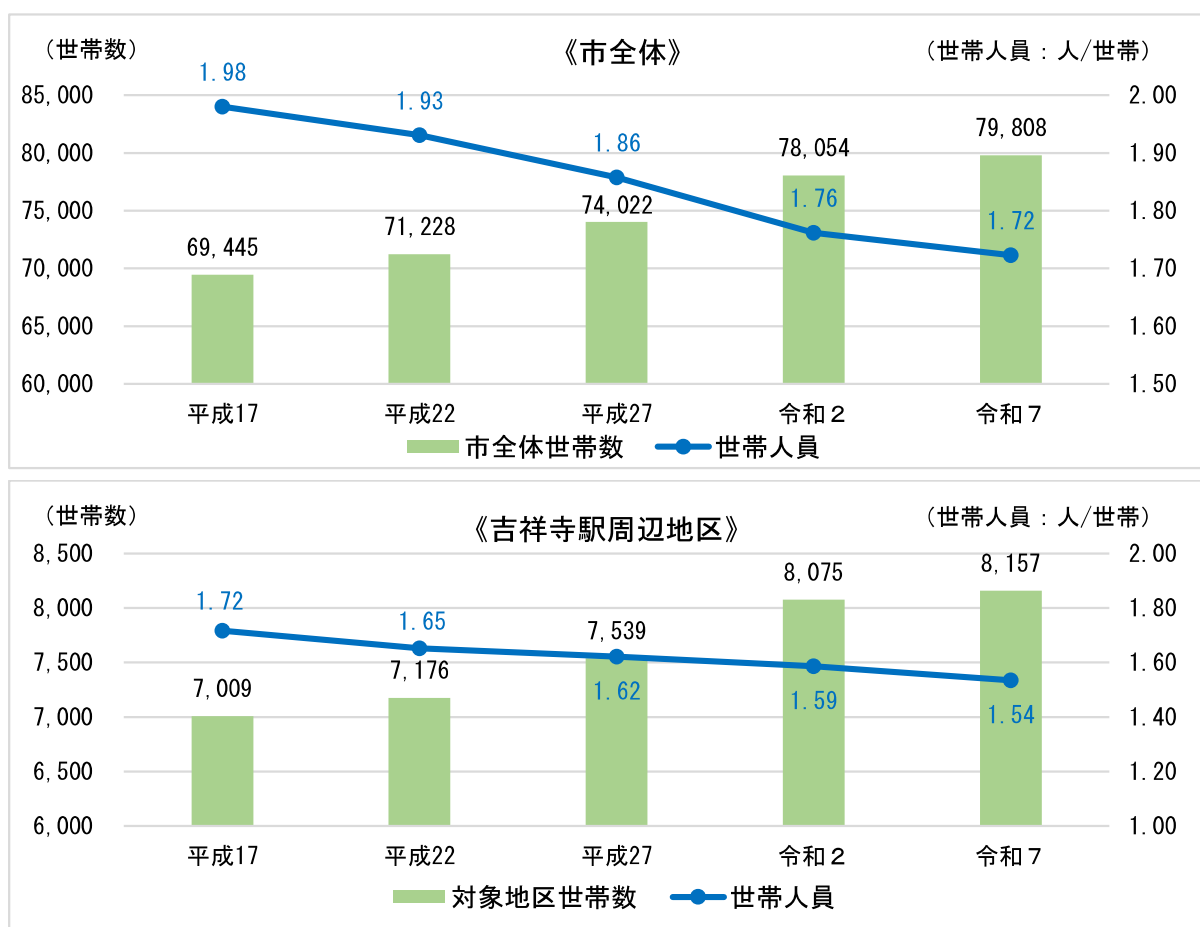
(11) 世帯数・世帯人員

市全体の世帯数は、増加傾向を維持しながらも、世帯人員は減少傾向にあり、世帯規模の縮小化が進んでいる。

吉祥寺駅周辺地区の世帯数は、市全体と同様に増加を維持しているが、令和2～7年は概ね横ばいである。また、世帯人員は市全体よりも低い傾向にある。

町丁目別にみると、吉祥寺南町1丁目のみ世帯減少が進行しており、それ以外の4町丁目では、増加傾向である。また、世帯人員は、吉祥寺南町1丁目、吉祥寺南町2丁目、御殿山1丁目市全体より高い傾向にある。

図表 1.36 世帯数の推移



【町丁目別の世帯数】

単位：世帯

町丁目	平成 17	平成 22	平成 27	令和 2	令和 7	令 2/平 27	令 7/令 2
吉祥寺南町 1 丁目	1,276	1,242	1,210	1,231	1,188	1.7%	-3.5%
吉祥寺南町 2 丁目	1,595	1,645	1,674	1,759	1,794	5.1%	2.0%
御殿山 1 丁目	1,109	1,124	1,313	1,418	1,436	8.0%	1.3%
吉祥寺本町 1 丁目	1,159	1,306	1,339	1,477	1,452	10.3%	-1.7%
吉祥寺本町 2 丁目	1,870	1,859	2,003	2,190	2,287	9.3%	4.4%
吉祥寺駅周辺地区	7,009	7,176	7,539	8,075	8,157	7.1%	1.0%

【町丁目別の世帯人員】

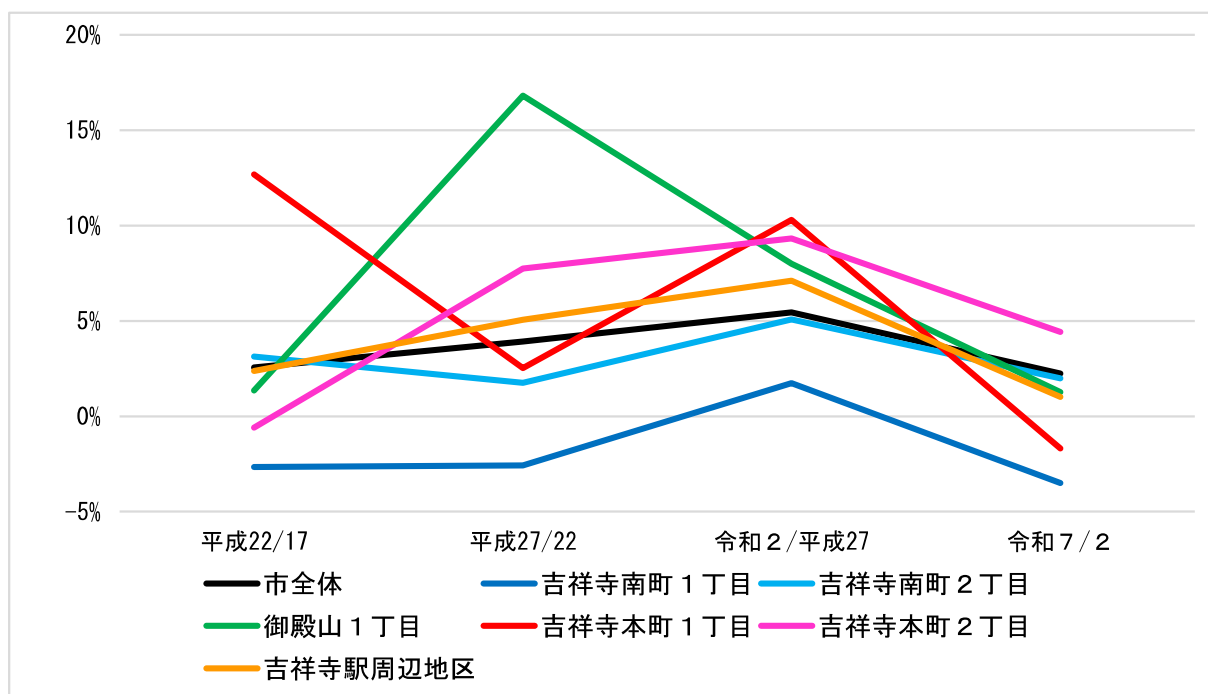
単位：人／世帯

町丁目	平成 17	平成 22	平成 27	令和 2	令和 7	令 2/平 27	令 7/令 2
吉祥寺南町 1 丁目	1.92	1.88	1.89	1.82	1.78	-3.4%	-2.2%
吉祥寺南町 2 丁目	1.76	1.72	1.65	1.64	1.58	-0.6%	-3.6%
御殿山 1 丁目	1.74	1.62	1.75	1.70	1.66	-2.8%	-2.8%
吉祥寺本町 1 丁目	1.61	1.50	1.50	1.48	1.44	-1.6%	-2.7%
吉祥寺本町 2 丁目	1.60	1.56	1.43	1.41	1.36	-1.7%	-3.5%
吉祥寺駅周辺地区	1.72	1.65	1.62	1.59	1.54	-2.2%	-3.2%

※令和 7 年は住民基本台帳の 9 月 1 日の人口の値を国勢調査ベースに補正した値。住民基本台帳（届出ベース）と国勢調査（居住実態ベース）の間には乖離があるため、令和 2 年の国勢調査/住民基本台帳の乖離比で補正。

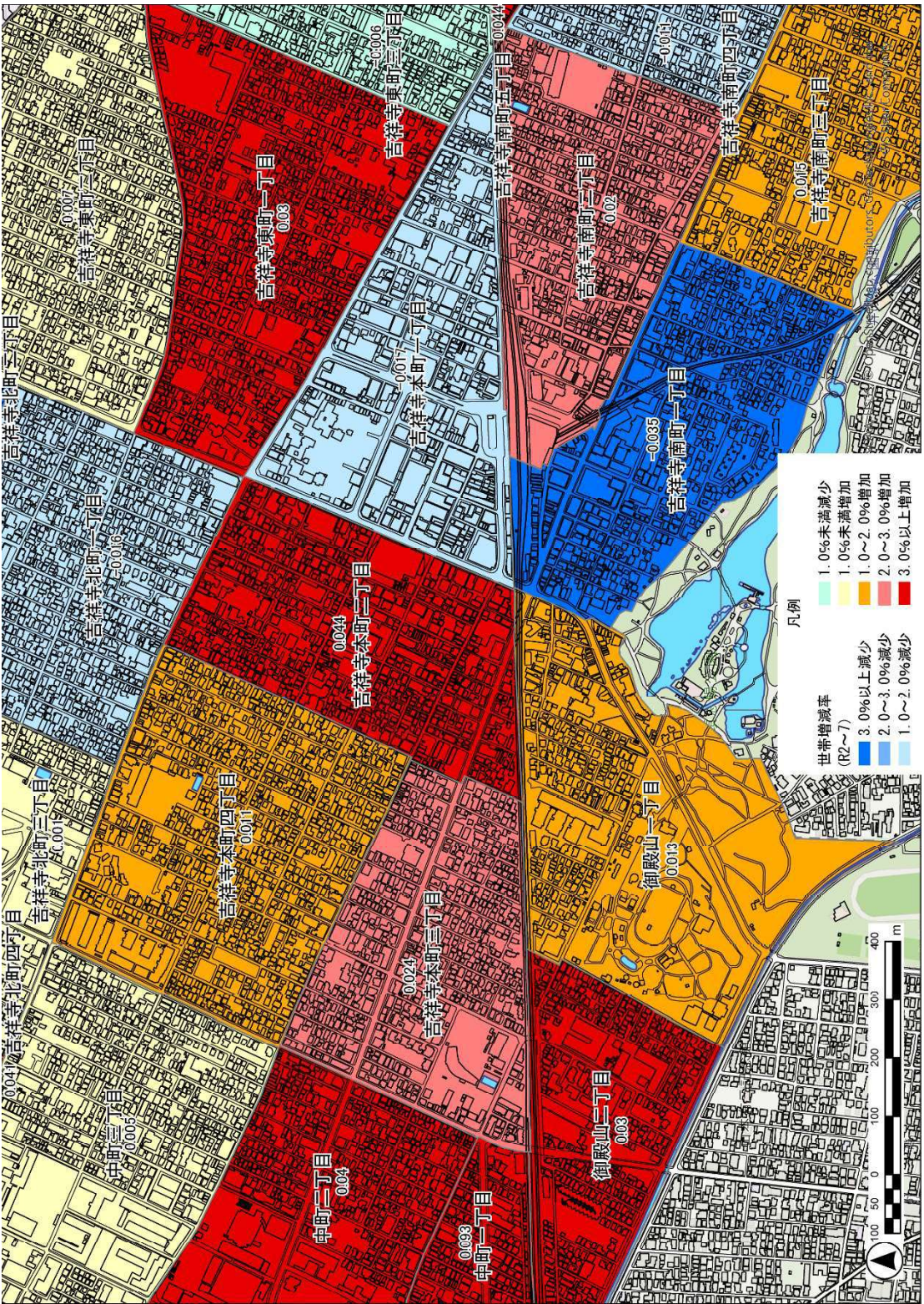
出典：総務省「国勢調査」・令和 7 年は武蔵野市「住民基本台帳人口」を基に作成

図表 1.37 世帯増加率の推移



出典：総務省「国勢調査」・令和 7 年は武蔵野市「住民基本台帳人口」を基に作成

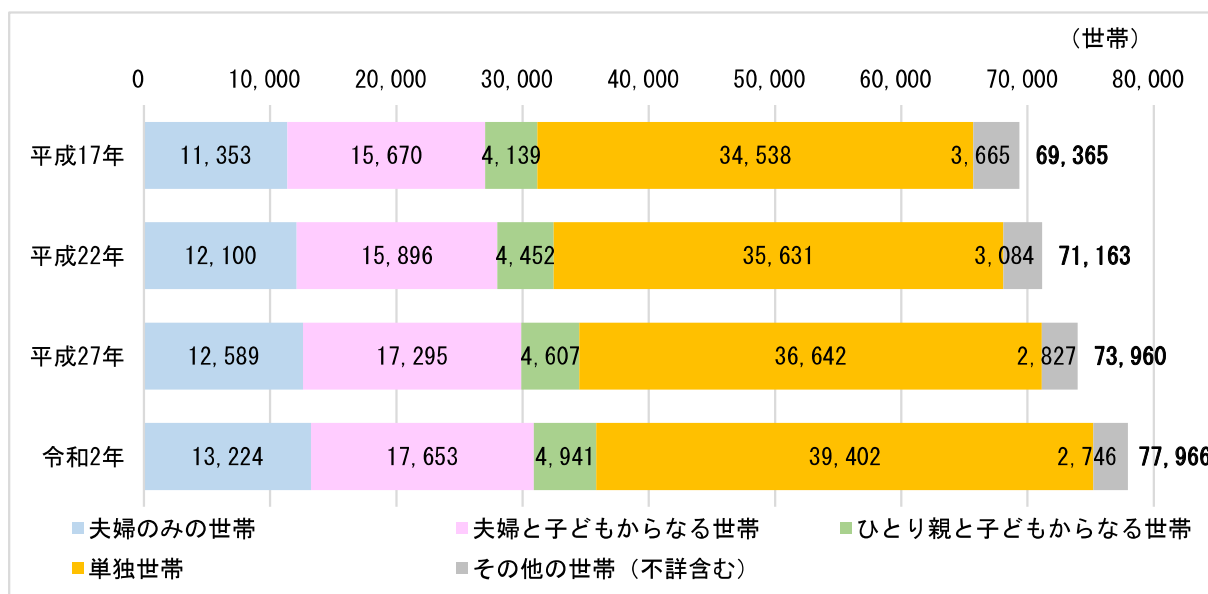
図表 1.38 町丁目別の世帯増減率



(12) 家族類型別世帯数

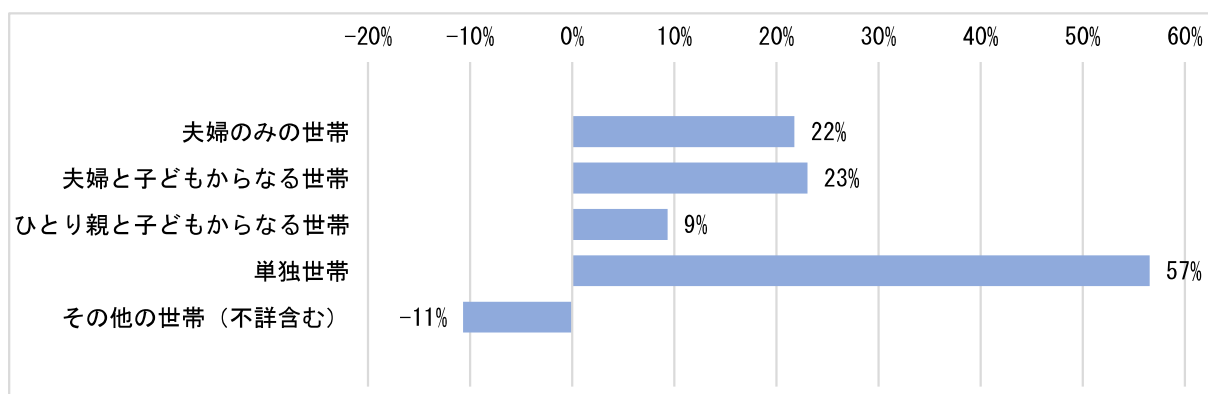
市全体の家族類型別世帯数を見ると、令和2年までは増加傾向で推移し、内訳では単独世帯が増加世帯数の6割を占めている。

図表 1.39 家族類型別世帯数の推移（市全体）



出典：総務省「国勢調査」を基に作成

図表 1.40 平成17～令和2年の一般世帯数増加における家族類型別の寄与率（市全体）

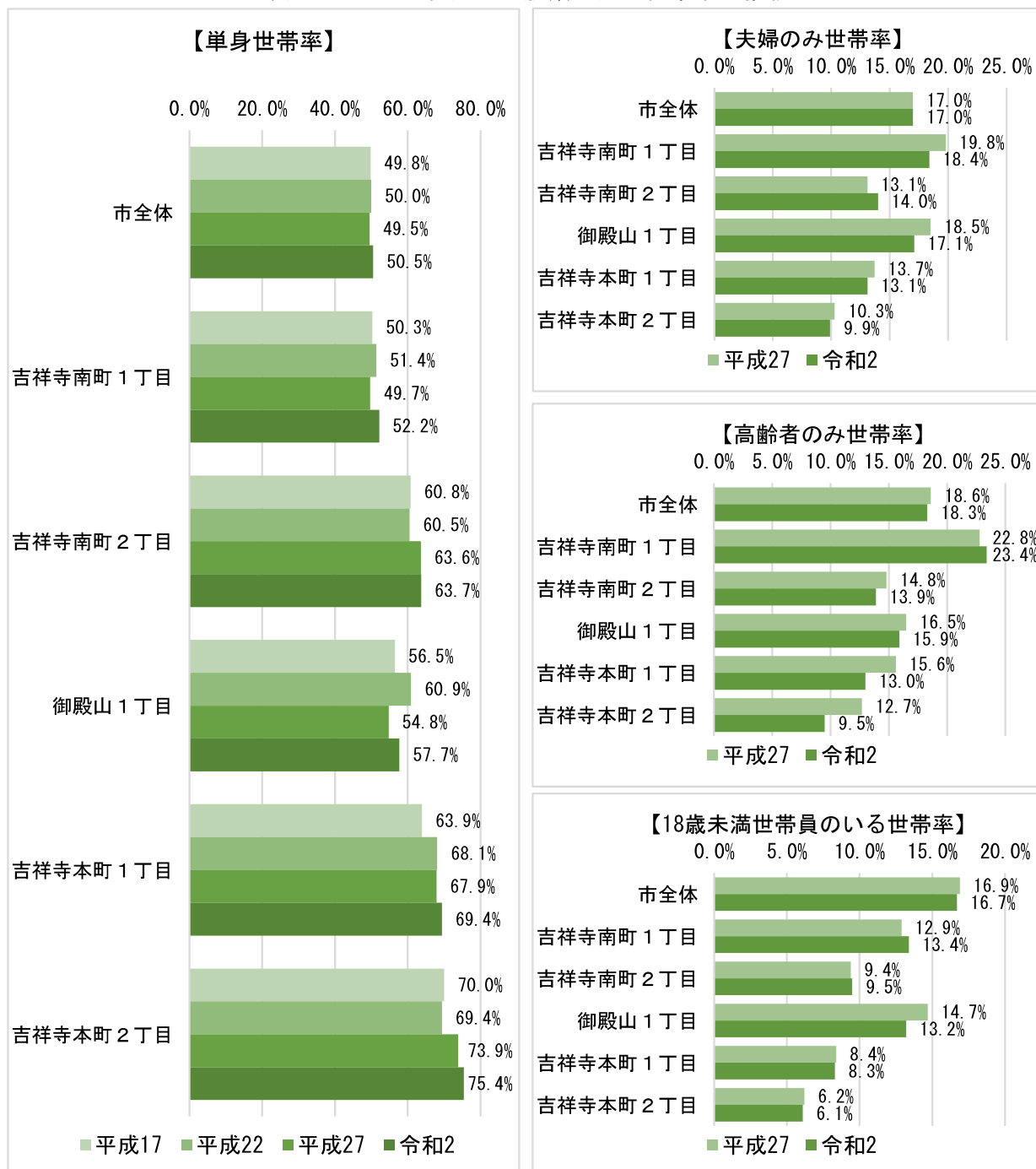


※寄与率：各類型の平成17～令和2年の増加数÷全体の増加数

出典：総務省「国勢調査」を基に作成

町丁目別に家族類型別の世帯率の推移を見ると、単身世帯率は、吉祥寺南町1丁目を除く町丁目において、市全体の値よりも高い傾向にある。夫婦のみの世帯率は、吉祥寺南町1丁目が市全体よりも高い一方、吉祥寺南町2丁目、吉祥寺本町1・2丁目は低い傾向にある。高齢者のみ世帯率は、単身世帯率の低い吉祥寺南町1丁目が最も高い。18歳未満世帯員のいる世帯率は、住居系の用途地域を含む御殿山1丁目で最も高いが、市全体の水準には至っていない。

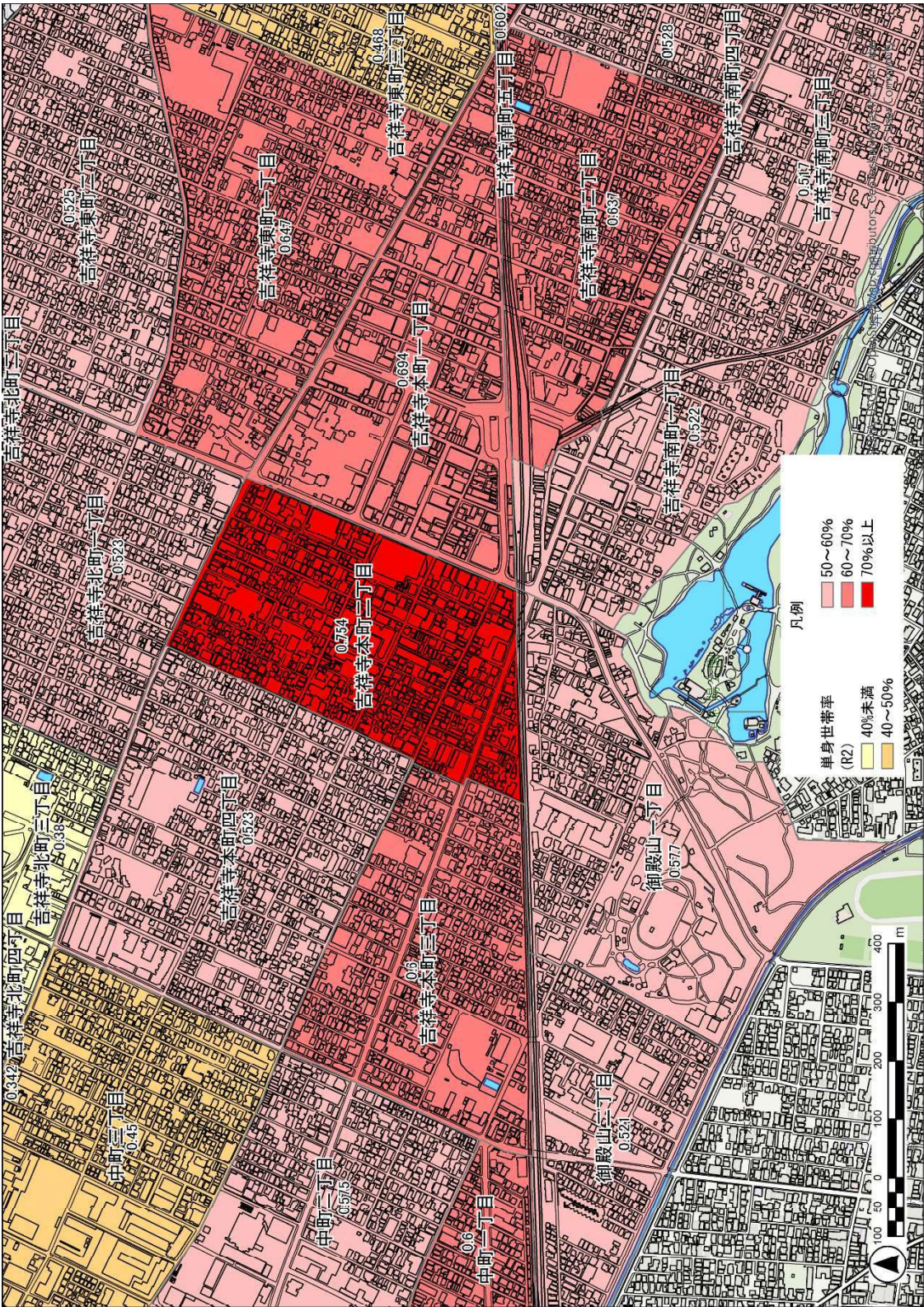
図表 1.41 町丁目別の家族類型別の世帯率の推移



※出典元の資料では、町丁目別に率の値しか掲載されていないため、吉祥寺駅周辺地区計の値は不明（実数が掲載されていないと計算できないため）

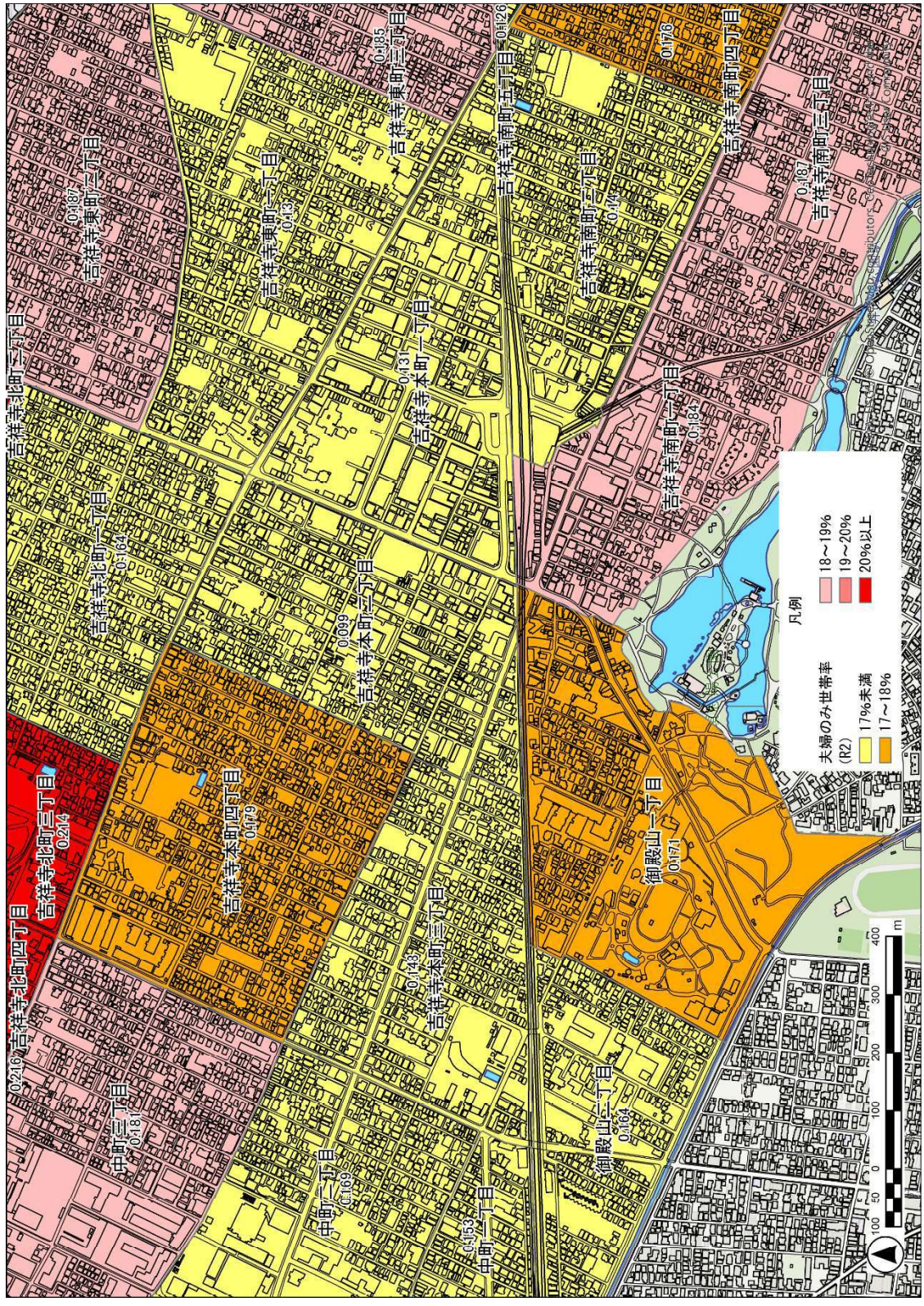
出典：令和4年版武蔵野市地域生活環境指標を基に作成

図表 1.42 町丁目別の単身世帯率の分布（令和2年）



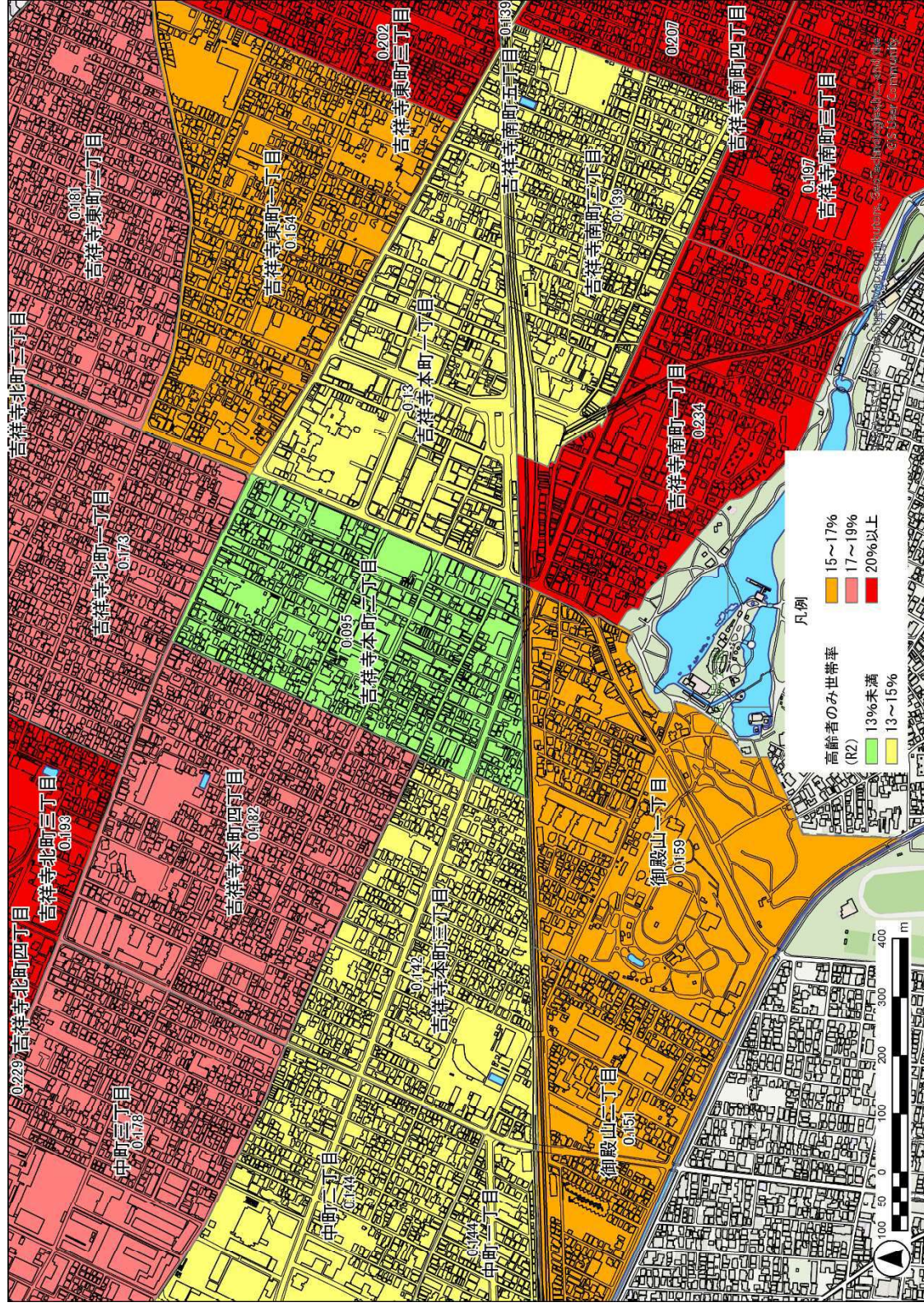
出典：令和4年版武蔵野市地域生活環境指標を基に作成

図表 1.43 町丁目別の夫婦のみ世帯率の分布（令和2年）

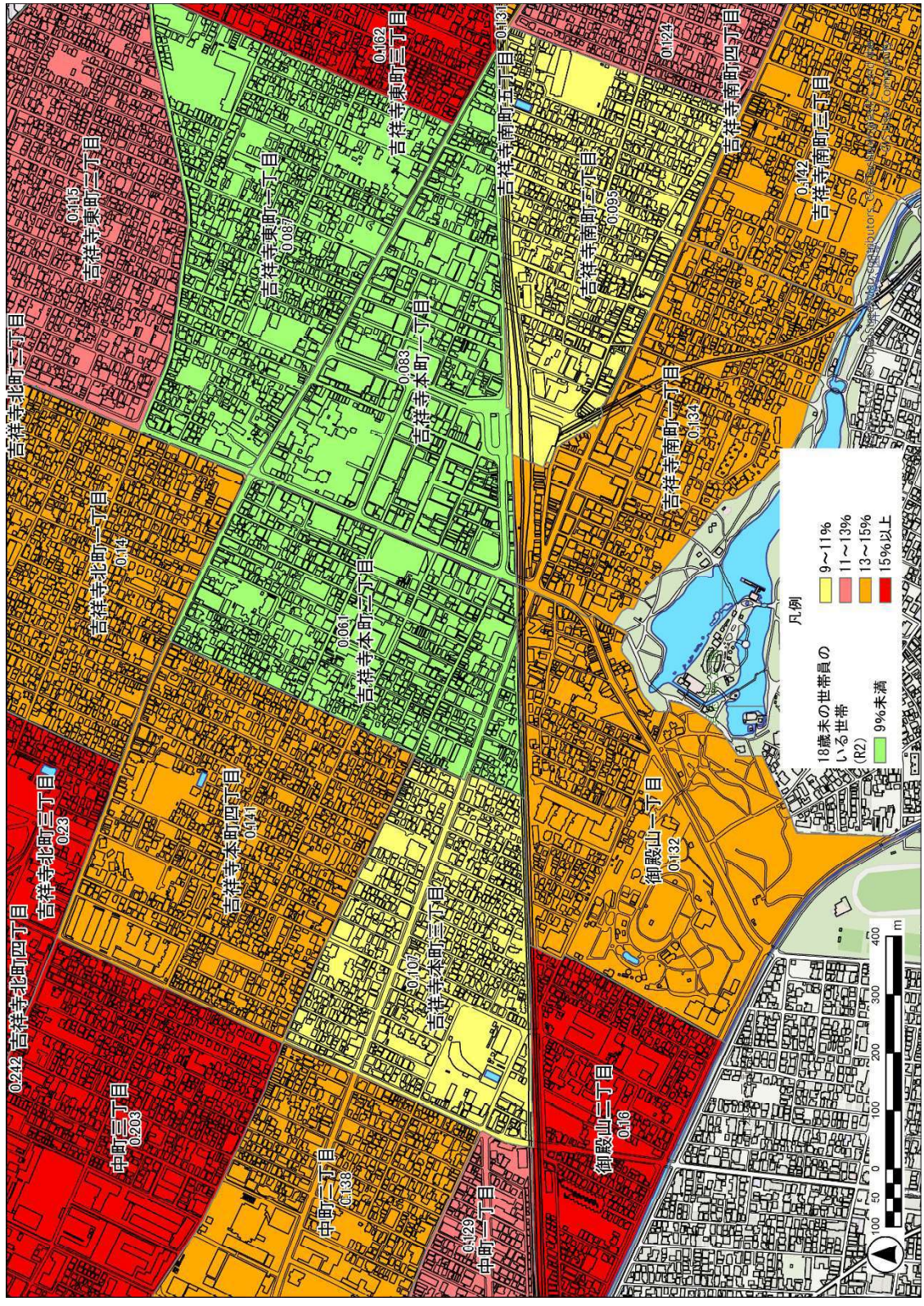


出典：令和4年版武蔵野市地域生活環境指標を基に作成

図表 1.44 町丁目別の高齢者のみ世帯率の分布（令和2年）



図表 1.45 町丁目別の18歳未満世帯員のいる世帯率の分布（令和2年）

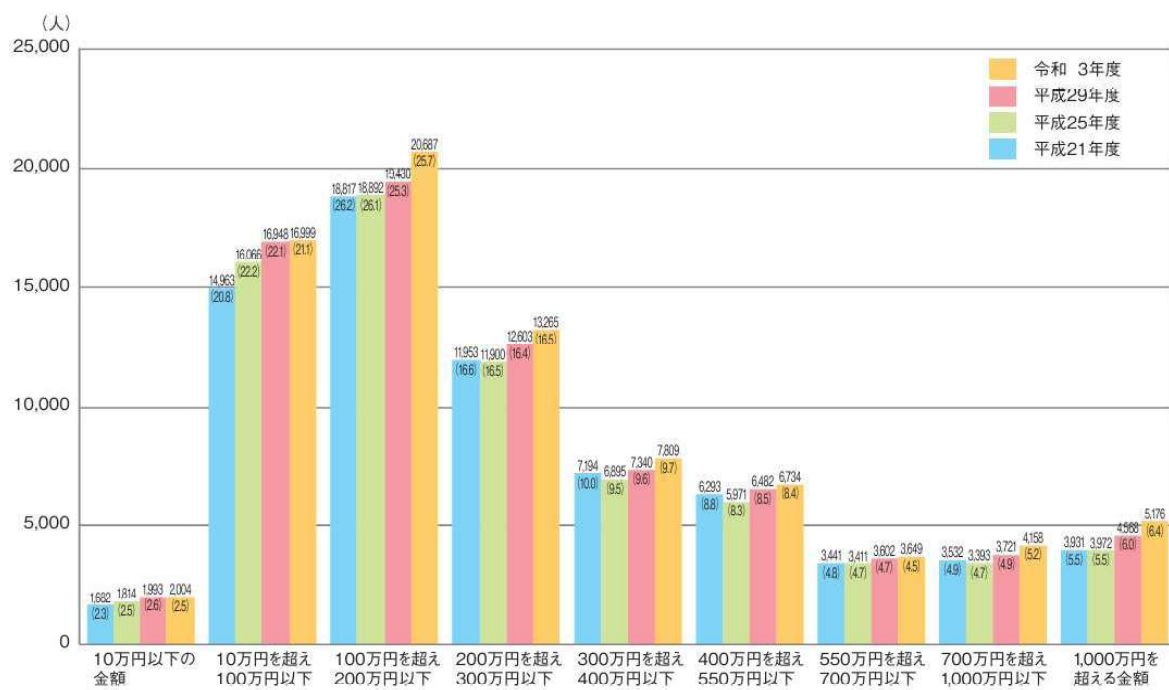


出典：令和4年版武蔵野市地域生活環境指標を基に作成

(13) 市民課税標準段階別構成

市全体の市民課税標準段階別の人口推移を見ると、100 万円超・200 万円以下が最も多く、この層の人口が増加している。

図表 1.46 市民課税標準段階別構成の推移



出典：令和 4 年版武蔵野市地域生活環境指標

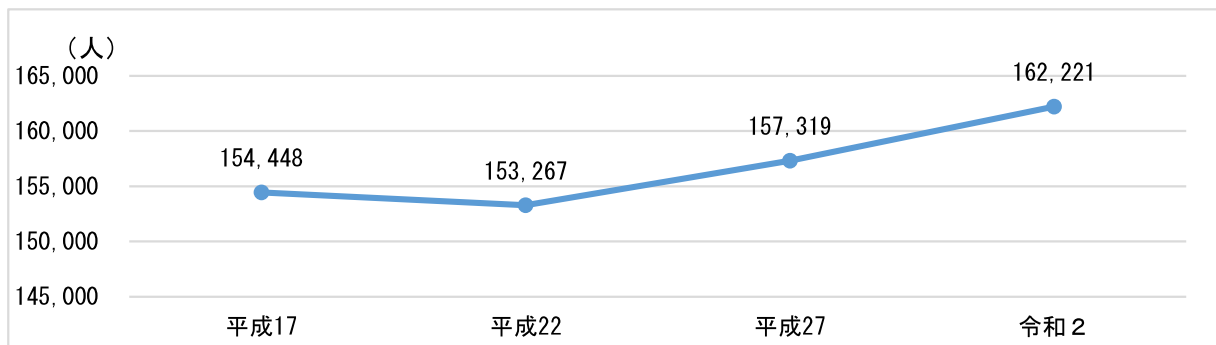
1.2.2 昼夜間人口

市全体の昼間人口は増加傾向であるが、昼夜間人口は微減傾向で推移している。

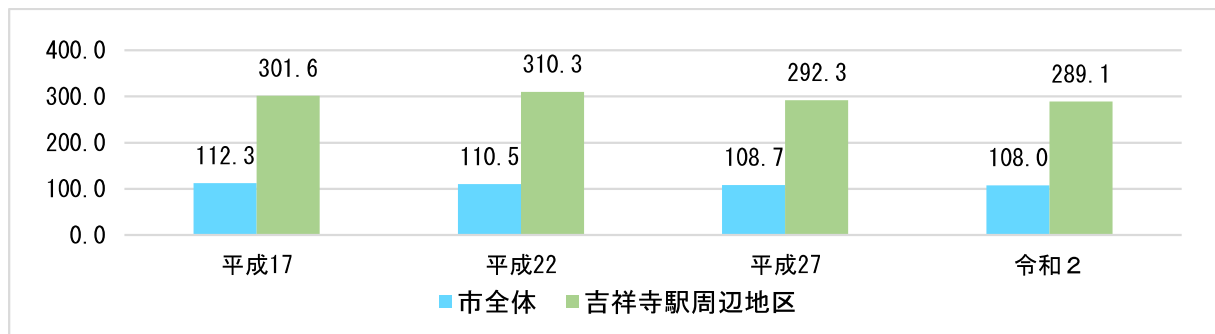
また、吉祥寺駅周辺地区の昼夜間人口比は 300 前後であり、平成 27 年から微減傾向となっている。なお、昼間人口は増加していることから、人口（分母）が増えたことによる減少である。昼夜間人口比は町丁目別には、下記のような傾向がある。

- ・吉祥寺本町 1 丁目は、昼夜間人口比が 636.9（令和 2 年）と卓越しているが、過去 10 年間では微減傾向にある。
- ・吉祥寺南町 1 丁目及び吉祥寺本町 2 丁目は、平成 22～27 年に一時的に昼夜間人口比が減少したが、平成 27～令和 2 年では再び増加に転じた。
- ・吉祥寺南町 2 丁目は、平成 27 年まで増加で、平成 27～令和 2 年は減少に転じた。
- ・御殿山 1 丁目は、増加の速度は緩やかになっているが、過去 15 年間で一貫して増加で推移している。

図表 1.47 市全体の昼間人口の推移



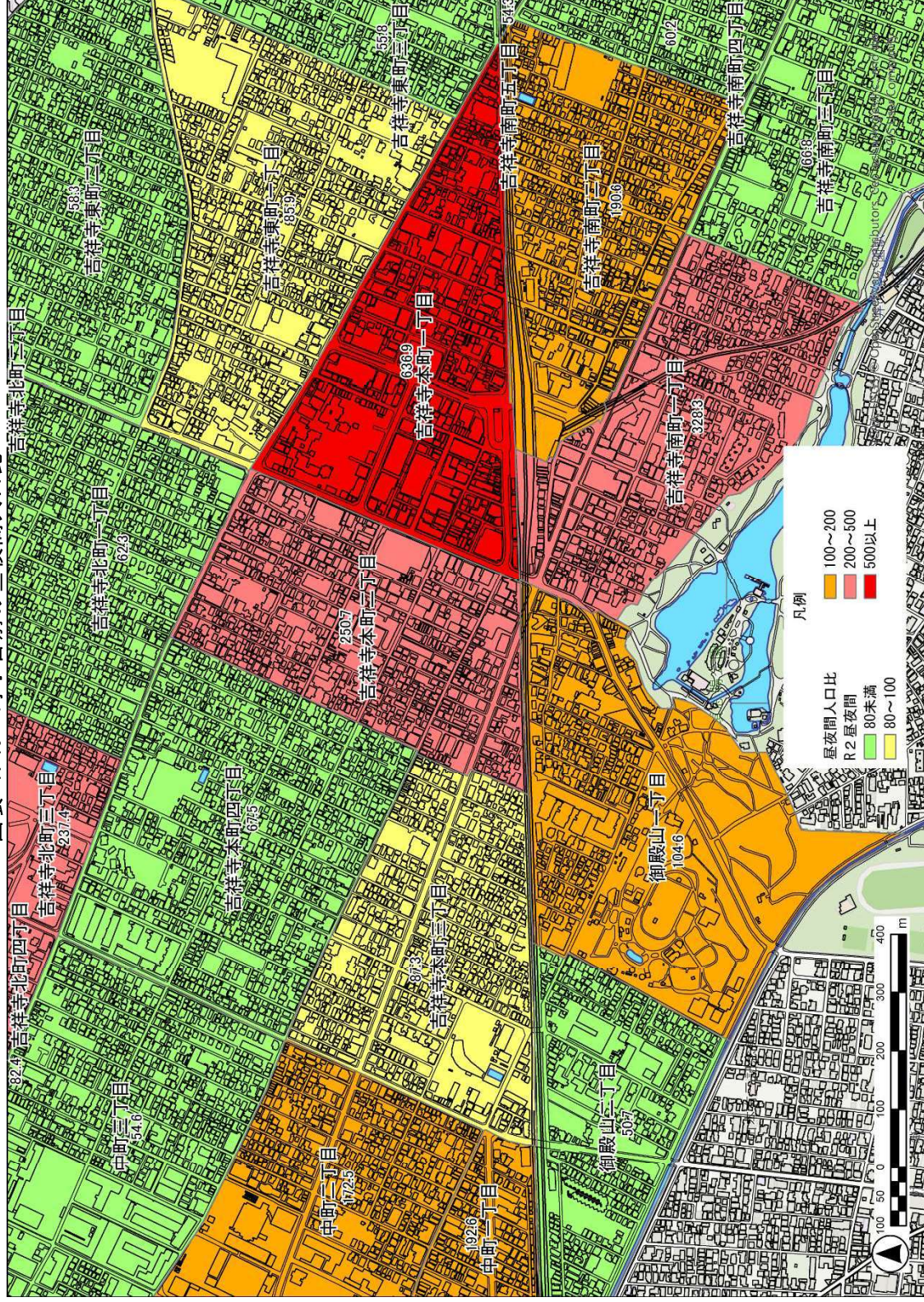
図表 1.48 昼夜間人口比の推移



	町丁目	平成 17	平成 22	平成 27	令和 2	平 22－17	平 27－22	令 2－平 27
昼夜間人口比	吉祥寺南町 1 丁目	340.4	315.0	313.1	328.3	-25.3	-2.0	15.2
	吉祥寺南町 2 丁目	180.2	192.7	197.3	190.6	12.4	4.7	-6.8
	御殿山 1 丁目	87.8	98.9	103.9	104.6	11.1	5.0	0.7
	吉祥寺本町 1 丁目	727.0	749.9	676.4	636.9	22.9	-73.6	-39.5
	吉祥寺本町 2 丁目	255.9	257.3	248.8	250.7	1.4	-8.4	1.9
	吉祥寺駅周辺計	301.6	310.3	292.3	289.1	-25.3	-2.0	15.2
昼間人口	吉祥寺南町 1 丁目	8,322	7,350	7,144	7,363	-972	-206	219
	吉祥寺南町 2 丁目	5,059	5,460	5,450	5,496	401	-10	46
	御殿山 1 丁目	1,691	1,802	2,392	2,528	111	590	136
	吉祥寺本町 1 丁目	13,574	14,699	13,622	13,916	1,125	-1,077	294
	吉祥寺本町 2 丁目	7,649	7,484	7,127	7,715	-165	-357	588
	吉祥寺駅周辺地区	36,295	36,795	35,735	37,018	500	-1,060	1,283

出典：国勢調査及び町丁目については東京都推計値を基に作成

図表 1.49 町丁目別の昼夜間人口比



1.2.3 人口・世帯に関する考察

前頁までの整理を踏まえ、市全体、吉祥寺駅周辺地区及び町丁目別の人口・世帯等の動向を下記に示す。

図表 1.50 人口・世帯等の動向

町丁目	動向・特徴等
市全体	・人口は増加しているが、令和2～7年は微増で、自然動態の減少と社会動態の増加幅縮小が要因であると考えられる。 ・出生数が減少傾向にあり、令和元年には自然減に転換しており、高齢化とともに自然減が拡大すると考えられる。 ・社会動態は、転入超過の状態は維持しているものの、若い世代の転入・転出が繰り返されていると考えられる。 ・世帯数は増加傾向で、内訳では単独世帯が増加世帯数の6割を占めており、転入者の年齢は22～29歳が多いため、若年の単独世帯が増加していると考えられる。
吉祥寺駅周辺地区	・人口シェアは減少しており、市全体よりも人口の減少が大きい。 ・50～54歳の団塊ジュニア世代付近だけでなく、25～29歳にもボリュームゾーンがあり、市全体と比べて15～64歳人口の割合が高い傾向である。 ・死亡数が出生数を上回る状況が継続する一方、転入超過で推移 ・世帯数は、増加を維持し、世帯人員は市全体よりも低い傾向である。
吉祥寺南町1丁目	・人口は過去20年間、減少傾向が継続している。 ・高齢化率が市全体よりも高く、高齢者のみの世帯率も高い。 ・年齢別人口で35～39歳が極端にへこんでいるのは、リーマンショック時に社会人となった世代であり、景気の影響を受けていると考えられる。 ・社会動態は転入超過であるものの、自然動態の死亡超過が大きいいため、人口減少が加速化している。 ・人口減少と世帯減少が同時に進行しており、今後は空き家の発生等が顕著になる可能性がある。 ・空き家が中古市場に流通することで、人口構造の面では高齢化率の低下に働くことが考えられる一方、宅地の細分化が進めば、地域の環境にとってはマイナスとなる面も発生している。
吉祥寺南町2丁目	・人口は過去20年間、増減を繰り返し、横ばいで推移している。 ・高齢化率は市全体よりも低く、自然動態は死亡と出生が概ね均衡であり、社会動態が人口動向に影響し、令和2年は微減である。 ・世帯は増加を維持しているが増加率は低下傾向にあり、近い将来人口減少と世帯減少が同時に進む可能性（吉祥寺南町1丁目の状態）がある。 ・65歳未満人口のボリュームがあることから、今後、15年以内に死亡超過が拡大し、人口減少が顕著になる可能性がある。

町丁目	動向・特徴等
御殿山 1 丁目	・平成 22～27 年に人口増加が顕著な時期があり、開発（JR 社宅跡地の開発）の影響が考えられ、平成 27 年以降も緩やかではあるが人口が継続している。 ・高齢化率は市全体よりもやや高く、45～64 歳に人口のボリュームがあることから、今後、高齢化率が加速的に上昇する可能性がある。 ・自然状態は死亡超過で、社会動態の転入超過幅が小さくなっていることから、将来的に人口の減少傾向も加速化の可能性がある。 ・18 歳未満世帯員のいる世帯率が市全体平均よりもやや低い程度であることから、ファミリー世帯のシェアが維持されているが、今後の子ども独立等の世帯分離が進めば高齢者のみの世帯が増加する可能性がある。
吉祥寺本町 1 丁目	・人口は令和 2 年まで増加であったが、令和 2～7 年で減少に転換している。 ・高齢化率は市全体よりもやや低く、25～34 歳の人口が多いものの、15 歳未満の人口が少なく、若い単身世代が流入しながらも定着せず結婚等を機に転出する流動性の高い構造を形成している。 ・人口減少と世帯減少が同時に進行しており、今後、若年層の流動性が緩和されなければ、人口減少と世帯減少が加速化の可能性がある。
吉祥寺本町 2 丁目	・平成 27 年まで減少であったが、令和 2 年から増加に転換している。 ・高齢化率は市全体よりも低く、自然動態は僅かに死亡超過であるが、社会動態の転入超過が大きいため、人口は微増である。 ・若い世代を中心とした単独世帯の流入により、世帯増加率は市全体よりも高い水準である。 ・社会全体で少子高齢化が進展していることから、若い世代の転入も減少することが見込まれ、いずれは吉祥寺本町 1 丁目のように人口減少に転じる可能性がある。