

**東京カンテイ、可住地面積に占める分譲マンションの累積敷地面積シェアを算出**

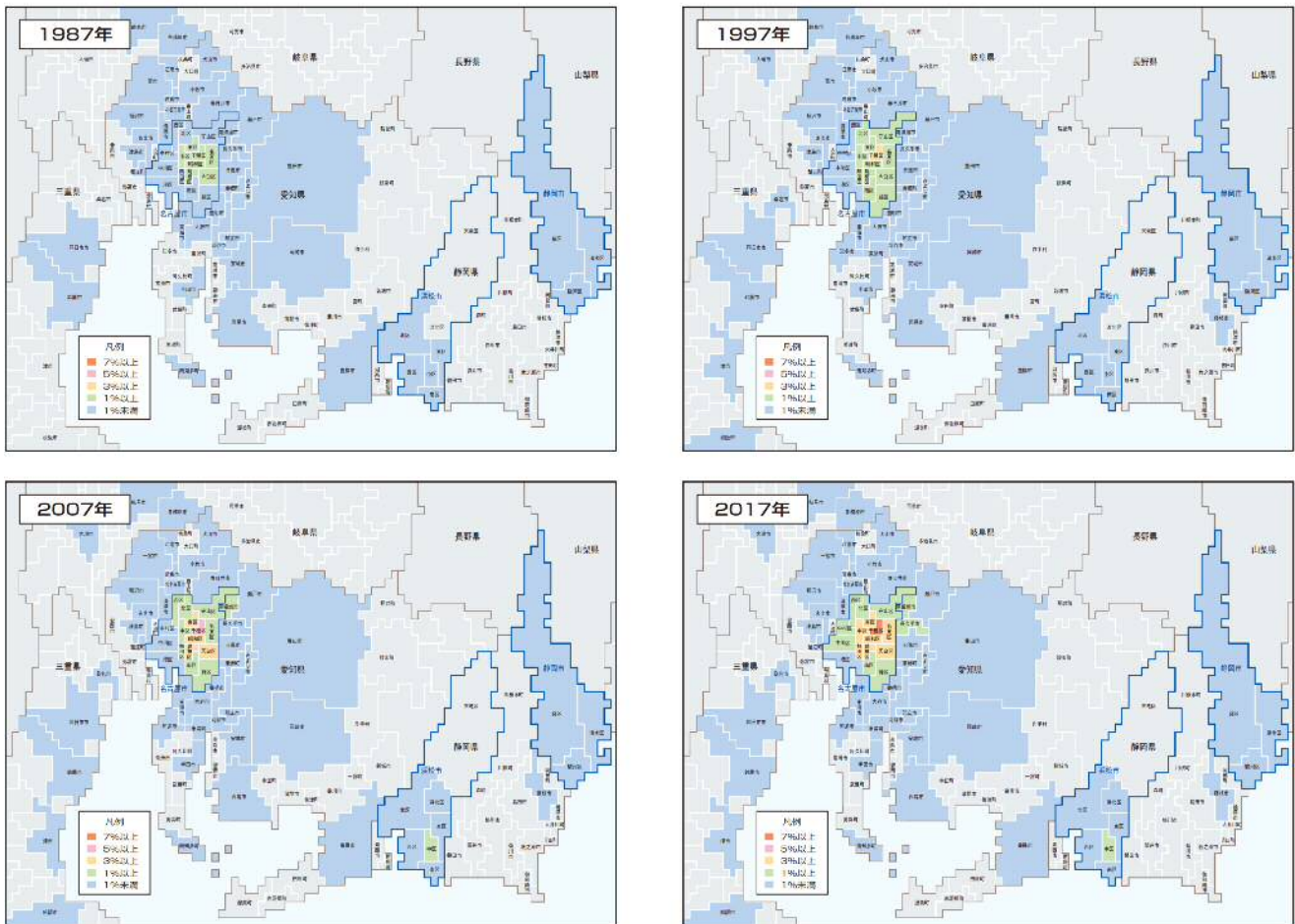
**中部圏 2017年時点で最も高いのは名古屋市千種区の6.42%、圏域で唯一の5%超え**

**名古屋市内を除いて敷地率が1%を超えるのは尾張旭市、長久手市、浜松市中区、熱海市のみ**

**●敷地率は全域的に低水準、中部圏特有の戸建て志向の強さが大きく影響**

中部圏の主要行政区における分譲マンション敷地率の推移を分布図で見ると、1987年当時は1%を上回った行政区はごく僅か、最も敷地率が高かった名古屋市千種区(2.32%)でも2%程度に留まっていた。名古屋市内においては、中心～東部エリアに位置する行政区では敷地率が比較的高い傾向を示していたが、西部エリアや外周エリアに至っては総じて1%未満となっていた。名古屋市ではマンションの供給が比較的多い地域においても専ら戸建てエリアであることに変わりはなく、戸建て志向の強さが分譲マンション敷地率を低水準に留めていることに大きく影響している。また、名古屋市以外で唯一1%を超えた行政区にはリゾートマンションが数多く竣工されていた熱海市(1.07%)がある。

中部圏 行政区別分譲マンション敷地率の分布図



**※分譲マンション敷地率とは**

それぞれのエリアにおける「可住地面積」に対して、分譲マンションの累計敷地面積がどのくらい占めているのかを表した比率。世帯数に対して分譲マンションの普及度合いを示した「マンション化率」とは異なり、「分譲マンション敷地率」は“面的な”分譲マンションの開発度合いを推し測る指標であり、各エリアでのマンション開発用地の拡がり具合やその程度について比較することができる。なお、今回用いた行政区ごとの「可住地面積」は2017年6月23日に公表された総務省統計局編『統計でみる市区町村のすがた 2017』に掲載されている数値を採用した。

2017年においては名古屋市千種区(6.42%)が依然として中部圏で第1位を維持し、また圏域で唯一5%を上回った。この30年間では4.10ポイントも敷地率が增大しており、伸びについても中部圏でトップとなった。隣接する昭和区(4.92%)や東区(4.54%)では概ね3ポイントも拡大したことで、ともに4%を超えた。このように、1987年当時に敷地率が高かったこれら3行政区は2017年時点においても比較的高い値を誇っている。なお、中区の敷地率はこの30年間でやや伸び悩んでいるが、これは狭めの敷地面積である分譲マンションが主に竣工されてきたためである。実際に1物件あたり平均敷地面積を比べると、名古屋市全体の平均が1,539㎡であるのに対して中区は706㎡と半分にも及んでいない。名古屋市では中区以外にも名東区や天白区、瑞穂区や熱田区で3%を超えているものの、基本的には中心～東部エリアに位置する行政区で敷地率が高い傾向は30年前から変わっていない。また、熱海市に関しては90年代バブル期に大規模リゾートマンションなど多数の物件が供給されたことで、敷地率が一段と増大することとなった。敷地率が1%を超える行政区の数はこの30年間で増加したが、その分布状況を見ると名古屋市内を除けば尾張旭市や長久手市、浜松市中区や熱海市のみであり、中部圏においては首都圏や近畿圏で見られたような分譲マンション開発エリアの面的な拡がりはほとんど発生していないと言わざるを得ない状況である。

中部圏 主要行政区 分譲マンション敷地面積(累計)および敷地率の推移【一部抜粋】

行政区名	可住地面積 (km <sup>2</sup> )	分譲マンション敷地面積(累計、単位:千㎡)				差分 (対'87年)	分譲マンション敷地率				差分 (対'87年)	
		1987年	1997年	2007年	2017年		1987年	1997年	2007年	2017年		
愛知県	名古屋市千種区	16.69	387	521	887	1,072	684	2.32%	3.12%	5.31%	6.42%	4.10%
	名古屋市東区	7.71	111	177	275	350	238	1.45%	2.30%	3.56%	4.54%	3.09%
	名古屋市北区	17.53	106	226	352	386	280	0.60%	1.29%	2.01%	2.20%	1.60%
	名古屋市西区	17.93	86	162	315	405	320	0.48%	0.90%	1.76%	2.26%	1.78%
	名古屋市中村区	16.30	44	78	149	177	132	0.27%	0.48%	0.91%	1.08%	0.81%
	名古屋市中区	9.38	127	173	238	296	169	1.35%	1.84%	2.54%	3.15%	1.80%
	名古屋市昭和区	10.75	213	294	433	529	316	1.98%	2.74%	4.03%	4.92%	2.94%
	名古屋市瑞穂区	11.14	141	206	340	429	287	1.27%	1.85%	3.06%	3.85%	2.58%
	名古屋市熱田区	8.20	73	115	196	251	178	0.89%	1.40%	2.39%	3.06%	2.17%
	名古屋市中川区	32.02	127	199	315	347	220	0.40%	0.62%	0.98%	1.08%	0.68%
	名古屋市港区	45.64	98	209	335	376	278	0.21%	0.46%	0.73%	0.82%	0.61%
	名古屋市南区	18.46	140	232	324	359	219	0.76%	1.26%	1.76%	1.95%	1.19%
	名古屋市守山区	29.94	184	313	452	498	313	0.62%	1.05%	1.51%	1.66%	1.04%
	名古屋市緑区	35.98	279	494	709	817	538	0.77%	1.37%	1.97%	2.27%	1.50%
	名古屋市名東区	17.86	237	336	521	645	409	1.32%	1.88%	2.92%	3.61%	2.29%
	名古屋市天白区	19.53	317	499	667	755	438	1.62%	2.56%	3.42%	3.87%	2.25%
	岡崎市	154.43	80	302	444	546	466	0.05%	0.20%	0.29%	0.35%	0.30%
	春日井市	75.47	173	335	485	539	366	0.23%	0.44%	0.64%	0.71%	0.48%
	刈谷市	49.89	38	125	207	263	225	0.08%	0.25%	0.42%	0.53%	0.45%
	豊田市	292.76	146	331	492	616	470	0.05%	0.11%	0.17%	0.21%	0.16%
	小牧市	55.90	10	204	280	296	287	0.02%	0.37%	0.50%	0.53%	0.51%
	東海市	42.59	44	112	185	218	174	0.10%	0.26%	0.43%	0.51%	0.41%
	大府市	32.57	33	82	141	183	151	0.10%	0.25%	0.43%	0.56%	0.46%
知立市	16.31	23	92	118	136	113	0.14%	0.56%	0.72%	0.83%	0.69%	
尾張旭市	18.05	60	130	186	189	130	0.33%	0.72%	1.03%	1.05%	0.72%	
岩倉市	10.47	4	42	73	79	76	0.03%	0.40%	0.69%	0.75%	0.72%	
豊明市	22.09	24	84	101	119	95	0.11%	0.38%	0.46%	0.54%	0.43%	
日進市	28.22	7	146	219	243	236	0.02%	0.52%	0.78%	0.86%	0.84%	
長久手市	17.07	23	65	141	214	191	0.14%	0.38%	0.83%	1.25%	1.11%	
蟹江町	11.09	24	67	96	107	83	0.22%	0.60%	0.86%	0.96%	0.74%	
静岡県	静岡市葵区	145.37	48	113	221	268	219	0.03%	0.08%	0.15%	0.18%	0.15%
	静岡市駿河区	54.51	28	71	161	217	189	0.05%	0.13%	0.30%	0.40%	0.35%
	浜松市中区	42.74	179	316	477	540	361	0.42%	0.74%	1.12%	1.26%	0.84%
	浜松市東区	45.95	10	46	61	76	65	0.02%	0.10%	0.13%	0.17%	0.15%
	熱海市	22.93	246	578	619	698	452	1.07%	2.52%	2.70%	3.04%	1.97%
伊東市	55.01	88	302	333	333	245	0.16%	0.55%	0.61%	0.61%	0.45%	
岐阜県	岐阜市	143.84	45	116	272	325	280	0.03%	0.08%	0.19%	0.23%	0.20%
	各務原市	69.53	35	81	121	133	99	0.05%	0.12%	0.17%	0.19%	0.14%
三重県	四日市市	177.08	40	121	193	230	190	0.02%	0.07%	0.11%	0.13%	0.11%
	鳥羽市	32.42	20	67	67	67	47	0.06%	0.21%	0.21%	0.21%	0.15%

※可住地面積は総務省統計局「統計でみる市区町村のすがた 2017」(平成29年6月23日公表)を引用

※分譲マンション敷地面積および敷地率において、2017年は9月時点、それ以外は12月時点の値を示す

### ●分譲マンションの累計敷地面積ランキングは名古屋市千種区がトップ、上位エリアの顔ぶれは変わらず

分譲マンションの累計敷地面積ランキングを見ると、2017年時点での第1位は名古屋市千種区の1,072千㎡で、30年前からトップを維持している。背景にはこの30年間で684千㎡も累積敷地面積を拡大させたことにあるが、元々物件数が多かったことに加え、2000年以降に名古屋市営地下鉄名城線の「東山公園」「自由ヶ丘」「茶屋ヶ坂」などで低層・中層の大規模敷地マンションが開発されたことによって累計敷地面積がさらに拡大することとなった。第2位には名古屋市緑区の817千㎡、第3位には名古屋市天白区の755千㎡が続いている。第4位には熱海市の698千㎡が入っており、90年代バブル期に相次いで大規模リゾートマンションが供給されたことで上位に登場してきている。第5位に名古屋市名東区の645千㎡となっており、ここでは2007年以降に名古屋市営地下鉄東山線の「星ヶ丘」で10,000㎡を超える大規模マンションが複数竣工されている。豊田市や岡崎市など直近にかけて累計敷地面積を急速に拡大されている行政区も一部あるが、ランキング上位に登場するエリアに関してはこの30年間で順位を変動させつつも同じ行政区がランキングしており、中部圏におけるマンション開発の傾向は大して変わっていないと言える。

中部圏 行政区別 分譲マンションの累計敷地面積ランキング&分譲マンション敷地率ランキング(2017年9月末時点)

順位	行政区名		累計敷地面積(千㎡)		差分 (対'87年)	順位	行政区名		敷地率		差分 (対'87年)
	1987年	2017年	1987年	2017年			1987年	2017年			
1	愛知県	名古屋市千種区	387	1,072	684	1	愛知県	名古屋市千種区	2.32%	6.42%	4.10%
2	愛知県	名古屋市緑区	279	817	538	2	愛知県	名古屋市昭和区	1.98%	4.92%	2.94%
3	愛知県	名古屋市天白区	317	755	438	3	愛知県	名古屋市東区	1.45%	4.54%	3.09%
4	静岡県	熱海市	246	698	452	4	愛知県	名古屋市天白区	1.62%	3.87%	2.25%
5	愛知県	名古屋市名東区	237	645	409	5	愛知県	名古屋市瑞穂区	1.27%	3.85%	2.58%
6	愛知県	豊田市	146	616	470	6	愛知県	名古屋市名東区	1.32%	3.61%	2.29%
7	愛知県	岡崎市	80	546	466	7	愛知県	名古屋市中区	1.35%	3.15%	1.80%
8	静岡県	浜松市中区	179	540	361	8	愛知県	名古屋市熱田区	0.89%	3.06%	2.17%
9	愛知県	春日井市	173	539	366	9	静岡県	熱海市	1.07%	3.04%	1.97%
10	愛知県	名古屋市昭和区	213	529	316	10	愛知県	名古屋市緑区	0.77%	2.27%	1.50%
11	愛知県	名古屋市守山区	184	498	313	11	愛知県	名古屋市西区	0.48%	2.26%	1.78%
12	愛知県	一宮市	117	462	345	12	愛知県	名古屋市北区	0.60%	2.20%	1.60%
13	愛知県	名古屋市瑞穂区	141	429	287	13	愛知県	名古屋市南区	0.76%	1.95%	1.19%
14	愛知県	名古屋市西区	86	405	320	14	愛知県	名古屋市守山区	0.62%	1.66%	1.04%
15	愛知県	安城市	91	392	300	15	静岡県	浜松市中区	0.42%	1.26%	0.84%
16	愛知県	名古屋市北区	106	386	280	16	愛知県	長久手市	0.14%	1.25%	1.11%
17	愛知県	名古屋市港区	98	376	278	17	愛知県	名古屋市中川区	0.40%	1.08%	0.68%
18	愛知県	名古屋市南区	140	359	219	17	愛知県	名古屋市中村区	0.27%	1.08%	0.81%
19	愛知県	名古屋市東区	111	350	238	19	愛知県	尾張旭市	0.33%	1.05%	0.72%
20	静岡県	名古屋市中川区	127	347	220	20	愛知県	蟹江町	0.22%	0.96%	0.74%
21	静岡県	伊東市	88	333	245	21	愛知県	日進市	0.02%	0.86%	0.84%
22	岐阜県	岐阜市	45	325	280	22	愛知県	知立市	0.14%	0.83%	0.69%
23	愛知県	小牧市	10	296	287	23	愛知県	名古屋市港区	0.21%	0.82%	0.61%
24	愛知県	名古屋市中区	127	296	169	24	愛知県	岩倉市	0.03%	0.75%	0.72%
25	静岡県	静岡市葵区	48	268	219	25	愛知県	春日井市	0.23%	0.71%	0.48%
26	愛知県	刈谷市	38	263	225	26	静岡県	伊東市	0.16%	0.61%	0.45%
27	愛知県	名古屋市熱田区	73	251	178	27	愛知県	大府市	0.10%	0.56%	0.46%
28	愛知県	日進市	7	243	236	28	愛知県	豊明市	0.11%	0.54%	0.43%
29	愛知県	豊橋市	44	241	198	29	愛知県	小牧市	0.02%	0.53%	0.51%
30	三重県	四日市市	40	230	190	29	愛知県	刈谷市	0.08%	0.53%	0.45%
31	愛知県	東海市	44	218	174	31	愛知県	東海市	0.10%	0.51%	0.41%
32	愛知県	瀬戸市	24	217	193	32	愛知県	東郷町	0.18%	0.49%	0.31%
33	静岡県	静岡市駿河区	28	217	189	33	愛知県	北名古屋市	0.14%	0.48%	0.34%
34	愛知県	長久手市	23	214	191	34	愛知県	安城市	0.11%	0.46%	0.35%
35	静岡県	沼津市	29	197	168	34	静岡県	長泉町	0.00%	0.46%	0.46%
36	愛知県	尾張旭市	60	189	130	36	愛知県	瀬戸市	0.05%	0.45%	0.40%
37	愛知県	半田市	13	187	174	37	愛知県	一宮市	0.10%	0.41%	0.31%
38	愛知県	大府市	33	183	151	37	愛知県	半田市	0.03%	0.41%	0.38%
39	愛知県	名古屋市中村区	44	177	132	37	愛知県	清須市	0.04%	0.41%	0.37%
40	愛知県	稲沢市	27	175	148	40	静岡県	静岡市駿河区	0.05%	0.40%	0.35%

※累計敷地面積ランキングについては表記していない千㎡未満の数値も参照して順位付けしている