

## 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

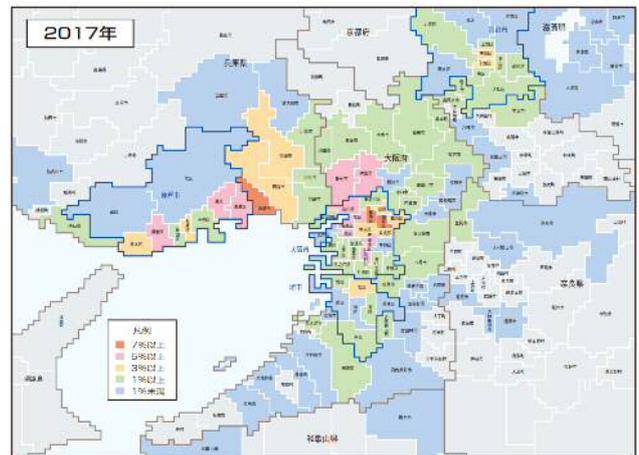
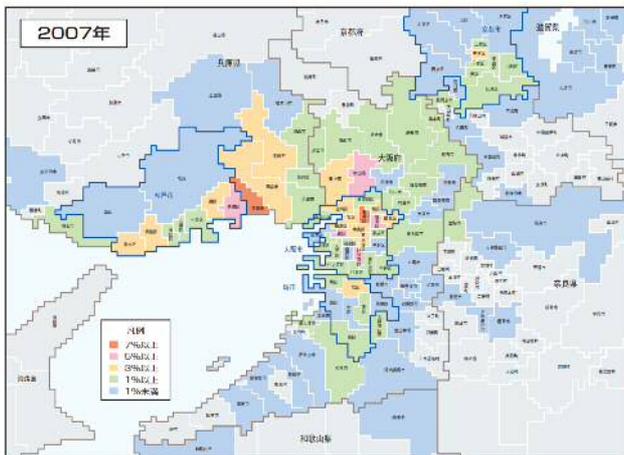
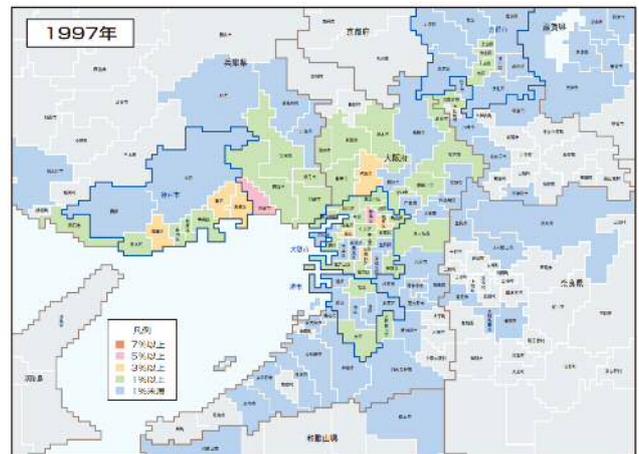
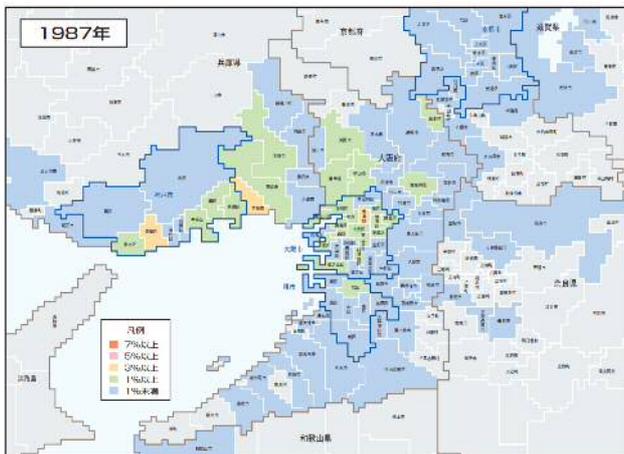
近畿圏 2017年時点で最も高いのは大阪市都島区の9.53%、三大都市圏の中でもトップ

第2位は芦屋市の8.53%、大阪市中心部をはじめ北摂エリアや阪神間で5%超の行政区が増加

## ●全域で1%未満だった京都府、この30年間で京都市の中京区や下京区を中心にマンション開発が進む

近畿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%未満の行政区が多くを占める中において高い値を示しているのは、大阪市をはじめ北摂エリアや阪神間に集中していることがわかる。近畿圏で最も敷地率が高かったのは大阪市都島区(4.34%)で、同時期に首都圏でトップだった渋谷区(4.28%)をも上回っていた。隣接する城東区や旭区でも2%を超えており、中心部に位置する行政区のほとんどが1%を上回っていた。大阪市以外では、吹田市や豊中市など北摂エリアに位置する行政区でも高い傾向にあり、またニュータウンが形成されていた須磨区(3.15%)をはじめマンション開発が進んでいた阪神間でも比較的高い値を示している。

近畿圏 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年においては大阪市都島区(9.53%)が依然として近畿圏でトップを維持し、この30年間で伸び(5.19ポイント)も圏域で第1位となっている。隣接する城東区や再開発が進んだ阿倍野区でも大幅に伸びており、2000年以降にタワーマンションの供給が増加したことなども影響して、大阪市中心部に位置する行政区では総じて分譲マンション敷地率が大きく拡大している。北摂エリアに位置する行政区でも、2000年以降に「北千里」「千里中央」などでマンション開発が進んだこともあり、吹田市(6.41%)や豊中市(5.45%)では大阪市内と遜色ない値を示している。また、住宅地として人気が高い阪神間も同様の傾向にあり、中でも芦屋市での伸び(5.12ポイント)は近畿圏で2番目となっている。

大阪府や兵庫県以外の地域を見てみると、京都府でマンション開発が進んでいることがわかる。1987年当時は全ての行政区で1%未満であったが、2017年時点においては京都市内で中京区や下京区が3%を超えており、北区や左京区など一部の行政区を除けば軒並み1%を上回っている。京都市以外でも向日市や長岡京市が周辺の行政区に比べて高くなっており、京都府では京都市中心部をはじめとしてマンション開発が進んでいき、そのエリアが南方面にも広がっている様子が見て取れる。他の3県においては、奈良県で生駒市が唯一1%を超えてはいるが、それ以外は1%未満であり、滋賀県や和歌山県に至っては1%以上の敷地率を有する行政区は依然として現れていない状況である。

近畿圏 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		
大阪府	大阪市都島区	6.08	264	358	493	579	316	4.34%	5.89%	8.10%	9.53%	5.19%
	大阪市福島区	4.67	68	89	177	235	167	1.46%	1.92%	3.80%	5.02%	3.56%
	大阪市此花区	19.25	50	84	136	182	133	0.26%	0.44%	0.70%	0.95%	0.69%
	大阪市西区	5.21	137	160	265	344	206	2.63%	3.07%	5.09%	6.59%	3.96%
	大阪市港区	7.86	86	143	200	223	137	1.09%	1.82%	2.55%	2.83%	1.74%
	大阪市大正区	9.43	63	83	107	116	53	0.67%	0.88%	1.13%	1.23%	0.56%
	大阪市天王寺区	4.84	62	93	197	270	208	1.28%	1.91%	4.07%	5.58%	4.30%
	大阪市浪速区	4.39	22	31	56	105	83	0.51%	0.71%	1.29%	2.40%	1.89%
	大阪市西淀川区	14.22	166	242	352	381	215	1.17%	1.70%	2.48%	2.68%	1.51%
	大阪市東淀川区	13.27	121	181	253	310	190	0.91%	1.36%	1.91%	2.34%	1.43%
	大阪市東成区	4.54	61	80	131	152	91	1.35%	1.75%	2.88%	3.34%	1.99%
	大阪市生野区	8.37	35	47	55	64	30	0.41%	0.56%	0.66%	0.77%	0.36%
	大阪市旭区	6.32	137	166	202	219	82	2.17%	2.63%	3.20%	3.46%	1.29%
	大阪市城東区	8.38	247	358	585	658	411	2.95%	4.27%	6.98%	7.85%	4.90%
	大阪市阿倍野区	5.98	99	194	306	382	284	1.65%	3.24%	5.11%	6.40%	4.75%
	大阪市住吉区	9.40	78	131	230	269	191	0.83%	1.39%	2.44%	2.86%	2.03%
	大阪市東住吉区	9.75	45	84	135	152	107	0.46%	0.86%	1.38%	1.56%	1.10%
	大阪市西成区	7.37	35	51	69	74	39	0.47%	0.69%	0.94%	1.00%	0.53%
	大阪市淀川区	12.64	263	359	524	649	386	2.08%	2.84%	4.14%	5.13%	3.05%
	大阪市鶴見区	8.17	85	136	273	316	231	1.04%	1.66%	3.35%	3.87%	2.83%
大阪市住之江区	20.61	291	348	430	475	184	1.41%	1.69%	2.09%	2.31%	0.90%	
大阪市平野区	15.28	87	157	263	312	226	0.57%	1.03%	1.72%	2.04%	1.47%	
大阪市北区	10.34	227	266	433	597	370	2.20%	2.58%	4.18%	5.77%	3.57%	
大阪市中央区	8.87	116	139	269	383	266	1.31%	1.57%	3.03%	4.31%	3.00%	
豊中市	36.37	760	1,041	1,531	1,982	1,222	2.09%	2.86%	4.21%	5.45%	3.36%	
吹田市	35.88	984	1,203	1,840	2,301	1,318	2.74%	3.35%	5.13%	6.41%	3.67%	
寝屋川市	23.84	286	441	548	620	334	1.20%	1.85%	2.30%	2.60%	1.40%	
箕面市	19.44	232	322	436	516	284	1.19%	1.65%	2.25%	2.66%	1.47%	
兵庫県	神戸市東灘区	27.37	576	1,007	1,538	1,765	1,189	2.10%	3.68%	5.62%	6.45%	4.35%
	神戸市灘区	13.02	301	425	642	754	452	2.31%	3.26%	4.93%	5.79%	3.48%
	神戸市兵庫区	10.47	96	176	268	325	229	0.92%	1.69%	2.56%	3.11%	2.19%
	神戸市須磨区	21.59	680	922	1,046	1,142	462	3.15%	4.27%	4.84%	5.29%	2.14%
	神戸市垂水区	24.31	326	630	887	997	671	1.34%	2.59%	3.65%	4.10%	2.76%
	神戸市中央区	22.78	252	331	528	681	429	1.11%	1.45%	2.32%	2.99%	1.88%
	西宮市	62.80	757	1,303	2,239	2,593	1,836	1.21%	2.07%	3.57%	4.13%	2.92%
	芦屋市	10.99	375	575	841	938	563	3.41%	5.23%	7.65%	8.53%	5.12%
宝塚市	43.40	543	927	1,320	1,429	886	1.25%	2.14%	3.04%	3.29%	2.04%	
京都府	京都市中京区	7.41	72	126	251	335	263	0.98%	1.70%	3.39%	4.53%	3.55%
	京都市下京区	6.78	38	75	146	214	175	0.57%	1.10%	2.15%	3.16%	2.59%
奈良県	生駒市	33.69	142	318	382	440	298	0.42%	0.94%	1.13%	1.30%	0.88%

※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西宮市がトップ、阪神間や北摂エリアも上位にランクイン

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位は西宮市の2,593千㎡となった。大阪市や神戸市中心部へのアクセスの良さに加えて、西宮北口駅周辺の再開発などによって人気を集め、継続的なマンション開発が為されていることが要因として考えられる。また、1987年当時との差分を見ても、西宮市が1,836千㎡と近畿圏でも累計敷地面積を拡大させている。特に、2000年以降で「苦楽園口」「甲陽園」「西宮北口」「甲子園」などの駅勢圏において相次いで大規模な敷地面積を有するマンションが開発されたことが大きく影響していると言えよう。第2位には1987年当時にトップであった吹田市が2,301千㎡で続いている。こちらも「千里丘」「南千里」「北千里」などで大規模マンションが多数開発されたことによって累計敷地面積の拡大に繋がっている。その証拠に、1987年当時との差分は1,318千㎡で、前述の西宮市に次ぐ2番目の拡大規模を誇っている。第3位には「千里中央」など北大阪急行沿線を中心にマンション開発が進んだ豊中市の1,982千㎡がランクインし、第4位には神戸市東灘区の1,765千㎡、第5位には宝塚市の1,429千㎡が続いている。

近畿圏 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	
1	兵庫県	西宮市	757	<b>2,593</b>	1,836	1	大阪府	大阪市都島区	4.34%	<b>9.53%</b>	5.19%
2	大阪府	吹田市	984	<b>2,301</b>	1,318	2	兵庫県	芦屋市	3.41%	<b>8.53%</b>	5.12%
3	大阪府	豊中市	760	<b>1,982</b>	1,222	3	大阪府	大阪市城東区	2.95%	<b>7.85%</b>	4.90%
4	兵庫県	神戸市東灘区	576	<b>1,765</b>	1,189	4	大阪府	大阪市西区	2.63%	<b>6.59%</b>	3.96%
5	兵庫県	宝塚市	543	<b>1,429</b>	886	5	兵庫県	神戸市東灘区	2.10%	<b>6.45%</b>	4.35%
6	兵庫県	尼崎市	402	<b>1,254</b>	852	6	大阪府	吹田市	2.74%	<b>6.41%</b>	3.67%
7	奈良県	奈良市	394	<b>1,204</b>	810	7	大阪府	大阪市阿倍野区	1.65%	<b>6.40%</b>	4.75%
8	兵庫県	神戸市須磨区	680	<b>1,142</b>	462	8	兵庫県	神戸市灘区	2.31%	<b>5.79%</b>	3.48%
9	大阪府	枚方市	396	<b>1,134</b>	738	9	大阪府	大阪市北区	2.20%	<b>5.77%</b>	3.57%
10	大阪府	茨木市	443	<b>1,076</b>	632	10	大阪府	大阪市天王寺区	1.28%	<b>5.58%</b>	4.30%
11	兵庫県	神戸市西区	89	<b>1,013</b>	924	11	大阪府	豊中市	2.09%	<b>5.45%</b>	3.36%
12	兵庫県	明石市	278	<b>1,011</b>	734	12	兵庫県	神戸市須磨区	3.15%	<b>5.29%</b>	2.14%
13	兵庫県	神戸市垂水区	326	<b>997</b>	671	13	大阪府	大阪市淀川区	2.08%	<b>5.13%</b>	3.05%
14	兵庫県	芦屋市	375	<b>938</b>	563	14	大阪府	大阪市福島区	1.46%	<b>5.02%</b>	3.56%
15	大阪府	高槻市	283	<b>861</b>	578	15	京都府	京都市中京区	0.98%	<b>4.53%</b>	3.55%
16	兵庫県	神戸市北区	246	<b>851</b>	605	16	大阪府	大阪市中央区	1.31%	<b>4.31%</b>	3.00%
17	大阪府	東大阪市	363	<b>802</b>	439	17	兵庫県	西宮市	1.21%	<b>4.13%</b>	2.92%
18	兵庫県	神戸市灘区	301	<b>754</b>	452	18	兵庫県	神戸市垂水区	1.34%	<b>4.10%</b>	2.76%
19	滋賀県	大津市	104	<b>685</b>	581	19	大阪府	堺市北区	1.63%	<b>4.02%</b>	2.39%
20	兵庫県	神戸市中央区	252	<b>681</b>	429	20	大阪府	大阪市鶴見区	1.04%	<b>3.87%</b>	2.83%
21	京都府	京都市伏見区	273	<b>661</b>	388	21	大阪府	大阪市旭区	2.17%	<b>3.46%</b>	1.29%
22	大阪府	大阪市城東区	247	<b>658</b>	411	22	大阪府	大阪市東成区	1.35%	<b>3.34%</b>	1.99%
23	大阪府	大阪市淀川区	263	<b>649</b>	386	23	兵庫県	宝塚市	1.25%	<b>3.29%</b>	2.04%
24	兵庫県	姫路市	98	<b>632</b>	534	24	京都府	京都市下京区	0.57%	<b>3.16%</b>	2.59%
25	大阪府	堺市北区	254	<b>627</b>	373	25	兵庫県	神戸市兵庫区	0.92%	<b>3.11%</b>	2.19%
26	大阪府	寝屋川市	286	<b>620</b>	334	26	兵庫県	神戸市中央区	1.11%	<b>2.99%</b>	1.88%
27	大阪府	大阪市北区	227	<b>597</b>	370	27	大阪府	島本町	1.78%	<b>2.91%</b>	1.13%
28	大阪府	和泉市	98	<b>593</b>	495	28	大阪府	大阪市住吉区	0.83%	<b>2.86%</b>	2.03%
29	兵庫県	伊丹市	206	<b>591</b>	385	29	大阪府	大阪市港区	1.09%	<b>2.83%</b>	1.74%
30	大阪府	大阪市都島区	264	<b>579</b>	316	30	大阪府	大阪市西淀川区	1.17%	<b>2.68%</b>	1.51%
31	大阪府	堺市南区	306	<b>572</b>	265	31	大阪府	箕面市	1.19%	<b>2.66%</b>	1.47%
32	兵庫県	三田市	0	<b>520</b>	520	32	大阪府	寝屋川市	1.20%	<b>2.60%</b>	1.40%
33	大阪府	箕面市	232	<b>516</b>	284	33	兵庫県	神戸市長田区	0.62%	<b>2.57%</b>	1.95%
34	大阪府	大阪市住之江区	291	<b>475</b>	184	34	京都府	京都市上京区	0.69%	<b>2.53%</b>	1.84%
35	京都府	京都市右京区	185	<b>444</b>	259	35	兵庫県	尼崎市	0.79%	<b>2.47%</b>	1.68%
36	奈良県	生駒市	142	<b>440</b>	298	36	大阪府	池田市	0.61%	<b>2.41%</b>	1.80%
37	大阪府	堺市堺区	141	<b>404</b>	262	37	大阪府	大阪市浪速区	0.51%	<b>2.40%</b>	1.89%
38	大阪府	池田市	101	<b>401</b>	300	38	兵庫県	伊丹市	0.82%	<b>2.36%</b>	1.54%
39	兵庫県	加古川市	116	<b>401</b>	285	39	大阪府	大阪市東淀川区	0.91%	<b>2.34%</b>	1.43%
40	兵庫県	川西市	94	<b>391</b>	296	40	大阪府	大阪市住之江区	1.41%	<b>2.31%</b>	0.90%

※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