

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

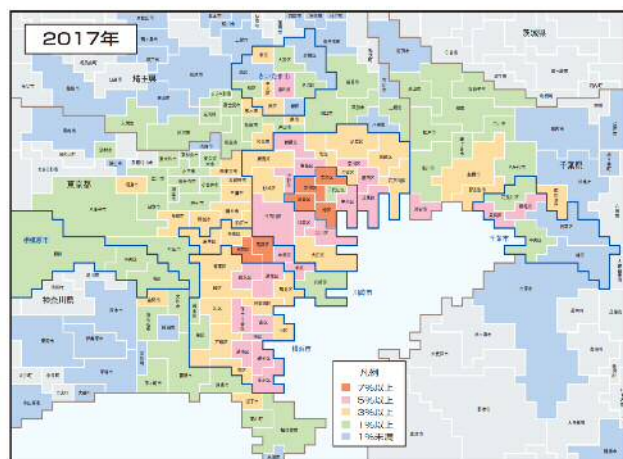
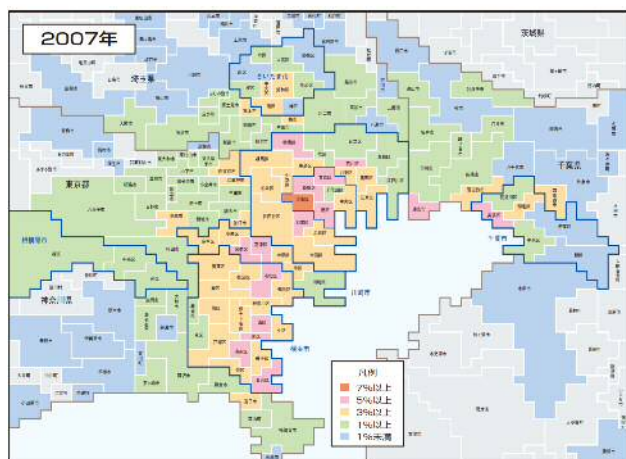
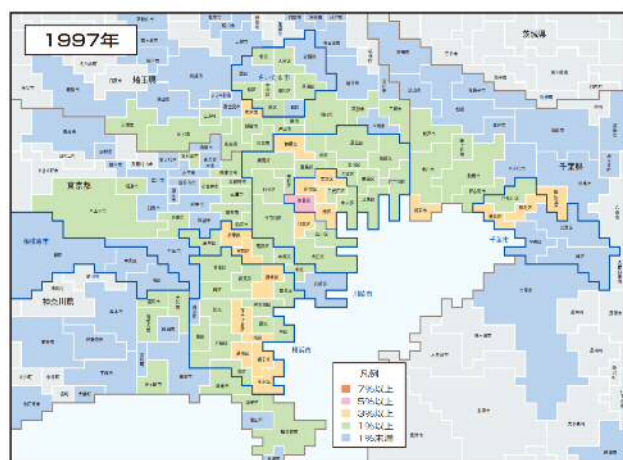
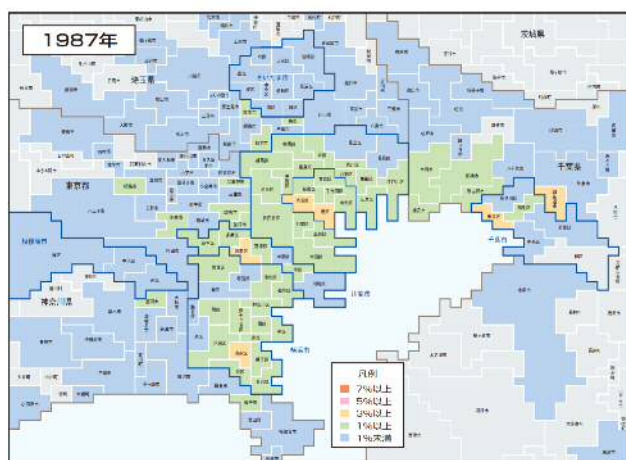
首都圏 2017年時点で最も高いのは渋谷区の8.90%、30年前から首位の座を維持

マンション開発に伴って都心部をはじめ川崎市宮前区や高津区でも敷地率が7%超まで拡大

●首都圏で最もマンション普及度合いが高い千代田区、敷地率では意外にも東京23区で唯一3%を下回る

首都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年当時は分譲マンションが多く供給されていた都心部ならびに大規模団地が開発された郊外エリアの一部で高い値を示す傾向となっている。マンション開発は最も敷地率が高かった渋谷区(4.28%)を含む都心部から湾岸エリアをメインに進んでいたが、周辺3県の郊外エリアでは可住地面積の広さも手伝って都心部から離れるほど敷地率は低い水準に留まっており、そのほとんどが1%にも満たない状況であった。ただ、1970年代半ばから首都圏のベッドタウンとして団地開発が進んでいた四街道市(3.48%)や横浜市港南区(3.32%)などでは郊外に位置しながらも隣接する行政区に比べて高い敷地率を誇っていた。

首都圏 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。

その後は都心部を中心としてマンション開発が一段と進んだことで、分譲マンション敷地率は全域的に高まる傾向を示しており、2017年時点においては渋谷区(8.90%)が依然として首都圏で第1位の座を維持し、港区や新宿区などでも大きく拡大している。ただ、マンション化率が首都圏で最も高い値を誇っている千代田区(2.87%)では、限られた可住地に多くの行政機関や皇居、公園や学校などを有している影響から、東京23区の行政区において唯一3%を下回った。東京23区内で敷地率が高い主だったエリアは前述の都心部で、その周辺に位置する品川区や目黒区などでも5%を超えており、近年タワーマンションの普及が急速に進んでいる江東区でも5.78%となっている。

東京23区以外では、神奈川県川崎市の宮前区(7.76%)や高津区(7.23%)で高い値を示しており、中でも高津区はこの30年間で5.70ポイントも増大して首都圏で最も敷地率を伸ばした。また、千葉県の浦安市についても湾岸エリアのマンション開発が進んだことで、5.06ポイント増大して7%台目前まで迫っている。これら以外の郊外エリアも敷地率は伸びつつあるのだが、その度合いは都心部ほどではない。実際に、前述に掲出した1987年当時に首都圏で3番目に敷地率が高かった四街道市においては、この30年間で0.31ポイントしか伸びていない。同じようにあまり変化がないエリアも多く、やはり都心部から離れるほど分譲マンション敷地率は低い水準に留まる結果となっている。

首都圏 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 ²)	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		
東京都	千代田区	11.66	137	141	241	334	197	1.18%	1.21%	2.07%	2.87%	1.69%
	中央区	10.21	143	203	412	620	477	1.40%	1.99%	4.04%	6.07%	4.67%
	港区	20.37	750	831	1,378	1,741	991	3.68%	4.08%	6.76%	8.55%	4.87%
	新宿区	18.22	545	712	1,127	1,428	883	2.99%	3.91%	6.18%	7.84%	4.85%
	文京区	11.29	294	408	710	885	591	2.60%	3.61%	6.29%	7.84%	5.24%
	台東区	10.11	111	173	326	454	343	1.10%	1.71%	3.22%	4.49%	3.39%
	墨田区	13.77	184	338	625	820	636	1.34%	2.46%	4.54%	5.96%	4.62%
	江東区	40.16	735	959	1,755	2,322	1,587	1.83%	2.39%	4.37%	5.78%	3.95%
	品川区	22.84	504	667	1,118	1,395	891	2.20%	2.92%	4.90%	6.11%	3.91%
	目黒区	14.67	400	547	803	985	585	2.73%	3.73%	5.47%	6.71%	3.98%
	大田区	60.66	747	1,166	1,995	2,409	1,663	1.23%	1.92%	3.29%	3.97%	2.74%
	世田谷区	58.05	1,138	1,617	2,851	3,538	2,400	1.96%	2.79%	4.91%	6.10%	4.14%
	渋谷区	15.11	646	757	1,124	1,345	699	4.28%	5.01%	7.44%	8.90%	4.62%
	中野区	15.59	279	406	677	841	562	1.79%	2.60%	4.34%	5.39%	3.60%
	杉並区	34.06	464	684	1,262	1,572	1,108	1.36%	2.01%	3.70%	4.61%	3.25%
	豊島区	13.01	243	355	621	796	553	1.86%	2.73%	4.77%	6.12%	4.26%
	北区	20.61	214	333	614	815	601	1.04%	1.62%	2.98%	3.95%	2.91%
	荒川区	10.16	135	281	510	638	503	1.33%	2.76%	5.02%	6.28%	4.95%
	板橋区	32.22	750	1,052	1,654	2,044	1,295	2.33%	3.26%	5.13%	6.35%	4.02%
	練馬区	48.08	490	862	1,487	1,815	1,326	1.02%	1.79%	3.09%	3.78%	2.76%
足立区	53.25	448	829	1,333	1,709	1,261	0.84%	1.56%	2.50%	3.21%	2.37%	
葛飾区	34.80	264	564	930	1,150	886	0.76%	1.62%	2.67%	3.30%	2.54%	
江戸川区	49.90	511	811	1,257	1,536	1,025	1.02%	1.62%	2.52%	3.08%	2.06%	
神奈川県	横浜市西区	6.97	136	198	378	475	339	1.95%	2.83%	5.42%	6.82%	4.87%
	横浜市南区	11.99	296	543	726	785	489	2.47%	4.53%	6.05%	6.55%	4.08%
	横浜市保土ヶ谷区	19.80	357	696	945	1,022	664	1.81%	3.51%	4.77%	5.16%	3.35%
	横浜市磯子区	16.85	337	547	796	1,022	684	2.00%	3.25%	4.72%	6.07%	4.07%
	横浜市金沢区	26.00	532	1,043	1,350	1,406	874	2.04%	4.01%	5.19%	5.41%	3.37%
	横浜市港北区	29.45	576	1,012	1,561	1,781	1,205	1.95%	3.44%	5.30%	6.05%	4.10%
	横浜市港南区	18.65	619	866	1,146	1,219	600	3.32%	4.64%	6.15%	6.54%	3.22%
	横浜市都筑区	26.36	224	702	1,248	1,492	1,268	0.85%	2.66%	4.73%	5.66%	4.81%
	川崎市幸区	10.01	161	220	471	639	479	1.60%	2.20%	4.71%	6.39%	4.79%
	川崎市中原区	14.68	103	239	670	895	793	0.70%	1.63%	4.56%	6.10%	5.40%
	川崎市高津区	15.39	235	447	948	1,113	878	1.53%	2.91%	6.16%	7.23%	5.70%
川崎市宮前区	17.61	547	810	1,125	1,367	821	3.10%	4.60%	6.39%	7.76%	4.66%	
埼玉県	さいたま市浦和区	11.45	92	235	445	574	482	0.80%	2.05%	3.89%	5.01%	4.21%
千葉県	千葉市稲毛区	20.38	562	754	969	1,126	565	2.76%	3.70%	4.75%	5.53%	2.77%
	千葉市美浜区	21.20	654	759	1,115	1,325	671	3.09%	3.58%	5.26%	6.25%	3.16%
	浦安市	17.30	330	567	1,060	1,205	875	1.91%	3.28%	6.13%	6.97%	5.06%
	四街道市	28.32	987	1,042	1,054	1,072	86	3.48%	3.68%	3.72%	3.79%	0.31%

※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世田谷区がトップ、再開発が進む八王子も5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位は世田谷区の3,538千㎡で30年前と変わらずトップとなっている。この30年間で世田谷区は首都圏において最も累計敷地面積を拡大させていたが、これは2000年以降に京王線の「千歳烏山」「芦花公園」、東急田園都市線の「二子玉川」「用賀」「桜新町」などで大規模な敷地面積を有するマンションが開発されたためである。第2位には都心のベッドタウンである船橋市が2,568千㎡で続いており、やはり2000年以降の大量供給期に「新船橋」「船橋」などで大規模マンションが供給されたことで累計敷地面積を拡大させている。第3位には大田区の2,409千㎡、第4位には江東区の2,322千㎡がランクインしているが、これら湾岸エリアに位置する行政区では大規模タワーマンションが多く供給されたことで、近年にかけて急速に累計敷地面積を増大させている。また、第5位には再開発が進む八王子市の2,094千㎡が入っている。90年代バブル期に京王相模原線の「南大沢」「京王堀之内」などで大規模団地が開発されたことに加え、2000年以降にも広い敷地面積を有する大規模マンションが供給されて、結果的に累計敷地面積が大きく拡大することとなった。

首都圏 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	東京都	世田谷区	1,138	3,538	2,400	1	東京都	渋谷区	4.28%	8.90%	4.62%
2	千葉県	船橋市	952	2,568	1,616	2	東京都	港区	3.68%	8.55%	4.87%
3	東京都	大田区	747	2,409	1,663	3	東京都	新宿区	2.99%	7.84%	4.85%
4	東京都	江東区	735	2,322	1,587	3	東京都	文京区	2.60%	7.84%	5.24%
5	東京都	八王子市	524	2,094	1,570	5	神奈川県	川崎市宮前区	3.10%	7.76%	4.66%
6	東京都	板橋区	750	2,044	1,295	6	神奈川県	川崎市高津区	1.53%	7.23%	5.70%
7	東京都	練馬区	490	1,815	1,326	7	千葉県	浦安市	1.91%	6.97%	5.06%
8	神奈川県	横浜市港北区	576	1,781	1,205	8	神奈川県	横浜市西区	1.95%	6.82%	4.87%
9	東京都	港区	750	1,741	991	9	東京都	目黒区	2.73%	6.71%	3.98%
10	東京都	足立区	448	1,709	1,261	10	神奈川県	横浜市南区	2.47%	6.55%	4.08%
11	神奈川県	横須賀市	493	1,683	1,190	11	神奈川県	横浜市港南区	3.32%	6.54%	3.22%
12	千葉県	市川市	722	1,634	912	12	神奈川県	川崎市幸区	1.60%	6.39%	4.79%
13	埼玉県	川口市	447	1,591	1,144	13	東京都	板橋区	2.33%	6.35%	4.02%
14	東京都	杉並区	464	1,572	1,108	14	東京都	荒川区	1.33%	6.28%	4.95%
15	東京都	江戸川区	511	1,536	1,025	15	千葉県	千葉市美浜区	3.09%	6.25%	3.16%
16	神奈川県	横浜市戸塚区	541	1,533	992	16	東京都	豊島区	1.86%	6.12%	4.26%
17	神奈川県	横浜市都筑区	224	1,492	1,268	17	東京都	品川区	2.20%	6.11%	3.91%
18	神奈川県	横浜市鶴見区	443	1,454	1,011	18	東京都	世田谷区	1.96%	6.10%	4.14%
19	東京都	新宿区	545	1,428	883	18	神奈川県	川崎市中原区	0.70%	6.10%	5.40%
20	千葉県	松戸市	581	1,426	845	20	東京都	中央区	1.40%	6.07%	4.67%
21	神奈川県	横浜市青葉区	332	1,416	1,084	20	神奈川県	横浜市磯子区	2.00%	6.07%	4.07%
22	神奈川県	横浜市金沢区	532	1,406	874	22	神奈川県	横浜市港北区	1.95%	6.05%	4.10%
23	東京都	品川区	504	1,395	891	23	東京都	墨田区	1.34%	5.96%	4.62%
24	神奈川県	川崎市宮前区	547	1,367	821	24	東京都	江東区	1.83%	5.78%	3.95%
25	東京都	渋谷区	646	1,345	699	25	神奈川県	横浜市都筑区	0.85%	5.66%	4.81%
26	千葉県	千葉市美浜区	654	1,325	671	26	千葉県	千葉市稲毛区	2.76%	5.53%	2.77%
27	神奈川県	横浜市港南区	619	1,219	600	27	神奈川県	横浜市金沢区	2.04%	5.41%	3.37%
28	千葉県	浦安市	330	1,205	875	28	東京都	中野区	1.79%	5.39%	3.60%
29	神奈川県	藤沢市	294	1,201	907	29	神奈川県	横浜市保土ヶ谷区	1.81%	5.16%	3.35%
30	東京都	葛飾区	264	1,150	886	30	埼玉県	さいたま市浦和区	0.80%	5.01%	4.21%
31	千葉県	千葉市稲毛区	562	1,126	565	31	埼玉県	さいたま市南区	0.82%	4.99%	4.17%
32	神奈川県	川崎市高津区	235	1,113	878	32	神奈川県	横浜市戸塚区	1.71%	4.85%	3.14%
33	千葉県	四街道市	987	1,072	86	33	東京都	武蔵野市	1.37%	4.79%	3.42%
34	千葉県	柏市	258	1,027	769	34	埼玉県	志木市	2.67%	4.74%	2.07%
35	神奈川県	横浜市磯子区	337	1,022	684	35	埼玉県	さいたま市中央区	0.78%	4.71%	3.93%
36	神奈川県	横浜市保土ヶ谷区	357	1,022	664	36	神奈川県	川崎市麻生区	1.55%	4.64%	3.09%
37	東京都	町田市	265	1,011	745	37	東京都	杉並区	1.36%	4.61%	3.25%
38	東京都	目黒区	400	985	585	38	神奈川県	川崎市多摩区	2.03%	4.56%	2.53%
39	埼玉県	所沢市	435	983	548	39	東京都	台東区	1.10%	4.49%	3.39%
40	神奈川県	相模原市南区	543	979	436	40	神奈川県	横浜市鶴見区	1.35%	4.44%	3.09%

※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