

30.【建築着工棟数・床面積】 経済活動の大都市集中を反映し東京等が上位

大都市ではタワーマンションや高層オフィスビルの増加など、人口が減少しているのに建築物の建設が盛んです。しかし一方では建築活動は都市の活力の現れと見ることもでき、スクラップアンドビルドも必要でしょうから、一概に矛盾とも言い切れない面もあります。

建築活動の状況を知る統計として「建築着工統計調査」があります。これは、建築基準法により届出が義務づけられている建築物を対象とし、建築確認申請の提出と連動して月次、年、年度ごとに、全国値のほか都道府県、市区町村別にも集計され随時公表されています。本稿では、最新の状況として、令和5（2023）年（暦年）の値で地域別の状況を見てみましょう。

「建築着工統計調査」には、建築物着工統計と住宅着工統計があり、後者は前者の中から住宅を抜き出したものですが、前者は棟数単位、後者は戸数単位という相違があります。都市の活力、都市活動という側面からの評価として、ここでは前者の建築物着工統計を用い、全建築物のほか、その中の住宅についても棟数と床面積で見ることになります。棟数では、大きなビルも戸建て住宅も同じ1棟ですが、床面積での比較を加えることにより、規模感を補うというわけです。

建築物着工統計では、着工建築物の棟数及び床面積が、構造別、用途別、建築主別、地上の階数別などで集計されていますが、全体の状況を見るため、これらの属性は考慮せず全体値での比較とします（市区町村別には構造別と用途別のみ公表）。ただし、「住宅」については、用途別集計から住宅部分を抜き出して扱うこととします。

ここで、建築物の「用途」区分は右のようになっており、集計上は「居住専用住宅」と「居住専用準住宅」の合計が「住宅」となっているため、ここでもそれに従い「住宅」の値とします。

※「居住専用住宅」とは専ら居住の用に供せられる建築物、「居住専用準住宅」とは専ら居住の用に供せられる建築物で個々の炊事施設を有しない建築物とされています。一方「居住産業併用建築物」は居住の用に供せられる部分の床面積が延べ面積の20%以上である建築物ですが、「住宅」の集計には含まれません。

なお、建築着工には、新築のほか増築、改築も含まれます。最近年は全国的に建築資

材高騰等の影響で、着工建築物の棟数、床面積は減少傾向にあります。令和5年の全建築物の着工棟数は502,687棟、床面積合計は11,121万㎡（住宅では430,694棟、6,311万㎡）となっています。

都道府県別や市区町村別に比較する場合、規模の相違からの公平化のため、人口あたりや面積あたりの値に加工して比較するのもひとつの考え方ですが、都市・地域の規模も合わせて活力と捉え、異論はあるかもしれませんが敢えてそのような加工をせず、建築着工数、床面積そのものでの比較とします。

建築物の「用途」区分

- ・ 居住専用住宅
- ・ 居住専用準住宅
- ・ 居住産業併用建築物
- ・ 農林水産業用建築物
- ・ 鉱業、採石業、砂利採取業、建設業用建築物
- ・ 製造業用建築物
- ・ 電気・ガス・熱供給・水道業用建築物
- ・ 情報通信業用建築物
- ・ 運輸業用建築物
- ・ 卸売業、小売業用建築物
- ・ 金融業、保険業用建築物
- ・ 不動産業用建築物
- ・ 宿泊業、飲食サービス業用建築物
- ・ 教育、学習支援業用建築物
- ・ 医療、福祉用建築物
- ・ その他のサービス業用建築物
- ・ 公務用建築物
- ・ 他に分類されない建築物



☞首位の東京都が他の道府県を圧倒・・国際ビジネス都市を象徴

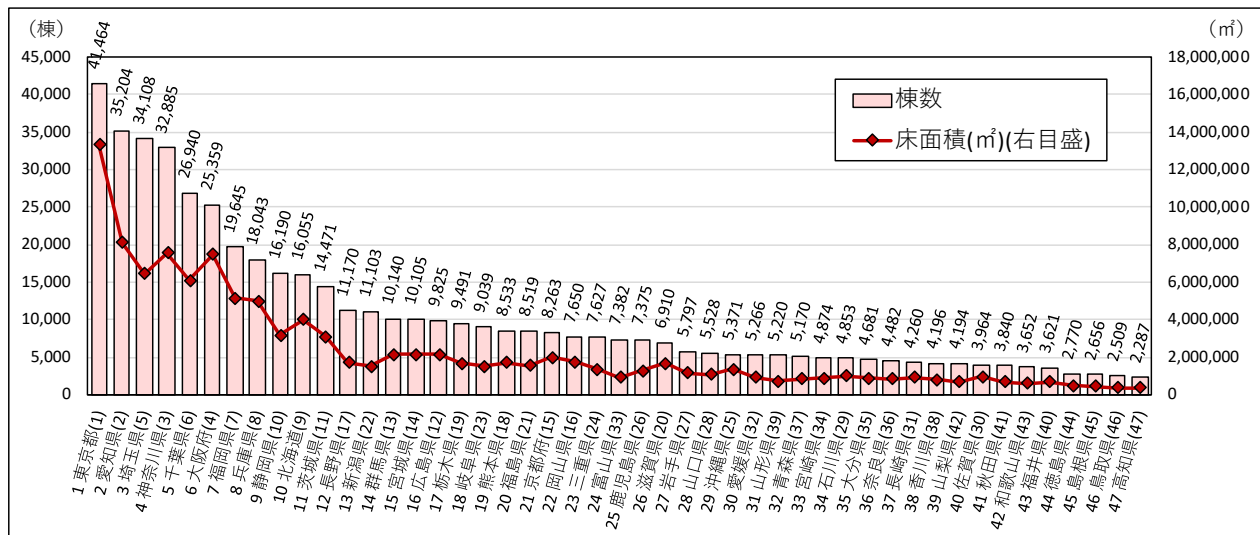
まずは都道府県別に建築着工棟数及び床面積を比較してみましょう。以下にグラフを2つ掲げますが、上のグラフが全建築物、下が住宅で、それぞれ棒グラフが棟数、折れ線が床面積を示し、棟数の多い順に並べてあります。

全建築物、住宅のどちらも東京都が1位で高知県が47位ですが、全建築物と住宅でその間の順位が若干異なり、また、棟数と床面積では部分的に順位が入れ替わります。例えば、神奈川県や大阪府は棟数の順位よりも床面積の順位の方が高いですが、これは1棟あたりの平均床面積が大きいことを意味し、大規模なオフィスビルや複合施設、マンションなどの建築が盛んだと言えます。

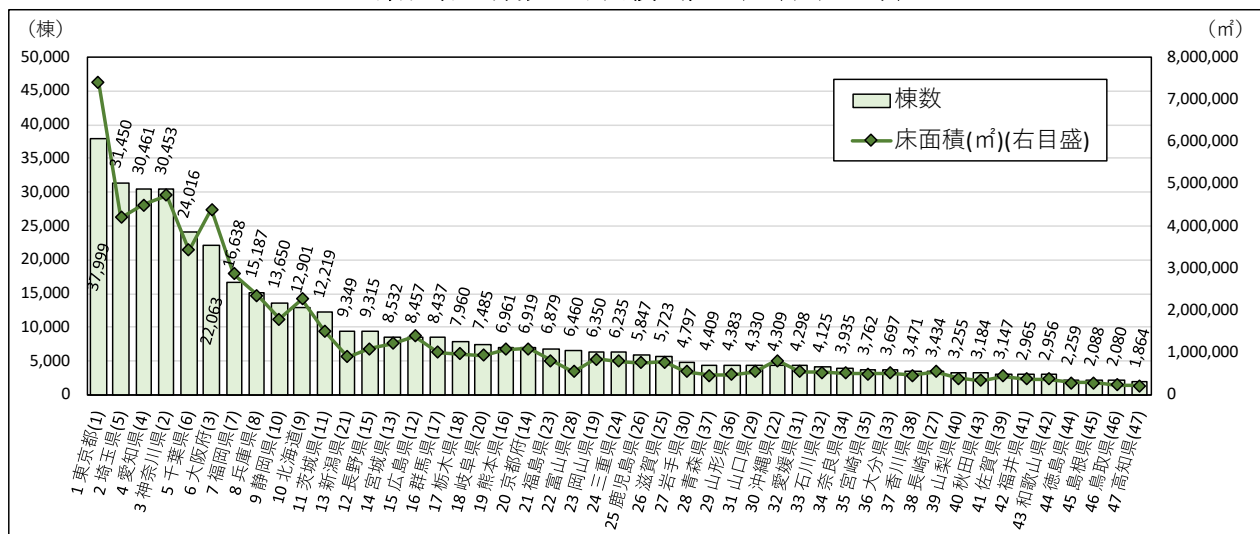
逆に、棟数の順位よりも床面積の順位の方が低いところは1棟の平均床面積が比較的少なく、戸建て住宅などの建築が盛んで、ベッドタウン的性格が強いと見られます。上位陣の中では埼玉県や千葉県がそれに当たります。

それにしても、東京都は特に床面積で他の道府県を圧倒しており、東京一極集中のすさまじさを建築の面からも裏付けていると言えるでしょう。都内各地での再開発により高層ビルが続々と建っていく昨今の状況を見ると、さもありませんというところです。

建築物着工棟数・床面積〔全建築物〕(令和5年)



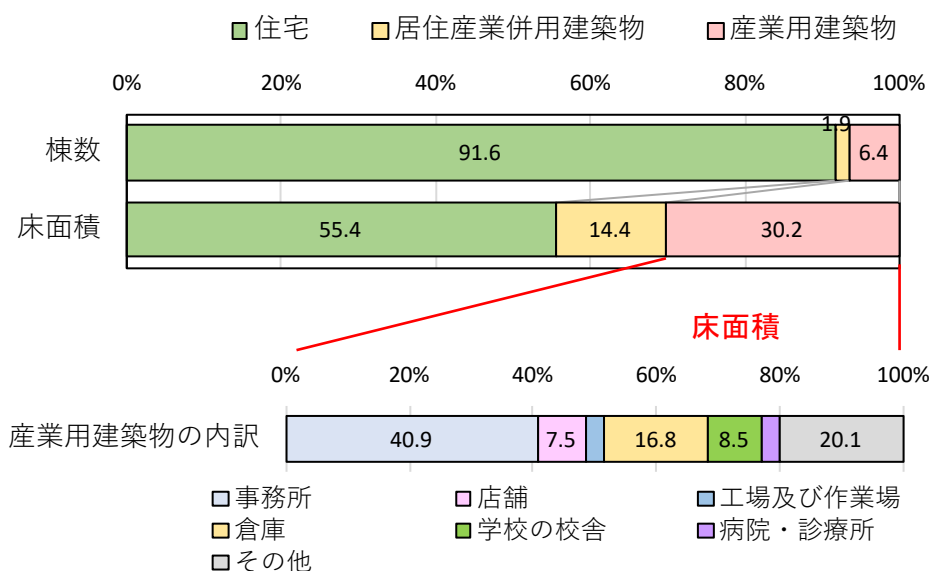
建築物着工棟数・床面積〔住宅〕(令和5年)



資料：建築物着工統計（令和5年）

首位の東京都について、着工建築物の用途（使途）別内訳を見てみましょう。棟数では9割以上が住宅で、都内でのマンションなども含む住宅建設が盛んなことを物語っており、居住の場の都心回帰現象などの言葉も想起させますが、床面積では住宅は55%程度で、残りは（一部居住と併設を含め）産業用建築物です。産業用の内訳（ここではP1の「用途」ではなく「使途」）では「事務所」が4割強を占め、オフィス需要が旺盛なことを示しています。さすが日本の首都、国際ビジネス都市東京です。

東京都の建築物着工軒数・床面積の内訳（令和5年）



資料：建築物着工統計（令和5年）

東京など大都市圏への経済活動の集中加速化の現れ

次に市区町村別の比較ですが、建築着工統計では政令指定都市も行政区単位となっているため、それに従い、令和5年の着工棟数、床面積をランキングします。次ページに、全建築物及び住宅の着工棟数、床面積のそれぞれ上位25の市区町村名と値を示します。また、次々ページに着工床面積の上位25の市区町村の位置をマップで示します。

着工棟数の1位は、全建築物、住宅ともに富山市となっています。政令指定都市をそれぞれひとつと見ればより大きな値のところが多々あるのですが、政令指定都市を行政区単位に分割しているため、人口40.5万人、面積1,242km²という規模の富山市がトップに躍り出た形です。

例えば東京23区全体では全建築物の着工軒数は24,884軒で富山市の8.2倍、床面積は10,294,102m²で富山市の11.6倍です。同様に横浜市全体では11,956棟（富山市の3.9倍）、3,147,709m²（富山市の3.5倍）、大阪市全体では5,833棟（同1.9倍）、2,750,546m²（同3.1倍）です。

このような前提での数値と順位ですが、マップを見ると上位の市区町村は東京区部やその周辺に多いことが鮮明になっています。阪神圏も含めて、大都市圏での建築活動の集中化、経済の大都市集中が顕著に加速していることのひとつの現れと言って良いでしょう。

全着工建築物の床面積で1位の東京都中央区では、八重洲・日本橋地区で複数の再開発事業により高層オフィス（複合）ビルが続々と建設されていますし、晴海地区の「晴海フラッグ」（東京五輪選手村から転用の高層マンション群）なども目立つところです。2位の港区では虎ノ門ヒルズに加えて麻布台ヒルズがオープンし、その森JPタワーが大阪の阿倍野ハルカスを抜いて日本一の高さになったというのも記憶に新しいところですし、3位の千代田区で建設中のTOKYO TORCHのトーチタワーはさらにそれを抜き高さ390mとなるそうです。

実需とかけ離れた感も多々ありますが、大都市でのこういう動きが国全体の経済をリードしていると考え、納得せざるを得ない面もあります。

なお、住宅に絞ってみると、床面積で1位の東京都世田谷区をはじめ、概ね人口が50万人前後の市区町村が上位に並んでおり、これはほぼ実需を反映しているとも見ることができそうです。

市区町村別の着工建築物の棟数・床面積の上位（令和5年）

〔全建築物・棟数〕

順位	(県)	市区町村名	棟数 (棟)
1	富山	富山市	3,052
2	東京	練馬区	2,587
3	東京	世田谷区	2,576
4	千葉	船橋市	2,571
5	埼玉	川口市	2,553
6	東京	足立区	2,524
7	兵庫	姫路市	2,508
8	鹿児島	鹿児島市	2,498
9	栃木	宇都宮市	2,430
10	千葉	柏市	2,266
11	岡山	倉敷市	2,235
12	愛媛	松山市	2,141
13	千葉	松戸市	2,091
14	広島	福山市	2,088
15	大分	大分市	2,075
16	東京	杉並区	2,068
17	群馬	高崎市	2,065
18	東京	大田区	2,033
19	茨城	つくば市	1,999
20	岐阜	岐阜市	1,985
21	東京	八王子市	1,956
22	千葉	市川市	1,930
23	愛知	岡崎市	1,927
24	愛知	豊田市	1,915
25	埼玉	川越市	1,898

〔全建築物・床面積〕

順位	(県)	市区町村名	床面積 (㎡)
1	東京	中央区	887,784
2	東京	港区	844,867
3	東京	千代田区	754,065
4	東京	大田区	668,447
5	東京	世田谷区	643,143
6	東京	板橋区	636,394
7	東京	品川区	622,186
8	兵庫	尼崎市	622,122
9	東京	足立区	617,543
10	東京	江戸川区	555,032
11	千葉	船橋市	532,805
12	兵庫	姫路市	532,458
13	埼玉	川口市	522,493
14	神奈川	横浜市金沢区	520,701
15	茨城	つくば市	511,370
16	東京	練馬区	477,867
17	群馬	高崎市	475,613
18	栃木	宇都宮市	463,152
19	大阪	茨木市	462,921
20	兵庫	西宮市	453,169
21	鹿児島	鹿児島市	442,795
22	愛知	東海市	442,665
23	岡山	岡山市北区	441,115
24	福岡	福岡市博多区	439,398
25	千葉	柏市	435,030

〔住宅・棟数〕

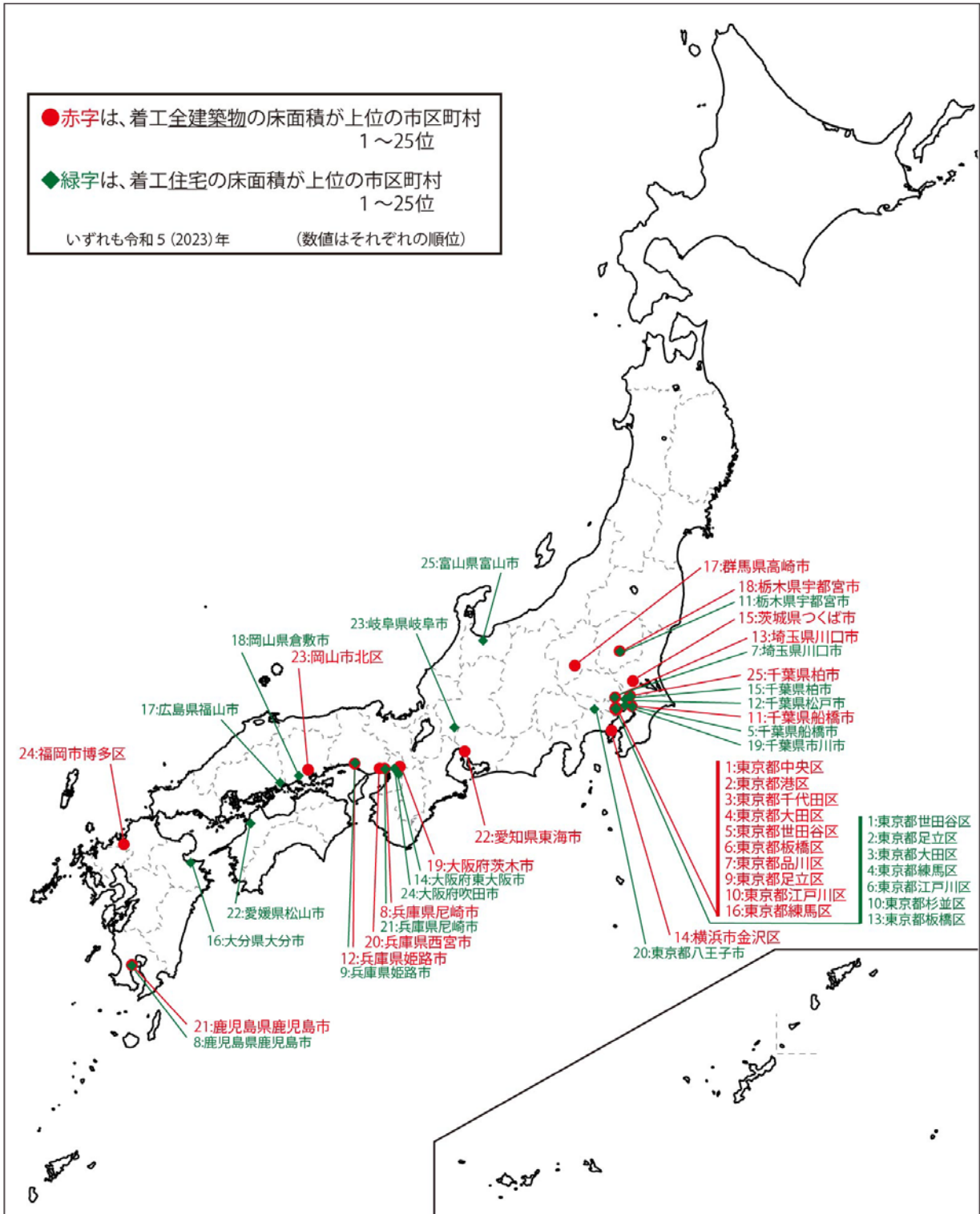
順位	(県)	市区町村名	棟数 (棟)
1	富山	富山市	2,739
2	東京	練馬区	2,472
3	千葉	船橋市	2,431
4	東京	世田谷区	2,428
5	埼玉	川口市	2,367
6	東京	足立区	2,300
7	鹿児島	鹿児島市	2,218
8	千葉	柏市	2,114
9	栃木	宇都宮市	2,097
10	兵庫	姫路市	2,076
11	千葉	松戸市	1,967
12	東京	杉並区	1,957
13	岡山	倉敷市	1,923
14	東京	大田区	1,859
15	愛媛	松山市	1,847
16	千葉	市川市	1,808
17	東京	八王子市	1,803
18	広島	福山市	1,799
19	群馬	高崎市	1,768
20	埼玉	川越市	1,761
21	茨城	つくば市	1,731
22	岐阜	岐阜市	1,727
23	大分	大分市	1,722
24	神奈川	藤沢市	1,676
25	愛知	岡崎市	1,652

〔住宅・床面積〕

順位	(県)	市区町村名	床面積 (㎡)
1	東京	世田谷区	535,148
2	東京	足立区	459,762
3	東京	大田区	433,659
4	東京	練馬区	407,237
5	千葉	船橋市	364,964
6	東京	江戸川区	358,721
7	埼玉	川口市	357,603
8	鹿児島	鹿児島市	334,212
9	兵庫	姫路市	319,402
10	東京	杉並区	307,211
11	栃木	宇都宮市	305,016
12	千葉	松戸市	280,225
13	東京	板橋区	278,075
14	大阪	東大阪市	277,558
15	千葉	柏市	271,048
16	大分	大分市	266,175
17	広島	福山市	257,745
18	岡山	倉敷市	256,565
19	千葉	市川市	256,321
20	東京	八王子市	256,279
21	兵庫	尼崎市	255,056
22	愛媛	松山市	247,431
23	岐阜	岐阜市	247,187
24	大阪	吹田市	246,168
25	富山	富山市	244,055

資料：建築物着工統計（令和5年）

着工建築物の床面積の上位の市区町村マップ（令和5年）



資料：建築物着工統計（令和5年）