

# 神戸市内の建築着工の様子

-平成25年建築着工統計調査結果-

## はじめに

このほど、国土交通省所管の建築着工統計調査（基幹統計調査）について神戸市の平成25年結果が得られたので、新設住宅着工・着工建築物の概略を紹介します。

建築着工統計調査は、建築工事届及び建築計画概要から建築物の数や床面積などの項目について集計したものです。

## I 新設住宅着工の様子 -戸数の推移を中心として-

### 1 概説 -新設住宅着工戸数は10,146戸-

平成25年の神戸市における新設住宅の着工戸数は10,146戸（対前年比12.0%増）である。平成9年以降6年連続して減少した後、増加と減少を繰り返しており、25年は増加に転じた。

区別では、最も着工戸数が多かったのは中央区の2,581戸である。震災以後平成12年までは東灘区、13年及び15年から18年までは中央区、以降は20年を除き垂水区もしくは中央区が最多になっており、25年には中央区が最多となった。

利用関係別で見ると、持家、分譲住宅、貸家において前年を上回ったが、給与住宅は前年を下回った。構成比では、分譲住宅が56.9%を占めている。（表1, 2-1, 2-2, 3-1, 3-2）

表1 新設住宅着工戸数の推移（全国, 近畿圏, 兵庫県, 神戸市）

（単位：戸, %）

年次	全国	近畿圏	兵庫県	神戸市	対前年増減率			
					全国	近畿圏	兵庫県	神戸市
平成16年	1,189,049	184,465	45,787	14,486	2.5	1.1	8.3	7.3
17年	1,236,175	192,377	44,428	13,320	4.0	4.3	△ 3.0	△ 8.0
18年	1,290,391	207,339	52,646	16,752	4.4	7.8	18.5	25.8
19年	1,060,741	168,682	40,486	12,283	△ 17.8	△ 18.6	△ 23.1	△ 26.7
20年	1,093,519	165,929	41,450	11,647	3.1	△ 1.6	2.4	△ 5.2
21年	788,410	121,656	31,290	8,715	△ 27.9	△ 26.7	△ 24.5	△ 25.2
22年	813,126	125,622	34,756	8,712	3.1	3.3	11.1	△ 0.0
23年	834,117	125,223	32,485	9,498	2.6	△ 0.3	△ 6.5	9.0
24年	882,797	131,692	33,695	9,058	5.8	5.2	3.7	△ 4.6
25年	980,025	148,627	36,076	10,146	11.0	12.9	7.1	12.0

注) 近畿圏：滋賀県, 京都府, 大阪府, 兵庫県, 奈良県, 和歌山県

### 2 近年の推移（全国, 近畿圏, 兵庫県との比較）

#### -全国, 近畿圏, 兵庫県, 神戸市のいずれも増加-

全国の動きを見ると、平成19年6月の改正建築基準法施行の影響により大きく減少し、20年は増加したが、21年は景気低迷による厳しい雇用情勢・所得環境などから再び大きく減少した。平成22年以降は順調に増加し、25年は980,025戸（対前年比11.0%増）と増加が続いている。

一方、神戸市では、震災後に将来の建て替えが前倒しされた影響で平成9年頃から減少傾向が続いていた。平成15, 16年は分譲マンションを中心とした分譲住宅が大きく増加し、全国を上回る増加率であったものの、17年には減少した。その後、平成18年には分譲住宅及び貸家の増加により再び大きく増加したが、19年, 21年に大きく減少し、以降は増減を繰り返している。平成25年は分譲マンションを中心とした分譲住宅が大きく増加したほか、貸家, 持家も少ないながら数値を伸ばしており、全体で12.0%増と、18年以來の二桁の増加率となった。

兵庫県, 近畿圏はともに、全国と同様に平成19年と21年に大幅に減少したものの、その後は増加傾向にある。25年は2年連続での増加となり、増加率も拡大している。（表1, 図1）

図1 新設住宅着工戸数(指数)の推移(全国, 神戸市)

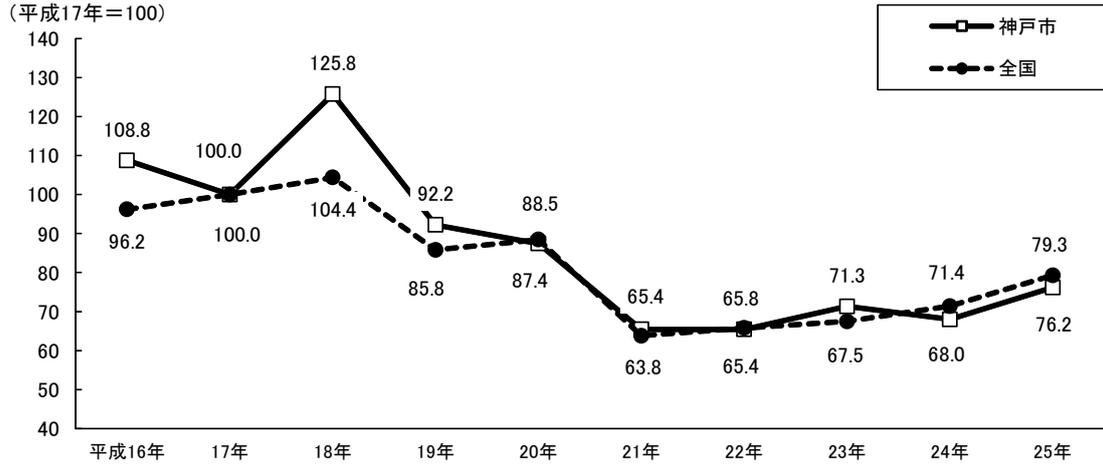


表2-1 区別, 利用関係別新設住宅着工戸数

(単位: 戸)

年次, 区	総数	持家系	持家	分譲住宅	うち一戸建・長屋建	うち共同住宅	借家系	貸家	給与住宅
平成16年	14,486	11,031	2,287	8,744	2,841	5,903	3,455	3,404	51
17年	13,320	9,074	2,089	6,985	2,582	4,403	4,246	4,155	91
18年	16,752	10,766	2,049	8,717	2,553	6,164	5,986	5,899	87
19年	12,283	8,146	1,683	6,463	2,058	4,405	4,137	4,019	118
20年	11,647	7,284	1,858	5,426	1,893	3,533	4,363	4,162	201
21年	8,715	5,556	1,806	3,750	1,429	2,321	3,159	2,568	591
22年	8,712	5,781	1,856	3,925	1,696	2,229	2,931	2,554	377
23年	9,498	6,927	1,793	5,134	1,821	3,313	2,571	2,510	61
24年	9,058	6,520	1,716	4,804	1,981	2,823	2,538	2,475	63
平成25年	10,146	7,514	1,745	5,769	1,909	3,860	2,632	2,621	11
東灘区	1,205	878	178	700	253	447	327	327	—
灘区	976	666	102	564	198	366	310	309	1
中央区	2,581	1,944	54	1,890	63	1,827	637	637	—
兵庫区	977	610	57	553	94	459	367	367	—
北区	838	675	310	365	271	94	163	161	2
長田区	570	263	87	176	128	48	307	302	5
須磨区	541	423	111	312	186	126	118	118	—
垂水区	1,283	1,057	417	640	383	257	226	224	2
西区	1,175	998	429	569	333	236	177	176	1
(再掲) 既成市街地	6,850	4,784	589	4,195	922	3,273	2,066	2,060	6
(再掲) その他の区域	3,296	2,730	1,156	1,574	987	587	566	561	5

注) 既成市街地: 東灘区, 灘区, 中央区, 兵庫区, 長田区, 須磨区 その他の区域: 北区, 垂水区, 西区

表2-2 区別, 利用関係別新設住宅着工戸数(構成比)

(単位: %)

年次, 区	総数	持家系	持家	分譲住宅	うち一戸建・長屋建	うち共同住宅	借家系	貸家	給与住宅
平成16年	100.0	76.1	15.8	60.4	19.6	40.7	23.9	23.5	0.4
17年	100.0	68.1	15.7	52.4	19.4	33.1	31.9	31.2	0.7
18年	100.0	64.3	12.2	52.0	15.2	36.8	35.7	35.2	0.5
19年	100.0	66.3	13.7	52.6	16.8	35.9	33.7	32.7	1.0
20年	100.0	62.5	16.0	46.6	16.3	30.3	37.5	35.7	1.7
21年	100.0	63.8	20.7	43.0	16.4	26.6	36.2	29.5	6.8
22年	100.0	66.4	21.3	45.1	19.5	25.6	33.6	29.3	4.3
23年	100.0	72.9	18.9	54.1	19.2	34.9	27.1	26.4	0.6
24年	100.0	72.0	18.9	53.0	21.9	31.2	28.0	27.3	0.7
平成25年	100.0	74.1	17.2	56.9	18.8	38.0	25.9	25.8	0.1
東灘区	100.0	72.9	14.8	58.1	21.0	37.1	27.1	27.1	—
灘区	100.0	68.2	10.5	57.8	20.3	37.5	31.8	31.7	0.1
中央区	100.0	75.3	2.1	73.2	2.4	70.8	24.7	24.7	—
兵庫区	100.0	62.4	5.8	56.6	9.6	47.0	37.6	37.6	—
北区	100.0	80.5	37.0	43.6	32.3	11.2	19.5	19.2	0.2
長田区	100.0	46.1	15.3	30.9	22.5	8.4	53.9	53.0	0.9
須磨区	100.0	78.2	20.5	57.7	34.4	23.3	21.8	21.8	—
垂水区	100.0	82.4	32.5	49.9	29.9	20.0	17.6	17.5	0.2
西区	100.0	84.9	36.5	48.4	28.3	20.1	15.1	15.0	0.1
(再掲) 既成市街地	100.0	69.8	8.6	61.2	13.5	47.8	30.2	30.1	0.1
(再掲) その他の区域	100.0	82.8	35.1	47.8	29.9	17.8	17.2	17.0	0.2

注) 既成市街地: 東灘区, 灘区, 中央区, 兵庫区, 長田区, 須磨区 その他の区域: 北区, 垂水区, 西区

### 3 区別 - 5区で増加-

区別の新設着工戸数は、中央区、灘区、兵庫区、東灘区、西区の順で増加し、須磨区、北区、垂水区、長田区の順で減少している。

中央区は24年に大きく減少していたこともあり、対前年比100.2%増となった。

一方で北区、長田区、垂水区は減少に転じている。この3区はいずれも24年には新設着工戸数が増加していた。須磨区のみ2年連続での減少となった。また、須磨区は減少率も対前年比45.0%と減少幅が大きくなっている。

既成市街地とその他の区域に分けて見てみると、既成市街地は平成9年から減少を続けた後、18年に大きく増加した。その翌年に大きく減少して以降は増減を繰り返し、平成25年は増加に転じた。一方、その他の区域は平成14年に大きく減少した後、ゆるやかに増加傾向であったが、19年以降ゆるやかに減少傾向にある。24年には増加したものの、25年は再度減少に転じた。(表3-1, 3-2)

表3-1 区別新設住宅着工戸数の推移

(単位: 戸, %)

区	平成16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	構成比	対前年 増減数	対前年 増減率
<b>総数</b>	<b>14,486</b>	<b>13,320</b>	<b>16,752</b>	<b>12,283</b>	<b>11,647</b>	<b>8,715</b>	<b>8,712</b>	<b>9,498</b>	<b>9,058</b>	<b>10,146</b>	<b>100.0</b>	<b>1,088</b>	<b>12.0</b>
東灘区	1,895	1,240	1,838	1,323	1,262	545	1,618	1,084	1,025	<b>1,205</b>	<b>11.9</b>	<b>180</b>	<b>17.6</b>
灘区	1,087	1,272	1,835	1,321	998	642	631	677	687	<b>976</b>	<b>9.6</b>	<b>289</b>	<b>42.1</b>
中央区	3,431	2,701	3,465	1,836	1,406	1,390	1,725	2,421	1,289	<b>2,581</b>	<b>25.4</b>	<b>1,292</b>	<b>100.2</b>
兵庫区	1,100	1,022	1,810	1,476	1,414	741	570	545	771	<b>977</b>	<b>9.6</b>	<b>206</b>	<b>26.7</b>
北区	1,948	1,597	2,187	1,533	1,486	990	1,097	948	1,112	<b>838</b>	<b>8.3</b>	<b>△ 274</b>	<b>△ 24.6</b>
長田区	590	692	973	577	858	434	268	378	656	<b>570</b>	<b>5.6</b>	<b>△ 86</b>	<b>△ 13.1</b>
須磨区	896	852	1,211	930	775	1,024	457	1,033	984	<b>541</b>	<b>5.3</b>	<b>△ 443</b>	<b>△ 45.0</b>
垂水区	1,246	1,723	1,362	1,956	1,579	1,861	1,256	1,241	1,522	<b>1,283</b>	<b>12.6</b>	<b>△ 239</b>	<b>△ 15.7</b>
西区	2,293	2,221	2,071	1,331	1,869	1,088	1,090	1,171	1,012	<b>1,175</b>	<b>11.6</b>	<b>163</b>	<b>16.1</b>
(再掲)既成市街地	8,999	7,779	11,132	7,463	6,713	4,776	5,269	6,138	5,412	<b>6,850</b>	<b>67.5</b>	<b>1,438</b>	<b>26.6</b>
(再掲)その他の区域	5,487	5,541	5,620	4,820	4,934	3,939	3,443	3,360	3,646	<b>3,296</b>	<b>32.5</b>	<b>△ 350</b>	<b>△ 9.6</b>

注) 既成市街地: 東灘区, 灘区, 中央区, 兵庫区, 長田区, 須磨区

その他の区域: 北区, 垂水区, 西区

表3-2 区別新設住宅着工戸数(指数)の推移

(平成17年=100)

区	平成16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年
<b>総数</b>	<b>109</b>	<b>100</b>	<b>126</b>	<b>92</b>	<b>87</b>	<b>65</b>	<b>65</b>	<b>71</b>	<b>68</b>	<b>76</b>
東灘区	153	100	148	107	102	44	130	87	83	<b>97</b>
灘区	85	100	144	104	78	50	50	53	54	<b>77</b>
中央区	127	100	128	68	52	51	64	90	48	<b>96</b>
兵庫区	108	100	177	144	138	73	56	53	75	<b>96</b>
北区	122	100	137	96	93	62	69	59	70	<b>52</b>
長田区	85	100	141	83	124	63	39	55	95	<b>82</b>
須磨区	105	100	142	109	91	120	54	121	115	<b>63</b>
垂水区	72	100	79	114	92	108	73	72	88	<b>74</b>
西区	103	100	93	60	84	49	49	53	46	<b>53</b>
(再掲)既成市街地	116	100	143	96	86	61	68	79	70	<b>88</b>
(再掲)その他の区域	99	100	101	87	89	71	62	61	66	<b>59</b>

注) 既成市街地: 東灘区, 灘区, 中央区, 兵庫区, 長田区, 須磨区

その他の区域: 北区, 垂水区, 西区

#### 4 利用関係別 一分譲住宅割合は5割以上

全国の新設住宅着工戸数を利用関係別にみると、平成24年、平成25年共に、持家、分譲住宅、貸家のいずれの利用関係においても前年を上回った。

一方、神戸市では平成24年は、いずれの利用関係においても前年を下回ったものの、平成25年はいずれの利用関係でも前年を上回っており、分譲住宅及び貸家においては平成23年の数値も上回っている。特に分譲住宅が対前年比20.1%増と大きく増加している。

全体に占める割合を見ると、全国では分譲住宅の26.9%に対して貸家は36.9%、持家は36.2%と分譲住宅を上回っている。

一方、神戸市では貸家、持家より分譲住宅の方が多く、全体に占める割合は56.9%と全国を大きく上回っている。(表4、図2)

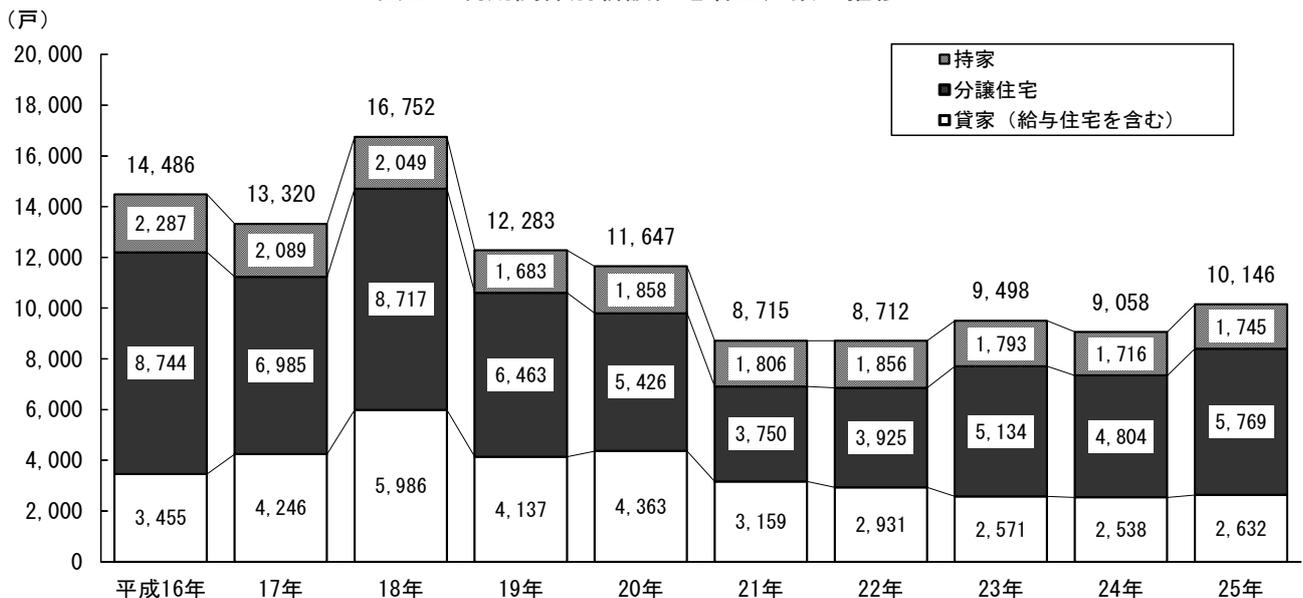
表4 利用関係別新設住宅着工戸数(全国, 神戸市)

(単位: 戸, %)

利用関係	戸数			割合			増減率 (25/24年)
	23年	24年	25年	23年	24年	25年	
	<b>全 国</b>						
総数	834,117	882,797	<b>980,025</b>	100.0	100.0	<b>100.0</b>	<b>11.0</b>
持家	305,626	311,589	<b>354,772</b>	36.6	35.3	<b>36.2</b>	<b>13.9</b>
分譲住宅	234,571	246,810	<b>263,931</b>	28.1	28.0	<b>26.9</b>	<b>6.9</b>
貸家	293,920	324,398	<b>361,322</b>	35.2	36.7	<b>36.9</b>	<b>11.4</b>
	<b>神 戸 市</b>						
総数	9,498	9,058	<b>10,146</b>	100.0	100.0	<b>100.0</b>	<b>12.0</b>
持家	1,793	1,716	<b>1,745</b>	18.9	18.9	<b>17.2</b>	<b>1.7</b>
分譲住宅	5,134	4,804	<b>5,769</b>	54.1	53.0	<b>56.9</b>	<b>20.1</b>
貸家	2,571	2,538	<b>2,632</b>	27.1	28.0	<b>25.9</b>	<b>3.7</b>

注) 貸家には給与住宅を含む。

図2 利用関係別新設住宅着工戸数の推移



5 構造別及び建て方別 —非木造，共同住宅の割合が高い—

構造別では非木造の構成比が64.1%と前年より5.3ポイント上昇し，6割を超える数値に戻った。建て方別では，共同住宅の構成比が59.4%と前年より7.1ポイント上昇した(表5)

表5 構造別，建て方別新設住宅着工戸数・構成比

(単位：戸，%)

年次	総数	構造別				建て方別			
		木造		非木造		一戸建・長屋建		共同住宅	
		戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比
平成21年	8,715	3,111	35.7	5,604	64.3	3,636	41.7	5,079	58.3
22年	8,712	3,334	38.3	5,378	61.7	3,964	45.5	4,748	54.5
23年	9,498	3,547	37.3	5,951	62.7	4,069	42.8	5,429	57.2
24年	9,058	3,733	41.2	5,325	58.8	4,320	47.7	4,738	52.3
25年	10,146	3,647	35.9	6,499	64.1	4,119	40.6	6,027	59.4

—マンションは前年より36.5%増加—

マンションを分譲住宅のうち，構造が鉄骨鉄筋コンクリート造，鉄筋コンクリート造，鉄骨造の共同住宅として位置づけ，状況を見てみると，平成25年の着工戸数は前年に比べ1,031戸増加し，3,854戸(対前年比36.5%増)となった。

区別では，東灘区，灘区，中央区，兵庫区，北区，西区の6区で前年より増加している。兵庫区は3年連続の増加，東灘区，灘区は2年連続の増加となった。また，中央区では896戸増(対前年比96.2%増)と大きく増加した。長田区164戸減(同77.4%減)，須磨区154戸減(同55.0%減)，垂水区60戸減(同18.9%減)といった減少を大幅に上回っており，新設マンション着工戸数の増加に大きく寄与している。

平成25年にマンションの着工戸数が最も多かったのは中央区の1,827戸で，中央区だけで全市の着工数の47%と5割近くを占めている。

既成市街地とその他の区域に分けて見てみると，既成市街地は808戸増の3,267戸(対前年比32.9%増)となった。その他の区域は223戸増の587戸(同61.3%増)で3年連続の増加となった。(表6)

表6 区別新設マンション着工戸数の推移

(単位：戸，%)

年次，項目	総数	東灘区	灘区	中央区	兵庫区	北区	長田区	須磨区	垂水区	西区	(再掲)	(再掲)
											既成市街地	その他の区域
平成21年	2,321	110	151	975	286	—	113	340	260	86	1,975	346
22年	2,219	738	153	983	171	—	36	107	31	—	2,188	31
23年	3,305	379	146	1,662	202	52	125	577	78	84	3,091	214
24年	2,823	405	185	931	446	47	212	280	317	—	2,459	364
25年	3,854	445	366	1,827	455	94	48	126	257	236	3,267	587
増減数(25-24年)	1,031	40	181	896	9	47	△164	△154	△60	236	808	223
増減率(25/24年)	36.5	9.9	97.8	96.2	2.0	100.0	△77.4	△55.0	△18.9	...	32.9	61.3

注1) 利用関係が分譲住宅で，構造が鉄骨鉄筋コンクリート造，鉄筋コンクリート造，鉄骨造のいずれかであり，且つ共同住宅である住宅の戸数  
 注2) 既成市街地：東灘区，灘区，中央区，兵庫区，長田区，須磨区      その他の区域：北区，垂水区，西区

## 6 資金別 — 公的資金住宅が4年ぶりに減少 —

民間資金のみで建てた民間資金住宅は、前年より1,325戸増加し8,915戸（対前年比17.5%増）となっている。

一方、公的資金住宅（公営住宅、住宅金融支援機構住宅、都市再生機構建設住宅、その他）は、前年より237戸減少し1,231戸（対前年比16.1%減）となった。公的資金住宅は4年ぶりに減少している。着工戸数全体に占める公的資金住宅の割合は、平成12年には34.2%あったが、以降低下傾向にあり19年には9.8%まで低下した。平成20年から24年まで上昇を続けたが、25年は12.1%と前年から4.1ポイント下降している。なお、住宅金融公庫は平成19年4月より住宅金融支援機構となり、直接融資は原則として廃止された。（表7）

表7 資金別新設住宅着工戸数の推移

（単位：戸，%）

区分	平成16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	対前年増減数	対前年増減率
総数	14,486	13,320	16,752	12,283	11,647	8,715	8,712	9,498	9,058	10,146	1,088	12.0
民間資金住宅	12,172	10,929	14,391	11,085	10,414	7,771	7,678	8,233	7,590	8,915	1,325	17.5
公的資金住宅	2,314	2,391	2,361	1,198	1,233	944	1,034	1,265	1,468	1,231	△ 237	△ 16.1
公営住宅	140	241	251	358	476	399	123	65	253	—	△ 253	△ 100.0
住宅金融支援機構住宅 <sup>a)</sup>	1,801	1,847	1,596	702	740	540	739	949	976	870	△ 106	△ 10.9
都市再生機構建設住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	…
その他	373	303	514	138	17	5	172	251	239	361	122	51.0
公的資金住宅割合(%)	16.0	18.0	14.1	9.8	10.6	10.8	11.9	13.3	16.2	12.1	—	—

a) 平成18年までは住宅金融公庫住宅

## 7 着工床面積 — 新設住宅1戸あたりの床面積は83.1㎡ —

新設住宅の着工床面積は総数で84万3千㎡（対前年比12.9%増）で、増加に転じている。

住宅全体の1戸当たり床面積は83.1㎡と、前年より0.6㎡増加した。また、利用関係別の1戸当たり床面積は持家、分譲住宅ではそれぞれ増加し、124.0㎡、87.7㎡となった。一方、貸家は前年より減少し46.1㎡となった。（表8、図3）

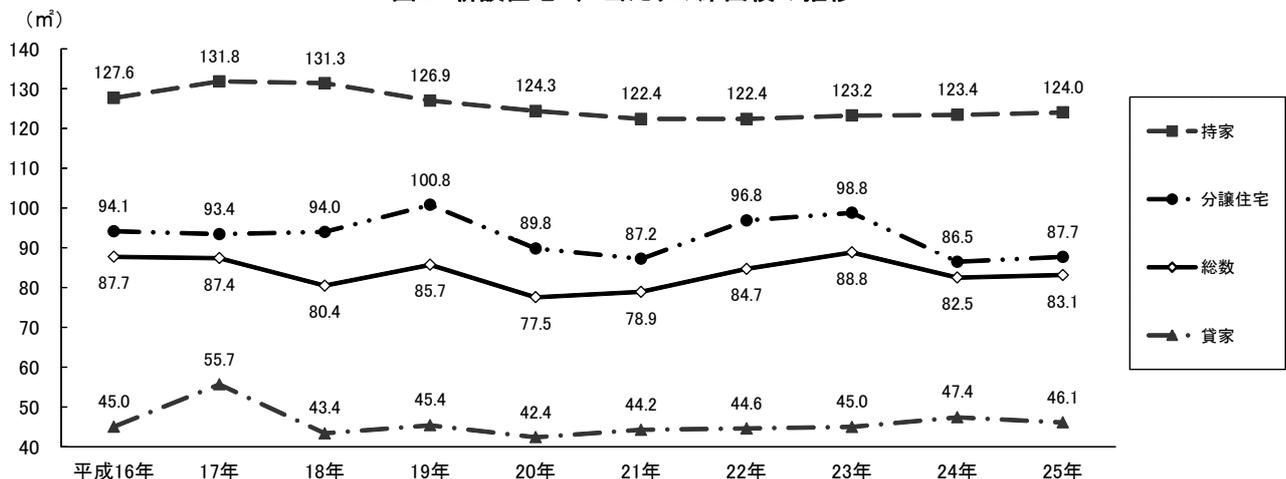
表8 利用関係別新設住宅着工床面積の推移

（単位：1000㎡，%）

区分	平成16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	対前年増減数	対前年増減率
総数	1,270	1,164	1,348	1,053	903	688	738	844	747	843	96	12.9
持家	292	275	269	214	231	221	227	221	212	216	5	2.2
貸家	155	236	260	188	185	140	131	116	120	121	1	0.9
分譲住宅	823	652	819	651	487	327	380	507	415	506	90	21.8

注) 貸家には給与住宅を含む。

図3 新設住宅1戸当たりの床面積の推移

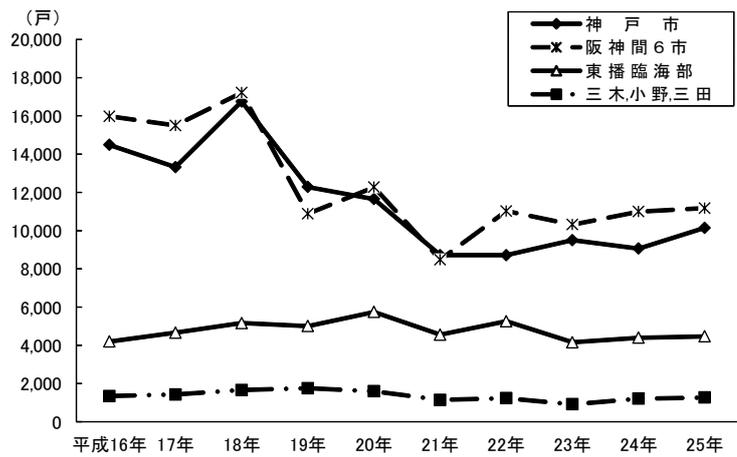


8 近隣市との比較 - 着工戸数で阪神間6市の合計が神戸市を上回る -

近隣市における新設住宅の着工戸数を見ると、阪神間6市では尼崎市、川西市が前年に比べて減少したものの、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市で増加したことにより、全体で185戸増（対前年比1.7%増）となった。

過去10年の動きを見ると、神戸市と阪神間6市は平成16年、17年は阪神間6市の着工戸数が大きく上回っていた（約1,500～3,000戸）。平成18年には差が大きく縮小、19年、21年は神戸市が上回っていたが、22年以降は阪神間6市が神戸市を上回り、25年は1,029戸上回った。

図4 近隣市の新設住宅着工戸数の推移



東播臨海部では、明石市、加古川市が減少したが、高砂市が増加したため全体では増加した。三木市、小野市、三田市では、三木市、小野市の増加により全体では2年連続の増加となった。（表9-1, 9-2, 図4）

表9-1 近隣市の新設住宅着工戸数の推移

（単位：戸，%）

地域	平成16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	対前年増減率
神戸市	14,486	13,320	16,752	12,283	11,647	8,715	8,712	9,498	9,058	10,146	12.0
阪神間6市	15,978	15,495	17,212	10,880	12,271	8,482	11,020	10,311	10,990	11,175	1.7
尼崎市	3,967	4,200	5,010	3,360	3,649	2,121	3,206	2,994	3,780	2,952	△ 21.9
西宮市	5,293	5,334	4,574	2,713	4,411	2,398	3,252	3,266	3,345	3,559	6.4
芦屋市	1,411	941	879	706	423	525	511	417	520	639	22.9
伊丹市	1,655	1,848	2,868	1,530	1,132	1,138	1,654	1,364	1,312	1,603	22.2
宝塚市	2,332	1,932	2,798	1,448	1,516	1,471	1,455	1,412	1,006	1,488	47.9
川西市	1,320	1,240	1,083	1,123	1,140	829	942	858	1,027	934	△ 9.1
東播臨海部	4,200	4,660	5,163	5,005	5,746	4,556	5,260	4,155	4,399	4,469	1.6
明石市	1,841	2,292	2,481	2,684	2,276	2,026	1,933	2,002	2,244	2,163	△ 3.6
加古川市	1,790	1,759	2,025	1,755	2,603	1,759	2,889	1,690	1,659	1,589	△ 4.2
高砂市	569	609	657	566	867	771	438	463	496	717	44.6
三木,小野,三田	1,345	1,425	1,660	1,758	1,597	1,147	1,235	918	1,208	1,268	5.0
三木市	431	478	483	565	539	389	437	256	337	429	27.3
小野市	285	338	324	304	322	240	281	243	231	247	6.9
三田市	629	609	853	889	736	518	517	419	640	592	△ 7.5

注) ここでいう東播臨海部には加古郡を含まない。

表9-2 近隣市の新設住宅着工戸数の推移(指数)

(平成17年=100)

地域	平成16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年
神戸市	109	100	126	92	87	65	65	71	68	76
阪神間6市	103	100	111	70	79	55	71	67	71	72
尼崎市	94	100	119	80	87	51	76	71	90	70
西宮市	99	100	86	51	83	45	61	61	63	67
芦屋市	150	100	93	75	45	56	54	44	55	68
伊丹市	90	100	155	83	61	62	90	74	71	87
宝塚市	121	100	145	75	78	76	75	73	52	77
川西市	106	100	87	91	92	67	76	69	83	75
東播臨海部	90	100	111	107	123	98	113	89	94	96
明石市	80	100	108	117	99	88	84	87	98	94
加古川市	102	100	115	100	148	100	164	96	94	90
高砂市	93	100	108	93	142	127	72	76	81	118
三木,小野,三田	94	100	116	123	112	80	87	64	85	89
三木市	90	100	101	118	113	81	91	54	71	90
小野市	84	100	96	90	95	71	83	72	68	73
三田市	103	100	140	146	121	85	85	69	105	97

注) ここでいう東播臨海部には加古郡を含まない。

9 大都市との比較

(1)新設着工住宅戸数の推移

－神戸市は平成17年を100とすれば76－  
 15大都市の新設着工住宅戸数について平成17年を100とした指数で推移を見てみると、静岡市が120と再び100を上回ったほか、札幌市、さいたま市、千葉市、東京都区部を除いた都市において前年を上回っている。  
 神戸市は76で、15大都市の中では10番目であった。(表10, 図5)

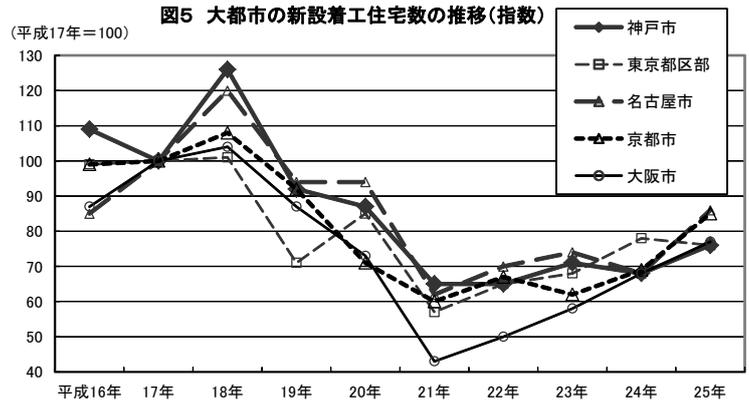


表10 大都市の新設着工住宅戸数の推移(指数)

(平成17年=100)

地域	平成16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年
神戸市	109	100	126	92	87	65	65	71	68	76
札幌市	87	100	95	72	63	39	47	56	63	58
仙台市	84	100	116	97	68	45	48	46	76	82
さいたま市	88	100	121	80	110	75	78	78	93	89
千葉市	80	100	116	94	107	55	68	57	69	67
東京都区部	99	100	101	71	85	57	65	68	78	76
川崎市	68	100	76	57	67	46	50	63	49	62
横浜市	113	100	98	81	94	64	71	78	69	84
静岡市	...	100	140	126	124	92	99	104	92	120
名古屋市	85	100	120	94	94	62	70	74	68	86
京都市	99	100	108	92	71	60	67	62	69	85
大阪市	87	100	104	87	73	43	50	58	68	77
広島市	99	100	119	91	81	56	65	70	74	94
北九州市	81	100	117	89	80	52	65	71	71	84
福岡市	102	100	110	77	83	46	46	60	62	71
全国	96	100	104	86	88	64	66	67	71	79

注) 基準である平成17年現在の大都市(政令指定都市及び東京都区部)

表11 大都市の利用関係別新設住宅1戸当たり床面積(平成25年)

(単位: m<sup>2</sup>)

都市	持家	貸家	分譲住宅	住宅全体
神戸市	124.0	46.1	87.7	83.1
札幌市	133.3	54.5	109.8	84.7
仙台市	129.6	53.0	101.0	85.4
さいたま市	122.8	49.6	94.2	84.7
千葉市	121.1	45.9	98.4	82.1
東京都区部	118.2	43.7	72.3	65.8
川崎市	121.7	46.3	86.8	72.7
横浜市	120.3	43.8	88.0	78.9
相模原市	111.8	51.1	95.8	86.6
新潟市	126.6	47.9	106.2	94.5
静岡市	123.4	53.1	101.7	93.2
浜松市	128.6	57.2	105.2	104.2
名古屋市	131.0	53.6	98.1	84.6
京都市	116.8	48.9	91.8	77.1
大阪市	130.8	41.9	78.3	64.1
堺市	121.3	50.6	97.2	85.8
岡山市	122.1	54.5	96.9	91.3
広島市	124.5	49.5	104.9	86.0
北九州市	124.8	52.0	102.2	84.5
福岡市	126.6	51.2	96.7	73.4
熊本市	125.0	57.8	108.1	85.6
(参考) 全国	125.1	51.5	91.9	89.0

注) 貸家には給与住宅を含む。

(2)新設住宅1戸当たり床面積

－住宅全体では神戸市は14番目の広さ－

21大都市における平成25年の新設住宅1戸当たりの床面積について比較してみると、持家の最大は札幌市で133.3m<sup>2</sup>、最小は相模原市で111.8m<sup>2</sup>である。

貸家では、最大は熊本市で57.8m<sup>2</sup>、最小は大阪市で41.9m<sup>2</sup>となっている。また、分譲住宅は最大は札幌市で109.8m<sup>2</sup>、最小は東京都区部で72.3m<sup>2</sup>である。

住宅全体で見ると、最大は浜松市の104.2m<sup>2</sup>、最小は大阪市で64.1m<sup>2</sup>となっている。

神戸市を見ると、持家は124.0m<sup>2</sup>で11番目、貸家は46.1m<sup>2</sup>で17番目、分譲住宅は87.7m<sup>2</sup>で18番目、住宅全体では83.1m<sup>2</sup>で14番目となった。(表11)

## II 着工建築物の様子 — 着工床面積の推移を中心として —

### 1 概説 — 着工床面積は2年連続減少 —

平成25年の神戸市における建築物の着工床面積の合計は、133万2千㎡(対前年比1.0%減)であった。平成16年以降は増減を繰り返した後、19年から4年連続で減少した。平成23年に増加に転じたものの24年には再度減少に転じ、25年も続けての減少となった。

用途別に見ると、居住用建築物は2年ぶりに増加に転じ、非居住用建築物は3年ぶりに減少に転じた。(表12, 13)

### 2 近年の推移(全国, 近畿圏, 兵庫県との比較) — 神戸市は平成17年を100とすれば59 —

建築物の着工床面積の平成16年からの推移を見てみる。

全国では、平成16年から18年の間は増加していたが、平成19年に改正建築基準法施行の影響で大きく減少、21年にも大きく減少し、平成17年を100とした場合62まで下がった。しかし、平成22年に増加に転じて以降は増加が続いており、平成25年には大きく増加し、79となっている。

神戸市では、平成16年から18年に増減を繰り返したあと、19年以降4年連続で減少した。23年には大きく増加したものの、24年はまたも減少に転じ、25年も2年連続での減少となり、59となった。

全国, 近畿圏, 兵庫県, 神戸市において平成19年から3年連続して減少した後、全国, 近畿圏, 兵庫県においては平成22年以降4年連続で増加を続けているが、神戸市においては平成23年を除き減少が続いている。(表12, 図6)

表12 建築物着工床面積の推移(全国, 近畿圏, 兵庫県, 神戸市)

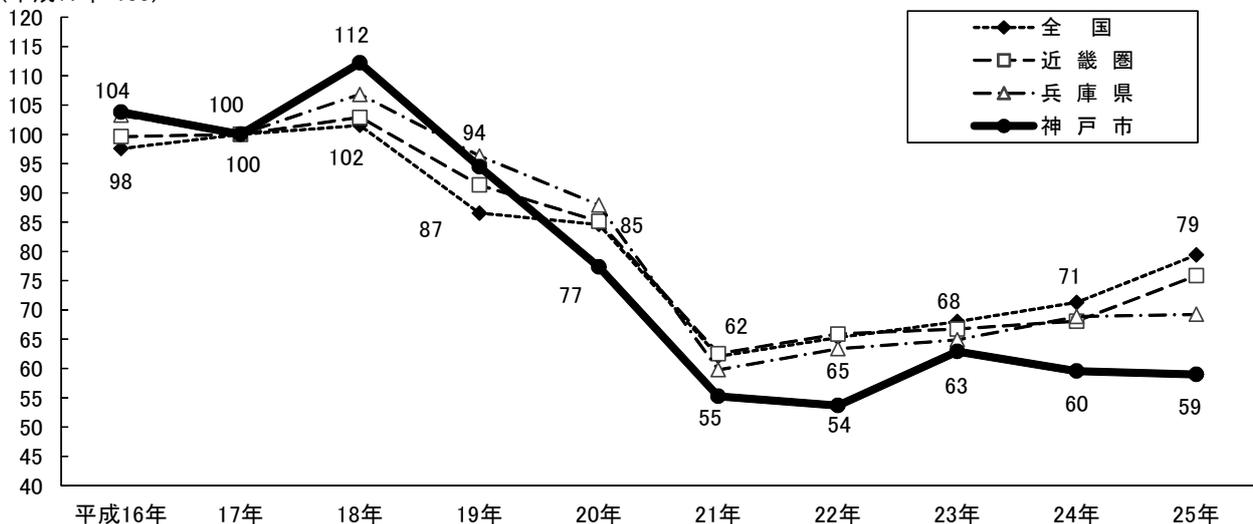
(単位: ㎡, %)

年次	全国	近畿圏	兵庫県	神戸市	対前年増減率			
					全国	近畿圏	兵庫県	神戸市
平成16年	181,504,756	27,953,582	7,876,438	2,343,986	4.9	4.9	13.2	6.0
17年	186,058,118	28,060,581	7,629,299	2,258,693	2.5	0.4	△	3.1
18年	188,874,535	28,872,572	8,149,081	2,534,487	1.5	2.9	6.8	12.2
19年	160,990,717	25,626,689	7,345,286	2,133,012	△	14.8	△	11.2
20年	157,410,982	23,882,683	6,706,975	1,747,082	△	2.2	△	6.8
21年	115,485,828	17,545,078	4,559,452	1,247,785	△	26.6	△	26.5
22年	121,455,109	18,486,071	4,834,563	1,212,273	5.2	5.4	6.0	△
23年	126,508,570	18,727,193	4,950,404	1,420,426	4.2	1.3	2.4	17.2
24年	132,608,530	19,097,963	5,253,596	1,345,410	4.8	2.0	6.1	△
25年	147,672,808	21,278,169	5,282,416	1,332,143	11.4	11.4	0.5	△

注) 近畿圏: 滋賀県, 京都府, 大阪府, 兵庫県, 奈良県, 和歌山県

図6 建築物着工床面積の推移(全国, 近畿圏, 兵庫県, 神戸市)(指数)

(平成17年=100)



### 3 区別 - 5区で減少 -

着工床面積の合計が最も大きかったのは中央区で33万5千㎡であった。中央区は居住用、非居住用ともに最も着工面積が大きかった。

前年と比べて増加したのは、東灘区、灘区、中央区、兵庫区である。中央区と兵庫区は居住用と非居住用ともに増加、東灘区と灘区は居住用の増加による。

一方で、北区、長田区、須磨区、垂水区、西区で減少している。北区、須磨区は居住用、非居住用ともに減少した。西区は居住用は増加したものの非居住用の減少により、全体では減少した。長田区、垂水区は非居住用は増加したものの、居住用の減少により全体では減少した。

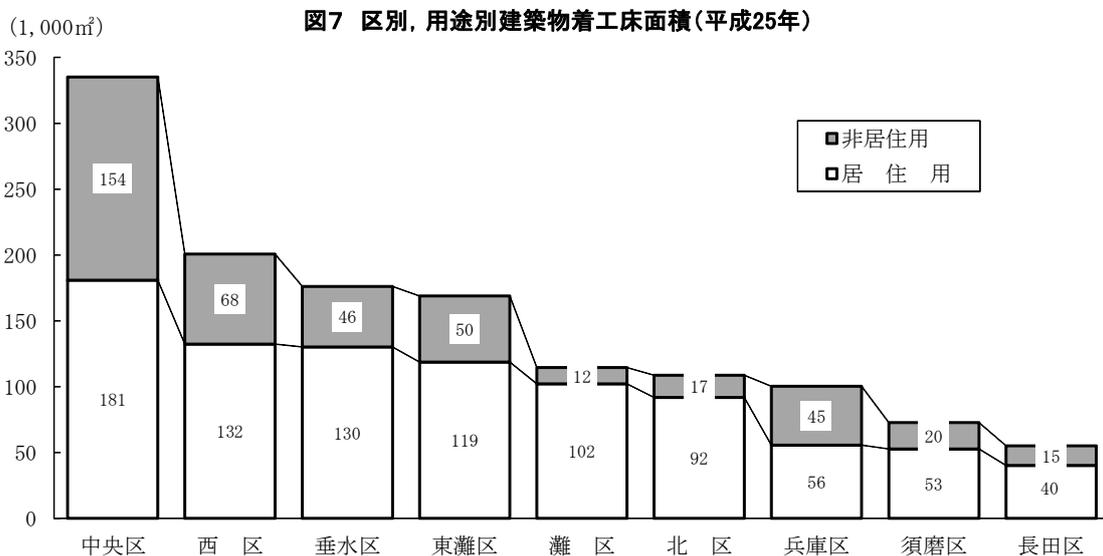
また、既成市街地とその他の区域の区分では、既成市街地が対前年比18.5%増、その他の区域が同23.0%減となっている。(表13, 図7)

表13 用途別建築物着工床面積

(単位：1,000㎡, %)

年次, 区	総数	居住用	非居住用	対前年増減率		
				総数	居住用	非居住用
平成16年	2,344	1,349	995	6.0	△ 1.1	17.4
17年	2,259	1,235	1,024	△ 3.6	△ 8.5	2.9
18年	2,534	1,428	1,106	12.2	15.7	8.0
19年	2,133	1,105	1,028	△ 15.8	△ 22.6	△ 7.1
20年	1,747	938	809	△ 18.1	△ 15.1	△ 21.3
21年	1,248	719	529	△ 28.6	△ 23.4	△ 34.6
22年	1,212	795	417	△ 2.8	10.6	△ 21.1
23年	1,420	875	545	17.2	10.1	30.7
24年	1,345	769	576	△ 5.3	△ 12.1	5.7
<b>平成25年</b>	<b>1,332</b>	<b>904</b>	<b>428</b>	<b>△ 1.0</b>	<b>17.6</b>	<b>△ 25.8</b>
東灘区	169	119	50	10.7	15.9	△ 0.0
灘区	115	102	12	29.8	67.1	△ 54.2
中央区	335	181	154	52.9	148.7	5.3
兵庫区	100	56	45	17.4	11.8	25.1
北区	109	92	17	△ 45.9	△ 9.6	△ 83.0
長田区	55	40	15	△ 8.3	△ 16.1	22.6
須磨区	73	53	20	△ 33.3	△ 29.2	△ 42.1
垂水区	176	130	46	△ 0.7	△ 15.3	94.1
西区	201	132	68	△ 20.5	25.4	△ 53.5
(再掲)既成市街地	847	550	296	18.5	34.7	△ 3.2
(再掲)その他の区域	485	354	131	△ 23.0	△ 1.8	△ 51.4

注) 既成市街地：東灘区、灘区、中央区、兵庫区、長田区、須磨区  
その他の区域：北区、垂水区、西区



#### 4 用途別

##### (1) 居住用建築物 ー対前年比17.6%の増ー

居住用建築物の着工床面積は、90万4千㎡（対前年比17.6%増）であった。居住専用住宅、居住専用準住宅、居住産業併用建築物のいずれも前年より増加した。

##### (2) 非居住用建築物 ー対前年比25.8%の減ー

非居住用建築物の着工床面積は、42万8千㎡（対前年比25.8%減）となった。

内訳で見ると、製造業用建築物5万5千㎡（対前年比68.9%減）、運輸業用建築物2万9千㎡（同55.8%減）の減少が大きい。

一方、卸売業、小売業用建築物9万1千㎡（対前年比74.7%増）、教育、学習支援業用建築物7万4千㎡（同40.4%増）などは前年に比べて増加している。（表14、図8）

表14 用途別建築物

（単位：1,000㎡，%）

年次	総数	居住用建築物				非居住用建築物					
		居住専用	居住専用	居住産業	農	林	鉱業、採石業、砂採取業、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		
		住宅	準住宅	建築物							
平成23年	1,420	875	852	7	17	545	1	6	105	3	
24年	1,345	769	736	8	25	576	1	4	178	10	
25年	1,332	904	812	24	68	428	1	15	55	6	
増減率(25/24年)	△ 1.0	17.6	10.3	210.3	171.5	△ 25.8	71.8	235.5	△ 68.9	△ 43.9	

#### 5 工事費予定額

##### (1) 着工建築物 ー工事費予定額は6年ぶりに増加ー

平成25年の建築物の工事費予定額は、総額2,213億円（対前年比6.6%増）であった。

平成16年からの推移を見ると、16年、17年は横ばいであったが、18年に大きく増加したのち、19年から22年にかけて減少、以降は増減を繰り返し、25年は増加に転じた。一棟当たりの工事費予定額は4,551万円（対前年比6.8%増）であった。平成20年以降5年連続で減少していたが、平成25年は増加に転じた。（表17、図9）

表17 建築物工事費予定額

（単位：100万円・万円，%）

項目	平成16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年
工事費予定額	328,743	325,909	406,381	330,127	272,001	216,543	207,044	215,035	207,693	221,300
対前年増減率	0.4	△ 0.9	24.7	△ 18.8	△ 17.6	△ 20.4	△ 4.4	3.9	△ 3.4	6.6
1棟当たり工事費予定額	4,883	5,164	6,305	6,372	5,328	4,988	4,499	4,454	4,261	4,551
対前年増減率	1.6	5.8	22.1	1.1	△ 16.4	△ 6.4	△ 9.8	△ 1.0	△ 4.3	6.8

図9 1棟当たりの建築物工事費予定額の推移

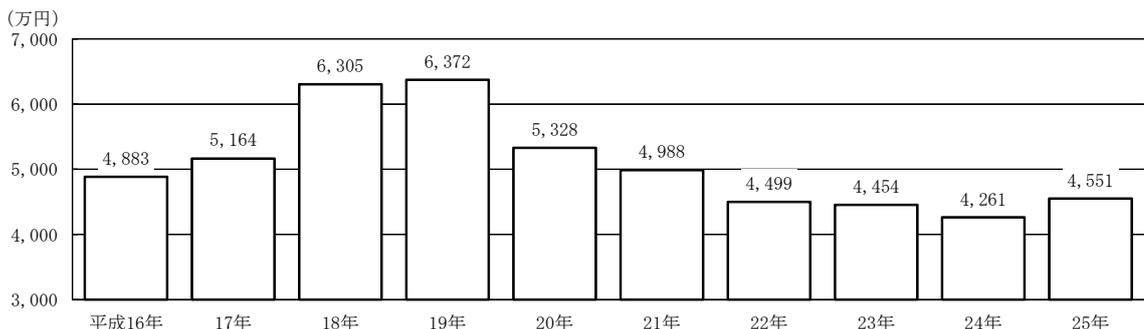
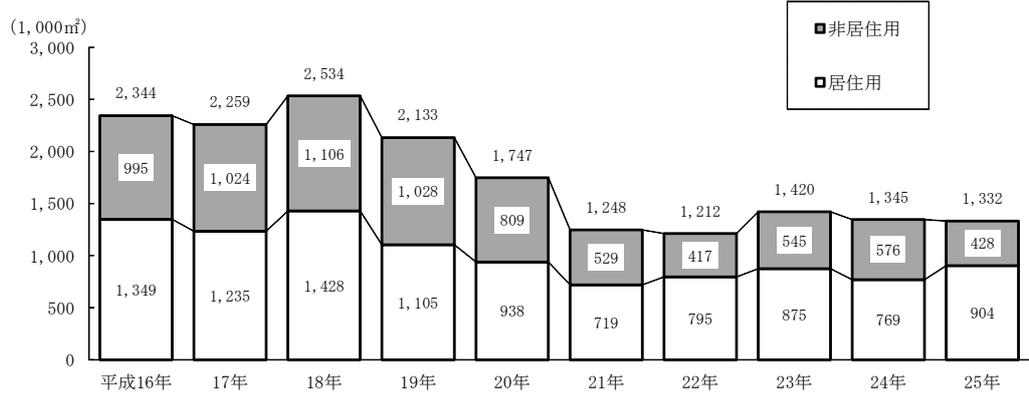


図8 用途別建築物着工床面積の推移



着 工 床 面 積

情報	運輸業用	卸売業、 小売業用	金融業、 保険業用	不動産 業 用	宿泊業、 飲食 サービス 業 用	医療、 福祉用	教育、 学習支援 業 用	その他の サービス 業 用	公務用	他に分類 されない	
通信業用											
建築物	0	152	57	1	9	3	74	78	41	14	
	33	66	52	6	11	11	106	52	33	2	
	0	29	91	0	29	13	87	74	21	2	
	△ 99.8	△ 55.8	74.7	△ 98.5	174.0	14.2	△ 18.0	40.4	△ 38.0	△ 5.9	△ 48.1

(2) 居住専用建築物 - 1㎡当たりの工事費予定額は16万6千円 -

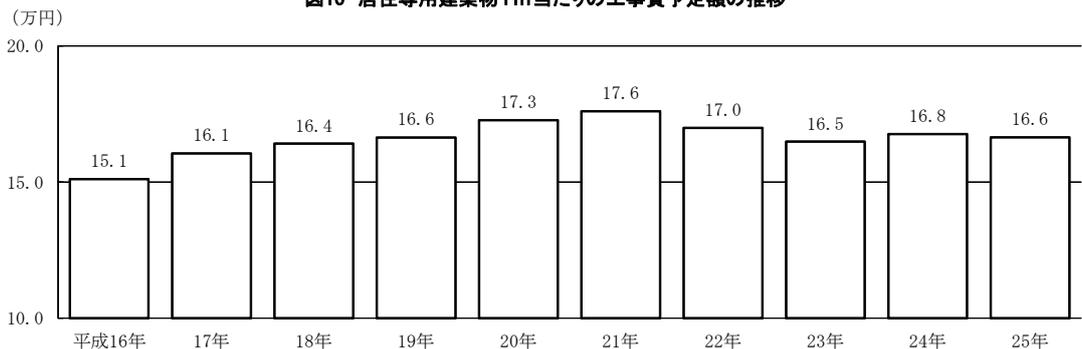
平成25年の居住専用建築物の工事費予定額は、総額1,352億円（対前年比9.5%増）であった。過去の推移を見ると、平成16年、17年は減少、18年には大きく増加したものの、19年、21年はそれを超える減少であった。その後は23年に大きく増加、24年に大きく減少と、増加、減少を繰り返し、25年は増加に転じた。1㎡あたりの工事費額は16万6千円となり、近年は増減を繰り返している。（表18、図10）

表18 居住専用建築物工事費予定額

(単位:100万円・万円, %)

項目	平成16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年
工事費予定額	187,867	174,301	196,551	148,404	150,012	104,728	110,117	140,429	123,380	135,162
対前年増減率	△ 4.3	△ 7.2	12.8	△ 24.5	1.1	△ 30.2	5.1	27.5	△ 12.1	9.5
1㎡当たり工事費予定額	15.1	16.1	16.4	16.6	17.3	17.6	17.0	16.5	16.8	16.6
対前年増減率	△ 4.7	6.3	2.3	1.3	3.8	1.9	△ 3.5	△ 3.0	1.7	△ 0.7

図10 居住専用建築物1㎡当たりの工事費予定額の推移



## 【参考】平成25年全国及び三大都市圏の新設住宅着工の概要

### 1 全国の動き

全国の新設住宅着工については、着工戸数が98万戸（対前年比11.0%増）と増加した。また、着工床面積は8,721万㎡（同11.2%増）と前年から増加した。1戸当たりの床面積は前年より0.2㎡増加し、89.0㎡となった。

利用関係別で見ると、持家は35万5千戸（対前年比13.9%増）、分譲住宅は26万4千戸（同6.9%増）といずれも増加した。

資金別では、民間資金住宅が86万4千戸（対前年比12.9%増）と前年から増加している。公的資金住宅は11万6千戸（同1.3%減）と僅かに減少した。公的資金住宅の全体に占める割合は概ね減少傾向にあり、25年は11.8%となっている。（表19、20、21）

表19 資金別新設住宅戸数（全国）

(単位：1000戸，%)

資金別	平成24年	25年	対前年増減率
<b>総数</b>	<b>883</b>	<b>980</b>	<b>11.0</b>
民間資金住宅	766	864	12.9
公的資金住宅	117	116	△ 1.3
公営住宅	16	17	7.3
住宅金融支援機構住宅	56	51	△ 8.8
都市再生機構建設住宅	1	2	302.9
その他の住宅	45	46	1.2
<b>公的資金住宅割合 (%)</b>	<b>13.3%</b>	<b>11.8%</b>	<b>-</b>

表20 三大都市圏における新設住宅着工戸数の推移

(単位：1,000戸，%)

地域	平成16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年
<b>全国</b>	<b>1,189</b>	<b>1,236</b>	<b>1,290</b>	<b>1,061</b>	<b>1,094</b>	<b>788</b>	<b>813</b>	<b>834</b>	<b>883</b>	<b>980</b>
<b>三大都市圏</b>	<b>741</b>	<b>771</b>	<b>806</b>	<b>655</b>	<b>697</b>	<b>496</b>	<b>520</b>	<b>531</b>	<b>547</b>	<b>598</b>
首都圏	422	432	436	341	381	270	290	304	314	334
中部圏	134	146	163	145	150	105	105	102	101	116
近畿圏	184	192	207	169	166	122	126	125	132	149
<b>全国</b>	<b>100.0</b>									
<b>三大都市圏</b>	<b>62.3</b>	<b>62.3</b>	<b>62.5</b>	<b>61.7</b>	<b>63.8</b>	<b>62.9</b>	<b>64.0</b>	<b>63.7</b>	<b>62.0</b>	<b>61.0</b>
首都圏	35.5	34.9	33.8	32.2	34.9	34.2	35.6	36.5	35.6	34.0
中部圏	11.3	11.8	12.6	13.7	13.7	13.3	12.9	12.2	11.5	11.8
近畿圏	15.5	15.6	16.1	15.9	15.2	15.4	15.4	15.0	14.9	15.2

表21 三大都市圏における利用関係別新設住宅着工数

(単位：1000戸，%)

地域	平成24年				平成25年							
	総数	持家	分譲	貸家	総数	対前年増減率	持家	対前年増減率	分譲	対前年増減率	貸家	対前年増減率
<b>全国</b>	<b>883</b>	<b>312</b>	<b>247</b>	<b>324</b>	<b>980</b>	<b>11.0</b>	<b>355</b>	<b>13.9</b>	<b>264</b>	<b>6.9</b>	<b>361</b>	<b>11.4</b>
<b>三大都市圏</b>	<b>547</b>	<b>155</b>	<b>202</b>	<b>190</b>	<b>598</b>	<b>9.4</b>	<b>174</b>	<b>12.3</b>	<b>211</b>	<b>4.4</b>	<b>213</b>	<b>12.2</b>
首都圏	314	69	130	115	334	6.2	76	9.3	133	1.9	125	9.2
中部圏	101	48	22	31	116	14.5	55	15.2	24	13.0	36	14.4
近畿圏	132	38	51	43	149	12.9	43	14.1	54	7.2	51	18.4

注1) 首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県 中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県 近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県  
圏域の設定は、「建築着工統計調査報告」(国土交通省)による。

注2) 貸家には給与住宅を含む。

### 2 三大都市圏の動き

首都圏、中部圏、近畿圏の三大都市圏における新設住宅の着工戸数は、59万8千戸（対前年比9.4%増）であった。25年は首都圏（同6.2%増）、中部圏（同14.5%増）近畿圏（同14.5%増）と、三大都市圏全て増加した。

全国に占める割合を見ると、首都圏は平成16年を境に減少傾向にあったが、平成20年、22年、23年の増加により22、23年は16年の割合を上回っていた。しかし、24年、25年と2年連続で減少し、25年は34.0%となっている。近畿圏は、17年、18年と上昇したものの、19年以降は減少傾向にある。25年は増加し15.2%となった。中部圏は平成17年から3年連続で上昇したものの、21年から3年連続で減少し、10年前の水準とほぼ変わっていない。25年は増加し11.8%となった。利用関係別で見ると、すべての都市圏において、持家、分譲、貸家いずれの利用関係においても前年を上回っている。（表20、21）

(担当：石井 内線2327)