

東京カンテイ 旧耐震設計基準の分譲マンションストックを全国調査

「旧耐震マンション」は全国に 22,000 棟超、約 146 万戸

全国のマンションストックのうち、約 30%が旧耐震基準

分布に地域格差 三大都市圏、地方中核都市に多数のストック

2005 年末までに竣工した  
全国の分譲マンションを  
対象に、都道府県ごとの  
「旧耐震マンション」のス  
トックと都道府県内に占め  
るシェアを集計。

戸数ベースシェアでは

千葉県が 37.2%でトップ

地域経済圏の中心となる  
都道府県で「旧耐震マンシ  
ョン」の棟数/戸数が多く、  
全国で最も多い東京都に  
は 9,257 棟/439,354 戸もの  
ストックが集中している。シ  
ェアは千葉県が 37.2%と  
全国トップで大規模団地  
が多いことに起因する。  
近畿圏でも大阪府の 2,015  
棟/207,974 戸を筆頭に約  
36 万戸のストックがあり、  
中部圏でも愛知県の 1,368  
棟/67,233 戸が突出してい  
る。  
北海道、宮城県、広島県、  
福岡圏にも市街地を中心  
に数多く所在しており、地  
域で程度の差こそあるも  
の、全国に広く分布して  
いることがわかる。

都道府県別 旧耐震マンションストック &amp; シェア

(2005 年末現在)

	旧耐震マンション棟数		旧耐震マンション戸数		全棟数	総戸数
		シェア		シェア		
北海道	585	17.6%	37,637	22.0%	3,333	171,319
青森県	5	7.4%	141	4.2%	68	3,376
岩手県	16	10.3%	734	8.1%	156	9,026
宮城県	225	17.4%	12,521	17.3%	1,290	72,217
秋田県	3	3.9%	95	2.2%	76	4,277
山形県	12	14.8%	421	9.4%	81	4,465
福島県	20	8.7%	1,233	9.2%	231	13,344
茨城県	54	17.9%	4,153	20.1%	302	20,618
栃木県	24	11.7%	1,288	9.9%	205	13,055
群馬県	27	13.6%	1,419	8.2%	198	17,296
埼玉県	1,118	20.5%	91,281	25.9%	5,448	352,491
千葉県	1,026	26.8%	127,762	37.2%	3,835	343,232
東京都	9,257	32.7%	439,354	33.5%	28,280	1,312,430
神奈川県	2,691	20.2%	191,380	25.8%	13,302	742,716
首都圏	14,092	27.7%	849,777	30.9%	50,865	2,750,869
新潟県	131	29.1%	8,111	20.8%	450	38,939
富山県	15	13.5%	637	11.0%	111	5,792
石川県	30	10.4%	725	6.2%	288	11,703
福井県	3	3.2%	111	3.1%	93	3,579
山梨県	16	13.1%	1,388	14.6%	122	9,515
長野県	40	13.3%	1,662	11.2%	301	14,830
岐阜県	25	7.1%	1,280	9.9%	352	12,876
静岡県	234	17.7%	17,521	24.7%	1,322	70,887
愛知県	1,368	19.2%	67,233	23.7%	7,115	283,416
三重県	26	9.3%	1,469	10.2%	280	14,463
中部圏	1,653	18.2%	87,503	22.9%	9,069	381,642
滋賀県	30	8.6%	2,888	9.5%	348	30,422
京都府	342	20.9%	33,167	31.3%	1,637	105,951
大阪府	2,015	27.5%	207,974	35.5%	7,337	585,522
兵庫県	1,607	24.4%	99,352	26.7%	6,581	372,063
奈良県	112	18.7%	11,063	24.3%	598	45,513
和歌山県	43	19.1%	3,873	26.9%	225	14,412
近畿圏	4,149	24.8%	358,317	31.1%	16,726	1,153,883
鳥取県	3	4.8%	460	13.4%	63	3,423
島根県	0	0.0%	0	0.0%	47	2,432
岡山県	40	9.9%	2,378	11.9%	406	20,023
広島県	292	15.7%	14,015	15.9%	1,854	87,935
山口県	25	8.5%	785	5.8%	293	13,445
徳島県	3	2.4%	171	2.3%	125	7,356
香川県	47	12.1%	2,617	14.5%	389	18,097
愛媛県	28	10.0%	1,839	12.5%	279	14,684
高知県	7	5.7%	97	1.4%	122	6,779
福岡県	865	15.4%	58,133	21.5%	5,614	270,911
佐賀県	0	0.0%	0	0.0%	118	5,229
長崎県	34	10.9%	1,128	7.4%	313	15,160
熊本県	45	7.8%	1,915	7.2%	575	26,694
大分県	75	14.9%	2,587	11.7%	504	22,045
宮崎県	14	8.6%	523	6.7%	162	7,825
鹿児島県	67	22.5%	5,420	30.3%	298	17,877
沖縄県	13	3.9%	1,118	10.3%	333	10,886
三大都市圏	19,894	26.0%	1,295,597	30.2%	76,660	4,286,394
全 国	22,659	23.7%	1,461,059	27.8%	95,461	5,250,546

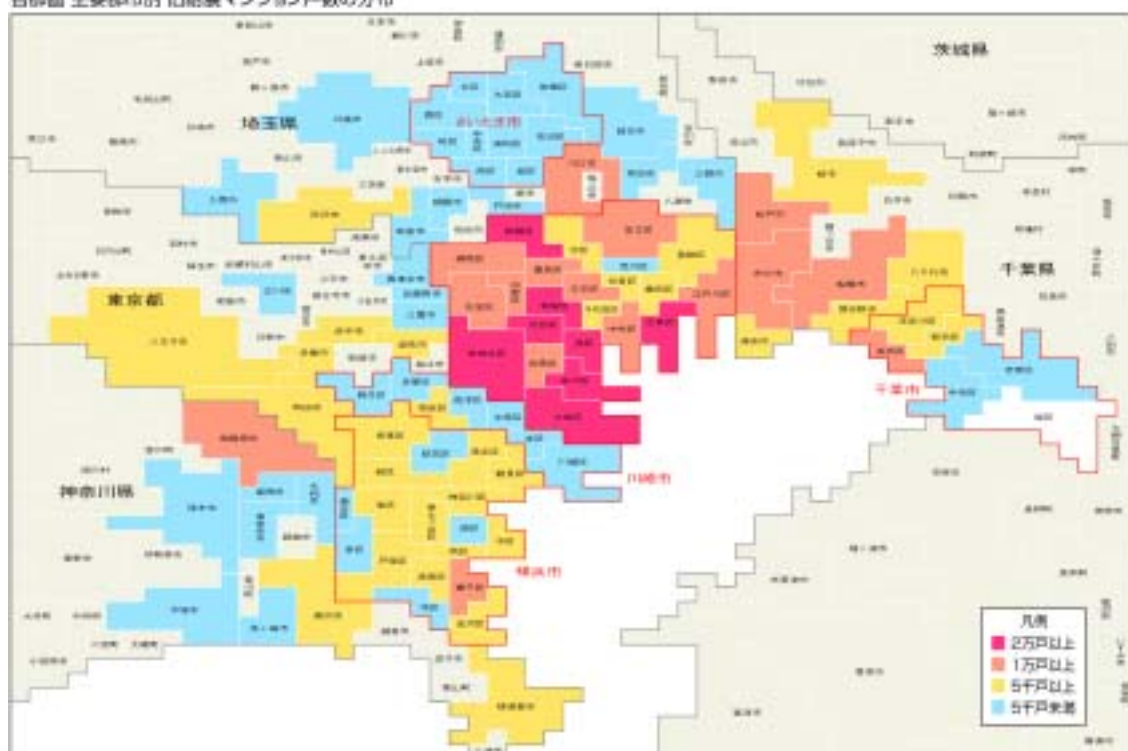
## 全国行政区別 旧耐震マンション戸数ランキング

順位	行政区名	旧耐震戸数	旧耐震シェア	順位	行政区名	旧耐震戸数	旧耐震シェア
1	港区(東京都)	36,599	51.5%	51	宝塚市	7,557	31.5%
2	世田谷区	29,328	35.7%	52	藤沢市	7,445	27.6%
3	新宿区	29,167	42.6%	53	東大阪市	7,429	34.2%
4	渋谷区	25,894	47.6%	54	神戸市中央区	7,371	28.9%
5	江東区	24,431	33.8%	55	横須賀市	7,267	25.8%
6	大田区	22,176	30.8%	56	大阪市西区	7,156	38.8%
7	板橋区	21,802	36.1%	57	名古屋市中区	7,138	44.2%
8	品川区	21,327	38.2%	58	北区(東京都)	7,096	28.6%
9	船橋市	19,646	38.4%	59	奈良市	7,076	33.5%
10	吹田市	19,181	45.8%	60	千葉市花見川区	6,992	48.3%
11	千葉市美浜区	18,090	58.1%	61	横浜市神奈川区	6,935	25.7%
12	杉並区	16,672	36.1%	62	大阪市中央区	6,914	31.0%
13	市川市	16,099	44.6%	63	調布市	6,910	37.2%
14	松戸市	15,633	44.0%	64	横浜市戸塚区	6,883	24.0%
15	豊中市	15,190	42.6%	65	仙台市青葉区	6,829	23.8%
16	目黒区	14,859	44.5%	66	横浜市金沢区	6,827	28.1%
17	西宮市	13,464	29.3%	67	名古屋市千種区	6,726	41.0%
18	中央区(東京都)	13,138	32.2%	68	大阪市住之江区	6,586	48.6%
19	豊島区	12,906	34.2%	69	横浜市鶴見区	6,559	20.0%
20	中野区	12,466	41.2%	70	町田市	6,454	31.2%
21	大阪市淀川区	12,328	43.9%	71	柏市	6,433	33.1%
22	茨木市	12,276	55.0%	72	熱海市	6,409	49.8%
23	川口市	12,187	30.4%	73	札幌市豊平区	6,396	28.9%
24	札幌市中央区	11,894	28.0%	74	千葉市稲毛区	6,358	39.6%
25	文京区	11,422	28.0%	75	浦安市	6,333	31.9%
26	江戸川区	11,307	28.0%	76	習志野市	6,332	43.3%
27	福岡市中央区	11,298	28.4%	77	高槻市	6,116	38.4%
28	相模原市	11,133	24.0%	78	堺市南区	6,083	54.0%
29	足立区	10,929	24.0%	79	横浜市南区	5,972	22.0%
30	練馬区	10,620	22.3%	80	福岡市博多区	5,941	22.2%
31	横浜市磯子区	10,279	47.8%	81	横浜市緑区	5,901	32.9%
32	大阪市北区	9,850	40.8%	82	京都市伏見区	5,805	38.1%
33	福岡市早良区	9,757	44.0%	83	大阪市東淀川区	5,761	51.9%
34	横浜市港北区	9,635	25.4%	84	福岡市南区	5,748	23.2%
35	神戸市須磨区	9,383	46.6%	85	横浜市中区	5,665	21.4%
36	横浜市青葉区	9,369	34.5%	86	所沢市	5,549	27.4%
37	枚方市	8,887	39.7%	87	葛飾区	5,548	16.6%
38	尼崎市	8,811	28.0%	88	箕面市	5,537	55.0%
39	横浜市港南区	8,455	35.2%	89	八千代市	5,329	44.3%
40	大阪市城東区	8,423	43.4%	90	横浜市保土ヶ谷区	5,125	24.1%
41	墨田区	8,378	27.5%	91	府中市	5,025	24.8%
42	八王子市	8,321	22.8%	92	芦屋市	5,005	30.8%
43	千代田区	8,063	46.7%	93	大阪市都島区	4,978	33.9%
44	神戸市東灘区	7,996	22.9%	94	札幌市西区	4,954	27.6%
45	川崎市宮前区	7,986	33.3%	95	北九州市小倉北区	4,947	28.9%
46	明石市	7,930	29.0%	96	武蔵野市	4,894	37.9%
47	多摩市	7,883	40.2%	97	名古屋市名東区	4,813	42.0%
48	台東区	7,746	27.6%	98	堺市北区	4,805	41.0%
49	横浜市旭区	7,741	39.6%	99	広島市中区	4,550	27.2%
50	神戸市垂水区	7,662	36.9%	100	川崎市多摩区	4,527	27.2%

「旧耐震マンション」調査方法：耐震設計基準が改定された 1981 年 6 月以降、1982 年 12 月までに竣工したマンションについて「建築確認日」を基に「旧耐震」と「新耐震」を区分した全国初の調査。1982 年 12 月を便宜上の区分とする他の調査とは異なる。

「旧耐震」と「新耐震」の基準の違い：「旧耐震」では「震度 5 程度の地震に耐えうる住宅」との規定が、「新耐震」では「震度 6 強以上の地震で倒壊しない住宅」と震度階級と共に表現も変更。

首都圏 主要都市別 旧耐震マンション戸数の分布



首都圏行政区別 旧耐震マンション戸数ランキング

順位	行政区名	旧耐震戸数	旧耐震シェア	順位	行政区名	旧耐震戸数	旧耐震シェア
1	港区	36,599	51.5%	11	杉並区	16,672	36.1%
2	世田谷区	29,328	35.7%	12	市川市	16,099	44.6%
3	新宿区	29,167	42.6%	13	松戸市	15,633	44.0%
4	渋谷区	25,894	47.6%	14	目黒区	14,859	44.5%
5	江東区	24,431	33.8%	15	中央区	13,138	32.2%
6	大田区	22,176	30.8%	16	豊島区	12,906	34.2%
7	板橋区	21,802	36.1%	17	中野区	12,466	41.2%
8	品川区	21,327	38.2%	18	川口市	12,187	30.4%
9	船橋市	19,646	38.4%	19	文京区	11,422	28.0%
10	千葉市美浜区	18,090	58.1%	20	江戸川区	11,307	28.0%

### 港区が 36,599 戸でトップ、横浜市にも合計 10 万戸を超える旧耐震マンションが所在

首都圏の行政区で、最も旧耐震マンションのストックが多いのは港区（36,599 戸）で区内の旧耐震シェアも 51.5%と半数を超える。東京都以外では船橋市（19,646 戸）、千葉市美浜区（18,090 戸）など千葉県内の古くからの団地群が所在する地域が上位にランクされており、反対に神奈川県および埼玉県の行政区は登場しない。ただし、ランキングには登場しないが、旧耐震マンションの総数が最も多いのは横浜市（106,089 戸）で市内のストックに占めるシェアは 27.0%に達する。千葉市にも約 36,000 戸、川崎市でも 29,000 戸がストックされている。

発 行 株式会社 東京カンテイ

リリース日 2006年4月27日(木)

発表場所 国土交通省記者会  
大阪建設記者クラブ  
名古屋商工会議所記者クラブ

本記事の無断転載を禁じます。