

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 & 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 |

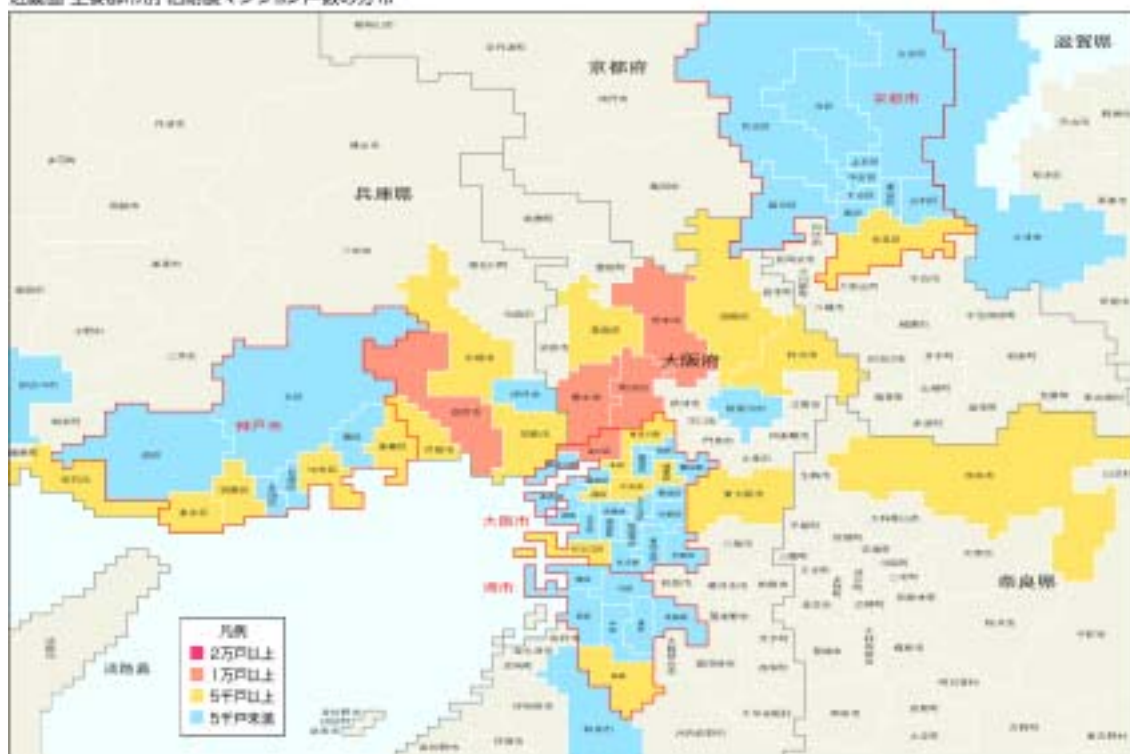
全国行政区別 旧耐震マンション戸数ランキング

| 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。

近畿圏 主要都市別 旧耐震マンション戸数の分布



近畿圏行政区別 旧耐震マンション戸数ランキング

| 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 | 吹田市 | 19,181 | 45.8% | 11 | 神戸市東灘区 | 7,996 | 22.9% |
| 2 | 豊中市 | 15,190 | 42.6% | 12 | 明石市 | 7,930 | 29.0% |
| 3 | 西宮市 | 13,464 | 29.3% | 13 | 神戸市垂水区 | 7,662 | 36.9% |
| 4 | 大阪市淀川区 | 12,328 | 43.9% | 14 | 宝塚市 | 7,557 | 31.5% |
| 5 | 茨木市 | 12,276 | 55.0% | 15 | 東大阪市 | 7,429 | 34.2% |
| 6 | 大阪市北区 | 9,850 | 40.8% | 16 | 神戸市中央区 | 7,371 | 28.9% |
| 7 | 神戸市須磨区 | 9,383 | 46.6% | 17 | 大阪市西区 | 7,156 | 38.8% |
| 8 | 枚方市 | 8,887 | 39.7% | 18 | 奈良市 | 7,076 | 33.5% |
| 9 | 尼崎市 | 8,811 | 28.0% | 19 | 大阪市中央区 | 6,914 | 31.0% |
| 10 | 大阪市城東区 | 8,423 | 43.4% | 20 | 大阪市住之江区 | 6,586 | 48.6% |

吹田市が19,181戸でトップ、大阪市には合計93,000戸を超える旧耐震マンションが所在

近畿圏の行政区で、最も旧耐震マンションのストックが多いのは吹田市（19,181戸）で市内の旧耐震シェアも45.8%と高い。以下豊中市（15,190戸）、西宮市（13,464戸）など古くからマンション分譲が為されてきた北摂および阪神間の行政区の名前が並んでいる。旧耐震シェアが最も高いのは茨木市の55.0%で全ストックの半数を超えている。

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大阪市（93,069戸）で市内のストックに占めるシェアは36.2%に達する。

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。