

政令指定都市のマンション化率、福岡市がトップ

東京カンテイ調査 福岡市が 27.36%で東京 23 区、大阪市を上回る
3.7 世帯に 1 世帯が分譲マンション居住

●全国政令指定都市 マンション化率ベスト10

順位	都市名	2006年				2005年 マンション化率
		総戸数	世帯数	マンション化率	マンション1戸 あたり世帯数	
1	福岡市	170,456	623,086	27.36%	3.7	27.19%
2	横浜市	403,693	1,545,089	26.13%	3.8	25.91%
3	東京23区	1,094,154	4,198,256	26.06%	3.8	25.67%
4	神戸市	172,700	662,984	26.05%	3.8	25.60%
5	千葉市	88,176	380,140	23.20%	4.3	23.01%
6	川崎市	137,817	597,441	23.07%	4.3	22.25%
7	大阪市	269,603	1,229,485	21.93%	4.6	21.24%
8	名古屋市	165,470	934,324	17.71%	5.6	17.48%
9	さいたま市	83,063	477,016	17.41%	5.7	17.16%
10	札幌市	156,335	907,775	17.22%	5.8	17.15%

●各政令指定都市における世帯数に占めるマンション戸数の割合を示す“マンション化率”ランキングで、マンションが集中する東京 23 区や横浜市、大阪市などを押さえて福岡市がトップとなった。福岡市には約 17 万戸のマンションストックがあるのに対して世帯数は 62 万超と政令指定都市としては少なく、その結果マンション化率は 27.36%に達する。3.7 世帯に 1 世帯がマンションを購入して居住していることになる。

●以下、横浜市 (26.13%)、東京 23 区 (26.06%)、神戸市 (26.05%：震災での取り壊しマンションを除く) と続き、人口の集中や地価水準の高さに対応するため、土地の有効利用が求められる大都市圏中心エリアでのマンション選択率の高さが明らかになった。

●約 27 万戸とマンションストック数が政令指定都市の中で 3 番目に多い大阪市は、世帯数が 120 万を超えるため、マンション化率では 7 位となった。特に市内南エリアの西成区で 3.69%、生野区でも 6.28%など低水準で、市内においてもマンション普及の程度に大きな差がある。ただし、2005 年からのマンション化率の伸びは 0.69 ポイントと政令指定都市中トップで、世帯数の伸び率を大きく上回るマンション供給が行われている。

●同じ政令指定都市でも京都市は 13.60%とランキング外 (13 位) に留まり、建物の高さ制限や景観保護を目的として施行されている条例などによる規制が機能していることがわかる。