

東京カンテイ、全国における超高層マンションの供給動向&ストック数について調査・分析

近畿圏のタワーマンション棟数、最も多い行政区は大阪市北区の41棟

大阪市中央区も40棟の僅差で続く 全国でのストック棟数トップは東京都港区の76棟

●大阪府のタワーマンション、開発が加速する北区と中央区で40棟以上と突出

大阪府におけるタワーマンションのストック棟数は全国で2番目に多く、その3/4程度が大阪市に集中している。行政区別では北区と中央区がほぼ同数で突出しており、他にも都市中心部に位置する福島区、西区および天王寺区で10棟以上となっている。また、大阪市の北区や中央区では竣工年代が新しいほどストック棟数も多くなるといった特徴が見られる。

北区でのタワーマンション開発は当初、北区役所の周辺エリアに限られていたのだが、2000年代に入ると梅田北ヤードの先行開発や京阪中之島線の開業を控えていたことで、新たな供給先として「梅田」や「なにわ橋」などの駅周辺でもタワーマンションのストック棟数を増やしていき、「THE UMEDA TOWER」(43階)といった40階建てクラスのタワーマンションも登場し始めていた。2010年代では梅田北ヤードの開発が本格化するのに伴って、「グランフロント大阪オーナーズタワー」といったJR大阪駅最

寄りのタワーマンションも見られるようになり、またリバーフロントエリアには近畿圏でトップの最高階数・総戸数を誇る「ザ・パークハウス中之島タワー」(55階・894戸)なども登場していた。

中央区でも供給先が中心部へとシフトする動きが見られ、当初は区東部の大阪メトロ谷町線エリアが主な供給先であったのだが、2000年代に入ると大阪メトロ堺筋線や御堂筋線の沿線でもタワーマンションの開発が目立つようになる。特に、最近にかけては「淀屋橋」「本町」「心齋橋」など、オフィス街に至近でJR新大阪駅やキタ・ミナミといった商業エリアへの交通利便性も良好な立地でのタワーマンション供給がトレンドとなりつつあるようだ。

大阪府 主要行政区 タワーマンションのストック数および竣工年代別の内訳

行政区名	ストック数		～1999年		2000年～2009年		2010年～2020年		
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	
大阪市	都島区	9	2,307	6	1,449	2	413	1	445
	福島区	15	4,991	2	496	7	2,060	6	2,435
	此花区	5	1,278			4	983	1	295
	西区	19	4,860			10	1,743	9	3,117
	港区	5	1,491	2	596	3	895		
	天王寺区	16	2,458	1	184	11	1,666	4	608
	浪速区	8	2,335			5	1,461	3	874
	東成区	1	155			1	155		
	城東区	6	1,420	1	410	5	1,010		
	阿倍野区	5	1,084			2	647	3	437
	西成区	1	112					1	112
	淀川区	2	599			1	289	1	310
	鶴見区	2	356	1	190	1	166		
	住之江区	3	1,077			3	1,077		
	平野区	1	132					1	132
北区	41	11,445	5	870	16	3,225	20	7,350	
中央区	40	8,026	1	137	18	3,338	21	4,551	
	179	44,126	19	4,332	89	19,128	71	20,666	
堺市	堺区	4	1,230	2	737	1	203	1	290
	東区	4	635			4	635		
	南区	2	389			2	389		
	北区	3	417			1	122	2	295
	13	2,671	2	737	8	1,349	3	585	
豊中市	6	2,021			3	1,104	3	917	
吹田市	3	495	1	251	2	244			
泉大津市	4	725	4	725					
高槻市	6	1,736	1	70	2	495	3	1,171	
貝塚市	1	105	1	105					
守口市	7	1,258			5	866	2	392	
枚方市	5	957			5	957			
八尾市	3	1,738			1	239	2	1,499	
富田林市	1	255	1	255					
寝屋川市	4	1,123			2	641	2	482	
大東市	1	227			1	227			
和泉市	1	150					1	150	
箕面市	2	323			2	323			
摂津市	4	1,588					4	1,588	
高石市	1	145					1	145	
東大阪市	2	623			1	305	1	318	
	243	60,266	29	6,475	121	25,878	93	27,913	

※2018年～2020年のデータは集計時点での予定値

兵庫県内においてまとまったストック棟数を有するのは、神戸市の中心部に位置する中央区と大阪府に隣接する尼崎市のみである。また、タワーマンション史の黎明期以来、継続的な供給が為されてきたのもこの2行政区に限られている。中でも、神戸市中央区は年代を追うごとに多くのタワーマンションが供給される傾向にあり、2013年には50階建てクラスの「シティタワー神戸三宮」(54階)も登場していた。また、1990年代までは高級住宅地がある芦屋市や西神ニュータウン開発が行われた神戸市西区でも5棟以上のタワーマンションが供給されていたものの、2000年以降は全く見られなくなった。

兵庫県・京都府・滋賀県・和歌山県 主要行政区 タワーマンションのストック数および竣工年代別の内訳

行政区名	ストック数		～1999年		2000年～2009年		2010年～2020年			
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数		
兵庫県	神戸市	東灘区	8	2,145	4	1,082	1	243	3	820
		灘区	4	658			4	658		
		兵庫区	2	510	2	510				
		長田区	5	639	1	142	4	497		
		須磨区	4	1,005	2	545	2	460		
		垂水区	2	479			2	479		
		北区	1	70	1	70				
		中央区	26	6,432	5	852	8	1,797	13	3,783
	西区	8	1,484	7	1,047			1	437	
			60	13,422	22	4,248	21	4,134	17	5,040
	尼崎市	11	2,933	2	338	6	1,564	3	1,031	
	明石市	4	734	3	518			1	216	
	西宮市	8	1,883	4	995	4	888			
	芦屋市	6	915	6	915					
	宝塚市	4	1,009			2	471	2	538	
	三田市	1	76	1	76					
		94	20,972	38	7,090	33	7,057	23	6,825	
京都府	亀岡市	1	99			1	99			
	長岡京市	1	174			1	174			
	木津川市	1	186			1	186			
		3	459			3	459			
滋賀県	大津市	4	1,170			3	989	1	181	
	彦根市	1	131			1	131			
	草津市	6	1,462	2	335	3	862	1	265	
	栗東市	1	413	1	413					
		12	3,176	3	748	7	1,982	2	446	
和歌山県	和歌山市	4	402			3	304	1	98	
	西牟婁郡白浜町	1	373	1	373					
		5	775	1	373	3	304	1	98	

※2018年～2020年のデータは集計時点での予定値

●タワーマンションのストック棟数が最も多いのは東京都港区の76棟、ストック戸数では江東区が逆転

全国の主要行政区の中でタワーマンションのストック棟数が最も多いのは東京都港区で、上位30行政区のうち東京23区からは10行政区が入ってきており、大阪市からも北区や中央区など5行政区が登場してきている。ストック戸数では港区と江東区の順位が入れ替わっており、また東京都中央区においても大阪市中区を1万戸以上も上回って逆転している。これは“メガタワーマンション”をはじめとする1棟当たりの戸数規模が大きいタワーマンションが数多く供給されていることに起因している。

