

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

仙台市青葉区のストック棟数は23棟、全国でも9番目の多さ

札幌市中央区、広島市中区、福岡市中央区といった地方中枢都市の中心部は軒並み10棟以上

●仙台市内のタワーマンション、東日本大震災以降に供給が加速

地方中枢4都市の行政区においては、特に仙台市青葉区や福岡市中央区で、転入人口の増加を背景に近年ほどストック棟数が多い傾向にある。仙台市内では2011年3月の東日本大震災を境に、高い耐震性を有するマンションへの需要が高まることとなった。また、2015年12月に開業した地下鉄東西線によってJR仙台駅の東側でオフィスビルや商業施設などの大規模再開発が行われるようになった一方で、駅の西側に位置する青葉区では老朽化した商業ビルやホテル、中小オフィスビルなどの跡地にタワーマンションが新たに登場するといったケースも散見される。福岡市内では住宅地としての人気・格ともに高い中央区や早良区で比較的多くのタワーマンションが存在している。2010年代以降

地方中枢4都市 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別別の内訳

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	
札幌市	中央区	14	2,283	1	249	8	1,282	5	752
	北区	2	440			1	336	1	104
	東区	3	419			2	184	1	235
	白石区	2	293	1	111	1	182		
	西区	5	898			4	635	1	263
	厚別区	1	115	1	115				
	27	4,448	3	475	16	2,619	8	1,354	
仙台市	青葉区	23	3,737	2	436	7	1,362	14	1,939
	宮城野区	2	295	1	197			1	98
	若林区	4	1,057	1	142	3	915		
	太白区	6	2,121	2	503			4	1,618
	35	7,210	6	1,278	10	2,277	19	3,655	
広島市	中区	12	2,546			7	1,186	5	1,360
	東区	1	219					1	219
	南区	5	1,221			2	268	3	953
	西区	1	196	1	196				
	安佐南区	2	330	1	213	1	117		
	佐伯区	2	174			2	174		
	23	4,686	2	409	12	1,745	9	2,532	
福岡市	東区	7	2,044			1	409	6	1,635
	中央区	12	2,213			4	405	8	1,808
	西区	2	318	1	126	1	192		
	早良区	6	1,298	2	410	2	370	2	518
	27	5,873	3	536	8	1,376	16	3,961	

※2018年～2020年のデータは集計時点での予定値

に限ってみると、これまでさほど供給されてこなかった東区においても、副都心計画による大規模再開発に伴って、「千早」や「西鉄香椎」の駅勢圏を中心にストック棟数は6棟を数えるまでに及んでいる。

●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。そのような中で、地方圏からは仙台市青葉区がストック棟数で第9位にランクインする健闘を見せている。一方で、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央区を1万戸以上も上回って逆転している。これは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。

