

平成22年度 住宅着工統計による 再建築状況の概要

情報政策課 建設統計室

1. 調査の目的

本調査は、住宅着工統計のうち、除却を伴う新設住宅着工戸数について集計・整理することにより、再建築の状況を把握することを目的とするものである。

2. 再建築及び再建築率の定義

(1) 住宅の再建築とは、既存の住宅の全部又は一部を除却し、引き続き当該敷地内において住宅を着工することをいう。

注) 住宅以外の事務所・工場等の建築物を除却して新設される住宅や住宅の除却後であつても直ぐに着工されない住宅はこの調査における再建築には該当しない。

(2) 再建築率とは、全新設住宅着工戸数に占める(1)の再建築に係る新設住宅着工戸数の割合をいう。

3. 調査結果の概要

(1) 再建築戸数と除却戸数

① 再建築するために除却された住宅戸数は、全体で71,660戸であり、その跡地に再建築された戸数は、91,353戸(1.27倍)であつた。

除却住宅の再建築後の利用関係は、(表-1)のとおりである。

② 利用関係別の再建築戸数を除却戸数に対する割合でみると、持家が0.90倍、貸家が2.18倍、給与住宅が1.28倍であつた。

また、これを圏域別にみると、首都圏が1.58倍、中部圏が1.13倍、近畿圏が0.99倍、その他地域が1.16倍であつた。(表-2)

(2) 再建築率

① 平成22年度の再建築率は、11.2%であつた。(21年度は11.6%)利用関係別では、(表-3)のとおりである。

・持家 15.4% (21年度は16.2%)
・貸家 13.0% (21年度は12.1%)
・分譲 2.1% (21年度は2.1%)

② 利用関係別に構造別の再建築率をみると(表-4)のとおりである。

・持家
木造が13.6% (21年度は14.5%)、非木造が24.3% (21年度は24.1%)
・貸家
木造が9.7% (21年度は9.1%)、非木造が14.7% (21年度は13.7%)
・分譲
木造が0.9% (21年度は0.9%)、非木造が3.3% (21年度は3.6%)

③ 都市圏別に再建築率をみると（表一５）

のとおりである。

・首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）は13.6%。（21年度は14.0%）

利用関係別では、持家が20.7%、貸家が20.5%、分譲住宅が2.4%。

・中部圏（岐阜県、静岡県、愛知県、三重県）は12.0%。（21年度は11.7%）

利用関係別では、持家が15.4%、貸家が11.9%、分譲住宅が2.9%。

・近畿圏（滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県）は8.9%。（21年度は10.7%）

利用関係別では、持家が16.9%、貸家が9.6%、分譲住宅が1.5%。

・その他の地域は9.4%。（21年度は9.7%）

利用関係別では、持家が12.5%、貸家が7.4%、分譲住宅が1.2%。

（建築統計係）

表一２ 利用関係別（再建築前後で）

	総 計				持 家			
	除 却 戸数A	再建築 戸数B	B - A	B / A	除 却 戸数A	再建築 戸数B	B - A	B / A
全 国	71,660	91,353	19,693	1.27	53,145	47,592	△ 5,553	0.90
三大都市圏	47,650	63,620	15,970	1.34	33,550	29,188	△ 4,362	0.87
首都圏	25,292	39,958	14,666	1.58	18,062	14,863	△ 3,199	0.82
中部圏	11,102	12,545	1,443	1.13	8,442	7,825	△ 617	0.93
近 畿 圏	11,256	11,117	△ 139	0.99	7,046	6,500	△ 546	0.92
その他の地域	24,010	27,733	3,723	1.16	19,595	18,404	△ 1,191	0.94

表一１ 利用関係別（再建築前後で）ごとの増減数

再 建 築 前		再 建 築 後	
除 却 時 の 利 用 関 係 及 び 除 却 戸 数		再 建 築 後 の 利 用 関 係 及 び 戸 数	
総 除 却 戸 数	71,660	持 家	47,592 (52.1%)
		貸 家	38,048 (41.6%)
		給 与 住 宅	1,346 (1.5%)
		分 譲 住 宅	4,367 (4.8%)
		合 計	91,353 (100.0%)
		(1.27倍)	

(内訳)	持 家	53,145	持 家	47,039 (68.9%)
			貸 家	18,326 (26.9%)
			給 与 住 宅	131 (0.2%)
			分 譲 住 宅	2,727 (4.0%)
		小 計	68,223 (100.0%)	
		(1.28倍)		

	貸 家	17,464	持 家	537 (2.5%)
			貸 家	19,476 (90.2%)
			給 与 住 宅	145 (0.7%)
			分 譲 住 宅	1,435 (6.6%)
		小 計	21,593 (100.0%)	
		(1.24倍)		

	給 与 住 宅	1,051	持 家	16 (1.0%)
			貸 家	246 (16.0%)
			給 与 住 宅	1,070 (69.6%)
			分 譲 住 宅	205 (13.3%)
		小 計	1,537 (100.0%)	
		(1.46倍)		

ごとの増減

(単位：戸)

貸 家				給 与				分 譲
除 却 戸数A	再建築 戸数B	B - A	B / A	除 却 戸数A	再建築 戸数B	B - A	B / A	再建築 戸 数
17,464	38,048	20,584	2.18	1,051	1,346	295	1.28	4,367
13,538	29,790	16,252	2.20	562	671	109	1.19	3,971
6,898	21,947	15,049	3.18	332	400	68	1.20	2,748
2,603	3,965	1,362	1.52	57	182	125	3.19	573
4,037	3,878	△ 159	0.96	173	89	△ 84	0.51	650
3,926	8,258	4,332	2.10	489	675	186	1.38	396

表-3 利用関係別再建築率

	総 計					持 家				
	新設住宅 着工戸数	対前年 度 比	再建築 戸 数	対前年 度 比	再建築率	新設住宅 着工戸数	対前年 度 比	再建築 戸 数	対前年 度 比	再建築率
3年度	1,342,977	△ 19.4	299,882	△ 17.0	22.3	447,680	△ 5.6	160,627	△ 2.2	35.9
4	1,419,752	5.7	321,062	7.1	22.6	481,586	7.6	174,732	8.8	36.3
5	1,509,787	6.3	327,819	2.1	21.7	536,908	11.5	185,049	5.9	34.5
6	1,560,620	3.4	338,917	3.4	21.7	580,927	8.2	199,859	8.0	34.4
7	1,484,652	△ 4.9	315,181	△ 7.0	21.2	550,544	△ 5.2	186,608	△ 6.6	33.9
8	1,630,378	9.8	351,328	11.5	21.5	636,306	15.6	222,839	19.4	35.0
9	1,341,347	△ 17.7	260,354	△ 25.9	19.4	451,091	△ 29.1	145,788	△ 34.6	32.3
10	1,179,536	△ 12.1	233,519	△ 10.3	19.8	438,137	△ 2.9	138,675	△ 4.9	31.7
11	1,226,207	4.0	238,845	2.3	19.5	475,632	8.6	143,791	3.7	30.2
12	1,213,157	△ 1.1	217,198	△ 9.1	17.9	437,789	△ 8.0	127,641	△ 11.2	29.2
13	1,173,170	△ 3.3	187,363	△ 13.7	16.0	377,066	△ 13.9	102,650	△ 19.6	27.2
14	1,145,553	△ 2.4	171,522	△ 8.5	15.0	365,507	△ 3.1	90,074	△ 12.3	24.6
15	1,173,649	2.5	164,345	△ 4.2	14.0	373,015	2.1	84,527	△ 6.2	22.7
16	1,193,038	1.7	152,578	△ 7.2	12.8	367,233	△ 1.6	78,942	△ 6.6	21.5
17	1,249,366	4.7	147,207	△ 3.5	11.8	352,577	△ 4.0	74,535	△ 5.6	21.1
18	1,285,246	2.9	141,957	△ 3.6	11.0	355,700	0.9	72,428	△ 2.8	20.4
19	1,035,598	△ 19.4	111,839	△ 21.2	10.8	311,800	△ 12.3	60,117	△ 17.0	19.3
20	1,039,214	0.3	111,734	△ 0.1	10.8	310,670	△ 0.4	57,191	△ 4.9	18.4
21	775,277	△ 25.4	89,753	△ 19.7	11.6	286,993	△ 7.6	46,458	△ 18.8	16.2
22	819,020	5.6	91,353	1.8	11.2	308,517	7.5	47,592	2.4	15.4

表-4 構造別・利用関係別再建築率表

(単位：戸，%)

		新 設 住 宅 着 工 戸 数	再建築戸数	22 年 度 再建築率	21 年 度 再建築率	20 年 度 再建築率
総 計	計	819,020	91,353	11.2	11.6	10.8
	持 家	308,517	47,592	15.4	16.2	18.4
	貸 家	291,840	38,048	13.0	12.1	10.6
	分 譲	212,083	4,367	2.1	2.1	1.9
木 造	計	464,140	45,425	9.8	10.3	10.9
	持 家	255,735	34,790	13.6	14.5	16.5
	貸 家	97,580	9,501	9.7	9.1	7.6
	分 譲	109,617	981	0.9	0.9	1.0
非木造	計	354,880	45,928	12.9	13.2	10.6
	持 家	52,782	12,802	24.3	24.1	27.4
	貸 家	194,260	28,547	14.7	13.7	11.9
	分 譲	102,466	3,386	3.3	3.6	2.4

時系列表

(単位：戸，%)

貸 家					分 譲				
新設住宅 着工戸数	対前年 度 比	再建築 戸 数	対前年 度 比	再建築率	新設住宅 着工戸数	対前年 度 比	再建築 戸 数	対前年 度 比	再建築率
582,236	△ 24.1	115,066	△ 28.4	19.8	272,624	△ 29.5	16,691	△ 43.2	6.1
686,777	18.0	126,310	9.8	18.4	216,572	△ 20.6	12,220	△ 26.8	5.6
651,563	△ 5.1	119,541	△ 5.4	18.3	290,159	34.0	16,550	35.4	5.7
574,151	△ 11.9	107,681	△ 9.9	18.8	377,631	30.1	25,169	52.1	6.7
563,652	△ 1.8	98,192	△ 8.8	17.4	344,666	△ 8.7	25,334	0.7	7.4
616,186	9.3	100,887	2.7	16.4	352,039	2.1	22,470	△ 11.3	6.4
515,838	△ 16.3	83,837	△ 16.9	16.3	350,693	△ 0.4	26,510	18.0	7.6
443,907	△ 13.9	71,748	△ 14.4	16.2	281,845	△ 19.6	19,726	△ 25.6	7.0
426,020	△ 4.0	70,254	△ 2.1	16.5	312,110	10.7	22,386	13.5	7.2
418,200	△ 1.8	65,971	△ 6.1	15.8	346,322	11.0	21,659	△ 3.2	6.3
442,250	5.8	66,958	1.5	15.1	343,918	△ 0.7	16,229	△ 25.1	4.7
454,505	2.8	67,159	0.3	14.8	316,002	△ 8.1	12,809	△ 21.1	4.1
458,708	0.9	64,935	△ 3.3	14.2	333,825	5.6	13,645	6.5	4.1
467,348	1.9	59,691	△ 8.1	12.8	349,044	4.6	12,025	△ 11.9	3.4
517,999	10.8	60,029	0.6	11.6	370,275	6.1	11,332	△ 5.8	3.1
537,943	3.9	58,986	△ 1.7	11.0	382,503	3.3	9,461	△ 16.5	2.5
430,855	△ 19.9	44,142	△ 25.2	10.2	282,632	△ 26.1	6,226	△ 34.2	2.2
444,848	3.2	47,351	7.3	10.6	272,607	△ 3.5	5,178	△ 16.8	1.9
311,463	△ 30.0	37,824	△ 20.1	12.1	163,590	△ 40.0	3,428	△ 33.8	2.1
291,840	△ 6.3	38,048	0.6	13.0	212,083	29.6	4,367	27.4	2.1

表-5 三大都市圏別・利用関係別再建築率表

(単位：戸，%)

		新 設 住 宅 着 工 戸 数	再建築戸数	22 年 度 再建築率	21 年 度 再建築率	20 年 度 再建築率
全 国	計	819,020	91,353	11.2	11.6	10.8
	持 家	308,517	47,592	15.4	16.2	18.4
	貸 家	291,840	38,048	13.0	12.1	10.6
	分 譲	212,083	4,367	2.1	2.1	1.9
首都圏	計	293,732	39,958	13.6	14.0	13.6
	持 家	71,799	14,863	20.7	20.8	25.5
	貸 家	106,959	21,947	20.5	18.5	18.4
	分 譲	113,728	2,748	2.4	2.1	2.6
中部圏	計	104,678	12,545	12.0	11.7	9.5
	持 家	50,844	7,825	15.4	16.7	17.6
	貸 家	33,435	3,965	11.9	10.1	6.3
	分 譲	19,567	573	2.9	0.9	1.6
近畿圏	計	124,572	11,117	8.9	10.7	9.2
	持 家	38,556	6,500	16.9	17.9	20.3
	貸 家	40,243	3,878	9.6	10.3	8.8
	分 譲	44,610	650	1.5	3.6	1.4
その他	計	296,038	27,733	9.4	9.7	9.1
	持 家	147,318	18,404	12.5	13.2	14.9
	貸 家	111,203	8,258	7.4	7.4	6.3
	分 譲	34,178	396	1.2	0.6	0.8

・三大都市圏は次のとおりである。

首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県 中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

表一6 平成22年度 着工新設住宅

	総 数				持 家			
	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	22 年 度 再 建 築 率	21 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	22 年 度 再 建 築 率	21 年 度 再 建 築 率
T 総 数	819,020	91,353	11.2	11.6	308,517	47,592	15.4	16.2
1 北海道	29,922	1,100	3.7	3.5	11,540	515	4.5	5.2
2 青 森	4,680	532	11.4	13.3	3,121	496	15.9	19.3
3 岩 手	5,228	718	13.7	11.9	3,278	527	16.1	14.7
4 宮 城	12,622	1,569	12.4	13.2	5,599	1,050	18.8	16.2
5 秋 田	3,981	787	19.8	17.6	2,505	574	22.9	24.6
6 山 形	4,224	680	16.1	17.9	2,566	560	21.8	25.2
7 福 島	8,912	987	11.1	13.3	5,190	806	15.5	17.7
8 茨 城	19,958	1,954	9.8	9.9	10,647	1,736	16.3	15.9
9 栃 木	13,242	1,589	12.0	13.7	7,218	1,312	18.2	19.5
10 群 馬	12,910	1,299	10.1	10.9	7,141	893	12.5	12.8
11 埼 玉	55,110	6,906	12.5	12.2	18,874	4,009	21.2	21.0
12 千 葉	42,837	3,846	9.0	10.0	14,948	2,143	14.3	16.0
13 東 京	123,996	19,696	15.9	17.0	19,894	4,895	24.6	24.5
14 神奈川	71,789	9,510	13.2	13.3	18,083	3,816	21.1	20.6
15 新 潟	11,306	1,633	14.4	15.4	7,109	1,390	19.6	20.7
16 富 山	5,378	602	11.2	10.4	3,342	434	13.0	15.6
17 石 川	6,706	520	7.8	8.0	3,817	293	7.7	9.0
18 福 井	4,206	452	10.7	13.8	2,483	426	17.2	17.5
19 山 梨	4,554	451	9.9	5.9	3,184	379	11.9	8.3
20 長 野	10,458	1,316	12.6	12.5	7,059	1,098	15.6	16.6
21 岐 阜	11,161	1,390	12.5	11.6	6,701	960	14.3	17.0
22 静 岡	25,806	3,014	11.7	12.3	14,480	2,183	15.1	16.1
23 愛 知	57,627	7,075	12.3	12.0	23,439	3,903	16.7	18.1
24 三 重	10,084	1,066	10.6	8.6	6,224	779	12.5	12.5
25 滋 賀	9,477	951	10.0	11.4	4,990	730	14.6	16.7
26 京 都	14,604	1,320	9.0	12.4	4,681	859	18.4	18.5
27 大 阪	56,864	4,396	7.7	8.3	11,740	2,381	20.3	20.4
28 兵 庫	32,490	3,411	10.5	13.7	11,229	1,633	14.5	16.3
29 奈 良	6,247	636	10.2	11.8	2,926	528	18.0	22.4
30 和歌山	4,890	403	8.2	8.3	2,990	369	12.3	10.3
31 鳥 取	2,273	173	7.6	9.2	1,258	131	10.4	12.5
32 島 根	2,633	32	1.2	1.6	1,434	26	1.8	1.8
33 岡 山	10,379	774	7.5	5.5	5,788	423	7.3	6.0
34 広 島	14,799	1,594	10.8	9.5	5,965	773	13.0	13.6
35 山 口	7,005	506	7.2	8.5	3,513	309	8.8	9.9
36 徳 島	3,788	480	12.7	11.4	2,263	308	13.6	13.5
37 香 川	5,455	567	10.4	5.4	3,109	265	8.5	9.0
38 愛 媛	6,810	650	9.5	11.6	4,028	373	9.3	11.5
39 高 知	2,770	247	8.9	8.2	1,550	211	13.6	13.4
40 福 岡	32,626	1,769	5.4	5.2	10,449	830	7.9	9.7
41 佐 賀	3,978	573	14.4	12.3	2,113	382	18.1	19.1
42 長 崎	5,450	513	9.4	14.4	2,665	323	12.1	11.3
43 熊 本	8,901	763	8.6	8.0	4,506	529	11.7	12.3
44 大 分	5,578	397	7.1	7.1	2,868	187	6.5	6.6
45 宮 崎	5,451	721	13.2	10.9	2,910	283	9.7	10.9
46 鹿児島	8,941	475	5.3	5.0	4,577	248	5.4	5.6
47 沖 縄	10,914	1,310	12.0	15.0	2,523	314	12.4	11.1

(単位: 戸, %)

都道府県別・利用関係別再建築率表

新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	家		分 譲			
		22 年 度 再 建 築 率	21 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	22 年 度 再 建 築 率	21 年 度 再 建 築 率
291,840	38,048	13.0	12.1	212,083	4,367	2.1	2.1
14,465	528	3.7	2.9	3,599	42	1.2	0.6
1,269	32	2.5	5.0	221	1	0.5	1.3
1,567	176	11.2	8.4	357	1	0.3	0.5
4,574	486	10.6	15.1	2,336	14	0.6	0.6
1,126	212	18.8	7.9	320		0.0	0.0
1,212	101	8.3	5.3	411	2	0.5	0.0
2,998	180	6.0	9.3	712		0.0	0.7
6,965	213	3.1	4.4	2,066	3	0.1	0.3
4,317	272	6.3	9.4	1,604	3	0.2	0.7
4,129	395	9.6	10.4	1,558	5	0.3	0.2
18,390	2,561	13.9	12.3	17,568	171	1.0	1.0
14,537	1,446	9.9	11.0	13,286	210	1.6	0.5
48,535	12,574	25.9	23.6	55,038	2,079	3.8	3.8
25,497	5,366	21.0	18.9	27,836	288	1.0	1.1
3,482	170	4.9	7.9	606	4	0.7	0.2
1,637	43	2.6	1.7	372	125	33.6	1.1
2,386	210	8.8	6.6	467	2	0.4	0.0
1,363	23	1.7	1.9	358	2	0.6	0.6
998	46	4.6	2.2	207	2	1.0	0.0
2,446	196	8.0	7.2	925	14	1.5	0.9
2,823	154	5.5	6.1	1,598	273	17.1	0.5
7,925	800	10.1	9.4	3,168	22	0.7	2.5
19,899	2,727	13.7	12.2	13,758	276	2.0	0.6
2,788	284	10.2	4.4	1,043	2	0.2	0.3
2,555	114	4.5	2.8	1,777	67	3.8	0.3
5,477	432	7.9	12.7	4,409	28	0.6	1.8
18,975	1,653	8.7	9.0	25,693	354	1.4	1.6
10,676	1,562	14.6	13.8	10,281	191	1.9	10.0
1,395	89	6.4	7.4	1,885	7	0.4	0.4
1,165	28	2.4	8.3	565	3	0.5	0.2
921	42	4.6	5.8	45		0.0	0.0
1,058	6	0.6	1.5	70		0.0	0.0
3,545	323	9.1	5.9	944	1	0.1	0.0
4,796	688	14.3	9.6	3,931	97	2.5	0.9
2,726	186	6.8	8.8	686		0.0	0.0
1,205	169	14.0	7.3	229		0.0	0.0
1,473	103	7.0	1.9	567		0.0	0.1
1,981	232	11.7	13.0	703	1	0.1	0.4
751	34	4.5	1.2	411		0.0	0.0
15,565	890	5.7	4.0	6,233	44	0.7	0.9
1,486	144	9.7	5.6	312	5	1.6	0.0
2,166	180	8.3	17.5	463	3	0.6	0.0
3,561	185	5.2	5.6	744	1	0.1	0.4
2,096	193	9.2	8.1	582	16	2.7	0.8
2,037	431	21.2	13.8	459	2	0.4	0.3
3,507	216	6.2	4.6	795	4	0.5	1.1
7,395	953	12.9	17.0	885	2	0.2	1.2