

平成16年度

住宅着工統計における再建築状況の概要

建設調査統計課

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っ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107,867戸であり、その跡地に再建築された戸数は、152,578戸(1.41倍)であった。

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見ると、持家が0.92倍、貸家が2.97倍、給与住宅が0.96倍であった。

また、これを圏域別にみると、首都圏が1.80倍、中部圏が1.16倍、近畿圏が1.18

倍、その他地域が1.25倍であった。(表—2)

(2) 再建築率

1) 平成16年度の再建築率は、12.8%であった。(15年度は14.0%) 利用関係別では、表—3のとおりである。

- ・持家 21.5% (15年度は22.7%)
- ・貸家 12.8% (15年度は14.2%)
- ・分譲 3.4% (15年度は4.1%)

最近では持家、貸家、分譲住宅いずれも再建築率は減少傾向にあり、このため全体の再建築率も減少傾向となっている。

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。

① 持家

木造が19.6% (15年度は20.8%)、非木造が29.5% (15年度は30.6%)

② 貸家

木造が9.5% (15年度は11.1%)、非木造が13.8% (15年度は15.1%)

③ 分譲

木造が1.5% (15年度は1.8%)、非木造が4.6% (15年度は5.4%)

3) 都市圏別に再建築率をみると表—5のとおりである。

① 首都圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)は、15.8%。(15年度は16.6%)

表—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	107,867	持 家	78,942 (51.7%)
		貸 家	59,691 (39.1%)
		給与住宅	1,920 (1.3%)
		分譲住宅	12,025 (7.9%)
		合 計	152,578 (100.0%)
		(1.41倍)	
(内訳)			
持 家	85,790	持 家	77,918 (68.3%)
		貸 家	31,238 (27.4%)
		給与住宅	296 (0.3%)
		分譲住宅	4,594 (4.0%)
		小 計	114,046 (100.0%)
		(1.33倍)	
貸 家	20,084	持 家	1,005 (2.9%)
		貸 家	28,015 (80.5%)
		給与住宅	206 (0.6%)
		分譲住宅	5,558 (16.0%)
		小 計	34,784 (100.0%)
		(1.73倍)	
給与住宅	1,993	持 家	19 (0.5%)
		貸 家	438 (11.7%)
		給与住宅	1,418 (37.8%)
		分譲住宅	1,873 (50.0%)
		小 計	3,748 (100.0%)
		(1.88倍)	

利用関係別では、持家が27.3%、貸家が22.7%、分譲住宅が5.0%。

② 中部圏(岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)は、11.9%。(15年度は13.1%)

利用関係別では、持家が20.7%、貸家が7.3%、分譲住宅が1.3%。

③ 近畿圏(滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)は、9.5%。(15年度は11.0%)

利用関係別では、持家が22.4%、貸家が9.0%、分譲住宅が1.6%。

④ その他の地域は、11.6%。(15年度は13.0%)

利用関係別では、持家が18.9%、貸家が8.3%、分譲住宅が1.8%。

表—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	107,867	152,578	44,711	1.41	85,790	78,942	Δ 6,848	0.92
三大都市圏	65,606	99,842	34,236	1.52	49,852	45,129	Δ 4,723	0.91
首都圏	36,806	66,133	29,327	1.80	25,568	22,459	Δ 3,109	0.88
中部圏	13,849	16,132	2,283	1.16	12,448	11,683	Δ 765	0.94
近畿圏	14,951	17,577	2,626	1.18	11,836	10,987	Δ 849	0.93
その他地域	42,261	52,736	10,475	1.25	35,938	33,813	Δ 2,125	0.94

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
63年度	1,662,616	Δ 3.8	377,583	Δ 5.0	22.7	496,760	Δ 11.7	160,902	Δ 8.2	32.4
元	1,672,783	0.6	375,393	Δ 0.6	22.4	499,491	0.5	165,579	2.9	33.1
2	1,665,367	Δ 0.4	361,190	Δ 3.8	21.7	474,375	Δ 5.0	164,195	Δ 0.8	34.6
3	1,342,977	Δ 19.4	299,882	Δ 17.0	22.3	447,680	Δ 5.6	160,627	Δ 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	Δ 4.9	315,181	Δ 7.0	21.2	550,544	Δ 5.2	186,608	Δ 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	Δ 17.7	260,354	Δ 25.9	19.4	451,091	Δ 29.1	145,788	Δ 34.6	32.3
10	1,179,536	Δ 12.1	233,519	Δ 10.3	19.8	438,137	Δ 2.9	138,675	Δ 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	Δ 1.1	217,198	Δ 9.1	17.9	437,789	Δ 8.0	127,641	Δ 11.2	29.2
13	1,173,170	Δ 3.3	187,363	Δ 13.7	16.0	377,066	Δ 13.9	102,650	Δ 19.6	27.2
14	1,145,553	Δ 2.4	171,522	Δ 8.5	15.0	365,507	Δ 3.1	90,074	Δ 12.3	24.6
15	1,173,649	2.5	164,345	Δ 4.2	14.0	373,015	2.1	84,527	Δ 6.2	22.7
16	1,193,038	1.7	152,578	Δ 7.2	12.8	367,233	Δ 1.6	78,942	Δ 6.6	21.5

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
20,084	59,691	39,607	2.97	1,993	1,920	Δ 73	0.96	12,025
14,109	42,716	28,607	3.03	1,645	1,184	Δ 461	0.72	10,813
9,920	33,323	23,403	3.36	1,318	1,039	Δ 279	0.79	9,312
1,359	4,113	2,754	3.03	42	63	21	1.50	273
2,830	5,280	2,450	1.87	285	82	Δ 203	0.29	1,228
5,975	16,975	11,000	2.84	348	736	388	2.11	1,212

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
842,098	Δ 5.1	191,003	Δ 3.7	22.7	298,581	16.7	20,450	9.1	6.8
820,707	Δ 2.5	182,308	Δ 4.6	22.2	321,740	7.8	21,334	4.3	6.6
767,246	Δ 6.5	160,742	Δ 11.8	21.0	386,908	20.3	29,366	37.6	7.6
582,236	Δ 24.1	115,066	Δ 28.4	19.8	272,624	Δ 29.5	16,691	Δ 43.2	6.1
686,777	18.0	126,310	9.8	18.4	216,572	Δ 20.6	12,220	Δ 26.8	5.6
651,563	Δ 5.1	119,541	Δ 5.4	18.3	290,159	34.0	16,550	35.4	5.7
574,151	Δ 11.9	107,681	Δ 9.9	18.8	377,631	30.1	25,169	52.1	6.7
563,652	Δ 1.8	98,192	Δ 8.8	17.4	344,666	Δ 8.7	25,334	0.7	7.4
616,186	9.3	100,887	2.7	16.4	352,039	2.1	22,470	Δ 11.3	6.4
515,838	Δ 16.3	83,837	Δ 16.9	16.3	350,693	Δ 0.4	26,510	18.0	7.6
443,907	Δ 13.9	71,748	Δ 14.4	16.2	281,845	Δ 19.6	19,726	Δ 25.6	7.0
426,020	Δ 4.0	70,254	Δ 2.1	16.5	312,110	10.7	22,386	13.5	7.2
418,200	Δ 1.8	65,971	Δ 6.1	15.8	346,322	11.0	21,659	Δ 3.2	6.3
442,250	5.8	66,958	1.5	15.1	343,918	Δ 0.7	16,229	Δ 25.1	4.7
454,505	2.8	67,159	0.3	14.8	316,002	Δ 8.1	12,809	Δ 21.1	4.1
458,708	0.9	64,935	Δ 3.3	14.2	333,825	5.6	13,645	6.5	4.1
467,348	1.9	59,691	Δ 8.1	12.8	349,044	4.6	12,025	Δ 11.9	3.4

表一4 構造別・利用関係別再建築率表

(単位:戸, %)

区 分			新 設 住 宅 着 工 戸 数	再建築戸数	16 年 度 再建築率	15 年 度 再建築率	14 年 度 再建築率
総 計	計 持家 貸分	計	1,193,038	152,578	12.8	14.0	15.0
		持家	367,233	78,942	21.5	22.7	24.6
		貸分	467,348	59,691	12.8	14.2	14.8
		譲	349,044	12,025	3.4	4.1	4.1
木 造	計 持家 貸分	計	541,960	70,805	13.1	14.5	16.3
		持家	295,320	57,762	19.6	20.8	22.7
		貸分	114,514	10,844	9.5	11.1	12.5
		譲	130,769	1,977	1.5	1.8	2.2
非木造	計 持家 貸分	計	651,078	81,773	12.6	13.6	13.9
		持家	71,913	21,180	29.5	30.6	32.4
		貸分	352,834	48,847	13.8	15.1	15.5
		譲	218,275	10,048	4.6	5.4	5.0

(注) 再建築戸数は、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着工した新設住宅の戸数である。
再建築率は、再建築戸数を新設住宅着工戸数で除したものである。

表一5 三大都市圏別・利用関係別再建築率表

(単位:戸, %)

区 分			新 設 住 宅 着 工 戸 数	再建築戸数	16 年 度 再建築率	15 年 度 再建築率	14 年 度 再建築率
全 国	計 持家 貸分	計	1,193,038	152,578	12.8	14.0	15.0
		持家	367,233	78,942	21.5	22.7	24.6
		貸分	467,348	59,691	12.8	14.2	14.8
		譲	349,044	12,025	3.4	4.1	4.1
首都圏	計 持家 貸分	計	419,088	66,133	15.8	16.6	18.0
		持家	82,371	22,459	27.3	28.7	31.5
		貸分	146,797	33,323	22.7	23.6	24.7
		譲	186,842	9,312	5.0	5.4	5.6
中部圏	計 持家 貸分	計	135,676	16,132	11.9	13.1	14.0
		持家	56,555	11,683	20.7	22.6	23.5
		貸分	56,602	4,113	7.3	7.9	9.7
		譲	21,783	273	1.3	1.4	1.6
近畿圏	計 持家 貸分	計	184,085	17,577	9.5	11.0	11.2
		持家	48,957	10,987	22.4	21.8	23.7
		貸分	58,972	5,280	9.0	11.9	11.5
		譲	74,815	1,228	1.6	2.8	2.5
その他	計 持家 貸分	計	454,189	52,736	11.6	13.0	14.1
		持家	179,350	33,813	18.9	20.1	22.1
		貸分	204,977	16,975	8.3	9.4	10.2
		譲	65,604	1,212	1.8	2.3	2.4

(注) ・再建築戸数は、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着工した新設住宅の戸数である。

・再建築率は、再建築戸数を新設住宅着工戸数で除したものである。

・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-6 平成16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	16 年 度 再 建 築 率	15 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	16 年 度 再 建 築 率	15 年 度 再 建 築 率
T 総 数	1,193,038	152,578	12.8	14.0	367,233	78,942	21.5	22.7
1 北海道	48,148	2,363	4.9	6.6	13,721	1,232	9.0	11.0
2 青森	8,663	1,635	18.9	17.4	4,735	1,195	25.2	26.1
3 岩手	8,776	1,360	15.5	17.5	4,488	982	21.9	24.2
4 宮城	19,946	3,541	17.8	22.6	6,973	2,018	28.9	33.7
5 秋田	7,000	1,508	21.5	24.1	3,908	1,216	31.1	32.9
6 山形	7,473	1,369	18.3	22.7	3,832	1,218	31.8	33.6
7 福島	13,566	2,125	15.7	17.3	7,001	1,617	23.1	25.7
8 茨城	23,460	3,359	14.3	14.8	12,187	2,768	22.7	23.0
9 栃木	19,465	2,409	12.4	13.5	8,926	1,754	19.7	19.6
10 群馬	17,329	2,060	11.9	13.2	8,807	1,483	16.8	17.9
11 埼玉	73,376	10,769	14.7	14.7	21,871	5,976	27.3	30.0
12 千葉	61,214	7,397	12.1	14.6	16,703	3,601	21.6	26.1
13 東京	183,543	34,054	18.6	18.7	21,481	7,463	34.7	33.7
14 神奈川	100,955	13,913	13.8	14.6	22,316	5,419	24.3	24.6
15 新潟	16,327	2,449	15.0	16.0	8,148	2,195	26.9	27.7
16 富山	7,927	1,031	13.0	13.7	4,353	799	18.4	18.7
17 石川	9,538	966	10.1	9.0	4,807	707	14.7	14.5
18 福井	5,582	727	13.0	14.1	3,022	641	21.2	23.0
19 山梨	7,438	952	12.8	12.9	3,733	619	16.6	17.0
20 長野	16,204	2,382	14.7	15.2	9,004	1,907	21.2	21.4
21 岐阜	14,059	1,734	12.3	13.1	7,378	1,521	20.6	23.1
22 静岡	34,913	5,266	15.1	16.6	17,361	3,855	22.2	24.5
23 愛知	71,082	7,335	10.3	11.9	24,454	5,145	21.0	22.5
24 三重	15,622	1,797	11.5	10.6	7,362	1,162	15.8	17.2
25 滋賀	12,456	1,737	13.9	13.2	6,339	1,428	22.5	20.7
26 京都	23,321	2,391	10.3	13.2	6,689	1,314	19.6	21.9
27 大阪	86,146	6,632	7.7	9.2	15,473	3,763	24.3	23.1
28 兵庫	45,640	4,868	10.7	12.5	12,792	2,927	22.9	21.9
29 奈良	9,996	1,298	13.0	12.5	4,015	1,030	25.7	24.9
30 和歌山	6,526	651	10.0	12.0	3,649	525	14.4	14.6
31 鳥取	4,842	531	11.0	10.4	1,627	272	16.7	13.2
32 島根	5,017	419	8.4	14.2	1,686	272	16.1	20.5
33 岡山	15,123	1,378	9.1	9.4	6,825	878	12.9	14.9
34 広島	24,866	3,067	12.3	13.4	7,248	1,294	17.9	19.4
35 山口	10,609	1,104	10.4	12.3	4,318	654	15.1	16.2
36 徳島	5,148	722	14.0	14.3	2,419	459	19.0	18.4
37 香川	8,282	717	8.7	9.5	3,668	575	15.7	17.4
38 愛媛	10,457	1,234	11.8	13.5	4,825	812	16.8	18.6
39 高知	5,531	601	10.9	13.1	2,091	403	19.3	22.3
40 福岡	53,996	3,994	7.4	8.8	11,057	1,556	14.1	16.4
41 佐賀	5,686	845	14.9	17.2	2,322	662	28.5	28.4
42 長崎	9,870	1,406	14.2	20.4	3,641	644	17.7	18.1
43 熊本	12,897	1,452	11.3	11.4	4,664	907	19.4	19.7
44 大分	10,084	704	7.0	8.8	3,407	444	13.0	14.5
45 宮崎	7,876	926	11.8	14.6	3,398	615	18.1	17.8
46 鹿児島	13,220	1,113	8.4	10.6	5,536	534	9.6	10.4
47 沖縄	13,843	2,287	16.5	13.7	2,973	481	16.2	16.7

(単位: 戸, %)

都道府県別・利用関係別再建築率表

貸 家				分 譲			
新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	16 年 度 再 建 築 率	15 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	16 年 度 再 建 築 率	15 年 度 再 建 築 率
467,348	59,691	12.8	14.2	349,044	12,025	3.4	4.1
25,991	962	3.7	5.6	8,023	111	1.4	1.0
3,368	414	12.3	8.5	536	22	4.1	0.8
3,404	374	11.0	11.1	852	4	0.5	7.2
8,761	1,443	16.5	21.0	3,848	31	0.8	3.1
2,296	286	12.5	14.5	709	2	0.3	5.2
2,757	139	5.0	8.7	757	3	0.4	1.9
5,351	494	9.2	9.3	1,196	10	0.8	0.2
8,411	560	6.7	6.6	2,643	2	0.1	1.9
7,923	649	8.2	9.3	2,468	5	0.2	0.1
6,158	539	8.8	10.8	2,279	30	1.3	1.9
22,611	3,519	15.6	14.6	28,615	1,207	4.2	2.7
18,838	2,988	15.9	17.8	25,194	615	2.4	1.1
73,584	20,000	27.2	29.3	86,524	6,003	6.9	7.5
31,764	6,816	21.5	19.9	46,509	1,487	3.2	4.0
6,487	245	3.8	5.1	1,621	3	0.2	0.2
3,018	225	7.5	6.8	534	3	0.6	0.6
3,886	190	4.9	4.1	655	20	3.1	0.2
1,930	81	4.2	5.5	511	1	0.2	0.7
2,798	289	10.3	9.1	863	43	5.0	0.2
5,066	379	7.5	7.8	2,034	75	3.7	1.6
4,136	206	5.0	3.2	2,529	6	0.2	0.1
13,867	1,377	9.9	9.1	3,442	19	0.6	3.0
32,592	2,112	6.5	8.7	13,650	42	0.3	1.4
6,007	418	7.0	4.5	2,162	206	9.5	0.1
4,546	292	6.4	7.0	1,541	14	0.9	0.6
8,816	813	9.2	18.4	7,719	261	3.4	1.3
28,943	2,585	8.9	11.1	40,944	251	0.6	2.4
11,648	1,244	10.7	13.7	20,841	662	3.2	4.9
3,060	259	8.5	6.1	2,883	7	0.2	0.3
1,959	87	4.4	10.9	887	33	3.7	0.3
2,922	257	8.8	8.9	287	2	0.7	0.0
2,426	137	5.6	9.8	778	0	0.0	0.0
6,223	407	6.5	5.0	1,969	79	4.0	0.1
10,623	1,476	13.9	13.8	6,901	283	4.1	4.2
4,856	385	7.9	11.5	1,376	40	2.9	0.1
2,099	216	10.3	10.7	590	47	8.0	9.5
3,123	58	1.9	4.0	1,402	48	3.4	0.2
4,388	399	9.1	11.0	1,190	9	0.8	4.5
2,222	186	8.4	9.0	1,033	11	1.1	4.2
30,648	1,975	6.4	7.8	11,859	214	1.8	2.7
2,943	176	6.0	8.5	380	0	0.0	5.3
4,938	667	13.5	25.5	1,137	70	6.2	7.2
6,435	533	8.3	8.7	1,542	5	0.3	0.1
5,175	255	4.9	5.6	1,435	2	0.1	0.3
3,026	303	10.0	12.2	1,351	2	0.1	10.3
5,496	542	9.9	12.2	2,061	35	1.7	3.0
9,829	1,734	17.6	13.9	784	0	0.0	0.2