

平成15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120,036戸であり、その跡地に再建築された戸数は、164,345戸(1.37倍)であった。

除却住宅の再建築後の利用関係は、表一1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0.92倍、貸家が2.52倍、給与住宅が0.46倍であった。

また、これを圏域別にみると、首都圏が1.71倍、中部圏が1.15倍、近畿圏が1.18

倍、その他地域が1.21倍であった。(表一2)

(2) 再建築率

1) 平成15年度の再建築率は、14.0%であった。(14年度は15.0%) 利用関係別では、表一3のとおりである。

- ・持家 22.7% (14年度は24.6%)
- ・貸家 14.2% (14年度は14.8%)
- ・分譲 4.1% (14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一4のとおりである。

① 持家

木造が20.8% (14年度は22.7%)、非木造が30.6% (14年度は32.4%)

② 貸家

木造が11.1% (14年度は12.5%)、非木造が15.1% (14年度は15.5%)

③ 分譲

木造が1.8% (14年度は2.2%)、非木造が5.4% (14年度は5.0%)

3) 都市圏別に再建築率をみると表一5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、16.6%。(14年度は18.0%)

表一1 利用関係別(再建築前後で)ごとの増減数

再 建 築 前	
除却時の利用関係 及び除却戸数	
総除却戸数	120,036

(内訳)

持家	91,632
----	--------

貸家	25,722
----	--------

給与住宅	2,682
------	-------

再 建 築 後	
再建築後の利用関係 及び戸数	
持家	84,527 (51.4%)
貸家	64,935 (39.5%)
給与住宅	1,238 (0.8%)
分譲住宅	13,645 (8.3%)
合計	164,345 (100.0%)

(1.37倍)

持家	83,231 (69.3%)
貸家	32,742 (27.3%)
給与住宅	338 (0.3%)
分譲住宅	3,700 (3.1%)
小計	120,011 (100.0%)

(1.31倍)

持家	1,267 (3.2%)
貸家	31,426 (79.8%)
給与住宅	130 (0.3%)
分譲住宅	6,578 (16.7%)
小計	39,401 (100.0%)

(1.53倍)

持家	29 (0.6%)
貸家	767 (15.5%)
給与住宅	770 (15.6%)
分譲住宅	3,367 (68.3%)
小計	4,933 (100.0%)

(1.84倍)

利用関係別では、持家が28.7%、貸家が23.6%、分譲住宅が5.4%。

② 中部圏(岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)は、13.1%。(14年度は14.0%)

利用関係別では、持家が22.6%、貸家が7.9%、分譲住宅が1.4%。

③ 近畿圏(滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)は、11.0%。(14年度は11.2%)

利用関係別では、持家が21.8%、貸家が11.9%、分譲住宅が2.8%。

④ その他の地域は、13.0%。(14年度は14.1%)

利用関係別では、持家が20.1%、貸家が9.4%、分譲住宅が2.3%

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	120,036	164,345	44,309	1.37	91,632	84,527	Δ 7,105	0.92
三大都市圏	73,156	107,568	34,412	1.47	53,178	48,073	Δ 5,105	0.90
首都圏	40,944	70,128	29,184	1.71	27,449	24,317	Δ 3,132	0.89
中部圏	15,260	17,504	2,244	1.15	13,519	12,773	Δ 746	0.94
近畿圏	16,952	19,936	2,984	1.18	12,210	10,983	Δ 1,227	0.90
その他地域	46,880	56,777	9,897	1.21	38,454	36,454	Δ 2,000	0.95

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

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
25,722	64,935	39,213	2.52	2,682	1,238	Δ 1,444	0.46	13,645
17,768	46,521	28,753	2.62	2,210	590	Δ 1,620	0.27	12,384
12,240	35,438	23,198	2.90	1,255	293	Δ 962	0.23	10,080
1,701	4,373	2,672	2.57	40	72	Δ 32	1.80	286
3,827	6,710	2,883	1.75	915	225	Δ 690	0.25	2,018
7,954	18,414	10,460	2.32	472	648	Δ 176	1.37	1,261

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

表—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	15 年 度 再建築率	14 年 度 再建築率	13 年 度 再建築率
総 計	計	1,173,649	164,345	14.0	15.0	16.0
	持 家	373,015	84,527	22.7	24.6	27.2
	貸 家	458,708	64,935	14.2	14.8	15.1
	分 譲	333,825	13,645	4.1	4.1	4.7
木 造	計	529,044	76,765	14.5	16.3	18.0
	持 家	301,085	62,527	20.8	22.7	25.3
	貸 家	106,258	11,803	11.1	12.5	12.6
	分 譲	120,180	2,160	1.8	2.2	2.8
非木造	計	644,605	87,580	13.6	13.9	14.4
	持 家	71,930	22,000	30.6	32.4	34.8
	貸 家	352,450	53,132	15.1	15.5	15.9
	分 譲	213,645	11,485	5.4	5.0	5.6

(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—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	15 年 度 再建築率	14 年 度 再建築率	13 年 度 再建築率
全 国	計	1,173,649	164,345	14.0	15.0	16.0
	持 家	373,015	84,527	22.7	24.6	27.2
	貸 家	458,708	64,935	14.2	14.8	15.1
	分 譲	333,825	13,645	4.1	4.1	4.7
首都圏	計	422,750	70,128	16.6	18.0	17.9
	持 家	84,800	24,317	28.7	31.5	33.3
	貸 家	150,274	35,438	23.6	24.7	24.6
	分 譲	186,173	10,080	5.4	5.6	5.7
中部圏	計	133,901	17,504	13.1	14.0	15.1
	持 家	56,642	12,773	22.6	23.5	26.1
	貸 家	55,501	4,373	7.9	9.7	9.9
	分 譲	20,479	286	1.4	1.6	2.7
近畿圏	計	181,174	19,936	11.0	11.2	13.2
	持 家	50,361	10,983	21.8	23.7	28.2
	貸 家	56,530	6,710	11.9	11.5	13.5
	分 譲	73,164	2,018	2.8	2.5	3.9
その他	計	435,824	56,777	13.0	14.1	15.7
	持 家	181,212	36,454	20.1	22.1	24.5
	貸 家	196,403	18,414	9.4	10.2	10.9
	分 譲	54,009	1,261	2.3	2.4	3.8

(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15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	15 年 度 再 建 築 率	14 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	15 年 度 再 建 築 率	14 年 度 再 建 築 率
T 総 数	1,173,649	164,345	14.0	15.0	373,015	84,527	22.7	24.6
1 北海道	50,724	3,331	6.6	8.4	14,340	1,582	11.0	13.6
2 青 森	9,341	1,625	17.4	17.8	5,042	1,314	26.1	27.4
3 岩 手	9,067	1,590	17.5	18.6	4,722	1,145	24.2	26.3
4 宮 城	18,511	4,190	22.6	24.1	7,013	2,361	33.7	34.2
5 秋 田	6,803	1,642	24.1	25.4	3,889	1,279	32.9	34.7
6 山 形	6,832	1,553	22.7	19.8	3,910	1,314	33.6	32.8
7 福 島	13,548	2,350	17.3	18.7	6,935	1,782	25.7	28.8
8 茨 城	23,434	3,478	14.8	15.7	12,461	2,866	23.0	22.9
9 栃 木	18,788	2,539	13.5	15.6	9,156	1,796	19.6	21.2
10 群 馬	17,356	2,297	13.2	12.9	8,583	1,533	17.9	17.5
11 埼 玉	71,513	10,490	14.7	16.8	21,321	6,399	30.0	32.3
12 千 葉	55,064	8,055	14.6	16.2	17,262	4,502	26.1	26.8
13 東 京	201,003	37,644	18.7	20.9	22,606	7,616	33.7	39.4
14 神 奈 川	95,170	13,939	14.6	14.4	23,611	5,800	24.6	26.9
15 新 潟	16,514	2,644	16.0	18.6	8,231	2,276	27.7	31.5
16 富 山	7,254	994	13.7	14.7	4,380	820	18.7	21.2
17 石 川	9,213	831	9.0	11.0	4,552	659	14.5	17.0
18 福 井	6,273	887	14.1	14.3	3,117	716	23.0	24.2
19 山 梨	6,933	893	12.9	12.0	3,585	609	17.0	17.6
20 長 野	16,180	2,464	15.2	15.5	9,546	2,047	21.4	23.9
21 岐 阜	14,936	1,955	13.1	14.1	7,740	1,790	23.1	26.1
22 静 岡	34,037	5,655	16.6	17.0	17,523	4,298	24.5	25.7
23 愛 知	70,632	8,382	11.9	12.8	24,146	5,440	22.5	22.6
24 中 京	14,296	1,512	10.6	12.4	7,233	1,245	17.2	18.3
25 滋 賀	12,512	1,654	13.2	12.5	6,219	1,289	20.7	23.3
26 京 都	22,459	2,973	13.2	11.9	7,273	1,590	21.9	21.8
27 大 阪	87,814	8,056	9.2	9.6	15,846	3,661	23.1	26.2
28 兵 庫	41,583	5,187	12.5	13.3	12,833	2,812	21.9	23.6
29 奈 良	9,743	1,218	12.5	12.3	4,214	1,050	24.9	25.9
30 和 歌 山	7,063	848	12.0	12.9	3,976	581	14.6	16.6
31 鳥 取	4,299	445	10.4	15.2	1,595	211	13.2	24.4
32 島 根	3,637	516	14.2	15.0	1,805	370	20.5	24.7
33 岡 山	14,570	1,368	9.4	13.1	6,907	1,028	14.9	17.7
34 広 島	21,254	2,848	13.4	15.9	7,242	1,402	19.4	23.9
35 山 口	10,181	1,251	12.3	10.8	4,403	714	16.2	17.5
36 徳 島	5,310	761	14.3	15.3	2,540	468	18.4	22.1
37 香 川	7,348	697	9.5	9.8	3,167	552	17.4	20.0
38 愛 媛	11,505	1,556	13.5	14.8	4,955	920	18.6	19.9
39 高 知	5,815	759	13.1	12.4	2,120	473	22.3	21.8
40 福 岡	46,576	4,084	8.8	10.0	10,927	1,789	16.4	19.7
41 佐 賀	5,169	888	17.2	15.3	2,298	652	28.4	27.7
42 長 崎	9,237	1,887	20.4	15.9	3,489	633	18.1	19.9
43 熊 本	12,739	1,454	11.4	12.5	4,628	911	19.7	21.2
44 大 分	8,409	736	8.8	9.9	3,495	507	14.5	15.8
45 宮 崎	7,744	1,133	14.6	16.3	3,453	616	17.8	20.4
46 鹿 児 島	12,023	1,270	10.6	10.0	5,578	582	10.4	11.5
47 沖 縄	13,237	1,816	13.7	14.6	3,148	527	16.7	17.6

都道府県別・利用関係別再建築率表

(単位:戸, %)

貸 家				分 譲			
新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	15 年 度 再 建 築 率	14 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	15 年 度 再 建 築 率	14 年 度 再 建 築 率
458,708	64,935	14.2	14.8	333,825	13,645	4.1	4.1
28,488	1,583	5.6	7.1	7,304	74	1.0	3.3
3,574	304	8.5	8.8	644	5	0.8	0.4
3,291	365	11.1	12.1	1,035	75	7.2	0.0
8,118	1,703	21.0	24.0	3,302	102	3.1	3.7
2,160	314	14.5	16.8	677	35	5.2	0.2
2,298	201	8.7	8.7	567	11	1.9	6.0
5,529	515	9.3	9.3	991	2	0.2	2.7
8,360	549	6.6	9.0	2,333	44	1.9	0.2
7,941	739	9.3	11.7	1,632	1	0.1	0.2
6,630	714	10.8	9.4	1,998	38	1.9	1.6
22,631	3,299	14.6	14.3	27,381	749	2.7	4.2
18,637	3,314	17.8	20.1	18,914	216	1.1	3.1
76,158	22,281	29.3	31.3	101,378	7,565	7.5	7.7
32,848	6,544	19.9	20.3	38,500	1,550	4.0	3.2
6,702	343	5.1	6.6	1,499	3	0.2	0.4
2,497	170	6.8	5.2	348	2	0.6	0.2
4,131	168	4.1	6.9	487	1	0.2	0.5
2,506	139	5.5	3.2	575	4	0.7	0.2
2,844	260	9.1	6.9	477	1	0.2	0.0
4,903	383	7.8	6.1	1,652	26	1.6	1.5
5,056	161	3.2	4.0	2,105	3	0.1	0.2
13,370	1,218	9.1	9.5	2,772	83	3.0	3.5
31,381	2,735	8.7	11.4	14,388	199	1.4	1.4
5,694	259	4.5	6.8	1,214	1	0.1	2.0
4,887	341	7.0	3.6	1,256	8	0.6	0.7
6,909	1,270	18.4	12.2	8,114	108	1.3	2.1
29,717	3,300	11.1	11.9	41,927	1,009	2.4	1.9
10,276	1,408	13.7	15.1	18,078	882	4.9	4.6
2,608	158	6.1	5.1	2,916	8	0.3	1.3
2,133	233	10.9	9.8	873	3	0.3	0.2
2,248	201	8.9	12.7	393	0	0.0	0.0
1,241	122	9.8	8.9	507	0	0.0	0.0
6,035	304	5.0	10.0	1,493	1	0.1	0.1
8,413	1,159	13.8	15.2	5,408	225	4.2	5.7
4,636	531	11.5	7.4	1,082	1	0.1	2.2
2,191	234	10.7	10.2	495	47	9.5	0.0
2,778	111	4.0	3.4	1,330	2	0.2	0.0
5,131	562	11.0	10.4	1,311	59	4.5	7.6
2,764	248	9.0	9.0	690	29	4.2	0.6
26,206	2,042	7.8	8.6	9,014	246	2.7	2.3
2,197	187	8.5	6.5	600	32	5.3	0.0
4,593	1,170	25.5	18.0	923	66	7.2	1.7
6,172	540	8.7	9.1	1,805	1	0.1	3.6
4,036	224	5.6	8.4	711	2	0.3	0.3
3,310	404	12.2	15.9	900	93	10.3	2.2
5,342	653	12.2	10.8	1,025	31	3.0	0.7
9,138	1,272	13.9	13.8	801	2	0.2	6.2