

平成13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、住宅着工統計の新設住宅着工戸数

のうち、除却を伴う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。

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	143,277	持 家 102,650 (54.8%)
		貸 家 66,958 (35.7%)
		給与住宅 1,526 (0.8%)
		分譲住宅 16,229 (8.7%)
		合 計 187,363 (100.0%)
		(1.31倍)
(内訳)		持 家 101,137 (72.5%)
持 家 111,716		貸 家 31,797 (22.8%)
		給与住宅 318 (0.2%)
		分譲住宅 6,196 (4.4%)
		小 計 139,448 (100.0%)
		(1.25倍)
		持 家 1,474 (3.3%)
貸 家 29,341		貸 家 34,475 (77.8%)
		給与住宅 172 (0.4%)
		分譲住宅 8,198 (18.5%)
		小 計 44,319 (100.0%)
		(1.51倍)
		持 家 39 (1.1%)
給与住宅 2,220		貸 家 686 (19.1%)
		給与住宅 1,036 (28.8%)
		分譲住宅 1,835 (51.0%)
		小 計 3,596 (100.0%)
		(1.62倍)

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	143, 277	187, 363	44, 086	1. 31	111, 716	102, 650	Δ 9, 066	0. 92
三 大 都 市 圏	84, 893	116, 554	31, 661	1. 37	62, 903	56, 674	Δ 6, 229	0. 90
首 都 圏	45, 809	70, 563	24, 754	1. 54	31, 340	28, 009	Δ 3, 331	0. 89
中 部 圏	17, 951	20, 917	2, 966	1. 17	15, 111	14, 258	Δ 853	0. 94
近 畿 圏	21, 133	25, 074	3, 941	1. 19	16, 452	14, 407	Δ 2, 045	0. 88
そ の 他 地 域	58, 384	70, 809	12, 425	1. 21	48, 813	45, 976	Δ 2, 837	0. 94

表一 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

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。
- (2) 再建築率とは、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戸数は、全体で143, 277戸、その跡地に再建築された戸数は、187, 363戸（1. 31倍）であった。
- 除却住宅と再建築後の利用関係の対応関係をみると表一 1 のとおりである。
- ② 再建築戸数の除却戸数に対する割合を利用関係別にみると、持家が0. 92倍、貸家が

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
29, 341	66, 958	37, 617	2. 28	2, 220	1, 526	Δ 694	0. 69	16, 229
20, 259	45, 089	24, 830	2. 23	1, 731	758	Δ 973	0. 44	14, 033
13, 304	32, 167	18, 863	2. 42	1, 165	294	Δ 871	0. 25	10, 093
2, 722	5, 804	3, 082	2. 13	118	180	62	1. 53	675
4, 233	7, 118	2, 885	1. 68	448	284	Δ 164	0. 63	3, 265
9, 082	21, 869	12, 787	2. 41	489	768	279	1. 57	2, 196

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

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	13 年 度 再建築率	12 年 度 再建築率	11 年 度 再建築率
総 計	計	1, 173, 170	187, 363	16. 0	17. 9
	持 貸	377, 066	102, 650	27. 2	29. 2
	分 家	442, 250	66, 958	15. 1	15. 8
	譲 家	343, 918	16, 229	4. 7	6. 3
木 造	計	514, 395	92, 482	18. 0	20. 1
	持 貸	301, 111	76, 191	25. 3	27. 1
	分 家	103, 634	13, 068	12. 6	14. 5
	譲 家	108, 132	2, 979	2. 8	3. 0
非 木 造	計	658, 775	94, 881	14. 4	16. 1
	持 貸	75, 955	26, 459	34. 8	36. 7
	分 家	338, 616	53, 890	15. 9	16. 1
	譲 家	235, 786	13, 250	5. 6	7. 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。

(参考)

〔一戸建持家〕

(単位：戸，%)

区 分	新設住宅 着工戸数	再建築戸数	13年度 再建築率	12年度 再建築率	11年度 再建築率
木 造	300,584	75,942	25.3	27.1	27.9
非 木 造	73,781	25,371	34.4	36.4	38.0

〔共同建貸家〕

(単位：戸，%)

区 分	新設住宅 着工戸数	再建築戸数	13年度 再建築率	12年度 再建築率	11年度 再建築率
木 造	68,520	9,398	13.7	15.3	16.0
非 木 造	322,192	51,489	16.0	16.2	16.9

〔分譲住宅〕

(単位：戸，%)

区 分	新設住宅 着工戸数	再建築戸数	13年度 再建築率	12年度 再建築率	11年度 再建築率
一 戸 建	119,009	3,106	2.6	2.9	3.4
マ ン シ ョ ン	222,858	12,867	5.8	8.1	9.4

表一五 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	13年度 再建築率	12年度 再建築率	11年度 再建築率
全 国	計	1,173,170	187,363	16.0	17.9	19.5
	持家	377,066	102,650	27.2	29.2	30.2
	貸家	442,250	66,958	15.1	15.8	16.5
	分譲	343,918	16,229	4.7	6.3	7.2
首都圏	計	393,625	70,563	17.9	20.3	22.4
	持家	84,020	28,009	33.3	36.1	38.2
	貸家	130,541	32,167	24.6	25.4	25.9
	分譲	176,839	10,093	5.7	7.8	8.9
中部圏	計	138,550	20,917	15.1	16.9	18.2
	持家	54,679	14,258	26.1	28.7	30.6
	貸家	58,500	5,804	9.9	10.8	10.6
	分譲	24,609	675	2.7	2.1	2.8
近畿圏	計	189,298	25,074	13.2	15.3	17.8
	持家	51,078	14,407	28.2	29.4	31.6
	貸家	52,769	7,118	13.5	14.3	15.9
	分譲	84,247	3,265	3.9	5.5	7.3
そ の 他	計	451,697	70,809	15.7	17.2	18.3
	持家	187,289	45,976	24.5	26.1	26.4
	貸家	200,440	21,869	10.9	11.4	12.3
	分譲	58,223	2,196	3.8	4.9	4.3

(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

2.28倍、給与住宅が0.69倍であった。

また、これを圏域別にみると、首都圏が1.54倍、中部圏が1.17倍、近畿圏が1.19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13年度の再建築率は、16.0%であった。(12年度は17.9%)

これを利用関係別にみると(表一3)

- ・持家27.2% (12年度は29.2%)
- ・貸家15.1% (12年度は15.8%)
- ・分譲住宅4.7% (12年度は6.3%)

となっている。

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)

① 持家

木造が25.3%，非木造が34.8%。

このうち、木造の一戸建てが25.3%，非木造の一戸建てが34.4%。

② 貸家

木造が12.6%，非木造が15.9%。

このうち、木造の共同建てが13.7%，非木造の共同建てが16.0%。

③ 分譲住宅

木造が2.8%，非木造が5.6%。

このうち、一戸建てが2.6%，マンションが5.8%。

3) 都市圏別に再建築率をみると(表一5)

① 首都圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)は、17.9%。(12年度は20.3%)

利用関係別では、持家が33.3%，貸家が24.6%，分譲住宅が5.7%。

② 中部圏(岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)は、15.1%。(12年度は16.9%)

利用関係別では、持家が26.1%，貸家が9.9%，分譲住宅が2.7%。

③ 近畿圏(滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)は、13.2%。(12年度は15.3%)

利用関係別では、持家が28.2%，貸家が13.5%，分譲住宅が3.9%。

④ その他地域は、15.7%。(12年度は17.2%)

利用関係別では、持家が24.5%，貸家が10.9%，分譲住宅が3.8%。

表一6 平成13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	13 年 度 再建築率	12 年 度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	13 年 度 再建築率	12 年 度 再建築率
T	総 数	1,173,170	187,363	16.0	17.9	377,066	102,650	27.2	29.2
1	北海道	47,881	4,944	10.3	10.8	15,680	2,673	17.0	17.0
2	青 森	11,470	2,585	22.5	23.7	5,767	1,951	33.8	34.5
3	岩 手	10,908	2,092	19.2	21.4	5,240	1,467	28.0	29.2
4	宮 城	21,144	5,370	25.4	26.8	6,989	2,680	38.3	40.5
5	秋 田	8,344	2,247	26.9	28.2	4,440	1,685	38.0	38.6
6	山 形	8,857	1,765	19.9	23.0	4,100	1,376	33.6	36.7
7	福 島	15,172	3,099	20.4	23.7	7,469	2,394	32.1	32.2
8	茨 城	23,748	4,275	18.0	21.1	12,686	3,363	26.5	28.4
9	栃 木	18,199	2,626	14.4	15.3	8,667	2,108	24.3	22.2
10	群 馬	16,661	2,436	14.6	19.5	8,186	1,671	20.4	24.2
11	埼 玉	65,945	12,422	18.8	21.3	21,793	7,750	35.6	37.4
12	千 葉	58,456	7,910	13.5	17.9	16,718	4,680	28.0	32.4
13	東 京	166,961	35,421	21.2	24.7	21,457	8,844	41.2	43.9
14	神奈川	102,263	14,810	14.5	14.6	24,052	6,735	28.0	30.8
15	新 潟	16,418	3,443	21.0	25.5	8,247	2,974	36.1	39.0
16	富 山	7,986	1,415	17.7	23.0	4,496	1,107	24.6	28.2
17	石 川	9,504	1,181	12.4	12.6	4,749	873	18.4	21.3
18	福 井	6,006	977	16.3	17.4	3,145	760	24.2	27.2
19	山 梨	7,202	1,011	14.0	14.5	3,812	846	22.2	22.4
20	長 野	19,923	3,354	16.8	18.0	9,803	2,534	25.8	26.7
21	岐 阜	16,317	2,871	17.6	19.7	7,546	2,228	29.5	30.9
22	静 岡	35,022	6,477	18.5	21.2	17,261	4,632	26.8	29.5
23	愛 知	71,781	9,616	13.4	14.6	22,739	5,862	25.8	28.9
24	三 重	15,430	1,953	12.7	14.3	7,133	1,536	21.5	23.6
25	滋 賀	14,432	2,067	14.3	17.6	6,294	1,698	27.0	29.5
26	京 都	22,459	3,421	15.2	15.0	7,703	2,021	26.2	24.8
27	大 阪	87,283	10,593	12.1	14.9	15,654	4,892	31.3	33.8
28	兵 庫	48,494	6,496	13.4	15.8	13,430	3,836	28.6	29.6
29	奈 良	9,975	1,567	15.7	16.1	4,128	1,182	28.6	29.3
30	和歌山	6,655	930	14.0	13.1	3,869	778	20.1	18.9
31	鳥 取	5,370	858	16.0	17.2	1,930	609	31.6	30.9
32	島 根	4,874	716	14.7	12.9	2,145	490	22.8	23.0
33	岡 山	13,898	162	1.2	14.2	6,367	126	2.0	23.0
34	広 島	21,099	4,110	19.5	17.4	6,642	1,960	29.5	26.8
35	山 口	10,012	1,547	15.5	15.4	4,502	975	21.7	22.0
36	徳 島	5,123	908	17.7	18.9	2,601	613	23.6	25.9
37	香 川	8,276	1,000	12.1	14.0	3,433	817	23.8	24.9
38	愛 媛	10,406	1,788	17.2	20.2	5,036	1,170	23.2	24.4
39	高 知	6,573	869	13.2	16.1	2,182	491	22.5	23.1
40	福 岡	44,561	4,853	10.9	11.2	11,347	2,397	21.1	20.8
41	佐 賀	5,211	953	18.3	20.2	2,622	816	31.1	33.1
42	長 崎	9,289	1,922	20.7	21.3	3,692	876	23.7	25.4
43	熊 本	12,211	1,657	13.6	15.7	4,538	1,084	23.9	26.4
44	大 分	9,722	1,514	15.6	15.5	3,620	678	18.7	23.0
45	宮 崎	8,119	1,445	17.8	17.9	3,699	869	23.5	24.0
46	鹿 児 島	13,706	1,507	11.0	11.9	5,836	828	14.2	13.7
47	沖 縄	13,824	2,180	15.8	13.9	3,621	715	19.7	19.1

都道府県別・利用関係別再建築率表

(単位：戸，%)

		家 賃				分 譲			
		新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	13 年 度 再建築率	12 年 度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	13 年 度 再建築率	12 年 度 再建築率
		442,250	66,958	15.1	15.8	343,918	16,229	4.7	6.3
		24,427	2,152	8.8	8.6	6,723	29	0.4	2.9
		4,878	622	12.8	10.9	578	6	1.0	1.1
		4,705	618	13.1	13.2	879	2	0.2	5.7
		9,525	2,448	25.7	25.5	4,474	234	5.2	8.0
		3,037	522	17.2	19.1	771	3	0.4	0.9
		4,083	379	9.3	8.9	644	7	1.1	0.4
		6,031	669	11.1	11.8	1,479	16	1.1	13.6
		9,204	781	8.5	11.9	1,739	96	5.5	2.0
		8,160	504	6.2	8.1	1,100	3	0.3	0.7
		6,445	736	11.4	15.7	1,916	28	1.5	1.8
		18,941	3,287	17.4	18.8	24,864	1,287	5.2	7.1
		17,368	2,811	16.2	14.5	24,221	408	1.7	6.4
		61,734	19,306	31.3	34.0	82,489	7,149	8.7	11.6
		32,498	6,763	20.8	19.2	45,265	1,249	2.8	2.6
		6,555	458	7.0	10.4	1,485	1	0.1	1.2
		2,775	266	9.6	16.6	647	42	6.5	0.7
		4,125	282	6.8	4.1	517	7	1.4	0.8
		2,123	173	8.1	3.2	651	0	0.0	13.3
		2,811	135	4.8	5.7	570	29	5.1	0.3
		7,993	684	8.6	8.8	1,802	68	3.8	5.6
		6,299	489	7.8	9.5	2,335	99	4.2	2.9
		14,297	1,631	11.4	13.3	3,288	179	5.4	5.6
		31,770	3,303	10.4	10.8	16,984	366	2.2	1.5
		6,134	381	6.2	5.6	2,002	31	1.5	0.4
		4,836	298	6.2	8.5	3,067	15	0.5	1.6
		6,152	1,081	17.6	15.7	8,441	315	3.7	4.2
		25,755	4,019	15.6	16.2	45,606	1,619	3.5	5.6
		11,953	1,389	11.6	13.8	22,669	1,128	5.0	6.6
		2,350	188	8.0	8.5	3,474	183	5.3	3.5
		1,723	143	8.3	7.2	990	5	0.5	3.8
		2,843	205	7.2	8.6	409	1	0.2	6.0
		2,121	221	10.4	7.7	564	1	0.2	0.1
		5,472	36	0.7	6.1	1,750	0	0.0	0.4
		8,645	1,823	21.1	15.3	5,646	292	5.2	9.9
		4,114	460	11.2	10.2	1,290	32	2.5	4.5
		1,848	263	14.2	12.3	544	27	5.0	6.0
		3,429	144	4.2	6.0	1,392	31	2.2	6.9
		3,897	610	15.7	19.7	1,336	5	0.4	2.5
		3,278	317	9.7	15.5	957	48	5.0	0.4
		22,893	1,768	7.7	8.8	9,989	643	6.4	5.3
		1,872	132	7.1	11.8	674	1	0.1	0.1
		4,117	711	17.3	19.9	1,217	239	19.6	13.1
		5,752	535	9.3	10.2	1,723	9	0.5	0.9
		4,746	770	16.2	13.9	1,216	57	4.7	1.3
		3,426	551	16.1	14.6	902	16	1.8	7.5
		6,070	506	8.3	10.8	1,542	150	9.7	6.3
		9,040	1,388	15.4	12.0	1,097	73	6.7	7.1