

平成12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 172,439	持 家 127,641
	貸 家 65,971
	給 与 住 宅 1,927
	分 譲 住 宅 21,659
	合 計 217,198
	(1.26倍)

(内訳)

持 家 136,852	持 家 125,805
	貸 家 30,926
	給 与 住 宅 372
	分 譲 住 宅 7,194
貸 家 32,491	小 計 164,297
	持 家 1,805
	貸 家 34,232
	給 与 住 宅 216
給 与 住 宅 3,096	分 譲 住 宅 11,973
	小 計 48,226
	持 家 31
	貸 家 813
	給 与 住 宅 1,339
	分 譲 住 宅 2,492
	小 計 4,675

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	172,439	217,198	44,759	1.26	136,852	127,641	Δ 9,211	0.93
三 大 都 市 圏	101,918	134,846	32,928	1.32	77,081	70,589	Δ 6,492	0.92
首 都 圏	55,055	80,319	25,264	1.46	38,671	35,205	Δ 3,466	0.91
中 部 圏	21,898	24,948	3,050	1.14	18,989	18,088	Δ 901	0.95
近 畿 圏	24,965	29,579	4,614	1.18	19,421	17,296	Δ 2,125	0.89
そ の 他 地 域	70,521	82,352	11,831	1.17	59,771	57,052	Δ 2,719	0.95

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
62年度	1,728,534	23.5	397,281	25.6	23.0	562,705	17.3	175,243	21.2	31.1
63	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

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172,439戸、その跡地に再建築された戸数は、217,198戸（1.26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0.93倍、貸家が2.03倍、給与住宅が0.62倍であった。

また、これを圏域別にみると、首都圏が1.46倍、中部圏が1.14倍、近畿圏が1.18

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
32,491	65,971	33,480	2.03	3,096	1,927	Δ 1,169	0.62	21,659
22,463	44,765	22,302	1.99	2,374	1,144	Δ 1,230	0.48	18,348
14,725	30,978	16,253	2.10	1,659	688	Δ 971	0.41	13,448
2,772	6,160	3,388	2.22	137	145	8	1.06	555
4,966	7,627	2,661	1.54	578	311	Δ 267	0.54	4,345
10,028	21,206	11,178	2.11	722	783	61	1.08	3,311

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
887,204	30.6	198,273	34.7	22.3	255,758	16.5	18,748	Δ 4.1	7.3
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

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	12 年 度 再建築率	11 年 度 再建築率	10 年 度 再建築率
総 計	計	1,213,157	217,198	17.9	19.5	19.8
	持 貸	437,789	127,641	29.2	30.2	31.7
	分 家	418,200	65,971	15.8	16.5	16.2
	譲 家	346,322	21,659	6.3	7.2	7.0
木 造	計	548,329	110,017	20.1	21.3	21.8
	持 貸	345,288	93,669	27.1	27.9	29.5
	分 家	87,726	12,680	14.5	15.0	14.3
	譲 家	113,635	3,409	3.0	3.4	3.9
非木造	計	664,828	107,181	16.1	17.9	18.1
	持 貸	92,501	33,972	36.7	38.4	39.1
	分 家	330,474	53,291	16.1	16.9	16.7
	譲 家	232,687	18,250	7.8	9.1	8.8

(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	12年度 再建築率	11年度 再建築率	10年度 再建築率
木 造	344,540	93,309	27.1	27.9	29.5
非 木 造	90,018	32,800	36.4	38.0	38.7

〔共同賃貸家〕

(単位：戸，%)

区 分	新設住宅 着工戸数	再建築戸数	12年度 再建築率	11年度 再建築率	10年度 再建築率
木 造	56,712	8,660	15.3	16.0	14.5
非 木 造	312,906	50,730	16.2	16.9	16.6

〔分譲住宅〕

(単位：戸，%)

区 分	新設住宅 着工戸数	再建築戸数	12年度 再建築率	11年度 再建築率	10年度 再建築率
一 戸 建	125,694	3,682	2.9	3.4	4.0
マ ン シ ョ ン	218,311	17,729	8.1	9.4	9.0

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	12年度 再建築率	11年度 再建築率	10年度 再建築率
全 国	計	1,213,157	217,198	17.9	19.5
	持家	437,789	127,641	29.2	30.2
	賃貸	418,200	65,971	15.8	16.5
	分譲	346,322	21,659	6.3	7.2
首都圏	計	395,086	80,319	20.3	22.4
	持家	97,434	35,205	36.1	38.2
	賃貸	121,944	30,978	25.4	25.9
	分譲	173,104	13,448	7.8	8.9
中部圏	計	147,804	24,948	16.9	18.2
	持家	63,098	18,088	28.7	30.6
	賃貸	56,927	6,160	10.8	10.6
	分譲	26,795	555	2.1	2.8
近畿圏	計	192,852	29,579	15.3	17.8
	持家	58,930	17,296	29.4	31.6
	賃貸	53,414	7,627	14.3	15.9
	分譲	79,377	4,345	5.5	7.3
その他	計	477,415	82,352	17.2	18.3
	持家	218,327	57,052	26.1	26.4
	賃貸	185,915	21,206	11.4	12.3
	分譲	67,046	3,311	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、引き続き当該数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

倍、その他地域が1.17倍であった。(表一
2)

(2) 再建築率

1) 平成12年度の再建築率は、17.9%であっ
た。(11年度は19.5%)

これを利用関係別にみると(表一3)

・持家29.2% (11年度は30.2%)

・貸家15.8% (11年度は16.5%)

・分譲住宅6.3% (11年度は7.2%)

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27.1%、非木造が36.7%。

このうち、木造の一戸建てが27.1%、
非木造の一戸建てが36.4%。

② 貸家

木造が14.5%、非木造が16.1%。

このうち、木造の共同建てが15.3%、
非木造の共同建てが16.2%。

③ 分譲住宅

木造が3.0%、非木造が7.8%。

このうち、一戸建てが2.9%、マン
ションが8.1%。

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、20.3%。(11年度は22.4%)

利用関係別では、持家が36.1%、貸家
が25.4%、分譲住宅が7.8%。

② 中部圏(岐阜県、静岡県、愛知県、三重
県)は、16.9%。(11年度は18.2%)

利用関係別では、持家が28.7%、貸家
が10.8%、分譲住宅が2.1%。

③ 近畿圏(滋賀県、京都府、大阪府、兵庫
県、奈良県、和歌山県)は、15.3%。(11年
度は17.8%)

利用関係別では、持家が29.4%、貸家
が14.3%、分譲住宅が5.5%。

④ その他地域は、17.2%。(11年度は18.3
%)

利用関係別では、持家が26.1%、貸家
が11.4%、分譲住宅が4.9%。

なお、都道府県別の再建築率は表一6のと
おりである。

(板垣 妃佐子)

表一6 平成12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	12 年 度 再 建 築 率	11 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	12 年 度 再 建 築 率	11 年 度 再 建 築 率
T 総 数	1,213,157	217,198	17.9	19.5	437,789	127,641	29.2	30.2
1 北海道	49,876	5,378	10.8	11.1	18,938	3,223	17.0	15.6
2 青 森	11,483	2,718	23.7	24.2	6,412	2,212	34.5	31.5
3 岩 手	10,658	2,277	21.4	20.7	5,868	1,715	29.2	28.8
4 宮 城	21,441	5,747	26.8	28.0	7,851	3,178	40.5	39.6
5 秋 田	8,704	2,457	28.2	29.7	4,851	1,871	38.6	38.9
6 山 形	9,549	2,194	23.0	26.2	5,075	1,863	36.7	37.4
7 福 島	15,204	3,609	23.7	20.0	8,651	2,787	32.2	27.8
8 茨 城	23,844	5,022	21.1	20.8	14,245	4,042	28.4	29.2
9 栃 木	18,340	2,808	15.3	13.6	9,678	2,146	22.2	19.5
10 群 馬	17,882	3,492	19.5	21.0	10,551	2,556	24.2	27.6
11 埼 玉	66,057	14,090	21.3	21.8	24,321	9,086	37.4	39.4
12 千 葉	60,591	10,825	17.9	19.0	21,043	6,820	32.4	34.6
13 東 京	161,296	39,770	24.7	26.5	24,933	10,944	43.9	46.2
14 神奈川	107,142	15,634	14.6	18.7	27,137	8,355	30.8	32.6
15 新 潟	16,611	4,241	25.5	24.8	9,364	3,650	39.0	37.9
16 富 山	9,078	2,084	23.0	18.7	5,818	1,643	28.2	26.5
17 石 川	10,216	1,291	12.6	14.2	5,061	1,080	21.3	19.8
18 福 山	6,847	1,188	17.4	17.1	3,567	972	27.2	26.4
19 山 梨	8,199	1,191	14.5	19.4	4,568	1,022	22.4	25.2
20 長 野	21,077	3,794	18.0	19.8	11,311	3,024	26.7	29.3
21 岐 阜	16,965	3,341	19.7	18.8	8,791	2,716	30.9	31.1
22 静 岡	39,128	8,281	21.2	22.6	20,446	6,024	29.5	32.2
23 愛 知	76,238	11,116	14.6	15.7	25,789	7,447	28.9	30.5
24 三 重	15,473	2,210	14.3	19.1	8,072	1,901	23.6	26.8
25 滋 賀	14,332	2,523	17.6	17.3	6,920	2,039	29.5	30.3
26 京 都	24,814	3,721	15.0	20.1	9,242	2,290	24.8	28.3
27 大 阪	86,998	12,976	14.9	17.3	18,714	6,317	33.8	36.8
28 兵 庫	49,571	7,827	15.8	18.8	15,561	4,604	29.6	31.0
29 奈 良	9,631	1,549	16.1	18.0	4,271	1,250	29.3	35.1
30 和 歌 山	7,506	983	13.1	10.5	4,222	796	18.9	16.7
31 鳥 取	5,311	912	17.2	20.4	2,073	640	30.9	30.0
32 島 根	6,130	789	12.9	17.5	2,510	578	23.0	27.3
33 岡 山	14,272	2,023	14.2	16.8	7,296	1,679	23.0	24.4
34 広 島	23,507	4,087	17.4	20.1	7,741	2,071	26.8	28.0
35 山 口	11,531	1,774	15.4	15.9	5,652	1,243	22.0	23.2
36 徳 島	5,575	1,054	18.9	20.7	3,050	790	25.9	29.6
37 香 川	9,386	1,315	14.0	14.4	3,934	979	24.9	24.6
38 愛 媛	11,165	2,251	20.2	20.0	5,890	1,438	24.4	25.6
39 高 知	6,361	1,022	16.1	16.8	2,549	589	23.1	26.0
40 福 岡	49,554	5,528	11.2	11.9	13,098	2,722	20.8	21.4
41 佐 賀	6,026	1,219	20.2	22.7	2,889	956	33.1	32.5
42 長 崎	9,610	2,044	21.3	22.9	4,323	1,096	25.4	26.3
43 熊 本	13,549	2,125	15.7	16.8	5,697	1,504	26.4	27.0
44 大 分	10,385	1,608	15.5	16.9	4,188	962	23.0	22.7
45 宮 崎	9,718	1,735	17.9	19.8	4,385	1,052	24.0	27.5
46 鹿 児 島	13,634	1,616	11.9	16.0	7,077	973	13.7	15.3
47 沖 縄	12,692	1,759	13.9	17.5	4,166	796	19.1	21.0

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	12 年 度 再 建 築 率	11 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	12 年 度 再 建 築 率	11 年 度 再 建 築 率
418,200	65,971	15.8	16.5	346,322	21,659	6.3	7.2
21,924	1,878	8.6	9.7	7,392	213	2.9	2.0
4,402	479	10.9	13.4	565	6	1.1	1.0
3,910	515	13.2	11.7	831	47	5.7	6.0
8,497	2,164	25.5	27.9	4,994	399	8.0	5.7
2,852	546	19.1	14.8	819	7	0.9	18.7
3,545	315	8.9	10.9	736	3	0.4	1.3
5,266	619	11.8	9.4	1,199	163	13.6	5.1
7,662	911	11.9	10.5	1,808	36	2.0	1.6
7,199	581	8.1	7.4	1,308	9	0.7	1.8
5,607	878	15.7	15.4	1,527	28	1.8	1.3
17,465	3,284	18.8	16.1	24,106	1,714	7.1	6.3
16,779	2,434	14.5	16.5	22,178	1,425	6.4	5.0
57,124	19,403	34.0	33.5	78,101	9,046	11.6	12.6
30,576	5,857	19.2	22.3	48,719	1,263	2.6	6.3
5,445	566	10.4	8.7	1,677	20	1.2	4.6
2,623	436	16.6	6.1	599	4	0.7	0.4
4,085	166	4.1	8.7	859	7	0.8	1.0
2,440	77	3.2	5.0	759	101	13.3	0.1
2,901	166	5.7	12.7	665	2	0.3	1.2
7,097	623	8.8	6.7	2,464	139	5.6	6.3
5,751	547	9.5	6.4	2,280	65	2.9	0.5
14,649	1,950	13.3	13.5	3,595	203	5.6	5.2
31,303	3,368	10.8	10.4	18,896	279	1.5	2.6
5,224	295	5.6	8.8	2,024	8	0.4	3.3
4,706	398	8.5	6.0	2,619	43	1.6	4.7
6,799	1,067	15.7	21.7	8,625	363	4.2	6.6
26,251	4,240	16.2	17.0	41,607	2,324	5.6	6.7
11,677	1,606	13.8	16.2	21,970	1,452	6.6	10.3
2,239	191	8.5	10.3	3,090	107	3.5	1.1
1,742	125	7.2	3.1	1,466	56	3.8	0.4
2,670	229	8.6	7.8	515	31	6.0	23.4
2,682	206	7.7	11.3	760	1	0.1	0.2
5,377	329	6.1	9.3	1,474	6	0.4	0.6
8,793	1,341	15.3	20.6	6,810	673	9.9	7.9
3,887	397	10.2	9.9	1,913	87	4.5	1.7
1,725	213	12.3	11.8	746	45	6.0	0.7
3,887	233	6.0	5.5	1,450	100	6.9	0.8
3,403	670	19.7	16.6	1,714	42	2.5	2.9
2,738	425	15.5	12.9	1,029	4	0.4	0.3
22,759	2,013	8.8	8.6	13,157	698	5.3	6.0
2,155	254	11.8	13.9	925	1	0.1	2.2
3,900	778	19.9	20.6	1,137	149	13.1	14.6
5,939	605	10.2	10.8	1,812	16	0.9	0.3
4,271	595	13.9	14.4	1,755	23	1.3	3.5
4,050	591	14.6	17.8	1,020	76	7.5	1.1
4,905	529	10.8	17.8	1,439	91	6.3	13.2
7,319	878	12.0	17.4	1,188	84	7.1	5.8