

平成11年度

住宅着工統計における再建築状況の概要



建設経済局調査情報課

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		除却目的及び除却戸数		再建築後の利用関係及び再建築戸数			
持 家	持家を再建築する	144,727	→	持 家	141,675		
	貸家 "	5,395	→	貸 家	32,477		
	給与住宅 "	299	→	給 与 住 宅	409		
	分譲住宅 "	3,528	→	分 譲 住 宅	8,679		
	小 計	153,949	→	小 計	183,240		
貸 家	持家を再建築する	5,946	→	持 家	2,088		
	貸家 "	22,743	→	貸 家	36,874		
	給与住宅 "	183	→	給 与 住 宅	281		
	分譲住宅 "	5,271	→	分 譲 住 宅	11,630		
	小 計	34,143	→	小 計	50,873		
給 与 住 宅	持家を再建築する	103	→	持 家	28		
	貸家 "	393	→	貸 家	903		
	給与住宅 "	1,317	→	給 与 住 宅	1,724		
	分譲住宅 "	1,292	→	分 譲 住 宅	2,077		
	小 計	3,105	→	小 計	4,732		
合 計		191,197	→	合 計	238,845		

(1.25倍)

内 訳	持家を再建築する	150,776	→	持 家	143,791
	貸家 "	28,531	→	貸 家	70,254
	給与住宅 "	1,799	→	給 与 住 宅	2,414
	分譲住宅 "	10,091	→	分 譲 住 宅	22,386

(例) 貸家を再建築する目的で除却された持家の戸数5,395戸、その跡地に建てられた貸家の戸数は32,477戸

表一 2 都市圏別・利用関係別

	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	191,197	238,845	47,648	1.25	153,949	143,791	Δ 10,158	0.93
三大都市圏	113,687	148,470	34,783	1.31	87,429	80,146	Δ 7,283	0.92
首都圏	60,359	85,451	25,092	1.42	43,320	39,518	Δ 3,802	0.91
中部圏	23,648	26,932	3,284	1.14	20,931	20,019	Δ 912	0.96
近畿圏	29,680	36,087	6,407	1.22	23,178	20,609	Δ 2,569	0.89
その他地域	77,510	90,375	12,865	1.17	66,520	63,645	Δ 2,875	0.96

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
61年度	1,399,833	11.9	316,281	—	22.6	479,820	—	144,643	—	30.1
62	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

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191,197戸、その跡地に再建築された戸数は、238,845戸(1.25倍)であった。

除却住宅を再建築前の利用関係別に除却動機と再建築後の利用関係を対応してみると表一1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2.06倍、給与住宅が0.78倍であった。

また、これを圏域別にみると、首都圏が

(再建築前後で) ことの増減

(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
34,143	70,254	36,111	2.06	3,105	2,414	Δ 691	0.78	22,386
24,388	47,393	23,005	1.94	1,870	1,200	Δ 670	0.64	19,731
16,232	31,447	15,215	1.94	807	775	Δ 32	0.96	13,711
2,515	6,079	3,564	2.42	202	155	Δ 47	0.77	679
5,641	9,867	4,226	1.75	861	270	Δ 591	0.31	5,341
9,755	22,861	13,106	2.34	1,235	1,214	Δ 21	0.98	2,655

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
679,426	—	147,237	—	21.7	219,621	—	19,543	—	8.9
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

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	11 年 度 再建築率	10 年 度 再建築率	9 年 度 再建築率
総 計	計	1,226,207	238,845	19.5	19.8	19.4
	持 貸	475,632	143,791	30.2	31.7	32.3
	分 家	426,020	70,254	16.5	16.2	16.3
	譲 譲	312,110	22,386	7.2	7.0	7.6
木 造	計	565,458	120,499	21.3	21.8	21.7
	持 貸	371,645	103,847	27.9	29.5	30.2
	分 家	84,032	12,610	15.0	14.3	14.7
	譲 譲	108,030	3,718	3.4	3.9	4.3
非 木 造	計	660,749	118,346	17.9	18.1	17.7
	持 貸	103,987	39,944	38.4	39.1	39.2
	分 家	341,988	57,644	16.9	16.7	16.7
	譲 譲	204,080	18,668	9.1	8.8	9.4

(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。

(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	11 年 度 再 建 築 率	10 年 度 再 建 築 率	9 年 度 再 建 築 率
木 造	370,836	103,417	27.9	29.5	30.2
非 木 造	101,326	38,509	38.0	38.7	38.6

〔共同建貸家〕

(単位：戸，%)

区 分	新 設 住 宅 着 工 戸 数	再 建 築 戸 数	11 年 度 再 建 築 率	10 年 度 再 建 築 率	9 年 度 再 建 築 率
木 造	55,801	8,932	16.0	14.5	15.2
非 木 造	324,828	54,955	16.9	16.6	16.5

〔分譲住宅〕

(単位：戸，%)

区 分	新 設 住 宅 着 工 戸 数	再 建 築 戸 数	11 年 度 再 建 築 率	10 年 度 再 建 築 率	9 年 度 再 建 築 率
一 戸 建	117,576	4,049	3.4	4.0	4.3
マ ン シ ョ ン	192,060	18,113	9.4	9.0	9.6

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	11 年 度 再 建 築 率	10 年 度 再 建 築 率	9 年 度 再 建 築 率
全 国	計	1,226,207	238,845	19.5	19.8
	持 家	475,632	143,791	30.2	31.7
	貸 家	426,020	70,254	16.5	16.2
	分 譲	312,110	22,386	7.2	7.0
首都圏	計	380,876	85,451	22.4	23.1
	持 家	103,407	39,518	38.2	40.9
	貸 家	121,299	31,447	25.9	26.1
	分 譲	153,427	13,711	8.9	8.8
中部圏	計	147,598	26,932	18.2	18.9
	持 家	65,452	20,019	30.6	31.7
	貸 家	57,334	6,079	10.6	12.1
	分 譲	23,909	679	2.8	2.5
近畿圏	計	202,697	36,087	17.8	18.3
	持 家	65,238	20,609	31.6	34.7
	貸 家	62,107	9,867	15.9	14.4
	分 譲	73,493	5,341	7.3	6.8
その他	計	495,036	90,375	18.3	18.2
	持 家	241,535	63,645	26.4	27.0
	貸 家	185,280	22,861	12.3	12.2
	分 譲	61,281	2,655	4.3	4.2

(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

1.42倍、中部圏が1.14倍、近畿圏が1.22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11年度の再建築率は、19.5%であった。(10年度は19.8%)

これを利用関係別にみると(表一3)

・持家30.2% (10年度は31.7%)

・貸家16.5% (10年度は16.2%)

・分譲住宅7.2% (10年度は7.0%)

となっている。

最近では持家、貸家住宅の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27.9%、非木造が38.4%。

このうち、木造の一戸建てが27.9%、非木造の一戸建てが38.0%。

② 貸家

木造が15.0%、非木造が16.9%。

このうち、木造の共同建てが16.0%、非木造の共同建てが16.9%。

③ 分譲住宅

木造が3.4%、非木造が9.1%。

このうち、一戸建てが3.4%、マンションが9.4%。

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、22.4%。(10年度は23.1%)

利用関係別では、持家が38.2%、貸家が25.9%、分譲住宅が8.9%。

② 中部圏(岐阜県、静岡県、愛知県、三重

県)は、18.2%。(10年度は18.9%)

利用関係別では、持家が30.6%、貸家が10.6%、分譲住宅が2.8%。

③ 近畿圏(滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)は、17.8%。(10年度は18.3%)

利用関係別では、持家が31.6%、貸家が15.9%、分譲住宅が7.3%。

④ その他地域は、18.3%。(10年度は18.2%)

利用関係別では、持家が26.4%、貸家が12.3%、分譲住宅が4.3%。

なお、都道府県別の再建築率は表一6のとおりである。

表一六 平成11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	11 年 度 再 建 築 率	10 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	11 年 度 再 建 築 率	10 年 度 再 建 築 率
T	総 数	1,226,207	238,845	19.5	19.8	475,632	143,791	30.2	31.7
1	北海道	51,678	5,728	11.1	11.4	20,736	3,239	15.6	16.1
2	青森	12,281	2,973	24.2	25.1	7,156	2,257	31.5	33.7
3	岩手	12,345	2,551	20.7	22.7	6,799	1,961	28.8	29.8
4	宮城	22,951	6,436	28.0	29.2	9,038	3,577	39.6	41.6
5	秋田	9,423	2,795	29.7	29.8	5,615	2,183	38.9	38.0
6	山形	9,268	2,426	26.2	25.1	5,473	2,046	37.4	36.7
7	福島	16,289	3,260	20.0	22.7	9,644	2,681	27.8	33.1
8	茨城	26,395	5,494	20.8	20.5	15,296	4,465	29.2	31.0
9	栃木	19,294	2,629	13.6	11.2	10,599	2,062	19.5	20.3
10	群馬	19,339	4,063	21.0	19.2	11,139	3,073	27.6	25.7
11	埼玉	68,695	14,995	21.8	23.5	26,793	10,566	39.4	42.9
12	千葉	60,272	11,475	19.0	18.8	22,281	7,705	34.6	35.5
13	東京	153,052	40,501	26.5	27.7	26,059	12,034	46.2	49.6
14	神奈川	98,857	18,480	18.7	18.3	28,274	9,213	32.6	35.1
15	新潟	18,004	4,456	24.8	23.0	10,146	3,850	37.9	38.5
16	富山	9,301	1,738	18.7	18.2	5,875	1,554	26.5	25.0
17	石川	10,544	1,501	14.2	13.5	5,763	1,141	19.8	20.1
18	福井	6,658	1,141	17.1	20.1	3,862	1,019	26.4	29.9
19	山梨	8,251	1,599	19.4	18.3	4,922	1,241	25.2	24.6
20	長野	21,468	4,252	19.8	21.7	12,134	3,559	29.3	31.5
21	岐阜	18,379	3,454	18.8	18.9	9,685	3,012	31.1	31.4
22	静岡	38,635	8,717	22.6	23.5	20,158	6,489	32.2	32.0
23	愛知	74,697	11,728	15.7	16.9	26,181	7,995	30.5	33.1
24	三重	15,887	3,033	19.1	17.1	9,428	2,523	26.8	27.5
25	滋賀	16,469	2,847	17.3	17.4	7,749	2,345	30.3	33.5
26	京都	25,577	5,133	20.1	20.7	9,780	2,771	28.3	31.0
27	大阪	88,036	15,228	17.3	19.1	20,147	7,414	36.8	40.5
28	兵庫	53,303	10,002	18.8	16.8	17,984	5,580	31.0	32.5
29	奈良	11,241	2,029	18.0	17.8	4,893	1,717	35.1	41.5
30	和歌山	8,071	848	10.5	14.5	4,685	782	16.7	21.2
31	鳥取	4,515	921	20.4	14.7	2,387	716	30.0	25.3
32	島根	5,316	932	17.5	17.7	2,516	688	27.3	29.1
33	岡山	16,352	2,747	16.8	16.1	8,661	2,109	24.4	24.4
34	広島	24,538	4,939	20.1	20.6	8,309	2,329	28.0	29.4
35	山口	11,528	1,835	15.9	17.6	6,034	1,400	23.2	23.6
36	徳島	6,156	1,272	20.7	19.9	3,543	1,047	29.6	28.9
37	香川	9,778	1,405	14.4	16.4	4,622	1,137	24.6	27.1
38	愛媛	11,338	2,272	20.0	15.3	6,242	1,595	25.6	18.7
39	高知	6,264	1,054	16.8	15.5	2,753	716	26.0	27.2
40	福岡	48,705	5,778	11.9	13.7	14,869	3,178	21.4	22.2
41	佐賀	6,286	1,426	22.7	21.9	3,241	1,052	32.5	32.8
42	長崎	9,462	2,171	22.9	20.0	5,211	1,368	26.3	27.0
43	熊本	13,287	2,230	16.8	18.6	6,080	1,642	27.0	26.0
44	大分	10,718	1,814	16.9	14.8	5,059	1,148	22.7	22.9
45	宮崎	10,109	2,006	19.8	21.0	4,882	1,344	27.5	29.6
46	鹿児島	14,683	2,343	16.0	12.8	7,885	1,208	15.3	15.4
47	沖縄	12,512	2,188	17.5	16.3	5,044	1,060	21.0	21.6

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	11 年 度 再 建 築 率	10 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	11 年 度 再 建 築 率	10 年 度 再 建 築 率
		426,020	70,254	16.5	16.2	312,110	22,386	7.2	7.0
		20,870	2,034	9.7	9.5	8,178	161	2.0	0.6
		4,393	590	13.4	14.8	514	5	1.0	5.1
		4,275	500	11.7	14.7	1,045	63	6.0	1.0
		9,236	2,576	27.9	25.8	4,545	259	5.7	5.4
		2,916	432	14.8	17.7	742	139	18.7	15.3
		3,023	328	10.9	14.2	681	9	1.3	11.0
		5,575	522	9.4	11.3	915	47	5.1	7.4
		8,846	928	10.5	10.1	2,010	32	1.6	0.6
		7,290	543	7.4	1.8	1,213	22	1.8	0.2
		5,954	915	15.4	13.6	2,064	27	1.3	0.7
		17,994	2,901	16.1	16.3	23,653	1,501	6.3	7.1
		15,922	2,625	16.5	16.5	21,622	1,079	5.0	4.6
		57,513	19,249	33.5	35.9	68,093	8,599	12.6	12.9
		29,870	6,672	22.3	19.6	40,059	2,532	6.3	4.9
		6,091	528	8.7	6.9	1,560	72	4.6	0.2
		2,337	143	6.1	4.6	982	4	0.4	7.8
		3,901	339	8.7	6.3	782	8	1.0	1.2
		2,017	100	5.0	6.0	705	1	0.1	6.4
		2,624	333	12.7	12.7	673	8	1.2	1.0
		6,881	463	6.7	10.5	2,099	133	6.3	2.6
		6,628	422	6.4	8.1	1,903	10	0.5	0.5
		14,611	1,976	13.5	16.0	3,514	184	5.2	6.3
		31,414	3,269	10.4	12.2	16,864	431	2.6	2.2
		4,681	412	8.8	6.8	1,628	54	3.3	0.5
		5,160	311	6.0	5.6	3,459	161	4.7	1.0
		8,705	1,885	21.7	20.0	6,741	448	6.6	4.7
		31,064	5,291	17.0	17.8	36,156	2,405	6.7	7.9
		12,640	2,053	16.2	10.6	22,085	2,282	10.3	7.6
		2,591	267	10.3	7.3	3,691	40	1.1	0.9
		1,947	60	3.1	8.4	1,361	5	0.4	0.8
		1,870	146	7.8	7.5	231	54	23.4	0.4
		2,120	240	11.3	7.2	545	1	0.2	0.0
		6,080	564	9.3	9.5	1,440	9	0.6	0.1
		10,214	2,102	20.6	19.0	5,835	461	7.9	11.3
		4,204	415	9.9	11.4	1,191	20	1.7	9.7
		1,658	196	11.8	13.6	869	6	0.7	3.8
		4,000	219	5.5	9.5	1,111	9	0.8	3.4
		3,862	642	16.6	15.2	1,178	34	2.9	0.4
		2,503	323	12.9	9.6	878	3	0.3	0.3
		22,655	1,953	8.6	12.0	10,655	642	6.0	4.7
		2,273	316	13.9	14.6	715	16	2.2	0.4
		3,197	657	20.6	15.4	765	112	14.6	7.2
		5,296	574	10.8	14.7	1,781	5	0.3	6.9
		4,161	601	14.4	11.1	1,377	48	3.5	1.6
		3,528	628	17.8	15.3	1,594	18	1.1	2.0
		5,369	955	17.8	11.7	1,177	155	13.2	3.0
		6,061	1,056	17.4	13.7	1,231	72	5.8	6.1