

平成8年度の建築着工の概要



1. 建築物の概要

平成8年度における建築物の着工動向の特徴は、床面積が全体で2億5,836万 m^2 、前年度比11.2%増と前年度の減少から再び増加を示したこと、工事費予定額が43兆457億円、前年度比11.1%増と6年振りの増加となったことである。(表1-1)

(1) 着工床面積

建築物の着工床面積は、居住用建築物が前年の減少から再び増加したのをはじめ、非居住用建築物も農林水産業用建築物、鉱工業用建築物、商業用建築物等の増加により、2年振りの増加となったため、全体として11.2%増と前年度の減少から再び増加となった。

公共建築主は、農林水産業用建築物14.3%減、商業用建築物64.5%減、サービス業用建築物21.3%減は減少したが、居住専用建築物9.0

%増、居住産業併用建築物132.1%増、鉱工業用建築物47.5%増、公益事業用建築物18.9%増と増加したため、全体で2,259万2千 m^2 、4.0%増と4年振りの増加を示した。

公共建築主別の内訳をみると、市区町村は1,080万8千 m^2 、5.9%減と減少したが、国は545万6千 m^2 、22.3%増、都道府県は632万9千 m^2 、9.5%増といずれも増加した。

民間建築主は、非居住用建築物の三大用途である鉱工業用建築物、商業用建築物、サービス業用建築物がそれぞれ16.1%増、10.6%増、1.0%増とそれぞれ増加し、農林水産業用建築物1.6%増、公益事業用建築物28.1%増、もっとも大きなシェアを占める居住用建築物は12.7%増と増加したため、全体で2億3,576万9千 m^2 、11.9%増と前年度の減少から再び増加を示した。

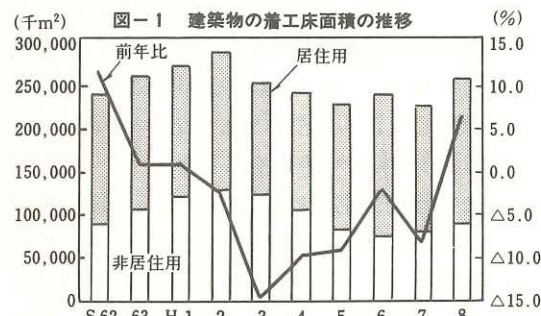
民間建築主別の内訳をみると、会社は8,964万6千 m^2 、9.4%増、会社でない団体は1,518

表1-1-1 建築主別着工建築物 (床面積・工事費予定額) (単位: 千 m^2 , 億円, %)

区分 年	総 計				公 共 主				民 間 主			
	床面積	前年比	工事費 予定額	前年比	床面積	前年比	工事費 予定額	前年比	床面積	前年比	工事費 予定額	前年比
62年	245,074	16.1	318,888	22.9	21,565	4.3	24,474	△22.3	223,509	17.4	284,414	24.7
63年	258,404	5.4	362,472	13.7	21,273	△1.4	35,322	44.3	237,131	6.1	327,149	15.0
元年	272,880	5.6	425,110	17.3	21,548	1.3	38,837	10.0	251,332	6.0	386,274	18.1
2年	279,116	2.3	498,267	17.2	22,982	6.7	47,383	22.0	256,135	1.9	450,884	16.7
3年	252,001	△9.7	472,521	△5.2	24,119	4.9	56,037	18.3	227,882	△11.0	416,484	△7.6
4年	240,140	△4.7	443,923	△6.1	24,616	2.1	61,591	9.9	215,524	△5.4	382,332	△8.2
5年	230,848	△3.9	411,576	△7.3	24,119	△2.0	60,268	△2.1	206,729	△4.1	351,308	△8.1
6年	238,587	3.4	407,671	△0.9	23,444	△2.8	56,569	△6.1	215,143	4.1	351,102	△0.1
7年	232,392	△2.6	387,529	△4.9	21,727	△7.3	51,483	△9.0	210,665	△2.1	336,047	△4.3
8年	258,361	11.2	430,457	11.1	22,592	4.0	53,558	4.0	235,769	11.9	376,899	12.2

表一 1-2 用途別着工建築物 (床面積)
(単位: 千 m^2 , %)

年	床 面 積						計に対する居住用の割合
	合計	前年比	居住用	前年比	非居住用	前年比	
62	245,074	16.1	152,468	22.1	92,606	7.4	62.2
63	258,404	5.4	150,118	△1.5	108,286	16.9	58.1
元	272,880	5.6	153,021	1.9	119,859	10.7	56.1
2	279,116	2.3	152,559	△0.3	126,557	5.6	54.7
3	252,001	△9.7	132,426	△13.2	119,575	△5.5	52.5
4	240,140	△4.7	136,067	2.7	104,072	△13.0	56.7
5	230,848	△4.3	146,671	7.8	84,177	△19.1	63.5
6	238,587	3.4	157,734	7.5	80,853	△3.9	66.1
7	232,392	△2.6	149,095	△5.5	83,298	3.0	64.2
8	258,361	11.2	168,061	12.7	90,300	8.4	65.0



万 m^2 , 8.8%増, 個人は1億3,094万2千 m^2 , 14.1%増といずれも増加した。

構造別にみると, 木造建築物を用途別に見ると, 農林水産業用建築物3.1%減, 鉱工業用建築物11.7%減, 公益事業用建築物1.3%減, 公務・文教用建築物5.8%減と減少したが, 商業用建築物6.7%増, サービス業用建築物4.0%増は増加し, 木造建築物の約9割を占める居住用建築物が15.3%増と増加したため, 全体で9,743万3千 m^2 , 14.2%増と前年度の減少から再び増加となった。

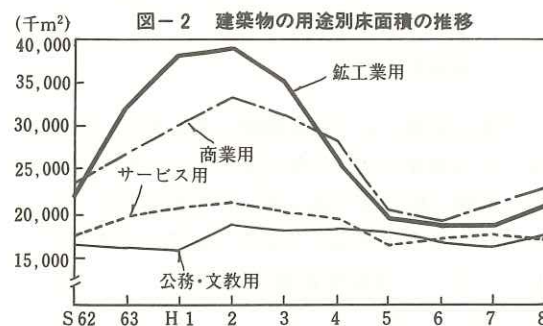
非木造建築物を用途別に見ると, サービス業用建築物2.7%減と減少したが, 農林水産業用建築物2.4%増, 鉱工業用建築物17.4%増, 商業用建築物9.0%増, 公益事業用建築物27.2%増, 公務・文教用建築物8.7%増と増加した。

非木造建築物の約5割を占める居住用建築物が9.7%増と増加したため, 全体で1億6,092万8千 m^2 , 9.4%増と3年連続の増加を示した。

非木造建築物を構造別にみると, 非木造建築物全体の約5割を占める鉄骨造は, 居住用建築

表一 2 非居住用着工建築物 (用途別・床面積)
(単位: 千 m^2 , %)

年	用 途 別 床 面 積						前年比
	鉱工業用	前年比	商業用	前年比	サービス業用	前年比	
62	22,348	7.3	23,586	12.2	17,726	10.1	1.8
63	32,085	43.6	27,527	16.7	19,613	10.6	4.0
元	38,264	19.3	30,255	9.9	20,552	4.8	1.3
2	39,190	2.4	32,488	7.4	21,255	3.4	12.4
3	34,639	△11.6	31,120	△4.2	20,230	△4.8	△2.1
4	24,961	△27.9	27,416	△11.9	19,299	△4.6	0.6
5	18,830	△24.6	20,423	△25.5	16,608	△13.9	△3.5
6	17,938	△4.7	18,852	△7.7	16,757	0.9	△5.5
7	18,113	1.0	20,640	9.5	17,683	5.5	1.5
8	21,054	16.2	22,473	8.9	17,255	△2.4	7.7



物9.8%増, 農林水産業用建築物2.2%増, 鉱工業用建築物15.6%増, 商業用建築物9.6%増, 公益事業用建築物35.3%増, サービス業用建築物3.3%増, 公務・文教用建築物20.9%増と増加したため, 全体で9,313万7千 m^2 , 11.3%増と2年連続の増加となった。

鉄骨造と並んでウエイトの大きい鉄筋コンクリート造は, 農林水産業用建築物16.8%減, サービス業用建築物7.2%減と減少したが, 鉱工業用建築物51.6%増, 商業用建築物6.6%増, 公益事業用建築物40.6%増, 全体の約6割を占める居住用建築物が9.4%増と増加したため, 全体で4,731万2千 m^2 , 7.8%増と2年振りの増加となった。

高層建築物主体の鉄骨鉄筋コンクリート造は, 公益事業用建築物19.1%減, サービス業用建築物13.1%減は減少したが, 農林水産業用建築物98.4%増, 鉱工業用建築物23.9%増, 商業用建築物8.7%増, 公務・文教用建築物6.2%増, 全体の約5割を占める居住用建築物は10.4%増と増加したため, 全体で1,967万6千 m^2 ,

表一 3 使途別着工建築物 (床面積)
(単位: 千 m^2 , %)

年	使 途 別 床 面 積												前年比
	事務所	前年比	店舗	前年比	工場・作業場	前年比	倉庫	前年比	学校の校舎	前年比	病院・診療所	前年比	
62	17,451	14.3	8,812	9.4	16,875	4.1	12,709	3.6	7,666	1.4	3,948	16.4	7.1
63	19,289	10.5	10,837	23.0	24,280	43.9	15,886	25.0	7,087	△7.6	3,446	△12.7	9.3
元	21,769	12.9	11,248	3.8	28,489	17.3	17,732	11.6	6,781	△4.3	3,284	△4.7	11.1
2	24,517	12.6	10,751	△4.4	29,193	2.5	18,764	5.8	6,748	△0.5	3,106	△5.4	9.6
3	22,266	△9.2	11,795	9.7	27,105	△7.2	17,152	△8.6	6,277	△7.0	2,603	△16.2	△3.3
4	18,497	△16.9	12,361	4.8	18,947	△30.1	15,207	△11.3	6,493	3.4	2,550	△2.0	△7.3
5	12,796	△30.8	10,528	△14.8	14,167	△25.2	11,460	△24.6	5,930	△8.7	2,686	5.3	△11.4
6	11,073	△13.5	10,627	0.9	13,663	△3.6	10,555	△7.9	5,416	△8.7	3,221	19.9	△1.2
7	10,972	△0.9	12,201	14.8	14,182	3.8	10,275	△2.7	5,376	△0.7	3,831	18.9	0.6
8	11,801	7.6	13,239	8.5	16,952	19.5	12,036	17.1	5,497	2.3	4,393	14.7	△0.3

4.8%増と3年連続の増加となった。(表一 1-2, 図一 1-2)

① 居住用建築物の着工床面積

居住用建築物の着工床面積は, 1億円6,806万1千 m^2 , 12.7%増と前年度の減少から再び増加となった。

内訳をみると, 居住専用建築物は1億5,502万2千 m^2 , 13.3%増と前年度の減少から再び増加を示し, 居住産業併用建築物は1,303万9千 m^2 , 6.1%増と9年振りの増加となった。

居住用建築物の全建築物に対する割合は, 65.0%と4年連続6割を上回った。(表一 1-2, 図一 1)

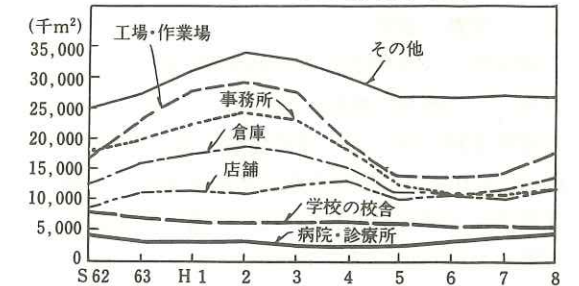
② 非居住用建築物の用途別着工床面積

非居住用建築物の着工床面積の動向をみると, 全体で9,030万 m^2 , 8.4%増と2年連続の増加となった。

用途別にみると, 鉱工業用建築物は建設業用建築物が0.1%増, 鉄鋼業用建築物(鉄鋼業用, 非鉄金属・金属製造業用, 電気機器具製造業用, 輸送機械器具製造業用)が22.8%増, その他工業用建築物(食料製造業用, 繊維工業用, 木製品製造業用, パルプ・紙・紙加工品製造業用, 窯業・土石製品製造業用)が17.7%増と増加したのを始め, 石炭鉱工業用が57.3%増, 化学工業用等建築物(化学工業用, 石油製品・石炭製造業用)が12.3%増と増加を示し, 全体で2,105万4千 m^2 , 16.2%増と2年連続の増加となった。

商業用建築物は, 不動産業用建築物6.2%減と減少したが, 金融・保険業用建築物2.7%

図一 3 建築物の使途別床面積の推移



増, 全体の約7割を占める卸売・小売業用建築物11.1%増, 飲食店用建築物17.8%増と増加したため, 全体で2,247万3千 m^2 , 8.9%増と2年連続の増加となった。

サービス業用建築物は, 医療業用建築物16.1%増と増加したが, 娯楽業用建築物22.0%減, 宿泊業用建築物0.7%減, その他サービス業用建築物3.9%減と減少したため, 全体で1,725万5千 m^2 , 2.4%減と4年振りの減少となった。

公務・文教用建築物は, 非営利団体用建築物5.1%増, 文教用建築物2.5%増, 公務用建築物21.0%増, 宗教用建築物3.9%増とそれぞれ増加したため, 全体で1,766万6千 m^2 , 7.7%増と5年振りの増加となった。

この結果, 平成8年度の非居住用建築物の用途別構成比をみると, 商業用建築物が24.9%, 鉱工業用建築物が23.3%, 公務・文教用建築物が19.6%, サービス業用建築物が19.1%, 公益事業用建築物が7.8%, 農林水産業用建築物が4.6%となっている。(表一 2, 図一 2)

③ 非居住用建築物の用途別着工床面積

非居住用建築物の着工床面積の動向をみると、事務所1,180万1千 m^2 、7.6%増、店舗1,323万9千 m^2 、8.5%増、工場・作業場1,695万2千 m^2 、19.5%増、倉庫1,203万6千 m^2 、17.1%増と増加を示した。

学校の校舎は、公立学校7.3%減と減少したが、私立学校23.3%増と増加したため、全体で549万7千 m^2 、2.3%増と増加を示した。

病院・診療所は、公立病院3.8%減と減少したが、私立病院20.7%増と増加したため、全体で439万3千 m^2 、14.7%増と4年連続増加を示した。(表-3-1・2、図-3)

(2) 工事費予定額

建築物の工事費予定額は43兆457億円、11.1%増と2年振りの増加となった。

建築主別でみると、公共建築主は5兆3,558億円、4.0%増と4年振りの増加を示し、民間建築主は37兆6,899億円、12.2%増と6年振りの増加を示した。(表-1-1)

用途別は、居住用建築物は28兆5,664億円、13.8%増、非居住用建築物14兆4,793億円、6.1%増とそれぞれ増加を示した。

非居住用建築物の内訳をみると、サービス業用建築物3兆4,477億円、2.7%減と減少したが、農林水産業用建築物3,200億円、1.9%増、鉱工業用建築物2兆2,920億円、14.9%増、商業用建築物2兆9,206億円、2.7%増、公益事業用建築物1兆1,114億円、20.2%増、公務・文教用建築物4兆2,778億円、9.1%増、とそれぞれ増加となった。

2. 新設住宅着工の概要

平成8年度の新設住宅着工の特徴としては、①着工戸数が前年度比9.8%増の1,630,378戸と前年度の減少から再び増加(7年度は4.9%減の1,484,652戸)し、平成2年度以来の160万戸超となった、②新設住宅着工床面積は、前年比13.7%増の1億5,701万 m^2 と過去最高値、一戸当たり平均床面積も前年度を3.3 m^2 上回り96.3

表-4 構造別着工新設住宅(戸数)

(単位: 戸, %)

年	総 計		木 造			非 木 造		
	戸 数	前 年 比	戸 数	前 年 比	構 成 比	戸 数	前 年 比	構 成 比
62年	1,728,534	23.5	754,769	16.3	43.7	973,765	29.7	56.3
63年	1,662,616	△3.8	690,879	△8.5	41.6	971,737	△0.2	58.4
元年	1,672,783	0.6	722,382	4.6	43.2	950,401	△2.2	56.8
2年	1,665,367	△0.4	706,767	△2.2	42.4	958,600	0.9	57.6
3年	1,342,977	△19.4	628,554	△11.1	46.8	714,423	△25.5	53.2
4年	1,419,752	5.7	673,818	7.2	47.5	745,934	4.4	52.5
5年	1,509,787	6.3	702,749	4.3	46.5	807,038	8.2	53.5
6年	1,560,620	3.4	719,945	2.4	46.1	840,675	4.2	53.9
7年	1,484,652	△4.9	675,065	△6.2	45.5	809,587	△3.7	54.5
8年	1,630,378	9.8	746,680	10.6	45.8	883,698	9.2	54.2

表-5 建て方別着工新設住宅(戸数)

(単位: 戸, %)

年	総 計		一 戸 建 ・ 長 屋 建			共 同 建		
	戸 数	前 年 比	戸 数	前 年 比	構 成 比	戸 数	前 年 比	構 成 比
62年	1,728,534	23.5	721,925	15.8	41.8	1,006,609	29.7	58.2
63年	1,662,616	△3.8	683,347	△5.3	41.1	979,269	△2.7	58.9
元年	1,672,783	0.6	684,815	0.2	40.9	987,968	0.9	59.1
2年	1,665,367	△0.4	657,500	△4.0	39.5	1,007,867	2.0	60.5
3年	1,342,977	△19.4	599,312	△8.8	44.6	743,665	△26.2	55.4
4年	1,419,752	5.7	631,282	5.3	44.5	788,470	6.0	55.5
5年	1,509,787	6.3	706,542	11.9	46.8	803,245	1.9	53.2
6年	1,560,620	3.4	763,025	8.0	48.9	797,595	△0.7	51.1
7年	1,484,652	△4.9	729,162	△4.4	49.1	755,490	△5.3	50.9
8年	1,630,378	9.8	827,490	13.5	50.8	802,888	6.3	49.2

図-4 新設住宅着工数の推移

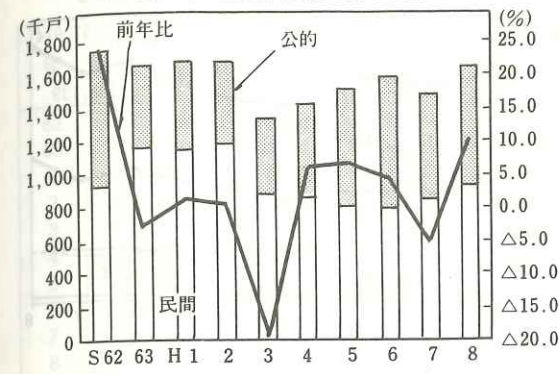
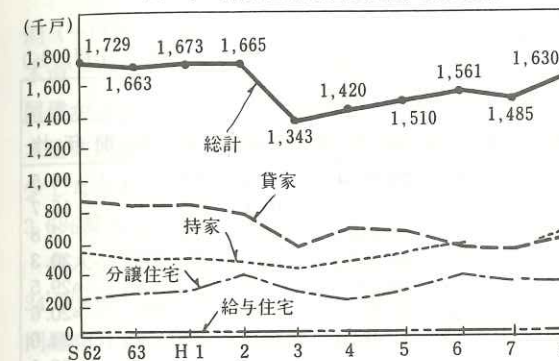


図-5 新設住宅利用関係別戸数の推移



m^2 と過去最高値、③利用関係別にみると、持家、分譲住宅は前年度の減少から再び増加、貸家は4年振りの増加、④持家の着工戸数は、昭和54年度以来の60万戸超となった、⑤新設住宅に占める非木造住宅の割合は54.2%(7年度54.5%)と13年連続で5割を上回ったが、共同住宅の割合は、49.2%(7年度50.9%)と12年振りに5割を下回った、⑥民間資金による新設住宅は、着工戸数が7.6%増と2年連続の増加、着工床面積は9.6%増と3年連続の増加、公庫融資による新設住宅はそれぞれ11.5%増、17.1%増、⑦分譲住宅のうち新設マンションの着工戸数が0.6%増の199,500戸と前年度の減少から再び増加、⑧プレハブ新設住宅の着工戸数は7.3%増の247,317戸、⑨ツーバイフォー新設住宅着工戸数は17.0%増の92,675戸となった等である。(表-4、5)

利用関係別に特徴をみると、持家は、民間資金住宅が6.7%増、持家の過半数を占める住宅金融公庫融資住宅が21.8%増とともに増加した

ため、全体で15.6%増と前年度の減少から再び増加となった。

貸家は、民間資金住宅が9.2%増と2年連続増加したこと、公的資金住宅が9.6%増と前年度の減少から再び増加したため、全体で9.3%増と4年振りに増加した。

分譲住宅は新設マンションが0.6%増、一戸建住宅が5.3%増となり、全体で2.1%増と前年度の減少から再び増加となった。

ここで、平成8年度の着工動向を四半期別にみると、第1・四半期は持家23.1%増、貸家14.8%増、給与住宅16.8%増、分譲住宅4.8%減となり、全体で412,558戸、13.2%増となった。

第2・四半期は持家28.3%増、貸家12.9%増、給与住宅5.6%増、分譲住宅10.5%増となり、全体で440,367戸、17.9%増となった。

第3・四半期は持家15.3%増、貸家12.9%増、給与住宅2.8%減、分譲住宅1.0%増となり、全体で448,330戸、10.8%増となった。

第4・四半期は持家5.5%減、貸家5.3%減、給与住宅19.2%減、分譲住宅2.5%増となり、全体で329,123戸、3.8%減となった。

(1) 資金別

新設住宅を資金別にみると、民間資金住宅は92万3千戸、7.6%増と2年連続増加した。

公的資金住宅は70万7千戸、12.8%増と前年度の減少から再び増加した。公的資金住宅の増加は、公営住宅が5万3千戸、16.2%増、公的資金住宅の8割を占める住宅金融公庫融資住宅が58万2千戸、11.5%増と大きく増加したためである。

新設住宅に占める公的資金住宅シェアは、昭和50年代後半は4~5割で推移したが、次第に低下し、元年度には30.5%、2年度には29.6%と3割前後の水準となったが、3年度には35.3%、4年度には40.3%と4割台を回復し、5年度は47.1%、6年度は49.5%、7年度は42.2%、8年度は43.4%となり5年連続4割台となった。

(2) 利用関係別

表—6 資金別着工新設住宅（戸数）

(単位：千戸，%)

年	資金別戸数						公的資金の割合
	計	前年比	民間	前年比	公的	前年比	
62	1,728,534	23.5	1,166,816	27.7	561,718	15.6	32.5
63	1,662,616	△3.8	1,147,255	△1.7	515,361	△8.3	31.0
元	1,672,783	0.6	1,161,793	1.3	510,990	△0.8	30.5
2	1,665,367	△0.4	1,172,331	0.9	493,036	△3.5	29.6
3	1,342,977	△19.4	869,183	△25.9	473,794	△3.9	35.3
4	1,419,752	5.7	847,197	△2.5	572,555	20.8	40.3
5	1,509,787	6.3	799,176	△5.7	710,611	24.1	47.1
6	1,560,620	3.4	787,781	△1.4	772,839	8.8	49.5
7	1,484,652	△4.9	857,513	8.9	627,139	△18.9	42.2
8	1,630,378	9.8	922,922	7.6	707,456	12.8	43.4

表—7 利用関係別着工新設住宅（戸数）

(単位：千戸，%)

年	利用関係別戸数									
	合計	前年比	持家	前年比	貸家	前年比	給与住宅	前年比	分譲住宅	前年比
62	1,728,534	23.5	562,705	17.3	887,204	30.6	22,867	9.1	255,758	16.5
63	1,662,616	△3.8	496,760	△11.7	842,098	△5.1	25,177	10.1	298,581	16.7
元	1,672,783	0.6	499,491	0.5	820,707	△2.5	30,845	22.5	321,740	7.8
2	1,665,367	△0.4	474,375	△5.0	767,246	△6.5	36,838	19.4	386,908	20.3
3	1,342,977	△19.4	447,680	△5.6	582,236	△24.1	40,437	9.8	272,624	△29.5
4	1,419,752	5.7	481,586	7.6	686,777	18.0	34,817	△13.9	216,572	△20.6
5	1,509,787	6.3	536,908	11.5	651,563	△5.1	31,157	△10.5	290,159	34.0
6	1,560,620	3.4	580,927	8.2	574,151	△11.9	27,911	△10.4	377,631	30.1
7	1,484,652	△4.9	550,544	△5.2	563,652	△1.8	25,790	△7.6	344,666	△8.7
8	1,630,378	9.8	636,306	15.6	616,186	9.3	25,847	0.2	352,039	2.1

① 持家

持家は、民間資金住宅が24万9千戸、6.7%増と2年連続増加した。公的資金住宅はその大半を占める住宅金融公庫融資住宅が21.8%増と増加したため、38万8千戸、22.1%増と前年度の減少から再び増加し、全体で63万6千戸、15.6%増と前年度の減少から再び増加となった。

公庫融資住宅の持家全体に占める割合は、元年度は50.7%、2年度は48.9%、3年度は47.2%と5割前後で推移していたが、4年度は53.9%、5年度は61.5%、6年度は64.5%、7年度は55.4%、8年度は58.3%と、このところ6割前後で推移している。

また、持家は木造が主流であるが、持家の非木造化も緩やかながら着実に進み、51年度に15.7%であった持家全体に対する非木造住宅のシェアは平成8年度において23.3%と10年連続で2割を超えている。

持家の着工動向を首都圏（埼玉県、千葉県、東

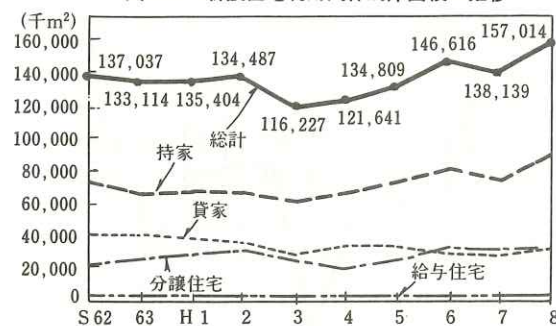
京都、神奈川県）、中部圏（岐阜県、静岡県、愛知県、三重県）、近畿圏（滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県）の三大都市圏とその他地域に分けてみると、三大都市圏が30万4千戸、12.0%増、その他地域が33万2千戸、19.0%増とともに増加した。三大都市圏の内訳をみると、首都圏が13万1千戸、18.7%増、中部圏が8万4千戸、22.4%増と増加したが、近畿圏が8万9千戸、3.6%減と減少した。

持家の増加については、(ア)低金利、(イ)消費税率の引き上げに伴う駆け込みの影響等が要因と思われる。

② 貸家

貸家は、民間資金住宅は45万7千戸、9.2%増と増加、公庫融資住宅は減少したが、公営住宅、公団建設住宅が増加したため、公的資金住宅全体では15万9千戸、9.6%増と増加し、全体で61万6千戸、9.3%増と4年振りの増加となった。貸家を構造別（木造、非木造）、建て方

図—6 新設住宅利用関係別床面積の推移



表—8 利用関係別着工新設住宅（床面積）

(単位：千㎡，%)

年	利用関係別床面積									
	合計	前年比	持家	前年比	貸家	前年比	給与住宅	前年比	分譲住宅	前年比
62	137,037	21.0	73,486	17.7	40,109	29.3	1,851	0.3	21,591	20.6
63	133,114	△2.9	65,209	△11.3	39,676	△1.1	1,872	1.1	26,357	22.1
元	135,404	1.7	66,921	2.6	37,585	△5.3	2,300	22.9	28,598	8.5
2	134,487	△0.7	64,880	△3.0	34,608	△7.9	2,628	14.3	32,371	13.2
3	116,227	△13.6	61,452	△5.3	27,608	△20.2	2,747	4.5	24,420	△24.6
4	121,641	4.7	66,194	7.7	33,474	21.2	2,414	△12.1	19,559	△19.9
5	134,809	10.8	73,600	11.2	33,263	△0.6	2,204	△8.7	25,741	31.6
6	146,616	8.8	80,605	9.5	30,347	△8.8	1,998	△9.3	33,667	30.8
7	138,139	△5.8	75,632	△6.2	29,479	△2.9	1,808	△9.5	31,221	△7.3
8	157,014	13.7	89,740	18.7	32,678	10.9	1,824	0.9	32,772	5.0

別（一戸建、長屋建、共同建）にみると、木造一戸建が9千戸、5.6%増、木造長屋建が2万戸、33.0%増と増加したが、木造共同建が8万8千戸、10.0%減と減少したため、木造全体では11万7千戸、3.6%減となった。

非木造貸家をみると、一戸建4千戸、34.9%増、長屋建7千戸、13.5%増、共同建48万8千戸、12.7%増といずれも増加したため、非木造全体では49万9千戸、12.9%増と増加となった。

貸家の着工動向を地域別にみると、三大都市圏が35万5千戸、11.5%増、その他地域が26万1千戸、6.5%増とともに増加となった。

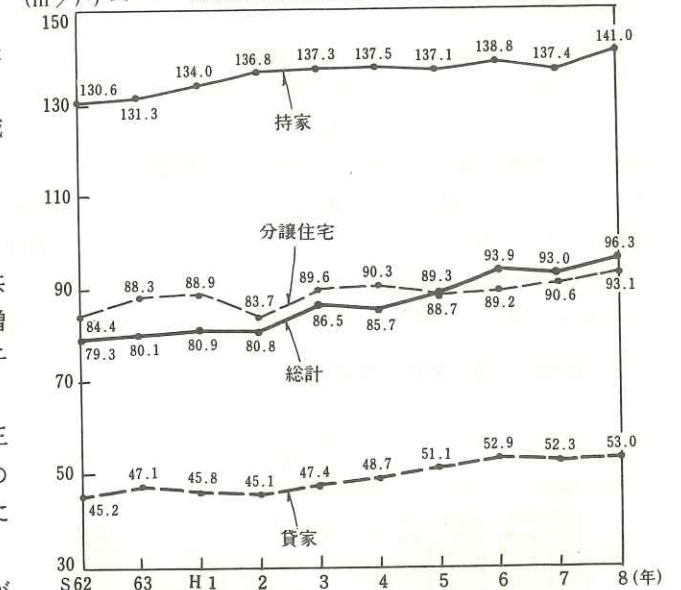
三大都市圏の内訳をみると、首都圏が14万8千戸、4.7%増、中部圏が6万9千戸、17.4%増、近畿圏が13万9千戸、16.5%増といずれも増加となった。

貸家の増加については、(ア)低金利、(イ)消費税率の引き上げに伴う駆け込みの影響、(ウ)震災復興需要等によるものと思われる。

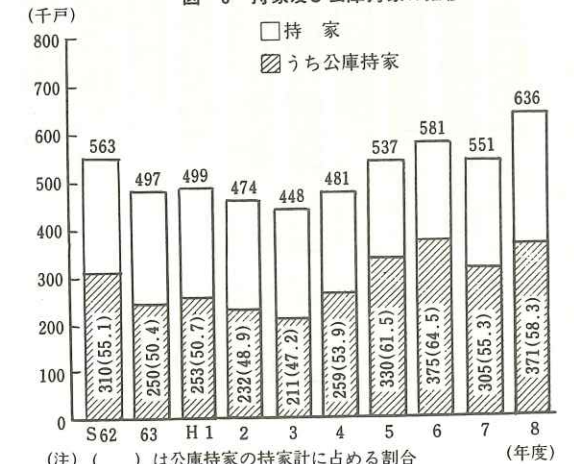
③ 分譲住宅

分譲住宅は、民間資金住宅が20万4千戸、6.0%増と前年度の減少から再び増加となったが、公庫融資住宅が3.6%減、公団建設住宅が24.2%減となったため、公的資金住宅全体で14万8千戸、2.7%減と2年連続減少を示した。全体

図—7 新設住宅利用関係別一戸当たり床面積の推移

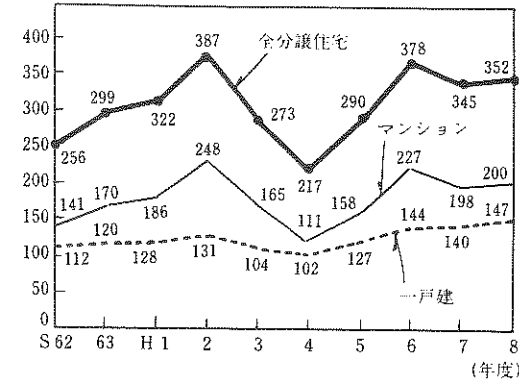


図—8 持家及び公庫持家の推移



(注) () は公庫持家の持家計に占める割合

図-9 分譲住宅(一戸建て・マンション)の推移

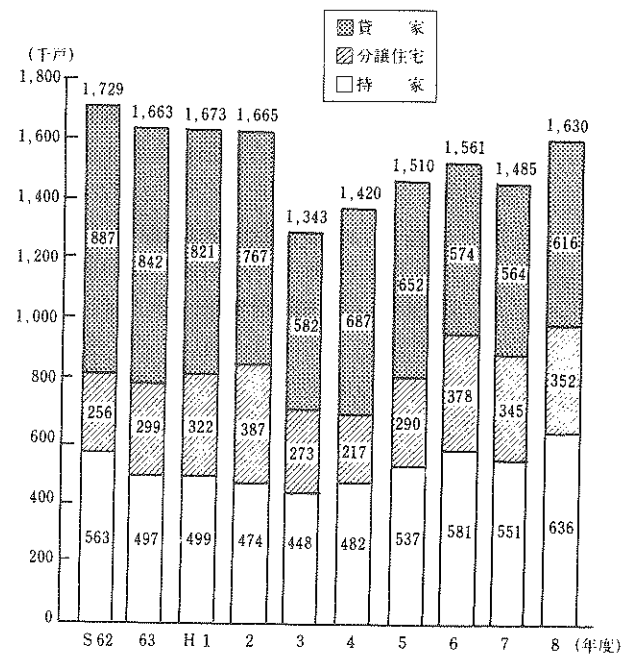


では、35万2千戸、2.1%増と前年度の減少から再び増加となった。

分譲住宅の動向を一戸建、長屋建、新設マンション(建て方=共同建、構造=鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート、鉄骨造)に分けてみると、一戸建は14万7千戸、5.3%増、長屋建は4千戸、16.6%減となり、新設マンションは20万戸、0.6%増となった。

分譲住宅に占める新設マンションのシェアは、平成2年度・3年度と60%台で推移したが、

新設住宅着工戸数の推移(総戸数、利用関係別)



4年度51.3%、5年度54.4%、6年度60.1%、7年度は57.6%となり、8年度は56.7%となった。

分譲住宅の着工動向を地域別にみると、三大都市圏が26万8千戸、3.2%増、その他地域が8万4千戸、1.2%減となった。

新設マンションは、三大都市圏が15万6千戸、0.7%減、その他地域が4万3千戸、5.6%増となった。三大都市圏の内訳をみると、近畿圏が5万3千戸、9.1%増と増加したが、首都圏が8万9千戸、3.2%減、中部圏が1万4千戸、15.7%減と減少した。

分譲住宅については、(イ)低金利、(ロ)消費税率の引き上げに伴う駆け込みの影響、(ハ)震災復興需要、(ニ)マンション市場の供給過剰感、(ホ)マンション素地の取得難等により、微増にとどまったものと思われる。

(3) 新設住宅の着工床面積

新設住宅の着工床面積は、全体で1億5,701万 m^2 、13.7%増と過去最高値となった。

利用関係別に内訳をみると、持家は8,974万 m^2 、18.7%増、貸家は3,268万 m^2 、10.9%増、分譲住宅は3,277万 m^2 、5.0%増といずれも増加となった。

居住水準指標となっている一戸当たりの床面積をみると、全体では96.3 m^2 と前年より3.3 m^2 上回り、過去最高値となった。これは持家、分譲住宅の戸建てのシェアが拡大したためと思われる。

利用関係別にみると、持家は141.0 m^2 と前年度を3.6 m^2 上回った。貸家は53.0 m^2 と前年度を0.7 m^2 上回った。分譲住宅は93.1 m^2 と前年度を2.5 m^2 上回った。また、新設マンションは85.3 m^2 と前年度を2.7 m^2 上回った。(表-8、図-8、9)

平成8年建築着工統計調査報告(8年4月~9年3月)

建築物

		床 面 積 (千㎡)				工 事 費 予 定 額 (億円)				
		7 年	8 年	前年比	構成比	7 年	8 年	前年比	構成比	
建 築 物 計		232,392	258,361	11.2	100.0	387,529	430,457	11.1	100.0	
建 築 主 別	公 共	21,727	22,592	4.0	8.7	51,483	53,558	4.0	12.4	
	国	4,459	5,456	22.3	2.1	9,611	13,165	37.0	3.1	
	都 道 府 県	5,780	6,329	9.5	2.4	13,403	15,391	14.8	3.6	
	市 区 町 村	11,488	10,808	△ 5.9	4.2	28,469	25,002	△ 12.2	5.8	
	民 間	210,665	235,769	11.9	91.3	336,047	376,899	12.2	87.6	
	会 社	81,934	89,646	9.4	34.7	120,278	130,677	8.6	30.4	
	会 社 で な い 団 体	13,955	15,180	8.8	5.9	28,318	30,156	6.5	7.0	
	個 人	114,776	130,942	14.1	50.7	187,451	216,066	15.3	50.2	
	用 途 別	居 住 用	149,095	168,061	12.7	65.0	251,018	285,664	13.8	66.4
		居 住 専 用	136,805	155,022	13.3	60.0	229,087	261,987	14.4	60.9
居 住 産 業 併 用		12,290	13,039	6.1	5.0	21,930	23,678	8.0	5.5	
非 居 住 用		83,298	90,300	8.4	35.0	136,512	144,793	6.1	33.6	
農 林 水 産 業 用		4,145	4,180	0.8	1.6	3,139	3,200	1.9	0.7	
鉱 工 業 用		18,113	21,054	16.2	8.1	19,950	22,920	14.9	5.3	
公 益 事 業 用		5,588	7,074	26.6	2.7	9,249	11,114	20.2	2.6	
商 業 用		20,640	22,473	8.9	8.7	28,439	29,206	2.7	6.8	
サ ー ビ ス 業 用		17,683	17,255	△ 2.4	6.7	35,428	34,477	△ 2.7	8.0	
公 務 ・ 文 教 用		16,399	17,666	7.7	6.8	39,197	42,778	9.1	9.9	
そ の 他	731	599	△ 18.0	0.2	1,110	1,097	△ 1.1	0.3		
構 造 別	木 造	85,286	97,433	14.2	37.7	135,438	157,069	16.0	36.5	
	非 木 造	147,106	160,928	9.4	62.3	252,091	273,388	8.4	63.5	
	鉄骨鉄筋コンクリート造	18,778	19,676	4.8	7.6	42,835	45,067	5.2	10.5	
	鉄筋コンクリート造	43,901	47,312	7.8	18.3	87,682	93,782	7.0	21.8	
	鉄 骨 造	83,655	93,137	11.3	36.0	120,658	133,618	10.7	31.0	
	コンクリートブロック造	344	259	△ 24.6	0.1	452	384	△ 15.0	0.1	
	そ の 他	428	544	27.1	0.2	465	538	15.6	0.1	

新設住宅

		戸 数 (戸)				床 面 積 (千 m^2)			
		7 年	8 年	前年比	構成比	7 年	8 年	前年比	構成比
新 設 住 宅 計		1,484,652	1,630,378	9.8	100.0	138,139	157,014	13.7	100.0
建主 築別	公 民	80,999	93,947	16.0	5.8	6,388	7,265	13.7	4.6
	共 間	1,403,653	1,536,431	9.5	94.2	131,751	149,749	13.7	95.4
利用 関係別	持 貸	550,544	636,306	15.6	39.0	75,632	89,740	18.7	57.2
	給 与	563,652	616,186	9.3	37.8	29,479	32,678	10.9	20.8
	分 譲	25,790	25,847	0.2	1.6	1,808	1,824	0.9	1.2
	住 宅	344,666	352,039	2.1	21.6	31,221	32,772	5.0	20.9
資 金 別	民 間 資 金	857,513	922,922	7.6	56.6	66,836	73,278	9.6	46.7
	公 的 資 金	627,139	707,456	12.8	43.4	71,303	83,736	17.4	53.3
	公 営 住 宅	45,256	52,573	16.2	3.2	3,533	3,928	11.2	2.5
	公 庫 融 資 住 宅	521,862	581,622	11.5	35.7	62,874	73,627	17.1	46.9
	公 団 建 設 住 宅	14,317	19,809	38.4	1.2	1,152	1,534	33.2	1.0
構 造 別	そ の 他 の 住 宅	45,704	53,452	17.0	3.3	3,743	4,646	24.1	3.0
	木 造	675,065	746,680	10.6	45.8	74,848	86,978	16.2	55.4
	非 木 造	809,587	883,698	9.2	54.2	63,291	70,035	10.7	44.6
	鉄骨鉄筋コンクリート造	112,842	125,477	11.2	7.7	9,060	10,071	11.2	6.4
	鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造	350,940	380,916	8.5	23.4	25,286	27,730	9.7	17.7
鉄 骨 造	鉄 骨 造	343,374	374,601	9.1	23.0	28,727	31,980	11.3	20.4
	コンクリートブロック造	1,355	1,433	5.8	0.1	113	124	9.4	0.1
	そ の 他	1,076	1,271	18.1	0.1	104	130	25.0	0.1

新設マンション

		戸 数 (戸)				床 面 積 (千 m^2)			
		7 年	8 年	前年比	構成比	7 年	8 年	前年比	構成比
新 設 マ ン シ ョ ン 計		198,372	199,500	0.6	56.7	16,387	17,024	3.9	51.9

プレハブ新設住宅

		戸 数 (戸)				戸 数 (戸)			
		7 年	8 年	前年比	構成比	7 年	8 年	前年比	構成比
プレハブ新設住宅計		230,462	247,317	7.3	15.2	持 家	118,036	130,689	10.7
構 造 別	木 造	38,674	40,318	4.3	16.3	貸 家	99,995	105,972	6.0
	鉄筋コンクリート造	11,488	13,618	18.5	5.5	給 与 住 宅	2,016	1,873	△ 7.1
	鉄 骨 造	180,300	193,381	7.3	78.2	分 譲 住 宅	10,415	8,783	△ 15.7

ツーバイフォー新設住宅

		戸 数 (戸)				床 面 積 (千 m^2)			
		7 年	8 年	前年比	構成比	7 年	8 年	前年比	構成比
合 計		79,208	92,675	17.0		8,227	10,507	27.7	
持 家 貸 家 給 与 住 宅 分 譲 住 宅	持 家	39,501	50,671	28.3		5,415	7,110	31.3	
	貸 家	23,205	20,672	△ 6.6		976	1,105	13.3	
	給 与 住 宅	319	520	63.0		31	39	27.3	
	分 譲 住 宅	16,183	19,812	22.4		1,806	2,252	24.7	

(注) 1. 新設マンションの構成比は、分譲住宅に対する割合である。

2. プレハブ新設住宅の構成比は、新設住宅計に対する割合であり、構造別のプレハブ新設住宅の構成比は、プレハブ新設住宅に対する割合である。

利用関係別新設住宅着工数 (平成8年4月～平成9年3月分)

(単位: 戸, %)

		総戸数	対前年 比	持家	対前年 比	貸家	対前年 比	給与	対前年 比	分譲	対前年 比
総計		1,630,378	9.8	636,306	15.6	616,186	9.3	25,847	0.2	352,039	2.1
北海道 青森県 岩手県 宮城県 秋田県 山形県 福島県 茨城県 栃木県 群馬県 千葉県 東京都 神奈川県 新潟県 石川県 福井県 山梨県 長野県 岐阜県 静岡県 愛知県 三重県 滋賀県 京都府 大阪府 兵庫県 和歌山県 鳥取県 島根県 岡山県 広島県 山口県 徳島県 香川県 愛媛県 高知県 福岡県 佐賀県 長崎県 熊本県 大分県 宮崎県 鹿児島県 沖縄県	海道	74,323	7.7	30,310	14.8	26,720	△ 0.6	2,566	7.4	14,727	10.2
	森県	16,019	10.0	9,945	21.0	5,158	△ 3.1	228	△ 17.1	688	△ 7.3
	県	16,344	16.8	9,416	22.0	5,568	9.5	162	△ 27.0	1,198	23.8
	手県	35,554	10.1	12,321	18.1	16,596	15.0	443	2.3	6,194	△ 11.5
	城	12,533	19.6	7,631	17.5	3,599	17.3	377	65.4	926	34.4
	田	12,509	13.1	7,352	40.9	4,386	△ 2.0	235	△ 22.2	536	△ 49.5
	形	23,523	16.8	13,575	16.5	7,836	16.5	271	28.4	1,841	19.0
	島	35,109	8.6	20,367	19.8	10,975	2.6	417	△ 20.6	3,350	△ 18.4
	城	26,903	8.4	14,626	13.5	10,021	2.9	379	△ 8.7	1,877	6.0
	木	26,367	17.2	14,687	24.6	9,305	14.0	287	1.8	2,088	△ 7.6
	馬	79,197	△ 2.1	32,841	16.8	20,087	△ 11.4	1,150	△ 20.9	25,119	△ 12.4
	玉	74,330	5.1	27,937	17.1	20,573	△ 2.5	1,502	60.3	24,318	△ 2.1
	葉	169,115	11.3	34,789	18.3	69,286	7.8	4,826	13.5	60,214	11.6
	奈	112,752	13.0	35,581	22.2	38,077	14.5	1,093	0.8	38,001	4.6
	川	27,214	7.5	15,099	23.0	8,850	△ 10.2	330	△ 7.6	2,935	4.2
	山	12,501	22.0	7,343	26.2	3,879	13.4	152	△ 13.1	1,127	35.0
	富	14,338	13.8	7,675	11.3	5,189	17.3	209	69.9	1,265	9.0
	石	8,541	14.9	4,773	28.8	2,930	5.1	221	△ 9.1	617	△ 11.7
	福	11,987	8.2	6,372	19.1	4,521	0.5	101	△ 29.9	993	△ 8.5
	山	30,525	11.2	16,170	24.5	11,766	9.1	534	△ 54.0	2,055	△ 18.3
	長	23,610	16.7	11,838	21.6	8,632	28.7	280	118.8	2,860	△ 21.8
	岐	50,065	19.3	27,013	23.4	18,567	17.7	548	△ 9.3	3,937	5.8
	静	85,714	8.2	32,683	18.5	32,986	12.5	668	△ 33.1	19,377	△ 9.1
	愛	24,083	23.0	12,465	32.2	8,339	27.3	387	40.2	2,892	△ 13.1
	三	19,228	12.9	9,180	21.7	6,789	24.0	233	5.0	3,026	△ 20.0
	滋	33,599	15.5	12,885	20.3	12,344	15.7	521	33.6	7,849	7.3
	京	118,400	6.2	25,623	15.5	51,929	7.5	997	△ 6.3	39,851	△ 0.1
	大	125,623	8.1	30,099	△ 29.0	59,860	25.3	1,610	4.3	34,054	38.9
	兵	15,113	△ 1.3	5,476	15.2	4,923	22.4	199	38.2	4,515	△ 29.4
	和	10,666	11.1	5,552	21.7	3,092	3.0	71	△ 57.5	1,951	4.4
	歌	6,495	9.9	3,280	11.1	2,858	20.9	66	△ 57.4	291	△ 34.0
	山	6,951	8.5	3,844	31.5	2,337	△ 19.3	389	14.1	381	55.5
島	24,709	1.7	12,429	25.9	10,723	△ 13.9	304	2.4	1,253	△ 24.9	
根	35,416	12.3	11,827	17.9	14,398	11.9	571	△ 36.7	8,620	11.4	
岡	17,130	5.4	8,760	17.5	6,728	△ 5.7	360	24.6	1,282	△ 6.2	
山	9,431	12.1	4,668	25.7	3,610	7.0	78	△ 61.2	1,075	△ 4.7	
口	11,941	13.4	6,114	30.0	3,357	△ 4.9	139	29.9	2,331	6.6	
徳	15,968	11.1	7,915	18.7	5,800	3.4	253	12.4	2,000	7.0	
島	9,033	4.6	3,732	9.3	3,983	8.7	238	△ 8.5	1,080	△ 16.8	
川	60,890	14.2	20,681	16.3	27,073	17.6	763	25.9	12,373	3.9	
媛	8,720	3.7	4,771	19.8	3,237	△ 6.7	151	△ 0.7	561	△ 30.4	
知	15,264	5.5	7,203	11.0	5,709	0.8	286	△ 12.0	2,066	3.5	
高	18,396	6.6	8,622	15.8	7,235	7.1	113	△ 42.9	2,426	△ 14.8	
福	13,924	19.0	6,547	17.6	5,165	22.7	404	29.1	1,808	12.4	
岡	13,683	8.5	6,705	8.8	5,342	22.0	215	6.4	1,421	△ 23.8	
宮	19,753	9.5	10,626	10.1	7,705	28.4	233	△ 39.6	1,189	△ 40.5	
崎	16,889	19.6	6,958	24.6	8,143	16.8	287	258.8	1,501	1.1	
北海道 東北 関東 中部 近畿 中国 四国 九州 沖縄	海	74,323	7.7	30,310	14.8	26,720	△ 0.6	2,566	7.4	14,727	10.2
	道	116,482	13.6	60,240	21.1	43,143	10.3	1,716	2.7	11,383	△ 5.2
	北	566,285	8.6	203,370	19.3	194,611	5.1	10,289	0.3	158,015	1.6
	陸	62,594	12.6	34,890	21.6	20,848	1.8	912	1.6	5,944	7.9
	部	183,472	14.0	83,999	22.4	68,524	17.4	1,883	△ 6.2	29,066	△ 9.2
	畿	322,629	8.0	88,815	△ 3.6	138,937	16.5	3,631	2.9	91,246	8.9
	国	90,701	7.5	40,140	20.8	37,044	△ 1.8	1,690	△ 14.8	11,827	3.2
	州	46,373	10.5	22,429	21.2	16,750	3.5	708	△ 10.7	6,486	0.1
	九	150,630	10.9	65,155	14.2	61,466	14.9	2,165	△ 0.8	21,844	△ 5.2
	沖	16,889	19.6	6,958	24.6	8,143	16.8	287	258.8	1,501	1.1
首都 近畿 その他	都	435,394	7.9	131,148	18.7	148,023	4.7	8,571	10.9	147,652	2.7
	畿	183,472	14.0	83,999	22.4	68,524	17.4	1,883	△ 6.2	29,066	△ 9.2
	地	322,629	8.0	88,815	△ 3.6	138,937	16.5	3,631	2.9	91,246	8.9
	域	688,883	10.8	332,344	19.0	260,702	6.5	11,762	△ 6.1	84,075	△ 1.2