

平成 7 年度

住宅着工統計における再建築状況の概要



1. 調査の目的

本調査は、住宅着工統計調査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調査することにより、再建築の状況を把握することを目的とするものである。

(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。

2. 再建築及び再建築率の定義

3. 調査結果の概要

表—1 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	7 年 度 再建築率	6 年 度 再建築率	5 年 度 再建築率
全 国	計	1,484,652	315,181	21.2	21.7	21.7
	持家	550,544	186,608	33.9	34.4	34.5
	賃貸	563,652	98,192	17.4	18.8	18.3
	分譲	344,666	25,334	7.4	6.7	5.7
首都圏	計	403,370	109,718	27.2	26.8	26.3
	持家	110,507	51,709	46.8	47.1	46.0
	賃貸	141,322	40,379	28.6	28.8	26.0
	分譲	143,813	15,854	11.0	9.4	8.4
中部圏	計	161,005	31,770	19.7	20.3	19.4
	持家	68,624	23,038	33.6	35.0	35.2
	賃貸	58,356	7,484	12.8	12.6	11.4
	分譲	32,018	806	2.5	2.1	2.3
近畿圏	計	298,699	60,614	20.3	19.9	21.2
	持家	92,172	34,800	37.8	38.5	39.7
	賃貸	119,236	20,114	16.9	18.5	18.7
	分譲	83,761	4,923	5.9	5.9	5.6
その他	計	621,578	113,079	18.2	19.3	19.1
	持家	279,241	77,061	27.6	28.5	28.8
	賃貸	244,738	30,215	12.3	13.3	12.7
	分譲	85,074	3,751	4.4	4.6	3.3

(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

表—2 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	31.3
63	1,662,616	△ 3.8	377,583	△ 5.0	22.7	496,760	△ 11.7	160,902	△ 8.2	32.4
元	1,672,783	0.6	375,393	△ 0.6	22.4	499,491	0.5	165,579	2.9	33.1
2	1,665,367	△ 0.4	361,190	△ 3.8	21.7	474,375	△ 5.0	164,195	△ 0.8	34.6
3	1,342,977	△ 19.4	299,882	△ 17.0	22.3	447,680	△ 5.6	160,627	△ 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	△ 4.9	315,181	△ 7.0	21.2	550,544	△ 5.2	186,608	△ 6.6	33.9

表—3 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	7 年 度 再建築率	6 年 度 再建築率	5 年 度 再建築率
総 計	計	1,484,652	315,181	21.2	21.7	21.7
	持 家	550,544	186,608	33.9	34.4	34.5
	貸 家	563,652	98,192	17.4	18.8	18.3
	分 譲	344,666	25,334	7.4	6.7	5.7
木 造	計	675,065	156,780	23.2	24.7	24.5
	持 家	417,607	131,836	31.6	32.6	32.7
	貸 家	121,311	19,441	16.0	18.6	18.9
	分 譲	132,773	4,924	3.7	4.1	3.2
非 木 造	計	809,587	158,401	19.6	19.2	19.3
	持 家	132,937	54,772	41.2	41.2	41.2
	貸 家	442,341	78,751	17.8	18.8	18.2
	分 譲	211,893	20,410	9.6	8.2	7.5

(注) 再建築戸数は、既存の住宅の全部又は一部を除却し、引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戸数で除したものである。

平成7年度の再建築率は、21.2%（新設住宅着工戸数1,484,652戸、再建築戸数315,181戸）と前年度から0.5ポイント減少し、再建築戸数は対前年度比7.0%減となった。

(1) 都市圏別・利用関係別に再建築率をみると

① 全国は21.2%であった。（6年度は21.7%）

利用関係別では、持家が33.9%（6年度は34.4%）、貸家が17.4%（6年度は18.8%）、分譲が7.4%（6年度は6.7%）となっている。

② 首都圏は、27.2%であった。（6年度は

26.8%）

利用関係別では、持家が46.8%、貸家が28.6%、分譲住宅が11.0%となっている。

③ 中部圏は、19.7%であった。（6年度は20.3%）

利用関係別では、持家が33.6%、貸家が12.8%、分譲住宅が2.5%となっている。

④ 近畿圏は、20.3%であった。（6年度は19.9%）

利用関係別では、持家が37.8%、貸家が16.9%、分譲住宅が5.9%となっている。

⑤ その他地域は、18.2%であった。（6年度は19.3%）

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	—	8.0
887,204	30.6	198,273	34.7	22.3	255,758	16.5	18,748	△ 4.1	7.3
842,098	△ 5.1	191,003	△ 3.7	22.7	298,581	16.7	20,450	9.1	6.8
820,707	△ 2.5	182,308	△ 4.6	22.2	321,740	7.8	21,334	4.3	6.6
767,246	△ 6.5	160,742	△ 11.8	21.0	386,908	20.3	29,366	37.6	7.6
582,236	△ 24.1	115,066	△ 28.4	19.8	272,624	△ 29.5	16,691	△ 43.2	6.1
686,777	18.0	126,310	9.8	18.4	216,572	△ 20.6	12,220	△ 26.8	5.6
651,563	△ 5.1	119,541	△ 5.4	18.3	290,159	34.0	16,550	35.4	5.7
574,151	△ 11.9	107,681	△ 9.9	18.8	377,631	30.1	25,169	52.1	6.7
563,652	△ 1.8	98,192	△ 8.8	17.4	344,666	△ 8.7	25,334	0.7	7.4

(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	7 年 度 再建築率	6 年 度 再建築率	5 年 度 再建築率
木 造	416,225	131,116	31.5	32.5	32.6
非 木 造	128,941	52,539	40.7	40.3	40.3

〔共同建貸家〕

(単位：戸，%)

区 分	新 設 住 宅 着 工 戸 数	再建築戸数	7 年 度 再建築率	6 年 度 再建築率	5 年 度 再建築率
木 造	97,884	14,986	15.3	18.0	18.6
非 木 造	432,976	75,755	17.5	18.6	17.9

〔分譲住宅〕

(単位：戸，%)

区 分	新 設 住 宅 着 工 戸 数	再建築戸数	7 年 度 再建築率	6 年 度 再建築率	5 年 度 再建築率
一 戸 建	139,945	4,778	3.4	3.9	3.0
マ ン シ ョ ン	198,372	19,832	10.0	8.3	7.7

利用関係別では、持家が27.6%、貸家が12.3%、分譲住宅が4.4%となっている。

このうち、木造の共同建てが15.3%、非木造の共同建てが17.5%。

③ 分譲住宅は、木造が3.7%、非木造が9.6%。

このうち、一戸建てが3.4%、マンションが10.0%。

(2) 利用関係別・構造別に再建築率をみると

① 持家は、木造が31.6%、非木造が41.2%。

このうち、木造一戸建てが31.5%、非木造の一戸建てが40.7%。

② 貸家は、木造が16.0%、非木造が17.8%。

(3) 再建築戸数と除却戸数との関係をみると

① 再建築するために除却された戸数は、全体で250,967戸、その跡地に再建築された

表—4 平成7年度着工新設住宅

	総 数				持	
	新設住宅 着工戸数	再 建 築 数	7 年 度 再 建 築 率	6 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 数
T 総 数	1,484,652	315,181	21.2	21.7	550,544	186,608
1 北海道	69,031	8,100	11.7	12.3	26,403	4,626
2 青 森	14,560	3,641	25.0	24.7	8,218	2,618
3 岩 手	13,988	697	5.0	17.5	7,715	604
4 宮 城	32,298	8,136	25.2	24.8	10,433	4,302
5 秋 田	10,477	3,137	29.9	33.1	6,492	2,688
6 山 形	11,059	2,804	25.4	30.0	5,218	2,232
7 福 島	20,138	4,209	20.9	18.4	11,653	3,323
8 茨 城	32,330	6,043	18.7	20.0	17,001	5,108
9 栃 木	24,813	5,114	20.6	22.2	12,888	3,862
10 群 馬	22,489	4,521	20.1	21.9	11,784	3,361
11 埼 玉	80,908	19,289	23.8	22.7	28,115	13,336
12 千 葉	70,732	15,516	21.9	20.5	23,858	10,084
13 東 京	151,915	51,165	33.7	34.6	29,408	16,516
14 神 奈 川	99,815	23,748	23.8	23.6	29,126	11,773
15 新 潟	25,309	5,908	23.3	25.7	12,280	5,161
16 富 山	10,248	1,717	16.8	17.5	5,817	1,537
17 石 川	12,604	2,158	17.1	16.4	6,897	1,620
18 福 井	7,436	1,357	18.2	22.3	3,705	1,067
19 山 梨	11,075	2,124	19.2	20.1	5,348	1,625
20 長 野	27,455	5,606	20.4	23.2	12,991	4,222
21 岐 阜	20,232	4,097	20.3	20.3	9,739	3,571
22 静 岡	41,979	10,385	24.7	24.8	21,884	7,378
23 愛 知	79,211	14,334	18.1	18.4	27,573	9,703
24 三 重	19,583	2,954	15.1	18.4	9,428	2,386
25 滋 賀	17,026	3,616	21.2	18.5	7,546	2,884
26 京 都	29,083	8,191	28.2	24.8	10,708	4,153
27 大 阪	111,453	20,732	18.6	19.4	22,194	10,074
28 兵 庫	116,227	24,529	21.1	20.1	42,410	14,773
29 奈 良	15,313	2,510	16.4	18.1	4,753	1,974
30 和 歌 山	9,597	1,036	10.8	13.3	4,561	942
31 鳥 取	5,911	1,015	17.2	18.5	2,951	726
32 島 根	6,405	1,064	16.6	19.7	2,924	767
33 岡 山	24,290	3,495	14.4	16.0	9,876	2,403
34 広 島	31,544	6,375	20.2	19.0	10,032	3,061
35 山 口	16,251	2,134	13.1	10.8	7,458	1,566
36 徳 島	8,416	1,570	18.7	21.5	3,713	1,143
37 香 川	10,528	1,866	17.7	18.1	4,703	1,382
38 愛 媛	14,374	2,675	18.6	18.7	6,670	1,748
39 高 知	8,635	1,235	14.3	16.9	3,413	832
40 福 岡	53,322	8,979	16.8	16.5	17,775	4,258
41 佐 賀	8,412	1,842	21.9	24.7	3,983	1,399
42 長 崎	14,473	3,030	20.9	23.6	6,490	1,812
43 熊 本	17,250	3,533	20.5	22.1	7,448	2,124
44 大 分	11,700	1,725	14.7	16.4	5,569	1,266
45 宮 崎	12,607	2,417	19.2	20.7	6,162	1,767
46 鹿 児 島	18,033	2,843	15.8	18.1	9,648	1,713
47 沖 縄	14,117	2,009	14.2	17.9	5,583	1,138

都道府県別・利用関係別再建築率表

(単位：戸，%)

家	貸		家	分		譲
	7 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数		7 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	
	33.9	563,652	98,192	17.4	344,666	25,334
	17.5	26,876	2,915	10.8	13,362	195
	31.9	5,325	927	17.4	742	11
	7.8	5,083	90	1.8	968	3
	41.2	14,435	3,231	22.4	6,997	507
	41.4	3,068	383	12.5	689	4
	42.8	4,477	511	11.4	1,062	6
	28.5	6,727	863	12.8	1,547	8
	30.0	10,697	792	7.4	4,107	95
	30.0	9,740	1,139	11.7	1,770	43
	28.5	8,163	951	11.7	2,260	177
	47.4	22,672	3,889	17.2	28,667	1,927
	42.3	21,105	4,067	19.3	24,832	1,086
	56.2	64,277	24,205	37.7	53,977	9,258
	40.4	33,268	8,218	24.7	36,337	3,583
	42.0	9,856	674	6.8	2,816	9
	26.4	3,421	134	3.9	835	2
	23.5	4,423	476	10.8	1,161	47
	28.8	2,789	261	9.4	699	0
	30.4	4,498	423	9.4	1,085	24
	32.5	10,788	1,248	11.6	2,515	8
	36.7	6,708	463	6.9	3,657	27
	33.7	15,769	2,682	17.0	3,722	145
	35.2	29,329	3,864	13.2	21,310	595
	25.3	6,550	475	7.3	3,329	39
	38.2	5,477	270	4.9	3,781	430
	38.8	10,672	3,364	31.5	7,313	536
	45.4	48,303	8,279	17.1	39,892	2,168
	34.8	47,762	7,792	16.3	24,512	1,586
	41.5	4,021	332	8.3	6,395	197
	20.7	3,001	77	2.6	1,868	6
	24.6	2,364	223	9.4	441	63
	26.2	2,895	291	10.1	245	1
	24.3	12,448	1,010	8.1	1,669	3
	30.5	12,871	2,582	20.1	7,739	620
	21.0	7,137	508	7.1	1,367	1
	30.8	3,374	342	10.1	1,128	6
	29.4	3,531	396	11.2	2,187	56
	26.2	5,610	794	14.2	1,869	62
	24.4	3,664	312	8.5	1,298	58
	24.0	23,029	3,476	15.1	11,912	1,155
	35.1	3,471	435	12.5	806	0
	27.9	5,662	1,020	18.0	1,996	65
	28.5	6,757	1,117	16.5	2,847	259
	22.7	4,210	406	9.6	1,608	31
	28.7	4,377	542	12.4	1,866	28
	17.8	6,002	1,026	17.1	1,997	87
	20.4	6,970	717	10.3	1,484	117

表—5 利用関係別（再建築前後で）ごとの増減

(単位：戸)

	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	250,967	315,181	64,214	1.26	200,380	186,608	△ 13,772	0.93
三大都市圏	157,914	202,102	44,188	1.28	120,148	109,547	△ 10,601	0.91
首都圏	79,003	109,718	30,715	1.39	58,227	51,709	△ 6,518	0.89
中部圏	27,325	31,770	4,445	1.16	23,738	23,038	△ 700	0.97
近畿圏	51,586	60,614	9,028	1.18	38,183	34,800	△ 3,383	0.91
その他地域	93,053	113,079	20,026	1.22	80,232	77,061	△ 3,171	0.96

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
46,692	98,192	51,500	2.10	3,895	5,047	1,152	1.30	25,334
35,230	67,977	32,747	1.93	2,536	2,995	459	1.18	21,583
19,232	40,379	21,147	2.10	1,544	1,776	232	1.15	15,854
3,258	7,484	4,226	2.30	329	442	113	1.34	806
12,740	20,114	7,374	1.58	663	777	114	1.17	4,923
11,462	30,215	18,753	2.64	1,359	2,052	693	1.51	3,751

戸数は、315,181戸（1.26倍）であった。

利用関係別では、持家が0.93倍、貸家が

2.10倍、給与住宅が1.30倍であった。

② 大都市圏、その他地域別では、首都圏が

1.39倍、中部圏が1.16倍、近畿圏が1.18

倍、その他地域が1.22倍であった。