

平成5年の建築着工の概要



1. 建築物の概要

平成5年における建築物の着工動向の特徴は、床面積が全体で2億3,065万 m^2 、前年比6.5%減と3年連続減少を示したこと、工事費予定額が41兆3,915億円、前年比10.1%減と3年連続減少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が3年連続減少したのは、居住用建築物は3年振りに増加したが、非居住用建築物の鉱工業用建築物、商業用建築物、サービス業用建築物が減少したため、全体として6.5%と3年連続の減少となった。

着工動向を建築主別・用途別にみると、公共建築主の鉱工業用建築物20.3%増、サービス業用建築物3.6%増は増加したが、居住用建築物3.8%減、農林水産業用建築物71.0%減、商業用建築物49.0%減、公益事業用建築物30.0%減、公務・

文教用建築物1.7%減と減少したため、全体で2,358万6千 m^2 、6.3%減と4年振りに減少した。

公共建築主の内訳をみると、国は516万2千 m^2 、5.1%減、都道府県は583万5千 m^2 、9.8%減、市区町村は、1,259万 m^2 、5.1%減といずれも前年水準を下回った。

民間建築主は、最も大きなシェアを占める居住用建築物は7.0%増、非居住用建築物のうち、農林水産業用建築物は17.0%減、公務・文教用建築物は7.5%減、公益事業用建築物27.4%減と減少し、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31.3%減、27.4%減、18.9%減と減少したため、全体で2億706万8千 m^2 、6.5%減と3年連続の減少となった。

民間建築主の内訳をみると、個人は1億1,893万9千 m^2 、1.7%増と増加したが、会社でない団体1,225万9千 m^2 、8.9%減、会社7,587万1千 m^2 、16.6%減、法人8,812万9千

表-1-1

(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
59年	196,138	3.6	222,425	2.7	22,073	△ 8.7	31,004	△ 7.5	174,065	5.4	191,421	4.5
60年	199,560	1.7	232,230	4.4	20,463	△ 7.3	29,333	△ 5.4	179,098	2.9	202,897	6.0
61年	207,682	4.1	252,625	8.8	20,527	0.3	30,669	4.6	187,154	4.5	221,956	9.4
62年	237,226	14.2	302,873	19.9	21,040	2.5	33,127	8.0	216,186	15.5	269,747	21.5
63年	255,783	7.8	354,054	16.9	21,707	3.2	36,139	10.2	234,076	8.3	317,915	17.9
元年	269,210	5.2	405,740	14.6	21,193	△ 2.4	37,666	4.2	248,017	6.0	368,074	15.8
2年	283,421	5.3	492,914	21.5	23,011	8.6	45,304	20.3	260,410	5.0	447,610	21.6
3年	252,260	△ 11.0	471,796	△ 4.3	23,028	0.1	53,811	18.8	229,232	△ 12.0	417,985	△ 6.6
4年	246,601	△ 2.2	460,453	△ 2.4	25,171	9.3	61,275	13.9	221,431	△ 3.4	399,178	△ 4.5
5年	230,654	△ 6.5	413,915	△ 10.1	23,586	△ 6.3	59,569	△ 2.8	207,068	△ 6.5	354,346	△ 11.2

表-1-2 (単位: 千m², %)

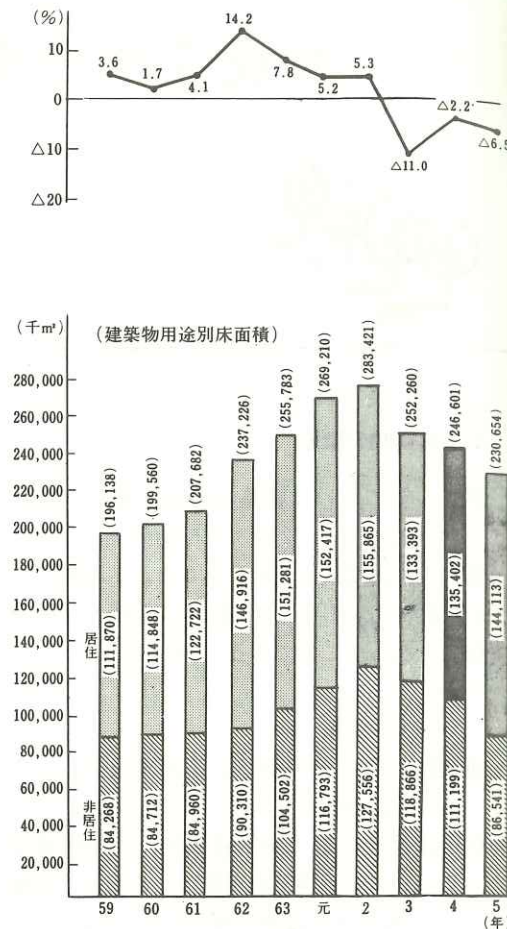
年	床面積			伸び率			計に対する居住用の割合
	計	居住用	非居住用	計	居住用	非居住用	
59	196,138	111,870	84,268	3.6	0.6	7.9	57.0
60	199,560	114,848	84,712	1.7	2.7	0.5	57.6
61	207,682	122,722	84,960	4.1	6.9	0.3	59.1
62	237,226	146,916	90,310	14.2	19.7	6.3	61.9
63	255,783	151,281	104,502	7.8	3.0	15.7	59.1
元	269,210	152,417	116,793	5.2	0.8	11.8	56.6
2	283,421	155,865	127,556	5.3	2.3	9.2	55.0
3	252,260	133,393	118,866	△11.0	△14.4	△6.8	52.9
4	246,601	135,402	111,199	△2.2	1.5	△6.5	54.9
5	230,654	144,113	86,541	△6.5	△22.2	△22.5	62.5

m², 15.6%減と減少を示した。

構造別にみると、農林業用建築物21.4%減、鉱工業用建築物20.7%減、商業用建築物10.3%減、公益事業用建築物21.0%減、サービス業用建築物7.8%減は減少したが、木造建築物の9割を占める居住用建築物が2.3%増を始め、公務・文教用建築物1.2%増と増加したため、全体で8,674万8千m²と2年連続の増加となった。非木造建築物は、非木造建築物の約44%を占める居住用建築物が5.2%増と増加したものの、農林水産業用建築物23.3%減、鉱工業用建築物31.6%減、商業用建築物28.9%減、公益事業用建築物17.9%減、サービス業用建築物が16.7%減、公務・文教用建築物3.9%減とそれぞれ減少したため、全体で1億4,390万6千m², 12.5%減と3年連続前年水準を下回った。

非木造建築物の内訳を見ると、全体の約6割を占める鉄骨造は、居住用建築物が1.6%増と増加したものの、農林水産業用建築物24.8%減、鉱工業用建築物31.9%減、商業用建築物20.6%減、公益事業用建築物37.2%減、サービス業用建築物9.1%減、公務・文教用建築物4.7%減とそれぞれ減少したため、全体で8,180万5千m², 5.7%減と3年連続前年水準を下回った。鉄骨造と並んでウェ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8.5%減、鉱工業用建築物4.9%減、商業用建築物44.9%減、サービス業用建築物19.2%減と減少したものの、全体の約6割を占める居住用建築物が

図-1 建築物床面積の推移 (建築物床面積の伸び率)



16.3%増と増加したのははじめ、公益事業用建築物が1.4%増、公務・文教用建築物が1.2%増と増加したため、全体で4,470万6千m², 1.8%増と3年振り増加した。高層建築物主体の鉄骨鉄筋コンクリート造は、農林水産業用建築物250.9%増と増加したものの、居住用建築物が14.1%減、鉱工業用建築物45.5%減、商業用建築物44.5%減、公益事業用建築物19.8%減、サービス業用建築物が29.9%減、公務・文教用建築物18.5%減とそれぞれ減少したため、全体で1,667万4千m², 27.1%減と3年連続前年水準を下回った。(表-1-1, 表-1-2, 図-1, 図-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、1億4,411万3千m², 6.4%増と2年連続の増加となった。

表-2 (単位: 千m², %)

年	用途別床面積				伸び率			
	鉱工業用	商業用	サービス業用	公務・文教用	鉱工業用	商業用	サービス業用	公務・文教用
59	25,568	17,276	13,861	16,721	33.7	4.2	1.1	△6.5
60	25,033	18,110	13,503	16,217	△2.1	4.8	△2.6	△3.0
61	21,248	20,556	15,044	16,736	△15.1	13.5	11.4	3.2
62	21,391	23,303	17,492	16,344	0.7	13.4	16.3	△2.3
63	29,901	26,173	19,232	16,576	39.8	12.3	9.9	1.4
元	37,189	29,433	20,114	16,166	24.4	12.5	4.6	△2.5
2	39,394	32,688	21,731	18,667	5.9	11.1	8.0	15.5
3	35,557	30,930	20,077	17,659	△9.7	△5.4	△7.6	△5.4
4	28,206	29,578	20,085	18,281	△20.7	△4.4	0.0	3.5
5	19,401	21,283	16,829	17,627	△31.2	△28.0	△16.2	△3.6

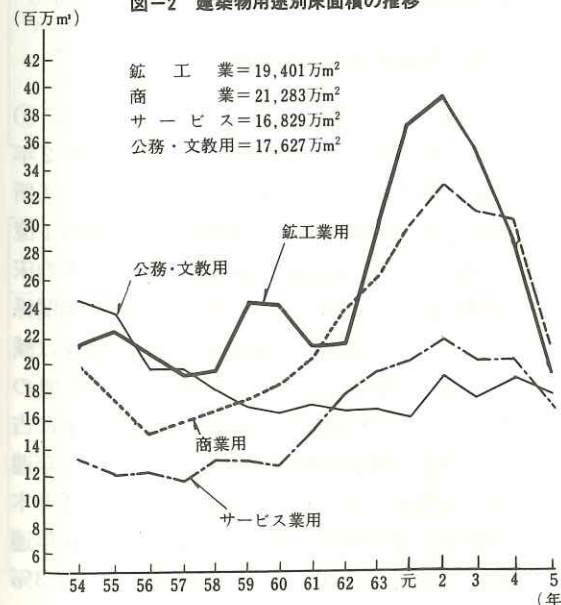
内訳をみると、居住専用建築物は1億3,017万5千m², 9.0%増と2年連続の増加を示し、居住産業併用建築物は1,393万8千m², 12.6%減と5年連続前年水準を下回った。

居住用建築物の全建築物に対する割合は、昭和63年以来6割を下回っていたが、62.5%と5年振り6割を上回った。(表-1-1, 表-1-2, 図-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1億8,654万1千m², 22.2%減と3年連続の減少となった。

図-2 建築物用途別床面積の推移



用途別にみると、鉱工業用建築物は石炭工業用建築物が7.0%増と増加したが、それぞれ全体の4割弱を占める鉄鋼業用建築物(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37.5%減、その他工業用建築物(食料品製造業用、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32.3%減と減少したのを始め、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21.9%減、建設業用建築物も18.3%減と減少を示したため、全体で1,940万1千m², 31.2%減と3年連続の減少となった。

商業用建築物は、全体の6割を占める卸売業・小売業用建築物が21.1%減と減少したのを始め、飲食店用建築物が32.8%減、金融・保険業用建築物が36.0%減、不動産業用建築物35.0%減、その他の商業用建築物が50.5%減と減少したため、全体で2,128万3千m², 28.0%減と3

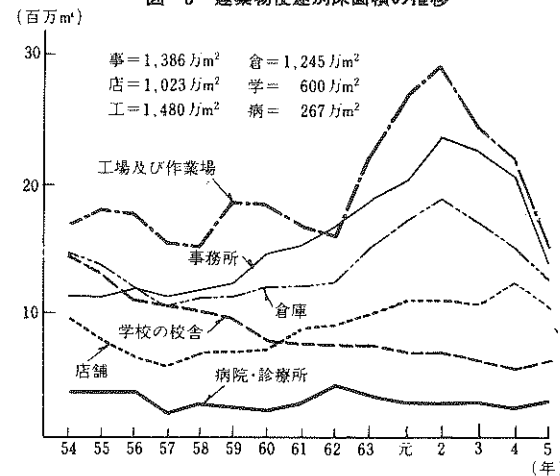
表-3-1 (単位: 千m²)

年	床面積						
	事務所	店舗	工場及び作業場	倉庫	学校の校舎	病院・診療所	その他
59	12,858	6,623	19,907	10,781	8,596	2,426	23,077
60	14,284	6,521	19,235	11,638	7,893	2,388	22,753
61	15,139	7,875	16,554	11,923	7,631	3,001	22,837
62	16,782	8,738	16,166	12,479	7,405	3,996	24,744
63	19,122	10,025	22,803	15,117	7,342	3,674	26,419
元	20,804	11,231	27,710	17,475	6,791	3,351	29,431
2	24,381	11,258	29,116	18,813	6,745	2,852	34,390
3	22,711	11,029	27,340	17,108	6,292	2,904	31,481
4	20,099	12,998	21,729	16,028	6,154	2,535	21,657
5	13,857	10,230	14,802	21,449	6,002	2,672	26,529

表-3-2 (単位: %)

年	伸び率						
	事務所	店舗	工場及び作業場	倉庫	学校の校舎	病院・診療所	その他
59	14.4	1.2	37.4	△1.0	△7.2	△8.9	0.3
60	11.1	△1.5	△3.4	8.0	△8.2	△1.6	△1.4
61	6.0	20.8	△13.9	2.4	△3.3	25.6	0.4
62	10.9	10.9	△2.3	4.7	△3.0	33.2	8.4
63	13.9	14.7	41.1	21.1	△0.9	△8.1	6.8
元	8.8	12.0	21.5	15.6	△7.5	△8.8	11.4
2	17.2	0.2	5.1	7.7	△0.7	△14.9	16.9
3	△6.8	△2.0	△6.1	△9.1	△6.7	1.8	△8.5
4	△11.5	17.9	△20.5	△6.3	△2.2	△12.7	0.6
5	△31.1	△21.3	△31.9	△22.3	△2.5	5.4	△16.2

図-3 建築物用途別床面積の推移



年連続の減少となった。

サービス業用建築物は、医療業用建築物が7.7%増と増加したが、宿泊業用建築物が17.2%減、娯楽業用建築物が35.8%減、その他のサービス業用建築物が10.9%減と減少したため、全体で1,682万9千m²、16.2%減と前年の増加から再び減少となった。

都道府県、市区町村、公共建築物主体の公務・文教用建築物は、非営利団体用建築物が3.9%増、宗教用建築物が7.3%増と増加したが、全体の4割弱を占める文教用建築物が3.4%減、公務用建築物が13.5%減、文教用建築物が3.4%減とそれぞれ減少したため、全体で1,762万7千m²、3.6%減と前年の増加から再び減少した。

この結果、平成5年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24.6%、鉱工業用建築物が22.4%、公務・文教用建築物が20.4%、サービス業用建築物が19.4%、公益事業用建築物が7.3%、農林水産業用建築物が5.3%となっている。(表-2、図-2)

③ 非居住用建築物用途別着工床面積

非居住用建築物の用途別着工の動向をみると、事務所が1,385万7千m²、31.1%減と3年連続で減少、店舗が1,023万m²、21.3%減と再び減少、工場及び作業場が1,480万2千m²、31.9%減と3年連続で減少、倉庫が1,244万9千m²、22.3%減と3年連続で減少を示した。

昭和55年以降低調に推移してきた学校の校舎は、7割を占める公立学校が4.7%増と増加したものの、私立学校が17.9%と減少したため、全体で600万2千m²、2.5%減と14年連続で減少を示した。

病院・診療所は、私立病院が2.2%増、公立病院が14.2%増と増加を示したため、全体で267万2千m²、5.4%増と再び前年水準を上回った。(表-3-1、表-3-2、図-3)

(2) 工事費予定額

建築物の工事費予定額は41兆3915億円、10.1%減と3年連続前年水準を下回った。

建築主別でみると、公共建築主は5兆9,569億円、2.8%減と8年振りに減少を示し、民間建築主は、3兆4,436億円、11.2%減と3年連続の減少となった。

用途別では、非居住用建築物は16兆6,578億円、26.4%減と2年連続前年水準を下回った。居住用建築物は24兆7,337億円、5.6%減と3年振りに前年水準を上回った。

非居住用建築物の内訳をみると、鉱工業用建築物は2兆4,153億円、37.2%減と3年連続前年水準を下回ったほか、商業用建築物が3兆9,846億円、39.7%減、サービス業用建築物が4兆303億円、21.0%減とそれぞれ減少となり、2年連続前年水準を下回った。(表-1-1)

2. 新設住宅着工の概要

平成5年の新設住宅着工の特徴としては、①着工戸数が前年比5.9%増の1,485,684戸と2年連続の増加(4年は2.4%増の1,402,590戸)、②新設住宅着工床面積は、前年度比9.4%増の1億3,168万m²と2年連続の増加、一戸当たり平均床面積は前年を2.8m²上回り88.6m²、③利用関係別にみると、持家、分譲住宅は増加、貸家は減少、④分譲住宅の着工戸数が19.5%増の259,381戸と3年振りの増加、⑤新設住宅に占める貸家の着工戸数の割合は、44.7%と5年連続で5割を下回った、⑥新設住宅に占める非木造住宅の割合が53.1%(4年52.2%)と10年連続で5割を上回り、共同住宅の割合が53.3%

(4年55.4%)と9年連続で5割を上回り、非木造化、共同住宅化が定着、⑦民間資金による住宅は、着工戸数が6.1%減と3年連続の減少し、着工床面積は5.4%減と3年連続の減少、公庫融資による新設住宅はそれぞれ31.2%増、29.7%増、⑧分譲住宅のうち新設マンションの着工戸数が18.9%増の135,416戸と3年振りの増加、⑨プレハブ住宅の着工戸数は2.5%減の246,108戸、⑩ツーバイフォー住宅着工戸数は6.4%増の56,299戸となった等である。(表-4、表-5)

利用関係別に特徴をみると、持家は、民間資金住宅が7.8%減と減少したが、持家の約半数を占める住宅金融公庫融資住宅は28.6%増と増加したため、全体で11.2%増と2年連続の増加となった。貸家は1.2%減少となった。これは、貸家の7割強を占める民間資金住宅が10.6%減と前年の増加から減少したためである。分譲住宅は新設マンションが18.9%増と増加し、一戸

建住宅も19.5%増と増加したため、全体で19.5%増と3年振りの増加となった。

ここで、平成5年の着工動向を四半期別に見ると、第1・四半期は給与住宅13.9%減、分譲住宅1.0%減は減少したが、持家3.9%増、貸家11.1%増と増加したため、全体で313,218戸、5.8%増となった。

第2・四半期は貸家0.4%減、給与住宅2.7%減は減少したが、持家0.3%増、分譲住宅14.1%増と増加したため、全体で370,000戸、2.0%増となった。

第3・四半期は貸家6.7%減、給与住宅19.2%減は減少したが、持家25.2%増、分譲住宅26.3%増と増加したため、全体で410,960戸、8.6%増となった。

第4・四半期は貸家5.3%減、給与住宅10.5%減は減少したが、持家14.6%増、分譲住宅38.4%増と増加したため、全体で391,506戸、7.1%増となった。

表-4

(単位: 戸, %)

年	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
59年	1,187,282	4.4		594,144	0.6	50.0	593,138	8.6	50.0
60年	1,236,072	4.1		591,911	△0.4	47.9	644,161	8.6	52.1
61年	1,364,609	10.4		633,858	7.1	46.4	730,751	13.4	53.6
62年	1,674,300	22.7		741,552	17.0	44.3	932,748	27.6	55.7
63年	1,684,644	0.6		697,267	△6.0	41.4	987,377	5.9	58.6
元年	1,662,612	△1.3		719,870	3.2	43.3	942,742	△4.5	56.7
2年	1,707,109	2.7		727,765	1.1	42.6	979,344	3.9	57.4
3年	1,370,126	△19.7		624,003	△14.3	45.5	746,123	△23.8	54.5
4年	1,402,590	2.4		671,130	7.6	47.8	731,460	△2.0	52.2
5年	1,485,684	5.9		697,496	3.9	46.9	788,188	7.8	53.1

表-5

(単位: 戸, %)

年	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
59年	1,187,282	4.4		621,737	△1.9	52.4	565,545	12.4	47.6
60年	1,236,072	4.1		609,201	△2.0	49.3	626,871	10.8	50.7
61年	1,364,609	10.4		618,456	1.5	45.3	746,153	19.0	54.7
62年	1,674,300	22.7		702,698	13.6	42.0	971,602	30.2	58.0
63年	1,684,644	0.6		690,894	△1.7	41.0	993,750	2.3	59.0
元年	1,662,612	△1.3		688,973	△0.3	41.4	973,639	△2.0	58.6
2年	1,707,109	2.7		673,725	△2.2	39.5	1,033,384	6.1	60.5
3年	1,370,126	△19.7		596,771	△11.4	43.6	773,355	△25.2	56.4
4年	1,402,590	2.4		625,665	4.8	44.6	776,925	0.5	55.4
5年	1,485,684	5.9		693,867	10.9	46.7	791,817	1.9	53.3

(1) 資金別

新設住宅を資金別にみると、民間資金住宅は80万2千戸、6.1%減と3年連続減少した。

公的資金住宅は68万4千戸、24.5%増と2年連続増加した。

公的資金住宅の増加は、公営住宅が3万8千戸、12.4%減と減少したが、公的資金住宅の8割を占める住宅金融公庫融資住宅が59万戸、31.2%増と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53年以降57年までは着実な伸びを示し、昭和54年には40.7%と4割を上回ったが、58年以降は住宅公庫融資住宅の減少等により59年には3割台となり、平成元年には31.1%、2年には3割を切り29.6%と2割台となったが、3年には33.5%、4年は39.1%と3割台となり、5年には46.0%と10年振りに4割台に回復した。(表一6、図一4)

(2) 利用関係別

① 持家

持家は、低金利により好調な住宅金融公庫の申込状況を反映して、全体で53万1千戸、11.2%増と2年連続の増加となった。

内訳をみると、民間資金住宅が20万2千戸、7.8%減と4年連続減少した。公的資金住宅は9割を占める住宅金融公庫融資住宅が31.2%増と増加したため、33万戸、27.2%増と2年連続増加した。

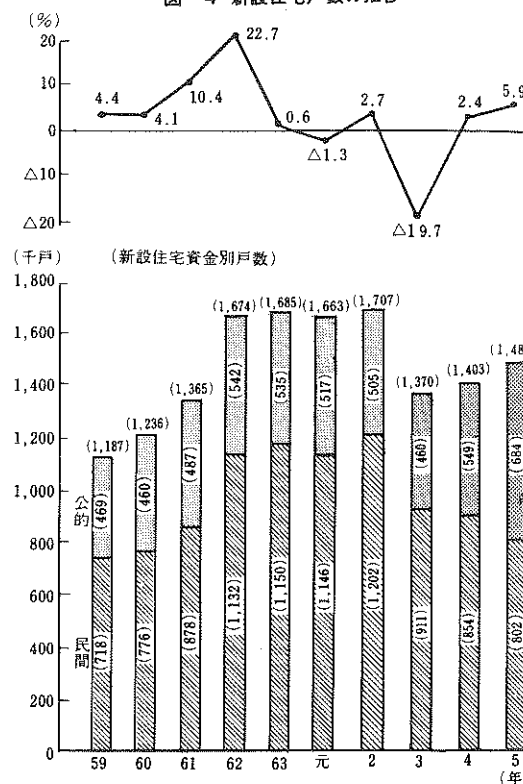
住宅金融公庫融資による持家の着工に結びつく公庫融資一般建設分の申し込み受理戸数の動向をみると、平成5年の公庫融資による持家に結びつく平成4年度第3回募集分(募集時期:平成4年11月16日～12月18日)が前年同期比10.5%減、第4回募集分(募集時期:平成5年1月25日～3月12日)が同10.5%増、平成5年度第1回募集分(募集時期:平成5年4月22日～8月6日)が同127.1%増、第2回募集分(募集時期:平成5年11月1日～11月19日)が同96.7%増で、この4回の合計前回の4回に比べて41.4%増と増加している。

昭和56年に52.9%と初めて5割を超えた公庫

表一6 (単位:千戸, %)

年	資金別戸数			伸び率			公的資金の割合
	計	民間	公的	計	民間	公的	
59	1,187	718	469	4.4	1.3	△4.5	39.5
60	1,236	776	460	4.1	8.1	△2.1	37.2
61	1,365	878	487	10.4	13.0	5.9	35.7
62	1,674	1,132	542	22.7	29.0	11.3	32.4
63	1,685	1,150	535	0.6	1.5	△1.3	31.8
元	1,663	1,146	517	△1.3	△0.3	△0.4	31.1
2	1,707	1,202	505	2.7	4.9	△2.2	29.6
3	1,370	911	460	△19.7	△24.2	△9.0	33.5
4	1,403	854	549	2.4	△6.3	19.5	39.1
5	1,486	802	684	5.9	△6.1	24.5	46.0

図一4 新設住宅戸数の推移



融資住宅の持家全体に占める割合は、57年に58.6%とピークに達し、その後、60年に48.5%と減少傾向にあったが、62年に53.1%と増加に転じたものの、63年には52.8%、元年は50.5%、2年は50.5%、3年は46.3%とそのシェアは縮小傾向にあったが、4年は52.4%、5年は60.6%とシェアは拡大した。

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、53年に15.8%であった持家全体に対する非木造住宅のシェアは、平成5年において20.7%と7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23万9千戸、9.3%増、その他地域が29万2千戸、12.8%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10万9千戸、8.1%増、中部圏が6万8千戸、8.7%増、近畿圏が6万2千戸、12.3%増と三大都市圏いずれも増加した。

② 貸家

貸家は、公営住宅は減少したが、公庫融資住宅、公団建設住宅が増加したため、公的資金住宅全体では20万5千戸、28.9%増と増加したが、民間資金住宅は45万8千戸、10.6%減と減少したため、全体で66万4千戸、1.2%減と前年の増加から減少となった。

貸家を構造別(木造、非木造)、建て方別(一戸建、長屋建、共同建)にみると、木造一戸建が1万1千戸、12.1%減、木造長屋建が1万7千戸、11.4%減、木造共同建が13万1千戸、19.0%減といずれも減少したため、木造全体で15万9千戸、17.8%減と減少を示した。

非木造貸家をみると、長屋建は6千戸、17.7%減は減少したが、一戸建4千戸、14.9%増、共同建も49万4千戸、5.7%増と増加したため、全体で50万5千戸、5.4%増と増加を示した。

貸家の着工動向を地域別にみると、三大都市圏が44万1千戸、3.9%減と前年の増加から再び減少となり、その他地域が22万3千戸、4.5%増と2年連続の増加となった。

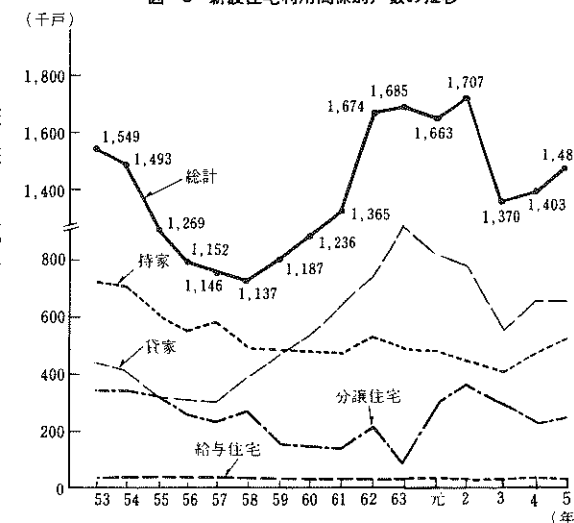
三大都市圏の内訳をみると、首都圏は25万3千戸、10.2%減、中部圏が8万1千戸、7.9%減は減少したが、近畿圏は10万7千戸、20.0%増と増加した。

5年の貸家が減少したのは、昨年は市街化区域内農地の宅地並み課税の影響を受けて増加したが、今年は首都圏、中部圏で空室の増加、賃

表一7 (単位:千戸, %)

年	利用関係別戸数				伸び率			
	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅
59	470	464	22	231	△1.9	17.7	9.4	△5.0
60	465	527	20	224	△1.1	13.5	△8.1	△3.0
61	477	646	22	220	2.7	22.5	5.9	△1.7
62	546	859	22	247	14.5	33.0	4.1	12.1
63	509	859	24	293	△6.9	△0.0	7.2	18.8
元	504	817	29	312	△0.9	△4.8	21.6	6.4
2	487	806	35	380	△3.5	△1.4	19.5	21.7
3	440	584	42	304	△9.6	△27.6	19.4	△19.8
4	478	672	36	217	8.5	15.1	△13.9	△28.7
5	531	664	32	259	11.2	△1.2	△11.7	19.5

図一5 新設住宅利用関係別戸数の推移



料の下落など供給過剰感から着工を見合わせたことが影響したと思われる。

③ 分譲住宅

分譲住宅は、公団建設住宅が17.7%減と減少したが、公庫融資住宅が16.9%増と増加したため、公的資金住宅全体で13万4千戸、13.7%増と4年振りに増加を示し、民間資金住宅が12万5千戸、26.2%増と3年振りに増加したため、全体で25万9千戸、19.5%増と3年振りの増加となった。

分譲住宅の動向を一戸建、長屋建、新設マンションに(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11万9千戸、19.4%と3年振りの増加、長屋建住宅は3千戸、22.2%増、新設

表-8

(単位: 千 m^2 , %)

年	利用関係別床面積					伸 び 率				
	計	持 家	賃 家	給与住宅	分譲住宅	計	持 家	賃 家	給与住宅	分譲住宅
59	100,228	58,892	21,631	1,928	17,776	0.8	△ 0.8	11.2	14.0	△ 6.0
60	103,132	58,991	24,613	1,793	17,735	2.9	0.2	13.8	△ 7.0	△ 0.2
61	111,004	61,513	29,744	1,867	17,880	7.6	4.3	20.8	4.2	0.8
62	132,526	71,492	38,596	1,882	20,556	19.4	16.2	29.8	0.8	15.0
63	134,531	66,668	40,403	1,811	25,649	1.5	△ 6.7	4.7	△ 3.8	24.8
元	135,029	67,241	37,702	2,167	27,919	0.4	0.9	△ 6.7	19.7	8.9
2	137,490	66,327	36,350	2,548	32,266	1.8	△ 1.4	△ 3.6	17.6	15.6
3	117,219	60,392	27,361	2,824	26,641	△ 14.7	△ 8.9	△ 24.7	10.9	△ 17.4
4	120,318	65,620	32,582	2,496	19,620	2.6	8.7	19.1	△ 11.6	△ 26.4
5	131,683	72,949	33,431	2,209	23,094	9.4	11.2	2.6	△ 11.5	17.7

マンションは、13万5千戸、18.9%増と3年振りの増加となった。

分譲住宅に占める新設マンションのシェアは、昭和58年度以降54~55%台で推移していたが、63年には57.2%、元年57.0%、2年62.9%、3年62.5%、4年52.4%となっていたが、5年は52.2%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、17万8千戸、30.9%増、その他地域が8万3千戸、0.4%増とそれぞれ増加を示した。新設マンションも三大都市圏が、10万1千戸、27.8%増、その他地域が3万5千戸、1.1%減となった。

三大都市圏の内訳をみると、首都圏は6万戸、34.1%増、中部圏が1万2千戸、3.3%増、近畿圏が2万8千戸、28.5%増と三大都市圏いずれも増加した。

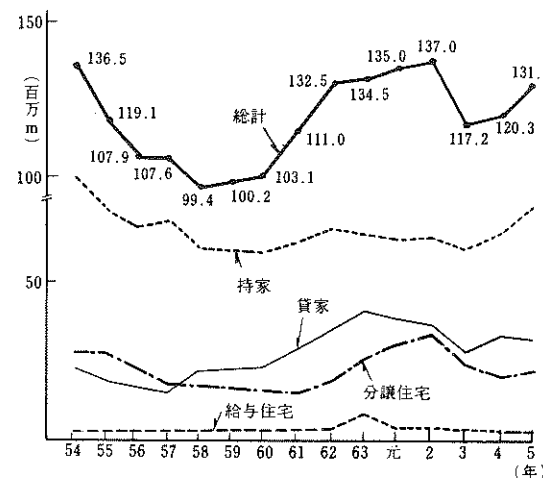
5年の分譲住宅が増加したのは、市場で値ごろ感のある一次取得者向けの物件が好調であることを反映し、それに対する会社等建築主の的を絞った販売戦略の現れと思われる。(表-7、図-5)

(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1億3,168万 m^2 、9.4%増と2年連続の増加となった。

利用関係別に内訳をみると、持家は7,295万 m^2 、11.2%増と2年連続増加した。賃家は3,343万 m^2 、2.6%増と2年連続増加した。分譲住宅は2,309万 m^2 、17.7%増と3年振りに増

図-6 新設住宅利用関係別床面積の推移



加した。

居住水準指標となっている一戸当りの床面積をみると、全体では88.6 m^2 と前年度より2.8 m^2 上回った。これは平均床面積の小さい賃家のシェアが減少し、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137.4 m^2 と前年を0.02 m^2 下回り、18年振りの減少となった。賃家は50.4 m^2 と前年度を1.9 m^2 上回った。分譲住宅は89.0 m^2 と前年度を1.4 m^2 下回った。また、新設マンションは78.5 m^2 と前年度を1.0 m^2 下回った。

図-7 利用関係別一戸当たりの平均床面積の推移 (暦年)

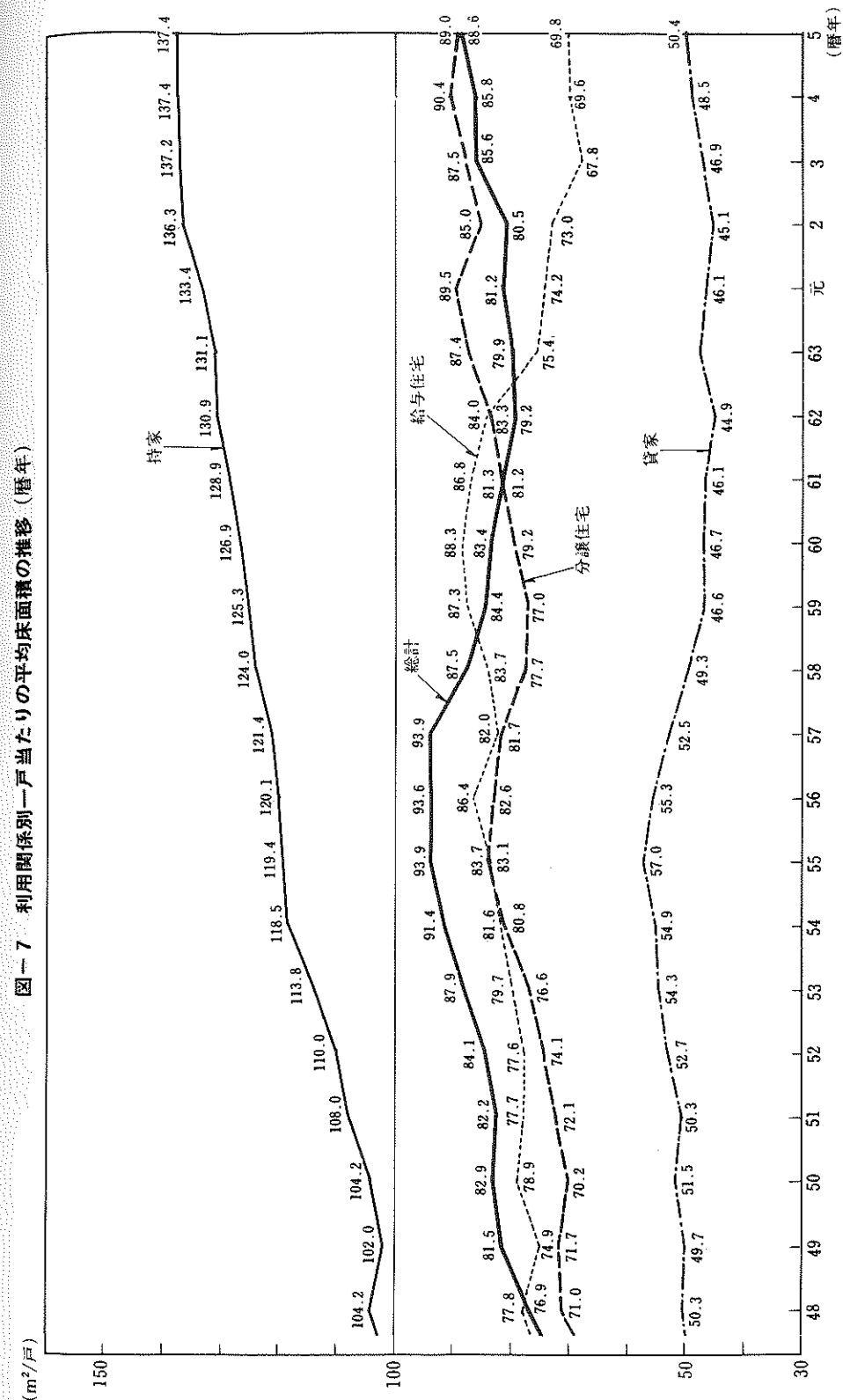


図-8 持家及び公庫持家の推移

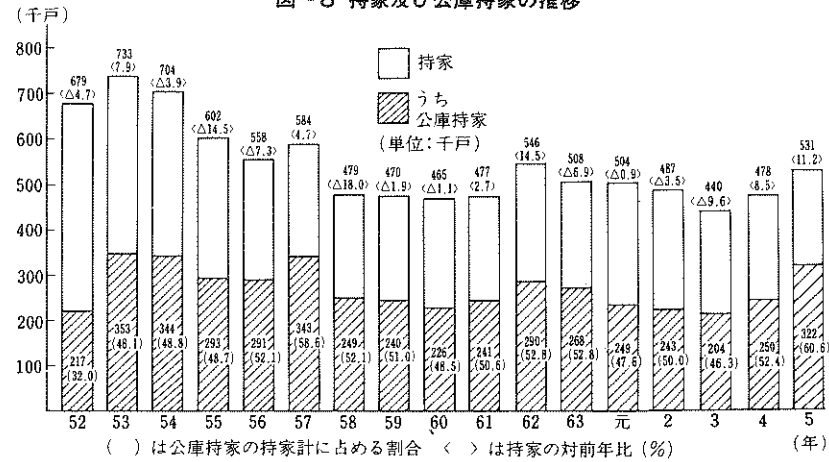
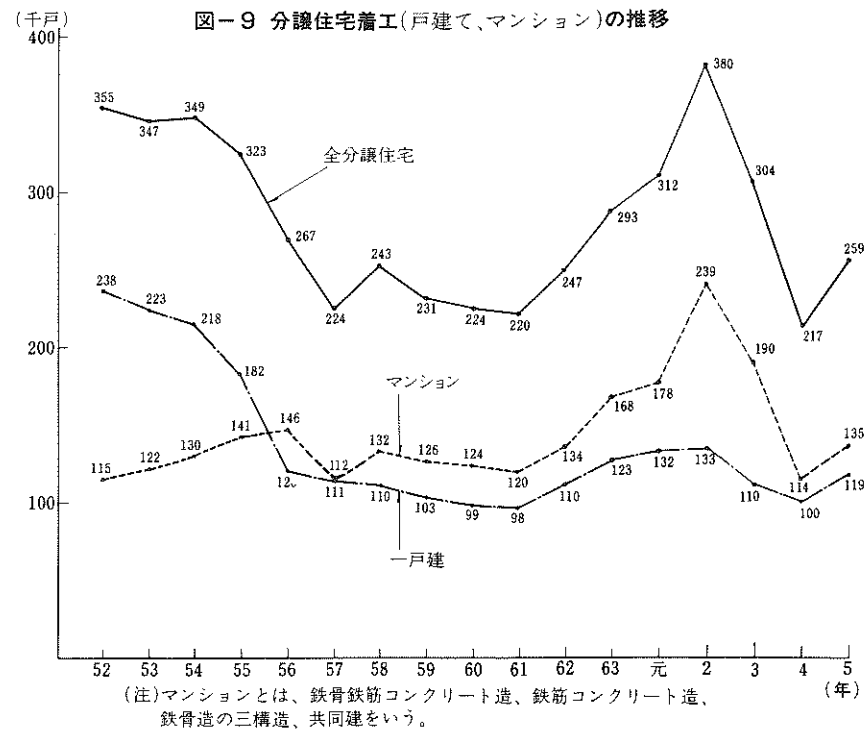
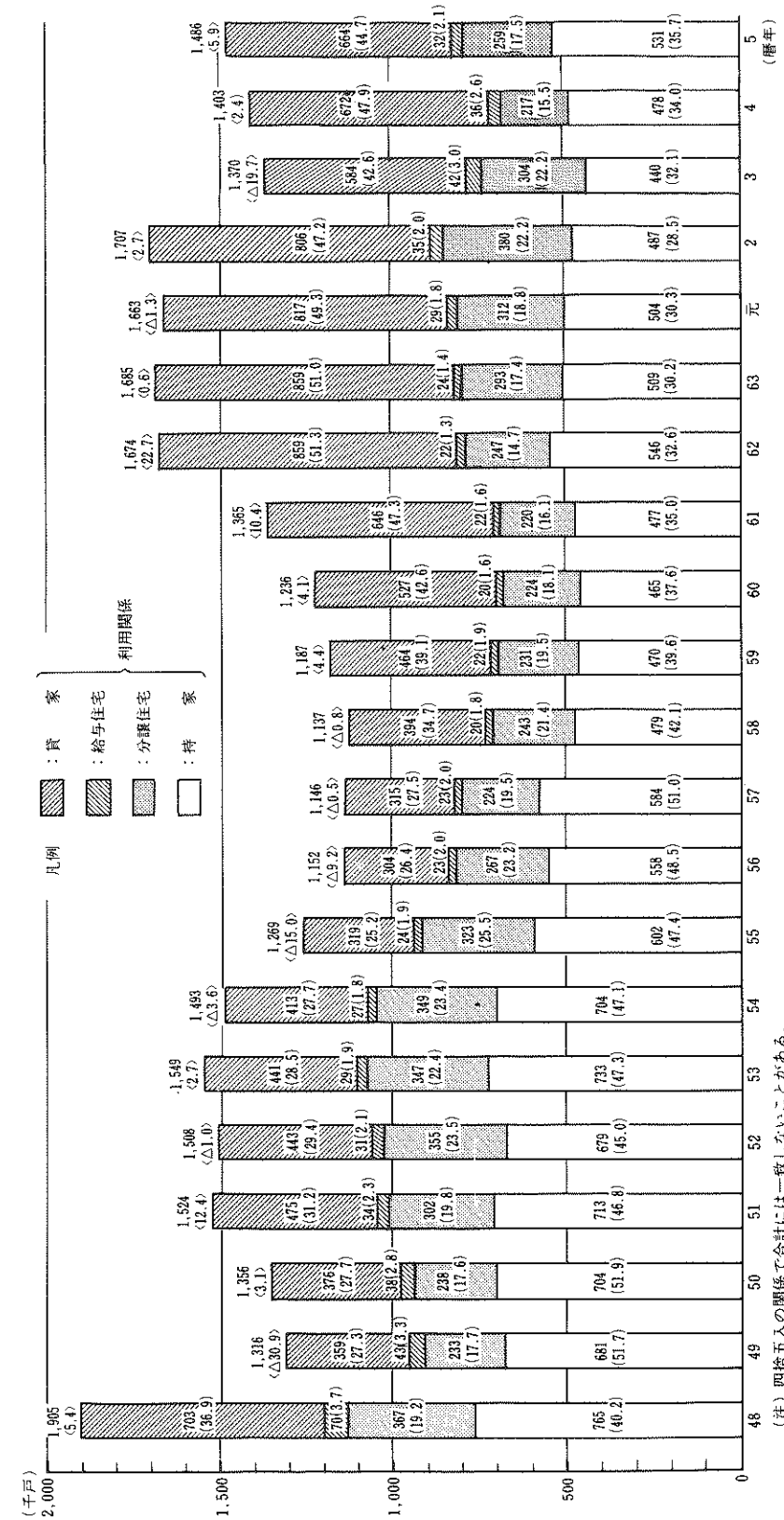


図-9 分譲住宅着工(戸建て、マンション)の推移



新設住宅着工戸数等の推移

(単位: 棟数・戸数・千戸・%) () 利用関係別構成比・%



(注) 四捨五入の関係で合計には一致しないことがある。

平成5年建築着工統計調査報告（5年1月～5年12月）

建築物

		床 面 積 (千m ²)				工 事 費 予 定 額 (億円)				
		4 年	5 年	前年比	構成比	4 年	5 年	前年比	構成比	
建 築 物 計		246,601	230,654	△ 6.5	100.0	460,453	413,915	△10.1	100.0	
建 築 主 別	公 共	25,171	23,586	△ 6.3	10.2	61,275	59,569	△ 2.8	14.4	
	国	5,442	5,162	△ 5.1	2.2	12,840	12,443	△ 3.1	3.0	
	都 道 府 県	6,469	5,835	△ 9.8	2.5	16,024	15,739	△ 1.8	3.8	
	市 区 町 村	13,260	12,590	△ 5.1	5.5	32,412	31,386	△ 3.2	7.6	
	民 間	221,431	207,068	△ 6.5	89.8	399,178	354,346	△11.2	85.6	
	会 社	90,999	75,870	△16.6	32.9	180,559	134,571	△25.5	32.5	
	会社でない団体	13,454	12,259	△ 8.9	5.3	31,252	26,514	△15.2	6.4	
	個 人	116,978	118,939	1.7	51.6	187,367	193,261	3.1	46.7	
	用 途 別	居 住 用	135,402	144,113	6.4	62.5	234,173	247,337	5.6	59.8
		居 住 専 用	119,449	130,175	9.0	56.5	200,741	219,715	9.5	53.1
居 住 産 業 併 用		15,953	13,938	△12.6	6.0	33,432	27,622	△17.4	6.7	
非 居 住 用		111,199	86,541	△22.2	37.5	226,280	166,578	△26.4	40.2	
農 林 水 産 業 用		5,892	4,557	△22.7	2.0	4,347	3,546	△18.4	0.9	
鉱 工 業 用		28,206	19,401	△31.2	8.4	38,432	24,152	△37.2	5.8	
公 益 事 業 用		8,680	6,275	△27.7	2.7	18,251	12,462	△31.7	3.0	
商 業 用		29,578	21,283	△28.0	9.2	66,050	39,846	△39.7	9.6	
サ ー ビ ス 業 用		20,085	16,829	△16.2	7.3	51,005	40,303	△21.0	9.7	
公 務 ・ 文 教 用		18,281	17,627	△ 3.6	7.6	47,421	45,194	△ 4.7	10.9	
そ の 他	476	570	19.7	0.3	775	1,075	38.7	0.3		
構 造 別	木 造	82,059	86,748	5.7	37.6	117,798	130,969	11.2	31.6	
	非 木 造	164,542	143,906	△12.5	62.4	342,655	282,946	△17.4	68.4	
	鉄骨鉄筋コンクリート造	22,872	16,674	△27.1	7.2	76,326	50,076	△34.4	12.1	
	鉄筋コンクリート造	43,896	44,706	1.8	19.4	107,843	101,730	△ 5.7	24.6	
	鉄 骨 造	97,092	81,805	△15.7	35.5	157,687	130,278	△17.4	31.5	
	コンクリートブロック造	314	284	△ 9.3	0.1	407	389	△ 4.2	0.1	
	そ の 他	370	436	17.9	0.2	393	474	20.6	0.1	

新設住宅

新設住宅

			戸		数(戸)		床		面		積(千m ²)	
			4年	5年	前年比	構成比	4年	5年	前年比	構成比		
新設住宅計			1,402,590	1,485,684	5.9	100.0	120,318	131,683	9.4	100.0		
建主業別	公民	共同	84,824 1,317,766	81,926 1,403,758	△3.4 6.5	5.5 94.5	6,598 113,721	6,303 125,380	△4.5 10.3	4.8 95.2		
	持貸	家家宅	477,611 671,989	531,034 663,608	11.2 △1.2	35.7 44.7	65,620 32,582	72,949 33,431	11.2 2.6	55.4 25.4		
利用関係別	給分	与住住宅	35,863 217,127	31,661 259,381	△11.7 19.5	2.1 17.5	2,496 19,620	2,209 23,094	△11.5 11.7	1.7 17.5		
	民間	資金	853,510	801,868	△6.1	54.0	61,355	58,034	△5.4	44.1		
資金別	公的	資金	549,080	683,816	24.5	46.0	58,964	73,649	24.9	55.9		
	公営	住宅	43,340	37,971	△12.4	2.5	3,206	2,831	△11.7	2.2		
	公庫	融資住宅	449,678	589,957	31.2	39.7	51,199	66,414	29.7	50.4		
	公団	建設住宅	18,839	18,991	0.8	1.3	1,521	1,492	△1.9	1.1		
	その他	の住宅	37,223	36,897	△0.9	2.5	3,038	2,911	△4.2	2.2		
構造別	木	造	671,130	697,496	3.9	46.9	68,884	75,116	9.0	57.0		
	非木	造	731,460	788,188	7.8	53.1	51,435	56,566	10.0	43.0		
	鉄骨鉄筋	コンクリート造	77,657	71,508	△7.9	4.8	6,006	5,344	△11.0	4.1		
	鉄筋	コンクリート造	279,736	345,108	23.4	23.2	19,195	23,707	23.5	18.0		
	鉄骨	造	371,752	368,999	△0.7	24.8	26,051	27,313	4.8	20.7		
	コンクリート	ブロック造	1,430	1,433	0.2	0.1	106	108	2.0	0.1		
	その他		885	1,140	28.8	0.1	76	95	24.9	0.1		

新設マンション

	戸 数 (戸)				床 面 積 (千m ²)			
	4 年		5 年		4 年		5 年	
	前年比	構成比	前年比	構成比	前年比	構成比	前年比	構成比
新 設 マ ン シ ョ ン 計	113,873	135,416	18.9	52.2	8,966	10,635	18.6	46.1

プレハブ新設住宅

	戸 数 (戸)				戸 数 (戸)				
	4 年	5 年	前年比	構成比	利用関係別	4 年	5 年	前年比	
プレハブ新設住宅計	252,398	246,108	△ 2.5	16.6	持 家	80,734	91,670	13.5	
構 造 別	木 造	37,398	37,531	0.4	15.2	貸 家	157,692	141,827	△10.1
	鉄筋コンクリート造	19,987	20,392	2.0	8.3	給 与 住 宅	3,206	2,404	△25.0
	鉄 骨 造	195,013	188,185	△ 3.5	76.5	分 譲 住 宅	10,766	10,207	△ 5.2

ツーバイフォー新設住宅

	戸 数 (戸)				戸 数 (戸)			
	4 年		5 年		4 年		5 年	
	前年比	構成比	前年比	構成比	前年比	構成比	前年比	構成比
合 計	52,933	56,299	6.4	5,085	5,652	11.2		
持 家	22,399	26,132	16.7	3,117	3,629	16.4		
	21,363	19,999	△6.4	923	901	△2.4		
	403	392	△2.7	31	31	0.2		
	8,768	9,776	11.5	1,014	1,091	7.7		

(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戸数（都道府県別、三大都市圏別）

平成5年1～12月分

（単位：戸、％）

	戸数の合計	対前年 同月比	持家	対前年 同月比	賃貸	対前年 同月比	分譲住宅	対前年 同月比	給与住宅
	戸	％	戸	％	戸	％	戸	％	戸
総計	1,485,684	5.9	531,034	11.2	663,608	△1.2	259,381	19.5	31,661
北海道	71,880	15.5	29,164	21.8	25,992	8.1	14,225	21.3	2,499
青森	13,748	5.7	8,567	15.6	4,160	△7.5	718	8.3	303
岩手	13,390	8.2	7,978	14.3	4,379	6.3	793	△30.2	240
宮城	28,115	11.4	11,176	10.3	11,061	16.8	5,303	9.0	575
秋田	10,589	9.0	7,072	14.6	2,616	6.9	635	△16.4	266
山形	10,071	4.7	5,902	10.0	3,402	△5.8	425	36.2	342
福島	21,952	5.5	11,781	11.3	8,169	6.9	1,582	△23.2	420
（小計）	169,745	10.9	81,640	15.7	59,779	7.1	23,681	10.0	4,645
茨城県	36,775	△6.8	17,543	10.3	14,187	△20.4	4,670	△7.4	375
栃木	25,406	△2.7	12,637	9.7	10,045	△12.0	2,299	△15.1	425
群馬	23,034	△2.6	12,089	15.9	8,034	△10.8	2,478	△32.1	433
（小計）	85,215	△4.5	42,269	11.7	32,266	△15.6	9,447	△17.2	1,233
埼玉県	104,205	3.4	27,745	5.1	48,372	△8.2	25,959	39.3	2,129
千葉	84,326	2.2	22,627	5.1	37,842	△14.5	21,680	51.3	2,177
東京	156,866	△3.4	28,542	5.5	99,038	△11.3	25,371	38.6	3,915
神奈川	126,242	1.1	30,314	16.2	67,959	△7.4	25,444	15.1	2,525
（小計）	471,639	0.2	109,228	8.8	253,211	△10.2	98,454	34.2	10,746
新潟県	22,692	13.3	12,832	12.4	6,572	18.9	2,954	5.1	334
富山	9,329	13.2	5,770	11.1	2,738	29.1	508	△22.0	313
石川	13,056	15.7	6,347	14.1	5,685	19.9	743	△5.4	281
福井	6,686	15.7	3,751	10.5	2,288	35.7	487	△6.2	160
山梨	11,186	△1.8	5,467	8.4	4,366	△2.1	1,177	△31.0	176
長野	23,515	△9.6	12,478	12.8	8,655	△21.6	1,945	△39.4	437
（小計）	86,464	4.5	46,645	11.9	30,304	2.4	7,814	△19.3	1,701
岐阜県	18,969	4.6	8,156	3.9	8,179	17.8	2,485	△20.1	149
静岡	48,270	△3.9	22,603	3.6	20,945	△4.2	3,914	△30.0	808
愛知	88,356	△1.3	27,439	14.4	44,019	△15.0	15,456	28.4	1,442
三重	21,298	6.4	10,094	10.3	8,079	6.6	2,713	△7.2	412
（小計）	176,893	△0.6	68,292	8.7	81,222	△7.9	24,568	3.8	2,811
滋賀県	18,461	17.1	7,061	8.9	6,502	21.3	4,695	41.7	203
京都	29,866	32.5	9,678	15.0	15,395	41.8	4,310	47.0	483
大阪	94,565	28.2	19,506	15.0	52,243	19.7	21,347	79.9	1,469
兵庫	59,165	13.3	16,134	8.7	24,589	17.8	16,970	13.4	1,472
奈良	15,682	20.9	4,850	12.7	5,587	5.4	5,094	59.7	151
和歌山	9,337	△1.9	4,715	13.5	2,273	△18.7	2,125	△9.7	224
（小計）	227,076	21.6	61,944	12.3	106,589	20.0	54,541	41.3	4,002
鳥取県	4,914	18.0	2,718	16.5	1,696	18.4	346	33.1	154
島根	5,261	△1.1	2,921	△1.2	1,784	5.2	270	△19.9	286
岡山	21,072	24.6	10,680	15.5	8,201	32.8	1,740	38.9	451
広島	39,231	29.5	10,320	12.5	19,948	39.7	7,925	28.2	1,038
山口	12,957	5.1	7,376	11.0	4,451	8.6	869	△25.9	261
（小計）	83,435	20.9	34,015	12.1	36,080	30.0	11,150	21.1	2,190
徳島県	7,416	8.1	3,737	15.8	2,259	22.0	1,253	△24.9	167
香川	12,105	19.9	4,927	22.5	4,635	21.9	2,344	12.6	199
愛媛	12,759	9.2	6,555	9.5	4,162	7.3	1,722	22.6	320
高知	7,552	10.5	3,493	13.0	2,589	12.6	1,203	9.5	269
（小計）	39,832	12.3	18,712	14.6	13,643	15.3	6,522	4.3	955
福岡県	55,158	4.8	20,130	2.4	21,454	7.5	12,766	3.9	808
佐賀	7,878	7.0	4,414	9.4	2,547	8.9	695	△18.5	222
長崎	13,814	8.8	6,672	11.1	5,170	6.9	1,320	△9.2	652
熊本	15,532	2.4	7,920	8.3	5,032	2.0	2,349	△10.3	231
大分	11,607	10.6	5,797	15.9	3,580	△6.3	1,740	25.5	490
宮崎	12,345	11.6	6,680	15.5	3,439	2.6	1,890	12.3	336
鹿児島	16,421	1.2	10,742	15.2	3,793	△29.2	1,478	37.0	408
沖縄	12,630	3.5	5,934	27.2	5,499	4.9	966	△52.7	231
（小計）	145,385	5.5	68,289	10.5	50,514	1.4	23,204	△0.9	3,378
首都圏	471,639	0.2	109,228	8.1	253,211	△10.2	98,454	34.2	10,746
近畿圏	176,893	△0.6	68,292	8.7	81,222	△7.9	24,568	3.8	2,811
畿圏	227,076	21.6	61,944	12.3	106,589	20.0	54,541	41.3	4,002
その他の地域	610,076	7.5	291,570	12.8	222,586	4.5	81,818	0.4	14,102