

平成4年度

住宅着工統計における再建築状況の概要



1. 調査の方法

住宅着工統計は、建築基準法第15条第1項に基づき構造別、建て方別、利用関係別等に区分し、住宅の着工戸数とともに、建築を伴う除却戸数等についても調査を実施している。

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着工する住宅をいう。
- (2) 再建築率とは、新設住宅着工戸数に占める除却を伴う新設住宅着工戸数の割合をいう。

3. 調査の概要

平成4年度の再建築率は、22.6%（新設住宅着工戸数1,419,752戸、再建築戸数321,062戸）と前年度から0.3ポイント増加した。

(1) 利用関係別に再建築率をみると

① 持家は、36.3%と最も高い水準で増加傾向であった。（3年度は35.9%）

構造別では、木造が34.6%、非木造が42.5%。

このうち、木造一戸建てが34.5%、非木造の一戸建てが41.6%であった。

② 貸家は、18.4%であった。（3年度は19.8%）

構造別では、木造が18.9%、非木造が18.2%

このうち、木造の共同建てが18.8%、非木造の共同建てが17.9%であった。

③ 分譲住宅は、5.6%と最も低い水準であった。（3年度は6.1%）

構造別では、木造が2.5%、非木造が8.1%

このうち、一戸建てが2.4%、マンション

表-1 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	4 年 度 再 建 築 率	3 年 度 再 建 築 率	2 年 度 再 建 築 率
総 計	計	1,419,752	321,062	22.6	22.3	21.7
	持 家	481,586	174,732	36.3	35.9	34.6
	分 譲 住 宅	686,777	126,310	18.4	19.8	21.0
	分 譲 住 宅	216,572	12,220	5.6	6.1	7.6
木 造	計	673,818	171,827	25.5	25.4	24.5
	持 家	381,427	132,133	34.6	34.3	32.7
	分 譲 住 宅	191,166	36,206	18.9	20.4	21.8
	分 譲 住 宅	96,057	2,439	2.5	2.4	4.5
非 木 造	計	745,934	149,235	20.0	19.7	19.6
	持 家	100,159	42,599	42.5	41.6	41.2
	分 譲 住 宅	495,611	90,104	18.2	19.5	20.6
	分 譲 住 宅	120,515	9,781	8.1	8.2	9.0

(注) 再建築戸数は、既存の住宅の一部を除却し、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 数	再 建 築 戸 数	4 年 度 再 建 築 率	3 年 度 再 建 築 率	2 年 度 再 建 築 率
木 造	379,610	131,096	34.5	34.2	32.6
非 木 造	96,185	40,050	41.6	40.9	39.9

〔共同建貸家〕

(単位：戸、%)

区 分	新 設 住 宅 数	再 建 築 戸 数	4 年 度 再 建 築 率	3 年 度 再 建 築 率	2 年 度 再 建 築 率
木 造	160,011	30,162	18.8	20.5	22.0
非 木 造	483,860	86,478	17.9	19.3	20.5

〔分譲住宅〕

(単位：戸、%)

区 分	新 設 住 宅 数	再 建 築 戸 数	4 年 度 再 建 築 率	3 年 度 再 建 築 率	2 年 度 再 建 築 率
一 戸 建	101,896	2,446	2.4	2.3	4.3
マ ン シ ョ ン	111,152	9,376	8.4	8.4	9.2

表一 二 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 数	再 建 築 戸 数	4 年 度 再 建 築 率	3 年 度 再 建 築 率	2 年 度 再 建 築 率
全 国	計	1,419,752	321,062	22.6	22.3
	持 家	481,586	174,732	36.3	35.9
	貸 家	686,777	126,310	18.4	19.8
	分 譲 住 宅	216,572	12,220	5.6	6.1
首 都 圏	計	479,258	133,128	27.8	29.0
	持 家	101,678	48,863	48.1	49.4
	貸 家	288,444	73,491	25.5	28.4
	分 譲 住 宅	76,081	6,785	8.9	10.1
中 部 圏	計	176,413	31,666	17.9	17.1
	持 家	62,803	22,182	35.3	33.4
	貸 家	88,424	8,238	9.3	9.5
	分 譲 住 宅	22,240	718	3.2	2.5
近 畿 圏	計	196,258	44,834	22.8	25.5
	持 家	55,771	24,369	43.7	45.5
	貸 家	95,643	17,238	18.0	22.1
	分 譲 住 宅	40,728	2,262	5.6	7.3
そ の 他 の 地 域	計	567,823	111,434	19.6	17.5
	持 家	261,334	79,318	30.4	28.9
	貸 家	214,266	27,343	12.8	11.6
	分 譲 住 宅	77,523	2,455	3.2	3.4

(注) 再建築戸数は、既存の住宅の一部を除却し、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

表一 三 平成4年度着工新設住宅

	総 計				持 家		
	新 設 住 宅 数	再 建 築 戸 数	4 年 度 再 建 築 率	3 年 度 再 建 築 率	新 設 住 宅 数	再 建 築 戸 数	4 年 度 再 建 築 率
1 北 海 道	64,381	7,439	11.6	10.4	24,420	4,317	17.7
2 青 森 県	13,084	3,129	23.9	22.1	7,573	2,453	32.4
3 岩 手 県	12,424	2,243	18.1	17.1	7,059	1,820	25.8
4 宮 城 県	25,769	6,725	26.1	25.0	10,207	4,232	41.5
5 秋 田 県	10,117	3,037	30.0	27.1	6,563	2,706	41.2
6 山 形 県	9,958	2,729	27.4	25.7	5,543	2,330	42.0
7 福 島 県	19,867	3,840	19.3	18.5	10,578	3,008	28.4
8 茨 城 県	38,067	6,735	17.7	15.7	15,741	5,416	34.4
9 栃 木 県	25,867	5,122	19.8	16.6	11,600	3,427	29.5
10 群 馬 県	22,677	4,411	19.5	16.9	10,641	3,318	31.2
11 埼 玉 県	102,782	21,796	21.2	24.6	26,366	12,161	46.1
12 千 葉 県	84,933	17,357	20.4	18.8	21,475	8,820	41.1
13 東 京 都	165,999	64,048	38.6	39.4	27,091	16,441	60.7
14 神 奈 川 県	125,544	29,927	23.8	25.6	26,746	11,441	42.8
15 新 潟 県	20,323	5,398	26.6	23.6	11,669	4,914	42.1
16 富 山 県	8,312	2,545	30.6	21.4	5,219	2,177	41.7
17 石 川 県	11,814	2,029	17.2	14.5	5,780	1,499	25.9
18 福 井 県	5,672	1,369	24.1	22.7	3,398	1,120	33.0
19 山 梨 県	11,160	1,930	17.3	16.7	5,037	1,426	28.3
20 長 野 県	24,838	6,145	24.7	19.6	11,172	4,384	39.2
21 岐 阜 県	17,608	2,917	16.6	13.4	7,735	2,395	31.0
22 静 岡 県	49,460	10,719	21.7	21.6	21,568	7,427	34.4
23 愛 知 県	89,474	14,635	16.4	16.0	24,373	9,630	39.5
24 三 重 県	19,871	3,395	17.1	14.5	9,127	2,730	29.9
25 滋 賀 県	15,685	3,372	21.5	20.4	6,560	2,625	40.0
26 京 都 府	23,737	7,394	31.1	32.2	8,506	4,113	48.4
27 大 阪 府	79,843	19,323	24.2	30.4	17,075	8,974	52.6
28 兵 庫 県	53,864	11,017	20.5	22.5	14,988	5,632	37.6
29 奈 良 県	13,234	2,323	17.6	18.8	4,345	1,852	42.6
30 和 歌 山 県	9,895	1,405	14.2	11.1	4,297	1,173	27.3
31 鳥 取 県	4,259	860	20.2	20.4	2,391	616	25.8
32 島 根 県	5,188	1,232	23.7	22.7	2,933	933	31.8
33 岡 山 県	17,042	3,122	18.3	16.4	9,220	2,406	26.1
34 広 島 県	30,841	4,626	15.0	11.4	8,843	2,467	27.9
35 山 口 県	12,355	2,623	21.2	17.0	6,902	2,019	29.3
36 徳 島 県	6,555	1,277	19.5	17.7	3,302	1,018	30.8
37 香 川 県	10,603	1,608	15.2	17.5	4,249	1,202	28.3
38 愛 媛 県	11,387	2,466	21.7	19.4	5,868	1,803	30.7
39 高 知 県	6,884	1,215	17.6	18.5	3,116	825	26.5
40 福 岡 県	52,705	9,427	17.9	16.2	19,465	5,497	28.2
41 佐 賀 県	7,280	1,976	27.1	24.0	4,019	1,650	41.1
42 長 崎 県	12,917	3,681	28.5	26.3	6,130	2,089	34.1
43 熊 本 県	15,035	2,841	18.9	19.9	7,331	2,068	28.2
44 大 分 県	10,933	1,929	17.6	14.8	5,129	1,392	27.1
45 宮 崎 県	11,027	2,366	21.5	21.1	5,865	1,755	29.9
46 鹿 児 島 県	16,551	2,862	17.3	13.9	9,556	1,743	18.2
47 沖 縄 県	11,931	2,497	20.9	15.7	4,815	1,288	26.7
全 国 計	1,419,752	321,062	22.6	22.3	481,586	174,732	36.3

都道府県別・利用関係別再建築率表

(単位:戸,%)

貸 家			分 譲 住 宅		
新 設 住 宅 戸 数	再 建 築 戸 数	4 年 度 再 建 築 率	新 設 住 宅 戸 数	再 建 築 戸 数	4 年 度 再 建 築 率
25,036	2,558	10.2	12,496	142	1.1
4,339	540	12.4	690	0	0.0
4,101	395	9.6	1,084	7	0.6
10,151	2,096	20.6	4,452	293	6.6
2,554	290	11.4	708	3	0.4
3,680	382	10.4	302	1	0.3
7,395	771	10.4	1,465	3	0.2
17,175	1,253	7.3	4,526	17	0.4
11,481	1,256	10.9	2,415	389	16.1
8,711	951	10.9	2,848	8	0.3
53,690	8,179	15.2	19,799	885	4.5
45,344	7,279	16.1	15,835	532	3.4
114,782	41,426	36.1	19,508	3,864	19.8
74,628	16,607	22.3	20,939	1,504	7.2
5,491	434	7.9	2,849	13	0.5
2,126	262	12.3	555	29	5.2
5,018	483	9.6	774	8	1.0
1,638	230	14.0	446	7	1.6
4,361	463	10.6	1,624	4	0.2
10,161	1,584	15.6	2,928	109	3.7
6,828	471	6.9	2,800	17	0.6
22,309	2,843	12.7	4,810	268	5.6
51,533	4,484	8.7	11,937	243	2.0
7,754	440	5.7	2,693	190	7.1
5,450	660	12.1	3,162	36	1.1
12,063	3,010	25.0	2,834	207	7.3
48,002	9,061	18.9	13,500	970	7.2
22,212	3,941	17.7	15,049	989	6.6
5,061	374	7.4	3,682	60	1.6
2,855	192	6.7	2,501	0	0.0
1,444	224	15.5	261	5	1.9
1,680	246	14.6	273	0	0.0
6,134	669	10.9	1,406	3	0.2
15,385	1,832	11.9	5,801	221	3.8
4,041	510	12.6	1,097	18	1.6
1,907	226	11.9	1,211	2	0.2
3,877	357	9.2	2,294	22	1.0
3,707	569	15.3	1,391	8	0.6
2,393	289	12.1	995	6	0.6
20,795	3,297	15.9	11,674	468	4.0
2,328	281	12.1	798	0	0.0
4,995	1,397	28.0	1,259	136	10.8
4,692	691	14.7	2,732	29	1.1
3,861	390	10.1	1,632	111	6.8
3,210	549	17.1	1,707	23	1.3
5,162	834	16.2	1,329	257	19.3
5,237	1,034	19.7	1,501	113	7.5
686,777	126,310	18.4	216,572	12,220	5.6

表-4 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	243,202	321,062	77,860	1.32	189,398	174,732	△14,666	0.92
三 大 都 市 圏	145,863	209,628	63,765	1.44	106,644	95,414	△11,230	0.89
首 都 圏	84,268	133,128	48,860	1.58	56,626	48,863	△7,763	0.86
中 部 圏	26,216	31,666	5,450	1.21	22,921	22,182	△739	0.97
近 畿 圏	35,379	44,834	9,455	1.27	27,097	24,369	△2,728	0.90
そ の 他 地 域	97,339	111,434	14,095	1.14	82,754	79,318	△3,436	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
49,539	126,310	76,771	2.55	4,265	7,800	3,535	1.83	12,220
36,050	98,967	62,917	2.75	3,169	5,482	2,313	1.73	9,765
25,288	73,491	48,203	2.91	2,354	3,989	1,635	1.69	6,785
2,925	8,238	5,313	2.82	370	528	158	1.43	718
7,837	17,238	9,401	2.20	445	965	520	2.17	2,262
13,489	27,343	13,854	2.03	1,096	2,318	1,222	2.11	2,455

ンが8.4%であった。

(2) 三大都市圏別に再建築率をみると

① 首都圏は、27.8%であった。(3年度は29.0%)

利用関係別では、持家が48.1%、貸家が25.5%、分譲住宅が8.9%となっている。

② 中部圏は、17.9%であった。(3年度は17.1%)

利用関係別では、持家が35.3%、貸家が9.3%、分譲住宅が3.2%となっている。

③ 近畿圏は、22.8%であった。(3年度は25.5%)

利用関係別では、持家が43.7%、貸家が18.0%、分譲住宅が5.6%となっている。

④ その他地域は、19.6%であった。(3年度は17.5%)

利用関係別では、持家が30.4%、貸家が12.8%、分譲住宅が3.2%となっている。

(3) 再建築戸数と除却戸数との関係を見ると

① 再建築するために除却された戸数は、全体で243,202戸で、その跡地に再建築された戸数は、321,062戸(1.32倍)であった。

利用関係別では、持家が0.92倍、貸家が2.55倍、給与住宅が1.83倍であった。

② 大都市圏、その他地域別では、首都圏が1.58倍、中部圏が1.21倍、近畿圏が1.27倍、その他地域が1.14倍であった。