

平成6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

表一 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	6 年 度 再建築率	5 年 度 再建築率	4 年 度 再建築率
全 国	計		1,560,620	338,917	21.7	21.7	22.6
	持家		580,927	199,859	34.4	34.5	36.3
	賃貸		574,151	107,681	18.8	18.3	18.4
	分譲		377,631	25,169	6.7	5.7	5.6
首都圏	計		455,194	122,173	26.8	26.3	27.8
	持家		118,450	55,824	47.1	46.0	48.1
	賃貸		171,340	49,271	28.8	26.0	25.5
	分譲		156,373	14,757	9.4	8.4	8.9
中部圏	計		178,691	36,242	20.3	19.4	17.9
	持家		77,044	26,991	35.0	35.2	35.3
	賃貸		64,651	8,123	12.6	11.4	9.3
	分譲		34,882	722	2.1	2.3	3.2
近畿圏	計		259,751	51,648	19.9	21.2	22.8
	持家		70,662	27,215	38.5	39.7	43.7
	賃貸		101,655	18,807	18.5	18.7	18.0
	分譲		84,134	5,005	5.9	5.6	5.6
その他	計		666,984	128,854	19.3	19.1	19.6
	持家		314,771	89,829	28.5	28.8	30.4
	賃貸		236,505	31,480	13.3	12.7	12.8
	分譲		102,242	4,685	4.6	3.3	3.2

(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

表一 2 利用関係別再建率

	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

表一 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	6 年 度 再 建 築 率	5 年 度 再 建 築 率	4 年 度 再 建 築 率
総 計	計	1,560,620	338,917	21.7	21.7	22.6
	持 家	580,927	199,859	34.4	34.5	36.3
	貸 分	574,151	107,681	18.8	18.3	18.4
	分 譲	377,631	25,169	6.7	5.7	5.6
木 造	計	719,645	177,782	24.7	24.5	25.5
	持 家	457,065	148,886	32.6	32.7	34.6
	貸 分	120,946	22,492	18.6	18.9	18.9
	分 譲	138,451	5,666	4.1	3.2	2.5
非 木 造	計	840,675	161,135	19.2	19.3	20.0
	持 家	123,862	50,973	41.2	41.2	42.5
	貸 分	453,205	85,189	18.8	18.2	18.2
	分 譲	239,180	19,503	8.2	7.5	8.1

(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6年度の再建築率は、21.7%（新設住宅着工戸数1,560,620戸、再建築戸数338,917戸）と前年度と同率であったが、再建築戸数は対前年度比3.4%増となった。

(1) 都市圏別・利用関係別に再建築率をみると

① 全国は21.7%であった。（5年度は21.7%）

利用関係別では、持家が34.4%（5年度は34.5%）、貸家が18.8%（5年度は18.8%）、分譲が6.7%（5年度は5.7%）となっている。

② 首都圏は、26.8%であった。（5年度は

26.3%）

利用関係別では、持家が47.1%、貸家が28.8%、分譲住宅が9.4%となっている。

③ 中部圏は、20.3%であった。（5年度は19.4%）

利用関係別では、持家が35.0%、貸家が12.6%、分譲住宅が2.1%となっている。

④ 近畿圏は、19.9%であった。（5年度は21.2%）

利用関係別では、持家が38.5%、貸家が18.5%、分譲住宅が5.9%となっている。

⑤ その他地域は、19.3%であった。（5年度は19.1%）

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	△ 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

(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	6 年 度 再 建 築 率	5 年 度 再 建 築 率	4 年 度 再 建 築 率
木 造	455,009	147,824	32.5	32.6	34.5
非 木 造	119,056	47,928	40.3	40.3	41.6

〔共同建貸家〕

(単位: 戸, %)

区 分	新 設 住 宅 着 工 戸 数	再 建 築 戸 数	6 年 度 再 建 築 率	5 年 度 再 建 築 率	4 年 度 再 建 築 率
木 造	98,585	17,771	18.0	18.6	18.8
非 木 造	443,133	82,292	18.6	17.9	17.9

〔分譲住宅〕

(単位: 戸, %)

区 分	新 設 住 宅 着 工 戸 数	再 建 築 戸 数	6 年 度 再 建 築 率	5 年 度 再 建 築 率	4 年 度 再 建 築 率
一 戸 建	144,316	5,590	3.9	3.0	2.4
マ ン シ ョ ン	226,820	18,893	8.3	7.7	8.4

利用関係別では、持家が28.5%、貸家が13.3%、分譲住宅が4.6%となっている。

(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32.6%、非木造が41.2%。

このうち、木造一戸建てが32.5%、非木造の一戸建てが40.3%。

② 貸家は、木造が18.6%、非木造が18.8%。

このうち、木造の共同建てが18.0%、非木造の共同建てが18.6%。

③ 分譲住宅は、木造が4.1%、非木造が8.2%。

このうち、一戸建てが3.9%、マンションが8.3%。

(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268,033戸、その跡地に再建築された

表一4 平成6年度着工新設住宅

	総 数				持	
	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	6 年 度 率 再 建 築 率	5 年 度 率 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数
T 総 数	1,560,620	338,917	21.7	21.7	580,927	199,859
1 北海道	75,841	9,315	12.3	11.7	31,405	5,688
2 青 森	14,999	3,706	24.7	24.3	9,177	3,044
3 岩 手	14,236	2,489	17.5	18.9	8,275	1,986
4 宮 城	33,977	8,424	24.8	25.6	11,791	5,013
5 秋 田	10,946	3,622	33.1	32.2	7,202	2,930
6 山 形	10,436	3,126	30.0	31.0	6,107	2,610
7 福 島	23,014	4,230	18.4	19.2	12,772	3,552
8 茨 城	36,680	7,329	20.0	19.0	18,812	6,533
9 栃 木	24,697	5,495	22.2	21.1	13,363	4,163
10 群 馬	22,680	4,969	21.9	19.9	12,835	3,587
11 埼 玉	94,375	21,448	22.7	22.2	29,492	14,452
12 千 葉	85,086	17,484	20.5	20.6	26,139	10,960
13 京 都	164,147	56,862	34.6	36.8	31,153	18,278
14 神 奈 川	111,586	26,379	23.6	20.2	31,666	12,134
15 新 潟	25,269	6,501	25.7	25.4	13,835	5,575
16 富 山	10,988	1,919	17.5	19.8	6,332	1,695
17 石 川	13,877	2,269	16.4	16.1	6,807	1,661
18 福 井	7,618	1,696	22.3	21.1	4,121	1,272
19 山 梨	11,649	2,344	20.1	19.2	5,947	1,812
20 長 野	26,189	6,078	23.2	25.3	13,957	4,834
21 岐 阜	22,330	4,523	20.3	17.8	10,649	3,838
22 静 岡	46,917	11,623	24.8	23.9	24,983	8,630
23 愛 知	88,293	16,208	18.4	17.4	30,137	11,163
24 三 重	21,151	3,888	18.4	18.7	11,275	3,360
25 滋 賀	16,628	3,082	18.5	19.4	7,894	2,577
26 京 都	34,587	8,563	24.8	30.1	11,572	4,482
27 大 阪	111,404	21,628	19.4	22.0	22,567	10,132
28 兵 庫	68,126	13,701	20.1	18.1	17,736	6,519
29 奈 良	17,274	3,118	18.1	17.5	5,130	2,134
30 和 歌 山	11,732	1,556	13.3	16.0	5,763	1,371
31 鳥 取	5,804	1,075	18.5	18.1	3,207	862
32 島 根	6,633	1,309	19.7	23.2	3,143	963
33 岡 山	25,670	4,117	16.0	16.4	11,733	2,882
34 広 島	38,280	7,266	19.0	15.6	11,225	3,390
35 山 口	15,322	1,655	10.8	12.3	8,225	1,139
36 徳 島	9,052	1,946	21.5	19.0	4,127	1,353
37 香 川	12,506	2,259	18.1	15.3	5,531	1,593
38 愛 媛	16,083	3,011	18.7	19.6	7,310	1,870
39 高 知	8,463	1,429	16.9	17.3	3,803	1,057
40 福 岡	63,140	10,413	16.5	15.5	21,229	5,033
41 佐 賀	8,747	2,163	24.7	25.4	4,651	1,793
42 長 崎	14,445	3,402	23.6	25.0	7,166	2,089
43 熊 本	18,758	4,152	22.1	22.7	8,688	2,464
44 大 分	13,694	2,251	16.4	18.7	6,465	1,573
45 宮 崎	13,817	2,863	20.7	22.5	7,599	2,241
46 鹿 児 島	18,892	3,426	18.1	17.3	11,583	2,145
47 沖 縄	14,582	2,605	17.9	19.0	6,348	1,427

都道府県別・利用関係別再建築率表

(単位: 戸, %)

家	貸		家	分		
	6 年 度 率 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	6 年 度 率 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数
	34.4	574,151	107,681	18.8	377,631	25,169
	18.1	25,172	2,866	11.4	16,947	443
	33.2	4,700	600	12.8	798	7
	24.0	4,644	488	10.5	1,085	6
	42.5	13,527	2,784	20.6	8,011	314
	40.7	2,852	614	21.5	642	5
	42.7	3,664	464	12.7	361	1
	27.8	8,035	643	8.0	1,878	15
	34.7	11,206	740	6.6	5,932	36
	31.2	8,301	1,175	14.2	2,580	55
	27.9	7,200	1,147	15.9	2,187	85
	49.0	28,732	4,941	17.2	34,157	1,910
	41.9	26,308	5,054	19.2	31,410	1,191
	58.7	74,479	28,498	38.3	54,290	8,534
	38.3	41,821	10,778	25.8	36,516	3,122
	40.3	8,051	730	9.1	2,920	106
	26.8	3,508	216	6.2	1,060	5
	24.4	5,393	529	9.8	1,330	32
	30.9	2,594	382	14.7	709	2
	30.5	4,647	509	11.0	956	6
	34.6	9,500	1,168	12.3	2,186	28
	36.0	7,833	631	8.1	3,679	44
	34.5	16,761	2,843	17.0	4,665	46
	37.0	33,799	4,162	12.3	23,199	610
	29.8	6,258	487	7.8	3,339	22
	32.6	4,587	415	9.0	3,942	31
	38.7	13,330	3,331	25.0	9,368	678
	44.9	50,625	9,282	18.3	36,831	2,028
	36.8	24,704	4,814	19.5	24,604	2,074
	41.6	5,388	797	14.8	6,562	178
	23.8	3,021	168	5.6	2,827	16
	26.9	1,893	171	9.0	545	9
	30.6	2,772	292	10.5	392	0
	24.6	10,301	967	9.4	2,928	181
	30.2	17,244	3,398	19.7	9,245	394
	13.8	5,424	385	7.1	1,316	2
	32.8	3,309	501	15.1	1,531	79
	28.8	4,006	515	12.9	2,758	71
	25.6	6,613	1,086	16.4	1,991	12
	27.8	3,059	307	10.0	1,460	21
	23.7	24,457	3,201	13.1	16,646	1,858
	38.6	2,907	361	12.4	1,025	1
	29.2	4,896	913	18.6	1,944	250
	28.4	6,577	1,357	20.6	2,946	135
	24.3	4,713	459	9.7	2,166	117
	29.5	3,610	493	13.7	2,423	40
	18.5	5,180	1,069	20.6	1,784	158
	22.5	6,550	950	14.5	1,560	211

表一 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	268,033	338,917	70,884	1.26	214,543	199,859	△ 14,684	0.93
三大都市圏	158,060	210,063	52,003	1.33	121,340	110,030	△ 11,310	0.91
首都圏	86,288	122,173	35,885	1.42	62,876	55,824	△ 7,052	0.89
中部圏	31,037	36,242	5,205	1.17	27,772	26,991	△ 781	0.97
近畿圏	40,735	51,648	10,913	1.27	30,692	27,215	△ 3,477	0.89
その他地域	109,973	128,854	18,881	1.17	93,203	89,829	△ 3,374	0.96

総 計				持 家				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
49,209	107,681	58,472	2.19	4,281	6,208	1,927	1.45	25,169
34,267	76,201	41,934	2.22	2,453	3,348	895	1.36	20,484
21,706	49,271	27,565	2.27	1,706	2,321	615	1.36	14,757
2,998	8,123	5,125	2.71	267	406	139	1.52	722
9,563	18,807	9,244	1.97	480	621	141	1.29	5,005
14,942	31,480	16,538	2.11	1,828	2,860	1,032	1.56	4,685

戸数は、338,917戸（1.26倍）であった。

利用関係別では、持家が0.93倍、貸家が
2.19倍、給与住宅が1.45倍であった。

- ② 大都市圏、その他地域別では、首都圏が
1.42倍、中部圏が1.17倍、近畿圏が1.27
倍、その他地域が1.17倍であった。