

平成3年度

住宅着工統計における再建築状況の概要

住宅着工統計における再建築状況について

1. 調査の概要

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について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、全新設住宅着工戸数に占める除却を伴う新設住宅の着工戸数の割合をいう。

平成3年度新設住宅着工における再建築率の概要

平成3年度の再建築率は22.3%（新設住宅着工戸数1,342,977戸、再建築戸数299,882戸）と前年度から0.6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、35.9%（2年度は34.6%）と最も高い水準で増加した。

構造別では、木造が34.3%、非木造が41.6%、このうち、木造の一戸建が34.2%、非木造の一戸建が40.9%であった。

(2) 貸家は、19.8%（2年度21.0%）であった。

構造別では、木造が20.4%、非木造が19.5%、このうち、木造の共同建が20.5%、非木造の共同建が19.3%であった。

(3) 分譲住宅は、6.1%と最も低い水準（2年度は7.6%）で減少した。

構造別では、木造が2.4%、非木造が8.2%、

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	3 年 度 再 建 築 率	2 年 度 再 建 築 率	元 年 度 再 建 築 率
総 計	計	1,342,977	299,882	22.3	21.7	22.4
	持家	447,680	160,627	35.9	34.6	33.1
	賃貸	582,236	115,066	19.8	21.0	22.2
	分譲住宅	272,624	16,691	6.1	7.6	6.6
木 造	計	628,554	159,360	25.4	24.5	24.1
	持家	351,619	120,641	34.3	32.7	31.4
	賃貸	174,214	35,475	20.4	21.8	22.0
	分譲住宅	97,052	2,294	2.4	4.5	4.0
非 木 造	計	714,423	140,522	19.7	19.6	21.2
	持家	96,061	39,986	41.6	41.2	39.4
	賃貸	408,022	79,591	19.5	20.6	22.3
	分譲住宅	175,572	14,397	8.2	9.0	8.2

(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、再建築された戸数を新設住宅着工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 着 工 戸 数	再 建 築 戸 数	3 年 度 再 建 築 率	2 年 度 再 建 築 率	元 年 度 再 建 築 率
木 造	349,904	119,600	34.2	32.6	31.2
非 木 造	92,555	37,809	40.9	39.9	37.7

〔共同建貸家〕

(単位：戸，%)

区 分	新 設 住 宅 着 工 戸 数	再 建 築 戸 数	3 年 度 再 建 築 率	2 年 度 再 建 築 率	元 年 度 再 建 築 率
木 造	143,052	29,297	20.5	22.0	22.4
非 木 造	396,910	76,561	19.3	20.5	22.2

〔分譲住宅〕

(単位：戸，%)

区 分	新 設 住 宅 着 工 戸 数	再 建 築 戸 数	3 年 度 再 建 築 率	2 年 度 再 建 築 率	元 年 度 再 建 築 率
一 戸 建	104,132	2,447	2.3	4.3	3.7
マ ン シ ョ ン	164,824	13,864	8.4	9.2	8.4

表一 2 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	3 年 度 再 建 築 率	2 年 度 再 建 築 率	元 年 度 再 建 築 率
全 国	計	1,342,977	299,882	22.3	21.7
	持 家	447,680	160,627	35.9	34.6
	貸 家	582,236	115,066	19.8	21.0
	分 譲 住 宅	272,624	16,691	6.1	7.6
首 都 圏	計	453,175	131,443	29.0	29.7
	持 家	97,064	47,991	49.4	49.1
	貸 家	249,071	70,770	28.4	31.2
	分 譲 住 宅	91,681	9,232	10.1	11.5
中 部 圏	計	164,494	28,181	17.1	16.9
	持 家	60,204	20,123	33.4	33.5
	貸 家	66,932	6,371	9.5	9.8
	分 譲 住 宅	33,013	815	2.5	3.9
近 畿 圏	計	166,990	42,575	25.5	24.2
	持 家	52,239	23,745	45.5	44.7
	貸 家	67,480	14,904	22.1	22.2
	分 譲 住 宅	41,703	3,043	7.3	7.9
その他の 地 域	計	558,318	97,683	17.5	15.9
	持 家	238,173	68,768	28.9	26.4
	貸 家	198,753	23,021	11.6	12.7
	分 譲 住 宅	106,227	3,601	3.4	5.0

(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-3 平成2年度着工新設住宅

		総計				持家		
		新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	3年度 再建築率	2年度 再建築率	新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	再建築率
1	北海道	62,371	6,496	10.4	9.4	21,686	3,693	17.0
2	青森	12,415	2,743	22.1	20.8	6,701	2,107	31.4
3	岩手	11,806	2,015	17.1	17.0	6,238	1,623	26.0
4	宮城	25,711	6,438	25.0	21.7	9,533	3,850	40.4
5	秋田	9,378	2,546	27.1	26.6	5,359	2,095	39.1
6	山形	9,923	2,550	25.7	24.8	4,844	2,038	42.1
7	福島	19,814	3,663	18.5	14.6	9,889	2,712	27.4
8	茨城	40,199	6,303	15.7	15.0	16,249	5,000	30.8
9	栃木	26,414	4,374	16.6	16.2	10,852	3,126	28.8
10	群馬	26,333	4,450	16.9	14.1	10,196	2,927	28.7
11	埼玉	89,944	22,132	24.6	23.2	24,766	11,934	48.2
12	千葉	83,545	15,684	18.8	19.7	20,861	8,262	39.6
13	東京	159,916	62,975	39.4	40.0	27,021	16,520	61.1
14	神奈川	119,770	30,652	25.6	25.4	24,416	11,275	46.2
15	新潟	21,478	5,062	23.6	20.2	10,710	4,384	40.9
16	富山	7,780	1,668	21.4	19.9	4,727	1,439	30.4
17	石川	11,365	1,650	14.5	14.4	4,881	1,174	24.1
18	福井	5,506	1,252	22.7	22.1	3,044	1,000	32.9
19	山梨	12,033	2,015	16.7	12.9	4,547	1,202	26.4
20	長野	24,754	4,842	19.6	19.2	9,978	3,617	36.2
21	岐阜	18,402	2,459	13.4	12.4	7,549	2,189	29.0
22	静岡	48,023	10,355	21.6	21.6	20,905	7,045	33.7
23	愛知	79,015	12,603	16.0	16.1	22,855	8,687	38.0
24	三重	19,054	2,764	14.5	12.3	8,895	2,202	24.8
25	滋賀	13,898	2,841	20.4	21.5	5,939	2,295	38.6
26	京都	20,264	6,530	32.2	31.0	7,725	4,161	53.9
27	大阪	61,357	18,662	30.4	26.7	16,114	9,245	57.4
28	兵庫	49,456	11,119	22.5	22.4	14,434	5,405	37.4
29	奈良	12,680	2,388	18.8	20.9	4,130	1,765	42.7
30	和歌山	9,335	1,035	11.1	9.6	3,897	874	22.4
31	鳥取	4,064	828	20.4	19.0	2,320	635	27.4
32	島根	5,090	1,156	22.7	20.5	2,706	900	33.3
33	岡山	15,901	2,606	16.4	10.6	8,146	1,941	23.8
34	広島	28,264	3,230	11.4	15.7	9,034	2,358	26.1
35	山口	12,060	2,056	17.0	0.3	6,061	1,453	24.0
36	徳島	5,829	1,030	17.7	17.5	2,882	845	29.3
37	香川	9,250	1,622	17.5	15.8	3,485	1,068	30.6
38	愛媛	11,243	2,184	19.4	20.3	5,241	1,520	29.0
39	高知	7,090	1,309	18.5	16.3	3,053	822	26.9
40	福岡	50,799	8,209	16.2	15.0	17,804	5,024	28.2
41	佐賀	6,504	1,562	24.0	22.9	3,456	1,309	37.9
41	長崎	12,019	3,163	26.3	25.2	5,273	1,785	33.9
43	熊本	15,083	2,998	19.9	21.5	6,437	1,897	29.5
44	大分	10,264	1,514	14.8	12.7	4,701	1,176	25.0
45	宮崎	9,883	2,082	21.1	16.8	5,543	1,602	28.9
46	鹿児島	15,595	2,165	13.9	14.8	8,511	1,544	18.1
47	沖縄	12,100	1,902	15.7	18.8	4,086	902	22.1
全	国計	1,342,977	299,882	22.3	21.7	447,680	160,627	35.9

都道府県別・利用関係別再建築率表

(単位:戸,%)

新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	再建築率	分譲住宅		
			新設住宅 着工戸数	再建築 戸数	再建築率
23,412	2,262	9.7	14,586	116	0.8
4,376	588	13.4	1,167	5	0.4
3,739	373	10.0	1,614	1	0.1
9,188	2,358	25.7	6,513	133	2.0
2,565	362	14.2	1,193	20	1.7
3,396	395	11.6	1,399	112	8.0
6,905	743	10.8	2,620	172	6.6
16,244	1,088	6.7	6,699	37	0.6
10,916	949	8.7	3,932	267	6.8
9,174	1,080	11.8	6,064	341	5.6
41,742	8,005	19.2	20,167	1,191	5.9
37,357	6,595	17.7	21,858	548	2.5
105,055	40,269	38.3	22,170	4,562	20.6
64,917	15,901	24.5	27,486	2,931	10.7
5,601	587	10.5	4,787	40	0.8
2,003	182	9.1	815	1	0.1
4,785	406	8.5	1,354	10	0.7
1,794	217	12.1	514	5	1.0
4,247	535	12.6	3,005	267	8.9
10,104	1,004	9.9	3,747	88	2.3
6,046	237	3.9	4,122	25	0.6
17,322	2,565	14.8	8,546	442	5.2
37,575	3,110	8.3	16,799	335	2.0
5,989	459	7.7	3,546	13	0.4
3,944	384	9.7	3,552	102	2.9
8,247	2,123	25.7	3,678	108	2.9
31,932	7,592	23.8	11,277	1,459	12.9
16,714	4,187	25.1	16,216	1,259	7.8
4,590	481	10.5	3,762	112	3.0
2,053	137	6.7	3,218	3	0.1
1,400	183	13.1	307	8	2.6
1,712	213	12.4	469	23	4.9
5,859	628	10.7	1,585	17	1.1
10,908	605	5.5	7,425	106	1.4
4,124	499	12.1	1,452	23	1.6
1,411	175	12.4	1,416	4	0.3
3,206	437	13.6	2,308	31	1.3
3,635	425	11.7	2,056	168	8.2
2,214	392	17.7	1,564	11	0.7
18,295	2,352	12.9	13,925	649	4.7
2,122	174	8.2	822	55	6.7
4,649	1,123	24.2	1,485	201	13.5
5,064	825	16.3	3,062	181	5.9
2,848	291	10.2	2,412	9	0.4
2,445	346	14.2	1,748	126	7.2
5,260	594	11.3	1,416	6	0.4
5,152	627	12.2	2,766	368	13.3
582,236	115,066	19.8	272,624	16,691	6.1

表一 4 利用関係（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	224,950	299,882	74,932	1.33	176,546	160,627	△15,919	0.91
三 大 都 市 圏	140,928	202,199	61,271	1.43	104,320	91,859	△12,461	0.88
首 都 圏	83,287	131,443	48,156	1.58	56,990	47,991	△ 8,999	0.84
中 部 圏	23,853	28,181	4,328	1.18	20,871	20,123	△ 748	0.96
近 畿 圏	33,788	42,575	8,787	1.26	26,459	23,745	△ 2,714	0.90
そ の 他 地 域	84,022	97,683	13,661	1.16	72,226	68,768	△ 3,458	0.95
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
45,042	115,066	70,024	2.55	3,362	7,498	4,136	2.23	16,691
34,268	92,045	57,777	2.69	2,340	5,205	2,865	2.22	13,090
25,030	70,770	45,740	2.83	1,267	3,450	2,183	2.72	9,232
2,567	6,371	3,804	2.48	415	872	457	2.10	815
6,671	14,904	8,233	2.23	658	883	225	1.34	3,043
10,774	23,021	12,247	2.14	1,022	2,293	1,271	2.24	3,601

このうち、一戸建が2.3%、マンションが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（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）は、29.0%（2年度は29.7%）であった。

利用関係別では、持家が49.4%、貸家が28.4%、分譲住宅が10.1%となっている。

(2) 中部圏（岐阜県、静岡県、愛知県、三重県）は17.1%（2年度16.9%）であった。

利用関係別では、持家が33.4%、貸家が9.5%、分譲住宅が2.5%となっている。

(3) 近畿圏（滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県）は、25.5%と最も高い水準（2年度24.2%）であった。

利用関係別では、持家が45.5%、貸家が22.1%、分譲住宅が7.3%となっている。

(4) その他地域は、17.5%（2年度は15.9%）

であった。

利用関係別では、持家が28.9%、貸家が11.6%、分譲住宅が3.4%となっている。

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224,950戸で、その跡地に再建築された戸数は299,882戸（1.33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1.18倍、近畿圏が1.26倍、その他地域が1.16倍であった。