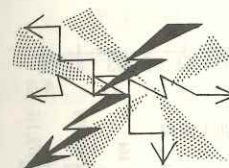


平成2年度の建築着工の概要



建設経済局調査情報課

1. 建築物の概要

平成2年度における建築物の着工動向の特徴は、床面積が全体で2億7,912万 m^2 、前年比2.3%増と7年連続で増加を示し、調査開始以来最高となったこと、工事費予定額が49兆8,267億円、前年比17.2%増と調査開始以来最高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7年連続の増加を示したのは、居住用建築物は減少したが、非居住用建築物が鉱工業用建築物、商業用建築物、サービス業用建築物の増加により5年連続の増加を示したためである。

着工動向を建築主別にみると、公共建築主は農林水産業用建築物が9.0%減、公益事業用建築物8.1%減、サービス業用建築物3.9%減は減少したが、居住用建築物0.2%増、鉱工業用建

築物10.4%増、商業用建築物6.8%増、公務・文教用建築物13.5%増が増加したため、全体で2,298万2千 m^2 、6.7%増と2年連続増加した。

公共用建築主の内訳をみると、国が457万5千 m^2 、9.7%増、都道府県が570万2千 m^2 、12.0%増、市区町村が1,270万4千 m^2 、3.4%増とそれぞれ前年水準を上回った。

民間建築主は、居住用建築物0.3%減、非居住用建築物のうち、農林水産業用建築物が2.8%減と減少したものの、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2.4%増、7.4%増、4.3%増と増加を示した。さらに、公益事業用建築物11.8%増、公務・文教用建築物10.0%増と増加を示したため、全体で2億5,614万 m^2 、1.9%増と7年連続の増加となった。

民間建築主の内訳をみると、個人は1億1,646万1千 m^2 、5.2%減と減少したが、会社が1億2,712万7千 m^2 、9.3%増、会社でない

表1-1 建築主別着工建築物(床面積、工事費予定額) (単位:千 m^2 , 億円, %)

区分 年度	総 計				公 共 主				民 間 主			
	床面積	伸び率	工事費 予定額	伸び率	床面積	伸び率	工事費 予定額	伸び率	床面積	伸び率	工事費 予定額	伸び率
56	200,134	△ 6.4	223,467	△ 0.9	30,149	△ 6.9	40,265	0.0	169,985	△ 6.3	183,202	△ 1.1
57	194,834	△ 2.6	222,136	△ 0.6	26,114	△ 13.4	36,281	△ 9.9	168,720	△ 0.7	185,855	1.4
58	189,159	△ 2.9	215,527	△ 3.0	23,980	△ 8.2	33,045	△ 8.9	165,179	△ 2.1	182,483	△ 1.8
59	198,993	5.2	226,723	5.2	21,793	△ 9.1	30,871	△ 6.6	177,199	7.3	195,852	7.3
60	200,413	0.7	235,534	3.9	20,598	△ 5.5	29,504	△ 4.4	179,815	1.5	206,027	5.2
61	211,104	5.3	259,495	10.2	20,679	0.4	31,508	6.8	190,425	5.9	227,988	10.7
62	245,074	16.1	318,888	22.9	21,565	4.3	34,474	9.4	223,509	17.4	284,414	24.7
63	258,404	5.4	362,472	13.7	21,273	△ 1.4	35,322	2.5	237,131	6.1	327,149	15.0
元	272,880	5.6	425,110	17.3	21,548	1.3	38,837	10.0	251,332	6.0	386,274	18.1
2	279,116	2.3	498,267	17.2	22,982	6.7	47,383	22.0	256,135	1.9	450,884	16.7

表-1-2 用途別着工建築物(床面積)
(単位:千㎡, %)

年度	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	
56	200,134	119,159	80,975	△6.4	△6.2	△6.6	59.4
57	194,834	119,439	75,395	△2.6	0.2	△6.9	61.3
58	189,159	109,810	79,349	△2.9	△8.1	5.2	58.1
59	198,993	113,354	85,639	5.2	3.2	7.9	57.0
60	200,413	115,747	84,666	0.7	2.1	△1.1	57.8
61	211,104	124,885	86,218	5.3	7.9	1.8	59.2
62	245,074	152,468	92,606	4.3	22.1	7.4	62.2
63	258,404	150,118	108,286	5.4	△1.5	6.9	58.1
元	272,880	153,021	119,859	5.6	1.9	0.7	56.1
2	279,116	152,559	126,557	2.3	△0.3	5.6	54.7

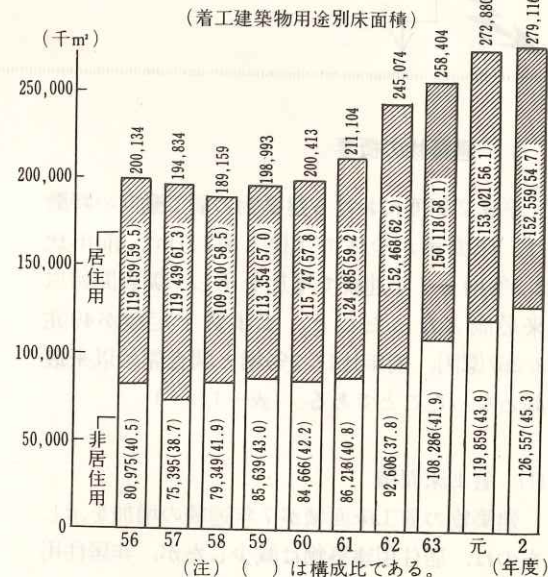
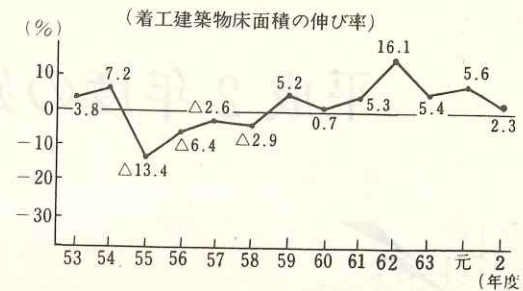
団体が1,254万6千㎡, 3.1%増と増加を示した。特に会社の非居住用建築物についてみると、鉱工業用建築物が3.3%増, 商業用建築物が9.3%増, 公益事業用建築物が10.5%増, サービス業用建築物が8.7%増と増加を示したため, 全体で8,094万千㎡, 6.2%増と増加を示した。

構造別にみると, 木造建築物は農林水産業用建築物が1.2%増, 鉱工業用建築物が12.7%増, 商業用建築物が3.2%増, サービス業用建築物が9.5%増, 公務・文教用建築物2.6%増は増加したが, 木造建築物の9割を占める居住用建築物が1.8%減, 公益事業用建築物1.7%減, と減少を示したため, 全体で8,378万1千㎡, 1.3%減と減少した。

非木造建築物は, 農林水産業用建築物が4.9%減と減少したものの, 非木造建築物の約4割を占める居住用建築物が1.3%増, 鉱工業用建築物が2.1%増, 商業用建築物が7.6%増, 公益事業用建築物が10.0%増, サービス業用建築物が3.1%増, 公務・文教用建築物が13.1%増とそれぞれ増加したため, 全体で1億9,533万6千㎡, 3.9%増と8年連続で前年水準を上回った。

非木造建築物の内訳をみると, 全体の5割を占める鉄骨造は, 居住用建築物が3.8%減, 農林水産業用建築物が5.9%減, サービス業用建築物が4.0%減と減少したものの, 鉱工業用建

図-1 着工建築物床面積の推移



築物が1.4%増, 商業用建築物が6.5%増, 公益事業用建築物が6.8%増, 公務・文教用建築物が8.4%増とそれぞれ増加したため, 全体で1億533万5千㎡, 0.5%増と8年連続で前年水準を上回った。

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が4.1%減, 公益事業用建築物が0.1%と減少したものの, 全体の5割を占める居住用建築物が5.1%増と増加したのを始め, 鉱工業用建築物が32.2%増, 商業用建築物が14.5%増, サービス業用建築物が7.7%増, 公務・文教用建築物が15.8%増とそれぞれ増加したため, 全体で5,772万7千㎡, 8.9%増と2年連続増加した。

高層建築物主体の鉄骨鉄筋コンクリート造は, 鉱工業用建築物が19.3%減と減少したものの, 居住用建築物が5.4%増, 農林水産業用建

築物が60.2%増, 公益事業用建築物が29.3%増, サービス業用建築物が13.3%増, 公務・文教用建築物が11.1%増とそれぞれ増加を示したため, 全体で3,130万7千㎡, 6.3%増と8年連続で前年水準を上回った。(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, 1億5,255万9千㎡, 0.3%減と前年の増加から減少に転じた。

内訳をみると, 居住専用建築物は1億3,093万4千㎡, 1.3%増と2年連続で増加を示したが, 居住産業併用建築物は2,162万5千㎡, 8.8%減と3年連続前年水準を下回った。

59年度から年々上昇傾向にあった居住用建築物の全建築物に対する割合は, 昭和62年度に62.2%と57年度以来6割を上回ったが, 2年度には非居住用建築物の着工が増加したこともあり, 63年, 元年に続き6割を下回った。(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1億2,655万7千㎡, 5.6%増と5年連続の増加となった。

用途別にみると, 鉱工業用建築物は, 石炭鉱工業用建築物が7.9%減, 化学工業用建築物(化学工業用, 石油製品・石炭製造業用)が23.0%減, その他の工業用建築物(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

表-2 用途別(非居住用)着工建築物(床面積)
(単位:千㎡, %)

年度	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
56	21,166	15,625	12,010	20,082	△5.0	△5.9	△1.8	△12.6
57	18,142	14,927	12,426	19,376	△14.3	△4.5	3.5	△3.5
58	20,270	16,622	14,115	17,731	11.7	11.4	13.6	△8.5
59	26,088	17,814	13,688	16,690	28.7	7.2	△3.0	△5.9
60	24,541	18,848	13,363	16,446	△5.9	5.8	△2.4	△1.5
61	20,836	21,026	16,102	16,679	△15.1	11.6	20.5	1.4
62	22,348	23,586	17,726	16,972	7.3	12.2	10.1	1.8
63	32,085	27,527	19,613	16,289	43.6	16.7	10.6	△4.0
元	38,264	30,255	20,552	16,498	19.3	9.9	4.8	1.3
2	39,190	32,488	21,255	18,541	2.4	7.4	3.4	12.4

製造業用, 窯業・土石製品製造業用)が6.5%減と減少したが, 全体の約5割を占める鉄鋼業用等建築物(鉄鋼業用, 非鉄金属・金属製造業, 電気機械器具製造業用, 輸送機械器具製造業用)が13.6%増と増加し, 建設業用建築物も9.1%増と増加を示したため, 全体で3,919万㎡, 2.4%増と4年連続の増加となった。商業用建築物は, 飲食店用建築物が5.4%減, その他の商業用建築物が8.9%減と減少したが, 全体の5割を占める卸売業・小売業用建築物が5.9%増と増加したのをはじめ, 金融・保険業用建築物が7.7%増, 不動産業用建築物が18.5%増と増加したため, 全体で3,248万8千㎡, 7.4%増と8年連続で増加した。

サービス業用建築物は, 医療業用建築物が7.8%減, その他のサービス業用建築物が7.6%減と減少したが, 宿泊業用建築物が13.0%増, 娯楽業用建築物が17.4%増と増加したため, 全体で2,125万5千㎡, 3.4%増と5年連続で増加した。

都道府県, 市区町村等公共建築主主体の公務・文教用建築物は, 全体の4割を占める文教用建築物が2.4%増と増加したのをはじめ, 公務用建築物が11.7%増, 非営利団体用建築物が30.4%増, 宗教用建築物が13.0%増とそれぞれ増加したため, 全体で1,854万1千㎡, 12.4%増と2年連続で増加した。

この結果, 平成2年度の非居住用建築物の用途別構成比をみると, 鉱工業用建築物が31.0

図-2 着工建築物床面積の推移
(着工建築物用途別床面積)

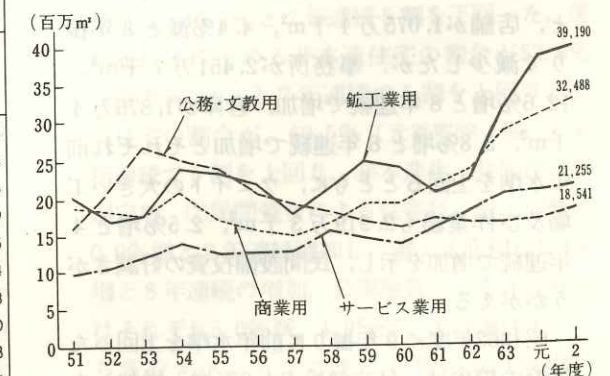


表-3-1 用途別着工建築物(床面積)
(単位:千㎡)

年度	用途別床面積						
	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
56	11,155	6,753	16,743	11,603	10,670	3,499	20,552
57	10,662	6,043	14,202	10,443	10,590	2,869	20,587
58	11,449	6,512	15,381	10,856	9,197	2,540	23,415
59	13,111	6,669	20,342	10,944	8,698	2,327	23,548
60	15,098	6,822	18,833	11,757	7,776	2,500	21,880
61	15,269	8,055	16,203	12,266	7,563	3,393	23,468
62	17,451	8,812	16,875	12,709	7,666	3,948	25,144
63	19,289	10,837	24,280	15,856	7,087	3,446	27,492
元	21,769	11,248	28,489	17,732	6,781	3,284	30,554
2	24,517	10,751	29,193	18,764	6,748	3,106	33,479

表-3-2 用途別着工建築物(床面積)一伸び率
(単位:%)

年度	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
56	△0.2	△5.9	△3.9	△8.6	△15.7	△5.4	△6.2
57	△4.4	△10.5	△15.2	△10.0	△0.8	△18.0	0.2
58	7.4	7.8	8.3	3.9	△13.2	△11.5	13.7
59	14.5	2.4	32.3	0.8	△5.4	△8.4	0.6
60	15.2	2.3	△7.4	7.4	△10.6	7.5	△7.1
61	1.1	18.1	△14.0	4.3	△2.7	35.7	7.3
62	14.3	9.4	4.1	3.6	1.4	16.3	7.1
63	10.5	23.0	43.9	24.8	△7.6	△12.7	9.3
元	12.9	3.8	17.3	11.8	△4.3	△4.7	11.1
2	12.6	△4.4	2.5	5.8	△0.5	△5.4	9.6

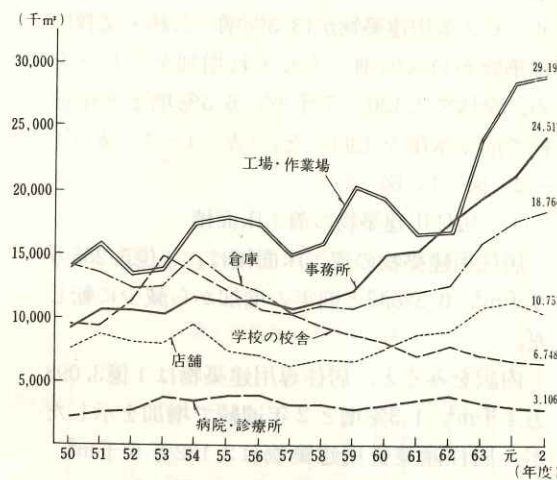
%, 商業用建築物が25.7%, サービス業用建築物が16.8%; 公務・文教用建築物が14.7%, 農林水産業用建築物が4.2%, 公益事業用建築物が7.3%となっている。(表-2, 図-2)

③ 非居住用建築物の用途別着工床面積

非居住用建築物の用途別着工の動向をみると、店舗が1,075万1千㎡, 4.4%減と8年振りで減少したが、事務所が2,451万7千㎡, 12.6%増と8年連続で増加, 倉庫が1,876万4千㎡, 5.8%増と8年連続で増加とそれぞれ前年水準を上回るとともに、ウェイトの大きい工場及び作業場も2,919万3千㎡, 2.5%増と4年連続で増加を示し、民間設備投資の好調さがうかがえる。

昭和62年度に9年振りに前年水準を上回った学校の校舎は、私立学校が4.8%増と増加した

図-3 着工建築物用途別床面積の推移



が、約7割を占める公立学校が2.7%減と減少を示したため、全体で674万8千㎡, 0.5%減と3年連続で減少を示した。

病院・診療所は、公立病院は10.1%増と増加したが、私立病院が10.9%減と減少を示したため、全体で310万6千㎡, 5.4%減と3年連続で前年水準を下回った。(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、49兆8,267億円, 17.2%増と大幅に増加し、調査開始以来最高となった。

建築主別でみると、公共建築主は4兆7,383億円, 22.0%増と5年連続で増加し、民間建築主は45兆884億円, 16.7%増と7年連続で増加を示した。

用途別では、居住用建築物が26兆3,416億円, 12.1%増と7年連続で、非居住用建築物が23兆4,852億円, 23.5%増と8年連続でそれぞれ前年水準を上回った。

非居住用建築物の内訳をみると、鉱工業用建築物が5兆1,917億円, 15.8%増, 商業用建築物が7兆1,818億円, 29.3%増, サービス業用建築物が5兆787億円, 20.9%増とそれぞれ大幅増加となり、4年連続, 8年連続, 6年連続で前年水準を上回った。(表-1-1)

表-4 構造別着工新設住宅(戸数)
(単位:戸,%)

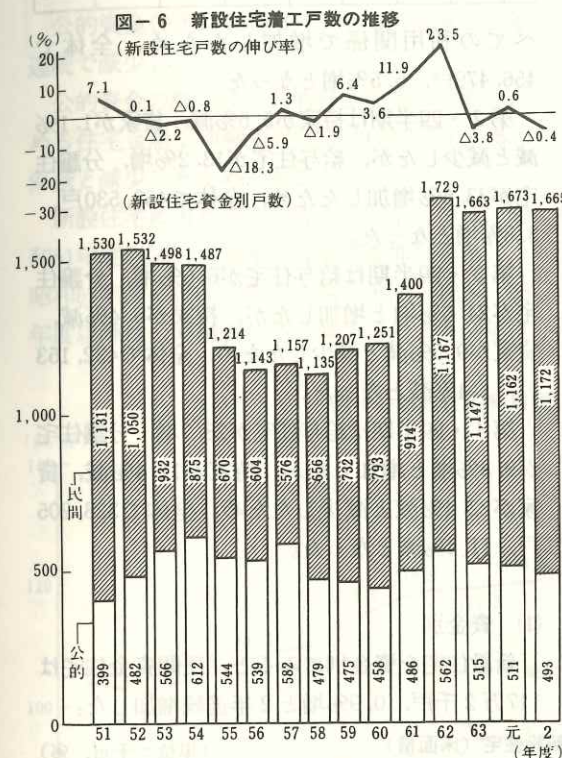
区分 年度	計		木造		非木造	
	戸数	伸び率	戸数	伸び率	戸数	伸び率
56	1,142,732	△5.9	649,841	△8.7	492,891	△1.8
57	1,157,100	1.3	659,182	1.4	497,918	1.0
58	1,134,867	△1.9	585,614	△11.2	549,253	10.3
59	1,207,147	6.4	599,608	2.4	607,539	10.6
60	1,250,994	3.6	590,206	△1.6	660,788	8.8
61	1,399,833	11.9	648,966	10.0	750,867	13.6
62	1,728,534	23.5	754,769	16.3	973,765	29.7
63	1,662,616	△3.8	690,879	△8.5	971,737	△0.2
元	1,672,783	0.6	722,382	4.6	950,401	△2.2
2	1,665,367	△0.4	706,767	△2.2	958,600	0.9

表-5 建て方別着工新設住宅(戸数)
(単位:戸,%)

区分 年度	総数		一戸建・長屋建		共同	
	戸数	伸び率	戸数	伸び率	戸数	伸び率
56	1,142,732	5.9	728,053	△9.4	414,679	1.0
57	1,157,100	1.3	732,534	0.6	424,566	2.4
58	1,134,867	△1.9	624,623	△14.7	510,244	20.2
59	1,207,147	6.4	625,288	0.1	581,859	14.0
60	1,250,994	3.6	603,449	△3.5	647,545	11.3
61	1,399,833	11.9	623,561	3.3	776,272	19.9
62	1,728,534	23.5	721,925	15.8	1,006,609	29.7
63	1,662,616	△3.8	683,347	△5.3	979,269	△2.7
元	1,672,783	0.6	684,815	0.2	987,968	0.9
2	1,665,367	△0.4	657,500	△4.0	1,007,867	2.0

表-6 資金別着工新設住宅(戸数)
(単位:戸,%)

年度	資金別戸数			伸び率			計に対する公的資金の割合
	計	民間資金	公的資金	計	民間資金	公的資金	
56	1,143	604	539	△5.9	△9.8	△1.0	47.1
57	1,157	576	582	1.3	△4.7	8.0	50.3
58	1,135	656	479	△1.9	13.9	△17.6	42.2
59	1,207	732	475	6.4	11.7	△0.9	39.4
60	1,251	793	458	3.6	8.4	△3.7	36.6
61	1,400	914	486	11.9	15.2	6.2	34.7
62	1,729	1,167	562	23.5	27.7	15.6	32.5
63	1,663	1,147	515	△3.8	△1.7	△8.3	31.0
元	1,673	1,162	511	0.6	1.3	△0.8	30.5
2	1,665	1,172	493	△0.4	0.9	△3.5	29.6

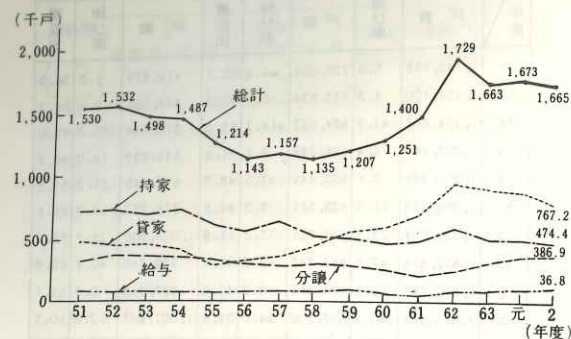


2. 新設住宅着工の概要

平成2年度の新設住宅着工の特徴としては、①着工戸数が前年比0.4%減の1,665,367戸と前年の増加から再び減少(元年度は0.6%増の1,672,783戸)し、昭和47年度, 昭和48年度, 昭和62年度, 平成元年度に次ぐ史上5位の高水

準, ②新設住宅着工床面積が、前年比0.7%減の1億3,449万㎡と前年度の増加から再び減少, ③利用関係別にみると、持家, 貸家が減少, 分譲住宅が増加, ④分譲住宅の着工戸数が20.3%増の386,908戸と4年連続増加を示し過去最高, ⑤新設住宅に占める貸家の着工戸数の割合は、46.1%と2年連続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57.6%(元年度56.8%)と7年連続で5割を上回り、共同住宅の割合が、60.5%(元年度59.1%)と6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0.9%増と2年連続増加し、着工床面積は1.4%増と8年連続の増加, 公庫融資による新設住宅はそれぞれ5.0%減, 4.9%減, ⑧分譲住宅のうち新設マンションの着工戸数が33.1%増の

図-7 利用関係別新設住宅着工戸数の推移



247,968戸と4年連続で増加を示し過去最高、⑨プレハブ住宅の着工戸数は1.6%増の217,989戸、⑩ツーバイフォー住宅着工戸数は4.3%増の50,395戸となったこと等である。(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2.0%減と減少し、持家の約半数を占める住宅金融公庫融資住宅も8.5%減と減少したため、全体で前年の増加から再び減少となった。貸家は6.5%減少となった。これは、貸家の8割強を占める民間資金住宅が8.4%減と3年連続減少したためである。分譲住宅は新設マンションが、33.1%増と大幅に増加し、1戸建住宅(長屋建を含む)が2.5%増と増加したため全体で20.3%増と4年連続の増加となった。ここで、平成2年度の着工動向を四半期別にみると、第1・四半期は持家0.4%増、貸家4.8%増、給与住宅35.3%増、分譲住宅14.0%増とす

表-8 利用関係別新設住宅(床面積)

(単位: 千㎡, %)

年 度	利 用 関 係 別 床 面 積					伸 び 率				
	計	持 家	貸 家	給与住宅	分譲住宅	計	持 家	貸 家	給与住宅	分譲住宅
56	107,000	66,976	16,847	1,859	21,317	△ 6.5	△ 3.6	△ 0.3	△ 10.8	△ 17.8
57	107,609	70,095	17,402	1,826	18,285	0.6	4.7	3.3	△ 1.8	△ 14.2
58	98,249	58,401	19,691	1,710	18,447	△ 8.7	△ 16.7	13.2	△ 6.4	0.9
59	101,567	59,422	22,424	1,933	17,788	3.4	1.7	13.9	13.1	△ 3.6
60	104,016	58,660	25,463	1,810	18,083	2.4	△ 1.3	13.6	△ 6.4	1.7
61	113,214	62,452	31,019	1,845	17,898	8.8	6.5	21.8	1.9	△ 1.0
62	137,037	73,486	40,109	1,851	21,591	21.0	17.7	29.3	0.3	20.6
63	133,114	65,209	39,676	1,872	26,357	△ 2.9	△ 11.3	△ 1.1	1.2	22.1
元	135,404	66,921	37,585	2,300	28,598	1.7	2.6	△ 5.3	22.9	8.5
2	134,487	64,880	34,608	2,628	32,371	△ 0.7	△ 3.0	△ 7.9	14.2	13.2

表-7 利用関係別新設住宅(戸数)

(単位: 千戸, %)

年 度	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
56	557	307	22	257	△ 4.4	3.7	△ 0.1	△ 17.3
57	574	334	22	227	3.2	8.7	10.2	△ 11.7
58	471	406	20	239	△ 18.1	21.4	△ 7.3	5.2
59	473	482	22	230	0.6	19.0	8.1	△ 3.8
60	460	544	20	227	△ 2.8	12.8	△ 7.2	△ 1.4
61	480	679	21	220	4.2	25.0	2.5	△ 3.1
62	563	887	23	256	17.3	30.6	9.1	16.5
63	497	842	25	299	△ 11.7	△ 5.1	10.1	16.7
元	499	820	31	322	0.5	△ 2.5	22.5	7.8
2	474	767	37	387	△ 5.0	△ 6.5	19.4	20.3

べての利用関係で増加したため、全体で456,479戸、5.5%増となった。

第2・四半期は持家が5.5%減、貸家が1.1%減と減少したが、給与住宅が13.2%増、分譲住宅が33.6%増加したため、全体で453,530戸、3.8%増となった。

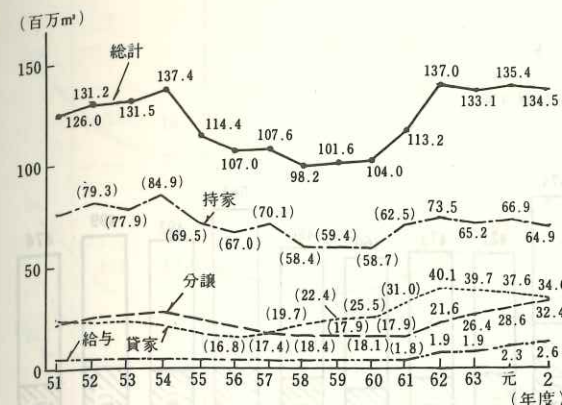
第3・四半期は給与住宅が6.6%増、分譲住宅が24.6%増と増加したが、持家が5.4%減、貸家が9.5%減と減少したため、全体で432,153戸、1.4%減となった。

第4・四半期は給与住宅が28.7%増、分譲住宅が9.3%増と増加したが、持家が11.4%減、貸家が22.4%減と減少したため、全体で323,205戸、11.4%減となった。

(1) 資金別

新設住宅を資金別にみると、民間資金住宅は117万2千戸、0.9%増と2年連続増加した。

図-8 利用関係別新設住宅着工床面積の推移

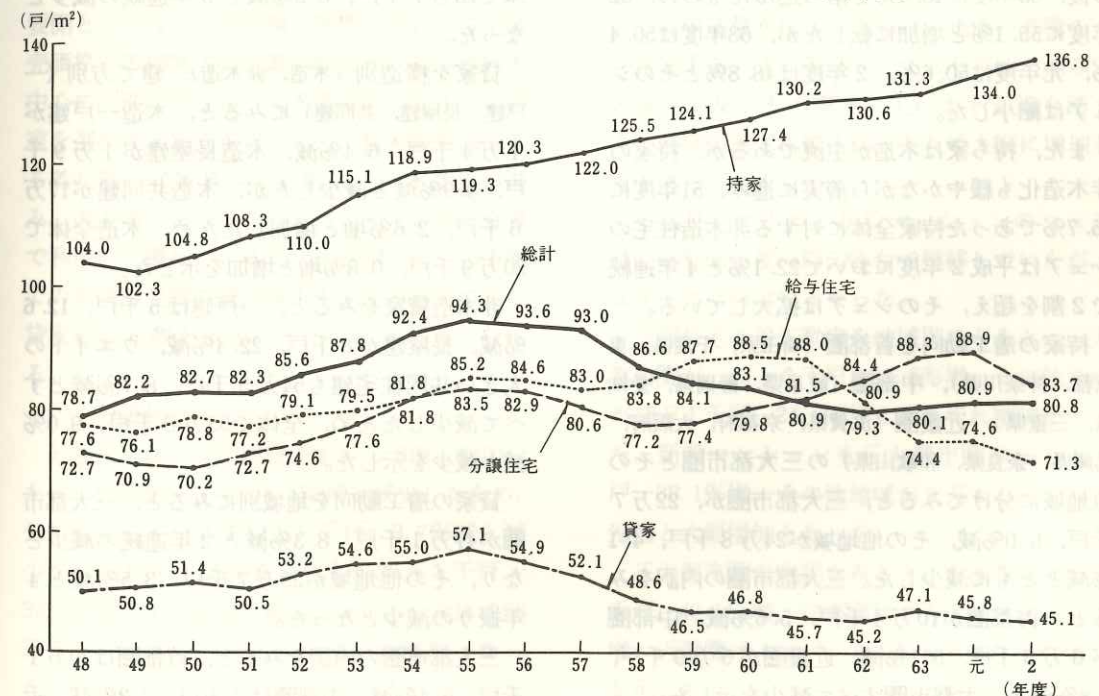


公的資金住宅は49万3千戸、3.5%減と3年連続で減少した。

公的資金の減少は、公的資金住宅の8割を占める住宅金融公庫融資住宅が39万7千戸、5.0%減と減少したためである。

新設住宅に占める公的資金住宅シェアは、昭和51年度以降57年度までは着実な伸びを示し、昭和57年度には50.3%と5割を上回ったが、58年度以降は公庫融資住宅の減少等により58年度

図-9 新設住宅利用関係別1戸当たり床面積の推移(年度)



には4割台となり、平成元年度には30.5%となり、平成2年度には、3割を切り29.6%と2割台となった。(表-6, 図-6)

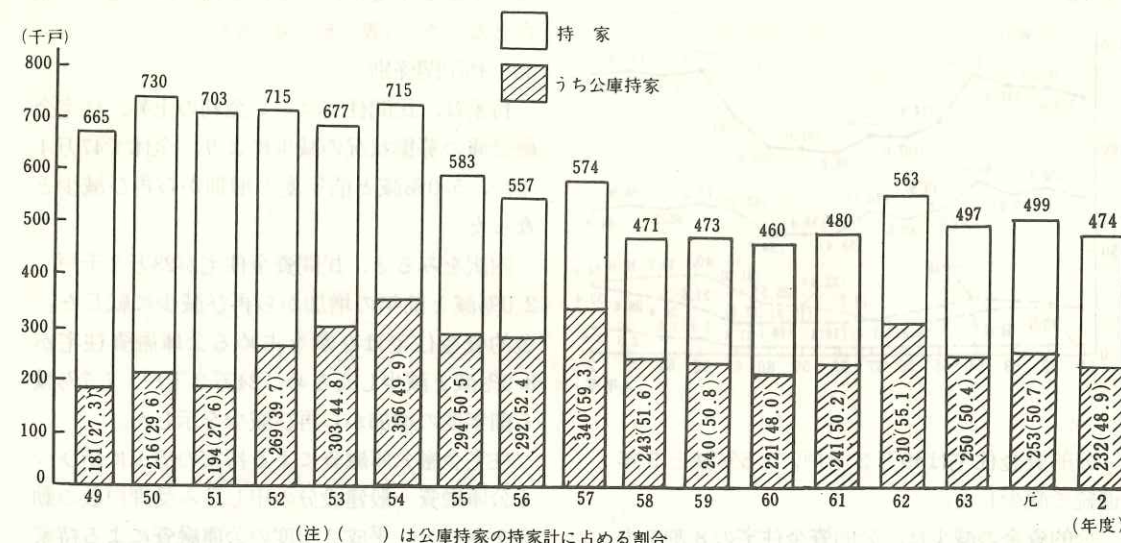
(2) 利用関係別

持家は、民間住宅ローン金利の上昇、住宅金融公庫の募集状況の減少により、全体で47万4千戸、5.0%減と前年度の増加から再び減少となった。

内訳をみると、民間資金住宅が23万2千戸、2.0%減と前年の増加から再び減少に転じた。公的資金住宅は9割を占める公庫融資住宅が8.5%減と減少したため、24万2千戸、7.7%減と前年度の増加から再び減少を示した。

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2年度の公庫融資による持家の着工に結びつく平成元年度の第4回募集分(募集時期:平成2年3月19日~3月29日)が前年同期に比べて12.3%減、平成2年度の第1回募集分(募集時期:平成2年4月23日~6月1日)が61.6%減、第2回募集分(募集時期:平成2年8月6日~8月31日)が12.0%増、第3回募集分

図-10 持家着工戸数及び公庫持家着工戸数の推移



(募集時期：平成3年11月13日～12月7日)が49.5%減で、この4回の合計で前回の4回に比べて34.9%減と減少している。昭和55年度に50.5%とはじめて5割を超えた公庫融資住宅の持家全体に占める割合は、57年度にピークに達し、その後、60年度に48.4%と落ち込んだものの、62年度に55.1%と増加に転じたが、63年度は50.4%、元年度は50.6%、2年度は48.8%とそのシェアは縮小した。

また、持ち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、51年度に15.7%であった持家全体に対する非木造住宅のシェアは平成2年度において22.1%と4年連続で2割を超え、そのシェアは拡大している。

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、22万7千戸、6.0%減、その他地域が24万8千戸、4.1%減とともに減少した。三大都市圏の内訳をみると、首都圏が10万4千戸、5.6%減、中部圏が6万3千戸、5.1%減、近畿圏が5万9千戸、7.8%減と三大都市圏すべて減少を示した。

② 貸家

貸家は、公営住宅、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10万4千戸、7.3%増と増加したが、民間資金住宅が66万3千戸、8.4%減と減少したため、全体で76万7千戸、6.5%減と3年連続の減少となった。

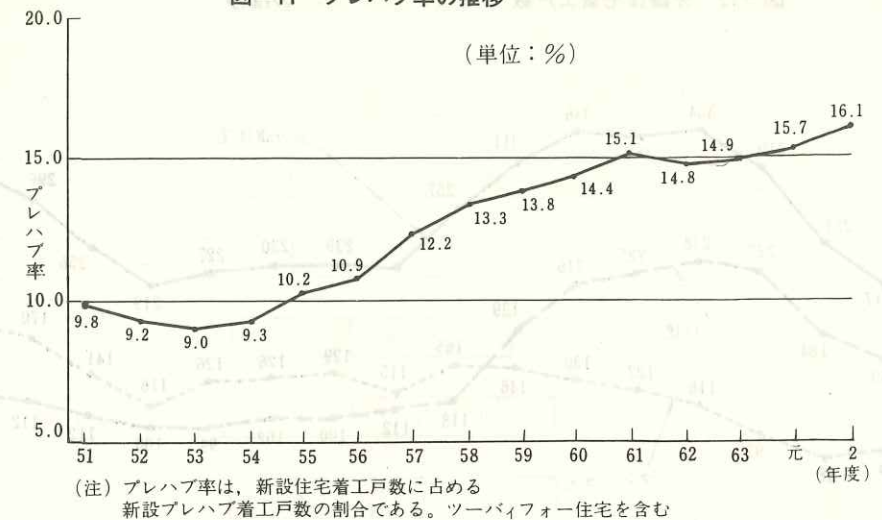
貸家を構造別(木造、非木造)、建て方別(一戸建、長屋建、共同建)にみると、木造一戸建が1万4千戸、6.4%減、木造長屋建が1万9千戸、8.9%減と減少したが、木造共同建が17万6千戸、2.6%増と増加したため、木造全体で20万9千戸、0.8%増と増加を示した。

非木造貸家をみると、一戸建は5千戸、12.6%減、長屋建が8千戸、22.4%減、ウェイトの大きい共同住宅建も54万5千戸、8.7%減とすべて減少したため、全体で55万8千戸、9.0%減と減少を示した。

貸家の着工動向を地域別にみると、三大都市圏が47万1千戸、8.3%減と2年連続の減少となり、その他地域が29万7千戸、3.5%減と4年振りの減少となった。

三大都市圏の内訳をみると、首都圏は30万1千戸、5.4%減、中部圏は7万戸、7.3%減、近

図-11 プレハブ率の推移



畿圏は9万9千戸、16.6%減と大幅な減少を示した。

平成2年度は6.5%減と3年連続で減少したが、昭和62年度、63年度、平成元年度に次ぐ史上4番目の着工戸数であったことから、貸家の着工は減少したにもかかわらず依然活発であったといえよう。

2年度の貸家が活発であった要因として、需要側としては、地価高騰の影響を受け、住宅販売価格と取得能力の乖離の拡大が、若い世代を中心に高額な持家よりも希望に合わせやすい貸家を選択する傾向があること、貸家需要層である若年層、核家族世帯の増加、非木造化が進み、需要者の好みに合ったグレードの高い良質で利便性に優れている等、供給側には、地方圏での地価の高騰で資産運用や節税対策等による貸家経営者数が根強かったこと等が考えられる。

③ 分譲住宅

分譲住宅は、公団建設住宅が10.8%増と増加したが、公庫融資住宅が5.5%減と減少したため、公的資金住宅全体で13万6千戸、3.7%減と減少を示したが、民間資金住宅が25万1千戸、39.1%増と4年連続で増加したため、全体で38万7千戸、20.3%増と4年連続の増加となった。

分譲住宅の動向を一戸建、長屋建、新設マンションに区分してみると、一戸建住宅は13万1千戸、2.5%増と増加し、長屋建住宅は4千戸、13.1%減と減少した。

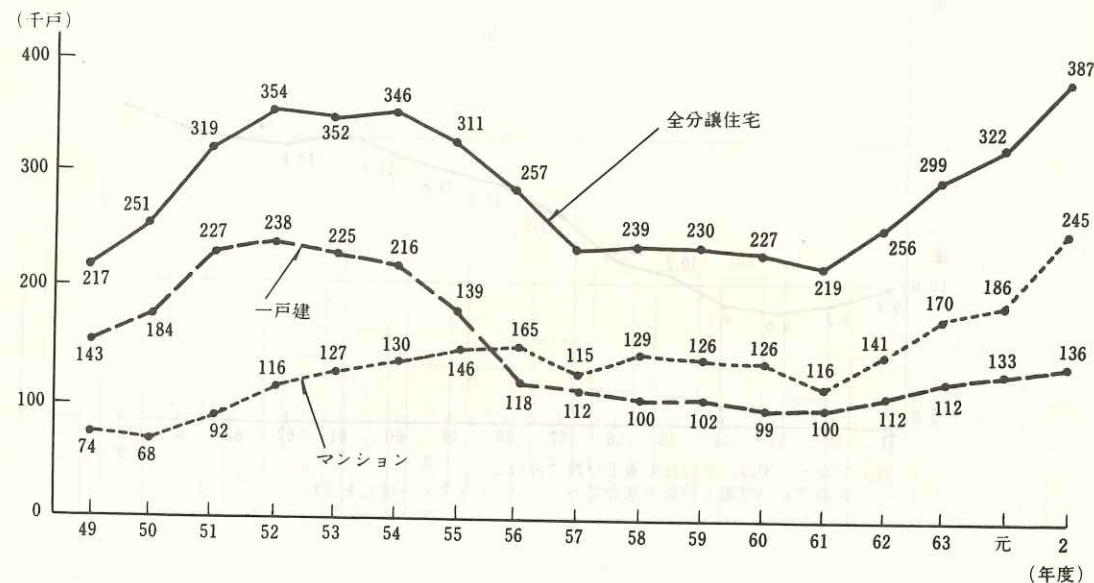
新設マンション(建て方=共同建、構造=鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート、鉄骨造)は24万8千戸、33.1%増と過去最高の着工戸数となり、4年連続の増加となった。全国のマンションの供給量が増加したのは、地価の高騰のため住宅取得による資産としての有利性、住み方の変化等及びその需要の先行き不安等を踏まえ、前倒し着工に踏み切ったため大幅に増加したと考えられる。

分譲住宅に占める新設マンションのシェアは、昭和56年度以降50%台で推移していたが、2年度には64.1%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、23万6千戸、17.5%増、その他地域が15万1千戸、24.8%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15万4千戸、32.1%増、その他地域が9万4千戸、34.9%増と大幅増加となった。

三大都市圏の内訳をみると、首都圏は8万9千戸、43.5%増、中部圏は2万5千戸、42.3%増、近畿圏は4万戸、8.1%増とそれぞれ増加を示した。

図-12 分譲住宅着工戸数(戸建て、マンション)の推移



(注) マンションとは、鉄筋鉄骨コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造の3構造、共同建をいう。
1戸建には長屋建を含む。

(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1億3,449万 m^2 、0.7%減と前年の増加から再び減少した。

利用関係別に内訳をみると、持家は6,488万 m^2 、3.0%減と前年の増加から再び減少した。貸家は3,461万 m^2 、7.9%減と3年連続減少した。分譲住宅は3,237万 m^2 、13.2%増と4年連続で増加を示した。

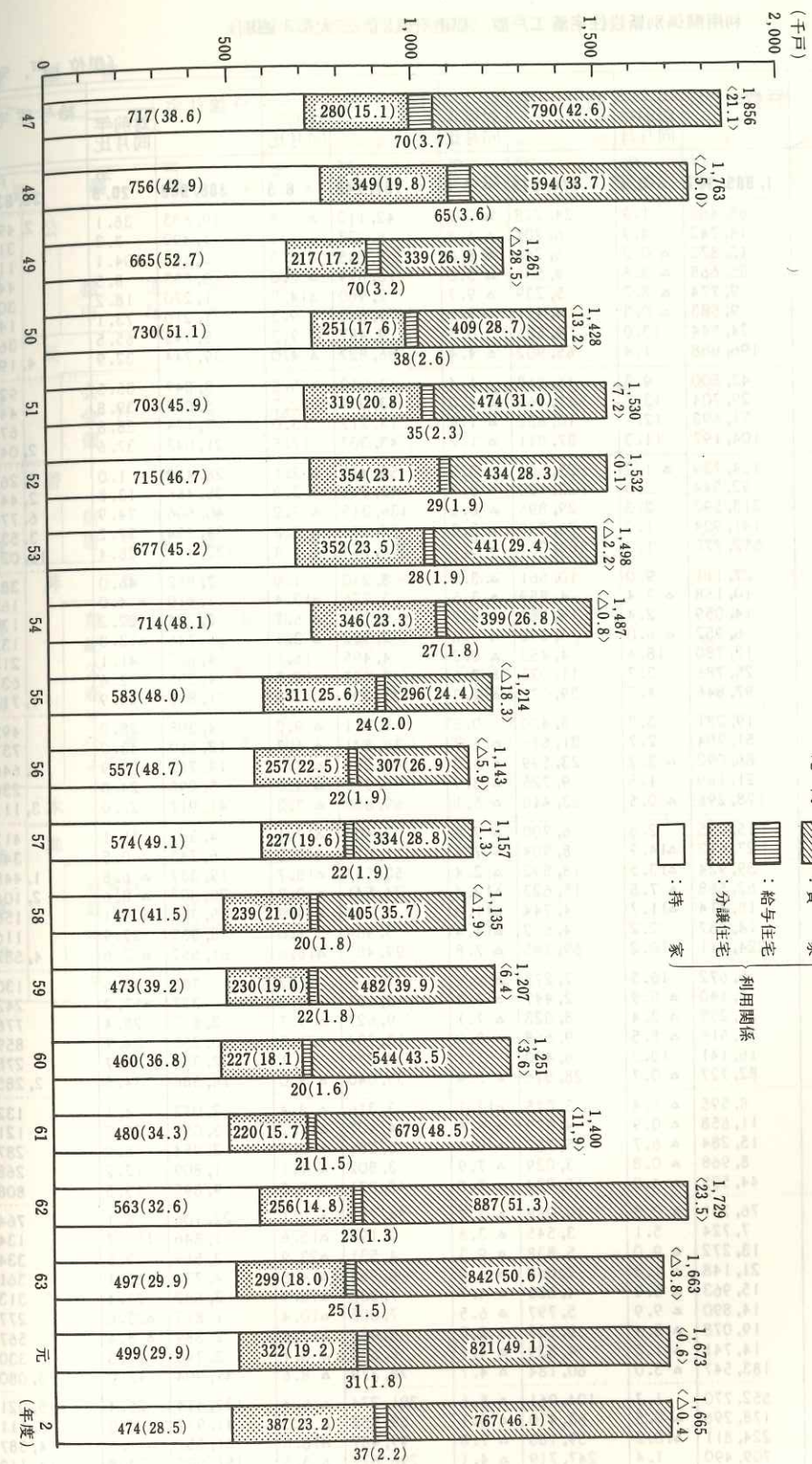
居住水準指標となっている一戸当たりの床面積をみると、全体では80.8 m^2 と前年より0.1 m^2 下回った。これは、持家、貸家の着工戸数が減少している中で、分譲住宅が増加し、そのなかでも規模の小さい30 m^2 以下の増加により一戸当たりの床面積が減少したと思われる。

利用関係別にみると、持家は136.8 m^2 と前年を2.8 m^2 上回り、過去最高の平均床面積となっている。貸家は45.1 m^2 と前年水準を下回った。貸家の一戸当たり床面積が縮小した理由としては、貸家全体での着工戸数が減少したなかで、貸家全体の約3分の1を占める床面積30 m^2 以下の着工戸数が増加したためである。

分譲住宅は前年より5.2 m^2 下回り83.7 m^2 とな

った。これは、規模の小さい床面積30 m^2 以下の着工戸数が127.8%増、31~40 m^2 が75.4%増、41~50 m^2 が64.2%増と増加したためである。(表-8、図-8、図-9)

新設住宅着工戸数の推移



単位：千戸、< 前年度比・%、() 利用関係別構成比・%
(注) 四捨五入の関係で合計に一致しないことがある。

凡例
 持家
 分譲住宅
 貸与住宅
 利用関係

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2年4～3月分

(単位：戸，%)

	戸数の合計		持家		賃貸		分譲住宅		給与住宅
	戸	%	戸	%	戸	%	戸	%	
総計	1,665,367	△ 0.4	474,375	△ 5.0	767,246	△ 6.5	386,908	20.3	36,838
1 北海道	88,465	1.9	24,228	△ 2.7	42,110	△ 6.8	19,633	36.1	2,494
2 青森県	14,742	4.9	6,701	△ 1.8	6,233	1.1	2,145	7.3	318
3 岩手県	13,872	△ 0.3	6,264	△ 8.0	5,345	△ 6.3	2,145	104.1	118
4 宮城県	35,688	△ 3.8	9,508	△ 5.0	16,879	△ 8.0	8,853	8.5	448
5 秋田県	9,774	△ 8.2	5,239	△ 9.7	2,960	△ 14.8	1,270	18.2	305
6 山形県	9,583	△ 0.3	4,411	△ 13.1	3,813	9.3	1,210	73.1	149
7 福島県	24,544	13.0	9,551	0.5	9,487	9.3	5,143	65.5	363
(小計)	196,668	1.4	65,902	△ 4.4	86,827	△ 4.0	39,744	32.9	4,195
8 茨城県	42,800	9.3	16,018	1.4	17,012	5.5	8,849	35.5	921
9 栃木県	29,704	13.2	11,161	△ 4.0	13,079	22.3	5,020	39.8	444
10 群馬県	31,693	12.1	10,632	△ 1.8	13,212	13.0	7,174	38.8	675
(小計)	104,197	11.3	37,811	△ 1.2	43,303	12.5	21,043	37.6	2,040
11 埼玉県	104,729	△ 1.2	25,506	△ 3.5	50,473	△ 2.1	26,488	1.0	2,262
12 千葉県	92,544	2.8	22,420	△ 8.7	42,214	2.9	25,466	13.8	2,444
13 東京都	213,593	3.3	29,895	△ 6.5	136,315	△ 7.2	40,606	74.9	6,777
14 (小計)	141,904	1.0	26,240	△ 3.8	72,272	△ 8.8	39,854	27.2	3,538
	552,770	1.7	104,061	△ 5.6	301,274	△ 5.4	132,414	28.4	15,021
15 新潟県	27,111	9.0	10,661	△ 3.9	8,210	1.0	7,852	46.0	388
16 富山県	10,158	△ 7.4	4,859	△ 3.5	3,726	△ 13.4	1,410	△ 4.0	163
17 石川県	14,059	2.4	4,987	△ 4.8	6,167	△ 6.7	2,726	22.2	179
18 福井県	6,952	△ 6.0	3,092	△ 6.8	2,982	△ 3.1	746	△ 13.8	132
19 山梨県	13,780	18.4	4,450	△ 0.2	4,495	16.6	4,617	41.1	218
20 (小計)	25,786	3.7	11,023	△ 2.6	9,627	12.5	4,505	2.6	631
	97,846	4.7	39,072	△ 2.3	35,207	2.0	21,856	24.9	1,711
21 岐阜県	19,281	3.3	8,470	0.5	6,011	△ 9.0	4,308	28.0	492
22 静岡県	51,754	2.2	21,616	△ 6.7	16,841	△ 6.7	12,560	43.0	737
23 愛知県	86,092	△ 3.2	23,599	△ 6.0	41,096	△ 7.7	19,751	9.9	1,646
24 (小計)	21,169	1.5	9,725	△ 3.9	5,910	△ 4.3	5,298	24.8	236
	178,296	△ 0.5	63,410	△ 5.1	69,858	△ 7.3	41,917	22.0	3,111
25 滋賀県	15,055	2.5	6,700	△ 2.8	3,606	△ 17.1	4,332	35.1	417
26 京都府	27,613	△ 14.9	8,904	△ 7.4	11,617	△ 25.5	6,743	0.5	349
27 大阪府	89,924	△ 13.5	18,592	△ 2.4	50,547	△ 18.7	19,337	△ 6.8	1,448
28 兵庫県	62,568	△ 7.8	15,623	△ 12.4	24,541	△ 9.7	20,303	△ 8.6	2,101
29 奈良県	15,414	△ 11.7	4,744	△ 11.9	5,212	△ 14.9	5,302	△ 9.1	156
30 (小計)	14,237	2.2	4,622	△ 14.4	3,964	1.0	5,535	22.9	116
	224,811	△ 10.2	59,185	△ 7.8	99,487	△ 16.6	61,552	△ 2.6	4,587
31 鳥取県	5,672	15.5	2,278	△ 2.9	2,476	18.2	788	93.6	130
32 島根県	5,140	△ 0.9	2,447	△ 7.7	2,124	12.3	327	△ 17.0	242
33 岡山県	21,258	△ 3.4	8,023	△ 7.1	9,627	△ 9.7	2,832	28.4	776
34 広島県	34,516	△ 5.5	9,668	△ 8.0	13,734	△ 21.5	10,255	34.7	859
35 (小計)	16,141	10.3	6,400	1.1	7,079	11.1	2,384	39.7	278
	82,727	△ 0.7	28,816	△ 5.4	35,040	△ 9.0	16,586	34.5	2,285
36 徳島県	8,595	△ 6.4	3,075	△ 12.1	3,316	△ 8.4	2,072	4.1	132
37 香川県	11,658	△ 0.9	4,073	△ 5.8	4,407	△ 14.2	3,057	39.3	121
38 愛媛県	15,284	△ 6.7	5,757	△ 9.4	6,286	△ 9.8	2,954	6.9	287
39 (小計)	8,968	△ 0.8	3,029	△ 7.9	3,802	△ 1.1	1,809	12.2	268
	44,505	△ 4.0	15,934	△ 8.8	17,871	△ 9.0	9,892	15.5	808
40 福岡県	76,731	△ 0.3	19,088	△ 3.7	34,773	△ 2.1	22,106	6.1	764
41 佐賀県	7,724	5.1	3,545	△ 3.8	2,199	△ 15.6	1,846	101.7	134
42 長崎県	13,272	△ 9.0	5,838	△ 9.3	4,531	△ 23.9	2,569	39.5	334
43 熊本県	21,148	△ 1.3	7,069	△ 6.0	8,962	△ 4.8	4,756	15.1	361
44 大分県	15,963	△ 5.0	4,885	△ 4.7	7,083	△ 16.9	3,682	27.4	313
45 宮崎県	14,890	△ 9.9	5,797	△ 6.5	7,003	△ 10.4	1,813	△ 23.6	277
46 鹿児島県	19,078	△ 8.4	9,133	△ 2.0	6,989	△ 17.6	2,389	△ 8.4	567
47 (小計)	14,741	△ 1.0	4,829	△ 4.1	6,839	△ 8.1	2,743	50.3	330
	183,547	△ 3.0	60,184	△ 4.7	78,379	△ 8.6	41,904	12.0	3,080
首都圏	552,770	1.7	104,061	△ 5.6	301,274	△ 5.4	132,414	28.4	15,021
近畿圏	178,296	△ 0.5	63,410	△ 5.1	69,858	△ 7.3	41,917	22.0	3,111
その他の地域	224,811	△ 10.2	59,185	△ 7.8	99,487	△ 16.6	61,552	△ 2.6	4,587
	709,490	1.4	247,719	△ 4.1	296,627	△ 3.5	151,025	24.8	14,119

平成2年度建築着工統計調査報告（2年4月～3年3月）

建築物

		床面積（千㎡）				工事費予定額（億円）			
		元年度	2年度	前年比	構成比	元年度	2年度	前年比	構成比
建築物計		272,880	279,116	2.3	100.0	425,110	498,267	17.2	100.0
建築主別	公共	21,548	22,982	6.7	8.2	38,837	47,383	22.0	9.5
	国	4,169	4,575	9.7	1.6	6,868	9,395	36.8	1.9
	都道府県	5,093	5,702	12.0	2.0	9,311	11,679	25.4	2.3
	市区町村	12,286	12,704	3.4	4.6	22,658	26,309	16.1	5.3
用途別	民間	251,332	256,135	1.9	91.8	386,274	450,884	16.7	90.5
	会社	116,352	127,127	9.3	45.5	192,160	248,762	29.5	49.9
	会社でない団体	12,172	12,546	3.1	4.5	21,587	25,448	17.9	5.1
	個人	122,808	116,461	△ 5.2	41.7	172,527	176,674	2.4	35.5
用途別	居住用	153,021	152,559	△ 0.3	54.7	234,910	263,416	12.1	52.9
	居住専用	129,316	130,934	1.3	46.9	191,371	217,550	13.7	43.7
	居住産業併用	23,706	21,625	△ 8.8	7.7	43,538	45,866	5.3	9.2
	非居住用	119,859	126,557	5.6	45.3	190,201	234,852	23.5	47.1
	農林水産業用	5,450	5,286	△ 3.0	1.9	3,401	3,656	7.5	0.7
	鉱工業用	38,264	39,190	2.4	14.0	44,823	51,917	15.8	10.4
	公益事業用	8,469	9,295	9.8	3.3	12,788	15,559	21.7	3.1
	商業用	30,255	32,488	7.4	11.6	55,556	71,818	29.3	14.4
	サービス業用	20,552	21,255	3.4	7.6	41,998	50,788	20.9	10.2
	公務・文教その他	16,498	18,541	12.4	6.6	31,066	40,184	29.4	8.1
構造別	木造	84,858	83,781	△ 1.3	30.0	106,091	111,587	5.2	22.4
	非木造	188,022	195,336	3.9	70.0	319,019	386,680	21.2	77.6
	鉄骨鉄筋コンクリート造	29,438	31,307	6.3	11.2	72,957	94,322	29.3	18.9
	鉄筋コンクリート造	53,002	57,727	8.9	20.7	105,372	132,888	26.1	26.7
	鉄骨造	104,796	105,335	0.5	37.7	139,892	158,386	13.2	31.8
	コンクリートブロック造その他	446	474	6.4	0.2	500	525	4.9	0.1

新 設 住 宅

			戸 数 (戸)				床 面 積 (千㎡)			
			元年度	2 年度	前年比	構成比	元年度	2 年度	前年比	構成比
新 設 住 宅 計			1, 672, 783	1, 665, 367	△ 0. 4	100. 0	135, 404	134, 487	△ 0. 7	100. 0
建築 主別	公 民	共 間	76, 686	77, 992	1. 7	4. 7	6, 033	6, 097	1. 1	4. 5
			1, 596, 097	1, 587, 375	△ 0. 5	95. 3	129, 372	128, 390	△ 0. 8	95. 5
利用 関係 別	持 貸 給 分	家 家 宅 宅	499, 491	474, 375	△ 5. 0	28. 5	66, 921	64, 880	△ 3. 0	48. 2
			820, 707	767, 246	△ 6. 5	46. 1	37, 585	34, 608	△ 7. 9	25. 7
			30, 845	36, 838	19. 4	2. 2	2, 300	2, 628	14. 2	2. 0
			321, 740	386, 908	20. 3	23. 2	28, 598	32, 371	13. 2	24. 1
資 金 別	民 間 資 金		1, 161, 793	1, 172, 331	0. 9	70. 4	78, 815	79, 895	1. 4	59. 4
	公 的 資 金		510, 990	493, 036	△ 3. 5	29. 6	56, 589	54, 592	△ 3. 5	40. 6
	公 営 住 宅 公 庫 融 資 住 宅 公 団 建 設 住 宅 そ の 他 の 住 宅	39, 200	41, 320	5. 4	2. 5	2, 727	2, 875	5. 4	2. 1	
		417, 996	396, 889	△ 5. 0	23. 8	49, 576	47, 167	△ 4. 9	35. 1	
		16, 258	17, 549	7. 9	1. 1	1, 335	1, 435	7. 5	1. 1	
		37, 536	37, 278	△ 0. 7	2. 2	2, 951	3, 114	5. 5	2. 3	
構 造 別	木 造		722, 382	706, 767	△ 2. 2	42. 4	71, 975	70, 806	△ 1. 6	52. 6
	非 木 造		950, 401	958, 600	0. 9	57. 6	63, 430	63, 681	0. 4	47. 4
	鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造 鉄 骨 造 コンクリートブロック造 そ の 他	144, 657	162, 004	12. 0	9. 7	10, 413	11, 051	6. 1	8. 2	
		406, 319	427, 738	5. 3	25. 7	25, 790	26, 636	3. 3	19. 8	
		396, 401	365, 594	△ 7. 8	22. 0	27, 002	25, 758	△ 4. 6	19. 2	
		2, 250	2, 254	0. 2	0. 1	159	163	2. 4	0. 1	
	774	1, 010	30. 5	0. 1	65	73	12. 8	0. 1		

新設マンション

			戸 数 (戸)				床 面 積 (千㎡)			
			元年度	2年度	前年比	構成比	元年度	2年度	前年比	構成比
新 設 マ ン シ ョ ン 計			186,247	247,968	33.1	64.1	14,326	17,427	21.6	53.8

プレハブ新設住宅

			戸 数 (戸)				戸 数 (戸)		
			元年度	2年度	前年比	構成比	利用関係別	元年度	2年度
プレハブ新設住宅計			214,551	217,989	1.6	13.1	持 家	77,790	79,380
構造別	木 造 鉄筋コンクリート造 鉄 骨 造		32,594	34,758	6.6	15.9	持 家	119,730	119,006
			17,988	18,891	5.0	8.7	給 与 住 宅	2,657	3,167
			163,969	164,340	0.2	75.4	分 譲 住 宅	14,374	16,436

ツーバイフォー新設住宅

			戸 数 (戸)			床 面 積 (千㎡)		
			元 年 度	2 年 度	前 年 比	元 年 度	2 年 度	前 年 比
合 計			48,306	50,395	4.3	4,936	5,271	6.8
持 家 給 与 住 宅 分 譲 住 宅			20,870	21,084	1.0	2,863	2,974	3.9
			15,863	15,988	0.8	698	692	△ 1.0
			274	285	4.0	27	29	8.6
			11,299	13,038	15.4	1,349	1,577	16.9

- (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. プレハブ新設住宅計の構成比は、新設住宅計に対する割合であり、構造別、利用関係別のプレハブ新設住宅の構成比は、プレハブ新設住宅計に対する割合である。