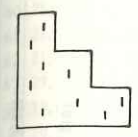


平成2年の建築着工の概要



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2億8,342万㎡、前年比5.3%増と7年連続で増加を示し、調査開始依頼最高となったこと、工事費予定額が49兆2,914億円、前年比21.5%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、居住用建築物が7年連続の増加を示したのをはじめ、非居住用建築物も鉱工業用建築物、商業用建築物、サービス業用建築物の増加により8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用建築物が6.8%減、鉱工業用建築物0.7%減、商業用建築物4.7%減、サービス業用建築物21.7%減は減少したが、居住用建築物0.4%増、公益事業用建築物0.6%増、公務・文

教用建築物21.1%増が増加したため、全体で2,301万1千㎡、8.6%増と前年の減少から再び増加した。

公共建築主の内訳をみると、国が459万1千㎡、7.9%増、都道府県が554万2千㎡、8.7%増、市区町村が1,287万8千㎡、8.7%増とそれぞれ前年水準を上回った。

民間建築主は、非居住用建築物のうち、農林水産業用建築物が4.7%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5.9%増、11.3%増、11.7%増と増加を示した。さらに、公益事業用建築物18.0%増、公務・文教用建築物4.4%増と増加を示し、最も大きなシェアを占める居住用建築物も2.3%増と増加したため、全体で2億6,041万㎡、5.0%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1億1,931万㎡、3.6%減と減少したが、会社が1

表-1-1 (単位：千㎡、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
56年	202,714	△ 8.3	224,816	△ 1.2	31,265	△ 2.6	41,202	5.5	171,449	△ 9.2	183,143	△ 2.6
57年	195,642	△ 3.5	221,771	△ 1.4	26,792	△ 14.3	37,049	△ 10.1	168,850	△ 1.5	184,722	0.6
58年	189,281	△ 3.3	216,649	△ 2.3	24,179	△ 9.8	33,506	△ 9.6	165,102	△ 2.2	183,143	△ 0.9
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

表一 1-2 (単位: 千㎡, %)

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	
56	202,714	120,085	82,629	△8.3	△9.2	△6.8	59.2
57	195,642	119,604	76,038	△3.5	△0.4	△8.0	61.1
58	189,281	111,176	78,105	△3.3	△7.0	2.7	58.7
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

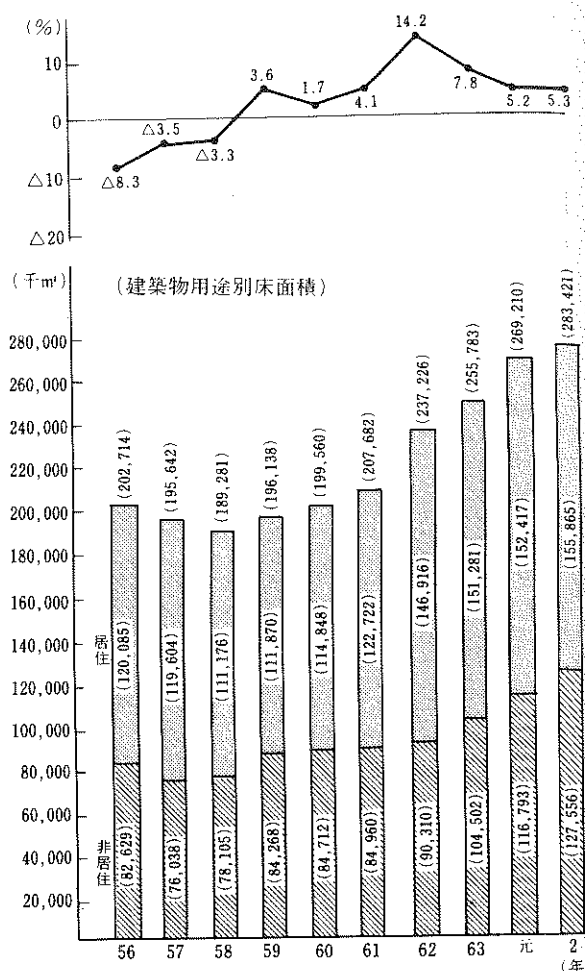
億2,822万6千㎡, 14.1%増, 会社でない団体が1,287万㎡, 8.5%増と増加を示した。特に会社の非居住用建築物についてみると, 全体の4割以上を占める鉱工業用建築物が7.2%増, 商業用建築物が13.1%増, 公益事業用建築物が16.9%増, サービス業用建築物が19.9%増と増加を示したため, 全体で8,187万1千㎡, 11.2%増と増加を示した。

構造別にみると, 木造建築物は農林水産業用建築物が2.5%減, 公益事業用建築物1.6%減, 公務・文教用建築物0.9%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0.1%増と増加したのを始め, 鉱工業用建築物が7.9%増, 商業用建築物が1.5%増, サービス業用建築物が12.2%増とそれぞれ増加を示したため, 全体で8,539万7千㎡, 0.4%増と2年連続の増加となった。

非木造建築物は, 農林水産業用建築物が5.8%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4.6%増, 鉱工業用建築物が5.9%増, 商業用建築物が11.5%増, 公益事業用建築物が16.6%増, サービス業用建築物が7.8%増, 公務・文教用建築物が16.6%増とそれぞれ増加したため, 全体で1億9,802万4千㎡, 7.6%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1.4%減, 農林水産業用建築物が7.2%減と減少したものの, 鉱工業用建築物が6.0%増, 商業用建築物

図一 建築物床面積の推移 (建築物床面積の伸び率)



が9.6%増, 公益事業用建築物が9.0%増, サービス業用建築物が5.3%増, 公務・文教用建築物が8.8%増とそれぞれ増加したため, 全体で1億684万1千㎡, 4.1%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, 全体の5割を占める居住用建築物が6.7%増と増加したのを始め, 農林水産業用建築物が5.9%増, 鉱工業用建築物が27.0%増, 商業用建築物が8.0%増, 公益事業用建築物が26.6%増, サービス業用建築物が5.5%増, 公務・文教用建築物が22.7%増とすべての用途で増加したため, 全体で5,806万1千㎡, 10.8%増と前年の減少から再び増加した。

高層建築物主体の鉄骨鉄筋コンクリート造

表一 2 (単位: 千㎡, %)

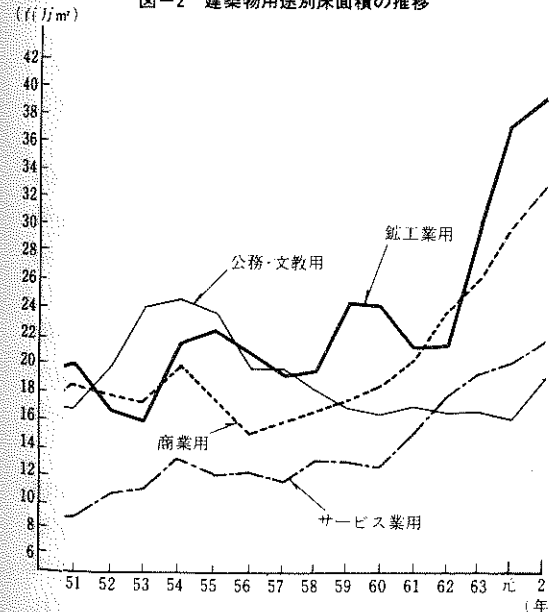
年	用 途 別 床 面 積				伸 び 率			
	鉱工業用	商業用	サービス業用	公務・文教用	鉱工業用	商業用	サービス業用	公務・文教用
56	21,345	15,746	12,458	20,713	△5.9	△8.9	0.1	△10.6
57	19,089	14,887	11,869	19,530	△10.6	△5.5	△4.7	△5.7
58	19,130	16,585	13,707	17,892	0.2	11.4	15.5	△8.4
59	25,568	17,276	13,861	16,721	33.7	4.2	1.1	△6.5
60	25,033	18,110	13,503	16,217	△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

は, 鉱工業用建築物が18.0%減と減少したものの, 居住用建築物が15.9%増, 農林水産業用建築物が30.1%増, 商業用建築物が20.0%増, 公益事業用建築物が35.6%増, サービス業用建築物が16.9%増, 公務・文教用建築物が9.5%増とそれぞれ増加を示したため, 全体で3,228万8千㎡, 14.3%増と6年連続で前年水準を上回った。(表一1-1, 表一1-2, 図一1, 図一2)

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, 1億5,586万5千㎡, 2.3%増と7年連続で前年水準を上回った。

図二 建築物用途別床面積の推移



内訳をみると, 居住専用建築物は1億3,317万5千㎡, 3.5%増と7年連続で増加を示したが, 居住産業併用建築物は2,269万㎡, 4.4%減と2年連続前年水準を下回った。

59年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年に61.9%と57年以来6割を上回ったが, 2年には非居住用建築物の着工が大きく増加したこともあり, 63年, 元年に続き6割を下回った。(表一1-1, 表一1-2, 図一1)

② 非居住用建築物の用途別着工面積

非居住用建築物の着工床面積の動向をみると, 全体で1億2,755万6千㎡, 9.2%増と8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0.6%減, 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7.8%減, その他の工業用建築物(食料品製造業用, 織

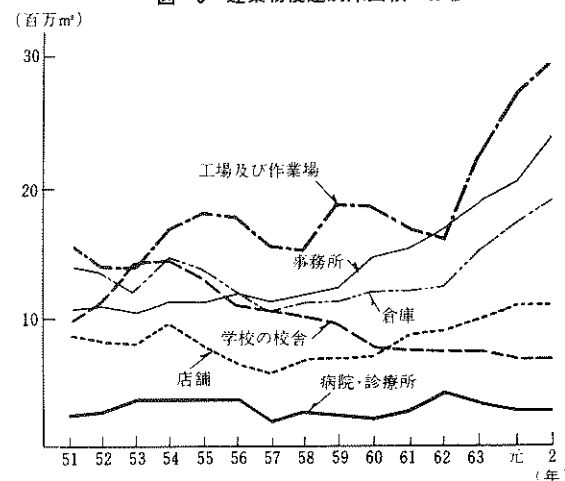
表一 3-1 (単位: 千㎡)

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
56	11,476	6,717	16,935	11,697	10,983	3,648	21,169
57	10,802	6,040	14,937	10,635	10,699	2,805	20,120
58	11,244	6,541	14,492	10,890	9,258	2,663	23,017
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

表一 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
56	2.5	△12.1	△4.3	△12.2	△14.4	△3.9	△4.9
57	△5.9	△10.1	△11.8	△9.1	△2.6	△23.1	△5.0
58	4.1	8.3	△3.0	2.4	△13.5	△5.0	14.4
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

図-3 建築物用途別床面積の推移



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2.6%減と減少したが、全体の4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15.3%増と増加し、建設業用建築物も14.5%増と増加を示したため、全体で3,939万4千m²、5.9%増と4年連続の増加となった。

商業用建築物は、全体の5割を占める卸売業・小売業用建築物が3.7%増と増加したのをはじめ、飲食店用建築物が7.9%増、金融・保険業用建築物が12.6%増、不動産業用建築物が19.4%増、その他の商業用建築物が53.6%増と増加したため、全体で3,268万8千m²、11.1%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16.1%減、その他のサービス業用建築物が8.7%減と減少したが、宿泊業用建築物が37.6%増、娯楽業用建築物が21.7%増と増加したため、全体で2,173万1千m²、8.0%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1.8%増と増加したのをはじめ、公務用建築物が38.6%増、非営利団体用建築物が23.4%増、宗教用建築物が9.5%増とそれぞれ増加したため、全体で1,866万7千m²、15.5%増と前年の減少から増加に転じた。

この結果、平成2年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30.9%、商業用建築物が25.6%、サービス業用建築物が17.0%、公務・文教用建築物が14.6%、農林水産業用建築物が4.1%、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、事務所が2,438万1千m²、17.2%増と8年連続で増加、店舗が1,125万8千m²、0.2%増と5年連続で増加、倉庫が1,881万3千m²、7.7%増と6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2,911万6千m²、5.1%増と3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55年以降低調に推移してきた学校の校舎は、私立学校が6.2%増と増加したが、約7割を占める公立学校が3.5%減と減少を示したため、全体で674万5千m²、0.7%減と11年連続で減少を示した。

病院・診療所は、公立病院が21.1%減、私立病院が12.7%減とともに減少を示したため、全体で285万2千m²、14.9%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49兆2,914億円、21.5%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4兆5,304億円、20.3%増と5年連続で増加し、民間建築主は44兆7,610億円、21.6%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26兆3,513億円、15.7%増と7年連続で、非居住用建築物が22兆9,402億円、28.9%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4兆9,902億円、19.2%増、商業用建築物が6兆9,180億円、33.8%増、サービス業用建築物が5兆1,102億円、32.6%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)

2. 新設住宅着工の概要

平成2年の新設住宅着工の特徴としては、①着工戸数が前年比2.7%増の1,707,109戸と前年の減少から再び増加(元年は1.3%減の1,662,612戸)し、昭和48年、昭和47年に次ぐ史上3位の高水準、②新設住宅の着工床面積が、前年比1.8%増の1億3,749万m²と7年連続で増加し、昭和48年に次ぐ第2位であり、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21.7%増の379,600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、47.2%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57.4%(元年56.7%)と7年連続で5割を上回り、共同住宅の割合が60.5%(元年58.6%)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4.9%増と前年の減少から再び増加し、着工床面積は3.9%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2.9%減、1.5%減、⑧分譲住宅のうち新設マンションの着工戸数が34.2%増の238,600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3.8%増の219,186戸、⑩ツーバイフォー住宅着工戸数は7.4%増の51,093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2.9%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4.4%減と減少したため、全体で3年連続の減少となった。貸家は1.4%減少となった。これは、貸家の8割を占める民間資金住宅が2.2%減と2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、34.2%増と大幅に増加し、1戸建住宅(長

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
56年	1,151,699	△ 9.2		653,647	△ 12.9	56.8	498,052	△ 3.8	43.2
57年	1,146,149	△ 0.5		666,960	2.0	58.2	479,189	△ 3.8	41.8
58年	1,136,797	△ 0.8		590,848	△ 11.4	52.0	545,949	13.9	48.0
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

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
56年	1,151,699	△ 9.2		732,991	△ 13.1	63.6	418,708	△ 1.5	36.4
57年	1,146,149	△ 0.5		744,820	1.6	65.0	401,329	△ 4.2	35.0
58年	1,136,797	△ 0.8		633,764	△ 14.9	55.7	503,033	25.3	44.3
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

屋建を含む)が4.5%増と増加したため全体で21.7%増と4年連続の増加となった。ここで、平成2年の着工動向を四半期別にみると、第1・四半期は持家は4.3%減と減少したが、貸家が2.1%増、給与住宅が32.1%増、分譲住宅が14.1%増と増加したため、全体で364,947戸、2.9%増となった。

第2・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3・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%増と増加したため、全体で453,530戸、3.8%増となった。

第4・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。

(1) 資金別

新設住宅を資金別にみると、民間資金住宅は120万2千戸、4.9%増と2年連続増加した。

公的資金住宅は50万5千戸、2.2%減と3年連続で減少した。

公的資金の減少は、公営住宅が4万1千戸、3.2%減、公的資金住宅の8割を占める住宅金融公庫融資住宅も40万9千戸、2.9%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のシェアは、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%となり、平成2年には、3割を切り29.6%と2割台となった。

(表一六、図一六)

(2) 利用関係別

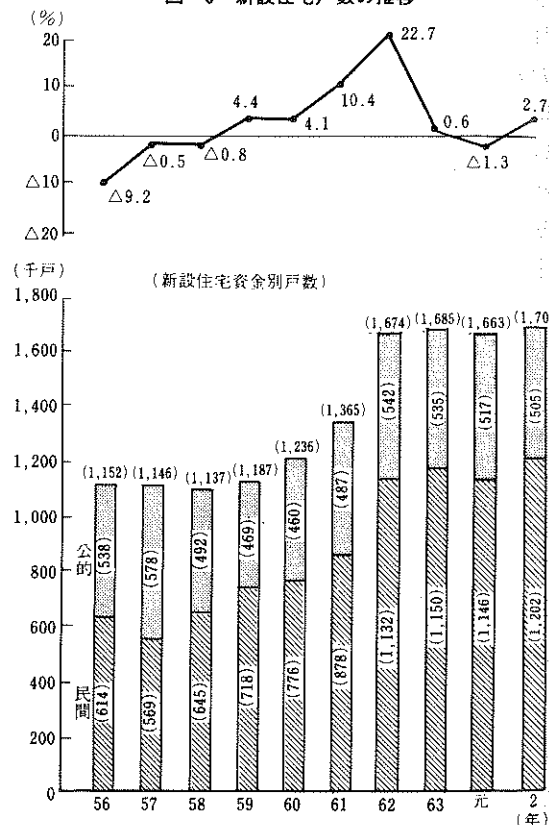
持家は、民間住宅ローン金利の上昇、住宅金融公庫の募集状況の減少により、全体で48万7千戸、3.5%減と3年連続の減少となった。

内訳をみると、民間資金住宅が23万3千戸、2.9%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

表一六 (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	
56	1,152	614	538	△9.2	△15.2	△1.2	46.7
57	1,146	569	578	△0.5	△7.4	7.4	50.4
58	1,137	645	492	△0.8	13.5	△14.9	43.2
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

図一六 新設住宅戸数の推移



4.4%減と減少したため、25万3千戸、4.0%減と3年連続の減少を示した。

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3回募集分(募集期間:元年12月7日~平成2年1月19日)が前年同期に比べ56.9%増、第4回募集分(募集期間: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(募集期間: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%増で、この4回の合計で前回の4回に比べて14.3%減と減少している。

昭和56年に52.9%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年に58.6%とピークに達し、その後59年が51.0%、60年が48.5%と減少傾向にあったが、62年に53.1%と増加に転じたが、63年は52.8%、元年は50.5%、2年は50.0%とそのシェアは縮小した。

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2年において22.0%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、23万3千戸、4.3%減、その他地域が25万3千戸、2.8%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10万7千戸、4.0%減、中部圏が6万5千戸、4.3%減、近畿圏が6万2千戸、4.7%減と三大都市圏すべて減少を示した。

② 貸 家

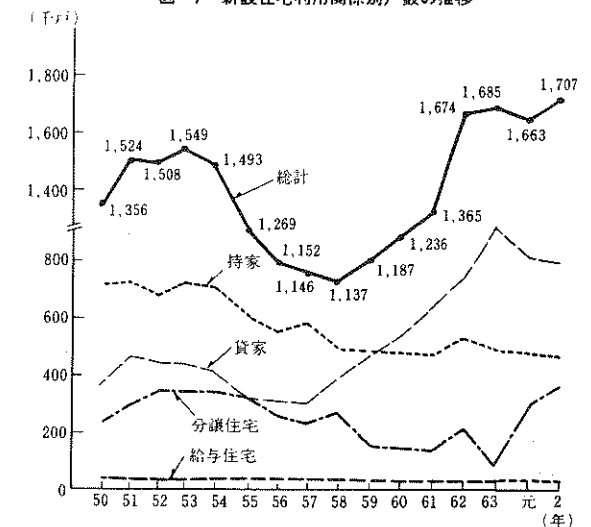
貸家は、公営住宅は減少したが、公庫融資住宅、公団建設住宅が増加したため、公的資金住宅全体では10万5千戸、4.8%増と増加したが、民間資金住宅が70万1千戸、2.2%減と減少したため、全体で80万6千戸、1.4%減と3年連続の減少となった。

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、7.1%減、木造長屋建が2万戸、8.1%減と減少したが、木造共同建が18万5千

表一七 (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
56	558	304	23	267	△7.3	△4.9	△4.4	△17.4
57	584	315	23	224	4.7	3.8	0.0	△16.2
58	479	394	20	243	△18.0	25.1	△11.7	8.8
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

図一七 新設住宅利用関係別戸数の推移



戸、11.8%増と増加したため、木造全体で21万9千戸、8.2%増と増加を示した。

非木造貸家をみると、一戸建は5千戸、1.4%増と増加したが、長屋建が9千戸、19.3%減、ウェイトの大きい共同建も57万3千戸、4.3%減と減少したため、全体で58万8千戸、4.5%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、49万4千戸、4.2%減と3年連続の減少となり、その他地域が31万1千戸、3.5%増と8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31万7千戸、0.1%増と増加したが、中部圏は7万4千戸、0.4%減、近畿圏は10万3千戸、17.2%減と大幅な減少を示した。

表-8

(単位: 千㎡, %)

年	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	107,853	67,030	16,799	1,977	22,048	△ 9.4	△ 6.7	△ 7.8	△ 0.6	△ 18.5
57	107,638	70,923	16,557	1,875	18,283	△ 0.2	5.8	△ 1.1	△ 5.2	△ 17.1
58	99,442	59,384	19,460	1,691	18,908	△ 7.6	△ 16.3	17.5	△ 9.8	3.4
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

平成2年は1.4%減と3年連続で減少したが、昭和62年、63年、平成元年に次ぐ史上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の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ト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いこと等が考えられる。

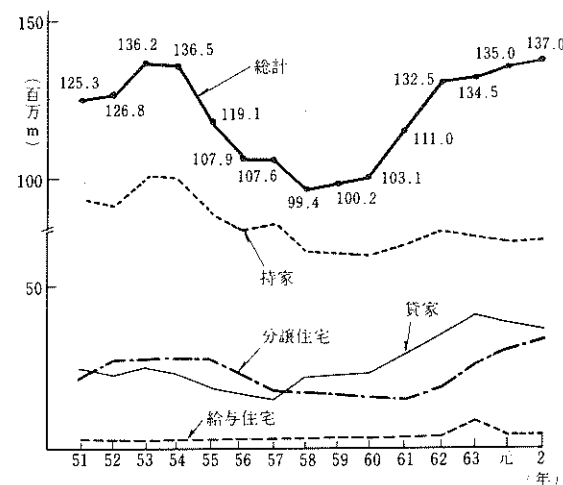
③ 分譲住宅

分譲住宅は、公団建設住宅が7.4%増と増加したが、公庫融資住宅が5.8%減と減少したため、公的資金住宅全体で13万7千戸、4.1%減と減少を示したが、民間資金住宅が24万2千戸、43.5%増と4年連続で増加したため、全体で38万戸、21.7%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13万3千戸、5.1%増と増加し、長屋建住宅は4千戸、11.7%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、23万9千戸、34.2%増と過去最高の着工戸

図-8 新設住宅利用関係別床面積の推移

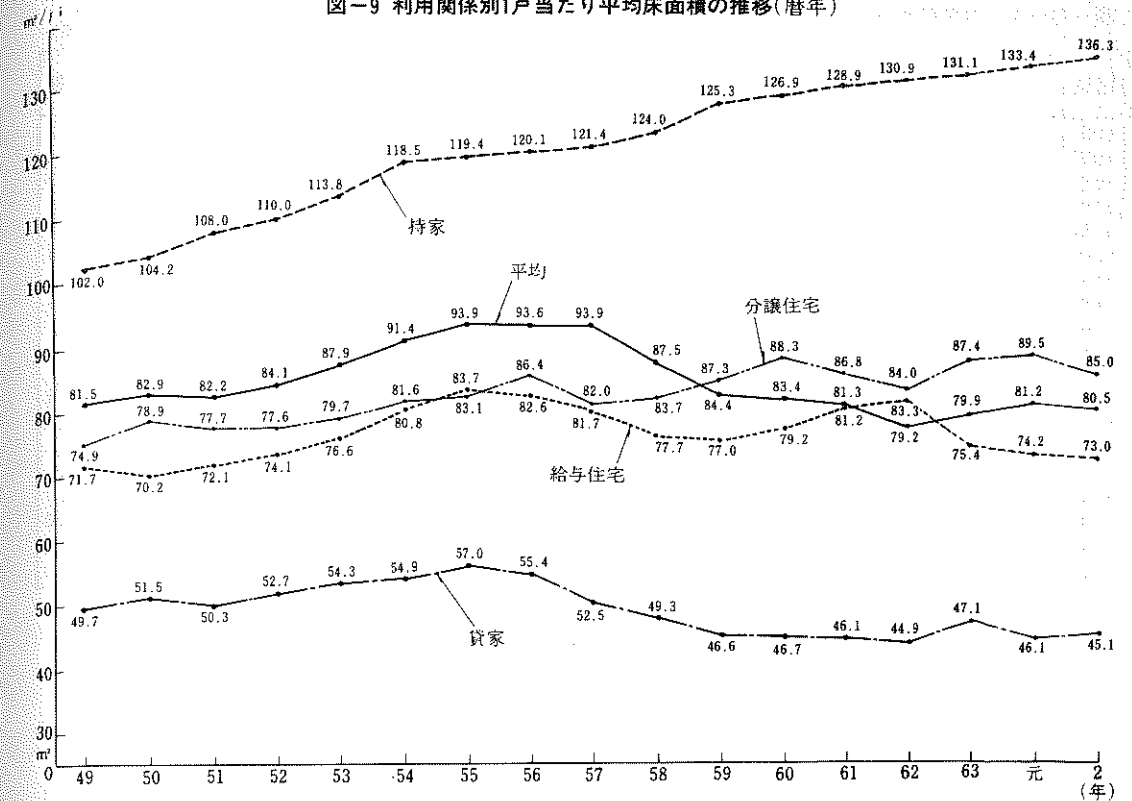


数となり、4年連続の増加となった。全国のマンションの供給量が増加したのは、地価の高騰のため住宅取得による資産としての有利性、住み方の変化等及びその需要の先行き不安等を踏まえ、前倒し着工に踏み切ったため大幅に増加したと考えられる。

分譲住宅に占める新設マンションのシェアは、昭和58年以降54～55%台で推移していたが、昭和63年には57.2%、元年57.0%となり、2年には62.9%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、23万3千戸、18.0%増、その他地域が14万7千戸、27.9%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14万8千戸、29.8%増、その他地域が9万戸、41.9%増

図-9 利用関係別1戸当たり平均床面積の推移(暦年)



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8万5千戸、42.4%増、中部圏は2万3千戸、32.5%増、近畿圏は4万戸、8.4%増とそれぞれ増加を示した。

(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1億3,749万㎡、1.8%増と7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6,633万㎡、1.4%減と前年の増加から再び減少した。貸家は3,635万㎡、3.6%減と2年連続減少した。分譲住宅は3,227万㎡、15.6%増と5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80.5㎡と前年より0.7㎡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㎡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136.3㎡と前年を2.9㎡上回り、15年連続で上回った。これは

過去最高の平均床面積となっている。貸家は45.1㎡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㎡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4.5㎡下回り86.0㎡となった。これは、規模の小さい床面積30㎡以下の着工戸数が157.5%増、31～40㎡が74.6%増、41～50㎡が59.8%増と増加したためである。(表-8、表-11-1、表-11-2、図-8、図-9、図-11、図-12、図-13、図-14)

表-11-1 利用関係別一戸当たり床面積の推移
(昭和45年=100)

区分	計	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅
47年	104.6	106.0	110.2	110.9	106.2
48年	113.0	109.9	115.9	116.7	115.9
49年	119.7	107.7	114.5	112.4	117.1
50年	121.8	109.9	118.8	118.4	114.6
51年	120.8	113.9	116.1	116.6	117.8
52年	123.5	116.1	121.6	116.5	121.1
53年	129.2	120.1	125.3	119.6	125.2
54年	134.3	125.1	126.6	122.5	131.9
55年	137.9	126.0	131.5	124.8	136.6
56年	137.6	126.8	127.5	129.7	134.9
57年	137.9	128.1	121.1	123.0	133.5
58年	128.5	130.9	113.8	125.6	126.9
59年	124.0	132.3	107.5	131.0	125.7
60年	122.6	134.0	107.7	132.5	129.3
61年	119.5	136.1	106.2	130.3	132.6
62年	116.3	138.1	103.7	126.1	136.0
63年	117.3	138.4	108.5	113.9	142.8
元年	119.2	140.7	106.2	111.4	132.7
2年	118.2	143.8	103.9	109.6	138.9

表-11-2 資金別一戸当たり床面積の推移
(昭和45年=100)

区分	民間	公営	公庫	公団	その他
47年	104.4	108.0	107.1	99.1	111.2
48年	111.9	112.4	112.0	97.0	118.6
49年	119.2	116.0	117.2	103.6	107.3
50年	119.5	126.8	123.2	106.6	107.8
51年	117.1	130.5	123.9	111.3	103.8
52年	118.6	136.4	127.5	120.8	109.8
53年	121.1	139.6	131.4	123.2	116.6
54年	127.2	142.6	132.9	130.2	125.9
55年	131.8	149.0	133.8	137.1	129.5
56年	129.9	146.2	134.9	144.4	133.5
57年	125.7	147.1	137.5	132.3	129.9
58年	115.0	149.6	134.5	123.5	130.4
59年	108.5	153.0	136.0	123.1	126.2
60年	108.1	151.3	134.9	124.9	126.4
61年	102.6	151.7	137.4	123.1	126.3
62年	95.9	148.9	145.1	131.6	126.7
63年	96.5	151.4	148.4	148.0	120.0
元年	98.6	154.6	152.0	140.4	121.5
2年	97.5	153.4	154.2	140.5	127.2

図-10-1 資金別一戸当たり床面積の推移 [昭和45年=100]

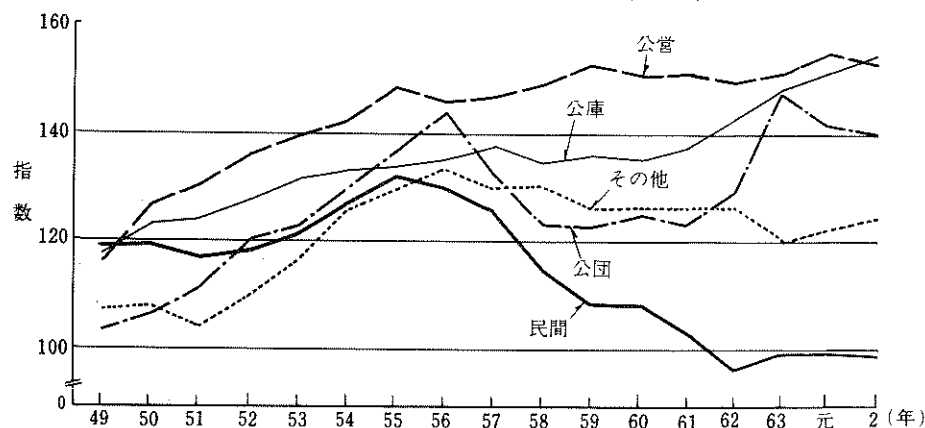


図-10-2 利用関係別一戸当たり床面積の推移 [昭和45年=100]

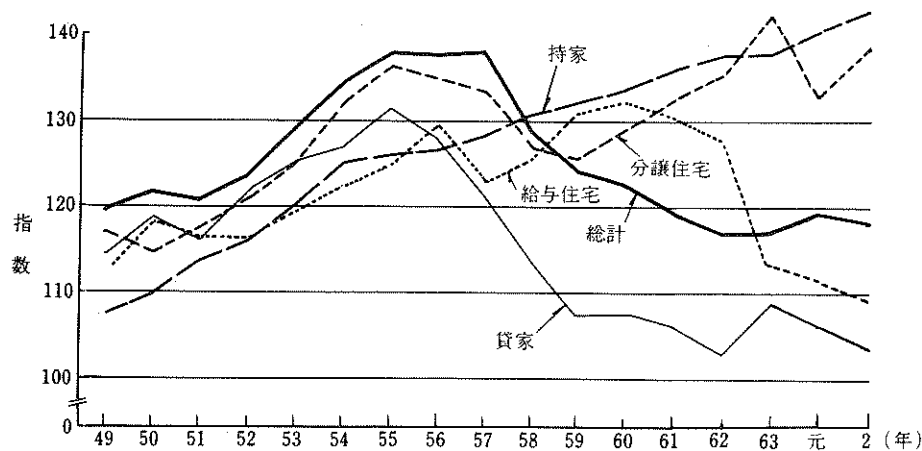


図-11 持家及び公庫持家の推移

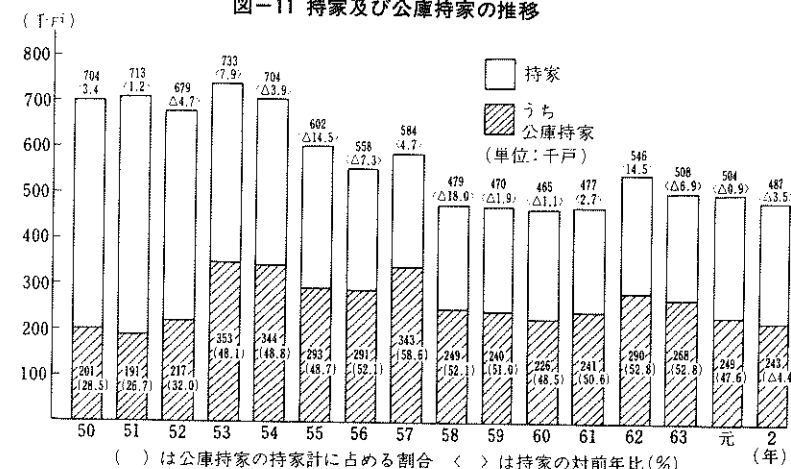
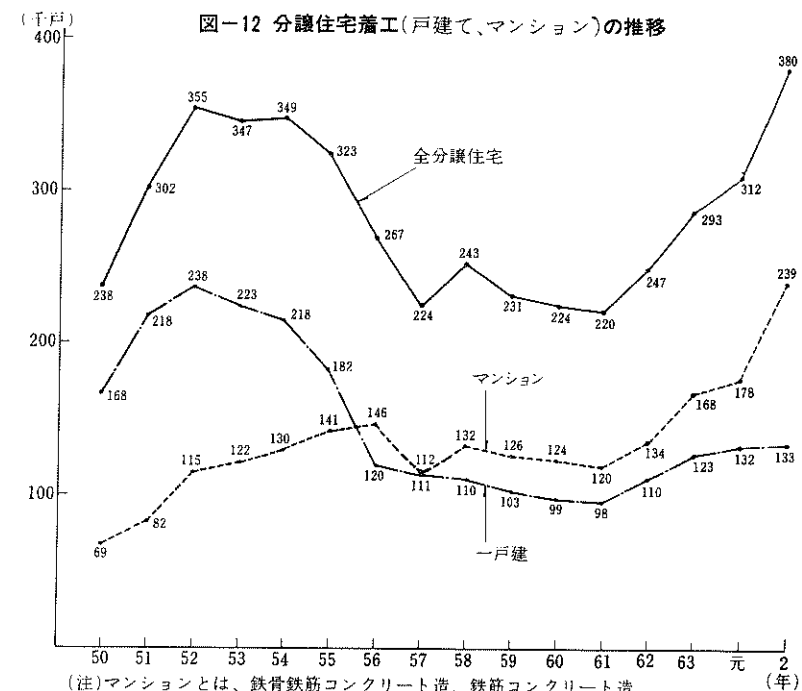


図-12 分譲住宅着工(戸建て、マンション)の推移



建設統計図書

建設省建設経済局/監修●発行/建設物価調査会

●総合的な建設統計ハンドブック!

建設統計要覧

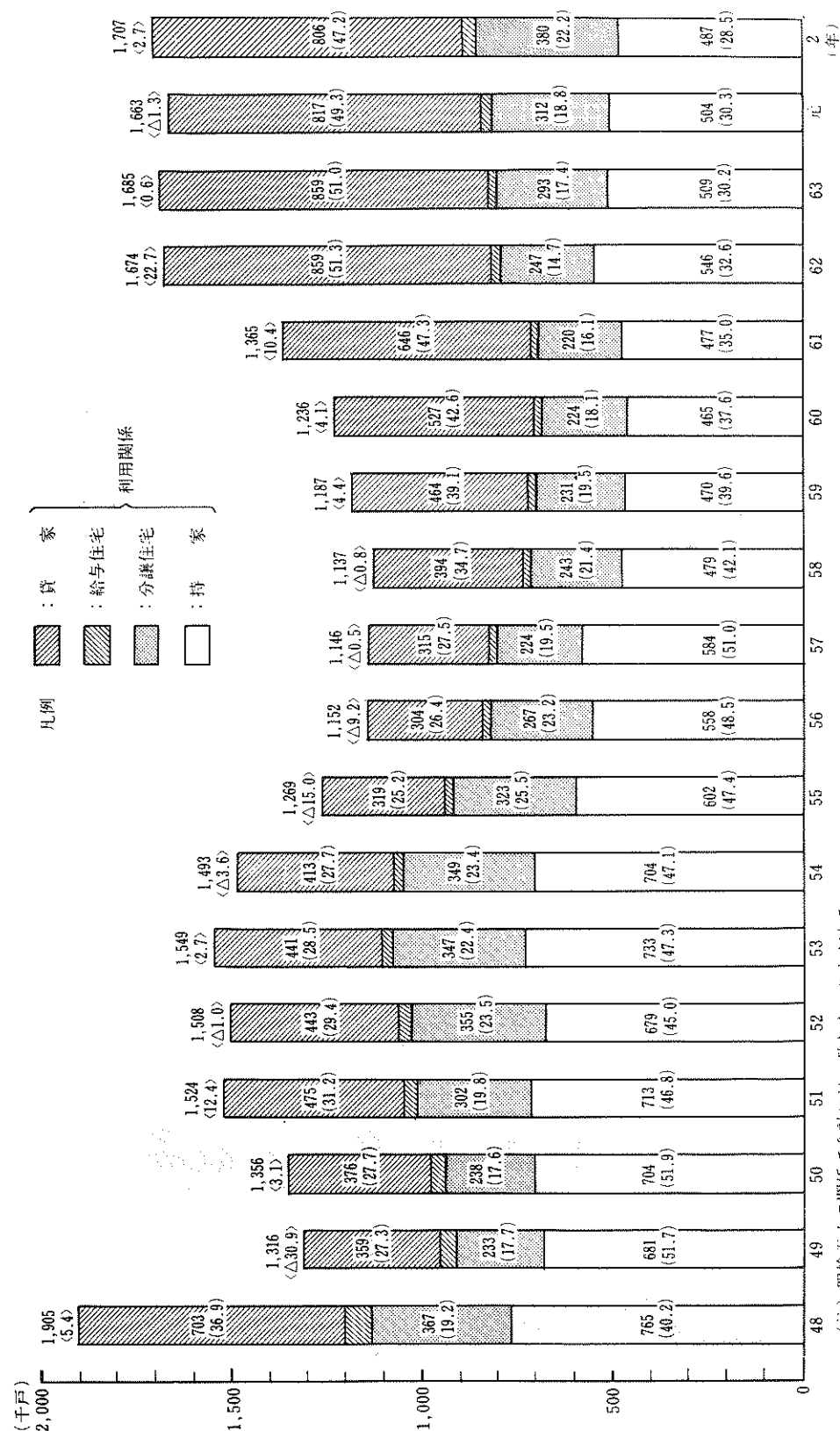
平成3年版(1991)

建設省において作成される建設関係の諸統計を中心に他の建設経済関係の諸統計も加えて総合的にとりまとめた建設統計資料。

A5判 450ページ 定価2,800円(税込・送料350円)

新設住宅着工戸数等の推移

(単位：棟計数・戸数・千戸、< > 前年比・% () 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2年建築着工統計調査報告(2年1月~2年12月)

1. 建築物：総括表

建築物計	床面積(千㎡)				工事費予定額(億円)			
	元年	2年	前年比	構成比	元年	2年	前年比	構成比
建築物計	269,210	283,421	5.3	100.0	405,740	492,914	21.5	100.0
公共	21,193	23,011	8.6	8.1	37,666	45,304	20.3	9.2
国	4,254	4,591	7.9	1.6	7,052	8,897	26.2	1.8
都道府県	5,097	5,442	8.7	1.9	9,037	10,880	20.4	2.2
市区町村	11,843	12,878	8.7	4.5	21,578	25,527	18.3	5.2
民間	248,017	260,410	5.0	91.9	368,074	447,610	21.6	90.8
会社	112,354	128,226	14.1	45.2	177,625	243,022	36.8	49.3
会社でない団体	11,862	12,870	8.5	4.5	19,674	26,184	33.1	5.3
個人	123,801	119,315	Δ3.6	42.1	170,775	178,404	4.5	36.2
用途別								
居住用	152,417	155,865	2.3	55.0	227,738	263,513	15.7	53.5
居住専用	128,686	133,175	3.5	47.0	185,947	216,415	16.4	43.9
居住産業併用	23,731	22,990	Δ4.4	8.0	41,790	47,098	12.7	9.6
非居住用	116,793	127,556	9.2	45.0	178,003	229,402	28.9	46.5
農林水産業用	5,489	5,227	4.8	1.8	3,408	3,550	4.2	0.7
鉱工業用	37,189	39,394	5.9	13.9	41,870	49,902	19.2	10.1
公益事業用	8,058	9,368	16.2	3.3	11,633	15,535	33.5	3.2
商業用	29,433	32,688	11.1	11.5	51,719	69,180	33.8	14.0
サービス業用	20,114	21,731	8.0	7.7	38,548	51,102	32.6	10.4
公務・文教用	16,166	18,667	15.5	6.6	30,336	39,231	29.3	8.0
その他	342	482	40.7	0.2	489	902	84.5	0.2
構造別								
木造	85,094	85,397	0.4	30.1	104,476	112,479	7.4	22.8
非木造	184,116	198,024	7.6	69.9	300,983	380,436	26.4	77.2
鉄骨鉄筋コンクリート造	28,240	32,288	14.3	11.4	67,027	92,599	38.2	18.8
鉄筋コンクリート造	52,384	58,061	10.8	20.5	101,283	129,474	27.8	26.3
鉄骨造	102,643	106,841	4.1	37.7	131,810	157,534	19.5	32.0
コンクリートブロック造	461	46	Δ0.1	0.2	509	513	0.9	0.1
その他	388	374	Δ3.7	0.1	354	315	10.9	0.1

2. 新設住宅：総括表

			戸 数 (戸)				床 面 積 (千㎡)			
			元 年	2 年	前年比	構成比	元 年	2 年	前年比	構成比
新 設 住 宅 計			1,662,612	1,707,109	2.7	100.0	135,029	137,490	1.8	100.0
建築主別	公 民	共 間	78,674	78,494	△ 0.2	4.6	6,170	6,210	0.6	4.5
			1,583,938	1,628,615	2.8	95.4	128,859	131,280	1.9	95.5
利用関係別	持 貸 給 分	家 家 宅 宅	504,228	486,527	△ 3.5	28.5	67,241	66,327	△ 1.4	48.2
			817,186	806,097	△ 1.4	47.2	37,702	36,350	△ 3.6	26.4
			29,193	34,885	19.5	2.0	2,167	2,548	17.6	1.9
			312,005	379,600	21.7	22.2	27,919	32,266	15.6	23.5
資金別	民 間 資 金		1,145,886	1,201,936	4.9	70.4	78,164	81,179	3.9	59.0
	公 的 資 金		516,726	505,173	△ 2.2	29.6	56,865	56,310	△ 1.0	41.0
	公 営 住 宅 公 庫 融 資 住 宅 公 団 建 設 住 宅 そ の 他 の 住 宅		42,316	40,978	△ 3.2	2.4	2,971	2,860	△ 3.7	2.1
			421,716	409,292	△ 2.9	24.0	49,674	48,909	△ 1.5	35.6
			15,646	17,657	12.9	1.0	1,290	1,456	12.9	1.1
			37,048	37,246	0.5	2.2	2,929	3,085	5.3	2.2
構造別	木 造		719,870	727,765	1.1	42.6	71,977	72,440	0.6	52.7
	非 木 造		942,742	979,344	3.9	57.4	63,053	65,050	3.2	47.3
	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		140,795	164,416	16.8	9.6	10,084	11,492	14.0	8.4
			404,006	434,151	7.5	25.4	25,825	26,956	4.4	19.6
			394,625	377,603	△ 4.3	22.1	26,896	26,369	△ 2.0	19.2
			2,396	2,207	△ 7.9	0.1	166	162	△ 2.4	0.1
		920	967	5.1	0.1	81	71	△ 12.3	0.1	

3. 新設マンション戸数、床面積

			戸 数 (戸)				床 面 積 (千㎡)			
			元 年	2 年	前年比	構成比	元 年	2 年	前年比	構成比
新 設 マ ン シ ョ ン 計			177,834	238,600	34.2	62.9	13,884	17,134	23.4	53.1

4. プレハブ新設住宅構造別、利用関係別戸数

			戸 数 (戸)				戸 数 (戸)			
			元 年	2 年	前年比	構成比	利用関係別	元 年	2 年	前年比
プレハブ新設住宅計			211,210	219,186	3.8	12.8	持 家	76,763	79,799	4.0
構造別	木 造 鉄筋コンクリート造 鉄 骨 造		31,950	34,570	8.2	15.8	持 家	117,583	120,143	2.2
			17,680	18,295	3.5	8.3	給 与 住 宅	2,423	3,361	38.7
			161,580	166,321	2.9	75.9	分 譲 住 宅	14,441	15,883	10.0

5. ツーバイフォー新設住宅戸数、床面積

			戸 数 (戸)				床 面 積 (千㎡)			
			元 年	2 年	前年比	構成比	元 年	2 年	前年比	構成比
合 計			47,572	51,093	7.4		4,832	5,335	10.4	
持 貸 給 分	家 家 宅 宅		20,509	21,555	5.1		2,799	3,028	8.2	
			15,535	16,354	5.3		682	713	4.5	
			257	283	10.1		25	28	12.0	
			11,271	12,901	14.5		1,326	1,566	18.1	

(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。

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1～12月

(単位：戸、%)

			戸数の合計		対前年 同月比		持 家		対前年 同月比		賃 家		対前年 同月比		分譲住宅		対前年 同月比	
			戸	%	戸	%	戸	%	戸	%	戸	%	戸	%	戸	%	戸	%
総 計			1,707,109	2.7	486,527	△ 3.5	806,097	△ 1.4	379,600	21.7								
1 北海道	青 森 県	宮 城 県	89,984	5.1	24,570	△ 2.2	44,470	0.2	18,474	33.1								
			14,644	2.3	6,771	△ 0.7	6,008	2.1	1,589	15.1								
			14,125	0.9	6,575	△ 7.8	5,654	3.7	1,760	63.0								
			36,775	△ 2.1	9,737	△ 4.4	17,945	△ 4.6	8,731	10.0								
			10,361	1.7	5,372	△ 3.5	3,517	9.5	1,190	9.9								
			9,891	3.4	4,480	△ 12.9	3,976	14.5	1,283	102.7								
			23,690	9.9	9,556	△ 0.5	9,553	10.5	4,216	45.0								
(小 計)			199,470	3.5	67,061	△ 3.6	91,123	1.4	37,243	28.8								
8 茨 城 県	栃 木 県	群 馬 県	42,800	14.8	16,012	3.1	17,476	15.1	8,447	42.2								
			29,128	13.3	11,281	△ 6.2	12,687	25.4	4,825	51.3								
			30,136	10.9	10,781	△ 1.6	13,031	14.8	5,518	21.2								
(小 計)			102,064	13.2	38,074	△ 1.2	43,194	17.9	18,790	37.3								
11 埼 玉 県	千 葉 県	東 京 都	106,492	△ 0.1	25,973	△ 2.8	52,746	3.4	25,986	△ 4.3								
			94,239	5.9	32,666	△ 9.0	43,407	5.4	25,583	21.1								
			221,686	9.9	31,023	△ 2.3	145,617	0.6	38,925	86.0								
			144,319	2.3	26,913	△ 2.5	75,653	△ 5.8	38,308	23.6								
(小 計)			566,736	5.3	106,575	△ 4.0	317,423	0.1	128,802	28.5								
15 新 潟 県	富 山 県	石 川 県	27,688	13.3	11,008	△ 3.3	8,502	6.6	7,808	65.1								
			10,297	△ 7.7	5,070	△ 2.8	3,901	△ 6.5	1,160	△ 24.9								
			14,502	4.4	4,951	△ 0.9	6,647	5.3	2,741	12.2								
			7,515	5.5	3,264	△ 2.1	3,371	28.2	775	△ 14.2								
			13,450	18.0	4,662	7.8	4,470	21.0	4,157	25.9								
			25,822	5.7	11,292	△ 1.9	9,785	18.3	4,130	1.6								
(小 計)			99,274	7.4	40,247	△ 1.3	36,676	10.9	20,771	22.3								
21 岐 恵 県	静 岡 県	愛 知 県	19,712	8.2	8,582	2.8	6,330	△ 3.3	4,320	37.2								
			51,658	0.6	22,120	△ 6.0	17,212	△ 7.4	11,700	37.1								
			89,413	0.9	24,143	△ 5.9	44,790	4.0	19,105	3.8								
			21,181	4.8	9,890	△ 2.3	5,676	△ 7.0	5,362	43.6								
(小 計)			181,964	2.0	64,735	△ 4.3	74,008	△ 0.4	40,487	19.7								
25 滋 賀 県	京 都 府	大 阪 府	14,836	△ 4.5	6,916	△ 0.7	3,415	△ 23.6	4,145	9.2								
			29,067	△ 13.7	9,429	△ 2.1	12,497	△ 22.7	6,753	△ 7.5								
			93,210	△ 13.7	19,194	0.2	52,382	△ 20.7	19,963	△ 2.7								
			64,530	△ 7.0	16,449	△ 9.5	24,816	△ 13.4	21,813	△ 0.7								
			16,147	△ 10.8	4,894	△ 11.8	5,787	△ 6.9	5,352	△ 13.5								
			15,165	22.9	4,857	△ 8.5	4,451	37.0	5,785	56.6								
(小 計)			232,955	△ 9.4	61,739	△ 4.7	103,348	△ 17.2	63,811	0.5								
31 鳥 取 県	島 根 県	岡 山 県	6,068	30.3	2,351	△ 3.4	2,717	53.8	856	113.5								
			5,634	18.1	2,525	△ 6.1	2,422	52.1	410	47.5								
			21,940	0.9	8,203	△ 6.0	10,296	0.7	2,646	17.6								
			35,682	△ 3.6	9,965	△ 6.3	15,024	△ 14.7	9,665	20.5								
			15,248	3.1	6,306	△ 3.2	6,486	3.3	2,182	25.0								
(小 計)			84,572	1.9	29,350	△ 5.3	36,945	△ 1.4	15,759	24.1								
36 徳 島 県	香 川 県	愛 媛 県	9,121	△ 0.2	3,263	△ 5.7	3,633	3.8	2,148	1.8								
			12,003	5.9	4,184	△ 3.3	4,940	6.9	2,775	23.4								
			15,745	△ 3.4	5,941	△ 7.6	6,628	△ 4.2	2,863	9.3								
			9,157	△ 1.1	3,082	△ 9.4	4,096	2.9	1,766	9.1								
(小 計)			46,026	0.0	16,470	△ 6.5	19,297	1.4	9,552	11.1								
40 福 佐 県	長 崎 県	熊 本 県	82,113	12.4	20,015	4.0	37,153	5.7	24,151	33.5								
			7,856	8.2	3,658	△ 2.6	2,305	△ 11.0	1,794	138.2								
			13,452	△ 9.2	6,158	△ 5.0	4,696	△ 24.4	2,175	18.3								
			22,211	6.1	7,285	△ 3.5	9,398	△ 1.6	5,173	48.4								
			16,521	1.4	4,986	△ 2.4	7,387	△ 7.6	3,822	28.9								
			16,583	2.0	5,925	△ 7.1	8,324	11.5	2,023	△ 13.2								
			20,583	△ 1.4	9,373	△ 3.0	7,962	△ 5.5	2,741	21.4								
(小 計)			194,048	5.2	64,276	△ 1.7	84,083	△ 0.9	44,385	32.0								
首都圏 近 所 其 他 の 地 域			566,736	5.3	106,575	△ 4.0	317,423	0.1	128,802	28.5								
			181,964	2.0	64,735	△ 4.3	74,008	△ 0.4	40,487	19.7								
			232,955	△ 9.4	61,739	△ 4.7	103,348	△ 17.2	63,811	0.5								
			725,454	5.3	253,478	△ 2.8	311,318	3.5	146,500	27.9								