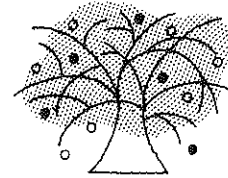


平成2年度

住宅着工統計における再建築状況の概要



建設経済局調査情報課

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2年度新設住宅着工における再建築率の概要

平成2年度の再建築率は21.7%（新設住宅着工戸数は1,665,367戸、再建築戸数361,190戸）と前年度から0.7ポイント減少した。

1. 利用関係別に再建築率をみると

(1)持家は、34.6%（元年度は33.1%）と利用関係別では最も高い水準で増加傾向にある。

構造別では、木造が32.7%、非木造が41.2%、このうち、木造の一戸建が32.6%、非木造の一戸建が39.9%。

(2)貸家は、21.0%（元年度22.2%）であった。

構造別では、木造が21.8%、非木造が20.6%、このうち、木造の共同建が22.0%、非木造の共同建が20.5%。

(3)分譲住宅は、7.6%と最も低い水準（元年度6.6%）であった。

構造別では、木造が4.5%、非木造が9.0%。

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	2年度再建築率	元年度再建築率	63年度再建築率
総計	1,665,367	361,190	21.7	22.4	22.7
持家	474,375	164,195	34.6	33.1	32.4
賃貸	767,246	160,742	21.0	22.2	22.7
分譲住宅	386,908	29,366	7.6	6.6	6.8
木造	706,767	172,954	24.5	24.1	23.9
持家	369,317	120,876	32.7	31.4	30.8
賃貸	209,256	45,549	21.8	22.0	22.0
分譲住宅	122,688	5,562	4.5	4.0	3.2
非木造	958,600	188,236	19.6	21.2	21.9
持家	105,058	43,319	41.2	39.4	38.0
賃貸	557,990	115,193	20.6	22.3	22.9
分譲住宅	264,220	23,804	9.0	8.2	9.1

(注) 再建築戸数は、既存の住宅又は一部を除却し、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。

(参 考)

〔一戸建持家〕

(単位：戸、%)

区 分	新 設 住 宅 数	再 建 築 戸 数	2 年 度 再 建 築 率	元 年 度 再 建 築 率	63 年 度 再 建 築 率
木 造	367,303	119,645	32.6	31.2	30.7
非 木 造	99,835	39,862	39.9	37.7	36.0

〔共同建貸家〕

(単位：戸、%)

区 分	新 設 住 宅 数	再 建 築 戸 数	2 年 度 再 建 築 率	元 年 度 再 建 築 率	63 年 度 再 建 築 率
木 造	176,233	38,811	22.0	22.4	22.7
非 木 造	544,665	111,416	20.5	22.2	22.8

〔分譲住宅〕

(単位：戸、%)

区 分	新 設 住 宅 数	再 建 築 戸 数	2 年 度 再 建 築 率	元 年 度 再 建 築 率	63 年 度 再 建 築 率
一 戸 建	131,204	5,682	4.3	3.7	3.0
マ ン シ ョ ン	247,968	22,776	9.2	8.4	9.4

表—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 数	再 建 築 戸 数	2 年 度 再建築率	元 年 度 再建築率	63 年 度 再建築率
全 国	計	1,665,367	361,190	21.7	22.4	22.7
	持 家	474,375	164,195	34.6	33.1	32.4
	貸 家	767,246	160,742	21.0	22.2	22.7
	分 譲 住 宅	386,908	29,366	7.6	6.6	6.8
首 都 圏	計	552,770	164,096	29.7	30.9	30.2
	持 家	104,061	51,127	49.1	47.6	46.6
	貸 家	301,274	94,030	31.2	32.3	31.5
	分 譲 住 宅	132,414	15,245	11.5	9.3	8.5
中 部 圏	計	178,296	30,100	16.9	17.7	17.8
	持 家	63,410	21,213	33.5	32.8	31.7
	貸 家	69,858	6,859	9.8	10.8	12.1
	分 譲 住 宅	41,917	1,650	3.9	3.2	3.7
近 畿 圏	計	224,811	54,399	24.2	22.4	21.2
	持 家	59,185	26,465	44.7	37.8	32.6
	貸 家	99,487	22,104	22.2	22.3	21.5
	分 譲 住 宅	61,552	4,893	7.9	7.8	8.6
その他の 地 域	計	709,490	112,595	15.9	17.1	18.4
	持 家	247,719	65,390	26.4	25.9	26.5
	貸 家	296,627	37,749	12.7	14.5	15.9
	分 譲 住 宅	151,025	7,578	5.0	4.7	5.2

(注) 再建築戸数は、既存の住宅又は一部を除却し、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 数	再 建 築 戸 数	2 年 度 再 建 築 率	元 年 度 再 建 築 率	新 設 住 宅 数	再 建 築 戸 数	再 建 築 率
1 北海道	88,465	8,291	9.4	10.4	24,228	3,854	15.9
2 青森県	14,742	3,064	20.8	20.1	6,701	2,019	30.1
3 岩手県	13,872	2,358	17.0	16.4	6,264	1,597	25.5
4 宮城県	35,688	7,731	21.7	23.1	9,508	3,587	37.7
5 秋田県	9,774	2,600	26.6	22.7	5,239	1,972	37.6
6 山形県	9,583	2,379	24.8	28.9	4,411	1,764	39.6
7 福島県	24,544	3,584	14.6	15.1	9,551	2,470	25.9
8 茨城県	42,800	6,440	15.0	16.1	16,018	5,033	31.4
9 栃木県	29,704	4,824	16.2	13.8	11,161	3,053	27.4
10 群馬県	31,693	4,481	14.1	16.8	10,632	2,913	27.4
11 埼玉県	104,729	24,251	23.2	23.1	25,506	12,019	47.1
12 千葉県	92,544	18,255	19.7	19.0	22,420	8,292	37.0
13 東京都	213,593	85,525	40.0	43.1	29,895	18,718	62.6
14 神奈川県	141,904	36,056	25.4	26.3	26,240	12,098	46.1
15 新潟県	27,111	5,489	20.2	24.8	10,661	4,352	40.8
16 富山県	10,158	2,022	19.9	18.6	4,859	1,498	30.8
17 石川県	14,059	2,019	14.4	12.7	4,987	1,160	23.3
18 福井県	6,952	1,534	22.1	20.7	3,092	1,077	34.8
19 山梨県	14,780	1,772	12.9	9.9	4,450	1,158	26.0
20 長野県	25,786	4,956	19.2	22.3	11,023	3,633	33.0
21 岐阜県	19,281	2,399	12.4	15.3	8,470	2,226	26.3
22 静岡県	51,754	11,197	21.6	21.2	21,616	7,529	34.8
23 愛知県	86,092	13,897	16.1	16.9	23,599	9,244	39.2
24 三重県	21,169	2,607	12.3	14.6	9,725	2,214	22.8
25 滋賀県	15,055	3,244	21.5	20.3	6,700	2,541	37.9
26 京都府	27,613	8,565	31.0	32.4	8,904	4,669	52.4
27 大阪府	89,924	24,000	26.7	24.5	18,592	10,488	56.4
28 兵庫県	62,568	14,001	22.4	19.9	15,623	5,693	36.4
29 奈良県	15,414	3,218	20.9	14.6	4,744	2,076	43.8
30 和歌山県	14,237	1,371	9.6	8.4	4,622	998	21.6
31 鳥取県	5,672	1,077	19.0	17.6	2,278	593	26.0
32 島根県	5,140	1,053	20.5	20.6	2,447	775	31.7
33 岡山県	21,258	2,245	10.6	18.5	8,023	1,527	19.0
34 広島県	34,516	5,436	15.7	21.0	9,668	2,483	25.7
35 山口県	16,141	50	0.3	2.5	6,400	44	0.7
36 徳島県	8,595	1,505	17.5	19.6	3,075	833	27.1
37 香川県	11,658	1,845	15.8	16.3	4,073	1,097	26.9
38 愛媛県	15,284	3,101	20.3	20.7	5,757	1,647	28.6
39 高知県	8,968	1,460	16.3	18.0	3,029	823	27.2
40 福岡県	76,731	11,502	15.0	14.6	19,088	4,449	23.3
41 佐賀県	7,724	1,766	22.9	21.0	3,545	1,143	32.2
42 長崎県	13,272	3,350	25.2	26.5	5,838	1,652	28.3
43 熊本県	21,148	4,542	21.5	19.8	7,069	1,906	27.0
44 大分県	15,963	2,031	12.7	14.5	4,885	1,101	22.5
45 宮崎県	14,890	2,498	16.8	19.6	5,797	1,603	27.7
46 鹿児島県	19,078	2,815	14.8	16.6	9,133	1,581	17.3
47 沖縄県	14,741	2,775	18.8	19.6	4,829	1,011	20.9
全 国 計	1,665,367	361,190	21.7	22.4	474,375	164,195	34.6

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	再 建 築 率		新 設 住 宅 戸 数	再 建 築 戸 数	再 建 築 率	
42,110	3,618	8.6		19,633	418	2.1	
6,233	983	15.8		1,490	33	2.2	
5,345	633	11.8		2,145	107	5.0	
16,879	3,730	22.1		8,853	304	3.4	
2,960	472	15.9		1,270	108	8.5	
3,813	572	15.0		1,210	42	3.5	
9,487	924	9.7		5,143	167	3.2	
17,012	1,123	6.6		8,849	231	2.6	
13,079	1,293	9.9		5,020	407	8.1	
13,212	1,258	9.5		7,174	241	3.4	
50,473	10,593	21.0		26,488	1,085	4.1	
42,214	8,131	19.3		25,466	1,337	5.3	
136,315	55,722	40.9		40,606	9,210	22.7	
72,272	19,584	27.1		39,854	3,613	9.1	
8,210	853	10.4		7,852	235	3.0	
3,726	477	12.8		1,410	36	2.6	
6,167	646	10.5		2,726	155	5.7	
2,982	451	15.1		746	4	0.5	
4,495	539	12.0		4,617	49	1.1	
9,627	947	9.8		4,505	298	6.6	
6,011	143	2.4		4,308	23	0.5	
16,841	2,425	14.4		12,560	1,100	8.8	
41,096	3,923	9.5		19,751	512	2.6	
5,910	368	6.2		5,298	15	0.3	
3,606	394	10.9		4,332	260	6.0	
11,617	3,199	27.5		6,743	598	8.9	
50,547	11,248	22.3		19,337	1,923	9.9	
24,541	6,039	24.6		20,303	1,845	9.1	
5,212	925	17.7		5,302	194	3.7	
3,964	299	7.5		5,535	73	1.3	
2,476	424	17.1		788	0	0.0	
2,124	258	12.1		327	2	0.6	
9,627	611	6.3		2,832	40	1.4	
13,734	2,433	17.7		10,255	458	4.5	
7,079	0	0.0		2,384	0	0.0	
3,316	474	14.3		2,072	145	7.0	
4,407	431	9.8		3,057	302	9.9	
6,286	1,332	21.2		2,954	85	2.9	
3,862	519	13.4		1,809	59	3.3	
34,773	5,262	15.1		22,106	1,643	7.4	
2,199	322	14.6		1,846	278	15.1	
4,531	1,584	35.0		2,569	64	2.5	
8,962	1,879	21.0		4,756	707	14.9	
7,083	568	8.0		3,682	317	8.6	
7,003	838	12.0		1,813	14	0.8	
6,989	1,012	14.5		2,389	169	7.1	
6,839	1,283	18.8		2,743	460	16.8	
767,246	160,742	21.0		386,908	29,366	7.6	

表-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	244,768	361,190	116,422	1.48	186,958	164,195	-22,763	0.88
三 大 都 市 圏	161,690	248,595	86,905	1.54	117,033	98,805	-18,228	0.84
首 都 圏	96,143	164,096	67,954	1.71	63,993	51,127	-12,866	0.80
中 部 圏	24,833	30,100	5,267	1.21	22,020	21,213	-807	0.96
近 畿 圏	40,714	54,399	13,685	1.34	31,020	26,465	-4,555	0.85
そ の 他 地 域	83,078	112,595	29,517	1.36	69,925	65,390	-4,535	0.94

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
54,376	160,742	106,366	2.96	3,434	6,887	3,453	2.01	29,366
42,436	122,993	80,557	2.90	2,221	5,009	2,788	2.26	21,788
30,563	94,030	63,467	3.08	1,587	3,694	2,107	2.33	15,245
2,626	6,859	4,233	2.61	187	378	191	2.02	1,650
9,247	22,104	12,857	2.39	447	937	490	2.10	4,893
11,940	37,749	25,809	3.16	1,213	1,878	665	1.55	7,578

このうち、一戸建が4.3%、マンションが9.2%。

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、29.7%と都市圏別では最も高い水準(元年度30.9%)であった。

利用関係別では、持家が49.1%、貸家が31.2%、分譲住宅が11.5%となっている。

(2) 中部圏(岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)は16.9%(元年度17.7%)となっている。

利用関係別では、持家が33.5%、貸家が9.8%、分譲住宅が3.9%であった。

(3) 近畿圏(京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)は、24.2%(元年度22.4%)となっている。

利用関係別では、持家が44.7%、貸家が22.2%

%、分譲住宅が7.9%となっており、特に持家が前年度から6.9%増加した。

(4) その他地域(首都圏、中部圏、近畿圏以外の地域)は、15.9%(元年度17.1%)であった。

利用関係別では、持家が26.4%、貸家が12.7%、分譲住宅が5.0%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244,768戸で、その跡地に再建築された戸数は361,190戸(1.48倍)であった。

利用関係別では、持家が0.88倍、貸家が2.96倍、給与住宅が2.01倍であった。

(2) 大都市圏、その他地域別では、首都圏が1.71倍、中部圏が1.21倍、近畿圏が1.34倍、その他地域が1.36倍であった。