

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、住宅着工戸数とともに、建築を伴う除却戸数等についても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、全住宅着工戸数に占める除却を伴う新設住宅着工戸数の割合をいう。

平成元年度の新設住宅着工における再建築率の概要

平成元年度の再建築率は22.4%であった。
(63年度は22.7%)

1. 利用関係別に再建築率をみると

- (1) 持家は、33.1%と最も高い水準(63年度は32.4%)で増加傾向にある。

構造別では、木造が31.4%、非木造が39.4%で、このうち、木造の一戸建が31.2%、非木造の一戸建が37.7%となっている。

- (2) 貸家は、22.2%(63年度は22.7%)であった。

構造別では、木造が22.0%、非木造が22.3%で、このうち、木造の共同建が22.4%、非木造の共同建が22.2%となっている。

- (3) 分譲住宅は、6.6%と最も低い水準(63年度は6.8%)にある。

構造別では、木造が4.0%、非木造が8.2

%で、このうち、一戸建が3.7%、マンションが8.4%となっている。

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、30.9%と最も高い水準(63年度は30.2%)であり、利用関係別では、持家が47.6%、貸家が32.3%、分譲住宅が9.3%となっている。

- (2) 中部圏(岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)は、17.7%(63年度は17.8%)であり、利用関係別では、持家が32.8%、貸家が10.8%、分譲住宅が3.2%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、22.4%(63年度は21.2%)であり、利用関係別では、持家が37.8%、貸家が22.3%、分譲住宅が7.8%となっている。

- (4) その他地域は、17.1%(63年度は18.4%)であり、利用関係別では、持家が25.9%、貸家が14.5%、分譲住宅が4.7%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247,455戸で、その跡地に再建築された戸数は375,393戸(1.52倍)であった。

利用関係別では、持家が0.88倍、貸家が3.20倍、給与住宅が2.04倍であった。

- (2) 大都市圏、その他地域別では、首都圏が1.74倍、中部圏が1.24倍、近畿圏が1.42倍、その他地域が1.39倍であった。

4. 除却住宅を再建築前の利用関係別に除却動機と再建築後の利用関係を対応してみると、次のとおりである。

除却戸数及びその動機			再建築戸数	
除却時の利用関係	除却する目的及びその戸数		再建築後の利用関係及び戸数	
持家	持家を再建築する	165,813	持家	161,840
	貸家	15,681	貸家	106,780
	給与住宅	919	給与住宅	1,908
	分譲住宅	5,105	分譲住宅	14,266
	小計	187,518	小計	284,794
貸家	持家を再建築する	11,886	持家	3,698
	貸家	41,539	貸家	74,193
	給与住宅	599	給与住宅	639
	分譲住宅	2,889	分譲住宅	6,838
	小計	56,913	小計	85,368
給与住宅	持家を再建築する	122	持家	41
	貸家	556	貸家	1,335
	給与住宅	2,211	給与住宅	3,625
	分譲住宅	135	分譲住宅	230
	小計	3,024	小計	5,231
合	計	247,455	合	375,393

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	元年度再建築率	63年度再建築率	62年度再建築率
総	計	1,672,783	375,393	22.4	22.7	23.0
	持家	499,491	165,579	33.1	32.4	31.1
	貸家	820,707	182,308	22.2	22.7	22.3
	分譲住宅	321,740	21,334	6.6	6.8	7.3
	小計	722,382	174,028	24.1	23.9	23.8
木	持家	390,458	122,635	31.4	30.8	29.6
	貸家	207,554	45,600	22.0	22.0	21.2
	分譲住宅	119,806	4,825	4.0	3.2	3.8
	小計	950,401	201,365	21.2	21.9	23.2
非木	持家	109,033	42,944	39.4	38.0	37.2
	貸家	613,153	136,708	22.3	22.9	22.7
	分譲住宅	201,934	16,509	8.2	9.1	9.7
	小計	924,120	195,161	21.1	21.9	22.7

(注) 再建築戸数は、既存の住宅又は一部を除却し、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	元年度再建築率	63年度再建築率	62年度再建築率
木	造	388,304	121,313	31.2	30.7	29.5
非木	造	102,729	38,721	37.7	36.0	35.7

〔共同建貸家〕

(単位:戸,%)

区	分	新設住宅着工戸数	再建築戸数	元年度再建築率	63年度再建築率	62年度再建築率
木	造	171,710	38,414	22.4	22.7	22.3
非木	造	596,688	132,174	22.2	22.8	22.6

〔分譲住宅〕

(単位:戸,%)

区	分	新設住宅着工戸数	再建築戸数	元年度再建築率	63年度再建築率	62年度再建築率
一戸建		171,710	38,414	3.7	3.0	3.4
マンション		186,247	15,600	8.4	9.4	10.2

表-2 三大都市圏別利用関係別再建築率表

区	分	新設住宅着工戸数	再建築戸数	元年度再建築率	63年度再建築率	62年度再建築率
全	計	1,672,783	375,393	22.4	22.7	23.0
	持家	499,491	165,579	33.1	32.4	31.1
	貸家	820,707	182,308	22.2	22.7	22.3
	分譲住宅	321,740	21,334	6.6	6.8	7.3
	小計	543,279	167,763	30.9	30.2	28.4
首都圏	持家	110,244	52,490	47.6	46.6	43.7
	貸家	318,632	103,077	32.3	31.5	28.9
	分譲住宅	103,146	9,620	9.3	8.5	9.1
	小計	532,022	165,187	30.9	30.2	28.4
中部圏	持家	66,814	21,901	32.8	31.7	30.9
	貸家	75,339	8,152	10.8	12.1	11.8
	分譲住宅	34,371	1,100	3.2	3.7	2.0
	小計	176,524	31,153	17.7	17.8	18.1
近畿圏	持家	64,185	24,245	37.8	32.6	30.1
	貸家	119,333	26,571	22.3	21.5	22.9
	分譲住宅	63,218	4,914	7.8	8.6	6.7
	小計	246,736	55,730	22.4	21.2	21.7
その他の地域	持家	258,248	66,943	25.9	26.5	26.2
	貸家	307,403	44,508	14.5	15.9	16.6
	分譲住宅	121,005	5,700	4.7	5.2	7.0
	小計	686,656	117,151	17.1	18.4	19.8

(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 利用関係(再建築前後で)ごとの増減

(単位:戸)

	総計				持家				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	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	247,555	375,393	127,838	1.52	187,518	165,579	-21,939	0.88	56,913	182,308	125,395	3.20	3,024	6,172	3,148	2.04	21,334
三大都市圏	161,584	255,645	94,061	1.58	116,121	98,636	-17,485	0.85	43,650	137,800	94,150	3.16	1,473	1,959	1,762	1.97	15,634
首都圏	96,580	167,763	71,183	1.74	63,832	52,490	-11,342	0.82	31,522	103,077	71,555	3.27	1,226	2,576	1,350	2.10	9,620
中部圏	25,480	31,685	6,205	1.24	22,745	21,901	-844	0.96	2,477	8,152	5,675	3.29	258	532	274	2.06	1,100
近畿圏	39,524	56,197	16,673	1.42	29,544	24,245	-5,299	0.82	9,651	26,571	16,920	2.75	329	467	138	1.42	4,914
その他地域	85,971	119,748	33,777	1.39	71,397	66,943	-4,454	0.94	13,263	44,508	31,245	3.36	1,211	2,597	1,386	2.14	5,700

表一 平成元年度着工新設住宅都道府県別・利用関係別再建築率表

	計			持家			賃貸			分譲			住宅		
	新設住宅着工戸数	再建築戸数	元年度再建築率	新設住宅着工戸数	再建築戸数	再建築率	新設住宅着工戸数	再建築戸数	再建築率	新設住宅着工戸数	再建築戸数	再建築率	新設住宅着工戸数	再建築戸数	再建築率
北海道	86,828	9,029	10.4	24,894	3,882	15.6	45,176	4,391	9.7	14,428	397	2.8	397	3	0.2
青森	14,053	2,828	20.1	6,826	1,867	27.4	5,610	913	16.3	1,388	5	0.5	5	5	0.5
岩手	13,908	2,285	16.4	6,812	1,655	24.3	5,703	601	10.5	1,051	555	6.8	555	5	0.5
宮城	37,091	8,552	23.1	10,009	3,474	34.7	18,347	4,337	23.6	8,158	4	0.4	4	4	0.4
秋田	10,646	2,419	22.7	5,799	2,111	36.4	3,475	280	8.1	1,074	60	8.6	60	4	0.4
山形	9,609	2,776	28.9	5,074	2,175	42.9	3,488	500	14.3	699	107	3.4	107	60	8.6
福島	21,728	3,277	15.1	9,502	2,282	24.0	8,676	801	9.2	3,108	100	1.5	100	100	1.5
茨城	39,149	6,317	16.1	15,797	4,976	31.5	16,118	1,139	7.1	6,531	13	0.4	13	13	0.4
栃木	26,231	3,607	13.8	11,632	2,712	23.3	10,691	837	7.8	5,167	513	9.9	513	513	9.9
群馬	105,995	24,532	23.1	10,831	2,970	27.4	11,695	1,024	8.8	26,228	1,348	5.1	1,348	1,348	5.1
埼玉県	90,013	17,138	19.0	26,442	11,829	44.7	51,559	11,020	21.4	23,269	4,821	3.7	4,821	4,821	3.7
千葉県	206,718	89,184	43.1	31,966	20,202	63.2	41,034	63,026	153.2	23,223	4,823	19.9	4,823	4,823	19.9
東京都	140,553	36,909	26.3	27,286	11,808	43.3	146,820	21,706	14.8	31,326	2,828	9.0	2,828	2,828	9.0
神奈川県	20,874	6,178	29.6	11,097	4,461	40.2	8,128	1,325	16.3	1,326	336	6.4	336	336	6.4
新潟県	10,974	2,037	18.6	5,037	1,580	31.4	4,302	413	9.6	1,469	6	0.4	6	6	0.4
富山県	13,732	1,744	12.7	4,758	964	20.3	6,612	711	10.8	2,231	17	0.8	17	17	0.8
石川県	7,393	1,531	20.7	3,316	1,076	32.4	3,076	391	12.7	865	54	6.2	54	54	6.2
山梨県	11,643	1,149	9.9	4,457	1,076	24.1	3,855	274	7.1	3,273	7	0.2	7	7	0.2
長野県	24,865	5,535	22.3	11,320	3,725	32.9	8,557	1,554	18.2	4,391	221	5.0	221	221	5.0
岐阜県	18,667	2,854	15.3	8,431	2,330	27.6	6,609	473	7.2	3,366	36	1.1	36	36	1.1
静岡県	50,660	10,715	21.2	23,165	7,383	31.9	18,048	2,475	13.7	8,783	698	7.9	698	698	7.9
愛知県	88,968	15,074	16.9	25,096	9,757	38.9	44,507	4,729	10.6	17,977	296	1.6	296	296	1.6
三重県	20,855	3,042	14.6	10,122	2,431	24.0	6,175	475	7.7	4,245	70	1.6	70	70	1.6
滋賀県	14,684	2,983	20.3	6,893	2,431	34.1	4,349	548	12.6	3,207	62	1.9	62	62	1.9
京都府	32,464	10,533	32.4	9,620	4,573	47.5	15,593	13,760	88.3	6,711	873	13.0	873	873	13.0
大阪府	103,988	25,435	24.5	19,049	9,361	49.1	62,164	13,760	22.1	20,754	2,130	10.3	2,130	2,130	10.3
兵庫県	67,868	13,527	19.9	17,841	5,324	29.8	27,178	6,433	23.7	22,208	1,675	7.5	1,675	1,675	7.5
奈良県	17,466	2,542	14.6	5,382	1,717	31.9	6,126	688	11.2	5,835	133	2.3	133	133	2.3
和歌山県	13,932	1,177	8.4	5,400	921	17.1	3,923	205	5.2	4,503	41	0.9	41	41	0.9
鳥取県	4,910	866	17.6	2,347	603	25.7	2,094	239	11.4	407	22	5.4	22	22	5.4
島根県	5,187	1,069	20.6	2,650	859	32.4	1,891	148	7.8	394	29	7.4	29	29	7.4
岡山県	22,004	4,071	18.5	8,632	2,141	24.8	10,657	1,639	15.4	7,616	111	5.0	111	111	5.0
広島県	36,534	7,659	21.0	10,513	2,869	27.3	17,489	4,309	24.6	7,616	308	4.0	308	308	4.0
山口県	14,636	1,365	9.3	6,331	303	4.8	6,373	48	0.8	1,707	1	0.1	1	1	0.1
徳島県	9,180	1,795	19.6	3,497	942	26.9	3,622	736	20.3	1,991	88	4.4	88	88	4.4
香川県	11,764	1,916	16.3	4,322	1,151	26.6	5,138	724	14.1	2,195	4	0.2	4	4	0.2
愛媛県	16,388	3,400	20.7	6,357	1,701	26.8	6,966	1,492	21.4	2,763	112	4.1	112	112	4.1
高知県	9,038	1,623	18.0	3,290	879	26.7	3,904	638	16.3	1,612	7	0.4	7	7	0.4
福岡県	76,925	11,263	14.6	19,815	4,365	22.0	35,532	5,552	15.6	20,838	1,131	5.4	1,131	1,131	5.4
佐賀県	7,347	1,542	21.0	3,685	1,130	30.7	2,604	338	13.0	915	65	7.1	65	65	7.1
熊本県	14,581	3,862	26.5	6,437	1,727	26.8	5,951	1,860	31.3	1,842	134	7.3	134	134	7.3
大分県	21,419	4,241	19.8	7,523	1,934	25.7	9,416	1,990	21.1	4,131	268	6.5	268	268	6.5
宮崎県	16,797	2,443	14.5	5,128	1,165	22.7	8,528	1,901	22.1	2,889	314	10.9	314	314	10.9
鹿児島県	16,519	3,239	19.6	6,203	1,650	26.6	7,812	1,318	16.9	2,373	236	9.9	236	236	9.9
沖縄県	20,832	3,463	16.6	9,319	1,646	17.7	8,478	1,552	19.5	2,608	95	3.6	95	95	3.6
全国計	1,672,783	375,393	22.4	499,491	165,579	33.1	820,707	182,308	22.2	321,740	21,334	6.6	21,334	21,334	6.6

(単位：戸，%)