

平成7年度の建築着工の概要



1. 建築物の概要

平成7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2億3,239万 m^2 、前年比2.6%減と前年の増加から再び減少を示し、工事費予定額が38兆7,529億円、前年度比4.9%減と5年連続の減少を示した。(表-1-1)

(1) 着工床面積

建築物の着工床面積が前年の増加から再び減少を示したのは、非居住用建築物のうち鉱工業用建築物、商業用建築物は5年振りの増加、サービス業用建築物が2年連続の増加を示したが、居住用建築物が4年振りの減少を示したためである。

着工動向を建築主別・用途別にみると、公共建築主の商業用建築物は81.4%増と増加したが、居住用建築物は9.5%、農林水産業用建築物は17.0%、

鉱工業用建築物は9.5%、公益事業用建築物が13.8%、サービス業用建築物が8.1%、公務・文教用建築物が7.4%減と減少したため、全体で2,172万7千 m^2 、7.3%減と3年連続減少した。

公共建築主の内訳をみると、国が445万9千 m^2 、20.3%減、都道府県が578万 m^2 、3.0%減、市区町村が1,148万8千 m^2 、3.4%減といずれも前年度水準を下回った。

民間建築主は、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1.0%増、8.5%増、8.4%増、公務・文教用建築物10.2%増は増加したが、農林水産業用建築物1.0%減、公益事業用建築物2.2%減、居住用建築物が5.8%減は減少を示したため、全体で2億1,066万5千 m^2 、2.1%減と前年の増加から再び減少となった。

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
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	245,075	16.1	316,888	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
3	252,001	△ 9.7	472,521	△ 6.2	24,119	5.0	56,037	18.3	227,882	△ 11.0	416,484	△ 7.6
4	240,140	△ 4.7	443,923	△ 6.1	24,616	2.1	61,591	9.9	215,524	△ 5.4	382,332	△ 8.2
5	230,848	△ 3.9	411,576	△ 7.3	24,119	△ 2.0	60,268	△ 2.1	206,729	△ 4.1	351,308	△ 8.1
6	238,587	3.4	407,671	△ 0.9	23,444	△ 2.8	56,569	△ 6.1	215,143	4.1	351,102	△ 0.1
7	232,392	△ 2.6	387,529	△ 4.9	21,727	△ 7.3	51,483	△ 9.0	210,665	△ 2.1	336,047	△ 4.3

表一—2 用途別着工建築物（床面積）
（単位：千 m^2 ，%）

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	
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
3	252,001	132,426	119,575	△9.7	△13.2	△5.5	52.5
4	240,140	136,067	104,072	△4.7	2.7	△13.0	56.7
5	230,848	146,671	84,177	△3.9	7.8	△19.1	63.5
6	238,587	157,734	80,853	3.4	7.5	△3.9	66.1
7	232,392	149,095	83,298	△2.6	△5.5	3.0	64.2

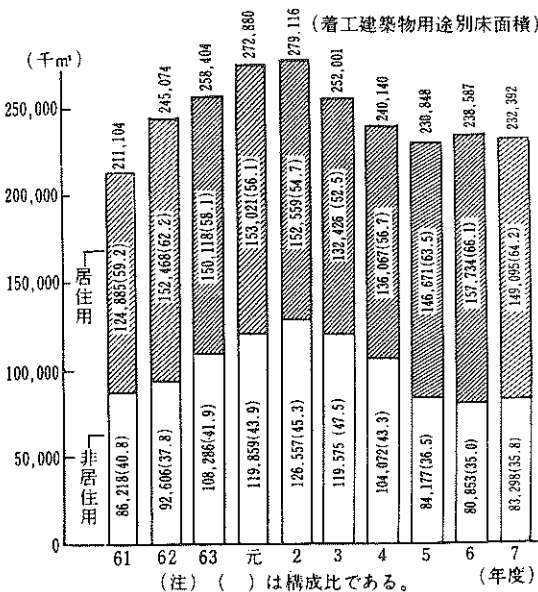
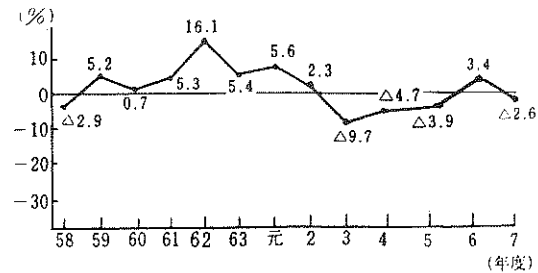
民間建築主の内訳をみると、会社が8,193万4千 m^2 、1.1%増、会社でない団体が1,395万5千 m^2 、10.0%増と増加を示したが、個人が1億1,477万6千 m^2 、5.4%減と減少を示した。特に会社の建築物についてみると、公益事業用建築物が1.2%減、居住専用建築物が6.3%減と減少したものの、鉱工業用建築物が1.9%増、商業用建築物が11.8%増、サービス業用建築物が5.5%増と増加を示したため、会社全体で8,193万4千 m^2 、1.1%増と増加を示した。

構造別にみると、木造建築物は鉱工業用建築物が0.5%増、商業用建築物が11.5%増は増加したが、農林水産業用建築物が2.1%減、公益事業用建築物が8.9%減、サービス業用建築物が9.4%減、公務・文教用建築物が2.4%減と減少を示し、木造建築物の約9割を占める居住用建築物が7.8%減と減少を示したため、全体で8,528万6千 m^2 、7.4%減と4年振りの減少を示した。

非木造建築物は、農林水産業用建築物が2.0%減、公益事業用建築物が4.2%減、公務・文教用建築物が1.4%減、非木造建築物の約4割を占める居住用建築物が2.6%減と減少したが、鉱工業用建築物が1.0%増、商業用建築物が9.4%増、サービス業用建築物が6.4%増とそれぞれ増加したため、全体で1億4,710万6千 m^2 、0.4%増と2年連続前年水準を上回った。

非木造建築物の内訳をみると、全体の約6割を占める鉄骨造は、農林水産業用建築物が2.3

図一 着工建築物床面積の推移
（着工建築物床面積の伸び率）



%減、公益事業用建築物が0.5%減と減少したが、居住用建築物が4.4%増、鉱工業用建築物が2.6%増、商業用建築物が12.3%増、サービス業用建築物が6.7%増、公務・文教用建築物が0.3%増と増加したため、全体で8,366万 m^2 、5.2%増と5年振りに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23.4%増、サービス業用建築物が13.5%増と増加したが、鉱工業用建築物が16.3%減、商業用建築物が2.6%減、公益事業用建築物が10.0%減、公務・文教用建築物が3.3%減、全体の4割を占める居住用建築物が11.6%減と減少したため、全体で4,390万1千 m^2 、7.5%減と3年振りに前年水準を下回った。

高層建築物主体の鉄骨鉄筋コンクリート造は、農林水産業用建築物が8.4%減、鉱工業用

建築物が12.1%減、商業用建築物が9.3%減、公益事業用建築物が11.8%減、サービス業用建築物が1.8%減と減少したものの、居住用建築物が3.4%増、公務・文教用建築物が2.8%増と増加を示したため、全体では1,877万8千 m^2 、0.0%増と2年連続前年水準を上回った。（表一—1—1、1—2、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、1億4,909万4千 m^2 、5.5%減と4年振りに減少した。

内訳をみると、居住専用建築物は1億3,680万5千 m^2 、5.9%減と4年振りに減少し、居住産業併用住宅は1,228万9千 m^2 、0.6%減と8年連続減少した。

全建築物に対する居住用建築物の割合は57年度から62年度までは6割を上回った。63年度以降は6割を下回り続けていたが、5年度、6年度、7年度と3年連続6割を上回った。（表一—1—1、1—2、図一1）

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8,329万8千 m^2 、3.0%増と5年振りの増加となった。

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0.8%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・紙加工品製造業用、窯業・土石製品製造業用）が2.5%減、建設業用建築物が5.0%減と減少したが、化学工業用建築物（化学工

表一—2 用途別（非居住用）着工建築物（床面積）
（単位：千 m^2 ，%）

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
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
3	34,639	31,120	20,230	18,149	△11.6	△4.2	△4.8	△2.1
4	24,961	27,416	19,299	18,258	△27.9	△11.9	△4.6	0.6
5	18,830	20,423	16,608	17,618	△24.6	△25.5	△13.9	△3.5
6	17,938	18,852	16,757	16,644	△4.7	△7.7	0.9	△5.5
7	18,113	20,640	17,683	16,399	1.0	9.5	5.5	△1.5

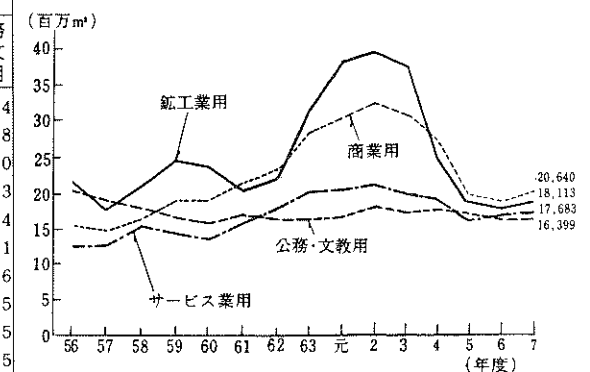
業用、石油製品・石炭製造業用）が10.2%増、そして全体の約3割を占める鉄鋼業用等建築物（鉄鋼業用、非鉄金属、金属製造業用、電気機械器具製造業用、輸送機械器具製造業用）も6.4%増と増加を示したため、全体で1,811万3千 m^2 、1.0%増と5年振りの増加となった。商業用建築物は金融・保険業用建築物が15.9%減と減少したが、飲食店用建築物が4.7%増と増加、全体の約7割を占める卸売業・小売業用建築物が9.9%増、不動産業用建築物が8.4%増、その他の商業用建築物が42.7%増と増加したため、全体では2,064万 m^2 、9.5%増と5年振りの増加となった。

サービス業用建築物は、宿泊業用建築物が13.7%減と減少したが、娯楽業用建築物が12.7%増、医療業用建築物が15.4%増、その他サービス業用建築物が6.6%増と増加したため、全体で1,762万3千 m^2 、5.5%増と2年連続の増加となった。

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、非営利団体用建築物が6.1%増、宗教用建築物が3.4%増、その他の公務・文教用建築物が10.0%増と増加したが、全体の約4割を占める文教用建築物が2.9%減、公務用建築物が12.8%減と減少したため、全体で1,639万9千 m^2 、1.5%減と3年連続の減少を示した。

この結果、平成7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7.8

図二 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 使途別着工建築物（床面積）
（単位：千 m^2 ）

年度	使 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
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
3	22,266	11,795	27,105	17,152	6,277	2,603	32,378
4	18,497	12,361	18,947	15,207	6,493	2,550	30,018
5	12,796	10,528	14,167	11,460	5,930	2,686	26,610
6	11,073	10,627	13,663	10,555	5,416	3,221	26,297
7	10,972	12,201	14,182	10,275	5,376	3,831	26,460

表—3—2 使途別着工建築物（床面積）—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
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	5.6	△0.5	△5.4	9.6
3	△9.2	9.7	△7.2	△8.6	△7.0	△16.2	△3.3
4	△16.9	4.8	△30.9	△11.3	3.4	△2.1	△7.3
5	△30.8	△14.8	△25.2	△24.6	△8.7	5.3	△11.4
6	△13.5	0.9	△3.6	△7.9	△8.7	19.9	△1.2
7	△0.9	14.8	3.8	△2.6	△0.7	18.9	0.6

％、商業用建築物が8.9％、サービス業用建築物が7.6％、公務・文教用建築物が7.1％、農林水産業用建築物が1.9％、公益事業用建築物が2.4％となっている。（表—2、図—2）

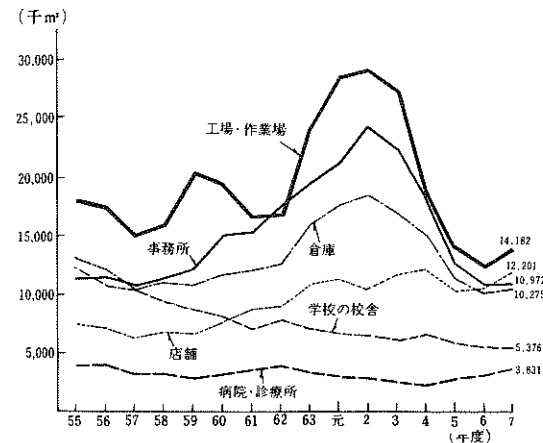
③ 非居住用建築物の使途別着工床面積

非居住用建築物の使途別着工の動向をみると、事務所は1,097万2千 m^2 、0.9％減、倉庫は1,027万5千 m^2 、2.6％減と減少したが、店舗が1,220万1千 m^2 、14.8％増、工場及び作業場が1,418万2千 m^2 、3.8％増と増加した。

昭和63年度以降減少を続けていた学校の校舎は、4年度に一度増加したが、私立学校が3.3％増と増加したが、全体の約7割を占める公立学校が2.5％減と減少したため、全体で537万6千 m^2 、0.7％減と3年連続減少を示した。

病院・診療所は、公立病院が5.5％減と減少

図-3 着工建築物使途別床面積の推移



したが、私立病院が29.9％増と増加を示したため、全体で383万1千 m^2 、18.9％増と3年連続前年水準を上回った。（表—3—1、3—2、図—3）

(2) 工事費予定額

建築物の工事費予定額は、38兆7,529億円、4.9％減と減少した。

建築主別でみると、公共建築主は5兆1,483億円、9.0％減と3年連続減少し、民間建築主は33兆6,047億円、4.3％減と5年連続減少を示した。

用途別では、居住用建築物が25兆1,018億円、5.8％増と4年振り前年度水準を下回り、非居住用建築物が13兆6,512億円、3.3％減と4年連続前年度水準を下回った。

非居住用建築物の内訳をみると、鉱工業用建築物が1兆9,950億円、0.1％増、商業用建築物が2兆8,439億円、2.3％増と4年振りに増加したが、サービス業用建築物が3兆5,428億円、0.9％減と4年連続前年度水準を下回った。（表—1—1）

2. 新設住宅着工の概要

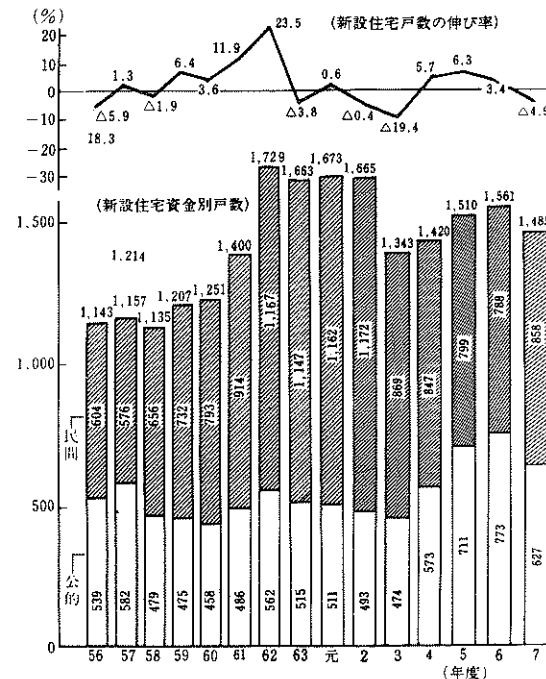
平成7年度の新設住宅着工の特徴としては、

- ①着工戸数が前年度比4.9％減の1,484,652戸と4年振りの減少（6年度は3.4％増の1,560,620戸）

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	構成比	戸数	伸び率	構成比	戸数	伸び率	構成比
61	1,399,833	11.9	648,966	10.0	46.4	750,867	13.6	53.6	
62	1,728,534	23.5	754,769	16.3	43.7	973,765	29.7	56.3	
63	1,662,616	△3.8	690,879	△8.5	41.6	971,737	△0.2	58.4	
元	1,672,783	0.6	722,382	4.6	43.2	950,401	△2.2	56.8	
2	1,665,367	△0.4	706,767	△2.2	42.4	958,600	0.9	57.6	
3	1,342,977	△19.4	628,554	△11.1	46.8	714,423	△25.5	53.2	
4	1,419,752	5.7	673,818	7.2	47.5	745,934	4.4	52.5	
5	1,509,787	6.3	702,749	4.3	46.5	807,038	8.2	53.5	
6	1,560,620	3.4	719,945	2.4	46.1	840,675	4.2	53.9	
7	1,484,652	△4.9	675,065	△6.2	45.5	809,587	△3.7	54.5	

図—4 新設住宅着工戸数の推移



- ②新設住宅着工床面積は、前年度比5.8％減の1億3,814万 m^2 と4年振りの減少、一戸当たり平均床面積は前年度を0.9 m^2 下回り93.0 m^2 、
③利用関係別にみると、持家、貸家、分譲住宅ともに減少、
④分譲住宅の着工戸数が8.7％減の344,666戸と3年振りの減少、
⑤新設住宅に占める貸家の着工戸数の割合は、

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
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
3	1,342,977	△19.1	599,312	△8.8	743,665	△26.2
4	1,419,752	5.7	631,282	5.3	788,470	6.0
5	1,509,787	6.3	706,542	11.9	803,245	1.9
6	1,560,620	3.4	763,025	8.0	797,595	△0.7
7	1,484,652	△4.9	729,162	△4.4	755,490	△5.3

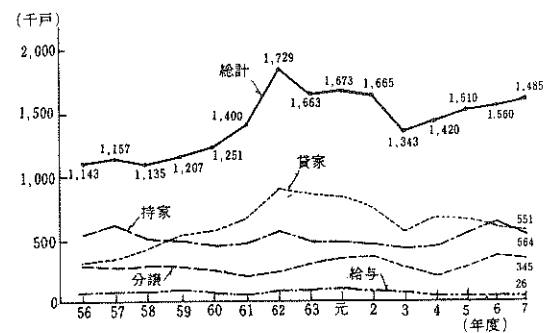
表—6 資金別着工新設住宅（戸数）
（単位：千戸，％）

年度	資 金 別 戸 数			伸 び 率			計に対する居住用の割合
	計	民間資金	公的資金	計	民間資金	公的資金	
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	1,603	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
3	1,343	869	474	△ 19.4	△ 25.9	△ 3.9	35.3
4	1,420	847	573	5.7	△ 2.5	20.8	40.3
5	1,510	799	711	6.3	△ 5.7	24.1	47.1
6	1,561	788	773	3.4	△ 1.4	8.8	49.5
7	1,485	858	627	△ 4.9	8.9	△ 18.9	42.2

38.0％と2年連続4割を下回った、

- ⑥新設住宅に占める非木造住宅の割合が54.5％（6年度53.9％）、共同住宅の割合が、50.9％（6年度51.1％）、
⑦民間資金による新設住宅は、着工戸数が8.9％増と5年振り増加、着工床面積は10.4％増と2年連続の増加、公庫融資による新設住宅はそれぞれ21.7％減、19.1％減、
⑧分譲住宅のうち新設マンションの着工戸数が12.5％減の198,372戸と3年振りの減少、
⑨プレハブ新設住宅の着工戸数は2.9％増の230,462戸、
⑩ツーバイフォー新設住宅着工戸数は19.0％増の79,208戸となった等である。（表—4、5、6、7、8、図—4、5）
利用関係別に特徴をみると、持家は、民間資

図一 5 利用関係別新設住宅着工戸数の推移



金住宅が18.2%増と増加したが持家の約半数を占める住宅金融公庫融資住宅は18.6%減と減少したため、全体で5.2%減と4年振りの減少となった。

貸家は1.8%減の減少となった。これは、民間資金住宅が10.9%増と3年振り増加したが、公的資金が26.2%減と2年連続で減少したためである。

分譲住宅は新設マンションが12.5%減と減少し、一戸建住宅も3.0%減と減少したため全体で8.7%減と3年振りの減少となった。

ここで、平成7年度の着工動向を四半期別にみると、第1・四半期は持家16.9%減、貸家10.9%減、給与住宅22.4%減、分譲住宅3.6%減といずれも減少したため、全体で364,474戸、11.9%減となった。

第2・四半期は持家13.3%減、貸家6.3%減、給与住宅5.2%減、分譲住宅13.5%減とい

表一 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
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
3	448	582	40	273	△ 5.6	△ 24.1	9.8	△ 29.5
4	482	689	35	217	7.6	18.0	△ 13.9	△ 20.6
5	537	652	31	290	11.5	△ 5.1	△ 10.5	34.0
6	581	574	28	378	8.2	△ 11.9	△ 10.4	30.1
7	551	564	26	345	△ 5.2	△ 1.8	△ 7.6	△ 8.7

ずれも減少したため、全体で373,490戸10.6%減となった。

第3・四半期は分譲住宅は8.7%減と減少したが、持家4.7%増、貸家3.3%増、給与住宅4.0%増と増加したため、全体で404,677戸0.8%増となった。

第4・四半期は給与住宅4.2%減、分譲住宅9.0%減は減少したが、持家10.9%増、貸家8.5%増は増加したため、全体で342,011戸4.4%増となった。

(1) 資金別

新設住宅を資金別にみると、民間資金住宅は85万8千戸、8.9%増と5年振り増加した。

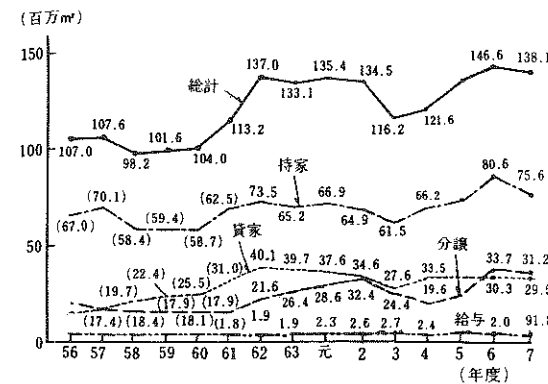
公的資金住宅は62万7千戸、18.9%減と4年振り減少した。公的資金住宅の減少は、公団建設住宅が1万4千戸、30.0%減、公的資金住宅の8割を占める住宅金融公庫融資住宅が52万2

表一 8 利用関係別新設住宅(戸数)

(単位: 千m², %)

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
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	17.5	29.3	0.3	20.6
63	133,144	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
3	116,227	61,452	27,608	2,747	24,420	△ 13.6	△ 5.3	△ 20.2	4.6	△ 24.6
4	121,461	66,194	33,474	2,414	19,559	4.7	7.7	21.2	△ 12.1	△ 19.9
5	134,809	73,600	33,263	2,204	25,741	10.8	11.2	△ 0.6	△ 8.7	31.6
6	146,616	80,605	30,347	1,998	33,667	8.8	9.5	△ 8.8	△ 9.3	30.8
7	138,139	75,632	29,479	1,808	31,221	△ 5.8	△ 6.2	△ 2.9	△ 9.5	△ 7.3

図一 6 利用関係別新設住宅着工床面積の推移



千戸、21.7%減などが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、57年度には50.3%と5割を上回ったが、58年度以降は住宅金融公庫融資住宅の減少等により、58年度には4割台となり、平成元年度には30.5%、2年度には3割を切り29.6%と2割台となったが、3年度には35.3%、4年度以降4割台に回復し、7年度は42.2%となった。

(2) 利用関係別

①持家

持家は、民間資金住宅が23万3千戸、18.2%増と6年振りに増加した。公的資金住宅は約9割を占める住宅金融公庫融資住宅が18.6%減と減少したため、31万8千戸、17.3%減と4年振りに減少し、全体で55万1千戸、5.2%減と4年振りの減少となった。

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設計合格数の動向をみると、平成6年4月～平成7年3月の設計合格数は38万戸、一方平成7年4月～平成8年3月の設計合格数は33万5千戸となり4万5千戸減となっている。

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、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7年度において24.1%と9年連続で2割を超えている。

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、

図一 7 新設住宅利用関係別1戸当り床面積の推移(年度)

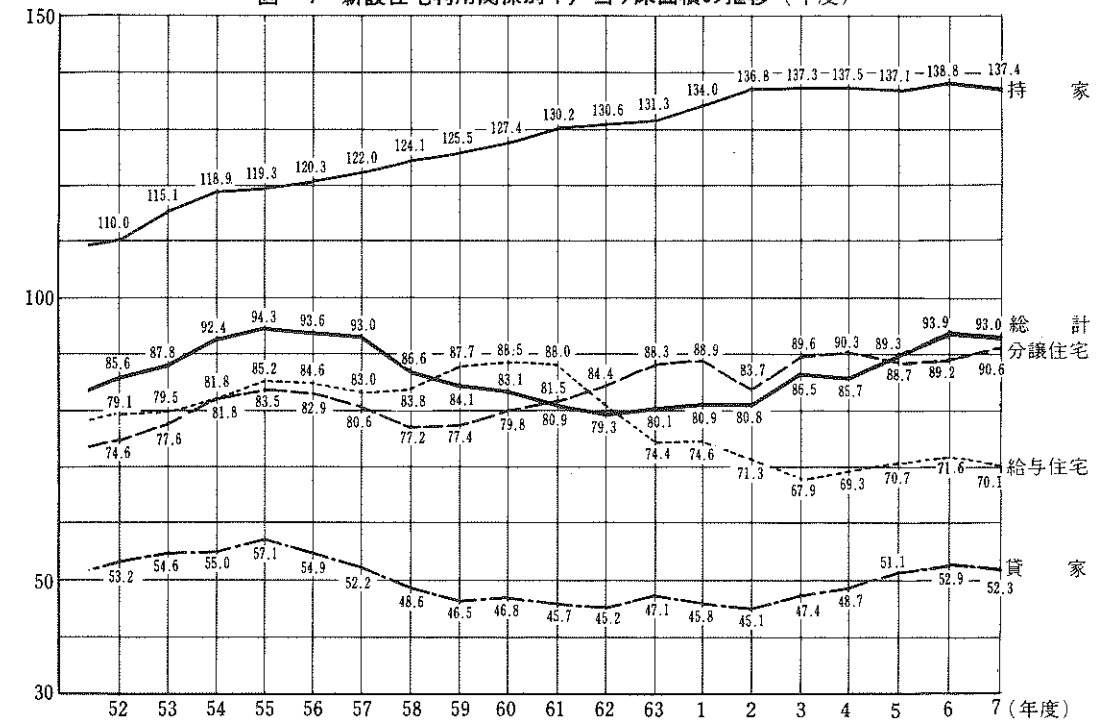


図-8 持家着工戸数及び公庫持家着工戸数の推移

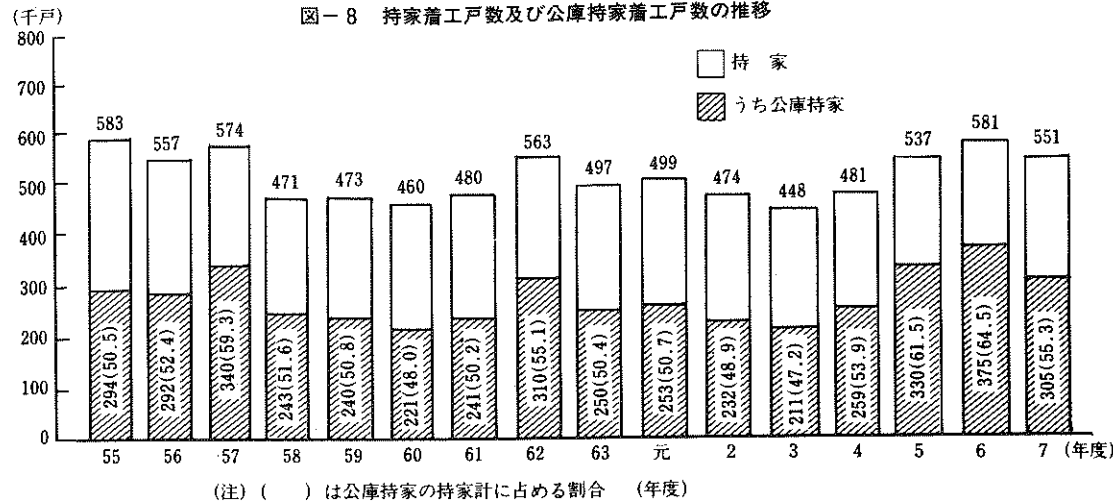
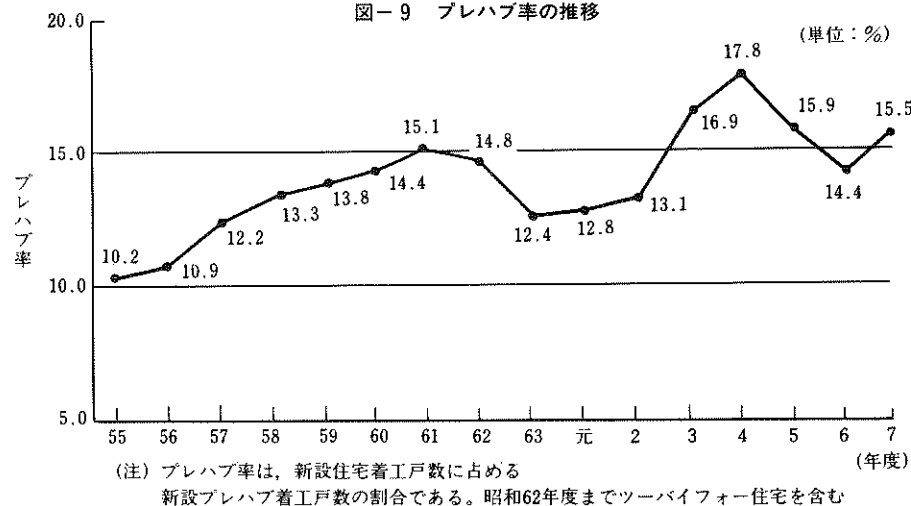


図-9 プレハブ率の推移



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27万1千戸、1.9%増と増加したが、その他地域が27万9千戸、11.3%減と減少した。三大都市圏の内訳をみると、近畿圏が9万2千戸、30.4%増と増加したが、首都圏が11万戸、6.7%減、中部圏が6万9千戸、10.9%減、と減少した。持家の減少については、(ア)平成6年度の公庫融資持家の水準が高かったことによる反動、(イ)公庫融資の金利改定(低下)が数度にわたって行われたことによる着工の繰のべ等が減少の要因と思

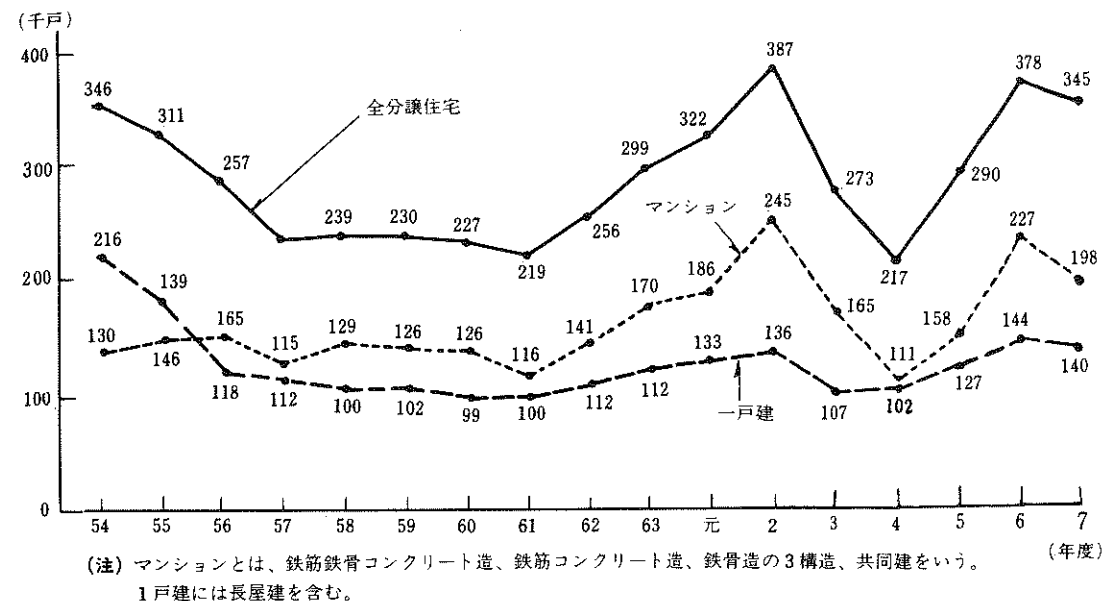
われる。

②貸家

貸家は、民間資金住宅は41万8千戸、10.9%増と増加したが、公庫融資住宅、公団建設住宅が減少したため、公的資金住宅全体では14万5千戸、26.2%減と減少し、全体で56万4千戸、1.8%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9千戸、5.9%減、木造長屋建が1万5千戸、12.1%増、木造共同建が9万8千戸、0.7%減

図-10 分譲住宅着工戸数(戸建て、マンション)の推移



となったため、木造全体では12万1千戸、0.3%増と増加を示した。

非木造貸家をみると、一戸建3千戸、19.5%減、長屋建6千戸、1.6%増、共同建43万3千戸、2.3%減となったため、非木造全体では44万2千戸、2.4%減と減少を示した。

貸家の着工動向を地域別にみると、その他地域が24万5千戸、3.5%増と4年連続の増加となったが、三大都市圏が31万9千戸、5.5%減となり3年連続の減少となった。

三大都市圏の内訳をみると、近畿圏が11万9千戸、17.3%増と増加したが、首都圏が14万1千戸、17.5%減、中部圏が5万8千戸、9.7%減と減少となった。

貸家の減少については、(ア)三大都市圏において供給過剰感から家賃が低下していること(イ)一次所得者向け分譲マンションの供給により貸家から分譲マンションに需要が移っているためなどと思われる。しかしながら、7年11月には22ヵ月振りに増加に転じ、それ以降は前年水準を上回っており、このところ増加傾向にある。

③分譲住宅

分譲住宅は、公庫融資住宅が12.8%減、公団建設住宅が57.6%減などが減少したため、公的

資金住宅全体で15万2千戸、14.0%減と3年振りの減少を示し、民間資金住宅も19万2千戸、4.1%減と3年振りに減少したため、全体で34万5千戸、8.7%減と3年振りの減少となった。分譲住宅の動向を一戸建、長屋建、新設マンション(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)に分けてみると、一戸建は14万戸、3.0%減と3年振りの減少、長屋建住宅は5千戸、1.8%増、新設マンションは、19万8千戸、12.5%減と3年振りの減少となった。

分譲住宅に占めるマンションのシェアは、昭和56年度以降50%台で推移し、平成2~3年度は60%台を占め、4~5年度は50%台となり、平成6年度は60.1%になったが、平成7年度は57.6%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、26万戸、5.7%減、その他地域が8万5千戸、16.8%減とともに減少を示した。

新設マンションも三大都市圏が、15万8千戸、8.4%減、その他地域が4万1千戸、25.4%減ともに減少となった。三大都市圏の内訳をみると、首都圏が9万2千戸、10.7%減、近畿圏が4万9千戸、0.0%減、中部圏が1万7千

戸、16.9%減といずれも減少した。

分譲については、供給過剰感から分譲マンションが8月以降大幅に減少したことが減少の要因と思われる。

(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1億3,814万 m^2 、5.8%減と4年振りの減少となった。

利用関係別に内訳をみると、持家は7,563万 m^2 、6.2%減と4年振りに減少した。貸家は2,948万 m^2 、2.9%減と3年連続減少した。分譲住宅は3,122万 m^2 、7.3%減と3年振りの減少となった。

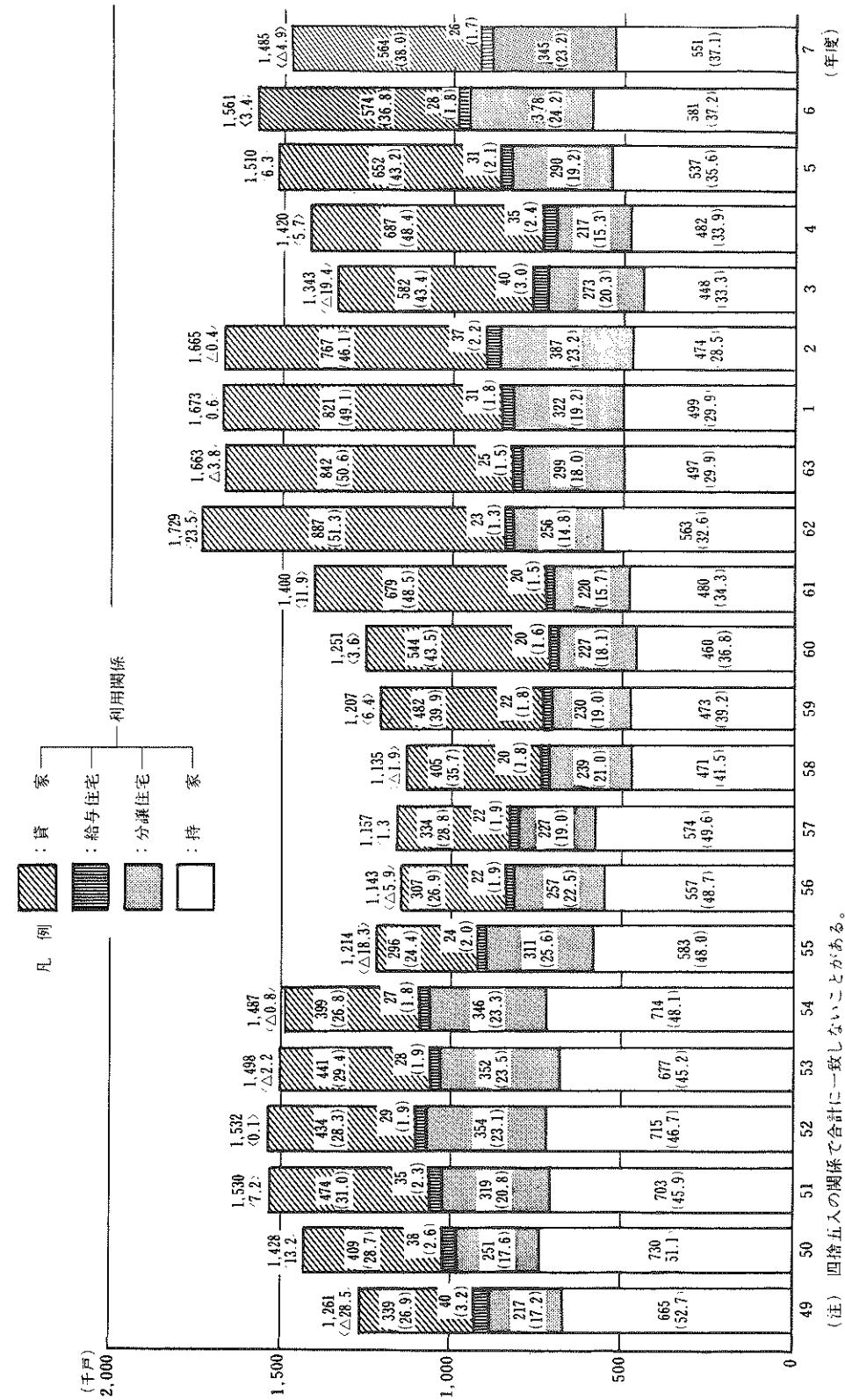
居住水準指標となっている一戸当たりの床面積をみると、全体では93.0 m^2 と前年より0.9 m^2 下回った。これは平均床面積の小さい貸家のシェアが増加し、持家、分譲住宅の戸建てのシェアが縮小したためと思われる。

利用関係別にみると、持家は137.4 m^2 と前年度を1.4 m^2 下回った。貸家は52.3 m^2 と前年度

を0.6 m^2 下回った。分譲住宅は90.6 m^2 と前年度を1.4 m^2 上回った。また、新設マンションは82.6 m^2 と前年度を1.2 m^2 上回った。

新設住宅着工戸数の推移

(単位：戸数・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。

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7年4月～8年3月分

（単位：戸，％）

		戸数の合計		対前年比		持家		対前年比		賃貸		対前年比		分譲住宅		対前年比		給与住宅	
		戸	%	戸	%	戸	%	戸	%	戸	%	戸	%	戸	%				
総計		1,484,652	△ 4.9	550,544	△ 5.2	563,652	△ 1.8	344,666	△ 8.7	25,790									
1	北海道	69,031	△ 9.0	26,403	△ 15.9	26,876	6.8	13,362	△ 21.2	2,390									
2	青森	14,560	△ 2.9	8,218	△ 10.5	5,325	13.3	742	△ 7.0	275									
3	岩手	13,988	△ 1.7	7,715	△ 6.8	5,083	9.5	968	△ 10.8	222									
4	宮城	32,298	△ 4.9	10,433	△ 11.5	14,435	6.7	6,997	△ 12.7	433									
5	秋田	10,477	△ 4.3	6,492	△ 9.9	3,068	7.6	689	7.3	228									
6	山形	11,059	6.0	5,218	△ 14.6	4,477	22.2	1,062	194.2	302									
7	福島	20,138	△ 12.5	11,653	△ 8.8	6,727	△ 16.3	1,547	△ 17.6	211									
(小計)		171,551	△ 6.5	76,132	△ 12.2	65,991	5.4	25,367	△ 14.7	4,061									
8	茨城	32,330	△ 11.9	17,001	△ 9.6	10,697	△ 4.5	4,107	△ 30.8	525									
9	栃木	24,813	0.5	12,888	△ 3.6	9,740	17.3	1,770	△ 31.4	415									
10	群馬	22,489	△ 0.8	11,784	△ 8.2	8,163	13.4	2,260	3.3	282									
(小計)		79,632	△ 5.3	41,673	△ 7.4	28,600	7.1	8,137	△ 23.9	1,222									
11	埼玉	80,908	△ 14.3	28,115	△ 4.7	22,672	△ 21.1	28,667	△ 16.1	1,454									
12	千葉	70,732	△ 16.9	23,858	△ 8.7	21,105	△ 19.8	24,832	△ 20.9	937									
13	東京	151,915	△ 7.5	29,408	△ 5.6	64,277	△ 13.7	53,977	△ 0.6	4,253									
14	神奈川	99,815	△ 10.5	29,126	△ 8.0	33,268	△ 20.5	36,337	△ 0.5	1,084									
(小計)		403,370	△ 11.4	110,507	△ 6.7	141,322	△ 17.5	143,813	△ 8.0	7,728									
15	新潟	25,309	0.2	12,280	△ 11.2	9,856	22.4	2,816	△ 3.6	357									
16	富山	10,248	△ 6.7	5,817	△ 8.1	3,421	△ 2.5	835	△ 21.2	175									
17	石川	12,604	△ 9.2	6,897	1.3	4,423	△ 18.0	1,161	△ 12.7	123									
18	福井	7,436	△ 2.4	3,705	△ 10.1	2,789	7.5	699	△ 1.4	243									
19	山梨	11,075	△ 4.9	5,348	△ 10.1	4,498	△ 3.2	1,085	13.5	144									
20	長野	27,455	4.8	12,991	△ 6.9	10,788	13.6	2,515	15.1	1,161									
(小計)		94,127	△ 1.5	47,038	△ 7.8	35,775	6.2	9,111	△ 0.5	2,203									
21	岐阜	20,232	△ 9.4	9,739	△ 8.5	6,708	△ 14.4	3,657	△ 0.6	128									
22	静岡	41,979	△ 10.5	21,884	△ 12.4	15,769	△ 5.9	3,722	△ 20.2	604									
23	愛知	79,211	△ 10.3	27,573	△ 8.5	29,329	△ 13.2	21,310	△ 8.1	999									
24	三重	19,583	△ 7.4	9,428	△ 16.4	6,550	4.7	3,329	△ 0.3	276									
(小計)		161,005	△ 9.9	68,624	△ 10.9	58,356	△ 9.7	32,018	△ 8.2	2,007									
25	滋賀	17,026	2.4	7,546	△ 4.4	5,477	19.4	3,781	△ 4.1	222									
26	京都	29,083	△ 15.9	10,708	△ 7.5	10,672	△ 19.9	7,313	△ 21.9	390									
27	大阪	111,453	0.0	22,194	△ 1.7	48,303	△ 4.6	39,892	8.3	1,064									
28	兵庫	116,227	70.6	42,410	139.1	47,762	93.3	24,512	△ 0.4	1,543									
29	奈良	15,313	△ 11.4	4,753	△ 7.3	4,021	△ 25.4	6,395	△ 2.5	144									
30	和歌山	9,597	△ 18.2	4,561	△ 20.9	3,001	△ 0.7	1,868	△ 33.9	167									
(小計)		298,699	15.0	92,172	30.4	119,236	17.3	83,761	△ 0.4	3,530									
31	鳥取	5,911	1.8	2,951	△ 8.0	2,364	24.9	441	△ 19.1	155									
32	島根	6,405	△ 3.4	2,924	△ 7.0	2,895	4.4	245	△ 37.5	341									
33	岡山	24,290	△ 5.4	9,876	△ 15.8	12,448	20.8	1,669	△ 43.0	297									
34	広島	31,544	△ 17.6	10,032	△ 10.6	12,871	△ 25.4	7,739	△ 16.3	902									
35	山口	16,251	6.1	7,458	△ 9.3	7,137	31.6	1,367	3.9	289									
(小計)		84,401	△ 8.0	33,241	△ 11.4	37,715	0.2	11,461	△ 20.6	1,984									
36	徳島	8,416	△ 7.0	3,713	△ 10.0	3,374	2.0	1,128	△ 26.3	201									
37	香川	10,528	△ 15.8	4,703	△ 15.0	3,531	△ 11.9	2,187	△ 20.7	107									
38	愛媛	14,374	△ 10.6	6,670	△ 8.8	5,610	△ 15.2	1,869	△ 6.1	225									
39	高知	8,635	2.0	3,413	△ 10.3	3,664	19.8	1,298	△ 11.1	260									
(小計)		41,953	△ 9.0	18,499	△ 10.9	16,179	△ 4.8	6,482	△ 16.3	793									
40	福岡	53,322	△ 15.5	17,775	△ 16.3	23,029	△ 5.8	11,912	△ 28.4	606									
41	佐賀	8,412	△ 3.8	3,983	△ 14.4	3,471	19.4	806	△ 21.4	152									
42	長崎	14,473	0.2	6,490	△ 9.4	5,662	15.6	1,996	2.7	325									
43	熊本	17,250	△ 8.0	7,448	△ 14.3	6,757	2.7	2,847	△ 3.4	198									
44	大分	11,700	△ 14.6	5,569	△ 13.9	4,210	△ 10.7	1,608	△ 25.8	313									
45	宮崎	12,607	△ 8.8	6,162	△ 18.9	4,377	21.2	1,866	△ 23.0	202									
46	鹿児島	18,033	△ 4.5	9,648	△ 16.7	6,002	15.9	1,997	11.9	386									
47	沖縄	14,117	△ 3.2	5,583	△ 12.1	6,970	6.4	1,484	△ 4.9	80									
(小計)		149,914	△ 9.7	62,658	△ 15.0	60,478	2.7	24,516	△ 19.6	2,262									
首都圏		403,370	△ 11.4	110,507	△ 6.7	141,322	△ 17.5	143,813	△ 8.0	7,728									
近畿圏		161,005	△ 9.9	68,624	△ 10.9	58,356	△ 9.7	32,018	△ 8.2	2,007									
その他の地域		298,699	15.0	92,172	30.4	119,236	17.3	83,761	△ 0.4	3,530									
		621,578	△ 6.8	279,241	△ 11.3	244,738	3.5	85,074	△ 16.8	12,525									

平成7年度建築着工統計調査報告（7年4月～8年3月）

建築物

		床 面 積 (千㎡)				工 事 費 予 定 額 (億円)				
		6 年 度	7 年 度	前 年 比	構 成 比	6 年 度	7 年 度	前 年 比	構 成 比	
建 築 物 計		238,587	232,392	△ 2.6	100.0	407,671	387,529	△ 4.9	100.0	
建 築 主 別	公 共	23,444	21,727	△ 7.3	9.3	56,569	51,483	△ 9.0	13.3	
	国	5,592	4,459	△ 20.3	1.9	12,111	9,611	△ 20.6	2.5	
	都 道 府 県	5,956	5,780	△ 3.0	2.5	14,840	13,403	△ 9.7	3.5	
	市 区 町 村	11,896	11,488	△ 3.4	4.9	29,618	28,469	△ 3.9	7.3	
	民 間	215,143	210,665	△ 2.1	90.7	351,102	336,047	△ 4.3	86.7	
	会 社	81,077	81,934	1.1	35.3	127,359	120,278	△ 5.6	31.0	
	会 社 で な い 団 体	12,689	13,955	10.0	6.0	26,144	28,318	8.3	7.3	
	個 人	121,377	114,776	△ 5.4	49.4	197,599	187,451	△ 5.1	48.4	
	用 途 別	居 住 用	157,734	149,095	△ 5.5	64.2	266,558	251,018	△ 5.8	64.8
		居 住 専 用	145,371	136,805	△ 5.9	58.9	243,513	229,087	△ 5.9	59.1
居 住 産 業 併 用		12,362	12,290	△ 0.6	5.3	23,045	21,930	△ 4.8	5.7	
非 居 住 用		80,853	83,298	3.0	35.8	141,112	136,512	△ 3.3	35.2	
農 林 水 産 業 用		4,230	4,145	△ 2.0	1.8	3,174	3,139	△ 1.1	0.8	
鉱 工 業 用		17,938	18,113	1.0	7.8	19,936	19,950	0.1	5.1	
公 益 事 業 用		5,839	5,588	△ 4.3	2.4	13,460	9,249	△ 31.3	2.4	
商 業 用		18,852	20,640	9.5	8.9	27,800	28,439	2.3	7.3	
サ ー ビ ス 業 用		16,757	17,683	5.5	7.6	35,749	35,428	△ 0.9	9.1	
公 務 ・ 文 教 用		16,644	16,399	△ 1.5	7.1	40,035	39,197	△ 2.1	10.1	
そ の 他	594	731	23.1	0.3	960	1,110	15.7	0.3		
構 造 別	木 造	92,077	85,286	△ 7.4	36.7	144,925	135,438	△ 6.5	34.9	
	非 木 造	146,509	147,106	0.4	63.3	262,746	252,091	△ 4.1	65.1	
	鉄骨鉄筋コンクリート造	18,771	18,778	0.0	8.1	47,860	42,835	△ 10.5	11.1	
	鉄筋コンクリート造	47,473	43,901	△ 7.5	18.9	97,649	87,682	△ 10.2	22.6	
	鉄 骨 造	79,534	83,655	5.2	36.0	116,402	120,658	3.7	31.1	
	コンクリートブロック造	247	344	39.2	0.1	334	452	35.4	0.1	
	そ の 他	484	428	△ 11.6	0.2	501	465	△ 7.2	0.1	

表一 新設住宅

			戸 数 (戸)				床 面 積 (千㎡)			
			6年度	7年度	前年比	構成比	6年度	7年度	前年比	構成比
新 設 住 宅 計			1,560,620	1,484,652	△ 4.9	100.0	146,616	138,139	△ 5.8	100.0
建主 築別	公 民	共 間	88,155	80,999	△ 8.1	5.5	6,984	6,388	△ 8.5	4.6
			1,472,465	1,403,653	△ 4.7	94.5	139,632	131,751	△ 5.6	95.4
利用 関係 係別	持 貸 給 与 分	家 家 宅 宅 住 住 宅 宅	580,927	550,544	△ 5.2	37.1	80,605	75,632	△ 6.2	54.8
			574,151	563,652	△ 1.8	38.0	30,347	29,479	△ 2.9	21.3
			27,911	25,790	△ 7.6	1.7	1,998	1,808	△ 9.5	1.3
			377,631	344,666	△ 8.7	23.2	33,667	31,221	△ 7.3	22.6
資 金 別	民 間 資 金		787,781	857,513	8.9	57.8	60,529	66,836	10.4	48.4
	公 的 資 金		772,839	627,139	△ 18.9	42.2	86,087	71,303	△ 17.2	51.6
	公 営 住 宅		42,891	45,256	5.5	3.0	3,345	3,533	5.6	2.6
	公 庫 融 資 住 宅		666,348	521,862	△ 21.7	35.2	77,693	62,874	△ 19.1	45.5
	公 団 建 設 住 宅		20,443	14,317	△ 30.0	1.0	1,683	1,152	△ 31.5	0.8
	そ の 他 の 住 宅		43,157	45,704	5.9	3.1	3,366	3,743	11.2	2.7
構 造 別	木 造		719,945	675,065	△ 6.2	45.5	81,481	74,848	△ 8.1	54.2
	非 木 造		840,675	809,587	△ 3.7	54.5	65,136	63,291	△ 2.8	45.8
	鉄骨鉄筋コンクリート造		111,085	112,842	1.6	7.6	8,865	9,060	2.2	6.6
	鉄 筋 コンクリート造		394,355	350,940	△ 11.0	23.6	28,617	25,286	△ 11.6	18.3
	鉄 骨 造		332,970	343,374	3.1	23.1	27,461	28,727	4.6	20.8
	コンクリートブロック造		1,121	1,355	20.9	0.1	93	113	22.3	0.1
	そ の 他		1,144	1,076	△ 5.9	0.1	100	104	3.7	0.1

表二 新設マンション

			戸 数 (戸)				床 面 積 (千m ²)			
			6年度	7年度	前年比	構成比	6年度	7年度	前年比	構成比
新 設 マ ン シ ョ ン 計			226,820	198,372	△ 12.5	57.6	18,470	16,387	△ 11.3	52.5

表三 プレハブ新設住宅

			戸 数 (戸)				戸 数 (戸)			
			6年度	7年度	前年比	構成比	利用関係別	6年度	7年度	前年比
プレハブ新設住宅計			224,008	230,462	2.9	15.5	持 家	106,622	118,036	10.7
構 造 別	木 造	鉄筋コンクリート造	37,798	38,674	2.3	16.8	持 家	105,198	99,995	△ 4.9
			14,314	11,488	△ 19.7	5.0	給 与 住 宅	1,541	2,016	30.8
			171,896	180,300	4.9	78.2	給 与 住 宅	10,647	10,415	△ 2.2
							分 譲 住 宅			

表四 ツーバイフォー新設住宅

			戸 数 (戸)				床 面 積 (千m ²)			
			6年度	7年度	前年比	構成比	6年度	7年度	前年比	構成比
合 計			66,543	79,208	19.0		7,227	8,227	13.8	
持 貸 給 分	家 宅 住 宅	家 宅 住 宅	34,823	39,501	13.4		4,856	5,415	11.5	
			17,412	23,205	33.3		774	976	26.0	
			296	319	7.8		23	31	36.2	
			14,012	16,183	15.5		1,574	1,806	14.8	

(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、プレハブ新設住宅に対する割合である。