

平成5年度

住宅着工統計における再建築状況の概要



1. 調査の目的

本調査は、住宅着工統計調査の新設住宅着工戸数のうち、除却を伴う着工戸数について調査することにより、再建築の状況を把握することを目的とするものである。

(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住宅を着工することをいう。

(2) 再建築率とは、新設住宅着工戸数に占める(1)の再建築に係る新設住宅着工戸数の割合をいう。

2. 再建築及び再建築率の定義

3. 調査結果の概要

表－1 都市圏別・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	5 年 度 再建築率	4 年 度 再建築率	3 年 度 再建築率
全 国	計	1,509,787	327,819	21.7	22.6	22.3
	持 家	536,908	185,049	34.5	36.3	35.9
	賃 借	651,563	119,541	18.3	18.4	19.8
	分 譲	290,159	16,550	5.7	5.6	6.1
首 都 圏	計	474,869	124,952	26.3	27.8	29.0
	持 家	111,559	51,311	46.0	48.1	49.4
	賃 借	237,436	61,641	26.0	25.5	28.4
	分 譲	115,691	9,673	8.4	8.9	10.1
中 部 圏	計	177,826	34,434	19.4	17.9	17.1
	持 家	69,348	24,396	35.2	35.3	33.4
	賃 借	78,245	8,893	11.4	9.3	9.5
	分 譲	27,229	614	2.3	3.2	2.5
近 畿 圏	計	231,865	49,254	21.2	22.8	25.5
	持 家	62,903	24,988	39.7	43.7	45.5
	賃 借	106,132	19,861	18.7	18.0	22.1
	分 譲	58,696	3,298	5.6	5.6	7.3
そ の 他	計	625,227	119,179	19.1	19.6	17.5
	持 家	293,098	84,354	28.8	30.4	28.9
	賃 借	229,750	29,146	12.7	12.8	11.6
	分 譲	88,543	2,965	3.3	3.2	3.4

(注) 再建築戸数は、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-2 利用関係別再建率

	総 計					持 家				
	新設住宅 着工戸数	対前年 度 比	再建築 戸 数	対前年 度 比	再建築率	新設住宅 着工戸数	対前年 度 比	再建築 戸 数	対前年 度 比	再建築率
61年度	1,399,833	11.9	316,281	—	22.6	479,820	—	144,643	—	30.1
62	1,728,534	23.5	397,281	25.6	23.0	562,705	17.3	175,243	21.2	31.1
63	1,662,616	-3.8	377,583	-5.0	22.7	496,760	-11.7	160,902	-8.2	32.4
元	1,672,783	0.6	375,393	-0.6	22.4	499,491	0.5	165,579	2.9	33.1
2	1,665,367	-0.4	361,190	-3.8	21.7	474,375	-5.0	164,195	-0.8	34.6
3	1,342,977	-19.4	299,882	-17.0	22.3	447,680	-5.6	160,627	-2.2	35.9
4	1,419,752	5.7	321,062	7.1	22.6	481,586	7.6	174,732	8.8	36.3
5	1,509,787	6.3	327,819	2.1	21.7	536,908	11.5	185,049	5.9	34.5

表-3 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	5 年 度 再 建 築 率	4 年 度 再 建 築 率	3 年 度 再 建 築 率
総 計	計	1,509,787	327,819	21.7	22.6	22.3
	持家	536,908	185,049	34.5	36.3	35.9
	貸家	651,563	119,541	18.3	18.4	19.8
	分譲	290,159	16,550	5.7	5.6	6.1
木 造	計	702,749	172,362	24.5	25.5	25.4
	持家	424,835	138,912	32.7	34.6	34.3
	貸家	151,861	28,687	18.9	18.9	20.4
	分譲	121,772	3,954	3.2	2.5	2.4
非 木 造	計	807,038	155,457	19.3	20.0	19.7
	持家	112,073	46,137	41.2	42.5	41.6
	貸家	499,702	90,854	18.2	18.2	19.5
	分譲	168,387	12,596	7.5	8.1	8.2

(注) 再建築戸数は、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戸数で除したものである。

平成5年度の再建築率は、21.7%（新設住宅着工戸数1,509,787戸、再建築戸数327,819戸）と前年度から0.9ポイント減少したが、再建築戸数は対前年度比2.1%増となった。再建築率の低下は、再建築戸数の伸びよりも新設住宅戸数の伸びが上回ったことによるものである。

(1) 都市圏別・利用関係別に再建築率をみると

① 全国は21.7%であった。（4年度は22.6%）

利用関係別では、持家が34.5%（4年度は36.3%）、貸家が18.3%（4年度は18.4%）、分譲が5.7%（4年度は5.6%）となっている。

② 首都圏は、26.3%であった。（4年度は27.8%）

利用関係別では、持家が46.0%、貸家が26.0%、分譲住宅が8.4%となっている。

③ 中部圏は、19.4%であった。（4年度は17.9%）

利用関係別では、持家が35.2%、貸家が11.4%、分譲住宅が2.3%となっている。

④ 近畿圏は、21.2%であった。（4年度は22.8%）

利用関係別では、持家が39.7%、貸家が18.7%、分譲住宅が5.6%となっている。

⑤ その他地域は、19.1%であった。（4年度は19.6%）

時系列表

(単位:戸, %)

貸 家					分 譲				
新設住宅 着工戸数	対前年 度 比	再建築 戸 数	対前年 度 比	再建築率	新設住宅 着工戸数	対前年 度 比	再建築 戸 数	対前年 度 比	再建築率
679,426	—	147,237	—	21.7	219,621	—	19,543	—	8.9
887,204	30.6	198,273	34.7	22.3	255,758	16.5	18,748	-4.1	7.3
842,098	-5.1	191,003	-3.7	22.7	298,581	16.7	20,450	9.1	6.8
820,707	-2.5	182,308	-4.6	22.2	321,740	7.8	21,334	4.3	6.6
767,246	-6.5	160,742	-11.8	21.0	386,908	20.3	29,366	37.6	7.6
582,236	-24.1	115,066	-28.4	19.8	272,624	-29.5	16,691	-43.2	6.1
686,777	18.0	126,310	9.8	18.4	216,572	-20.6	12,220	-26.8	5.6
651,563	-5.1	119,541	-5.4	18.3	290,159	34.0	16,550	35.4	5.7

(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	5 年 度 再 建 築 率	4 年 度 再 建 築 率	3 年 度 再 建 築 率
木 造	422,866	137,838	32.6	34.5	34.2
非 木 造	107,532	43,308	40.3	41.6	40.9

〔共同建貸家〕

(単位:戸, %)

区 分	新 設 住 宅 着 工 戸 数	再 建 築 戸 数	5 年 度 再 建 築 率	4 年 度 再 建 築 率	3 年 度 再 建 築 率
木 造	124,451	23,092	18.6	18.8	20.5
非 木 造	489,129	87,682	17.9	17.9	19.3

〔分譲住宅〕

(単位:戸, %)

区 分	新 設 住 宅 着 工 戸 数	再 建 築 戸 数	5 年 度 再 建 築 率	4 年 度 再 建 築 率	3 年 度 再 建 築 率
一 戸 建	126,965	3,802	3.0	2.4	2.3
マ ン シ ョ ン	157,904	12,131	7.7	8.4	8.4

利用関係別では、持家が28.8%、貸家が12.7%、分譲住宅が3.3%となっている。

(2) 利用関係別・構造別に再建築率をみると

① 持家は、木造が32.7%、非木造が41.2%。

このうち、木造一戸建てが32.6%、非木造の一戸建てが40.3%。

② 貸家は、木造が18.9%、非木造が18.2%。

このうち、木造の共同建てが18.6%、非木造の共同建てが17.9%。

③ 分譲住宅は、木造が3.2%、非木造が7.5%。

このうち、一戸建てが3.0%、マンションが7.7%。

(3) 再建築戸数と除却戸数との関係を見ると

① 再建築するために除却された戸数は、全体で250,682戸、その跡地に再建築された

表-4 平成5年度着工新設住宅

	総 数				持 家		
	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	5 年 度 再 建 築 率	4 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	5 年 度 再 建 築 率
T 総 数	1,509,787	327,819	21.7	22.6	536,908	185,049	34.5
1 北海道	73,496	8,631	11.7	11.6	29,166	4,989	17.1
2 青 森	14,204	3,449	24.3	23.9	8,642	2,726	31.5
3 岩 手	13,646	2,582	18.9	18.1	7,930	2,079	26.2
4 宮 城	29,391	7,513	25.6	26.1	11,173	4,596	41.1
5 秋 田	10,558	3,397	32.2	30.0	6,857	2,887	42.1
6 山 形	9,921	3,078	31.0	27.4	5,819	2,558	44.0
7 福 島	22,879	4,403	19.2	19.3	12,034	3,196	26.6
8 茨 城	37,536	7,119	19.0	17.7	18,295	6,030	33.0
9 栃 木	24,891	5,261	21.1	19.8	12,697	4,037	31.8
10 群 馬	23,111	4,594	19.9	19.5	12,145	3,659	30.1
11 埼 玉	106,654	23,635	22.2	21.2	28,236	13,525	47.9
12 千 葉	84,794	17,469	20.6	20.4	23,455	9,820	41.9
13 東 京	160,184	58,928	36.8	38.6	29,151	17,283	59.3
14 神奈川	123,237	24,920	20.2	23.8	30,717	10,683	34.8
15 新 潟	23,435	5,960	25.4	26.6	12,739	5,331	41.8
16 富 山	9,523	1,881	19.8	30.6	5,984	1,621	27.1
17 石 川	12,560	2,016	16.1	17.2	6,175	1,486	24.1
18 福 井	6,961	1,467	21.1	24.1	3,857	1,228	31.8
19 山 梨	11,294	2,165	19.2	17.3	5,617	1,639	29.2
20 長 野	23,358	5,902	25.3	24.7	12,474	4,596	36.8
21 岐 阜	20,032	3,575	17.8	16.6	8,546	2,899	33.9
22 静 岡	48,180	11,516	23.9	21.7	22,957	7,989	34.8
23 愛 知	88,184	15,339	17.4	16.4	27,648	10,431	37.7
24 三 重	21,430	4,004	18.7	17.1	10,197	3,077	30.2
25 滋 賀	18,746	3,639	19.4	21.5	7,212	2,603	36.1
26 京 都	29,714	8,957	30.1	31.1	9,851	4,130	41.9
27 大 阪	96,241	21,189	22.0	24.2	20,002	9,394	47.0
28 兵 庫	61,281	11,081	18.1	20.5	16,219	5,703	35.2
29 奈 良	16,357	2,861	17.5	17.6	4,810	1,981	41.2
30 和歌山	9,526	1,527	16.0	14.2	4,809	1,177	24.5
31 鳥 取	5,024	911	18.1	20.2	2,802	644	23.0
32 島 根	5,400	1,251	23.2	23.7	2,826	896	31.7
33 岡 山	22,474	3,690	16.4	18.3	11,013	2,842	25.8
34 広 島	40,548	6,329	15.6	15.0	10,582	2,857	27.0
35 山 口	13,500	1,658	12.3	21.2	7,316	1,266	17.3
36 徳 島	8,025	1,524	19.0	19.5	3,782	1,084	28.7
37 香 川	12,266	1,880	15.3	15.2	4,891	1,362	27.8
38 愛 媛	13,737	2,693	19.6	21.7	6,661	1,836	27.6
39 高 知	7,732	1,336	17.3	17.6	3,554	958	27.0
40 福 岡	58,442	9,045	15.5	17.9	20,112	4,973	24.7
41 佐 賀	8,024	2,041	25.4	27.1	4,367	1,675	38.4
42 長 崎	14,041	3,516	25.0	28.5	6,652	2,036	30.6
43 熊 本	15,748	3,582	22.7	18.9	7,828	2,242	28.6
44 大 分	11,764	2,199	18.7	17.6	5,704	1,532	26.9
45 宮 崎	12,634	2,845	22.5	21.5	6,823	2,041	29.9
46 鹿児島	16,034	2,772	17.3	17.3	10,564	1,992	18.9
47 沖 縄	13,070	2,489	19.0	20.9	6,017	1,460	24.3

都道府県別・利用関係別再建築率表

(単位：戸，%)

貸 家			分 譲		
新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	5 年 度 再 建 築 率	新設住宅 着工戸数	再 建 築 戸 数	5 年 度 再 建 築 率
651,563	119,541	18.3	290,159	16,550	5.7
26,235	2,772	10.6	15,191	314	2.1
4,586	650	14.2	721	4	0.6
4,530	478	10.6	979	3	0.3
11,402	2,552	22.4	6,423	244	3.8
2,634	397	15.1	682	4	0.6
3,356	480	14.3	473	5	1.1
8,537	945	11.1	1,778	180	10.1
13,898	894	6.4	4,981	166	3.3
9,305	1,148	12.3	2,502	14	0.6
8,084	836	10.3	2,457	36	1.5
45,687	8,234	18.0	30,610	1,482	4.8
35,718	6,485	18.2	23,636	717	3.0
94,755	34,627	36.5	32,202	5,649	17.5
61,276	12,295	20.1	29,243	1,825	6.2
7,323	549	7.5	3,076	23	0.7
2,851	230	8.1	515	3	0.6
5,344	458	8.6	772	22	2.8
2,461	234	9.5	478	0	0.0
4,415	491	11.1	1,045	2	0.2
8,494	1,111	13.1	1,903	61	3.2
8,569	641	7.5	2,728	27	1.0
20,093	3,182	15.8	4,115	230	5.6
41,570	4,287	10.3	17,577	333	1.9
8,013	783	9.8	2,809	24	0.9
6,516	967	14.8	4,792	24	0.5
14,646	4,257	29.1	4,624	333	7.2
51,296	9,695	18.9	23,319	1,658	7.1
25,523	3,960	15.5	18,218	1,063	5.8
5,793	661	11.4	5,597	217	3.9
2,358	321	13.6	2,146	3	0.1
1,711	234	13.7	377	2	0.5
1,975	276	14.0	254	0	0.0
8,950	692	7.7	2,006	91	4.5
20,046	3,111	15.5	9,130	205	2.2
4,966	360	7.2	946	1	0.1
2,597	324	12.5	1,398	6	0.4
4,833	459	9.5	2,374	22	0.9
5,008	821	16.4	1,757	15	0.9
2,535	303	12.0	1,384	14	1.0
22,854	2,934	12.8	14,733	989	6.7
2,669	282	10.6	763	0	0.0
5,386	1,178	21.9	1,444	177	12.3
5,623	1,294	23.0	2,098	10	0.5
3,968	523	13.2	1,574	34	2.2
3,582	638	17.8	1,914	101	5.3
3,827	569	14.9	1,266	127	10.0
5,765	923	16.0	1,149	90	7.8

表－5 利用関係別(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	250,682	327,819	77,137	1.31	199,325	185,049	-14,276	0.93
三 大 都 市 圏	148,626	208,640	60,014	1.40	111,482	100,695	-10,787	0.90
首 都 圏	82,391	124,952	42,561	1.52	58,652	51,311	-7,341	0.87
中 部 圏	29,209	34,434	5,225	1.18	25,129	24,396	-733	0.97
近 畿 圏	37,026	49,254	12,228	1.33	27,701	24,988	-2,713	0.90
そ の 他 地 域	102,056	119,179	17,123	1.17	87,843	84,354	-3,489	0.96

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
47,409	119,541	72,132	2.52	3,948	6,679	2,731	1.69	16,550
34,690	90,395	55,705	2.61	2,454	3,965	1,511	1.62	13,585
22,478	61,641	39,163	2.74	1,261	2,327	1,066	1.85	9,673
3,736	8,893	5,157	2.38	344	531	187	1.54	614
8,476	19,861	11,385	2.34	849	1,107	258	1.30	3,298
12,719	29,146	16,427	2.29	1,494	2,714	1,220	1.82	2,965

戸数は、327,819戸（1.31倍）であった。

利用関係別では、持家が0.93倍、貸家が2.52倍、給与住宅が1.69倍であった。

② 大都市圏、その他地域別では、首都圏が1.52倍、中部圏が1.18倍、近畿圏が1.33倍、その他地域が1.17倍であった。