

# 伊賀市の民間賃貸住宅建設動向

(建築確認申請 2000 年度～2019 年度)

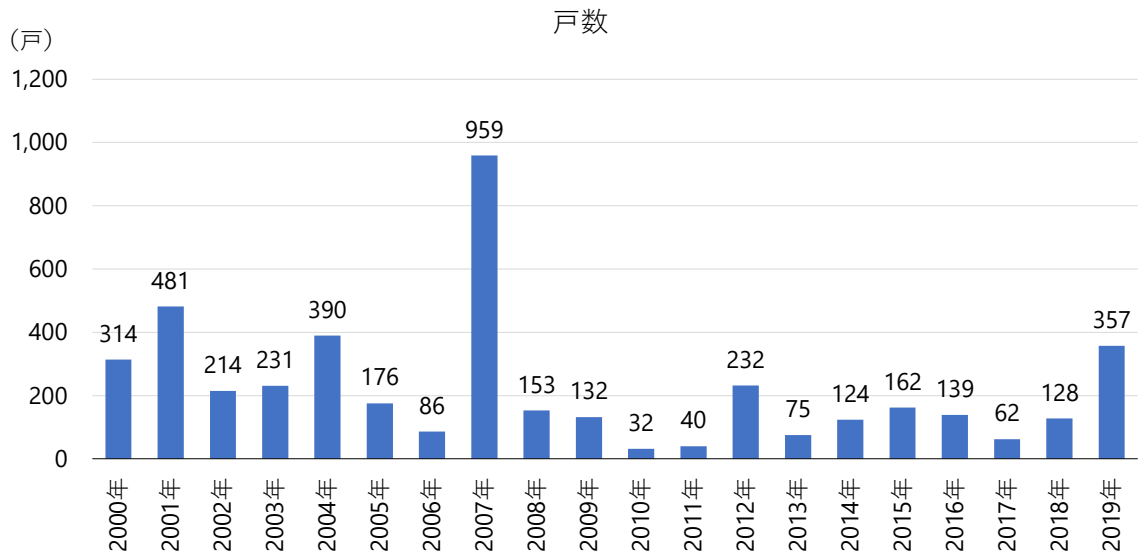
(参考資料 2010～2019 年度)

2020 (令和 2) 年 10 月資料

# 1 市域全体における民間賃貸住宅の年度別供給状況（2000～2019年度）

## ①年度別供給戸数

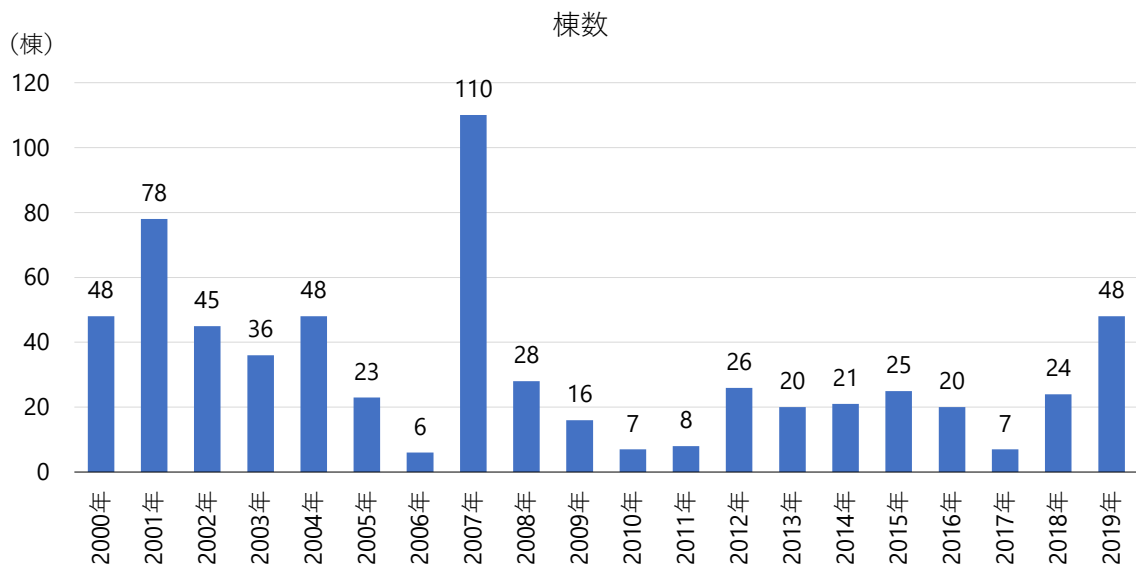
供給戸数（※推計値）を見ると2000年度～2019年度の20年間に於いては4,487戸となっており、年度別で2007年度の959戸（21.4%）が最も多く、次いで2001年の481戸（10.7%）となっています。2000～2009年度の10年間は3,136戸（69.9%）、2010～2019年度の10年間は1,351戸（30.1%）となっています。



※供給戸数については一部添付住戸平面図による戸数および住戸平面図がない場合は、延床面積/50㎡/戸で算定した戸数としています。

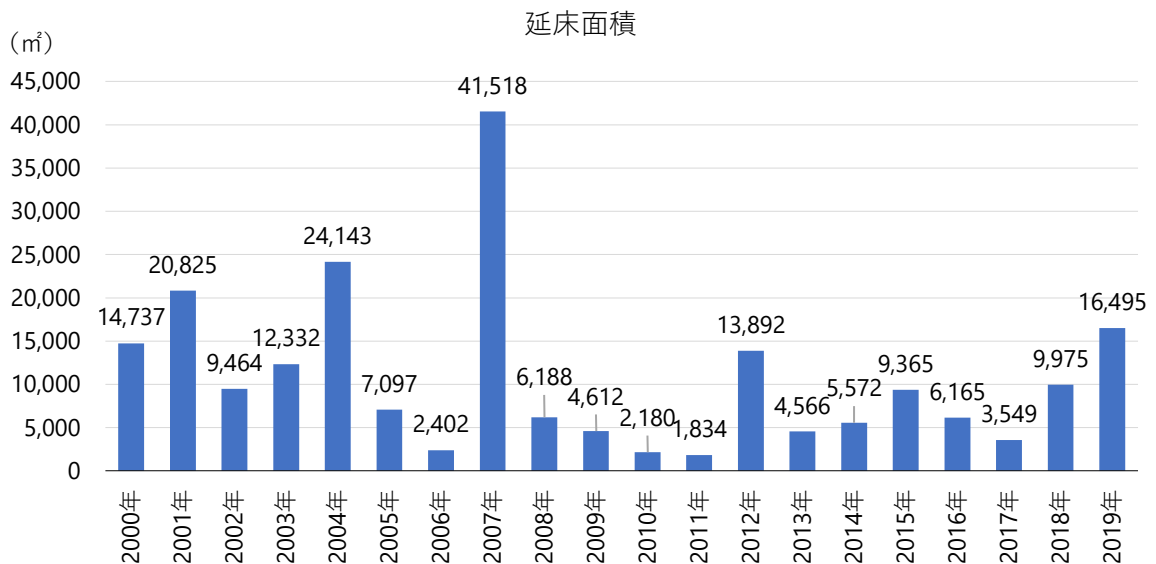
## ②年度別供給棟数

供給棟数を見ると2000年度～2019年度の20年間に於いては644棟となっており、年度別で2007年度の110棟（17.1%）が最も多く、次いで2001年度の78棟（12.1%）、2000・2004・2019年度の各48棟（7.5%）となっています。2000～2009年度の10年間は438棟（68.0%）、2010～2019年度の10年間は206棟（32.0%）となっています。



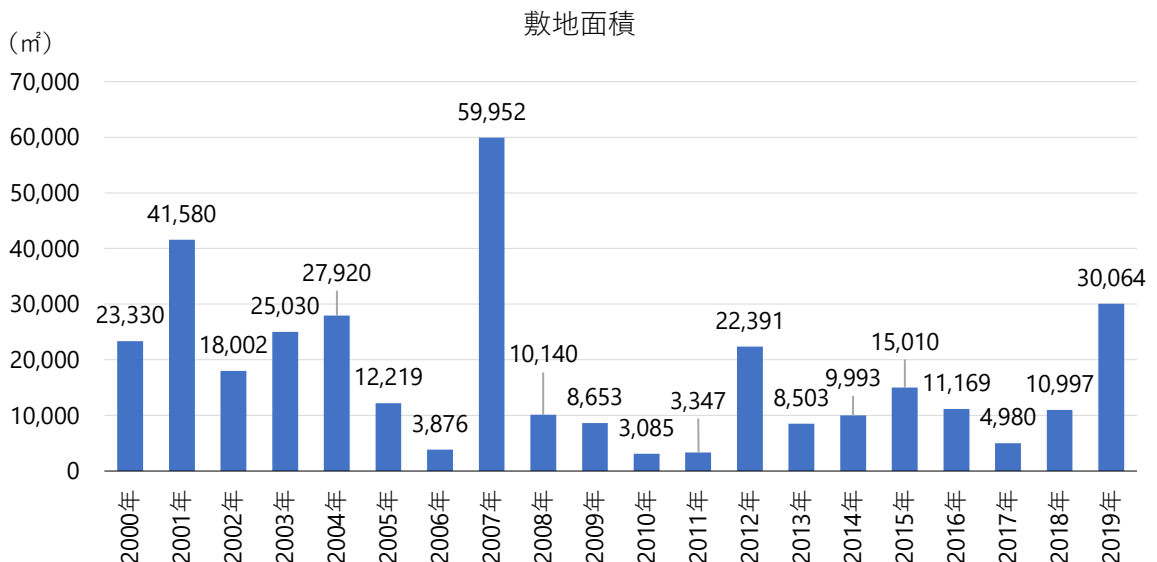
### ③年度別供給延床面積計

供給延床面積を見ると 2000 年度～2019 年度の 20 年間においては 216,911 m<sup>2</sup> となっており、年度別で 2007 年度の 41,518 m<sup>2</sup> (19.1%) が最も多く、次いで 2004 年度 24,143 m<sup>2</sup> (11.1%)、2001 年度の 20,825 m<sup>2</sup> (9.6%) となっています。2000～2009 年度の 10 年間は 143,318 m<sup>2</sup> (66.1%)、2010～2019 年度の 10 年間は 73,593 m<sup>2</sup> (33.9%) となっています。



### ④年度別供給敷地面積計

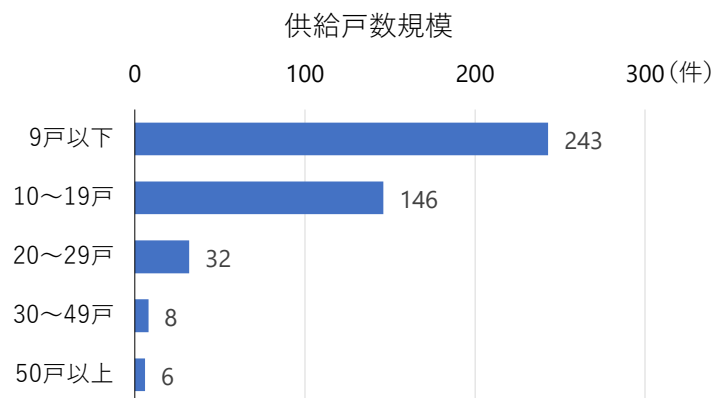
供給敷地面積を見ると 2000 年度～2019 年度の 20 年間においては 350,241 m<sup>2</sup> となっており、年度別で 2007 年度の 59,952 m<sup>2</sup> (17.1%) が最も多く、次いで 2001 年度の 41,580 m<sup>2</sup> (11.9%)、2019 年度の 30,064 m<sup>2</sup> (8.6%) となっています。2000～2009 年度の 10 年間は 230,702 m<sup>2</sup> (65.9%)、2010～2019 年度の 10 年間は 119,539 m<sup>2</sup> (34.1%) となっています。



## 2 市域全体における民間賃貸住宅の供給特性（2000～2019年度）

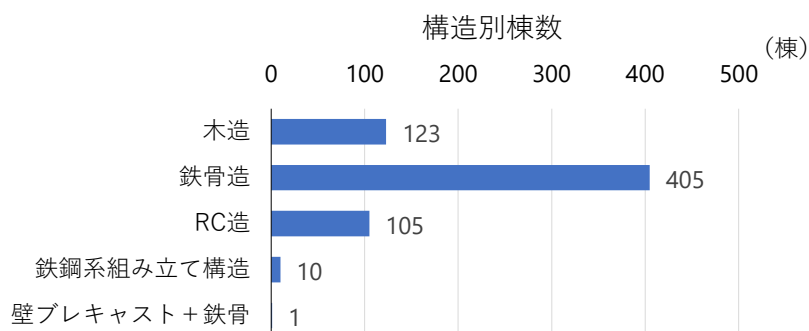
### ①供給戸数規模

- 2000年度～2019年度における20年間の建築確認件数435件における供給戸数規模別状況は、9戸以下が243件（55.9%）と最も多く、次いで10～19戸の146件（33.6%）となっており、50戸以上は6件（1.4%）と極めて少なくなっています。



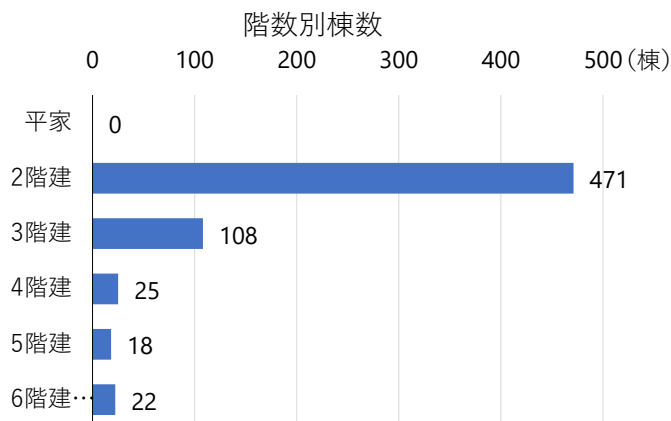
### ②構造別棟数

- 2000年度～2019年度における20年間の構造別棟数は、全供給棟数644棟のうち木造が123棟（19.1%）、鉄骨造（鉄鋼系組み立て構造+壁プレキャスト+鉄骨含む）が416棟（64.6%）、RC造が105棟（16.3%）となっており、鉄骨造が2/3以上を占めています。これは、初期投資が比較的少ない構造選択の表れです。



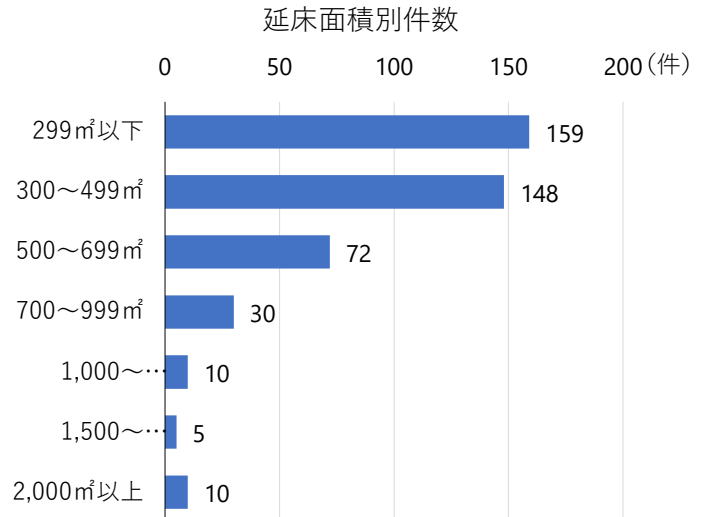
### ③階数別件数

- 2000年度～2019年度における20年間の全供給棟数644棟の階数別状況は、平家はなく、2階建が471棟（73.1%）と最も多く、次いで3階建が108棟（16.8%）、4階建が25棟（3.9%）、5階建が18棟（2.8%）、エレベータが必要となる6階建て以上は22戸（3.4%）となっています。



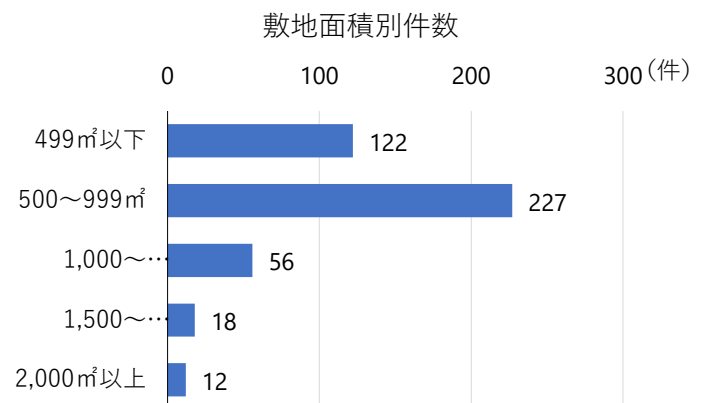
#### ④延床面積別件数

- 2000年度～2019年度における20年間の建築確認件数435件（内1件不明のため、434件で算定）における住棟規模（延床面積）状況は、299㎡以下が159件（36.6%）、300～499㎡が148件（34.1%）、500～699㎡が72件（16.6%）、700～999㎡が30件（6.9%）、比較的小規模の499㎡以下が307件（70.7%）と2/3以上を占め、比較的規模の大きな2,000㎡以上は10件（2.3%）と極めて少なくなっています。



#### ⑤敷地面積別件数

- 2000年度～2019年度における20年間の建築確認件数435件における敷地規模別面積は、比較的規模の小さな500～999㎡が227件（52.2%）と最も多く、次いで、さらに小規模の499㎡以下が122件（28.0%）で1,000㎡未満が349件（80.2%）と大半を占め、比較的規模の大きな1,000～1,499㎡が56件（12.9%）、1,500～1,999㎡が18件（4.1%）、2,000㎡以上は12件（2.8%）と少なくなっています。



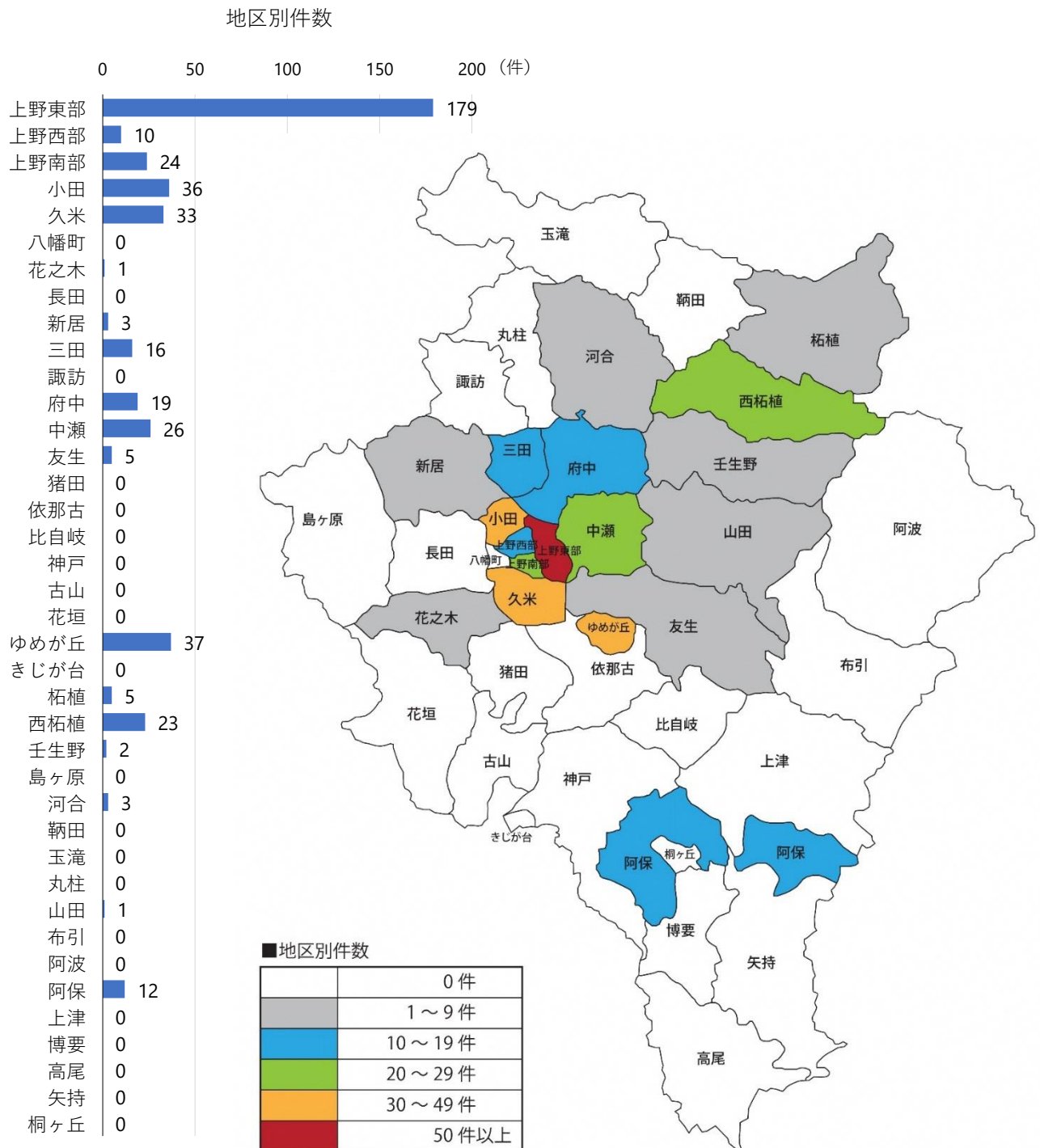
### 3 地区別民間賃貸住宅の供給状況（2000～2019 年度）

2000 年度～2019 年度の 20 年間における民間賃貸住宅の供給位置について、地区区別に整理します。

#### ①地区別件数

賃貸住宅の確認申請件数は、独自の県民局での調査によると 435 件確認しました。

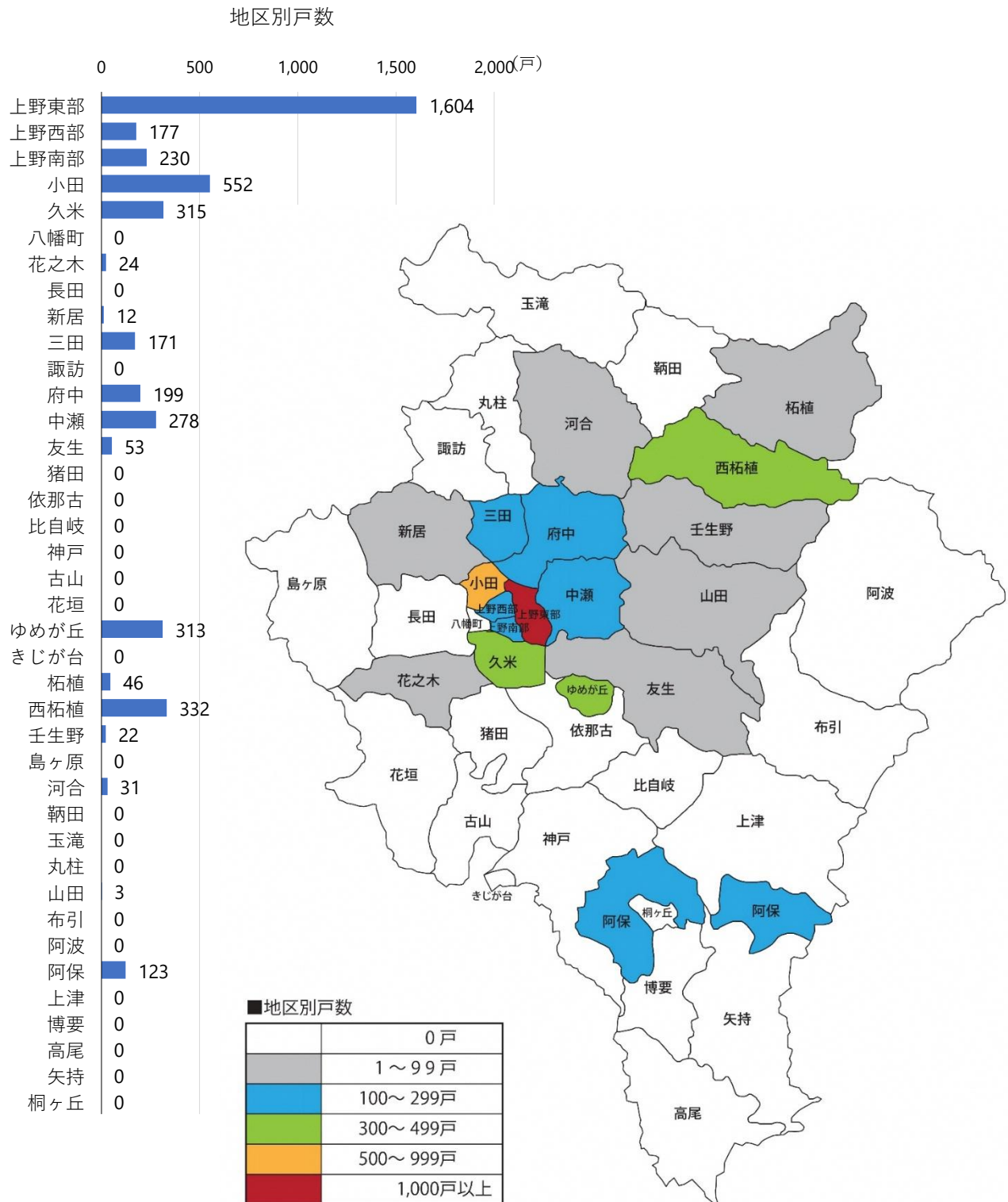
地区別に見ると、そのうち 179 件（41%）が上野東部に集中し、上野市街地部（東部西部南部）及び小田、久米、八幡町で 282 件（65%）となります。また、支所別では、上野 389 件（89%）、島ヶ原 0、阿山 3 件、大山田 1 件、青山 12 件となっています。



## ②地区別戸数

賃貸住宅の確認申請による供給戸数は、20年間で4,487戸※、年間平均224戸となります。（※確認申請には戸数表示はありませんので、図面による読み取りや図面確認できない場合は5戸/件で算定）

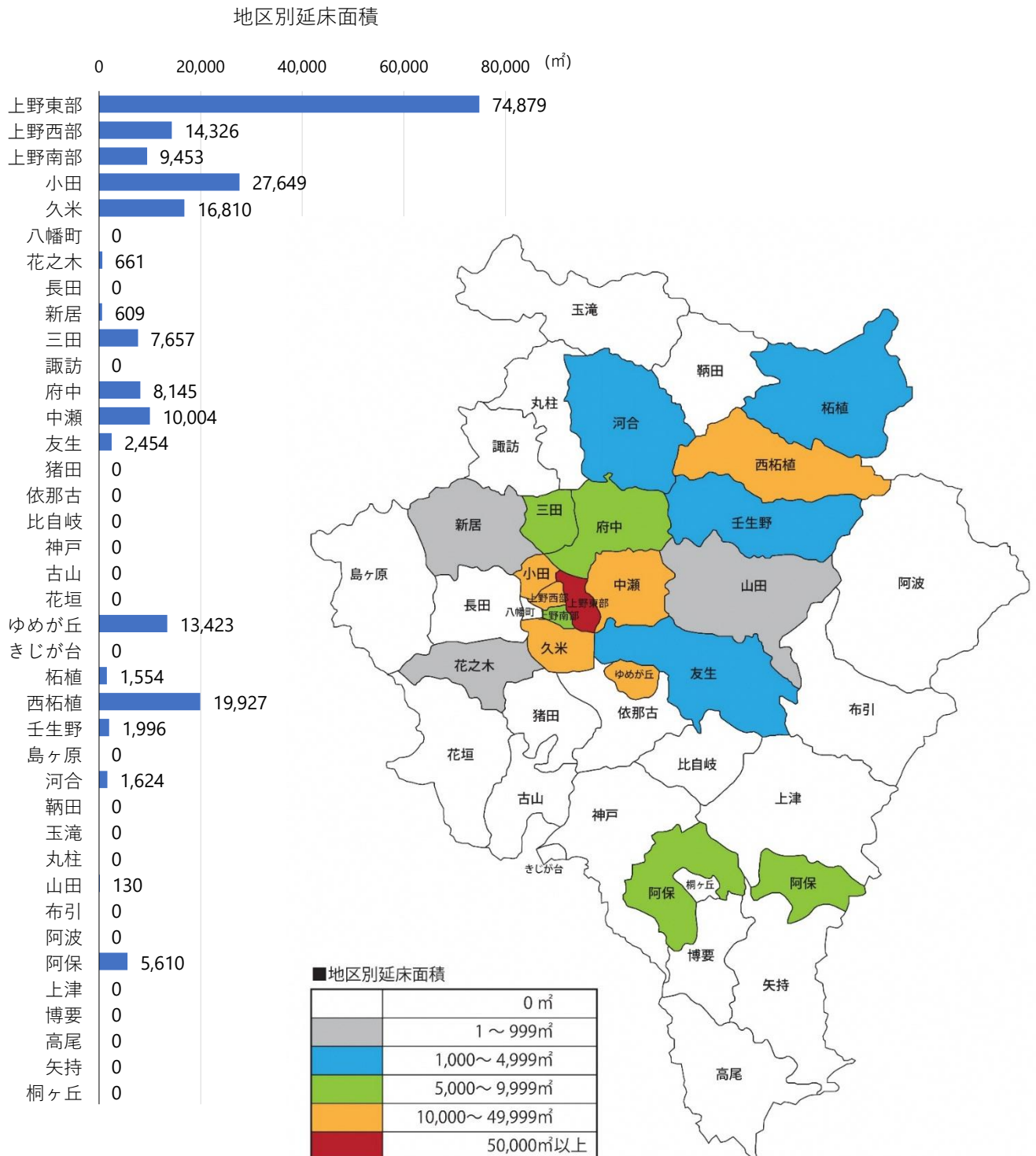
地区別（支所別）に見ると、上野が3,929戸（88%）、伊賀が400戸、島ヶ原0戸、阿山31戸、大山田3戸、青山123戸となっています。



### ③地区別延床面積

賃貸住宅の確認申請による供給延床面積は、20年間で216,911㎡になり、年間平均10,846㎡の供給量となります。

地区別（支所別）に見ると、上野が186,070㎡（86%）、伊賀が23,477㎡、島ヶ原0㎡、阿山1,624㎡、大山田130㎡、青山5,610㎡となっています。

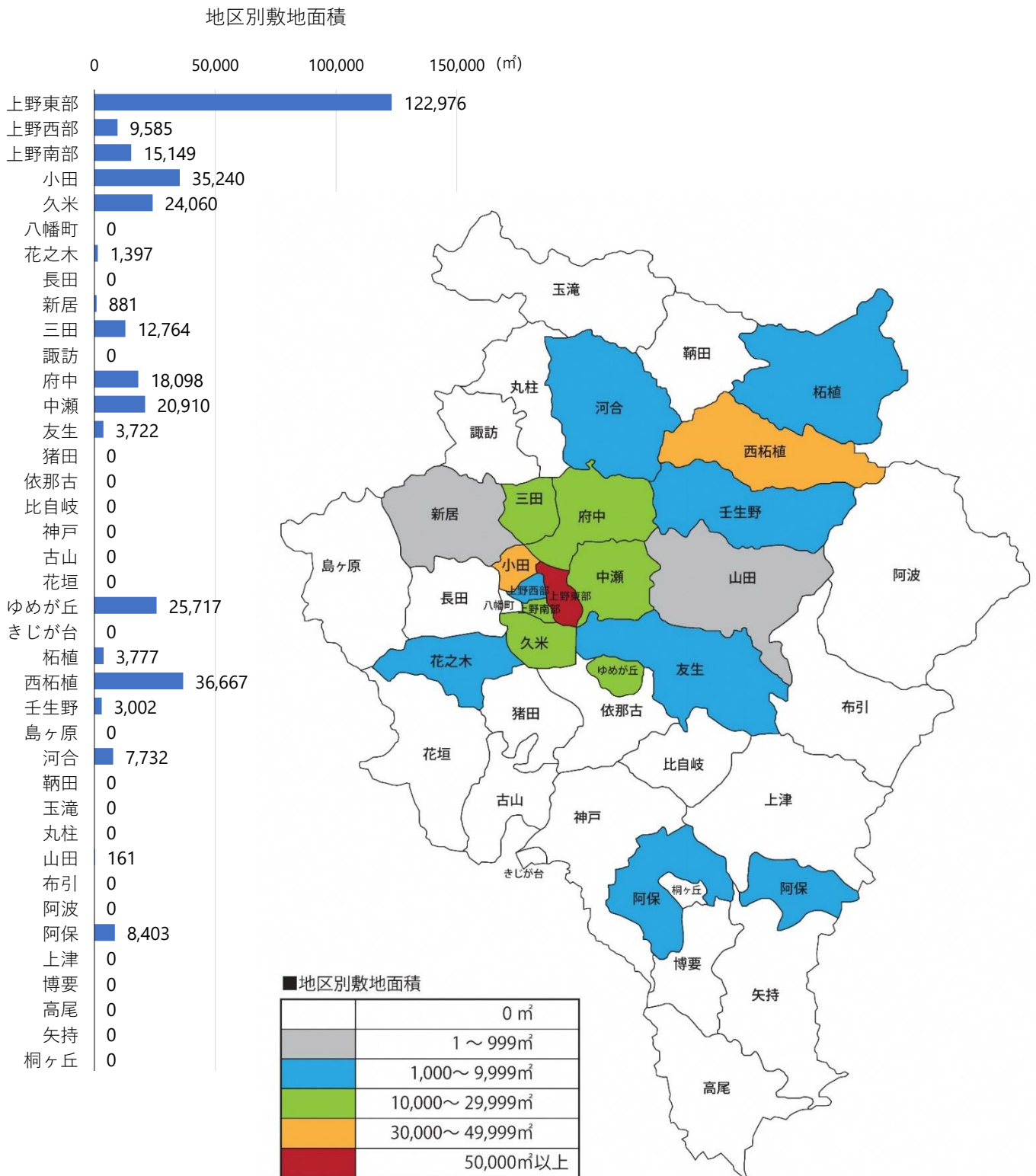




#### ④地区別敷地面積

賃貸住宅の確認申請による供給（開発）敷地面積は、20年間で350,241㎡、年間平均17,512㎡の供給（開発）面積になります。

地区別（支所別）に見ると、上野が290,499㎡（83%）、伊賀が43,466㎡、島ヶ原0㎡、阿山7,732㎡、大山田161㎡、青山8,304㎡となっています。

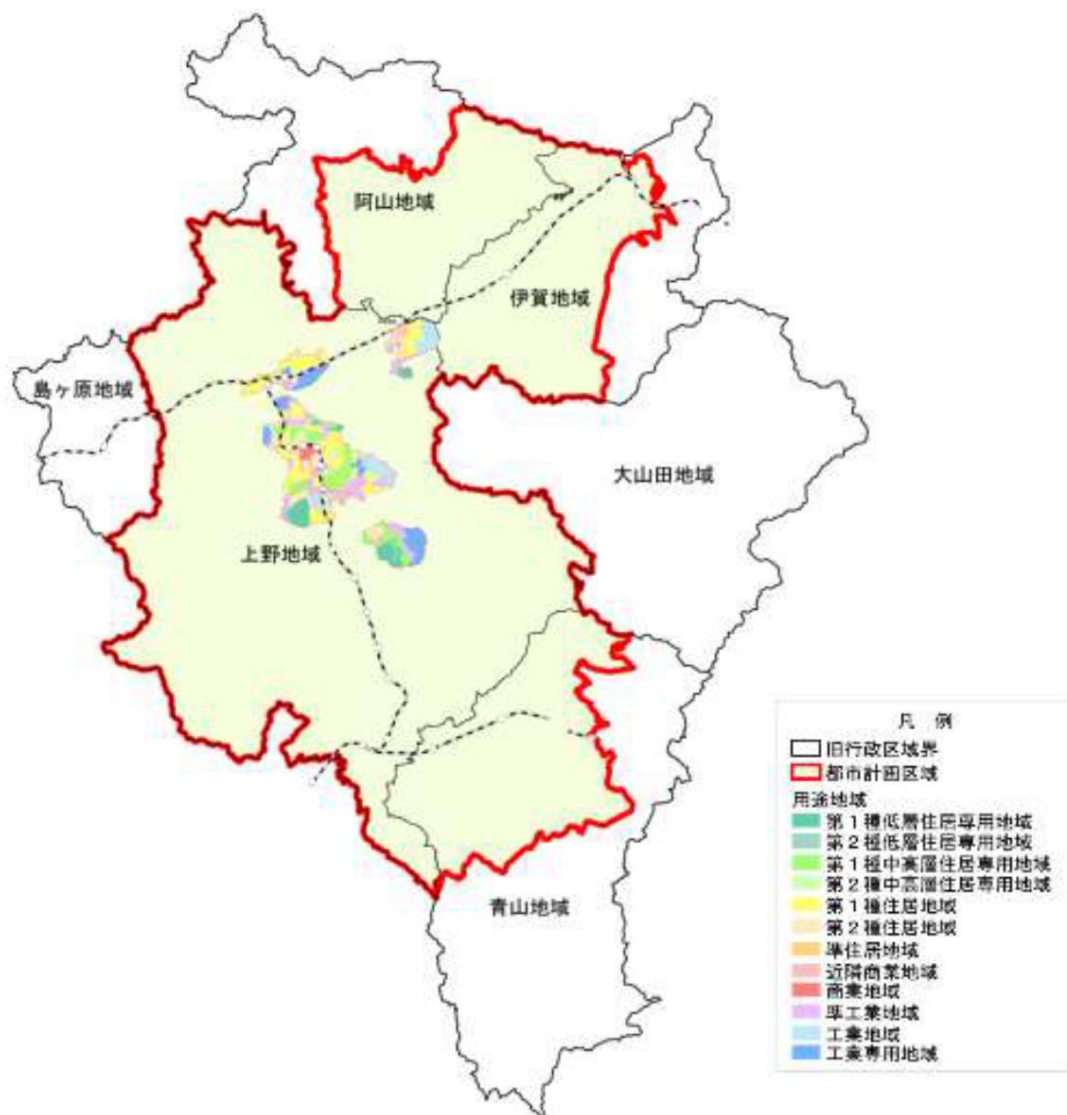


## 4 民間賃貸住宅（共同住宅）の供給課題

### ①民間賃貸住宅の立地環境

本市の場合、以下のように都市計画区域内の範囲があるため、都市計画区域外では、共同住宅が建ちにくい環境となっています。そのため供給地域は都市計画区域内がほとんどで、大山田地域の「山田」で供給が見られる程度です。

民間賃貸住宅の供給量が最も多いのは、上野東部地区が件数や戸数、敷地面積、建物の延床面積ともに、全供給量（戸数）の36%を占め、小田12%、西柘植8%の順に多くなっています。なお、上野地域全体の供給量は88%を占めます。



■ 伊賀市域と立地適正化計画の対象範囲

### ②今後の供給課題

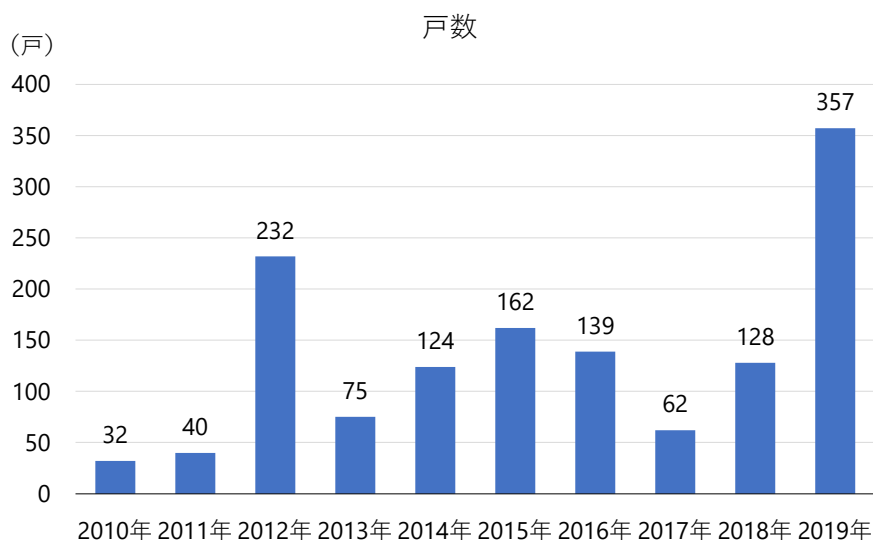
今後、上野市街地周辺以外の都市計画区域外を含め各地域の支所付近や鉄道駅周辺において居住誘導地域（準居住誘導地域含む）が指定され、それらの地域において、賃貸住宅（共同住宅）の供給誘導が促進され、市営住宅の再編と連携していくことが課題となります。

## (参考資料)

### 1 市域全体における民間賃貸住宅の年度別供給状況（2010～2019年度）

#### ①年度別供給戸数

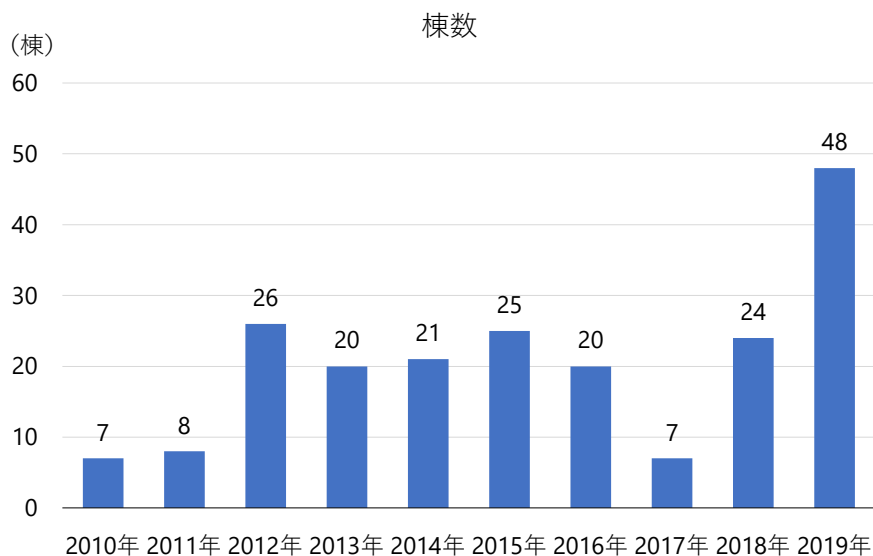
建築確認申請年度による供給戸数（推計値）を見ると2010年度～2019年度の10年間においては1,351戸となっており、年度別で2019年度の357戸（26.4%）が最も多く、次いで2012年の232戸（17.2%）となっています。



※供給戸数については一部添付住戸平面図による戸数および住戸平面図がない場合は、延床面積/50㎡/戸で算定した戸数としています。

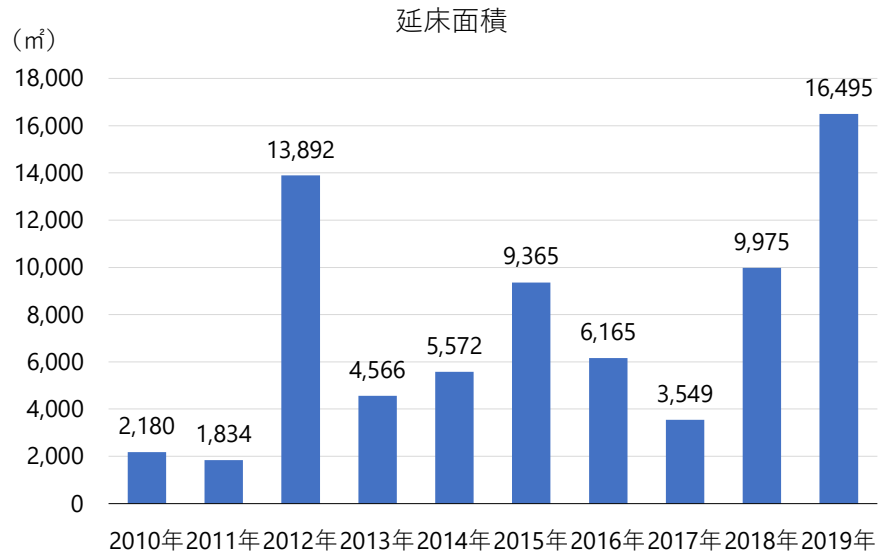
#### ②年度別供給棟数

建築確認申請年度による供給棟数を見ると2010年度～2019年度の10年間においては206棟となっており、年度別で2019年度の48棟（23.3%）が最も多く、次いで2012年度の26棟（12.6%）となっています。



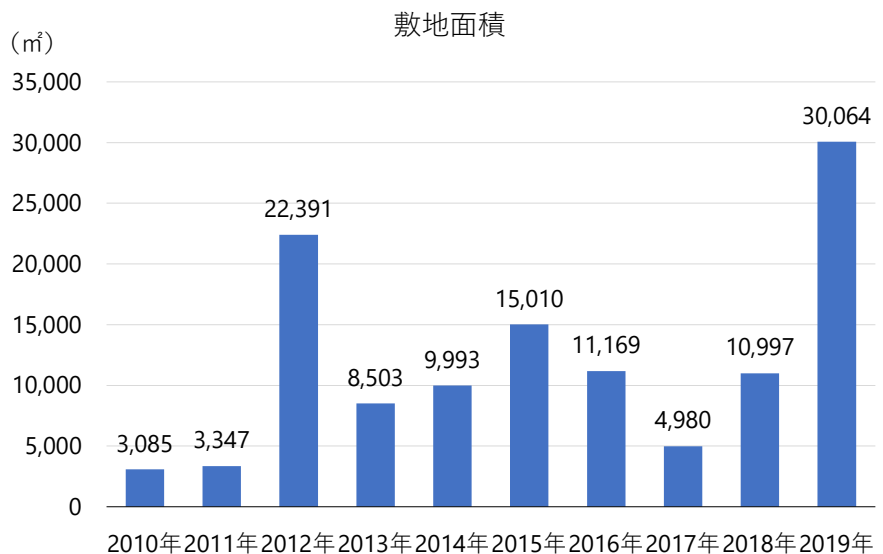
### ③年度別供給延床面積計

建築確認申請年度による供給延床面積を見ると 2010 年度～2019 年度の 10 年間に  
おいては 73,593 m<sup>2</sup> となっており、年度別で 2019 年度の 16,495 m<sup>2</sup> (22.4%) が最も多  
く、次いで 2012 年度の 13,892 m<sup>2</sup> (18.9%) となっています。



### ④年度別供給敷地面積計

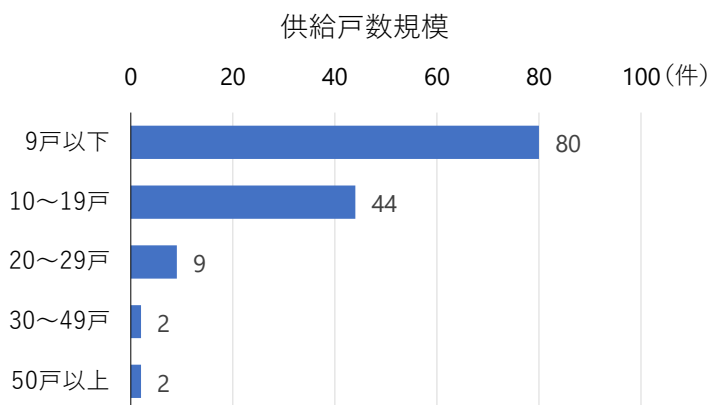
建築確認申請年度による供給棟数を見ると 2010 年度～2019 年度の 10 年間に  
おいては 119,539 m<sup>2</sup> となっており、年度別で 2019 年度の 30,064 m<sup>2</sup> (25.1%) が最も多  
く、次いで 2012 年度の 22,391 m<sup>2</sup> (18.7%) となっています。



## 2 市域全体における民間賃貸住宅の供給特性（2010～2019 年度）

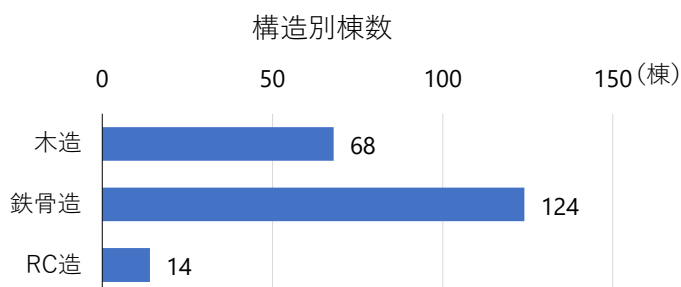
### ①供給戸数規模

- ・2010 年度～2019 年度における 10 年間の建築確認件数 137 件における供給戸数規模別状況は、9 戸以下が 80 件（58.4%）と最も多く、次いで 10～19 戸の 44 件（32.1%）となっており、50 戸以上は 2 件（1.5%）と極めて少なくなっています。



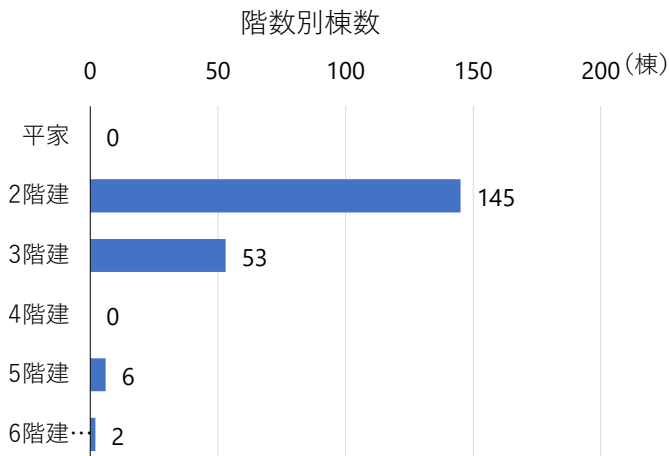
### ②構造別棟数

- ・2010 年度～2019 年度における 10 年間の構造別棟数は、全供給棟数 206 棟のうち木造が 68 棟（33.0%）、鉄骨造が 124 棟（60.2%）、RC 造が 14 棟（6.8%）となっており、鉄骨造が過半を占めています。これは、初期投資が比較的少ない構造選択の表れです。



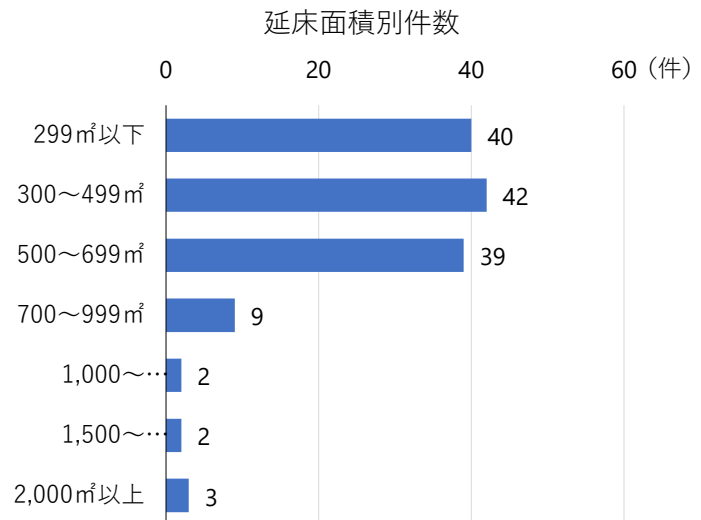
### ③階数別件数

- ・2010 年度～2019 年度における 10 年間の住棟の階数別状況は、平家はなく、2 階建が 145 棟（70.4%）と最も多く、次いで 3 階建が 53 棟（25.7%）となっており、5 階建が 6 棟（2.9%）、エレベータが必要となる 6 階建て以上は 2 戸（1%）と少なくなっています。



#### ④延床面積別件数

- 2010年度～2019年度における10年間の建築確認件数137件における住棟規模（延床面積）状況は、299㎡以下が40件（29.2%）、300～499㎡が42件（30.7%）、500～699㎡が39件（28.5%）、700～999㎡が9件（6.6%）、比較的小規模の499㎡以下が82件（59.9%）と過半を占め、比較的規模の大きな2,000㎡以上は3件（2.2%）と極めて少なくなっています。



#### ⑤敷地面積別件数

- 2010年度～2019年度における10年間の建築確認件数137件における敷地規模別面積は、比較的規模の小さな500～999㎡が77件（56.2%）と最も多く、次いで、さらに小規模の499㎡以下が29件（21.2%）で、1,000㎡未満が106件（77.4%）と全体の3/4以上を占め、比較的規模の大きな1,000～1,499㎡が21件（15.3%）、1,500～1,999㎡が6件（4.4%）、2,000㎡以上は4件（2.9%）と少なくなっています。

