

(はじめに)

前稿¹ではサービス付き高齢者向け住宅（以下サ高住）の立地を浸水想定区域との重ね合わせをすることで分析を行い、浸水想定区域内に立地するサ高住が全国で3割強存在すること、近年サ高住自体の新設は減少傾向にあるが、区域内に立地するサ高住の割合としては減少していないことを明らかにした。

本稿ではその2として、市街化区域、市街化調整区域等の都市計画区域での立地傾向の違いに着目して調査を行った。

(利用したデータについて)

サ高住の位置データ及び、浸水想定区域データについては前稿と同様である。

今回着目した都市計画区域のデータについて国土省の国土数値情報「都市地域データ（平成30年度時点）」²を用いた。全国の市街化区域、市街化調整区域、その他用途地域、用途未設定のポリゴンデータである。なお、都市地域データについては、一部市町村³において原点資料が収集できなかった等の理由のため国土省へデータ提供が行われてらず、その自治体内に位置するサ高住は集計から除外している。このため、本稿では全国7,764棟のサ高住のうち、7,358棟の分析を行っている。

(結果：都市計画区域内外の立地傾向)

まず、都市計画区域の内外の立地割合を図1に示す。サ高住のうち都市計画区域外に立地するものは4.0%であり、ほとんどは都市計画区域内に立地していることが明らかになった。そのうち、市街化区域内に立地するものは全体の69.6%であり、市街化調整区域は8.4%である。

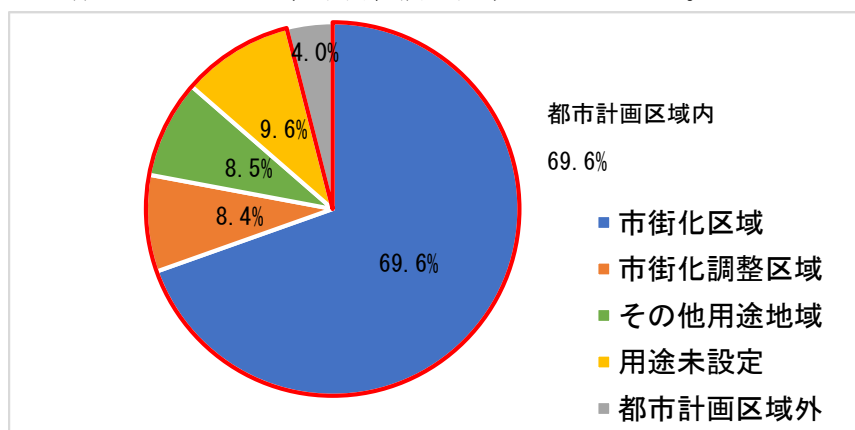


図1 サ高住の都市計画区域内外の立地状況

¹ 土屋泰樹(2021)「サービス付き高齢者向け住宅の立地と浸水想定区域」, 土地総研リサーチ・メモ.
https://www.lij.jp/news/research_memo/20210129_3.pdf

² 国土数値情報「都市地域データ」
<https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-A09.html>

³ 公開が行われていないのは、愛知県の市町村等の70自治体である。詳細は以下を参照。
https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/Situation_of_the_data%20collection_CityAreaData.xlsx

(結果：都市計画区域内の想定浸水深別立地傾向)

都市計画区域内に着目して想定浸水深別の立地傾向を分析する。表 1 に区域と想定浸水深をクロスしたものを示す。区域別の浸水想定区域内の割合に着目すると、市街化区域では 39.0%であり、市街化調整区域では 29.7%、その他用途地域(いわゆる非線引き区域のうち用途地域が定められているもの)は 32.5%、用途未設定(いわゆる非線引き白地地域)では 17.1%となっている。このように相対的に開発が容易な市街化区域及びその他用途地域内では浸水想定区域内に立地する割合が大きい。

また、市街化調整区域内においても、29.7%と、3割程度のサ高住が浸水想定区域内に立地していることが明らかになった。

表 1 区域別のサ高住棟数及び割合

	都市地域内		市街化区域		市街化調整区域		その他用途地域		用途未設定	
	(棟)	(%)	(棟)	(%)	(棟)	(%)	(棟)	(%)	(棟)	(%)
浸水想定区域内	2,500	35.4%	1,994	39.0%	183	29.7%	202	32.5%	121	17.1%
浸水深 0~0.5m未満	811	11.5%	652	12.7%	57	9.3%	68	10.9%	34	4.8%
浸水深 0.5~1.0m未満	476	6.7%	376	7.3%	30	4.9%	47	7.6%	23	3.2%
浸水深 1.0~2.0m未満	664	9.4%	530	10.4%	51	8.3%	53	8.5%	30	4.2%
浸水深 2.0~5.0m未満	514	7.3%	415	8.1%	39	6.3%	32	5.1%	28	3.9%
浸水深 5.0m以上	35	0.5%	21	0.4%	6	1.0%	2	0.3%	6	0.8%
浸水想定区域外	4,566	64.6%	3,125	61.0%	433	70.3%	420	67.5%	588	82.9%
合計	7,066	100%	5,119	100%	616	100%	622	100%	709	100%

(結果：市街化区域内の想定浸水深別立地動向)

次に、最もサ高住が多く立地し、浸水想定区域内に立地する割合も大きい市街化区域内の浸水想定深別の立地動向を調査した。市街化区域内で浸水想定区域内に立地している割合の推移を図 2 に、設置年と浸水想定深のクロス表を表 2 に示す。

まず、浸水想定区域内に立地している割合の推移をみると、設置が本格的に始まった 2012 年は 39.4%で、その後は若干減少傾向にあるもののほぼ同程度で推移し、2020 年は 36.4%となっている。

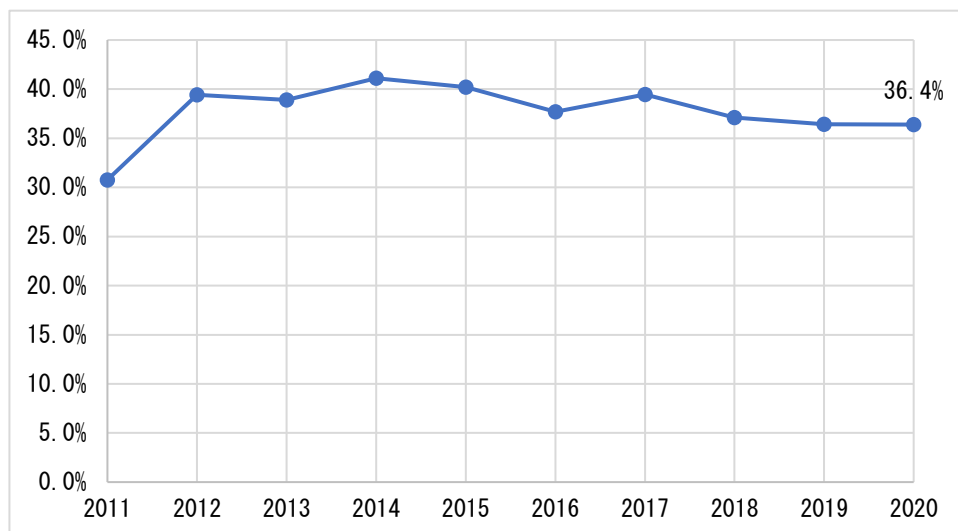


図 2 浸水想定区域内に立地するサ高住割合の推移

また、想定浸水深別にみると、どの年においても浸水深 0~0.5m未満が最も多くなっている。しかし、建物 1 階の大部分が浸水すると考えられる浸水深 2.0m~5.0m未満の区域に立地する割合は 2020 年時点で 7.5%であり、市街化区域内においては一定数のサ高住が深刻な被害を受けると考えられる。

表 2 市街化区域内の設置年別の想定浸水深別の棟数及び割合

	合計		設置年							
	(棟)	(%)	2011		2012		2013		2014	
			(棟)	(%)	(棟)	(%)	(棟)	(%)	(棟)	(%)
浸水想定区域内	1994	39.0%	20	30.8%	607	39.4%	347	38.9%	252	41.1%
浸水深 0～0.5m未満	652	12.7%	6	9.2%	202	13.1%	116	13.0%	76	12.4%
浸水深 0.5～1.0m未満	376	7.3%	7	10.8%	112	7.3%	73	8.2%	54	8.8%
浸水深 1.0～2.0m未満	530	10.4%	5	7.7%	168	10.9%	95	10.7%	67	10.9%
浸水深 2.0～5.0m未満	415	8.1%	2	3.1%	122	7.9%	60	6.7%	50	8.2%
浸水深 5.0m以上	21	0.4%	0	0.0%	3	0.2%	3	0.3%	5	0.8%
浸水想定区域外	3125	61.0%	45	69.2%	933	60.6%	545	61.1%	361	58.9%
合計	5119	100%	65	100%	1,540	100%	892	100%	613	100%

	設置年											
	2015		2016		2017		2018		2019		2020	
	(棟)	(%)	(棟)	(%)	(棟)	(%)	(棟)	(%)	(棟)	(%)	(棟)	(%)
	209	40.2%	153	37.7%	127	39.4%	98	37.1%	94	36.4%	87	36.4%
	65	12.5%	52	12.8%	45	14.0%	29	11.0%	31	12.0%	30	12.6%
	38	7.3%	26	6.4%	16	5.0%	16	6.1%	16	6.2%	18	7.5%
	61	11.7%	38	9.4%	26	8.1%	30	11.4%	20	7.8%	20	8.4%
	43	8.3%	35	8.6%	38	11.8%	22	8.3%	25	9.7%	18	7.5%
	2	0.4%	2	0.5%	2	0.6%	1	0.4%	2	0.8%	1	0.4%
	311	59.8%	253	62.3%	195	60.6%	166	62.9%	164	63.6%	152	63.6%
	520	100%	406	100%	322	100%	264	100%	258	100%	239	100%

(結果及び考察 1：都市計画との関係)

本稿ではサ高住の立地と想定浸水深について都市計画区域の観点から調査を行った。その結果、市街化区域内に立地するサ高住が最も多く 7 割を占めることが明らかになった。ただし、市街化調整区域や都市計画区域外にも一定数のサ高住が立地しており、都市計画の立場からは立地誘導や市町村のまちづくりとの整合を図る策の必要性もあるのではないかと考えられる。例えば、新潟市では立地適正化計画の居住誘導区域の内外においてサ高住の固定資産税の減税割合に差をつけている⁴。これは平成 27 年 4 月 1 日から「地域決定型地方税制特例措置」（通称：わがまち特例）を導入したもので、サ高住の住宅需給を促進しながらも立地をコントロールしようとするものである⁵。

⁴ 2018 年 4 月 1 日以降に新築されたサ高住について固定資産税を区域内は 5/6 減額、区域外は 1/2 減額としている。なお、新潟市のサ高住のうち 2018 年 4 月以降に登録されたものは 7 棟で、そのうち 5 棟が区域内に立地している。また、想定浸水深 50cm 以上のものは 2 棟である。

参考：新潟市「地域決定型地方税制特例措置（わがまち特例）について」

<https://www.city.niigata.lg.jp/kurashi/zei/siraberu/koteishisan/wagamatch.files/chirashi2.pdf>

⁵ 国交省「サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の概要」

<https://www.mlit.go.jp/common/001285590.pdf>

また、立地適正化計画の都市機能誘導区域内ではスマートウェルネス住宅等推進事業⁶が行われている。これは整備費に対して補助を行うものであり、このような事業を行う際に浸水想定区域を考慮した条件を入れ込むことも考えられる。

（結果及び考察 2：市街化区域内での水害対策について）

次に、区域別の浸水想定区域内に立地する割合を調査した。その結果として市街化区域は他の地域と比較して浸水想定区域内に立地する割合が高いことも明らかになった。今後もサ高住の必要性は高まっていくと考えられるため、過度な規制は難しいが、サ高住の登録基準に防災面の条件を追加することなどは検討しても良いのではないだろうか⁷。例えば、想定浸水深が大きい 2.0m 以上ではかさ上げや 1 階を居住階にしないなどの対策を義務付けることが考えられる。

また、今後の研究課題としては、これまでサ高住の立地を全国レベルのマクロで見てきたが、個別の建物ごとの浸水対策の調査や分析が必要である。

（土屋 泰樹）

新潟市の他には日光市、松江市、花巻市で同様の取り組みがある。

⁶ 国交省「スマートウェルネス住宅推進事業」

https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001347474.pdf

⁷ 現在は防火建築であるかどうか補助要件に入っている。