

## F2-24

## 千葉県におけるサービス付き高齢者向け住宅の立地環境に関する研究

## A study on the location environment of housing for the elderly with service in Chiba prefecture

○曾我辺啓太<sup>1</sup>, 山崎晋<sup>2</sup>\* Keita Sogabe<sup>1</sup>, Shin Yamazaki<sup>2</sup>

Abstract: The purpose of this study is to clarify the locational characteristics of housing for the elderly with service in an aging society. In this study, we investigated the location and location characteristics of them in urban planning. According to the survey, the number of people living in them is increasing, but it is possible that there are facilities where it is difficult to receive services. As a result, in areas where the occupancy rate is low, it may be necessary to review the surrounding areas and facility plans.

## 1. 背景と目的

サービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住）は、高齢者のニーズを調査せずに、資産としての活用を優先して建てられることが多かったため、地域の高齢者の人口に対し施設の数が見合っていないという問題が生じている。また、医療や介護などのサービスが少ない地域では、孤立してしまう恐れがある。特に、国土交通省の検討会においても立地のばらつきが課題として話し挙げられている。そこで本研究では、サ高住の施設数や立地状況を明らかにすることを目的とする。

## 2. 調査方法

本研究では、千葉県内のサ高住を対象に立地環境に関する調査を行なう。始めに「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」をもとに調査を行なった。用途地域に関しては、行政の公開している都市計画図、都市計画地区図サイトなどを参照した。都市機能誘導区域及び居住誘導区域に関しては、地図情報と立地適正化計画の地図データを比較した。

## 3. 結果と考察

## (1) 都市計画区域内外の立地状況

まず始めに、都市計画上の位置付けの調査を行なった。全体の96.5%に当たる329施設が都市計画区域に含まれた。また、僅かではあるが全体の3.5%に当たる12施設は都市計画区域外に立地していた。

## (2) 用途地域の分布

区域区分および用途地域別の立地状況を Figure1 に示す。まず始めに全体の傾向として、住居系地域の割合が全体の74.5%、つまり全体の4分の3近くを占めている。また、商業系、工業系の用途地域は全体の1~3%程であり、非常に僅かであった。次に線引き都市の傾向として住居系地域の割合は全体の80.5%、つまり全体の8割近くを占めている。最後に非線引き都市の傾向として、住居系地域の割合は全体の20.6%を占めていた。線引き都市に比べ、住居系地域の割合は低いことが見られた。

Figure1 区域区分・用途地域別の立地状況

用途地域	線引き都市		非線引き都市		全体	
	施設数	割合	施設数	割合	施設数	割合
第一種低層住居専用地域	102	33.2%	0	0.0%	102	29.9%
第二種低層住居専用地域	3	1.0%	0	0.0%	3	0.9%
第一種中高層住居専用地域	49	16.0%	2	5.9%	51	15.0%
第二種中高層住居専用地域	9	2.9%	0	0.0%	9	2.6%
第一種住居地域	68	22.1%	4	11.8%	72	21.1%
第二種住居地域	11	3.6%	1	2.9%	12	3.5%
準住居地域	5	1.6%	0	0.0%	5	1.5%
近隣商業地域	9	2.9%	2	5.9%	11	3.2%
商業地域	5	1.6%	0	0.0%	5	1.5%
準工業地域	5	1.6%	0	0.0%	5	1.5%
工業地域	5	1.6%	0	0.0%	5	1.5%
工業専用地域	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
田園住居地域	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
白地地域	0	0.0%	15	44.1%	15	4.4%
市街化調整区域	27	8.8%	0	0.0%	27	7.9%
不明	5	1.6%	2	5.9%	7	2.1%
都市計画区域外	4	1.3%	8	23.5%	12	3.5%
計	307	100.0%	34	100.0%	341	100.0%

1: 日大理工・学部・まち 2: 日大理工・教員・まち

(3)線引き・非線引き都市における分布

Figure2-1 線引き都市における分布

線引き都市	市街化区域		市街化調整区域		不明		全体 数
	数	割合	数	割合	数	割合	
千葉市	49	89.1%	6	10.9%	0	0.0%	55
市原市	11	78.6%	3	21.4%	0	0.0%	14
市川市	13	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	13
船橋市	28	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	28
習志野市	2	66.7%	1	33.3%	0	0.0%	3
八千代市	13	81.3%	2	12.5%	1	6.3%	16
浦安市	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	1
松戸市	34	97.1%	0	0.0%	1	2.9%	35
野田市	10	83.3%	1	8.3%	1	8.3%	12
柏市	38	97.4%	0	0.0%	1	2.6%	39
流山市	18	94.7%	0	0.0%	1	5.3%	19
我孫子市	8	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	8
鎌ヶ谷市	5	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	5
成田市	4	80.0%	1	20.0%	0	0.0%	5
佐倉市	8	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	8
四街道市	4	66.7%	2	33.3%	0	0.0%	6
印西市	2	66.7%	1	33.3%	0	0.0%	3
白井市	0	0.0%	2	100.0%	0	0.0%	2
富里市	2	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	2
栄町	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	1
大網白里市	2	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	2
木更津市	7	70.0%	3	30.0%	0	0.0%	10
君津市	8	72.7%	3	27.3%	0	0.0%	11
富津市	3	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	3
袖ヶ浦市	0	0.0%	2	100.0%	0	0.0%	2
計	271	89.4%	27	8.9%	5	1.7%	303

Figure2-2 非線引き都市における分布

非線引き都市	用途地域		白地地域		不明		全体 数
	数	割合	数	割合	数	割合	
八街市	1	50%	1	50%	0	0%	2
香取市	2	50%	2	50%	0	0%	4
銚子市	1	50%	1	50%	0	0%	2
匝瑳市	0	0%	1	50%	1	50%	2
東金市	0	0%	2	100%	0	0%	2
山武市	1	33.33%	2	66.67%	0	0%	3
茂原市	1	33.33%	2	66.67%	0	0%	3
一宮町	0	0%	1	100%	0	0%	1
白子町	0	0%	1	100%	0	0%	1
いすみ市	0	0%	1	100%	0	0%	1
館山市	2	50%	1	25%	1	25%	4
鴨川市	1	100%	0	0%	0	0%	1
計	9	34.6%	15	57.7%	2	7.7%	26

\*事業所が存在しない市町村は表から省いた。

Figure2-1 より、傾向として、特に市街化区域で施

設の多い松戸市・船橋市・流山市、市街化調整区域にも施設が多い市原市、木更津市、君津市、全体として事業所が多い千葉市や柏市と3つの傾向が見いだされた。

次に Figure2-2 より、非線引き都市における傾向として、全体の57.7%に当たる15の施設が白地地域に含まれていることが明らかになった。用途地域に含まれている施設は全体の34.6%に当たる9施設であることが明らかになった

(4)都市機能誘導区域・居住誘導区域の分布

Figure3 都市機能誘導区域・居住誘導区域の分布

	都市機能誘導区域*		居住誘導区域		区域外		不明		全体 数
	数	割合	数	割合	数	割合	数	割合	
市町村	3	5.5%	45	81.8%	7	12.7%	0	0.0%	55
千葉市*	3	5.5%	45	81.8%	7	12.7%	0	0.0%	55
市原市	1	7.1%	8	57.1%	5	35.7%	0	0.0%	14
成田市	1	20.0%	3	60.0%	1	20.0%	0	0.0%	5
佐倉市	2	25.0%	6	75.0%	0	0.0%	0	0.0%	8
松戸市	2	5.7%	32	91.4%	0	0.0%	1	2.9%	35
柏市	7	17.9%	29	74.4%	2	5.1%	1	2.6%	39
流山市	14	73.7%	4	21.1%	0	0.0%	1	5.3%	19
計	30	17.1%	127	72.6%	15	8.6%	3	1.7%	175

\*千葉市は居住誘導区域に準ずる区域として居住促進区域を指定しているが本研究では居住誘導区域として換算。事業所が存在しない市町村は、表から省いた。

\*都市機能誘導区域は居住誘導区域を含む。

Figure3 より、全体として都市機能誘導区域と居住誘導区域に含まれる施設は30件、居住誘導区域のみ含まれる施設は127件であった。傾向として市町村ごとに策定基準は異なるが、都市機能誘導区域と居住誘導区域を含むものに関しては流山市が、居住誘導区域に関しては松戸市が高い割合を占めていた。区域外の施設は全体の8.6%であり、最も多い市原市でも35.71%、次に成田市の20%であった。

4. まとめ

本研究では、サ高住の用途地域特性や立地適正化計画策定団体別の立地特性を明らかにした。今後は、主要駅施設との関係性、規模の比較についても調査を行なっていく。

5. 参考文献

- [1]. 「高齢者向け住まいについて」厚生労働省, 社保審一介護給付費分科会, 第102回(H26.6.11), 資料2
- [2]. 園田眞理子, 「サービス付き高齢者向け住宅」の制度改革試論, 特集「サービス付き高齢者向け住宅の意義と課題-豊かな高齢者居住のために何ができるか」, URBAN HOUSING SCIENCES