様　式　C－１９、F－１９－１、Z－１９　（共通）

# 科学研究費助成事業　　研究成果報告書

平成 ２９ 年　 ６ 月 １８ 日現在

機関番号：１３１０２
研究種目：挑戦的萌芽研究
研究期間：2015～2016
課題番号：１５Ｋ１４０８２

研究課題名（和文）地方都市中心市街地活性化を目指した勤労単身世帯によるまちなか居住促進策の検討

研究課題名（英文）Study on the Possibility of Living in Central Area of Single-household

研究代表者
樋口　秀（Higuchi, Shu）

長岡技術科学大学・工学研究科・准教授

研究者番号：９０２９３２５８

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費）　　2,600,000円

研究成果の概要（和文）：　本研究は、複数の地方都市を対象に、1)企業の住宅に関する福利厚生、通勤手当の実施状況、2)勤労単身世帯の居住実態、中心市街地への転居の可能性を明らかにし、中心市街地活性化を目指した勤労単身世帯のまちなか居住のあり方の検討を目的とする。
　研究の結果、対象７都市の統計データより、単身世帯の郊外での増加傾向が確認された。また、多くの企業が通勤手当を支給する一方で、住宅に関する福利厚生は半数にとどまること、勤労単身世帯は居住地選択に通勤手当と住宅に関する福利厚生の影響を受けていた。今後は、自治体と複数企業が協力し、まちなかに魅力的な住宅を整備すること、通勤手当支給の見直しを進めることが重要である。

研究成果の概要（英文）：This study aims to consider the ideal way of living in the central area by single-household worker. Treating 7 local cities, this study clarifies 1) the condition of housing and commuting allowance by the enterprise and 2) the living condition of single-household worker and their possibility to remove in the central area. As a result, we confirm the increasing tendency of the single-household in suburbs from the statistical data. Moreover, we clarify the following. 1) Most enterprises provide the commuting allowance. 2) The place of residence of single-household worker is affected by the public welfare concerning the house and the commuting allowance. To promote the living in central area of the single-household worker in the future, it is necessary to provide the attractive houses in central area by the cooperation with municipality and two or more enterprises, and to advance the review of the commuting allowance provision.

研究分野：都市計画

キーワード：まちなか居住　勤労単身世帯　住宅・通勤手当

１．研究開始当初の背景

平成 26 年 8 月、国土交通省は都市再生特別措置法を改正し、集約型の都市構造を目指す体制を整えた。各自治体は、この法律に基づいて立地適正化計画を策定し、その中で設定した鉄道駅周辺等の「中心拠点区域」に、補助金や税制優遇策により病院や商業施設を集約し、国の支援を受けてコンパクトシティ・集約型都市づくりが進められることとなった。一方、平成 18 年の改正中心市街地活性化法による認定を受けて中心市街地活性化を目指す都市も多く、平成 26 年 10 月現在、119 市 155 計画の中心市街地活性化基本計画が策定されている。多くの都市では中心市街地の再生を目指して「まちなか居住」を指標に挙げているが、その実現は主として家族世帯や高齢者世帯をターゲットとした民間分譲マンションに頼っており、供給住戸数も多くはない。また、環境改善を目指したモビリティマネジメント（MM）の視点から、住宅はそのままで、交通手段の変更を促す研究も見られるが、都市構造に影響を与えるＯＤの関係を改善させる実現手法の提案には至っていない。

これまで地方都市の中心市街地およびその周辺部の人口減少とそれに伴う市街地変容、マンション居住の実態、駐車場問題等について多方面から研究を実施し、その課題明らかにしてきた。さらに新潟県長岡市を対象とした研究では、家族・高齢世帯に比べて転居が容易で、可処分所得が多い「勤労単身世帯」に着目し、まちなか居住の課題を検討した。その結果、まちなかでは単身者用の新規共同賃貸住宅（民間賃貸アパート）の供給が少ない一方で、勤労単身世帯は郊外部で大量に供給される共同住宅に居住し、自家用車での生活が必須という実態が明らかとなった。これには、各企業の住宅政策や手厚い通勤手当が影響していた。コンパクトシティの実現には、今後も急激に増加する勤労単身世帯を「まちなか」に誘導する必要があり、そのためには、各企業の住宅政策と、住居手当、通勤手当の額や比率等をコントロールすることが必要だと考えた。そこで、研究対象を全国に広げ、関連する知見の蓄積とその重要性を啓蒙するという着想に至った。

２．研究の目的

本研究は、新潟県長岡市を対象とした既往研究(2011)を参考に、まちなか居住のターゲットとして勤労単身世帯に着目する。そして中活を推進しており、まちなか居住に関心を示す複数の地方都市を抽出し、勤労単身世帯の居住状況と、事業所の住宅に関する福利厚生、通勤手当の実施状況を解明し、地方都市でのまちなか居住に向けたそのあり方、まちなか居住を目指す自治体と各事業所がとるべき施策の検討を目的とする。

３．研究の方法

(1) 研究対象都市の選定

まず、中活基本計画を H27 年８月時点で策定している人口規模５万人以上 50 万人未満の地方都市 88 市の商工会議所に対して、中活・まちなか居住に対する現状と意向把握を目的としたアンケート調査を行った。商工会議所は、中活法第 15 条に基づき経済活動の向上を目指す中活協議会の構成員であり、自治体内の事業所の意向も把握できると考えた。その結果、ほぼ全て(48/49)の商工会議所が現在、中活に積極的に取り組むとともに、全て(49/49)がまちなか居住を重要だと捉えていた。この回答結果を基に、勤労単身世帯によるまちなか居住への関心が高い、もしくはまちなか居住の重要性、本研究への関心と協力可否の質問で前向きな回答を得た人口 30 万人規模の青森市、盛岡市、長岡市、20 万人規模の高岡市、沼津市、10 万人規模の酒田市、津山市の計７市を研究対象都市とした。

(2) 事業所の立地状況と勤労単身世帯の居住状況

勤労単身世帯については、直接把握できる統計がないことから、経済センサス(H21)の小地域別データから従業者、職場、事業所の立地状況を、国勢調査(H12・H22)から生産年齢単身世帯の居住動向を確認した。これらを地図上に空間化するとともに、市域を「中心市街地」、「まちなか」、「郊外」、「その他」に４区分して集計し、生産年齢（≒勤労）単身世帯の居住地と職場の位置関係を分析した。

(3) 事業所の通勤手当と住宅に関する福利厚生

７市に立地する事業所に対して、事業所の従業者構成、通勤手当、住宅に関する福利厚生の実施状況を把握するために、アンケート調査を実施した。調査項目は、1)企業等（事業所グループ）全体の従業者数、2)回答事業所の従業者数とそのうちの正社員数、及び正社員のうちの単身世帯数、3)通勤手当の支給状況（支給の有無、上限額、支給条件）、4)住宅に関する福利厚生の実施状況（実施の有無、種類、家賃補助上限額、支給条件）である。７市合計で 716 の事業所に配布し、 237 事業所から回答を得た（回収率 33%）。

(4) 勤労単身世帯の居住実態

通勤手当と住宅に関する福利厚生について回答のあった７市 134 事業所に勤務する単身世帯に対し、居住実態や住環境に対する満足度、まちなかへの住み替え意向を把握するためアンケート調査を実施した。７市 134 事業所、合計で 997 世帯に配布し、183 世帯から回答を得た（回収率 18.4%）。

(5) 事業所と自治体の意向

７市のうち、中心市街地・まちなかに多くの事業所が立地する青森市、盛岡市、沼津市について、調査協力が得られた事業所計 13 社に対し、ヒアリング調査した。調査内容は、1)単身世帯の居住地に対する条件・制約、意向・希望の有無、2)単身世帯の居住場所、3)行政がまちなか居住の推進（自治体と地元企業が協働でまちなかに共同社宅やシェアハウスを

つくるなど）に協力を求め場合の賛否とした。さらに、３市の中活基本計画担当部局に対して、自治体の取り組みと意向をヒアリング調査した。内容は、1)まちなか居住のターゲット、2)中心市街地の単身世帯向け物件のストック量、勤労単身世帯の居住動向、3)勤労単身世帯がまちなか居住の対象となるか、4)地元企業と協働してまちなか居住を推進できるかである。

## ４．研究成果

### (1) 事業所の立地状況と勤労単身世帯の居住状況

生産年齢（≒勤労）単身世帯の居住地と職場の位置関係を分析した結果、従業者密度をみると、７市全てで中心市街地の従業者密度はその他の区分と比べて高く、単身世帯を含む従業者の多くが中心市街地で働いていることを確認できた（図-1、表-1 に盛岡市の結果を示す）。次に、生産年齢単身世帯の居住密度分布をみたところ、人口規模の大きな青森市、盛岡市、長岡市と地形的制約のある沼津市では中心市街地とその周辺のまちなかで生産年齢単身世帯が、５人/ha 以上（一部は 10 人/ha 以上）と高密に居住する地域がみられた。一方で、H12 年から H22 年の居住状況の変化をみると、青森市、盛岡市では中心市街地でも若干増加したものの、その外側であるまちなかでは大幅に減少していた。さらに酒田市を除く６市で、生産年齢単身世帯が郊外で急激に増加している傾向を確認した（図-2、表-2 に盛岡市の結果を示す）。また、生産年齢単身世帯の居住密度が高い地域（５人/ha 以上）と従業者密度の高い地域（職場）（30 人/ha 以上）の位置関係をみたところ、人口規模の大きな青森市、盛岡市、長岡市と地形的制約のある沼津市では中心市街地やその周辺で両者が一致（≒職住近接）していた。また、近年、郊外居住が進む地域のほとんどは従業者密度の高い地域（職場）に隣接していなかった。既往研究による長岡市でみられた単身世帯の郊外での増加傾向は、地方都市に共通した現象であることが確認できた。

### (2) 事業所の通勤手当と住宅に関する福利厚生

まず、回答を得た７市合計 237 事業所全体では、全従業者の 71.5%(8,164/11,419)が正社員で、そのうち正社員かつ単身世帯は 10.5%(1,194/11,419)を占め、一定の勤労単身世帯の存在量が把握された。

通勤手当は、支給率は郊外が最も高いものの、全体で 86.6%(200/231)の事業所が支給しており、ほとんどの従業者が受給可能な状態である。一方、住宅に関する福利厚生の支給は半数(115/230)に止まり、その内容は居住地選択に自由度が高い家賃補助が最も多い。事業所の立地エリア別にみると、中心市街地に立地する事業所で住宅に関する福利厚生の実施率が高く、寮・社宅、借り上げ住宅を実施する事業所が多い（図-3、図-4）。なお、寮・社宅、借り上げ住宅を実施する事業所は、従業者数の規模が大きく、金融業、保険業に多いという特徴がみられた。

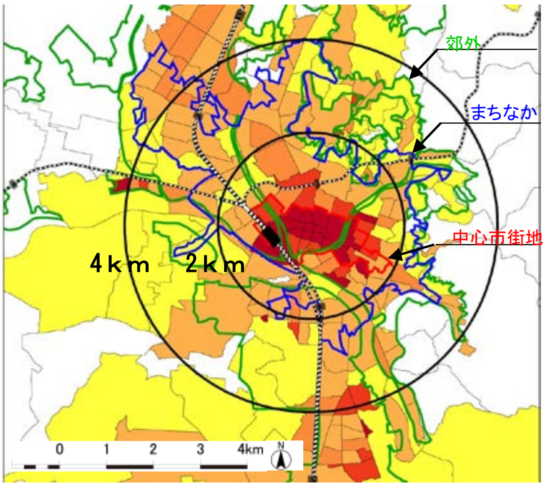


図-1 盛岡市従業者密度分布（H21）

表-1 盛岡市エリア別従業者密度分布（H21）

| 従業者密度（人/ha） | 中心市街地 | まちなか | 郊外 | その他 | 合計 |
|---|---|---|---|---|---|
| 0~1 | 0 | 1 | 12 | 33 | 46 |
| 1~10 | 0 | 21 | 44 | 17 | 82 |
| 10~30 | 1 | 47 | 40 | 2 | 90 |
| 30~50 | 0 | 11 | 12 | 2 | 25 |
| 50~100 | 8 | 6 | 4 | 0 | 18 |
| 100~ | 14 | 4 | 1 | 0 | 19 |
| 合計 | 23 | 90 | 113 | 54 | 280 |

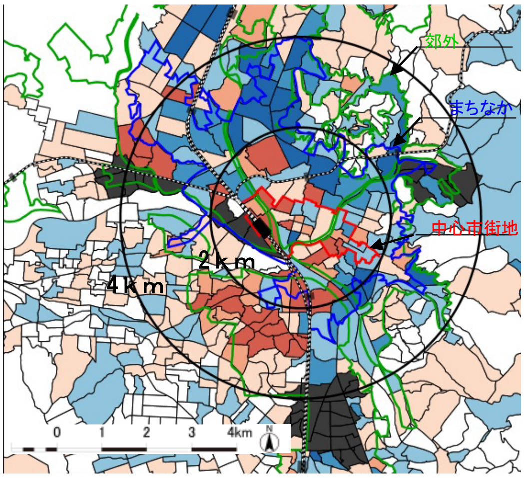


図-2 盛岡市生産年齢単身世帯増減（H22-H12）

表-2 盛岡市エリア別生産年齢単身世帯増減（H22-H12）

| 生産年齢単身世帯増減（H22-H12） | 中心市街地 | まちなか | 郊外 | その他 | 合計 |
|---|---|---|---|---|---|
| ～－41 | 1 | 12 | 7 | 0 | 20 |
| －40～－21 | 1 | 18 | 13 | 1 | 33 |
| －20～－1 | 7 | 25 | 49 | 100 | 181 |
| 変化なし | 0 | 2 | 15 | 307 | 324 |
| 1～20 | 4 | 16 | 63 | 134 | 217 |
| 21～40 | 4 | 5 | 21 | 2 | 32 |
| 41～ | 6 | 8 | 15 | 0 | 29 |
| 町名変更・合併等 | 0 | 4 | 44 | 75 | 123 |
| 合計 | 23 | 90 | 227 | 619 | 959 |

### (3) 勤労単身世帯の勤務先と居住地域との関係

勤務先と居住エリアの関係をみると、中心市街地に勤務する単身世帯の大半 (71%：39/55)が中心市街地・まちなかに居住している。一方、まちなかの事業所では半数（52%：43/83)が郊外・その他・市外に住んでおり、郊外居住の傾向がある（図-5)。なお、盛岡市では中心市街地に勤務する 30 世帯のうち 20 世

帯が中心市街地・まちなかに居住し、津山市では９世帯のうち８世帯が中心市街地で職住近接している。一方、高岡市ではまちなかの事業所に勤める者の大半(8/10)が郊外に住んでいた。

また、現住居への入居を決めた際、最も重視したのは職場に近いことであるが、次いで、家賃、駐車場を重視していた。勤労単身世帯は職住近接を志向しているものの、通勤手段の多くは自動車であり、必ずしもまちなかを選択しているわけではない（図-6）。

入社時期と現住居への入居時期との関係をみると、H24 以降では、入社時期と入居時期とが同じ（以下、入社時入居者）が 40 世帯で全体の 22%(40/178)であり、過半数が 20 代であった。入社時入居者は、勤務先もまちなかが 54%(21/39)を占め、まちなかに住む者が59%(23/39)と半数を超える。7 市全てで郊外部よりも中心市街地・まちなかに住む者が多い。一方、入社時期よりも入居時期が後、すなわち入社後に転居した世帯（転居者）もいる（表-3)。H22 以降の転居者は 67 世帯と全体の 38%(67/178)を占め、年齢層は 20 代から 50 代以上と幅広い。H22 以降の転居者の居住エリアは郊外が 46%(28/61)で最も多く、勤務先との関係をみると、郊外から中心市街地・まちなかに、まちなかから中心市街地に通勤している世帯が多い。なお、青森市、盛岡市では中心市街地・まちなかへの転居もみられるが、長岡市では 83%(10/12)、沼津市では 57%(4/7)が郊外部へ転居していた。転居者の多くが中心市街地・まちなかを選ばず、郊外居住している実態が明らかとなった。

(4) 通勤手当・住宅に関する福利厚生が単身世帯の居住に与える影響

まず、通勤手当は、７市全てで単身世帯の受給率が 50%以上であり、沼津市では 84%(16/19)、高岡市では 70%(7/10)が通勤手当を受給している。また、１万円以上の高額受給者は盛岡市、沼津市が各４、全体で 11 世帯であった。通勤手当と居住エリアの関係をみると、中心部から離れるほど受給率が上がっており、受給額が上がるほど郊外居住しやすい傾向がみられた（図-7)。通勤手当の有無と額が勤労単身世帯の居住地選択に影響を与えている。通勤手当の受給額と居住エリアの関係をみると、中心市街地の事業所では遠方からの通勤者が高額の通勤手当を受給していた。つまり、中心市街地で勤務していても、高額な通勤手当があれば郊外エリアやさらに遠方からの通勤が可能であるため、郊外居住に繋がっていると考えられる。

居住エリア別の現住居の契約者をみると、中心市街地では会社契約（寮・社宅、借り上げ住宅）が過半数(10/17)であり、うち 40%(4/10)が寮・社宅である（図-8)。一方、まちなかや郊外では個人契約が大半を占める。なお、中心市街地の会社契約物件は高岡市 50%(5/10)、盛岡市 30%(3/10)、まちなかの会社契約物件は青森市 29%(4/14)、盛岡市 43%

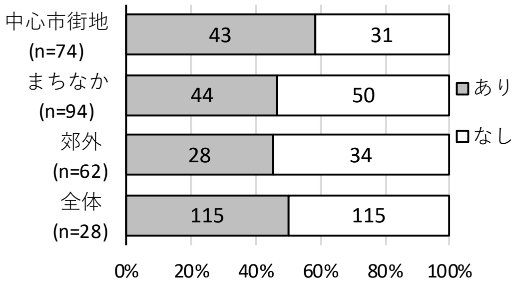


図-3 エリア別の住宅に関する福利厚生の有無

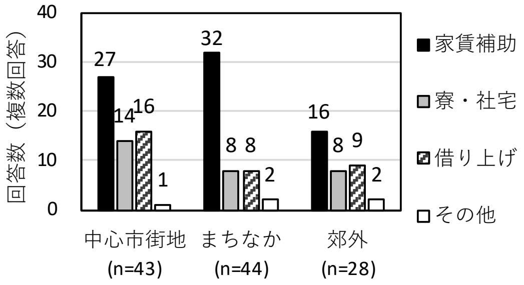


図-4 エリア別の住宅に関する福利厚生の内容

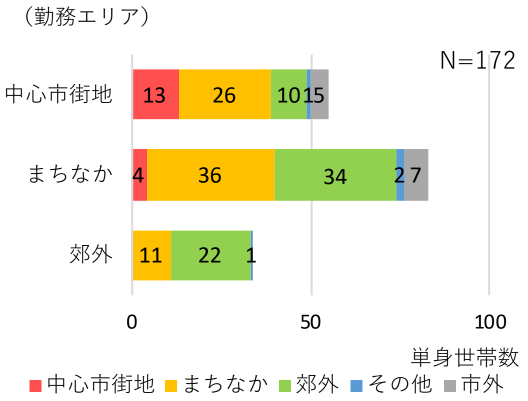


図-5 勤務先別居住エリア

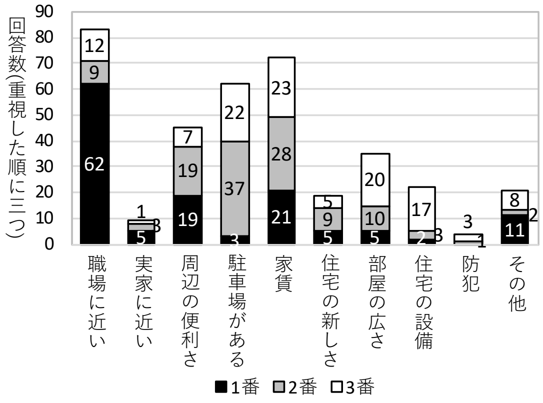


図-6 勤労単身世帯の現住居選択理由

(6/14)であった。寮・社宅は、絶対数は少ないが、中心部に近いほど多い。住宅に関する福利厚生は中心部ほど充実しており、住宅に関する福利厚生の充実がまちなか居住の推進に繋がる可能性がある。

(5) 地方都市での単身まちなか居住の可能性

単身世帯へのアンケートで、既にまちなか居住をしていると回答した票を除き、中心市街地である中心駅周辺への住み替えを検討しても良いと回答したのは 41%(57/138)に達し

た。盛岡市が多くを占める(25/57)が、住み替え可能と回答した割合は､酒田市67%(2/3)、沼津市 53%(9/17)、盛岡市 47%(25/53)と半数近くを占める。

中心駅周辺に住む場合の希望する住宅費実質負担額(家賃上限額－希望する家賃補助額)は４万円台が最も多く、次いで２万円台、３万円台であった。加えて、回答者の 86%(49/57)が駐車場を必要と回答した。駐車場を必要と回答した人のうち 94%(46/49)は現状で自家用車を所有していることから、特に駐車場の必要性は高い。また、住宅形式に関してはマンションを希望する声が多く、住宅設備の充実が必要との回答が多かった。中心駅周辺に住み替えを検討する場合、より魅力的な住宅の供給が望まれる。

(6) 事業所と自治体の意向

多くの事業所は従業者の居住地に対し、条件や制約を設けてはおらず、中心市街地に事業所が立地しているにも拘らず、単身世帯の多くが郊外居住する事業所もあった。しかし、ある事業所（盛岡市・情報通信業）では、通勤手当の支給を公共交通に限定しているため、居住地を決める際に公共交通が使える場所を探す傾向があるとの回答を得た。また、事業所に社員用の駐車場を用意していない３社のうち２社では、自転車やバスで通勤できる範囲に居住しているとの回答があった。居住地に条件や強い制約を設けなくても、駐車場や通勤手当の支給を限定することで、居住地をまちなかに引き寄せることが可能だと考えられる。行政がまちなか居住の推進に協力を求めてきた場合については、協力可能と回答した事業所(7/13)には共通点があり､行政からの誘いや会社の利益（通勤手当の削減等）に繋がるのであれば協力できるとのことだった。

一方、３市の担当課は、行政が地元企業と協働してまちなか居住を推進できるかを確認したところ、青森市では､｢企業を誘致し、オフィスを中心市街地に構えてもらいたい」と考えており､｢誘致企業の要望に応じて地元雇用の人件費補助や家賃補助等にも弾力的に対応できる｣との回答を得た。また､行政と事業所が協働して共同社宅やシェアハウスをつくる案については､｢検討は可能だが市が特定の企業と組む場合は公共施設を入れることを前提とした共同事業となり、維持管理や事後処理に課題がありハードルが高い。市が独自に一社と組んでつくるというよりは、複数の事業所が協力して共同社宅等を建設する計画ならば補助を出すことも可能｣とのことだった。盛岡市では､｢中心市街地の地元企業からはまちなか居住への理解は得やすいかと思われるが、それ以外の地域の地元企業にも協力を求めるためには、市全域の地元企業に対して中活施策への理解を得ることが必要」だと考えている。沼津市では､｢まちなか居住に限らず地元企業との協働を志向しているが、対象となる製造業は縮退局面にあり協働を要請しにくい」とのことだった。

**表-3 入居時期と入社時期の関係（H22～）**

| | | 入社時期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ~H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | 総計 |
| 入居時期 | ~H21 | 54 | 4 | 1 | 1 | | 3 | 5 | 1 | 69 |
| | H22 | 3 | 3 | | | | | | | 6 |
| | H23 | 3 | 1 | 2 | | 1 | | | | 7 |
| | H24 | 3 | 2 | | 6 | | | | 2 | 13 |
| | H25 | 6 | | | | 6 | | | | 12 |
| | H26 | 7 | | 2 | 2 | 1 | 6 | | | 18 |
| | H27 | 6 | | 1 | 1 | 3 | 1 | 9 | | 21 |
| | H28 | 12 | | 2 | 3 | 2 | 2 | 3 | 8 | 32 |
| | 総計 | 94 | 10 | 8 | 13 | 13 | 12 | 17 | 11 | 178 |

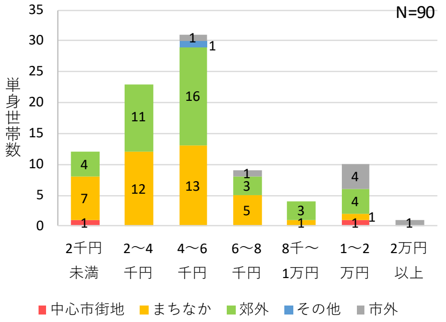


**図-7 通勤手当受給額別居住エリア**

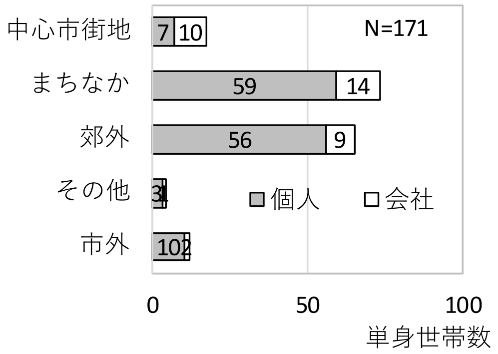


**図-8 居住エリア別現住居の契約者**

(7)まとめ

以上の結果より、既往研究で取り上げた長岡市のみならず、全国の地方都市７市とも、郊外での生産年齢単身世帯の増加が確認された。コンパクトシティ実現のためには、まずは、この是正が必要といえる。さらに、７市の事業所調査の結果、通勤手当は多くの事業所が支給し、中心部から離れるほど受給率が高く、受給額が上がるほど郊外居住しやすい傾向があった。通勤手当が郊外居住を助長する可能性がある。一方、青森市、盛岡市では、通勤手当の支給を公共交通に限定する事業所や、社員用の駐車場がない事業所があった。少なくとも中心市街地・まちなかに立地する事業所は、通勤手当の支給を公共交通と自転車・徒歩に限定し、まちなか居住促進のため２km未満のような短距離にも支給することが望まれる。公共交通利用と、短距離の自転車・徒歩に対しても支給することで、短距離の自家用車通勤を抑制できる。

一方、ほぼすべてが実施する通勤手当とは

異なり、住宅に関する福利厚生の実施は半数にとどまる。中心市街地では寮・社宅、借り上げ住宅の入居者もみられるがその数は少ない。中心駅周辺に住み替えを検討できる単身世帯も多く、潜在的な需要はある。住み替えには、より魅力的な住宅を望んでいた。しかし、近隣住民からの反対が多い投資目的のワンルームマンションは望ましくない。中心市街地・まちなかに、単独の事業所ではなく、複数の事業所が連携したうえで、中活や市街地の集約化を目指す行政の支援による魅力的な合同社宅・シェアハウスを整備することが求められる。

中活や市街地の集約化を目指す行政にとって、郊外居住が進む勤労単身世帯をまちなか居住のターゲットとして取り込むことは、中活にも有効であり喫緊の課題である。

５．主な発表論文等
（研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線）

〔雑誌論文〕（計１件）
沖村駿成・<u>樋口秀</u>・中出文平・松川寿也,地方都市に共通したまちなか居住の実態と課題に関する一考察　-新潟県内４市を対象としたケーススタディ-,都市計画論文集,査読有,50-3号,pp.926-931,2015

〔学会発表〕（計１件）
<u>樋口秀</u>・松川寿也・中出文平, 地方都市における集約型都市構造の実現と固定資産税収確保策の検討　建物立地に関する考察－日本建築学会大会学術講演梗概集,2016年,F-1分冊,p.37-38

〔図書〕（計０件）

〔産業財産権〕

○出願状況（計０件）

名称：
発明者：
権利者：
種類：
番号：
出願年月日：
国内外の別：

○取得状況（計０件）

名称：
発明者：
権利者：
種類：
番号：
取得年月日：
国内外の別：

〔その他〕
ホームページ等

６．研究組織
(1)研究代表者
樋口　秀　　(HIGUCHI,Shu)
長岡技術科学大学・工学研究科・准教授
研究者番号：90293258

(2)研究分担者
（　　　）
研究者番号：

(3)連携研究者
（　　　）
研究者番号：

(4)研究協力者
（　　　）