

IV-50

大学移転に伴う学生下宿に関する研究（その2）

—市街化調整区域内の供給について—

近畿大学工学部 正員○大森 豊裕
 近畿大学工学部 正員 保野健治郎
 近畿大学工学部 正員 難波 義郎

1 はじめに

本研究は地方都市での大学移転に伴う学生下宿の供給について、特に市街化調整区域における開発の状況を把握するとともに、意識調査などにより、今後の学生下宿供給によるまちづくりについての考察を行なおうとしたものである。

対象としては昭和59年より広島大学の移転が始まり、平成3年には近畿大学工学部が移転した東広島市とした。そして、開発許可申請登録簿などにより供給の推移を捉え、さらに、学生下宿の斡旋を委託されている広島大学生協および近畿大学に登録されている学生下宿の内から無作為に抽出した学生下宿に居住している学生を対象としてアンケート調査を行った。その配布回収状況は表-1の通りである。

表-1 アンケート調査回収状況

区 域	配布数	回収数	回収率
市街化区域	361	337	93.4%
市街化調整区域	825	715	86.7%
合 計	1,186	1,052	88.7%

2 市街化調整区域内の学生下宿に係わる制度

市街化調整区域内の開発および建築の許可は、都市計画法第29条で定めている開発許可、ならびに都市計画法第43条第1項第6号のイ、および都市計画法第43条第1項第6号のロによる建築許可などがある。

東広島市では、大学移転に伴う学生下宿を不足なく供給出来るよう、法第34条第10号ロの規定による開発審議会の議を経るものの特例的許可事由15号に、広島大学及び近畿大学下宿に係わる開発または建築に関する規程が定められている。さらに、東広島市学生宿舍設置事業補助金交付要綱により平成4年4月1日以降に着手し、平成6年3月31日完了する建物に関しては、市街化区域内では居住者の3/4以上、市街化調整区域では居住者が全て学生であれば、1室あたり1年に24,000円が3年間支払われる制度が設けられている。

3 学生下宿の供給状況

(1) 開発許可によるもの

開発許可の許可事由15号が施行された昭和58年6月1日以降のから平成4年度までの10年間の推移を表-2に示している。なお、昭和58年度および平成4年度は学生下宿以外については資料が得られなかったのでここでは除いている。

このように、学生下宿の許可件数は昭和63年度と平成2年度に減少しているが、全体的には増加している。また全許可件数に対する割合も平成元年度を除くと順次高くなり、平成3年度では37.7%を占めている。また昭和63年度から平成4年度までの5年間の総件数は、昭和58年度から昭和62年度までの5年間の2.2倍であり、近年の著しい増加がわかる。

表-2 用途別開発許可件数の推移（昭和58年～平成4年）（単位：件）

	合計	S.58	S.59	S.60	S.61	S.62	S.63	H.1	H.2	H.3	H.4
合計	492	—	30	38	51	70	64	73	48	77	—
住宅	214	—	16	28	29	36	34	41	20	33	—
学生下宿	152	7	3	6	14	18	17	8	16	29	34
商業	26	—	4	1	4	2	5	4	3	3	—
工業	18	—	2	0	0	3	2	5	3	3	—
その他	59	—	5	3	4	11	6	15	6	9	—

表-3 都市計画法第43条による学生下宿件数

	合 計	S.62	S.63	H.1	H.2	H.3
総許可件数	171	30	36	34	37	34
学生下宿の件数	32	8	1	2	10	11

(2) 都市計画法第43条の許可によるもの

昭和62年度から平成3年度までの5年間の都市計画法第43条による許可件数と、そのうち学生下宿の許可件数の推移を表-3に示している。このように43条では毎年30件代の許可件数であり。学生下宿は昭和62年度に8件と多いものの、その後昭和63年度と平成元年度は減少している。そして翌年の平成2年度から再び増加し、平成3年度には11件であり、全体の1/3を占めている。

(3) 区域別学生下宿の供給状況

今回の研究で得られた学生下宿の資料（近畿大学および広大生協に斡旋の依頼を行っているもの）は平成5年8月末日までの404件である。このうち間貸と一戸建ておよび市外に立地しているものを除いた267件のうち市街化区域内に建築された学生下宿は97件、市街化調整区域内に建築された学生下宿は170件であり、市街化調整区域に建築された学生下宿は、市街化区域内に建築された学生下宿の1.8倍となっており、市街化調整区域での建築が多いことがわかる。

4 居住者の評価

4-1 住居選択理由

居住を選択した理由（多項目集計）は表-4に示しているように、市街化区域、市街化調整区域ともに「大学から近い」、「広さが適当」の順でこの両項目がそれぞれ半数近くを占めている。次いで、「部屋がきれい」、「駐車場がある」の順である。区域別で差異のある項目は「買物が便利」、「駅・バス停から近い」の利便性に関するものが市街化調整区域は市街化区域に比べ低率である。さらに、「他になかった」も多く、特に市街化調整区域ではおよそ1/3を占めているのが注目される。

4-2 転居意志

転居を考えたことの有無は表-5のように、今回対象とした半数以上が転居を考えたことがあるとしている。特に市街化調整区域では転居を考えたことのあるのは56.8%を占めているが、市街化

表-5 転居を考えたことの有無

	合 計	考えたことが有る	考えたことは無い	無解答
合 計	1 0 5 2 100%	5 6 3 53.5%	4 8 6 46.2%	3 0.3%
市街化区域	3 3 7 100%	1 5 7 46.9%	1 7 8 52.8%	2 0.6%
市街化調整区域	7 1 5 100%	4 0 6 56.8%	3 0 8 43.1%	1 0.1%

表-4 区域別住居選択理由（多項目集計） 上段：実数 下段：構成比

	サンプル数	大学から近い	駅・バス停に近い	買物が便利	部屋がきれい	外観がよい	広さが適当	駐車場がある	環境がよい	日当たりがよい	管理人がいる	家賃が安い	親の勧め	大学の紹介	他になかった
市街化区域	337 100%	160 47.5	70 20.8	116 34.4	126 37.4	21 6.2	155 46.0	114 33.8	71 21.1	93 27.6	10 3.0	67 19.9	22 6.5	115 34.1	86 25.5
市街化調整区域	715 100%	332 46.4	77 10.8	143 20.0	249 34.8	46 6.4	326 45.6	218 30.5	78 10.9	146 20.4	17 2.4	150 21.0	52 7.3	248 34.7	240 33.6

区域では43.1%と半数に満たない。このように、市街化調整区域の居住者の方が転居希望が強い。

4-3 居住環境評価

居住環境に対する評価は12項目を設定し、「満足」から「不満」まで順に5、4、3、2、1点を与えその平均を示したのが図-1である。このように「自然環境」を除くすべての項目で市街化区域の方が良い評価になっている。そのなかでも特に市街化区域の方が市街化調整区域に比べ満足度が高率であるのは「買物の便利さ」、「駅までの距離」、「周辺の活気やにぎわい」、「全体の立地条件」等々の項目である。

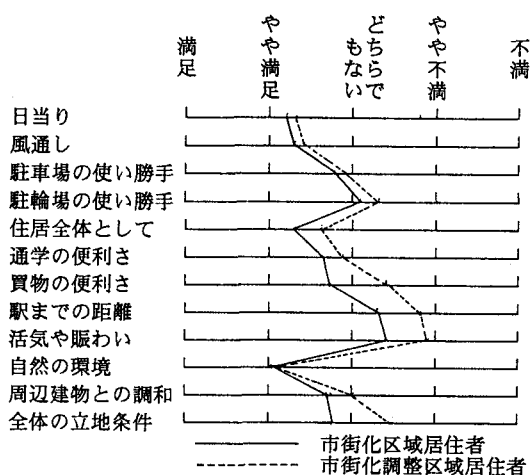


図-1 居住環境評価

5 おわりに

以上のように東広島市では市街化調整区域内での学生下宿供給が多いこと、そして、そこに入居している学生の評価は市街化区域内の学生に比べ低いこと等が明らかになった。大学の移転に伴い早急に学生下宿を供給するという社会的要請があったとはいえ、市街化調整区域に学生下宿がこのように多く立地したことがこれからのまちづくりにもどのような影響を与えるのかについて、研究を続ける必要があると考えている。