

大学の所有変更や用途転換が生じた事例の動向と周辺地域の変容について

-桃山学院大学・大阪薬科大学跡地周辺を対象として-

都市計画分野 瀧田和也

Abstract

近年、少子化や、大学の立地等に関する規制の廃止等を背景とし、大学の移転や廃止が行われ、それによりまちから大学が無くなる状況が見受けられる。大学の周辺には、関連する商店や下宿等が存在し、密接な関係があることから、用途転換により周辺地域に影響を及ぼす恐れがある。そこで、本研究では、大学の移転と廃止の実態及び用途転換事例の位置付けを行い、施設数の変遷や、ヒアリングからまちに存在する施設の影響及びそれに対する住民の対応等を明らかにした。この研究から、①学生が利用していた施設は廃業が見られる一方、求められるニーズに対応をし、新たな客を掴む商店等があるということ、②用途転換をきっかけにまちの整備が進み、住環境が良くなる事例も見られるという利点もあるということが分かった。

0. 研究の概要

0-1. 研究の背景

大学周辺地域では学生や学生に関連した施設があり、大学と大学周辺地域には密接な関係がある。だが大学は移転等により、キャンパスが廃止され、まちから無くなるケースが見受けられ、過去に郊外への移転ブームが起こり、現在では大学全入時代や少子化の進行を背景にキャンパスの都心回帰や大学の廃止が危惧される。また、大学の跡地が他の施設に用途転換されることで周辺商店への利用状況が変化すると考えられる。特に、小中高校等のような大学以外の教育施設への用途転換は、大学と用途の類似や固定資産税の優遇される面から、多くの事例があると考えられる。

大学生と小中高校生等のお金の使い方や利用する店、商品ニーズの変化に加え、下宿等により住み着いた学生がいなくなることで周辺地域の人口構造が変化すると考えられる。しかし、教育施設への用途転換事例及び周辺地域の影響は明らかになっておらず、その影響を明らかにすることは今後増加すると想定される事例に対応するために必要であると考えられる。

0-2. 研究の目的

本研究では①廃止大学移転大学の所有用途等転換事例の傾向、②対象敷地周辺の施設数の変遷を把握し、さらに③ヒアリングによりまちの詳細な変化や住民等の対応を明らかにすることで、増加が懸念される所有用途等転換事例における周辺地域の変容を明らかにすることを目的とする。

0-3. 研究の方法

本研究では以下のフローで進めていく。

1章では、全国学校総覧及び全国大学一覧により、移転及び廃止・合併状況、さらに所有用途等転換事例の傾向を把握し、対象となる大学を選定する。

2章では1章から得られた傾向により対象敷地を選定し、国勢調査やゼンリン住宅地図により周辺の人口推移や施設数変遷を把握する。

3章では、2章では読み取れないまちの変化や住民の対応を把握する為、対象敷地の従前・従後の利用者及び周辺住民等にヒアリングを行う。

0-4. 研究の位置付け

本研究に類似する研究として、大塚¹⁾や岸井²⁾の用途転換状況を把握し傾向を導く研究、石丸他³⁾や東江他⁴⁾の大学移転後の周辺地域の変遷を追い影響を調査する研究、弓削他⁵⁾井上他⁶⁾の用途転換における周辺住民や行政の対応や意識を調査する研究等が挙げられる。上記の研究は施設の移転・撤退等による用途転換施設に焦点を当て、用途転換状況の傾向、その影響を明らかにしているのが特徴であり、さらに、住民や行政の姿勢を明らかにしている。本研究では、扱う周辺施設を、学生に関連した施設(飲食店や下宿等)だけでなく建物土地利用現況図の凡例を全て扱っており、また、ヒアリングにより施設数からは読み取れない変化や住民の対応を把握しており、この点が特徴である。

0-5. 用語の定義

この研究において以下の用語を定義する。

「所有用途等転換事例」とは所有の変更または用途転換が行われた事例を言う。また、用途転換とは大学から大学以外の教育施設へ転換された場合も含むものとする。

「対象敷地」とは所有用途等転換が行われた事例の中から選定した大学の(跡地)敷地とする。

「調査対象区域」とは施設数の変遷で扱う範囲であり、それぞれ「大学周辺」「通学路周辺」「駅周辺(大学表側)」「駅周辺(大学裏側)」とする。

1. 所有用途等転換状況

1-1. 調査概要

(1) 調査目的と調査対象大学

本研究で扱う対象敷地は大学以外の教育施設に所有用途等転換された事例を扱い、それを踏まえたうえで、所有用途等転換事例を把握する。

調査大学は全国大学一覧により大学の廃止・合併状況を、全国学校総覧より大学学部等の移転状況を把握する。調査年度は1981年から2010年の30年間、調査地域は日本全国とする。

(2) 所有用途等転換の分類

所有用途等転換事例を扱うにあたり、より詳細に分類を行った。

表1 所有用途等転換の分類

活用施設\所有有無		所有を継続	所有を変更(売却等)
教育施設として利用	大学	—	A-2
	大学以外の教育施設(小・中・高・専門学校等)	B-1	B-2
教育施設以外の利用	公共施設	C-1	C-2
	公園		
	マンション住宅		
	福祉施設		
	企業		
	複合施設・再開発等		
病院	D-1	D-2	
未利用			

1-2. 大学の廃止・合併による所有用途等転換の傾向

大学の廃止・合併による所有用途等転換事例は「大阪女子大学」の1件であり、所有用途等転換施設はD-2である。

1-3. 大学学部等の移転による所有用途等転換の傾向

(1) 移転先別傾向^{注1)注2)}

大学学部等の移転先別の傾向は年度別に見ると1981年から2000年までは都心移転、同地区移転がほとんどを占めるが、それ以降は都心移転の割合が増加している。大学の学部や入学定員の増加・増設が容易になった点が挙げられる。特に関東地方では「首都圏の既成市街地における工場等の制限に関する法律」の廃止(2002年)により2000年代後半には、都心移転の割合が大半を占めている。

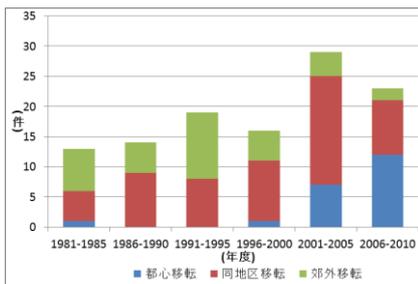


図1 大学学部等の移転による年度別の移転先別件数

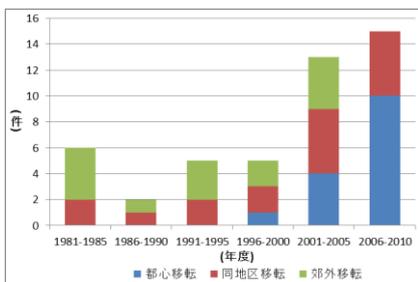


図2 大学学部等の移転による年度別の移転先別件数(関東地方)

(2) 所有用途等転換件数の傾向

所有用途等転換件数ではB(B-1、B-2)、C-2の件数が多くそれだけで80%を越える。年度別に見るとB(B-1、B-2)、C-2の割合がほとんどの年度で一定数を占め、地方別に見ると、関東地方ではC-2の割合が、近畿地方ではB(B-1、B-2)の割合が大半を占める。B(B-1、B-2)が多い理由として、用途の

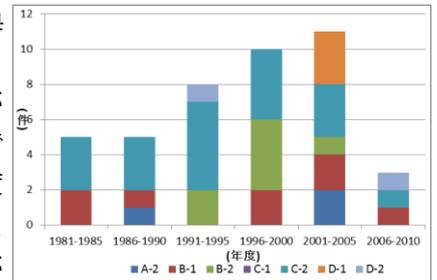


図3 大学学部等移転後の年度別所有用途等転換件数

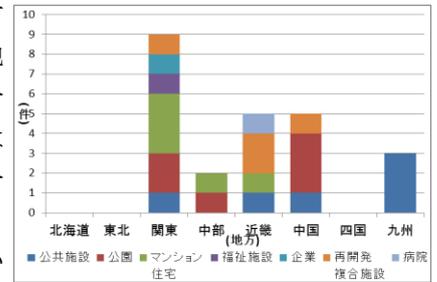


図4 C-2の地方別所有用途等転換件数

類似や固定資産税の優遇があるが、近畿地方で特にそれが表れる形となった。関東地方でのC-2が多い理由として以下が考えられる。

C-2の内、関東を中心とする三大都市圏で住宅、マンションに所有用途等転換されている一方、地方圏では公共施設や公園への所有用途等転換が多いことから、都心部の地価の高騰により、収益の高い施設が多く所有用途等転換がされていると考えられる。

2. 人口及び施設数の変遷

2-1. 対象地の選定

大学の廃止・合併の所有用途等転換状況を見ると、大学以外の教育施設への所有用途等転換事例が無い。大学の学部等の移転状況の所有用途等転換状況を見ると、大学以外の教育施設への所有用途等転換事例は15件あり、近畿地方での件数は8件と大半を占める。以上から大学以外の教育施設に所有用途等転換された大学である8件から「桃山学院大学対象敷地(以下桃大対象敷地)及びその周辺」及び「大阪薬科大学対象敷地(以下薬大対象敷地)及びその周辺」を対象地とする。

2-2. 対象敷地^{注3)}の周辺人口の変遷

2-2-1. 調査概要

(1) 調査年

人口の増減率推移を見ていくにあたり、1990年の人口を「1」とし、15年後の2005年(最新の国勢調査の結果)の人口の増減率を表した。

(2) 人口調査範囲^{注4)}

調査範囲を町丁目単位で黄色地域(大学、通学路、駅に接している町丁目)と赤色地域(黄色地域に接している町丁目)として設定した。

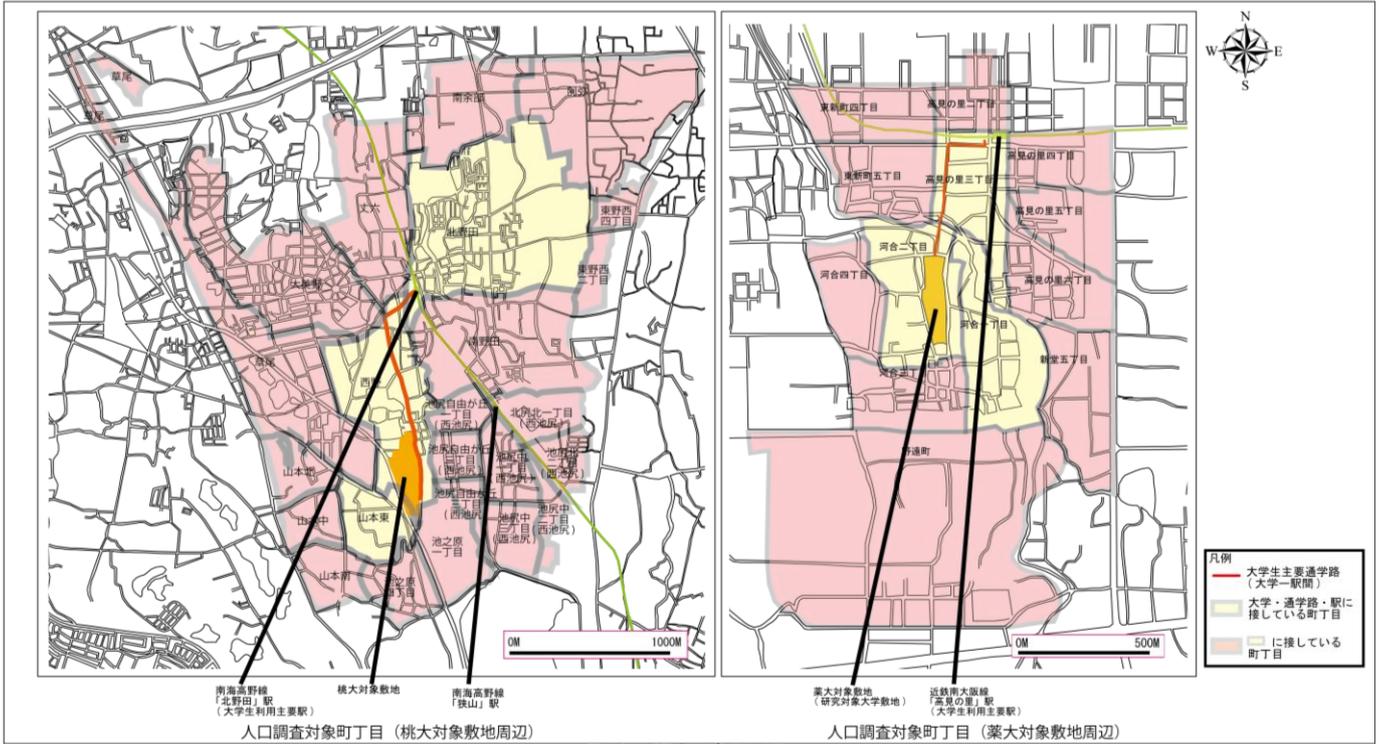


図 人口調査対象町丁目

2-2-2. 人口増減率推移

桃大対象敷地及び薬大対象敷地周辺の黄色地域・赤色地域の変化はほとんど同じ変化であった。変化の大きかった年齢別人口は、15-24歳で約半分に減少、65歳以上で約2倍に増加。また、65歳の人口の増減率の変化は黄色地域が赤色地域より少し大きかった。若年層の人口が減少し、高齢層の人口が増加しており、高齢化が進んでいると考えられる。

敷地及びその周辺「薬大対象敷地及びその周辺」の施設数を調査する。調査年度(ゼンリンの発行年)は①移転前の発行年、②①から2年後の発行年(移転後)、③①から4年後の発行年(移転後)、④①から6年後の発行年(移転後)とし、発行されていない年がある場合その年のみ1年ずらすこととする。

(2) 調査対象区域^{※5)}

調査対象区域は以下の表図の通りとする。

表 2 調査対象区域(施設数の変遷)

調査対象区域	対象範囲の設定	対象範囲補足
駅周辺	・駅の改札部から線路敷直線と線路敷の交差点を中心に半径100mの範囲。	・駅の中心点は改札部から線路敷直線と線路敷の交差点とする。 ・駅周辺と通学路の範囲が重複した場合、駅周辺に含むものとする。
通学路(駅-大学間)周辺	・道路中心線から両側50m(幅員100m)の範囲。	・対象範囲が線路で分断された場合、分断された範囲は対象範囲外とする。
大学周辺	・大学敷地境界線から外周幅50mの範囲。	・大学周辺と通学路周辺の範囲が重複した場合、大学周辺に含むものとする。

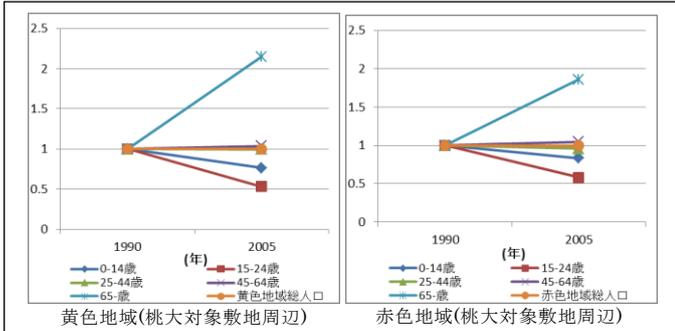


図 5 年齢別人口増減率推移(桃大対象敷地周辺)

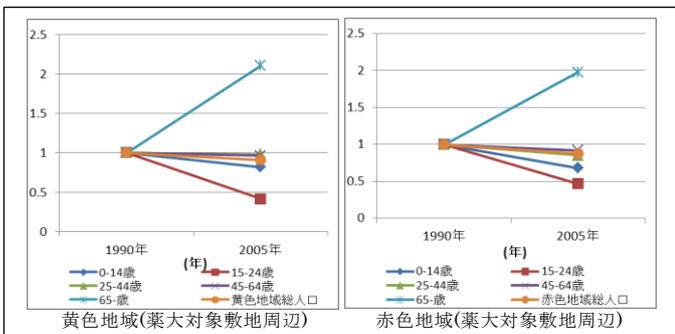


図 6 年齢別人口増減率推移(薬大対象敷地周辺)

2-3. 調査概要

(1) 調査資料及び調査年

堺市と松原市のゼンリン住宅地図により「桃大対象

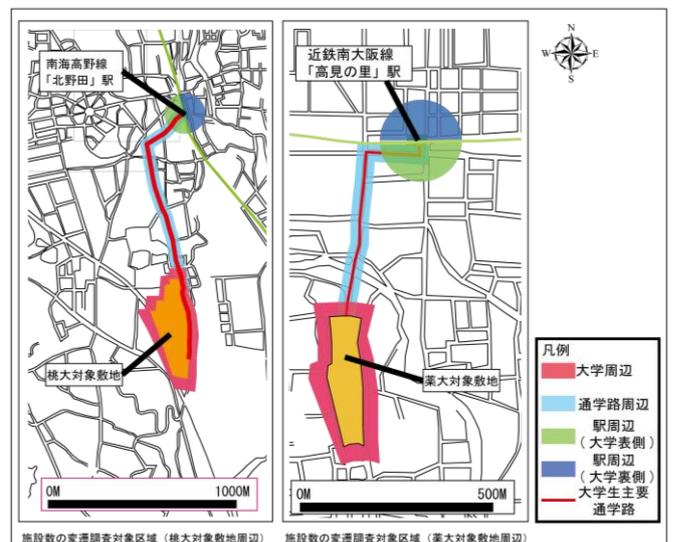


図 7 調査対象区域(施設数の変遷)

(3) 調査対象施設

調査対象施設で参考にするのは大阪府下の「建物用途別土地利用現況図」及び「都市計画基礎調査概要」であり、この色分け 19 種の内 15 種を選択することとする。

表 3 建物用途別土地利用現況図の凡例
(日本標準産業分類の対応表含む)

建物用途別土地利用現況図 凡例	調査対象施設 の選択 の有無	日本標準産業分類
官公署施設 (国家・自治体・保安・通信施設)	有	大分類G・大分類H・大分類Q・ 大分類R・大分類S
運輸施設 (運輸・流通施設)	有	大分類H・大分類Q
運輸施設 (保管・車庫施設)	無	—
供給・処理施設 (供給・処理施設)	有	大分類F・大分類R
文教施設 (学校教育1・文化1・宗教・記念施設)	有	大分類O・大分類R
文教施設 (学校教育2・各種教育・研究・文化施設)	有	大分類L・大分類O
文教施設 (運動施設)	有	大分類N
医療厚生施設 (医療1・社会保護施設)	有	大分類P
医療厚生施設 (医療2・保健施設)	有	大分類P
遊興宿泊施設興業施設 (興業・スポーツ興行1・遊興施設1施設)	有	大分類M・大分類N
遊興宿泊施設興業施設 (興業・スポーツ興行2・遊興施設2・宿泊施設)	有	大分類M・大分類N
販売商業施設 (集合販売・一般店舗・サービス商業施設)	有	大分類I・大分類M
業務施設 (業務・専門的業務・情報・報道施設)	有	大分類D・大分類J・大分類K・ 大分類L
工業施設 (製造工業・サービス工業施設)	有	大分類E
住居施設 (一戸建・長屋建住宅)	無	—
住居施設 (共同住宅)	有	日本標準産業分類には当ては まらないので、住居施設(共同住 宅)の定義を「複数の住民が居 住する住宅施設(住宅と商業施 設、テナント等が混在する複合 住宅も含む)」とし、名称を「集 合住宅・複合住宅」として進めてい く。
住居施設 (併用住宅)	無	—
農林漁業施設 (農林漁業施設)	有	大分類A・大分類B
その他の施設 (その他の施設)	無	—

表 4 日本標準産業分類表(大分類)

日本標準産業分類(大分類)	
大分類A-農業	大分類K-不動産業、物品賃貸業
大分類B-漁業	大分類L-学術研究、専門・技術サービス業
大分類C-鉱業、採石業、砂利採取業	大分類M-宿泊業、飲食サービス業
大分類D-建設業	大分類N-生活関連サービス業、娯楽業
大分類E-製造業	大分類O-教育、学習支援業
大分類F-電気・ガス・熱供給・水道業	大分類P-医療、福祉
大分類G-情報通信業	大分類Q-複合サービス事業
大分類H-運輸業・郵便業	大分類R-サービス業(他に分類されないもの)
大分類I-卸売業・小売業	大分類S-公務(他に分類されるものを除く)
大分類J-金融業・保険業	大分類T-分類不能の産業

さらに、この 15 種の内産業に係る 14 種をより詳細かつ正確な定義の元、見ていくために、日本標準産業分類に当てはめ、産業に当てはまらない、「住居施設(共同住宅)」の定義を複数の住民が居住する住居施設とし、名称を「集合住宅・複合住宅」とする。

日本標準産業分類の大分類で分けられている項目及び「集合住宅・複合住宅」を加えた 22 項目の内、施設数の合計が 10 件以下であり、かつ①移転前。の調査年と②①から 6 年後の移転後調査年の移設数の差が 5 件

以下を対象外とする。理由は対象地に多く存在する主要施設、または、変化の大きい施設を考察する必要があったと考えた為である。

その結果、桃大対象敷地周辺は大分類 I、M、N、P、集合住宅・複合住宅、菓大対象敷地周辺は大分類 I・M・N・集合住宅・複合住宅となった。

2-3. 施設数の変遷

(1) 桃大対象敷地周辺

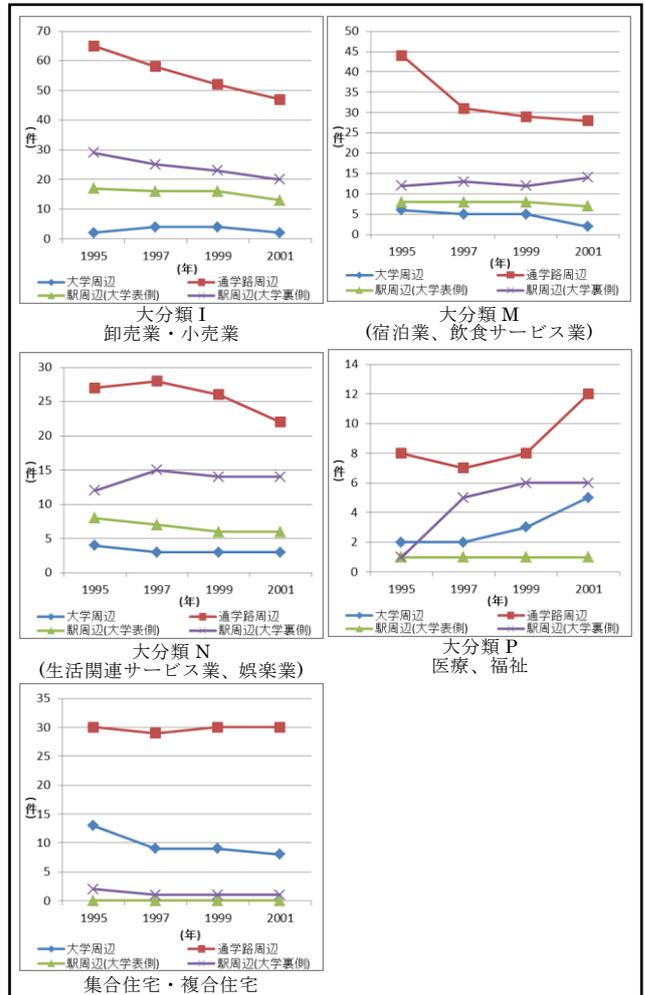


図 8 施設数の変遷(桃大調査対象区域)

大分類 I では通学路周辺、駅周辺(大学表側)、駅周辺(大学裏側)で減少傾向にある。通学路周辺で減少数が多く全数の少ない学周辺では変化が無い。

大分類 M では大学周辺、通学路周辺、駅周辺(大学表側)で減少傾向にあり、特に通学路周辺では移転 2 年後で大幅な変化が表れている。

大分類 N では大学周辺、通学路周辺、駅周辺(大学表側)で減少傾向にあり、特に通学路周辺で年々減少傾向にある。駅周辺(大学裏)では増減し、増加傾向にある。大分類 P では大学周辺、通学路周辺、駅周辺(大学裏側)で増加傾向にある。大学周辺及び通学路周辺では年々徐々に増加数が大きくなるのに対し、駅周辺(大学裏側)では移転 2 年後で大幅な変化が表れている。

集合住宅・複合住宅では大学周辺、駅周辺(大学裏側)で減少傾向にあり、特に大学周辺で大幅な変化がある。

駅周辺(大学表側)、駅周辺(大学裏側)では全数が少なく変化もあまり見られなかった。

(2) 薬大対象敷地周辺

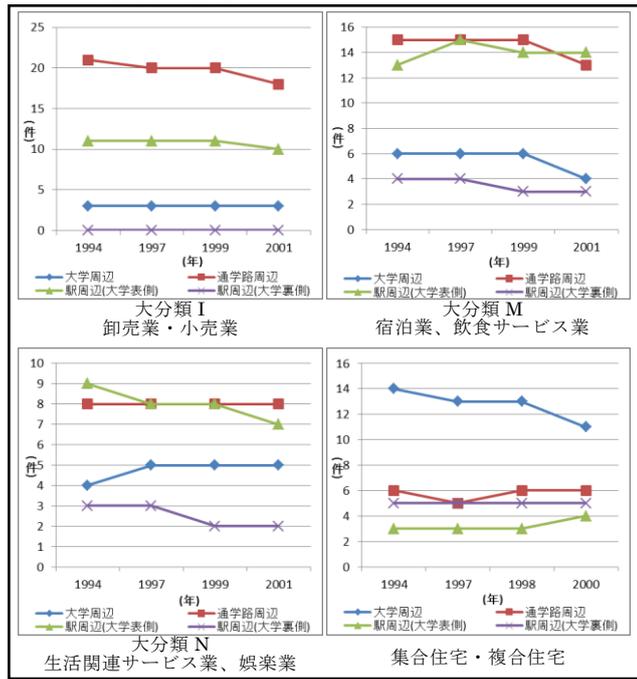


図9 施設数の変遷(薬大調査対象区域)

大分類 I では通学路周辺、駅周辺(大学表側)、で減少傾向にあり、特に通学路周辺で減少数が多い。大学周辺及び駅周辺(大学裏側)では全数が少なく、変化が見られなかった。

大分類 M では大学周辺、通学路周辺、駅周辺(大学裏側)で減少傾向にある。駅周辺(大学表側)では増減を繰り返しており、増加傾向にある。

大分類 N では駅周辺(大学表側)、駅周辺(大学裏側)で減少傾向にある。大学周辺と駅周辺(大学裏側)では全数が少なく、通学路では変化が無く、大学周辺では増加している。

集合住宅・複合住宅では大学周辺で減少が目立ち、通学路周辺や駅周辺(大学裏側)では全数が少なく、通学路周辺や駅周辺(大学裏側)では変化が無く、駅周辺(大学表側)では増加傾向にある。

(3) 結果の概要

2 つの対象事例で増加・減少・横ばいが一致している施設を抽出したところ下図の結果となった。

対象敷地の所有用途等転換の前後の施設数の変化を見ると、大分類 I、M、N、集合住宅・複合住宅では減少傾向が目立つことから、これらの施設で大学の移転が一つの要因として考えられる。また、大分類 I は通学路周辺で、大分類 M は大学周辺や通学路周辺で、集合住宅・複合住宅は大学周辺で減少が見られることから、これらの施設は特に対象敷地周辺(駅から離れた場所)で多く減少があったと考察される。さらに、増減の一致しないものは特に駅周辺で多いことから、利便性の高い駅周辺では学生相手の店だけではないことが一

つの要因として考えられる。

表5 施設数の増減比較(桃大・薬大調査対象区域の比較)

調査対象区域	施設	大分類I 卸売業・小売業	大分類M 宿泊業、飲食サービス業	大分類N 生活関連サービス業、娯楽業	大分類P 医療、福祉	集合住宅 複合住宅
大学周辺		横	減	×	—	減
通学路周辺		減	減	×	—	横
駅周辺(大学表側)		減	×	減	—	×
駅周辺(大学裏側)		×	×	×	—	×

凡例
桃大・薬大調査対象区域の施設数の増減が
(増) 一致している(増加) (横) 一致している(横ばい) (減) 一致している(減少) × 一致していない
※施設数の増減は桃大が1995年～2001年、薬大が1994年～2000年の6年間の増減を比較する

3. まちの変化と周辺住民の対応

3-1. ヒアリング概要

研究の方法で説明した通り、ヒアリングにより施設数の増減では読み取れない変化や従前・従後の施設とまちとの関わり、住民が考える今後のまちの方向性を明らかにする。

ヒアリング対象者は従前・従後の対象敷地利用者及びまちに関わりの深い住民等であり、2 事例合わせて16 人の方々の協力を得た。

表6 ヒアリング対象者

ヒアリング対象(継承略)	ヒアリングの有無
従前の土地利用学校	
桃山学院大学	有
大阪薬科大学	無
従後の土地利用学校	
帝塚山学院中学校高等学校	有
帝塚山学院高等学校	有
初芝立命館中学校高等学校	有
阪南大学高等学校・高等学校中等部	有
登美丘南校区自治連合協議会会長	有
株式会社前川花園(花屋)	有
サンデーコーヒー商会	有
帝塚山学院大学専用下宿	有
シティ住宅管理営業部	有
河合連合会長	有
河合連合会会長の奥様	有
高見の里連合会長	無
高見新町自治会会長	無
高見元町会長	有
近畿住宅産(有)	有
南海高野線北野田駅車掌	有
近畿日本鉄道 店報	有

3-2. ヒアリング結果

ヒアリング結果の概要を下表に示し、考察を行う。

表7 ヒアリング結果の概要

質疑/回答	桃大対象敷地周辺地域	薬大対象敷地周辺地域
学校の学生数	・学校移転当時の学生数は桃山学院大学約8000人、帝塚山中学校高等学校1360人、初芝塚中学校123人【従前、従後の土地利用学校】	・学校移転当時は阪南大学高等学校・高等学校中等部1241人【従後の土地利用学校】
学生の周辺施設の利用実態	・大学生は飲食店やコンビニ、下宿等のニーズが高かった。【まちの住人及び商店】 ・中高生は寄り道を禁止しており、利用機会が無かった。【従後の土地利用学校】	・大学生は下宿施設や飲食店、文具施設、娯楽施設等、大学関連施設を利用しているが、中高生は基本寄り道を禁止しているため、駅近くのファーストフード店やコンビニ、自販機等を避けて利用。【従後の土地利用学校、まちの住人及び商店】
地域に大学があることの方	・大学には来てほしい。【まちの住人及び商店】	・大学を誘致して欲しく、中学高校が来て良かった。人もいれば中学高校がいる方が方が悪くなくて良いという人も。【まちの住人及び商店】
学校と地域との関わり方	・大学は地域にグラウンドを開放したり、コンサートや学園祭でまちに人を集客させた。【従前の土地利用学校】 ・中学高校は文化祭では地域に案内を配り参加を呼び掛けたり、地域活動の参加、清掃活動、学校教育の一環として、商店見学・体験等を行っている。【従後の土地利用学校、まちの住人及び商店】	・大学は学園祭やコンサート等で人を集めていた。【まちの住人及び商店】 ・中学高校では朝の通学の警備や清掃、秋祭りや防災施設としての敷地の開放等を行っている。【従後の土地利用学校】
まちの変化	・敷地周辺の飲食店や娯楽施設、下宿等が全て潰れ、駅前では潰れず残る商店や下宿もあるが、客や売上は減少した。【まちの住人及び商店】 ・病院等が増加している。【まちの住人及び商店】 ・敷地の一部を提供してもらい、歩道を広く、歩行者の安全性を高める予定である。【まちの住人及び商店】	・敷地周辺で飲食店や文具店、下宿が減少した。【まちの住人及び商店】 ・学生対象の下宿(借家や寮)はほとんど無くなり、空き家になり一時は困ることがあった。【まちの住人及び商店】 ・耳鼻科や薬局が増加した。【まちの住人及び商店】 ・移転時、高校が敷地を提供し、敷地周囲の道路を拡幅し、利便性も増し、移転当時よりきれいになった。【従後の土地利用学校、まちの住人及び商店】
まちの商店等の対応	・大学移転による客層の変化からニーズを読み取り、商品の変更や、イベント、値下げ等に対応して、新たな客を掴んでいる。【まちの住人及び商店】	・学生に対応した店から近隣住民を対象にした店に変わっている。【まちの住人及び商店】

(1) 大学と大学以外の教育施設の相違点

大学は小中高校等と比べて、学生数やまちに落とすお金、労働力等の規模が大きく異なり、商店の人を中心とする住民は周辺に大学があることを望んでいる。一方で、小中学校等は、演奏会や学校教育の一環で商店の店舗体験、社会見学等商店の人と密接な関係を築いているケースも見られる。さらに、商店以外の周辺

住民の中には、閑静な居住環境を望んでいる人も存在し、大学よりも大学以外の教育施設に対して良い印象を抱いている。

(2) 大学移転前後のまちの変化と商店等の対応

学生が多く利用していたと考えられる施設(飲食店や娯楽施設、下宿等)は売上や客数の減少等の影響があり、特に大学周辺では廃業した施設も多くある。一方、駅周辺等立地の良い店は他の新たな客を掴むことが出来ると考えられる。また、高齢者向きの施設が増加していると答える人がおり、高齢化社会の背景や大分類Pの施設数の増加している事実とまちの人の感じる印象が一致する結果となった。さらに所有用途等転換により、大学跡地を利用する際、小中高校等は敷地を提供し、道路の拡幅に貢献したり、所有用途等転換をきっかけに市が通学路の歩道の整備、敷地周辺の街灯の設置等、まちの利便性や魅力の向上を図ることに積極的になっている事例が確認された。

4. 結論・考察

まず、大学の移転及び、廃止・合併による所有用途等転換状況は少なく、特に廃止・合併による所有用途等転換状況は30年間で1件(D-2)しか確認されない。移転による所有用途等転換状況は42件確認され、特にB-1、B-2、C-2が多く、特に研究対象となるB-1、B-2の事例は近畿地方で最も多く確認された。

次に人口及び施設数の変遷では、大分類I、M、N、集合住宅・複合住宅で減少傾向にあり、特に大学周辺や通学路周辺等駅から離れた所で多く確認。さらに、大分類Pは増加傾向にあり、同じく駅から遠い場所で多く確認された。増加の傾向として、若年層が減少し、高齢者が増加したことが要因の1つとして挙げられる。

さらに、商業関係者へのヒアリングより、大学周辺の飲食店、娯楽施設、下宿等が全て無くなったとの発言が得られた。しかし、施設数の変遷の調査では大学周辺や通学路周辺で減少傾向にあるものの、全て無くなってはいない。このことから、住民の受ける、所有用途等転換における影響の印象は実際より強調され感じる人がいることが分かる。

しかし、所有用途等転換をきっかけに道路の拡幅や歩道の整備や街灯の設置等が行われる場合があり、周辺の住民にとって、良好な住環境が整えられる機会にもなっていると言える。

以上から、所有用途等転換された影響は一部確認することが出来、商業関係者への心理的影響は大きかったことが推察される。しかし、地域全体で見れば、ニーズの変化に柔軟に対応し、特に駅から近い施設では新たな客層を掴んでいる施設もあったことが確認出来た。大学と周辺地域には密接な関係があると想定して

いたが、大学移転により、所有用途等転する変容は一部にとどまり、ニーズの変化への適応を確認することが出来た。

【補注】

注1)：《都心移転・同地区移転・郊外移転》

都心移転、同地区移転、郊外移転の定義を以下とする。

「都心移転」 郊外部から都心に移転すること

「同地区移転」 都心部から都心部、郊外部から郊外部に移転すること

「郊外移転」 都心部から郊外部に移転すること

注2)：《都心部と郊外部の設定》

・政令指定都市がある場合は政令指定都市を都心部、それ以外を郊外部とする。

・政令指定都市が無い場合は県庁所在地を都心部、それ以外を郊外部とする。

・東京都の場合特別区を都心部、それ以外を郊外部とする。

・政令指定都市の場合指定された年から都心部と設定することとする。

注3)《対象敷地及び周辺の変遷》

桃大対象敷地は桃山学院大学(～1995年3月)→帝塚山学院中学校高等学校が(1997年3月～1999年3月)→初芝堺中学校(2001年9月～)・初芝学園小学校(2003年4月～)・初芝立命館高等学校(2011年4月～)が利用。

菓大対象敷地は大阪薬科大学(～1996年3月) 阪南大学高等学校・阪南大学高等学校中等部(2002年4月～)が利用。

注4)《人口推移対象除外町丁目(桃大対象敷地周辺地域)》

桃大対象敷地の周辺地域の人口及び世帯数の推移であるが、2005年の国勢調査では、池尻自由が丘一・二・三丁目、池尻北一・二丁目、池尻中一・二・三丁目として調査されているが、1990年の国勢調査ではこの8町丁目が西池尻としてまとめて調査されている。従って、1990年に限っては、本来の赤色地域である池尻自由が丘一・二・三丁目のみの人口及び世帯数を出すことは出来ない。従って、西池尻(池尻自由が丘一・二・三丁目、池尻北一・二丁目、池尻中一・二・三丁目)を全て赤色地域として扱う

注5)《学生主要通学路及び主要駅》

大学生が利用していたと考えられる駅及び通学路は従前の利用学校である大学に確認し、決定した。

【参考文献】

- 1) 大塚毅彦(1993)「公用地の土地利用転換に関する研究-大阪市市営住宅用地のケーススタディ-」第28回日本都市計画学会学術研究論文集、pp151-156
- 2) 岸井隆幸(1977)「工場跡地の動態と課題-東京都大田区を例に-」第12回日本都市計画学会学術研究発表会、pp49-54
- 3) 石丸紀興・許京松(2004)「大学移転に伴う周辺地域の変遷に関する研究-大学周辺地域のまちづくりについて-」日本建築学会計画系論文集第575号、pp93-100
- 4) 東江真人・鶴崎直樹・坂井猛・出口敦(2008)「大学キャンパス跡地の土地利用と周辺地域の変遷に関する研究」日本建築学会大会学術講演梗概集(中国)、pp229-232
- 5) 弓削宏樹・斎尾直子・吉田友彦・渡辺俊(2009)「大学キャンパスの移転・撤退からみる大学と自治体の関係性」日本建築学会大会学術講演梗概集(東北)pp113-116
- 6) 井上芳恵・中山徹(2002)「大型店撤退に関する研究-撤退大型店の特徴及び行政の対応策-」第37回日本都市計画学会学術研究論文集、pp739-744
- 7) 東京教育研究所(1980～1997)、原書房編集部(1998～1999)、全国学校データ研究所(2001～2010)「全国学校総覧」
- 8) 雨宮忠(2011)「平成23年度全国大学一覧」pp952-961
- 9) 株式会社ゼンリン(1995)(1997)(1999)(2001)「ゼンリン住宅地図(堺市E地区)」
- 10) 株式会社ゼンリン(1994)(1997)(1998)(2000)「ゼンリン住宅地図(松原市)」
- 11) 総務省政策統括官(2008)「日本標準産業分類 分類項目名、説明及び内容例示 平成19年11月改正」
- 12) 大阪府都市整備部総合計画課企画推進グループ(2011)「平成21年度都市計画基礎調査要綱-建物用途別現況調査-」p6

討 議 等

◆討議 [内田先生]

対象地を近畿地方の教育施設 8 件から 2 つを選択した理由は何ですか。

◆回答：選択した理由として通学距離が挙げられる。通学路が長すぎると、主要通学路が定まらなかったり、バスや自転車通学が主要になり、通学途中の学生行動を把握することが出来ない。

通学路が短すぎると、駅周辺や大学周辺と通学路周辺の区別がつかない。従って、大学一駅間の距離を 500M 以上 1200M(徒歩約 15 分)以下の距離とした。

以下大学一駅間の距離を示す。

・相愛大学(本町駅：約 350M)・和歌山大学(和歌山市駅：約 1.8KM)・神戸市外国語大学(御影駅約 1.4KM)・桃山学院大学(北野田駅約 1.2KM)・大阪薬科大学(高見ノ里駅約 600M)・種智院大学(複数駅利用者があり計測不可)・神戸国際大学(近隣に駅なし)・平安女学院大学(守山駅約 2.1KM)

◆討議 [内田先生]

対象地選定の作業上以外の理由は無いのですか。

◆回答：作業上以外の理由はほとんどありません。しかし、桃山学院大学は地域主体となったまちづくりが盛んであり、その点から選択したとも言えます。

◆討議 [内田先生]

所有用途転換事例で C-2 を対象としなかった理由。

◆回答：問題意識として教育施設への転換事例が多いことが挙げられ、結果、B-1、B-2 以外に C-2 の事例も多いことが分かったわけである。しかし、この A-2 から D-2 までの分類は教育施設への転換を中心に考えていたため、教育施設と教育施設以外に分けて分類されている。しかし、C-2 は公共施設や公園、病院等、同じ C-2 でも、そこからさらに分類されるほど広義な施設分類がされており、従って、公園、公共施設... と分けると事例は少なくなると考えた為、C-2 を除いた。また、教育施設への転換事例は、周辺商店に落とすお金だったり、地域との関わりの差異等周辺商店の関わり方が大きく異なることが理由として挙げられる。

◆討議 [内田先生]

住民は影響で施設がなくなると主観的に思っているが、事実は異なると言われたが、どのような方法をとって事実は正しいと言っているのですか。

◆回答：

ゼンリン住宅地図で数えるという既往論文で類似する方法をとっている。

◆討議 [内田先生]

ゼンリン住宅地図での結果と、商売をしている人の実感(客数や売上の変化)を比べて無造作に結論を出してよいかは疑問です。表面的に答えを導くべきではない。また、事実より主観が強調されているという点はあるかもしれないが、この結果から結論を言うには弱い気がする。

◆回答：施設数の変遷の結果とヒアリングでの結果を単純に比較できない点はあると思います。本研究では施設数の変遷と住民や商店等の客観的に見た施設数の増減の印象を比較しています。