

## ソウル市の大学キャンパス周辺における単身世帯の 小規模住宅の動向及び実態

洪, 銅基

九州大学大学院人間環境学府都市共生デザイン専攻 : 博士後期課程

坂井, 猛

九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築学部門 : 教授

プラサンナ, デイビガルピティヤ

九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築学部門 : 准教授

郝, 訳然

九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築学部門

<https://doi.org/10.15017/2556610>

---

出版情報 : 都市・建築学研究. 37, pp.39-48, 2020-01-15. 九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築学部門

バージョン :

権利関係 :

# ソウル市の大学キャンパス周辺における単身世帯の小規模住宅の動向及び実態

## The Trend and Actual Condition of Small-Size Residence of Single-Person Households around the University Campuses in Seoul

洪 銅基\*, 坂井 猛\*\*, プラサンナ デイビガルピティヤ\*\*, 郝 訳然\*\*  
Dongki HONG, Takeru SAKAI, Prasanna DIVIGALPITIYA, Yiran HAO

This study aims to identify measures to improve the living environment of Single-person households and university students in areas around the campus by examining the present conditions and efforts taken by the universities where the campus plan is carried out. The small-scale housing where single-person households and University students could live are quasi dwellings, dormitory, and Urban-life-housing according to the analysis based on the law and planning survey, the field survey and the hearing survey. Governments and universities have built dormitories to supply student housing. But it was difficult due to the opposition from the local residents. Small-scale housing for single-person households are located in mixed-use residential areas with commercial and business facilities, and they lack parking lots and the buildings are deteriorating. In order to improve the living environment of the single-person households in the surrounding area if university campuses; improving the pedestrian safety, living environment improvements, promotion of mixed use of the building, efforts for connection, and cooperation is necessary.

**Keywords:** University, Single-person household, University Student, Small-Scale Housing, Residential Environment

大学, 単身世帯, 大学生, 小規模住宅, 住環境

### 1 はじめに

#### 1.1 研究の背景

韓国における大学生の住居は大学キャンパス内の学生寮と大学キャンパス周辺の下宿であったが, 1996年の大学はキャンパス内における寮建設の義務がなくなり, 大学生の住居は民間賃貸業者が担うことになった。それ以降, 民間業者がより多くの学生を受け入れるために学生向け住宅を提供し続けた結果, 老朽化した住宅や劣悪な居住環境などの問題が起きた。さらに, 1998年, 学生定員調整の権限を政府から大学へ移転し, 大学生の増加とともに2000年から単身世帯が急激に増加し, 小規模住宅の供給不足を招いた。そこで, 2005年, 韓国政府は, 民間資本を活用した学生寮(民資寮)の建設や2009年には「都市型生活住宅」制度を定めて小規模住宅の建設を促したものの, 青年失業率の増加に伴う若年層の単身世帯の増加によって, ソウル市の大学寮の平均受容率<sup>注1)</sup>は13.8%にとどまり, 地域住民の下宿運営者や民間賃貸業者は空室率の増加を理由に大学寮の建設に反対し,

\* 都市共生デザイン専攻博士後期課程

\*\* 都市・建築学部門

域と学生の軋轢を生じた。都市型生活住宅と称する小規模住宅の供給は増えたが, 民資寮とともに賃貸料や保証金の上昇などの様々な問題が起きた。2016年になり, ソウル市は「キャンパスタウン計画」を策定し, 大学, 大学生, 地域住民が抱える課題を解決するための住居環境改善, 大学生のスタートアップの支援, キャンパス周辺の商業活性化に重点を置いて事業を進めている。

#### 1.2 研究の目的及び方法

本研究は, ソウル市のキャンパスタウン計画を進める大学の周辺地域を対象とし, 大学キャンパス周辺地域の

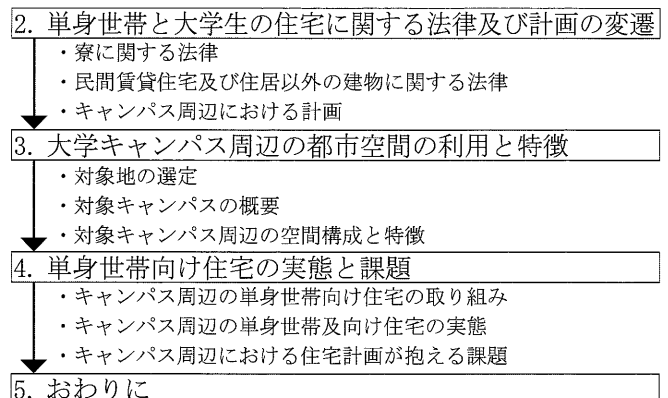


図1 論文の構成

単身世帯及び大学生の居住環境の実態を明らかにすることを目的とする。このため、まず、韓国の法制処<sup>1)</sup>と国家法令情報センター<sup>2)</sup>で、大学設置基準令(1955年～1996年)、大学設立・運営規定(1996年～2018年)、建築法施行令及び建築基準告示(1988年～2018年)、多衆利用業所の安全管理に関する特別法施行令(2009年～2018年)、住宅法(2009年～2018年)、住宅法施行令(2009年～2018年)、韓国私学振興財団<sup>3)</sup>の幸福寮の事業概要、韓国の国土交通部の都市型生活住宅運営指針(2009年～2013年)<sup>4)</sup>、ソウル型キャンパスタウンの実行戦略計画(2017年)<sup>5)</sup>を整理し、単身世帯と大学生の住宅の変遷を把握する。次に、ソウル市における4年制以上の大学のうち、都市型生活住宅の密集する大学キャンパス周辺を選定し、その空間構成と特徴を示す。さらに、選定した大学キャンパスの学生寮と大学周辺地域における単身世帯及び大学生向けの住宅の実態を把握する。最後に、大学キャンパス周辺の住居計画に関与している市役所の担当者、総学生会住居福祉局の学生、不動産関係者にヒアリング調査を行い、大学キャンパス周辺における単身世帯及び大学生向け住宅の供給の実態と課題を示す(図1)。

### 1.3 既往の研究

キャンパス周辺における単身世帯の住環境に関する研究には、首都圏の新規大学キャンパスや移転した大学周辺地域を対象とし学生住居と地域開発や整備に関して論じた研究<sup>6)~7)</sup>、ワンルームに居住経験がある大学生を対象とし、ワンルームの選好・満足度を高める住居選択要因を明らかにした研究<sup>8)</sup>、単身世帯や大学生にアンケートやヒアリング調査を行い、住居に対する特性、価値観、住要求、課題について論じた研究<sup>9)~12)</sup>、大学周辺の多人口住宅<sup>注2)</sup>を対象とし、建築特性と改善方を論じた研究<sup>13)</sup>、準住宅の政策、供給、空間に着目し、密集地域の変化、制度の問題や改善点について論じた研究<sup>14)~17)</sup>などがある。しかしながら、大学キャンパスからの距離と単身者向け集合住宅の密集地域に着目し、大学キャンパス周辺地域における単身世帯が居住可能である準住居を含めた単身者向け集合住宅に対する取り組みと住環境について論じた研究は見られない。

## 2 単身世帯と大学生の住宅に関する法律及び計画の変遷

### 2.1 寮に関する法律

1955年に制定した大学設置基準令には、学生寮に関する規定はなく、大学付属病院寮の設置に関する規定は設けられていたが、規模や受容定員などの基準はなかった。1988年の改正により総学生定員の15%以上の受容人員を原則とした。また、大学の教育及び地域条件を勘案

して調整・運営できるという規程が加えられた。これにより、大学直営寮が多く建てられることになった。1996年の大学設立・運営規定の制定に伴い、大学設置基準令が廃止され、同時に学生寮に関する規定もなくなり、大学の総学生定員に対する住戸が不足する事態を招くようになった。2005年には、社会基盤施設に対する民間投資法が改正され、教育施設の敷地内で民間の施設を建設、設置することが可能になり、大学は民間の資本を用いた民資寮の建設を進んだ。2006年3月には韓国私学振興財団法の改定により、政府の公共基金を活用して、公共寮(幸福寮)の建設が可能になり、同年9月、BTO方式<sup>注3)</sup>を利用した民資寮が開設した。また、2012年3月に住宅法施行令を改正し、寮を準住宅<sup>注4)</sup>に含めることとし、8月には国有地及び学校法人敷地を活用して、諸大学が共同で利用する大学生連合寮の支援方案を発表した。これは、大学敷地内の幸福寮(私立)と大学敷地外の国有地及び公共機関敷地を活用した幸福寮(連合)の建設を進めるための施策である。さらに、2013年には、大学設立・運営規定の寮に関して大学敷地外の寮建設に関する規定を追加した(図2)。

### 2.2 民間賃貸住宅及び住居以外の建物に関する法律

#### 1) 考試院

1970年代、ソウル近郊の集落に司法試験の受験勉強をするために、高校卒業生や大学卒業生を対象とした下宿村が形成された。下宿村で供給された一戸約1坪(3.3㎡)の小規模住居兼学習空間の集合住宅を考試院と呼ぶようになった。その後、1980年代から2000年代まで司法試験の合格定員の増加、1997年の通貨危機、就職難による公務員採用試験と資格試験ブームにより、考試院の数は急激に増加した<sup>注5)</sup>。考試院は、2009年に改正された多衆利用業所<sup>注6)</sup>の安全管理に関する特別法施行令で最初に登場し、考試院は単なる住宅ではなく、学習空間兼用の宿泊又は宿食を提供する事業に分類された。続いて、建築法施行令で第2種近隣生活施設に考試院が含まれることとなり、消防設備に関する規制が敷かれた。2010年には住宅法で、準住宅として定義され、延床面積制限などのより厳しい規制がなされた(図2)。

#### 2) オフィステル

オフィステルはオフィスとホテルの混合語であり、業務と住居が混合利用している施設をさす。1988年の建築法施行令改正により、オフィステルの用途は一般業務施設に分類され、業務部分が延床面積の70%以上、床暖房、浴室及びバルコニー設置の禁止、トイレの規模制限、専用出入口、ゴミ投入口などの基準が設けられたが、1997年には建築法施行令の災害や設備に関する条項にオフィ

	大学寮		公共寮		考试院	オフィステル	都市型生活住宅
	一般寮	民資寮	幸福寮（公共）	幸福寮（連合）			
80年代以前	大学設置基準令 - 大学付属病院の寮						
1982	寮に関する内容削除						
1988	寮の規模：総学生定員の15%						
1990							
1992							
1995							
1996	大学設置基準令廃止 大学設立・運営規定制定 寮に関する項目無し						
1997							
1998							
2004							
2005							
2006							
2009							
2010							
2011							
2012							
2013	大学設立・運営規定改正 - 校地外で寮の建設時、寮の敷地に関する基準新設						
現在							

図2 寮・準住宅・都市型生活住宅法律の変遷<sup>注7)</sup>

ステルが含まれ、1998年には、業務部分の割合を50%以上とし、「主に業務をする施設の各個室の一部に寝食が出来るようにしたもの」としていたが、翌年の建築法施行令別表1では、「業務と住居が共に可能な建築物として建

設交通部長官が告示するもの」と修正し、90年代後半には住居施設の性格が強くなった。しかし、2004年になると、建築基準告示によって業務部分の割合が70%以上に上昇し、2005年、オフィステルの定義も主に業務をする施設と

再修正され、2010年までに事務区画別の専用面積 85 m<sup>2</sup> を超える場合は床暖房の設置禁止、浴室の面積規定、業務部分を延床面積の 70%以上とする規定を撤廃し、災害に対する避難及び設備の基準が追加され、オフィス텔は、住宅法で考試院とともに準住宅として定義された（図 2）。

### 3) 都市型生活住宅

都市型生活住宅は単身世帯、2人世帯の増加により学生、単身者及び単身高齢者などの小規模住宅の需要に応じて韓国政府が 2009 年に住宅法及び住宅法施行令を改正し、新たに導入した住宅類型である。初期の都市型生活住宅は都市地域で建設される 20 世帯以上 150 世帯未満の共同住宅であり、(1) 延床面積 660 m<sup>2</sup> を超える「団地型多世帯」、(2) 住戸専用面積 12 m<sup>2</sup> 以上 50 m<sup>2</sup> 以下の「ワンルーム型」、(3) 炊事・洗濯室・休憩室を共同で使用する住戸専用面積 7 m<sup>2</sup> 以上 30 m<sup>2</sup> 以下の「寮型」の 3 種類であった。しかし、2010 年には、炊事ができず、住宅に分類しにくい理由から寮型を廃止し、延床面積 660 m<sup>2</sup> 以下の「団地型連立」を導入した。また、都市型生活住宅の建設を図るために 150 世帯未満は「地区単位計画」策定義務の対象から除外するなど、許認可手続きの簡素化が行われ、30 世帯未満の都市型生活住宅についても駐車場基準を世帯数基準から住居専用面積基準に算定するなどの都市計画条例施行規則を緩和し、これにあわせて住宅法施行令、駐車場条例の改正も行った。さらに、2011 年には、150 世帯未満から 300 世帯未満に世帯数を緩和し、150 世帯以上の場合には管理事務所の設置、ワンルーム型は 30 m<sup>2</sup> 以上の場合に 2 つの空間に区画可能とすること、団地型多世帯と団地型連立は 150 世帯以下の場合には、遊び場、敬老堂<sup>註 8)</sup> の設置基準を義務づけることになった。2013 年には、住宅法施行令及び住宅建設基準等に関する規定を改正し、ワンルーム型の最小面積基準を 12 m<sup>2</sup> から 14 m<sup>2</sup> へと広げ、立地制限を市・道の条例に定める一方で、専用面積 30 m<sup>2</sup> 未満は戸数に 0.5 台を乗じた台数、30 m<sup>2</sup> 以上 50 m<sup>2</sup> 以下は 0.6 台を乗じた台数を規定するなど、駐車基準を強化した（図 2）。

### 2.3 キャンパス周辺における計画

ソウル市は、学生を含む青年の就職難、劣悪な住環境、大学キャンパス周辺の住民と学生との軋轢を解決するため、創業育成を基本目標として設定し、住居安定化、文化特性化、商圈活性化、地域協力の 4 つの目標に沿って各大学の特性を反映させ、キャンパス周辺地域を再生する「キャンパスタウン造成計画」を 2016 年 6 月に発表した。キャンパスタウン造成計画には 2 つの種類があり、まず、総合型は大学とその周辺地域との関係が強い地域に大学と地域の総合的再生計画を立て、大学・学生・

表 1 キャンパスタウン造成計画の経緯

年	月	主な推進経緯
2016	3	・キャンパスタウン造成推進計画樹立
	6	・安岩洞キャンパスタウン造成推進計画樹立（高麗大学校周辺） ・キャンパスタウン計画発表
	7	・安岩洞拠点センター開所
	9	・安岩洞キャンパスタウン MOU 締結（ソウル市長、高麗大学総長、城北区長） ・プログラム型事業公募
	11	・提案書受付（30 個事業）
	12	・提案事業審査及び段階別事業選定
2017	5	・大学別キャンパスタウン単位型事業実行

住民・公共が参加するキャンパスタウン推進センターを設置し、センターが中心になって都市再生活活性化事業を行うことを定めている。次に、単位事業型は大学とその周辺地域との関係が必ずしも強くない地域に、地域の現状をふまえ、大学が提案した事業や公募事業を推進することを定めている。単位事業型は内容によって、ソフトウェア型とハードウェア型に分類される。ソウル市は、総合型事業のモデルケースとして、高麗大学校周辺、安岩洞の一部の地域を指定した。高麗大学校と共同で、7 月に安岩洞キャンパスタウン推進センターを設置し、9 月に安岩洞の活性化計画計画策定にとりかかった。その後、キャンパスタウン造成計画を推進するため、49 大学の総長が参加する政策協議会を創立し、12 月には 30 大学が単位事業型に公募し、13 大学を 1 段階推進事業、17 大学を 2 段階推進事業の対象に選定した。翌年、3 月には 1 段階推進事業の対象大学、6 月には 2 段階推進事業の対象大学を含む 36 大学の周辺地域の現況調査を行った。11 月には 13 大学が総合型事業に応募し、光云大学校、世宗大学校、中央大学校の 3 校が選定された（表 1）。

## 3 大学キャンパス周辺の都市空間の利用と特徴

### 3.1 対象地の選定

ソウル市 25 区における 49 大学キャンパスの境界から 2 km の距離に隣接するキャンパスは同一のグループにまとめて 25 のグループに分類した。大学キャンパスから 2 km 未満の範囲内の都市型生活住宅の各類型別のカーネル密度<sup>註 9)</sup> が 300 以上である地域の分布状況の比較により、4 パターンの立地特性に分類した<sup>18)</sup> なかから、大学キャンパス近くに多く立地するワンルーム型を選定した。その後、キャンパスタウン造成計画を他区より先に指定した城北区の (1) 高麗大学校と誠信女子大学校の周辺のカーネル密度が高い安岩・東仙洞周辺、(2) 国民大学校と西京大学校から遠い地域でカーネル密度が高い彌阿・水諭 1 洞周辺、(3) 上述した大学共に密度が高い

地域である月谷1洞一帯を調査対象として(図3), 対象地域内大学の概要は各大学のホームページ<sup>20)-23)</sup>及び韓国教育部の大学アルリミ<sup>24)</sup>のデータをもとに把握した。オフィス텔は, 城北区役所及び江北区役所が公開した「オフィス텔現況<sup>25)</sup>」, 考試院は, 2006年にソウ

ル市が公開した「ソウル市考試院現況<sup>5)</sup>」, 都市型生活住宅は, 2009年から2015年までの「都市型生活住宅許認可および竣工現況<sup>26)</sup>」の中で, 対象地域に立地する建物を選定した。

### 3.2 対象大学の概要

#### 1) 高麗大学校

1905年の普成専門学校が起源であり, 現在の城北区安巖洞に1934年に移転した。付属病院を含む安巖キャンパスは約63.8ha, 11単科大学, 5学部, 18大学院で構成され, 26,754人の在学学生を有する。大学直営の安巖学舎, 民資寮のフロンティア館, 外国人や障害者のためのCJインターナショナルハウスがあり, 総数1,281戸, 受容率は10.3%である。これは, 全国平均(21.0%), ソウル市平均(13.0%)よりも低い。

#### 2) 誠信女子大学校

1936年にソウル市鍾路区で誠信女学校として創設し, 1944年に城北区敦岩洞に移転した。2011年には既存のキャンパスから約5km離れている江北区彌阿洞に彌阿雲庭グリーンキャンパスを新設し, ソウル市内に2キャンパスを有する。敦岩キャンパスは, 約5.5ha, 11単科大学, 4大学院で構成され, 9,716人の在学学生を有する。韓国地方出身学生のための大学直営の誠美寮と大学院生,

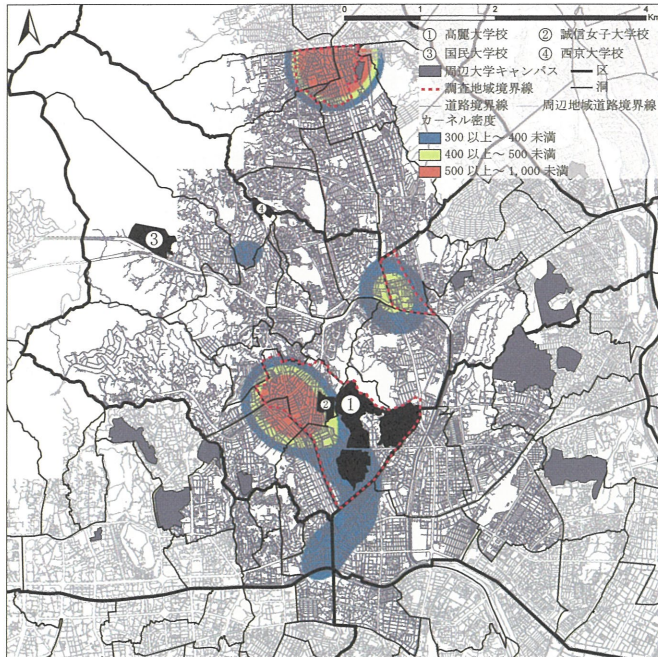


図3 調査対象地域

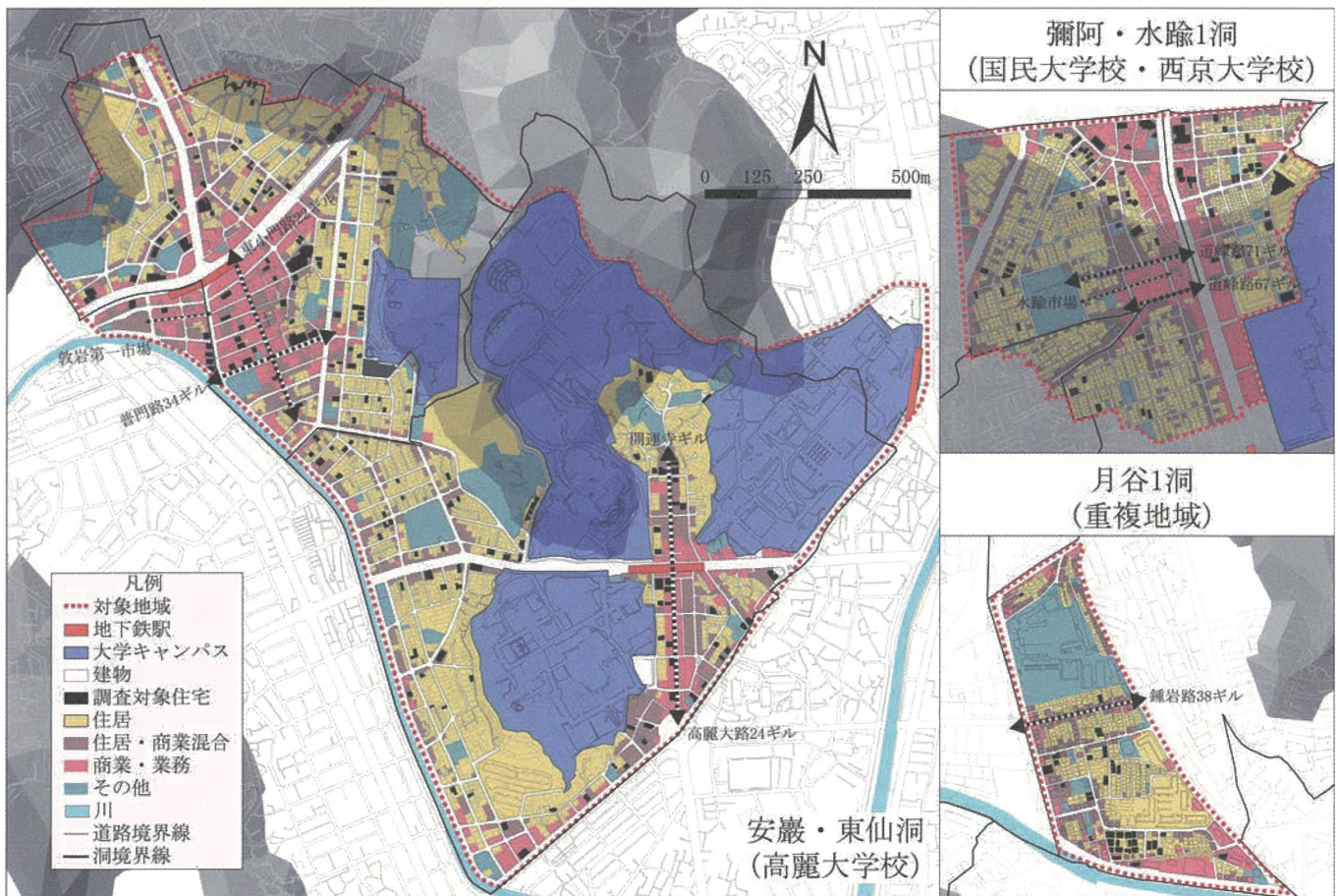


図4 地域における実際の土地利用

学部生及び外国人留学生のために大学近隣のアパートやマンションなどを賃借・買取って運営する外部寮がある。寮の総数は323戸であり、受容率は8.4%と低い。

### 3) 国民大学校

1946年に鍾路区内需洞で国民大学館として創設し、1971年に現在の城北区貞陵洞に移転した。貞陵北岳キャンパスは約16.5ha、14単科大学、14大学院で構成され、16,349人の在学学生を有する。校内に4棟、校外3ヶ所で学生寮を運営し、寮の総数は544戸であり、受容率は11.2%と対象地内で最も高い。

### 4) 西京大学校

1947年、中区獎忠洞で創設した韓国大学を起源とし、1988年に現在の城北区貞陵洞に移転した。6単科大学、3大学院、6,523人の学生を有する。キャンパスは約4.3haと狭小であり、学外に2棟の韓国学生寮と1棟の留学生寮があり、寮の総数は104戸であり、受容率は5.9%と最も低い。

## 3.3 キャンパスの周辺の空間構成と特徴

### 1) 安巖・東仙洞（高麗大学校・誠信女子大学校）

安巖洞には学生向けの商業施設が密集している高麗大路24ギル<sup>註10)</sup>（延長約345m、幅員約4~11m）と安巖駅から開運寺までの開運寺ギル（延長約450m、幅員約11m）を中心に下宿や学生向け住宅が密集している。住居地域は高麗大学校自然系キャンパスの西側であり、主に集合住宅が密集している。東仙洞には誠信女子大学校敦岩水晶キャンパスが高麗大路17ギルを境に高麗大学校と隣接している。商業地域は伝統市場である敦岩第一市場と女子学生向けの商業施設と飲食店が東小門路22ギル・並門路34ギルを中心に広く密集し、誠信女子大学校学生だけでなく、他大学の学生や中学・高校生も集まる。誠信女子大学の正門周辺に集合住宅密集地域があるが、地域の面積は高麗大学校の集合住宅密集地域と比べると小さい（図4）。

### 2) 彌阿・水踰1洞（国民大学校・西京大学校）

彌阿・水踰1洞の商業地域は道峰路71ギル（延長約266m、幅員約7m）・67ギル（延長約400m、幅員約8m）の間に形成された。伝統市場の水踰市場を中心に道峰路を沿って北側に宿泊施設が集まっており、南側には一般商業施設が立地し、低層部を商業施設として利用する集合住宅が分布している。また、彌阿洞に誠信女子大学校彌阿雲庭グリーンキャンパスとソウルサイバー大学校があるが、学生や単身世帯向け集合住宅は少なく、家族向けの集合住宅が多い（図4）。

### 3) 月谷1洞

月谷1洞は他の対象地より面積が小さく、老朽化した

地域である。北側に立地する小・中・高校が月谷1洞の面積の約19.1%を占めている。内部循環路（都市高速度道路）の周辺地域は建築資材や自動車用品を扱う商業施設が集まっており、他の洞の商業地域とは特性が異なる。また、鐘岩路38ギル（延長約280m、幅員約8m）沿道には低層部の住戸を日用品店や飲食店に用途変更した併存住宅が集まっているが、隣接地域に立地する大型スーパーやデパートの影響を受け、その数は少ない。住居地域は団地を中心に分布し、新築住宅が点在している。しかし、地域の老朽化、周辺地域の大規模団地開発や隣接する同徳女子大学校の新築寮により、家族向けの集合住宅が多いと考えられる（図4）。

## 4 単身世帯向け住宅の実態と課題

### 4.1 キャンパス周辺の単身世帯向け住宅に関する取り組み

#### 1) 行政・大学

調査対象のうち、大学寮を有する地域は安巖・東仙洞と彌阿・水踰1洞である。誠信女子大学校は9ヶ所の大学寮を有しており、1970年代に建設した「誠美寮」を1993年に改・増築している。敦岩水晶キャンパス周辺に6ヶ所、彌阿雲庭グリーンキャンパス周辺に2ヶ所に賃貸集合住宅を有し、運営している。高麗大学校は、1980年代から運営した「安巖学舎」が老朽化、学生数の増加などにより、2011年に民資寮のフロンティア館を竣工した。また、2015年に城北区東小門洞に幸福寮（連合）の建設を進めたが住民の反対で建設は中止状態である。さらに、安巖洞で示範地域として2016年からキャンパスタウン計画を実施しており、地域住民、学生と懇談会を行っているが、学生や若年層の創業育成が主な目標であるため、創業活性化に対する施策が多く、住居安定化に関する事業は2019年以降に推進する予定である。

#### 2) 住民・学生

高麗大学校では、総学生会「ジウム」と民間のウジュ社と連携し、シェアハウスを供給、運営する「シェアハウスウジュ×ジウムプロジェクト」がある。このプロジェクトは入居者達の保証金分担、賃貸料の割引、大学休み期間の短期賃貸、賃貸料減免などを行い、高麗大学校周辺で4ヶ所が運営したが、総学生会執行委員の交代により現在は行っていない。また、高麗大学校の敷地内にある開運山に幸福（公共）寮の建設のための「ドトリプロジェクト」が2013年に始められた。学生を対象に賃貸や下宿を運営する住民が、公園と体育施設の消失、自然環境の棄損などの理由により許可されなかった。幸福寮（公共）建設に関する広報活動、学生、住民、公共が参加する公聴会開催などを続ける一方、大学に大学寮新

表2 対象地における住宅類型別数の差

	安巖・東仙洞		彌阿・水踰1洞		月谷1洞	
	許認可	現状	許認可	現状	許認可	現状
計	178	177	65	63	26	23
ワンルーム型	43	23	17	11	5	2
団地型	6	4	16	12	14	12
複合型	8	26	3	9	・	2
オフィステル	11	9	7	3	3	2
考試院	110	107	22	21	4	4
その他	・	8	・	7	・	1

1) 許認可：行政が公開したデータ上で確認できた地域にある建物の件数  
 2) 現状：現地調査により地域にある実際の建物の件数

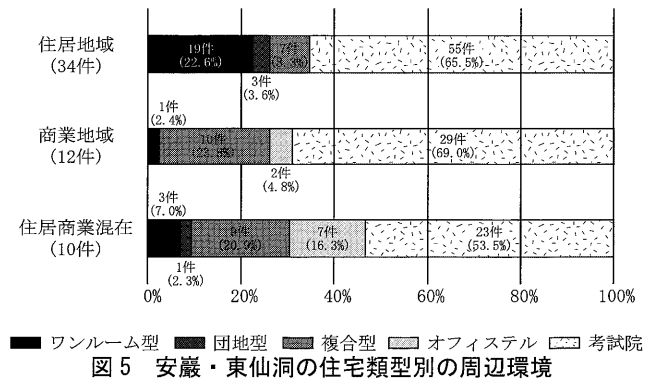


図5 安巖・東仙洞の住宅類型別の周辺環境

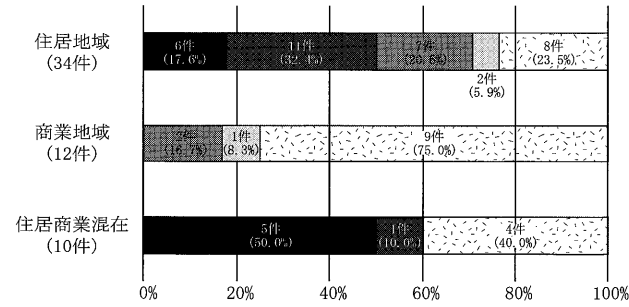


図6 彌阿・水踰1洞の住宅類型別の周辺環境

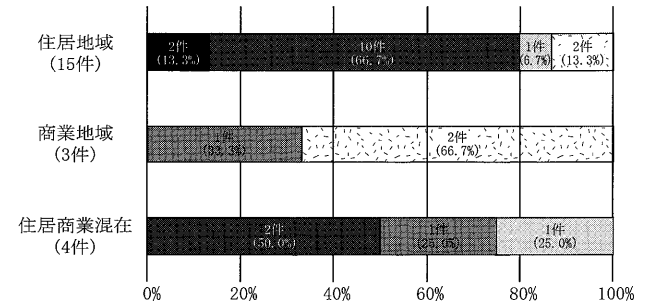


図7 月谷1洞の住宅類型別の周辺環境

用途	住宅類型	概念図	写真	対象地	1F	2F	3F	4F	5F以上
駐車場	全類型			月谷1洞	15 (68.2%)	・	・	・	・
				彌阿・水踰1洞	27 (48.2%)	・	・	・	・
				安巖・東仙洞	37 (21.9%)	・	・	・	・
住居	ワンルーム型			月谷1洞	2 (9.1%)	21 (95.5%)	22 (100%)	20 (100%)	18 (100%)
	団地型			彌阿・水踰1洞	8 (14.3%)	48 (85.7%)	53 (94.6%)	51 (96.2%)	46 (100%)
	考試院			安巖・東仙洞	48 (28.4%)	130 (76.9%)	148 (87.6%)	152 (92.7%)	113 (95.0%)
商業・業務施設	複合型			月谷1洞	5 (22.7%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
	オフィステル			彌阿・水踰1洞	18 (32.1%)	8 (14.3%)	2 (3.6%)	2 (3.8%)	0 (0%)
	考試院			安巖・東仙洞	83 (49.1%)	37 (21.9%)	16 (9.5%)	9 (5.5%)	6 (5.0%)
商業・業務施設 + 駐車場	複合型			月谷1洞	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
	オフィステル			彌阿・水踰1洞	2 (3.6%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
	考試院			安巖・東仙洞	1 (0.6%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
商業・業務施設 + その他	複合型			月谷1洞	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
	オフィステル			彌阿・水踰1洞	1 (1.8%)	0 (0%)	1 (1.8%)	0 (0%)	0 (0%)
	考試院			安巖・東仙洞	0 (0%)	1 (0.6%)	1 (0.6%)	1 (0.6%)	0 (0%)
その他				月谷1洞	0 (0%)	1 (4.5%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
				彌阿・水踰1洞	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
				安巖・東仙洞	0 (0%)	1 (0.6%)	4 (2.4%)	2 (1.2%)	0 (0%)
計				月谷1洞	22 (100%)	22 (100%)	22 (100%)	20 (100%)	18 (100%)
				彌阿・水踰1洞	56 (100%)	56 (100%)	56 (100%)	53 (100%)	46 (100%)
				安巖・東仙洞	169 (100%)	169 (100%)	169 (100%)	164 (100%)	119 (100%)
合計				247	247	247	237	183	

図8 各階における用途別構成比

築関連部署を開設、寮承認委員会の審議資料要請に協力する活動を続けている。2018年からは部屋探しや一人暮らしに伴う契・解約などの法律的問題や家主とのトラブルに対して相談できる「住居相談師」サービスと部屋探しのガイドラインを定め、問題があったときに参考に

なる法律情報を掲載する「自炊白書」を発行した。

#### 4.2 キャンパス周辺の単身世帯及向け住宅の実態

##### 1) 安巖・東仙洞

行政が公開したデータ上では、ワンルーム型43件、団地型6件、複合型8件、考試院110件、オフィステル



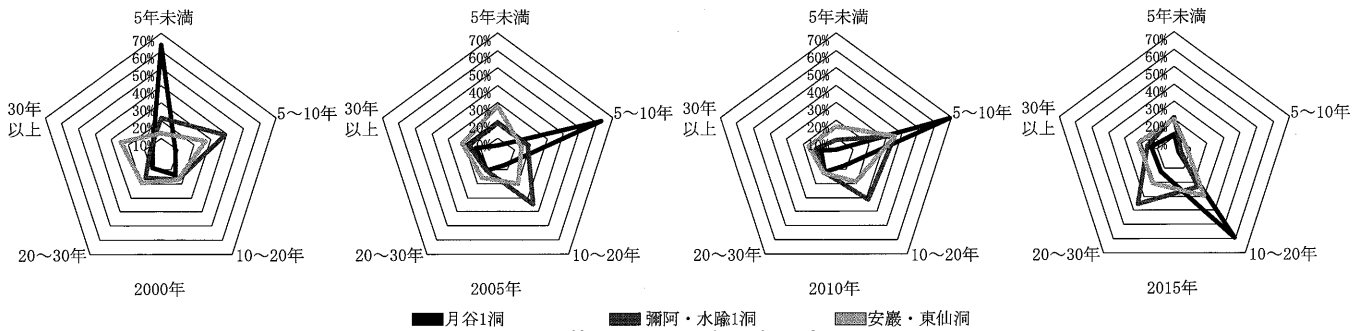


図9 築年による戸数の割合変化

ル11件であった。しかし、現状は許認可時の用途から変更した建物はワンルーム型25件、団地型1件、複合型5件、考試院2件であり、複合型に用途変更した建物が23件で最も多く、建設中または宿泊及び商業施設は8件である(表2)。大学から近い地域であるため、他の地域より考試院が広い範囲に渡って立地し、複合型は商業地域の通りや隣接する路地裏の住居・商業混在地域に立地している(図5)。建物の用途をみると、1階を商業・業務に利用している建物が83件であり、そのうち、4階までを商業・業務に利用している建物は17件と多い。また、1階を駐車場とした事例は少ない(図8)。

## 2) 彌阿・水諭1洞

彌阿・水諭1洞のデータでは、ワンルーム型17件、団地型16件、複合型3件、考試院22件、オフィステル7件であったが、そのうち7件がリサイクルセンター、駐車場、大学寮などであり、ワンルーム型11件、団地型14件、複合型9件、考試院21件、オフィステル3件であった(表2)。水諭市場北側に48件が位置しているが、商業地域と住居・商業混合地域で隔てられ住居地域であり、併存住宅が立地する(図6)。地域に考試院と5階を超える複合型が多い。団地型は彌阿・水諭1洞の外周部の住居地域に点在している。1階を駐車場に利用する建物が多いことは月谷1洞と類似しているが、機械式、地下駐車場を除く駐車台数は平均10台であり少ないために、路上駐車場が多くみられる(図8)。

## 3) 月谷1洞

月谷1洞のデータでは、ワンルーム型5件、団地型14件、考試院4件、オフィステル3件であったが、調査結果、考試院の件数は変化なく、複合型2件が存在し、ワンルーム型2件、団地型12件、オフィステル2件が立地し、5階建ての2棟以上が多い(表2)。複合型、オフィステル、考試院は商業地域や住居・商業混在地域に立地し、考試院は老朽化したものが多い(図7)。また、2階以上の部分を住居専用とし、1階のピロティを駐車場として利用する建物が15件あり、複合型、オフィステル、考試院では、1階を事務所や飲食店として利用して

いる(図8)。

## 4.3 キャンパス周辺における住宅計画が抱える課題

各調査対象地内の大学・行政の寮政策及び住民・学生の取り組み、立地環境、建物の用途などの実態をふまえて、城北区役所キャンパスタウン調整TF関係者、不動産業者、高麗大学校総学生会の住居福祉局学生代表の総6人にヒアリング<sup>注11)</sup>調査を行い、キャンパス周辺の単身世帯向け住宅が抱える課題を示す。

### 1) 安全性の確保

3地域が共に抱える課題であり、オフィステルを除いた全ての住宅類型で、駐車台数が少なく、歩車道非分離型道路であるため、無断駐車によって歩行者の安全性が侵害されるという問題が生じている。また、2010年までは地域内の築10年以下の住宅戸数の割合が高かったが(2000年48.8%、2005年55.2%、2010年48.1%)、2010年以降、新築建物の戸数の供給は減り、築10年以上の建物の戸数の割合が急激に増加した(図9)。「住居地域の老朽化は、学生・単身世帯だけではなく、家族世帯に対しても魅力がない、需要予測が難しいなどの理由で、地域住民が増築や再建築をさせていることによる。」<sup>注12)-13)</sup>と言われ、学生は、「夜道の安全確保及び治安が大学周辺の住居環境改善の最も重要」<sup>注15)</sup>と考えていることから、建物周辺を含む住居供給及び整備が必要である。

### 2) 民間が供給する住宅の用途の相違

オフィステルと考試院は、住居以外の用途と混合して建設できるが、都市型生活住宅であるワンルーム型、団地型、複合型は商業地域又は業務地域のみ商業・業務施設と混合利用ができるが、一般住居地域では、ワンルーム型、団地型も低層部を商業・業務施設に利用している。安巖・東仙洞の場合、商業・業務施設と混合利用する考試院が54件(約50.5%)であり、ソウル特別市が公開した「都市型生活住宅許認可および竣工現況」によれば43件がワンルーム型であり、そのうち、22件(約51.2%)は一般住居地域に立地しているにもかかわらず混合利用をしている。また、調査対象周辺の住宅も混合利用する建物が多いことから、キャンパス周辺に供給す

る単身世帯及び大学生の住宅には、住居以外の用途との混合利用を認めるなどの法律の改正が必要と考えられる。

### 3) 行政・学生・住民の住環境改善活動の連携・協力及び維持するための取り組みの必要性

対象地の中で、「行政・大学・住民・学生が住環境改善活動を行っている地域は安巖・東仙洞だけであり」<sup>注12)</sup>、「彌阿・水踰1洞と月谷1洞では再開発のための行政・住民の活動や組織があり、学生の活動はない」<sup>注13)-14)</sup>とされている。また、安巖・東仙洞では、「行政が学生・住民を対象とした懇談会や創業競進大会などの公募をしているが、キャンパスタウン計画を知らない学生・住民が多いため参加人数は少ない。大学周辺の商業経営者による組織はあるが、下宿や民間賃貸業者の組織はなく、住民は主に行政が主催する懇談会や公聴会に参加するだけである」<sup>注16)</sup>とされている。学生は、「大学総学生会が中心に活動しているが、担当学生の交代によって終わる活動が多い」<sup>注15)</sup>状況である。各主体はキャンパス周辺の住環境改善のために活動しているが、主体間の連携・協力は弱く、短期で終わることが多い。そのため、キャンパス周辺の住環境改善や意見を集約し、活動を維持する取り組みが必要である。

## 5 おわりに

本研究は、ソウル市城北区にある高麗大学校・誠信女子大学校、国民大学校・西京大学校周辺のワンルーム型の密度が高い安巖・東仙洞、彌阿・水踰1洞、月谷1洞を対象として、法律・計画調査、現地調査、ヒアリング調査をもとに分析により、以下を明らかにした。

(1) 寮、考試院、オフィステル、都市型生活住宅に関する法律の変遷とキャンパスタウン造成計画の内容を整理し、単身世帯や大学生が居住可能な小規模住宅は主に準住宅であり、住宅は都市型生活住宅であることを示した。単身世帯及び大学の住宅に関する法律は基準の改正が頻繁になされ、公共や大学が担った住宅供給を民間に移しており、2005年の社会基盤施設に対する民間投資法改正以降、韓国私学振興財団法、大学設立・運営規定によって民資寮の建設のための関りがある。考試院、オフィステルは安全や内部の設備の規定が主であり、特に、オフィステルに関する基準は頻繁に改正する傾向がある。都市型生活住宅の場合、各類型別に住戸の面積基準があり、基準の改正は供給活性化にあることを示した。

(2) 行政と大学は寮を建設して学生住宅を供給しており、大学は民間資本を利用した民資寮の建設が多く、寮建設だけではなく学外の集合住宅を借り、寮として運営する大学もある。行政と大学が設置する幸福寮の2タイ

プのうち、幸福寮（連合）は、住民の反対により建設が困難であることを示した。また、彌阿・水踰1洞と月谷1洞では、再開発のための住民の活動や組織が、安巖・東仙洞では、商業経営者による組織があるものの、下宿や民間賃貸業者の組織はなく、大学総学生会の学生中心の活動は、持続できず、各主体の交流や協力ができない。

(3) 月谷1洞、彌阿・水踰1洞、安巖・東仙洞内の単身世帯の小規模住宅は住居地域に立地し、住宅用途は商業や業務施設との混合用途が多く、駐車場不足、老朽化など問題を抱えている。

(4) 大学キャンパス周辺における単身世帯の住環境を向上させるためには、歩行者の安全性確保、住環境整備、建物内の混合用途の推進、各主体の連携・協力・持続的な活動のための取り組みなどが必要であることを示した。

## 注

- 1) 寮の収容率は、大学に在学している総学生数に対し、大学が有する寮の受け入可能な定員数の割合をいう。寮の受容率(%) = 寮の受容可能人数(人) / 在学生数(人) × 100
- 2) 住宅として使用する階数が3階以下、延べ床面積660㎡以下、19世帯以下の単独所有の戸建て住宅（建築法施行令別表1）
- 3) 民間が建設し、所有権は政府や自治体に譲渡したまま、一定期間民間が直接運営し、使用者利用料で受益を求める民間投資事業方式（ソウル市分かりやすい都市計画用語辞書）
- 4) 住宅以外の建築物とその付属土地であり、住居施設で利用可能な施設（住宅法）
- 5) Seoul Museum of History : 新林洞 : 大学洞、青雲の夢を抱いた人々, Seoul Museum of History, pp.45-56, 2015. 1
- 6) 多衆利用業所とは、不特定多数人が利用する営業の中で、火災などの災害発生時、生命・身体及び財産上の被害が発生するおそれが高い施設を示す。大統領令で定める営業・休憩飲食店、ベーカリーまたは一般飲食店、遊興酒屋営業、映画上映館、塾、公衆浴場、考試院などがある。（衆利用業所の安全管理に関する特別法第2条）
- 7) 韓国の法制処と国家法令情報センターで法律及び建築基準を検索し、変化がある年度を選定、韓国私学振興財団の幸福寮の事業概要、韓国の国土交通部が発行した2009年から2013年までの都市型生活住宅運営指針を整理した。
- 8) 高齢者を敬う意味で、高齢者が集まって余暇を楽しむことができるように用意した家や部屋。（国立国語院 標準国語大辞書）
- 9) カーネル関数を使用してポイントまたはラインフィーチャから単位面積ごとの値を計算し、各ポイントまた

はラインに滑らかなサーフェスを出力する分析手法。サーフェスの値はポイントの位置で最大になり、ポイントから離れるにしたがって小さくなり、検索半径で0になる。検索範囲を大きくするほど、滑らかで単純化されたサーフェスが作成され、小さいほど詳細なサーフェスが作成される。(Esri Japan Corporation GIS基礎解析, <https://www.esri.jp/gis-guide/>)

- 10) ギルは、通りや道を意味する韓国語である。
- 11) 2018年10月1日、城北区役所キャンパスタウン調整TF Kim Gyeonghwa氏, 2018年10月4日, DAEWOON公認仲介士, HyunDae不動産, TaeYang公認仲介士, 高麗大学校総学生会 住居福祉局 Kim Jonghyeon氏に対するヒアリング調査による。
- 12) DAEWOON公認仲介士 代表, 室長
- 13) TaeYang公認仲介士 代表
- 14) HyunDae不動産 代表
- 15) 高麗大学校総学生会 住居福祉局 学生代表
- 16) 城北区役所キャンパスタウン調整TF 担当者

#### 参考文献

- 1) Ministry of Government Legislation, 法制處 : <http://www.moleg.go.kr/>, 2018-05-30
- 2) Ministry of Government Legislation, 国家法令情報センター : <http://www.law.go.kr/>, 2018-05-30
- 3) Korea Advancing Schools Foundation : <https://www.kasfo.or.kr/>, 2019-04-10
- 4) Ministry of Land, Infrastructure, and Transport, Urban-Life-Housing Consultation Service Manual, 2009.11-2013.06
- 5) Seoul Information Communication Plaza Our Services : <https://opengov.seoul.go.kr/>, 2018-08-22
- 6) Jang, Seong-Jun : A Study for Student Housing and Campus Village Development : New University Campus in Suburb of Metropolitan Area, Journal of The Architectural Institute of Korea, Vol.8 No.7, pp.59-71, 1992.7
- 7) 石丸紀興, 許京松 : 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, Vol. 69 No. 575, pp. 93-100, 2004. 1
- 8) 鈴木博志, 宮崎幸恵 : 単身世帯の住生活と住要求に関する研究 (第2報) 住宅特性, 住要求, 日本家政学会 日本家政学会誌, Vol. 46 No. 1, pp. 53-62, 1995. 2
- 9) Lee, Yeong-Haeng, Choi, Min-Seub : A Study of the Effects on Choice of Residence Factors in One Person Household to Preference and Satisfaction of One-room Residence - Focusing on the Case of University Students, Journal of The Residential Environment Institute of Korea, Vol.7 No.2, pp.155-174, 2009.12
- 10) 菊間満, 澁谷聡志 : 若年層の住宅問題に関する研究 - 山形県鶴岡市在住の大学生を対象に -(学生と居住), 山形大学紀要 (農学), Vol.15 No. 4, pp. 273-292, 2009. 2
- 11) Jung Min-Woo, Lee Na-Young : Questioning the Meaning of Normative 'Home': Youth Experience Living in Gosiwon, Korean Journal of Sociology, Vol.45 No.2, pp.130-175, 2011.04
- 12) Bang, Sae-Young, Hong, Hyung-Ock : University Students' Housing Value Orientation and Preferences about Urban-life Housing, Proceeding of Spring Annual Conference of KHA, Vol.24 No.1, pp.379-384, 2012.04
- 13) Kim, Tae-Yeon, Kim, Hyung-Woo : A Study on the Architectural Characteristics of the Multi-Family Housing (Dakagu) for Student at Campus Village, Spring Annual Conference of AIK, Vol.19 No.1, pp.39-44, 1999.4
- 14) Shin, So-Jeong, Jee, Eun-Young, Oh, Ji-Eun : A Study on the Analysis of Studio-type Multi-family Housing and Betterment for Housing Environment - Focus on the Students' housing around KyungHee University -, Proceeding of Autumn Annual Conference of KHA, Vol.02, pp.184-189, 2010.11
- 15) Yoo, Hae-Yeon, Kim, Hoon, Lee, Yoon-Seo, Shim, Woo-Gab : A Study on the Improvement through Actual Condition Survey of the Residential Office-tel - Based on Case Studies in Gwanak-gu, Journal of The Architectural Institute of Korea Planning & Design, Vol.26 No.1, pp.13-24, 2010.1
- 16) Jang, Myung-Jun, Kang, Chang-Deok : The Spatial and Temporal Structure of Office-tel and Policy in Seoul(1990-2007), Journal of the Korean Urban Management Association, Vol.25 No.2, pp.277-302, 2012.6
- 17) Jin, Mee-Youn, Choi, Sang-Hee : A Study on the Conditions of Provision and Management of Gosiwon and Future Policy Direction, Housing Studies Review, Vol.26 No.3, pp.5-35, 2018.8
- 18) 洪銅基, 坂井猛, デイビガルピティヤ プラサンナ : ソウル市の大学キャンパス周辺における単身者向け集合住宅の立地特性に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, 第83巻 第752号, pp. 1939-1947, 2018. 10
- 19) Seoul Museum of History : 新林洞 : 大学洞, 青雲の夢を抱いた人々, Seoul Museum of History, 2015.1
- 20) 高麗大学校 : [www.korea.ac.kr](http://www.korea.ac.kr/), 2018-08-01
- 21) 誠信女子大学校 : [www.sunghsin.ac.kr](http://www.sunghsin.ac.kr/), 2018-08-02
- 22) 国民大学校 : [https://www.kookmin.ac.kr](https://www.kookmin.ac.kr/), 2018-08-04
- 23) 西京大学校 : [https://www.skuniv.ac.kr](https://www.skuniv.ac.kr/), 2018-08-04
- 24) Higher Education in Korea : <https://www.academyinfo.go.kr/>, 2019-04-01
- 25) Ministry of the Interior and Safety, 情報公開ポータル : <https://www.open.go.kr/>, 2018-08-09
- 26) ソウル開かれたデータ広場 : <http://data.seoul.go.kr/>, 2018-02-16

(受理：令和元年10月21日)