

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)

菊 間 満*・澁谷 聡志*¹⁾

*山形大学農学部生物環境学科森林環境資源学講座

¹⁾現在：東京都在住

(平成20年9月18日受理)

A study on the housing problems of young people :
A case study of Tsuruoka City, Yamagata Prefecture

Mitsuru KIKUMA* and Satoshi SHIBUYA*¹⁾

*Section of Forest Environment Resources, Department of Bioenvironment, Faculty of Agriculture,
Yamagata University, Tsuruoka 997-8555, Japan

¹⁾Resident in Tokyo

(Received September 18, 2008)

Summary

The author analyzed the housing problems of young people in recent years and concluded as follows; First, the author made statistical analysis. The data was collected from a number of sources: Yamagata university, inquiry of National federation of University co-operative associations in Japan, government figure, and Yamagata Prefecture figure. Second, the author carried out a questionnaire survey of 143 students of Yamagata University department of agriculture from 2003 to 2007. According to the result of statistical analysis and the questionnaire survey, the house rent made up nearly 50% of the expenditure of the young people. As for the situation of the student apartments, the living area and the sound insulation of the room were particularly inferior. The residence areas were much inferior to the minimum housing standards that a country established.

For the improvement of the residential qualifications of young people, governments and local governments should change the existing public housing policy. The local governments in particular should permit students to enter public housing. The education policy also has to support the students residence.

Adequate residential qualifications should be guaranteed for the independence of the young people. This issue is strongly related with the housing problems in Japan now and the solutions for the future.

Key words : young people, problem of housing, low housing standard, public housing policy, independence of young people

I 問題の所在

1. 課題の意義

住宅問題への戦後の政府の取り組みは基本的に持ち家政策に置かれ、それは同時に既婚者世帯を対象とした家族対策としての住宅政策としても展開してきた。その結果、学生を含む若年層の住宅問題についてはその社会的な重要性にもかかわらず、国と地方自治体は住宅政策、社会政策、文教政策にわたって、政策的な関心を示すことはなかった¹⁾。それは介護制度の変更による在宅介護の必要性等から、高齢者の住宅問題が近年社会的な関心を集めている状況とは極めて対照的である。

また、「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定めた」住生活基本法（2006年）においても、主な対象は低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭の居住の安定確保に限定され（第6条）、若年層はその他住宅の確保に特に配慮を要する者にも含まれず、そのため若年層と学生は政府の公営住宅制度の枠外に置かれている。若年層向けの公営の共同住宅は存在しないため、民間の共同住宅つまりアパートへの入居を強いられ、若年層の住宅問題は社会的な問題とは認識されていない。高齢者層の暮らしと住まいの課題が社会的問題とされることはあっても、若年層や大学生については多くは論ぜられてはこなかった。したがって、その実態に関する調査研究の蓄積も決して多くはないといえる²⁾。

しかし、住宅は未来を担う若い世代の社会的自立にとっては衣食と同様に、否それ以上に重要な存在である。異なる国家制度や民族性の差異を考慮しても、18歳以上の成年は極力生家を離れ、一戸を構えて世帯主として自立する社会を歴史的に形成してきたドイツ等の社会の対応は、日本の若年層の住宅問題を考える上で極めて示唆的である。若い世代のより良い居住環境は、ドイツ社会のように独立した世帯主としての自覚と行動から生まれる³⁾。先進国内での日本の低居住水準⁴⁾と、所詮、アパートは一戸を構えるまでの仮住まいという日本社会の認識が、住宅運動への若年層の無自覚と諦めを生んでいる。しかし、仮に若年期に自立した豊かな居住を享受し、豊かな住生活の意義を理解できたならば、将来の日本の住宅問題は現在よりはるかに良い水準での解決を必須としまし、可能にするだろう⁵⁾。それは日本社会が先進国並

みの居住水準と住まい方を可能とする力となるに違いない。

2. 研究の方法と対象の意義

住宅問題は、先ずもって居住の基本的な人権に関わる主体、つまり人間と社会との在り方の問題である。それは、先ず主に住宅の価格等に関する経済的問題、次に住宅の機能などに関する居住性の問題、さらに地域社会との関わりなどの社会的問題として、三つの側面から分析することができる。このうちとりわけ重要なのは経済的問題である。小論ではこの点に焦点を絞り、第2章（Ⅱ）では大学生の支出を中心とした生活状況と住宅問題について、また併せて山形県内に限定した住宅・土地問題の経済分析について、いくつかの統計結果を用いて考察した。

第3章（Ⅲ）では、山形大学農学部学生に対して5年間にわたって実施した学生住宅実態調査の結果を分析した。山形大学農学部学生をアンケート対象とした理由は、第1に2000年国勢調査で鶴岡市における20歳人口のおよそ20%を占める、地域で最多の若年層であり、第2に山形キャンパスでの1年間の教養教育修了後、鶴岡市への転居を強いられ、引っ越し費用、敷金、権利金（礼金）などの支出を二度強いられる、いわば一種の住宅難民であるからである。こうした意味で、調査対象の典型例としての意義を認めることができる。

第4章（Ⅳ）では、第2章と第3章の結果を踏まえて、地域にとって大学生の存在が果たす社会的役割を考察し、大学生層を含む若年層一般の住宅問題の解決へ向けた若干のオルタナティブな政策的提起を試みた。

Ⅱ 支出に占める住居費（家賃）

1. 住居費の生活に占める位置

具体的な住居費の分析に入る前に、現在の大学生が置かれている経済状況を確認してみよう。

先ず、2007年に全国大学生生活協同組合連合会が4年制の国公立・私立の81大学の学生9,736人（回収数）に行った実態調査（『第43回学生の消費生活に関する実態調査報告書』、以下「大学生協連調査」と略す）では、表-1のように「暮らし向き」については、2000年と2007年の統計数値を対比すると、「大変楽な方」と「楽な方」の合計（「楽な方計」）が2000年の40.6%から2007年の

表－１ 暮らし向き

単位：％，ポイント

年 次	暮らし向き							
	大変楽な方	楽な方	楽な方計	普 通	苦しい	大変苦しい	苦しい計	計
2000	9.6	31.0	40.6	46.6	10.6	1.7	12.3	99.5
2005	11.7	32.4	44.1	45.3	9.0	1.4	10.4	99.8
2007	10.9	33.8	44.7	41.1	10.8	1.7	12.5	98.3
	増 減							
2000-2005	2.1	1.4	3.5	-1.3	-1.6	-0.3	-1.9	-
2005-2007	-0.8	1.4	0.6	-4.2	1.8	0.3	2.1	-
2000-2007	1.3	2.8	4.1	-5.5	0.2	0.0	0.2	-

資料：全国大学生協連「第43回学生の消費生活に関する実態調査」（2007）より作成

注：計は無回答を除く。

表－２ 経済状況

単位：件，％，ポイント

年 次	経済状況						苦しい計	計
	余裕がある	やや余裕がある	余裕がある計	普 通	やや苦しい	非常に苦しい		
	実 数							
2000	142	169	311	581	293	74	367	1,259
2005	139	186	325	557	304	77	381	1,263
	構成比							
2000	11	13	25	46	23	6	29	100
2005	11	15	26	44	24	6	30	100
増 減	0	1	1	-2	1	0	1	0

資料：山形大学「学生生活実態調査報告書」（2000，2005年度）より作成

44.7%となり4.1ポイント増加した。また、「苦しい」と「大変苦しい」との合計（「苦しい計」）が12.3%から12.5%となり0.2ポイント増加した。これに対して、「普通」は46.6%から41.1%となり5.5ポイントも減少した。「普通」の減少は、2000年から2005年では1.3ポイントの減、2005年から2007年では4.2ポイントの減であったので、年々減少率が大きくなっている。こうした傾向から、この間の格差のある「好景気」を反映した二極化傾向が学生生活の中にもうかがえる。

また、表－２のように、山形大学が実施している「学生生活実態調査報告書」（以下、「山形大学報告書」と略す）により、2000年と2005年の経済状況を対比すると、「余裕がある」と「やや余裕がある」との合計（「余裕がある計」）が25%から26%となり1ポイント増加した。「やや苦しい」と「苦しい」との合計（「苦しい計」）も29%から30%となり1ポイント増加している。そこには、表－１と同様の傾向が示されるが、設問内容と調査年次は若干異なるとはいえ、「山形大学報告書」は「余裕がある方」が26%となり、「大学生協連調査」の「楽な方

計」の44.7%より少ない。つまり、生活に余裕があると回答した割合が小さいことが特徴的である。これは、山形大学学生の出身者が多い東北地方の景気回復の遅れを反映したものと見られる。

次に、支出に占める住居費の割合について考察する。文部科学省と独立行政法人日本学生支援機構による「学生生活調査」（以下、「文科省等調査」と略す）では、大学・昼間部（下宿・間借り等）の住居・光熱費の支出に占める割合は、平均で2000年の24.6%から2006年の23.0%に1.6ポイント減少した（表－３）。国立大学でも31.2%から29.9%に1.3ポイント減少した。しかし、支出額のおよそ3割を住居費用が占める状況には変わりはない。

一方、「大学生協連調査」により、2007年の学生の支出状況を、自宅生、下宿生、寮生などに分けて示したのが表－４である。ここでは、アパート・マンション・学生会館・食事付下宿・知人宅居住が下宿生と定義されている。1ヶ月の支出平均を見ると住居費が平均で32%を占めるが、下宿生では45%、下宿生と寮生を合計した自宅外生では44%に達している。支出項目の第2位の食費

表－3 大学・昼間部学生（下宿・間借り等）の住居・高熱費と支出に占める割合

単位：円，％

年 度	年間支出				年間の住居・光熱費				年間支出に占める住居・光熱費割合			
	国 立	公 立	私 立	平 均	国 立	公 立	私 立	平 均	国 立	公 立	私 立	平 均
2000	1,811,800	1,811,000	2,510,900	2,291,200	565,800	560,900	561,200	562,500	31.2	31.0	22.4	24.6
2002	1,867,300	1,817,800	2,613,800	2,378,900	567,300	512,500	578,500	572,100	30.4	28.2	22.1	24.0
2004	1,815,500	1,741,500	2,492,800	2,271,800	548,500	504,400	536,500	537,700	30.2	29.0	21.5	23.7
2006	1,769,000	1,635,600	2,467,200	2,234,500	529,400	477,900	510,300	513,500	29.9	29.2	20.7	23.0

資料1：「学生生活調査」（2000と2002年度は文科省，2004と2006年度は独立行政法人日本学生支援機構）より作成

2：2006年度年間支出（平均）の第1位は住居・光熱費であり，第2位は授業料である。

3：私立で住居・光熱費の割合が相対的に低いのは高授業料もその一因である。

表－4 居住先別の支出構成（2007年）

単位：円，％

項 目	食 費	住居費	交通費	教養娯楽費	書籍費	勉学費	日常費	電話代	その他	貯金・繰越	支出合計	特別費
実 数												
自宅生	11,290	440	9,930	7,930	2,140	1,390	7,260	3,820	2,910	11,880	58,990	183,900
下宿生	25,110	56,120	3,700	9,160	2,520	1,780	8,160	5,410	3,640	9,850	125,440	205,700
寮 生	24,250	22,130	4,970	9,230	2,610	1,650	8,240	4,800	5,090	18,280	101,240	209,100
自宅外生	25,060	54,220	3,770	9,160	2,520	1,770	8,160	5,380	3,720	10,320	124,090	206,000
平 均	21,428	33,228	5,593	8,870	2,448	1,648	7,955	4,853	3,840	12,583	102,440	201,175
構成比												
自宅生	19	1	17	13	4	2	12	6	5	20	100	—
下宿生	20	45	3	7	2	1	7	4	3	8	100	—
寮 生	24	22	5	9	3	2	8	5	5	18	100	—
自宅外生	20	44	3	7	2	1	7	4	3	8	100	—
平 均	21	32	5	9	2	2	8	5	4	12	100	—

資料：全国大学生協連「第43回学生の消費生活に関する実態調査」（2007）より作成

表－5 1ヶ月の生活費（下宿生）に占める住居費の地域的割合（2007年）

単位：円，％

地 域	全 国	北海道	東 北	1都3県	北 信	東 海	京 都	北 陸	大 阪	神 戸	中 四	九 州
実 数												
支出合計	125,440	108,320	116,440	141,320	103,870	120,090	129,020	115,230	117,520	132,970	107,890	105,870
住居費	56,120	50,590	52,070	66,270	49,270	52,720	56,160	49,680	52,170	57,640	45,940	46,080
食 費	25,110	21,200	21,660	27,140	18,640	24,480	26,620	24,900	22,040	24,920	22,700	20,790
構成比												
支出合計	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
住居費	45	47	45	47	47	44	44	43	44	43	43	44
食 費	20	20	19	19	18	20	21	22	19	19	21	20

資料：全国大学生協連「第43回学生の消費生活に関する実態調査」（2007）より作成

表－6 支出に占める住居費と食費の推移

単位：円，％

年 次	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2006	2007
実 数								
支出合計	82,020	100,020	119,000	129,190	133,970	122,600	126,060	125,440
住居費	19,920	27,770	41,140	48,430	54,140	55,260	55,920	56,120
食 費	28,800	31,130	31,490	31,410	28,170	24,880	25,090	25,110
構成比								
支出合計	100	100	100	100	100	100	100	100
住居費	24	28	35	37	40	45	44	45
食 費	35	31	26	24	21	20	20	20

資料：全国大学生協連「第43回学生の消費生活に関する実態調査」（2007）より作成

は、住居費ほどの変動はない。同第3位は貯金・繰越金であるが、食費と比べて変動が大きい。なお、この場合の住居費は光熱水費を含むものである。

住居費の割合が上述の「文科省等調査」と比較すると20ポイント以上高いこと、しかも年々増加傾向にある点に注目せざるを得ない。「文科省等調査」が、果たして学生生活の実態を反映したものであるか否かについては検討の余地があらう。

「大学生協連調査」により、もっとも深刻な住居費問題を抱えている下宿生に絞り、その地域の傾向を見たものが表-5である。支出合計金額と住居費（絶対値）はともに、最低賃金の地域性と同様に、日本の中央部で高く周辺部で低い。しかし、その構成比も43%から47%の範囲にあることから、支出に占める住居費に関しては大きな地域差が認められない点が注目される。日本の学生の住生活には、成人社会の実態を先取りして、地域性がなくなっているとも解釈することもできる。

引き続き「大学生協連調査」により、今や支出の半分近くを占めるまでになった第1位の住居費と、さらに第2位の食費について、その構成比の推移を1980年以降、時系列に考察してみたい。表-6によれば、1980年には、第1位が食費で35%、第2位が住居費で24%であったのが、1986年に住居費が食費を上回って30%となり、支出の第1位になった。住居費はそれ以降、毎年増加して、2007年には食費の倍以上の45%を占めるまでになった。27年間で、構成比はほぼ倍増したことになる。なお、これらの変化の根底にあるのが、地代家賃の限度額を定めた「地代家賃統制令」の廃止（1987年）、「新借地借家法」の施行による定期借地権の創設（1992年8月）、「定期借家法」の創設（1999年12月）、に至る一連の「借地借家法」の改悪、つまり市場主義に迎合した政府の住宅政策等にあることはいうまでもない。

以上の諸事実から、学生生活にとって居住の問題、つまり住宅問題は先ず住居費、つまり経済的な問題として顕在化していることは一目瞭然である。ところで、この問題に対して居住の主体である学生がどのような認識を持つかは、経済的な客観性ととはまた別の問題である。「大学生協連調査」によれば、2007年で「節約・工夫したい支出費目（2つ選択）」のうち、20項目中で第1位は外食費（62.9%）、第2位は嗜好品（19.2%）、第3位は衣料品代（13.6%）であり、住居費は第16位（2.0%）と低位にある。この原因については、住居費は学生の生

活支持者（両親等）から支払われ、自ら負担する必要と支払う機会がないためか、または自ら支払う場合でも銀行振込などのため、関心が著しく低くなるものと考えざるを得ない。仮に同様の調査を、学生生活支持者を対象に実施した場合は、学生とは異なった傾向が示される可能性が極めて高い。なお、住居費の節約が、国立大学生の2.6%に対して、私立大学生で1.3%と半分になるのは、生活支持者の所得格差を反映したものと推測できる。

こうした学生自身の住居に関する無関心傾向は、この間の居住条件の一定の改善を反映したものであるであろう。「山形大学報告書」によれば、部屋の広さで6畳以下の割合は2000年の29%から2005年の28%へと1ポイント減少し、同様に8畳以下と10畳以下の合計が64%から68%へと4ポイント増加したからである。したがって、表-7に示されるように、「山形大学報告書」では現在の住まいへの満足度に関し、「満足している」が2000年の65%から2005年の69%へと4ポイント増加している。なお、一定の改善が認識できるとはいえ、畳数で4畳半以下の割合も2%から5%に3ポイント増加している。先に指摘した国立・私立別格差と同様に、生活支持者の所得格差を反映したものとして看過できない点である。

2. 山形県内の家賃と地価

表-8は、「平成15年住宅・土地統計調査」（総務省）より作成した山形県内の1ヶ月の家賃と間代の合計（家賃）を示している。山形県の42,801円に対して、上位から大童市47,589円、山形市47,369円、寒河江市47,204円の順となり、第4位に鶴岡市42,758円が入ってくる。鶴岡市は同じ庄内地域の酒田市（37,630円）と比較して1.13倍となり、その高さが明らかになる。また、山形大学農学部学生と同様に教養教育修了後に工学部学生が転居する米沢市の場合は39,859円と県内でも低い方の価格である。しかし、同市は同じ地価帯の4市（上位から米沢市、新庄市、南陽市、長井市の順）の中では最高位である。したがって、現象的には山形県内では、地域人口に占める山形大学の学生数の割合が高い市ほど、家賃が高い傾向にあることが明らかになる。

家賃、つまりアパート代は、①借家のストックと短期的な需給状況及び居住者の生活費に地域的な差がないとすれば、②当然、地価にもっとも規定されるものと考え

表－7 現在の住まいの満足度

単位：件，%，ポイント

年次	現在の住まいに満足していますか				
	満足している	我慢している	転居したい	その他	計
実数					
2000	821	286	141	12	1,260
2005	877	261	114	12	1,264
構成比					
2000	65	23	11	1	100
2005	69	21	9	1	100
増減	4	-2	-2	0	0

資料：全国大学生協連「第43回学生の消費生活に関する実態調査」（2007）より作成

表－8 山形県内の家賃・間代と地価（2003年）

単位：円

地域・市	1ヶ月当たり家賃・間代			1ヶ月当たり共益費・管理費			1ヶ月の家賃・間代等の合計	地価 (㎡)
	家賃50円未満を含む	家賃50円未満を含まない	平均	家賃50円未満を含む	家賃50円未満を含まない	平均		
村山地域	43,925	45,035	44,480	819	2,449	1,634	46,114	－
山形市	45,048	46,207	45,628	881	2,600	1,741	47,369	88,600
寒河江市	45,374	46,286	45,830	625	2,123	1,374	47,204	45,000
上山市	34,631	35,895	35,263	474	2,431	1,453	36,716	44,300
村山市	33,799	37,377	35,588	486	1,222	854	36,442	40,000
天童市	45,932	46,675	46,304	637	1,932	1,285	47,589	64,700
東根市	40,285	41,060	40,673	665	2,361	1,513	42,186	34,000
尾花沢市	29,336	31,343	30,340	2,233	3,041	2,637	32,977	21,800
最上地域	34,642	36,238	35,440	1,339	3,387	2,363	37,803	－
新庄市	36,448	36,944	36,696	1,544	3,387	2,466	39,162	48,100
置賜地域	35,111	36,681	35,896	1,523	2,898	2,211	38,107	－
米沢市	36,906	37,832	37,369	1,782	3,197	2,490	39,859	48,100
長井市	34,416	35,502	34,959	833	2,138	1,486	36,445	48,100
南陽市	35,890	37,321	36,606	775	2,081	1,428	38,034	48,100
庄内地域	36,653	37,906	37,280	723	1,919	1,321	38,601	－
鶴岡市	41,049	41,805	41,427	745	1,917	1,331	42,758	40,300
酒田市	36,069	36,710	36,390	618	1,861	1,240	37,630	44,500
山形県	40,447	41,716	41,082	948	2,489	1,719	42,801	－

資料：総務省「平成15年住宅・土地統計調査」、山形県「平成15年地価公示」平成15年1月1日現在，より作成

注：地価は住宅地の平均価格

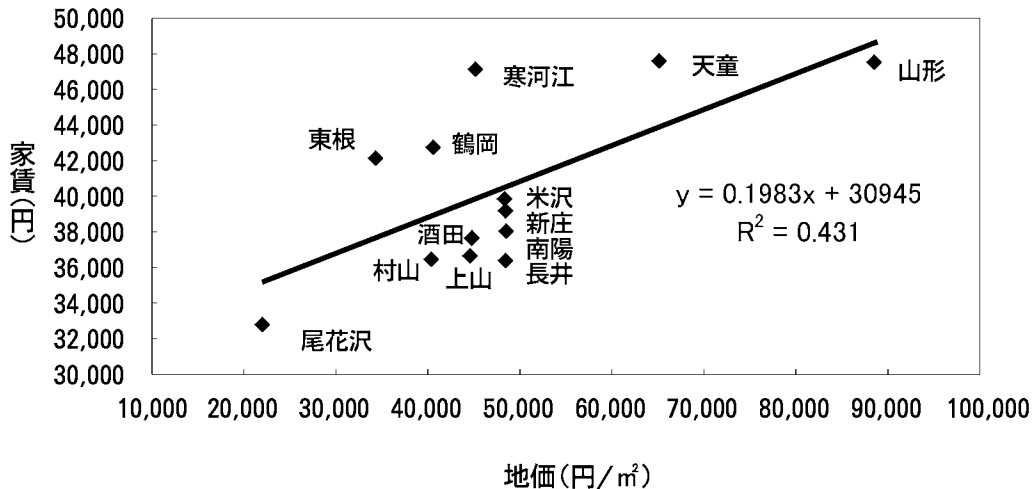
られるが，③地価に規定されないとすれば，それは政策変数，例えば，地域のアパートの基準となるような公的共同住宅，つまり公営住宅の価格に規定されることになる。

ここでは，①を前提に，地価との相関を見てみよう。図－1の散布図から，そうした傾向がある程度明らかになる。山形県内各市の地価（住宅地の平均価格）は，先の「平成15年住宅・宅地統計調査」と同年調査の「平成15年地価公示」（平成15年1月1日現在，山形県）より求めたものである。図－1には，地価と家賃について，一定の明瞭な相関が存在することが示される。特に，相対的に地価のやや高い酒田市とやや低い鶴岡市を比較す

ると，家賃（アパート代）は鶴岡市が高く，酒田市が安い。①の1世帯当たりの借家数で見たストックは，両市とも0.24戸と同数である（「平成15年住宅・宅地統計調査」より）ことから，家賃の基礎には上述の②を基礎として，さらに③の問題が関連していると考えられる。したがって，両市の市営住宅の価格が地域の家賃水準を規定している可能性も否定できない。

この点に関連して酒田市には同市が中心となって設立した第3セクター方式の東北公益文科大学が，鶴岡市には国立大学法人山形大学農学部があり，どちらも1学年の学生数は150名前後とほぼ同数である。市町村合併前の人口数は10万人前後と同様であり，条件は同じである。

図－1 山形県内各市の住宅地地価と家賃（2003年）



資料：総務省「平成15年住宅・宅地統計調査」と山形県「平成15年地価公示」平成15年1月1日現在より作成
 注：地価は住宅地の平均価格

したがって、地域の若年層に占める大学生の割合も近似していると考えられる。ただし、酒田市では東北公益文科大学の1年生は全員入寮可能であり、鶴岡市の山形大学農学部では移行後の2年生の入寮生数は数十名に過ぎない⁶⁾。酒田市の場合、学生寮が若年層への公営住宅政策の一端として機能している可能性も考えられる。一方、山形大学農学部の学生寮は国立大学法人が管理するため、酒田市のような可能性はまったく認められない。

小論の結論を急ぐことにはなるが、鶴岡市の家賃（アパート代）を酒田市水準に引き下げるためには、市営住宅などの家賃の引き下げを含む公営住宅制度の改善も一つの有効な方法と考えられる。

Ⅲ 学生へのアンケート調査の結果と考察

1. アンケート調査の対象と方法等

(1) 調査対象と方法

家賃、居住条件、居住環境などの学生の住宅問題の調査と改善を目的に、山形大学農学部で開講される生物環

境学科3年次講義（前期，選択2単位）である「住宅市場論」受講生に対して、2003年度から2007年度までの講義時に学生住宅実態調査（以下、アンケート調査と略す）を実施した⁷⁾。

山形大学農学部学生は1年次を山形市ですごし、2年進級次に鶴岡市に転居する。アンケート調査時はほとんどの学生は3年生（前期）であり、また鶴岡市での学生生活も1年を経過しているため、山形市と鶴岡市での学生生活の評価に関して一定の判断力を持つものとする。不特定多数へのサンプル調査ではないが、アンケート回答者は住宅市場と住宅問題に関する基礎的知識を習得後に記入していることから、アンケート調査は客観性を備えていると考える。

なお、各年のアンケートの被調査者が特定少数（平均で29人）のこともあるため、5年間の集計値のみの分析とし、時系列変化の分析は特定項目に限定した。

(2) 回答者の属性

5年間のアンケート回収数合計は143件、性別は男性が93人と女性が50人、年齢は20歳から24歳までにわたり、20歳が最多の48%を占める。出身地域は九州・沖縄を除

く全国にわたるが東北が55%と最多で、以下、関東、東海・中部が各々15%を占めている。

現在の居住形態を見てみると、家族と別居が93%(133件)を占め、同居が7%(10件)に過ぎない。それ故、少数の学生寮生活者を除けば、学生の居住と住宅問題は民営借家、つまりアパート問題に焦点を絞ることができる。以下、表-20, 27, 28, 29を除き、家族と別居をしている133件がアンケート調査の対象者となる。

2. アンケート調査の結果

(1) 鶴岡市の借家問題

①アパートの斡旋(業者)(表-9)

鶴岡キャンパスへの移行時、ないしはその後の鶴岡市でのアパート探しにおいて、斡旋(業者)は不動産業者直接の場合が62%、大学生協を介して不動産業者に行く場合が29%、大学を介して不動産業者に行く場合が9%である。そして、大学と大学生協経由の場合が近年減少し、

表-9 アパートの斡旋(業者)(鶴岡市)

単位: 件, %				
年 度	大 学	大学生協	不動産業者	合 計
2003	0	6	18	24
2004	7	6	17	30
2005	1	14	12	27
2006	2	8	16	26
2007	2	4	20	26
合 計	12	38	83	133
構成比	9	29	62	100

資料: 学生住宅実態調査(各年度)より作成

不動産業者直接の場合が増加している。アパート市場においても、民営化の流れが明らかである⁸⁾。

②入居住宅の種類(表-10)

入居しているアパートなどは、一戸建ての借家は1%にしか過ぎず、共同住宅が89%を占め、10%の学生寮と合わせると、ほぼ全ての学生が共同住宅での生活を営んでいることになる。特に近年、学生寮は居住条件の悪化等から入寮者が減少し、学生のほとんどがアパートに住まざるを得ない状況にある。公営住宅の居住条件の低さから一戸建て住宅とマンションの持ち家を選択せざるを得ない日本の住宅問題の縮図が、学生の住宅問題にも示されている。

③部屋の広さなど(表-11)

広さは、12~14畳が39%を占めている。各畳数幅の間値と件数から平均を算出すると10.76畳になり、1畳を1.62㎡とすると17.43㎡となる。この広さは、住生活基本計画(全国計画)の誘導居住面積水準(単身者)の55㎡、都市居住型誘導居住面積水準(単身者)の40㎡に

表-10 入居住宅の種類(鶴岡市)

単位: 件, %				
年 度	一戸建て	共同住宅	学生寮	合 計
2003	0	24	0	24
2004	0	23	7	30
2005	0	23	2	25
2006	1	22	2	25
2007	0	24	2	26
合 計	1	116	13	130
構成比	1	89	10	100

資料: 学生住宅実態調査(各年度)より作成

表-11 部屋の広さなど(鶴岡市)

単位: 件, %													
年 度	広さ(畳)						間取り(室数)						
	6～8	8～10	10～12	12～14	14～16	合 計	1	2	3	4	合 計		
2003	7	3	5	6	3	24	17	5	0	0	22		
2004	9	5	2	14	0	30	20	5	0	1	26		
2005	2	10	6	12	0	30	20	2	0	0	22		
2006	1	2	7	12	0	22	15	6	1	1	23		
2007	4	6	7	7	0	24	15	3	0	0	18		
合 計	23	26	27	51	3	130	87	21	1	2	111		
構成比	18	20	21	39	2	100	78	19	1	2	100		
年 度	水回り(バス・トイレ)			築後(年)・新築					構 造				
	個 別	共 同	合 計	新 築	1～5	5～10	10～20	20～	合 計	木 造	鉄 骨	R C	合 計
2003	23	1	24	2	5	9	6	2	24	14	5	4	23
2004	22	7	29	2	7	9	3	8	29	12	3	14	29
2005	23	3	26	1	2	7	10	3	23	13	7	5	25
2006	22	4	26	0	3	11	4	6	24	11	4	8	23
2007	24	2	26	0	6	10	6	2	24	14	3	8	25
合 計	114	17	131	5	23	46	29	21	124	64	22	39	125
構成比	87	13	100	4	19	37	23	17	100	51	18	31	100

資料: 学生住宅実態調査(各年度)より作成

表-12 家賃（鶴岡市）

単位：件，％

年 度	家賃(1ヶ月, 万円)							合 計
	～3.0	3.0～3.5	3.5～4.0	4.0～4.5	4.5～5.0	5.0～5.5	5.5～6.0	
2003	0	6	6	5	6	1	0	24
2004	2	2	2	10	5	2	0	23
2005	1	11	6	5	1	1	1	26
2006	3	3	7	6	4	0	1	24
2007	1	2	2	12	4	0	1	22
合 計	7	24	23	38	20	4	3	119
構成比	6	20	19	32	17	3	3	100

資料：学生住宅実態調査(各年度)より作成

注：賃料には光熱水費を含まない。

表-13 敷金と権利金（礼金）（鶴岡市）

単位：件，％

年 度	敷 金							合 計
	な し	0.5ヶ月	1ヶ月	2ヶ月	3ヶ月	6ヶ月		
2003	0	0	15	5	1	0		21
2004	8	0	12	4	1	0		25
2005	1	1	14	8	0	1		25
2006	2	0	6	12	0	2		22
2007	3	0	13	3	0	0		19
合 計	14	1	60	32	2	3		112
構成比	13	1	54	29	2	3		100

年 度	権利金(礼金)							合 計
	な し	0.5ヶ月	1ヶ月	2ヶ月	3ヶ月	6ヶ月		
2003	3	0	15	3	0	0		21
2004	11	0	13	1	1	0		26
2005	4	1	15	4	0	1		25
2006	3	0	8	8	0	2		21
2007	4	0	11	3	0	0		18
合 計	25	1	62	19	1	3		111
構成比	23	1	56	17	1	3		100

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

注：四捨五入から構成費合計が100%にならない場合がある。

表-14 総支出に占める家賃の割合（鶴岡市）

単位：件，％

年 度	0～10%	10～20%	20～30%	30～40%	40～50%	50～60%	60～70%	70～80%	80%～	合 計
2003	0	0	0	4	10	6	3	0	0	23
2004	7	0	2	5	9	4	3	0	0	30
2005	1	0	0	3	6	8	2	1	0	21
2006	1	0	3	4	6	7	1	0	0	22
2007	2	0	1	5	11	3	2	1	0	25
合 計	11	0	6	21	42	28	11	2	0	121
構成比	9	0	5	17	35	23	9	2	0	100

資料：学生住宅実態調査(各年度)より作成

はるかに及ばず、最低居住面積水準（単身者）の25㎡にも達しない極めて低い水準にある。また、「平成15年住宅・宅地統計調査」の山形県の借家（民営・木造の共同住宅）の1住宅当たり居住室の畳数13.99（畳面積22.68㎡）に対しては80%弱の低水準にある。

間取りは1室が78%に達し、寝室と居室の分離が可能な2室以上は22%にしか過ぎない。算出すると、間取りの平均値は1.26室にとどまる。この水準は、アパートでの学習を保障する十分な居住条件とはいえない。

水回り（バス・トイレ）は個別が87%，また共同利用が13%を数える。共同は主に学生寮と考えられるので、アパートはほとんど個別利用である。

新築・築後年数を見ると、築後5～10年が最多の37%を占めている。新築を1年、20年以上は30年とし、その他は中間値をとって築後年数の平均を求めると、11.78年となる。したがって、その限りでは比較的新しいアパートに住んでいることになる。また、20年以上は学生寮が大半と考えられるので、これを除外すると、居住アパート

表-15 家主の同居の有無（鶴岡市）

単位：件，％

年 度	有	無	合 計
2003	1	22	23
2004	0	31	31
2005	0	26	26
2006	0	24	24
2007	0	25	25
合 計	1	128	129
構成比	1	99	100

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

表-16 駐車場の有無（鶴岡市）

単位：件，％

年 度	有	無	合 計
2003	21	3	24
2004	28	1	29
2005	22	4	26
2006	24	1	25
2007	22	4	26
合 計	117	13	130
構成比	90	10	100

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

表-17 通学手段と時間（鶴岡市）

単位：件，％

年 度	時間(分, 徒歩)					合 計
	1～5	5～10	10～15	15～20	20～25	
2003	0	4	4	5	1	14
2004	1	4	3	2	0	10
2005	1	6	2	1	1	11
2006	3	4	1	1	1	10
2007	2	3	5	0	1	11
合 計	7	21	15	9	4	56
構成比	13	38	27	16	7	100
年 度	時間(分, 自転車)					合 計
	1～5	5～10	10～15	15～20	20～25	
2003	0	5	5	0	0	10
2004	3	9	6	0	0	18
2005	4	6	4	1	0	15
2006	2	8	0	0	0	10
2007	1	3	5	1	0	10
合 計	10	31	20	2	0	63
構成比	16	49	32	3	0	100
年 度	時間(分, 自動車)					合 計
	1～5	5～10	10～15	15～20	20～25	
2003	0	0	0	0	0	0
2004	0	0	0	0	0	0
2005	0	0	2	0	0	2
2006	0	1	0	0	0	1
2007	1	3	1	0	0	5
合 計	1	4	3	0	0	8
構成比	13	50	38	0	0	100
年 度	時間(分, 合計)					合 計
	1～5	5～10	10～15	15～20	20～25	
2003	0	9	9	5	1	24
2004	4	13	9	2	0	28
2005	5	12	8	2	1	28
2006	5	13	1	1	1	21
2007	4	9	11	1	1	26
合 計	18	56	38	11	4	129
構成比	14	44	30	9	3	100

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

注：四捨五入から構成費合計が100%にならない場合がある。

の築後年数は10年前後と見なすことができる。この点は、「平成15年住宅・宅地統計調査」によると、山形県の民営借家での築後年数12年以上の割合が39.2%と最多であることと符合している。

構造は、木造が51%と半数を占め、鉄骨造が18%、RC造が31%を占めている。ここで、「平成15年住宅・宅地統計調査」から鶴岡市内の共同住宅について、工法を見てみよう。2003年現在のストックは5,500戸、うち木造は0戸、防火木造は2,950戸（54%）、鉄筋・鉄骨コンクリートは1,960戸（36%）、鉄骨造は590戸（10%）となる。したがって、学生が居住するアパートの木造と防火木造を合わせた木造率は、地域の数値と同様である。

④家賃（表-12）

光熱水費を含まない1ヶ月の家賃は4.0～4.5万円が32%と最多を占めるが、これは表-8に示した鶴岡市の家

賃・間代4.3万円弱とほぼ同水準である。それぞれの価格帯の中間値をとり（3万円以下は2万円とする）、平均を計算すると3.97万円になる。また、そのほとんどが学生寮と見られる3万円以下を除外すると、平均家賃は4.09万円となる。

なお、「平成15年住宅・宅地統計調査」では鶴岡市の家賃・間代には、敷金と権利金（礼金）が含まれている。そこで、次の敷金と権利金（礼金）を含めると、3ヶ年で8万円、つまり1ヶ月で2,200円の増加となる。さらに、アンケート調査では調査していない平均的な1ヶ月の光熱水費分を追加すると、ほぼ同様の金額になると見られる。

⑤敷金と権利金（礼金）（表-13）

敷金は1ヶ月が54%を占め、権利金も同様に1ヶ月が56%を占めている。それぞれの平均を計算すると、敷金

表-18 住宅環境全般（鶴岡市）

単位：件、点

年 度	件 数	項 目					合 計
		総合性	広 さ	水回り	遮 音	家賃等	
2003	良い	6	8	7	2	3	26
	やや良い	2	7	7	3	5	24
	普通	10	4	6	2	9	31
	やや悪い	3	4	2	11	3	23
	悪い	3	1	2	6	4	16
	合 計	24	24	24	24	24	120
	点 数	3.2	3.7	3.6	2.3	3.0	15.9
2004	平均点						3.2
	良い	5	16	11	3	5	40
	やや良い	6	6	5	2	3	22
	普通	8	2	5	8	16	39
	やや悪い	6	2	3	5	4	20
	悪い	4	3	5	11	1	24
	合 計	29	29	29	29	29	145
2005	点 数	3.1	4.0	3.5	2.3	3.2	16.2
	平均点						3.2
	良い	5	15	4	1	4	29
	やや良い	4	3	3	3	2	15
	普通	9	5	8	4	18	44
	やや悪い	6	3	9	11	3	32
	悪い	1	1	3	8	0	13
2006	合 計	25	27	27	27	27	133
	点 数	3.2	4.4	3.1	2.4	3.5	16.6
	平均点						3.3
	良い	5	8	6	1	8	28
	やや良い	10	4	3	3	3	23
	普通	6	6	13	6	11	42
	やや悪い	3	1	4	9	3	20
2007	悪い	2	3	0	7	1	13
	合 計	26	22	26	26	26	126
	点 数	3.5	3.0	3.4	2.3	3.5	14.8
	平均点						3.2
	良い	6	12	4	1	7	30
	やや良い	7	6	5	1	5	24
	普通	6	5	9	7	6	33
2007	やや悪い	6	2	7	9	7	31
	悪い	0	1	1	8	1	11
	合 計	25	26	26	26	26	129
	点 数	3.5	4.2	3.3	2.2	3.5	16.7
	平均点						3.3
	点 数	3.3	3.9	3.4	2.3	3.4	16.2
	平均点						3.2

資料：学生住宅実態調査(各年度)より作成

注：点数は良い（×5）、やや良い（×4）、普通（×3）、やや悪い（×2）、悪い（×1）

は1.32ヶ月、権利金（礼金）は1.09ヶ月と敷金が若干高くなっている。農学部学生は入学時と2年進級次の移行時に引っ越しをやむなくされ、その都度、敷金と権利金（礼金）をとられることになるので、それは大きな負担となっている。

⑥総支出に占める家賃の割合（表-14）

全体では40～50%の割合が35%と最多になるが、それぞれの中間値から平均を推計すると43%となる。この数値は、前述の表-4、5、6に示される数値とほぼ同じである。時系列に見ると、2003年は44%、2004年は36%、2005年は49%、2006年は43%、2007年は43%となる。なお、2004年は0～10%の寮生数が7人を数えたため多少の変動は見られたが、他年度に大きな時系列上の変化は認められない。

なお、この統計から学寮生を除外してアパートのみを集計すると、2003年は44%、2004年は45%、2005年は51%、2006年は45%、2007年は46%、そして期間の平均値は47%となる。

⑦家主の同居の有無（表-15）

家主が同居する形態のアパートは1%のみで、99%が別居である。したがって、部屋代の支払いは、斡旋の不動産業者や家主への銀行振込となるため、学生には支払いの実感が乏しくなる。また共同生活への責任感も乏しくなりやすい。

⑧駐車場の有無（表-16）

若者向けアパートには必須である駐車場について見ると、90%が駐車場は「有」であって、「無」は10%にしかならない。なお、駐車場の使用と入学への通学手段は

表-19 シックハウス症状の有無（鶴岡市）

単位：件，％

年 度	ある	あつた	ない	不明	合 計
2003	0	0	23	0	23
2004	2	2	20	6	30
2005	1	0	12	13	26
2006	0	1	17	8	26
2007	0	1	17	8	26
合 計	3	4	89	35	131
構成比	2	3	68	27	100

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

表-20 民間アパート以外の公営住宅等への入居希望の有無（鶴岡市）

単位：件，％

年 度	民間アパート以外への入居希望の有無				希望する場合の入居先				
	有	無	その他	合 計	市営住宅	県営住宅	いずれか	学生寮	合 計
2004	3	25	3	31	0	2	0	3	5
2005	5	19	3	27	5	1	0	1	7
2006	6	18	0	24	1	1	0	4	6
2007	2	27	0	29	0	0	1	0	1
合 計	16	89	6	111	6	4	1	8	19
構成比	14	80	5	100	32	21	5	42	100

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

注：四捨五入から構成費合計が100%にならない場合がある。

表-21 アパートの斡旋（業者）（構成比）

単位：％

居住地	大 学	大学生協	不動産業者	合 計
山形市	11	76	13	100
鶴岡市	9	29	62	100

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

注：2003年度から2007年度の期間合計により算出

表-22 家賃（構成比）

単位：％

居住地	家賃(1ヶ月, 万円)								合 計
	～3.0	3.0～3.5	3.5～4.0	4.0～4.5	4.5～5.0	5.0～5.5	5.5～6.0	6.0～	
山形市	9	12	22	29	18	5	4	1	100
鶴岡市	6	20	19	32	17	3	3	0	100

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

注1：2003年度から2007年度の期間合計により算出

2：賃料には光熱水費を含まない。

表-23 敷金と権利金（礼金）（山形市）

単位：％

居住地	敷 金							合 計
	なし	0.5ヶ月	1ヶ月	2ヶ月	3ヶ月	6ヶ月		
山形市	20	0	56	21	0	4		100
鶴岡市	13	1	54	29	2	3		100
居住地	権利金(礼金)							合 計
	なし	0.5ヶ月	1ヶ月	2ヶ月	3ヶ月	6ヶ月		
山形市	7	0	48	42	1	2		100
鶴岡市	23	1	56	17	1	3		100

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

注：2003年度から2007年度の期間合計により算出

また別の問題である。

⑨通学手段と時間（表-17）

徒歩が56件、自転車が63件、自動車が8件となって、自転車による通学が第1位になる。徒歩、自転車、自動車の通学手段の違いを問わず、時間では58%が10分以内のところに居住する。次に通学手段別に見ると、徒歩の場合は51%が10分以内、自転車による場合は65%が10分以内、また自動車の場合は63%が10分以内に居住する。

⑩住宅環境全般の評価（表-18）

良いを5点、やや良いを4点、普通を3点、やや悪いを2点、悪いを1点として件数を点数化した。まず各項目を合わせた5年間の合計・平均点は3.2であり、時系列に見ても大きな変化はないので、この間に大きな改善は認められない。次に5年間の平均点を項目別に見ると、広さが3.9ともっとも高く、水回りが3.4、家賃等が3.4、総合性が3.3と平均的であるのに対し、遮音性は2.3と極めて低い。総合性については2003年から若干の改善傾向が認められるものの、他の項目、特に遮音性については改善の傾向がほとんど認められない。新築アパートへの居住割合が増加しているにもかかわらず、この点の改善傾向が見られないのは、近年の新築アパートの抱える工法や構造上の問題、つまり依然としてアパートの居住性に問題があることを示唆している⁹⁾。

⑪シックハウス症状の有無（表-19）

シックハウス症状については、「ない」が68%を占めるが、「ある」と「あった」の合計は5%を数える。不明の27%の中には無自覚症例の可能性も考えられるので、数値以上の大きな問題をはらんでいるといえよう。

⑫民間アパート以外の公営住宅等への入居希望の有無（表-20）

この回答はアパートと学生寮居住者に加えて、家族と同居の学生も含むものである。

まず、希望の有無については80%の学生が「無」と回答し、「有」と「その他」が19%を占めている。明確な意思表示を好まない現代の学生気質からすると、この19%は決して小さな数値ではない。また、「有」の場合の希望先は学生寮が42%を占めるが、この中には現在の学生寮の改善があればとの条件付き回答も少なくない。次が市営住宅で32%を占め、県営住宅の21%を合わせると、公営住宅が53%に達することも注目される。

次に5年間のアンケート調査では2007年度だけに実施した「現在の住まいに関する満足度」では、「満足」は

17件（57%）、「我慢している」は8件（27%）、「転居したい」は5件（17%）、「その他」は0件（%）となった。（四捨五入により合計は一致しない）。また、先述の「山形大学報告書」（2005年）によれば、「満足している」は69%、「我慢している」は21%、「転居したい」は9%、「その他」は0（%）となり、農学部学生が置かれている居住条件の劣悪さが推測できる。

（2）山形市の借家の動向

ここでは鶴岡市との比較を行うために、期間合計（2003年から2007年まで）のみを示し、山形市の時系列上の変化は表には省略した。

①アパートの斡旋（業者）（表-21）

大学、大学生協、不動産業者別に見ると、入学時の山形市では大学生協が76%、大学が11%と、大学生協と大学を介した割合が圧倒的に大きく、不動産業者は13%にしか過ぎない。一方、移行時の鶴岡市では不動産業者の割合が62%に達している。大学・大学生協を非営利組織、不動産業者を営利組織と仮に分類すると、鶴岡市では学生の住宅斡旋がより営利化されているといえる。

②家賃（表-22）

山形市では4.0～4.5万円が29%と最多を占める。先の表-7が示すように、鶴岡市の1ヶ月の家賃は、山形市の家賃・間代4.7万円より低い水準にある。それぞれの価格帯の中間値をとり（3万円以下は2万円、6万円以上は7万円とする）、平均を計算すると4.00万円になる。先の表-12のように鶴岡市は3.97万円であったので、山形市とほとんど差がないと認められる。

③敷金と権利金（礼金）（表-23）

山形市では敷金は1ヶ月が56%を占め、権利金（礼金）も同様に1ヶ月が48%を占めている。それぞれの平均を計算すると、敷金は1.19ヶ月、権利金（礼金）は1.48ヶ月で合計2.67ヶ月となる。鶴岡市では敷金1.32ヶ月と権利金（礼金）1.09ヶ月の合計が2.41ヶ月であったから、鶴岡市は山形市よりも若干低いといえる。

④総支出に占める家賃の割合（表-24）

山形市では40～50%の割合が37%と最多を占めるが、それぞれの中間値から平均を推計すると46%になる。この数値は、先の表-4、5、6の数値と同じである。時系列に見ると、2003年は50%、2004年は45%、2005年は52%、2006年は44%、2007年は42%となる。期間を通じて大学寮入寮生が1名のため、7名を数える鶴岡市より

表-24 総支出に占める家賃の割合（山形市）

居住地	家賃の割合									合 計
	0～10%	10～20%	20～30%	30～40%	40～50%	50～60%	60～70%	70～80%	80%～	
山形市	1	3	6	21	37	18	8	3	3	100
鶴岡市	9	0	5	17	35	23	9	2	0	100

単位：％

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

注：2003年度から2007年度の期間合計により算出

表-25 家賃の比較（鶴岡市は山形市に比べて）

年 度	単位：件、％						合 計
	高 い	やや高い	同 じ	やや安い	安 い		
2003	2	3	2	6	5		18
2004	2	7	3	6	4		22
2005	1	3	9	3	2		18
2006	0	4	5	6	4		19
2007	1	6	4	6	5		22
合 計	6	23	23	27	20		99
構成比	6	23	23	27	20		100

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

注：四捨五入から構成費合計が100％にならない場合がある。

多少高めの傾向が認められる。大学寮生を除外してアパート生活者のみで計算すると、鶴岡市の47%に対して山形市は46%となることから、鶴岡市の割高傾向が明らかである。

（3）山形市と鶴岡市の比較

以下は、学生が意識している両市の居住についての比較である。

①家賃の比較（表-25）

鶴岡市は山形市に比べて「高い」と「やや高い」の合計が29%、「やや安い」と「安い」の合計は47%となる。しかし、この結果は相対的にアパート代の高い山形市との比較であるから、56%を占める「同じ」を含めた場合は、安くないと認識するものが大半になる。

②敷金と権利金（礼金）（表-26）

敷金は「やや高い」と「高い」との合計が16%に過ぎず、上記家賃と同様に鶴岡市は山形市に比べて安いと意識されている。

また権利金（礼金）についても、鶴岡市は山形市に比べて、同様に「やや高い」と「高い」を合わせた合計が10%にとどまり、同様の傾向を示す。

③居住環境全般等（表-27、28）

このアンケート項目は、アパートと学生寮生活者に加えて家族と同居の学生を対象としたものである。

先ず、表-27を見ると、居住環境全般について、鶴岡市が山形市に比べて「良い」と「やや良い」の合計は40%を数え、反対に「やや悪い」と「悪い」の合計は33%を数える。合計で「良い」に対する「悪い」の比率は0.82となる。

都市景観については、「良い」と「やや良い」の合計が49%、「やや悪い」と「悪い」の合計が27%となり、合計の「良い」は項目中では最高の数値になる。合計の「良い」に対する「悪い」の比率は0.67となる。

文化環境（図書館利用の容易さ、芸術鑑賞の容易さ等）については、「良い」と「やや良い」の合計は16%、「やや悪い」と「悪い」の合計は71%となり、「悪い」の構成比は項目中で最高の数値になる。合計の「良い」に対する「悪い」の比率は1.77となる。

学生の就学条件に対する鶴岡市役所の支援については、「良い」と「やや良い」の合計でも2%にしか過ぎず、「やや悪い」と「悪い」の合計は30%を数える。合計の「良い」に対する「悪い」の比率は15.0と、項目中でも飛び抜けた数値を示している。

学生の就学条件に対する地域社会の支援については、「良い」と「やや良い」の合計は8%に過ぎず、「やや悪い」と「悪い」の合計は37%に達する。合計の「良い」に対する「悪い」の比率は4.62となる。

合計の「良い」に対する「悪い」の比率を高い順で並

表-26 敷金と権利金(礼金)(山形市に比べて鶴岡市は)

単位: 件, %

年 度	敷 金					
	高 い	やや高い	同 じ	やや安い	安 い	合 計
2003	2	1	7	3	3	16
2004	2	3	10	1	3	19
2005	1	1	10	3	3	18
2006	1	1	11	1	3	17
2007	1	1	11	1	3	17
合 計	7	7	49	9	15	87
構成比	8	8	56	10	17	100

年 度	権利金(礼金)					
	高 い	やや高い	同 じ	やや安い	安 い	合 計
2003	1	2	9	2	2	16
2004	0	1	12	1	3	17
2005	2	2	10	1	0	15
2006	0	0	12	1	3	16
2007	0	0	12	1	3	16
合 計	3	5	55	6	11	80
構成比	4	6	69	8	14	100

資料: 学生住宅実態調査(各年度)より作成

注: 四捨五入から構成費合計が100%にならない場合がある。

表-27 居住環境全般(鶴岡市は山形市に比べて)

単位: 件, %

年 度	居住環境全般					
	良 い	やや良い	同 じ	やや悪い	悪 い	合 計
2003	3	7	5	3	6	24
2004	5	11	5	6	4	31
2005	3	4	10	10	1	28
2006	1	10	9	4	2	26
2007	4	7	7	10	0	28
合 計	16	39	36	33	13	137
構成比	12	28	26	24	9	100

年 度	都市景観					
	良 い	やや良い	同 じ	やや悪い	悪 い	合 計
2003	3	9	4	7	2	25
2004	6	7	4	12	2	31
2005	6	8	9	4	1	28
2006	7	10	5	2	2	26
2007	2	11	11	2	4	30
合 計	24	45	33	27	11	140
構成比	17	32	24	19	8	100

年 度	文化環境					
	良 い	やや良い	同 じ	やや悪い	悪 い	合 計
2003	1	0	4	9	10	24
2004	2	5	3	9	12	31
2005	1	3	2	16	6	28
2006	1	4	3	13	5	26
2007	1	4	6	10	9	30
合 計	6	16	18	57	42	139
構成比	4	12	13	41	30	100

年 度	学生の就学条件に対する鶴岡市役所の支援					
	良 い	やや良い	同 じ	やや悪い	悪 い	合 計
2003	0	0	14	4	6	24
2004	0	1	20	4	4	29
2005	0	0	21	3	1	25
2006	0	0	17	8	0	25
2007	0	1	18	6	3	28
合 計	0	2	90	25	14	131
構成比	0	2	69	19	11	100

年 度	学生の就学条件に対する地域社会の支援					
	良 い	やや良い	同 じ	やや悪い	悪 い	合 計
2003	0	3	8	6	7	24
2004	0	3	19	3	5	30
2005	0	1	18	6	0	25
2006	0	1	15	9	0	25
2007	0	2	12	9	4	27
合 計	0	10	72	33	16	131
構成比	0	8	55	25	12	100

資料: 学生住宅実態調査(各年度)より作成

注: 四捨五入から構成費合計が100%にならない場合がある。

べると、学生の就学条件に対する鶴岡市役所の支援(15.0)、学生の就学条件に対する地域社会の支援(4.62)、文化環境(1.77)、居住環境全般(0.82)、都市景観(0.67)となる。

以上を総括したのが表-28である。期間の全てで項目の平均が5段階評価で3点以下、つまり鶴岡市は山形市より悪いと評価されていることが明らかになる。こうした背景には、旧制山形高校への伝統的な愛着などがうかがわれる山形市²⁰⁾と、そうではない鶴岡市との間の大学の存在意義に対する文化的格差もうかがわれる。

なお、アンケートの自由記入欄には、鶴岡市や地域からの学生に対する支援措置について、多くの感想や要望が寄せられている。代表的なものを紹介しよう。感想としては、市内の施設や商店で学生割引がなく地域に支えられている感じがほとんどしないこと、映画館や学生割引の適用される文化施設が市内に少ないことなど。要望としては、地域社会に対しては鶴岡市に住んでいることを実感できるようにして欲しい、市役所に対しては一人暮らしの学生に心のよりどころを与える街づくりをして欲しいなど。切実な感想と要望が少なくないが、残念ながら全てを紹介することはできない。

(4) 考察－学生の住宅問題の現状－

ここでは、農学部学生が居住するアパートそのものと、地域社会を含む環境の両面から考察する。

先ずアパートについてである。家賃については、山形市よりは安い、鶴岡市より地価の低い酒田市よりも高い。したがって、鶴岡市のアパート市場は、需要者と供給者が市場において対等な経済力と情報を持つこと等を条件とする「完全市場」とはいえない。つまり不完全市場を形成している。生活費に占める家賃のウェイトは全国同様に高く、そのため鶴岡市での低い生活費は相殺され、生活支出の縮減にほとんど貢献していない。鶴岡市への二度の引っ越しも学生の負担を増している。

アパートの居住性は若干改善されている傾向もうかがえるが、①部屋面積は最低居住水準以下の狭さ、②1室が大半で、寝室と居室(学習室を含む)の分離がない、③遮音性はまったく改善がない、④少なくないシックアパートが存在する。特に、遮音性の欠陥については大手企業によるアパートでも同様であり、木造かRC造などの建築工法の別を問わない問題である。

アパート以外の共同住宅、例えば、学生寮はアパート

表－28 鶴岡市と山形市との比較

単位：点

年 度	山形市との比較項目					各項目の 平均
	居住環境 全般	都市景観	文化環境	学生に対 する市役 所の支援	学生に対 する地域 社会の 支援	
2003	2.8	3.2	1.8	2.2	2.2	2.4
2004	3.1	3.0	2.2	2.4	2.5	2.6
2005	2.9	3.5	2.2	2.5	2.5	2.7
2006	3.2	3.7	2.3	2.6	2.6	2.9
2007	2.9	3.1	2.2	2.4	2.1	2.5
期間平均	3.0	3.3	2.1	2.4	2.4	2.6

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

注：各項目の平均は単純平均

表－29 鶴岡市の居住環境の評価と山形市との比較(2008年)

単位：点

項 目	アパートの 居住環境	項 目	山形市との 比較
総 合	3.55	総 合	2.45
通学距離	4.00	都市景観	3.25
広 さ	3.90	広 さ	3.20
水回り	3.75	通気・通風性	2.95
日照条件	3.50	水回り	2.95
清潔感	3.45	日照条件	2.85
家賃等	3.35	清潔感	2.75
通気・通風性	3.30	公 害	2.75
設 備	3.25	通学距離	2.70
安全性	3.05	設 備	2.70
セキュリティ	2.90	文化環境	2.60
公 害	2.85	気密性	2.55
気密性	2.70	安全性	2.55
断熱性	2.45	学生への市役所の支援	2.50
遮 音	2.05		2.45
		遮 音	2.45
		断熱性	2.45
		学生への地域社会の支援	2.40
		防 犯	2.30

資料：学生住宅実態調査（追加アンケート，2008）
より作成

より居住条件は劣悪であり、女子学生が入寮できる条件はない。劣悪な公共住宅が国民に劣悪な持ち家生活を強いているのと同様に、劣悪な学生寮が学生に劣悪なアパート生活を強いている状況にある。

次に、表－28から居住に関わる広義の環境面について見てみよう。山形市と比較して、鶴岡市が相対的に良好だったのは、「都市景観」のみであり、「居住環境全般」は山形市と同じである。一方、「学生に対する市役所の支援」、「学生に対する地域社会の支援」、「文化環境」の順で鶴岡市の評価は下がり、2003年から2007年までの全年で「各項目の平均」は山形市と同ランクの3を下回っている。

鶴岡市は、山形大学農学部学生の同市の若年人口に占めるウェイトの大きさにもかかわらず、山形市と比較して学生には魅力のない街と認識されている。ウェイトの大きさは、農学部学生が年間に鶴岡市に落とす家賃の大きさと生活費の大きさを推計してみれば自明のことである。

以下はあくまで推計値であるが、1ヶ月の家賃を平均4万円とし、農学部学生は1学年約160人で3学年分、大学院修士課程学生は1学年分相当と見なすことができるので、合計4学年分が在籍として計算すると、1年間の家賃は約3.1億円になる。支出の45%が居住費に当てられるとすると、生活費全体で6.8億円の支出となる。この金額は、合併前2004年度の鶴岡市総生産4,623億円、市民所得3,282億円を考慮すると、決して小さな数字ではない。しかし、現実にあるのは、農学部学生の地域での耐えられない存在の軽さである。

（5）追加調査の結果から（表－29）

2007年度秋季に山形大学農学部学生20名（男女半々）を対象に、2003年度から2007年度までのアンケート調査のほとんどの項目にわたり、追加のアンケート調査を実施した。このうちから、一部分を紹介する。

より詳細な項目を設けて実施したアパートの居住環境の評価と山形市との比較（5段階評価）を点数で示すと、表－29のとおりになる。表－18、表－28と同様に、鶴岡市には厳しい評価が示されている。また、鶴岡市の地域への期待や要望（5段階評価）は、表－29の結果を反映して、第1位が農学部学生と地域との交流、第2位が公共料金の改善、第3位が学割の適用、施設の充実、交通の利便性の改善となっている。特に農学部学生が地域との交流を第1位に挙げていることは、農学部学生が鶴岡市や地域から単なる支援だけを望んでいる訳ではなく、自らも地域にとけ込み地域を支える活動がしたいとの意思表示であると理解すべきであろう。

IV 解決の原則と改善の方向

1. 若年層の自立へ向けた支援原則

衣食と並び重要な居住の主体者に、物心両面での自立を保障する条件を用意し、その主体的な能力を高める教育が必要である。もちろん、それは、受動的な主体者と

してでなく、自ら問題を見つけ、解決する能力を持つ主体者を形成する教育であることはいうまでもない。そうした観点から、学生の居住条件の改善に関わる行政を始めとする各種の当事者は、以下の改善措置を講ずることが必要と考える。

なお、こうした改善措置の前提として、何より学生自身が「居住の権利」の主体者であることの自覚と責任を持つことが必要であることはいうまでもない。

2. 学生の居住条件に関する改善の方向

(1) 学生の地域に果たす役割

大学のある地方の市町村は、大学のない市町村に比較して人口減少率が小さいといわれる。あくまで経験則ではあるが、大学が存在する限り毎年必ず一定数の若年人口の流入が確実となるからである。したがって、その根拠は妥当なものであろう。また、若年層の多くは市街地の中心部に居住することから、地方都市の中心部の空洞化、つまり人口のドーナツ化現象を抑止する力ともなっている。

2005年10月、山形県鶴岡市に東田川郡の藤島町、羽黒町、櫛引町、朝日村、西田川郡温海町の4町1村が合併して成立した新鶴岡市は100,628人（2000年国勢調査）から、142,384人に人口が増加（1.41倍）したが、20歳の人口は810人から991人に増加（1.22倍）したに過ぎない（2005年国勢調査）。

このような次第で、新鶴岡市の若年人口に占める山形大学学生の比重は極めて大きくなったといえる。その役割は、地方の過疎化と高齢化の中で、質的にも量的にも今後一層重要になって行くものと見られる。

(2) 文部科学省・山形大学・山形大学生生活協同組合

まず文部科学省は、高等教育無償化の国際的な原則に基づき、学生の全般的な就学条件改善に向けて、積極的な対応策をとることが求められている。異常なまでの高額な学費の改善と同様に並んで、異常に高額な住居費の改善が必要である。

次に、山形大学における分散キャンパス体制は、あまりにも学生の住宅問題に与える影響が大きい。本来、大学は教育研究上、総合大学として統合キャンパスで運営されることが望ましいことはいうまでもない。山形大学の分散キャンパス体制は大学側の都合でしかなく、その

状態が引き起こす弊害を放置したまま農学部学生に負担を強いるのは道理に合わないことである。学生の住生活にもたらす弊害を直視し、その改善への取り組みは急務といえる。当面、分散キャンパス体制を維持せねばならぬなら、居住問題の最大の被害者ともいえる農学部学生には、大学としての支援措置が必要である¹⁹⁾。

学生の居住問題に対する支援措置は、現行の山形大学の中期目標にはなく、学生生活実態調査の実施を記載しているのみで、大学としての対応策はほとんどないといえる。学問の府として実態を科学的に分析するため、先ず上記の実態調査の改善を図るべきである。さらに教養教育履修時には農学部学生の希望者全員に入寮を保障するか、鶴岡キャンパス移行後は多くの学生、特に女子学生も入寮できるような寮建設が望まれる。また、大学として、引っ越しに伴う敷金と権利金（礼金）の負担の改善を、鶴岡市等に働きかけることは最低限の責任であろう。

さらに、山形大学生生活協同組合は、組合員である学生に対して、実務的なアパート斡旋にとどまらず、居住の主体者としての自覚が高まるように、借地借家法に基づく借家人の権利等について教育活動を実施することが必要である。また、協同組合運動を通じて居住問題をどのように社会的に解決するのかなどに関して、衣食と並ぶ住の重要性を協同組合運動の課題として掲げる必要がある。

(3) 国土交通省・山形県と鶴岡市・地域社会

居住に関し政府としてもっとも大きな責任を負う国土交通省は住生活基本法と住生活基本計画に、若年層に対する住宅政策を含めるよう検討すべきである。山形県は公営住宅制度を見直し、県営住宅に単身者の学生も入居可能な措置の検討を開始すべきである²⁰⁾。また、市町村営住宅も同様に可能になるよう、山形県はこの点に関して各市町村と協議を開始すべきである。

国や都道府県以上にこの問題の解決に果たす市町村の役割が大きいことを指摘したい。ヨーロッパ地方自治憲章（1985年）、第2回国連人間居住会議宣言（1996年）などにも明らかなように、居住問題解決の重要な主体は、日本では市町村に当たる小規模の地方自治体にある。鶴岡市は、公的な住宅政策の運用にあたり、住民登録をおえ鶴岡市民たる資格を持つ学生の市営住宅への入居を検討すべきである²¹⁾。また、それが不可能な場合には、家

賃補助などの政策を検討すべきである。預かり金である敷金の解消に関しては、鶴岡市が学生に保証を付与することも有効な方策である。それは検討以前の容易な課題である。

さらに未来を担う若い世代が豊かな文化を享受し、教養を高められるように支援の手を差しのべることは、どのような地方自治体にも当然の責務である。現在の鶴岡市の文化施設や文化事業では、入場料などの割引が大学生ばかりか高校生も適用にならず、中学生までの場合さえある。このことに象徴されるように、若い世代への文化政策の面でも著しい遅れは否めない。大学生への学生割引もほとんどない状態は、県内の他自治体（山形市、酒田市、米沢市等）と比べても、その遅れが際だつ。早急な改善措置が必要である。

「かけがいのない財産である高等教育研究機関」（鶴岡市総合計画基本構想（案），2頁，2008年7月29日）¹⁰⁾に所属する学生が、地域に支えられていると実感できるような政策を、学生を大事にする大学都市づくりを柱とする政策を、そして「文化のまち鶴岡」（同前）として一層充実した文化政策を、地域社会と共につくってゆくことを、鶴岡市には強く要望したい。そのためにも、鶴岡市は学生を含む若年層の居住問題についての実態を調査し、具体的な支援策の検討を開始すべきである。

（アンケートに協力いただいた山形大学農学部卒業生及び学生各位、貴重な資料を提供いただいた山形大学生活協同組合、そして資料調査に協力いただいた山形県庁の関係各位に心からお礼申し上げます。）

注

1) 第1に、住宅政策上の課題から政府のこの問題への対応を、国土交通省（2008）：国土交通白書（平成19年度年次報告）－進行する地球温暖化とわたしたちの暮らし－。東京，に見てみることにする。第Ⅱ部第4章「自立した個人の生き生きとした暮らしの実現」において政策対象として特定の記述されているのは、「少子化社会の子育て環境づくり」と「高齢社会への対応」である。そこでは、「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」の方法として、「公的賃貸住宅等の供給」と「民間賃貸住宅の活用」の二つがあげられているが、いずれにおいても若年層や学生

層への記述はまったく見られない。

第2に、社会政策上の課題から政府のこの問題への対応を、厚生労働省（2008）：平成20年版厚生労働白書－生涯を通じた自立と支え合い～暮らしの基盤と社会保障を考える～。東京，に見てみることにする。第3章「暮らしの基盤を支える社会保障」において「子ども・子育て期における支援」と「社会的支援を必要とする人々の就労と所得確保」の各節で、次世代育成支援の対象とされているのは、青少年までであり、若年層の課題についてまったく言及されていない。

第3に、教育政策上の課題から政府のこの問題への対応を、文部科学省（2008）：平成19年度文部科学白書。東京，について見ると、第3章「高等教育の多様な発展のために」において、「学生支援の充実」として、「奨学金事業の充実」、「就職支援の充実と支援施策」が紹介されるだけで、学生の居住への支援策はまったく見られない。

以上のように、若年層や学生層への政府の支援はまったくないのが現状である。なお今後は、地方自治体の支援策の有無とその内容についての調査が必要であろう。

2) 住居に関する多方面の研究者・専門家・実践家が参加する学際的で市民に開かれた研究組織として1982年に発足（日本住宅会議（1988）：住宅憲章－あなたの家は住宅といえますか－。岩波ブックレットNo.123，東京）した日本住宅会議の機関誌である『住宅会議』に掲載された、本稿に関連する論攷は、次のとおりである。

「若年層の居住をめぐる」を特集した第21号（1991.2，東京）には、前田昭彦（同前）：若手の住宅問題を考える、竹内陸男（同前）：都市就労単身者の居住事情、坂東亜希子（同前）：若年層の住宅問題と生活様式、中村浩（同前）：社宅・独身寮にみる若者の住宅事情、が掲載されている。このうち、前田論文は住宅問題に直面する問題の大きさから思考停止に陥り、なすすべがないという著者自身の学生としての本音を吐露していることが注目される。しかし、4論文とも若年問題一般が主題となっており、学生の問題には触れていない。

第64号（2005.6，東京）所収の川田菜穂子：シングルの住宅条件－勤労者の住まいと居住施策に関する調査から－は、標準家族を形成するまでの過渡期と見な

され、「住宅システム」の外部に位置づけられ、政府の住宅政策から排除されてきた単身者について分析し、単身者への施策の拡充を要求している。しかし、この場合も学生は直接的な対象とされていない。

「格差社会と住まい」を特集した第69号(2007.2, 東京)には、金澤誠一：若年雇用不安と住まい、が掲載されている。金澤は雇用不安と低所得であるが故のparaサイト・シングル化を分析し、最低生活費を基軸とした最低賃金制度や若者の雇用保障への配慮の必要性を指摘している。しかし、ここでも学生の状況については触れていない。

「若い人たちの住まい」を特集した第73号(2008.6, 東京)は、平山洋介：若年層の住まいの全体像、鈴木佐代：郊外住宅地における若年層の居住動向、丁志映：若年層のもう一つの住まい「シェア居住」—安心感と人間同士のふれあいを求めて—、磯田智子：専門職若年女性にみる両住まいの可能性、川田菜穂子：若年層における世帯形成と住まいの国際比較、が掲載されている。このうち川田論文は、西欧のいくつかの国では、親からの自立、子どもを持つことなどの世帯形成の支援、また世帯形成の多様化に伴う諸問題解決のために住宅政策の積極的な介入を図ってきたこと、そのための若年世帯への公的な住宅手当の支給などが実施されていることを明らかにしている。また、家族を持たない単身者や家族でない者との同居者は公営住宅に入居する資格さえない現在の日本の課題を明らかにし、その解決の方向を提示している。学生の問題までは言及していないが、日本の若年層の抱える課題とその解決方向を示した貴重な論文である。

(なお、本稿の受理日後、次の文献が刊行された。日本住宅会議編(2008.12.9)：若者たちに「住まい」を！格差社会の住宅問題、岩波ブックレット744)

- 3) 1980年代のドイツの若年労働者と学生の住宅問題への取り組みや運動、及び各国の動向については、次の文献に詳しい。早川和男(1984)：新・日本住宅物語。朝日選書No.255、同(1990)：欧米住宅物語—人は住むためにいかにたかっているか—。新潮選書、東京。また、早川和男編著(1988)：市民のすまいと居住政策。学陽書房、東京。では、イギリスの例として、かつては学生たちが建築技師の指導のもとに宿舎を作るために結成された組合が自主連帯の住宅互助運動としてあったと指摘する。

居住にかかわり、ドイツと対照的な、また日本とよく似た社会を形成してきたのがロシアである。ロシアでは子どもは大人になってからも、生家を離れることは少なく、同居は珍しくない。独立が困難な理由の一つには、住宅不足と単身者では負担しがたい高家賃がある。

- 4) 国土交通省住宅局住宅政策課監修(2002)：2002年度版住宅経済データ集—良質な住宅ストックの形成とその活用をめざして。住宅産業新聞社、東京。
- 5) 学生の住むアパートなどは、地域社会での生活とルールを学ぶ社会教育の場であり、大学生による大学の地域貢献の場でもある。例えば、こうした社会的教育を受ければ、ゴミ捨て問題などをめぐって一部に起きている、町内会によるアパート住人の排除等の問題発生も減るだろう。
- 6) 東北公益文科大学の学生寮は1999年の新築(木造)で、ドミトリ(学生研修寮)形式を取り、各ドミトリごとに代表のドミトリ長を置く。寮費は25,000円で、その他に光熱水費がかかり、これについては大学の事務局から各ドミトリへ請求、ドミトリごとのルールにしたがって各ドミトリ長が集金し、事務局に支払うという方式をとる。光熱水費は各月で変わるが、1人1ヶ月当たり平均で約5,000円程度である。賄いはついておらず、共有スペースにキッチンがあり、自炊形態である。インターネットについては、全学ネットワークがあり無料である。ドミトリ1棟の床面積は約120㎡、1部屋は10㎡ほどで、8部屋から9部屋からなり、残りの部分が共有スペースになる。現在は、ほぼ満室の状態にある。
- 一方、山形大学農学部寮は1965年の建築(RC造)で、入寮可能人数は104人、1室2人、1室の床面積は13.5㎡、寮費は700円(この他に光熱水費、食費、賄い代、インターネット代等として2万円が徴収される)。現在の入寮者数は44人である。食事は夕食のみが用意される(1食340円、土日はなし)。先年、アスベスト撤去工事を行っているが、とりわけ床面積の狭小性から見た劣悪性は明らかである。
- 7) アンケートは「住宅市場論」の講義数(15回)のおよそ最終段階で実施した。教員の影響を受けないように、当然、匿名のアンケート調査として実施した。
- 8) 山形大学では2000年から学生へのアパート斡旋に関する業務が全学的に山形大学生協に移管された。新入

生のアパート希望者に限定すれば、最近では8割前後が大学生協の紹介を受け、2割前後が全国的な大手アパート業者等の仲介と見られる。一方、鶴岡キャンパス移行後は、地元業者直接与学部事務の個別的な対応が増加し、大学生協の紹介は減少する。したがって、アンケート回答には若干の揺れが見られるが、アパート斡旋に関する大学の撤退には変わりはない。

- 9) 遮音性の問題は、今日では工法的に解決可能であり、木造建築でも対応できる。技術的に不可能なだけでなく、コスト上の問題で解決しないのである。それは、他の工法の建設業者と同様に、木造建築供給者が経営優先主義で、学生の大半が住む木造アパートよりも、戸建て持ち家主義を優先して、優良な木造の共同住宅建築を重視してこなかったツケでもある。
- 10) 旧制山形高校の姿を描いた小説からもそうした地域との交流の状況を推測できる。戸川幸夫（1987）：ひかり北地に、郁朋社、東京。
- 11) 慶應義塾大学は、平成20年度から家賃補助制度を開始した。その内容は、①原則として首都圏以外の道府県出身者の学生を支援することを目的に、②年額12万円の給付、③給付期間は最短修業年限、④募集人員は全学年総数、約1,600名、その他（以上は同大学HPより引用した）。
- 12) 「県営住宅入居者募集のご案内」（山形県すまい情報センター、2頁、2008年）によれば、県営住宅の申込み資格で特例扱いとなっている「単身者可」の住宅入居者の条件は次のとおりであり、そこには単身者である学生は含まれない。
 - (1) 60歳以上または昭和31年4月以前に生まれた方
 - (2) 身体障害者手帳1～4級所持者
 - (3) 生活保護受給者及び中国残留邦人等支援給付受給者
 - (4) 戦傷病者手帳の交付を受け、国土交通省で定める障害のある方を含む世帯
 - (5) 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律第11条第1項の規定により厚生労働大臣の認定を受けている方
 - (6) 海外からの引揚者（厚生労働大臣が証明した方）で日本に引揚げた日から5年未満の方
 - (7) ハンセン病療養所入所者
 - (8) 精神障害者保健福祉手帳1～3級所有者
 - (9) 精神障害者保健福祉手帳1～3級所有者に相当

する障害程度の知的障害者

(10) 配偶者からの暴力被害者」（以上は原文のまま）

- 13) 鶴岡市営住宅設置及び管理条例（平成17年10月1日、条例第243号）によれば、第3条に「市は、低額所得者の住宅不足を緩和するため、法の規定に基づき市営住宅及び共同施設を設置する」と設置目的を明記し、入居者の資格を第6条で定めている。

それによれば、「市営住宅に入居することができる者は、次の各号（老人、身体障害者その他の特に居住の安定を図る必要がある者として令第6条第1項で定める者（次条第2項において「老人等」という。））にあっては第2号から第5号まで、被災市街地復興特別措置法（平成7年法律第14号）第21条に規定する被害者等にあっては第3号から第5号まで）の条件を備える者でなければならない。

- (1) 現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む、以下同じ。）があること。

- (2) その者の収入が次のア、イ又はウに掲げる場合の区分に応じ、それぞれア、イ又はウに定める金額を超えないこと。

ア 法第23条第2号イに規定する場合 令第6条第5項第1号に規定する金額

イ 市営住宅が法第23条第2号ロに規定する公営住宅に該当する場合 令第6条第5項第2号に規定する金額

ウ ア及びイに掲げる場合以外の場合 令第6条第5項第3号に規定する金額

- (3) 諸税を滞納していない者であること。

- (4) 現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。

- (5) その者及び現に同居し、又は同居しようとする親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）でないこと。（平19条30・平20条21・一部改正）」（以上は原文のまま）

単身者の学生は、これらの条件の全てに該当しないことは明らかである。

- 14) この基本構想案の後、2008年10月2日に、鶴岡市総合開発計画が鶴岡市長に提出されている。