

福山大学周辺における学生下宿の供給実態

無漏田 芳信*・酒井 要*

A Study on Supply Condition of Lodging Houses for Students in Fukuyama University

Yoshinobu MUROTA and Kaname SAKAI

ABSTRACT

We investigated the supply condition of lodging houses for students during 15 years after the establishment of Fukuyama University in 1975. And we observed the change of its supply in the location, the style of building, the type of room, the house rent, and the like.

Observed changes are as follows :

- (1) Lodging houses for students were built of wood in the garden or surplus site of a farmhouse soon after the establishment of the university. In recent 5 years, neat apartment houses were built of light gauge steel or reinforced concrete in the convenient distance for railway station. And they often have a shop or an office in the building. In a word, they have been a speculative business.
- (2) 15 years ago, the most lodging houses had only one room with 4.5 sheets of tatami (about 7.4m²). In recent 5 years, they have a room with 6 sheets of tatami (about 10m²), a kitchen, a bath and a toilet.

Key words : lodging house, supply condition, location, room type, rent

1. はじめに

大学の施設計画においては、時間的・資金的などの問題もあり、学生の居住施設、いわゆる学生寮や学生下宿の計画は後回しにされがちである。自宅外学生にとっては、入学後4年間の生活拠点となる居住施設およびその周辺環境は入学後の学生生活にきわめて大きな影響を与える。学生下宿は、結果的には民間活力に委ねられる場合が多く、その供給実態については意外と明らかにされていない。一方、大学の新設は地元への経済的効果の他に、その町づくりにも少なからずの影響を及ぼす。

本研究は、地方都市郊外に立地した場合の事例として福山大学を採り上げ、開学後15年間に、大学周辺にお

いて学生下宿（寮・間借り・アパート・マンション等を指す。以下、下宿と称す）がどのように供給され、下宿内容がどのように変化したのかについて把握することを目的としたものである。

調査は、大学が下宿の斡旋を委託している農協に登録されている全下宿152軒を対象とし、1989年11月に実施した。調査内容としては、受入開始年・家賃・建物の構造・部屋数・室面積・付属設備など下宿の基本的属性に関するものである。

なお、分析にあたっては、受入開始年が下宿所有者の記憶によるため、開学後7年間については学生受入記録をもとに確認および修正を行った。

2. 下宿の供給内容と立地場所

2.1 学生数と下宿室数の推移

福山大学は、図1に示すように開学後すでに15年が経過し、学生数も4,500人を超え、下宿生も2,500人を超える規模にまで発展している。

図1には本調査で得られた下宿室数の経年推移を付記した(ただし、同図には受入を中止した下宿室数は含まれていない)。これをみると、開学後これまで自宅外通学者数の方が下宿室数を多少上回る傾向がみられる。学部増設時(1982年)に学内に女子学生寮(約180室)が設置されたが、この数字を加えてもほぼ同様である。

学部増設前と現在とを比較してみると、下宿室数は約800室から約2,500室と3倍以上増えている。一方、下宿学生数の増加は約3.3倍(2,800人)となっている。

これらの数値をみる限り、大学周辺での下宿供給は多少遅れ気味といえる。しかし、今回把握できなかった下宿も考慮すれば、これまで下宿供給の量的なバランスは比較的とれてきたといえよう。

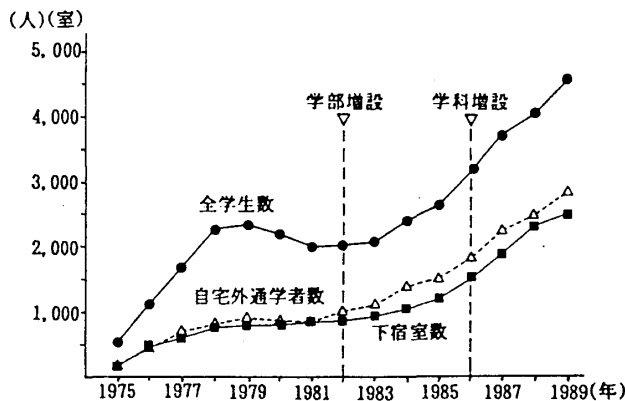


図1 学生数と下宿室数の推移

2.2 下宿の供給形態とその内容

(1) 供給形態別下宿数の変化

下宿の敷地・建物と大家の自宅との関係に着目し、下宿の供給形態について整理すると、表1のように大別できる。この供給形態の分類ごとに、下宿数を受入開始年別に示したのが表2である。

表2をみると、受入開始年が早い初期の下宿は農家等の協力で自宅および庭先に増築されたものが多いことがわかる。一方、最近の下宿は大家が自宅とかなり離れた駅周辺の別敷地に新設されるものが目立ち、飲食店や店舗などが併設される場合も少なくない。建物転用も特に最近みられ、転居して自宅を転用するケースから、社宅・独身寮や旅館を転用するケースまでみられる。

なお、開学時にも転用例が多くみられたが、すべて現存していない。また、開学時には自宅提供もかなりみられたが、同様にほとんど残っていない。

表1 供給形態の分類

- ① 自宅提供 : 自宅の一部を開放し、間借りさせたもの。
- ② 自宅および庭先提供 : 自宅を増改築または新築し間借りさせ、さらに庭先に別棟でアパート等を新築したもの。
- ③ 庭先提供 : 自宅の庭先にアパート等を新築したもの。
- ④ 隣接地提供 : 庭先ではなく隣接またはごく近くの敷地にアパート等を新築したもの。
- ⑤ 別敷地専用下宿 : 自宅と全く離れた敷地にアパート・マンション等を新築したもの。
- ⑥ 別敷地店舗等併設 : 自宅と全く離れた敷地に店舗・事務所等を併設させたマンション・複合ビル等。
- ⑦ 建物転用 : 既存の建物を下宿に転用したもの。住宅・旅館・社宅等の転用例がみられる。

表2 受入開始年・供給形態別の下宿数

供給形態 受入開始年	自宅提供	自宅および庭先提供	庭先提供	隣接地提供	別敷地専用下宿	別敷地店舗等併設	建物転用	計 (軒)
～1975年	1	3	3	—	2	—	—	9
1976～1977年	2	2	7	4	6	2	1	24
1978～1979年	—	2	3	2	2	2	3	14
1980～1981年	—	—	—	—	3	1	—	4
1982～1983年	—	1	1	—	1	3	1	7
1984～1985年	—	1	1	2	8	2	—	14
1986～1987年	1	2	4	5	21	11	6	50
1988～1989年	—	3	2	3	14	6	2	30
計(軒)	4	14	21	16	57	27	13	152

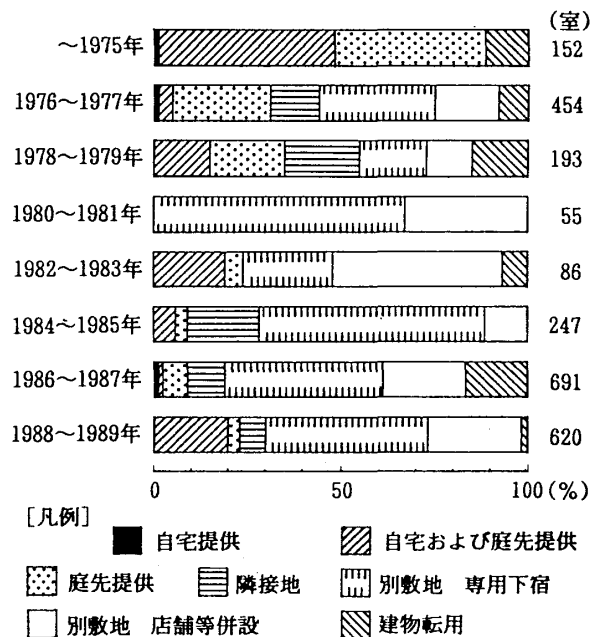


図2 受入開始年・供給形態別の室数割合

(2) 供給形態別室数の変化

図2は受入開始年別に供給形態別室数の変化をみたものである。当初は農家等の協力による下宿が半数以上を占めていたが、最近では別敷地に専用下宿や店舗等を併設した下宿が急増し、このタイプが全下宿室数の約6割を占めるまでに変化してきている。

(3) 下宿の規模

各受入開始年における室数規模別の下宿構成を図3でみると、各年とも20室未満が大半を占めていることがわかる。これまで15年間で2回ほど下宿数増加の山がみられ、いわゆる下宿ブームが起きたことがうかがえる。40室を超える規模の下宿は、この時期に立地している。

(4) 供給形態と入居制限

入居制限についてみると、全体の約84%が学生専用の下宿となっているが、その中でも、女子のみや制限無しがここ4、5年前から別敷地という供給形態でかなり現われ始めている。

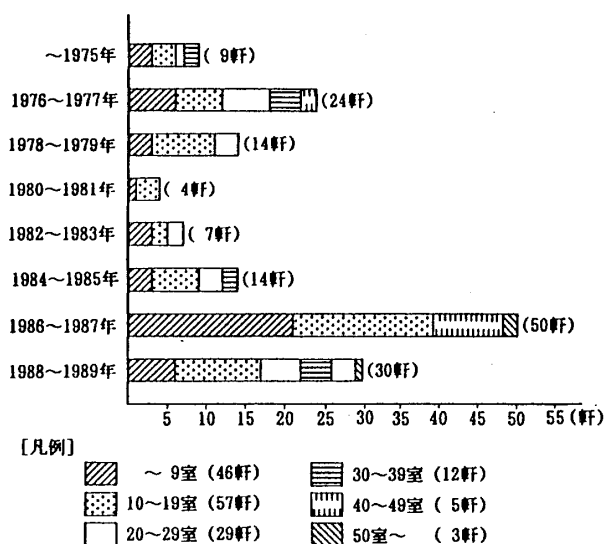


図3 受入開始年別の下宿規模

表3 受入開始年・用途地域別の下宿数

用途地域 受入開始年	住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	市街化調整区域	計 (軒)
~1975年	1	-	1	-	-	7	9
1976~1977年	8	-	3	1	-	12	24
1978~1979年	6	1	1	2	1	3	14
1980~1981年	2	-	2	-	-	-	4
1982~1983年	2	-	2	1	1	1	7
1984~1985年	8	4	2	-	-	-	14
1986~1987年	20	1	10	11	2	6	50
1988~1989年	18	2	6	1	-	3	30
計 (軒)	65	8	27	16	4	32	152

2.3 下宿の立地場所

(1) 下宿の地域分布

下宿の地域分布を図4よりみると、大学周辺と駅周辺に大半が立地しているが、ここ4、5年は駅周辺への立地が著しい。表3より受入開始年ごとに下宿の用途地域の指定状況を見ると、開学当初、市街化調整区域に相当立地していたことがわかる。これは農家の協力により庭先に下宿が建てられたものである。最近では、駅に近い住居地域に軽量鉄骨造の小綺麗なアパートや、商業地域に店舗付きのマンションや複合ビル等が建設される傾向にあることが理解できる。

(2) 駅からの道路距離

駅から下宿までの道路距離をもとに供給形態別下宿数を示したのが表4である。同表をみると、前述のことはさらに明確となる。つまり、別敷地の専用下宿タイプや店舗等併設タイプの下宿数が全体の約55%を占め、しかも駅から1km以内にその大半が立地していることがわか

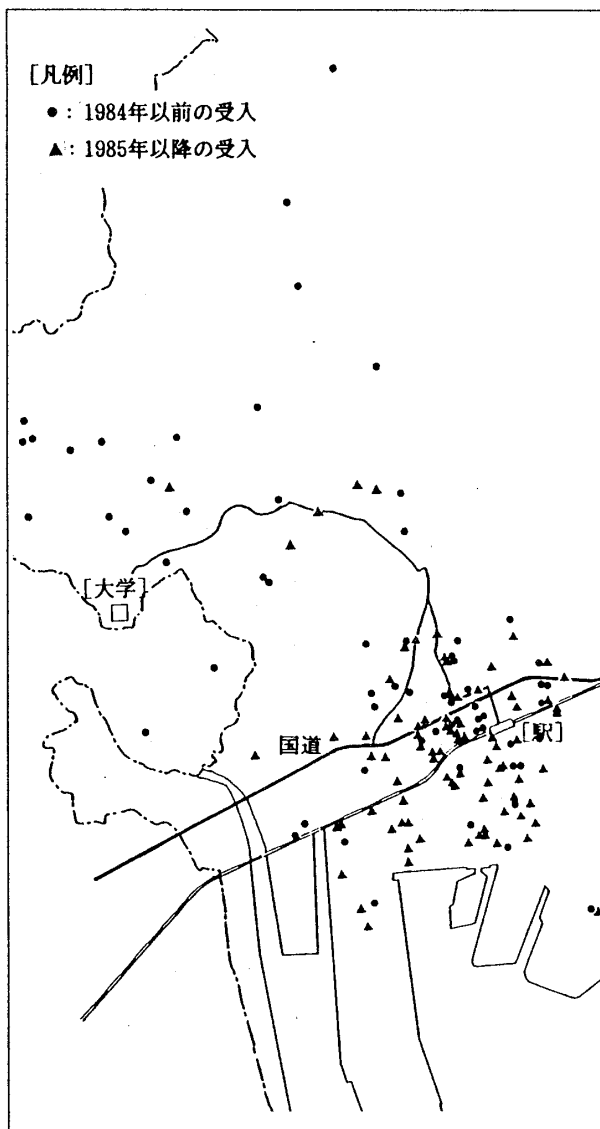


図4 下宿の地域分布

る。これらは、学生数の定員増や他の下宿の経営状況をみながら不動産投資が積極的に行われた結果と考えられる。なお、大学は駅から道路距離で約4 km離れている。

表4 駅からの道路距離・供給形態別の下宿数

駅からの道路距離	供給形態	自宅提供	自宅および庭先提供	庭先提供	隣接地提供	別敷地専用住宅	別敷地店舗等併設	建物転用	計(軒)
0.5km未満		—	3	5	1	7	14	—	30
0.5km～1.0km未満		—	4	6	2	31	9	3	55
1.0km～1.5km未満		1	—	1	5	5	2	3	17
1.5km～2.0km未満		2	1	1	1	6	—	1	12
2.0km～2.5km未満		—	3	—	1	5	2	1	12
2.5km～3.0km未満		1	—	—	2	1	—	1	5
3.0km～3.5km未満		—	—	3	1	—	—	1	5
3.5km～4.0km未満		—	1	3	1	2	—	—	7
4.0km～4.5km未満		—	2	1	2	—	—	—	5
4.5km以上		—	—	1	—	—	—	3	4
計(軒)		4	14	21	16	57	27	13	152

(3) 室数からみた立地割合

図5は、各受入開始年における駅からの道路距離別室数割合をみたものである。同図には、大学と駅のほぼ中間点に当たる位置(2km)を参考に示した。これを見ると、開学初期以外は圧倒的に駅よりの室数分布となっており、中でも駅から1km以内の距離に分布している割合が高い。下宿の立地が大学周辺から利便性の高い駅周辺に量的(室数的)にも変化してきた様子がうかがえる。

これは、大学周辺がまだ市街化調整区域であることや投資の魅力に欠けること、利便性や干渉されたくないという学生の増加などが反映されたものと考えられる。

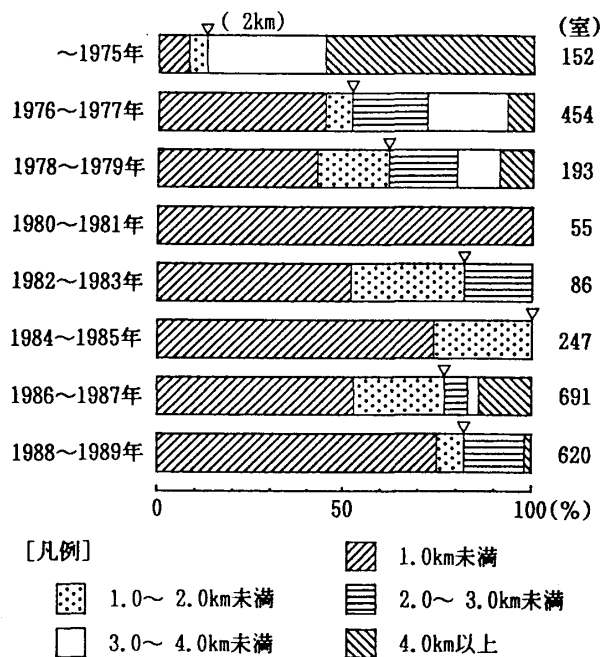


図5 受入開始年・駅からの道路距離別の下宿室数割合

3. 下宿建物と施設内容の変化

3.1 建物の階数・構造種類

(1) 受入開始年と階数・構造種類

表5は、建物の階数・構造種類別下宿数の経年的推移を受入開始年別にみたものである。これをみると、1989年現在では、木造2階建て・軽量鉄骨2階建て・その他にはほぼ等分された下宿数構成となっている。しかし、ここ4、5年の供給をみると、木造は少なく、鉄骨造・RC造の3階以上のものや軽量鉄骨造2階建てが多くなっていることがわかる。

表5 受入開始年・建物種類別の下宿数

階数・構造種類	2階・木造	2階・軽量S造	2階・RC造	3階以上S造	3階以上RC造	計(軒)
～1975年	4	3	1	1	—	9
1976～1977年	14	6	1	3	—	24
1978～1979年	8	5	—	—	1	14
1980～1981年	3	—	—	1	—	4
1982～1983年	3	—	—	2	2	7
1984～1985年	2	7	—	4	1	14
1986～1987年	12	23	2	9	4	50
1988～1989年	5	9	1	10	5	30
計(軒)	51	53	5	30	13	152

(2) 供給形態と階数・構造種類

表6は、供給形態別に下宿建物の階数と構造種類を示したものである。これをみると、自宅や庭先・隣接地を提供したものは木造2階建てや軽量鉄骨造2階建てが多くなっている。別敷地の場合には、下宿専用は軽量鉄骨造2階建て、店舗等を併設したものは鉄骨造3階建て以上が中心となっている。

なお、自宅および庭先提供には鉄骨造やRC造の3階建て以上がみられるが、これは1階を自宅、2、3階を下宿というように建て替えられたものである。

表6 建物種類・供給形態別の下宿数

階数・構造種類	2階・木造	2階・軽量S造	2階・RC造	3階以上S造	3階以上RC造	計(軒)
自宅提供	3	1	—	—	—	4
自宅および庭先提供	6	1	—	5	2	14
庭先提供	14	5	1	1	—	21
隣接地提供	6	7	—	3	—	16
別敷地専用下宿	12	34	2	4	5	57
別敷地店舗等併設	1	4	1	17	4	27
建物転用	9	1	1	—	2	13
計(軒)	51	53	5	30	13	152

3. 2 下宿の施設内容の変化

(1) 居室面積の変化

これまでに供給され現存している全下宿の室数を、居室面積別に示したのが表7である。同表をみると、居室の広さは約7割近くが6畳程度で、約2割が4.5畳程度となっている。この居室面積の推移を受入開始年別に図6よりみると、当初4.5畳程度の部屋が多く供給されていたが、最近では4.5畳タイプはほとんど供給されておらず、かなり画一的に6畳中心の供給に変化してきていることがわかる。

(2) 共同設備の変化

図7は、居室面積の場合と同様に共同設備の設置状況について、受入開始年別にその室数割合を示したものである。これをみると、古いものは台所・便所・浴室がす

べて共同で居室のみのタイプが大半であったが、最近ではこれらが各室に取り込まれたタイプの供給に変わってきていることがわかる。つまり、6畳程度に台所・便所・浴室を専用に設けたタイプが最近供給される場合の平均的な施設内容ということになる。

(3) 居室様式の変化

表8は、居室を和室と洋室に分け、さらに各室における付属設備の状況を整理し、供給開始年別にその室数を示したものである。これをみると、開学当初の下宿は圧倒的に和室で居室のみのタイプであったといえる。しかし、最近では洋室で便所・台所・浴室を各室に備えた、いわゆるワンルームタイプが主流となっている。この傾向は和室の場合でも同様にみられ、各室に専用設備を設ける傾向になってきたといえる。

表7 供給形態・居室面積別の下宿数

居室面積 供給形態	4.5畳	4.5畳以上	6畳以上	8畳	計 (室)
	未満	6畳未満	8畳未満	以上	
自宅提供	—	7	6	1	14
自宅および庭先提供	—	36	239	8	283
庭先提供	1	144	135	17	297
隣接地提供	—	77	166	13	256
別敷地専用下宿	—	108	661	189	958
別敷地店舗等併設	8	113	347	28	496
建物転用	—	5	143	46	194
計 (室)	9	490	1697	302	2498

[注] : 居室面積には、各室専用に設けられている台所・便所・浴室等の面積は含まない。

表8 受入開始年・居室様式別の室数

居室様式 受入開始年	和室				洋室		その他	計 (室)
	(a)	(b)	(c)	(d)	(a)	(d)		
～1975年	109	—	4	—	27	—	12	152
1976～1977年	333	—	32	—	45	34	10	454
1978～1979年	138	35	—	—	2	—	18	193
1980～1981年	18	—	18	13	6	—	—	55
1982～1983年	21	—	—	29	—	20	16	86
1984～1985年	21	—	5	57	—	140	24	247
1986～1987年	102	13	—	150	—	414	12	691
1988～1989年	11	—	—	36	8	559	6	620
計 (室)	753	48	59	285	88	1167	98	2498

[凡例] (a): 居室のみ (b): 居室+台所 (c): 居室+台所+便所 (d): 居室+台所+便所+浴室

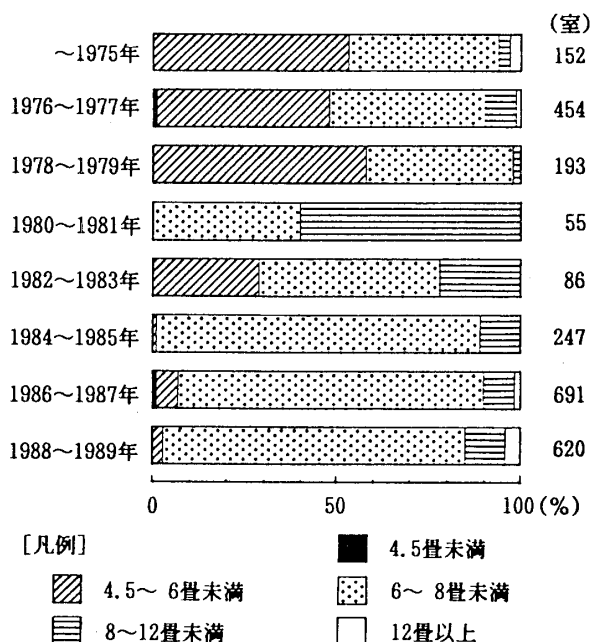


図6 受入開始年・居室面積別の室数割合

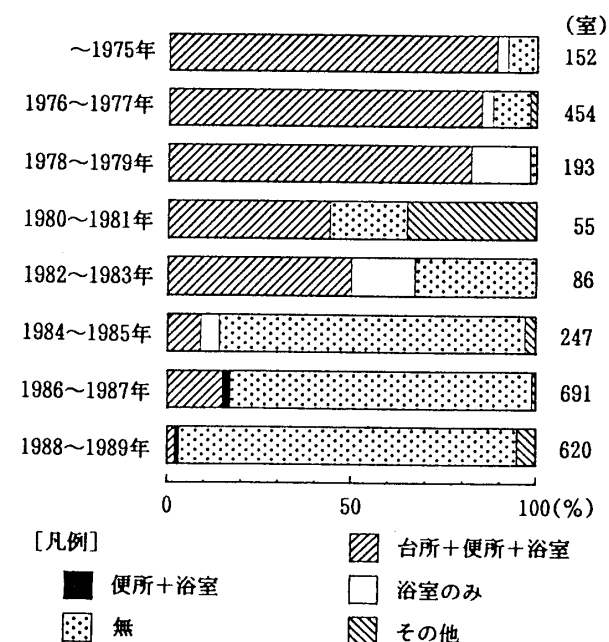


図7 受入開始年・共同設備設置状況別の室数割合

4. 家賃

受入開始年による家賃の違いを図8でみると、ここ4、5年間で供給されたものは2.5万円から3.5万円未満が圧倒的に多く、初期のものはほとんど2.0万円未満となっている。これは、初期のものは居室のみのものが多く、最近供給されたものは6畳の居室に便所・台所・浴室の完備したものが主流となっていることによる影響といえよう。

家賃は下宿の広さ・設備等の他に、その立地の利便性にも左右されるため、図9に駅からの道路距離別にみた家賃構成を示した。家賃は1ヵ月数千円程度から4万円を超えるものまでみられるが、図9よりみると1.0km未満は3.0万円から3.5万円未満が、1.0km～2.5km未満は2.5万円から3.0万円未満が大半を占めており、駅からの距離による影響がうかがえる。また、家賃は1.5万円前後と3.0万円前後のものが大半を占め、大学と駅との中間点に当たる距離がひとつの境界となっている。

受入開始年	10未満	10～15未満	15～20未満	20～25未満	25～30未満	30～35未満	35以上	室数
～1975年	○	○	○	---		---		152
1976～1977年	---	○	○		---	---		454
1978～1979年		○	○					193
1980～1981年		○	○	○				55
1982～1983年		○	○	○	---	○		86
1984～1985年		---	---	---	○	○		247
1986～1987年		○	---	---	○	○	---	691
1988～1989年		---	---		○	○	---	620

【凡例】 ○ 30%以上 ○ 20%～30%未満
 ○ 10%～20%未満 --- 10%未満

図8 受入開始年別の家賃構成

駅からの道路距離	10未満	10～15未満	15～20未満	20～25未満	25～30未満	30～35未満	35以上	室数
0.5km未満		○	---	---	○	○	---	490
0.5km～1.0km未満		○	○	---	○	○	---	926
1.0km～1.5km未満		---	---	---	○	○	---	234
1.5km～2.0km未満	○	○	---		○	○	---	142
2.0km～2.5km未満		---	---	○	○	---		193
2.5km～3.0km未満		○	---					87
3.0km～3.5km未満	○	○	○		○	○		62
3.5km～4.0km未満	---	○	○					132
4.0km以上	○	○	○	---	○			232

【凡例】 ○ 30%以上 ○ 20%～30%未満
 ○ 10%～20%未満 --- 10%未満

図9 駅からの道路距離別の家賃構成

5. 考察

以上のように学生下宿の供給実態として、供給形態・立地場所・施設内容について受入開始年という視点からみると、次のような変化が明らかになったといえる。

① 下宿の供給形態については、初期では農家等の庭先に木造アパート、ここ4、5年では投機目的と考えられる利便性の高い駅周辺の小綺麗な軽量鉄骨造のアパートや3階以上の店舗等の併設したマンションという様変わりを見せている。

② 下宿の立地場所としては、大学周辺の下宿は開学当初以外はあまり増えず、投資的魅力的ある松永駅周辺に集中している。これには、大学周辺が現在も市街化調整区域のままであり地域外からの投資が難しいこと、学生気質も家賃よりも日常生活の利便性や他人からの干渉を嫌う傾向にあること、などが理由として考えられる。

③ 下宿の施設内容は、4.5畳程度の居室のみのタイプから6畳のしかも便所・台所・浴室を完備したタイプに変化してきている。家賃も初期の下宿に比べかなり高いものになってきている。つまり、小綺麗なアパート・ワンルームという学生の指向を反映した投機目的と考えられる供給内容に変貌してきているといえる。

大学周辺に市街地が十分に発展していない福山大学の場合、結果として下宿確保については地元の状況を十分把握している農協を活用している。開学当初は大学周辺の農家等にも依頼し下宿を確保していたが、前述したような最近の下宿供給となっている。

今後の課題としては、上述の変化が開学初期に下宿を供給した農家にどのような影響を与えているのか、供給された下宿に対して学生がどのように評価・認識しているのか、下宿の増加が地域にどのような影響を与えているのか、さらに地方都市に地域振興等で誘致された他大学の場合どのようになっているのか、等があげられる。

6. おわりに

地方都市郊外に立地した場合の学生下宿の供給という問題について、福山大学を事例として考察してきたが、本研究は1989年時点で現存している下宿を対象にしたものである。本調査では開学初期に急造された簡易アパートや寮形式のもので下宿を止めたケースは4例しか判明していない。しかし、他大学の開学当初の話を知るとこの数は実際にはさらに多いと考えられる。このため、初期立地の学生下宿の実態についても把握する必要があるが、この点については別稿(文-1)を参照されたい。

文-1 : 無漏田芳信・酒井要「福山大学周辺の初期立地下宿と変化」、福山大学工学部紀要第13号、1991