

福山大学周辺の初期立地下宿とその変化

無漏田 芳信*・酒井 要*

A Study on Early Lodging Houses for Students in Fukuyama University

Yoshinobu MUROTA and Kaname SAKAI

ABSTRACT

We examined the old records of tenants of lodging houses during 7 years after the establishment of Fukuyama University. And we clarified the supply condition of early lodging houses for students and compared the initial state of lodging house with the existing state of that.

The conclusions are as follows ;

- (1) There were 70 houses in 1981. Soon after the establishment of the university, they were in the urbanization control district around the university, and year by year, they became to be seen in the convenient distance for the railway station.
- (2) Most of private houses taking in boarders had been closed after the accepting students once for all. And soon, about half of diversion houses for students had closed too. 35% of 70 houses have already been closed in 1989.
- (3) We make out that the business of board and lodging house was booming after they knew the business was a sound investment, and that lodging houses were oversupplied.

Key words : lodging house, early supply, closed house, record of tenant

1. はじめに

第二次ベビーブームによる18歳人口の就学時期に対応し、各地で地域振興策のひとつとして大学誘致（新設・移転・増設）ブームが起きた。しかし、大学が新たに立地する場合、時間的・資金的などの問題から学生の居住施設（以下、下宿と称す）は民間活力に委ねられる場合が多く、その実態は明らかにされていない。

本研究は、地方都市に立地する大学周辺における学生下宿に着目し、下宿供給という視点からみた大学立地の影響と、大学施設計画における学生居住施設の問題について展開することを目的としたものである。本報告は、

学生下宿のうち特に開学当初に立地した下宿に注目し、その供給実態と変化について把握し、これらの問題について考察を加えたものである。

調査対象は、地方都市郊外に立地してすでに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福山大学とした。初期に立地した下宿を把握する方法としては、開学当時の様子を知る関係者へのヒアリングと開学後7年間の下宿受入記録によった。また、この初期立地下宿の変化については、1989年11月に実施した大学周辺下宿の供給実態調査結果をもとに検討した。

2. 初期下宿の供給内容と立地場所

2.1 下宿の供給状況

福山大学の位置と周辺概況は図1に示す通りである。開学後の学生数は、図2に示すように学年進行および学科増設に伴い増加し開学4年目以降は安定している。開学7年目の1981年時点では約850人の下宿学生がいた。

一方、下宿室数の方は図3に示すように1年目約200室、2年目約360室、3年目約90室、4年目約180室、その後3年間で約60室という供給状況であった。

当時の関係者にヒアリングすると、1年目は時間的な制約もあり、本格的な下宿はなく農家や旅館などに依頼した「間借り」形式がほとんどで、2年目は下宿が乱立気味になり約200室の供給過剰となったが、3年目は落ち着いたということであった。また、1976年当時の新聞記事を見ると「開学初年度の入居状況から下宿を建てれば確実に学生が入ると見込み、2年目には学生目当てのちょっとした下宿屋ブームが起きた。しかし、満室になったのは38軒のうち13軒で、約200人分の供給過剰となった。」とあり、開学当初における下宿供給の様子がうかがえる。

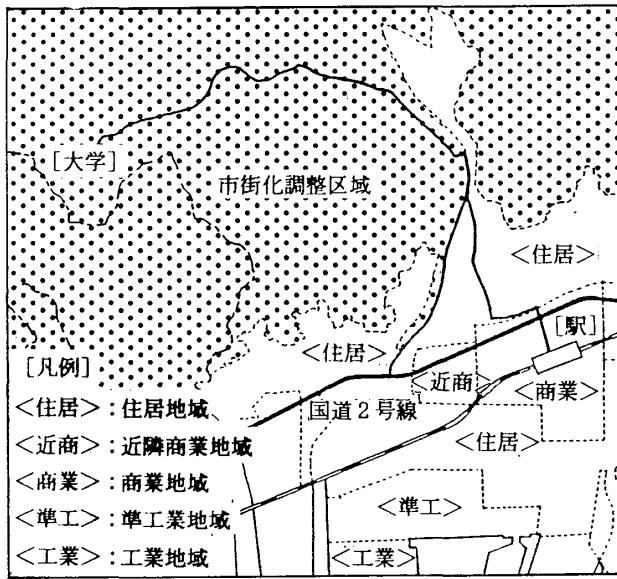


図1 福山大学周辺の概況

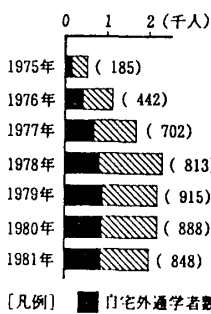


図2 学生数の推移

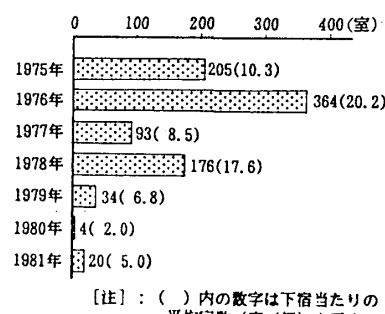


図3 下宿室数の推移

2.2 下宿の供給形態と規模

表1は、1989年調査において下宿の敷地・建物と大家の自宅との関係から、その供給形態を大別したものである。また、この供給形態の分類基準に従って、初期立地の下宿についても供給形態を検討し、受入開始年別に示したのが表2である。

表2をみると、開学1年目は農家等の協力で自宅および庭先に増築した下宿と、旅館・一般アパートの転用が多かったことがわかる。2年目にして初めて隣接地や別敷地に学生専用下宿の新設が目立ち、前述の下宿ブームがうかがえる。3年目はこの供給過剰の影響を受け少し下火になり、4年目は再び隣接地や別敷地に新設がみられる。学生の入学が一巡した5年目以降は新たな下宿供給は激減している。なお、飲食店や店舗などが併設された下宿はまだ非常に少ないことがわかる。

次に、下宿1軒当たりの室数について図4をみると、室数規模にはかなりのばらつきがみられるが、20室以下の場合が大半を占めている。規模が大きい下宿は、別敷地の専用下宿に代表されるように学生下宿として新設されたもので、中には40室を超えるものもみられる。

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。旅館・民間アパート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	供給形態							計 (軒)
	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	
受入開始年								
1975年	8	3	3	-	1	-	5	20
1976年	3	2	3	5	4	1	-	18
1977年	2	2	3	1	1	-	2	11
1978年	-	1	2	2	4	-	1	10
1979年	1	1	-	-	-	1	2	5
1980年	-	-	-	-	1	-	1	2
1981年	1	-	-	-	1	1	1	4
計 (軒)	15	9	11	8	12	3	12	70

供給形態	現況状況	受入開始年	用途地域の指定状況	大学からの道路距離	駅からの道路距離	学生受入状況						推定室数	備考	
						1975	1976	1977	1978	1979	1980			1981
自宅提供	×	1975	調整区域	■	■	○							2	
	×	1975	調整区域	■	■	○							5	
	×	1975	調整区域	■	■	○							4	
	×	1975	近隣商業地	■	■	○							1	
	×	1975	調整区域	■	■	○							2	
	×	1975	調整区域	■	■	○							2	
	×	1975	調整区域	■	■	○							1	
	×	1975	調整区域	■	■	○							2	
	×	1978	調整区域	■	■	○		○					4	
	×	1978	調整区域	■	■	○		○					1	
	×	1977	調整区域	■	■	○		○					1	
	×	1979	調整区域	■	■	○		○					1	
	×	1981	住居地域	■	■							○	3	
	●	1978	調整区域	■	■			○			○		4	
●	1977	調整区域	■	■			○					3		
自宅および 庭先提供	●	1975	調整区域	■	■	○		○	○	○			18	名称変更
	●	1975	調整区域	■	■	○		○	○	○			26	名称変更
	●	1975	調整区域	■	■	○		○	○	○			27	
	●	1978	調整区域	■	■	○		○	○	○			47	
	●	1978	調整区域	■	■	○		○	○	○			16	
	●	1977	住居地域	■	■	○		○	○	○			7	
	●	1978	工業地	■	■			○	○	○			29	
●	1979	工業地	■	■			○	○	○			18		
庭先提供	×	1978	住居地域	■	■		○	○					2	
	●	1975	調整区域	■	■	○		○	○	○			4	
	●	1975	調整区域	■	■	○		○	○	○			30	
	●	1975	調整区域	■	■	○		○	○	○			6	
	●	1978	調整区域	■	■	○		○	○	○			17	
	●	1978	住居地域	■	■	○		○	○	○			28	
	●	1977	住居地域	■	■	○		○	○	○			21	
	●	1977	商業地	■	■	○		○	○	○			8	
	●	1977	住居地域	■	■	○		○	○	○			10	
	●	1978	住居地域	■	■	○		○	○	○			8	
●	1978	住居地域	■	■	○		○	○	○			20		
隣接地提供	×	1978	調整区域	■	■		○	○					14	
	●	1978	調整区域	■	■		○	○	○	○			23	名称変更
	●	1978	住居地域	■	■		○	○	○	○			21	
	●	1978	調整区域	■	■		○	○	○	○			8	
	●	1978	住居地域	■	■		○	○	○	○			46	
	●	1977	調整区域	■	■		○	○	○	○			8	
	●	1978	調整区域	■	■		○	○	○	○			22	
	●	1978	調整区域	■	■		○	○	○	○			16	
別敷地 下宿専用	×	1975	商業地	■	■	○		○					2	
	×	1978	調整区域	■	■		○	○					5	
	×	1978	商業地	■	■		○	○	○	○			10	
	×	1981	商業地	■	■							○	3	
	●	1978	住居地域	■	■		○	○	○	○			48	
	●	1978	調整区域	■	■		○	○	○	○			34	
	●	1977	調整区域	■	■		○	○	○	○			20	
	●	1978	調整区域	■	■		○	○	○	○			18	
	●	1978	商業地	■	■		○	○	○	○			23	名称変更
	●	1978	準工業地	■	■		○	○	○	○			17	
	●	1978	住居地域	■	■		○	○	○	○			13	
●	1980	商業地	■	■								3		
別敷地 店舗併設	●	1978	商業地	■	■		○	○					36	
	●	1979	近隣商業地	■	■								8	
	●	1981	商業地	■	■								13	
建物転用	×	1975	調整区域	■	■	○		○					16	アパート
	×	1975	調整区域	■	■	○		○					6	温泉旅館
	×	1975	調整区域	■	■	○		○	○				14	温泉旅館
	×	1975	調整区域	■	■	○		○					17	事務所
	×	1975	商業地	■	■	○		○			○		20	アパート
	×	1977	(不明)			○		○					1	アパート
	●	1977	商業地	■	■			○					2	アパート
	●	1977	調整区域	■	■			○					12	旅館
	●	1978	住居地域	■	■			○		○	○		10	住宅
	●	1979	準工業地	■	■				○	○	○		3	温泉旅館
	●	1979	住居地域	■	■				○	○	○		4	住宅
	●	1980	住居地域	■	■					○	○		1	アパート
	●	1981	住居地域	■	■						○		1	アパート

[注1] : 図中の「・」は 0.5km を単位とした道路距離を表示している。例えば、「■■」の場合は道路距離が 2.5km 以内であることを示す。

[注2] : 建物転用の備考欄は転用前の用途を示す。また、備考欄の「名称変更」は1981年までに下宿名称の変更があったことを示す。

[注3] : 学生受入状況の年別欄の「○」はその年に学生の入居があったことを示す。

図4 初期立地の学生下宿一覧

2. 3 下宿の立地場所

(1) 受入開始年別立地と用途地域

受入開始年別に下宿の地域分布を図5よりみると、1年目は圧倒的に大学周辺に立地しており、供給過剰となった2年目もまだ1対2の割合で大学周辺の方が駅周辺より多くなっている。しかし、5年目以降の立地は利便性の高い駅周辺に集中している。その結果、1981年時点では大学周辺と駅周辺の立地が半々という状況に変化してきている。

表3より用途地域の指定状況を見ると、1年目はほとんどが市街化調整区域、2年目でも半数以上が市街化調整区域となっている。開学当初の下宿供給としては、農

家や旅館の協力による下宿提供、農家の庭先・隣接地での下宿新設が多かったことがうかがえる。

(2) 供給形態と立地

図6は、供給形態別に下宿の地域分布をみたものである。これをみると、自宅提供・自宅および庭先提供・隣接地は大学周辺、別敷地や専用下宿は利便性の高い駅周辺に立地する傾向にある。

表4をみると、自宅提供や隣接地は市街化調整区域に立地するなど、住宅・土地事情を反映した様子がよく理解できる。なお、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。

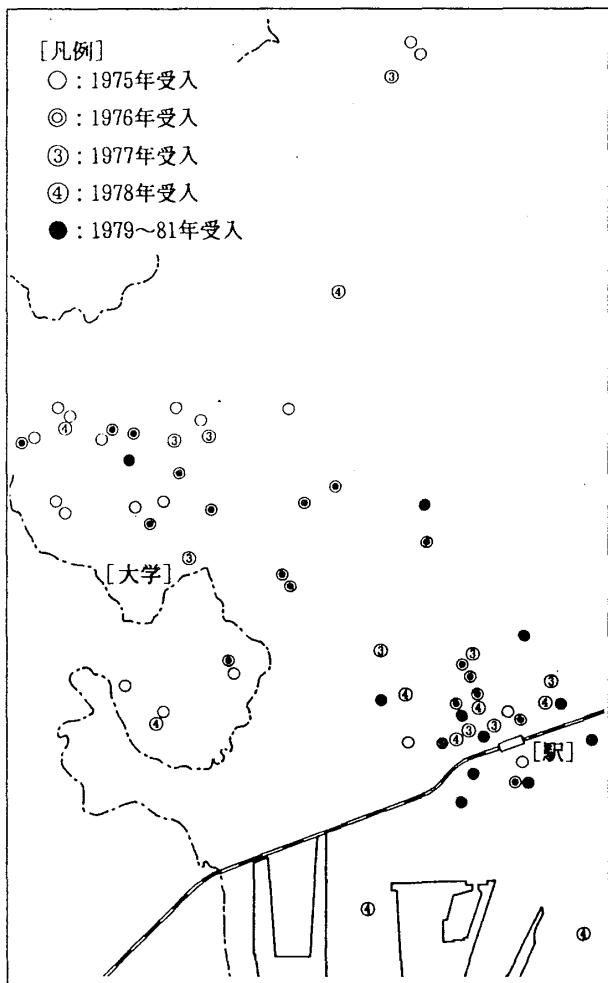


図5 下宿の受入開始年別地域分布

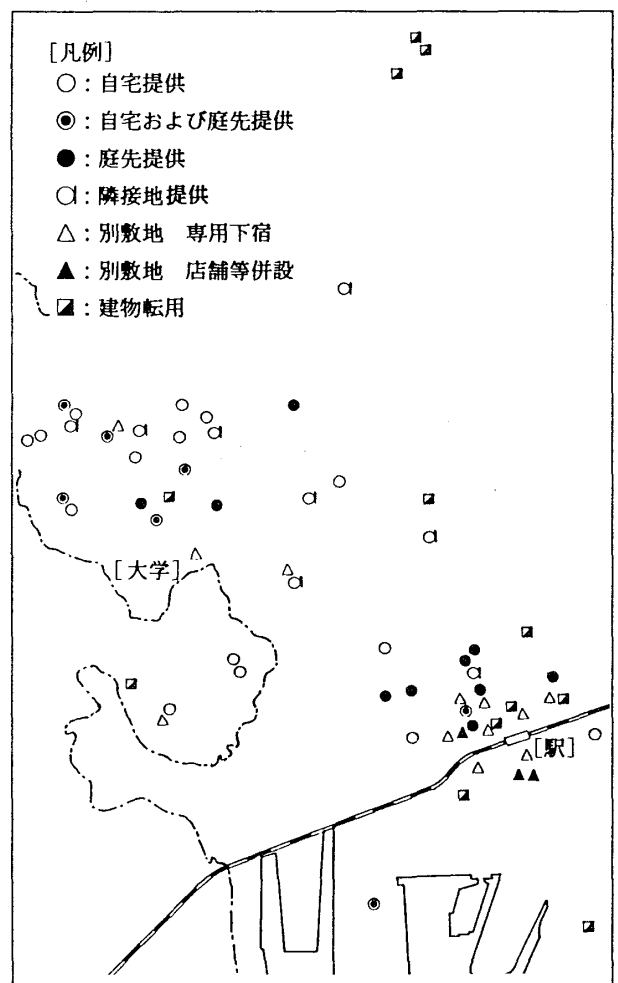


図6 下宿の供給形態別地域分布

表3 受入開始年・用途地域別下宿数

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	0	1	2	—	—	17	20
1976年	5	—	2	—	—	11	18
1977年	3	—	2	—	—	5	10
1978年	4	—	1	1	1	3	10
1979~81年	5	1	3	1	—	1	11
計(軒)	17	2	10	2	1	37	69

表4 用途地域・供給形態別の下宿数

用途地域	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 下宿	店舗 併設	建物 転用	計 (軒)
住居地域		1	2	6	2	2	—	4	17
近隣商業地域		1	—	—	—	—	1	—	2
商業地域		—	1	1	—	5	2	1	10
準工業地域		—	—	—	—	1	—	1	2
工業地域		—	1	—	—	—	—	—	1
市街化調整区域		13	5	4	6	4	—	5	37
計(軒)		15	9	11	8	12	3	11	69

3. 初期下宿の施設内容と変化

3.1 下宿の施設内容

初期下宿の施設内容としては、自宅提供や旅館転用に代表されるように当初は共同設備の「間借り」形式の下宿が多かったようである。庭先提供でも物置程度のかなり簡素な建物も相当みられたようで、現在でもその一部が残っている。また当時の様子を聞くと、素人下宿で賄い等に不慣れたため食事内容や風呂などに関する学生からの苦情も少なくなかったようである。

表5は、初期下宿で施設内容が判明している約700室の居室の広さを受入開始年別に示したものである。これを見ると、開学後7年間に供給された居室の広さとしては、約6割が4.5畳、約4割が6畳という内容となっている。下宿の居室広さは4.5畳がまだ主流といえ、当時の下宿に対する考え方がうかがわれる。

表5 受入開始年・居室規模別の下宿室数

規模 受入開始年	4.5畳 未満	4.5畳以上 6畳未満	6畳以上 8畳未満	8畳 以上	計 (室)
1975年	—	93	43	—	136
1976年	5	182	117	7	311
1977年	—	43	28	4	75
1978年	3	76	56	3	138
1979年	—	22	6	—	28
1980年	—	—	3	1	4
1981年	—	1	18	1	20
計(室)	8	417	271	16	712

[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6 規模・供給形態別の室数変化

供給形態 規模	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)
35室以上	—	-16	—	-4	-5	0	—	4
30~34室	—	—	0	—	0	—	—	2
25~29室	—	-16 -1 +12	-8	—	—	—	—	4
20~24室	—	—	0*2	0*3	0 +1	—	-20	8
15~19室	—	-4 -2 0	0	0	-7 0	—	-17 -16	9
10~14室	—	—	0	-14	-10 0	+5	-14 -1	7
5~9室	-5	+3	0*2 +7	0*2	-5	+2	-6	10
4室以下	-4*2 -3 -2*3 -1*7 0	—	-2 -1	—	-3 -2 +9	—	-1 0 +5 +7*2 +18*2	26
計(軒)	15	8	11	8	12	3	13	70

[注] : 表中の数字は、各下宿における1989年時点の室数との差を示す。例えば、「0」は変動無し、「-5」は1989年には5室減を示し、また、「+7*2」は7室増の下宿が2軒あることを示す。

3.2 初期下宿の変化と現存状況

表6は、1981年を基準とし1989年における室数の増減状況を下宿の規模別、供給形態別に示したものである。これを見ると、大幅に室数が増減したケースが多いのは転用の場合と自宅および庭先提供の場合で、その他では室数増減は比較的少ないといえよう。転用で室数が増えたものは、旅館や一般向けアパートで最初は様子をみて学生を入居させていたが、そのうち学生専用になったものと考えられる。

1981年までに受入を開始した学生下宿70軒の現存状況を示したのが図7と表7である。1989年現在まで存続している下宿は70軒のうち45軒である。学生の受入を中止した25軒のうち、半数は自宅提供の間借りである。残りは、比較的規模の小さい別敷地の専用下宿か転用の場合でほぼ占められている。

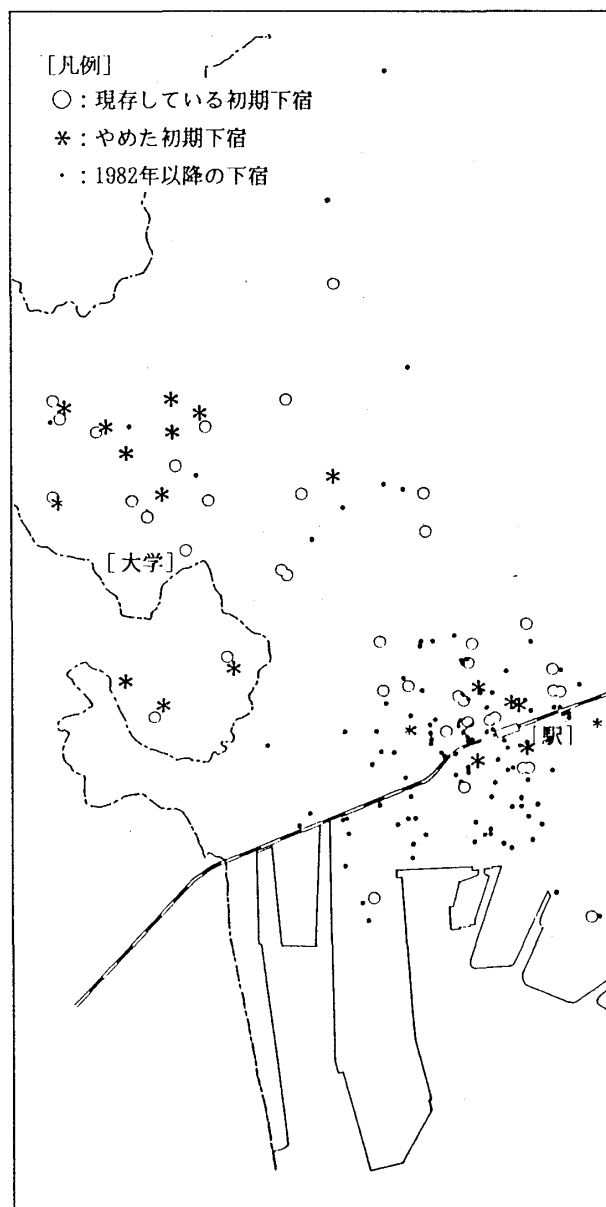


図7 初期立地下宿の現存状況

このような現存状況を示すのは、下宿が開学2年目に供給過剰となったが、その後学部増設や学科増設という条件も加わり、下宿業としては比較的安定した経営環境が続いているためといえよう。

なお、初期に立地した下宿も受入後10数年が経過しており、最近では投機目的と考えられる利便性の高い駅周辺で小綺麗なアパート・ワンルームマンションという学生気質を反映させたものが多く供給されている。このため、最近の動きとしては初期立地の下宿も自衛のための改造が起り始めている。

表7 受入開始年・供給形態別の現存下宿数

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	0/8	3/3	3/3	—	0/1	—	0/5	6/20
1976年	1/3	2/2	2/3	4/5	2/4	1/1	—	12/18
1977年	1/2	1/1	3/3	1/1	1/1	—	2/3	9/11
1978年	—	1/1	2/2	2/2	4/4	—	1/1	10/10
1979～81年	0/2	1/1	—	—	1/2	2/2	4/4	8/11
計(軒)	2/15	8/8	10/11	7/8	8/12	3/3	7/13	45/70

[注] : 表中の数字は「1989年現在の現存下宿数/初期立地の下宿数」を示す。

4. 考察

以上のことから、まず福山大学周辺における初期立地下宿とその変化についてまとめると、次のようなことが判明したといえる。

- ① 初期の学生下宿は、大学周辺の市街化調整区域の農家等の協力によるものが中心であった。しかし、その後下宿立地は徐々に利便性の高い駅周辺へ移行する。
- ② 自宅提供の場合、初年度限りの受入が多く、しかも現在は大半がなくなっている。また、建物転用も初期にみられるタイプであるが、うまく学生下宿に転用できるケースとできないケースに分かれる。
- ③ 確実に学生が入居することが周知されるとひとつの下宿ブームとなり供給過剰状態が訪れる。

次に、福山大学における初期の下宿供給状況という視点から考察してみると、以下のように整理できよう。

- ① 開学後7年間では、開学2年目に一度供給過剰となった時期があったが、学年進行等により1年待てば確実に供給が見込めるということから地元での大きな混乱はなかった。最近、四国の短大でみられたような供給過剰による家賃の値下げ競争の問題までは起こっていない。
- ② 現存していない下宿をみても自宅提供と建物転用の場合がほとんどであり、新たな投資とみられる下宿がなくなった例は非常に稀であり、下宿はかなり確実な投資対象であったといえる。なお、開学8年目を以降の供給状況をもて安定した供給になっている(文一1参照)。
- ③ 福山大学の場合、学生増に対応した下宿供給がされ

ており、量的にある種の調整機能がうまく働いた例といえる。しかし、学生数と下宿室数の量的バランスがあまり取れ過ぎると、下宿の施設内容や食事・入浴等の運営面での学生の不満が起りやすく、また家賃のコントロールにつながりやすくなるという問題も少なくなかったと考えられる。

④ 福山大学は、地元の状況を十分把握している農協に下宿の斡旋を委託している。この方法は、市街地が十分に形成されていない地方都市郊外での大学立地の場合きわめて効率的な仕方といえる。つまり、大学が下宿確保および斡旋の問題にまで頭を悩ませる必要がほとんどなく、下宿に関する余計なトラブルも避けられる。

本研究では、以上のように地方都市郊外に立地した事例として福山大学周辺における開学当初の学生下宿の供給状態について把握してきた。地方都市郊外への大学立地の場合、農地・山林に囲まれた自然環境に恵まれている場合が多い。そのため、基本的には学生の居住環境問題は大学の施設計画とある程度リンクさせて検討すべきであり、その姿勢がうまく働くことが結果的に町づくりにもよい影響を及ぼすのではないかと考えられる。

また、大学の新設は、一般的に地元への経済的効果の他に、地域の学術文化の発展や町づくりへの寄与は図りしれないものがある。その意味で、本来的には大学の新設を十分生かした都市計画や地区計画が進められる必要がある。こういう姿勢と理解があってこそ、初めて大学立地が地域振興に貢献でき、大学立地の付加価値が生まれるのではないかと考えられよう。

5. おわりに

本研究では、以上のように初期立地の学生下宿という視点から考察してきたが、下宿の供給は福山大学が立地している松永の町づくりにも少なからずの影響を与えている。現実には松永をみると塩業から下駄産業、そして大学の町に変わりつつある。

しかし、山陽自動車道は開学当初から計画され、福山大学が新設されたが、これを生かした計画的な町づくりが進められているとはいいがたい。これに対して、西条町に総合移転が進められている広島大学の場合を例に採れば、一部移転が始まって8年が経過しようとしているが、大学の正門前は近隣商業地域でその周辺は住居地域に用途変更されている。これだけみても、地元への経済的効果という問題だけでは処理できない行政・地元の姿勢がうかがえる。

文一1 : 無漏田芳信・酒井要「福山大学周辺における学生下宿の供給実態」、福山大学工学部紀要第13号、1991