

広島大学西条キャンパス周辺における 学生下宿の供給に関する研究

無漏田 芳信*・酒井 要*

A Study on Supply Condition of Lodging Houses for Students around Saijoh Campus of Hiroshima University

Yoshinobu MUROTA and Kaname SAKAI

ABSTRACT

We surveyed the supply condition of lodging houses for students around the Saijoh Campus of Hiroshima University in the autumn of 1990. And, we observed the change of its supply concerning to the location, the style of building, the type of room, the house rent, and the like.

The university began moving to the Saijoh Campus in a suburb of Hiroshima in 1982, and the integration will finish in the spring of 1995. It is about 5km from the campus to the Saijoh Station and it takes about 30 minutes from the station to Hiroshima Station by train.

The conclusions are as follows ;

- (1) In the first year of moving, the university requested the farmers around the campus to offer rooms or lodging houses for students. In 1990, we observed the lodging houses built of wood in the garden or surplus site of a farmhouse and the rooms of a farmhouse for students. But, a lot of neat apartment houses for students were built of light gauge steel in farmland soon after the university began moving, and managing the lodging houses for students became a speculative business.
- (2) In the year of moving, most of lodging houses are one room type with a kitchen, a bath and a toilet. After 1985, few lodging houses with a common kitchen, a common bath and a common toilet were observed. The larger size of room has been supplied year by year, and now the room with 8 sheets of tatami (about 13.2m²) is popular.
- (3) The house rent is under the influence of not only the convenient distance for the railway station but also the size of room and the appurtenance.

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

1. はじめに

市街地が十分形成されていない地方都市郊外に新たに大学が立地した場合、その町づくりに少なからずの影響を与えてくるのが学生下宿の問題である。学生下宿の建設は民間活力に委ねられる場合が多いが、その供給実態についてはまだ十分明らかにされていない。

本研究は、この点に着目し、地方都市に新たに立地した大学周辺における学生下宿の供給実態とその変化について把握することを目的としたものである。

これまでに筆者等は福山市郊外に開学して15年が経過した福山大学の事例について、文-1、文-2で報告してきた。引き続き、本編では、東広島市郊外に統合移転という形で立地して8年(調査時点)が経過した広島大学西条キャンパス(以下、広島大学と称す)周辺における学生下宿の供給実態について報告する。

広島大学を調査対象とした主な理由は、①福山大学と比較的類似した立地条件であるため両者の比較が可能であること、②立地後の経過年数が福山大学の約半分であり下宿供給の初期段階の様子も比較的捉えられると考えたことである。調査は、広島大学を中心とした周辺4地区に立地する学生下宿108軒(室数 2048室)を対象とし、1990年8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属性に関するものである。また、福山大学では行わなかった下宿大家へのヒアリングを実施し、下宿の開設動機等の把握も試みた。

2. 下宿の供給状況と立地場所

2.1 大学周辺の概況

広島大学周辺の概況は図1に示したが、大学は東広島市の西条駅から約5km離れた場所に立地している。

東広島市では、広島大学の立地を契機に学園都市構想を軸とした町づくりが進められ、高屋地区には1991年春に近畿大学が一部移転した。西条駅周辺から大学に至る道路網整備等の公共事業は現在も行われている。また、大学の北側に隣接する地区に下見学生街地区計画区域が定められ、近隣商業地域および住居地域の用途指定も行われ、官民一体となった学生街整備も進められている。

大学用地は山林であった土地を新たに造成したものである。大学周辺はもともと市街化調整区域であったが、大学の統合移転によって現在は第2種住居専用地域などの市街化区域に変更されている。また、図中の土地区画整理事業地域も大部分は現在も造成中である。

2.2 下宿の供給状況

(1) 下宿の供給形態別変化

福山大学の分析の際に用いた表1に示す下宿の供給形態分類に従い、広島大学の供給形態別下宿数を受入開始年ごとに示したのが表2である。これをみると、移転開始年(1982年)には福山大学の場合と同様に農家などの協力による自宅提供や住宅・納屋等の既存建物を下宿に転用したものがみられる。しかし、既に遊閑地を利用した隣接地や別敷地の専用下宿が半数を占める点は福山大学の場合とは大きく異なる。2年目以降になると、自

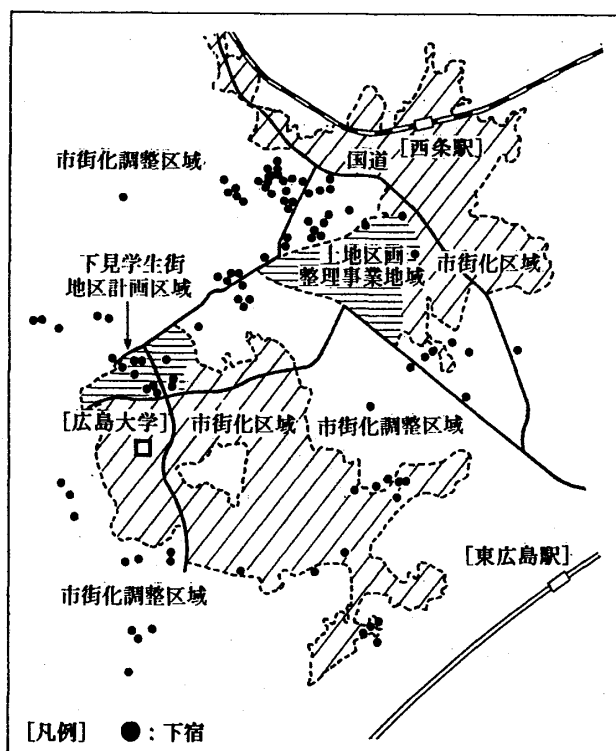


図1 広島大学周辺の概況

表1 供給形態の分類

- ① 自宅提供 : 自宅を一部開放し、間借りさせたもの。
- ② 自宅及び庭先提供 : 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・納屋・独身寮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

受入開始年	供給形態							計 (軒)
	自宅提供	自宅及び庭先提供	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	
1982年	6	—	—	6	6	—	6	24
1983年	1	—	—	4	2	—	—	7
1984年	—	—	—	3	2	—	1	6
1985年	1	—	—	2	9	—	—	12
1986年	1	—	—	3	6	—	—	10
1987年	1	—	2	3	15	—	—	21
1988年	—	—	—	3	13	—	—	16
1989年	—	—	—	4	7	—	1	12
計(軒)	10	—	2	28	60	—	8	108

宅提供や建物転用による下宿供給は非常に少なく、隣接地や別敷地の専用下宿がほとんどを占めている。特に、4年目以降は別敷地の専用下宿の供給が目立つ。なお、福山大学でみられた1階に店舗を設け、2階以上に下宿を設けるといった下宿形態はまだ出現していない。

(2) 下宿の供給規模

受入開始年別に下宿の供給規模を示したのが図2である。これをみると、移転開始年から調査年までの8年間では20室未満の規模の下宿が大半を占めていることがわかる。しかし、6年目に初めて30室を超える規模の下宿が、また7年目には140室を超える規模の下宿がみられており、かなり積極的な下宿投資も開始されている。

(3) 下宿の開設動機

大学周辺4地区はまだ田畑が多いため、土地の所有者は農家が多い。そこで、下宿の大家である農家等(37人)に対して下宿経営を始めた切っ掛けについてヒアリングを行った。その結果を受入開始年別に示したのが表3であるが、下宿経営を始めた動機は大学・行政からの依頼というケースが最も多く全体の半数程度を占めており、特に移転開始年に目立つ。また、業者からの勧めに応じ不動産への投機を目的に始めたケース、農業に変わる収入源として、あるいは年齢から農業をやめ生活基盤を下宿経営に絞っているケースもみられる。

2. 3 下宿の立地場所

下宿の立地場所を受入開始年別に示したのが図3である。下宿の大半は大学と西条駅とを結ぶ道路沿いや大学周辺に幅広く立地している。なお、移転開始年から大学と新幹線東広島駅との間に下宿立地が少なくないのは、庄原市に移転した農業短期大学が立地していた影響と考えられる。しかし、下宿の立地場所は5、6年目になると学生街地区計画区域と利便性が高い西条市街地に近い場所などに徐々に移行してきていることがわかる。

下宿の立地場所の用途地域を受入開始年ごとに示したのが表4である。これまで下宿の約8割は市街化調整区域に立地しており、農家等が所有する農地などに下宿が新設されてきたことがうかがえる。この傾向は移転開始

表3 下宿の開設動機

開設動機	大 学 からの 依 頼	行 政 からの 依 頼	農 業 に かわ る 収入 源	業 者 等 からの すす め	そ の 他
1982年	9	3	1	-	6
1983年	1	1	-	1	1
1984年	1	-	-	-	-
1985年	-	-	2	-	-
1986年	2	-	-	-	1
1987年	-	-	-	2	-
1988年	-	-	1	1	1
1989年	1	1	-	-	1
計(軒)	14	5	4	4	10

[注]: 開設動機はマルチ回答であり、表中の数字は回答者数を示す(有効回答32人)。

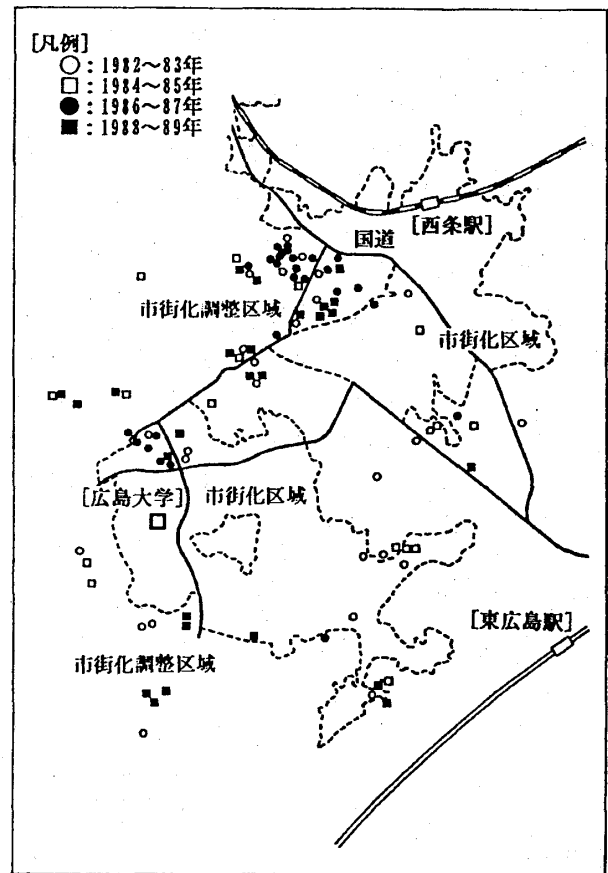


図3 受入開始年別下宿の地域分布

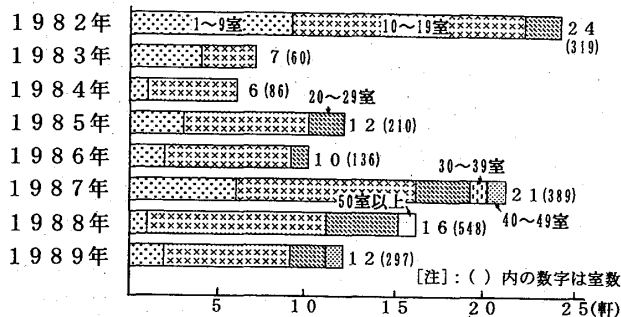


図2 受入開始年別下宿の供給規模

表4 受入開始年・用途地域別の下宿数

用途地域	第2種住居専用地域	近隣商業地域	商業地域	工業地域	工業専用地域	市街化調整区域	計(軒)
1982年	1	3	2	-	-	18	24
1983年	1	1	-	-	-	5	7
1984年	3	-	-	-	-	3	6
1985年	1	2	-	-	-	9	12
1986年	1	-	-	-	-	9	10
1987年	1	4	1	-	-	15	21
1988年	2	-	-	-	-	14	16
1989年	-	1	1	-	-	10	12
計(軒)	10	11	4	-	-	83	108

から変わっておらず、近隣商業や住居地域での下宿も市街化区域に変更された農地への立地となっている。

3. 下宿建物と施設内容

3.1 建物の階数・構造種類と供給形態

(1) 建物の階数・構造種類

表5は、下宿建物の階数・構造種類を受入開始年別に示したものである。下宿建物は全体に2階建て鉄骨・軽量鉄骨造が多く、木造は初期に比較的多くみられる。移転開始年から既に2階建て鉄骨造または軽量鉄骨造が6割弱も供給され、2年目以降はこの建物形式の下宿が主流になっている。また、最近では規模の大きい3階建て鉄骨造の下宿も建設されているが、福山大学の場合にみられた3階建て以上のRC造の下宿はまだ広島大学周辺では建設されていない。このように、広島大学の場合、木造下宿は比較的多くみられた移転開始年でさえ4割程度にとどまり、時代を反映した2階建て鉄骨造または軽量鉄骨造のアパート形式が多い結果となっている。

(2) 下宿の供給形態との関係

下宿の供給形態と建物の階数・構造種類の間接関係を示したのが表6であるが、これを見ると自宅提供の建物はほとんどが木造となっている。また、隣接地や別敷地の専用下宿は2階建て鉄骨造または軽量鉄骨造のアパート形式が約9割を占めている。なお、3階建て鉄骨造の下宿は別敷地の専用下宿でしかみられていない。

以上のことから、広島大学での下宿供給は隣接地や別敷地に2階建て鉄骨造または軽量鉄骨造のアパート形式の専用下宿が中心になっていることが理解できる。

3.2 下宿の施設内容

(1) 下宿の供給形態別室数

図4は、各受入開始年における供給形態別の室数割合を示したものである。これを見ると、移転開始年では、隣接地提供が約5割、別敷地の専用下宿が2割強、建物転用が2割弱、自宅提供が1割弱の構成割合となっている。2年目になると隣接地提供の下宿と別敷地の専用下宿がほぼ半々の供給となり、さらに4年目以降は別敷地の専用下宿が約8割を占めるようになっている。

このように供給形態別室数割合の経年変化をみると、当初から隣接地または別敷地の専用下宿の供給がほとんどを占めていた様子が理解できる。

(2) 共同利用設備の設置状況

図5は、浴室・便所・台所の共同利用設備の設置状況別下宿室数割合を受入開始年ごとに示したものである。これを見ると、居室のみで浴室・便所・台所といった設備を共同利用型にしたタイプの供給は全体に少なく、最近では全く供給されていない。このタイプが比較的多くみられた移転開始年でも3割強しか占めていない。

表5 受入開始年・建物構造種類別の下宿数

建物種類 受入開始年	1階 木造	2階 木造	2階鉄骨・ 軽量鉄骨	2階 RC造	3階 鉄骨	3階 RC造	計 (軒)
1982年	1	9	14	-	-	-	24
1983年	-	1	6	-	-	-	7
1984年	-	2	4	-	-	-	6
1985年	-	3	8	1	-	-	12
1986年	-	1	9	-	-	-	10
1987年	-	2	19	-	-	-	21
1988年	-	-	13	1	2	-	16
1989年	-	-	11	-	1	-	12
計(軒)	1	18	84	2	3	-	108

表6 供給形態・建物構造種類別の下宿数

建物種類 供給形態	1階 木造	2階 木造	2階鉄骨・ 軽量鉄骨	2階 RC造	3階 鉄骨	3階 RC造	計 (軒)
自宅提供	1	8	-	1	-	-	10
自宅及び庭先提供	-	-	-	-	-	-	-
庭先提供	-	-	2	-	-	-	2
隣接地提供	-	3	25	-	-	-	28
別敷地 専用下宿	-	3	53	1	3	-	60
別敷地 店舗併用	-	-	-	-	-	-	-
転用	-	4	4	-	-	-	8
計(軒)	1	18	84	2	3	-	108

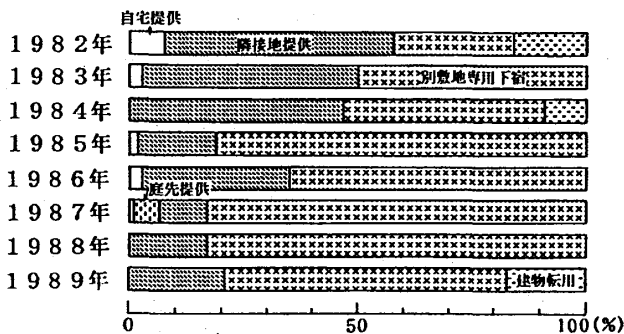
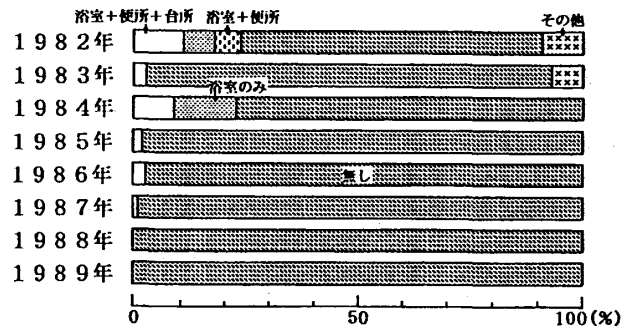


図4 受入開始年・供給形態別の室数割合



【注】：図中のその他は、共同利用設備の組合せが浴室+便所+台所、浴室+便所、浴室のみ以外を指す。

図5 受入開始年・共同利用設備設置状況別の室数割合

広島大学の場合には、移転開始年から各室に浴室・便所・台所を全て専用に設けた独立タイプの供給が主流であり、現在は独立タイプのみの供給となっている。

(3) 下宿の居室面積

居室面積別の下宿室数割合を受入開始年ごとに示したものが図6である。移転開始年の居室面積は6畳以上8畳未満が7割強を占めており、6畳を中心とした供給内容となっている。居室面積が6畳に満たないタイプは移転開始年と3年目に多少みられるにとどまる。

このように下宿の居室面積は当初は6畳タイプが主流となっていたが、最近ではこの6畳タイプの供給を8畳以上タイプの供給を上回っており、学生の要望する居室面積を反映する内容に変化していることがうかがえる。

(4) 下宿の居室形態

学生下宿の施設内容としては、浴室・便所・台所を各室専用に設けた独立タイプと、これらの設備を下宿全体で共同利用する共同タイプに大別できる。これに居室の広さの違いを加えて整理すると、①共同4.5畳、②共同6畳、③共同8畳、④独立6畳、⑤独立8畳が典型的な居室形態として抽出できる。この居室形態別の室数割合を受入開始年ごとに示したものが図7である。

これをみると、移転開始年から既に広島大学では独立6畳の居室形態、いわゆるワンルームタイプの供給が主流であったことがわかる。さらに、最近では独立8畳の供給が独立6畳の供給を上回っており、同じ独立タイプでも居室の広さという点での変化がみられる。

3.3 家賃

(1) 家賃の変化

受入開始年別の家賃構成割合を示したものが図8である。これをみると、移転開始年は家賃の低いものから高いものまでみられるが、2.0万円未満という下宿は非常に少ない。2、3年目になると、2.0万円未満のものはほとんど供給されず、2.5万円～3.0万円のものが主流となっている。5年目には、さらに高騰し2.5万円～3.5万円未満の下宿が大半を占めるようになってきている。最近の供給は2.5万円～3.5万円未満の価格層に一応落ち着いている。このように全体的にみると、供給年の新しい下宿ほど家賃が高くなる傾向がみられる。

なお、福山大学の場合と異なり駅からの道路距離による家賃の違いはほとんどみられない結果となっている。

(2) 家賃と居室形態の関係

居室形態別の家賃構成を図9でみると、共同4.5畳から独立8畳へと居室の広さや付属設備の内容が良くなるに従い家賃が高くなっていることがわかる。つまり、広島大学周辺における下宿の家賃は居室の広さや付属設備等の施設内容によってほぼ設定されており、立地場所や供給年による影響はあまりみられていないといえる。

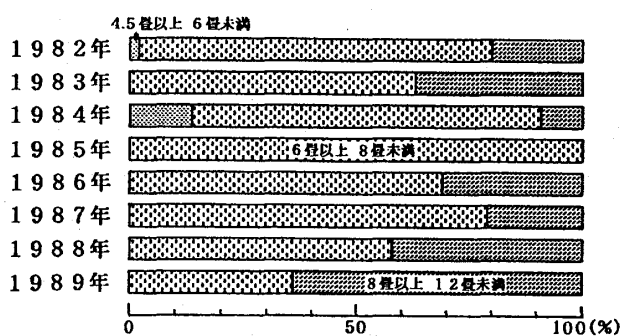


図6 受入開始年・居室面積別の室数割合

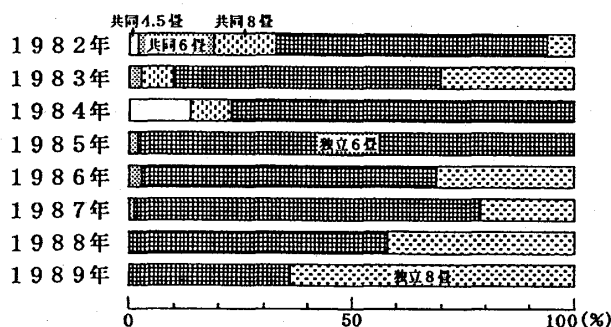


図7 受入開始年・居室形態別の室数割合

受入開始年	家賃(単位:万円)						(室数)
	10以上 15未満	15以上 20未満	20以上 25未満	25以上 30未満	30以上 35未満	35以上	
1982	--	○	○	○	○		319
1983			--	○			60
1984		--	○	○			86
1985		--	--	○			210
1986				○	○		136
1987			--	○	○		389
1988				○	○	--	540
1989				○	○		297

【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

受入開始年	家賃(単位:万円)						(室数)
	10以上 15未満	15以上 20未満	20以上 25未満	25以上 30未満	30以上 35未満	35以上	
共同4.5畳	○	○	○				20
共同6畳	--	○	○	--			64
共同8畳		○	○	--			57
共同8畳以上			○				1
独立6畳		--	--	○	○		1320
独立8畳			--	○	○	--	575

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

図9 居室形態別の家賃構成

4. 考察

以上のことから、まず、広島大学周辺における下宿の供給形態・立地場所・建物種類・施設内容などの供給内容およびその変化について受入開始年という視点からみると、以下のようなことがいえる。

- (1) 下宿の供給形態としては、移転開始当初には農家などの協力による自宅提供および建物転用という下宿供給がみられるが、この時点で既に隣接地提供および別敷地の専用下宿という供給形態が出現している。しかも、この後者の供給形態による下宿数は自宅提供および建物転用と同数であるが、室数ではかなり上回っている。
- (2) 下宿の立地場所としては、移転開始当初は大学から西条駅にかけての道路沿いあるいは大学周辺の市街化調整区域に幅広く分布している。しかし、最近では学生街地区計画区域や西条市街地に近い場所への立地が目立ち、生活の利便性が意識された立地傾向を示している。
- (3) 下宿建物の種類としては、2階建て鉄骨造または軽量鉄骨造のアパート形式の供給が当初から多く、最近では供給のほとんどを占めている。一方、木造は移転開始年には比較的多くみられたが、2年目以降は非常に少なく、最近では全くみられなくなっている。
- (4) 下宿の施設内容としては、浴室・便所・台所を各室に完備した独立タイプが移転開始年から圧倒的に多く、しかも居室面積は6畳が中心となっている。この居室面積は下宿生の要望に応え年々拡大する傾向にあり、最近の供給の主流は6畳から8畳に変化してきている。
- (5) 家賃は、受入開始年や駅までの道路距離による影響はみられず、居室形態による影響が大きいといえる。

次に、学生下宿の供給変化という点から今回の調査結果と文-1、文-2で報告した福山大学の調査結果と比較してみると、次のような類似点が指摘できる。

- (1) 大学の立地当初には、大学が周辺の農家に学生の受入を依頼することで、間借り形式の下宿や既存建物の転用による下宿が供給されている。しかし、この形式の下宿は浴室・便所・台所の一部または全部が共同利用であったり、大家などに干渉されやすいため基本的に学生の好むタイプではない。したがって、年を追うごとに供給数は減少しており、立地当初に限ってみられる供給形態といえる。福山大学の場合、この形式は初年度限りの受入や学生の受入を中止した下宿が大部分である。
- (2) やがて、他人からの干渉を嫌う現代学生の指向を反映した小綺麗な2階建て軽量鉄骨造の浴室・便所・台所が各室に完備した、いわゆるワンルーム形式の学生アパートが多く供給され始める。しかも、立地場所は次第に利便性の高い地域へ移行する傾向がみられ、また下宿の施設内容が良くなるに従い家賃も高くなっていく。

一方、学生下宿の供給や周辺環境整備に対する行政や

地域の取り組み方についてみると、広島大学は福山大学の場合とは大きく異なっている。すなわち、広島大学の立地する東広島市では統合移転を契機に学園都市構想を軸とした町づくりを進め、学生下宿の確保のために市街化調整区域内での緩和措置を1982年に出している。その内容は、①大学を中心とした半径3km以内の地域、②公共下水道計画区内、③八本松・西条駅から1km以内の地域については学生下宿の建設に限り審査の上で許可するというものである。この規制緩和措置によって大学周辺の市街化調整区域内での学生アパートの建設が容易になった。そのため、大学周辺部に間借り的な下宿だけでなく、投機目的と考えられる小綺麗なワンルーム形式の学生アパート下宿が移転開始当初から建設され始めたと考えられる。また、下宿経営側からみれば常に空き室のない状態を維持するために学生が好む形式の下宿を供給する必要があった。そのため、新たに建設する下宿は、福山大学の場合に当初多くみられた賄い付きの浴室・便所・台所が共同型の寮形式の下宿でなく、手間もかからず、現代学生が好む干渉されない小綺麗なワンルーム形式のアパート下宿を選択したと解釈される。

5. おわりに

移転開始当時の下宿事情を知る人によれば、大学周辺の農家などを初めとしてかなり広範囲にわたって学生の受入を依頼したとのことである。学生の受入を中止した下宿の様子は把握できなかったが、移転開始後8年が経過した時点では上述のような結果となっている。

最近、下宿の供給不足がネックとなり広島大学の統合移転完了が遅れるということが新聞記事に掲載された。その中に、経営者は借金をしてまで贅沢化する学生の指向を反映した下宿を建設するのは難しいということが紹介されている。広島大学の統合移転には十数年を費やすことになっているが、下宿供給のほぼ全てを民間活力に委ねる方法では移転計画が予定どおり進んでいない。このことから、地方都市郊外に新たに大学が立地する場合、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といえる。

なお、本調査では平成2年度本学学部卒業生三木明君の協力を得たことを記し、同君に謝意を表する。

文-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、pp.131~pp.136、1991年3月

文-2：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、pp.137~pp.142、1991年3月