福山大学工学部紀要
第16号　1993年3月

福山大学の立地による松永の地区変容に関する研究

無漏田　芳信*・酒井　要*・三崎　秀樹*

A Study on Transition of Population and Land Use in Matunaga District by Establishment of Fukuyama University

Yoshinobu MUROTA, Kaname SAKAI and Hideki MISAKI

ABSTRACT

The aim of this paper is to clarify the effect of the establishment of the university in a local city on districts around the university. So, we investigated the transition of population and land use for commercial facility during 15 years in 9 districts of Matunaga around Fukuyama University established in 1975.

The conclusions are as follows;

(1) Each district around the university has scarecely grown by natural increase in population, and has a very little grown by moving increase in population except for the moving-in increase of lodging students of the university.

(2) The average size of a family of all districts has decreased from about 4 persons to about 3 persons during 15 years. In the district most of lodging houses have been constructed, it has become about 2 persons.

(3) In 1975 there were about 500 stores in all districts. But, about 200 stores have been newly opened or remodeled and 50 stores have been closed until 1990. In 1990, there are about 650 stores. Most of the new stores and the remodeling stores deal in goods for lodging students.

Key words : transition of district, population, shopping, land use for store, effect of establishment, lodging student, Fukuyama University

1. はじめに

オイルショック以降、地方では大学誘致が工業誘致に替わる活性化策として注目されてきた。しかし、地方都市では都市的集積が少ないため、大学周辺には学生下宿や学生向け店舗が次々と建設され、町には多くの学生が溢れるようになり、町づくりにも影響を及ぼしてくる。

本研究は、開学後15年が過ぎた時点での福山大学の立地が松永に及ぼした地区変容を人口および店舗立地の点から明らかにすることを目的としたものである。

福山大学は、人口約33万人（開学当時）の福山市郊外の松永に今から17年余り前に新設された。開学後15年が経過した1990年までに約200軒の学生下宿が建設され、3000人近くの学生が松永で下宿生活を送るようになり、松永の様子も徐々に大学の町へと様変わりしてきた。

地方自治体による大学誘致の場合、大学周辺地区の道路等の生活環境基盤については、町づくりの青写真に基づいた整備が積極的に行われることが多い。しかし、福山大学の開学は地元の要請や協力はあっても福山市の誘

*建築学科

致ではないこともあり、大学周辺地区において計画的整備はほとんど行われていない。このため、この15年間の地区変容は主として福山大学の立地による影響が強く、自然発生的な変容の様子が観察される事例といえる。

本研究では、松永を９つの地区に分け、1975年、1980年、1985年、1990年時点の各地区における下宿数・下宿室数・下宿生数を算出した。この下宿関係資料に国勢調査結果などの人口統計資料を加え、人口からみた松永の地区変容について検討した。店舗立地については、まず筆者等が1990年に実施したアンケート調査結果から下宿学生のよく利用する店舗種類を抽出した。次いで、15年間における店舗の新規・変更などの立地数を、開学時点と1990年時点の住宅地図を比較することで店舗種類別に算出し、店舗立地の地区変容について検討した。

2. 人口の地区変容

2.1 大学周辺地域の概要

図１は、福山大学周辺の地域概況と松永の地区区分を示したものである。福山大学は、福山市の中心市街地から約10km離れた郊外に位置し、最寄りの松永駅から約４km離れた市街化調整区域内に立地している。市街地は松永駅周辺および主要道路沿いに広がっているが、学生下宿や店舗などは松永駅周辺に集中している。

松永駅の南側は、福山大学の開学頃までに埋め立てられ、土地区画整理事業によって整備されてきた。その一部は住宅地として開発されてきたが、地場産業は依然停滞気味であり、15年間における松永地域の活性化要因としては福山大学の立地にほぼ限定される。

2.2 人口数の地区変容

国勢調査結果では、松永の1990年現在の地区人口総数は約４万人であり、15年間の人口増加率は約９％となっている。この人口増加率は福山市平均の約10％と近似した値を示している。しかし、表１の住民基本台帳による人口の自然増減・社会増減をみると、福山市全体では自然増が徐々に少なくなり、社会増はマイナスに転じている。松永ではこの傾向がさらに顕著であり、自然増は最近ではみられず、社会増はマイナス状態が続いている。この住民基本台帳には、学生が住民票をほとんど移さないため下宿学生による社会増は反映されていない。

図２は、国勢調査結果による15年間の松永の地区別人口増減の様子を示したものである。この国勢調査には下宿学生の実態もほぼ反映されていると考えられるため、同図には、15年間の下宿学生の増加数に該当する1990年時点の９地区の下宿生数も併記した。

松永では15年間に約3500人の人口増があったが、1990年時点の下宿学生数は約2800人である。したがって、大学が開学しなかった場合、単純計算で松永全体の人口は

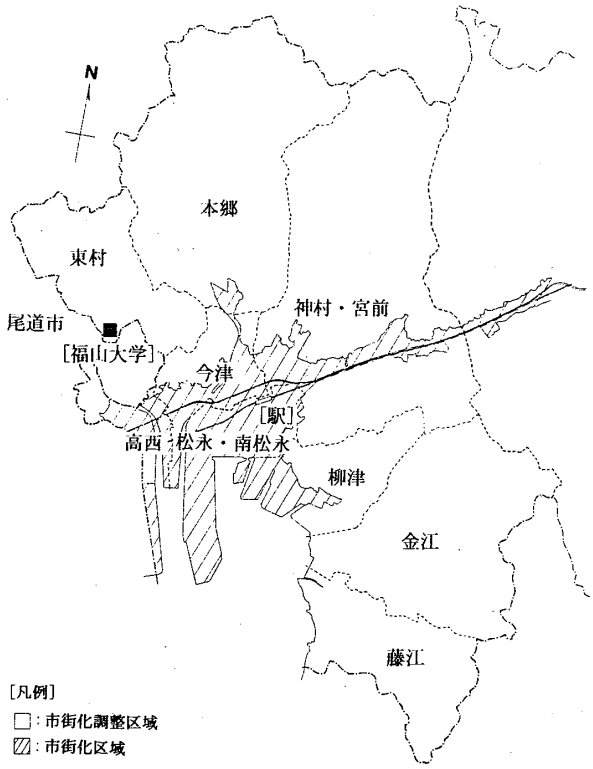


図１　大学周辺の概況と地区区分

表１　福山市と大学周辺地区の人口動態

福山市全体	１９７０年	１９７５年	１９８０年	１９８５年	１９９０年
自然増減（人）	4,221	4,920	3,276	2,640	1,708
社会増減（人）	8,487	944	-269	-1,108	-141

松永計	１９７０年	１９７５年	１９８０年	１９８５年	１９９０年
自然増減（人）	－	282	175	87	-2
社会増減（人）	－	-108	-58	-15	75

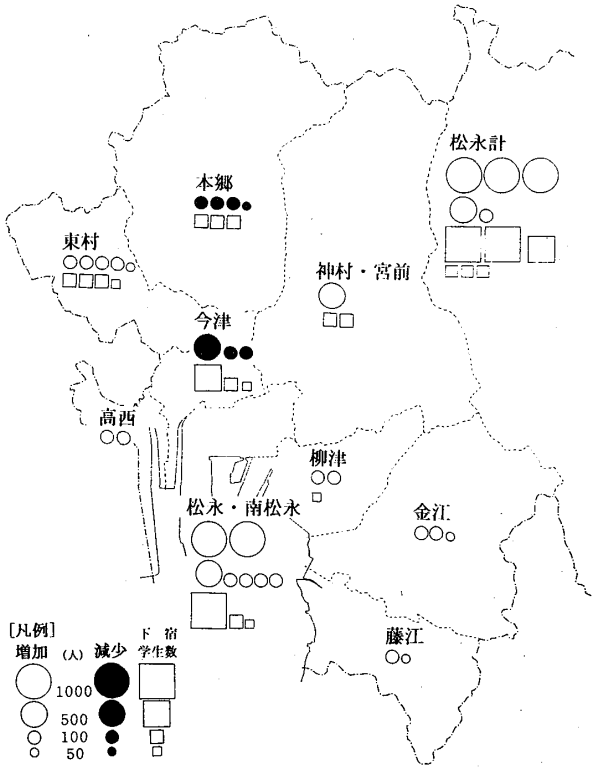


図２　地区別人口増減数と下宿学生数

約700人しか増えていないことになり、15年間の増加率は2％弱にとどまる。さらに、大学教職員とその家族も考慮すると、15年間の松永の人口は現状維持か、ごく微増という状態といえる。図2より地区別の人口増減状況をみても、松永は福山大学の下宿学生によって福山市並みの人口増加率が保たれているといえ、大学立地による地区人口への貢献は大きかったことがわかる。

2.3　世帯数の地区変容

大学立地による地区人口への影響は、下宿学生が単身者であることから、人口そのものより世帯数でみた方が違いが表れやすい。そこで、図3には、各地区の1970年の国勢調査値を100として世帯数の推移を示し、さらに地区世帯数に占める下宿学生数の内訳を示した。

これをみると、各地区とも世帯数は全般に増加傾向を示し、特に東村、松永・南松永、次いで高西での増加が著しい。しかし、下宿学生による増加分を差し引くと、世帯数の増加が目立つのは住宅地開発が行われた松永・南松永と高西などであり、神村・宮前、柳津、金江などではわずかに世帯数が増え、福山大学のある東村、東村に隣接する本郷、旧市街地の今津では世帯数はむしろ減少している。また、開学当初に盛んに下宿が供給された東村では世帯数は15年前と比べ倍増しており、大学立地の影響が非常に大きい地区といえる。学生下宿の供給地区は最近では大学周辺から駅周辺の利便性の高い今津や松永・南松永に徐々に変化しているが、この様子が下宿学生の占める割合に反映されている。

このように各地区における世帯数への下宿学生の影響は大きく、下宿学生数を差し引いて考えると、世帯数の増加は住宅地開発が進められた地区以外では、全般に微増程度にとどまり、特に市街化調整区域の地区や旧市街地では逆に減少していることがわかる。

2.4　人口構成の地区変容

人口構成の地区変容の様子として、ここでは1世帯当り人数の変化についてみることにする。この1世帯当り人数の値は、合計特殊出生数（女性が生涯に生む平均数）の低下などの影響によって全国的に減少傾向を示している。福山市の1世帯当り人数は、15年間に約3.6人から約3.1人と減少しているが、松永での値は約3.8人から約3.0人となっており、その減少幅はかなり大きい。

図4より地区別1世帯当り人数の変化をみると、各地区とも1世帯当り人数は漸減している。なかでも東村、本郷、次いで今津の減少が一段と大きく、世帯数の地区変容で述べたように下宿学生の影響が顕著にみられる。

福山大学周辺の下宿学生数は松永の総人口の1割にも満たないが、この15年間は地区人口の減少を食い止める役割を果たしており、しかも学生下宿が多い地区における影響はきわめて大きいことが理解できる。

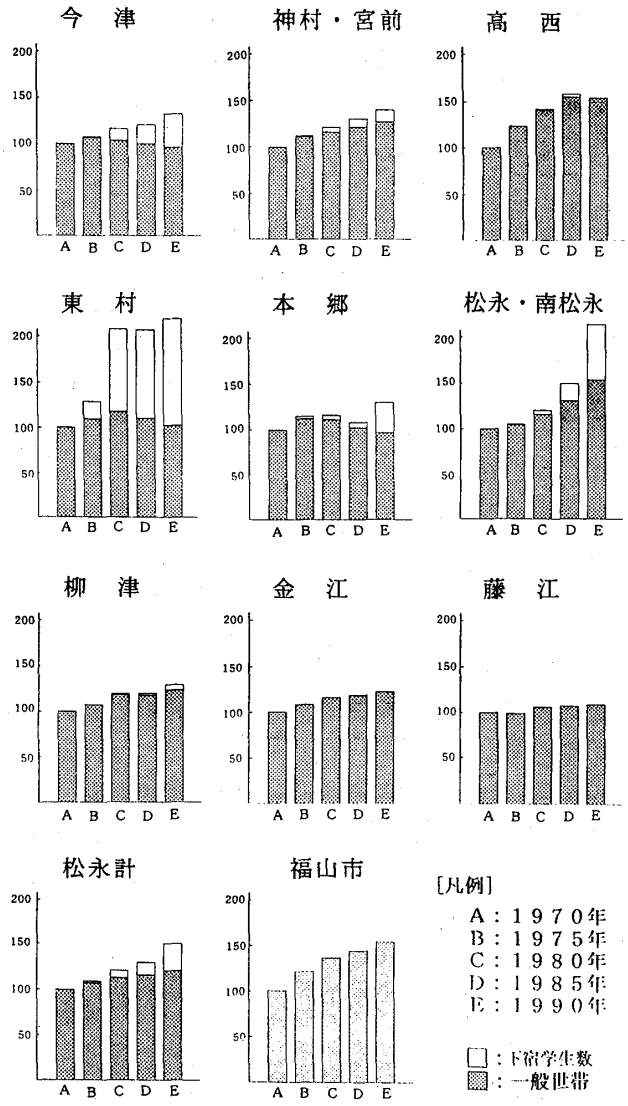


図3　地区別世帯数と下宿学生数の経年変化

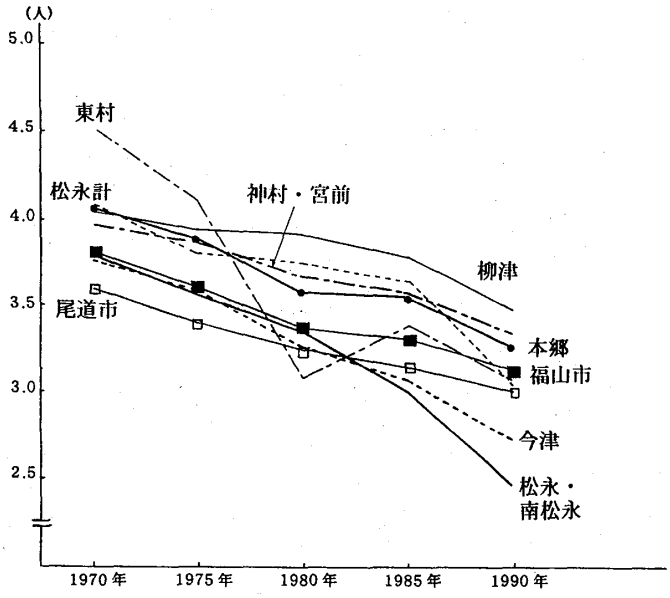


図4　地区別1世帯当り人数の経年変化

3. 学生下宿の立地と利用店舗の種類

3.1 学生下宿の立地

表2は各調査年における地区別の学生下宿軒数とその地区別構成割合を示したものであり、図5は学生下宿の立地場所と大学周辺の地区区分を示したものである。

これらをみると、学生下宿は今津、東村、本郷、松永・南松永にほとんど立地しており、中でも今津と松永・南松永への集中が顕著である。開学初期には東村と本郷を中心に学生下宿が立地したが、その後、駅に近く買物などの利便性が高い今津や松永・南松永へ下宿が多く立地するようになり、現在では総軒数の約7割が集中している。これは、東村や本郷は市街化調整区域であり、土地を所有している農家等の体質が本質的に不動産投資に消極的であったことに起因していると考えられる。

このように福山大学周辺の学生下宿の立地場所としては、これらの4地区が代表的といえる。

なお、筆者等は既に文－1で福山大学周辺の学生下宿の供給実態について、文－2で福山大学周辺下宿の発生とその変化について報告してきたので参照されたい。

3.2 利用店舗の種類

図6は、下宿生活に関するアンケート調査より、下宿場所を駅北周辺（主に今津）、駅南周辺（主に松永・南松永）、大学周辺（東村と本郷）の3つに大別し、下宿学生の店舗種類別の利用状況を示したものである。

購買関係では食料品、日用雑貨、書籍・雑誌などの日常生活必需品の利用率が高く、サービス関係では散髪・パーマ、クリーニング、写真現像・焼き付けなどの利用率が高くなっていることがわかる。また、これらは下宿学生が一般的に利用する店舗種類といえるが、店舗の利用率には下宿場所による違いはあまりみられず、下宿学生の日常の店舗利用範囲としては松永全域に及ぶといえる。なお、趣味に関する品目や高価な品目についての松永の店舗利用率は低い結果となっている。

これらの店舗以外にも、下宿生活に関する実態調査結果（文－3を参照）をみると、レンタルCD、レンタルビデオ、パチンコ、カラオケなどの娯楽関係の店舗も下宿学生はよく利用している。また、賄い付きの下宿を除くと、夕食は自炊をする学生が圧倒的に多くなっているが、男子学生の2割程度は外食しており、その割合は高学年になるほど高くなる。したがって、食堂や弁当屋などを利用する学生もかなり多いと考えられる。

4. 店舗立地の変容

4.1 店舗立地の地域分布

図7は、1975年から1990年までの店舗立地の変容状況を、①全く新設された店舗、②店舗内容の変更または住宅・工場などからの用途変更による店舗、③15年前と同

表2　地区別学生下宿軒数の経年変化

地区＼調査年	1975年	1980年	1985年	1990年
今　津	3 (17)	17 (29)	29 (32)	51 (26)
神村・宮前	- (-)	7 (12)	9 (10)	16 (8)
高　西	- (-)	- (-)	- (-)	1 (1)
東　村	10 (59)	22 (38)	20 (22)	19 (9)
本　郷	3 (18)	8 (14)	7 (8)	17 (9)
松永・南松永	1 (6)	3 (5)	23 (25)	87 (44)
柳　津	- (-)	1 (2)	3 (3)	5 (3)
金　江	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
藤　江	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
総　計（軒）	17 (100)	58 (100)	91 (100)	196 (100)

［注］：表中の数字は下宿軒数を示し、（　）内の数字は各調査年における割合を示す（単位：%）。

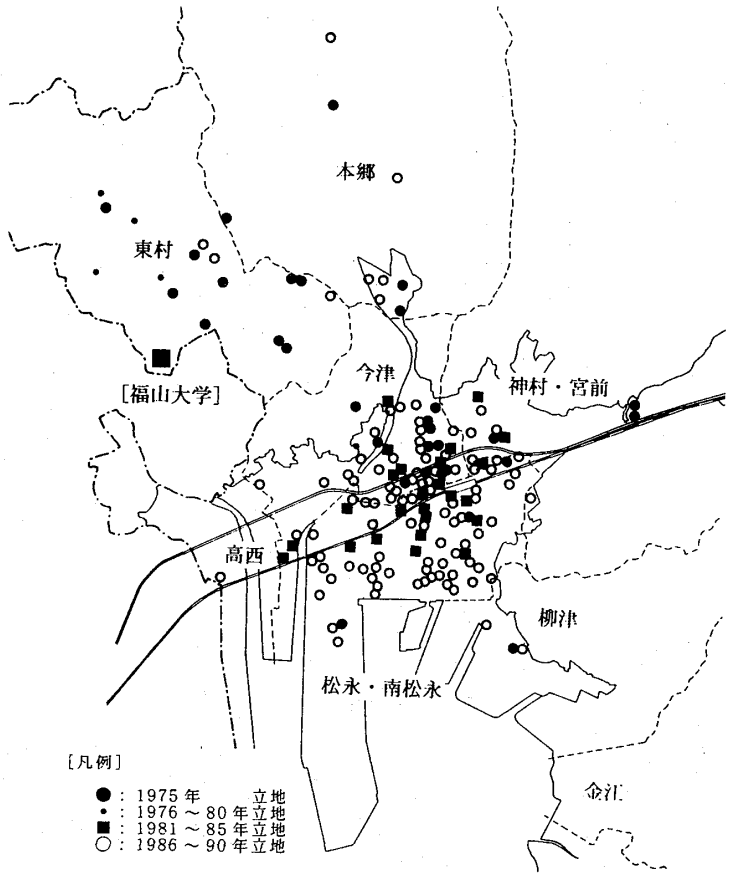


図5　受入開始年別学生下宿の地域分布

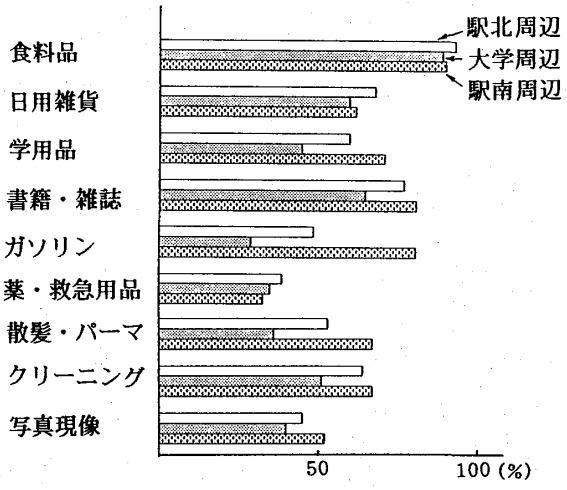


図6　下宿学生の大学周辺地区店舗の利用状況

じ既存店舗、④15年間に閉鎖された店舗の４つに分け、その地域分布をそれぞれ示したものである。

大学周辺９地区の店舗立地数は、1975年時点では484軒であったが、1990年時点には647軒と約160軒増えている。しかし、閉鎖された店舗が48軒あるため、15年間の店舗の増加数は新設店舗の120軒に変更店舗の106軒を加えた約200軒が実質的な数値である。また、15年前と同じ既存店舗は393軒で、1990年時点の店舗数の約６割を占めているが、店舗数の変化もかなりみられる。

図７をみると、店舗は松永駅周辺や主要道路沿いに集中して立地しているが、店舗の新設は駅南の埋立地内の主要道路沿いや駅北の東西に走る主要道路沿いに集中しており、店舗の閉鎖は旧市街地で多いことがわかる。また地区別にみると、学生下宿の多い今津や松永・南松永や住宅地の供給が多い地区周辺での店舗立地が多くなっている。なお、福山大学周辺の東村や本郷で数軒程度の店舗がみられるが、ほとんど1975年以前の立地である。

4.2　店舗立地の種類

図８は、新設店舗および変更店舗と、15年前と同じ既存店舗に分け、それぞれの店舗種類別の軒数を示したものである。また、図９は学生がよく利用する代表的な店舗種類を対象に、各地区における変更店舗と新設店舗の立地状況をそれぞれ示したものである。

図８をみると、生活関係の店舗では飲食店の新設または変更による増加が特に目立ち、サービス関係の施設では理容・美容院、クリーニング店が多く立地している。また、15年前と同じ店舗、いわゆる既存店舗の種類別店舗数をみると、食料品店、飲食店、理容・美容院、衣料・装飾品店などが主な店舗種類となっている。これに対して新設・変更店舗の場合をみると、飲食店の立地数が非常に多いのに比べ、衣料・装飾店や食料品店などの立地が非常に少なくなっており、既存店舗の種類別構成内容とはかなり様変わりしていることがわかる。また、数的には少ないがスーパーの立地や深夜まで営業するコンビニエンスストア立地がみられ始めている。

次に、図９より下宿学生がよく利用する店舗の立地状況をみると、飲食店は松永駅周辺の今津と松永・南松永での新設または変更が著しく、特に旧市街地の今津では飲食店以外の店舗や住宅・工場などの用途変更による立地が大半である。また、食料品、理容・美容院、クリーニング店も飲食店の場合と同様な傾向を示している。

このように新設・変更の店舗立地種類、または学生がよく利用する店舗立地をみると、下宿学生の増加による店舗立地への影響がうかがえるといえる。また、駅南の主要道路沿いへのロードサイド店などの進出にみられるように店舗自体の経営形態も変容しつつあり、一方で松永地区の店舗集積地点の変化もみられつつある。

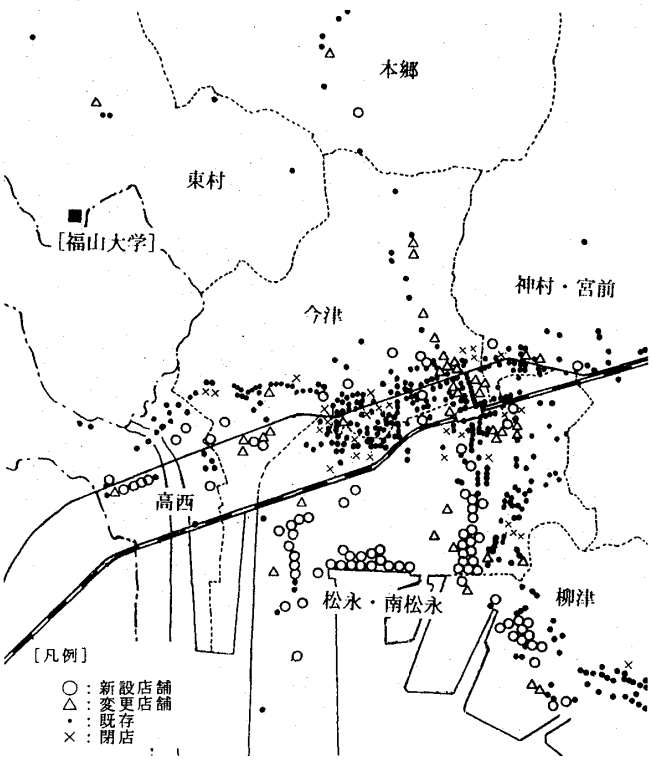
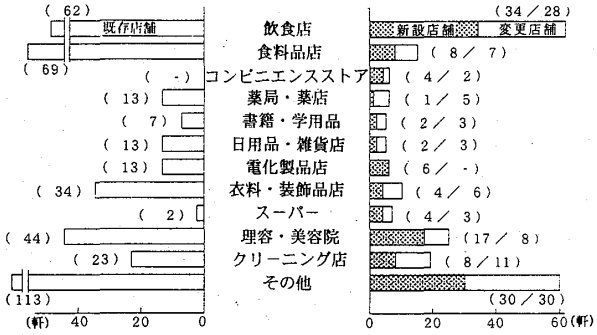
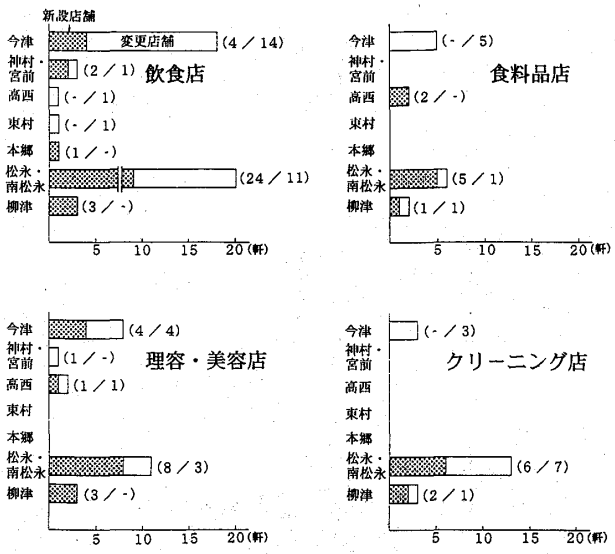


図７　大学周辺地区の店舗立地状況



［注］：図左側の（　）内の数字は既存の店舗数を示し、図右側の（　）内は（新規店舗数／変更店舗数）を示す。

図８　店舗種類別の新設・変更状況



［注］：図中の（　）内の数字は（新規店舗数／変更店舗数）を示す。

図９　店舗種類別の店舗立地地区

5. 考　察

以上のことから、福山大学の立地による人口の地区変容について整理すると、次のようなことがいえる。

(1) 松永全体での15年間の人口増加率は約9％で、福山市の値とほぼ同じであるが、松永では人口の自然増が最近はみられず、住民票をほとんど移動しない下宿学生を含まない社会増はマイナス状態が続いている。

(2) 国勢調査には下宿学生の実態も反映されていると考えられるが、松永の15年間の人口増は約3500人であり、この内約2800人は福山大学の下宿学生とみなされる。この下宿学生を除くと、松永全体の人口増加率は15年間で2％弱にとどまり、松永における人口増加率に対する下宿学生の貢献度はきわめて大きいことがわかる。

(3) 松永を9つに地区区分し、下宿学生を除いた世帯数の推移をみると、世帯数は住宅地開発が進められた地区以外では全般に微増程度であり、市街化調整区域ではむしろ減少している。福山大学が周辺地区人口の停滞傾向の歯止めの役割を果たしてきたことが理解できる。

(4) 1世帯当り人数は各地区とも漸減しているが、中でも学生下宿の多い地区での減少が一段と大きく、下宿学生の大量転入により地区の人口構成に相当の歪みが生まれていることがわかる。したがって、下宿学生が深夜まで騒いだり、ゴミの始末の問題など、地区住民の居住環境に与える影響は大きいことが予想される。

このように、下宿学生数は松永の総人口の1割にも満たないが、地区人口の減少を止める役割を果たしているといえる。しかし、下宿が多い地区では極端な人口構成がみられることから地区住民の近隣生活への影響がうかがえ、居住環境の課題も少なくないことが想起される。

次に、下宿学生の松永の店舗利用および店舗立地状況についてみると、主に次のように整理できる。

(1) 下宿学生が松永で一般に利用する店舗種類は、食料品、日用雑貨、書籍・雑誌、散髪・パーマ、クリーニング、写真現像・焼き付け、食堂、弁当屋などの日常生活に身近なものにほぼ限られる。また、レンタルCD、レンタルビデオ、パチンコ、カラオケなどの利用も少なくない。これらの店舗の利用率は下宿場所による違いはあまりみられず、利用頻度の違いは考えられるが、下宿学生の行動範囲は松永全域に及ぶと理解される。

(2) 松永の店舗立地数は15年間に約500軒から約650に増えているが、約50軒が閉店しているので実質的には約200軒の増加となっている。15年前と同じ店舗は約6割にとどまり、数的にもかなり変容している。

(3) 店舗はもともと立地条件のよい松永駅周辺や駅北の主要道路沿いの旧市街地に集中していたが、15年間における新設店舗は駅南の埋立地内の主要道路沿いや国道2号線の旧市街地を避けた場所への立地が多く、いわゆるロードサイド店の進出が目立つように変化している。

(4) 変更店舗または新設店舗の種類としては、下宿学生の利用が期待される飲食店、食料品店などが多く、理容・美容院、クリーニング店も多い。飲食店の増加状況に比べ、衣料・装飾店や食料品店などの増加が非常に少なく、スーパーの立地による影響がうかがえる。また、深夜まで営業するコンビニエンスストアの立地がみられるが、これは下宿学生の増加に起因したものとみられる。

(5) 学生がよく利用する飲食店、食料品店、理容・美容院、クリーニング店などの店舗増加は、利便性がよい駅周辺の今津と松永・南松永に集中している。この両地区には軒数で現在約7割の学生下宿があり、下宿学生の増加に裏付けられた店舗立地の様子が理解できる。

本研究では、人口と店舗立地という視点から福山大学の開学による周辺地区への影響について検討してきた。その結果、上述したように15年間に松永は大学の町に変容しつつあり、地場産業などが停滞している中で大学立地が地域に及ぼした影響は極めて大きいといえる。

地方都市への大学立地では、地域の学術文化への貢献より地域に及ぼす経済効果に関心が集まりやすい。実際に福山大学周辺地域でも、15年間の学生下宿の建設や下宿経営による経済効果はかなり大きく、しかも下宿学生を対象にした店舗立地もかなり活発であった。

しかし、地方都市郊外に大学が立地した場合、既成市街地の規模に加えて大学までのアクセシビリティの問題もあり、限られた狭い範囲に学生下宿が集中するようになる。このような中での下宿学生の生活環境整備も課題となるが、他方で1世帯当り人数にみられたように特異な人口構成を示す地区が生まれることになり、地域住民の生活環境にも徐々に影響を与えてくることになる。

地方都市での大学立地は、地域の活性化に貢献する面ばかりでなく、都市的集積が少なく、狭い市街地の中に多くの下宿学生を取り込むようになるため、常に新たな居住環境面での課題を抱え込むことになる。したがって、地方都市での大学立地においては、上述したような人口や店舗などの地区変容を十分認識した上での計画的な生活環境整備が要請されるといえよう。

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その変化」、福山大学工学部紀要、第13号、pp.137～pp.142、1991年3月

文－3：無漏田芳信「福山大学下宿生の生活行動と地域との関わり」福山大学人間科学研究センター紀要、第7号、pp.39～pp.50、1992年3月