

地方都市における学生用賃貸住宅の変容

—ワンルーム型の評価—

鳥飼香代子・飯田由紀*

Recent Changes in Apartment House Living for Students in a Local City:

—Student Opinions on the new “One-room Type”—

Kayoko TORIKAI and Yuki IIDA

(Received May 24, 1993)

研究の目的

地方都市においても学生用賃貸住宅としてアパートやマンションの1K, 1DK型(いわゆるワンルーム型)が供給されるようになって久しい。その結果大学周辺の木造アパート¹⁾や間貸し²⁾が減少しいわゆるワンルーム型へさらに近年はワンルーム型の中高層へと建て変わりつつある。このことは庭先を利用して建てるあるいは空き部屋を貸すなど地元居住者により供給されその結果地域を一定潤してきた賃貸住宅が不動産業者や一定規模以上の資本にとって変わられつつあることを意味し、さまざまな点で地域に大きな影響を与えたと考えられる^{3)~7)}。まず地域にとっては経済的な潤いを期待することができないことそれにもかかわらず、中高層化することによって地域の環境は大きな影響を受けることがあげられる^{8)~10)}。学生にとっても地域の人から迷惑とされているため住み心地がよいとは思えないがそれ以上に業者によって供給されるため家賃がかなり高いこと、さらに特定の業者が独占するようになると家賃をコントロールできるためさらに家賃の上昇が考えられること、また住宅のタイプが限定され選択の幅が狭められる事が挙げられる¹¹⁾。このようにワンルーム型の地域に与える影響は多大なものがあり、地域変貌の過程をあきらかにする事は大変重要と思われる。本稿ではその第一歩としてワンルーム型が今後も増えるかどうかすなわち学生がワンルーム型をどのように評価しているかを明らかにすることを目的とする。

本稿ではワンルーム型入居学生の住宅選択理由と、学生のどのような住要求を満足させているのかを明らかにしもって今後ワンルーム型が増加するかどうかの予測をおこなおうとするものである。尚、一部には従来からの学生の住居形態である賄い付き住宅や共同生活住宅(一般住宅などを利用)、少し住宅の規模の大きい2K, 2DK型もみられるので、これらを比較検討の対象として取り上げる。

研究の方法

本研究の目的に従い、ワンルーム型、賄い付きの下宿、共同生活住宅の特徴と居住条件、その

* オービエ・セト勤務

一部についての評価を調査した。調査は全対象者へのアンケート、及び一部の対象者への間取りの聞き取りを行った。調査対象は本大学の学生とした。アンケート調査は複数の講義時間を利用して無作為に行った。有効調査対象者数は男子 131 人、女子 80 人、合計 211 人となった(表 1)。調査の実施期間は、平成 4 年 8 月 26 日より 10 月 14 日までの間である。アンケートの具体的内容は住宅に関して家賃、間取り、現住宅の選択理由を、現住宅の居住条件として日当たり、風通、騒音、狭さに対する満足度をたずねた。その他、現住宅の間取りを採取した(図 1~図 4)。

表 1 居住形態別マンション・アパート居住者数 (人)

	合 計		1K・1DK		2K・2DK		賄い付き		共同生活	
	マンション	アパート	マンション	アパート	マンション	アパート	マンション	アパート	マンション	アパート
	合計	98	113	92	83	2	9	1	11	3
文男	26	32	24	22	0	6	0	3	2	1
理男	31	42	31	35	0	1	0	6	0	0
女子	41	39	37	26	2	2	1	2	1	9

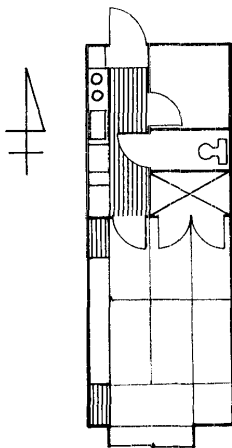


図 1 ワンルーム型

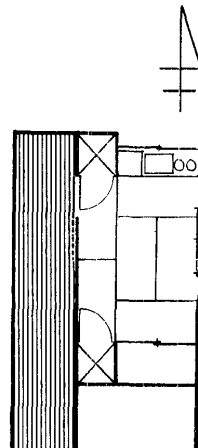


図 2 ワンルーム型

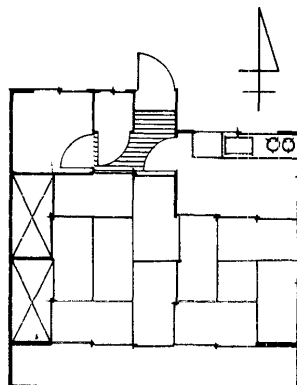


図 3 2K型

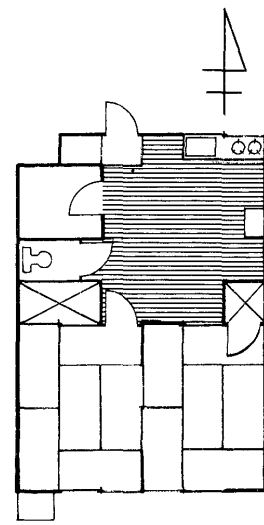


図 4 2DK型

結果及び考察

1) 階高

一般に、2階建てまでの高さで主として木造のものをアパート、3階建て以上の高さで木造以外の構造のものをマンションというが、調査対象者のうちアパートに住んでいるものは全体の51.7%を占めその他はマンションである。3階建て以上のなかで一番高いのは12階建てで、その他4階建て、5階建て、6階建て、7階建て、8階建て、9階建て、10階建てがあった。表1より学部別、性別で見ると、アパートに住んでいるものは文系男子51.7%、理系男子54.8%、女子45.0%で、若干女子が少なかった。つまり逆にいえば女子のマンションに住む割合が多いのである。

2) 家賃

表2の様に家賃について住宅タイプ別の額とともにそれに対する評価を「高い」、「妥当」、「安い」の項目で尋ねた。「1K・1DK」についてはピークは30000～35000円にあり、32.7%を占める50人が該当している。男子は文系、理系の差は無く、どちらもピークは30000～35000円だが女子のピークは35000～40000円にあり37.7%を占める20人が該当している。30000～35000円より安い範囲では、文系男子は40.0%（16人）、理系男子は31.7%（19人）、女子は18.9%（10人）だった。文系男子が理系男子よりもわずか多い。なお男子に比べると、女子はかなり少ない。反対に30000～35000円より高い範囲（35000～40000円、40000～45000円、45000～50000円、50000円～）では文系男子は27.5%（11人）、理系男子は36.7%（22人）、女子は47.2%（25人）で、文系男子は少なく、女子は多い。

次に、評価の傾向をみている。「1K・1DK」では家賃に対しその評価を「妥当」と回答したものは全体の64.7%を占める99人だった。その次に多い評価は「高い」の26.1%（40人）だった。一番少なかったのは「安い」の9.2%（14人）だった。文系男子では「妥当」が75.0%（30人）で一番多いが、「安い」が15.0%（6人）、「高い」が10.0%（6人）となっていて「安い」と「高い」が逆転している。理系男子では、「妥当」が65.0%（39人）でやはり一番多い。次に「高い」の28.3%（17人）、一番少ないのが「安い」の6.4%（4人）だった。女子では「妥当」が56.6%（30人）でやはり一番多い。次は「高い」の35.8%（19人）、一番少ないのが「安い」の7.5%（4人）だった。

以上のことから、「1K・1DK」に住むものの家賃の傾向としては女子、理系男子、文系男子の順に高い家賃を払っているといえる。家賃の評価の傾向としては、「妥当」または「安い」と回答したものが今の家賃に対しての満足度が高いとすれば、文系男子、理系男子、女子の順に高くなっている。「妥当」または「安い」と回答したものは文系男子90.0%、理系男子69.4%、女子64.1%となっていて、最も安い文系男子のほとんどが今の家賃に満足していたが他の二つは30%強の不満足者を抱えていた。

「2K・2DK」については、文系男子のピークは30000～35000円にあり3人が該当している。理系男子と女子のピークは35000～40000円にありそれぞれ1人と3人が該当している。調査対象者の人数が十分ではないがここでも「1K・1DK」と同様の傾向が見られた。

次に、評価の傾向をみている。家賃に対しその評価を「妥当」と回答したものは全体の72.7%を占める8人だった。つぎは「安い」の27.3%（3人）で、「高い」と回答したものはいなかった。

表2 居住形態別家賃とその評価

(人)

家賃(円)	評価	1K・1DK				2K・2DK				賄い付き			共同生活				
		合計	文男	理男	女子	合計	文男	理男	女子	合計	文男	理男	女子	合計	文男	理男	女子
合計		175	46	66	63	11	6	1	4	12	3	6	3	13	3		10
小計		46	60	53	153	11	6	0	4	7	1	4	2	11	3		8
10000	高い	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
	ㄱ 妥当	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
15000	安い	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0		0
15000	高い	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
	ㄱ 妥当	7	1	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
20000	安い	4	1	2	1	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0		0
20000	高い	3	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
	ㄱ 妥当	12	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
25000	安い	2	0	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0		0
25000	高い	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
	ㄱ 妥当	11	4	4	3	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0		1
30000	安い	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
30000	高い	11	1	4	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
	ㄱ 妥当	36	9	15	12	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0		1
35000	安い	3	3	0	0	3	3	0	0	0	0	0	0	1	0		1
35000	高い	16	0	7	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
	ㄱ 妥当	27	9	8	10	5	1	1	3	0	0	0	0	1	0		1
40000	安い	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
40000	高い	7	0	3	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
	ㄱ 妥当	3	1	1	1	3	2	0	1	3	0	1	2	3	0		3
45000	安い	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0		1
45000	高い	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
	ㄱ 妥当	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1		0
50000	安い	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
50000	高い	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
	ㄱ 妥当	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0		0
	安い	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
無回答		2	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0		0
共益費込み		20	5	5	10	0	0	0	0	2	2	0	0	2	0		2

た。文系男子では「妥当」が 50.0 % (3 人)、「安い」が同じく 50.0 % (3 人) だった。「安い」と答えたものは全員 30000～35000 円の範囲だった。理系男子では調査対象者 1 人が「妥当」と回答している。女子では「妥当」が 100.0 % (4 人) だった。

「賄い付き」については、全体でみると 10000～25000 円の比較的安い範囲と、40000～50000 円、50000 円～の比較的高い範囲とに該当者が分化している。その理由としては、安い範囲の家賃は純粋に住居の賃貸料金のみで、高い範囲の家賃には住居の賃貸料金と食費が含まれていると考えられる。文系男子は調査対象者 1 人が 20000～25000 円に該当する。理系男子では 10000～15000 円、15000～20000 円、45000～50000 円、50000 円～にそれぞれ 25.0 % (1 人) が該当している。女子では 40000～45000 円に 100.0 % (2 人) が該当している。

次に、評価の傾向をみってみる。家賃に対し、その評価を「妥当」と回答したものは全体の 57.1 % を占める 4 人だった。つぎは「安い」の 42.9 % (3 人) で、「高い」と回答したものはいなかった。文系男子では調査対象者 1 人が「安い」と回答している。理系男子では「妥当」が 50.0 % (2 人)、「安い」が同じく 50.0 % (2 人) だった。女子では「妥当」が 100.0 % (2 人) だった。

「共同生活」については、全体で一番人数が多いのは 40000～45000 円で、45.5 % を占める 5 人が該当している。文系男子では 45000～50000 円が 66.7 % (2 人)、40000～45000 円が 33.3 % (1 人) だった。女子では一番人数が多いのは 40000～45000 円で、50.0 % を占める 4 人が該当している。

次に、評価の傾向をみってみる。家賃に対し、その評価を「妥当」と回答したものは全体の 81.8 % を占める 9 人だった。つぎは「安い」の 18.2 % (2 人) で、「高い」と回答したものはなかった。文系男子では「妥当」と回答したものが 100.0 % (3 人) だった。女子では「妥当」と回答したものが 75.0 % (6 人)、「安い」と回答したものが 25.0 % (2 人) だった。調査対象者の家賃の範囲がかなり広範囲に渡っているにもかかわらず、「高い」という満足度の低い評価がないのは、居住形態が変化に富んでいること、全員が 2 人で共同生活をしているため「1 人分の家賃を考えると高くはない」と思っていることなどが理由としてあげられる。

3) 共益費の用途と評価

表 3 より共益費の用途別評価を見ると、「不満」と回答している文系男子と理系男子以外は、評価の別、学部別、性別にかかわらず「水道代」が一番回答者が多かった。外に回答者が多かったのは用途としては「掃除」、「電気代」があった。「知らない」と回答したのもかなり多く文系男子では 26.5 % (9 人) で 3 番目に多く、理系男子では 37.8 % (17 人) で 2 番目、女子も 48.1 % (26 人) で 2 番目に多かった。「知らない」と「その他何に使われているか分からない」を合わせると、合計で文系男子では 44.1 %、理系男子では 57.8 %、女子では 68.5 % にものぼった。共益費の用途に対する不信感は強く、実質的家賃とみなす学生が多いと考えられる。

4) 現住宅の決定期理

表 4 より「1K・1DK」について『決めた理由』では、「学校からの距離が近かった」が一番多く、57.2 % を占める 83 人が回答していた。次に多かったのは「家賃が適当だった」の 55.2 % (80 人)、その次は「風呂とトイレが別々だった」の 49.0 % (71 人) で、全体の約半数のものが以上の 3 項目を挙げていた。以下、多い順に「日当たりが良かった」45.5 % (66 人)、「冷暖房装置が付いていた」38.6 % (56 人)、「交通の便が良かった」33.1 % (48 人)、「建物が新しかった」31.7 % (46 人) などとなっていた。学部別、性別で見ても、順位に多少の差はあるが「日当たりが良

表3 共益費の用途別評価

(人)

評 価	合 計			当 たり 前			不 満			そ の 他 ・ 評 価 な し		
	文系男子 (該当者・人)	理系男子	女子	文系男子	理系男子	女子	文系男子	理系男子	女子	文系男子	理系男子	女子
	34	45	54	24	21	34	5	17	14	5	7	6
町内会費	3	4	5	3	3	0	0	1	4	0	0	1
掃除	22	14	14	17	8	7	3	5	5	2	1	2
電気代	6	10	14	5	5	10	0	3	4	1	2	0
水道代	24	24	38	20	14	21	0	5	11	4	5	6
知らない	9	17	26	6	4	18	1	8	3	2	5	5
その何に使われて いるか分からない	6	9	11	4	5	6	2	2	2	0	2	3
<管理費>	1	2	2	1	1	1	0	0	1	0	1	0
<電話代(基本料金)>	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0
<オートロック>	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0
無回答	3	4	2	0	1	0	1	2	1	2	1	1

注) < > は「その他」に具体的に書かれたものの内容

かった」、「家賃が適当だった」、「風呂とトイレが別々だった」、「学校からの距離が近かった」に多くのものが回答していた。ただ文系男子では、理系男子や女子にくらべると「学校からの距離が近かった」(63.0%)と「家賃が適当だった」(52.2%)に回答者が集中し、他の項目の回答者が少ないという傾向が見られた

尚、理系男子で回答者の一番多かったのは「家賃が適当だった」の45.5%(30人)、女子では「風呂とトイレが別々だった」の52.4%(33人)だった。

「2K・2DK」について『決めた理由』に挙げられたのは全体でみると、順位は異なるが「1K・1DK」で挙げられたのと同じ項目に集中していた。多い順に「風呂とトイレが別々だった」の63.6%(7人)、「学校からの距離が近かった」の54.5%(6人)、「日当たりが良かった」と「交通の便が良かった」の45.5%(5人)となっていた。該当者が少ないため学部別、性別での違いは明確にはならなかった。

「賄い付き」について『決めた理由』に挙げられたのは全体でみると「1K・1DK」、「2K・2DK」で挙げられた項目のほかに「賄い付きだった」があった。「賄い付きだった」と「学校からの距離が近かった」が33.3%(4人)で一番多かった。「家賃が適当だった」、「交通の便が良かった」、「学校からの距離がある程度あった」が16.7%(2人)で次に多かった。該当者が少ないため学部別、性別での違いは明確にはならなかった。

「共同生活」について『決めた理由』に挙げられたのは全体でみると、多い順に「交通の便が良かった」の69.2%(9人)、「風呂とトイレが別々だった」と「学校からの距離が近かった」の46.2%(6人)、「家賃が適当だった」の38.5%(5人)となっていた。学部別、性別でみると文系男子、女子とも「交通の便が良かった」が一番多く、それぞれ100.0%、60.0%だった。該当者が少ないため学部別、性別での違いは明確にはならなかった。

「エレベーター付」「フローリング」「有線・衛星放送付き」などのいわゆる最新設備での決定は少なく、距離の利便性や家賃の経済性を優先して決定していることが分かる。また「日当たり」

表4 居住形態別住宅の決定理由

(人)

	1K・1DK			2K・2DK			賄い付き			共同生活		
	文男	理男	女子	文男	理男	女子	文男	理男	女子	文男	理男	女子
(該当者・人)	46	66	63	6	1	4	3	6	3	3		10
駐車(輪)場付き	3	5	3	2	0	0	0	0	0	0	—	0
電話付き	8	4	11	1	0	0	0	1	0	1	—	3
日当たりが良い	15	19	32	3	0	2	0	1	0	1	—	3
建物が新しい	6	21	19	0	0	0	0	0	0	0	—	1
エレベーター付き	2	2	5	0	0	0	0	0	0	0	—	0
有線放送付き	0	1	4	0	0	0	0	0	0	0	—	0
衛星放送付き	2	1	8	0	0	0	0	0	0	0	—	0
家賃が適当	24	30	26	0	1	1	2	0	0	2	—	3
交通の便が良い	12	15	21	3	0	2	0	2	0	3	—	6
畳敷き	9	6	10	3	0	1	0	0	0	1	—	2
フローリング	5	13	16	1	0	0	0	0	0	0	—	1
オール電化	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	—	0
オール電化でない	2	0	4	0	0	1	0	0	0	0	—	0
風呂トイレが別々	13	25	33	3	0	4	0	0	1	1	—	5
学校から近い	29	24	30	4	0	2	2	2	0	1	—	5
学校からの距離がある	2	9	6	2	1	1	0	1	1	1	—	0
ベランダ付き	7	7	16	0	0	2	0	0	0	0	—	2
冷暖房装置付き	14	20	22	1	0	0	0	0	0	0	—	1
1階	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0
2階	8	5	17	0	0	2	1	0	0	1	—	1
大家さんと別	5	4	2	1	0	0	0	1	0	0	—	0
女子のみ	0	0	7	0	0	0	0	0	1	0	—	0
男子のみ	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0
まかないつき	0	0	0	0	0	0	0	3	1	0	—	1
その他	4	7	9	0	0	2	0	0	1	0	—	4

や「風呂とトイレ別々」など居住水準も考慮にいれており健全な決定をしているといえる。共同生活を除いた居住形態では、どれも学校からの距離と家賃が大きな決定理由となっていた。

5) 現住宅の日当たり

ここでは三大居住条件といわれる日当たり、風通し、騒音¹²⁾と狭さについて検討する。日当たりについては表5に示した項目での複数回答とした。

「1K・1DK」については学部別、性別にかかわらず「冬、部屋に日が入る」の回答者が断然多く文系男子56.5% (26人)、理系男子57.6% (38人)、女子74.6% (47人)となっていた。全体で

表5 居住形態別の日当たり

(人)

	1K・1DK				2K・2DK				賄い付き				共同生活			
	合計	文男	理男	女子	合計	文男	理男	女子	合計	文男	理男	女子	合計	文男	理男	女子
(該当者・人)	175	46	66	6	11	6	1	4	12	3	6	3	13	3	—	10
冬、日が入る	111	26	38	47	8	5	0	3	9	2	4	3	11	3	—	8
冬、日が入らない	10	3	6	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	—	1
湿気が多い	15	5	5	5	1	1	0	0	1	0	1	0	1	0	—	1
虫が出る	18	4	6	8	1	1	0	0	1	0	1	0	4	1	—	3
洗濯物が乾かない	4	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0
西日が当たる	40	14	11	15	6	2	1	3	1	0	1	0	4	0	—	4
日が当たらない	15	6	7	2	0	0	0	0	2	0	2	0	0	0	—	0
その他	19	4	6	9	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	—	0
無回答	4	0	2	2	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	—	0

は63.4%だった。しかしそのなかでも男子より女子の方が10%ほど多いことが分かる。「その他<よい>」と回答したのも女子の方が多し。現住宅の決定理由で「日当たりが良かった」を挙げているのが女子が2割ほど多かった事と関連していると思われる。また「日が当たらない」と「冬、ベランダは日が当たるが部屋には日が入らない」に回答しているものが男子が多く（あわせて文系男子19.6%、理系男子19.7%）女子が少ない（あわせて4.8%）のもその事と関連があると思われる。

「2K・2DK」については「冬、部屋に日が入る」と回答したものがやはり一番多く文系男子83.3%、女子75%となっていた。理系男子は該当者の1人が「西日が当たる」に回答していた。「日が当たらない」と回答したものはなかった。

「賄い付き」については「冬、部屋に日が入る」がやはり一番多く文系男子66.7%、理系男子66.7%、女子100.0%となっていた。「日が当たらない」には理系男子33.3%が回答していた。共同生活については「冬、部屋に日が入る」がやはり一番多く文系男子100.0%、女子80.0%となっていた。「日が当たらない」に回答者はいなかった。理系男子を除くと日当たりはかなり良好といえる。

6) 風通し

表6より「風通しはよくない」と回答したものは16.6%（36人）にとどまっており、風通しはそれほど悪くないといえる。しかし小人数ではあるが「戸や窓を開けるとよいが開けられない」と回答したものが2.8%（6人）おり、その理由として「部屋の中が丸見えになってしまう」などが聞かれた。

7) 騒音

表7より騒音に悩まされているかどうかについて、全体では「はい」と回答したものは40.8%（86人）にのぼった。「いいえ」は55.5%（117人）で、騒音に悩まされていないものがわずかに上回った。住居形態の違いによる差は特になかった。次に、悩まされている騒音の種類について

表6 居住形態別風通し

(人)

(該当者・人)	1K・1KD				2K・2DK				賄い付き				共同生活			
	合計	文男	理男	女子	合計	文男	理男	女子	合計	文男	理男	女子	合計	文男	理男	女子
	175	46	66	63	11	6	1	4	12	3	6	3	13	3	—	10
よく風が通る	47	15	18	14	1	0	0	1	3	0	1	2	6	2	—	4
玄関の戸を開けるとよくなる	74	18	25	31	3	1	0	2	4	2	1	1	3	0	—	3
窓を開けるとよくなる	60	17	19	24	7	4	1	2	4	0	3	1	6	1	—	5
戸や窓を開けるとよいが開けられない	5	1	2	2	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	—	0
風通しはよくない	29	7	12	10	2	1	0	1	2	0	2	0	2	1	—	1
その他(まあまあいい)	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0
無回答	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0

表7 居住形態別住宅居住者にとっての騒音

(人)

(該当者・人)	1K・1DK				2K・2DK				賄い付き				共同生活			
	合計	文男	理男	女子	合計	文男	理男	女子	合計	文男	理男	女子	合計	文男	理男	女子
	175	46	66	63	11	6	1	4	12	3	6	3	13	3	—	10
車・バイク	41	9	17	15	3	1	1	1	2	0	0	2	4	2	—	2
カラオケ	1	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	—	0
ペット	1	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	—	0
パチンコ店	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0
マージャン	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0
アパート住人の声	30	8	9	13	0	0	0	0	2	1	1	0	2	1	—	1
通行人などの声	14	4	4	6	3	2	0	1	1	1	0	0	1	1	—	0
洗濯機	6	2	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	—	0
掃除機	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	—	0
トイレ	5	4	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	—	0
水	10	4	2	4	0	0	0	0	1	0	1	0	1	1	—	0
テレビ・ステレオ	18	3	6	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0
楽器	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0
工事	2	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1	1	1	—	0
工場	1	0	1	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	—	0
飲食店	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0
その他	1	1	0	0	1	1	0	0	1	1	0	0	0	0	—	0
いいえ	98	25	35	38	6	3	0	3	6	1	4	1	7	0	—	7
無回答	8	1	6	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0

(複数回答である。「はい」は86人、「いいえ」は117人が該当した。)

述べと「車・バイクの音」と回答したものが58.1% (50人) を占め、一番多かった。以下多い順に「人の話し声 (アパートの住人)」39.5% (34人), 「人の話し声 (通行人など)」22.1% (19人), 「テレビ・ステレオなどの音」20.9% (18人) となっていた。なお特徴的なこととして「1K・1DK」の回答者数のみが極端に多くなっていることが分かる。「車・バイクの音」や「人の話し声 (通行人など)」については「1K・1DK」住宅の間取りをみれば分かるように、住宅の外部と内部を隔てるものが窓のみであることから、音が十分に防げないためと思われる。また「人の話し声 (アパートの住人)」や「テレビ・ステレオなどの音」については、住宅形態による構造や設備にそれほど大きな違いがあるとは考えられないため「1K・1DK」住宅の間取りの影響すなわち住宅の横幅が狭いことと、「隣に住んでいる人をよく知らない」ことから少しの音が気になるという心理的な影響もあると思われる。「カラオケ」、「ペットの鳴き声」、「パチンコ店」、「マージャン」、「工事」、「工場」、「飲食店」については住居形態の違いよりも、住環境の違いに影響されるところが大きいと思われる。

「2K・2DK」、「賄い付き」、「共同生活」については大きな違いはみられなかった。

8) 現住宅の狭さに対する満足度

表8より現住宅の狭さに「満足」しているものと「狭いと感じている」ものをみると「賄い付き」以外ではどの住居形態においても「満足」と回答したものが過半数を占めていた。とくに「2K」、「2DK」では100.0% (4人, 7人) 「共同生活」では84.6% (11人) にものぼっており、以上の居住形態では狭さについてはかなり満足度が高いといえる。これに対し「1K」では60.2%、「1DK」では67.9%にとどまっていた。学部別、性別でみると「1K」では男子に比べて女子の方が現住宅に対する満足度はわずかではあるが高いことが分かる。しかし逆に「1DK」では女子より男子の方が満足度が高くなっているため、居住条件の良い女子の方が現住宅に対して満足しているとはいえない。「2K」、「2DK」では学部別、性別に関わらず全員が「満足」と回答

表8 現住宅の狭さにおける満足度「満足」回答者 (人)

現住宅の広さ	合計	文男	理男	女子
	合計	137	36	44
1K	71	18	22	31
1DK	38	7	19	12
2K	4	2	0	2
2DK	7	4	1	2
共同生活・2K	2	0	0	2
共同生活・2DK	6	1	0	5
共同生活・2LDK	1	1	0	0
共同生活・3K	2	0	0	2
賄い付き・4.5畳	4	1	2	1
賄い付き・6畳	1	1	0	0
無回答	1	1	0	0

(文男46人, 理男66人, 女子63人のうちで「満足」と回答した人数。)

していた。「賄い付き」の場合は「狭いと感じている」が58.3%（7人）で過半数に達していた。学部別、性別でみると文系男子は「満足」が66.7%とかなり多かった。理系男子、女子はともに33.3%で、「満足」と回答したものは3人に1人の割合だった。「共同生活」の場合は住宅の広さがまちまちだが、一番狭い「1K」に居住しているものが「狭いと感じている」と回答している。「2DK」でも1人回答者がいた。それ以外の部屋の広さが「2K」、「2DK」、「2LDK」、「3K」のものは「満足」しており、共同生活においては狭さで満足できるためには台所以外に同居者の人数分の部屋が必要といえる。

9) 現住宅に対する満足点・不満足点の自由記述

最後に現住宅の満足点と不満足点についての自由記述をみる。記入者が余り多くなかったのでこれだけで学生用賃貸住宅の傾向を捕らえることは難しいが参考としたい。「周辺環境」で満足点が一番多いものは「大学に近い」だった。次は「静か」となっていた。逆に不満足点で一番多かったのは「隣の音がうるさい」だった。「設備／風呂・トイレ」で満足点が一番多いのは「風呂とトイレが別」、不満足点で一番多いのが「ユニットバス」となっていてユニットバスは好まれていないことが分かる。不満足点の「風呂・トイレが狭い」も6人で「ユニットバス」と肩を並べている。賃貸者からみれば「ユニットバス」は部屋の面積を多く取れが学生からは不評であることが分かる。「設備／ベランダ」をみると、ベランダも要求の高いものである。洗濯物や布団を干す場合は特に窓だけでは不自由のようだ。「設備／エアコン」をみると、学生用の住宅といえどもエアコンが要求されていることが分かる。「設備／駐車（輪）場」をみると、駐車場のみについて記述が得られた。「日当たり・風通し」については前に述べたとおりである。「台所」をみると、満足点では「台所が広い」が回答者が多く、不満足点では「台所が狭い」が回答者が多いことから広い台所が望まれている。「収納（押し入れ・クローゼットなど）」をみると、不満足点に収納の少ないことについての記述がかなり多かった。「防音設備」をみると、防音設備が不十分と回答しているものがかなりいる。「周辺環境」で「隣の音がうるさい」、「水道の音がうるさい」と回答したものの住宅は防音設備が不十分と推測される。「広さ・間取り」をみると、「台所」と同様に満足点では「広い」が回答者が多く、不満足点では「狭い」が回答者が多いことから広い部屋への希望が強いといえる。「その他」については特徴的傾向は無かった。

結 論

研究の目的で示した点について、明らかになったことをまとめることによって結論とする。

- (1) 家賃については、30000～35000円を上限として30%強が高いと感じており、現実に最も高い家賃の女子が最も高いと感じる割合が高い。共益費については用途に不信感を感じている場合がみられる。現住宅の決定理由は利便性や経済性を優先しており家賃にみられる傾向と併せて考えると健全な傾向が伺え、このことはワンルーム型でなくとも利便性や経済性を考慮すれば十分に学生用賃貸住宅として通用することを示唆している。
- (2) 現住宅の居住条件は、日当たりは比較的良好であり、騒音も「1K・1DK」の間取りによる例を除くと多いとはいえない。しかし風通しについては出入り口を開けないと風が通らない例が多く悩まされているといえる。狭さについては「賄い付き」を除くと満足と答えたものが過半

数を越えていた。

- (3) 現住宅に対する自由記述は特徴を中心に見ると風呂とトイレが別々、ベランダ付、エアコン付、台所が広い、収納が広いなどが希望する点として指摘できる。

ワンルーム型は交通利便性や居住性の良さを評価され浸透しているが家賃や共益費への不満、さらに風通しや狭さへの不満も見られ、これらの点への対策が採られると今後さらに普及する可能性が高いといえよう。一方ワンルーム型でなくとも利便性や経済性を考慮すれば学生用賃貸住宅として通用する傾向もうかがえ、この点からはまだワンルーム型の普及は流動的といえる。

注及び参考文献

- 1) 二階建の木造のアパートで高度成長時代に都市を中心に普及した
- 2) 部屋だけを賃貸する方法
- 3) 森本信明：民家アパートの経営実態と政策課題，住宅，Vol. 36，1978，11，pp. 14-15
- 4) 三宅醇醇：単身住宅の型と変化，住宅，Vol. 40，1991，8，p. 12
- 5) 高倉美明：賃貸住宅ブームと今後の課題，住宅金融月報，No. 449，1989，6，p. 6
- 6) 住宅金融公庫企画調査部：今月の調査(1)単身者は住み替え予定の割合が高い～単身者の住宅意識調査～，住宅金融月報，No. 472，1991，5，p. 30
- 7) 谷本道子：若年単身の問題，住宅，Vol. 40，1991，8，pp. 18-19
- 8) 桑原正春：単身者の住宅意識調査について，住宅，Vol. 40，1991，8，pp. 34-41
- 9) 阿部成治：日照からみた一戸建住宅地の計画論その1日照の目標水準の設定，日本建築学会論文報告集，第305号，昭和56年，7月，pp. 131-136
- 10) 中村泰人：南北向き住宅と東西向き住宅の外壁面が受ける照り返し日射量，日本建築学会計画系論文報告集，No. 378，1987，8，p. 19
- 11) 扇田信：住まいについての現代の問題，家政学雑誌，Vol. 36，No. 3，1985，p. 73
- 12) 中村俊一：住まいをめぐる音問題とその対処，住宅金融月報，No. 487，1991，11，pp. 10-23