

学生アパートの間取りと住み方

山本善積・大林千夏*¹・杭田雅美*²

Apartment Plans for Students and
Their Stile of Living

Yoshizumi Yamamoto・Chinatu Oobayashi・Masami Kuida

(Received September 29, 2006)

1. 研究の目的と方法

(1) 学生アパートの新事情

昨今の学生アパートにはいくつかの面で変化が見られる。その1つは、間取りの多様化である。これまでの学生アパートの間取りといえば、ほとんどが6畳か8畳の居室に台所がついた「1K」であった。ところが、最近の学生アパートを紹介したパンフレット¹⁾などを見ると、台所が食事もできるダイニングキッチンとなっている「1DK」の間取り、「1K」ではあるがキッチンの横にカウンターが付いて食事スペースが確保されたもの、居室の一角をベッドルームとしてほかのスペースと区別されたものなどが散見できる。このことは、学生アパートの住み方で重要な意味をもっている。

これまで、若年単身者の最低居住水準としては「1K」(18㎡)が、施策目標である誘導居住水準としては、大都市などでは都市型の「1DK」が、その他の地方では一般型の「2DK(1DKS、Sは余裕室と記される)」が設定されてきた。中高齢単身者では、最低居住水準として「1DK」(25㎡)が設定され、誘導居住水準の室構成では若年単身者と同じであるが、面積ではやや広い値が設定されてきた。これらの誘導居住水準は、食事室と寝室を分ける、いわゆる食寝分離を図ろうとするものである。しかし、2006年6月に施行された住生活基本法に基づく住生活基本計画²⁾では、若年と中高齢の区分をなくし、中高齢単身者の設定値に統一された。すなわち、単身者の「最低居住面積水準」³⁾は25㎡になった。これまでの「1K」では1つの居室だけなので、この部屋を食事室にも寝室にも使うしかなかったが、上述の間取りでは食事室と寝室を専用化できたり、食事スペースと就寝スペースを分離できるようになっている。とはいえ、誘導居住面積水準にはとても及ばない低位にあり、住生活基本計画からみてもその引き上げが強く求められている。

2つ目に全国的な動向として、住宅の提供面での変化を指摘できる。これまでも地域の不動産業者やアパート建設業者と並んで大学生協同組合(以下、大学生協と記す。)が学生アパートを管理・提供してきたが、最近では蓄積されたノウハウを活用して、大学生協自らが建設したり、住宅建設企業と連携して学生アパートを企画・計画し供給するところも多くなっている。それによって、学生会館(後述)と呼ばれる学生専用の居住施設の提供など学生の住居がバラエティのあるものになっている。また、学生の居住施設の企画・計画に関わって、学生の住生

*1 エルクホームズ(株)

*2 カナリヤ幼稚園

活もつかまれるようになった。

全国的に見ればもう1つの変化、すなわち大学生協などによって住居の維持管理や住生活に関するサービスが居住者に提供されるようになってきていることも指摘できる。学生の住生活がつかまれ、そこでの要望を受け止めていく体制が作られると、様々なサービスとして具体化されていく。例えば、広島大学生協では、管理物件を対象として、廊下・階段などの共用部分の清掃、安全性の高い鍵への交換、排水や電気器具などの突然のトラブルへの即座の対応などのサービスを行っている。以下では「住生活サービス」⁴⁾と記すが、住居の維持管理に関わるサービスだけでなく、学生の住生活をサポートするサービスにまで広がっている。

これらの変化は、学生の住生活をよりよくする方向で影響を与えているが、問題は居住者サイドでどのように受け入れられていくかである。長く続く不況やリストラ、賃金抑制の中で、保護者からの仕送りは後に見るように減っており、家計面では住居費を増やすことは容易ではない。

(2) 研究の目的と方法

本研究の目的は、①学生アパートの間取りや設備の現状と変化をつかみ、それに関する学生の評価を通してこれからの方向を導くこと、②新しく生まれているバラエティある住まいでの学生の住み方に注目し、この面から求められる学生の住まいを明らかにすること、③大学生協が各種の住生活サービスを行っているが、受け手である学生はどのような住生活サービスを望んでいるかをつかむことである。

このため、学生の住居を提供しているサイドの状況を山口大学生協、広島大学生協について調べた。もう一方では、最近の物件に居住する山口大学生を考慮してアンケート調査を行うとともに、広島大学生協の管理物件に居住する学生にも調査を行った(2005年11月)。山口大学生には留置式の質問紙調査で、配布した各アパートに回収箱を設置して回収する方法で行った。広島大学生には生協が管理する学生アパートの全戸に配布し、広島大学生協に回収箱を設置して回収した。回収率は、山口大学生が14.4%、広島大学生が6.3%であった。

以下では、学生アパートの供給・管理の面での状況を述べ、次いで学生の居住者調査の結果について記す。この中で、学生アパートの間取りや住環境の状況、学生の住み方、住生活サービスの利用・要望について示す。

2. 学生アパートの供給と管理の変化

(1) 大学生協による学生住居の提供

学生アパートを供給している組織や管理している組織は様々あるが、大学生協のこの面での比重は大きくなっている。山口大学では、大学が斡旋していた学生住居を山口大学生協が扱うようになっている。もっと以前から学生住居を提供してきた大学生協では、学生住居の供給、管理、サービスの提供など多角的な取組を行うようになっている。

大学生協が学生住居を提供する場合には、次の3つの形態が見られる。①地域の不動産業者と提携して物件の斡旋を行う形態、②学生アパートを企画し、建設されたものを斡旋する形態、③住宅建設企業と連携して学生アパートを供給する形態、である。①は山口大学生協をはじめ、一般に広く行われている提供形態である。②の形態は学生の住要求をつかんでこれをアパート企画に反映させ、学生の要求に沿った住居を斡旋しようとするもので、企画・施工・管理・斡旋の仕方には各大学生協によって独自性がある。この後で述べる広島大学生協の取組はこれにあたる。③の例としては、大学生協が地方ごとにつくっている事業連合とジェイ・エス・ピー

などの住宅建設企業が提携して「コープ総合リビング」⁵⁾を設立し、学生アパートや学生の居住施設を提供しているものを上げることができる。学生アパートの新しい形態として学生会館も見られる。これは、管理者が常駐し、浴場、図書室、食堂などが共用化され、各居室には机やベッド等の家具が備え付けられている学生専用の居住施設である。

(2) 広島大学生協のアパート提供

広島大学生協は広島大学のキャンパス移転に伴い、1983年に住生活事業部を設立し、学生アパートの斡旋を開始した。生協職員によれば、当時は6畳程度の居室にユニットバスが付いたタイプのものが主流だったようである。但し、移転した大学の周辺にはレストランや外食のできる商業施設がほとんどなかったため、自炊がしやすいように調理スペースが広く2口ガスコンロを装備したキッチンを設置したそうである。

1990年以降には2つのことが新たに行われるようになった。1つは、住宅会社と連携し、独自に学生アパートを企画し、オーナーに提案するようになった。広めの居室、屋外・屋内への防犯カメラの設置⁶⁾、換気のための隙間があるドア、入居者の交替に応じて張替えやしやすいように上下に分けた壁紙などが企画に取り入れられた。また、学生の要求に応じて、1階にベランダを設置したり、防犯のためにベランダの塀を高くするといったリフォームを行うこともある。現在の斡旋登録部屋数は約9,700室で、そのうち約7,500室は直接オーナーから登録されたもので、残りが不動産業者からの斡旋物件である。また、約7,500室のうち約3,000室については、オーナーに代わって広島大学生協が家賃回収、修理への対応をし、また、次に述べるサービスを提供している。

もう1つが生協の管理物件へのサービスの提供である。①24時間トラブル対応、②大学生協の管理員による点検、③廊下・階段・エレベーターなど共用部の管理員による清掃、④水道の貯水槽の清掃・水質検査、共同浄化槽の管理（これらは専門業者に依頼している）、⑤玄関ドアキーの交換、⑥家賃の集金（振込手数料がかからないようにする）、⑦修繕（大学生協がトラブルを聞いて業者に修理を依頼する。）⑧オートロックへの交換、⑨ベッド、冷蔵庫など家具・家電の装備のサービスを提供している。これらのサービスの基本費用は、学生が入居する際の契約金で賄われる。

いくつかの大学生協の取組から、学生への住居の斡旋や提供だけでなく、住生活サービスを提供し、大学生協管理物件への信頼を高めていることがわかる。それによって、学生が住要求を大学生協に伝えるようになり、それをもとにした学生住居のリフォームや新規建設の企画がされるようになってきている。また、この大学生協の取組に住宅業者が協力していることもわかった。この取組を進展させる原動力は学生の住要求である。それが新しい企画を生み出し、また、生協による住生活サービスの充実・発展を求めるのである。しかし、この住要求は学生の生活状況、とくに住居費に左右される。そこで、学生の生活費の状況についても触れておく。

(3) 学生の生活費

大学生協が毎年行っている「学生生活実態調査」の結果を見ると、次のことが言える。まず学生の収入については、2001年以降、仕送りが2万円近く減少し、奨学金の割合が増えている。それは、親の収入が減って、奨学金を必要とする学生が増えていることを示している（図1）。

学生の生活費については、仕送りの減少に伴い、2001年以降は減少傾向にある。その生活費のなかで、食費は外食産業の低価格化によって節約の対象とされ、減ってきているが、住居費は減ってはいない（図2）。その理由には、幼少の頃から個室を与えられてきたため、プライベートな生活を重視するものが多いこと、近年は様々な犯罪が増加しているために、保護者の

側でもセキュリティ設備の充実を住まい選びの条件にすることなどが考えられる。

山口大学生の場合はどうか。同じ「学生生活実態調査」の結果を山口大学生だけで集計した結果を見ると、全国と同様に仕送りが減少し、アルバイトや奨学金で生活を支えている状況が見られる。生活費とその用途についても全国と同様に、食費の減少傾向と住居費の維持傾向が見られる⁷⁾。

生活費の状況は、学生住居の規模拡大や設備充実による家賃上昇を容易には受け入れられないことを示している。この条件の下で学生の住居と住み方について見ていく。

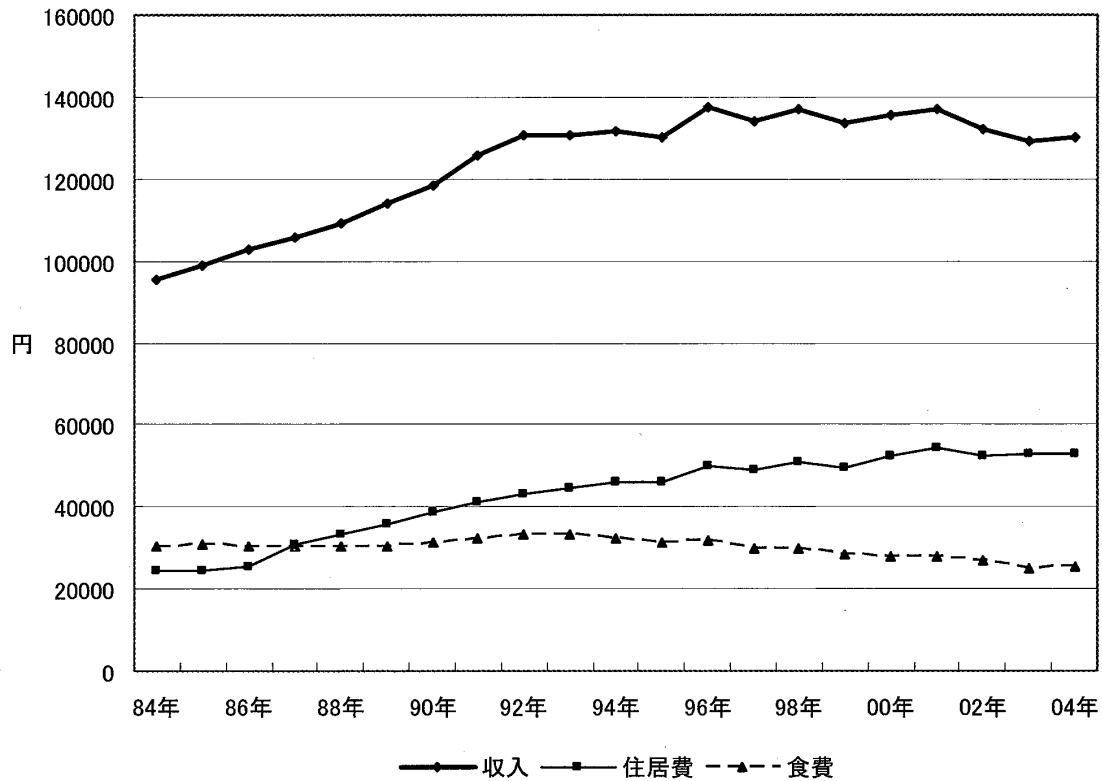


図1 学生の収入と住居費の経年変化

出典：全国大学生協連、学生生活実態調査、2005年

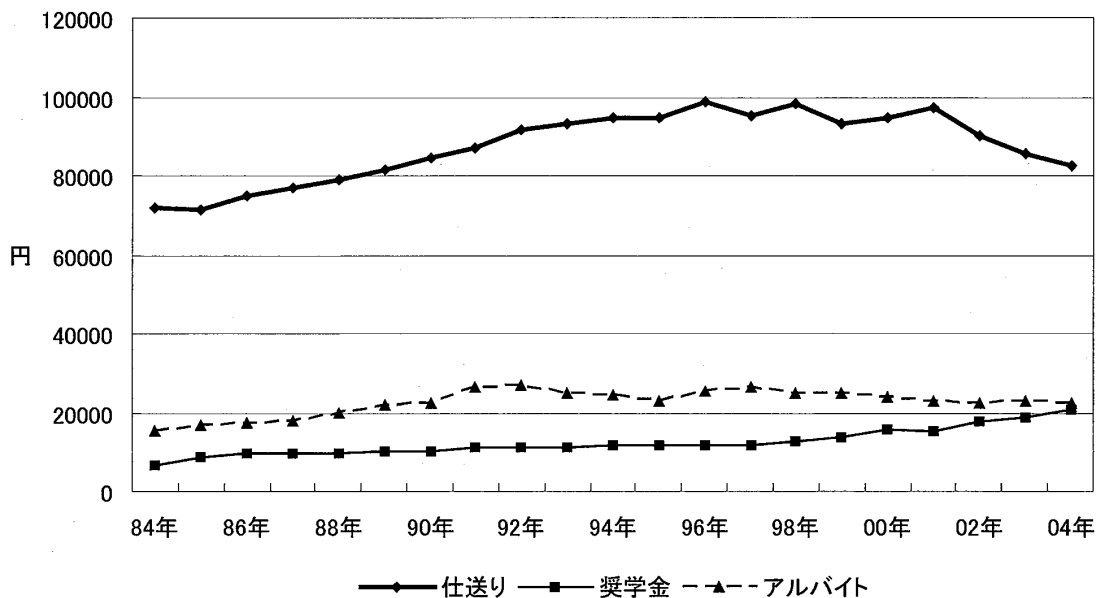


図2 学生の収入の構成

出典：全国大学生協連、学生生活実態調査、2005年

3. 学生の住居と住み方の調査結果

(1) 間取り型

図3に、山口大学生、広島大学生の回答者の住居の間取り型を示した。以下では、間取りを居室の数とそれ以外のL（リビング）、D（ダイニング）、K（キッチン）で区分して、1K、1DK及びこれ以外の型に分けた。山口大学生では1Kに住んでいる者が78%、1DKに住んでいる者が15%、これ以外の1LDK、2DKなどの間取り型に住んでいる者が7%であった。また、1Kの中にも流し台の横にカウンターが付いていて、ここで食事をすれば就寝スペースと分離できる間取りも見られた。広島大学生では1Kに住んでいる者が83%、1DKに住んでいる者が14%、これ以外が3%であり、両大学生で大きな違いは見られなかった。この調査結果から、学生住居の中に、1K以外の間取り型のものがおよそ15~20%ほど存在すると推測できる。

間取り型の建築時期による変化をつかんだ。図4では、山口大学生の住居について、間取り型の建築時期を示している。1Kの間取り型についてみれば、1980~1984年に建てられた住居が回答の中では最も古いもので、1985年以降に建てられたものが次第に多くなっている。そして、1995~1999年に建てられたものが最も多く、2000年以降に建てられたものはこれよりも少ないという結果であった。すなわち、1Kの間取り型は2000年以降、やや減少傾向にあると推測できる。これに対して、1K以外の間取り型は1985年以降に見られ、1995年以降に建てられたものが大部分を占めている。現在でも1Kのアパートが造られており、2000年以降においても1K以外の1DKや1LDKなどの間取り型よりも住居数では多いが、このころから1Kの間取り型が減少しつつあり、新しい間取り型が増えてきているといえる。

広島大学生の住居の建築時期は、1Kの間取り型も1K以外の間取り型も1990~1994年に建てられたものが最も多いという結果であった。そして、2000年以降のものはごく少なかった。これは、広島大学が1980年代に現在地に移転し、それに応じて学生アパートが集中的に造られたことを示している。そして、新しいものが少ないのは、学生の要求にあわせてリフォームも行い、既存のものをできるだけ活用しようとしている結果でもある。

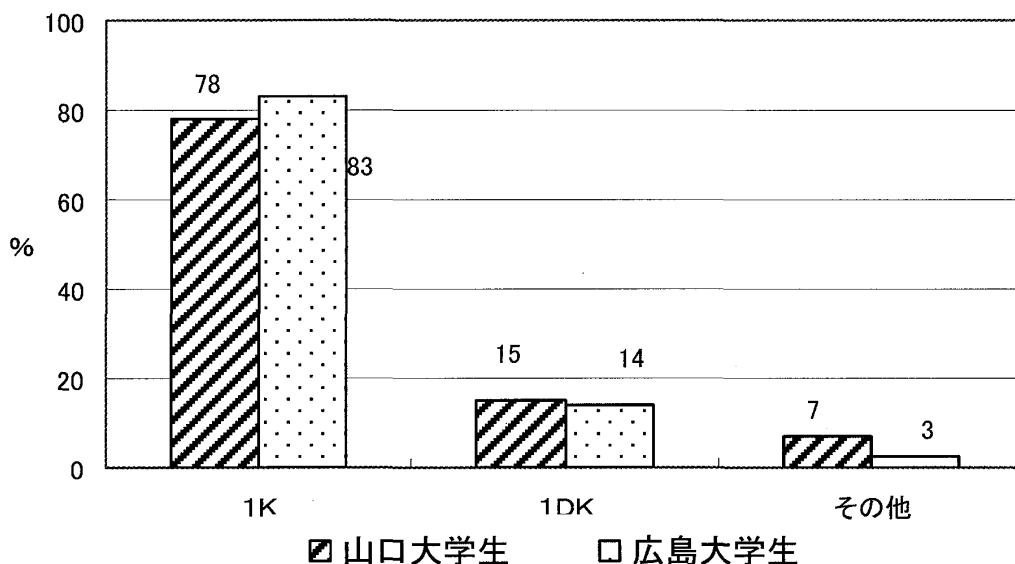


図3 山口大学生等の住居の間取り型

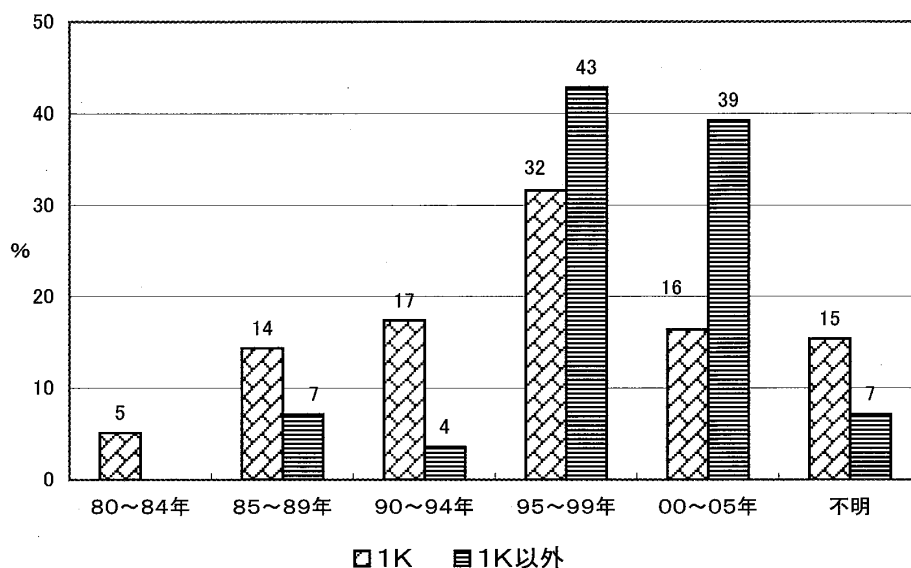


図4 山口大学生の間取り型と建築時期

図5は、山口大学生、広島大学生の住居の家賃を示したものである。両大学生ともに、4万円から4万5千円の家賃が最も多く、次いで、山口大学生では4万5千円から5万円、広島大学生では3万5千円から4万円の家賃が多く見られた。この結果だけからは山口大学生の方がやや高い家賃の住居に住んでいると思われるが、回収率が高くないので、この結果が全体の傾向を反映しているとは即断できない。ただ、上記のように、広島大学生の住居では建築時期の新しい物件が少ないので、このことが家賃に影響していると考えられる。間取り型と家賃の関係をみると、1K以外の間取り型でも山口大学生は4万円から4万5千円の家賃のものが多く、広島大学生では3万5千円から4万円のものが多いという結果であった。但し、これより低家賃のものは少なく、高い家賃のほうに広がっている。したがって、1K以外の間取り型は1Kの物件よりもやや高めの家賃であるが、大きく異なる家賃が設定されているわけではない。

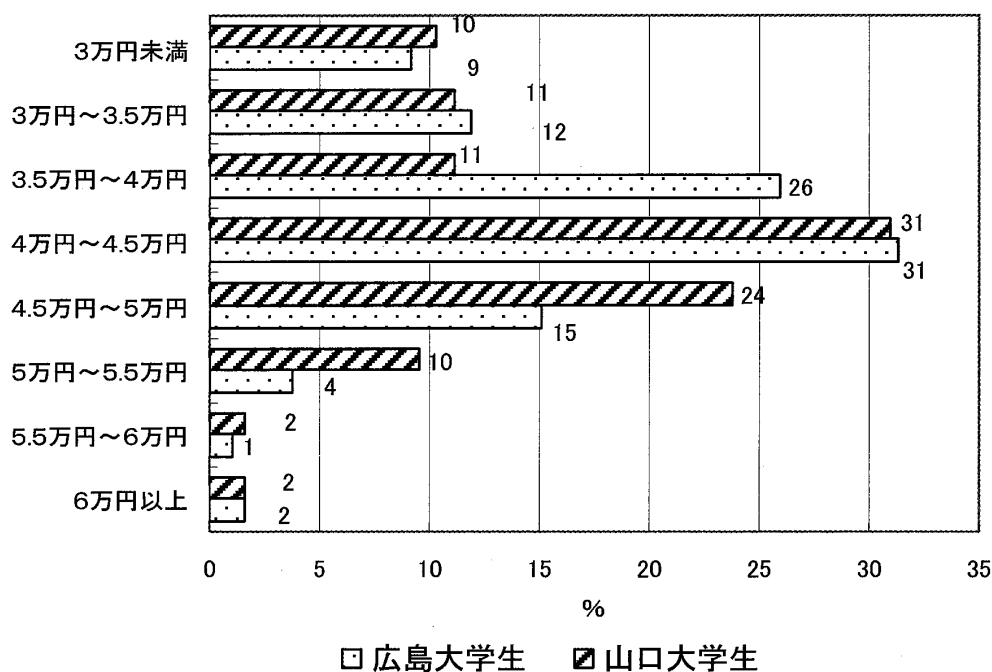


図5 山口大学生等の家賃

学生アパートの間取りにおいて、台所の形態や広さは変化の中心的な位置を占めている。まず、山口大学生で台所の形態に関して回答された結果をみると、1Kの間取り型では、流し台が廊下に置かれたタイプが多く、カウンターが付いたものなどが少し見られる。1K以外の間取り型ではダイニングキッチン（DK）として造られているものがほとんどで、居室との間仕切りがないものも見られる。この台所の形態を建てられた年代と関係づけてみると、ダイニングキッチンは1980年代後半から見られ、新しいものほど増えてきている。そして、カウンター付は1990年代後半から見られる。広島大学生の場合も同様の結果であった。

台所の広さについて、「冷蔵庫が置ける」か、「冷蔵庫と食器棚が置ける」かで尋ねた。山口大学生の結果について言えば、1Kの間取り型では「冷蔵庫が置ける」という回答と「冷蔵庫と食器棚が置ける」という回答がそれぞれ半数であった。これに対して、1K以外の間取りでは「冷蔵庫が置ける」という回答が約30%、「冷蔵庫と食器棚が置ける」という回答が70%であった。広島大学生においても1Kよりも1K以外の間取り型で台所が広いという結果が見られた。建築時期との関係では、1995年以降に建てられた物件には「冷蔵庫と食器棚が置ける」との回答が「冷蔵庫が置ける」との回答よりも多くなっており、台所がやや広くなってきていると推測できる。

このように、最近の学生アパートでは1DK、1LDKなど1K以外の間取り型が多く見られるようになったが、1Kの間取り型が建てられなくなったわけではない。1K以外の間取り型は家賃がやや高めになるが、1Kとの違いはそれほど大きくない。そして、1K以外の間取り型では台所が食事室を兼ねたダイニングキッチンとして造られ、冷蔵庫と食器棚も台所における広さのものが多いいえる。

（2）住環境の状況

居室の窓は学生の住居のメインとなる窓で、その方位が日照、採光、通風などに大きく影響する。居室には健康的な生活を送るために日照や採光が必要であるが、その好条件である南向きの窓と答えた学生は、山口大学生、広島大学生のどちらも約半数であった。南東、南西など細かく区分していないので、これ以外の方位でも条件のよい窓もあると推測されるが、南面の窓がそれほど多くないことは確認できる。なお、ここでの「不明」は方位がわからないと回答した学生である（図6）。

図7は、山口大学生、広島大学生の居室以外の窓の数を示している。現代の住居は気密性が高くなり、湿気やシックハウス症候群等の空気汚染が問題となっているが、それだけに換気が重要になっている。換気を効率よく行うためには、2ヶ所以上の開口部が必要になるが、居室以外に窓はないとの回答が最も多く、広島大学生で40%、山口大学生では約50%であった。窓が1箇所しかないこれらの住居では、換気が十分に行えていないことが推測される。また、居室以外に窓があると回答した学生にその場所を尋ねると、山口大学生では台所、浴室、トイレが各30%余り、玄関が8%であった（複数回答）。この中で、通風や換気に効果があると思われるのは、台所と玄関の窓であり、結局、風が通る二方向の窓があるのは全体の2割程度と考えられる。広島大学生では台所が22%、浴室、トイレが各28%、玄関が5%であった（複数回答）。したがって、通風や換気に効果的な二方向窓があるのは、2割以下であるといえる。

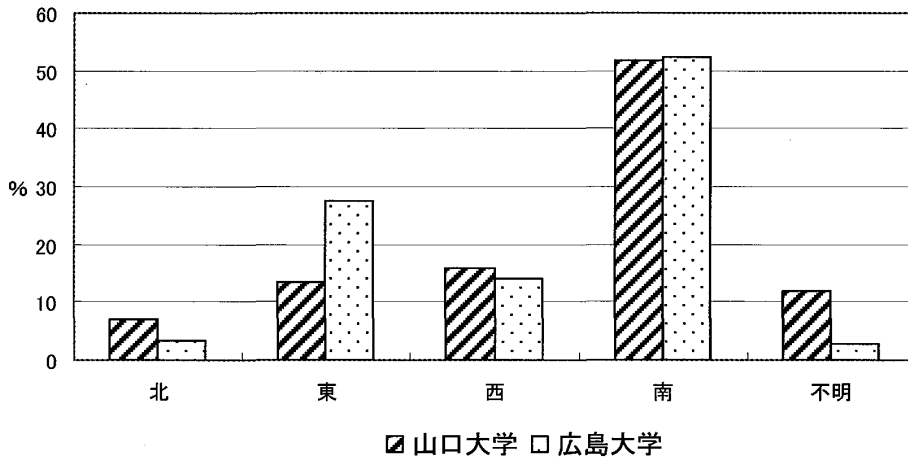


図6 山口大学生等の居室の窓の方位 (複数回答)

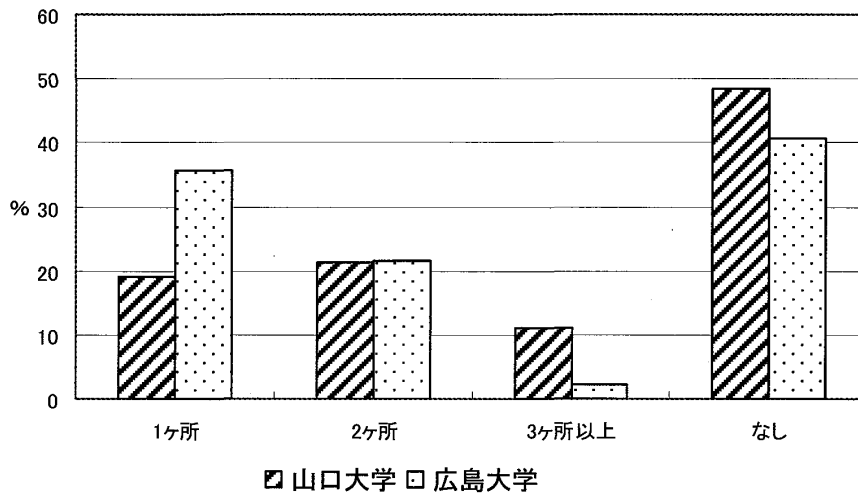


図7 山口大学生等の窓のある箇所

(3) 入居時の条件

山口大学生、広島大学生が入居時に住居選びの条件にしたことを聞いた (複数回答)。山口大学生では「風呂・トイレがセパレート」(78%)、「適度な広さ」(68%)、「学校から近い」(55%)との回答が多く、広島大学生では「風呂・トイレがセパレート」(71%)、「適度な広さ」(70%)、「適度な家賃」(70%)との回答が多かった。風呂・トイレが別の空間にあることや広いことは多くの学生に共通する要求であるといえる。これらに次いで、山口大学生では「学校から近い」ことが、広島大学生では「適度な家賃」、すなわち経済面が重視された。

他の回答で多いものを順に上げれば次のようになる。山口大学生では、「フローリング」、「洗面台がある」、「適度な家賃」、「インターネットが繋がる」、「2階よりも上の階」、「建物が新しい」が30%以上の回答のあったものである。広島大学生では、「2階よりも上の階」、「学校から近い」、「洗面台がある」、「フローリング」が30%以上の回答があったものである。

これを山口大学生の男女別に見ても、「風呂・トイレがセパレート」、「適度な広さ」、「学校から近い」という項目は回答者の多かったもので、男性では次に「適度な家賃」、「フローリング」と続き、女性では次に「フローリング」「洗面台がある」が多く、男性では経済面、女性では設備面を重視しているものが多いといえる。広島大学生の場合は、男性では「適度な家賃」、「適度な広さ」、「風呂・トイレがセパレート」の順で、次いで「学校から近い」、「洗面台があ

る」が多く選択された。女性では「風呂・トイレがセパレート」、「2階よりも上の階」、「適度な広さ」の順で、次いで「適度な家賃」、「学校から近い」が多く選択された。男性では経済面が、女性では防犯面が重視されている。

入居をしてみたの評価では、山口大学生は風呂・トイレ・洗面台やインターネットなどの設備面で満足感を示したものが多かった。反対に台所や居室が広いこと、建物が新しいことなど住居面では不満感を示したものが多かった。不満に関する記述でも、「隣の生活音が聞こえる」、「ベランダがない」など住居面での記述が多く見られた。広島大学生でも設備面で満足感を示した学生が多く、住居面では山口大学生と同様に不満感が多く見られた。

確かに建物が新しくて部屋も広いこと、水周りの設備などが充実していることは目につきやすいので、こうした面から住居を選ぶ学生が多いのであるが、二方向に窓があることなど住環境に着目して住まいを選んでいる学生は少ない。先に述べたように、現在の学生アパートでは換気窓の少なさが大きな問題であり、基本性能として二方向の窓を備えるようにしていくことが求められる。

(4) 住み方

次に学生の住み方について述べる。まず、ダイニングの使い方である。ダイニングがあることで食事室と寝室を分けることができるが、ダイニングがあると答えた学生は山口大学生で22%、広島大学生で16%であった。このなかで、実際にダイニングで食事をしていると答えた学生は山口大学生、広島大学生とも85%と多く、これらの学生は食事をする場所と寝る場所を空間で分ける「食寝分離」をしていると考えられる。また、ダイニングは食事だけでなく、テレビをこの部屋に置いて娯楽スペースとして使ったり、勉強に使うなど、7割以上の学生が食事以外の用途にも使っていた。

ダイニングのない住居に住む学生も含めて、食事と寝室が同室であることに問題を感じているかを聞いたところ、山口大学生の75%、広島大学生の81%が問題を感じると回答した。その問題としては、「部屋に臭いがつく」との回答者が50%、「食事を居室まで運ぶことが面倒」との回答者が両大学生とも30%ほど見られた。

ところが、「ダイニングは必要か」という質問に「必要」と回答した学生は山口大学生で35%、広島大学生で27%であり、「どちらともいえない」という回答が最も多く見られた。但し、ダイニングがある学生とダイニングがない学生では、回答に違いが見られた。1K以外のダイニングのある間取り型に住む学生は、「必要」と答えた者が最も多く、1Kに住む学生では、「不必要」や「どちらともいえない」と答えた者が多かった。すなわち、現状肯定が現れていると見ることができる。

台所の近くにカウンターがあって、食事と就寝スペースを分けることができる物件もみられるようになったが、山口大学生でカウンター付きの住居に住んでいるのは9%、広島大学生では2%であった。このカウンターの使用頻度を聞いたところ、「いつも使用する」と答えた者は57%、「時々使用する」と答えた者が29%と多く見られた。しかし、食事に十分な広さであると答えた者は27%と少なく、カウンターを使っているものの、広くは感じられないことがわかる。

少数ではあるが、2室以上ある住居に住んでいる学生も見られる。山口大学生では、寝室に使っている居室を食事に使っているものはなく、テレビを見る、音楽を聴くなど娯楽に使っているものは半数で、勉強には全員が使っていた。もう1つの部屋は食事を使用しているものが半数（他はダイニングキッチンで食事をしている）、娯楽に使用しているものが半数であった。

これ以外の物置などで使用しているという回答はなかった。広島大学生では、寝室を食事にも使用している、娯楽にも使っている例が見られた。そして、もう1つの部屋も食事、娯楽、勉強に使用している例が見られた。これは、1つの住居を2人で借りて、ルームシェアをしている例と考えられる。こうしたルームシェアの例を除けば、2室があれば食事と就寝の場を分離し、娯楽も勉強や寝室とは別の部屋で行うものが多いといえる。

(5) 学生アパートに対する住生活サービス

調査では、広島大学生協で行われている9つの住生活サービスを取り上げて、広島大学生にはその使用状況と使用してみたの満足度を、山口大学生にはこれらのサービスの必要性を尋ねた。その住生活サービスを再度上げれば、「安全性の高い鍵に交換」、「アパートの定期点検」、「廊下・階段等共用部の清掃」、「上下水道・設備の点検」、「家賃の集金」、「修繕」、「オートロックへの交換」、「24時間のトラブル対応」、「ベッド、冷蔵庫など家具・家電の装備」である。

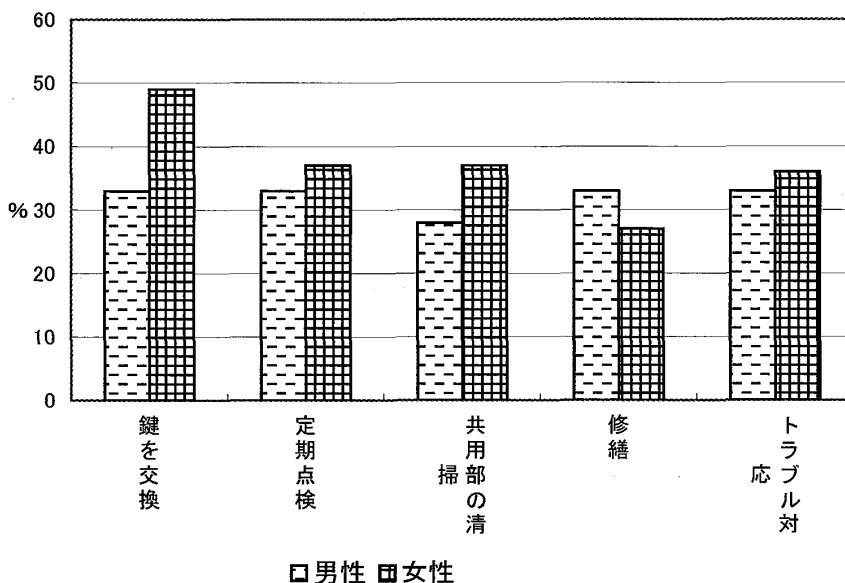


図8 山口大学生が望む住生活サービス (上位5つ、複数回答)

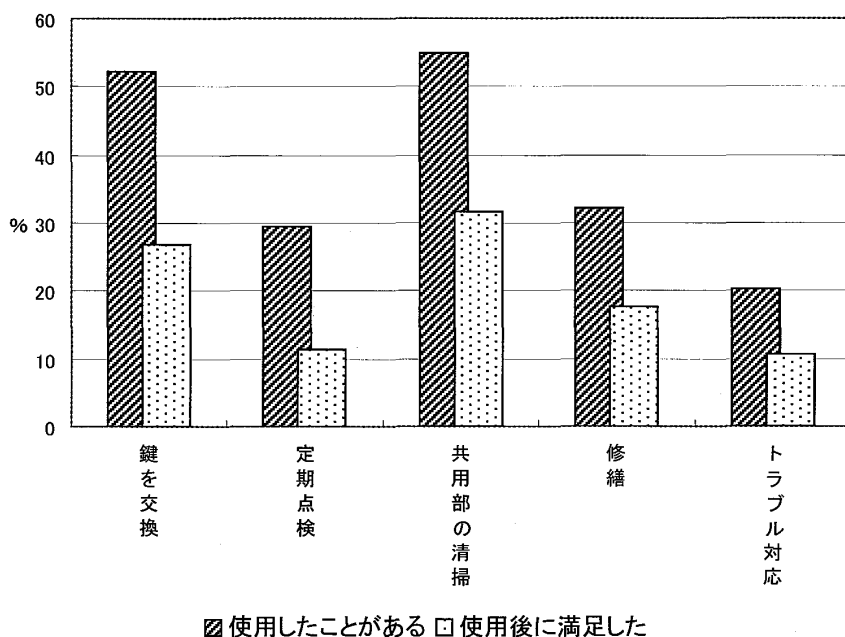


図9 広島大学生が使用した住生活サービス (上位5つ、複数回答)

山口大学生には、どのようなサービスを必要としているかを質問し、その回答の上位の5つを男女別に示した(図8)。選択が多かったのは「安全性の高い鍵に交換」、「定期点検」、「共用部の清掃」、「修繕」、「24時間トラブル対応」であった。男性では5つのサービスへの回答に違いは見られないが、女性では「安全性の高い鍵に交換」のサービスの要望が特に多かった。広島大学生には、使用したことがあるサービスと使用後に満足したサービスを質問したところ、上位の5つは山口大学生と同じであり、その中でも「安全性の高い鍵に交換」、「共用部の清掃」のサービスを半数以上の学生が使用したことがあると回答し、その約半数が「使用後に満足した」と答えている(図9)。これらの結果から、山口大学生と広島大学生が必要としているサービスの上位は同じであるといえる。

4. まとめと考察

わかったことは次のようにまとめることができる。

1. 単身者の最低居住水準では4.5畳の居室とキッチンで構成される18㎡の広さが、誘導居住水準では1DK(都市型)または2DK(一般型)が設定されてきた。しかし、これまでの学生アパートは1Kが多く、最低居住水準は満たしていても食寝分離ができないなど居住水準では低い状況にあった。誘導居住水準以上の学生アパートはほとんどない。

現在は1K以外の1DKや1LDKなどの間取りが見られるとともに、1Kでも食事スペースと就寝スペースを分離できる物件も見られる。しかし、世帯の収入の減少に伴い、仕送りも減少しており、アパートの規模拡大・設備充実も簡単に進む状況ではない。

この中にあって、全国の大学生協では、学生の住要求をつかみ、学生住居の斡旋のみならず新しい住居の企画や住生活サービスを提供するようになってきていることが注目できる。この大学生協と地域の不動産業者が密接に連携し、学生のニーズに合った住まいを提供していくことが求められている。こうした観点から、広島大学生と山口大学生のアパート住居の間取り、家賃、住環境条件、入居の際の住居選択の基準と満足・不満状況、住み方、住生活サービスの要望について調査した。

2. 1K以外の1DK、1LDKなどの間取りが最近では増える傾向にあるが、1Kの間取りのものも建てられている。ダイニングキッチンのある住居では食事室と寝室の分離ができるが、1Kの住居にあっても、カウンターによって食事スペースを確保したものや就寝スペースを分離したものも見られる。家賃では1Kの間取り型のものよりも1K以外の間取り型のものにやや高いものがあるが、大きな違いは見られない。1K以外の間取り型では台所に冷蔵庫と食器棚が置けるスペースがあるなど、キッチンが使いやすくなっているものが多い。

3. 住環境面では窓の向きや数に問題がある物件が多い。とくに居室の窓以外に通風や換気に効果的な窓が採られていないものが多い。こうした環境面は入居に際しても考慮に入れられることが少ない。したがって、基本性能として台所や玄関への換気窓の設置が望まれる。

4. DKのある住居に住んでいる場合は、多くの学生が食寝分離をしていた。カウンターが付いた物件の場合には、食事をここでしているものも多いが、狭いという意見が多かった。食寝分離をできない場合に、臭いが部屋につくこと、食事を運ぶ大変さなど問題を感じているものが多いが、ダイニングは必要との回答は多くなかった。家賃が高くなるなどの心配もあると思われる。

5. 大学生協が管理する場合に、様々な住生活サービスが提供されるようになってきている。広島大学生でよく利用されているのは、「安全性の高い鍵に交換」、「定期点検」、「共用部の清掃」、

「修繕」、「24時間トラブル対応」の5つのサービスであり、これらは山口大学生においても要望の高いものであった。

以上のまとめをもとに、これからの学生住居、とくに山口大学生を対象としたアパートに望まれることを述べる。

まず1つは、食寝分離の住み方ができる住居を増やしていくことである。多くの学生が食寝同室に問題を感じているものの、生活費が圧迫されているので、家賃が相当に高くなるような改善は望みにくい。その点で、キッチン周辺にカウンターが設置されて食事には使える形態や広めの居室を活かして就寝スペースを固定化した形態など、スペース的に食寝機能を分離する例は参考になる。しかし、調査結果では1DKの物件でも家賃にそれほどの違いがないことが確かめられた。そうであるならば、キッチンスペースを広げてダイニングキッチンとして使えるようにする改善が望まれる。現在の1Kのアパートの中には、キッチンに冷蔵庫や食器棚を置けないほどに狭いものが多く見られるが、こうした家事に必要な動線はキッチンスペースに収まる必要があるとあり、現在の使い勝手の悪いキッチンを改善する面からもキッチンの改善を主要な課題として取り組むことが重要である。また、学生の側でも食寝分離の住み方を追求することが求められる。

2つ目は、環境面の改善である。日本の住居の多くが「夏を旨とする」住居から断熱性や気密性は高いものの通風や換気に弱点のある住居に変わってきたが、学生アパートはその中でも最も通風や換気がうまくできない住居となっている。その大きな原因は窓が二方向にないためである。調査結果から推測すると、居室とあわせて台所や玄関に窓があるのは2割程度である。これ以外は通風はもちろん、自然換気も期待しにくい住居といえる。したがって、湿気が排出しにくく、カビやダニが繁殖しやすい環境になっていて、夏にはクーラーに頼らざるを得ないという問題をもっている。この問題を解決するために、二方向に換気窓を設置することを学生アパートの基本性能にすることが必要である。

3つ目に、住生活サービスの検討である。広島大学生協が行っているサービスには、「24時間トラブル対応」のように相当な組織をつくって取り組まねばできないサービスもあるが、「鍵交換」、「定期点検」、「修繕（災害などのトラブル対応）」のように関連業者が連携すれば大学生協や民間業者でできるサービスもある。住居の維持管理に限らず学生の住生活を支えるサービスが提供されることで生活の安心感、ひいては生活の質に影響を与えることも予感できる。しかし、広島大学生協もこれらのサービス提供を管理物件に対して行っているように、物件の管理状況と関わっていることも見逃せない。むしろ、アパートの管理を通して学生のニーズが把握され、そのニーズにこたえていく取組が住生活サービスとなっていると理解され、大学生協などではアパート管理のあり方とあわせて検討されるべき問題といえる。

このことから4つ目の課題が浮かび上がる。それは、学生の住生活に密着できる組織を設置し大学生協が管理するアパートを増やすことである。この点では各大学生協で特色があり、広島大学生協では住生活事業部が、別の大学生協では「コープ総合リビング」がこうした役割を担っている。組織形態は多様に考えられるが、重要なことはその組織が学生のニーズを把握し、アパートの管理や企画に反映していくことである。

謝辞

アンケート調査に協力いただきました広島大学生協、資料提供をいただきました山口大学生協、株式会社 JSB 岡山支社の関係者の皆様に厚く御礼申し上げます。

注

- 1) 例えば山口大学生協が作成した「お部屋紹介パンフレット」2005年度版がある。ここには、山口大学生協が直接斡旋している物件が158戸紹介されているが、1 K以外の物件は5戸のみである。また、山口大学生協が提携している不動産業者の物件が460戸ほど紹介され、そのうち約18%が1 K以外の物件である。
- 2) 「住生活基本計画」はパブリックコメントを経て、2006年9月19日に閣議決定された。その内容については、次の文献を参照。国土交通省住宅局住宅政策課、「住生活基本計画」案の概要、住宅、vol55、日本住宅協会、2006、pp.19-23
- 3) これまで使用されてきた居住水準にかわり、住宅性能水準とあわせてこの居住面積水準がつかわれるようになった。これには最低面積水準と誘導面積水準が区分されている。
- 4) 住生活基本法では「居住サービス」という言葉が使われているが、ここでは住居管理に関するサービスだけでなく、様々なトラブル対応など住生活を支えるサービスが提供されていることから、「住生活サービス」と呼ぶことにした。
- 5) コープ総合リビングは入居者に対して独自のサービスも行っている。共用スペースに関しては、インターホンや玄関ロックの開錠を室内で操作するフロントオートロックシステム、預かりロッカーなど、居室スペースに関しては、センサーライト、ディンプルキー、管理会社・警察・消防・救急病院への緊急通報ボタンを備えたインテグラボードなどが装備されている。
- 6) 防犯カメラの映像は広島大学生協に送られ、10日間保存される。
- 7) 山口大学生協、学生生活実態調査2004年度結果（山口大学）、p.3