

地方大学周辺の老朽学生アパートの活用手法 -貸し方変更による活用手法の提案的研究-

Renovation Method of Vacant Flat for Student in Local City -Proposal Approach of Alternative Rental Style-

○渡部 真彰*1, 岩佐 明彦*2, 佐藤 雅善*1, 珊瑚 岳*1, 山下 陽子*1, 佐藤 大典*1
WATANABE Masaaki, IWASAAkihiko, SATO Masayoshi, SANGO Gaku, YAMASHITA Yoko, SATO Daisuke

This study focuses on vacant flat for student around Niigata University. According to onsite survey, vacant flat is increasing and mainly located on peripheral area. Basing on action research method, this study proposes the ideas that changes vacant flat into unique flat, such as free-customize, free-loud, shared space and common space. And this study reveals needs mismatching between flat supplier and student user by web questionnaire concerning with these proposal ideas. Although suppliers assume 'low rent', 'access to campus' and 'newly-built flat' as important factors of flat, student users prefer various lifestyle and communication among residents. For the next step of this study, these ideas will be proposed to flat suppliers practically.

キーワード: 空き室、学生アパート、生活様式、新潟市郊外、リノベーション

Keywords: Vacancy, Student Flat, Lifestyle, Suburb in Niigata City, Renovation

1. 研究背景・目的

現在、建築ストックの空き室化が全国的な問題となっている。特にアパートやマンションなどの賃貸住宅に関しては“新しさ”が商品のニーズとして定着していることから、建築後年数が経過した賃貸住宅の空き室化は大きな問題といえる。

新潟市郊外に位置する新潟大学五十嵐キャンパスには1万人程度の大学生・大学院生が所属しており、大学周辺には多くの学生アパートが存在している。五十嵐キャンパス周辺の学生アパートは現在も建設が続いているが、一方で



fig.1 (左)大学周辺の学生アパート群,(右)空き室が多数の物件

空き室が目立つ学生アパートも多い(fig.1)。

これは、不動産仲介業者やアパート所有者によって、築年数が浅く新しい学生アパートの方が学生への訴求力が高いと判断され、比較的空き地が多い大学キャンパス周辺に学生アパートを建設し、過剰供給になっていることが原因と推測される。また、新しい学生アパートが建設される一方で、まだ使用可能な学生アパートが十分なメンテナンスをされずに不良ストック化することが懸念される。

しかし、昨今若者の間ではシェアハウスやDIYへの興味が高まりを見せており、学生の住嗜好を鑑みたときに、住戸の新しさだけが学生アパート選定の際に優先されるとは考



fig.2 不動産HPにみるアパート供給側の訴求点

*1新潟大学大学院自然科学研究科 博士前期課程

*2新潟大学工学部建設学科准教授・博士(工学)

Graduate School of Science and Technology, Niigata Univ.

Assoc.Prof., Dept of Architecture, Faculty of Eng., Niigata Univ., Dr.Eng

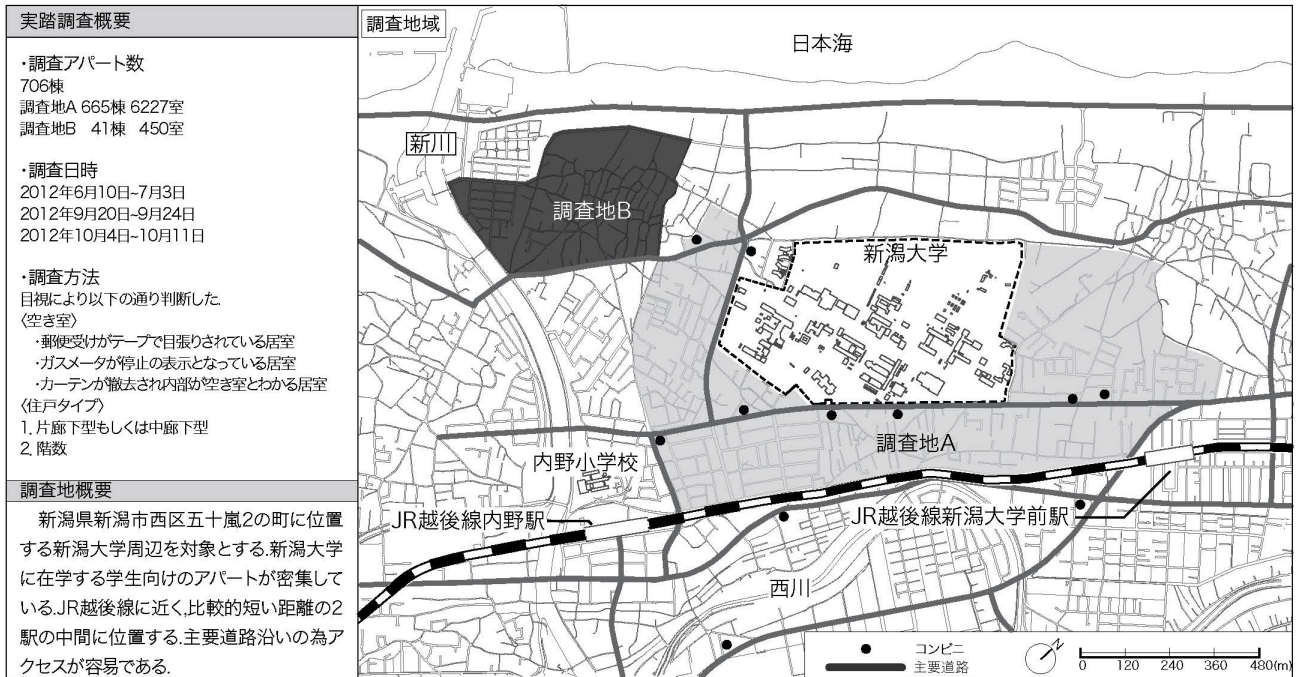


fig. 3 実踏調査概要

えられない。

本研究は、学生アパートを『大学周辺に分布し、学生を入居対象とした民間賃貸共同住宅』と定義し、“新しさ”だけを訴求する不動産業者と学生の間にミスマッチが存在しているのではないかという仮説の下、入居率が低下した老朽学生アパートを賃貸方法の変更や周辺要素の掘り起こしによって再魅力化する提案を行う。提案をきっかけとして学生の住嗜好を明らかにし、建築ストックを活用した良好な居住環境構築の手法を考察するものである。

住嗜好に関しては、設備や居室タイプなど賃貸住宅のハード面の嗜好に着目した木村直子らの研究^{文献1)}があるが、本研究は貸し方を変更することによるソフト面の嗜好に着目した点が特徴である。

2. 研究概要

本研究は、以下の4点から構成される。

- (1) 学生アパート供給側の意向調査(不動産業者の物件情報調査・ヒアリング調査)
- (2) 学生アパートの実踏調査(五十嵐キャンパス周辺の全数調査)及び駐車場料金調査(不動産紹介web調査)
- (3) 賃貸方法の変更と周辺要素の掘り起こしによる老朽学生アパート再生提案
- (4) 提案をベースとした学生アパートに関する住嗜好調査(webアンケート調査)

3. 不動産業者の訴求点

不動産業者の掲示、ホームページ、配布パンフレットより、不動産業者の学生アパートの訴求点を分析した。不動産業者は、これらの媒体の中で学生アパートを紹介する際に“大

学までの近さ”、“新しさ”、“家賃の安さ”をセールスポイントとしており、これらが学生の住まいへのニーズであると捉えていることが分かる(fig.2)。補足的に行った不動産業者へのヒアリングでも同様の意見が聞かれ、古い物件は始めから紹介しないという不動産業者も存在した。

4. 学生アパートの概況

新潟大学五十嵐キャンパス周辺で、学生アパートが多く見られる地域(調査地A、調査地B)を対象として、実踏調査による学生アパート全数調査を行った(fig.3)。

建物数は調査地Aが665棟6227室、調査地Bが41棟450室であった。学生アパートの形態に関しては、1棟あたりの住戸数が平均9.5室で、片廊下型、2階建てが多く、比較的小規模な学生アパートが多く見られることが分かる(fig.4)。

確認できた空き室は調査地Aが空き室率6.2%(389室)、調査地Bが空き室率38.4%(173室)で、大学から離れた調査地Bの方が空き室率が高いことが分かる(fig.5)。さらに詳しく見ると、空き室は調査地Bの中でも特に大学から遠い新川沿いのエリアに多く存在した。また、半分以上の住戸が空き室となっている学生アパートは、調査地Aで2.6%(17棟)であるのに対し、調査地Bでは34.1%(14棟)にもものぼ

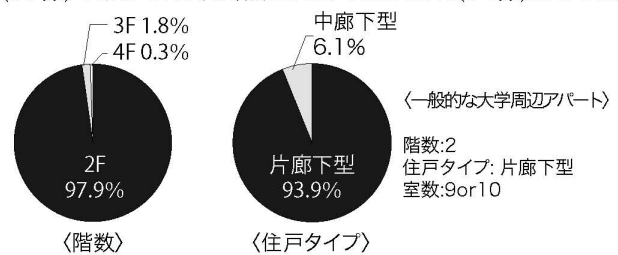


fig.4 学生アパートの形態的特徴

る。

また、過去5年以内(平成19~24年)に建設された学生アパートは調査地Aで39棟あるのに対して、調査地Bでは1棟のみであり、大学周辺に新しい物件が集中する一方で、大学から離れたエリアでは老朽学生アパートが放置されている事例が多く“近さ”、“新しさ”というニーズへの対応が窺える(fig.6)。

新潟大学が1969年に当地に移転した際は、大学周辺の調査地Aは農地であり、元々集落が存在していた調査地Bや内野駅周辺の市街地に学生アパートが存在していた。その後、調査地Aの農地がスプロール的に住宅地開発され、それに伴って学生アパートが調査地Aに建設されるようになった。現在も調査地Aでは農地の住宅地化が進んでいるが、学生アパートのための用地が確保しやすい状況にあり、これが大学周辺に新しい物件が集中する背景となっている。

5. 老朽学生アパート再生提案

学生アパート供給側が“大学までの近さ”、“新しさ”、“家賃の安さ”を学生のニーズと理解し、それに沿った形でアパートの新築が進んでいる。一方で、大学から遠いエリアでは棟内の空き室が半数以上のアパートが34.1%であり、さらにこのような老朽学生アパートを不動産業者が仲介を敬遠するという状況が生まれている。

本研究では、学生のニーズは不動産業者の訴求点以外にも存在すると考え、上述した3点とは異なる訴求点を設定し、老朽アパートを活用する提案を行った。

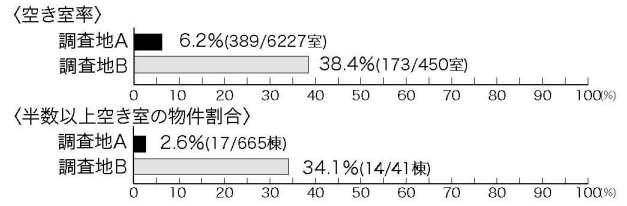


fig.5 地域毎の空き室数空き室率及び半数以上空き室の物件割合

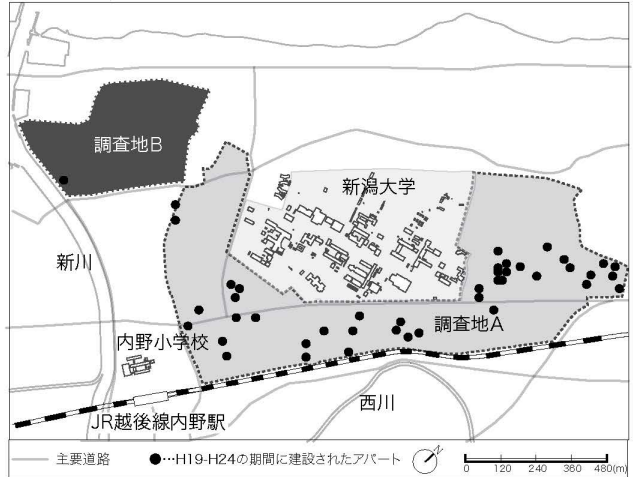


fig.6 過去5年間のアパート新規建設位置

5-1. コストを掛けない訴求点の設定

提案に際して設定した訴求点は、原則的に学生アパートの改修は行わずに実現できるもので、大きくは(1)貸し方の変更、(2)周辺要素の魅力掘り起こしの2つに分けられる。(1)に関しては、空き室を物置や共有スペースとし、賃貸規定を緩和して複数人使用や室内のカスタマイズを認めるもの、居室の隣室を空き室や物置などの非居住室とすること

名称	『貸し方の変更』による訴求点の設定						
	《コモンルーム付き》	《2人で3部屋》	《ルームシェア》	《カスタムフリー》	《騒音フリー》	《トランクルーム付き》	《冬GOOD》
タイプ	【交流型】			【住戸特型性】			
室利用	空き室→コモンルーム	空き室→共有部屋	空き室→複数人利用	老朽化→改造可能	空き室→緩衝空間	空き室→収納	角部屋→断熱空間
例図							
表示							
特徴	・アパート1部屋を共用の部屋として貸し出す。	・複数契約に対して、契約した部屋とは別に1部屋無料で貸し出す。1部屋が共有の部屋となる。	・1部屋当たりの居住人数の制限をなくすことで大人数での居住を可能とする。	・原状回復義務の撤廃。	・上下左右の空き室を騒音の緩衝空間とする。又は騒音を気にしない居住者のみを選ぶ。	・1部屋契約につき、倉庫用の部屋を無料で貸し出す。	・冬期の生活が快適。
適用可能条件	・1室でも空き室のあるアパート。	・1室でも空き室のあるアパート。	・1室でも空き室のあるアパート。	・築年後、年数が経過している。	・50%の空き室があれば可能(部分適用ならばそれ以下も可能)。	・50%の空き室があれば可能(部分適用ならばそれ以下も可能)。	・角部屋以外の部屋。 ・タイヤ置き場有り。 ・アパート接道の除雪。
適用する際の課題	・コモンルームの管理。 ・光熱費、電気、水道契約。 ・使用に関するルール設定。	・光熱費、電気、水道契約。	・契約方法(代表者と契約、又は個人別の契約)。	・改造制限基準の設定。 ・美観を著しく低下させない。	・騒音が気にならない立地などの近隣への配慮。	・荷物置き以外の使用を禁止。	・家主負担の増加。
備考	・コモンルームは交流室以外に、勉強部屋などの設定も想定される。	・グループでの入居により、同時に複数人の契約獲得が可能。	・1人当たりの金額が極めて低くなり、サークルの拠点や自宅生の共同臨時宿泊所としての利用も可能。	・良好な改造を引き継ぐことで物件の特徴化、魅力化を図ることも可能。	・「トランクルーム付き」との併用も可能。 ・最大で50%まで入居率を回復出来る。 ・以前の家賃よりも高い家賃設定も可能。	・「騒音フリー」との併用も可能。 ・最大で50%まで入居率を回復出来る。 ・以前の家賃よりも高い家賃設定も可能。	・幅員5m以下の道路は除雪対象外の為、アパート周辺の除雪がない物件が多数存在し、差別化可能。

fig.7 『貸し方の変更』による訴求点の設定

『周辺要素の魅力掘り起こし』による訴求点の設定					
名称	《アットホーム》	《コンビニまでスグ!》	《GOOD VIEW》	《夜でも明るい》	《海までスグ!》
タイプ	【場所型】				
室利用					
例図					
表示					
特徴	・家主の手厚いサービスがある。	・コンビニまで徒歩3分。	・眺めが良好。	・帰路が明るく安心。	・海まで徒歩3分。
適用可能条件	・サービス(食品等の提供,病院への送迎,駐車場の除雪)。	・コンビニ徒歩3分圏内に立地。	・海,川,街並,電車,漁船などが見える。	・周辺及び,帰宅までの道のりが明るい。	・海まで徒歩3分圏内に立地。
適用する際の課題	・家主負担の増加。				・大学までの距離が遠い物件が多い。
備考	・安心感があるため,父兄への訴求が高い。		・立地が市街から離れた物件の魅力掘り起こしの可能性。	・安心感がある為,女子学生や父兄への訴求が高い。	・サーフィン等を趣味とする学生への訴求が高い。

fig.8 『周辺要素の魅力掘り起こし』による訴求点の設定

で騒音に対応するものなどを設定した(fig.7)。(2)に関しては、隣居する大家による入居者への福利をアピールするものや、周辺地域を再評価するような訴求点の設定からなる(fig.8)。

これらの訴求点は、提供されるサービスの様態からは、【交流型】(居住者同士の交流を生むもの)、【住戸特性型】(住戸の特性を生かしたもの)、【場所型】(大学への近さ以外の学生アパートの立地に着目したもの)の3つに分けられる。

5-2. 提案の実現可能性

前節で設定したニーズを満たす学生アパートを実現するためには、改修等の支出は必要ないが、居室改造時のルール設定、COMMONルームなどの共同生活部屋の管理ルールや光熱費・電気水道契約などがハードルとなる。学生アパート所有者に対して、こうしたハードルとトレードオフできるようなメリット(入居率の向上や安定など)を示すことが必要である。提案の実現に際しては、不動産業者といった学生アパートを委託管理している業者だけでなく、家主との交渉が必要であると考えられる。

6. 学生アパートに関する住嗜好調査(アンケート)

前章で設定した訴求点をアンケート調査で検証した。アンケート調査はインターネットのwebページを利用し、設定した訴求点を不動産業者の訴求点と比較し優先順位を問う形式で行った。アンケートは新潟大学五十嵐キャンパスの大学生・大学院生に対して行った(fig.9)。(実施期間:2012年11月8~10日)

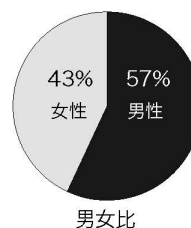
6-1. アンケート回答者の基本属性

アンケートは300人から回答が得られた。回答者の基本属性は、男性57%、女性43%で、学部生が84.5%、大学院生が15.5%となっており、五十嵐キャンパスに存在する全14学部・研究科のうち12学部・研究科の学生から回答が得られた(fig.10)。

6-2. 居住しているアパートの選定基準

現在居住している学生アパートを選定する際に優先した事項を訊ねたところ、“家賃”が最も多く、他には“通学距離”、“部屋の広さ”、“水まわり”などが挙げられた。また、現状の不満事項としては、“防音性・遮音性”の回答数が最

fig.9 アンケート質問項目,及びアンケートwebページ



男女比

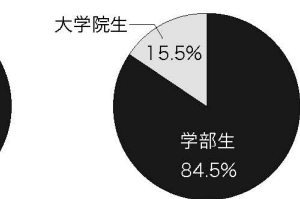


fig.10 学部生・大学院生比
アンケート回答者の基本属性

も多かった (fig.11)^{注1)}。

6-3. 学生の住嗜好

設定した訴求点の中に、不動産業者の訴求点よりも優先する事項が「ある」という回答が「大学までの近さ」で73%、「新しさ」で83%、「家賃の安さ」で68%となった。学生アパートの供給側が想定しているほど、不動産業者の訴求点は支持されていない (fig.12)。

「優先する事項がある」という回答に対して、具体的にどの事項が優先されるのか訊ねたところ、不動産業者の訴求点に対していずれの事項でも、《騒音フリー》、《コンビニまでスグ!》、《冬GOOD》が挙げられた。“大学までの近さ”、“新しさ”、“家賃の安さ”それぞれに特定のニーズに対する代替ニーズが存在するというわけではなく、学生のアパート選びには多様な住嗜好が存在していることが窺える。特に《騒音フリー》に関してはいずれの事項でも支持が多く、前節で“防音性・遮音性”が不満事項として挙げられていることから、音環境に対する嗜好がニーズとして強く存在していることが指摘できる。

また、【交流型】、【住戸特性型】、【場所型】の提供されるサービスのタイプ別に、評価するものとその理由を訊ねたところ、【交流型】では《コモンルーム付き》が評価され、「住人同士の交流が楽しそうだから」という選択理由が多かったが、一方で、《ルームシェア》や《2人で3部屋》の評価が低く、ひとり暮らしの自由さと住人同士の適度な交流が求められていることが確認された。【住戸特性型】では「自分の住みやすい部屋にしたいから」という選択理由が目立ち、《騒音フリー》、《冬GOOD》、《カスタムフリー》が評価されており、ここからも多様なライフスタイルへの嗜好が見て取れる。また、【場所型】の提案では《コンビニまでスグ!》、《GOOD VIEW》の評価が高く、「買い物に便利だから」、「眺めがいいから」、「安心感があるから」などの選択理由が挙げられている (fig.13)。

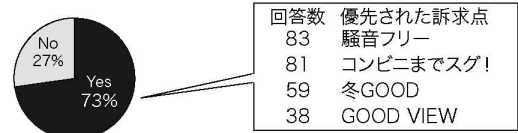
6-4. 学生街としてのキャンパス周辺まちづくりの可能性

アンケート結果では《コモンルーム付き》など交流を促進する訴求点の人气が高く、様々な学生同士が繋がることのできる居住環境へのニーズは高い。一方で、大学周辺には学生アパートが多く建ち、学生が高密度に居住しているにもかかわらず、学生はプライバシーの確立された箱のような学生アパートで生活し、あまり交流が見られないのが現状である。こうしたニーズを満たしていくためには、建物単体で居住者間の交流を図る仕組みを考えるだけでなく、地域全体を「学生街」として捉え、交流を指向するようなまちづくりを進

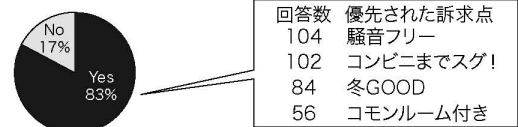
回答数	選定時の優先事項	回答数	現状の不満事項
233	家賃	95	遮音性・防音性
184	通学距離	59	壁に画鋸やネジ穴を開けることができない
164	部屋の広さ	54	収納
145	水まわり	49	降雪時の除雪
134	防音性・遮音性	49	陽当たり
102	収納	48	建物が古い
97	陽当たり	48	水まわり
84	建物の新しさ	44	部屋の広さ
47	コンビニまでの距離	41	通学距離
42	防犯性	39	住人同士の交流のなさ
26	壁に画鋸やネジ穴を開けることができる	36	家賃
23	眺め	29	眺め
15	降雪時の除雪	28	その他
15	住人同士の交流	23	不満無し
12	その他	20	コンビニまでの距離
		14	防犯性

fig.11 選定時の優先事項と現状の不満事項

“学校の近さ”より優先するもの



“新しさ”より優先するもの



“家賃の安さ”より優先するもの

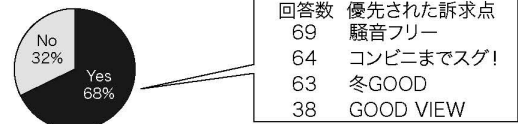


fig.12 不動産業者想定ニーズより優先される訴求点

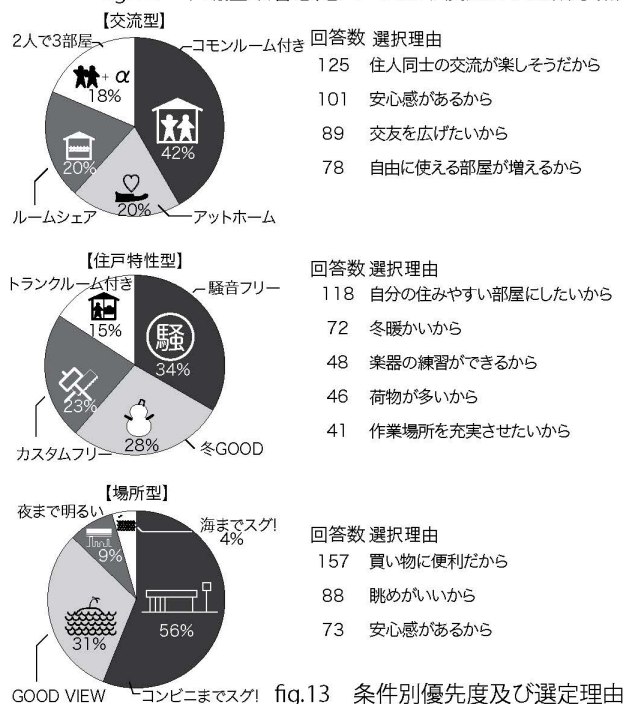


fig.13 条件別優先度及び選定理由

めていくことも考えられる。

7. まとめ

不動産業者は学生アパートの訴求点を“大学までの近さ”、“新しさ”、“家賃の安さ”と想定しているが、学生(ユーザー)はこれら3点を必ずしも最優先としておらず、特に建物の“新しさ”はこの3点のなかでは優先されていない。また、この3点より優先されるニーズとして音環境、コンビニの存在、冬期の快適性が挙げられており、学生の多様な住嗜好が学生アパート選定の判断基準に反映されているといえる。

現在大学キャンパス周辺では、不動産業者の想定した訴求点に沿った形で学生アパートの新築が続く一方で、大学キャンパスから少し離れたエリアでは多くの学生アパートが空き室化・老朽化している。

本研究では、学生の多様なニーズと供給側の訴求点のギャップを埋め、老朽学生アパートを再生できる手法として、賃貸方法の変更や周辺要素の掘り起こしによる再魅力化を提案した。これらの提案は改修コストを掛けずに、貸し方のルールや周辺要素の見直しを行うことで、学生の住まいに対する潜在的なニーズへの対応を図るものである。

これらの学生の住嗜好に関する分析結果から、音環境に配慮した貸し方、コンビニとの距離、冬の過ごしやすさ、交流を促進する提案を重点として取り上げて行くことが重要だと考えられる。また提案の実現のためには、契約や管理ルールの再設定などのハードルがあるが、それをトレードオフできるメリット(入居率の向上や安定など)を学生アパート所有者に示すことが必要である。現在、学生アパート所有者向けに提案をまとめたパンフレットの作成を進めている(fig.14)。今後は本研究で得られた学生の住嗜好に関する分析結果を踏まえ、貸し方の変更に関しては、音環境や冬期の居住環境への考慮(《騒音フリー》、《冬GOOD》)、周辺要素の掘り起こしに関してはコンビニとの位置関係への考慮(《コンビニまでスグ!》)を訴求の高い学生アパートの再魅力化提案として重点を置き、これらの訴求点をつくり出すことが可能な老朽学生アパートを中心に、家主や不動産業者への提案を行い、実践的に研究を進めたい。



fig.14 提案をまとめたパンフレット

【注】

注1) 自家用車の所有に伴う駐車場の有無や賃料に関しては、大学構内への自家用車の入校は制限されており、通学に自家用車を用いることが出来ないことと、自家用車を所有した場合の駐車場は潤沢にあり、その賃料は安価(月3,000円程度)であることから、学生アパート選定時の考慮事項としては重要視されないと判断し、アンケートの選択肢からは除外した。

【参考文献】

文献1) 木村直子・萩島哲・坂井猛・有馬隆文・斉藤里枝, 大学周辺における学生の居住に関する研究(その3), No. 7380, pp. 789-790, 日本建築学会大会学術講演梗概集(東海), 2003

文献2) 田中みさ子・鳴海邦視・林倫子, 民間賃貸住宅所有者の経営意識に関する一考察: 豊中市市内地区事例として: その2-入居者世帯模型と経営者の嗜好について, No. 7178 pp. 355-356, 日本建築学会大会学術講演梗概集(中国), 1990

文献3) 鶴崎直樹・坂井猛・上野武・有馬隆文・渡邊浩平, 居住地選択の嗜好から見た学生の居住環境評価に関する基礎的研究(選抜梗概, 大学・地域環境創出のための計画と支援(1), オーガナイズドセッション, 都市計画), No. 7012 pp. 45-48, 日本建築学会大会学術講演梗概集(近畿), 2005