

# 若年層の居住環境の動向と住宅問題 —山形県鶴岡市在住の大学生を対象とする経年調査の比較分析—

小 川 三四郎

山形大学農学部食料生命環境学科森林科学コース  
(平成24年11月27日受理)

## Residence and Housing Environment Trend for Young People : A Comparative Analysis of Past and Present for Yamagata University Students in Tsuruoka, Yamagata Prefecture

Sanshiro OGAWA

Course of Forest Science, Department of Food, Life, and Environmental Sciences,  
Faculty of Agriculture, Yamagata University, Tsuruoka 997-8555, Japan  
(Received November 27, 2012)

### Summary

This study examined the change of the past ten years in the student's apartment building of Yamagata university in Tsuruoka, Yamagata Prefecture. With the results of this study the following points are clear: ① The ratio of rent burden on student's cost of living tends to increase under the influence of economic depression. ② It is more difficult for a student to choose a low-rent apartment in Tsuruoka than in Yamagata city. ③ This condition becomes advantageous for the supplier of the apartment and disadvantageous for the person renting the apartment. This is because they have no other option but living in a high-rent apartment.

In order for the younger age group represented by college students to get a better living standard, they should demand for low-rent and high quality apartments and not accept immediately the prices proposed. It is the responsibility of local governments to provide cheap and good public housing. It is necessary to consider housing for unmarried students where they can easily move.

**Key words** : young people, students, problem of housing, public housing policy, responsibility of local governments

### I はじめに

#### 1. 課題設定

戦後日本の住宅政策は、市場原理主義と持家主義にもとづき、既婚者である家族世帯を対象とする持家住宅の供給が重視されてきた。

しかし近年、日本の経済と社会の構造変化から、これまでの住宅政策の対象外にあった若年層が注目され、若年層の住宅問題の研究が行われ始めている。若年層の住宅問題に関する研究は、昨今の若年層の雇用不安と同時

に、その研究の社会的意義の重要性は今日的にも増していると考えられるものの、いまだに研究蓄積は多くはないといえるが、近年の主要な研究成果として、現代的課題を抉り出した次に示す論文が評価される。

平山氏<sup>1)</sup>は、近年、未婚率が上昇し、政府が想定してきた標準的なライフコースを歩む世帯形成者への単身者の移行の遅滞化や減少によって、狭い借家から広い持家へと住まいの「梯子」を登っていない若年層の出現を示唆した。そして、一般的な世帯単位の住宅分析ではなく、若年層の居住実態を個人単位で分析する方法によって、若年層の居住タイプの構成として、世帯形成者が減少

し、世帯内単身者と単身者、特に世帯内単身者が増えるという経年変化を明らかにした。結果として、標準的なライフコースを形成し住まいの「梯子」を登る若年層は減り続け、独立した世帯を30歳代の終わりまでに形成する者は約6割にまで減少していることを指摘し、住宅政策の新たな課題として、世帯内単身者、単身者を政策対象に含めることの必要性を提起した。

一方、菊間氏ら<sup>2)</sup>は、若年層の中でもその多くを占める学生に着目し、全国統計にもとづいて学生の生活と居住の実情を明らかにした上で、山形県鶴岡市の学生を対象にした2003年度から2007年度にかけて行ったアンケート調査の分析によって、学生の住宅問題と解決の道筋に関して一定の示唆を与えた。

同研究では、2006年に公布施行された「住生活基本法」（第6条・居住の安定の確保）においても、単身者は政策の対象から除外されている現状にあるが、近い将来、国民生産を支えることになり、多くの単身者で構成される若年層に対して、豊かな居住環境を確保し、健全な人格形成を促すことは重要な課題であることを指摘している。

2001年に公布施行された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」は、2011年に改正され、高齢者の居住の安定確保の目的にもとづいて、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅の登録制度が創設されている。

こうした高齢者向け住宅の充実化に関する法整備が進む一方で、若年層への住宅供給に関する法整備の遅れはいまだに否定できない<sup>3)</sup>。

若年層に関する居住権の確立に向けた国際的な動向をみれば、1996年の第2回国際連合人間居住会議（ハビタットII）において採択されたハビタット・アジェンダ（人間居住に関するイスタンブール宣言）には、七（人間の中心的な位置づけ）として「（前略）われわれは、安全、健康かつ安定した生活条件への女性、児童及び青年の特別のニーズを承認する。（中略）すべての者のために教育、栄養、生涯にわたるヘルス・ケア・サービス及びとりわけ適切な住居のような基本的ニーズを提供するための努力を強化する。（後略）」<sup>4)</sup>とあり、青年を対象としていることが明文化されている。

併せて、同宣言では、九（安価な住宅の供給）として「（前略）住宅市場に参加することができない者を援助す

ることによって、安価な住宅の供給を拡大するために努力する。」ことも明記されている。

本研究では、前述した菊間氏らによる若年層の住宅問題に関する研究論文（2003年度～2007年度調査結果、以下「前回調査」）と同様の調査方法を採用し、2008年度から2012年度にかけてアンケート調査（以下「今回調査」）を行い、前回調査と今回調査との比較によって、若年層の居住環境に関する経年変化を把握し、今後の課題について考察した。

## 2. 調査・研究方法

本稿は、前回調査に倣い、まず、第II章において、学生の生活と住宅問題について全国統計と山形大学の統計にもとづいて検証した。次に、第III章では、前回調査と今回調査とのそれぞれの集計結果の比較によって、動向の変化を把握した。

今回調査は、山形大学農学部で開講される食料生命環境学科森林科学コース3年次（旧生物環境学科3年次）講義「住宅市場論」（選択科目2単位）<sup>5)</sup>の受講生（山形県庄内地方在住）を対象として、2008年度から2012年度にかけて、年度毎に匿名によるアンケート記入方式で実施した（5年間のアンケート回収総数は128件）。

最後に、第IV章において、第III章での調査結果にもとづいて、若年層とりわけ大学生の住宅問題に関する今後の課題を考察した。

## II 学生の経済状況と住居費負担の動向

### 1. 全国的動向

#### (1) 学生生活調査の概要

本章本節では、学生の居住費の全国的動向について、独立行政法人日本学生支援機構が隔年調査として実施している「学生生活調査」にもとづいて把握する。

なお、2010年度の「学生生活調査」<sup>6)</sup>は、“大学、短期大学及び大学院の別、さらに大学及び短期大学については、昼間部、夜間部別、大学院については修士課程、博士課程、専門職学位課程別に”一定の“抽出率によって在籍学生（平成22年5月1日現在の学校基本調査による。）から抽出した数で、全国の学生2,980,279人の中から82,330人を調査対象（有効回答数37,151人、回収

率45.1%)”としている。また、2008年度と2006年度の「学生生活調査」においても、2010年度と同様の調査対象と抽出方法にもとづいて、2008年度<sup>7)</sup>は、全国の学生2,948,862人の中から80,958人を調査対象(有効回答数41,222人、回収率50.9%)とし、2006年度<sup>8)</sup>は、全国の学生2,961,116人の中から65,043人を調査対象(有効回答数33,180人、回収率51.0%)としている。

## (2) 全国の学生の住居費負担の動向

①大学・昼間部学生(下宿・アパート等)の住居・光熱費と支出に占める割合(表-1)

表-1は、下宿・アパート等に居住する学生の年間支出と年間の住居・光熱費とその占める割合の動向をあらわしたものである。

まず、2006年度から2010年度にかけての年間支出をみると、全体的に支出金額が減少傾向(公立は2008年以降)にあり、私立が高水準であるのは、国立、公立と比べて授業料が高額であることが影響している。年間支出に占める住居・光熱費の割合は、国立、公立ともに約3割を占め、私立は約2割を占めており、その構成の動

向は大きく変化していない。

②居住形態別の大学・昼間部学生の年間支出構成(表-2)

次に、表-2は、居住形態別にみた学生の年間支出の構成(2010年度)である。自宅、学寮、下宿・アパート等の居住形態別に、学費と生活費に関する項目別の構成比をみると、いずれの形態においても、第1位は授業料である。基本的に住居・光熱費の単独負担の少ない自宅学生を除き、学寮、下宿・アパート等に居住する学生の第2位の支出は住居・光熱費であり、第3位は食費であることが共通している。

学寮の学生は、第2位の住居・光熱費(16.4%)と第3位の食費(12.2%)との差は4.2ポイントであるが、下宿・アパート等の学生は、第2位の住居・光熱費(22.8%)と第3位の食費(12.5%)との差は10.3ポイントに達し、その差は大きく、年間支出に占める住居・光熱費の負担割合は高い。3者の平均でみた場合においても、第1位の授業料(47.3%)に次いで第2位は住居・光熱費(11.4%)が占めている。

表-1 大学・昼間部学生(下宿・アパート等)の住居・光熱費と支出に占める割合

単位:円, %

年度	年間支出				年間の住居・光熱費				年間支出に占める住居・光熱費割合			
	国立	公立	私立	平均	国立	公立	私立	平均	国立	公立	私立	平均
2006	1,769,000	1,635,600	2,467,200	2,234,500	529,400	477,900	510,300	513,500	29.9	29.2	20.7	23.0
2008	1,716,200	1,682,900	2,383,300	2,163,100	495,400	487,200	466,000	475,100	28.9	29.0	19.6	22.0
2010	1,709,800	1,641,000	2,363,200	2,134,700	511,700	473,700	478,200	487,000	29.9	28.9	20.2	22.8

資料:独立行政法人日本学生支援機構「学生生活調査」(各年度)より作成

表-2 居住形態別の大学・昼間部学生の年間支出構成(2010年度/国公立合計の平均)

単位:円, %

項目	学費					生活費					計
	授業料	その他の学校納付金	修学費	課外活動費	通学費	食費	住居・光熱費	保健衛生費	娯楽・嗜好費	その他の日常費	
自宅	887,500	155,500	48,800	38,100	106,100	97,400	—	40,600	132,900	100,500	1,607,400
学寮	821,000	158,600	52,100	50,400	17,200	231,900	311,200	34,800	128,400	93,600	1,899,200
下宿・アパート等	842,200	129,800	51,900	42,200	21,100	266,200	487,000	39,700	147,300	107,300	2,134,700
平均	866,000	145,600	50,200	40,400	67,800	171,100	208,400	39,900	138,300	102,800	1,830,500
構成比											
自宅	55.2	9.7	3.0	2.4	6.6	6.1	—	2.5	8.3	6.3	100.0
学寮	43.2	8.4	2.7	2.7	0.9	12.2	16.4	1.8	6.8	4.9	100.0
下宿・アパート等	39.5	6.1	2.4	2.0	1.0	12.5	22.8	1.9	6.9	5.0	100.0
平均	47.3	8.0	2.7	2.2	3.7	9.3	11.4	2.2	7.6	5.6	100.0

資料:独立行政法人日本学生支援機構「学生生活調査」(2010年度)より作成

③大学・昼間部学生（下宿・アパート等）の居住地域別学生生活費（表-3）

表-3は、東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）、京阪神（京都府、大阪府、兵庫県）、その他（前述他）の居住地域別の学生（下宿・アパート等）の生活費の推移（2006年度～2010年度）について、国公立別大学にみたものである。生活費（金額）は、各年度において、地域別には、東京圏＞京阪神＞その他、大学別には、私立＞国立＞公立の傾向にある。都市部と地方との経済格差は、学生生活にも大きく影響しているものと考えられる。

増減の平均に関する年度別推移では、東京圏、その他は、2006年度から2010年度にかけて経済不況を反映して減少傾向にある。なお、京阪神は、2006年度から

2008年度にかけては増加したものの、2010年度は2006年度よりも減少している。関西経済圏においては一時的に景気回復したものの、2008年以降の世界的金融危機の影響は免れなかったものと考えられる。

## 2. 山形大学の状況

### (1) 山形大学の学生生活実態調査報告書の概要

本節では、山形大学が1994年から5年に1度、在学学生を対象にした調査結果をとりまとめて発行している学生生活実態調査報告書にもとづいて、生活と居住の動向について把握する。

同報告書<sup>9)</sup>は、“学生の生活実態を把握し、学生の修学、福利厚生・課外活動等の充実や改善に役立てるための基

表-3 大学・昼間部学生（下宿・アパート等）の居住地域別学生生活費

単位：円，%

居住地域	年度	国立	公立	私立	平均
金 額					
東京圏	2006	1,953,500	1,867,600	2,582,000	2,520,500
	2008	1,970,500	1,823,000	2,532,400	2,484,200
	2010	1,916,200	1,792,100	2,480,400	2,413,400
京阪神	2006	1,879,500	1,615,700	2,286,900	2,195,000
	2008	1,919,000	1,763,600	2,321,800	2,223,800
	2010	1,825,300	1,596,500	2,251,600	2,131,200
その他	2006	1,732,800	1,630,600	2,425,600	2,081,700
	2008	1,665,100	1,667,000	2,275,000	1,983,300
	2010	1,655,700	1,600,800	2,295,600	1,955,000
全 国	2006	1,769,000	1,635,600	2,467,200	2,234,500
	2008	1,716,200	1,682,900	2,383,300	2,163,100
	2010	1,700,400	1,605,600	2,364,400	2,116,400
増 減					
東京圏	2006	100	100	100	100
	2008	101	98	98	99
	2010	98	96	96	96
京阪神	2006	100	100	100	100
	2008	102	109	102	101
	2010	97	99	98	97
その他	2006	100	100	100	100
	2008	96	102	94	95
	2010	96	98	95	94
全 国	2006	100	100	100	100
	2008	97	103	97	97
	2010	96	98	96	95

資料：独立行政法人日本学生支援機構「学生生活調査」（各年度）より作成

注：1）東京圏は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を指し、京阪神は京都府、大阪府、兵庫県を指す。

2）増減は、各居住地域の2006年度を100%としたときの年度別比率として算出した。

礎資料を得ることを目的”として調査したものであり，“各学部在籍する日本人学生及び各学部・大学院に在籍する留学生全員（非正規学生を含む）”を調査対象としている。調査方法は，“日本人学生については、全学生の25%を無作為に抽出し、2,000人を対象とした。全学生を対象にする基本方針に基づき、医学部医学科5・6年生も調査対象に加えた。”としている。本稿では、山形大学の学部学生は、日本人学生が圧倒的に多いという現状を踏まえて、同報告書の中の日本人学生の調査結果を採用した。

(2) 山形大学の学生の居住動向

①山形大学の学生の経済状況（表-4）

表-4は、山形大学の学生の経済状況の推移をあらわしたものである。構成比をみると、2000年度から2005年度にかけて、余裕がある計25%→26%、普通46%→44%、苦しい計29%→30%となり、余裕がある計と苦しい計がそれぞれ1ポイントずつ増加したのみで大きく変化していない。しかし、2005年度から2010年度にか

けては、余裕がある計26%→25%、普通44%→39%、苦しい計30%→36%となり、余裕がある計は1ポイント減少、普通は5ポイント減少、苦しい計は6ポイントもの増加がみられた。近年は以前よりも経済的に余裕のない学生が拡大しているといえる。

②山形大学の学生の居住地（表-5）

山形大学の学生の居住地について、表-5からみると、山形市あるいは村山地方に居住する学生が最も多く、全体の半数以上を占め、小白川キャンパス、飯田キャンパスに通学する学生が中心である。次に多いのが、米沢市あるいは置賜地方に居住する学生であり、全体の約3割を占め、工学部のある米沢キャンパスに通学する学生が主である。鶴岡市あるいは庄内地方に居住する学生は約1割程度であり、農学部の鶴岡キャンパスに通学する学生が主である。また、全体の割合からみれば数%もの低い割合であるが、仙台市とその近郊から通学している学生も存在する。

表-4 山形大学の学生の経済状況

単位：件，%

年度	余裕がある計			普通			苦しい計	計
	余裕がある	やや余裕がある	余裕がある計	普通	やや苦しい	非常に苦しい		
実数								
2000	142	169	311	581	293	74	367	1,259
2005	139	186	325	557	304	77	381	1,263
2010	123	117	240	368	253	83	336	944
構成比								
2000	11	13	25	46	23	6	29	100
2005	11	15	26	44	24	6	30	100
2010	13	12	25	39	27	9	36	100

資料：山形大学「学生生活実態調査報告書」（各年度）より作成

表-5 山形大学の学生の居住地

単位：件，%

年度	山形市あるいは村山地方	米沢市あるいは置賜地方	鶴岡市あるいは庄内地方	仙台市及びその近郊	その他	無回答	計
実数							
2005	661	450	125	27	1	—	1,264
2010	514	315	81	33	9	1	953
構成比							
2005	52	36	10	2	0	—	100
2010	54	33	8	3	1	0	100

資料：山形大学「学生生活実態調査報告書」（各年度）より作成

## ③山形大学の学生の住居形態（表-6）

表-6は、山形大学の学生の住居形態の推移である。アパート・マンションに居住する学生が全体の7割以上を占めており、近年、そのウェイトが強まる傾向にある。次に多いのが、一戸建てであり、15%を占めており変化がない。一戸建ては両親や親戚等の家に居住している場合と、最近みられるケースとして複数の学生が一戸の借家をハウスシェアする場合も考えられる。続いて学生寮での居住が1割未満を占め、若干減少傾向にある。最後に、下宿（食事付）は3%から2%へと減少している。

## ④山形大学の学生の部屋の広さ（表-7）

山形大学の学生の部屋の広さの推移を示したのが表-7である。8畳以下が最も多く全体の半数以上を占めている。次いで、6畳以下が2割、10畳以下が2割未満、

その他を除くと、4畳半以下と続いている。この構成は2005年度から2010年度にかけて大きく変化していないが、8畳以下、6畳以下、4畳半以下が微減しているのに対して、10畳以下が微増していることから、部屋の広さは若干の改善が認められる。

## ⑤山形大学の学生の住居の満足度（表-8）

表-8は、山形大学の学生の住居の満足度の推移である。2005年度から2010年度にかけて、満足しているが8ポイント増加し、我慢しているが5ポイント減少、転居したいが3ポイント減少していることから、住居に対する満足度は経年では向上している。ただし、2010年度においても、我慢していると転居したいとの計は2割以上を占めていることから、少なくない学生が住居に対して不満を持っていることは否定できない。

表-6 山形大学の学生の住居形態

単位：件，%

年度	一戸建て	山形大学 学生寮	下宿 (食事付)	アパート・ マンション	国際交流 会館	その他	無回答	計
実数								
2005	195	100	34	935	—	0	—	1,264
2010	143	55	21	734	0	0	0	953
構成比								
2005	15	8	3	74	—	0	—	100
2010	15	6	2	77	0	0	0	100

資料：山形大学「学生生活実態調査報告書」（各年度）より作成

表-7 山形大学の学生の部屋の広さ

単位：件，%

年度	4畳半以下	6畳以下	8畳以下	10畳以下	その他	無回答	計
実数							
2005	66	289	652	197	57	—	1,261
2010	42	187	488	175	59	2	953
構成比							
2005	5	23	52	16	5	—	100
2010	4	20	51	18	6	0	100

資料：山形大学「学生生活実態調査報告書」（各年度）より作成

表-8 山形大学の学生の住居の満足度

単位：件，%

年度	満足している	我慢している	転居したい	その他	無回答	計
実数						
2005	877	261	114	12	—	1,264
2010	737	155	57	4	2	955
構成比						
2005	69	21	9	1	—	100
2010	77	16	6	0	0	100

資料：山形大学「学生生活実態調査報告書」（各年度）より作成

次節においては、前回調査と今回調査との主な変化に着目して、学生の住居の動向を把握する。

### Ⅲ 学生へのアンケート調査の結果と動向分析

#### 1. 調査対象の属性

山形大学農学部への学生へのアンケート調査は、3年次講義「住宅市場論」の受講生を対象として実施した。2008年度から2012年度にかけての5年間のアンケート回収総数は128件であり、性別内訳は、男性65%（83件）、女性35%（45件）である。年齢は20歳から23歳にかけて存在し、平均年齢は20.6歳である。出身地は、北海道から大分県にかけて分布しており、最多は東北地方で47%、次いで、関東地方が22%、北陸地方が13%、東海・中部地方が11%を占めている。また、家族との同居は6%（8件）であり、別居は94%（120件）である。したがって、アンケートに回答した学生の多く（少数の学生寮入寮者を除き）は民営借家での居住であり、前回調査と同様に、学生の居住と住宅問題はアパート問題に焦点を絞ることができる。

#### 2. 学生の住居と居住環境の動向

##### (1) 鶴岡市

##### ① アパートの斡旋（業者）（表-9）

本項では、鶴岡市での学生の住居と居住環境における動向について把握する。まず、鶴岡キャンパス移行時のアパート斡旋に関して、前回調査から今回調査にかけての変化をみると、不動産業者62%→61%、大学生協29%→35%、大学9%→3%となっている。民間の不動産業者を介する割合には大きな変化がみられないものの、非営利事業体の協同組合である大学生協を介する者が若干増加し、大学は減少した。

##### ② 入居住宅の種類（表-10）

入居住宅の種類は、共同住宅が89%→92%、学生寮10%→4%、一戸建て1%→3%となった。共同住宅への

表-9 アパートの斡旋（業者）（鶴岡市）

単位：件，%

年 度	大 学	大学生協	不動産業者	合 計
2008	1	6	18	25
2009	1	20	19	40
2010	1	7	13	21
2011	1	2	9	12
2012	0	7	14	21
合 計	4	42	73	119
構成比	3	35	61	100
前回構成比	9	29	62	100

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

注：前回構成比は前回調査の結果を引用。

表-10 入居住宅の種類（鶴岡市）

単位：件，%

年 度	一戸建て	共同住宅	学生寮	合 計
2008	0	24	1	25
2009	2	37	2	41
2010	0	19	1	20
2011	0	11	1	12
2012	2	18	0	20
合 計	4	109	5	118
構成比	3	92	4	100
前回構成比	1	89	10	100

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

注：前回構成比は前回調査の結果を引用。

入居者が約9割を占めていることに大きな変化はないが、学生寮への入寮者は減少している。なお、学生寮は2011年度から改修工事に着手し、男子の他に女子の部屋を整備する計画が立てられている。

③部屋の広さなど（表-11）

部屋の広さに関して大きな変化がみられたのは、8～

10畳20%→34%、12～14畳39%→13%、14～16畳2%→11%である。8～10畳の増加は、6～8畳も含めて10畳未満としてみた場合に、全体の約4割から約5割を占めるに至っている。その一方で、12～14畳が激減し、14～16畳が若干増えている。前回調査と比較して、部屋の広さの狭小化が進行した一方で、一部においては広い部屋に入居する学生が増え、二極化の様相を示してい

表-11 部屋の広さなど（鶴岡市）

単位：件，%

年 度	広さ（畳）							間取り（室数）					
	6～8	8～10	10～12	12～14	14～16	16～	合計	1	2	3	4	合計	
2008	6	4	5	6	2	2	25	20	4	0	0	24	
2009	5	13	4	5	7	3	37	25	10	0	0	35	
2010	3	9	6	2	1	0	21	13	3	0	0	16	
2011	2	5	2	0	0	3	12	10	2	0	0	12	
2012	1	8	5	2	3	0	19	15	4	0	0	19	
合 計	17	39	22	15	13	8	114	83	23	0	0	106	
構成比	15	34	19	13	11	7	100	78	22	0	0	100	
前回構成比	18	20	21	39	2	—	100	78	19	1	2	100	
年 度	水回り（バス・トイレ）			築後（年）・新築						構 造			
	個別	共同	合計	新築	1～5	5～10	10～20	20～	合計	木造	鉄骨	RC	合計
2008	15	9	24	0	0	9	9	4	22	8	6	8	22
2009	36	5	41	3	5	9	12	11	40	14	14	10	38
2010	18	2	20	1	3	8	5	4	21	12	2	5	19
2011	10	2	12	0	3	3	3	3	12	8	1	3	12
2012	19	2	21	0	1	8	9	3	21	13	2	5	20
合 計	98	20	118	4	12	37	38	25	116	55	25	31	111
構成比	83	17	100	3	10	32	33	22	100	50	23	28	100
前回構成比	87	13	100	4	19	37	23	17	100	51	18	31	100

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

注：1) 広さ（畳）の“16畳～”は前回調査では把握していない。

2) 前回構成比は前回調査の結果を引用。

表-12 家賃（鶴岡市）

単位：件，%

年 度	家賃（1ヵ月，万円）								
	～3.0	3.0～3.5	3.5～4.0	4.0～4.5	4.5～5.0	5.0～5.5	5.5～6.0	6.0～	合 計
2008	3	8	6	5	1	1	1	0	25
2009	3	7	7	13	10	1	0	0	41
2010	1	3	8	5	3	1	0	0	21
2011	2	2	3	4	1	0	0	0	12
2012	2	4	6	8	0	1	0	0	21
合 計	11	24	30	35	15	4	1	0	120
構成比	9	20	25	29	13	3	1	0	100
前回構成比	6	20	19	32	17	3	3	0	100

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

注：1) 賃料には光熱水費を含まない。

2) 前回構成比は前回調査の結果を引用。



る。

間取りについては、約8割が1室であり、約2割が2室である割合に大きな変化はみられず、学習や寝食などを1室で行う学生が依然として多い。

水回り（バス・トイレ）は、個別87%→83%、共同13%→17%へと変化し、個別から共同の物件への入居が若干増加している。

築年数の変化は、1～5年19%→10%、5～10年37%→32%、10～20年23%→33%、20年以上17%→22%となっており、築後10年未満の比較的新しい物件から築後10年以上経過した物件への入居者が増えている。また、入居している建物の構造は大きな変化はみられなかった。

以上から、部屋の狭小化、水回り（バス・トイレ）共同の物件、築年数が古い物件への入居者が増えており、以前よりも居住環境の悪化が指摘できる。

④家賃（表-12）

月額家賃で変化のあった金額と割合をみると、3万円未満6%→9%、3.5～4.0万円19%→25%、4.0～4.5万円32%→29%、4.5～5.0万円17%→13%、5.5～6.0万

円3%→1%である。つまり、4万円未満が増加し、4万円以上が減少しており、家賃の安価な物件への入居が進んだといえる。

⑤敷金と権利金（礼金）（表-13）

敷金と権利金（礼金）に関して大きな変化があったのは、敷金は、なし13%→7%、2ヵ月29%→34%であり、権利金（礼金）は、なし23%→18%、1ヵ月56%→51%、2ヵ月17%→27%である。

敷金と権利金（礼金）をなしとする物件への入居者が減少し、それぞれ2ヵ月分かかる物件への入居者が増加している。山形市と鶴岡市とで2回もの敷金と権利金（礼金）の支払い負担があることに加えて、さらに鶴岡市ではそれらが高額化しつつあるといえる。

⑥総支出に占める家賃の割合（表-14）

総支出に占める家賃の割合に関して大きな変化がみられたのは、0～10%の9%→2%、30～40%の17%→19%、50～60%の23%→28%である。つまり、学生の家計において家賃の占める負担割合が増している傾向に

表-13 敷金と権利金（礼金）（鶴岡市）

単位：件、%

年 度	敷 金						
	な し	0.5ヵ月	1ヵ月	2ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	合 計
2008	2	0	11	6	0	0	19
2009	2	0	17	13	1	0	33
2010	1	0	10	5	0	1	17
2011	1	0	3	4	0	0	8
2012	1	0	10	4	1	1	17
合 計	7	0	51	32	2	2	94
構成比	7	0	54	34	2	2	100
前回構成比	13	1	54	29	2	3	100
年 度	権利金（礼金）						
	な し	0.5ヵ月	1ヵ月	2ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	合 計
2008	3	1	11	4	0	0	19
2009	5	0	15	11	1	0	32
2010	3	0	8	6	0	0	17
2011	3	0	3	2	0	0	8
2012	3	0	10	2	0	1	16
合 計	17	1	47	25	1	1	92
構成比	18	1	51	27	1	1	100
前回構成比	23	1	56	17	1	3	100

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

注：1) 四捨五入の関係上、構成比合計が100%にならない場合がある。

2) 前回構成比は前回調査の結果を引用。

あることが明らかである。

#### ⑦家主の同居の有無（表-15）

家主との同居の有無に関しては、有1%→3%、無99%→97%へと若干の変化がみられた。大きな変化ではないものの、家主と同居の物件への入居がわずかに増加した。

#### ⑧駐車場の有無（表-16）

駐車場の有無は、有90%→81%、無10%→19%へと変化し、駐車場のない物件への入居が進行した。この調査結果は車の所有状況とは無関係ではあるが、前述の表-11でみた古い築年数の物件への入居者が増加傾向にあることと、次表（表-17）にみる通学手段と時間において、徒歩での短時間通学者が増加傾向にあることとの関連からすれば、郊外新築型に多くみられる駐車場付き物件ではなく、大学周辺の住宅密集地の市街地にある駐車場用

地の少ない築年数が経過した古い物件への入居が進行していることが傾向としてうかがえる。

#### ⑨通学手段と時間（表-17）

通学手段と時間に関する変化は、徒歩が1~5分13%→26%、5~10分38%→41%、10~15分27%→15%、15~20分16%→18%、20~25分7%→0%となった。1~5分が倍の割合へと増加し、その一方で10~15分が約半分の割合へと減少している。このことから大学近隣の物件への入居が進んだといえる。

自転車は1~5分16%→21%、5~10分49%→38%、10~15分32%→36%、15~20分3%→5%となった。1~5分が増加した一方で5~10分が減少し、10分以上が若干増加している。徒歩でみた動向と同様に大学近隣の物件への入居が進行したものの、大学から一定距離にある物件への入居者も一定して存在しながら若干増加しているとみられる。

表-14 総支出に占める家賃の割合（鶴岡市）

単位：件，%

年度	0~10%	10~20%	20~30%	30~40%	40~50%	50~60%	60~70%	70~80%	80%~	合計
2008	0	0	1	3	12	3	3	0	0	22
2009	1	0	1	6	10	12	4	1	1	36
2010	1	0	0	4	8	6	0	1	0	20
2011	0	0	1	5	4	2	0	0	0	12
2012	0	0	1	3	4	7	3	1	0	19
合計	2	0	4	21	38	30	10	3	1	109
構成比	2	0	4	19	35	28	9	3	1	100
前回構成比	9	0	5	17	35	23	9	2	0	100

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

注：前回構成比は前回調査の結果を引用。

表-15 家主の同居の有無（鶴岡市）

単位：件，%

年度	有	無	合計
2008	0	25	25
2009	0	40	40
2010	1	20	21
2011	1	11	12
2012	1	20	21
合計	3	116	119
構成比	3	97	100
前回構成比	1	99	100

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

注：前回構成比は前回調査の結果を引用。

表-16 駐車場の有無（鶴岡市）

単位：件，%

年度	有	無	合計
2008	22	3	25
2009	32	8	40
2010	15	6	21
2011	9	2	11
2012	18	3	21
合計	96	22	118
構成比	81	19	100
前回構成比	90	10	100

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

注：前回構成比は前回調査の結果を引用。

表-17 通学手段と時間（鶴岡市）

単位：件，%

年 度	時間（分，徒歩）					
	1～5	5～10	10～15	15～20	20～25	合 計
2008	1	1	1	2	0	5
2009	5	3	1	4	0	13
2010	1	5	2	1	0	9
2011	2	2	0	0	0	4
2012	1	5	2	0	0	8
合 計	10	16	6	7	0	39
構成比	26	41	15	18	0	100
前回構成比	13	38	27	16	7	100
年 度	時間（分，自転車）					
	1～5	5～10	10～15	15～20	20～25	合 計
2008	4	6	8	1	0	19
2009	5	14	6	0	0	25
2010	3	5	2	2	0	12
2011	2	1	5	0	0	8
2012	2	3	6	1	0	12
合 計	16	29	27	4	0	76
構成比	21	38	36	5	0	100
前回構成比	16	49	32	3	0	100
年 度	時間（分，自動車）					
	1～5	5～10	10～15	15～20	20～25	合 計
2008	1	0	0	0	0	1
2009	0	1	1	0	0	2
2010	0	0	0	0	0	0
2011	0	0	0	0	0	0
2012	0	0	0	0	0	0
合 計	1	1	1	0	0	3
構成比	33	33	33	0	0	100
前回構成比	13	50	38	0	0	100
年 度	時間（分，合計）					
	1～5	5～10	10～15	15～20	20～25	合 計
2008	6	7	9	3	0	25
2009	10	18	8	4	0	40
2010	4	10	4	3	0	21
2011	4	3	5	0	0	12
2012	3	8	8	1	0	20
合 計	27	46	34	11	0	118
構成比	23	39	29	9	0	100
前回構成比	14	44	30	9	3	100

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

注：1) 四捨五入の関係上，構成比合計が100%にならない場合がある。

2) 前回構成比は前回調査の結果を引用。

表-18 住宅環境全般（鶴岡市）

単位：件、点

年 度	項 目	項 目					
		総合性	広 さ	水回り	遮 音	家賃等	合 計
2008	良い	7	10	6	2	5	30
	やや良い	4	6	2	3	6	21
	普通	10	4	10	8	10	42
	やや悪い	2	3	4	4	3	16
	悪い	2	2	3	8	1	16
	合 計	25	25	25	25	25	125
	点 数	3.5	3.8	3.2	2.5	3.4	16.3
平均点							3.3
2009	良い	4	13	9	2	5	33
	やや良い	14	11	11	7	2	45
	普通	16	14	14	9	17	70
	やや悪い	5	1	6	12	15	39
	悪い	1	1	1	11	2	16
	合 計	40	40	41	41	41	203
	点 数	3.4	3.9	3.5	2.4	2.8	16.0
平均点							3.2
2010	良い	6	10	7	1	2	26
	やや良い	6	2	2	5	1	16
	普通	4	4	6	4	7	25
	やや悪い	4	3	4	2	8	21
	悪い	1	2	2	9	3	17
	合 計	21	21	21	21	21	105
	点 数	3.6	3.7	3.4	2.4	2.6	15.6
平均点							3.1
2011	良い	3	7	4	2	3	19
	やや良い	3	2	2	1	3	11
	普通	3	2	3	1	4	13
	やや悪い	3	1	2	4	2	12
	悪い	0	0	1	4	0	5
	合 計	12	12	12	12	12	60
	点 数	3.5	4.3	3.5	2.4	3.6	17.3
平均点							3.5
2012	良い	3	9	6	2	2	22
	やや良い	7	6	6	2	4	25
	普通	9	5	6	5	7	32
	やや悪い	1	1	3	4	8	17
	悪い	1	0	0	8	0	9
	合 計	21	21	21	21	21	105
	点 数	3.5	4.1	3.7	2.3	3.0	16.6
平均点							3.3
5年平均	点 数	3.5	3.9	3.5	2.4	3.1	16.4
	平均点						
前回調査 5年平均	点 数	3.3	3.9	3.4	2.3	3.4	16.2
	平均点						

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

注：1) 点数は良い（×5）、やや良い（×4）、普通（×3）、やや悪い（×2）、悪い（×1）。

2) 前回調査5年平均は前回調査の結果を引用。

自動車での通学者は件数では過去5年間において3件しかないが、その通学時間の変化は、1～5分13%→33%、5～10分50%→33%、10～15分38%→33%となった。自動車での通学者は以前よりも大学へ近い物件へ入居したと考えられる。

合計では1～5分14%→23%、5～10分44%→39%、10～15分30%→29%、15～20分9%→9%、20～25分3%→0%となった。1～5分の短時間の通学時間が増加した一方、5～10分が減少し、10分以上は大きな変化がみられない。全体の一部において短時間で通学が可能な大学近隣の物件への入居が進んだといえる。

⑩住宅環境全般（表-18）

住宅環境全般に関する前回調査と今回調査との各5年平均でみた変化は、総合性3.3→3.5、広さ3.9→3.9、水回り3.4→3.5、遮音2.3→2.4、家賃等3.4→3.1、合計3.2→3.3である。各項目では、総合性、水回り、遮音に

において、評価が改善傾向にあるものの、家賃等に関しては低評価の傾向にあった。なお、遮音は、評価が改善傾向にある項目の中でも、依然として普通（3）よりも低く、やや悪いに近い評価であることに変化はなく、標準以上の改善傾向としては認められない。

⑪シックハウス症状の有無（表-19）

シックハウス症状は、ある2%→0%、あった3%→1%、ない68%→76%、不明27%→23%となった。自覚症状としてのある、あったは若干減少しているが、無自覚症状も含まれていると考えられ、完全にないとは言い切れない不明が依然として全体の約4分の1を占めている。

⑫民間アパート以外の公営住宅等への入居希望の有無（表-20）

現在住んでいるアパートから公営住宅等への入居を希望するかどうかについては、有14%→12%、無80%→

表-19 シックハウス症状の有無（鶴岡市）

単位：件、%

年 度	ある	あった	ない	不明	合 計
2008	0	0	20	5	25
2009	0	0	29	11	40
2010	0	0	17	4	21
2011	0	1	10	1	12
2012	0	0	15	6	21
合 計	0	1	91	27	119
構成比	0	1	76	23	100
前回構成比	2	3	68	27	100

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成  
注：前回構成比は前回調査の結果を引用。

表-20 民間アパート以外の公営住宅等への入居希望の有無（鶴岡市）

単位：件、%

年 度	民間アパート以外に入居希望の有無				希望する場合の入居先				
	有	無	その他	合 計	市営住宅	県営住宅	いずれか	学生寮	合 計
2008	4	21	1	26	2	2	0	2	6
2009	4	35	3	42	2	5	0	1	8
2010	5	17	0	22	2	1	0	3	6
2011	0	12	1	13	0	0	0	0	0
2012	2	17	1	20	1	0	0	3	4
合 計	15	102	6	123	7	8	0	9	24
構成比	12	83	5	100	29	33	0	38	100
前回構成比	14	80	5	100	32	21	5	42	100

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成  
注：1) 四捨五入の関係上、構成比合計が100%にならない場合がある。  
2) 前回構成比は前回調査の結果を引用。

83%, その他5%→5%となった。公営住宅等へ入居を希望する者は若干減少したが、既存の公営住宅の住環境が改善されれば入居を希望するなどの条件付きとしてのその他の割合は変化がみられず、一定数存在している。また、希望する場合の入居先は、市営住宅32%→29%、県営住宅21%→33%、前述の公営住宅のうちいずれか5%→0%、学生寮42%→38%となった。鶴岡市行政から山形県行政へと県レベルでの行政機関の対応に期待する学生が増加したことは、居住地の地域性の問題（基礎自治体による住民本位の行政サービスへの改善の限界等）も一因していることが考えられる。

## (2) 鶴岡市と山形市との比較

### ①アパートの斡旋（業者）（表-21）

本項では、学生の住居と居住環境に関して、鶴岡市（鶴岡キャンパス）と山形市（小白川キャンパス）とを比較してみた場合の動向について、前回調査から今回調査にかけての変化から把握する。

アパートの斡旋（業者）は、山形市では、大学11%→19%、大学生協76%→59%、不動産業者13%→23%となり、鶴岡市は、大学9%→3%、大学生協29%→35%、不動産業者62%→61%となった。山形市では大学生協から不動産業者を仲介する場合が増加傾向にある。鶴岡市への移行時においては不動産業者による斡旋が依然として約6割を占めており、アパート市場の斡旋の営

利化が固定化しつつある。

### ②家賃（表-22）

家賃に関して、山形市において5ポイント以上の変化がみられたのは、3万円未満9%→27%、3~3.5万円12%→19%、4~4.5万円29%→14%、4.5~5万円18%→11%である。3.5万円未満の家賃への入居者の増加が著しく、その一方で4万円以上の家賃への入居者が激減しており、山形市での低家賃の物件への入居が急速に進んだ。また、鶴岡市の場合、山形市ほどの大きな変化がみられないことから3ポイント以上の変化についてみると、3万円未満6%→9%、3.5~4万円19%→25%、4~4.5万円32%→29%、4.5~5.0万円17%→13%となっている。鶴岡市は、4万円未満が増加し、4万円以上が若干減少している。

山形市、鶴岡市ともに低家賃の入居者が増加傾向にあるが、その度合いは、山形市は加速度的に、鶴岡市は緩慢に進行しているといえる。

### ③敷金と権利金（礼金）（表-23）

敷金と権利金（礼金）について大きく変化したのは、山形市は、敷金が、1ヵ月56%→47%、2ヵ月21%→28%であり、権利金（礼金）は、なし7%→30%、1ヵ月48%→43%、2ヵ月42%→24%である。山形市は、敷金は1ヵ月分から2ヵ月分への増加がみられ、権利金（礼

表-21 アパートの斡旋（業者）（構成比）

単位：%

居住地	大 学	大学生協	不動産業者	合 計
山形市	19 (11)	59 (76)	23 (13)	100 (100)
鶴岡市	3 (9)	35 (29)	61 (62)	100 (100)

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

注：1) 2008年度から2012年度の期間合計により算出。

2) 括弧内の数値は前回調査の結果を引用。

表-22 家賃（構成比）

単位：%

居住地	家賃（1ヵ月、万円）								合 計
	~3.0	3.0~3.5	3.5~4.0	4.0~4.5	4.5~5.0	5.0~5.5	5.5~6.0	6.0~	
山形市	27 (9)	19 (12)	26 (22)	14 (29)	11 (18)	3 (5)	0 (4)	1 (1)	100 (100)
鶴岡市	9 (6)	20 (20)	25 (19)	29 (32)	13 (17)	3 (3)	1 (3)	0 (0)	100 (100)

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

注：1) 2008年度から2012年度の期間合計により算出。

2) 賃料には光熱水費を含まない。

3) 括弧内の数値は前回調査の結果を引用。

金)は2ヵ月分が減少し、なしが大きく増加した。例えば公営住宅においては、権利金(礼金)が必要なく、また権利金(礼金)の今日的な性質からすれば、民間のアパート市場においても、権利金(礼金)を取らない物件が増えてもおかしくはないと考えられる。そうした中で、山形市において権利金(礼金)のない物件への入居者が3割を占めるまでに増加したことは特筆すべき事実である。

一方、鶴岡市において大きく変化したのは、敷金は、なし13%→7%、2ヵ月29%→34%であり、権利金(礼金)は、なし23%→18%、1ヵ月56%→51%、2ヵ月17%→27%である。敷金は、なしが減少し2ヵ月分が増加した。権利金(礼金)は、なしと1ヵ月分が減少し2ヵ月分が増加している。つまり、鶴岡市では敷金と権利金(礼金)の負担金額が増していることが明らかである。

以上から、敷金は山形市、鶴岡市ともに2ヵ月分の支払いを求められる物件への入居者が若干増加した。また、権利金(礼金)は山形市では取らない物件への入居者が増え、鶴岡市では2ヵ月分の支払いを求められる物件への入居者が増えている。学生には、入学時の山形市、進級時の鶴岡市において敷金と権利金(礼金)の負担を2度強いられているが、山形市では権利金(礼金)のない物件への入居も選択できるアパート市場にあることが考

えられ、鶴岡市ではその機会に乏しくむしろ権利金(礼金)の負担が増している傾向にある。

④総支出に占める家賃の割合(表-24)

総支出に占める家賃の割合に関して大きな変化がみられたのは、山形市は40%未満の各層が増加し、それら各層での割合を合計すると31%から46%を占めるに至っており、40~50%が37%から26%へと約1割減少している点である。鶴岡市の場合は、0~10%が9%→2%と若干減少し、50~60%が23%→28%へと若干の増加がみられたが、全体の構成は大きく変化していない。

山形市よりも鶴岡市の方が総支出に占める家賃の負担割合は高い傾向あることに変化はなく、前述の表-22での山形市での加速度的な低家賃化と関連すれば、山形市での家賃の負担割合は軽減化しつつあることがうかがえる。

⑤家賃の比較(表-25)

それでは、入居者の実感として、鶴岡市は山形市に比べて家賃が高いか安いかを集計した結果を構成比からみると、高いが6%→24%と増加し、やや高いも23%→35%と増加、同じは23%→21%と大きな変化はなく、

表-23 敷金と権利金(礼金)(山形市・鶴岡市)

単位: %

居住地	敷金							合計
	なし	0.5ヵ月	1ヵ月	2ヵ月	3ヵ月	6ヵ月		
山形市	22 (20)	0 (0)	47 (56)	28 (21)	1 (0)	1 (4)	100 (100)	
鶴岡市	7 (13)	0 (1)	54 (54)	34 (29)	2 (2)	2 (3)	100 (100)	
居住地	権利金(礼金)							合計
	なし	0.5ヵ月	1ヵ月	2ヵ月	3ヵ月	6ヵ月		
山形市	30 (7)	0 (0)	43 (48)	24 (42)	1 (1)	1 (2)	100 (100)	
鶴岡市	18 (23)	1 (1)	51 (56)	27 (17)	1 (1)	1 (3)	100 (100)	

資料: 学生住宅実態調査(各年度)より作成

注: 1) 2008年度から2012年度の期間合計により算出。

2) 括弧内の数値は前回調査の結果を引用。

表-24 総支出に占める家賃の割合(山形市・鶴岡市)

単位: %

居住地	家賃の割合									
	0~10%	10~20%	20~30%	30~40%	40~50%	50~60%	60~70%	70~80%	80%~	合計
山形市	2 (1)	9 (3)	10 (6)	25 (21)	26 (37)	20 (18)	6 (8)	1 (3)	1 (3)	100 (100)
鶴岡市	2 (9)	0 (0)	4 (5)	19 (17)	35 (35)	28 (23)	9 (9)	3 (2)	1 (0)	100 (100)

資料: 学生住宅実態調査(各年度)より作成

注: 1) 2008年度から2012年度の期間合計により算出。

2) 括弧内の数値は前回調査の結果を引用。

やや安いのが27%→17%と減少し、安いは20%→3%と激減した。

分かりやすくするために、高いとやや高いとの合計で見ると、29%→59%の増加、やや安いと安いとの合計では47%→20%の減少となる。学生の実感としても、前回調査と比較すると、鶴岡市では相対的に家賃の高水準化が顕在化している。

#### ⑥敷金と権利金（礼金）（表-26）

また、同じように、敷金と権利金（礼金）に関して、鶴岡市は山形市に比べて、実感として高いか安いかを集計した結果の構成比の変化は、敷金は、高いが8%→14%、やや高いは8%→13%、同じが56%→67%となり、それぞれにおいて増加し、やや安いは10%→4%、安いが17%→3%となり、それぞれが減少した。高いとやや高いとの合計では16%→27%の増加、やや安いと安いとの合計

表-25 家賃の比較（鶴岡市は山形市に比べて）

単位：件，%

年 度	高い	やや高い	同じ	やや安い	安い	合 計
2008	9	8	3	3	1	24
2009	9	11	11	6	1	38
2010	4	5	2	5	0	16
2011	0	4	0	4	0	8
2012	3	8	6	0	1	18
合 計	25	36	22	18	3	104
構成比	24	35	21	17	3	100
前回構成比	6	23	23	27	20	100

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

注：1）四捨五入の関係上、構成比合計が100%にならない場合がある。

2）前回構成比は前回調査の結果を引用。

表-26 敷金と権利金（礼金）（鶴岡市は山形市に比べて）

単位：件，%

年 度	敷 金					合 計
	高い	やや高い	同じ	やや安い	安い	
2008	6	2	12	0	0	20
2009	3	2	20	1	2	28
2010	1	4	6	1	0	12
2011	1	0	3	1	0	5
2012	0	2	12	0	0	14
合 計	11	10	53	3	2	79
構成比	14	13	67	4	3	100
前回構成比	8	8	56	10	17	100
年 度	権利金（礼金）					合 計
	高い	やや高い	同じ	やや安い	安い	
2008	4	2	12	0	0	18
2009	3	3	17	0	2	25
2010	1	3	6	1	1	12
2011	1	0	3	1	0	5
2012	0	1	11	1	0	13
合 計	9	9	49	3	3	73
構成比	12	12	67	4	4	100
前回構成比	4	6	69	8	14	100

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

注：1）四捨五入の関係上、構成比合計が100%にならない場合がある。

2）前回構成比は前回調査の結果を引用。



では27%→7%の減少となり、前回調査と比較して安いから高いに転じていることが明らかである。

次に、権利金（礼金）は、高いが4%→12%、やや高いは6%→12%となり、それぞれが増加し、同じは69%→67%であり大きな変化はなく、やや安いは8%→4%、安い14%→4%となり、それぞれで減少がみられた。高いとやや高いとの合計は10%→24%の増加、やや安いと安いとの合計では22%→8%の減少であり敷金と同様に前回調査と比較して安いから高いに転じた。

#### ⑦居住環境全般等（表-27）

居住環境全般に関して鶴岡市は山形市に比べてどのように感じるかについて構成比からみると、まず、居住環境全般は、良いとやや良いとの合計が40%→27%、同じは26%→25%、やや悪いと悪いとの合計が33%→47%となり、居住環境の悪化が大きく進行したといえる。

都市景観は、良いとやや良いとの合計が49%→54%、同じは24%→15%、やや悪いと悪いとの合計が27%→31%であり、良い印象と悪い印象の両極面のそれぞれにおいて若干の増加がみられ、都市景観に関しては半数が肯定的に捉えている。

文化環境は、良いとやや良いとの合計が16%→16%、同じは13%→21%、やや悪いと悪いとの合計が71%→62%となり、良い印象に変化はなく悪い印象が減少する一方で、同じとする印象が増加したものの、依然として約6割もの学生が文化環境の整備の悪さを指摘している。

学生の就学条件に対する鶴岡市役所の支援は、良いとやや良いとの合計が2%→1%、同じは69%→57%、やや悪いと悪いとの合計が30%→43%であり、前回調査との比較において、鶴岡市役所の支援の悪さを感じる学生が増加し、その割合は4割以上にも達している。

学生の就学条件に対する地域社会の支援は、良いとやや良いとの合計が8%→6%、同じは55%→47%、やや悪いと悪いとの合計が37%→47%となり、地域社会の支援についても、鶴岡市役所の支援の悪さの増加と同様に増しており、約半数近くが悪く感じる結果となった。

#### ⑧居住環境全般の点数化（表-28）

前述の表-27を点数化したのが表-28である。期間平均について前回調査と比較すると、居住環境全般は3.0点→2.8点と標準点（3.0点）よりも悪化した。都市景観は3.3点→3.4点、文化環境は2.1点→2.4点、学生

の就学条件に対する鶴岡市役所の支援は2.4点→2.5点となり、若干の改善がみられた。学生の就学条件に対する地域社会の支援は2.4点→2.4点と変化していない。各項目の平均は2.6点→2.7点となった。

項目全体をおしなべてみると、都市景観のみが標準点をわずかに超えるのみであり、その他の項目は全て標準点以下であることに変化はない。とりわけ、文化環境、鶴岡市役所の支援、地域社会の支援に関しては、大きく改善されていないことから、地域における就学条件がいまだに不十分であることが指摘できる。

## IV おわりに

### 1. 学生の居住と住宅問題

本稿は、山形大学農学部学生の住宅問題に主眼を置き、同学部学生を対象にした前回調査（2003年度～2007年度）と今回調査（2008年度～2012年度）とを比較することによって、その経年変化の把握を試みた。その結果は、学生の多数が民間借家であるアパートに入居していることから、鶴岡市と山形市とのアパートにおける住宅問題として捉えることができる。

各期間の比較によって明らかになった主な変化は次の通りである。

第一に、鶴岡市では、①入居する部屋の狭小化が進み、かつ築年数が古い物件への入居者が増えており、居住環境の悪化が指摘できる。②月額家賃は、4万円未満が増加傾向にある一方で、4万円以上が減少傾向にあり、家賃の安価な物件への入居が進んでいる。しかし、家賃の低額化の動向にも関わらず、学生の総支出に占める家賃の負担割合は増している。③遮音性は依然として改善が認められない状況にあり、シックハウス症状は、過去にあったとする者と無自覚症状も含まれていると考えられる不明を併せると、依然として全体の約4分の1を占めている。

第二に、鶴岡市と山形市との比較においては、①山形市、鶴岡市ともに低額家賃の物件への入居者が増加傾向にあるが、その動向は山形市の場合は加速度的に進行し、鶴岡市の場合は緩慢に進行している。②総支出に占める家賃の割合は、山形市よりも鶴岡市の方が負担割合は高い傾向にあることに変化はないものの、山形市では鶴岡市よりも、加速度的な低家賃化と関連して、山形市での

表-27 居住環境全般（鶴岡市は山形市に比べて）

単位：件，%

年 度	居住環境全般					
	良い	やや良い	同じ	やや悪い	悪い	合 計
2008	3	5	6	9	3	26
2009	3	5	12	17	5	42
2010	1	1	5	10	5	22
2011	0	4	3	4	1	12
2012	5	6	5	3	1	20
合 計	12	21	31	43	15	122
構成比	10	17	25	35	12	100
前回構成比	12	28	26	24	9	100
年 度	都市景観					
	良い	やや良い	同じ	やや悪い	悪い	合 計
2008	4	6	6	9	1	26
2009	8	12	8	11	3	42
2010	4	10	3	4	1	22
2011	4	4	0	4	1	13
2012	4	10	2	3	1	20
合 計	24	42	19	31	7	123
構成比	20	34	15	25	6	100
前回構成比	17	32	24	19	8	100
年 度	文化環境					
	良い	やや良い	同じ	やや悪い	悪い	合 計
2008	2	3	6	10	5	26
2009	2	2	8	17	13	42
2010	1	6	5	5	5	22
2011	0	3	4	4	2	13
2012	1	0	3	10	6	20
合 計	6	14	26	46	31	123
構成比	5	11	21	37	25	100
前回構成比	4	12	13	41	30	100
年 度	学生の就学条件に対する鶴岡市役所の支援					
	良い	やや良い	同じ	やや悪い	悪い	合 計
2008	0	0	17	6	0	23
2009	1	0	22	13	5	41
2010	0	0	10	5	7	22
2011	0	0	7	5	1	13
2012	0	0	11	6	2	19
合 計	1	0	67	35	15	118
構成比	1	0	57	30	13	100
前回構成比	0	2	69	19	11	100
年 度	学生の就学条件に対する地域社会の支援					
	良い	やや良い	同じ	やや悪い	悪い	合 計
2008	0	0	14	7	2	23
2009	1	5	14	13	8	41
2010	0	0	9	8	5	22
2011	0	0	6	5	2	13
2012	0	1	12	4	2	19
合 計	1	6	55	37	19	118
構成比	1	5	47	31	16	100
前回構成比	0	8	55	25	12	100

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

注：1）四捨五入の関係上，構成比合計が100%にならない場合がある。

2）前回構成比は前回調査の結果を引用。

表-28 居住環境全般の点数化

単位：点

年 度	山形市との比較項目					
	居住環境全般	都市景観	文化環境	学生に対する市役所の支援	学生に対する地域社会の支援	各項目の平均
2008	2.8	3.1	2.5	2.7	2.5	2.7
2009	2.6	3.3	2.1	2.5	2.5	2.6
2010	2.2	3.5	2.7	2.1	2.2	2.6
2011	2.8	3.5	2.6	2.5	2.3	2.7
2012	3.6	3.7	2.0	2.5	2.6	2.9
期間平均	2.8	3.4	2.4	2.5	2.4	2.7
前回調査期間平均	3.0	3.3	2.1	2.4	2.4	2.6

資料：学生住宅実態調査（各年度）より作成

注：1) 各項目の平均は単純平均。

2) 前回調査期間平均は前回調査の結果を引用。

家賃の負担割合は軽減しつつある。③権利金（礼金）は山形市では取らない物件への入居者が増え、鶴岡市では2ヵ月分の支払いを求められる物件への入居者が増えており、鶴岡市での権利金（礼金）の負担が増している。

以上から、経済不況の影響によって学生生活が厳しい状態におかれ、学生の家賃負担が増加している傾向にあるが、山形市では低額家賃のアパートへの入居の選択余地があるものの、鶴岡市では山形市ほどの選択余地は少ないことが考えられる<sup>10)</sup>。鶴岡市のアパート市場が不完全競争にあり供給者に有利であることから、需要者にとっては家賃や居住性に関して不十分なアパートへの入居を一層強いられている現状にあることが明らかである。

## 2. 大学と自治体の取り組みと今後の課題

前回調査の論文出版（2009年2月）直後に、山形新聞において同論文の概要が紹介された<sup>11)</sup>。その影響等もあり、山形大学農学部においては、学生寮の改築工事が着手され、大学として学生の住宅問題の解決へ向けた一定の取り組みが開始されている。

さらに、地域の市議会での民主的な議論を通して、基礎自治体である鶴岡市役所において、市営住宅への学生等の単身者の入居、市がアパートの敷金の債務保証を行うことなどの支援措置に関する要望活動が行われた。2010年3月4日の鶴岡市議会定例会での一般質問として、鶴岡市市議会議員から、学生の支援について質問（①学生を大切にする気風について、②住宅支援について、③「学生割引き」等の導入促進について）が行われた。質問に対して、鶴岡市企画部長は「大学関係者とも議論し、

鶴岡市の文化的環境を高めていくことが重要であり、頑張ってもらいたい。」と答えている。しかし、その後、2010年6月25日の鶴岡市議会定例会において、「若者への家賃補助制度等の新設と改善に関する請願」として審議されたが、反対多数で不採択となった。

鶴岡市は総合計画において、「高等教育機関の集積を本市の戦略的資源として地域振興に生かし、新時代における都市の品格を高める」ために、学術文化都市を目指すことを唱い、その中において、高等教育研究機関への支援と連携促進を重点化するとしている<sup>12)</sup>。

こうした同計画の主旨に即するならば、学術的な知的資源の地域への還元のためにも、知的資源の発展を支える人的資源に対して、地域社会として健全で十分な生活環境を整備することは自明の理である。そのためには、学生の生活の基本となる日常的な住環境を改善していくことが急務である。

今後、若年層が豊かな住環境を享受しうするためには、自己責任論にもとづく精神的自立心醸成の論議に終始されるものではなく、それを成立させるためにも、物質的条件の整備が不可欠である。つまり、地方自治体の責務として公営住宅制度を改善し、安価で良質な公営住宅の供給とそこへの単身者学生の入居のための条件創設などは引き続き必要な課題である。

### 注

- 1) [1] p.2189～2195。さらに、同論文出版後に平山氏らの研究グループが著述した [2] の図書も参考にされたい。

- 2) [3] p.273~292.
- 3) 総務省「平成20年住宅・土地統計調査」の高齢者等のための設備工事等を参考にしても、障害者や高齢者を対象として、住宅や公共施設等のバリアフリー化が近年普及している一方で、若年層を対象にした住宅供給の取り組みは少ない。
- 4) [4] p.704.
- 5) 2008年度から2011年度にかけては旧生物環境学科3年次受講生が大半を占めており、2012年度は食料生命環境学科森林科学コース3年次受講生が多くを占めている。
- 6) 2010（平成22）年度の学生生活調査結果は [5].
- 7) 2008（平成20）年度の学生生活調査結果は [6].
- 8) 2006（平成18）年度の学生生活調査結果は [7].
- 9) [8] p.1.
- 10) 総務省「平成22年国勢調査」の結果によると、鶴岡市の人口は136,623人、世帯数45,514世帯、面積1,311.51km<sup>2</sup>、人口密度104.2人/km<sup>2</sup>であり、ほとんどの学生が居住している市町村合併前の旧鶴岡市地域では、人口95,209人、世帯数34,116世帯、面積233.91 km<sup>2</sup>、人口密度407.0人/km<sup>2</sup>である。一方、山形市の人口は、254,244人、世帯数96,560世帯、面積381.58 km<sup>2</sup>、人口密度666.4人/km<sup>2</sup>である。  
また、総務省「平成20年住宅・土地統計調査」によると、民営借家の世帯数について、庄内地域は14,120世帯、村山地域は42,000世帯である。さらに、公営・公団・公社の借家の世帯数は、庄内地域は2,460世帯、村山地域は6,310世帯である。  
単純で粗々ではあるが、国勢調査の世帯数と住宅・土地統計調査の民営借家世帯数に関して、鶴岡市（庄内地域）と山形市（村山地域）とを比較しても、鶴岡市（庄内地域）の借家市場の狭小さが指摘できる。
- 11) [9] 第2社会面「鶴岡市は一アパート割高 魅力いまいち 山形大農学部学生 教授が実態調査」。
- 12) [10] において、次の内容が明記されている。  
施策の大綱（基本計画の体系）にもとづく主な重点施策の“教育文化”として、“適正な学校規模・配置の実現、教育相談及び特別支援教育体制の強化、学校施設・機能の整備充実、市民の芸術活動の環境の充実、慶大先端研の世界最先端の研究開発の促進、高等教育研究機関への支援と連携促進、豊かな自然のなかでの子ども育成等”とある。これを受けて、“重

点方針”の“知を活かす「学術文化都市」”では、施策名“高等教育機関の連携による地域の人材育成”として、“山形大学農学部を中心に東北公益文科大学などの高等教育機関の連携で実施される教育プログラムから農商工観連携や次世代農業を担う有能な人材が育成されるよう支援します。”ということが掲げられている。

## 引用文献

- [1] 平山洋介「若年層の居住実態に関する個人単位分析」日本建築学会計画系論文集、第73巻 第632号、2008年。
- [2] 日本住宅会議編「若者たちに「住まい」を！格差社会の住宅問題」岩波ブックレット744、岩波書店、2008年。
- [3] 菊間満・澁谷聡志「若年層の住宅問題に関する研究—山形県鶴岡市在住の大学生を対象に—（学生と居住）」『山形大学紀要（農学）』第15巻第4号、2009年。
- [4] 「XV5 ハビタット・アジェンダー人間居住に関するイスタンブール宣言（人間居住宣言）」松井芳郎・坂元茂樹・徳川信治・薬師寺公夫・小畑郁『国際人権条約・宣言集（第3版）』東信堂、2005年。
- [5] 独立行政法人日本学生支援機構「平成22年度学生生活調査結果」。  
([http://www.jasso.go.jp/statistics/gakusei\\_chosa/documents/data10\\_all.pdf](http://www.jasso.go.jp/statistics/gakusei_chosa/documents/data10_all.pdf))
- [6] 独立行政法人日本学生支援機構「平成20年度学生生活調査結果」。  
([http://www.jasso.go.jp/statistics/gakusei\\_chosa/documents/data08\\_all.pdf](http://www.jasso.go.jp/statistics/gakusei_chosa/documents/data08_all.pdf))
- [7] 独立行政法人日本学生支援機構「平成18年度学生生活調査結果」。  
([http://www.jasso.go.jp/statistics/gakusei\\_chosa/documents/data06\\_all.pdf](http://www.jasso.go.jp/statistics/gakusei_chosa/documents/data06_all.pdf))
- [8] 山形大学学生生活実態調査作業部会「学生生活実態調査報告書」山形大学、2010年3月。
- [9] 2009年4月9日発行山形新聞朝刊。
- [10] 鶴岡市企画部企画調整課「生命いきいき文化都市創造プラン 鶴岡市総合計画実施計画（平成24年度～平成26年度）」鶴岡市、2012年4月。