

東京における外国人居住者の住まいと住環境に関する研究（2）

外国人居住研究会
代表 奥田 道大

序章 調査の目的と概要

本研究は、東京における外国人居住者、中でも近年著しく急増しているニューカマーズと呼ばれている外国人を対象に、彼らの日常生活、住宅と住まい方、居住環境、地域コミュニティとの関係等の実態をつかみ、主として彼らの住まいと住環境に関する現状の問題点を明らかにしようとするもので、建築・都市計画グループと社会学グループ調査の2本立てで行なわれた。本年度は第2年度目の調査年次に当たる。

今年度調査では、都内で最も外国人の集住が進んでいる新宿地区（北新宿1～3、百人町1・2、大久保1・2丁目）を対象に、より詳細な調査を実施した。この地区は、「木造賃貸住宅密集地区整備事業」の対象地区（一部を除く）となっており木造賃貸共同住宅（以下「木賃アパート」と称す）や非木造賃貸共同住宅（以下「賃貸マンション」と称す）が混在している。また地区内には商店街やホテル街、専門学校等もあり、ここに居住する外国人にとって職住近接の環境を提供している。

建築・都市計画グループは、地域における老朽木賃アパートの外国人集住のメカニズムと、建替えによるマンション化の進行と外国人居住のかかわりに着目し、地域更新が外国人及び日本人の居住者属性の変容と地域環境に変化をもたらす過程を、共同住宅の大家、居住者、不動産業者などへの徹底したヒアリング調査をもとに明らかにしていった。中でも、建替えによりハード面では確実に環境改善が進んでいる一方で、建替えがもたらす共同住宅の管理システムの変化が、地域環境に及ぼす影響を示すことができたのは、今後都市のインナーエリアにおける居住環境整備を推進していく上で、留意すべき重要な問題点が提起されたといえるだろう。

また社会学グループも、今年度はフィールドを新宿地区に移し、引き続き外国人居住者（158人）に対する面接調査を実施した。この調査は池袋地区調査の延長線上にはあるが、地域特性も違い一層の集住化が進展している新宿地区を対象とした結果、本調査の中では、彼らの住まいの実態とともに、結婚など生活者としての厚みを増しつつある外国人居住者の生活像や、日本を第1のステップとしてさらにアメリカやその他の国へ再転出を図ろう

とする彼らのライフステージの描き方など、新しい断面が見えてきている。

この2カ年にわたる調査を通じて、外国人居住を取り巻く問題が我々の予測をはるかに上回る速さで展開していることを肌で実感させられた。同時にこれらの問題は、単に外国人だけの問題ではなく、我々と彼らの問題であることを改めて認識させられた。

第1章 新宿地区における外国人居住と地域更新に関する調査

1-1 調査地区全体の概要

（1）新宿区の外国人居住分布

新宿区の外国人登録者数は、1984年頃から急増し、1988年以降はやや横ばいであったが1991年には再び増加し18,165人に達している。国籍別では、1991年では韓国・朝鮮人が最も多く7,709人、次いで中国人6,239人である。中国人は1988年の7,104人をピークにやや減少しているのに対し、近年では韓国・朝鮮人の増加が著しい。1991年の外国人登録者数を町別にみると、特に多いのが北新宿1～4丁目（2,502人）と大久保1～3丁目（2,049人）で、大久保周辺の木賃アパート及び木賃アパート・賃貸マンション混在地区に集中している（図1-1）。

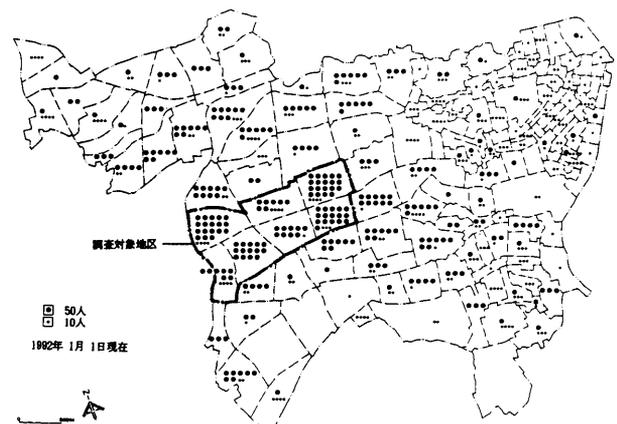


図1-1 新宿区の町丁目別外国人登録者数分布図

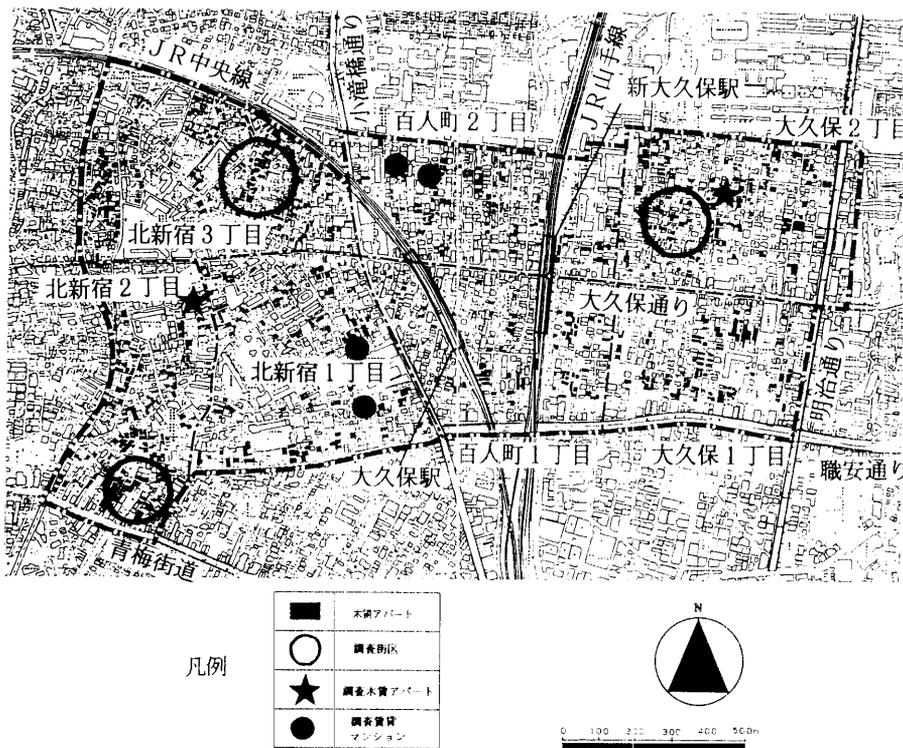


図1-2 新宿地区の木賃アパート分布と調査対象街区・建物の位置

(2) 調査地区の概要

本調査の調査地区（北新宿1～3，百人町1・2，大久保1・2丁目）は新宿駅の北側に位置し、北新宿が超高層ビル群のオフィス街に隣接している一方、百人町・大久保は東京の代表的な繁華街である歌舞伎町と隣接し、街の変化が激しく、開発による影響が少ない地区である。幹線道路沿いにはオフィスビルや商店が建ち並んでいるが、幹線道路から一步入ったところでは共同住宅や独立住宅等の住居系の土地利用がされており、開発の波を受けながらも老朽化した木賃アパートが数多く残っている。また、内部の道路の多くが幅員4m未満で、特に北新宿については入り組んだ道路や袋小路等も多くみられ、こうした状況が木賃アパートの更新を妨げる要

表1-1 調査地区の面積と人口 1992.1.1現在

	面積(km ²)	総人口		
		日本人人口	外国人人口	
北新宿1	0.25	5,935	5,234	701
2	0.18	4,259	3,869	390
3	0.25	6,659	5,719	940
百人町1	0.21	3,304	2,835	469
2	0.21	3,769	3,373	396
大久保1	0.17	4,019	3,182	837
2	0.23	6,862	5,866	996
合計	1.50	34,807	30,078	4,729
		(100.0%)	(86.4%)	(13.6%)

注・外国人人口は同地区の外国人登録者数による。

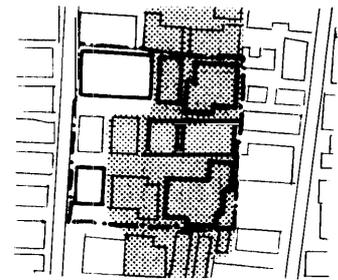


図1-3 調査街区 A



図1-5 調査街区 C

因になっている。

調査地区の日本人人口は、1992年1月1日現在で30,078人であり、これに対して外国人登録者数は4,729人と、調査地区総人口の13.6%に上っている。(表1-1) (本文中特に断りのない限り外国人人口は前年12月31日現在のデータを使用している)

1-2 対象街区・対象建物の概要

(1) 対象街区・対象建物の選定

本年度は、昨年度の調査結果をふまえ、新宿地区内で外国人が集住するメカニズム及び木賃アパートの建替えと外国人居住問題のかかわりを明らかにするために、外国人居住者の多い木賃アパートが集中している街区3つ

表1-2 建替え後の賃貸マンションの建物・居住者状況

	F (百人町2)	G (北新宿1)	H (北新宿1)	I (百人町2)
構造/階数	RC造・3階	RC造・3階	RC造・5階	RC造・4階
築年数	7年	5年	4年	7年
設備	トイレ・バス付き	トイレ・バス付き	トイレ・バス付き	トイレ・バス付き
家賃	8～9万円	8～14万円	2.0万円	1.0万円前後
家主の有無	同一建物内居住	同一建物内に居住	同一建物内に居住	同一建物内に居住
居住者概要	1▲ 夫・若年 2▼ 友・若年 6戸は事務所使用	1▼ 20代 2▼ 40代 3▼ 50代 4△ 20代 5▲ 20代 6△ 高齢 7▼ 20代 8△▼ 夫・20代 9▼▼ 友・中年 2戸は倉庫使用	1△ 20代 2▲▼ 夫・若年 3▼ 男性 4△▼ 夫・30代 5▲ 30代 6△▼ 夫・30代 7△ 50代	1▼ 30代 2▲▼ 夫・30代 3▼ 20代 4△▼ 夫・30代 5▼ 40代 6▲ 20代 7▼ 20代 8戸は親族が使用

注・凡例は図1-4参照

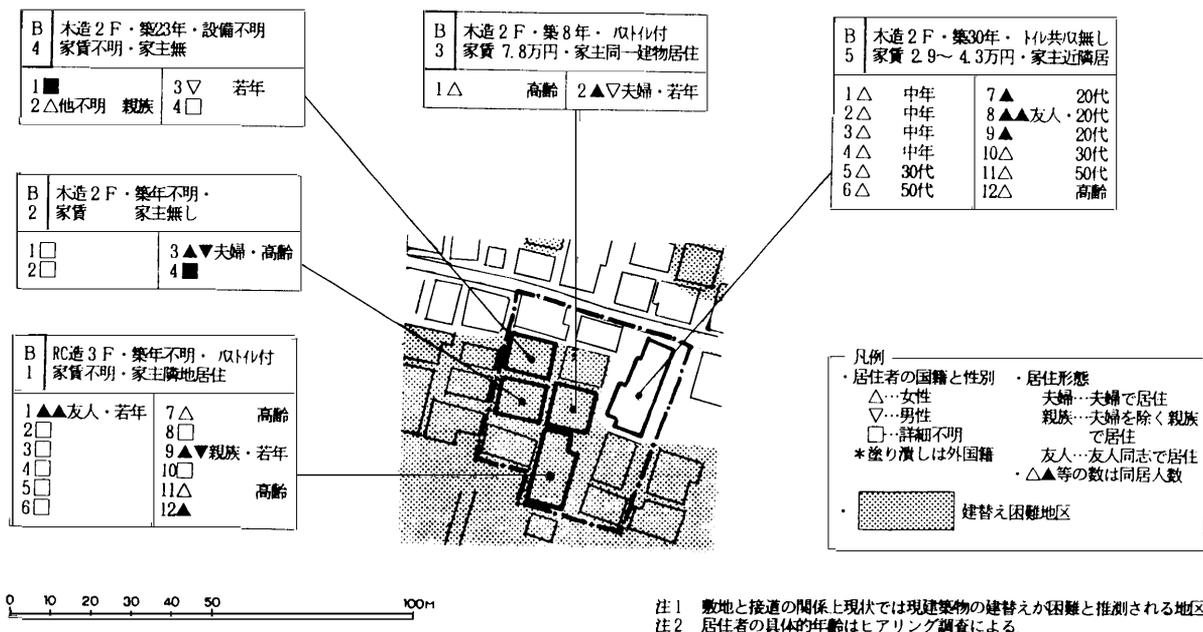


図 1-4 調査街区 B

と、補足的に外国人居住者の多い木賃アパート 6 棟を取り上げた。さらに、建替え後の賃貸マンション 4 棟を取り上げ、大家及び居住者のヒアリング調査を行なった。

3 街区はいずれも、同地区が抱える①外国人が集住(研究No.9010『東京における外国人居住者の住まいと住環境に関する研究(1)』を参照)、②木賃アパートが密集(図 1-2)、③敷地と接道の関係上建替えが困難と推測できる建物が林立している(図 1-3～5)、の 3 つの条件を満たしており、新宿地区内に残存する典型的な街区といえることができる。また、建替え後の賃貸マンションについては、1985 年以降の 5 年間に木賃アパートから賃貸マンションへと更新され、かつ、大家が同一建物内に居住しているもののうち 4 棟を取り上げた。

(2) 対象街区・対象建物の概要

対象街区・対象建物の位置を図 1-2 に示す。3 街区の建物・居住者状況は図 1-3～5 に、建替え後の建物及び居住者状況については、表 1-2 に示す。

3 街区の道路状況を見ると、街区に接する道路の幅員は狭く、かつ、その道路に面していない建物も多数みられる。対象建物は木造・非木造を問わず比較的建築後年数が経過している。街区内の調査対象建物・居住者状況については街区 B のみ記したが、対象建物全てに外国人居住者がおり、また、日本人居住者の場合は全戸単身者であるのに対し、外国人居住者は複数で居住している等の特徴がみられる。建替え後の賃貸マンションについても、比較的高額物件にもかかわらず、外国人の居住が進んでいることがうかがえる。

1-3 アンケートの基礎分析

(1) 居住者調査の結果

対象街区・対象建物の居住者へのアンケート調査により、26 件(外国人 18 件、日本人 8 件)の回答を得た。この結果から、木賃アパート・賃貸マンションの居住者属性、住まい方の特徴等について整理する。(居住者属性については、必要に応じて大家の情報や観察から得られた情報を追加した 75 件—外国人 35 件、日本人 40 件—について分析する)

国籍—外国人は、木造・非木造ともに中国、韓国・朝鮮が多く、次いで台湾となっている。

年齢・家族型—木造では、外国人は 20 代の若年層がほとんどで、単身者が多いが、友人や知人と 2 人での同居世帯、夫婦のみ世帯が若干みられる。日本人は、単身居住で中高年層の割合が高いことが特徴であり、都心部木造密集地区に若年の外国人と中高年単身の日本人とが集積している状況が、事例として浮かび上がってきた。非木造では、外国人は単身者の割合が低下し、配偶者、友人、親族等と複数で居住するケースが増えている。日本人では、木造に比べて夫婦のみ世帯が多くなっているものの単身者が多く、中高年単身者の割合は木造と同様に高い。

居室数—被調査住戸の居室数は 4.5～10 畳程度であるが、外国人では 4.5 畳や 6 畳に 2 人居住し、1 人当たり畳数にすると 2～3 畳と非常に狭いものがみられ、居住水準の面から問題が大きい。

定住志向—日本に当分、またはずっと住み続けたいとする外国人は、回答者 16 件中 4 件あり、長期居住の可能性を持つ人がある程度存在することが判かる。当分住も

うとする人は、木造の場合は住宅への不満から転居を希望し、住宅の水準向上を望んでいる。

(2) 大家調査の結果

対象街区・対象建物の中で、外国人居住者のいる木賃アパート 6 件・昭和60年代に建替えた賃貸マンション 4 件の、合計10件の大家に対し、主に外国人の入居・管理システムの現状や、今後の外国人入居に対する意向・問題点等についてヒアリング調査を行なった。

入居・契約条件—木賃アパートの場合、多くは入居世帯の家族型等について特に制限は設けていない。ただし、外国人については好意的に「受け入れる」というものが2件ある一方で「学生に限る」「観光ビザや専門学校生は困る」「自分で面接して(いい人なら)決める」等、半数以上が何らかの条件を付けている。賃貸マンションに建替えた大家の場合、「単身者希望」「事務所使用希望」というように、木賃アパートに比べてその要望がはっきりしている。ファミリー向け住宅の場合でも、「他の入居者の迷惑になるので、小さな子どものいる世帯は断っている」というものが1件あった。

外国人の契約書類—契約時に、保証人、外国人登録証、パスポートの写しの3点を必要としているものが半数以上ある。トラブルの経験後、これらをチェックするようになったケースもある。学生の場合は、さらに在学証明証や学生証を確認するというものも2件あった。保証人は「連絡先程度に考えている」ものから、「印鑑証明を取る」「自分で直接電話して確かめる」と厳しいチェックをしているものまであった。

建替え前後(木賃アパート→賃貸マンション)で比較してみると、厳しい条件を付けるのは圧倒的に建替え後に多く、建替え前では空き家を出さないために細かい条件は付けられないという事情があるようだ。

外国人入居によるトラブルの有無と内容—トラブルの内容としては、「友人が集まって騒ぐ」「ゴミの出し方がよくない」「入居者の外国人女性が偽装結婚の容疑で強制

捜査を受けた」というものがあげられたが、「全くない」というものが3件あり、特に生活習慣の違いによる住まい方のトラブルは、外国人間で情報が伝わり以前に比べて少なくなっている。

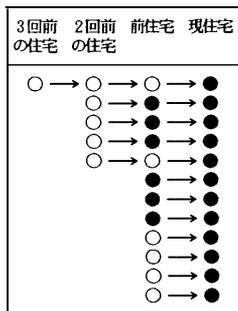
今後の外国人入居に関する意向・問題点—賃貸マンションの大家は、4件とも「きちんとした人なら、日本人と同じように入居してもらおう」という意向であった。木賃アパートでは、好意的に「今後も外国人を入居させる」2件、「やむを得ず外国人を入居させる」1件、「今後は日本人にする」が1件であった。ただし、数年後に建替え予定がある場合、立ち退きが大変な日本人よりも、短期居住で立ち退きが容易な外国人に貸したいとする大家の意向がみられた。

1-4 外国人居住者の居住歴

ここでは、アンケート回答を得られた28件について、居住歴について考察する。

まず、「居住地の推移」をみるために、転居経験のある12件についてみると(図1-6)、いったん新宿区内に居住した後、同区内で移動しているものが半数を占めていることが分かる。これは、新宿区が集住地としての何らかの機能を有していることを示唆している。

次に、「住宅の入居経路」についてみると(図1-7)、延べ23回の入居機会の中で、「友人・知人の紹介」が10件と最も多く、次いで「不動産業者等の斡旋」が6件となっている。また「友人・知人と同居」も3件存在している。これは、外国人の住宅確保の方法が、「業者による斡旋」という都市で最も一般的と考えられる方法よりも、むしろ個人のネットワークによる方法に依存していることを示している。その理由としては、入居差別等により入居できる住宅が限定され、個人情報の方が有効であることが考えられる。住宅の入居経路を転居回数との関連でみると、1回目の住宅の場合、「友人・知人と同居」「会社・学校の紹介」「親族と同居」が多く、「業者による斡旋」は少ないのに対し、2回目以降では、「友人・知人の紹介」



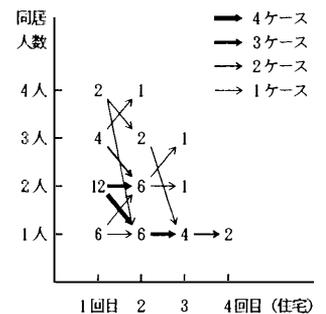
●新宿区 ○新宿区以外
注1: 転居経験のあるケースに限定

図1-6 居住地の推移

	住 宅				計
	1回目	2回目	3回目	4回目	
不動産業者等の斡旋	●	●●●●	●●		6
友人・知人の紹介	●●●●●	●●●●	●●	●	10
会社・学校の紹介	●●●				2
親族と同居	●				1
友人・知人と同居	●●●●				3
会社・学校が用意		●			1

注1: 不明は×

図1-7 入居経路の推移



注1: 数字はケース数を示す
注2: 矢印は具体的なケースの変化を示す

図1-8 同居人数の推移

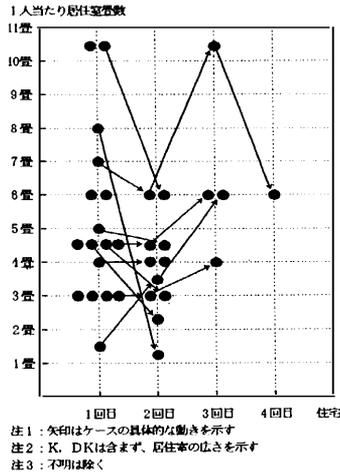


図1-9 居住室の広さの推移

「業者による斡旋」が多くなっている。外国人にとって、最初から自力で住宅を確保する事は困難であり、2回目以降に、自力での住宅確保を試みていると考えられる。

次に、住宅移動に伴う同居人数の推移をみると（図1-8）、全体的に、転居回数が増加するにつれて同居人数が減少している。具体的には、4→3→1人、3→2人、等の変化がみられた。また、1回目の転居に伴う減少が顕著である。これは、1回目を中心に、転居が、同居人からの独立を1つの目的としていることを示している。特に来日当初は、住宅の確保が困難なため、複数で同居するケースが多く、その後独立のために転居すると考えられる。

次に、住宅移動に伴う住宅水準の変化をみる。まず「1人当たりの居住室の広さ」をみると（図1-9）、1回目の転居では、大半が狭くなっているのに対し、2回目の転居では逆に広がっていることがわかる。また「1人当たりの家賃負担」をみると（図1-10）、部屋の広さと類似傾向を示しており、1回目の転居では家賃負担額が低下するのに対し、2回目以降の転居では上昇している。また3回目の住宅では、家賃負担額が5万円に及ぶケースが3件存在し、収入の安定化も推測できる。

以上から、①新宿区内での移動が活発で、新宿区が集住地としての機能を有していること、②住宅確保は徐々に業者を通じて行なわれるが、個人のネットワークによる確保が多い、③1回目の転居が同居人からの独立を目的としているのに対し、2回目以降では、居住水準の上昇を目的としている、という3点が読み取れる。

1-5 建替えと外国人居住の進行の関係について

ここでは、外国人居住者がどのようにして賃貸共同住宅に増加・滞留していくのか、また建替えによる建物の更新と外国人居住の問題はどのようにかわるのか、賃貸共同住宅の大家（木賃アパートの大家6人、木賃アパー

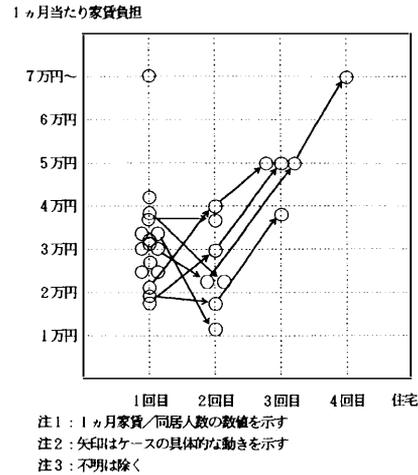


図1-10 家賃負担の推移

トから賃貸マンションへ建替えた大家4人)を対象に実施した調査結果と、不動産業者・地域住民へのヒアリング調査により明らかにする。

(1) 賃貸住宅における外国人入居の経緯

—木賃アパート—

北新宿周辺には戦後、在日韓国・朝鮮人の人々が住みついたという経緯があるが、在日の人々以外の外国人が入居した時期は、大きく昭和40年代（1965～1974年）と昭和60年代（1985年～）に分かれる。

昭和40年代から受け入れている木賃アパートの場合は、国際学友会（北新宿3丁目）や早稲田大学理工学部（大久保3丁目）等の留学生の受け入れが契機となっている。

昭和60年代以降の入居者は、主としてニューカマーズの就学生・留学生である。その理由としては、第1に、この地域に多くの日本語学校や専門学校が集中しており、かつ新宿や歌舞伎町といった盛り場に近く、彼らにとって職（アルバイト）住近接の環境がととのっていること。第2に、この地域が戦後から高度経済成長期にかけて木賃密集市街地が形成された地域であり、それらが経済的に逼迫している外国人就学生や留学生の受け皿住宅となっていること。第3に、設備共同の老朽化した木賃アパートに対する需要が、高齢者が高齢者予備軍ともいえる中高年単身者、あるいは外国人に限られているからである。

—賃貸マンション—

調査対象となったマンションは、1985～1988年に木賃アパートから賃貸マンションに建替えられている。いずれも建替え以前は外国人の入居者はいなかったが、建替え直後から外国人が入居するようになり、その後現在に至るまで継続的に外国人が入居している。

その背景としては、1986～1989年にかけてが、新宿区在住の外国人が急増した時期に当たり、賃貸マンション

するため、大家にとって管理上のトラブルや煩わしさが物理的にも精神的にも減少し、かえって外国人でも入居しやすくなる。一般には敬遠される同居も、マンションになると、狭小なワンルームであっても、友人との同居を認める大家もいる。

賃貸マンションの管理委託が外国人入居者を増加させている

この地域では、相続等の関係でマンションに建替えたり、土地を売却したりして、地区外に転出する住民も多く、管理委託による賃貸マンションが増加している。このようなマンションでは、管理が全くオーナーの手を離れるため、オーナーによっては外国人割増家賃や同居割増家賃を設定するなど、収益上の割り切りから外国人を積極的に入居させている例もある。不動産業者としても管理委託の賃貸マンションの方が、外国人を入居させやすい。一方、土地売却のケースでは、不動産会社がプレファブ系の2階建てのワンルームマンションを建設し、入居者の募集・選考から管理まで一貫して受託した形式で資産運用型マンションとして新しいオーナーに売却するケースもある。この場合オーナーは入居者の選考に全くかわからないため、外国人には比較的に入居しやすい。また社宅や寮として、部屋ごと、あるいは1棟借り上げのケースでは、管理自体も借り上げた会社に一任されるため、入居者のチェックはどこでも行なわれない。

外国人向け賃貸住宅の供給

数としては少ないが、地区内には、専有面積10㎡のワンルームにシャワー付きで9万円(敷金1, 礼金1), 44戸という明らかに外国人をターゲットにした賃貸マンションが出現している。また、1997年香港の中国返還を目前に控えて、海外から東京に資産を移転・確保しようという動きの中で、地域でのヒアリングの中では、外国人の資産家がこの地域の分譲マンションを購入し、マンション部屋に3段ベッドをぎっしり詰め込み、住宅に困窮している外国人に貸すという商売も出現しているという。

(4) まとめ

今年度調査の結果から、都市のインナーエリアにおける居住問題を考えていく上でいくつかの重要な問題点が提起された。

- ①外国人居住者の増加による集住が、地域における新たな市場を形成していく可能性がある。特に住宅供給においては、外国人需要圧の高さにつけ込み、居住水準を無視した狭小な住宅建設や多人数での同居による居住の高密度化など、新たな問題が浮上しつつある。
- ②木賃アパート居住者及び大家に対する調査から明らかになったことは、ある意味で高齢者や中高年単身者が外国人以上に厳しい状況に置かれかねないという状況

である。外国人に限らず我々日本人であっても、居住するという基本的な権利自体が脅かされている現実が明らかになった。

- ③当地域で行なわれている「木造賃貸住宅密集地区整備事業」は、いわゆる修復型のまちづくりによって地域コミュニティを存続させながら地域更新を図っていくものである。しかしながら、新宿副都心に隣接するこの地域では、地域環境の変化に加えて、相続税問題や地上げの横行、あるいは再開発事業により、現実には地域住民の転出が余儀なくされている。確かにハード面では木賃密集市街地のマンションなどへの建替えが進行し事業の目的が達成されつつあるといえるだろう。しかし他方では、住民(大家)の転出により住宅の管理システムが管理会社への委託管理という形で変化しつつあり、それが外国人居住者の増加や日本人も含めて居住者階層の属性の変化をもたらしている。結果的には、従来からの地域コミュニティ自体の崩壊につながりかねない状況が生まれている。また、外国人の増加が、新しく外国人の間でのコミュニティあるいは外国人と日本人のコミュニティを生み出すか否かについては、今後の展開を注目していく必要があるだろう。

上記に示された問題点は、外国人の極端な集住という条件がもたらしたものと、インナーエリアにおける居住問題・環境整備を考える上で一般化し得るものに分類することができる。しかしながら、今後日本において外国人の流入、外国人居住者の増加の流れは抑えることができないと予測されることから、我々は、前者の外国人の集住がもたらした問題であっても、けっして特別なケースとしてではなく、やがて今後あらゆる地域で起こり得る問題の一端であるという認識を持つべきであろう。

第2章 外国人居住アンケート調査(新宿地区)集計結果

2-1 調査地域の概要

(1) 人口減少が著しいインナーシティ

本調査は1991年11月から12月中旬にかけ、新宿区北新宿1~3, 百人町1・2, 大久保1・2丁目地域に居住する外国人居住者を対象にその生活と意識の諸相を明らかにするために行なったものである。これまでの池袋調査の中で、アジア出身の若者たちにとって新宿は居酒屋、飲食店を中心とする働く町であり、友人の住む町であり、気軽に遊びにいける町ととらえられている。新宿はアジアの若者たちの盛り場になりつつある。その一方で居住空間としての新宿は他のインナーシティ地域同様、1965年以降一貫して人口減少傾向が続いてきた。夜間人口は

1990年には30万人を割り、この25年間で10万人以上減少した。85年以降は地価の高騰と都庁の移転を契機とした業務地化が進み、これまでで最も多い35,953人の減少を記録している。人口減少率では都心3区、渋谷区に次いで5位である。人口構成からみれば、主に20歳代を中心とする若年層で大きな落ち込みがみられ、高齢化を伴いながら人口減少が進んでいる。65歳以上人口（1991年1月現在）は13.2%を占める。

(2) 外国人人口比率は14%台、大久保1丁目では既に2割

こうした新宿にアジア出身の若者たちが増加し始めたのは1980年代前半である。1987年には新宿が港区を抜いて都内で最も外国人の多い区となった。この10年間の新宿における外国人登録人口の年平均増加率は10.8%である。当初から、ある程度の外国人人口を抱えていたところにニューカマーズとしての韓国人、大陸出身中国人が流入している。1992年1月1日現在、外国人登録人口は18,165人で、92年の人口総数に対する外国人人口の割合は6.1%である。新宿区町丁目別外国人登録によれば、豊島区に比べ一部地域への集住化傾向が著しい。特に大久保2丁目、北新宿3丁目は居住者数が多く、人口総数に占める外国人人口比率は大久保1丁目が20.6%、大久保2丁目、百人町1丁目、北新宿3丁目が14%台であり、調査地域の外国人人口比率は13.6%と新宿区全体の2倍である。これらの地域では大久保1丁目を除き、高齢化率とほぼ同じ割合を占める。

調査地の中でこの1年間に外国人登録人口が減少した地域はない。北新宿3丁目についていえば、増加率は14.6%であり、外国人登録人口が住民人口の減少を補う形で人口増を記録している。日本人住民の減少傾向が著しいこともあり、外国人登録人口の割合はいずれの地域でも上昇した。地域で行き交う人のほとんどはアジア系外国人であり、調査地域を歩いた実感からは実際の居住人口はさらにこれを上回るものと考えられる。調査の途中で立ち寄る喫茶店、スーパーマーケット、コインランドリー等アジア系外国人を見かけない場所はない。彼らの生活が地域へにじみ出している。街角ですれ違う人が

交わし合う韓国語、トレパン姿で買い物をするフィリピン人女性、台湾人女性のアパートの部屋には玄關に土地神様が祭られている。アパート内の張り紙も日本語ではなく、韓国語、中国語だけで書かれる。日曜には正装して地域の教会へ通う韓国人も多い。居住者として暮らすアジア系の人々の姿はもはや日常的である。

(3) 全体の7割が韓国、中国大陸、台湾

国籍別構成では韓国・朝鮮、中国（台湾を含む）が新宿区全体の7割から8割を占める。区の行政出張所管轄地域ごとの国籍別外国人登録者数（1991年）をみると、大久保、柏木など今回の調査地域を含む出張所ではいずれも韓国・朝鮮、中国が8割以上を占め、フィリピンがこれらに続いている。ただし、韓国・朝鮮では大久保に次いで、四谷、若松町が1,000人近いが、中国の場合には大久保、柏木、戸塚に多く、それぞれ国籍別で緩やかな住み分けが見られる。近年増加の著しいフィリピン、タイの場合には全体の5割程度が大久保地区に居住している。

2-2 調査方法および調査票の構成

調査方法は池袋における外国人居住調査と同様、木賃アパートなど共同住宅を中心とし、表札、近隣の日本人住民、アパート経営者への聞き取りをもとに、各戸を直接訪問し、調査対象者を見つけだすというものであった。調査方法自体は困難を予想させるものであったにもかかわらず、アジア系外国人の集住地区ということもあり、調査者の居住地を見つけることは難しくなかった。ただし、アジア系住民が家にいる時間は夜遅くか、朝早い時間、または休日であり、土曜、日曜、祭日などを調査の中心としなければならなかった。また、池袋調査に比べ、調査拒否が多く、これまでの調査とは異なる意味での難しさがあったといえる。

調査票は90年に行なった外国人居住調査（池袋地区）と同じものを使用している。調査項目は70項目以上にわたり、ニューカマーズの母国での状況、将来の夢、来日後の転居経験を軸とする居住実態の把握、近隣および地域とのかかわり、公共施設の利用状況、生活時間、経済

表2-1 出身地別構成 (N=158)

国 籍	全 体
1. 中国 (大陸出身者)	40 (25.3)
2. 台湾	46 (29.1)
3. 韓国	57 (36.1)
4. 香港	1 (0.6)
5. フィリピン	2 (1.3)
6. マレーシア	2 (1.3)
7. タイ	5 (3.2)
8. バングラデシュ	1 (0.6)
9. アメリカ・カナダ	2 (1.3)
10. その他	2 (1.3)
計	158 (100.0)

表2-2 年齢構成 (N=158)

年 齢	全 体
20歳未満	1 (0.6)
20~24	37 (23.4)
25~29	66 (41.8)
30~34	28 (17.7)
35~39	18 (11.4)
40~44	1 (0.6)
45歳以上	6 (3.8)
無回答	1 (0.6)
計	158 (100.0)

表2-3 学歴構成 (N=158)

学 歴	全 体
中学卒業以下	8 (5.1)
専修学校	57 (36.1)
短大・専門学校卒	26 (16.5)
大学在籍・中退	9 (5.7)
大学卒業	49 (31.0)
大学院以上	6 (3.8)
無回答	3 (1.9)
計	158 (100.0)

(注・表2-1~16 単位:人(%)

表2-4 配偶者の有無 (N=158)

配偶関係	全体
1.未婚	107(67.7)
2.既婚	49(31.0)
3.離婚	1(0.6)
4.死別	1(0.6)
計	158(100.0)

状況、彼らを取り巻く社会関係など網羅的に生活と意識をとらえ得るものとなっている。とりわけ、今回の新宿調査では家族関係および宗教を介したつながり、日本語能力、生活習慣上の変化等について質問項目を補充している。

2-3 アンケート調査結果分析

(1) 出身地構成

被調査者を出身地別にみると、中国(大陸出身者)25.3%、台湾29.1%、韓国36.1%である。ここでは外国人登録上中国として一括して表示される大陸出身者と台湾出身者との合計が韓国人を上回っている。新宿区全体の外国人登録者数に占める韓国・朝鮮(在日韓国・朝鮮人を含む)の割合は42.4%である。本調査の対象はニューカマーズであることから、韓国系住民の占める割合が若干少なくなっている。また、新宿区の場合、外国人登録者数の男女別の割合は男性9,011人(49.6%)に対し、女性9,156人(50.4%)であり、女性が男性を上回る。この3年来の動向をみると、男性の増加が著しい。今回の調査においては女性が89人(56.3%)、男性が69人(43.7%)であり、女性の割合が多い。年齢別構成では25歳~29歳が41.8%であり、20歳代が全体の6割以上を占める。学歴構成では高校卒、短大、専門学校卒が全体の52.6%、大学卒以上が4割と被調査者全体の中高学歴傾向を示す(表2-1, 2, 3)。

(2) 家族関係のグローバルな広がり、36%は日本に家族が滞在する

配偶関係別では未婚が全体の67.7%、既婚者が31.0%を占める。既婚者について配偶者の来日の有無をみると、69.4%が日本で家族とともに暮らしており、また、日本

表2-6 居住地区分布 (N=158)

居住地	全体
大久保1丁目	16(10.1)
2丁目	40(25.3)
百人町1丁目	4(2.5)
2丁目	13(8.2)
北新宿1丁目	24(15.2)
2丁目	14(8.9)
3丁目	41(25.9)
その他の新宿区外	2(1.3)
計	158(100.0)

表2-5 家族の呼び寄せ希望の有無(配偶関係別,複数回答)

回答項目	未婚	既婚その他	全体
1.呼び寄せの希望あり	25(23.4)	11(21.6)	36(22.9)
2.呼び寄せの希望なし	76(71.0)	18(35.3)	93(58.9)
3.日本に家族がいる	18(16.8)	41(80.4)	57(36.1)
4.他国に家族がいる	11(10.3)	2(3.9)	13(8.2)
5.無回答	4(3.7)	-	4(2.5)
計	107(100.0)	51(100.0)	158(100.0)

人が配偶者という人も14.3%を占める。アジア系居住者は単身の若年層が主体であることから、日本人との結婚という形で居住する者も増加傾向にある。昨年度の池袋調査では日本人と結婚した友人をもつ者が52.5%、今回の新宿調査では66.5%を占め、家族という関係の中で日本とのつながりを持つニューカマーズの増加が目される。アジア系の若者たちが2年から3年を経て、生活そのものにある程度の落ちつきと見通しを持ち始めていることがこうした傾向から指摘できる。親族については特に聞いていないが、日本に叔父や叔母がいる人も少なくない。未婚にせよ、既婚にせよ、日本に家族あるいは親族のつながりがある人が全体の36.1%、すなわち3人に1人は家族が日本に何らかの形で居住している。また、他国に家族がいる人は8.2%である。

呼び寄せ希望については未婚で23.4%、既婚で21.6%が「希望あり」と答えているが、既婚者と未婚者の場合ではその意味が異なる。既婚者の場合には日本人の配偶者をもつ人が両親を日本に呼んで暮らしたい、あるいは日本で仕事を持つ人が家族を呼びたいといった内容であるのに対し、未婚者の場合には両親や兄弟を観光、留学などの目的で呼びたいというケースが多い。日本に子どもがいるという人は有配偶者の3人に1人である。家族とともに暮らすアジア系居住者の増加は子どもの教育、医療、社会福祉など生活面で地域とのかかわりが大きく、公共機関あるいは行政サービスにとっても当然その対象とされる(表2-4, 5)。

2-4 居住地区分布および居住パターン

(1) 居住歴1年未満でも転居経験が38.5%、部屋探しは友人の紹介等が5割

これらの地域へアジア系の人々が居住する契機には友

表2-7 滞日歴×転居回数 (N=158)

滞日歴 \ 転居回数	0回	1回	2回	3回以上	全体
	半年未満	12(92.3)	1(7.7)	-	-
半年以上1年未満	16(61.5)	9(34.6)	1(3.8)	-	26(100.0)
1年以上2年未満	14(35.9)	20(51.3)	3(7.7)	2(5.1)	39(100.0)
2年以上5年未満	15(27.8)	27(50.0)	4(7.4)	8(14.8)	54(100.0)
5年以上10年未満	2(11.1)	7(38.9)	6(33.3)	3(16.7)	18(100.0)
10年以上	1(14.3)	5(71.4)	-	1(14.3)	7(100.0)
無回答	-	-	1(100.0)	-	1(100.0)
計	60(38.0)	69(43.7)	15(9.5)	14(8.9)	158(100.0)

表 2-8 前住地 (転居回数 1 回以上の98名のみ)

前住地	全体 (%)
1. 現在の住まいと同一地域	15 (15.3)
2. 同一区内	32 (32.7)
3. 他の23区内	36 (36.7)
4. 23区以外	6 (6.1)
5. 他府県	7 (7.1)
6. 無回答	2 (2.0)
計	98(100.0)

表 2-10 部屋を探した方法 (N=158)

探した方法	初めて住んだ部屋	現在の部屋
不動産屋を回って自分で探した	27 (17.1)	53 (54.1)
学校の紹介あるいは学校の寮	15 (9.5)	1 (1.0)
友人が住んでいるところに同居	20 (12.7)	3 (3.1)
友人の紹介	39 (24.7)	24 (24.5)
家族・親族が住んでいる所に同居	29 (18.4)	2 (2.0)
日本人の知り合いの紹介	10 (6.3)	9 (9.2)
会社の寮・アルバイト先の借上げ	8 (5.1)	4 (4.1)
その他	5 (3.2)	-
無回答	5 (3.2)	2 (2.0)
計	158(100.0)	98(100.0)

人、家族等の要素が強く働いている。部屋を探した方法からこの点を見ると、「友人の紹介」、「家族、親族との同居」、「友人との同居」で全体の46.9%を占めており、家族、親族を介して居住地を選択している状況がみられる。一般的には来日当初、日本語もあまりよく話せない状況から、友人、家族、親族を頼り日本での生活を開始する。だが、半年から1年を経た段階で、いつまでも友人の部屋にいられない、友人が帰国する、あるいは結婚するなどが理由となり転居をする。居住歴1年未満でも38.5%が転居経験をもち、1年以上2年未満ではこれが全体の64.5%を占める。居住歴2年以上になれば7割は転居経験をもつ。このため、同じ住居での居住期間は短い(表2-6, 7)。

(2) 前住地は同一区内が58%

転居経験がある場合には54.1%が自分で部屋を探したと回答している。ただし、1ヵ月あるいは2ヵ月かかってやっとの思いで部屋を確保している。ニューカマーズの多さにもかかわらず、地域で外国人にも部屋の斡旋をしている不動産業者は約1割程度である。当初の希望にもかかわらず、部屋探しの難しさから、転居に際しても既に顔なじみとなっている不動産業者を利用することが多い。このため、前住地との関係でみると、現在の住まいと同一の地域に居住する人および同一区内に居住する人が転居経験者の48.0%を占め、転居は比較的身近なところで行なわれている。例えば友人と同居していた人が隣のアパートに引っ越す等のケースもみられ、緩やかながらも地域的な集住化傾向が指摘できる。ちなみに友人の住む地域はほぼ調査地域および隣接する西新宿という回答が15%、中野、池袋など部内でも同様に外国人居住

表 2-9 転居理由(複数回答 転居回数 1 回以上の98名のみ)

回答項目	全体
1. 便利など、条件のよいところへ越したかった	12 (12.2)
2. 建て替え	3 (3.1)
3. 狭かった	7 (7.1)
4. 学校に遠かった	21 (21.4)
5. 独立したかった	7 (7.3)
6. 家賃が高かった	5 (5.1)
7. 家族との同居(結婚・同棲)	8 (8.2)
8. 職場に遠かった	8 (8.2)
9. 契約の更新・寮の期限切れ	6 (6.1)
10. 友人の部屋に仮住まいだった	8 (8.2)
11. 友人と一緒に暮らしたかった	4 (4.1)
12. 寮生活がいやだった	2 (2.0)
13. その他	10 (10.2)
14. 無回答	8 (8.2)
回答者数	98(100.0)

の多い地域が1割前後といったところであり、ここからもある程度の居住傾向が読み取れる。

転居理由の中では「学校に遠かった」という回答が21.4%で最も多いが、一部にせよ建替え、契約更新等アパート側の都合によりやむなく転居するというケースも散見される。地域の状況としては「木造賃貸住宅密集地区整備事業」の対象地が一部に含まれており、建替えが進みつつあることが指摘できる。

部屋の名義人は6割が自分と答えているが、同国人の友人が名義人の場合、アパートあるいはマンションの1室をホテル形式で同国人に又貸しする状況も散見された。そうした部屋の中には単に短期的な旅行者を泊めるケース、知り合いに部屋を提供するケースなどもあり、一般の住宅にピンクの公衆電話が置かれていた。雇用主が名義人となっている借上げ住宅の場合には、日本企業の社員、外資系企業の社員と同時に出稼ぎ形態の労働者等が含まれる(表2-8, 9, 10)。

2-5 居住条件

(1) 木賃2階建てアパートが53%、賃貸マンションは41%

新宿の場合、池袋と同じ老朽化した木賃アパート地域を一部に抱えているものの、地価の高騰が鎮静化した現在においても都市移転などの影響もあり、建替え、再開発の動きは激しい。木賃から小規模なワンルームマンションへと建替えが進んだこともあって、外国人居住者の住宅の種類でも賃貸マンションが41.1%と、木賃外階段式の33.5%を上回る。中廊下式のいわゆる木賃下宿型は19.6%であった。池袋調査では同じ木造であっても居住者の36.7%が下宿型で占められていた点と様相が異なる。

間取りでは1Kタイプに変わって、1DKあるいはワンルームが全体の55.5%を占める。ワンルームに関していえば、新築で家賃8万円から9万円といったところである。新宿調査において居住に関するメリットとして「家

表 2-11 住宅の種類(N=158)

住宅の種類	全 体
木賃アパート(下宿型)	31 (19.6)
木賃アパート(外階段)	53 (33.5)
賃貸マンション	65 (41.1)
一戸建て	3 (1.9)
その他	6 (3.8)
計	158 (100.0)

表 2-12 部屋の広さ(N=158)

部屋の広さ	全 体
3 畳	1 (0.6)
4.5 畳	20 (12.7)
6 畳	60 (38.0)
7 畳以上	68 (43.0)
回答なし	9 (5.7)
計	158 (100.0)

表 2-13 間取り(N=158)

間取り	全 体
1. 1K	30 (19.0)
2. 1DK	51 (32.3)
3. ワンルーム	35 (22.2)
4. 2DK	28 (17.7)
5. 3DK	8 (5.1)
6. その他	6 (3.8)
計	158 (100.0)

表 2-14 家賃 (N=158)

家 賃	全 体
1万円未満(会社持ち)	4 (2.5)
1万以上3万未満	6 (3.8)
3万以上5万未満	28 (17.7)
5万以上10万未満	79 (50.0)
10万以上20万円未満	28 (17.7)
20万円以上	5 (3.2)
無回答/不明	8 (5.1)
計	158 (100.0)

賃が安い」という回答がみられなかったが、家賃の水準は5万円以上10万円未満が5割を占め、5万以下は2割程度にすぎない。池袋の場合には居住条件は劣るものの、家賃5万円以下が56.7%であり、ここでも地域の状況が反映された結果となっている。

しかし、居住者層としては高い家賃を払えるだけの収入をアルバイトから得ている人、十分な仕送りを受けられる人、あるいはフルタイムの仕事に従事している人だけが住んでいるというわけではない。その点は暮らしにくさとして「物価が高い、家賃が高い」といった指摘が全体の12%を占めていることから分かる(表2-11, 12, 13, 14)。

(2) 1人暮らしは44%、混住形態が78%

1人暮らしは全体の44.4%を占め、現状では2人以上で暮らす割合が1人暮らしを上回る。調査地域は従来より単身世帯比率の高い地域であり、5割から6割を単身者が占めるという特徴を持つが、アジア系居住者の場合には部屋の広さが6畳でも48.3%は同居人ありと答えている。部屋の広さ、家賃の高さが居住条件のよさを示すとは必ずしもいえない。

日本に家族がいるという外国人居住者が36.1%を占めることもあり、家族と同居する人は同居人ありの59.1%(全体では32.9%)を占める。同居の形態においても、

生活に落ちつきが出てきている。この中には日本人と結婚した中国人青年が来日間もない友人と一緒に暮らすという状況もみられ、同居形態は広がりを持つ。就職、結婚を介して生活が安定している外国人居住者の場合、頼られる存在であり、後から来日した友人たちの面倒をみるために、住居の提供が行なわれている。

木賃アパート内居住者については77.8%が日本人との混住形態であり、地域の実態として高齢者とアジア系の若者とか同じアパートに住む状況も一部にみられる。近年では外国人居住者の増加に伴い、混住形態であっても当初10部屋のうち1、2割が外国人という状況から次第に8、9割が外国人によって占められる木賃アパートが増える傾向にある。現状は全部外国人あるいは同国人というアパートも12%を占め、この数年来外国人専門の木賃アパートも漸増傾向にある(表2-15, 16)。

2-6 調査からの示唆

新宿調査はこれに先だつ池袋調査の延長線上に位置するものである。新宿では既に滞日歴の中心が2年以上5年未満にあり、居住歴が確実に伸びている。それだけに居住条件にも若干の向上が認められる。紙幅の関係で、転居回数別の詳しいデータを示すことはできなかったが、外国人居住は単に一時滞在の流動型としてとらえるだけでは不十分であろう。この10年をとっても年平均1割の増加率は日本人居住者の減少と対照的な様相をみせている。池袋、新宿は外国人居住者にとって当初の受け入れ地としての機能を果たしており、民族、エスニシティによる緩やかな住み分け傾向も指摘できる。町会単位では一部にせよ日本人居住者のマイノリティ化傾向もみられ、外国人居住の今後の居住動向とともに地域社会の変容過程を成す重要な要素として今後も彼らの生活実態を

表 2-15 アパート内の居住者 (N=158)

アパート内の居住者	全 体
1. 自分以外は日本人	19 (12.0)
2. 日本人と外国人	104 (65.8)
3. 全部同国人	10 (6.3)
4. 全部外国人	9 (5.7)
5. その他	—
6. わからない	11 (7.0)
7. 無回答	5 (3.2)
計	158 (100.0)

表 2-16 同居人との間柄×同居人数(N=88)

間柄	人数	1人	2人	3人以上	無回答	計 (%)
1. 家族・親族	30 (58.8)	16 (61.5)	6 (66.7)	6 (66.7)	—	52 (59.1)
2. 同じ国の友人	15 (29.4)	6 (23.1)	2 (22.2)	2 (22.2)	1 (50.0)	24 (27.3)
3. 外国人	1 (2.0)	—	—	—	—	1 (1.1)
4. 日本人	3 (5.9)	1 (3.9)	—	—	—	4 (4.5)
5. その他	2 (3.9)	3 (11.5)	1 (11.1)	1 (11.1)	1 (50.0)	7 (8.0)
6. 無回答	—	—	—	—	—	—
計	51 (100.0)	26 (100.0)	9 (100.0)	2 (100.0)	2 (100.0)	88 (100.0)

とらえていく必要がある。

〈研究組織〉：外国人居住研究会

- 主査 奥田 道大 立教大学社会学部教授
委員 林 泰義 計画技術研究所所長
〃 内田 雄造 東洋大学工学部建築学科教授
(建築・都市計画グループ)
〃 稲葉 佳子 ジオ・プランニング
〃 塩路安紀子 ジオ・プランニング
〃 小菅寿美子 住宅総合研究財団
〃 坂本 道弘 計画技術研究所
(社会学グループ)
〃 田嶋 淳子 立教大学社会学研究科博士課程
〃 和田 清美 常磐大学人間科学部専任講師
協力 東洋大学工学部建築学科内田研究室