

## 都市型分譲マンションにおける外国人居住に関する研究

分譲マンション外国人居住研究会

—大久保地域におけるケース・スタディー—

代表 林 泰義

キーワード：1) 外国人居住, 2) 大久保, 3) コミュニティ, 4) 居住環境, 5) まちづくり, 6) 管理, 7) マンション, 8) 都心

## 1. 研究の目的

本研究は、『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(その1)(その2)』の継続研究として位置づけられる。上記既往研究では、新宿区大久保地域(以下「大久保地域」とは、大久保1・2丁目、百人町1・2丁目、北新宿1・2・3丁目の地域を指す)における木造賃貸共同住宅(以下「木賃アパート」)を中心に、賃貸住宅における外国人居住の実態と問題点を明らかにした。しかしその後の地域ヒアリングから、今後は非木造共同住宅(以下「マンション」)における外国人居住者の増加が予測された。

そこで本研究では、大久保地域の分譲マンションをとりあげ、外国人居住の状況(居住者の属性・居住状況など)および近隣住民と外国人居住者との関係等について調査を行い、分譲マンションにおける外国人居住の実態と問題点を明らかにすることを目的として調査を実施した。本研究の成果と既往研究から、大久保地域の外国人居住問題に関しては、ほぼ全体像が見えてきたと言えるだろう。

外国人居住問題は、もはや大久保地域だけに見られる特殊な現象ではなくなっている。従って、本研究で明らかにした問題や課題は、大久保地域に限定されるものではなく、他の都市型分譲マンション(本研究では、都心部に立地する分譲マンションを「都市型分譲マンション」と呼ぶ)でも起こりうる普遍性をもった問題・課題であると認識している。

## 2. 大久保地域における外国人居住状況の概説

新宿区における外国人登録者数は、18,815人(平成6年12月末現在)となっており、東京都内では最も外国人登録者数が多い。大久保地域は、新宿区内でもさらに外国人の比率が高く、アジア系を中心とする外国人の集住地域を形成している(表2-1)。

大久保地域は、新宿駅を中心とする繁華街や新宿副都心に近く、都心部に隣接した住宅地域である。地域内を東西に貫通する大久保通りは地元商店街を形成している。大久保1・2丁目および百人町1・2丁目は、木賃アパート・マンションが混在する中低層住宅地となっており、

表2-1 大久保地区の人口(1995年1月1日現在)

	総人口		
	総人口	日本人人口	外国人人口
新宿区全体	285,437 (100%)	266,622 (93.4%)	18,815 (6.6%)
大久保1丁目	3,672 (100%)	2,897 (78.9%)	775 (21.1%)
大久保2丁目	6,455 (100%)	5,500 (85.2%)	955 (14.8%)
百人町1丁目	3,028 (100%)	2,563 (84.6%)	465 (15.4%)
百人町2丁目	3,572 (100%)	3,079 (86.2%)	493 (13.8%)
北新宿1丁目	5,360 (100%)	4,645 (86.6%)	715 (13.4%)
北新宿2丁目	4,039 (100%)	3,577 (88.6%)	462 (11.4%)
北新宿3丁目	6,199 (100%)	5,237 (83.5%)	962 (15.5%)
合計	32,325 (100%)	27,498 (85.1%)	4,827 (14.9%)

小滝橋通りの西側の北新宿1・2・3丁目は、木賃アパートや戸建て住宅からなる低層住宅地である。

この地域に外国人居住者が増加し始めたのは、1980年代後半からである。第1には、留学生や就学生の増加があげられる。この地域内は、日本語学校や専門学校が多く、低家賃の住宅があり、飲食店等のアルバイト先が近いことから、働きながら学校へいくには適した立地であった。彼らの多くは北新宿を中心とする木賃アパートに居住していた。第2は、主としてアジア系や南米系の女性就労者の増加である。職安通りを挟んで歌舞伎町に隣接し、地域内の一部にはラブ・ホテル街があるなど、飲食サービス業や風俗関連の仕事に従事する外国人にとっては職住近接の立地条件を備えており、大久保1・2丁目、百人町1・2丁目を中心とするマンションに居住する人が多い。

これら外国人の居住者や来街者の増加に伴い、大久保通り商店街の購買力の一部を外国人が担うようになってきた。2~3年前から、さらに外国人を顧客対象とした外国人経営者による商店が出現しはじめ、大久保通りや職安通りだけでなく、大久保1丁目・百人町1丁目内に一步入った細街路沿いに出店している。現在では、エスニック・レストラン、食材店、ビデオショップ、美容院、クリニックなどが見られる。これらの食材店などでは、同時に送金や換金なども請け負っている。また、木賃アパートの一室に台湾の廟ができた<sup>びょう</sup>り、地域内のマンションにあった韓国系キリスト教会が、大久保2丁目に新たに教会の建設をはじめると、外国人のための宗教施設も生まれてきている。レストランや商店にはじまり、や

がて換金業や宗教施設が発生し街の環境が変化していく過程は、諸外国の移民コミュニティが<sup>たど</sup>った足跡に似ており、大久保地域が外国人の生活の場になりつつあることを物語っている。

大久保地域内の幼稚園・保育園や小学校では、外国人（両親もしくは片親が外国人）の園児・児童数も増加している。保育園や幼稚園では、既に園児の2～3割は、外国人園児という状況になっている。当初、外国人居住者は流動層と見なされていたが、その中から地域の住民になりつつある外国人が着実に生まれてきているというのが、大久保地域の現在の状況である。

### 3. 分譲マンションにおける外国人居住実態調査

#### 3.1 調査概要

大久保地域の分譲マンション全棟について、管理員等へのヒアリングにより外国人居住の進展の実態を定量的に把握する。

##### (1) 調査対象

調査対象地域は、大久保1・2丁目、百人町1・2丁目、北新宿1～3丁目とする（以下、大久保地域）。

調査対象は、大久保地域内の分譲マンション全てとする。分譲マンションは、「首都圏高層住宅全調査」（高層住宅協会）による1990年までのデータをもとに、地域内を踏査する中で新たに発見した分譲マンションを加え合計91棟を対象とした。

##### (2) 調査方法

分譲マンションを直接訪ね、①～③の方法で対象者への調査を行う。これらの方法で対象者のどれも特定できない場合は、観察調査のみとする。

- ①管理員がいる場合には管理員を調査対象とし、直接ヒアリングを行う。
- ②管理員が不在の場合には、分譲マンション内で管理上の問い合わせ先の掲示を探し、掲示があれば管理会社を調査対象とする。管理会社へは電話や管理業協会名簿等により住所を確認し、調査票を郵送する。
- ③管理会社の掲示がない場合は、分譲マンション居住者に管理組合役員を尋ね、管理組合役員を調査対象とし直接ヒアリングを行う。

##### (3) 調査内容

- ・分譲マンション内の賃貸化の状況
- ・外国人居住者の有無、外国人がいる場合は何人位か
- ・外国人居住者をめぐる問題
- ・管理員等の管理体制の違いによる外国人居住への影響

#### (4) 調査状況

調査対象マンション 91棟

ヒアリング	44棟	管理員	34棟
		管理組合役員	4棟
		管理会社	2棟
		居住者他	4棟
郵送	11棟	管理会社	10棟
		管理組合役員	1棟
観察のみ	36棟		

ヒアリング・郵送のケース（55棟）では、個々の精度にやや違いはあるものの、概ね外国人居住の状況を把握することができた。観察のみの場合（36棟）は、集合郵便受け等により外国人居住者を確認できた場合には「外国人居住者あり」とし、集計に加えた。

#### 3.2 調査結果

—数値でみる分譲マンションの外国人居住状況

##### (1) 大久保地域の分譲マンション全体の状況

###### ① 分譲マンションの属性

調査対象地域内の分譲マンションの約6割は住居専用であり、残りの約4割は店舗・事務所併設となっている。階数は、5階までの中層が約4割である。建物の完成時期は、1970年代後半～1980年代前半（竣工後10～20年）が中心となっている。住戸数は20～50戸程度を中心として、ほとんどが100戸未満である。住戸規模・タイプは、50㎡未満のワンルーム～2DKが中心であるが、14㎡のワンルームから80㎡以上のファミリータイプまでばらつきがある（図3-1～5）。

竣工後年数別にみると、竣工後20年以上のものは住戸規模50㎡程度が中心となっており、住戸数は20戸未満の小規模なものから100戸以上まで多様である。これに対して、竣工後10～15年の1980年代前半に建てられたものは、住戸規模20㎡前後のワンルームマンションが多く、住戸数は20～50戸が中心である。

また町丁目別の特徴をあげると、大久保1丁目では店舗・事務所併設の分譲マンションが多い（約7割）。大久保2丁目では明治通り沿いを中心に50～70㎡程度のファミリー向け住戸が多い。百人町では、竣工後10～15年、14～16㎡程度の小規模なワンルームマンションが多く、住戸数はほとんどが20～50戸である。北新宿では住居専用の分譲マンションが多く（約8割）、住戸規模や住戸数にはばらつきがある。

###### ② 管理状況（管理員等）について

常駐管理員（管理担当者）がいるマンションは約半数であり、残り半数は、週1回程度の清掃員の巡回や、居

住者の一人による連絡等のみの対応，または全くいないケースである。竣工後20年以上の分譲マンションの約2/3には常駐管理員（管理担当者）がいるが，新しい分譲マンションにはいない場合が多い（図3-6）。また，20戸未満の分譲マンションでは常駐管理員（管理担当者）のいる割合は2割弱に過ぎず，住戸数20～50戸では約5割，50戸以上では9割以上と，住戸数が増えるほど常駐管理員（管理担当者）のいる割合が高い（図3-7）。

管理員のいない分譲マンションの中では，郵便受に名前が出ておらず誰が住んでいるのか全くわからないものや，チラシなどが散乱し荒れた感じのものが少なくない。

### ③ 外国人居住者の有無

#### 外国人居住者のいる分譲マンションは約9割に上る

外国人居住者がいることを確認できた分譲マンションは56棟（61.5%），いないという分譲マンションは7棟

（7.7%），不明は28棟である（図3-8）。不明の28棟を除けば，外国人居住者のいる分譲マンションは調査できた63棟中56棟であり，88.9%に上る。

## (2) 分譲マンションにおける外国人居住の実態

### －ヒアリング・郵送により把握された55棟の状況

ここからは，ヒアリング及び郵送による回答を得られた55棟について，外国人居住状況や分譲マンションの管理と外国人居住の関わりを整理する。地域内の分譲マンションの全体像と比較すると，これらの55棟は管理体制が整い管理状況が良好な側にシフトしているといえる。

#### ① 分譲マンションの状況

住戸数が少ない小規模な分譲マンション（20戸未満）の割合が調査地域全体に比べて低く，竣工後20～25年の

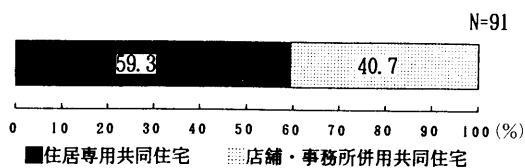


図3-1 建物の種類

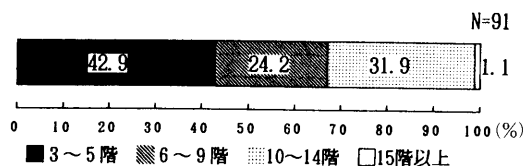


図3-2 階数

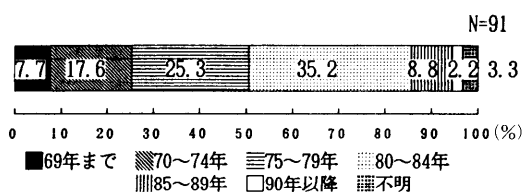


図3-3 建物完成時期

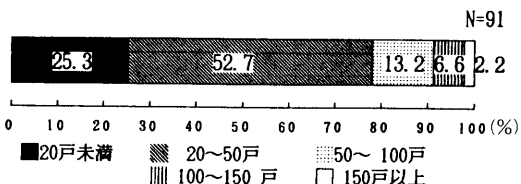


図3-4 住戸数

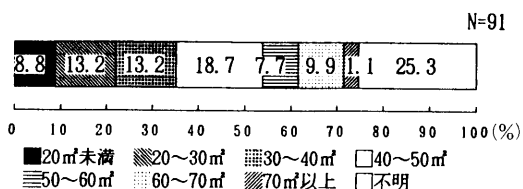


図3-5 住戸面積

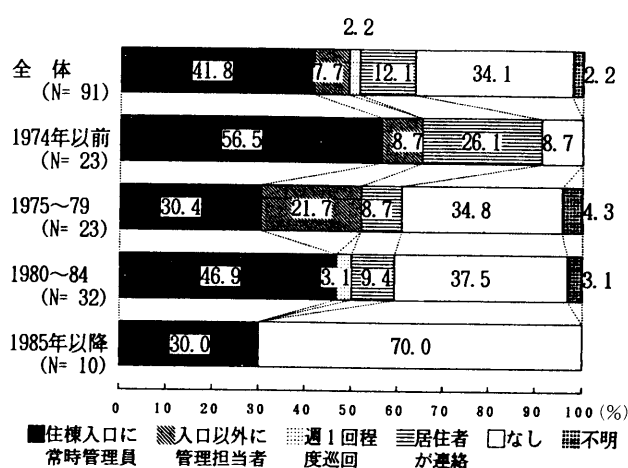


図3-6 管理員の有無（建物完成時期別）

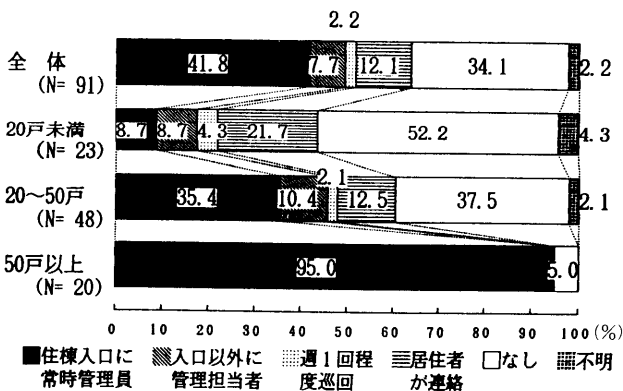


図3-7 管理員の有無（住戸数別）

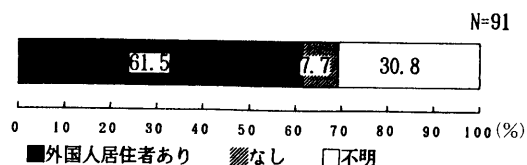


図3-8 外国人居住者の有無

やや古いマンションの割合が高い（図3-9, 10）。また、住戸規模は40㎡台が比較的多く、20㎡未満のごく小規模のワンルームマンションは少ない（図3-11）。

管理員については、住棟入口管理員室に管理員が常駐しているケースが35棟、住棟入口以外に常駐管理担当者があるケースが7棟であり、合計42棟（76.4%）で管理員が常駐している。管理員が全くいないのは8棟（14.5%）のみである。調査対象地域全体に比べ、常駐の管理員（管理担当者）のいる割合がかなり高い（図3-12）。

管理員は住込みが11棟、通勤が22棟である。管理員雇用形態は、無回答が多いが管理会社の雇用が約6割であり、住民組織の雇用、住民との個別契約が各2棟である。

管理業務委託状況は、全部委託が約半数、一部委託が3割弱であり、委託していないのは3棟のみである。また、管理規約なしとの回答は1棟のみであり、ほとんどが管理規約を持つ。

## ② 外国人居住状況

### 外国人の区分所有者はオールドカマーズや日本人と結婚した外国人

外国人の区分所有者がいると確認できた分譲マンションは10棟（18%）であり、そのほとんどは住棟内に1戸のみであった。ヒアリングによれば、外国人の区分所有者は、在日韓国・朝鮮人や日本人と結婚した外国人が大部分であり、ニューカマーズの外国人はほとんどいない。

外国人の区分所有者がいるマンションは、50～60㎡台のファミリー向けが多い。

### 住居用として賃貸化している分譲マンションのほとんどに外国人が入居

55棟中、「外国人居住者あり」は46棟（83.6%）、「なし」は7棟（12.7%）である。

外国人居住者のいない分譲マンションは7棟のみであるが、これらはすべて住戸数50戸未満の戸数規模の小さい分譲マンションである。

また、外国人居住者のいない分譲マンションのうち、全く賃貸化していない分譲マンションが2棟（うち1棟は外国人の入居を制限）、ほとんど事務所になっている分譲マンションが2棟である。つまり、住居用として賃貸されている住戸のある分譲マンションのほとんどに、少なくとも1戸は外国人が居住していることがわかる。マンション1棟中の外国人居住の割合は1割前後、投資型ワンルームマンションでは居住割合が高い

外国人の居住する割合は、分譲マンション全体の1割前後が多い（図3-13）。最も多い分譲マンションは5割（30戸中15戸）である。

外国人居住戸数が2割以上の分譲マンションは10棟であり、住戸数20～40戸程度の小規模なものが多い。住戸規模は30㎡以下のワンルームが多く、20㎡未満の投資型ワンルームマンションも3棟含まれている。

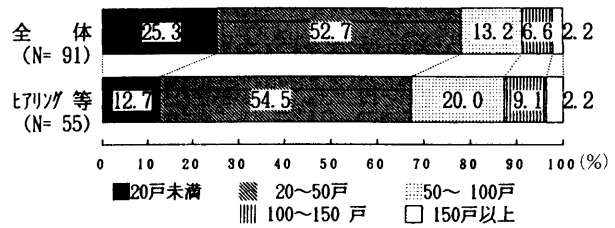


図3-9 住戸数

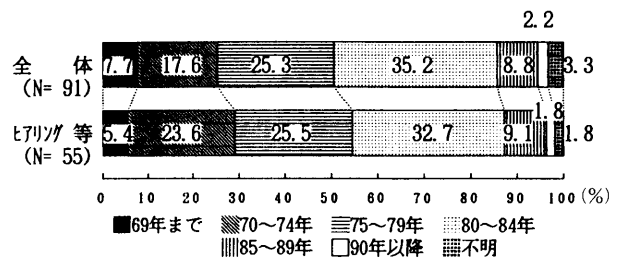


図3-10 建物完成時期

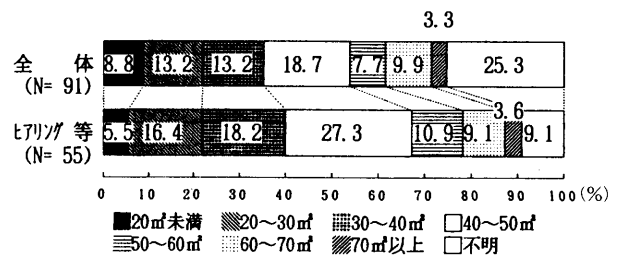


図3-11 住戸面積

分譲マンション全体の賃貸化の割合に着目すると、賃貸化の割合は「5割以上」が半数以上を占め、平均住戸面積30㎡未満の分譲マンションのほとんどが「8割以上」賃貸化している（投資型マンション）。このような賃貸化率の高い投資型マンションに、外国人の集住事例がみられる（表3-1）。

### 国籍は韓国という回答が最も多いが多様

外国人居住者の国籍は韓国が最も多く、次いで台湾、中国。さらにフィリピン・タイなど東南アジア諸国が続く。コロンビア、ブラジルなど南米の回答も見られる。ただし、管理員等による外国人居住者の把握状況は「正確にわかる」が22棟、「大体わかる」が20棟であり、国籍は「アジア系」など曖昧な回答も多いため、定量的な把握は困難であった。

## ③ 分譲マンション管理と外国人居住

### 常駐の管理員が居住者を把握し、外国人居住者の住まい方指導等の仲介役となる

管理員・管理会社や管理組合等によって賃貸化している住戸が正確にわかるケースは約7割、大体わかるケースは約2割である。このように、どこの住戸が賃貸化しているかはほぼ把握されており、回答を得た範囲内では、

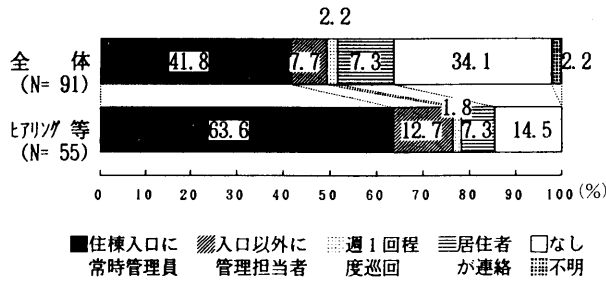


図3-12 管理員の有無

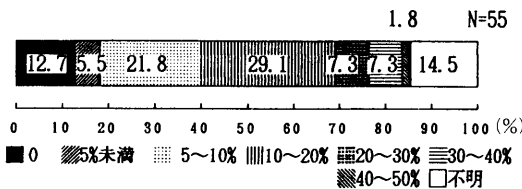


図3-13 外国人居住の割合

表3-1 外国人居住の割合 (賃貸化割合別)

外国人割合 賃貸化割合	合計	上段:実数(棟), 下段:%				
		0	10%未満	10~20%	20%以上	不明
全体	55 100.0	7 12.7	15 27.3	16 29.1	10 18.2	7 12.7
3割未満	10 100.0	3 30.0	3 30.0	3 30.0	0 0	1 10.0
3~5割未満	11 100.0	2 18.2	6 54.5	2 18.2	0 0	1 9.1
5~8割未満	14 100.0	1 7.1	3 21.4	8 57.1	1 7.1	1 7.1
8割以上	15 100.0	0 0	2 13.3	3 20.0	7 46.7	3 20.0

管理員の有無との関係はあまりみられない。しかし、居住者の把握状況については、住棟内に常駐管理員(管理担当者)がいる分譲マンションでは、居住者を概ね把握しているのに対し、管理員のいない分譲マンションでは把握状況がやや低い(図3-14)。

管理内容の新たな居住者への伝達状況をみると、管理員が管理内容(住まい方等)を伝達しているケースは2割弱を示している。住棟内に管理員のいる分譲マンションでは、管理員が日々居住者と接しているため、居住者を把握し外国人居住者にも住まい方指導等の仲介役を果たしていることがわかる。管理員の他には、仲介業者による伝達や管理組合役員による伝達の事例がみられたが、新たな居住者に全く何も伝達していないという回答も2割弱あり、新たな居住者を受け入れる上での情報提供不足の実態も明らかとなった(図3-15)。

#### 管理員によるきめ細かな状況把握と対応事例

外国人に関する管理上の問題としては、「ゴミ出し」が約4割、「夜騒ぐ」「共用部分の使い方が悪い」が1割強となっている。「特になし」は約2割である。管理員がいる分譲マンションでは、いない分譲マンションより細かな状況把握が行われており、問題としてあげられる

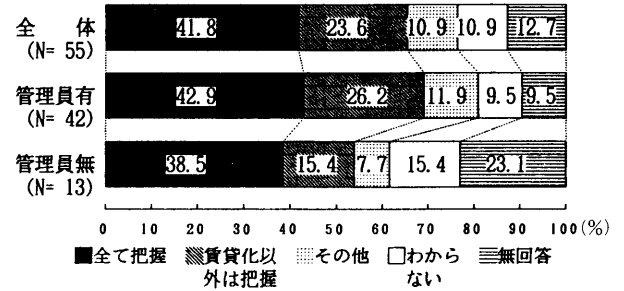


図3-14 居住者把握状況(管理員の有無別)

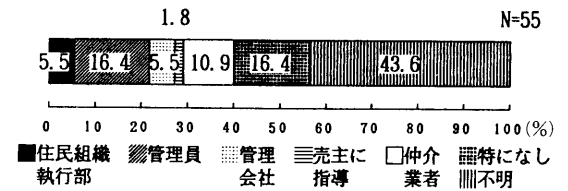


図3-15 管理内容の伝達状況

表3-2 外国人に関する管理上の問題(管理員の有無別)

問題 管理員	合計	上段:実数(棟), 下段:%									
		友人と同居	夜友人と騒ぐ	他人に又貸し	改造・住み方	ゴミの出し方	無断退去	共用部使用	その他	特になし	不明
全体	55 100	4 7.3	8 14.5	3 5.5	5 9.1	24 43.6	2 3.6	7 12.7	2 3.6	10 18.2	17 30.9
常駐管理員あり	42 100	3 7.1	8 19.0	2 4.8	5 11.9	22 52.4	2 4.8	7 16.7	1 2.4	9 21.4	9 21.4
なし・巡回のみ	13 100	1 7.7	0 0	1 7.7	0 0	2 15.4	0 0	0 0	1 7.7	1 7.7	8 61.5

内容也多岐にわたっている(表3-2)。

外国人に対する特別な配慮を行っている分譲マンションは11棟(約2割)である。ゴミの出し方を外国語表記で掲示しているケースは管理員のいない分譲マンションにもいくつかあるが、新規入居者への個別説明・指導など、管理員のいるマンションではより実態に則したきめ細かな対応を図っている事例がみられた。

また、管理員がいる分譲マンションの中でも管理員の姿勢や管理組合の方針によって状況はかなり異なっており、個々の管理員や管理組合の熱意の違いが対応状況の大きな差となって現れていることがうかがえた。

#### ④ 仲介業者と外国人居住の関わり

##### 仲介業者による入居者選定や入居の際の管理内容伝達等の重要性

賃貸する場合の仲介業者について、特定の業者にしたがり、ある程度決めていた分譲マンションは6棟(約1割)である。その内容は、投資型ワンルームマンションの開発業者がほぼ全ての仲介も担当し、1家主による賃貸マンションと同様に入居者を選別している物件が1棟あり、他の投資型マンションより比較的管理状況は良い。また、過去に外国人がタコ部屋状態で居住する等の問題があっ

たマンションで、それに関与した悪質な仲介業者を排除したり近隣の仲介業者に入居者をきちんと選定するように申し入れている分譲マンションの事例もあった。

外国人の入居に際して、仲介業者による入居者選定や分譲マンションの管理内容（住まい方等）伝達の重要性はいくつかの分譲マンション管理員・管理組合で指摘された。しかし、個別の住戸にオーナーがいる分譲マンションでは、基本的には個々のオーナーの意向があれば個別に選んだ業者にならざるを得ず、徹底は難しいというコメントも聞かれている。

#### 4. 分譲マンション・ヒアリング調査

##### 4.1 分譲マンションにおける外国人居住動向

大久保地域においてヒアリング調査が可能であった44棟の調査結果から、分譲マンションにおける外国人居住の状況と動向を概観する。調査の回答者は、管理員32棟、管理組合役員4棟、居住者2棟、地権者2棟、管理会社フロント2棟、警備員1棟であった。

##### (1) 外国人居住戸数の推移

###### 外国人居住戸数は増加基調にある

外国人居住者の推移は、バブル期を境に減少・変化なし・増加とマンションによって状況はまちまちであったが、減少・変化なしという場合には、外国人の入居に対する選考や管理を厳しくしている経緯があり、特に制限を加えない場合は外国人は増加傾向にある。その理由としてはバブル期以降この地域では日本人の需要が減少し、外国人を入居させないと部屋が埋まらないといった事情がある。（大久保地域は新宿や歌舞伎町に近接しており、日本人の場合ファミリーなど定住層が元々少なく流動層が多かったため、バブル崩壊の影響は大きい。）

###### －減少理由

外国人入居者に対する選考・管理を厳しくした結果、外国人の入居者が減少した。

バブル期以降の経済の停滞により、歌舞伎町などの店舗が減少したこと、昨年実施された警視庁による「環境浄化作戦」により、超過滞在外国人労働者の取締りが強化されたことも影響していると思われる。

###### －変化なし理由

外国人の入居者が増加しないよう選考・管理を厳しくしている。

区分所有者に外国人への賃貸は避けるよう要望している。

###### －増加理由

バブル以降日本人の入居者が転出し、日本人の需要がないため外国人にも貸すようになった。この場合には、選考した上で身元がきちんとした外国人ならば貸すと

いうケースと、借り手がないので誰でも構わず入居させるケースと2種類ある。

##### (2) 外国人居住者の属性

###### 飲食店・水商売関係の外国人が多い

大久保地域の立地条件から、歌舞伎町に勤める飲食店や水商売関係の仕事をしている居住者が多い。

###### 韓国人の居住者階層は幅広い

韓国人の場合は、韓国企業の駐在員家族から水商売関係の女性や学生層など、居住者階層に幅があるのが特徴。

###### ① 外国人が数人で居住

－会社や店の寮として使用されており、居住者は1～3か月（観光ビザで就労）で入れかわる。女性（国籍は、フィリピン・タイ・ミャンマー・中国・ベネズエラ・コロンビア・ブラジル・ロシアなど）の場合は、飲食店や水商売・風俗関係が多く、男性の場合は飲食店や現場労働者が多い。  
－その他に学生が数人で同居することもあるが、事例は少ない。

###### ② 単身または友人どうし

－韓国・台湾・中国など水商売関係の女性が多い。  
－ワンルームタイプには学生もいる。

###### ③ ファミリー世帯

－国際結婚、日本人男性とアジア系外国人女性の家族が一般的。  
－韓国・中国・台湾などの外国人の家族。  
－韓国企業に勤務する駐在員家族（高級マンションに居住）  
－外国人女性と子供、外国人の女性どうしと子供など変則的家族。

##### (3) 日常管理上の問題

###### 「問題なし」と「問題あり」に二分される

ゴミの出し方など日常管理上の問題は、マンションによって「問題なし」と「問題あり」に分かれる。「問題なし」というマンションでは、外国人でも身元のきちんとした人、日本語のわかる人などを選考して入居させている場合で、入居時に住まい方のルールに関する説明や指導を行い、入居後も管理人が細かく注意している。

「問題あり」というマンションは入居者の選考がずさんな場合に多く、日常管理も徹底していないなど、マンションの管理自体に問題がある。

外国人居住者に対する一般的な日常管理上の問題としては、

－ゴミの出し方がだらしない  
－友人など人の出入りが激しい  
－共用部分にタバコや空き缶・ガムを捨てたり痰たんをはく

- 玄関や廊下に座り込んで話したり酒を飲んだりする
- 夜遅く室外や廊下で大きな声で話す
- 夜中に室内でカラオケをするなど騒音がひどい
- にんにくや香辛料の匂いが廊下に漂う
- 注意すると日本語がわからないふりをする
- 日本語がわからない・貼<sup>は</sup>り紙が読めない

#### 予想外のマンション用途転用トラブルがある

日本では、居住用マンションの用途転用は難しい。管理組合が用途転用を認めている場合でも事務所程度で、不特定多数が出入りする業種は敬遠され認めないことが多い。しかし日本とマンション使用の範囲が異なる国の外国人が、母国の常識をそのまま持ち込み、日本人にとっては予想外の使い方をしてトラブルになるケースがある。例えば、

- マンション内の住戸で簡易宿泊所を経営する
- マンション内の住戸で店舗経営を行う
- 外国人女性が売春を行い不特定多数が出入りする

#### 4.2 ヒアリング事例のまとめ

大久保地域のマンションでは、居住者の中に外国人がいるのは当たり前という状況になっている。この地域では、分譲マンションの賃貸化と外国人居住者の増加には密接な関係があり、外国人の多くは賃貸部分の入居者として入ってきている。日本人居住者の間には、大久保で暮らすなら、外国人と共に暮らすという状況を受け入れていかざるを得ないという認識が形成されつつある。そのような状況の中で、外国人を単に「困る」「迷惑だ」といって拒絶するのではなく、どのようにしたらマンションという共同住宅の中でお互いにトラブルを回避して共に暮らしていけるのかという模索がはじまっている。

大久保地域にあるマンションの中から4つのマンションについて（表4-1）、特に外国人居住者への対応という視点から詳細なヒアリング調査を実施したが、その中から2つの事例をケース・スタディとしてとりあげる。

表4-1 ヒアリング対象マンションの概要

	築年	住戸型	戸数	賃貸化	外国人戸数	管理員	管理形態	立地環境
A	1971	1K中心 2K, 3K	262	70%	約60戸	いる	一部管理 会社委託	低層住宅 地
B	1970	3DK	104	30%	10戸 (*1)	いる	一部管理 会社委託	大久保通 り沿道
C	1971	2DK 3DK	36	50%	5戸	いない	自主管理	中低層住 宅地
D	1988	2DK 3DK	104	30-40%	19戸	いる	自主管理	明治通 り沿道

(\*1) 他に区分所有者が2戸ある

#### (1) Aマンション

…管理組合が不動産屋へ働きかけ入居者の選考を是正  
 ・ヒアリング対象者：管理員（常駐・住み込み）  
 ・日時：①1994年12月8日 ②1995年8月8日  
 全住戸数268戸で賃貸化率は7割。現在（②）外国人が入居しているのは約60戸。昭和47年竣工。住戸タイプは1Kが全体の5割、他は2K, 2DK, 3K。

#### 4, 5年前は近隣でも評判の問題マンションだった

Aマンションには4, 5年前は歌舞伎町で働いている水商売関係の外国人女性が多く、部屋は会社名義でリクルーターの男性が管理し、歌舞伎町の店へ車で出迎えをしていた。当時は100戸以上が外国人で、しかもワンルームに5~6人外国人が住んでおり、人数的には今の2倍くらいが居住していた。

当時のトラブルとしては、管理人室の脇のソファコーナーでたむろする、何人も集まって騒ぐ、ケンカする、マンションで売春をする、マンションの一室で商売を深夜中に荷物を搬入するなど。また夜中にヤクザが廊下で日本刀を振り回していたり、大変な状況だった。

#### 管理組合役員が事態改善にのりだす

2年前に管理組合の理事長が変わり管理体制の立て直しははじまった。まず不在家主全員に手紙を送付し契約者と居住者の確認作業をはじめた結果、契約者と居住者が相当数一致していないことが明らかになった。最大の元凶は、マンションに入居していた不動産屋で、オーナーに無断で入居者を入替え、契約金を着服してオーナーには最初の契約者が入居しているように思い込ませていた事実が判明した。そこで管理組合がこの不動産屋を追い出したが、居住者の立ち退きまでは難しく、入国管理局や警察に連絡し不法滞在者や売春の取締りを要請した。管理を厳しくしたことから次第に不法滞在者などは出ていき、1年~1年半前頃から事態は落ちついてきている。

また管理組合の理事が近隣の不動産屋を1軒1軒回<sup>まわ</sup>って、今後入居者を紹介する時には、きちんとした人を斡<sup>あつ</sup>旋<sup>せん</sup>するようにと何回か繰り返し注意して歩いた。

現在、外国人の入居数は60戸ぐらいで、以前のように1部屋に何人もで住む人はいなくなった。現在は、学生、夫婦、家族づれ、日本人と結婚した女性などいろいろ、多少水商売の人もいるが、きちんとした人たちになっている。Aマンションでは、外国人を差別するつもりはないので、きちんとした人が住むのは構わないとしている。

#### 現在の管理状況

①入居者の管理：新しい入居者が決まると、不動産屋が入居者を連れて管理人に紹介し入居者名簿を書き込む。また警察に届けるカードにも記入してもらい、警察が

月1回巡回し居住者のチェックをしている。

- ②日常管理：入居者には、管理人から「夜間騒音を出さないように」「ゴミの出し方」「居住者以外を泊める場合には届け出を」など注意している。管理人は居住者を全て把握している。

## (2) Bマンション

- …管理組合が管理規約・細則の徹底化に取り組む
  - ・ヒアリング対象者：管理員（常駐・通勤）および管理組合役員
  - ・日時：①1994年12月2日 ②1995年8月3日
- 全住戸数104戸で賃貸化率は3割。現在（②）外国人が入居しているのは12戸で、うち2戸は区分所有者。昭和46年竣工。住戸タイプは3LDKが多い。

### 居住者アンケートを実施し管理規約を徹底する

大久保には問題のある外国人も含めて様々な人が居住している。そこでBマンションでは、マンションの住環境を保全するため管理組合が居住者に対して、清掃・騒音など10項目について5段階評価のアンケート調査を実施した。その際に、いかがわしい女性（売春婦）がマンションに出入りしているといった指摘があった。また2年前には日本人が借りて、3LDKに14～15人の外国人女性を住まわせていたこともあった。その他にヤクザや右翼も居住している。

このマンションは3階以上は住居が主体のマンションであり、住環境が悪化すれば資産価値の低下やスラム化が起きるのではないかと懸念されている。理事会の中で問題のある外国人やヤクザが増えるのは、無責任な斡旋をする不動産屋に負うところが大きく、そういう不動産屋の紹介による外国人は排除できないか…という意見や推せんできる不動産屋を2～3か所指定するという案が出されたが、理事長から人種差別的な対応は望ましくない、これからは外国人なども含めて生活することを考えていかなければならないという発言があり、それならば入居者にはきちんと生活のルールを守ってもらうということで、居住者の把握と生活ルールの徹底を図ることになった。

### 現在の管理状況

- ①入居者の管理：外国人に限らず賃貸する場合には、理事長あてに賃借人が誓約書（規約を守る）にサイン・判をおすというルールを実行している。外国人の入居者用に、中国語版・韓国語版の誓約書も作成してある。
- ②日常管理：新規の入居者（賃貸・分譲とも）には規約や細則を配るだけでなく、管理組合理事の環境担当が、最初に顔合わせも含めて規約と細則の内容を入居者ひとりひとりに1時間くらいかけて、じっくり説明して

聞かせることをはじめた。またオーナーには、外国人に貸すなら管理規約と使用細則を外国語に翻訳して渡し誓約書をもらうようお願いしている。

### これからの課題

このマンションには、外国人は随分前から居住しており、最近も外国人居住者は増えている。マンション裏に韓国系の教会が建設されることになり、韓国人の需要が増えている。現在、賃貸で入居している外国人は10戸で、国籍は、韓国6戸、中国3戸、タイ or フィリピン1戸。ほとんどが子供のいる一般的な家族世帯である。

しっかり生活している外国人と協調していけるようになるのが望ましいが、不適切な外国人だけを排除するというのは現実には難しい。

## 5. 都心型分譲マンションにおける外国人居住と今後の課題

### 5.1 マンションの管理と外国人居住の問題点

大久保地域のマンションの一部では、きちんと生活ルールを守れる外国人ならば隣人として受け入れ、管理組合としても生活ルールを守ってもらえるよう対応しているという動きが見られる。しかしそのような対応が可能かどうかは、入居管理の状況や日常管理の質に負うところが大きい。現実には、入居者の斡旋には不動産業者が介在しており、入居管理は管理組合だけでは対応できない。さらに都心部においては、賃貸化の進行や投資型マンションの出現により、区分所有者の大半が実際に居住していないため実質的に管理組合が機能せず、管理組合による対応自体が困難な状況が生まれてきている。

都心型分譲マンションが置かれている状況を踏まえながら、木賃アパートや賃貸マンションの場合（既往調査参照）との比較を織り込みつつ、外国人居住という視点からみた問題点と課題を整理する。

#### (1) 賃貸化による区分所有者側の問題

都心型分譲マンションでは、区分所有者の世代交代、建物・設備の老朽、地域環境の変化などにより、区分所有者が転出し賃貸化される傾向にある。また予め投資用マンションとして資産運用・形成目的で建設・販売されたものの中には、近年の不況で転売されるものもある。

分譲マンションの管理は管理組合が行うことになっているが、区分所有者がマンションとは別の地域に居住していたり、転売が繰り返されることにより、管理に対する意識の低下が起き、次のような問題が発生している。

##### ① 管理（入居管理・日常管理）意識の低下

他の居住者に対して責任のある賃借人の選考がなされず、共同生活に不適当な人に賃貸するなど、入居管理がおろそかになっている。また賃借人に対して、分別ゴミ



や共用部分の利用など規約や生活ルールを守らせるという責任感が希薄になり、マンションの管理水準の低下につながっている。

## ② 複数の家主の存在

木賃アパートや賃貸マンションの場合は、家主ひとりの意向・意識に入居管理や日常管理の水準が委ねられている。一方分譲マンションの賃貸化では、各住戸ごとの区分所有者が個々に借入人を選考し住戸を貸すため、一つの建物に複数の家主が存在することになる。さらに都心部では住宅以外に店舗や事務所が混在する雑居型の分譲マンションもあり、区分所有者の意思統一は図りにくい。このような事情から、分譲マンションが全体として一貫した管理を実行するのは、一層困難な状況にある。

## (2) マンション管理会社の問題点

分譲マンションの管理形態には様々なレベルがあり、「自主管理」「緊急時のみ管理会社に対応」「定期的な巡回管理」「管理員常駐」など、マンションの規模や区分所有者の管理意識によっても異なる。

### ① マンション規模で定まる管理水準

小規模なマンションではコスト的に管理員の常駐は難しく、「緊急時のみ管理会社に連絡」「巡回管理」にならざるを得ない。従って管理の水準は居住者の意識に負うところが大きく、賃貸化が進んでいるところで管理水準を維持するのは難しい。逆に木賃アパートや賃貸マンションの場合は、規模が小さければ家主が管理員を兼ねることも可能である。管理の水準は規模の大小よりも、むしろ家主（または管理者）の存在の有無に関わっており、この点は分譲マンションとの大きな違いである。

### ② 不明確な管理基準

管理員が常駐する場合でも、現状では、管理の質が管理員個人の業務態度や資質に左右されやすい。管理業務の内容や水準を計る指標が不明確なため、同様の管理形態であっても管理の質が異なり一定していない。

### ③ 管理業務の限界

管理会社として請け負うのは共用部分の管理のみであり、専有部分（住戸内）の利用については立ち入れないという限界がある。外国人居住で問題となる多人数居住や住宅の使用実態まで管理することはできない。

## (3) 不動産業者の問題

外国人の入居によってトラブルが発生しているマンションでは、借入人の斡旋・仲介をする不動産業者に問題がある場合も少なくなく、これらの問題は木賃アパートや賃貸マンションでも共通している。

### ① 無責任な斡旋・仲介

借入人を斡旋・仲介する際の入居者の選考基準が、不動産業者や仲介するマンションによって異なる。管理の

厳しいところにはきちんとした人を、管理のルーズなところには誰でもかまわず紹介するなど、業界としての職能意識と姿勢が確立されていない。

### ② 外国語による対応の不備

契約内容や日常生活のルールなどについて外国語で説明された文書が用意されている場合はほとんどなく、賃貸借の条件が外国人にきちんと伝わっていない。その背景には、外国人に手間隙かけて説明しても仲介手数料は日本人の場合と同じで割が合わないといった意見もある。

## (4) 借入人側の問題

### ① 区分所有者と借入人で異なる管理意識

定住層である区分所有者に比較して流動層である借入人は、資産価値に対する意識の有無はもちろんのこと、日常管理に対する意識も低下しやすい。

### ② 雇用主側に原因のある外国人の多人数居住

外国人の多人数居住で問題になるケースの多くは、外国人自身が多人数居住を選択したのではなく、彼らを雇用している会社や店が寮として借り上げ、多人数居住させている場合が多く、問題の所在は雇用主側にある。またこのような多人数居住は、賃貸共同住宅に比較して、管理のルーズな分譲マンションで発生しやすい。

### ③ 外国人の日本語能力などによる問題

木賃アパートの外国人居住者が主として就学生や留学生だったのに対して、マンションの場合は就労外国人が多く、木賃アパートとは居住者属性が異なる。就労目的で来日した外国人の中には日本語ができない人も少なくない。また生活習慣や公衆道徳は国によって異なるため、母国と日本の常識の違いがトラブルになることが多い。日本語のわからない外国人に対して、日常生活のルールを伝達できないことが、トラブル要因のひとつとなっている。

## 5.2 管理問題からみた今後の課題

分譲マンションにおける外国人居住問題は、上記5.1のような問題が複雑に絡み合っている場合が少なくない。本来は、区分所有者、管理会社、不動産業者、外国人居住者のそれぞれが、相互に責任のあるきちんとした対応ができれば望ましいが、現実には難しい側面もある。以下に、今後の課題を整理しておく。

### ① マンション管理方式の見直し

都心部においては分譲マンションの賃貸化は今後も進むと予測され、管理組合が積極的に管理に取り組むには難しい状況が生まれている。特に投資型マンションにおける管理問題は大きい。一方管理会社に委託しても、管理形態や管理内容の問題があり、管理水準を維持するのは困難であり、新たなマンションの管理の手法を検討す

る必要がある。

## ② 入居管理の適正化

賃貸化に対して、賃借人の入居管理をコントロールするしくみが必要である。例えば、仲介業者を指定する、管理組合が区分所有者から借り上げ、管理組合から賃貸に出すなど、マンション全体として統制のとれた入居管理が行える方策を考えていく必要がある。

## ③ 入居者の選考システムの検討

「きちんとした外国人」とは何をもって判断し選考するのか。一般には、保証人・在留資格・日本語能力が判断材料とされているが、外国人にとっては、「日本人で一部上場企業の人」など貸主が要求する条件を満たす保証人を探すのは難しい。また、生活態度自体は在留資格の有無とは関係ない。さらに在留する外国人が全て日本語を話せるとは限らない。例えば、外国人の立場や意見も踏まえた上で適切な人を紹介する保障機関を設けるなど、選考基準やシステムを考える必要がある。

## ④ 外国語での対応が必要

賃貸借契約の内容や規約・生活ルールなどを外国人に正確に伝えるためには、外国語による対応も必要である。不動産業者の組合や管理会社で、外国語版の標準的な規約を用意するなど検討していくべきであろう。

### 5.3 地域コミュニティからみた今後の課題

分譲マンションの管理問題は、これまで「大規模修繕や建替え問題」など住宅ストックの老朽化という視点から語られることが多かったが、外国人居住という視点を持ち込むことにより、この問題は地域コミュニティという面からも考えていく必要があることが明らかになった。

#### ① 外国人を住民として受け入れていく

分譲マンションの居住者属性の変化は、地域コミュニティがどのような隣人を迎え入れるのかという問題に関わってくる。従って分譲マンションの入居管理や日常管理は、マンション内部に止まらず、地域コミュニティ全体に関わってくる問題である。木賃アパート等の場合は、家主が地域住民のひとりという立場にあるので、外国人居住者と近隣住民とを繋ぐチャンネルの役割を果たし得た。しかし分譲マンションでは、誰が地域に対して責任を持つのが不明瞭でわかりにくい。マンション居住者が、外国人居住者を隣人としてきちんと迎え入れることは、地域コミュニティに対する責任でもある。

#### ② 地域コミュニティにおける分譲マンションの存在

マンションは都市の中でも匿名的な空間である。分譲マンションの存在自体が、地域コミュニティの中では特異な存在になっている。特に規模が大きいマンションほど、居住者間の関係性が希薄になりやすい。このことは地域が、その内部にコミュニティの空白地帯を抱えこむことを意味する。分譲マンションは、木賃アパートや賃

貸マンションに比べて戸数規模が大きいだけに、地域にもたらす影響は大きい。都心部では、今後住宅地がマンション化していくのは避けられない状況にある。分譲マンションをひとつのまとまりとして考えたとき、それを地域コミュニティの中にどのような位置づけていくのかを真剣に考えていくことが重要である。

#### ③ 無責任な賃貸化がもたらす居住環境への影響

マンションの賃貸市場での価値は、立地環境・老朽度・住宅の質・管理の質などによって定まる。採算性のみを優先した無責任な賃貸化は、ひいては地域の居住環境の悪化をもたらしかねない。

以上みてきたように、分譲マンションにおける外国人居住者の増加は、マンション管理問題はもちろんのこと地域コミュニティという視点からも捉えていく必要がある。都心部の住宅地では、いずれも日本人人口の減少・高齢化といった問題を抱えているが、若年層の外国人居住者の増加が、逆に地域人口を回復させ、人口年齢構成のバランスを是正しているという見方もできる。大久保地域内でも日本人人口は減少しているが、外国人居住者数は増加しており、今後、外国人をいかにして住民として受け入れいかは、大久保地域のコミュニティやまちづくりを考えていく上での重要な課題となっていくであろう。

#### <参考文献>

- ・外国人居住研究会：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（その1）、住宅総合研究財団、1992.7
- ・外国人居住研究会：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（その2）、住宅総合研究財団、1994.3
- ・まち居住研究会：外国人居住と変貌する街、学芸出版社、1994.12

#### <研究組織>

- |    |       |              |       |
|----|-------|--------------|-------|
| 主査 | 林 泰義  | (株)計画技術研究所   | 代表取締役 |
| 委員 | 稲葉 佳子 | (有)ジオ・プランニング | 取締役   |
|    | 塩路安紀子 | (有)ジオ・プランニング | 取締役   |
|    | 笠原 秀樹 | (株)長谷工総合研究所  | 研究員   |
|    | 太田多圭子 | 日本マンション学会    |       |
|    | 坂本 道弘 | (株)計画技術研究所   |       |