

東京における外国人居住者の住まいと住環境に関する比較研究

—大久保地区の10年間の変容と新たな課題—

主査 稲葉佳子^{*1*}^{*2}

委員 笠原秀樹^{*3}, 河上牧子^{*4}, 小菅寿美子^{*5}, 塩路安紀子^{*2}, シブラ=プセル・ドロテー^{*1}朴賢珠^{*6}, 李承珉^{*7}

本研究の目的は、新宿区大久保地区における外国人居住の状況に関して、1990年から2000年にかけての10年間の変化を把握することである。調査の結果、外国人の住宅が老朽木賃アパートから賃貸マンションへ移行し、入居者属性が若年単身から就労単身・夫婦・ファミリー世帯など多様化したこと、不動産業者の対応が入居拒否から歓迎に一変し、賃貸マンション家主の多くが外国人を受け入れ柔軟に対応していることなど、大きな変化が明らかになった。一方分譲マンション転賃物件では依然として外国人によるトラブルが存在した。将来、マンション管理のあり方が、外国人との共住に対する意見や評価に関わる可能性がある。

キーワード : 外国人居住, 家主, 不動産業者, 木賃アパート, 賃貸マンション, 分譲マンション, マンション管理, 大久保

A COMPARATIVE STUDY ON THE HOUSING AND ENVIRONMENT OF FOREIGN RESIDENTS IN TOKYO, 1990-2000

-The changes of dwellings and new problems in Okubo district in Shinjuku ward for 10 years-

Ch. Yoshiko Inaba

Mem. Hideki Kasahara, Makiko Kawakami, Sumiko Kosuge, Akiko Shioji, Cibla-Pucelle Dorothee,
Hyunju Pak and Sun-ming Lee

The aim of this study is to analyze changes of dwellings of foreigners in Okubo district in Shinjuku ward from 1990 to 2000. The study revealed great changes in the district; shift of dwellings of foreigners from old wooden apartments to RC apartments, varied characteristics of dwellers from young singles to young workers, couples and families, changes of attitudes of real estate agents and apartment owners from negligence to acceptance. On the other hand, foreigners are still causing troubles in subleased condominiums. The management of condominium may become a decisive factor of the co-habitation with foreigners.

1. はじめに

1.1 調査の目的

本研究の目的は、新宿区大久保1・2丁目、百人町1・2丁目、北新宿1～3丁目（以下「大久保地区」と称す）における外国人居住の状況に関して、1990年から2000年にかけての変化を把握することである。本研究に先立って実施した研究^{文(1)(2)(3)(4)}では、外国人に対する入居差別の実態、木賃アパート（木造共同住宅）への外国人集住のメカニズム、分譲マンションにおける転賃や管理と外国人居住との関係、地区内における外国人関連施設の分布状況等が明らかにされた。最初の調査に着手した1990年から10年が経過した。この間に大久保地区の外国人人口は増加の一途を辿り、大久保1丁目を中心とする地域ではエスニック系店舗・事務所の集積が顕著である。初回調査から10年という節目に、外国人居住の実態や地域環境の変化について改めて実態調査を行い、従前調査結果との比較を通じて日本人と外国人との共住の過

程を知ることは、今後日本各地が直面していくと予測される地域社会の国際化を考えると、貴重な参考事例となるであろう。

1.2 調査の方法と内容

比較研究という視点から、できる限り過去に行った調査と同様の内容と方法で調査を実施した。

①外国人登録者数にみる居住地動向の分析

国籍別・市区町村別外国人登録者数^{注1)}の推移から、1980年以降の首都圏における外国人の居住地動向を地図情報として処理し、5年毎の変化動向を把握した。1都3県の上位主要国を中心に、韓国・朝鮮、中国、フィリピン、タイ、ベトナム、バングラデシュ、パキスタン、英国、米国、ブラジル、ペルーの11カ国について作業を行ったが、本稿では、新宿区外国人登録者数の4割を占める韓国・朝鮮および3割を占める中国を取り上げ、1990年から2000年の居住地動向について分析する。

*1 法政大学工学部大学院 兼任講師

*4 東京都立大学大学院都市科学研究科 博士課程

*7 早稲田大学大学院政治学研究科 修士課程

*2 有限会社 ジョ・プランニング 取締役

*5 有限会社 衆環境計画 取締役

*3 都留文科大学 非常勤講師

*6 立正大学大学院文学研究科 博士課程

②大久保地区における外国人居住と地域環境の変化

まず地区の概況を把握するため、調査地区内の木賃アパート全棟を対象に現地調査を行い、現存状況を確認した(調査実施期間：平成12年10月～12月)。

次に大久保地区における外国人居住の状況を把握するため、不動産仲介業者、賃貸住宅の家主、分譲マンションの管理員又は管理組合役員を対象とするヒアリング調査を実施した(調査実施期間：平成12年12月～13年9月)。不動産仲介業者に対しては、外国人客への対応の状況、外国人居住者の属性とトラブルの内容など、賃貸住宅の家主に対しては、外国人居住者の属性、住まいの種類、入居者管理と生活ルール等について、分譲マンションについては管理問題に関して把握することを目的に、それぞれ調査を行った。

さらに地域環境の変化を把握するため、外国人関連施設の分布状況について現地調査を行い、過去3回実施した調査結果とあわせて外国人関連施設の推移を数値的に明らかにした(調査実施日：平成13年5月27日)。

③総括および課題

上記調査以外に地域の外国人関連団体等へ実施したヒアリング調査や既存調査結果も参考にしつつ、②の調査結果を総括し、今後の課題を示した。

2. 外国人登録者数にみる居住者動向の分析

2.1 外国人総数の居住地動向

1都3県における外国人登録者数は、1990年の約37万人が、2000年には約60万人となっており、この10年間で1.6倍増となっている。1990年の外国人の居住地は、概ね東側は都心から20km圏、西側は30km圏内の範囲であったが、2000年になると都心50km圏にまで拡大している。中でも、東京都新宿区、江戸川区では7,000人以上、足立区、埼玉県川口市では5,000人以上増加した(図2-1、図2-2)。また千葉県市川市、船橋市、松戸市、神奈川県相模原市でも増加が著しく、いずれも約4,000人の人口増となっている。

これらの地区の人口増の要因としては、新宿区を除いて中国およびフィリピンの増加が大きく影響している。また、東京都以外では、1990年から1995年にかけてブラジルの急増も一要因となっている。ブラジルは1990年の出入国管理および難民認定法の改正を契機に、製造業の立地する特定市町村(1都3県の中では主に神奈川県)の登録人口が急増したが、その後就労先の拡がりとともに居住地も拡散していった。

2.2 韓国・朝鮮人の居住地動向

続いて韓国・朝鮮人についてみると、外国人登録者数には在日韓国・朝鮮人が含まれるため、ほとんどの市町村で登録者がみられる。1990年約16万人から2000年

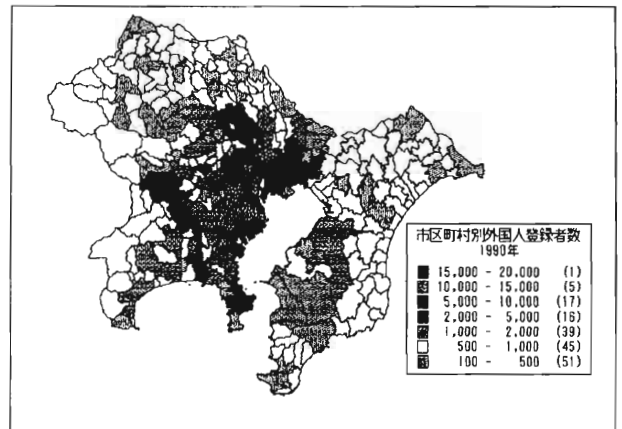


図2-1 市町村別外国人登録者数：1990年

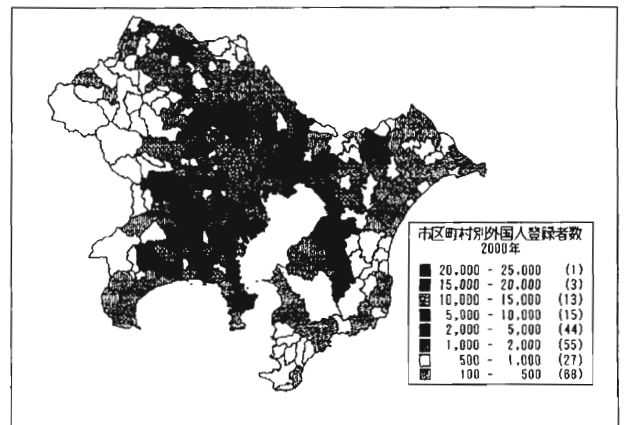


図2-2 市町村別外国人登録者数：2000年

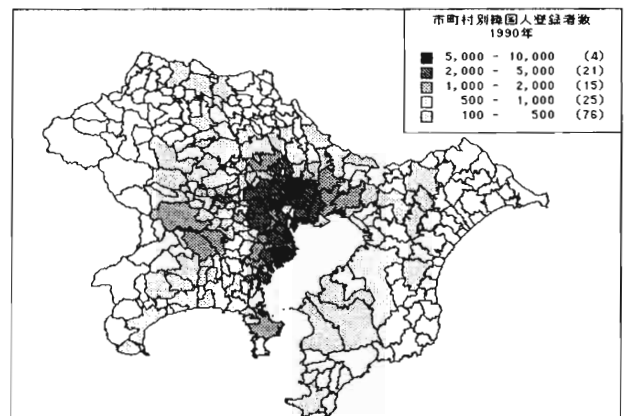


図2-3 市町村別韓国・朝鮮人登録者数：1990年

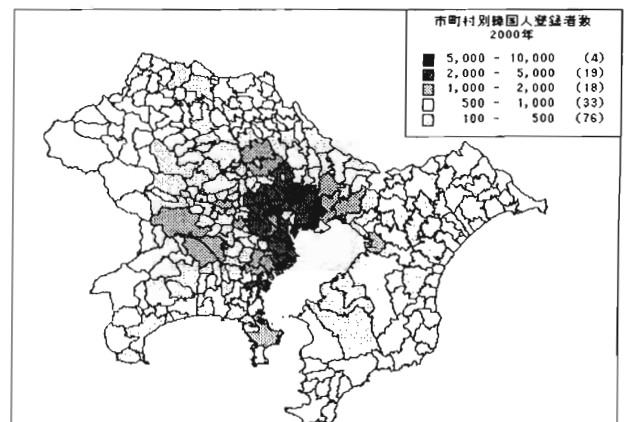


図2-4 市町村別韓国・朝鮮人登録者数：2000年

約 17 万人と、大きな人口変化はみられない(図 2-3, 図 2-4)が、東京都の新宿区では 10 年間で人口増加が著しい(+1,977 人, 増減率 126.4%)。1 都 3 県において 1990 年には足立区が最多人口数の 8,921 人であったが、2000 年には新宿区が最多人口数の 9,462 人となっている。新宿区は 1980 年の韓国・朝鮮人人口が 2,974 人であったことから、特にニューカマーの韓国人が集中的に流入していることがわかる。

また 10 年間で 500 人以上増加した地区は、東京都台東区(+836 人), 江戸川区(+752 人), 荒川区(+701 人), 北区(+520 人), 埼玉県川口市(+662 人)となっている。また、もともと人口は多いものの、10 年間で 500 人以上減少した地区もあり、神奈川県横浜市緑区(-632 人), 川崎市川崎区(-534 人), 東京都大田区(-509 人)がある。多くの市町村で登録者がみられるが、近年は都心及び東部地区での居住傾向が更に強まっている。

2.3 中国人の居住地動向

1 都 3 県における中国人の登録者数は、1990 年の約 9 万人から、2000 年には約 16 万人で、約 1.8 倍増と大きく変化している。もっとも人口増加が著しいのは東京都江戸川区(+3,455 人), 次いで足立区(+2,666 人), 埼玉県川口市(+2,341 人), 東京都板橋区(+2,171 人), 江東

区(+2,033 人)で、いずれも 2,000 人以上の人口増となっている(図 2-5, 図 2-6)。また、人口増加は 2,000 人に満たないものの、登録者数でみると東京都新宿区においてもっとも人口が多く、1990 年には約 6,000 人の登録者数が、2000 年には約 7,600 人と、およそ 1,600 人の増加となっている。

この 10 年間に 500 人以上増加した地区の分布状況を見ると、1990 年に多かった都心だけでなく、2000 年には西部地区にも居住傾向が強まっている。1 都 3 県全体として登録者数の増加傾向にあり、主に埼玉県や千葉県においてこの 10 年間で人口増加が著しい。中でも、東京都町田市、千葉県市川市、船橋市、松戸市、埼玉県草加市、越谷市、神奈川県相模原市では約 3 倍以上の人口増であり、この 10 年間で急速に登録者数が増え、居住地が埼玉県や千葉県へも拡大したことがわかる。

1990 年の中国の在留資格は、東京都で特に「就学」と「留学」が多く併せて 5 割に達しており、日本語学校や専門学校の多い都心区に中国が集中する要因となっていた。しかし 2000 年になると「就学」「留学」は減少して他の在留資格が増えており、活動領域の拡大が居住地拡大の一要因になっていることが推察される。

3. 大久保地区における外国人居住と地域環境の変化

3.1 調査地区の概要

1) 地区環境

調査地区は、大久保 1・2 丁目、百人町 1・2 丁目、北新宿 1～3 丁目の 7 町丁目(約 150ha)である(図 3-1)。いずれの町丁目も細街路が多く木造住宅密集地域を形成している。職安通り(幅員 30m)を挟んで歌舞伎町 2 丁目と接する大久保 1 丁目・百人町 1 丁目は、従来から、住宅用途以外に、店舗・事務所、専門学校、ホテル等の非住宅系用途が混在する地区であったが、近年エスニック系店舗・事務所の進出が急速に進んでいる。一方、大久保通り北側の北新宿 2 丁目・百人町 2 丁目、および小滝橋通り西側の北新宿 1～3 丁目は、比較的安定した住宅地環境を保っている^{注 2)}。

2) 地区人口の推移

新宿区では、総人口(日本人と外国人の人口合計)に占める外国人比率が年々上昇しており、2000 年には 8.2%に達した。新宿区の日本人人口は、1990 年 295,032 人から 2000 年 264,512 人に減少し、2000 年/1990 年の増減率が-10.3%であるのに対して、外国人人口は、1990 年 16,782 人から 2000 年 24,149 人と増加し、増減率は 43.9%である。

調査地区の日本人人口は、1990 年 31,301 人から 2000 年 23,916 人へと減少している(増減率-14.0%)。一方外国人人口は、1990 年 4,369 人から 2000 年 7,453 人へと著しく増加している(増減率 170.6%)。面積でいえば、

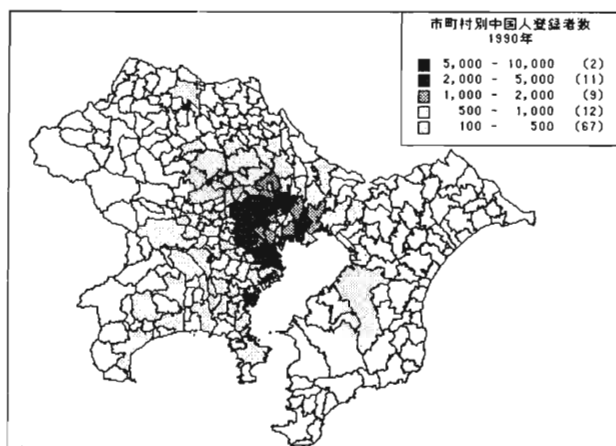


図 2-5 市町村別中国人登録者数：1990 年

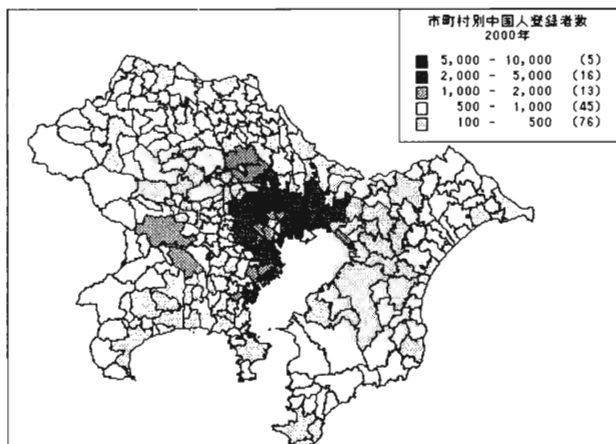


図 2-6 市町村別中国人登録者数：2000 年

区内全域の8.2%にすぎない地域に、区内外国人登録者総数の30.9%が集中していることになる。調査地区の外国人人口比率は平均21.7%であるが、その中でも特に大久保1丁目の外国人比率が高く、34.9%に達している。また国籍については、新宿区の国籍構成が、韓国又は朝鮮39.2%、中国31.5%となっていることから、調査地区においても、アジア系外国人が多いと類推される。

3) 木賃アパート分布状況

1990-1992年調査^{注3)}では、就学生・留学生等の外国人居住者の多くが木賃アパートに居住している実態が明らかになった。本調査では、比較調査という視点から、これら木賃アパートの現存状況を調査した。1990年に作成した木賃アパート分布図および当時の住宅地図帳をもとに、現地調査により現存・建替えなどの状況を把握した。1990年時点で、調査地区内において1,052棟の木賃アパートが確認されており、703棟が木賃アパートとして残っていた(現存率66.8%、空き家を除く)。建替え等の更新が進んでいたのは大久保2丁目と百人町1丁目、木賃アパートの現存率はいずれも6割以下である。一方更新が進んでいない地区は百人町2丁目、8割の木賃アパートが現存していた。現存する703棟のうち、132棟(18.8%)が設備共同である。なお1住戸以上の空室を抱える木賃アパートの棟数率は、設備専用では4.0%、設備共同では7.6%となっている。現存以外

では、全住戸空き家になっている4.5%、建物は除却され空地または駐車場等になっている8.7%、建替えられた19.9%で、建替え後の状況は、約5割が共同住宅、約3割が戸建て住宅である。

1990-1992年調査では、木賃アパートの多くで外国人居住者をみいだすことができたが、2000年調査では、外国人居住者の存在を感知することが困難であった^{注4)}。特に設備専用の老朽化した木賃アパートでは、高齢者の居住は確認されたが、外国人の居住を確認できた事例は少なかった。この現地調査から、①木賃アパートにおける外国人居住者の人数・割合が減少した、若しくは②外国人と日本人の生活様式の差がなくなり、外国人居住者の存在がみえにくくなっている、という2つの仮説が浮かび上がってきた。

3.2 外国人賃貸住宅市場の変化

1) 調査対象不動産業者の概要

大久保地区に店舗を構えて住宅仲介を行っている5業者および、補足的に上記エリア外の2業者、また、外国人住宅仲介専門業者(韓国系)3業者、合計10業者に対して、面接による聞き取り調査を行った(表3-1)。外国人への仲介を専門に扱う韓国系業者は、1990年調査では存在しなかった。なお、NTT発行の『職業別タウンページ』(2000年3月～2001年2月)の「不動産取

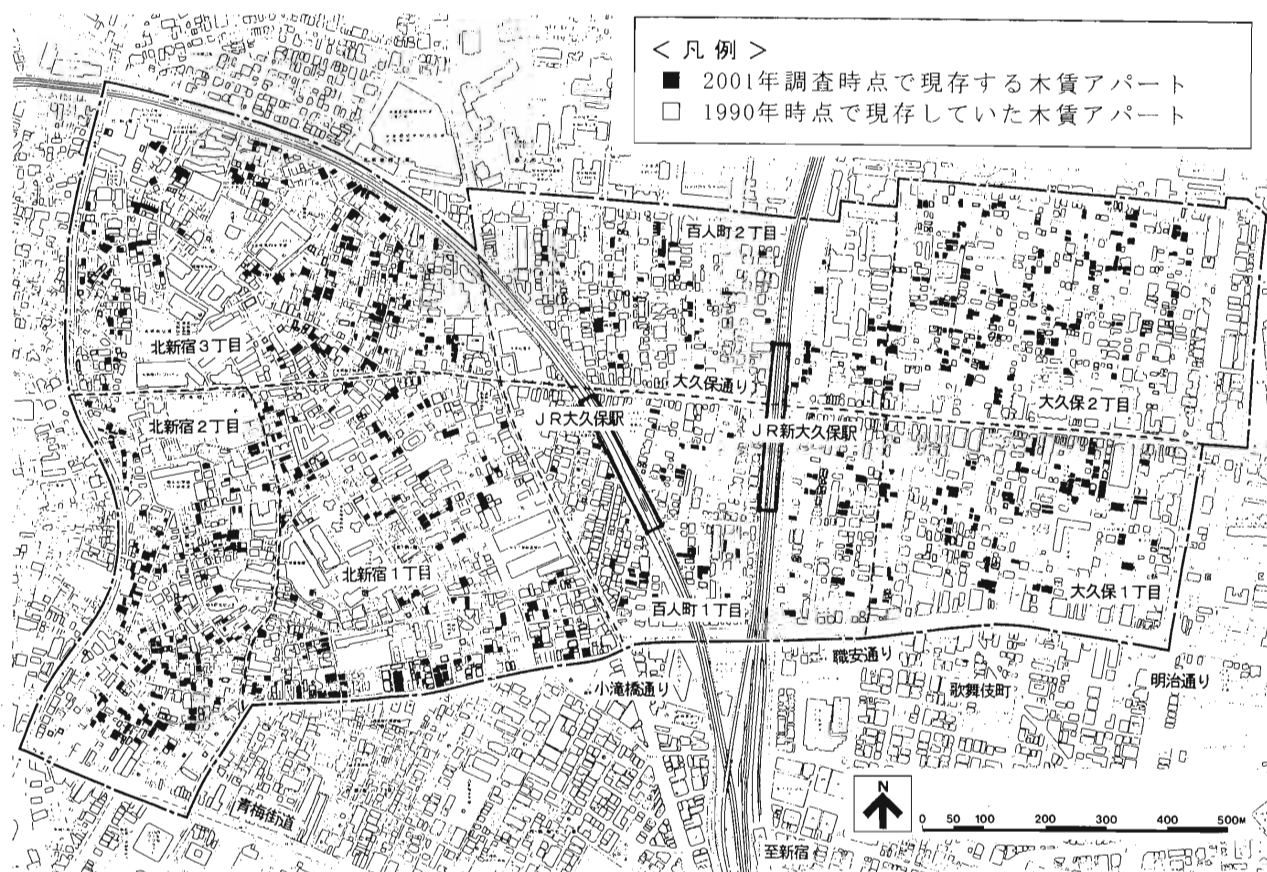


図3-1 大久保地区の位置及び地区内の木賃アパート分布

表 3-1 調査を実施した不動産業者

不動産業者	所在地	調査の状況	備考
M不動産	大久保	可	外国人専門
N不動産		可	
A不動産		可	
T不動産		可	
S Y不動産	百人町	可	外国人専門
T不動産		調査拒否	
S K不動産		調査拒否	
J不動産		可	
S T不動産	北新宿	調査拒否	
E不動産	歌舞伎町	可	外国人専門
S不動産		可	
J S不動産	新宿	可	

引」欄によると、本調査地域内で電話番号を掲載している事業者数は、大久保 1・2 丁目 42 業者、百人町 1・2 丁目 88 業者、北新宿 1～3 丁目 49 業者であり、今回の調査は大久保 1・2 丁目の事業者の割合が多い結果となっている。

2) 外国人客の取り扱いの状況について

10 年前に行った不動産業者への電話による調査では、地区内の業者の 9 割近くが「外国人へは部屋を斡旋しない」という状況であったが、今回調査した業者はいずれも外国人にも部屋を斡旋しており、客の半数以上が外国人という業者も多いという状況であった。外国系不動産業者では 9 割以上の客が外国人であった。来店する外国人客の国籍は「韓国」が圧倒的、次いで「中国」となっている。また、10 年前に多かった「ロコミ」による入居だけでなく、自ら不動産業者をまわり、「飛び込み」で部屋を探す外国人が増加していることも判明した^{注5)}。

3) 外国人の希望する物件

部屋を探しに来る外国人を通じて、大久保に住もうとする外国人の職業や家族タイプについてみると、①日本語学校の生徒（就学生）や専門学校生・大学生（留学生）の単身者、②日本企業などに勤めるサラリーマンや韓国財閥系に勤める社会人ファミリー、③風俗系サービス業などに従事する女性の 3 グループに分かれる。就学生・留学生は家賃 6 万円以下の部屋を友人同士で 8～10 万円のアパートを借りる。社会人ファミリーは 2DK 以上で 15～35 万円のマンションを希望する。サービス業の女性はスポンサーの有無によりさまざまであるが、10 万円前後の部屋に入居するケースが多い。また、一般的に畳・老朽木造・設備共同は外国人には不人気であるという声が聞かれた。

4) 外国人客への具体的な対応やノウハウ

外国人客への対応、賃貸契約に関しては、外国人スタッフが母国語で対応している等が聞かれた。契約時に必要になる書類は、ケースバイケースで、10 年前に比べ事情に応じて比較的柔軟に対応している状況が確認さ

れた。特に、保証人は「必ずしも日本人ではなくても、外国人でも可」という対応が増え、形式にこだわらない契約が増加している。その結果、特定の国の出身者のみを扱う不動産業者、客が特定の業種に偏る傾向のある業者などがみられ、仲介業務が国籍別職業別に特化しつつあることがわかる。

5) 外国人入居者のトラブル

トラブルそのものとしては、「ゴミの出し方」「騒音」「転貸」などが依然聞かれた。一方で、「トラブルが少なくなった」「大きなトラブルはない」という、以前では聞かれなかった声も聞かれるようになった。

6) 家主側の状況

「外国人不可」では大久保の賃貸業は成り立たないという見解が多く、以前に比べかなり外国人への門戸も開かれている状況が明らかになった。

3.3 賃貸住宅における外国人居住

1) 調査対象物件の概要

1990-1992 年調査の対象となった賃貸住宅 30 物件^{注6)} 39 棟（木造 31 棟、鉄骨・RC 造 8 棟）のうち、現存するのは 21 棟である。特に現存率が低いのは、設備共用の木賃アパートである。

2000 年調査では従前建物の現存状況を確認し、①現存している賃貸住宅（21 棟）、②建て替えられたが、家主は従前と同じもしくは、その子世帯等の親族によって継承されている（5 棟）を対象にヒアリング調査を実施した。調査対象となった賃貸住宅は 23 物件 26 棟であったが、このうち調査拒否が 3 物件あったため、20 物件 23 棟に対して調査を行った^{注7)}。建物の種類別にみると、木賃アパート 10 物件 12 棟、賃貸マンション（非木造共同住宅）10 物件 11 棟である。

また従前調査対象の一部が、この 10 年間のうちに取り壊し等で失われていたことから、今回の調査では 4 物件 4 棟の賃貸マンションを新たに新規調査対象として加えた（表 3-2）。

2) 外国人居住状況の変化

1990-1992 年調査に比較して、外国人が入居している賃貸住宅の割合（棟数）は、7 割から 8 割に上昇した。10 年前は、外国人入居住戸の 81% が木賃アパートであったが、今回は 75% が賃貸マンションとなっており（表 3-3）、外国人の入居する住宅の種類は、木賃アパートから賃貸マンションへ移行していた。

3) 外国人入居者の属性

中国、台湾、韓国出身の外国人居住者が多かった 10 年前に比べ、現在では韓国と中国が主流になり、特に、韓国の増加が著しい。また、韓国と中国以外のアジア出身者も増加しており、国籍も多様化してきた。さらに、非単身世帯の増加、単身世帯であっても学生が減少し就

表3-2 賃貸住宅における外国人居住の状況 1990-1992年及び2001年調査

1990-1992年調査							2000年調査					ヒアリング概要
	所在地	構造 棟数	設備	総戸数 (外国人)	外国人 国籍	世帯 構成	現存状況	設備	総戸数 (外国人)	外国人 国籍	世帯 構成	
1	大久保2	W3	共用 専用	24 (32)	台湾1 中国2 韓国9 マカオ1	単身13	建替 →S2 子が家主	専用	10 (7)	中国2 韓国2 タイ1 タイ1*	単身1 夫婦1 不明7	入居者は家主は隣に住んでいると言ったが、訪問すると家主ではないと否定、入居者の話では1DK(あるいはワンルーム)で家賃8万円、入居者は単身またはカップル等の2人世帯
							現存W1 子が家主	専用	6 (1)	中国or韓国	不明1	
2	大久保2	W1	共用 専用	11 (0)			現存 (改築)	共用 専用	7 (0)			設備共用があるので日本人と外国人の共同使用は無理、入居者は長く住んでいる日本人単身者が多い
3	大久保2	W2	共用	24 (6)	中国3 韓国3	単身4 夫婦1 家族1	空家					
4	大久保2	W1	共用	6 (1)	—	親族1	現存	共用	6 (2)	韓国2	単身2	中～高齢の入居者が多い
5	大久保2	RC1	専用	11 (3)	—	単身2	現存	専用	12 (10)	韓国10		家主は板橋区在住、不動産屋が管理している、以前は警察沙汰・ゴミ問題等あったが近年は静か
6	百人町1	S1	専用	6 (3)	台湾1* 韓国2	単身3	現存	専用	6 (—)			(調査拒否)
7	百人町1	W3	共用 専用	22 (4)	台湾1 韓国3	夫婦2 友人1	建替 →RC1 子が家主	専用	33 (0)			マンションへ建替えを機に外国人不可とした、日本人のみ対象とするためグレードの高い賃貸住宅を建設、仲介も敢えて他地区の業者に依頼した
8	百人町1	W3	専用	20 (6)	台湾2 中国2 韓国2	単身6	建替 →RC1 子が家主	専用	21 (—)	—	—	外国人入居者の存在は認められたが、家主は「いない」と否定
9	百人町2	RC1	専用	7 (2)	台湾2	単身1 家族1	現存 子が家主	専用	7 (2)	韓国2	単身2	入居審査は保証人よりも人柄を重視、分別ゴミの問題はあるがトラブルはない
10	百人町2	W1	専用	4 (1)	台湾1	単身1	現存 子が家主	専用	4 (0)			家主は上記物件と同じ人
11	百人町2	RC1	専用	8 (0)			現存	専用	8 (3)	中国2 韓国1	夫婦2 友人1	保証人は在日韓国・朝鮮人などでも良い、家賃を持参した時に入居者の顔を確認する
12	百人町2	RC1	専用	8 (2)	中国2	夫婦1 友人1	現存	専用	8 (5)	韓国2 中国2 タイ1	単身4 夫婦1	なるべく長く住んでもらうようにしている、家賃を持ってきた時にコミュニケーションを図る、外国人の入居で困ったことはない
13	北新宿1	RC1	専用	9 (3)	台湾1 米国1 中国1*	夫婦2 単身1	現存	専用	9 (2)	台湾1* 中国1*	夫婦2	外国人の場合は、定住しようという意識があり責任をもって住んでくれる人が良いので、日本人との国際結婚の夫婦を希望して入居させている、道路拡幅による立退きのため近隣の日本人住民が減った
14	北新宿1	RC1	専用	11 (2)	韓国2	単身2	現存	専用	11 (4)	韓国3 ミャンマー1*	単身2 夫婦1 家族1	ここ5～6年トラブルはない、日本人よりも外国人の方が家賃の支払いがきちんとしている、もしも同居したい時は必ず事前に相談してもらう
15	北新宿1	W1	専用	5 (3)	中国2 韓国1	友人1 単身1 家族1	現存	専用	5 (—)	—	—	(調査拒否)
16	北新宿2	W1	共用	22 (18)	台湾9 韓国9	単身9	転出					
17	北新宿2	W3	共用 専用	15 (9)	台湾1 中国3 韓国2 マレーシア1 米国1 ニュージーランド1	単身7 夫婦1 友人1	現存	共用 専用	12 (9)	中国7 韓国1 マレーシア1	単身3 夫婦2 兄弟姉妹1 友人2 親族1	なるべく就学生や留学生に部屋を貸してあげたい、学生はアルバイトの問題があるので通学時間が長くてもここに住んでいる、管理は自分でやっているがゴミ等の問題は特にない、かつて無断退去されたトラブルが2件あった、大久保通りの小売店は減ったがスーパーはあるし、交通の便が良く、夜は静かで暮らしやすい
18	北新宿2	W1	共用	9 (4)	中国3 韓国1	単身4	不明					
19	北新宿2	W1	共用	18 (0)			空家					
20	北新宿2	W1	—	7 (0)			空地					
21	北新宿2	W1	共用	4 (0)			現存	共用	4 (0)			外国人を入れたことはない、今年中に取り壊し予定
22	北新宿2	W1	共用	6 (0)			現存	共用	6 (0)			入居者は高齢者世帯のみ
23	北新宿2	W1	共用	4 (0)			空地					
24	北新宿2	W1	共用	4 (0)			現存	共用	4 (0)			4室のうち空室が3室、取り壊しも間近
25	北新宿2	W1	共用	8 (7)	台湾2 中国5	単身7	空地					
26	北新宿3	RC1	専用	11 (3)	中国1 韓国1 インドネシア1	単身1 兄弟姉妹2	現存 子が家主	専用	12 (8)	韓国3 中国3 台湾1 バングラデシュ1	単身5 友人2 夫婦1	日本人は高齢者2世帯のみ、入居者は働いている外国人が多い、保証人は原則日本人、分別ゴミの問題はあるがトラブルはない、日本人よりも外国人の方が家賃の支払いが良く、外国人のおかげで空室が出ないので助かる
27	北新宿3	W1	共用	12 (3)	台湾2 韓国1	単身1 友人1	転出					
28	北新宿3	W1	専用	4 (1)	—	単身1	現存	専用	4 (2)	中国2	夫婦1 単身1	家主は別のところに住んでいる
29	北新宿3	W1	—	4 (2)	—	夫婦1 単身1	建替 →S1	専用	4 (—)			以前は不法滞在の外国人が住んでいて警察に捕まった、一昨年ボヤがあり建替えられた
30	北新宿3	W1	専用	2 (1)	台湾1	夫婦1	現存	専用	2 (1)	中国1	友人1	保証人は日本人としているが結構いいかげん

- ①総戸数(外国人)は、()内が外国人入居戸数という意味
 ②外国人国籍の*印は、日本人との国際結婚のこと
 ③世帯構成の夫婦には、男女のカップルも含んでいる
 ④現存状況の「子が家主」とは、相続などで家主の世代交代があり、子世帯が家主になったという意味

	所在地	構造棟数	設備	総戸数 (外国人)	外国人 国籍	世帯 構成	ヒアリング概要
新規1	大久保1	RC1	専用	7 (5)	韓国2 タイ3	単身or 友人	契約は不動産屋を介す、家賃の支払いが遅れるときや長期不在は必ず事前に申し出てもらう、日本人の方がトラブルは多い
新規2	大久保1	RC1	専用	9 (7)	台湾2 中国1 韓国1 タイ2 インドネシア1	単身6 家族1	外国人を入居させる苦労は特にない、ビジネスで賃貸住宅を営んでいるのだから多少のトラブルはやむを得ない、ゴミも説明すればわかる、保証人はあてにしないので日本人には限定していない
新規3	百人町1	RC1	専用	22 (15)	中国 韓国 米国 タイ ミカ	夫婦 友人	家主の意向で外国人に率先して部屋を貸している、保証人は日本人、管理員が常駐していて、外国人入居者とのコミュニケーションはとれている、管理員が入居者のよろず相談所になっている
新規4	百人町2	RC1	専用	7 (2)	台湾1 中国1	単身2	入居者との意識疎通はとれておりトラブルはない、公庫融資を受けており、礼金・更新料をとれないので転賃も黙認している

表3-3 外国人の入居する住宅の種類(新規調査対象を除く)

	1990-1992 年調査	2000 年調査
木賃アパート	79戸 (81%)	14戸 (25%)
賃貸マンション	18戸 (19%)	42戸 (75%)
合計	97戸 (100%)	56戸 (100%)

労者が増えるという傾向が顕著である。

4) 賃貸借契約および入居者選考

①契約：1990-1992 年調査では口コミ紹介の場合、不動産業者を介さずに家主が賃借人と直接契約を行い、入居後にトラブルが発生して対応に苦慮する事例もみられたが、2000 年調査では、トラブル対応策として必ず不動産業者を介して契約を行う方向に変わってきている。

②保証人：1990-1992 年調査では、家主は日本人への住宅賃貸と全く同様に外国人に対しても「日本人の保証人」を執拗に求めていた。しかしその結果、名義貸しによる形式的な「日本人の保証人」が横行した。これらの経験を踏まえて、2000 年調査では、保証人は必ずしも日本人に限定されなくなっている。

③選考基準：1990-1992 年調査では、国籍・出身都市、職業、性別、日本語能力などが判断基準になっていた。2000 年調査では、国籍や身分による選考基準に代わって、家主は外国人入居者に対して、生活者として責任をもって日本人と共住していけるかどうかを求めるようになっていた。

5) 契約事項の遵守と入居者管理

1990-1992 年調査では、無断同居や無断転貸が、分別ゴミ問題と並んで外国人へ賃貸した場合の大きなトラブルとなっていた。2000 年調査でも、同居や転貸は依然として存在するが、家主側の態度が大きく変化している。あくまでも契約事項にこだわって禁止するのではなく、家主に事前相談があることを前提として、状況によっては同居や転貸を承認するという対応に変化している。これは、拘子定規に同居・転貸を禁止して知らないうちに入居者の把握ができなくなるよりは、事前の届け出を徹底して、常に入居者を把握する方が望ましいという判断による。

また家賃を振り込みとせず賃借人に持参させることにより、入居者の入れ替わりがないかを確認し、日常的にコミュニケーションをとることで事前相談の担保力を高めるといったことを行っており、家主は 10 年間の経験から外国人への賃貸借契約および管理のノウハウを蓄積していることが把握された。

6) 日常管理とトラブル

2000 年調査では、全般的に「外国人入居によるトラブルや困ったことは特にない」という回答が多く、「外国人よりもむしろ日本人の方が、トラブルや家賃滞納が多い」と答える家主が目立った。

1990-1992 年調査でトラブルの筆頭にあげられていたゴミ問題は、2000 年調査では、「トラブル」として認識されなくなっていた。これは、入居時に説明することで問題が改善された、分別ゴミの問題は現在もあるが仕方がないと思うようになった、という 2 つの要因によるもので、いずれにしても「ゴミはたいした問題ではない」と考えられるようになっている。

家主側の意識が、自分はトラブルによって迷惑を受けている被害者であるといった被害者的意識から、10 年を経過して、賃貸住宅経営はビジネスであり、多少のトラブルはビジネスである以上やむを得ないという経営者の意識に変化しており、そのことが、かつてのトラブルをトラブルとして認識しなくなるという変化をもたらしたと考えられる。

7) 外国人入居者とのコミュニケーション

1990-1992 調査では、家主と外国人のコミュニケーションがとれず、そのことがトラブルへの対応を困難にしていたが、2000 年調査では、外国人入居者とのコミュニケーション不足に起因する問題はみられなかった。むしろ日常的な挨拶以上の関係性が築かれているケースも多々みうけられた。コミュニケーション問題が改善された理由としては、入居者のうち就学生が減少し日本語のできる外国人が増えた、家主も経験を重ね外国人とのコミュニケーションに慣れてきた、家主が世代交代し、外国人との対応が容易になってきたなどがあげられる。

8) 外国人の入居を拒否する賃貸住宅

今回の調査対象の中で、外国人の入居を拒否した家主も 3 物件あった。うち 2 物件は設備共同の木賃アパートで、1 物件は日本人と外国人による設備共同使用は困難という理由、他の 1 物件は取り壊しが近く入居停止を行っている物件であった。新築の賃貸マンションで、外国人の入居を拒否した家主のケースは、日本人だけを募集するために、敢えて地域外の不動産業者に仲介を依頼しており一般的な事例ではなかった。

外国人の入居を拒否する家主は今後も存在するであろうが、外国人を入居させないと空室が埋まらないという地域の現実を踏まえると、今後、入居拒否物件が増加することは考えにくい。

3.4 分譲マンションにおける外国人居住

1) 調査対象物件の概要

分譲マンションにおいて適正な維持管理を行うためには、区分所有者の合意形成が不可欠であるが、その実現は容易ではない。とくに大久保地区においては、近年の外国人人口の増加により、分譲マンション固有の管理問題に加えて、外国人への対応という課題を重層的に抱えている。大久保地区の分譲マンションの管理実態については、筆者らが 1994 年に調査（以下「1994 年調査」と

いう)を実施しているが、この結果を踏まえ、1994 年調査対象の中から分譲マンション8件を選び、管理者もしくは管理員に対するヒアリング調査を実施した。

マンションA～Hについて、1994 年調査と 2001 年調査の①賃貸率と②外国人比率の比較、1994 年調査に比較して 2001 年調査での⑤韓国人と④区分所有者の顕著な増加、2001 年調査での⑤外国人トラブルの管理者の認識、⑥規則等の翻訳による外国人への便宜提供状況を一覧で表に示した(表 3-4)。物的な維持管理については、管理会社等に委託している部分も多く、施策レベルとは無関係に、ほとんどのマンションで良好に保たれている。

2) マンションにおける外国人居住

1980年代に急増した大久保地区の外国人人口は、バブル経済の崩壊や地元住民による「環境浄化活動」^(注8)もあり、1990年前後から1994年にかけては横ばいもしくは漸増傾向に落ついた。それでもなお、1994年調査において、賃貸率が40%を超えるマンションは半数に上り(表 3-4①)、賃貸住戸の半数以上を外国人が占めるマンションが多かった。外国人は、2001年調査では再び大きく増加に転じており、外国人比率が30%を超えるマンションが3分の1を占め(表 3-4②)、職安通り沿いには50%を超えるマンションもある。1994年から2001年にかけて外国人比率が上昇したのは、いずれも賃貸率が高いマンションである。

半数のマンションでは韓国人の増加がみられるが(表 3-4③)、中国人も増加しているマンションもあり、マンションごとの国籍別棲み分けが進行していると考えられる。外国人の主な住居は1980年代には木賃アパートであったが、現在では、マンションに家族で居住する者、マンションの一室を共同利用する者、木賃アパートに居住する者など、階層分化が進んでいる。

外国人が区分所有者となる例は一部のマンションにみ

られるのみ(表 3-4④)であるが、賃貸住戸、とくに新たに賃貸化した住戸の主な借り手は外国人である。住宅売買市場においては、区分所有者が居住する住戸が相続される場合を除き、主として外国人に売却されることとなり、長期的にみれば、日本人が流出して国際地区へと変貌していく可能性がある。

3) 外国人居住に伴うトラブル

外国人がマンションで引き起こすトラブルは、騒音、ゴミ放置、ペット飼育違反、無断転貸などであり、1994 年調査時と内容に大きな変化はなく、全般的にはやや減少傾向にある。マンションによって管理者等のトラブルの認識及び受止め方はさまざまであり、半数弱のマンションでは外国人の居住に伴い発生する通常の現象として取り扱っているのに対し、半数強のマンションではトラブルの発生を問題視し(表 3-4⑤)、規則を守らない外国人が管理に悪影響を与えかねないと考え、外国人に対して性悪説に則った厳しい対処を図っている。

無断転貸の増大につれて、住宅賃貸市場では多数の外国人向け転貸斡旋業者が営業を開始している。外国人にとっては業者及び現居住者に手数料を支払うのみで手軽に入居できるのが利点であるが、所有者は賃貸収入にのみ関心があり、転貸の事実を知っても黙認する者が多い。これは、大久保地区が歌舞伎町に隣接しているために風俗サービス業従事者の居住地であることと並んで、多数の住戸の居住者氏名がエントランスに表示されず、マンションの匿名的空間化を招いている要因であろう。

4) 外国人居住への対応

外国人居住に起因するトラブルに対して、半数弱のマンションでは積極的な対応を図っている。例えば、規則・お知らせ等のハングル語・中国語への翻訳・配布(表 3-4⑥)、外国人向けアドバイザーの設置、入居者名簿の作成などの施策である。このうち外国語能力を必要とする作業は、居住者もしくは管理会社等の外国人に委嘱していることが多い。但し、用意された施策を、外国人が積極的に利用しようとする傾向はみられない。日本人の中には、施策に基づく外国語文書の掲示等を、資産価値の下落要因として否定的に考える者もいる。

多くのマンションでは、こうした施策は実施困難としており、管理人による口頭での注意が重視されている。日本語能力のある外国人の入居を大家に要請していること、多くの外国人が日本語能力を持ちはじめたことから、管理人による注意は相当な効果を発揮している。外国人居住者への対応は、役員など管理者個人の意欲・能力により異なっており、施策レベルは二極化しつつあるが、「外国人の日常化」に伴い、トラブル処理は例外的業務から日常業務の一環になるとともに、外国人との日常的接触を強いられる管理者は、外国人に対する「理解と反発」の両極の間で日々対応を迫られている。

表 3-4 調査を実施したマンションの状況

物件	賃貸率①		外国人比率 ②		韓国人増加③	区分所有者増加④	外国人トラブル ⑤	規則等翻訳⑥
	94	01	94	01				
A	高	高	低	高				+
B	高	高	低	高	+		+	+
C	高	高	中	高	+		+	
D	高	高	中	中	+		+	
E	高	高	中	中				
F	中	中	中	中				
G	中	中	低	中	+	+	+	+
H	低	低	低	低			+	
備考	低: ~20% 中: 20~40% 高: 40%~		低: ~10% 中: 10~30% 高: 30%~		1994年以降の顕著な増加	1994年以降の顕著な増加	2001年の重要問題との認識	2001年の顕著な実施状況

3.5 外国人関連施設調査

既に過去3回（1993年12月、1996年5月、1998年10月）にわたり調査を実施し、今回通算4回目として2001年5月に地区内を踏査した^{注9)}。大久保地域の外国人関連施設の変遷は以下のようにまとめられる。

1) 外国人関連施設総数

通算4回、1993年12月から約2年半おきに調査地区内を踏査した結果、外国人関連施設数は、44件（1993年12月）、84件（1996年5月）、164件（1998年10月）、252件（2001年5月）と調査のたびに増加を続けている（図3-2、図3-3）。

2) 施設の国籍別立地の変遷

全体に韓国系店舗・事務所が増加しているが、JR新大久保駅東側の大久保1丁目で特に増加が著しい。第3回調査では、日本で韓国系の事業を展開していく上で、大久保に拠点を置くのがよいと判断して進出してきた事務所の話が聞かれた。第4回調査ではさらに事務所数が増加しており、「エスニックレストランを

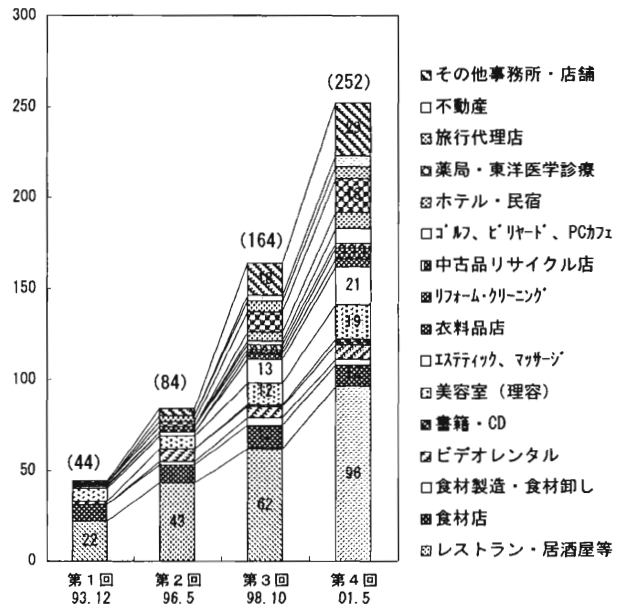
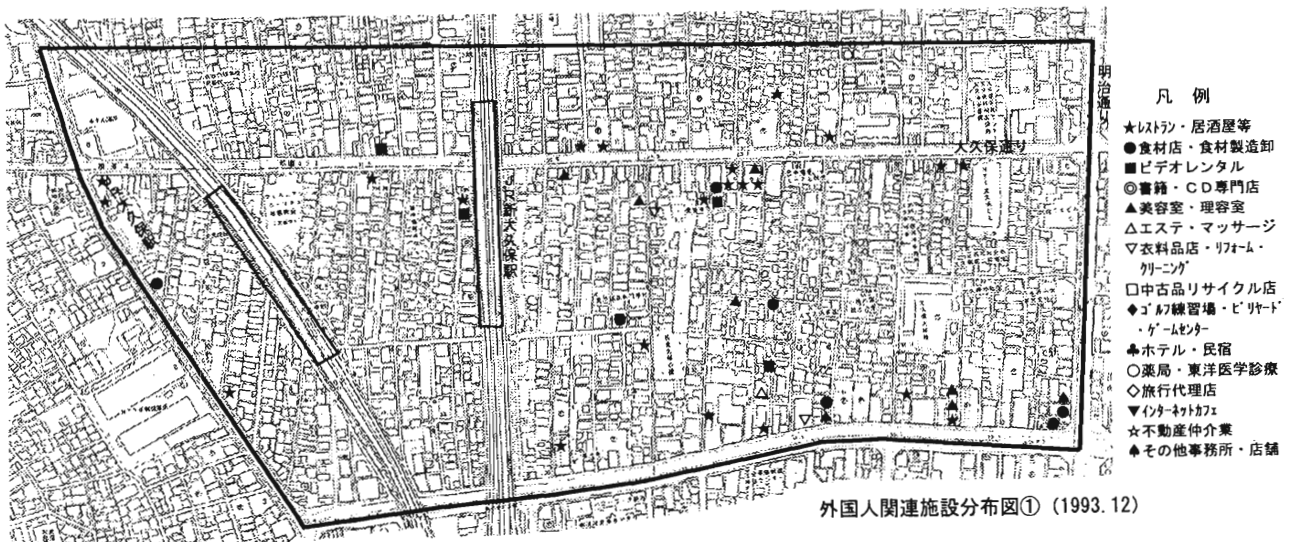


図3-2 外国人関連施設数の変遷（業種別）



外国人関連施設分布図①（1993.12）

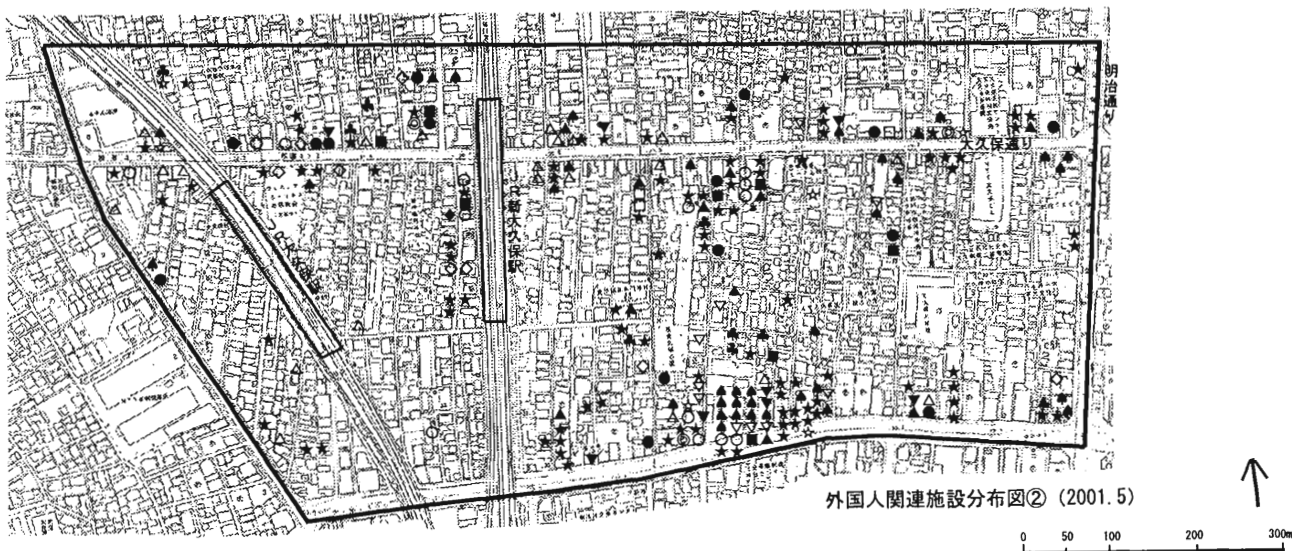


図3-3 外国人関連施設分布の変遷（1993.12～2001.5）

開業する場」「母国の生活関連用品を販売する場」に加えて、この地域が「ホワイトカラーの働く場、事業を展開する場」となっていることがうかがえる。

また第4回調査では、JR大久保駅周辺での中国系店舗・事務所の増加が目立った。施設数をみると、大久保1・2丁目では韓国系が約8割(121/151)と大半を占めるのに対し、百人町1・2丁目では約5割(53/101)であり、中国系が約1/3を占める(33/101)。中国系店舗・事務所の業種では、エステティックサロン、東洋医学診療(気功、指圧、整体等)が特に増加している。

3) 施設の業種の変遷

韓国系の店舗・事務所では、業種の多様化・専門化が進んでいる。第3回調査では、書籍・CD専門店、衣料品店、中古品リサイクル店、不動産屋などの業種が新たに出現した。第4回調査では、さらに理容専門店(男性カット)、PCカフェ、宝飾店などが出現した。PCカフェは、この2年半の間に6店舗が開業している。

第3～4回にかけて増加が目立った業種は、レストラン・居酒屋、美容室、エステ・マッサージ、服飾リフォーム、ホテル・民宿、薬局・東洋医学(気功、指圧、整体等)などである。また「その他事務所・店舗」の数もかなり増加しており、確認できた範囲では、出版、貿易、国際電話カード販売、占い、広告・看板屋等がみられた。

4) 顧客層や経営形態の変遷

第3回調査では、同国人の利便のためだけでなく日本人や他の国の人たちも積極的にマーケット対象とする店舗が現れ、同時に日本人経営の店舗でも数カ国語の看板を出したり品揃えを変えたりと、外国人顧客に対応している様子がうかがえた。第4回調査でも、複数の国・地域にまたがる店舗・事務所(例/韓国語とタイ語の表示のある美容室)や、日本人経営と思われるが日本語と複数の言語で書かれた看板のある店舗などがみられた。

5) 施設の集積の状況

大久保1丁目の職安通りに面したマンションやビルでは、第3～4回にかけて、特定のマンションやビルに外国人関連店舗・事務所が著しく集積する状況がみられた。

4. 総括および課題

4.1 外国人居住の広がり外国人居住者層の変化

第2章でみてきたように、1都3県の外国人登録者数は、この10年で1.6倍増となっている。国籍別では韓国・朝鮮および中国の居住地動向の詳細をみたが、このほかにも、今回居住地動向を調査したフィリピン、タイ、

ベトナム、バングラデシュ、パキスタン、英国、米国、ブラジル、ペルーの登録者のいずれもが増加している。1990年の調査では、ニューカマー外国人は国籍による在留資格の偏りが大きく、かつ彼らが職住近接を指向することから、国籍ごとの居住地動向の違いが明らかになった。10年が経過し、以前ほど顕著な在留資格の偏りが減少し、定住者や永住者の在留資格をもつ人が増えていることから、外国人の活動領域や就労地は広がりをもちはじめた。その結果、彼らの居住地は拡大・拡散傾向にあるが、それでもなお国籍別の居住地動向の違いがみられる。特定の地域への集積、ある特定ゾーンへの拡大および延伸、新たな居住地ゾーンの形成など、幾つかのパターンが見られるが、本稿では紙面の都合から割愛する。

外国人居住者の増加、居住地の広がりは、さまざまな社会情勢の影響を受けながらも、この傾向は今後も続くと考えられ、生活者としての外国人は日本社会の中においてより大きな存在となり、彼らとの共存がまちづくりの大きなテーマの1つとなることは必至であろう。

4.2 大久保地域の変容

日本でもっとも外国人が多く暮らすまちとしてさまざまな経験を重ねてきた大久保において、外国人居住という側面から、この10年間の住まいと住環境の変容をまとめてみる。

1) 外国人居住者の属性の変化

10年前の調査では、確認された多くの外国人は若年単身者であった。しかしながら、10年の時間を経た今回の調査では、就労単身者、夫婦、ファミリー世帯など、居住する外国人の家族型が、かつての非単身世帯だけでなく、より多様化している様子が判明した。また、国際結婚カップルの増加、日本に生活基盤を確立した層や母国と日本を行き来する外国人居住者層の出現、一人の来日を契機に、兄弟・姉妹や親戚縁者など親族が次々と来日し日本国内で同胞者のネットワークが形成されつつあるという感触も、各ヒアリング調査などからうかがえた。

2) 住まいに関する変容

①外国人の住まいは、古い木賃アパートから賃貸マンションへ

10年前の大久保地区では、家賃の安い賃貸住宅への入居を希望する外国人が圧倒的に多かったこと、多くの家主による外国人の入居の敬遠などにより、結果として、日本人が敬遠しがちな古い木賃アパートに外国人が集中して居住している実態が確認された。しかし、地区内の木賃アパートの減少、就学生・留学生から就業者へといった所得水準の変化、外国人に対応した賃貸住宅市場の形成などを背景として、外国人の住まい=木賃アパー

トという図式が壊れ、地区内の賃貸マンションへの外国人入居が一層進んでいる実態が明らかになった。

②外国人に対応した賃貸住宅市場の形成

10年前には、多くの家主と不動産業者が「外国人不可」とであり、外国人にとって、部屋を探すことは非常に困難がつきまとった。よって、多くの場合いわゆる「ロコミ」による住宅探しが行われていた。しかしながら、今回の調査では、外国人への斡旋を専門とする外国系の不動産業者や転賃斡旋業者の出現、また、一般の不動産業者においても外国人への斡旋が日常的になり、いわゆる「飛び込み」による外国人の住宅探しが一般化している状況が明らかになった。特に分譲マンションの賃貸化した住戸については、外国人にも市場が開かれているという段階を乗り越し、外国人を主な顧客とする市場に変貌している状況が確認できた。

③賃貸借契約の条件はケースバイケースでかなり柔軟な対応に

外国人が賃貸借契約を結ぶ際には、日本人の住民票にかわるものとしての外国人登録証、パスポートの写し、在学証明書、就業証明書、保証人などの多くの書類の提示を求められる場合が多く、特に来日間もない外国人にとって「日本人の保証人」は、賃貸借契約を結ぶ際の大きな障害になっていた。今回不動産業者及び家主調査からは、必ずしもそれらの形式にこだわることなく事情に応じて賃貸借契約を結んでいる事例が見受けられた。業者や家主側のノウハウの蓄積などにより、形式や書類重視から、契約者本人重視に変わりつつある様子がうかがえた。

④トラブルに対する認識の変化

かつて外国人入居者により、ゴミ、音、転賃などの問題が多く発生し、それが原因となって賃貸住宅の「外国人不可」がより加速するという状況があった。しかしながら、今回の調査では、トラブルそのものの減少に加え、外国人入居者と日常的なコミュニケーションをとるなど未然にトラブルを防ぐ努力、トラブルを受け取る側（主に家主）の外国人入居者への過剰な反応の沈静化や意識の変化により、トラブルに対する認識が変化し、10年前ほどの「問題視」はされなくなっている状況が明らかになった。

3) 住環境と地域に関する変容

外国人関連施設調査からも分かるとおり、外国人の生活を支える店舗や就業の場である事務所などは、年々その数を増している。国籍による施設の集積が若干ではあるが色分けされつつあり、近年では、特に韓国系と中国系の店舗や事務所の台頭がめざましい。また、業種の多様化・専門化も進み、従来からあったレストラン、食料店、美容院などのほか、書籍・CD専門店やPCカフェ、宝飾店などが出現したことで、大久保は、外国人にとっ

て、生活の場、就業の場に加え、遊興の場としての性格も形成しつつあると言えるだろう。

4.3 今後の課題

今回の調査でみてきたいいくつかの事象を述べ今後の課題とする。

①賃貸住宅における外国人居住問題の二極化が進んでいる

今回の家主調査にて外国人入居者によるトラブルがさほど重要視されていない一方で、分譲マンション調査においては、外国人入居者によりもたらされるトラブルが深刻な問題として認識されている状況が明らかになった。オーナーマンション（アパート）に比べて、分譲マンションでは、管理責任の所在が不明確、入居者選考や管理方針の一元化を図れない、入居者間の匿名性が高い、といった問題があり、同様の問題は、管理委託賃貸物件においても発生していると予測され、外国人居住という観点からみても、集合住宅における管理のあり方や匿名性の問題をどのように考えるのかは、重要な課題である。

②新たな居住ニーズの出現

外国人向けの不動産業者や転賃業者の出現、さらに、一般の賃貸住宅市場において外国人への門戸が開かれたことはこの10年間の大きな変化であった。さらに、今回の調査では、日本の賃貸住宅市場では対応できない、短期～中期滞在ニーズ、超過滞在者などのニーズに応えるための「民泊」などの新たな賃貸住宅形態が確認された。これらが今後増加していくのか、また、従来からの日本の賃貸住宅や賃貸借形式にどういった影響を及ぼすのかについては、動向を見守る必要がある。

③地域コミュニティの改変と新たな関係の形成

今回の調査においては、家主など日常的に外国人に接する機会のある日本人からは外国人に対する否定的な意見は多くは聞かれなかった。一方で、明星大学社会学部の渡戸研究室が実施した大久保地域の日本人住民を対象とするアンケート調査（2001年3月発表）^{※6）}では、「全体として……（略）、外国人の第二次急増期に伴う『まちの変化』（日本人住民の減少）とバブル期以降の『まちの景観の変化』のプロセスにおいて、地域の環境悪化やルールへの混乱に対する戸惑いや非難であると言って良いであろう。この間の地域変化は大勢としてはマイナスの変化として受け止められている…」と分析されている。外国人との日常的な接触密度の違いが、外国人居住者への理解や認識の違いとなり、日本人住民のなかにおいて「肯定」「容認」「否定」など、外国人との共存に対する考え方の階層化が進んでいる可能性がある。日本人人口の減少により地縁的コミュニティや近隣関係はなくなりつつあるという声は多い。一方で、外国人との

共生を促す住民グループの活動の活発化、外国人自身によるコミュニティ組織の形成などの動きもみられる。今後は日本人住民と外国人住民という図式から、日本人でもなく外国人でもなくともに地域住民であるという関係をどう構築していくのか、そのためには、増加の一途をたどる外国人住民との関係をどう構築していくのか、大久保地区にとって、引き続き大きな課題である。

<注>

- 1) 本稿における外国人登録者数は各年12月末日現在の数値である。日本人人口は、毎月1日付けで公表されるため、便宜上、表記年の翌年1月1日現在の数値を使用している。すなわち本文中で「2000年の人口」と著す場合は、外国人人口は2000年12月末日現在の数値を、日本人人口は2001年1月1日現在の日本人人口の数値を用いている。
 - 2) 北新宿1丁目南側の税務署通りは、職安通りの延長として道路拡幅（幅員30m）事業が進められており、さらに青梅街道に接する北新宿2丁目南側地区一帯（4.7ha）では、市街地再開発事業（都施行）が平成10年5月に都市計画決定され、従前建物の買収・除却が進み10年前に比べて空地が目立つ市街地状況になっている。
 - 3) 参考文献1) および2) を参照のこと。
 - 4) 1988年以来、池袋・新宿地区を対象に継続的にアジア系外国人の調査を行っている奥田研究室の調査にも同様の記述がみられる。参考文献5) を参照のこと。
 - 5) 上記4) の奥田研究室の外国人居住者自身へのインタビュー調査においても、「飛び込み」で部屋を探す外国人が多くなったという同様の分析がある。参考文献5)。
 - 6) 同一の家主が複数棟の賃貸住宅を所有しているケースがあり、第1〇〇荘、第2〇〇荘など構造が同じで別棟に分かれている場合は、1物件として扱っている。ただし同一の家主でも、木造とRC造など異なる構造の賃貸住宅を所有しているケースでは、これを2物件として扱った。
 - 7) 家主から直接話を聞けなかった場合は、入居者や近隣住民からも話を聞いている。
 - 8) まじめに勉強し働く外国人ならば隣人として受け入れるが、ホテル街に立つ外国人女性や犯罪は困窮として、町会・旅館組合等による「大久保百人町環境浄化活動」が開始され、警察も協力して夜間パトロールを行った。
 - 9) あくまで外観から判断する調査であり、「外国人関連施設」として、以下の施設をカウントした。
 - ・外国人を対象とした店舗・事務所等：外国人が経営しているもの、看板等に外国語が入っているもの
 - ・主に日本人を対象としているもの、外国人が行っていることを“売り”にしているもの：「韓国式〇〇」など
 - ・1つの店舗・事務所で複数の業種に該当する場合も多いが、グラフや図では主要な職種1つをカウントした。
 - ・外国人学生の多い日本語学校や専門学校、外国人信者の多い宗教施設は、グラフや図ではカウントしていない。
- 3) 分譲マンション外国人居住研究会：大久保の分譲マンションにおける外国人居住と地域社会の変容に関する研究，まち居住研究会，1996.11
 - 4) 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
 - 5) 奥田道大，鈴木久美子，大都市市街地空間におけるエスニック・コミュニティの生成過程，p8，第一住宅建設協会 1998.8
 - 6) 明星大学人文学部社会学科渡戸研究室，変貌する大都市インナーエリアー第2次外国人急増期の久保・百人町を中心としてー，2001.3

<参考文献>

- 1) 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(1)，住宅総合研究財団，1992.7
- 2) 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(2)，住宅総合研究財団，1994.3