

# 住宅時事往來

## 外国人の居住問題を考える NO.1 1992/July

編集・発行：まち居住研究会(ジオ・プランニング内)  
東京都新宿区高田馬場1-2-15 #702 〒169  
tel. 03-3204-6042 fax. 03-3200-7268

editing & publication: The Community Living Research Group  
c/o GEO planning Inc. :1-2-15, #702 Takadanobaba,  
Shinjuku-ku, Tokyo 〒169

1991年の外国人入国者数は 385万人に達し、特に1988年以降は、毎年約50万人ずつ入国者数が増えている。日本に在住する外国人の数を知るには、外国人登録者数によるしかないが、1990年の登録者数は総数で 107万人(12月末現在)、このうち東京在住の外国人は21万人と5人に1人は東京で暮らしていることになる。しかし実際の居住者ということでは、外国人登録をしていない短期滞在者、ビザの期限が切れてしまった OVR STAYの外国人も加えると、居住者数はさらに増えるであろう。

ところで、彼らはいったいどのような地域に居住しているのだろうか。

1都3県(神奈川・埼玉・千葉)の外国人登録者数は1985年から急激に増えている。1991年時点で登録者数が5000人を超える市区は、東京23区を中心に川崎市、横浜市、川口市、千葉市など都市部に集中している。現在、もっとも登録者数の多い新宿区では、日本人人口に対する外国人の比率がじつに6.8%と、フランス(6.8%)、ドイツ(7.2%)における外国人の比率(全国平均)に近づいている。\*

国籍では、1都3県ともに第1位韓国・朝鮮(在日を含む)、第2位中国の順に多く、第3位以降は、地域の特性により異なってくる。ちなみに東京都の第3位はアメリカである。

次に、東京を中心として近県を含む地域(東京30km圏内と横浜20km圏内を含む地域)に生活する外国人の居住地の広がりについて概観してみよう。

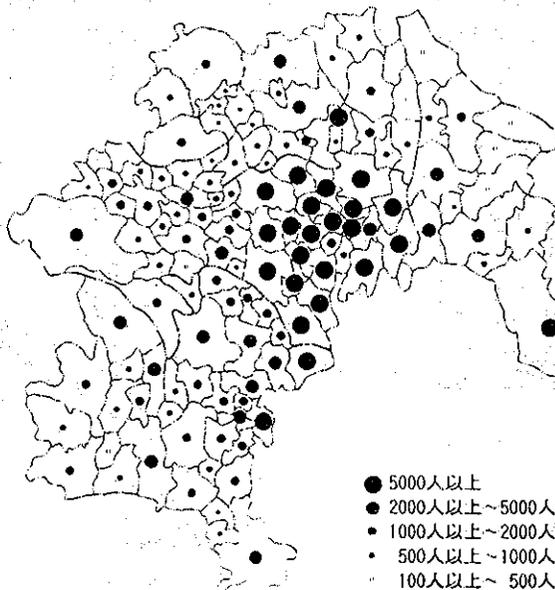
1985年、彼らの住まいは港区・新宿区といった都心区に集中していたが、それ以降、急速に周辺区に拡がりはじめ、1988年には中央区を除くすべての区で、外国人の比率が1%を超えた。しかし1988年以降は、23区内での増加傾向がにぶり、彼らの住まいは23区外から近県へ向けて大きく拡散していった。特に、近県の一地方都市における登録者数が、突然激増するといった状況が際立っている。その背景には、都心に住まいを求める傾向の強い中国人の登録者数が1988年の天安門事件を契機に横ばいになり、一方、神奈川や埼玉の地方都市に工場労働者として大量の日系人が流入したことがあげられる。

これまで外国人全体の居住地の動向について見てきたが、実際には、彼らの国籍や在留資格、日本での職業などによって、居住している地域や住まいの状況は異なる傾向にあり、住み分けが進行していると言えるだろう。

加えて、日系人やイラン人の急増に見られるように、その時々社会・経済情勢や国際情勢によって、来日する外国人の国籍や人数は大きく左右されるため、居住地の動向もまた変化する。

外国人の国籍と在留資格・来日目的は、ある程度関連づけられることから、このミニレターでは、国籍(または在留資格などによるグループ)ごとに、彼らの居住地動向と住宅事情についての報告を試みることにした。

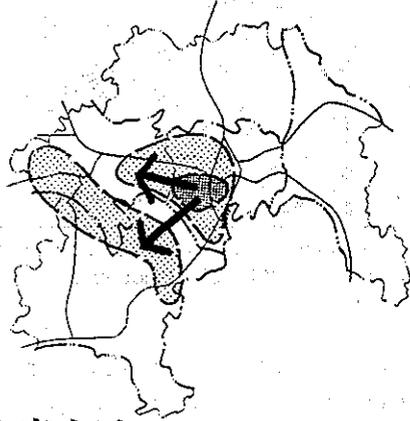
### 首都圏にみる 外国人の居住動向



市区町村別外国人登録者数(1990年)

\* 新宿区の日本人人口28万人  
(1992年1月1日現在)  
外国人登録者数 18,165人  
(1991年12月末日現在)

# 欧米人の住宅事情

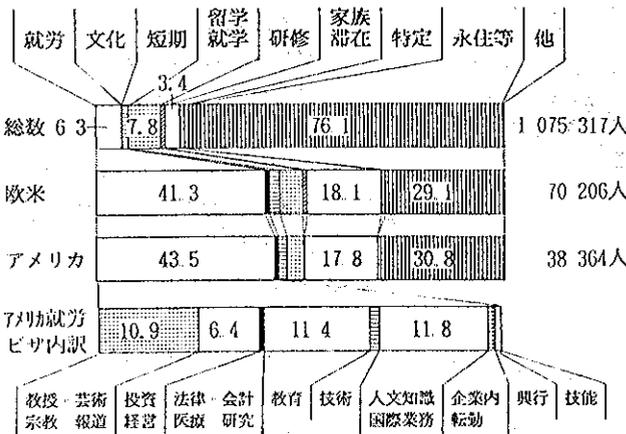


## 欧米人は山の手志向

日本に在住している欧米人は、外資系企業の駐在社員、国際業務に関わる専門職、教授・技術者、語学教師など正式に働ける資格（就労ビザ）をもって来日している人が4割、その家族として来日している人が2割を占めている。これは留学生・就学生として来日している人の多いアジア系外国人との大きな違いであり、このことは欧米人の居住地の動向に大きく関わってくる。

まず、欧米人の居住する地域を見てみよう。在住欧米人7万人の内、1都3県には4万2千人が居住しているが、その中でも東京に3万人、神奈川に7千人と、圧倒的に東京、神奈川に居住者が集中している。もう少し詳しく分析していくために、ここでは欧米人居住者の過半数を占めるアメリカ人を例に、居住地の広がりかたを説明しよう。

アメリカ人居住者（=登録者）が1000人を超えている地区は、①港区(3,230人)、②世田谷区(1,814人)、③渋谷区(1,810人)、④目黒区(1,042人)の順で、明らかに



国籍別在留資格 (1990年)

\* ことわりのない限り、外国人登録者数などのデータは1990年12月末現在の数値である。

彼らの山の手志向が読み取れる。

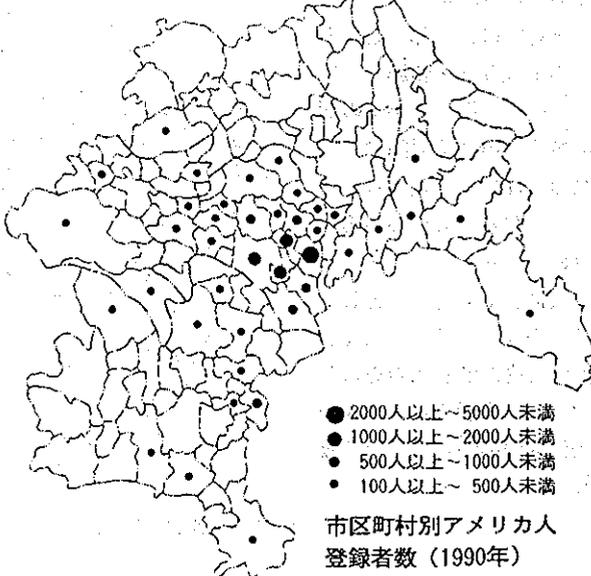
一方居住地におけるもっとも大きな動きは、1985年、千代田区に756人いた居住者が5年後の1990年には208人に激減している点である。この間に、世田谷区、渋谷区、目黒区では300~500人のオーダーで居住者が増えた。東京がバブル経済に呑み込まれた結果、都心、千代田区に居住していたアメリカ人もまた、港区以西の西側に、転居せざるを得なかったと言えるだろう。登録者数の分布状況やアメリカ人の人口比率の状況から見ても、中央線沿線、田園都市線沿線、東急東横線沿線に居住地が伸びていることがわかる。

## 欧米人は子どもの学校と生活環境を重視する

東京の西部地区、山の手エリアが欧米人に人気の高いのは、何故だろうか。

在留欧米人は、大きく3つのグループにわけて考えることができる。

第1のグループは、公務やビジネスなど、本国から直接派遣された駐在員で、いわばエグゼクティブクラスの欧米人である。彼らは、家族で来日するケースも多く、住宅は官舎や社宅として用意される。単身赴任でも30~60万円/月、家族持ちの支社長クラスなら100万円/月の家賃の住宅に居住できる人たちである。彼らの住まいは外国人向け高級マンションや戸建住宅（海外へ転



働する外務省や日本人商社員の留守宅)などで、質の良い高額家賃の住宅となると、供給物件はどうしても東京の西側が多くなる。

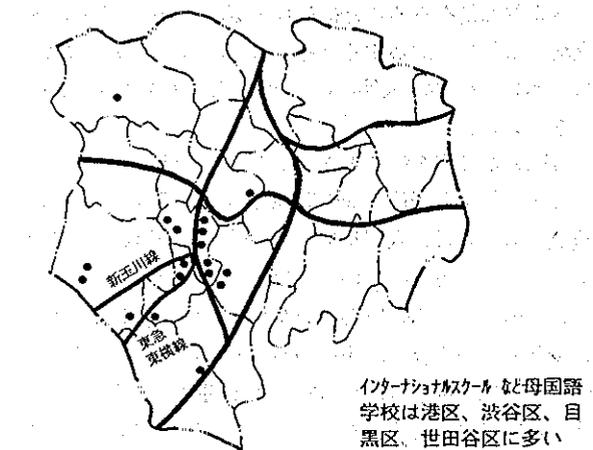
進駐軍の住宅斡旋以来、長年にわたって外国人向け賃貸住宅を扱っている東京ハウス・ビューローの青木氏の話によると、欧米人が居住エリアを決める要因は、まず子どもの学校、次に都心への交通アクセスの良いところ、そして輸入食料品など入手できるショッピング条件、周囲に公園があるかどうかの順ということであった。

特に母国語学校が限定されるヨーロッパ人の場合、フランス人なら日仏学院のある市ヶ谷周辺、イギリス人ならBritishu Schoolのある渋谷周辺に居住している家族が多く、また昨年9月、大森から港北へ東京横浜ドイツ学園が移転したのに伴い、ドイツ人家族もほとんど大田区から横浜市に移転したという話が聞かれたほどである。

最近では、二子玉川辺りの人気が高い。半蔵門線への乗り入れが可能で、清泉インターナショナルスクール、セントメリースクールがあるからである。一方、日本人には羨望的的成城学園は、小田急線の異常な混雑と学校関連の条件の悪さから、欧米人には人気がない。

第2のグループは、日本で通信社などマスコミ関係や日本企業に採用される人たちなど、外資系企業の駐在社員ではないが、所属・肩書の保証されたミドルクラスの欧米人である。彼らの対象となるのは、住宅手当の有無にもよるが、10~30万円/月の住宅で、ジャパンタイムズに掲載されている広告や仲間の口コミで、外国人でも扱ってくれる不動産屋を通して部屋を借りているケースが多い。

彼らもやはり、交通アクセスや生活環境を重視している。欧米人は仕事以外にプライベートな時間も大切にしている。大使館のパーティや同国人の集まりへの参加、日本での生活体験を満喫したいという意識から、日本人のような長時間通勤は考えられないと思っている。また滞



母国語学校の立地状況 (23区内)

在期間が短い彼らは車を持たないので、交通アクセスのよさは必須条件と言えるだろう。

加えて、世界から集まる情報、東京から発信されるイベント、彼らの溜まり場は、渋谷、表参道、六本木、広尾など東京の西側にかたよっている。広い住宅スペースを求めて郊外に出るにしても、それらの拠点に出やすいところが選ばれる。東急東横線、田園都市線沿線に居住者が多いのは、第1に交通アクセスのよさ。またこれらの地域は、東京近郊の中では緑が多く、パンや香辛料など品ぞろえのよいマーケットがあり、駅の売店で英字新聞が買えるなど、彼らにとって住みやすい環境が整っている。

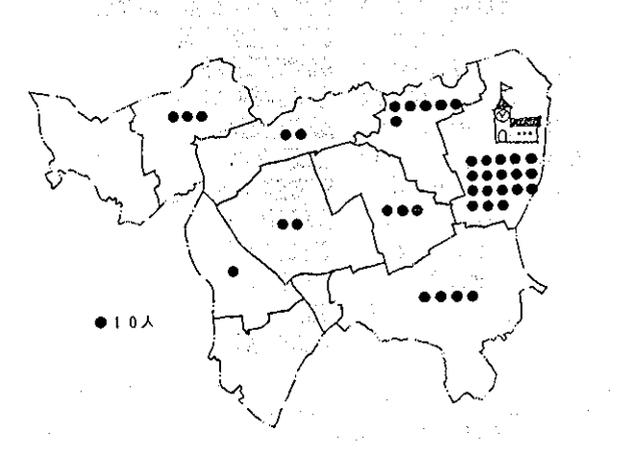
第3のグループは、日本で語学教師などをしている人たち、あるいは日本を拠点に広くアジア各国で活動をする芸術家たちなどで、庶民クラスの欧米人である。

来日当初は外人ハウスや友人宅に同居し、その後独立して5~10万円/月ぐらいのアパートやワンルームマンションに移っていく。第1グループ、第2グループの欧米人に比べて、住まがしの苦労がもっとも多いのは、この人たちである。街の不動産屋を一件一件尋ねて部屋をさがす大変さは、他のアジア系外国人の場合と変わらない。彼らは、必ずしも山の手志向などとは言っていない状況にあり、通勤30~1時間の範囲で、何とか適当な住宅を見つけようと努力している。

しかしながら居住地の分布状況を見ると、中央線沿線に居住者が多いのは、彼らの職場となる語学学校と、木賃アパートや賃貸マンションが多いという事情によるものと考えられる。

このように子どもの学校、交通アクセス、生活環境が、欧米人の山の手志向を支える要因となっている。

なお、数としては少ないが、日本文化や江戸情緒を求めて浅草・上野や谷中・根津・千駄木に、住居を構える「こだわりの欧米人」も存在する。



日仏学院の近くに居住するフランス人 (新宿区)

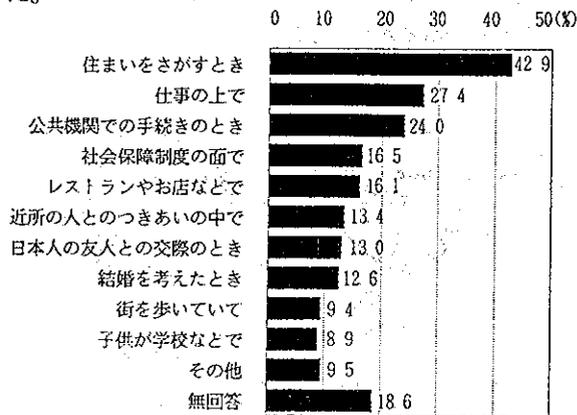
# 欧米人だって 住まい探しに苦労する

広尾や六本木のマンションに住み、近くの明治屋で買い物、夜は自宅の広いリビングで友人たちとホームパーティー。

東京に住む欧米人という、日本人はこのようなイメージを描きがちである。確かに公務やビジネスで来日したエグゼクティブクラスの欧米人たちは「外国人向け高級マンション」に住み、高い家賃を会社などが負担してくれるので住宅に関する切実な問題はほとんどないと言ってよい。エグゼクティブ欧米人の住宅を専門に扱う不動産業もビジネスとして成立し、彼らのニーズに合わせた「外国人向け」の間取り・設備の住宅の提供、仲介業者の英語による対応などが行われている。物件の情報も豊富で、ジャパントイムズなどの英字新聞には毎週賃貸物件の広告が並び、簡単に比較検討することができる。

しかし、「外国人向け」を専門に扱う不動産業者や広告の物件内容はエグゼクティブ欧米人向けがほとんどで家賃は最低30万円くらいから、100万円を超えるものも珍しくない。もっと安い家賃の住宅を探そうという第2・第3グループ(ミドル・庶民クラス)の人は、東京の住宅探しの壁にぶつかることになる。

ここでは、エグゼクティブ欧米人グループ以外で、住宅探しに苦労した欧米人や、比較的安い家賃で外国人に住宅を紹介している不動産業者へのインタビューを通じて、彼らがなぜ住宅探しに苦労しているのかを考えてみた。



\*) 複数回答 808=100%

資料: 「在日外国人を対象とした世田谷区の国際化に関する意向調査」平成4年3月 世田谷区

差別や偏見を最も感じるのは住まいをさがすとき

MINAMIAZABU, best residential area BRANDNEW, gorgeous, 3 bedrooms, rich interior finished. ¥980,000.

OMOTESANDO (Aoyama) super deluxe, 4 bedrooms maidroom, sauna, gym, swimming pool. ¥1 500 000.

SHIBUYA, BRANDNEW, sophisticated 3 bedrooms bright livingroom. ¥1,100,000

NEAR Denenchofu, garden apartment, luxurious 4 bedrooms, greenery surroundings ¥1,000,000.

AZABU, prestigious loca-

**KEN**  
Ken Corporation Ltd.  
TEL. 3478-3821

OMOTESANDO Best location, quiet, 2 to 4 bedrooms only ¥700,000-¥760,000 Also balconies, very bright 3 bedrooms ¥1,080,000. Also facing greenery, huge terrace, quiet, 3 bedrooms + study room ¥1 800 000

ROPPONGI/AZABU Sunny balcony, 2 bedrooms, ¥560,000 Shopping vicinity,

新聞広告のほとんどはエグゼクティブ外国人向け

日本に初めて来た外国人は、まず友人・知人の家、あるいはたまたま会った同国人の家などに転がり込んでとりのり住みかとする人が多い。そこを拠点として仕事探しや自分の住宅探しを始めるのである。

彼らの住宅探しでは、まず外国人でも応対してくれる不動産屋を見つけることが先決である。ミドル・庶民クラスの外国人に積極的に紹介してくれる不動産屋は有名な業者がいくつかあり、この情報は口コミでかなり伝わっている。これらの不動産屋で適当な物件が見つからないと一般の不動産屋をあたることになるが、ここからが彼らの苦難の道の始まりなのである。

その最も大きな原因は、言葉の問題である。今回のインタビューからも、日本語をしゃべれないと不動産屋が相手にしてくれないなど、言葉が障害となり住宅探しに難しくなっていることがよくわかる。欧米人英語教師などに比較的安いアパートを紹介しているイチイ産業㈱の荻野氏は、不動産屋の立場としてこう述べている。「全く日本語や日本の状況がわからない人に一から説明するのは大変なこと。外国人に貸す場合、このような最初の説明から始まって、実際上、仲介者である不動産屋がさまざまな面倒をみることになり、更新までの2年間を仲介料1か月分で対応すると考えると、あまり安い家賃では対応しきれない。面倒が多いこの仕事は好きでできない。」

外国人が住宅を探すときの条件もよく問題となる。

まず、礼金と居住期間の問題である。日本の一般的な賃貸システムは、入居時に礼金と敷金を支払い2年間の契約で、契約更新時には更新料を払うというものであるが、このシステムに納得のいかないものを感じる欧米人は少なくないようだ。すなわち、最初にまとまった金額の礼金を払わなければならない、2年間の契約期間中は居住し続けないと高くつくことになり、気軽に引っ越しができない、という点である。「外国人向け高層マンショ



## 欧米人の住まい方 暮らしぶり

ン」は通常礼金なしであるといい、ミドルクラスの外国人を対象としている不動産屋の中にも礼金を12カ月で割って月家賃に上乗せし、入居時の礼金は取らないシステムとしているものもある。

居住形態に注目してみると、庶民・ミドルクラスの欧米人の特徴のひとつは、広い住宅を友人同士で借りて住むシェアリングの希望が多いことであるが、これが入居拒否の要因となるケースが多い。彼らは住宅を友人とシェアすることにあまり抵抗はなく、プライバシーが保たれば、家賃は割安になり有利な住まい方であると考えている。しかし、日本にはそのような住まい方の慣習がなく、大家は、別世帯の複数の個人が居住すると責任がはっきりしなくなりトラブルの原因にもなるとして、歓迎しない。また、仮に大家に認められたとしても、シェアリングできる住宅が見つからない場合が多い。日本では、少し規模の大きい住宅のほとんどはファミリー向けになっている。シェアリング型の住まい方をするためには各個室のプライバシーが重要となるが、ファミリー向け住宅ではそれがなかなか実現されていないというわけである。

また、不動産屋が外国人に賃貸住宅を紹介しようとしてもそもそも大家がいやだと言えは検討の余地はない。大家が外国人に貸したくない理由は、トラブルの経験またはトラブルが起こった話を聞いたこと、コミュニケーションの難しさ、人種的偏見などさまざまである。

外国人に貸して起こったトラブルとしてよく聞かれるのは「又貸し」で、大家の知らないうちに居住者がいつの間にか契約者以外の人になっていたというケースである。日本では、一般に居住者は契約者(世帯)に限るという考え方にもとづいて賃貸契約がなされるが、外国人は、自分の借りた期間内ならば自由に使える権利を持っていると考えることが多く、このような考え方のギャップがトラブルのもとになっている。前述のように、欧米人が友人同士での住宅のシェアを気軽に行うということも、又貸しが進む要因になる。また、契約更新時の更新料の支払いでトラブルになることもある。いずれにしても、文化・生活習慣の違い、特に賃貸住宅システムの違いと、それを補うべきコミュニケーションの不足などがトラブルの要因になっているといえる。

今回のインタビューでは、単身者2人、ご夫婦4組の方の住宅を訪ねた。彼らにとっては畳の和室や木造家屋など初めての経験だろうが、日本風の家屋に自分たちの今までの住体験を重ねてうまく住んでいた。畳の部屋はふとんを敷いたままベッド感覚で使ったり、うちわ、すだれやふろしきなど日本的な小物をインテリアに飾って楽しんだり。セッソ・ステールさんの言う「日本人に、畳の生活は不便でしょうとよく言われるが、そんなに難しいことなの？」に代表されるように、日本人は、日本家屋やその暮らし方を欧米人には難しいこと、いやがることのように考えすぎなのかもしれない。

ゴミの出し方や夜間の音など、共同住宅での暮らし方については、日本のやり方が理解されれば特に問題とはなっていない。前出のイチイ産業㈱の荻野氏によれば、「共用部分の使い方などは日本人より外国人の方がきちんとしていて、日本人がもっときれいに使うようにと指摘を受けたこともある。日本人は近隣の生活の仕方などを管理人に指摘するようなことはあまりしないが、欧米人はちゃんと主張してくるので、管理する側としては参考になる」ということである。

また居住環境にはかなり敏感で、住宅を探すときに緑が多いこと、公園が近いこと、静かなことなどを重要な条件としてあげる人が多い。彼らは、日本人が緑の多い環境、歴史的・伝統的な建物や環境をあまり大切にしていけないのではないかと、日本人の環境意識に対して厳しい目を向けている。

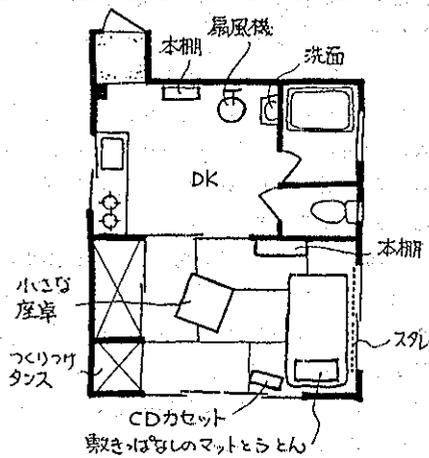
# 不動産屋は50軒以上あつた日本語を話せないガイジン女性の一人暮らし 大家の嫌がる条件ばかりで……

フィリッパ・パークさん

プロフィール：オーストラリア人、女性、30歳、未婚。ごく最近までJAPAN TIMESに勤務し現在はフリージャーナリスト。母国では看護婦だった。1988年2月に初来日し半年滞在した。89年12月再来日し現在に至る。

— 日本に来てからの居住歴を聞かせてください。  
最初に来日した時は、代々木の学生アパートに住んでいたオーストラリアの友人のところに3週間同居した。その後、早稲田の外国人を専門に入れているアパートに4カ月住んだ。そこは礼金敷金にあたるものとして、最初に20万円だけ支払えばよいシステムだった。家賃は4万円。トイレ（和式）専用、風呂なし。6畳+4畳のキッチン。89年12月にロンドンから日本へ戻ってきた時、最初はやはり代々木の友人のアパートに5カ月滞在した。その後、墨田区押上の外人ハウスに移り3週間居住し、吉祥寺の大きな家に友人がいたので5カ月住んだ。ここは外国人のジャーナリスト等10人（自分を入れると5人と3組のカップル）で借りていた。その後、大家は家賃を更新しようとしたので、5年間住んでいた友人は賃料が上がるのがいやで、この家を出た。私も荻窪の外人ハウスに移った。次は自分一人で住みたいと思い、91年1~3月の間アパートを探し回った。

— どんな条件でアパートを探したのですか。  
6畳+DK（6畳）くらい、風呂付き、家賃7万円まで。防犯上1階以上。自宅で仕事をする事が多いので静



RC賃貸マンションの3階、1DK（6畳+DK）、バス・トイレ付き、家賃74,000円、品川区大井町

かな環境という条件で。場所は友人が住んでいる井の頭線沿線や世田谷区を中心を探した。ほとんど大家が外国人を入れたくないということで断られた。一度、不動産屋が大丈夫だという物件を見つけ、広いのでとても喜んだが、最後に大家が考えを変えてダメになった。私は非常に失望し、何とか借りられるように日本の友人に交渉を頼んだがだめだった。全部で50軒以上の不動産屋を訪ねた。親切な不動産屋もいたが、多くは何の連絡もくれなかった。

— どうしてそんなに難しかったのだと思いますか。  
私が日本語をほとんどしゃべれないのに、一人で探そうとしたことが最も大きかったのだと思う。それと外国人でしかも女性であることに対する偏見もあったのでは。不動産屋に電話して探してもらう場合、必ず女性なのか、結婚しているのか、一人で住むのか聞かれたので、多分男性を連れ込むことを心配したのかも知れない。

— このアパートはどうやって探したのですか。  
不動産屋が紹介してくれた物件が京浜急行線の立会川駅の近くにあり見に行ったがひどいアパートだったので断った。たまたま商店街を歩いていて果物屋さんで相談したところ、ここを紹介してくれた。大家は豆腐屋の女将さんで、弟がアメリカに住んだこともあり英語が話せるし、そのせいか普通の人よりも外国人に対してオープンだし、干渉しない人なのでとてもよい。

— 日本の居住環境について感じていることは？  
オーストラリア人は必要もないのに広い敷地や大きい家を持ったりと環境にあまやかされて身勝手になっていることに気づいた。日本人は小さい家に住み、他人のことを思いやっで住んでいる状況は私たちが学べることだと思う。私は狭いスペースが好きだし、女性の一人暮らしも日本では安全なので、貴重な経験をさせてもらっている。

# 狛江の不動産屋もダメ、登戸もダメ 向ヶ丘遊園でやっとOK 最初で最後のチャンスと 迷わずすぐ決めた

ホアン=カルロス・ブルゴスさん

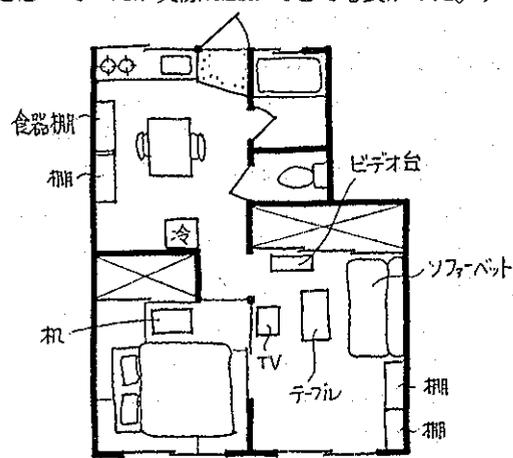
プロフィール：スペイン人。男性、27歳、既婚。1989年10月妻になるパロマと来日。90年6月日本で結婚。スペインでは2年半くらい日本語を勉強。日本語の上達と映画関係の仕事を探す目的で来日。



木造2階建てアパートの2階、2DK（6畳+4.5畳+DK）バス・トイレ付き、家賃59,000円、川崎市多摩区

— 日本に来てからの居住歴を聞かせてください。  
来日当初はマドリードで知り合いになった日本人の友人の家に3日くらい泊まって、その後スペインの友人が小田急線の狛江の小さなアパートに住んでいたので自分の探す間、2週間くらい泊まらせてもらった。同じ沿線の向ヶ丘遊園にこの家を見つけずと住んでいる。2年後の更新もすませた。

— どのようにしてアパートを探したのですか。  
日本の友人のミキオさん（偶然、狛江の友人が教えているスペイン語学校の生徒だった）と一緒にまず狛江の不動産屋に行ってダメで、次に登戸の不動産屋でダメ、次に向ヶ丘遊園でやっと見つけた。10軒目で見つけた。不動産屋に入ると、だいたいいい顔で「ああ、外国人はちょっと……」と言われ気持ちがどんどん落ち込んでいった。10軒の不動産屋のうち、大家に電話してくれたのは3軒くらい。そこで、ミキオさんと相談し、次の不動産屋で大家に「外国人」ではなく「スペイン人」としてもらったところ、大家が偶然スペイン旅行を計画中で、OKになった。すぐに決めようと思ってアパートを見に行った。ワンルームだと思っていたが実際は2DKでとても良かった。アパー



トの家賃は当初5万6千円、2年後の更新で、今5万9千円（どちらも公益費込）。契約の手数料5千8百円のみでそれほど上がらなかったし、また更新料はいらなかった。更新の時は仕事をやめてお金がなかったのですごく心配だったが本当によかった。

— どんな住まい方をしているのですか。  
今のアパートは間取りは満足している。パロマと私は生活の時間帯が違い、パロマが早く寝て私がビデオを見たりするのに別の部屋でできるので邪魔にならない。また友人が泊まるのにも便利。1部屋（4帖半）は寝だけの部屋でふとんを敷いたままにできるから。駅から遠い（徒歩20分、またはバス）ことだけが問題。私は慣れたがパロマはまだ慣れない。スペインではどこへ行くにもそんなに時間がかからなかったから。今後は、日本に長く住むようだったらもっと駅に近い別のアパートを探すかもしれないが、実は私はこの家が大好きになった。入居当初は何もなく汚かったが一生懸命掃除していろいろな物を探して飾ったりして、今はこの雰囲気大好き。

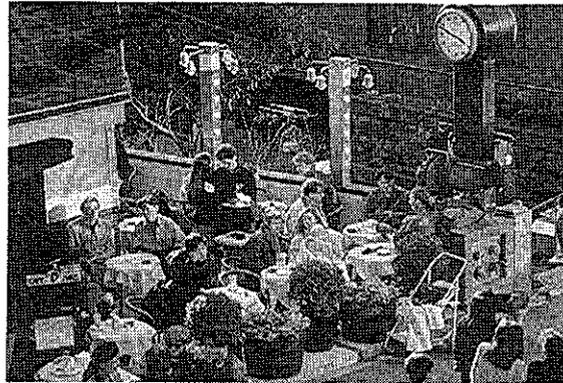
— 隣近所とのつきあいはどの程度していますか。  
アパートに住み始めるようになった当初、木造の家に住むのは初めてだったので音の問題がわからず、夜12時頃スペインの友人から送ってきたテープの声を聞いていたら、下に住んでいる家族の主人から「うるさい」と大声で注意された。その後は気をつけてこの家族とはいいい関係にある。彼らは5人家族で、私たちの鍵を預かってもらい、留守中に問題があったら対処してもらうように頼んでいる。アパートの中ではこの家族以外とは特につきあいはない。両隣は若いカップルと単身サラリーマンで何度かあいさつをした程度。斜め下の夫婦の奥さんには音の問題で一度怒られ、外国人が好きではないようでつきあいはまったくくない。大家さんは別の場所に住んでいて会ったことはない。

## 東京のこの家は ベースキャンプみたいなもの 動きやすいところの方が大事 だから小さくてもいいと思った

クロード・アノーさん

プロフィール：フランス人、男性、32歳、既婚、台湾人の妻とは東京で知り合って結婚。ビデオ・アーティスト。1989年初来日。現在、オフィスは広尾で他の建築事務所とシェアリングしている。

— 日本での居住歴を聞かせてください。  
1989年に来日した時はツーリストビザで日本各地を1~2カ月旅行するつもりだった。たまたま出会った同国人の西麻布の家に3カ月住まわせてもらった。それは会社の社宅として借りている大きな戸建ての3階建ての家で、家賃は120万円と聞いていた。そこを拠点に京都など日本各地を旅行した。その後いったんフランスにもどって、今度は6カ月のビザを取って再来日した。この時は、四谷三丁目に住むフランス人の友人の2DKのアパートに同居した。次は、今住んでいる広尾三丁目のアパート。女友だちが住んでいたのを契約期間が残っていたので譲りうけた。2年前に更新があり、今度は不動産屋を通して自分で借りた。大家さんは女性しか貸さない方針だったが僕のことを気に入ってくれて借りることができた。縁があったのだと思う。  
— どんなアパートで、どんな住まい方していますか。

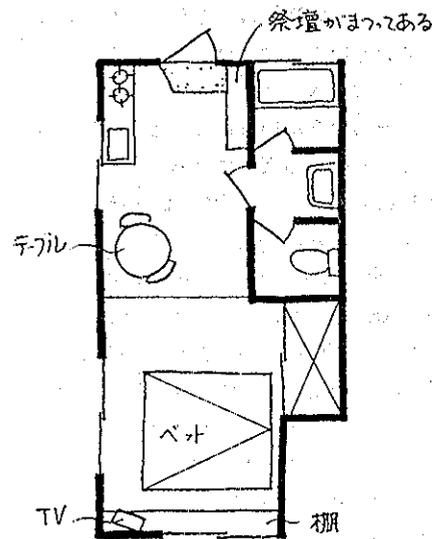


外国人で賑わう表参道のカフェテラス。この東京で、彼ら彼女らの新しい出会いが生まれ、生活が始まっている。

モルタル2階建てのアパートで、1DK。6畳の和室とDK。バス・トイレ付き。家賃12万円。建物は古く、まわりに緑も多く、雰囲気があるので気に入っている。大家さんは隣の一軒家に住んでいる。大家さんとは時々、食事を一緒にすることもある。とてもうまくいっている。僕はアレルギーがあり、埃がダメなので畳に敷物を敷き、ベッドを置いている。妻は台湾人なので祖先の祭壇を部屋の一角に祭っている。お互いに自分たちのオリジンを大切にしたいと思っているから、日本人が見たらけっこう不思議な住まい方だと思ってしまうけれど、僕たちはたびたび海外へ出るので、東京のこの家はベースキャンプみたいなもの。大きな家に住みたいが、あと1、2年くらいの滞在なので、日本での住まいは小さくてもいいと思っている。

— 仕事場に近いところに住まいを決めたのは？  
日本には仕事の経験を積むために来ているので、時間を有効に使うためにも、住まいと仕事場は近い方がいいと思って。毎日、妻とランチだけは一緒に食べるようにしているので、仕事場と住まいは歩ける距離にしたかった。東洋人は、いつも新しい建物に住みたがるようだけど、古くて雰囲気のあるアパートなら、山の手線の内側にもまだ残っている。

— 日本の現代の住まいについて感じていることは？  
狭い住宅なのに、袖壁などがあり、襖があっても完全に二間続きに使えない。昔の日本の家は襖を全部開けて、大きい部屋に、閉めれば小さな雰囲気のある部屋になったのに。また電機製品のテクノロジーがあれ程発達しているにもかかわらず、工業製品としての住宅の質が低いのはどうしてなのだろう。江戸時代の日本はとてもおもしろかった。現在の街は、明治以降の新しい若い文化しかなく、「子どものまち」だ。どうして日本人は祖父の祖父の祖父の歴史を勉強しないのかとても不思議だ。残念だ。



木造モルタル2階建てアパートの2階、1DK（6畳+DK）バス・トイレ付き、家賃120,000円、港区西麻布

## シェアリングしたいと思っても 適切な間取りの物件がないし 大家は嫌がるようだ

セッツ・ステールさん

プロフィール：アメリカ人、男性、25歳、未婚。ジャーナリストとしての経験を積むために1990年3月来日。現在AP通信に勤務。日本語学校へも通う。

— 日本に来てからの居住歴を聞かせてください。  
最初は海外取材に行く友人のカメラマンに又貸してもらったのだが、四谷三丁目の2階建ての古いテラスハウスに2人で住んだ。広さは70㎡ぐらいで、1階がリビングで2階が個室。家賃は13万7千円。そこに2年住んだ。その後友人がガールフレンドと住むことになり、僕は別の住まいを探さることになった。  
— どんな条件で住まいを探したのですか。  
当初は会社勤めの友人と2人で住もうと思いい、80㎡、家賃30万円ぐらい。場所は2人の勤め先に便利ということで、文京区白山あたりにした。僕たちは各々の部



RC賃貸マンションの3階、1DK（6畳+DK）バス・トイレ付き、家賃100,000円、文京区小石川

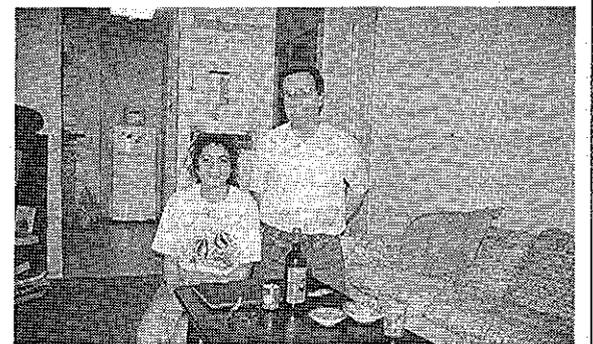
屋が離れていて1DKが十分に広いのを望んだんだけど、この条件だとファミリー向けの間取りしかなく、シェアリングできにくいものはかりだった。しかも男2人で広い所に住むのは疑わしい、大家が嫌がると不動産屋に言われた。そこでシェアリングはあきらめ別々に探すことにした。僕は下町的なところが好きなので、文京区小石川のこのマンションに決めた。1DK（6畳+4.5畳のDK）で家賃10万円。敷金・礼金、引っ越し費用、電話、ふとんなどで100万円くらいかかってしまった。けれどいい隣人もきたし、近くに桜並木もあり、パークレーのような坂があるのが気に入った。

## せっかく日本に来たのだから 外国人があまりいない地域に 住みたいと思った

ホアン&パロマ・ヴィダル夫妻

プロフィール：スペイン人、ホアンさん31歳、パロマさん28歳。1991年7月夫婦で来日。ホアンさんは母国の生産物の輸出促進のため来日。パロマさんは看護婦だが、日本ではスペイン語教師。夫婦とも日本語学校に通っている。

— どのようにしてこの住まいを探したのですか。  
私たちは「六本木か広尾でないイヤ」という外国人ではないので、それほど難かしくなかった。電車での通勤もOKで、住宅は部屋が2室あり、そのうち1室が畳の部屋であること。静かな環境という条件を出した。仲介は外国人でもかまわないという大家の物件を多く持っているKENコーポレーションを友人に紹介してもらった。KENがみつめてくれたのは大田区山王で、日比谷のオフィスには35分で行ける。1DKで小さな書斎が付いて家賃は23万円。周辺環境も良く、とても満足している。



RC賃貸マンションの2階、2LDK（6畳+3畳+LDK）バス・トイレ付き、家賃230,000円、品川区大井町

— 買物や近所とのつきあいはどのようにしていますか。  
大森周辺にはデパートもたくさんある。売っている食料品は日本のものがほとんどだが、特に不自由はしていない。麻布のナショナルマーケットのような店はとても高い。来日当初はまったく日本語が話せなかった。近所の人とのつきあいはなかったが、今は近所の奥さんと顔を合わせればあいさつしたり、少し話したりする。私たちは日本語をちゃんと話せるようになって、日本人ともっとつき合っていきたいと思っている。だから外国人が多く住んでいない地域の方がいい、せっかく日本に来たのだから。

# 日本人と結婚しているのに 公的資金援助を受けた住宅にも 住む権利がないと言われ 妻と驚き怒った

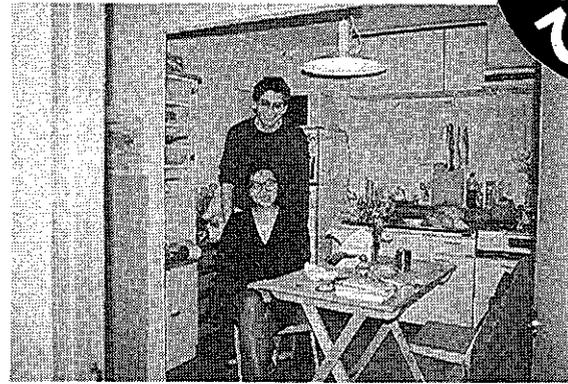
ヒュー&フミ・レヴィンソン夫妻

プロフィール：イギリス人、妻フミさんは日本人。1985年、英語教師として来日し群馬県館林市に1年間滞在した。4年後旅行で来日の折、新聞社への採用が決まり、10月就労ビザで来日し、フミさんと結婚

— 日本に来てからの居住歴を聞かせてください。  
1985年に初めて来たときは、群馬県にある学校の寄宿舎だった。学生4人で使う10畳くらいの広さの部屋で設備も問題なかった。90年に再来日して、最初、世田谷区桜新町のマンションに2人で住んだ。妻の友人のマンションで、2年間留学する間、貸してもらうことになった。広さは3DKで、1部屋に友人の荷物をまとめたので、実質2DK。家賃は14万5千円。2年後友人が帰国するので、次の住宅探しをした。外国人の自分よりは妻の方がよいと思い、彼女は10軒以上の不動産屋にあたった。

— どんな条件で探したのですか。  
将来住宅を購入したいこともあり、礼金なしで家賃は15万円まで、1DKか2DK、日当たりのよい所。2人の勤務先を考えて、東京と横浜の中間で、田園都市線沿線を希望した。

— (フミさんに) 不動産屋の対応はどうか。  
不法労働者でなく定収入もあり、日本人の自分が契約するといっても「外国人はだめ」と言われた。理由をきくと「油っぽい料理をするから」と。ペットと外国人が同列で、ペットがよくて外国人がだめなアパ



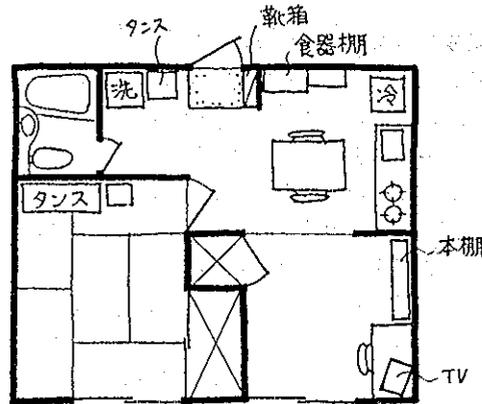
RC賃貸マンションの3階、2DK(6畳+4.5畳+DK)バス・トイレ付き、家賃120,000円、川崎市宮前区

もあった。公的資金援助(民賃制度)を受けた住宅にもあつたが、ヒューが新聞に書いたようにひどいものだった。契約書に外国人が住まないという規約があるからだめと言われた。私は日本人なのに公的住宅に住む権利がないのかと、非常に怒りを感じた。

— このアパートに決めた理由は  
まず日当たりがいいこと。家賃12万、管理費4千円で安かったこと。驚沼は急行停車駅で終電もここまで便利。また外国人が住む場合、キヨスクに英字新聞があるかどうか、外国人を対象とした食品が手に入りやすいかどうかも大切だ。ここは二子玉川の明治屋や青山の紀伊国屋にも電車で行ける。

— 住宅を探す時、どういった方法で情報を得るのか。  
外国人同士のネットワークで見つける場合が多い。ルームシェアリングしたり、自分がアパートを出る後に友人に紹介したり。青山の紀伊国屋に「ルームメイト募集」がよく貼ってある。外国人OKの不動産屋も何軒かあるので、まずそこに条件を伝えて探してもらう。また英字新聞に定期的に情報が載る。例えば「DAILY YOMIURI」土曜版はシェアリングの募集広告、日曜版は家具のリサイクルといったように。

— 東京に住んでみてどんなことに違和感をもったか。  
世田谷区に住んでいた時、図書館や美術館などよく利用したが、質の高い公共施設はあるが、数が少ないし、住んでいるところから遠いと思った。また世田谷区は緑が豊かなところと聞いていたが、住んでみるとそれほどでもなく、そのギャップに驚いた。また日本では古い建物を大切にしない。古い家を簡単に壊したり、神社のお地蔵様を取り払って駐車場にしてしまう。事前に近隣の人には何の説明もなしに。イギリスでは環境を左右する都市計画はとても大事なことで、必ず住民に了解をとる。日本では住んでいる人も行政も大切なことだと思っていないみたいだ。



# 報告

日本の社会制度と外国人

## 外国人は 公的賃貸住宅に 入居できるのか

在留外国人にとって、都市部での住宅問題は、日本人以上に深刻である。今後、国内に居住する外国人が増えるにつれ、彼らの公的賃貸住宅への入居希望も増加してくるものと思われるが、外国人は、果たして公的賃貸住宅に入居できるのだろうか。

日本の主な公的賃貸住宅は、大別すると①低所得者を対象に地方公共団体が建設・管理する「公営住宅」、②大都市地域等で集団住宅の大規模供給を目的として住宅・都市整備公団が建設する「公団住宅」、③住宅不足の著しい地域で勤労者を対象として地方住宅供給公社が建設・管理する「公社住宅」の3つがある。これらは、各事業主体別にそれぞれ独自の入居資格や収入制限を設けている。外国人の入居資格については、昭和55年の建設省の指導により、各事業主体ごとに定めている。

平成4年1月に総務庁がまとめた報告によると、公的賃貸住宅への外国人の入居資格の状況は、住宅・都市整備公団では、永住者等及び外国人登録を行っている者ならば、日本人と同様の入居資格を認めているが、公営住宅・公社住宅の事業主体では、その取扱いは必ずしも一様ではない(表1参照)。調査実施63団体中「外国人登録者なら日本人と同様の資格」としている事業主体は全体の70%以上を占めてはいるものの、残り20%を超える団体については何らかの条件を付けて外国人の入居を制限している。しかも「永住者等のみ」や「1年以上の在留実績が必要」等、同じ公営、公社住宅でありながら、事業主体により対応が異なるのは問題であろう。また、入居者は「日本人に限る」という事業主体も1団体ある。次に、パンフレット等の作成状況を表2で見ると、外

		公営住宅	公団住宅	公社住宅	合計
合計		47	5	11	63(100.0)
外国人登録	日本人と同様の資格	37	5	7	49(77.8)
	永住者等のみ	2	0	1	3(4.8)
	1年以上の在留実績	3	0	2	5(7.9)
	永住者等及び留学生のみ	3	0	0	3(4.8)
日本人に限定		0	0	1	1(1.5)
その他		2	0	0	2(3.2)

1 単位：事業主体 ただし公団は文社数、カッコ内%  
2 資料：『外国人の就労に関する実態調査 平成4年1月』総務庁行政監察局

表1 公的賃貸住宅の事業主体別入居資格一覧

国語によるパンフレットを作成している事業主体は調査実施中だった1団体のみで、そもそも外国人の入居資格説明の記載のないものが半数近くの26団体もある。これでは、たとえ入居資格があっても応募することができないのではないだろうか。

これらの実態について「THE JAPAN TIMES」(JAN. 31 1992)が「Funded landlords bar aliens」と題する記事で取り上げている。

ここで指摘されているのは、たとえば公団の制度を利用して低金利の有利な融資を受けて建設された民間賃貸住宅にもかかわらず、家主に外国人や単身者の入居を拒む権利があるのは、おかしいのではないかという疑問である。このような疑問に対して融資をしている住宅金融公庫では、「もし外国人の入居者が(突然)帰国すると、家主は安定した賃貸収入を得られないのではないか」という家主側の賃貸経営上の事情を説明している。

もう一点は、やはり「言葉」の問題で、外国語による公募案内や賃貸借契約書が用意されていないことが、外国人が公的賃貸住宅への入居のしづみが理解できない主な障害になっていると指摘している。これらは、日本の住宅政策に対する、在留の外国人の目から見た率直な疑問と言えるだろう。

「THE JAPAN TIMES」のインタビューに答えて、公団や公社の担当者は、日本在留の外国人の増加に伴い、将来、一定の質を確保しつつ適切な家賃の賃貸住宅の供給と外国語による広報サービスの必要性について、自らも認めていた。

以上、在留外国人にとっての公的賃貸住宅制度の問題点を整理すれば、①入居資格の枠が限られており、かつ事業主体によって入居資格が異なること、②外国人に対する入居者募集サービスの周知不足などが指摘される。

日本は、今後の住宅政策面において、外国人向け住宅建設の促進、公的賃貸住宅の外国人枠設定や公的機関の住宅斡旋・相談窓口の設置等の議論が交わされる時期にさしかかっていると考えるだろう。

		公営住宅	公社住宅	合計
合計		47	11	58(100.0)
外国人登録	外国語によるパンフレット作成	1	0	1(1.7)
	日本語で外国人の入居資格についての記載したパンフレットを作成	22	9	31(53.4)
	外国人の入居資格について記載のないパンフレットを作成	23	1	24(41.4)
パンフレット未作成		1	1	2(3.4)

1, 2, 表1に同じ  
3 公団住宅は外国語によるパンフレットは作成していないが、入居決定後の案内書は外国語によるものを作成している

表2 外国人に配慮したパンフレット等の作成状況



## 日本の賃貸システム全体を再編成すべきだと思う

ジーン・ピアスさん(在日30年のコラムニスト)に聞く

ジーン・ピアスさんは20年以上前から英字新聞に生活関連のコラムを連載。今回は日本に住む欧米人の住宅問題全般についてご意見をうかがった。

私の読者の欧米人たちが日本で賃貸住宅を借りるときには、まず引っ越し当初にかなりのお金を支払わなければならないこと、つまり礼金・敷金が問題となっています。アメリカの賃貸システムでは、基本的には契約書にリンして敷金を支払い、礼金はなく、また日本のように契約の更新に1か月分の家賃を支払うこともありません。最近では、外国人向けに更新料なしで2年ごとに賃貸料が自動的に10%上昇するシステムもあるようですが、物価はそれほど上昇しないので高すぎるのではないかと思います。これらのことや、日本の居住にかかるコストが異常に高いことなど一般的な問題を含めて、日本の賃貸システムは全体的に再編成される必要があるのではないかと思います。

もちろん、外国人をいやがる大家さんもいて、日本語をしゃべれる外国人や長年日本に居住し日本の習慣やシステムを熟知している外国人さえも、住宅を借りられないことがあります。新聞で読者から相談を受けた場合、日本のシステムを説明しアドバイスしたり相談できる専門家の情報を提供したりしますが、いずれにしても私がいつも強調するのは、大家さんとのよい関係を保つこと。これにはいろいろな方法がありますが、簡単なものでは、日本的なやり方で何かちょっとした贈り物を持っていくこと。こうすれば大家さんは「この外国人は日本のやり方を理解しているから、うまくやっていけるだろう」と考えてくれます。

日本で問題になる住まい方についてですが、アメリカなどの国では、ルームシェアリングはよく行われます。単身の場合、誰かと部屋を共有して一緒に住むことは家族のようで楽しいことですし、何も悪いことではないと思います。また、「又貸し」が問題となることが多いようですが、アメリカではよく行われることです。例えば、長期の休暇旅行に行く場合、植物の水やりをする人が必要で又貸しをすとか。日本の大家さんは自分たちに経験のないことだから避けようと考えようですが、住まい方自体に問題があるわけではありません。自分たちと違う生活習慣を持つ人たちがいるということをもっと理解してほしいと思います。

外国人の住宅で今最も問題が大きいのは、アジアや中近東から労働者としてやってくる人々でしょう。日本の経済社会が彼らの労働力を要求する一方、外国人の単純労働は認められておらず、彼らの多くが不法滞在者となって働くため問題が起ってしまうのです。日本のように重要な国になると、一国家だけの閉じた社会でいようとするのは無理、という気がします。日本はこれから国際社会の中の一員として、このような問題に真剣に取り組んでいくことが求められると思います。

住環境について言うと、日本の都市環境を計画する人は、人間の生活というものにあまり触れる機会がないのではないかと感じてしまいます。例えば近くの小さな公園が新しく整備され、舗装をほどこし、公園というよりは通りにいるような感じになってしまいました。あれでは、子供がはだして草の上を走り回り、土を、地球を感じることもできません。どのような環境が大切かということについて、日本人には自分のこととしてもっと関心を持ってほしいと思います。

日本の住宅や環境をよりよくするためにどうすればよいかは、私が意見する問題ではなく、日本人自身が決めていく問題でしょう。ただ、私は、今こそ日本が他の国々から文化やアイデアを取り入れて問題を解決していく時ではないかと思います。都市問題や住宅問題は特に、他の国で何度も失敗を重ねた後に美しいまちづくりができてきている事例があり、そこから学べば日本で失敗を重ねることもないのです。外国に門戸を閉ざし続けると、日本人自身が苦しむことになりはしないかと危惧しています。

編集・発行：まち居住研究会（ジョ・プランニング内）  
〒169 東京都新宿区高田馬場1-2-15-702  
Tel 03-3204-6042 FAX 03-3200-7268  
スタッフ：稲葉佳子(プランナー)・塩路安紀子(プランナー)  
松井晴子(ライター)・小菅寿美子(編集)

次号予告：「住宅時事往来No2」（9月発行予定）  
特集：「中国人の住宅事情」 頒価 200円（送料実費）