
5. 国際化に向けた共住のためのルール・システムづくり

まち居住研究会
(東京都新宿区)

I. 活動の背景と目的

まち居住研究会は、1990年以来外国人居住問題に関する調査研究を中心に活動を行ってきた。当初は、自治体や研究者等の各方面に外国人居住問題への関心を喚起することからはじめる必要があり、大久保をはじめとする実態調査や各地で外国人居住に関わる問題を取材した『住宅時事往来』の発行を活動の中心に据えていた。

しかしながら近年、外国人の定住化が顕在化し、問題の所在も住宅問題から居住・コミュニティ問題へ移行し、いよいよ街づくりという視点から取り組んでいく段階に入ってきた。また各地域で外国人居住問題に対して孤軍奮闘している地域住民の存在を知り、彼らをネットワークしていく必要性も強く感じた。まち居住研究会としても、これまで私たちが知り得た情報や研究成果を地域の人たちに還元していく時期を迎えたという認識のもと、研究活動から市民活動へ活動の主眼を移していくことにした。幸い大久保地域とは10年近くにわたる関わりを通じて、地元でキーパーソンとなり得そうな人たちの顔ぶれも見てきたことから、ハウジングアンドコミュニティ財団の活動助成に応募することになった。

現在、まち居住研究会は、多文化共生のまちづくりを目指して、外国人居住者という新たな住民を迎え入れた大久保地域で、コミュニティの最小単位である集合住宅を題材に外国人と地元の日本人(マンション管理組合役員、不動産業者、マンション管理会社職員、日本人住民、地域の市民活動家、行政関係者など)が、ともに共住のための住まい方のルールや賃貸借システムを考え具体的に提案することを目的として活動している。



大久保通り

II. 活動の内容

◎賃貸借事情の国際比較

まず、住宅を借りるときの素朴な疑問をとっかかりに学習会を半年間開催した。住まいの問題で、外国人からは「外国人という理由だけで何故入居差別されるのか?」「何故、保証人は日本人でなければいけないのか?」「何故、家主に礼金を払うのか? 借りてもらって感謝されるのは私たちの方である」といった疑問が、家主や不動産業者からは「外国人は勝手に友人と一緒に住んだり、他の人に貸してしまう」「外国人は、住宅をいきなりお店にしまったり、信じられないような使い方をする」といった不満が聞かれる。日本の賃貸借契約のシステムは、世界の常識からそんなにかけ離れているのか? 外国人の住まい方はそんなに非常識なのか? ..、お互いに各国の賃貸借事情を学び合うことで、何が共通のシステム・ルールなのかが見てくるのではないかと感じた。そこで、アメリカ・フランス・ドイツ・韓国・台湾・香港を取

り上げ、各国の賃貸借事情について詳しい専門家（借家法等の学者など）とゲスト（海外居住歴10年前後の日本人、外国人など）を招き、①住宅の借り方 ②賃貸借契約の仕組みや契約内容 ③生活ルールとトラブルの内容・その対処方法 ④近隣関係 ⑤外国人に対する居住差別の有無について話を聞き議論した。

◎分譲マンションにおける外国人居住調査

大久保地域の30棟の分譲マンションを対象に、外国人居住の実態と問題点および分譲マンション管理組合としての外国人居住問題に対する取り組み状況について、アンケートおよびヒアリング調査を実施した。その結果、30棟の分譲マンションにおいて外国人居住者がいないマンションは1棟、不明が2棟、残りは総て外国人が居住していることが明らかになった。国籍は「韓国」が最も多く、トラブルとしては「ゴミの出し方」「夜、友人と騒ぐ」「友人との同居」「他人に又貸し」などがあげられている。全体として、管理組合の関心は薄く、外国人居住者への生活指導や援助活動を適切に行っている分譲マンションは少ないことが明らかになった。これらの調査結果を踏まえて、この調査を担当した金沢祐吉氏による、管理組合としての取り組み・対応への提言が提出された。

◎大久保地域の外国人関連施設の定点観察

まち居住研究会では、過去2回（1993年12月、1995年8月）に大久保地域において、外国人関連施設（外国人を顧客対象としている店舗・事務所等）の分布状況について実態調査を実施しており、第3回目として1998年10月に、同様のエリアで調査を実施した。この3回の調査を通じて、外国人関連施設は43カ所→88カ所→159箇所と、調査ごとに倍増していることが明らかになり、また業種も多様化・専門化している傾向が示された。この定点観察については、今後も継続して実施する予定であり、地域の変容過程を記録していく上での貴重な資料となるであろう。

◎『まち居住通信』の発行

まち居住研究会の活動内容を紹介する冊子として、2月に創刊した。今後は、各地の外国人多住地域との情報交換の場にしていきたい。



賃貸借事情の国際比較の学習会



不動産業者がだしている看板



職安通り沿いの韓国の店

◎平成 10 年度研究のまとめ方について

①賃貸借契約システム改善提案の提言

「賃貸借事情の国際比較」およびその後の研究会内部でのディスカッションを通じて、日本の賃貸借契約システムに関する問題点が整理されてきた。各国と比較して、日本の賃貸借契約は慣習・慣例に基づく不明瞭な部分が多く、明瞭なシステムに改善していく必要があるということで、研究会メンバーの意見はほぼ一致した。特に礼金・更新料は諸外国には存在せず不要ではないかという意見が主流を占めたが、一方賃貸事業者にとっては、礼金・更新料を見込んで採算計画をたてている現状、近年退去時のリフォームにかかる費用負担の増大などがあり、これらの現実を踏まえた上での改善提案を検討している。また保証人については、将来の単身者や子どものない夫婦のみ世帯の増加などを考えると、外国人ばかりの問題とは言えず、保証協会や保険制度、あるいはアメリカ式にクレジット・ヒストリーで審査するなど、幾つかのアイデアが出されている。

国の住宅地審議会においても「今後の賃貸住宅政策の方向について」の中間報告が出されていることから、まち居住研究会としても「賃貸借契約システム改善提案」をまとめ、各方面に対して、市民活動団体による提言としてアピールしていきたいと考えている。

②「賃貸借事情の国際比較」報告書の作成

研究会が学習会形式で行った「賃貸借事情の国際比較」は、講師探しで苦戦したことからも明らかなように、日本ではほとんど紹介されていない情報であることがわかった。報告書としてまとめる予定である。

③共住のための「本」づくり

1年間の活動を通して、生活ルールは、その国の文化や価値観に深く根ざしている部分もあり、グローバル・スタンダード的な発想で考えることはできないことがわかった。「ゴミの出し方」といった基本的な生活ルールは、いかにして情報提供するかの問題であるが、「生活騒音」や「香辛料の匂い」といった問題は、個人個人によってトラブル対象となるかどうか異なる。さらに、純然たる住宅地と24時間都市・新宿に隣接する大久保のマンションでは、どこまで許されるのかの基準が異なるし、また建物の構造や居住者の属性によっても異なるはずである。

結論としては、何故日本人は静寂を好むのか、アジアの食文化はどうなっているのか、近隣つき合いに対する考え方はどう違うのか・・・など、相互理解を育む中で、お互いに譲り合えるところは譲り、はっきり伝えるべきことは伝えられるような関係づくりが重要ではないかということになった。継続活動の中で、外国人居住者向け、あるいは管理組合役員は日本人向けなど、誰を対象にどのような「本」をつくるかじっくり検討し完成を目指す。

III. 活動の効果及び今後の課題

◎地域内外でのネットワーク化

大久保をフィールドに活動をはじめたことにより、大久保の地元活動団体として認知されるようになってきた。次年度は、まず地域内でのネットワークづくりを目指しているが、他にも神戸市長田区との交流の話も持ち込まれ、地域内および地域外でのネットワークが広がりそうである。

また研究会メンバーの中には、「外国人とともに住む新宿区まちづくり懇談会」の代表者や「新宿区マンション問題懇話会」のキーパーソンなど、多彩な人材がそろっていることから、まち居住研究会が、住宅・街づくりという視点から着実な活動を重ねることにより、

各種活動団体と役割分担しながら有機的な関係を広げていくことができそうである。

◎新しいタレントが生まれる

1年間の活動を通して、研究会メンバーの特技が明らかになり、写真が趣味のメンバーに新たに「素顔の大久保」を1年間を通して撮影してもらおうプロジェクトが起きるなど、予想以上の展開が見られた。

◎新たな手法を生み出すための実験的試み

研究会の進め方として、「日本の常識は世界の常識？ あなたの国は常識は世界の常識？」「外国人は日本で入居差別されるけど、あなたの国で暮らす外国人は差別されている？」など、いろいろな場面を入れ変えながら議論を進めている。これは、お互いに自分（の国）の常識や価値観にとらわれ相手に押しつけるのではなく、自分（たち）を客体化しながら議論をすすめ、相互に納得のいく方向を導き出そうとするものであり、このプロセス自体が、異なる文化・価値観を背景とする人々が話し合うための手法となり得るか、実験的な試みとなっている。

◎外国人メンバーの発掘が課題

活動テーマからみて当然のことながら外国人の参加がポイントとなるが、第1に日本語での議論が可能か、第2に居住問題というジャンルに関心が持てるか、第3に内容的に大学留学生レベルでは参加が困難、などの問題があり、外国人メンバーの発掘が難しい。

本来は地域の外国人住民の参加が望ましいと考えられる。しかし現実には外国人住民の多くは流動層であり、また地域に定着しつつある外国人世帯は日常の商売や仕事に追われているため、活動に参加できるだけの余裕（時間的・経済的・精神的）がない。さらに、市民参加型街づくりという概念がまだ育っていないアジア諸国からの外国人住民も多く、このような現実の中で、外国人の意見をいかに反映させていくのかは大きな問題であると感じている。

◎コミュニティを守ることは排除につながらないか

安定したコミュニティを形成しながら共に暮らしていくためには、マンションの場合、入居者に対して何らかの形で選考が行われる必要がある。特に外国人の場合、「日本語が話せない」「情報不足のためトラブルを起こした」ことが、選考からはずされる要因となる可能性がある。まち居住研究会の役割は、そのような不当な（理不尽な）理由で住宅に入居できなくなることがないように支援していくことであるが、それでも選考からはずれる外国人の問題をどうするのか、「選考＝選別＝排除」の図式に結びつかないか、このあたりの危険性については十分に議論を重ねる必要がある。



エスニックレストラン