

外国人居住の現在地と課題

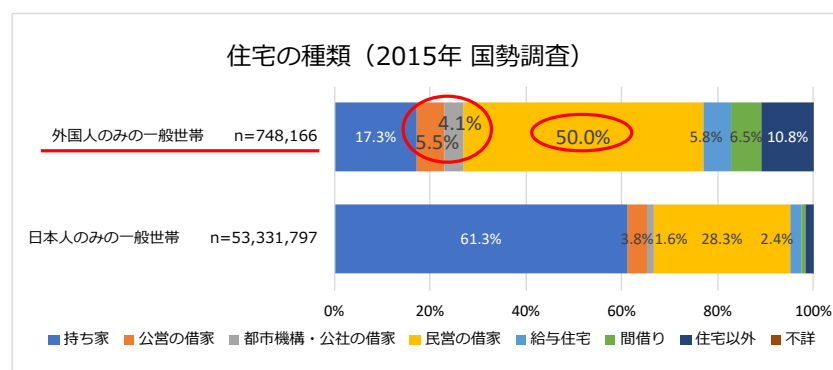
稲葉佳子 法政大学大学院兼任講師／NPO法人 かながわ外国人すまいサポートセンター理事

はじめに

- (1) 民間賃貸住宅における居住問題および支援策、現在地
- (2) NPO法人かながわ外国人すまいサポートセンターにみる居住相談の動向
- (3) 外国人集住団地における居住問題および今後の課題

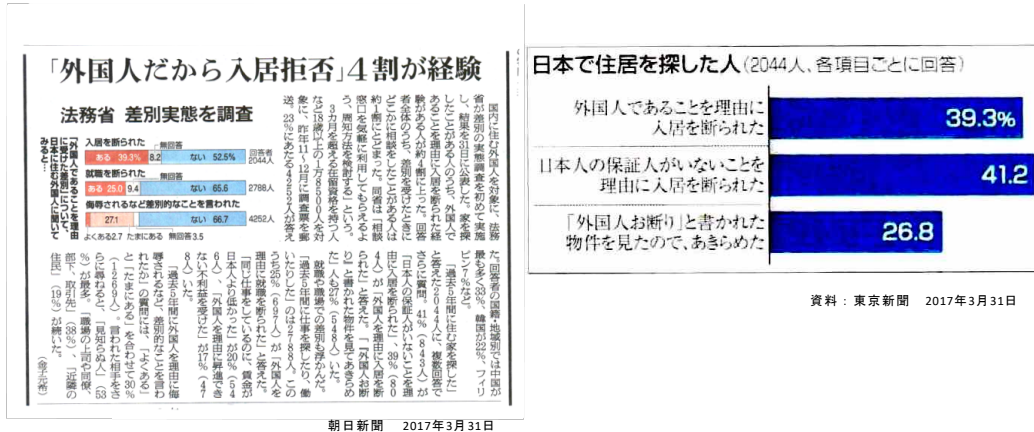
はじめに

- ・外国人世帯の半数（50%）は「民営の借家」に住んでいる。
- ・「公営の借家」や「都市機構・公社の借家」に住んでいる外国人世帯の割合は、日本人世帯よりも多い。



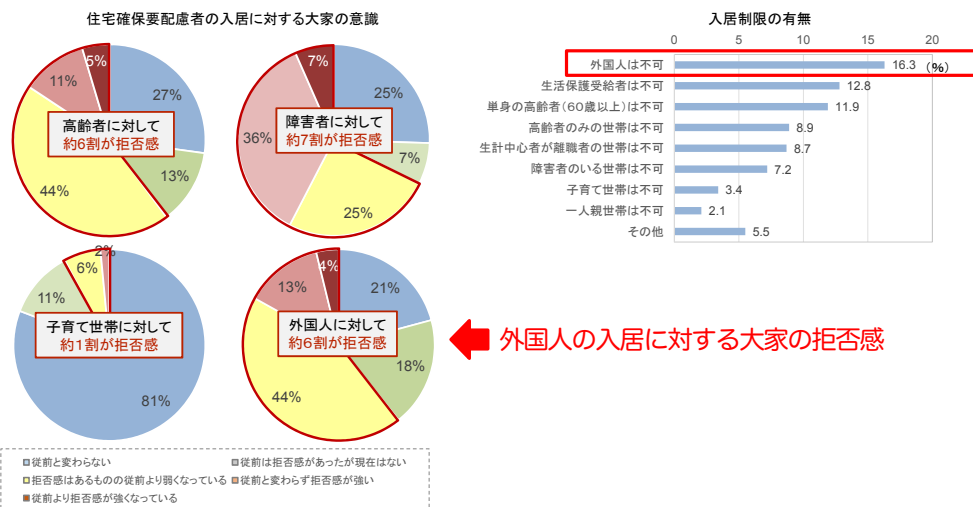
(1) 民間賃貸住宅における居住問題および支援策、現在地

- ・法務省の『外国人住民調査報告書』によると、過去5年間に「外国人を理由に断られた」が4割。
- ・さらに「日本人の保証人がいないことを理由に入居を断られた」も4割。
- ・「外国人お断り」と書かれた物件を見たので、あきらめたも27%。



3

- ・国土交通省の資料によると、大家の6割は外国人に部屋を貸すことに拒否感をもっている。
- ・入居制限の有無では、「外国人は不可」と回答した大家がもっとも多い。



出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成26年度)家賃債務保証会社の実態調査報告書

4

「入居拒否」

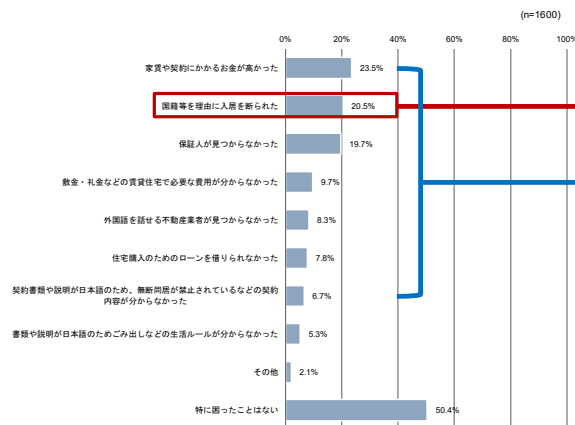
「入居差別」

日本人であれば入居要件を満たしているにも関わらず
外国人であるという理由のみで断わる＝偏見・差別。

「入居敬遠」

習慣・言葉が異なることから、入居後に起きるかも
しれないトラブルが心配なので断る＝家主が抱く不安。

図表 124 住居探しにおける困りごと（複数回答）



グラフ資料：出入国在留管理庁「在留外国人に対する基礎調査」2021年3月

5

外国人入居支援のための支援策

（１）信頼できる保証人の確保（家主が日本人の保証人を希望する理由）

- ① 連帯保証人としての家賃債務保証 ② トラブル発生時の対応等

家賃債務保証会社の利用
地方自治体の居住支援制度の活用

（２）契約内容や生活ルールの事前説明

事前説明の徹底（翻訳・通訳）
契約書・重要事項説明書（見本）の作成
賃貸借用語（礼金・敷金・原状回復など）解説の作成
引越手続き（粗大ゴミ・ガス・水道・電気など）の説明
集合住宅での住まい方マナーの説明パンフレットの作成
（ゴミ出しルールを守る、夜間は生活音を出さないなど）

（３）入居拒否やトラブルに対応できる体制の整備

外国人や、家主・不動産業者からの相談に応じられる
多言語対応可能な相談窓口の設置
例えば「かながわ外国人すまいサポートセンター」
新セーフティネット法による住宅確保要配慮者のための
居住支援法人による支援事業（入居相談・居住支援サービス）

6

しかし現実には、 外国人への入居拒否が、依然として解決しないのはなぜ？

- ・不動産業者向けの貸し方マニュアルや、契約書類・住まい方ルールの多言語説明などは既にある。
しかし、必要としている人に情報が伝わっていないため、その利用や普及が進んでいない。
(外国人住民が多い地域の不動産業者や家主は、外国人に部屋を貸すときのポイントは概ね心得ている)
- ・日本政府の方針、景気動向、送り出し国の政治・経済情勢、外国人来日ルートの確立などによって、
来日する外国人の出身国や属性の変化が激しい。
そのため自治体や不動産業者による多言語対応が追いつかない。通訳や翻訳できる人も少ない。
- ・例えば、いま増加しているベトナム・ネパールなどは、非漢字圏の外国人。
日本語（漢字・ひらがな・カタカナ）を習得するまでに時間がかかる。
コミュニケーションがとれないと、さまざまな近隣トラブルが起こりやすい。
- ・日本人は“トラブル”と思うが、外国人は自分の国に居るときと同じように生活しているだけ。
予めきちんと説明してあげなければ、日本人が“迷惑”と感じていることがわからない。
私たち自身が「日本の常識 ≠ 外国の常識」であることに気がつくことが重要。
- ・今後も日本へ来る外国人は増えるだろうが、多くは途上国から日本を目指す人びと。
先に日本にきている先輩の層が薄いと、同胞からの支援や情報量が限られている。
外国人に日本人の考え方や生活習慣を伝えるには、彼ら・彼女らの文化や価値観、考え方、
生活習慣を理解することも必要。しかし、そのような知識がある日本人が少ない。

11

(2) NPO法人かながわ外国人すまいサポートセンターにみる居住相談の動向

◎“すまセン”の歩み

1999年11月 外国籍県民かながわ会議で住宅問題を取り上げる → 知事提言
2000年4月 外国人居住支援システムの構築に向けた検討開始
2001年4月 かながわ外国人すまいサポートセンター設立
2006年2月 特定非営利活動法人に認証される
2018年6月 神奈川県が「新セーフティネット法」の居住支援法人に指定

◎相談窓口

開設時間：月曜日～金曜日 10：00～17：00

対応言語：英語、中国語、韓国語、スペイン語、ポルトガル語、ネパール語、ベトナム語、タイ語、タガログ語

◎取り組み

- ① 神奈川県内在住または在住を希望する外国人に対し
て多言語による入居や退去の相談・支援を行う
- ② 外国人に対して積極的に賃貸住宅を仲介する協力不動産店
「外国人すまいサポート店」への多言語マニュアルの提供、
通訳ボランティアの派遣、各種情報提供を行う
- ③ 公営住宅申込みの支援
- ④ 住まいに関連する生活全般の相談



12



すまセンは、横浜・関内駅近くのYMCAの2階にある



すまセンの相談窓口は、左奥の小さなスペース。

スタッフは、外国人ならば日本滞在歴が長い人や在日コリアン、日本人は海外駐在経験者など。言語的対応に加えて、相談者出身国の居住文化や考え方を理解し、相談者の立場で考えられるかどうかが重要である。



月1回スタッフ会議を開く。スタッフは担当言語の曜日のみ窓口対応しているので、スタッフ会議で情報整理や研修を行っている。

13

外国人居住支援システム概念図



運営のしくみ

すまいサポートセンターの事業は、外国人に対し積極的に賃貸住宅の仲介をする登録不動産店(サポート店)の協力により実施されています。

また、不動産業界団体、民族団体、各地域の国際交流協会、外国人支援NGO・NPOおよび行政(神奈川県、横浜市、川崎市)などが連携・協力し、すまいサポートセンターの事業を支援するとともに、外国人居住支援システムを円滑に運営するため、「外国人居住支援ネットワーク」を構築し、「外国人居住支援ネットワーク運営協議会」*4(以下、運営協議会と略します)を設置しています。運営協議会では、すまいサポートセンターの支援や登録店制度の運営、広報活動、相談窓口の連携、相談スタッフ・通訳ボランティアの養成など、外国人の居住支援事業を進めています。

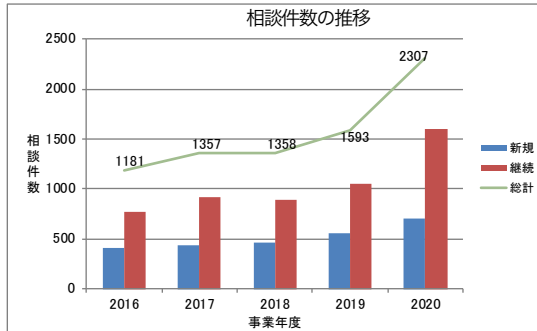
*4「外国人居住支援ネットワーク運営協議会」

運営協議会は、神奈川県内の業界団体(宅地建物取引業協会、全日本不動産協会、日本賃貸住宅管理協会)、民族団体(華僑総会、在日本大韓民国民団、在日本朝鮮人総連合会)、国際交流協会(神奈川県、横浜市、川崎市、大和市)、行政(神奈川県、横浜市、川崎市)、かながわ外国人すまいサポートセンター、横浜YMCA、専門家により構成されています。事務局は神奈川県県民部国際課に設置されています。

資料：かながわ外国人すまいサポートセンターHPより

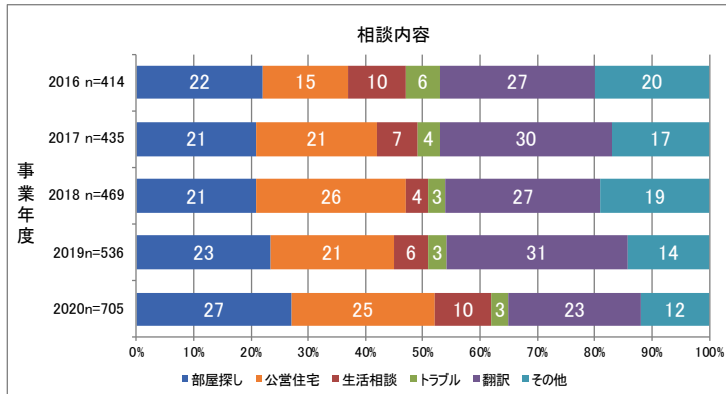
14

すまセンの相談事業の推移



相談件数（総数）は概ね年間1000～1300件で推移していたが、2020年度はコロナの影響で相談件数が2307件と急増した。今年度も同様の傾向にある。

相談内容のうち「部屋探し」は、すまセン設立時は全相談の6割を占めていたが、年々が減少し、ここ10年は2割程度。むしろ公営住宅の入居相談が増えている。



15

すまセンでの相談事例

事例1) ブラジル人の多子家族

中学生の時に来日したブラジル人女性。中卒だが日本語の読み書きができず、ポルトガル語も小学生レベル。最初の内縁夫（パラグアイ人）との間に、14歳、13歳、二度目の内縁夫（ブラジル人）との間に、8歳、7歳、5歳の子がいる30代の女性。長男には知的障害がある。離婚した二度目の夫のアパート（名義は元夫）に住み続けていたが、大家から子どもの声がうるさいと退去を求められた。今よりも広くて安い家賃の部屋を希望。

↓
公営住宅を申し込む方向で検討。経済的に困窮しているため、生活保護を申請するなどケースワーカーと連携し、生活全般の立て直しをするなかで、住居問題も解決していく。

事例2) 身体障害があるイギリス人

来日40年。障害者手帳4級（股関節）。再婚した日本人妻と別居してゲストハウス（簡易宿泊所）で6ヶ月間居住。高齢で仕事もなく所持金も底をついて来所。

↓
行政書士につなげて生活保護申請の可能性を打診。受給が決定したので、不動産店の紹介でアパートに入居した。

コロナ禍による相談

長引くコロナ禍の影響で収入が減少しているため、家賃の安い部屋への転居、公営住宅申込の相談が増加している。「生活相談」では、失業、収入減、在留資格内での転職が難しい外国人から、住宅確保給付金、緊急小口融資、生活福祉資金などの申請書の書込み支援を求められている。

16

(3) 外国人集住団地における居住問題と今後の課題

公的住宅における外国人受入れの経緯

〈外国人関連施策〉

〈居住関連施策〉

1978年 日本政府
インドシナ難民受入れ決定

1979年 国際人権規約 批准

1981年 国際難民条約 批准

1990年 改正入管法施行
日系2・3世の合法的
受入れ

1980年 公営・公社・公団で
特別永住者の入居を認める
その他外国人の入居を認めても差しつかえない
(建設省通達)

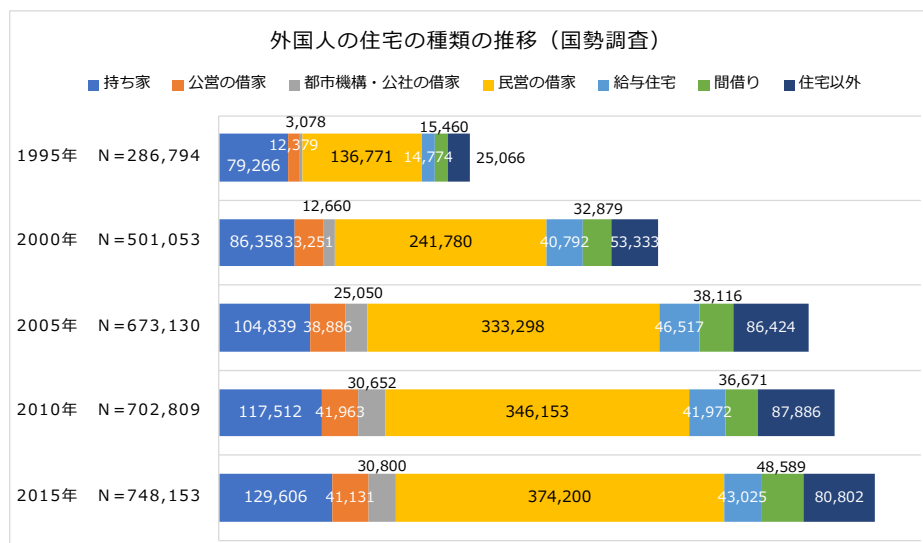
(総務省の勧告を受けて)
1992年 公営・公社・公団で
永住者及び特別永住者の入居を認める
外国人登録者も可能な限り認める
(建設省通達)



以降、公営住宅・UR賃貸での
外国人の入居が進む

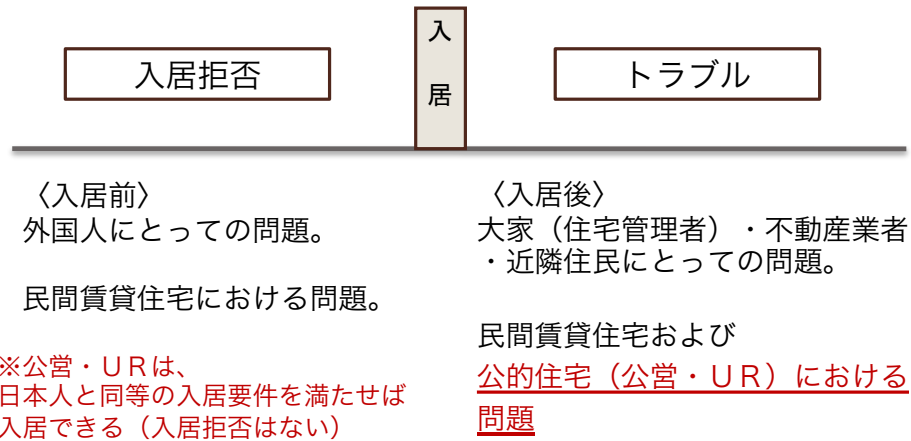
17

「公営の借家」「都市機構・公社の借家」に入居している外国人世帯の数は、90年代半ばから2000年代にかけて大きく増加し、特定の団地に外国人が集住する傾向が顕著になった。



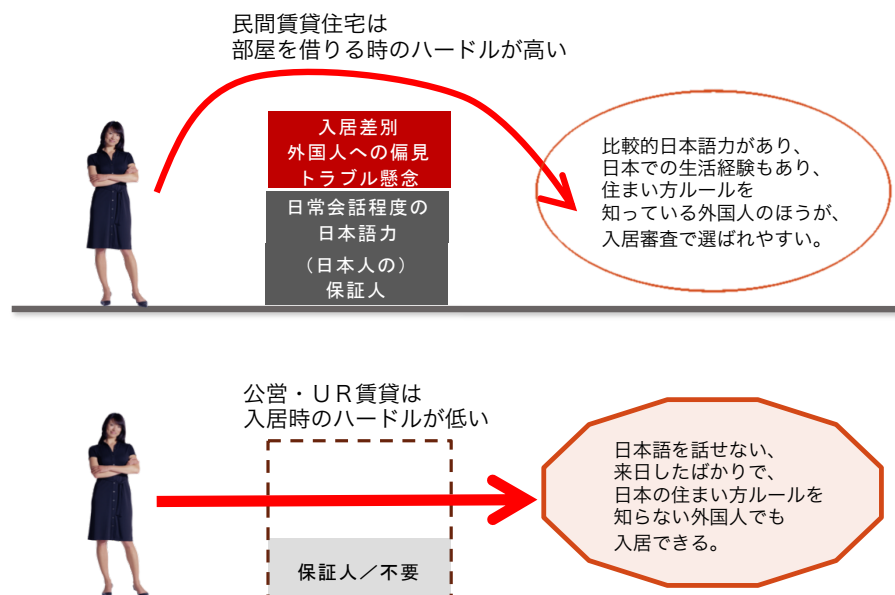
18

外国人居住における主な問題は、
入居前の「入居拒否」と入居後の「トラブル」に分かれる。



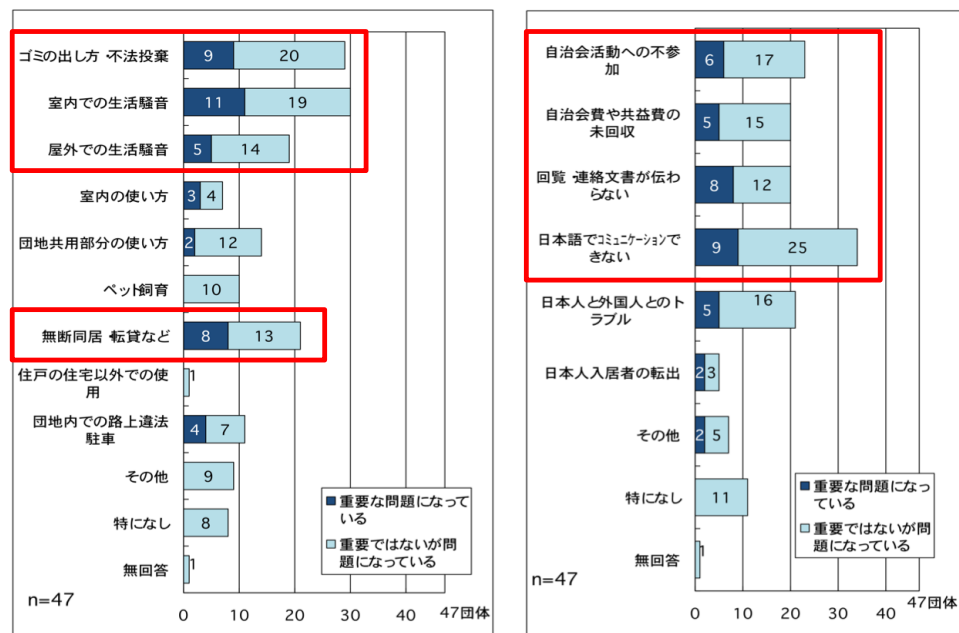
19

外国人にとっては、民間賃貸住宅よりも公的団地の方が、
入居のハードルが低い。



20

公営住宅の住宅管理者から見た外国人居住に伴う問題点



出典：稲葉佳子（2008）「公営住宅における外国人居住の実態に関する研究」都市計画論文集 No43-1

21

団地内に住まい方ルールなどを多言語表で掲示



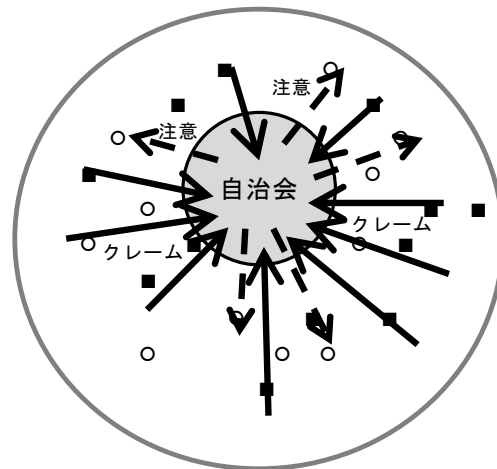
写真：神奈川県営いちょう団地



22

公営住宅の団地自治会がおかれている状況 1

■日本人居住者 ○外国人居住者

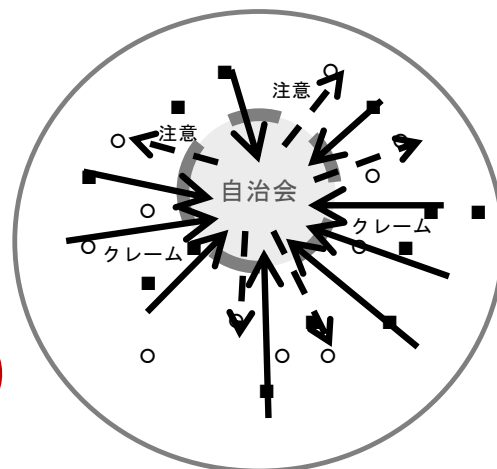


生活習慣や住まい方ルールへのクレーム、9割は日本人居住者から。
自治会は外国人居住者とコミュニケーションがとれず困惑。

23

公営住宅の団地自治会がおかれている状況 2

■日本人居住者 ○外国人居住者



自治会は
崩壊寸前！

日本人居住者の高齢化が進み、自治会役員のなり手不足。
共益費の徴収や草取りなどの負担感が増大、自治会活動は縮小化。

24

公営住宅とUR賃貸住宅との違い

	公営住宅	UR賃貸住宅
事業主体	地方公共団体（都道府県および市町村）	独立行政法人都市再生機構
入居対象者	低所得者 現に住宅に困窮している者	限定せず
[収入基準]	収入の上限制限がある。収入分位 25%以下 収入分位 40%以下（障害者・高齢者等）	収入の下限制限がある。家賃の4倍以上 若しくは基準月収額以上
[世帯構成]	同居する親族がいる世帯 障害者・高齢者等は単身世帯可	制約なし
[法人契約]	不可	可
団地自治会	あり	あり／なし
[加入者]	原則として全員加入	任意加入
[活動内容]	団地の管理代行（共益費の徴収、駐車場・外灯等の管理） 屋外・屋内の共用部分の清掃、草取りなど 居住者間の交流・親睦 防犯・防災活動など	外部業者に委託 外部業者に委託 入居者間の交流・親睦 防犯・防災活動など
管理業務（ソフト）	居住者からの要望・クレーム対応は自治会が行う	居住者からの要望・クレーム対応は団地管理員が行う
管理業務（ハード）	地方公共団体（都道府県および市町村）	独立行政法人都市再生機構
根拠法	公営住宅法	独立行政法人都市再生機構法 独立行政法人通則法



日本人居住者の属性	低所得の福祉世帯（高齢者、障害者、ひとり親世帯など）	郊外では高齢化している。都心ならば若年層もいる。
外国人居住者の属性	低所得。若い家族世帯が多かったが高齢化もみられる	IT技術者を含めて職業は多様。単身者から家族世帯まで。 会社の借り上げ社宅・寮になっている場合もある

25

公営住宅団地における外国人居住問題の構図

- （１） 団地自治会と外国人居住者との関係
 - ・ 公営住宅では自治会による自主管理を行う。→外国人の自治会活動は必須条件。
 - ・ 日本語力が乏しい外国人入居者が多い。→自治会運営には多大な努力が必要。
- （２） 大規模団地における集住の弊害
 - ・ 同国人の集住により団地内では母語で生活。
 - ・ 団地内や近隣でエスニック環境（商店・サービス業・保育など）が成立。
→同国人コミュニティとして完結し、日本社会との接点が希薄化。
- （３） 共生を阻む団地コミュニティの偏在
 - ・ 公営住宅では日本人福祉世帯（高齢者、障害者、一人親世帯）が増加。
 - ・ 外国人世帯は、早朝勤務や夜間シフトのある就労環境で多くは共働き家庭。
子育てファミリー世代が多い。一部の団地では高齢化も。
→高齢者は、孤立化、外国人への偏見・先入観・無関心。
→生活習慣・生活時間の違い・子どもの騒音に対する迷惑感。
→本来は世代間ギャップ問題だが、何でも「外国人問題」に転嫁。

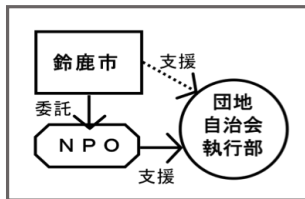


団地自治会単独での共生を目指すのは困難。
NPOなど中立的立場の組織が、団地自治会を支援し、併せて共生を
サポートしていく必要がある。

26

事例1 生活ガイダンス事業（三重県鈴鹿市営住宅）

行政とNPOが、
団地自治会を支援



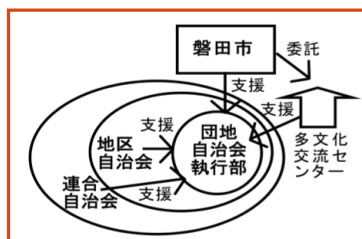
三重県営住宅で行われた「生活ガイダンス事業」の様子→

↓ 「生活ガイダンス事業」を行っている鈴鹿市営住宅



事例2 広域自治会と行政が団地自治会を支援（静岡県営団地・UR団地）

広域自治会と行政が、
団地自治会を支援



↑ 磐田市の多文化交流センター「こんにちは」



事例3 NPOが団地育ちの若者をハブにまちづくり（神奈川県営いちよう団地）

外国にルーツを持つ若者世代が担う、 TRY angels（多文化レスキューユースエンジェルス）による防災活動

いちよう団地概要

管理戸数：3632戸（上飯田団地 横浜市2238戸、下飯田団地 大和市1394戸）



- ・上飯田団地では外国人世帯が25%、中国、ベトナム、カンボジア、南米など多国籍団地。
- ・団地自治会は8つの単位自治会と連合自治会から構成。1990年から、毎年、外国籍住民との交流会を開催。通訳付き生活相談や多言語放送も行う。
- ・行政、中学校・小学校、図書館、ボランティア団体等が幅広く連携。
- ・団地内にある「多文化まちづくり工房」（1994～）は、日本語教室からスタートし、学習支援、進学サポート、居場所づくり等の活動を、自治会、学校、行政と連携・協働して、幅広く行う。以前は、県営住宅入居者のための説明会も委託事業で実施。



- ◎多文化まちづくり工房では、ここから巣立った若者がボランティアとして活動に加わる。
- ◎TRY angels は、中学1年生から30代まで、日本人を含む多国籍の若者が結成した“消防団のような組織”。2006年から、消防署の要請で、多言語の防災資料をつくるなど、防災活動を開始。
- ◎消防署の指導で、普通救命講習などを受講し、AEDの使用や防災訓練にも参加し、外国人防災リーダーを養う。
- ◎東日本大震災では、多言語での安否確認、避難誘導、避難所での対応を行う。故障したEVに多言語で使用停止の貼り紙を貼ったり、高層階に住む日本人高齢者のために車イス運搬なども行う。

写真は、横浜市教委委員会および泉区社会福祉協議会のホームページより転載

29

外国人が集住する公営住宅の近未来 ～現在のいちよう団地～

多文化まちづくり工房を主催しているH氏の活動は、子どものための日本語教室と学習支援、居場所作りから始まり、その後は小・中学校との連携、生活相談、団地自治会や行政との連携など発展してきた。

彼の目標は、外国にルーツを持つ子どもたちが成長して、多文化まちづくり工房をハブにして、団地のまちづくりを担う人材を育てることだった。

しかし現実には、H氏が育てた若者たちは成長して仕事を見つけ、団地を出て自立していく。（そもそも公営住宅は福祉世帯のための住宅）
その結果、団地には高齢化した日本人世帯と外国人世帯が取り残されている。

日本人住民の高齢化は深刻で、自治会運営は限界になっている。かつては高齢の日本人を、若い外国人が支援するという多文化共生イメージがあったが、若い世代は仕事で忙しくて自治会活動（会議以外にも屋外清掃、電球交換、駐車場管理、交流・親睦活動など）に関われる余裕はない。

「多文化共生が不可能」なのではなく「団地運営自体が不可能」になっている。

30