

機関番号：34315

研究種目：研究活動スタート支援

研究期間：2009～2010

課題番号：21860080

研究課題名（和文）：外国人と都市再生：外国人の増加が既成市街地住宅市場に与える国際都市比較

研究課題名（英文）：Immigrants and Urban Revitalization: Impact of Immigrants on Inner-city Housing Markets in World Cities.

研究代表者

式 王美子 (SHIKI KIMIKO)

立命館大学・政策科学部・准教授

研究者番号：10512725

## 研究成果の概要（和文）：

本研究は、ロサンゼルス、東京、大阪の事例を通して、外国人の増加による都市の再生の可能性に焦点をあて、外国人の住宅及び居住地選択と中心都市やその住宅市場との関係について分析を行った。分析結果として、外国人の流入が中心都市もしくは都市中心部の人口増加につながるかについては、都市により、またエスニック・グループによって異なることがわかった。東京都においては、外国人、特に新来外国人は、都心部（区部）に居住する傾向にあるのに対して、大阪府においては、外国人は大阪市に居住する傾向にあるのに対して、新来外国人の場合は大阪市外に居住する傾向にあることがわかった。今回の分析では、米国で提唱された外国人の流入と既成市街地の老朽住宅市場の活性化という、新来外国人と老朽住宅市場における明確な関係性は見いだすことができなかった。

## 研究成果の概要（英文）：

This study analyzes the impact of new immigrants on inner-city neighborhoods and their existing old housing stock in three cities, Los Angeles, Tokyo, and Osaka. My results show that new immigrants do not always settle into inner city neighborhoods or their old housing stock. The residential choice behavior of new immigrants changes by ethnic groups and cities. In Tokyo, for example, new immigrants tend to live in the central areas while, in Osaka, they tend to live outside the central city. Also, my analysis did not show the clear positive association between new immigrants and the old housing stock.

## 交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
2009年度	1,060,000	318,000	1,378,000
2010年度	880,000	264,000	1,144,000
総計	1,940,000	582,000	2,522,000

研究分野：都市計画

科研費の分科・細目：人文学・人文地理学

キーワード：外国人、移民、住宅、居住地

## 1. 研究開始当初の背景

近年、日本においても外国人人口が増加し続けており、過去 30 年間の間に、アジア系

外国人を中心にその人口は3倍近くに増加し、多くが大都市に居住している。新来外国人は、

低家賃を求めて老朽住宅に居住する傾向があり、そのため外国人のさらなる増加は、将来的に、人口減少にある日本の大都市の既成市街地の地域活性化の要因になると思われるが、この点に関する都市計画学上の議論や既存研究は極めて乏しい。

移民大国アメリカにおいては、移民は都市再生の要因としてポジティブにとらえる見方がある。1990年代に入ってからである。1970年代以降、アジア・ラテンアメリカ系移民が大量に都市中心地域に流入したことにより、戦後衰退の一途をたどっていた都市の人口が回復するようになった。このような新来外国人と都市の関係に着目し、南カリフォルニア大学(USC)都市計画大学院の研究者Dowell Myersは、ロサンゼルス地域の研究をベースに、新来外国人の流入を、コンパクトシティ、中心都市の活性化、持続発展などにつながる都市再生の牽引力として提案した。

しかしながら、これまでのMyersのアメリカの研究においては、新来外国人と中心都市、及び都市圏内地域の既成市街地やその住宅市場と関係性に関する分析が不十分である。また、Myersの外国人流入と都市再生のモデルも、1970-80年代のアメリカの都市の経験をベースにしており、現在の都市の状況やアメリカ以外の都市にもあてはまるのかについて疑問が残る。

## 2. 研究の目的

本研究は、アメリカと日本の既存研究において把握されていない外国人、特に、在日期間の短い新来外国人の流入と既成市街地の居住地と住宅市場との関係について研究し、世界都市における外国人流入による既成市街地再生への可能性についての理論・実証的解明を目指す。平成21年度から2年間において以下の3点を明らかにする。(1)アジア系外国人の流入が多い日米都市における、外

国人流入と都市再生、特に、住宅市場への影響についての研究文献を整理する。(2)東京、大阪、ロサンゼルスの日米都市における世帯、居住地、住宅に関する2次データを使い、新来外国人の住宅及び居住地選択について把握する。

(3)不動産業者等へのヒアリング調査を通して、(2)の分析結果で得られた新来外国人の流入が多い地域における、外国人居住者に関連した住宅状況について明らかにする。

## 3. 研究の方法

本研究は、多くの老朽住宅密集地を抱え外国人居住者も多い東京と大阪、そしてアジア系移民の流入拠点であるロサンゼルスを対象に日米都市の研究を行う。文献調査、GISを活用した小地域の人口・住宅データの分析、ヒアリング調査により、増加する外国人人口と大都市の既成市街地の再生について研究を行う。ロサンゼルスの研究においては、2007年の米国住宅統計データ及び2000年の米国国調査データを使用し、国内の研究においては、外国人や移動に関する調査項目の多い平成12年国勢調査データを使用した。日本の空間及び国勢調査の数値データは、浅見泰司教授との共同研究により東京大学空間情報科学研究センターのデータを利用した。

## 4. 研究成果

### (1) ロサンゼルス研究の成果

ロサンゼルス都市圏における外国人の住宅選択を分析した結果をまとめたものが表1である。何らかの問題を抱えた不良住宅に居住するアメリカ人の割合は6%であるが、外国人においては10%と上がり、新来外国人ではさらにその割合が高くなり、14%が不良住宅に居住している。不良住宅の居住が老朽住宅の居住を意味しているわけではなく、老朽住宅に居住する割合は米国人よりも、外国

人のほうが僅かに割合が高いが、新来外国人においては明らかに低い。

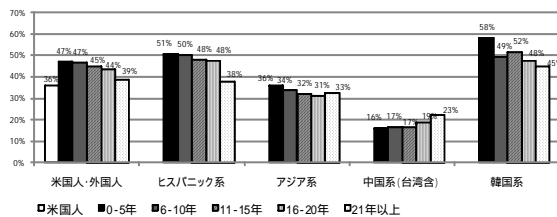
近年、アメリカの貧困世帯を悩ましている住宅問題は、このような住宅の質や欠陥の問題ではなく、住居費の高さである。ロサンゼルスに居住するアメリカ人世帯の 26% が所得の 50% 以上を住宅費に費やしているのに対して、外国人では 32%、さらには新来外国人では 35% の世帯が家計における住宅費の高負担を強いられている。住宅のアフォーダビリティの問題と密接に関係しているのが過密居住の問題である。アメリカでは一般的に、1 部屋に 1 人以上で居住する状態を過密居住 (Overcrowding) と定義する。この過密居住においてアメリカ人と外国人の違いが顕著に表れる。表に示すように、過密状態

の世帯が過密居住の状態 で生活している。

ロサンゼルス都市圏内部の居住地選択を分析した結果、新来外国人の中心都市ロサンゼルス市への居住傾向は外国人グループごとに違いがみられる (図 1)。ヒスパニック系の新来外国人は中心都市のロサンゼルス市に居住する傾向がある。アジア系の新来外国人においては、韓国系と中国系で居住傾向に違いがあり、韓国系の場合はロサンゼルス市に、中国系の場合は郊外地域に居住する傾向が強いことがわかった。

新来外国人にとっては、中心都市のアフォーダブル住宅ストックや一般的な都市的利便性とともに、それぞれのエスニック・ネットワークへのアクセスが居住地選択において重要な要素である。ロサンゼルス都市圏の中国系外国人のように郊外にコミュニティがある場合は、新来外国人であっても中心都市ではなくコミュニティがある郊外地域に居住する傾向が強く、新来外国人の都市圏への流入が必ずしも中心都市の人口増や再生には繋がらないことがわかった。

図 1：ロサンゼルス都市圏における外国人の滞米年数による中心都市居住傾向の変化



出所) 2000 年米国情勢調査データより作成

表 1：ロサンゼルス都市圏における外国人の住宅選択

	アメリカ人	外国人	滞在5年未満の新来外国人
持家世帯の割合	51.0%	42.3%	0.0%
老朽住宅(1960年以前建築)に住む世帯の割合	25.5%	28.8%	8.1%
トイレと風呂の設備のない住宅に住む世帯の割合	0.4%	0.8%	0.0%
不良住宅に住む世帯の割合	5.6%	9.8%	14.4%
住居費負担が所得の50%以上を占める世帯の割合	26.4%	31.5%	35.3%
過密居住(1部屋に1人以上)世帯の割合	5.1%	16.2%	21.9%

出所) 2007 年米国家宅統計データを使用して作成

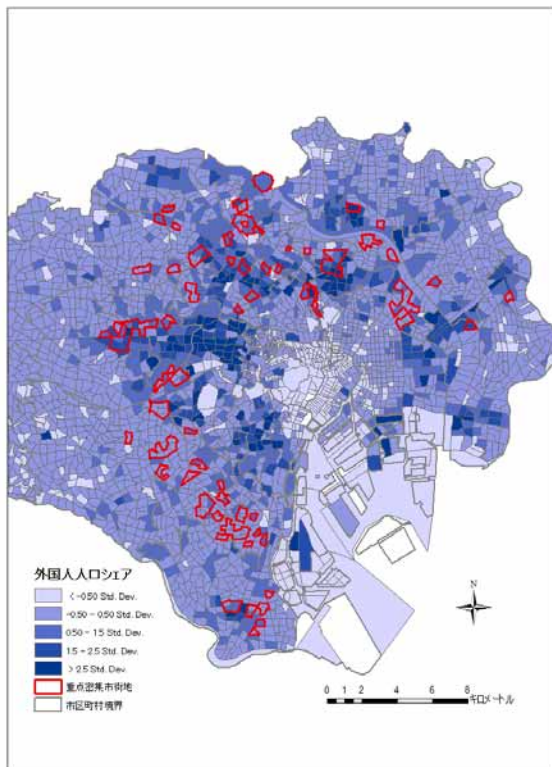
生活しているアメリカ人世帯は 5% であるのに対して、外国人の場合はその 3 倍以上の 16%、新来外国人に至っては 4 倍以上の 22%

## (2) 東京研究の成果

12 年国勢調査データを集計した結果、日本人の場合は、東京 23 区に居住する人口が 68.0% であるのに対して、外国人の場合は 81.6% であることから、外国人人口は区部に、より集中していることがわかった。海外からの移住人口の数値をみると、日本人の海外からの移住者で東京都区部に居住している割合は 73.2% であり、外国人の場合は 82.6% である。日本人、外国人ともに、海外からの移住者は東京区部に居住する傾向にあった。

海外からの移住者における外国人率については、東京都全体で 50.5%、区部でそれよりも少し多い 53.5% であり、海外からの移住者の約半数が外国人である。言い換えれば、海外からの移住者の約半数は日本人であり、

図 3：東京における外国人の分布

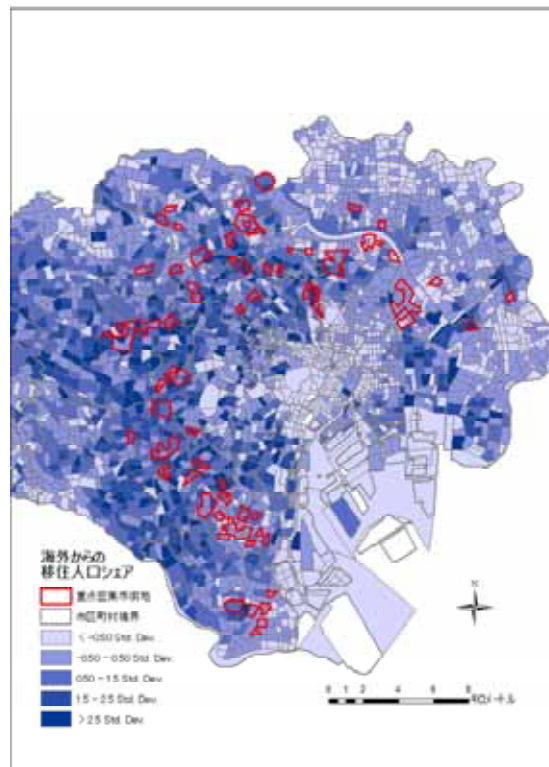


「海外からの移住者」というデータのみでは、正確に新来外国人を把握するのは難しい。しかしながら、町丁目別のデータにおいて海外からの移住者の国籍が公開されていないため、新来外国人の正確な把握は困難であるが、過去5年以内に海外から移住した人口を頼りに新来外国人の分析を進めることにした。

図2と図3は、それぞれ町丁目別の外国人人口のシェアと、過去5年間に海外から移住した人口のシェアの地理的分布を示したものである。図における赤い線は、老朽住宅の割合が高い重点密集市街地である。

図2によると、新宿区の大久保地域、荒川区の日暮里地域において外国人人口のシェアが高い。図2と比較して、図3の海外からの移住人口のシェアの分布はかなり分散している。前述の外国人人口シェアの多い大久保地域や日暮里地域においては、必ずしも海外からの移住人口のシェアが高いわけではないことが分かった。

図 4：東京における海外からの移住者の分布



また、外国人と重点密集市街地の関係においては、平成12年の東京都の日本人人口の約4.5%が重点密集市街地に居住しているのに対して、外国人の割合5.3%、海外からの移住人口の割合は約4.6%である。外国人の重点密集市街地に居住する割合は、日本人よりも僅かに高いが、海外からの移住人口に関しては日本人との差はあまりなかった。

また、外国人居住者の多い新宿区の不動産業者へのヒアリング調査の結果、外国人居住者の多い大久保地域などの一部の地域以外では、空き家がある状態であっても、大家や不動産業者が、入居後のトラブルを避けるため、いまだ外国人の受け入れを敬遠する傾向にあることがわかった。

### (3) 大阪研究の成果

大阪市の日本人人口のシェアは29.7%であり、それに対して外国人人口のシェアは56.6%である。東京都と同様に、中心部に外

国人が集中する傾向にある。しかしながら、海外からの移住者については、東京都とは対照的に、常住人口のシェアと比較して日本人及び外国人ともに、大阪市外でのシェアが大きい。大阪府における海外からの移住人口の外国人率は57.6%であり、東京都における数値よりも高い。大阪市においては外国人率がさらに高くなり71.3%である。大阪においては、東京都と比較して、海外からの移住人口における外国人の割合が高いことがわかる。新来外国人率をみてみると、大阪府では10.7%で、大阪市では7.9%と、東京都と比較して外国人人口において新来外国人の割合が低い。

図4から図5は大阪府における市区町村別の外国人及び過去5年以内の海外からの移住人口のシェアを地図化したものである。外国人シェアが生野区の地域に集中しているのに対して、海外からの移住人口シェアは生野

区地域周辺では高くなく、豊中市や吹田市の地域において高い。

外国人と重点密集市街地の関係については、平成12年における大阪府全体の人口の約5.6%、日本人人口の約5.4%が重点密集市街地に居住しているのに対して、外国人人口の約15.8%が重点密集市街地に居住している。日本人と比較すると、外国人が重点密集市街地に居住している割合は3倍近く高いことがわかった。これは、重点密集市街地が多く存在する生野区に外国人が多く居住していることが原因と思われる。一方、過去5年以内に海外から移住した人口については、約5.1%が重点密集市街地に居住しており、日本人よりもその割合は低い。

#### (4) 研究のまとめ

今回の分析の結果、東京都においては外国人、特に新来外国人は東京都区部に居住する傾向にあることがわかった。しかしながら、

図4：大阪における外国人の分布

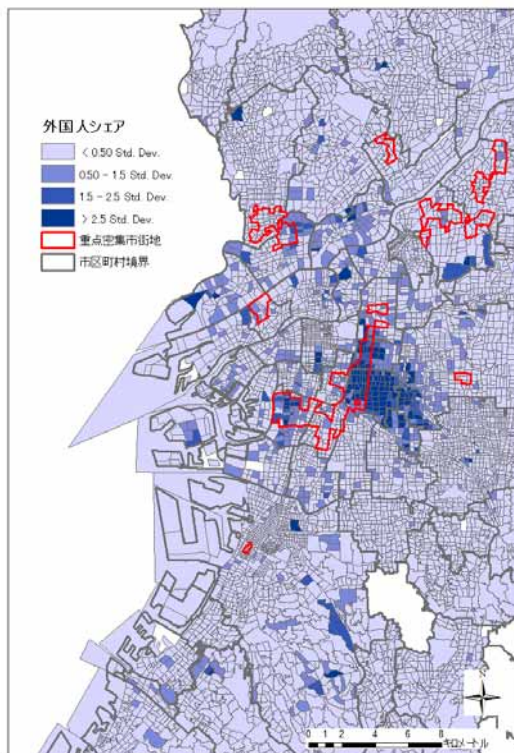
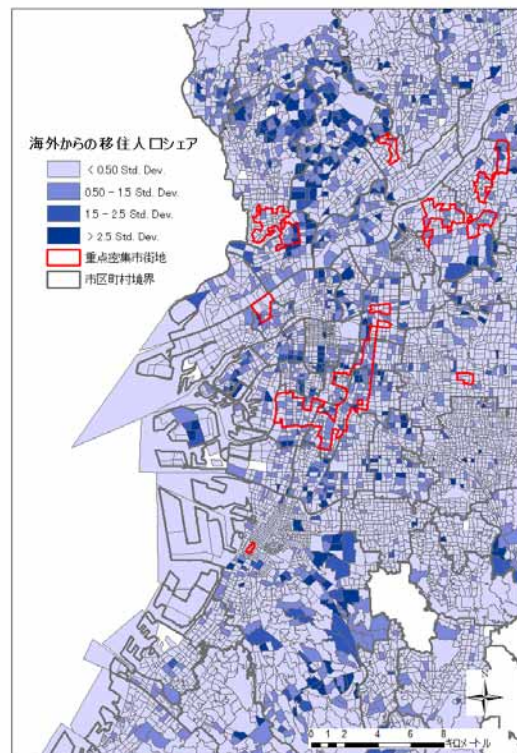


図5：大阪における海外からの移住人口の分布



外国人の都心居住傾向が既成市街地の老朽住宅居住を意味するかどうかは明確にできなかった。老朽住宅が密集している重点密集市街地のような地域は、外国人が多く居住する地域よりは幾分都心から離れており、外国人の都心へのアクセスなどの居住ニーズとのずれがあるようである。大阪府の分析の結果では、外国人は大阪市に居住する傾向にあり、新来外国人は大阪市外に多く居住する傾向にあることがわかった。そのため、大阪市に多く存在する重点密集市街地と新来外国人の居住には相関がないと思われる。

分析の結果として、外国人の増加は既成市街地、特に老朽住宅市場に必ずしも結びつかないということがわかった。ロサンゼルス事例での結果のように、外国人の居住地選択においては、既存のエスニック・コミュニティの存在なども重要であり、老朽住宅がもたらす住居費の安さは必ずしも居住地選択の最重要要素ではない可能性は高い。ロサンゼルスの外国人の住宅選択のように、シェア居住を通して住居費の高さを軽減している可能性も考えられる。つまりは、居住地ニーズにマッチしない地域に存在する低家賃住宅に新来外国人が居住する可能性は低いため、外国人の増加がこれらの地域の活性化に貢献する可能性は低い。

今回の分析したデータにおいては、老朽住宅の密集市街地と外国人居住の関係を分析したが、密集していない老朽住宅と外国人居住については、データが存在しないこともあり分析できなかった。今後の研究課題とした。

## 5．主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計3件)

式王美子「東京と大阪における新来外国人の地理的分布」『日本都市学会年報』査読有、44巻、2011年、印刷中

式王美子「ロサンゼルス都市圏における新来外国人の中心都市居住傾向」『日本都市学会年報』査読有、43巻、2010年、143-152頁

式王美子「移民大国アメリカにおける貧困居住」『住宅会議』、査読無、77巻、2009年、44-47頁

〔学会発表〕(計2件)

式王美子「東京・大阪における新来外国人の地理的分布」日本都市学会、2010年10月23日、高崎経済大学

式王美子「外国人と都市再生：ロサンゼルスの外国人の中心都市居住傾向」日本都市学会、2009年10月24日、名古屋都市センター

## 6．研究組織

### (1)研究代表者

式 王美子 (SHIKI KIMIKO)

立命館大学・政策科学部・准教授

研究者番号：10512725