

第7章 居住・住宅状況の推移

1. 簡易宿所及び簡易宿所転用アパートの実態

- (a) あいりん地域では日雇労働者の宿泊という生活空間として簡易宿所が高密度に建ち並んでいる。昨今では、日雇労働者の減少、高齢化、あるいは生活保護受給者の増加などに伴い、簡易宿所を共同住宅（アパート）へと転用する傾向が加速している。
- (b) この地域を宿泊あるいは居住の観点から捉えると、高密度（※第1章参照）で、多様な社会資源を利用できる環境（※第8章参照）、という特性あるいは課題があらわれてくる。

1) 簡易宿所や簡易宿所転用アパートの全体的推移

- (c) 今般、実施した地域内の簡易宿所・転用アパートに対する実態調査の結果によれば、図7-1-1のように簡易宿所は2000年以降、日雇労働者の減少などを受けて、軒数は減少基調が続き、この10年で4割減の102軒となった。図7-1-2のように宿泊者については、1990年代後半に3分の2に大減少し、1万人台になった。2000年代に入って前半期はしばらく宿泊数を1.0万人台をキープしていたが、2005年以降再び激減が始まり、2010年で5,000人と、最盛期の1.6万人台から7割減となっている。
- (d) 図7-1-2のように稼働率はバブル期には、90%近い値を上げていたが、バブル経済崩壊後、一気に60%台に落ちた。阪神淡路大震災後の復興で、いったん80%になったが、1999年は50%に落ちる。その後、簡易宿所の減少で、稼働率は70%前後を維持していた。しかしリーマンショック後、大激減し、50%となってしまった。
- (e) 一方、対照的に図7-1-1のように、簡易宿所転用アパートは2000年に本格的に登場しはじめ、増加基調のなかで、2003年、2009年と大幅に増加しており、特に2009年の増加は著しく、簡易宿所とアパートの併用の開始により、リーマンショック後の宿泊者の激減を補う形で、アパート化がさらに進んだといえる。

(f) その結果、図 7-1-3 のように、現在は簡易宿所転用アパートをはじめ、生活保護受給者を主に受け入れる共同住宅が多くなり、萩之茶屋 1～3 丁目・太子 1～2 丁目エリアを中心に 100 軒以上分布している。逆に簡易宿所専業の数は著しく減ってしまったことが、この図からも読み取れる。

(g) 一方で、あいりん地域内の山王・北天下茶屋・花園エリアは、低廉な木造賃貸住宅が多く分布しており、そこにも労働者や生活保護受給者、年金生活者などが暮らしている。

(h) 簡易宿所の料金帯は 800 円 / 日から 1,500 円 / 日、簡易宿所転用アパートは 33,000 円 / 月から 42,000 円 / 月の幅で設定されている。簡易宿所転用アパートに関しては、大阪市の住宅扶助の上限額である家賃 42,000 円以下のものでは、生活保護受給者のみでなく、年金受給者や日雇労働者、その他の労働者（非正規雇用等）の入居も見られる。

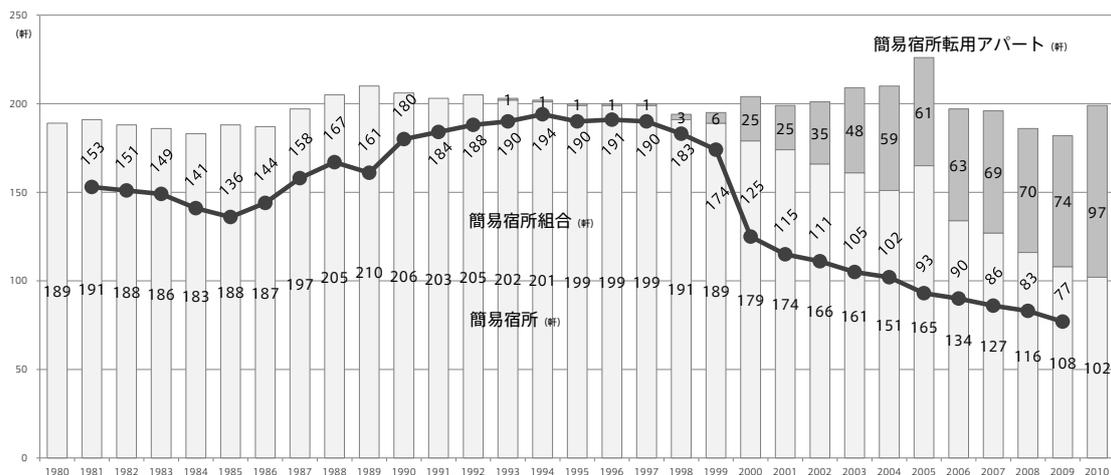


図 7-1-1 簡易宿所、簡易宿所転用アパートなどの推移

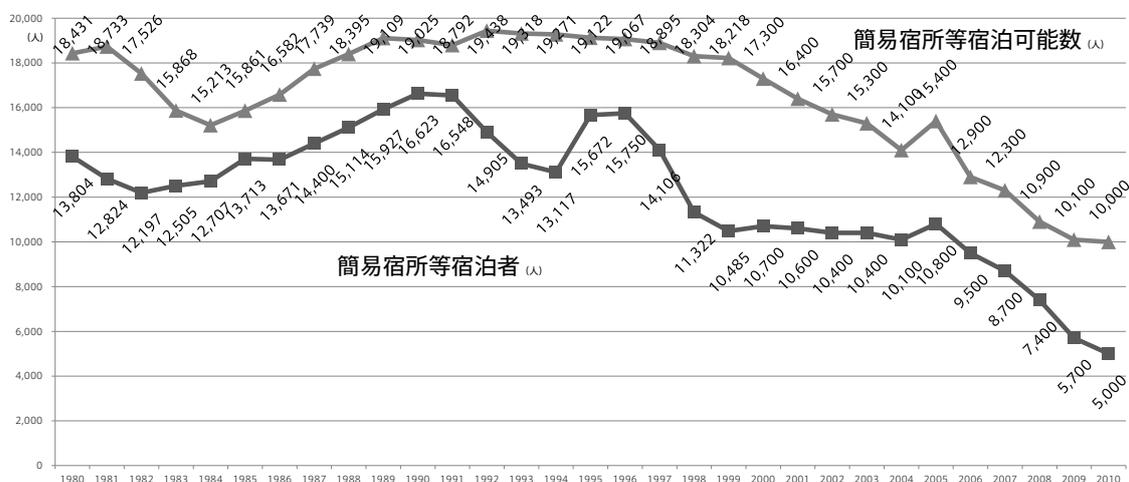


図 7-1-2 簡易宿所の宿泊可能数、宿泊者の推移

※簡易宿所転用アパートには、簡易宿所と共同住宅を同一建物内で併せ持つアパート併用簡易宿所のも含む。
資料：大阪府簡易宿所生活衛生同業組合資料より作成

2) 簡易宿所利用者、転用アパート入居者やサービス内容の現状

- (i) 簡易宿所利用者・転用アパート居住者の多様化・複雑化が進行している。日雇労働者中心から、生活保護受給者だけでなく、年金生活者、生活保護・年金併用者、旅行者、新しいタイプの非正規雇用労働者など多様な利用者が存在する。2010年8月から9月にかけて実施した帳場でのヒアリング調査で、宿泊者あるいは利用者の大体の割合は、表7-1-4の通りである。



図 7-1-3 簡易宿所、簡易宿所・アパート併用、および簡易宿所転用アパートの分布

資料：調査検討チームの2010年夏の現地調査より作成

- (j) 建物形態や付加機能のバリエーションは意外と豊富である。最小で1畳から3畳、そして4.5畳の居室のほか、居室や店舗（元喫茶店）等を利用した談話室（共用多目的スペース）、帳場における日常的なコミュニケーションや見守りなどの対面サービスが機能している。代表的な転用アパートの1階の見取り図は図7-1-5の通りで、複数部屋を1部屋に改修した談話室などが用意されている。
- (k) 高齢者だけでなく、手帳もなく支援を受けにくい障害者や、刑務所等を出所してきたいわゆる刑余者など、社会的困窮者の幅広い利用も見られる。それらは簡易宿所・転用アパートの性格にもよるが、上記の低廉な利用費、利用のしやすさと、様々な利用層への対応、柔軟な帳場機能などがあることによる。

表 7-1-4 簡易宿所、アパート併用簡易宿所、簡易宿所転用アパートの割合
2010年調査より推計

		利用者形態			
		労働者	生保	年金	旅行者、その他
営業形態	アパート	298	1,734	335	3
	簡宿	914	0	94	323
	併用	245	181	54	61
	合計	1,457	1,915	483	387

資料：調査検討チームの2010年夏の現地調査より作成

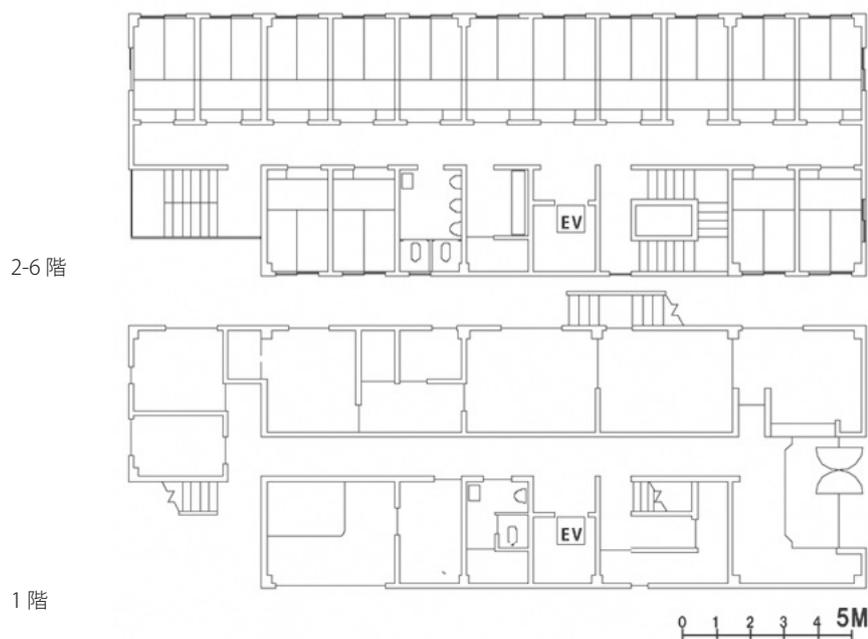


図 7-1-5 ある簡易宿転用アパートの間取り

資料：調査検討チームの2010年夏の現地調査より作成

- (l) 簡易宿所を転用したアパートでは、入居・退去におけるきめこまやかな対応が行われ、支援付き福祉住宅としての役割も担っている。
- (m) ある簡易宿所転用のアパート入居者の入口出口調査を行ったところ、多様な生活困窮を抱えたり社会的な生活自立が困難な高齢単身者を受け入れており、終の棲家とする人や、さらに広い居室を求めての転居する人も見られる。
- (n) あいりん地域全体が、簡易宿所転用アパートをはじめアパート併用の簡易宿所や、木賃アパートなどの住宅ストックと、地域に点在する生活支援を提供するNPOや民間組織などの社会資源が組み合わせられ、地域全体として支援付きの住宅の集中する街へと変容しつつある。

3) 簡易宿所利用者、簡易宿所転用アパートの居住者

- (o) 2010年後半期において本調査執筆者が、簡易宿所・転用アパート利用者の留置調査、さらに回収票をもとにインタビュー調査を行った。留置調査では155票（有効回収率25.5%）の回答が得られ、そのうち37ケースから約一時間半に及ぶ生活史の聞き取りを行った。調査で得られたデータから、下記のような利用者・居住者の類型化を行った。
- (p) 簡易宿所や転用アパート等の利用者としては一定の収入を有する層であり、日雇労働者あるいは生活保護受給者だけではなく、年金生活者や新しいタイプの労働者など、様々なタイプが見受けられる。それら利用者像として、独立型、生活向上型、離脱志向型、断絶型、定着型などに分けることができよう。
- (q) 「独立型」：年齢が若く学歴が高い。あいりん地域居住歴が1年未満と短く、簡易宿所に住みながら、日雇や派遣などで働いている。将来は自分で店を営みたいなど、独立志向が高く前向きである。あいりん地域は自由だが治安が悪いと感じている。
- (r) 「生活向上型」：「独立型」よりも年齢が高く、結婚や旅行、ボランティアなど生活面での豊かさを求めるタイプ。あいりん地域居住歴は比較的短い。家族とも連絡をとっており、比較的前向きなタイプ。あいりん地域のような社会的弱者のまちは必要だと感じている。
- (s) 「離脱志向型」：現状に不満をもち、あいりん地域からの離脱を志向しているタ

イプ。自立や引っ越し、元いた地域に戻りたい、生保を切りたい（生活保護から自立したい）などの言葉が現れる。働いている場合は非熟練で、学歴は比較的低い。あいりん地域居住歴が1年以上から3年未満、5年以上10年未満の層にこのタイプがみられる。家族とのつながりは弱く、あいりん地域の印象は「あまり良くない」という印象を持っている。

- (t) 「断絶型」：あいりん地域居住歴が3年以上と居住の長期化が進み始め、人間関係に課題を抱えているタイプ。あいりん地域では「友だちはいない」と地域で人間関係をつくることを拒絶したり、「人間関係が難しい」と感じている。比較的学歴は高く、結婚歴があり子どももいるが、家族とのつながりは弱い。
- (u) 「定着型」：福祉アパートに住み生活保護を受給しているタイプで、あいりん地域居住歴が他のタイプと比べて長い。学歴が低く、長く日雇で熟練職として暮らしていたが、働けなくなり健康も悪化しているため生活保護を受給している。結婚歴がなく子どもはおらず、家族とのつながりも途切れている。あいりん地域は特殊な環境だが、気楽に過ごせており、まちは今後も変わらないだろうと思っている。

2. あいりん地域の周辺の住宅市場

- (a) 萩之茶屋・太子に広がる簡易宿所及び転用アパートの密集エリアと、山王、北天下茶屋、花園エリア、さらにその周辺に建ち並ぶ木賃アパート、文化住宅などの木造低層住宅密集エリアが、あいりん地域を取り巻いている。
- (b) あいりん地域から居宅保護を受ける場合、簡易宿所転用アパートを選択するパターンのほか、これら周辺（西成区外も含む）の木賃アパートやワンルームマンションなどを選択するパターンがある。また、簡易宿所転用アパートから周辺の木賃アパートや福祉アパートに転居するケースも見られる。これら、あいりん地域内の住宅分布やそこでの移動だけでなく、周辺エリアも含んだ、居宅保護における住宅の選択や、そこでの住宅市場の動向を捉える必要性は高い。

1) あいりん地域外の西成区の状況

- (c) 木賃アパートや文化住宅やワンルームマンションなどの低廉な住宅が分布し、簡易宿所密集エリア外における生活保護受給者や年金受給者の住まいの選択肢

となっている。住宅の狭小さは、図 1-1-4 で既に紹介した通り、西成区全体が狭小な一人当たりの住宅面積となっている。

- (d) 一方で、一般アパートの福祉マンション化（木賃アパートや文化住宅等の生活保護受給者向けへの改修や看板の掛け替え）や戸建住宅の共同住宅化（一般的な戸建住宅を 2～4 戸（室）に分けるなどの改修を施し、生活保護受給者向けに賃貸）なども加速している。
- (e) 2006 年調査（「大阪市西成区における生活保護受給者の現状」）で、生活保護世帯が 10 世帯以上有するアパートの分布は、図 7-2-1 のとおりで、西成区内に広範に立地している。また家賃の設定の分布については、上限額（4.2 万円と 4.25 万円）に設定されている事例が 48%と約半数をしめ、上限額以上はごく少数の 1%以下である。上限額以下 4 万円以上が 16%、3 万円台が 22%、3 万円未満が 14%となっている。
- (f) そうした区内のアパートに居住する生活保護受給者について、あいりん地域の影響がどう現れているかについても、上記調査は明らかにしている。野宿+日雇経験 32%、日雇経験のみ 32%、野宿経験のみ 5%、どちらも経験なし 31%となった。西成区の高齢生活保護受給者の 3 分の 2 は、なんらかの形で、日雇や野宿の経験を有していることがわかる。どちらも経験していないタイプは 3 分の 1 であることがわかる。

2) 年金受給者やひとり親世帯、外国人などの居住と住宅設備

- (g) あいりん地域あるいは周辺の住宅において、単身者、高齢者、母子（父子）家庭、ニューカマー外国人なども集住している。このような、年金やわずかな収入で暮らす人たちの家賃は、数千円台と低廉で、狭小で低質な居住環境となっている。
- (h) その一方で、こうした狭小で低質な住宅で暮らす人々を排除しない地域として、不動産業界も変化せざるを得なくなっていることも事実である。あいりん地域に分布する生活支援の NPO や民間組織及び、あいりん施策にもとづくサービスといった地域の社会資源の豊富さもさることながら、周辺エリアにおいても一部だが不動産業者や大家などによる、見守り、生活全般にわたる相談、入院時のサポート、葬送時のサポートなど、個別の支援が広まりつつある。

- (i) 生活保護の住宅扶助上限に応じた家賃の一律設定が見られるものの、都心部に近く、低廉な家賃で暮らせる地域であることには変わりなく、こうした様々な生活困窮や社会的自立の困難な人々が利用しやすい開かれた包摂型の住宅市場の形成と維持の傾向は、当面続くものと思われる。

3) 住宅設備の更新が進むなかで

- (j) 住宅の広さ、居住性能（耐震性、避難容易性、日照、通風、騒音、省エネ、バリアフリー等）などに加え、中高齢単身者の住宅の最低居住水準として定められている 25㎡に満たない福祉アパート／木賃アパートが多数あるといえる。
- (k) その一方で、生活保護受給者の急増と、住宅扶助上限額での家賃収入を望む業者・大家の意向により、住宅市場の動向は激変しており、バリアフリーを意識した改修、階下の騒音対策として2階建てを1階建てに減築など、ハード面での動向や、引っ越しのサービスや、入居時の物品（テレビ、冷蔵庫、ふとん等）貸出など、ソフト面でのサービスも行われている。居住者の複雑化する生活課題に対して対応を迫られる形となっている。

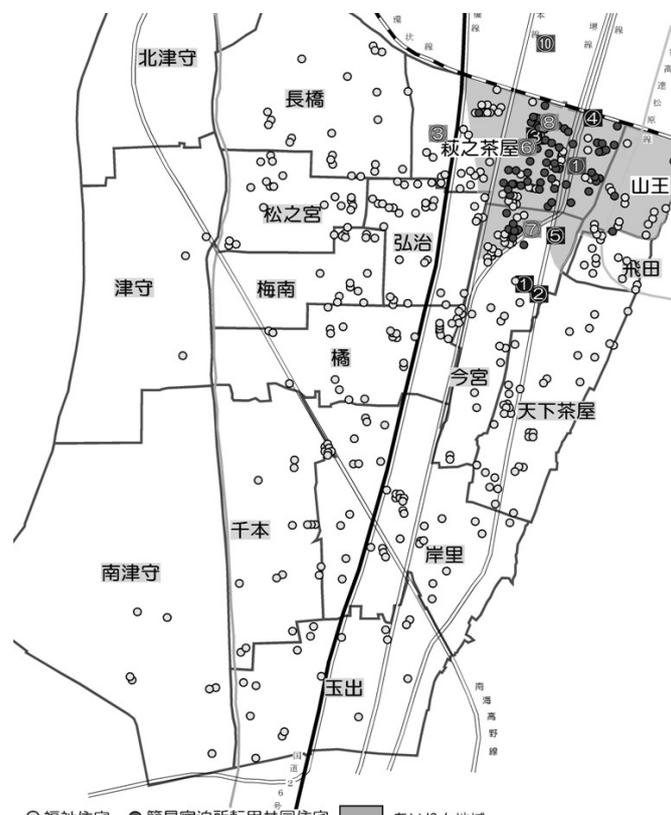


図 7-2-1 福祉アパート分布 生活保護 10 世帯以上の
 アパートの分布 2006 年

資料：「西成区生活保護実態調査」
 (西成保健福祉センター・大阪就労福祉居住問題調査研究会)、2006 年

3. 今後の見通しと提言

1) 簡易宿所／転用アパート

- (a) 第1章で推計したあいりん地域の人口推移では、短期宿泊者や、短期滞在の新しい労働者の利用が予測に組み込めないために、高齢者のアパート住まいを前提としたアパートの経営も今後5年ほど需要は維持されるが、その後は激減が予測される。このままでは、転用アパートの先行きはたいへん厳しいと言わざるを得ない。
- (b) 簡易宿所の主だった経営者や、まちづくりに関わる関係者に聞き取りを行った。そのなかでいくつかの今後の見通しが語られた。まず、要援護の高齢者をさらに居住促進する、という選択肢があげられた。3畳という狭小さを有利点とした、居住促進の策を練るか、より良質な居住環境に更新することにより、活路を見出すしかないであろう。ある程度の廃業を見込みつつ、ケア／支援が付帯するハウジングのあいりん地域的な受容の仕方を考えていく必要がある。
- (c) また、生活困窮を抱えがちな子ども世帯の政策的流入を図るような施策と連動した、ハウジングの提供という選択肢も提案された。
- (d) 加えて、簡易宿所として、就労が困難で、社会的適応がなかなか難しい若年中年労働者の受け皿として、低廉な宿泊施設の提供という方向性も考えられている。
- (e) ここ5年がそうした決断をすべき期間となろう。実際、家族と縁の切れた生活困難者や、セイフティーネットや制度からもれた人々の貴重なハウジングの受け皿として、簡易宿所・転用アパートの利用者像は多様化しており、共用空間や帳場機能などバリエーションも見られる。
- (f) 一方で、1畳～3畳といった狭小さは良し悪しがあり、居住実態の把握と、日雇労働者あるいは生活保護受給者という紋切型だけではなく、多様化する利用者像に応じた支援策を、英知を結集して考えるべきである。
- (g) ソフトの支援として、ボランティアなどの社会参加支援、就労支援やパーソナルサポート、社会的孤立に関するメンタル面支援、安心して暮らし死を迎えられるターミナルケアなどが、自然発生的に独自で展開され始めてきている芽を、

制度的にも展開してゆく必要がある。

- (h) ハードとしては、居室空間のバリエーションとして家族での利用を想定したもの（居室空間の多様化）、重度を含む要介護者での利用を想定したもの（建物の個性に合わせたバリアフリー化）、空きスペースを活用した居場所づくり（共用空間の開拓）などを検討・推進する必要がある。

2) 低廉賃貸アパート

- (i) あいりん地域外に、あいりん地域での生活を経験した人が多く居住することが明らかになった。そして生活保護受給者をベースにすると、あいりん地域の経験者が過半数を占めることもわかり、量的にも大変な数となっているために、生活保護に影響された住宅市場の展開が今後ともしばらくは続くものと予想される。
- (j) このように、生活保護受給者を対象とする市場が存在するなか、提供者としての大家、不動産業者や管理会社などに対して、各種支援サービスの提供についての責務を明確化する必要がある。その前提として、賃貸住宅に関する情報提供と競争の適正化に向けて、貧困ビジネス対策とあわせて、国において規制と同時に適切なインセンティブの提供が必要と思われる。
- (k) 入居させるだけの大家ではなく、地域生活のアドバイザーとしての大家が実質的に現れつつあるし、現れざるを得ない状況となっている。大家主体の居住サポートの仕組みづくりとともに、それらを支える相談窓口や情報提供の体制づくりも進める必要がある。
- (l) 大家・入居者・専門家などがネットワークし、住宅管理の共同化や、居住者の管理への参加・協働の仕組みづくりを模索せねばならない。
- (m) いずれにしても、生活保護受給者を対象とした住宅市場展開の脆弱性は、間違いなく組み込まれている。ケアとハウジングが地域コミュニティのセイフティーネットの根本であるという観点から、こうしたアパートという住宅資源の質の底上げを図り、生活保護に依存しない市場展開が必要である。