

西成区における生活保護受給者向け賃貸住宅市場の生産と変容

ヨハネス・キーナー 特別研究員（若手）

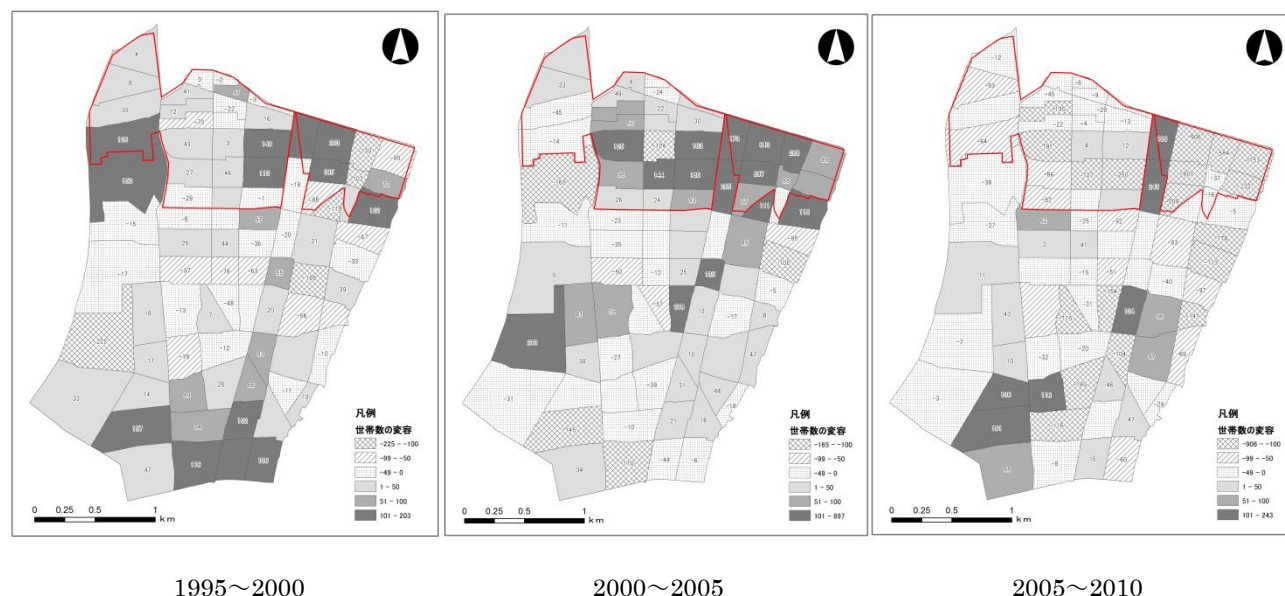
はじめに

- 本研究は西成区における生活保護受給者向けの住宅市場を積極的に生産されたものとして捉え、その市場の生産と変容に関する家主やローカルな不動産業者の戦略を明らかにする。
- 分析方法：生活保護制度の変容と西成区の住宅市場の変容を統計データから把握し、現場のアクターはその変容にかかわる戦略を明らかにする。
- インタビュー（半構成的面接）とデータ収集（不動産業者、家主、工務店など）：32件、（詳細分析24件（第2図）、地域の背景8件）

西成区の住宅市場の変容と生活保護

- 福祉住宅ビジネスの拡大（1990年代後半～2000年代後半）
 - 1998年：病院退院者への敷金支給開始、2000年：施設退所者への敷金支給開始、2003年：ホームレスへの保護適用の適正化に関する厚生労働省の通達 → 生活保護受給世帯の増加、2002年1月：15210世帯、2008年1月20319世帯
 - 2000年から脱ホームレス支援、2002年から「ホームレスの自立の支援等に関する特別措置法」
 - 民間の支援もスタート、2001年からサポーターハウス等
 - 多くの野宿生活者と生活困窮者は西成区へ：世帯数の増加（1995年74,021、2000年75,266世帯、2005年78,995世帯）。特に西成区北西部とあいりん地区に世帯急増。他方、野宿生活者の数が1998年8660人、2007年4069人、2015年1527人に減少
 - 賃貸住宅市場が拡大、生活保護受給世帯用へ転用（福祉住宅）：2003年から2008年5030戸増加、4～6万円の借家円9340戸増加（その内、5.9畳以下2190戸増加、6.0～11.9畳6780戸増加）。同時、空き家率はほぼ横ばい：19.9%から20.0%

第1図 西成区町丁・字別の世帯数増加・減少



- 福祉住宅ビジネスの一般化と縮小（2000年代後半～）
 - 2009年（厚生労働省から2つの通達）：野宿生活者だけではなく、生活困窮者もより簡単に生活保護を受けるようになった。生活保護受給者はリーマンショック後、急増してから横ばい：2009年22468世帯、2010年27592世帯、2015年25223世帯
 - 役所による要件が段々厳しくなる（1階のみ、部屋の広さなど）
 - サポート付き高齢者向け住宅、特別養護老人ホーム等の高齢者向け施設の増加（現在約25施設）
 - 生活困窮者の西成への流れがとまり、質の高い住宅への転宅がよく見える。 → 世帯数の減少（2005年78,995、2010年74466、2015年69401）特に西成区北西部とあいりん地区に急減
 - 賃貸住宅市場が縮小：2008年から2013年2040戸減少、4～6万円の賃貸住宅550戸増加。同時、空き家率は増加20.0%から23.8%

生活保護に対する主な戦略

- リノベーション：特に拡大期でよく見え、改装による手頃に建物を生活保護受給者のニーズに合わせるための戦略。例えばN007は路地裏にある建て替えにくい物件をリノベーションを通じて再市場化させる。または簡易宿泊所の家主であるN009やN031が生活保護受給者を受け容れるために部屋を改装した。
- サポート：多くの物件で見える方法であり、自分の力・能力で一人生活が困難な人に日常的なサポートを提供すること。例えば、N012は福祉住宅の家主であり、週2回廊下などを掃除しに行くことで、居住者との相談機会を作る。またはN024は生活保護の支給日に居住者を福祉局に連れて行くことで、家賃支払いを確保している。
- ネットワーク：特に縮小期でよく見え、生活保護受給者を受け容れるために他の企業・団体などとのつながりを作ったり強化したりする前略である。例えば、N021の多くの客は福祉施設の退所者であり、退所の際、施設は彼に直接連絡する。または、N031は10社の介護会社と協力することで、介護サービスを居住者のニーズに合わせることができ、介護会社間の競争によるサービスの質も高まる。
- トランスフォーム：縮小期で主に不動産業者が用いる戦略であり、生き残る為に事業内容を変形することである。例えば、家主であるN023は介護事業を始め、介護が必要な居住者を介護が可能になった物件に回す。またはN030は西成区の物件を維持しながら、西区や阿倍野区でより儲かる物件を購入し、事業を空間的に広げた。

第2図 詳細分析対象の事例

ID	業種	ID	業種	ID	業種
N001	家主	N011	不動産業者	N023	家主
N002	不動産業者	N012	不動産業者、家主	N024	不動産業者、家主
N003	不動産業者	N013	家主	N025	家主
N004	不動産業者	N015	家主	N026	家主
N005	家主	N016	家主	N029	不動産業者、家主
N006	不動産業者、家主	N017	家主	N030	不動産業者、家主
N007	不動産業者	N021	不動産業者	N031	家主
N009	不動産業者	N022	不動産業者	N032	不動産業者、家主

まとめ

西成区の福祉住宅市場は生活保護と家主・不動産業者と共同で生産されたものである。一方、生活保護とそれにかかわる規制は西成区の福祉住宅市場を生み出し、変容させた。しかし、家主・不動産業者も積極的に生活保護受給者が入居可能な住宅を生産したり、新しい規制などを対処したりするアクターである。