

簡宿・共同住宅 複合型の例：軽量鉄骨造(6～9階建て)

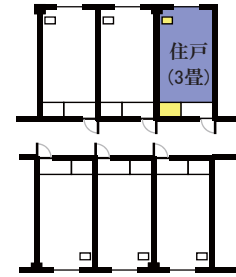
所在地: 萩之茶屋 **構造:** 軽量鉄骨造6階建 **建設時期:** 1979年
戸数: 簡宿 約90戸 1泊1500円から 共同住宅 約15戸 月42000円
備考: 1フロアを共同住宅に転用 その他のフロアは簡宿として経営



共同住宅入口 例1



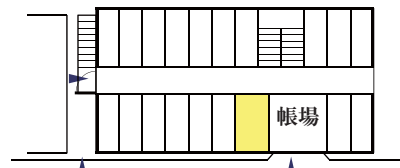
共同住宅入口 例2



共用廊下



共用浴場



共同住宅(2階)入口

建物平面図・住戸間取図 (想定)

23

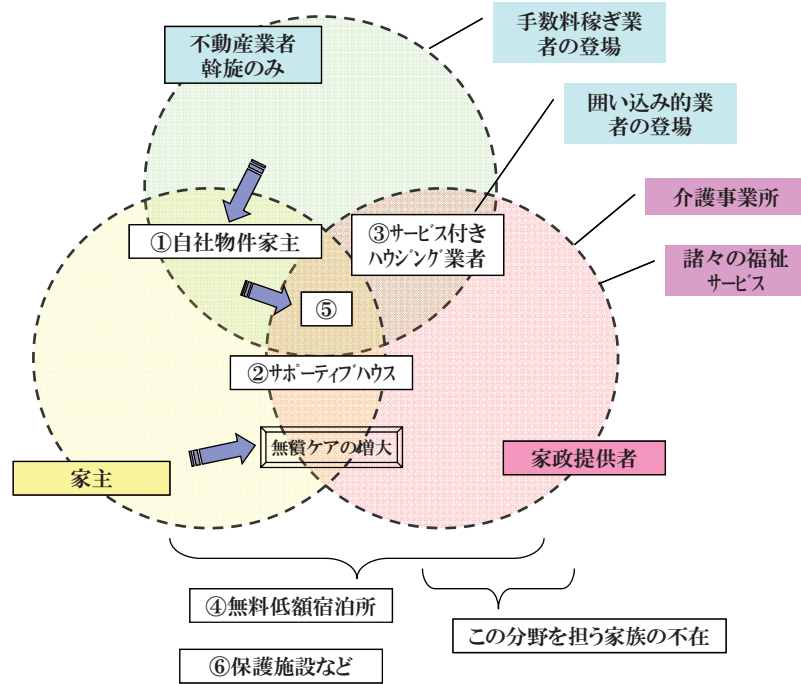
賃貸住宅の居住者の類型

類型	世帯	生活保護	年齢層	従前の居住地	概要
(1)脱野宿生活保護受給者	単身	あり	60歳代以上	あいりんなど	支援者の協力を受けて路上から直接、あるいは中間施設等を経由して、生活保護を受給して入居
(2)半就労生活保護受給者	単身	あり	40～50歳代	あいりんや他地域など	職を失ったため、生活保護を受給して部屋を確保 仕事を探し月3～5万円程度の収入を得る
(3)高齢生活保護受給者	単身	あり	65歳以上	現在と同じ賃貸住宅	以前は定期的な仕事と収入があったが、高齢となり仕事が出来なくなったため、生活保護を受給
(4)年金生活高齢者	単身	なし	65歳以上	地域内	生活保護は受けずに、月6～7万円の年金だけで暮らす 立ち退きに伴って住宅を転居した人も
(5)母子等世帯	親子	あり	20～30歳代	地域内	転宅で多い事例が、この地域で家族で暮らしていたが、離婚したため、生活保護を申請した上で、子供を連れて転居
(6)障害者	単身	あり	20～50歳代	地域内のグループホームなど	施設から自立して生活するため、運営団体の支援も受けて賃貸住宅を確保 身体障害者ではリフォームを行う場合も

(注) 不動産業者のヒアリングに基づくものであり、居住者側の実態は調査していない

24

西成区北部の28平米(15畳)未満の極狭小住宅市場をめぐるアクター 主に生活保護受給中高年単身者が対象 (母子家庭はこれより広いクラス)



➤ 生活保護の住宅扶助を利用したハウジング経営、なにが適正か？

収益源		←	適正ライン	→	
家賃 (敷金/保証金)	相場より設定家賃が低い	←	物件の相場家賃と42,000円のバランス	→	相場より設定家賃が高い
不動産仲介費 (家賃1ヶ月分上限)			自社所有物件の場合もあり 徴収家賃に連動		
不動産管理費			家政費、管理費が包含される場合もあり		
家政費 (食事費、〇〇費)	透明性高い	←	適正ラインが不明確	→	透明性低い
介護費 (ケアプラン)	適正感	←	ケアプランにもとづき 規準化されている	→	過剰感 不足感

- 1 主 <家主さんの特徴> 一緒にのところに住んでいるというのはほとんどないですね。さっきも言ったように事業としてという割り切りをしてはるので、自分は自分で別に住んで、それからできるだけ家主ということを基本的に隠したい。何かあった時に常に自分が表にたつてやらなければならないので、嫌なんですよ。
- 2 家政 <クレームや日常処理等に対して> たとえば隣がうるJか言われたら、自分が出て解決しなくてはならないとか。でも実際は隣がうるさいのではなくて、壁が薄くて、普通の会話を過敏に反応しているケースとかは結構ありますよね。大家さんと住んでいる人の間に誰かがたつて、トラブルなどの対応をする場合が多い。管理しているところがこの辺なので、だいたい持ってきはりますね。一部振り込みしてくれという方は振り込みしてもらおう。延滞状況がすぐ把握できずから、月末月始と家賃がかたまっていますから。持ってきてなかったらすぐ連絡をいれるということで。不払い自体が福祉の方でも最近では増えてはりますね
- 3 家政 <退去時、居座り、保証会社保証人>
- 4 本人 <遁走、死亡>
- 5 主 <居住サポート> サポートを厚くすることがどれだけの意味があるのかも、もうひとつよくわかっていないのですけれどね。結局ね、需要と供給のバランスからいったら、供給課題なんですよ。ある意味その、福祉目当てにされていた部分がもう入らなくなっているという状況があつて
- 6 家政 <入居者の状況、特に認知症とそれに対するケア> やっぱり認知症。きょうも大家さんがちょっと言いに来はつたんが、やっぱり認知症。ほんで、やっぱり身内のおらない方はやっぱり行政と、困ってるということで話します。ほんなら、施設とかそういうところへお世話してくれますわ。
- 7 主 <大家(家主)さんとの関係> 住んでる方もいるし。家賃は持ってきたら、はいはい、とは受け取りはるけれども、あとのちょっといざごごとか、何かあった場合はもう不動産屋に言うてきますわ。うちに管理をしてくれうたら、うちも商売やから管理料をいただいて、その代わりに病院まで行ったり、何やかんやしますわ。ほんで、大家さん直接のところは、大家さんが回収しはります。お家賃は。
- 8 家政 <契約から入居へ、大家さんの対応> その日のその日。結局、住居がないいうことで決めるでしょ。決めたらもう、うちは契約書つて、ほんで、福祉事務所に持って行ってもらう。ほんだ、福祉事務所がオッケー出たら、うちは民生委員のとこ行きなさいって言いはるから、これでもう一応行けるなど。ほんだら、かぎを渡して入ってもらいます。かばん1個です。もうお布団はないです。
- 9 家政 <転居事情> 出ません。それでも入れてます。私は大家さんに言うんよ。その保証金、保証金言うて3カ月も4カ月も遊ばせたらどうなるのんて。それで既に4カ月遊ばせたら16万なんぼ、ぱ一ですやろつて。それやつたらゼロでもええから、はよ入れた方が得ちゃうかと。

- 10 家政 <さまざまな入居者> ほんで、畳はもう汚くする。ほんだら、これでも何年かおつてくれたら大家さんも回収できるわけよ。ところが、やっぱり何カ月で出られた場合、畳もアウトなるし、もううちなんか警察きたなる人も多いしね。
- 11 家政 <介護サービス> やっぱり病気がちな人とか、やっぱりそれできへん人もいてるから、そうした場合はうちから介護付けましょねつて。
- 12 家政 <孤独死> あります。物すごある。
- 13 家政 <障害をもった入居者> グループホームもお世話させてもらつて、そのグループホームから、結局、自立やね、自分で。そやから、ある程度そういうところで訓練。グループホームの後の受け皿でほんで、仕事に行きはるわけや
- 14 家政 <外部業者とのトラブル> 屋根どうのこうの、誰も頼んでないのに、そんな勝手に人んとこ見やんとつてつて。だから勝手に上がつて、ここ悪いとかと思うとか言うて勝手にリフォームの見積もり出して
- 15 家政 <入院や、退院、退所後は？> 入院したら。6カ月は一応、家賃は出してくれるわけですんね。ほんで、福祉事務所が6カ月過ぎたら一応、打ち切るわけよ。ほな、本人の荷物はどうすんのと。そんな場合は、うちら本人の入院先まで行って、実は気の毒やけど、もう家賃が出ないからおたくの荷物いうて倉庫もないし、預かるわけにいけへんから処分してもいいかつて、ほんなら、処分してもいいつて言いはつたら、もう処分します。
- 16 家政 <不動産屋さんのケア、その自負> その方たちかて、やっぱりちゃんと住む権利もあれば、やっぱり人権守つてあげなあきませんやんか。ほんだら不動産屋が拒否したらそんなん、まずは住むところを確保せなあかんのに、だめになつちやいますやんか。せつかく知的障害の方でも自立しよう思つて頑張つてはんのに、そんなんでできなくなりますやんか。
- 17 <市への要望> 多いから。昔はみんな親切やつてん。昔はもうええ子ばかりおつたわ、ケースワーカー自体が。ほんで、困つたとき連絡したら飛んできてくれる、ケースワーカーの人が。せやから今は人数が多過ぎて、上からの指令かどうか分かりまへんで、入院しても知らんぶりやもん。ほんで、こつちが姿見えへんし、家で孤独死かな、心配やわ言うて、ほんで電話入れたら、ああ、入院してますつて、こやもん。
- 18 主 <さまざまな介入、世話> 私はどこまで民生委員として入らなきゃあかんのか。不動産ならそつちに言うてください。
- 19 主 <転宅支援が中心> 何しろアホみたいな仕事いっぱいしてます。私は主人が働いてくれるから、私の道楽ぐらいにしか思つていないので。私の場合は特殊だと思います。家賃もいらんし、電気代も修繕もこつちから。一緒にしてるし。何にも必要経費引いたらなんぼも残らなり。
- 20 家政 <見守りケア:亡くなる場合>
- 21 家政 <グループホームにつなぐ>

- > 22 家政 <民生委員として>
- > 23 家政 <さまざまなしんどい事例> 体の調子悪い人やったら見守りも必要だから。ただ仕事がない人やったら、私は見守りあんまりする必要ない。
- > 24 家政 <バリアフリー対応の改修など>
- > 25 家政 <家主さんとの関係>
- > 26 家政 <手厚い看取り>
- > 27 家政 <空き地を利用した地域での交流>
- > 28 家政 <ごみ処理>
- > 29 主 <希望> ちょっと静かな町にしてほしいな。やっぱここ、私は自分の家やからここ。やっぱここに最後までおりたいいうのあるから、歳いっても安心して住める町いうのは基本
- > 30 主 <B氏と居住者との関係> 管理人さんがアパートにいるかいらないかの違いで、雰囲気異なる (家賃は手渡し/見守り)
- > 31 主 <仕事の対象者は> 仕事も大事なんですけど人間同士のシステムっていうのをなんかできへんかなあって思ってそういうものを作りつつあるところです
- > 32 主 <支援より応援> 生活保護ってのをうまく最大限に使えないかなあっていうことで、例えば仕事とか意欲があるんやったら外に出て行こうということで、
- > 33 主 <支援住宅の失敗> 隠れ家ですね。もうひとつは事業的に展開したら面白いんじゃないかと、生活保護をうまく利用して生活保護者のためのお宿にしたらええんじゃないかと、そしたら非常に分かりやすいなあとお金も入ってくるし、事業もできるし。
- > 34 主 質問 彼らもなんか社会的責任感してるみたいで、今までのようにお客さん入れてそれでお終いって言うのではなくて、地域のそういう困難な人たちに対して僕らもやるでえっていう姿勢なんですよ。
- > 35 家政 <ヘルパーによる入居者の引き抜き>
- > 36 家政 <見守りのよさ、孤独死> 年いった人たちが身寄りがいなくなったらこういう所はいいわ。全部気がつくしな。何かあったらすぐ救急車呼んでるし。マンションみたいな所だったらドアをバーンと閉めたら終わりや。ここはね、なんやかんや言って音は聞こえるし、分かるしね。気配も分かるしね。夜中に変な音したら出てくるし
- > 37 家政 <その他の見守り支援> うちのアパートの人、出ても金借りに来るのや、うちの自宅へ。うん。その家主さんに借りられ言うてもあかんわ、誰も貸してくれない。
- > 38 家政 <看取り> 夜行ってちょっと1時間くらいお通夜してあげるわけよ、死んだら。

2010.3.26 都市研究プラザ 佐藤由美

西成北西部における賃貸住宅市場の実態からみた課題 ～住宅政策の立場から

1. 実態からみた住宅政策の課題

①最低居住水準とは？

⇒最低居住水準未達の「簡易宿泊所」の方が暮らしやすい？

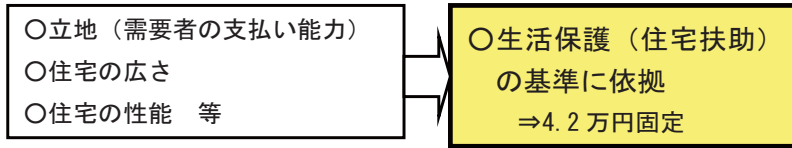
⇒最低限確保すべき「居住の水準」とは？

	福祉アパート	簡易宿泊所
住宅の広さ (25 m ² 以上)	×	×
居室の広さ (4.5 畳以上)	○	×
専用設備 (トイレ・台所・浴室)	○	×
居住性能 (耐震性・避難容易性・日照・通風・遮音・省エネ・バリアフリー等)	×	△
	× 建築基準法では「共同住宅」としての規定適用外 (100 m ² 未満)	○「旅館」の規定、旅館業法、消防法
日常の見守り、相談	△民生委員・不動産屋の任意の活動	○フロント

②市場家賃は？

⇒住宅市場を左右するのは生活保護制度という事実

⇒適正家賃を定める社会システムが必要？(家賃補助政策の前提として)

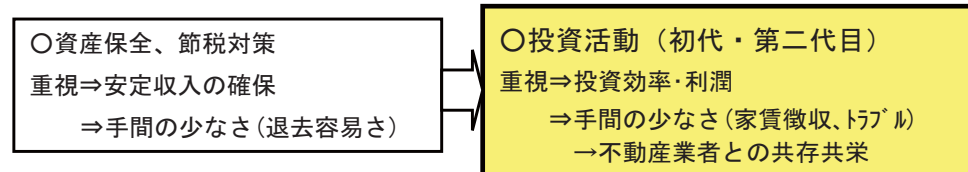


③賃貸住宅経営の目的は？

⇒「賃貸住宅業(経営・管理)」の社会性・公益性とは？

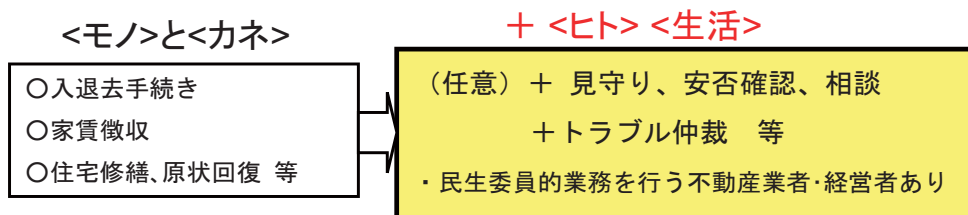
⇒法制度によりめざすべきものは何か？

- ・経済活動の適正化？ : 入居者D.B整備(滞納者リスト)
- ・消費者保護？ : 賃貸管理業者の登録制度
- ・賃貸住宅業の位置づけ向上？ ?



④「賃貸住宅管理業」の業務範囲は？

⇒新たな住宅管理業の必要性・可能性？



2. いま、求められる居住サポートとは

●「大家の責務」の明確化と市場を活かした居住サポート

- ・ニュータウンの場合:「大家は入居させるだけでよいのか？」
という地域の声

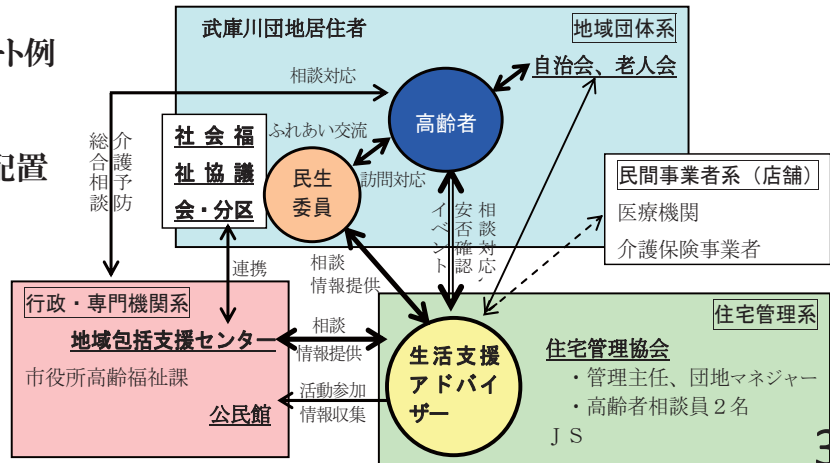
西成北西部の場合

⇒生活保護対象の市場が成立。その**市場のメカニズム**を活かした「**大家**」が主体となった**対応**が必要ではないか。

- 賃貸住宅に関する情報提供と競争の適正化
(市場の中で物件選択を容易にする仕組みづくりで質の向上)
- 相談窓口、トラブル解決 (住宅版の民生委員:個人情報の活用)
- 住宅管理の共同化や、居住者の管理への参加・協働
(働く場:住宅のセルフ改修・修繕、環境整備・清掃) など

■「大家」による居住サポート例 :UR賃貸住宅

・生活支援アドバイザーの配置



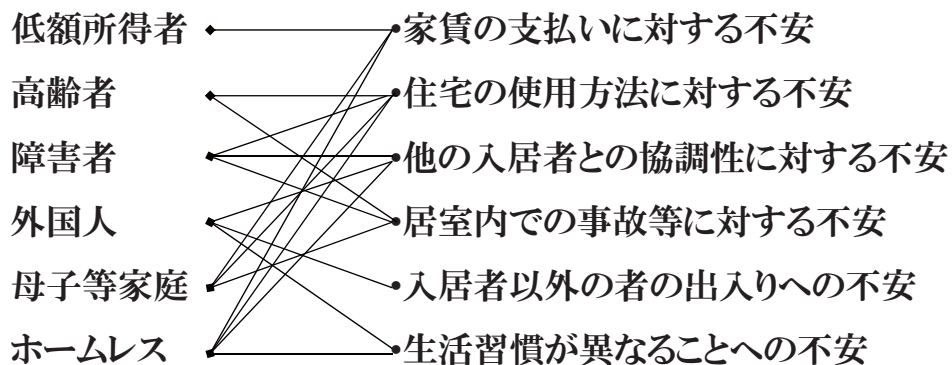
「住宅弱者」への居住支援に関する、全国と西成北西部との比較

米野 史健(大阪市立大学 都市研究プラザ)

社会的・経済的理由から住まいの確保が困難とされる「住宅弱者」は、一般に賃貸住宅へ入居することが難しい

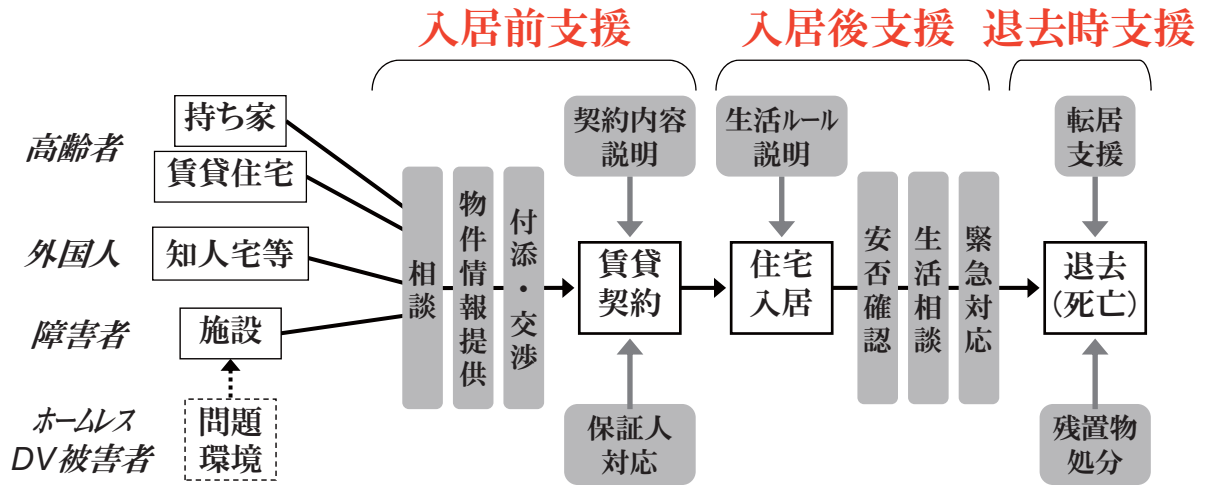
入居が制限される者

家主が入居を制限する理由



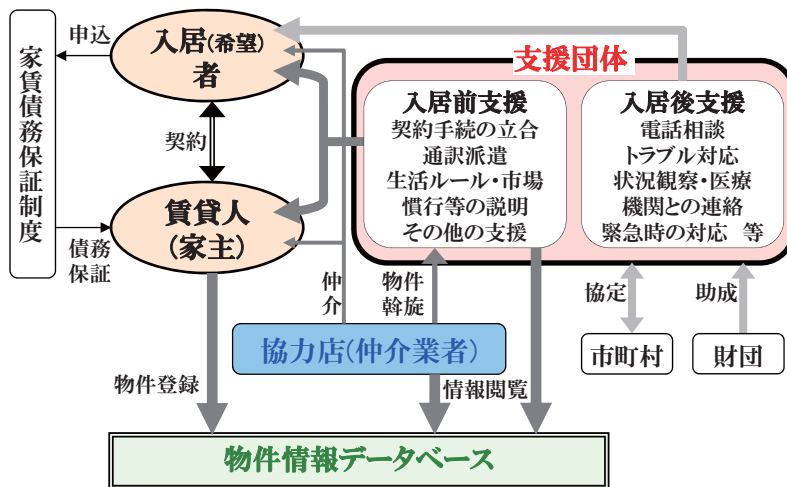
家主:不安を感じてリスクを恐れるので、住宅弱者に貸したがる
不動産店:手間がかかるしトラブルを嫌うので、対応したがる

「居住支援」=民間賃貸住宅への入居及びそこでの居住を支援する活動、を行うことで、住まいの確保を可能に



- ・「入居前支援」によって、住宅弱者が住宅を借りれる/選べるようにする
- ・「入居後支援」を行うことで、家主が安心して貸せるようにする
- ・「退去時支援」を用意して、住み手・貸し手双方が安心できるようにする

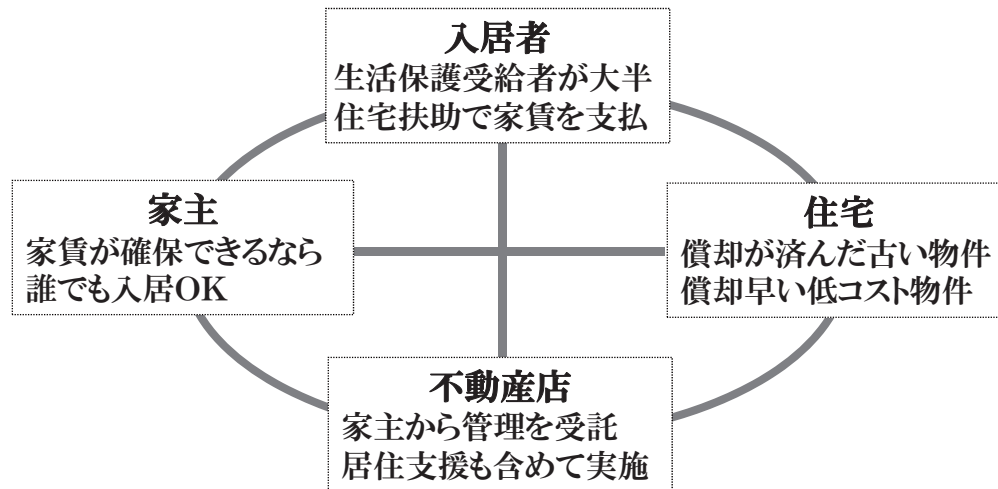
「あんしん賃貸支援事業」(国土交通省:2006年~):
入居後の見守り等と入居時の物件探し等のサポートを総合的に行う仕組みを構築し、円滑な入居と安定した賃貸借を支援するもの



- ・入居を拒まない物件をデータベースに登録
- ・入居に協力する不動産店を登録
- ・市町村と支援団体が協定締結、財団が一定期間助成
- ・入居者の相談を受けて支援団体が入居前支援
- ・データベース等を使って、協力不動産店が物件紹介
- ・支援団体が入居後支援を実施

- ・計21都道府県で物件登録:一番多い高齢者でも799件と少ない
…大家・不動産店が協力するメリットを感じていない?
- ・支援団体:17の地域で計42団体の登録のみ
…責任問題・資金助成の問題から市町村がやりたがらない?

西成区の場合、居住支援のための公的な制度・事業がなくても、住宅弱者が入居できるようになっている



- リスクを承知の上で、入居を拒まない「家主」が多数派
- データベースなどなくとも、入居できる物件はたくさんある
- 入居前と入居後の支援を（結果的に）行っている不動産店等
→ 「あんしん賃貸支援事業」のような仕組みは不要？