

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 28 年 6 月 20 日現在

機関番号：15301

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2013～2015

課題番号：25512004

研究課題名(和文) フランスの共同住宅管理体制と管理思想に関する研究—持続可能な管理体制の再編—

研究課題名(英文) THE MANAGEMENT SYSTEMS AND THOUGHTS OF APARTMENT HOUSES IN FRANCE -FOR THE EVALUATION AND RESTRUCTURING OF SUSTAINABLE MANAGEMENT SYSTEM-

研究代表者

関川 華 (Sekikawa, Hana)

岡山大学・教育学研究科(研究院)・講師

研究者番号：10646087

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,100,000円

研究成果の概要(和文)：民間共同住宅の歴史が長い欧州諸国のうち、フランス首都圏の伝統的管理主体である住宅管理人、ガルディアンを通して、民間共同住宅に適した管理思想を反映した管理体制の検討を行うことを前提としている。本研究では民間共同住宅に適した管理思想に裏付けられた伝統的管理主体の現代的評価と、今後の在り方を検討するために、ガルディアンの形成過程などを通して、ガルディアンの本来の役割と現代的役割を把握した。さらに民間共同住宅の伝統的管理主体であるガルディアンが社会住宅に導入されている現状を先進的であると捉え、社会住宅のガルディアンの業務内容や職業訓練の調査を通して共同住宅の管理体制とその思想について考察した。

研究成果の概要(英文)：This study discusses the traditional managers of private apartment houses in French metropolitan areas called Gardien(ne). In this paper, we analyzed the original functions of Gardien(ne)s through the development process of the French management system. In addition, we revealed the actual situation of this profession through residents' evaluations and their working environments in French public housing. In the future it will be necessary to adjust the value of Gardien(ne)s and the personnel costs between the Gardien(ne)s and residents, and to improve the Gardien(ne)s' working conditions while maintaining the effective functions of traditional the management system, for the restructuring of this profession.

研究分野：建築計画学、住宅計画学、都市計画学、住宅管理学

キーワード：フランス;イギリス;日本 共同住宅管理 人的管理 ガルディアン 社会住宅 区分所有共同住宅

1. 研究開始当初の背景

1962年の区分所有法の制定から、半世紀が経過した。日本の共同住宅管理体制の仕組みは管理組合による自主管理体制を基本とし、区分所有法の改正やマンション管理適正化法などによって第三者（住宅管理の専門家）を適宜活用できる体制へと補強されて現在に至っている。所有者が協力をして建物管理にあたる管理体制は、建物所有権という点から、さらには協同的な管理活動を通して合意形成の場を構築するという点から見て合理的な管理体制である。

一方で、高齢化やライフスタイルの多様化によって時間的・体力的に管理への参加が難しい管理組合員の存在や、区分所有共同住宅の賃貸化による不在区分所有者の存在によって、所有者が主体的に建物管理へと参加すること自体が難しい場合があることが指摘されている^{文1、2}。上記のような管理参加困難者層は、今後も増加することが予測され、また共同住宅が資産価値を伴って売買される不動産市場がある限り、不在区分所有者の存在はより顕著に管理体制の混乱へと影響を与えると考えられる。つまり制度が制定された時期と比べて社会構造が変わろうしている現在、制度と社会構造のずれで発生する問題をサービスや制度の補足で対処するには限界がある。そこには共同住宅管理の体制自体を検討することが求められるわけである。その点、共同住宅の歴史が数世紀にわたり存在する欧州を見ると、大きな社会構造の変化を経ながら現在まで伝統的な管理体制が改変されながら存続してきており、その管理体制とそれを支える管理思想を解明することは、日本の管理体制の検討に資する知見になると期待できる。

欧州、特に申請者がこれまで研究対象としてきたフランスの民間区分所有共同住宅の管理体制を見ると、日本と同様に全区分所有者による管理のための組合を形成する点に共通点が見られる。日本の管理体制との違いは、第三者の介入を義務づけて最低限度の建物管理の水準を維持することができ、さらに居住者や所有者の状況に合わせて選択的に第三者を活用できる重層的構造になっている^{文3}点である（関川：2010）。またフランスでは近年、民間の区分所有共同住宅の管理体制を再評価し、その管理体制を再編して公営の社会住宅へと導入する動きが見られる。時代を超えて民間区分所有共同住宅の管理体制が再評価され、所有関係等の状況が異なる社会住宅にも適応されるというのは、その背景にある管理思想が再評価されたものと考えられる。

しかし、フランスの共同住宅管理の研究は区分所有共同住宅における管理体制の実態解明にとどまり、その背後にある管理思想に関しては考察が及んでいない。また、社会住宅における管理体制の実態研究も加えて進めることなく、管理思想の再評価が

どの点についてなされたのかを明らかにすることはできない。

2. 研究の目的

以上のような背景をうけ、社会構造の転換期を迎えた日本の共同住宅の管理体制の検討に資する知見を得るため、フランスにおける共同住宅に対する考え方、特に住宅の公共的な側面に関する社会的な意識、その住宅を管理する考え方である管理思想を把握することを本研究の目的としている。具体的には、フランスの民間区分所有共同住宅の管理体制並びに民間区分所有共同住宅の管理体制を導入した社会住宅の管理体制の解明を試みる。

3. 研究の方法

本研究では、社会構造の転換期を迎えた日本の共同住宅の管理体制の検討に資する知見を得るため、フランスにおける共同住宅に対する考え方、特に住宅の公共的な側面に関する社会的な意識、その住宅を管理する考え方である管理思想を把握することを目的としている。そのためにフランスの民間区分所有共同住宅の管理体制並びに民間区分所有共同住宅の管理体制を導入した社会住宅の管理体制を解明しようとしている。上記の目的を達成するため、以下の4つの段階的な研究課題を設定した。

まず、1)日本の区分所有共同住宅の管理体制の現状を具体的に把握する。社会構造と既存管理体制とのずれは既に明らかにされているが、既往研究は1980年代、90年代の状況であり、それから20年近く経過した現在の状況について把握する必要がある。管理体制の仕組みを体系的に明らかにすること、現時点での管理体制の問題点などを中心に明らかにする（背景に記述済み）。2)次いで、フランスの民間区分所有共同住宅の伝統的な管理体制と、それが導入され始めた社会住宅の管理体制の仕組みを把握する。3)フランスの民間区分所有共同住宅の伝統的管理体制が社会住宅に導入された経緯を解明し、フランスにおける住宅に対する考え方ならびにそれを管理する思想を把握する。4)また補論として、フランスの社会住宅の管理体制を解明するにあたり、20世紀にフランス社会住宅管理の考え方に影響を及ぼしたと言われている^{文4}イギリスの共同住宅の管理体制の概要把握を進めることで、3)の民間区分所有共同住宅と社会住宅との管理体制の共通点及び相違点を明らかにする。

4. 研究成果

(1) フランス首都圏の人口動態と住宅ストックの現状

まず、フランスの現状から50年程度将来までの人口動態と都市の変化について、INSEEの報告書をもとに整理する。

・人口は減少するが、深刻な人口減少ではな

い

- ・20歳未満人口は緩やかに減少しつつも現状が維持される
- ・高齢化は進み、2060年には人口の4分の1が高齢者となっている
- ・首都圏の拡大は一旦は安定しているが、高密度化は漸次進むと考えられる
- ・首都圏、特にパリ市の住宅の高経年化が著しい

若い世代の人口が現状を維持される点、人口減少するが、急速な減少ではない点で、人口減少と少子高齢化が深刻な我が国にとっては、フランスの状況はうらやましいものと言える。

一方で、我が国と同様に深刻であるのが、住宅ストックの高経年化である。我が国では第二次世界大戦や震災などを機に大幅な住宅ストックが更新されてきている。ただし、スクラップアンドビルドの思想による更新であるため、耐久性のある建築物の建設や管理の重要性を認識したのは、近年のことである。一方、フランスの場合は首都パリ市の建物は戦禍や震災などで損壊しているものは少なく、住み手が入替わるときに部分的な修繕を重ねながら高経年ストックを住み継いでいるという状況がある。

居住者が高経年ストックに入居すると、部分的に修繕していても、住宅のトラブルが日常的に表出する。特にパリ市では、高経年ストックが珍しくないのと同時に、住宅のトラブルもまた珍しいことではない。

(2) フランス首都圏の民間共同住宅の伝統的な管理体制

そのようなトラブルで頼りになるのが、ガルディアンである。

共同住宅の割合の多さ、所有者不在の賃貸住宅の一般化、区分所有の概念の成立など、共同住宅が年月を経て行き着く複雑な状況に一足早くたどり着いていたのがフランス首都圏であった。共同住宅の管理が複雑化する要素は、19世紀には既に「整っていた」と言われている。そこで作られた管理のルールが1965年法である。

- ・規約と組合をつくること
- ・総会を開き、規約の改変をする機会をつくること
- ・管理者（サンディク）を置き、管理業務の素案やその運営を専門家の指示で行なうこと

1965年法で定められたルールは、所有者にとっての住宅の価値（資産価値）を法律によって担保できるような内容となっている。つまり、法律によって住宅が成す都市の構成もまた、同時に担保されるしくみになっているとも言える。

ではガルディアンとは何か。任意の管理業務執行のための職員である。もとは不在所有者が、賃貸共同住宅の防犯や維持管理、経営代行のために置いた。現在では経営代行とい

う特色は薄くなり、住宅の維持管理をしつつ、居住者の生活支援サービスや精神的サポートなどを適宜、チップなどで行なうようになっていく。

1965年法が住宅の資産価値を担保する確実性を目的とするものである一方、ガルディアンを取入れるということは居住価値をフォローアップする役割を果たしていると言える。資産価値は法律という枠組みで確実に担保し、その中で展開する居住価値は居住者のニーズに合わせたサービスで対応するという点は、管理の二段階供給とも言える。フランスの管理体制には、確実性と柔軟性があると申請者は考える。

(3) 社会住宅におけるガルディアンに期待された役割

以上のような流れで社会に登場して定着してきたガルディアンが、今度は社会住宅への配置されることが法令で決定した。その社会住宅でのガルディアンに関する研究成果を示す。

そもそも、社会住宅にガルディアンを配置するようになったのは民間の共同住宅のガルディアンの出現時期と大きなずれはないようである。民間共同住宅の初期のガルディアンがそうであったように、所有者（資本家や国などの社会住宅の供給主体）に変わって、居住者（当時は労働者がメイン）の行動を制御すること、防犯などが目的であったとされている。ただし、ガルディアンの配置は任意であり、義務ではなかった。20世紀に入るとガルディアンの役割には衛生的でモラルのある生活を指導するという役割も付加される。まるでイギリスのO.ヒルのワーカーを彷彿とさせる役割である。20世紀中頃から労働者層から移民へと、社会住宅の居住者層が変化する。バンダリズムなど地域社会の破綻が社会住宅の課題として取り込まれるようになってから、2001年にはガルディアンの配置が義務化された。彼らに期待された役割は、地域社会の繋がりが破綻した地域の安全性の確保、共用空間の整備や居住者の生活の質を配慮するなどの、地域マネジメントの一端を担う主体としての働きである。

(4) 社会住宅におけるガルディアンの業務内容とその職業教育

では、社会住宅のガルディアンの業務内容は民間共同住宅のガルディアンとどのように違うのか。社会住宅のガルディアンの業務は、経営代行業務と防犯がメインであった。住宅の維持管理などは外部へと業務委託している場合が多く、居住者と関わる業務は、相談、話し相手、高齢者の安否確認というのが見られた。民間のガルディアンが行なっている、生活支援サービスを行なっている社会住宅のガルディアンは比較的少数で、精神的サポートに関係する業務を実施している者が多く見られた。給与は民間のガルディア

ンの平均給与よりも高いことが確かめられた。

社会住宅のガルディアンのインタビューで、職業資格の存在が明らかとなった。本研究ではCAPという資格をメインとして、ガルディアンの職業教育について掘り下げた。

ガルディアンの求人広告の分析では、社会住宅に求められているガルディアンの業務として、近隣住民の関係の調整業務が挙げられていることが明確になった。先ほどの知見を裏付ける結果である。現在、求人広告が出ている大半が、社会住宅のガルディアンを求めるものであり、2001年の法令の影響ではないかと考えられる。教育機関への調査で聞かれたことであるが、現在、社会住宅のガルディアンが大量に必要とされている状況であるとのことであった。求人広告から得られた結果を勘案すると、社会住宅へのガルディアンの供給が今まさに行なわれている所であると推察される。

ガルディアンの職業教育は社会住宅向けのものだけではなく。事例数としては1件のみであったが、民間の共同住宅向けのガルディアンの職業教育機関の存在が確かめられた。設立時期は社会住宅向け職業教育に比べて浅く、不動産供給会社とその職業教育機関の設立に関与していた点が印象的であった。ガルディアンがいることが住宅の付加価値として評価されると、関係者は述べており、居住価値をフォローアップするガルディアンの役割が改めて評価されていると捉えられる。

教育機関で学ぶ内容は化学や言語など多様で、専門的である。また、業務に必要なコミュニケーション能力に重点が置かれたカリキュラムが作られていることもわかった。維持管理のための専門知識と同時に、居住者と相対する業務のための、技術や知識の獲得が目指されている。

ガルディアンの歴史は古く、その役割も民間共同住宅や社会住宅という違いによって、また時代背景によって少しずつ変化してきていることが確かめられた。しかし、変化していないことは、ガルディアンは常に住宅内および地域における居住価値のフォローアップを行なう主体であることである。フランスでは現在その主体を地域社会の解決のために活用しようとしていることが把握できた。ガルディアンが制度化されることで、ガルディアンに対する教育プログラムの整備が行なわれている。ガルディアンを置く、対人サービスの見直しは、社会住宅から民間共同住宅へと影響が波のように及んでいることが分かった。

一連の結果から、フランスでは、対人サービスが、地域社会における居住価値の向上につながると考えられ、その効果をより高めるために教育や資格などの側面から補強をしようとしている現状が把握できた。

(5) イギリス公営住宅管理における対人サービスの現状

イギリスとフランスとの共同住宅管理の思想に関係があるという点については、文献の中に見つけた可能性の段階で留まっている。申請者等によるイギリスでの現地調査でも解明までには至らなかった。しかし、イギリスにおける0.ヒルをルーツとする対人サービスの現在までの展開については、多少ではあるが触れることができた。

イギリスでは居住者に管理を促すための0.ヒルの働きかけは、居住者の管理への参加を促すルールへと展開している。また、人が介在する生活支援サービスは福祉サービスへと展開している。具体的には、特別な居住支援が必要な居住者がいる住宅でのワーデンスキームや、高齢者が住む公営住宅のコンシェルジュサービスがそれにあたる。

イギリスの公営住宅では、高齢者向け住宅の計画が課題となっているとのことである。管理体制についても、若者向けと高齢者向けでその選択肢が準備されているのではないだろうか。管理に参加できる余力のある人は居住者参加のルールで自主的な居住者管理を促す。その一方で余力のない居住者層には、第三者を適宜配置するという管理体制の重層的な整備である。フランスの全ての居住者に対する一律の対人サービスという展開とは少し違う。

イギリスにおける住宅管理の思想は日本が共同住宅を建設し始めた初期に参考にしたものである。フランスにおける住宅管理の管理思想と同様、管理体制とそれを支える管理思想の追求は、今後の日本の管理体制の構築に寄与するものであると考える。今回の研究を土台として、我々が状況に合わせて選ぶことができる管理体制の選択肢が、少しでも多くなるように、管理体制と管理思想とを合わせて解明し、知見を整理できるように今後も研究を進めていきたい。

参考文献

1) 平田陽子、梶浦恒男、齊藤広子：分譲共同住宅における管理参加困難層に関する研究、日本建築学会計画系論文報告集、No.405、pp.129-140、1989.11

2) 平田陽子：分譲共同住宅の管理システムに関する研究、大阪市立大学、学術博士学位論文、19913) 関川華、高田光雄：フランス首都圏の民間共同住宅におけるガルディアンが組み込まれた管理体制に関する研究、日本建築学会計画系論文集、No.647、pp.1-8、2010.1

4) Jean-Marc Stébé :La médiation dans les banlieus sensibles、PUF、Paris、2005

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

〔雑誌論文〕(計2件)

関川華、高田光雄：フランス社会住宅団地へのガルディアンの導入経緯に関する研究—デクレ No.2001-1361 に関する国民議会の

議論をもとに、日本建築学会計画論文集
81 巻 723 号、2016.5

関川華：フランス社会住宅における住宅管理人の専門職化に関する研究—ガルディアン向け職業教育プログラムの現状— (日本建築学会)住宅系研究報告会論文集 10 ,pp.15 ~ 24 , 2015.12

〔学会発表〕(計 5 件)

Sekikawa Hana, Takada Mitsuo : World Engineering Conference and Convention 2015 (Japan, Kyoto), Abstract Book p.173 (Proceedings DVD no.20088, pp.1-6) , 2015.12.1

関川華：フランス社会住宅における住宅管理人の専門職化に関する研究—ガルディアン向け職業教育プログラムの現状—, 第 10 回住宅系研究報告会, (日本建築学会)住宅系研究報告会論文集 10 ,pp.15~24 ,2015.12.4

関川華：求人情報からみたガルディアンに求められる経験、資格及び業務内容について—フランスの社会住宅における管理体制に関する研究その 3—, 2015 年度日本建築学会大会関東学術講演会 (神奈川), 学術講演梗概集 pp.305~306, 2015.9.6

Sekikawa Hana, Takada Mitsuo : The Role of Gardiens in Managing Apartment Houses with Sectional Ownership in the French Metropolitan Area , 2015 The Asia-Pacific Network for Housing Research Conference Korea (Korea, Gwangju) , Conference Book, p.337 , 2015.4.10

関川華：社会住宅供給公社 Paris Habitat-OPH の組織の構造と各管理主体の業務—フランスの社会住宅における管理体制に関する研究その 2—, 2014 年度日本建築学会大会近畿学術講演会 (神戸), 学術講演梗概集 pp.245~246 , 2014.9.12

〔図書〕(計 0 件)

〔産業財産権〕

出願状況 (計 0 件)

名称：
発明者：
権利者：
種類：
番号：
出願年月日：
国内外の別：

取得状況 (計 0 件)

名称：
発明者：
権利者：
種類：
番号：
出願年月日：

取得年月日：
国内外の別：

〔その他〕
ホームページ等
なし

6 . 研究組織

(1)研究代表者

関川 華 (SEKIKAWA, Hana)
岡山大学・大学院教育学研究科・講師
研究者番号：10646087

(2)研究協力者

関川 千尋 (SEKIKAWA, Chihiro)
京都教育大学・名誉教授
井川 勇 (IGAWA Isamu)
(株)博報堂第三プランニング局
助友 利矢子 (SUKETOMO Riyako)
フリーランスコーディネーター
川人 わかな (KAWAHITO Wakana)
フリーランスコーディネーター