

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 26 年 6 月 16 日現在

機関番号：80122

研究種目：若手研究(B)

研究期間：2012～2013

課題番号：24760512

研究課題名(和文)テナント・デモクラシーを導入した公営住宅の維持管理手法に関する基礎的研究

研究課題名(英文)Study on Maintenance Method of Public Housing based on Tenant Democracy

研究代表者

馬場 麻衣 (Baba, Mai)

地方独立行政法人北海道立総合研究機構・建築研究本部北方建築総合研究所・研究職員

研究者番号：20614150

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 1,800,000円、(間接経費) 540,000円

研究成果の概要(和文)：本研究では、今後の公営住宅の維持管理・運営における管理主体(自治体)の負担軽減と団地コミュニティの向上を目指して、テナント・デモクラシー(居住者主体の建物の維持管理)を導入した公営住宅の維持管理手法のあり方を検討しました。

デンマークの非営利住宅と我が国の公営住宅におけるテナント・デモクラシーの実態を比較し、それらを元に日本型の組織体系として「外部組織管理型」と「自治会発展型」の二つを提案しました。

研究成果の概要(英文)：Tenant democracy is going well in Danish social housing. Nonprofit management companies help tenants, by provision of expertise, residents' education program, operation of day to day and so on.

In Japan, the municipality handles moving management, repair plan, operation of day to day of the public housing. There are a few advanced cases as tenants' democracy.

There are common subjects between Danish social housing and Japanese public housing even there are the differences in the history and objectives. So in this study it is proposed the tenants democratic organizational structure of Japanese public housing version. It has the possibility to reduce the municipality's responsibility and to make the community better.

研究分野：工学

科研費の分科・細目：建築学 都市計画・建築計画

キーワード：デンマーク 公営住宅 非営利住宅 維持管理 管理運営 コミュニティ 自主管理 居住者主体

1. 研究開始当初の背景

(1) わが国の公営住宅管理の課題

これまで公営住宅は五ヶ年計画にのっとり、セーフティネットの役割を担いながらも大量供給されてきた。その後、2006年に成立した住生活基本法にみられるように、わが国の住宅政策は「新築」から「更新」へ、「供給」から「管理」へと大きく舵がきられたといえる。生活の多様化や人口・世帯の減少からも、今後は住まい手のニーズに沿った住宅の供給や既存のストックを上手く活用しながら更新や管理に重点が置かれると考えられる。

また、公営住宅では自治会が組織されているが、資金が乏しいことや役員が輪番制であることなどから、その活動は住まい・コミュニティの管理運営にまでは及んでいない。また、公的機関による賃貸住宅であるために居住者に自ら住まいを管理しようという意識や愛着は芽生えにくいことから、適切な維持管理が行われず、建物に何か問題が発生すると直接行政（または指定管理者）に連絡が行き、その都度修繕されている。また、現行の公営住宅制度では、居住者ニーズに合わせた住環境の形成はできていないのが現状である。

そこで、これまでの公営住宅の管理にテナント・デモクラシーの概念を取り入れることで、居住者自身（または自治組織）により住環境の管理運営を行う仕組みが確立されれば、居住者にとっては、ニーズに対応した住環境が整備され、自治体にとっては、費用負担を軽減しながら良質なストックの形成が可能となるのではないかと考える。

ここで扱う「テナント・デモクラシー (Beboer-demokrati/Tenant Democracy)」とは、直訳では「居住者民主主義」となり、居住者が自ら住環境の改善・向上に努めることを指す。住宅分野に限らず、医療・教育・福祉など多様な分野で徹底した地方分権と当事者参加の国柄であるデンマークで始まった考え方だといわれている。

(2) 本研究で対象とするデンマークの非営利住宅の特徴

既往研究において、デンマークの非営利住宅ではテナント・デモクラシーによる住宅の管理運営が実践されていることが明らかにした。管理運営における特徴を以下に示す。

デンマークの非営利住宅は、現在約 650 組織 54 万戸ある。移民等社会的弱者が約 4 割暮らしているにも関わらず、居住者が自ら組合を組織し、住まいの運営・維持管理などを全て行っているとともに良好なコミュニティが形成されている。

住まいの素人である居住者だけでは住宅の運営が難しいことから、約 7 割の組織は管理法人（同様に非営利組織）のコンサルティングのもと日々運営されている。

居住者が住まいのあり方について住宅運

営のプロである法人とも対等に議論できるように、大手の管理法人などにより居住者教育プログラムが用意され、徹底してテナント・デモクラシーを実践する仕組みが成り立っている。

2. 研究の目的

以上のようにデンマークの非営利住宅においてテナント・デモクラシーによる住宅の維持管理が成立している要因を把握するために、本研究では特に日々居住者が管理活動にどの程度関わり、それを自治体や専門家である非営利住宅組織がどのように支援しているのかを明らかにする。

さらに、わが国の公営住宅の仕組みや居住者の維持管理活動実態を把握し、テナント・デモクラシーという視点からその導入のきっかけを探る。全国的には、居住者による維持管理が行われている萌芽的な事例があることから、その特徴や居住者主体の維持管理がなりたつ要因を明らかにする。それらとデンマークでの居住者による住まいの管理実態を総合的に整理分析することから、日本の公営住宅におけるテナント・デモクラシー導入のための課題を整理し、管理者に求められる姿勢と居住者の維持管理活動の手法を提案する。

3. 研究の方法

(1) デンマークの非営利住宅の実態

(H24～25年度)

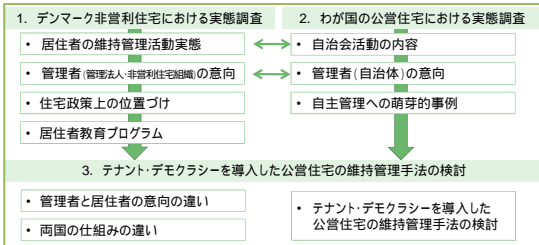
- ・ねらい：
居住者による維持管理活動およびコミュニティ活動の実態を把握する。管理委託の有無や組織の規模別の特性、各種委員会の活動内容を調査する。
自治体、管理法人、自主管理組織の姿勢を把握する。
居住者教育プログラムの詳細を把握する。
- ・試験項目等：文献調査、ヒアリング

(2) 我が国の公営住宅の実態 (H24～25年度)

- ・ねらい：
管理者（自治体）の管理姿勢の把握
公営住宅の供給主体である自治体の姿勢により、テナント・デモクラシー実現の可能性やその度合いが違ふと考えられる。道内外で先進的に居住者が管理運営に参加している公営住宅の供給自治体と従来通りの管理をしている自治体の姿勢を比較する。
道内の公営住宅における自治活動の実態は多くは明らかにされていない。そこで、自治会活動およびそれに限らない萌芽的な自主管理活動の有無、活動内容の実態を把握する。道外の先進事例とも比較する。
- ・試験項目等：文献調査、ヒアリング調査、アンケート調査

(3)テナント・デモクラシーを導入した公営住宅の管理手法の検討（H25年度）

・ねらい：(1)～(3)の結果を整理し、住み手と管理者の意識の違いやどのような手法がふさわしいのかを総合的に判断し、わが国でのテナント・デモクラシーの可能性を探る。



研究のフロー

4. 研究成果

(1) デンマークの非営利住宅における実態
居住者による維持管理活動やコミュニティ活動の内容は、組織あるいはそれを支える管理法人により多様であるが、独自に居住者教育を行うなど特色がみられたとともに、近隣の組織との情報交換も活発に行われていた。

基本的には、それぞれの組織が独自に運営し、委託している管理法人が日常の管理や理事会の議事録作成、関連法令の順守確認などのサポートを行う。当該自治体内の非営利住宅数は自治体に決定権があり、建設費・運営費ともに75%が国費及び市費から賄われている。

全国非営利住宅連盟により、居住者（特に理事会役員）向けの講座が行われている。中でも、新任理事は必修とされている「基礎コース」では、3日間で非営利住宅の仕組み、民間アパートとの違い、テナント・デモクラシーの役割、理事の役割と考え方、関連法令などを学ぶ。全国非営利住宅連盟に比べ、管理法人が開催しているものは、自社の方針に合うよう、科目等の設定や講義内容に特徴があった。

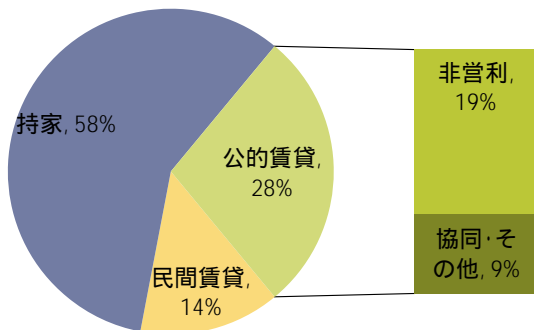


図1. 非営利住宅の割合



図2. 非営利住宅団地の例



図3. テナント・デモクラシーにより設置されたベンチ



図4. 居住者教育の様子

表1. 受講者の概要

No	性別	理事期間	住区	住区規模	理事人数
1	女	3年	A	956戸	-
2	男	3年			
3	男	1.5年	B	-	9人
4	男	2年	C	450戸	-
5	女	8ヵ月			
6	男	8ヵ月	D	120戸	-
7	男	7ヵ月	E	70戸	3人
8	夫婦	2ヵ月			
9		2ヵ月	F	123戸	5人
10	男	2ヵ月			
11	女	2年	G	106戸	3人
12	女	2年			
13	男	2年	H	230戸	3人
14	女	6ヵ月			
15	男	1ヵ月	I	75戸	-
16	女	2年			
17	女	2ヵ月	J	-	-
18	男	2ヵ月			
19	女	3ヵ月	K	28戸	-
20	女	1年			
21	男	-			

(2)日本の公営住宅における実態

公営住宅に対する自治体の管理姿勢については、道内自治体に対するアンケート調査を実施し、自治会活動内容の他に、自治会による建物の維持管理活動の有無、それらに対する自治体の金銭的支援の有無などを把握した。一部の自治体で、塗料等を町が支給し住民が建物木部の塗装を行っている、自治会と公住担当者の懇談の場を持ち連携を図っている等の事例がみられた。

< 調査項目 > 除雪等自治会の役割、自治会活動内容、自治会への金銭的支援、住まい方の周知方法等

< 調査概要 > 対象：道内 179 市町村公営住宅 管理部門 回答数 113、回収率 63.1%

道外の先進事例では、居住者から管理人を選定し、居住者からのクレームの一括管理および役所との調整役、新しい居住者と既存コミュニティの橋渡し役、建物の日常的な管理とチェック役を任されていた。

また、道内の公営住宅においても、公営住宅のコミュニティ活動と維持管理活動を行う NPO 組織が取り組む例などがあり、今後町内会等を活用したテナント・デモクラシーへの示唆があった。

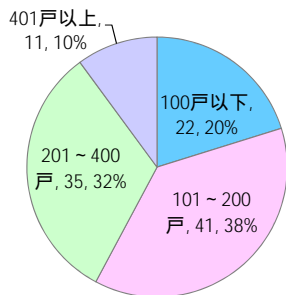


図 5 . 管理戸数

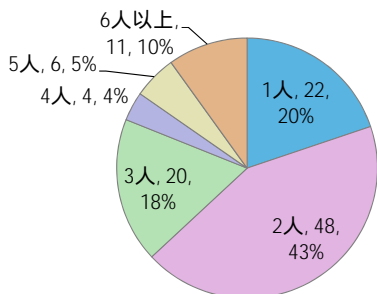


図 6 . 公営住宅管理担当者数

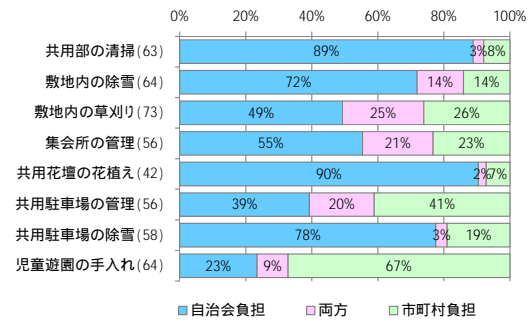


図 7 . 自治会の役割

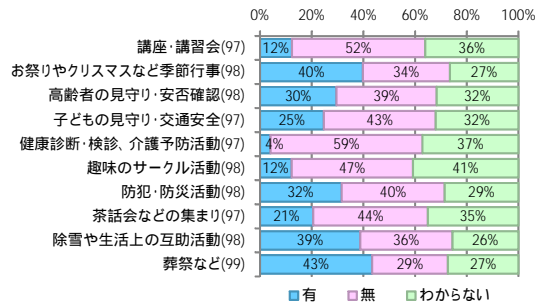


図 8 . 自治会活動

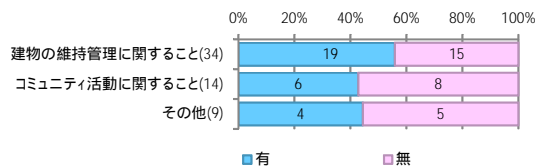


図 9 . 市町村から自治会への金銭的支援



図 10 . 居住者による公営住宅の維持管理の例

(3)テナント・デモクラシーを導入した公営住宅の維持管理手法の検討

以上より、デンマークの非営利住宅と我が国の公営住宅の管理について比較すると、仕組みや実態などに大きな違いがあることが明らかとなった。

デンマークの非営利住宅では、居住者による維持管理活動やコミュニティ活動の内容は、組織あるいはそれを支える管理法人により多様であるが、独自に居住者教育を行うなど特色がみられたとともに、近隣の組織との情報交換も活発に行われていた。基本的には、それぞれの組織が独自に運営

し、委託している管理法人が日常の管理や理事会の議事録作成、関連法令の順守の確認などのサポートを行っている。当該自治体内の非営利住宅数は自治体に決定権があり、建設費・運営費ともに75%が国費及び市費から賄われている。

また、全国非営利住宅連盟により、居住者（特に理事会役員）向けの講座が行われている。中でも、新任理事は必修とされている「基礎コース」では、3日間で非営利住宅の仕組み、民間アパートとの違い、テナント・デモクラシーの役割、理事の役割と考え方、関連法令などを学ぶ。全国非営利住宅連盟に比べ、管理法人が開催しているものは、自社の方針に合うよう、科目等の設定や講義内容に特徴があった。

一方で、我が国の公営住宅に対する自治体の管理姿勢については、アンケート調査を実施し、自治会活動内容の他に、自治会による建物の維持管理活動の有無、それらに対する自治体の金銭的支援の有無などを把握した。一部の自治体で、塗料等を町が支給し住民が建物木部の塗装を行っている、自治会と公住担当者の懇談の場を持ち連携を図っている等の事例がみられた。

さらに、道外の先進事例では、居住者から管理人を選定し、居住者からのクレームの一括管理および役所との調整役、新しい居住者と既存コミュニティの橋渡し役、建物の日常的な管理とチェック役を任されている。

また、道内の公営住宅においても、公営住宅のコミュニティ活動と維持管理活動を行うNPO組織が取り組む例などがあり、今後町内会等を活用したテナント・デモクラシーへの示唆があった。

デンマークの非営利住宅は、公的で住宅セーフティネットの性格をもつ点や、自治体が供給戸数をコントロールできる点では日本の公営住宅と共通するが、運営コンセプトは大きく異なり、居住者の主体的な維持管理が成り立っていた。一方で、日本の公営住宅では、萌芽的な事例はあるものの、全体として居住者は建物の維持管理には参加せず、町内会をはじめとするコミュニティ活動も活発とは言えない。居住者の意識だけでなく、管理者としての自治体の姿勢の違いが大きく関わっていると言える。我が国の公営住宅におけるテナント・デモクラシー実現のためには、居住者の自助互助活動により自治会活動を活性化すること、自治会発展の突破口として、個々の自治会の問題解決型の活動を検討すること、自治会活動および建物の維持管理活動を支える専門家の配置とその費用負担スキームを構築することなどが求められる。

デンマークの非営利住宅と我が国の公営住宅の実態把握および公営住宅におけるテナント・デモクラシーの視点での萌芽的

事例から考えられる、我が国の公営住宅におけるテナント・デモクラシー実現のための組織体制図を提案した（図11）。具体的には、自治会連合会の中に新設する維持管理部門が管理人を雇い、日常の管理運営を行うもの（自治会発展型）や自治体から各々の団地に維持管理を委託し、団地毎の判断で外部のNPOなどに日常の管理を委託するもの（外部組織発展型）等である。

この提案のメリットは、修繕の判断を自治会が自主的に行うことにより事業主体である自治体の負担が軽減できること、居住者が建物の維持管理やその判断過程に関わる中でコミュニティを形成できることにある。今後の研究において、さらにこれらの実現可能性や実現のための問題点等の検証が必要である。

また、非営利住宅組織と管理法人の関係は、日本の分譲マンションと管理会社のそれに類似することから、居住者教育等の取組みは分譲マンションの居住者（理事）を対象とする展開が考えられる。

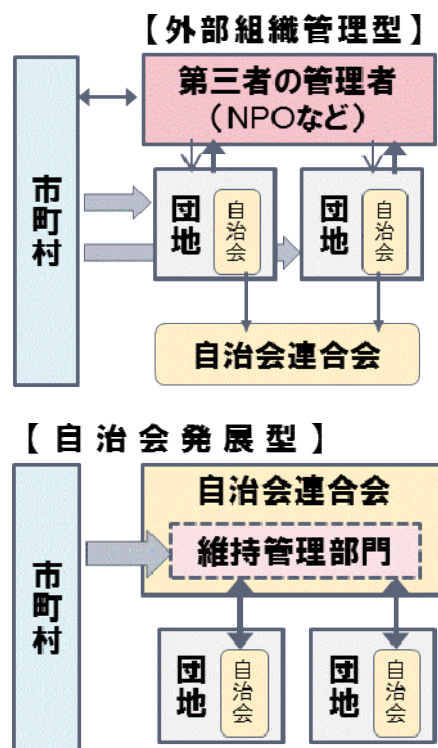


図11. 提案したテナント・デモクラシー組織体制図

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計1件)

(1)馬場麻衣、「デンマークの公的賃貸住宅における居住者主体の管理運営」、『一般社団法人北海道建築指導センターセンターレポート』、査読無、188巻、2013年発行、pp.22-25

〔学会発表〕(計1件)

(1)馬場麻衣、「デンマーク非営利住宅における居住者教育プログラムに関する調査研究」、2013年度日本建築学会(北海道)学術講演会、2013年8月30日~9月1日、北海道大学

〔図書〕(計1件)

(1)中島明子、馬場麻衣他、萌文社、「ヒュッゲな生活空間」、2014年発行、200ページ

〔産業財産権〕

〔その他〕

6. 研究組織

(1)研究代表者

馬場 麻衣 (Mai BABA)

地方独立行政法人北海道立総合研究機構・建築研究本部北方建築総合研究所・研究職員

研究者番号：20614150

(2)研究分担者

(3)連携研究者

辻 壽一 (Toshikazu TSUJI)

大阪樟蔭女子大学・学芸学部・教授

研究者番号：60368165