

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 28 年 6 月 5 日現在

機関番号：11101

研究種目：若手研究(B)

研究期間：2014～2015

課題番号：26870029

研究課題名(和文)集合住宅における自生的秩序をめぐる再帰的研究

研究課題名(英文)Action Research for Self-Organisation of Condominium Management

研究代表者

平井 太郎(Hirai, Taro)

弘前大学・大学院地域社会研究科・准教授

研究者番号：70573559

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,000,000円

研究成果の概要(和文)：本研究は、現代日本の集合住宅管理に着眼して、まず(1)現在、問題の原因だと見なされている「二重の老い(建物の老朽化と所有者・居住者の高齢化)」以上に、所有者自身を管理の主体とする法制度そのものが問題を生起し複雑化させていることを確認した。そのうえで、だからと言って、法制度の変革だけが解決策ではなく、(2)集合住宅そのものが「療養病床」や「民泊」に分岐する可能性を踏まえた領域横断的な議論が必要であることを指摘した。さらに、(3)これまでの法制度の下で蓄積されてきた経験知を、本研究が開発したようなワークショップツールを通して形式化し広汎に共有することによっても乗り越え可能であることを明らかにした。

研究成果の概要(英文)：Through this studies, at first we explored the policy-making process in which the self-management system has not only been constructed but also seen as social issue for the condominium management in post-war Japan. Secondly we pointed out that as the national committee of legal reformation of the condominium management we should not guess the abolition of the self-management system as the unique resolution, but we should pay so enough attention to the possibility of the divergence of "dwelling" into "long term care bed" and "vacation rental" that we need to arouse the cross-sectoral and interdisciplinary discussion on the housing. Thirdly, for the formalising and sharing of the accumulating tacit knowledge of condominium management under the self-management system, we developed the workshop tool for the production and sharing of empirical knowledge on the condominium management with the stakeholders, especially the staff of the condominium management companies.

研究分野：社会学

キーワード：集合住宅 住宅管理 自生的秩序 問題構築のプロセス 暗黙知 形式知 ワークショップ 居住の社会学

1. 研究開始当初の背景

居住にかんする社会学的研究 Housing Studies は、1970 年代以降、英語圏を中心に活発な展開を見せ、近年は東アジアなどの事例研究が蓄積されつつある。これに対し日本では、建築学で平山(2011)などが精力的に Housing Studies の応用に努めているものの、社会学分野ではほとんど知られていない。しかし、日本の社会学においても 1980 年代までは、Housing Studies とその先駆的な業績を吸収しようとする試みがなされ、倉沢(1990)など成果が挙げられていた。そこで本研究では、そうした社会学における先行業績を踏まえたうえで、日本における Housing Studies の展開可能性を探った。

2. 研究の目的

本研究では以下 2 つの目的を掲げた。

(1)Housing Studies の展開を図るのに戦略的な対象として分譲マンション管理を見定める。そのうえでその実践の蓄積が学識者の議論を経てどう法制度化され、次なる実践と法制度の相互作用に展開してきたかという分譲マンションをめぐる実践と法制度の相互作用の過程を明らかにする(「問題構築と制度のプロセス研究」(赤川(2012))。

(2)現に蓄積されつつある実践について実務家・実践家と共同して言語化・体系化(「暗黙知の形式知化」(Polanyi (1996))を進めたうえで、(1)の成果とあわせて法制度をめぐる学識者の議論に投げかけ、実践と法制度との相互作用そのものとして構想された Housing Studies を展開させる。

3. 研究の方法

(1)問題構築と制度のプロセス研究

国の法制度検討組織について、議事録等を赤川(2012)が整理する「社会問題のレトリック分析」の枠組みに準拠しつつ分析した。また、必要に応じ検討組織構成員に対する聞き取り調査を行った。並行して、その成果をマンション管理会社が構成する業界団体「一般社団法人マンション管理業協会」の調査・政策立案部局の責任者・担当者にフィードバックし聞き取り調査を行った。

また、同様のフィードバック調査を、活発な管理実践で著名なサンシティ管理組合(東京都板橋区、1977 年設立)を対象に行った。同時に、同組合は倉沢(1990)での調査対象でもあり、先行研究の 2 次分析的展開を想定し、「創設時(入居時)」、「転機」、「現在」の画期に合わせ、管理組合の委員会・理事会・総会の議事録や資料等を入手するとともに当時の関係者に聞き取りを行い、双方をあわせてレトリック分析を行った。

(2)暗黙知の形式知化

矢守(2005)がまとめる「クロスロード」(災害対応における暗黙知を一種のカードゲーム形式に編集し、別の現場でのシミュレーシ

ョンや防災教育に活用するプロジェクト)の方法にならい、管理会社と管理組合の 2 つの当事者についてワークショップを行った。成果は速やかに参加者の確認をとりながらカード形式に整理し 2 次利用を目指した。

4. 研究成果

(1)問題構築と制度のプロセス研究

国検討組織の議事録分析とマンション管理組合の実態分析の成果を論文 およびでとりまとめた。

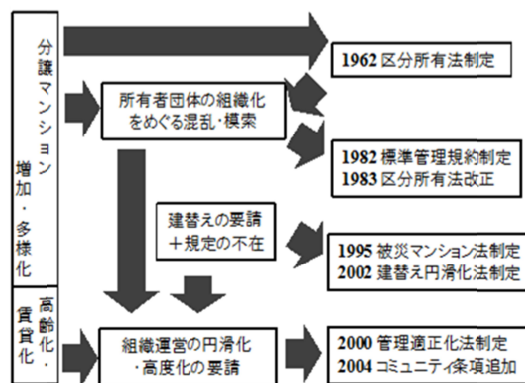


図 1 問題化と法制化の展開

図 1 にあるように、分譲マンションをめぐる問題は問題が先行し法制度が後追いをするだけでなく、法制化そのものによって新たな問題が喚起されてきた過程が明らかになった。法制化によって喚起される問題とは、マンションを管理をめぐる意思決定と執行を所有者自身に委ねることによる問題に他ならない。

しかしそれに対応してきたのが法制度だけでなく、現場の管理実践であることに注目する必要がある。図 2 にあるように、多くの管理組合では自治会や専門委員会といった「中間集団」を自生的に組織し、所有者以外の主体の知識や経験を動員することにより、問題の克服を図りつつあった。

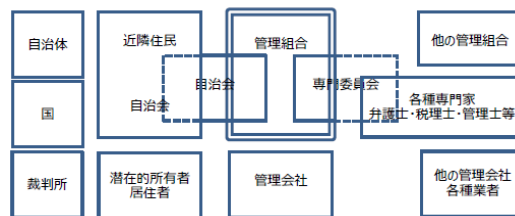


図 2 自生的に組織化された中間集団

以上の知見を、多様な立場の研究者と現場の実践者と共有を図ったのが学会発表であり、その成果をとりまとめたのが雑誌論文である。このシンポジウムで共有された重要な視点は「変化可能性 plasticity」である。図 1 にあるように、従来もマンションをとりまく社会の変化(消費社会化、少子高齢化、グローバル化)やマンション自体の変化(建

物の老朽化や陳腐化、居住者・所有者の高齢化)などは指摘されてきた。しかしより重要なことは、現場の管理実践の組織化や高度化であり、研究者や制度設計者もその可能性を見積もる必要があるということである。

こうした管理実践の組織化や高度化の視点をもとに、あらためて国法制度検討組織での議論や著名な管理実践事例の軌跡を再検討しなおしたのが雑誌論文、である。

まず雑誌論文では、国検討組織における議論が、管理実践をめぐる主体像を「市民」と「消費者」の2つに固定化しているために、合意と具体的な制度設計に至ることができなかったと分析した。

それに対し、管理実践事例の再検討にもとづき、当初、研究者が「消費者」と同定した人びとが実践を重ねるうちに「市民」へと変化していった過程を明らかにした。しかもその変化は、偶然の産物でも、ある抽象的なモデルにもとづくものでもなく、そのマンションの管理実践が積み重ねられた時期に全盛期を迎えた「日本株式会社」をモデルとするものだったと結論づけた。

その根拠として、管理組合の組織が高度な官僚制化と中間集団の充実を遂げたという外形的な理由だけでなく、組織の中核的な構成員が大企業管理職や専門職、首都東京の中小企業経営者とその配偶者たちで占められていた点にも注目した。その点を踏まえ、日本の雇用システムが流動化している現在においては、より多様な働き方をしていると考えられる女性や若年層を包摂しうる新たな組織化が求められることを指摘した。

次いでこれらの知見を国際的な Housing Studies の文脈に置き直したのが雑誌論文である。そこでは Housing Studies の最新の成果を踏まえ、住宅の供給や管理の主体 (housing resources) が従来議論されてきたように、(1)政府 State、(2)企業 Market、(3)家族・親族 Informal、(4)住民・市民組織 Voluntary の4つのセクターのいずれかによるのではなく、その混合(mixture)のし方の時間的な変化(transition)に注目すべきだと理論的な提起を行った。

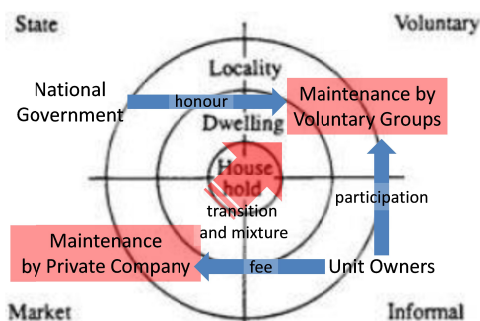


図3 管理をめぐる混合の変化

そのうえで図3にあるように、本研究で着目する管理実践事例をもとに、当初構想され

ていた、家族・親族による管理を企業が対価を受けて(fee)全面的に支援する形態が、政府による推奨を受け(honour)、企業に部分的に補完された住民・市民組織による形態(participation)に変化する動態をモデルとして提示した。

最後に、Housing Studies へのより広範な展開を図るべく行ったのが学会発表である。そこでは図4にあるように、本研究で対象とした分譲マンション(マンション自治会的管理)に加え、療養病床と民泊という新たな2つの戦略的对象を設定した。それは、(1)一般的な住宅像である「終の棲家」と「快適空間」とをそれぞれ極限化したものが療養病床と民泊である点と、(2)高齢化(図4では「障害化・低所得化」とその含意を先鋭化させている)とグローバル化という現代を特徴づける2つの傾向性に即して制度的に問題化している点の2つの背景による。

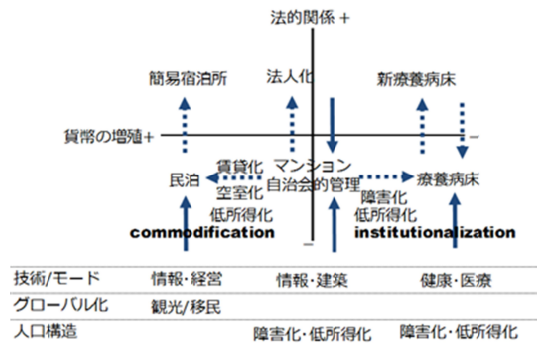


図4 住宅像の現代的な分極化

マンション管理の現場に対する観察を踏まえれば、高齢化(障害化・低所得化)やグローバル化がまだ顕在化していない時期の制度化された住宅商品である「自治会的に管理されるマンション」は、それらの顕在化にともない療養病床や民泊に分解してゆく危険性を抱えている。だとすれば、現在その管理をめぐる諸議論が射程におく「マンション管理の法人化」という解決策は、そうした現実に対応するのに不十分である可能性が高い。現在は行政機関や学問領域の壁に遮られ、民泊・マンション・療養病床それぞれの議論は別々の主体によって展開されているものの、今後はそれらを横断した議論と実践のお蓄積が必要である。

(2)暗黙知の形式化

管理会社の業界団体に組合・会社双方の管理実践の経験知が蓄積されていることを踏まえ、業界団体に所属する管理会社の経験豊富な実務担当者とともに、管理実践をめぐる普遍的な25課題を抽出したうえで、その解決策の事例を討議しあうワークショップを計3回開催し、図5のようなカードゲーム形式に編集した。

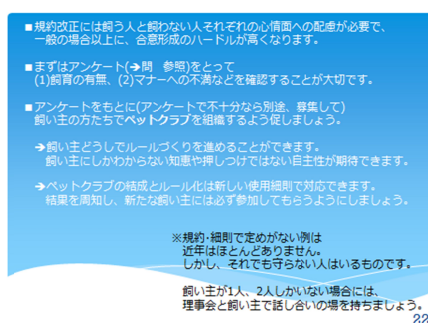
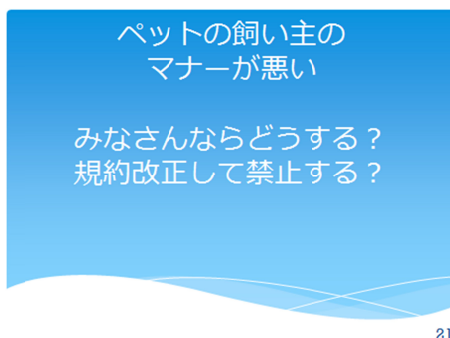
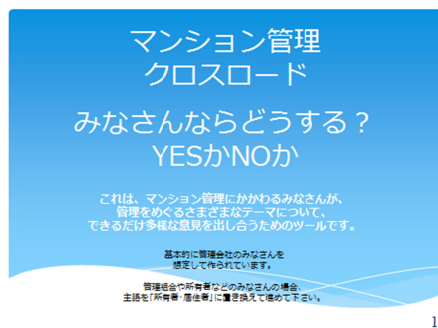


図5 マンション管理クロスロード(抜粋)

編集したカードゲームにもとづいて、管理会社の実務者むけのワークショップを計2回試行し、ゲームのルールや記載内容を更新した。ルールについては、従来なかったスライド上映方式を導入することにより、より既存の研修システムになじみやすい発題・討議形式にも対応できることとなった。さらに、ワークショップを重ねるごとに知見を更新しやすいようにデジタル・データとしてオープンソース化することとした。

(3)総括

Housing Studiesの広範な展開については、住宅概念を学問領域や行政機関の枠、現代日本の文脈に即して言えば、住居学・住宅計画論(国土交通省)から社会福祉学(厚生労働省)や合理的選択論・新制度派経済学(内閣府)を横断する構想力が具体的に示せたと言えよう。他方で目の前にある諸課題に対しては、これまで蓄積されてきた経験知を形式化し多様な主体で共有することの有効性が確認できたと同時に、そうした作業は領域・組織横断的な構想力の源泉、すなわち住宅における「変化可能性 plasticity」に対する想像力

となりうることを提起したと言えよう。

<引用文献>

- 赤川学、社会問題の社会学、弘文堂、2012
 平山洋介、都市の条件、NTT出版、2011
 倉沢進、大都市の共同生活、日本評論社、1990
 Polanyi, Michael, The Tacit Dimension, Routledge, 1966
 矢守克也、防災ゲームで学ぶリスク・コミュニケーション、ナカニシヤ出版、2005

5. 主な発表論文等

- 〔雑誌論文〕(計5件)
 平井 太郎、分譲マンション管理をめぐる「コミュニティ」のゆくえ、日本都市学会年報、査読有、45巻、2014、191-200
 平井 太郎、居住者満足度の調査・分析を通じたマンション・ガバナンスの構築にむけて、マンション管理業における業務提供価値の明確化研究成果報告書、査読無、2014、53-78
 平井 太郎、祐成 保志、大規模集合分譲住宅における「住む主体」の形成過程、住総研研究論文集、査読有、41号、2015、37-48
 平井 太郎、花里 俊廣、村上 民夫、祐成 保志、大内 田鶴子、分譲マンションにおけるコミュニティのゆくえ、関東都市学会年報、査読無、16号、2015、49-68
 Sukenari Yasushi and Hirai Taro, Current Debates on the Condominium Management System in Japan, European Network of Housing Research 2015 Conference Proceeding Paper, peer-reviewed.

- 〔学会発表〕(計3件)
 平井 太郎、分譲マンションにおけるコミュニティのゆくえ、関東都市学会春季大会シンポジウム、東洋大学、2014
 Sukenari Yasushi and Hirai Taro, Current Debates on the Condominium Management System in Japan, European Network of Housing Research 2015 Conference, Lisbon
 平井 太郎、住宅の社会学の基礎的問題、現代都市研究会、東京大学、2016

- 〔図書〕(計1件)
 平井 太郎、集合住宅をめぐる問題の現在、弘前大学、2015

6. 研究組織

- 研究代表者
 平井 太郎 (HIRAI, Taro)
 弘前大学・大学院地域社会研究科・准教授
 研究者番号：70573559