

フランス首都圏における民間共同住宅の管理体制に関する研究

—伝統的管理人の役割の評価とその再構築について—

主査 関川 華^{*1}

委員 安枝 英俊^{*2}, 関川 千尋^{*3}

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と居住者評価を通して、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捉え、民間共同住宅のガルディアンと合わせて総合的に見ることで、民間共同住宅のガルディアンを現代的に再構築する知見を得た。

キーワード : 1) フランス首都圏, 2) 民間共同住宅, 3) 管理体制,
4) 伝統的管理人, 5) 居住者評価

THE MANAGEMENT SYSTEM OF PRIVATE APARTMENT HOUSES IN FRENCH METROPOLITAN AREAS

— Evaluation and Restructuring of the Role of the Traditional Housing Managers —

Ch. Hana SEKIKAWA

Mem. Hidetoshi YASUEDA and Chihiro SEKIKAWA

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.

1 序論

1.1 研究の背景と目的

現在の日本における共同住宅管理の根本的な思想は、19世紀のイギリスの住居管理研究が礎となっている^{文1)}。その後の民間共同住宅管理への影響も少なくない。しかし、住宅供給の理念が異なる民間と公的共同住宅では、その管理思想も異なるのが自然である。民間共同住宅に適した管理思想の本質を論じ、適切な管理の在り方が検討されなければ、その歪みから管理問題が表出する。そのために、現在、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が求められている。

一方で、欧州諸国には、民間共同住宅やその管理体制に長い歴史があり、民間共同住宅に適した管理思想が伝統的管理体制に取り入れられている。そのため民間共同住宅に適した管理思想を反映した管理体制を検討するた

めに、欧州諸国の伝統的な住居管理の状況を明らかにする。本研究では、欧州諸国の民間共同住宅の歴史が蓄積されている地域のうち、フランス首都圏^{注1)}の伝統的管理主体である住宅管理人 Gardien(ne) d'immeuble (以下、ガルディアン) が組み込まれた管理体制に着目し、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。

具体的にはまず、ガルディアンの形成過程を確かめ、ガルディアンの本来の役割を把握する。次に居住者の評価から、ガルディアンの現代的役割を明らかにする。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に着目し、民間共同住宅のガルディアンと社会住宅のガルディアンの状況を総合的に見ることで、フランス首都圏の民間共同住宅のガルディアンの役割を現代的に再構築する知見を得る。

^{*1} 京都大学大学院工学研究科 博士課程

^{*2} 京都大学大学院工学研究科 助教

^{*3} 京都教育大学教育学部 名誉教授

1.2 既往研究からみた本研究の意義

欧州の同居管理については、中島^{文1)}によるイギリスのオクタヴィア・ヒルをルーツとした管理思想を基礎にしたものが重要な研究としてあげられる。この管理思想は公的共同住宅管理の水準を上げようとする専門職の養成と居住者への管理教育の必然性が論じられ、日本の民間共同住宅の管理体制の構築に対しても大きな役割を果たした。しかし近年の民間共同住宅の急増や、人口構成やライフスタイルの変化により、現代に適した管理体制の再考が求められている。現在、社会背景の変化と従来の管理体制とのねじれから、緊迫した管理問題を実務的知見から解決しようとする研究^{文2) 文3)}等が蓄積されているが、本研究は民間共同住宅に合った管理思想を背景に発展した管理体制の検討を前提としており、実務的管理研究とは異なる。

また、フランス民間共同住宅の管理体制について現在の法律からその内容を明らかにした研究は舟橋^{文4)}、阿部^{文5)}によるものがある。しかし、ガルディアンは法律の枠組みには含まれていないため、その位置づけについては示されていない。一方、小沼^{文6)}は管理体制の現法を、源となる旧フランスの慣習法にまでさかのぼり、ガルディアンの存在が一般化した当時の社会事情等を踏まえて示している。故に、管理体制の全体像を把握するために非常に参考になる既往研究である。

さらにガルディアンを対象とした研究や、民間共同住宅の管理体制の実態研究は、数少ない。その中で、Deaucourt^{文7)}が行った歴史学研究は19世紀のガルディアンのイメージや社会的位置づけを明らかにし、ガルディアン研究の重要な既往研究である。日本では、執筆者らによる前報^{文8) 文9)}等しかない。これだけ既往研究が少ないのは、プライバシーを守る意識が強い国柄で、都市居住者の私生活圏を職場としているガルディアンの実態調査自体は難しいという理由、また、一般的にガルディアンは使用人として考えられており、その重要性が特別視されず、研究対象とみなされてこなかったという

理由がある。

近年では、フランスの社会住宅において役割の重要性が再評価され、導入が促された状況を明らかにしているMarchal^{ら文10) 文11)}の研究がある。ここでは社会住宅のガルディアンは伝統的な民間共同住宅のガルディアンが持っていた職業イメージや勤務形態、業務内容等を再編して、再導入されたことが述べられているが、業務内容、勤務形態等に関する具体的情報は示されていない。

本研究で対象とする民間共同住宅のガルディアンはこれまで調査困難とされてきたフィールドであり、その現況をより具体的に分析するという点で先行研究との違いや学術的な価値がある。

1.3 研究の方法と構成

まず、ガルディアンを組み込んだ伝統的管理体制の形成過程を確かめ、現在のフランスの管理体制の仕組みとガルディアンの位置づけを把握し、ガルディアンの本来の役割を文献調査から把握する。伝統的管理体制の形成過程については、小沼、Deaucourt、Marchalらの研究等を参考にした。現在のフランス管理体制の仕組みとガルディアンの位置づけは、現代の共同住宅の管理を扱ったフランス国内で出版されている実用書等を参考にした。

また、ガルディアンの現代的役割を明らかにするために、ガルディアンが組み込まれた管理体制が都心居住者に受け入れられている理由を、都心居住者の評価を通して把握する。言語的な障壁による調査困難や誤解を避け、できるだけ多くのデータを収集するために、アンケート調査を行った。調査項目は、回答者等の基本属性、日常的な建物管理の業務執行主体、ガルディアンに期待する業務、経費、ガルディアンの存在に対する評価等である。調査対象地域は、ガルディアンのいる住宅の割合分布を国立経済統計学研究所 (Institut National de la Statistique et des Études Économiques 以下、INSEE) によるデータをもとに算出し、結果的に最もガルディアンがいる住宅が密集しているフランス首都圏の中でもパリ市を選定した (図1-1、表1-1)。調査票は留置自記入後、フラ

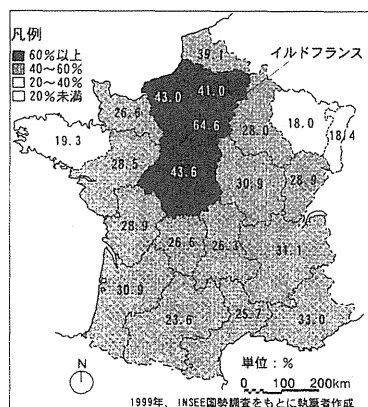


図1-1 ガルディアンがいる住棟の割合分布

表1-1 首都圏主要都市の人口、共同住棟数

県番号	県庁所在地	人口 (人)	ガルディアンが いる住棟数 ¹⁾ (棟)	共同住宅 ²⁾ 住棟数 ³⁾ (棟)	ガルディアンが いる住棟率 ¹⁾ (%)	共同住宅 ²⁾ 住棟率 ³⁾ (%)	面積 ^{c)} (km ²)	ガルディアンが いる住棟密度 ¹⁾ (棟/km ²)
75.	パリ	2125246	51920	93569	55.5	98.8	105.4	492.6
77.	ムラン	35695	607	1544	39.3	85.8	8.0	75.5
78.	ベルサイユ	85726	1413	4130	34.2	87.0	26.2	54.0
91.	エヴリー	49437	915	1186	77.2	88.4	8.3	109.8
92.	ナンテール	84281	1068	2000	53.4	85.6	12.2	87.6
93.	ボビニー	44079	638	960	66.5	80.5	6.8	94.2
94.	クレイユ	82630	1509	1959	77.0	91.6	11.4	132.0
95.	ボントワーズ	54781	866	1168	74.1	75.0	11.7	74.1

1) ガルディアンがいる住棟率=A*100/B
2) 共同住宅住棟率=B*100/(B+建住宅数+共同住宅住棟数)
3) ガルディアンがいる住棟密度=A/C
1999年、INSEE国勢調査をもとに執筆作成

ンス国内で郵送回収した。調査期間は 2006 年 3～10 月である。調査票の配布及び回収状況の概要は、表 1-2 のとおりである。得られた結果は統計的手法で分析し、考察を加えた。

さらに、ガルディアンを組み込んだ管理体制の現代的再編に資する知見を得るため、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に着目し、業務内容や勤務状況を通して状況を把握した。調査は、業務内容や勤務形態等についての聞き取りを行なった。パリ市の社会住宅改善公社（Office Public d'Aménagement et de Construction de Paris, 以下、パリ OPAC）から紹介された 8 名のうち、調査拒否 1 名を除く 7 名を対象とした。調査期間は 2009 年 9 月である。調査対象の地理的分布は図 1-2 に示すとおりである。パリ OPAC はパリ市とその郊外に位置する社会住宅を 6 つの地域に区分してそれぞれに地区担当オフィスを置いて管理をしている。今回は北西地区担当オフィスを經由して調査対象を選定したため、対象の分布は北西部に偏っている。これに関しては調査結果に大きな影響はないと執筆者はみている。

2 フランスの管理体制とガルディアンの位置づけ

2.1 フランスの管理体制の形成過程

19 世紀前半のパリ市では、資産運用のため、共同住宅の賃貸経営が既に行われていた^{注 2)} 文¹²⁾。また、19 世紀のフランス首都圏、特にパリ市では、同じ共同住宅の住棟内に社会階層の異なる居住者が住んでいたことが指摘されている^{注 3)} 文¹³⁾ 文¹⁴⁾。賃貸居住者が多く、また居住者の社会階層が異なる状況では、価値観の違う居住者が共存する可能性が高く、管理活動を居住者が共同して行うことに対して大きな期待はできない。そのため、建物内を見守り、共用空間の日常的な労務をする主体として第三者が積極的に導入された。それが住宅管理人、コンシェルジュ（ガルディアンの前身の職業）である^{注 4)}。

さらに、共同住宅の区分所有という概念はフランスの南東部及び南部・北西部に、「階層所有」という形で 16 世紀頃から慣習的にみられる^{注 5)}。19 世紀前半、産

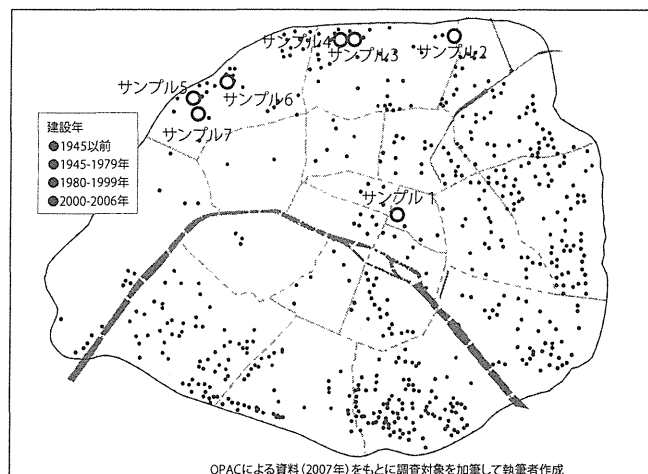


図 1-2 パリ市の社会住宅の分布と調査対象の地理的分布

業革命を機に都市部における住宅危機が深刻化し、民間による住宅建設を促進しようとねらった政府が「共同所有（Copropriété）」という所有形態を法的に認めた（民法典第 644 条，1804 年規定）。この頃から区分所有の概念が一般化する^{注 5)}。

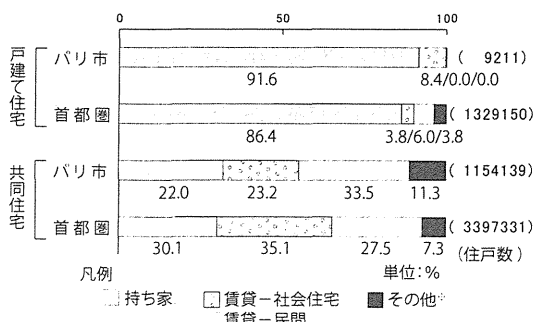
この区分所有の概念の一般化は管理面のルールを育てるきっかけとなる。というも「共同所有」という考え方は、建築費支出の合理性は高めたが共用部分の管理の側面で「全員一致の合意形成」の困難さを生み、訴訟が増える結果となったためである^{注 5)}。コンシェルジュと居住者とのトラブルも多数報告されるようになる^{注 6)}。この管理側面での問題を解消するため、規約、総会、管理者（syndic, 以下、サンディク）に関する規定ができ（1938 年法，改正されて 1971 年法になる），運営組織の整理が行われた（現行の運営組織が規定されたのは 1965 年法である）。

以上のように、フランス首都圏の共同住宅は、区分所有概念の一般化、賃貸経営による所有関係の複雑化、価値観の違う賃貸居住者の混在等、管理体制を混乱させる社会背景を歴史的にもつ。それに対して、日常的な業務はガルディアンの前身の職業であるコンシェルジュを導入することで、居住者の住居管理を下支えする仕組みを形成している。さらにトラブルを回避するため、規約、

表 1-2 調査票の配布回収状況

対象世帯数	969
拒否数	2
配布数	967
非回収数	752
回収数	215
有効回収数	215
無効回収数	0
回収率*	22.2%

*有効回収数 × 100 / 配布数



*その他には、賃貸でありながら家賃を居住者自身が支払っていない場合が含まれる。例えば、給与住宅の中でも、家賃が無料である場合など。

2002年、INSEE住宅調査²⁾をもとに執筆者作成

図 2-1 首都圏とパリ市における住宅の所有関係

表 2-1 首都圏の共同住宅の賃貸率

共同住宅住戸数 Collectif			
2202868 100.0%			
共同所有の 共同住宅住戸数 Copropriété		単独所有の 共同住宅住戸数 Monopropriété	
1855048 84.2%		347820 15.8%	
(N=2202868)			
持ち家 Propriétaire	借家 locataire	持ち家 Propriétaire	借家 locataire
996551 53.7%	858497 46.3%	18309 5.3%	329511 94.7%
(N=1855048)		(N=347820)	

2002年、INSEE住宅調査²⁾をもとに執筆者作成 単位：戸

総会、サンディクの設置等の法律を設けることで、複雑化した社会背景に対応する独特の管理体制を構築してきている^{注7)}。

現在、フランス首都圏では共同住宅数が戸建て住宅よりも多く（図 2-1）、区分所有の共同住宅住戸数は 8 割強（表 2-1）と、大勢を占めている。また、区分所有共同住宅の所有関係が複雑化している状況は変わっていない。その状況は区分所有住宅の賃貸化率（46%：表 2-1）が、日本の首都圏における状況（21%^{注8)} 文 16）よりもはるかに高いことから確認できる。

2.2 フランスの管理体制の仕組み

1965 年法に定められた、共同住宅管理の運営組織は表 2-2 のとおりである。全区分所有者で構成される区分所有者組合（Syndicat）は、各組合員が決定権を持ち、総会において管理に関する様々な意思決定をする。この総会の決定に従って事務を担うのはサンディクで、サンディクの監督・補佐をするのは組合管理会（Conseil syndical）^{注9)} である。

区分所有者組合は、法定資格と専門知識を持つサンディク^{注10)} を住棟の外部から選出することができる^{注11)} 文 17)（以下、プロのサンディク）（図 2-3 の a）。この場合、プロのサンディクは区分所有組合に報酬を請求する権利があり有償である場合が多い^{文18)}。もし共同住宅の規模が小さい等の理由で、区分所有者組合に有償のプロのサンディクを設置する経済力がない場合には、区分所有者組合の中から選出される場合もある（以下、ノンプロのサンディク）（図 2-3 の b）。この場合、プロのサンディクは法定資格の他に財政的な担保があるのに対し、ノンプロのサンディクは区分所有者であることが担保としてみなされ、法定資格は不要である。区分所有者組合の経済的理由からノンプロを選ぶわけであるから、区分所有者組合は「報酬を払う」義務はない。そのため、ノンプロのサンディクは無償である場合が多い。報酬をもらう権利があるプロのサンディクはノンプロのサンディクよりも法律上の賠償責任が重く設定されている^{文18)}。

掃除やゴミの処理といった管理行為に代表される労務については、総会で①第三者を導入するか否か、②第三者として導入する主体を管理会社とするか、あるいはガ

表 2-2 1965 年法による運営組織の主体とその役割

主体	区分所有者組合 Syndicat	組合管理会 Conseil syndical	サンディク Syndic
主体の主な役割	総会において意思決定を行う	サンディクを監督・補佐する	総会の決定に従って業務を実施する

文献 16 を参考に執筆で作成

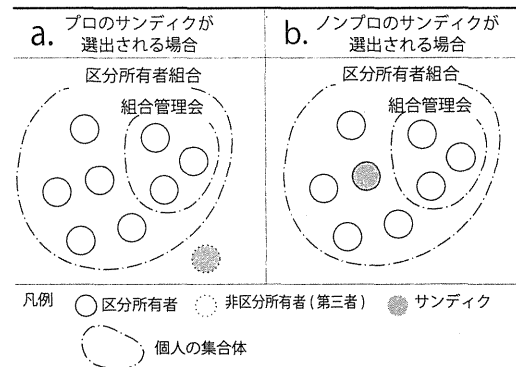


図 2-3 管理組織の模式図（執筆で作成）

ルディアンとするかが決められる。第三者を導入することが経済的に不可能である場合は、第三者を導入することはせず、居住者が共同して実施する選択肢もある。実際にこの日常的な建物の維持に伴う労務においてトラブルが発生した場合は、総会において再度、①と②の選択肢の中から、必要に応じて自由に組み替えることが可能である。

2.3 小結

フランス首都圏の民間共同住宅には、管理体制が混乱する歴史的な社会背景がある。価値観の違う居住者が混在しても、日常的な管理が円滑に実施されるよう導入されたのがガルディアンである。ガルディアンが組み込まれた管理体制は、複雑化した社会背景に合わせて、慣習的に構築されてきた伝統的な管理体制である。

そもそもの役割としては、価値観の違う所有者が共同でハードの保全をするための維持管理用務員として、さらに、様々な主体が出入りするために、外部からの人の出入りを見守る、警備員として発生した。

また、フランスの管理体制は、区分所有者組合やサンディクといった法定化された運営組織が基盤として存在し、日常的な労務を担う主体は必要に応じて自由に組み替えられるようになっている。

表 3-1 回答者の基本属性表

回答者の年齢	回答者の国籍
30 歳未満 19.2	フランス共和国 91.6
30-40 歳未満 26.1	周辺ヨーロッパ諸国 3.7
40-50 歳未満 13.1	スイス・ドイツ・ベルギー・オランダ・イタリア・ポルトガル
50-60 歳未満 18.2	アフリカ諸国（フランスからの独立年 1.9
60-70 歳未満 11.7	セネガル（1960 年）・カメルーン（1960 年）・アルジェリア（1962 年）
70 歳以上 11.7	その他のヨーロッパ諸国 1.4
計（N=211） 100.0%	ギリシャ・ハンガリー・ルーマニア 1.4
（不明のぞく）	ヨーロッパ以外の国 1.4
	アメリカ・日本
	計（N=214） 100.0%
	（不明のぞく）

表 3-2 世帯の基本属性

世帯主の職業	世帯主の年齢	世帯類型	居住年数
管理的職業 30.3	30 歳未満 15.6	単身 48.8	本調査対象 全国※
自由業 15.9	30-40 歳未満 25.2	夫婦のみ 25.1	(N=215) (N=605 千)
専門的・技術的職業 5.5	40-50 歳未満 13.7	夫婦＋非婚子 8.0	5 年未満 41.9 10.7
事務的職業・販売サービス業 12.4	50-60 歳未満 19.0	単身＋非婚子 3.8	5 年以上 58.1 89.3
技能的職業 1.0	60-70 歳未満 14.2	きょうだい 0.9	5-10 年未満 21.4 ---
自営業 4.0	70 歳以上 12.3	友人 3.3	10-15 年未満 9.8 ---
学生 4.0	計（N=211） 100.0%	計（N=211） 100.0%	15-20 年未満 8.8 ---
退職者 23.4	（不明のぞく）	（不明のぞく）	20-25 年未満 5.6 ---
その他の無職 0.5			25 年以上 12.6 ---
その他 3.0			計 100.0% 100.0%
計（N=201） 100.0%			※全国的共同住宅居住世帯を対象にした INSEE の 2002 年の調査より執筆で作成
（不明のぞく）			

3 ガルディアンに対する居住者の評価

3.1 回答者、世帯、住宅の基本属性

回答者の平均年齢は 46.2 歳（標準偏差，以下 S.D.:17.6）であった（表 3-1）。65 歳以上は 17% を占める。国籍はフランス人が 9 割以上を占めていた。

世帯の基本属性は表 3-2 のとおりである。世帯主の平均年齢は 47.8 歳（S.D.:17.4）で、職業は管理的職業と退職者が多くを占めていた。平均世帯人数は 1.8 人（S.D.:1.0）と小規模であった。世帯類型はすべてが核家族で、単身世帯が半分を占めていた。居住年数は 5 年未満が 4 割強で、全国平均に比べて短期滞在の居住者が多い状況にあった。調査対象の住宅の所有形態は、持ち家、借家がほぼ 5 割ずつであった。平均床面積は 62.4 m²。住棟は 6 階以上の高さをもつものが 6 割以上あった（表 3-3）。同じ住棟内に商店があると答えた世帯は 2 割強で、事務所があると答えた世帯は 7.5 割であった。

一住棟あたりの平均的な住戸数は 18 戸であった（S.D.:13.0, 最大 80 戸，最小 4 戸）。20 戸程度の規模の住棟が多い。

3.2 日常的な建物管理の業務執行主体

図 3-1 のように、日常的な建物管理の業務執行主体として多くあげられたのはガルディアンと民間の管理会社であった。民間の管理会社は掃除の専門業者や、総合的に管理業務を委託されている民間の会社のことである。

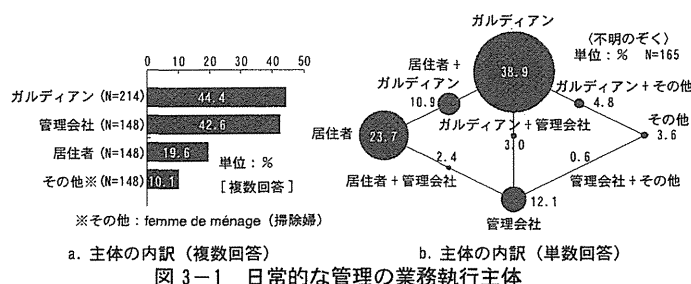


図 3-1 日常的な管理の業務執行主体

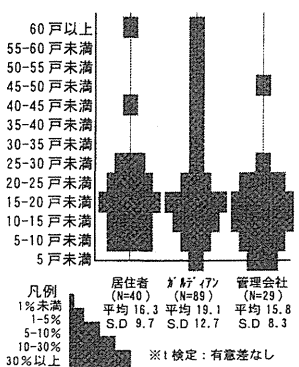


図 3-2 住戸数-管理主体別

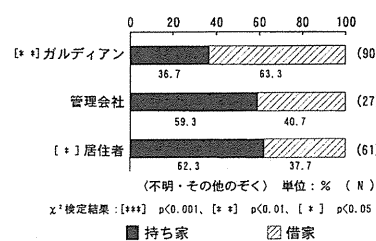


図 3-3 住宅の所有関係-管理主体別

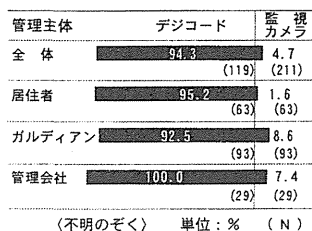


図 3-4 管理機器の導入状況

表 3-3 住宅、住棟の基本属性

住宅の所有関係	階数	商店や事務所の有無
親・親戚と同居 1.9	低層 (1-2 階建て) 1.0	商店がある 21.9%
持ち家 45.7	中層 (3-5 階建て) 36.9	平均商店数 1.2 (S.D.:1.2)
借家 50.4	高層 (6 階以上) 62.1	事務所がある 75.3%
社宅・寮など 1.0	計 (N=198) 100.0%	平均事務所数 0.6 (S.D.:1.3)
その他 1.0	計 (N=210) 100.0%	平均住戸数 18.0 (S.D.:13.0)
	(不明のぞく)	(不明のぞく)

次いで、居住者が行っているという回答が 2 割弱あった。より詳しく見てみると（図 3-1），ガルディアンが単体で取り入れられているケースが最も多く、次いで居住者のみ、管理会社のみの順で多い。また、居住者管理にガルディアンや管理会社が複合的に取り入れられるところもみられた。

管理主体別に住宅規模の違いはみられなかった（図 3-2）。強いて言うならば、50 戸や 60 戸から成る比較的大規模な住棟にもガルディアンは取り入れられており、管理会社や居住者自らが管理主体になっている住棟については 30 戸未満のものがほとんどであった。管理主体別に住宅の所有関係をみると、ガルディアンによる管理は借家世帯に多く見られた（ χ^2 検定の結果有意差あり）（図 3-3）。賃貸化が進む住棟に積極的にガルディアンが取り入れられる傾向があると考えられる。

管理機器については、9 割以上の世帯の住棟がデジコード^{注 12)}を取り入れ、その一方、監視カメラは取り入れられていない（図 3-4）。

表 3-4 現行業務、期待する業務の内容

ガルディアンによる業務内訳 (a/b/c)	単位: % (不明のぞく)			労働協約上の業務	対象空間	
	a	b	c		専有空間	共用空間
a: 現在行われている業務 (N=90)						
b: 期待する業務 (N=149)						
c: 追加料金を払ってもしてもらいたい業務 (N=110)						
1. 建物内のゴミ処理	90.0	58.4	23.6	●	●	●
2. 共用空間の掃除	84.4	57.0	30.0	●	●	●
3. 建物内の見守り	63.3	60.4	20.0	●	●	●
4. 歩道・駐車場の掃除	45.6	43.0	16.4	●	●	●
5. 緑地・スロープの維持管理	37.8	32.2	15.5	●	●	●
6. 高齢者の安否確認	30.0	70.5	24.5	●	●	●
7. 郵便物の配布	27.8	37.6	19.1	●	●	●
8. 各専門業者との交渉	21.1	31.5	13.6	●	●	●
9. 電気配線等の専門的技術を要する修理	17.8	40.3	26.4	●	●	●
10. 貸家の点検	13.3	24.2	21.8	●	●	●
11. 家賃の徴収	10.0	12.8	5.5	●	●	●
12. 負担金の徴収	6.7	11.4	4.5	●	●	●
13. 居住者の私的な心配事の相談	6.6	15.4	9.1	●	●	●
14. 個人住宅のメンテナンスに関するアドバイス	5.6	17.4	10.9	●	●	●
15. 病気の居住者の見舞い	4.4	48.3	31.8	●	●	●
16. 居住者が重要な決定をする際の助言	4.4	19.5	10.0	●	●	●
17. 買い物代行	3.3	28.2	25.4	●	●	●
18. 居住者の話相手	3.3	17.4	15.5	●	●	●
19. 短時間の子どもの預かり	2.2	41.6	41.8	●	●	●
20. 居住者と買い物	2.2	18.8	17.3	●	●	●
21. 居住者の家事手伝い	1.1	28.9	33.6	●	●	●
22. 個人住宅のメンテナンスの手伝い	0.0	25.5	28.2	●	●	●

凡例: 60%以上 (黒), 40-60% (斜線), 20-40% (白)

3.3 ガルディアンに期待する業務

1) ガルディアンの現行業務の内容

表 3-4 の a は、ガルディアンがいる住棟の居住者に対して、ガルディアンの現行業務を質問した結果である。回答が多かったものを上から順に、羅列している。

ガルディアンの業務は、労働協約に記載された業務をベースにして選択的に契約業務が決められる。故に、基本的にガルディアンが行っている業務は協約上の業務が中心で、共用空間を対象にした管理業務を執行していることがわかる。中でも、「建物内のゴミ処理」や「共用空間の掃除」については 8 割以上が行われていると答えている。次いで「建物内の見守り」という回答が 6 割強みられた。また、上位のほとんどの業務は、労働協約上に記載された業務である。しかし「高齢者の安否確認」については協約上には記載されていないにもかかわらず、3 割の世帯が現在行われていると回答し、この割合は他の業務に比べて、決して少なくない。

ここから、現在のガルディアンは、歴史上にガルディアンが登場した時から担っている、建物内の見守りや共用空間の日常的な維持管理業務を中心に執行しており、それに加えて、高齢者に対しての安否確認が特別に行われていることが明らかになった。

2) 期待される業務内容

表 3-4 の b は、ガルディアンに期待する業務について質問した結果を表したものである。さらに追加料金を払ってもしてほしい業務について聞いた結果が表 3-4 の c である。これについては、ガルディアンの有無にかかわらず、調査対象者全員の回答である。

全体的に、労働協約上に記載されたいわゆるガルディアンの業務以外の業務、例えば、「病気の居住者の見舞い」や「子供の短期預かり」、「買物代行」、「居住者の家事手伝い」について、期待があるということがわかる。以上の業務は専有空間にまで踏み込んだサービスであり、本来の「共用空間の防犯」や「共有空間の日常的維持管理」に加えて、「緊急時、及び日常の家事サービス」及び「精神的サポート」が期待されている。特に他の業務内容に比べて「子供の短期預かり」に関しては追加料金を払ってもらいたいと考える居住者が多くみられた。

3.4 ガルディアンの存在に対する居住者の評価

ここでは、ガルディアンの存在に対する居住者の評価について述べる。図 3-5 は、居住者のガルディアンに対する評価を示したものである。

ガルディアンの必要性は概ね認められている。

経済的側面から言うと、意見は分かれる。そもそも、共用空間の維持管理費である Charge（以下、負担金）

の費目内訳は、①電力・水・エレベーター・共用の暖房等、設備機器の利用料としての建物利用費、②共用空間の小規模修繕及び管理費、住棟に管理人がいれば、その給与、③ゴミの回収や消毒のような公的サービスにかかる税金、である^{注 13)} 文 19)。調査対象の負担金は平均 171 €^{注 14)} (S.D.:238.1, N=160, 不明のぞく、最大 2433€, 最小 0€) と、価格帯に大きな幅がある。負担金の額はガルディアンがいる世帯 (平均 165.6€, S.D.:164.4) といない世帯 (平均 186.3€, S.D.:337.9) の間で t 検定の結果、有意な差はみられなかった。また、負担金の増加を理由にガルディアンの雇用に反対するという世帯と、負担金が増加してもガルディアンの雇用には反対しないという世帯の間でも、現在の負担金の平均値に有意差は見られなかった。ガルディアンの雇用は実質的に負担金に影響はほとんどないが、経済的な観点からガルディアンの存在については賛否両論あると考えられる。

全体的に、緊急時の拠り所としてガルディアンを頼りにしている傾向が見られた。また、ガルディアンの勤務形態については「常駐」を希望する居住者が多い傾向が見られた。「常駐」を希望する世帯には、いざという時の拠り所と考える世帯が多い傾向がみられ (χ^2 検定の結果、0.1%水準で有意差あり)、住み込みのガルディアンの常駐性が、緊急時の安心感につながり、評価されていることが明らかになった。

防犯性の観点からガルディアンの評価をみると、建物内の防犯性については意見が分かれている。その一方で、地域における防犯性の向上については、ガルディアンの存在が影響していると答える世帯が多い傾向が見られた。

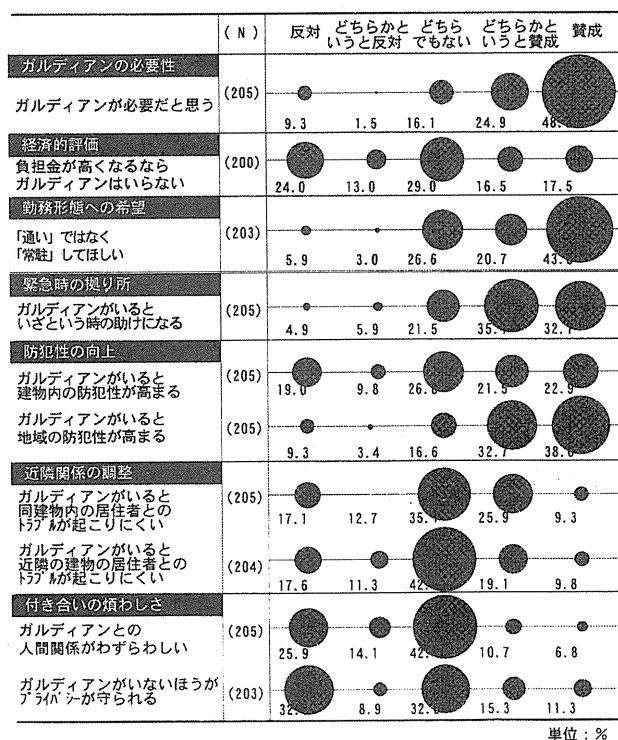


図 3-5 ガルディアンに対する評価

ガルディアンは隣接する住棟で働くガルディアンと顔見知りの場合が多く、バカンス等の休暇時に仕事を互助することがある。また、前面道路の掃除やゴミ箱を回収車が来る玄関先まで出す時間帯に共通性が見られ、互いにあいさつや立ち話をする機会が自然と発生している^{注15)}。このようにして近隣ガルディアンとの紐帯が発生し、このガルディアンの近隣関係が衆人環視として犯罪を抑制すると評価されていると考察できる。つまり、居住者は個々の存在というより、近隣関係を持つガルディアンの存在に地域レベルでの犯罪抑制効果を感じている。

建物内や近隣の居住者とのトラブルに関しては、あまりガルディアンの存在は評価されていない。「どちらでもない」と答える世帯が多く見られ、明確にその効果に「反対」と答える世帯も見られる。建物内レベル、地域レベルのどちらについても、近隣トラブルの回避や制御に期待はされていない。

ガルディアンとの人間関係の煩わしさや、プライバシーへの干渉が気になるか、という問いについては、「どちらでもない」及び「気にならない（反対）」と答える世帯が多い傾向が見られた。機械管理等とは違い、ガルディアンは生身の人間が居住者の生活圏に常駐しながら管理業務を執行する。そのため、人間関係の煩雑さや、プライバシー問題の発生が予測される。しかし、これについて居住者は、煩雑さ、及びプライバシーの干渉をそれほど強く感じていないことが明らかになった。

3.5 小結

対象住戸は 20 住戸程度からなる住棟に含まれており、持ち家、借家が半分ずつであった。事務所や店舗が同じ住棟内にある場合が多く、用途が混在した小規模な住棟が多い状況が概要としてみられた。

ガルディアンは、日常的な建物管理の執行主体として、管理会社と大きなシェアを分け合っている現状が見られた。管理会社は、居住者やガルディアンと複合的に取り入れられているが、ガルディアンは単体で取り入れられているケースが多い。住宅規模にかかわらずガルディアンが取り入れられており、特に賃貸かが進む住棟に積極的に取り入れられる傾向がみられた。

実際に行われている業務としては、「建物内のゴミ処理」、「共用空間の掃除」、「建物内の見守り」という歴史的にガルディアンが担っている本来の役割に加えて、高齢者に対する安否確認が特別に行われていることが明らかになった。

居住者が希望する業務内容としては、「行気の居住者の見舞い」、「子供の短期預かり」、「買物代行」、「居住者の家事手伝い」があげられ、本来の「共用空間の防犯」や「共有空間の日常的維持管理」に加えて、専有空間にまで踏み込んだ「緊急時、及び日常の家事サー

ビス」及び「精神的サポート」が期待されていることが明らかとなった。さらに、「子供の短期預かり」に関しては追加料金を払ってほしいという積極的な希望がみられた。このようにガルディアンは、本来の「建物の日常的維持管理」や「建物内の警備」という役割に加えて、家事面や精神面から日常生活を支える役割が都市生活者から期待されていた。

ガルディアンの存在に対する居住者の評価を見ると、ガルディアンは住み込みの場合が多く、その常駐性に緊急時の拠り所になる安心感が評価されている。さらに、居住者はガルディアン一人一人によって防犯性が高まるとは期待していないが、複数で地域にいることに対しての防犯性には高い評価をしている。その背景には近隣のガルディアンとの紐帯があり、そこに居住者は着目して評価をしていると考察する。

トラブル解消のキーマンとしては全く期待されていない。その代りに、人間関係の煩わしさを感じられる存在でもないことがわかった。

経済的な負担感については賛否両論あった。前報^{注16)}において、ガルディアンの給与が低いことが明らかになっており、今後は労働者側と消費者側の価値観のすり合わせが課題となる。

4 社会住宅におけるガルディアンの状況

4.1 社会住宅のガルディアンの歴史的背景

1) ガルディアンの導入ーイギリス労働者住宅管理の思想と民間共同住宅の伝統的ガルディアンー

フランスでは公的共同住宅の歴史は都市に集中する労働者を受け入れるための社会住宅の建設から始まる。

他の欧州諸国と同様、フランスでも、19 世紀の産業革命を機に農村部から都市へと人口移動がおこった（図 4-1）。都心部では労働者が急激に増え、非衛生な集住状況が問題視され、都市居住を支える設備・施設の整備が性急課題となった。1834 年には住環境に対する不満が労働者の暴動として現れた^{注17)}。これに対し、労働者向けの住環境整備が進むにつれ、比較的裕福な階層による労働者の階層を制御する議論も行われていた^{文20)}。

1850 年代初期にはルイ・ナポレオン政権下で労働者向け住宅「シテ・ナポレオン」が建設された。この社会住宅には、共用設備として洗濯場や公衆浴場、小学校な

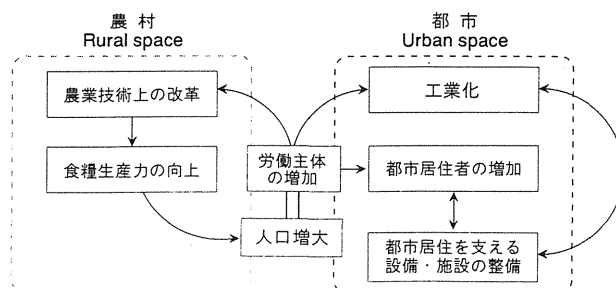


図 4-1 19 世紀の都市化の流れ

どがあり、さらに行政担当者 (administrateur) の管理下に警備担当のコンシェルジュが配置された^{注 18)}。シテ・ナポレオンの共同住宅では、メインエントランスとその脇にあるコンシェルジュ用の管理人室の配置が建築計画の型として、その後の社会住宅のプロトタイプになった^{注 18)}。これが社会住宅におけるガルディアン^{注 18)}の導入となる。Taricat^{文 21)}はこのシテ・ナポレオンの建設に関する概念がオクタヴィア・ヒルをルーツとするイギリス、特にロンドンの労働者住宅と関連があるとしている。Stébéによるとこの頃のガルディアン^{注 18)}の主な役割は「価値観の違う居住者に内部規律をさせること」であった。

Stébé は、社会住宅のガルディアン^{注 18)}の導入は、伝統的な民間共同住宅の管理主体であるガルディアン^{注 18)}がいる背景に、イギリスの住生活管理の思想が影響した結果であると述べている^{注 19)}。

2) 社会住宅ガルディアン^{注 18)}の位置づけの再考ー居住者側からの議論ー

19 世紀の後半、労働者住宅の建設が進むにあたり、一地域に特定の階層が集住することに対して、居住地の隔離にあたるのではないかという疑問が現れ始めた^{注 19)}。

労働者の人権などが盛んに議論された時期であり、労働者のための住環境についても、労働者自身による議論がなされるようになってきた。

居住者の住教育や、居住者の監視のために配置された初期の社会住宅のガルディアン^{注 18)}に関しても、その存在自体の必要性が再検討された。その後、社会住宅では、それぞれの建築家が労働者の居住環境に対する提案を具体的建築計画として提示をした。計画には、必ずしもガルディアン^{注 18)}がいるわけではなく、共用空間の日常的な維持管理業務を共同住宅内での内規の順守を促す役割に付加する形で、その存在が選択的に社会住宅に組み込まれるようになった。住教育的性格は残りつつも、従来の伝統的なガルディアン^{注 18)}の役割である、共用空間の日常的な維持管理が加わり、生活の下支えをする性格が取り入れられるようになった。

3) 社会住宅ガルディアン^{注 18)}の配置の義務化

社会住宅政策は、第一次世界大戦後におこった住宅危機によって、公的供給主体によって建設された住宅だけでなく、民間の住宅の住居費に関連する分野にも発展した。20 世紀には、低所得者の居住の受け皿としてますます発展することになる。低所得者層には、20 世紀前半から政策的に受け入れた海外からの移住者も多く含まれる。1980 年代からフランスの移民若者の暴動などがあり、ルーツの違い、所得の格差、居住地の隔離などが社会背景として複雑に混在した場所として、社会住宅が多い首都圏の地域はセンシブルな街区と言われるように

なった。その後、バンダリズムや社会格差などの社会問題を解決するため、都市計画法や住宅政策法の模索がなされてきている。

社会住宅におけるガルディアン^{注 18)}の数は、一時は国家財政的理由などから、縮小される傾向にあったが、2001 年には社会住宅におけるガルディアン^{注 18)}の配置が義務付けられる法律が出された (2001 年 12 月 28 日、デクレ No.2001-1361, 127 条 1 項)。義務付けと言っても、大規模な社会住宅に限定される法律である。例えば 99 住戸未満の社会住宅団地であれば、配置の義務はないが、100 住戸を超え 200 住戸未満であれば 1 人、200 住戸を超え 300 住戸未満であれば 2 人のガルディアン^{注 18)}を置くことが義務付けられている。その法文には、同時に、労働条件が明確に記載されている^{注 20)}。

4.2 実際の社会住宅ガルディアン^{注 18)}の勤務形態と業務内容

1) 勤務住棟、ガルディアン^{注 18)}の概要、勤務形態について

2001 年の配置義務付け以降、社会住宅のガルディアン^{注 18)}がどのような役割を負っているのかを、勤務形態や業務内容の現地における聞き取り調査の結果をもとに考察する。

まずは、調査対象の勤務形態についてである (表 4-1)。勤務住棟はサンプル 7 を除き、築 50 年が経過しようとしているストックである。サンプル 1 については、中心市街地にある築 109 年という古いストックで、民間の共同住宅であったものをパリ市が買い上げ、社会住宅にした。ここ 10 年くらいの間に、エレベーターの設置や水、温水、電気、ガス等の設備が設置され、居住改善のための改修が急激に進められている。担当している住戸数は、民間のガルディアン^{注 18)}に比べてはるかに多い場合がみられた。サンプル 1, 2 はそれほどでもないが、その他の事例を見ると、100 戸弱から 200 戸強と非常に多い。担当住戸はすべて借家であった。

勤務年数はサンプル 3 を除いて 1 年～6 年と、それほど長くない。いずれのガルディアン^{注 18)}も平日、週 5 日の勤務程度で、週休 2 日制である。勤務住棟を掛け持ちしているのはサンプル 1 のみで、それも全て社会住宅である。ガルディアン^{注 18)}としてパリ OPAC と契約を交わす際、副業禁止されるためである。給与は月額 1000～11500€ と、民間のガルディアン^{注 18)}の給与 (前報^{文 8)}) で報告した際のデータでは平均 923€ であった) よりも高い。ガルディアン^{注 18)}になるために取得した資格については、7 名中 3 名が CAP (職業適性証書) を取得していると答えている。資格は、近年になってパリ OPAC が CAP を取得していることを雇用の条件とすることがあるということだった。すべてのガルディアン^{注 18)}が通いで、別の社会住宅や給与住宅に居住していた。外部の警備会社につながる電話番号が管理人室のドアに掲示してあり、夜間に何か問題が起

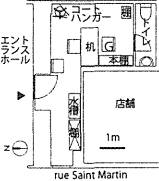
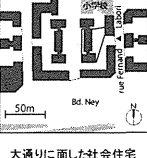
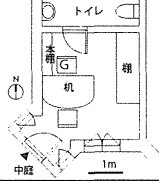
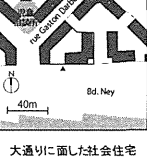
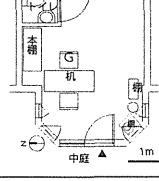
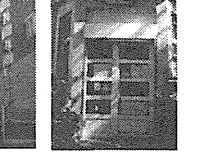
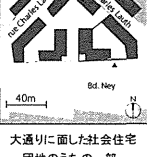
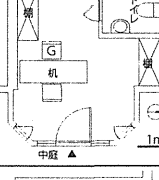
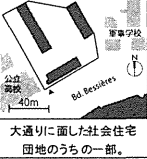
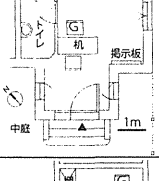
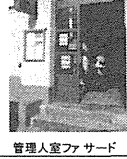
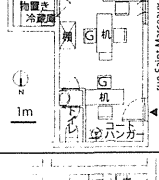
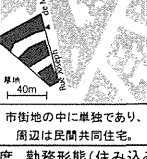
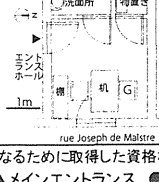
これば、個々の居住者が自分で対応する。

管理人室は、基本的に事務室とトイレという二つの空間から成っている。事務室には常に中庭やエントランスホールが見守れるようにドアに向かって机とガルディアン
のイスがしつらえてある。さらに、必ず机にはもう一つ、居住者のためのイスがある。

2) 業務内容について

業務内容(表4-2)についてみると、ガルディアンが行っている契約業務は「家賃の徴収」、「負担金の徴収」、「空家になっている貸家の点検」という建物に対する管理の中でも、勤務住棟という現場で行う業務が多い。建物に対する管理の中でも、「各専門業者との交渉」外部業者とのコンタクトはガルディアンではなく、

表4-1 社会住宅ガルディアンの勤務形態

ガルディアンの概要※1)	周辺状況※2)	勤務住棟の概要※3)	管理人室平面図※4)	住棟内外の様子		
サンプル1(男性/39歳) 3年間 平日(5日/週) 通い(給与住宅) 資格CAP※5 約1500€/月(時間給) あと4棟、約70戸 (全て社会住宅)	 市街地の中に単独であり、 周辺は民間共同住宅。	rue Saint Martin 3区 6階建て 築109年 3年前に改修 31住戸 借家のみ				
				中心市街地に位置する	住棟外観	管理人室内部
サンプル2(女性/39歳) 3年間 平日(5日/週) 通い(別の社会住宅) 取得資格なし 約1350€/月(時間給) 掛け持ちなし	 大通りに面した社会住宅 団地のうちの一部分。	rue Fernand Labori 18区 6階建て 築82年 10年前に改修 25住戸 借家のみ				
				大規模な社会住宅団地	住棟が中庭に面している	管理人室外観
サンプル3(女性/52歳) 25年間 平日(5日/週) 通い(別の社会住宅) 取得資格なし 約1000€/月(SMIC※6) 掛け持ちなし	 大通りに面した社会住宅 団地のうちの一部分。	Boulevard Ney 18区 6階建て 築74年 11年前に改修 96住戸 借家のみ				
				大通りに面している	中庭に面した住棟群	管理人室外観
サンプル4(男性/50歳) 1年間 平日(5日/週) 通い(給与住宅) 取得資格なし 約1500€/月(時間給) 掛け持ちなし	 大通りに面した社会住宅 団地のうちの一部分。	Boulevard Ney 18区 6階建て 築74年 17年前に改修 235住戸 借家のみ				
				前面道路	メインエントランスから	管理人室の様子
サンプル5(女性/54歳) 4年間 平日(5日/週) 通い(別の社会住宅) 資格(CAP) 約1400€/月(時間給) 掛け持ちなし	 大通りに面した社会住宅 団地のうちの一部分。	Boulevard Bessière 17区 4階建て 築53年 1.5年前に改修 220住戸 借家のみ				
				勤務住棟の外観	管理人室ファサード	管理人室の様子
サンプル6(女性/27歳) 2年間 平日(5日/週) 通い(別の社会住宅) 資格CAP・インターンシップ※7 約1100€/月(時間給) 掛け持ちなし	 大通りに面した社会住宅 団地のうちの一部分。	rue Saint Marceaux 17区 7階建て 築49年 3年前に改修 116住戸 借家のみ				
				勤務住棟の外観	管理人室ファサード	管理人室の様子
サンプル7(男性/32歳) 6年間 平日(5日/週) 通い(給与住宅) 資格なし 非回答 掛け持ちなし	 市街地の中に単独であり、 周辺は民間共同住宅。	rue Joseph de Maistre 17区 5階建て 築9年 改修歴なし 86住戸 借家のみ				
				勤務住棟の外観	向かいに民間共同住宅	管理人室の様子

※1) ガルディアン歴、勤務程度、勤務形態(住み込み/通い)、ガルディアンになるために取得した資格など、給与、他の担当住戸の有無、の順で記述。

※2) 凡例: ■社会住宅、■社会住宅以外の建物、□業務担当範囲、▲メインエントランス、●管理人室。

※3) 住所、所在区、築年数、改修歴、業務担当住戸数、勤務先住戸の所有関係、の順で記述。

※4) 凡例: ▲管理人室入口、Gガルディアンの居場所。

※5) CAPとはCertificat d'aptitude professionnelle(職業適性証書)のこと。

※6) SMICとはSalaire minimum interprofessionnel de croissance(全産業一律スライド制最低賃金)のこと。

※7) サンプル6のガルディアンは就職先を選ぶため、民間共同住宅と社会住宅でガルディアンのインターンシップを行っていた。

表 4-2 社会住宅のガルディアン業務内容

対象	業務内容	サンプル 1	サンプル 2	サンプル 3	サンプル 4	サンプル 5	サンプル 6	サンプル 7
共用空間	各専門業者との交渉	Gérant ^{※1)}	Gérant	Gérant	●	●	Gérant	●
	家賃の徴収	●	●	●	●	●	●	●
	負担金の徴収	●	Gérant	●	◎	●	●	●
	空家になっている貸家の点検	●	●	●	●	●	●	●
	共用空間の掃除	Société ^{※2)}	Société	Société	Société	Société	Société	Société
	歩道・駐車場の掃除	Société	Régie ^{※3)}	◎	◎	●	●	●
	緑地・パールの維持管理	Société	Société	Société	Société	Société	Régie	Régie
	電気配線等の専門的な技術を要する修理	Régie	Régie	Régie	Régie	Régie	Société	Régie
	建物内の見守り	●	●	●	◎	◎	●	●
	建物内のゴミ処理	●	●	●	◎	◎	●	●
住生活	郵便物の各戸への配布	Poste	Poste	Poste	Poste	Poste	Poste	Poste
	個人住戸のメンテナンスの手伝い	●	●	●	●	●	●	◎
専有空間	個人住戸のメンテナンスに関するアドバイス	●	●	●	●	●	●	◎
	短時間の子どもの預かり	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	買い物代行	▽	▽	▽	▽	◎	◎	◎
	居住者の家事の手伝い	▽	▽	◎	◎	◎	◎	◎
	居住者と買い物	▽	▽	◎	◎	◎	◎	◎
	病気の居住者の見舞い	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	高齢居住者の安否確認	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	居住者の話し相手	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	居住者の私的な心配事の相談相手	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	居住者が重要な決定をする際の助言	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎

凡例：●契約業務 ◎契約業務ではないがボランティアしている業務 ▽チップがあればしている業務 /業務ではない
 ※1) OPACが雇用している管理者のこと。 ※2) OPACが契約している民間会社
 ※3) OPACが契約している公社のこと。

ガルディアンをまとめる管理者が行っている場合が多い。さらに「共用空間の掃除」、「緑地スペースの維持管理」、「電気配線等の専門的な技術を要する修理」という日常的な建物の維持管理は外部の業者へとアウトソーシングしていることがわかった。

住生活面での業務として、ガルディアンが行っている業務は「建物内の見守り」、「建物内のゴミ処理」であった。これはそもそものガルディアンの業務である。

社会住宅のガルディアンは「建物内の見守り」や「空家の点検」、「建物内のゴミ処理」といった、伝統的なガルディアンの基礎的業務と、建物管理の中でも居住者とのコンタクトを取る必要がある「家賃、負担金の徴収」を、契約業務として行っている。

さらに専有空間で行われている業務についてみると、「居住者が重要な決定をする際の助言」や「居住者の私的な心配事の相談相手」、「高齢者の安否確認」という居住者の精神的サポートが、義務的な業務とは別に積極的に行われている。これに対して、「短時間の子供の預かり」、「買い物代行」、「居住者の家事の手伝い」、「病気の居住者の見舞い」といった、緊急性の高い住生活の支援や家事サービスは行われていない。

4.3 小結

イギリスの住居管理の思想が、既存の伝統的ガルディアンの概念と結びついてフランスの社会住宅に取り入れられた経緯が確かめられた。しかし、住教育や施設利用の監視等、居住者の居住への意識を上から引き上げようとする管理意識は、当時の労働社会階級の居住者から反発があり、共用設備や共用施設の日常的な維持管理主体という伝統的ガルディアンの元来の役割へと社会住宅のガルディアンは軌道を変えることになった。

現在の社会住宅におけるガルディアンの勤務形態をみると、休暇の確保や職場と住居の隔離によりライフワー

クバランスを調整しようとしていることが分かる。また、近年の動きとして資格の取得を雇用の条件にする等、専門性の向上を図る動きもでてきている。良好なガルディアンの労働条件、労働環境を模索している状況が確認できた。また、業務内容をみると、居住者から家賃や負担金を確実に回収するという業務が基本的な契約業務とされていた。民間共同住宅ではガルディアンの業務として一般的である、共用空間の掃除等は民間に完全に委託されている状況が明らかになった。さらに、居住者それぞれの住生活について、社会住宅のガルディアンは、精神的なサポートはある程度積極的に行うが、家事サポートについては一線を引く態度をとっている傾向があった。

5 結論

ガルディアンは管理体制が混乱しやすい社会背景から発生し、価値観の違う居住者が混在しても日常的な管理が実施されるように維持管理用務員の役割と、外部からの人の出入りを見守る警備員の役割を本来的に持っていることが確かめられた。

現在の状況を見ると、本来的な役割は継続的に果たされており、これに加え、民間共同住宅の居住者からは、家事面や精神面から日常生活を下支えする役割が期待されていた。また、一人一人のガルディアンの問題解決能力よりは、その存在感や、近隣住棟で勤務するガルディアンとの紐帯に対して、安心感や防犯性があると、居住者は評価していた。その役割は機械や通いの管理人などでは置き換えられない。

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は、都市的な住宅の維持管理の体制のシステム化と居住水準を下支えしつつ押し上げてほしいという管理に対する居住者の要望が実現された結果と言える。

また、社会住宅のガルディアンの導入当初は、イギリスのワーカーのような指導的立場の性質が残りながらも、民間共同住宅におけるガルディアンが持つ精神的サポート機能を複合的に併せ持つ形で現在に至っている。現在、職住の分離や、担当住戸の膨大さから業務の効率化を図り業務をアウトソーシングしている状況が見られ、民間共同住宅のガルディアンの存在とは別の性質の職業へと構築されつつあることが分かった。

今後、人件費に対する価値観が違う、サービス提供者（ガルディアン）とサービス享受者（居住者）、及びサービス享受者同士の価値観のすり合わせが必要であること、民間共同住宅のガルディアンの評価される点を残しながら社会住宅のガルディアンのように働く環境の整備を促進させることが、この職業の現代的な課題としてあげられる。

<注>

- 1) 本研究におけるフランス首都圏とはパリ市と周囲7県を含む地域、イルドフランス地方を指す。
- 2) 参考文献12の鈴木によると、19世紀前半のパリ市内には、単独所有型共同住宅の所有者が一部分を利用し残りを賃貸する「居住賃貸」や、所有者不在で全戸が賃貸物件である「不在賃貸」が多く存在していた。
- 3) 参考文献13の後藤によると、現在のフランス首都圏にあたる地域は、古代ローマをルーツとするラテン系民族の石の文化圏に含まれる。古代ローマに多く存在した「インストラ」と呼ばれる共同住宅の特質について、後藤は「生活水準の異なる多様な階層の人々が一つの建物の中で〈建築的質〉を異にして住みわけ」ていることだと指摘し、その特質は「近世のパリの集合住居の特質的現象でもあり、今日なおパリにおいてその様子を見ることができる」と述べている。また参考文献14のDaumardは、19世紀のパリ市の共同住宅には「全く違う社会条件の借家人が階から階へと積層して住んでいた」と述べ、地上階部分は店舗やガルディアン管理の部屋が存在し、第1階部分（日本でいう2階部分）から屋根裏部屋に近づく程、所得が低い階層が居住していたと指摘している。
- 4) 参考文献7。
- 5) 参考文献6, pp.11~36。
- 6) 参考文献7, p.207。
- 7) フランスの民間共同住宅の管理体制に行政の直接的な関与は多くはない。管理体制の大きな枠を定めた1965年法や、プロのサンディクの資格交付等の法律の制定がその代表である。ガルディアンに関しては、以上の法律内に定められておらず、労働基準等の労働権を守るために労働協約が定められている。このように、管理体制については、周辺の法整備等に行政の直接的な関与が見られるのみである。
- 8) 平成5年住宅統計調査を通して算出した日本の首都圏における「分譲マンションの賃貸化」、つまり区分所有住棟内における借家の割合を示す「持家系住棟内賃貸率」は、中層及び高層の区分所有共同住宅で、いずれも約21%であった^{文16)}。
- 9) 組合管理会の設置については、原則的に義務化されているが、共同住宅の規模が小さい等の理由で、区分所有者組合との重複が大幅に見られる場合は、規約によって排除することもできる（1965年法第21条）。
- 10) プロのサンディクは1970年1月2日のHogeut法No.70-9と、1972年7月20日のデクレNo.72-678（2005年に改正）によって厳しくその条件が定められている。それは、県が発行する10年間有効の「不動産管理」と記載のある職業証明書（la carte professionnelle）を持っていることである。この証明書を受けるには学歴や職業経験、専門家としての民事責任を保障する保険に加入していること等を証明しなければならない。交付時の証明書番号は公式書類上に記載される。
- 11) 文献17を参考にSyndicatを区分所有者組合、Conseil syndicalを組合管理会、Syndicをサンディクと記す。
- 12) デジコードは数字を入力するタイプの電子錠である。Deaucourtによると、ガルディアンの前身となる職業は、中世に貴族の屋敷の門番として雇われたスイスやポルチエと呼ばれた門番であるとされている^{文7)}。門の開閉と人の出入りの監視が主な業務であった。19世紀、コンシェルジュやガルディアンが住宅管理人として庶民の共同住宅に配置されるようになってからもこの業務は共同住宅の大門（建物内へ入るための門）の開閉と人の出入りの監視という形で引き継がれた。当時の大門は、門限を過ぎると施錠されるようになっていた。

門限を越えて帰宅した居住者は呼び鈴を鳴らし、深夜であってもガルディアンが大門を解錠するための紐（Cordon）を引く仕組みになっているところが多かった。この業務は20世紀になってから人道的視点から改善され、機械化されデジコードの導入が進められるようになった。

- 13) 参考文献19, p.39。
- 14) 参考文献19によると、首都圏の負担金の平均額は171€である（2002年時点）。
- 15) 参考文献9。
- 16) 参考文献8。
- 17) 1842年6月、1834年4月にパリで労働者による都市暴動がおきている。
- 18) 参考文献20, p.133。
- 19) 参考文献20, p.135。
- 20) 法文によると、100戸区分の街区に原則的に毎日、24時間、誰かが常駐することを定めている。しかし、これは年間1600時間、週35時間を上限とする労働時間の範囲内で、複数人数によって達成されること、さらにそれぞれのガルディアンの労働資格や条件に合わせることが記載されている。
- 21) 参考文献8。

<参考文献>

- 1) 中島明子：イギリスの地方自治体における住居管理、京都大学、工学博士学位論文、1992
- 2) 平田陽子、梶浦恒男、斎藤広子：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
- 3) 斎藤広子、梶浦恒男、平田陽子：分譲共同住宅における賃貸化と管理に関する研究、その1賃貸化の状態と管理に及ぼす影響、日本建築学会計画系論文報告集、No.422, pp.97, 1991.4
- 4) 舟橋哲：フランス法の管理組織と管理、日本マンション学会誌「マンション学」No.13, pp.66~67, 2002.4
- 5) 阿部順子、斎藤広子：フランスにおけるマンション管理体制と課題、都市住宅学No.63, pp.45~50, 2008.10
- 6) 小沼進一：建物区分所有の法理、法律文化社、1992
- 7) Deaucourt Jean-Louis 著、関川千尋、関川華訳：Premières loges, Paris et ses concierges au XIX siècle, 初期の管理人小屋、19世紀のパリとパリのコンシェルジュ、Paris Aubier, 1992
- 8) 関川華、高田光雄：フランス首都圏における民間共同住宅の管理人の役割に関する研究、日本建築学会計画系論文集、No.632, pp.2025~2032, 2008.10
- 9) 関川華、高田光雄：フランス首都圏における民間共同住宅の管理人同士及び管理人と居住者の相互関係、日本建築学会住宅系研究報告会論文集3, pp.159~164, 2008.12
- 10) Marchal Hervé : Le petit monde des concierges. Un métier au cour de la vie HLM, Editions de L'Aube, 2005
- 11) Stébé Jean-Marc, G.Browner : Les gardiens concierges: d'un métier à une profession, Espaces et Sociétés No.105-106, pp.211-228, 2001
- 12) 鈴木隆：近代の中庭型都市共同住宅家屋の家主とその所有・経営—十九世紀前半のパリの中層・高密度市街地の成立に関する都市計画的な研究（7）, 日本建築学会計画系論文集、No.463, pp.107-116, 1994.9
- 13) 後藤久：ヨーロッパにおける中世住居の系譜〔Ⅱ〕—インストラの多様性とラテン系町屋の特質—, 日本建築学会論文報告集、No.252, pp.129-135, 1977.2
- 14) Adeline Daumard : Maisons de Paris et propriétaires Parisiens au XIXème siècle, 1809-1880, Cufas, pp.90-92, 1965

- 15) INSEE : 2007 年 2 月現在, 公表されているデータの中で, 最新の 2004 年, 1999 年の国勢調査, 及び, 2002 年の住宅調査の結果
- 16) 森本信明 : 首都圏における「持借混合」共同住宅の実態－住宅統計調査の特別集計にもとづく「持借混合」問題の実証的研究 (その 1)－, 日本建築学会径角形論文集, No.498, pp.169-176, 1997.8
- 17) 中村紘一, 新倉修, 今関源成監修, Termes juridiques 研究会訳 : LEXIQUE DE TERMES JURIDIQUES, フランス法律用語辞典, 第 2 版, 三省堂, 1996
- 18) Lacroux : La Copropriété de A à Z 2007, Prat-Europa Editions, pp.323-383, 2007
- 19) INSEE : Les conditions de logement en Île-de-France en 2002, 2004.10
- 20) Stébé Jean-Marc : La médiation dans les banlieus sensibles, PUF, Paris, 2005
- 21) Jean Taricat : Le logement à bon marché. Chronique, Paris, 1850/1930, Apogée, 1982 (初版 1930)

<研究協力者>

Nora MOKRANI Responsable du Pôle Réseau Paris
Habitat OPH, Direction territoriale Nord-Ouest