

京都大学	博士 (工学)	氏名	関 川 華
論文題目	フランス首都圏の共同住宅管理におけるガルディアンへの役割に関する研究		
<p>(論文内容の要旨)</p> <p>本論文は、我が国の共同住宅における管理体制の議論の充実に寄与する知見を得るため、区分所有共同住宅の歴史が蓄積するフランス首都圏の共同住宅管理体制を明らかにすることを目的としたものである。フランス首都圏にはガルディアン（住宅管理人）を置く管理体制が居住文化として存続しており、本論文では、とりわけ、このガルディアンの役割の解明を通じて、管理体制の仕組みや実態に接近しようとしている。本論文は以下に示す7つの章から成っている。</p> <p>第1章は序論であり、我が国における共同住宅の管理体制の推移を整理し、管理体制の議論をより深める必要性を示している。また、フランス首都圏における共同住宅の伝統的管理体制の解明が、管理体制の議論の充実に寄与する可能性があることを述べ、本研究の意義、目的及びその目的を達成するための課題設定や研究の構成を示している。</p> <p>第2章では、フランスの区分所有共同住宅の管理体制の仕組みと特徴を明らかにしている。まず、文献をもとに、フランス首都圏の共同住宅ストックの概要と区分所有共同住宅の管理体制の成立過程を把握した。次に、既往研究を踏まえて本研究における管理体制を定義し、その上で、フランスの共同住宅の管理体制の仕組みを体系的に整理して分析を行った。その結果、フランスの区分所有共同住宅の管理体制は、所有者が意思決定を行いつつ業務実施は第三者が担うという仕組みを持ち、これがフランスで伝統的に構築されてきた区分所有共同住宅の管理体制の特徴であることを明らかにしている。</p> <p>第3章では、関連文献の情報や全国ガルディアン協会へのヒアリング調査の結果から、ガルディアンの成立過程と現代におけるガルディアンの社会的位置づけを明らかにしている。その結果、ガルディアンは、社会構造の変革期である、19世紀に、共同住宅の秩序保持の為に配置されたという経緯があることを示している。また、現在、ガルディアンを置く共同住宅が、パリ市を中心に首都圏に分布していること、ガルディアンは労働協約において、防犯業務、経営代行業務、及び共用部分清掃業務等を行うことになっていることを明らかにしている。</p> <p>第4章では、ガルディアンの業務内容の実態調査などを行うことにより、ガルディアンには、防犯業務や経営代行業務、及び共用部分の清掃業務に加えて、居住者に対する生活支援サービスや精神的サポートが実施されていることを明らかにしている。この場合、防犯業務や経営代行業務、及び共用部分清掃業務については給与が支払われ、生活支援サービスにはチップが支払われることによって市場サービスとして成り立っていることを確認している。さらに精神的サポートについては金銭的思惑なしに行われており、これについては、ガルディアンが近隣居住者であるというメンバーシ</p>			

ップによって動機づけがなされていると考察している。また、ガルディアンの給与は最低賃金を下回ることを明らかにしている。

第5章では、居住者に対する意識調査や実態調査などを通じてガルディアンに対する評価を明らかにしている。ガルディアンには、高齢者の安否確認や緊急時及び日常の生活支援サービスなどの、居住者の専有部分で発生する福祉的な社会ニーズに対するサービスやサポートが期待されている。ガルディアンは、物財及び空間の維持管理の担当者として機能しているだけでなく、居住者の自立を補足的に支えるという地域福祉の一助を担っていることを明らかにしている。また、ガルディアンは近隣のガルディアンや居住者とつきあいを保持していることが確かめられ、ガルディアンが地域に散在することによって、地域における緩やかな人的ネットワークが自然発生していることを示している。その一方で、他の管理方式の管理費との間に有意差が認められなかったにもかかわらず、居住者のガルディアンの人件費に対する金銭的評価は厳しいということが示されている。

第6章では、2001～03年に配置が義務付けられた社会住宅のガルディアンに関する文献と業務内容等の実態調査をもとに、社会住宅のガルディアンの導入の経緯やその役割を明らかにしている。社会住宅のガルディアンは地域の安全・安心の為に環境デザインの一要素として配置されることが義務付けられ、地域マネジメントの補完的役割を期待されていることを明らかにしている。

第7章では、前章までに得られた知見とともに、フランス首都圏のガルディアンの役割を区分所有共同住宅と社会住宅の二つの場合から以下のように整理している。区分所有共同住宅のガルディアンには、維持管理業務に加えて、共同住宅居住者の自立を支援する地域福祉的役割が認められる。また、区分所有共同住宅と社会住宅の両方において、ガルディアンによる常駐型管理は、最低限の人的ネットワークの確保に繋がり、その結果、安全、安心の保持に寄与することを示している。以上から、ガルディアンはコミュニティの形成や醸成に限界がある地域においては、共用空間の整備による居住の質の引き上げや、緩やかな人的ネットワークの形成によってコミュニティの活性化に寄与すると考察している。また、本研究で得られた知見が、地域マネジメントや日本の区分所有共同住宅の管理体制の議論の充実に對して寄与できる点を提示し、本研究の結論としている。

(論文審査の結果の要旨)

本論文は、区分所有共同住宅の歴史が蓄積するフランス首都圏において、居住文化として存続する伝統的住宅管理人であるガルディアンを置く共同住宅の管理体制に着目し、今まで明らかにされていなかったフランスの共同住宅の管理体制の仕組みや実態を、ガルディアンの役割の解明を通じて明らかにしたものである。得られた主な成果は次の通りである。

1. フランスにおいて伝統的に構築されてきた共同住宅管理体制の仕組みとその特徴を、ガルディアンの位置付けとともに明らかにした。フランスの共同住宅の管理体制では、所有者が意思決定を行いつつ業務実施は事務に専門知識を持つ管理者、サンディクの導入の義務付けがあり、労務についてはガルディアン等を選択的に導入できる。このように第三者を適所に導入できる仕組みによって、不在区分所有者や管理への参加困難層の負担を回避できる体制になっていることを解明した。

2. 現代におけるフランスの区分所有共同住宅に配置されたガルディアンの役割を業務内容の実態調査と、区分所有共同住宅の居住者に対する意識調査などから解明した。ガルディアンは、防犯業務、経営代行業務、及び共用部分清掃業務等を契約業務として行い、それに加えて居住者に対する生活支援業務や精神的支援業務等、居住者の自立を支える地域福祉の一助を担っていることを解明した。また、ガルディアンを介した人的ネットワークの意義も指摘した。

3. フランスの社会住宅団地において、地域の安全・安心の為の環境デザインの一要素としてガルディアンの配置が義務付けられ、地域マネジメントの補完的役割を果たすことが期待されていることを明らかにした。

本論文は、フランス首都圏における区分所有共同住宅と社会住宅におけるガルディアンの役割を明らかにすることで、フランスの共同住宅の管理体制の実態の解明に及んでいる。さらに、共同住宅管理において、常駐型管理が持つ効用として、コミュニティ醸成に限界がある地域における、ガルディアンを介した人的ネットワークの意義も指摘しており、学術上、實際上寄与するところが少なくない。よって、本論文は博士(工学)の学位論文として価値あるものと認める。また、平成23年2月24日、論文内容とそれに関連した事項について試問を行った結果、合格と認めた。