

フランス首都圏における民間共同住宅の管理人の職能に関する研究

A Study about the Caretakers' Functions of Private Apartment Houses in the French Metropolitan Area

○関川華* 1、高田光雄* 2
SEKIKAWA Hana, TAKADA Mitsuo

This study discusses the caretakers called Gardien(ne)s in private apartment houses in the French metropolitan area. The aim of this paper is to reveal their historical and statutory situations, and their functions. The results are shown as follows: (1) This profession appeared in 18C. (2) At present their obligations and rights are decided by the law. (3) Their jobs decided by contract are to clean common space, to distribute dwellers' letters and to surveil strangers' comings and goings. (4) They can answer dwellers' requests, such as houseworks, with some perquisite by the traditional convention, even if these requests are not in the official job lists.

キーワード：フランス、ガルディアン、共同住宅、職能

keywords: France, Gardien(ne), apartment houses, functions of Gardien(ne)s

1 はじめに

1-1 研究の背景と目的

現在の日本における区分所有共同住宅の管理は、区分所有者がその住戸に居住し、共同で管理に参加することが前提に考えられている。しかし、住民の高齢化や世帯類型の多様化により、住民が、参加型の管理活動に加わることが、体力的または時間的に難しいケースは稀ではなくなっている¹⁾。また、区分所有共同住宅の賃貸化によって、区分所有者不在という状況が生じ、管理体制が混乱するケースも問題視されている^{1) 2) 3)}。この状況を受けて、以下の三点がこれまでに平田らによって指摘されてきている。その内訳は、i) 「居住者による共同管理」のための共同住宅規模の検討、ii) 不在区分所有者の代わりに居住者も管理に参加するという、区分所有法の規制緩和、iii) 管理業務を代行する管理人の配置、である。i) ii) は、先に述べた管理困難に対する、居住者参加を前提とした提案である。しかし居住者参加を前提とした管理体制には、今後の少子高齢化、世帯の小

規模化が予測される社会背景から見て、限界があると考えられる。その点、iii) は複合的に発生する管理の問題解決の糸口になる可能性が多分にあると考えられる。

このような流れの中で、近年、民間共同住宅の歴史的背景を持つ欧州の管理主体の職能が注目されつつある⁴⁾⁵⁾。なかでも、フランスには積層集住の歴史的背景に支えられて発生した住宅管理職能である管理人、Gardien(ne) (以下ガルディアン) がいる^{6) 7) 8) 9) 注1)}。フランス都市圏の民間住宅において今もなおこの職業が存在し続けているのは、発生以後、居住者の生活様式の変化に応じて柔軟にその役割を変容させてきているからだと考えられる。本研究では、持続可能な共同住宅の管理体制を研究するための管理職能研究を進める上でこのガルディアンを取り上げる。

以上を踏まえて、本研究では①ガルディアン職の構造的役割や、②居住者からの評価などによって、民間共同住宅管理の現況、及びその職能の効果や限界を明らかにすることで、結果的に海外の共同住宅管理を対象にした

* 1 京都大学大学院工学研究科、博士後期課程、修士 (生活環境学)

* 2 京都大学大学院工学研究科、教授、博士 (工学)

Graduate Student, Graduate School of Eng., Kyoto Univ, M.Human life and Environment

Prof., Graduate School of Engineering, Kyoto Univ., Dr.Eng.

表1. 調査の概要

対象者数	706
拒否数	62
配布数	644
非回収数	428
回収数	216
有効回収数	211
無効回収数	5
回収率* (%)	32.8

*有効回収数×100/配布数

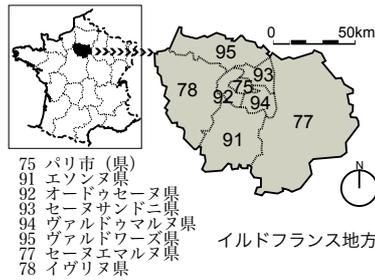


図1. 首都圏の位置

表2. アンケート票の内容

大項目	小項目
① 世帯属性	世帯類型、世帯構成員の性別・年齢・職業、記入者の属性 (性別・年齢)
② 勤務先建物の概要	階数・設備・建物用途、居住者層
③ 業務内容	勤務形態、業務内容、長期休暇時の対応、業務に対する意識、給与金額とその評価
④ 居住者・近隣ガレィとのつきあい	勤務先の建物の居住者・近隣のガレィ
⑤ 現在の住宅の概要	設備・広さ・所有形態、家賃と負担金の額とその評価
⑥ 個人の歴史	ガレィになったきっかけ、必要な資格や教育の有無、ガレィ以外についたことのある職業
⑦ 自由記述	

研究領域を補強し、今後のわが国の民間共同住宅の管理研究の発展に寄与する基礎的知見を得ることを目的とする。本稿の目的は、①-1「法律が定める職能」、「発生と展開の歴史の確認」、そして「首都圏における当職の分布・分散状況」を明らかにすることによって、現代におけるこの職業の社会的位置づけを把握する。また、①-2では、実際に働いているガレィアンの基本属性や業務形態、業務内容といった「基本的性質」を明らかにする。次いで、ガレィアンの業務に対する意識を、業務から得る収入への評価を分析することで明らかにする。

1-2 既往の研究

民間共同住宅の管理主体について議論した既往研究は少ない。日本では、区分所有法を前提に管理主体を区分所有者とした管理研究が行われてきている。山崎は居住者の管理への意識が管理行為に影響を及ぼす管理観を明らかにしている¹⁰⁾。平田らは、都市の分譲共同住宅を対象に、管理への参加の困難な人々の整理・分類を行った。そして、それが管理運営に及ぼす影響を指摘しつつ、区分所有者を主体とした共同管理方式では、今後円滑な管理行為が進みにくいと結論づけている¹¹⁾。さらに、斎藤らは、管理参加困難の原因として不在区分所有者に着目し、賃貸化が進む分譲共同住宅において、管理体制の悪化の問題発生を構造を把握した。それをもとに、区分所有共同住宅の賃貸化による管理問題の発生を予防・解消するために賃貸化に則した管理方法を考察している¹²⁾¹³⁾注2)。海外へと視野を向けた住居管理に関する研究では、中島が19世紀のオクタヴィア・ヒルをルーツとしたイギリスの住居管理の専門職養成について研究を行っている¹⁴⁾¹⁵⁾。いずれも、管理主体は基本的に居住者または区分所有者を前提として考えられ、その負担を指摘し、第三者への委託を提案するに留まり、実現事例を具体的に分析した研究は未だ少ない¹⁶⁾。

フランスの管理職能研究については、日本ではほとんどされてきていないが、本国、フランスでは歴史学的な文献研究や、社会住宅をフィールドにした研究など¹⁷⁾が

なされてきている。Deaucourt は民間共同住宅のガレィアン職の歴史について、当時の裁判記録や新聞、風刺画、ボードヴィルの脚本を基に、当職の社会的地位や居住者との関係などを中心に述べており、現代のガレィアン研究の基礎資料として重要な知見を示している¹⁸⁾。また、Marchal、Stébéらは昔のコンシェルジュ (ガレィアン職の前身) のイメージから脱却しようとする現代の社会住宅のガレィアンを対象に、その意識と実際の業務内容を明らかにすることで、住生活の中で彼らが果たす役割を明らかにしている^{19)~27)}。しかし一方で、民間共同住宅については、これまでプライバシー問題などから、実際には調査フィールドとして取り上げられてはこなかった。

本稿は、参加型管理体制に代わる管理形態の一つとして注目されつつある「第三者への委託」、「専門職能の配置」の実現事例を具体的に上げるとともに、実際に民間共同住宅をフィールドとして調査を行い、現況をより具体的に分析するという点で学術的な意義があると考えている。

II 研究方法

2-1 ガレィアンの社会的位置づけ

まず、資料文献から集められた情報を整理し、現代におけるこの職業の社会的位置づけを把握した。「法律が定める職能」、「発生と展開の歴史の確認」、「首都圏における分布・分散状況」を明らかにするため、政府刊行物である「労働協約、不動産管理人編 (CONVENTION COLLECTIVE NATIONALE, Gardiens, concierges et employés d'immeubles)²⁸⁾」、Deaucourt の「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 (Premières loges, Paris et ses concierges au XIX siècle)²⁹⁾」、INSEE の2004・1999年の国勢調査、および、2002年の住宅調査の結果³⁰⁾を参考にした。いずれも数ある資料文献の中から、目的に合致した情報を提示している

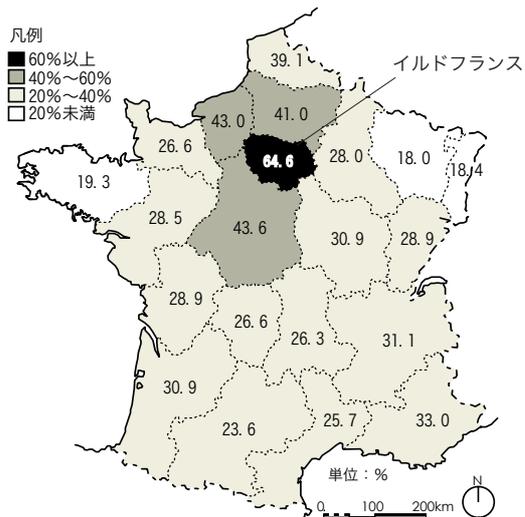


図2. 各地方のガルディアンがいる住宅の割合分布



図3. 19世紀、パリのアパートの断面図³⁶⁾

表3. 首都圏主要都市の人口、共同住宅数

県番号	Commune 主要都市	人口	ガルディアンが いる住宅数 (A)	共同住宅数 (B)	ガルディアンが いる住宅率 ¹⁾ (単位:%)	共同住宅率 ²⁾ (単位:%)
75.	Paris	2125246	51920	93569	55.5	98.8
77.	Melun	35695	607	1544	39.3	85.8
78.	Versailles	85726	1413	4130	34.2	87.0
91.	Évry	49437	915	1186	77.2	88.4
92.	Nanterre	84281	1068	2000	53.4	85.6
93.	Bobigny	44079	638	960	66.5	80.5
94.	Créteil	82630	1509	1959	77.0	91.6
95.	Cergy	54781	866	1168	74.1	75.0

1) ガルディアンがいる住宅率=A*100/B ※1999年 INSEE 国勢調査をもとに作表
2) 共同住宅率=B*100/都市における総住宅数

適当な文献として判断し、選定したものである。

2-2 ガルディアンの基本的性質と具体的業務

実際に民間分譲共同住宅で働いているガルディアンの基本属性や具体的業務などを明らかにするため、アンケート調査の結果を統計的方法³⁾を採用し分析考察を加えた。調査の方法は以下の通りである。

仏国首都圏、パリ市の1区から20区の民間分譲共同住宅が多い地域を対象地³¹⁾に選定後、民間集合住宅をランダムサンプリングし、調査対象とした。具体的には前者選定後、直接訪問し、そこで働くガルディアンに対して調査票を配布、回収した。留置自記入後、フランス国内で郵送回収。配布数644、有効回収数211で、回収率は32.8%であった(表1)。調査内容の多くはガルディアンの「基本的性質」を明らかにするために設定した項目で、表2のとおりである。その中で、特筆すべきは「業務内容」である。認識している業務、実行している業務、追加料金があってもいいと考える業務、という様に意識の段階によって業務を捉えることで、現況だけでなく、ガルディアンが持つ潜在的な機能も明確に把握できるような項目づくりをした。調査期間は2006年3~10月である。



図4. ロジュの一例

III ガルディアンの社会的位置づけ

3-1 対象地におけるガルディアン配置の概要

本研究における首都圏とは、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(図1)。フランス本土(海外領のぞく)のガルディアンのいる住棟の割合分布を地方別にみたものが図2である。圧倒的に首都圏、イルドフランスにおける、その割合が高いことがわかる。首都圏の主要都市のうち、共同住宅が多く、かつガルディアンがいる共同住宅の割合が高いという理由で、パリ市を対象地として選定した(表3)。なお、パリ市の居住者および住宅の特徴は以下の通りである。①共同住宅が98.9%を占める、②借家率が高い(68.0%)、③小規模世帯が多い(平均家族人数:1.9人)、④世帯主年齢をみると首都圏と比べて若い世代が多い、⑤首都圏の他の都市とくらべて、高齢者の世帯類型は、単独世帯が多い³²⁾。

表4. 勤続奨励金制度 表6. 住宅の設備、部屋数、床面積

勤続年数と加算給与の割合	調査対象 (n=208)	INSEE データ (n=1163)
3年後... 3%		
6年後... 6%		
9年後... 9%		
12年後...12%		
15年後...15%		
18年後...18%		
設備 (%)		
	6.3	2.0
1. 水道のみ	4.8	2.9
2. 水道と W.C(又はシャワ-)	22.1	1.0
3. 水道と W.C(又はシャワ-) と集中暖房	66.8	94.1
4. 水道と W.C、シャワ-、 集中暖房		
計	100.0	100.0
平均寝室数 (部屋)	1.2	2.3
平均床面積 (㎡)	36.3	49.4

1) 2002年 INSEE 住宅調査をもとに作表。
Paris市の民間共同住宅を母数とする。

表5. 調査対象の基本属性

a. 世帯類型		b. ガルディアン配偶者の職業	
1. 核家族	95.3	1. 管理的職業	4.2
イ. 夫婦+子	36.9	2. 自由業	1.7
ロ. 夫婦のみ	28.0	3. 専門的・技術的職業	0.8
ハ. 単独	24.7	4. 事務的・販売サービス業	36.2
ニ. 単親+子	10.4	5. 技能的職業	21.9
計 (n=182)	100.0	6. 自営業	9.2
2. 拡大家族	1.6	7. 退職者	16.0
3. その他	2.1	8. その他の無職	2.5
4. 不明	1.0	9. その他	2.5
計 (n=191)	100.0	10. 不明	5.0
		計 (n=119)	100.0

〈非回答のぞく〉 単位：%

〈非回答のぞく〉 単位：%

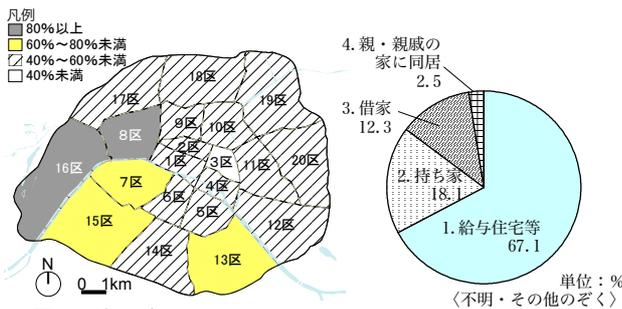


図5. ガルディアンのいる住棟の割合分布

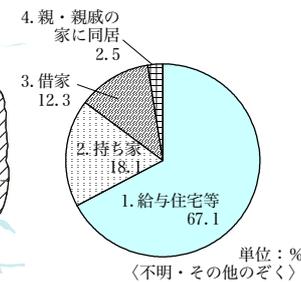


図6. 住宅の所有関係

いう「価値単位」が給与へ換算される。10000UVが上限と決められており、60UVがカテゴリAの1時間に相当するとされている。

またその他にも、勤続年数の長さによる奨励金制度(表4)なども定められている。ちなみに、ガルディアンになるための特別な教育機関や資格制度はない。

3-3 歴史からみたガルディアンの位置づけ

労働条件が労働協約によって制定されたのは、ここ約30年程度のことであるが、実際にはその職業の歴史は長い。ガルディアンの前身の職業^{注5)}は18世紀の裕福な世帯の正門を守るために配されたポルチエ (portier、女性形はポルチエール、portière) である。同時期に、庶民が居住した住宅にもコンシエルジュ (Concierger) と呼ばれる門番が現れる。庶民の住宅では、住棟が住宅だけでなく、商店や事務所、アトリエなどが複合しているため、人の往来が激しくトラブルが起こる危険性が高い。次第に区分所有者は、人の動きを制御するためにポルチエを雇用するようになる。こうして1810年頃から約30年間で、ポルチエの設置は庶民の住宅の間で大きく広がる。19世紀末には不動産物件の大半に置かれたようである。当時のポルチエおよびコンシエルジュの存在は、「臨機応変な、絶え間ない多様なサービスの供給主体であり、そのサービスを受ける借家人にとって、秩序、安全の証³⁷⁾」であったという評価がある一方で、「居住者の私生活を侵害する³⁷⁾」というイメージが現在に至るまで強く存在することも事実である。

ガルディアンがポルチエやコンシエルジュという名前で出現し始めた頃から、管理人室 (Loge、以下「ロジュ」) は人の往来を制御するのに都合がいいレツツドジョッセ (Rez-de-chaussée) ^{注6)}に置かれている (図3)。代表的なロジュの例を図4に示す。コンシエルジュはそこで人の往来を制御すべく建物内の見守り、共用空間の掃除、玄関ドアの開け閉め、居住者に対する手紙を配る業務を行う。このようにガルディアンという管理職能には長い歴史があり、実用性・有効性を認められて現代も存在していると考えられる。なお、ロジュについての詳細は、別報にて報告するのでこれ以上は触れない。

3-4 現在のガルディアン職の構成

では、実際のところ、現在のガルディアン達はいかに構成されているのか。S.N.I.G.I.C. (Syndicat National Independent des Gardiens d'Immeubles の略) は1960年に創設された。労働協約上、公式に認められた建物管理人の国立労働者組合である。ここでは、この組合が

3-2 法律によるガルディアンの位置づけ

フランスにおける区分所有法に相当する法律、「1965年7月10日法³³⁾」によると、その管理業務を担当する主体に関して限定的な記述はない。しかし、一般的にフランスでは、建物管理の方法としてガルディアンをはじめ、管理サービス会社等、選択肢が複数存在している。つまり、ガルディアンは法的には任意的存在で居住者の合意によって選択、決定される。1979年からは労働協約によって、業務と給与の換算方法、業務内容等が決められ、この職種の権利や義務が法定化されている。任意的存在ではあるが一定の法律的根拠を持った職業である³⁴⁾。

ガルディアンの給与形態はカテゴリAと、カテゴリBの2種類ある³⁵⁾。カテゴリAは時給制で月毎に169時間という労働時間の上限が決まっている。カテゴリBは時間給ではなく、業務の内容によって決められた^{注4)}UVと

表 7. 対象地区の区分について

	1. 西部	2. 中央及び南北部	3. 東部	
n	433	58	19	
区	7・8・15 16・17	1・2・3・4・5・6 9・10・11・14・18	12・13 19・20	
位置				
(単位: 件/住棟)	住戸	27.5 <small>t検定 3. [-]</small>	29.5 <small>t検定 3. [-]</small>	43.8
	事務所	1.2 <small>2. [-]</small>	2.1 <small>3. [-]</small>	1.0
	商店	2.1 <small>2. [-]</small>	3.3 <small>3. [-]</small>	2.4

t検定凡例: [-]5%水準で有意差なし [*]5%水準で有意差あり

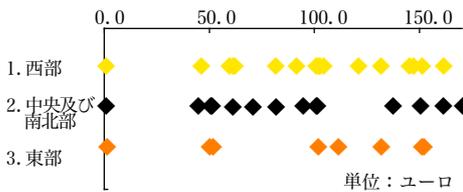


図 7. 家賃額のプロット—対象地区からみたら—

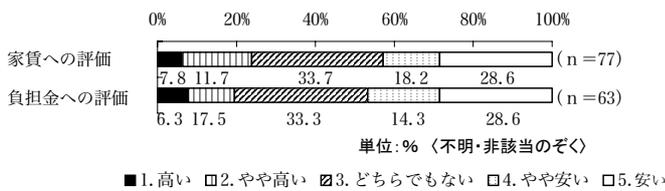


図 8. 家賃・負担金に対する評価

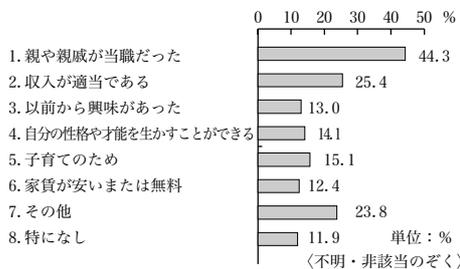


図 9. ガルディアンになると思ったきっかけ

2004年に約2400人の組合人に対して行ったアンケート調査の結果をもとにつくられた文書を参考にする。この文書は、当組合の概要を説明するためにS.N.I.G.I.Cが公式に配布している資料である。S.N.I.G.I.Cによると7割弱がポルトガル国籍またはスペイン国籍で、フランス人は3割。イベリア半島出身の移民の受け皿的職業という感がある。集合住宅の中でガルディアンがいる住棟の割合はパリ市全体で6割弱(55.8%)を占める。住区からみると9割弱(16区:86.6%)にまで及ぶ区もある(図5)。

IV ガルディアンの基本的性質とその業務

4-1 調査対象の概要

調査対象の平均年齢は48.4歳(標準偏差、以下S.D:

表 8. 勤務先の概要

a. 階数	平均値: 8.2 標準偏差: 3.3 最頻値: 7
b. 地下室の有無 (単位: %)	1. あり 93.8 2. なし 3.8 3. 不明 2.4 計 (n=211) 100.0
c. エレベーターの有無 (単位: %)	1. あり 93.8 2. なし 6.2 3. 不明 0.0 計 (n=211) 100.0
d. 住戸数	平均値: 30.0 標準偏差: 41.6 最頻値: 12
e. 商店数	平均値: 1.6 標準偏差: 2.0 最頻値: 0
f. 事務所数	平均値: 2.4 標準偏差: 3.3 最頻値: 1

10.9、最高75歳)、性別は女性が8割強を占める。世帯類型は核家族が最も多く、平均家族人数は2.3人(S.D:1.9)で小規模世帯がほとんどである(表5)。配偶者の職業をみると、「4. 事務的・サービス業」が4割弱を占める。平均同居子人数は1.5人で、同居長子の平均年齢は17.1歳(S.D:8.8)である。

4-2 現住宅の様子

現住宅の所有形態は「1. 給与住宅」が7割と、最も多い(図6)。給与住宅とはレツツドショッセに置かれたロジュに併設された住宅^{注7)}である。現住宅の所有形態と、ガルディアンの年齢や世帯類型、住宅面積とは χ^2 検定の結果、有意な差はなく、ロジュに居住しているケースが一般的であると言える。平均面積は36.3 m^2 (S.D:14.6)、平均寝室数は1.2室と相対的に小さい。住宅の設備については表6に示すとおりである。平均家賃は123.4ユーロ(S.D:222.5)である。住宅の所有形態から平均家賃をみると、「1. 給与住宅」91.6ユーロ、「3. 借家」234.5ユーロ、「4. 親・親戚の家に同居」338.5ユーロで、t検定の結果、「4. 親・親戚の家に同居」、「3. 借家」間には有意差はなかったが、「1. 給与住宅」とその他の二つの項目、「4. 親・親戚の家に同居」、「3. 借家」との間にはそれぞれ有意差が見られ、給与住宅の家賃はその名のとおりに、安くなっていた。中には家賃が無料のものも少なからずみられた。

パリの民間共用住宅の家賃を決定づける要因は、住宅の広さ、衛生空間の有無、住宅のロケーション、入居時期等である³⁸⁾。実際、床面積との χ^2 検定結果により有意な差がみられたが、「対象地区」との検定結果でより強い差がみられ、傾向が顕著に見られた。この「対象地区」とは、パリ市の「ガルディアンのいる住棟の割合」55.5%を基準とし、各行政区の同割合を基準と比較したところ、「1. 西部」(基準より高い)、「2. 中央及び南北部」(低)、「3. 東部」(高)の3つの地区に分かれた(表7)。「1. 西部」及び「3. 東部」はいずれも基準より高い割合であったが、東部に社会住宅が集中しており、本研究が扱う民間共同住宅のガルディアンが多い「1. 西部」とは、差が認められたので以降も、性格が違う別の地区として両方を独立させて考えることにした。「3. 東部」

は他の二つの地区に比べ、家賃の幅が狭く、50ユーロ前後に集中していた（図7）。平均家賃からみると、「2. 中央及び南北部」が最も安く（117.2ユーロ）、それに「3. 東部」（149.0ユーロ）、「1. 西部」（155.1ユーロ）が続く。家賃の評価を見ると、1.～5.のうち「3. どちらでもない」（33.7%）、「5. 安い」（28.6%）の順で多く見られた（図8）。おおむね、家賃は安いと評価している傾向が見られる。

また、家賃のほかに、公共空間の維持管理のために、居住者は負担金（Charge）というものを支払わねばならない。相場は家賃の4分の1程度の金額と言われている³⁹⁾。負担金の名目は次の3つである。①電気・水・エレベーター・共用の暖房など、設備機器の利用料、②共用空間の小規模改善および管理費、住棟にガルディアンがいればその給与、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。当対象における平均負担金額は、49.4ユーロ（S.D:92.7）であった。負担金額への評価をみると、「3.（高くも安くも）どちらでもない」（33.3%）が最も多く、「5. 安い」（28.6%）がそれに続く（図8）。おおむね安いと評価している傾向が見られる。

4-3 ガルディアンが示す個人史

対象者がガルディアンになろうと思った年齢は、平均31.8歳（S.D:9.6）である。

ガルディアンになろうと思ったきっかけをみると、図6のように、様々な理由が見られた。その中で最も多かったのは「1. 親や親類が当職であった」（44.3%）、次いで「2. 収入が適当である」（25.4%）というものであった。そのほかの理由を見ると、特に女性が多く答えたのが「5. 子育てのため」（15.1%）（回答者すべてが女性、 χ^2 検定の結果5%水準で有意差あり）であった。子育て場所と就労空間が同じであることで、幼い子どもを持つ世帯がガルディアン職を選択しているようである。また、給与住宅が与えられるため「6. 家賃が安いまたは無料」（12.4%）を理由にあげる者もいた。

ガルディアン以外の職に就いた経験を持つ者は、対象者全体（n=211）の86.3%と高い。このうち半分以上（53.9%）の者が、ガルディアン職に就く前に前職を離れたと回答している。その職業の種類は様々であった。一概には言えないが、中でもベビーシッター（garde d'enfants）や家政婦（femme de ménage）が多くみられた。

4-4 勤務先の建物の様子

勤務先の建物の概要は表8のとおりである。平均階数

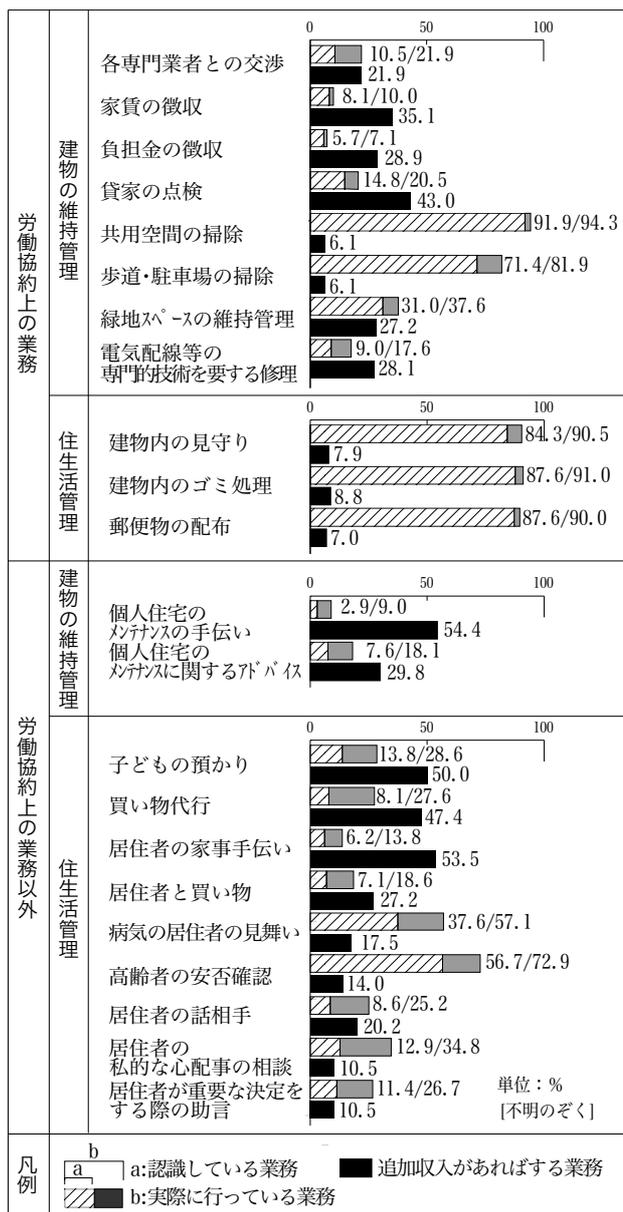


図10. 業務内容－認識・実際・追加収入の条件からみたらはレッツドジョッセを含めて8.2階である。ゆえに9割強の建物にエレベーターがついている。平均勤続年数は13.6年（S.D:10.5）である。勤続年数による勤続奨励金制度（表4）があるので、一旦働き始めると、同じ建物で長く働くガルディアンが多い。

ガルディアンが働く住棟に含まれる商店数、事務所数、住戸数のそれぞれの平均値を見ると、表7のようになった。「対象地区」別にみると若干、差があるように見えるが、t検定結果をみると地区ごとの住戸数、事務所数の平均値に有意差は見られなかった。一方、商店数の平均値については「1. 西部」と、残りの二つの地区の間に有意差がみられたため、西部地区は商店が他の地域よりも少ない地域といえる。

4-5 業務形態・業務内容

先にも述べたように給与形態はカテゴリ A とカテゴリ B の二種類ある。カテゴリ A は対象全体の 52.6%、カテゴリ B は 34.6% である（のこりは不明）。勤務形態をみると、全体の 6 割弱（58.8%）が「2. 平日のみ」、4 割弱（39.8%）は「1. 土日も平日も」と答えている。さらに、勤務程度をあわせてみると、「1. 週5日以上」が 9 割以上を占めている。週末が休みである者と、ほぼ毎日働いている者が、ほぼ半数ずつを占めている。「1. 住み込み」が全体の 9 割以上を占めている。現住宅の所有形態をみると「1. 住み込み」と答えた者の 7 割弱（68.9%）が「4. 給与住宅」に住んでいる。約 2 割が、1 住棟

だけでなく複数の住棟を掛け持ちしている。平均では、2.3 住棟を掛け持ちしており、最大で 8 住棟を掛け持ちしている者もいた。

ガルディアン業務内容は、あらかじめ労働協約に定められている。ガルディアンとアパートマンの syndic（共益委員のこと。以下、サンディクとする）との間で結ばれる雇用契約^{注1)}の際、空間の状況やサンディクの希望により、労働協約にあげられた業務内容から選択的に決定される。そこで、ガルディアンがそれぞれの契約で規定されている業務、実際に行っている業務、追加収入^{注8)}があればするだろう業務をそれぞれ尋ねたところ、図 10 のような結果が得られた。

表 10. 管理人業務の手順と、各類型の意味

a: 認識している業務 b: 実際に行っている業務 c: 追加収入があればする業務			いずれの項目も a < b a と c、b と c の割合を比較して 類型化すると、 以下の 4 タイプに分かれる。
3つの項目の関係性			類型
a と b	a と c	b と c	このうち 図10の結果に 適合する類型は 以下の3つ
a < b	a < c...1. a ≥ c...2.	b < c...① b ≥ c...②	1.-① 1.-② 2.-① 2.-②
各類型の意味			
1.-① …認識していないが実施はしている。追加収入があれば積極的にする 1.-② …認識していないが実施はしている。追加収入があってもいい 2.-② …認識していないが実施はしている。追加収入がなくても行う			

分析の際、労働協約で定められている業務か否かということ、管理の対象が建物か住生活かということを中心に、業務の項目を分類した。労働協約上で定められた業務のうち、「建物の維持管理」にかかわるのを見ると、認識している業務、および実際に行っている業務として、共に「共用空間の掃除」（認識：91.9%、実施：94.3%）、「歩道・駐車場の掃除」（認識：71.4%、実施：81.9%）が高い値を示している。日常的な業務であるため業務として認識し、実施する割合がかなり高いと思われる。「家賃の徴収」（認識：8.1%、実施：10.0%）や「負担金の徴収」（認識：5.7%、実施：7.1%）については、銀行振り替えが一般的であるため少ないと考えられる。「住生活管理」にかかわるのを見ると、ほとんどのガルディアンが「建物内の見守り」（認識：884.3%、実施：90.5%）、「建物内のゴミ処理」（認識：87.6%、実施：91.0%）、「郵便物の配布」（認識：87.6%、実施：90.0%）について自分の仕事だと認識し、実施していることがわかる。

表 9. ガルディアンの業務に対する考え方

業務		χ ² 検定結果	
		a < b a < c b < c	
労働協約上の業務	建物の維持管理	◎ 各専門業者との交渉	[***] [-] [* *]
		○ 家賃の徴収	[***] [*] [* *]
		○ 負担金の徴収	[***] [*] [* *]
		○ 貸家の点検	[***] [***] [***]
		◎ 共用空間の掃除	[***] [***] [***]
		◎ 歩道・駐車場の掃除	[***] [-] [***]
		◎ 緑地スペースの維持管理	[***] [* *] [***]
		○ 電気配線等の専門のご術を要する修理	[***] [-] [-]
労働協約上の業務以外	住生活管理	◎ 建物内の見守り	[***] [-] [* *]
		◎ 建物内のゴミ処理	[***] [*] [* *]
		◎ 郵便物の配布	[***] [***] [***]
労働協約上の業務以外	建物の維持管理	○ 個人住宅のメンテナンスの手伝い	[***] [-] [-]
		○ 個人住宅のメンテナンスに関するアドバイス	[***] [-] [* *]
	住生活管理	○ 子どもの預かり	[***] [-] [***]
		○ 買い物代行	[***] [*] [***]
		○ 居住者の家事手伝い	[***] [-] [* *]
		○ 居住者と買い物	[***] [-] [***]
		◎ 病気の居住者の見舞い	[***] [* *] [***]
		◎ 高齢者の安否確認	[***] [***] [* *]
		● 居住者の話し相手	[***] [-] [* *]
		◎ 居住者の私的な心配事の相談	[***] [-] [-]
◎ 居住者が重要な決定をする際の助言	[***] [-] [* *]		
凡例	○… 認識していないが実施はしている。追加収入があれば積極的にする。 ◎… 認識していないが実施はしている。追加収入がなくても行う。 ●… 認識していないが実施はしている。追加収入があればしてもいい。		
χ ² 検定結果	[***] p < 0.001 [* *] p < 0.01 [*] p < 0.05		

一方、労働協約上で定められた業務以外をみると、建物の維持管理、住生活管理に関する業務ともども、認識及び実施をしていると答えるガルディアンが、全体的に少ないことがわかる。しかし、「病気の居住者の見舞い」（認識：37.6%、実施：57.1%）や「高齢者の安否確認」（認識：56.7%、実施：72.9%）については、自らの業務と認識し、実施しているガルディアンが他の項目に比べて大変多くみられた。

次いで、追加収入があればすると答えた業務についてみる。単純集計でみてみると、労働協約上の業務よりも、それ以外の業務のについて、追加収入があればすると答えるガルディアンが多くみられる傾向が見てとれる。

表 9 は、図 10 の結果をもとに表 10 に示した手順を踏

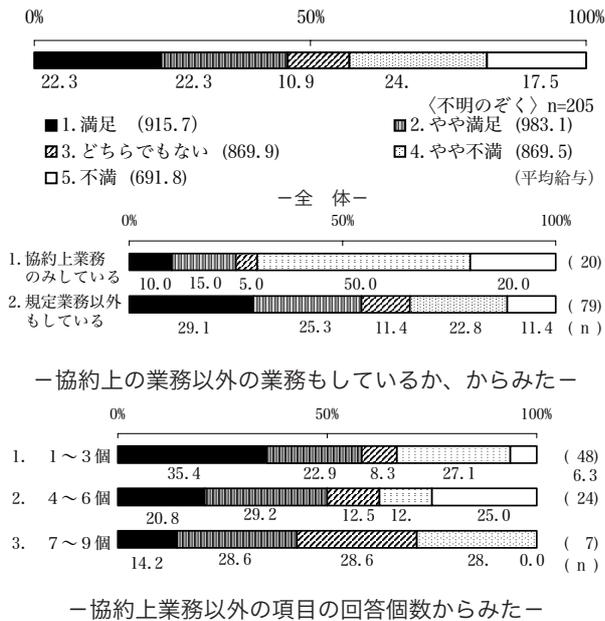


図 11. 収入に対する評価

んで、認識及び実施業務項目と、追加収入があればする業務項目とをあわせて分析したものである。これを見ると、追加収入がなくても行うという業務は、協約上では「共用空間の掃除」や「緑地スペースの維持管理」、「建物内の見守り」、「建物内のゴミ処理」、「郵便物の配布」と、仕事として認識しているとガルディアンが多かった業務と類似している。協約上の業務以外を見ると、「病気の居住者の見舞い」や「高齢者の安否確認」、「居住者の私的な心配事の相談」などといった精神的なサービスが抽出された。これはガルディアンが当然仕事であると考えているものであり、居住者への精神的なサービスが、追加収入がなくともすべき業務と捉えている点は、ガルディアンの住生活管理の1つの特性と捉えることが出来る。

一方、追加収入があれば積極的にするという業務について、協約上の業務に関しては「家賃の徴収」、「負担金の徴収」、「貸家の点検」などが挙げられる。この前者2項目については、家賃の銀行を通じた引き落とし手続きが一般化していることから、これがガルディアンの仕事として復古して行くことは可能性が低いと考えられる。一方、協約上の業務以外をみると、「個人住宅のメンテナンスの手伝い」や「個人住宅のメンテナンスに関するアドバイス」、「子どもの預かり」、「買い物代行」、「居住者の家事手伝い」など、実質的な家事生活のサポートサービスが抽出されている。これはガルディアンが、協約外であっても、居住者の求めに応じて、行うとするポテンシャルを持った業務である。

フランスに限らず、ヨーロッパでは契約業務以外の業務に対する追加収入、「チップ」という生活慣行がある。このガルディアンの住宅管理においても、このチップの生活慣行は定着している。ガルディアンは、居住者の個人的な家事生活サポートを、チップを代償として行う習慣が定着しているようである。

この個人的な自由な契約が成り立っている点が、ガルディアンの住生活管理の特性であり、現在にいたるまでの持続可能性の要素の一つと考えられる。ボランティア意識について、「1. 規定されている仕事以外はできるだけしない」と答える全体の13.7%を、81.6%の「2. 規定されていなくても居住者の依頼には出来るだけ応えようとしている」が大きく上回っている（不明は4.7%、n=211）。また、職業に対するやりがいの有無については「1. ある」と答えたガルディアンは全体の89.1%、「2. ない」と答えたのは5.2%であった（不明は5.7%、n=211）。やりがいを持ちつつ、業務については居住者の要求に応じて臨機応変に対応するガルディアンが多くを占めていることがわかる。

4-6 収入とその評価

給与形態をみるとカテゴリAは全体の52.6%、カテゴリBは全体の34.6%、不明が12.8%（n=211）という内訳になっている。ガルディアン業務で得る収入は平均922.5ユーロ（S.D:504.3）であった。この収入への評価を表したものが図11である。それぞれのカテゴリごとの平均値をみると、「1. 満足」（915.7ユーロ）や「2. やや満足」（983.1ユーロ）に比べて、「3. やや不満」（869.5ユーロ）、「4. 不満」（691.8ユーロ）は差が見られるが、t検定の結果、それぞれのカテゴリごとの平均値に有意な差はみられなかった。また、勤務形態や勤務地域にも χ^2 検定の結果、有意な差はみられなかった。収入の評価に関する変数は複数のものがあり、それらが複雑に作用していると考えられる。その変数の一つであると考えられる業務内容から、分析を行った結果が、同じく図11である。これを見ると、協約上の業務のみをしているガルディアンよりも、それ以外の業務もしていると答えたガルディアンの方が、収入に「満足」、または「やや満足」していると答えた割合が高い。さらに協約上業務以外の業務をしていると答えた項目の数が増えるほど、「満足」、「やや満足」していると答えるガルディアンの割合は、 χ^2 検定では有意差はないものの全体的に減る傾向が見られた。

以上、収入についてはその評価に業務の内容が関わっており、より詳しく言うと、協約以外の業務をしているガルディアンの方は概ねその業務と収入の関係に満足していると答えている。しかし協約以外の業務内容が多くなると、満足と感じるガルディアンは減る傾向にある。

V まとめと結論

本稿では、現代におけるガルディアンの職業の社会的な位置づけを把握し、さらに、ガルディアンの基本的性質や行っている業務について、以下の点を明らかにした。

1. 一定の法律的根拠と歴史を持った職能であり、都市居住者の住環境の維持管理、ならびに住生活の補助をする役割として根付いている。
2. ガルディアンの基本属性や勤務形態が確認できた。
3. レッツドショッセにあるロジュに併設する給与住宅に住み込み、複数の住棟で仕事を掛持ちしながら、週5日以上働いている者が多い。家賃はあまり高くないと評価しており、住宅と仕事を同時に得られる点を、就職のきっかけと答えるガルディアンも少なくない。
4. 個人史によると、約30歳代からそれまで就いていた職業から職業を変えた者が多い。「親や親類が当職だった」という者もいたが、一部で、「家賃が安いまたは無料」や「子育てのため」といったガルディアン特有の勤務条件に魅力を感じる者も少なくなかった。勤続年数は、勤続奨励金制度などがあるため比較的長い。
5. ガルディアンの基本的な業務は労働協約によって定められている。しかし、実際には契約時に選択的にアパートマンの共益委員によって業務を指定される。
6. ガルディアンが認識している基本的な業務とは、「共用空間の掃除」、「建物内の見守り」、「建物内のゴミ処理」である。それに加えて、業務契約のリストにはないような「病気の居住者の見舞い」や「高齢者の安否確認」という精神的なサービスも実際に行っている。これらの業務については実施して当然と考えている者が多く、金銭的な思惑なしに行うものが多い。
7. 業務については、契約によって規定されていない業務であっても、追加収入があれば、居住者の要求に応じて臨機応変に対応する余地があるものもあった。それは特に、「子どもの預かり」や「買い物代行」、「居住者の家事手伝い」といった、実質的な家事サポートにこの傾向がみられた。これは「チップ」の生活慣行が定着しており、さらに、多様な世帯類型をもち、ライフスタイルも多様な都市居住者のニーズに応じた簡単なサービスの

売買が自由契約で行われている背景がある。つまり自由経済体制のなかで、各居住者のライフスタイルに合わせた限界効用の高いサービス供給が確立している。これが多様なライフスタイルを持つ都市居住者のニーズに柔軟に対応してきた点であり、ガルディアンが長年にわたって一定の役割を果たしつづけている理由と思われる。

以上のことから当職能の特徴とその有効性について以下のように結論づける。

共同住宅の共用スペースの維持管理を協約の業務リストにのっとり、ハード面とソフト面の両方から行うことが契約できめられている。一方、契約外の業務であっても精神的な側面から居住者をサポートしようという性格を持った管理主体でもある。

また同時に、チップという追加収入によって、居住者の実質的な家事生活サポートを行う余地があり、社会的に弱い立場の世帯、例えば家屋の維持管理をする体力が少ない高齢者世帯や、ダブルインカム夫婦世帯、子育て世帯など、にとって実質的な家事生活サービスをするポテンシャル及び有効性を持っている。つまりガルディアンは、福祉的ではなく資本的存在であるからこそ、それぞれの居住者の自立的生活を助ける。

今後は居住者の評価から、その有効性や特徴を明らかにし、分析する方向で研究をすすめた。

謝辞

多忙な日常生活のなか、ガルディアンの方々には我々の研究意図を汲み、調査にご協力いただいた。またフランス、ストラスブール大学第2大学院社会学都市計画分野 BLANC Maurice 教授、及びナンシー第2大学社会学部 Stébé Jean-Marc 教授、Marchal Hervé 博士には、研究に対して有意義なコメントをいただいた。記して感謝申し上げます。

注釈

注1) フランスの「建物不動産の区分所有の規則を定める法律」(以下、1965年法)によると、区分所有者によって構成される管理組合、サンディカ (Syndicat) の構成員から、管理業務を執行する共益委員 (日本の区分所有法における管理者にあたる)、サンディク (Syndic) が選任される。このサンディカから選ばれるサンディクは原則として無報酬の共益委員でサンディクベネヴォル (Syndic bénévole) と呼ばれる。しかし、何らかの理由によってサンディカから選定されない場合は、1970年のオゲ (Hoguet) 法で定められた条件の共益委員資格を持った専門職、サンディクプロフェッショナル (Syndic professionnel) が雇用されることになっている。サンディクベネヴォルとサンディクプロフェッショナルのどちらにする、維持管理や共同生活管理といった日常的な管理業務は、総会 (Assemblée general) によって管理業務の第三者への委託が決定されると、管理会社またはガルディアンのいずれかが選択、雇用される。本研究では、居住者の参加型管理体制に代わる第三者への日常管理業務の委託に着目しているため、サンディクプロフェッショナルではなく、彼らに雇用される日常的な管理執行者であるガルディアンの職能を検討する。

注2) ここでは、区分所有者のみでなく賃貸人も含む居住者参加型の管理方法を示した。さらに、管理行為を分類し決定過程と執行過程に段階をわけ参加すべき管理主体を決定する方法を提示した。

- 注3) 民間共同住宅のガルディアンの一般的な様態は明らかにされていないのが現状である。それを受けて、本稿ではより一般的なガルディアン像を把握すべく、調査手法は調査票を用いたアンケート調査を、分析には統計的方法を用いる。
- 注4) 文献19)、ANNEXE Iに業務ごとのUVが決められている。例えば、「建物内のゴミ処理」は5UV、「共用空間の掃除」の中でも「玄関ホール」に関しては一週間2回の掃除が15UVに換算される²⁸⁾。
- 注5) 「ポルチエ (門番)」、「コンシエルジュ (門番・管理人)」と「ガルディアン (管理人・保護者)」の用語は使い分けがはっきり定義されていない。20世紀以降をガルディアン、19世紀をコンシエルジュ、それ以前をポルチエとしている研究者(Stébé Jean-Marc, Marchal Hervéら)もいれば、現在もコンシエルジュという言葉を使う居住者もいて、用語の定義は一定ではない。もともとコンシエルジュは、Conserquis (使える者) というラテン語の名詞が語源で、現在では差別的な思想を排除するため、管理人以外にも「保護者」や「守護天使」といった意味があるガルディアンという言葉を使うことが勧められている。
- 注6) 日本の1階にあたる空間で、2階にあたる空間から1^{er} étage (1階)、2^e étage (2階)、と数える。レッツドショッセには管理人室があり、住宅は一般的に1^{er} étage 以上にある。
- 注7) 労働協約で、雇用主として区分所有者達はガルディアンに給与住宅を与えた場合の、家賃や設備利用料の換算方法が詳しく定められている。このように、ガルディアンの職は給与住宅を与えられることが前提とされるところがある。ちなみに、1965年7月10日法の3条では、管理室は公的空間と定められている²⁸⁾。
- 注8) 「追加収入」とは、ガルディアンが「契約業務以外の業務を個人的に請け負う際、依頼者から法定給与以外に受け取る追加的な金銭」という意図で調査に用いている。一方、ガルディアンが受け取るチップは étrennes et bûches (直訳すると、心づけと薪)¹⁸⁾ という単語が使われる。しかし、これは19世紀のコンシエルジュが受け取った「正当な法的背景のある所得ではない収入」というような消極的なイメージをもって使われることもある。そのため、このような先入観によって調査結果に回答拒否のような影響が出ないよう、より中庸的な単語を使うようにした。さらにフランス語を母国語としない移民が多いフランス首都圏を対象地に選定しているの、生活に不自由しないようなフランス語力がある者なら理解できるよう、平易な les revenus supplémentaires tels que le pourboire (チップのような追加収入) という単語を用いた。結果からみて、調査側と対象者の理解はさほど乖離したものでないと判断している。

引用・参考文献

- 1) 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N0405号、pp. 129、1989年11月
- 2) 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N0422号、pp. 97、1991年4月
- 3) 斎藤広子、梶浦恒男：区分所有共同住宅における借家人の管理参加、分譲共同住宅の賃貸化と管理に関する研究その2、日本建築学会計画系論文報告集N0444、pp. 115、1993年2月
- 4) 戸田聡子、藤田忍、梶浦恒男：ドイツにおける分譲集合住宅管理の専門職能に関する研究、日本建築学会大会学術講演梗概集F-1分冊、pp. 1459、2004年8月
- 5) 関川華、高田光雄：フランス首都圏の世帯、住宅ストックの特徴、フランス首都圏における集合住宅管理の現状に関する研究その1、日本建築学会大会学術講演梗概集E-2分冊、pp. 223、2006年8月
- 6) 関川千尋：フランスの住宅管理システムとその周辺環境について、都市住宅学会関西支部住宅管理研究会、pp. 76-90、2001年
- 7) Doyere Jose : De concierges en gardiens Erennes à la carte, Le Monde, pp. 13, lundi 1 janvier 1990
- 8) F.Vaysse : Mode d'emploi logement: Concierge, espèce menacé, Le Monde, pp. 36, mardi 26 mai 1992
- 9) SPEPI, L'avenant "salaires", Revue de L'Habitat Français No.440, pp. 21, 1999, No.48 Les majoration au 1er janvier 2000
- 10) 山崎古都子：民間分譲共同住宅居住者の管理観、日本建築学会計画系論文報告集N0369号、pp. 82、1986年11月
- 11) 文献1) と同じ
- 12) 文献2) と同じ
- 13) 文献3) と同じ
- 14) 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、学位論文、1992年
- 15) 中島明子：イギリスにおける住居管理—オクタヴィア・ヒルからサッチャーへ、東信堂、2003年
- 16) 文献4) と同じ
- 17) Alfred Fiero著、鹿島茂監訳：パリ歴史事典、Dictionnaire de Paris, pp. 332-324、白水社、2000年10月
- 18) Jean-Louis Deaucourt：初期の管理人小屋、19世紀のパリとパリのコンシエルジュ (Premières loges, Paris et ses concierges au XIX siècle)」、Paris Aubier、1992年
- 19) Stébé Jean-Marc、Bronner Gérald : Figure et métamorphosés des concierges, Les Annales de la Recherche Urbaine No.88, pp. 95-104, Decembre 2000年
- 20) Marchal Hervé, Stébé Jean-Marc : Les gardiens du logements social : des mediateur ?, Urbanisme No.328, pp. 18-22, janvier-février 2003
- 21) Marchal Hervé : Gardiens HLM d'aujourd'hui, concierges d'hier, Ethnologie française 2005-3, pp. 513-519, juillet-septembre 2005
- 22) Marchal Hervé : Le petit monde des concierges. Un métier au cour de la vie HLM, Editions de L'Aube, 2005
- 23) Marchal Hervé, Stébé Jean-Marc : Les gardiens-concierges de l'habitat social: un rouage clef de la vie quotidienne, Les annales de la recherche urbaine No.94, pp. 53-60, 2002
- 24) Marchal Hervé, N.Hossard, M.Jarvin: "L'appropriation de l'espace au sein des quartiers HLM: le double jeu des gardiens-concierges" C'est ma ville!, L'Harmattan, Paris, 2005
- 25) Stébé Jean-Marc, G.Browner: Les gardiens concierges:d'un métier à une profession, Espaces et Sociétés No.105-106, pp. 211-228, 2001
- 26) G.Browner, L.Ellena, Marchal Hervé, Stébé Jean-Marc : Le Gardien-Concierge à l'épreuve de la médiation, rapport final, FNSAHLM-Paris, LASTES-université Nancy-2, 2001
- 27) Marchal Hervé : La construction de l'identité sociale et professionnelle des gardiens-concierges du secteur HLM, Thèse pour le doctorat de sociologie, 学位論文、2004
- 28) Direction des Journaux officiels: CONVENTION COLLECTIVE NATIONALE, Gardiens, concierges et employés d'immeubles le 11 décembre 1979, (Etendue par arrêté du 15 avril 1981), 22^e édition, Octobre 2004
- 29) 文献18) と同じ
- 30) 本稿で資料としたものは、国立経済統計学研究所 (Institut National de la Statistique et des Études Économiques、以下INSEE) が2007年2月現在、公表しているデータの中で、最新の2004年、1999年の国勢調査、および、2002年の住宅調査の結果である
- 31) INSEE : Recensement de la Population Mars 1999, les resultats, INSEE ホームページ、www.insee.fr、2007年6月現在
- 32) 文献5) の、L'article 3 de la loi du 10 juillet 1965
- 33) ~ 35) 文献28) と同じ、IV部、第18条
- 36) Edmond Texier : Tableau de Paris, tome 1, pp. 65, Paris, 1852
- 37) 文献20) と同じ
- 38) INSEE: Les conditions de logement en Île-de-France en 2002, Octobre 2004
- 39) IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière) : Le marché immobilier français 2005-2006, Chiffres Sources, DELMAS, 2006
- 40) Lacroux : La Copropriété de A à Z 2006, Prat-Europa Editions, 2006