

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

A Study on The Mutual Relation among The Caretakers and The Inhabitants
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 the current condition of the community through the mutual relation among the gardien(ne)s and the inhabitants. The results are shown as follows: (1) The connection between the inhabitants who live in the neighbor buildings is not very strong. (2) Gardien(ne)s have the connection with not only the inhabitants who live in the building where they work but also the inhabitants who live in the neighbor buildings. In particular, Gardien(ne)s have stronger connections by their works each other than with the inhabitants. (3) Gardien(ne)s' living space is unified with their office called Loge, so that they are also the inhabitants who live in the community. (4) While being the inhabitants, Gardien(ne)s build unique networks each other different from the other inhabitants in the area. Gardien(ne)s' mutual relations have possibility to rebuild a local network in the area.

キーワード：相互関係、ガルディアン、フランス、共同住宅管理

Keywords: The Mutual Relation, Gardien(ne), France, Apartment Houses Management

I はじめに

1-1 研究の背景と目的

都市部の民間共同住宅が多い地域では、居住者参加型の建物の管理行為を通してコミュニティを醸成しようとする動きがある^{文献1)}。その居住者から成る管理組合は、住棟内だけでなく地域のまちづくりにも貢献する可能性を内在した自治組織でもありとされている^{文献2)}。

しかし近年、居住者参加型の管理体制の限界が指摘されている^{文献3)～5)}。その理由は①居住者の高齢化や世帯類型の多様化により参加型の管理活動に参加困難な居住者層が存在すること、②これまでの分譲共同住宅の管理主体は居住者である区分所有者であったが、分譲共同住宅の賃貸化で不在区分所有者が増え、管理体制が混乱していることが挙げられる。このように、民間共同住宅の管理体制の模索とともに、都市部の民間共同住宅が多い地域のコミュニティ形成の方法も必然的に模索されている。

一方、積層集住の歴史があるヨーロッパのなかでもフランスの首都圏^{注1)}には数世紀来の積層集住の長い歴史

がある。このフランス首都圏には、流動的な短期居住者や、移民などの割合が高く、さらに民間分譲共同住宅の賃貸化の割合も高い^{注2)}。このようにコミュニティ形成の障壁となる要素が多く見られるにもかかわらず、フランス首都圏の民間共同住宅が多く存在する地域では、コミュニティが破たんしてゴーストタウン化することなく都市居住者の生活が営まれて続けている。

このフランス首都圏には、地域社会に居住しながら建物の管理を行う共同住宅の管理人、Gardien(ne) (以下、ガルディアン) がいる^{文献9)～11)}。本研究はガルディアンの存在を通してコミュニティの状況を明らかにすることを目的とする。この目的を達成するために、フランス首都圏のなかの民間共同住宅が多く存在するパリ市のガルディアン同士及びガルディアンと居住者の相互関係を、付き合いの状況を通して把握する。さらに、相互関係を作り出す、ガルディアンの生活行為パターンを生活空間と生活時間の二つの次元から明らかにし、伝統的にコミュニティが維持されている要因を考察する。

* 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.

1-2 既往の研究

これまで、居住者参加型の管理体制と住棟内外のコミュニティ形成との関連性について、以下のような研究が行われている。延藤は、共同住宅の居住者参加型の管理について「統制的管理」と「愛着的管理」という二つの概念を示し、前者からは「拘束的コミュニティ」、後者からは「自由的コミュニティ」というコミュニティ意識が生まれるとし、民間共同住宅の管理とコミュニティ形成の関連性について、『集合住宅と付帯施設を共同管理することに、マンションにおけるコミュニティ成立可能性』^{注3)}がある」と論じている。そして、西田は民間分譲共同住宅の管理について、区分所有者が共同管理を行うために作る管理組合の自立性及び自律性に着目し、居住者の管理活動に対する満足度、関心度について考察を行った。さらに居住者参加型の管理主体である管理組合を、新しい自治組織ととらえ、住宅や団地内の生活環境を維持し改善する役割を果たすだけでなく、地域のまちづくりにも貢献する可能性を内在していると指摘した^{文献2)、12)}。このように、これまでの民間分譲共同住宅の管理は、区分所有者がその住戸に居住し、共同で管理に参加する体制が前提に考えられてきたため、以上のような管理活動とコミュニティ形成との関連性について研究されてきた。

しかし近年、その管理体制自体に限界が指摘されている。平田らは、民間分譲共同住宅における、管理への参加困難な居住者層を整理、分類した。そして、その居住者層の存在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の限界を指摘している^{文献3)}。さらに斉藤らは、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、管理体制悪化という問題発生の構造を把握した。それをもとに、民間分譲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体制を考察している^{文献4)、5)}。

さらに、海外を対象として管理体制とコミュニティの関係について論じたものとしては、中島のイギリスのオクタヴィア・ヒルをルーツとした住居管理研究があげられる^{文献13)、14)}。ここでは、ヒルの基本思想である、「管理へと居住者の主体的な参加を促そうとすること」が、スラム地域の改善につながると評価している。一方、フランスにおける管理体制の状況とコミュニティをとりあげた研究は日本ではほとんど見られない。

本国、フランスでは、社会住宅の管理主体であるガルディアンを対象にした、Marchal、Stébéらの研究があ

表1 アンケート調査の概要

	居住者	ガルディアン
対象者数	969	706
拒否数	2	62
配布数	967	644
非回収数	752	428
回収数	215	216
有効回収数	215	211
無効回収数	0	5
回収率* (%)	22.2	32.8

*有効回収数×100/配布数

表2 聞き取り調査対象者属性

サンプルNo.	性別	年齢	世帯類型	勤務形態	勤続年数	前職	住所
N0.04	女	54	単独	住み込み	4年	秘書	6区
N0.05	女	50	夫婦+子	住み込み	26年	家事使用人	7区
N0.06	女	62	単親+子	住み込み	15年	看護助手	7区
N0.19	女	56	夫婦+子	住み込み	10年	養護学校職員	13区
N0.20	男	58	単独	住み込み	8年	銀行員	13区
N0.31	女	64	夫婦+子	通い	30年	家事使用人	9区
N0.32	女	30	夫婦+子	通い	2年	不明	9区
N0.33	男	55	単独	住み込み	12年	左官	10区
N0.36	女	34	夫婦+子	住み込み	7年	秘書	16区
N0.37	女	45	夫婦	住み込み	12年	秘書	17区

る^{文献15)~18)}。ここではガルディアンのイメージの変容過程と、社会住宅におけるガルディアンが、新たな職能としてのイメージを構築しようとしている現況を述べている。また、社会住宅のガルディアン達が形式的な業務ではなく、自発的な業務を行うことで、居住者の生活に介入する機会が生まれ、結果的に居住者との良好な関係を持つことに成功していることが明らかとなっている。

しかし伝統的にこの管理体制が取り入れられている民間共同住宅がある地域の、コミュニティの状況については、これまでプライバシー問題などが理由となり調査のフィールドとして取り上げられていない^{注4)}。

本研究は民間共同住宅の管理体制の再編成の方向性が模索されるなか居住者参加型管理の限界を補うと考えられる「第三者への管理委託」、「ガルディアンの配置」が伝統的に行われているフランス首都圏をとりあげる。このような地域に着目するという点と、調査結果データが貴重であるという点に学術的な独自性があると言える。

1-3 研究の方法

ガルディアン及び居住者の付き合いの状況については、2006年3月～10月に行った、ガルディアン及び居住者に対するアンケート調査の結果をもとにしている(表1)。両アンケート調査の調査地は、フランス首都圏であるパリ市の1～20区の民間共同住宅が多く存在する地域を選定した。ガルディアンに対する調査は、その地域で働くガルディアンをランダムサンプリング^{注5)}して対象とした。調査票を直接依頼し、留置自記入後、フランス国内で郵送回収した。居住者に対するアンケート調査

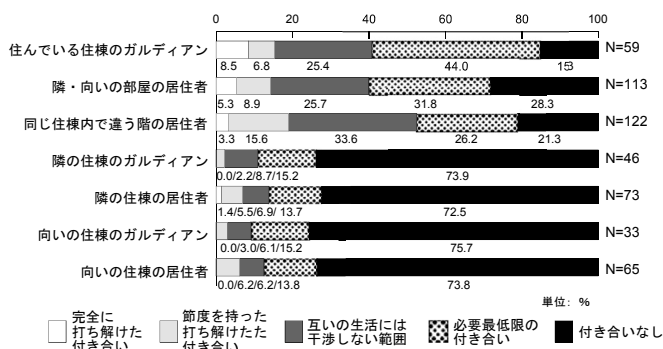


図1 付き合い程度—居住者からみた—

ィアの有無にかかわらず1住棟につき3世帯に対して調査票をポストイングした。調査票の依頼は手紙を通じて行い、留置自記入後、フランス国内で郵送回収した。

さらにガルディアンの生活空間、生活時間を明らかにするため、ガルディアンに対する聞き取り調査を2006年11月～2007年2月に行った。調査対象はアンケート調査の対象者のうち、調査に協力的であったガルディアンである(表2)。NO.31、32以外は住み込みである。

1-4 ガルディアンの社会的位置付け

ガルディアンがいる住棟の割合は首都圏が最も高く(6割強)、中でもパリ市に集中している。フランスにおける区分所有法に相当する法律「1965年法」には管理業務を担当する主体についての記述はない。管理組合が選任した管理者(syndic)によって選択的に雇用される。普段ガルディアンは労働組合に所属し、組合の新聞に出された管理者からの求人情報を見て、就職口を能動的に探すことが一般的である。1979年の労働協約が、労働者としての権利や義務などを定めた法律として挙げられる。

II 結果及び考察

2-1 住棟内外の付き合いの状況

1) 居住者同士

図1は居住者に対するアンケート調査の結果のなかで、近隣居住者やガルディアンとの付き合い程度について表したものである。同じ住棟内にいる居住者やガルディアンとの付き合いは、程度の差はあれ存在するが、住棟外の居住者や近隣住棟で働くガルディアンとの付き合いは存在すらしめないという者が7割以上いる。建物を超えて付き合いをすることはあまりないことがわかる。

一般的にフランスでは、居住者組織が住棟ごとに存在しない^{注6)}。ゆえに、他の住棟よりも同じ住棟内での付き合いがあれば、それは世帯同士の積極性で成立している。

2) ガルディアンと居住者

図2は、ガルディアンに対するアンケート調査の結果

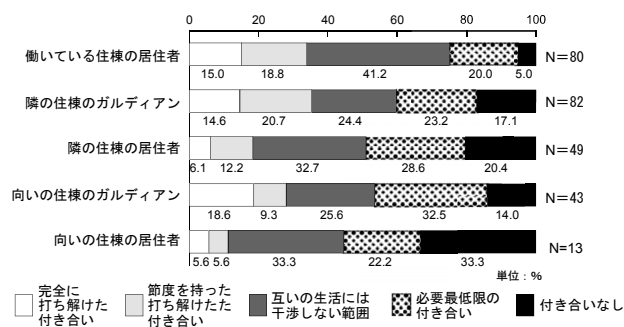


図2 付き合い程度—ガルディアンからみた—

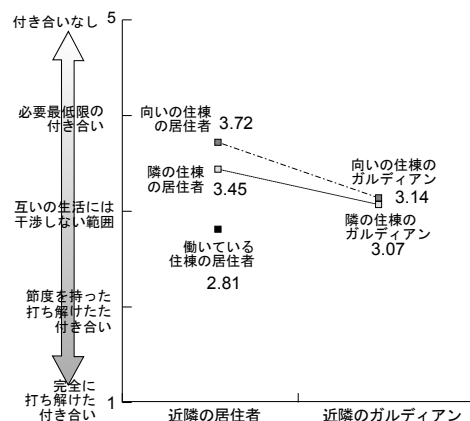


図3 付き合い程度の点数化—ガルディアンからみた

のなかで近隣居住者や近隣住棟で働くガルディアンとの付き合い程度について表したものである。6割以上のガルディアンが働いている住棟の居住者はもちろん向かいの住棟の居住者とも付き合いがあると答えている。働いている住棟の居住者とは3割強が打ち解けた付き合いをしていると答えている。ガルディアンは契約で定められた管理業務以外に、チップと引き換えに居住者からの個人的な要求に応じて生活支援サービスをすることがある^{文献1)}。また、居住者の相談に乗ったり、病気の居住者の見舞いをしたりという、精神的なサービスも金銭的なやりとりがなくとも行う者が多い^{文献1)}。このように、ガルディアンと、ガルディアンが働いている住棟の居住者との間では、付き合いへの積極性の有無にかかわらず、むしろ生活支援サービスを介した付き合いが発生し易い。なお、この付き合いの程度は居住者の居住年数にかかわらないことが χ^2 検定の結果わかった。

3) ガルディアン同士

図2をみると、約7割のガルディアンが、隣及び向かいの住棟で働くガルディアンや、その居住者との付き合いを持っていることがわかる。図3は図2の結果をもとに、付き合いの程度を点数化し平均値を求めたものである。これをみると隣の住棟でも、向かいの住棟でも、居住者が強い^{注7)}ことがわかる。

住棟外	住棟内			
	共用空間		住戸空間	
●	□	△	○	●
	エントランスホール 住戸前道路	ロジュ	居住者 住戸	ガルディアン 住戸

図4 空間の記号化

	別空間		
	往来不可 (壁)	往来可 (扉)	同一空間
	A B	A B	A B
視覚 接続	窓アリ A ↔ B	窓アリ A ↔ B	A ↔ B
視覚 遮断	A B	A B	

図5 空間のアクセスパターンとその記号化
—物理的及び視覚的つながりからみたら—

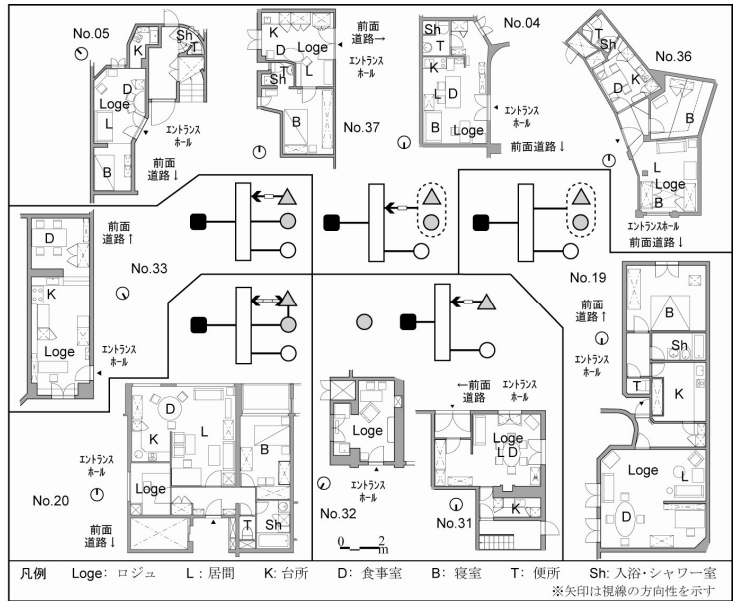


図6 ガルディアンがいる住棟の空間模式図



写真1 ロジュの出入り口

ヒアリング調査の結果をみても、近隣のガルディアンは顔見知りで、特に隣や向かいの住棟で働くガルディアンとはお互いの休暇中に仕事を代わって行うという約束を個人的にしている事例が見られた^{注8)}。

2-2 ガルディアンの生活空間

ガルディアンの生活空間として、ガルディアンが主に住棟内の見守りなどの管理業務を行う管理人室であるLoge (以下、ロジュ) や住宅内の平面図を分析する。主な空間の要素として「住棟外」、「共用空間」、「ロジュ」、「住戸空間」等に注目する (図4)。空間同士のつながりであるアクセスパターンを類型化し記号化した (図5)。図4及び図5の記号を用いて、空間構成の傾向を模式図にしたものが図6である。

ここからガルディアンがいる住棟の空間構成には以下のような傾向があることがわかった。①ロジュは地上階のエントランスホールに面している。さらにロジュから公共空間に対する見守りのための視線の方向性が存在する。ロジュのドアは大きなガラス窓と金網がはめ込まれている。金網は防犯の意味もあるが、光の加減でロジ

ュの内部から見やすく外部からは暗くて内部の様子が分かりにくくなっている。金網がない場合はドアの内側に薄いレースのカーテンを引き、同じ機能を持たせていることがある (写真1)。こうして、住棟は不審者の侵入が制御され易い構成になっている。このようなガルディアンの存在はまさに「非公式で、ばく然としたものであるが、検問が存在していて、そして、あまり大胆にならないよう精神的な重しがかぶさっている」^{注9)} と言える。

また、この空間構成のおかげで、ガルディアンはロジュ内においても居住者の出入りに気づきやすい。特別な用事がなくとも挨拶や立ち話をするためにガルディアンが居住者に話しかけ易い。一方で、この空間構成では、居住者は、出入りや生活の様子を垣間見られることになり、ガルディアンが居住者のプライバシーを干渉するというイメージを後押しするものとなっている。

プライバシー問題が発生する点は考えるべき課題ではあるが、この不審者の侵入が制御されやすい空間構成は、同時にエントランスホールでガルディアンが居住者との係わり合いを誘発し易くしていると言える。

②住み込み勤務の場合は住戸空間とロジュが一体化する傾向がある (図6: 04、05、19、36、37)。住戸空間がロジュと一体化しない場合でも、ガルディアンが働いている住棟内部に住戸空間が確保されているものが多い (図6: 04、05、19、20、33、36、37)。生活しながら管理行為を並行して行うことができる。ガルディアンは建物の管理業務をする主体であり、同時に居住者でもある。

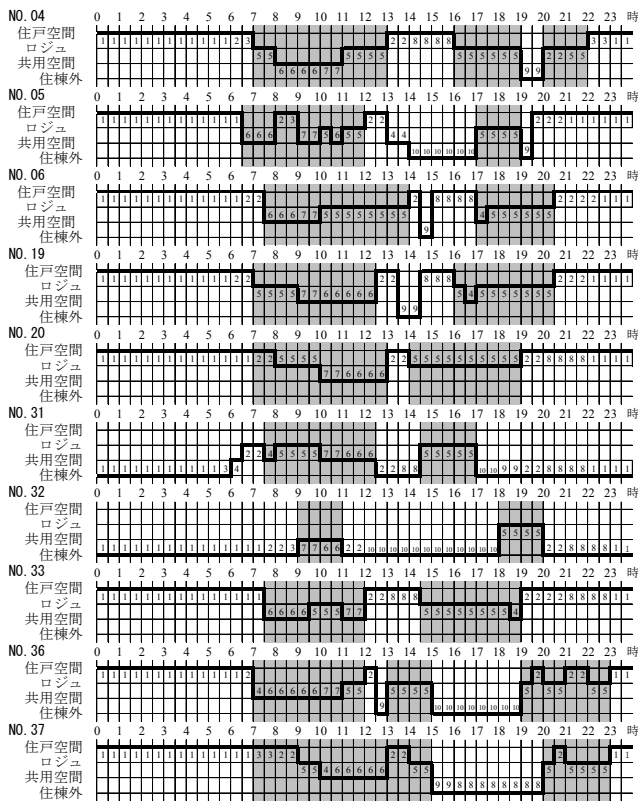
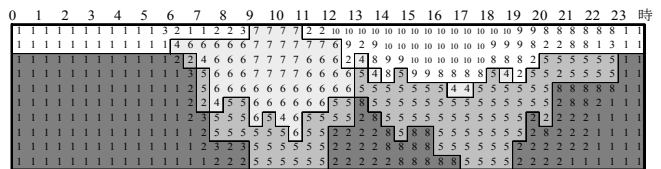


図7 聞き取り調査対象者の生活時間と生活空間^{注10)}

2-3 ガルディアン¹⁾の生活行為

ガルディアン¹⁾の生活時間と生活空間についての聞き取り調査結果から生活行為の特徴を整理する。図7は聞き取り対象者の生活時間と生活空間を軸に生活行為を整理したものである。朝7～9時ころロジュが開けられる。パリ市が定めたゴミの回収時間に合わせて、住棟内のゴミ箱を全面道路に引きずり出す、共用空間の掃除をする、住棟内の郵便物を各戸の郵便受けへと入れる等の仕事を共用空間で行う。その合間に建物内の見守りをロジュでしている。午後から夕方にかけての数時間、ロジュは一時的に閉められる。この間、昼食や趣味・娯楽等の余暇、日々の食料品の買い物へ出かけるガルディアンがいる(図7:04、06、19、20、31、33、36、37)。一方、パートやアルバイトといった副業を行うガルディアンもみられた(図7:05、32、36)。夕方頃、再度ロジュが開く。ガルディアンはロジュで住棟内の見守りをして過ごす。

このガルディアン¹⁾の生活時間及び生活行為をより分かりやすく把握するために以下の手順でグラフ化したものが図8である。図7の生活空間に着目し、「住戸空間」、「ロジュ」、「共用空間」、「住棟外」の順序で、下からサンプルを積み重ねた。行為はその空間ごとに数の小さいものから順に下から並べた。ゆえに、縦軸はヒアリング



凡例: ■住戸空間 □ロジュ □共用空間 □住棟外 数:行為 (図7の凡例と同じ)

図8 聞き取り調査対象者の生活行為

をしたガルディアン¹⁾のサンプル件数となる。横軸には生活時間をとっている。このようにして、全体的に生活行為のパターンが視覚化されるようにした。

この図8を見ると、午前中は、共用空間で、掃除や郵便物の配布などを行い、夕方にはロジュで建物内の見守りをするという、業務を行うリズムが似通っていることが分かる。住棟内のゴミ処理は地区ごとにゴミ回収の時間が決められている。同じ時間帯に共用空間の掃除の延長として前面道路を掃いたり、地区で共通する時間帯にゴミ箱を前面道路へ引きずり出したりすることで、ガルディアン同士が顔を合わせる機会となる。

III 結論

3-1 まとめ

フランス首都圏には管理人がいる民間共同住宅が多数存在している。本研究では、ガルディアン¹⁾同士及び管理人と居住者の相互関係を通してコミュニティの状況を明らかにした。その結果、以下のことが明らかになった。

1. 住棟内の付き合いの状況では、居住者はその住棟で働くガルディアン¹⁾や他の居住者との付き合いはあるが、住棟を越えて、近隣の住棟のガルディアン¹⁾や居住者との付き合いはあまりない。同じ住棟内のガルディアン¹⁾と居住者は、チップなどによって自由に契約されて行われる生活支援サービスを介した付き合いが発生し易い。なお、居住者の居住年数によって付き合いの程度は差異がみられない。しかし居住者同士の付き合いについては、住棟ごとに居住者組織がないため、それぞれの時間的及び体力的余裕に合わせて培われる。
2. ガルディアン¹⁾は自分が働く住棟の居住者だけでなく、隣や向かいの住棟の居住者とも住棟を超えた付き合いを持つ。特に、ガルディアン¹⁾同士の付き合いは、近隣住民との付き合いよりも強い。
3. ロジュがエントランスホールに面した空間構成が多く見られた。このような空間構成によってガルディアン¹⁾が居住者のプライバシーを干渉する面もあるが、ガルディアン¹⁾と居住者との付き合いが誘発されやすい面もある。
4. ガルディアン¹⁾は居住空間をロジュがある住棟の内部に持っていることが多い。午後や夜間のロジュを閉める

時間帯には、買い物やパート、散歩など、私的な家事や生理的生活を住棟内及び地域の居住者として行っている。5. ガルディアンは業務の内容や、時間帯が似ている。ガルディアン達が同じタイミングで日常的な管理行為を行うことで、顔を合わせる機会を作りやすくなっている。

3-2 結論

人々の生活圏の拡大、世帯類型の多様化が進み、短期居住者が流動的に存在する都市において、コミュニティ形成は容易ではない。フランス首都圏の民間共同住宅では住棟ごとに居住者組織がなく、強制的な付き合いはない。また、居住者同士の付き合いは住棟内で完結する場合が多く、住棟外の居住者とは付き合いがあまりない。

コミュニティ形成が困難な条件を多く内包するフランス首都圏には民間共同住宅のガルディアンが存在する。ガルディアンは近隣のガルディアンや居住者と、住棟を超えた相互関係を保持していることが明らかになった。

この相互関係が形成されやすくなっている背景には、ガルディアンが働く住棟内の空間構成や、ガルディアン同士が顔を合わせやすいという、生活リズムの共通性がある。つまりガルディアンが居住者や他のガルディアンとの相互関係を保持しているのは日常的な業務行為の結果である。また、ガルディアンは住み込みで働く場合が多い。居住者であるからこそ持つ地域への関心と、日常的な業務や生活から自然につながる居住者及び近隣のガルディアンとの相互関係が、伝統的なコミュニティを維持する要因の一つとなっていると考察できる。ガルディアンが隣接して存在することが、結果的に地域のマネジメントに寄与していると言える。

今後は、フランス首都圏においてコミュニティの形成主体となる組織が行政または民間によってどのように存在するのかなど、ガルディアンの存在が繋げる地域社会の社会的な意味を考察していきたい。

謝辞

多忙な日常生活のなか、ガルディアン、居住者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) 本研究における首都圏はパリ市を含むイルドフランス地方を指す。
 注2) フランス首都圏の共同住宅率は63%、パリ市では97%^{文獻6)}にも及ぶ。フランス首都圏における区分所有住棟内の賃貸率は46%を占め(表3^{文獻7)})、日本の首都圏のそれが約21%である^{文獻8)}ことを考えると高く、所有関係が非常に複雑であることがわかる。
 注3) 文獻1) pp.108から引用。引用部分の「集合住宅」、「マンション」はそれぞれ本研究中の「共同住宅」、「民間分譲共同住宅」に対応する。
 注4) 文獻11)。筆者らは前報で、民間共同住宅のガルディアンの業務内容とその役割を明らかにした。
 注5) ランダムサンプリングを行うにあたり、母集団を以下の手順で決定した。ガルディアン票についてはパリ市内のガルディアンがいる民間共同住宅の住棟(51920棟)を母集団とした。また居住者票については、パリ市内の全民間共同住宅のうち、計22989戸を母集団とした。

表3 フランス首都圏における区分所有住棟内の賃貸率

住宅の建て方	住棟の所有関係 (不明のぞく)	世帯の種類 —所有関係からみた—	
		区分所有世帯 Propriétaire	借家世帯 Locataire
共同住宅数 Collectif 2202868 100.0%	区分所有住棟 の住戸数 Copropriété 84.2%	1855048 84.2%	329511 14.6%
	単独所有住棟 の住戸数 Monopropriété 15.8%	347820 15.8%	329511 94.7%
		計	1855048 100.0%
		計	18309 5.3%
		計	329511 94.7%
		計	347820 100.0%

2002年 INSEE 住宅調査をもとに執筆者作成 単位: 戸

- 注6) 借家人組合や区分所有者組合というように、所有関係に基づく分類によってアソシエーションが県や市ごとに作られている。例えば不動産所有者協会、UNPI (Union nationale de la Propriété Immobilière)^{文獻19)}は全国に120の拠点をもち(フランス本土には96の県があるので基本的に県に1ないし2拠点あることになる)。
 注7) t 検定の結果、隣と向かいのいずれの住棟においても、居住者とガルディアンの付き合い程度を点数化したものの平均値の間に、5%水準で有意差がみられた。
 注8) ガルディアンに対して行ったアンケート調査で、休暇中に仕事を代わってもらった相手として最も多く挙げられたのは隣や向かいの住棟のガルディアンであった。
 注9) 文獻20) p.19から引用。
 注10) ここでは、働いている住棟の内外での生活行為の状況を捉えようとしている。そのため、生活空間の分類のうち「住戸空間」は、働いている住棟内に居住空間がある場合の住戸空間とした。NO.31、32は、働いている住棟に居住していないので、睡眠などの生活は、働いている「住棟外」で行っていることになる。図8の生活空間の分類についても上記と同じ考え方で行った。

引用・参考文献

- 1) 延藤安弘：マンション管理とコミュニティ形成、集合住宅管理の課題と展望—都市研究報告第8号—、神戸都市問題研究所編、勤草書房、pp.106~118, 1984
- 2) 西田奈保子：自立型マンション管理組合と新しい自治組織の可能性—自立型組織の形成とその意義—、都市科学叢書 自治と参加・協働—ローカル・ガバナンスの再構築—、羽貝正美編、学芸出版社、pp.107~132, 2007
- 3) 平田陽子、梶浦恒男、齊藤広子：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
- 4) 齊藤広子、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.97~106, 1991.4
- 5) 齊藤広子、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、No.444, pp.115~125, 1993.2
- 6) 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, 2006.8
- 7) INSEE : Les Conditions de Logement en Ile-de-France en 2002, 2004.10
- 8) 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)—、日本建築学会計画系論文集、No.498, pp.169~176, 1997.8
- 9) 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
- 10) 関川華、高田光雄：アパルトマンにおけるガルディアンの法的・歴史的的位置づけと管理人室の事例調査報告、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2、日本建築学会大会学術講演梗概集E-2分冊、pp.125, 2007.7
- 11) 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職能に関する研究、住宅系研究報告会論文集2 日本建築学会、pp.167~176, 2007.12
- 12) 西田奈保子：マンション管理組合における居住者の参加と満足度・関心度—自立型・依存型管理システムとそれを支える条件—、総合都市研究、第83号、pp.5~27, 2004.3
- 13) 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
- 14) 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
- 15) Marchal Hervé, Stébé Jean-Marc : Les gardiens du logement social : des mediateurs ?, Urbanisme, No.328, pp.18~22, 2003.1-2
- 16) Marchal Hervé : Le petit monde des concierges. Un métier au cour de la vie HLM, Editions de L'Aube, 2005
- 17) Marchal Hervé : Gardiens HLM d'aujourd'hui, concierge d'hier, Ethnologie française, 2005-3, pp.513~519, 2005.7-9
- 18) Stébé Jean-Marc : Figure et métamorphoses des concierges, Les Annales de la Recherche Urbaine, No.88, pp.95~104, 2000.12
- 19) UNPI Paris-Ile-de-France : UNPI info, Revue de L'Habitat, No.532, pp.34, 2008.4
- 20) 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, 創英社/三省堂, 1992, 2008.1