

フランスの社会住宅における人的管理の導入過程とその要因

The Adoption Process and the Factor of the Human Management in French Social Housing

関川 華 * 1
SEKIKAWA Hana

Between 2001 and 2003, it was obligatory by a decree to arrange for a Gardien(ne) in social housing. The objective of this study is to clarify the factor of the human management that has been adopted in social housing. The results are as follows:

- 1) French social housing is faced on some problems: decrepit buildings, vandalism in public spaces, etc.
- 2) Some methods against vandalism in common space have been implemented: the Résidentialization and the arrangement of the Gardien(ne)s.
- 3) The Gardien(ne)s have been provided not only to guard and control the comings and goings of habitants to common spaces but also to maintain the common spaces and add a humane touch and to enable the provision of human service.

キーワード：フランス、社会住宅、国民議会、人的管理、管理思想

Keywords : France, Social housing, the Assemblée nationale, Human management, Management thought

1. はじめに

1-1 研究の背景と目的

本研究では日本の共同住宅の管理体制の議論を深めるため、共同住宅の歴史があり社会構造の変化を経験してきたフランス首都圏の伝統的管理体制に着目している。フランスには区分所有共同住宅の管理業務の実施主体として住宅管理人、ガルディアン (Gardien(ne) d'immeuble) が伝統的に存在する。これまで筆者らは区分所有共同住宅に導入されたガルディアンの役割を解明し、フランスの区分所有共同住宅の管理体制に伝統的に根付いている人的管理に対する考え方に関する考察を重ねてきた^{文1)~文3)}。本研究では、2001年に区分所有共同住宅に由来するガルディアンが社会住宅へと配置が義務付けられたことをうけ、①社会住宅にガルディアンが導入された歴史的概要を把握し、②近年のガルディアン配置を義務づける立法過程の議論と、③既存社会住宅の改善事業における課題を分析することで、フランスの社会住宅において人的管理が義務化された要因を明らか

にする。

1-2 既往研究からみた本研究の位置づけ

海外の住宅管理体制の実態をもとに管理に対する考え方について検討を行った研究として、中島によるイギリスの住居管理を扱ったものが挙げられる^{文4)}。中島は、イギリスにおける住居管理 (housing management) という管理概念の意味を「住宅の物理的管理だけでなく、福祉サービスや積極的な対人サービス、さらには政策立法にかかわる業務が含まれている概念」と述べている。

フランスの社会住宅については、日本では、大家が団地更新事業 DSQ が団地管理や住宅手当などの広範囲に渡る総合的施策であることに着目し、団地管理の在り方を都市計画的視点から評価している^{文5)}。また、住宅政策の理念に関するものや政策の内容や効果について解説した研究がある^{文6)~文12)}。しかし、現場の管理体制や管理を支える思想について着目したものは現在のところみられない。一方フランスには、Marchal、Stébéらによ

* 1 岡山大学大学院教育学研究科、講師、博士 (工学)

Lecturer, Graduate School of Education, Okayama Univ., Dr.Eng.

る社会住宅のガルディアンの職業イメージやファッションテーターとしての役割に着目した社会学研究がある^{文13)}~^{文16)}。しかし、管理体制やその考え方について着目した研究はみられない。

本研究はフランスの社会住宅に人的管理が導入された背景にある考え方に接近しようとしており、研究の本質的目的は中島の研究に近い。また、海外の管理体制の思想を解明しようとしている点で中島の研究とともにその領域を補強するものと位置付ける。

1-3 研究の方法

1-3-1 社会住宅にガルディアンが導入された歴史的概要

本研究で着目する社会住宅の概念を確認する。フランスの住宅政策を総合的に取り上げている文献を参考にする^{文6)}~^{文12)}、^{文17)}~^{文21)}。さらに社会住宅のガルディアンを社会学分野から研究した学術書から社会住宅へのガルディアンの歴史的な導入経緯を記述した部分を抽出し内容を整理する^{文13)}、^{文14)}、^{文22)}。

1-3-2 デクレ No. 2001-1361 成立過程における議論

ガルディアンの配置を義務づける法令、デクレ¹⁾ (Décret) No.2001-1361 が成立する過程で行われた議論を国民議会 (Assemblée nationale)²⁾ の議事録をもとに分析する。国民議会の議事録を分析対象にした理由は以下の通りである。狭義ではデクレは法律事項ではなく命令事項であり、閣議を経て省庁の大臣が発令することで成立する固有の行政立法または法律の執行令である³⁾。つまりデクレは制定に国会が直接的に関与しない^{文24)} ため議論の内容を示した資料は相対的に少ない。しかし、国会が立法権限によるデクレに関する議論を行わなくとも、議院内閣制の根幹をなす政府の信任を問う権限から、デクレに関する議論を行う場合がある。本研究ではそれを資料として分析を行った。フランスの国会は元老院と国民議会の二院制を取っており、そのうち国民議会の議員は直接選挙によって選ばれる^{文25)}。そのため国民議会における議論の方が国民の意識を反映したものになっていると考えられる。本研究では行政の立場だけに偏らず、国民の視点から見たガルディアンに対する考え方を分析することで、ガルディアンの配置義務化の要因を明らかにしようとしているため、国民議会の議事録を分析資料として採用した。資料の選定に関しては、今後、必要に応じて他の資料を参照する余地がある。

議事録はデクレが成立した第11立法期(1997~2002年)に作成されたものを抽出し討論の要約文中に適正家賃住宅(Habitation à Loyers Modérés、以

下、H.L.M.)、またはガルディアンという単語がある26件の議事録を選定した。そのうち13件はデクレNo.2001-1361やガルディアンに無関係であり、残りの13件^{文26)}~^{文38)}を分析資料として採用した。

1-3-3 パリ O.P.A.C. の改善事業計画の分析からみた現在の社会住宅が抱える課題

社会住宅のガルディアンの配置を確認するとともに、社会住宅の近年の課題とガルディアン配置の関係を考察するため社会住宅改善事業事例に着目する。社会住宅の供給主体、H.L.M.組織の一つ、パリ市社会住宅改善公社(Office Public d'Aménagement et de Construction de Paris、以下パリ O.P.A.C.)の住宅改善事業計画(2007年時)に関する資料を分析する。

2. フランスにおける社会住宅の概要

2-1 フランスにおける社会住宅の概念の特徴

フランスには、居住は人間の生活にとって必要な条件であり国が国民の居住を最低限度保障するという考え方がある^{文9)}、^{文10)}。つまり住宅政策が関係する住宅全てが社会住宅(logement social)と呼ばれる。フランスの社会住宅の概念についてEdou(1998)は、「INSEEと住宅担当庁は定期的にアンケート調査を行っている。それは社会住宅の数を確かめるためののだが、その数字は社会賃貸人を再結集した組織を公表することでしかない。それは常に定義の問題なのである(筆者訳)⁴⁾」と述べており、多様な条件下で多様な定義がされていることが分かる。またDriantは住宅用語辞典の中で「社会住宅という用語は居住についての公共事業やその事業者という言葉に付きまとうように出てくる。しかしながら、たとえ地域の全住宅の20%にあたる社会賃貸住宅の建設をコミューンに義務付ける法律・規則の適用のために、社会住宅という単語の説明が必要であっても、本当はその用語の定義は規格化されていない⁵⁾」と述べている。またDriantは、「フランスにおける社会住宅の定義についての唯一確実なコンセンサスは、市場メカニズムの厳しい枠組みの中で、広さや快適さという面で良い条件で住むことが難しい世帯を受け入れる、受け入れることができる、もしくは受け入れねばならないというもの、である。このとても総括的な定義によって、フランスの社会住宅の概念を他のヨーロッパの国々のそれと区別することができる。実際、幾つかの国、イタリアやスペインはより貧困層の受け入れについての役割を集中させているし、その他、オランダやスウェーデンでは価格に対し

表1 フランスの住宅政策

分類	内容	
	機関	特徴
住宅ストックの直接供給主体の設立	H.L.M. 公社 (O.P.H.L.M.)	低所得者向け、原価に見合った条件内で、都市及び農村における戸建て・共同住宅を建設、不動産取得、宅地開発、下水道整備、不動産修復、住宅管理する。
	整備建築公社 (O.P.A.C.)	建物の建設と管理、不動産開発、サービス提供など、H.L.M. 公社の役割を拡大した役割を、設立された各地域圏で行う。1971年に設立された組織。
	H.L.M. 会社 (S.A.H.L.M.)	社会的目的を持つ株式会社。建物の建設と管理、住居の改善、都市計画事業、社会的目的のある余暇宿泊施設の建設などを行う。
	H.L.M. 建設協同組合 (S.C.P.H.L.M.)	H.L.M. 会社の共通規則と協同組合の原則による運営。住宅の新築・改築、戸建て住宅の建設・販売、画地分譲、社会的目的のある余暇宿泊施設の建設などを行う。
	不動産金融会社 (C.I.)	H.L.M. 会社の共通規則と銀行法の金融会社に関する規定による。個人・非営利法人への住宅取得資金貸し付け、住宅・画地分譲、建築請負、区分所有建物の管理、社会的目的のある余暇宿泊施設の建設などを行う。
第三セクター	混合経済会社 (S.E.M.)	民間企業と地方公共団体が共同出資する営利団体。1983年に設立方法が制定された。社会住宅の建設だけでなく、都市開発を行う S.E.M. もあり、公共的な事業が主な業務。
住宅財政制度の実施	制度	特徴
	賃貸住宅援助融資 (P.L.A.)	社会住宅を新築するための政府資金。貯蓄供託金庫を通じて H.L.M. 組織、S.E.M. などに配分される。
	社会的賃貸住宅改善補助 (P.A.L.U.L.O.S.)	社会住宅を修復するための政府資金。最低居住水準の達成や省エネ、住宅・住環境の改善が補助金の対象となる。補助金を取得するために賃貸人は国と協定を結ぶ。
	持ち家取得援助融資 (P.A.P.)	持ち家取得を補助する住宅ローン。フランス不動産銀行または H.L.M. 組織による持ち家取得者への融資に国が利子補給をする。
	住宅改善補助 (P.A.H.)	自己使用の持ち家の修復や改善のための工事費に対する補助金。補助金額・補助率・上限などは経済、予算、設備、住宅、農業担当大臣の共同アフレタによって定められる。
住宅改善全国事業団への補助 (A.N.A.H.)	民間賃貸住宅の改善工事を促進するための工事費に対する補助金。1948年9月1日より前に建てられた住宅の最低居住水準の確保、1975年12月31日以前に建てられた住宅の省エネ工事が補助の対象となる。	
1%負担金制度	従業員10名以上の企業に従業員の給与総額の1%を拠出する義務が課される負担金制度。資金拠出の見返りとして社会住宅への入居予約権限が与えられる。負担金は企業従業員の持ち家取得のための融資や H.L.M. 組織、S.E.M. に対する無利子融資に使われる。	
人への援助	住宅手当 (A.L.)	低所得世帯の負担軽減、家賃上昇前の生活水準の保障のため、家賃上昇による住居費負担増を世帯所得に応じて補正する。
応能住宅援助 (A.P.L.)	低所得世帯の住居費負担の軽減、住宅の修復や改善経費として住宅ローン融資者、賃貸住宅所有者に対して支給される。	
家賃規制	自由に家賃決定ができる住宅の条件	
	<ul style="list-style-type: none"> 一定の設備基準に適合するよう改修された新規契約物件 一定の設備基準に適合し、初めて賃貸される物件 一定の設備基準に適合し、以前の家賃一年分以上の費用をかけた工事を過去6ヶ月未満のうちに施した新規契約物件 	
	家賃規制を受ける住宅の条件	
<ul style="list-style-type: none"> 一定の設備基準に達しているとしても、既に賃貸借住宅市場に出ている物件 家賃一年以上の費用をかけた工事を過去6ヶ月未満のうちに施していない物件 一定の設備基準を満たしていない物件 		

(略称)

文献 6,8,12 を参考に筆者作表

て直接影響を及ぼす市場の総括的な調整手段として位置づけられている⁶⁾と述べ、その概念が他の欧州諸国に比べて広い範囲に及ぶことを示している。

2-2 住宅政策の概要

フランスの住宅政策は住宅ストックの直接供給主体の設立、住宅財政制度の実施、家賃規制の3つに分類できる(表1)。

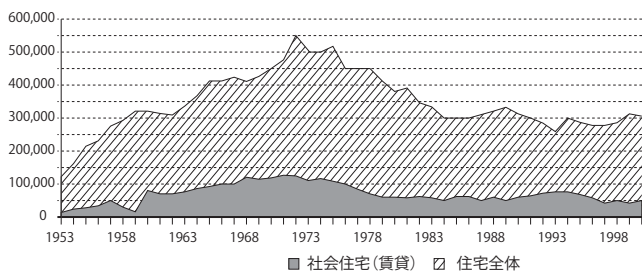
国に代わって社会住宅を供給する機関は、公共セクターである H.L.M. 組織と第三セクターである混合経済会社 (Société d'économie mixte、以下 S.E.M.) の2種類ある。両者の違いは機関の設立資本出資者の構成と営利団体か否かである。

住宅財政制度のうち社会住宅の建設に必要な資金を助成する制度を「石への援助」、居住者を支援する制度を「人への援助」と呼んでいる。1970年代後半の住宅不足の

表2 社会住宅既存ストックの量—所有者からみた—

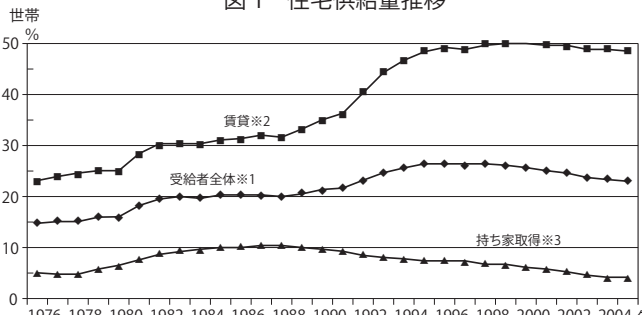
	個人	H.L.M. 組織	S.E.M.	保険会社	その他の法人	合計
主要都市全体	実数 (戸) 19,506,641	3,566,279	1,066,076	120,436	265,746	24,525,179
	割合 (%) 79.6	14.5	4.3	0.5	1.1	100.0
平均住戸面積 (㎡)	94	70	72	78	60	90
首都圏	実数 (戸) 3,279,735	905,571	357,584	84,057	99,534	4,726,482
	割合 (%) 69.3	19.2	7.6	1.8	2.1	100.0
平均住戸面積 (㎡)	78	67	67	80	54	75
パリ市	実数 (戸) 823,218	150,056	94,527	48,992	46,559	1,163,351
	割合 (%) 70.8	12.9	8.1	4.2	4.0	100.0
平均住戸面積 (㎡)	56	64	62	82	ns*	58

文献 19 を参考に筆者作表 ※ ns: データなし



文献 20、p.22、図 9 Evolution de la construction de logements depuis 1953 を引用

図1 住宅供給量推移



※1 全世界に占める住宅財政制度(住宅手当、応能住宅援助、持家取得融資制度)を受ける世帯の割合

※2 全賃貸世帯に占める住宅手当(A.L.)または応能住宅援助(A.P.L.)を受給する賃貸世帯の割合

※3 全持ち家取得世帯に占める持ち家取得援助融資(P.A.P.)を受給する持ち家世帯の割合

文献 21、p.15、図 6 La part des ménages bénéficiant d'aides personnelles au logement を引用

図2 住宅手当を受ける世帯の割合推移

解消宣言を機に、政府の住宅市場への介入が直接的なものから間接的なものへとシフトし現在に至っている。

民間の賃貸住宅の家賃に関してはメルマズ法(1989年)で条件等が整えられている。自由な家賃を決定できる住宅、及び家賃規制を受ける住宅の条件は表1に示す。

以上のように、社会住宅には公的主体によって直接供給される住宅をはじめ、住宅ローンの利子を国によって援助された個人住宅など、多様な種類がある。

2-3 フランス首都圏における社会住宅の量的概要

量的側面に関して2002年の住宅統計調査の結果から概説する。表2は社会住宅の中でも社会住宅供給主体が所有する住宅量を示している。全住宅ストックの約7~8割が個人所有の住宅であるのに対し H.L.M. 組織及び S.E.M. が所有する住宅は主要都市全体では2割弱、首都圏では3割弱であった。概ね、住宅ストックの2~3割程度を社会住宅供給主体が所有する。

図1は1953年から2000年までの住宅供給量の推移である。大戦後から供給量は急増し、1973年からな

だらかに減少している。社会住宅も 1960 年代を中心に大量供給され 1970 年代中頃から 70 年代末にかけて漸次減少する。

住宅財政政策についてみると（図 2）、2005 年時点で約 603 万世帯が「人への援助」である住宅手当などを受けている。年々、受給世帯数は増加傾向にあるが、その割合をみると 2000 年に 25.8%、2005 年には 23.2%であり、むしろ割合としてはわずかな減少傾向を示している。住宅手当などを受けている賃貸世帯は全賃貸世帯の 49%を占め、割合はここ数十年間変化がない。一方、持ち家取得世帯は全持ち家所得世帯のうち 5%以下（2005 年）が住宅財政制度を受けており、20 年前に比べて割合が半減している。

3. 社会住宅にガルディアンが導入された歴史的概要

3-1 区分所有共同住宅の伝統的ガルディアンとイギリス労働者住宅管理の思想

フランスの区分所有共同住宅に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仕組みがあり、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。区分所有共同住宅には伝統的に、住みこみで管理業務（防犯業務、経営代行業務、共用部分の清掃業務、居住者の生活支援や精神的支援業務）を担当するガルディアンがいる。

一方、フランスの社会住宅は 19 世紀の産業革命を機に農村から都市へと集中した労働者のために資本家らが博愛主義の理念のもとに建設した労働者住宅から始まる^{文11)}。都心部では労働者住宅の非衛生的な集住状態が問題視され、都市居住を支える設備・施設の整備が性急課題となった。住環境に対する不満は労働者の暴動として現れた⁷⁾。それに対し、比較的裕福な階層から労働者階層を制御しようという議論が出る^{文13)}。

1850 年代初期には労働者向け共同住宅、シテ・ナポレオンがパリ労働者住宅団地会社（Société des cités ouvrières de Paris）によって建設された。そこには共用施設として洗濯場や公衆浴場、託児所などがあり、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（ガルディアンの前身）が配置された^{文13)}。シテ・ナポレオンでは、エントランスホールの脇にあるコンシェルジュ用のロジュ（管理人室）の配置が建築計画の型として、以降の社会住宅のプロトタイプになった^{文13)}。それが社会住宅における初めてのガルディアンの導入となる。Taricat^{文22)}らはフランスの社会住

宅の建設に関する概念が Octavia Hill（1838-1912、以下、O. ヒル）や Henry Roberts（1803-1876、以下、H. ロバーツ）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指摘している。O. ヒルは、1864 年頃から労働者住宅の非衛生的さや貧困を改善しようと、自分自身が家主になり模範的な労働者階級向けの賃貸し共同住宅の経営に着手した事業家である^{文39)~文41)}。O. ヒルは居住者による共同住宅の自主管理を原則としつつ、居住者への支援や教育、対人サービスを行うワーカーと呼ばれる現地職員を居住者による共同住宅管理の補完的要素として位置づけていた。ワーカーは①賃貸料の徴収、②帳簿つけ、③清掃監督、④修繕の必要性の提示を主な業務とし、衛生学や住宅の賃借に関する法律知識などの専門知識を身につけていた。

上記の Tricat らの記述をもとに Stébé は、社会住宅のガルディアンの導入は伝統的な区分所有共同住宅の管理主体であるガルディアンがいる背景にイギリスの労働者住宅の管理の思想が影響した結果である^{文13)}と述べている。しかし、シテ・ナポレオンの建設は O. ヒルの活動年代よりも早く時期的な整合性がない。一方、H. ロバーツが労働者住宅の設計を行っていたのは 1840 年代中期からで、シテ・ナポレオンの建設時期とわずかではあるが重なりがみられる。現段階では当時の社会住宅のガルディアンの背景にはイギリスの労働者住宅の管理思想の影響があったという指摘を確認したことに留まっており、明確にはその影響の内容や根拠は示すことができていない。両者の関係や影響を受けたとされる根拠は、今後の研究課題として残っている。

3-2 人権論によるガルディアンの必要性の再検討

19 世紀後期は、労働者の人権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供給者側ではなく、居住者側に立った議論がされるようになった。



図3 パリ市における Z.U.P. の分布

表3 社会住宅におけるガルディアン配置の義務化をめぐる議論

質疑No.	官報掲載時期						議論の要約
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	
307	質問 回答						ガルディアンの契約期間についての基準を明確化することでキャリアアップにつながるようにする。
14063	質問					回答なし	所属によって異なる労働基準の統一について。
17138	質問 回答						ガルディアンの配置の経費の財源について。社会住宅の賃貸借契約に影響しないよう、目下検討中。
21998	質問 回答						ガルディアンに対する給与住宅や住居費補助の検討。
22152	質問 回答						社会住宅のガルディアンは暴力的環境にいる。ガルディアンが暴力の被害者にならないような措置を整える検討の必要性。
25638	質問 回答						担当する住宅数によって、所属や業務内容、業務形態が異なる。その調整。
39902				質問 回答			給与の財源の検討。
59187				質問 回答			ガルディアンの呼称について。社会住宅のガルディアンは地域を活気づけたり、人々の間を仲介している。建物所有者の代理となる時もある。ゆえに、ガルディアンではなく新たな名前をつける方がいいという提案。提案却下。
2740				質問 回答			「生活の質」の定義と、予算の使途。「生活の質」とは環境と安全性。環境は国民の議論次第。一方、安全性に関しては、法がそれを尊重する必要がある。安全な共用部分が居住者によって利用されるようになることが重要。生活の質とは、共用部分における日常生活の質に通じるもの。計上予算は、地域の管理やガルディアンを置くための費用である。
60978				質問 回答			遂行すべき業務の理解を限定、制限することと、使い古された言葉であるという理由から、ガルディアンの呼び名をガルディアンから「住棟の雇用者、アンプロワイエティムープル」に変える提案と、提案の却下。
3012				質問 回答			共同住宅で基本的な生活のルールを違反した者を処罰する権限やルールを守らせる権限をガルディアンに与える提案。提案の却下。自治体ごとに警察の数を増員する方向ではあるが、ガルディアンは憲兵や警察ではない。
3246				質問 回答			ガルディアンの配置をする理由とその財源。人の配置によって、居住者が共同の規則を守り、建物や住宅の維持管理に注意する。市民の生活の静けさ、質を保つのに効果があると判断されている。配置のための財源は、居住者がその4分の3を負担することになっているが、家賃の引き上げはせず。社会住宅に関わる税金のシステムの調整によって捻出する計画を立案中。
74506				質問 回答なし			ガルディアンの安全性の確保について。

Stébéは1880年、労働者党がLe Havreで労働者の集会を開き、「それまでの社会住宅である労働者住宅(cité ouvrière)は、あたかも労働者を制御する手段であるかに見える、と摘発した」と書いている⁸⁾。またStébéは1872年に出版されたF. Engelsの著書「La question du logement」を取り上げ、そこで労働者住宅が「モラルの向上、でなければ暴動などの鎮圧の道具として見られている」と描写されていることを指摘している⁹⁾。

一連の労働者の住環境と人権に関する議論は社会住宅のガルディアンの必要性の議論へも及んだ。1870年から1890年の間にはミュールーズのJ.Dollfusによるもの、そしてパリ近郊ノワジエルのE.J.Munierによる労働者住宅の計画などが提案された。それらの住宅計画には、必ずしもガルディアンが配置されるわけではなく、共用部分の日常的な維持管理業務や内規の順守を促進するため、選択的に取り入れられた¹⁰⁾。

以上のように、居住者の住教育や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について、19世紀後半には労働者の人権論によって、労働者住宅の在り方と併せてその必要性が再検討された。

3-3 配置を義務付けた法律—デクレNo. 2001-1361—

1894年、国が供給する初の社会住宅、低廉家賃住宅(Habitations à Bon Marché、以下、H.B.M.)の建設が始まる。H.B.M.は1949年には現在のH.L.M.へと引き継がれる。Marchalによると、H.B.M.にはガルディアンが配置されていたという¹¹⁾。当時のガルディアンの配置についてStébéは、「この時代の低廉住宅運動の主要な立役者の一人である(政治家)Henri Sellierは、衛生的な視点から借家人を『教育』するため、さらに人のモラルと社会を向上(改善)するため、パリ都市圏の様々なH.B.M.団地において、ガルディアンコンシェルジュを雇い入れた¹²⁾」と記している。

第一次世界大戦後の住宅危機によって、住宅政策は公的供給主体による住宅建設だけでなく、民間住宅の住居費に関する分野にも発展する。20世紀には低所得者の居住の受け皿として更なる展開を遂げ、50年代後半から70年代前半にかけて、都市郊外地域に大規模な社会住宅団地が建設された¹³⁾。当時の社会住宅のガルディアンの数については、「1950年代から1960年代において増大し、その後20年間はずっと人員数が減少し、90年代の初めから新たに伸長している¹⁴⁾」という記述がある。Stébéは1970年代から80年代の人員削減は国家財政的理由からだとして説明している。

その後、1980年代から社会住宅周辺では、20世紀前半から政策的に受け入れた移民やその次世代が中心となった暴動が起こり、ルーツの違いや所得格差に関連して起こるバンダリズムや居住地の隔離といった社会問題が表出する。そのような状況を受け、都市計画や住宅政策から解決しようとするアプローチが模索されてきており¹⁵⁾、2001年には社会住宅におけるガルディアンの配置が義務付けられる法令が制定され、(デクレNo.2001-1361^{文42)}、2003年に施行されるに至った。

4. デクレNo. 2001-1361 成立過程の議論

4-1 デクレNo. 2001-1361の概要

デクレNo.2001-1361の目的は、「居住者との社会的つながりと現地の安心を保障するために、社会住宅における、効果的な人の常駐を保障すること¹⁶⁾」である。適用対象はZ.U.S.(Zone Urbaine sensible)(図3)と

表4 パリ O.P.A.C. の社会住宅改善事業計画

事例 No.	団地概要 / 事業目標	具体的手法		
		A	B	C
01	建築年：1955-58年 規模：7棟296戸 第三次産業が集中する地区への住居の挿入都市としてのまとまりを再考する	団地と保育所の解体	○	○
		戸建て住宅を含む団地の建設 道路沿いに保育園、庭を持つ近隣センターの建設 地下駐車場の設置	○ ○	○ ○
02	建築年：1926年 規模：409戸 住棟中庭の共用部分の適正化	ガルディアン・ロジュ（管理人室）の再構成 放置されて久しい物置小屋の除去 植栽空間を新たに設けることにより、石やコンクリートなどの鉱物建材の表出面積を減少させる	○ ○ ○	○ ○ ○
	建築年：1969年 規模：543戸	大通り沿いの公園への通路を再度機能するようにする 住棟を独立させた形で区分する 住棟へのアプローチを制御するための玄関ホールの再整備	○ ○ ○	○ ○ ○
03	生活の枠組みと安全性の改善	屋外共用部分の植栽の再構成 居住者が自由に使える花壇の設置 レジデンシャルサロンの再配置	○ ○ ○	○ ○ ○
	建築年：記述なし 規模：8住棟550戸	地区の再整備：住戸、地域活動・地域福祉施設（保育園、学校、スポーツ施設） 公園に面して可視性のあるスリットをつくる まとまりのある住宅群の供給	○ ○ ○	○ ○ ○
04	記述なし	ガルディアン・ロジュの再配置	○	○
	建築年：1927年 1986年に改修工事 規模：270戸	通り沿いに玄関ホールを戻す 浴室、シャワー室の再構成	○ ○	○ ○
05	住宅団地を再度機能するようにする	住戸を地上階にも再配置する 団体の空間を創る	○ ○	○ ○
	建築年：1928年 1985年に改修工事 規模：370戸	地下室の領域別の再配置 エスカレーターの改修 中庭ごとの領域別区分と修景	○ ○ ○	○ ○ ○
06	住宅団地を再度機能するようにする	通り沿いにホールを戻す 地上階部分の再構成 （住宅、公園、小学校の校庭の変更）	○ ○ ○	○ ○ ○
	建築年：1934年 規模：1,283戸	エスカレーターの改修 地下室の再構築 屋外共用部の整備（領域区分アクセス制御） ガルディアン・ロジュの再配置	○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○
07	快適性と居住性の改善 居住者の生活の質の改善 屋外共用部分の再整備	浴室の創出	○	○
	建築年：1958年 規模：162戸	住宅の改修 外部と内部にエスカレーターの設置 ファサードの新装	○ ○ ○	○ ○ ○
08	快適性と居住性の改善	台所の拡大 住宅の改修	○ ○	○ ○
	建築年：1970年 規模：6住棟1,789戸	共用部分の修理（ホール、階段室、ファサードの防音） 屋外共用部分の整備：柵の設置、アクセス制御、ハンディキャップを持つ人のためのアクセシビリティ、採光と植栽 エントランスホールの再整備：ガルディアン・ロジュ、多目的空間、駐輪空間	○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○
09	レジデンシャルサロンの創出	地上階の再構成：共用部分から直接入ることのできる地域活動空間	○	○
	建築年：1984年 規模：518戸	近隣地区の連携のための空間および公共施設の創出 広場の創出、領域性のある庭 共用部分の改編（中庭の創出）	○ ○ ○	○ ○ ○
10	安全性と生活の改善	玄関ポーチによって独立した居住領域に分割する アクセス制御を実施した玄関ホールの再整備 玄関パーキングの入り口の再構成	○ ○ ○	○ ○ ○
	凡例	A 団地の快適性や居住性の改善 （老朽化した既存ストックの修繕、設備機器の更新による居住水準の向上など） B 都市の再構成と地区の再整備 （住戸平面計画の工夫、地域施設の建設など） C 団地内の安全性の改善 （外部共用空間に関する防犯環境設計など）		

呼ばれる地区の社会住宅である。戸建て住宅や区分所有共同住宅は原則として対象外である。ただし 200 戸を超える区分所有共同住宅、または 150 戸以上の賃貸共同住宅はこの限りではない。社会住宅団地が 99 戸未満の場合は配置の義務付けはない。100 戸以上に 1 人、200 戸以上に 2 人と百戸単位でガルディアン・ロジュの人数が決められている。

デクレ No.2001-1361 は建築と住居に関する法典 (code de la construction et de l'habitation) の中にある第 L.127-1 条に基づいて発せられた。そこには、住宅として使われる建物の所有者や開発者等は、保安や明白な危険をさけるために管理や監視を保障しなくてはならないことが記載されている。デクレ No.2001-1361 の適用対象範囲である Z.U.S. は 1996 年、都市省 (Ministère de la ville) のデクレ No.96-1156 により、バンドリズムや社会問題を抱えた地域として都市政策の重点的対象

となっている。現在、750 地区が指定されている。デクレ No.2001-1361 の適用範囲が Z.U.S. の大規模な社会住宅団地 (及び 200 戸以上の区分所有共同住宅、150 戸以上の賃貸共同住宅) に限定されているのは、反社会的な行為が大規模共同住宅で発生しやすく、それを共用空間の管理と監視で抑制するという意図があると読み取ることができる。

ガルディアンが配置される社会住宅団地では、原則として毎日 24 時間、人の常駐が定められている。さらに常駐時間が労働基準を定めた法律で規定された労働時間の上限 (年間 1,600 時間、週 35 時間) を超過する場合は複数人数で分担することなどが追記されている。

4-2 国民議会におけるデクレ成立までの議論

表 3 はデクレ No.2001-1361 が成立するまでになされた国民議会での議論 (13 件) を整理したものである。ガルディアン・ロジュの社会住宅への配置はこれまでもみられたが、配置の義務が制度化されるにあたり、1997 年ころから議論が行われている。法令が制定される 2001 年には議論が特に活発化している。

議論の内容をみると、ガルディアン・ロジュの所属や配置される団地の規模、ガルディアン・ロジュの給与住宅、ガルディアン・ロジュの呼称など、法令の詳細部分に関するものが 6 件見られた (質疑 No.307、14063、21998、25638、59187、60978)。ガルディアン・ロジュが配置されることになる社会住宅には、H.L.M. 公社や O.P.A.C. が所有、管理するストック、及び住宅財政制度を利用して建設された民間所有の社会住宅ストックなどがある。ガルディアン・ロジュが配置される団地が H.L.M. 組織所有の場合はガルディアン・ロジュは公務員としてみなされ、公務員の職務規定に従う。ガルディアン・ロジュが配置される団地が O.P.A.C. 所有である場合は、それぞれの O.P.A.C. と契約を結び、その契約職員の規約に従う。民間所有の社会住宅ストックである場合は、一般の区分所有共同住宅で勤務するガルディアン・ロジュと同様にガルディアン・ロジュの労働協約⁴³⁾に従う。

さらに、ガルディアン・ロジュを配置するための費用、及び彼らの給与の財源に関する議論が 3 件見られた (質疑 No.17138、39902、3246)。ガルディアン・ロジュの配置を促進するために、政府は居住者負担ではなく社会住宅の建物に課税される税金の控除によって、社会住宅を所有する主体の負担を軽減しようとしている。一方、ガルディ

アンの給与の財源の一部（ガルディアンの給与にあたる経費の4分の3が居住者負担の上限と決められている。質疑No.39902）は、居住者の負担金から捻出されることが決定しており、その負担について議論している。また、ガルディアンの配置義務が発生する団地は暴力行為や軽犯罪がしばしば発生する地域であるため、ガルディアン自身の安全確保に関する議論が3件見られた（質疑No.2740、3012、74506）。

質疑No.2740は、ガルディアンを社会住宅に置くそもその理由と生活の質との関連性を述べたものである。住宅省の回答を見てみると、生活の質とは環境と安全性を指し、環境の判断は民意によって決定されるものであるとしている。一方、安全性については、以下の発言から読み取ることができる。「社会住宅の賃借人はしばしば（安全性を）約束されているが、社会住宅の『レジデンシャルイノベーション』のように、玄関ホールやデジコード（電子錠）、駐車場の安全性を確保する操作を実現することによって信頼を必要としている。共同生活の場所は、市民のための正真正銘の空間であらねばならず、それは悪い使い方をされるような共用部分であってはならない¹⁷⁾」。レジデンシャルイノベーションとは90年代初頭から社会住宅の領域で使われ初めた造語である。領域性の確保によって居住者に敷地に対して「専用空間である」という意識を高めさせ、バンダリズムを団地の共用部分から排除することを狙っている^{文44)}。

また、「（我々政府は）共用部分における日常生活の質を改善する。（Z.U.S.）地区の居住者は、日常生活を送ることができ、法律が尊重されるような和気あいあいとした空間が整えられることを必要としている¹⁷⁾」と述べている。さらに、「我々（フランス人）はゲッターを壊し、どのような場所であっても安全安心できる権利がある。住宅の権利は保障される¹⁷⁾」とある。以上の住宅省の回答から、ガルディアンは居住者の安全や共用部分が居住者によって合法的に使われるための要素だと考えられていると理解できる。

5. パリ O.P.A.C. の改善事業計画の分析からみた現在の社会住宅が抱える課題

5-1 都市の再構成または地区の再整備

表4は、2007年にパリ O.P.A.C. から提供された資料をもとに筆者が作成した。パリ O.P.A.C. が既存社会住宅ストックに対して行った10件の改善事業の内容を記している。各団地の建設時期をみると、1920年代に建

設されたものが3件（事例02、05、06）、1930年代が1件（事例07）、1950年代が2件（事例01、08）、1960年代（事例03）、1970年代（事例09）、1980年代（事例10）が各1件ずつある（記述なし1件）。

事例01や04には住戸の改善計画とともに、保育園や近隣センター、学校、スポーツ施設など、地域レベルで利用できる施設の建設が具体的な計画として挙げられている。事例01の社会住宅は1955～1958年に建設された団地である。従前の住戸数269戸を確保しつつタウンハウスなどの低層の住居を含む計画が立てられ、追加して新たな住戸が供給される予定である。

敷地内に多様な形態の住宅を混在させ、さらに住戸の平面計画を工夫することで、多様な住要求を持つ居住者層を誘引し、結果的に地域のソーシャルミックスを促進して地域経済の活性化を図ろうとしている。

5-2 団地の快適性や居住性の改善

団地の快適性や居住性の改善は事例07や08の改善目標に明記され、住戸部分の設備改修や共用部分の修繕や改修工事が計画されている。また事例02、05、06については快適性や居住性の改善とは明記されていないが、高経年団地であること、計画の内容が中庭の修景や住戸部分及び共用部分の設備の改修が中心になっていることから、団地の快適性や居住性の改善を目指していると捉えることができる。

事例02は1926年に409戸の団地として建設された。現在も、住戸数、住棟のデザインはそのままに、改修を加えながら居住水準の向上を図っている。1924年に労働者向けの社会住宅として建設された当時は、間取りが2つ以上の寝室と台所、サロンで構成され、トイレやシャワーは中庭に面した共同空間に設置されていた。1980年代と1996～1998年、そして数年前に改修工事が実施されている。1980年代には屋根の吹き替え、気密性の向上のための窓枠・ガラスの取り換え、エントランス部分の車いす対応、住戸内部における衛生空間の増設が行われた。1990年代にはバンダリズムに対する対策として、中庭の植栽部分を増加させたりロジュを設置する工事が行われた。さらに近年、共用部分の設備の更新が行われている。経年変化した既存ストックの老朽化に建物修繕で対応し、さらに一般的な居住水準の向上にあわせて設備機器などの更新などで既存のストックを現代の生活水準に応じたものへと改修している。

5-3 団地内の安全性の改善

事例03や10の改善目標に記述されているのが団地

内の安全性の改善である。いずれも住棟へのアプローチを制御するための玄関ホールの再整備や、住棟の領域性を明確に区分するための工事が行われている。事例03は1969年に建設された。以前は同一敷地内で複数の住棟が一体的に分散していたが、1990年代後半に住棟ごとに領域性が確保できるようフェンスや植栽、狭い道路によって敷地が分割され、独立性が高められた。この領域性の確保は団地改修の手法、レジデンシャリゼーションである。

領域性を確保するために分割した住棟への人の出入りを制御するためにロジュが再整備され、ガルディアンがそこで見守りをしている。団地の規模や形態によって様々であるので一概には言えないが、大規模な社会住宅が一つの地域に集まっている地域におけるレジデンシャリゼーションを見ると、再整備されたロジュは多くの場合、敷地領域を囲むフェンスの内側の、敷地が接道している付近にある。ロジュにはパートタイムのガルディアンが勤務しており、来訪者や居住者の対応、出入りの技術者（庭師や大工、配管工）の案内などをする。レジデンシャリゼーションにおけるガルディアンは物理的な領域性の確保ではなく、心理的な領域性の確保の手法と考えられる。

5-4 社会住宅改善事業におけるガルディアンの位置づけ

以上のように近年行われている社会住宅改善事業は、地域の活性化のための再整備、団地の快適性や居住性の改善、団地内の安全性の改善を目標にしている。地域の活性化のための再整備については、具体的に団地内だけでなく地域の居住者が利用できる共用施設の創出や、多様な形態を持つ住宅の整備で対応している。これにより中所得者層の誘引やソーシャルミックスを狙っている。また団地の快適性や居住性の改善については共用部分、専有部分の設備機器の改修工事によって対応している。さらに、団地内の安全性の改善については、具体的に団地の敷地に領域性を持たせるという物理的な手法と、管理人室であるロジュを再整備してガルディアンを配置するという制度によって対応している。

6. 結論

これまでの分析から、以下の3点が明らかになった。

1. 区分所有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配置されるようになった歴史的概要を把握した。フランスの区分所有共同住宅には、管理業務を所有者や居住者ではない第三者であるガルディアンなどが担当する仕組みがある。区分所有共

同住宅の管理体制に導入されたガルディアンは現在、防犯業務、経営代行業務、共用空間清掃業務などの共同住宅内の住宅管理を主な業務としている。それらに加え、居住者の生活支援業務や精神的支援業務が行われており、居住者の地域福祉ニーズに対応する余地がある。一方、社会住宅におけるガルディアンは、19世紀半ばから社会住宅の内部を監視する役割を負って導入されてきたと言われている。19世紀後期には労働者の人権論の高まり、国家財政の危機による効率的管理の追求によって、一旦は削減の方向へ進んだが、19世紀末から国が供給し始めた社会住宅、H.B.M.では居住者に対する衛生や社会ルールの教育者的役割を期待されて導入されることになった。2001年には、大規模社会住宅団地における治安悪化対策として、地域の安全性の改善のために管理・監視を行う主体としてガルディアンの配置義務が制度化された。

2. デクレ2001-1361立法過程で行われた議論を分析した結果、国は安全性を生活の質の一部とみなし、全ての人に保障されるべきものと考えていることが分かった。住宅省は、社会住宅における安全確保は、具体的に共用空間、施設の管理、利用の公平性を保つことであると考えており、その実現のためにガルディアンの配置が進められたことが分かった。ガルディアン配置に掛る財源に関する議論が見られたが、人件費を支出したとしても人的管理に意義があると考えられていることが分かった。

3. 近年の社会住宅改善事業は、地域の活性化のための再整備、快適性や居住性の改善、団地内の安全性の改善を目標にしている。中でも団地内の安全性については、一体的であった団地敷地を細分化して領域性を確保する物理的手法と、ガルディアンを配置する制度的手法とによって対応している。

以上のことから、以下のように結論づける。

区分所有共同住宅のガルディアンは、経営代行や清掃などのハードの維持管理に加え、居住者の地域福祉ニーズへの対応を副次的に行っている。一方、社会住宅のガルディアンは、19世紀に居住者の監視、治安・秩序の確保、衛生や社会ルールなどの住教育のために取り入れられており、区分所有共同住宅のガルディアンとは別の概念を持つ管理主体である。

区分所有共同住宅と社会住宅のガルディアンが近似するのは、人的管理を通して共同住宅と地域との関係を調

整するという点である。なかでも区分所有共同住宅のガルディアンについては、見守りや居住者に対応する最低限の対人サービスであるのに対し、社会住宅では共用空間の監視や積極的な居住者への対人サービスが期待されている。

また、社会住宅のガルディアンは区分所有共同住宅のガルディアンとは違い、百戸という団地単位で共用空間の管理や利用の公平性を確保する人材として配置されており、地域の安全性を確保するために不可欠な要素であると考えられている。

つまり地域社会のつながりの破たんが危惧される地区の安全性の改善のために、領域性の確保などの物理的計画と併せて制度的計画としてガルディアンの導入が進められていると理解できる。

以上から、社会住宅の人的管理は地域の安全、安心のための重要な環境デザインの一つとして有効であると捉えられ、ガルディアンの配置の義務化に至ったと言える。その有効性とは決して監視や人の出入りを制御するという直接的な面だけでなく、共用空間の整備や、居住者に対する対人サービスを通じた間接的な安全性の確保に重きが置かれている。

注 釈

- 1) デクレとは「大統領または首相によって署名された、一般的効力を有する（行政立法）または個別的効力を有する執行的決定」のことである。文献 23、p.104 より引用。
- 2) 国民議会とは「直接普通選挙によって選出されるフランス国会の第一院。」である。「国民議会は元老院（Sénat）とともに立法権および財政権を行使する。国民議会は政府を監督する。すなわち、国民議会だけが、自発的に（不信任案）または政府が提出する信任案に基づいて、政府の政治責任を問うことができる。その代りに、大統領は国民議회를解散することができる」。文献 21、p.28 より引用。
- 3) フランス共和国憲法第 34 条及び 37 条より。
- 4) 文献 17、p.7、16～22 行目より引用。
- 5) 文献 18、p.268、8～15 行目より引用。
- 6) 文献 18、p.268、16～27 行目より引用。
- 7) 1842 年 6 月、1834 年 4 月にパリで労働者による暴動があった。
- 8) 文献 13、p.135、15～18 行目。「Ou encore le Parti ouvrier, créé en 1880 au Congrès ouvrier du Havre, qui dénonce la formule de la cité ouvrière comme étant à ses yeux un moyen de contrôle sur les travailleurs.
- 9) 文献 13、p.135、18～22 行目。「le lien étroit existant entre l'exploitation sur le lieu de travail, et celle exercée par la cité ouvrière, alors perçue comme un outil de moralisation, sinon de répression.」
- 10) 文献 13、p.134、19～21 行目。「la présence d'un «régisseur» - qu'il dénomme tour à tour «gardien» ou «surintendant» - qui aura pour fonction principale de faire respecter les règlements internes

des différents ensembles immobiliers.」

- 11) 文献 15、p.80、1～8 行目。
- 12) 文献 16、p.97、右段、22～28 行目。「Henri Sellier, un des principaux protagonistes à cette époque du mouvement des Habitations Bon Marché, a embauché des gardiens-concierges dans les différentes cités HBM de la couronne parisienne, pour «éduquer» les locataires dans une perspective hygiéniste, d'élévation morale et sociale de l'homme.」
- 13) 大家によると大規模な社会住宅の供給はグランザンサンプル（grands ensembles）、団地形式で建設された。大家は Haomont の言葉を引用しグランザンサンプルを「主として 1956 年から 1973 年までの時期に建設された公共公益施設を含む 1,000 戸以上の規模の住宅群で、その建設工期が 5 年未満のもの」と定義づけている。
- 14) 文献 16、p.97、右段、33～37 行目。「Dans le secteur du logement social, après une période d'expansion dans les années 1950-1960, on voit les effectifs de gardiens diminuer au cours des deux décennies suivantes, et de nouveau progresser à partir des premières années quatre-vingt-dix.」
- 15) 大規模社会住宅団地の中でも、グランザンサンプルと呼ばれる短期間で大量供給された団地について、大家は「一般的な状況としては、かなり高い確率で老朽化のみならず、コミュニティーの社会的荒廃にみまわれた不良地区として認識され、方策が講じられているのが実情である。」と指摘している。
- 16) 文献 43 より引用。
- 17) 文献 34 より引用。

参考文献

- 文 1) 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 73 巻 632 号、pp.2025～2032、2008.10
- 文 2) 関川華、高田光雄：フランス首都圏の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に関する研究、日本建築学会計画系論文集 75 巻 647 号、pp.1～8、2010.1
- 文 3) 関川華、高田光雄：フランス首都圏の民間共同住宅におけるガルディアンに対する居住者の評価、日本建築学会計画系論文集 75 巻 658 号、pp.2827～2835、2010.12
- 文 4) 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
- 文 5) 大家亮子：フランスの公的団地の「団地更新事業 DSQ」を中心とした総合的管理に関する研究、東京大学、工学博士論文、1992
- 文 6) 檜谷美恵子、船越恵子、大家亮子：第 2 部フランスの社会住宅、調査研究レポート No.91,220 ドイツ・フランスの社会住宅制度、pp.67～124、財団法人日本住宅総合センター、1994
- 文 7) 檜谷美恵子：地域空間化するフランスの住宅政策とそのガバナンス、政策科学 15-3、pp.149～182、2008.3
- 文 8) 寺尾仁：第 2 部フランス VI 都市政策と住宅法制、現代の都市法 ドイツ・フランス・イギリス・アメリカ、pp.276～291、東京大学出版会、1993
- 文 9) 寺尾仁：第 2 章フランス住宅人権法・DALO 法、国際比較・住宅基本法—アメリカ・フランス・韓国・日本—、居住福祉研究叢書 第 4 巻、pp.53～105、信山社、2008
- 文 10) 都留民子：特集住宅政策と社会保障—フランスにおける住宅

- 政策と社会保障, 海外社会保障研究, No.152, pp.33 ~ 45, 2005
- 文 11) 吉田克己: フランス住宅法の形成, 東京大学出版会, 1997
- 文 12) 関川千尋, 奈良女子大学住生活学研究室編: パリジャンの住宅事情と住生活, 住生活と住教育—これからの住まいと暮らし方を求めて—, pp.45 ~ 67, 彰国社, 1993
- 文 13) Jean-Marc Stébé: La médiation dans les banlieues sensibles, PUF, Paris, 2005
- 文 14) Hervé Marchal: La construction de l'identité social et professionnelle des Gardiens-concierges du secteur HLM, ナンシー第2大学, 社会学博士学位論文, 2004
- 文 15) Jean-Marc Stébé, Maria Basile, Xavier Engels, Hervé Marchal: LOGE ET GARDIENS ENTRE ESPACE PRIVE ET ESPACE PUBLIC -Comparaison internationale: Italie, Grande-Bretagne, France, Université NANCY2 Laboratoire de sociologie du travail et de l'environnement social, 2002
- 文 16) Jean-Marc Stébé, Gérald Bronner: Figure et métamorphoses des concierges, Annales de la recherche urbaine, No.88, pp.95 ~ 104, 2000.12
- 文 17) Emmanuel Edou: Les HLM, ECONOMICA, 1998
- 文 18) Jean-Claude Driant: Le logement social, Dictionnaire de l'habitat et du logement, pp.268 ~ 272, ARMAND COLIN, 2003
- 文 19) INSEE: Les conditions de logement en Île-de-France en 2002, 2004.12
- 文 20) Anne- Marie Fribourg: Evolution des politiques du logement en France - Crise et politique du logement, regards sur l'actualité No.320, les Journaux officiels, pp.19 ~ 29, 2006.4
- 文 21) Michel Mouillart: La crise du logement en France, pourquoi et pour qui? - Crise et politique du logement regards sur l'actualité No.320, les Journaux officiels, pp.5 ~ 17, 2006.4
- 文 22) Jean Taricat: Le logement à bon marché. Chronique, Paris, 1850/1930, Apogée, 1982 (初版 1930)
- 文 23) 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
- 文 24) 下條美智彦: フランスの行政, 早稲田大学出版部, 1996
- 文 25) 滝沢正: フランス法第2版, 三省堂, 2004
- 文 26) Assemblée nationale: 11ème législature-QE307, question de M.Cardo Pierre (UDF)-Yvelines, p.2204, Journal Officiel, 1997.6.23
- 文 27) Assemblée nationale: 11ème législature-QE14063, question de M.Gerin André (COM)-Rhône, p.2608, Journal Officiel, 1998.5.11
- 文 28) Assemblée nationale: 11ème législature-QE17138, question de M.Rogemont Marcel (SOC)-Île-et-Vilaine, p.3968, Journal Officiel, 1998.7.20
- 文 29) Assemblée nationale: 11ème législature-QE21998, question de M.Salles Rudy (UDF)-Alpes-Maritimes, p.6499, Journal Officiel, 1998.11.30
- 文 30) Assemblée nationale: 11ème législature-QE22152, question de M.Baroin François (RPR)-Aube, p.6506, Journal Officiel, 1998.11.30
- 文 31) Assemblée nationale: 11ème législature-QE25638, question de M.Roman Bernard (SOC)-Nord, p.1024, Journal Officiel, 1999.2.22
- 文 32) Assemblée nationale: 11ème législature-QE39902, question de M.Blazy Jean-Pierre (SOC)-Val-d'Oise, p.151, Journal Officiel, 2000.1.10
- 文 33) Assemblée nationale: 11ème législature-QE59187, question de M.Marlin Franck (RPR)-Essonne, p.1766, Journal Officiel, 2001.3.26
- 文 34) Assemblée nationale: 11ème législature-QE2740, question de M.Revol Gérard (SOC)-Gard, p.2240, Journal Officiel, 2001.4.26
- 文 35) Assemblée nationale: 11ème législature-QE60978, question de M.Jaquat Denis (DL)-Moselle, p.2782, Journal Officiel, 2001.5.14
- 文 36) Assemblée nationale: 11ème législature-QE3012, question de M.Robien Gilles (UDF)-Somme, p.6502, Journal Officiel, 2001.10.25
- 文 37) Assemblée nationale: 11ème législature-QE3246, question de M.Cacheux Alain (SOC)-Nord, p.779, Journal Officiel, 2002.1.23
- 文 38) Assemblée nationale: 11ème législature-QE74506, question de M.Jacquat Denis (DL)-Moselle, p.1642, Journal Officiel, 2002.3.25
- 文 39) E.モバリー・ベル著, 平弘明・松本茂訳, 中島明子監修・解説: 英国住宅物語—ナショナルトラストの創始者オクタヴィア・ヒル伝—, 日本経済評論社, 2001
- 文 40) Peter Clayton: Octavia Hill — 1838-1912, Born in Wisbech —, the Wisbech Society & Preservation Trust Ltd, 1993.9
- 文 41) Gillian Darley: Octavia Hill — Social reformer and founder of the National Trust —, Francis Boutle Publishers Francis Boutle Publishers, 2010
- 文 42) Etat au logement: Bulletin officiel, Circulaire No. 2002-10 UHC/DH 2/2 du 1er février 2002 relative aux obligations de gardiennage ou de surveillance de certains immeubles d'habitation, URL <http://www2.equipement.gouv.fr/bulletinofficiel/fiches/BO20023/A0030059.htm>, Journal officiel, 2007.3.26 参照
- 文 43) Ministère de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale: Convention collective nationale, Gardiens, concierges et employés d'immeubles, le 11 décembre 1979 (Etendue par arrêté du 15 avril 1981), 22e édition, Journaux officiels, 2004
- 文 44) Nicolas Golovtchenko: Résidentialisation, Dictionnaire de l'habitat et du logement, p.377, ARMAND COLIN, 2003