

# フランス社会住宅における住宅管理人の専門職化に関する研究

## — ガルディアン向け職業教育プログラムの現状 —

### The Professionalization of Custodians in French Social Housing

#### — The Status of gardien(ne)s' Vocational Education Program —

関川 華\*<sup>1</sup>

SEKIKAWA Hana

In 2001, it was made mandatory by a decree for French social housing estates to employ a custodian called gardien(ne). This study examines the gardien(ne)s' vocational education. The results are as follows:

- 1) Gardien(ne)s in social housing estates provide services such as defect inspection at movement into/from a house, interlocutor of residents in trouble and arbitration in difficult situation, in addition to cleaning communal spaces, a service that gardien(ne)s in private apartment houses provide.
- 2) Vocational educational programs for these gardien(ne)s are organized so that they may gain the necessary qualifications and improve skills.
- 3) Professionalization of gardien(ne)s spread through private gardien(ne)s from social one.

キーワード：フランス、社会住宅、ガルディアン、住宅管理、職業教育

*Keywords: France, Social housing, Gardien(ne)s, Housing management, Vocational education*

## 1. 序論

### 1-1 研究の背景と目的

現在、公共住宅ストックが高経年化し、その管理体制を模索する動きがある。その一環として団地マネジャー<sup>1)</sup>等の、対人サービスを含めた管理業務を人が常駐して行なう人的管理の可能性が検討されている。公共住宅の人的管理は我が国でも試みられた歴史がある。しかし結局は、共同住宅の大量供給が維持管理戸数の急増につながり、管理体制に関する十分な議論がされずにきた<sup>2)</sup>。

人的管理を取入れた管理体制を持つ国として、フランスがある。19世紀から民間共同住宅に管理人(Gardien(ne) d'immeuble、以下、ガルディアン)を雇い入れ、2001年には公的な住宅である社会住宅にもガルディアンの配置を義務付けるデクレ<sup>3)</sup> No.2001-1361が施行された<sup>4)</sup>。さらに2010年には、1994年に創設されたガルディアンの職業適性証書(Certificat d'Aptitude Professionnelle、以後、CAP)取得に関するアレテが改正され<sup>5)</sup>、公共住宅団地のガルディアンの専

門職化が推し進められている。本研究で言う専門職化とは、従来はガルディアンに求められなかった資格や職業教育が、求められるようになった近年の変化のことを示す。

以上のような流れを受け、本研究では我が国の公共住宅ストックにおける人的管理の検討に寄与する基礎的知見を得るため、人的管理の先進事例であるフランスの社会住宅団地における管理体制を把握することを大きな目的としている。

しかし、フランスの社会住宅の管理体制の実態把握は十分に行なわれていない。そこで、社会住宅団地における管理体制を把握するための端緒として、ガルディアンの専門職化の現状を把握することを本稿の目的とする。

本稿の目的を達成するために、二つの具体的な研究課題を設定する。一つ目は、社会住宅のガルディアンに求められる経験、資格、業務内容を確認すること、二つ目は、ガルディアン向けに提供されている職業教育プログラムの概要を確認することである。

\* 1 岡山大学大学院教育学研究科、講師、博士（工学）

Senior Assistant Professor, Graduate School of Education, Okayama Univ., Dr.Eng.

表 1 記載内容

|           |                                      |
|-----------|--------------------------------------|
| 求人情報の概要   | 掲載時期、掲載企業の業種                         |
| 求める人材について | 基本属性（性別・年齢）、経験の有無、資格の有無、求められる性格や知識   |
| 雇用条件      | 勤務地、雇用契約形態、契約期間、勤務時間、業務内容、給与、給与住宅の有無 |

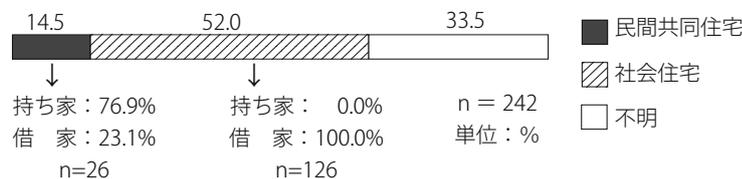


図 2 勤務先住戸の概要

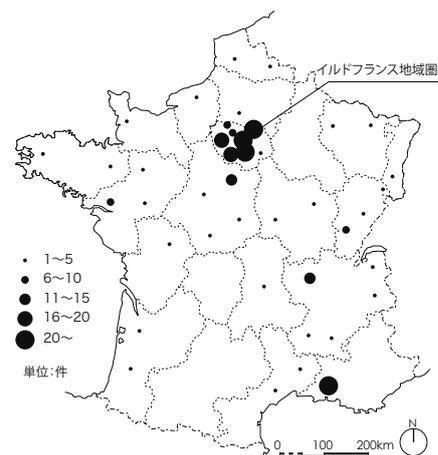


図 1 勤務地の分布

### 1-2 既往研究からみた本研究の位置づけ

フランスには、Marchal、Stébé 等による社会住宅のガルディアン（管理員）の職業イメージやファシリテーターとしての役割に着目した社会学研究がある<sup>6)</sup>。また、フランスの民間共同住宅と社会住宅の管理に関する研究は筆者等による先行研究がある<sup>7)</sup>。筆者等は国民議会（日本の衆議院に相当）の議論の分析から、社会住宅の人的管理は地域の安全に対して有効性があると評価されて導入されたことを明らかにした。2001 年のデクレ施行以降、社会住宅のガルディアンはその職業の意義等が問い直され、業務内容が再編されている。一方、有効性は認められつつも、フランスの民間共同住宅では人的管理に対して、人件費や居住者のプライバシーの観点からの批判があることも筆者等は確認している。近年のガルディアンの資格制度の改正等で専門職化が進められていることは、職業モラルの向上や人件費に見合う業務を保障することにつながると考えられる。しかし、社会住宅のガルディアンの専門職化に着目し、制度内容や現状を詳細に調査、分析した研究は現在のところない。

フランスの職業教育については、労働政策領域における研究成果がみられる<sup>8)</sup>。藤森はフランスの介護職の専門職化に着目してフランスの継続職業教育の制度について研究している。堀内は失業率が高い青年層の雇用と継続職業教育を結びつける政策、交互教育訓練制度について詳しく述べている。フランスの職業教育の特徴は職業教育が一生涯の継続的な教育として国民に保障されていること、企業と教育機関との連携で実施されていること、学校体系に対応した段階的な資格や免状が整備されていることであると、それら既往研究は指摘している。

本研究は職業教育の既往研究を社会背景として捉えた上で、社会住宅のガルディアンの専門職化に着目し、制度内容と現状を現地調査から明らかにする。

### 1-3 研究の方法

#### 1) 社会住宅のガルディアンに求められる経験、資格、業務内容

社会住宅のガルディアンに求められる経験、資格、業務内容については、インターネット上に掲載された求人情報を用いた文献調査を通して把握する。調査期間は 2015 年 1～2 月である。掲載日が異なっても、内容が重複するデータは排除した。求人情報サイト<sup>9)</sup>（計 10 サイト）から検索、抽出した有効データ総数は 248 である。結果的に 2010 年 1 月～2015 年 2 月に掲載された求人情報が対象となった。

求人情報の記載内容は表 1 に示す通り、大きく分けて三つある。一つ目は、掲載時期や掲載企業の業種等の求人情報の概要である。二つ目は、経験、資格、性格、知識等の求める人材の情報である。三つ目は勤務場所や給与住宅の有無、業務内容等の雇用条件である。

掲載企業数は 88 社であり、その業種（n=229）は、「不動産供給・仲介・管理業」と「人材派遣業」がそれぞれ 4 割強、「区分所有者組合」、「土地開発業」、「市役所」等が残る 1 割弱を占める。勤務先住戸は全体の半数が社会住宅、1 割強が民間共同住宅である（図 2）。社会住宅向けのガルディアンの需要が多いことがわかる。勤務地の分布を図 1 に示す。首都圏であるイルドフランス地域圏に集中している。社会住宅のガルディアンのニーズが高いこと、フランス国内で最も社会住宅が多いのがイルドフランス地域圏である<sup>10)</sup>ことが起因していると推察される。

#### 2) ガルディアン向け職業教育プログラム

ガルディアン向け職業教育プログラムについては、現地調査を通して明らかにする。そこで、社会住宅のガルディアンのニーズが集中しているイルドフランス地域圏のなかで、ガルディアンの職業教育プログラムを提供し

表 2 質問項目

|             |  |
|-------------|--|
| 教育プログラムについて | 資格取得までの講習内容、いつ頃から CAP の講習をしているか、資格取得のための研修期間、資格取得のための授業の構成、資格取得までのプロセス、講師の経歴 |
| 関係機関について    | 資格取得までに連携する機関（教育面、経済面、実地研修）  |
| 受講者の属性について  | 人数、性別、年齢層、職業や職歴、2001年デクレ施行後から現在までの受講者人数の推移、受講後の就職について                        |

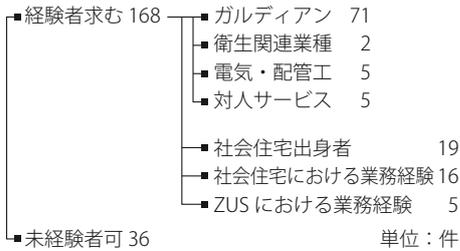


図 3 経験について

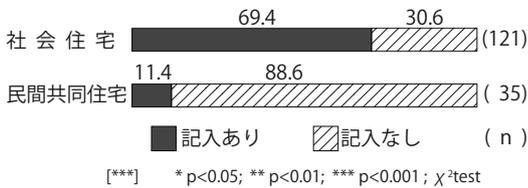


図 4 CAP 資格の記入の有無  
一勤務先住宅の性質からみた一

ている学校を7校選定し、その担当者に半構造化したヒアリング調査を行った。質問項目は表2に示す通りである。調査時期は2015年3月である。

2. 社会住宅のガードリアンに求められる経験、資格、業務内容

全体の7割の求人情報に、経験を求める記載があった。具体的内容をみると(図3)、「ガードリアン」、「衛生関連業種」等の同種の職歴があることを要求している記載が多くみられた。特に、社会住宅におけるガードリアンの求人情報には、「社会住宅出身者であること」、「社会住宅における業務経験」、「ZUS<sup>11)</sup>(Zone Urbaine sensible)における業務経験」等の記述がみられた。

資格については、全体の7割弱にあたる160件に記載されていた。求められている資格の内訳をみると、ガードリアンのCAP(134件)、BEP(Brevet d'Études Professionnelles 職業教育修了証書、62件)といった、職業上の能力を証明する公的な資格が記されていた。CAPは専門的な職業教育が必要であると認められた職業ごとに設立されている国家資格である。資格として最も多くみられたCAPの記入の有無を、勤務先住宅の性

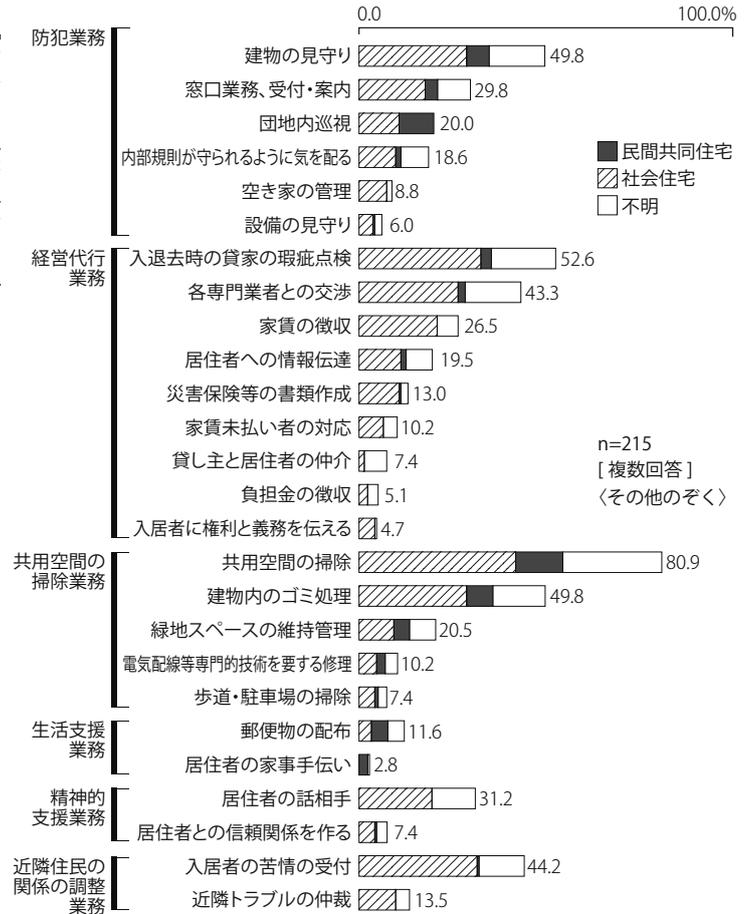


図 5 雇用後の業務内容

質からみたものが図4である。CAPは民間共同住宅でよりも、社会住宅で働くガードリアンに求められている。

雇用後の業務内容は、建物の見守り、団地内巡視等の「防犯業務」、入退去時の貸家の瑕疵点検、各専門業者との交渉、家賃の徴収等の「経営代行業務」、共用空間の掃除、建物内のゴミ処理等の「共用空間の掃除業務」がみられた(図5)。また、居住者の話相手等の「精神的支援業務」や入居者の苦情の受付、近隣トラブルの仲裁等の「近隣住民の関係の調整業務」がみられる。一方で、居住者の家事手伝い等の「生活支援業務」についての記載は他の項目に比べて少ない。

民間共同住宅におけるガードリアンは、「防犯業務」、「共用空間の掃除業務」、「生活支援業務」が求められている。社会住宅のガードリアンは、民間共同住宅のガードリアンと、「防犯業務」や「共用空間の掃除業務」が共通して求められている。一方、「経営代行業務」、「精神的支援業務」、「近隣住民の関係の調整業務」が社会住宅のガードリアンには求められており、民間共同住宅のガードリアンとの違いが認められる。

表 3 調査の概要

| 機関名                   | 調査対象者(役職)  | 取得できる資格                       | 調査日      | 種別  |
|-----------------------|--|-------------------------------|----------|-----|
| SFMAD <sup>†</sup>    | ND 氏 <sup>*1</sup> 、PR 氏 <sup>*2</sup><br>(センター長 <sup>*1</sup> 、コーディネーター兼講師 <sup>*2</sup> )                            | CAP 準備                        | '15.3.11 | NPO |
| GMTI 93 <sup>††</sup> | IM 氏 (研修顧問)  | CAP、CQP                       | '15.3.12 | 公立  |
| GM2S <sup>†††</sup>   | LN 氏 (教育コーディネーター)  | CAP                           | '15.3.13 | 公立  |
| ARPÉGE                | TL 氏 (講師)  | VEA 準備                        | '15.3.13 | 民間  |
| FRANCHIR              | VR 氏 <sup>*1</sup> 、WG 氏 <sup>*2</sup> 、CM 氏 <sup>*3</sup><br>(取締役 <sup>*1</sup> 、顧問 <sup>*2</sup> 、理事 <sup>*3</sup> ) | なし                            | '15.3.13 | NPO |
| AFPOLS                | BS 氏 (研修プロジェクト担当)  | Titre Professionnel<br>VEA 準備 | '15.3.17 | NPO |
| EGÉRIE                | CS 氏 (広報担当者)   | なし                            | '15.3.13 | NPO |

† Solidarité Formation Mobilisation Accueil et Développement

†† GRETA Métiers et Techniques Industrielles 93

††† GRETA des Métiers de la Santé et du Social

### 3. ガルディアン向け職業教育プログラム

#### 3-1 調査対象の概要

調査対象としたのは、ガルディアンの職業教育プログラムを提供している機関である(表3)。民間校が5件(うち非営利団体が4件)、公立の職業教育機関が2件の計7件である。7件中3件がCAPの取得またはその受験準備ができる機関であり、その他の4件では機関発行の受講修了証書等が発行される。CAPは職業高等学校(Lycée Professionnel)でも受験準備が可能であるが、基本的に義務教育修了後の進学ステージにあたるもので、若年層向けである。今回調査を行なったのは、一旦社会人として勤務した経験がある成人向けの継続教育機関である<sup>12)</sup>。

#### 3-2 教育プログラムの内容

##### 1) CAP 取得プログラム

CAPを取得するには、CAPの受験準備を経て資格試験を受ける必要がある。

CAPの受験準備のためには、国が定めたカリキュラムを履修して必須単位を獲得する必要がある。2010年4月の官報<sup>13)</sup>に掲載された資格試験規則を表4-aに示す。資格試験は専門知識(EP1、2)と一般教養(EG1、2、3)で構成される。専門知識は自然科学、経済学、社会衛生学、テクノロジー等がある。一般教養は言語、社会科、理科、体育等である。

授業で単位認定を行なうことができるのは、公立の教育機関または認可を受けた民間の教育機関である。ある教育機関がCAP取得プログラムを開講することを決定した場合、その教育機関はインターネット、ポールアンプロワ(Pôle Emploi、日本のハローワークに相当)等を通じて受講志願者を公募する。志願者はオリエンテー

表 4 ガルディアンの CAP 資格試験規則

#### a. 資格試験科目

| 資格試験科目 |                | 公的教育機関<br>契約民間教育機関 | 契約外<br>民間教育機関 |
|--------|----------------|--------------------|---------------|
| 専門知識   | EP1 専門技術       | CCF <sup>*</sup>   | 実技試験<br>口頭試験  |
|        | EP2 科学とテクノロジー  | CCF                | 記述試験          |
| 一般教養   | EG1 フランス語、地歴公民 | CCF                | 筆記試験          |
|        | EG2 数学、物理・化学   | CCF                | 筆記試験          |
|        | EG3 体育・スポーツ    | CCF                | 試験            |
| 選択     | 現代フランス語        | 口頭試験               | 口頭試験          |

※ 授業内で単位認定

#### b. 専門知識の具体的内容構成

|               | EP1<br>専門技術   | EP2<br>科学とテクノロジー |
|---------------|---------------|------------------|
| 応用化学          |               | ○                |
| 生物学と応用生物学     |               | ○                |
| 応用化学 応用微生物学   |               | ○                |
| 応用生態学         | ○             |                  |
| 経済学と経営学       | 経済学の基礎的概念     | ○                |
|               | 会計学の基礎的概念     | ○                |
|               | 法学の概念         | ○                |
| 社会衛生学         | 人と社会環境        | ○                |
|               | 人と社会集団        | ○                |
|               | 健康保護と社会       | ○                |
| テクノロジー        | 人とその生活背景：社会住宅 | ○                |
|               | 建物と住宅         | ○                |
|               | 掃除とごみ回収       | ○                |
|               | 衛生・安全・労働環境    | ○                |
|               | 経営管理          | ○                |
| 業務上のコミュニケーション | ○             |                  |

文献 14 を参考に執筆者翻訳作表

ションや面接、一般教養等の入学選抜試験を受けて正式な受講者となる。入学選抜試験の倍率は4~11倍(GMTI93の場合は14名の枠に約60名、SFMADの場合は28名の枠に約300名の志願者がある、表5)と比較的高い。その他の教育機関で学習した者は、国家試験管轄機関(SIEC)が統括し、各自治体の教育委員会が実施する試験に合格すればCAPを取得できる。

CAPの教育プログラムは講義形式の理論の学習と実習とで構成される。必要とされている具体的な専門知識の内容は表4-bの通りである。科学、経営学、法学、生活科学等、複合的な知識が求められていることが分かる。実習では掃除等の技能の習得の他に、近隣住民の苦情処理やトラブルの仲裁、新規居住者への対応、入退去時の瑕疵点検の実地訓練がある。場合によっては、上記の教育プログラムに加えて、補助金を給付する議会からの要請でパソコン操作、持続可能な開発、雇用の探し方、面接時の話し方、履歴書の書き方、電話対応等、就職活動に必要な知識や技能を講義することになっているところもある<sup>14)</sup>。また、教育機関自身の判断で環境衛生学(Prévention Santé Environnement、PSE)、予防

表5 ガルディアン向け職業教育プログラム提供機関の概要

|               |   |  |  |  |
|---------------|---|--|--|--|
| <p>1</p>      | <p>①CAP準備<br/>②2011年～<br/>SF MAD<br/>(NPO)<br/>③9ヶ月間(9-5月)<br/>(5-7月にリイネーション、入学選抜試験、面接試験、英語、体育なし、バカンスなし)</p>  | <p>④OPHLM、民間共同住宅、民間管理会社(実習先)<br/>⑦受講者28名の枠に受講志願者300名の応募。受講者の9割強がCAP取得。1年程度で半分が就職。</p>  | <p>⑤求職者<br/>⑥SF MAD<br/>⑦受講者<br/>⑧受講者<br/>⑨入札<br/>⑩費用負担<br/>⑪イルドフランス地方圏議会<br/>⑫セーザントニ県議会<br/>⑬SF MAD<br/>⑭受験申請<br/>⑮証書の発行<br/>⑯受験<br/>⑰受講者</p>   | <p>クレティユ市教育委員会<br/>↑統括<br/>国家試験管轄機関 SIEC<br/>試験会場は職業高等学校</p>   |
| <p>2</p>      | <p>①CAP、CQP<br/>②2009年～<br/>GMTI 93<br/>(国立)<br/>③10ヶ月間(9-6月)<br/>(入学選抜試験、面接試験、11月のバカンス時期に実習がある)</p>  | <p>④OPHLM、民間共同住宅、(50%程度は実習先に就職)<br/>⑦受講者14名の枠に受講志願者60名の応募。結果的に8-9割がガルディアンとして就職。</p>  | <p>⑤-1 求職者：SF MADと同じ(融資機関の県議会はなし)<br/>⑤-2 転職希望者<br/>⑤-3 その他の受講者<br/>⑥GMTI93<br/>⑦受講者<br/>⑧費用負担<br/>⑨民間770(FONGECIF<sup>※1</sup>)<br/>⑩授業料100%<br/>⑪労働契約<br/>⑫現勤務先<br/>⑬給与の3%</p>   | <p>⑥ GMTI93<br/>⑦認定単位の報告<br/>⑧クレティユ市教育委員会<br/>⑨統括<br/>⑩国家試験管轄機関 SIEC<br/>⑪証書の発行<br/>⑫受講者</p>   |
| <p>3</p>      | <p>①CAP<br/>②1998年～<br/>GM2S<br/>(国立)<br/>③9ヶ月間(10-6月)<br/>④OPHLM<br/>(三者間契約で契約した社会住宅事業者)</p>   | <p>⑤-1 求職者：SF MAD、GMTI93と同じ(融資機関の県議会はなし)<br/>⑤-2 転職希望者：GMTI93⑤-2と同じ</p>  | <p>⑤-3 三者間契約(Contrat de Pro)<br/>⑥GM2S<br/>⑦受講者<br/>⑧費用負担<br/>⑨社会住宅事業者<br/>⑩授業料100%<br/>⑪期限付き労働契約(1年)</p>  | <p>⑥GMTI93と同じ(認定単位の報告先はパリ市教育委員会)<br/>⑦ここ数年は⑤-1の受講者ではなく、⑤-2の受講者のみ。つまりは求職者(失業者)を受け入れていない。現在、失業者向けの枠がないにもかかわらず⑤-2や⑤-3の受講者で満席である。</p>  |
| <p>4</p>      | <p>①VAE準備、修了証書<br/>②1985年頃～<br/>ARPÉGE<br/>(民間)<br/>③2～3日<br/>④実習はない<br/>受講者が既に社会住宅で働いているため</p>   | <p>⑤企業からの職業教育委託<br/>⑥ARPÉGE<br/>⑦受講者<br/>⑧費用負担<br/>⑨社会住宅事業者<br/>⑩授業料100%<br/>⑪労働契約<br/>⑫助成金<br/>⑬政府</p>  | <p>⑥CAP取得希望の受講者がいればGM2Sを紹介する<br/>⑦既に社会住宅などで働いている者に対して、スキルアップを目指した研修をする。近年は社会住宅の新入社員研修が多い。教育プログラムはテクニック(建物、居住空間、掃除)、経営(経理・法律)、人間関係で構成される。プログラムの組み合わせはクライアントの要求に従う。</p>  | <p>⑥CAP取得希望の受講者がいればGM2Sを紹介する<br/>⑦既に社会住宅などで働いている者に対して、スキルアップを目指した研修をする。近年は社会住宅の新入社員研修が多い。教育プログラムはテクニック(建物、居住空間、掃除)、経営(経理・法律)、人間関係で構成される。プログラムの組み合わせはクライアントの要求に従う。</p>  |
| <p>5</p>      | <p>①修了証書<br/>②1987年頃～<br/>FRANCHIR<br/>(NPO)<br/>③9週間(講義形式6週間、実習3週間)<br/>④社会住宅民間企業連合(Entreprises Sociales pour l' Habitat)民間共同住宅もあるが、多くが社会住宅<br/>受講者の適性をみてNPOが実習先を決定(50%が実習先に就職)</p>  | <p>⑤-1 企業からの職業教育委託<br/>⑥FRANCHIR<br/>⑦受講者<br/>⑧費用負担<br/>⑨社会住宅事業者<br/>⑩授業料100%<br/>⑪労働契約</p>  | <p>⑤-2 その他の受講者：GMTI93と同じ<br/>⑥CAP取得は目的としていない<br/>⑦受講志願者に筆記試験と面接を行い、入学試験を行う。講習後8割がガルディアンとして就職する。⑤-1の受講者については新入社ガルディアン向け初心者講習(15日間)。年間4-5回行っている。⑤-2の受講者については、修了後社会住宅企業連合に加盟している事業者とマッチングして就職を支援する。</p>                                       | <p>⑤-2 その他の受講者：GMTI93と同じ<br/>⑥CAP取得は目的としていない<br/>⑦受講志願者に筆記試験と面接を行い、入学試験を行う。講習後8割がガルディアンとして就職する。⑤-1の受講者については新入社ガルディアン向け初心者講習(15日間)。年間4-5回行っている。⑤-2の受講者については、修了後社会住宅企業連合に加盟している事業者とマッチングして就職を支援する。</p>                                       |
| <p>6</p>      | <p>①Titre Professionnel<sup>※3</sup><br/>VAE準備、修了証書<br/>②1989年～<br/>設立主体は社会住宅連合<sup>※4</sup>(Union Sociale pour l' Habitat)<br/>③20～40日間(2～3日/月で1年間)<br/>④受講者の適性をUSHのリクルーターが審査して実習の受け入れ先が決定する(90名中80名が実習先に就職)<br/>⑤CAP取得は目的としていない</p> | <p>⑤-1 USHからの職業教育委託：FRANCHIRと同じ(大部分、左下図)、⑦受講者90名/年(イルドフランス地域圏内)の枠に受講志願900名(求職者)が応募。年に2回、受講志願者対象の入学選抜試験が行なわれる。(USH加盟業者も参加)。職業教育委託で受け入れる受講者は求職者よりも少し多い程度。6割が男性、4割が女性。近年、女性の割合が増加。<br/>⑤-2 求職者：SF MADと同じ(融資機関の県議会はなし)<br/>⑥CAP取得は目的としていない</p> | <p>⑤-1 USHからの職業教育委託：FRANCHIRと同じ(大部分、左下図)、⑦受講者90名/年(イルドフランス地域圏内)の枠に受講志願900名(求職者)が応募。年に2回、受講志願者対象の入学選抜試験が行なわれる。(USH加盟業者も参加)。職業教育委託で受け入れる受講者は求職者よりも少し多い程度。6割が男性、4割が女性。近年、女性の割合が増加。<br/>⑤-2 求職者：SF MADと同じ(融資機関の県議会はなし)<br/>⑥CAP取得は目的としていない</p> | <p>⑤-1 USHからの職業教育委託：FRANCHIRと同じ(大部分、左下図)、⑦受講者90名/年(イルドフランス地域圏内)の枠に受講志願900名(求職者)が応募。年に2回、受講志願者対象の入学選抜試験が行なわれる。(USH加盟業者も参加)。職業教育委託で受け入れる受講者は求職者よりも少し多い程度。6割が男性、4割が女性。近年、女性の割合が増加。<br/>⑤-2 求職者：SF MADと同じ(融資機関の県議会はなし)<br/>⑥CAP取得は目的としていない</p> |
| <p>EGÉRIE</p> | <p>①修了証書<br/>②2011年～<br/>③3ヶ月(講義形式2ヶ月半、実習3週間)<br/>④OPHLM、(洗練された地区)民間共同住宅<br/>⑥CAP取得は目的としていない<br/>⑦受講者20名の枠に受講志願者1000名の応募。そこから100通を選定し、アンケートで80名に絞り、更に20名を選抜する。年間50～60名を提携している民間の共同住宅管理会社へ就職斡旋する。その他はポールアンブロワに紹介する。</p>                | <p>⑤-1 求職者<br/>⑥EGÉRIE<br/>⑦受講者<br/>⑧費用負担<br/>⑨公的770(AGEFOS<sup>※2</sup>)<br/>⑩授業料100%</p>   | <p>⑤-2 民間共同住宅管理組合からの職業教育委託<br/>⑥EGÉRIE<br/>⑦受講者<br/>⑧費用負担<br/>⑨民間共同住宅管理組合<br/>⑩労働契約<br/>⑪授業料100%</p>   | <p>⑤-2 民間共同住宅管理組合からの職業教育委託<br/>⑥EGÉRIE<br/>⑦受講者<br/>⑧費用負担<br/>⑨民間共同住宅管理組合<br/>⑩労働契約<br/>⑪授業料100%</p>   |

凡例：①受講後に授与するもの、②いつ頃からガルディアン向け講習を始めたか、③講習期間、④実習先(主な就職先)、⑤講習費用を負担する主体、⑥CAPの認定プロセス、⑦受講者について

No. 社会住宅向け古参(ネオモダン)  
No. CAP取得を目的(モダン)  
No. 民間住宅向け新参(コンテンポラリー)

※1) 転職を目的とした職業教育を受けるための基金で、勤労者の給与の3%が積み立てられる。  
 ※2) 不動産業専門の研修積み立て基金。  
 ※3) 労働雇用省(Ministère chargé de l' Emploi)が授与する資格である。CAPは国民教育省から授与される資格である。ガルディアンの職業能力を認定する証書である点で共通している。  
 ※4) フランス国内で社会住宅を供給するあらゆる組織の連合体。FRANCHIRが提携しているESHもその連合体を構成する一要素である。

医学等をプログラムに追加し、CAP 取得時には救助士 (Sauveteur-secouriste du travail, SST) の資格が同時に取得できるように計画している機関もある<sup>15)</sup>。実習の受け入れ先は、多くの場合、社会住宅団地である。稀ではあるが、民間共同住宅で実習をすることもある。受講者が求職中である場合は、プログラム終了後、つまり CAP 取得後に、実習の受け入れ先と労働契約を結ぶことがある。実習先が将来の職場となるケースは、CAP の取得プログラムを提供している機関では珍しくない。教育プログラムを提供する機関が受講者と実習先とをマッチングすることが、結果的に受講者の就職活動の支援に繋がっているようである。

調査対象のなかで CAP 取得プログラムを提供している教育機関は、SF MAD、GMTI93、GM2S である。それらがガルディアン向けの CAP に関する講習を始めた時期は 1998～2011 年である (表 5)。

## 2) CAP 取得プログラム以外の教育プログラム

CAP 取得プログラム以外にもガルディアン向けの職業教育プログラムがある (表 5)。ARPÉGE や FRANCHIR、AFPOLS、EGÉRIE は住宅管理等を行なう事業者から、既にそこで働くガルディアンのスキルアップを目的に職業教育を委託されている。それらの機関では実務経験有効化資格認定 (Validation des Acquis de l'Expérience, VAE) の準備、Titre Professionnel<sup>16)</sup> の取得が可能であるが、あくまでも目的はスキルアップであり、講習の期間は数日～3ヶ月程度と、CAP に関する講習に比べて短い。既にガルディアンとして働く者を対象としているのだが、授業内容には実習や技術演習等が含まれている (写真 1)。

なかでも ARPÉGE や FRANCHIR、AFPOLS は社会住宅事業者の連合体と連携している。それらの教育機関がガルディアン向けの講習を始めた時期をみると 1980 年代と、いずれも 26～30 年の蓄積がある (表 5)。ARPÉGE、FRANCHIR でのヒアリング調査では、1980 年代は郊外の大規模な社会住宅団地の治安や居住隔離が問題視された時期であり、またフランス北部の鉱山の閉鎖で鉱山労働者の失業が多くみられた時期であることが語られた。FRANCHIR は、人手が余る鉱山採掘の企業と人手を求める社会住宅事業者の両者を提携させて、鉱山労働者をガルディアンとして転職させるための教育プログラムを創ったことが設立の起源であったという。

AFPOLS の設立主体は社会住宅連合 (Union Sociale pour l'Habitat、以下 USH) であり、1989 年以来社



写真 1 ガルディアン向けの技術演習の様子 (AFPOLS)

会住宅事業者向けの人材育成と人材供給をしている。AFPOLS によると現在では、年間、イルドフランス地域圏内で 90 名のガルディアンの求人がある。ガルディアンの求人数の多さ、さらにはガルディアンの専門性の向上のため<sup>17)</sup>、現在でも USH からの職業教育委託や求職者への職業教育プログラムの需要が高いということを知ることができた。

一方、EGÉRIE は主に「洗練された住区<sup>18)</sup>」の民間共同住宅のガルディアンを対象としており、他の 3 機関とは人材の供給先が違う。設立時期をみても 2011 年と、他の機関に比べて新しい。また、民間共同住宅の区分所有者組合が、雇用しているガルディアンの職業教育を委託する場合もあるということであり、前出の六つの機関とは位置づけが異なると理解できる。

## 3) 講師の属性

機関によって異なるのだが、講師はガルディアンを引退した人材を雇用している場合が多い。

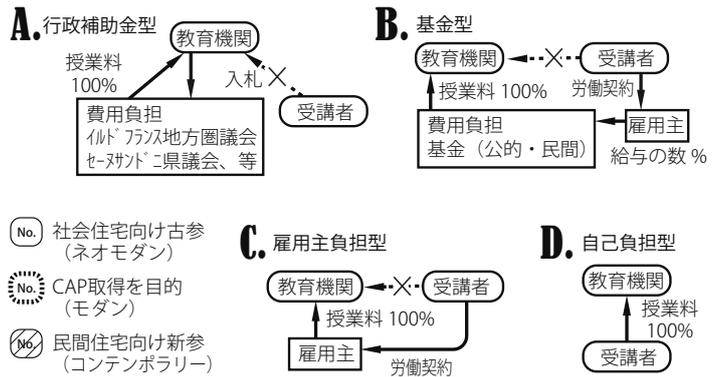
SF MAD の場合、講義形式の授業を担当する講師 (Formateur Général) は、担当する授業の学問領域に応じて、フランスの修士号に相当する BAC+4<sup>19)</sup> を持っている。実習の講師 (Formateur Pratique) は BAC と 5～10 年の実務経験があることが採用条件になっている。講師は全員、専任で非常勤ではない。場合によっては、非常勤で他の教育機関へ行く講師もいる。

GMTI93 の場合は、講師の 8 割が国民教育省の所属である。残りの講師はガルディアンを引退し、研修等を受けて単位 (Control en Cours Formation, CCF) の認定許可を得た者である。

FRANCHIR では、社会住宅のガルディアン経験を持ち、かつ管理職経験を持つ人材を講師として採用している。彼らは具体的な仕事の内容を語ることで、現場における経験から受講者の疑問に答えられる。

表 6 職業教育の費用負担

|   | 受講者の状況   |             |                           |
|---|----------|-------------|---------------------------|
|   | 雇用契約なし   | 既に企業と雇用契約あり |                           |
|   | 求職者(失業中) | 転職希望者       | キャリアアップ                   |
| 1 | A        |             |                           |
| 2 | A        | D           |                           |
| 3 | A        | B           | C 三者間契約<br>Contrat de Pro |
| 4 |          |             | C                         |
| 5 |          | D           | C                         |
| 6 | A        |             | B, C                      |
| 7 | B        |             | C                         |



FRANCHIR の専任講師は 3 名のみで、残りは現役のガルディアンを非常勤講師として雇っている。

AFPOLS の講師の多くは、社会住宅の供給セクターを引退した者である。現在も社会住宅でパートタイムで働きながら、非常勤で講師をしている者もいる。140 名の講師のうち専任の講師は 40 名程度で、ほとんどの講師はフルタイムの非常勤講師である。

3-3 関係機関

1) 職業教育費用の負担主体

いずれの教育機関でも、受講者自身が授業料を負担することは稀である (表 6)。

費用負担の形態は 4 種類あり、受講者の状況によって授業料の費用負担の主体は変わる。行政補助金型は CAP 取得を目指す機関と社会住宅向けの古参の職業教育機関で、主に求職者の授業料の費用負担に適用されている。3 年毎の入札で給付先が決定される。社会住宅と民間共同住宅のガルディアン向けにキャリアアップのための職業教育を行なっている機関では、ガルディアンの雇用主である社会住宅事業者や共同住宅の区分所有者組合が授業料を支払っている。基金型の費用負担形態は、公的なものと民間のものがある。公的な基金としては不動産専門業者の職業教育基金が例として挙げられていた。基金型の費用負担形態は、CAP 取得プログラム、社会住宅向け、民間共同住宅向けの各教育機関において、求職者、転職希望者、キャリアアップ者の各ケースで適用されている。

2) 実習と就職先

ARPÉGE 以外の教育機関は外部機関と提携して実習を行なっている。実習先は社会住宅を供給する HLM 公社 (Office public d'HLM, OPHLM) <sup>20)</sup> や民間共同住宅である。GMTI93 や FRANCHIR では 50% 程度の受講者が、

AFPOLS では 90 名中 80 名が実習先に就職する。

FRANCHIR は、受講者の適性をみて実習先を決定する。AFPOLS では実習先として提携している社会住宅事業者が受講者の入学選抜試験と実習先選定の段階に関係するようになっている。受講者と社会住宅事業者のマッチングを教育機関が行ない、プログラム終了後の就職に繋がる工夫をしていることがわかる。

3-4 受講者の属性

民間共同住宅向けの EGÉRIE からは、プライバシー保護を理由に受講者に関する質問事項の回答を得ることができなかった。それ以外の、社会住宅向けのガルディアンのスキルアップや資格取得を目指す教育機関からは、受講者数は男性が女性を上回るという回答を得た。資格取得を目指す教育機関、SFMAD でも男性の割合が女性よりも多く、その理由は肉体労働が多いためであると捉えている。近年は、女性の割合が漸次増える傾向にあるという。GMTI93 の受講者の年齢層は 18 ~ 55 歳で、男性が 6 割を占める。20 代よりも 30 ~ 40 代の人材が就職先を早く決める傾向があるとのことであった。

社会住宅のガルディアンのスキルアップを目指す教育機関、FRANCHIR の受講者は 20 ~ 59 歳で男女比はほぼ同じであるという。求職者として応募してくる受講志願者は対人サービスを生業としていた者、若年の受講志願者は人と人との間で問題解決を行なう職業に興味を持っている者が多いとのことであった。AFPOLS の受講者は男性が 6 割を占めており、SFMAD と同様、近年の女性受講者数の増加傾向を指摘していた。

3-5 2001 年デクレ施行後から現在までの変化

大規模社会住宅団地にガルディアンを配置することを義務付けたデクレ No.2001-1361 をきっかけに変化があったかどうかという質問に対し、資格取得を目指す

教育機関では、ガルディアンの職業イメージの変化について指摘があった。SF MAD は、ガルディアンが発展性のある職業<sup>21)</sup>として見なされ始めたと述べている。SF MAD は、「デクレの施行がガルディアンの専門性を高め、資格制度の改正につながり、職業教育機関の需要が増えてきた」と説明している。社会住宅のガルディアンに CAP 取得者が優先的に採用されるようになり、以前はガルディアンを配置すらしていなかった学生寮や民間共同住宅でも CAP 取得者を採用する現象がみられるという。GMTI93 は、受講志願者に若い世代が増えたことを、デクレ施行後の変化として受け止めている。その理由として、仕事と住宅が一度に獲得できること、以前に比べて職業のイメージや仕事の内容が変化したことを挙げている。職業イメージは Stébé 等の研究でも指摘されていたことである。GM2S では、CAP を持ったガルディアンの求人数の急増を変化と捉えている。また GM2S は、数年前の入札が不採用になり、求職者向けの公的補助金を得られない時期があったことを例にとり、その時期の受講者募集枠は、自ら基金を探して来た者で充足され、欠員はなかったと説明した。上記のことから、ガルディアンは求職する側にとっても魅力があるものとして受け止められているのではないかと述べている。

一方、キャリアアップを目的にする教育機関ではデクレ成立前後でガルディアンに求められる業務の変化が語られた。FRANCHIR では、デクレが社会住宅事業者の経済的負担の軽減を一つの目的として施行された点について述べている。デクレでは社会住宅のガルディアン経費は 1/4 を事業者が、3/4 を居住者が負担することになっている。デクレ成立以前は、入退去時の瑕疵点検や家賃回収等の経営代行業務の担当者を、ガルディアンとは別に雇用しなければならなかったが、デクレ成立後は前出の業務を含めた多様な業務を執行するガルディアンを、居住者負担で雇用できるようになったという。そのため、社会住宅のガルディアンは、民間共同住宅のそれに比べて専門知識を要するようになったと述べている。また AF POLS では、デクレ成立以降、「居住者との社会的繋がり<sup>22)</sup>」がガルディアンに求められるようになった点が指摘された。居住者との対話が重要な業務になっている現在、ガルディアンと居住者との関係性は対等であり、場合によっては、悪意のある居住者にアグレッシブな態度をとる必要が出てくる。自身の安全のためにも、居住者同士の複雑な関係を調整するためにも、ガルディアンにはコミュニケーション能力の高さが必須となる。

そのような点で民間共同住宅のガルディアンとは求められる能力が異なる、とのことであった。

#### 4. 結論

以上の結果から、以下の 6 点が明らかになった。

1. 社会住宅では、ガルディアンの雇用条件として社会住宅出身者であること、社会住宅での就労経験があること、さらにはガルディアンの CAP を取得していること等が求められている。雇用後の業務内容は民間共同住宅のガルディアンのそれとは異なり、経営代行や精神的支援、様々な主体の意思の調整といった業務の執行が求められている。求められる資格、経験、業務内容の全てにおいて、社会住宅のガルディアンと民間共同住宅のそれとは異なる。
2. ガルディアン向けの教育機関は専門性の強化を目的に教育プログラムを提供している。ガルディアン向けの教育機関は 3 種類確認できた。一つ目は資格取得を支援することによって適性や能力の高い人材を社会住宅に供給するケースである。二つ目は社会住宅の既存のガルディアンの継続的なスキルアップに応えるケースである。CAP 取得のプログラムを提供している機関よりも 30 年ほど前からガルディアン教育をしている。三つ目は比較的裕福な居住者層がいる民間共同住宅に専門性の高いガルディアンを供給するケースである。設立年数は他の機関よりも短い。
3. 調査対象機関のうち、既に社会住宅などで就労しているガルディアンを対象としている ARPÉGE を除く全ての機関が、受講志願者数が定員を大幅に上回ると述べている。そのことから、ガルディアンが人気のある職業になっていると言える。また、社会住宅のガルディアンの需要が高いことが分かった。
4. 費用負担の形態は、行政補助金型、基金型、雇用主負担型、自己負担型の 4 種類ある。受講者自身が授業料の負担をする自己負担型は稀である。CAP 取得プログラムを提供している機関では行政補助金型が多く、社会住宅向け古参機関では雇用主負担型が多くみられた。基金型の費用負担形態は様々な状況の受講者の費用負担の場面で適用されている。
5. 実習先が将来の就職先になる場合が珍しくない。求職者を受け入れる教育機関は、受講志願者の入学選抜試験の時点から実習先と連携して受講者の素質を見極めたり、受講者各人の適性を見ながら実習先を決定したりする段階を経ている。それにより現場の

ニーズにあった人材育成と、人材供給を達成している。

6. 資格取得を目的とする教育機関ではガルディアンの職業イメージが、スキルアップを目的とする教育機関ではガルディアンに求められる業務が、デクレ No.2001-1361 施行後の変化として受け止められている。ガルディアンが専門性を要する経営代行業務を兼任しなければならなくなったこと、居住者との対話が重要な業務の一つになったということが、デクレ施行に伴う変化として指摘された。また、デクレ施行に伴い、資格制度が改正されたことで職業イメージの変化が周知されることになったと捉えられている。

以上、社会住宅におけるガルディアンの専門職化の具体的概要が把握できた。ここから以下のように結論づける。

今回の調査研究で、社会住宅と民間共同住宅とのガルディアンの職業内容の違いは、維持管理業務に加えて、経営代行や異なる価値観を持つ居住者の意思の調整が追加されているという点であることが明らかになった。職業教育の内容はコミュニケーション能力の向上や専門知識の獲得に重点が置かれている。つまり、ガルディアンの職業教育の狙いは、地域住民や社会住宅事業者とのコーディネーター的役割を果たすことができる人材育成であると捉えられる。これまで、民間共同住宅のガルディアンについては人的管理は人件費とプライバシーへの配慮がネックであると指摘されていたが、社会住宅のガルディアンについては上記のような職業教育を産学官が連携して提供し、人的管理のネックを補強していることが分かった。

職業教育機関や職業教育プログラムの整備については、資格取得プログラムは資格制度が改正された 2010 年頃から、社会住宅ガルディアンのスキルアップは 30 年ほど前からあることが確かめられた。一方、民間共同住宅ガルディアンのスキルアップを目的とする職業教育機関の出現については近年の現象であり、専門化の影響が社会住宅から民間共同住宅へと波及していると理解することができる。フランスでは、伝統的に共同住宅における管理体制のうち、所有者や居住者の管理への参加の限界を解決する第三者による人的管理が民間共同住宅で発展してきている。民間共同住宅で出現した管理体制が社会住宅で現代的に再編され、再び民間共同住宅の管理体制へと影響を与えているということが把握できた。

本研究では、日本の共同住宅ストックの長寿命化に向け、人的管理の可能性を探ろうとしている。今回、住宅管理に関する考え方や、人的管理の具現化のプロセスに関する知見が得られた。現在フランスは、住宅、地域、居住者を包括的に捉えてマネジメントしようと、従来からある人的管理を見直し、継続的な職業教育等によってその弱点を強化しているところである。それは社会住宅だけではなく民間共同住宅においても見られる現象である。そこから人的管理は様々な居住者層に応じる順応性があり、さらに職業教育の内容や業務内容を住宅や居住者の様相に応じて操作することによって、その順応性を確かなものにする可以考虑。

#### 注

- 1) 文献 1。
- 2) 文献 2。
- 3) 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 3、p.104 より引用。
- 4) 文献 4。
- 5) アレテとは「1 もしくは複数の大臣（大臣アレテ、共同大臣アレテ）、または他の行政庁（県知事アレテ、市町村長アレテ等）が発する一般的または個別的な効力範囲を持つ執行的決定」のことである。文献 3、p.26 より引用。ガルディアンの職業適性証書に関するアレテは 2010 年 2 月 23 日に国民教育省（Ministère de l'éducation nationale）大臣の名のもと、施行された。文献 5、文献 6。
- 6) 文献 7、8 等。
- 7) 文献 9、10。
- 8) 文献 11、12。
- 9) 対象求人情報は以下のサイトから収集した。1.Keljob., www.keljob.com; 2.Direct emploi., www.directemploi.com; 3.Emploi interim., www.emploi-interim.fr; 4.L'étudiant emploi., www.letudiant.fr/jobsstages.html; 5.Pôle emploi., www.pole-emploi.org; 6.Travail emploi., www.travail-emploi.com; 7.So competent., www.socompetent.com; 8.Option carrière., www.optioncarriere.com; 9.Gardien recrut., www.gardienrecrut.com; 10.Indeed., www.indeed.fr; (計 10 サイト)。
- 10) 文献 13 によると、イルドフランス地域圏の社会住宅の住戸数は 1,202 千戸である（2011.1.1 時点）。他の地域圏の社会住宅の住戸数は 12 千戸（コルス地域圏）～ 435 千戸（ローヌアルプ地域圏）であり、イルドフランス地域圏に社会住宅ストックが多く所在していることがわかる。p.138、図 2.22 を参照。
- 11) 1996 年、都市省（Ministère de la Ville）のデクレ No.96-1156 により、バンダリズムや社会問題を抱えた地域として都市政の重点的対象となっている。2015 年 9 月現在、750 地区が指定されている。
- 12) 成人向けの継続教育機関は、「職業教育が生涯教育として国民に保障される」というフランスの特徴を具体化したものと言える。また、経験者を求めるガルディアンの労働市場に対して、人材を供給する場でもある。以上のような理由から、現場のニーズを反映したプログラムが提供されていると推測できる。そこで、本稿が目指すフランス社会住宅の管理体制の実態把握に寄与する知見が得られると考え、調査対象として選定した。
- 13) 文献 14。
- 14) SFMAD の場合、授業料の補助金を出資しているイルドフランス地方圏議会の要請で、当該の内容を追加している。
- 15) GM2S の場合。
- 16) 労働雇用担当省（Ministère Chargé de l'Emploi）が授与する資

- 格である。CAP は国民教育省から授与される資格であるが、ガルディアン<sup>17</sup>の職業能力を認定する証書である点で共通している。
- 17) AFPOLS によると、社会住宅では居住者に対する規則が非常に多い。そのため、居住者が内規に沿って行動する事を促すため、居住者間または居住者とガルディアン自身の人間関係を制御するために、ガルディアンの専門性を高める必要がある、とのことであった。
- 18) ヒアリング対象者が使用した「Quartier Chic」を筆者が翻訳し、使用している。
- 19) 中等教育課程修了後に受験するバカロレア試験に合格した後に取得する学位がバカロレアであり、BAC と記される。
- 20) 社会住宅を国に代わって供給する機関は、HLM 組織（適正家賃住宅機関組織：Habitation à Loyers Modérés）と SEM（混合経済会社：Société d'Économie Mixte）の 2 種類がある。OPHLM は HLM 組織を構成する機関の一つである。
- 21) ヒアリング対象者が使用した「Métier Porteur」を筆者が翻訳し、使用している。
- 22) 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証するために、社会住宅における、効果的な人の常駐を保障すること」、とされている。文献 4。

#### 参考文献

- 文 1) 団地マネジメント研究会：ストック活用が求められる時代における団地マネジメント方策の実証的研究と提案報告書，2011.3
- 文 2) 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
- 文 3) 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 4) Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie : 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 [www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/fiches/BO20023/A0030059.htm](http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/fiches/BO20023/A0030059.htm), Bulletin officiel, 2015.9.1 参照
- 文 5) Ministère de l'éducation nationale : Arrêté du 3 novembre 1994 portant création du certificat d'aptitude professionnelle Gardien d'immeubles, Journal Officiel de la République

Française, p.16057, 1994.11.11

- 文 6) Ministère de l'éducation nationale : Arrêté du 23 février 2010 définissant la spécialité de certificat d'aptitude professionnelle gardien d'immeubles et fixant ses conditions de délivrance, Journal Officiel de la République Française, URL [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr), 2010.3.5 掲載, 2015.6.29 参照
- 文 7) Jean-Marc Stébé : La médiation dans les banlieues sensibles, PUF, Paris, 2005
- 文 8) 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 9) 関川華：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, 住宅系研究報告会論文集 7, 日本建築学会, pp.167 ~ 176, 2012.12
- 文 10) 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, 住宅系研究報告会論文集 3, 日本建築学会, pp.159 ~ 164, 2008.12
- 文 11) 藤森宮子：日仏比較の視点から見る－フランスの介護職と人材育成政策, 現代社会研究 13, 京都女子大学現代社会学部, pp.73 ~ 88, 2010.12
- 文 12) 堀内達夫：現代フランスにおける青年雇用と職業教育－継続教育としての交互教育訓練の現状－, 人文研究, 大阪市立大学文学部, 第 48 巻, 第 9 分冊, pp.75 ~ 89, 1996.12
- 文 13) Institut de l'épargne immobilière et foncière : Le marché immobilier français 2012-2013, Édition Delmas, 2012
- 文 14) Ministère de l'éducation nationale : Annexe IV Règlement d'examen, Certificat d'aptitude professionnelle 《 Gardien d'immeubles 》: définition et conditions de délivrance, Bulletin Officiel No.13, 2010.4.1

#### 謝辞

本研究は文部科学省科学研究費助成金基礎研究（基盤 C）の助成を受けて行われている「フランスの共同住宅管理体制と管理思想に関する研究－持続可能な管理体制の再編－」（課題番号：2551200405、研究代表者：関川華）、および西山卯三記念すまい・まちづくり文庫の助成を受けて行われている「フランス首都圏の住宅管理業務実施主体と不動産仲介業者との関係性」の一環として行われた研究の成果である。ここに記して謝意を表する。