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 THE RESIDENTS' OPINION TOWARD GARDIEN(NE)S OF PRIVATE APARTMENT HOUSES IN THE FRENCH METROPOLITAN AREA

関川 華*, 高田 光雄**
Hana SEKIKAWA and Mitsuo TAKADA

This research elucidates the residents' opinions regarding the caretakers called Gardien(ne)s of private apartment houses in the French Metropolitan Area. The number of Gardien(ne)s is in a decline after the war. This decline is attributed to privacy issues, that is, it will be easy to obtain information on residents' private lives, and to labour cost. However, the Gardien(ne)s often provide domestic services that supported the residents' lifestyle. Furthermore, as someone who are living in the vicinity, they also give the sense of security and presence. From these characteristics, the Gardien(ne)s are being upheld by the city dwellers. Moreover, compared to other management types, the cost is not particularly high. The decline of Gardien(ne)s is not due to the actualization of full-time caretakers demerits, such as live-in issues or labour cost, instead, it is natural to think that it is due to the diversification of management types.

Keywords : *Gardien(ne), Residents' Opinion, Management, Apartment houses, French Metropolitan Area*

ガルディアン, 居住者評価, 住宅管理, 民間共同住宅, フランス首都圏

I. はじめに

1-1 研究の背景と目的

日本の都心部の民間共同住宅の管理体制は、近年の社会的な構造の変化によって、改めて検討される段階に来ている。

日本の共同住宅の管理の根本的な思想は19世紀のオクタヴィア・ヒルをルーツとしたイギリスの公共住宅の住居管理であり¹⁾、これは日本の初期の公的住宅の管理体制の確立と共に、後の民間共同住宅の管理体制にも影響を与えている。1960年代には、公共住宅の管理戸数が急増し、さらに民間共同住宅の供給が拡大した。そのため日本では効率的管理体制の構築が性急に求められ、根本的な管理思想の議論が深められる機会がなかった。以後、社会背景の変化から管理問題が発生したが、その度に実務課題解決型の研究がなされてきている。それらの研究結果の蓄積によって、日本独自の管理体制が補強されてきた。しかし、民間共同住宅管理の思想の深化がなされないままでは、社会背景が移りゆくたびに表出する新たな管理問題に直面しなければならない。そのため、社会背景の変化から表出する管理問題に対して実務課題解決型の研究を行うだけではなく、管理論そのものの深化が必要である。

日本よりも民間共同住宅の管理の歴史の蓄積がある（イギリスに

対する）欧州諸国（以下、大陸）で現在も存続する伝統的管理体制には、歴史に伴って発展してきた管理論の存在が期待できる。大陸の管理論を把握するためには、まず、伝統的管理体制が現在も存続している理由を明らかにすることが不可欠である。

大陸の中でもフランス首都圏²⁾の民間共同住宅の管理としては、19世紀から存在する伝統的な住宅管理人、Gardien(ne) d'Immeuble（以下、ガルディアン）をおく方式（以下、ガルディアン方式）がある³⁾。本研究では欧州大陸のフランス首都圏のガルディアン方式に着目する。フランス国立統計経済研究所（Institut National de La Statistique et des Etudes Economiques、以下、INSEE）の1999年の国勢調査²⁾によると、ガルディアンを置くパリ市の民間共同住宅³⁾の住棟は約6割弱に及ぶ⁴⁾。

しかし、Le Monde紙⁴⁾によると、第二次大戦後から現代に至るまでの間にガルディアンの絶対数は減っており⁵⁾、その理由として、居住者の私生活と距離が近いため居住者の情報を得やすいという住み込みの問題点や、人件費が高つくことを挙げている⁶⁾。

現在この管理方式が都心居住者に肯定的に受け入れられているのか、或いは否定的に捉えられ排除されているのかは、実際に①フランス首都圏の都心居住者がガルディアンに期待する業務内容、②管

* 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)

** 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 ガルディアンに関する主な既往研究

発表年	著者	題目	分野	内 容
1923	René Mouquot	De La Propagation d'Incendie, Source de Responsabilité, Pour Le Gardien d'Un Immeuble	法学	Mouquotは1896年の火災延焼責任がガルディアンにあるという判決について、疑問を持ち、判決の基準になった条項Article1384を判例を通して分析した。延焼責任は出火原因を引き起こした直接的関係者、または所有者の責任であり、短絡的にガルディアンに責任を転嫁することは不適切であると示した。
1943	Jean Mégret	Le Contrat de Gardiennage d'Immeuble de Rapport Droits et Obligations du Concierge, Sa Responsabilité, Responsabilité du Propriétaire de Son Fait	法学	慣習的に発生したガルディアンは法的位置づけが曖昧であった。これを受けて、労働法、民法に定められたガルディアンの労働協約と賃貸借契約に係る個別協約、共同住宅内規約の内容をもとに、ガルディアンの法的な位置づけを整理した。またガルディアンと所有者には雇用契約関係があるが借家人とは法的な直接の関係はないことを示した。
1966	Ferdinand-Pierre Reynes	La Situation du Gardien d'Immeubles	法学	特に戦後のガルディアンに着目し、社会的な機能の認知に比べて法的な位置づけがなされていないことを問題視した。ガルディアンと借家人との法的関係性を民事訴訟法の68条の記述をもとに事実上の関係性があると示した。
1992	Jean-Louis Deaucourt	Premières Loges, Paris et Ses Concierges au XIX Siècle	歴史学	ガルディアンが一般化した19世紀を取り上げ、当時の裁判記録や新聞、風刺画、ボードヴィルの脚本をもとに、ガルディアンの社会的地位や居住者との関係などをまとめている。
2004	Hervé Marchal	La Construction de L'identité Sociale et Professionnelle des Gardiens-concierges du Secteur HLM	社会学	これまでのガルディアンのイメージは文学や風刺画で見る限り、決していいものとは言えない。そのため現代の社会住宅のガルディアンは、かつてのイメージから脱却して、新しいイメージを創出しようとしている。この現象をMarchalはアイデンティティの形成と捉え、彼らの意識や業務実態を通して証明している。
2005	Jean-Marc Stébé	La Médiation Dans Les Banlieus Sensibles	社会学	文献をもとに、フランスの社会住宅のガルディアンの設置に、イギリスのオクタヴィア・ヒルをルーツとした居住管理が影響を与えたことを確かめている。

理費である Charge（シャルジュ、以下、負担金）の費用、③住み込みの問題点として、人が常駐するという点に対する居住者の認識、を解明することなしに判断できない。本研究では上記の①、②、③から、都心居住者のガルディアンに対する評価を分析することによって、フランス首都圏で伝統的管理体制の流れを汲むガルディアンが存続し続けている理由を考察する。

1-2 既往研究からみた本研究の位置づけ

1) 共同住宅の管理の議論

管理概念の構成をシステムとしてとらえて検討したものとしては、梶浦⁷⁾や延藤⁸⁾によるものがあげられる。まず、梶浦は管理の概念を、運営管理、維持管理、生活管理に分けて、どの部分に所有者や居住者が参与して管理主体となり得るのかを検討した。さらにそれを支える専門的知識を持った第三者の養成についても指摘している。また、延藤は、管理を統制的管理と愛着的管理が相互規定関係で成立するとした。それを支えるコミュニティの形成や醸成には拘束の共同性と自由的共同性が相互規定関係にあるとし、統制的管理、愛着的管理の成立には「住み手の自在な発想と協力・行動」が必要であると述べた。

さらに、近年の民間共同住宅の急増や、人口構成やライフスタイルの変化により現代に適した管理体制の再考が求められている。社会背景の変化と従来の管理体制とのねじれから、緊迫した管理問題を実務的知見から解決しようとする研究が蓄積されている^{9) 10)}。

本研究は民間共同住宅に合った管理思想を背景に持った管理体制の検討を前提としており、この点で先行の実務的管理研究とは異なる。

共同住宅の管理を思想的側面から根本的に検討した研究としては、中島の研究があげられる。中島¹⁾は公的共同住宅管理の水準の向上のために、専門職の養成と居住者への管理教育の必要性が論じられたイギリスのオクタヴィア・ヒルをルーツとした管理論に着目した。本研究は、イギリスに対する欧州大陸の状況を対象に、このような研究領域を補強するものであると位置づけられる。

2) ガルディアン研究の流れ

ガルディアンに関する研究は多くない。主な研究を表1に示した。フランスにおけるガルディアン研究は、特に法学分野で、ガルディアンの法的な位置づけを確かなものにしようとする流れで行われている。1923年、Mouquotは1896年に起きた共同住宅における火災延焼の責任の所在を分析することを通して、当時のガルディアンの

法的な位置づけの曖昧さを指摘した¹¹⁾。これはガルディアンが慣習的に生まれた職業であるためであるとして、1940年代に入りMégretはガルディアンの法的な位置づけを、労働法や民法で定められた労働協約や、賃貸借契約に係る私的な協約、共同住宅内の規約をもとに整理した。さらにガルディアンと所有者には雇用契約関係があるが借家人とは法的な直接の関係はないことを示した¹²⁾。これに対してReynesは特に戦後のガルディアンに着目し、居住者に対して行われるガルディアンのサービス及びサポート等の社会的な機能の有用性の割に、居住者との法的関係づけがなされていないことに疑問を持った。Reynesは、借家人との直接的な明文化された法的関係性は確かでないが民事訴訟法の68条の記述をもとに事実上の関係性があることを示した¹³⁾。

1992年にはDeaucourtは歴史学分野において、ガルディアンの存在が一般化した19世紀の裁判記録や新聞、風刺画、ボードヴィルの脚本をもとに、ガルディアンの社会的地位や居住者との関係等がまとめられている¹⁴⁾。Deaucourtの研究は、近代の民間ガルディアンの歴史的資料の集積であり、現代におけるガルディアン研究にとって非常に意義深いものとなっている。社会住宅をフィールドに、ガルディアンの現状を明らかにしたのは2004年のMarchalである。Marchalらは所得による居住隔離が社会問題化しているフランス首都圏の郊外地域において、社会住宅のガルディアンは業務上の役割だけでなく社会的役割があることを示した¹⁵⁾。また、同じ社会学分野において、Stébéは、フランスにおける社会住宅のガルディアンの設置にイギリスのオクタヴィア・ヒルをルーツとした住居管理が影響を与えたことを歴史的な文献をもとに確かめている¹⁶⁾。

このようにガルディアン研究は、慣習的に生まれたガルディアンという職業の現状に合った法的な位置づけが戦前、戦後にかけて整理され、近年になってその社会的役割の解明が進みつつある。民間共同住宅のガルディアンを対象にフィールド調査を通してその現状を明らかにした研究は、執筆者らによる先行研究が挙げられる。この先行研究の中で、執筆者らは現代の民間共同住宅におけるガルディアンの状況を把握するため、ガルディアンの歴史的経緯や業務内容¹⁷⁾、フランスの管理体制におけるガルディアンの位置づけ³⁾、さらに地域のガルディアンの人的つながりの実態¹⁸⁾を明らかにした。それらの一連の研究で対象にしている民間共同住宅のガルディアンはこれまで特に調査困難とされてきたフィールドであり、その現況をより具体的に分析するという点で先行研究との違いや学術的な

写真1 調査対象地の様子
Béranger 通り (3 区)

図1 世帯主の年齢—世帯類型別—

図2 世帯の所得の度数分布

表2 調査票の配布・回収状況

対象世帯数	969
拒否数	2
配布数	967
非回収数	752
回収数	215
有効回収数	215
無効回収数	0
単位：票	
回収率*	22.2%
*有効回収数 × 100 / 配布数	

表3 回答者の基本属性

回答者の年齢	回答者の国籍
30 歳未満 19.2	フランス共和国 91.6
30-40 歳未満 26.1	周辺ヨーロッパ諸国 3.7
40-50 歳未満 13.1	スイス・ドイツ・ベルギー・オランダ・イタリア・ポルトガル
50-60 歳未満 18.2	アフリカ諸国 (フランスからの独立年) 1.9
60-70 歳未満 11.7	セネガル (1960)・カメルーン (1960)・アルジェリア (1962)
70 歳以上 11.7	その他のヨーロッパ諸国 1.4
計 (N=211) 100.0	ギリシャ・ハンガリー・ルーマニア
単位：% (不明のぞく)	ヨーロッパ以外の国 1.4
	アメリカ・日本
	計 (N=214) 100.0
	単位：% (不明のぞく)

表4 世帯の基本属性

世帯主の職業	世帯類型	居住年数
管理的職業 30.3	単身 48.8	調査対象 (N=215) 全国※ (N=605 千)
自由業 15.9	夫婦のみ 25.1	5 年未満 41.9 10.7
専門的・技術的職業 5.5	夫婦+非婚子 18.0	5 年以上 58.1 89.3
事務的職業・販売サービス業 12.4	単身+非婚子 3.8	5-10 年未満 21.4
技能的職業 1.0	きょうだい 0.9	10-15 年未満 9.8
自営業 4.0	友人 3.3	15-20 年未満 8.8
学生 4.0	計 (N=211) 100.0	20-25 年未満 5.6
退職者 23.4	単位：%	25 年以上 12.6
その他の無職 0.5	〈不明のぞく〉	計 100.0 100.0
その他 3.0		
計 (N=201) 100.0		
単位：% (不明のぞく)		

※全国の共同住宅居住世帯を対象にした INSEE の 2002 年の調査より執筆者作成 (不明のぞく) 単位：%

表5 住宅の基本属性

居住階数	住宅の所有関係
R/C 階 3.7	親・親戚の家に同居 1.9
第1階 13.1	持ち家 45.7
第2階 18.2	借家 50.4
第3階 17.3	社宅・寮など 1.0
第4階 15.0	その他 1.0
第5階 17.3	計 (N=210) 100.0
第6階以上 15.4	単位：% (不明のぞく)
計 (N=214) 100.0	
単位：% (不明のぞく)	

表6 住棟の基本属性

階数	商店や事務所の有無
低層 (1-2 階建て) 1.0	商店あり 21.9%
中層 (3-5 階建て) 36.9	平均商店数 1.2 (S.D.: 1.2)
高層 (6 階以上) 62.1	事務所あり 75.3%
計 (N=198) 100.0	平均事務所数 0.6 (S.D.: 1.3)
単位：% (不明のぞく)	平均住戸数 18.0 (S.D.: 13.0)
	(不明のぞく)

図3 日常的な管理の業務執行主体

価値がある。本研究では、ガルディアンサービスの享受者である居住者によるガルディアンに対する認識を明らかにしようとしている。これはガルディアンを置く管理方式の実態を生活者の視点から把握するという意義がある。

1-3 研究の方法

都心居住者のガルディアンに対する評価を明らかにするために、①フランス首都圏の居住者がガルディアンに期待する業務内容、②負担金の費用、③人が常駐するというに対する居住者の認識を把握する。海外をフィールドとするため言語的な障壁による調査困難や誤解を避け、かつ、できるだけ多くの居住者のデータを集めるために質問紙調査法を選択した。調査項目は、回答者等の基本属性、日常的な建物維持の業務執行主体、ガルディアンに期待する業務、負担金の費用、ガルディアンの存在に対する認識等、である。調査方法は次のとおりである。

フランス首都圏の中でも住戸単位で賃貸化した区分所有の民間共同住宅が多く^{注7)}、さらにガルディアンがいる住棟の密度がもっとも高いパリ市を選定し^{注8)}、1～20 区の中で民間共同住宅が多い地域を対象地とした^{注9)} (写真 1)。民間共同住宅の住棟をランダムサンプリングし、一住棟につき三世帯に調査票を配布した。調査票は留置自記入後、フランス国内で郵送回収した。調査期間は 2006 年 3～10 月である。調査票の配布、回収状況は、表 2 のとおりである^{注10)}。得られた結果は統計的手法で分析し考察を加えた。

II. 調査対象の属性

2-1 回答者、世帯、住宅の基本属性

回答者の年齢を 10 歳刻みにしたとき、30 歳代に最頻値があり、平均年齢は 46.2 歳 (標準偏差、以下 S.D.: 17.6) であった (表 3)。65 歳以上は 17% を占める (2005 年次のフランス全体における 65 歳以上人口比率は 16% である)。国籍はフランス人が 9 割以上を占めていた。ガルディアンがいる生活をした経験がある回答者は 9 割弱 (87%、N=215) であった。そのため、現在ガルディアンがいない場合であっても、ガルディアンに対する認識等については、当時の経験をもとに回答を依頼した。

世帯の基本属性について (表 4)、世帯主の平均年齢は 47.8 歳 (S.D.: 17.4) で、職業は管理的職業と退職者が合わせて半数以上を占めていた。平均世帯人数は 1.8 人 (S.D.: 1.0) と小規模であった。世帯類型はすべてが核家族で、単身世帯が半分を占めていた。世帯類型別に世帯主年齢をみると (図 1)、単身及び夫婦のみ世帯に 70 歳代の世帯主の割合が他の世帯に比べて多くみられた。高齢の居住者は、単身または夫婦のみで暮らしている。2002 年の INSEE によるパリ市の共同住宅居住者の平均月収は 2905 ユーロ^{注11)} (以下、€) であり、それに対して調査対象世帯の月収を 1000€ 刻みでみてみると、「2000～3000€」と「6000～7000€」に山があり、平均月収は 4374.2€ (SD: 5904.7) であった (図 2)。

居住年数は 5 年未満が 4 割強で、全国平均に比べて短期滞在の居住者が多い状況にあった。調査対象の住宅の所有形態は、持ち家、

表7 住棟ごとの住宅数－管理の執行主体別－

	ガルディアン (N=57)	管理会社 (N=19)	自主管理 (N=45)
平均住宅数 (S.D)	20.8 (15.4)	14.6 (10.2)	17.2 (12.0)
最頻値	12	12	11
最小－最大	4-80	4-60	5-47

t 検定結果：有意差なし

単位：戸

図4 住宅の所有関係－管理方式別－

管理方式	デジコード	監視カメラ
全体	94.3 (119)	4.7 (211)
ガルディアン方式	92.5 (93)	8.6 (93)
管理会社方式	100.0 (29)	7.4 (29)
自主方式	95.2 (63)	1.6 (63)

〈不明のぞく〉 単位: % (N)

図5 管理機器の導入

表8 現行業務、期待業務の内容

a: 現在行われている業務 (N=90) b: 期待する業務 (N=149) c: 追加料金を払ってでもしてもらいたい業務 (N=110)	単位: % 〈不明のぞく〉			労働協約上の業務	対象空間	
	a	b	c		専有空間	共用空間
1.建物内のゴミ箱の処理	90.0	58.4	23.6	●	●	●
2.共用空間の掃除	84.4	57.0	30.0	●	●	●
3.建物内の見守り	63.3	60.4	20.0	●	●	●
4.歩道・駐車場の掃除	45.6	43.0	16.4	●	●	●
5.緑地・パースの維持管理	37.8	32.2	15.5	●	●	●
6.高齢者の安否確認	30.0	70.5	24.5	●	●	●
7.郵便物の配布	27.8	37.6	19.1	●	●	●
8.各専門業者との交渉	21.1	31.5	13.6	●	●	●
9.電気配線等の専門的技術を要する修理	17.8	40.3	26.4	●	●	●
10.家賃の点検	13.3	24.2	21.8	●	●	●
11.家賃の徴収	10.0	12.8	5.5	●	●	●
12.負担金の徴収	6.7	11.4	4.5	●	●	●
13.居住者の私的な心配事の相談	6.6	15.4	9.1	●	●	●
14.個人住宅のメンテナンスに関するアドバイス	5.6	17.4	10.9	●	●	●
15.病気の居住者の見舞い	4.4	48.3	31.8	●	●	●
16.居住者が重要な決定をする際の助言	4.4	19.5	10.0	●	●	●
17.買い物代行	3.3	28.2	26.4	●	●	●
18.居住者の話相手	3.3	17.4	15.5	●	●	●
19.短時間の子どもの預かり	2.2	41.6	41.8	●	●	●
20.居住者と買い物	2.2	18.8	17.3	●	●	●
21.居住者の家事手伝い	1.1	28.9	33.6	●	●	●
22.個人住宅のメンテナンスの手伝い	0.0	25.5	28.2	●	●	●

凡例 60%以上 40-60% 20-40%

表9 負担金の内訳と価格

	総額	①設備機器の利用料等、建物利用費	②共用空間の小規模修繕及び管理費	③ゴミ回収や消毒等公的サービスに対する税金
調査対象全体	177.4 € (N=160) S.D:276.2	65.5 € (N=17) S.D:64.0	61.8 € (N=17) S.D:41.8	20.7 € (N=14) S.D:15.6
所有関係	持ち家世帯 (N=74) S.D:252.7	66.2 € (N=11) S.D:73.4	59.0 € (N=11) S.D:47.2	18.9 € (N=9) S.D:13.7
	借家世帯 (N=81) S.D:272.9	64.3 € (N=6) S.D:48.2	66.9 € (N=6) S.D:33.1	24.0 € (N=5) S.D:19.8
管理方式	ガルディアン方式 (N=69) S.D:164.4	65.0 € (N=6) S.D:47.2	47.1 € (N=6) S.D:22.0	28.9 € (N=6) S.D:15.4
	管理会社方式 (N=20) S.D:257.9	166.6 € (N=1) S.D:算出不可	50.0 € (N=1) S.D:算出不可	46.0 € (N=2) S.D:12.0
	自主方式 (N=53) S.D:289.4	50.8 € (N=6) S.D:21.7	74.7 € (N=7) S.D:46.9	22.6 € (N=5) S.D:23.5

t 検定結果: [***] t<0.01, [**] t<0.05, [*] t<0.1, [] 有意差なし

借家がほぼ5割ずつであった。平均床面積は62.4 m²、居住階数をみると地上階であるレッドショッセ（以下R.C.）の居住者は極めて少なかった^{注12)}（前頁表5）。住棟は6階以上の高さをもつものが6割以上あった（前頁表6）。同じ住棟内に商店があると答えた世帯は2割強で、事務所があると答えた世帯は7.5割であった。

一住棟あたりの平均的な住戸数は18戸であった（S.D:13.0、最大80戸、最小4戸）。

2-2 日常的な建物維持の業務執行主体

前頁の図3-aのように、日常的な建物維持の業務執行主体として多くあげられたのはガルディアンと民間の管理会社であった。民間の管理会社は掃除の専門業者や、総合的に管理業務を委託されている民間の会社である。次いで、居住者自身による自主方式が2割弱あった。より詳しく見てみると（図3-b）、ガルディアン方式のなかでもガルディアンのみが行う場合がもっとも多く、自主方式にガルディアンや管理会社を併用するところもみられた。

管理方式別に住宅規模の違いはなかった（表7）。管理方式別に住宅の所有関係をみるとガルディアン方式は借家世帯に、自主方式は持ち家世帯にそれぞれ多い（χ² 検定の結果、有意差あり）（図4）。賃貸住宅がある住棟にガルディアンがいる傾向がある。

管理機器については、9割以上の世帯の住棟がデジコード^{注13)}を設置し、監視カメラはほとんど取り入れられていない（図5）。

2-3 小結

- 調査対象の中で1割弱が外国籍の居住者であった。世帯の規模は単身世帯が半分近くを占めていた。65歳以上の高齢者の割合は17%であった。住棟は20戸程度の住戸数で構成され、所有形態としては持ち家、借家が半分ずつであった。事務所や店舗が同じ住棟内にあり、用途が混在している。調査対象者の所得はパリ市の2002年の平均月収よりも約2000€高い。本研究の調査は民間共同住宅で慣習的に発生したガルディアンに対する居住者の評価を明らかにするために行った。そのため、対象は民間共同住宅の居住者である。一般的に低所得層の居住者が多いとされる社会住宅は対象外であるため、平均よりも所得が高い結果になっていると考えられる。
- 日常的な建物の維持に伴う労務はガルディアンや管理会社が行っている。ガルディアンは住宅規模にかかわらず置かれており、特に賃貸住宅がある住棟で雇われている傾向がみられた。

Ⅲ. ガルディアンに対する居住者の評価

3-1 業務に対する評価

1) 現行業務の内容

表8のaは、ガルディアンがいる住棟の世帯に対して、ガルディアンの現行業務を質問した結果である。上から順に、回答が多かったものを羅列している。

ガルディアンの業務は、労働協約に記載された業務をベースにして選択的に契約業務が決められるため、現行業務は、主に協約に記載された業務である共用空間を対象にした管理業務を中心に挙げられている。中でも、「建物内のゴミ箱の処理」や「共用空間の掃除」については8割以上が行われていると回答している。次いで「建物内の見守り」が6割強みられた。また、「高齢者の安否確認」については協約上には記載されていないにもかかわらず、3割の世帯が

図6 負担金価格に対する評価

図8 緊急時の拠り所

現在行われていると回答している。

2) 期待する業務内容

表8のbは、ガルディアンに期待する業務について質問した結果である。さらに、追加料金を払ってほしい業務について聞いた結果が表8のcである。これらについては、ガルディアンの有無にかかわらず、調査対象全世帯に回答を依頼した。

労働協約上に記載されたいわゆるガルディアンの業務に加えて、「高齢者の安否確認」や「病気の居住者の見舞い」、「短期間の子どもの預かり」、「居住者の家事手伝い」、「買い物代行」、に対して期待を持っている。以上の業務は専有空間にまで踏み込んだサービスであり、本来の共用空間の防犯や共有空間の日常的な建物維持に加えて、緊急時、及び日常の家事サービスが期待されている。特に他の業務内容に比べて「短期間の子どもの預かり」に関しては追加料金を払ってでもしてもらいたいと考える居住者が多くみられた。

3-2 負担金の費用

フランスの共同住宅では、共用空間の管理のために負担金が、住棟の居住者全員から徴収される。その費目は、①電力や水等のメーター、エレベーター・共用の暖房等、設備機器の利用料等の建物利用費、②共用空間の小規模修繕及び管理費、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、となっている²²⁾。ガルディアンの給与は②に含まれる。

前頁の表9に示したように、調査対象の負担金の総額は平均

図7 ガルディアンに対する認識

177.4€/月で、0€/月から最大2433€/月まで大きな幅がある。所有関係からみると(表9)、持ち家世帯の負担金の総額は借家世帯よりも約100€高く(t検定の結果、有意差あり)、これに対して、持ち家世帯は「高い」、「やや高い」と感じる割合が借家世帯よりも高い傾向がみられた(χ^2 検定結果、有意差なし)(図6-a)。

管理主体ごとみにみると(表9)、有意差はないものの、ガルディアンがいる住棟の世帯は、管理会社を導入する住棟の世帯や自主管理をしている住棟の世帯よりも、負担金の総額が20€強安かった。ガルディアンの給与が含まれる費目である②共用空間の小規模修繕及び管理費についても、ガルディアンがいる住棟に住む世帯は、管理会社を導入している住棟に住む世帯や自主方式で管理を行う世帯よりも、安い傾向がみられた(t検定の結果、有意差なし)。一方、負担金に対する評価をみると、管理方式によって総額に対する評価に大きな違いはなかったが(図6-b)、ガルディアンの給与を含む費目②に対しては、ガルディアン方式で管理を行う世帯の評価は「高い」、「やや高い」と感じる割合が、その他の管理方式の世帯に比べてやや高い傾向がみられた(有意差なし)。

3-3 人が常駐するという事に対する居住者の認識

図7は、居住者のガルディアンに対する認識を示したものである。ガルディアンの必要性についてみると、7割強の世帯が認めている。また、勤務形態への要望としては、「通い」を望む世帯は1割にも満たず、6割強が「常駐」勤務を望んでいる。ガルディアンは住み込みで勤務する人が多いことがこれまでの研究の中で確かめられており、居住者もその状況を望んでいると言える。ここではガルディアンが常駐することに対して、居住者がどのように評価をしているのかを「緊急時の拠り所」、「犯罪、近隣トラブルの回避」、「付き合いの煩わしさ」という側面から明らかにする。

表 10 自由記述の内容

記述内容の分類項目		自由記述欄記入者 122 人 /263 件 (件)
全居住者の生活に関して (114)	共用空間の維持 / 常時 (38)	掃除・ゴミ箱の処理 (21) / 共用空間の維持 (15) 中庭の植物への水やり (1) / チラシの廃棄 (1)
	共用空間の維持 / 非常時 (21)	配管・エレベーターなど機器の故障時、修理工を呼ぶ (15) / 電球の交換 (5) / 不在所有者への連絡 (1)
	建物内の見守り (24)	来訪者の検閲・指導 (9) / 安全性の確保 (8) / 建物内の見守り (2) / 住棟内の秩序を守る (2) / 犯罪・押売りの予防 (2) / 建物内の事故対応 (1)
	常駐する存在 (18)	人の存在感 (6) / 連絡すればすぐに来てくれる (6) / 常駐してくれる (5) / 安心感 (1)
	近隣関係の調整 (9)	居住者間の仲介 (6) / 住棟内のつながりの中心 (2) / ガルディアンの料理で住棟居住者のためのパーティを年 2 回行う (1)
肯定的意見 (225)	周辺情報の提供 (4)	建物内・周辺地域の情報の提供 (3) / 病院や店舗などの実用的な情報の提供 (1)
	日常時 (16)	配慮を要する居住者への対応 (12) 高齢者やハンデキャップがある人の生活の助け (6) / 居住者の話し相手・相談相手 (3) / 新規居住者への配慮 (2) / 子ども達の見守り (1)
	家事の手伝い (4)	掃除 (2) / アイロンがけ (2)
	非常時 (29)	家電機器の故障への対応 (13) 修理工を呼ぶ (6) / ガルディアン自ら修理 (6) / 温水器の故障時、ガルディアン宅で入浴 (1)
	体調不良時の対応 (8)	医者を呼ぶ (3) / 体調不良時の対応 (2) / 買い物代行 (2) / 別居家族への連絡 (1)
個別の居住者の生活に関して (108)	オートロックの事故の対応 (8)	閉じ込め・閉め出し事故時に預けていたスベアキーで対応 (7) / 消防を呼ぶ (1)
	来訪者の対応 (44)	別居家族の対応 (2) / ガス・電気等の公共サービスの職員や修理工の対応 (13) / 書留等、郵便物や宅配便の受取 (29)
	不在時 (59)	ペット・植物の世話 (10) 植物への水やり (5) / ペットの世話 (5)
	不測の事態への対応 (5)	問題があればこづけてくれる (3) / 鍵を忘れた息子を保護 (1) / 外で迷子になり自力で帰宅した娘を親の帰りで保護 (1)
	その他 (4)	引越しの手伝い (2) / 不測の取り立ての時の頼り先 (1) / 所有住戸を売却する時、買い手を見つけてくれた (1)
否定的意見 (32)	その他 (3)	規約を変更してコストがかからないようにしたので、高くない (1) /80 歳以上なのによく働いてくれる (1) / 信頼できる人 (1)
	業務への消極性 (9)	何もしない (4) / 顔を合わせる事がほとんどない (4) / 居住者との関係が希薄 (1)
	評価できる業務がない (8)	評価できる業務が何もない (6) / サンディク ^{※2)} がきちんとしているのでガルディアンは不要 (2)
	費用の高さ (6)	コストが高くガルディアンは廃止する・した (3) / ロジューを取り戻して売却・賃貸したい (2) / とてつもなく高くつく (1)
	業務の行き過ぎ (5)	限度を超えた監視 (4) / パーティをすると警察を呼ぶ (1)
その他 (6)	情報の漏えい (2)	うわさ好き (1) / 秘密が守れない (1)
	その他 (2)	疎ましい存在 (1) / 時代遅れ (1)
		ガルディアンがいない (3) / 一般的にガルディアンは数は減少している (3)

1) 緊急時の拠り所

全体的に、いざという時の助けとしてガルディアンを頼りにしている傾向がみられた (図 7「緊急時の拠り所」)。またガルディアンの勤務形態について、「常駐」を希望する世帯には、いざという時の拠り所と考える世帯が多い (χ^2 検定の結果、0.1%水準で有意差あり)。表 10 はガルディアンに対する自由記述の内容を示したものであるが、その中に「常駐する存在」に関する項目がみられる。具体的な内容を見ると、「人の存在感がある^{注14)}」、「連絡すればすぐ来てくれる^{注15)}」、「安心感^{注16)}」等の記述があった。ガルディアンの常駐性がもしもの時の安心感につながり、評価されていることが分かる。

特に身体的な不安がある場合にガルディアンが「とても頼りになる」、「頼りになる」と答えた世帯は 6 割強を占める (前頁図 8)。具体的に、表 10 の「体調不良時の対応」という項目を見ると、医者や別居家族への連絡や、買い物の代行をしてくれたという記述がある。

それに対して精神的な不安がある場合には「まったく頼りにならない」と答えた世帯が 9 割を占めていた。ガルディアン以上に頼りになる相手が「いない」という世帯は、それぞれ 2 割強ずつある。頼りになる相手と知り合ったきっかけを見ると、身体的な不安を抱える場合は「親族」、「家が近所」という回答がほぼ同じ程度の割合でみられた。精神的な不安を抱える場合は、圧倒的に「親族」と答える割合が多い。

頼りになる相手の居住地について、身体的な不安を抱える場合は、7 割の回答者が徒歩 15 分圏内と答えている。一方の精神的な緊急時の場合でも、5 割弱が徒歩 15 分圏内にいると答えている。

2) 犯罪、近隣トラブルの回避

図 7 の防犯性の向上を見ると、「建物内の防犯性が高まる」という項目について、賛成と反対に意見は分かれている。表 10 には「建物内の見守り」に関する項目の中に「安全性の確保^{注17)}」、「犯罪・押し売りの予防^{注18)}」等が記述されている。その一方で、「業務の行き過ぎ」に関する項目に「限度を超えた監視^{注19)}」とあり、プライバシー問題を訴える居住者の存在も、限定的ではあるが確認できた。

図 7 の「近隣関係の調整」の建物内や近隣の居住者とのトラブル

に関する認識をみると、「どちらでもない」と答える世帯が最も多くを占め、さらに「反対」と答える世帯もあった。表 9 には「近隣関係の調整」に関する項目がある。具体的な内容には「居住者間の仲介^{注20)}」、「住棟内のつながりの中心^{注21)}」等という記述がある。これらはガルディアンを介して居住者同士が知り合いになるという近隣関係の初期段階であり、トラブルの解決に関しては記述がない。

これに対し、地域の防犯性について図 7 の「地域の防犯性が高まる」という項目をみると、「賛成」と答える世帯が 7 割強を占めていた。ガルディアン一人一人に対しての防犯やトラブル回避の期待はみられないが、ガルディアンが複数集まる地域では、その存在や紐帯が防犯性に寄与すると居住者にみなされていると考えられる。

3) 付き合いの煩わしさ

付き合いの煩わしさについて、図 7 の「ガルディアンとの人間関係が煩わしい」という項目に対して「どちらでもない」と回答する無関心な居住者層は 4 割強を占め、最も多い。次いで「反対」と回答した世帯は 2 割強みられた。それらを合わせて 7 割弱の世帯は、煩わしさを特には感じていないとみなすことができる (図 7)。

「ガルディアンがいないほうがプライバシーが守られる」という項目については、「どちらでもない」と「反対」と答える世帯がそれぞれ 3 割強ずつみられた。プライバシーの問題については無関心、或いは気にしていない世帯が半数以上を占める (図 7)。

一方、表 9 の自由記述では、「業務の行き過ぎ」として「限度を超えた監視^{注19)}」や情報の漏えいについて「うわさ好き^{注22)}」、「秘密が守れない^{注23)}」という記述がみられた。回答件数としては合わせて 6 件と、少数意見ではあるが、プライバシーが侵されていると感じる居住者の意見が明記されていた。

3-4 小結

- ガルディアンは基本的に協約上に記載されている建物内の見守りや共用空間の日常的な維持管理業務を中心に行い、それに加え、協約には記載がない高齢者の安否確認を特別に行っている。
- ガルディアンに期待する業務としては、ガルディアンの本来の業務である共用空間の防犯や日常的維持管理業務に加えて、専有空間にまで踏み込んだ、緊急時及び日常の家事サービスが挙げられた。ガルディアンは、家事面から日常生活を下支えする役割を期

待されている。

3. 負担金は住棟によって様々で、最大額と最低額に大きな幅がみられた。平均では 177€ であった。持ち家世帯は借家世帯よりも高い負担金を支払っており、それに対して「高い」と感じている傾向がみられた。管理主体ごとに、負担金の額に大きな違いはみられなかったが、ガルディアンがいる住棟に住む世帯の負担金の評価は他の世帯に比べて「高い」と感じており、ガルディアンに対する居住者の金銭的评价は厳しいという状況が明らかになった。
4. ガルディアンに常駐勤務を望む世帯は半数以上に及び、特に常駐を望む世帯は、いざというときの拠り所としてガルディアンを頼りにしている傾向がみられた。精神的な支えとしてではなく、身体的不安がある場合に関係者との連絡や家事サービスを行う主体として頼りにされている。その一方で、少なくとも約半数の世帯が身体的不安と精神的不安に対して、ガルディアンより頼りになる相手が徒歩 15 分圏内に住んでいると答えている。ガルディアンは緊急時の人的セーフティネットとして捉えられている。
5. 一人のガルディアンの存在ではなく、地域にガルディアンが複数で存在することが、犯罪を抑制する効果があると居住者は評価している。またガルディアン自身に近隣トラブルを回避、制御する可能性があると考ええる居住者はほとんど存在しなかった。個々のガルディアンの犯罪抑制効果やトラブル回避能力の有無ではなく、ガルディアンが近隣のガルディアンと関係を有していることが居住者評価の重要な根拠となっていると考えられる。
6. 機械管理等とは違い、ガルディアンは生身の人間が居住者の生活圏に常駐して管理業務を執行する。そのため、付き合いの煩雑さや、プライバシー問題が予測された。7 割近くの世帯が、無関心或いは問題はないとしている一方で、プライバシー問題を訴える居住者の存在が、限定的ではあるが確かめられた。

IV 結論

本研究は、大陸の中のフランスにおける、管理論の把握を目指し、それが反映していると考えられる伝統的管理体制の現状を明らかにしようとしている。本稿では、ガルディアンの業務、負担金の費用、住み込みの管理主体の存在という三点に対する居住者の評価を解明することで、伝統的管理体制が現在も存続している理由について以下の通り考察を行った。以下に結論を示す。

ガルディアンがいる住棟に住む世帯は半数以上見られ、一定の割合で存続していることが明らかになった。

本研究の結果によれば、高齢者の安否確認をガルディアンが実際にっており、緊急時及び日常の家事サービスに関して居住者からの期待が寄せられていることがわかった。それらの業務は、ガルディアンにとっては契約業務ではない居住者の個別的な専有空間で発生する福祉的な社会ニーズに対するサービスやサポートである。つまり、本来は、日常的な建物の維持管理を行う管理主体が、居住者の福祉的な社会ニーズを補足しており、居住者からもそれが期待されている。ここから、物や財、及び空間というハードと、それを利用して営まれる居住者の生活というソフトの両者を、管理の対象領域とする管理概念が、ガルディアン方式には潜在していることがわかった。フランスの共同住宅の伝統的な住宅管理人が、物や財及び空間の維持管理の担当者として機能しているだけでなく、居住者の自立を補足的に支えるという程度の地域福祉の担い手

として、一役を果たしていることが確認された。

その一方で、ガルディアンの絶対数は減少傾向にある。人権費が高つくことや、常駐や住み込みによるプライバシー問題等の、人が常駐する管理方式の短所が、減少理由として一般的に言われてきている。費用面では、ガルディアンに対する居住者の金銭的な評価が厳しい、という現状が確かめられた。これは、区分所有者がガルディアンの必要性を考えると、管理人室を併設する給与住宅の維持のための出費をするか、又はそれを賃貸や売却することで管理用経費を削減するかという判断に迫られるため、ガルディアンの存在に対する金銭的な評価が厳しくなっているものと考えられる。しかし実際のところは、人が常駐する管理方式には、必然的に費用がかかると予測されるのにもかかわらず、今回の調査では、ガルディアン方式と他の管理方式の間には費用の有意差は見られなかった。高い人件費が実際に支払われていることが、ガルディアンの減少傾向に影響しているとする *Le Monde* 紙の内容を必ずしも裏付ける結果ではなかった。今回の調査の結果はむしろ、当然支払われているはずの費用が、払われていないという、違和感のある現状としてとらえることができる。人が常駐する管理方式に対して妥当な管理費用が負担されるべきである。

また、プライバシー面については、今回の調査で、実際にプライバシー問題を訴える居住者の存在が確認できた。プライバシー問題は、人による管理である限り、表出を免れない問題である。これについては、ガルディアンに対する守秘義務に関する教育プログラムの設置と積極的な受講を促すシステムの構築が対応策として考えられる。

ガルディアンは、建物の日常的な維持管理業務だけでなく、居住者の福祉的社会ニーズに対応する人的、対人サービス提供者である。ガルディアン方式は、建物の日常的な維持から、そのサービスの範囲を、建物と居住者の生活の間に発生する地域福祉へと進展させている。この点が居住者から評価されて、現在も存続している理由であると考察する。

謝辞

多忙な日常生活のなか、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 Maurice Blanc 教授、及びナンシー第 2 大学社会学部 Jean-Marc Stébé 教授、Hervé Marchal 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

注 1) 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。

注 2) ガルディアンは、フランス首都圏を中心に、建物内の警備や共用空間の掃除やゴミ処理などの日常的な維持管理業務を行うために、19 世紀頃から庶民階層の民間共同住宅に置かれ始めた。現在、ガルディアンのほかに、居住者自身が直接、日常的な建物の共用空間の維持を行う方式（以下、自主方式）や、管理会社から派遣された職員が行う方式（以下、管理会社方式）がある。自主方式、管理会社方式、ガルディアン方式のいずれにせよ、フランスの民間共同住宅では 1965 年に定められた法律によって、区分所有者組合である Syndicat（以下、サンディカ）という組織と、管理者である Syndic（以下、サンディク）の設置が義務づけられている。管理上の責任はサンディクにある。

注 3) 本研究では、フランスの代表的住宅像として民間共同住宅に焦点を置いている。フランスの都市部では、ハード面では中世都市らしさを残しつつ、老朽化が問題視されている内部設備の改善をはかる一方で、ソフト面では第一次世界大戦後の住宅危機の対策として大量供給された社会住宅政策を皮

切りに、「石からヒトへ」の住宅政策が展開されている。ハードの供給だけではなく、生活困窮者への家賃補助なども住宅政策として行われてきている。このような背景のもと、民間共同住宅では、家主と借家人だけでなく、そこに伝統的に配置されているガルディアンが主体となって住生活を形成してきている。国からの補助を受けている社会住宅または家賃補助を受けている階層とは違い、民間共同住宅の一般的な区分所有者は自らの経済状況の範囲内で、共同的に住生活のサポート（維持管理業務など）を行うガルディアンを雇用し、自律的に住生活の困難を解消しながら来ているという状況が慣習的に存在している³⁾。

注 4) 2009 年 12 月現在で、パリ市におけるガルディアンのいる住棟数のデータは、1999 年国勢調査結果として、インターネットサイト上で公開されているものが最も新しい。

注 5) パリ市におけるガルディアンの数を示した資料は非常に少なく、詳細な経年変化の把握は困難である。数少ない資料の中でも、文献 5)、6) によるとガルディアンの数は、1864 年には約 46000 人、1874 年には 61794 人、1939 年から 1945 年の間に約 85000 人にまで増加した。しかし、1965 年には約 60000 人へと減少し、さらに文献 2) によると、1999 年のガルディアンがいる住棟数は 51920 棟と記されており、ガルディアンの絶対数は確かに減少傾向にある。

注 6) 文献 4) の Peillon は、フランスを代表する写真家、Robert Doisneau の言葉を引用して、「il y avait parfois dans ce métier "des bourriques autoritaires qui connaissaient tout de la vie privée des gens, ce qui représentait des abus possibles"。この職業（ガルディアン）の中にはしばしば『人々の私生活の全てを知る、横暴な警官』がいたものだった、『これ（ガルディアン）は可能な限りの職権乱用を象徴していた。』（執筆者訳）」と記述し、住み込みという勤務形態から、業務上、居住者の私生活の情報を知り得る立場にあることを示している。それに加えて Peillon は、社会住宅を運営する公的セクターの報告を引用しながら、「"Pour un immeuble de trente logements, l'entretien ménager et les sorties de poubelles coûtent 25000 francs par an, à comparer avec un coût minimal de 60000 francs pour le salaire du gardien auquel il faut ajouter 20000 francs de manque à gagner sur le logement de fonction."『60000 フランというガルディアンの最低給与に比べ、30 戸から成る住棟の、維持管理やゴミ箱の処理にかかる費用は年間 25000 フランである。（住み込み用の）給与住宅の設置に、あと 20000 フランかかる。』（執筆者訳）」と記述し、ガルディアンの人件費が高いことを示している。以上の結果として、ガルディアンを「Espèce en voie d'extinction 絶滅危惧種」と象徴的に表現し、「Résultat: "Il y aurait bien actuellement une diminution régulière du nombre de gardiens d'immeuble" selon le rapport du Conseil national de l'habitat, même si "aucune donnée chiffrée sérieuse n'a pu être recueillie"。結果：Conseil national de l'habitat（1983 年から現在に至るまで、建設と居住を司る省の下に設置されている諮問機関。）の報告書によると、『これまで一つとして正当な数量データが集められ得なかった』が、『目下、ガルディアンの数が規則的に減少している』（執筆者訳）」と記述している。

注 7) 文献 19) をもとにフランス首都圏の状況をみた。区分所有住棟内に占める借家の割合は 46%に及ぶ。文献 20) によると平成 5 年住宅統計調査を通して算出した我が国の首都圏における「分譲マンションの賃貸化」、つまり区分所有住棟内における借家の割合を示す「持家系住棟内賃貸率」は、中層及び高層の区分所有共同住宅で、いずれも約 21%であった。ゆえに日本の首都圏における状況よりもフランスの首都圏における区分所有住宅の賃貸化率はより高く、所有関係が複雑化していると言える。

注 8) 文献 2) をもとに執筆者が計算したところ、首都圏主要 7 都市における「ガルディアンがいる住棟密度」は平均 160 棟 /k m²であった。これに対してパリ市の同値は 493 棟 /k m²であった。

注 9) 以下、調査対象地別の対象数（有効回収率%）である。1 区：29（27.6）、2 区：34（29.4）、3 区：30（26.7）、4 区：56（12.5）、5 区：38（29.7）、6 区：22（40.9）、7 区：83（14.5）、8 区：18（11.1）、9 区：27（18.5）、10 区：20（10.0）、11 区：37（24.3）、12 区：64（28.1）、13 区：26（30.8）、14 区：92（22.8）、15 区：22（22.7）、16 区：89（25.8）、17 区：17（11.8）、18 区：51（21.6）、19 区：100（21.2）、20 区：114（18.4）。

注 10) 本調査のサンプル抽出率は母集団の 0.1%、回収率 22.2%である。本調査は、プライバシー意識が非常に高いパリ市で、外国人である執筆者が、同行者 0～2 名と共にを行った。①調査員数の確保に限界があったこと、②プライバシーを守ろうと言う、対象地居住者の意識が高いこと、が本調査

の限界である。これに対し、執筆者は、限界①については、現地に 1 年半滞在し調査を繰り返す行うことでサンプル数をできるだけ多く確保しようと試みた。さらに限界②については、現地の大学院の学籍を確保し、調査員の身分及び調査概要を対象に伝えやすい状況を作ることを試みた。それらの状況を踏まえると、本調査の対象は、調査の趣旨を理解し、調査協力に積極的な居住者層であると言える。さらに、言語的な壁があること、プライバシーを守る意識が高い地域であること等の要因で、これまでフィールド調査が大変困難であった。ここで、約 87 万戸の民間共同住宅を対象に、必要調査標本数を推計してみると、安全率を見込んだ場合、当調査のサンプル数は若干少なめであった²¹⁾。

注 11) 換算レートは 2002 年は 1€ = 118 円、2006 年は 1€ = 147 円であった。

注 12) 多くの場合、R.C. にはガルディアンの居住空間が併設された管理人室、loge(ロジュ)や店舗等があり、居住者の空間は第 1 階(日本の 2 階にあたる)以上にある。

注 13) デジコードとは数字を入力するタイプの電子錠のことである。Deaucourt によると、ガルディアンの前身となった職業は、中世に貴族の屋敷の門番として雇われたスイスやポルチエと呼ばれた門番であるとされている¹⁴⁾。(敷地内に入るための) 門の開け閉めと人の出入りの監視が主要な業務であった。19 世紀、コンシエルジュやガルディアンと呼ばれる住宅管理人として庶民の共同住宅に配置されるようになってからもこの業務は、共同住宅住棟の大門（建物内へ入るための門）の開閉と人の出入りの監視という形で引き継がれた。当時の大門は、門限までは施錠されず、門限を過ぎると施錠されるようになってるところが多かった。門限を越えて帰宅した居住者は大門にある呼び鈴を鳴らし、深夜であってもガルディアンが大門を解錠するための紐、cordon（コルドン）を引く仕組みになっている場合が多かった。この業務は 20 世紀になってから人道的視点から改善され、機械化されデジコードの導入が進められるようになった。

注 14) 「La présence humaine irremplaçable, vis-à-vis des personnes seules ou isolées. 人の存在、一人暮らしや孤立した人々にとってかけがえのないもの。」(No.76、60 歳、男性、フランス人、単身世帯)、ほか 5 件。

注 15) 「C'est très utile de savoir qu'il y a quelqu'un que l'on peut appeler. 呼べる人がいると分かっていることがいい。」(No.57、25 歳、女性、フランス人、きょうだいと二人暮らし)、ほか 5 件。

注 16) 「Sécurisation d'immeuble. 建物内における安心感。」(No.137、42 歳、男性、フランス人、夫婦 + 非婚子)、ほかなし。

注 17) 「Participation à la sécurité de l'immeuble. 住棟内の安全性に寄与する。」(No.31、53 歳、女性、フランス人、夫婦 + 非婚子世帯)、ほか 7 件。

注 18) 「Cela évite les vol, le démarchage à domicile- Cela permet de circuler dans les différentes portes de l'immeuble sans problème. 難なく、建物内のドアからドアへと渡り歩くような泥棒や訪問販売を遠ざけてくれる。」(No.143、55 歳、女性、フランス人、夫婦のみ世帯)、ほか 1 件。

注 19) 「surveillance abusive. 限度を超えた監視。」(No.25、47 歳、女性、フランス人、単身世帯)、ほか 3 件。

注 20) 「Médiateur entre les différents résidents. さまざまな居住者間の仲介者。」(No.67、38 歳、女性、カメルーン人、単身世帯)、ほか 5 件。

注 21) 「Les gardiens sont l'âme de la vie en société des immeubles parisiens. ガルディアンはパリの住棟の社会生活の中心人物である。」(No.14、34 歳、男性、フランス人、単身世帯)、ほか 1 件。

注 22) 「Gardien vit avec ragots. ガルディアンは噂話と生きている。」(No.25、47 歳、女性、フランス人、単身世帯)、ほかなし。

注 23) 「Pas discret 秘密が守れない。」(No.171、35 歳、フランス人、単身世帯)、ほかなし。

参考文献

1) 中島明子：イギリスの地方自治体における同居管理，京都大学，工学博士学位論文，1992

2) INSEE : Recensement de la Population Mars 1999, Les Résultats, INSEE サイト, http://www.recensement-1999.insee.fr/RP99/rp99/page_accueil.paccueil, 2009 年 12 月 1 日参照

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，No.647, pp.1～8, 2010. 1

4) Peillon Antoine : De la <bigole> à la gardienne, Le Monde, 1989.5.25, p.12

- 5)Marcheix Claude : Petite sociologie des concierges parisiens, TENDENCES, No.33, pp.97-120, 1965.2
- 6)Marchal Hervé : Le petit monde des concierges.Un métier au cour de la vie HLM, Editions de L'Aube, 2005
- 7) 梶浦恒男：新世紀のマンション管理・震災・建て替え・更新を解く，彰国社，pp. 151 ～ 178，2001
- 8) 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ー都市研究報告第 8 号ー，神戸都市問題研究所編，勁草書房，pp.106 ～ 118，1984
- 9) 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，No.405，pp.129 ～ 140，1989. 11
- 10) 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，No.422，pp. 97 ～ 106，1991. 4
- 11)René Mouquot : De La Propagation d'Incendie, Source de Responsabilité, Pour Le Gardien d'Un Immeuble, ボワティエ大学，法科学博士学位論文，1923
- 12)Jean Mégret : Le Contrat de Gardiennage d'Immeuble de Rapport, Droits et Obligations du Concierge, Sa Responsabilité, Responsabilité du Propriétaire de Son Fait, パリ大学，法学博士学位論文，1943
- 13)Ferdinand-Pierre Reynes : La Situation du Gardien d'Immeubles, トゥールーズ大学，法学博士学位論文，1966
- 14)Deaucourt Jean-Louis 著，関川千尋，関川華訳：初期の管理人小屋，19 世紀のバリとパリのコンシェルジュ，Premières Loges, Paris et Ses Concierges au XIX Siècle, Paris Aubier, 1992
- 15)Hervé Marchal : La Construction de L'Identité Sociale et Professionnelle des Gardiens-concierges du Secteur HLM, ナンシー第二大学，社会学博士学位論文，2004
- 16)Jean-Marc Stébé : La médiation dans les banlieus sensibles, PUF, Paris, 2005
- 17) 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，No.632，pp.2025 ～ 2032，2008. 10
- 18) 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，pp.159 ～ 164，2008. 12
- 19)INSEE : Les conditions de logement en Île-de-France en 2002, 2004.10
- 20) 森本信明：首都圏における「持借混合」共同住宅の実態ー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）ー，日本建築学会計画系論文集，No.498，pp.169 ～ 176，1997. 8
- 21) 森田優三，久次智雄：新統計概論改訂版，日本評論社，p.271，1993
- 22)Sylvie Dibos-Lacroux, Emmanuelle Vallas-Leners : La Copropriété de A à Z 2009, Editions Prat, 2009

(2010年1月9日原稿受理，2010年8月23日採用決定)