統計的にみたデンマークの非営利住宅の地域特性

デンマークの非営利住宅に関する調査研究

STATISTICALLY REGIONAL CHARACTERISTICS OF DANISH NONPROFIT HOUSING

Research and study on Danish nonprofit housing

馬場 麻衣*, 福地 真美**, 桜井 康宏***

Mai BABA, Mami FUKUCHI and Yasuhiro SAKURAI

Regional characters of Danish Nonprofit housing organization are analyzed on following 4 aspects.

1. The proportion of Nonprofit housing to all dwellings is almost 20%, and it's growing.
2. Social characters are the strong determinants for the rate. Especially the rate of owner-occupied house, motherless/fatherless child are strong.
3. There are over 600 nonprofit organizations. They especially are distributed over the south region.
4. There are 52 administration organizations that can be categorized into 'whole country type', 'south spread type', 'capital focus type', 'area spread type', 'neighborhood type' and 'interior type'. The administration organizations administer throughout the capital region and self-management organizations are distributed over Jutland at large.

Keywords : Denmark, Nonprofit Housing, Tenant Democracy, Management Association, Geographical Distribution, Financial Indicator

デンマーク, 非営利住宅, テナント・デモクラシー, 管理法人, 地域特性, 財政指標

1. 背景と目的

良好な住環境やコミュニティの形成には、地域や居住者自身の取り組みが重要であるが、そのためにはそれを支える供給者や行政の理解や意欲も不可欠となるであろう。

ヨーロッパ諸国とりわけ北欧では非営利住宅組織（以下「非営利組織」とする）が重要な役割を占めてきた。それらは、非営利組織や管理法人（後述）のコンサルティングのもと居住者自身が住まいの管理運営を行ない、主体的に住宅へのニーズを実現させていることや高齢者・失業者・移民などのソーシャルミックスが図られ多様なコミュニティを形成していることが特徴である。しかし、我が国と同様にデンマークでも大規模な市町村合併が行なわれ（2007年1月1日）、275あったコミューン（基礎自治体）が98に統合されたとともに13あった県が廃止され5つのレギオン（広域行政機構）に再編成された。コミューンの規模拡大とレギオンの権限縮小により、住民の生活により近いコミューンへ権利委譲をすすめ、地方自治の効率化とサービス向上を目指したもののだが、非営利組織数も合併などにより減少傾向にある。組織規模が拡大することで、これまでのような多種多様なニーズへの個別対応が難しくなり、非営利住

宅の特徴であるテナント・デモクラシー^{注1)}の良さが薄れるのではないかと危惧されるところである。

既往研究をみると、デンマークの非営利住宅に関するものは多くは報告されていない。馬詰¹⁾（1991）は、住宅全体の中での非営利住宅の位置づけ（水準や供給量）とその特徴、住宅政策の視点からみた非営利住宅組織の特徴について報告している。葉袋²⁾（2000）は、非営利住宅組織の組織体系を整理し、居住者が主体的に住環境改善に取り組むためにはそれを支援する組織と幅広い仕組みづくりが重要であると主張している。また、西ら³⁾（2006）は、非営利住宅の歴史とテナント・デモクラシーの仕組みを詳細に報告している。

これらやその他の文献および調査報告書など^{4)~6)}では個別の組織の実態は報告されてきたが、非営利住宅組織と管理法人の関係に関する体系的な研究は未だない。また、国土的な全体像やコミューン別の供給量などの詳細については未だ判然としない印象がある。

そこで本研究では、①各コミューンの非営利住宅率とその規定要因、さらにそれらの地域分布と年度変化をみる②非営利住宅戸数・組織数・管理法人数の地域分布や③非営利住宅ストックの建設年度とその分布を詳細に把握し、非営利住宅率とコミューン単位で

* 北海道立総合研究機構北方建築総合研究所居住科学部
研究職員・博士(工学)

** 福井大学大学院工学研究科建築建設工学専攻 修士(工学)

*** 福井大学大学院工学研究科 教授・工博

Researcher, Hokkaido Research Organization Northern Regional Building Research Institute, Dr. Eng.

Graduate Student, Graduate School of Eng., Univ. of Fukui, M. Eng.

Prof., Graduate School of Eng., Univ. of Fukui, Dr. Eng.

の管理法人の展開形態を合わせて分析することからデンマークの非営利住宅の地域特性を明らかにし、わが国の居住者主体による住まいの管理運営実現への一助とすることを目的とする。

本論文で扱うデータは、〈Statistik Danmark⁷⁾ (統計デンマーク)〉および〈De Kommunale Nøgletal⁸⁾ (コミュン財務比率)〉の二つのインターネット統計、〈LANDSBYGGEFONDEN⁹⁾ (国立建設ファンド)〉のデータベースから筆者らが作成したものである。

なお、筆者らは既稿^{10) 11)}において、デンマークの非営利住宅組織は、約 700 組織あり、そのうち 7 割が自主管理組織であり残り 448 組織が管理法人に管理委託していること、管理法人は全 60 法人ありその上位 8 法人でほぼ半数の非営利住宅を管理していること、居住者は住区毎に規約をつくり、日常のコミュニティ活動に加えて、共益費等の決定や長期修繕計画、管理人との連携など、分譲マンションの管理組合に匹敵する活動を行っていることなどを明らかにした。また筆者らは、「水平財源調整制度 (均衡化制度)」に代表されるデンマークの税財政の仕組みと高齢者福祉の実状についても既に報告している¹²⁾。

2. 住宅事情の概要

2-1. 非営利住宅割合の推移

図 1 をみると、非営利住宅の割合は過去 30 年間で 5pt (19 万戸) 増加し、2010 年現在 19.0% である。民間 (分譲・賃貸) や協同も順に 4.8pt、6.6pt 増加しているが、戸建持家と公共は減少傾向である。

2-2. 規定要因の考察

コミュン別に非営利住宅率とその他主要指標の相関をみる (表 1)。デンマークは「デンマークらしさは地方にあり」と言われ、近代化過程の特性 (農村が近代化したことにより都市の近代化を押し

上げた) から、各指標はコペンハーゲン大都市圏¹³⁾ とその他の地域で異なると言われている¹³⁾。そのため以下では、首都圏内 (「コペンハーゲン大都市圏」を指す) と首都圏外に分けて分析することを基本とする。

なお、2010 年時点におけるデンマーク通貨の 1kr. (クローネ) = 約 18 円である。また、「高齢化率」とは「人口に対する 65 歳以上の比率」であり、「片親児童率」とは「0~17 歳の児童数に対する片親扶養児童の比率」を指す。ボンホルム島については、分析の結果に大きく関わらないため地図上では省略した (統計には参入)。

非営利住宅率とその他の指標の相関をみると、全体として財政指標 (「財政需要」以下 5 指標) よりも社会指標 (「失業者率」以上 7 指標) との相関が強く、2006 年 (合併直前) と 2010 年 (合併後) でみると大きな差は見られないが、いずれの年も首都圏内に比べ圏外において強い有意差が確認できる。財政指標が相対的に弱いのは、デンマークの税財政制度の最大の特徴である「均衡化制度」の影響と推察される (参考文献 12) を参照されたい)。

各指標の単相関では、「持家率」との相関が最も強く (負の相関)、「片親児童率」「総支出」(ともに正の相関) と続く。負の相関であるのは他に、「面積」「高齢化率」「失業者率」である。特に相関が強かった「持家率」と「片親児童率」については 2006 年・2010 年ともに、その他に主要な 4 つの指標については、2010 年のみの圏内・外別に図化したものが図 2~4 である。

「持家率」「片親率」では 2006 年・2010 年ともに首都圏内において特に強い相関を示し (決定係数 R^2 が大きい)、「人口」「人口密度」「高齢化率」では首都圏外において相関が強いのにに対し、財政指標である「総支出」では首都圏内の相関の方が強い。

「持家率」と「片親児童率」の決定係数 R^2 を比べると、いずれも

図 2 非営利住宅率と持家率

図 3 非営利住宅率と片親児童率

図 1 住宅種類の変遷

表 1 非営利住宅率の規定要因

重回帰式	2006(n=275)				2010(n=98)			
	首都圏内(n=40)	首都圏外(n=235)	首都圏内(n=29)	首都圏外(n=69)	首都圏内(n=40)	首都圏外(n=235)	首都圏内(n=29)	首都圏外(n=69)
変数名	有意確立	有意確立	有意確立	有意確立	有意確立	有意確立	有意確立	有意確立
面積	-0.342	-0.126	5%有意	0.145	5%有意	-0.498	0.251	0.251
人口	0.084	-0.192	1%有意	-0.174	1%有意	-0.254	1%有意	-0.342
人口密度	0.214	0.057	1%有意	0.341	1%有意	-0.763	5%有意	0.305
持家率	-0.784	1%有意	-0.768	1%有意	-0.524	1%有意	-0.749	1%有意
高齢化率	-0.291	-0.321	1%有意	-0.480	1%有意	-0.180	1%有意	-0.516
片親児童率	0.644	-0.305	5%有意	0.165	0.144	5%有意	0.286	0.286
失業者率	-0.031	-	-	-	-0.068	0.057	0.057	0.057
財政需要	0.382	0.170	5%有意	0.148	0.076	0.103	0.103	0.103
総支出	0.473	1%有意	-0.562	5%有意	-0.141	5%有意	-0.573	-0.219
所得税	0.093	-0.017	-	-0.005	0.218	0.040	0.040	0.040
法人税	0.446	0.104	-	0.121	0.084	-0.026	-0.026	-0.026
地方交付税	0.104	0.304	-0.127	0.362	-0.159	-0.159	-0.159	-0.159
決定係数	0.964	決定係数	0.788	決定係数	0.971	決定係数	0.828	決定係数
重相関係数	0.982	重相関係数	0.888	重相関係数	0.985	重相関係数	0.910	重相関係数

図4 非営利住宅率とその他指標

2006年の値が高く、合併により平均化されたことを読み取ることができる。

次にその他の指標についてみる(図4)と、概して首都圏外において強い相関が確認できる。「人口」「人口密度」では、首都圏外では正の相関であるのに対して圏内では負の相関となっている。「高齢化率」では、首都圏外においても強い負の相関であることが特徴的である。「総支出」では、首都圏外において非営利住宅率との相関はほとんどみられない。

2-3. 諸指標の地域特性

表1の指標から主要データを地図上に表したものが図5である。

(b.) 人口10万人以上のコミュニティは6大都市(コペンハーゲン・オーフス・オールボー・オーデンセ・エスビャー・ヴァイレ)のみである。次いで多いのは、シェラン島およびファルスター島と中ユトランド半島地域である。2万人未満のうち5つが離島である。全体としては偏りなく分散している傾向がみとれる。

(c.) 人口密度は圧倒的に首都圏(特に都心およびその近郊)が高く、次いでシェラン島地域およびユトランド半島東側に加えオーデンセなど主要都市でも高くなっている。ユトランド半島西部で相対的に低い。

(d.) 同様に人口一人当たりの所得税収入も首都圏において特に高いが、詳しくみると都心ではなくその周辺(近郊部)で高い。全体的には首都圏から遠ざかるにつれて低くなるが、シェラン島南部およびファルスター島、北ユトランド半島地域で特に低いものが点在する。

(e.) 高齢化率が高いものは、首都圏の郊外および南部や北ユトランド半島地域に加え離島である。逆に高齢化率が低いのはコペンハーゲンとオーフスの二大都市とそれらに近接する6コミュニティであ

る。

(f.) 片親児童率は、全体として南部で高く、詳しくみるとコペンハーゲンおよびその近郊、オーフス、オーデンセなどの主要都市に加えてロラン島およびシェラン島の周辺部やコールボーでも高くなっている。総じてユトランド半島(特に西部)において低い。

(g.) 人口一人あたりの総支出額は、片親児童率の分布と類似しており、主要都市および離島で高いが、ユトランド半島の北・中部で相対的に低いことが確認できる。首都圏内を詳しくみると、都心よりもその近隣部で高くなっている。

(h.) 持家率についてみると、49%までの低い割合を示すのは、首都圏(特に都心部およびその近郊)に加え、オーフス、オールボー、オーデンセの主要都市である。それに対して65%以上の高い割合を示すものは広範囲に分布している。

(i.) 逆に非営利住宅は、首都圏(特に近郊部)で高く、北ユトランド半島やフン島地域で低い。人口密度と類似した傾向であるとともに、持家率と負の相関であることが地理的にも読み取ることができる。次に、この非営利住宅の分布について詳しくみることにする。

3. 非営利住宅の地域的特性

3-1. 戸数・組織数・管理法人数の分布

図6は非営利住宅数・非営利住宅組織数・管理法人数の分布である。非営利住宅戸数は523,195万戸、組織数は682組織、管理法人数は52法人である(2011年1月現在、データの入手出来たもの)。

(a.) 非営利住宅数は、首都圏(特に都心部)および主要な8都市でもっとも多く、次いで中ユトランド半島から南部、シェラン島の一部で多い。前述の人口(図5b)の分布と類似している。

(b.) 非営利住宅組織数は全体として南部に集中しているが、北ユトランド半島や首都圏北部、ロラン・ファルスター島なども相対的に高い。首都圏について詳しくみると、都心では高いものの、その近郊および郊外では低くなっている。戸数と組織数に大きな相関はみられない。

(c.) 管理法人のオフィスがコミュニティ内に4法人以上あるのは、コペンハーゲンとオーフスのみで、2法人以上では、オーデンセ、オールボー、ヴィボー、オースの4都市である。その他27都市には1法人ずつあることから、残り65コミュニティには管理法人が所在していないことがわかる。

3-2. 管理法人の類型化

52管理法人のうち、所在・管理形態・管理戸数などが記載されていたものは47法人あり、それらのうち、上位5法人の大規模法人を含む27法人が管理を専門に行う管理法人(以下「管理のみ」)であるが、残り20法人は他組織の管理とともに自組織の非営利住宅も所有・管理している(以下「管理+所有」)。

それらを類型化すると、表2a1.~f.のようになる。

a1.およびa2.「全国展開型」において、展開コミュニティ数(順に66, 54)・管理組織数(順に120, 60)ともにもっとも多い。この2法人の違いは、a2.の平均戸数が600戸と大規模であるのに対し、a1.では平均261戸と比較的小規模な組織を全国的に管理していることである。

図5 主要指標別にみた地域構造

b1.およびb2.の「南部展開型」では、b2.が計33コミュニティに44組織37,006戸管理し平均841戸であるのに対して、b1.では計37コミュニティに64組織20,019戸を管理し平均戸数が313戸と小規模である（これは、b1.が各地にローカルオフィスを持ち、地域密着・小規模管理を理念としていることが関係している）。

c.「首都圏展開型」は、もっとも管理戸数が多く44,250戸であり、平均戸数も大きく1,264戸である。

その他はd.「地域展開型（管理法人が所在するコミュニティとその近接する複数のコミュニティに管理展開するタイプ）」、e.「近隣展開型（管理法人が所在するコミュニティに隣接するコミュニティにのみ展

開するタイプ）」、f.「コミュニティ完結型（管理法人が所在するコミュニティ内のみを管理するタイプ）」に分けることができ、いずれも小規模展開であるが、「管理のみ」の法人と「管理+所有」法人が約半数ずつ混在し、管理戸数や平均戸数は多様である。

3-3. 管理展開の地域特性

以上47法人を地図上に表したものが図7である。

「全国展開型」の2法人の違いは、法人の所在地であるが、互いにカバーしている管理展開コミュニティが補完されていることも確認できる。また、「南部展開型」の2法人についても、b1.が広範囲に

図6 非営利住宅戸数・組織数・管理法人数の分布

表2 管理法人の概要

型	a1.全国展開型	a2.全国展開型	b1.南部展開型	b2.南部展開型	c.首都圏展開型	d.地域展開型（3～5コミュニティ）										e.近隣展開型（2コミュニティ）									
番号	1	2	3	4	5	6	7*	8	9	10	11	12*	13	14*	15	16	17	18	19	20	21	22*	23	24	25
管理形態	▲	▲	▲	▲	▲	▲	●	●	●	▲	▲	●	●	▲	●	▲	▲	●	▲	●	▲	▲	▲	▲	●
管理展開コミュニティ数	66	54	37	33	22	3	3	3	3	3	3	3	4	5	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
管理組織数	120	60	64	44	35	4	4	4	4	5	6	8	5	6	2	2	2	2	3	3	3	4	5	5	5
管理戸数	31,285	35,990	20,019	37,006	44,250	1,746	2,483	5,763	6,018	6,958	3,217	4,735	11,807	6,308	1,847	2,397	3,069	12,519	2,086	3,116	10,052	5,352	1,782	2,391	4,710
戸数/組織数	261	600	313	841	1,264	437	621	1,441	1,505	1,392	536	592	2,361	1,051	924	1,199	1,535	6,260	695	1,039	3,351	1,338	356	478	942

型	f.コミュニティ完結型																計						
番号	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	—
管理形態	●	●	●	●	▲	▲	●	●	●	●	▲	▲	▲	●	▲	●	●	▲	▲	▲	▲	▲	—
管理展開コミュニティ数	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	—
管理組織数	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4	4	6	8	405
管理戸数	588	811	866	1,412	1,907	2,028	2,273	2,410	2,710	3,349	4,005	4,043	981	3,184	7,280	18,083	1,664	1,821	4,730	7,225	3,388	8,553	266,006
戸数/組織数	294	405.5	432	721	954	1,014	1,137	1,220	1,355	1,675	2,003	2,472	327	1,061	2,427	6,028	416	455	1,183	1,806	565	1,069	746

●管理＋所有
▲管理のみ

展開しているのにたいして、b2.はやや首都圏に集中している。c.「首都圏展開型」は首都圏に集中していることが確認できる。

d.～f.については図に示すとおりであるが、d.「地域展開型」は南部、e.「近隣展開型」は北ユトランド半島およびロラン・ファルスター島、f.「コミュニティ完結型」はユトランド半島（特に中部）に展開していることもみてとれる。また、管理戸数が特に多いものに№13,18,21,40,41,45,47があるが、それらは全てコペンハーゲン・オフィスの二大都市およびその周辺に立地している。

これらをコミュニティ別にみると、例えばオフィスでは№2,16,40,45の4法人、オールボーでは№1,2,11,15,35,36の6法人のもとに管理されていることがわかる。

3-4. 管理類型化による地域特性

自主管理組織（図8a.）は78コミュニティに233組織あり、コペンハーゲン、オフィス、オールボー、オーデンセ、エスビャーなど主要都市の他に北ユトランド半島や南部に5組織以上あるコミュニティが分布している。シェラン島郊外部、フン島、中ユトランド半島に自主管理組織の少ないまたはないコミュニティが広がっている。

一方、コミュニティ別に関与する管理法人の数（図8b.）をみると、管理法人の関与しないもの（自主管理組織のみ）が8コミュニティある。関わる法人が多いものは、首都圏に加え、ロラン島、オープンロー（ドイツとの接縁部）、オールボーである。関与法人数は多様に分布している。

これらを類型化したものが表3である。自主管理組織数と関与法人数が等しいものを「両系統1（3組織以上）」「両系統2（2組織以下）」とし、自主管理組織の方が優位なものを「自主系統1（自主が

5組織以上）」「自主系統2（自主が3～4組織）」「自主系統3（自主が1～2組織）」、管理法人が優位なものを「法人系統1（5法人以上）」「法人系統2（3～4法人）」「法人系統3（1～2法人）」とした。

全体では、順に「両系統1」が9.1%、「両系統2」が7.1%、「自主系統1」が11.2%、「自主系統2」が11.2%、「自主系統3」が6.1%、「法人系統1」が13.2%、「法人系統2」が30.6%、「法人系統3」が11.2%であり、それらをまとめると、両系統合計が16.3%、自主系統合計が28.6%、法人系統合計が55.1%となる。以下では、この類型別の特性をみる。

3-5. 管理類型別の特性

人口別（図9a.）では、10万人以上のコミュニティでは、「自主系統1」の割合が高く、人口の少ないコミュニティにおいて法人系統の割合が高い傾向が伺える。非営利住宅率別（図9b.）では、20%以上で「自主系統1」が割合と高い割合を示すのに対して、30%以上では逆に法人系統が圧倒的に多い。

一方、管理類型別に非営利住宅の割合をみると（図10）、自主・両・法人全ての系統の1（関わる組織や法人が多いもの）で非営利住宅率が高く、それぞれ2,3となる（関わる組織や法人が減る）に従って、非営利住宅率が低くなる傾向が確認できる。

これらを地図上に表すと図11のようになる。概して法人系統が強いのは、首都圏、シェラン島およびユトランド半島の内陸部であり、自主系統はユトランド半島を中心に沿岸部に多い。両系統をみると、「両系統1（自主・法人どちらも複数）」では、コペンハーゲンやファルスター島、オールボーなど非営利住宅組織数（図6b）と類似している。

図7 管理法人の展開形態

3-6. 非営利住宅の建設時期

それぞれの管理法人の開設計画がわかる資料がない（一部大規模法人でわかるもののみ図7に示した）ため、それを類推するために、非営利住宅ストックの建設時期をつかうこととし、図12に主要指標別の建設時期を示す。

(a.) 人口では、概して人口が増えるにつれて古いストックも増え、特に10万人以上の都市に「～1949」の建物が多い。また、「～2万

人」の小さなコミュニティにおいて特に「2000年～」の比較的新しい建物の割合が高い。1970年代に大量供給されたものは、「2万人～」において目立つ。

(b.) 非営利住宅率では、全体として非営利住宅率が高くなるにつれて古いストックの割合が高くなるが、「～15%」において「～1949」の建物の割合の高さが目立つ。「～9%」では6割の建物が80年代以降に建設されたものである。「30%～」では1950～70年代の建物

図8 自主管理組織と関与法人の分布

表3 自主管理組織数と関与法人数の関係類型化

	関与法人数						総計
	なし	1	2	3	4	5 ~	
両系統2	なし	1	2	6	7	2	20
自主系統3	なし	2	3	3	9	3	28
自主系統1	1	2	3	3	2	5	16
自主管理組織数	2	1	3	3	2	5	13
3	1	2	4	3	2	1	7
4	0	2	2	0	3	0	7
5 ~	0	1	6	0	4	3	14
総計	5	13	24	21	19	16	98

自主系統2 自主系統1 両系統1 コミュニティ

図9 人口・非営利住宅率別管理類型

図10 管理類型別非営利住宅率

図11 管理類型の地域分布

図12 非営利住宅の建設時期

が8割以上を占めている。

(c.) 関与する管理法人数別では、大きな差は見られないが、「4(法人)」において、1950～69年の割合が高く、「5～」ではそれらが低く、「～1949」の高さが目立つ。

(d.) 自主管理組織数別にみると、概して組織数の増加に従って古い建物の割合が高くなるが、「5～」において「～1949」の割合の高さが目立つ(c.と同様の傾向)。

(e.) 管理類型別にみると、法人系統では、「法人系統1」において、1950年代の建物の割合が高い。両系統では、「両系統1」において「～1949」の割合が高いのが目立つ。それに対して「両系統2」では、「1970～79」の割合が相対的に高くなっている。

4. まとめ

以上、非営利住宅の地域展開やその規定要因、組織数と分布および建設年度からデンマークの非営利住宅の地域特性について考察してきたが、本研究において明らかにしたことをまとめると次のようになる。

- ①デンマークの非営利住宅は、公営住宅からの払い下げなどにより現在も増加傾向にあり、約2割である。コミュン別の非営利住宅率は2%～65%と多様である。
 - ②その規定要因としては、財政指標に比べ社会指標の影響が強く、個別には「持家率(負の相関)」「片親児童率」などが高い。これら2指標および各財政指標では首都圏内の相関が強い。いずれも、市町村合併により特性が薄れて(相関係数が下がって)いる。
 - ③各指標の地域分布をみると、大きくは首都圏とユトランド半島に差がみられるが、首都圏内においても都心部・近郊部・郊外部ではその性格が異なり、非営利住宅率は首都圏近郊部(いわゆるベッドタウン)において高くなっている。
 - ④非営利住宅率を組織数・管理法人数についてみると、組織数は南部に多く、管理法人はコペンハーゲンとオーフスの二大都市およびユトランド半島の広範囲に広く分布しており、その展開形態をみると、大規模法人は「全国展開型」「南部展開型」「首都圏展開型」に分けられ、それぞれ地域分布を補完し合っている。小規模法人は多様に展開しているが、ユトランド半島では「地域展開型」や「近隣展開型」の複数展開法人に比べ「コミュン完結型」が多く地域密着型の展開といえる。
 - ⑤コミュン別に自主管理組織数と関与管理法人数を類型化した結果、総じて人口が多く非営利住宅率が高いコミュンにおいて法人系統が強いが、ユトランド半島では内陸部で法人系統が強く沿岸部で自主系統が強い。お互いに補完しあいながら全国展開していることがわかる。
 - ⑥最後に、管理法人の設立時期を類推するために、便宜的に非営利住宅ストックの建設年度をみた。人口が少なく非営利住宅率が低く自主管理組織および管理法人の関与が少ないコミュンに比較的新しい建物が多く、人口が多く非営利住宅率が高く自主管理組織や管理法人の関与数が多いコミュンに古い建物が多い。このことから、後者に歴史の長い法人が存在すると推察される。
- 一方、建設時期が古く大規模な非営利住宅団地において、近年移民など社会的弱者のゲットー化が深刻となっており、今後各コミュンがどのように改善していくのが注目される場所である。

総じて、非営利住宅の地域分布は実に多様であるが、首都圏にとどまることなく、小さな田舎町においても大規模な管理法人のコンサルティングのもと展開していることが把握できた。また、ユトランド半島の田舎町に自主管理組織が多いことから、真のテナント・デモクラシーが実践されるのではと推察される。

なお本稿では、統計的に入手できる項目から判断できる地域特性の考察にとどまったが、これを踏まえ、上記のような自主管理組織が如何に管理運営を継続しているのか、行政が非営利住宅組織の運営をどのように支援しているのかを考察し、わが国における居住者主体の住宅管理への知見を得ることが今後の課題である。

謝辞

本研究は、科学研究費補助金(21・10873)の交付を受けたものである。記してここに感謝の意を表する。

注

注1)「テナント・デモクラシー(Tenant Democracy/Beboerdemokrati)」は直訳では「居住者民主主義」となり、住み手自身が住環境の改善・向上に努めるもので、デンマークの非営利住宅のもっとも特徴的な仕組みである。住宅を供給する非営利住宅組織やそれらを管理する管理法人の理事会の代表も居住者の中から選出され、居住者の求める住環境が直接供給側に伝わる仕組みが形成されている。

注2)コペンハーゲン大都市圏(ここでは「首都圏」とは、以下に示す通りである。さらに、「都心」「近郊」「郊外」を以下のように定義することとする。

参考文献

- 1) 馬詰 建: デンマークにおける非営利住宅協会の活動, 日本建築学会近畿支部研究報告集計画系 No.31, pp.701-704, 1991.9
- 2) 葉袋 奈美子: デンマークにおける居住者組織への支援 -NPO 住宅における環境改善の事例より-, 日本建築学会大会学術講演梗概集(東北), E-1, pp.449-450, 2000.9
- 3) 西 英子他: デンマークの非営利住宅におけるテナント・デモクラシー住宅総合研究財団研究論文集 No.33, pp.301-310, 2006.3
- 4) 小池 直人, 西 英子: 福祉国家デンマークのまちづくり -協働市民の生活空間-, かもがわ出版, 2009
- 5) ハウジングアンドコミュニティ財団: NPO 教書, 風土社, 1997
- 6) 葉袋 奈美子: NPO による住宅供給を可能とする秘訣-デンマークから考える, 住宅 Vol.52, No.10, pp.26-30, 2003.10
- 7) Statistik Danmark (http://www.dst.dk/) (2010.11.25 参照)
- 8) De Kommunale Nøgletal (http://www.noegletal.dk/) (2010.11.25 参照)
- 9) LFB (http://www.lfb.dk/) (2010.11.25 参照)
- 10) 馬場 麻衣他: デンマークの非営利住宅組織の管理運営実態 -非営利住宅組織・管理法人・管理人の相互関係-, 住宅系研究報告会論文集No.5, pp.27-34, 2010.12
- 11) 馬場 麻衣他: デンマーク非営利住宅における住区管理人の役割, 日本建築学会大会学術講演梗概集(北陸) F-1, pp.1543-1544, 2010.8
- 12) 桜井 康宏他: 税財政の実状からみたデンマークの高齢者福祉 -デンマークのコミュン統計分析 その1-, 日本建築学会計画系論文集, No.534, pp.219-226, 2000.8
- 13) 清水満他: フォルク・ホイスコーレの世界, 新評論, 1993
- 14) KAB: Håndbog om almene boliger, 2008 (非営利住宅ハンドブック)
- 15) BL: Statistik januar 2010, 2010 (年間統計報告書)
- 16) 和田幸信: フランスの非営利団体 PACT の住宅改良活動に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, No.574, pp.121-128, 2003.12
- 17) 角橋徹也: オランダの社会住宅-住宅セーフティネットのモデル-, ドメス出版, 2009
- 18) 堀田祐三子: NPO による住宅事業の可能性 イギリスにおけるハウジング・アソシエーションの展開と動向, 住宅, Vol.52, pp.18-25, 2003.10

(2011年3月10日原稿受理, 2012年2月1日採用決定)