

テナント・デモクラシーを導入した公営住宅の維持管理手法に関する基礎的研究

●研究担当：北方建築総合研究所 居住科学部居住科学グループ

研究の背景・目的

デンマークの非営利住宅では、公的な賃貸住宅であるにも関わらず、居住者主体の建物の維持管理（テナント・デモクラシー）が実現しています。一方わが国の公営住宅では、同様の事例は極めて少なく、管理する自治体には、コストや手間などの管理負担がかかっています。

本研究では、デンマークの非営利住宅と主に道内の公営住宅の維持管理に関する居住者の関わりを比較することから、今後、テナント・デモクラシーを導入した公営住宅の維持管理の実現可能性を探ることを目的としています（図1）。

研究の概要・成果

デンマークの非営利住宅では、居住者組織（理事会）で予算計画、維持管理計画、日常のアクティビティに関する意思決定が行われ、例えば共用空間の整備や台所のリフォームなどを実施しています。この居住者による意思決定をスムーズに行うための、管理法人による法令順守確認などのサポートや、居住者教育について把握し、入居のしおりや入居者説明に工夫がみられることもわかりました（写真1）。

次に、アンケートにより北海道の公営住宅における自治会活動や自治会による住宅の維持管理活動の有無、それらに対する自治体の金銭的支援の有無など、テナント・デモクラシーの芽となる活動を把握しました（図2）。塗料等を町が支給し住民とともに建物木部の塗装を行うことからコミュニティ向上を図っている、自治会と公住担当者の懇談の場を持ち連携を図っている等の事例がありました。

以上より、公営住宅におけるテナント・デモクラシー実現のために「外部組織管理型」と「自治会発展型」の二つの組織体制を提案しました（図3）。これらの提案のメリットは、①自治会が主体的に修繕の判断を行うことにより事業主体の負担が軽減されること、②居住者が建物の維持管理やその過程に関わるなかでコミュニティの向上が期待できることにあります。

今後の展開

居住者の意思決定への関わりについては、H26年度道受託業務「住替えと住宅地の維持管理手法に関する検討」において継続して検討します。また、居住者教育等の手法は分譲マンションの運営にも活用できると考えられます。

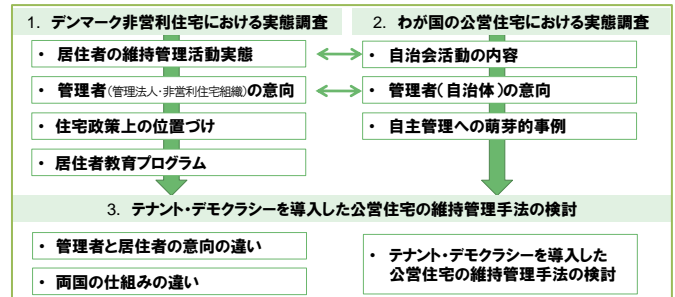


図1. 研究フロー



写真1. 居住者教育の様子

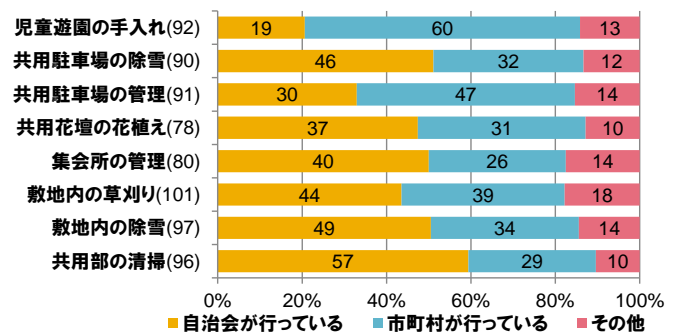


図2. 自治会活動内容

（対象：道内179市町村 回答数133,回収率63.1%）

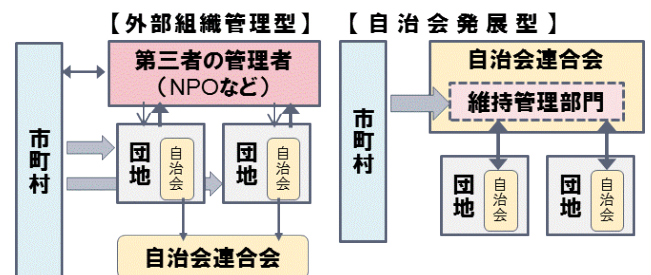


図3. 提案したテナント・デモクラシー組織体制図