

公営住宅におけるテナント・デモクラシー実現のための基礎的研究

●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

生活の多様化や社会経済の先行き不安などにより、特に若い世代において持家志向が弱まり良質な賃貸住宅をを求める層が増えつつある。しかし、賃貸住宅は、持家に比べ居住者の維持管理に対する関心が薄く、特に民間賃貸住宅では、管理者の良質なストックを長く使うという意識も低い。

本研究では、先進事例であるデンマークの非営利住宅と我が国の公営住宅などの維持管理への居住者の関わりの実態を把握し、今後わが国の公営住宅や民間賃貸住宅におけるテナント・デモクラシーの可能性を探ることを目的としています。

研究の概要・成果

既往の研究により、デンマークの非営利住宅では、居住者が住宅の維持管理に積極的に関わっており、その背景には、管理法人等による居住者教育プログラムの効果が大きいことが明らかになっています。

そこで今年度は、全国非営利住宅連盟が主催する居住者教育プログラム（表1）のうち「基礎コース（新任理事向け）」の内容を把握したとともに、主催者の理念および受講者の意向を把握しました。

コース内容（表2）は、住区の管理運営に関わる法的知識の講義、実際のトラブルを事例に対処方法を検討するグループワークなどです。「コミュニケーション能力」に3時間（20%）を費やしていることが特徴的で、主催者ヒアリングからも「住区の運営には、リーダーのコミュニケーション能力がカギを握る」と考えられていることがわかりました。また、定年世代だけでなく若い世代も受講しており、ヒアリングからも、自らの住区のために役に立ちたいという意欲がうかがえた一方で、近年理事のなり手の減少にともない、テナント・デモクラシーが機能しない住区があることも明らかになりました。

今後の展開

次年度は、デンマークにおいて自治体や非営利住宅組織の関わりについて把握するとともに、わが国の公営住宅における居住者による維持管理活動の実態や公営住宅を管理する行政の意向を把握し、それらを総合してテナント・デモクラシーを導入することによる公営住宅の維持管理手法のあり方を提案していく予定です。

表1. 科目一覧

	コース名/内容	対象者				内容 技 術 思 想	時間	値段
		住区 理事	興味の ある人	組織の 理事	その 他			
居 住 者 向 け	住区理事のための基礎コース	○				○	2泊3日	kr. 4,000
	短期基礎コース	○				○	1泊2日	kr. 3,050
	会計コース	○				○	2泊3日	kr. 4,000
	短期会計コース	○	○			○	1泊2日	kr. 3,050
	住区の財政	○				○	2泊3日	kr. 4,000
	住区の出発点とメンテナンスとルール概要	○				○	1泊2日	kr. 3,050
	個人でできる住居改善	○	○			○	1泊2日	kr. 3,050
	紛争解決	○		○		○	2泊3日	kr. 4,000
	演説テクニック	○				○	2泊3日×3	kr. 4,600
	居住者インフォメーション	○				○	2泊3日	kr. 4,000
	理事会会議のプランニング	○	○		○	○	2泊3日	kr. 4,000
	会議テクニック	○				○	1泊2日	kr. 3,050
	管理や政治的役割の責任を深める	○		○		○	2泊3日	kr. 4,650
	理事の法律	○		○		○	2泊3日	kr. 4,650
	会計とキーとなる計算	○	○	○		○	2泊3日	kr. 4,000
	住区理事のための協議	○				○	2泊3日	kr. 4,650
	組織理事のための協議	○		○		○	1泊2日	kr. 4,150

表2. 基礎コース内容

番号	内容	時間数
1)	開会、自己紹介等	30分
2)	住区理事会の仕組み 住区理事求められる仕事 決定権者ではない テナントデモクラシーの役割	2時間
3)	経験の共有 どうして自分が理事になったのか	30分
4)	住区理事の仕事と関連法令 各種ルールと特例の考え方 トラブルシューティング その他 姿勢と念頭に置くべき基本理念	8時間
5)	コミュニケーション 言葉づかいと雰囲気づくり 居住者に総会などに出てもらうための工夫 自分の性格を理解する（ゲーム） その他	3時間
6)	閉会	15分



写真1. グループワークの様子