

[付録3] デンマークの住宅関連NPO（概要）¹⁶⁾

デンマークでは住宅の半数弱を賃貸住宅が占め、更にその半数近くをNPO住宅が占める。またライフステージに合わせた、住まいの住み替えを容易にする状況も整っている。

デンマークのNPO住宅においては、入居者の民主主義が基本として謳われている。その入居者民主主義は、1970の住宅供給法の中に初めて定められたもので、ここでは、民主的に選ばれた理事を通して、不動産を入居者自身が運営することが認められるようになった。この考え方が、デンマークにおける居住者の主体的な住宅の管理・運営の実態に大きく影響を与えている。

住宅を供給するNPOの多くは、自治体やその他の団体の出資により設立された。今ではこれらは独立し、非営利的に運営されるために、最低限の必要なコストに基づいた住宅供給が可能となっている。家賃は広さ、立地に応じて各々決められるようである。

デンマークのNPOによる住宅供給における、特徴的な点を以下整理する。

まず、NPO住宅の供給方法である。NPO住宅は専門の組織によって供給される。NPO住宅に入居するためには、先ずその住宅を持つNPOの会員となる必要がある。言い方を変えれば、そのNPOの会員は、現状の居住者やその住宅への入居希望者なのである。したがって、当然NPOの運営を担う理事会も、所有している団地の居住者代表が多数を占めるため、入居者は住宅を運営する会社への発言権が確保される。理事会では供給や修繕などについて検討し、その責任は入居者自身がとる仕組みとなっている。

次に、住まいの運営についてである。住まいは運営の仕組みによって、その質が大きく異なる。住まいの運営には、居住者同士がまとまり、住民組織として一つの判断・行動ができるのが大切である。そのための居住者のネットワーク組織を設け、知識・トレーニングを提供する組織として、デンマークには管理・運営のサポートを行うDABという組織がある。DABは1942年に設立された組織で、現在では約5万戸の住宅を管理している。DABは、管理を依頼されている会社が理事会メンバーとなり運営されている。事務所を持ち、入居者の募集、受付、手続きなどを、委託を受けた住宅会社に代わって行っている。大きな組織であれば、専任のスタッフを雇う所もあるが、小さな組織では管理をD

A Bのような会社に委託している。つまり、居住者の意見を地域の実態に合わせて反映させやすいような小さな会社であっても、管理・運営の技術は、大規模な会社と同様なメリットを実現できるとされている。また、居住環境が良くなるためには、居住者自身が全体を管理・コントロールできることが大事であると考え、居住者に向けた講習も用意している。管理人の訓練、会計や組織の運営方法、居住者全体に行うプログラムなどが用意されている。

そして、居住者を高めるネットワーク組織として、B L（N P O住宅協会全国連合会）がある。1919年に創設された非営利のネットワーク組織で、678メンバー登録、(約47万人の入居者)、団地数にして7000住宅団地が加盟しており、住宅団地の理事の数だけを合わせても18000人に上る大組織である。その中に含まれる居住者数は90万人である。この管理会社は、管理に関わる様々な専門家を有する他、居住者組織の総合的な相談役の役割を果たしている。B Lの目的は、住宅協会と入居者の利益のために活動し、住宅政策へ影響を与えることである。そのために、政治的、法律的そして経済的アドバイスをを行い、また、コンサルティング業務を受け、自治体レベルでの政治的活動等を行う。つまり、居住者にとって必要な法律を、居住者が理事となっている組織がロビイングを行っているのである。

セミナーやコンサルティング活動は、住宅協会の管理職、住宅協会の従業員、居住者組織及び住宅協会の理事、そして入居者へと、様々な人に対してシステマチックに行われている。開催規模も全国レベル、地域ごと、更にはより小さな地区毎の単位で行われ、きめ細かなアドバイスが可能となっている。

このように、デンマークの住宅関連N P Oでは、入居者民主主義を基本として、その運営サポートなども自らのネットワークで行っている点に特徴がある。集合的な居住を、居住者が自発的により良くしていくための社会的な基盤が整っているといえよう。