

フランスにおける新たな「不適切住宅」の実態と対策の研究

—日本の空家・管理不全マンションを考える示唆—

主査 寺尾 仁^{*1}

委員 阿部 順子^{*2}

今日のフランスでは民間住宅の荒廃が社会問題となり、対策が政策課題となっている。その対象には「不適切住宅」を始め複数の近似した概念がある。住宅危機の原因は住宅管理の不足と把握され、近年の「不適切住宅」「品位のない住宅」から伝統的な「非衛生住宅」まで管理の不足のあり方を把握することを目的とした概念の設定・運用が行われている。これらの住宅の対策には公権力と民間を組み合わせて、民間による住宅の問題の予防発見を容易にする制度から、「非衛生」認定のように行政による住宅の違法性の認定、臨時支配人のように是正の民間主導制度とそれを支える公的事業制度、破綻した住宅の公的除去制度までの体系が構築されている。

キーワード：1) 不良住宅，2) 民間住宅，3) 区分所有，4) マンション，5) 管理組合，
6) 荒廃区分所有，7) 住宅管理，8) フランス，9) パリ，10) 収用

A STUDY ON FRENCH REHABILITATION SYSTEMS FOR DETERIORATED HOUSING STOCK FOCUSED ON MANAGEMENT

-Hints for potential rehabilitation policy of blighted housing stock in Japan-

Ch. Hitoshi Terao

Mem. Junko Abe-Kudo

Recently in France, the deterioration of housing stock in the private sector is one of the important issues for the housing policy. Several different definitions exist about the French concept of deteriorated housing. The background of any deterioration has begun to be considered a result of lack of management; hence, the French government has been constructing rehabilitation systems focused on management. These systems comprise various tools ranging from prevention against degradation to the elimination of ruined buildings. The tools include public supports and intervention by administrators from among the general public for the rehabilitation of the autonomy of a condominium.

1.はじめに

1.1 研究の背景と目的

今世紀になって先進国では「望ましくない住宅」問題が広く現れている。日本では、脆弱な建物が多いことや建替え・取壊しなどが進捗しない区分所有建物が少なくないことが明らかになり、住宅困窮者が多く住む民間賃貸住宅も多く、人口減少につれて空家問題が避けられない課題となっている。フランスでは、石油危機後から大規模社会賃貸住宅団地の荒廃が目立ち、住宅の荒廃と治安・教育・雇用などの荒廃が相俟って進行した。民間住宅でも「眠りの商人(marchand de sommeil)」^{注1}所有の物件は2015年11月のパリ同時多発銃撃事件の犯人が事件前に滞在したとされる。

フランスは先進国の中でも「望ましくない住宅」問題が相対的に深刻で、かつその対策を法律で定める意思が明確である。最新の包括的な法律は、2014年制定の「住宅へのアクセスおよび都市計画の改革に関する2014年

3月24日の法律第2014-366号(LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové)：通称 ALUR 法、以下通称で表記」で、第2編を「不適切住居対策および劣化区分所有対策」としている。この編には2つの柱がある。第1は荒廃区分所有対策で、区分所有の状況を健全、不安定、荒廃、破綻、深刻な破綻、修復不能と6段階に分けて各段階に応じた対策を体系化している。第2の柱は、19世紀以来、非衛生住宅と危険建物にわけて構築されていた対策の権限の統合を目指す。

本稿では、フランスの「望ましくない住宅」のうち、1990年代半ば以降に社会問題・政策課題となる、民間住宅の「望ましくない住宅」に焦点を当て、その定義、対策を制度と運用の両面から明らかにすることを目的とする。この分析を通じて、一方では、先進国における現在の住宅政策の課題と手法を明らかにすることの一助とし、他方では日本のマンション対策、空家対策の新たな展開への示唆を得ることを目指す。

^{*1}新潟大学 准教授

^{*2} 岡山女学園大学 准教授

1.2 研究方法

本研究の方法は、法制度の制定の背景・趣旨・内容とその運用について、文献調査、聞き取り調査、現地調査の3つの方法を組み合わせて実施した。

文献調査は、法令検索ウェブサイトのレジフランス(Légifrance)、上院・下院の議事録、省庁の法案準備資料、研究書に依拠した。運用については事例の事業者が作成した資料に基づいている。

聞き取り調査は、住宅省担当者、「不適切住宅」担当省際機関担当者、イル＝ドゥ＝フランス地域圏付属シンクタンクの住宅政策担当者、事例の事業者に対して行った。

現地調査については、パリ近郊で第3セクターの事業担当者の案内で行った。

1.3 既往研究

フランスの民間不良住宅政策に関する日本語の代表的な文献は、吉田(1997)である。この文献は、19世紀半ばから20世紀前半の劣悪な労働者住宅の改良を目指した法律の制定をめぐる、諸政治勢力の拮抗を分析した。

寺尾・檜谷(2008)は荒廃マンションの量および対策制度を紹介し、寺尾(2012-13)は荒廃区分所有対策制度の背景と今後の方向を検討した。さらに寺尾(2015)は、区分所有解消の制度と運用を明らかにした。

阿部・ルフェーブル(2015)は、全国の空家率はここ30年間7-8%程度で安定していることを示し、パリ市の空家対策を検討している。

マンションの通常の管理体制は、阿部・齊藤(2008)、阿部(2009)が分析している。

本研究は、不良住宅や荒廃区分所有など社会問題・政策課題に上っている住宅全体を「望ましくない住宅」という概念で括り、それが生み出される住宅事情(「2.」)、予防・是正・除去対策を制度(「3.」「4.」)と運用(「5.」)の両面から分析するという点で研究の進展を目指す。

2. 「望ましくない住宅」を生む住宅事情

近現代フランスで「望ましくない住宅」が社会問題・政治課題となる、住宅危機の時期は4回現れた。

第1期は19世紀である。産業革命によって、労働者が大都市および炭鉱業・製鉄業地帯へ集中したにもかかわらず、住宅建築の技術・しくみが需要に応えることができなかったため甚だしい住宅不足が引き起こされた。この事態に対して、政策は次の2つの方向で立てられた。第1は非衛生住宅の排除であり、それを正当化する根拠には伝染病予防という公衆衛生の観点と居住者の悪習防止という治安政策の観点があった。第2の方向は家賃規制であり、住宅経済の観点である。この方向は、その後多様な社会住宅の供給の実践に至る。

第2の時期は、第1次大戦後である。フランスでは戦

災によって45万戸の住宅が破壊された。^{注2} このために借家の家賃が急騰し、それを抑えるために法律により家賃の支払い猶予を認めた。しかしこの結果民間住宅建設が停滞したため、社会住宅建設を促進する法律の整備が進む。社会住宅は世界大恐慌による建設停止などの障害があったが、第2次大戦までに30万戸建設された。^{注3}

第3期は第2次大戦後である。第2次大戦で40万戸の住宅が破壊され、150万戸が被害を被った。^{注4} さらに戦地からの復員、戦後のベビーブーム、農村から大都市への人口移動、植民地独立前後の植民者引揚げなどによって、とりわけ大都市圏で甚だしい住宅不足に陥った。住宅政策は、当面は既存住宅の修復および空家の接収を行ない、次いで家賃規制によって停滞していた賃貸住宅市場への投資の回復を目指した。また社会住宅制度を再生し、賃貸住宅の運営方法を定めた。民間住宅に向けては、1948年に一方では新築住宅および改良工事を施工した住宅については家賃規制を解除し、他方では家賃の支払い能力の低い賃借人へは家賃補助を行うことを定めた。

第4期は、石油危機後、1970年代後半以降である。1977年には、大規模社会賃貸住宅団地の総体的修復に取組む制度と建築年代の古い民間賃貸住宅が集中する地区で賃貸住宅と身近な公共施設を整備する制度を創設した。1981年に社会党のミッテランが大統領に当選すると、社会賃貸住宅の修復再開を国政の主要課題の1つとし、さらに「住宅への権利」、「都市への権利」、「請求可能な住宅への権利」を宣明する法律を制定した。民間持家住宅を含む「望ましくない住宅」が政策課題となるのは、1994年に「建物の区分所有の地位を定める1965年7月10日の法律第65-557号(Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : 以下『65年区分所有法』と略称」を改正して「荒廃区分所有(copropriété en difficulté)」という術語を挿入した頃からである。民間住宅への対策が遅れた理由は、民間の「望ましくない住宅」が目立つのは社会住宅の修復が進んだ後だったこと、持家修復に公的資金を導入することへのためらい、区分所有住宅に代表されるように立場の異なる利害関係者が多いことなどである。この後法改正が続き、本稿の冒頭に述べた2014年のALUR法に至る。

この4期を比較すると、産業革命期、第1次大戦後、第2次大戦後の3つの時期では、住宅の甚だしい量的不足と住宅需要の急激な伸びが住宅危機の原因となった。住宅ストックの量的不足に住宅供給のフローの不足が重なって住宅危機を生み出したと言える。

これに対して、石油危機後の住宅危機は事態が異なる。1977年に創設された社会住宅団地の修復制度の目的が、その違いを端的に述べている。すなわち「1975年までは、社会住宅の主要な問題は、高まる建設のスピードを支える国の資金力にあった。しかし、この時期に、社

会住宅の需要の緩みおよび建設後 20 年未満か、時には 10 年未満の建物に生ずる急速な劣化の最初の指標が同時に現れている」^{注5}という事態への対処であった。今日の住宅危機の特徴は、社会住宅、民間住宅を問わず、住宅供給のフローの不足と並んで住宅ストックの管理の不充分さ原因であると認識されている。

3. 民間住宅の「望ましくない住宅」

本章では、1990 年代半ば以降に社会問題・政策課題となった民間住宅とは何かを分析する。「望ましくない住宅」の中に、現在の住宅政策では次の 9 つの近接した概念が混在している。すなわち、「荒廃区分所有」「住み心地の悪さ (inconfort/sans confort/inconfortable)」「非衛生 (insalubrité)」「鉛中毒 (saturnisme)」「崩壊の恐れのある建物／危険建物 (immeubles menaçant ruine/péril)」「簡易宿所の安全 (sécurité des hôtels meublés ^{注6})」「品位の欠如 (non-décence)」「劣化した住居 (habitat dégradé)」「不適切住居 (habitat indigne)」である。^{注7}これらの概念の個々の定義および相互関係の分析を通じて、フランスで今日「望ましくない」とされ政策課題の俎上に上っている住宅を探る。なお、この 9 つの概念の関連を予め示すと (図 3-1) のようになる。

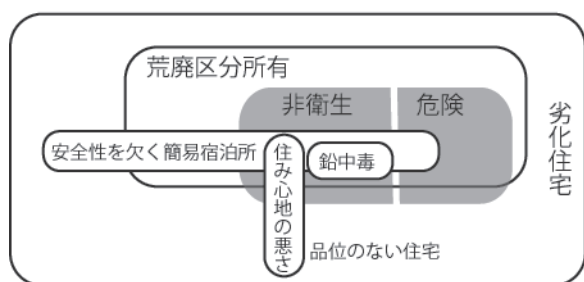


図 3-1 「望ましくない住宅」概念関連図

3.1 荒廃区分所有

「2.」で述べた住宅危機第 4 期に、民間住宅の「望ましくない住宅」として最初に取り上げられたのが「荒廃区分所有」である。この術語は、65 年区分所有法の 1994 年改正によって同法第 2 章第 2 節の表題の一部となっているものの、その定義はこの法律の中にはない。

政府系の 3 組織は区分所有の荒廃を示す兆候として次の 5 点を挙げている。すなわち、①建物の状態、外部空間および設備の劣化、②区分所有建物の管理の困難、③財務上および法律上の困難、④占有の貧困化と特殊化、⑤住宅市場における価値の低下である。^{注8}

「荒廃区分所有」の概念は、「荒廃」の中心に建物の物的な荒廃でなく、それを生み出す管理体制の問題を据え、さらに管理体制が機能しなくなる社会・経済・制度上の原因までを視野に入れている点が特徴である。^{注9}

3.2 住み心地の悪さ

「住み心地」は、住宅の衛生設備あるいは暖房設備に関する国立経済統計研究所の調査項目の基準である。すなわち、「住み心地が悪い」とは、上水道がない住宅かあるいは上水道はあるが風呂・シャワーのない住宅、「住み心地が不十分 (confort insuffisant)」とは建物の共同トイレではなく個々の住戸内にトイレはあるが風呂・シャワーのない住宅、あるいは風呂・シャワーはあるが住戸内にはトイレのない住宅、「許せる住み心地 (confort acceptable)」とは住戸内のトイレおよび風呂・シャワーがあるが集中暖房のない住宅、「住み心地が良い (tout confort)」とは住戸内のトイレ、風呂・シャワーおよび集中暖房がある住宅を指す。

2013 年の住宅調査では「集中暖房」の概念が複数エネルギー源併用暖房、地域熱供給、戸別電気暖房、戸別あるいは集合ボイラー暖房を含む概念へと拡張された。^{注10}

3.3 非衛生

1850 年法以来、フランスの住宅政策において「望ましくない住宅」のもっとも歴史の長い概念である。

政府はこの概念を「居住者の健康に影響を与える住宅の劣化」と定義して、戸建て住宅および集合住宅の専有部分だけでなく共用部分にも適用している。基準は、戸建て住宅および集合住宅の専有部分については、主たる部屋の自然採光、住宅計画 (間取り、部屋の大きさ、遮音性能、断熱性能、床の状態)、特定の危険 (燃焼装置、鉛入り塗料のような毒物、アスベスト、人の墜落)、部屋の湿気・通風、設備 (上水道、排水、電気、ガス、暖房、台所、便所、風呂場あるいはシャワー室)、利用および維持管理 (日常の清潔さ、占有形態、過密利用) である。共用部分については、専有部分の外側の要素 (環境への影響あるいは害) および専有部分に対する要素 (全体事情、住宅の直近の外部空間という観点、害の発生源)、採光、建物の衛生・安全 (構造、防水、断熱)、特定の衛生面のリスクおよび安全面のリスク (鉛、アスベスト、電気、ガス、人・物の墜落、火災の延焼防止、アクセス、避難)、共用設備 (ごみおよび廃水の排出装置ならびに外部への接続)、利用および維持管理 (用途、有害な活動、清潔さ、保存行為、有害な動物 (虫、ねずみ…)) (公衆衛生法典法第 1331-1 条～第 1331-31 条)。^{注11}パリ市付属の都市計画専門機関は、この定義を「建物あるいは住宅の設備の特徴ではなく、維持管理の状態に焦点を当てた」^{注12}と解説している。

「非衛生」の概念は 1850 年法以来、大きく変わってはいない。同法は規制対象を「住宅の過剰な居住、賃借人にもたらされる掃除・清潔さの欠如、構造の欠陥、住宅の湿気のような人の意思による内部の原因」による非衛生としていた。^{注13}最大の変化は、非衛生の定義ではなく、今日では非衛生が賃貸住宅だけでなく、持家に対しても認定されうることである。ただし、今日では住宅の

建物・設備自体の不備で非衛生に陥る住宅が減り、制度の狙いは建物・設備を良好な状態に保たせることにある。

3.4 鉛中毒

この概念は、鉛が、気体あるいは細粒で、経口あるいは呼吸によって体内に入ることにより生ずる血液の中毒であり、^{注14}1998年に住宅関連の法律に挿入された。制度の対象となっているのは、鉛中毒を起こす恐れのある住宅のうち18歳未満の未成年者のいる住宅である。

3.5 崩壊の恐れのある建物／危険建物

この概念は「壁、建物あるいは何らかの建物が、崩壊の恐れがあってその崩壊によって安全を脅かし得るか、または一般的に公共の安全の維持に必要な堅固さを保障できない場合」(建設・住居法典(Code de la construction et de l'habitation)：略称CCH)法第511-1条)と定義されている。この概念の起源は15世紀とされる。^{注15}

具体的には、パリ市の都市計画専門機関は、倒壊、モルタルや建物全体の落下を挙げており、さらにこの概念は住居に対する警察権の行使ではないが、住宅のある建物に影響を与え得るとしている。^{注16}政府も「不動産の維持管理の欠如によって人および財産の安全性が危険に曝されうる」^{注17}として管理に重きを置いて解説している。

3.6 簡易宿所の安全性

簡易宿所は、とりわけパリにおいて極めて古くからある住居であり、1850年法に先立ってすでに規制する法令が制定されている。^{注18}簡易宿所に対する現在の住宅法制からの規制は2000年に始まるが、法文上は「簡易宿所」という術語を用いず「全部あるいは一部を居住用途に公衆を受入れる建物」を対象とし安全性を規制している。

3.7 品位のない住宅

「品位(名詞：décence／形容詞：décent)」という術語は、2000年に住宅法制に導入された。

2000年以前のCCHは次のように定めていた「住宅援助政策は、住宅需要の充足の促進、住居の質の向上、既存住居の改善、住居費支出を居住者の側の負担分を残しつつ世帯の状況および居住者の所得に見合うものとすることを目的とする。(以下略)」(法第301-1条)。

政府が国会へ提出した法案は、住宅援助政策の目標に「品位ある住宅」という術語を挿入した。すなわち「住宅援助政策は、…(中略)…住宅の品位、住居の質、持続可能な住居、ハンディキャップのある人のアクセスを向上させること…(中略)…を目的とする。(以下略)」。

さらに、次のような1項を加えた。すなわち「とりわけ収入あるいは生活条件が理由となつて個々の困難にあつてゐるあらゆる個人あるいは世帯は、品位があり独立し

た住宅を手に入れるあるいはそこに住み続けるために公共団体に援助を求める権利を有する」^{注19}という文である。この改正案について、国民議会生産・交換委員会パトリック・ランベール委員長は、次のように説明している。すなわち、当時の借家契約では、賃貸人が義務を果たしているのか否か賃借人はわからない。賃借人は、住宅の質の悪さおよび賃料に見合う物が欠けていることについて契約に基づいて糾すことができない。裁判所は、「人間の尊厳への侵害」といったきわめて曖昧な判断基準にしか依拠できない。そこで「品位のある住宅」という概念を導入し、借家契約の賃貸人および賃借人の権利義務を明確にすることが狙いである。この改正によって、裁判所は、賃借人の訴えに対して「品位のある住宅」概念に基づいて、賃料を下げたり、「品位のある住宅」とするために賃貸人に対して必要な工事を課すこともできる。

国民議会生産・交換委員会報告書は「品位のある住宅」について次の4つの基準を定める。「①壁、構造、屋根、床等の建物についても、電気、ガスの供給についても、居住者の物理的な安全を確保しなければならない。②最低限の住み心地の良さを確保しなければならない。地方の習慣と必要性に応じた暖房設備、照明および家庭電化機器の通常の使用を可能とする電気、充分な水圧と量のある冷水および温水の上水道ならびに汚水の排水システム、最低床面積(2人につき16㎡で、1人増えるごとに9㎡。上限70㎡)。③居住者の健康を確保しなければならない。水平および垂直の隔壁、建具、天井、導管の空気および湿気の遮断性、居住者が直接あるいは間接に触れる物に危険物質がないこと、住宅の良好な利用と建物の保全を確保するために主たる部屋に通風および自然採光があること、台所および浴室・シャワー室の換気ができること。④住宅が作られた用途にとって住み心地の良い状態であること、言い換えれば用途および賃貸以外の修繕で通常の状態であること」。^{注20}この法律を受けて2002年のデクレが「品位ある住宅」の条件を①物理的安全および賃借人の健康(第2条)、②設備および快適さ(第3条)、③主たる居室の面積・天井高・容積(第4条)、④非衛生あるいは危険でないこと(第5条)の4点と定める。^{注21}

3.8 不適切住居

この術語は2006年に法律に挿入され、CCHが定める住居地方プログラムの内容に「現状分析に、不適切住居および劣化区分所有の状況の解析を含む」(法第302-1条)という一文が付け加えられた。住居地方プログラムとは、住宅政策の権限を有する一部事務組合が制定する総合的な住宅政策のプログラムである。^{注22}この改正により、住宅市場および居住に関する現状分析にあたって、不適切住居の分析が新たに求められることになった。

ただし、「不適切住居」法律上の定義が定められたの

は 2009 年である。「住居という目的で利用されるにも関わらず性質上その用途に適さない区画、および状態によって居住者が物的な安全あるいは健康に対して明白な危険に晒されている住宅あるいは住宅が入っている建物」と定めている。南フランスにあるエロー県行政長官は、より具体的に「非衛生住宅、鉛害に触れる恐れのある住宅および建物、崩壊の恐れのある建物／危険建物、危険な簡易宿所等」を挙げ、「法的には市町村長および県行政長官が行使する警察権限に」係るものとしている。^{注 23}

3.9 劣化した住居

「劣化した住居」は、法令上の概念ではなく、現実には劣化した古い住宅全般を指す。法律上の定義を与えられた「不適切住居」では覆うことができない住宅を含む。

3.10 小括

今日における「望ましくない住宅」と、量的住宅不足が不良住宅供給の最大の原因だった時代の「望ましくない住宅」との共通点・相違点を明らかにする。

共通点は、「非衛生」「崩壊の恐れのある建物／危険建物」「住み心地」という伝統的な概念は、概念自体もその定義も基本的には維持されていることである。もっとも、各概念の内容を詳細に見ると、「非衛生」にはアスベストやガスなどが加えられ、「住み心地」の判断基準の 1 つである「集中暖房」に複数エネルギー源併用暖房、地域熱供給、戸別電気暖房などが含まれるといった変化はある。これは法的あるいは価値観の変化というよりは、技術の発展に伴う新しい要素の付加である。

相違点は次の 2 点である。第 1 は既存の「望ましくない住宅」概念の総合化が図られている。例えば、「不適切住居」という概念に最も確に現れている。この内容は、従来の「非衛生住宅、鉛害に触れる恐れのある住宅および建物、崩壊の恐れのある建物／危険建物、危険な簡易宿所等」「住み心地の悪い住宅」を包含し全体を指す。^{注 24}「不適切住居」という概念も総合化の例であるが「非衛生住宅」「危険建物」の総和で、「法的には市町村長および県行政長官が行使する警察権限に」係るものとされるので「品位ある住宅」に比べると狭い概念と考えられる。^{注 25}

第 2 の相違は、概念が建物・設備の不適切さから建物・設備の不適切さをもたらす管理の不適切さへと重点を移している。今日の住宅危機の解決に、住宅の健全な管理が強く必要とされていることと照応している。「望ましくない住宅」の概念も、建物・設備の建築・設置の時点で「望ましい住宅」であっても、時の経過とともに「望ましくない住宅」へと陥ることを炙り出すことが求められている。その好例は「荒廃区分所有」である。この概念は、区分所有が健全な状態から破綻状態までの俯瞰図が与えられている。そして判断基準にも、建物・設備の劣化と同程度

の重みで建物・設備の劣化をもたらす原因、建物・設備・管理の全体の劣化の結果を含めている。したがって、区分所有の管理体制を構築することが制度の面からもまた制度運用の面からも困難である場合に、荒廃をもたらされると考えられている。同様に「非衛生」「崩壊の恐れのある建物／危険建物」といった「望ましくない住宅」という伝統的な概念にも、建物・設備自体の不適切さから管理の不適切さへと実務上解釈する傾向が見られる。

4. 「望ましくない住宅」の予防・是正・除去制度

今日の「望ましくない住宅」は、複数の問題を持ち、問題は管理不足に起因している。本章ではその出現を予防し、出現したものを是正するか、是正できないものは除去するための制度の特徴を明らかにする。

分析の前に、予防・是正・除去制度の全体像を示しておきたい（表 4-1）。これは住宅政策担当省が ALUR 法向けて体系化した荒廃区分所有の予防・是正・除去制度の全体像である。荒廃区分所有対策を「望ましくない住宅」対策の代表として扱うには次の 2 つの理由がある。第 1 に荒廃区分所有の数が多い。2015 年時点では、問題のある区分所有は約 100,900、全区分所有の約 15%、戸数では 100 万戸と推計されている。^{注 26} 第 2 に区分所有は単一所有に比べて利害関係者の多様な所有形態のために、管理不足という現代の「望ましくない住宅」という課題の検討には相応しい。本章では荒廃区分所有対策の制度を基礎に、必要な限りでそれ以外の制度を対象とする。

4.1 予防措置

破綻を予防するための措置は、区分所有者自身あるいは他の人が区分所有の脆弱さや荒廃を防止・発見することから始まる。

4.1.1 概説

区分所有の荒廃を予防するための制度のうちもっとも総合的な制度は、不動産登記とは別の区分所有登録 (immatriculation des syndicats de copropriétaires) 制度である。ここには区分所有の名称、所在地、成立年月日、戸数・用途、管理者名等が記載され公開される (CCH.法第 711-1 条以下)。その他に区分所有者が脆弱さを防止・発見することを目的とする制度として、管理者による建物技術診断や管理組合の銀行口座の個別化の義務化 (65 年区分所有法第 18 条) が挙げられる。他人による荒廃の防止・発見を促す制度としては、区分所有に限らず職業的でない住宅取得者は 10 日間のクーリング・オフができる (CCH.法第 271-1 条) などがある。

4.1.2 特別受任者

区分所有が不安定な状態になった段階の予防的措置として特徴のある制度が、特別受任者である。これは、管理組合の再生計画を立案する者である。

表 4-1 区分所有建物の健全度に応じた手段およびそれらの措置の体系

	健全	不安定	荒廃	破綻	深刻な破綻	修復不能				
区分所有建物の健全さの保障手段 あるいは区分所有建物の修復手段	登 録									
	譲受人への情報提供改善									
	ガバナンス改善 (区分所有者集会の透明性・議決規則・代理様式)									
	管理者の責任を明確化しその役割を再評価する手段									
	3 連の診断／長期修繕計画／修繕積立金									
	管理組合の銀行口座の個別化									
	貧困ビジネス業者対策と彼らからの住戸回収手続									
		特別受任者制度								
		区分所有建物向け不動産修復事業制度								
			区分所有建物対応住居 改善プログラム事業	保護プラン制度						
			共用設備および／ある住宅への警察権行使							
				破綻区分所有建物再生事業						
				臨時支配人制度						
				債務弁済制度						
					裁判所による区分所有 権の分割					
		支配人＝事業者の介入								
				所有者欠如状態						
管理責任	区分所有者集会と管理者			裁判上の 受任者	裁判所上の受任者事業 者	行政による認可				

出典：MINISTERE DE L'EGALITE DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT (2014), p.8

特別受任者の選任にあたっては、まず管理組合の決算で、区分所有者が支払うべき見積予算および共用部分の工事費・診断費に充てる予算の合計額に対して未収の割合が 25%(総戸数 200 戸未満)あるいは 15%(総戸数 200 戸以上)に達している場合には、管理者は管理組合理事全員にその事実を通知し、さらに決算後 1 か月以内に大審裁判所に特別管理人の選任を申し立てなければならない。管理者が申立てを行わない場合、15%以上の議決権を有する区分所有者、管理組合に対して工事費・水光熱費の未払い債権を有する債権者、県行政長官、市町村長などが代わりに申し立てることができる。

特別受任者は、企業の更正計画を立案する裁判補助職である裁判上の受任者(administrateur judiciaire)等の中から選任される。特別受任者は、①区分所有の法律上および不動産上の構成、②通常管理費、特別工事費、診断費などの分析による建物の現況、③管理組合の仕組み、④財務全般、⑤進行中の訴訟および締結済み契約、⑧区分所有の是正策に関する勧告および工程について報告書を作成し、裁判所へ提出する。管理者は、特別受任者の業務の遂行に必要な書類を提供しなければならない。

この報告書は、管理者、管理組合理事会および市町村

長あるいは県行政長官へ通知され、管理者は各区分所有者へ個別に通知しなければならない。報告書の勧告を実施するために、区分所有者の集会を開催しなければならない。(65 年区分所有法第 29-1A 条・第 29-1B 条)

4.2 是正措置

区分所有の状況が悪化して、荒廃、破綻あるいは深刻な破綻段階に達すると、建物・設備面でも財務面でも管理の回復を是正する措置が必要となる。

4.2.1 概説

区分所有の管理回復を誘導するための措置には、区分所有建物対応住居改善プログラム事業、共用設備・住宅への警察権行使など、建物・設備への実施工事の実施を含むものがある一方で、臨時支配人制度などの管理体制の是正を主な目的とする制度も存する。

4.2.2 臨時支配人

これらの制度のうち、管理不足という今日の住宅危機に対応して特徴のある制度が臨時支配人である。これは管理組合の再生手続きの管財人に相当する者である。

臨時支配人の選任は、管理組合の財務の収支均衡が大きく崩れた場合、あるいは管理組合が建物の保存行為が

できない場合に大審裁判所が行う。大審裁判所へ選任の申立てを行うことができるのは、管理者が管理組合理事会と協議した後、15%以上の議決権を有する区分所有者、共和国検事、市町村長、住宅政策の権限を有する市町村間協力公施設法人、県行政長官、特別受任者である。

臨時支配人は、裁判上の受任者、区分所有管理の経験のある個人または法人等または当該建物を担当している特別受任者の中から選任される。逆に当該区分所有の管理者、債権者、区分所有者などから選任してはならない。

臨時管理人は区分所有が正常な運営を回復するために必要な措置を取ることである。そのために、裁判所は、①管理者の職務を職権をもって無期限に停止してその権限、②管理組合理事会の事前の意見を得たうえで、区分所有者の集会および管理組合理事会の権限の全部あるいは一部を臨時支配人に付与する。ただし、不動産の取得行為、若干の処分行為、規約の改正あるいは制定は委ねられない。また裁判所は、公租公課を除く債務の停止、共用部分等への債務の支払いの中断、管理組合を債務者とする訴訟の中断等の財産保全を1年間命ずる。そして、管理組合への債権者は、債権の申し出を求められる。

臨時支配人は、申出された債権の弁済計画案に対する債権者の意見を聞いたうえで、裁判所に債務弁済計画を裁判所に提出し、認可を受ける。その中で、債務の状況、計画期間中の管理組合の財務見通し（建物の保全に必要な費用、場合によっては管理費削減に必要な費用、計画実施に必要な費用を含む）、債権者ごとの返済工程を示す。

返済計画期間中、臨時支配人は少なくとも年1回裁判所へ報告書を提出する。(65年区分所有法第29-1条以下)

4.2.3 住宅・共用設備への警察権行使

不良な住宅・共用設備への警察権の行使という伝統的手法も住宅管理重視へと運用を変えている。ここでいう警察権とは、組織としての警察が行使するものではなく、講学上の行政警察(police administrative)、つまり「直接に社会公共の秩序を維持しその障害を除去するために、一般統治権に基づき、人民に命令・強制し、その自然の自由を制限する作用」を指す。

対象となる住宅は非衛生住居、崩壊の恐れのある建物／危険建物、両者の合成である不適切住居である。

ここでは非衛生住居を例に挙げて、その対策の進め方を検討する。建物がその居住者あるいは近隣の者の健康に対してリスクを及ぼす場合、県行政長官は、国が設置する地域圏衛生機構あるいは市町村長が指揮監督し国から事務を受任する市町村衛生・健康公社に対して、現地を調査し報告書を作成するよう命ずる。地域圏衛生機構は、自らの発意、もしくは市町村または借家人らの求めによっても報告書を作成できる。

報告書が当該住宅を非衛生と結論づけると、県行政長官は専門委員会を設置して、非衛生が修復可能か修復不

能かのいずれかを決定する。修復不能非衛生の場合、県行政長官は取壊しを所有者に命じ、居住を禁止する。修復可能非衛生の場合、衛生基準を満たすための措置を講ずるよう期間を定めて所有者に命ずる。この決定には、当該住宅を「品位ある住宅」とするために必要な設備の設置を含むことができる。この決定をすると、当該住宅の居住の場合によっては禁止し、場合によっては利用させる。期間内に措置が講じられない場合、県行政長官はその措置を代執行することができる。

賃貸住宅が非衛生命令の対象となる場合、家賃等住宅利用の対価となる金銭の支払い義務は、県行政長官による非衛生解除の命令がなされるまで停止される。住宅所有者は住宅の居住が禁止されている期間の賃借人の転居先を確保しなければならない。(公衆衛生法典法第1331-25条～第1331-31条、CCH.法第521-2条)

注目に値するのが、賃貸住宅が非衛生と認められた場合の措置である。所有者は家賃等を受取ることができなくなるため、衛生基準を満たすための措置に向けて県行政長官による代執行の圧力以前に経済上の圧力がかかる。「3.7」で見たように「品位のない住宅」の提供は借家契約による賃貸人の義務違反に当たるので、行政の介入がなくとも賃借人は「品位ある住宅」へ回復させるよう裁判上請求することも可能とするように制度が作られている。

4.2.3 保護プラン

保護プラン(plan de sauvegarde)は、住宅を含む区分所有建物が法律上および技術上の複雑さのために保全が危い場合に、その荒廃を解消させる制度である。

県行政長官は、自らの発意のほか、市町村長、居住者団体、区分所有者団体、臨時支配人の求めによって専門委員会を設置する。

この委員会が保護プラン案を作成し、県行政長官が承認する。保護プランは次の6つの項目を含む。①区分所有の財務の再建、②団地の組織および管理規則の明確化・簡素化、③公共の用に供する共用財産・共用設備の規則の明確化・簡素化、④建物の保存工事・管理費を低減させる工事、⑤社会的関係を回復するための居住者への広報・研修、⑥福祉対策である。

プランは、当該区分所有建物の管理者あるいは臨時支配人に送付される。管理者は、区分所有者の集会を召集してプランが提案している内容を議題とする。集会が開られない場合あるいはプランの内容が集会で否決された場合、市町村長等は臨時支配人を任命するよう裁判所に申し立てることができる。県行政長官は、プランの実施を監督する監督員を任命する。監督員はプランで定められた事項を実施しない者に対して命令を発することができる。また当該区分所有に臨時支配人がいる場合には、プランと臨時支配人の業務の結びつきも監督する。(CCH.法第615-1条～第615-5条)

4.2.4 破綻区分所有再生事業

破綻区分所有再生事業(*opération de requalification des copropriétés dégradées* : 略称 ORCOD) は、荒廃区分所有に対して国・地方自治体等が総合的に取組む制度であり、確定した地理上の範囲内で都市的・福祉の事業あるいは地方住居政策を行う。さらに次の事業と組み合わせることができる。①区分所有住戸の取得・工事・伝達、②居住者の転居・福祉プラン、③不適切住居是正措置の発動、④住居改善プログラム事業(*opérations programmées d'amélioration de l'habitat* : 略称 OPAH)、⑤保護プランおよび臨時支配人の業務のうち強化事業、⑥都市計画事業。

国は ORCOD の国家利益(*intérêt national*)を宣言することができる。(CCH.法第 741-1 条～第 741-2 条)

4.3 除去措置

区分所有の荒廃が進んで修復不能、すなわち物理上・財務上修復できないか、あるいは修復の費用がそれで得られる価値よりも高い場合に区分所有を除去するための措置として、住宅・共用設備への警察権の行使、所有者欠如状態、破綻区分所有建物再生事業等の制度がある。

4.3.1 所有者欠如状態

集合住宅が、財務面あるいは運営面で深刻に荒廃し、かつ実施しなければならない工事の規模が大きいため、所有者あるいは管理組合等が建物の保全あるいは居住者の安全と健康を確保できない場合、市町村長、県行政長官、管理者、臨時支配人、議決権の 15%を超える区分所有者等が大審裁判所へ所有者欠如状態を申立てる。

裁判所は鑑定人を選任して①区分所有の財務の赤字の大きさ、②区分所有者ごとの債務、③共用部分の性質・現状および人の安全・健康に影響を与える専用部分の荒廃、④居住者の健康・安全を保障するために施工すべき工事の大きさを確認させ確認できた場合には所有者欠如を認定する。認定された集合住宅は市町村等が収用する。

市町村長等が申立てをする場合には、認定後の建物の公的取得について、共用部分の収用、修復、全部または一部の取壊しのいずれかの事業計画書の概略を裁判所に提出する。この計画書には、工事費および居住者の転居計画も含まれる。(CCH.法第 615-6 条～第 615-9 条)

4.4 小括

ここでは「望ましくない住宅」を、住宅の管理を市場を通じて回復させ、それによって通常の住宅に戻すことを目指す制度が目立つ。その象徴的な例は特別受任者、臨時支配人である。両者とも裁判所が選任する民間の専門家が、大きな赤字を抱える管理組合の財務を改善するための手段を講じ、それを通じて荒廃している建物設備の改善に繋げることを目指している。それ以前に荒廃が始まらないあるいは始まって早い段階で発見できるよ

うな制度が多数定められている。そのうえ伝統的な制度である非衛生住宅対策も、行政代執行を背景に所有者に対して対策実施の圧力をかけるのではなく、対象が賃貸住宅であれば家賃を封じ込めたうえで借家人から対策実施の圧力をかけるような制度となっている。

5. 「望ましくない住宅」の予防・是正・除去事例

前章までに検討した「望ましくない住宅」の定義とその予防・是正・除去対策の組み合わせを、事例を通じて具体的に明らかにする。立地・規模・課題・介入手法を異にする荒廃区分所有 4 事例を取り上げる(表 5-1)。

①はパリ市内の非衛生と認定された小規模区分所有建物、②はパリ郊外の大規模社会住宅団地内の分譲区分所有建物の状態別に異なる他の事業(OPAH、CPE、保護プラン)、③パリ郊外の大規模区分所有住宅、④はフランス東部の地方小都市にある中規模区分所有住宅である。

表 5-1 荒廃区分所有住宅の是正・除去事例

	特色	名称	立地	戸数
①	・小規模区分所有 ・専有部分・共用部分の非衛生	ミラ街 63 番地	パリ 18 区	18 戸
②	・社会住宅団地内の荒廃区分所有建物 ・OPAH 事業、CPE 事業	ヴァル・フレ地区	首都圏郊外	6 件
③	・団地型大規模区分所有住宅 ・ORCOD-所有権構成変更	グリニエ 2	首都圏郊外	4,993 戸
④	・区分所有の解消と除却 ・保護プラン、所有者欠如状態	レ・チユル	地方都市	192 戸

5.1 ミラ街 63 番地の区分所有住宅(63, rue Myrha)

5.1.1 立地と歴史

本件建物のあるパリ 18 区には老朽化した小規模な集合住宅が多い。この建物は 19 世紀末に建設された(4 階建+地下収納庫、土地面積 267 m²、延床面積 867 m²、中庭 46 m²)。1950 年に区分所有になり、現在は 18 戸の住戸と 3 つの商業用区画に分割され、平均床面積は 31 m²である(図 5-1)。古いパリの景観の一部となっている建物だが、採石場跡地という地盤の悪さと建物の質の低さのために、築 1 世紀を超えて老朽化と不衛生を加速した。

本件建物で、所有者が居住している住戸は 6 戸、不法居住 1 戸、空き家 2 戸である。子どもがいるのは 2 世帯のみで、他の居住者は独身である。フランス語がわからない賃借人や一時居住者もいる。現地調査によって治安にかかわる居住実態の把握も可能になっている。

5.1.2 公的介入に至る経緯

この地区では 1998 年から OPAH、2011 年からパリ市の事業である「劣化住居改良事業(*Opération d'amélioration de l'habitat dégradé*) : 略称 OAHD」が実施された。本件建物に対しては、パリ行政庁所属の衛生監督官による現地調査に基づいて、パリ行政長官が共用部分と専有部分 3 戸を修復可能非衛生と認定し、防湿対策、危険な設備の取換え等を 8 ヶ月以内に実施するよう命じた。(イル＝

ドゥ＝フランス地域圏行政長官・パリ行政長官 2013 年 11 月 13 日の命令)

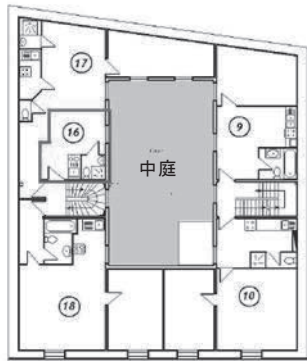


図 5-1 3 階平面図(この階には⑨⑩⑬⑭⑮の 5 戸がある)

OPAH は、老朽化した民間賃貸住宅が密集している地区を対象に、住宅の修復と身近な公共施設の設置・維持を目的とする補助事業である(CCH 法第 303-1 条)^{注 27}。OAHD は「個人の住宅の快適でないものを減らす」ことを目的とするパリ市の補助事業制度である。

5.1.3 公的介入を必要とした理由

パリ行政長官が「この建物は住民の健康に危険があると判断した理由は以下のとおりである。

屋根裏の断熱不足による、深刻な湿気の滞留による最上階の天井のカビ／中庭の水はけの悪さが及ぼす地下埋設物および 1 階壁面への悪影響／雨水の浸透による外壁・内壁の亀裂や塗装やモルタルの著しい劣化や剥離／雨水の排水不備／電気設備の安全性の欠如／階段や建具の変形と不具合／中庭の照度不足／飲料水と汚水の建物躯体への浸潤／躯体の脆弱さ

5.1.4 事業内容と費用

事業内容と補助金負担の配分は(表 5-2)のとおりである。非衛生が認定された以外にも専有部分・共用部分で OPAH あるいは OAHD の補助による工事が行われた。

この建物の管理の状態(管理者との協力体制、理事会・区分所有者の集会機能)は良好と判定された。しかし、管理組合予算 22,345 ユーロ／年のところ管理費不払いが 191,000 ユーロ(年間予算の 855%)に達しているため、財政再建のための公的介入が予定されている。

表 5-2 事業内容と補助金の配分

事業内容	Anah	パリ市	CASVP	その他	総額
安全確保のための工事(第 1 段階)	397	158	46	0	602
安全確保のための工事(第 2 段階)	457	185	21	0	664
排水桝の修理と中庭の地盤面改良	5,363	2,176	141	10000	7,821
非衛生箇所の除去工事	6,219	2,521	208	10000	9,088
合計(万円)	12,436		416	280	18,175

単位：万円※1 ユーロ=140 円換算、1 万円以下切捨

Anah : Agence Nationale de l'Habitat 全国住宅事業団

CASVP : Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris パリ市社会事業センター

5.2 ヴァル・フレ地区(Val Fourré)

5.2.1 立地と歴史

パリから西へ約 50km、マント＝ラ＝ジョリ市の外れに、1960 年代に自動車工場労働者の住宅として建設されたのがフランス最大の社会住宅団地ヴァル・フレ地区である。1980 年代以降、治安が悪化し暴動が繰り返し発生する問題地区となり、賃貸住宅、公共施設を中心に修復改良事業が行われてきた。その結果、荒廃した社会住宅団地独特の景観も地区の閉鎖性も改善され、残ったのが分譲された区分所有住宅である。

本地区内には現在約 6,000 戸の住宅があるが、うち 24% が 16 件の区分所有住宅である。うち 13 件は 1965 年から 1975 年に建設されている(他の 3 件は 2000-2015 年建設)。区分所有住宅は、所有者による修復改良ができなかったため年々荒廃が進み、「事実上の社会住宅」となった。13 件のうち、4 件が「区分所有建物対応 OPAH (OPAH - copropriété)」、2 件が「エネルギー効率契約(Contrat de Performance Energétique) : 略称 CPE」対象、1 件が保護プランの対象となった。加えて 2016 年にこれらの区分所有は ORCOD の対象となった。

5.2.2 問題点

本地区の問題点は、後述するより大規模なグリニー第 2 の問題点と同様だが、本地区特有の点を以下に記す。

・建物の低い断熱性能

本住宅は断熱性能が悪く、都市暖房ネットワークからの熱供給量が多い。エネルギー消費の点でも暖房費負担の点でも改善が必要で、この点を解決するだけで済む 2 棟は CPE の対象となり、外壁の断熱改修工事が完了する。

・高い管理費と管理組合の機能不全

本区分所有の管理費は、世帯の平均月収 1,815 ユーロに対し管理費月額 266 ユーロ(収入の約 15%)と高額である。一部の住棟では管理組合が長年機能しておらず、必要な改修が行われてこなかった。

・建物の極端な劣化

劣化が進んでいる 2 棟では、内部では漏水が起こり、断熱・遮音にも大きな問題がある。外部では外壁の剥離落下が危惧され、落下防止ネットで応急処置をしている。

・新たな公的介入事業の対象となる間に進む建物の劣化

13 件の古い区分所有は 2000 年代初めに「荒廃」と認められた。新事業の対象となるたびに現状調査に時間が取られ、その間に劣化が加速的に進み、区分所有者が負担する費用がかさむという区分所有者の不満がある^{注 28}。

5.2.3 事業の概要

ORCOD の内容は 2017 年秋現在、準備段階のため確定していない。荒廃区分所有の再生事業の例として、最も介入の段階が進んでいるネブチューン棟(1971 年竣工、17 階建 72 戸、賃貸室数率 58%)のものを以下に記す。

この区分所有建物は、OPAH-区分所有事前調査、一般

利益区分所有住宅プログラム、断熱性能面に基づく実験的施策、保護プランの対象となった。これで是正できない場合は収用される。

保護プランの目標は①緊急性の高い工事と断熱改修工事の実施、②管理費のコントロール・管理費不払いへの対応・共同所有者の協力の促進を可能にする管理機能再生支援、③共同所有者への支援とその後の工事費の確保と最も困窮の度合の高い世帯への支援である。

工事については、管理組合の年間予算の最も大きな金額(30%)を占める「暖房・温水費」(水道料金 19%、共用部分の掃除が 13%)を圧縮するために、消費エネルギーを 41%削減できる外壁の断熱工事を推奨している。しかし管理組合が現時点では費用(総額 1,512,568 ユーロ、21,008 ユーロ/戸)を支出できない。

5.3 グリニー第2(Grigny 2)

5.3.1 立地と歴史

グリニー市はパリから約 30km にありながら道路・鉄道の便が悪かったため 1970 年代まで都市化されなかった。1967 年から全国第 2 の規模の民間分譲住宅団地グリニー第 2 が建設され、1974 年に鉄道でパリと結ばれた。グリニー第 2 の隣には湖があり地区の魅力となっている。

5.3.2 建物と居住者の特性

本件団地は総戸数 4,993 戸が、サブロン地区 4004 戸とチュイルリー地区 989 戸に分かれ、少数の社会賃貸住宅と多数の民間住宅で構成されている。

サブロン地区の住棟の戸当たり床面積は 35 m²未満が 30%、35-49 m²が 42%、70-89 m²が 6%、90 m²超が 12%である。チュイルリー地区は 50-69 m²と 70-89 m²の住戸が半分ずつである。

総住戸の 60%には区分所有者が住んでいない。社会住宅組織が所有している住戸を除けば、非居住者の区分所有者 1 人が平均 1.4 戸を所有している。本件団地の非居住者による所有物件 2,921 戸のうち 1,542 戸には 1 人ずつ区分所有者がおり、合意形成が非常に難しい状態にある。区分所有者の 60%がフランス本土以外の出身者で、内訳は中東・北アフリカ出身者が 20%、サハラ以南のアフリカが 16%、アジアが 9%、欧米 7%、フランス海外領が 6%、不明が 2%とアフリカを中心に多国籍である。

町の人口の約半数の 13,312 人が本件団地に居住している。本件団地住民の世帯あたり年収は 8,800 ユーロ(約 114 万円)で、近隣の同様の地区の住民に比べて貧しい。

5.3.3 問題点

- ・管理の破綻と巨額過ぎる債務

管理費のかかる設備が多過ぎることから管理費が異常に高い。3,500 世帯が総額 800 万ユーロ(10 億 4000 万円)の管理費を滞納しており、正常な管理ができていない。管理組合は団地全体と住棟別という二重構造で組織化さ

れており、全体の管理組合が緑地、温冷水、ガス、暖房を、27 ある二次的な管理組合が各建物内の共用部やごみの収集やエレベーターの管理を行っている。

- ・転売不可能なマンション

パリまで鉄道で 30 分の駅前という立地にもかかわらず、1,000 ユーロ/m²(13 万円/m²)で買えるため、低所得層が購入する。しかし管理費が 4 カ月当たり 1,300 ユーロ請求され異常に高いことに購入後に気づく。転売しようとしても買値の半額でも買い手が見つからない。一度購入すると転売ができないため、所有者は高額な管理費を支払いながら悪環境に住み続けなければならない。

- ・「眠りの商人」が暗躍する悪環境

不法入国者等の通常の住宅市場ではふつうの住宅を取得できない人々に対して、高額な家賃で劣悪な環境の住宅を供給する「眠りの商人」は、本件団地でも 200 戸を所有し、17 ユーロ/m²という法外な家賃で賃貸している。このような住宅は過密居住、不衛生、犯罪、テロリストの温床である。ここに誰が住んでいるか行政は把握できず、その住民は公的なサービスが受けられない。

- ・住宅価格下落の傾向

本件団地の住宅価格は、2008 年から 14 年の間に 1,600 ユーロ/m²から 1,200 ユーロ/m²まで下がった。

5.3.4 事業の概要

ORCOD.を実施している。イル＝ド＝フランス地域圏土地公社が事業主体となって、計画を立案し多様な施策を調整する。具体的な事業内容は以下の通りである。

- ・不動産の取得と不動産伝達

「眠りの商人」の新たな到来を妨げながら、住宅価格の低下のスパイラルに終止符を打つために、不動産の取得と不動産伝達 (portage immobilier)を行う。

- ・単一区分所有の 27 分割

本件団地の生活環境の状態を正常化するために、1 つの区分所有建物を 27 の個々の不動産に分割する。

- ・周辺地域と関連した都市計画の実施

グリニー町の他の地区や近隣の広域圏の都市再生や整備事業と緊密な関係を持ち、都市計画を実施する。

5.4 レ・チュル(les Tilleuls)

5.4.1 立地、歴史、問題点

レ・チュルは、フランス東部の人口 6,500 人ほどのウッカンジュ町にある、企業の管理職用社宅として 1964 年に建設され、1988 年に区分所有に転換して売却された住宅である。この建物は 12 階建、延床面積 2 万 m²、192 戸の住宅と 3 つの商業施設で構成され、3 層に 1 つの内部共用廊下で各住戸にアクセスするという複雑な内部構造であった。さらに 192 戸に対して階段 1 か所、エレベーター 2 台、非常階段 2 か所という垂直方向のアクセス能力も不足していた。さらに地下駐車場 85 台、地下の納戸

63 室、ペデストリアンデッキもあった。

1993 年に火災が発生して建物の荒廃が止まらなくなり、1995 年に「厄介な住民」が入居して、所有者の居住者の転出が急増した。この頃から、共用部分や躯体の劣化、火災の危険性、管理費不払いによる暖房の停止、管理費不払いの急増、不動産価値の暴落、管理のための借り入れの常態化、経済的困窮世帯の集中、管理組合の機能不全といった荒廃区分所有の典型的な問題が顕在化した。

5.4.2 公的介入に至る経緯

2001 年に管理者の申立てにより大審裁判所が特別受任者を選任したが、荒廃は止まらず管理者も 2 回変わった。2009 年には、管理費滞納総額が管理組合の年間予算の 2.5 倍の 160 万ユーロに、借入は 100 万ユーロに達した。2010 年初頭には保護プランが行き詰まり、同年 11 月に大審裁判所が「所有者欠如状態」を認定した。住民 700 人の転居計画が策定され、2011 年 7 月から転居が始まった。建物の取壊しは 2016 年 8 月に完了した。

5.4.3 公的介入を必要とした理由

公的介入が決断された理由は以下のものである。

人に危害を与える危険性があるほどの建物の劣化／劣化を改良するために必要な工事費が最低でも 800 万ユーロ、望ましくは 1500 万ユーロかかること／管理組合の機能停止／170 万ユーロの管理費不払い／170 万ユーロの借入金返済不払い／町にとって本建物住民数は人口の 1 割を占めること／当該地区の改良事業に悪影響を及ぼしていること

5.4.4 事業の収支

除却にかかる費用とその負担の配分は(表 5-3)および(表 5-4)のとおりである。

表 5-3 費用の内訳

項目	金額(万円)※	割合(%)
不動産取得費用	12 億 9080	57
賃借者対応・建物管理業務	2 億 2165	10
安全確保・メンテナンス工事	1 億 2390	6
所有者関連業務費用	8157	3
取り壊し工事・土壌改良	2 億 9863	14
居住者の転居費用	1 億 1914	6
技術料	1 億 430	4
合計	22 億 4000	100

表 5-4 費用負担の配分

負担者	金額(万円)※	割合(%)
ANRU 特別負担	14 億	63
ロレーヌ地方	1 億 8200	8
モゼル県	1 億 8200	8
ヴァル・ド・フォンシュ圏共同体	1 億 1200	5
ANRU モゼル県予算	3 億 6400	16
合計	22 億 4000	100

出典：AGENCE NATIONALE POUR LA RENOVATION URBAINE (2011) ※1 ユーロ=140 円換算、1 万円以下切捨

5.5 小括

区分所有建物の荒廃には管理の問題と建築の問題がある。この 4 事例を見ると管理の荒廃も建物の荒廃も、そしてその対策も多様である。「5.1」は非衛生が認定され、他にも望ましくない項目がある建物に対して政府・市の補助金を付して区分所有者が修復した。「5.2」は団地内で比較的軽微な工事で済む建物から、保護プラン等で大規模な工事をし、ORCOD.へ進む建物が混在した。「5.3」は建物の修復と区分所有権構成を変更した。「5.4」は建物の極端な劣化によって、区分所有者は管理できず、居住者・近隣に悪影響がでるために収用して取壊した。

さらに全事例で現状調査(財政面・建築面・社会面)に基づいて問題が診断され処方箋が作成された。荒廃区分所有建物の再生は、オーダーメイドの取組みなのである。

6. 結論

今日のフランスの住宅危機の主要因の 1 つは住宅の管理不足である。民間住宅の管理不足を明らかにするために「望ましくない住宅」の多様な概念を定めている。対策も予防・是正・除去と多段階に対応し、かつ多くの当事者が対策に加わることを行政処分だけでなく市場を通じても求めている。官も基準を定める議会・省庁と運用する地方自治体、国の支分局、裁判所と権限が配置されている。建物・設備の更新により「望ましい住宅」になるだけでなく、それが再び劣化することを防ぐためである。

<注>

- 1) 眠りの商人とは、老朽化し不衛生で維持管理されていない建物を所有し、その物件を、通常の賃貸住宅市場では住宅を入手できない賃借希望者に対して、市場賃料を超える賃料で賃貸する者を言う。ALUR 法第 2 編第 3 章第 3 節は「眠りの商人および不適切住居対策の改善」と題しているが、定義は定めてない。
- 2) DRIANT (2009), p.95
- 3) ibid. p.97
- 4) ibid. p.98
- 5) COMMISSARIAT GENERAL DU PLAN (1981), p.1
- 6) これまでのフランス住宅政策研究では「hôtel meublé」を「家具付き宿泊所」と訳したが、本稿では日本で対応する実態に近い「簡易宿所」を充てる。
- 7) ATELIER PARISIEN D'URBANISME (2007), p.3 et s., INSTITUT D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME ILE-DE-FRANCE (2011), p.9 et s.などから整理した。
- 8) MINISTERE DE L'ECOLOGIE, DE L'ENERGIE, DU DEVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER et al. (2010), p.12
- 9) この観点は、1981 年に作成された社会住宅団地の修復政策の報告書が、新たな方針に「街の劣化の原因

に対して劣化自体と同じように対処する」としていることとに近い。DUBEDOUT(1983), pp.11-12

10) INSTITUT D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME ILE-DE-FRANCE (2017), pp. 104-105

11) <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158>

法文では「ある建物、それが既存のものであっても建築中・計画中のものであっても、空家であって占有されていても、接道していてもいなくても、あるいは連棟の建物、街区、街区の集まりが、その性質上あるいは占有もしくは開発の状態によって、居住者あるいは隣人の健康に対して危険となっている場合」とされる(公衆衛生法典第 1331-26 条)。

12) ATELIER PARISIEN D'URBANISME (2007), p.3

13) de CILLEULS (1869), p.9

14) ATELIER PARISIEN D'URBANISME (2007), p.4

15) 吉田(1997), p.49。なお、現在の制度は 1948 年法第 10 条に遡る。

16) ATELIER PARISIEN D'URBANISME (2007), p.4

17) <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/pouvoirs-police-maire-matiere-dhabitat>

18) 吉田(1997), pp.57 et s.

19) JOSPIN et GAYSSOT (2000), p.114

20) RIMBERT (2000), pp.287-288

21) 本デクレは 2017 年に修正されたが、条文構成は変わらず、物理的安全および賃借人の健康の内容を増加させた。

22) <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/programme-local-lhabitat-plh>

23) PREFET DE L'HERAULT (2013)

24) ibid.

25) イル＝ドゥ＝フランス整備・都市計画研究所によれば、「品位のない住宅」の概念は非衛生あるいは危険建物より広く、非衛生あるいは危険建物と認定されなくても快適さを欠く住宅は「品位ある住宅」とは認められない。注 10 参照。

26) MINISTERE DE LA COHESION DES TERRITOIRES (2015)

27) 図 2 の「区分所有建物対応住居改善プログラム事業」は OPAH の 1 類型であるが、ここで施行されていた事業とは別の類型である。

28) EVAIN (2017)

<参考文献>

- ・阿部順子(2009)「フランスのマンション管理者制度の実態」『日本不動産学会誌』22 巻 4 号
- ・阿部順子、齊藤広子(2008)「フランスにおけるマンション管理体制と課題」『都市住宅学』63 号
- ・阿部順子、エリック・ルフェーブル(2015)「フランスの空き家の問題について」『日本建築学会 2015 年度大会(関東)建築社会システム分野研究協議会「空き家をリ・デザインする」資料』
- ・AGENCE NATIONALE POUR LA RENOVATION URBAINE (2011).- Projet de rénovation urbaine, Uckange-quartier Ouest, Réunion Technique Partenariale du 14 février

2011

- ・ATELIER PARISIEN D'URBANISME (2007).-Résorption de l'habitat indigne à Paris 2002-2007
- ・BRAYE Dominique (2008).- Rapport n° 8 (2008-2009) fait au nom de la commission des affaires économiques, Sénat
- ・BOUT Brigitte (2008).- Avis n° 10 (2008-2009) fait au nom de la commission des affaires sociales, Sénat
- ・COMMISSARIAT GENERAL DU PLAN (1981).- Bilan des opérations « Habitat et vie sociale » menées pendant la période du VII^e Plan
- ・DUBEDOUT, Hubert.(1983).- Ensemble, refaire la ville, La Documentation française
- ・DRIANT, Jean-Claude (2009).- Les Politiques du logement en France, La Documentation française
- ・EVAIN, Céline (2017).- Mantes-la-Jolie, Tour Jupiter :une nouvelle étude contestée, 78actu, le 2 mars 2017
- ・INSTITUT D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME ILE-DE-FRANCE (2011).- L'habitat dégradé et indigne en Ile-de-France : enjeux et politiques, Institut d'aménagement et d'urbanisme Ile-de-France
- ・JOSPIN Lionel et GAYSSOT Jean-Claude (2000).- Projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains, Asssemblée Nationale
- ・MINISTERE DE LA COHESION DES TERRITOIRES (2015).- Copropriétés en difficulté, <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/coproprietes-en-difficulte> (2017 年 10 月 19 日閲覧)
- ・MINISTERE DE L'EGALITE DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT (2014).- LOI ALUR Copropriétés dégradées prévention et traitement
- ・MINISTERE DE L'ECOLOGIE, DE L'ENERGIE, DU DEVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER et al. (2010).-Les copropriété en difficulté : état des lieux et pistes de reflexion
- ・PREFET DE L'HERAULT (2013).- Qu'est ce que l'habitat indigne ?, Services de l'Etat dans l'Hérault
- ・寺尾仁(2012-13)「フランスにおける荒廃区分所有建物の現況と最近の政策の動向(上)・(中)・(下)」『土地総合研究』20 巻 3・4 号、21 巻 2 号
- ・寺尾仁(2015)「フランスにおけるマンションの荒廃並びにその予防、治癒および処分のための法制度」『マンション学』51 号
- ・寺尾仁、檜谷美恵子(2008)『フランスにおける荒廃区分所有建物の処分に関する法制度とその運用の研究一区分所有者間での合意が形成できないマンションの処分の円滑化に向けて』第一住宅建設協会
- ・吉田克己(1997)『フランス住宅法の形成－住宅をめぐる国家・契約・所有権』東京大学出版会