

令和 5 年 10 月 23 日現在

機関番号：13101

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2018～2022

課題番号：18K01294

研究課題名(和文) フランスにおける荒廃区分所有の回復と居住者の住生活の回復の関連に関する研究

研究課題名(英文) Study on the relation between the recovery of condominium from blight and that of resident living in France

研究代表者

寺尾 仁 (TERAO, Hitoshi)

新潟大学・人文社会科学系・フェロー

研究者番号：70242386

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 1,600,000円

研究成果の概要(和文)：フランスではマンションの荒廃を予防・治癒・処分する制度が体系化され、意思決定と資金調達との2点で区分所有者が主導することで安定した居住が確保できる。すなわち、建物・設備の劣化による物理的脅威を阻むために行う資金の準備、居住者に危害を与える人的脅威を阻むことのできる管理者の選任等の制度は整っている。住居費につき、区分所有者は負担するか当該区分所有権を譲渡するかを選択し、賃借人は負担できない場合は住居費援助を利用する。残された課題は、居住区分所有者・賃借人の住居費負担の具体的な分析、区分所有者と管理者から成る管理制度を定める区分所有法とマンションを利用する居住者の新たな関係の構築である。

研究成果の学術的意義や社会的意義

フランスと日本は、マンションが主たる住宅の所有形態として一般的であるという共通点を有している。この両国では、区分所有法の展開の歴史も比較的近似しており、現在は居住用の区画を含む区分所有建物の管理制度の改革が課題となっている。

本研究の成果は、理論的には近似の課題に立ち向かうフランスと日本の住宅事情と法論理の共通点・相違点の比較、実践的には互いの新制度の改善に役立つ。

研究成果の概要(英文)：In France, measures for preventing, curing and disposing of blight in condominiums are systematised, and stable residence can be ensured by unit owners taking the lead in this system in two aspects: decision-making and financing. The system prepares funds to prevent physical threats caused by the deterioration of buildings and equipment and demands that unit owners appoint managers who can prevent human threats that may harm residents. Regarding housing costs, unit owners have the choice of bearing the costs or transferring the relevant unit ownership, while tenants use housing cost assistance if they cannot bear the costs. The remaining issues are (i) a specific analysis of the burden of housing costs on resident unit owners and lessees, and (ii) the establishment of a new relationship between the condominium unit ownership law, which defines a management system comprising unit owners and managers, and the residents who use the condominiums.

研究分野：都市法、住宅法

キーワード：マンション 区分所有 居住 住宅 管理 住居費 フランス

様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19 (共通)

1. 研究開始当初の背景

フランスでは、1990年代半ばから建築、政治、法などさまざまな局面で大きな課題となってきた区分所有建物の荒廃に対して、2014年制定の「住宅へのアクセスおよび都市計画再生に関する法(LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové: loi ALUR)」によって建物区分所有法(Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis)が大改正され、とりわけ居住用区画を含む区分所有建物(日本法の「マンション」に相当)の管理制度が体系化された。すなわち、マンションの管理状況が健全な状態から破綻状態に至るまでの各々の段階において、荒廃の予防・治癒・処分について取り得る政策手段を、既存の制度、新設の制度を併せて体系を組立てた。そして2014年法で制定・改正された制度は、本研究を構想した2017年秋までに順次施行あるいは施行年月日が決定していった。

2014年法の大きな意義は前述のとおり、荒廃マンションの増加に対して、荒廃に至ったマンションの処分制度だけを拡充するのではなく、マンションが荒廃に陥らないように管理を体系化したものであり、本研究はその点については以前に科学研究費(25512001)等を用いて研究を進めた。ところが、整備された制度体系がマンション居住者の居住に与える影響、とりわけ困窮居住者が整備された制度を利用して安定した居住生活を得るかという点の研究は、本研究によるものだけでなく研究全般として必ずしも十分に行われていなかった。

2. 研究の目的

本研究は、荒廃マンションの建物・設備の回復および管理の回復と居住者の住生活の再建の関係を分析することを目的とする。

3. 研究の方法

フランスのマンション法制は、2014年の法改正以来、私法の建物区分所有法と公法の建設・住居法典の2つの法律から構成されている。また荒廃マンション対策は、この2つの法律で定められているマンション固有の制度に加えて、住宅全般、建物全般を対象とする制度によっても支えられている。

そこで、本研究は多くの法律が定めている制度を荒廃マンション対策という観点で集約し、それを区分所有者、賃借人が用いるという観点で整理した。

またフランス政府が公募しマンション再生研究社会実装プロジェクトに採択されたプロジェクトを視察を含めて事例研究の対象とした。

4. 研究成果

(1) 住宅困窮者中のマンション居住者

マンションの居住者は、大きく区分所有者が自らの専有部分に居住している者と区分所有者から賃借している者の2つに分けられる。

フランスには2013年の全国住宅調査(Enquête nationale logement:ENL)によれば、395万人のホームレスおよび495万世帯、1214万人の住宅困窮者がいる。

フランスのホームレスの定義は日本の定義よりも広く、路上生活者に加えて、ホテル、仮設住宅、水道・浴室・住戸内トイレ・キッチン等が欠けた住居、極度な過密居住なども含まれる。しかし、マンションは通常の住宅であり、必須の設備が欠けている場合は建築行政上の制度で是正されるので、マンション居住者であるホームレスは、後述の「眠りの商人」の住戸を利用している者に限られる。

全国住宅調査による住宅困窮者の中には、「荒廃区分所有建物内の住宅の居住区分所有者」があり518,000世帯、1,123,000人。その他「家賃または管理費滞納賃借人」「中程度の過密居住にある低所得者」「暖房が不十分のために寒さに襲われた低所得者」「過重な住居費負担者」の中にもマンションの居住区分所有者または賃借人がいると想定される。

(2) マンション居住への脅威

(1)で挙げたマンション居住者中の住宅困窮者の居住生活を脅かすものは、物理的脅威と経済的脅威に分けられる。以下、各々の脅威に対して、居住区分所有者と賃借人が取り得る対策を分析する。

物理的脅威に対する施策

マンションの安定した居住を脅かす第1の原因は、物理的脅威である。すなわち、住生活に対して外形的・心理的に与えられる脅威である。

A. 区分所有者

a. 建物・設備による脅威

物理的脅威のうち、建物・設備の劣化が原因となって住生活に及ぼされるものは建物の荒廃の予防・是正・処分によって対処されるので、ここではその対策のための費用の調達についてのみ触れる。

建物の荒廃予防のための経費は、2014年法制定の前後を問わず区分所有者が負担する。2014年法により新しく制定された制度は、区分所有者による負担を確保するための工事基金である(2014年法58条13、区分所有法14-2条II)。フランスの区分所有法では、区分所有者が管理組合に支払う金銭を幾つかの範疇に分けているが、新設の工事基金は用途が法令で定められた工事または年度ごとの概

算予算に含まれずに区分所有者の集会で議決された工事に限定されていること、管理組合にいったん支払われた金額は区画の譲渡の際にも譲渡人に返済されないことの2点である。基金額は、原則として管理組合の年間予算額の5%以上である。同時に、管理者は管理組合から預かる管理費、工事基金等の金銭を管理組合名義の口座を開設して管理組合ごとに管理しなければならないとした(2014年法55条13、区分所有法18条)。

すなわちフランスの区分所有法は、安定した居住生活に対する物理的脅威を予防・治癒する責任は一義的には区分所有者にあること、その履行を促すために資金の定期的な積立、そして工事基金など管理者が管理する管理組合の資金の保護強化という仕組みを整えた。

b. 人による脅威

マンションの安定した居住生活への物理的脅威は、建物設備からだけではなく、同じ建物の居住者から受ける脅威もある。この脅威を生み出す恐れが強い者が「眠りの商人(marchand de sommeil)」、すなわちマンションの住戸の区分所有権または賃借権を取得し、その住戸の床面積に対して過多人数の者へ賃貸し、提供しているサービスに対して高額な賃料を得つつ、管理費等を支払わない者である。そのうえ、「眠りの商人」は賃料支払能力以外の顧客の条件をチェックしないため顧客の中には重大なリスクを抱える者もいる。例えば2015年のパリ連続襲撃事件の犯人はマンション内で「眠りの商人」が賃貸する区画から出撃した。

「眠りの商人」の排除は2014年法の主目的の1つであった。「眠りの商人」が新たに区画を取得することを防ぐために、公証人は、区分所有の売買に際して契約手続きと並行して買主の情報を管理者に照会し、管理者は買主またはその関係者がすでに当該マンション内の区分所有者であり管理費等の不払いがないことを証明する。その証明がない場合、公証人は売買契約を締結させないとされる(2014年法55条19、区分所有法20条II)。区分所有者が「眠りの商人」排除を直接決定するわけではないが、この措置によって居住者も非居住者も保護される。

この点では、フランスの区分所有法は、個々の区分所有者の利益と全体としての区分所有者の利益を分け、全体としての区分所有の利益を侵害する恐れのある区分所有者の行動を阻止しようとする仕組みを整えた。

B. 賃借人

a. 建物・設備による脅威

で述べた工事基金の支払い義務者は区分所有者であるが、賃貸人たる区分所有者は賃借人が賃貸人に支払う金銭によってその支払いを実行する。フランスの借家法は、住居賃貸借契約において家賃と管理費を分けて定めることとし、マンションの住戸の賃貸借においては、賃貸人が支払う管理費のうち賃借人に請求できるもの(charges récupérables)は、廊下・階段・エレベーター・敷地内通路など共用部分の水光熱費・維持管理費、住戸別メーターのないマンションでの専有部分の集合暖房・温水使用料、ごみ処理税である。したがって、賃貸人が支払う工事基金は賃借人が支払う家賃の中から支払われることになる。

b. 人による脅威

「眠りの商人」から物理的脅威を受けることは、賃借人も区分所有居住者と変わらない。b. で述べた措置により、賃借人も「眠りの商人」の排除を自身で決定することはできないが、措置の実施により保護される。

経済的脅威に対する施策

マンションの安定した居住生活を脅かす第2の原因は経済的脅威、すなわち管理費、工事基金などマンションの維持管理更新に必要な資金を負担する能力がないために居住ができなくなることである。

A. 区分所有者

必要とされる住居費額に対して居住者が十分な負担能力を有しない場合、不足する負担能力を補う手段として多くの国で利用されているのが住居費補助制度である。この制度は、フランスでは住居費個人援助(Aides personnelles au logement)とされるが、賃借人が支払う家賃への補助であり、区分所有者は居住していても利用できない。

したがって、区分所有者は管理費、工事基金等を支払うことができるように家計を運営するか、あるいは区分所有している住戸を譲渡して負担可能な住居費額の住宅へ転居するかの選択を迫られる。後者の場合、転出先の候補は主に社会住宅である。フランスでは2007年に国に対して社会住宅への入居を請求する権利を定める法律を制定しており、この制度を利用する。さらに荒廃が始まっているマンションにおいて、この転居を円滑に進める仕組みが伝達(portage)である。これは荒廃が始まったマンションの修復事業にあたり、修復後の管理費、工事基金を負担できない区分所有者の住戸を工事前に適正家賃住宅組織がいったん買上げ、当該組織は修復工事を施した後で譲渡人が社会住宅へ転居するまで賃貸し、転出後に売却するという制度である(2014年法65条I、建設住居法典741-1条3e al.1)。

B. 賃借人

賃借人の住居費負担能力を補う手段がで触れた住居費補助制度である。これは応能住居費援助(Aide personnalisée au logement : APL)、家族住宅手当(Allocation de logement familiale : ALF)、社会住宅手当の3つの制度がある。いずれの制度も適用条件は、住宅の賃借人または転借人、住宅が主たる住居であり品位(décence)のある住宅、所得が上限以下であることである。品位あるとは、次の5つの基準を満たすことである。すなわち、最小限の面積、賃借人の安全・健康への危険がないこと、有害動物・ノミ・シラミ等がないこと、最低限のエネルギー効率を有すること、幾つかの設備を備えることであり、これが欠けている場合、賃借人は賃貸人に対して満たすよう要求することができる。借家法およびは、賃貸人に対して品位がある住宅を賃借人へ提供することを義務づけている(借家法6条1項、民法1719

条)。

住宅が非衛生と市町村長により非衛生と認定されまたは危険と県行政長官により認定されると、所有者はその原因を除去するか建物を取壊すかを命じられる。住宅が非衛生または危険な状態であることを申し出ること何人でもできるので、賃借人でも可能である。工事中の仮住居、取壊す場合の転居先は、賃貸人が提供する(建設・住居法典法 511-1 条以下)。住宅が非衛生または危険と認定されて、それが是正されるまでは家賃支払いは停止される(建設・住居法典法 521-2 条)。

(3) 結論

フランスではマンションを荒廃させず、安定したマンション居住への物理的脅威を阻止する制度が2014 年法により体系的に整備された。その制度は、区分所有者および居住者自身が運用することで効果を発揮する。

まずマンションの建物・設備を健全な状態に保てるよう維持・管理・更新するための資金は、原則として区分所有者自身が用意する。賃借人は、マンションが居住に適さない状態に陥ったと考えられる場合には、市町村長または県行政長官にその旨を通知して当該住宅の状態を判断するよう求めることができ、当該住宅が非衛生または危険と判断された場合は、賃貸人の費用で安定した居住が可能な状態を回復させることができる。

また区分所有者中に居住者を脅かすような行為をする者がいる場合、それを排除するのは管理者であり、管理組合は適切な行動をする管理者を選任しなければならない。

残された問題は、次の2点である。第1は安定した居住の確保に必要な費用の調達である。区分所有者および賃借人は必要な住居費を負担しなければならない。区分所有者については、一方では必要な資金の支出確保・滞納抑制・支出された資金保護の制度を定め、他方では負担能力のない居住区分所有者にはマンションを譲渡して社会賃貸住宅への転居を勧める制度を併せて定めた。賃借人は、住居費負担能力が不足していれば、住居費補助制度を利用できる。

本研究では、必要とされる工事の費用と区分所有者および賃借人の住居費負担能力の具体的な検討まで及ばなかった。今後の研究課題としたい。

第2は、マンション管理の主体である。一方で区分所有法では区分所有者全員のみが構成員となる管理組合が管理者を選任し、管理を委任する。他方、マンションを現実に使用するのは居住区分所有者と賃借人の双方から成る居住者であるが、居住者という地位は区分所有法では定められていない。この点は、「3.」で触れたマンション再生研究社会実装プロジェクトで実験が進んでおり今後の有力な研究課題となる。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計5件（うち査読付論文 1件/うち国際共著 1件/うちオープンアクセス 0件）

1. 著者名 寺尾 仁	4. 巻 70号
2. 論文標題 マンションの良好な管理の定着のために - フランスの荒廃マンションへの取組みを踏まえて	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 マンション学	6. 最初と最後の頁 104-109
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 寺尾 仁	4. 巻 62-2
2. 論文標題 ヨーロッパにおける土地のリサイクル ブラウンフィールドの再生	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 不動産研究	6. 最初と最後の頁 20-30
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 寺尾 仁	4. 巻 110
2. 論文標題 フランスの荒廃マンション対策とその教訓	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 住宅会議	6. 最初と最後の頁 44-49
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 Hitoshi Terao	4. 巻 fevrier 2020
2. 論文標題 La Transition energetique dans le droit de la copropriete au Japon	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 Actualite Juridique Droit Immobilier	6. 最初と最後の頁 97-99
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 該当する

1. 著者名 寺尾仁、阿部順子	4. 巻 46
2. 論文標題 フランスの住宅政策とソーシャル・キャピタル施策の関係の研究	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 住総研 研究論文集・実践研究報告集	6. 最初と最後の頁 85-96
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

〔学会発表〕 計4件 (うち招待講演 2件 / うち国際学会 2件)

1. 発表者名 Hitoshi TERAO
2. 発表標題 Enjeux des coproprietes japonaises
3. 学会等名 (RE)GE(NE)RER LES COPROPRIETES: CONNAITRE ET COMPRENDRE LES COPROPRIETES, LES MOBILISER POUR LA VILLE DURABLE, 2eme rencontre Acteurs partenaires Chercheurs (招待講演) (国際学会)
4. 発表年 2022年

1. 発表者名 吉井啓子、寺尾仁
2. 発表標題 フランス、ベルギーのマンション管理と再生
3. 学会等名 比較法学会
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 寺尾仁
2. 発表標題 Gentrification - Urban Regeneration - 法
3. 学会等名 第29回日韓国際土地法学会大会 (招待講演) (国際学会)
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 寺尾仁
2. 発表標題 フランスの望ましいマンション
3. 学会等名 日本マンション学会
4. 発表年 2018年

〔図書〕 計3件

1. 著者名 住総研「マンションの持続可能性を問う」研究委員会	4. 発行年 2019年
2. 出版社 プログレス	5. 総ページ数 208
3. 書名 壊さないマンションの未来を考える	

1. 著者名 花房博文、宮崎 淳、大野 武	4. 発行年 2020年
2. 出版社 成文堂	5. 総ページ数 884
3. 書名 土地住宅の法理論と展開	

1. 著者名 吉田和夫、大木満、大野武、寺尾仁(7番め)ほか	4. 発行年 2019年
2. 出版社 敬文堂	5. 総ページ数 404
3. 書名 市民生活関係法の新たな展開	

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
--	---------------------------	-----------------------	----

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関			
フランス	ストラスブール建築大学校	パリ・ナンテール大学	リール大学	他5機関
ベルギー	ルーヴェン・カトリック大学			
カナダ	ケベック大学モントリオール校			
英国	シェフィールド大学			