

## 科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 28 年 6 月 29 日現在

機関番号：13101

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2013～2015

課題番号：25512001

研究課題名(和文) フランスの区分所有建物の荒廃から正常化へ向かう管理のあり方の研究

研究課題名(英文) Study on the condominium administration system of France, which leads a blighted condominium to normal one

研究代表者

寺尾 仁 (TERAO, Hitoshi)

新潟大学・自然科学系・准教授

研究者番号：70242386

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 1,900,000円

研究成果の概要(和文)：第1に、フランスで区分所有再生は、民間住宅・社会住宅の修復再生が進んだ後に住宅政策の中で取残された分野として着手された。第2に、2014年法は区分所有再生対策を、区分所有の状況を健全から修復不能6段階に分け、その段階に応じて荒廃の予防、荒廃からの回復、解消・取壊しと体系化した。第3に、その体系は区分所有の状況の段階に応じて再生の担い手を代える。第4に、担い手は区分所有の状況が深刻になると「官」が中心になる。第5に、区分所有のガバナンスモデルは、状況が軽度の段階では消費者保護、深刻になると会社更生である。

研究成果の概要(英文)：i) In France, after the evolution of private housing and social housing renovation, the condominium renovation is set about as it is left alone in the housing policy. ii) The law of 2014 systematizes the condominium renovation measures from the prevention of blight to the destruction of building and the dissolution of condominium via the recovery of sound condominium according to six steps of condominium situation. iii) The system changes the players of renovation according to above-mentioned 6 steps of condominium situation. iv) The public organism plays mainly as the blight becomes serious. v) The consumer protection model is taken as condominium governance model if the blight is light and the corporation reorganization model if the blight is heavy.

研究分野：都市法、住宅法

キーワード：区分所有 ガバナンス 住宅政策 再開発 都市再生 不動産 フランス マンション

## 1. 研究開始当初の背景

本研究開始当初に、フランスの区分所有法についてわかっていた事項および本研究計画を立案する際に前提として事項は次の7点である。

第1に、フランスの区分所有法が定める管理体制は骨格としては日本法が定める体制と大きな違いはないものの、管理組合と管理者の関係には違いがみられ、区分所有建物の管理は管理者主導である。

第2に、管理者は管理会社であることを想定しており、管理組合は管理者からサービスの提供を受ける立場とされている。区分所有者・管理者関係は、区分所有者・管理組合の利益を管理会社に対して守る消費者保護をモデルとしている。

第3に、区分所有関連法は、1994年から繰り返し改正されていたが、その目的は主に区分所有建物の荒廃対策のためである。

第4に、区分所有法改正の一つの柱は、共用部分における工事实施のための集会決議の多数決要件を緩和することであるが、包括的な緩和ではなく個々の工事種目を特定し、種目ごとに多数決要件を緩和している。

第5に、荒廃区分所有建物対策の体系を構築するために、私法の区分所有法だけでなく、公法の建設住居法典と合わせて、予防・誘導・矯正の3段階の体系を組立てている。

第6に、荒廃区分所有建物対策を巡る対立については、左右の政党間の対立は見られず、むしろ議会内ではこの論点に関心をもって発言する比較的少数の議員と関心の薄い議員の差が見られる。

第7に、荒廃区分所有を巡る対立はむしろ政府部内にあり、住宅政策の欠落分野を埋めるために対策を進めたい住宅省と現行法制で区分所有を巡る紛争の多くが解決しているとする法務省の間で見られる。

## 2. 研究の目的

本研究は、「1.」の基礎の上に、フランスにおける荒廃区分所有建物の管理・処分の担い手および関連した政策主体、具体的には管理組合、理事会、管理者、市街地再開発全国事業団を始めとする政府系機関、社会住宅組織、市町村といった組織の役割・実際の活動に着目し、次の3点を明らかにすることを目的とした。

第1に、多様な担い手が現在のところまで果たしてきた役割。

第2に、多様な担い手が有効に働くことのできる条件、逆に十分に働くことのできない障害。

第3に、区分所有建物の管理の担い手と、

その周辺の政策主体の関係。

## 3. 研究の方法

本研究は、「2.」の目的を達成するために、次の2種の方法を取った。

第1は、荒廃区分所有建物対策の多様な担い手、区分所有建物の管理の多様な担い手とその関係について、最新の法制度や、個々の事業制度の目的・事例・評価を知るための、文献調査・聞き取り調査。

第2は、荒廃区分所有建物対策の多様な担い手の存在とその個々の担い手が果たしてきた役割、その活動を具体的に知るための事例調査。

## 4. 研究成果

本研究の成果は、次の6点にまとめられる。

(1)フランスにおいて、荒廃区分所有対策は、1970年代末以降に民間の一般住宅および社会住宅の修復再生が進んだために、住宅政策の中で取り残された分野として1990年代半ばに着手された。

(2)その一連の制度は、「住宅へのアクセスと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 : ALUR法」によって制定された制度をもって、住宅省が体系化した。この体系は、区分所有の状況を健全、不安定、荒廃、破綻、深刻な破綻、修復不能という6段階に分け、その状況に対処する対策を定めた。

例えば、ALUR法が制定した「区分所有建物登録制度 Registre d'immatriculation」は健全段階から修復不能段階に至るまで全段階で機能して他の手段の基礎を成す手段として位置づけられた。

また1994年に制度化された「区分所有対応住居改善プログラム事業制度 Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat-copropriétés: OPAH

copropriétés」は、荒廃段階に対処し、同じ段階の対策とされる「区分所有者向け不動産修復事業 Opération de restauration immobilière (ORI) mieux adaptée aux copropriétés」より重度、「共用設備および/かつ住宅への警察権行使 exercice des pouvoirs de police sur les équipements et/ou les logements」より軽度な制度と位置づけられ、さらに「区分所有対応住居改善プログラム事業制度」とほぼ同内容の「改正保護プラン制度 Plan de sauvegarde réformé」はより深刻な荒廃に対処する制度と位置づけられた。

(3)体系化された荒廃区分所有建物対策は、登場する担い手で最重要な者を区分所有の状況によって変えている。すなわち、健全 - 不安定 - 荒廃の3段階においては区分所有者と管理者、破綻段階では管財人、深刻な破綻段階では管財人と事業者、修復不能段階では公権力である。

(4)最重要担い手の周辺にいる担い手も段階によって異なる。

例えば、健全 - 不安定 - 荒廃の3段階で、区分所有の荒廃を予防あるいは治癒する重要な手段とされている「譲受人への情報提供改善 Meilleure information des acquéreurs」とは、区分所有の売買の際に譲渡人が管理組合に対して負っている債務を譲受人になり得る者が知り得るようにすることである。これには、売買契約締結にあたって譲渡人の情報を提供する公証人 notaire が重要な役割を果たす。

おなじく健全 - 不安定 - 荒廃の3段階で重要な手段とされている「『眠りの商人』対策と彼らからの住戸回収 Mesures anti marchande de sommeil et amélioration des procédures de recouvrement」とは、「眠りの商人」という一種の貧困ビジネス業者へ区分所有住戸が渡ることを予防し、あるいはすでに「眠りの商人」の手に渡った住戸があればそれを回収することを促す対策である。

「眠りの商人」は、一方では何らかの事情で通常の民間賃貸住宅市場では住宅を賃借できない居住者に対して区分所有住戸を不当に高額な賃料で賃貸しながら、他方では当該住戸のある区分所有建物の管理組合に対しては管理費を支払わないからである。この対策には、「眠りの商人」が取得する可能性のある住戸を現区分所有者から任意売買あるいは競売を通じて取得する社会住宅組織、区分所有住戸を手放した元区分所有者を受け入れる賃貸住宅を経営する社会住宅組織、区分所有住戸の競売を実施する司法裁判所、区分所有住戸を取得した社会住宅組織が行なう修繕に補助金を給付する全国住居事業団 Agence National pour l'Habitat : ANAH などである。

不安定段階から深刻な破綻段階における重要な手段である「区分所有向け不動産修復事業制度」では、荒廃した区分所有建物の修復工事を実施する区分所有者に加えて、事業を施行する市町村 commune あるいは一部事務組合 Établissement public de coopération intercommunale : EPCI、公共性の認定をする行政裁判所 Tribunaux administratifs、市町村あるいは一部事務組合から事業の認可を受ける公法人の不動産開発業者、区分所有

者が工事をする際に補助金として資金を提供する政府系金融機関の全国住居事業団などが加わる。

(5)(4)で指摘した、段階に応じて異なる多くの周辺の担い手のうち、荒廃段階よりも深刻な段階に登場する担い手は、国、市町村あるいは権限のある一部事務組合、司法裁判所、行政裁判所、公法人の不動産開発業者など、官の機関が多く加わる。この官の機関は、政策決定者(国、市町村あるいは一部事務組合)、認証機関(行政裁判所)、事業機関(公法人の不動産開発業者)、金融機関(市街地再開発全国事業団、全国住居事業団)の4つの立場に分かれる。

(6)(5)で指摘した担い手の変化に応じて、担い手同士の関係の制度の基礎となっている制度モデルは、健全 - 不安定 - 荒廃の3段階では区分所有者・管理組合・区分所有住戸購入者を管理者あるいは不良商品から守る消費者保護モデル、破綻以降の段階では債務が過重となった管理組合を外部の力を借りて再建あるいは消滅させる会社更生モデルである。

## 5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文](計 2件)

寺尾仁、区分所有法 50 年とマンションのガバナンス - 区分所有者、管理組合、管理会社、コミュニティについて、マンション学、52号、2015、pp.63-71

<http://www.jicl.or.jp/report/vol41/>

寺尾仁、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、2015、pp.148-153

<http://www.jicl.or.jp/report/vol41/>

[学会発表](計 2件)

「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」寺尾仁、日本マンション学会第24回大会、2015年4月26日、広島工業大学(広島県広島市)

“Comparative Study on the Rehabilitation and Demolition System of the Blighted Condominium – Experiences of Japan and France” TERAO Hitoshi, The Asia-Pacific Network for Housing Research 2015, April 10 2015, Asian Culture Complex (大韓民国 Republic of Korea 光州広域市 Gwangju

-gwangyeoksi)

〔図書〕(計 0件)

〔産業財産権〕

出願状況(計 0件)

名称：  
発明者：  
権利者：  
種類：  
番号：  
出願年月日：  
国内外の別：

取得状況(計 0件)

名称：  
発明者：  
権利者：  
種類：  
番号：  
取得年月日：  
国内外の別：

〔その他〕

ホームページ等

## 6. 研究組織

### (1) 研究代表者

寺尾 仁 (TERAO Hitoshi)

新潟大学・自然科学系・准教授

研究者番号：70242386

### (2) 研究分担者

( )

研究者番号：

### (3) 連携研究者

( )

研究者番号：