

【フランス】住宅、開発及びデジタルの発展についての法律の制定

主幹 海外立法情報調査室 三輪 和宏

* 2018年11月23日に、住宅、開発及びデジタルの発展についての法律第2018-1021号が制定された。同法は、住宅不足、高い家賃などの課題に対処し、また、住宅での通信環境の改善等を目的とするものである。本稿では、住宅と地域開発に関わる主な条項を取り上げる。

1 背景と経緯

フランスでは、特に都市部で、住宅を購入する、又は賃借することが難しくなっている。この問題に対処するために、住宅問題に対応する包括的な政府提出法律案が取りまとめられ、2018年4月4日にフランス議会の下院に提出された。この法律案は、両院協議会（Commission mixte paritaire）を経て、同年10月3日に下院を、同月16日に上院を通過した。

その後、2018年10月23日に60人を超える下院議員によって、合憲性審査のため憲法院への付託がなされた。同年11月15日の憲法院判決¹により、法律の一部（20か条）が違憲と判断され削除された。その後、同月23日に大統領審署を経て、「住宅、開発及びデジタルの発展についての法律第2018-1021号」²が制定された。公布は、翌24日であった。

2 主な内容

この法律は、全4章234か条から成る。その目的は、①住宅建設を促進し住宅不足を解消すること、②転居しやすいように環境整備を行うこと、③社会的弱者にとって住みやすい住宅を提供することである。あわせて、④光ファイバー回線と4G規格の無線通信網を住宅において利用することができる環境を全国で整備していくことも目指している。本稿では、住宅、地域開発に関わる主な条項を取り上げて紹介する。

(1) 開発パートナー・プロジェクトの創設（第1条）

国と自治体・公施設の間で連携協定を結び、相互に協力して事業を進めるという地域開発の形態として、「開発パートナー・プロジェクト（Projet partenarial d'aménagement: PPA）」を創設した。PPAには、都市計画上の手續を簡素化した制度を利用できる等のメリットがあり、住宅、公共施設等を設ける大規模な開発プロジェクトを円滑に進めることが目指されている。

(2) オフィスの住宅等への転用の促進（第29条）

空室になっているオフィスを住宅、宿泊施設、失業者等の弱者の社会的統合のための施設、社会福祉施設に転用することを促進するために、公的機関・団体等が当該オフィスの所有者と

* 本稿におけるインターネット情報の最終アクセス日は、2020年3月10日である。

¹ Décision du Conseil constitutionnel n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018. <https://www.legifrance.gouv.fr/jo_pdf.do?id=JORFTEXT000037639739> この判決において、①第52、53、66、72、73、76、91、101、108、121、123、135、144、147、152、155、161、184、200条（19か条）は、いずれもフランス議会で修正案として提案され採択されたものであるが、当初、下院に提出された政府提出法律案と関連するものとは言えず、法律案に対して修正を加えることが許される範囲を超えるものとされ、違憲と判断された。②第196条は、法律の審署から1年以内に國務院デクレ（Décret en Conseil d'État）を定めるべきことを規定したが、指定された期間内に当該デクレを定めなければならないと規定することは、政府の権限を侵害するものであり、違憲と判断された。

² Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. <https://www.legifrance.gouv.fr/jo_pdf.do?id=JORFTEXT000037639478> 通称は、Elan法（Loi Elan）である。

契約を結び、これらの用途で使用できる制度的枠組みが、2023年までの期限付きで設けられた。

(3) 建設関係の許認可の文書の整理・削減（第 46 条）

建設関係の許認可の文書は複雑であり、許認可が下りるのか否かが不透明であるという批判がかねてからあったため、政府が、これらの文書を精査し整理・削減することとした。整理・削減は、オルドナンス（行政立法）によって定めることとされた。

(4) フランス建造物建築家の権限の縮小（第 56 条）

フランス建造物建築家（Architecte des Bâtiments de France）は、歴史的建造物保護区域における工事の許認可に関わる権限を有する国の専門職である。地域開発の円滑な進行のために、フランス建造物建築家が扱う案件の種類を限定する等によって、その権限を縮小した。

(5) 家族用住宅建築契約の対象の拡大（第 65 条）

家族用住宅建築契約（Contrat de construction d'une maison individuelle）の対象となる住宅に、新たにプレハブ式住宅を含めることとした。同契約は、フランスで戸建て住宅を建築・購入するときに用いられる契約の形式である。その特徴は、発注者（通例、家族用住宅購入者）の保護を目的とし、法律³の規制を受け、住宅の不具合への保証等が充実していることである。

(6) 適正家賃住宅組織の統合（第 81 条）

社会住宅（Logement social）⁴を所有・管理する適正家賃住宅組織（Organismes d'habitations à loyer modéré）⁵の数が多過ぎるという批判がかねてからあり、その効率的運営を目指し、同組織のうち、運営する住戸数が 12,000 戸未満のものについては、2020 年末までに統合を行うこととした。この改革を通じ、より多くの社会住宅の供給と改修が実現することを目指している。

(7) 流動性の高い賃貸借契約の創設（第 107 条）

「流動性の高い賃貸借契約（bail mobilité）」と呼ばれる借家の契約形態を創設した。これは、保証金なしで家具付き住宅を 1 か月から 10 か月の期間で貸し出すもので、契約更新は認められない。また、借主はいつでも契約を打ち切ることができる。

(8) 共同居住の促進（第 117 条）

異なる世代の者が共同で居住することを推進するために、「連帯的な世代間同居契約（Contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire）」を創設した。同契約は、60 歳以上の者が、自ら所有する住宅又は賃借している住宅の一部を、30 歳未満の者に対して、低廉な金銭的代償を支払うことを条件に貸与する契約である。この契約の目的は、若年層の転居を支援し、高齢者の孤立を防止し、使用されていない部屋を使用される部屋に変えることで電気・ガス等のエネルギー効率を高めることにあるとされる。

参考文献

- Richard Lioger et Christelle Dubos, *Assemblée nationale Rapport*, n° 971, 2018.5.19. <<http://www.assemblee-nationale.fr/15/pdf/rapports/r0971.pdf>>
- Dominique Estrosi Sassone, *Sénat Rapport*, n° 630, 2018.7.4. <<https://www.senat.fr/rap/117-630-1/117-630-11.pdf>>

³ 個人用家屋の建築契約に関する 1990 年 12 月 19 日の法律第 90-1129 号 (Loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle. <https://www.legifrance.gouv.fr/jo_pdf.do?id=JORFTEXT000000709335&pageCourante=15855>)

⁴ 供給・管理に対して公的助成が行われる賃貸住宅で、その多くは集合住宅である。入居者の大部分は低・中所得者で、公営住宅とも訳される。

⁵ 社会住宅の運営組織の総称。より具体的には、住宅公社 (Offices publics de l'habitat)、住宅社会企業 (Entreprise sociale pour l'habitat) などの複数の団体・企業に分かれる。