

津曲さんがフランス語で話されましたけれども、私もフランス語で話をしたいと思います。

### スライド3

私の方からは、現在のフランスの住宅事情、非常にダイナミックな動きをしておりますけれども、とりわけ、その中でも民間の住宅、公的な住宅、フランスにおいて、公的な住宅というのは非常に大きなパーセンテージを占めておりますけれども、それについて紹介をしたいと思います。

最初のスライド、その次のスライドをお願いします。

### スライド4・5

持ち家の割合は65%と全体ではなっておりますが、ここ20年間、フランスではこの率は全く変わっておらず、同じようなレベルで推移をしております。レンタル、賃貸の割合が35%、うち民間賃貸住宅が55%、公的賃貸住宅が45%を占めております。

ここで2つの重要な数字を紹介したいと思います。1つは、フランスの特殊な事情になりますが、現在、別荘がフランスの住宅全体の10%を占めております。同時に、先程日本側からも紹介がありましたが、空室、空き家がフランスの住居全体の8%を占めており、地方に多くみられます。

次のスライドをお願いします。

### スライド6

住宅について、2つの特徴があげられます。1つ目の特徴として、ここのグラフが示しているように、長期的に見ると、空室あるいは空き家が現在増え続けております。これは、フランスとドイツを比較したグラフになります。もう一つの特徴として、世帯人員がどんどん減っており、1人で生活している人が増えています。その結果、住宅が足りないという状況になっています。

次のスライドをお願いします。

### スライド7

このスライド、および数字を次のスライドで、現在の住宅関係の危機的な状況を示しております。フランスはクライシスということで今、市場が非常に難しい状況になっております。住宅の販売件数が減少しており、また新築の建築の許可があまり増加していないという状況にあります。

次のスライドをお願いします。

### スライド9

フランスの全体像を示す、住居と建築についてのデータであります。住宅産業においては、全体の雇用数が200万人、国内総生産に占める割合が5.5%、住宅関連の支出がそれぞれの家計の20%を占めており、フランス人の支出の中で大きな割合を占めているという状況です。

### スライド10

住宅のニーズについて、フランスには3つのカテゴリー、逼迫状況があります。1つは、非常に逼迫している、なかなか需要と供給が厳しい状況になっている地域、パリを中心としたイル＝ド＝フランスや海に近い都市など一般的に魅力的な地域、次に逼迫状況がやや低い地域、そして、一番右側のレベルはフランスの中央部や東部など、逼迫状況が低い地域があります。都市部と地方とで特徴が異なるというこの状況は、先ほど日本での紹介もありましたけれども、非常に似ております。

## スライド11

まず、フランスにおける住宅に関する政策として、民間の住宅について話をします。

## スライド12

フランスの住宅政策について、民間に対する実例を紹介いたします。フランスでは、政策として多額の予算を上げております。住宅関係の予算だけで450億ユーロ。これは、国内総生産の1.5%に当たるものです。この20年間の推移をここで示しておりますけれども、住宅に関する公的補助金は国内総生産に占める割合も増えておりますし、絶対金額も上昇しています。

## スライド13

公的補助は、住宅関連の支出が各世帯の家計の支出総額に占める割合を大きく削減することに貢献しています。

居住費負担率は、民間住宅において、支援がなければ47%となるところ、25%に軽減されています。社会住宅については、支援がなければ30%になるところ、支援があると、15%になります。これらは、住宅に対する公共支出の影響を物語る2つの要素と言えます。

## スライド14

そして、現在の政策の状況として、特に重きを置いているのが改修工事です。つまり古い建物を新たな課題に適応させるということですが、とりわけ熱改修工事、質的改修工事、高齢化への対応改修工事などがありますが、特にエネルギー関係の改修工事がメインになっています。

## スライド15

これは、フランスの地方政府が、あるいは自治体において、建築関係に関わる税収が非常に多いということを示しています。

## スライド16

フランスで今非常に特徴的な政策である、いわゆる社会住居、公営住宅について説明します。

## スライド17

フランスのモデルの特徴は、フランス語では「社会住宅」と言い、最近では「手ごろな価格の住宅」と言いますが、こうした支援住宅の大規模生産が行われており、3つのアプローチをとっています。1つ目のアプローチは、補助金を出すこと。2つ目は、非常に低金利で貸し出すこと。お金を貸すことですね。最後は、税制です。

## スライド18

社会住宅を示す2つの大きな数字について説明します。現在、フランスには、ソーシャルと呼ばれる公的な住居は500万戸あり、そこに住んでいる人が、利用している人が1,000万人います。つまり、フランス人6人に1人が社会住宅に住んでいるということになります。また、フランス人の2人に1人は、現在までに公的な住居を利用したことがあるという状況です。

## スライド19

フランスには社会住宅のカテゴリーが3つあります。1つ目は、多くの支援のある社会住宅、2つ目は、中所得者に対する若干支援の少ない社会住宅、3つ目は、収入は中高所得者に対する社会住宅です。フランスではこういった住居政策は「ユニバーサル」と言っております。つまり、低所得者層だけを対象にするのではなく、社会の多様性に対応した政策を行っています。

## スライド20

フランスでは、全体の80%の人が社会住宅の居住対象であり、つまり所得が高くないわけですが、収入に応じて実際に優先順序というのがあります。ホームレス、家庭内暴力に苦しんでいる

人、シングルマザー、今住んでいるところから追い出される可能性がある人、あるいは追い出された人などの優先順位が高いです。こうした優先順位はありますが、常に社会的多様性への対応のロジックがあります。

### スライド21

実際にどのような組織でこの社会住宅を建設しているかということですが、2つのカテゴリーがあり、およそ100の組織があります。

まず1つは公的な組織です。実際に自治体が事業体の株主になっているケースが1つ目です。それから、民間の建設業者です。民間業者に対してはいろいろ規制が非常に強く、特定の融資にアクセス権を持つ専門業者のみが社会住宅の建設を行っております。

### スライド23

2000年に制定された新しい特別な法律があります。これは、実際に2,000の市町村に関係しており、2025年までにその管轄区域内の住宅の25%にあたる社会住宅を設けることが義務付けられています。もし25%が達成されない場合は、当該市町村に対し、金銭的な罰則が科されます。

### スライド24

それから、フランスには特別なステータスを持った銀行、CD (Caisse des Dépôts : 預金基金) と言いますが、この銀行がいろいろな社会住宅の建設や改修工事に対する資金提供を行っております。その原資は、フランス人の貯蓄がもとになっています。

### スライド25

そして、実際にそういった社会住居の全体的な資金等管理は、国ももちろんしておりますけれども、地方分権化という流れをうけ、地方自治体も資金管理や財政支援を行っており、各自治体はその地方におけるニーズの確認と把握を行っております。

### スライド26、27

そして、最後のパートとして、改修工事、住めないところを住めるようにする、これは民間の住宅についてです。

実際にこのことをしている国の組織があります。Anah (National Agency for Housing/国立住宅エージェンシー) という名前の組織で、50年来毎年40億ユーロの予算で、改修工事を行っております。

このエージェンシーは3つの活動を行っております。1つ目は、住めないような悪い住宅を改善すること。2つ目は、高齢者のニーズへの適用化、この課題は日本同様フランスにおいても非常に重要な課題になっております。3つ目は、省エネ改修で非常に野心的に取り組んでいます。

### スライド28

省エネ改修工事について、フランスでは賃貸する住居に対する法律がありまして、その熱関係、エネルギー関係の質が悪い住宅については、ここにありますように、レベルがAからGまでありまして、その評価基準は、エネルギー消費の大小、温室効果ガス、CO2の排出量によってレベル分けしてあります。E、F、Gとだんだん下の方に行くと、これは評価が悪いレベルとなり、もし賃貸住宅に改善を要求してもされない場合は、賃貸禁止となります。

### スライド29

実際にそういった改修工事に対する資金援助は、先程申しましたAnahが行っております。その他、金利ゼロの貸し付け、つまり、これは国による資金援助があります。

### スライド30

最後の2つのツールの紹介をいたします。つまり、フランスの住民が実際に所有者になることを支援するための手法について説明します。1つ目の手法は、上と下を分けることで、土地は地方自治体が所有したままとし、購入者は上物の建物のみの所有者になれるというアプローチです。

次のスライドをお願いします。

### スライド31

もう一つの手法は、中間所得層に対する対応で、最近導入された減税措置です。100%民間の住居に対して、ソーシャルハウジングと呼ばれる社会住居があります。その中間層、中高所得者層を対象としています。

### スライド35

結論として、どのような優先項目があるかという点、1つ目は住居と住宅建設ですが、1つ目の優先項目は、まず、省エネ改修です。2つ目は、前回の会議でお話をしましたが、その土地の人工化を制限するというものです。

### スライド36

建設に関するもう一つ優先項目として、建設プロセスの改善があげられます。建設に係る手続きを簡略化と、革新的な手法により建設のコストダウンです。具体的には、モジュラー方式での建設や遠隔施工がその例としてあげられます。

### スライド37

私の方から最後にお話ししたいのは、人口の推移があるということ、それから、高齢者に対する住宅の適応をしなければいけないということ。先ほど日本の方からも紹介がありましたが、非常に注意深く関心を持って聞かせていただきました。

ご清聴ありがとうございました。