
Quarterly "Urbanization" 2015 vol.3

季刊「都市化」2015 vol.3

「フランスにおける公営住宅と コンセッション方式の適用」

公益財団法人 都市化研究公室特別研究員 広岡裕児

2016年1月

公益財団法人 都市化研究公室

Research Institute of Urbanization

本レポートは原則として発表時における情報に基づき作成されております。
内容についての問い合わせは、当財団事務局までお願いします。

まえがき

平成 27 年 6 月 2 日付け「産業競争力会議実効実現点検会合（立地競争力・国際展開）」において、「公共施設等運営権方式の活用拡大に向けて」が提言され、その中で、公営住宅の今後の運営方式について、コンセッション方式の導入が挙げられている（下記参考参照）。そこで、公営住宅が最も社会的に位置づけられているフランスの公営住宅について、当公益財団特別研究員でもある広岡裕児氏に「フランスにおける公営住宅の管理運営とコンセッション方式の適用の検討」についてレポートを書いていただいた。本稿は、これを当公益財団季刊誌として掲載するものである。

【参考】

文教施設、公営住宅等の利用料金の存在する公共建築物については、公共施設等運営権方式の導入について検討を進めるとともに、公共施設等運営権方式において重点分野を設定したことを参考に、付帯事業の併設・活用および公的不動産の活用なども含めた枠組みの中で、半年以内に重点分野として位置付ける施設の決定と数値目標の設定を行う。

公益財団法人都市化研究公室理事長 光多長温

フランスにおける公営住宅の管理運営とコンセッション方式の適用の検討

2016年1月 公益財団法人都市化研究公室特別研究員 広岡裕児

本稿においては、日本における公営住宅に相当する「社会住宅（ロジュマン・ソシアル logement social）」について論じる。

第1章 フランスにおける公営住宅の管理運営の歴史と現状

1. 歴史

1) 適正家賃住宅と住宅公社、混合経済会社

19世紀中葉から「家父長的経営」といわれる意識ある経営者が社宅として労働者住宅を建設した。1894年11月税の減免とCDC（預金供託公庫）の低利融資を利用できる「低家賃住宅」（HBM：habitations à bon marché）制度ができ、このような民間イニシアチブにインセンティブがあたえられた。1912年12月「低家賃住宅公社」（OPHBM：Offices publics d'HBM）に関する法が公布され、1913年ラロシェル市に第1号が設立され、1914年にはパリに設立された。

第1次大戦後、復興と住宅不足解消のため、低家賃住宅公社（OPHBM）に加えて、社会住宅建設のための官民共同出資の混合経済会社（SEM：Société d'Economie Mixte）が設立された。第2次大戦後も復興と住宅不足解消のため、低家賃住宅公社（OPHBM）、混合経済会社（SEM）の新規設立が増加した。

1949年、「低家賃住宅」（HBM：habitations à bon marché）は、HLM（適正家賃住宅）に名称変更され、「低家賃住宅公社」（OPHBM）もOPHLM（適正家賃公社 Offices publics d'habitations à loyer modéré）となった。さらに1971年7月16日法により、OPAC（整備建設公社 offices publics d'aménagement et de construction）が設立された。

2) 1%ロジュマン

1953年に、雇用者建設参加負担金（PEEC：Participation des Employeurs à l'Effort de Construction）制度ができた。それまで一部地域に存在していた、経営者が従業員の賃金の一部を社会住宅建設費用として拠出するイニシアチブを法制化したもので「経営者の1%」（1% patronal）あるいは「1%ロジュマン」（1% logement）と通称されている。

これにより従業員数10人超の全企業（農業を除く）が前年度の総賃金の1%を専門の徴収機関に支払うこととなった。1992年には0.45%に引き下げられ、2006年には対象が従業員数20人超の民間企業（農業を除く）に変えられ、2007年には農業経営企業も対象となった。

この拠出金の徴収および配分をおこなうのが、住宅職業間委員会（CIL: Les Comités Interprofessionnels du Logement）という形態の非営利団体で、その集合体として「1%ロジユマン」という名の全国組織もある。2010年にこの1%ロジユマンは「アクション・ロジユマン」に名称に変更された。2015年10月現在20のCILがあるが、組織改革中で2016年にはCILは統合されて全国単一組織の「アクション・ロジユマン」となり、地域ごとに支部が置かれるようになる。

アクション・ロジユマンは、現在、全国都市再生庁（ANRU: l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine、第1章5.2参照）の財源の大部分を占めており、また住宅土地協会（AFL: l'Association Foncière Logement）の不動産投資により地区の社会的混合に貢献している。¹

2. 社会住宅の概要

1) 定義

INSEE（国立統計経済研究院）では社会住宅を次のように定義している。²

A) HLM（適正家賃住宅）・社会住宅賃貸者に属するもので、その家賃決定についてHLM法制に従うもの。

B) HLM組織には入らないが、HLMの家賃を実施している住宅。

家賃と入居者の収入条件は毎年政令によって定められる。条件の要素は、地域、協定のタイプ、居住者の構成である。

社会住宅組織は、国と協定を結ぶ。この協定のある住宅の入居者で年収上限以下の者は個別住宅補助（APL: aide personnalisée au logement）を受給できる。個別住宅補助は、一般社会保障としての家族住宅手当とは別に1977年に創設されたもので、家族住宅手当と二重の受給はできない。

¹ <http://actionlogement.fr/qui-sommes-nous/presentation>

² http://www.insee.fr/fr/themes/tableau.asp?reg_id=0&ref_id=NATnon t 05263

| 表 1 夫婦子供 2 内の世帯の APL 協定住宅入居者の年収上限 (2014 年 6 月 30 日現在) | |
|--|----------|
| パリ市内および周縁部 | 54 098 € |
| パリ周縁以外のイルドフランス地方 | 49 769 € |
| 上記以外 | 38 982 € |
| 出典 https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1626 | |

INSEE の定義の B) のカテゴリーは、国や地方公共団体または通常の民間が所有しているもので直接国と協定を結ぶか社会住宅賃貸者に運営管理委託しているものである。

2) 社会住宅への支援

家賃を低く抑えるために、公共は、賃貸主体に対して建物向けに支援を行う（「石への支援」といわれる）。この支援の額は住宅の質と家賃の額による。

主な国の支援、

- 付加価値税の軽減税率適用 5.5%（通常税率は 20%）。
- 特定地域への A N R U の補助
- 建築済土地不動産税免除の間接補助（地方税なので、免除分を国が「補填金」として地方公共団体に支払う）。

主な地方公共団体の支援

- 補助金
- 相場価格よりも低い価格での不動産譲渡
- 租借権（長期賃貸権 baux emphytéotiques）設定
- Les offices publics de l'habitat (OPH) 住宅公共事務所への直接補助

低利融資

CDC（預金供託公庫）による A 通帳（税制優遇のある貯蓄）を財源にした融資。

- PLAI (包摂支援賃貸融資 prêt locatif aidé d'intégration)
PLUS の所得上限から 55 à 60 % 以下の所得の世帯が対象。最長期間建物 40 年、土地 50 年（荒廃地域には特例あり）、金利 A 通帳利息 - 20 pb³
- PLUS ((社会的用途賃貸融資 prêt locatif à usage social)
最長期間建物 40 年、土地 50 年（荒廃地域には特例あり）、金利 A 通帳利息 + 60 pb

³ 貸付期間金利は 2015 年度

- PLS（社会賃貸住宅融資 prêt locatif social）
最長期間建物 40 年、土地 50 年（荒廃地域には特例あり）、金利 A 通帳利息+111 pb
- PLI（中間住宅融資 Prêt Locatif Intermédiaire）
最長期間建物 5 から 40 年、土地 50 年、金利 A 通帳利息+140 pb

※中間住宅（logement intermédiaire）

1950 年代からフランス不動産銀行 Crédit foncier de France と 1%ロジユマン（第 1 章 1-2）参照）が開発したもの。とくに、近年はパリ、ニース・カンヌ周辺など不動産価格が高騰している地域で、中間層でも住宅の賃借が難しくなっているにもかかわらず所得制限の上限を超えているために従来の社会住宅には入居できない層向けの住宅として注目され、基本的人権の一つとしての「住宅の権利」を強く主張するエコロジストのデュフロ氏が住宅担当大臣になって活性化を図った。ただし、コミューンの建築義務（第 1 章 5. 2）参照）の「社会住宅」の中には入らない。

| | PLAI | PLUS | PLS | PLI |
|------------------|----------|----------|----------|----------|
| パリ市内 | 29 757 € | 54 098 € | 70 327 € | 89 584 € |
| パリ周縁 | 29 757 € | 54 098 € | 70 327 € | 89 584 € |
| パリ周縁以外のイルドフランス地方 | 27 373 € | 49 769 € | 64 700 € | 62 371 € |
| 上記以外 | 21 558 € | 38 982 € | 50 677 € | 54 575 € |

出典 <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869>

3) 家賃

政令で決められた上限までで、各適正家賃住宅組織（HLM）の取締役会で決めた㎡あたりの価格を居住可能面積⁴で掛けることで入居時家賃が決定される。

賃貸中は家賃参照指標（IRL l'indice de référence des loyers）以下で引上げできる。⁵

社会住宅入居の所得制限を最低 20%越えた入居者は、連帯追加家賃（SLS : supplément de loyer de solidarité）を支払う。

SLS = 住居の居住可能面積（SH）×収入制限超過率（CDPR）×住宅のある地域によ

⁴ 天井の高さ、形状などをもとに住居可能な面積として修正した面積

⁵ 実質的に物価上昇率連動と考えて良い。

って定められる㎡あたりの参照追加家賃（SLR）。

借主は、納税証明または納税免除証明を賃貸者に提出する義務がある。これをもとに、翌年1月から適用される。基準となるのは2年前の収入である。なお、2年前の収入よりも最低10%収入減になったときや家族が増えた場合にはSLSの減免を求めることができる。

共益費抜きの家賃と連帯追加家賃（SLS）の合計が世帯構成員収入合計の25%（地方住宅計画 programme local de l'habitat で規定されている場合は35%）を超えた場合は社会住宅に入居し続けることはできない。

3. 社会住宅賃貸組織

フランスにおいて社会住宅は、基本的に国や地方公共団体が官公庁内部の部局としてではなく、外部化されて公社や混合経済会社等別組織および民間企業の住宅手当の外部化をもとにした民間組織によって建設維持管理運営がおこなわれていた。

建築住宅法典 L411-2 条は、HLM 組織を次のように分類している。

- ① 住宅公社（OPH : office public de l'habitat）
- ② HLM 株式会社(Société anonyme)
- ③ HLM 共同株式会社(Société anonyme cooperative)
- ④ HLM 財団(Fondation)

このほかに L481-1 で

- ⑤ 社会住宅建設管理運営する混合経済会社（Société d'Economie Mixte）

を規定している

HLM株式会社は、現在、住宅社会企業（ESH : entreprises sociales pour l'habitat）とよばれている。

● 住宅公社(OPH Les offices publics de l'habitat)

商工業的公共事業体（EPIC 公施設法人とも訳される）である。2007年に従来のOPAC（整備建設公社 Les offices publics d'aménagement et de construction）とOPHLM（適正家賃公社 Offices publics d'habitations à loyer modéré）が一本化⁶された。

OPHLMは地方公共団体が設立し、国の監督下にあった。職員は公務員または公務員待遇で、公会計原則にしたがう。OPACは国や地方公共団体が設立するが、OPHLMよりも独立度が高く、職員は、民間待遇・民間会計原則でも良か

⁶ l'ordonnance n° 2007-137 du 1er février 2007

った。現在の OPH の職員の地位と会計原則は任意である。

● 住宅社会企業 (ESH Les entreprises sociales pour l'habitat)

民間・公共ともに株主となることができるが、必ず、多数安定株主 (リファレンス株主) を持たなければならない。入居者も、取締役会あるいは監査役会に参加するために株主になる。リファレンス株主はほとんどが「アクション・ロジューマン」(旧 1%ロジューマン第 1 章 3.2) 参照) であるが、保険会社、銀行、機関投資家の場合もある。

最大の住宅社会企業グループは Groupe 3F である。そのリファレンス株主は Solendi 社で地域ごとに会社があり、全国で 20 万戸近くを管理する。地方公共団体も株主・取締役となっている。

表 3 社会住宅賃貸組織のカテゴリー別シェア

| | 2013 年 1 月 1 日 | 2014 年 1 月 1 日 |
|--------|----------------|----------------|
| 住宅公社 | 47.0% | 46.6% |
| 住宅社会企業 | 42.2% | 41.8% |
| 混合経済会社 | 7.8% | 7.8% |
| その他 | 2.9% | 2.9% |

出典: SOeS (環境持続的開発エネルギー省観測統計課), RPLS (社会賃貸住宅賃貸者リスト)

4. 現状

1) 全国の概況

2015 年 8 月に住宅国土平等田園性省が発行した 2013 年末時点での主要数値調査⁷によると、フランスの海外領土を含む社会住宅の数はここ 10 年間コンスタントに増加し、2013 年末には 468 万 5800 戸である。⁸

住宅公社は 269 社、HLM 株式会社は 257 社であるが、同省はこのうち住宅公社 268 社、HLM 株式会社社会企業 255 社の情報を入手し、同報告書で分析をおこなった。

その結果、管理戸数の十分法中央値は 5361 戸で最下位 10%は 923 戸以下、最高位 10%は 16442 戸以上、家賃の中央値は年間 3920 ユーロ、1 戸当たりメンテナンス費

⁷ Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité LES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL • chiffres clés 2013

⁸住宅公社、住宅社会企業、混合経済会社、協同会社、株式会社のうち社会住宅協定の対象となる住宅

用中央値 580 ユーロ、1 戸当たり金融資産運用収入中央値 50 ユーロ、未収賃料（賃貸債権）中央値 13.5%、3 ヶ月以上の空室率中央値 0.8%であった。

家賃収入総額は 175 億 9000 万ユーロ、管理費用総額は 53 億 1000 万ユーロ（建築済不動産税と大規模修理を除く）、建築済不動産税は 21 億 3000 万ユーロであった。

2) RIVP の例

具体例としてパリの混合経済会社 RIVP を取り上げる。

1923 年に創設されたパリ市の混合経済会社で、社会住宅の新築旧建築の改築と維持管理運営のほか、都市整備の一環も担っている。またインキュベーション施設や低家賃の事務所作業場の維持管理によって雇用新規産業育成政策のツールにもなっている。パリ市内の他郊外にも対象地域をもっている。2014 年度年次報告による現況は次の通り⁹

- 株主構成：パリ市 79.74%、アビタアンレジオンサービス社（貯蓄銀行子会社）10.13%、SNI（CDC 子会社）5.77%、CDC4.36%
- 管理物件：住宅及び宿舍 58230 戸、店舗作業場 2087 戸（256417 m²）、インキュベーション施設等 2821 戸（89452 m²）、
- 従業員数：1141、うち建物管理人 656（男 251、女 405）、事務技術職 537（男 157、女 328）
- 年商：約 5 億 4700 万ユーロ、純利益約 4800 万ユーロ（うち 700 万ユーロを配当）
- 空室率：1.15%、回転率：4.55%
- 家賃未納率：4.72%

| 種類 | 賃貸戸数 |
|-----------------------------|--------------|
| PLAI 対象 | 881 |
| PLUS 対象 | 14648 |
| PLS 対象 | 20560 |
| 協定住宅合計 | 36089 |
| 自由賃料 | 10357 |
| PLI(中間住宅) | 4106 |
| その他 | 905 |
| 協定外住宅合計 | 15368 |
| 総計 | 51457 |
| 出典 RIVP Rapport annuel 2014 | |

⁹ RIVP Rapport annuel 2014

住宅は各種機関がリザーブし、住民の住居にしたり職員社員住宅にしたりする。住民の住居にする分の入居者の選定はリザーブした機関がおこなう。

| 表 5 賃貸住宅リザーブ先 | | |
|-----------------------------|-------|-------|
| | 戸数 | % |
| パリ市 | 30087 | 58.47 |
| パリ地方長官庁(国の出先としての県) | 9796 | 19.04 |
| アクション・ロジューマン徴収組織 | 4601 | 8.94 |
| 企業 | 1643 | 3.19 |
| パリ警察 | 1398 | 2.71 |
| 公立看護組織 | 1088 | 2.11 |
| 省庁 | 1071 | 2.08 |
| 未定 | 996 | 1.94 |
| イルドフランス地方圏 | 475 | 0.92 |
| 郊外コミューン(市町村) | 155 | 0.30 |
| 郊外の地方長官庁(国の出先としての県) | 75 | 0.14 |
| 行政機関 | 72 | 0.14 |
| 合計 | 51457 | |
| 出典 RIVP Rapport annuel 2014 | | |

5. 社会的役割

1) 基本的人権としての住居権

基本的人権としての住居権は、他の欧州諸国にもあるが、フランスでは 1946 年の憲法前文でその精神がうたわれている。1982 年以来法文にも登場するが、とくに、1990 年の「住居権の実施に関する法」¹⁰で明確化された

その第 1 条は、「住居権を保証することは国民全体の連帯の義務をなす。所得や生活条件の不適合などのために、特別な困難に遭遇している人や家族は、本法の定めた条件で、まともで独立した住居に入りとどまり、水道、エネルギーと電話のサービスを得る権利がある」と規定している。さらに、2007 年の「対抗要件としての住居権の設立と社会的包摂の諸措置に関する法」¹¹により、建築住宅法典 L.300-1 条として国

¹⁰ Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement

¹¹ LOI n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale

が保証するものと明記された。

建築住宅法典¹²L411 条は、「社会的な賃貸住宅の建設、計画、割り当ておよび管理は、低所得あるいは恵まれない人の住宅事情の改善を目的としている。この事業は、住宅権の実施に関与し、都市や地域に必要な社会的混合に貢献する」と規定している。

社会住宅は、そもそも福祉政策的役割を持つものである。

連帯都市再生法¹³は、特定のコミューンに一定数を社会住宅を建設することを義務付けた（不足の場合は違反金を払う）。同法によって改正された建築住宅法典 L302-5 条は、2015 年 8 月 7 日現在、人口 5 万人以上の独自の税制を持つ市町村連合体（アグロメラシオンまたはコミューン連合）の中のイルドフランス地方では人口 1500 人以上、他の地方では 3500 人以上のコミューンは最低 25%を、同じ市町村連合体内の他のコミューンでは 20%を社会住宅にあてなければならないとしている。（詳細な規定があり、対象コミューンのリストが毎年発表される）

2) 格差解消（都市再生・同化・包摂）

全国都市再生庁（ANRU）の「都市再生」とは、2005 年 11 月に全国的な暴動が起きたような荒廃地区に対処するものである。一方、国として 1981 年には優先教育地域（ZEP）を指定するなど、低所得者層の住む地域の荒廃対策がおこなわれた。コミューン（市町村）はフランスにおいては「都市計画」が総合的な政策の表現とツールであるので、そのなかで福祉厚生文化教育コミュニティ作りをおこなっていた。しかし、失業増加などにより事態は次第に深刻化し、社会から「落ちこぼれた人々」を社会に復帰（同化・包摂）することからはじめる必要が生じた。これが、1990 年代からの「都市政策」とよばれるものである。これは地方公共団体レベルでは手に負えるものではなく、国が直接関与して、地区指定して教育や治安の強化や進出企業への優遇などをおこなった。2003 年には、住宅政策と土地政策、地域社会政策を一本化した都市再生プログラム（PNRU）を策定し、国の機関として全国都市再生庁（ANRU）を設立した。

¹² Code de la construction et de l'habitation

¹³ SRU : LOI 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains)

第2章 アフェルマージュと公営住宅への適用

1. アフェルマージュ（日本の「コンセッション」に相当）方式の特徴

フランスにおいて「コンセッション」という語は、独立採算型PFIである、「公共サービスの民間委託」（DSP : *délégation de service public*）のうち、施設の建設も含めたものをさす。日本のコンセッションのように既存の施設の運営権のみを付与する場合は「アフェルマージュ」という。

アフェルマージュは、行政が運営事業者に行政の責任である特定のサービスの運営権を一定期間委託する契約を結び、必要な施設を運営事業者に提供する。運営事業者は自己のリスクにおいて運営維持管理事業をおこない、利用者から直接利用料を徴収して収入源とする一方、行政に対して運営権対価を支払う。その金額は、基本的に施設建設費償却をベースにするが、公共団体が任意に提案できる。そのサービスが継続的に赤字であるとみられる場合は、無償での提供（運営権対価ゼロ）も可能である。

運営事業者に供された施設は、公共団体の所有のままである。ただし、建築済不動産税（日本の固定資産税に相当）など所有者の税を受託者に肩代わりさせることもできる。（契約に明記）。

利用料金の決定方法、金額およびその変更の方法については契約で明記されなければならない。受託者が独立採算で経営できることが基本なので、料金も採算が取れる料金になる。公共サービスの観点から公共団体が、利用料金を採算のとれる料金よりも低い金額でサービスを供給したいときには、その差額を受託者に対して補填する（契約に明記）。

行政は契約時に一時金として運営権取得対価を徴収することもできる。ただし、上下水道、廃棄物処理においては禁止されている。¹⁴運営権対価と、運営権取得対価は契約において理由が明記されなければならない。

契約は議決による承認が必要である。よって契約に記載される契約期間、運営権対価、運営権取得対価、利用賞金等については委託する地方公共団体の承認が必要である。

毎年6月1日に、行政は事業の実施状況とサービスの質についての分析報告を出す。これを直近の議会で審議採決する。（地方公共団体総法典 L1411-3 条）

建物と施設は、アフェルマージュ開始前に行政と運営事業者とが共同で細かく現状チェックする。そのときの状態でアフェルマージュを開始する。それ以降の施設や設

¹⁴ Article 1411-2 du CGCT（地方公共団体総法典）、この分野でかつて汚職事件が横行したため。

備の損失は運営事業者の責任である。ただし、そこで発見されなかった開始以前にあった瑕疵が原因でおきたことについては、受託者は免責されるという条項を契約に記載できる。

サービスの提供に必要な設備施設の修繕は、受託者の負担である。損失設備の入れ替えは、原因者への請求以前にその事実が確認され次第すぐにおこなわれなければならない。

2. 公営住宅へのアフエルマージュ（日本の「コンセッション」に相当）方式への適用可能性

フランスでは、HLM 組織が地方公共団体から運営委任（le mandat de gestion）として、その所有する社会住宅の運営を代行することはあるが、アフエルマージュは行われていない。その理由は、HLM 組織は、建築住宅法典 L 411 条以下で定められている特別なステイタスを持っており、行政の希望は HLM 組織のガバナンスの規則の中に表明されているので、特別な契約関係を結ぶ必要はないからである。¹⁵

運営委任は、代理人が家賃の受け取りや費用支払、入札や入居者選定を代行することもできるが、リスクの移転はなく、収入は行政から得、代理人としての第三者との契約の責任と義務は地方公共団体にかかる（代理人自身が原因の損害を除く）。あくまでも第三者に対して代理人となって行政の事務を代行する行政向けのサービスである。

アフエルマージュは「公共サービスの民間委託」であり、「公共サービス」とは、行政に対するサービスではなく、利用者に対するサービスである。たとえば、水道のアフエルマージュにおけるサービスは、利用者に対し水を供給することであって、料金徴収等はそれに付随する事務にすぎない。また、独立採算であるために民業を圧迫しない自由経済の原則に従って採算性ある事業として成り立たなければならない。

社会住宅における利用者に対するサービスは快適安全に住居を提供することある。そのサービスの収入源は家賃と管理費である。一般の住宅や商業物件であれば、維持管理や設備、警備などの質が向上すれば家賃や管理の値上げが可能である。しかし、社会住宅の場合、家賃管理費の徴収額には限度があり、価格弾力性は低い。維持管理コスト削減も社会住宅の趣旨からいって管理費の引き下げとして利用者に還元されるべきである。利用量も住宅数で限定されており、例えば道路交通量のような増加の可能性は少ない。スケール・メリットも、治安の悪化などの理由で管理人の数を減らす

¹⁵ Manuel Landes, Conseiller juridique, Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat. (社会住宅組織全体の連合会である社会住宅連合 (USH) に質問したところ、同組織が住宅公社連盟に返答を依頼し、答を送付してきた。)

ことはできず限度がある。また、単一施設の場合と異なり、スケールを大きくすればするほどアフェルマージュ開始前の施設・設備の現状チェックが複雑になる。

社会住宅は建設にあたって低家賃でまともな住居を提供するために、さまざまな補助や優遇を受けており、利益確保のために自由賃料物件や商業物件を増やすと不当競争かつ民業圧迫になる。

建物の建設および物件の売買は利潤増加の要因であるが、アフェルマージュはそれができない。土地建物所有（地上権設定を含む）・建設と維持運営管理を分離するのは不合理である。したがって、日本のコンセッションへの適用は難しいのではないかとと思われる。

さらに、社会住宅は、社会的役割がある。戦後復興高度成長期の住宅不足の解消が緊急課題であった時代と異なり、今日では「基本的人権としての居住権」を保障する重要なツールである。貧困だけではなく、民間住宅の賃料高騰で住宅に入居できないという新たな問題もおきている。きちんとした住居がなければ社会全体の治安や環境、産業振興にも影響を及ぼす。このほかにも、フランスの場合では、社会的な落ちこぼれの同化包摂、居住者の高齢化など別の要素もある。また環境保全やエネルギー節約の役割も担っている。いずれにしろ、福祉・都市計画・文化等総合的なアプローチが求められる。

経済的自立と社会的役割の遂行のためには、土地建物所有（地上権設定を含む）・建設と維持運営管理を一体化させ、公共団体も参加する方式が最も望ましい。フランスにおいてはそれ故に公共団体の影響力を持たせつつ、効率的な民間経営を行う社会住宅組織が担っている。日本においては、既成の公団や第3セクターとは異なる、フランスのSPLやSEMのような新組織がふさわしいのではないかとと思われる。

—以上—

参考文献

“Exemple de contrat d'affermage pour la gestion d'un gîte touristique et d'un restaurant” la préfecture de l'Isère, 2012

ILLE DE MONTREUIL-SUR-MER

“Convention de délégation de service public- Affermage du camping municipal « La fontaine des clercs »” Ville de Montreuil-sur-mer