



見た目の華やかさだけではない パリの住宅事情・住宅政策

(一財)自治体国際化協会パリ事務所 所長補佐 山城 拓也 (沖縄県派遣)

「フランスの住宅」と聞くと、どういったイメージを持つでしょうか。パリにあるような歴史ある美しい建物が並んでいたり、あるいは郊外にあるような、広大なぶどう畑の中にゆったりと住宅が構えていたり。今回は「花の都」と言われるパリの住宅政策などについてレポートします。

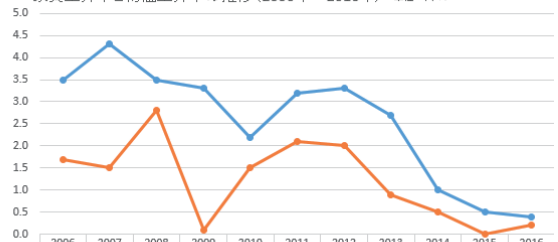


パリ市内には築100年、200年といった建物が数多く存在し、街中を歩いているとまるでタイムスリップしたような感覚に陥ります。

パリの家賃

アパートを借りる場合、家賃が非常に高額です。例えば、パリ市内のワンルームの部屋を借りる場合、2016年時点におけるパリ市内の平均家賃は月額おおよそ1,150ユーロ（約15万円）が相場です。東京都区内の場合、民間の調査によると、平均家賃は月額7.27万円です。パリの家賃は年々物価を上回って上昇を続けてきました。2006年、2011年、2016年の統計を見ると、フランス国内物価上昇率はそれぞれ前年比+1.7%、+2.1%、+0.2%の一方、パリ市内の家賃の平均上昇率はそれぞれ前年比+3.5%、+3.2%、+0.4%でした。年々上昇するパリの家賃に対し、パリ市内では2014年3月に施行された「住居を持つ権利と新しい

家賃上昇率と物価上昇率の推移(2006年~2016年) 単位:年、%



2014年の法律制定以降、家賃の上昇率の低下が見られる(2015年対前年比0.5%、2016年対前年比0.4%)
(出典: INSEE、OLAP)

都市計画に関する法律」(通称「ALUR法」)に基づいて、2014年にパリ市内における住宅家賃について前居住者の家賃を上回らず、一定の幅の家賃水準とする規制を導入しました。結果的に規制後の家賃上昇率は、それまでの年平均3.3%(2006年~2013年)から年平均0.6%(2014年~2016年)となりました。

しかし、2017年、行政裁判所はこの法に基づく家賃規制について、「パリ市内限定では不平等であり市外も含めた都市圏全体で導入しなければならない」との理由で無効判決を下しました。その後、パリ市内の家賃の上昇傾向が見られていますが、そのような中、国会では家賃規制を盛り込んだ「住居、地域整備、及びデジタル化の発展に関する法律」(通称「ELAN法」)が9月に可決される見通しで、パリ市では秋には新たな家賃規制を導入する方向です。

また、観光客が特に多いパリ市内では、Airbnbなどを介する短期滞在用住宅が増え、パリ市内のアパート供給量が低下し、人口減少や賃料高騰の要因となっているとも言われています。

パリの社会住宅について

政府は、低所得者向けの社会住宅の提供を促進したり、



パンタン市内の社会住宅

社会保障制度の一つとして住宅手当 (allocation de logement) を設けたりしています。

フランスの低家賃住宅などの「社会住宅 (logement social)」は、自治体ごとに全住宅戸数に占める一定割合の提供が法律で義務付けられており、その割合は自治体の人口規模により 20~25 % と規定されています。この割合に達していない自治体に対しては罰金も設けられています。

パリ市では、約 22 万戸の社会住宅があり、主たる住居の約 2 割を占めていますが (2015 年)、毎年 7,500 戸の社会住宅を整備する予定です。法律上、2025 年までに全住宅の 25 % の社会住宅が義務付けられていますが、市独自に 2030 年までに 30 % という目標を掲げています。

また、パリ市の北部に隣接するパンタン市では、近隣市を含め伝統的に社会住宅が多い地域にあり、全住宅に対する社会住宅の戸数の割合は 39 % となっています (日本における公営住宅の戸数の割合は住宅全体の 3.8 %)。

日本と大きく異なる点は、市が出資する住宅公社が提供する住宅のように建物全体が社会住宅というものもありますが、それ以外に、民間が建築する建物の一部が社会住宅として提供されていることが多いことです。パンタン市では建物全体で 1,500 平米以上であれば 3 分の 1 以上の住居を社会住宅としなければならないことになっています。

この社会住宅の申込方法も、日本とは異なります。日本の場合、多くは決まった時期 (多くても月 1 回) に募集が行われ、入居を希望する棟に対して申し込みを行い



パリ市内の社会住宅を紹介しているウェブサイト。家賃、部屋数、平米数などの記載があり、応募者は所定の締め切り日までに申し込まなければならない。

ます。それに対し、例えばパリ市を含むイル＝ド＝フランス州の場合は、毎週火曜日に募集が行われ、部屋に対して申込みを行います。常時ウェブサイトでの募集が行われており、翌週土曜日に締め切られるため、12 日間の申込期間内に応募する必要があります。居住地域や家賃の条件などによっては特定の物件に対し応募者が集中し、中には競争倍率が数百倍になる物件がありますが、落選しても次の物件に申し込めるという点では、日本と比べると応募する機会が多く与えられているといえます。

また、応募者 (世帯) の状況に応じ、物件ごとに入居できる可能性がゲージで表示されるため、居住面積・部屋数・家賃など、募集物件にマッチする応募者が入居しやすくなっています。

フランスの住宅手当について

フランスの住宅手当については、次の 3 種類に大別されます (いずれも一定の所得 (家族構成などによっても変わります) を満たさない場合が対象となります)。

個人向け住宅援助 (l'aide personnalisée au logement、APL) …政府の指定した住宅に居住している場合、又は指定した地域で古い住宅に居住している場合に支払われる手当

社会住宅手当 (l'allocation de logement sociale、ALS) …夫婦または PACS (民事連帯契約。異性又は同性のカップルが法的婚姻関係と同等の権利を認め公証する制度) の者で、子供がおらず、2 人の年齢が 55 歳を超えない世帯などに支払われる手当

家族住宅手当 (l'allocation de logement familiale、ALF) …APL、ALS に該当しない者・世帯に支払われる手当

現在、マクロン政権では住宅政策を一部見直し、手当を削減する方針を打ち出しています。

フランス人の持ち家事情

一方で、フランスでの持ち家比率は年々増加傾向にあります。政府は、住宅を取得しやすくなる仕組みとして低金利またはゼロ金利ローンや減税などを行っており、2016年の統計では、57.8%が持ち家に住んでいるという結果が出ています。それに対し、日本での持ち家比率は年々減少傾向にあり、2013年の住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、52.1%が持ち家に住んでいるということで、フランスの方が日本人よりも持ち家に住んでいる人の割合が高いことが分かります。

日本とフランスにおける持ち家率の推移

日本	1998年	2003年	2008年	2013年
	60.0%	56.1%	52.8%	52.1%

フランス	2002年	2004年	2008年	2012年
	56.1%	56.6%	57.4%	57.7%

（出典：Insee、総務省統計局）

日本では年々減少傾向であるが、フランスでは年々増加傾向である。2000年代には、日仏間で持ち家率が逆転した。

フランス人の日曜大工 (bricolage)

住宅に関して、フランス語でブリコラージュ (bricolage) という単語があります。辞書を引くと「日曜大工」と出てきます。持ち家比率の上昇に加え、賃貸でも内装に手を加えることをいとわないなどの傾向にあります。また、築年数が相当経過した家に住んでいると老朽化が進んでいるため修繕が欠かせないわけですが、フランス人は、そうした修繕について、業者に依頼することはあまりしないようです。業者の仕上がりが期待する出来栄にならないことや、料金が高いこと、自分の思い通りにカスタマイズできないことなどが理由のようです。そのため、業者ではなくブリコラージュする人が多いようです。日本同様、フランスにもDIYの店があるのですが、店内には日本では見慣れない部品が売られています。ペンキや漏水防止の資材などの老朽化した部分を補修する資材が売られているのはもちろんのことですが、ほかに印象的なものとして、色とりどりの便座の蓋が並べられていたり、ブレーカーのスイッチまでもがパーツ単位売られていたり、ワインラックキットまで売られていました。

最近、日本で話題になる男性の家事参画時間では、日



ワインラックの組み立てキット。ワインの有名な国だけあってワインラックもカスタマイズ。



便座の蓋売り場。2社のDIYショップに行きましたが、どちらも同じように売られていました。思わずトイレにこもりたくなる？

本が目標とするのはフランス人男性の一日平均2.5時間ですが、この家事時間にはブリコラージュを含んでいるので、住宅の手入れに熱心に取り組むのもよいかもれません。

まとめ

フランスの住宅事情には、生活の質を重視し都心部だけでなく郊外を好む面もありますが、今回取り上げたパリにおいては、生活の基盤となる住宅について、世界有数の観光都市ゆえに民泊の影響も大きく、住宅は不足し家賃も上昇する傾向にあり、今後の家賃規制などの施策動向が注目されます。