住宅改良に用いられる補助金について

フランスにおける住環境改良プログラム事業に関する研究 その4

ON THE SUBSIDIES USED IN THE IMPROVEMENT OF HOUSES

Studies on programmed operation of improvement of
living condition (OPAH) in France —Part IV—

和田 幸信*

Yukinobu WADA

This paper deals with the subsidies used in the improvement of houses in the Programmed Operation of Living Condition (OPAH) in France.

Concerning the rented houses, only the subsidies of the ANAH is used and there are some types of increase of subsidies to offer cheap rented houses to low-income class. However, owners of rented houses don't demand such increased subsidies as expected, because the rent is fixed for ten years.

Concerning privately owned houses, the PAH offered by the government is always used and is often accompanied by other subsidies supplied from local sources.

Keywords: France, OPAH, old quarter, improvement, subsidy

フランス、住環境改良プログラム事業、旧市街地、改良、補助金

1. はじめに

本研究は、既報の住環境改良プログラム事業 (OPAH) の制度と運用、実施調査の手法に続き¹⁾、事業の予算の面を対象としている。OPAHは補助金を交付することにより住宅の改良を行う事業である。事業を行う前に実施調査が行われ、この調査とこれまでの経験から、改良すべき住宅の数が予想され、これに基づき各種の補助金が準備される。事業後は、事業団により改良された住宅数、予算の利用状況が報告される。本研究は、OPAHにより改良された住宅数と利用された補助金を考察することにより、事業の財政的側面を明らかにすることを目的としている。

事例地は、これまで同様、都市部のOPAHはエルブレ市であり、農村部のOPAHはニュー・サン・ジョルジョ郡である。エルブレ市は、パリ北西20キロにあり、イル・ド・フランス地域圏(レジオン)²⁾のヴァル・ド・ワーズ県にあり、25のコミューヌが SIVOM³⁾を形成している。この SIVOMがOPAHを1991年から1995年にかけて実施した。

既往研究をみると、OPAHで用いられる補助金の利用については、わずかしき言及されていない。鈴木隆は、補助金の種類について説明している⁴⁾。また磯辺力は、補助金を用いた制度としての特徴を法学の面から述べている⁵⁾。また日端康雄は、OPAHにおいて居住者を保護することが、補助金により行われることを指摘している⁶⁾。これらの既往研究では、実際の事業による補助金の利用については

考察されておらず、制度の面から補助金が説明されている。

OPAHが導入された1977年には、住宅改良に用いられる各種の補助金が制度化され、OPAHにおいて利用されている。このような住宅政策は、ノラ報告⁷⁾、パール報告⁸⁾を受けて行われたもので、これまでのフロー重視の政策に代わり、既存の住宅の改良、すなわちストック重視の政策が打ち出された⁹⁾。OPAHも、このような政策の一環として位置づけられる。

OPAHは、1980年の通達によるならば、民間住宅の所有者に住宅改良工事を行うよう促す事業であるとされる¹⁰⁾。一方、この通達を補足する1982年の通達では、都市の中心地に公的住宅を建設することの重要性が述べられている¹¹⁾。OPAHに公的住宅の改良を含めるかどうかについて、ANAHの会長であるJ.P.ラカーズは、OPAHは民間住宅の改良を行う事業で、公的住宅の改良は付帯事業であるとしている¹²⁾。これに対してP.メルランは、OPAHを公的住宅の改良を含め、補助金により住宅改良を行う事業と考えている¹³⁾。

本研究では、以上の2つの立場のどちらかを選ぶことはせず、エルブレ市、ニュー・サン・ジョルジョ郡のOPAHで作成された、補助金の利用についてまとめた最終報告書¹⁴⁾を基にして、補助金の利用を検討していく。エルブレ市の場合、公的住宅については、補助金の種類のみ財政計画で述べられるだけである。一方、ニュー・サン・ジョルジョ郡の場合、最終報告書において民間住宅の場合と同

* 足利工業大学工学部建築学科 教授・工博

Prof., Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Ashikaga Institute of Technology, Dr. Eng.

表-1 事業団の費用

	エルブレ	ニュー・サン・ジョルジョ	
	3年間	3年間	2年間延長
実施調査	230,000	118,600	—
事業	1,350,000	640,440	426,390
国の補助	400,000	108,000	72,000
レジオンの補助	—	128,000	85,392
補助率	29.6%	36.8%	36.9%

エルブレ：税抜き

ニュー・サン・ジョルジョ：税込み

表-3 PAH補助額

	所得	補助率	上限
ニュー・サン・ジョルジョ	所得 $\leq$ 基準値 $\times 0.85$	25%	17,500
	所得 $\leq$ 基準値 $\times 0.5$	35%	24,500
エルブレ	所得は一定以下	25%	17,500

じように検討されている。これは農村部では、OPAHにより改良される公的住宅が、賃貸住宅の需要と供給に大きな影響を与えるためであると考えられる。

民間住宅については、補助金の申請は、事業団であるPACT¹⁵⁾が住宅所有者の代わりに行う。すなわち国は補助金を提供する役割だけで、交付は第三者の事業団に任せており、これがOPAHの特徴となっている¹⁶⁾。PACTは、このような住宅改良についての活動を行ってきた唯一の団体であるため、OPAHを実施する地方自治体と契約し、事業団として事業の広報と補助金の申請を行う¹⁷⁾。

公的住宅の改良は、自治体であるコミューヌあるいはその連合体であるSIVOMが行う場合と、HLMが行う場合とがある。コミューヌが行う場合、コミューヌに補助金を扱う部局がある場合にはコミューヌが行い、ない場合には事業団が代行する。一方、HLMについては、当然、HLMが補助金の申請、および住宅の改良を行うことになる。

なお、補助金の利用について考察する前に、事業団の費用について述べておく(表-1)。エルブレ市の場合も、ニュー・サン・ジョルジョ郡の場合も、PACTが実施調査を行っている。エルブレ市の場合、事業においてイル・ド・フランスのレジオンの補助はなく、国の補助のみである。一方、ニュー・サン・ジョルジョ郡のOPAHでは、事業に対して国とともにブルゴーニュ・レジオンの補助があり、このため補助金は事業の1/3以上をカバーしている¹⁸⁾。

2. 用いられる補助金と財政計画

(1) 用いられる補助金

OPAHにおいて用いられる補助金は、民間の賃貸住宅と持家、それと公的住宅の3つに区分される。既に述べた通り、公的住宅の改良については付帯事業とする見方があるものの、ニュー・サン・ジョルジョ郡のOPAHでは最終報告書に掲載されているので対象とする。なお、表においてスペースがない場合、ニュー・サン・ジョルジョをNSGと表記することにする。

民間の賃貸住宅の改良については、ANAH¹⁹⁾の補助金しかない。ANAHは分権化されており、各県の県委員会が提出された補助金の申請を審査し、補助金を交付している。ANAHの補助金は賃貸住宅の改

表-2 ANAHの補助金の優先性

エルブレ	ニュー・サン・ジョルジョ
1. 申請は優先的に審査される	1. 申請は優先的に審査される
2. 補助金の対象となる建物の拡張	2. 補助の交付における特典
①工事前の利用により通常は除外される建物	①代替住宅はOPAH範囲外でも補助の対象となる
②近年において取得された建物	②事業中にオフィスとして使われる建物
③事業において代替住宅に利用される建物	③特定社会計画(PST)の適用範囲の拡張
3. その他の工事	3. 外部工事への補助の適用範囲の拡張
①通常は補助の対象とならない、ファサードの塗り直しや洗浄などの工事	4. 工事を分割して行う場合の補助が可能
②住宅を拡張する工事	5. 補助率が引き上げられる

表-4 ANAHの補助額

	エルブレ 1987年	NSG 1991年	1994年4月におけるANAHの 補助規定
通常	25%	25%	25%住宅、建物ごとに工事の上限が設定される。 ^{*)}
OPAH・一般	30%	25%	25%、OPAHも通常の場合と同様。住宅、建物ごとに上限がある。 ^{*)}
OPAH・低額	35%	35%	25%~35%、住宅・建物ごとに上限 ^{*)}
特定社会計画	—	65%	40%~70%、住宅・建物ごとに上限
社会的介入	80%	70%	70%、工事額の上限 40,000フラン

* 家賃が1948年の法律により設定される場合は50%

良、特に住宅設備の改良において大きな役割を果たしていることを、Y.ロッシュは指摘している²⁰⁾。

すべてのOPAHにおいて、ANAHの補助金の特典が2つある。1つは、賃貸住宅の所有者に代わり、事業団が複雑な申請書の作成を代行することである。もう1つは、OPAH専用の予算が準備され、優先的に申請が審査されることである。すなわち、OPAH以外の場合、県全体の申請が審査の対象になり、当該年度の予算が消費された場合、次年度を待たなければならない。

ANAHは、OPAHを行ううえで、国、コミューヌと契約を結ぶ当事者であり、この契約において各OPAHにおける優遇処置を決める(表-2)。エルブレ市の場合、住宅の状態が比較的良好のため、近年に建てられた住宅や住宅の拡張工事も補助の対象になっている。一方、ニュー・サン・ジョルジョ郡の場合、代替住宅や補助金の適用範囲の拡大などが決められている。

しかし、OPAHにおけるANAHの何よりの優遇措置は、補助金の増額である(表-4)。この措置は時々変更され、また県によって変わる場合もある。ここでは、各OPAHでの補助率とともに、1994年4月時点のANAHの交付条件²¹⁾を示した。

OPAHにおける一般の補助率は現在では25%であり、OPAH以外の場合と変わらない²²⁾。一方、住宅協定²³⁾を結んだ場合、10年間、家賃は一定に設定されるものの補助率が25%に代わり35%となる。また、恵まれない人々を入居させることを誓約すると、65%の補助率となる特定社会計画(PST)²⁴⁾の制度もある。PSTの場合も住宅協定が義務づけられており、恵まれない人々に住宅を提供することが意図されている。

持家については、住宅改良補助金(PAH)²⁵⁾が必ず用いられると共に、OPAHの行われるコミューヌ、県あるいはレジオンで準備された持ち家を改良するための補助金を利用される。

PAHも1977年の住宅への補助金の改革により生まれた補助金で、

表-5 公営住宅改良の補助金の補助額(NSG)

	工事費	補助率	上限
レジオンの補助金	70,000～	15%	15,000
PALULOS	制限なし	20%	85,000

表-6 ファサード改良の補助金の補助額(エルブレ)

	申請者の所得	補助率	上限
ファサードの修復	A: 所得 ≤ PAP	30%	18,000
	B: 所得 > PAP	20%	12,000
ヴォーティブ式 ニッシュの修復	A: 所得 ≤ PAP	90%	3,000
	B: 所得 > PAP	70%	3,000

表-7 エルブレの OPAH の財政計画

	補助金	補助額	件数	予算
持家	PAH	—	22	250,000
借家	ANAH	—	65	2,400,000
市	ファサードの修復 ¹⁾			600,000
	ニッシュの修復	3,000	15	45,000
	食しい持家 ²⁾	350	12	42,000
	修正面積 ³⁾	300	10	3,000
	代替住宅 APLの増設 ⁴⁾	2,000	12	24,000
その他	PLA	—	50	20,000
	PALULOS		2	
	APL			

1) 1戸につき200フラン

2) 1月につき350フランで2年間支給される

3) 測量士の報酬は1件600フランと予想され、その半額を補助する

4) 住宅個人援助 (APL) の払い込みまでの間をカバーする。2年間支給される

表-8 NSGの OPAH の財政計画

	補助金の種類	目標	予算
持家	PAH	109	1,580,000
	退職者公庫	80	824,000
借家	民 ANAH・一般	123	5,658,000
	間 ANAH・PST	22	
	公 PALULOS	25	380,000
	営 レジオン		375,000
合 計		359	8,817,000

それまでの農家住宅を改良するための補助金(PAHR)²⁶⁾に置き換わった。OPAHの前身であるOGRI²⁷⁾では、持家用の補助金がなかったため賃貸住宅しか改良されなかったものの、OPAHではPAHにより持家の改良もできるようになった。PAHは所得による制限があり、恵まれない持家の所有者が住宅を改良できるよう配慮されている(表-3)。

またエルブレ市の場合、市がファサードおよび市特有の文化遺産であるヴォーティブ式ニッシュ²⁸⁾の改良のための補助金をOPAHにおいて用意している(表-6)。この補助金はPAHと同様に所得により補助率が異なっており、住宅取得貸付(PAP)²⁹⁾が基準として用いられる。エルブレ市の場合、ANAHの補助金においてもファサードの処理については優遇処置が認められており³⁰⁾、ファサードの改良がOPAHにおいて意図されている。このように、住宅内部の改良が契機となり、ファサードや町並みの修復へと発展している³¹⁾。

以上のPAH、エルブレ市の補助金は、三者契約において予算として計上される。一方、持家については地元にある補助金も、一般の場合と同じように利用される。エルブレの場合、レジオンの共有部分の補助金、ニュー・サン・ジョルジョの場合、退職者公庫の補助金が利用され、最終報告書に揭示されている。

また公的住宅も付帯事業として、改良の対象となる³²⁾。このような公的住宅を改良する補助金としてPLA³³⁾とPALULOS³⁴⁾がある。J. C.エベルはP.メルランの考えに近く、公的住宅の改良もOPAHの一環として位置づけ、これらの補助金の重要性を指摘している³⁵⁾。ニュー・サン・ジョルジョ郡のOPAHでは、これらの補助金の利用が最終

報告書においても検討されている。

ニュー・サン・ジョルジョ郡のOPAHでは、コミューヌの連合体であるSIVOMがPALULOSと共にブルゴーニュ・レジオンの補助金を利用して、公的住宅を改良するための予算を準備した(表-5)。またSIVOMはHLMにPLAを用いて公的住宅を設置することを依頼している。PLAは、新しく建設する場合と共に、古い住宅を取得し、改良して賃貸住宅を設置する場合にも用いられる。OPAHの場合は後者の利用方法である。

OPAHでは、実施調査の結果とこれまでの経験から改良される住宅数を予想し、以上に述べた補助金により財政計画が策定される。

エルブレ市の場合、補助金の利用と共に、事業に必要とされる活動についての予算も財政計画において準備される(表-7)。これは都市部では居住状況が複雑で、修正面積³⁶⁾の計算、引越越し、代

表-9 ANAHの補助金の予想 表-10 ANAHの補助金の申請の結果(エルブレ)

	住宅数	工事額	補助額
予想	65	—	2,400,000
実施	15	1,728,965	644,378
達成率	23.1	—	26.8

申請の結果	件数	住宅数
総申請数	24	59
受理	8	15
取り下げ	15	40
適合せず	1	4

表-12 ANAHの補助金の交付状況(エルブレ)

順	住 所	住 戸	工 事	工 事 額	補 助 額	補 助 率	種 類
1	ヴァル通り32	1	入り口	6,866	4,807	70.0%	修繕入
2	オスカー・デ・ナン通り12	1	居住最低水準	28,782	10,446	36.3%	一般
3	ボントワーズ通り1	1	ファサードの修復 金物装飾の修復	40,658	7,770	19.1%	一般
4	シャント・ビュイ通り11	3	居住最低水準	531,515	161,091	30.3%	一般
5	シャント・ビュイ通り11		内部の整備				
6	アルジャントクイ通り12	4	居住最低水準	676,901	320,368	47.3%	一般
7	シャント・ビュイ通り6	4	ファサードの修復 居住最低水準	326,712	97,075	29.7%	2住宅は 住宅協定
8	リベラシオン通り1	1	ファサードの修復 居住最低水準	117,531	42,821	36.4%	一般
合計		15		1,728,965	644,378		
(平均)				(115,264)	(42,959)	(37.3%)	

表-11 ANAHの補助金の取り下げの理由

エルブレ
・OPAH対象地の外に住む持主が工事を中止した
・共同所有の建物で、合意が得られない
・建物を売却したり、用途の変更を考えた
・OPAH対象地の外に住む持主が計画を変更した
・申請前に工事を実施した
・計画が採算に合わないと考えた
ニュー・サン・ジョルジョ
・工事期間を守らなかった
・住宅の所有者が申請を取り消した

表-13 ANAHの補助金の予想と利用(NSG)

		住宅数	工 事 額	補 助 額
予想	一般	1 2 3	21,622,057	5,658,000
	PST	2 2		
実施	一般*	1 6 4	19,227,507	3,588,647
	PST	7	1,545,199	725,977
	合計	1 7 1	20,772,706 (14,863,046)	4,314,624
達成率		117.9%	96.1%	76.2%
平 均			121,478	25,231
補助率 20.8% (29.0%)			(86,918)	

* 5戸が住宅協定を結ぶ () の中は補助対象工事

表-14 ANAHの補助金による

工事の種類(NSG)

居住最低水準	8 2 (49.7)
躯体工事(壁、ファサード)	5 0 (30.3)
断熱工事	1 8 (10.9)
暖房機器の設置	1 0 (6.1)
共有部分の工事	2 (1.2)
住宅の設置	3 (1.8)
合計	1 6 5

表-15 ANAHの補助金により

改良された住宅の規模(NSG)

部屋数	住宅数	平均延床	平均床面積	平均築年数	平均坪単価
1部屋	9	36.0	1,564	840	186.2
2部屋	4 3	45.5	1,688	1,053	180.3
3部屋	5 1	70.9	2,097	1,440	145.6
4部屋	3 1	85.8	2,432	1,733	140.3
5部屋以上	1 8	102.4	3,362	2,040	164.8

ANAH³⁷⁾が1戸である。それ以外は、一般の補助であり、1987年の時点では30%の補助となる。しかし、補助の平均は37.3%と著しく高くなっている。これは、家賃が1948年の法律により規制された場合には、補助率が50%になるためである。

なお居住最低水準とは、トイレ、風呂、中央暖房のことである。ANAHの文書では、これら3要素のうち、どれを設置したかは表されていない。また、居住最低水準と共に、内部の工事、ファサードの修復も行われている。ファサードの修復は、その老朽化の程度により行われる工事もあり、当然、工事額も変わってくる。これらのことから、工事額にもかなり差がみられる。

次に、ニュー・サン・ジョルジョ郡のOPAHにおけるANAHの補助金の利用を考察する(表-13)。このOPAHでは、申請件数ではなく住戸単位で補助金が分析されている³⁸⁾。

事業の結果、145戸の予想に対して、171戸に補助金が認可された。しかし補助の認可の後、1件が補助を却下され、1件が申請を取り下げたため、6戸は補助を受けていない。ただし最終報告書では、交付の手続きは終了したため改良数に加えて掲載した。これを除き取り下げはなく、都市部とは異なり農村部における安定した人間関

替住宅などの措置が改良工事をする上で必要とされるからである。補助金の予算では、ANAHの補助金の種類は述べられていない。また公的住宅の改良の補助金については、単に件数だけが予想されている。

一方、ニュー・サン・ジョルジョ郡のOPAHの財政計画では、補助金の利用のみが提示され、それ以外の予算は用意されていない(表-8)。補助金の予算では、ANAHについては一般の場合と、PSTとに区分して予想され、補助金が準備されている。また公的住宅の改良については、三者契約の当事者である SIVOMが、PALULOSを用いて行う改良については、予想される改良戸数と予算が提示されている。

3. 賃貸住宅の改良

すでに述べた通り、民間の賃貸住宅の改良には、ANAHの補助金のみ利用される。

エルブレ市の場合をみると、ANAHの補助金の利用は予想を大きく下回っている(表-9)。すなわち、65戸数の予想に対して補助を受けたのは15戸であり、補助金の利用も準備額の26.8%となっている。

次に、申請の結果について検討する(表-10)。エルブレ市では、一人の大家が数戸の賃貸住宅を所有し、これらの改良のためにANAHの補助金を申請している。24件、55戸の改良の申請に対して、受理されたのは8件、15戸である。賃貸住宅としての利用を考えていない1件を除く、15件、戸数にして40戸は申請を取り下げている。

エルブレ市のOPAHでは、非常に多くの申請の取り下げがあった。この理由は様々であるが、なによりも賃貸住宅の所有者の保守性があげられる(表-11)。エルブレ市は現在はパリ郊外となっているものの、以前は農村部であった。このため賃貸住宅の所有者は、補助金により住宅の改良ができると聞いて安易に補助金の申請をした。しかし補助額が少ないこと、改良後に家賃を上げ、場合によっては新しい借家人を探さねばならないことを知り、申請を取り下げた。

OPAHは再開発のような強制的手法ではなく、補助金を交付することにより住宅所有者のイニシアティブにより住宅改良をする手法である。柔軟さという点では長所であるが、反面、このように住宅所有者が改良を望まない場合は、住宅の修復がされないという短所にもなってくる。このように、いかに住宅の所有者に改良を呼びかけていくかということが、財政計画の立案と共に事業団が最も苦心する点である。

最後に補助金の交付状況をみる(表-12)。補助を受けた15戸のうち、住宅協定を結んだものが2戸、借家人が住宅改良を行う社会的

表-16 P AHによる改良の平均

	エルブレ	NSG
工事額	60,158	58,035
補助金	11,640	12,644
補助率	19.2%	21.9%

表-17 P AHの予想と利用(エルブレ)

	住宅数	工事額	補助額
予想	2 2	—	250,000
実施	1 8	1,089,327	209,518
達成率	81.8	—	83.8

表-19 P AHの予想と利用(NSG)

	住宅数	工事額	補助額
予想	1 0 9	7,085,000	1,580,000
実施	8 2	4,758,909	1,040,029
達成率	75.2%	67.2%	65.8%

表-20 P AH以外の補助金の利用(NSG)

	住宅数	工事額	補助額
予想	8 0	2,400,000	824,000
実施	7 5 (2 8)	3,350,681 (982,076)	807,383
達成率	93.8%	139.6%	98.0%

() の中は P AH と同時に受け取った場合

表-18 P AHにより行われた工事(エルブレ)

工事の種類	戸数
ファサードの修復	1 1
金物装飾の修復	4
排水工事	3
内部の改良	3
屋根	2
居住最低水準	2
風呂	1
トイレ	1
断熱工事	1
共有部分の基礎	1

表-21 P AHにより行われた工事(NSG)

工事の種類	戸数(%)
居住最低水準	3 5 (42.7)
暖房機器の設置	2 5 (30.5)
躯体工事	3 5 (42.7)
(屋根・ファサード)	
断熱工事	1 2 (14.6)

表-24 共有部分の工事の種類(エルブレ)

表-22 共有部分への補助金の申請の結果(エルブレ)

	申請数	住宅数	補助対象
総数	15	77	49
認可	9	48	29
取り下げ	6	29	20

表-23 共有部分への補助金の利用(エルブレ)

	工事額	補助額
総額	827,099	116,379
1建物あたり	91,900	12,931
1住宅あたり	28,521	4,013
補助率	14.1%	

	住宅数	工事
1	2	ファサードの修復 金物装飾の修復
2	7	配管工事
3	1	ファサードの修復 金物装飾の修復 塗装工事
4	2	ファサードの修復 金物装飾の修復
5	3	配管工事
6	6	基礎工事 配水工事
7	3	ファサードの修復
8	3	ファサードの修復
9	2	ファサードの修復

係に基づいて、事業団は事業を行った。

改良目標は達成されたものの、特定社会計画 (PST)の利用は、22戸に対して7戸と非常に少なかった。このため、恵まれない人々に賃貸住宅を安く提供するという制度はあったものの、十分に利用されていない。また住宅協定を結んだのも5戸であり、協定により家賃を一定以下としたのは合計で12戸にとどまった。

次に工事の種類についてみると、内部の設備の改良が多い(表-14)。すなわち、165戸のうち、ほぼ半数の82戸が居住最低水準の工事であり、そのほか断熱工事、暖房機器の設置なども多くなっている³⁹⁾。この点、エルブレ市の場合と類似しており、賃貸住宅については、都市部も農村部も大きな差はみられない。

またANAHは、補助金を交付された165戸のうち152戸について部屋数、面積、家賃を調査している(表-15)。これをみると部屋数では2、3部屋の住宅が多く、小規模な住宅が多い。また平均家賃をみると、住宅協定を結んだ場合に設定される家賃と比べ、大きな差が認められる。したがって、賃貸住宅の所有者は、たとえ補助額が増額されるにせよ、このような低い家賃を10年間続けることは得にならないと考え、住宅協定やPSTを利用しないと考えられる。

家賃はフランス国内でも大きく異なり、パリ大都市圏で著しく高く、農村部で低い。ニュー・サン・ジョルジョ郡は農村部とはいえ、ブルゴーニュ地方の中心都市であるディジョン市の郊外であり、家賃は比較的高い。一方、協定家賃は、地域差をある程度考えて設定されているものの、実際の家賃に比べると著しく低い。特に家賃の高いエルブレ市やニュー・サン・ジョルジョ郡では、両者の差は大きい。この結果、住宅の貸し主は、補助金の増額というメリットよりも、家賃が一定に設定されるというデメリットが大きい考え、住宅協定を敬遠するようになる。

OPAHにより、補助金を利用して賃貸住宅の改良が行われると、当然、家賃が値上げされることになる。この結果、A.モレやJ.P.ラカーズの述べている通り、それまでの安い家賃で住んでいた人々の立ち退きが起きることとなる⁴⁰⁾。これに対処するため、補助の増額を受ける代わりに家賃を10年間一定にする住宅協定が制度化された。この住宅協定では、借家人は所得により住宅個人援助 (APL)を受けられる⁴¹⁾。しかし住宅協定、あるいはさらに恵まれない人々を保護する色彩の強いPSTを利用するかどうかは賃貸住宅の所有者が決めることである。そして所有者は、より家賃収入が増える方法を選択

する。したがって、恵まれない人々に設備の整った住宅を提供することを、賃貸住宅の所有者に補助金を交付して行うというOPAHの矛盾が、ここに顕在化している⁴²⁾。

4. 持家の改良

持家の改良では、PAHが必ず用いられるほか、OPAHの行われる現地にある補助金を利用される。エルブレでは、PAHのほか市のファサード改良の補助金とイル・ド・フランスのレジオンによる建物の共有部分についての補助金を利用される。一方、ニュー・サン・ジョルジョでは、退職者公庫などの補助金がいられる。ここでは、まずPAHを検討し、次にそれ以外の補助金について分析していく。

エルブレ市では、PAHの利用は予想の22戸に対して18戸とやや下回っている(表-17)。申請は27件行われ、9件が取り下げられている。理由は、工事を既に始めていることや、雇用や婚姻によるものである⁴³⁾。行われた工事をみると、ANAHの場合に比べ半分以上となっており、小規模な工事が行われたことがわかる。また、補助率をみても19.2%とかなり低くなっている(表-16)。

またPAHにより行われた工事をみると、ファサードや金物装飾の改良が多く、この点、内部の設備の改良が中心であったANAHと対照的である(表-18)。したがって、エルブレでは、借家は住宅設備の水準が低く改良を必要とするものの、持家は一定の水準に達しており、外部の改良がPAHにより行われていると考えられる。

次にニュー・サン・ジョルジョのPAHの利用をみると、予想された109戸の改良に対し82戸が改良されている(表-19)。また平均の工事額をみると、ANAHの工事額の半分以上であり、借家と持家において工事額に大きな差がある。

PAHで行われた工事をみると、居住最低水準など内部の設備の改良が多く、この点、外部の工事の多いエルブレ市とは異なっている

表-25 ファサード改良の補助金申請の結果(エルブレ)

	OPAH	継続
申請数	77	61
認可	43	43
取り下げ	34	18

表-26 ファサード改良の補助金申請者の住所

	OPAH	継続
地区内	35	39
地区外	8	3
例外	—	1
合計	43	43

表-27 ファサード改良の補助金補助の種類と利用

	OPAH	継続
補助A	19	23
補助B	24	20
合計	43	43

表-28 ファサード改良の補助金補助金の利用(エルブレ)

	ファサードの修復	ニッシュの修復
準備額	600,000	45,000 (15件)
工事額	4,450,600	8,451 (3件)
補助額	843,774	6,916
一戸あたり工事額	51,849	
一戸あたり補助額	9,892(19.1)	
利用率	140.6%	14.3%

()は補助率

表-29 ファサード改良の補助金工事の種類(エルブレ)

工事の種類	OPAH	継続
ファサード	28	33
ファサード+金物装飾	—	7
ファサード+ニッシュ	2	—
金物装飾+ニッシュ	1	—
金物装飾	12	2
ニッシュ	—	1
合計	43	43

表-30 公営住宅を改良する補助金を利用する条件

- ・15年以上、コミュニティが所有し、工事後の10年間は賃貸住宅として利用する。
- ・家具のない賃貸住宅として利用する場合には、住宅協定を国と結ぶ。家賃は一定に制限され、借家人は所得により住宅個人援助（APL）を受けられる。
- ・国により設定された所得以下の借家人が利用する。

(表-21)。すなわち、農村部では持家でも住宅内部の設備水準が低く、このため PAHも ANAHの場合と同様、住宅設備の改良のため主として用いられることが分かる。

またニュー・サン・ジョルジョ郡の OPAH では、持家の改良のために地元の補助金がいわれている(表-20)。すなわち退職者公庫 57 件、ブルゴーニュ・レジオンの補助金 4 件、それと経営者の建設参加⁴⁴⁾ 14 件の合計 75 件である。このうち退職者公庫については、財政計画(表-8)において提示されているものの、これは OPAH 専用の予算を準備することを誓約するものではなく、単なる予想である。これらの補助金は、通常の場合と同様に扱われ、特典はない。75 件のうち 28 件は、PAH と共に受けており、2 種の補助金により持家の改良を行っている。

エルブレの OPAH では、建物の共有部分の改良についての補助金を利用されている。これは、財政計画においても提示されておらず、一般の場合と同じ条件で OPAH においても利用される。

この補助金では 15 件の申請が行われ、9 件が認可されている(表-22)。6 件については、共有部分に関わる住宅所有者全員の合意が得られなかったため、取り下げられている。許可された 9 件の申請には 48 戸の住宅が含まれ、工事の性格から補助の対象となったのは 29 戸である。補助金の利用をみると、1 住宅あたりについては工事額も低く、また補助率も低い(表-23)。しかし共有部分についての補助金は他にはないため、貴重な補助金となっている。

共有部分の工事では、ファサードや金物装飾などの外観についての修復が中心である(表-24)。そのなか、各戸では対応できない、共有部分の配管や排水についての工事も行われている。

またエルブレ市では、市がファサード修復の補助金を交付している。この補助金は、3 年間の OPAH 終了後も 1 年間、交付された。これはヴァル・ド・ワーズ県の PACT がエルブレ市に要請したもので、この県の PACT は、どの OPAH でも同じ提案をしている。

申請は OPAH 期間中に 79 件、継続期間中に 61 件が申請され、それぞ

れ 43 件が認可された(表-25)。取り下げられたり理由は、工事が補助の対象にならない、工事を既に始めている、不動産業者が行う工事である、などである。

このファサード改良の補助金は、OPAH 対象地区に住宅を所有する人が対象になる(表-26)。このため地区外に居住し、対象地区に賃貸住宅を所有する人も補助を受けている。また表-6 で示したように、住宅所有者の所得により補助率は変わる。補助を受けた人の区分をみると、OPAH 期間中はより豊かな人が補助を受けているが、継続期間中は、その逆の傾向がみられる(表-27)。

補助金の利用をみると、ファサードの修復は予想を超えて行われたのに対し、ニッシュの修復は予想を大きく下回った(表-28)。ファサードの修復工事は、継続期間を含めると、予想を 4 % も越えて行われた。しかしヴォーティブ式ニッシュの改良は少なく、この建築装飾の文化遺産としての価値が住民に十分に認識されていない。

行われた工事の種類をみると、ファサードの修復と共に金物装飾が多く修復されている(表-29)。すなわち、ファサードと共に修復される場合を含めると、OPAH 期間中で 21 件、継続期間中で 7 件が修復されている。これはファサードにおける金物装飾の意味が、建物所有者に認識されていることを表している。

5. 公的住宅の改良

公的住宅の改良は、コミュニティや HLM が行うため、事業団の作成する最終報告書への掲載は任意である。エルブレ市の場合では全く言及されていないものの、ニュー・サン・ジョルジョ郡の場合、公的住宅の供給が農村部の住宅の需要に大きな影響を与えるため、民間住宅の場合と同様、報告されている。

まず、ニュー・サン・ジョルジョ郡の SIVOM の行った公的住宅の改良について検討する。当然、公的住宅の改良では恵まれない人々に住宅を提供することが意図される(表-30)。SIVOM は事業を行う主体であり、表-8 でみるように公的住宅の補助金として、PALULOS とレジオンの補助金を準備した。事業により、25 戸の予想に対して、36 戸の住宅が改良された(表-31)。このため SIVOM は補正予算を申請した。これらの公的住宅の改良は借家人を保護することを目的としており、住宅協定が国と結ばれるため、家賃は一定に設定される。それとともに、借家人は所得により APL を受けられる(表-30)。

表-31 SIVOM による公営住宅の改良
予想と利用(NSG)

	住宅数	工事額	補助金	
			PALULOS	レジオン
予想	25	5,000,000	380,000	370,000
実施	36	8,599,265	586,874	496,558
達成率	144.0	172.0	154.4	134.0

表-34 HLM による住宅の改良(NSG)

	マリ・マニョ 広場 5,9	ア・レ通り 9	デ・イン 通り 9
住宅数	10	3	1
工事額	2,761,135	601,825	678,590
PLA	324,100	120,025	135,718
県の補助	—	60,100	50,000
補助率	11.7%	29.9%	27.4%

表-32 SIVOM による公営住宅の改良
設置された住宅の規模(NSG)

部屋数	住宅数	平均面積	平均家賃
1 部屋	3	29.3	884
2 部屋	11	48.5	1,166
3 部屋	13	64.5	1,361
4 部屋	9	85.1	1,619

表-35 HLM により改良された
住宅の規模(NSG)

部屋数	住宅数	平均面積	平均家賃
1 部屋	3	19.1	824
2 部屋	4	43.3	1,251
3 部屋	5	58.0	1,636
4 部屋	1	74.0	1,920

表-33 SIVOM による公営住宅の改良
工事前の部屋の状態(NSG)

コミュニティ	借家	空家	設置	不明	合計
アジャンクール	1				1
アルジリー	1		1	1	3
ショー	1	1			2
ゾフ・ラ・シア	3		4		7
コルゴロアン	5				5
ラジエ・エジュ		1			1
ジェルラン	1				1
ニユ・サン・ジョルジ	1				1
カンシー	2				2
ヴァレ・ラ・フェイ	1		3		4
ヴァレ・ル・メティ	2				2
ヴァリス・ロベ	2	3	2		7
合計	20	5	10	1	36

次に、設置された公的住宅の規模と家賃を検討する(表-32)。部屋数をみると、3部屋、次いで2部屋の住宅が多く、小規模な賃貸住宅が作られている。これらの部屋の家賃はANAHの補助金により改良された民間の賃貸住宅より、ずっと低くなっている。

公的住宅の設置前の状態をみると、必ずしも以前から賃貸住宅として用いられてきた住宅だけではない(表-33)。すなわち、20戸は賃貸住宅として利用されていたものの、空家の修復も5戸ある。また設置とは、屋根裏など居室として用いられていなかった空間を改良し賃貸住宅を設置するもので、10戸が作られている。

このほかHLMがPLAを利用して、公的住宅を設置している。これはSIVOMがHLMに委託して行われたもので、HLMが改良目標も補助金も準備し、改良を行う。このため、当然、財政計画にも提示されず、最終報告書にも事業団がHLMから資料を受け取り、いわば参考資料として報告される。

PLAには、恵まれない人々を入居させることを条件に交付される同化PLAがあり、ブレ通り、ディジョン通りの住宅の改良に用いられている(表-34)。同化PLAの場合、県の補助金も受け取れるため、補助率は高くなっている。

HLMにより作られた公的住宅は、3部屋以下の小規模な住宅が多い(表-35)。家賃をみると、住宅協定が結ばれたSIVOMの設置した公的住宅よりはやや高いものの、改良された民間の賃貸住宅と比べるなら、非常に低くなっている⁴⁵⁾。

OPAHでは、住宅改良後の家賃の値上げと、これに伴う借家人の追い立てが問題となる。ANAHの会長のJ.P.ラカーズは、これに対処する方法として住宅協定と公的住宅の設置を述べている⁴⁶⁾。しかし、既にみてきた通り、住宅協定を結ぶかどうかは賃貸住宅の所有者が得かどうかを考えて決めるものであり、必ずしも有効ではない。したがって公的住宅の建設が、家賃の低い賃貸住宅を建設する唯一の手法となっている。

6. まとめ

(1) OPAHでは、これまでの経験と実施調査に基づいて、住宅の改良目標とそのための予算が準備され、財政計画が作成される。民間住宅の改良については、ANAHの補助金が唯一、利用される。この補助金には、家賃を低く抑え借家人を保護するため、各種の補助金の優遇措置が設定されている。一方、持家についてはPAHが必ず利用されるほか、現地にある様々な持家を改良するための補助金がいられる。また公的住宅の改良が付帯事業として行われ、特に農村部では賃貸住宅の需要に大きな影響を及ぼすため、民間住宅の場合と同じように検討される。

(2) ANAHの補助金では住宅協定の制度が利用され、10年間、家賃を一定にすることを条件に増額された補助金を受け取れる。また近年、恵まれない人々を入居させることを条件に、補助金が大幅に増額される特定社会計画(PST)も制度化された。この制度では住宅協定が義務づけられる。このように家賃を一定にし、借家人を保護することが制度化されているものの、これを用いるかどうかは賃貸住宅の所有者が決める。これらの所有者は、家賃を住宅協定により固定されることが得にならないと判断する場合、一般の補助を利用し、自由に家賃を設定することが多い。このため制度としては借家人の保護が考えられているものの、実際の利用は少なくなっている。

(3) 持家の改良では、PAHがすべてのOPAHで用いられる。ただし、PAHでは所得の制限があり、雇用や婚姻関係が不安定な都市では、補助の取り下げが多くみられる。PAHは住宅の設備水準の高い都市部では、外観の改良に利用されることが多いものの、設備の良くない農村部では住宅設備の改良に利用されることが多い。また持家の改良については地域により各種の補助金があり、これらがPAHと共に用いられることもある。またOPAHの一環として、コミューヌがファサード改良の補助金を準備し、町並みの整備が行われている。

(4) 公的住宅の改良は、コミューヌあるいはその連合体のSIVOMとHLMにより行われる。特に前者はOPAHの当事者であるため、改良目標を設定し、予算を準備する。SIVOMはPALULOSおよびレジオンの補助金により、公的住宅の改良を行う。この場合、住宅協定を国と結ぶため、家賃は一定に設定される。一方HLMは、SIVOMの委託を受けPLAを用いて、既存の住宅を取得し、改良することにより公的住宅を作る。これらの住宅の建設は、OPAHにおいて付帯事業と見なされるものが多いものの、低い家賃の公営住宅を確実に得るための唯一の方法となっている。

謝辞

本研究を行うにあたり、ヴァル・ド・ワーズ県PACTのベルトラン・ワール氏、およびコット・ドール県PACTのルネ・ドージェ氏に協力していただきましたことに深甚の謝意を表します。

参考文献

- 1) 和田幸信：事業制度と都市部と農村部における実際の運用について、－フランスにおける住環境改良プログラム事業に関する研究－その1－、日本建築学会計画系論文報告集、第475号、pp.139～148、1995年、9月
- 2) 和田幸信：都市部の実施調査について－フランスにおける住環境改良プログラム事業に関する研究－その2－、日本建築学会計画系論文報告集、第484号、1996年、6月
- 3) 和田幸信：農村部の実施調査について－フランスにおける住環境改良プログラム事業に関する研究－その3－、日本建築学会計画系論文報告集、第494号、1997年、4月
- 4) 和田幸信、藤本信義、楠本佑司：フランス農村における地域・居住環境の整備手法に関する研究－その2：不動産修復事業による旧市街の改良手法について、日本建築学会計画系論文報告集、第441号、pp.81～92、1992年、11月
- 5) 大家亮子：フランスの公的住宅HLMに於ける住宅改善及び団地更新事業に関する制度面を中心とした考察、第25回日本都市計画学会学術研究論文集、pp.589～594、1990年、11月
- 6) 大家亮子：フランスの住宅改善事業に於ける住宅手当A P Lの運用に関する研究－公的団地Grand Ensemble Sociauxに於ける実態分析、第27回日本都市計画学会学術研究論文集、pp.595～600、1992年、11月
- 7) 大家亮子：フランスの住宅手当A P Lの政策評価とその運用上の課題について、第29回日本都市計画学会学術研究論文集、pp.679～684、1994年、11月
- 8) 檜谷美恵子：「共にまちを再びつくる」－フランスにおけるD S Qの到達点、都市計画、No.178、pp.48～54、1992年、12月
- 9) 渡辺洋三、稲本洋之助編：現代土地法の研究 下、ヨーロッパの土地法、岩波書店、1983年
- 10) 稲本洋之助、戒能通厚、田山輝明、原田純孝編：ヨーロッパの土地法制、フランス・イギリス・西ドイツ、東京大学出版会、1983年
- 11) 日笠端：先進諸国における都市計画手法の考察、共立出版、1985年
- 12) 木村光宏、日端康雄：ヨーロッパの都市再開発、学芸出版社、1984年
- 13) 土田旭ほか編：新建築学体系19 市街地整備計画、彰国社、1984年
- 14) 全国市街地再開発協会編：フランスの都市再開発、住宅・都市整備公団都市再開発部、1982年
- 15) Pierre Merlin, Françoise Choay: Dictionnaire de l'Urbanisme, Presse Universitaire de France, 1988
- 16) Henri Jacquot: Droit de l'Urbanisme, Dalloz, 1988
- 17) Jean-Pierre Dupont: 40 ans de Réhabilitation de l'Habitat en France, Economica, 1989
- 18) Yalande Brault: Des toits et des hommes, Scop, 1992
- 19) Jean-Paul Lacaze: Les Méthodes de l'urbanisme, Presses Universitaires de France, 1991

- 20) Jean-Paul Lacaze: Aménager sa ville, Edition du Moniteur, 1987
- 21) Pierre Merlin: L'urbanisme, Presse Universitaire de France, 1991
- 22) Denis Rousseau, Georges Vauzeilles: L'Aménagement urbain, Presse Universitaire de France, 1992
- 23) Circulaire relative à l'aménagement des centres et quartiers urbains existants. (このOPAHについての通達は1977年に出され、1980年に廃止、1982年に補完されている。)
- 24) Direction de la Construction: Quartier d'habitat privé et OPAH, Bilan d'évolution, proposition, 1989, (建設省による1989年におけるOPAHの総括)
- 25) ANAH: Conditions d'attribution des subventions pour l'amélioration des logements locatifs privés, 1994年4月 (ANAHの補助金を交付するため条件を表した広報文書)
- 26) エルブレのOPAHについて
 ①SEMAVO, PACT: Etude de réalisation pour l'élaboration d'un projet de quartier: OPAH et programme d'actions publiques (実査調査の報告書)
 ②Projet de quartier, Centre ancien d'Herblay, Convention d'opération (国、コミューヌ、ANAHの契約文書)
 ③Etude de réalisation pour la restauration et la réhabilitation du "Centre-ville" d'Herblay (実施調査のための契約)
 ④Propositions et méthodes pour engager le projet de quartier sur le centre-ville, Rôle des intervenants (事業参加者の役割分担)
 ⑤Bilan, OPAH Herblay 1987-1989 (OPAHの事業終了報告書)
- 27) ニュイ・サン・ジョルジョのOPAHについて
 ① Etude de réalisation pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat. (OPAHの実施調査の報告書)
 ② Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du Nuit-Saint-Georges. Convention d'Opération (国、コミューヌ、ANAHの契約文書)
 ③ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du Canton du Nuit-Saint-Georges. Contrat d'Etude, de Réalisation. (実施調査のための契約)
 ④ Note de Présentation: Qu'est-ce qu'une opération programmée d'amélioration de l'habitat? (住民のためのOPAHの紹介文書)
 ⑤ Avenant à la Convention du 22 Mars 1991 (OPAHを2年延長するための契約)
 ⑥ Bilan d'animation, 1991-1995 (OPAHの事業終了報告書)
- 28) Prime à l'Amélioration de l'Habitat Rural. PAHRが廃止され PAHに一元化されたことの意味については、参考文献17、p.134、p.375を参照のこと。
- 29) Opérations Groupées de Restauration Immobilière. OGRIについては、参考文献1のp.140および注16を参照のこと。
- 30) ヴォーティブ式ニッシュは、エルブレ市の中心地の建物の2階部分に時々見られるニッシュのことで、壁面にマリア像などが彫りこまれている。これは、1世紀ほど前に、この地にいたイタリアのサルディニアから来た職人により作られたものである。エルブレ市では、これを市の文化遺産として考え、OPAHの際に補助金を出して修復を建物所有者に呼びかけることにした。
- 31) Prêt à l'Accession à la Propriété. 1977年の住宅についての補助金の改革により制度化された貸付で、家族人数に応じた所得により、住宅を取得するための貸付を受けられる。
- 32) ANAHの補助金により、ファサードの「修復」は行える。しかしファサードの塗装や洗浄は「メンテナンス」とされ、通常は補助の対象とならない。エルブレ市のOPAHでは、これらメンテナンス工事にANAHの補助が利用される。
- 33) このようなOPAHにおけるファサードの修復については、レンヌが知られている (参考文献17、p.170)
- 34) エルブレ市の場合もニュイ・サン・ジョルジョ郡の場合も、事業団であるPACTは、J.P.ラカーズの考え方に近く、事業団が民間の住宅所有者に住宅改良のための補助金を交付する事業をOPAHであるとし、公営住宅の改良を付帯事業であると位置づけている。
- 35) Prêt Locatif Aidé. 1977年に制度化され、HLMや混合経済会社(SEM)が利用する。
- 36) Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale. 1977年に制度化され、HLM、SEMと共に地方自治体も利用できる。
- 37) 参考文献17、p.167
- 38) 1984年の法律により、単に面積だけではなく住宅設備を含めて「修正面積」を算定し、家賃を設定することが定められた。測量士が、この修正面積を計算する。エルブレ市の場合、この測量士への報酬の補助を市が行う。なお、1984年の法律については、参考文献17のp.23、p.33、p.279を参照のこと。
- 39) Interventions Sociales à Caractère Social. これは、借家人が大家の同意を得て、小規模な工事を行う場合に用いられる。補助率は70%と高いものの、工事額は40,000フラン以下に限定される。なお、A.モノによるなら、社会的ANAHの利用数は2%に過ぎない (参考文献17、p.258)。
- 40) 申請も1件で1戸の改良を求めるものが多い。申請件数93件で171戸が改良の対象となっている。しかし、この中には1件で29戸の共有部分を対象とした改良も含まれている。なおエルブレ市の場合と同様、全申請について戸別に表が作成されているものの、171戸と数が多いため合計と平均を示した。
- 41) ここで設置とは、屋根裏など住居として使われていなかった部分を改良し、住居を作ることを表す。賃貸住宅として用いられるならば、これも補助の対象となる。
- 42) A.モノについては、参考文献17、p.255; J.P.ラカーズについては、参考文献19、p.78を参照のこと。
- 43) 住宅個人援助(APL)については、参考文献6、7を参照のこと。
- 44) 参考文献17、p.258
- 45) フランスでは失業率が10%を越えている。このため失業して改良工事を中止する場合や、逆に一方の配偶者が就職したため世帯の所得がPAHの限度額を越える場合がある。また、ユニオン・リーブルという同棲が正式な婚姻であると認められると双方の所得の合計が考慮され、PAHの限度額を越えると思なされる場合もある。
- 46) 一般的に「1%の補助」と呼ばれているもので、10人以上の従業員を雇用している企業が従業員の給与の1% (実際には0.73%) を住宅の建設資金として準備する制度である。この資金の一部をPACTが扱っている。これは貸付であり、当然、後で返済する。
- 47) ディジョン通りで改良された1住宅は、報告書の作成が遅れていたため、この分析には含まれていない。
- 48) 参考文献20、p.176

(1997年4月23日原稿受理、1998年1月16日採用決定)

注

- 1) 参考文献1-3
- 2) レジオンと呼ばれる地域圏は、1955年の政令により成立した行政区画であり、1976年にはパリを含むイル・ド・フランスが加わり22レジオンとなった。
- 3) Syndicat Intercommunal à Vocation Multipleの略。多目的コミューヌ連合を意味する。SIVOMについては、参考文献1の注34を参照のこと。
- 4) 参考文献10、pp.45-46
- 5) 参考文献9、pp.165-169
- 6) 参考文献13、p.183
- 7) Rapport Nora-Eveno. 1975年にシモン・ノラとベルトラン・エベノにより提出された報告書で、古い住宅の再利用について提言した。
- 8) Rapport Barre. レイモン・バルを委員長とする住宅資金改革委員会により作成された報告書で、既存の建物の修復を含めた住宅への補助金の制度について提言した。
- 9) このような住宅政策の変化については、参考文献5を参照のこと。
- 10) 参考文献23、1980年の通達、第1章の1
- 11) 参考文献23、1982年の通達、序文。
- 12) 参考文献19、p.22; 参考文献20、p.174
- 13) 参考文献21、p.90
- 14) 参考文献26の⑤、参考文献27の⑥
- 15) PACTについては、参考文献1のp.141、および注29を参照のこと。
- 16) 参考文献9、pp.165-168
- 17) J.C.トゥーボンは、PACTがこのような補助金を扱うのに適した唯一の組織であることを述べている (参考文献17、p.50)。
- 18) コット・ドール県のPACTでのインタビューによると、パリ大都市圏であるイル・ド・フランスのレジオンを除き、レジオンはOPAHの事業に補助金を出しているものと予想される。
- 19) ANAHについては、参考文献1、p.140および注17を参照のこと。
- 20) 参考文献17、p.134
- 21) 参考文献25
- 22) それでも、既に述べたOPAHにおける特典である、事業団による申請書の作成、審査の優先性という便宜を住宅の所有者は受けられる。
- 23) Conventionnement. この制度も1977年の住宅についての補助金の制度改革により成立した。賃貸住宅の所有者が住宅協定を国と結ぶと、一定の所得以下の借家人は住宅個人援助 (APL) を受け取れる。
- 24) Programmes Sociaux Thématiques. 1990年に制度化された補助金で、恵まれない人々を入居させることを条件に、大幅な補助率の引き上げが行われる。
- 25) Prime à l'Amélioration de l'Habitat.