

# Home Warranty France

## Basic data

国土面積	551,500	km <sup>2</sup>
人口	59,770,000	persons
人口密度	108.4	persons/km <sup>2</sup>
一人当たり国内総生産	23,913	US\$
世帯数	24,525,000	households
平均世帯人数	2.4	persons
65才以上の人口	15.7	%

## Housing data

住宅数	29,495,000	units
持家率	56.0	%
1世帯当たりの住宅数	1.20	units
平均住戸面積 (既存住宅)	90.0	m <sup>2</sup>
新築住宅数	334,000	units
平均住戸面積 (新築住宅)	112.6	m <sup>2</sup>



PHOTO source: Maisons d'en France

## 歴史

フランスの住宅保証の歴史は、瑕疵に対する責任についての概念を確立した1804年3月に施行されたナポレオン法典に遡る。1928年にこの責任を資金面からバックアップするための保険商品が市場に現れた。これが現在の保証プログラムの原型である。

フランスの住宅保証制度は個々の需要に基づいて一般的なプログラムを組み合わせられる形となっている。これらの一般的なプログラムは民法の強行規定を基に作られた。他の国の保証制度との大きな違いは、これらのプログラムは住宅の保証のためのみに策定され、特定の機関によって運営されていた点である。

1978年スピネッタ法が導入され、これによって瑕疵に対する責任システムが大きく変わった。

## History

## System

システム

### スピネッタ法

#### 1 責任システム

スピネッタ法では、全ての住宅生産者に対し、構造上の堅牢性を損なうあるいは本来の用途を果たさない損害に対して10年間（10年責任）、また建築工事、材料、部材については2年間（2年保証…機能に対する保証）の責任を義務付けている。10年保証も2年保証も共に契約等によって削除、変更することはできない。

建築物の引渡し後に発見された欠陥（遮音性も含む）については、建築生産者は完成保証の扱いとして1年間の責任を負う。

#### 2 保証範囲

10年責任は瑕疵の修補工事にも適用されるが、既存の建物に対する維持保全に係る工事は含まれない。

#### 3 損害

スピネッタ法では、損害は建築物に直接発生した物理的損害を意味し、損害による建設費の値上がりといった経済的な損害は含まれない。

#### — 1 保証対象となる損害

- 屋根に影響を及ぼす、あるいは通常の生活を妨げる雨漏り；
- 異常なあるいは居住者が我慢できないセントラルヒーティングからのノイズ；
- 密閉性のある部屋でのエアコン機器の不具合

#### — 2 保証対象外の損害

- 居住者の安全を損なわない程度の外壁のコンクリートの剥離；
- バルコニーの継ぎ目の不十分な防水処理

## Uniqueness

特徴

### 二重の保険制度

フランスの保証制度は二重の強制保険制度が特徴的である。料率については「中央料率委員会」が最終的に決定する。

#### 1 強制責任保険

建築生産者に対し、10年間の強制責任保険が法的に義務付けられている。

強制保険であるため、保険契約に関する紛争は「中央料率委員会」に持ち込まれる。

#### 2 強制損害保険

建築生産者は、建築物の所有者保護のため、以下の損害を担保する損害保険の加入が義務付けられている。

- 10年責任の対象となる損害に対する修補の費用（品質保証）
- 建築生産者の過失が原因で発生した瑕疵の修補あるいは完成（工事の履行保証）

保証限度額は物価の変動に合わせて再評価が行われる場合はあるが、原則的には当初の計画に即した復帰に対するコストとなっている。

## Dispute

紛争処理

紛争は裁判に持ち込まれる。保険に入ることが義務付けられている者が保険会社に支払いを拒否された場合、その者は「中央料率委員会」に訴えることとなる。

## Quality Control

品質管理

### 1 建築業者評価

官民が50%ずつ所有する建設業者資格審査格付け機関 (Organisme Professionnel de Qualification et de Classification du Batiment -- OPQCB) は建築供給業者の能力について査定をする機関である。OPQCBは当該業者の評価を含めた証明書を発行している。

### 2 検査

建築物は全て検査が義務付けられており、検査は民間の検査会社が行う。現在複数の会社が検査業務を行っている。インスペクターは第三者であることが条件で、設計段階から建設中まで検査を行う。検査費用は建築物の所有者が支払う。検査会社もその検査に対して10年間の責任が義務付けられている。

### 3 瑕疵の発生を防ぎ、建築物の品質を向上させることを目的とした機関

1982年にAQC (Organization to assure the quality of buildings) が設立された。AQCは瑕疵の発生を予防し、建築物の品質を向上させ、ひいては保険費用を抑えることを目的としている。

カリテル

## QUALITEL

### 性能表示制度

1973年、住宅の品質評価機関としてQUALITELが設立された。QUALITELの評価は設計段階から行われ、星の数が1つから5つでランク付けされる。このシステムは一部の例外を除いて義務化はされていない。一定以上にランクされたプロジェクトには「ラベルカリテル」という証明書が発行される。

近年、新築住宅に対するQUALITELの評価に際し、環境の面からの品質が特に重視されている。2005年9月からは既存の建築物の品質評価についても、品質に関する特性を示し、国際的な技術評価と合わせての取り組みが始まる。また、この品質に関する新しい特性を基に、改築工事後の証明を行うことも目標として掲げられている。

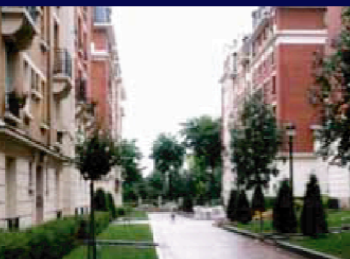
### PARIS オペラ通りのメゾン (パリ)

ナポレオン3世とオスマンによるパリ大改造 (1852-70) の成果。オスマン・アパートの様式を代表する住居群。



### PARIS 赤いベルト (パリ)

1920-30年代にパリ市街を取り囲む市壁の取り壊し後に建設された低家賃住宅 (HBM)。見事に修復・保全され、今日に引き継がれている。



### SUBURB OF PARIS 田園都市の集合住宅 (パリ郊外/ビュット・ルーージュ)

1920-30年代、「パリ拡張計画」に基づきパリ周辺に建設された田園都市の一つ。当時としては新しい機能主義の手法が取り入れられた。



### CERGY PONTOISE ヴィーネ・プランシュ集合住宅 (セルジ・ポントワーズ)

パリ北郊のニュータウンに建つ低層集合住宅。古い街並みの持つ多様性、不規則性の魅力が取り入れられている。



### MARNE-LA-VALEE エムランヴィル集合住宅 (マルヌ・ラ・ヴァレ)

マルヌ・ラ・ヴァレ・ニュータウンの低層住宅地。工業化工法を採用しつつ、多様な街並みの形成が実現した。



### CHARTRES 歴史都市の街並 (シャルトル)

中世ヨーロッパ最大の整地であったシャルトルの街並み。16-7世紀の面影をそのまま残している。



### SUBURB OF PARIS パリ郊外の集合住宅

第二次世界大戦後の住宅不足を解消するために大量に建設されたHLM団地の一つ。曲線を描く住棟が中央の緑地を囲んで配置されている。

