

CLAIR REPORT

現代フランス都市計画の手法(2)

(財) 自治体国際化協会 CLAIR REPORT NUMBER 087 (MAY30,1994)

Council of Local Authorities
for International Relations



〒102 東京都千代田区九段南3-3-6 ニッセイ麹町ビル 4階
TEL 03-3222-5381 FAX 03-3222-5399

目次

第3章 都市計画規制	1
第1節 建築許可	1
1 許可の申請	1
2 審査及び決定	4
3 許可の効果	8
4 罰則	11
第2節 画地分譲許可	12
1 画地分譲の定義	12
2 許可	13
3 許可の効果	14
第3節 都市計画証明書	17
1 申請対象	17
2 審査	17
3 決定	17
4 効果	18
第4節 法定上限密度	19
1 設定	19
2 効果	20
3 建築密度及び密度超過の算定	20
4 負担金	21
第5節 特殊な許可	23
1 解体許可	23
2 大規模店舗の建設の許可	23
3 イル・ド・フランス州内における建設行為の承認	24
第4章 整備手法	25
第1節 市街地先買権	25
1 設定	25
2 行使	27
3 関連事項	28
第2節 長期整備区域	30
1 設定	30
2 先買権の行使	30

第3節	協議整備区域	-----	3 2
1	設定	-----	3 2
2	実施	-----	3 4
第4節	全体整備プログラム	-----	4 1
1	制度	-----	4 1
2	負担金	-----	4 1
参考文献一覧			----- 4 2

(以下については、「現代フランス都市計画の手法(1)」に掲載)

はじめに

第1章 全般的展望

第1節 フランスの都市計画の特徴

- 1 都市計画法典の構成
- 2 都市計画の概念

第2節 都市計画手法の概観

第2章 都市計画の内容

第1節 整備基本計画

- 1 目的及び内容
- 2 整備基本計画の図書
- 3 策定手続き
- 4 効果

第2節 土地占用計画

- 1 策定
- 2 内容
- 3 効果
- 4 進展

第3節 公益地役

- 1 法制度
- 2 分類

第3章 都市計画規制

第1節 建築許可

セーヌ県知事オスマン（Haussmann）男爵の求めによりナポレオン3世（Napoléon III）が出した、パリの街路に関する1852年3月26日のデクレで創設されて以来、建築許可制度はいくたびか変遷を重ねたが、許可権が地方自治体に移ったのは、地方分権化諸法の結果であり、1984年4月1日以後、土地占用計画を備えた市町村では市町村長が建築許可を交付する。

1 許可の申請

（1）申請者

建築許可（permis de construire）の申請者は、土地の所有者で建築を行おうとするもの、建築を自己の持ち分に行う共有者のほか、これらの者の代理人、建築権を有する者（建築物の購入予定者、建築用地の永賃貸借契約・賃貸借契約締結者、土地譲り受け人等）及び公益目的の土地収用者である。

（2）申請手続

申請は、定められた様式に従って行い、次の事項を明記しなければならない。

- ・申請者又は土地所有者の身元
- ・土地の所在及び面積
- ・計画されている工事の性質
- ・建築物の用途
- ・建築密度

例外を除き、建築計画は建築士の資格所有者によって作成されなければならないが、この者が申請書類を整えることになる。

必須の添付書類としては、

- ・土地の所在図
- ・建築物の全体図（縦・横・高さの3次元で表示され、公共設備との接続態様を明示しなければならない。）
- ・建物の外壁図

の3つがあり、このほか、建築の性質に応じて、環境影響評価、行政当局の承認決定、樹木伐採許可、（環境保護のための指定施設の場合の）許可申請受理証明、解体許可申請受理証明、（商業用施設の）商業都市計画許可申請受理証明、土地価額申告（法定上限密度又は土地占用係数の超過負担金の算定のため）、都市計画証明書又は区画分譲地の工事施行証明書、共用中庭地役に関する契約又は決定といった書類が要求される。

(3) 申請の対象

フランスの建築許可制度の根本規定は、L. 421-1 第1項である。

「居住用非居住用の別、基礎工事の有無を問わず、建築物を建設し、又は設置することを望む者は誰も、L. 422-1 からL. 422-5 までの規定による場合を除き、あらかじめ、建築の許可を得なければならない。この義務は、公益事業、国の公益事業の施業権者、州、県又は市町村にも、私人と同様に、課される。」

「建築物 (construction)」とは、判例によれば、安定性 (solidité)、永続性 (durabilité) 及び面的拡がり (surface) の3つの基準から定まるものである。例えば、単純な牽引では移動させることのできない移動住宅、8千人を収容する天幕小屋、パン屋のパン焼き窯は、許可を要する建築物とされ、住居用の平底船、飛行場の滑走路は、許可を要しないものとされる。

建築物の合法化

事前の建築許可取得義務を果たさずに着工された建築物について、判例は、合法化の許可 (permis de régularisation) を認めている。この許可は、許可なく建築された建物を合法化する場合のほか、無効になった許可に基づいて建てられた建築物 (例、3階建ての建築許可を得て建てた8階建てのビル) の合法化にも適用される。

建築が行われた時点ではなく、合法化の許可を交付する時点において効力をもつ都市計画諸規則に適合している建築にのみ許可が与えられる。不法に建てられた建築物に付加して新たに建てられた建築物は、許可されない。合法化の許可は、刑事上の故意過失を免責しない。

既存建築物の工事についても、建築許可が必要であり、L. 421-1 第2項は次のように定めている。

「L. 422-1 からL. 422-5 までに定める場合を除き、既存建築物に行われる工事については、それが用途を変更し、外観、体積を変え又は階を追加する結果をもたらすときは、同様の許可を要する。」

次のような判例がある。

- ・ ホテルを事務所に変更する場合は、用途変更に当たる。
- ・ 数室をまとめて1個のマンションにする場合は、用途変更に当たらない。
- ・ 居住可能な階の追加は、許可を要する。

建築物の完了後、土地占用計画が承認され、その規定に適合しなくなったときは、状況が複雑になる。判例によれば、違反している建物を規定に適合させなければならない工事が、あるいは規定に無関係な工事についてのみ、後からの建築許可を交付できる。従って、

例えば、土地占用計画の適用前に建てられた建物で、当該計画の規定する建築線から外れた配置となっているものの増高工事は、許可の対象とならない。

(4) 申請の対象外とされる建設工事

L. 421-1 第3項及び第4項により、次の建設工事は許可を要しない。

・ 広告 (publicité)、看板 (enseigne) 又は表示板 (pré-enseigne: 広告対象物の近くでその所在を示すもの) の設置装置

・ その性質又はその小さな寸法のため法に定める建築物とは呼び難い設置物

例えば、地下のガス管・上下水道管、鉄道、道路、空港・港湾施設、建築中の建物の宣伝のための一時的通路・事務所、見本市において一時的に設置されるモデル建築物、公共の場所に設置される路上施設 (mobilier urbain: 街灯、標識、広告塔等)、像・記念碑・芸術作品 (12メートル以下、40㎡未満)、支柱・柱塔 (12メートル以下)、テレビアンテナ (4メートル以下)、テラス (高さ地上60cm以下)、壁 (高さ2メートル未満)、その他高さが地上1.5メートル以下で底面積2㎡未満の建設物

(5) 申請を免除される建設工事

1986年1月6日法によって認められた建設工事については、建築許可申請は不要であるが、行政はそれらが都市計画諸規則に適合していることを確認しなければならない。即ち、事前申告すれば足りる。このような建設工事は年間約20万件ある。

ア 国防上必要な、一定の建築物 (通信基地、ロケット発射基地、大きな軍事基地の建築物等)

イ 通行の安全の維持または公共サービスの活動運行に必要な技術的施設 (電気、上下水道、電話、テレビ放送等の技術的施設のうちデクレで定められるもの)

ウ 研磨塗装工事

エ 歴史記念物関係法令により指定された建物に施される復元又は工事で、当該関係法令に定められた条件で監督されるもの

オ 組み立て式臨時教室で外法粗面積が150㎡以下のもの、簡易なレジャーハウスで外法純面積が35㎡未満のもの、覆いのないプール、その他既存建築物に施される建設工事でその用途を変更せず、床面積を増加させないもの又は既存建築物の敷地に行われる建設工事で床の外法粗面積が20㎡以下のもの

なお、以上にかかわらず、歴史記念物の補足目録に登録された建物に関わる建設工事は、建築許可を免除されない。

(6) 申請先

地方分権化以来、建築許可申請書の提出先は、建築予定地の属する市町村の市町村長である。提出を受けた市町村長は、次のことを行う。

ア 申請書類（４部提出）に登録番号を振る。

イ 申請内容に応じ、審査を担当する行政当局（県地方庁建設局、県安全委員会等）に必要部数を送付する。

ウ 申請を受理した次の週までに１部を地方長官（合法性審査担当）に送付する。

エ 提出後１５日以内に市町村役場で許可申請に係る掲示を行う。掲示内容は、次の事項である。掲示は、建築許可の審査期間中続けられる。

- ・書類の登録日及び登録番号
- ・申請者氏名
- ・土地の所在地
- ・計画建物の外法純面積及び高さ
- ・建物の用途

２ 審査及び決定

（１）主務行政機関

ア 土地占用計画を備えた市町村

土地占用計画を承認する議決後６か月以上経過した市町村にあっては、建築許可の審査（instruction）及び交付は、市町村の名において市町村長が行う。

大都市法によるパリ、リヨン及びマルセイユでは、市長の決定の前に区長（maire d'arrondissement）が意見を表明する。

許可の審査及び交付の権限は、市町村事務組合、広域市町村区、都市共同体、市町村共同体又は広域都市共同体の長に委譲することができる。この場合、これら広域行政組織の長は、建築の行われる市町村の市町村長の意見を聴取しなければならない。

土地占用計画が市町村の全区域をカバーしていない場合、建築が計画のない区域で行われるときにおいても、市町村長は当該許可交付権限を有するが、県地方長官の賛成意見を得て行わなければならない。

土地占用計画の承認議決及び公表アレテが取り消された場合も、市町村長は許可交付権限を有するが、県地方長官の賛成意見を得て行わなければならない。

イ 土地占用計画を備えない市町村

土地占用計画を備えない市町村又は計画承認後６か月を経過しない市町村における建築許可の審査及び交付は、一般に、国の名において市町村長が行う。ただし、次の場合は、市町村長の意見を聴取した後、県地方長官が行う。

- ・高層建築物

- ・ 営業用建築物（事務所、店舗、工場）で床の外法純面積が1000㎡以上のもの
- ・ 空港騒音公害計画によって指定された区域内の建築物
- ・ 保護及び開発計画の公表まで保護される地区内の建築物
- ・ 審査の過程で市町村長の意見が県地方庁建設局の意見と合わないこと、例外若しくは調整適用を認める必要があること、建築主から負担金を徴収しなければならないこと又は用途変更の許可が必要であることが明らかになった建築物

建築許可における地方分権化

	1987年	1988年	1989年	1990年	1991年
土地占用計画を備えた市町村数	9,150	10,500	11,700	12,500	13,100
関係住民数（単位は百万人）	41	42.5	45.7	45.9	46.4
市町村（市町村間協同公施設法人を含む）の名で建築許可が交付された割合	55%	60%	67%	72%	78%

（2）審査

建築許可の責任が国に属する場合は県地方庁建設局（direction départementale de l'Équipement:DDE）が審査を行い、それ以外の場合は市町村が行う。県地方庁建設局の担当部局は、市町村議会の要求に応じ、市町村と地方長官との書面協定に基づき、市町村に対し無償で協力することができる。これは、十分な規模の専門部局をもたない市町村でよく用いられる方法である。1992年5月15日現在、土地占用計画を備えた13,388の市町村のうち12,741の市町村が、全面的にせよ部分的にせよ、県地方庁建設局に建築許可の審査を任せている。実際には、県地方庁建設局の郡（arrondissement）担当部局が審査を行うのがほとんどである。市町村長が建築許可を交付する権限を有するけれども、県地方庁建設局が常に市町村長と協議していかなければならない。結局、地方分散化（déconcentration）された国の担当部局が建築許可の95%以上を審査しているのである。建築許可においては、これが地方分権化（décentralisation）の現実の限界を示す数値である。

ア 審査の形式

a 申請の必要書類が具備されているかどうかを確認する。書類不備の場合又は補強資料が必要な場合、行政は期限を定めて申請者に提出を要求する。2か月経過しても必要書類

が具備されないときは、行政は申請者に提出書類を返還する。この不受理について、申請者は行政裁判所に抗告訴訟を提起できる。

必要書類が具備されている場合は、行政は申請者に登録番号及び決定期限を通知する。書類提出後15日経過しても、この通知がない場合、申請者は市町村長に督促状を送付でき、督促状到着後8日経過しても通知が来ないときは、審査期間は当該督促状到着時から起算する。

b 審査期間は2か月である。これを1か月延長できるのは、建築が審査機関以外の機関への協議を要するものである場合、あるいは特例を認める要求や調整適用（例、土地占用係数の超過）の要求があって慎重な審査を要する場合である。このほか、大規模建築について3か月、歴史記念物に指定された建物について5か月などの例外がある。

イ 審査の内容

申請が都市計画関係法令に合致することを確認する。法令の効力は、申請の提出時点ではなく、建築許可の署名時点で判断する。法令適合性審査を免除できるのは、肯定・合法の回答を得た、有効期間内の都市計画証明書（certificat d'urbanisme: 証）が添付されている場合である。

法令には次のものが含まれる。

- ・土地占用計画規則
- ・協議整備区域（ZAC）の区域整備計画（plan d'aménagement de zone: PAZ）規則又は画地分譲規則
- ・保護及び開発計画（plan de sauvegarde et de mise en valeur: PSMV）規則
- ・都市計画法典
- ・都市計画全国規則（règlement national d'urbanisme: RNU）
- ・建築制限規則（土地占用計画がない場合）
- ・全国整備法

*整備基本計画には第三者対抗力がないので、上記に含まれないことに注意。

（3）決定

建築許可申請に関する以下の決定は、アレテによって表明される。

ア 不決定

フランス公法の一般原則（行政事件の出訴期間に関する1965年1月11日のデクレ第1条で明文化）では、申請に対する行政の不作為は、4か月間経過すると拒否したことになる。建築許可に関してはこの例外にあたり、審査期間が終了すると、沈黙は排斥ではなく、黙示の許可（permis tacite）を意味する。この場合、申請者は当局に対し非拒否（non-refus）の証明書を要求できる。

ただし、6種類の建築については、黙示の許可が認められない。即ち、建物の用途を変更する工事で市町村によっては地方長官の許可を要するもの、歴史的建造物又はこれに隣接する建造物、歴史的建造物の視野に入る所に予定されている工事、風致地区内又は景観遺産保護区域内の建築、自然保護指定地域内の建築及び公開聴聞を要する建築物である。

黙示の許可の件数は、毎年与えられる許可の3%以下である。

黙示の許可も適法性のチェックを免れることはできない。一件書類は地方長官に送付され、地方長官は、許可が違法であると判断した場合、行政裁判所に付託することができる。

イ 決定の延期

行政は次の4つの場合に決定の延期 (sursis à statuer) を通告できる。延期を選択するか否かは、任意 (facultatif) である。

- ・土地占用計画が策定中か改定中で公表が済んでいない場合において、申請された建築が将来的に土地占用計画の実施を困難にし、又は費用を増加させるものと認められるとき
- ・公益宣言 (DUP) を行った事業に関わる土地に工事が予定されている場合
- ・協議整備区域 (ZAC) の境界内に建築が予定されている場合
- ・保護及び開発計画 (PSMV) の公表が済んでいない保護地区内に建築が予定されている場合

決定の延期は、土地占用計画を備えた市町村では市町村長が、その他の市町村では地方長官が行う一時的決定であり、理由のある (motivé) ものでなければならない。延期の期間は、2年の範囲内でアレテによって定める。

決定の再延期は、最初の延期の際の理由 (motif) とは異なった理由に基づかなければならない。延期及び再延期の期間は、合計3年間を超えてはならない。

ウ 不許可

不許可 (refus de permis) は、理由のあるものでなければならず、不服申立ての期間を記載しなければならない。不許可の理由は、申請が都市計画関係法令に違反していること、申請者資格がないこと、書類不備等である。

エ 許可の授与

a 完全な許可

許可を受けた後、建築計画を修正しようとする場合、当初の建築計画を基本的には変更しないときは、修正許可 (permis modificatif) を申請できる。

b 仮の許可

公共用留保地 (ER) 内の建築計画に対して、まれに仮の許可を与えることがある。このためには当該留保地に係る地方公共団体の賛成意見が必要である。仮の許可を与えるアレテにおいて、補償を受けずに建物を撤去しなければならない期限を定めることができる。

c 条件付き許可

建築計画の都市計画関係法令への適合性を確保する見地から、許可に条件が付けられることがある。一般に次の二つの目的がある。

- ・安全及び環境を保護・向上させること。都市計画全国規則又は土地占用計画規則中の一規定により、許可が「特別の定め (prescriptions spéciales) の遵守を条件として」しか与えることができない場合がこれに当たる。この場合の特別の定めは、許可と一体のものであり、申請者は、許可全体の取消しの訴えによってしか訴訟提起できない。
- ・建築主に対して負担金 (participation financière) を要求すること。この場合の負担金は、許可と一体のものではないので、分離して訴訟提起できる。

3 許可の効果

(1) 行政的結果

ア 決定の施行

行政当局はアレテを申請者に通知する。時効を伴う決定は、書留郵便 (lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal) で送付しなければならない。市町村長が決定した場合、申請書類及び審査書類を添付して県地方長官に通知する。地方長官が決定した場合は、市町村長及び県地方庁建設局 (DDE) に決定を通知する。

決定後8日以内に決定を市町村役場に掲示し、以後2か月間公表を続ける。誰でも当該決定に係る書類を役場で閲覧し、コピーできる。市町村内に配布される公報 (アレテ集) にも区域内で出された建築許可を掲載しなければならない。

イ 取消し権

行政は、建築許可の効力を当初に遡って失わせることができる。この取消しを行うには、二つの条件を満たさなければならない。

- ・建築許可が違法であること。
- ・不服申立て期間内にあること。

このほか、不正行為 (fraude) によって得られた許可については、いつでも取り消すことができる。

(2) 実際的効果

建築許可の通知があると、建築工事が可能となる。国の名で交付される場合、申請者に通知されたときから許可が執行力を持ち (exécutoire)、市町村名で交付される場合は、申請者に通知され、かつ、県地方長官に送付されたときから許可が執行力をもつ。

ア 現場における公表

許可の通知を受けると、申請者は、その決定を明瞭な方法で工事が終了するまで現場に掲示しなければならない。

イ 税負担 (contribution financière)

建築主が支払う税、負担金は、すべて法律で定められている。その主なものは次のとおりである。

a 地方建設整備税 (taxe locale d'équipement:TLE)

地方建設整備税は、人口1万人以上の市町村及びイル・ド・フランス州の市町村で徴収されるが、市町村議会の議決により、3年間(更新可能)、この税の徴収を放棄できる。その他の市町村においては、この課税は任意であり、議会の議決によって課税することができる。

地方建設整備税は、あらゆる建物の建築、改築及び増築に対して課される。免除されるのは、次の建築である。

- ・法定のもの—公共サービス又は公益を用途とする建築(社会保障金庫、共済組合、宗教施設等)、整備費用を建築主が負担した場合の協議整備区域(ZAC)内の建築、全体整備プログラム(PAE)の地区内の建築
- ・市町村議会の議決によるもの—低家賃住宅(HLM)の組織によって建築される社会住宅(logement social:家賃制限のある住宅)、財産を収用された者が再建する家族用住居、商業用車庫(ガソリンスタンド等)

地方建設整備税の課税標準は、建築に必要な敷地及び建築許可の対象となった建物全体の評価額である。地方建設整備税は市町村の収入になり、1991年では合計約20億フランにのぼった。

b 特殊な税負担

- ・建築密度超過による負担金

法定上限密度(PLD)超過負担金及び土地占用係数(COS)超過負担金がある。

- ・建築・都市計画・環境評議会の財源確保のための税

建築・都市計画・環境評議会(conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement:CAUE)を設置した県は、この組織の財源確保のための税を設けることができる。この税の仕組みは地方建設整備税と同様であるが、税率は県議会が定め、3%を超えることができない。この税を設けている県は77にのぼり、県内の全市町村において課税できる。1992年には1億7千万フランの収入をもたらした。

- ・要保護自然地区(espace naturel sensible)税

要保護自然地区（植林地又は非植林地）の保護、管理及び公開に関する施策を実施しようとする県は、県議会の議決によって税を設け、その施策並びに公共団体による土地取得のための財源確保を図ることができる。この税の仕組みは地方建設整備税と同様であるが、税率は2%を超えることができない。1990年における収入は、1億8千万フランであった。

・住居の多様化のための負担金 (participation à la diversité de l'habitat : PDH)

これは、1991年7月13日の都市対策基本法 (LOV) により創設された負担金で、社会住宅の建設促進を目的としている。

地方住宅プログラム (programme local de l'habitat : PLH) が適用される区域をもつ市町村は、議会の議決により、区域の全部又は一部について、住居の多様化のための負担金を設けることができる。社会住宅又は公共施設を建設する者には、納付義務がない。この負担金の設置後6か月以上経過してから交付された建築許可について、徴収される。住居の多様化のための負担金は、市町村の収入となり、地方住宅プログラムに充てられる。

負担金額は次のように算定される。

①建築用地の外法純面積の㎡当たり評価額を求める（イル・ド・フランス州は900フラン、その他の地域は600フランが一律控除される）。

②建築用地から一律170㎡を控除した後、㎡当たり評価額に外法純面積を乗じる。

③前記により得た負担基礎に対して負担率を適用する。負担率は、15%の限度内で市町村議会が定める。

例 負担率が5%に定められている「その他の地域」の市町村で、㎡当たり評価額が1400フランの900㎡の建築用地の建築主の納める負担金額は、 $(1400F - 600F) \times (900 - 170) \times 5\% = 29,200$ フランとなる。

なお、法定上限密度 (PLD) 超過負担金又は土地占用係数 (COS) 超過負担金を納める場合は、住居の多様化のための負担金額からそれらの額を控除する。

また、負担金額の70%以上に相当する土地又は建物でもって弁済し、負担金を支払わないことができる。

ウ 許可の実行

建築許可を受けた者は、工事に際して市町村長に対し、工事開始届け (déclaration d'ouverture de chantier) を3部提出し、その1部を市町村長は県地方長官に送付する。工事開始届けを受けた市町村長及び地方長官は、工事期間中及び工事完了後2年間、現場を査察し、資料を閲覧する権利をもつ。違反を認めたときは調書を作成し、工事の中止を求めて検事に告発する義務がある。

エ 工事の完了

工事が完了すると、外法粗面積の増加がなかった場合を除き、適合証明書 (certificat

de conformité) の交付を受けなければならない。

施行者は、工事完了の翌月までに工事完了届け (déclaration d'achèvement de travaux) を市町村長に提出する。審査機関は、工事が建築許可に適合していることを確認する。その際、竣工検査を行うことができる。歴史記念物付近の建築物や高層建築物等の場合、竣工検査は義務的である。審査の期間は、3か月以内である。

土地占用計画を備えた市町村では、市町村長が適合証明書を交付し、計画を備えない市町村では、県地方長官が交付する。

適合証明は行政行為 (acte administratif) であり、行政裁判官 (juge administratif) への訴訟提起の対象になる。

建築許可は行政行為であり、行政裁判所への訴訟提起の対象になるが、他方、建築物は第三者にも関わるものであり、第三者と建築主との間の争いの場合は、司法裁判官 (juge judiciaire) の管轄になる。

4 罰則

(1) 罰金

裁判所は、不法建築を行った者に解体、改善又は原状回復を命じるとき、猶予期間を与える。判決に際して遅滞1日当たり50フラン以上500フラン以下の罰金強制 (astreinte) を課することができる。罰金強制は市町村長が徴収し、市町村の収入になる。徴収が行われない場合、県地方長官は、市町村長に督促し、督促後も徴収が行われないときは、自ら徴収することができ、必要に応じ、予算省の同意を得た上で、不動産の差押えをすることもできる。

(2) 行政代執行 (exécution d'office: 職権による執行)

判決で定められた猶予期間が満了し、解体、改善又は原状回復が完了していないとき、市町村長又は地方長官は、職権により代執行をすることができる。即ち、2度催告して実行されないときは、必要な工事を行うことができる。工事に要した費用は違反者から徴収する。代執行を確実なものにするため、1990年以来、工事費用が国の予算に計上されている。

コンセイユ・デタが1992年に首相に提出した報告書によれば、1988年に軽罪裁判所 (tribunal correctionnel) が都市計画関係事件に下した判決2054件のうち、1277件に解体又は改善が命じられた。420件について違反者が判決どおり命令を実行した。一方、代執行は1件しかなかった。

第2節 画地分譲許可

画地分譲 (lotissement) とは、建築のためにひとつの土地を区画割りして分譲することである。この取引は、かつては純粹に私的な性格のものであったが、20世紀になると、公共団体に関係する整備活動とみなされるようになった。(例えば、土地には公共施設が整備されていなければならない。) 私企業が画地分譲を実施する場合でも、それに先だって公共団体が画地分譲のための土地を収用するというときがある。

1982、83年の地方分権化諸法が制定された結果、画地分譲の許可が土地占用計画を備えた市町村長によって交付されることとなった。

1 画地分譲の定義

(1) 土地の区画割り

土地の区画割り (division foncière) がすべて行政の許可対象となる画地分譲に該当するとは限らない。許可の対象となるものの都市計画法上の定義は次のとおりである。

ア 「この章でいう画地分譲とは、建物を設置するためにひとつの所有権に属する土地を3以上の数にする目的で行う、又は10年未満の期間内に同じ結果になる、あらゆる区画割りをいう。」 (R. 315-1)

イ 建物の設置のために行う土地の分割 (division de terrain) は、この定義から外れるもの (分割後10年以上経過して建物が設置される場合や2以下の画地に分割される場合) についても、規則で定める例外を除き、都市計画証明書 (certificat d'urbanisme) の交付を受けて行わなければならない。

ウ その他の土地の区画割り (所有権・利用権を問わず、目的を問わず、売買によると同時的若しくは継起的賃貸借によるとを問わず) についても、市町村議会の議決 (土地占用計画を有する場合) 又は市町村議会の意見聴取を経た県地方長官のアレテにより (土地占用計画を有しない場合)、区域を限定し、事前の届出 (déclaration préalable) を土地所有者に対して義務付けることができる。

エ このほか、契約 (区画整理又は収用の場合を除く) により建築用地の1区画の分離を行う土地分割は、次の場合、都市計画証明書の交付を受けて行わなければならない。

- ・土地占用計画規則で定められた土地占用係数 (COS) の適用される区域内に土地がある場合
- ・協議整備区域 (ZAC) 内に土地がある場合

2 許可

画地分譲の許可 (autorisation) は、毎年約2万5千件交付されている。この制度は建築許可制度と似ている。

(1) 行政当局

土地占用計画承認議決後6か月以上経過した市町村では、画地分譲の許可は、市町村の名において市町村長が行う。市町村間協同公施設法人の長が都市計画の個別的決定を行う権限の委譲を受けた場合は、その長が行う。

承認された土地占用計画を有しない市町村では、国の名において県地方長官が許可を行う。

(2) 審査

申請を受けた市町村長等は、15日以内に申請者あてに決定期限を通知する。審査期間は、申請受理から3か月間である。画地分譲案を公開聴聞に付す必要がある場合（土地占用計画を有しない市町村の区域内に外法純面積5千㎡を超える建築が可能になる画地分譲案の場合）又は国の委員会との協議を要する場合は、5か月間になる。

審査中、所有者は土地を売却できず、行政は建築許可を交付できない。

(3) 決定

決定は、決定時において有効な法令に基づいて行われる。

ア 審査期間内に決定がなされない場合、申請者は行政当局に申立てを行う。これに対する行政の回答期限は、1か月である。この期限が過ぎると、黙示の (tacite) 許可がおりたことになる。ただし、風致地区、建築・市街地・景観遺産保護区域 (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager: ZPPAUP)、自然保護指定地域、歴史的建造物の視野に入る所において分譲が予定される場合及び公開聴聞を要する場合については、黙示の許可が認められない。

イ 決定の延期は、理由のある (motivé) 場合に限られる。アレテで告示される。

ウ 完全な許可のほか、条件付き許可がある。後者の場合、理由は技術的決定に基づくとき（道路・給排水施設の工事、共有部分、駐車場等）と財政的決定に基づくとき（特別公共施設建設負担金、一括負担金等）がある。財政的決定は、画地分譲許可と別個に、訴訟の対象になり得る。

エ 不許可には理由がある。次のような場合が考えられる。

- ・土地占用計画に合致しない。
- ・後に申請されることになる建築許可が、全国都市計画規則（RNU）の適用によって不許可になると見込まれるとき又は画地分譲すれば居住地域（agglomération）の均衡ある発展を損なうと見込まれるとき（土地占用計画がない市町村の場合）
- ・取引により隣接地の性格若しくは利益を損ない、又は地勢を損ない、又は自然若しくは市街地の景観を損なう場合

3 許可の効果

決定は、市町村役場には2か月間、対象の土地には工事完了まで掲示される。決定は行政行為（acte administratif）であり、不服申立て・行政事件訴訟や取消しの対象になる。許可を他人に移転することもできる。

（1）実行義務

許可のアレテが通知されてから18か月以内に整備工事が開始されなければ、許可が無効になる。許可のアレテによって定められた期限内（最大3年以内）に整備工事が完了しない場合も、許可が無効になる。

工事がいくつかの工程に分かれていて、そのことが許可された場合、最初の工程が18か月以内に始まらなければならず、工程全体が許可のアレテによって定められた期限内（最大6年以内）に完了しなければならない。

この間行政当局は、いつでも実地検査ができる。

（2）負担金

負担金の種類が法律に限定列挙されている。即ち、①法定上限密度超過負担金②土地占用係数超過負担金③特別公共施設建設負担金④定額負担金（全体整備プログラムによる負担金、公共施設建設負担金、駐車場建設負担金等に代わるものとして）

画地分譲者が負担した負担金は、建築許可の申請者に対しては請求できなくなる。

（3）売買等

工事完了証明書（certificat d'exécution des travaux）の交付がなければ、画地の権利移転、売却又は賃貸借ができない。工事完了証明書は、問題がなければ、画地分譲者の申請後1か月以内に行政当局から交付される。

（4）建築権

建築許可は、画地分譲を許可するアレテに合致する建築についてだけ交付される。

画地分譲の工事完了証明書交付後5年間は、建築が画地分譲許可日現在で効力を有する都市計画関係法令及び画地分譲許可における命令とともに合致しているならば、建築許可を拒否できない。

都市計画証明書と同様、工事完了証明書は、建築権に大きな安定をもたらす。即ち、一般に建築許可の交付日現在で効力を有する法令に合致する建築にしか建築許可がおりないので、この例外措置は、画地分譲者の計画に対して大きな保証を与えるのである。

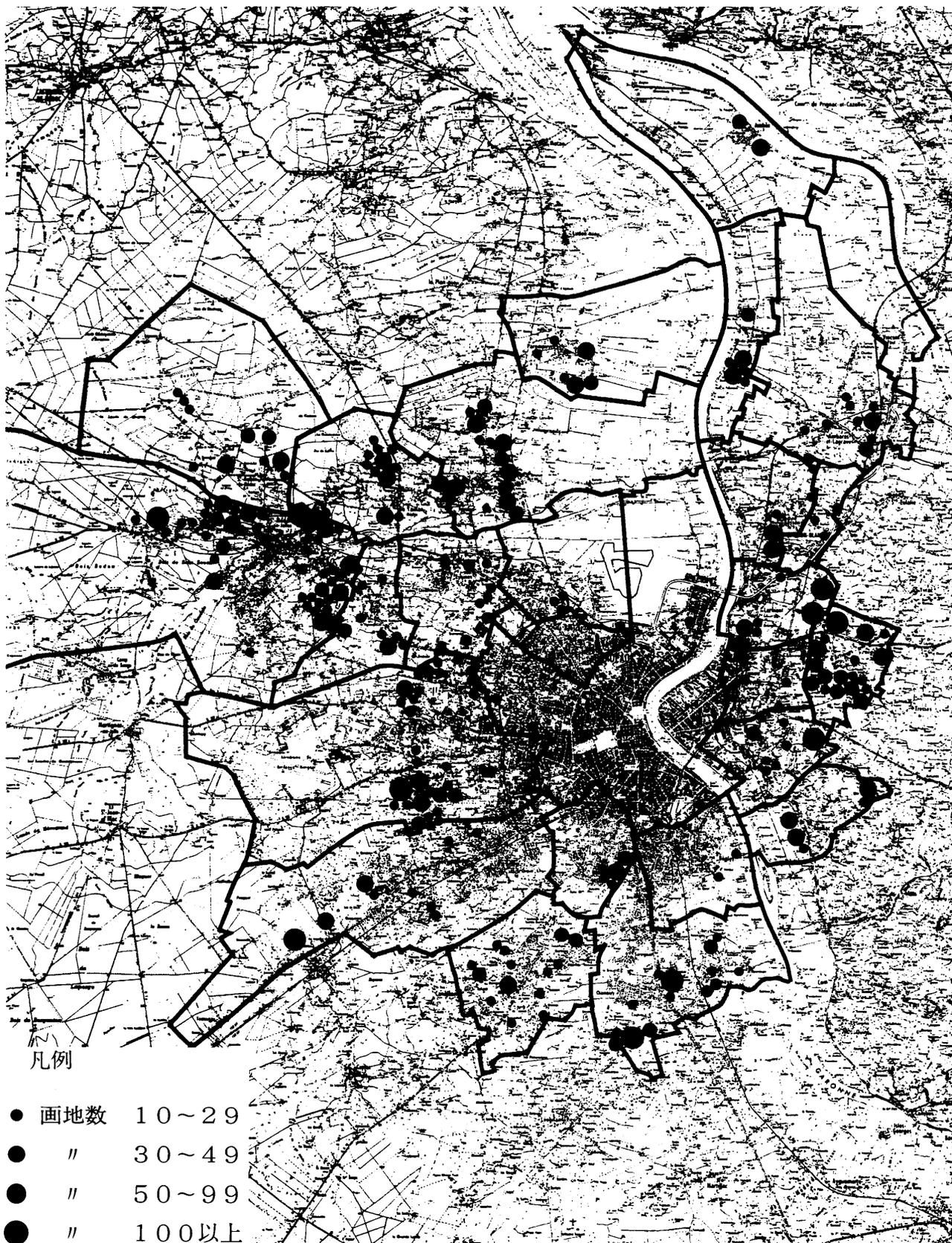
参考資料 出典 ボルドー都市共同体土地占用計画提案報告書(1991年7月19日版)

年	画地分譲許可数
1970～72 (平均)	471
1973	503
1974	386
1975	459
1976	298
1977	604
1978	472
1979	1,363
1980	1,753
1981	1,199
1982	551
1983	1,050

1979年以降、画地分譲件数が増加している。これは関係当局が画地分譲実施の円滑化を図ったためである。

画地分譲という開発手法は、特に住宅取得希望者の求めるものであり、画地分譲数が年間1,000件の水準を下回らないことが望ましく、また、これはボルドー都市共同体内の関係業者が営業を維持できる水準にも対応する。

参考 ボルドー都市共同体における画地分譲許可状況（1970年～1984年）



第3節 都市計画証明書

都市計画証明書 (certificat d'urbanisme) は、質問の土地が建設用地として使用できるか否か又は当該土地が質問の建設工事の実施に使用できるか否か（特に計画建物の用途及び外法床面積に関して）に対する回答である。それは行政行為である。まず、決定であり、寄せられた質問に対して行政が肯定又は否定の回答を出す。また、保証であり、都市計画の許可申請（建築許可、画地分譲許可等）を提出するとき、申請者は、肯定の証明書で言及されている都市計画関係規定を援用することができる。

1 申請対象

証明書の申請は、原則的に任意である。しかし、次の3つの場合は、義務的である。

- (1) 一定の要件を備える商業用建築物に関する都市計画の許可申請の前
- (2) 同一の所有権に属し、かつ既設建築物を有する1区画の土地の一部を割譲する契約の前（土地が土地占用係数の適用を受けるとき又は協議整備区域に含まれるときに限る。）
- (3) 画地分譲には該当しない土地の分割の前

2 審査

都市計画証明書の申請は、毎年45万件にのぼる。

(1) 手続き

審査を担当する行政当局は、土地占用計画を備えた市町村にあっては、その長であり、備えない場合は県地方長官である。審査期間は2か月以内である。

(2) 主な基準

ア 土地占用計画を備えない市町村においては、現に市街化されている部分を除き、1983年1月7日法に基づく建築可能性制限の原則 (principe de constructibilité limitée) により、否定の回答になる。

イ 土地の位置そのものが都市計画関係規定、特に都市計画の一般的規則に適合せず、どのような許可申請も許可され得ない場合、都市計画証明書も否定となる。

ウ 証明書の審査の段階で、土地占用計画の調整適用 (adaptation mineure) に関して行政が態度を決めることができると認められた判決もひとつあるが、一般的に認められているわけではない。

3 決定

(1) 情報

回答の肯定否定にかかわらず、当該土地に関して証明書は常に以下の事項について明示する。

- ア 先買権の存在及び先買権者
- イ 公益地役の種類、特に公道の境界確定計画
- ウ 適用される都市計画関係規定の種類
- エ 公共施設（上下水道、電気、道路等）への接続
- オ 質問者から寄せられた質問に対する回答（当該土地が建設可能か否か、工事が可能か否か、既建築敷地の分割の場合の残存外法純面積、分割に伴う各画地の状態）

（2）回答

ア 回答が肯定の場合、緑色の用紙に、回答のほか当該土地に関係して次の事項が記載される。

- ・ 特別の法令により、建築前に関係省庁の同意を要する場合（歴史記念物、遺跡、自然保護等）は、その説明
- ・ 建築密度に関する規定、建築可能な外法純面積
- ・ 工事に関する参考事項、税、負担金の負担
- ・ 注意事項及び特別の定め（証明書の有効期間、決定延期の可能性等）
- ・ 工事前に必要な行政上の手続き
- ・ 当該土地に適用される都市計画関連規定（全国土地計画規則、土地占用計画、保護及び開発計画、区域整備計画、画地分譲規則等）の抜粋（別紙で添付）

イ 回答が否定の場合、ばら色の用紙に、回答のほか回答理由が記載される。

4 効果

都市計画証明書は、肯定の場合も、何一つ「許可」しないし、否定の場合も、何一つ「禁止」しない。土地が質問の工事の施行に使用できると回答した場合も、その同意はもっぱら当該工事の用地の位置関係にのみ関するものであり、それ以上のことを意味しない。

しかし、都市計画証明書は、保証を与える。

「その土地に予定されている工事の施行のために行われる申請、特に本法第421-1条に規定する建築許可申請が、都市計画証明書の交付から起算して1年以内に提出され、当該証明書が言及する都市計画関連規定を遵守する場合、これらの規定は再び問題とされることはない。（L. 410-1 第4項）」

即ち、肯定の証明書を受けた者が以後1年以内に建築許可の申請を行う場合、関係法規（土地占用計画規則中の規定等）の変更を理由に許可を拒否されることは、あり得ない。土地が建設工事の実施に使用できるか否かに関する証明書のとときには、上記期間を18か月にまで延長することができるが、その期間は証明書のなかに記載される。

証明書の効果は、それが言及する都市計画関連規定だけに関わるものである。例えば、証明書に記載される公益地役や税、負担金等については効果を生じない。

第4節 法定上限密度

市町村（又は都市計画を所管する市町村間協同公施設法人）は自由に区域内の空間を編成することができる。しかし、この編成に至る手続きは国家的性格をもっている。市町村が基本的規則を定めないとき、国は手順を示す規則を定める。最近、国は自らの目的を押し付ける傾向にある。このような訳で1991年7月13日の都市対策基本法は、その第1条で「都市への権利」を創設した。この権利を実際のものとするため、地方公共団体は国が定めた目的のいくつかを達成しなければならない。福祉住宅の整備がその1つである。

市町村が都市計画の政策を持とうとする場合、少なくとも次の3つの問いを提起しなければならない。

- ① 建築の制限だけを望むのか？
- ② 隣接市町村とともに都市計画の基本方針を検討するのか？
- ③ 土地利用に関する規則を詳しく定めるのか？

これら3つの問いのそれぞれに対し、都市計画法は次の答えを提供する。

- ① 建築の制限は、法定上限密度 (plafond légal de densité:PLD) によってできる。
- ② いくつかの市町村にまたがる都市計画の方針は、整備基本計画(SD)によって定めることができる。
- ③ 土地利用の規則は、土地占用計画(POS)を選択することによって定めることができる。

1 設定

土地政策に関する1975年12月31日法により定められた法定上限密度の制度は、次の2つの目的をもつ。

- ・ 建築物の高さを制限し、都市中心部に集中しがちな建築物を分散させる。
- ・ 市町村に財源を与える。

しかし、目的は実現できなかった。1986年12月23日法第86-1290号により、法定上限密度は、義務性を廃止し、1987年3月25日以後任意性となった。この制度を存続しようとする市町村は市町村議会の議決によりそれを確認することとなった。

市町村は自由に法定上限密度を設定することができる。設定の際にまず市町村長は、隣接する市町村に対しそれを知らせなければならない。次に市町村議会は議決により密度の上限を定める。上限は1を下回ってはならない。(パリの場合は1.5を下回ってはならない。)

設定が決定されると、以後3年間これを覆すことができない(市町村議会の選挙後6か

月以内を除く)。3年経過後は改正も廃止も可能となる。1992年1月1日現在、フランスの全市町村36,763中2,300の市町村が法定上限密度をもっている。法定上限密度を存続させた2,000以上の市町村が密度の上限を1と定めた(ブザンソン、モンペリエ、オルレアン、ポワチエ、レンヌ、サン・カンタン・アン・イヴリーヌ等)。パリ市、マルセイユ市及びリヨン都市共同体は1987年以来法定上限密度をもっていない。1994年1月、筆者が実地調査したトゥールーズ市においては、密度超過負担金のために建築費が上昇し、建築工事が行われなくなっていたので、10年前に法定上限密度を廃止した。

2 効果

法定上限密度を定めた市町村だけが、上限密度を超えて建築する権利行使に対して責任を負うこととなる。上限密度を超えて建築しようとする者は、その権利を当該市町村から買わなければならない。支払い金額は、建築密度が上限を超えないようにしようとする場合に必要となる土地の購入価格と同額である。公益事業用の建物を建築する公共団体は、法定上限密度の適用を免れる。住宅用建築物及び協議整備区域内に建てられる建築物については、市町村議会が議決すれば、同様に免除される。法定上限密度を創設した市町村の85は、住宅用の土地に対して適用を免除した。

3 建築密度及び密度超過の算定

外法粗面積 (SHOB:surface hors oeuvre brute) (R 112-2)

建物の各階の床面積の合計。1階部分と繋がっている、屋根のないテラスやエレベーター、リフト用の装置部分等は除かれる。

外法純面積 (SHON:surface hors oeuvre nette) (R112-2 alinea 2 ,La circulaire du ministre de l'Equipement no 90-80 du 12-11-1990)

SHOBから次の面積を除くとSHONが算定される。

- ・住居用にも営業用にも改修できない屋根裏及び地下の外法床面積
- ・エレベーター装置の面積(更衣室の面積は除かれない。)
- ・屋根、テラス、バルコニー、列柱廊(ロジャ)の外法床面積及び囲いのない1階部分の面積(アーケイドその他開放された通路等)
- ・駐車場、操車場用建築物の外法床面積
- ・農業開拓用建物、地下ワイン貯蔵室、動物飼育施設、生産物貯蔵室の外法床面積

- ・防音・断熱処置を施した住宅については、一律に外法床面積の5%
- ・衛生を目的とした、住宅の改修（浴室の設置、換気設備、暖房設備、台所の拡張等）及びバルコニー、列柱廊（ロτζア）その他囲いのない1階部分の閉鎖については、当該床面積。ただし、1住居につき5㎡を限度とする。

建築密度の算定(R112-1)

$D = \text{計画建築物のSHON} \div \text{敷地面積}$

例 敷地面積が650㎡、Dが1.4の場合、SHONが910㎡の建物を建てることのできる。

既存建築物のある敷地に新しい建築物を建てる場合の密度は、既存建築物の面積を新しい建築物の面積に加えて算定する。

密度超過の算定

法定上限密度を2と定めている市町村では、700㎡の敷地の所有者は、外法純面積(SHON)1,400㎡の建物しか建てられない。外法純面積(SHON)3,000㎡の建物を建てるには、1,500㎡の敷地が要ることになる。したがって、擬制的に800㎡の土地を買うことになる。土地の㎡当たりの基準価格は、さら地の価格である。建築主と税務当局の間で価格の折り合いがつかない場合は、収用裁判官に付託され、判定が下される。裁判官は、土地を正確に見積もるため、建築用地に関する諸要素を考慮する。

4 負担金

(1) 負担金の支払い

上限密度を超過して建築する者は、国庫会計に負担金(participation)を支払わなければならない。負担金は2分割され、半額は建築許可を受けた日から起算して18か月を経過するまでに支払い、残りの半額は同じ起算日から36か月後までに支払わなければならない。この負担金から地方自治体は1990年に9億5千3百万フランの収入を得た。

1991年7月13日法(都市対策基本法)によって住宅整備促進負担金制度(Participation à la diversité de l'habitat:PDH)が創設されたが、上限密度超過による負担金を支払った建築主は、当該支払い分をPDHから控除される。

(2) 負担金収入の分配

負担金収入の4分の3が市町村(市町村間広域行政組織を含む)、4分の1が県に分配される。この収入は投資部門に計上される(L 333-3)。なお、低家賃住宅(HLM)の建築主

の支払う負担金は、全部市町村の収入になる。上限密度の制度が出来て以来、その収入を市町村は自由に使用できたが、住宅整備促進負担金制度(PDH)を制定した1991年7月13日法以来、自由には使えなくなった。収入は住宅整備促進負担金の目的のために使わねばならなくなったからである。市町村は、社会福祉目的の賃貸住宅を整備するための土地建物購入費用に、上限密度超過による負担金収入を、3年以内に、充てなければならない。社会福祉目的の住宅が主な住居数の20%以上である市町村にあっては、上限密度超過による負担金収入は、9年間以上低家賃で貸す住宅の整備に充てられる(1992年7月21日付デクレ第92-689号による。家賃はイル・ド・フランス州では㎡当たり年間788フラン未満、その他の州では561フラン未満であることを要する。)

第5節 特殊な許可

1 解体許可

解体許可 (permis de démolir) に関する法の規定は次のとおりである。

「何らかの用途をもつ建物の全部又は一部を解体しようとする者は、あらかじめ解体許可を得なければならない。」(L.430-2 第1項)

解体許可は建築許可とほぼ同様の制度であるが、適用が次のとおり地理的に限定されている。

(1) 居住用建築物の保護目的 パリ市及びその周囲50km以内の市町村並びに人口が1万人を超える市町村

(2) 景観保護目的 土地占用計画の規定により歴史、美観又は環境の保存のため、ある地区や記念物等を特別に保護している市町村

解体許可の交付は、土地占用計画を備えた市町村にあっては、市町村の名で市町村長が行い、それ以外の場合は、市町村長の意見を聞いた後、地方長官が国の名で行う。

2 大規模店舗の建設の許可

大きな面積をもつ商業用施設の建築又は改築については、建築許可申請に先立って許可 (autorisation) を得なければならない。一つの総合商業施設 (ensemble commerciale) を成す小売り店舗にこの制度が適用される。

新築の場合、外法床面積が3000㎡を超えるとき又は売り場面積が1500㎡を超えるとき(人口4万人未満の市町村にあっては、この基準がそれぞれ2000㎡、1000㎡と厳しくなる)に許可を要する。増築の場合、売り場面積の増加が200㎡を超えるとき及びすでに前項の面積に達している店舗の増築に許可を要する。他の用途をもつ建物を小売り店舗に改築する場合の面積基準は、新築の場合と同一である。

この商業用都市計画許可の決定は、商業都市計画県委員会 (commission départementale d'urbanisme commercial:CDUC)が行っていたが、腐敗防止に関する1993年1月29日の法第93-122号によって廃止され、代わりに商業施設県委員会 (commission départementale d'équipement commercial:CDEC) が設置された。この委員会においては議長を務める地方長官は票決権をもたず、次の7名の委員によって大規模店舗建設計画に対する許可が決定される。

- ・店舗建設予定地の属する市町村の長
- ・市町村間協力公施設法人の代表者1名(当該組織がない場合、カントンの議員1名)

- ・ 予定地の属する郡の中で最も人口の多い2市町村の長
- ・ 商工会議所及び手工業会議所の会頭
- ・ 県の消費者団体の代表者1名

3 イル・ド・フランス州内における建設行為の承認

パリ市の属するイル・ド・フランス州においては、都市計画に関しても特別な取扱いを受ける。州整備基本計画が本質的には国の主導下にある。小規模な整備についても国の諸機関が強い介入手段をもっている。

このほか、均衡のとれた国土整備を目的として、イル・ド・フランス州内における一定の建設行為には承認 (agrément) が要る。デクレによって指定されている要承認建設行為とは、地方公共団体がその固有の必要のために実施する工事や床面積が3000㎡に満たない研究施設の建築等いくつかの例外を除き、「工業、商業、職業、行政、技術、科学又は教育の活動のための施設設備の建築、再建、改築又は増築を図り、個人又は公法上若しくは私法上の法人が実施するあらゆる工事並びにこれらの施設の利用者又は利用形態の変更 (R. 510-1)」である。

審査は、国土整備地方開発委員会 (délégation à l'aménagement du territoire et à l'action régionale: DATAR) 及び関係する省の代表者が行う。

承認の付与は、国土整備担当の省 (1994年3月1日現在、内務・国土整備省 (ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire)) が地方分権化委員会 (comité de décentralisation) の意見を聴取した後に行う。地方分権化委員会は、関係する省の代表者、イル・ド・フランス州地方長官及び首相の任命する7人の有識者から構成される。