

第4章 整備手法

第1節 市街地先買権

1 設定

(1) 権限

ア 設定権限

市街地先買権 (droit de préemption urbain:DPU) は、市町村議会の議決によって設定される。都市計画の権限を有する市町村間協力公施設法人を構成する市町村の場合、市町村は、公施設法人の同意があれば、市街地先買権の権限の全部又は一部を同法人に委譲することができる。このほか、法律又は規約によって都市計画図書の策定及び協議整備区域 (ZAC) の実現の権限を有する市町村間協力公施設法人の場合は、法律上当然に市街地先買権に関する権限を有する (L. 211-2 第2項)。パリ、マルセイユ及びリヨンの場合、設定に当たっては関係する区の区議会と協議する。

イ 行使権限

市街地先買権の設定議決においては、その実施を担当する者を指定しなければならない。直接市町村議会自身を指定することが多い。また、議決によって市街地先買権の行使権を国、他の地方公共団体、権限を有する公施設法人、資格を有し整備の特許を得た混合経済会社、商工会議所、手工業会議所又は土地取得公施設法人 (établissement public foncier) に委譲することができる。土地取得公施設法人は、関係市町村又は国の利益のため、収用権・先買権を行使しつつ保留地形成の任に当たる地方公施設法人であり、1991年の都市対策基本法によって創設された制度の一つである (L. 324-1)。

このほか、次のことが都市対策基本法によって可能になった。従来、議会から市街地先買権行使の委譲を自ら受けることができた市町村長は、その権利を助役 (adjoint) に委任することができることとなった。また、1993年1月19日現在地域住宅プログラム (programme local de l'habitat) が施行されていない、人口20万人以上の都市圏に属する市町村においては、国が市街地先買権の代理行使を行えることとなった。

(2) 界域

公表又は承認の済んだ土地占用計画を備えた市町村でしか市街地先買権は設定できない。これらの市町村でも、その全区域に設定することはできず、長期整備区域 (ZAD) が適用されていないことを条件として (ZADの先買権を優先させ、重複させない)、次のような一定の区域についてのみ設定できる。

- ・ U区域（都市区域）及びN A区域（将来の市街化区域）
- ・ 承認された区域整備計画（PAZ）を有する協議整備区域（ZAC）
- ・ 公表又は承認の済んだ保護及び開発計画（PSMV）を有する保護地区

市町村議会の議決によって市街地先買権行使の境界確定が行われ、土地占用計画の図面に転記される。こうして土地を取得しようとする者は誰でも土地占用計画を閲覧すれば、その土地が先買権の対象になっているかどうか知ることができる。

（３）市街地先買権の対象

ア 市街地先買権の対象は、任意・有償で譲渡される不動産及び競売される不動産である。

イ 法定除外

市街地先買権を行使できないのは、有償でない不動産譲渡（贈与、相続）、任意でない不動産譲渡（収用、判決による精算）である。このほか、低家賃住宅（HLM）組織が建設した不動産、建設予定不動産売買契約対象不動産、買取りリース契約の対象である営業用不動産、所有者が行政に買取り請求権を有する不動産等について、先買権を行使できない。

ウ 任意除外

原則的に次の行為に関するものについては、先買権の対象とならない。

- a 共同所有の建物内における、居住用、営業用又は両者混合用途用の一体の建物が占める1又は2以上の画地（共同所有の建物に係るものを含む）の譲渡
- b 分割譲渡又は分譲会社若しくは建設協同組合会社の譲渡行為
- c 建築後10年未満の建築物の譲渡

しかし、これらについても、市町村議会は、理由を挙げた議決によって先買権の対象にすることができる。この場合、拡充先買権（droit de préemption renforcé）と呼ばれる。

（４）市街地先買権の目的

市街地先買権は、次のような整備活動（action d'aménagement）又は整備事業（opération d'aménagement）のためにしか設定できない。

- ア 地域住宅政策の実施
- イ 経済活動の維持、拡大又は誘致
- ウ レジャー活動及び観光の振興
- エ 公共用施設（学校、競技場、消防署等）の建設
- オ 衛生向上のための施策の実施
- カ 建築若しくは非建築遺産の保護又は活用
- キ 家族用若しくは労働者用庭園の建設又は改修

また、保留地形成について、判例は長年市街地先買権の目的として認めなかったが、都市対策基本法によって法律が改正された（L. 210-1 第1項）結果、今日では、整備活動という理由により認められる。

なお、自然地区の保護に関しては、要保護自然地区に適用される特殊な先買権を行使することとされている。

2 行使

（１）所有者側

ア 市街地先買権の存在について、所有者はいつでも市町村長に対して都市計画証明書又はもっと簡易な文書である、市街地先買権状況証明書を申請することができ、市町村長は1か月以内に回答しなければならない。

イ 市街地先買権の界域内に存在する不動産の所有者は、買取り請求権（droit de délaissement:放棄權）行使の自由をもつ。所有者がその不動産の買取りについて提案すると、市街地先買権者は2か月以内に回答しなければならない。

a 提示された価額で買うと回答した場合、6か月以内に支払う。

b 買うけれども、提示された価額を拒否した場合、収用裁判官が価額を定める。

c 買わないと回答した場合は、利害に重大な影響を及ぼす。以後、所有者は、当該提示した価額でならば、自由に（行政に問い合わせる必要なく）その不動産を売ることができるようになる。

収用裁判官への付託後に先買権者が買取りを放棄した場合、裁判官による価額の決定後5年以内に当該価額に建設物価指数の変動を加味して自由に売却できる。

（２）譲渡意思の届出

不動産が市街地先買権の界域に存在するようになると、譲渡意思の届出（déclaration d'intention d'aliéner:DIA）が義務的になる。この届出なしに売却がなされたら、行政は、5年以内に当該不動産の属する区域を管轄する大審裁判所に売却の無効を申し立てることができる。不動産を誰かに売ろうとする所有者は、専用の届出用紙に必要事項（所有者氏名住所、不動産の状況、用途、売却方法、価額等）を記入した上、市町村役場に提出する。これが唯一の義務である。

収用手続きにおいては、行政が公益的理由から必要を認めた場合、不動産を所有者から取り上げる（arracher）ことができる。市街地先買権においては、行政は、所有者が売る場合を買うことを検討できるような状態にしておくだけである。不動産が売りに出されない場合は、公共団体に取得されることはない。

譲渡意思の届出を受けた市町村長は、税務当局（財産査定のため）、先買権者（それが市町村以外の者である場合）及び先買権の受任者（商工会議所、整備建設機関（office public d'aménagement et de construction:OPAC;低家賃住宅HLMの組織の一つである商工的公施設法人）等）に通知する。

（３）先買権者の決定

先買権者又はその受任者は、譲渡意思の届出を受け取った後２か月以内に権利行使に係る決定をする。

ア 先買を放棄する場合

放棄の決定を所有者に書面で通知するほか、回答しないときは、２か月経過すると黙示の放棄になる。この結果、所有者は提示した価額でいつでも売却できるようになる。

イ 譲渡意思の届出で提示された価額で先買する場合

この決定は、対価以外の要素（現物補償）のない売買に関してしかできない。即ち、双方合意のもとでの対価以外の要素を伴う売買、交換又は競売によるときには、売主の損害が生じ得るので、提示価額での売買ができない。

ウ 所有者が提示した価額を下回る価額で取得しようとする場合

先買権者は、所有者に申出をする。所有者の決定期間は２か月ある。決定の選択は３つある。

- ・売却を放棄する（明示の意思表示又は２か月間の沈黙による）。
- ・申出価額を受け入れる。
- ・最初の提示価額を保つ。この場合、裁判官が価額を決定しなければならない。

１９８８年及び１９８９年における市街地先買権の行使に関する調査が建設省によって行われた。５つの州に属する４８市町村が調査対象であった。譲渡意思の届出２万件に対して先買権行使の決定が１６１件、即ち０．８％あった。最終的に市町村が不動産を取得したのは１０５件、即ち０．５％であった。裁判所への付託はない。このように市街地先買権は、それに対する強い批判があるものの、実際の行使はかなり少ない。

３ 関連事項

（１）財産登録

市街地先買権又は長期整備区域（ZAD）の先買権が設定された市町村は、先買権の行使によって取得した全財産及びその効率的活用を記載した登録簿を公開する。誰でもこれを見たり又はこれの抄本を得ることができる。先買権の行使によって取得した財産に関しては、保留地に関してと同様、「家庭の善良な父（en bon père de famille）として管理を行わなければならない（L. 213-16及びL. 221-2）」。

（２）国等が売却する不動産の優先購入権

都市対策基本法第３０条は、その施行デクレがまだ公布されていないが、市町村に対し新しいタイプの先買権、即ち、優先購入権（droit de priorité）を与えることを規定している。これによれば、国、公企業又は公施設法人が市町村内にある不動産を売却しようと

するとき、当該市町村長に対し、譲渡意思の届出に類するものを作成しなければならないこととなる。

市町村が購入の選択をした場合、税務当局がその価額を決定する。その決定を裁判官に付託することはできない。

市町村が購入した不動産の用途は、公共施設の整備又は国の補助金の交付対象となる社会住宅の建設と規定されている。

市街地先買権と異なり、この優先購入権は、すべての市町村に認められることとされている。

第2節 長期整備区域

土地の収用権、先買権を伴う区域整備制度としては、優先市街化区域（zone à urbaniser en priorité:ZUP）及び土地取引介入区域（zone d'intervention foncière:ZIF）があったが、いずれも廃止された。前者は、それ自体では土地の収用権、先買権を伴わないが弾力的運用が可能な市街化・既成市街地再開発の手法である協議整備区域（ZAC）制度に発展解消し、後者は、その先買権が市街地先買権（DPU）の中に強化再編された。ここで扱う長期整備区域制度は、強力な先買権を伴いつつ公共団体の土地資産形成・区域整備を進める手法として現在も活用されており、指定した長期整備区域の中で協議整備区域の事業を逐次実施していくこともよく行われている。

1 設定

（1）対象区域

長期整備区域（zone d'aménagement différé:ZAD）の対象区域の限定には変遷があったが、1991年7月13日の都市対策基本法（LOV）による改正の結果、現在では何の制限もなく、どの市町村でも設定できる。

（2）設定の決定

ア 長期整備区域設定の提案は、市町村、都市計画に関する権限を有する市町村間協力公施設法人又は県地方長官が行う。県地方長官による場合、市町村又は公施設法人の意見を得た後に提案する。

イ 長期整備区域設定の決定は、県地方長官のアレテによって行う。この決定には理由を要する（motivé）。県地方長官自身の提案に基づく場合、決定の前に市町村又は公施設法人の意見を得なければならない。

ウ 市町村又は公施設法人が不賛成意見を表明した場合又は付託後2か月以内に意見を表明しない場合、長期整備区域設定の決定は、コンセイユ・デタの議を経るデクレによってしか行うことができない。

（3）仮決定

長期整備区域設定の提案が表明されると、地方長官は、アレテによって区域の仮の境界を定めることができる。これは「暫定区域（pré-ZAD）」と呼ばれるが、2年以内に長期整備区域設置行為が公布されない場合は無効となる。

2 先買権の行使

1992年9月10日のデクレ第92-967号の規定による。

（１）市街地先買権の消滅

市街地先買権がすでに設定されている区域に長期整備区域が設定された場合、法律上当然に市街地先買権が消滅する。即ち、長期整備区域固有の先買権のみが適用される。長期整備区域の仮の境界（暫定区域）が定められた場合も同様である。

（２）先買権者

先買権者は、長期整備区域設置行為の中で指定され、公布される。指定され得るのは、公共団体（国を含む）、市町村間協同公施設法人、長期整備区域の目的を実現することを目的と定められた公施設法人又は資本の半分以上が公共団体若しくはその協同組織によって所有され、整備の特許（concession d'aménagement）を受けた混合経済会社（SEM）である。

仮の境界が定められた暫定期間においては、先買権者は国である。例外的に県地方長官のアレテによって指定された者になることもある。

（３）先買権の行使

長期整備区域の先買権は、本質的に市街地先買権と同様である。違いは、次のとおりである。

ア 先買権を行使できる期間は、長期整備区域設定行為公布の日から起算して１４年間である。暫定区域を定めた場合は、それを定めたアレテの公布の日から起算する（１４年から暫定区域期間が控除される）。

イ 次のような場合についても、行使目的が各行使決定ごとに明確にされなければならない。

- ・整備の活動又は事業のため
- ・保留地（réserve foncière）形成のため（この場合、区域設定行為の中に記載された一般的理由をあげれば足りる）

先買権行使の決定は、訴えの利益を有する者、例えば、先買権の対象となった土地について取得の優先権を持っているものによって行政裁判所に提訴され得る。

（４）先買価格の基準日

土地の投機取引による土地価格の高騰を防止するため、長期整備区域制度においては、土地価格の基準日を定めて、その対策としている。即ち、①土地占用計画がない場合にあっては長期整備区域設定の１年前の日において、②土地占用計画の適用がある場合にあっては、土地占用計画の公表、承認、改定又は修正をした行為、及び長期整備区域の境界を確定した行為のうち直近の行為が第三者対抗力を備えた日において、評価された通常の価格を先買いの価格とする。

第3節 協議整備区域

協議整備区域 (zone d'aménagement concerté:ZAC) は1967年の土地対策基本法 (loi d'orientation foncière:LOF) によって創設された。その定義は次のとおりであり、現在の都市計画法典のL.311-1 第1項である。

「協議整備区域とは、その区域内で土地の整備開発を行い、又は行わせるために公共団体又は所轄の公施設法人が介入することを決定する区域である。土地については特に、当該公共団体又は公施設法人が将来的に公私の利用者に売却又は譲渡する目的で取得した又は取得するものとする。」

協議整備区域について、次のような特徴をあげることができる。

- ・協議を通じて決定していく方法である。
- ・整備された土地を創出する方法である。土地の整備は、居住用、商業用、工業用、サービス業用建築物及び公私の公衆用施設の実現を目的として行われる。

この手法は成功を収めている。例えば、イル・ド・フランス州で建築される建物の半数は、今日、協議整備区域の中のものに見積もられる。筆者が1994年1月に実地調査したトゥールーズ市では、市の面積118.3 km²中協議整備区域がその約4分の1、30 km²を占める。現在15区域で事業が実施中であり、問題点は、新しい用地が足りなくなっているということであった。

1 設定

(1) 土地

都市計画文書を有しない市町村では協議整備区域を設けることができない。

土地占用計画の適用される土地の場合、U区域（都市区域）又はNA区域（将来の市街化区域）でしか協議整備区域を設けることができない。

土地占用計画の適用されない土地の場合、整備基本計画（SD）の適用される土地でしか協議整備区域を設けることができない。この場合、整備事業の位置、整備実施プログラム及び区域整備計画が整備基本計画と整合したものでなければならない。

(2) 決定

ア 1986年3月14日のデクレ第86-517号 (R.311-2) により、「協議整備区域は、公共団体 (collectivité publique: 市町村、県、州、国) 又は、法律又はその規約によって、協議整備区域の目的を実現し、若しくは実現させる資格を有する公施設法人の発議により設定される。」と定められている。

イ 発議者が作成する、設定のための書類は次の7種である。

①提案報告書 ②位置図 ③境界確定図 ④実現方法 ⑤地方建設整備税関係（この税を納めるか、整備のための負担金を建設者が支払ってそれに代えるか。後者の場合、腐敗防止に関する1993年1月29日法は「協議整備区域内に予定される建築物の利用者の全体的利益に沿って建設される公共施設の費用のみを建設者の負担にすることができる。」と規定した。） ⑥適用される都市計画図書（土地占用計画の規定の適用を維持するか、区域整備計画（PAZ）を定めるか） ⑦建築プログラムの概略

ウ 境界確定

「協議整備区域の境界は、市町村が承認された土地占用計画を備えている場合、市町村議会の議決によって確定し、そうでない場合は、市町村議会又は関係する市町村間協力公施設法人の議決機関の求めにより、又はその意見聴取後、県における国の代表者（＝県地方長官）によって確定する。」（L.311-1 第3項）

（3）結果

ア 決定の公表

協議整備区域の境界は、土地占用計画の図面に転記される。協議整備区域の設定については、1か月間市町村役場に掲示し、県内で行き渡っている新聞2紙にその旨を掲載する。県地方長官のアレテ（arrêté préfectoral）によって設定される場合は、管轄県の行政行為で公表する。

また、地方長官は、所轄する県で設置された協議整備区域のリストを常に整理しておかねばならない。

イ 不動産の状況

協議整備区域の境界内の既存の不動産については、所有者は、区域設定の公表以後、買取り請求権を有する。協議整備区域を発議した公共団体が当該不動産の取得を拒否すると、収用裁判所に付託され、土地の価額が決定される。

建築予定の不動産については、行政当局は、2年を超えない範囲内で、協議整備区域に関する建築許可等都市計画許可の決定を延期することができる。

ウ 区域設定の決定の有効性

協議整備区域は、設定と同一の形式で、いつでも修正し又は廃止することができる。協議整備区域の設定は、いかなる権利も発生させない。整備主体に対してもそうである。設定の決定は、区域整備計画（PAZ）の制定を定めたとしても、2年以内に承認されなければ、無効となる。ただし、1年間の延長が可能である。協議整備区域の目的の変更をするには、区域設定行為の修正が必要になるが、単なる区域整備計画の変更の場合は、不必要である。

2 実施

(1) 区域整備計画

区域整備計画 (plan d'aménagement de zone:PAZ) は、協議整備区域設定行為のなかでその制定を定めた場合にしか必要でない。また、設定後2年以内に制定しなければ有効とされない。区域整備計画の規定の前倒し適用を定めることはできない(1986年の改正による)。

ア 策定

a 開始

協議整備区域設定の発議者が区域整備計画の策定手続きを開始する。市町村議会は、もし望むなら、設定前制定の手続きをとることができる。これは、協議整備区域が設定される前に区域整備計画を策定し、公開聴聞に付すという手続きである。この議決を行った場合は県地方長官及び協議整備区域設定の発議者に通知しなければならない。

b 協力

計画策定に当たっては、発議者以外の公共団体等も策定作業グループに入って協力する。

県地方長官は、3か月以内に発議者に対し、関係法令(全国的及び地域的)、公益地役、公益計画(PIG)及びイル・ド・フランス州の場合は、区域の境界に関する同州整備基本計画(SDRIF)を知らせる。

市町村又は市町村間協同公施設法人は、代理人を任命することができる。

州議会議長及び県議会議長は、1か月以内に作業グループに参加するか否かを知らせる。

c 区域整備計画の図書

- ・提案報告書 これによりプログラム、基本的方針、整備基本計画(SD)との整合性(公共施設整備計画がある場合)、地方住宅プログラム(PLH)への対応を提示し、景観保護のための施策を説明する。

- ・図面 これにより車両通行帯、営造物の所在地、緑地(espace vert)、街区(ilot)、公益地役等を表示する。

- ・規則 各街区に適用される規制、特に建築可能面積の限度を定める。規則は基本的な図書である。提案報告書で発表され、図面で表示された緑地も、それが区域整備計画の規則に載っていないければ、強制力を有しない(判例)。

- ・付属図書 土地占用計画の場合と同様である。

なお、環境影響評価調査を区域整備計画の図書に含める必要はないとの判例(1992年2月10日コンセイユ・デタ)がある。

イ 協議

a 通常の手続き

作業グループが作成した区域整備計画案は、次の協議手続きに付される。

- ・商工会議所 (chambre de commerce et d'industrie) 及び手工業会議所 (chambre de métiers) は、1 か月以内に意見を述べる。
- ・公開聴聞 (enquête publique) は、土地占用計画についてと同様に行われる。この聴聞は、土地占用計画を備えた市町村では市町村長が実施し、それ以外の場合は県地方長官が実施する。区域整備計画によって収用が定められている場合、この聴聞は、土地収用等の公益宣言 (déclaration d'utilité publique) の前に実施される聴聞と同じ意義をもつ。
- ・市町村議会との協議は、協議整備区域の発議者が市町村で聴聞委員の報告書が計画案に賛成であれば、不必要である。議会は、協議を受けて反対の意見を出すときは、明示の議決 (délibération expresse) によってそれを表明しなければならない。議決がない場合、2 か月後、意見は賛成とみなされる。

b 簡易手続き

公表され又は承認された土地占用計画を備えた市町村にあっては、区域整備計画の手続きを早めることができる。州、県、協議対象会議所との協議を省略して、市町村長は、区域整備計画案を直接公開聴聞にかけることができる。その条件は次の三つである。

- ・土地占用計画の財政全般に損害をもたらさないこと。
- ・指定樹林地に関係するものでないこと。
- ・公害の重大な危険をともしないこと。

ウ 承認

a 区域整備計画の承認は、協議整備区域を設定したのと同じ行政当局によって行われる。この決定は、1 か月間市町村役場に掲示され、その過程で出された意見は、県内で普及している州レベル又は地元の新聞2紙に掲載される。

b 承認の効果は、次のとおりである。

「L. 311-1 の適用を受けて設定された協議整備区域内では、公表され又は承認された土地占用計画の規定は、当該区域設定行為において土地占用計画の規定の効力を存続させることを決定した場合を除き、区域整備計画の承認行為の公表以後、適用されない。ただし、指定樹林地に関係する規定は、この限りでない。(L. 123-5 第1項)」これ以後、区域整備計画の規定は第三者対抗力をもち (opposable)、私人又は行政主体の、あらゆる工事の申請に対して適用される。公益事業が区域整備計画の規定しない場合、公益宣言 (DUP) を行う前に区域整備計画を修正しなければならない。県地方長官によって区域整備計画が承認された場合には、公益宣言は当該計画の修正をもたらす。

エ 区域整備計画の修正

任意の修正は、策定と同一手続きによる。

強制的修正は、県地方長官が区域整備計画を①全国的に適用される法令②後に関係する

ようになった整備基本計画③新たな公益計画（PIG）－に適合させようとするとき、修正をアレテによって命令（mise en demeure）する。アレテ通知以後6か月を経過しても修正がおこなわれないときは、地方長官自身が修正手続きを開始する。

（２）区域の整備

ア 実施図書（dossier de réalisation）

a 協議整備区域を発議した者は、次の実施図書を作成する。

- ・区域内の公共施設の建設プログラム
- ・区域整備計画案（土地占用計画の規定を存続させる場合は、不要）
- ・整備事業の資金調達の方法の段階的見込み

b 実施図書は、市町村長及び県地方長官（イル・ド・フランス州の場合は、さらに州地方長官）に送付される。

市町村議会は、公共施設の建設プログラムを承認する。（協議整備区域の発議者が県地方長官の場合は、意見を述べる。）

イ 整備の実施

区域の整備建設の実施には次の4方法がある。

a 公営（régie）

区域設置の発議者が直接整備建設を行う。

b 委任（mandat）

発議者からL. 321-1 に規定する整備実施公施設法人に委任する。例、新都市（ville nouvelle）等

c 特許（concession）

地方混合経済会社（société d'économie mixte locale）、資本の半分以上が公共団体若しくはその協同組織によって所有される混合経済会社（société d'économie mixte）又は「法又は規約により協議整備区域の目的を実現し又は実現させることを目的と定められた公施設法人（R. 311-2）」に施業権を設定する。

d 協定（convention）

私人であれ公的機関であれ、どのような者にでも協定の締結によって委託（confier）できる。

私人に委託されるものは、「私的ZAC（ZAC privée）」と呼ばれ、今日、協議整備区域の約30%を占めている。

ウ 土地対策

a 収用（expropriation）

整備主体（契約によるものを除く）は、公益宣言に規定がある場合、収用手続きを活用できる。公共団体は、合意があれば、公施設法人又は施業権者に対し、収用した不動産を売却することができる。売却価格は、収用価格に公共団体が支出した額を加えて得た額を下回ってはならない。

b 先買権 (préemption)

市町村は、その区域内に長期整備区域（ZAD）が設定されていない場合、法第211-1条に基づく市街地先買権（DPU）を設定できる。この権利には二つの特性がある。

- ・元の所有者は、返還請求権を行使できない。
- ・市町村議会の議決により、5年間、市街地先買権の適用に関し、区域の整備主体による土地の譲渡を禁じることができる。

エ 建設

協議整備区域の事業完了後、整備主体は土地を売却する。

1977年から1985年まで、負担目録によって不動産の売却形態が決められていた。今日では売却方式は、協定書で決められる。

建築許可は、区域整備計画に適合する場合にだけ交付される。建築可能な外法純面積の限度は、街区（ilot）ごとに定められる。

法定上限密度（PLD）については、次のような特別の制度がいくつかある。

- ・協議整備区域での適用を市町村議会の議決によって排除する。この除外措置は、区域整備計画及び公共施設建設プログラムが承認されたときから適用を始める。
- ・適用を存続させる場合、密度超過による支払額は、特別の算定式による（R. 333-14及びR. 333-24）。密度超過の負担方式が協定書又は負担目録によって決められ、整備主体が負担する場合と、直営の方法で整備が実施され、都市計画法典に基づき、面積に応じて建築主が負担する場合がある。

オ 協議整備区域の修正 (modification) 又は廃止 (abrogation)

設定と同様の手続きによる。必要な場合、地方長官は修正を命じることができる。

廃止には自発的に行う場合と、区域設置後2年以内に区域整備計画が承認されずに自動的に廃止になる場合とがありうる。

カ 協議整備区域の終了 (achèvement)

協議整備区域の終了には次の両条件が揃わなければならない。

- ・契約の期限が到来していること（特許又は協定による場合）
- ・公共施設建設プログラムが施行済みであること（インフラストラクチャーだけでなく、^{うわもの}上物の建設、幹線道路、支線道路等まで）

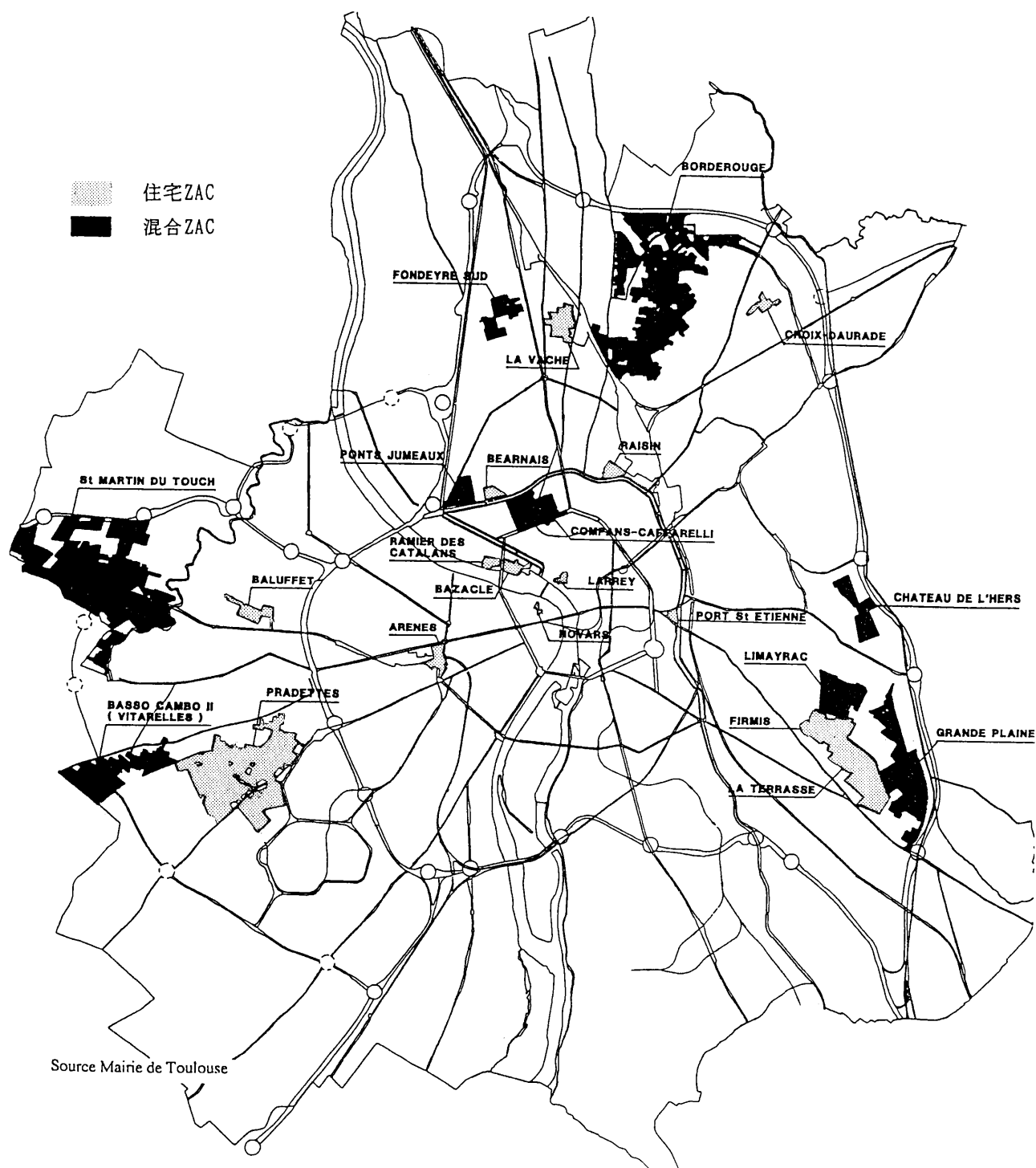
終了の決定は、設置した者によって確認され（市町村議会の議決、地方長官のアレテ等）、

設置の決定と同じ条件で公表される。

終了後、区域整備計画は土地占用計画に組み込まれる。土地占用計画のない市町村の場合、区域整備計画は、それが適用される地区については一種の土地占用計画となる。協議整備区域に固有の法的状態も消滅する。土地買取り請求権は行使できなくなり、地方建設整備税（TLE）、法定上限密度（PLD）といった負担制度も適用されるようになる。

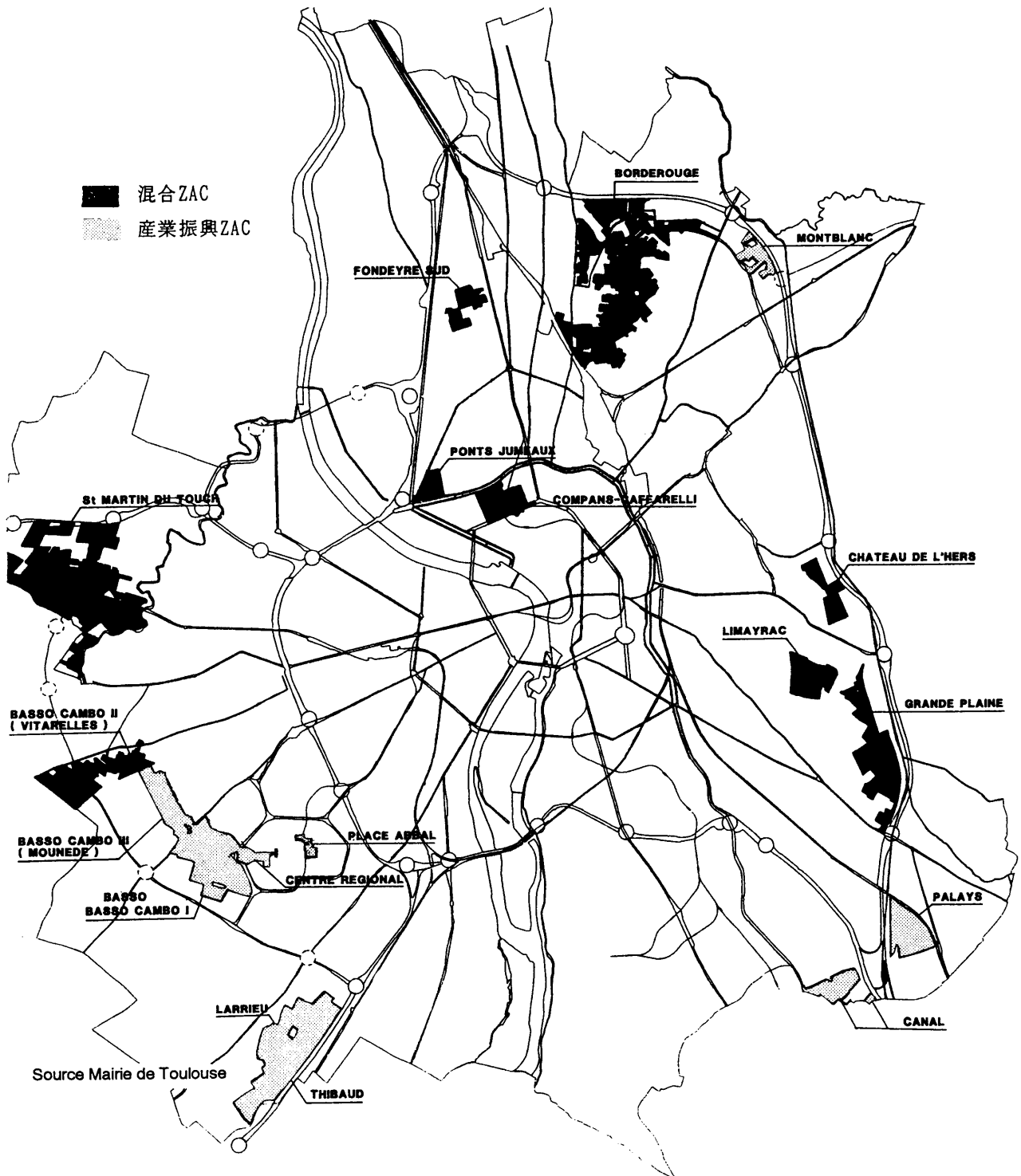
トゥールーズ市における住宅提供用協議整備区域(ZAC)

住宅提供ZAC は、17区域あり、233.956ヘクタールの土地と外法純面積1,117,993mの住宅の創出を図る。このほか、9区域、466.85ヘクタールの混合ZACでも、外法純面積694,400mの住宅を計画する。



トゥールーズ市における産業振興用協議整備区域(ZAC)

産業振興ZAC は、9区域あり、237ヘクタールの土地と外法純面積772,500m²の施設の創出を図る。このほか、9区域、466.85ヘクタールの混合ZACでも、外法純面積1,293,800m²の産業用施設を計画する。



第4節 全体整備プログラム

全体整備プログラム（programme d'aménagement d'ensemble:PAE）は、新しい、簡素な行政方式である。内容について全く自由であり、財政に潤いをもたらす。850市町村がこのプログラムを採用している。そのうち125がエソンヌ県内の市町村である。

1 制度

全体整備プログラムの制度は、整備原則の樹立及び実施に関する1985年7月18日の法律第85-729号による革新の産物である。土地占用計画の有無にかかわらず、どの市町村でも、公共施設整備プログラムの実現のための整備地区、施設の種類、費用及び期間を決定する議決によって、市町村議会は全体整備プログラムを承認することができる。

全体整備プログラムには二つのメリットがある。まず、協議整備区域（ZAC）の創設手続きの複雑さを回避できる。次に、プログラムの実施によって必要となる公共施設を、当該地区の現在及び将来の住民の要求に応じて建設する費用の全部又は一部を、その地区内の建築の許可を受ける人々に負担させることができる。

2 負担金

全体整備プログラムによる負担金について、市町村は、地方建設整備税（TLE）よりもずっと多くの収入を見込むことができる。プログラムの地区内で建てられる建築物については、地方建設整備税を課さない。

この負担金の創設のために法が定める条件が二つある。まず、その収入は、都市開発によって必要となる一定の整備費用（道路・給排水施設、公共用照明設備等の公共施設で、公共施設整備プログラムの実現のための整備地区、施設の種類、費用及び期間を決定する議決の際に負担金の使途として定めたもの）にしか充ててはならない。予告された公共施設が期間内に整備されない場合、建築許可を受けた者は負担金の返還を要求できる。その際、地方建設整備税の適用される市町村では、これを納付しなければならない。

次に、負担金を建築物のさまざまな種類ごとに配分する基準を定めなければならない。各建築許可ごとに、行政当局は、負担金の支払い期限をさだめる。また、許可を受ける者の同意があれば、負担金の代わりに工事の施行又は土地の供給の形をとってもよい。

参考文献一覧

- 1 フランスの地方行財政のあらまし、(財)自治体国際化協会、1992年
- 2 フランスの広域行政－その制度、実態及び新法による改革－、(財)自治体国際化協会、CLAIR REPORT No. 42、1992年
- 3 現代の都市法 ドイツ・フランス・イギリス・アメリカ、原田純孝他編、東京大学出版会、1993年
- 4 フランスの都市計画制度と地方分権化、原田純孝、社会科学研究(東京大学社会科学研究所紀要)第44巻第6号、第45巻第2号、1993年
- 5 日本の都市計画法、大塩洋一郎、ぎょうせい、1981年
- 6 欧米における都市開発制度の動向 我が国都市開発制度への提言、(財)小林国際都市政策研究財団、
- 7 パリ市都市整備基本計画(要約)、東京都都市計画局、1984年
- 8 パリとその近郊の再編 経済・社会政策連携の空間的展開、東京都企画審議室、1992年
- 9 海外における住宅に係わる都市計画・建築規制に関する調査、(財)日本建築センター (株)計画技術研究所、1989年
- 10 近代都市計画の百年とその未来、日本都市計画学会編
- 11 フランスの街づくり国づくり、辻原俊博、住宅新報社、1991年
- 12 フランスの住まいと集落、藤本信義他、丸善、1991年
- 13 CODE DE L'URBANISME, ED. DALLOZ, 1992
- 14 PRATIQUE DU DROIT DE L'URBANISME, PATRICK GERARD, ED. EYROLLES, 1993
- 15 URBANISME, YVES JEGOUZO, ED. DALLOZ, 1993
- 16 TECHNIQUE DU DROIT DE L'URBANISME, JEAN CATHELINEAU, JEAN-LEON VIGUIER, PATRICE CORNILLE, ED. LITEC, 1993
- 17 DROIT DE L'URBANISME, HENRI JACQUOT, ED. DALLOZ, 1989
- 18 L'URBANISME: POUR UN DROIT PLUS EFFICACE, CONSEIL D'ETAT, LA DOCUMENTATION FRANCAISE, 1992
- 19 AJDA L'ACTUALITE JURIDIQUE-DROIT ADMINISTRATIF, 20 MAI 1993 SPECIAL, ED. LE MONITEUR
- 20 L'URBANISME ET LES COLLECTIVITES LOCALES, PATRICK HOCREITERE, ED. SOFIAC, 1993
- 21 DROIT DE L'URBANISME, DOMINIQUE MAILLOT, ED. CNFPT, 1992
- 22 DROIT DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION, JEAN-BERNARD AUBY ET HUGUES PERINET-MARQUET, ED. MONTCHRESTIEN, 1989
- 23 LE GUIDE DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE, XAVIER BEZANÇON, ED. LE MONITEUR,

1992

- 24 COLLECTIVITES LOCALES, FRANCIS-PAUL BENOIT, ED. DALLOZ, 1993
- 25 DROIT DE L'URBANISME, RENE CRISITIN, ED. ECONOMICA, 1985
- 26 ENVIRONNEMENT URBANISME CADRE DE VIE, FRANÇOISE BILLAUDOT ET MICHELE BESSON-GUILLAUMOT, ED. MONTCHRESTIEN, 1979
- 27 AMENAGER SA VILLE, JEAN-PAUL LACAZE, ED. LE MONITEUR, 1988
- 28 GUIDE DES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ, MINISTÈRE DE L'EQUIPEMENT, DU LOGEMENT, DES TRANSPORTS ET DE LA MER, LA DOCUMENTATION FRANCAISE, 1989
- 29 GUIDE DE LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET URBAINS, MINISTÈRE DE L'EQUIPEMENT, DU LOGEMENT, DES TRANSPORTS ET DE LA MER, LA DOCUMENTATION FRANCAISE, 1991
- 30 LES CERTIFICATS D'URBANISME, JEAN COURRECH ET PIERRE GALAN, ED. MASSON, 1990
- 31 L'URBANISME, PIERRE MERLIN, PRESSES UNIVERSITAIRES DE FRANCE, 1991
- 32 LES METHODES DE L'URBANISME, JEAN-PAUL LACAZE, PRESSES UNIVERSITAIRES DE FRANCE, 1993
- 33 L'AMENAGEMENT URBAIN, DENIS ROUSSEAU ET GEORGES VAUZEILLES, PRESSES UNIVERSITAIRES DE FRANCE, 1992
- 34 COMMUNE DE TOULOUSE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS RAPPORT DE PRESENTATION, MAIRIE DE TOULOUSE, 15 OCTOBRE 1993
- 35 COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX PLAN D'OCCUPATION DES SOLS RAPPORT DE PRESENTATION, AGENCE D'URBANISME ET DE RECHERCHE BORDEAUX AQUITANE, 19 JUILLET 1991
- 36 PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA VILLE DE PARIS RAPPORT DE PRESENTATION, MAIRIE DE PARIS, OCTOBRE 1989
- 37 POS PARTIEL OUEST ELABORATION, MAIRIE DE MONTPELLIER, SEPTEMBRE 1993
- 38 POS PARTIEL EST ELABORATION, MAIRIE DE MONTPELLIER, 1er JUILLET 1993
- 39 SCHEMA DIRECTEUR DE L'AGGLOMERATION LYONNAISE RAPPORT, SYNDICAT MIXTE D ETUDES ET PROGRAMMATION DE L'AGGLOMERATION LYONNAISE, MAI 1992
- 40 DICTIONNAIRE DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT, PIERRE MERLIN ET FRANÇOISE CHOAY, PRESSES UNIVERSITAIRES DE FRANCE, 1988

「CLAIR REPORT」既刊分のご案内

NO	タ イ ト ル	発 刊 日
第86号	現代フランス都市計画の手法(1)	1994/ 5/30
第85号	フランス・アキテーヌ州の沿岸リゾート整備	1994/ 5/27
第84号	地方公務員のための「イギリス憲法入門」	1994/ 5/23
第83号	統一ドイツと財政調整 ―連邦制財政システムは生き残れるか―	1994/ 4/15
第82号	アイルランド ―国の仕組みと地方自治―	1994/ 3/25
第81号	イングランドの地方団体と住宅政策	1994/ 3/15
第80号	内側から見た英国	1994/ 3/15
第79号	英国の地方団体構造改革の動向	1993/12/24
第78号	英国社会保障の現状及び今後の動向	1993/10/15
第77号	イングランドとウェールズの水道	1993/10/15
第76号	フランスの高齢者福祉(2)	1993/ 9/30
第75号	フランスの高齢者福祉(1)	1993/ 9/30
第74号	英国の1993年統一地方選挙	1993/ 8/31
第73号	コントラクト・シティ	1993/ 7/30
第72号	英国における地方議員と地方行政	1993/ 7/20
第71号	ロンドンの地方団体について	1993/ 7/12
第70号	フランスの地方公務員制度 ―第2部―	1993/ 7/12
第69号	シティズン・チャーター ―現代版マグナカルタ?―	1993/ 6/30
第68号	米国の成長管理政策(2) ―州政府編―	1993/ 5/20
第67号	米国の成長管理政策(1) ―総論・地方政府編―	1993/ 5/20
第66号	フランスの地方公務員制度 ―第1部―	1993/ 3/31
第65号	英国の学校における日本教育	1993/ 3/31
第64号	ニューヨーク州スカースデール村(米国地方自治の現場 Ⅲ)	1993/ 3/25
第63号	フランスにおける日本語教育の現状と課題	1993/ 3/25
第62号	サウスカロライナ州(米国地方自治の現場 Ⅱ)	1993/ 3/12
第61号	米国固定資産税制度概要とプロポジション13にかかる連邦最高裁憲法審理	1993/ 2/26