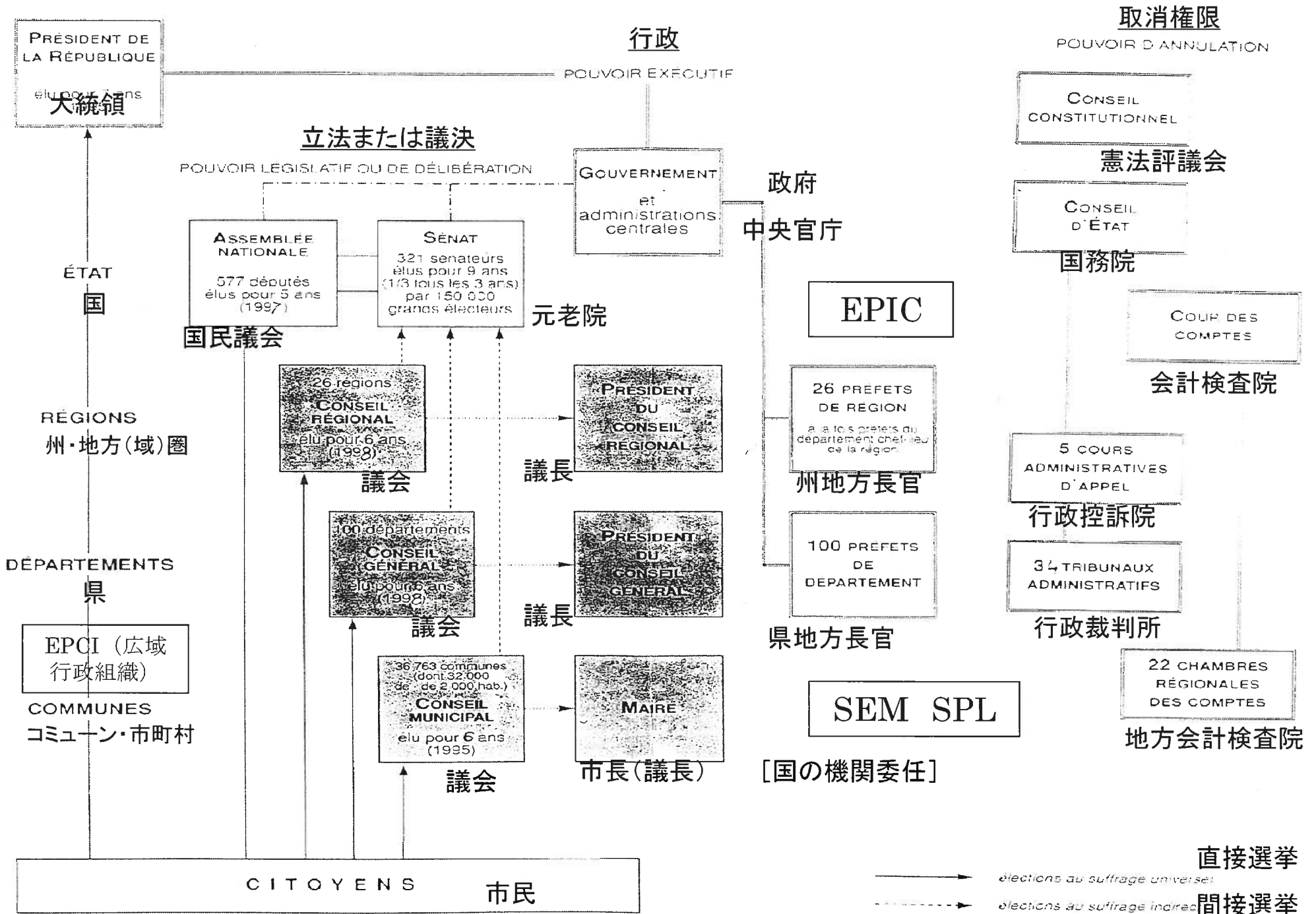
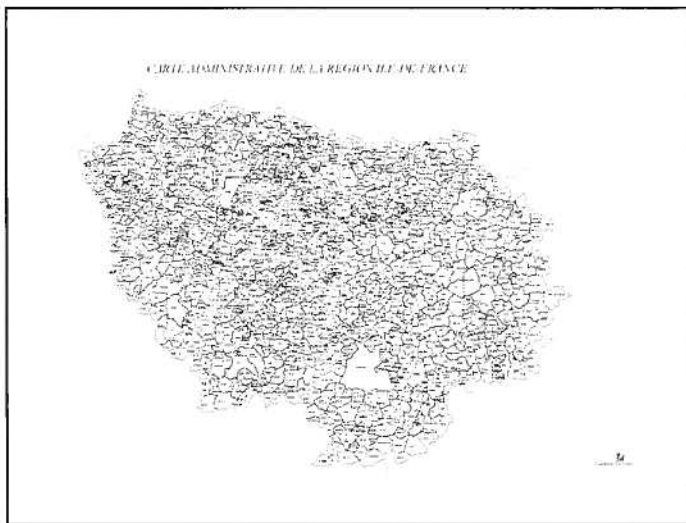
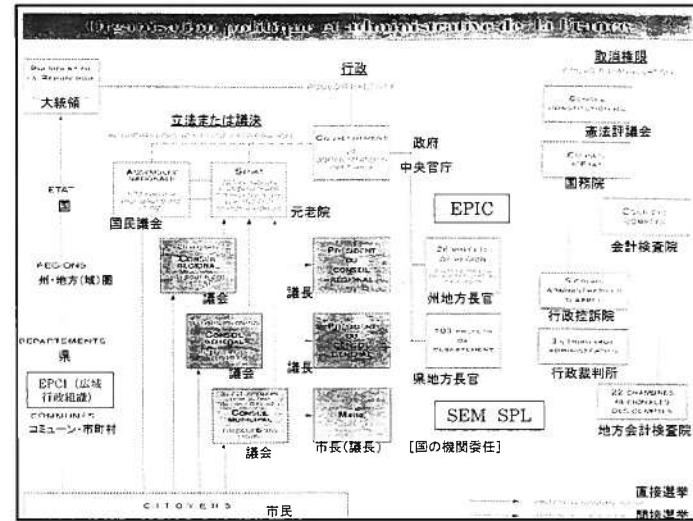


# Organisation politique et administrative de la France



# 都市計画家協会

2011年10月13日  
 広岡裕児



## 1.土地の所有権① →1⑤ 土地の所有者は絶対的土地所有権を有するか

Fructus, Usus, Abusus

### 所有権の分割

L'usufruit

Le nu propriétaire

Age de l'usufruitier	Usufruitの割合
Jusqu'à 20 ans	90%
De 21 à 30 ans	80%
De 31 à 40 ans	70%
De 41 à 50 ans	60%
De 51 à 60 ans	50%
De 61 à 70 ans	40%
De 71 à 80 ans	30%
De 81 à 90 ans	20%
À partir de 91 ans	10%

Handwritten cadastral plan (plan cadastral) showing land parcels with various annotations and a table of data. The table includes columns for parcel number, area, and other details. The text is in French and includes terms like 'N° de parcelle', 'Superficie', and 'Valeur locative'. There are several handwritten notes and signatures throughout the document.

1③ (②後述)  
フランスでは「利用なきところに所有権なし」ともいわれるが実態はどうか

NATURE DE LA CULTURE	NOMBRE DE PARCELLES AU TOTAL (en ha)	VALUEUR LOCATIVE (en francs de France)
TERRES	21 991 126	20 192 574
PRÉS	14 625 679	9 554 567
VERGERS	1 919 070	360 728
VIGNES	5 015 421	1 015 956
BOIS	14 945 797	13 547 407
LANDIS	7 911 765	6 361 605
CARRIÈRES	54 711	42 465
EAUX	563 022	335 481
JARDINS	4 855 206	374 306
TERRAINS A BÂTIR	1 535 466	201 555
TERRAINS D'AGREMENT	1 103 824	272 520
CHEMINS DE FER	105 694	96 667
SEAUX	24 745 758	1 941 921
AUTRES PROPRIÉTÉS (*)	-	9 670 117
<b>TOTAL</b>	<b>99 370 790</b>	<b>84 380 860</b>

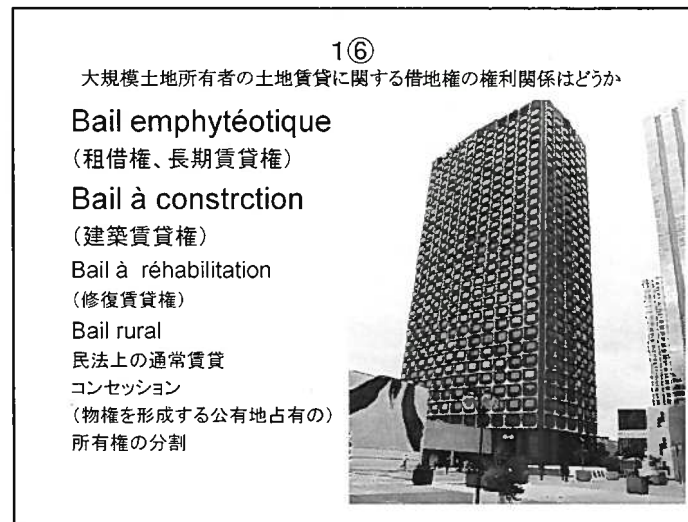
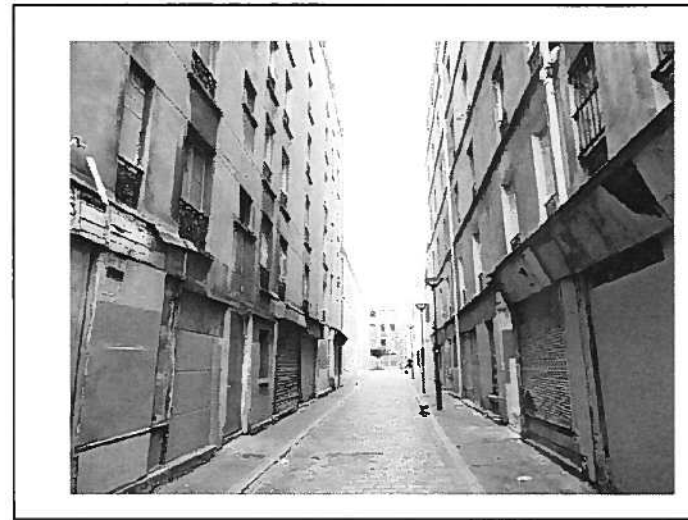
Source: INSEE, 85 (1984) (France)  
(\*) : Propriétés non décrites aux plans de sections. 1993年非建築地の内訳

1②  
土地の所有権と公共性との関連はどうか

« Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité. » (民法典545条)  
「公共の利益を理由とし、かつ事前に正当に補償されなければ、何人もその所有権を譲渡することを強制されることはない」  
人および市民の権利宣言 (1789)  
「第17条 所有権は、一の神聖で不可侵の権利であるから、何人も適法に確認された公の必要性が明白にそれを要求する場合で、かつ事前の正当な補償の条件の下でなければ、これを奪われることがない」  
「第4条 自由は、他人を害しないすべてをなし得ることに存する。その結果各人の自然権の行使は、社会の他の構成員にこれら同種の権利を享有を確保すること以外の限界をもたない。これらの限界は、法によってのみ、規定することができる。」  
公共の秩序＝公共の福祉、私領域と公共領域の峻別

1④

特定地域(ZAC等)における土地の所有権はどの程度制限されるか  
都市先買権(DPU)  
公益宣言(DUP)、土地収用  
徴用  
議会承認、開示聴聞、  
選挙、欧州連合



17(24)

商店街や住宅地で、土地建物の所有者は自由に建物を取り壊して更地にすることができるか。その場合、隣地建物への物理的影響が出てくるケースではどうか。



**CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC**

BENEFICIAIRE  
DATE DU PERMIS  
N° PERMIS DE CONSTRUCTION  
NATURE DES TRAVAUX  
SUSPENSION DU TERRAIN

**IRIBONI**  
SOCIÉTÉ EN SOCIÉTÉ DE MATÉRIEL DE CONSTRUCTION

DATE DE LA CONSTRUCTION  
ADRESSE DE LA MAIRIE  
DELAI DE RECOURS  
ARCHITECTE

**PERMIS DE CONSTRUIRE**

BENEFICIAIRE  
PROFESSEUR FAMILIALE COSTAN  
PROFESSEUR FAMILIALE COSTAN  
27, AVENUE DE BREHANT  
75400 PARIS

PERMIS DE CONSTRUIRE n° PC 025 110 08 080  
OULINE LE 21 MAI 2018  
PAR LE MAIRE DE PARIS

NATURE DES TRAVAUX  
CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DE N+3 ETAGES SUR UN NIVEAU DE SOUS-SOL, SUR PUE ET CLOUP, A USAGE D'HABITATION (24 LOGEMENTS) ET DE GARAGE A BRAS-COISSÉES APRES POSE DE 400° DE PANNÉE EN TOL-APRÈS OBTENTION DE TOUTES LES AUTORIZATIONS DE FUTUREMENT VÉGÉTALISÉS

SUPERFICIE DE TERRAIN : 704 m²  
S.A.O.S. : 3 185 m²  
S.M.O.S. : 2 184 m²  
BARRIÈRE DE LA CONSTRUCTION : 21, 10 m

LE DOSSIER PEUT ÊTRE CONSULTÉ EN MAIRIE, AINSI QU'EN PAYSAN ET EN DIRECTION DE L'URBANISME, SOUS-DIRECTION DU PERMIS DE CONSTRUCTION ET DU PATRIMOINE DE LA RUE  
ZONE CIRCOSCRIVITEUR : 17, BAULEVARD POISSONNIERS - 75004 PARIS



BENEFICIAIRE  
**SIEMP**  
SOCIÉTÉ ANONYME 100% FRANÇAISE 100% CAPITAL FRANÇAIS  
100% CAPITAL FRANÇAIS  
100% CAPITAL FRANÇAIS

PERMIS DE CONSTRUCTION N° PC 025 110 08 080  
OULINE LE 21 MAI 2018  
PAR LE MAIRE DE PARIS

NATURE DES TRAVAUX  
CHANGEMENT DE DESTINATION DE R+1 ET R+2 ETAGES SUR 1 NIVEAU DE SOUS-SOL PARTIEL A USAGE D'HABITATION N° 1000 A DEMO - R. 1000 V2  
7, RUE D'ASBERVILLE  
75018 PARIS

LE DOSSIER PEUT ÊTRE CONSULTÉ À LA VILLE DE PARIS  
DIRECTION DE L'URBANISME  
SOUS-DIRECTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE  
ETABLISSEMENT DE LA RUE  
M. EDWARD BERNARD - 75018 PARIS - 06 1 42 12 12 12  
06 1 42 12 12 12

DATE DE LA CONSTRUCTION  
ADRESSE DE LA MAIRIE  
DELAI DE RECOURS  
ARCHITECTE

**CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC**

### 1⑧(2⑤)

日本では商店街で職住一体的な使い方が(例えば1階が店で2階に居住、又は店の奥に居住)多いがフランスではどうか。

- 建物の形態は職住一体だが、商店主は別のところに住んでいることが多い。
- 賃貸が多い。
- 不動産所有(Mur)と商業財産所有(fonds de commerce)の分離
- 両方持っていて不動産管理法人を作ることが多い。



### 2. 空き地空き家関連① 空き家の実態はつかめているか

Répartition des logements selon leur catégorie et le type de logement

Répartition des logements selon leur catégorie et le type de logement		en milliers									
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010		
<b>Résidences principales</b>	23 298	25 628	25 967	26 310	26 073	26 994	27 340	27 680	28 019		
Individuel	14 292	14 101	14 113	14 522	15 140	15 325	15 540	15 762	15 914		
Collectif	11 005	11 527	11 754	11 788	11 533	11 669	11 794	11 918	12 045		
<b>Logements vacants</b>	2 041	2 035	2 030	2 025	2 022	2 084	2 098	2 100	2 121		
Individuel	940	947	954	961	965	1 012	1 018	1 015	1 023		
Collectif	1 101	1 088	1 076	1 064	1 057	1 072	1 080	1 085	1 098		
<b>Résidences secondaires</b>	2 998	3 043	3 038	3 061	3 080	3 100	3 127	3 100	3 196		
Individuel	1 822	1 850	1 868	1 886	1 905	1 904	1 923	1 947	1 962		
Collectif	1 158	1 193	1 169	1 176	1 175	1 204	1 214	1 224	1 234		
<b>Ensemble</b>	30 328	30 676	31 035	31 397	31 783	32 192	32 575	32 855	33 236		
Individuel	17 004	17 298	17 520	17 765	18 014	18 241	18 467	18 730	18 949		
Collectif	13 264	13 378	13 500	13 626	13 769	13 950	14 108	14 225	14 367		

Champ : France  
Source : Estimation du parc de logement réalisée par l'Insee (recensements de la population dont recensement rénové depuis 2006, S17ADE1).

### 2②

例えば、商店街でシャッターが降りていると周辺の雰囲気を削ぐが何らかの対策はあるか。

#### UrbanismeとPolitique de la ville

社会保障 医療保健衛生  
教育 職業技能研修(スキルアップ)  
雇用 経済活動 防犯  
住宅 生活環境 文化

近隣社会(コミュニティ) = 都市

都市計画

「都市再生」  
「コミュニティ政策」  
「まちづくり」

脱落  
差別  
社会的除外

落ちこぼれ、失業、犯罪、劣悪な住居、  
低収入、シャッター商店街、産業文化  
活動の不在...

疲弊市街地

Rénovation Urbaine  
包摂  
同化  
社会的結束

都市政策

## La politique de la ville

### 目的

- ・社会的不平等の減少
- ・開発の地域間格差解消
- ・恵まれない地区での生活条件の劣化の原因結果処理

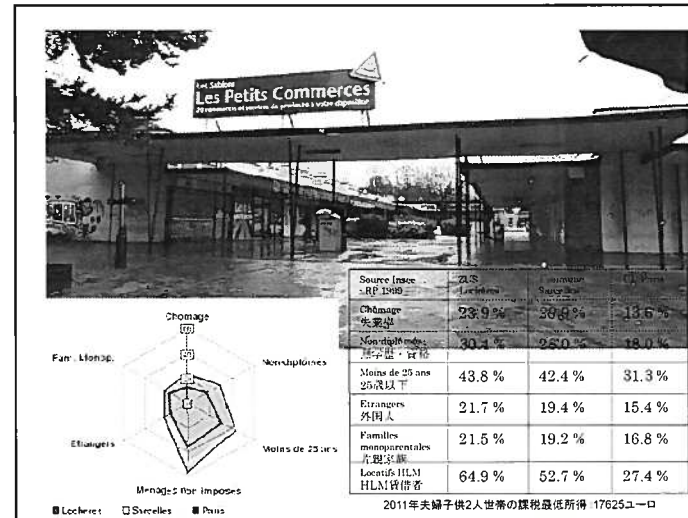
### 都市計画・経済・社会の総合的アプローチ

#### パートナーシップ

- ・国、地方公共団体、
- ・社会住宅事業者、家族手当金庫、
- ・経済界、非営利団体

#### 優先事項 (2006年3月9日 le Comité interministériel des villes)

- ・雇用と経済発展
- ・住宅と生活環境の改善
- ・教育成就と機会均等
- ・市民性(道徳)、犯罪防止
- ・疾病予防と保健医療へのアクセス



## ヴィタルカルチエ> 経済的性格の先買権

2004年~2013年

法的枠組み:

Convention Publique d'Aménagement et de Développement Economique  
(地域経済発展と整備の公共協定)

15,000m<sup>2</sup>の空き店舗を取得(「所有権」「商業財産権」)

→改修

→新規店舗入居(賃貸+商業財産権売却)

→不動産売却

適宜、場合によってはパリ市に売却後、パリ市が売却する

実施主体: SEMAEST (パリ東部整備混合経済会社)

総事業費: 7,070万ユーロ、パリ市融資額: 5,075万ユーロ

\*その後、パリ市全体で継続

2006年2月国務院が地域整備を伴わない経済的性格の先買権を認める判例。

Le droit de préemption à caractère économique

### ヴァイタルカルチエ事業計画に基づく概念図

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	累計		
不動産取得 取得経費(商業財 産取得分も含む) 改装	4850万										5000万	7000万	
商業財産取得 メンテナンス			150万										
入居者募集 財務 未収賃料 他経費				800万								800万	
SEM報酬費用				1200万								1200万	
市→SEM貸付	1600x3= 4800万			SEM→市 返済						1600x3= 4800万		0	
賃料収入				2000万								2000万	7000万
(市→SEM)					(1000x5=5000万)							5000万	



### 商業財産等の先買権

#### Le droit de préemption des fonds de commerce

中小企業のための2005年8月2日の2005-882号法 通称「デュトレイユ法 loi Dutreil」  
→都市計画法典L. 214-1条～、施行政令2007年12月26日都市計画法典→R. 214-1条～

- 手工業財産、商業財産、商業賃貸借権、300～1000㎡の店舗用地の先買権
- 市町村(コミューン)。商工会議所と職業会議所への諮問後、近隣の商業手工業保全地域を定める。
- 当該資産売却計画は市町村に届出。市町村は2ヶ月以内に理由つきで決定する。(返事なしは先買権放棄)
- 価格(買主の要求価格または判事決定)合意後、市町村は3ヶ月以内に取得する。
- 市町村は1年以内に譲渡する。
- 市町村は他の公共的団体に代理させることはできない。



2③ イギリスでは空き地対策があると聞くが、フランスではどうか

- 社会政策としての住居確保  
住む権利問題。住宅高騰。  
徴用、(公的)家賃保障・・・  
都市政策
- 都市計画としての空き家対策  
全般的都市計画＋経済法則にまかせる  
別視点での官民協働・活用



### 整備手法

ZAC(協議整備地区)

OPAH(住宅改善計画事業)

ANAH(全国住宅庁):

築後15年以上の民有住宅対象

### 土地制御手法

DPU(市街地先買権)

ZAD(長期整備地区)

### 計画・協定

GPV(都市大プロジェクト)

GPRU(都市再生大プロジェクト)

CUCS(社会的結束市街契約、旧都市契約Contrat de ville)

CONVENTION DE RENOVATION URBAINE(市街再生協定)

(一般)OPAH

OPAH-RR(農村部活性化OPAH)

OPAH-RU(都市再生OPAH)

極度の劣化地区、建物老朽化、不衛生、  
荒地、空室

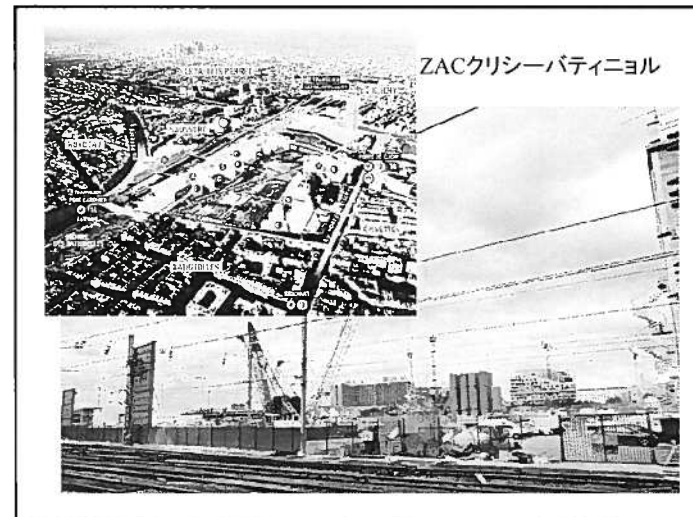
OPAH-Copropriété(区分所有建物  
OPAH)

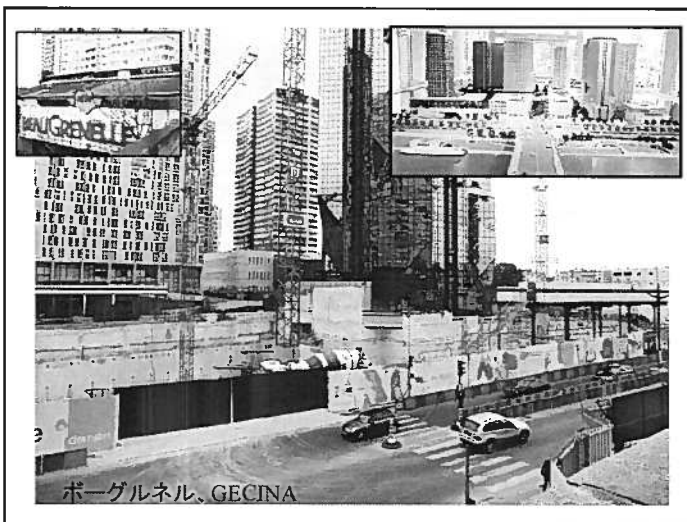
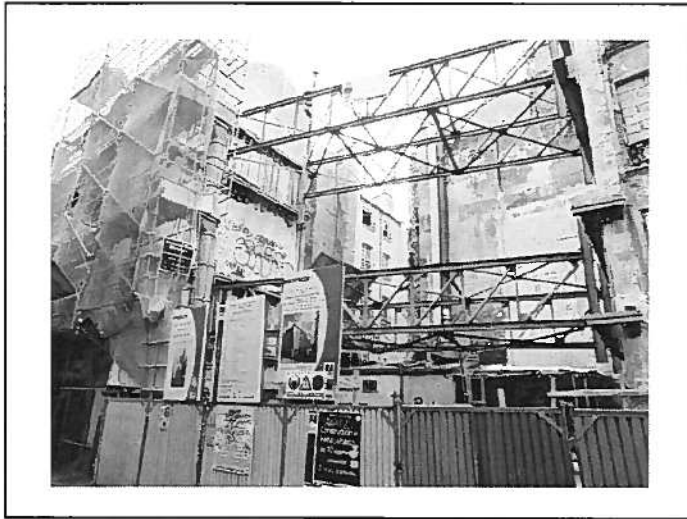
PST(テーマ別社会的計画)

協定賃料で公共機関から提供された貧窮  
者を9年間入居させる。

PIG(一般利益的計画)

県地方長官が承認した建物(群)の改善。  
特に問題地区ではないが、社会的(高齢  
者・障害者・学生・若年労働者)向住宅の  
欠乏等)技術的(災害・公害地域、衛生  
等)な理由で総合的解決が必要な場合。





ボーグルネル、GECINA

## 2⑥ 空き地対策で税制を使うことはあるか

### Taxe sur les logements vacants 空き住居税

社会的除外対策の1998年7月29日法、1999年1月より

1月1日現在最低2年間空室になっているもの。

20万人以上の都市で任意(現在 Lille、Bordeaux、Toulouse、Lyon、Montpellier、Cannes-Grasse-Antibes、Nice)

#### 除外

- ・貸す努力をしているが入居者が見つからないもの
- ・当該2年間で最低30日入居していたもの
- ・入居のため大規模な改善が必要なもの
- ・都市計画で工事等の対象になっているもの

1年目は「賃貸価値」の10%、2年目は12.5%、3年目は15%  
 税収は ANAH 資金になる。

パリ市では約15 000人