

## 【フランス】観光宿泊施設の新築を禁止し住民の住宅確保を図る地域計画

前海外立法情報課 金子 敏子

\*2025年3月、シャモニー市は、観光宿泊施設の新築を禁止し、住民の住宅確保を優先する規則を含む都市計画を採択した。2024年11月に国が定めた法律に基づく地方初の規制となる。

### 1 地域都市計画改定の背景

スイス、イタリアと国境を接するオート・サヴォワ県のコミューン（市町村）の1つ、シャモニー・モンブラン市（Chamonix-Mont-Blanc）<sup>1</sup>は、観光向けの宿泊施設や土地利用の増大により、住民の住宅確保が困難になる、いわゆる住宅危機（crise du logement）の課題に直面している。人口8,972人の同市には、年間延べ840万人超の宿泊客が訪れる。市内の住宅総数14,268戸の約7割をセカンドハウスが占める上、集中的な観光がもたらした土地投機により、市街地の不動産価格は高騰し、若者が町を離れざるを得ない事態となっている<sup>2</sup>。

こうした状況を受け、2025年3月13日、シャモニー市は、セカンドハウスを含む観光宿泊施設（一部ホテルを除く。）の新規建設を禁止し、市内ほぼ全域を住民の住宅確保優先地区に指定する規則<sup>3</sup>（以下「本規則」）を盛り込んだ新たな地域都市計画（Plan local d'urbanisme: PLU）案を採択した<sup>4</sup>（2026年1月承認予定）。本規則は、2024年11月に成立した「地方レベルでの家具付観光宿泊施設の規制手段を拡充するための2024年11月19日の法律第2024-1039号」<sup>5</sup>（通称「Le Meur法」）に基づくもので、自治体として初めての適用となる。

Le Meur法は、近年オーバーツーリズム等で住宅危機が深刻化している全国各地の逼迫（ひっぱく）地区（zone tendu）の改善を図る目的で制定された。コミューンやその連合体が地域の

\* 本稿におけるインターネット情報の最終アクセス日は、2025年9月8日である。

<sup>1</sup> 単にシャモニー市とも呼ばれる。モンブラン山塊の麓、標高1,035mの渓谷に位置し、24,000haの自然地域と600haの市街地を擁する。8つの姉妹都市の1つに山梨県富士吉田市がある。“Projet de plan local d'urbanisme de Chamonix,” p.1. Chamonix Website <[https://www.chamonix.fr/wp-content/uploads/2025/05/plu-brochure-a4\\_mai-2025\\_pages\\_bd.pdf](https://www.chamonix.fr/wp-content/uploads/2025/05/plu-brochure-a4_mai-2025_pages_bd.pdf)>; “Jumelages,” ibid. <<https://www.chamonix.fr/la-commune/vie-municipale/cooperations-et-jumelages/jumelages>>

<sup>2</sup> “Projet de PLU: Projet d’Aménagement et de Développement Durables: PADD,” pp.4, 5, 22. ibid. <<https://www.chamonix.fr/wp-content/uploads/2025/05/2-1-projet-damenagement-et-developpement-durbales.pdf>>; “Projet de PLU: Diagnostic Territorial,” pp.18, 25. ibid. <<https://www.chamonix.fr/wp-content/uploads/2025/05/1-1-diagnostic-chamonix.pdf>> データについて人口は2024年、宿泊数は2023年、住宅総数は2020年のものとされる。なお、セカンドハウス（résidence secondaire. 二次的住宅）は、この場合、主たる住居（résidence principale）の対概念でもあり、主たる住居とは、ここでは、本人又は配偶者若しくは扶養家族が年間8か月以上居住する住宅（都市計画法典L.第151-14-1条の引用する1989年7月6日の法律第89-462号第2条）を指す。また、宅地の新規開発が難しい背景の1つには、2050年までに土地の更なる人工化ゼロ（zéro artificialisation nette: ZAN. もし土地を開発する場合は別の土地を自然状態に戻して差引きゼロ）を国の目標に掲げる2021年8月22日の法律第2021-1104号の存在がある。

<sup>3</sup> “Projet de PLU: Règlement écrit.” ibid. <<https://www.chamonix.fr/wp-content/uploads/2025/05/3-1-reglement-ecrit.pdf>>

<sup>4</sup> “Projet de PLU: Rapport de présentation.” ibid. <<https://www.chamonix.fr/wp-content/uploads/2025/05/1-5-rapport-de-présentation.pdf>> 採択された同PLU案は、同年4~6月に公的関係機関で諮詢され、同時に住民の意見を求め、9~10月の公開意見聴聞を経て、2026年1月に同市及び同市を含むコミューン間連合体で承認される予定。ibid., p.7. 発効日は、承認決議の公表と国の管轄機関（知事等）への送付後1か月後となる（都市計画法典L.第153-23条）。

<sup>5</sup> Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale <<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000050612711>> 一部を除き同月21日に施行。建築規制と短期賃貸規制とが相補的に拡充された。特に、家具付観光宿泊施設に供する建物は全てオンライン登録が義務付けられ（第1条による観光法典L.第324-1-1条IIIの改正）、罰金も強化された（第4条による同IV及びVの改正）。加えて、住宅の用途変更許可制を探る自治体（同市含む。）はその対象を全ての建物に拡大することが可能となった（同IVの2）。家具付観光宿泊施設（meublé de tourismeの訳出）とは、観光法典L.第324-1-1条によれば、入居者専用の家具が備え付けられたマンションや邸宅で、居住はせずに、日・週・月単位で一時滞在者に賃貸されるものを指す。

持続可能な開発計画に沿った独自の規制手段を選択できるよう、都市計画法典、観光法典、建設住居法典など関連法を改正してコムーヌの長（市町村長）の権限を広げ、同時に違反者への罰則も強化された。背景には、まさに山岳地方や沿岸地方における住宅危機への危惧があり、規制強化を図りたい同市にとっては待望の根拠法であったとされる<sup>6</sup>。

## 2 主な内容

本規則は、改定されたシャモニー市の PLU 案の枢要部を構成する。PLU とは、都市計画法典に基づき、コムーヌ又はその連合体が作成する都市計画文書であり、自然地域・市街地・農業地域等を一貫する、まちづくりの重要文書とされる。10 年後を見据えた持続可能な開発計画の全体像が示されるとともに、具体的な土地利用や開発のルールが、条文とグラフィック（地図や図表）を併用して詳細に規定される点に特色がある。計画は、隣接するコムーヌ間においても協議され連携が図られる。同市の場合は、卓越した渓谷の景観と自然環境を保全しつつ、環境規制を強化して地球温暖化対策を推進する一方、同市の総生産（PIB）の 7 割を占めるとされる観光業<sup>7</sup>と住民の生活の質の向上との調和を図る点に、全体像としての特徴がある。

具体的には、本規則の注目点は 3 つある<sup>8</sup>。①住民の主たる住居のみの新築を許可する区域指定を行う<sup>9</sup>。同区域指定は都市計画法典 L.第 151-14-1 条（Le Meur 法第 5 条による改正）に基づく。同市の場合、基本的に市街地全域を同区域に指定する点に特色がある。あわせて、②主たる住居の 25%を社会住宅（所得水準等に配慮した住宅。建設住居法典 L.第 302-5 条に各種規定）に割り当てる<sup>10</sup>。新築 850 戸のうち 650 戸は社会住宅を予定している。①②は、国内ではこれまでにない強力な利用規制となっている<sup>11</sup>。社会住宅の指定自体は既存の制度（都市計画法典 L.第 151-15 条及び R.第 151-38 条）であり、例えば、民間開発事業者から不動産を購入した者がこれを社会住宅として賃貸の用に供する「社会的混成のための地役」<sup>12</sup>を負担する代わりに、購入資金として市の保証する銀行融資を受けられる等の制度がある。これらは市の保有する社会住宅となり、手頃な価格での住宅確保が促進される。他方、③観光宿泊施設、大規模な観光インフラの新設を禁止する反面、特定地区のホテルの用途変更を禁止し、既存のホテルの持続性を確保する。また、ホテル事業の質を維持するための増改築（労働者の居住空間の確保など）は、一定の条件の下で認められる（本規則第 6 条 6-6。第 5 条の定義も参照）。

<sup>6</sup> Annaïg Le Meur et Inaki Echaniz, *Assemblée nationale Rapport*, n°1928, 2023.11.29, pp.12-13. <[https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/rapports/cion-eco/116b1928\\_rapport-fond.pdf](https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/rapports/cion-eco/116b1928_rapport-fond.pdf)>; “Compte rendu du conseil municipal du 10 mars 2025,” pp.2-10. Chamonix Website <[https://www.chamonix.fr/wp-content/uploads/2025/04/compte\\_rendu\\_du\\_conseil\\_municipal\\_10\\_mars\\_2025.pdf](https://www.chamonix.fr/wp-content/uploads/2025/04/compte_rendu_du_conseil_municipal_10_mars_2025.pdf)>

<sup>7</sup> “Projet de plan local d’urbanisme de Chamonix,” *op.cit.*(1), p.6.

<sup>8</sup> ①②③につき“Projet de PLU: Rapport de présentation,” *op.cit.*(4), pp.61, 84-86 を参照。

<sup>9</sup> “Projet de PLU: Règlement écrit,” *op.cit.*(3) 本規則第 3 条の表中第 2 条及び区域別規定の表中 (1) の補足説明を参照。

<sup>10</sup> *ibid.* 本規則第 5 条（Logements locatifs sociaux 参照）及び第 10 条並びに区域別規定（第 UA3 条 2 ほか）を参照。

<sup>11</sup> “Compte rendu du conseil municipal du 10 mars 2025,” *op.cit.*(6), p.3. コムーヌの社会住宅建設の最低割合の義務規定は 2000 年の都市連帯再生法（SRU 法）第 55 条を契機とする。2013 年 1 月 18 日の法律第 2013-61 号では、人口 3,500 人超のコムーヌの社会住宅目標を 20%から 25%に、従わない場合の罰金も 5 倍に引き上げている。

<sup>12</sup> servitude de mixité sociale. ここでいう地役（servitude）とは、一般利益のために私有地に課せられる負担を指す。山口俊夫編『フランス法辞典』東京大学出版会, 2002, p.551. 社会的混成（mixité sociale の訳出）とは「所得水準に応じた住民の地域的分布の不平等」という意味での「分離（ségrégation）」を解消するための共生やその理念を指す。Marie Acs et al., “Mixité sociale et ségrégation dans les quartiers de gare du Grand Paris Express,” Insee Analyses Île-de-France, n°173, 2023.9.19. <<https://www.insee.fr/fr/statistiques/7669767>> を参照。特に、フランスにおける「社会的混成」は、民族や人種の多様性を指すものではない点には注意を要する。フランスでは民族統計は憲法の理念（第 1 条）に反し基本的に禁止される。人種を観察し数えること自体が禁忌とされる。Décision n°2007-557 DC du 15 novembre 2007. Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l’informatique, aux fichiers et aux libertés.