

研究ノート

都市計画契約に係るドイツ法関連規定及び解説書に関する基礎的資料

佐々木 晶二

1. はじめに

土地総合研究所においては、より質の高い都市開発を進めるためには、都市計画決定権者と民間事業者の適切な連携手続きが必要と考え、都市計画決定権者と民間事業者との間で都市開発に伴う約束事を制度化する可能性、必要性の議論をしている。

この観点から、都市計画と法政策学との連携推進研究会では、都市計画契約の制度化、運用改善のための議論を進めており、先日は、事務局より、ドイツの連邦行政手続法、連邦建設法典、さらにそれらの法律に関するコンメンタールについて日本語への仮訳を行うとともに、論点を整理したところである。

本研究ノートにおいては、都市計画契約に関する研究の一助とするため、その基礎資料を共有するものである。

2. 対象となる法律及びコンメンタール

対象となる法律は、ドイツ連邦行政手続法第 56 条の交換契約に関する規定と、ドイツ建設法典第 11 条の都市開発契約に関する規定である。また、コンメンタールとしては、オーソドックスな解釈といわれている、ドイツ連邦行政手続法コンメンタールである Kopp/Raumsauer 『Verwaltungsverfahrensgesetz』(C. H. BECK、2020) とドイツ建設法典コンメンタールである、Ulrich Battis、

Michael Krautzberger、Rolf-Peter Loehr 『Baugesetzbuch』(C. H. BECK、2021) を用いている。

なお、日本語訳の作業については、効率化を図るため、該当ページをスキャンし誤字脱字を手作業で修正した上で、DeepL という機械翻訳にかけている処理をしている。このため、翻訳漏れ、間違いなどが存在する可能性が高い点をご留意いただきたい。仮に訳の間違いがある程度あったとしても論点の把握という観点からは有意義と考える。

3. 都市計画契約関係条文及びコンメンタールのポイント

以下、関係条文及びコンメンタールのポイントを整理する。なお、個別の条文及びコンメンタールの抜粋は文末にまとめて掲載する。

(1) 連邦行政手続法第 56 条交換契約の規定のポイント

1. 強行規定でこれに違反すると無効になること
(建設法典側の規定とは異なる)
2. 交換契約の概念が幅広く規定され大きく網をかける内容となっており、実際の法律効果も高いと想定されること
3. 重要な要件は、契約の「合理性」と「関連性」、「附款の内容となり得る」(以下「附款条件」という。)の3つであること

2) 連邦行政手続法コンメンタール第 56 条部分からのポイント

1. 「目的」に関して、行政側の公務性の縛りを指摘していること
2. 「合理性」に関しては、対価の妥当性、追加需要対応に限定などを指摘していること
3. 「関連性」に関しては、民間側の行為に関連することが説明できるものとして例示をあげ具体的に説明していること
4. 「附款条件」に関しては、民間側の負担と行政側の行為のバランスを指摘していること
5. なお、以上の条件を実態として行政と民間側でどのように守らせるかについての記述は乏しいこと。例外として、書面で具体的に目的等を記述させるという点のみ記述されていること

(3) ドイツ建設法典第 11 条（都市開発契約）の規定

1. この規定以外の都市開発契約も認めており、この条は例示的なものとしてしか理解できないこと
2. 第 1 項の契約の対象行為、目的は限定する趣旨ではないので、この条に規定されているものは少なくとも対象になる、という意味で理解するしかないこと、敢えていえば、再生エネルギーなどドイツ政府が力を入れている政策を明示することに意味があるということ
3. 第 2 項の「合理性」要件、「費用負担ルールをかえない」という要件は重要だが、これを守らない都市開発契約を否定していないので、要件の効果はあいまいであること
4. 都市開発契約についての手続きは書面という形式のみでそれ以上は求めてないこと

(4) ドイツ建設法典コンメンタール第 11 条部分からのポイント

1. 都市開発契約の重要性が高まっていること
2. 個別の指摘事項は以下のとおり。
 - a. 契約に伴う公益とのバランス
 - b. 行政が過度な要求をしないこと

- c. 行政が自ら行う権利（都市計画決定権限）を売り渡さないこと
 - d. 「合理性要件」（連邦行政手続法からくる）「関連性要件」が重要
 - e. 建設法典第 1 条の要件に合致しなければ無効であること（抽象的な要件で判断が難しいと推測される）
 - f. 契約の対象としては法律に基づき行政が抛出する大規模施設とそれ以外も含むことができること（2013 年の法改正の結果）
 - g. 費用負担のルールは契約によっては変更されないこと（民間側が整備すれば負担金は課さないなど）
 - h. 契約の相手側の承継、破産のときの問題を指摘されていること
 - i. 契約の担保手法は抵当権、地役権など私法的手法を用いること
3. 都市計画（土地利用計画）については契約に定められず、自治体は主体的に都市計画決定、特に、契約に基づき緩和することはできないと指摘していること
 4. ただし、計画変更に伴い必要となる費用負担を民間に求めることは可能であること
 5. 民間の契約を守らせるために計画手法を用いることは原則として不適切であること（附款条件との関係についての記述なし）
 6. 都市開発契約は、土地利用計画と連動していても都市計画手続きに含ませる必要はないこと、ただし、関係性が不可欠な場合には、土地利用計画の正当化理由として明示することが必要であると指摘していること（条文上の根拠なし）
 7. 契約を締結する際の手続きは書面作成以外は不要であること

4. まとめ

現在、把握している 3. で記載したポイントを踏まえて、今後、都市計画契約の立法上及び運用上の課題を整理していきたい。

(参考資料 1) ドイツ連邦行政法第 56 条 (交換契約)、建設法典第 11 条 (都市開発契約) に関する条文、
 コメンタール抜粋と立法政策論等の観点からのポイント

(注) コメンタールは、書籍のみ入手可能だったため、関係頁をスキャンして誤字脱字を目視で修正し、DeepL の機械翻訳をかけたもの。薄い緑のセルは直前の条文又は解説のなかで引用している条文を掲載したものの。

ドイツ行政手続法	日本語仮訳	立法政策論等の観点からのポイント
<p>§ 56 Austauschvertrag</p> <p>(1) Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag im Sinne des § 54 Satz 2, in dem sich der Vertragspartner der Behörde zu einer Gegenleistung verpflichtet, kann geschlossen werden, wenn die Gegenleistung für einen bestimmten Zweck im Vertrag vereinbart wird und der Behörde zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben dient. Die Gegenleistung muss den gesamten Umständen nach angemessen sein und im sachlichen Zusammenhang mit der vertraglichen Leistung der Behörde stehen.</p> <p>(2) Besteht auf die Leistung der Behörde ein Anspruch, so kann nur eine solche Gegenleistung vereinbart werden, die bei Erlass eines Verwaltungsaktes Inhalt einer Nebenbestimmung nach § 36 sein könnte.</p>	<p>§ 第 56 条 交換契約</p> <p>(1) 公権力の契約当事者が対価の提供を約束する第 54 条第 2 文にいう公法上の契約は、対価が特定の目的のために契約で合意され、公権力がその公的義務を履行するために役立つ場合に締結することができる。対価は、あらゆる状況下で合理的であり、公権力の契約履行に事実上関連していなければならない。</p> <p>(2) 当局の履行に対する請求がある場合、行政行為が発行された場合に第 36 条に基づく附則の内容となり得るような対価についてのみ合意することができる。</p>	<p>・契約で求める負担の内容の ①合理性、②関連性(いわゆる連結原則)は重要</p> <p>・(申請型の場合には)附則の内容との整合性の論点も重要 (法律の目的適合性と制約内容の適切さ)</p>
<p>§ 54 Zulässigkeit des öffentlich-rechtlichen Vertrags</p> <p>Ein Rechtsverhältnis auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts kann durch Vertrag begründet, geändert oder aufgehoben werden (öffentlich-rechtlicher Vertrag), soweit Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen.</p> <p>Insbesondere kann die Behörde, anstatt einen Verwaltungsakt zu erlassen, einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit demjenigen schließen, an den sie sonst den Verwaltungsakt richten würde.</p>	<p>§ 第 54 条 公序良俗に反する契約の許容性</p> <p>公法上の法律関係は、法律上の規定に別段の定めがない限り、契約(公法上の契約)によって成立、修正または終了することができる。</p> <p>特に、当局は、行政行為を発する代わりに、行政行為の相手方と公法上の契約を締結することができる。</p>	
<p>§ 36 Nebenbestimmungen zum Verwaltungsakt</p> <p>(1) Ein Verwaltungsakt, auf den ein Anspruch besteht, darf mit einer Nebenbestimmung nur versehen werden, wenn sie durch Rechtsvorschrift zugelassen ist oder wenn sie sicherstellen soll, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Verwaltungsaktes erfüllt werden.</p>	<p>§ 第 36 条 行政法の附則</p> <p>(1) 権利が存在する行政行為は、法令の規定によって認められた場合、または行政行為の法令上の要件を確実に満たすことを目的とする場合に限り、附則を伴うことができる。</p>	

<p>(2) Unbeschadet des Absatzes 1 darf ein Verwaltungsakt nach pflichtgemäßem Ermessen erlassen werden mit</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.einer Bestimmung, nach der eine Vergünstigung oder Belastung zu einem bestimmten Zeitpunkt beginnt, endet oder für einen bestimmten Zeitraum gilt (Befristung); 2.einer Bestimmung, nach der der Eintritt oder der Wegfall einer Vergünstigung oder einer Belastung von dem ungewissen Eintritt eines zukünftigen Ereignisses abhängt (Bedingung); 3.einem Vorbehalt des Widerrufs oder verbunden werden mit 4.einer Bestimmung, durch die dem Begünstigten ein Tun, Dulden oder Unterlassen vorgeschrieben wird (Auflage); 5.einem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage. <p>(3) Eine Nebenbestimmung darf dem Zweck des Verwaltungsaktes nicht zuwiderlaufen.</p>	<p>(2) 第(1)項を損なうことなく、行政行為は、正当な裁量権の行使により、以下の条件で発令することができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.利益または負担が、ある時点から開始され、ある期間で終了し、または適用される規定(期限); 2.給付または負担の発生または廃止が、将来の不確実な出来事(条件)の発生に依存する規定; 3.失効の留保 またはこれと組み合わせられる 4.受益者が何か(条件)を行うこと、容認すること、または控えることを要求される条項; 5. 条件のその後の包含、修正または補足の留保。 <p>(3) 付則は、行政行為の目的に反してはならない。</p>
---	---

段落番号	ドイツ連邦行政手続法コメンタール (第 56 条部分)	日本語仮訳	立法政策論等の観点からのポイント
1	<p>I. Allgemeines</p> <p>1. Inhalt.</p> <p>Die Vorschrift enthält besondere Bestimmungen für Austauschverträge, im Über- und Unterordnungsverhältnis (§ 54 S 2), dh nur für (subordinationsrechtliche) Verträge, in denen sich der Vertragspartner einer Behörde gegenüber im Hinblick auf eine ihm von dieser versprochenen oder in Aussicht gestellten Leistung (VA, sonstige Leistung, vgl BVerwGE 52, 187) „zu einer Gegenleistung verpflichtet“.</p> <p>§ 56 sieht für derartige Verträge besondere Beschränkungen vor, um der Gefahr eines Ausverkaufs von Hoheitsrechten vorzubeugen.</p> <p>Die Vorschrift dient zugleich aber auch dem Schutz des Bürgers davor, dass ihm Leistungen abverlangt werden, die im</p>	<p>I. 全般</p> <p>1. 内容</p> <p>本規定は、上位および従属の関係における交換契約(第 54 条第 2 文)、すなわち、(従属法に基づく)契約においてのみ、契約当事者が、当局から約束されまたは提示された役務 (VA、その他の役務、BVerwGE 52, 187 参照)に関して、当局に対して「見返りに役務を提供することを約束する」特別な規定を含んでいる。</p> <p>第 56 条は、主権的権利の売り渡しの危険を防止するために、このような契約について特別な制限を定めている。</p> <p>しかし同時に、この規定は、既存の法的状況から見て正当化されない、あるいは適切とは思われないサービス</p>	<p>・交換契約については、①行政側の公平性の確保と、②民間側への過度の負担抑制の 2 つの目的があることを説明</p>

	Hinblick auf die bestehende Gesetzeslage nicht gerechtfertigt sind oder nicht angemessen erscheinen (Gefahr der Monetarisierung von Verwaltungsleistungen; → § 54 Rn 11c).	の提供を要求されることから市民を保護する役割も果たしている(行政サービスのマネタリゼーションの危険性 → § 54 Rn 11c)。	
	2. Verfassungsrecht. Die Vorschrift begrenzt die Möglichkeiten der öffentlichen Hand, mit dem Bürger im Über-/Unterordnungsverhältnis Vereinbarungen über dessen Rechte und Pflichten zu treffen. Sie dient damit dem grundrechtlich gebotenen Schutz des Bürgers vor Beeinträchtigungen seiner Rechtsposition durch eigene Leistungsversprechen, zu denen er sich genötigt sieht, um von der Behörde bestimmte Gegenleistungen zu erhalten. Abs 2 sichert die Beachtung des Prinzips der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung, indem sichergestellt wird, dass die Behörde ihre öffentlich-rechtliche Position nicht, ausnutzen kann, um sich Leistungen, auf die der Bürger ohnehin einen Anspruch, hat, zusätzlich bezahlen zu lassen.	2. 憲法。 この規定は、公的機関が市民とその権利と義務について、上意下達の関係で合意に達する可能性を制限するものである。 したがって、この規定は、公権力から一定のサービスを受ける見返りに、市民が自ら履行を約束することによって、市民が法的地位を損なうことのないよう、憲法上要求される保護に役立っている。 第2項は、市民がいずれにせよ受ける権利を有する役務について追加的な支払いを受けるために、公権力が公法上の地位を悪用できないようにすることで、行政の適法性の原則の遵守を保証するものである。	・憲法の観点から民間側の過度の負担になる合意形成を制限していることを明示。
	3. Europarecht.	3. 欧州法	・略
2	4. Anwendungsbereich. a) Unmittelbar. Die Vorschrift gilt, wie sich aus der Inbezugnahme von § 54 S 2 ergibt, unmittelbar nur für subordinationsrechtliche Verträge (zum Begriff → § 54 Rn 48) im Geltungsbereich des VwVfG, dh vorbehaltlich spezieller Regelungen. Die Verwaltungsverfahrensgesetze der Länder enthalten gleich lautende Regelungen. b) Analoge Anwendbarkeit. Als Ausdruck allgemeiner Rechtsgrundsätze, wie sie in der Rspr und Schrifttum insbes zu den sog Folgelastenverträgen, Anerkennung gefunden haben, sind § 56 und die entspr Vorschriften des Landesrechts sinngemäß auch auf	4. 適用範囲 a) 直接的に 第54条S項2号への言及から分かるように、この規定は、VwVfGの範囲内、すなわち特別規則の対象となる従属法(用語について → § 54 マージナル第48号)に基づく契約にのみ直接適用される。 各州の行政手続法には同一の規定がある。 b) 類似の適用可能性 判例法および文献において、特にいわゆる結果的負担契約に関して認められているように、一般的な法原則の表現として、第56条および土地法の対応する規定は、これらの規定に該当せず、特別な規定が適用されない行政法上	・連邦行政手続法の適用対象範囲となる交換契約全般に適用されることを明示 ・本規定は公法上の法人との間の契約にも類推適用されることを明示

	<p>verwaltungsrechtliche Verträge anwendbar, die nicht unter diese Vorschriften fallen und für die auch keine Sonderregelungen gelten.</p> <p>Zumindest analog ist § 56 nach seinem Rechtsgedanken auch auf Verträge anwendbar, in denen ein öffentlich-rechtlicher Rechtsträger sich vom Bürger für Handlungen im Über-/Unterordnungsverhältnis eine Gegenleistung versprechen lässt, die im (Innen-) Verhältnis zwischen Behörden Voraussetzung für Leistungen einer anderen Behörde ist, zB eine Gemeinde für die Erteilung ihres Einvernehmens zu einer Grundstücksteilung (OVG Koblenz DVBl 1992, 786).</p>	<p>の契約にも準用される。</p> <p>少なくとも類推により、第 56 条は、公法上の法人が優越／従属の関係における行為について市民から対価の約束を得る契約にも適用される。これは、公的機関間の(内部的な)関係において、他の公的機関が履行するための前提条件となるものである(例えば、土地の分割に対する同意を付与する自治体)(OVG Koblenz DVBl 1992, 786)。</p>	
5	<p>5. Begriff und Inhalt des Austauschvertrags.</p> <p>a) Allgemeines.</p> <p>§ 56 gibt der Behörde im Rahmen der vorgesehenen Beschränkungen eine gewisse Freiheit, eine von ihr zu erbringende Leistung vertraglich von einer Gegenleistung des Vertragspartners abhängig zu machen, die nicht ausdrücklich gesetzlich vorgesehen ist, zB von der Zahlung eines Geldbetrages für bestimmte Zwecke, von der Stilllegung eines Betriebs, dem Bau von Häusern für den sozialen, Wohnungsbau, usw., in Austauschvertrag kann zugleich Vergleichsvertrag nach § 55 sein (→ § 55 Rn 4 aE).</p> <p>Hinsichtlich der Anforderungen, denen ein subordinationsrechtlicher Austauschvertrag genügen muss, unterscheidet § 56 zwischen Verträgen, die Leistungen der Behörde betreffen, auf die der Bürger keinen Anspruch hat und die insoweit im Ermessen der Behörde stehen (Abs 1) und Verträgen die Leistungen betreffen, auf die ein Anspruch besteht (Abs 2); insoweit gelten strengere Anforderungen.</p>	<p>(5) 交換契約の概念と内容</p> <p>a) 一般</p> <p>§ 第 56 条は、規定された範囲内において、当局に、その提供する役務を、例えば、特定の目的のための金銭の支払、事業の閉鎖、社宅のための家屋の建設など、法律で明示的に規定されていない契約当事者の反対給付によって契約上依存させる一定の自由を与える。交換契約は、同時に、第 55 条に基づく和解契約とすることができる(→ § 55 Rn 4 aE)。</p> <p>従属法に基づく交換協定が満たさなければならぬ要件に関して、第 56 条は、市民が請求権を有しない当局のサービスに関する協定であって、したがって当局の裁量に委ねられるもの(第 1 項)と、市民が請求権を有するサービスに関する協定(第 2 項)とを区別しており、この場合、より厳格な要件が適用される。</p>	<p>・交換契約は、行政側の役務を民間側の反対給付によって契約で定めることを認めていることを明示</p> <p>・非申請型と申請型に分けて規定</p>
7	<p>II. Voraussetzungen des Austauschvertrags gem Abs 1</p>	<p>II 第 1 項による交換契約の前提条件</p> <p>1. 対価の明示(第 1 項第 1 文)。</p>	

	<p>1. Zweckbindung der Gegenleistung (Abs 1 S 1).</p> <p>Gem Abs 1 S 1 muss die Gegenleistung, zu der sich der Vertragspartner der Behörde verpflichtet, im Vertrag (dh auch in der Schriftform des § 57) für einen bestimmten Zweck vereinbart werden.</p> <p>Abs 1 S 1 schließt damit die Vereinbarung einer Gegenleistung aus, deren Zweck nicht im Vertrag angegeben wird (OF-K 11; Ehlers JZ 1990, 595).</p> <p>Entgegen der früher überwiegend vertretenen Auffassung (vgl MB 14) muss nach der Rspr jedoch der Zweck der Gegenleistung nicht notwendig ausdrücklich im Text genannt sein, vielmehr reicht es aus, wenn der Zweck im Wege der Vertragsauslegung bestimmt werden kann.</p>	<p>第1項第1文に従い、当局の契約当事者が自らを約束する対価は、契約において(すなわち、第57項の書面形式においても)、特定の目的のために合意されなければならない。</p> <p>したがって、第1項第1文は、契約書に目的が記載されていない対価の合意を除外する(OF-K 11; Ehlers JZ 1990, 595)。</p> <p>しかし、判例法によれば、従来主流であった見解(MB 14 参照)に反して、対価の目的は必ずしも本文中に明示されている必要はなく、むしろ契約の解釈によって目的を決定することができれば十分である。</p>	<p>・行政側が書面でかわす対価は明示を求めていることを指摘</p> <p>・判例は契約の解釈の余地を認めている</p>
8	<p>a) Bestimmtheit der Zweckvereinbarung.</p> <p>Hieran sind keine allzu hohen Anforderungen zu stellen. Grundsätzlich genügt es insoweit, dass sich in dem Vertragstext hinreichende Anhaltspunkte für die Zweckbestimmung finden lassen.</p> <p>Problematisch sind Stellplatzablösungsverträge dann, wenn sie sich auf die Ablösung von Stellplätzen beziehen, die eindeutig nicht mehr dem durch ein Vorhaben verursachten Mehrbedarf entsprechen, weil ein Zusammenhang, mit dem Vorhaben in Wahrheit nicht mehr besteht.</p>	<p>a) 特別目的契約の明確性。</p> <p>ここでの要件はそれほど高くない。原則として、契約書の本文に十分な目的の表示があれば十分である。</p> <p>例えば、駐車スペースの交換契約は、プロジェクトによる追加需要にもはや対応していないことが明らかな駐車スペースの交換に言及している場合、プロジェクトとの関連性がもはやないため問題となる。</p>	<p>・プロジェクトによる追加需要に対応しない駐車場整備を求めることについての問題点を指定</p>
9	<p>b) Konkretetheit des Zwecks.</p> <p>Nicht ausreichend sind allgemeine, schematische Bezeichnungen wie „Zuzugsabgabe, Folgelasten, usw“ (OF-K 11), oder „Verbesserung der Infrastruktur“ (s BVerwGE 42, 344f; StBS 26).</p> <p>Notwendig ist deshalb nur die Vereinbarung des Zwecks, nicht auch eine Vereinbarung hinsichtlich der Verwendung der Gegenleistung im Einzelnen.</p> <p>So ist zB bei der Zweckbestimmung</p>	<p>b) 目的の具体性</p> <p>「移民賦課金、付随的費用等」(OF-K 11)、「インフラストラクチャーの改善」といった一般的、概略的な指定では不十分である(BVerwGE 42, 344f; StBS 26 参照)。</p> <p>したがって、目的に関する合意のみが必要であり、対価の使用に関する詳細な合意は不要である。</p> <p>したがって、例えば、学校建築対策の</p>	<p>・抽象的な目的は不可なことを明示</p> <p>・一方で詳細な対価、例えば、学校を建てる場合の学校の特定までは不要なことを指摘</p>

	<p>Schulbaumaßnahmen keine Angabe, der konkreten Gebäude, zB Aula, Turnhalle usw erforderlich.</p> <p>Nicht ausreichend ist die Vereinbarung eines „freiwilligen Betrags“ in einem Umliegungsvertrag ohne konkrete Zweckbestimmung (vgl BVerwG NVwZ 2002, 473).</p>	<p>目的の場合、具体的な建築物、例えば、集会場、体育館などを特定する必要はない。</p> <p>具体的な目的なしに、配分合意において「任意の金額」に合意するだけでは不十分である(BVerwG NVwZ 2002, 473 参照)。</p>	<p>・金額だけ同意するのは不適切</p>
11	<p>2. Gegenleistung zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Abs 1 S 1).</p> <p>Zulässig sind nur Gegenleistungen, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben der, Behörde dienen.</p> <p>Der Begriff der öffentlichen Aufgaben ist iS der durch die allgemeinen Zuständigkeiten und Befugnisse der Behörde näher abgegrenzten Aufgaben zu verstehen, an deren Erfüllung ein öffentliches Interesse besteht.</p> <p>Missachtet eine Behörde diese Voraussetzung, ist der Vertrag nach § 59 Abs 2 Nr 4 nichtig (→ § 59 Rn 28a).</p>	<p>2. 公務遂行のための対価(パラ 1 センテンス 1)。</p> <p>当局の公務の遂行に資する対価のみが許される。</p> <p>公共的任務という用語は、当局の一般的な責任と権限によってより密接に定義される任務の意味で理解され、その遂行は公共の利益に資するものでなければならない。</p> <p>当局がこの要件を無視した場合、その契約は第 59 条 2 項 4 号(→第 59 条 28a)により無効となる。</p>	<p>・公務に限定して交換契約を結ぶことを明示</p> <p>・公務該当要件を無視した場合には無効</p>
12	<p>3. Angemessenheit der Gegenleistung (Abs 1 S 2).</p> <p>Nach Abs 1 S 2 darf 12, nur eine Gegenleistung vereinbart werden, die angemessen ist, dh insb dem, Grundsatz der Verhältnismäßigkeit genügt.</p> <p>Trotz einiger Kritik an der Regelung im Hinblick auf die Fehleranfälligkeit wird an dem Erfordernis der Angemessenheit festgehalten.</p>	<p>3. 対価の合理性(パラ 1 S 2)。</p> <p>パラ 1 第 2 文によれば、合理的な対価、すなわち比例原則に合致する対価のみを合意することができる。</p> <p>誤謬が生じやすいという規制に対する批判もあるが、合理性の要件は維持されている。</p>	<p>・対価の合理性が必要なことを指摘</p> <p>・合理性要件は批判があるものの維持されていることを指摘</p>
13	<p>a) Begriff der Angemessenheit.</p> <p>Angemessenheit bedeutet, dass bei Wirtschaftlicher, Betrachtung des Gesamtvorgangs die Gegenleistung nicht außer Verhältnis zu der Bedeutung und dem wirtschaftlichen Wert der von der Behörde erbrachten oder zu erbringenden Leistung stehen darf und sich daraus auch keine unzumutbaren Belastungen für den Vertragspartner oder für etwaige Dritte, auf die dieser die Lasten abwälzt (zB Erwerber oder Mieter der zu bauenden Häuser bei Folgelastenverträgen), ergeben dürfen.</p>	<p>a) 合理性の概念</p> <p>合理性とは、経済的観点から、対価が、公権力によって提供される、または提供されるべき役務の重要性および経済的価値に不釣り合いであってはならず、また、契約相手または負担が移転される第三者(例えば、結果的負担契約の場合には、建設される住宅の購入者または賃借人)にとって不合理な負担が生じないことを意味する。</p>	<p>・合理性とは対価のバランス、相手側の負担が不合理でないことから判断されることを指摘</p>

14	<p>b) Beurteilungsmaßstab.</p> <p>Im Regelfall kann, soweit das Ergebnis vertretbar erscheint, davon ausgegangen werden, dass beide Seiten ihre Interessen sachgemäß wahrgenommen haben und Leistung und Gegenleistung sich die Waage halten (UL § 68 Rn 42).</p> <p>Durch den Hinweis auf die „gesamten Umstände“ wird klargestellt, dass Leistung und Gegenleistung in einem größeren Rahmen zu sehen sind (Begr 80), dh, dass dabei die Gesamtheit der im Vertrag, in parallelen Verträgen oder VAen usw im Verhältnis, zwischen den Vertragspartnern getroffenen Regelungen zu berücksichtigen ist, nicht nur die einzelne Vertragsbestimmung.</p>	<p>b) 評価基準。</p> <p>原則として、結果が正当化されると思われる限り、双方の利害が適切に考慮され、履行と対価が均衡していると考えられることができる(UL § 68 マージナル No.42)。</p> <p>「全体の状況」への言及は、履行と対価がより広い文脈で見られること(Rec 80)、すなわち、個々の契約条項だけでなく、契約当事者間における契約、並行する契約または合意等でなされた条項の全体が考慮されることを明確にしている。</p>	<p>・他の契約など全体からみて対価のバランスを評価することを指摘</p>
15	<p>aa) Folgenlastenverträge.</p> <p>Bei Folgenlastenverträgen im Zusammenhang mit Bauvorhaben ist das Erfordernis der Angemessenheit idR nur dann gewahrt, wenn die vom Vertragspartner der Verwaltung übernommenen Leistungen sich im Rahmen der durch das Bauvorhaben adäquat verursachten zusätzlichen Aufwendungen der Gemeinde halten.</p> <p>Ursächlichkeit idS ist grundsätzlich nur bei größeren Vorhaben anzunehmen, die „erhebliche Auswirkungen auf die gemeindlichen Verhältnisse“ (BVerwGE 42, 343; BVerwG NJW 1981, 1747) haben, nicht bei einzelnen Ein- oder auch Mehrfamilienhäusern, es sei denn, dass diese Teil eines großen Gesamtprojektes sind.</p>	<p>aa) 結果的負担契約</p> <p>建築プロジェクトに関連する結果的負担契約の場合、通常、契約相手方から行政に移転される役務が、建築プロジェクトによって自治体に適切に発生する追加的費用の範囲内にある場合にのみ、適切性の要件が満たされる。</p> <p>このような因果関係は、一般に、「地域社会の状況に相当な影響」(BVerwGE 42, 343; BVerwG NJW 1981, 1747)を及ぼす大規模なプロジェクトの場合にのみ想定され、個々の一戸建て住宅や共同住宅の場合には想定されない。</p>	<p>・民間に負担させる役務は、民間により自治体に発生する追加的費用の範囲内であることが必要</p> <p>・大規模プロジェクトであれば認められるが、個々の一戸建て住宅や共同住宅ではこの因果関係は認められない</p>
	<p>bb) Geldleistungspflichten.</p> <p>Das Äquivalenzprinzip als Ausprägung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes verlangt im Beitragsrecht, dass die Höhe des Beitrags nicht in einem Missverhältnis zu dem Vorteil stehen darf, den er abgibt soll.</p>	<p>bb) 金銭債務</p> <p>比例原則の現れとしての同等性の原則は、拠出金に関する法律において、拠出金の額が、それが補償することを意図する利益と釣り合いであるとはならないことを要求している。</p>	<p>・金銭債務も拠出金と利益とのバランスが必要なことを指摘</p>
16	<p>4. Koppelungsverbot (Abs 1 S 2).</p> <p>Abs 1 S 2 schreibt zusätzlich zu dem, schon in S 1 enthaltenen Erfordernis, dass die Gegenleistung der Erfüllung öffentlicher Aufgaben der Behörde</p>	<p>4. 抱き合わせの禁止(パラ 1 S 2)。</p> <p>対価は当局の公共的任務の遂行に資するものでなければならない(→ Rn 7ft)というS1に既に含まれている要件に加え、S2では、対価は当</p>	<p>・合理性に加えて、行政側の対応と民間側の対価のバランス=関連性が必要なことを指摘</p>

	<p>dienen muss(→Rn 7ft), vor, dass.sie in sachlichem Zusammenhang mit der Leistung der Behörde stehen muss.</p> <p>Durch das Erfordernis des Zus=menhangs soll insb ein „Verkauf von Hoheitsrechten“,ausgeschlossen werden (Begr 80; →Rn 1).</p> <p>Das hierin zum Ausdruck kommende Koppelungsverbot ist Ausdruck eines allgemeinen Rechtsgedankens,der auch in anderen Bereichen des,Verwaltungsrechts gilt.</p>	<p>局の職務遂行と客観的に関連していなければならないと規定されている。</p> <p>関連性の要件は、「主権的権利の売買」を排除することを意図している(説明 80;→パラグラフ 1)。</p> <p>このように表現された抱き合わせの禁止は、行政法の他の分野でも適用される一般的な法原則の表現である。</p>	<p>・関連性要件は行政の恣意的な権限行使を排除することを意図していることを指摘</p>
<p>17</p>	<p>a) Zweckzusammenhang.</p> <p>Ein sachlicher Zusammenhang iS des Abs 1 S 2 ist nur dann anzunehmen, wenn die Zweckbestimmung der vom Vertragspartner der Behörde (bzw dem Rechtsträger, dem diese angehört) zu erbringenden Gegenleistung demselben öffentlichen Interesse iwS dient wie die Rechtsvorschriften bzw allgemeinen Rechtsgrundsätze, welche die Behörde zu der von ihr zu erbringenden Leistung ermächtigen; nur in diesem Rahmen ist die von § 56 zugelassene Durchbrechung des Grundsatzes der Gesetzmäßigkeit gerechtfertigt.</p> <p>Beispielsfälle.</p> <p>Bei einem Vertrag, in dem die Behörde sich zur Erteilung einer Bauerlaubnis verpflichtet, darf zB die Gegenleistung des Bürgers dafür, dass die Behörde auf die Errichtung einer Garage verzichtet, darin bestehen, dass der Bürger einen Beitrag zu den Kosten der Errichtung eines gemeindlichen Parkhauses leistet; nicht dagegen in einem Beitrag zu einem Sozialfonds (vgl Begr 80) oder in der Abtretung eines Grundstücksteils, der mit den Zwecken der dispensierten baurechtlichen Bestimmung in keinem Zusammenhang steht, als Gegenleistung bei der Befreiung von einem Bauverbot (vgl BGH NJW 1972 1657; OF-K 24 mwN).</p> <p>Ebenfalls kein ausreichender Zweckzusammenhang besteht bei der vereinbarung einer Geldzahlung für einen städtischen Kinderspielplatz für die</p>	<p>a) 目的との関係</p> <p>パラ 1 センテンス 2 の意味における客観的な関連は、当局(または当局が属する法人)の契約当事者によって提供される対価の目的が、当局にサービスを提供する権限を付与する法的規定または一般的な法原則と同じ公益に資する場合にのみ想定される。このような枠組みにおいてのみ、第 56 条によって許容される合法性の原則の違反が正当化される。</p> <p>事例</p> <p>公権力が建築許可を与えることを約束する契約の場合、公権力が車庫の建設を放棄することに対する市民の対価は、市民が市営立体駐車場の建設費用を拠出することで構成することができる; ただし、社会基金への拠出(規定 80 参照)や、建築禁止の免除の対価として、建築法の免除規定の目的とは無関係な財産の一部を譲渡することはできない(BGH NJW 1972 1657; OF-K 24 mwN 参照)。</p> <p>同様に、開発計画の修正のために市営の児童遊園地のために金銭を支払うという合意の場合や、城の再開発および所有権の一部市町村への移転</p>	<p>・関連性要件は同じ公益の範囲内であることが必要なことを指摘</p> <p>・建築許可と市営駐車場への資金拠出は○、社会基金への拠出は×、建築禁止の免除とは関係ない財産譲渡は×</p> <p>・開発計画の修正のために市営遊園地への資金拠出は×、城の再開発や所有権移転と用途地域の指定は</p>

	Anderung eines Bebauungsplans oder bei der Verknüpfung einer Plangebietsausweisung mit der Sanierung und Teilübereignung eines Schlosses an die Gemeinde.	と用途地域の指定を関連づけるという合意の場合にも、十分な目的の関連性はない。	×
18	<p>b) Sachbereich.</p> <p>Zulässig sind Leistungen, die eine Art Aufwendungsersatz iS des § 670 BGB für die dem öffentlichen Rechtsträger, durch die von ihm zu erbringenden Leistungen erwachsenden Auslagen darstellen, nicht dagegen solche, die gänzlich andere Aufgaben betreffen, 4 zB bei, Folgelastenverträgen, Zahlungen, die es der Gemeinde ermöglichen, die Erschließungsmaßnahmen iwS zu finanzieren, die ihrerseits Voraussetzung für eine, geordnete Bebauung der in Frage stehenden Grundstücke und damit auch für die, Zustimmung der Gemeinde = Erteilung der vom Bürger beantragten Bauerlaubnisse, sind.</p>	<p>b) 主題。</p> <p>許容されるのは、公権力によって提供される役務の結果として公権力が負担した費用について、BGB § 670 の意味における一種の費用弁済を意味する支払いであるが、全く異なる業務に関するもの、例えば、結果的請求契約の場合、自治体が開発措置に資金を提供することを可能にする支払いであり、この開発措置は、問題の区画の秩序ある開発のための前提条件であり、したがって、市民によって申請された建築許可を付与する自治体の同意のための前提条件でもある。</p> <p>結果的負担契約は、「因果関係の障壁」(BVerwG NJW 1993, 1810) に従う。</p>	・ほぼ、上の a) と同じ趣旨か？
19	<p>c) Nebenbestimmungsfähigkeit.</p> <p>Wie sich aus Abs 2 ergibt, ist dem Erfordernis des sachlichen Zusammenhangs jedenfalls dann Genüge getan, wenn die entsprechende Regelung auch Gegenstand einer Nebenbestimmung nach § 36 sein könnte.</p> <p>Darüber hinaus ist der erforderliche Zusammenhang aber auch in allen Fällen als gegeben anzusehen, in denen die Leistung der Behörde in ihrem Ermessen steht und die Berücksichtigung des Ergebnisses, auf das die Gegenleistung gerichtet ist, dabei nicht als sachfremde Erwägung iS des § 40 anzusehen wäre, zB die Bereitstellung eines Grundstücks und die Zahlung eines Beitrags für die Errichtung eines Kinderspielplatzes oder einer Grünanlage als Gegenleistung für einen Dispens von Vorschriften über die höchstzulässige Bebauungsdichte.</p> <p>Voraussetzung ist auch hier jedoch, dass ein Dispens nach den maßgeblichen, Vorschriften zulässig ist.</p>	<p>c) 附款を定める能力</p> <p>第 2 項からわかるように、対応する規定が第 36 条に基づく附款の対象にもなり得る場合、重要な関連性という要件は少なくとも満たされる。</p> <p>さらに、当局の履行がその裁量に委ねられており、かつ、対価が向けられる結果の対価が第 40 条の意味における余分な対価とみなされないようなすべての場合、例えば、許容される建築密度の上限に関する規制の適用除外の対価として、土地の一区画を提供し、子供の遊び場または緑地の建設のための拠出金を支払う場合にも、要求される関連性が与えられるものとみなされる。</p> <p>ただし、その前提条件となるのは、関連規則に従って免除が許容されることである。</p>	<p>・附款が認められるかという観点からも関連性が整理できることを指摘</p> <p>・建築密度の緩和しての土地の一部提供、遊び場、緑地のための資金拠出は○</p>

	<p>Zulässig sind die Zahlung eines Stellplatzablösebetrags als Voraussetzung für die Befreiung von der Verpflichtung zur Errichtung von KfzStellplätzen sowie die Übernahme der Verpflichtung, Ausbildungskosten, die der Dienstherr übernimmt, im Falle eines vorzeitigen Ausscheidens aus dem Dienst zurückzuzahlen (vgl BVerwGE 40, 277).</p> <p>Nicht sachbezogen und unzulässig idS wäre es dagegen, wenn eine Dispenserteilung hins der Bebauungsdichte im oben genannten Beispiel von der,Übertragung eines an gänzlich anderer Stelle der Stadt gelegenen Grundstücks,abhängig gemacht würde (KH 36).</p>	<p>駐車場建設義務の免除の前提条件としての駐車場手当の支払いや、早期解雇の場合に雇用主が負担する研修費用の返済義務の引き受けは認められる(BVerwGE 40, 277 参照)。</p> <p>他方、上述の例における建築密度に関する免除の付与が、市内の全く別の場所に位置する土地の譲渡に依存するものである場合は、関連性がなく、許されない(KH 36)。</p>	<p>・駐車場建設義務の免除のための駐車場手当の支払いは○</p> <p>・建築密度の緩和と、市内の全く別の場所での土地譲渡は×</p>
<p>20</p>	<p>III. Voraussetzungen des Austauschvertrags gem Abs 2</p> <p>1. Allgemeines.</p> <p>Abs 2 schränkt die Möglichkeit der Vertragsparteienvereinbarung von Gegenleistungen über Abs 1 hinaus ein, wenn der Bürger auf die vereinbarte Gegenleistung der Behörde einen Anspruch hat.</p>	<p>III. 第 2 項による交換契約の条件</p> <p>1 一般。</p> <p>第 2 項は、市民が当局の合意された反対給付を受ける権利を有する場合、契約当事者が第 1 項を超えて反対給付について合意する可能性を制限する。</p>	<p>・現在の論点に近づければ、いわゆる申請型の場合の規定と理解できる？</p>
	<p>2. Bestehen eines Anspruchs.</p> <p>Ein Anspruch des Bürgers is von Abs 2 besteht insb, wenn eine Rechtsvorschrift (Gesetz, Rechtsverordnung, Satzung) der,Behörde ein bestimmtes Tun oder Unterlassen vorschreibt und zumindest (neben,der Allgemeinheit) auch den Vertragspartner schützt, dh ihm ein subjektives,öffentliches Recht vermittelt (KH 43ft).</p>	<p>2. 請求の存在</p> <p>第 2 項の意味における市民の請求権は、特に、法規定(法律、条例、法令)が当局の一定の作為または不作為を規定し、少なくとも(一般公衆に加えて)契約当事者も保護する場合、すなわち契約当事者に主観的な公的権利を与える場合に存在する(KH 43ft)。</p>	<p>・同上の趣旨か？</p>
<p>21</p>	<p>3. Vergleich mit Vorgehen durch VA.</p> <p>Abs 2 schreibt für Leistungen, auf die der Vertragspartner der Behörde Anspruch hat, zusätzlich zu den Erfordernissen gem Abs 1 vor, dass im entsprechenden Fall bei Erlass eines VA die Gegenleistung auch als Nebenbestimmung gern § 36 Abs 1 zulässig wäre.</p> <p>Nach dem Grundsatz des § 36 Abs 1 kann einem VA, auf den ein Anspruch,besteht, eine Nebenbestimmung nur in zwei .Fällen</p>	<p>3. VA による手続きとの比較</p> <p>第 2 項は、当局の契約上のパートナーが権利を有する役務について、第 1 条による要件に加えて、該当する場合には、行政上の決定を行う際に第 36 条第 1 項による附款として対価も許容されることを規定している。</p> <p>第 36 条(1)の原則によれば、附款は、請求が存在する決定に対して附款を付すことができるのは、法律上の規定に規定されている場合と、附</p>	<p>・機械訳が少し変だが、附款の要件に該当すれば交換契約として定められるという趣旨か？</p> <p>・附款側の要件としては、①法律の規定に基づく、②行政処分の障害と取り除くのに役立つ場合のみで</p>

	<p>beigefügt werden,nämlich dann, wenn dies in einer Rechtsvorschrift vorgesehen ist, und dann,wenn die Nebenbestimmung dazu dient, die Voraussetzungen für den Erlass des begünstigenden VA zu schaffen, also Anspruchshindernisse aus dem Weg zu,räumen (näher→ § 36 Rn 44).</p> <p>Dies ist vor allem im Bau- und Umweltrecht von Bedeutung, wenn etwa Anlagen der Erschließung, des Lärmschutzes, der Abwasserbeseitigung oder sonst der Entsorgung geschaffen oder naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden müssen,- um die Voraussetzungen für eine Genehmigung herbeizuführen.</p>	<p>款が有利な決定の発行の前提条件を作り出す、すなわち請求に対する障害を除去するのに役立つ場合の2つの場合のみである(詳細→ § 36 マージナル No.44)。</p> <p>このことは、例えば、開発、騒音防止、汚水処理その他の廃棄物処理のための施設を建設しなければならない場合、又は自然保護法に基づく補償措置を、許可のための条件を作り出すために実施しなければならない場合など、建築法及び環境法において特に重要である。</p>	<p>あることを指摘</p> <p>・附款の要件は開発等の場合に特に重要なことを指摘</p>
23	<p>IV. Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen § 56</p> <p>1. Abschließende Regelung in § 59.</p> <p>Nach § 59 Abs 2 Nr 4 sind Austauschverträge nichtig, wenn die dort genannten,Voraussetzungen vorliegen.</p> <p>2. Novellierungsbestrebungen.</p> <p>Nach wie vor ist eine Novellierung der Rechtsfolgen des § 59 geplant für den Fall, dass Nichtigkeit wegen eines Verstoßes gegen das Koppelungsverbot und das Angemessenheitsgebot eintreten würde.</p> <p>Für diesen Fall war bereits im Entwurf 2005 vorgesehen, dass die Beteiligten,eine Anpassung des Vertrags verlangen können (§ 59 Rn 1).</p> <p>Eine Begrenzung,der strengen Nichtigkeitsfolgen erscheint sinnvoll, um den Vertragsparteien bei der Ausgestaltung der Vertragsleistungen einen größeren Spielraum einzuräumen.</p>	<p>IV. 第 56 条違反の法的結果</p> <p>(1) 第 59 条の決定的規定。</p> <p>第 59 条(2)No4 に従い、交換契約は、そこに規定された条件が満たされた場合、無効となる。</p> <p>(2) 改正の努力</p> <p>抱き合わせ禁止(関連性要件)及び合理性要件違反により無効となる場合について、第 59 条の法的帰結の改正が予定されている。</p> <p>この場合、2005 年草案では、当事者は契約の調整を要求できることがすでに規定されている(§ 59 マージナル No.)</p> <p>無効の厳格な結果を制限することは、契約当事者に契約履行を構成する上での自由度を与えるために意味があると思われる。</p>	<p>・第 59 条の要件に反した交換契約は無効</p> <p>・交換契約を限定させる条件は改正の予定がある</p>

ドイツ建設法典	日本語仮訳	立法政策論等の観点からのポイント
<p>(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:</p> <p>1.die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten ;dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse,die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen,die Erschließung durch nach Bundes-oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen,die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts;die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt;</p> <p>2.die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Absatz 3, die Berücksichtigung baukultureller Belange, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung;</p> <p>3.die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind ;dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;</p>	<p>第 11 条 都市開発契約 第 1 項 市町村は、都市開発契約を締結することができる。都市開発契約の目的は特に以下の通りである：</p> <p>一 契約当事者が自費で都市開発措置を準備または実施すること。これには、①土地状況の再編成(任意の土地区画整理)、②土壌浄化およびその他の準備措置、③連邦法または土地法に基づく負担金の対象となる開発施設または負担金の対象とならない開発施設による開発、④都市開発計画の作成、および必要に応じて環境報告書の作成も含まれる；</p> <p>二 土地利用計画によって追求される目的、特に土地の利用の促進と保護、期限や条件、第 1a 条第 3 項の意味における補償の実施、建築文化への配慮、特別な住宅供給問題を抱える人口集団の住宅ニーズの充足、地域住民の低所得者や低所得者による適切な住宅の取得；</p> <p>三 市町村が都市開発措置のために負担する、または負担してきた費用やその他の経費で、計画された事業の前提条件または結果であるものを引き受けること。これには土地の提供も含まれる；</p>	<p>・第 11 条第 1 項の「できる」規定と第 4 項であきらかなとおり、この規定以外の契約も認められるという視点は重要。</p> <p>・対象として、土地区画整理、土壌汚染、開発施設の整備等を例示</p> <p>・開発施設については、わざわざ、連邦法等で求められる大規模施設とそれ以外のものが両方含まれることを明示</p>

<p>4.entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.</p>	<p>四 都市開発計画および施策が追求する目的・目標に従い、再生可能エネルギーまたは熱電供給による分散型・集中型の発電、配電、使用、貯蔵のためのプラントおよび施設の建設と使用。</p>	<p>・契約の目的を例示</p>
<p>5.entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.</p>	<p>五 都市開発計画および施策が追求する目的および目標に従った、建築物のエネルギー品質に関する要件。市町村はまた、市町村が権益を有する法人と都市開発契約を締結することができる。</p>	
<p>Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge auch mit einer juristischen Person abschließen, an der sie beteiligt ist.</p>		
<p>(2) Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte. Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist unbeschadet des Satzes 1 eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich.</p>	<p>第2項 合意された役務は、あらゆる状況において合理的でなければならない。契約当事者が提供する役務の合意は、それがなくても対価を得る権利がある場合には認められない。契約当事者が費用その他の経費を負担または引き受ける場合、第1項にかかわらず、市町村の自己負担は要求されない。</p>	<p>・第2項で契約の合理性、役務が本来負担すべきものでないものを負担しないということを明示</p>
<p>(3) Ein städtebaulicher Vertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.</p>	<p>第3項 都市開発契約は、法律の規定によって別の形式が定められている場合を除き、書面で行わなければならない。</p>	<p>・書面という形式を求めている(逆にそれ以上の手続きを求めている)</p>
<p>(4) Die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge bleibt unberührt.</p>	<p>第4項 その他の都市開発契約の可否に影響はない。</p>	

段落番号	ドイツ建設法典コメンタール (第11条部分)	日本語仮訳	立法政策論等の観点からのポイント
	(注)大部なため、各記述のうち論点になる部分のみを抽出している。コメンタール全文は、全体版参照。		
1	<p>I. Allgemeines</p> <p>Es handelt sich nicht um eine originäre Rechtsschöpfung, sondern weitgehend um eine Klarstellung und Absicherung von grundsätzlich auch ohne besondere</p>	<p>I. 概要</p> <p>この規定は、独創的な法律の創設ではなく、都市計画法において、特別な認可の根拠がなくても基本的に許容される私法的・公法的な協</p>	<p>・確認規定であることを説明</p>

	Ermächtigungsgrundlage (Rn. 11 und 72) zulässigen privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Formen kooperativen Handelns im Städtebaurecht .	同行為の形態を明確化し、保護するためのものである。	
2	Einer gesetzlichen Ermächtigung bedarf es, anders als bei Bebauungsplanfestsetzungen, für Verträge nicht, sofern nicht für bestimmte Bereiche ein generelles Verbot (Vertragsformverbot) oder ein Verbot für bestimmte Inhalte. § 12 Abs. 1 regelt insofern einen Sonderfall, da der dort vorgesehene Durchführungsvertrag für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans unverzichtbar ist (→ § 12 Rn. 5).	開発計画の決定とは対照的に、契約については、特定の分野についての一般的な禁止(契約形態の禁止)または特定の内容についての禁止(契約内容の禁止)がない限り、法的認可は必要ない 第12条(1)は、この点に関する特別なケースを規定している。というのも、そこに規定されている実施契約は、プロジェクト関連の開発計画の作成に不可欠だからである(→第12条第5段落)。	・契約については、原則として認可は不要 ・都市計画規制とは別のものであることを前提にして、第12条第1項で契約の前に都市計画変更をすることができることを明示している(いわゆるVEP計画)
	§ 12 Vorhaben- und Erschließungsplan (1) Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a erforderlichen Angaben zu enthalten. Für die grenzüberschreitende Beteiligung ist eine Übersetzung der Angaben vorzulegen, soweit dies nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Satz 1 gelten ergänzend die Absätze 2 bis 6.	§ 12 プロジェクトと開発計画 (1) 市町村は、第10条(1)(実施合意)に基づく決定に先立ち、事業者が市町村と合意した計画に基づき、事業および開発措置(事業・開発計画)を実施する意思と能力を有し、一定期間内に実施し、計画・開発費用の全部または一部を負担することを約束する場合、事業関連土地利用計画によって事業の可否を決定することができる。計画案の説明文書には、第2項aに基づき必要とされる情報を含まなければならない。国境を越えた参加については、環境影響評価法の規定が要求する範囲で、情報の翻訳を提出しなければならない。第2項から第6項は、第1項に基づくプロジェクト関連開発計画に追加して適用される。	
	-		
3	Die Bedeutung städtebaulicher Verträge hat seit ihrer Regelung im BauGB zugenommen. Es gibt zahlreiche Fälle, in denen Gemeinden nur noch Bebauungspläne,aufstellen oder ändern, wenn zuvor ein Vertrag mit den dadurch Begünstigten,abgeschlossen wurde, der eine entsprechende Kostenübernahme (→ Rn. 54ff.) absichert und auch die vollständige oder teilweise Übernahme von Folgekosten,(→	都市開発契約の重要性は、バウGBで規定されて以来、高まっている。 自治体が開発計画を策定または修正する場合、受益者と事前に契約が締結されている場合に限られ、その契約は、対応する費用の負担を保証し(→第54段落)、また、結果的負担の全部または一部の負担を規制している(→Rn.29)。	・都市計画契約の重要性の増大 ・自治体が開発計画を策定する場合には、事前に費用負担などを明示した契約が必要

	<p>Präsenz bei allen wesentlichen Verfahrensschritten deutlich hervorheben und betonen, dass sie trotz der Unterstützung durch Private Herrin des Verfahrens ist.</p> <p>Müssen für einen Bauleitplan Gutachten oÄ eingeholt werden (zB im Hinblick auf Immissionen oder den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf) ist stets die Frage zu stellen, ob ein solches Gutachten durch die Gemeinde selbst, wenn auch ggf. auf Kosten eines Investors, beauftragt wird oder ob dies durch den Investor erfolgt, dem die Planung, zu Gute kommt.</p>	<p>手続き段階において、その存在を明確に強調し、民間の支援にもかかわらず、手続きの主体は市町村であることを強調すべきである。</p> <p>土地利用計画のために専門家の意見などを得なければならない場合(例えば、自然保護法に基づく排出量や補償の必要性に関して)、そのような専門家の意見を、場合によっては投資家の費用負担でとはいえ、自治体自身が依頼するのか、それとも計画から利益を得る投資家が依頼するのが常に問われなければならない。</p>	<p>る民間支援の可能性を明示</p> <p>・専門家の意見を行く場合に民間からの資金援助についての論点を明示</p>
7	<p>Neben den im Verfahrensrecht liegenden Anforderungen an die Bauleitplanung, die auch bei vertraglichen Kooperationen berücksichtigt werden müssen, ist in materiellrechtlicher Hinsicht über das konkrete Plan- oder Vorhabensgebiet hinaus auch auf die gesamträumliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde Bedacht zu nehmen.</p> <p>Ob dies für die gemeindliche Gesamtentwicklung tatsächlich wünschenswert ist oder ob es nicht aus städtebaulicher Sicht andere Flächen gibt, die für die betreffende Nutzung besser geeignet wären (zB bei einem neuen Wohngebiet), wird vielfach nicht mehr hinterfragt, was die Ordnungsgemäßheit des Abwägungsergebnisses im konkreten Fall in Frage stellen, vor allem aber langfristig zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen kann.</p>	<p>契約上の協力においても考慮されなければならない、都市の土地利用計画に関する手続き上の要件に加えて、実体法上も、特定の計画や事業区域を超えて、自治体内の全体的な空間開発も考慮されなければならない。</p> <p>これが自治体の全体的な発展にとって実際に望ましいかどうか、あるいは、都市開発の観点からそれぞれの用途にもっと適した地域が他にあるかどうか(例えば、新興住宅地の場合は、もはや問われないことが多く、具体的なケースにおける検討結果の正しさが問われることもあるが、何よりも長期的には望ましくない都市開発につながる可能性がある。</p>	<p>・契約の対象となる区域について、自治体の全体からみた観点を指摘</p> <p>・長期的にみて望ましくない都市開発につながるおそれを指摘</p>
8	<p>Den aufgezeigten Spannungsbogen zwischen gemeindlicher Planungskompetenz, privater Wirtschaftsmacht, Belangen der planung betroffenen Nachbarschaft und Belangen des Gemeinwohls kann durch § 11 und die weiteren Vorschriften zu städtebaulichen Verträgen hinreichend und rechtssicher Rechnung getragen werden, sie ermöglichen, insbesondere aufgrund der Offenheit der Vertragsinhalte, regelnden Bestimmungen, dem jeweiligen Einzelfall gerecht werdende Ergebnisse.</p> <p>Insbesondere das Gebot der Angemessenheit und das Koppelungsverbot in Abs. 2, bilden die maßgeblichen Eckpfeiler, auf denen Gemeinnutz und Eigennutz zu einem fairen Ausgleich gebracht werden können.</p>	<p>市町村の計画権限、私的経済力、計画の影響を受ける近隣住民の利益、公益の利益の間の緊張関係は、第 11 条をはじめとする都市開発契約に関する規定によって、適切かつ法的に安全な方法で考慮することができ、特に契約内容を規制する規定の開放性によって、個々のケースに適した結果を得ることができる。</p> <p>特に、第 2 項の合理性の要件と抱き合わせの禁止は、公益と私益を公平に均衡させるための決定的な基礎となっている。</p>	<p>・都市計画との緊張関係について指摘。</p> <p>・第 2 項の規定がバランスの確保の基礎であることを指摘。</p>
9	II . Rechtscharakter	II . 法的性格	

	<p>Aufgrund des Sachzusammenhangs mit dem (öffentlich-rechtlichen) Städtebaurecht spricht zumeist eine Vermutung für eine öffentlich-rechtliche Einordnung.</p> <p>Sind allerdings städtebaurechtliche Überlegungen nur das Motiv für einen typischerweise zivilrechtlichen Vertrag, bleibt der zivilrechtliche Charakter unberührt (zB bei Einheimischen Modellen Rn. 51).</p>	<p>(公法である)都市計画法との事実上の関連から、通常、公法上の分類が有力であると推定される。</p>	<p>・公法上の契約と整理 ・日本の場合は行政裁判所がないので大きな論点ではない？</p>
10	<p>Ⅲ. Raumordnungsrechtliche Verträge</p> <p>Zwar können insbesondere über die Raumordnungsklauseln in § 35 Abs. 3 S. 2 und 3 Ziele der Raumordnung auch für private raumbedeutsame Vorhaben relevant und in diesem Zusammenhang einer vertraglichen Regelung zugänglich sein.</p> <p>Zumeist geht es dann allerdings darum, ein für Außenbereichsvorhaben in § 35 Abs. 3 S. 2 und 3 enthaltenes bauplanungsrechtliches Genehmigungshindernis auszuräumen, sodass es sich um eine als städtebaulicher Vertrag zu qualifizierende Regelung handelt.</p> <p>Denkbar sind allerdings Fälle, in denen ein Privater sich verpflichtet, die Kosten für die Änderung eines Raumordnungsplans zu übernehmen (vgl. Rn. 54ff.), um die Realisierung seines Vorhabens (ggf. nach Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 4) zu ermöglichen.</p> <p>Ebenfalls kommen im Zusammenhang mit der Änderung eines Raumordnungsplans Verpflichtungen eines privaten Vertragspartners dahingehend in Betracht, eine andere raumordnungsrechtlich relevante Nutzung aufzugeben (zB im Zusammenhang mit der Festlegung einer Vorrangfläche für ein neues Kraftwerk oder für Windenergieanlagen) wenn die Änderung nur mit der Maßgabe erfolgen soll, dass der Betrieb vorhandener Anlagen (zumeist mit einem geringeren Wirkungsgrad) eingestellt wird, um die betreffenden Flächen wieder dem Freiraum zuzuführen oder dort eine neue gewerbliche bzw. industrielle Nutzung zu ermöglichen (zum sog. Repowering von Windkraftanlagen → auch § 249 Rn 2).</p>	<p>Ⅲ. 空間計画法における契約</p> <p>ほとんどの場合、外部区域でのプロジェクトについては、第 35 条第 3 項第 2 号および第 3 号に含まれる建築計画法による認可の障害を排除することが問題であり、都市開発契約として適格な規制の問題である。</p> <p>ただし、私的当事者が、§ 1 (4)を考慮した対応する土地利用計画の作成後に必要であれば自己の事業の実現を可能にするために、土地利用計画(第 54 段落他参照)の修正に要する費用の負担を請け負うケースは考えられる。</p> <p>同様に、空間開発計画の修正に関連して、空間開発法に基づいて関連する別の用途を放棄しなければならない旨の民間契約当事者の義務を考慮することができる。(例えば、新しい発電所または風力タービンのための優先地域の指定に関連して、その変更が、当該地域を空き地に戻すため、またはそこでの新たな商業的もしくは工業的利用を可能にするために、既存の発電所(通常、効率は低い)の運転を中止するという但し書きによってのみ行われる場合(いわゆる風力発電所のリパワリングについて → § 249 第 2 段落も参照))</p>	<p>・外部区域での規制緩和のための認可について、的確な規制の問題と指摘。</p> <p>・土地利用計画修正のための費用を民間が負担することを明示。</p> <p>・計画修正に伴い従前地を放棄することを契約で定めることを明示。</p>
11	IV- Grundsätzliche Zulässigkeit	IV- 都市開発契約の基本的許容性	

	<p>städtebaulicher Verträge (Abs. 1 S.1)</p> <p>Abs. 1 S. 1 enthält die grundsätzliche Bestimmung , dass städtebauliche Verträge zur Vorbereitung und zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen zulässig sind,ohne sie gegenständlich zu begrenzen.</p> <p>Die Regelung ist daher regelmäßig nicht als eine Ermächtigungsgrundlage zu verstehen, da es eine solche im Normalfall nicht-bedarf (Rn. 1).</p> <p>Dies wird auch durch den lediglich beispielhaften Katalog der yenragsgegenstände in § 11 Abs. 1 S. 2 bestätigt.</p>	<p>(第1項第1文)</p> <p>第1項第1号には、都市開発措置の準備および実施のための都市開発契約は、その範囲を限定することなく許容されるという基本的な規定が含まれている。</p>	<p>・契約が原則として無限定であることを指摘。</p>
12 13	<p>V. Gegenstände städtebaulicher Verträge nach Abs. 1 S. 2</p> <p>1. Städtebauliche Maßnahmen, Durchführungsverträge (Nr. 1). In Nr.1 wird zunächst klargestellt, dass der Vertragspartner der Gemeinde aufgrund eines städtebaulichen Vertrags städtebauliche Maßnahmen ganz oder teilweise auf eigene Kosten durchführen kann.</p> <p>Im Hinblick auf eine Kostenübernahme ist dabei,jedoch neben dem allgemeinen Koppelungsverbot und dem Gebot der Angemessenheit(Rn. 73ff.) auch Nr. 3 (Rn. 54 ff.) zu beachten, da der Begriff der städtebaulichen Maßnahmen in beiden Regelung en im gleichen Sinne zu verstehen ist (Regierungsentwurf zur Innenentwicklung Novelle 2013, BR-Drs. 474/12, 27).</p> <p>Klargestellt wird in Nr. 1 Hs. 2 und 3 ferner, dass die Ausarbeitung eines städtebaulichen Plans, also etwa eines Bebauungsplans, Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein kann,jedoch die Zuständigkeit der Gemeinde für die förmliche Planaufstellung nicht übertragen werden darf.</p> <p>Dies bedeutet, dass alle förmlichen Beschlüsse von der Gemeinde selbst zu fassen sind und nicht vertraglich delegiert werden können.</p>	<p>V. 第1項に基づく都市開発契約の対象</p> <p>(1) 都市開発施策、実施契約(その1)。 第1号は、まず、市町村の契約相手方は、都市開発契約に基づいて、都市開発施策の全部または一部を自己の費用で実施することができることを明確にしている。</p> <p>ただし、費用の負担に関しては、一般的な抱き合わせの禁止と適切性の要件(第73段落以下)に加えて、第3号(第54段落以下)を遵守しなければならない。</p> <p>第1項第2号および第3号では、都市開発計画(開発計画など)の作成は都市開発契約の対象となり得るが、計画の正式な作成に関する自治体の責任は移譲されないことが明確にされている。</p> <p>つまり、正式な決定はすべて自治体自身が行わなければならない、契約によって委任することはできない。</p>	<p>・民間側の費用負担を指摘。</p> <p>・適切性と関係性の遵守を指摘。</p> <p>・自治体の権限は委譲されないことを明示。</p>
15	<p>a) Neuordnung der Grundstücksverhältnisse·(freiwillige Bodenordnung).</p> <p>Mit dem Verweis auf die Neuordnung der</p>	<p>a) 土地状況の再編成(自主的土地区画整理)。</p> <p>土地関係の再編成に関連して、第</p>	<p>・契約の対象に任意土</p>

	Grundstücksverhältnisse enthält Nr. 1 Hs. 2 eine Bestimmung über die freiwillige Umlegung .	1号第2文には、自主的な再割当に関する規定が含まれている	地区画整理が条文中明示されていることを指摘。
17	b) Bodensanierung. Auch die Bodensanierung, insbesondere also die Entsorgung von Altlasten, wird in Abs. 1 S. 2 Nr. 2 als Beispiel für mögliche Verpflichtungen im Rahmen städtebaulicher Verträge angeführt, da sie für die Planverwirklichung wichtig sein kann.	b) 土壌浄化。 土壌の浄化、特に汚染された土地の処分は、都市開発計画の実現にとって重要であるため、都市開発契約の枠内で可能な義務の一例として、第二号2文にも記載されている。	・契約の対象として土壌汚染が条文中明示されていることを指摘。
18	c) Erschließung . aa) Grundlagen. Abs. 1 S. 2 Nr. 1 ermöglicht, es der Gemeinde vielmehr, die Durchführung der Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen (Durchführung s vertrag; ausführlich hierzu Grziwotz in E Z B K § 111 Rn. 301 ff., mit Vertragsmustern in Rn. 426). Die Gemeinde kann durch einen Erschließungsvertrag jedoch nicht ihre Erschließungslast, nach § 123 Abs. 1 übertragen.	c) 開発. aa) 基本。 第1項第2号N.1により、市町村は、開発の実施を契約(実施契約; EZBK § 111 の Grziwotz の第301号から第426号の契約例を参照)によって第三者に譲渡することができる。 ただし、市町村は、開発契約によって123条1項の開発負担を移転することはできない。	・市町村が本来すべき関連施設整備を民間に移譲することが可能であることを明示 ・その場合でも費用は移転できないことを明示。
	§ 123 Erschließungslast (1) Die Erschließung ist Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. (2) Die Erschließungsanlagen sollen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs kostengünstig hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein. (3) Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht nicht. (4) Die Unterhaltung der Erschließungsanlagen richtet sich nach landesrechtlichen Vorschriften.	§ 123 開発負担 (1) 開発は、他の法令規定または公法上の義務に基づき他の当事者に負わせる場合を除き、市町村の責任とする。 (2) 開発施設は、開発及び交通の要件に従い、費用対効果の高い方法で建設され、遅くとも接続される建築構造物の完成までに使用可能でなければならない。 (3) 開発の法的権利はない。 (4) 開発施設の維持管理は、土地法の規定に従う。	
20	Die in Abs. 1 S. 2 Nr. 1 enthaltene Regelung , die sich auf nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige oder auch nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen bezieht, ist dabei gegenüber abweichenden oder auch gegenteiligen landesrechtlichen Bestimmungen, insbesondere auch	第一号第2文N.1に含まれる規定は、連邦法または州法に基づく拠出対象または対象外の開発施設に関するものであり、州法の逸脱規定または反対規定、特に契約形態に関する禁止規定に優先する(第2、72段落参照)。	・契約の対象としては、連邦法、州法に基づく施設とそれ以外の施設含まれることを明示。

	<p>Vertragsformverboten (S. Rn. 2, 72) vorrangig.</p> <p>Dies gilt unabhängig von der Gesetzgebungskompetenz der Länder für das Erschließungsbeitrags- und Anschlussbeitragsrecht.</p> <p>Landesrechtlich können daher Verträge, die Abs. 1 S. 2 Nr. 1 entsprechen, nicht untersagt oder eingeschränkt werden, unabhängig davon, ob es um nach Landesrecht beitragsfähige oder nicht beitragsfähige Anlagen geht.</p>	<p>これは、開発負担金および接続料に関する法律のレンダー(州)の立法権限に関係なく適用される。</p> <p>したがって、第一号第2文第1号に適合する契約は、土地法の下で負担金の対象となる施設に関するものであるか、対象とならない施設に関するものであるかにかかわらず、土地法の下で禁止または制限されることはない。</p> <p>第2項および第3項の要件も、土地法と比較して特殊である(参照: BVerwG Ur. Ur. 12.12.2012 - 9 C12.11, BauR 2013, 750 each on § 124 aF)。</p>	<p>・この規定は州法に優先</p> <p>・負担金の対象とも直接は関係がないことを指摘。</p>
21	<p>Denn grundsätzlich kann die Gemeinde nur dann, wenn sie die Erschließung „in Eigenregie“, durchführt, den ihr entstandenen Aufwand in dem von den §§ 127 ff. bestimmten Umfang durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen oder durch die Erhebung von Beiträgen nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder auf die Grundstückseigentümer, umlegen Überträgt die Gemeindehingegen gern.</p> <p>Abs. 1 S. 2 Nr. 1 die Erschließung ohne gemeindliche Kostenerstattung auf einen Dritten als Vertragspartner (s. hierzu noch Rn. 34), scheidet die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach den §§ 127ff, sowie die Erhebung von Beiträgen nach den Ko unalabgabegesetzen, der Länder aus (vgl. BVerwG Ur. v5.9.1975-VI C 2.73, DÖV 1975, 835; OVG, Münster Ur. v21.11.2018-15 A 76/16, juris; Driehaus K.StZ 2012, 61 (65)).</p>	<p>原則として、自治体は、「独自に」開発を実施する場合、開発負担金を賦課するか、または各州の市町村賦課法に基づく負担金を不動産所有者に賦課することによってのみ、第127条等によって決定される範囲内で負担した費用を配分することができる</p> <p>他方で、自治体が、市町村の費用を償還することなく、契約当事者として第三者に開発を譲渡した場合(第34段落)、§127ffに基づく開発負担金の賦課、および連邦州賦課法に基づく負担金の賦課は除外される(1975年9月5日付 BVerwG 判決-VI C 2.73, DÖV 1975, 835; 2018年11月21日付 OVG, Münster 判決-15 A 76/16, juris; Driehaus K.StZ 2012, 61 (65) 参照)。</p>	<p>・自治体が自ら施設を整備する場合には、開発負担金等の負担金を課すことができることを指摘。</p> <p>・民間側に整備を委ねた場合には、開発負担金等の負担金は除外されることを指摘。</p>
22	<p>bb) Räumlicher und sachlicher Umfang.</p> <p>Der Erkhließungsvertrag muss sich vielmehr räumlich auf ein bestimmtes Baugebiet, sowie sachlich auf eine bestimmte Art von Anlagen, zB auf die straßenseitige Erschließung oder auf die Wasser- oder die Stromversorgung, beziehen(→zu den erfassten Erschließungsanlagen, Rn. 20).</p> <p>Umgekehrt muss der Erschließungsvertrag</p>	<p>bb) 空間的・物質的範囲。</p> <p>むしろ、開発契約は、空間的には特定の建築面積に関連し、事実的には特定の種類の施設、例えば、沿道開発や水道・電気供給に関するものでなければならない(→対象となる開発施設について、20項)。</p> <p>逆に、開発契約は、開発施設の完</p>	<p>・開発契約は特定の種類の施設に関するものでなければならぬことを指摘。</p> <p>・しかし、その内容は</p>

	jedoch auch nicht die vollständige Herstellung einer Erschließungsanlage umfassen.	全な建設を含む必要はない。	完全なものでなくともいいことも指摘。
23	Erforderlich ist es im weiteren, dass die Gemeinde für die Herstellung der betreffenden Erschließungsanlagen zuständig ist (vgl. BVerwG Urt. v. 25.11.1981....: 8 C 10/81, NVwZ 1982, 435).	また、自治体は、当該開発施設の建設に責任を持つことも必要である(1981年11月25日のBVerwG判決:8 C 10/81, NVwZ 1982, 435 参照)。	・自治体が施設整備に責任をもつことを指摘。
	Widerspricht ein Vertrag dessen Festsetzungen oder den bei Fehlen eines Bebauungsplans nach § 125 Abs. 2 maßgeblichen Anforderungen des § 1, Abs. 4 bis 7, ist er nichtig (vgl. VGH Mannheim Urt. v. 25.7.1985 - 2 S 107 /83, BWGZ 1986, 568; s. auch Driehaus/Raden § 6 Rn. 43).	契約が、その規定または第125条第2項に従って開発計画がない場合に決定的な意味を持つ§1第4項から第7項の要件に反する場合、その契約は無効である(VGH Mannheim, judgment of 25 July 1985 - 2 S 107/83, BWGZ 1986, 568; Driehaus/Raden § 6, marginal no. 43 も参照)。	契約が第1条第4項から第7項の要件に反する場合には無効になることを指摘(抽象的な規定なので無効の判断は困難か?)
		§1 都市土地利用計画の課題、概念、原則 (4) 都市の土地利用計画は、空間計画の目的に適合したものでなければならない。 (5) 都市の土地利用計画は、社会的、経済的、環境保護の要件と、将来世代に対する責任と、住民の住宅需要を考慮した公益に資する社会的に公平な土地利用とを調和させた、持続可能な都市開発を確保するものとする。都市開発は、特に都市開発において、人間にふさわしい環境を確保し、生活基盤である自然を保護・発展させ、気候保護と気候への適応を促進するとともに、建築文化の観点から都市デザイン、町並み、景観を保全・発展させることに貢献しなければならない。この目的のために、都市開発は主に内部開発の方策によって行われることになっている。 (6) 都市の土地利用計画を策定する際には、特に以下の点を考慮しなければならない： 1.健康的な生活・労働条件および居住・労働人口の安全に関する一般的要件、 2.住民の住宅需要、特に複数の子供を持つ家族の住宅需要、社会的に安定した居住構造の構築と維持、住民の幅広い層の所有権の形成、建設コストの削減と人口増加の要件、 3.人口の社会的・文化的ニーズ、特	

	<p>に家族、若者、高齢者、障害者のニーズ、女性と男性へのさまざまな影響、教育制度やスポーツ、レジャー、レクリエーションへの関心、</p> <p>4. 既存地区の保存、更新、さらなる開発、適応、転換、および中心サービス地区の保存と開発、</p> <p>5. 建築文化、歴史的モニュメント、保存に値する地域地区、歴史的、芸術的、都市開発的に重要な通りや広場の保護と保存、地域と景観イメージのデザイン、</p> <p>6. 公法に基づき、教会や宗教団体によって特定された礼拝と司牧の要件、</p> <p>7. 自然保護と景観管理を含む環境保護の利益、特に以下の事項。</p> <p>a) 動物、植物、土地、土壌、水、大気、気候およびそれらの相互関係、景観、生物多様性への影響。</p> <p>b) 連邦自然保護法の意味におけるナトゥーラ 2000 サイトの保護目的と保護目的</p> <p>c) 人間とその健康、および人口全体に対する環境影響</p> <p>d) 文化的資産およびその他の物質的資産に対する環境影響</p> <p>e) 排出の回避、廃棄物および排水の適切な処理、</p> <p>f) 再生可能エネルギーの利用と、経済的かつ効率的なエネルギー利用、</p> <p>g) 景観計画やその他の計画、特に水、廃棄物、排出物管理計画の提示、</p> <p>h) 欧州連合(EU)の法令を遵守するため、法令で定められた排出ガス規制値を超えない地域における、可能な限り良好な大気質の維持、</p> <p>i) (a)から(d)号で言及された様々な環境保護に関する事項間の相互作用、</p> <p>j) 連邦排出規制法第 50 条前段を損なうことなく、開発計画に基づいて許可されたプロジェクトが重大な事故や災害の影響を受けやすいことにより、(a)から(d)および(i)の懸念事項に予想される影響、</p> <p>8. 懸念事項</p> <p>a) 消費者に近い人口への供給という観点から、中小構造を含む経済。</p> <p>b) 農業と林業</p> <p>c) 雇用の維持、保護、創出</p>
--	--

		<p>d)郵便・通信部門、特に携帯電話の拡大</p> <p>e)特にエネルギーと水の供給(安定供給を含む)</p> <p>f)原材料鉱床の保護</p> <p>9.特に交通の回避と削減を目的とした都市開発に関して、電動モビリティなどの自動車運行における開発にも関連する、旅客輸送と貨物輸送、および住民の移動の利益、</p> <p>10.国防および民間防衛の利益、ならびに軍用地の民間利用、</p> <p>11.市町村が採択した都市開発構想、または市町村が採択したその他の都市開発計画の結果、</p> <p>12.海岸または洪水防御および洪水予防の利益、特に洪水被害の回避および軽減、</p> <p>13.難民または亡命希望者の利益およびその収容、</p> <p>14.緑地およびオープンスペースの適切な提供。</p> <p>(7) 都市の土地利用計画の作成においては、公的利益と私的利益を公正に衡量しなければならない。</p>	
	—		
25	<p>cc) Abgrenzung zu anderen Verträgen.</p> <p>Bei einem (klassischen) Erschließungsvertrag geht es darum, dass die Gemeinde mit ihrem Vertragspartner eine Vereinbarung darüber abschließt, das letzterer die in der Regel in seinem Eigentum stehenden Flächen durch vertragsgemäße Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen auf eigene Kosten zu Bauland macht und die Erschließungskosten selbst trägt oder sie durch den Verkauf bebaubarer (ggf. sogar bereits bebauter) Grundstücke refinanziert (Driehaus KStZ 2012, 61 (63)).</p>	<p>cc) 他の契約との区別</p> <p>(典型的な)開発契約の場合、自治体は、契約上のパートナーとの間で、契約上のパートナーが自らの費用で必要な開発施設を建設することにより、通常自治体が所有する土地を建築用地とし、開発費用を自ら負担するか、または建築可能な(場合によっては既に建築されている)区画の売却を通じてその費用を借り換えるという契約を締結することになる(Driehaus KStZ 2012, 61 (63))。</p>	<p>・典型的な契約としては、民間側が施設整備、自治体側が土地の提供、あるいは土地の交換という形をとることを指摘。</p>
26	<p>Abzugrenzen ist der Erschließungsvertrag von einem Werkvertrag im Sinne der, § § 631 ffBGB.</p>	<p>開発契約は、第 631 条 ffBGB にいう業務および役務の契約とは区別されなければならない。</p>	
29	<p>Von einem Folgekostenvertrag unterschied sich ein Erschließungsvertrag (§ 124 aF) bis zum Inkrafttreten der Innenentwicklungsnovelle 2013 dadurch, dass er auf nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähige oder nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen und deren erstmalige Herstellung in einem</p>	<p>2013 年内地開発法改正が発効するまで、開発契約(第 124 条 aF)は、連邦法または州法に基づく拠出対象または対象外の開発施設と、特定の開発区域におけるその初期建設に限定されるという点で、結果的費用契約とは異なっていた(→第 20 段落参照)。</p>	<p>・2013 年内地開発法改正までは連邦法等に基づく施設は契約の対象外として、その他の施設と区別していたことを指摘。</p>

	bestimmten, Erschließungsgebiet beschränkt war (→Rn. 20).		
	<p>VerwG Urt. v. 1.12.2010, aaO Rn. 34).</p> <p>Diese Unterscheidung ist mit der Innenentwicklungsnovelle 2013 entfallen.</p> <p>Nunmehr fallen sämtliche Erschließungsanlagen sowie Vereinbarungen über deren Vorbereitung und Durchführung als städtebauliche Maßnahmen unter Abs. 1 S. 2 Nr. 1. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um Erschließungsmaßnahmen im engeren oder weiteren Sinne oder um nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähige oder nicht beitragsfähige Anlagen handelt.</p>	<p>この区別は、2013年の内地開発改正によって廃止された。</p> <p>この結果、狭義の開発措置か広義の開発措置か、あるいは連邦法または土地法に基づく拠出対象施設か非対象施設かに関係なく適用される。</p>	<p>・この区別が2013年内地開発法によって廃止され、区別なしに契約対象になったことを指摘。</p>
30	<p>Von einem Kostenübernahmevertrag (Folgelastenvertrag/Folgekostenvertrag), so wie er in Abs. 1 S. 2 Nr. 3 geregelt ist (s.→Rn. 54 ff.), unterscheidet sich ein Erschließungsvertrag über die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen gem.</p> <p>Abs. 1 S. 2 Nr. 1 dadurch, dass er die Tätigkeit durch den Verttagspartner der Gemeinde betrifft.</p> <p>Demgegenüber regelt Abs. 1 S. 2 Nr. 3 nicht bestimmte Tätigkeiten des Vertragspartners, sondern nur die Übernahme von Kosten, und sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde entstehen oder entstanden sind</p>	<p>都市開発施策の準備または実施に関する開発契約は、第1項第2号第3文(→第54段落参照)に規定される費用負担契約(結果的費用契約/結果的費用契約)とは異なる。</p> <p>第1項第2号第1文は、自治体の契約パートナーの活動に関する点で異なる。</p> <p>対照的に、第1項第2号第3文は、契約上のパートナーの具体的な活動を規定するものではなく、自治体が負担する、または負担した費用やその他の経費の負担のみを規定するものである</p>	<p>・第1項N1は、民間側の規定であり、第1項N3は自治体側の負担に関する規定であることを指摘。</p>
387	<p>dd) Rechtsnatur.</p> <p>Bei dem zwischen der Gemeinde und einem Dritten abzuschließenden Vertrag über die Erschließung handelt es sich um einen öffentlich rechtliche Vertrag iSv § 54 Abs. 1 VwVfG (BVerwG Urt. v. 1.12.2010 - 9 C 8/09, BVerwGE 138, 244 Rn. 24; dass. Beschl. v. 16.11.2007 - 9 B 36/07, NVwZ 2008, 212 Rn. 3; BGH Beschl. v. 6. 7. 2000- V ZB 50/99, NVwZ-RR 2000, 845).</p> <p>Dies gilt auch, wenn der Vertrag privatrechtliche Sicherungsabreden für den Fall der Nichterfüllung oder nicht ordnungsgemäßen Erfüllung enthält (zu den Sicherungsmöglichkeiten →Rn. 64ff.).</p>	<p>dd) 法的性質</p> <p>自治体と第三者との間で締結される開発に関する契約は、VwVfG第54条(1)にいう公法上の契約である(BVerwG Urt. 1.12.2010 - 9 C 8/09, BVerwGE 138, 244 marginal no. 24; that. 2007年11月16日決定 - 9 B 36/07, NVwZ 2008, 212 marginal no. 3; BGH 2000年7月6日決定 - V ZB 50/99, NVwZ-RR 2000, 845)。</p> <p>これは、契約に不履行または不適切な履行の場合の私法上の担保条項が含まれている場合にも適用される。</p> <p>また、契約に不履行または不適切な履行の場合の私法上の担保契約</p>	<p>・公法上の契約であることを指摘。</p> <p>・私法上の担保条項があっても適用されることを指摘。</p>

		が含まれている場合にも適用される(担保オプションについて→パラ. 64ff.)。	
	<p>ee) Übertragung der Durchführung.</p> <p>Die Gemeinde musste vor Inkrafttreten der Innenentwicklung novelle 2013 gern. § 124 aF. "tatsächlich" die Durchführung der Erschließung auf einen Dritten übertragen.</p> <p>Denn es war ihr verboten, die Erschließung zunächst selbst durchzuführen und die entstehenden Kosten sodann auf vertraglicher Grundlage auf die Grundstückseigentümer umzulegen (vgl. BVerwG Urt. v. 1.12.2010, aaO Rn. 48; dass Urt. v. 22.8.1975 - N C 7.73, BVerwGE 49, 125 (127 f.)).</p>	<p>ee) 実施の譲渡</p> <p>2013 年内地開発改正法が施行される以前は、自治体は、§ 124 aF に従って、開発の実施を「実際に」第三者に譲渡しなければならなかった。</p> <p>というのも、当初は自治体自身が開発を実施し、その後、発生した費用を契約に基づいて不動産所有者に配分することは禁じられていたからである(2010年12月1日付ドイツ連邦地裁判決、前掲書、パラ 48、1975年8月22日付ドイツ連邦地裁判決-N C 7.73, BVerwGE 49, 125 (127 f.) 参照)。</p>	<p>・2013 年内地開発法改正以前は自治体は開発自体を自ら実施できず民間事業者に委ねなければならなかった。</p>
	<p>Wie Abs. 1 S. 2 Nr. 3 zeigt, hat sich dies durch den Wegfall von § 124 aF aufgrund der Innenentwicklungsnovelle 2013 geändert.</p> <p>Danach ist es für die Gemeinde, auch zulässig, Erschließungsmaßnahmen selbst durchzuführen und die Kosten, auf vertraglicher Basis abzuwälzen, sofern die Voraussetzungen eingehalten sind, die auch ansonsten für Verträge gern.</p>	<p>パラ 1p.2 no.3 が示すように、これは、2013 年の内部開発改正の結果、124 条 aF が廃止されたことにより変更された。</p> <p>これによれば、契約にも適用される前提条件が満たされていれば、自治体が自ら開発措置を実施し、その費用を契約に基づいて転嫁することも認められる。</p>	<p>・2013 年内地開発法改正によって自治体が自ら整備し、費用を転嫁することも可能になった。</p>
34	<p>ff) Mögliche Vertragspartner der Gemeinde.</p> <p>Die Durchführung der Erschließung kann gern. Abs. 1 S. 2 Nr. 1 auf einen Vertragspartner der Gemeinde übertragen werden.</p>	<p>ff) 自治体の請負業者の可能性。</p> <p>開発の実施は、自治体の契約パートナーに移管することができる。</p> <p>第 1 条第 2 項 N1 は、自治体の契約パートナーに譲渡することを意味する。</p>	<p>・逆に、民間側が整備することはできることを指摘。</p>
36	<p>gg) Kostentragung.</p> <p>Entscheidendes Merkmal eines Erschließungsvertrages ist, wie auch bei den anderen Verträgen nach Abs. 1 S. 2 Nr. 1, die grundsätzliche Übernahme der Kosten durch den Unternehmer (vgl. Grziwotz in EZBK § 11 Rn. 343; vgl. für die Abgrenzung zu einem Werkvertrag Rn. 26).</p> <p>Abs. 1 S. 2 Nr. 1 sieht dementsprechend vor, dass sich der Vertragspartner der Gemeinde verpflichten kann, die Erschließungskosten nicht nur teilweise, sondern auch ganz zu</p>	<p>gg) 費用の負担</p> <p>開発契約の決定的な特徴は、第 1 項第 2 文 N1 に基づく他の契約と同様に、契約者が基本的に費用を負担することである(EZBK § 11 の限界番号 343 の Grziwotz 参照。)</p> <p>したがって、第 1 項第 2 文 N1 は、自治体の契約上のパートナーは、開発費用の一部のみならず全額を負担できると規定している(2011年8月10日付</p>	<p>・N1 では契約者が費用を負担することを規定</p> <p>・民間側が全部又は一部の開発費用を負担できることを指摘</p>

	übernehmen (vgl. BVerwG Urt. v10. 8.2011-9 C 6/10, BVerwGE 140,209 Rn. 28 zu § 124 aF; Quaas BauR 1999, 1113 (1119 ff.)).	BVerwG 判決-9 C 6/10, BVerwGE 140,209 aF第124条に関する中間28号; Quaas BauR 1999, 1113 (1119 et seq.)を参照)。	
37	<p>Aus Abs. 2 S. 3 ergibt sich, dass bei der Übernahme von Kosten, also sowohl bei,der Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen auf eigene Kosten,des Vertragspartners als auch bei der Übernahme von Kosten oder sonstigen,Aufwendungen der Gemeinde durch den Vertragspartner, eine Eigenbeteiligung,der Gemeinde nicht erforderlich ist.</p> <p>Wird eine solche Eigenbeteiligung nicht,vereinbart, bedeutet dies also nicht zwangsläufig, dass das Gebot der Angemessenheit (Abs. 2 S. 1, Rn. 75) nicht gewahrt ist.</p>	<p>第2項第3文から、費用を負担する場合、すなわち、契約当事者の自費で都市開発措置を準備または実施する場合と、契約当事者が自治体の費用またはその他の経費を負担する場合の両方において、自治体の自己負担は要求されない。</p> <p>このような拋出が合意されない場合、必ずしも適切性の要件(第2項第1文、第75段落)が満たされないことを意味しない。</p>	・第2項第3文から自治体が費用負担をしない場合を指摘。
38	<p>Wird auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages gem. Abs. 1 S. 2 Nr. 1 eine,Erschließungsanlage iSv § 127 Abs. 2 errichtet und werden für diese Anlage die,Kosten durch den Erschließungsunternehmer getragen, hat die Gemeinde keinen,umlagefähigen Aufwand; sie kann daher auch keine Erschließungsbeiträge erheben.</p>	<p>第127条第2項にいう開発施設が、第127条第1項第2号(1)に基づく開発契約に基づいて建設され、そのための費用が開発業者によって負担される場合、市町村には配分可能な支出がないため、開発負担金を徴収することはできない。</p>	・開発事業者が費用負担をする場合には開発負担金は課されないことを明示。
41	hh) Steuerliche Behandlung.	hh) 税法上の取り扱い	(略)
43	<p>d) Ausarbeitung städtebaulicher Planungen.</p> <p>Abs. 1 S. 2 N. 1 Hs. 2 nennt 43 in seiner (beispielhaften) Aufzählung abschließend noch die Ausarbeitung städtebaulicher Planungen als möglichen Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages.</p> <p>Danach kann die Gemeinde nicht nur für Bebauungspläne, sondern auch für die,Jusarbeitung nicht im Rechtssinne erforderlicher, aber für ihre Entwicklungskonzeption zweckmäßiger Pläne, etwa nach § 1 Abs. 6 Nr. 11, städtebauliche Verträge schließen.</p>	<p>d) 都市計画の策定</p> <p>その(例示的な)リストの中で、第1項第2文N.1、サブパラ2が、都市開発契約の対象として、都市開発計画の策定を挙げている。</p> <p>これによると、市町村は、開発計画だけでなく、法的な意味では必要ではないが、例えば第1条(6)No.11によれば、その開発コンセプトにとって好都合な計画の策定についても、都市開発契約を締結することができる。</p>	・契約のなかで都市開発計画の策定が例示されていることを指摘。
	<p>(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <p>11.die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,</p>	<p>(6) 都市の土地利用計画を策定する際には、特に以下の点を考慮しなければならない:</p> <p>11.市町村が採択した都市開発構想、または市町村が採択したその他の都市開発計画の結果</p>	

45	<p>2. Förderung und Sicherung der planerischen Ziele, Planungsverträge(Nr. 2).</p> <p>In Abs. 1 S. 2 Nr. 2 werden Planungsverträge (zu ihrer rechtlichen Problematik,Schmidt-Aßmann/Krebs aaO (Rn. 1), 82ff., 169f; Schmidt-Eichstaedt, BauR 1996, 1 (7 ff.); Krautzberger in EZBK § 11 Rn. 131 ff.) genannt.</p> <p>Teilweise wird auch,von Planverwirklichungsverträgen oder von Zielbindungsverträgen gesprochen.</p> <p>In der Regel handelt es sich um bebauungsplanbegleitende Verträge.</p>	<p>2. 計画目的の促進と保護、計画契約(No.2)</p> <p>第1項第2文N2は、計画契約について言及している(その法的問題点については、Schmidt-Aßmann/Krebs (marginal no. 1), 82ff, 169f; Schmidt-Eichstaedt, BauR 1996, 1 (7 ff); Krautzberger in EZBK § 11 marginal no. 131 ff)。</p> <p>場合によっては、「計画実現契約」または「目標コミットメント契約」という用語も使用される。</p> <p>原則として、これらは開発計画に付随する契約である。</p>	<p>・N2で土地利用計画に関する契約も含まれていることを指摘。</p> <p>・これは開発計画に付随するもの</p>
	<p>Unzulässig ist es allerdings, so weitreichende Einschränkungen zu vereinbaren, dass das im Plan selbst zum Ausdruck kommende Planungsziel unterlaufen wird (zB der vertragliche Ausschluss sämtlicher erheblich belästigender Vorhaben in einem geplanten Industriegebiet oder sämtlicher andere.r Nutzung e n in einem geplanten allgemeinen Wohnge biet).</p> <p>Eine Erweiterung der durch einen Bebauungsplan zu schaffenden Nutzungsmöglichkeiten ist nicht möglich.</p> <p>Ein Vertrag kann also kein Baurecht schaffen (Birk, FS Krautzberger, 2008, 169 (177)).</p>	<p>いずれの場合も、正当な自治体の計画目的に基づいて、開発計画によって正当化される可能性のある用途を制限したり、追加的な要件の下に置いたりすることが問題となる(Birk VBlBW 2016, 89 (90 f.); still marginal no. 91)。</p> <p>しかし、計画自体に示された計画目的が損なわれるような、そのような遠大な制限について合意することは許されない(例えば、計画された工業地域における重大な迷惑をもたらすすべての事業や、計画された一般住宅地域における他のすべての用途の契約上の除外)。</p> <p>開発計画によって創出される用途の拡大は不可能である。</p> <p>したがって、協定によって建築法を制定することはできない(Birk, FS Krautzberger, 2008, 169 (177))。</p>	<p>・契約で制限するにしても計画目的を損なわれるような制限は認められないことを指摘</p> <p>・認められる用途を拡大する、協定で建築規制を創出することはできないことを指摘</p>
46	<p>a) Grundstücksnutzung.</p> <p>Als erstes Beispiel für den Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages nach Nr.2,wird die Grundstücksnutzung angeführt.</p> <p>Eine wichtige, wenn auch nur sehr eingeschränkt (zB durch ein Ankauf- oder</p>	<p>a) 土地の利用</p> <p>第2号による都市開発契約の主題の最初の例は、土地の使用である。</p> <p>重要な規定は、ごく限られた範囲(例えば、自治体の買収権や買戻し</p>	<p>・建築区域が空白となることを避けるため</p>

<p>Rückkaufsrecht der Gemeinde) durchsetzbare Regelung ist dabei die, auch über § 12 hinausgehend zulässige, Vereinbarung einer Bauverpflichtung zur raschen Bebauung des Plangebiets und zur Vermeidung von Baulücken, um die Erschließung von weiteren Baugebieten aus Kosten- und Umweltgesichtspunkten möglichst zu vermeiden (vgl,VG Saarlouis Urt,v19,3,2015 - 2 C 382/13, I+E 2015, 96).</p>	<p>権によって)しか強制できないが、計画区域の迅速な開発と建築空白の回避のために、コストと環境の観点からさらなる建築区域の開発を可能な限り回避するために、第12条を超えても許容される建築義務の合意である(see,VG Saarlouis Urt,v19,3,2015 - 2 C 382/13, I+E 2015, 96)</p>	<p>の建築義務規制も、第12条の規定以上に、認められることを指摘</p>
<p>§ 12 Vorhaben- und Erschließungsplan (1) Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a erforderlichen Angaben zu enthalten. Für die grenzüberschreitende Beteiligung ist eine Übersetzung der Angaben vorzulegen, soweit dies nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Satz 1 gelten ergänzend die Absätze 2 bis 6. (2) Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Auf Antrag des Vorhabenträgers oder sofern die Gemeinde es nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für erforderlich hält, informiert die Gemeinde diesen über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 unter Beteiligung der Behörden nach § 4 Absatz 1. (3) Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c sind nicht</p>	<p>§ 12 プロジェクトと開発計画 (1) 市町村は、第10条(1)(実施合意)に基づく決定に先立ち、事業者が市町村と合意した計画に基づき、事業および開発措置(事業・開発計画)を実施する意思と能力を有し、一定期間内に実施し、計画・開発費用の全部または一部を負担することを約束する場合、事業関連土地利用計画によって事業の可否を決定することができる。計画案の説明文書には、第2項aに基づき必要とされる情報を含まなければならない。国境を越えた参加については、環境影響評価法の規定が要求する範囲で、情報の翻訳を提出しなければならない。第2項から第6項は、第1項に基づくプロジェクト関連開発計画に追加して適用される。 (2) 開発事業者の申請があった場合、市町村は、開発計画手続きの開始を、その適切な裁量により決定する。開発事業者の要請があった場合、または土地利用計画手続きの開始後に市町村が必要と判断した場合、市町村は、第4条(1)に従った当局の参加のもと、第2条(4)に従った環境アセスメントの必要と思われる範囲を開発事業者に通知しなければならない。 (3) 事業および開発計画は、事業関連開発計画の一部となる。事業および開発計画の区域内では、市町村は、事業の可否を判断する際に、第9条の規定および第9a条に基づいて発行された条例の規定に拘束されないものとし、第14条から第18条まで、第22条から第28条まで、第39条から第79条まで、第127条から第135c条までは適用されないものとする。事</p>	

	<p>anzuwenden. Soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Festsetzungen nach § 9 für öffentliche Zwecke trifft, kann gemäß § 85 Absatz 1 Nummer 1 enteignet werden.</p> <p>(3a) Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.</p> <p>(4) Einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans können in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.</p> <p>(5) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach Absatz 1 gefährdet ist.</p> <p>(6) Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Absatz 1 durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 angewendet werden.</p> <p>(7) Soll in bisherigen Erholungs-sondergebieten nach § 10 der Baunutzungsverordnung auch Wohnnutzung zugelassen werden, kann die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 bis 6 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, der insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in diesen Gebieten regelt.</p>	<p>業関連開発計画が、事業および開発計画の区域内の公共目的のために第9条に基づく規定も行っている場合、収用は第85条第1項第1号に従って行うことができる。</p> <p>(3a) プロジェクト関連の開発計画において、建築物使用条例（Baunutzungsverordnung）に基づく建築物区域の設定その他の方法により、プロジェクトおよび開発計画の区域について建築物その他の用途が一般的に設定されている場合、第9条第2項を準用して、開発事業者が実施契約において実施を約束した、設定された用途の枠内でのみ許容されるプロジェクトが設定されるものとする。実施協定の変更または新たな実施協定の締結は認められる。</p> <p>(4) プロジェクトと開発計画の区域外の個々の区域を、プロジェクト関連の開発計画に含めることができる。</p> <p>(5) 開発事業者の変更は、市町村の同意を必要とする。同意が拒否されるのは、第1項による期限内にプロジェクトおよび開発計画を実施することが危険であると想定される事実が正当化される場合のみである。</p> <p>(6) プロジェクトおよび開発計画が第1項の期限内に実施されない場合、市町村は開発計画を取り消すものとする。開発事業者の市町村に対する請求は、取り消しを根拠として主張することはできない。取り消しには、第13条に基づく簡易手続きを利用することができる。</p> <p>(7) 土地利用条例第10条に従い、以前の特別レクリエーション地域でも住宅利用が許可される場合、市町村は、第(1)項から第(6)項に従い、事業関連開発計画を作成することができる。</p>	
47	<p>b) Naturschutzrechtlicher Ausgleich.</p> <p>Als weiteres Beispiel nennt Nr. 2 die Durchführung des Ausgleichs für Eingriffe in</p>	<p>b) 自然保護法に基づく補償</p> <p>さらなる例として、No.2 は、自然や景観への介入に対する補償の実</p>	<p>・N2の「補償」について自然や景観規制に</p>

	Natur und Landschaft (vgl.hierzu die systematische Darstellung bei Mitschang BauR 2003, 183 ff., 337 ff.; Mitschang BauR 2011, 33 ff.).	施に言及している(これについては、Mitschang BauR 2003, 183 ff., 337 ff.; Mitschang BauR 2011, 33 ff.の体系的な説明を参照)。	対応した補償について指摘
	<p>§ 135a Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung</p> <p>(1) Festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 sind vom Vorhabenträger durchzuführen.</p> <p>(2) Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 Absatz 1a zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen, sofern dies nicht auf andere Weise gesichert ist. Die Maßnahmen zum Ausgleich können bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchgeführt werden.</p> <p>(3) Die Kosten können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbetrag. Die Erstattungspflicht entsteht mit der Herstellung der Maßnahmen zum Ausgleich durch die Gemeinde. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück.</p> <p>(4) Die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Billigkeitsregelungen sind entsprechend anzuwenden.</p>	<p>§ 第 135a 条開発者の義務、自治体による実施、費用の償還</p> <p>(1) 第 1a 条(3)にいう特定補償措置は、開発者が実施しなければならない。</p> <p>(2) 第 9 条(1a)に従って補償措置が土地の区画の他の場所に割り当てられる限り、市町村は、開発者または土地の区画の所有者に代わって、かつその費用負担で、補償措置を実施し、また、他の方法で確保されない限り、この目的のために必要な土地を提供しなければならない。補償措置は、建設措置や割り当てに先立ち、すでに実施されている場合もある。</p> <p>(3) 費用は、介入が予想される土地が建設または商業目的のために使用される可能性が生じた時点で請求することができる。市町村は、必要な土地の提供を含む補償措置のための費用を賄うために、費用償還額を請求する。償還義務は、市町村が補償措置を実施する際に生じる。その金額は、財産に対する公的負担として発生する。</p> <p>(4) 持分規定を含む市町村負担金に関する土地法の規定を準用する。</p>	
	—		
50	<p>c) Besonderer Wohnbedarf.</p> <p>Über die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs1 Nr. 7 und 8 (vgl. § 9 Rn. 46, 47) hinaus, können in einem städtebaulichen Vertrag Verpflichtungen zur Wohnraumversorgung von Bevölkerungsgruppen mit besonderem Bedarf begründet werden (zu den Möglichkeiten und Grenzen einer sozialgerechten Bodennutzung durch städtebauliche Verträge, Runzel ZfBR 2015, 11 ff.;Grziwotz ZfIR 2015, 121 (125); Grziwotz DVBl. 1994, 1048 ff.;Stüer/König ZfJ3R 2000, 528 (531 f.); RrohMJZ 2000, 321 ff.; OerderBauR 1998, 22(29); Huber DOV 1999, 173 ff.;Runzel u. a. aaO (Rn. 1), 135 ff.;</p>	<p>c) 特別な住居の必要性</p> <p>第 9 条第 1 項第 7 号および第 8 号(第 9 条第 46 号、第 47 号参照)に基づく規定可能性に加えて、特別なニーズを有する人口集団に住宅を提供する義務は、都市開発契約において定めることができる(都市開発契約による社会的に公正な土地利用の可能性と限界について、Runzel ZfBR 2015, 11 ff. Grziwotz ZfIR 2015, 121 (125); Grziwotz DVBl. 1994, 1048 ff.; Stüer/König ZfJ3R 2000,</p>	<p>・特別なニーズを有するグループへの住宅供給も N2 で明示</p>

	zum Berliner Modell Schmidt-Eichstaedt ZfBR 2018, 537 einerseits sowie Runzel, ZfBR 2018, 638 andererseits; s. auch Burmeister aaO (Rn.1)Rn. 23ff.).	528 (531 f.); RrohmJZ 2000, 321 ff.; OerderBauR 1998, 22(29); Huber DOV 1999, 173 ff. Runzel et al. loc. cit. (marginal no. 1), 135 ff; ベルリンのモデルについて、一方では Schmidt-Eichstaedt ZfBR 2018, 537. 他方では Runzel, ZfBR 2018, 638; Burmeister loc.) marginal no. 23ff.)を参照。	
	Ausdrücklich nennt Nr.2 neben den Bevölkerungsgruppen mit besonderen,Wohrtraumversorgungsproblem:en den Erwerb angemessenen Wohnraums,durch einkommensschwache und weniger begüterte Personen der örtlichen,Bevölkenmg. Die Änderung der Nr.2 erfolgte im Rahmen der Städtebaurechtsnovelle 2017.	第 2 号は、特別な住宅供給問題を抱える人口集団に加え、地域住民の低所得層や裕福でない層が適切な住宅を取得することに明確に言及している。 第 2 号の改正は、2017 年の都市計画法改正の一環として行われた。	・同上
	In diesen Fällen machen die Gemeinden die Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen ihrer Entscheidungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 3 S. 1 von dem Abschluss entsprechender Verträge mit den Eigentümern im Plangebiet abhängig, wobei die Gemeinden entweder als Zwischenerwerber in auftreten oder sich vertraglich Interventionsrechte zugunsten von Einheimischen einräumen lassen. Diese Möglichkeit ist nicht auf Wohnraum beschränkt. Sie kann sich auch auf Gewerbe beziehen (VGH München, Urt. v22.12.1998 - 1 B 94.3288,NVwZ 1999, 1008 (1010)). Auch ein vertragliches Baugebot ist grundsätzlich möglich (VGH Mannheim, Urt. v20.7.2000- 8 S 177/00, BauR 2001, 612 (613)).	このような場合、市町村は、§ 1 第 3 項に従った意思決定オプションの範囲内で、開発計画の作成を計画地域内の所有者に対応する契約の締結依存させることができる。 このオプションは、住宅に限定されない。 商業施設にも適用することができる。(VGH München, Urt. v22.12.1998 - 1 B 94.3288,NVwZ 1999, 1008 (1010)). 契約上の建築要件も原則として可能である(VGH Mannheim, judgment of 20 July 2000 - 8 S 177/00, BauR 2001, 612 (613)).	・第 3 項の手続きに従った契約において、住宅供給を義務づけることができることを指摘。 ・さらに商業施設や建築条件にも適用することができる。
52	d) Baukultur und sonstige mögliche Inhalte. Als weitere mögliche Bindungen kommen Verpflichtungen zu bestimmten Gestaltungen der Gebäude und Freiflächen (zu einer von den Planfestsetzungen abweichenden aufgelockerten Bebauung O V G Lüneburg Urt. v3.5.2006-1 L C 170/04, BauR 2006, 1703) sowie sonstige vertragliche Regelungen zur Berücksichtigung baukultureller Belange in Betracht (zum Begriff der Baukultur	d) 建築文化およびその他の可能な内容 その他の可能な義務としては、建築物やオープンスペースの一定の設計に対する義務(計画規則から逸脱した緩やかな開発については、O V G Lüneburg Urt. v3.5.2006-1 L C 170/04, BauR 2006, 1703)や、建築文化に配慮したその他の契約条項が	・建築物やオープンスペースの設計に関する義務、建築文化等についても契約の対象とできることを指摘

	<p>ausführlich Battis, DÖV 2015,-508 ff.; Schulte,Baukultur und Klimaschutz; 2019).</p> <p>Dies schließt Vereinbarungen zur Durchführung von Gestaltungs- und sonstigen städtebaulichen Wettbewerben mit ein.</p> <p>Möglich sind auch Vereinbarungen zur Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten oder zu Maßnahmen des Umweltschutzes, etwa ini Bereich der,Energie- oder Wärmeversorgung (s. noch Nr.4 und 5); In Betracht kommen,auch Vereinbarungen dazu, dass sich ein Investor zeitlich befristet zur Aufrechterhaltung einer bestimmten Nutzung verpflichtet oder aber bei Aufgabe der Nutzung auf Entschädigungsansprüche im Falle einer Umplanung durch die Gemeinde verzichtet.</p>	<p>ある(建築文化の概念については、Battis, DÖV 2015,-508 ff.; Schulte,Baukultur und Klimaschutz; 2019 を参照)。</p> <p>これには、設計その他の都市開発コンペの実施に関する協定も含まれる。</p> <p>また、例えばエネルギーや熱の供給の分野などにおいて、通行権、進入権、または環境保護措置の付与に関する協定も可能である(第4号および第5号も参照)。投資家が一定期間、一定の用途を維持することを約束する、または用途を放棄した場合には、自治体による区画整理の際の補償請求を放棄するという趣旨の協定も可能である。</p>	
54	<p>3. Übernahme von Kosten und Aufwendungen, Kostenübernahmeverträge(Nr.3).</p> <p>Gemäß Abs. 1 S. 2 Nr. 3 kann in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden, dass der Vertragspartner der Gemeinde deren Kosten oder sonstige,Aufwendungen übernimmt (s. hierzu ausführlich Bunzel DVBl. 2011, 796 ff.).</p> <p>Die,Kosten oder sonstigen Aufwendungen müssen der Gemeinde dabei für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sein.</p>	<p>3. 費用と経費の負担、費用負担契約(No.3)。</p> <p>第1項第1号第2文 no.3に従い、都市開発契約は、自治体の契約パートナーがその費用やその他の経費を負担することを規定することができる(詳細は Bunzel DVBl. 2011, 796 ff.を参照)。</p> <p>費用その他の経費は、自治体が都市開発施策のために負担する、または負担してきたものでなければならない。</p>	<p>・N3に基づき、民間側が費用負担ができることを指摘。</p> <p>・その対象は(従来から)自治体が負担してきたものでなければならない。</p>
56	<p>Sie fällt daher unter die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes für das Bodenrecht und berührt das systematisch erst später ansetzende Erschließungsbeitragsrecht gar nicht,da von vornherein kein beitragsfähiger Erschließungsaufwand entsteht (ebenso Bunzel aaO (Rn. 1), 235f. Abs. 2 S. 3 stellt auch bezüglich Abs.1S.2 Nr. 3 klar, dass ebenso wie bei der Durchführung der Maßnahmen durch den Vertragspartner der Gemeinde auch bei,einer bloßen Vereinbarung zur Kostenübernahme eine kommunale Eigenbeteiligung,nicht erforderlich ist (→vgl. Rn.37).</p>	<p>したがって、この規定は、土地法に関する連邦政府の同時立法権に属し、開発負担金に関する法律には影響しない。開発負担金に関する法律は、開発負担金の対象となる開発支出は当初から発生しないため、後の段階で体系的に適用されることになる(前掲 Bunzel et al.BK § 11 Rn. 85aの Spannowsky は不明瞭である。Burmeister(マージナルNo.1)、マージナルNo.207を区別する)。</p>	<p>・契約に関する規定は、開発負担金等の法律には影響しないことを指摘。</p>
58	<p>Stets erforderlich ist, dass die Kosten oder sonstigen Aufwendungen der Gemeinde,für städtebauliche Maßnahmen entstehen und zudem Voraussetzung oder Folge des durch den Vertragspartner geplanten Vorhabens sein</p>	<p>自治体が負担する費用やその他の経費は、必ず都市開発措置のために発生するものでなければならず、また、契約相手が計画した事業の前提条件または結果でなければ</p>	<p>・自治体の費用負担が都市開発措置のために発するものであって、かつ、民間事業の前提条件であること</p>

	<p>müssen (Ursächlichkeit).</p> <p>Zu den abwälzbaren Kosten gehören dabei auch die verwaltungsinternen, Personal- und Sachkosten, soweit sie der städtebaulichen Planung der, Gemeinde zugerechnet werden können und (ganz oder teilweise, →Rn. 13) dem, geplanten Vorhaben des Vertragspartners zuzurechnen sind.</p> <p>Die Regelung findet ihre Rechtfertigung darin, dass auch die Erbringung der Planungsleistungen auf den Vertragspartner der Gemeinde abgewälzt werden kann (→ § 11 Abs. 1 S. 2 Nr.1;dazu Rn. 43f.).</p>	<p>ならない(因果関係)。</p> <p>また、自治体の都市開発計画に起因し、かつ(その全部または一部が →第13段落)契約当事者の計画事業に起因する限りにおいて、移転可能な費用には、内部の行政人件費や資材費も含まれる。</p> <p>この規制は、計画業務の提供が自治体の契約相手にも引き継がれるという事実によって正当化される(→第11条(1)2項1号、第43段落 f.参照)。</p> <p>民間の契約相手から委託される計画事務所や専門家の代わりに、自治体自身が対応するサービスを提供するか、計画事務所や専門家に提供させる場合、この場合も費用は転嫁されなければならない(2005年11月25日付ドイツ連邦地裁判決-4 C 15/04,ドイツ連邦地裁 124,385(392); →余白 No.36も参照)。</p>	<p>(因果関係があること)が求められる。</p> <p>・第3段落の文章は趣旨が不明。計画の実行事務を民間が担うという意味か？</p>
	<p>Kosten der Gemeinde für Aufgaben, die nicht auf Dritte übertragbar sind, kann sie allerdings nicht abwälzen (BVerwG Ur. v25.11.2005, aaO 385 (394)).</p> <p>Gleichfalls unzulässig ist eine Abwälzung von Kosten des allgemeinen Planvollzugs, etwa für ein Monitoring, wie sich ein Plangebiet auflängere Sicht entwickelt, oder dazu, ob im Planvollzug die Festsetzungen eines Bebauungsplans eingehalten werden.</p> <p>Ersteres ist nicht Folge eines bestimmten Einzelvorhabens, sondern Ausdruck der allgemeinen bauplanungsrechtlichen Pflichten der Gemeinde (→insbes. §1 Abs.3 S.1). Zweiteres ist allein Gegenstand des Genehmigungs- und des Allgemeinen Ordnungsrechts, die unmittelbar dem hoheitlichen Bereich zuzurechnen sind.</p>	<p>しかし、自治体は、第三者に譲渡できない業務にかかる費用を転嫁することはできない(2005年11月25日付ドイツ連邦弁護士会判決、前掲書 385(394))。</p> <p>同様に、計画地域が長期的にどのように発展するか、あるいは計画実施中に開発計画の規定が遵守されるかどうかを監視するための費用など、一般的な計画実施にかかる費用の転嫁も認められない。</p> <p>前者は、特定の個別プロジェクトの結果ではなく、建築計画法に基づく自治体の一般的義務の表明である(→特に§1第3文1)。後者は、あくまで許認可や一般的な規制法の対象であり、主権領域に直接帰属する。</p> <p>因果関係の要件(2009年1月29日付 BVerwG 判決-4 C15/07, BVerwGE 133, 85; 1992年8月14日付 BVerwG 判決-8 C 19/90, BVerwGE 90, 310; 2016年2月18日付 OVG Lüneburg 判決-1 LC</p>	<p>・自治体は民間にさせられない業務は民間に費用転嫁できないことを指摘。</p> <p>・その事例として、長期的な発展、あるいは計画規定の遵守の監視費用は民間に転嫁できないことを明示</p>

		28/12, DVBl 2016, 983)は、費用の償還が特定の目的のために合意され、当局の契約履行と事実上関連していることを保証する。	
	<p>Allerdingsgenügt es nicht, wenn durch einen städtebaulichen Vertrag lediglich die Kosten für die Finanzierung von Maßnahmen abgewälzt werden solkn,die auch ohne das neu hinzukommende Vorhaben erforderlich wären („Ohnehin-Kosten“, zB für den Ausbau einer Straße, die auch ohne dieses Vorhaben aufgrund von bestehenden Verkehrsproblemen hätte ausgebaut werden müssen) oder wenn die Maßnahmen „aufVorrat“ durchgeführt werden.</p> <p>Es ist nicht erforderlich,dass die städtebaulichen Maßnahmen in dem Baugebiet des verursachenden Vorhabens liegen.</p>	<p>ただし、都市開発契約が、新たな事業がなくても必要であった措置の資金調達のための費用(例えば、既存の交通問題のために、この事業がなくても延長しなければならなかった道路の延長のための「何らかの費用」)を転嫁することのみを目的としている場合や、措置が「事前に」実施される場合には、十分ではない。</p> <p>都市開発措置は、損害の原因となったプロジェクトの建築区域内に設置される必要はない。</p>	<p>・開発がなくても実施しなければいけない事業や事前に実施する事業については費用負担が転嫁できないことを明示</p> <p>・対応する都市開発措置はプロジェクトの区域内に限定されないことを指摘</p>
61	<p>4. Anlagen der erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung(Nr. 4).</p> <p>Durch Nr. 4 soll klargestellt (und gefördert) werden, dass in städtebaulichen,Verträgen, insbesondere im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen,aber etwa auch bei der Durchführung städtebaulicher Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder der Durchführung von Bauvorhaben, Vereinbarungen über die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur,dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung , Nutzung oder Speicherung von,strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung,getroffen werden können.</p> <p>Auch hier bedarf es eines hinreichenden Sachzusammenhangs mit bestimmten städtebauliche.</p>	<p>4. 再生可能エネルギー発電所または熱電併給発電所(No.4)</p> <p>No.4 は、再生可能エネルギーまたは熱電併給による分散型および集中型の発電、配電、使用、貯蔵、暖房、冷房のためのプラントや施設の建設および使用に関する協定が、特に開発計画の作成に関連して、都市開発契約において締結される可能性があることを明確化(および促進)することを意図している。</p> <p>ここでも、一定の都市開発目的との十分な事実上の関連性が要求される。</p>	<p>・N4 で再生エネルギー等が契約対象となることを明示</p> <p>・都市開発目的との事実上の関連性が必要であることを指摘</p>
62	<p>5. Energetische Qualität von Gebäuden (Nr.5).</p> <p>Nr.5 bezieht sich auf Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden entsprechend den Zielen und Zwecken, die mit bestimmten städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verbunden werden.</p>	<p>5. 建築物のエネルギー品質 (No.5).</p> <p>No.5 は、特定の都市開発計画や施策に関連する目標や目的に従って、建築物のエネルギー品質に関する要件を定めている。</p>	<p>・N5 で建築物エネルギー品質が契約の対象となることを明示</p>

	<p>Es bedarf jedoch eines figureichenden städtebaulichen Bezuges, etwa eines Zusammenhangs mit der Ausweisung eines Baugebietes oder der Durchführung einer städtebaulichen Maßnahme (zB städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, vgl. zum Gesetzesentwurf für die Klimaschutz-Novelle BT-Drs. 17 /6076, 1).</p>	<p>ただし、都市開発との十分な関連性、例えば、建築地域の指定や都市開発施策の実施との関連性が必要である(例:都市の再開発や開発施策、気候保護改正草案 BT-Drs.17 /6076, 1 参照)。</p>	<p>・ここでも関連性を指摘</p>
63	<p>6. Durchsetzung, Absicherung der Vertragsinhalte.</p> <p>a) Erfüllungsansprüche, Schadensersatz.</p> <p>Erfüllt der Vertragspartner der Gemeinde die von ihm in eitlem städtebaulichen Vertrag übernommenen Pflichten nicht oder nicht ordnungsgemäß, kann die Gemeinde die Erfüllung dieser Pflichten nicht durch den Erlass eines Verwaltungsakts durchsetzen (BVerwG Urt.v.13.2.1976 - NC 44/74, BVerwGE 50, 171).</p> <p>Der Erlass von Verwaltungsakten bedarf stets einer gesetzlichen, Ermächtigungsgrundlage, die in der Regel nicht vorliegt.</p> <p>Die Gemeinde ist daher, ebenso wie ihr Vertragspartner darauf angewiesen, vertragliche Ansprüche im Prozesswege durchzusetzen.</p> <p>Für solche Klagen ist bei öffentlichrechtlichen städtebaulichen Verträgen (→Rn. 9) der Rechtsweg zu den Verwaltungsgerichten gegeben (Kopp/Schenke VwGO § 40 Rn. 23f.).</p> <p>Bei einem nichtigen städtebaulichen Vertrag, etwa wegen Verstoßes gegen das Koppelungsverbot, steht dem Vertragspartner der Gemeinde ein öffentlich-rechtlicher Erstattungsanspruch zu, der im Verwaltungsrechtsweg geltend zu machen ist (vgl. BVerwG Beschl. v.16.11.2007 - 9 B 36/07, NVwZ 2008, 212).</p>	<p>6. 強制執行、契約内容の保護</p> <p>a) 履行請求、損害賠償請求</p> <p>市町村の契約当事者が都市開発契約において引き受けた義務を履行しない場合、または適切に履行しない場合、市町村は行政行為をもってこれらの義務の履行を強制することはできない(1976年2月13日付ドイツ連邦地裁判決-NC 44/74, BVerwGE 50, 171)。</p> <p>行政行為の発行には常に法的根拠となる認可が必要であるが、これは通常利用できない。</p> <p>したがって自治体は、契約相手と同様、法的措置によって契約上の請求権を行使することに依存する。</p> <p>公法に基づく都市開発契約の場合(→第9段落)、このような訴訟については、行政裁判所への法的請求が可能である (Kopp/Schenke VwGO § 40 para.23f.)。</p> <p>都市開発契約が無効となった場合、たとえば抱き合わせ禁止違反の場合、自治体の契約当事者は、公法に基づく償還請求権を有し、これは行政法を通じて主張される(2007年11月16日付 BVerwG 決定-9 B 36/07, NVwZ 2008, 212 参照)。</p>	<p>・契約の不履行に対して行政行為で対応してはならないことを明示</p> <p>・関連性がないとして無効となった都市開発契約については、自治体は公法に基づく償還請求権を有していることを指摘(この点は日本では公法という議論は不要か?)</p>
64	<p>b) Sicherungsmöglichkeiten.</p> <p>Der Absicherungsbedarf besteht dabei weniger für den Vertragspartner, der Gemeinde als für diese selbst.</p> <p>Sicherungsbedarf besteht hier am ehesten</p>	<p>b) セキュリティ・オプション</p> <p>保護が必要なのは、自治体そのものよりも、自治体の契約相手である。</p> <p>担保の必要性が最も生じやすいの</p>	

	<p>etwa im Hinblick auf die zeitgerechte, Durchführung von Erschließungsmaßnahmen oÄ, wenn diese durch die Gemeinde, selbst oder in ihrem Auftrag erfolgt.</p> <p>Planungspflichten der Gemeinde (→hierzu § 1 Abs. 3 S. 2) oder sonstige dem hoheitlichen Bereich zuzuordnende Pflichten (zB bei der Genehmigungserteilung oder der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36), können vertraglich ohnehin nicht vereinbart werden, so dass sich Fragen einer Absicherung des Vertragsvollzugs erübrigen.</p> <p>Dies gilt auch für mittelbare Planungsbindungen, etwa dadurch, dass der Vertrag erhebliche Schadensersatzansprüche zugunsten des Vertragspartners vorsieht, wenn die Gemeinde nicht, nicht innerhalb einer bestimmten Zeit oder mit einem bestimmten Inhalt einen Bebauungsplan aufstellt.</p> <p>In Betracht kommen allerdings vertragliche Regelungen dahingehend, dass die Gemeinde ein von ihr an einen Investor bereits verkauftes Grundstück zurücknehmen muss, wenn die dort vorgesehene Bebauung mangels Aufstellung, eines Bebauungsplans nicht möglich wird (s. hierzu im Hinblick auf das Angemessenheitsgebot OVG Magdeburg Beschl. v. 7.10.2011 - 4 L 73/11, NVwZ-RR, 2012, 178 sowie →Rn. 75).</p>	<p>は、開発措置やそれに類するものが自治体自身によって、あるいは自治体に代わって実施される場合である。</p> <p>市町村の計画義務(→第 1 節(3)文 2 参照)やその他の主権的な義務(例えば、許認可の付与や第 36 条に従った市町村の同意の付与)は、いずれにせよ契約上合意することはできないので、契約の履行を保護するという問題は不要である。</p> <p>これは間接的な計画義務にも適用される。例えば、自治体が開発計画を作成しない場合、または一定の期間内もしくは一定の内容で作成しない場合、契約当事者に有利な実質的な損害賠償請求が契約で規定されている場合などである。</p> <p>しかし、開発計画がないために、そこで計画された開発が不可能な場合、自治体が投資家に既に売却した土地を引き取らなければならないという趣旨の契約条項も可能である(この点については、妥当性要件に関する 2011 年 10 月 7 日の OVG マグデブルク判決(4 L 73/11, NVwZ-RR, 2012, 178 and → para.75)を参照のこと)。</p>	<p>・都市計画策定自体は契約によって定めることができないの問題にならないことを指摘。</p> <p>・間接的な計画事務、例えば自治体が開発計画を作成しない場合などには、自治体が民間に売却した土地を買い取るなどの契約条項を定めることもできることを指摘</p>
65	<p>Ebenfalls kann vertraglich geregelt werden, dass die Gemeinde ihrem Vertragspartner die Planungskosten für die Ausarbeitung der städtebaulichen, Planung (→Rn. 43) erstattet, wenn ein Bebauungsplan nicht aufgestellt, wird.</p> <p>Es handelt sich dabei in der Regel nicht um eine mittelbare Planungsbindung, die mit einer Vertragsstrafe vergleichbar ist.</p> <p>Dabei ist zu beachten, dass die Genehmigungserteilung oder die Erteilung, des gemeindlichen Einvernehmens in der Regel nicht als Sicherungsmittel, dergestalt eingesetzt werden können, dass die Erteilung verweigert wird, solange, der Vertragspartner seine vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllt hat.</p>	<p>また、開発計画が作成されない場合、市町村が都市開発計画の作成に要した計画費用を契約相手に償還することを契約上合意することもできる(→第 43 段落)。</p> <p>原則として、これは契約上の違約金に相当する間接的な計画義務ではない。</p> <p>契約上のパートナーが契約上の義務を履行していない限り、許可や自治体の同意の付与が拒否されるような担保手段として使用することは、原則としてできないことに留意すべきである。</p>	<p>・開発計画が策定されない場合に策定費用を民間側に請求することもできることを指摘</p> <p>・民間側が契約不履行の場合に、許可や同意を担保手段として用いることは原則として不可であることに留意すると指摘</p>
66	Für die Absicherung von Zahlungspflichten an	自治体に対する支払義務を担保す	

	<p>die Gemeinde kommen in erster Linie: als Sicherungsmittel die Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung,(vgl. § 61 VwVfG und § 794 ZPO), die Bürgschaft, die Patronatserklärung, die Hinterlegung oder die Verpfändung in Betracht.</p> <p>Geht es um die Erbringung von Sachleistungen (zB die Errichtung einer Erschließungsanlage oder die Pflege von Ausgleichsmaßnahmen für einen bestimmten Zeitraum, →Rn. 48), bieten sich als Sicherung für die Gemeinde in erster Linie als Primärsicherung die Vereinbarung einer Ersatzvornahme sowie Regelungen über eine Vertragsstrafe an, wobei sich auch hierbei ergänzend eine Absicherung durch Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung, Bürgschaft, Patronatserklärung, Hinterlegung oder Verpfändung als Sekundärsicherung empfiehlt.</p> <p>Bei Nutzungsbindungen (zB für Einheimische) bieten sich häufig Aufzahlungen, Verpflichtungen, Mehrerlösklauseln oder auch Anoder, Wiederkaufsrechte an, dies vor allem in Fällen, in denen die Gemeinde die betreffenden Grundstücke verkauft hat.</p>	<p>るためには、まず第一に、以下の担保手段が考えられる:即時強制執行への服従(§ 61 VwVfG 及び § 794 ZPO 参照)、保証人、慰謝料、供託又は質権。</p> <p>現物での役務の提供(例えば、開発の建設や一定期間の補償措置の維持、→第 48 段落)の場合、自治体にとっての第一の担保形態は、代物弁済に関する合意と契約上の違約金に関する規定であり、ここでも第二の担保として、即時強制執行への服従、保証人、慰謝料、供託または質権による補足的担保が推奨される。</p> <p>利用義務(地域住民のための利用など)の場合、特に自治体が当該土地を売却した場合には、支払義務、余剰収入条項、買取・買戻し権などを規定することが望ましい場合が多い。</p>	<p>・自治体への支払いを担保するための手法を列記(私法上・契約上のもお)</p>
67	<p>Erhebliche Schwierigkeiten bestehen häufig bei der Sicherung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzrechtlichen Ausgleichs (→ hierzu Rn. 48), der gleichen Absicherung von Nutzungsbeschränkungen und ähnlichen Regelungsgegenständen, die der planerischen Konfliktbewältigung auf vertraglicher Basis dienen.</p> <p>Sie sind dazu nur geeignet, wenn sie, den Festsetzungen eines Bebauungsplans vergleichbar, dauerhaft für und gegen jedermann gelten.</p> <p>Hierbei ergeben sich in erster Linie Probleme, wenn Fälle der Rechtsnachfolge oder Insolvenz auftreten.</p> <p>Dennoch kann in einem solchen Fall in der Regel die einem Investor bereits erteilte (und zumeist auch bereits vollzogene) Baugenehmigung nicht zurückgenommen oder widerrufen werden.</p> <p>Bloße Rechtsnachfolgeklauseln sind für die Absicherung von vertraglichen Regelungen zur Konfliktbewältigung in der Regel</p>	<p>自然保護補償措置(→第 48 段落参照)、利用制限の可能な保護、および契約ベースで計画紛争を管理する役割を果たす類似の規制対象のための区域を確保する際には、しばしばかなりの困難が生じる。</p> <p>この目的に適しているのは、開発計画の規定と同様に、すべての人に永久的に適用される場合だけである。</p> <p>ここで問題となるのは、主に法的承継や破産が発生した場合である。</p> <p>とはいえ、このような場合、投資家に既に付与された(そして通常は既に実行された)建築許可を撤回</p>	<p>・自然保護措置については、永久的な担保措置が必要</p> <p>・相続、合併などの承継や破産のときに問題になることを指摘</p> <p>・建築許可の撤回等は不可と指摘。</p>

<p>unzureichend, da, nicht weiterhelfen, wenn der Vertragspartner sie missachtet (vgl. VGH Mannheim, Urt.v.2.9.2009-3 S 1773/07, BauR 2010, 753).</p> <p>Auch Vertragsstrafenregelungen uA sind zumeist unzureichend, da sie an einer fehlgeschlagenen oder unzureichenden planerischen Konfliktbewältigung nichts ändern.</p> <p>Entsprechendes gilt für Schadensersatzansprüche.</p> <p>Diese können bei einem Vertragsverstoß zwar bestehen jedoch hat die Gemeinde bei einer fehlgeschlagenen Konfliktlösung in der Regel keinen ersatzfähigen wirtschaftlichen, sondern einen wirtschaftlich nicht relevanten städtebaulichen Schaden.</p>	<p>したり取り消したりすることはできない。</p> <p>単なる法的承継条項は、紛争解決のための契約条項を確保するには通常不十分であり、契約相手がこれを無視した場合には役に立たないからである(VGH Mannheim, Urt.v.2.9.2009-3 S 1773/07, BauR 2010, 753 参照)。</p> <p>また、契約上の違約金規定も、計画の失敗や不十分な紛争管理については何も変わらないため、ほとんどの場合不十分である。</p> <p>損害賠償請求についても同様である。</p> <p>契約違反の場合には、損害賠償請求が存在しうるが、紛争解決に失敗した場合には、通常、自治体は補償可能な経済的損害を被ることはなく、経済的に無関係な都市開発上の損害を被ることになる。</p>	
<p>Die notwendige dauerhafte Absicherung von Konfliktlösungen gegenüber Grundstückseigentümern, deren Rechtsnachfolgern und auch gegenüber etwaigen, Mietern oder Pächtern (vgl. VGH Mannheim Urt. v.2.9.2009 - 3 S 1773/07, BauR 2010, 753) ist daher zumeist nur durch Festsetzungen gern.</p> <p>§ 9 Abs 2s Nr 2 (→ § 9 Rn 162 ff, zB zur Zulässigkeit eines Gewerbebetriebs auf einer festgesetzten Baufläche erst nach Errichtung einer Lärmschutzwand oder nach dauerhafter Aufgabe einer Altanlage) durch öffentlich-rechtliche Baulasten (soweit landesrechtlich vorgesehen und nur mit dem landesrechtlich zulässigen Inhalt) oder zivilrechtlich mittels Grunddienstbarkeiten (§ 1018 BGB) beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten (§ 1090 BGB) oder Reallasten (§ 1105 BGB) zugunsten der Gemeinde, ggf. auch durch eine Kombination dieser Sicherungen, möglich (zu Regelungsbeispielen etwa BurmeisteraaO (Rn1), Rn231 ff.</p>	<p>したがって、不動産所有者、その法定承継人、および借地人または借家権者(2009年9月2日判決-3 S 1773/07, BauR 2010, 753 参照)に対する紛争解決の必要な恒久的保護は、ほとんどの場合、規制によってのみ可能となる。</p> <p>したがって、ほとんどの場合、自治体は、§ 9 の 2s Nr 2 (→ § 9 第 162 段落 ff, 例えば、防音壁の設置後または旧敷地の恒久的な放棄後)のみ、確立された建築敷地における商業運転の許可について)に基づく建築許可を、公法上の建築物抵当権(土地法に規定される限りにおいて、土地法で認められる内容のみ)または民法上の地役権 (§ 1018 BGB)、限定的人的地役権 (§ 1090 BGB) または自治体に有利な不動産抵当権 (§ 1105 BGB) によってのみ付与することができる、必要であれば、これらの証券を組み合わせることもできる(規則の例については、BurmeisteraaO (Rn1), Rn231 ff.を参照のこと)。</p>	<p>・自治体は契約に加えて、建物抵当権、地役権、限定的人的地役権、不動産抵当権で対応するのがほとんどと指摘(要研究)</p>

	Bei Absicherungen durch Baulasten oder zivilrechtlichen Dienstbarkeiten setzt dies regelmäßig deren wirksame Bestellung vor dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung, spätestens jedoch vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans (→ § 10 Abs. 3 S. 4) voraus.	民法に基づく建物抵当権または地役権による担保の場合、通常、市町村議会の決議前、遅くとも開発計画の発効前に、それらが有効に設定されることが要求される(→第10条第3項第4文)。	
72	<p>VI. Grenzen städtebaulicher Verträge (Abs. 2)</p> <p>1. Vorrang des Gesetzes.</p> <p>Die Dispositionsfreiheit der Parteien, im Rahmen von § 11 und ggf. auch über den in Abs.1 S. 2 genannten Beispielskatalog hinausgehend, Verträge abzuschließen, findet ihre Grenze in gesetzlichen Vertragsformverboten, und Vertragsinhaltsverboten (→Rn. 2).</p> <p>Soweit es um öffentlich-rechtliche städtebauliche Verträge geht (→Rn. 9), besagt der ergänzend heranzuziehende § 54 S1 VwVfG ausdrücklich, dass Rechtsvorschriften dem Vertrag nicht entgegenstehen dürfen (Vorrang des Gesetzes).</p> <p>Neben dem in § 11 Abs. 2 S. 1 geregelten Angemessenheitsgebot ist das in § 56 Abs. 2 VwVfG normierte Koppelungsverbot, das in § 11 Abs. 2 S. 2 eine ergänzende Konkretisierung findet, die wichtigste rechtliche Schranke für städtebauliche Verträge.</p>	<p>VI 都市開発契約の限界(パラ 2)</p> <p>1. 法律の優先権</p> <p>第11条の枠内で、また必要であれば第1項第2文に記載された例示の目録を超えて、当事者が契約を締結する自由は、契約の形式および契約内容に関する法令上の禁止事項の中にその限界を見出す(→第2段落)。</p> <p>公法上の都市開発契約に関する限り(→第9段落)、補足的に使用されるVwVfG第54条S1項には、法的規定が契約と抵触しないことが明示されている(法の優先権)。</p> <p>第11条第2項第1文に規定された適切性の要件に加えて、第56条第2項第2文に規定されたカッピングの禁止は、第11条第2項第2文において補足的に具体化されており、都市開発契約にとって最も重要な法的障壁である。</p>	<p>・法律の優先を指摘</p> <p>・第11条2項と連邦行政手続法第56条第2項が契約の最も重要な限界を定めている。</p>
	<p>Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) § 56 Austauschvertrag</p> <p>(1) Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag im Sinne des § 54 Satz 2, in dem sich der Vertragspartner der Behörde zu einer Gegenleistung verpflichtet, kann geschlossen werden, wenn die Gegenleistung für einen bestimmten Zweck im Vertrag vereinbart wird und der Behörde zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben dient. Die Gegenleistung muss den gesamten Umständen nach angemessen sein und im sachlichen Zusammenhang mit der vertraglichen Leistung der Behörde stehen.</p> <p>(2) Besteht auf die Leistung der Behörde ein Anspruch, so kann nur eine solche Gegenleistung vereinbart werden, die bei Erlass eines Verwaltungsaktes Inhalt einer Nebenbestimmung nach § 36 sein könnte.</p>	<p>連邦行政手続法 § 56 条交換契約</p> <p>(1) 公権力の契約当事者が対価の提供を約束する第54条第2文にいう公法上の契約は、対価が特定の目的のために契約で合意され、公権力がその公的義務を履行するために役立つ場合に締結することができる。対価は、あらゆる状況下で合理的であり、公権力の契約履行に事実上関連していなければならない。</p> <p>(2) 当局の履行に対する請求がある場合、行政行為が発行された場合に第36条に基づく附則の内容となり得るような対価についてのみ合意することができる。</p>	
	—		
	Hinzu kommt das Verbot planerischer	加えて、第1条第3項第2文に基	・さらに、第1条第3

	<p>Vorwegbindung, gem. § 1 Abs. 3 Satz 2 (§ 1 Rn. 31; s. zu idR zulässigen „mittelbaren“, Bindungen bei einem durch die Aufstellung eines Bebauungsplans bedingten, Grundstücksverkauf durch die Gemeinde oder zur Erstattung von durch den Vorhabenträger finanzierter Leistungen für einen letztlich nicht erlassenen Bebauungsplan etwa BGH, Urtv2, 10.2015 - V Z R 307 /13, NVwZ 2016, 404; Hellriegel BauR 2016, 1853 ff.; s. auch → Rn. 64).</p>	<p>づく先取りのな計画義務の禁止がある(第1条第31文; 開発計画の作成を条件とする自治体による土地の売却や、最終的に採択されない開発計画のために開発者が出資したサービスの償還の場合における、一般的に許容される「間接的な」義務については、例えば、BGH, Urtv2, 10. 2015 - V Z R 307 /13, NVwZ 2016, 404; Hellriegel BauR 2016, 1853 ff.; →第64段落も参照のこと)。</p>	<p>項第2文の民間には計画を作成する権利はないという規定が、契約の制限理由となる。</p>
<p>73</p>	<p>2. Koppelungsverbot.</p> <p>Abs. 2 S. 2 regelt die Unzulässigkeit vertraglicher Regelungen, wenn auf die von der Gemeinde zu erbringende Leistung ein Anspruch, besteht und die Gegenleistung auch nicht durch eine nach § 36 Abs1 VwVfG zulässige Nebenbestimmung eines Verwaltungsaktes, etwa einer Baugenehmigung, erreicht werden kann (s. etwa VGH Kassel Urt. v25.11.2004-12 A 1496/04, NVwZ-RR 2005, 680; VGH München Beschl. v. 11.6.2018 - 4 ZB 16.1515, juris).</p> <p>Der Hinweis auf den zulässigen Gegenstand einer Nebenbestimmung als möglichen Inhalt eines städtebaulichen Vertrages ist zwar im Gesetz nicht ausdrücklich enthalten, folgt aber aus Sinn und Zweck der Regelung und der ihr allgemein zugrunde liegenden Vorschrift des § 56 Abs. 2 VwVfG.</p> <p>Steht der Gemeinde kein Ermessen zu, ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nicht möglich (BVerwG Urt. v16.5.2000-4 C 4/99, BVerwGE 111, 162 (169); BVerwG Urt. v16.12.1993-4 C 27/92, ZtBR 1994, 140 (141); BVerwG Urt. v25.11.1980-4 B 140/80, NJW 1981, 1747).</p>	<p>2. 抱き合わせの禁止</p> <p>第2項第2文は、自治体が提供すべき履行に対する請求があり、對抗履行が建築許可のような第36条第1項 VwVfG に基づき許容される行政行為の附款によって達成できない場合、契約条項の不許可を規定している(例えば、2004年11月25日付 VGH カッセル判決-12 A 1496/04, NVwZ-RR 2005, 680; 2018年6月11日付 VGH ミュンヘン判決-4 ZB 16.1515, juris 参照)。</p> <p>都市開発契約の内容として可能な附則の許容される主題に関する言及は、法律には明示的に含まれていないが、この条項の意味と目的、およびこの条項が一般的に根拠とする VwVfG 第56条(2)の規定から導かれる。</p> <p>自治体に裁量権がない場合、都市開発契約の締結は不可能である(2000年5月16日付ドイツ連邦地裁判決-4 C 4/99, BVerwGE 111, 162 (169); 1993年12月16日付ドイツ連邦地裁判決-4 C 27/92, ZtBR 1994, 140 (141); 1980年11月25日付ドイツ連邦地裁判決-4 B 140/80, NJW 1981, 1747)。</p>	<p>・日本語訳が不明確だが、自治体が本来整備すべき義務があるものを契約にもりこむことは、そもそも建築許可の附則に盛り込むことができないので、認められない、という意味か?</p> <p>・許認可の附則にきていできるかの要件は、建築法典では明確ではないが、連邦行政手続法第56条第2項に規定されている。</p>
	<p>Bei Abs. 2 S. 2 handelt es sich um eine konkretisierende, jedoch nicht abschließende, Ausprägung des Koppelungsverbot, nach dem Leistung und Gegenleistung in einem sachlichen Zusammenhang stehen müssen (Ursächlichkeit).</p>	<p>第2項第2文は、抱き合わせの禁止を具体的に表現したものであるが、決定的なものではなく、それによれば、履行と反対履行は重大な関係(因果関係)にしなければならない。</p>	<p>・第2項第2文の抱き合わせの禁止は、都市開発に伴う重大な関係(因果関係)を求めていると指摘。</p>

<p>Durch einen städtebaulichen Vertrag darf daher auch über Abs. 2 S. 2 hinaus nichts miteinander verknüpft werden, was nicht in einem inneren Zusammenhang steht.</p> <p>Insbesondere die Vereinbarung von Leistungs- oder Zahlungsverpflichtungen zugunsten einer beliebigen, wenn auch möglicherweise legitimen öffentlichen Aufgabe der Behörde ist unzulässig (BVerwG Ur. v. 16.5.2000 -4C 4/99, BVerwGE 111, 162 (169); OVG Lüneburg Ur. v. 3.5.2006 - 1 LC 170/04, BauR 2006, 1703 (1706)).</p> <p>Es genügt also für die Wahrung des notwendigen Sachzusammenhangs nicht, dass die Gemeinde überhaupt städtebauliche Gründe für eine bestimmte vertragliche Verpflichtung ihres Vertragspartners hat (zB die energetische Optimierung bei einem Bestandsgebäude oder den Bau eines Spielplatzes für ein Bestandsvorhaben anlässlich der Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Neubauprojekt ihres Vertragspartners).</p> <p>Die Gründe müssen vielmehr unmittelbar im Zusammenhang mit dem vertragsgegenständlichen Vorhaben stehen (VGH München Ur. v12.5.2004 - 20N04.329 u.a., NVwZ-RR 2005,781; Beispielsfälle bei Krautzberger in EZBK § 11 Rn. 168a; s. zu Folgemaßnahmen wie Schulen und Kindergärten Runzel ZfBR 2018, 638 (641 f.); vgl. grundsätzlich auch Kopp/Ramsauer § 56 Rn.16:ff.; zum nicht gegen das Koppelungsverbot verstößenden sog.</p> <p>Utrechter Modell - Übereignung und Überplanung gemeindlicher Flächen für ein Einkaufszentrum gegen die Verpflichtung des Investors zur Errichtung eines Fußballstadions vgl. OVG Münster Ur. v7.12.2000- 7a D 60/99, BauR 2001, 1054:ff.; zu gemeindlichen Zwischenerwerbsmodellen Grziwotz DVBl2007, 1125:ff.).</p> <p>Ein Verstoß gegen das Koppelungsverbot kommt auch dann in Betracht, wenn die Gemeinde eine angemessene Gegenleistung gewährt (zB im Fall, der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans die Verpflichtung zur Veräußerung eines Grundstückes durch den</p>	<p>従って、都市開発契約では、第2項第2文を超えても、本質的に関連性のないものを結びつけることはできない。</p> <p>特に、当局の恣意的な、おそらくは合法的な公共的任務の利益のために履行義務や支払義務を合意することは許されない(BVerwG Ur. 16.5.2000 -4C 4/99, BVerwGE 111, 162 (169); OVG Lüneburg Ur. 3.5.2006 - 1 LC 170/04, BauR 2006, 1703 (1706)).</p> <p>したがって、市町村が、契約相手の特定の契約上の義務(例えば、既存の建物のエネルギー最適化や、契約相手の新規建設プロジェクトのための開発計画作成に際して、既存プロジェクトのための運動場を建設すること)に対して、都市開発上の理由を有しているだけでは、必要な事実関係を維持するのに十分ではない。</p> <p>むしろ、その理由は、契約の対象であるプロジェクトに直接関連していなければならない。(VGH München Ur. v12.5.2004 - 20N04.329 u.a., NVwZ-RR 2005,781; EZBK §11 Rn. 168aのKrautzbergerの事例; 学校や幼稚園などのフォローアップ措置については、Runzel ZfBR 2018, 638 (641 f.)を参照; 原則として、Kopp/Ramsauer §56 Rn.16:ff. も参照; いわゆるユトレヒトモデル-所有権の移転・譲渡については、抱き合わせの禁止に違反しない。</p> <p>ユトレヒト・モデル-投資家がサッカー・スタジアムを建設する義務を負う見返りに、ショッピングセンター用の市有地の所有権移転と過剰計画、2000年12月7日のミュンスター司法省判決-7a D 60/99, BauR 2001, 1054:fff; 自治体の中間取得モデルについて Grziwotz DVBl2007,</p>	<p>・自治体による恣意的な履行義務は許されない</p>
---	--	------------------------------

<p>Vorhabenträger in einem anderen Stadtteil an die Gemeinde zum Verkehrswert, weil die Gemeinde es dort für bestimmte Zwecke, nutzen möchte).</p> <p>Denn die Höhe der Gegenleistung ist allein eine Frage der Angemessenheit, nicht hingegen des unabhängig davon ebenfalls zu wählenden Sachzusammenhangs.</p>	<p>1125:fff)。</p> <p>また、市町村が適切な対価(例えば、新たな開発計画を作成する場合、市町村が他地区の土地を特定の目的に使用したいので、開発者が他地区の土地を時価で市町村に売却する義務)を与える場合にも、同順位付けの禁止違反が考慮される。</p> <p>なぜなら、対価の額はあくまで妥当性の問題であって、事実関係の問題ではないからである。</p>	<p>・対価を払った場合であっても、重大な関係性基準は適用される</p>
<p>3. Angemessenheit.</p> <p>Abs. 2 S. 1 enthält gegenüber § 56 Abs. 1 VwVfG und Abs. 2 S. 2 als eigenständige Anforderung das Gebot der Angemessenheit von vereinbarter Leistung und Gegenleistung.</p> <p>Angemessen ist eine Gegenleistung, wenn sie dem Übennaßverbot (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit) entspricht.</p> <p>Dies bedeutet insbesondere, dass sie nicht Folge eines Machtmissbrauchs der Gemeinde sein darf und dass der wirtschaftliche Wert von Leistung und Gegenleistung in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen müssen (hierzu eingehend etwa u. a. Runzel aaO (Rn. 1), 45, 208:ff.; Stüer/König ZfBR 2000, 528 (532fE)).</p>	<p>(3)合理性</p> <p>第2項第1文は、VwVfG第56条第1項および第2項第2文とは対照的に、独立した要件として、合意された履行および対価の合理性要件を含んでいる。</p> <p>対価は、それが過度の利用の禁止(比例の原則)を遵守していれば適切である。</p> <p>これは特に、自治体による権力の濫用の結果であってはならず、また、履行と対価の経済的価値が互いに均衡のとれた関係になければならないことを意味する(これについては、例えば、Runzel(前掲書(パラ1)、45、208:ff; Stüer/König ZfBR 2000, 528 (532fE))。</p>	<p>・合理性は対価の合理性を含んでいることを指摘</p>
<p>Das Gebot der Angemessenheit gilt auch für die Absicherung vertraglicher Pflichten (→Rn. 64ff.).</p> <p>Bei Bürgschaften u.ä. wird man dabei einen Betrag in Höhe der voraussichtlichen Gesamtkosten (zB für eine Erschließungsmaßnahme) in der Regel nicht als unangemessen ansehen können, ebenso nicht einen Betrag in Höhe von etwa 50% davon für die Gewährleistung.</p> <p>Verkauft die Gemeinde Grundstücke zB zur Förderung des Grunderwerbs Ortsansässiger zu einem Preis unter dem Verkehrswert (Abs. 1 Nr. 2; s.→Rn.51, dort auch zu unionsrechtlichen Problemen), liegt hierin in der Regel eine zulässige Subvention, die durch ein</p>	<p>合理性の要件は、契約上の義務を担保する場合にも適用される(→n. 第64段落ff.)。</p> <p>保証等の場合、通常、予想される総費用に相当する金額(例えば、開発措置の場合)は不合理とは言えず、また、保証の場合、その50%程度に相当する金額も不合理とは言えない。</p> <p>自治体が、例えば、地域住民による土地取得を促進するために、市場価格よりも低い価格で土地を売却する場合(第1項 no.2; EU法上の問題点については→第51段落も参照)、これは通常、具体的な正当性の有無にかかわらず、不合理</p>	<p>・契約の担保手法についても、合理性基準が適用されることを指摘</p>

	<p>Wiederkaufsrecht oder ein Zustimmungserfordernis einschließlich Nachzahlungspflicht bei Weiterverkauf gesichert werden kann, ohne unabhängig von der konkreten Begründetheit unangemessen zu sein (BGH Urt. v.16.4.2010 - V Z R 175/09, NJW 2010, 3505; zu einer 15-jährigen Bindungsfrist BGH Urt. v.29.11.2002 - V Z R 105/02, BGHZ 153, 93 (104); zu einer 20-jährigen Bindungsfrist VGH München Urt. v.22.12.1998-1 B 94.3288, NVwZ 1999, 1008 (1011) ; anders, wenn die Ausübung im Einzelfall grob unbillig wäre, OLG München Urt. v.9.12.1998-3 U 2031/98, NVwZ 1999, 1025; s. ebenfalls Busse KommJur 2009, 241 (247); Grziwotz in FS Krautzberger, 2008, 187 (189, 197)).</p>	<p>でない限り、買戻しの権利または転売の場合のその後の支払義務を含む同意の要件によって担保することができる、許容される補助金である。 (2010年4月16日付BGH判決-V Z R 175/09, NJW 2010, 3505; 15年のコミットメント期間に関する2002年11月29日付BGH判決-V Z R 105/02, BGHZ 153, 93 (104); 20年のコミットメント期間に関する1998年12月22日付VGHミュンヘン判決-1 B 94.3288, NVwZ 1999, 1008 (1011))。 (Busse KommJur 2009, 241 (247); Grziwotz in FS Krautzberger, 2008, 187 (189, 197)も参照のこと)。</p>	
80	4. Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen.	4.一般契約約款の法律	・略
83	<p>VII. Form Die Form städtebaulicher Verträge regelt Abs. 3. Danach bedarf ein städtebaulicher, Vertrag der Schriftform. Die Parteien müssen grundsätzlich eine einheitliche Vertragsurkunde erstellen und diese unterschreiben. Ein bloßer Briefwechsel genügt nicht (vgl. § 62 VwVfG, 126 Abs. 2 BGB; OVG Lüneburg, Urteil v. 25.7.1997 - 1 L 5856/95, NJW 1998, 2921 ; dass, Urt. v.13.8.1991-9 L 362/89, NJW 1992, 1404; Krautzberger in E Z BK § 11 Rn.181; Oerder BauR 1998, 22 (24)), sofern es nicht nur um den Bürger verpflichtende vertragliche Regelungen geht und die Parteien nicht auf die Urkundeneinheit verzichtet haben (BVerwG Urt. v.24.8,1994-11, C 11.93, BVerwGE 96, 326 (332 ff.); VGH Kassel Urt. v.25.11.2004 - 12 A 1496/04, NVwZ-RR 2005, 680). Auch in diesem Fall ist es aber zumindest erforderlich, dass Angebot und Annahme jeweils der Schriftform genügen und wechselseitig zugegangen sind. Diese Anforderungen gelten auch für Vertragsänderungen und -ergänzungen.</p>	<p>VII. 形式 都市開発契約の書式は、都市開発契約は書面でなければならないとする第3項によって規定されている。 原則として、当事者は統一された契約文書を作成し、これに署名しなければならない。 単なる書簡の交換では不十分である (§ 62 VwVfG, 126 para. 2 BGB; OVG Lüneburg, judgment of 25.7.1997 - 1 L 5856/95, NJW 1998, 2921 参照)。 ただし、それが市民を拘束する契約上の規制の問題だけでなく、当事者が証書の単一性を放棄していないことを条件とする (BVerwG Judgment v.24,8,1994-11, C 11.93, BVerwGE 96, 326 (332 ff.); VGH Kassel Urt. v.25.11.2004 - 12 A 1496/04, NVwZ-RR 2005, 680). この場合も、少なくとも、申出と承諾が書面でなされ、相互に受領されていることが必要である。</p>	・書面での契約の一般的な説明のみ

<p>Finanzierung, bestimmter städtebaulicher Maßnahmen), bedarf es zwar zumeist einer, entsprechenden Absicherung der Leistungspflicht (insbesondere durch Bürgschaften, Rn. 66), nicht hingegen eines bestimmten Verfahrens im Vorfeld des Vertragsabschlusses.</p> <p>Entsprechendes gilt in der Regel bei vertraglich vereinbarten, Leistungspflichten (Durchführung von Erschließungsmaßnahmen oder Folgemaßnahmen, Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, Bodensanierung oA).</p>	<p>常要求されるが、契約締結までの特別な手続きは要求されない。</p> <p>一般に、契約上合意された履行義務(開発措置やフォローアップ措置の実施、土地状況の再編成、土壌浄化など)についても同様である。</p>	<p>・契約上の履行義務が発生する場合にも同様</p>
<p>Anders ist die Situation in den Fällen, in denen die Regelungen eines städtebaulichen Vertrages unmittelbar der planerischen Konfliktbewältigung dienen, indem sie Festsetzungen eines Bebauungsplans (nicht jedoch den Bebauungsplan als solchen mit seiner über einzelne Festsetzungen oder Vertragsregelungen hinausgehenden Entwicklungs- und Ordnungsfunktion) ersetzen oder ergänzen, (→ Rn. 45).</p> <p>Dass dies möglich ist, ist sowohl für vertragliche Vereinbarungen, die, Planfestsetzungen ergänzen, als auch für solche, die Planfestsetzungen ersetzen, anerkannt.</p> <p>Insofern, besteht kein Subsidiaritätsverhältnis.</p> <p>Eine Gemeinde kann, städtebauliche Zwecke und Ziele der Bauleitplanung auch mit den vertraglichen, Gestaltungsmöglichkeiten verfolgen, wenn ihr diese Mittel zur Befriedigung eines, rechtmäßigen öffentlichen Interesses am besten geeignet erscheinen (BGHZ 93,37 ; BVerwG Beschl. v. 9.5.1997-4 N 1/96, BVerwGE 104,353 (361): "Das Gesetz, bezeichnet in § 8a Abs. 1 Satz 2 BNatSchG ausdrücklich nur das Mittel der, bauplanerischen Festsetzung.</p>	<p>都市開発契約の条項が、開発計画(ただし、個々の条項や契約条項を超えた開発・規制機能を持つ開発計画そのものではない)の条項を置き換えたり補足したりすることで、紛争管理の目的を直接果たす場合には、状況は異なる。</p> <p>これが可能であることは、計画決定を補完する契約と、計画決定に取って代わる契約の両方について認められている。</p> <p>この点で、補完性の関係はない。</p> <p>自治体は、正当な公益を充足するために最も適切な手段であると思われる場合には、契約上の手段によって、都市開発の目的および都市土地利用計画の目的を追求することもできる(BGHZ 93,37 ; BVerwG 1997.5.9-4 N 1/96 決定, BVerwGE 104,353 (361): 「BNatSchG 第8a 条第1項第2文において、法律は、建築計画を樹立する手段のみを明示的に指定している。</p>	<p>・契約の内容が個々の規制を置き換えたり補足する場合に問題は異なる。</p> <p>・自治体は契約によって土地利用計画の目的を追求することもできることを指摘</p>
<p>Auch ein städtebaulicher Vertrag, der der planerischen Konfliktbewältigung, dient, muss nicht mit dem Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt, (→ § 3 Abs. 2) oder Gegenstand der Behördenbeteiligung (→ § 4</p>	<p>計画における紛争管理の目的を果たす都市開発協定であっても、開発計画の草案とともに公示されたり(→第3条(2))、当局の参加の対象となったり(→第4条(2))す</p>	<p>・それでも、開発計画の草案と一緒に公示され、また、参加手続きの対象とはならないことを指摘</p>

	<p>Abs. 2) sein, obgleich dies im Interesse eines offenen und transparenten Verfahrens zumindest sinnvoll und ratsam ist.</p> <p>Notwendig ist es allerdings, dass die wesentlichen der Konfliktbewältigung dienenden Vertragsinhalte in dem auszulegenden Entwurf und der Endfassung der Bebauungsplanbegründung dargelegt und erläutert sind (vgl.BVerwG Urt. v19.4.2012 - 4 CN3/11, DVBl. 2012, 912; BVerwG Urt. v.18.9.2003 - 4 CN3/02, BVerwGE 119, 45 (53); OVG Lüneburg, Urt. v.8.3.2012 - 12 LB 244/10, BauR 2012, 1072; - Beschl. v. 4.1.2011 - 1 MV130/10, ZfBR 2011, 154; OVG Berlin-Brandenburg Urt. v. 22.9.2011 - 2 A8/11, BauR 2012, 1612 (1614); OVG Münster Urt. v. 16.10.1997 - 11a D 116/96, N V w Z - R R 1998, 632; Krautzberger in EZBK § 12 Rn. 131; Reidt BauR 2008, 1541 (1544)).</p>	<p>る必要はない。</p> <p>しかしながら、紛争を解決するために不可欠な契約内容が、解釈されるべき草案および土地利用計画の正当化の最終版に記載され、説明されることが必要である(参照: BVerwG 2012.4.19 - 4 CN3/11, DVBl. 2012, 912; BVerwG 2003.9.18 - 4 CN3/11, DVBl. 2012, 912; BVerwG 2003.9.18 - 4 CN3/11, DVBl. 2012, 912; BVerwG 2003.9.18 - DVBl. 2012, 912)。 .9.2003 - 4 CN3/02, BVerwGE 119, 45 (53); OVG Lüneburg, Urt. v. 8.3.2012 - 12 LB 244/10, BauR 2012, 1072; - Beschl. v. 4.1.2011 - 1 MV130/10, ZfBR 2011, 154; OVG Berlin-Brandenburg Urt. v. 2 A MV130/10, ZfBR 2011, 154; OVG Berlin-Brandenburg Urt. 22.9.2011 - 2 A8/11, BauR 2012, 1612 (1614); OVG Münster Urt. 16.10.1997 - 11a D 116/96, N V w Z - R R 1998, 632; Krautzberger in EZBK § 12 Rn. 131; Reidt BauR 2008, 1541 (1544)).</p>	<p>・一方で、土地利用計画の計画の最終版で正当化理由として契約内容が記載されることが必要と指摘(条文上の根拠なし)</p>
<p>93</p>	<p>XI. Änderung städtebaulicher Verträge Die Änderung von städtebaulichen Verträgen ist gesetzlich nicht besonders geregelt.</p> <p>Sie ist grundsätzlich möglich, wenn auch bei der Änderung die für städtebauliche Verträge allgemein maßgeblichen Anforderungen eingehalten werden.</p> <p>Besondere Probleme können sich allerdings dann ergeben, wenn ein städtebaulicher Vertrag Regelungen enthält, die Festsetzungen eines Bebauungsplans ergänzen oder ersetzen (→Rn. 45, 91).</p> <p>Weitergehende Vertragsänderungen, insbesondere solche, die die Grundzüge der Planung berührt, sind hingegen in einer Bebauungsplanänderung vergleichbar, für die es der Durchführung eines Planverfahrens (§ 1 Abs. 8) bedurfte.</p>	<p>XI. 都市開発契約の変更</p> <p>都市開発契約の変更は、法律では特に規定されていない。</p> <p>原則として、都市開発契約に一般的に適用される要件に従えば、改正は可能である。</p> <p>ただし、都市開発契約に、開発計画の条項を補足または置換する条項が含まれている場合は、特別な問題が生じる可能性がある(→第45、91段落)。</p> <p>より広範囲に及び契約変更、特に計画の基本原則に影響を及ぼすような契約変更は、開発計画の変更に匹敵し、これについては計画手続(§1パラグラフ8)の実施が必要となる。</p>	<p>・契約変更にあたっては、計画の基本原則に変更をもたらす場合には計画手続きが必要と指摘(条文上の根拠は不明)</p>

	Es spricht daher vieles dafür, dass im Vorfeld derartige Vertragsänderungen die Verfahrensschritte durchzuführen sind, die erforderlich waren, wenn die festsetzungsersetzende oder -ergänzende Regelung im Bebauungsplan selbst enthalten wäre (OVG Berlin Brandenburg Urt. v.22.9.2011 - 2 A 8/11 BauR 2012, 1612 (1615)).	従って、このような契約の変更に際して、決定事項を置き換えたり補足したりする規則が開発計画そのものに含まれていた場合に必要とされたであろう手続き上のステップを実施することには、多くの利点がある(2011年9月22日のOVG ベルリン・ブランデンブルク判決 - 2 A 8/11 BauR 2012, 1612 (1615))。	
94	XII.Zulässigkeit weiterer städtebaulicher Verträge (Abs. 4) Abs. 4 soll sicherstellen, dass nicht im Umkehrschluss andere städtebauliche Verträge als die im BauGB ausdrücklich genannten (hierzu vgl. Rn.13ff.) für unzulässig gehalten werden. Die weitere Rechtsentwicklung bei städtebaulichen und vergleichbaren Verträgen soll also durch die Regelung in § 11 nicht behindert werden.	XII. その他の都市開発契約の許容性(第4項) 第4項は、バウGB(第13項以降参照)に明示的に記載されている以外の都市開発契約が、黙示的に許容されないとみなされないことを保証するためのものである。 従って、都市開発契約および同等の契約のさらなる法的発展は、§ 11の規定によって妨げられることはない。	・第4項は、建設法典に記載されている以外の契約を許容することを明示していることを指摘
95	XIII. Strafbarkeit	XIII. 刑事責任	・略

[ささき しょうじ]
[(一財)土地総合研究所 専務理事]