

<諸外国の事例>

イギリスの都市計画運用指針

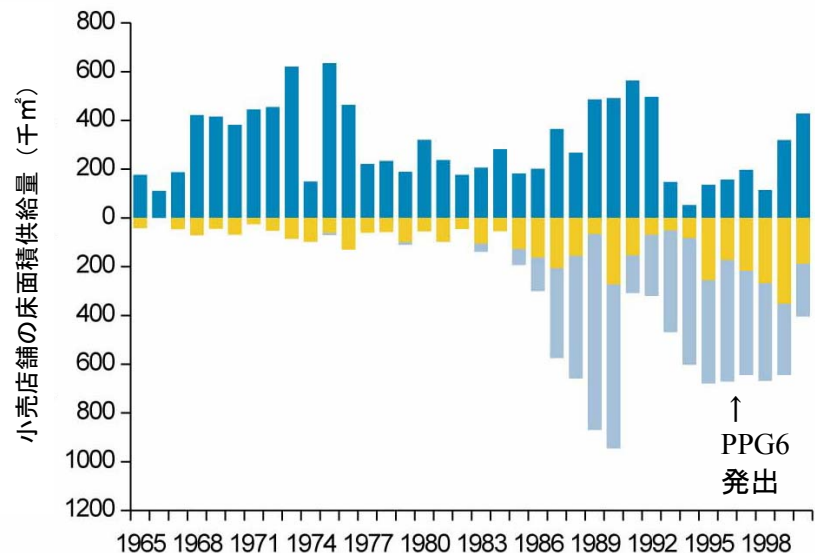
PPG6(1996年改定)、PPS6(2005年)

PPG: Planning Policy Guidance
PPS: Planning Policy Statements

●大型店立地場所の検討手順

大型店の立地場所は、「1. まず中心市街地に立地できないか」「2. それがダメなら中心市街地隣接地はどうか」の順に可能性を検討し、これらが不可能な場合に初めて郊外での立地について、計画許可を受けることが可能となる。(ただし、この場合でも公共交通機関でアクセスできることが条件とされる。)このように、立地場所の選定手続きに優先順位をつけた手法を「シーケンシャル・アプローチ」とよぶ。

イギリスにおける小売店舗の床面積供給量の推移 (1965～2000年)




Source: Experian, Oxford Institute of Retail Management

■ 都市中心部 ■ 郊外部計画開発 ■ 都市郊外部

<横森豊雄教授（宮城大学）の分析>

- イギリスの中心市街地再生は大きな成果を収めたという評価がなされている。
- 自由競争では、小売店は低価格販売実現のために、地価が安く、広い駐車場が確保できるクルマ対応の郊外出店になるのは当然。
- イギリスはSustainable development(持続可能な開発)実現のために、競争の土俵を中心市街地周辺に限定し、その中で民間資本が自由に競争させる政策をとっている。小売業、デベロッパーという民間資本はこの枠組みの中で自由に競争しており、多くの民間資金が有利な投資先を求めて流れ込んできている。
- 「競争中立的政策」である(競争制限、既存商業者の利益保護、革新の阻害は都市計画の役割ではない)ことをPPGに明記。



ノッティンガム市の
中心市街地の賑わい

超大型店(1万㎡以上)の審査基準

- 中心市街地への影響から、国への通告義務
- 広域的影響が大きい場合、国が強制介入
- 環境アセスメントの実施

アメリカにおける広域調整

- 都市計画、開発規制権限は州から自治体に授権されているが、一部の州(及び都市圏)では、自治体の行政界を超えて「広域的に影響を及ぼす開発(Development of Regional Impact)」に対しては、州法等により、州レベルの開発審査を行うこととしている。(フロリダ州、ジョージア州、コロラド州等)

<フロリダ州のDRI(Development of Regional Impact)>

- 自治体の総合計画は、州総合計画及び都市圏(リージョン:郡3つ程度)ごとの地域戦略で示された地域目標と整合性を図る。
- 開発類型ごとに、開発規制規模(threshold)が決められている。(商業施設については、売場面積40万平方フィート=約3.7万㎡)規制規模の120%以上は「広域影響あり」とみなす。100~120%は、実態面で影響性を判断。規制規模は、中心市街地では5割増とする。
- 広域影響は、環境、交通、地域経済等の観点から地域計画審査会(RPC)が評価する。その際、地域目標が考慮される。影響ありとされた場合は、自治体が開発許可手続きを進める上で、影響緩和措置(規模縮小等)がとられることとなる。

※ジョージア州のDRIの規制規模は、商業施設の場合、30万平方フィート(市街化区域)又は17万5千平方フィート(それ以外)と定められている。

Pyramid of Planning



ドイツにおける広域調整

<建設誘導プランにおける調整>

- 州管区政府または郡が「地域計画」(Regionalplan)を策定。 ←州計画(Landesplan)と整合性
- 自治体が策定するのが「建設誘導プラン(Bauleitplan)」
これは、地区整備と建築に対して拘束力のある「Bプラン」(地区を対象)と、「Fプラン」(自治体全域を対象として自治体が策定する将来の土地利用大綱)からなる。
BプランはFプランを基礎とし、Fプランは上級庁の認可が必要。
- 建設誘導プランは、地域計画の目標と適合することを要する。また、策定にあたり近隣自治体との調整が必要。
※建設法典 § 1 IV 建設誘導プランは、地域計画の目標に適合されるものとする。
§ 2 II 近接する自治体の建設誘導プランは互いに調整されるものとする。

cf. § 1 V (8)(都市計画上の考慮事項)住民の居住地近くにおける供給のための中小企業構造を含む経済の確保

<連邦地域計画法による地域的調整手続(Raumordnungsverfahren)>

- 広域的な影響が予測される個別プロジェクトに対し、早期に関係機関が参加して調整する。その後の各種手続きは調整結果に拘束されない。
- 政令で、「SC、大規模小売店舗及びその他の大規模小売施設」が対象とされている。
- バーデン・ヴュルテムベルク州は、州法で「売場面積5,000㎡以上の大型店」を調整手続き対象としている。

<ブレーメン広域圏における大規模小売店舗立地開発の自治体間調整 IMAGE (Interkommunale Moderierung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels)>

- 36自治体が、法定手続きに先立つ任意の調整制度を立ち上げ。
- 立地自治体の総売り場面積を10%以上増加、商圈内市場占有率10%以上等の場合が調整の基準。
- 自治体が主体的、積極的に広域調整を行い、広域庁(郡)は多くの場合調整結果を尊重。

※阿部成治「大型店とドイツのまちづくり」、国土交通政策研究所 姥浦客員研究員調査 による