

第3章 都市構造改革の手法

イギリスにおける大型店舗立地規制

<イギリスにおける計画許可>

原則として全ての建築・開発行為に関し、地方計画庁の計画許可(Planning Permission)を要する。計画許可の判断基準は「周辺状況との適合」又は「都市計画(Development Plan)」との整合。都市計画の策定、計画許可の運用は、中央政府の発出するPPS(Planning Policy Statement)を考慮する。

<シーケンシャル・アプローチ>

・大規模商業施設の立地場所は、中心市街地、中心市街地の隣接地の順に可能性を検討し、不可能な場合にのみ郊外での立地を許可(ただし、その場合でも複数の交通手段が活用できる場所のみ)。1996年改訂のPPG6で導入。

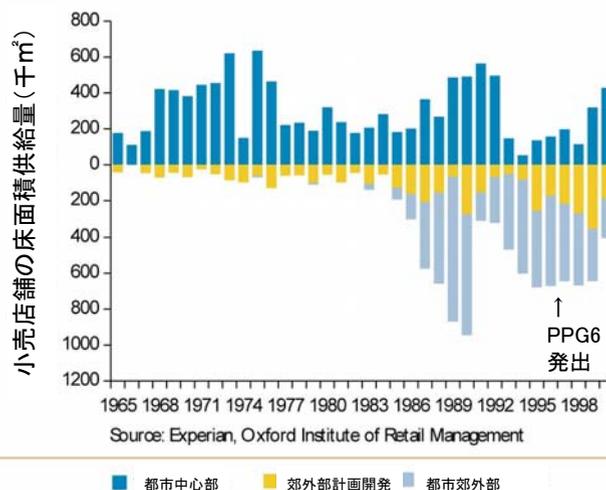
<RSCの原則禁止>

・床面積5万㎡以上のRSC(リージョナル・ショッピング・センター)の立地は原則禁止。国の策定する地域空間戦略(RSS)に位置付けられない限り、許可されない。

<国によるコール・イン>

・商業用途の床面積が1万㎡以上の開発で、都市計画に整合しないものを地方計画庁が許可しようとする場合、国に通知する義務がある。国は地方計画庁に代わって、直接審査を行うことができる。実際に不許可とした例もある。

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)



ドイツにおける大型店舗立地規制

<ドイツにおける土地利用規制>

自治体の全域を対象とした土地利用計画(Fプラン)と、地区レベルの詳細計画(Bプラン)の2段階。「連担市街地」では、周辺状況との適合が許可の条件。ただし、Bプランの策定地区では、Bプランに従った建築が可能となる。

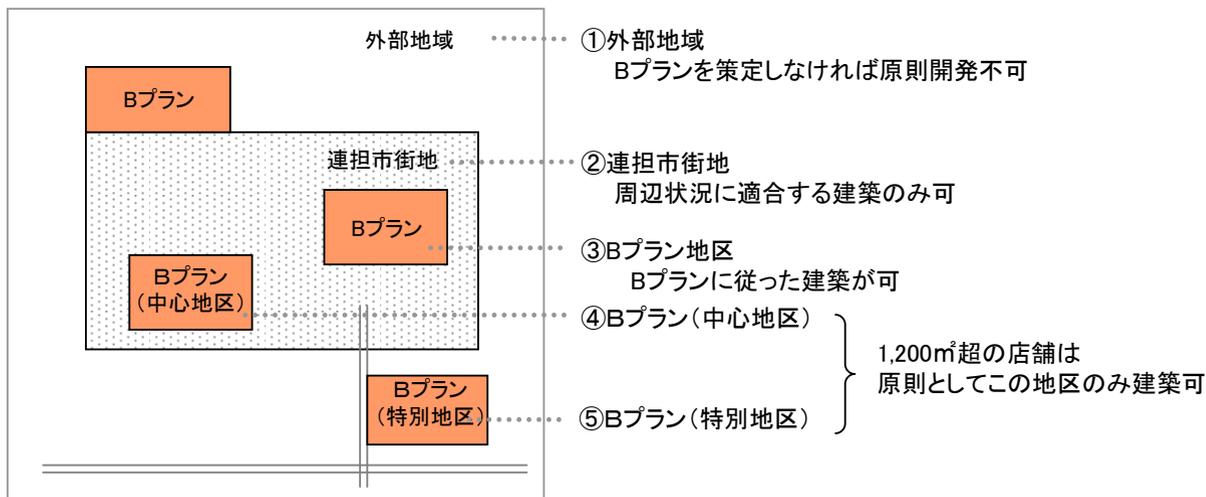
「外部地域」では、Bプランが策定されない限り開発が許可されない。

<大型店舗の立地規制>

・Fプラン、Bプランは自治体が定めるが、プランで用いる用途地域のカテゴリーは連邦の建築利用令による。

・建築利用令により、延べ面積1,200㎡超の店舗の立地は、Bプランが、「中心地区」又は大型店舗を目的とした「特別地区」の用途地区が指定された区域のみで立地が可能。(ただし、連担市街地における用途地区指定のない地域や、現行建築利用令施行以前の古いBプランの地区等で、大型店が許可される場合もある。)

・大型店を郊外に立地するには、ほとんどの場合Fプランの変更が必要。Fプランの変更には上級官庁(州)の認可が必要であり、広域的観点からの関与が行われる。



3. アメリカにおける大型店舗立地規制

<アメリカにおけるゾーニング>

- ・連邦レベルの統一的法制度はなく、大部分の自治体が個別にゾーニング条例を制定。
- ・ゾーニングは、一般に多くの種類のゾーンを設定し、各ゾーン毎に用途等をきめ細かく規制。各ゾーンにおいて許容される建物用途は、目的とする土地利用に応じて限定的。
- ・ゾーニングは、自治体の区域全域に指定されるため白地地域がない。

<NY市のゾーニングにおける用途規制(小売店舗)>

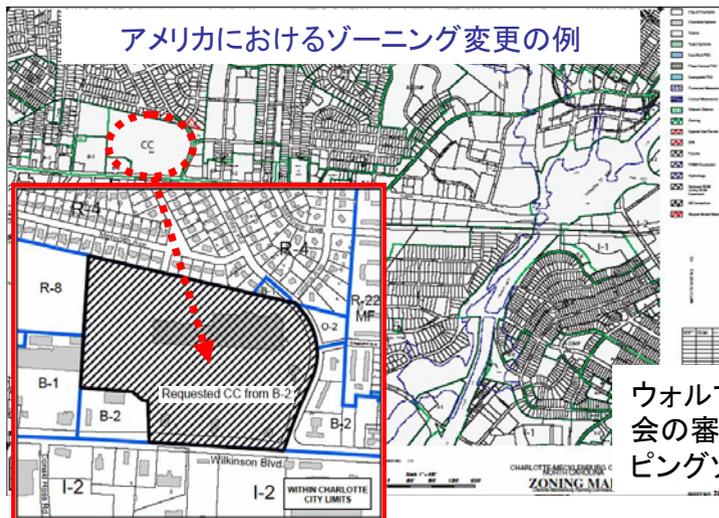
NY市では、大規模商業施設の立地は、21種類のゾーンのうち商業系の4種類等に限定。

用途		ゾーン																				
		R 1	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	C 1	C 2	C 3	C 4	C 5	C 6	C 7	C 8	M 1	M 2	M 3
地元住民のため 小売店や個人向 けのサービス	スーパーマーケットや食 料雑貨店	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	×	○	※ 1	※2	
	ドラッグストア	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○
大規模小売施設	デパートストア、規 模制限のない小売店	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	△	×	×

凡例) ○建築可 △特別許可 ×建築不可

* 1 約900㎡まで建築可。それ以上の規模は特別許可が必要。

* 2 約900㎡まで建築可。



アメリカにおけるゾーニング変更の例

<大型店舗立地の際のゾーニング変更>

- ・立地が許容されていないゾーンで大型店舗の開発を行う場合には、土地所有者等の「ゾーン変更アピール」を受けて、一定の手続きを経た後、ゾーン変更により対応する。

ウォルマートが立地するため、市はゾーニング審査会の審議を経て、「一般業務ゾーン」から「大型ショッピングゾーン」へのゾーニング変更を行なった。