

ドイツにおける大型商業施設の広域調整 －BW州における地域計画の転換－

福島大学名誉教授 阿部 成治

広大な商圈を有する大型商業施設は都市や地域のまちづくりに影響し、不適切な立地は広く悪影響を及ぼす。こうしてドイツでは、まず1970～80年代に、市町村レベルの都市計画的対応が整備された。地域計画レベルでも次第に対応が進んでいたが、ドイツ南西部のバーデン・ヴュルテンベルク州（以下「BW州」と略す）は、今世紀に入り、大型商業施設に関して新たな地域計画目標を導入した。そこで、新目標を説明し、州西部のカールスルーエを中心とするライン上流中部地域（以下「MOレギオン」と略す）における運用実態を通じて効果を考えたい。

1 市町村レベルの都市計画対策

都市計画の重要な手法であるゾーン毎に建築物の用途や形態を規制する用途地域制は、19世紀末のドイツに始まる¹。第二次世界大戦後、そのドイツで、ゾーニングに代わり、市町村全域を対象に土地利用を計画するFプラン（土地利用計画）と、地区毎に規制を指定するBプラン（地区計画）という二段階の都市計画制度が成立した。拘束力を有すBプランの用途と形態の規制は、用途地域から発展した用途地区を基礎に行われる。

用途地区には住居系、混合系、産業系の地区に加え、特別地区がある。ドイツで大型商業施設進出が問題になったのは、全ての営業

施設が原則的に許容される産業系の地区である。特に、工場誘致のためアウトバーンのインター近くに整備された工業団地は、広い用地を求める大型商業施設にとって格好な進出場所となり、広域から顧客を吸引した。

これに対処するため、1977年に用途地区が改正され、延べ面積1,500㎡以上の大型商業施設（売場面積1,000㎡に相当）の進出は、混合系の用途地区である「中心地区」と、「大型商業施設のための特別地区」に限定された。さらに1986年には、延べ面積が1,200㎡（800㎡に相当）に縮小されている。この規制の合憲性が裁判で争われ、都市の秩序ある発展と公共の利益に対応した用途規制だとして

1 ジョン・デラフォン他『アメリカの土地利用規制』日本都市センター、1967年、45頁。

是認された。なお、裁判所は延べ面積より売場面積を重視する。それに応じ、計画の現場では「売場面積 800㎡までは規制できない²」ことが共通理解になっている。

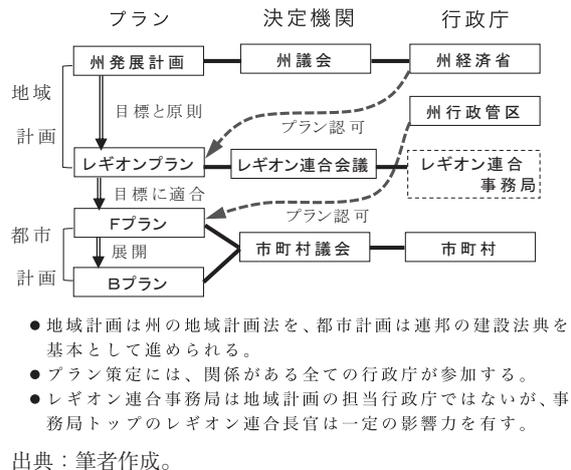
同時に、販売商品によって周辺の店舗に与える影響が異なることが理解され、商品を「都心性商品」「近隣性商品」、そして「その他」に分けて扱うようになった。特に、商品が大きく購入頻度が低い家具や建材はまちづくりへの影響が少ないため、都心性や近隣性商品と異なる扱いが行われている。

2 地域計画のプランと組織

大型商業施設の商圈は広く、複数市町村に及ぶのが通例である。ドイツでも、大型商業施設を誘致して周辺市町村から顧客を集め、町の振興を図ろうとする例があるので、秩序あるまちづくりには広域調整が不可欠である。都市計画による大型商業施設の立地を広域的に調整し、誘導していく鍵が、市町村が策定する F プランと B プランは「地域計画の目標に適合される」と定める建設法典 1 条 4 項である。なお、F プランは州行政管区による認可を要すが、認可を拒否できるのは適法に策定されていないか建設法典や関連法令に反する場合に限られる（同 6 条 2 項）。このため、認可は広域調整の手法にならない。

地域計画制度は、州によって特色がある。図 1 に、BW 州における地域計画と都市計画のプランと関連組織を示した。地域計画は、州全体を対象とする州発展計画と、レギオン

図 1 BW 州の地域計画と都市計画



(英語のリージョンに相当) 毎に定められるレギオンプランの二段階である。地域計画の行政組織も、州と州管区政府の二段階になる。BW 州は 4 つの行政管区に分かれ、レギオンは 12 あるので、各行政管区の下に 3 つのレギオン連合がある。ここで扱う MO レギオンは、面積 2,137km² (ほぼ東京都と同じ)、人口 97 万人 (2000 年) である。面積は BW 州レギオン平均の 7 割、人口は 1.1 倍と、都市的なレギオンである。

地域計画は、目標と原則を定める。目標は拘束力を有し、都市計画レベルの裁量で内容を変更することは許されない。一方、原則は一般的な内容で、状況に応じて判断される。実際には、目標に応じられない都市計画的な事情もあるため、目標の拘束から離れる「目標離反手続」が置かれている。

大規模な大型商業施設では、地域計画の目標や原則との関連が重要になる。1992 年に BW 州では、売場面積 5,000㎡以上の大型店

2 連邦行政裁判所は、合憲と認めた 1987 年に、大規模性の境界は売場面積 700㎡以下ではないと示した。その後の店舗の大型化を受け、2005 年に、今後は 800㎡と見るべきだと示している。

は、早い段階で大規模なプロジェクトを検討して議論する「地域的調整手続」の対象とされた。手続きは州行政管区が主導し、レギオンや市町村などの関係者が同じテーブルで議論することに加え、資料が公表され、誰でも意見を表明できる。行政管区が示す判断には拘束力がなく、手続きは通常ルールで扱われるが、手続きの判断が尊重され、異なる結果となる可能性は低い。早い段階で信頼できる結果が判明する点で、進出側にとってもプラスのある制度である。

3 新たな地域計画目標の登場

地域計画の手法で、大型商業施設の調整で基本となるのが「中心地構成」で、1930年代にドイツの地理学者クリスタラーが発表した「中心地理論」を基礎としている。中心地とは、各種の施設が集積している場所である。連邦と州の地域計画担当大臣で構成される委員会 MKRO は、1968年に、中心地は原則として「上位中心、中位中心、下位中心、小中心」の4段階で構成されると確認している。上位中心は人口50万人、中位中心は4万人以上の圏域が原則で、多彩な買物の機会が提供されるのは中位中心以上になる。

しかし、中心地構成による大型商業施設の調整と誘導には、限界がある。同じ中位中心でも規模が多彩なため、中心地構成を売場面積に直結はできない。また、中心地は市町村単位だが、都市計画的に重要なのは市のどこに進出するかである。このため、施設が集積している「市街地核」をFプランに表示し、核周囲への立地（統合型立地）を求める州も出てきた。ただ、核は範囲でないため、進出

表1 大型商業施設立地の目標

集中令	中心地構成に適合し、原則的に上位、中位、そして下位中心に限って建設される。
統合令	都市計画的に統合された場所に立地される。但し、都心性でない商品を扱う場合は周辺地区も許容される。
一致令	商圈が、中心地構成での関連区域を本質的に越えない。指針は、売上の30%以上を区域外からめざす場合を、原則として本質的な超過としている。
侵害禁止令	中心地の機能を書してはならない。指針は、都心性と近隣供給商品で10%、その他では20%の購買力流出を、原則として本質的な侵害としている。

・新規に追加された3目標を、ゴチックで示した。
出典：州発展計画と小売り指針により、筆者作成

可能用地を限定しにくい難点がある。

このような状況で、BW州は「レギオンレベルの強化」を基本とする新たな対策に乗り出した。大型商業施設に関して地域計画に3つの目標を加え、表1の4点とする。「集中令」は、以前からある中心地構成である。残る3点が、2001年の地域計画法改正と小売指針、そして2002年の州発展計画で登場した。「統合令」は、広域に影響する商業施設をレギオンプランで統合立地場所とされる範囲に限定するもので、地域計画法改正で登場した。対象は原則として売場面積5,000㎡以上の店舗だが、ケースによっては異なる扱いもあり得る。「一致令」と「侵害禁止令」は、小売指針と州発展計画で導入された調整手法である。4点とも、新しい州発展計画で、地域計画の目標として明示された。

州発展計画は、2000年7月に改定案が公表され、自治体を始めとする関係機関からの意見を受けて修正を検討する段階に入った。この状況で、新しい州発展計画を視野に、州が2001年2月に「大規模小売店指針」を示した。翌2002年7月に州議会で州発展計画が議決され、9月に公表されており、指針は2002年

州発展計画と一体である。

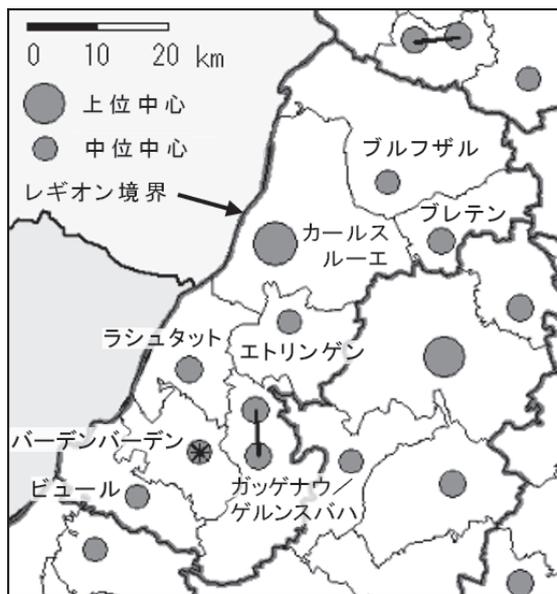
図2が州発展計画に定められたレギオンの中心地構成である。上位中心はカールスルーエ（約31万人）で、カールスルーエを含めて8つの中位区域に分かれる。南東端の中位区域には、ガッゲナウとゲルンスバハの2つの中位中心が定められている。バーデンバーデンの中心マークにある*は、「上位中心の機能の一部を分担する」ことを示す。この中心地構成は、州発展計画が定める「拘束力のある目標」である。

並行して、MOレギオンもレギオンプラン改定を進めた。2002年3月にレギオン連合会議で認められ、2003年2月に州の認可を受け、公表された。新しい州発展計画に先だっで決定されているが、内容は新計画を先取りしたものになっている。以下、MOレギオンにおける具体的な進出案に関し、これらの目標がどう運用されたかを検討する。

4 シテ専門店センターの進出

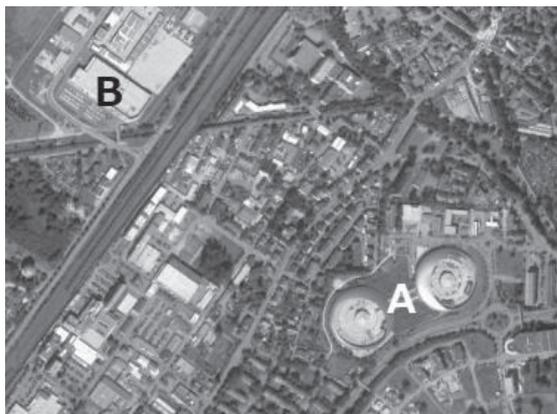
バーデンバーデン市と2つの町で構成されるバーデンバーデン中位区域は、人口約7万人である。古くから有名な温泉都市のバーデンバーデンには、カールスルーエと並ぶ特急停車駅がある。しかし、浴場がある市中心部は鉄道から5km近く離れ、駅周辺は鄙びている。商業面では、中心部に高級品を販売する店舗が充実しているものの、周囲を山に取り囲まれているためショッピングセンター等に適した土地がない。このため、市民の日常的な購買力は、隣接町の工業団地にある大型店をはじめとして、市外へかなり流出していた。

図2 MOレギオンの中心地構成



出典：州発展計画（2002年）

写真1 バーデンバーデンへの進出



Aがシテ専門店センター、Bがメマックス家具店。写真の少し上にバーデンバーデン駅がある。

出典：Google Earth

ところが、ドイツ統合による占領軍の撤退で、駅周辺に候補地が出現した。一つは駅裏のバーデン・オース空港旅客ターミナルの移転跡で、もう一つは駅表側のフランス軍駐屯地跡である。まず計画されたのが空港施設へのアウトレットセンターで、市議会議決も行われた。しかし、検討から、周囲の中位中心都市における販売額の減少が一部で20%

を超えることが明らかとなり、2000年に断念に追い込まれた³。

次に候補となったのが、1999年に撤退したフランス軍駐屯地跡である。軍の建物に隣接して軍人と家族が居住する住宅地があり、全体で40ha以上ある。そこで、市はここに住宅と産業の町を計画し、連邦道路に面した位置にショッピングセンターを予定した(写真1)。市はデベロッパーを選定し、売場面積約22,000㎡の案をまとめて、州行政区に地域的調整手続を求めた。

市の計画がレギオンプランに反映され、予定地が統合立地場所とされていたので、新目標の統合令は満たしている。一致令は、州発展計画でバーデンバーデンに割り当てられた中位区域内への販売が売上げの70%以上あることを求めているが、都心性の商品では比率がこの半分に満たなかった。最後の侵害

禁止令では、家庭用電気機器の流出が10%を超える中位中心都市があった。こうして都心性商品への一致令と、家庭用電気機器への侵害禁止令に関する目標離反が申請され、地域的調整手続と同時に扱われた。

地域的調整手続では、関係者が参加して議論し、案を公表して意見を求める参加も行われる。行政区は2003年の1回目の参加後に約2割縮小して17,900㎡にする案を示し、翌年の2回目の参加を経て、17,900㎡の判断を確定した。なお、MOレギオン連合は、1・2回目とも売場面積を15,000㎡前後に削減する意見を提出している。

表2の「当初Bプラン」欄の商品分野別売場面積が、地域的調整手続の結果である。指針の一致令で原則的に70%が必要なバーデンバーデン中位区域への売上比率は、近隣供給性の食料品はほぼ満たしているが、都心性

商品は30%前後と、離反が認められている。この目標離反が認められた背景には、3つの事情がある。一つは、州発展計画でバーデンバーデンが上位中心機能の一部を分担するとされている点である(図2)。次は、MOレギオン

表2 Bプラン「シテ専門店センター」の売場面積 (㎡)

商品の種類		当初Bプラン	2015年	Bプラン第1回変更	
				早期参加時	決定
近隣供給性	食料品、嗜好品	3,000 (68%)	3,000	3,800 (80%)	3,800
	薬、健康商品	600 -	600	1,100 -	1,200
	その他	1,400	1,400	2,000	2,000
都心性	衣料品、シーツ	4,000 (30%)	4,000	6,000 (40%)	5,500
	靴、皮革用品	800 (38%)	600	1,500 (44%)	1,300
	スポーツ用品	400 (26%)	0	900 (47%)	900
	ベビー用品	1,000 (30%)	700	1,800 (52%)	1,800
	家庭用電気機器	2,900 (30%)	3,000	3,200 (89%)	2,900
その他	家具什器、照明	3,800	1,600	2,500	2,500
総面積		17,900 (39%)	14,900	19,700 (56%)	18,800

カッコ内のパーセントは、売上げのうちバーデンバーデン中位区域への比率。

出典：Bプラン変更に関する資料により、筆者作成

3 既に当時から、周辺を中心地での販売減少が問題だとされていた。新しい州発展計画の目標は、これらの経験を基礎につくられている。なお、2002年の州発展計画は、アウトレットセンターを上位中心に限定した。

南部は中位区域が細かく設定されていることである。一致令を厳守すると店舗が小規模となり、域外への流出が継続する。最後に、先に述べたようにバーデンバーデンの購買力がかなり流出し、中位中心としての機能を満たせない状況にあった点である。

侵害禁止令の家庭用電気機器で目標離反が認められたのは、流出していたバーデンバーデンの購買力を回復する分を除くと10%以内になると判断されたことと、統合立地でない場所に競合する電機店が進出しており、競争には一定規模が必要だと考えられたことによる。なお、売場縮小の意見を提出したMOレギオンも、この事情を理解し、家庭用電気機器の面積は認めた。

地域計画的な判断を受け、バーデンバーデンは2004年にシテ専門店センターのBプランを決定した。隣接する中位区域のラシュタット市は、このBプランが地域計画の目標に反し、ラシュタットの中位中心としての地位を侵害しているとして、Bプランに対して審査訴訟（規範統制訴訟）を提起した。州高等行政裁判所は2005年末の判決でラシュタットの主張を否定し、シテは2006年末にオープンを迎えている。

表2の中央部に、オープン9年後である2015年の売場面積を示した。商品毎の上限が厳しく、結果的に獲得した面積を計3,000㎡も下回っている。そこでバーデンバーデンは、センターの売場を柔軟化し、同時に若干の拡張をめざし、Bプラン第1回変更に取り組んだ。なお、地域的調整手続に準じ、行政管区やMOレギオン、商業団体が参加したワーキングで事前に調整が行われてい

る。

表2の早期参加時の域内比率によると、売場を若干拡張しても、当初Bプラン策定時に予測した比率を上回っている。これは、周囲の都市で店舗進出が進んだ結果である。特に侵害禁止令が問題になった家庭用電気機器の域内比率が89%と最も高い点は、目標離反を認めた当初Bプラン策定時の判断が不適切ではなかったことを示している。

域内比率が当初進出時の予測より高くなっているため、MOレギオンも、以前認められた目標離反手続の範囲内として変更を是認した。中位中心で最も影響を受けるビュールは、「予測では流出が7～8%に抑えられているが、予測には不明確な部分があり、侵害禁止令に反している」と意見を提出した。早期参加後に面積が若干削減されているのは、この影響と思われる。最終的に決定された商品別面積の合計は総面積を3,100㎡上回っており、シテは売場の柔軟性を入手した。

5 イケア進出を巡る調整と司法判断

新しい州発展計画とレギオンプランの下で最も注目されるのが、イケアの進出である。イケアはユニークな家具店で、家具とその関連商品を同時に扱うため、都心性商品売場が広がる。しかも2000年前後は、電機や衣料、靴などの専門店を引きつれ、「イケアセンター」として進出する例が主流であった。

ドイツ各地に進出していたイケアだが、MOレギオンには店舗がなく、カールスルーエからイケアに行くには、北か西に50キロ以上走る必要がある。そこでイケアは1990年頃からMOレギオンへの進出を考え、2001

年には10ha前後ある用地の物色を始めた。上位中心で人口が多いカールスルーエ市が提案した用地は規模が不十分で、イケアが満足する候補地も1か所出てきたが、これには市議会第一党が反対した。中位中心のバーデンバーデンやエトリンゲンもイケアに候補地を示したが、2005年10月に、イケアは中位中心ラシュタットの産業地区に隣接する農地と林11.7haへの進出を発表した。

イケア進出には、地域的調整手続が必要になる。2006年10月に州行政管区とイケア、ラシュタット市で、準備的な打ち合わせが行われた。行政管区は、それまでの情報を元に、計画は州発展計画に反していると、都心性商品の制限等に触れた。イケアは法的解決より合意形成をめざす意向を示し、ラシュタットはイケアへの全面的な支援を表明した。州やMOレギオン関係者と会う機会を利用してイケア進出への協力を要請したラシュタット市長は、「このままではBW州はヨーロッパ唯一のイケアがない地域」になると訴え、「官僚的な障害を取り除けばすぐ軌道に乗せられる」と見通しを語った。イケア進出を求める市民の署名も、レギオンに手渡された。

翌年の2007年5月末に、必要資料を添えて地域的調整手続と目標離反手続を申請したイケアは、「検討で、法的な条件に適合していると証明されている」と自信を見せた。しかし、本格的に検討を開始した州行政管区は、3週間後に、計画は3つの厳しい地域計画的な条件に反しているとして、手続き打ち切りを宣言した。イケアは、イケア店に加え、園芸、建材と台所用品の3つの専門店で計

表3 イケアのラシュタット進出への判決

行政裁判所 2008.6.26	一致令は拘束力ある地域計画の目標。計画の骨格に抵触するため、離反も認められない。
高等行政裁判所 2009.12.17	進出案は地域計画の目標に適合しない。目標からの離反を許容する義務はない。
連邦行政裁判所 2010.12.16	拘束力のある目標の一致令に反するが、目標離反手続の検討が不十分な点は差し戻す。
高等行政裁判所 2012.07.04	進出案は州発展計画の中心的な目標に反し、離反を根拠づける特別な事情もない。
連邦行政裁判所 2013.05.02	高等行政裁判所の目標離反に関する検討は適切である。

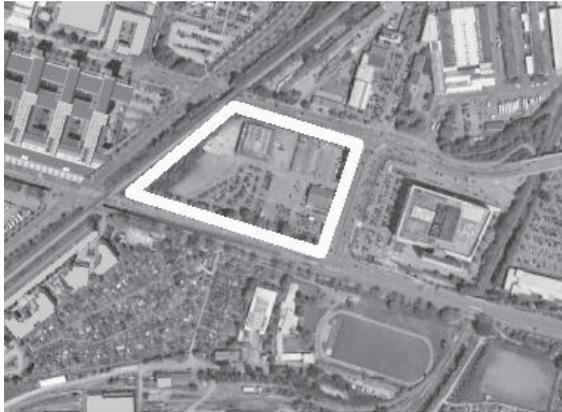
出典：筆者作成

40,000㎡の売場面積を予定していた。このうち、都心性商品を扱う売場が少なくとも5,450㎡、厳しく見ると8,450㎡ある。進出予定地は統合立地場所でないため、都市計画で規制できない上限の800㎡を超えることは許されない。一致令でも、ラシュタット中位区域への売上比率は、イケア10%、専門店43%、全体で18%と、70%に遠く及ばない。最後の侵害禁止令も、申請資料から許容値を超えている分野があることがわかった。

ラシュタット市長は、失望を示しつつも、これでイケアが希望していた裁判への道が開かれたと強気で、市議会も提訴を決定した。2007年に始まった法廷での戦いは、表3の経過を辿り、6年後にイケアのラシュタット進出が消えた。こうして、2002年にBW州発展計画が設定した大型店進出への目標が、司法の場でも認められることとなった。

進出断念を受け、MOレギオン連合長官ハーガは、「連邦行政裁判所の決定はレギオンの商業誘導に関する最終的な勝利であり、都心を強化するための長年の作業を認めた」とコメントした。同時に今後に関し、「この

写真2 カールスルーエのイケア予定地



出典：Google Earth

地域へのイケア進出ゲームは再開される。他の専門店がないイケア単独立地構想は、話し合う価値がある。上位中心であるカールスルーエへの純粋なイケアなら、「喜んで歓迎するだろう」と述べた⁴。

1年後の2014年5月に、イケアのカールスルーエ進出が発表された。売場面積約25,000㎡のイケア単独立地で、都心近くのスポーツ店と自動車販売店がある2.9haが予定地である(写真2)。南側に、都心と副都心を結び、中央を頻繁に電車が走る幹線道路がある。東には道路を隔てて家具店が隣接し、西の都心側はオフィス街である。2005年に市がイケアに提案した際は「狭すぎる」と断られた用地で、広さが標準的なイケア店の半分以下なので、駐車場は店舗上に3層で設置される。

カールスルーエは上位中心なので、MOレギオン全体への販売が70%あれば一致令に適合し、侵害禁止令も問題ない。しかし、予定地はレギオンプランで都心を補完する場所

に過ぎず、統合立地場所でないため、イケアが予定する多彩な都心性商品売場の建設にはプラン変更が不可欠である。翌6月のレギオンの会議でイケア誘致に反対する声はなく、直ちにプランの第9回変更手続きが開始された。イケア予定地と隣接する家具店用地を、小売大規模プロジェクトのための優先地域(統合立地場所)に変更し、インテリアや家具を中心とした店舗の建設を認める。1年後の2015年7月にレギオンでプラン変更が決定され、11月には州が変更を認可し、イケア進出への地域計画的な前提が完成した。

これを受け、都市計画レベルでも2015年10月にFプランが変更され、2016年12月にBプランが決定された。Bプランに対して提出された意見や理由書を見ると、商業面よりも交通の処理が問題とされ、周辺交差点への対策に力が注がれている。もちろん、Bプランには建築物の用途規定として売場が商品別に示され、3,450㎡ある都心性周辺商品では、内訳が「住宅・家庭用織物、テーブルクロス：620㎡、カーテンと付属品：350㎡」など、詳しく定められている。

2017年に入り、既に空き家とされていた店舗の取り壊しが開始された。その後、周辺道路の整備が始まり、2018年に基礎工事に着手された。現在は、2020年夏の開店をめざして建築工事が進んでいる。

6 契約とラシュタットへの家具店進出

イケアを中心とする大規模な郊外型小売店センターの誘致に失敗したラシュタット市

4 MOレギオン記者発表、2013.6.4

は、2018年12月末に、イケアが進出を予定した場所の近くで、大型家具店エールマンのオープンを祝うことができた。売場面積は18,000㎡とイケアの7割で、周辺緑地を含めた面積は3.7haもある。もちろん、進出には目標離反手続が必要で、認められた背景には、バーデンバーデンに家具店が進出した際の事情があった。

バーデンバーデン駅裏の、かつてアウトレットセンターが計画された用地は、産業地区として整備され、各種企業が進出した。低価格家具を扱うメマックス家具が、ここに売場8,400㎡の家具店を計画し（写真1）、進出を歓迎する市は、地域的調整手続を求めた。都心性商品の売場は800㎡なので統合令を満たし、侵害禁止令も問題ない。しかし、バーデンバーデン中位区域への売り上げは30%以下なので、一致令が焦点となる。バーデンバーデンが上位中心機能の一部を分担すること等を根拠に、シテの際と同じく目標離反が認められる可能性はあった。しかし、MOレギオン連合は別の道を模索した。

レギオン南部の中位区域は狭く、一致令を守ると大規模な家具店は南部に進出できない。大型家具店をめざす市民は遠方へ出かけることになり、顧客の近くに店舗を招いて無駄な交通を避けることをめざすという地域計画の原則に反する結果になる。そこで、レギオン南部4中位区域の中位中心5市とレギオン連合の間で、メマックス家具店進出で4つの中位区域を共同の計画空間とみなす契約が2011年に結ばれ、これを根拠に一致令からの

目標離反が認められた。レギオン連合長官ハーガは、自治体を越えた協力は目標離反手続の王道であり、合意が決定的だとコメントしている⁵。

エールマン進出でも、ラシュタット中位区域の売り上げは32%だが、4中位区域全体では70%を越える。そこで再び契約が結ばれ、合意を根拠に一致令からの目標離反が認められた。注目すべきは、同時にラシュタットに義務が課せられた点である。

先に述べたように、1977年に、大型商業施設を「中心地区」と「大型商業施設のための特別地区」に限定する都市計画制度が確立した。日本であれば、この新制度が全国一律に適用されるが、ドイツでは新規定を基礎に策定されたBプランがある地区にしか適用されない。このため、1977年以前のBプラン地区や、Bプランのない地区には、今後も大型商業施設が進出できる余地がある。ラシュタットで大型家具店エールマンが開店し、イケアを誘致しようとしたインターそばの産業地区にも、そのような用地が広がっていた。このままでは、工場の撤退後などに大型店が進出する余地がある。そこで、契約にこの産業地区をBプランで州発展計画に適合させることが盛り込まれた。

2015年3月にラシュタット市役所に中位中心都市の市長やレギオン連合ハーガ長官が集まり、契約に署名した。長官は、都心性商品の売場面積が800㎡以下である点がイケアと違う点と、産業地区の古いBプランの変更と新たなBプラン策定が中心市街地の発展

5 MOレギオン記者発表、2011.2.10

に役立つ点を強調した。同時に、将来的に家具店プロジェクトが動き出す場合は、バランスある供給構造のため、残る中位中心都市であるガッゲナウ、ゲルンスバハ、あるいはビュールで行われるべきだと述べている⁶。

おわりに

BW州に新たに登場した統合令、一致令と侵害禁止令は地域計画における転換であり、大型商業施設の調整に大きな効果を発揮している。転換がなければ、イケアは一定の売場面積削減でラシュタット進出を認められたと思われる。なかでも効果的なのが、一致令である。規模が多彩な中位中心に対応できるだけでなく、区域外で商業開発が進めば購買力の流入が減少して域内比率が高まり、自動的に拡張する余地ができる点も優れている。

新しく3つの目標を追加した州発展計画はもちろん重要だが、2001年の地域計画法改正の意義も見落としてはならない。統合立地場所の範囲をレギオンプランに明示するよう義務づけただけでなく、プラン変更が増加することを見越して変更手続きの負担を軽減し、プラン実現のために契約を行えることも盛り込んだ。州経済省にあった目標離反手続の権限を行政管区に移し、地域的調整手続と同時に目標離反を扱えるようにしたことも重要である。このような2001年改正の背景には、1994年からBW州が州都を含むシュツット

ガルトレギオンに特別法を制定して進めてきたレギオン強化の試みがある⁷。特別法のうち、大型商業施設の調整に関係する部分を州全体に広げたのが2001年の改正であり、期待した効果を発揮している。

BW州における大型商業施設の広域調整は、地域計画の目標を尊重しつつも、状況に応じて柔軟に判断し、合意によってプランを変更している。また、レギオンがプラン実現に積極的に動き、話し合いによる契約を促していることも見落とせない。統合令が範囲を、一致令と侵害禁止令が数値を示すことで裁量の余地が縮小し、地域的調整手続の結果を予測しやすくなったことが、協力を加速している面も見える。広い商圈を有す大型商業施設に関し、規模的に商圈に適したレギオンを強化したことは、我が国にも参考になる。

ドイツの地域計画制度は、州によって異なる点がある。既に一致令や侵害禁止令を導入した州もあり、BW州は大型商業施設の広域調整に大きく貢献したと言えよう。

参考文献

阿部成治『大型店とドイツのまちづくり—中心市街地活性化と広域調整』学芸出版社、2001年。ここに述べた転換前のBW州の状況や、市街地核についても述べている。
阿部成治「ドイツまちづくり情報」<http://abej.sakura.ne.jp/deut/d-index.htm>

6 MOレギオン情報、2015.3.12

7 BW州議会資料12/5877、2000.12.27