

イギリス、ダドリー市におけるメリーヒル広域ショッピングセンターの中心市街地化

Designation of the Merry Hill regional shopping centre as strategic centre in Dudley, UK

根田克彦*

Katsuhiko Neda *

This paper aimed to examine how Dudley Metropolitan Borough Council (MBC) designed the Merry Hill regional shopping centre as a sort of town centre in its development plan. In 1995, Dudley MBC gave permission for the planning application of the extension of the Merry Hill regional shopping centre. But, following the Secretary of State's calling-in, the Merry Hill extension application was rejected in 1997. While Dudley MBC failed to design the Merry Hill centre as town centre in its development plan in 2005, Merry Hill was defined as the strategic centre at the top of shopping hierarchy in the latest development plan published by four Black Country Authorities in 2011. In this development plan, the traditional town centre of Dudley was downgraded from the top of shopping hierarchy. It seems that Dudley MBC prefers to get the economic profit of shopping centre rather than sustaining its traditional town centre, although Dudley can control the extension of Merry Hill centre within its planning system.

Keywords: Merry Hill regional shopping centre, out-of-centre, development plan, Dudley MBC
メリーヒル広域ショッピングセンター、センター外、開発計画、ダドリー市

1. はじめに

イギリス、イングランドでは第二次世界大戦以降、クリスタラー的な中心地理論に基づき、日本の中心市街地に相当するシティ・タウンセンターを頂点として、その下位に中小の小売商業地（センター）を配するセンターの階層構造を維持し、センター以外の場所（センター外）での小売店の開発を規制してきた¹⁾。センターは伝統的に徒歩と公共交通機関の結節点に位置し、交通弱者に対して日常生活を維持するために必要な商品とサービスを提供できる。既存のセンターでの開発を優先して、公共交通とのアクセスが低いセンター外での開発を規制することは、センターの既存インフラストラクチャを有効利用し、市街地の無秩序な拡大を阻止する点で、イギリスの都市計画の基本原則であるサステイナブルな開発の目標に合致する。

センター外小売開発に対する規制は1990年代前半の保守党政権時代に強化され、その後の民主党政権、さらに2010年に成立した連立政権になっても基本的に維持されている²⁾。地方自治体は既存のセンターを保護し、大型店の立地をセンターとその付近に誘導する必要がある。そのために、地方自治体はその開発計画でセンターの種類と位置を示す必要がある¹⁾。特に他のセンターに大きな影響力を有する広域ショッピングセンターは²⁾、1990年代中期以降新規建設が厳しく規制されてきた³⁾。その反対に、1990年代以降、多くの広域ショッピングセンター規模の再開発が、大都市の中心市街地とその縁辺部でなされた⁴⁾。また、Tescoなど大規模スーパーチェーンを展開する小売企業は、中小規模の店舗をセンター内に展開することにより、厳しい政府の規制に対応してきた⁵⁾。

しかし、実際には、大型店は賃貸料が高く広い敷地を確保することが困難なセンター内に立地することを好まない⁶⁾。一方、地方自治体は衰退した市街地の再生のため、大型店の資金を必要とした⁶⁾。ウェールズのカーディフ市は、衰退した港湾地区の再

生のために、センター外にリティールパーク⁴⁾の開発を許可した⁷⁾。また、ロンドン大都市圏インナーシティに位置するハーマースミスアンドフラム市では、センター外広域ショッピングセンターであるウェストフィールドロンドンが2008年に開業し、同様にロンドン大都市圏インナーシティのニューハム市では2012年ロンドンオリンピック会場の一部として、2011年にセンター外広域ショッピングセンターが開業した。これらの広域ショッピングセンターはセンター外立地であるが、衰退した市街地を再生するために建設されたものであり、公共交通とのアクセスが良好である。このように、イギリスの地方自治体の中には、大型店の経済的利益を重視し、その開発に積極的に取り組む例も多い。その場合、小売店の社会的役割を重視してセンターを保護する中央政府の指針にいかに関与させるか、その工夫が必要となる。

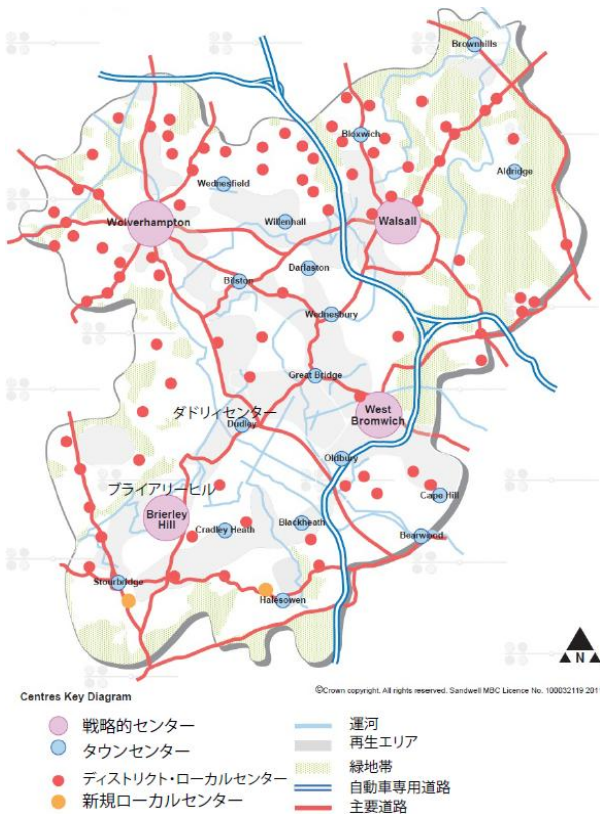
本研究で紹介するバーミンガム大都市圏郊外のダドリー市は、当該市の開発計画を改訂して、センター外広域ショッピングセンターを、国の指針で守るべき存在であるセンターに変更し、ショッピングセンターの拡大を実現しようとした事例である。ダドリー市は1995年にセンター外広域ショッピングセンターであるメリーヒルショッピングセンターの拡大計画に許可を与えたが、1997年に中央政府が介入してその許可を取り消した。しかし、2011年に、ダドリー市はその最新の開発計画で、メリーヒルショッピングセンターをセンターの頂点にある中心市街地とすることに成功した。

日本におけるイギリスの小売店立地政策に関する多くの研究は、イギリスが中心市街地を守りセンター外大型店の立地を厳しく規制していることを紹介している。しかし、上述したように、大型店の経済的利益を重視して、地方自治体がセンター外大型店の開発を支持する例がある。本研究は、ダドリー市がその開発計画においてセンター外大型店をいかにしてセンターとしたのか、そのプロセスを検討したい。

* 正会員 奈良教育大学 (Nara University of Education)

2. メリーヒル広域ショッピングセンター開発の経緯

ダドリオ市はバーミンガム大都市圏西部郊外に位置し、人口は 305,164 人 (2001 年センサス) で、バーミンガム大都市圏の自治体では、バーミンガム市 (人口 977,091 人) に次ぐ人口を有する。ダドリオ市の伝統的中心市街地は市の北部に位置するダドリオセンターである (図-1)。メリーヒル広域ショッピングセンターは、市の中心部付近に位置するブライアリーヒル集落の東側に開発された。



【図-1】 ブラックカントリーにおけるセンターの分布⁸⁾

ブライアリーヒルの集落は、石炭、耐火粘土、鉄鉱石の自然資源により成長し繁栄した⁹⁾。ブライアリーヒル北東にはラウンドオーク製鋼所が 19 世紀に設立され、19 世紀末までに 6,000 人超の従業者数を抱えた。20 世紀にそれらの産業が衰退し、1982 年にはラウンドオーク製鋼所が閉鎖された⁶⁾。

ラウンドオーク製鋼所が閉鎖準備段階にあった 1981 年に、ブライアリーヒル集落東方の農地一帯がダドリオエンタープライズゾーンに指定され⁶⁾、さらに 1984 年にラウンドオーク製鋼所跡地もエンタープライズゾーンに指定された。

ダドリオエンタープライズゾーンでは当初工業開発が意図されたが、1985～1986 年にかけて行われた建設工事によりリテールウェアハウス、スーパーストアなどが建設された。ダドリオ市の小売店主の反対が強かったため、この時点では、メリーヒルには広域ショッピングセンターではなく、リテールパークが建設されていた¹⁰⁾。

しかし、メリーヒルショッピングセンターがダドリオ市の中心市街地であるダドリオセンターに及ぼす悪影響が懸念され、ダドリオ市は中央政府に対して厳しい規制を要求した。実際に、ダド

リオセンターは、メリーヒルショッピングセンターの開業により買回品の 70%ほどを損失したと評価された¹¹⁾。ダドリオセンターでは多数の主要小売業者がメリーヒル広域ショッピングセンターに移動し、その跡地は空き店舗か、質が低いディスカウント店舗に替わった。

ところが、1986 年にメリーヒルショッピングセンターは、約 11 万 m² 拡大する計画許可を申請していた。中央政府は申請に介入しないことを決め、ダドリオ市の判断に委ねられた。ダドリオ市は熟考の末、拡大を許可することが市の利益になり、ショッピングセンター周辺にいつそう投資をもたらす可能性があると判断した。メリーヒルショッピングセンターは 1986 年と 1989 年の拡張工事により、総面積 128,958 m² の 2 階建てショッピングモールが完成した。それは映画館、8,000 台超の無料駐車場を有し、広域ショッピングセンターとしての機能と規模に合致するものであった。

一方ラウンドオーク製鋼所跡地を主体とする運河沿いのエリアには、1997 年にウォーターフロントビジネスパークが完成した。それは 46,500 m² のオフィスとそれに付随する飲食店、16,300 m² の軽工業と 146 床のホテルからなるものであった。

3. メリーヒル広域ショッピングセンター拡大却下の経緯

1994 年に、メリーヒル広域ショッピングセンターは、41,805 m² の増床計画をダドリオ市に提出した。1995 年にダドリオ市は、メリーヒル広域ショッピングセンター周辺環境の改良のため、中心市街地であるダドリオセンターを含めるセンターを改良するために 800 万ポンドの寄付をすることを条件として、計画許可を与えた。

しかし、その決定に対して、バーミンガム市を含む 17 の近隣地方自治体が反対し、協議会を結成した。さらに、協議会には周辺センターの業者と地権者も加わり、環境保護団体もこの計画に反対し、中央政府はダドリオ市の決定に介入したのである。

メリーヒルセンターの拡大に関する議論の焦点は、次に 3 分できる。第 1 にメリーヒル広域ショッピングセンターがタウンセンターとみなせるかどうか、第 2 に拡大が近隣タウンセンターに悪影響を及ぼすかどうか、第 3 に交通問題である。

第 1 の問題に関して、メリーヒル広域ショッピングセンター拡大の申請者とダドリオ市は、メリーヒルセンターが次の理由からタウンセンターとみなせるので、その拡大は正当化できると主張した。メリーヒル広域ショッピングセンターには小売店ばかりではなく映画館と飲食店があり、多くの住民が頻りに訪れるレジャーの場である。近隣のウォーターフロントはホテルと多くのオフィスが集積し、ダドリオ市域を超える範囲の住民の雇用の場である。既存のブライアリーヒルハイストリートディストリクトセンターには、図書館などの公共施設がある。これらのエリアは、実質的にダドリオ市の中心市街地として機能しているのである。また、メリーヒル広域ショッピングセンターから 1 マイル以内に 25,000 人の居住者がおり、その人々にとってメリーヒル広域ショッピングセンターは近隣の買物場所である。それに対し、協議会はメリーヒル広域ショッピングセンターがセンターではないと

主張した。中央政府は、1993 年に承認されたダドリイ市の開発計画である総合開発計画で、メリーヒル広域ショッピングセンターがセンター外立地と位置づけられていることを重視した。

第2の問題に関して、メリーヒル広域ショッピングセンターの主張とその拡大反対側の主張は著しく異なった。ダドリイ市は、メリーヒル広域ショッピングの影響はその開業時には甚大であったが、現在は最寄品主体の周辺センターとは競合しないと主張した。一方、協議会はこの拡大計画により、各地方自治体が行っているセンターの改良努力が損なわれると主張した¹²⁾。中央政府は協議会の主張を支持した。

第3の交通への影響に関して、メリーヒル広域ショッピングセンターは、ショッピングセンター周辺が住宅地化していることから、拡大によりセンター周辺住民の買物利便性が高まり、彼らが遠方に買物する必要性を削減できると主張した。また、メリーヒル広域ショッピングセンターは自家用車への依存度が高いが、第二次世界大戦後に建設されたニュータウンのタウンセンター、例えば、ミルトンキーンズ市の中心市街地、セントラルミルトンキーンズシティセンターの利用者も車利用者が多い¹⁷⁾。メリーヒル広域ショッピングセンターの車利用率を比較する場合には、自家用車が発明される前に建設された伝統的なタウンセンターと比較するのではなく、むしろニュータウンのタウンセンターと比較するべきであることが主張された¹³⁾。しかし、中央政府はその見解を退けて、メリーヒル広域ショッピングセンターの拡大計画により、自動車交通量が増加して公共交通利用者が減少する可能性があるため、それは中央政府の交通に関する指針¹⁴⁾に反すると判断した。

上記のメリーヒル広域ショッピングセンター拡大拒否の決定は、ダドリイ市の開発計画でそれがセンター外立地と位置づけられており、それを成長させることにより既存のタウンセンターが衰退する可能性があるためと判断されたためとみなせる。さらに、近隣地方自治体の強い反対も、この拡大を拒否する要因となったと考えられる。なお、近隣地方自治体によるメリーヒル拡大の反対は国の指針に従って示されたものであったが、それは各地方自治体はその既存センターの保護そのものを目的とする保護主義者の行動であったとの批判もあった¹⁶⁾。

4. メリーヒル広域ショッピングセンターの中心市街地化

先述のメリーヒル拡大計画の公開審問において、メリーヒル広域ショッピングセンター側は、現行の総合開発計画でディストリクトセンターと位置づけられているブライアリーヒルハイストリート、センター外であるメリーヒル広域ショッピングセンターとウォーターフロントとを含む範囲がタウンセンターとみなせるかどうかを検討した報告書を示した¹⁵⁾。この拡大計画は却下されたが、メリーヒル広域ショッピングセンターとダドリイ市は共同で、メリーヒル広域ショッピングセンターを含む一帯をタウンセンターとする可能性を検討した(図-2)。メリーヒル広域ショッピングセンターの拡大計画が却下された翌年の1998年に、ダドリイ市は現行の開発計画である総合開発計画の改訂案を示した。改訂案は先述のメリーヒル広域ショッピングセンターを含

む範囲を、新たにセンターとすることを提案した¹⁷⁾。それに対し多数の意見が寄せられたが、その72%がタウンセンターとすることに賛成であった。反対意見の多くは近隣地方自治体のものであった。



【図-2】 ブライアリーヒルセンター¹⁶⁾

これらの意見を勘案して、ダドリイ市は新規の総合開発計画案第1版を2000年に発表した¹⁸⁾。この開発計画案は、センターを4階層に区分した。ダドリイ市のセンター階層の頂点に位置づけられたのはブライアリーヒルサブ広域タウンセンターであり、それはディストリクトセンターであるブライアリーヒルハイストリート、センター外として位置づけられたメリーヒル広域ショッピングセンターとウォーターフロントを含む範囲であった。現ダドリイ市の中心市街地であるダドリイセンターは、その下の階層のタウンセンターと位置づけられた。さらに、第3階層には3地区のディストリクトショッピングセンター、最下層に13地区のローカルショッピングセンターが位置づけられた。

続いて、2002年には総合開発計画案第2版が刊行された¹⁹⁾。第2版でもセンターが4階層に区分されたが、その頂点に位置づけられるセンターはサブ広域タウンセンターから戦略的タウンセンターと改名された。その階層には、ブライアリーヒルだけではなくダドリイセンターも位置づけられた。

しかし、2004年における最終的な総合開発計画案に対する勧告では、ブライアリーヒルを戦略的タウンセンターにすることが否定された²⁰⁾。その時点でダドリイ市総合開発計画の上位計画

は、開発計画としての法的地位を有していなかったが、2004年に発表されたウェストミッドランズ広域計画指針であった。広域計画指針は、メリーヒル広域ショッピングセンターをウェストミッドランズにおける都市再生のための重要な買物場所であると認めたが、センターの階層構造に含めないセンター外として位置づけ、その面積を拡張するには下記の点を改善する必要があると指摘した²¹⁾。それはトラムの拡張を含む公共交通によるアクセスを改善することと、イーストミッドランズにおける主要タウンセンターの有料駐車場と同レベルの駐車料金を課すことである。

そのため、2005年に採用されたダドリー市の総合開発計画では、センターの階層を次のように設定した²²⁾。すなわち、ダドリー市のセンター階層の頂点に位置する戦略的タウンセンターには、伝統的な中心市街地であるダドリーセンター、第2階層として2地区のタウンセンター、第3階層としてブライアリーヒルハイストリートを含む3地区のディストリクトセンター、第4階層として12地区のローカルセンターである。メリーヒル広域ショッピングセンターは、センター外のままとされた。

このように、2005年の総合開発計画の改定で、ダドリー市はメリーヒル広域ショッピングセンターをセンターとすることに失敗した。しかし、その翌年の2006年にメリーヒル広域ショッピングセンターの拡大に強固に反対したバーミンガム市は、メリーヒルセンターをタウンセンターとすることに同意した²³⁾。その際、バーミンガム市のシティセンターに影響しないよう適切な開発を行うことが条件とされた。

また、同じ2006年にウェストミッドランズの広域開発指針の改訂が検討され、新たにウェストミッドランズ広域空間戦略案として提案された²⁴⁾。これは、ウェストミッドランズ広域エリアの一部であるブラックカントリー⁹⁾における開発と投資のための指針であった。広域空間戦略案では、センター階層の頂点に、ブラックカントリーの4地方自治体それぞれの中心市街地を戦略的タウンセンターと位置づけた。ダドリー市に関して、前回の広域開発指針において最高位階層にあったダドリーセンターが外され、代わりにブライアリーヒルが戦略的タウンセンターとして位置づけられた。それは、ブライアリーヒルハイストリート、ウォーターフロント、メリーヒル広域ショッピングセンターを含む範囲である。広域空間戦略は、2008年に正式に中央政府により承認された²⁵⁾。

さらに、2011年にダドリー市の総合開発計画は改訂された。それは、ブラックカントリーの4自治体と共同で作成された、ブラックカントリーコア戦略である¹⁰⁾。この開発計画では、戦略的センターを頂点として、タウンセンター、ディストリクトセンター、ローカルセンターの4階層が設定された。ブラックカントリーの各地方自治体の中心市街地は戦略的センターとして位置づけられたが、ダドリー市からはブライアリーヒルがそれに指定され、従来の中心市街地であったダドリーセンターはその下の階層のタウンセンターとされた。すなわち、ダドリー市はその開発計画においてメリーヒル広域ショッピングセンターを正式にダドリー市の中心市街地としたのである。このことをダドリー市以外のブラックカントリー地方自治体が支持した理由は、ブラックカ

ントリーからバーミンガム市など域外への買物・通勤流動の流出を阻止するためであった²⁶⁾。買回品、オフィス雇用、大規模レジャー・ツーリズム・文化施設の投資と開発は戦略的センターに集中させ、それらの経済活動を維持・強化することが目標とされた。ブライアリーヒルには、2026年までに22万㎡の新規オフィス、総床面積95,000㎡の新規買回品店、店舗面積5,000㎡の新規最寄品店、2,940戸までの新規住宅開発が許容されることが明記された。なお、ブライアリーヒルの最寄品店の開発は、ダドリータウンセンターにおける最寄品店の開発を阻害しないよう留意しなければならない。一方、ダドリータウンセンターでは総床面積15,000㎡の買回品店と、純店舗面積5,000㎡の最寄品店の新設が認められた。

表-1は、ブラックカントリーにおける戦略的センターとダドリータウンセンターの、小売店・個人サービス施設の総床面積と店舗数を示したものである。新規のブライアリーヒル戦略的センターの店舗数はダドリータウンセンターより少ないが、総床面積は最大でダドリータウンセンターの2.6倍ある。新規の開発計画でダドリータウンセンターが戦略的センターから外れたのは、現実を反映しているといえる。しかし、ダドリータウンセンターには市役所など主たる公共施設が集積しており、ダドリー城などの歴史的遺産もダドリータウンセンターとその近辺に集積する。

【表-1】 ブラックカントリー主要センター規模²⁷⁾

	店舗数	床面積 (㎡)
ブライアリーヒル戦略的センター	349	196, 806
ウォルバーハンプトン戦略的センター	722	167, 578
ウォルソール戦略的センター	532	129, 191
ウェストブルーニッチ戦略的センター	342	83, 650
ダドリータウンセンター	367	72, 009

※小売店・個人サービス施設・空き店舗を含む

開発計画においてブライアリーヒル戦略的センターの新規開発面積が明記されたことにより、メリーヒル広域ショッピングセンターの拡大が可能となった。また、従来中心市街地であったダドリータウンセンターは下位階層のセンターとして、最寄品店を主体とする日常的買物を提供する役割に転換した。なお、開発計画で定めた上限以上の開発を行う場合は、センターの機能に適する規模であることと、他のセンターに悪影響を与えないことを証明した場合のみ可能となる。

さらに、2011年にダドリー市はブライアリーヒルの範囲を開発するための指針として、エリアアクションプランを作成した¹¹⁾。それにより、メリーヒル広域ショッピングセンターの拡大をダドリー市主導で制御し、ダドリー市を含むブラックカントリー全体でセンターの均衡のとれた発展を保證することを意図した。

エリアアクションプランは、このタウンセンターの問題点として、ブライアリーヒルハイストリート、メリーヒル広域ショッピングセンター、ウォーターフロント間の自動車・歩行者による移動が困難であることを挙げている。特に、ブライアリーヒルハイストリートとメリーヒル広域ショッピングセンターとの距離は600mほどであるが、等高差が大きいため歩行が困難であり、そ

の間を結ぶレベルストリートとミルストリートの自動車交通量が多い。歩行者が安全・快適に移動できる環境ではない(写真-1)。



【写真-1】 レベルストリート（ブライアリーヒル
ハイストリートからメリーヒルセンター方向へ）
(2010年9月撮影)

また、エリアアクションプランは、メリーヒル広域ショッピングセンターとブライアリーヒルハイストリートとを主たる小売商業地とし位置づけ、それらの開発を次のように示している。

メリーヒル広域ショッピングセンターは中心商業地として設定され、中心商業地内では小売店・個人サービス施設から他の利用への土地利用の転換は制限され、飲食店は中心商業地に寄与する場合のみ許可される。2021年までに中心商業地では総面積56,500㎡の買回品店の新設が目標である。

ブライアリーヒルハイストリートは、近隣商業地として位置づけられる。ブライアリーヒルハイストリートにおける開発は、次のことを考慮しなければならない。すなわち、2店舗以上非小売店が連続して立地しないことと、付近のアメニティに悪影響を及ぼさないことである。ブライアリーヒルハイストリートでは、新規小売店の開発が2か所で許可されている。ブライアリーヒルハイストリートの中央部では総面積6,500㎡の買回品店と店舗面積3,000㎡の食料品店の新設が目標とされ、商店街の北部では店舗面積2,000㎡の食料品店の新設が目標とされる。

4. おわりに

イギリスは小売店の社会的役割を重視して、中心市街地を頂点とする小売商業地（センター）の階層構造を維持し、センター以外の場所での大型店の立地が厳しく規制しているとは日本では紹介されている。しかし、そのイギリスでも、地方自治体が大型店の経済的利益を重視して、センター外立地に開発することと、既存のセンター外大型店を拡大することに積極的に取り組む例がある。バーミンガム大都市圏郊外都市、ダドリー市におけるセンター外立地のメリーヒル広域ショッピングセンター拡大計画は、一度お近隣地方自治体と中央政府により阻止された。しかし、その後ダドリー市はメリーヒル広域ショッピングセンターと近隣のブライアリーヒルハイストリートディストリクトセンターを含めた範囲を、当該市のセンター階層構造の頂点である中心市街地と位置づけることに成功した。一方、ダドリー市の伝統的中心市街地は、中心市街地としての地位から外された。イギリスでは地方自治体に対する国家の財政的支援の低下にともない、都市間

競争が激化し、民間企業の資金を活用する不動産主導開発と呼称されるパートナーシップが盛んになった。ダドリー市はその伝統的中心市街地の地位を維持するのではなく、大型店を主体とする一帯を新たな中心市街地とすることにより、大型店の経済的利益を得る工夫をしたとみなせる。また、大型店をセンターの階層構造に組み込むことにより、ダドリー市の主導により大型店の整備を行うことを可能にした。

だが、新たに中心市街地とされたエリアの主体はもともと農地と工業用地である。ダドリー市の伝統的中心市街地は別あり、いまでもそこに市役所などの公共施設や歴史的遺産がある。また、新たに中心商業地と認定された範囲は、計画的ショッピングセンターである。ダドリー市の新たな中心商業地の整備は、ショッピングセンターを所有する企業の資金が期待できるパートナーシップで行えるが、その企業の意向を反映するものとなるだろう。しかし、新たな中心市街地内にある既存のディストリクトセンターと、中心商業地であるショッピングセンター、オフィス街であるウォーターフロントの間を結ぶ歩道は貧弱で、徒歩で容易にアクセスできる環境ではない。さらに、新たな中心市街地で利用できる公共交通機関は、現在のところバスしかなく⁽¹²⁾、駐車料金も無料のままである。ダドリー市は新旧の中心市街地が共存できることを主張するが、現在、ダドリータウンセンターは中規模のセンターとしてはイングランド最高レベルの29.4%の空き店舗率を示す⁽¹³⁾。

なお、イギリスの広域ショッピングセンターの中には、シェフィールド市のメドウホールセンターのように、鉄道・トラムなど複数の公共交通機関によるアクセスが良好なものも多い⁽²⁰⁾。広域ショッピングセンターが中心市街地と同様の役割を有するかどうか、イギリスでも議論がある⁽¹⁴⁾。

日本でも、大型店を立地させるために、都市計画区域を変更する事例は多い。新たに立地した大型店の中には、当該都市の中心市街地を凌駕する強大な顧客吸引力を有するものもある。現在のところ、それらを新たな中心市街地とする例はないだろうが、それらと中心市街地との共存に悩む地方自治体は多いだろう。また、郊外立地大型店が、近隣市町村の中心市街地に打撃を与える例もある。市町村を超える広域的な観点から小売店の立地配置を規制するためにも、ダドリー市の事例は日本の参考となる。

なお、イギリスとは異なり、日本では都市計画区域の変更と大規模小売店舗立地法の審査において、既存の小売商業地に対する影響は評価していない。既存の中小小売店に対する影響ではなく、買物機会の公平性を保証するために維持すべき小売商業地とそうでないものとを区別して、前者に対する影響を審査してもいいのではないかと。食料砂漠問題に対処するためにも、既存の中小小売店を保護するのではなく、消費者にとって必要な場所に適切な種類・規模の小売店を配置する政策が必要と思われる。

補注

(1) 開発計画はその地方自治体の空間的計画戦略を実現するための指針であり、開発計画の政策に一致しない場所や規模の大型店開発を、地方自治体は拒否することができる（根田克彦（2011）、「イギリス、カーディフ市インナーシティにおける小売店の立地政策と小売店の分布

- パターン」, 奈良教育大学紀要, 60(1), 63-76.)。
- (2) 広域・準広域ショッピングセンターは、センター外立地で一般的に5万㎡超の店舗面積を有し、多種類の買回品店から構成されるショッピングセンターを指す (Department for Communities and Local Government (2004): "Planning policy statement 4: planning for sustainable economic growth")。
 - (3) イギリスにおける大規模スーパーチェーンの土地取得価格は、大陸ヨーロッパにおけるそれらと比べると6倍ほど高かったとの報告がある (Competition Commission (2000): "Supermarkets: A report on the supply of groceries from multiple stores in the United Kingdom")。
 - (4) リテイルパークとは、リテイルウェアハウス (カーペット、家具、家電製品、DIY などのバルキー商品を販売する大規模専門店) が3店以上集積するものを指す (補注2)。
 - (5) 本節と次節は、主として文献9) と次の文献の記述による (Lowe, M. (1998), 'The Merry Hill regional shopping centre controversy: PPG6 and New Urban Geographies', Built Environment, 24, 57-69)。
 - (6) エンタープライズゾーン制度は、1980年に設定された。その目的は、進出する企業に税の控除などの優遇策と、通常の都市・地域計画上の規制の簡素化を10年の期限で認めるものである (成田孝三 (1989), 「大都市衰退地区の再生一磁場としての大都市インナーエリア」(奥田道大編『講座社会学4都市』東京大学出版会), 65-104.)。
 - (7) セントラルミルトンキーンズは、自家用車で来訪する顧客を主体として、センター外広域ショッピングセンター的な特徴を有し、センター開発者はそれを当初センター外広域ショッピングセンターとして認識していた (Guy, C. (1994), 'Whatever happened to regional shopping centres?', Geography, 79, 293-312)。
 - (8) 文献13)。
 - (9) ブラックカントリーは、バーミンガム市の西側に位置するダドリイ市、サンドウェル市、ウォルソール市、ウォルバーハンプトン市からなる (図-1参照)。
 - (10) 文献8)。
 - (11) 文献16)。
 - (12) もっとも、ダドリイ市の伝統的中心市街地であるダドリイタウンセンターも、現在は鉄道駅がなく公共交通によるアクセスはバスしかない。メリーヒル広域ショッピングセンターとダドリイセンターを、バーミンガム市と結ぶトラムの建設は現在のところ実現していない。
 - (13) Property Week (2011.9.9)の記事、'Shop vacancy rates reinforce north-south divide'より。
 - (14) 文献13)。
- 参考文献
- 1) Davies, R. L. (1984), "Retail and commercial planning", Croom Helm.
 - 2) Department for Communities and Local Government (2012), "National planning policy framework". <http://communities.gov.uk/planningandbuilding/planningsystem/planningpolicy/planningpolicyframework/> (最終閲覧日: 2012年4月9日)
 - 3) Robertson, J. and Fennell, J. (2007), 'The economic effects of regional shopping centres', Journal of Retail and Leisure Property, 6, 149-170.
 - 4) Lowe, M. (2005), 'The regional shopping centre in the inner city: A study of retail-led urban regeneration', Urban Studies, 42, 449-470.
 - 5) Guy, C. (2007), "Planning for retail development: a critical view of the British experience", Routledge.
 - 6) Guy, C. (2008), 'Retail-led regeneration: Assessing the property outcomes', Journal of Urban Regeneration and Renewal, 1, 978-388.
 - 7) 根田克彦 (2011), 「イギリス、カーディフ市におけるセンター外大型店の計画許可の審査過程」, 日本都市計画学会都市計画報告集, 10, 72-77.
 - 8) Dudley Metropolitan Borough Council, Sandwell Metropolitan Borough Council, Walsall Council and Wolverhampton City Council (2011), "Black country core strategy". <http://blackcountrycorestrategy.dudley.gov.uk/> (最終閲覧日: 2012年5月1日)
 - 9) Dudley Metropolitan Borough Council (2008), "Brierley Hill area action plan preferred options baseline report". http://www2.dudley.gov.uk/documents/BHAAAP_Baseline_Report/index.html (最終閲覧日: 2012年4月9日)
 - 10) Sidwell, G. (1998), 'Discussions to integrate Black Country shopping', Birmingham Post, (1998.7.9), 39.
 - 11) Roger Tym and Partners (1993), "Mery Hill impact study", Her Majesty's Stationery Office.
 - 12) Simon, L. (1996), 'Centre of controversy: a proposed shopping mall extension will test government policy', Financial Times (1996.10.18), 14.
 - 13) Lowe, M. S. (2000), 'Britain's regional shopping centres: New urban forms?', Urban Studies, 37, 261-274.
 - 14) Department of the Environment and Transport (1994), "Planning policy guidance 13: Transport", Her Majesty's Stationery Office.
 - 15) Brierley Hill Regeneration Partnership (2006), "Brierley Hill physical regeneration". <http://www.brierleyhill.org/brierley-hill-regeneration-partnership-bhnp/videos/> (最終閲覧日: 2012年4月1日)
 - 16) Dudley Metropolitan Borough Council (2011), "Brierley Hill area action plan". <http://www.dudley.gov.uk/environment-planning/planning/planning-policy/local-development-framework/> (最終閲覧日: 2012年5月1日)
 - 17) Dudley Metropolitan Borough Council (2009), "Brierley Hill area action plan consultation statement". <http://www.dudley.gov.uk/environment-planning/planning/planning-policy/local-development-framework/bhill-aap/> (最終閲覧日: 2012年4月1日)
 - 18) Dudley Metropolitan Borough Council (2000), "Dudley unitary development plan first deposit version". <http://www.dudley.gov.uk/environment-planning/planning/planning-policy/unitary-development-plan/> (最終閲覧日: 2012年4月1日)
 - 19) Dudley Metropolitan Borough Council (2002), "Unitary development plan, revised deposit". <http://www.dudley.gov.uk/environment-planning/planning/planning-policy/unitary-development-plan/revised-deposit-plan-2002/revised-deposit-02--contents/> (最終閲覧日: 2012年4月1日)
 - 20) Chief Planning and Leisure Officer, Directorate of the Urban Environment (2004), "Public inquiry into objections to the deposit draft Dudley Borough Unitary Development Plan". <http://www.dudley.gov.uk/environment-planning/planning/planning-policy/unitary-development-plan/> (最終閲覧日: 2012年4月1日)
 - 21) Government Office for the West Midlands (2004), "Regional planning guidance for the West Midlands RPG11". ウェブサイトにお掲載 (最終閲覧日: 2004年1月13日)
 - 22) Dudley Metropolitan Borough Council (2005), "Dudley Borough unitary development plan". <http://www.dudley.gov.uk/udp/> (最終閲覧日: 2012年4月1日)
 - 23) 匿名(2006), 'Mery Hill upgrade set for endorsement', Planning (2006.7.28), 2.
 - 24) West Midlands Regional Assembly (2006), "Regional spatial Strategy for the West Midlands draft phase one revision: The Black Country". [http://www.wmra.gov.uk/Planning_and_Regional_Spatial_Strategy/RSS_Revision/RSS_Revision_Phase_1_\(Black_Country_Study\).aspx](http://www.wmra.gov.uk/Planning_and_Regional_Spatial_Strategy/RSS_Revision/RSS_Revision_Phase_1_(Black_Country_Study).aspx) (最終閲覧日: 2009年2月9日)
 - 25) Government Office for the West Midlands (2008), "Regional spatial strategy for the West Midlands: Regional spatial strategy incorporating phase 1". [http://www.wmra.gov.uk/Planning_and_Regional_Spatial_Strategy/RSS_Revision/RSS_Revision_Phase_1_\(Black_Country_Study\).aspx](http://www.wmra.gov.uk/Planning_and_Regional_Spatial_Strategy/RSS_Revision/RSS_Revision_Phase_1_(Black_Country_Study).aspx) (最終閲覧日: 2009年2月9日)
 - 26) Morris, H. (2009), 'Black Country authorities set for joint core strategy launch'. Planning (2009.11.13), 2.
 - 27) GVA Grimley (2009), "Joint study on behalf of the Black Country authorities; Black Country centres study". <http://blackcountrycorestrategy.dudley.gov.uk/evidencesa/> (最終閲覧日) 2012年4月10日)
 - 28) 根田克彦 (2008), 「イギリス、シェフィールド市における地域ショッピングセンター開発後の中心商業地とセンター体系の変化」人文地理, 60, 217-237.
- 注
- 本研究は、平成 22～24 年度科学研究費補助金 (基盤研究(C)「地方都市の生活基盤施設の立地とその立地政策の国際比較」(代表者:根田克彦)を利用した。