

【衰退する中心市街地の再生策を英政府が模索 ～ 活性化試みるパイロット事業も成果薄く】

要旨

- ・景気後退とオンラインショッピングの隆盛を背景に、「ハイストリート（中心市街地）」が大きな打撃を受けている。
- ・消費者金融機関の店舗やベッティングショップ（賭け屋）¹が増えていることも、ハイストリート不振の原因の 1 つである。その結果、買い物客の足がハイストリートから遠のき、郊外型ショッピングセンターへと流れている。
- ・こうした状況を受け、政府は、小売業アドバイザーのメアリー・ポータス氏にハイストリート再生策に関する調査を依頼した。この調査の結果報告書の提案に沿って、イングランド内の幾つかの地域で、ハイストリート活性化策を試験的に実施するパイロット事業が開始された。しかし、パイロット事業開始から 1 年後、期待されたような成果はまだ上がっていないことが報告された。
- ・ポータス氏の調査報告書発表後、その内容と成果の薄さに不満を持つ英国人実業家が、ハイストリート再生策に関する独自の調査を実施し、報告書を発表した。
- ・さらに、政府の方針で、投資会社や銀行、小売業者などの産業界の代表者で構成されるグループが、ハイストリートの活性化策を検討する別の調査を実施し、報告書を発表した。
- ・ハイストリートが 21 世紀に生き残るためには、買い物のみならず、娯楽や社交など多様な活動の場になることが必要であるとの認識が広く共有されている。

空き店舗増え、苦境に置かれる中心市街地

英国では、長引く景気の低迷による消費意欲の減退に加え、オンラインショッピングの増加などの消費者の購買行動の変化を背景に、小売店が大きな打撃を受けている。特に、「ハイストリート（high street）」²と呼ばれる中心市街地は厳しい状況に置かれており、空き

¹ 「ベッティングショップ（betting shop）」とは、政府公認の「賭け屋」である。サッカーや競馬などのスポーツの試合の勝敗、選挙の結果など様々な事を賭けの対象として、一般の人々から賭け金を集め、賭け率に基づいて配当金を払う。また、スロットマシンなどのゲーム機も店舗に設置している。

² 「ハイストリート」とは、特に英国でしばしば使われる言葉であり、地域で最も規模の大きい商店街を指す。

店舗が増えて閑散としたハイストリートを何とかより魅力ある場所にしようと自治体や土地所有者が苦心しているケースが国内各地で見受けられる。しかし、政府の大臣を含む政治家からは、ハイストリートの役割や機能に関する考え方を換え、そのビジネスモデルを変革することのみが、ハイストリートの衰退を食い止めるための有効な方策であると指摘する声も上がっている。

近年大きく成長したオンラインショッピングが小売店の売りに打撃、余波で HMV の破綻なども

国立統計局 (Office for National Statistics、ONS) によると、2007 年における英国の小売業界の「総付加価値 (Gross Value Added、GVA)」³の伸び率は、英国の全産業分野を合わせた GVA の伸び率より高かった。しかし、これは 2007 年の 1 年間を通じたデータであり、実際のところは、世界的な金融危機の影響で 2007 年後半から英経済が減速し始めると、英国の小売業界の GVA は、英国の全産業分野を合わせた GVA よりも速いスピードで減少し、その減少幅も、英国の全産業分野を合わせた GVA に比べて大きかった。

そのような状況はあったものの、やがて英経済に復調の兆しが見え始めると、小売業界の GVA は、英国の全産業分野を合わせた GVA よりも素早い回復を見せ、2009 年第 4 四半期の小売業界の GVA は、前年同期比 3.4%増と、2008 年以降で最大の伸び率を記録した。現在までのところ、英国の全産業分野を合わせた GVA が 2008 年以降で最大の伸び率を見せたのは、2010 年第 3 四半期においてであり、前年同期比 2.4%増だった。2010 年半ば以降、小売業界の GVA 及び英国の全産業分野を合わせた GVA は、いずれも増加したり減少したりという状況が続いており、定まった傾向は見受けられない。

同じく国立統計局によると、英国の小売業界全体の売りに占めるインターネット通販での売りの割合は、2007 年 1 月の 2.7%から、2013 年 1 月には 9%超にまで増加した。2012 年 12 月には、英国におけるインターネット通販の週当たりの売上高平均は、この時点で過去最高の 8 億 4400 万ポンドに達した。

こうしたオンラインショッピングの成長の背景には、実店舗を持たず、ネット販売のみを行う小売業者や、インターネットのみで販売される商品が増えていることなどがある。音楽及び映画ソフトに限ると、既に英国内での CD や DVD 等の売りの半分以上は、インターネット通販での売りが占めている。こうした状況によって、既存の音楽・映画ソフトの小売店は大きな打撃を受けており、この業界を代表する大手である HMV 社は、2013

³ 「総付加価値 (GVA)」とは、単一の産業分野または生産者によって生産された商品・サービスの価値から原材料費など生産費を引いたものである。国内総生産 (Gross Domestic Product、GDP) との違いは、GVA に租税を加算し、補助金を引いたものが GDP である。

年初め、業績不振で破産管財人の管理下に入るといった事態に陥った（同社はその後、米国の事業再建会社によって買収された）。「小売業界調査センター（Centre for Retail Research）」によると、近年このようなオンラインショッピングの隆盛を背景として倒産に追い込まれたその他の大手小売店には、雑貨チェーンの「ウールワース（Woolworths）」、ビデオ・DVD レンタルの「ブロックバスター（Blockbuster）」、書店チェーンの「ボーダーズ（Borders）」などがある。

政府委託の小売業コンサルタントによる報告書の提案も中心市街地衰退の流れを止められず

ハイストリートに並ぶ店舗の業績のみで、英国の小売業界全体の状況を把握できるわけではない。しかし、ハイストリートに位置する店舗の来客数や空き率、及びハイストリートにある専門店の売り上げなどは、小売業界全体の業績を評価する指標としてしばしば使われる。また、現在のハイストリートの不振の背景には、既に述べた景気低迷やオンラインショッピングの成長などのほかにも、消費者金融機関やベッティングショップ（賭け屋）などの店舗がハイストリートの特定の場所に集中し、ハイストリートの魅力が損なわれている地域が増えているという事実もある。このような消費者金融機関やベッティングショップは、営業不振で閉店となり、家主が業種を問わず早急に新しいテナントを探したかった店舗に入っているケースが少なくない。こうした業種の店舗は、一般の買い物客がハイストリートから遠ざかり、代わりに郊外型ショッピングセンターへ流れるという事態を招いており、ハイストリートのさらなる衰退が助長されている。

こうした状況を背景に、ビジネス・改革・技術省（Department for Business, Innovation and Skills, BIS）は 2011 年 5 月、ハイストリートの再生に向けた方策を検討する独立の見直し作業を、小売業アドバイザーのメアリー・ポータス氏に委託した。同省によると、調査の目的は、「ハイストリートのさらなる繁栄と多様化を促進するため、政府、自治体及び産業界に何ができるかを見極める」ことであった⁴。ポータス氏は、大手高級デパート「ハロッズ」や「ハーベイ・ニコルズ」などでの勤務経験があり、小売業者にアドバイスを提供するコンサルティング会社を経営している。またこれまでに、国営放送 BBC 及び民放テレビ局で、小売業界をテーマにしたテレビ番組を幾つか担当している。

ポータス氏は、この調査のためイングランド各地を訪問し、ハイストリートの活性化に関して自治体が有する権限及び自治体が既に実施している施策、消費者行動、ショッピングセンターの複雑な所有関係（複数の家主が 1 つのショッピングセンターを所有している

⁴ ポータス氏によるこの調査については、過去のマンズリーピック「ブリストル市でテスコ出店に反対する住民と警察が衝突」（2011 年 6 月）及び「経済活性化と市民参加拡大のための地域運営 - 地域パートナーシップは英経済復活のカギとなるか」（2012 年 3 月）も参照のこと。

場合がしばしばある) などについて調べた。また、ハイストリート及びその周辺での駐車スペースの有無や都市設計などについても調査を行った。

調査の結果は、2011年12月に報告書として発表され、ハイストリートの活性化に向けた28の提案が示された。提案の1つは、地域の自治体の代表者、小売店の家主または経営者、地域住民などで構成され、ハイストリート活性化の試みを主導する「街づくりチーム (Town Teams)」を設置することであった。報告書は、明確なビジョンと戦略を持ち、効果的に機能する「街づくりチーム」が、「企業が事業活動を行うように」ハイストリートを運営するべきであると提案した。さらに、「街づくりチーム」は、どのような業種の店舗がハイストリート全体の店舗のどれ程の割合を占めるべきかについて決定する権限を持ち、「訪問し易く、魅力的で、安全な」ハイストリートの実現に焦点を当てるべきであると述べた。

報告書はさらに、イングランドの幾つかの地域で、ポータス報告書の提案を取り入れながら、ハイストリート活性化策を試験的に実施することを提案した。この提案を受け、2012年2月、コミュニティ・地方自治省 (Department for Communities and Local Government、DCLG) は、イングランドの12の地域で「街づくりチーム」を設置し、ハイストリート活性化策を試験的に実施するとの計画を発表した。12の地域は公募で決定するとして、この発表と同時に募集を開始した。応募できる主体は、地域の「ビジネス向上地区 (Business Improvement Districts、BIDs)」⁵を含む地域の官民のパートナーシップなどであった。同省は翌月の2012年3月末、ポータス報告書に対する政府の正式な回答文書を発表したが、この中でも、政府が「ポータス・パイロット」⁶と呼ぶこの施策を12の地域で実施するという計画が改めて明らかにされた。

公募ではイングランド内の400以上の地域が応募し、政府は2012年5月、この中から選ばれた12の地域を発表した。続いて同年7月には、さらに15の地域が、同プログラムの追加の実施地域として発表された。これらの地域はいずれも、政府から最高で10万ポンドの補助金を付与されている。また全ての地域について、特定の政府職員が政府の連絡先として指定されているほか、ポータス氏を含む小売業界の専門家から無料でアドバイスを受けることもできる。また、同プログラムの実施地域が、ハイストリートの活性化策について意見交換し、情報を共有する機会も設けられている。

ポータス報告書に対する政府の回答文書では、「ポータス・パイロット」の実施以外にも、同報告書の提案を受けて、政府が下記のようなハイストリート活性化策を実施することが明らかにされた。(これらには、ポータス報告書の提案をそのまま受け入れたものと、ポー

⁵ 「ビジネス向上地区 (BIDs)」とは、限定された商業地区の再活性化、環境美化、施設整備などを目的とする自治体と民間企業のパートナーシップであり、当該地区内の企業から徴収する特別税を財源とする。

⁶ 「pilot (パイロット)」は、「試験的な実施」を意味する英単語である。

タス報告書の提案に基づいた政府の施策が含まれる)。

- ・効果的で革新的なハイストリートの活性化策を実施した地域に、総額 100 万ポンドの補助金を付与するプログラム「未来のハイストリート・X ファンド (Future High street X-Fund)」を実施する。

- ・新たな「ビジネス向上地区」の設置に必要な資金を融資することを目的として、50 万ポンド規模のファンドを設置する。

- ・「規制を緩和し、マーケット⁷でより容易に露店や屋台を出店できるようにする」とのポータス報告書の提案についてコンサルテーション (意見集約作業)⁸を行う。

- ・「ビジネスレイト⁹は、現在のように小売物価指数 (Retail Price Index、RPI) に合わせて引き上げるのではなく、消費者物価指数 (Consumer Price Index、CPI)¹⁰に合わせて引き上げることとする」とのポータス報告書の提案について検討する。

- ・政府が定める駐車違反の罰金の最低額を撤廃し、自治体が、駐車違反の罰金額を、現在規定されている最低額より低く設定することを可能にするとの政府案について、コンサルテーションを行う。

- ・小売業者が効果的に業務を行うことを妨げる不必要な古い条例を自治体がより容易に撤廃できるようにするため、規制を緩和する。

- ・街の中心部の活性化を促進するため、自治体からの許可なしで単一の店舗の上階を 2 つのフラット (アパート) に改修することを許可する (現制度では、自治体からの許可なしでは、単一の店舗の上階は 1 つのフラットにしか改修できない)。

⁷ 屋外や屋内の、露店や屋台が集まった市場を意味する。英国では、街の中心部で、週の特定の曜日に開かれる地域が多い。多くの場合、マーケットは自治体によって運営されている。

⁸ 「コンサルテーション」とは、政府が新たな制度の導入や制度改革を実行しようとする際、その案について、関係団体や一般市民などから意見を聞く作業を指す。日本の「パブリックコメント」にあたる。

⁹ ビジネスレイトとは、オフィス、工場、倉庫などの事業用資産に課税する租税である。日本の固定資産税に近いが、これは事業用資産のみを対象とする国税である。これとは別に、居住用資産を対象とする地方税として、「カウンスルタックス」がある。

¹⁰ 英国では、小売物価指数及び消費者物価指数は、いずれも国立統計局が毎月発表する。どちらも英国における商品やサービスの価格変動を示す指標であるが、小売物価指数は、消費者物価指数と異なり、住宅関連費用 (住宅ローン、家賃、カウンスルタックスなど) を含む。殆どの場合、小売物価指数は、消費者物価指数より高い数字を示す。現在、ビジネスレイトは、前年の 9 月の小売物価指数に合わせて引き上げられている。

・2011年夏にイングランド各地で起きた暴動¹¹の発生現場となり、ハイストリートが被害に遭った地域またはハイストリートの店舗の空き率が特に高い地域の計100地域に補助金を付与するため、総額1000万ポンドの「ハイストリート刷新ファンド (High Street Innovation Fund)」を設置する¹²。

政府の回答文書はさらに、下記を含むポータス報告書の提案に同意すると述べていた(ただし、これらの提案に沿って新たな施策を実行するとは述べていなかった)。

・小売業を始めたい人に、安い費用で小売業を経験できる機会を与えるイベント「ナショナル・マーケット・デー (National Market Day)」を開催する¹³。

・自治体は、「2011年地域主義法」で与えられた新たな権限¹⁴を利用して、地域の新規設置企業のビジネスレイトを減免すべきである。

・「全国都市開発計画指針 (National Planning Policy Framework、NPPF)」¹⁵において、政府が街の中心部の持続可能な開発を支持するという方針を明確にする。

・大手小売業者は、地域の企業及び独立系の小売業者を支援し、小売業について助言や指導を行うべきである。

・大手小売業者は、地域のハイストリート支援のために行っている活動について年次報告書で報告すべきである。

* * *

¹¹ 2011年夏、ロンドン北部で黒人男性が警官の発砲を受けて死亡した事件をきっかけに、イングランド各地で暴動が発生し、ハイストリートの店舗から商品が略奪されるなどの事態に発展した。

¹² 同ファンドからの補助金付与は、2012年3月に既に行われた。

¹³ 政府の回答文書は、「マーケット運営全国自治体協会 (National Association of British Market Authorities)」が同文書の発表後に開催した同様のイベントを政府が支援すると述べていた。同協会は、イングランドの自治体の代表団体である「地方自治体協議会 (Local Government Association、LGA)」内のサブグループであり、地域でマーケットを運営する自治体を主なメンバーとする。

¹⁴ 「2011年地域主義法」は、イングランド及びウェールズの自治体に対し、自身の裁量で、地域のいかなる企業にもビジネスレイトの軽減措置を適用できる権限を付与した。政府は、ビジネスレイトの軽減によって地域への投資誘致や雇用創設が予測できると判断される場合などに、自治体がこの権限を使うことができるとしている。ビジネスレイトの軽減措置の適用によって発生する費用は自治体自身が負担する。

「2011年地域主義法」の制定以前は、非常に限定的な場合にのみ、自治体は地域の企業にビジネスレイトの軽減措置を適用することができた。

¹⁵ 「全国都市開発計画指針」は、イングランドの自治体向けに現政府が策定した開発計画の審査業務に関するガイダンスであり、2012年3月下旬に発表された。1000ページ以上にわたっていた従来の長大なガイダンスを50数ページの簡潔な内容にまとめたものであり、開発計画の審査を行う自治体は、その遵守を義務付けられている。

「ポータス・パイロット」は、マスコミでも大きく報道され、ハイストリート再生の機会となることが期待された。しかし、この計画の開始から1年後の2013年5月にBBCが報じたところによると、同施策の最初の実施地域に選ばれた12地域のうち10地域で、過去1年間に、閉店した店舗の数が、新たに開店した店舗の数を上回ったことが調査で判明した。調査は、BBCのラジオ番組の依頼で、「ローカル・データ社 (Local Data Company)」が実施した。調査によると、これら10地域合わせて、1年の間に、新たに計約600の店舗が開店したが、同時に約700店が閉店し、10地域合計で、店舗数は95店減少した。この結果について、同パイロットの実施地域の1つであるイングランド北東部ストックトン・オン・ティーズ市の小売業者は、BBCに対し、同パイロットのために地域に付与された政府補助金が迅速に使われていないと指摘していた。

実業家がハイストリート活性化に向けた独自の案を提案

さらに、この4カ月後の2013年9月には、英国人実業家ビル・グリムジー氏が独自に行ったハイストリートの再生策に関する調査の報告書が発表された。グリムジー氏は、日本のホームセンターのチェーンに当たる「フォーカス (FOCUS)」の最高責任者 (CEO) などを務めた経験がある小売業界のベテランである。同氏は、ポータス調査とその結果のパイロット事業がハイストリートの状況の改善につながっていないことなどに不満を抱いたことから、起業家や地域再開発の専門家などを集め、調査を実施した。

同報告書は、下記のようなハイストリートの活性化策を提案した。

- ・政府は、ハイストリート活性化を専門で担当する大臣を置き、住宅担当と兼ねている現在の大臣に代える。
- ・小売業者との合意のもと、ハイストリートの脇道に位置する、経営状態の良い小売業者の店舗を、ハイストリートの空き店舗に移転させる。ハイストリートの脇道は、住宅地に転換するか、その他の用途に使う。
- ・「2015年に予定されていたビジネスレイトの課税対象である事業用資産の評価替えを2017年に延期する」との政府の方針¹⁶を撤回し、これを従来の予定通り2015年に実施する。

¹⁶ 政府は、2013年4月に国会で成立した「2013年経済成長・社会基盤整備法 (Growth and Infrastructure Act 2013)」で、2015年に予定されていた、ビジネスレイトの課税対象である事業用資産の評価替えを2017年に延期する旨を定めた。

- ・ビジネスレイトは、前年 9 月の小売物価指数（RPI）ではなく、前年の年率換算した消費者物価指数（CPI）に合わせて引き上げる。

- ・小売・娯楽産業の大手企業に対し、2014 年に限り、地域経済開発と地域での起業を支援することを目的とするファンドに売上の 0.25%を寄付することを義務付ける。

- ・自治体は、準備金の一部を使って、小規模企業への融資を行う。

- ・ハイストリートまたはその付近で、2 時間まで無料の駐車システムを導入し、自動車利用者のハイストリートでの買い物を奨励する。

同報告書の発表後、ブランドン・ルイス地方自治担当政務次官は、国会で、この報告書を議論の材料としては歓迎するが、特にその内容について言うべきことはないと言った。

政府が設置した産業界の代表者で構成される調査委員会が報告書を発表

さらに、2013 年 11 月には、政府が設置した「困窮する街の中心部の小売店舗に関する検討委員会（Distressed Town Centre Property Taskforce）」と呼ばれる委員会が、調査報告書を発表した。この委員会は、ポータス調査に対する政府の回答文書で掲げられた、「ハイストリートの空き店舗へのテナント誘致や、ハイストリートを含む街の中心部の改善に向けた投資誘致などに関係する幅広い事項について検討するため、産業界が主導する調査委員会を設置する」との方針に沿って設置されたものである。委員長は、国内の複数の大型ショッピングセンターやオフィスビルを所有、運営する投資会社「ハーク・グループ (Hark Group)」の会長が務め、委員会のメンバーは、大手小売業者、投資銀行、不動産コンサルタント、小売コンサルタント等の代表者で構成されていた。

報告書は、「英国には必要以上に多くの小売店がある。このことは、過去およそ 40 年の間に、イングランドにある小売店の店舗の床面積が合計で約 4300 万平方メートルも増加したことからも窺い知れる」と指摘し、下記のような提案及び提言を掲げていた。

- ・政府は、街の中心部を「インフラ施設」として認識し、現在はハイストリートの再開発のために使われていない資金¹⁷を、この目的のために使うことを可能にする。これを実現するための手段の 1 つとして、「ハイストリート・インフラ施設委員会（High Street Infrastructure Platform、HSIP）」を設置し、ハイストリートの再開発のための民間からの資金調達を支援する。同委員会は、銀行や投資会社などの代表者で構成され、これ

¹⁷ 中央政府からの補助金などの公的資金と民間からの資金の両方を意味する。

らの組織がハイストリートの商業施設に投資するためには、それぞれのハイストリートについてどのような点が改善される必要があるかを指摘する。

- ・大胆かつ戦略的な土地開発が必要とされている。政府は、ハイストリートの土地資産を共同管理することで、ハイストリートの土地の所有者が細分化され複雑になっている結果生じている問題に対処するため、ジョイント・ベンチャー会社及び（ハイストリートの不動産に投資する）投資ファンドを試験的に設置すべきである。

- ・大規模な都市再開発を可能にするため、自治体は、より積極的に、「土地収用命令（Compulsory Purchase Order、CPO）」¹⁸の仕組みを利用すべきである。

- ・自治体は、より大きなリスクを冒して準備金を使うことを厭うべきではない。準備金は、（ハイストリートの再開発等の目的に使ったとしても、）景気が回復すれば、また補充することができる。

- ・空き店舗の建物の用途を迅速かつ簡単に変更し、より有効で生産的な目的に使えるようにするため、都市計画制度により大きな柔軟性が必要である。

ブランドン・ルイス地方自治担当政務次官は、BBC に対し、この報告書を歓迎し、今後これらの提案を精査する旨のコメントを述べた。

分析

コミュニティ・地方自治省は 2012 年 7 月、「都市空間を再考し、ハイストリートを再生する」と題する文書を発表した。同文書は、自治体等に向けて、街の中心部を、建物と大通り以外の場所（広場や歩道、緑のスペースなど）を活用することによって活性化させる方法について、各地の事例や参考資料などを紹介したものである。エリック・ピクルス・コミュニティ・地方自治大臣はこの文書の序文で、次のように述べていた。

『人々が買い物をするために訪れる場所』というハイストリートの伝統的なモデルを単に追従するだけでは意味がない。小売業は、街の中心部の繁栄にとって重要な要素であるが、それだけでは十分ではない。（ハイストリートの機能や目的を、買い物のみ限定して考えるのではなく、）私たちは、ハイストリートと街の中心部について再考し、人々

¹⁸ 「土地収用命令」とは、高速道路建設や住宅開発等の公共の利益となる開発事業を行うために必要な土地の引き渡しを土地所有者が拒否した場合に、自治体や「高速道路管理庁（Highways Agency）」などが活用できる仕組みである。自治体等は、それらの土地の所有者に「土地収用命令」を発することにより、当該の土地を強制的に取得できる。

が、多くの異なる理由でこうした場所に集うという新しい未来像の実現に向けて努力する必要がある」

この序文でも述べられているように、ハイストリートが 21 世紀の社会に適応し、郊外型ショッピングセンターなどとの競争で生き残るためには、買い物のみならず、社交や娯楽を含む多様な活動の場になることが必要であることは、既に多くの人々によって認識されている。こうした認識に基づき、例えば、英国の一部の地域では既に、特に夜間における街の活性化を狙って、街の中心部に学生寮を含む住宅が建てられるなどしている。

そうした新しい視点に基づいたハイストリートの活性化策が探られる一方で、現在の都市計画制度のもとでは、消費者金融機関やベッティングショップなどの、ハイストリートの魅力を損なう店舗の出店を規制できない¹⁹という事実が、多くの自治体によって指摘されている。

しかし、一部の自治体は、革新的な方法で、こうした望ましくない業種のハイストリートへの出店を規制しようとしている。例えば、ロンドンのランベス (Lambeth) 区の区議会は、自治体が現在有する法的権限の範囲内で、消費者金融機関やベッティングショップのみならず、ファストフード店や 24 時間営業の酒類販売店などの店舗の増加を規制する方法を探ることを目的として、「ストリート浄化委員会 (Street Detox Commission)」を設置している。また、同じくロンドンのウォルサム・フォレスト (Waltham Forest) 区は、建築許可に関する権限と、最近イングランドの自治体に付与された健康づくり支援 (public health) サービスに関する権限²⁰を使って、学校や公園などの近くにファストフード店が新たに店舗することを禁止している。

最後に付け加えると、英国ではかねてから住宅不足が続いており、建物の用途を、より簡単に、小売店店舗から住宅に変更できるようにすべきであるとの声が高まっている。こうした声は今後も強まると予測され、ハイストリートへの影響が注目されるところである。

¹⁹ イングランドの現制度では、建物及び土地が用途に応じて分類されており、消費者金融機関及びベッティングショップは共に、「金融・専門サービス (Financial and professional services)」の категорияである「A2」という区分に分類されている。「A2」に分類されているその他の業種には、銀行、住宅金融公庫、不動産業者、人材紹介サービスなどがある。現在の制度では、A2 に区分されている業種の店舗が閉店になった後、その場所に、同様に A2 に区分されている業種の別の店舗を開設する場合は、自治体の許可が不要である。また、「A3 (レストラン及びカフェ)」、「A4 (パブ、バーなどの飲酒施設)」、「A5 (持ち帰り用の暖かい食べ物販売店)」に分類されている店舗の用途を、「A2」に分類されている業種の店舗に変更することも、自治体の許可なしで可能である。

²⁰ 「2012 年保健・高齢者ケア法 (Health and Social Care Act 2012)」の規定のもと、2013 年 4 月より、イングランドの自治体は、地域で健康づくり支援サービスを提供する法的義務を負うことになった。これにより、各自治体に、「健康づくり支援サービス部長 (Director of Public Health)」の役職が新たに置かれるなどした。