

(財)自治体国際化協会ロンドン事務所マンスリートピック(2013年6月)

【開発計画の審査手続きの合理化・迅速化を図る法律が制定 ～ 自治体側からは「中央集権的」と反発の声も】

2013年4月、「2013年経済成長・社会基盤整備法(Growth and Infrastructure Act 2013)」が国会で成立し、女王の裁可を受けた。同法の目的は、開発事業の事業主体が自治体に提出する事業計画(planning application)の審査手続きを合理化、迅速化するなどの方法で経済成長を図ることである。2010年5月の総選挙で誕生した保守党と自由民主党の連立政権は、従来の開発計画の審査には多大な時間が掛かり、非効率で経済成長への足かせになっていたとの考えから、既に「2011年地域主義法(Localism Act 2011)」の制定や「全国都市開発計画指針(National Planning Policy Framework, NPPF)」の策定によって改革を行っている¹。今回制定された新法について、政府は2013年4月末に記者発表を行い、「包括的で効果的な一連の施策を導入し、複雑で互いに重複する規制を減らすことにより、英国が世界の舞台で競争することを助ける」ものであると説明していた。また、「複雑で互いに重複する規制」は、「企業による投資、住宅開発、新たなインフラの整備、雇用創出を遅らせ、妨げている」と指摘していた。

新法は、「1990年都市・農村計画法(Town and Country Planning Act 1990)」などを含む既存の複数の法律の修正法である。従って、既存の法律に関係なく、独自に新たな規定を制定する条項は含まれていない。下記に挙げたものを含め、同法の条項の大半は、イングランドのみに適用される。

「2013年経済成長・社会基盤整備法」の主な内容は下記の通りである。

・次の2つの条件が満たされた場合、開発事業の事業主体が、自治体ではなく、国務大臣に事業計画を直接提出することを許可する。

* 国務大臣が、当該自治体を、「開発計画の審査業務の水準が低い自治体」として認定している。

* 開発事業の事業主体が提出する事業計画が、大規模な開発計画に関するものである。

政府が2013年6月に発表した文書によると、国務大臣は、自治体による開発計画の審査

¹ 「2011年地域主義法」には、◎国家的重要性を有するインフラ施設の開発計画を審査する権限を有していた国の機関を廃止し、この役割を国務大臣に戻す ◎パリッシュ(地域共同体的な性格の準自治体)または類似の住民組織が、自治体の承認なしで地域開発計画を決定できる仕組みを創設する——などの規定が含まれていた。一方、「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新たに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。

業務について、以下の 2 点のいずれかまたは両方に当てはまる場合、その水準が低いと判断する。

＊開発事業の事業主体から提出された大規模な開発計画の許可申請のうち、法律で定められた審査期間である 13 週間²を超えずに審査が終了した件が占める割合が、2 年間で平均 30%またはそれ以下である。

＊審査を行い、却下の決定を下した大規模な開発計画のうち、当該計画の事業主体が不服申し立てを行った結果、承認された件が占める割合が、2 年間で平均 20%またはそれ以上である。

・自治体が開発計画に関する情報の提出を事業主体に要求できる権限を制限する。要求内容は、開発計画の性質及び規模に照らして「合理的(reasonable)なもの」であり、開発計画の承認・却下の決定において重要な事項に関するものでなければならない。

・「1990 年都市・農村計画法(Town and Country Planning Act 1990)」の第 106 条の規定に従って開発事業の事業主体と自治体との間で締結された合意文書において、「新たに建設する住宅群に適正価格の住宅(affordable housing)を含める」ことが事業主体に義務付けられている場合で、かつ、事業主体が、その義務に従うと、当該住宅開発で利益を上げることが難しくなると判断した場合、合意文書中のその義務条項を修正または削除、または他の義務条項と差し替えることを自治体に申請することを事業主体に認める。

「1990 年都市・農村計画法」の第 106 条は、住宅開発計画を許可する条件として、自治体が、開発事業の事業主体との間で、当該住宅開発に関して一定の条件を課する合意文書を締結することを認めている。この合意文書は法的拘束力を持ち、「住宅開発に関する義務条項(planning obligation)」または「第 106 条合意(Section 106 Agreement)」と呼ばれる。その目的は、新たな住宅開発計画が、実行可能かつ持続可能で、地域にとって受容できるものにするために必要な手段を取ることを開発事業の事業主体に求めることであり、新たに建設される住宅群に適正価格の住宅を含めることや、住宅開発によって需要増加が見込まれるインフラ施設の建設費用を拠出するよう義務付けるものなどがある。

・開発事業の事業主体から開発申請が提出された土地を、「町または村の緑地(town or village green)」としての登録を申請できる土地から除外する。「町または村の緑地」とは、少なくとも過去 20 年間、地域住民がスポーツや祭事などの娯楽に利用している土地を、住民の請求に基づいて自治体が「緑地」として登録する制度である。「町または村の緑地」として登録さ

² イングランドの自治体による開発計画の審査期間は、一般家屋の改装及び小規模な開発計画の場合は最長 8 週間、大規模な開発計画の場合は同 13 週間と法律で定められている。

れた土地では、開発を行うことができない。政府は、今回の新法に盛り込まれた規定によって、「町または村の緑地」の登録制度が開発の妨害に利用されるのを阻止したい意向である。

・2015年4月1日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4月1日に延期する。ビジネスレイトとは、事業用資産を対象とする租税であり、課税対象である資産の評価額に基づいて課税額が決定される。評価替えは、本来は5年毎に行われており、前回は2010年に実施された。政府は、この条項について、当面はビジネスレイトの引き上げを行わないことで、企業の税負担の増加を回避することが狙いであると述べている。

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)は、地域の自治体が「開発許可申請の審査業務の水準が低い自治体」として認定されており、申請が大規模な開発計画に関するものである場合、国務大臣に開発許可を直接申請することを可能にするとの条項に関して、「中央集権的であり、地域民主主義に対する打撃である」として批判している。また、「街と地方の都市計画協会(Town and Country Planning Association、TCPA)」は、「1990年都市・農村計画法」の第106条の規定に従って不動産開発業者と自治体との間で締結された合意文書に含まれた「新たに建設する住宅群に適正価格の住宅を含める」という義務条項を、一定の条件を満たした場合、修正または削除等を自治体に申請することを不動産開発業者に許可するという条項に関して、「インクルーシブな(inclusive)社会(様々な人を排除しない社会)の形成に寄与しない」との見方を示している。