

# 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 -

阿部成治

(学芸出版社・発行)

はしがき

## 1. ドイツにおける大型店規制の枠組み ... 11

### 1.1 建設誘導プランと建築許可 ... 12

#### 1. FプランとBプラン

#### 2. プランの策定手続

コラム：ドイツの自治体議会

コラム：カールスルーエ市議会傍聴記

#### 3. 建設誘導プラン策定時の検討

#### 4. 大型店問題と建築利用令の改訂

#### 5. 建築許可の4類型

#### 6. 大型店の建築許可

### 1.2 建築利用令をめぐる司法の判断 ... 23

#### 1. 建築利用令第11条第3項の合憲性

#### 2. 大型店と建築物の用途

#### 3. 特別地区の柔軟さ

#### 4. 大型店と交通問題

### 1.3 大型店への広域的視点 ... 27

#### 1. 地域計画目標と対流手続

#### 2. 中心地形成の効力

#### 3. 近接自治体との調整義務

## 2. 巨大ショッピングセンターの誕生 ... 33

### 2.1 巨大プロジェクトの出現 ... 34

#### 1. 苦境に立つ都市オーバーハウゼン

#### 2. トリプルファイブの登場

#### 3. パラ色の夢WTC

#### 4. 反発する周辺自治体

#### 5. プロジェクトの断念

### 2.2 進む密室での検討 ... 40

#### 1. シュタディアムの登場

#### 2. ノイエ・ミッテと市街地核

コラム：市街地核、ヴェリッヒの場合

#### 3. 中心地形成への適合

#### 4. プロジェクト公表への準備

#### 5. ティッセンとの用地買収交渉

#### 6. 資金調達疑惑と調査委員会

### 2.3 地方発展プランの変更問題 ... 51

#### 1. 田園都市オーバーハウゼン

#### 2. 地域計画への適合

#### 3. 商業診断をめぐる対決

#### 4. 周辺自治体の理解

コラム：Bプラン275Aと建築負担

#### 5. 地方計画議会の決定

#### 6. プラン変更条件の行方

#### 7. ヒルシュ・プロジェクト

コラム：その後のシュテルクラデー

## 3. ツェントロ、その光と影 ... 65

### 3.1 ルール地方のショッピングセンター ... 66

#### 1. 新都心の核、ツェントロ

コラム：1万台の附置義務駐車場

#### 2. 発展するノイエ・ミッテ

#### 3. ショッピングセンター規模の謎

#### 4. 郊外の町、ルール・パーク

#### 5. Bプランのないライン・ルール・センター

#### 6. 苦戦するフェスティバル・ガーデン

#### 7. 近隣タイプのベロ・センター

### 3.2 苦悩するマルクト通り ... 81

#### 1. マルクト通りのプロフィール

#### 2. アーケード設置の断念

#### 3. マルクト通り活性化の検討

#### 4. 短命な初代シティ・マネージャー

#### 5. 二代目シティ・マネージャー

コラム：駐車場無料化、エッセンの場合

#### 6. 様々な懸案事項

#### 7. 消えゆく楽観論

#### 8. そして三代目マネージャーへ

#### 9. 州補助文化事業「都心へ！」

### 3.3 ムルチ・カザ対ツェントロ ... 98

#### 1. 弱体なデュイスブルク商業

コラム：デュイスブルク都心の魅力

#### 2. ベールに包まれたプロジェクト

#### 3. プロジェクトへの反発

#### 4. ツェントロ進出時の誤算

#### 5. 反撃するオーバーハウゼン

コラム：ホッペ見解への私見

#### 6. 建築負担消去後の動き

#### 7. 迷走するムルチ・カザ

## 4. 家具戦争とイケアのBプラン訴訟 ... 111

### 4.1 吹き荒れる家具戦争 ... 112

#### 1. 商品グループと州小売店令

#### 2. ポトロップ対エッセン

#### 3. 家具店ウンガーの消滅

### 4.2 ドルトムントへのイケア進出 ... 117

#### 1. 成長家具店イケア

コラム：家具店イケアはこんな店

#### 2. 相思相愛のドルトムント進出

#### 3. BプランLü171

#### 4. Bプランと原因者負担

### 4.3 Bプランの審査訴訟 ... 125

#### 1. Bプランの三つの論点

#### 2. BプランLü171の欠陥

#### 3. 順調に進む建築工事

コラム：司法によるBプラン審査の限界

#### 4. 商業診断と州小売店令

#### 5. 新旧Bプランの比較

#### 6. イケアのオープンとBプラン決定

## 5. ドルトムント商業と市街地活性化 ... 139

### 5.1 停滞する都心商業と大プロジェクト ... 140

#### 1. ドルトムントの都心商業

#### 2. しのびよる都心衰退

#### 3. ティア跡地開発の断念

#### 4. ウニオン跡地とECEプロジェクト

#### 5. 高まる商店街の反対運動

#### 6. ECEプロジェクトの断念

#### 7. 発進するUfoプロジェクト

### 5.2 全市商業構想をめぐる議論 ... 152

#### 1. 1997年のドルトムント商業

#### 2. ヘルヴェーク移転とリドル進出構想

#### 3. 商業構想をめぐる議論の展開

コラム：ハイデルベルクの商業構想

### 5.3 市議会選挙とUfoプロジェクトの行方 ... 160

#### 1. 緑の党とCDUの政策協定

コラム：新市長ランゲマイヤー

#### 2. 削減提案の波紋

#### 3. 起死回生のウルトラC

#### 4. ソナエの登場

### 5.4 都市計画取引の合法性 ... 166

#### 1. リドル問題での妥協

コラム：区評議会と区長

#### 2. ポンのヘルヴェーク事件

#### 3. ヘルヴェーク事件とドルトムント

### 5.5 流転するハンザ・カレ ... 172

#### 1. 絶賛された当選案

#### 2. アートハウス映画館構想

#### 3. ハンザ広場からの反対

#### 4. カルシュタットの登場

#### 5. 連絡通路と駐車場問題

### 5.6 まちづくりを動かす人々 ... 178

コラム：舞台から去る人、登場する人

## 6. ウルム都市圏における商業の動向 ... 183

### 6.1 ウルム都市圏の大型店事情 ... 184

#### 1. ウルムとドナウ・イラー地域

#### 2. ウルム商業と駅前通り

コラム：ヘレンクラー通りでの議論

#### 3. 地域の大型店立地状況

#### 4. 郊外大型店都市ゼンデン

コラム：ゼンデン・ノイウルム訪問記

#### 5. 旧時計工場のBプラン紛争

### 6.2 ブラウタールセンターの進出 ... 196

#### 1. ウルムでの議論

#### 2. 地域的調整手続へ

#### 3. Bプラン決定と指定内容

#### 4. 建築許可の柔軟性

#### 5. オープン後の動き

### 6.3 イケアセンターの地域的調整手続 ... 206

#### 1. イケアセンターの登場

#### 2. 意見提出へ向けた議論

#### 3. 周辺自治体からの意見

#### 4. 州管区政府の作戦

コラム：イケアセンターのBプラン

### 6.4 ウルム都市圏の現在 ... 212

#### 1. 食料品店が消えた町

コラム：田園都市ヴァイセンホフとフェルバーク

#### 2. 出口が見えない生協の苦闘

#### 3. 反撃に転じる駅前通り

あとがき - ドイツのまちづくりから学ぶこと

資料1 ドルトムントの全市商業構想

資料2 建設法典と建築利用令

出典

索引