

【 寄 稿 】

## 海外土地・不動産事情（１）

（財）日本道路交通情報センター  
監 事 山 邊 俊 明

本稿は、海外、特に欧米及び東アジアにおける土地・不動産に関する制度や不動産市場の動向を紹介することによって、土地・不動産にかかわる行政担当者ないし実務家の方々にとって、多少なりともお役に立ちたいと考えたものである。何分、浅学非才の故、誤り等が多々あるものと思われる。ご指摘、ご意見等をいただければ幸いである。

### I. 短 信

#### 《 1 》 南マンハッタン再生計画・・・ブッシュ政権 1 億 5,600 万ドルの投資計画を承認

南マンハッタンに住み、働く人たちの生活の質を改善するためのいくつかのプロジェクトが、住宅・都市開発省（HUD）長官メル・マルティネスによって承認された。南マンハッタン開発公社（LMDC）の管理の下に、規模 1.56 億ドルの計画は公園やオープン・スペースを改善し、道路の整備を行い、歩行者に対し、南マンハッタンへの快適なアクセスを提供するための基金を提供する。

加えて、この計画は、2年前に大被害をこうむったビジネスに補助金を与えるためのプログラムを追加する。このプロジェクトは、

援助を必要とするビジネスに対する HUD の直接的な補助や居住インセンティブの提供及び南マンハッタンの再生に向けられる 34 億ドルの事業の一部となる。

最終的な「行動計画」には、公園の美化、オープン・スペースの開発等の短期的な事業に対する 6,490 万ドルの助成が含まれる。また、世界貿易センターの復旧のための事業には 7,450 万ドル、南マンハッタンの再開発のためには 1,390 万ドル、計画策定のために 780 万ドルが当てられる。

◇マルティネス HUD 長官は、「居住者、勤労者及びビジネスのために魅力的で住みよい街を作ることは、南マンハッタンの再生に向けた全体計画の中で緊急のものである。」と述べている。

なお、長官は、今回のものに加え、先月には南マンハッタンに 300 戸以上の手頃な住宅を建設し、低・中層所得層の勤労者世帯に援助を行うと発表した。

◇世界貿易センタービル（WTC）のビジネス再生プログラムに基づく補助事業 7,450 万ドルは、現在、ニュー・ヨーク州開発公社（ESDC）が行っているプログラムに対して、基金を追加するものである。被害をこうむったビジネスに対して緊急的な補助を行ってきた

が、積極的な行動と世論喚起により ESDC のビジネス再生補助プログラムに基づく事業に対する需要が割り当て額を超えたのである。基金が増額され、南マンハッタンにおける雇用の創出あるいは継続のために、特に 2,500 件以上の小規模なビジネスに援助を行うことが期待されている。このプログラムのうち 950 万ドルは、雇用者訓練援助プログラムから移転される。

◇ LMDC の短期的なプログラム 6,940 万ドルは、南マンハッタンの交通条件を改善し、周辺の近隣市街地における生活の質を引き上げることによって、住民、ビジネス、勤労者、訪問者に対する直接的な援助を提供するもので、以下の事業が含まれる。

- ・ 都心道路景観プログラム
- ・ ニュー・ヨーク証券取引所地域の改善
- ・ 近隣公園、オープン・スペース
- ・ ウェスト通りの歩道網の接続

また、LMDC の長期プログラム 1,390 万ドルは、南マンハッタンを地域及び世界の交通の玄関として位置づけ、改善を図るための計画に対し基金を提供するもので、大通りの遊歩道への改変、空港へのアクセスの改善等を含むものである。

(本稿は、HUD の 03 年 8 月 6 日付け News Releas を参照した。)

## 《2》シンガポールの不動産市場・・・SARS が収まり、投資用不動産は自信回復か

シンガポールの 2003 年 4～6 月期の不動産市場については、不確定な経済見通しの元で、オフィス、店舗のテナントの慎重な態度は変わっていない。オフィスの空室率は下げ止まりつつあるが、まだ数ヶ月は需要が不活発な状態が続くようだ。

他方、投資用不動産の販売については、S

ARS の打撃を受けた経済に緩やかではあるが回復の兆しが見られるとしてマインドの改善がみられる。取引額が伸び、ファンドもビルの追加取得を行った。

住宅は、押さえ込まれていた需要の反動との見方もあるが、販売戸数が急増し、モデルルームが活況を取り戻している。ライフスタイルの変化への対応や上流階層向けの供給が重視されるようになっている。(以下 1 シンガポールドル=68 円で換算)

◇ 国全体では、オフィスの空室率は、9 四半期連続して高まって来たが、2003 年の 4～6 月期には、1%の増へと下げ幅が縮小している。オフィスの利用可能面積は、2003 年から 2006 年にかけて供給される約 46,000 m<sup>2</sup>を加えて、87,000 m<sup>2</sup>。しかし、新規供給床の 68% が 2005 年と 2006 年に竣工することから、現在の弱気なマーケットに一服感をもたらすと思われる。経済の不透明性に失業者の増加の可能性が加わっていることから、ビジネスの好転は考えにくい。このため、オフィス床に対する需要は、ここ数ヶ月間では不活発な状態が続くものと考えられる。しかし、賃料は、予期せぬ事情がない限り、本年中に底を打つ可能性がある。

◇ 店舗については、消費者の心理が安定すれば、市場も堅調となる。小売業者は、シンガポールの将来について様々な見方をしている。スーパーやハイパー・マーケットのような一般的な店舗は、売り上げが好調であるが、飲食店では、下方に向う経済の下で、消費支出の縮小により、力を失って来ている。Orchard / Scoots 通りや郊外では、一階のプライム・レントは、2003 年の第 2 四半期で見ると、堅調であるが、他の地域では、一階が 0.8%、二階は、2.1%の下落となった。小売商は、2003 年の経済が不確定であるとの慎重な見方をしている。即ち、失業の状況や観光

産業の業況が急速には回復されないとの見方である。消費者の信認の回復の足取りは、ゆったりとしているものの、現在の約 28,000

m<sup>2</sup>に及ぶ店舗用の在庫床は、2004 年末には 9,300 m<sup>2</sup>以下となることが期待されている。

表 1 賃料の動向

	賃料(円/m <sup>2</sup> )	前期比(%)
Raffles Place	3,500	-2.1
Shenton Way/Robinson Rd/	2,800	-3.8
Marina Centre	3,100	-2.3
Orchard Rd	3,400	-2.1
都心外	1,900	-5.6

表 2

新規供給大規模ビルの賃貸可能床面積 (m<sup>2</sup>)

3 Church St	27,000
HB Robinson	8,700
137 Telok Ayer St	7,200
MacDonald House Redevelopment	6,600

表 3 新規大規模供給 (7-12 月)

プロジェクト	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )
Pragon	11,800
Tkka Mall Ph.2	11,400

表 4 賃料 (1 階プライム)

	円/m <sup>2</sup>	対前期比(%)
Orchard/Scotts Rd	26,000	0.0
他の市域	17,000	-0.8
郊外	21,000	0.0

◇投資用不動産の販売については、SARS が収まり、投資家の自信も回復しつつある。

SARS の発生により打撃を受けた経済は、緩慢ではあるが、回復の兆しを示している。政府の土地売却が前四半期に対し 93%減少したことにより、投資用不動産の販売は、2003 年の第 1 四半期に比較して、12%減少し、143 億円となった。しかし、民間の取引額が前四半期に対し、35%増加していることから、マインドの改善が見られる。

一棟売りは、前四半期の 9.4 億円に比較して、2003 年第 2 四半期には、68 億円へ

と大きく増加した。A-リートは、Osim ビルを獲得し、9 件目のプロパティをポートフォリオに加えた。他方、Wing Tai Holdings は、Tessarina の 58 戸のマンションを IP Property Fund Asia に 37 億円で売却した。SARS が収まったことにより、経済の回復が可能となるとの観点から見れば、市場のマインドは、改善して行くものと思われる。

表-1 販売額

	億円	前期比(%)	前年比(%)
計	144	-12%	-86
民間部門	140	35	-73
政府	4	-93	-99

表-2 用途別

	億円	前期比(%)	前年比(%)
住宅	108	-24.4	-64.0
工業	23	153.6	-59.7
店舗	1	17.3	-95.1
その他	10	14.1	117.9

◇住宅については、SARSがおさまり、好ましくない沢山のニュースから息を継ぐことが出来た分譲業者は、4~6月期、2,013戸の住宅(うちマンションが2,006戸)を販売した。第1四半期の5倍増である。購入者が再びモデル・ルームに集まってきた。新規販売された共同住宅のうちで主要なものは、4日で売り切れたEast Shine(44万円/㎡)、都市居住者に的を絞ったThe Pier at Robertson(66万円/㎡)等で、販売は、活気を帯びており、分譲業者は、Cairnhill Crest, Orchard Scoots, The Grange等の市域での開発、販売を行うことを明らかにしている。第2四半期の業績が良かったが、次の2四半期の経済見通しは、はっきりしていない。今期の購入意欲の高まりは、押さえ込まれていた需要の反動だった。分譲業者は、市場のマインドを明るくしようと努力している。購入者が最も重要視するのは価格と立地であるが、明敏な販売者は、ライフスタイルへの対応や上流階層向けの供給等の要素を重要視するようになってきている。

(本稿は、DTZ Research, Property Times, Singapore 2Q 2003を参照した。)

### 《3》韓国の不動産市場・・・建替えマンションを中心にバブルの懸念

韓国では、マンションの建替えが驚くほど盛んで住宅市場における役割が極めて大きい。近年の韓国経済の停滞により行き先を失った資金が流入し、建替えマンションを中心にバ

ブル的な状況が生じている。

◇建設交通部(日本の省に相当)のHPや聯合通信等によれば、最近の住宅価格は「5.23住宅価格安定対策」以後、全般的に安定化傾向を示しているものの、7月以降、ソウル市江南地区のマンション建替え市場を中心に高級物件主導で上昇傾向が続いている。特に、8月下旬以降、価格再上昇への期待感から、市中の浮動資金が住宅市場に再び流入し、ソウル首都圏のニュータウン等では価格の上昇が広がる兆しがある。このため、マンションの建替えを通じた中小規模住宅の供給の拡大と投機需要の抑制及び住宅価格の安定化をねらった「9.5不動産市場安定対策」が発表された。なお、建設交通部長官は、これにより既存の大型マンションが反射的利益を得ることはないだろうと語っている。

対策の要点は、期待心理を払拭し、市場の不安定要因を早期に遮断するために、中低所得者に住宅機会を提供するために設けられているマンション建替えにおける小規模住戸の建築義務割合を拡大すると共に建替え組合員の名義変更=実態は組合員の権利の売買を禁止し、短期のキャピタルゲインをねらった投機需要を抑制することにある。

(9月5日から、首都圏の過密抑制区域内でマンション建替え事業を行なう場合、従来、300戸以上の団地に限り、60㎡以下の住宅を建築予定総戸数の20%以上建築することとされていたものを、全ての団地で、60%以上を専用面積85㎡以下の国民住宅の規模で建築するよう義務付け、併せて、

投機過熱地区内の建替え組合員に対し、認可後の地位の譲渡を禁止する。このため、都市及び住宅環境整備法の改正を行ない、来年初めには施行する。)

◇韓国政府は、「9.5 不動産市場安定対策」で、首都圏のマンション建替え市場に対する規制を発表したが、釜山、大邱等の地方の大都市には適用しないとされたため、ソウルの投機資金を地方に誘導する結果となりかねない。また、住宅価格対策を度々発表しながらも新規マンションの分譲価格そのものに対する対策を講じておらず、業界偏向だとの指摘もある。

実際、釜山では、建替えマンションの坪当たり単価が 2001 年の 381 万ウォン (1 ウォン=約 0.1 円)から最近では 835 万ウォンに、大邱では 307 万ウォンが 665 万ウォンに倍増する等地方都市での建替え市場も加熱しつつある。なお、ソウルでは新興の江南地区では平均坪単価が 1626 万ウォン、2000 万ウォンを超える物件もある。分譲価格の上昇が近隣マンションや建替えマンションの価格を吊り上げており、消費者団体からは、政府が各種の規制を強化する中で、分譲価格だけは市場経済原則に委ねているのは業界偏向だとの声もあがっている。

(韓国の不動産事情については、独立行政法人水資源機構 用地部長周藤利一氏のご協力をいただいた。)

## II. 資料

### 《1》ストックホルムの都市計画・地域計画

本稿では、スウェーデン地域計画・都市交

通省の『Planning Stockholm Region 1997 年』からストックホルム首都圏の地域計画の制度や運用の概要を紹介したい。概括的な内容ではあるが、同国の法制度が、ドイツの制度に類似した指導的総合計画と拘束的な効果を有する詳細計画との二段構造をなしていること、策定手続きや運用に関しては住民やNPO等の関与があること、計画内容については環境や社会サービスに関連した事項が重視されるようになっていること、自治体間の協同が必要になっていること、基本的には自治体の権限が強力だが、発電所等については国レベルの調整の必要性が認識されていること等の傾向が伺われる。

### 1. スtockホルム首都圏

#### (1) 概観

ストックホルム首都圏は、全国人口の約 1/5 を占めるが、面積は、全国土の約 1/60。26 の自治体 (市町村) からなり、これら自治体が教育、保健、ケア・サービス等を提供し、これらに係る計画を策定している。県評議会 (county council:事務局とともに我が国の県庁に近い役割を果しているのではないかと推測される。) は、医療、公共交通、地域計画の策定等の地域に係る行政全般を執行する。

ストックホルムの面積の約 13%が都市化し、60%が農村及び森林である。人口は、182 万人。86 万軒の住宅があり、この内の 1/4 は、小街区に立地する共同住宅である。別荘が約 10 万戸ある。

#### (2) 地域の形成

20 世紀の初頭に、市が境界外の土地を取得し、また小規模なコミュニティを編入したことにより、現在の地域が形成された。しかし、都市化の速度が速まると、こうした手法は、

とれなくなった。自治体の併合に代わり、自治体間の協同が問題となった。市の拡大が協同の必要性を増し、ある種の問題は、地域全体で処理しなければならなかった。その代表例が、医療及び公共交通である。

## 2. スウェーデンにおける計画策定

計画策定は、問題解決型の仕事で、予測の問題であり、将来に関係する。従って、代替案についてその社会、経済及び環境の面から、評価を行うことが課題となる。

かつて、計画策定は、フィジカル・プランニングと同義であった。開発を特徴付けたのは、都市化及び都市の成長であった。建築及びインフラストラクチャーのために必要となる新たな土地をどのようにして確保するかを考えることが必要であった。その結果、土地利用に関する規制が必要となった。しかし、時間の流れの中で、強調されるポイントが変わった。福祉サービスの配分、そして今日では、環境保全のために社会開発に課せられる規制のあり方が計画法制と他の法律との関係を密接なものとし、複雑な体系を持つ計画法制の重要性が高まってきた。

### 計画策定システムの基本的な要素

- ・ 環境法
- ・ 計画・建築法
- ・ 道路法
- ・ 鉄道法
- ・ 電力法
- ・ パイプライン法
- ・ 地域計画
- ・ 総合計画
- ・ 詳細総合計画
- ・ 特別地域規制
- ・ 詳細開発計画
- ・ 建築許可

## 3. 確立された計画策定のシステム

土地や水面の利用及び建築物やインフラ

ストラクチャーの改変には許可が必要であり、計画変更が先行していなければならない。

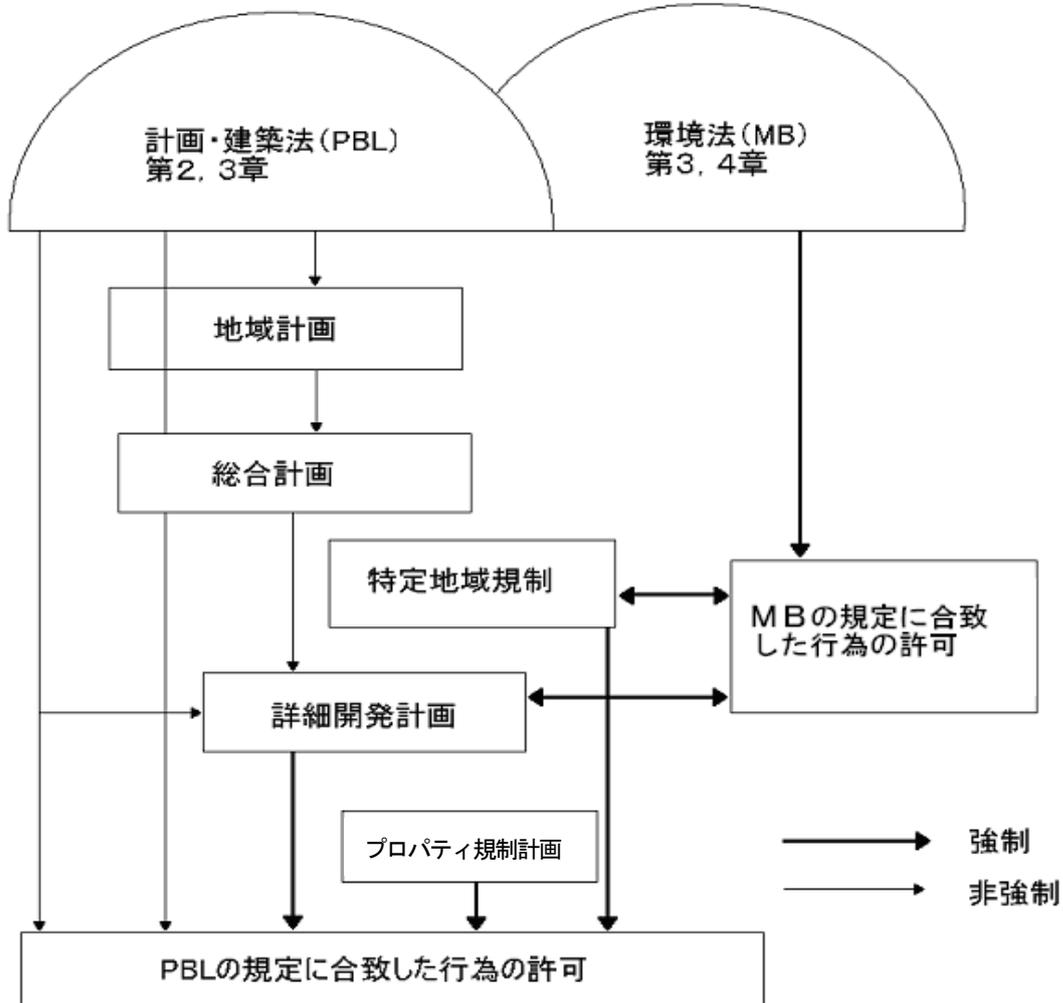
計画策定は、階層的なシステムを形成している。原則として、スウェーデンにおいては、自治体（市町村）が計画策定を行っている。すべての自治体は、行政区域の全域を含む総合計画（comprehensive plan）を持たねばならない。詳細開発計画（detailed development plan）は、自治体と公的・私的な土地所有者の間の法的な合意からなり、この意味では、強制的なものである。この合意は、総合計画を実効的なものとする。特定の地域についての規制（special area regulations）もまた強制的であるが、総合計画におけるもろもろの要請を担保するために、特定の地域に限って用いられる。なお、詳細開発計画の実効性を高めるために、プロパティに係る規制（property regulations）が適用されることもある。

複数の自治体に共通する問題を解決するため必要があるときには、そのための計画策定主体が設けられ、複数の自治体に係わる地域計画が策定される。

環境の分野においては、既に一定の場合、環境影響評価を行うことが義務付けられている。環境、公衆衛生及び自然資源に対し、著しい影響を与えるような行為を実行するため許可を得るには、こうした評価が詳細計画の内に定められていなければならない。

**環境法**は、一定の環境水準が維持されなければならないと規定しているが、総合計画に定められた環境水準は計画策定者の意向を示すものとどまるのに対し、詳細開発計画に定められた環境水準は絶対的な制限となる。

図 各計画間の関係及び開発行為の許可の流れ



#### 4. 法制

##### (1) 計画法制の中心概念－持続性、土地及び水面の利用

環境法は、計画・建築法その他の計画関係法制の傘の役割を果し、公衆衛生、物的環境、多様な生物相及び自然資源の保全の四つに焦点を当てている。エコサイクルの概念を重視し、保護に価値する地域を明らかにする。また、大規模な工場及び発電所に関する計画許可について政府の決定が必要な場合を定めており、地域的な利害よりも国家的な利害が重視される時には、国の許可が必要となる。た

だし、法制上、住民投票に付すことが出来、自治体が国の決定に対し、異議を申し立てる機会が確保されている。

計画・建築法は、フィジカル・プランに対する枠組みを提供する。即ち、新たな建造物の建築、取り壊し、発掘等に係る行為は許可を必要とし、一定の要件を満たさなければならない。自治体は、行為が要件を満たしているかどうか検証し、行為者に対して、資料の提出を要求する。

計画策定において、社会サービス法は重要な法であり、特異な位置を占めている。社会サービス法は、物的環境と国民の福祉の間をつなぐ役割を果たす。国民の居住条件を観察

し、これをその周辺環境と関係付けることによって、策定過程にある計画に対して、重要な知見を提供する。社会サービスの問題が計画策定に織り込まれることにより、将来に対する予防的な措置の検討が行われる。

## （２）責任の分担

詳細開発計画、特別地域規制及びプロパティ規制計画は、自治体の評議会が採択した時、強制的なものとなり、自治体及び個々の居住者の双方に対し、権利及び義務が発生する。しかし、この決定は、まだ、法的な拘束力を獲得出来ない。計画に基づく措置によって影響をこうむる者及び計画に同意しない者は訴えることが出来る。ただし、計画案が公開された時に、利害関係者は、意見を文書の形で表すことが出来、その意見をその後の計画案の策定作業の中で取り込むことが不可能であることが訴えの前提となる。最終的には地域の行政部局を介して、国が解決する。計画の採択と同時に、県の行政部局は、国あるいは自治体間の利害の調整が満たされていない、また、国民の健康及び安全に対する危険性のある時には、自治体が行った決定を見直すことが出来る。

総合計画あるいは地域計画に関する決定についても、訴えを起こすことができる。しかし、これらの計画は、地域開発の方向を定めるものであって、拘束力を持たないから自治体の評議会に権限の濫用があった場合にのみ訴えが可能となる。

県評議会による地域計画の採択に関しては、この計画が環境法と一致して国家的な利害を満足させるものであるか否かについて、国が見直しを行うことができる。

## （３）ストックホルムに関する特別法制

ストックホルムについては、地域計画の策

定方法に関し特別な法制があり、計画策定に対する責任は、ストックホルム県にある。県評議会が計画策定者として定められている。

## ５．国及び地域の責務

### （１）福祉及びインフラストラクチャー

環境法は、その目標を「健康で快適な環境を現在及び後世にわたって保障する持続可能な開発を推進する」と述べ、計画・建築法は、「個々人の自由を正当に考慮して、今日及び後世に対し、平等で良好な社会的生活条件と共存する社会開発を振興する」と規定している。

究極的には、計画策定の目標は、環境の枠内での福祉の向上及び生活条件の形成にある。

計画策定にとっては、生産力を高めるための良好な条件を作り出すことが課題であり、工業、サービス部門及びオフィスのための土地が土地利用計画において保留される。

地域の連絡・通信システムは経済及び雇用の発展のために極度に重要であり、その制御は重要な責務である。

その他の重要な課題は、住宅の供給及び建設である。金融システムを介して、多くの住宅の新設及び改築がコントロールされる。住宅ストックの1/4弱は、設備の管理をも行う自治体の公社によって所有されている。住宅の新設のための用地を確保することは計画策定者の課題となる。

### （２）鍵となる二つの概念

計画策定の鍵となる二つの概念は、経済及び土地利用である。どこで、何のために投資が行われるかが計画策定の関心事となる。

住宅、道路、鉄道、集会所、病院、学校等市民に良好な生活条件を提供するための基礎的な施設は、開発が始まる前に、計画されて

いる必要がある。

計画策定は、単なる投資に係る決定ではない。分析、計算、予測、影響の解析等にまたがるすべての連続した事象からなる問題で、しばしば、迂回路を進まなくてはならない。

計画策定の過程における重要な問題は、開発によって影響を受ける住民との対話である。法は、計画策定の過程が政治家、プランナー及び市民に対して公開されなければならないと規定している。幅広い討議が早期に行われるほど、計画は、より良いものとなる。意思決定にそれが反映される機会が設けられるからである。

### **(3) 制度運用の調整役となる県**

スウェーデンでは個々の自治体が強力な地位を有している。しかし、時には自治体は中心的な事柄に関し、意見を異にすることもあつた。その結果、自治体間の調整を行う場が必要となる。ストックホルムにおいては、県評議会及び県の行政部門がこれに当る。

計画策定との関係において重要となる問題は、広い意味での環境及びインフラストラクチャーである。しかし、この二つは、互いに、相反するものではない。環境問題を個々の自治体に処理させることは、通常不可能である。特定の自治体に対して、特定の環境汚染に関する事務を引き受けさせることは、可能だが、環境汚染それ自身は、自治体の境界内で解決できるほど単純ではない。上水道、下水道、ごみ処理及びエネルギー供給等のインフラストラクチャーについても同様だ。

## **6. 計画に携わる者**

### **(1) 主要な役割を果たす県評議会及び自治体**

自治体が、自己の経済及び土地利用に関する

計画の策定責任を持ち、県評議会が調整を行う。現実の計画策定作業を行うのは、自治体の内部では、通常、都市計画担当部門である。これに対して、県評議会においては、地域計画及び都市交通を受け持つ部局が担当する。

計画策定のかなりの部分は、相互間の経験及び様々な要求の調整に係るものである。計画策定には、調査、解析及び提案が必要である。

個人、企業がイニシアティブをとることも多いが、計画策定過程において提案提出の責任を持つのは県評議会及び自治体である。他の利害関係者も、一定の権利を有する。利害関係者には、スウェーデン国立道路局、スウェーデン鉄道局、通信網を担当する Teilia 等の国の行政機関と企業が含まれる。自治体の住宅供給公社は、ユニークな地位を占め、住宅供給に関する重要な役割を持つ。公社の賃料は、私有住宅の賃料の目安となる。

### **(2) 企業及び公的な意見を有する集団**

企業団体や民間企業も広範な分野のプロジェクトについて関与する。80年代には、私的利害を有する主体が計画策定、特に主要なプロジェクトに関して活発に関与するようになった。

計画策定の作業は、プロジェクトの遂行を目指す企業やグループと自治体との間で行われる交渉へと発展した。ストックホルム南部の広大なスポーツ施設 Globe はこうして建設された。

ストックホルムには、例えば、スウェーデン環境保護協会等の公的機関に近いパブリックオピニオングループが存在し、計画案は、通常これらの集団に対しても提示され、意見が求められる。

## 7. 国

### (1) 長期的な展望、調査への支援、権限の移譲、審査

政府は、法令を解釈するだけでなく新しい法制の基礎作りに努め、多くの調査や委員会活動から、様々な提案を行っている。

地域の問題は、国の利害にも係るものがあり、地域が単独で責任を負うのは、不合理なことがある。例えば、交通通信からなるインフラストラクチャーへの投資である。道路や鉄道には、国による補助がある。国家的にも重要な道路については、国が全費用を負担する。自治体だけの費用負担が望ましくない地方道についても同様である。国は、このほか自治体間の道路ネットワークや地方鉄道に対しても補助を行う。

国は、計画策定に関与する多数の行政機関を設置している。地域レベルでは、県行政局が、計画策定に関して、多くの責務を担い、計画策定に利害を持つ他機関との調整を行う。

## 8. 県評議会

県評議会の計画策定上の役割は、調整と見通しとに要約される。見通しとは、自治体の区域を超えた見通しを提供し、自治体に最適な解決法を示唆することにある。

ストックホルムにおける県計画の策定は、地域計画・都市交通局が行っており、県における交通及び通信部門が計画策定の重要な部分を占めている。土地利用計画の策定も重要な課題である。

## 9. 地方自治

### (1) 協調義務を伴った計画策定権限

土地及び水面の利用計画の策定は、自治体

の権限である。しかし、この権限の行使には制約がある。自治体は、国の利害を的確に考慮しなければならないし、法令によって課せられた手続きを踏まなければならない。

自治体の策定する計画には総合計画及び詳細計画の2種類がある。これらは、土地及び水面の利用計画を内容とする。

### (2) 総合計画

総合計画は、自治体の土地及び水面の利用に係る総合的な計画である。当該自治体の全領域を対象とし、自治体によって秩序づけられる諸活動すべてに係るもので、住宅建設、労働及び環境が指導的な役割を果たす開発プログラムの形をとらなければならない。

すべての自治体は、総合計画を持たなければならない。90年代半ばには、第2次の総合計画策定作業が完了した。

### (3) 詳細計画

詳細開発計画は、自治体の行政実現上の手段である。法的な拘束力を持ち、土地利用に影響を及ぼす措置についての意思決定の機会を自治体に与える。

実現手段としての詳細計画の特徴は、時間的に制約されていることにある。計画は、最短5年、最長15年の実行期間を定めなければならない。詳細開発計画は、長期的な計画手法ではない。詳細開発計画は、誰もが自由に利用できる地域（普通地域）と公共、民間による建築に向けられる地域（開発地域）を示さなくてはならない。詳細開発計画には、普通地域、開発地域の区分及び計画の実行期間が含まれていなければならないが、自治体は、建築物の位置、デザイン、開発地域のための保護的措置等独自の規定を追加することが出来る。

## 10. 市町村

4年ごとに、住民は、自治体の評議会(municipal council)を選出する。そして、この評議会が自治体の行政執行委員(municipal executive board)を指名する。これに加え、評議会は、自治体の組織に対する命令権を持つ。通常、自治体は、いくつかの行政区域から編成され、区域ごとに執行委員会と行政組織を有する。

時間の経過とともに、自治体の委員会の組織は課題に応じて変化してきた。多くの自治体が、児童・若年者に対する福祉サービス委員会を設け、児童・若年者に関する問題(ケア、教育)を処理した。

こうした変化は、「自由な委員会組織」によって可能となった。例えば、ストックホルム市においては、現在18の地区行政執行委員会(district committee)があり、「ソフトな」活動といわれる教育、各種のケア、余暇サービス、文化活動等を担っている。

(本稿は、PLNNING STOCKHOLM REGION 1997年の抄訳である。)