



Sec.106(Planning Obligations)とCIL

- ✓ 都市農村計画法106条(s.106)は、「計画義務」と呼ばれ、開発事業者に負担を要求することがある。
- ✓ 自治体と土地所有者、デベロッパーの間で「協定」として締結される。協定の締結をもって、開発が許可される場合がある。



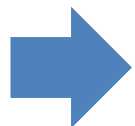
- ✓ かつてから負担が大きすぎるのではないかが問題視され、何度か通達で負担を強いすぎないように指導がなされた。
- ✓ 協議に時間がかかりすぎる、不透明だという指摘もあった。
- ✓ 現在は、CIL(Community Infrastructure Levy)とS.106がある。前者が開発面積に応じて負担金が機械的に計算される、タリフ。それが行政内でインフラに投資される。インフラにならないものは、S.106で確保される。

S.106

- ✓ 条件付き許可のネガティブインパクトを是正するときのみ利用する。
- ✓ 要求するものは都市計画の基本文書に記載する
 - 都市計画において開発を受けいれられるものであること
 - 開発に直接関係していること
 - 開発のスケールと種類に関係して、かなり、わきまえたものであること

CIL

- ✓ 2008年Planning Actによって、導入された。地方自治体が、CILを導入する地域を決めた場合、タリフによって、料金が明確化される。
- ✓ 通常100m²以上の開発が対象となる。



Community Infrastructure Levy(CIL)との違い

- ✓ CILがタリフであること、s.106はそうではないこと

CILで整備するインフラ

- ・CCTVのための資金
- ・特定エリアでの公共整備
- ・社会、コミュニティ、文化施設
- ・教育への資金
- ・オープンスペース、遊び場
- ・駐車場改良のための資金
- ・健康、保健施設
- ・ごみ処理施設

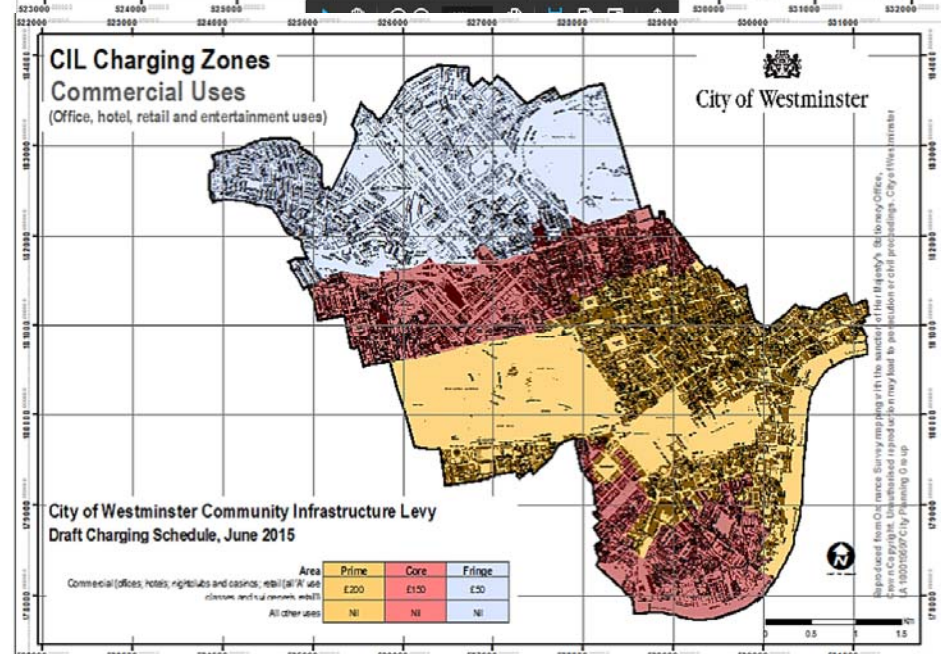
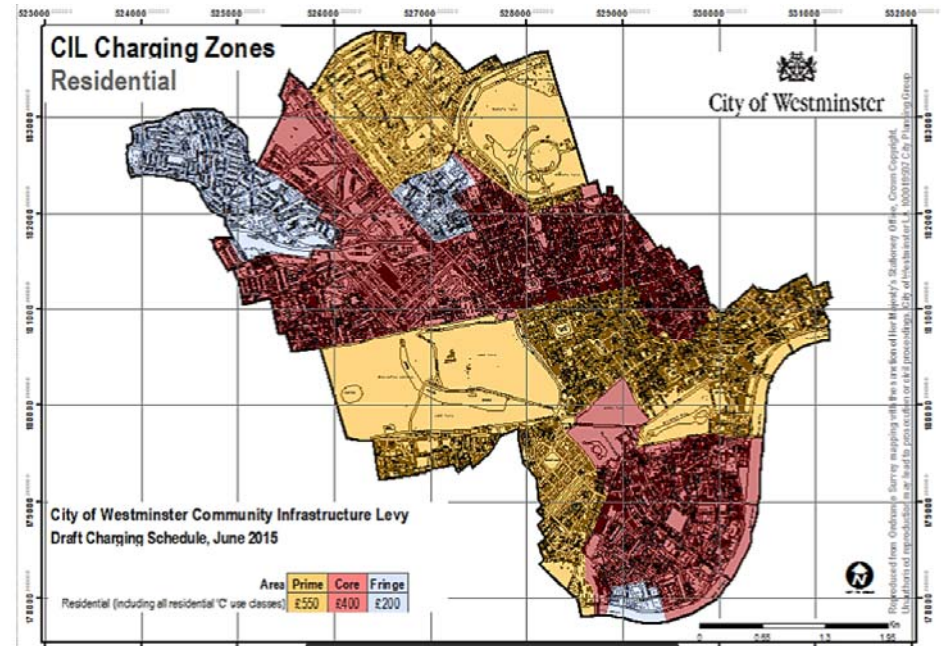
インフラに該当しないもの(The Planning Act, s.216)

- ・アフォーダブル住宅、ミクストユース開発
- ・地域の雇用、訓練、スキルアップのための施設
- ・カーボンオフセットなどCO2排出量削減に関係して、敷地で行われる新規開発での整備にならないもの

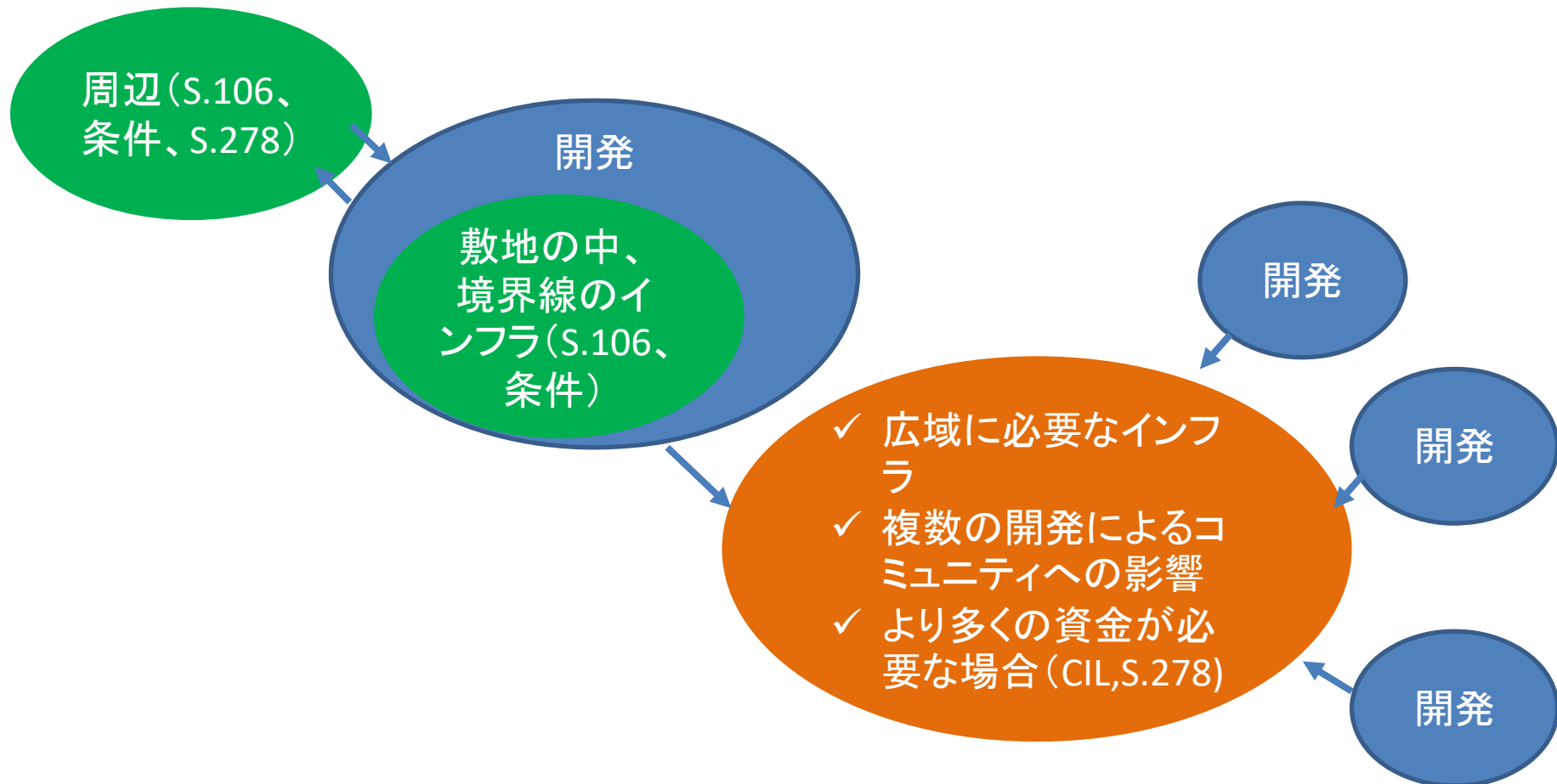
2016年のタリフ(2012年より導入)
1㎡あたり住宅(£200~550)、商
業・業務(£50~200)
その他用途、なし

資金は何に使うか？

- 犯罪、非社会的行動矯正施設
- 健康施設
- 公園とオープンスペース
- 公共施設の改良
- 社会・コミュニティ施設
- スポーツ、レジャー施設
- 交通と幹線道路
- 電気、ガス、水道、下水道
- ごみ処理



- ✓ 2012年～39年の間に189のインフラプロジェクト(£26億(4160億円))が必要と試算
- ✓ CILは開発負担金がプールされる。
- ✓ S.106は、敷地を特定したインフラ整備に使われる。たとえば、開発の境界線など。



投資するインフラ内容

- コミュニティ施設
- 分散型エネルギー施設
- 教育施設
- 防災施設
- 洪水対策
- 地下配管
- 遊び場
- オープンスペース、スポーツ、レク施設
- 健康施設
- 交通施設維持・向上

タリフ

	City of London	ロンドン
市 (GLA)		
業務	£ 75	£ 50
住宅 (川沿い)	£ 150	£ 50
住宅 (その他)	£ 95	£ 50
その他用途	£ 75	£ 50

- ✓ 2014～16で21件、280万ポンド(4億4千万円)
- ✓ ただし、大規模プロジェクトは6件

Table 2 – City CIL collected between July 2014 and March 2016

City CIL	DBE (£m)	Unallocated (£m)	Neighbourhood CIL (£m)	S&CE (£m)	Open Spaces (£m)	Total (£m)*
Received	£1.2	£0.7	£0.4	£0.3	£0.1	£2.8

タイプ	対象	s.106
ロンドン市長のクロスレイル	500㎡のオフィス	£ 140/m2 ネットでの増加分
	商業	£ 90/m2 ネットでの増加分
	ホテル	£ 61/m2 ネットでの増加分
アフォーダブル住宅（商業開発）	500㎡	£ 20/m2 ネットでの増加分
アフォーダブル住宅（住宅開発）	10戸以上	敷地外の場合£ 16万5千、敷地内30%
職業訓練、スキルアップ	500㎡以上（商業）、10戸以上	£ 3/m2 ネットでの増加分
カーボンオフセット	2013 Building Regulations のCO2排出量35%改善	30年間£ 60/ t オフセット

✓ 87件が合意
 ✓ 合計£1億6千万(256億万円)

Table 4 - S106 Signed Potential Contribution Allocation as at March 2015

	As at March 2012	April 2012 – March 2013	April 2013 – March 2014	April 2014 – March 2015	Total
Affordable Housing	£21.3 m	£0.5 m	£28.0 m	£6.2 m	£56 m
Local Training, Skills and Job Brokerage	£2.5 m	£0.087 m	£0.6 m	£0.8 m	£3.99 m
Local Community Facilities and the Environment	£29.7 m	£1.1 m	£6.3 m	£7.28 m	£44.38 m
Transportation Improvements	£14.8 m	£0.46 m	£1.9 m	£3.6 m	£20.76 m
Crossrail	£35.1 m	£1.25 m	£14.9 m	£24.3 m	£75.55 m
Total	£103.4 m	£3.4 m	£51.7 m	£42.18 m	£200.68 m



9階建て 21,345 m²業務ビル
BREEAM エクセレントの省エネビル
省エネ効率20%

S.106の内容

アフォーダブル住宅 £147,475
地域の雇用トレーニング £24,655
クロスレイル(ロンドン市)への支払い
£551,107



S.106のみの時のケース

ウェストミンスター区にみるObligation

11

Table 2.7: Value of Section 106 Agreements, April 2004 to March 2006

Type of Contribution	2004/05	2005/06	2006/07
<i>Affordable Housing</i>	£8,821,135	£9,137,365	£24,444,995
<i>Public Realm:</i>			
CCTV / Security	£1,104,000	£928,220	£1,553,450
Public Art	£1,380,000	£1,120,000	£747,500
Streetscene Works	£164,310	£180,000	£30,000
Pedestrian Works	£0	£260,000	£0
Environmental Improvements / Open Space	£581,472	£1,284,000	£1,209,000
Code of Construction Practice	£80,000	£125,000	£160,000
<i>Social & Community</i>			
Community Benefits	£446,740	£619,000	£400,225
Education, Training, Employment	£0	£545,303	£1,275,055
Social and Community Fund Account – Paddington	£1,620,000	£215,000	£50,000
<i>Transport:</i>			
Highway Works	£1,584,032	£1,435,300	£950,000
Cycle Paths / Works	£0	£6,000	£0
Parking Space Shortfall Mitigation	£97,000	£164,000	£117,500
Public Transport Infrastructure	£0	£0	£33,000
Highways and Environment Works – Paddington	£1,130,000	£0	£0
Public Transport Improvements – Paddington	£1,250,000	£0	£109,000
Public Transport Improvements - Victoria Car Club	£60,000	£13,000	£250,000 £48,000
TOTAL	£18,318,689	£16,032,188	£31,377,725

単年度で48億8千万円
(£1 = ¥200)

単年度で62億8千万円
(£1 = ¥200)

2008.1.1 SPG Planning Obligations

計画義務は、

①施設の提供、または、

②土地の開発、必要な事業、施設開発のための資金提供

ウェストミンスター区、(またはその他サービス提供者)に特定のスタディ、プロジェクト、計画遂行のために支払うもの。

例)教育施設、道路建設、住宅開発のための土地、民間施設のコミュニティ利用などが該当する。

特徴)

- Planning Obligationは、土地に関連したすべてのものに関係し、所有者が変わっても契約が続く。
- 開発による影響を緩和するために、広い意味での地域性、地域にニーズのある施設、サービス、地域コミュニティ、環境への開発の緩和を目的としている。コミュニティ施設、公共事業、公共交通など。
- 費用の算出には算出手法が適用される。

- アフォーダブル住宅(敷地内アフォーダブル住宅、建設資金、敷地外建設など)
- 公共交通インフラ整備(バス、トラム等への資金提供、駅改良への資金、バスの待ち時間通知システムへの資金等)
- 地域交通、環境管理(歩行者安全性、公道建設に伴うコミュニティプロジェクト等)
- 駐車場整備(駐車場に関連したスタディ等)
- シティマネジメント(CCTV,リサイクル管理、ワーデンサービス、BID等)
- 環境改善(歴史的建造物の修繕、公共アクセス、公道管理等)
- オープンスペース管理(オープンスペースの改善への資金、遊技場の整備等)
- 社会・文化・コミュニティ(コミュニティ施設、地域施設への資金提供等)
- 教育・トレーニング・雇用(トレーニング施設への資金提供、地域雇用の広告、トレーニングの資金等)

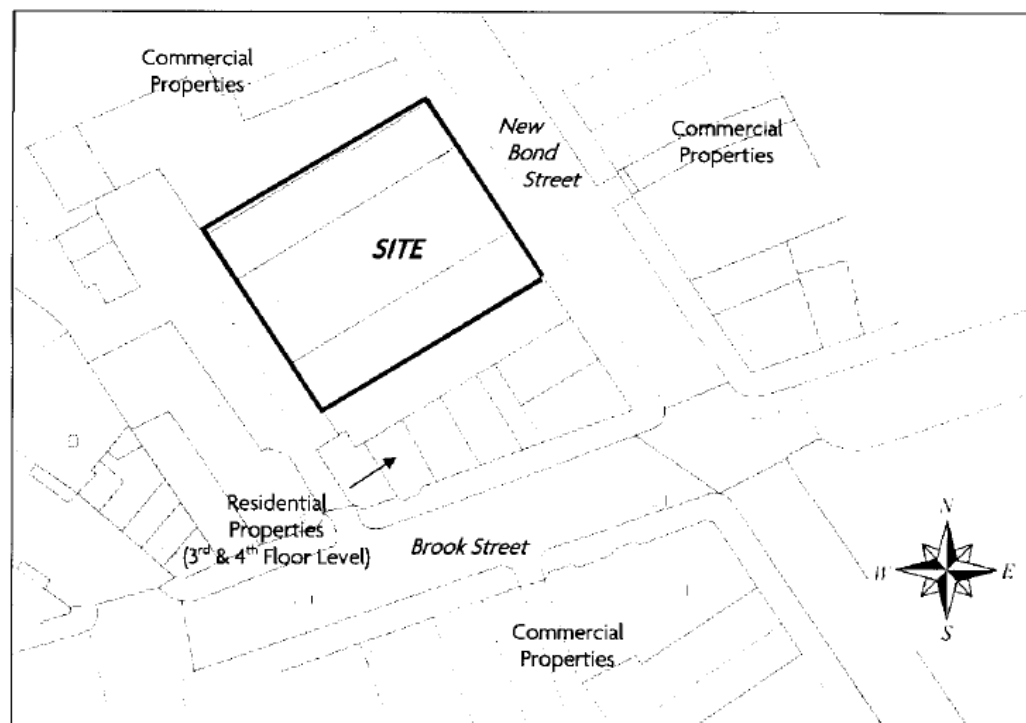


105-107 New Bond Streetの再開発。保全区域のため、ファサードを残した開発。

地下、1,2階 商業(A1)、:1-6階:業務(B1)、1-5階:住宅7戸

	既存のグロス床(内側)	用途転換により滅失するグロス床(内側)	新規開発によるグロス床	ネットでの追加床
店舗	1155	1155	1232	77
ネットの売り場面積	580	580	1014	434
業務	1249	1249	1752	503
ショールーム	368	368	0	-368

敷地面積: 0.06815m²



1. 建築作業の時間制約について→居住者の環境確保のため(UDPでの記載)
2. 騒音について(騒音の大きいものについては、作業時間(15分)などの細かい取り決め。プラント器具の設置には、レポートの提出。→居住者の環境確保のため(UDPでの記載)
3. 周辺の物件に振動(0.4m/s以上16時間、0.26m/s以上8時間)を与えないこと→(UDPでの記載)
4. 吸音材レポートの提出義務→居住者の環境確保のため(UDPでの記載)
5. 3寝室住宅は個別のドアを持つこと→(UDPでの記載)
6. 自治体の満足が得られるまで業務の利用を行ってはならないこと→条件がすべてクリアされるまでは利用できない
7. 駐輪場の設置。居住者用、居住者に利用されない場合も、他の用途に転換しないこと→(UDPでの記載)
8. 誰でも利用できるところにゴミ置き場を置くこと。収集の前だけゴミ箱を外に出すこと。ゴミ置き場を他の用途に転換しないこと→(UDPでの記載)
9. 屋根の上に設置する太陽熱温水器の詳細図を提出すること。許可が下りるまでは設置しないこと→(UDPでの記載)
10. 自治体が詳細デザインの許可するまでは開発を行わないこと。→(UDPでの記載、クロスレイルTCP Order)
11. 地下の開発は、クロスレイルのトンネル工事が100mに近づいたとき、中止すること→クロスレイルTCP Order)

12. 室内騒音が35dbを16時間超えないこと、30dbが8時間を超えないこと→(UDPの記載)
13. 外壁のサンプルについて提出し、許可を得た上で設置すること。→メイフェア保全区域(UDPの記載)
14. 外の雨どいのパイプを黒で塗り、それを維持すること→メイフェア保全区域(UDPの記載)
15. 雨どい以外のものを外壁につけないこと→メイフェア保全区域(UDPの記載)
16. ルーフテラスにキャノピー、フェンス、柱廊、トレリス、衛星アンテナ、ラジオアンテナを設置しないこと→メイフェア保全区域(UDPの記載)
17. 許可されたもの以外、装置、ダクト、タンク、衛星放送アンテナ、ラジオアンテナ等を屋根に設置しないこと。→メイフェア保全区域(UDPの記載)
18. 詳細設計について提出しなければならない。ボンドストリートに面した店舗のファサード(Stall Riserと銅のフレーム)ニューボンドストリートのファサード(Stall Riserと木製フレーム) →メイフェア保全区域(UDPの記載)
19. 建築中に、保全する部分をいかに維持するかを申請しなければならない。行政の許可なしに開発は不可→開発中に一部を維持しなければならないため
20. 境界壁を維持するための詳細図を提出し、許可を得なければならない。許可なくして工事は不可→工事中に境界壁を維持するため
21. パブリックアートの許可を得ること。許可が得られるまで開発は不可。→(UDPの記載)

22. 小売はA1の利用のみとしなければならない。→ (UDPの記載)
23. 107 New Bond Streetの5階屋根の利用は不可。ただし、非常用を除く。→ (UDPの記載)
24. 106-107 New Bond Streetの屋根の詳細デザインの許可を得ること。許可なくして開発はできない。→ (UDPの記載)
25. ファサードの典型的なベイウィンドーの詳細デザインの許可を得ること。許可なくして開発はできない→メイフェア保全区域(UDPの記載)
26. 毎日7時から23時までに商業機械の動作を行わないこと→ (UDPの記載)
27. 住宅は、エアコンではなく自然換気を行うこと→環境負荷の低減 (UDPの記載)

5. Covenants

協定の締結に、オーナーは自治体にS106のモニタリングオフィサーのモニタリングに£3000支払う。

11. City Council's Obligations the Contributions

- (1) 公共事業に関する支払
- (2) パーキングメジャーに関する支払
- (3) 生物多様性に関する支払

- 1. 工事の開始から12カ月以内に、公共工事のための£67,200をう
- 2. パーキングメジャーのための£7,000を開発開始前に支払う
- 3. 生物多様性のために、£15,000の支払いを開発開始前に支払う
- 4. パブリックアート計画のための資金£80,000
- 5. 住宅の利用が始まる前に、将来の居住者がカークラブ(DoT許可の)の利用を利用料なしに最初の入居から最低10年間提供し、そして最初の入居者がDoTにカークラブメンバーシップに何人の人が申請したかを報告すること
- 6. 駐輪場の整備

- ✓ 行政裁量タイプの計画システムから迅速性とわかりやすさ、開発規制の透明なプロセス(料金フォーミュラの存在)に移行
- ✓ 個別調整の方が、金額の協議ができて良いという声が民間からも聞かれる(場合によっては、CILの方が高い可能性も)。
- ✓ CILは負担金がプールされるので、開発の少ない地域で用いることが可能、一方、個別開発からの直接の恩恵が見えない。