

Better Bankside BID: バンクサイドの魅力向上に向けた取り組み

一般財団法人 森記念財団 都市戦略研究所
研究員 大和則夫



テートモダンの裏にある Better Bankside の活動拠点

はじめに

2004年に法律が施行された英国における BID(Business Improvement District: 業務改善地区)であるが、2015年3月時点で、ロンドンでも既に30以上の BID が活動を行っている。BIDとは、エアーマネジメント制度の一つで、民間による自主的な地区改善の制度である。今回は Banksideをはじめ、Brixton, Vauxhall, Paddington(設立準備中)など、ロンドン市内で6つのエリアの運営、4つのエリアの設立準備に関わられている Peter William 氏(Better Bankside, CEO)に、バンクサイドでの BID の取り組みについて伺ってきた。

1. 概要

Better Bankside BID はエリアの質的向上を目指すとともに、そこに立地する企業の競争力を高めることを目的とした NPO である。活動の主な原資はエリア内で事業活動を営んでいるテナントに課される BID 賦課金である。英国の BID の事業期間は最大5年間であり、投票によ

て承認された当初の事業期間を経過した後も BID の継続を望む場合は、再度投票を実施する必要がある。Better Bankside は今回初めて「5 ヶ年計画」を策定し、それが 2014 年 11 月に承認され、2015 年 4 月から第 3 期がスタートした。

2. ビジョン

Better Bankside は、“Best Neighbourhood in the World”を目標として掲げている。目標達成のためのアクションプランは、下図のような階層構造になっており、下層から上層へと進めていくことを想定している。ベースとなるのは「エリアマネジメント」で、これはエリアの治安維持や清掃活動などを指している。その次に「自然環境」、「構築環境」、「交通アクセス」を位置づけ、さらにその上位概念として、バンクサイドの「将来の開発や計画」、「経済やより良い暮らし」、「バンクサイドの魅力や価値の向上」を位置づけている。



(出典) Peter William 氏より受領

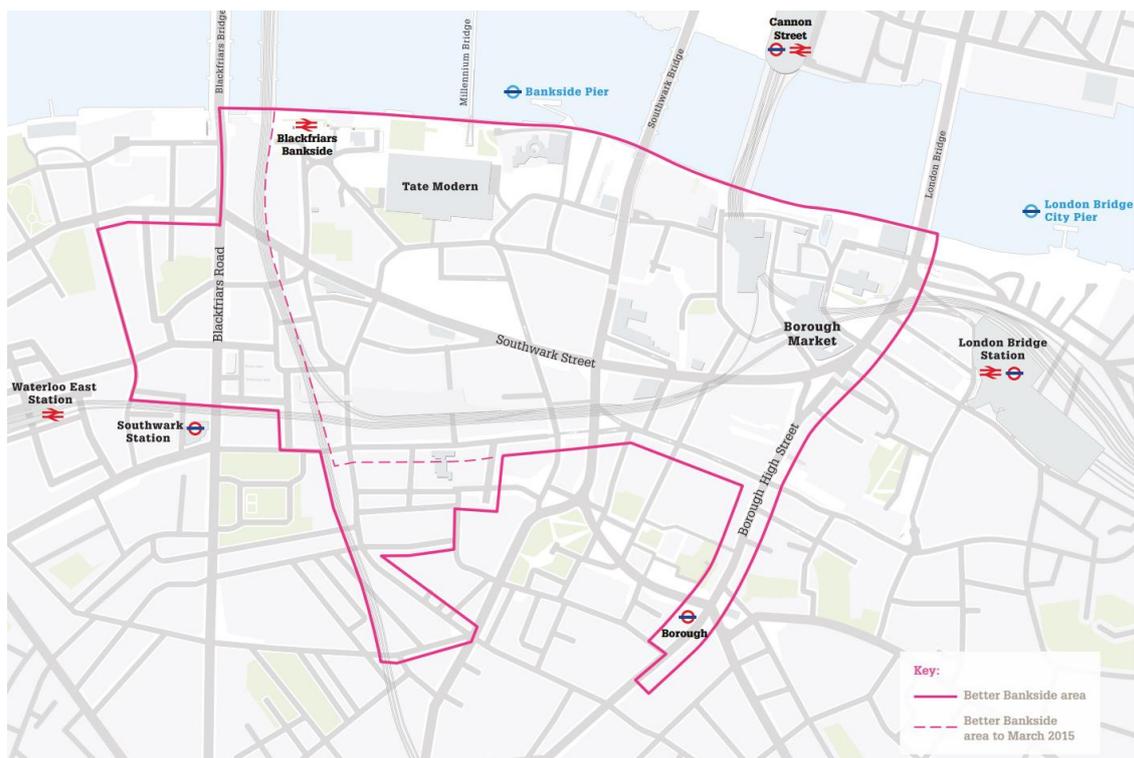
3. 対象エリア

Better Bankside の対象エリアは、テムズ川南岸（サウス・バンク）に位置し、年間 500 万人以上の入館者数を誇るテートモダンや、シェークスピア・グローブ、バラ・マーケット等を含んだエリアである（下図）。歴史的にサウス・バンク・エリアは治安が良くなく、賃料水準も低いエリアであったが、2000 年にテートモダンやミレニアム・ブリッジがオープンしたことで注目を集め、更に 2016 年にはヘルツォーク & ド・ムーロン設計によ

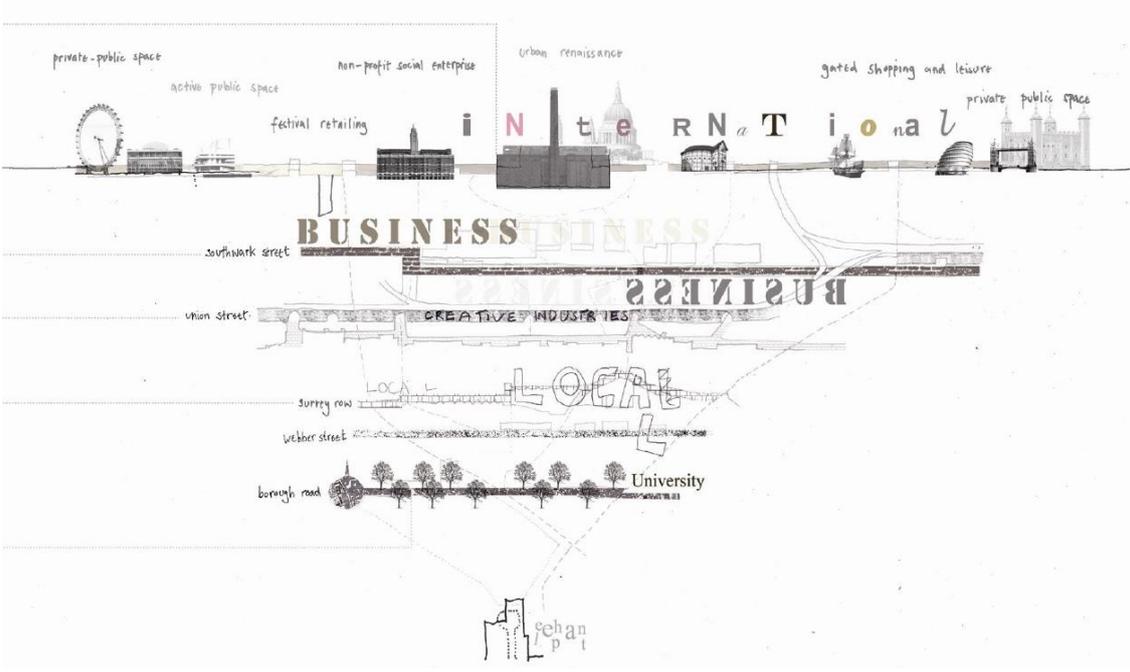
るテートモダンの増築が完成し、今後ますます注目が集まることが確実なエリアである。但し、テムズ川沿いの空間は、ロンドン・アイ（観覧車）からタワーブリッジに至るまで、有名なアイコンが数多く立地しており、インターナショナルなエリアであるが、その裏手はまだまだローカルなエリアといえる（下図）。

Better Bankside は、第 3 期を迎えるにあたり BID の対象エリアを拡大したが、エリアを拡大すれば、BID 賦課金による収入が増えるが、一方で、エリアを拡大するとコントロールも難しくなるため、William 氏としては、エリアはある程度小さく抑えるべきとの考えであった。なお、2015 年 3 月時点で約 700 件の企業が Better Bankside のメンバーであり、BID 賦課金の対象となっている。また、当エリアにおける就業者数は約 70,000 人である。

なお、Better Bankside の東側にはロンドン・ブリッジ BID、西側にはウォータールー BID があり、Better Bankside は、それらの BIDs ともパートナーシップを組んで取り組み、エリアのお出かけ情報を提供するスマートフォン向けアプリケーション “Riverside London App” など提供している。



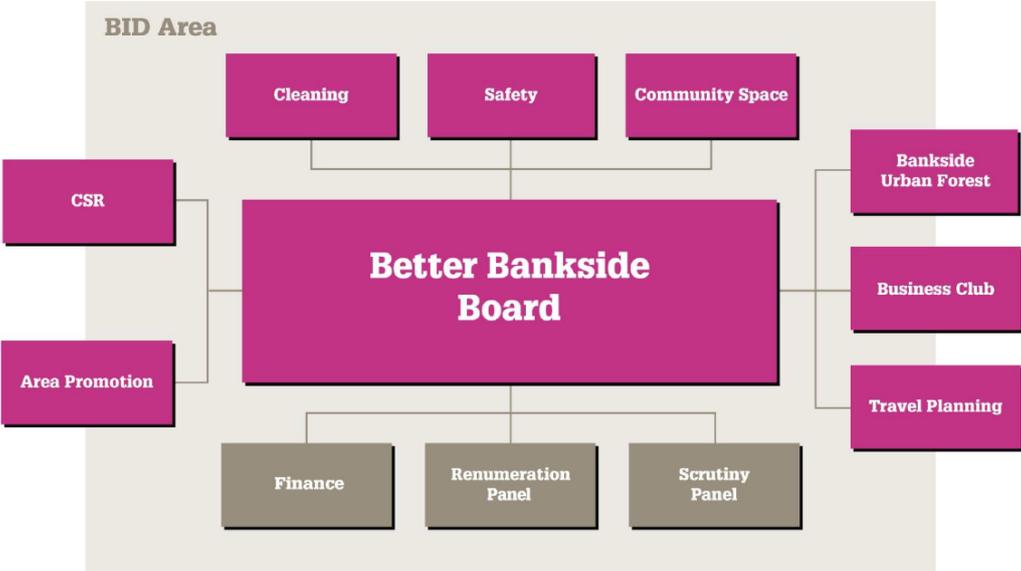
(出典) Better Bankside official website.



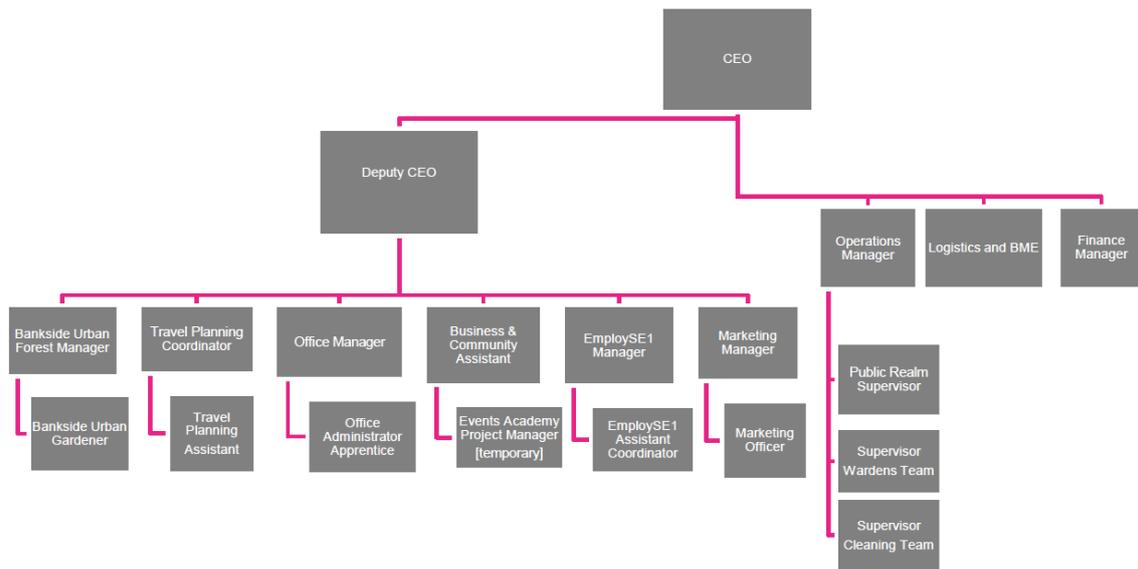
(出典) Peter William 氏より受領

4. 組織について

Better Bankside の組織図は下図の通りである。スタッフとしては、事務局が約 20 名、その他清掃員やストリート・アンバサダーなどを含めると、計約 30 名の人員体制。ほぼ全員がフルタイムスタッフとして働いている。活動は 8 つに分類され、それぞれのチームが予算を持ち活動を行っている。また、それとは別に理事会メンバーが 17 名いる。



(出典) Better Bankside official website.



(出典) Peter William 氏より受領

5. 5ヶ年計画における特徴的な活動内容

2014年11月に可決された「5ヶ年計画」において特徴的な取り組みを、補足情報と併せて以下に列挙する。

5-1. Safety (安全)

- ・ 夜間の安全と安心を確保するためのサービスを展開する。
- ・ テロやサイバー攻撃に対する意識を高めていく。
- ・ 隣接するBIDsや他機関と緊密に協力し、サウス・バンクの安全性を高めていく。

5-2. Environmental Maintenance and Performance (環境維持と環境性能)

- ・ 年間を通して公共空間や民間の空間などを利用していく。
- ・ ストリート・ファニチャーや公共資本の継続的な改良を計画に基づき実施していく。
- ・ 廃棄物のリサイクル率を高めると共に、大型の車の交通量を減らしていく。

5-3. Area Promotion (エリアプロモーション)

- ・ バンクサイドを旅行者にとってのプレミアエリアとしてポジショニングする。
 なお、エリアプロモーションに際しては、ロンドン市内に対してはバンクサイドを前面に出し、海外に対してはサウス・バンクを前面に出すようにしている。
- ・ カンファレンスやミーティングの開催地としてのバンクサイドの認知度を高めていく。

5-4. Business Club (ビジネスクラブ)

- ・ BIDメンバーの関与をより広げつつ、かつ深化させていく。
- ・ メンバー企業同士の交流を促進し、“Business Village (ビジネス・ビレッジ)”という雰囲気をつくりだす。

5-5. Corporate Responsibility (企業の社会的責任)

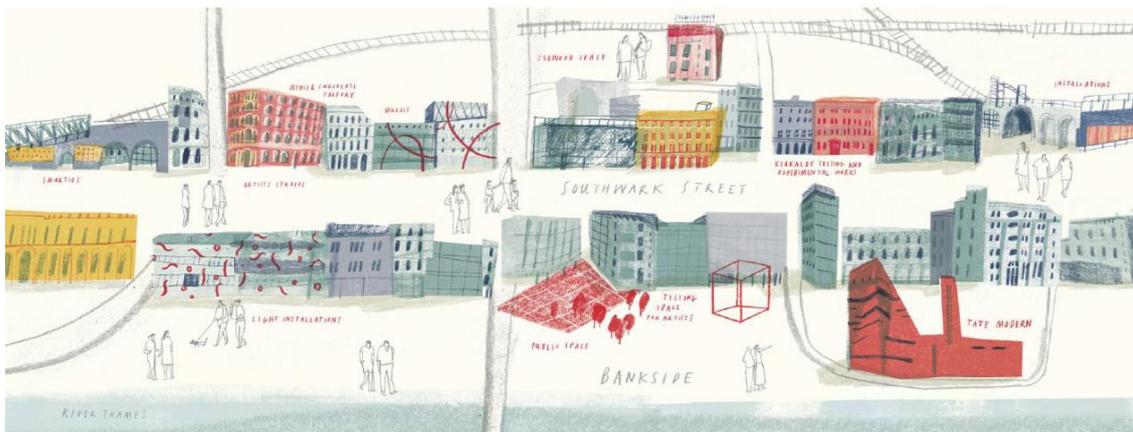
- ・ 当エリアにおける雇用の機会や志望度を増進させていく。

5-6. Travel Planning (トラベル・プランニング)

- ・ 歩行者や自転車通勤者を増加させる。そのための駐輪場整備も行っている。また、金曜日の朝に Better Bankside のオフィスに自転車を持ってくると、その日の午後までには修理されているという取り組みも行っている。
- ・ グレート・サフォーク・ストリートの改良を通じて、エリアの西側と南側への来訪者を増加させる。
- ・ “ウォーク”にも力を入れており、アートウォークや建築ウォーク等のイベントも実施している。

5-7. Bankside Urban Forest (バンクサイド・都市の森)

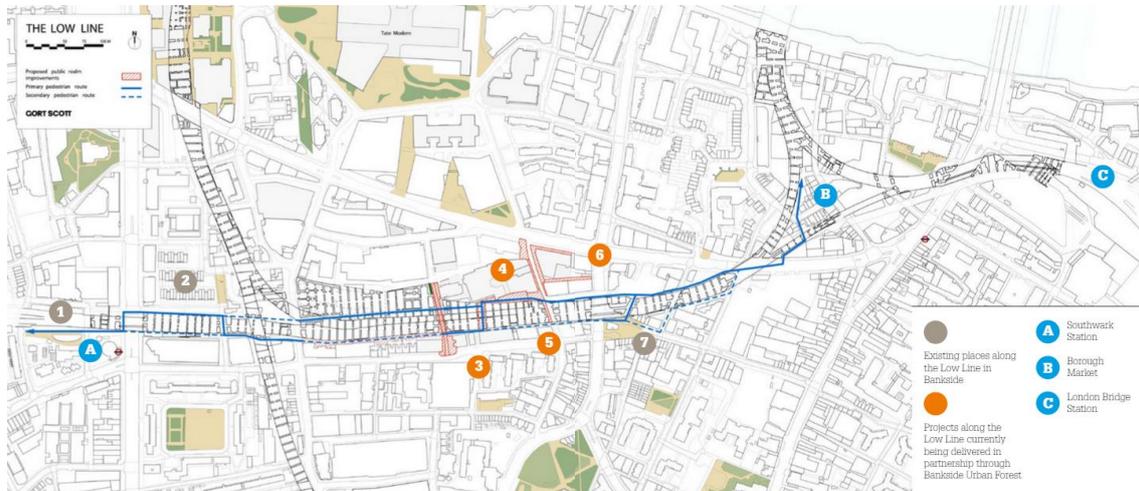
- ・ 公共空間における魅力的なプロジェクトを通じて、新しい開発と既存の都市空間とを繋ぐことで、テムズ川沿い以外のストリートや空間においても、訪問者数の増加や滞在時間の長期化に繋がるような取り組みを行う。
- ・ バンクサイドが公共空間におけるアートに力を入れていることを周辺地域のみならず国内外に広く周知させる（下図）。



アート・アベニューのイメージ図

(出典) Peter William 氏より受領

- ・ 英国の鉄道インフラを保有・管理するネットワーク・レール社とのパートナーシップによって、“Low Line (ロー・ライン)”を実現させる（下図）。



(出典) Better Bankside official website.

- ・ 世界で最も緑豊かなビジネスエリアにする。
- ・ 官民による 300 万ポンド（約 5.3 億円）の投資に加えて、100 万ポンド（約 1.7 億円）の投資を行う（GBP1=JPY177 換算）。
- ・ Better Bankside では、ストリートそのものや緑化に投資をしている。環境整備によって不動産価値が上がり、それによって BID 賦課金の収入増にも繋がる。環境整備にあたっては、Section 106[※]の活用も考えられるが、Section 106 の金額は多くないので、BID としても投資を行うことでよりよい環境を創造することが可能となる。

ウス・バンクとバンクサイドという2つのプロモーションの仕方を使い分けている点は、非常に合理的かつ効果的な意思決定に基づいた行動であるとの印象を受けた。ロンドン市内の他のBIDsや、ニューヨークのBIDsなども今後研究していきたい。