

## ロンドンの“パディントン BID”について

株式会社 都市構造研究センター

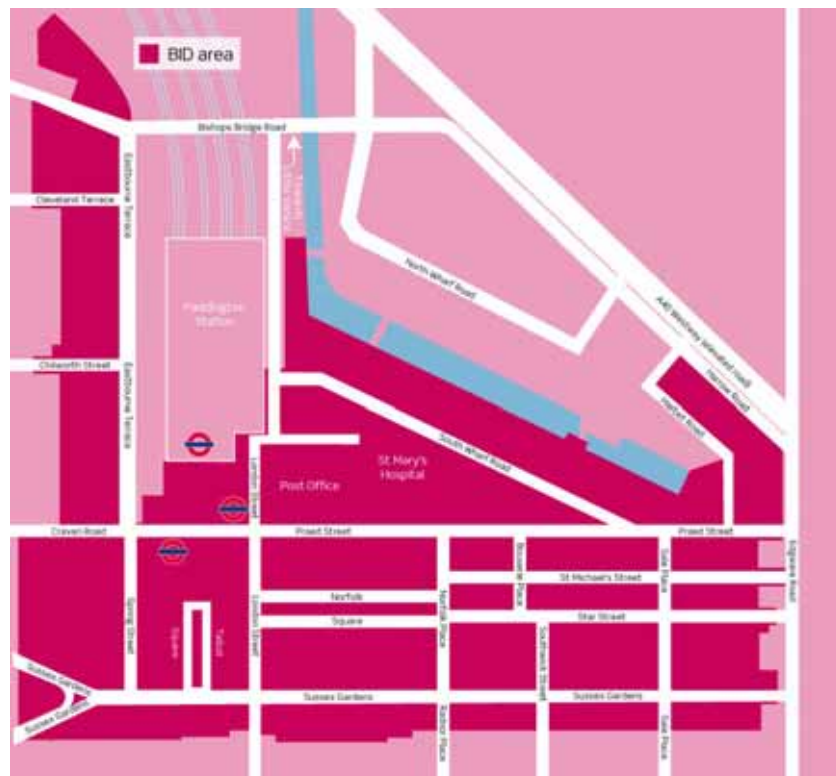
2006.10 作成 / 2007.04 一部加筆

“パディントン BID (Paddington Business Improvement District)” は、2005 年 3 月に実施された BID 投票により、投票者数 190 名 (投票率 50%)、納税対象者に対する人数比率 87%、不動産総評価額に対する課税比率 88% という結果を得て、BID の導入が決定した。これによりパディントン BID は 2005 年 4 月 1 日～2009 年 3 月 31 日までの 4 年間 (第 1 期) BID を実施することとなった。その後も BID を継続するために更新投票を実施していく予定である。

パディントンは、オフィス、ホテル、店舗、カフェ、レストラン、パブ、医療機関、居住など様々な用途が混在したエリアであり、自らの活力、国際的中心エリア、交通拠点としてのメリットを持ちながら、一部では環境基準が低いなど 5～10 年前から商業上の問題を抱えていた。また、国内でも最大の再開発計画地の一つ「パディントン・ウォーターサイド」に隣接していることから、BID の導入が提案されるに至った。

### BID 区域

BID 区域は、ブリード・ストリート (Præd Street) からサセックス・ガーデンズ (Sussex Gardens) 通りを中心に、約 380 の企業が立地する 36 通り (27 通りの全体と 9 通りの一部) を対象区域としており、パディントンの玄関口として毎日 10 万人以上が往来するエリアである。また、毎日約 8 万人の人々がパディントン駅を利用し、約 1.5 万人の人々がヒースロー空港を結ぶヒースロー・エクスプレスを利用している。区域内には著名なヒルトン・ホテルを含め 80 以上のホテルが立地しており、ブリード・ストリートだけで 1,400 室を超える客室を提供している。BID 区域内の労働人口は約 1 万人で、今後 10 年間で 2～3 万人の増加を見込んでいる。



BID エリア (Paddington BID web サイトより; <http://www.paddingtonbid.co.uk/>)

## 組織

BID を運営するのは、この目的のために設立された『パディントン BID 会社』で、有限保証 (limited by guarantee) の非営利法人である。ボードメンバーは 17 名で、その下に地元企業の代表者たちで構成された『マーケティング』、『環境&計画』、『安全』、『財務&法務』の 4 つのサブ・グループを抱え、BID で行うプロジェクトについて協議等を行っている。2005/2006 年には 4 回のボード会議とサブ・グループによる 21 回の会議を開催。2006 年 4 月現在、参加企業メンバーは 176 社となっている。

運営スタッフは、BID 会社との正式な契約によりパディントン・ウォーターサイド・パートナーシップ (PWP) からのチームで構成。PWP はパディントン・ウォーターサイドの開発を監督するために 1998 年に発足した組織である。

### • ボードメンバー (2006 年 3 月 31 日現在)

**Ali Muttawa**, *Norfolk Plaza Hotel (Chairman)*

**Gary Goldston**, *Paddington Jewellers (Vice-Chairman)*

**Lynda Addison**, *West End Quay Residents Association*

**Hesham Badra**, *McDonald's*

**James Birkett**, *Land Securities*

**Maxine Chapman**, *M&L Associates*

**Paul Charalambous**, *Stylotel*

**Jonathan Gerber**, *WGS Solicitors*

**Harry Krendel**, *Krendel's Hairdressers*

**Peter McGinity**, *St Mary's NHS Trust*

**Anastase Moros**, *Dolphin and Shakespeare Hotels*

**Andrew Neale**, *Marks & Spencer*

**Donald Newell**, *Hyde Park Estate Association*

**Mike Noakes**, *BAA/Heathrow Express*

**Swati Patel**, *Prudential*

**Mike Williamson**, *Hilton London Metropole*

### • BID チーム ;

**Chris Peers**; *BID Manager*

**Maria Morselli**; *Marketing Manager*

**Jess Noble**; *Project Assistant*

**Anna Glass**; *Financial Controller*

**Kay Buxton**; *Chief Executive, Paddington Waterside Partnership*

ボードメンバーの構成 (計画時点)

	企業数	BID 特別税収の割合	ボードメンバー数
小売業	116	10%	2
医療	11	6%	1
レストラン、カフェ、パブ	62	9%	1
ホテル	87	30%	4
オフィス	91	43%	5
その他	13	2%	0
<b>納税者総数</b>	<b>380</b>	<b>100%</b>	<b>13</b>
有志者	-	-	2
住民 (BID 非投票権者)	-	-	2
<b>計</b>			<b>17</b>

## 活動

パディントン BID の活動では、“清潔で、安全でより魅力的なパディントン地区”を創造することにより、優れた商圈を企業に提供し、大勢の来街者を引き付け、観光客への滞在促進を図ることを目的としている。パディントン BID が抱えるテーマは以下の3点である。

### 1. 『清潔で魅力的な環境』

- **無許可チラシの一扫**；ウェストミンスター・シティ・カウンシル（WCC）のハイウェイ・チームや請負業者と協働で、エリア内のチラシを一扫すると共に、チラシやステッカーを容易にはがせる“Dacrylate 社”のコーティング剤による処置を施している。
- **ファサードの向上**；看板や看板文字の取替え、外装の塗り替え（財政的支援）、ファサードの改善について企業へアドバイスを行うことで壮麗なヴィクトリアン調を反映させている。
- **緑化計画**；吊り花かご、個々の緑化計画などで彩りや季節感を醸し出し、魅力的で管理の行き届いた、視覚的に楽しめる街路環境を創造する。
- **落書きの一扫**；WCC の請負業者との協働により、商店街における落書きを一扫しながら、一方で、企業に対し効果的な落書き除去方法の指導も行っている。
- **ビジュアル監査**；BID 地区全体に管理が行き届いているかどうか、環境状況を確認するビジュアル監査の強化を図る。
- **パディントンへの投資**；官民からの外部投資を促進する活動や入札を行うことで、パディントンへの投資提唱者としての役割を果たす。
- **資金の拠出**；多額な費用を要する事業の実施を可能とするため、初年度は余剰金を生み出すことで、主要な資金を拠出する。WCC とのパートナーシップにより、街路の安全性の向上、再舗装、街路灯新設などの計画を確認していく。この資金は£15万としている。

2005-2006（実績）	2006-2007（予定）
<ul style="list-style-type: none"><li>● 既存の吊り花かご45個の管理に加え、新たに13個を設置。一年中、通りに彩を与えている。</li><li>● プリード・ストリートの病院に以前あった巨大な掲示板を撤去し、プランターを設置。</li><li>● ポスターやステッカーを除去しやすい状態にするため Dacrylate 社のコーティング剤を全てのストリート・ファニチャーに塗装。</li><li>● WCC とのパートナーシップにより、パディントンエリアに位置する企業向けプランニング&amp;デザインガイドを作成。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● プランターや吊り花かごの維持管理の継続。</li><li>● サセックス・ガーデンズやタルボット・スクエアに歴史的柵の復元調査を行うため、イングリッシュ・ヘリテッジ（English Heritage）と WCC と協働でパディントン・ソーシャル&amp;コミュニティファンド（Paddington Social and Community Fund）から資金を調達。</li><li>● BID エリアにおける特別な計画申請の検討。</li></ul>

### 2. 『安全の確保』

- **コミュニティ・セーフティ・チームの配置**；警察の巡査1名と補助警官2名を支援するためにパイロット段階から財政的支援を行ってきた。このチームへの支援継続に加え増員を図る。BID エリアをパトロールすることで犯罪の未然防止と来街者や観光客に安心感を与える。
- **CCTV の導入**；24時間の監視、無線 LAN のような新たな技術オプションの検討、ロンドン警視庁やウェストミンスターCCTV トラスト、WCC との密接な活動等によりパディントンの安全な環境を提供する。
- **夜間経済への対応**；バランスの取れた夜間経済とするために戦略計画や活動計画を作成し、来客増員を図り、自然な感じで勤務後の時間を監視する。
- **犯罪防止計画「ビジネスウォッチ/ショップウォッチ」**；これまで効果のあったパブウォッチを拡大する。店員、来街者、取引先、顧客等に、より安全な環境を確保するため、BID エリア全体の企業、店舗、パブに監視カメラを設置する。

2005-2006 (実績)	2006-2007 (予定)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 補助警官を1名増員し、3人シフト制とする。警備時間は週7日午前8時から深夜1時まで。</li> <li>• 特に迷惑な路上飲酒者や路上生活者の拘束。</li> <li>• 強引な物乞い方法で観光客や来街者を困惑させている問題人物について、反社会的行為に関する証拠集めを行っているロンドン警視庁をサポート。</li> <li>• 研修や様々な問題支援を行うことで、パブウォッチとホテルウォッチ計画をサポート。共通問題に関する企業間のネットワークや協力を促進。</li> <li>• 地元警察や安全指向のコミュニティグループなど複数のグループを参加させることで、企業の意見や問題に耳を傾け、パディントンにより安全な地域とするパートナーシップ活動を知ってもらう。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CCTVシステムの設置。</li> <li>• コミュニティ・セーフティ・チームへの資金援助の継続。</li> <li>• ロンドン警視庁やWCCとのパートナーシップによりホテルウォッチやパブウォッチなどの活動支援。</li> </ul>

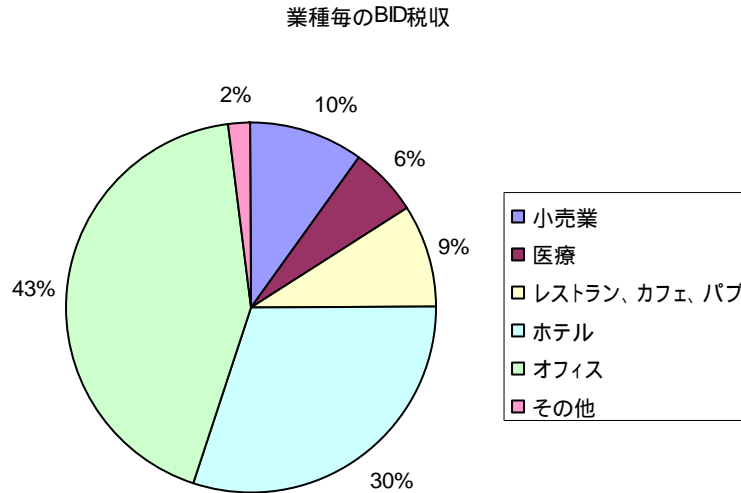
### 3. 『PRと一般参加』

- **イベント・プログラム**；ウォーキングツアー、音楽、フードフェスティバル、テーマ性のあるマーケットなどイベントを開催し、来街者、従業員、観光客の増加を促進する。
- **ビジネスの促進**；ホテル、レストラン、店舗やサービスなどのガイド作成、もしくはウェブ上で閲覧できるようにし、パディントンにおける小売複合の発展、さらにパディントン駅とうまく連携を図り消費力を高める。
- **パディントン地区の確立**；報道機関、マスコミ、広告などを通じパディントンというブランド化を図る多くの促進ツールを活用する。
- **企業への要望**；人々の声を集め、エリアを通してサービスや投資のあり方などを企業へ反映できるようにする。企業は、計画、駐車場、交通、犯罪など、地域問題に対する安全策についてBIDからの支援を求めている。

2005-2006 (実績)	2006-2007 (予定)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 300店以上の店舗、ホテル、レストラン、その他サービスを網羅したパディントンガイドを作成し、労働者、住民、来街者、その他地域へ約3万部を配布。</li> <li>• 300社以上の地元企業やサービスを網羅した消費者向けウェブサイトの立ち上げ。</li> <li>• 2005年8月に音楽&amp;フードフェスティバル“ What's Your Flavour ”を開催。</li> <li>• テーマ別ガイドツアーを実施し、900人以上の観光客や来街者が参加。</li> <li>• BIDメンバーに対し隔月のニュースレターを配布し、BIDニュース、要請、プロジェクトなどに関する全ての情報を提供。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 来街者に対し、ホテル、店舗、レストラン、パブ、サービスやイベントを網羅した案内板を導入。</li> <li>• パディントンガイドの第2版を発行。</li> <li>• BIDウェブサイトを通じてパディントンの公共施設の検索ガイドを立ち上げる。</li> <li>• パディントンの店舗、レストラン、ホテル、企業による特別価格サービスなどの情報を盛り込んだ来街者マップを作成。</li> <li>• ノースフォーク・スクエアで音楽イベントを開催。</li> <li>• 再びガイドツアーを提供。</li> <li>• 来街者向けウェブサイトや旅行ガイドを提供することでパディントンの促進を図る。</li> </ul>

## BID 特別税

BID 特別税は、ホテルとその他企業の課税評価額に大きな差があることから、パディントン BID では、ホテルの税率を 1.5%、その他企業を 2.0%としている。



	数	BID 特別税額	BID 特別税収の割合
小売業	116	£ 35,220	10%
医療	11	£ 20,590	6%
レストラン、カフェ、パブ	62	£ 34,005	9%
ホテル	87	£ 108,044	30%
オフィス	91	£ 155,941	43%
その他	13	£ 7,246	2%
<b>計</b>	<b>380</b>	<b>£ 361,046</b>	<b>100%</b>

## パディントン BID 特別税における規定

- BID 特別税の徴収期間（第 1 期）は 2005 年 4 月 1 日～2009 年 3 月 31 日までの 4 年間とする。
- BID 特別税は課税リストにおいて課税評価額 £ 5,000 以上と定義された納税者全てに適用される。
- BID 特別税は 2004 年 10 月時点で 2000 年の課税リストを用い、対象地区内のホテル業者は定率 1.5%、その他の企業は定率 2%とする。また、セントメリー病院（St Mary's NHS Trust）に関しては 0.8%を適用する。
- 2005 年 4 月 1 日以降、課税リストに加えられた新たな不動産については、入居日時点の課税評価額の 1.5%もしくは 2.0%とする。
- 事業税レイトで軽減対象となる全ての不動産は、BID 特別税でも同様に軽減し 80%とする。
- 一部企業だけが例外的に高額な課税評価額を有する場合、BID から平等な利益を得られるようにするため、翌年度以降インデクセーション（物価調整減税）を付け、不動産毎に £ 2 万の最高限度額を適用する。
- BID 特別税の規定について、BID 実施期間中は変更投票なしに変更されることはない。
- 指定建造物を除く空き店舗は、空き店舗期間であっても不動産所有者を介し、BID 特別税の対象となる。
- BID 特別税は、毎年 4 月 1 日に適応される 3%の物価上昇率を前提とする。
- BID に付加価値税（VAT）は課税されない。

## 4 ヶ年 BID 収支計画 (案)

単位：£

	05/06	06/07	07/08	08/09	計	%
収入						
特別税収(95%)	324,918	334,666	344,706	355,046	1,359,336	81%
自発的寄付	80,000	80,000	80,000	80,000	320,000	19%
<b>計</b>	<b>404,918</b>	<b>414,666</b>	<b>424,706</b>	<b>435,046</b>	<b>1,679,336</b>	<b>100%</b>
支出						
『清潔で魅力的』	18,500	32,500	32,500	182,500	266,000	16%
『安全の確保』	111,000	114,300	237,699	141,200	604,199	36%
『マーケティング&PR』	68,500	57,830	58,170	72,520	257,020	15%
人件費	77,000	79,310	81,689	84,140	322,139	19%
BID 運営費	39,000	36,255	36,518	37,788	149,561	9%
予備費	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	5%
<b>計</b>	<b>344,000</b>	<b>340,195</b>	<b>466,576</b>	<b>538,148</b>	<b>1,678,919</b>	<b>100%</b>
純益	70,918	74,471	-41,870	-103,101	418	
資本金の繰越	70,918	145,389	103,518	418	-	

## 年間収支 (2005年2月8日~2006年3月31日)

年間収支 (2005年2月8日~2006年3月31日)		単位：£
収入		
BID特別税		341,000
自発的寄付		65,000
その他		5,410
<b>収入計</b>		<b>411,510</b>
支出		
『清潔で魅力的』		14,276
『安全の確保』		99,210
『マーケティング&PR』		48,895
クロスレール申請		8,337
人件費		77,000
BID 徴税経費		19,000
BID 運営管理費		39,500
保険		630
年次報告書作成費		1,500
法定料		30
監査報酬		2,000
不良債権		2,000
銀行手数料		120
<b>計</b>		<b>312,498</b>
<b>純益 (次期繰越金 ; 2006/07)</b>		<b>99,012</b>

## パディントン BID での新たな取り組み (2007 年)

パディントン BID では、2007 年 1 月 29 日より、パディントンに位地する企業の環境意識の高揚を目指し、リサイクル収集を行う「b\_green programme」を開始した。これはパディントン BID が提供する新たなサービスで、ロンドン最大の古紙再生会社；ペーパー・ラウンド社が回収にあたる。

最初の 3 ヶ月間はパイロット事業として実施し、BID 区域内の企業に収集日時や分別について書かれたカードと一緒にリサイクル袋が配られ、追加料金無しで企業の古紙回収が行われる。

収集されたリサイクル・ペーパーは、ペーパー・ラウンド社のリサイクル工場があるエセックス州レインハムへ運ばれ、目的別に 4 分類されている。

### 【イギリスのリサイクル統計】

- 1 トンの紙がリサイクルされる毎に、木 17 本、水 7,000 ガロン (約 2.8 万 )、4,200kw の電力が節約されている。
- イギリスでは一人年平均 200kg 以上の紙を使用している。
- クリスマスが過ぎると、約 83k m<sup>2</sup>ものラッピングペーパーがゴミとして捨てられ、それはガンジー島 (78k m<sup>2</sup>) を覆う量である。
- ロンドン市民は年間 340 万トンのゴミを産出しており、それはカナリー・ワーフ・タワーという高層ビルを 10 日で、あるいはアルバート・ホールを 2 時間弱で埋め尽くす計算である。

### 参考文献

- *Paddington BID website*; [www.paddingtonbid.co.uk/](http://www.paddingtonbid.co.uk/)
- *Paddington BID Proposal "PADDINGTON ALL CHANGE"*
- *Paddington Business Improvement District Annual Report 2005/6*