

# イギリスにおける市街地再生政策と 公民連携の取り組み

## —2都市での TCM から BID への展開事例を中心に—

渡 辺 達 朗\*

1. はじめに
2. イギリス政府による規制緩和と支援策の変化
  - 2-1 都市計画の優等生から規制緩和への転換
  - 2-2 新自由主義的政策の継続
  - 2-3 大規模再開発を中心とする市街地再生へ
  - 2-4 緊縮財政下での市街地再生
3. 市街地再生における民間の役割の拡大
  - 3-1 持続可能性とコンパクトシティ
  - 3-2 タウンセンターマネジメント (TCM)
  - 3-3 ビジネス・インプローブメント・ディストリクト (BID)
  - 3-4 衰退するタウンセンター再構築の取り組み
4. ウィンチェスターにおける取り組み事例
  - 4-1 ウィンチェスター市の概況
  - 4-2 TCM から BID へ
  - 4-3 ウィンチェスターBID の発足
  - 4-4 ウィンチェスターBID の成果と課題
5. ノッティンガムの事例
  - 5-1 ノッティンガム市の概況
  - 5-2 TCM から BID へ
  - 5-3 ノッティンガム BID の成果
  - 5-4 ノッティンガム BID の課題
6. 結び

### 1. はじめに

イギリスにおける市街地再生 (urban regeneration) の商業的側面に関する、行政の政策展開と公共部門と民間部門とが連携 (公民連携) した取り組みについて検討するのが、本研究の目的である。検討にあたって、先行研究を幅広くレビューするとともに、2018年9月と2019年9月に実施したイギリス現地でのインタビュー調査および資料収集から得られた知見を活用している。

構成は次のとおりである。2節では、いったん1970年代末に遡り、それ以降の規制緩和と緊縮財政のもとでの中央政府の政策と地方政府の対応の変化について整理する<sup>1)</sup>。3節では、地方レベルでの市街地再生の取り組みとして、行政主導のTCM (タウンセンターマネジメント) から民間主導のBID (ビジネス・インプローブメント・ディストリクト) への変化を紹介したうえで、2000年代以降の状況と課題について整理する。そして、その代表事例として4節ではウィンチェスターを、5節ではノッティンガムをとりあげ、公民連携での市街地再生の取り組みについて検討し、6節でそこから得られる示唆について整理する。

\*

\* 専修大学商学部教授

新型コロナウイルスのパンデミックは、ソーシャル・ディスタンシングやステイホームといった呼びかけに代表される行動変容を私たちに迫り、社会における人と人のつながりを切り離しつつある。リモートワーク（テレワーク）やオンライン授業、オンライン懇親会などが広がり、リアルな職場、学校、近所付き合いといった、それぞれのコミュニティにおけるコミュニケーションのあり方が問い直されている。

同時に、いわゆるウィズコロナ、アフターコロナの社会再構築を見据えて、この逆境をデジタル・トランスフォーメーション<sup>2)</sup>、すなわち進化し続けるデジタル技術によって人々の生活をより豊かなものに変革することの契機とすべきという議論も高まっている。たしかに、その通りであり、いまだ印鑑を押すことが文書管理、「意思決定」承認の証の中心におかれるなど、デジタル化への対応が遅れている日本にとって、避けて通れない課題というべきである。しかし、デジタル・トランスフォーメーション後の社会においても、リアルなコミュニケーションが不要になるわけではなく、オンラインで済むものはオンラインで、リアルの方が望ましいものはリアルで、といった棲み分けを適切に進めていくことが必要であろう。

これは商業とまちづくりの接点領域においても同様の問題を投げかけている。新型コロナウイルスの感染拡大に対する対応策として、いわゆる「3つの密」と呼ばれる密集、密閉、密接は最低限の禁忌事項とされるようになった。こうして皮肉なことに、従来の市街地のまちづくりにおいて望ましいこととされてきた、街中の街路や路地裏における「密集」した人通りや「密閉」された空間、店主・店員さんによる「密接」な接客がタブーとなってしまったのである。さらに、「人との接触8割減」をめざしてステイホームが呼びかけられたことで、まちなかの人通りが大幅に減ってしまった。地域によって濃淡はあるが、地方都市の元々「シャッター通り」化していたまちや、賑わいづくりの取り組みの成果が出つつあったまちでは、わずかに残っていた「まちの鼓動」が最終的に止まってしまうのではとの危機感が広がっている。逆に大都市周辺の住宅地立地の商店街では、ドーナツ化現象で人々が普段以上に集まり、「危険」な場所としてバッシング

を受けた。何とも残念なことである。

こうした「まちづくりの危機」が世界中で広がっている。本稿は、イギリスにおいて成功裏に進行しているまちづくりの取り組みを紹介し、示唆を得ることを目的とする研究の一環として執筆を開始した。しかし、おそらくそうした取り組みのほとんどは停止を余儀なくされているものと考えられる。将来に対する見通しをたてるのは難しく、現時点において本稿を公表することの意味を自らに問いかけざるを得ない。悲観的な見方をとるとすれば、本稿は、リアルな場における人と人のコミュニケーションを自由に行うことができた、過去の一時点までの成功物語を記録するものになってしまうかもしれない。しかし、そこまで悲観的にならずに、ウィズコロナ、アフターコロナの社会において、リアルとオンラインのコミュニケーションを適切に組み合わせることによって、まちづくりの取り組みを再構築する際の手がかりとなることを願って議論を進めていきたい。

## 2. イギリス政府による規制緩和と支援策の変化

### 2-1 都市計画の優等生から規制緩和への転換

イギリスでは都市と農村計画法などによって、都市の機能的な階層構造が描かれ、いわば都市計画の「優等生」としての地位を築いていた<sup>3)</sup>。都市には、規模に応じてシティセンター（一部の大都市の中心部）、タウンセンター（多くの都市の中心部）、ディストリクトセンター、ローカルセンターが設定され、各センターにはそれぞれの規模に応じて小売機能を集中させる中核的小売地区が設けられる。こうして小売業は、不可欠な都市機能として位置づけられてきた<sup>4)</sup>。

また、一般にタウンとタウンとはグリーンフィールドによって隔てられている。そのため、日常的な買い物であればそれぞれがほぼ独立した商圈として存立しやすい点は、まちとまちとが連たんしがちな日本の都市圏の構造と大きく異なっている。

このような理論的想定にもかかわらず、現実には、第二次世界大戦後から1970年代後半にかけて、狭隘で混雑するタウンセンターから仕事と人口が流出し、アウトオブセンター（近郊）へのスプロールの開発やリ

ボン状開発が進展し、タウンセンターの衰退が深刻化した。そのため、中央政府はタウンセンターの震災復興を含む物理的な再開発や、タウンの小規模エリアの再開発に取り組んできた<sup>5)</sup>。

そうした中で登場してきたのが、市場原理主義的な新自由主義を標榜するサッチャー保守党政権（1979～1991年）であった。サッチャー政権は、都市の衰退傾向を政府の過剰な介入、個人やグループの政府への依存、自由な市場の規制の産物とみなし、政府の役割の削減、自己救済の奨励、市場の自由化という従来と180度異なる政策を打ち出した。

小売開発の分野では、スーパーマーケット<sup>6)</sup>やリテイルパーク（大型の耐久消費財を扱うセルフサービス店）、さらにはまだ案件数は限られていたが大規模ショッピングセンターの開発について、中央政府の姿勢を融和的、促進的な方向に転換した<sup>7)</sup>。地方当局がタウンセンターへの小売業の集積を進めようとするのに反して、申請者が中央政府にアピール（異議申し立て）する制度や、中央政府が申請案件をとりあげ自ら審査に乗り出すコールイン（回収）する制度を活用することによって、従来では許可されなかったエリアの開発を積極的に許可するなどして、都市計画の全般的な規制緩和を進めた。同時に、一定区域内の開発許可権を付与され、公共と民間とのパートナーシップによる再開発をめざす都市開発公社（UDC）の設立や、ブラウンフィールド（工業地区ないし工場跡地）を中心とする衰退地区の再開発のために、税の軽減などにより民間企業の立地誘導を図るエンタープライズゾーン（EZ）の創設などを行い、小売開発を推進した<sup>8)</sup>。

以上のようなサッチャー政権による都市計画の転換は、「ビューロクラシー（お役所仕事）でがんじがらめになった都市計画の『足枷』を取り払う試み」との評価がある一方で<sup>9)</sup>、従来の地方当局による地域計画等との整合性を欠き、再開発事業間の調整が欠如したまま一気に規制緩和を推し進めたとの批判も多い<sup>10)</sup>。

規制緩和の帰結としてここで注目すべきなのは、タウンセンターを中心とする小売業の階層構造の崩壊、分散化（decentralization）がもたらされた点である。イギリスでは、スーパーマーケットは広義の郊外にあたるアウトオブセンターのインナーシティや、アウト

オブタウンのブラウンフィールドを舞台にして、1960年代に出店を開始し、1980年代に出店を加速することで、タウンセンターの小売業に悪影響を及ぼしてきたが、規制緩和がさらに深刻なダメージを与えた。そうした中で、第5章でも言及したように、中央政府は1988年、環境省（DoE）のプランニングポリシー・ガイダンス第6項（PPG6）として、次のような内容の小売開発に対する基本的な考え方を公表した。

すなわち、大規模なアウトオブタウンの開発について、プランナーは、近隣のタウンセンター全体の「活力と存続」（vitality and viability）への深刻な影響がある規模や種類である場合を除いて、新しい開発が既存の小売システムに対する競争の効果を考慮すべきでないというのである。すなわちこれは、ブラウンフィールドを始めとするアウトオブタウンでの開発について、あいまいな態度を示すことによって、当時最大の争点となっていた売場面積2500m<sup>2</sup>を超えるスーパーマーケット等の出店を実質的に容認する姿勢を示したと理解できる<sup>11)</sup>。

## 2-2 新自由主義的政策の継続

サッチャー政権を引き継いだメージャー保守党政権（1991-1997年）は、新自由主義的な政策を継承しつつ、前政権が目を向けなかった社会的に排除（social exclusion）された弱者コミュニティ向け政策を打ち出した。そのため、この時期はニューローカリズムの時代と称されることがある<sup>12)</sup>。新たな支援策は、公共、民間、ボランタリー、コミュニティといった多様な部門のパートナーシップの開発を狙う競争的資金型のシティチャレンジと単一再生予算（SRB）としてDoEの下に設定された。

これらのうちシティチャレンジは5年間のプログラムで、地方当局はパートナーシップに基づくインナーシティエリアの再生ビジョンと5年間の戦略、民間部門への波及効果、プログラム管理方法などの計画をコンペに提案し選抜を受けるというものである。またSRBは、困窮した労働市場、消耗したインフラ、犯罪や社会的混乱、貧弱な健康状態などのインナーシティの衰退要因に対処するもので、かつて中央政府の5省庁によって管轄されていた20のプログラムを当時



の環境省の管轄下に統合したものであった<sup>13)</sup>。

このように、1990年代前半までの市街地再生に関する支援策は小売開発に直接かかわるものはほとんどない。そうした中で注目すべきは、PPG6の1993年改定と、1996年再改定である<sup>14)</sup>。1993年改定では、タウンセンターの小売業の役割を積極的に評価する一方で、アウトオブセンターの開発についても、タウンセンターの「活力と存続」を損なわない限りで促進し、消費者が多様なタイプの小売業にアクセス可能であることに配慮すべきことが示された。あわせて、後述するタウンセンターマネジメントを導入することによってその活力を高めること、および持続可能性に配慮した二酸化炭素排出量を増大させない交通手段でアクセス可能な小売開発が望ましいと明示され点が特筆される。なお、交通政策においては、PPG13の1994年改定で商業政策との連携という観点から、小売開発は小売地区で行われることが望ましいと指摘されている。

さらに、PPG6の1996年再改定では、小売開発の逐次的 (sequent) アプローチという枠組みが導入された。これは「タウンセンターファースト」(まずはタウンセンターから) という考え方にに基づき、開発の優先順位はタウン (シティ) センター、エッジオブタウン (シティ) センター、ディストリクトセンターないしローカルセンターの順とし、それでも適地がない場合はそれらのエッジセンターを、以上に適地が存在しない場合にアウトオブセンターでの開発を許容するという枠組みである。あわせて、公共交通や徒歩、自転車等の持続可能性の高い交通手段でのアクセス可能性の確保が、開発の前提条件となるとされた。

ここで注意すべきは、タウンセンターファーストの言葉が、一見するとそれ以前より小売開発を規制する方向に転じたようにもみえるものの、実際にはアウトオブセンターでの開発に合理的な道筋をつけ、それを促進する方向にさえ機能した点である。すでに述べたように、1960年代からアウトオブセンターにおけるスーパーマーケット開発は始められ、1993年には868が出店し、イギリス小売市場のおよそ50%を占めるまでになっていた。それがさらに、1999年には1,100のスーパーマーケットが出店し、小売市場の約70%のシェアを、2011年には8,000のスーパーマーケットで

約97%のシェアを占めるまでに急成長してきた<sup>15)</sup>。また、1970年代後半からは、アウトオブセンターでの売場面積1万 m<sup>2</sup>を超えるリテイルパークやウエアハウスストアといった非食品系の大規模小売業の成長が始まり、たとえ地方当局が反対姿勢を示しても、多くのケースで中央政府へのアピールやコールインによって開発許可が出されてきた。

以上によって、イギリスにおける都市の階層性は大きく崩れることとなった。ただし、大規模ショッピングセンター開発については注意が必要である。その動きは、1980年代後半から活発化したが、アウトオブセンターでの開発は比較的厳しく制限され、1987年から1992年にかけて行われた50の大規模ショッピングセンター開発申請のうち、完成したのは1998年までに4、1999年に4の合計8つにとどまった。また、2008年現在でも12件というデータもある。つまり、日本でいわれるような郊外型の大規模ショッピングセンターの開発数はかなり限られていたのである。

しかもより重要なことは、大規模ショッピングセンターというと、アメリカや日本におけるそれのように、インフラが未整備の田園地帯の一角を転用して開発されることをイメージしがちであるが、イギリスのそれはかなり異なっているという点である。すなわち、その多くはかつて工場などに利用され、老朽化したとはいえインフラもそれなりに整備されているブラウンフィールドやエッジオブタウンセンターの再開発案件である<sup>16)</sup>。これらの地域周辺には、低所得者や社会的弱者が多く居住していることもあって、許可にあたって周辺コミュニティに開発利益を還元させるという視点も盛り込まれている<sup>17)</sup>。

### 2-3 大規模再開発を中心とする市街地再生へ

1990年代後半、労働党を従来の労働組合重視から脱却させたブレア首班のいわゆるニューレイバー政権が誕生すると (1997-2010年)、市街地再生の政策はより体系的に展開されるようになった。その柱とされたのが、アーバンルネサンスと近隣街区リニューアルである。これらは、都市政策における経済的側面と社会的側面とを担うものであるとともに、「ガバメントからガバナンスへ」というスローガンに端的に示されるよ

うに、政府が直接管理するのではなく、民間やボランティア、コミュニティなどの多様な部門と公共とのパートナーシップによって推進された<sup>18)</sup>。なお、後述するように、地域の事業者が自らに課税して市街地再生に取り組むビジネス・インプローブメント・ディストリクト（BID）の活動が始まるのは、この時期の2000年代中盤以降である。

さて、これらのうちアーバンルネサンスは、経済のグローバル化に伴う都市の国際的な競争優位をめざすために、「プレイスブランディング」ないし「プレイスマーケティング」といった起業家的戦略に基づいて<sup>19)</sup>、大規模な再開発によってタウンセンターの再生を図る政策であり、地域開発エージェンシー（RDAs）や都市再生会社（URCs）などを通じて実施された。具体的には、旗艦となる象徴的な建築物に、大規模なショッピングセンターやマーケットプレイスなどの小売施設とともに、コンベンションホールやスポーツ施設、オフィス、住宅などを併設し、ストリー

トを歩行者専用道路化し、域内の交通インフラや域外からのアクセシビリティを改善するような再開発が実施された。つまり、タウンセンターにおける多様性の確保および複合用途化である。こうして高所得者を住居やオフィスに引きつけることで、経済的循環はより活発になっていった。

以上のコンセプトに基づく40万平方フィート（約3万7千平方メートル）超の屋内型商業施設は、表1に示すように、1999年から2003年の間に8カ所開発され、7カ所が開発進行中であったという<sup>20)</sup>。また、2006年から2010年に新規に開発されたショッピングセンターの93%がセンターエリア立地だとのデータもある<sup>21)</sup>。

ただし、こうした再開発戦略がどこの都市でも採用されると、競合する都市の吸引力が上回ったとき、それを上回る規模の投資を行おうとしがちになる。その結果、それぞれが地域特性を感じさせない、レプリカのようなまちが形成されてしまうととも、同質的な

表1 1990年代後半から2000年代前半のタウンセンターにおける屋内型商業施設（40万平方フィート超）の代表例

都市名	施設名	開業年	規模（1000平方フィート）
レディング	The Oracle	1999	700
グラスゴー	Buchanan Galleries	1999	600
サウザンプトン	West Quay	2000	802
ダンディー	Overgate Centre	2000	462
ソリフル	Touchwood	2001	650
アックスブリッジ	The Chimes	2001	420
ベイジングストーク	Festival Place	2002	1000
バーミンガム	New Bulling	2003	1240
カーディフ	St David's Shopping Centre の拡張	*	750
ブリストル	Broadmead の拡張	*	800
ノーウィッチ	Chapelfield	*	510
プレストン	Tithebarn	*	500
ノッティンガム	Broadmarsh Centre の再開発	*	1300
シェフィールド	Retail quarter	*	810
ロンドン	White City	*	700

注：\*印は2002年時点で開発進行中であることを示す。

出所：Lowe（2005）による。

もの同士の過当競争という弊害が生じる。さらに、こうした再開発はジェントリフィケーションと社会的排除の問題、すなわち低所得の社会的グループや低収益のビジネスをタウンセンターから排除し、公共空間の私有化を促進する<sup>22)</sup>。後述するように、こうした再開発は現在最大の問題の一つとしてとりあげられるクローンタウン (clone town) 化、つまり多くのタウンセンターの中心商業地 (high street) が多様性を喪失し、特徴のない同質的なまちになってしまうという問題をもたらす。

なお、アーバンルネサンスタイプの事業を推進しやすくすることとも関連して、2005年にPPG6に代えて、プランニングポリシー・ステイトメント第6項 (PPS6) が策定されている。そこでは、タウンセンターの役割があらためて強調されるとともに、センターに集積させる施設として小売業に加えてレジャーやエンターテイメントなどを対象に加えられ、より大規模かつ総合的な再開発を誘導しやすくしている点が特徴としてあげられる<sup>23)</sup>。

これに対して近隣街区リニューアルは、インナーシティとその周辺部における社会的排除や収奪などによる貧困に対処するため、社会的住宅の提供や環境改善を図る政策であり、コミュニティのためのニューディール (NDCs) などによって実施された。NDCsの第1ラウンドは2000年から2010年で、バーミンガム、リバプール、マンチェスターなど17の都市内の近隣型コミュニティに総額約8億9,500万ポンド (約1,208億円) が、第2ラウンドは2001年から2011年で、コベントリー、シェフィールド、サウザンプトンなど22の都市内の近隣型コミュニティに総額11億2,600万ポンド (約1,520億円) が支出された<sup>24)</sup>。この政策は、社会的弱者に政策課題を絞り、限られた公的資金を特定地域に一定期間投入したものであり、対象地域ではある程度成果をあげたといわれるが、抜本的な対策とはなりえなかったとの指摘もある<sup>25)</sup>。

#### 2-4 緊縮財政下での市街地再生

前政権の政策は財政支出を増大させ、中央や地方の公共部門の赤字を拡大させる一方、2000年後半のグローバルな金融危機がイギリス経済全般に打撃を与え

た。2010年に総選挙が行われ、緊縮財政への転換と市場重視の成長戦略を掲げる保守党が、自由党と組んでキャメロン首班の連立政権を発足させ、さらに2015年総選挙を経て保守党単独政権となった。しかし、2016年のEU離脱 (ブレグジット) をめぐる国民投票で離脱支持派が過半数を制して以降、メイ首班およびジョンソン首班の内閣においてブレグジットをめぐる政治的混乱が続いている。

このように2010年以降のイギリスは緊縮財政への転換、金融危機により低迷する経済ブレグジットへの対応といった国内外の難題に振り回され続けている。そのためもあって、中央政府の市街地再生政策は大幅な予算削減の対象とされ、特筆すべきものは少ないが、次の2つをあげることができる。第1は、市場と民間資本を活用した経済開発であり、ローカルエンタープライズ・パートナーシップと修正されたエンタープライズゾーンがあげられる。第2は、コミュニティ主導の市街地再生と、地方分権をめざす2011年ローカリズム法 (Localism Act) の制定である。

これらのうちとくに注目されるのは後者である。ここでコミュニティ主導の市街地再生とは、中央政府から地方政府への資金的支援が大幅に減少したことを受けて、地方当局が自ら資金調達し、事業を行い、稼ぐことを意味する。いくつかの都市の市街地再生においては、地方当局が自ら土地を取得し、小売業、サービス、エンターテイメント、住宅を開発する複合用途プロジェクトを実行し、売却して開発利益を獲得したり、賃貸に出して賃料を稼いだりすることがめざされた。その際、資金調達は中央政府の公共事業貸付委員会 (PWLB) が提供する50年で2.5%の長期低利ローンを利用することが多い。ただし、この戦略は2000年代における大規模再開発同様に、同質的な都市間競争を煽ることによって、地方当局を過剰投資に駆り立てがちにするというリスクを有している。

また、ローカリズム法においては、地方政府の権限強化 (団体自治) と地域社会の権限強化 (住民自治) の両面がめざされ、それぞれの地方政府が市街地再生を含め独自の政策を推進しやすくなった<sup>26)</sup>。ただし、その裏腹で複数の地方政府が一体となって計画する広域的な開発戦略にかかわる制度がなくなったことか

ら、それぞれの地方政府が狭い個別利害に基づいて計画や開発を進めることが多くなった。そのため、お互いの政策効果を打ち消し合うような投資や、重複するような内容の投資が実行されるという弊害が指摘されるようになったのも事実である。これに類似する状況は、地方政府が相対的に強い権限をもつアメリカはもちろん、同時期に地方への権限委譲がある程度進んだ日本でも見受けられ、「地方分権化のジレンマ」ということができよう。

都市計画の側面では、2012年に従来の PPS に変えて、持続可能な開発を経済、社会、環境という3つの側面からルール化するという考え方に基づいて、ナショナルプランニングポリシー・フレームワーク (NPPF) が策定された<sup>27)</sup>。そこでは、タウンセンターはコミュニティの心臓部であることから、その「活力と存続」を追求するべきあり、将来の予想される経済的变化に弾力的に対応できるよう、センターのネットワークと階層性を位置づけるべきなど、タウンセンターを重視する姿勢が示されている。同時に、タウンセンターの主要用途（例えば大規模小売施設）に関連し、既存のセンターには存在せず、最新のローカルプランとも一致しない開発申請については、既述の逐次的アプローチによるテストを適用しなければならない、というタウンセンターファーストの考え方も確認されている。ただし、既に述べたように、以上のよう

な整理は、実際にはアウトオブセンターでの開発に合理的な道筋をつけ促進した面もある点には十分注意が必要である。

こうした背景のもとで、2012年、新たな都市政策として開始されたのがシティディールズ (City Deals) である。これは、都市ないし周辺を含めた都市圏に、経済成長や雇用創出、地元プロジェクトへの投資などに関する特別な権限と自由をパッケージ化して与える、中央政府と地方政府、ローカルエンタープライズ・パートナーシップ等との長期的かつ戦略的な合意である。2012年から2014年までに28都市圏でシティディールズが何回かにかけて合意された。その第1波となったのがイングランドのロンドンを除く上位8都市圏であり、第2波はイングランドのその次の上位14都市圏、および2001年から2010年の人口増加率上位6都市圏であった。さらに2014年、グラスゴーとクライドバレー都市圏がイングランド以外で最初に合意した都市となって以降、スコットランドでは6都市圏で、ウェールズでは2都市圏で合意された<sup>28)</sup>。2016年以降も毎年いくつかの都市圏で合意がなされており、現在、合意に向けた交渉を続けている都市圏もある<sup>29)</sup>。

シティディールズ第1波の8都市圏の取り組み内容と成果については、2015年に会計検査院長のレポートが公表されている<sup>30)</sup>。このレポートによると、それぞれが取り組んでいるテーマは表2のように整理でき、中

表2 第1波の8都市圏のシティディールズで設定されたテーマ

	技能向上	住宅	投資と 資金調達	交通	低炭素化	IT	ビジネス サポート
バーミンガム	○	○	○		○		
ブリストル	○		○	○			○
リーズ	○		○	○	○		
リバプール	○		○	○	○		
マンチェスター	○	○	○	○	○		○
ニューキャッスル	○	○	○	○	○	○	
ノッティンガム	○		○	○	○	○	○
シェフィールド	○		○	○	○		

注：1. いくつかの都市圏では、それぞれのテーマ内に複数のプログラムを設定している。

2. いくつかの都市圏では、上記のテーマに含まれないプログラム、例えばバーミンガムにおける基礎研究と臨床研究をつなぐトランスレーショナル医療などを含んでいる。

出所：Comptroller and Auditor General (2015), p.16。



間段階での成果として次の3点が確認できるという。第1に、政府の各部門が8都市圏に対して、向こう30年間で交通、住宅、技能向上を始めとする約40のプロジェクトに対して最大23億ポンド（3,105億円）の投資を行うことを約束したことがあげられる。第2に、2013-14年の8都市圏における建物や道路等の資産への資本的支出が合計29億ポンド（3,915億円）に達したことがあげられる。第3に、2010-11年と2015-16年の間に、中央政府による地方政府向け支出が8都市圏平均で37%削減されるという効果があったと指摘されている。

### 3. 市街地再生における民間の役割の拡大

#### 3-1 持続可能性とコンパクトシティ

ここからは、以上のような中央政府と地方政府の政策を受けた、地方レベルでの市街地再生の商業的側面での取り組みについてみていこう。それらは持続可能性とコンパクトシティという考え方を基本に据えて実施されてきた。

イギリスの都市政策に持続可能性の観点が初めて明確に盛り込まれたのは、1990年の欧州委員会による「都市環境に関する緑書」(Green Paper on Urban Environment)、および同年のDoEによる環境白書「共通の遺産：イギリスの環境戦略」であるという<sup>31)</sup>。これらを端緒として、上述したPPG6改訂、再改訂、PPG13、PPSなどでも持続可能性は重要な論点とされている。そして、2003年、政府副首相府(ODPM)のレポートで、市街地再生のアプローチにかかわる持続可能なコミュニティの要件が整理され、めざすべき都市像としてコンパクトシティが打ち出された<sup>32)</sup>。

その結果、コンパクト化が自然環境の保全や環境負荷が低くエネルギー効率が高い公共交通機関の利用拡大や、自動車利用の削減などのアドバンテージをもたらし、対照的に拡散型の都市にデメリットが多いことについて、近年では一般論として大方の賛成が得られるようになったといえよう。しかし、具体論になると批判も少なくない。例えば、最適なコンパクトさのサイズはどの程度か、といった基本的な点についてさえコンセンサスがあるわけではなく、コンパクト化の取

り組みはスムーズに進んでいるとは言い難い<sup>33)</sup>。これらは、日本での中心市街地活性化法や都市再生特別措置法におけるコンパクトシティ化やコンパクト・プラス・ネットワークの議論でも、よくとりあげられている論点である。

#### 3-2 タウンセンターマネジメント (TCM)

持続可能な開発をめざすコンパクトシティ化というコンセプトのもとで、小売主導のタウンセンターの大規模再開発が進められる中で、ソフト面で注目すべき取り組みが広がった。それが、これまで日本でも紹介される機会が多かったタウンセンターマネジメント (TCM) とビジネス・インブループメント・ディストリクト (BID) である。両者は、タウンセンターを1つの大きなショッピングセンターと見立てて、統一的に管理・運営するという考え方にたつ点では共通しているが、後述するように管理・運営の主体や方法などが異なっている。なお、TCMは都市によってはシティセンターマネジメント (CCM) と称されることがあるが、以下では便宜的にTCMに統一する。

イギリスではTCMからBIDへという順序で広がっていったが、これらの源流があるアメリカ、カナダでは1970年代から1980年代にかけて、BIDという組織スキームがまず立ち上がった。ちなみに、BIDの源流はカナダのトロントにおけるビジネス・インブループメント・アソシエーション (BIA) にある。

BIDがどのような内容に取り組むべきかが検討された際に、対象エリアの小売ミックスの重要性が指摘され、その効果的なマネジメント手法としてセントラライズド・リテイルマネジメント (CRM)、つまりBIDが小売ミックスをコントロールすることが提唱された。しかし、効果的なCRMを実施するためには、BIDが小売ミックスについて業種業態の転換・交代等に踏み込むことを含む強力なマネジメント権限を持つ必要があるが、アメリカでは現実的にあまり受け入れられなかった<sup>34)</sup>。また、中小規模の都市を対象にした活性化施策として、歴史的環境保全国民基金が1980年に設立した、ナショナル・メインストリートセンターが開発したデザイン、組織、プロモーション、経済的構造改革という4側面からなる「メインスト



リートプログラム」も注目される。両者はノウハウを普及したり、マネジャーを育成したりする研究・教育プログラムが整備され、内容が標準化されることによって、北米を超えて広く普及してきた。

イギリスでは、両者をいわば現地適応化、柔軟化したスキームとして、1990年代からTCMの採用が広がった。まず民間部門が上述のプレイスマーケティングやプロモーションの手段としてTCMに注目したというが、すぐに中央政府や地方当局が、より広く市街地再生のスキームとして位置づけるようになった。その際、TCMのコンセプトはタウンセンターの買い物環境や生活環境を確立、維持、強化することにおかれた。具体的には、タウンセンターの経済、環境、社会、文化等の各側面の課題に対応するために、日常的なメンテナンス、地方当局の行政サービスの代行、公共および民間部門のイニシアティブの調整、安全な買い物環境の創造と管理、レジャーおよび観光施設と小売の利益との統合、タウンセンターにおけるイベントのプロモーションやパブリシティなど、さまざまな機能や活動を、公共と民間とのチームアプローチによって資金的に協力し合いながら遂行することがめざされた。

1991年には少数のタウンセンターマネジャーが存在したに過ぎなかったが、1995年には125人が、2012年には600人程度がマネジャーのポストに就いており、ほぼ主要都市を網羅するまでになった<sup>35)</sup>。ブレア政権の少なくとも前半、中央政府や地方政府からの資金面を含む積極的な支援が期待できたときには、TMCはさまざまな活動が担えた。しかし、同政権後半の財政悪化、さらには2010年連立政権以降の緊縮財政によって、TCMへの中央、地方の支援が先細り、資金不足に陥るTCMが増加し、活動が停滞傾向に向かった<sup>36)</sup>。そして、従来はうまく機能していた多数の利害関係者間の調整も、資金不足の顕在化とともに調整が難しくなる事例が出てきたという<sup>37)</sup>。

### 3-3 ビジネス・インフラメント・ディストリクト (BID)

以上のように財政悪化で、TCMに対する中央および地方政府の積極的な支援が期待しにくくなるとも

に、公共サービスの水準が低下する中で、民間資金のさらなる活用を促進し、タウンセンターをショッピングセンターとしてより強力で管理・運営することを目的に登場してきたのがBIDである。また、TCMは地方当局の下部組織として位置づけられていたこともあって、ともすればお役所仕事に陥り易く、ビジネスの経験もほとんどないことによる弊害が出ていた。そのため、民間の知識・経験の活用や、意思決定の迅速化、柔軟化を図ることもBIDの効果として期待された。上述のように、アメリカでは1980年代にBIDが普及していったが、それはまさにレーガン政権が新自由主義の立場から都市政策や行政サービス向けの財政支出を大幅に削減するというコンテクストにおいてであるが<sup>38)</sup>、イギリスの状況はこれに酷似しているといえよう。

BIDのスキームはアメリカとイギリスで若干異なっているが、ここではアメリカのそれは省略し、イギリスについて説明しよう。政府がBIDの設立を法的に認めたのは、地方政府法 (Local Government Act; イングランドとウェールズは2003年、スコットランドは2006年) のPart4に基づいて、BID規則 (Regulation) が制定 (イングランドとウェールズは2004年) されてからである。

この規則によると、BIDの設立は小売業者を始めとする事業者が組織メンバーとなって一定のエリアを定め、その地域の問題や課題を認識し、実施目標や成果指標、組織構造などに関する提案を持ち寄るところから始まる。BIDの設立は、組織メンバーによって法定の議決方法、すなわち単純な投票数と資産価値査定金額のそれぞれで過半数の支持を得る方法でなされる。この投票方式は、大規模事業者と小規模事業者それぞれの利益を確保することに配慮して採用されたものである。

BIDは一般的には5年間の期限で設立され、一定率ないし額をエリア内の事業者に課税して資金を集め、予算管理から事業実施まで行う。そのため事業者は、そこまでしてBIDを設立すべきかどうかについて議論を重ねることになる。第1期が終了する前には、継続するかどうかの議論が行われ、上記同様の投票方法で議決される。

BIDは、地域経済をサポートするために犯罪等防止による安全・安心の確保、建築物や街並みの環境保全、プレイスマーケティングとプロモーションの改善などのソフト事業を実施することが一般的であるが、その地域特性や領域範囲、予算、役割、権限、目的などに応じて、さまざまなバリエーションがある。BIDの設立数は2008年に72、2012年には150となったという。組織されているエリアは、タウンセンターに限らず、インナーシティの工場地域やビジネスパークなどにも及んでいる。現在、BIDは平均で300~400、最小で50以下、最大で1000のメンバー（不動産所有者）を組織し、年間の収入は20万~60万ポンド（約2,700~8,100万円）、少ない方で5万ポンド（約675万円）、多い方で200万ポンド（約2億7,000万円）となっている<sup>39)</sup>。

BIDは以上のような趣旨で設立されてきたが、当然、BIDを設立すれば市街地再生が進展するといった単純な話ではない。むしろ、次のような批判的な論点も提示されている。第1は、公共サービスや公共空間について、どの程度民間に委ね私有化、民営化するかに関して十分なコンセンサスが得られていないまま、メリットのみを強調して推進されていることである。第2は、エリアの環境改善の反面で、そこから社会的弱者など特定グループを排除するジェントリフィケーションが発生することである。第3は、地域の経済的、社会的問題の原因を突き止め、解決することよりもマーケティングやプロモーションによるいわば表面的な解決を志向することである。第4は、犯罪摘発や失敗リスクなどに関する土地建物オーナーとテナント間での利益相反がある点が軽視されていることである。そして第5は、空間の商品化によって地域特性の喪失、同質化、レプリカ化、陳腐化といった問題が生じることである<sup>40)</sup>。

とくに、第2のジェントリフィケーションと社会的排除、第5の同質化の問題は、先にも述べたタウンセンターやインナーシティにおける、積極的かつ大規模な市街地再生プロジェクトの負の側面として注意が必要である。これに関連して次のような痛烈な批判もなされている。すなわち、都市の雑然としつつも活力ある姿が、BIDの活動によって、どこのまちもショッ

ピングセンターやビジネスパークのようなデザインに同質化されることで、見かけだけの「都市空間のデザインニー化」をもたらしたという指摘である<sup>41)</sup>。

### 3-4 衰退するタウンセンター再構築の取り組み

ジェントリフィケーションによる社会的排除と同質化は、都市社会学のテーマとして低所得住民の立ち退き等の問題がとりあげられることが多いが、当然その対象には小売業者も含まれる。とくに個人経営の小売業者は、再開発による家賃高騰や、元々の顧客が追い出されることによって、閉店を余儀なくされることが少なくない。その結果、立地が悪い場所は空き店舗のまま放置されるが、好立地のスペースには家賃負担力の高いナショナルブランドや多国籍ブランドの店舗ばかりが入居することによって、どこにでもあるレプリカのような同質的なまちが形成されてしまう。タウンセンターの再開発は需要を拡大したわけではなく、周辺の需要を奪い小売業の経営を厳しくしただけとの指摘もある<sup>42)</sup>。

他方でスーパーマーケットも、その主要な出店エリアであるアウトオブセンターのインナーシティや、アウトオブタウンのブラウンフィールドにおいて、個人経営の小売業者を廃業に追い込んできている。それらの多くはローカルコミュニティのハブとして機能してきたことから、その喪失はコミュニティの社会的つながりを減少させるとともに、安価で栄養価の高い食品の購入を困難にさせる「フードデザート」問題をもたらしている。同時に、スーパーマーケットのチェーン企業は効率化のために高度に標準化された店舗フォーマットで出店するため、地域の同質化という問題も引き起こしている<sup>43)</sup>。

そうした中、多様性や持続可能性を重視する立場から<sup>44)</sup>、社会的排除やジェントリフィケーションの結果として生じる、タウンセンターの同質化による衰退に注目する調査研究が、ニューエコノミクス基金（nef）の支援を受けて行われ、2002年から2010年にかけて「ゴーストタウン化」および「クローンタウン化」をテーマとするレポートが公表されている<sup>45)</sup>。それらでは、ロンドンよりも地方都市で同質化が進み、衰退傾向が強いことが明らかにされるとともに、市民は「タ

ウンセンターを元気づけるために積極的に行動する」, 地方政府や公共機関は「地域経済の持続可能性を促進する活動のために主要な空き店舗に中心商店街のハブを設立する」, 中央政府は「タウンセンターの所有者を明確にするために商業不動産の土地登記簿を整備する」等が提言されている<sup>46)</sup>。

その後, 2010年代前半の連立政権下においてもタウンセンターと中心商店街に関する政策を検討するために, 首相および副首相の名前で独立レビューが実施された。これを受託したのがアパレル分野を得意とするコンサルタントの M. ポータスで, 2011年12月, レポートを提出した<sup>47)</sup>。そこでは, タウンセンターや中心商店街がクローン化の度合いを強め, 政策的に放置できない水準となっていることから, 地域の個人経営小売店を応援することで多様性を促進し, 地域経済の活力と安定性を増すべきとの認識に基づいて, 「タウンセンターをビジネスのように運営する」等の6分野にわたる提言がなされた。これに基づいて, 2012年, さっそく政府は中心商店街再生のためのパイロットタウンチームの公募を行ったところ371の申請があり, そこから27エリアが選抜され, 1エリア当たり10万ポンド, 総額270万ポンド(1エリア当たり約1,350万円, 総額約3億6,450万円,) が交付された<sup>48)</sup>。

しかし, ポータス・レポートは, 小売業界の専門家から, インターネット通販の急速な普及を始めとする情報通信技術と消費者行動の変化が進展し, 2年間で8つの主要な小売企業が実質的に倒産するなど, 業界構造に劇的な影響をもたらされているといった, より基本的な問題にメスを入れるものではないとの批判を受けた。また一般市民からも, パイロットタウンの事業はマスコミでの売名行為と中心商店街の「変身ショー」に過ぎず, 税金の無駄遣いでしかないとの批判を招いた。

そこで, B. グリムズイーを中心とする流通業界の専門家がチームを組み, 民間の独立レビューグループを立ち上げ, 2013年と2018年の2回にわたってレポートを公表した。イギリス小売業の業績がいっそう悪化する中で公表された2018年のレポートでは, 基本的な考え方として次の4点が指摘されている<sup>49)</sup>。第1に, タウンセンターは小売以外の多様な部門を取り入れた

「コミュニティのハブ」となる独自の計画を開発すべきである(2013年レポートの提案の再確認<sup>50)</sup>)。第2に, 優れた才能と献身的なリーダーシップが成功の鍵となる。第3に, それぞれのまちが異なる歴史遺産に基づいて「場のキュレーション(情報の収集・整理)」を行い, 多元的で複雑な「場」を提供することが重要である。第4に, 中心商店街再生のイノベーションに関するベストプラクティスを共有するために, 地方当局を支援する独立した緩やかな連携組織が必要である。

さらにこの時期, 次のような提言が相次いで公表されている。ロンドン市長の諮問に基づいてまとめられた2017年レポートでは, 中心商店街が地域の人々にとって雇用, 経済的機会, 社会的コミュニティ, 文化的交流などで重要であり, 場所ベースの戦略的アプローチ, 市民主導の再生, 広範な市民の巻き込み, 多様性と選択の保護などが提言されている<sup>51)</sup>。さらに, 地方政府協会(LGA)が市街地再生に関する地方政府のリーダー向けにまとめた2018年ハンドブックでは, 事業を進めるためのチェックリストとして, 目的の合意, 行動計画の明確化, ガバナンス構造, コミュニティの関与と調整, 資金調達などが提示されている<sup>52)</sup>。

以上のように, この20年間, タウンセンターや中心商店街の衰退が進む中で, その再構築をめざす提言と取り組みが各地でなされている。以下では, 地方政府と BID などの民間部門が連携して取り組んでいる市街地再生について, 異なる特徴をもつウィンチェスターとノッティンガムを代表事例としてとりあげ, 検討を進めていくことにする。

#### 4. ウィンチェスターにおける取り組み事例

##### 4-1 ウィンチェスター市の概況

ウィンチェスター市(City of Winchester)は, イングランド南部のハンプシャー州(county)を代表する都市の1つで, 人口規模は, この間長期的に増加傾向にあり, 2001年の約10万4千人から2018年には約12万4千人に達している。ハンプシャー州全体の人口規模は2001年の約124.1万人から2018年には約137万6千



人に増加した中で、同市のシェアは約8%から約9%に上昇している<sup>53)</sup>。このように同市は人口規模では中堅クラスの地方都市であるが、中世イングランドの首都であったことから、歴史的な建造物やまち並みが多数残されており、観光地として知られている。

ウィンチェスターの経済に観光が与える影響は、表3のようにまとめるとおりであり、さまざまな項目で大きなウエイトを占めているとともに、この間一貫した増加傾向にあることがわかる。デイリーメール紙(Daily Mail)のイギリスの繁栄都市指数(Prosperity Index)でも、2020年に第3位を占めるなど常に上位にランキングされており<sup>54)</sup>、イギリス内でも観光産業に支えられた豊かな都市といえる。

観光の影響を受けて、小売業も比較的好調といえる。表4は、小売業のタイプと地域別にみた売場面積

の現状と店舗面積の予測値について、市議会(実質的に市政府をさす)からの依頼に基づいて調査会社(Nathaniel Lichfield & Partners)がまとめたレポートの結論部分である。最寄品および買回品小売業のいずれにおいても、ウィンチェスター市街地および近郊での出店意欲は高く、店舗面積の大幅な増加が見込まれており、オーバーストア状態に陥る懸念もあると指摘されている。ただし、後に紹介する BID マネジャーのインタビューでは、市の近郊、郊外には最寄品中心の品揃えのスーパーマーケットやリテイルパーク等が多数立地しているが、市中心部の商店の品揃えは買い回り品、専門品中心であることから、直接的な競争関係にはなく、ほとんど影響がないと指摘されている。

なお、以上のような状況から、同市においては中央

表3 ウィンチェスターにおける観光の経済的影響(2008-2015年)

	2008年	2015年	増加率
観光関連雇用数(人)	4,466	5,634	26%
宿泊旅行者数(人)	950,000	1,190,000	25%
宿泊を含む旅行数(回)	281,000	356,000	27%
旅行者の支出(£)	52,736,000	80,622,000	53%
日帰り旅行(回)	4,088,000	5,401,000	37%
日帰り旅行者の支出(£)	158,272,000	199,009,000	26%
すべての旅行者の支出(£)	211,006,000	279,631,000	33%
地域事業者への経済価値(£)	240,000,000	358,214,000	49%

出所: Winchester City Council, Economic Impact Comparison Chart 2015による。

表4 ウィンチェスターの小売売場面積の現在と予測

小売業のタイプ	地域	2013年現在の売場面積(m <sup>2</sup> )	2013-2031年の店舗面積増加予測(m <sup>2</sup> )
最寄品小売業	市街地	1,065	2,450
	その他		2,100
	合計	4,394	4,550
買回品小売業	近郊	5,234	3,800
	小売ウェアハウス	1,700	0
	その他	1,176	1,000
	合計	8,910	4,800

出所: Winchester City Council, Winchester Retail Study, 2014 Update Final Report, 13 January 2014による。



政府との戦略的な合意に基づくシティディールズのような、包括的で大規模なプロジェクトにあらためて取り組む必要性は低く、現在のところそうした取り組みは行われていない。

#### 4-2 TCM から BID へ

以上のような良好な経済的環境の中で、ウィンチェスターの TCM は、公共部門と民間部門とのパートナーシップとして、1997年12月23日に設立されたウィンチェスター・シティセンター・マネジメント (Winchester City Centre Management; WCCM) によって始められた。その目的は、ウィンチェスターを買い物、仕事、生活、観光の場所として選好されるようにすることを目的としている。WCCM は、2002年3月11日にウィンチェスター・シティセンター・パートナーシップ (Winchester City Centre Partnership; WCCP) に改称された。WCCP は市議会の観光マーケティング部門と緊密に連携して活動してきており、現在も存続している。

なお、観光については、市議会と民間との公民連携組織としてデスティネーション・マネジメント・パートナーシップ (Destination Management Partnership; DMP) が存在しており、現在、2015年から2020年の計画期間にある<sup>55)</sup>。


こうした公民協働の実績を踏まえて、ウィンチェスター BID はマーケティングとプロモーションをより強化することを目的に、WCCP とは別組織として、2008年4月正式に発足した (最初の期間は2013年までの5ヵ年)。イングランドにおいて法制度が整えられてから4年が経過した後であり、公共部門、民間部門ともに財政上等の差し迫った理由があつての発足というよりも、それまでの活動の発展という前向きな動きととらえるべきであろう (写真1)。

ここに興味深い資料がある。古代ローマ時代からの歴史を受け継ぐイングランド北部の観光都市ヨーク市 (ノースヨークシャー州) が、自らと同様の歴史的観光都市等の特徴を有する9都市において TCM の活動がどのように行われ、BID の組織化につなげていったのかを調査した、2007年11月付けレポートである<sup>56)</sup>。9都市にはウィンチェスターも含まれており、

残りはコルチェスター (イングランド南東部エセックス州)、ブライトン (イングランド南東部のイーストサセックス州に属するイギリス有数の海浜リゾート地)、レディング (イングランド南部パークシャー州)、ウスター (イングランド中部ウスターシャー州)、ソールズベリー (イングランド南部ウィルトシャー州)、コベントリー (イングランド北部ウエストミッドランズ)、バーミンガム (イングランド北部ウエストミッドランズ)、ケンブリッジ (イングランド東部ケンブリッジシャー州) である。

レポートによると、これらの都市は、観光と商業を重要産業に位置づけていることもあつて、比較的早くから公民連携で TCM への取り組みが開始され、調査が行われた2000年代後半、それをさらに強化するため公民部門の双方から BID 発足の動きが出てきたことが明らかにされている。ここから、ウィンチェスターにおける TCM から BID への動きは、当時のこうした共通する流れの中にあるものと理解できる。

#### 4-3 ウィンチェスター BID の発足

ウィンチェスター BID は、上述のようにマーケティングとプロモーションのさらなる強化を目的として、1に示すようにウィンチェスター大聖堂を中心とする観光・商業エリアを対象にして、2008年に発足した。このうち中心に位置づけられているのがマーケティング・プログラムであり、ウィンチェスターをビジネスの立地としての特徴を向上させる一方で、ターゲット層にとって質の高い観光目的地としてウィンチェスターの注目度を引き上げるとともに、小売、レジャー、雇用の市場としてタウンセンターの評価を高めることを課題としている。

具体的なマーケティング・プロジェクトとして次の3つが掲げられた。

第1はマーケティング・キャンペーンで、1年目は商業環境の改善と維持に取り組みを集中させ、2年目から街頭広告、新聞やラジオの広告を組み合わせた戦略的な広報を自動車で30分以内の世帯を中心ターゲットに実行することが計画された。そして、消費者の関心を引き、来街を促すセールスプロモーションを行い、小売、娯楽、ビジネス、観光にとって現代的で活気あ

写真1 ウィンチェスターの現状



①平日正午のウィンチェスター中心商店街。



②ここから先が月～土の午前10時～午後4時まで車両通行止めとなり歩行者専用道路に。



③ウィンチェスターBIDが設置した路地で営業している商店の案内看板。



④まち中の市場をリノベーションして公立図書館に。



⑤まちの中心にあるウィンチェスター大聖堂。



⑥タウンセンターを出て自動車でも10分ほど走ると広い駐車場をもつスーパーマーケットやリテイルパークが立地している。

注：2018年9月10日渡辺達朗撮影。



図1 ウィンチェスターBIDのエリア



出所：<https://winchesterbid.co.uk/bid-area/>

る場所としてウィンチェスターのブランドイメージを向上させることがめざされた。

第2はウィンチェスター・クリスマス・フェスティバルであり、BIDの賦課金を4万ポンドから6万ポンド（約540万円から約810万円）を協賛金として支出する。従来、市議会がクリスマス・イルミネーションのライトアップのためのインフラとサービスを提供する一方で、ウィンチェスター大聖堂が訪問者を引き付けてきた。これらに加えて、BIDはクリスマス期間中におけるターゲット顧客の来街をさらに促進するために、クリスマスツリー、イベント、ガイドブック発

行、ローカルメディアでの広告宣伝を実施する。

第3は小売ガイドで、BID賦課金を2万ポンドから7万5,000ポンド（約270万円から約1,013万円）を広告費として支出する。BIDはエリア内のすべての小売業、サービス業の消費者向け情報を無料で掲載する紙媒体版とウェブ版の小売ガイドを18ヵ月サイクルで発行する。これによって、市議会の観光マーケティング部門と協力して、訪問者の消費支出や滞在時間の増加を図る。

これに対して、市議会は観光について次のような実践的役割を担っている。

第1に、訪問者の基本的なニーズを満たすための観光情報センター、道路標識、廃棄物管理、公衆トイレ、駐車場などの観光インフラの提供があげられる。

第2に、年間22万人が訪れる観光情報センターや市役所地区にある最大のカンファレンスセンターの運営があげられる。

第3に、地域のB & B宿泊施設の4分の3の予約をもたらすウィンチェスター・ビジター・ガイドを年に1回発刊することがあげられる。

第4に、芸術やスポーツのイベントの支援、美術館やレジャーセンターの運営、公園やオープンスペース、その他の公共エリアの維持、プランニングの決定、芸術団体やイベントへの補助金等、タクシードライバーやパブ、イベント開催などへの許可などがあげられる。

以上から、BID発足時点で、市議会等の行政とBIDとにおいて、前者は観光や小売業といった地域

の主要産業が成り立つインフラや施設の整備と運営、および基本的な情報発信等を担い、後者は観光や小売業等のさらなる発展、エリア内の回遊性向上をめざす情報発信やイベント開催ないし支援等のいわゆるソフト事業を担う、といった役割分担が想定され、実際に実行に移されたことがわかる。つまり、市とBIDとが観光・商業部門に対して相乗的で集中的な活動を展開しているということである。

#### 4-4 ウィンチェスターBIDの成果と課題

現在、ウィンチェスターBIDは第3期の2018年から2023年までの期間にあたっている。Winchester BID (2017)では、第2期の活動成果を表5のように確認したうえで、第3期の課題として表6に示す内容を提案している。これらから、BIDは上記の行政との役割分担関係を前提に、マーケティングとプロモーション、まち並みの管理と改善（清掃・緑化等および安

表5 ウィンチェスターBIDの第2期の活動成果

プロモーション	<ul style="list-style-type: none"> <li>印刷物、ラジオ、屋外、SNSなど多様な媒体で広告を実施した。Facebookの投稿のリーチ数は2,700超に達している。</li> <li>2015年のクリスマスイルミネーション点灯式はBBC1で放送され800万人以上が視聴した。</li> <li>2017年のウィンチェスターファッションウィークの6日間15イベントからなるプログラムに30のBIDメンバーが参加した。</li> <li>2017年のイースター・バニーホップには620人の来街者が参加した。</li> <li>Visit Winchesterキャンペーンを展開するデスティネーション・マネジメント・パートナーシップ(DMP)と協力して、Waitrose WeekendやGQ、The Timesといった全国誌紙に広告を掲載した。</li> <li>ウィンチェスター・カクテルウィークなどの共催やハットフェア、ボンファイアナイトなどの祭典の支援を行った。</li> </ul>
清掃・緑化等	<ul style="list-style-type: none"> <li>過去5年間でBIDメンバーに2,645の花かごを配布した。</li> <li>クリスマスイルミネーションの拡充のために、装飾品に76,700ポンド、取り付け費用として毎年35,000ポンド支出した。</li> <li>2017年の第1四半期に5,581平方メートルの歩道の清掃を行った。</li> <li>駐車場スマホアプリのパーク・ウィンチェスターを2016年に開始して3ヵ月で500以上がダウンロードされた。</li> </ul>
安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> <li>222のBIDメンバーがパブ・ウォッチとショップ・ウォッチに参加した。</li> <li>ホームレス支援のために2万ポンド超を寄付した。</li> <li>ビジネス犯罪撲滅パートナーシップと協力関係を継続した。</li> <li>ハンプシャー州警察が資金を出している3つの警察コミュニティ・サポートオフィスに資金提供した。</li> </ul>
事業支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>40人の登録者がビジネスセンターのインキュベータ用スペースを活用し、BIDメンバーはしばしば会議室を利用している。</li> <li>事業環境や空き店舗率など27の四半期ごとのビジネス指標レポートを公表している。</li> <li>オフィススペース不足など事業関連の主要な指標を調査し公表している。</li> <li>アドバイスサービスの助言で、BIDメンバーの光熱費、電話代、カード手数料を約35,000ポンド節約し管理費用の削減に貢献した。</li> </ul>

出所：Winchester BID (2017), pp.4-5による。



表6 ウィンチェスター-BIDの第3期の課題

プロモーションと ポジショニング	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マーケティング：DMPと協力し、グルメキャピタルやクリスマスキャピタルなどについてクロスチャネル・キャンペーンを展開する。将来的に商業投資を盛んにし学生にとっておしゃれな都市にポジショニングする。</li> <li>・ウィンチェスター・ブランド：BIDでは、2014年から消費者向けブランドとしてView Winchesterを展開している。しかし、DMPのVisit Winchesterとオーバーラップし若干の混乱が生じている。今後、Visit Winchester、さらにはVisit Hampshireと連携してブランドを確立する。</li> <li>・自営業者の支援：自営業者は地域経済に重要な貢献をしているので、BIDではポケットマップやガイドブックを作成、配布するなど支援している。将来的に自営業者向けの予算増やBID内で自営業者グループの組織化などを行う。</li> <li>・イベント：2013年以來、クリスマスイルミネーションの点灯式を開催してきた。今後はウィンチェスター・ファッションウィークをより豪華で創造的なデザイン要素を強化して開催する。</li> <li>・フェスティバル：Visit Winchesterキャンペーンと連携して各種のフェスティバルを主催しており、今後も継続する。</li> <li>・季節のプロモーション：クリスマス・キャンペーン、その他を実施しており、今後も継続する。</li> <li>・これまで8年間、ビジネス優秀賞を共催しており、今後も継続する。</li> <li>・イギリス全体で行われるベストバー賞に協力し、過去3年間はウィンチェスター版を実施しており、今後も継続する。</li> </ul>
まち並みの管理と改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ビジネス犯罪撲滅パートナーシップ：2017年6月、BIDの取り組みがビジネス犯罪撲滅の全国団体から表彰されており、今後も活動を継続する。</li> <li>・ショップ・ウォッチとパブ・ウォッチ：過去10年間取り組んでおり、今後さらに活動を強化する。</li> <li>・警察コミュニティ・サポートオフィス：過去10年間行ってきた支援を今後も継続する。</li> <li>・街頭牧師：過去6年間行ってきた支援を今後も継続する。</li> <li>・路上の物乞い対策：寄付の仕組みを整えて路上の物乞い削減を継続する。</li> <li>・花かご：BIDメンバーへの2,645の花かご配布を継続する。</li> <li>・クリスマスイルミネーション：今後も設置・維持の費用を負担する。</li> <li>・公益領域の強化：路上の清掃などを継続・強化する。</li> <li>・大気汚染の改善計画：2017年6月に市議会が導入したもので、今後、BIDとしてパーク・アンド・ライドなどで計画を支援する。</li> <li>・グリーン・インパクト：2017年6月、BIDは市議会から環境への影響に関する銅賞認定を受けた。今後もこの認定を更新していく。</li> </ul>
事業成長の支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・節約とアドバイス：BIDメンバーの事業諸経費について引き続き節約を図る。</li> <li>・勤労者の研修：研修のための補助とともに、顧客サービスの改善のためのミステリーショッピング・プログラムを提供する。</li> <li>・2013年に会費制のスタートアップビジネスのためのインキュベータ施設を開始した。今後さらにキャパシティを拡大する。</li> <li>・BIDとして従業員向けの健康・福利のスキームを導入しようとしている。</li> <li>・ネットワークキング：ハンブシャー商工会議所と連携するなどして、さまざまなネットワークイベントを開催しており、今後も継続する。</li> <li>・事業継続：洪水、除雪、停電などを支援し事業継続を図ってきており、今後さらに支援を拡充する。</li> </ul>

出所：Winchester BID (2017), pp.8-13による。

全・安心)、事業成長の支援といったいわゆるソフト事業を主要な活動として担っていることがわかる。

表7には、第3期ウィンチェスター-BIDの予算提案が示されている。これによると、BIDの収入計画のうち賦課金収入は約57万9,000ポンド、その他収入は約6万~7万ポンドで、合計約64万~65万ポンド(約8,640~8,775万円)となっている。賦課金収入比率は約90%に達しており、賦課金依存度がきわめて高く、

BIDの活動内容がメンバーの意向に沿って厳しく制約されていることがうかがえる。支出は活動成果を踏まえた課題に対応するかたちで、プロモーションとまち並の管理・改善がそれぞれ30%弱、事業支援と安全・安心がそれぞれ10%強という割合となっている。

BID マネジャーのインタビューでは、ロンドンから電車で1時間程度の距離にあるウィンチェスターにとって、有力な競合都市となっているのは類似した立

表7 ウィンチェスターBIDの第3期の予算提案(2018-2023)

Income	Year 1 £	Year 2 £	Year 3 £	Year 4 £	Year 5 £	Total 5 Yrs. £
BID Levy	579,000	579,000	579,000	579,000	579,000	2,895,000
External Income	56,000	61,000	66,000	71,000	76,000	330,000
Total Income	635,000	640,000	645,000	650,000	655,000	3,225,000

Expenditure	Year 1 £	Year 2 £	Year 3 £	Year 4 £	Year 5 £	Total 5 Yrs. £
Positioning & Promoting	175,000	175,700	176,400	177,100	177,900	882,100
Managing & Enhancing	185,500	186,200	186,900	187,600	188,300	934,500
Supporting Business	72,000	73,000	74,000	75,000	76,000	370,000
Influencing & Inspiring	94,000	94,700	65,400	96,100	96,800	477,000
Administration	95,000	95,700	96,400	97,100	97,800	482,000

Total Expenditure	621,500	625,300	629,100	632,900	636,800	3,145,600
Surplus/Contingency	13,500	14,700	15,900	17,100	18,200	

出所：Winchester BID (2017), pp.22による。

地条件にあるサウサンプトン (Southampton, ハンプシャー州), レディング (Reading, バークシャー州) であると指摘していた<sup>57)</sup>。両都市は、タウンセンターの複合型大規模再開発を継続して行っており、老舗の高級百貨店ジョンルイスを核とする都心型ショッピングセンターを中心とする商業集積によって、強大な顧客吸引力を築いている。ウィンチェスターにはジョンルイスのような高級百貨店を要する大規模ショッピングセンターがないことから、商店街に立地する多様な地元商店や飲食店と、歴史的建造物をはじめとする観光施設との総合的なマーケティング、プロモーションで競合都市の顧客吸引力に対抗しようとしている<sup>58)</sup>。なお、上述のようにウィンチェスターの近郊、郊外に最寄品中心の品揃えのスーパーマーケットやリテイルパークが多数立地しているのと同様に、両都市の近郊、郊外にも同様の状況がみられるが、買い回り品や専門品中心の品揃えの市中心部の商業とは直接的な競争関係にない。

また、ウィンチェスターの近隣には、都市階層からすると下位にあたるオルダーショット (Aldershot, ハンプシャー州) やファーンナム (Farnham, サリー州) といった都市が存在する<sup>59)</sup>。これらには中堅規模のショッピングセンターや商店街があり、それぞれの

周辺にはスーパーマーケットやリテイルパークが多数立地している。ウィンチェスターからみるとこれらの都市は吸引する側にあることから、直接的な脅威とはなっていないという。

## 5. ノッティンガムの事例

### 5-1 ノッティンガム市の概況

ノッティンガム市はイングランドのイースト・ミッドランド<sup>60)</sup>、ロンドンから北へ鉄道で約2時間の距離にある。ノッティンガムから北へ約30kmの郊外には12世紀のイギリスの英雄、ロビンフッドの伝説で有名なシャーウッドの森があるとともに、17世紀半ばにイングランド王チャールズ1世が王党派を結集して挙兵するなど清教徒革命勃発の地としても知られており、多くの歴史遺産、文化・芸術施設を有する美しいまちと評価されている

2018年現在で人口約33万人を擁し、周辺を含めたグレーター・ノッティンガム大都市圏としてみると、同時期の人口規模は約79万人に達する。市の人口は2000年頃には約28万人、2014年には約30万人、大都市圏では同時期に約63万人、約78万人であったことから、近年人口は増加傾向にある。人口予測では、2027年には

およそ331,100万人まで増加することが見込まれている。

ノッティンガム市の人口構成は、表8に示す通りであり、生産年齢層や子供など比較的若い人口の比率が高い。2001年以降の人口動態についてみてみよう。この間の増加の主要な要因は東欧を中心とする移民と大学生、誕生が死亡を上回る自然増にある。出生率は2011年まで上昇傾向にあったが、それ以降、低下してきている。人口の29.8%を18～29歳が占め、8人に1人が正規大学生であるという。中長期的にみて、ノッティンガムは85歳以上の人口は増加しているものの、イギリス全体の高齢者人口の増加とは異なる傾向を示している。

このように比較的若い世代の人口構成比が高くなっている要因としては、学生総数40,000人を超えるノッティンガム大学、同じく約28,000人のノッティンガム・トレント大学といった高等教育・研究機関の存在があげられる。また、中世以来のメリヤスやレースなどの繊維産業を中心に、機械やたばこ等の工業系のオフィスや工場が立地していることも関係している。

## 5-2 TCM から BID へ

ノッティンガムの繊維産業は、1970年代までに一時の勢いを失うとともに、1980年代にはサッチャー政権の規制緩和によって周辺部でショッピングセンターやスーパーマーケットの開発が進み、タウンセンターは負のスパイラルに陥った。タウンセンターはノッティンガム市およびノッティンガム大都市圏にとって重要な地位にあることから<sup>61)</sup>、市街地再生のために1991年から行政と民間企業、住民など地域の関係者との協働によってTCMの取り組みが始められた。

ノッティンガムにおけるTCMは、いわゆる「成功事例」としてすでに多くの先行研究でとりあげられている。その内容は、まちの活力や機能を高めるための商業施設および住宅施設整備の支援、観光客受け入れ環境整備、まちのマーケティングの強化、アクセス向上、まち並み環境整備、イベント等のソフト事業の展開、防犯カメラ活用の安全対策活動などに及んでいる<sup>62)</sup>。これらのうち、ノッティンガムにおけるTCMの特徴は、タウンセンターへのアクセス向上のための

表8 ノッティンガム市の人口構成 (2018年)

項目	人口 (人)	構成比 (%)
人口計	331,100	100.0
生産年齢人口 (16～64歳)	230,700	69.7
男性	168,100	50.8
女性	162,900	49.2
大学生	43,300	13.1
高齢者 (65歳以上)	38,200	11.5
高齢者 (85歳以上)	5,400	1.6
子供 (0～4歳)	20,800	6.3
子供 (5～10歳)	24,100	7.3
子供 (11～15歳)	17,300	5.2
子供 (0～15歳)	62,100	18.8
子供 (0～17歳)	68,700	20.7

出所：<https://www.nottinghaminsight.org.uk/population/> による。

交通政策に重点をおいているところに特徴がある<sup>63)</sup>。

すなわち、タウンセンターの歩行者優先エリアの拡大、駐車場の改善、駐車場情報案内システム、パーク・アンド・ライドの推進、深夜バスの運行など総合的な交通対策を導入した。その結果、商圏人口が1990年の75万人から1997年には200万人になったという。さらに、2000年には持続可能な社会をめざすノッティンガム・ローカルトランスポートプラン (NLTP) を策定し、タウンセンターへの自動車入場を段階的に規制するクリア・ゾーン事業、包括的なバスネットワークの見直し、ライトレールシステム (軽量路面電車) によるノッティンガム・エクスプレス・トランジット (NET) の開業、パーク・アンド・ライドの強化、歩行者や自転車などの安全性改善をめざすターニングポイント事業などを推進した。その成果として、交通量増加率が1%以下に止まり、公共交通機関利用率は8%上昇し、乗客満足度調査では94%が満足と回答したことが確認されているという<sup>64)</sup>。

そうした中で、中央政府からの財政支援が減少したこともあって、ノッティンガム市がTCMに当てられる財源が限られてきた一方で、民間部門においてパーミンガムやレスターなど競合都市におけるBIDの取り組み成功事例を視察すること等を通じて、自らBIDを立ち上げ、TCMで実施されてきた事業を発展



させようとの機運が高まった。

最初に動いたのは、タウンセンターにおいて夕方から夜間にかけて営業する飲食・レジャー産業であり、2008年にレジャー産業300店舗で構成されてノッティンガム・レジャーBIDが立ち上げられた。さらに、2011年1月、ほぼ同じエリアにおいて小売部門のノッティンガム・リテイルBIDが立ち上げられた。当然ながらこれらは、イギリスの制度にしたがって対象エリアの投票によって1期5年間の期限付きで設立が決められ、事業税に上乗せして賦課金が徴収されるようになった。その後、両BIDは合併し合同で活動するよ

うになり、2016年1月にはさらに5年間の延長が決められた。ノッティンガムBID設立メンバーの1人はインタビューにおいて、事業者に賦課金を課すので、それぞれが支払う金額に見合うレベルのサービスが提供できるかどうかBIDの存在意義にかかわる課題であり、運営側のプレッシャーになっていると指摘していた<sup>65)</sup>。

このようにみえてみると、ノッティンガムにおける市とBIDとの役割分担が、先にみたウィンチェスターにおけるそれと異なっていることがわかる。すなわち、ノッティンガムにおいては、市はTCMの段階か

図2 ノッティンガムBIDのエリア



出所：Nottingham BID (2015)



ら交通政策を中心に幅広く市街地政策を展開してきているのに対して、その中の一部をタウンセンターの飲食・レジャー産業および小売業といった事業者自らが、BIDを設立して担うという構図になっている。BIDが役割分担するのは、後述するようにプロモーション、安全性の維持・向上、アクセス性やエリア内の回遊性向上、独立事業者支援といったいわゆるソフト事業であり、この点はウィンチェスターをはじめとする他のBIDと共通している<sup>66)</sup>。

ノッティンガムBIDのエリアは、図2に示す通りである。南端にある鉄道駅のノッティンガム駅を起点にみると、北側に隣接して路面電車駅、バスターミナル・駐車場、ブロードマルシェ・ショッピングセンター、飲食・レジャー・小売などが多数立地する街路が縦横に走り、北端にヴィクトリア・ショッピングセ

ンターが立地している。いわゆる2核1モールの構成である。ヴィクトリア・ショッピングセンターの西側にはノッティンガム・トレント大学が立地し、その脇を路面電車が近郊の住宅地に向けて走っている。路面電車近郊駅のいくつかには広大な駐車場が配置され、さらに郊外の住宅地とつなぐパーク・アンド・ライドの拠点となっている。ノッティンガム大学はこのエリアの西側近郊に立地している。

また、ノッティンガム市街地の現状は、写真2に示す通りである。

### 5-3 ノッティンガム BID の成果

それではここで、ノッティンガムBIDの活動について、2016年から2020年の第2期を開始するにあたってまとめられたレポートに基づいて整理していこ

写真2 ノッティンガムの現状



①平日正午のノッティンガム中心商店街の賑わい。



②同左。



③同上。



④同上。





⑤中心商店街を少しはずれると空き店舗が目立つ。



⑥同左。



⑦中心部から郊外住宅地に向かう路面電車。



⑧郊外住宅地の路面電車駅。



⑨郊外住宅地駅に隣接するパーク・アンド・ライド用の広大な駐車場。

注：①のみ2018年9月14日，② - ⑨は2019年9月5日渡辺達朗撮影。

う<sup>67)</sup>。

2011年にスタートした第1期においては、ノッティンガムをイースト・ミッドランド地域において買い物とレジャーの目的地として選択される存在にすること

に貢献することをビジョンとして掲げてきた。このビジョンに基づいた活動の成果について、次のように確認されている。

第1は、来街者をショッピングに導くため、街頭で

の情報と表示を改善することである。この点については、一方で市街地全体をデジタル的にナビゲートすることで、“It’s in Nottingham” ブランドを高めるクロスプラットフォーム・アプリケーションの開発があげられる。他方、来街者をナビゲートできるシティマップを事業者やホテルを作成し、2014年には20,000以上配布した。

第2は、BID メンバーに市の状況を伝え、常に把握できるようにすることである。例えば、市内の戦略的に重要な場所に通行人数をカウントできるフットフォール・カメラを設置した結果、26,455万人が来街していることがわかった。また、重要事項をお知らせするために、月刊の電子メールニュース、ダイレクトメール、ソーシャルメディアで発信した結果、メンバーは年に200回以上の連絡を受けたことになる。

第3は、市内で多様な USP (Unique Selling Proposition), すなわち他にはないユニークな価値提案を行っている事業者のショーケースとして、独立事業者顕彰のためのイベントを実施していることである。これはノッティンガムの独立事業者が提供する多様性や高品質さに焦点を合わせた年次マーケティング・キャンペーンであり、ベスト独立事業者を選出するために5,000以上の投票があった。

第4は市周辺のアクセス性水準を向上させることであり、自家用車、タクシー、バスのいずれであっても、安全でコスト対効果の高い市街地への出入りを促進するための取り組みに、BID として資金提供と支援している。例えば、12月26日ボクシングデー（英連邦でよくみられるキリスト教由来の休日）に勤労者が仕事に行きやすく、買い物客がセールを楽しめるようにするため、特別バスの運行に資金提供した。また、2014年にはタクシー整理員の3,000時間分をカバーする資金提供を行い、主要な BID 主催イベントでは路上に無料ないし割引の駐車スペースを提供した。

第5に市内の小売競争力を強化するために、新たに鍵になるイベントを開発した。参加者を魅了し消費支出の増大や滞在時間の延長を促進するような注目されるイベントとして、2015年には1,070万人を超えるデジタルないしオフラインでの参加があった「ファッション48時間」を実施した。

第6は市内の安全性水準を確保する取り組みであり、例えば次のようなことが実施された。深夜時間帯に営業する事業者に対して年間10万ポンドの賦課金免除を実施した。BID メンバー向けに新たなデジタル・シティセンター無線システムを割引価格で提供し、2013年から175のユーザーが直接警察や CCTV と接続されるようになった。街頭牧師を支援するため、BID として、夕方に3万本の水の配布、5ヵ月間の短期資金の提供、警察官や犯罪監視員による安全確保などを行った。ノッティンガム市議会やノッティンガム州警察などさまざまな組織と連携することで、市は5年連続夜のまちの安全性に関する紫の旗認定を授与された。免許業種の安全性を高めるために禁止命令スキームを導入し、100以上の事業者が署名した。安全性改善に寄与するベスト・バーとして48事業者が認定された。

第7は市としてのおもてなしや販売促進の水準の向上であり、例えば次のようなことが実施された。来街者のおもてなしや事業者の支援、街頭での問題をレポートするためにストリート・アンバサダーチームを結成し、2014年には8,000時間活動した。市議会とともに交差点の清掃マシンの導入を支援し、2014年には66万8,000平方メートル超の舗装道路を清掃した。花の道大賞が枝編み細工のプランター彫刻を対象にして設けられ、受賞者はイースト・ミッドランド地域の2014年ブルームアワードで銀賞を獲得した。

第8は夕方以降の時間帯の小売業の成長支援と顧客ロイヤルティ強化である。市全域で来街者や事業者向けの深夜時間帯の買い物の可能性に関する調査を実施し、夕方以降の時間帯に営業時間を拡大することに対する要求があることが示唆された。

第9はオンラインとオフラインによるコミュニケーション・チャネルによる市中心部のプロモーションであり、例えば次のようなことが実施された。特定の対象顧客に適合したメッセージを発信することで、オンラインメディアだけでイースト・ミッドランド全域で2,040万のリーチを達成した。消費者向けブランドとして“*It’s in Nottingham*” がデジタルおよびソーシャル・プラットフォームで発信され、15,000超のフォロワーを獲得した。BID メンバーだけが利用可能な VIP



ロイヤルティ・スキームを開発し、18,500を超えるユーザーがその便益をうけている。

#### 5-4 ノッティンガム BID の課題

以上の成果と BID メンバーへの満足度調査結果を踏まえて、2020年に向けたビジョンとしてノッティンガムを買い物、レジャー、仕事、勉学のための都市として、リージョナルおよびナショナルな規模で選ばれるよう変容させることを掲げ、2016年スタートの第2期の課題として以下が提案された。

第1は BID エリアの拡大、第2は賦課金率の1.25%への引き下げ、第3はより小規模事業者には BID コストを無料にすること、第4は独立事業者への支援拡大、第5は市をよく管理され、安全な場所であり続けることである。そして、第6は市をローカル、リージョナル、ナショナルのそれぞれの規模でプロモートすること、第7は事務所部門を巻き込み、市内で働く勤労者にユニークな便益を提供すること、第8は教育機関を巻き込み、さらに増加している市内の学生に働きかけることである。

具体的な活動計画としては、以下があげられる。

第1に都市のプロモーションの側面では (Promoted City)、夕方以降の経済活動の活発化、多様な小売やレジャー、交通アクセスや駐車場といったさまざまな魅力の戦略的な発信、オフラインとオンラインのショッピング経験をシームレスにつなぐデジタルプラットフォームの展開、BID 主催の最大イベント「ファッション48時間」の実施と広報、多様なカンファレンスやイベントの開催支援などがあげられる。

第2に、ノッティンガムは独立事業者の比率が最も高い都市の1つであることから、その特徴を活かすために独立事業者を支援することがあげられる (Independent City)。そのために年10万ポンド、5年間で50万ポンドの支出が予定されており、独立事業者の利益を代表するグループを形成し BID の運営に反映させること、独立事業者向けのイベントやマーケティング・キャンペーンの展開、深夜時間帯の賦課金の免除などが計画されている。

第3に、学生と勤労者を市の中心部のコミュニティにおける重要な主体ととらえ、BID として積極的に

働きかけていくことがあげられる (Working City)。例えば、2つの大学で6万人を超える学生とより緊密な関係を築くこと、市内の勤労者と小売やレジャー事業者との関係を強化すること、深夜時間帯の買い物環境を整備すること、市内の商業コミュニティの意向を伝えること、安全・安心・清潔を確保すること、勤労者と学生に特別なインセンティブを提供することなどである。

第4に、市内の環境を快適で安全、アクセスしやすくする一連の活動を行うことがあげられる (Managed City)。例えば、顧客が市内の夜間時間帯を安全に過ごせるようストリート・アンバサダーを配置すること、街頭牧師に対するいっそうの支援、警察や CCTV と直接つないだ無線スキームの拡充、都市景観の保護、タクシー整理員の配置時間の拡大、道路清掃の強化、交通・駐車場キャンペーンの展開、コミュニティ・セイフティ・パートナーシップとの連携などである。

以上の活動を行っていくために、表9に示す予算計画が組まれている。ここから、BID の収入計画のうち賦課金収入比率は93%超に達しており、賦課金依存度がきわめて高いことがわかる。支出割合は、都市のプロモーションと管理がそれぞれ約35%、約29%と1位、2位を占めており、これらが活動の中心に位置づけられていることがわかる。

ここでもう一度、市と BID の役割分担についてみておこう。先に述べたように、市は交通政策をはじめとして幅広く市街地政策を展開してきている。とくに近年、事業推進の一翼を担うかたちで注力しているのは、タウンセンターの南側の核、130万平方フィート(約12万平方メートル)に及ぶブロードマルシェ・ショッピングセンターの再開発である。本案件は、2000年代前半以来、懸案となっていたが(表1)、ようやくこの間徐々に進展しつつある。BID は、タウンセンターの将来にとって重要なこのハード事業の進展をにらみながら、プロモーションの展開、安全性の確保、影響を受ける独立事業者の支援等のソフト事業に取り組んでいる。ただし、再開発を担っていたデイベロッパー-intu 社が2020年6月26日コロナ禍で倒産し本案件は再び「塩漬け」になる可能性がある。



表9 ノッティンガム BID の第2期の予算提案 (2016-2020)

Income	Year 1 £	Year 2 £	Year 3 £	Year 4 £	Year 5 £	Total 5 Yrs. £
BID Levy	1,030,123	1,061,027	1,092,857	1,125,643	1,159,413	5,469,063
Additional Income	66,519	68,515	70,570	72,687	74,868	353,159
Total Income	1,096,642	1,129,542	1,163,427	1,198,330	1,234,281	5,822,222

Expenditure	Year 1 £	Year 2 £	Year 3 £	Year 4 £	Year 5 £	Total 5 Yrs. £	%
Operating Costs	194,617	200,456	206,470	212,664	219,044	1,033,250	18
Promoted City	332,666	404,446	416,579	429,077	441,949	2,024,716	35
Managed City	308,650	317,910	327,447	337,270	347,388	1,638,665	29
Working City	100,000	103,000	106,090	109,273	112,551	530,914	9
Independent City	100,000	103,000	106,090	109,273	112,551	530,914	9
Total Expenditure	1,035,933	1,128,812	1,162,676	1,197,557	£1,233,483	5,758,459	100

Annual Surplus	60,709	730	752	775	798	63,764
Carried Forward Reserves	180,679	181,409	182,161	182,936	183,734	183,734

出所：Nottingham BID (2015) による。

これに加えて、ノッティンガム市議会は全般的な都市政策として、表2に示したように、シティディールズを中央政府との間で2012年に締結したことに、ここで注目したい。その主要な目標は次の3つにおかれている<sup>68)</sup>。これらは、図3に示すクリエイティブ・クウォーター（Creative Quarter）を主要な展開エリアとしている。

第1はベンチャーキャピタル・ファンド、ジェネレーション Y（若年者向け）ファンド、技術補助ファンドなどを通じた企業育成である。ICTなどのハイテク産業や芸術・文化系のクリエイティブ産業などがターゲットとされている。

第2は高度技術・高生産性労働力を中心とする質の高い労働者層を支援するために、仕事の斡旋、教育・研修の提供等を行うことである。

第3は21世紀型インフラの開発で、輸送インフラや住環境の改善などがあげられる。

ここで注意すべきなのは、クリエイティブ・クウォーターが BID エリアの東側に隣接して設定されていることである。そこで働く人々にとって、労働条件とともに重要なのが生活や余暇の充実であり、そう

した点について市議会としては BID の活動に期待しているといえる。そのため、BID としては、とりわけ第2期に入ってから、勤労者や学生を中心部コミュニティの重要な構成要素としてとらえ、さまざまなアプローチを図ろうとしているのである。

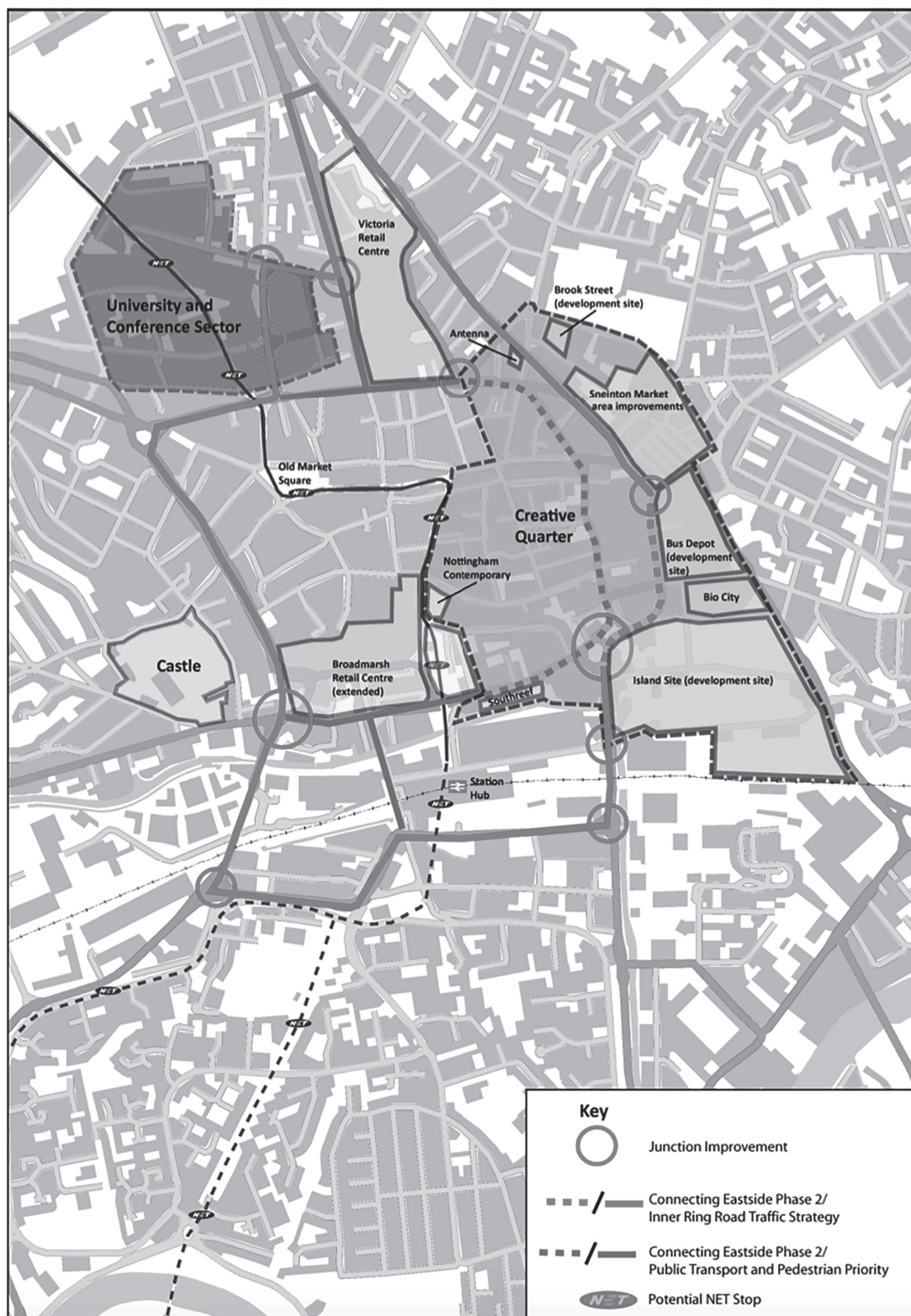
## 6. 結び

以上、本稿ではイギリスにおける市街地再生政策を後付けながら、TCM から BID への変遷とその後の展開について、代表事例としてウィンチェスターとノッティンガムをとりあげ、詳細に検討してきた。

その結果、両都市は市街地再生の取り組みの成功事例ということが出来るが、市と BID との関係性において対照的な特徴を持つことがわかった。すなわち、ウィンチェスターにおいては、市も BID も観光・商業に集中し相乗的な関係性を築いているのに対して、ノッティンガムにおいては、市と BID とが市内の多様な課題の異なる側面にアプローチすることで相乗的な関係性を築いているのである。

こうした関係性の相違はあるものの、BID の存在

図3 ノッティンガム市のシティデールズの主要な展開エリア  
**Nottingham City Centre and the Creative Quarter**



出所：Nottingham City Council (2012)

意義については共通する基本的な特徴があることを最後に確認しておこう。本文中でも、ノッティンガム BID の関係者の話として、賦課金を課す事業者に対して適切なサービスを提供できるかどうかで BID の存在意義が問われるという趣旨のコメントを紹介した。これに類することは、2018年と2019年の2回のイギリス現地調査での訪問先で何度か耳にした。とりわけ、スコットランドのグラスゴー市、およびそこに隣接するペイズリー町を訪問した際の話は印象的であった。

スコットランドにおいても、イングランド同様に、クローントウンにならずに個性あるまちとして生き残ることを目的に、現在、多くの都市で BID の取り組みが行われている。そこに至るまでの経緯も同様で、中央政府およびスコットランド政府からの補助金削減と、それに伴う地方政府の行政サービス水準低下を受けて、地方政府主導の TCM が運用困難に陥り、民間資金活用の BID を立ち上げるケースが増えたという。そのうえで、次のことが指摘された。BID 結成は、事業者にとって事業税負担が下がらないまま、賦課金がプラスされることを意味することから、BID の活動が行政サービス削減分を補填するだけでなく、さらなるプラスアルファをもたらすことが当然期待される。一般的に言えば、経済的な活力がある都市では BID は歓迎される傾向にあるが、そうでない都市では BID の賦課金が BID のサービス提供に見合わない判断される可能性があるというのである。

実際、グラスゴーは人口約60万人のロンドン、バーミンガム、リーズに次ぐイギリス第4位の都市であり、かつて産業の衰退とまちの荒廃に見舞われたが、

近年は ICT などハイテク産業が立地するとともに、芸術・文化施設やイベントでの高い名声、歴史遺産等の観光資源に恵まれ、経済的に活力がある都市といえる。そして、市の中心部から西方の中流階層以上の住宅地を後背地に持つ、いくつかの商業地において BID が設立されており、それぞれの特徴に応じたプロモーションやブランド価値向上等のための活動を行うことで、BID はメンバーから賦課金に見合う価値がある存在と認められているという。ここで、市と BID との間には、市議会側が全般的な都市政策を担い、BID は一端を補完的に分担するという、ノッティンガムと同様の関係性にある成功例の1つといえよう。

これに対して、グラスゴーの南西に隣接するペイズリー町は、ペイズリー大聖堂など歴史遺産はあるものの、周辺に多数立地するスーパーマーケットやリテールパークの影響を受けて、タウンセンターの商業は著しく衰退した。そうした状況に対して、市が有効な手を打てない中で、民間主導で苦境打開をめざして BID が組織された。しかし、2019年に第2期への更新を迎え、結局更新は投票により認められたものの、BID の存在意義をめぐって反対派からの厳しい批判に晒されているとことを目の当たりにした。これは、BID の取り組みが空回りしているケースとみることができよう。

代表事例としてとりあげた2都市に加えて、スコットランドの2都市を含め、本稿で触れてきたいくつかの都市の事例を踏まえて、市議会（政府）の都市政策と BID の取り組みの組み合わせにおける関係性について整理すると、表10のようにまとめられる。今

表10 市議会（政府）の都市政策と BID の取り組みの組み合わせにおける関係性

		BID の取り組み	
		多様な政策課題に対応した複数の取り組み	一定課題に対応した集中的取り組み
市議会（政府）の都市政策	多様な政策課題を複数同時展開	○補完的な関係性	△関係ミスマッチ
	多様な政策課題の中から一定課題を集中展開	△関係ミスマッチ	○相乗的な関係性
	政策課題に対して有効な対策打ち出せず	BID 設立できないか、設立できても困難に直面	



後、本稿で詳細をとりあげることができなかった都市の成功事例と失敗事例を検討することによって、市議会と BID の関係性等についてより掘り下げた示唆を得たい。

#### 【謝辞】

本稿執筆の契機となった2回のイギリス現地調査は長坂泰之氏（流通科学大学准教授、当時は中小企業企業基盤整備機構）、漆原 弘氏（イギリス在住の建築家、Urushibara Architecture and Consultancy、当時はハンプシャー州政府）、岩崎健一郎氏（学芸出版社、1回目のみ）とともに実施しました。出張前から現在に至るまで、たいへん示唆に富む議論を密度濃く行うことができました。この場を借りて、あらためて感謝申し上げます。

本稿は、文部科学省科学研究費助成事業（基盤研究 B）（一般）「商店街の多様性とコミュニティ対応力の評価：地域商店街活性化法の効果検証の観点から」（課題番号：20H01553、2020年度～2023年度）の成果の一部に基づいている。科学研究費助成をいただいたこと、およびプロジェクトメンバー、関係者の皆様に対して、あらためてお礼申し上げます。

#### 注

- 1) 2節は渡辺 (2019a) に基づいて再構成している。
- 2) 2004年にスウェーデンのウメオ大学のエリック・ストルターマン教授が提唱した概念といわれる。
- 3) 定番の教科書として版を重ねてきた Cullingworth et al. (2014) が参考になる。
- 4) 以上は、伊東 (2011)、pp.12-17による。
- 5) 以上は、Tallon (2013)、pp.28-29による。
- 6) イギリスでは、規模の大きいスーパーマーケットを区別してスーパーストアと呼ぶ場合があるが、学術的な定義が必ずしも確立しているわけではないので、本稿では一括してスーパーマーケットと呼ぶこととする。
- 7) Dawson and Lord (1985) を参照。
- 8) この時期の UDC および EZ については Evans (1997)；イギリス都市拠点事業研究会 (1997) が参考になる。
- 9) 高見沢 (1998)、pp.221-222。さらに、サッチャー政権によるプランニングシステム全体の「改革」の意義については、Thornley (1991)、Allmendinger and Thomas (1998)、中井・村木 (1998) が参考になる。

- 10) Tallon (2013)、pp.28-29、伊東 (2011)、pp.75-77。
- 11) Tallon (2013)、p.189、伊東 (2011)、p.103。
- 12) Jones and Evans (2013) p.157。
- 13) 両者の予算規模や選抜された地方当局などの詳細は、Tallon (2013)、p.69、pp.73-78、および Groot (2007) を参照されたい。
- 14) Tallon (2013)、p.189、伊東 (2011)、pp.114-120。
- 15) Portas (2011)、p.11。
- 16) 以上のデータは、Tallon (2013)、pp.185-187による。ただし、2008年のデータのみ伊東 (2011)、p.134による。
- 17) Lowe (2000) は、1999年までに開業した大規模ショッピングセンターを9つとしたうえで、それらがエッジオブタウンセンターやブラウンフィールドに開発されたことで、新たな小売商業中心地が形成された意義について、West Midlands の Merry Hill Centre の事例研究を交えて検討している。
- 18) Tallon (2013)、pp.81-82、pp.141-142。ガバメントからガバナンスへという考え方については、西山・西山 (2008) が参考になる。
- 19) Kotler (1993)、Smyth (1999) を参照。
- 20) Lowe (2005) による。
- 21) Tallon (2013)、p.197。
- 22) 以上は、Tallon (2013)、pp.100-103、p.120、pp.125-127による。
- 23) Guy (2007)、pp.92-97。
- 24) 以下では2020年3月下旬の相場を参考に、1ポンド=約135円で計算。
- 25) Tallon (2013)、pp.100-103。
- 26) 中西 (2016)、p.91による。
- 27) DCLG (2012)。
- 28) Ward (2018) による。
- 29) <https://www.gov.uk/government/collections/city-deals> を参照。
- 30) Comptroller and Auditor General (2015)。
- 31) 伊東 (2011)、p.113。
- 32) ODPM (2003) では、持続可能なコミュニティの条件として、①地方経済を反映させ仕事と富を提供、②変化に積極的に対応する強いリーダーシップ、③コミュニティのプランニング、デザイン、長期的資産管理、活動的なボランティアおよびコミュニティ部門における、地方の人々、グループ、ビジネスによる効果的なエンゲージメントと参加など12項目があげられている。
- 33) Tallon (2013)、pp.171-172による。

- 34) 以上は原田 (1999), 渡辺 (1999a), 渡辺 (1999b), 渡辺・中小企業総合研究機構 (2000), 渡辺 (2014), pp.109-125, 渡辺 (2016), pp.222-227による。CRM については, Alexander (1986); (1988); (1989) を参照されたい。
- 35) TCM の団体として, Association of Town and City Management; ATCM が組織されている。https://www.atcm.org
- 36) 以上は, Tallon (2013), pp.198-199による。
- 37) Håkansson and Madelen (2015) による。この点は, 角谷嘉則「イギリス・シェフィールド市の BID と都市再生」日本流通学会関西中四国部会定例研究会報告資料 (2018年4月14日) から示唆された。
- 38) その理論的裏付けについては Alterman (1988) が参考になる。
- 39) ATCM は TCM のみならず, イギリスの BID の団体の1つであるが, それ以外に団体は4つある。ここに示したデータは, そのうちの1つである British BIDs による。https://britishbids.info
- 40) Tallon (2013), pp.199-200。
- 41) Symes and Steel (2003) による。
- 42) Dobson (2015), p.25。
- 43) 以上は Tallon (2013), p.195による。
- 44) Jacobs (2001) におけるエコシステムと経済の多様性が重要であるとの議論がベースにされている。Conisbee et al. (2004), p.7による。
- 45) 「ゴーストタウン化」のレポートは Oram (2002), Conisbee (2002), Oram et al. (2003), 「クローンタウン化」のレポートは Conisbee et al. (2004), Simms et al. (2005), Cox et al. (2010)。
- 46) 本調査の詳細な方法等, および日本国内への適用可能性と首都圏の商店街を対象にした試行的な調査については, 渡辺 (2019) を参照されたい。
- 47) Portas (2011)。
- 48) Tallon (2013), pp.200-201。
- 49) Grimsey, Bill, et al. (2018)。
- 50) Grimsey, Bill, et al. (2013)。
- 51) We Made That LSE Cities (2017)。
- 52) LGA (2018)。
- 53) Office for National Statistics の人口統計による。
- 54) https://www.dailymail.co.uk/news/article-3862068/It-s-wonderful-Waverley-hell-Hull-League-table-prosperous-places-live-s-grim-north-does-town-rate.html
- 55) DMP (2014)。
- 56) レポートのタイトルは, City/Town Centre Management Models in UK。次の URL を参照。  
https://democracy.york.gov.uk/documents/s10049/Urgent%20Business%20-%20Annex%20A.pdf
- 57) 2018年9月訪問時のインタビュー調査による。
- 58) 地元商店と飲食店, 観光施設が複合したまちの BID としては, ロンドン北西部のカムデン特別区 (London Borough of Camden) のカムデントウン・アンリミテッド (Camden Town Unlimited; CTU) があげられる。ウィンチェスターがアダルトで中高価格帯のマーケットを主要ターゲットとしているのに対して, カムデントウンは若者向けの大衆的価格帯のマーケットを主要ターゲットとしている。2018年9月にカムデントウンのインタビューを実施しており, 今後事例として紹介したい。
- 59) オルダーショットは, タウンセンターの中心商店街からスーパーマーケット等が撤退するなど, 店舗の閉鎖が相次ぐ一方で, 移民の流入が続いている。また, 近郊の軍の広大な敷地が再開発によって住宅地に生まれ変わり, その需要を見込んだスーパーマーケットなど商業開発もさかんに行われている。こうしてオルダーショットのタウンセンターは衰退傾向が顕著になっている中で, 市自らがタウンセンター再開発の計画を進めている。この事例についても今後紹介に値すると考えている。
- 60) イングランドの9つのリージョンのうちの1つ。
- 61) ノッティンガム市における2000年代前半までの小売開発については根田 (2006) を, 既述のタウンセンターファースト政策の下での同市のタウンセンターの階層的位置付けや小売店必要性評価については根田 (2013) が参考になる。
- 62) 南部繁樹 (2002) 「TMO とは一理念・組織・活動・未来—中心市街地再生方法と TMO 組織」都市構造研究センターホームページによる。http://www.usrc.co.jp/japan/whatstmo.pdf
- 63) 小売・サービス業への支援の側面に焦点を当てた事例紹介は, 横森 (2001); 横森・久場・長坂 (2008) などを参照。
- 64) 以上は, 永瀬雄一 (2008) 「ノッティンガムにおけるまちづくりの取り組み」交通経済研究所ホームページによる。https://www.itej.or.jp/assets/seika/shiten/200807\_00.pdf
- 65) 2019年9月訪問時のインタビュー調査による。
- 66) イングランド中部の都市で, ノッティンガムより人口規模が大きいシェフィールドについても, 根田 (2008); 角谷 (2019) などにおいて TCM や BID の取り組みが報告されている。両市の比較研究も今後の課題とした。
- 67) 以下はとくに断りが無い限り, Nottingham BID (2015) による。

68) Nottingham City Council (2012) による。

#### 参考文献

- Alexander, L.A. (ed.) (1986), *Downtown Retail Revitalization: The New Entrepreneurial Strategy*, Downtown Research & Development Center.
- Alexander, L.A. (ed.) (1988), *Strategies and Tactics for Successful Retail Recruitment Downtown*, Downtown Research & Development Center.
- Alexander, L.A. (ed.) (1989), *Downtown Improvement Districts*, Downtown Research & Development Center.
- Allmendinger, Philip and Huw Thomas (eds) (1998), *Urban Planning and the British New Right*, Routledge.
- Alterman, R. (ed.) (1988), *Private Supply of Public Services: Evaluation of Real Estate Exactions, Linkages, and Alternative Land Policies*, New York University Press.
- Comptroller and Auditor General (2015), *Devolving responsibilities to cities in England: Wave 1 City Deals*, National Audit Office.
- Conisbee, Molly (2002), *Ghost Town Britain: A Lethal Prescription, The Impact of Deregulation on Community Pharmacies*, New Economics Foundation (nef).
- Conisbee, Molly, Petra Kjell, Julian Oram, Jessica Bridges-Palmer, Andrew Simms and John Taylor (2004), *Clone Town Britain: The loss of local identity on the nation's high streets*, New Economic Foundation (nef).
- Cox, Elizabeth, Paul Squires, Josh Ryan-Collins and Ruth Potts (2010), *Re-imagining the high street: Escape from Clone Town Britain, The 2010 Clone Town Report*, New Economic Foundation (nef).
- Cullingworth, Barry J., Vincent Nadin and Trevor Hart (2014), *Town and Country Planning in the UK 15th ed.*, Routledge.
- Dawson, J.A. and J.D. Lord (eds.) (1985), *Shopping Centre Development: Policies and Prospects*, Croom Helm.
- Department for Communication and Local Government (DCLG) (2012), *National Planning Policy Framework*.
- Department of Environment (DoE) (1992), *The Effect of Major Out of Town Retail Development*.
- Destination Management Partnership (DMP) (2014), *Visit Winchester & Heart of Hampshire, Destination Management Plan 2015-2020*.
- Dobson, Julian (2015), *How to Save Our Town Centres: A Radical Agenda for the Future of High Street*, Policy Press University of Bristol.
- Evans, R. (1997), *Regenerating town centres*, Manchester University Press.
- Frieden, B.J. and L.B. Lynne (1989), *Downtown, Inc.*, The MIT Press (北原理雄監訳『よみがえるダウンタウン』鹿島出版会, 1992年).
- Gratz, Roberta. B. (1989), *The Living City*, Simon & Schuster (富田鞆彦, 宮路真知子訳, 林泰義監訳『都市再生』晶文社, 1993年).
- Gratz, Roberta. B. and N. Mintz (1998), *Cities Back from the Edge*, Preservation Press.
- Grimsey, Bill, et al. (2013), *The Grimsey Review: An Alternative Future for The High Street*.
- Grimsey, Bill, et al. (2018), *The Grimsey Review 2: "It's time to reshape our town centres,"* Bill Grimsey vanishinghighstreet.com.
- Groot, Lucy de (2007), "City challenge: Competing in the urban regeneration game," *Local Economy*, May 08, pp.196-209.
- Guy, Clifford (1994), *The Retail Development Process*, Routledge.
- Guy, Clifford (2007), *Planning for Retail Development: A Critical View of the British Experience 1st Edition*, Routledge.
- Håkansson, Johan and Madelen Lagin (2015), *Strategic Alliances in a Town Centre: Stakeholders' Perceived Importance of the Property Owners*, *The International Review of Retail, Distribution and Consumer Research*, Vol.25, pp.145-161.
- Jacobs, B. Jane (1961), *The Death and Life of Great American Cities*, Random House (黒川紀章訳『アメリカ大都市の死と生』鹿島出版会, 1977年).
- Jacobs, B. Jane (1969), *The Economy of Cities*, Random House.
- Jacobs, B. Jane (2001), *The Nature of Economies*, Penguin Random House (香西 泰・植木直子訳『経済の本質—自然から学ぶ』日経ビジネス人文庫, 2013年).
- Jones, Phil and James Evans (2013), *Urban Regeneration in the UK, Second Edition*, Sage.
- Kotler P, D.H. Haider and I. Rein (1993), *Marketing Places*, The Free Press (井関利明監訳『地域のマーケティング』東洋経済新報社, 1996年).
- Local Government Association (LGA) (2018), *Revitalising town centres, A handbook for council leadership: Guidance*.
- Lowe, Michelle S. (2000), *Britain's Regional Shopping Centres: New Urban Forms?*, *Urban Studies*, Vol.37, NO.2, pp.261-274.



- Lowe, Michelle S. (2005), The Regional Shopping Centre in the Inner City: A Study of Retail-led Urban Regeneration, *Urban Studies*, Vol.42, NO.3, pp.449-470.
- Nottingham BID (2015), *Nottingham A Regional City With A National Reputation: Renewal Business Plan 2016-2020 For The Nottingham BID*.
- Nottingham City Council (2012), *Connected, Creative, Competitive: Nottingham City Deals*.
- Office of the Deputy Prime Minister (ODPM) (2003), *Sustainable Communities: Building for Future*, HMSO.
- Oram, Julian (2002), *Ghost Town Britain: The Threat from Economic Globalisation to Livelihoods, Liberty and Local Economic Freedom*, New Economics Foundation (nef).
- Oram, Julian, Molly Conisbee and Andrew Simms (2003), *Ghost Town Britain II: Death on the High Street, How Britain's local economies are losing ground and fighting back*, New Economics Foundation (nef).
- Portas, Mary (2011), *Portas Review: An Independent Review into the Future of our High Streets*, Mary Portas.
- Rees, Eifion (2011), "Tesco and Starbucks feel the heat in battle against 'clone town Britain'," *Ecologist*, 23rd August.
- Simms, Andrew, Petra Kjell and Ruth Potts (2005), *Clone Town Britain: The survey results on the bland state of the nation*, New Economic Foundation (nef).
- Smyth, H. (1999), *Marketing the City*, E & FN Spon.
- Symes, Martin and Mark Steel (2003), "Lessons from America: The Role of Business Improvement Districts as an Agent of Urban Regeneration," *The Town Planning Review*, Vol. 74, No. 3, pp.301-313.
- Tallon, Andrew (2013), *Urban Regeneration in the UK, Second Edition*, Routledge.
- Thornley, Andy (1991), *Urban Planning under Thatcherism*, Routledge.
- We Made That LSE Cities (Mayor of London) (2017), *High Streets For All*, Great London Authority.
- Ward, Matthew (2018), *City Deals*, Briefing Paper, No.7158, House of Commons Library.
- Winchester BID (2017), *A Business Proposal for the Winchester Business Improvement District (BID) 2018-2023*.
- イギリス都市拠点事業研究会著 (建設省まちづくり事業推進室監修, 財団法人都市みらい推進機構編集) (1997)『検証イギリスの都市再生戦略—都市再開発公社とエンタープライズ・ゾーン』風土社。
- 石原武政・渡辺達朗編著 (2018)『小売業起点のまちづくり』碩学社。
- 伊東理 (2011)『イギリスの小売商業 政策・開発・都市—地理学からのアプローチ—』関西大学出版部。
- 海道清信 (2001)『コンパクトシティー—持続可能な社会の都市像を求めて—』学芸出版社。
- 饗庭 伸 (2015)『都市をたたむ—人口減少時代をデザインする都市計画』花伝社。
- 小林敏樹 (2014)「Business Improvement District (BID) の現状と可能性」『土地総合研究』春号。
- 財団法人自治体国際化協会 (2011)『英国におけるビジネス改善地区 (BID) の取り組み』(CLAIR REPORT No.366)。
- 財団法人民間都市開発推進機構都市研究センター編 (2004)『欧米のまちづくり・都市計画制度—サステイナブルへの途ぎょうせい。』
- 角谷嘉則 (2019)「BID によるエリアマネジメントの効果—シェフィールド市を事例として—」『桃山学院大学総合研究所紀要』第44巻第3号。
- 高見沢実 (1998)『イギリスに学ぶ成熟社会のまちづくり』学芸出版社。
- 中井検裕・村木美貴 (1998)「英国都市計画とマスタープラン—合意に基づく政策の実現プログラム—」学芸出版社。
- 中西典子 (2016)「英国のローカリズム政策をめぐる地方分権化 (1) —労働党から保守党・自由民主党連立を経て保守党単独政権に至るまでの経緯—」『立命館産業社会論集』52 (1)。
- 西山康雄・西山八重子 (2008)『イギリスのガバナンス型まちづくり—社会的企業による都市再生—』学芸出版社。
- 日本政策投資銀行 (DBJ) (2000)『海外の中心市街地活性化—アメリカ・イギリス・ドイツ18都市のケーススタディー—』。
- 根田克彦 (2006)「イギリスの小売開発政策の特質とその課題—ノッティンガム市の事例—」『地理学評論』79巻13号, pp.786-808。
- 根田克彦 (2008)「イギリス, シェフィールド市における地域ショッピングセンター開発後の中心商業地とセンター体系の変化」『人文地理』60巻3号, pp.21-41。
- 根田克彦 (2013)「イギリスにおけるタウンセンターファースト政策を支える必要性の評価と影響評価」『都市計画報告集』(都市計画学会) No.12, pp.108-113。
- 原田英生 (1999)『ポスト大店法時代のまちづくり—アメリカに学ぶタウン・マネジメント』日本経済新聞社。
- 原田英生 (2008)『アメリカの大型店問題—小売業をめぐる公

- 的制度と市場主義幻想』有斐閣。
- 福川裕一・矢作弘・岡部明子（2005）『持続可能な都市—欧米の試みから何を学ぶか—』岩波書店。
- 横森豊雄（2001）『英国の中心市街地活性化—タウンセンターマネジメントの活用』同文館出版。
- 横森豊雄，久場清弘，長坂泰之（2008）『失敗に学ぶ中心市街地活性化—英国のコンパクトなまちづくりと日本の先進事例』学芸出版社。
- 渡辺達朗（1999a）「アメリカにおける『まちづくり』施策と小売商業」『都市住宅学』第25号。
- 渡辺達朗（1999b）「アメリカ・カナダにおける『まちづくり』と商業振興」『商工金融』4月号。
- 渡辺達朗（2010）「まちに賑わいをもたらす地域商業」石原・西村（2010），第7章所収。
- 渡辺達朗（2014）『商業まちづくり政策—日本における展開と政策評価』有斐閣。
- 渡辺達朗（2016）『流通政策入門—市場・政府・社会 [第4版]』中央経済社。
- 渡辺達朗（2019a）「イギリスにおける都市再生の思想・政策・取り組み—小売・サービス等の多様性と持続可能性の視点から日本への示唆を探る—」『マーケティングジャーナル』第38巻第3号，17～36頁。
- 渡辺達朗（2019b）「地域商業・商店街の持続可能性に関する定量的評価：多様性とコミュニティ対応力の視点からの予備的調査」『専修商学論集』第109号，115～133頁。
- 渡辺達朗監修・中小企業総合研究機構編（2000）『米国の市街地再活性化と小売商業』同友館。