



ドイツ・ヘッセン州・ギーセン市 B I D (連担 4 地区) の展開

2006. 11. 21
南部 繁樹

ヘッセン州初のB I D地区



ギーセン市
ヘインツ・ピーター・ハウマン市長



各BID組織の代表



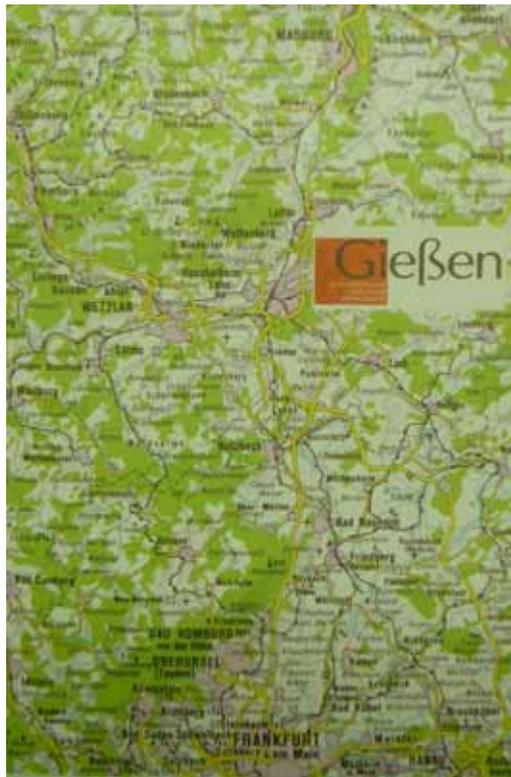
ギーセン市BID担当責任者・H スクブ氏

ドイツ・ヘッセン州・ギーゼン市BID

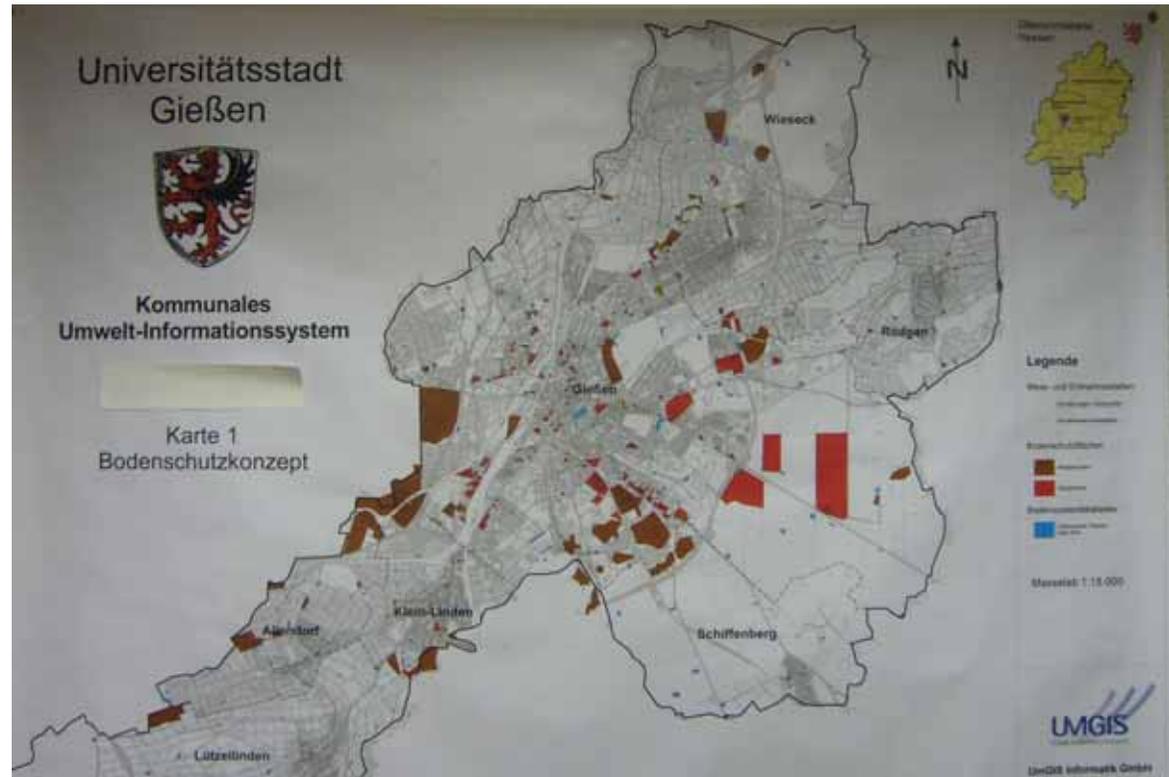


1 . ギーゼン (Gießen) 市の位置

- 人口 : 72,000人、面積 : 72.56 K m²
- フランクフルトの北50Km、ギーゼン郡の中心・大学都市



ギーゼン市の位置図



ギーゼン市行政区域図



BID設立祝賀会(役員メンバーと、市長:右から5人目)



周辺は丘陵地



中心市街地(Altstadt:約60ha)



ギーゼン駅



市街地全景



新市役所庁舎建設地

2 . B I D 導入の背景と目的

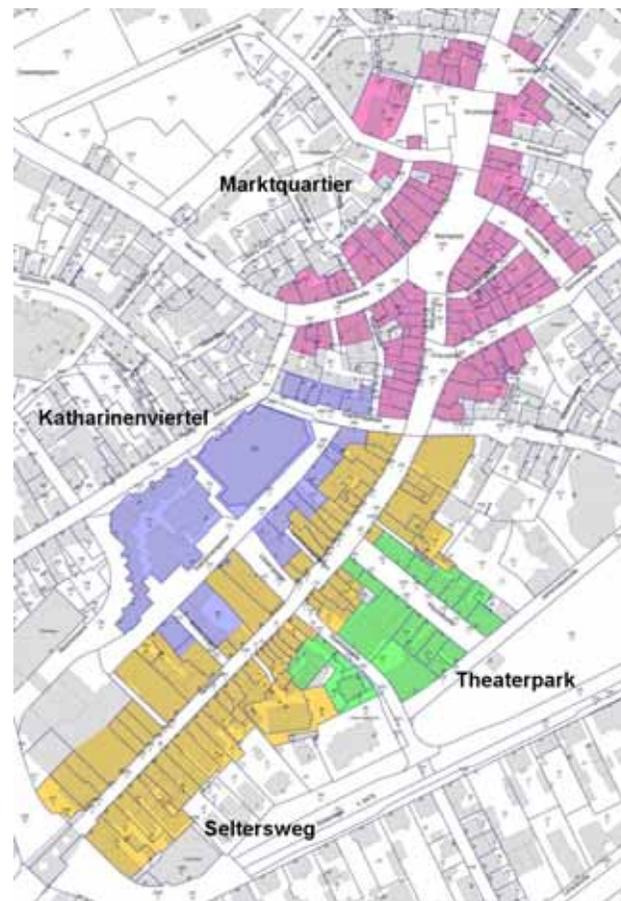
背景:

10年来、中心市街地の経済開発は、
重大な局面に遭遇した。

- 社会的団体の個別運動化
- 不在地主増加,不動産の陳腐化
- 小売商業の中心性低下(広域の80%
流入)
- 大型店(80,000m²)の出店、NATO軍
の撤退、乳製品工場の移転
- 行政の財政難

↓
自らの努力で改善！！

ギーセン市の商業者がBIDの必要
性を州議員に陳情し、制定される。
(ハンブルク州のBID法がモデル)



4地区のBID区域図
(中心街路延長約700m、
対象敷地面積約8.3ha)

目的

健康で格式を持ち、ポジティブで広域圏(ギーセン郡)の顔としての日常的サービス性を維持し、アトラクティブで魅力的な中心市街地の実現を目的とする。

- (1) 街路環境の改善による「居住・商業環境の質の向上」、「来街者への環境向上」
- (2) 「環境改善の会議」、「効果的な活動」の実施
- (3) 共通の広告(広報)と、サービスの拡大による「新しい顧客の創造」
- (4) 不動産所有者とテナントのための「効果的なサービス調整」

3 - 1 . ヘッセン州 B I D 法の特徴

名称:

中心市街地のビジネス調和の強化に関する法律

Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren(「INGE」)

2005年12月21日 (GVBl. 50 - 41)

§ 1原則、§ 2目的と役割、§ 3組織、§ 4任務の責任、§ 5申請条件、§ 6承認と監視
§ 7税の徴収、§ 8資金管理、§ 9有効期限、§ 10効力の発行・効力の除外

導入基準の特徴

「申請者」は、対象地区内**土地所有者数及び土地面積の各15%以上の賛成**を得ていること。

「事業計画・支出内訳」を公開して、**対象地区内土地所有者の25%以上が反対していない**こと。(ハンブルク州では1/3以上)

「BID税額」は、**土地評価額10%を超えない**こと。
(土地評価額は、1964年価格)

3 - 2 . ヘッセン州 B I D 法導入の手順

STEP 1: **地元の発意** 市町村の地籍簿を閲覧して関係者を調査する。

STEP 2: **関係者(土地所有者)との話し合い**(アンケート調査、WSなど)

STEP 3: **計画(案)の作成**

(1) コンセプトの作成

(2) BID税額(事業費)の検討(土地評価額の10%以下)

STEP 4: **BID組織設立**(構成員は7名以上)及び**BID導入申請**(対象者の15%以上の賛同書類の提示:市町村に申請)

STEP 5: **申請書類の公開・開示**(日刊紙・インターネット・事務所:1ヶ月間)
:公開審査

STEP 6: **不賛同者の異議申し立て**

(1) 公開審査中:**25%以上の不賛同者**が存在した場合は原則不可

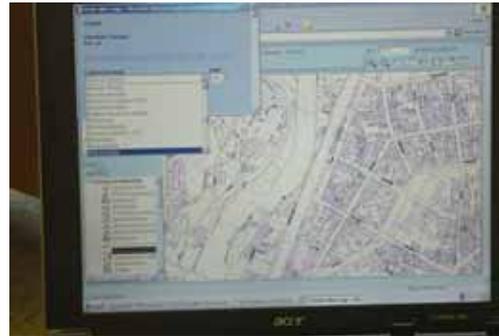
(2) 但し、市町村が導入を認める場合、**議会の過半数の賛成**が条件

STEP 7: **結果の公表**(日刊紙:市町村)

STEP 8: **BID税徴収通知**(市町村)

ドイツ・ヘッセン州・ギーセンBID

3 - 3 . ヘッセン州 B I D 法手続き (1)



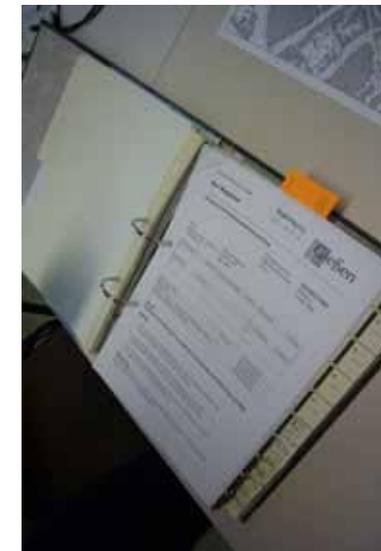
役所担当者から土地所有者情報の入手(情報公開)



土地評価額算定



BID組織参加同意書



申請書の作成

ドイツ・ヘッセン州・ギーゼンBID

3 - 3 . ヘッセン州 B I D 法手続き (2)



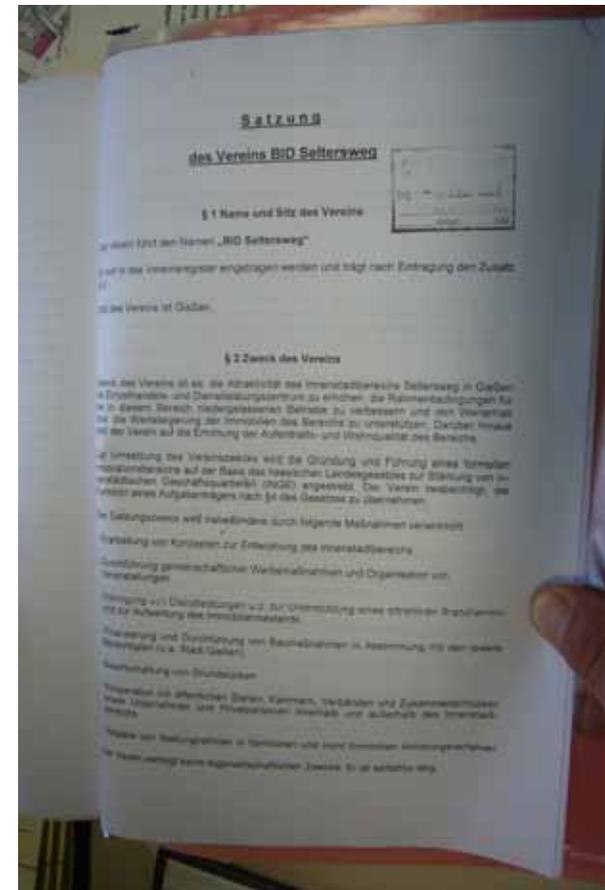
事業計画書



行政担当者のチェック



申請書の公開(内容)



BID認可書類

4 . ギーセン市B I D地区導入経過

-
- ・2004年 5月~ 「IHKがBIDを紹介」(EU地域開発基金:8万ユーロ /EU:50%,地元25%、IHK・市25%を導入し、コンセプトを作成 アンケート、WS開催)
 - ・ 12月 8日 新たな商店街活性化の「コンセプト説明会」開催
- 州議員へロビー活動開始(ハンブルク市参考)
-
- ・2005年 9月13日 BID - 「フォーラム」の開催(160人の不動産所有者へ参加案内:1,000ユーロ/人の通知:78人)
 - ・ 12月21日 **ヘッセン州BID法(「INGE」)の制定**
-
- ・2006年 3月31日 「BID導入の手続き・プログラムの調整」
 - ・ 5月29日 地方裁判所に「BID組織(e.V.)を登録」(法第3条)
 - ・ 6月30日~7月31日 BID組織の「開発と資金計画」に関する「公開審査」(不動産所有者の投票:3地区。1地区は9月)
 - ・ 9月27日 **ギーセン市BID認可**
 - ・ 10月 1日 **Seltersweg地区BIDの開始**(:5年間)
-
- ・2007年 1月 1日 **他3地区BIDの開始**(:5年間)

ドイツ・ヘッセン州・ギーセンBID

5 . ギーセン市 B I D 地区の概況

(「Seltersweg」, 「Marktquartier」, 「Theaterpark」, 「Katharinen」)

地区別規模等 (面積:8.25ha、関係者:205名、人口:4,521人/2006.09現在)

地区名	Seltersweg	Marktquartier	Theaterpark	Katharinen
地区面積	31,692m ²	24,823m ²	9,723m ²	16,288m ²
土地所有者数	75人	88人	21人	21人
建築物数	176棟	194棟	51棟	48棟
物販店舗数	72店	65店	19店	50店
飲食店舗数	15店	15店	2店	4店
店舗面積	42,200m ²	10,900m ²	1,500m ²	14,800m ²
BID組織構成員	7人	28人	7人	7人
反対者	1人	10人	2人	3人
土地評価総額	15.8百万EU	9.4百万EU	3.9百万EU	11.6百万EU
BID平均税率	6.35%	6.74%	4.15%	2.66%
BID税総額(5年間)	100.1万EU	62.5万EU	15.8万EU	30.3万EU

注: BID平均税率 = 総事業費(5年間) / 土地評価総額。(1ヶ月平均BID税額は「約230ユーロ(34,500円/月・人)」)
地区内年間総売上額は、約3億ユーロ(450億円)/年:2005年値。(214.3万円/坪)

地区別事業費内訳

地区名	Seltersweg	Marktquartier	Theaterpark	Katharinen
コンセプト (主要事業)	・街路環境の改善 ・施設機能の向上	・市場の再生	・高級店舗導入 ・飲食店整備	・広場の再整備
(1) 施設整備事業 街路照明 プラントBOX等	30.8万EU	24.8万EU		10.8万EU
(2) 会議	20.9万EU	9.0万EU	6.5万EU	11.5万EU
(3) 広告	11.9万EU	8.0万EU	5.3万EU	
(4) サービス	9.0万EU	6.9万EU		
(5) マネジメント	27.5万EU	13.75万EU	4.0万EU	8.0万EU
合計(5年間事業費)	100.1万EU (15,015万円)	62.45万EU (9,368万円)	15.8万EU (2,370万円)	30.3万EU (4,545万円)

注: マネジメントは、4地区が一体に行う予定(専門マネジャーを雇用/ フランクハインツェ氏: 年収約1,700万円)。

ドイツ・ヘッセン州・ギーゼンBID

(1) Seltersweg 地区



ドイツ・ヘッセン州・ギーゼンBID

● ● ● (2) Marktquartier 地区



ドイツ・ヘッセン州・ギーゼンBID

● ● ● (3) Theaterpark 地区



ドイツ・ヘッセン州・ギーセンBID

● ● ● (4) Katharinen 地区





BID4地区の広報誌



6 . ギーセン市B I Dからのコメント - 世界の皆さんへのメッセージ

(1) BID導入のポイント

「4者の協力が大切です」

- 行政(市)、市民、商業者、地主

「3つの体制の存在が重要です」

- コミュニケーション、専門家、中立的組織

(話し合える場)

(マネジャー)

(商工会議所)

(2) ギーセンで成功した理由

時間(2年間)を掛け、専門家の経験を導入して、
「目標を定め、4地区が一体的に活動したこと」