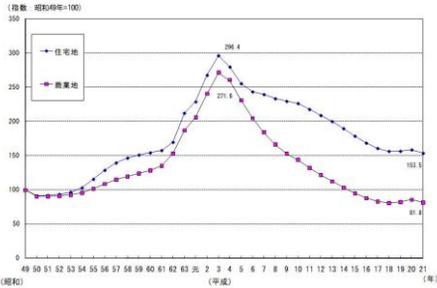




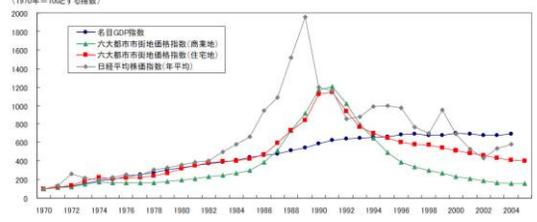
# 全国地価公示累積変動率

全国における地価の累積変動率



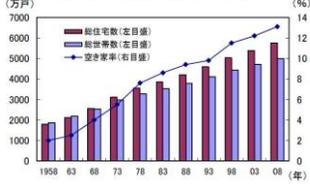
注)昭和66年地価公示を100とし、各年の平均変動率を用いて指数化したものである。

図表-1 地価・株価・GDP指数の動向



(資料) 日本不動産研究所「市街地価格指数」、内閣府「国民経済計算年報」、日経株価指数より作成

図表1 総住宅数、総世帯数、空き家率の推移



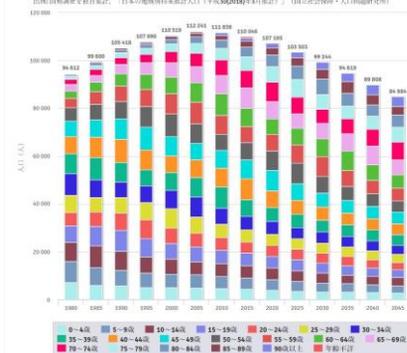
(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」

空き家率の将来展望と空き家対策

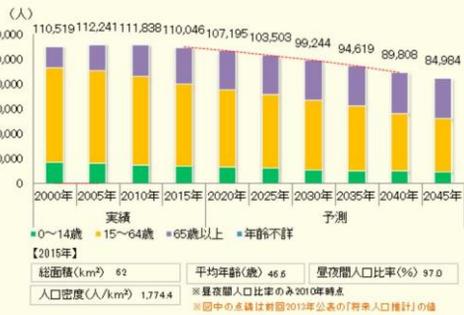
静岡県三島市の5歳年齢階級別人口の推移

三島市の年齢別人口の推移

出所:国勢調査を独自加工し、「日本の地域経済発展状況」(平成30(2018)年31発表)、「国社会保険・人口問題研究所」



三島市の人口推移

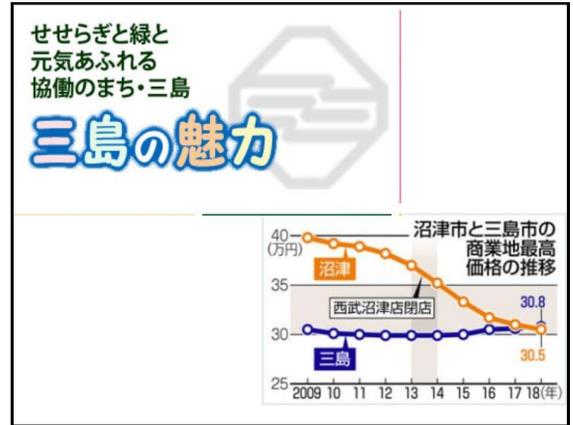
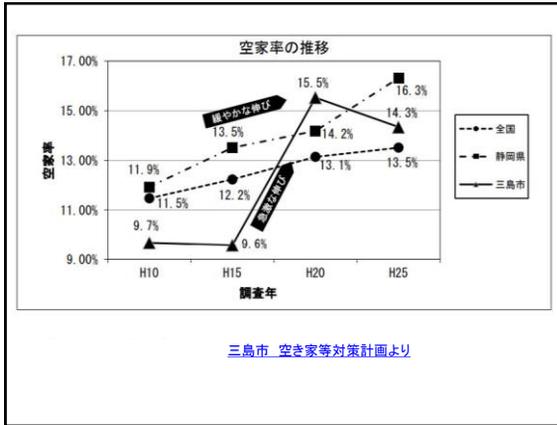


【データ出所】総務省 国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口、総務省 住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数

三島市の住民1人当たり個人所得の推移



【データ出所】総務省 市町村税課税状況等の調査(しらべ)



## 再開発の破綻事例

- 青森市アウガ
- 北九州市黒崎
- 三重県桑名市
- 三重県津市(久居)

## 青森市、アウガ債権17億5000万円 放棄 三セクは特別精算へ

- 経営破綻状態にある青森市の複合商業施設「アウガ」を運営する第三セクター「青森駅前再開発ビル」について、小野寺晃彦市長は31日の記者会見で、市が保有する17億5389万円の債権を放棄することを明らかにした。三セクは3月末で解散し、特別精算の手続きに入る。
- アウガの土地・建物と三セクは市と県信用組合(県信組)、アウガ区分所有者(地権者)が債権者となっている。このうち、市の債権は23億8183万6千円だが、不動産評価額を差し引いて放棄額を算出。県信組は4億3102万2千円、地権者は2億3千万円の債権をそれぞれ放棄する。債権放棄の金額に関して小野寺市長は「各債権者と大筋で合意している」と語った。
- これに関連し、小野寺市長は「市民に負担をかけることをおわびしたい」と述べ、給与月額について自身は25%、管理職、一般職は10~5%を削減する意向を示した。
- また、小野寺市長は来年1月までに、アウガの1~4階に市役所の総合窓口機能を移転するめが立ったことを明らかにし、定例市議会に関連経費を提案する方針を示した。2017.2.1産経

## 北九州市、「コムシティ」の貸付金29億円債権 放棄

- 北九州市は6日、閉鎖しているJR黒崎駅前のビル「コムシティ」の開発主体である黒崎駅西地区市街地再開発組合に融資した貸付金約29億3000万円を債権放棄すると発表した。延滞金約25億円も債権放棄する。13日に開会する市議会に議案を提案する。
- コムシティは2001年、同市や民間企業でつくる同組合が約311億円をかけて開業した。同市は1999~00年度に同組合に計34億7700万円を貸し付けた。
- 同組合はビルの商業フロアを第三セクターの黒崎ターミナルビル(KTB)に売却し、借入金の返済に充てる予定だった。しかし、KTBは経営不振で代金を支払えず、03年に自己破産したため、同組合は借入金返済できなくなっていた。2012/6/7付日経新聞 [関連記事](#)



## 国分寺駅北口地区 第一種市街地再開発事業のあらまし

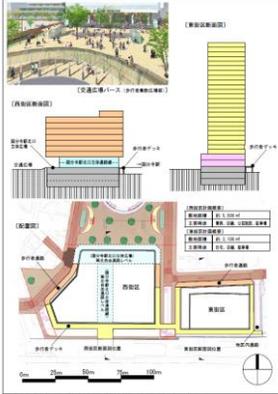


**【経 緯】**

- 昭和 40年 4月：国分寺駅北口交通広場（幅 3・4・12）の都市計画決定（約 4,950㎡）
- 昭和 56年 3月：国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業計画案（旧版案）作成
- 昭和 60年 6月：国分寺駅北口交通広場（幅 3・4・12）の都市計画変更（約 6,000㎡）
- 平成 63年 12月：国分寺駅北口自由通路オープン、中央線特快快速電車停車
- 平成 元年 3月：国分寺駅ターミナルビルオープン
- 平成 2年 3月：国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定（広場の立体利用として歩行者専用デッキを想定）  
：高層利用地区の都市計画決定
- 平成 3年 3月：西武多摩線移設工事が完了
- 平成 4年 3月：国分寺駅駅舎改修工事が完了
- 平成 12年 3月：「国分寺市都市マスタープラン」策定
- 平成 12年 6月：国分寺駅北口再開発に係る都市計画変更案協議  
：（「北口再開発研究会」「国分寺駅北口再開発連絡協議会」が統合）
- 平成 17年 1月：「国分寺まちづくり条例」施行
- 平成 17年 4月：北口再開発計画案の全面的見直し、再検討開始
- 平成 17年 10月：「国分寺駅周辺地区まちづくり構想（案）」策定
- 平成 18年度～：国分寺駅北口再開発に係る都市計画変更案協議
- 平成 19年 8月：「国分寺駅周辺地区まちづくり構想」策定
- 平成 19年 8月：国分寺駅北口再開発に係る都市計画決定・変更（原案）公告・縦覧
- 平成 19年 11月：国分寺駅北口再開発に係る都市計画決定・変更（案）公告・縦覧
- 平成 20年 3月：国分寺駅北口再開発に係る都市計画決定・変更 告示
- 平成 20年度～：国分寺駅北口再開発に係る事業計画の決定（予定）

再開発の都市計画決定まで25年 事業完了までさらに25年以上を要している

**（3）施設整備物の概要**



平成23年9月6日告示の都市計画変更のプラン

**国分寺北口再開発設計案の実質化に向けて**

**国分寺北口再開発設計案の実質化に向けた概要**

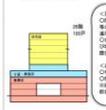
＜国分寺北口再開発設計案の実質化に向けた概要＞  
 ①国分寺北口再開発設計案の実質化に向けた概要  
 ②国分寺北口再開発設計案の実質化に向けた概要  
 ③国分寺北口再開発設計案の実質化に向けた概要  
 ④国分寺北口再開発設計案の実質化に向けた概要  
 ⑤国分寺北口再開発設計案の実質化に向けた概要  
 ⑥国分寺北口再開発設計案の実質化に向けた概要  
 ⑦国分寺北口再開発設計案の実質化に向けた概要  
 ⑧国分寺北口再開発設計案の実質化に向けた概要  
 ⑨国分寺北口再開発設計案の実質化に向けた概要  
 ⑩国分寺北口再開発設計案の実質化に向けた概要

**国分寺北口再開発設計案の実質化に向けた概要**



**国分寺北口再開発設計案の実質化に向けた概要**

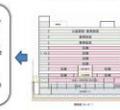
**＜国分寺北口再開発設計案＞**



**＜国分寺北口再開発設計案＞**



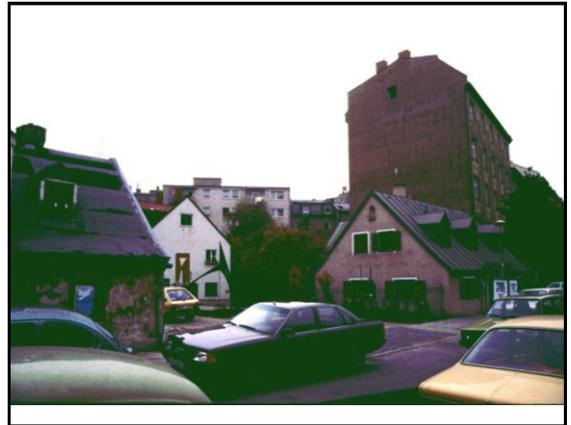
**＜国分寺北口再開発設計案＞**





## 修復型の再開発事例

- 海外では「修復型」と言われる、まちの悪いところを改善し、良いところは残して、無理のない都市再生を行っているところが増えてきている。
- ドイツ ミュンヘン ハイドハウゼン地区
- 無計画に乱開発されたスラム的な地区を、建築物を減らすとともに、緑を増やして、再開発することにより修復的に再開発





**ミュンヘン**  
 ウェストエンデ地区の再開発

周囲と調和した建物・緑と光にあふれた中庭



## コペンハーゲン修復型再開発

- 広域的に、劣悪な建築物を除去
- 住環境を改善
- かかるコストはかなり少なくてすむ



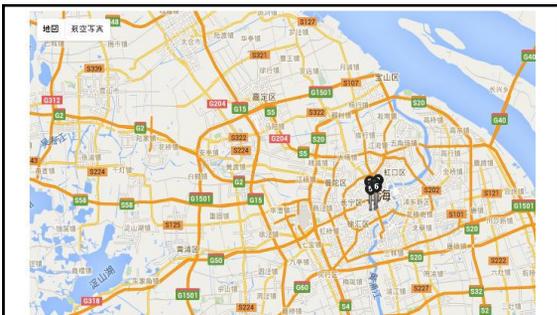


## Camden Town

- ロンドン市内
- 倉庫街の再開発







上海 田子房地区 元々再開発予定地区であったが、芸術家などが住み着きはじめ、地域の反対を受けて保存地区に変わった。



