

# 民需なき「官製都市」広がる

## 再開発3割、自治体が施設購入

### 198市街地分析

市街地再開発(3面きょうのことば)に民間資金が集まらなくなっている。日本経済新聞の調査によると、過去5年間の再開発事業の約3割で、国と自治体が補助金を投じたうえ、建物の一部フロアを買取っていた。人口減で民需が低迷する中、事業を成立させるため、公的資金の二重投入による「官製再開発」は地方財政を圧迫する。採算性を見極め建設費を抑える発想が要る。

## 人口減、財政を圧迫

市街地再開発は本来、民間主導で古い住宅や商店が密集する地域などを商業施設やマンション、オフィスビルなどに刷新する事業だ。国や自治体が整備費の一部を補助し、事業者は新たに生み出される床(保留床)を販売し収益を得る。東京都港区の六本木ヒルズなどが成功例とされる。ところがこの手法が時代に合わなくなっていることだ。人口減で保留床がさばけず、自治体がいちいち取得する例が相次ぐ。2018〜22年度に国の社会資本整備総合交付金などを使った106市区町の198の再開発事業を調べたところ、27%にあたる54事業(47自治体)で、国と自治体の補助金と自治体の保留床取得による「公的資金の二重投入」が確認された。54事業に投じた公的資金の総額は少なくとも7641億円。このうち自治体の保留床取得費は2526億円に上った。

「補助金」と「フロア購入」で公的資金が二重投入された再開発

自治体	地区名	総事業費	公的資金割合	用途
水戸市	泉町1丁目北	312億円	96%	市民会館
岡山市	岡山市表町3丁目	337	91	芸術劇場
神戸市	鈴蘭台駅前	164	90	庁舎
福島市	福島駅東口	492	88	交流拠点
和歌山市	和歌山市駅前	123	81	図書館

(注)公的資金は国と自治体の補助金、負担金と自治体の保留床取得費の合計。自治体などへの取材を基に日経集計

岡山市表町3丁目の再開発では71億円の補助金に加え、市が芸術劇場新設のため234億円(21年末時点)かけて保留床を取得した。調査では少なくとも19%、38事業(35自治体)で公的資金の総額が事業費の5割を超えた。公的資金の割合が8割を超える事業も6件あった。水戸市泉町地区の再開発もその一つだ。東日本大震災で破損した市民会館の移転が決まると、市

は171億円(21年末時点)で保留床を購入。大ホールや会議室を備え、延べ床面積が旧施設の2・9倍の市民会館を新設した。総事業費312億円の96%を公的資金で賄った計算で、泉町周辺地区開発事務所は「市が保留床を買取つことで再開発が成り立つ」と認める。旧施設の稼働率は7割。運営費は年約3億2千万円の見込みで、1日あたり90万円近い税金が投じられることになる。約1・4キロ先には1500席の大ホールを備えた「県民文化センター」もあり、採算性を疑問視する声もあるが、市は「街

の活性化という使命があり、会議場機能も必要」と主張する。東京都港区の虎ノ門1・2丁目地区は49階建てビル建設などの事業費2126億円(21年末時点)のうち公的資金は1・3%で済む。こうした例はほんの一部だ。岩手県紫波町は人口減少時代の街づくりのモデ

ルとされる。人口3万人の町の来訪者は年約100万人。町有地を活用した官民複合施設エリア「オガール」はテナントの家賃収入から建設費を逆算しコストを抑制。官民の「デザイン会議」でアイデアを練り、集客力に応じて段階的に拡充する手法で成功させた。オガールの岡崎正信社

長は「大事なのは身の丈に合った施設をしっかりと運営することだ」と話す。まちづくりコンサルタントの寺沢弘樹氏は再開発について「ハコモノの建設を目的にするのではなく、街をどう育てるかを丁寧に議論する必要がある」と強調する。(岩崎邦宏、都市問題工ライター 浅沼直樹)