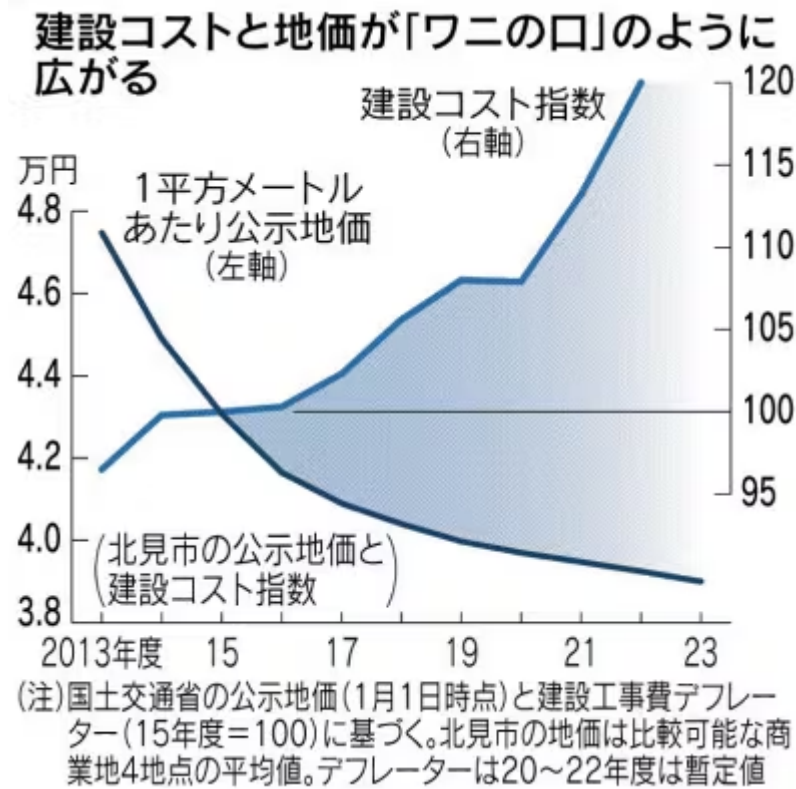


# 地方再開発、物価高が直撃 資金不足を補助金で穴埋め 高まる公金依存、住民の負担重く

2023/9/5付 | 日本経済新聞 朝刊

物価高による工事費の高騰で、市街地再開発の事業費が不足する例が相次いでいる。人口減少で地価が下落傾向にある地方都市では再開発ビルのフロアを売っても事業費を捻出できず、不足分を補助金で賄う例が目立つ。公的資金への依存が強まれば住民の負担は増す。小さく造って段階的に育てる再開発の工夫が求められる。

市街地再開発の事業費は、国・自治体の補助金や、地権者が入居するフロアとは別に新たに生み出す「保留床」の売却費で賄う。近年は資材費や人件費の高騰で建設コストが上がり、事業の採算が取れなくなっている。



北海道北見市の再開発も目算が狂った。2025年度完成を目指しJR北見駅近くの1万6千平方メートルの土地にマンションやオフィスビルを整備する計画。事業費は22年6月時点で65億円を見込んだが、今年3月時点で93億円となり43%増えた。

増額分の大半は国と北見市が補助金を追加して賄う。補助金は当初の2倍（41億円）に増える見通しだ。保留床取得費と合わせた公的資金の割合は事業費の38%から51%に上昇した。それでも足りない分は保留床の単価を上げて補う必要があるが、市内の商業地の平均公示地価は10年間で2割近く下がった。

「保留床の売値が安すぎて補助金がないと採算が合わない。地方の再開発は厳しい」と開発事業者アルファコート（札幌市）の樋口千恵副社長はこぼす。

## 物価高の影響で事業費が増えた再開発

	自治体	地区名	当初の 事業費	現在の 事業費
北海道	北見市	中央大通 沿道	65億円	93億円
福島県	福島市	福島駅東口	473	492 以上
	いわき市	いわき駅 並木通り	115	130
福井県	福井市	福井駅前電車 通り北地区 A街区	377	449

(注) 各自治体や再開発組合への取材に基づく

同様の事態は各地で起きている。

JR福島駅前（福島市）の再開発は完成時期の1年延期を迫られた。市が保留床を190億円で買い、交流・集客拠点施設を整備。商業ビルや住宅棟とともに26年度の完成を予定していた。

事業費は473億円（21年7月時点）から492億円（22年5月時点）に上昇。市は国の補助金で不足する財源を確保する検討を始めており、市コンベンション施設整備課は「補助金をどの程度得られるか、国と交渉したい」と話す。

市街地再開発は、都市計画の決定などの手続きが長期間に及び、景気変動の影響を受けやすい。

国土交通省は22年12月、工事費の高騰分を補うため再開発を対象に補助金「防災・省エネまちづくり緊急促進事業（地域活性化タイプ）」を創設。JR福井駅前（福井市）の再開発は増額分のうち27億5千万円をこの補助金で補った。

補助金の原資は税金だ。東京大まちづくり研究室の小泉秀樹教授は「再開発は事業が認可され、建設が始まると止めることは困難だ。人口減や物価高などのリスクを十分に理解して事業を進める必要がある」と話す。

リスクを減らす方法はあるのか。北海道富良野市のJR富良野駅周辺では民間主導の「身の丈再開発」が進む。小規模で段階的な街づくりが特徴で、10年に地元の食がテーマの複合施設「フラノマルシェ」を開業。15年には隣にマンションなどが入る再開発ビルが完成し、現在はその隣地でも再開発を計画する。

マルシェの来場者は年間100万人を超え、売上高は7億円に上る。運営する官民共同出資会社「ふらのまちづくり」の西本伸顕社長は「成功体験を積み重ねていくことが大事」と語る。

東京都立大の饗庭伸教授は「小さく仕掛けて育てる方がリスクを分散できる。街の新陳代謝も進めやすい」と指摘する。

(岩崎邦宏、都市問題エディター 浅沼直樹)

本サービスに関する知的財産権その他一切の権利は、日本経済新聞社またはその情報提供者に帰属します。また、本サービスに掲載の記事・写真等の無断複製・転載を禁じます。

Nikkei Inc. No reproduction without permission.