

## 都市再開発 コストの上昇と自治体負担の増加 —デベロッパーの一人勝ちは何をもたらしているか

伊藤久雄（NPOまちぽっとスタッフ）

標題は東京新聞の記事の見出しである（東京新聞 2026 年 7 月 10 日付）。リード記事は次のとおり。

マンション建設を中心に民間主導で進められる東京都内の再開発事業で、工事費の高騰に伴って税金への依存度が高まっている。事業費が膨らんだ再開発事業のうち 9 割超が、国や自治体からの補助金を積み増していたことが東京新聞の調査で分かった。高騰するコストを税金で補う構図だ。（皆川剛）

東京新聞はこれまで大崎駅西口や立石駅北口の再開発問題などを取り上げてきたが（関連記事参照）、冒頭の記事は高騰する再開発が国や自治体からの補助金を積み増したことで、とりわけ自治体の負担が増加している問題を取り上げている。

本稿では東京都内の再開発がなぜ急増し、自治体負担が増加しているのかを、2002 年の都市再生特別措置法策定時までさかのぼって考えてみるものである。

### 1. 東京新聞の記事の内容

記事は次のようなお内容であった。

#### ① 補助金が投じられた地区の 8 割超で事業費が増えている。

東京新聞は、昨年 10 月末時点で認可を受け事業に入っている都内 68 地区を調査。昨秋から今年 6 月にかけて、地元自治体や事業主体の再開発組合、地権者らに取材したほか、都が開示した関係資料を分析した。その結果、民間主体の再開発事業の多くに、国や自治体から多額の補助金が投入されている。

再開発事業にかかる費用は、主に建設するビルの床の売却益や補助金で賄う。民間の努力だけではコスト増に対応しきれない状況だ。

#### ② 補助金額が 2 倍、3 倍になった事業も

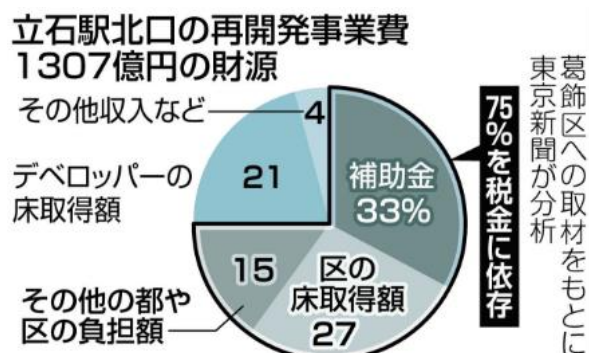
JR 東京駅前の八重洲ブックセンター跡地を開発する「八重洲二丁目中」は、補助金の額が 185 億円から 411 億円と 2.2 倍になった。増加した事業費の 4 割を補助金で賄う。地元の中央区は、補助金の意義について「住環境の改善や地域社会の活性化を図り、良好なまちづくりを推進するため」と説明する。

麻布十番駅近くに 42 階建てのタワーマンションなどを建てる「三田小山町西」（港区）では、補助金額が 41 億円から 127 億円と当初の 3 倍に膨らんだ。

事業費増に伴い、補助金依存度（総事業費に占める補助金額の割合）も高まっている。

43 地区平均では当初計画の 10.9%から 12.8%になった。補助金依存度の上昇幅が最も大きかったのは「板橋駅西口」(板橋区)で、3.6%から 28.2%の 24.6 ポイント増。次いで「東五反田二丁目第 3」(品川区)が 13.4%から 21.4%の 8 ポイント増だった。

都内の再開発のうち 10 地区は、補助金依存度が 30%を超えていた。いずれも JR 山手線の外側のエリアで、34.8%と最も高かった「新小岩駅南口」(葛飾区)をはじめ、タワーマンション中心の開発が目立つ。



### ③ リスクを行政が肩代わりすることになりかねない

埼玉大の岩見良太郎名誉教授(都市工学)の話 再開発では、タワーマン建設でデベロッパーが利益を享受する一方で、地元住民が住まいを追われるケースも起きている。莫大な公金を投じて赤字を穴埋めすることに、どれだけの公共性があるのかが問われる。安易な公金投入は、開発を主導するデベロッパーのリスクを行政が肩代わりすることになりかねない。

**再開発への補助金** 都市再開発法に基づく市街地再開発事業では、防災や地域活性化など公共性が高いとみなされると、要件に応じて事業費の一部を助成してもらえる。主な補助金は、国土交通省の「社会資本整備総合交付金」。事業主体の再開発組合からの要望に対して、国や地元自治体が査定し支出する。

## 2. 東京の大規模開発と都の政策予算規模—都市再生という都市破壊を止め、市民・生活者が平穏に、地方の人々と共生できる東京を！

(この記事は伊藤が生活者通信 No. 417 2026/6/1 (東京・生活者ネットワーク発行)に投稿したものである)

東京の大規模開発が止まらない。とりわけ小岩駅周辺、大崎・五反田駅周辺、東京駅八重洲周辺などの大規模再開発はこれまでの市街地再開発のイメージを大きく変えるものだ。長らく住み、商売してきた人々など関係なく、デベロッパーがまるでゴジラのように既存市街地をなぎ倒すかのようだ。

これら大規模開発は都の政策と予算と無縁ではない。都市整備局のホームページで「東

京の都市構造と拠点整備の推進」をみれば一目瞭然である。中でも東京都における都市再生特別地区決定一覧には、65 もの緊急整備地域が載っている。そのすべての地域は千代田区、中央区、品川区、港区、渋谷区、新宿区、豊島区に集中する。もちろん、この 7 区だけに限らず、他区や多摩地域にも再開発は波及している。

この都市政策を支えるのは、東京都の豊富な財源である。都はこれまで繰り返し「財源の偏在」を否定しているが、都に財源が集中しているのは否定しようがない。一つだけ数字を上げてみよう。それは都と近隣 3 県の「将来にわたる財政負担」（基金残高と起債残高＋債務負担行為翌年度以降支出予定額の差額を標準財政規模財政で除した数値）の比較である。いずれの都道府県も起債残高＋債務負担行為支出予定額（つまり借金）が多いが、その割合が問題だ。

2024 年度決算（総務省決算カードによる）によれば、都は借金は標準財政規模の一・六倍なのに対し、神奈川、千葉、埼玉の各県はそれぞれ二・四倍、三・〇倍、三・一倍の違いがある。しかも基金残高は都の二兆六千億円に対し、千葉県四千億円台、神奈川県三千億円台、埼玉県二千億円台と桁違いである。

この格差こそ、東京一極集中の結果であり、現状ではますます加速する。これを放置すれば地方の怨嗟が東京に向かう。東京一極集中を阻止できるのは市民の力であり、生活者の力である。都市再生という都市破壊を止め、市民・生活者が平穏に、地方の人々と共生できる東京を目指さなければならない。

### 3. 元凶は「都市再生特別措置法」（2002 年 3 月 29 日 衆議院国土交通委員会における伊藤の参考人意見陳述）

○伊藤参考人 伊藤と申します。

「東京ランポ」の理事を務めておりますけれども、ランポといいますのは、ローカルアクション・ノンプロフィット・オーガニゼーションの頭文字をとったものでございまして、地域におきますまちづくりの支援であるとか、あるいはまちづくりの政策提言等々を目的としましてつくっております NPO でございます。

私は、本日、花粉症でどの調子が悪いものですから、お手元に私の発言の内容を配付させていただいておりますので、お聞き苦しい点は御容赦をいただきたいと思います。

私は、大きく分けて三点、私の意見を申し述べたいと思います。

一つ目は、現在は関連二法案ということでこの場で審議がされているわけでありましてけれども、私は、まだ審議入りしてはおりませんけれども、建築基準法等一部改正案も含めまして、関連三法案としてぜひ審議すべきだというふうに考えております。

したがって、先ほど配られました本委員会の日程を見ますと、最後に採決ということも予定されているようでありましてけれども、ぜひ今国会の会期末まで、できればぎりぎ

り慎重かつ十分な審議を行っていただきますよう要望をしたいというふうに思っております。

その理由は二つであります。

一つは、三つの関連法案は、これまでの都市計画のあり方や、それからまちづくりの枠組みを大きく変えるものでありまして、率直に申し上げれば、民間開発業者の意向を強く反映したものだというふうに考えております。

たくさんございますけれども、例を挙げますと、例えば、都市再生特別措置法案で提案されております都市再生特別地区、それがその象徴だと思うわけでありましてけれども、そのほかにも、都市再開発法改正案におきます民間開発業者を第二種市街地再開発事業の施行者に追加する、これは民間開発業者に土地の収用権を付与するということにつながるわけでありまして。そのほかにも、建築基準法改正案では、現在の許可制度から、総合設計制度を建築確認制度に変えていく、その他大幅な規制緩和が提案されているわけでありまして。

第二点目は、都市再生というからには、現在の東京などの問題点に対するコンセンサス、あるいはあるべき都市像に対するコンセンサスが必要だと思いますけれども、それらが十分だとは言いがたい、さまざまな意見が混在しているのが現状だというふうに思うからであります。

大きな二点目は、法案上程までの手続に不備があるのではないかとということでございまして、これは、実は前回、二〇〇〇年の都市計画法の改正では、当時の建設省に置かれた都市計画中央審議会都市計画制度見直しに関する中間のまとめが出されたわけでありましてけれども、これに対するパブリックコメントの手続が行われました。

しかし、今回、国土交通省社会基盤整備審議会都市計画分科会で本法案に関連する審議が行われましたけれども、残念ながら、パブリックコメントの手続は実施されておられません。また、同審議会には建築分科会もございまして、関連する審議が行われてきましたが、この議論もパブリックコメントの手続は行われておりません。

パブリックコメントの手続も、現状ではさまざまな問題点があるわけでありましてけれども、例えば交通バリアフリー法の成立後に実施されました移動円滑化基準などにつきましては、障害者の皆さんや障害者団体の皆さんの意見を十分反映して原案をかなり大幅に修正をする、そういう評価も受けているわけでありまして、私は、今回なぜパブリックコメントの手続が行われなかったのか、大いに疑問を持っております。

恐らくこれは、あえて申し上げますけれども、小泉内閣の重要政策としてこの関連二法案の成立を急いでいる、そういう事情があるからだというふうに私は考えるわけでございます。

三点目は、地方分権の流れに逆行して、そして地域主体のまちづくりを阻害するものであるということでございます。

この間、都市計画法の改正はさまざま行われてまいりましたけれども、例えば二〇〇〇

年の都市計画法の改正では、これはさまざまな意見があるわけでごさいますけれども、例えば都市計画決定手続を自治体の条例で付加できるとした点など、私は評価できる点が多々あったというふうに考えております。しかし、今回の都市再生特別措置法案は、こういった地方分権の流れに逆行するものだというふうに私は断言しなければならないというふうに考えております。

現行の都市計画法は、その第二十二条で、国土交通大臣が定める都市計画を規定しております。それは二つ以上の都府県にまたがる都市計画であるわけでありましてけれども、今日まで、それは一度も発動されたことはないというふうに思います。

確かに、都市再生特別措置法案におきます都市再生特別地区の決定は都道府県知事になっております。しかし、都市再生基本方針を国が定める、あるいは都市再生緊急整備地域の指定を政令で行う、これは国が行うということになるわけでありまして、都市計画決定を国が行うということとほとんど変わりが無いというふうに私は率直に思います。このことは極めて重大な国の関与であると言わざるを得ないわけでありまして。

二点目は、この関連法案が施行されますと、現在各地で頻発しておりますマンション紛争が一層激化するということを懸念しております。現在、マンション紛争の原因はさまざまあると思いますけれども、私は、NPOの観点からは三つ指摘をしておきたいと思えます。

一つは、建築確認の問題でありまして、自治体でさまざまな条例をつくったり開発要綱をつくったりして規制をしようとしているわけでありましてけれども、現在は、法に委任されました条例以外は建築確認の審査の対象にできない、こういう運用がされておまして、自治体の努力がなかなか実を結んでおりません。

二つ目は、総合設計の問題でございまして、この制度によって、地域で生活する市民が自分で考えている以上の高さの建物ができるということが、地域で暮らしている市民からは大変大きな問題になる。

三点目は、開発する土地あるいはその土地の権利者だけが重視されまして、その周辺地域に対する影響を考慮することが少ない。国は環境影響評価法、あるいは都道府県でも環境影響評価に関する条例を持つところが多いわけでありましてけれども、しかし、評価対象の条件だとか、それから周辺の市民の意見を反映する仕組みなどにさまざまな問題点があります。

以上申し上げましたように、都市再生特別措置法案を初めとする関連三法案は、このような現状の問題を解決するのではなくて、より一層、市民の間、あるいは市民と開発業者の間の紛争を助長するものにつながりかねないということを懸念いたします。

以上、私の意見を申し述べましたが、結論を繰り返しますが、この委員会で審議されております二つの法案につきましては、私は率直に申し上げて、廃案にすることが最善の選択だというふうに考えております。少なくとも、パブリックコメントが実施されな

かった事情も勘案いたしまして、ぜひとも、本日採決するのではなくて、引き続きこの委員会で十分な審議が行われることを要望いたしまして、意見を終わります。

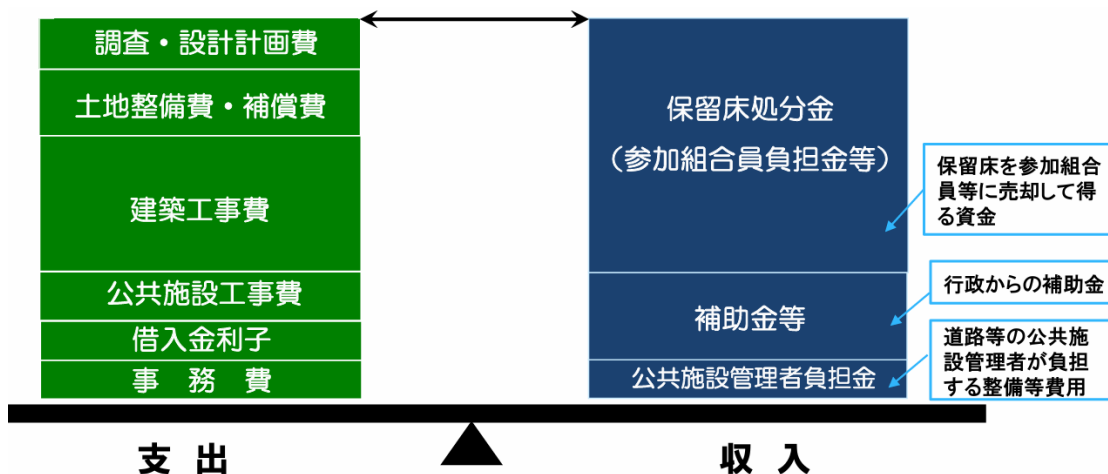
#### 4. 「市民生活に寄与するまちづくり」でなければならない

都市再開発法は第1条でその目的を、「市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする」と定めている。公共の福祉については、広辞苑では「社会構成員全体の共通の利益」と定義されている。

駅前再開発を例に考えてみれば、「社会構成員全体」とは土地の所有者、借地賢者、建物の所有者（居住者や商業者など）、駅前の来訪者などが考えられる。しかし今、各地で問題といなっているのは、開発を主導するデベロッパー（あるいはゼネコン）の存在である。私が衆議院国土交通委員会の参考人意見陳述で「民間開発業者の意向を強く反映したものだ」と危惧したように、まさに東京新聞で埼玉大の岩見良太郎名誉教授（都市工学）が話しているように現実には起きているのである。

『再開発では、タワマン建設でデベロッパーが利益を享受する一方で、地元住民が住まいを追われるケースも起きている。莫大な公金を投じて赤字を穴埋めすることに、どれだけの公共性があるのかが問われる。安易な公金投入は、リスクを行政が肩代わりすることになりかねない。』（再掲）

再開発の資金計画はおよそ次のように行われる（東京都都市整備局資料による）。



補助金等は以下のとおりであるが、地元自治体の補助金もある。

##### ○ 国庫補助

##### ■ 社会資本整備総合交付金

- ・ 市街地再開発事業：施設建築物及びその敷地の整備に要する費用の一部

- ・道路事業：都市計画道路整備に要する費用

■防災・省エネまちづくり緊急促進事業

：施設建築物及びその敷地の整備に要する費用（他の補助事業の対象外）の一部

○都補助金等

■市街地再開発事業

- ・助成(市町部の市街地再開発事業が対象)

- ・市街地整備費補助

：社会資本整備総合交付金要綱等に基づき国庫補助事業として採択された事業に要する費用

■公共施設管理者負担金補助：都市計画として定められた公共施設整備に要する費用

○ 地元自治体による床取得

：少なくとも都内自治体で常態化

立石駅北口ではこれらの総額が総事業費の 75%にもなるというのだから驚きである。私  
が今まで聞いている範囲では、過去最高である。最近では 50%を超える事はよくある事であ  
るが、とにかく立石駅北口の再開発は葛飾区による床取得額（新庁舎が入る）が大きい。

生活者ネットの通信で私が指摘したように、豊富な東京都財政が支えているのが大きい  
が、現在の都内の再開発は地元自治体が例外なく床を取得する。そのことなくしては資金  
計画が成り立たないからである。資材の高騰等で当初計画より事業費が膨らむと、再開発  
事業組合はこれも例外なく地元自治体の補助金の増額か、購入床面積の増床を要請するこ  
とになる。リスクを再開発事業組合やデベロッパーが負うのではなく、自治体が負担する構  
図である。

デベロッパーのデベロッパーによるデベロッパーのための再開発はもう止めさせなけれ  
ばならない。そこに住み、暮し、商売する市民のためには、再開発事業は事業してもはや  
成り立たないのである。

<参考資料>

■コスト増えた都内の再開発、9 割の事業で補助金「積み増し」 工費高騰、民間で補え  
ず…税金で補てん 東京新聞 2026 年 7 月 10 日

[コスト増えた都内の再開発、9 割の事業で補助金「積み増し」 工費高騰、民間で補え  
ず…税金で補てん：東京新聞デジタル](#)

■関連記事

○〈全リスト公開〉東京の再開発、いくら補助金を投入した？ 総額や積み増し額…全  
68 地区を独自調査

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/500400>

○私たち追い出されるの？ 愛着あるマンションに「オフィスビルへの建て替え」計画が…大崎駅前再開発の裏で

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/475616>

○立石駅北口の再開発、葛飾区の税金投入は「青天井」 補助金だけじゃない…新庁舎用フロア取得額も膨らんで

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/500472>

■生活者通信 No.417 (2026 年 6 月号) 東京・生活者ネットワーク

[生活者通信 417 号 s.pdf](#) (1 面下段)

■第 154 回国会 衆議院 国土交通委員会 第 4 号 2002 年 3 月 19 日 参考人意見陳述

<https://kokkai.ndl.go.jp/#/detail?minId=115404319X00420020319&current=1>

(伊藤の意見陳述は No. 120)