

阪神淡路大震災からの復興事業

— 「神戸市新長田南地区再開発事業」
の検証・評価をめぐって—

The Verification and Evaluation of Reconstruction Project from the Great Hanshin-Awaji Earthquake: The Redevelopment Project of Kobe City Shin-Nagata South District

長 峯 純 一 *

The Redevelopment Project of Kobe City Shin-Nagata South District, which is the biggest reconstruction project after the Great Hanshin-Awaji Earthquake, has had a huge deficit of 32.6 billion yen through a long project period of 27 years. Over this period the Kobe City government has been made up for that deficit from city's general financial account. The purpose of this paper is to find out the reason why this project has been able to continue to generate deficits. We compare and examine Kobe City's Verification Report regarding this project and the issues raised by the Citizen Verification Research Group, while also using some financial statements. We understand that reconstruction projects are necessary and that it is not so easy to show a result. But Kobe City's Verification Report says, "There was no stopping it." I reconsider whether this understanding is correct.

After the comparing examination, it was discovered that the Kobe City government tried to realize their vision of positioning the Shin-Nagata South district as a western sub-center of the city all at once through this redevelopment project, and so excessive financial resources were allowed under "the reconstruction bubble". In addition, the second type redevelopment scheme was used in order that the Kobe City government could take the initiative. Then the Kobe City government started by purchasing the entire site that would be created by the redevelopment project and then constructed more than 40 redevelopment buildings and the huge commercial spaces. However, that space that ignored the original downtown atmo-

* 関西学院大学総合政策学部教授

sphere of this area has led to a steady accumulation of deficits.

Junichi Nagamine

JEL : H72, H84, R58

キーワード : 阪神淡路大震災、震災復興、市街地再開発事業

Keywords : Great Hanshin-Awaji Earthquake, reconstruction from earthquake, urban redevelopment project

1. はじめに —問題背景と本稿の目的—

阪神淡路大震災からほぼ 30 年が経過した。この間、神戸市では多くの震災復興事業が実施されてきたが、その中でも最大の事業が「新長田南地区再開発事業（以下、「当事業」と略）¹」であった。事業費 2,279 億円が注ぎ込まれ、1994 年度に始まり 2023 年度が完了予定の 27 年間にわたる復興事業であった。その事業完了が見えてきた 2020 年、神戸市は当事業の検証を行う検証有識者会議を立ち上げ、そこでの議論・検討を踏まえて 2021 年 1 月に検証報告書を公表した。正式名は「新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業検証報告書」である。以下本稿ではそれを「市検証報告書」と記載する。

その市検証報告書は、27 年間の当事業の収支見込みが 326 億円の赤字であり、うち 221 億円分はすでに一般会計から繰入れられ、さらに神戸市が保有し未だ売却できていない保留床が 181 億円分残っており、これも売れないとなると赤字額が 500 億円超に膨らむという衝撃的な内容を含むものであった。民間事業あるいは独立採算の事業であれば、とうに債務超過で破綻していることになる。当事業の規模自体と赤字額の大きさにまずは驚かされるが、これだけの事業費そして収支赤字の負担は誰に及んでいるのだろうか。

神戸市に限らず、災害被災地では復旧・復興事業が必要になる。そのことにももちろん異論はないが、その一方で大型の復興補助金が付くために適正規模を超えた事業が実施されがちである。東日本大震災後にも指摘されたが、いわゆ

1 神戸市は公式標記において「新長田駅南地区」と「駅」を付けているが、一般的に「新長田南地区」と表記されることも多く、本稿では「駅」を付けない表記を行うが、どちらも同じ意味である。

る“復興バブル”である。過大なインフラや公共施設が整備されると、その後の維持管理や更新の費用は地元自治体の負担になる。地域にとって有用・有益なインフラや施設であればよいが、それが過大であり、さらには不用・無用なものであった場合、復興事業が逆に地元を苦しめていくことになる。塩崎(2014)はこうした状態を「復興災害」と表現している。

当事業に対しては、かねてから問題提起をしてきた市民・研究者からなるグループ「市民検証研究会」がある。彼らは、市検証報告書に対して、『負の遺産を持続可能な資産へ：新長田南地区再生の提案』と題する著書を、2022年2月に刊行した²。当事業に対する評価は市検証報告書と正反対の内容を示す興味深いものである。

本稿の目的は、市検証報告書と市民検証研究会の著書（そこでの問題提起）の比較を通して、新長田南地区再開発事業が収支赤字となった原因・要因を、事業決算データも一部用いながら明らかにすることである。復興事業が容易でないことは理解するが、326億円という巨額な赤字がなぜ生じたのか、ここに至るまでに何らかの対応が取れなかったのか、一般会計からの繰入れがなぜ容易に行われてきたのか、市検証報告書は「止む無し」と結論付けているが、その理解でよいのかを再考してみたい。

以下、第2節では、当事業の概要と実績について、市検証報告書を基に紹介・整理する。第3節では、市民検証研究会が当事業の問題点をまとめた著書の内容を、筆者なりに論点整理する、第4節では、神戸市から入手した当事業決算データから収入・支出および収支差の経年変化を検討する。最後に第5節で、市検証報告書と市民検証研究会の比較検証を踏まえて、筆者なりの当事業への評価と問題提起を行う。

2 市民検証研究会の事務局を担っているのが兵庫県震災復興研究センター（主宰者は出口俊一氏）である。市民検証研究会と当センターは、本書に限らず、それまでも当事業に対する調査・研究活動をしてきており、問題提起や神戸市への提案を行ってきた。本書は市民検証研究会の主要メンバーの分担執筆の形をとっている。

2. 新長田南地区再開発事業の概要と実績

－神戸市検証報告書を踏まえて－

2.1 神戸市復興計画と新長田南地区の再開発事業

神戸市は、阪神・淡路大震災後の 1995 年 6 月、復旧・復興に向けた 10 年間の「神戸市復興計画」を策定した。その中で損壊した都市・港湾のインフラ復旧、生活再建、住宅整備、経済・産業の復興、市民福祉、防災対策といった分野ごとに復興事業を進めてきた。

震災復興市街地整備においては、市内 24 の対象地域を選定し、とくに都市計画決定を行った土地区画整理事業 5 地区、市街地再開発事業 2 地区、HAT 神戸東部新都心プロジェクトを中心に、事業を実施してきた。図 1 は市街地再開発の全事業のマップである。真ん中やや左よりの「新長田駅南（震災復興）」と記載されたところが当事業である。神戸市復興計画は、その後 2005 年に「神戸市復興計画推進プログラム」に引継がれ、5 年ごとに総括・検証をしつつ、ビジョン・計画が見直されてきた。

神戸市には 9 つの区があるが、かつての長田区はケミカルシューズ産業の中心でもあり、1965 年のピーク時には人口 21.4 万人を数えた。しかしその後、高度成長の終焉と共にケミカル産業は斜陽産業となり、人口は減少傾向、地域は衰退傾向に入った。そこで神戸市は、三ノ宮エリアの他に東の副都心として

図 1：神戸市の市街地再開発事業



出所) 神戸市 HP 「神戸の再開発 新長田南再開発の概要」より引用

六甲駅周辺、西の副都心として新長田駅南地区を位置づけ、180万人都市を目指す構想を立て、1965年策定の「神戸市総合計画」の中にそのことを盛り込んだ。新長田駅南地区については、産業・商業の再生と人口増加、併せて住宅密集地の防災面での問題解消を意図したのである。

その後、副都心構想は具体化しないまま長い時間が経過し、阪神淡路大震災の発生に至った。神戸市のその後の人口推移を見ると、震災によって1994年の152万人から1995年の142万人に落ち込み、その後回復して2003年に震災前水準に戻し、2011年の154万人まで増加を続けた。しかし人口増加はそこまでで、その後は減少傾向、2022年時点で151万人である。

長田区に関しては、1990年の13.7万人から1995年には9.7万人に落ち込み、2000年に10.5万人に若干戻したところでピークアウト、2022年時点で9.4万人と震災直後の人口さえも下回っている。すなわち、震災前の新長田駅周辺地区では、すでに人口減少や高齢化が進み、「都市機能や産業機能の更新の遅れや老朽化」が目立っていた。神戸市は、震災で大きな被害を受けた新長田駅南地区で復興事業を行うと同時に、それまで眠ってきた副都心構想を一気に開花させようとしたのである。

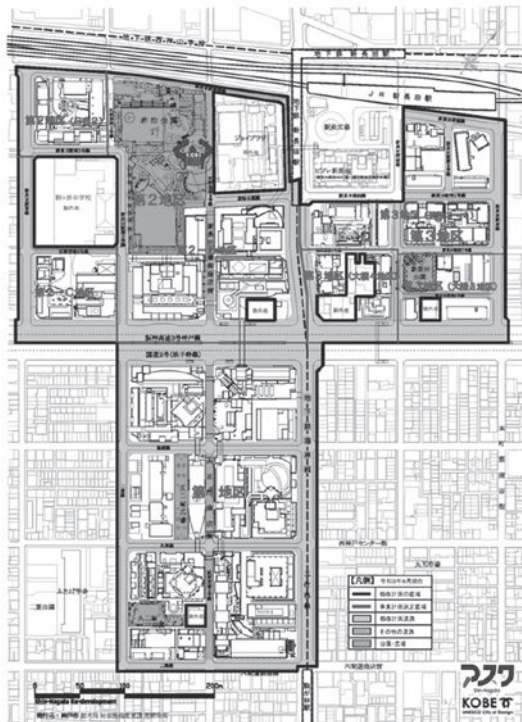
被災した新長田南地区は、区域面積約20ha、従前権利者約2,000人からなり、全半壊・焼失が約83%、死者49人という甚大な被害を受けた。復興再開発事業では、「被災権利者の早期生活再建と災害に強い安全・安心なまちづくり（防災拠点の構築）、そして都市機能の更新」を目的に据えた。震災から2か月後の1995年3月17日、「震災復興第二種市街地再開発事業」の都市計画決定が行われ³、「住・商・工の再配置による副都心整備、安全・安心な街区形成、道路・デッキ等の歩行者ネットワークおよび多様で良質な住宅の供給」を目指し、44棟の建物群を整備する方針を立て、復興事業の迅速な推進をアピールした。

3 「建築基準法」の第84条では、災害発生から最長2か月間、建築制限をかけることが可能であることを規定している。そのため行政はその間の都市計画決定を急いだのである。しかし、2か月は短すぎるということで、1995年2月26日、「被災市街地復興特別措置法」が施行され、建築制限を最大2年まで延長することが可能になった。神戸市はこの措置を取らないことを選択した。

また、再開発事業の進め方として、2 段階からなる協働と参画のまちづくりを掲げた。第 1 段階で、先述したように行政が主導し再開発区域と都市施設を定め、第二種市街地再開発事業の都市計画決定を行う。そして第 2 段階で、住民がまちづくり協議会を組成し、コンサルタント会社が中間支援しながら、神戸市へまちづくりの提案を行い、それに基づいた計画策定と事業の具体化を図る、というものである。

図 2 は再開発事業の区域で、第 1・第 2・第 3 の 3 つの地区からなっている。また北の端に位置する JR 新長田駅から南の端にある市営地下鉄海岸線駒ヶ林

図 2：新長田南の再開発区域



出所)「神戸の再開発 新長田南再開発の概要」より引用。

駅までを約 600 メートルに及ぶ 2 階デッキ通路（プロムナード）と地下道が結び、その周りに人々が集い賑わう商業空間を創り出そうとした。

しかしながら、復興事業と副都心整備を重ねた巨大プロジェクトには、当初から懸念が指摘されていた。長田区はすでに人口減少傾向、ケミカルシューズ産業も衰退傾向にあり、44 棟に及ぶ再開発ビルと 3 層からなる商業空間の創設は画餅に終わるのではということである。図 3 は再開発ビル内の 2 階デッキ通路の写真であるが、筆者が訪問した 2019 年の昼間、人通りのないシャッター通りであった。

図 3：再開発ビル内の写真（2 階デッキ通路部分）



出所) 2019 年 9 月筆者撮影

2.2 新長田南地区再開発事業の概要と実績－市検証報告書から－

表 1 は市検証報告書から再開発事業の概要と実績を抜粋してまとめたものである。事業概要からまず分かるのは、一事業としての規模の巨大さである。元々この地域は商店街・住宅・工場が混在している下町的な賑わいのある場所であった。そこに神戸市は、高層の建物群からなる商業・住宅エリア、そして業務・公共施設を組み合わせた巨大都市空間を建設しようとした。

表 1：新長田南地区再開発事業の概要と実績（神戸市（2021.1）より適宜引用）

項目	結果・現状の数値
面積	19.9ha（計画時 20.1ha）
事業年度	1994（平成 6）～ 2023（令和 5）年度（見込）（計画時 2003 年度完了予定）
事業主体（施行者）	神戸市
事業費	約 2,279 億円（見込）（計画時 2,710 億円）
施設建築物	44 棟（商業、業務、公益施設、住宅、駐車場等）、完成 41 棟、工事中 1 棟、設計中 2 棟
公共施設等	道路 17 路線、公園 3 か所、駐車場 3 か所（住宅用を含まない）、歩行者の 3 層ネットワーク、広場
従前権利者数（生活者）	1,596 人⇒再開発ビル入居 919 人＋地区外転出 677 人
夜間人口	従前約 4,456 人（1995.1.1.）⇒ 6,058 人（2020.6.30.時点）
住宅供給	震災から 3 年で供給開始、8 年で従前規模供給 従前約 1,500 戸⇒約 2,800 戸予定⇒既供給戸数 2,674 戸（分譲 1,783 戸＋賃貸 891 戸）
商業床	震災から 3 年で供給開始、12 年で従前規模確保 大正筋商店街は震災から 9 年、一番街商店街は 13 年 従前 48,000㎡⇒約 52,000㎡（特定建築者による整備床を含まない）
業務床	約 52,900㎡（特定建築者による整備床を含む）
事業収支	2023 年度末時点で 326 億円の赤字（市保有床 181 億円を売却できた場合）。2019 年度末時点で 299 億円を一般会計から繰入れ済み。起債総額 821 億円、うち 2019 年度末時点の未償還残高 221 億円。
人口（夜間人口、住民基本台帳より）	従前 4,456 人（1995.1.1.）⇒ 6,058 人（2020.6.30.）、1,602 人増加 従前 2,147 世帯（1995.1.1.）⇒ 3,578 世帯（2020.6.30.）、1,431 世帯増加
産業（経済センサス、事業所統計より）	事業所数：従前 914 か所（1991.7.1.） ⇒ 494 か所（2016.6.1.）420 か所減少 就業者数：従前 4,456 人（1991.7.1.） ⇒ 3,271 人（2016.6.1.）1,635 人減少
建物・公共施設	耐震化率：従前 14% ⇒ 100%、耐火率：従前 64% ⇒ 100%、 容積率：従前 213% ⇒ 452%

それを「第二種市街地再開発事業」というスキームを使って実施しようとした。「都市計画法」における市街地再開発事業には第一種と第二種があるが、第二種を用いたことが論点になってくるので、説明しておこう。

市街地再開発事業とは、特定した事業区域内の建物等を取り除き、高度利用することで従前より増床した床面積（「保留床」と呼ぶ）を売却することで、事業費を賄う仕組みである。従前の土地・建物の所有者は、新たな建物（再開発ビル）内に従前の資産価値と等価の新しい床面積を譲り受ける権利を有する（等価交換方式）。その敷地部分を「権利床」と呼ぶ。再開発ビルに残らず別の場所へ転出を希望する場合には、従前の資産価値で売却処分する。

第一種の市街地再開発事業は「権利変換方式」、第二種は「管理処分方式（用地買取方式）」と呼ばれる。土地の高度利用によって生み出された保留床を新しい居住者や営業者へ売却することで事業費を賄う点は両者とも同じであるが、第二種では事業区域内の土地・建物を事業施行者が一旦買取または収用する点が大きく異なる。事業区域が大規模かつ都市防災上の理由等から公共性・緊急性が高いと判断される場合に、施行者が地方公共団体・再開発会社・都市再生機構等なることで第二種が活用可能になる。

新長田南地区の場合、神戸市が施行者となり、地区内権利者の従前資産を一旦買取した。そして道路や公園等の公共施設の整備を行い、特定建築者制度⁴も活用しながら中高層の再開発ビルを建設し、高度利用により生まれた保留床を売却することで事業費に充てようと目論んだのである。

2.3 新長田南地区再開発事業に関する出来事

先述したように神戸市が新長田南地区の副都心構想を震災復興事業によって実現を図ろうとして約30年、事業の進捗と並行して、この間、様々な問題も起きてきた。その主な出来事を年表にまとめたのが表2である。

4 特定建築者とは民間の開発業者や公益団体のことで、新長田南再開発区域内では、民間業者による分譲住宅、賃貸住宅、ホテル、病院、行政の合同庁舎、銀行等が建設された。

表 2：新長田南地区再開発事業をめぐる出来事

年月	出来事
1965 年	「神戸市総合基本計画」において新長田駅周辺を西部副都心とする構想
1989 年	神戸市インナーシティ総合整備基本計画「インナー神戸・新生プラン 21」で新長田南地区を西部副都心とすることを決定
1995 年 1 月	阪神淡路大震災が発生
1995 年 3 月	新長田南地区の都市計画決定、再開発事業開始
1998 年 10 月	「新長田まちづくり株式会社」（第三セクター）設立
1999 年	最初の再開発ビル供用開始
2001 年	分譲予定の商業床を賃貸に切り替え 神戸ながた TMO ㈱設立（2022 年に解散）
2008 年	当初計画の一部ビルを民間企業による建築へ切り替えて事業費を縮小 中心市街地活性化基本計画（2008～2012 年度）認定
2009 年	鉄人 29 号モニュメント完成
2011 年	新長田まちづくり㈱に対する最初の住民訴訟 その後、2014 年までの間に計 6 件の住民訴訟が発生
2014 年 6 月	一部の再開発ビル管理が新長田まちづくり㈱から管理組合へ変更
2015 年	兵庫県と神戸市が新長田南地区に合同庁舎ビルを建設することを決定
2019 年 7 月	新長田合同庁舎供用開始 県立総合衛生学院の再開発地区への移転決定
2020 年 7 月	神戸市が 326 億円の事業収支赤字見込みを公表
2020 年 8 月	事業検証のための有識者会議設置
2020 年 12 月	市民検証研究会が活動スタート
2021 年 1 月	神戸市が新長田南地区再開発事業に関する検証報告書を公表
2022 年 2 月	市民検証研究会が『負の遺産を持続可能な資産へ』を発刊
2023 年	当初の事業終了予定（再開発ビル 44 棟のうち 42 棟が完了）
2024 年 6 月	44 棟すべての再開発工事の完了予定

2.4 神戸市検証報告書

当事業については、「1. はじめに」で述べたように、神戸市と住民・研究者からなる市民検証研究会から異なる評価内容が示されてきた。以下では、両者を対比しながらそれぞれの内容を要約して紹介しよう。

本項では、まず神戸市が検証有識者会議を 2020 年 8 月に立ち上げ、そこでの議論を踏まえて 2021 年 1 月に公表した市検証報告書を取り上げる。

市検証報告書は、検証の総括として、「本事業は、『被災権利者の早期生活再建』

という短期に対応すべき取り組みと、住民との協働により『副都心にふさわしいまちづくり』を実現するという地道な取り組みの時間軸の異なる2つの側面を有しており、これを一つの事業で解決していくことの難しさと葛藤があった」と前置きした上で、『『被災権利者の早期生活再建』、『災害に強い安全・安心なまちづくり・都市機能の更新』の事業目的は、概ね達成されている」と評価している。

事業効果としては次の4点にまとめている。

- (a) 道路、公園等の都市基盤と耐震・耐火性能が高い建物の整備により災害に強いまちが実現するとともに、再開発ビル内の共有空間も整備され多様な公共的空間が創出された。
- (b) 夜間人口は震災前の1.4倍となり、従業者数に通学者数を加えた昼間人口は事業完了の令和5（2023）年度に震災前の水準を上回る見込みである。
- (c) 事業支出2,279億円に対し約8,769億円（3.8倍）、雇用65,000人という経済波及効果が生まれた。
- (d) 事業完了予定から50年後の令和55（2073）年度までの累計で約79億円の税収増が見込まれる。

補足すると、災害に強いまちについては、幅員の広い道路や公園を整備し、建物の耐震性・耐火性とも100%を実現した点を挙げている。経済波及効果については、施設建設の効果、居住者の消費活動、入居事業者の生産活動をそれぞれ推計している。将来の税収については、市民税・固定資産税等の地方5税の税収を建物の法定耐用年数である50年間について試算している。

また総括では、「難しさと葛藤」という微妙な言い回しがされていたが、そうした理由として、以下のような批判的意見や課題も列挙している。その中からいくつか拾ってみたい。

- ・多数の住民が地元にはいない状況のもと、特に事業の利害関係者への周知が行き届かない部分もあった。
- ・全国的に例の少ない大規模な再開発事業となり、事業期間が長期化する中で社会経済情勢の影響を受けた。
- ・土地の先行買収、譲受け希望の撤回による保留床の発生、不動産市況の悪化

等のリスクは、再開発施行者である神戸市が負うことになった。

- ・ 3 層ネットワークについて、大幅な建築計画を見直すことは困難だった。・・・行政内部でブレーキをかける者はいなかった。
- ・ 転出希望や譲受け希望撤回等がなされ、権利者生活再建床（分譲・賃貸）は 47% にとどまり、残った保留床の売却が進まず、収支差発生の要因のひとつとなった。
- ・ ハード整備としての再建は果たせたが、商業としての賑わいに課題が残る。商業床の規模について、過大との意見がある。商業施設の 3 層構造において地下 1 階、2 階の苦戦につながっている。
- ・ ケミカル関連の従前権利者が求める再建スピードで地域内に拠点を整備できなかった・・・再開発事業になじまず、地区外での被災事業者向けの工業団地等での再建となった。
- ・ 本制度は、もともと、日本の高度経済成長期の市街地整備を念頭に設計された仕組みのために、地価の上昇やこれに連動する保留床の売却などを前提としていた。

事業収支については、先述したように、市が保有する保留床をすべて売却できたとしても 326 億円の収支赤字が発生する見込みである。それに対して、相対的に地価の高い時期に用地の先行買収を行い、その後社会経済情勢が変化し、売却時期には不動産価格が下落したこと、同時期に複数の住宅棟が建設されたことで販売価格が安価になったこと、これらのことから、保留床の処分益が生じにくい状態が続いたと説明（言い訳）している。

その上で、当事業は震災復興として公共的な意味合いの強い事業であり、上述した事業効果を考えると、「一定の一般会計繰入には相応の理由がある」としている。

そして、これらの批判的意見からの「教訓」として、(1) ガバナンスの強化、(2) リスクマネジメント、(3) 事前復興につながる人材育成とコミュニティ醸成を挙げている。

最後に、今後に向けて、当事業により整備された資源（ストック）を活かし、(a) 夜間・昼間人口のさらなる増加、(b) 新長田駅の拠点性向上による集客力の強化、

(c) 魅力ある地下空間の創出による回遊性の向上、(d) 新規事業者の進出、(e) 新しいコミュニティやサービスの展開を図り、まちの可能性につなげるべきと結んでいる。

以上の検証結果を筆者なりにまとめると、大規模な震災からの復興事業としての当事業の意義を唱え、意図しない結果になった面もあるが、それは震災直後という事情やその後の社会情勢の変化によって止むを得ないものであったという評価である。しかしこれだけの巨額な事業であり、多くの懸念・問題が30年間指摘されてきたことを踏まえると、全体的に甘い評価という印象はぬぐえない。その点については市民検証研究会が鋭く突いており、続けて次節で紹介していく。

3. 市民検証研究会からの問題提起

本節では、当事業に対して独自の調査・分析によって問題を投げかけてきた兵庫県震災復興研究センターと市民検証研究会の主要メンバーが、市検証報告書への問題提起として新たにまとめた『負の遺産を持続可能な資産へ：新長田南地区再生の提案』（2022）の内容を紹介していく。本書は、専門の異なる6人の主要メンバーが各章を分担執筆し、被災事業者との座談会も含めて、当事業および市検証報告書への疑問・批判を論じている。分担執筆とは言え、本書全体を通して共通した論が展開されており、以下では筆者なりに本書全体を7つの論点にまとめてみた。

また本書は、当事業への批判だけでなく、新長田南地区が今後再生していくための方策を提案している。新長田まちづくり株式会社を解体し、新たに公益財団法人・新長田まちづくり再生機構を設立し、“現代の下町”の再生を目指すアイデア、過剰な商業空間や共同広場及び共同設備を整理・縮小し、管理費の大幅削減に取り組むためのアイデアを提案している⁵。

5 新長田南地区の再生へのアイデアは新長田南地区再開発事業・市民検証研究会（2023.2）に第2次提言としてまとめられている。

(1) 復興事業を副都心建設のチャンスと捉え急いだこと

神戸市は当事業の目的を、被災者の早期生活再建と住民との協働による副都心実現と謳っていたが、優先されたのはあくまで後者であると指摘する。神戸市は、1989年に神戸市インナーシティ総合整備基本計画「インナー神戸・新生プラン21」を策定し、新長田南地区を再開発事業によって西部副都心に都市改造することを決めた。神戸市は復興事業をその構想実現の千載一遇のチャンスと捉え、震災2か月後に都市計画決定を急ぎ、第二種市街地再開発事業の適用で実現を図った。当時、建築制限を2年間延長できる特別措置法が施行されたが、神戸市はそれを採用せず被災2か月後の都市計画決定を選択した。

震災復興のための国の復興補助金を活用し、神戸市も当時9兆円規模の復興計画を立て復興事業を進めた。その背景には、従前からの神戸市の財政難があり、そこに当事業の具体化と復興補助金・交付金の獲得を急いだ理由があったとも本書は指摘する。

ちなみに、神戸市は「第5次基本計画」に基づいてその後「神戸2015ビジョン」と「神戸2020ビジョン」を策定し、そこでも重点施策の対象地域に新長田南地区を含めていたが、「神戸2025ビジョン」ではそれが静かに消されていることも指摘する。さすがに現実を見た神戸市も、西部副都心の看板を降ろさざるを得なかった考えられる⁶。

(2) 行政が主導できる第二種市街地再開発の制度を使ったこと

副都心実現を目指し復興事業を進めるには、神戸市は権限と責任において施行者となり主導権を握る必要があった。そのために第二種市街地再開発事業の手法が使われたと本書は指摘する。第一種は権利者合意による組合施行で行われるが、第二種では施行者の神戸市が当地区住民（資産所有者）の土地を一旦

6 「神戸2025ビジョン」では、長田区に関する次の記載がある。「兵庫区・長田区ではアーティスト・クリエイターなどが活動拠点を開設する動きが活発になっており、作品を発表する場を確保するなど活動環境をつくるとともに、下町芸術祭など地域に根差したアート活動を支援しながら、アートによるまちの魅力向上を推進します。」神戸市のスタンスも変化しつつあることが窺える。

買い取り、住民は管理処分計画に基づく協定書によって、再開発ビル床を譲り受ける権利を取得する。住民（資産所有者）にとっては変わらないようにも見えるが、行政には主導して事業を推進できるメリットがある。このことが、巨大な建築計画やずさんな再開発ビル管理団体の問題を派生させたと言及する。

第二種再開発は、事業主体の公的機関（神戸市）が計画決定権をもちうる強権的な制度でもあり、最終的に用地の強制買収（収用）を権利者・住民の意向に沿わず行政主導で執行することも可能な制度であると注意を促す。こうしたことがあって、行政と住民の関係は疎遠になり、地区住民の合意形成の妨げにすんなったという。

（3）住民との参画と協働で事業を進めるとした詭弁

市検証報告書は、当事業の都市計画決定とその後の事業の具体化を2段階に分けて進めた点を評価していた。しかしその結果は44にも及ぶ建物群であり、3層ネットワークと呼ばれる巨大商業空間であったと本書は指摘する。市とコンサルタント会社が結託し、巨額の再開発事業計画を作り、災害特例の復興補助金を獲得してくる利権構造に、第二種再開発の制度がうまく利用されたと批判する。

被災権利者の商店主の中には、神戸市とコンサルタント会社の話に上手く乗せられた、「悪いようにはしない」「任せてほしい」という甘言に言いくるめられたと不満を語る人もいる。それが結局は、2011年の管理会社に対する住民訴訟へと発展した。再開発ビル完成後、権利床を保有した事業者には、過大な管理費負担と共用部の固定資産税負担が押し掛かってくるようになった。参画と協働と称した第2段階で、そうした管理運営上のリスクや負担に関する説明はなかったとして、「神戸市にだまされた」と怒りをぶつける商店主もいる。

（4）負の遺産となりかねない3層ネットワークと称される巨大空間

意思決定プロセスに問題があったにせよ、地区住民や来訪者にとって使い勝手のよい商店街と住宅環境が整備されていれば、結果的に問題はないと言えるかもしれない。しかし冒頭で述べたように、地下、地上1階、2階からなる3

層ネットワークを形成する再開発ビルとビル群をつなぐ南北 600 メートルにわたる回廊（通路）とその中に広がる共有空間は、歩く人も少ないシャッター通りになっている。

この商業空間は、再開発ビル完成当初こそ家賃補助もあり、この地で商店や事業を継続しようと考えた商店主や地区住民によって、ある程度は埋められていた。しかし、空調・エレベーター・エスカレーター・広場等の共用部分が 6 割を占め、その共同施設管理費と固定資産税の負担が、店舗 9 割・住宅 1 割の割合で店舗所有者にのみ押し掛かってきた。そのため、家賃補助が終了すると共に、その重みに耐えかねた店舗が次々と撤退していった。

なぜ巨大かつ非効率な商業空間が生み出されたのか、いかなる議論で建物計画が作られたのか、副都心建設という夢がそれに向かわせたのか、復興補助金というアメがそうさせたのか。市検証報告書には「3 層ネットワークについて、大幅な建築計画を見直すことは困難だった。・・・行政内部でプレーキをかける者はいなかった」というくだりだけがある。

市民検証研究会は、元々あった商店街の規模と比較して 3 層ネットワークが巨大過ぎたこと、人々が回廊する街づくり空間を商店主や地区住民らと議論して作り上げなかったことを批判する。そして、一階の通りの両側に商店が建ち並び、下町的情緒を醸し出す街並みに再生することを提案している。

（5）新長田まちづくり株式会社の利益相反と不明朗管理体制

再開発ビルが順次供用を開始していくのに合わせて、神戸市は再開発ビル群の管理運営を担う第三セクター「新長田まちづくり株式会社」を 1998 年に立ち上げた。この会社には神戸市、民間開発会社、コンサルタント会社等が出資をした。しかしこの会社の管理権限を巡る体制や管理費の決め方について、その後相次いで問題が発生した。

通常、再開発ビルには管理主体として管理組合があり、そこが管理費を含めた運用規則を決定し、管理組合から委託された別の管理者（団体や会社）が管理運営業務を担う。しかし当事業の場合、管理組合と管理会社を新長田まちづくり株式会社という同じ組織が担う異常な体制がとられており、本書はこれを

利益相反であると批判する。

共有スペースに対する管理費が、店舗 9 割・住宅 1 割の割合で店舗を購入した区分所有者に設定されたことを先に紹介したが、そうした管理費の決定権を新長田まちづくり会社が保有するという権限の集中が、住民訴訟につながっていった。またその管理費が一部の借主に低く設定されていたことも判明し、住民と新長田まちづくり会社との信頼関係は崩れてしまったという。

(6) 赤字補填と保留床売れ残りという事の深刻さへの認識の薄さ

当事業では、神戸市が所有する 23 棟の商業床約 67,000㎡のうち売却済みは約 42%で、39,000㎡ (58%) が売れ残り、保留床のままとなっている。これらをすべて売却できたとしても 326 億円の赤字、売れなければさらに 181 億円分が不良資産となり、最終赤字が 507 億円に膨らむ可能性がある。このことは市検証報告書も認めている。

しかし、そうした事業収支の実態について、25 年間、途中経過が一切報告されないままできた。326 億円の赤字発生の説明については、支出が計画よりも 432 億円少なく済んだものの、収入は 938 億円も少なく、差引 507 億円の赤字 (181 億円が売れば 326 億円の赤字) になるという説明だけである。保留床の処分額が見込みよりも下回った理由について、十分な説明や検証がなされていないと本書は指摘する。

市検証報告書は、非常時の特殊性を強調し、止むを得なかったとして、責任を回避している。保留床が大量に売れ残り、それを一般会計からの繰入金、すなわち市民の税金で補填したことを反省していないとも本書は批判する。

(7) 検証有識者会議の位置づけとお手盛りの内部評価であったこと

市検証報告書を議論したとされる検証有識者会議の存在と役割に関して本書が指摘する疑問を最後に紹介しよう。検証有識者会議の位置づけは、自ら当事業を検証し、報告書の内容に責任を持つ外部 (第三者) 委員会ではないこと、それにもかかわらず、第三者委員会であるかのように振舞っている点を問題視する。会議の事務局は神戸市の再開発事業を担当した旧都市計画部局であり、

担当部局が自ら検証作業を行い検証報告書の資料を準備・作成し、検証報告書は神戸市長名で発表されている。言わば“お手盛り”の内部評価であったことになる。

また検証有識者会議は 4 回開催されただけであり、現地に足を運ぶこともなく行われたという。このことから、十分な議論が行われたのか、行政が用意したシナリオに沿って会議が進行され、報告書が作成されたのではないかと疑問を呈している。

4. 事業収支決算データの検討

本節では、当事業の収支決算データ⁷を用いて、赤字決算となった実態を可能な範囲で検討してみる。

まず表 3 は、事業費すなわち支出（費用）総額 2,279 億円の内訳である。最も大きいのは工事費で 1,037 億円（45.5%）、次いで用地・補償費 850 億円（37.3%）である。この 2 つの費目で 82.8% を占め、これが事業費の膨らんだ主たる要因であることが分かる。その他には、調査・設計・計画費と借入金利子がそれぞれ約 8% である。割合は少ないものの、金額自体はそれぞれ 200 億円に上ることを考えると、これはこれで巨額な事業であったことが分かる。

神戸市提供の事業費集計表には、費用項目のさらに下のレベル（節と呼ばれる）のデータも示されている。ただし仔細に亘るため、ここでは金額の大きいものだけ紹介しておこう。第 1 が工事請負費 989 億円、第 2 が公有財産購入費 500 億円、第 3 が補償補填及び賠償金 349 億円である。

次に事業費収入に目を転じよう。表 4 がそれであるが、収入の約 6 割は国からの補助金・交付金であり、総額で約 1,000 億円の復興関係補助金等が注ぎ込まれている。残りは再開発で生み出した保留床の処分金等で 4 割弱を占める。補助金の恩恵も大きいですが、再開発事業を成立させる肝になるのが保留床処分金である。そのほとんどは建物・土地売却代金であり、その見込み違いが収支赤

7 当事業の収支決算のデータは、神戸市の現在の担当部局である都市局地域整備推進課再開発係に公文書公開請求をして入手した。データ名は「新長田駅南地区市街地再開発事業 決算説明書事業費集計表」である。

表3：事業費（支出）とその内訳

費用項目	金額（億円）	比率（％）	適用
工事費	1,037	45.5	再開発ビル・道路・公園等公共施設の工事に要する費用、再開発ビルを建設する民間事業者等に対して交付する補助金
用地・補償費	850	37.3	再開発事業区内の従前土地の買収と従前建物の移転補償に要する費用
調査・設計・計画費	201	8.8	敷地測量、地盤調査、建築・道路・公園の設計、仮設店舗の設置等に要する費用
借入金利子	191	8.4	起債償還に伴う利子（償還完了は2035年度）
支出合計	2,279	100.0	

出所）「市検証報告書」から引用。2023年度までの事業収支。

表4：事業費収入とその内訳

収入項目	金額（億円）	比率（％）	適用
補助金	989	55.8	国庫補助対象事業費
保留床処分金等	698	39.3	保留床、特定建築者への土地の売却代・賃料等
建物・土地売却代等	627	35.4	
家賃収入	49	2.8	
賃地料	1	0.0	
還付金	21	1.2	
借入金利息公共事業費分	85	4.8	
収入合計	1,772	100.0	

出所）市検証報告書から引用。2023年度までの事業収支。

字の主たる要因になったと言える。

決算説明書では、補助金の内訳も分かるため、表5にそれを紹介する。補助金額が大きな項目は、市街地再開発事業費、まちづくり総合支援事業、まちづくり交付金事業であるが、いずれも国土交通省の補助制度で、再開発、街並み整備、都市再生といった目的の事業に向けたものである。当事業では道路拡幅や公園等の社会資本整備も行われているため、それらへの補助金も活用されて

表 5：補助金の内訳

	金額（億円）	比率（％）
市街地再開発事業費：一般会計	266	26.9
まちづくり総合支援事業	265	26.7
まちづくり交付金事業	165	16.7
社会資本整備総合交付金（一般会計）	37	3.8
再開発緊急促進事業	10	1.0
地方道路整備臨時交付金（特別会計）	103	10.5
社会資本整備総合交付金（特別会計）	2	0.2
住宅地関連公共施設等総合整備事業	63	6.4
都市再開発関連公共施設整備促進事業	15	1.5
住宅市街地総合整備事業（旧関公）	3	0.3
都市活力再生拠点整備事業	0	0.0
中心市街地等 活性化施設整備費	3	0.3
公園管理者負担金	55	5.6
	989	100.0

出所) 市検証報告書から引用。2023 年度までの事業収支。

いる。いずれにせよ、多様な補助金・交付金制度をうまく組み合わせて、総額で約 1,000 億円に上る補助金を活用したことが分かる。

ここまで概観してきた事業費（支出）と事業収入をまとめた収支差額見込が表 6 である。先述したように、両者の差額は 326 億円のマイナス（赤字）見込みである。見込みというのは、神戸市が保有する保留床が相当に残っており、それを順調に売却できた場合の保留床処分見込額が含まれているからである。これが売れないとなると、最大でさらに 181 億円の赤字が積み上がる。

市検証報告書で気になる点として、起債総額 821 億円についての説明が十分になされていないことがある。起債に対しては保留床処分金が入ってきた段階で償還予定ということである。2019 年度末時点の未償還残高が 221 億円、これまでの利子は支出項目の借入金利子として計上されている。この 221 億円の地方債の返済に今後の保留床処分金が充てられていくはずであるが、同時に借入金利子も全額償還されるまでは発生し続けていくと思われる。また 2023（令和 5）年度の『防災白書』には、2021 年度決算報告の個所に阪神淡路大震

表 6：事業収支見込

項目	金額（億円）	適用
事業費（支出）	2,279	
事業収入	1,772	
保留床処分見込額	181	神戸市保有の保留床を今後売却できるとした場合の見込額。
収入差額見込み	-326	一般会計繰入金で対応、2018 年度末時点で 299 億円を繰入れ済み。

出所) 市検証報告書から引用。2023 年度までの事業収支。

災の被災市街地復興推進地域の市街地再開発事業について、「引き続き国庫補助事業に係る地方負担額に充当される地方債の充当率を 90% にするとともに、その元利償還金について普通交付税措置を講じた」とある。

ここまで事業収支の合計額を見てきたが、1993 年度から 2023 年度までの各年度の収入、支出、収支差額をグラフに描いてみたものが図 4 である。収入をプラス側、支出をマイナス側に描いている。毎年度の各項目の額は事業の進捗に合わせてそれなりに起伏がある。収入も支出も 1999～2004 年度に集中し、多くの再開発ビルの完了が 2003 年度前後だったことが分かる。また支出には土地の先行取得費が含まれているため、その分は神戸市の保有財産となっている。それは建物ができた後に保留床として売却され収入に入ってきて、収支差が消えることになる。しかし売却が進まなかったため、ほとんどの年で支出が収入を凌駕し、収支差額が赤字になった。

続いて、図 5 は収支差額とその累積額の推移をグラフにしたものである。図 5 から、1998～2005 年度に多額の収支赤字が発生し、2003 年度のそれがピークであったことが読み取れる。1999 年度のみ収支黒字であるが、復興補助金の配分がこの年度にピークだったからである。2000 年度から 2006 年度にかけて累積赤字は一気に積み上がり、2007 年度を過ぎると横ばい、年度によっては収支差が若干の黒字を示している。2016 年度以降は僅かずつであるが累積赤字は減少傾向を示している。2023 年度で 500 億円弱の累積赤字になっているが、ここには神戸市が保有する保留床 188 億円分が含まれているからである。

図 4：事業収支経年変化

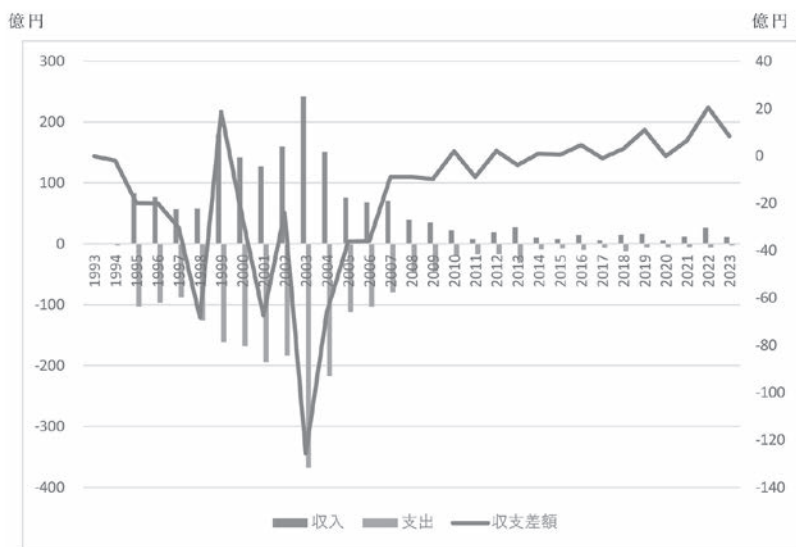
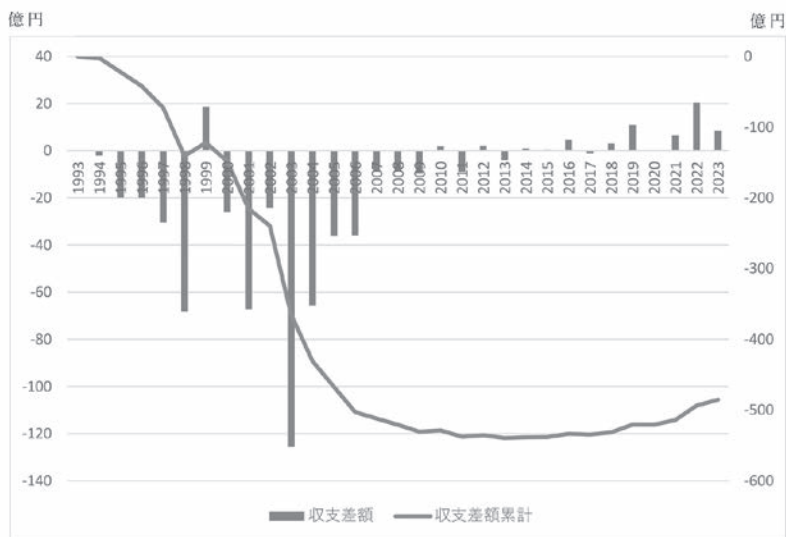


図 5：収支差額の経年変化



5. 新長田南地区市街地再開発事業へのコメント—むすびに代えて—

本稿では、阪神淡路大震災の最大復興事業であった新長田南地区市街地再開発事業について、神戸市の検証報告書とそれに対する市民検証研究会からの問題提起（それをまとめた著書）を対比しながら、インフラ整備と復興のための補助金、そして再開発で生じる余剰的な敷地（保留床）の売却で財源を成り立たせるはずの当事業が、収支赤字に陥った実態と要因・原因を探ってきた。

災害で被災した地域では、社会的・経済的課題を解決しながら、復旧・復興を目指すことは当然のことであり、新長田南地区でも従前からの課題であった防災性を高めること、住宅と商業を一体的に再整備しながら都市機能を高め復興を図ることに応えながら、市街地再開発事業という手法を活用してその実現を図ってきた。方向性自体は間違っていないと考えるが、その結果を見ると当事業の意思決定過程とその実施体制、その後の進捗管理と評価・見直しの方法に問題があったと認識せざるを得ない。以下8つの論点に整理してみる。

(1) 復興バブル事業であった

災害時には大型の復興予算・補助金が用意される。もちろん被災地復興のための財源は必要であり、被災自治体は平常時の補助制度と国の特別措置制度に基づく補助メニューを睨みながら、復興計画を迅速に作り自前の財源と補助金を組み合わせながら復興事業を実施していくことになる。

しかし問題なのは、当事業に限らず大規模な予算が用意されると、適正な規模を超えた事業が選択されがちなこと、本来とは別の目的も盛り込まれがちなことである。加えて、収支赤字や債務超過が発生しても他予算から補填されることが分かった途端に、財政規律はさらに緩んでしまう。財政学で言う「ソフトバジェット」の問題であるが、当事業もやはり復興バブルによって過大な事業になってしまったこと、その後も収支赤字が起債を使った一般会計から補填され続け、財政規律の感覚が麻痺したと言えよう。

(2) 後戻りできない第二種再開発事業で見直しができなかった

仮に震災直後の困難な時期で、十分な議論の時間もなく復興計画を策定し、

そのもとで財源確保を急ぐ必要があったこと、もちろん被災者の生活再建を優先して復興事業を急ぐ必要があったことを認めたとしても、当事業の長期にわたる実施過程でその見直しのチャンスは幾度となくあったと思われる。単年度での収支赤字が事業開始直後から発生し続けたこと、予定された保留床が売れない状況が生じたこと、人の賑わいが予想したほどでなく店舗経営の不振や空き店舗が現れ始めたこと、まちづくり会社によるずさんな管理問題が発生し始めたこと等等、その都度、議論の機会があったはずである。しかし当事業を見直すという意見は施行者側からは出てこなかった。

また第二種再開発の制度は強権的な制度であると市民検証研究会は指摘しているが、これは後戻りできない制度ということもできる。神戸市が一旦土地を買収し、再開発ビルの保留床を財産化するということは、見直しをする余地を無くしてしまうのではないか。市検証報告書の中にも、「当事業を止める意見は出なかった」「見直すという発想はなかった」という記述がある。そしてそのための対策は延命措置に限られ、抜本的な対策はとられなかった。

これは財政学（公共投資の議論）で言う「サンクコスト（埋没費用）」問題でもある。途中までいったん進んだ公共事業（公共投資）が、その事業の必要性が低くなったとしても、すでに投資した支出が事業を見直すことで無駄になると施行者に主観的機會費用と認識されてしまい止められない問題である。先にも進めず後にも戻れないディレンマに陥る。

（3）市・県自らの施設移転で延命を図ろうとしてきた

過大な規模で走り出した当事業を途中で見直しできなかったと同時に、市はその都度、延命措置を取ってきた。保留床を分譲から賃貸に切り替えたことに始まり、市施行の再開発事業予定であった再開発ビルの一部を民間デベロッパーによる建築に変更した。しかし賃貸への切り替えはあくまで延命措置でしかなく、民間企業の参加で再開発事業自体は縮小されたが、それでも大規模事業であることに変わりはなく、問題解決にはならなかった。

近年は、再開発エリア内に、2015年に市・県の合同庁舎を移転・建築、2019年に県立総合衛生学院を移転・建築することで、自らの手で人の賑わい

をもたらそうとしている。1,000人規模の人たちが再開発エリア内で仕事をし、消費活動にも寄与することになれば、商業の活性化効果はあるだろう。しかし問題は、再開発エリアの沈滞ムードが決定的になった後の打開策として出てきたことである。県・市庁舎の最配置や学校の移転が必要であるとしても、どこが最適な移転場所であるかという議論は別途あったはずである。

(4) 赤字補填の継続と説明責任を果たせていない

27年間の事業収支決算が326億円の累積赤字で、うち299億円がすでに市の一般会計繰入で補填されてきたことについて、市検証報告書の記述はあっさりとしていた。早い段階から発生していた事業収支赤字がどの程度議論され、市民に情報提供されてきたのかも気になるところである。

国や自治体の財政破綻が民間企業のそれと根本的に異なるのは、破綻しても国や自治体はそこに存在し続けるということである。再開発事業も収支として破綻していても、整備された建物や街並みは存続していく。そして、その負担は誰かが負わなければならない。今のところそれは神戸市市民であり、補助金を負担した国民である。

震災復興に公共性があることも確かであるが、その一言で片づけるのではなく、検証・評価は厳しく行う必要がある。原因を明らかにし、失敗は失敗と認めて反省し、市民・国民・社会に理解・納得してもらう必要がある。

(5) 管理会社の不明朗対応が信頼関係を壊してしまった

市民検証研究会の指摘や新聞報道による限り、再開発ビル群を管理する新長田まちづくり株式会社のガバナンス体制には大きな問題があったと言わざるを得ない。管理権限の所在と利益相反の問題、なぜこのような体制が維持されてきたのか、その改革が行われてこなかったのかが不可解である。街づくりは市民・行政・管理組合・各関係団体等が信頼関係を構築しなければうまく行くはずがない。それが壊れた関係で来たことと当事業が累積赤字を貯めてきたことは、同じ問題に帰着するのではないか。

(6) 市検証報告書の評価内容は総じて甘い

すでに言及してきたが、市の検証報告書の評価は総じて甘いとの印象を持たざるを得ない。その原因は、市の内部評価であり、そのために設置されたとされるが、検証有識者会議の位置づけの問題・限界である。

ただし、市検証報告書の中には、単にお手盛り評価にはできないという、検証有識者会議の抵抗の跡と推察される部分もある。反対意見が記載されている項目もあれば、全項目に「検証から見えた課題」が記されている。報告書の総括の中に「検証から見てきた教訓」として問題・課題が整理されている。筆者は、この部分に検証・評価の本質部分が書かれているように感じたが、それはあくまで今後への課題であり教訓の形であり、当事業の失敗を反省するものではなかった。外部の第三者検証委員会の形であれば、このあたりの書きぶりも変わってきたのではないか。

(7) 事業効果の検証・評価は事業自体の妥当性評価ではない

市検証報告書では、2,279 億円の投資に対する事業効果として経済波及効果と税収効果を推計している。しかし、そこで示された効果は当事業の妥当性を評価するものではないことを理解しておく必要がある。どんな事業であれ、2,000 億円もの財源を費やして何らかのことは実施すれば、その分の経済波及効果があるのは当然である。

事業の妥当性を議論しようとするれば、何もしなかった場合の状態、あるいは規模や中身が異なる別の内容の事業を実施していた場合の状態と比較をしなければならない。そうした分析が容易ではないことは理解するが、市検証報告書の「事業支出 2,279 億円に対し 8,769 億円 (3.8 倍)、雇用 65,000 人という経済波及効果が生まれた」という説明が、それぞれの効果が 2,279 億円の投資に見合うものであったことをそのまま意味しないことに注意をすべきである。

(8) 街づくりは住民との参画と協働で作り上げていくしかない

本稿では、神戸市新長田南地区再開発事業をめぐる検証の議論を検討してきたが、そこでの議論を見ながら改めて復興事業の難しさを認識した。最後に復

興まちづくりの進め方についての含意を述べて結びとしたい。

日本では毎年のように災害被害が発生し、その都度、復旧・復興に大きな予算が使われている。それはもちろん必要であり国民はそのことに納得していると思うが、それだからこそ復興事業が被災地域の将来の負担にならないよう、また地域の住民が生活や地域社会を再興しようという思いに禍根を残さない形で、資源・財源が使われ、復興まちづくりが進められていくことを願いたい。スピードも重要であるが、住民参画の街づくりには時間をかける必要があると筆者は考える。

それと同時に財政規律の重要性である。災害からの復興でも、シュンペーターの「創造的破壊」仮説がしばしば引用され、社会・経済構造を刷新し、次の発展に向かう大きなチャンスであることも唱えられる。しかしそれは財政規律と両立させての話であり、災害直後の厳しい経済条件の時期ではあるが、それだからこそむしろ強く意識することが肝要である。

市検証報告書に「震災前になかったパブリックな空間が多く生まれた」と実績を評価する一文があるが、空間は存在するだけでは無用なもので、利用されて初めて価値（便益）が生まれることを理解できていない。過大・無用な事業は必ず誰かの負担になることを意識して意思決定できる仕組み（ハード・プロジェクト）が必要である。

参考文献

- 神戸市（2021.1）『新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業検証報告書』。
神戸市都市局地域整備推進課（2022.12）「人にやさしい安心のまちづくり：神戸市の市街地再開発事業等 vol.15」
神戸市 HP（最終更新日 2023.10.4.）「神戸の再開発 新長田南再開発の概要」
神戸新聞 2013年10月5日、2020年1月11日、7月29日、7月31日
塩崎賢明（2014）『復興<災害>—阪神・淡路大震災と東日本大震災』岩波新書。
新長田南地区再開発事業・市民検証研究会（2023.2）「新長田南地区の再生に向けて 国際港湾都市・神戸の『新しいダウンタウンへ』」（市民検証研究会 第2次提言）、内閣府（2023）『令和5年度 防災白書』。
長峯純一（2007）「政策決定をめぐる費用便益分析の理論と現実」*Working Paper*

Series (関西学院大学総合政策学部), No.35.

長峯純一 (2015) 「復興事業の進め方に見る計画行政の限界～防潮堤と土地区画整理事業～」『計画行政』(日本計画行政学会誌), 第 38 巻第 2 号, pp.15-20.

兵庫県震災復興研究センター・市民検証研究会・広原盛明・松本誠・出口俊一 (2022) 『負の遺産を持続可能な資産へ：新長田南地区再生の提案』クリエイツかもがわ.