

地方都市における都市再開発プロジェクト構想に関する計画的検討へのシステムズアプローチ

A Study of Systems Approach to Pilot Planning of Urban Redevelopment Project in Regional City

立命館大学 春名 攻** 立命館大学大学院 三好 浩樹***

This study is a systems approach for urban redevelopment project planning. There are many administrative or managerial problems of facilities and organization in the redevelopment and district occurred by redevelopment projects implemented. Integrated approach to these problems from marketing research is studied as follows to solve problems satisfying social and economical needs to the redevelopment and district. This study consists of following main three frameworks to increase feasibility of pilot project based on above studies. Actual pilot project planning is studied at redevelopment project of Ishiyama district. Through these three frameworks, it can be produced to increase feasibility of pilot project: First framework is a process of pilot project planning to discuss on desirable target image. Second framework is a study to design concrete image of function and facilities developed in the district. Third framework is analysis of strategic evaluation of effectiveness or influence produced by redevelopment project.

1. はじめに

近年活発に行われている都市再開発プロジェクトは、事業施工地区や施設建築物の機能・内容、事業手法の多様化といった特徴を有してきている。また、さらに大きな社会動向の変動とともに、都市再開発プロジェクト本来の目的の達成が有効になされない状況にあるプロジェクトが少なくない。さらに、多様化・情報化社会といった新しい時代潮流を受けて、地域住民のニーズも多様化・高質化しており、多種多様な機能に対する高度なニーズや、地域ポテンシャルを勘案した再開発プロジェクトの付加価値付けということに適時適切に対応した、長期的視点での計画案検討が非常に重要な時代となってきている。

他方、都市再開発プロジェクトは公的な性格を持

* キーワード: 開発効果、マーケティングリサーチ、財務分析

** 正会員 工博 立命館大学教授 理工学部

*** 学生員 立命館大学大学院 理工学研究科
(〒603 京都市北区等持院北町56-1)

ち、公共空間・公共施設整備・住環境整備といった、生活の質的向上を果たす必要がある。また、その隣接地域を含めた周辺地域に対する影響・効果である地域開発効果、経済波及効果等々を誘発することで、地域活性化のトリガーとなったり、再開発プロジェクトを契機とした都市基盤施設整備の充実を図り、地域ポテンシャルを高めるという側面も有している。

このような様々な側面から再開発プロジェクト計画策定を考えた場合、対象地区の地区経営・事業経営等を考えることが必要性を帯びてきている。再開発プロジェクトを地域の活性化に結び付けるためにも、再開発事業後の管理運営（経営）問題までも含め、総合的な視点に立った計画案の策定が重要であると考えられる。このような観点を踏まえた上で、本研究では、地方中核都市における駅周辺地区再開発プロジェクトを対象として、より実現性が高く、より事業効果が高い再開発プロジェクト構想計画案を策定するための方法論構築を目指すこととした。

2. 本研究の検討視点と目的

(1) 本研究の立場

一般に、再開発プロジェクト構想計画案策定の際には、事業計画段階で経営的側面を検討していることが多い。それゆえプロジェクトがもたらす経済的効果等の先取りの検討など、多様な事業経営側面を検討しつつ構想計画を立案することは、計画案策定作業において、フィードバックの少ない効果的・合理的な方法として考えられる。さらに、事業採算性や効果・ニーズ等を熟慮し、構想計画案に反映するために、マーケティングリサーチの考えを導入することが有益であると考え。また、大規模な再開発プロジェクトでは、都市魅力となる施設の先行的整備が必要であり初期投資額が大きいため、事業収支構造は初期条件設定により概ね決定する。それゆえ事業主体、事業手法、第三セクター方式導入や資金調達面（補助金等）等について十分

な検討を行う必要がある。これらの視点からの検討を加えることにより、事業主体である公共と参画企業・地域住民それぞれの要望を満たした、高質で、多様で、便利なものが高水準で与えられた空間条件の中で生み出される開発が可能となると考える。

(2) 本研究の目的

本研究においては、プロジェクトの初期段階に当たる構想段階の計画的検討作業において、まず計画案策定のための方法論を構築し、特にその作業項目の中でも重要なものと位置づけられるマーケティングリサーチ的考えの導入についてや、再開発プロジェクト波及効果の計測とその前提となる再開発地区の集客性の定量化とそれとともなう魅力ある新都市核イメージの形成要因、さらには事業採算性といっ

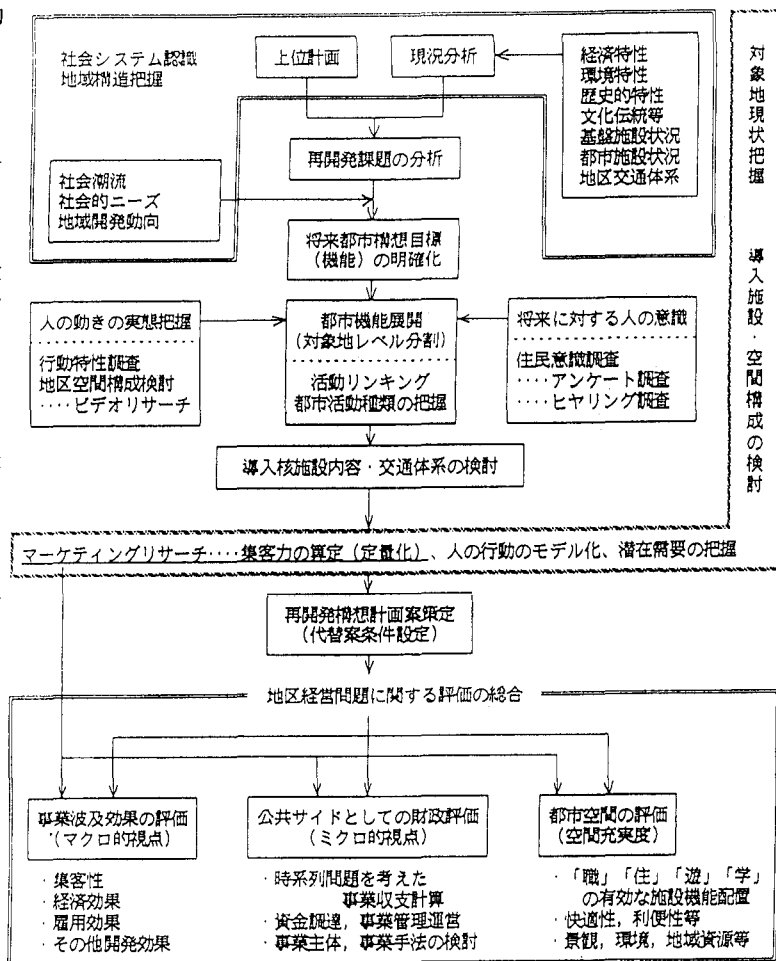


図-1 本研究のフロー

た各項目の検討作業に着目し、この作業項目を中心に位置づけた再開発プロジェクトの計画的検討プロセスを提案していくこととした。すなわち、再開発プロジェクト計画案に対する多様な計画情報抽出や地区集客要因の明確化を行い、再開発プロジェクトの事業経営面を熟慮することで、より迅速に多様な代替案の設計を行い、これらの有効な計画要素を中心として再開発導入施設選定や施設整備計画、人の活動リンク等々を複合することにより、総合的な観点からみて、より実現性が高かつ有効な再開発プロジェクト構想計画案の策定が可能となると考えた。また本研究では、前述のような多岐にわたる計画情報化に加え、再開発地区の土地利用計画や施設整備計画を想定する方法と、想定された再開発プ

プロジェクト構想計画案に対する評価を行う方法についても考察を加えることとした。

総合評価の視点としては、再開発プロジェクトの波及効果（経済効果、地域開発効果、制度手法等の改善効果）、公共視点での財政評価（事業採算性、資金調達や補助金の検討、事業主体・事業手法）、都市空間評価（導入機能検討、回遊性・界限性評価等の施設空間配置問題・高質な地区環境空間整備）と3視点で設定した。本研究の流れを図-1に示す。

3. プロジェクト構想策定のための方法論の構築

(1) 本研究の概要

そこで本研究では、都市再開発プロジェクト構想計画案策定作業を、以上のような観点から、①プロジェクト化の構想、②プロジェクト内容の具体化、③プロジェクト内容の評価・診断等の戦略的検討の大きく3部門のフレームワークを設定し、これらによって構成されるものとした。ここで「プロジェクト化の構想」とは、プロジェクト構想を生み出すための素材として、誰を対象として事業を行うかといった「ターゲット層」のセグメンテーション、並びにどのような方向性を持って開発を行うかといった「開発イメージ」等々を検討し、それらを組合せ、創出していくことである。そこで、本研究ではこの「プロジェクト化の構想」を、地域現況分析、上位計画等々の開発与件条項の整理とターゲット市場に対するマーケティングリサーチの実施として位置づけ、従来の実務レベルでの検討プロセスを淘汰し、さらにこの検討作業の有効性を高める方法論について述べることとする。つぎに「プロジェクト内容の具体化」は、先の構想段階で抽出されたプロジェクトの素材に対し、開発内容を大枠で設定しプロジェクト構想計画案まで高める作業を行うものである。すなわち、この段階で策定されたプロジェクト構想計画案は開発基本方針（開発コンセプト）を示すものとして位置づけられ、事業費の概算及び採算性の検討並びにプロジェクト化に向けての問題点や事業手法などの様々な事項について検討を行う段階と位置づけることとする。最後に、「プロジェクト内容の評価・診断等の戦略的検討」は、先のプロジェクト構想段階において策定された複数のプロジェクト構想案群に対して、計画案相互の比較検討を行い、

より詳細な計画レベルの検討を行うかどうかについての検討を行う段階である。これら3視点が、調査・分析といった計画情報を中心として、相互に関連を持っているといった概念のもとに本研究における検討事項を整理していくこととした。

具体的な検討内容としては、まず、都市再開発プロジェクトがもたらす効果に関する分類を試みた。また再開発プロジェクト構想計画案評価視点の一つであり、再開発プロジェクトの実現性の成否を掌握しているとも考えられるプロジェクト波及効果面について、再度プロジェクト波及効果という視点からみた評価方法に関する考察を行うこととした。さらに、これら効果の計量化にむけての情報抽出方法について考察を行った。

また、都市再開発プロジェクト（地区）経営面に関する多様な検討事項を整理するとともに、多岐にわたる計画内容を総合的に検討し、再開発対象地にとって最適な事業戦略を検討する分析手法についても述べることとする。

そしてさらに、再開発事業主体、事業手法やその資金調達面について考察し、プロジェクト案評価視点の一つである都市再開発プロジェクト財務評価に関する考察を行うこととした。

(2) プロジェクト化の構想

a). マーケティングリサーチ

ここで、本研究における「マーケティングリサーチ」のあり方について基本的な考え方を述べることとする。計画者は、社会的ニーズにあった都市施設や都市環境を提供する必要がある。また、社会環境・動向の変化により、一般大衆という漠然とした対象を相手とした時代から、特定少数に受け入れられる開発を行ない、それを不特定多数へ広げていくという手法も必要な時代へとようになってきている。このような情報収集と分析をマーケティングリサーチの一環として実行する必要がある。この考えの導入に関しては、いまだ明確な方法論が確立されていないことが見られるが、本研究では、このマーケティングリサーチの考えの導入が、構想計画案の事業実現性を高めるアイデアの抽出情報源となることや、営業収入が得られるか事業採算性に関する基礎データ作成、また、より住民意識を反映した、高質で良好な空間や魅力ある導入施設開発が可能となると判断し、

構想計画案策定作業上重要な要素となるものとして位置づけている。

また、このような住民意識等々を反映したプロジェクト構想を行うための、市場分析と予測としては、現況の社会システムの動向を見ていくために、先に述べたように、対象とする地域活動の動向を直接的に調査分析すると同時に、その地域にかかわる行政サイドの対応を見極めておくことがきわめて重要であると考ええる。これは、地域活動の方向自体が、行政サイドから進められる地域整備に向けた誘導のための諸施策により必然的に強く規定されているからである。これらのマクロ的な視点からのアプローチと平行して、より対象地を絞る形での局所的な地域発展動向や住民各層の生活動向等の調査分析といったミクロな視点からのアプローチを通して、地域整備に対する認識をより緻密なものとして整理していく必要があると考える。すなわち、本研究では、計画のトップダウン的な部分とボトムアップ的な部分を兼ね備えた、両サイドのアプローチ方法を踏まえたものをマーケティングリサーチと位置付けた。また、この考えの導入により、潜在的なものを含めてより深くニーズの内容や構成を整理分析・理解し、再開発プロジェクト案の

方向を大枠として決定づけていくことを、重要な目的として捉えている。

b). 事業効果、開発効果に関する検討

都市再開発プロジェクトの投資効果はきわめて大きく、周辺への開発効果を考え合わせると、たとえば税収面についても大きな増収となり、周辺への開発効果と再開発プロジェクトの採算面との両面で成功であると考えられるプロジェクトを計画・実施する必要がある。

しかし、プロジェクトを起こすに当たって第三セクター方式などを取る

場合、参加企業が利益追求のみに留まるという危険性をはらんでいるため、そのプロジェクトによって起こると考えられる周辺への効果を期待する公共サイドと、利益を追求する民間サイドの両者の欲求を満たし、互い利益を享受することのできるような実現性・可能性の高い計画を構築する必要がある。

このような意味において都市再開発プロジェクトを構想するにあたっては、プロジェクト実施上の複雑なプロジェクト経営問題を整理するとともに、周辺への効果等为先取的に考慮する必要があると考えた。すなわち、事業主体、事業手法、事業採算面、プロジェクトの波及効果等を十分に検討した計画案を策定することが、今後のプロジェクトにおいてはその実現性といった観点から重要である。（開発効果についてまとめたものを表-1に挙げる。）

(3) プロジェクト内容の具体化

次に、事業戦略について検討を加えることとする。

都市再開発プロジェクト（地区）経営面に関する多様な検討事項を整理するとともに、多岐にわたる計画内容を総合的に検討し、再開発対象地にとって最適な事業戦略を検討することとした。すなわち、より高質で多様かつ便利なものが、よい水準で与え

表-1 開発効果まとめ

施設効果	利用者効果	時間費用節約化 安全性・快適性・利便性の向上 買物等確実性の増大		
	供給者効果	事業経営上の経営利潤の安定化 地方自治体の税収増大		
	その他の効果	存在効果	ランドマーク性（シンボル性） 建物・付加施設等々による景観の向上 人の回遊空間・界限空間の創出	
		波及効果	経済効果	生産性向上と生産の増大 所得の増大 雇用の増大
			土地利用効果	土地利用の変化 資産価値の増大
			その他の効果	文化・生活水準の向上 環境保全等へのインパクト
事業効果	生産誘発効果，雇用誘発効果，地域・地区環境整備， 新しい制度・手法等の開発効果，その他の社会システム改善効果			

られた再開発地区であれば、人が集まり来街者のリピート性も十分に確保できる、より魅力的な再開発地区空間が形成できるものとする。そこで、マーケティングリサーチによって得られた様々な計画情報や集客性の検討、考察結果を総合的に取りまとめ、集客性を最大にする導入施設内容や地区空間施設配置等々の戦略的検討方法の考察を行うこととした。

まず、マーケティングリサーチから得られる種々多数のデータの中から、再開発プロジェクトの地区経営問題に関して重要であると考えられる要因情報を効率よく抽出する方法を検討することとした。すなわち、再開発プロジェクトによる地区の将来像という環境条件を変化させることで、その結果、目的とする人の行動（集客性）特性がどのようになるかを実験的に考察することを試みるのである。そこで、本研究では、地区の将来像や今後必要と考える施設、さらにはどのような施設空間が好ましいか等々といったアンケート調査結果から、これらを再開発対象地の人に与える刺激として考え、そこからのレスポンス（目的特性）を観察することで、どのような再開発空間条件の時、目的特性（石山駅周辺地区への出向意思）を最適化できるかを検討することとした。そこで、先のアンケート調査結果を用い、どのような戦略・要因が集客魅力を高めるのかといった、再開発プロジェクト上有効な方策を検討することとした。以下に分析の方法を述べる。

アンケート調査の因子分析結果から、グループ化された要因でかつ集客魅力となっている要因を図-2に示すように抽出した。これら要因について、これから選択し、他の要因水準（条件）を可能な限り一定にしておき、差別化したい（特化して評価したい）要因の水準のみを変化させて再開発戦略を検討するのでは、必ずしも全体を捉えて検討しているとは考えがたい。言い換えれば、一つの要因因子は他の要因因子とのかねあひの中に存在し、互いに関連

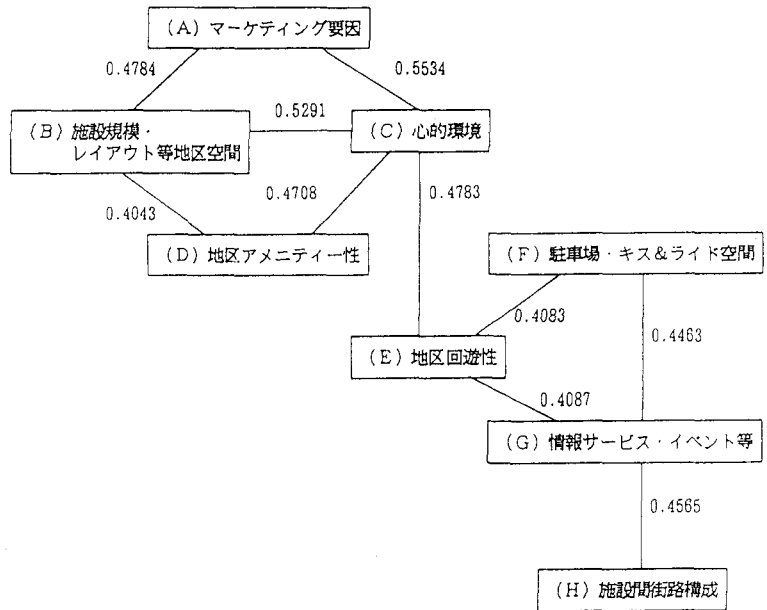


図-2 集客要因関連図

し合っているとと言える。そこで、他の条件を固定して検討するのではなく、むしろ積極的に再開発プロジェクトに対する戦略を変化させ、その場合の集客性、集客魅力の最も高い戦略を選択することとした。そして実際に検討を加えるために、このような分析によく用いられている直交表による実験を考え、うまくバランスを取りながら（直交するように）水準を変化させることを考えた。このことにより、集客性という目的特性に影響を与えている要因因子（整備戦略）をトータルな形で検討することができる。すなわち、本研究で行う分析は集客の原因追求ではなく、それをより高める総合的な対策検討であり、集客性を高める最適条件（最適な再開発戦略の組合せ）を検討することを主眼としている。

そこで、先の因子分析の結果よりできるだけ多くの集客性を高めている要因を抽出・整理することでどのような戦略を選択すればよいかを検討することとした。さらに、因子分析による戦略水準それぞれについて、直交表に準じて、アンケート調査結果より出向人数をデータとして用いることとした。このように出向人数の最大化問題として見ることで、具体的戦略を検討することとした。本研究では再開発プロジェクトの戦略水準として2つの戦略を検討することとした。

(4) プロジェクト内容の評価・診断等の戦略的検討
次に、事業採算性の検討として、プロジェクトの財務分析、損益分岐点分析を行うこととした。

近年におけるプロジェクトや、本研究で検討している地域発展を目指した開発型プロジェクトでは、経済効果等の計量化とともに財務分析の重要性が増してきている。また、このような計画案を立案する以上、財務分析結果を構想計画段階で検討しつつ、合理的な計画案を立案するためのフィードバック情報として取り扱うべきであると考ええる。そこで、本研究においては、公共の立場に立った、供用開始後の管理・運営の安定性に着目した、地区全体としてのマクロ視点での財務評価を概算レベルで行うとともに、再開発導入核複合ビルに関するミクロ視点での事業採算性を検討することとした。また、地区全体のマクロレベルでの財務評価としては、本研究で検討した経済効果を検討することにより、これを収入に計上することで、どのような地区経営形態になるかを分析することとした。

4. 本研究方法論の実例事例への適用

本研究では、大津市石山駅周辺地区再開発プロジェクトを対象として実証的検討を行った。また、開発成功事例分析から、より合理的な施設空間配置情報等々の計画情報抽出のため、滋賀県長浜市長浜楽市を対象として分析を行った。¹⁾

(1) 集客力推計モデルの構築²⁾

主婦層のデータを用いた重回帰分析の結果、説明変数が5つとなり、 X_1 (対象地までの時間距離)、また将来の出向頻度算出のための操作変数として、 X_2 (施設規模)、 X_3 (街の雰囲気)、 X_4 (定期的イベント開催)、 X_5 (ムービングウォーク等利便性の強化)を得た。説明変数選択は、変数減少法によったが、ハフ型モデルで示されている「施設規模」と、「施設までの距離」だけに帰着することはなく、 X_3 、 X_4 、 X_5 といった、街に対するイメージ等を含む説明変数も有意となった。また、距離に対する係数は、-1.7程度という計算結果が得られた。本研究では、データの対数変換を行っていることから、この点では、ハフ・モデルで言われている、「集客性は距離の2乗に反比例する」といった仮説と類似した結果となっている。

(2) 経済効果の試算

本研究で作成した集客力推計モデルでは、再開発事業終了時点において、20歳代層の石山駅周辺地区への来街数は、76.65 万人/年と予測された。また、アンケート調査より、出向1回あたりの出費状況を見ると、5000円程度であった。ここで、例えば操作変数 X_4 満足度(必要度)を現状平均値2.2 から将来の再開発整備において、ほぼ平均的に満足(必要)といえる開発を行えば、現状の38.33 億円から将来期待額は55.64 億円となり、その経済効果は17.31 億円となると推定された。また、全体的な経済効果は主婦層等も考え合わせ約430 億円となり、この効果額を考えると、事業費に対する金利償還等が可能となると考えられ、この点からは、プロジェクトの実現性は高いと判断される。

(3) 地区経営問題に関する分析結果

アンケート調査の因子分析結果から考察する。因子分析結果より図-2に示す8因子が、石山駅周辺地区再開発プロジェクトに対して住民が重要と認識している要因として抽出された。人の心的要因(イメージ)がマーケティング要因、施設規模・レイアウト、地区アメニティー性、地区回遊性と関連を持っていることが窺える。

また、アンケート結果や上位計画等々の整備方針を踏まえ、各集客要因についてどのような整備内容がどちらかといえば重要かを選択する、表-2に示す2水準因子をアンケート結果をもとに作成した。このことにより、抽象的内容を具体的な整備方針として示すことができ、ひいては、住民の重要視する整備が戦略的に行えることとなると考える。

分散分析の結果、交互作用に注意しつつ最適条件を求めると、 A_1 、 C_2 、 G_1 、 H_1 、 F_1 、 E_1 、 B_1 となった。ゆえに本研究で構築した最適戦略選択モデルのモデル構造は、被験者の出向意思の最大化を求める被説明変数に対し、7つの説明変数が関係式を作成しているという結果であった。

すなわち、再開発地区の集客性を高めるためには、マーケティング要因についてどちらかといえば日常品を重視した品揃え、施設規模・レイアウト等地区空間については施設面的配置による回遊性の重視、人の心的環境については利便性の重視、地区回遊性については回遊性補完施設整備の重視、駐車場整備、

表－２ 集客要因と各２水準因子の意味付け

(A) マーケティング要因	A ₁ : どちらかといえば、日常品の品質、価格、品揃えを重視する。
	A ₂ : どちらかといえば、非日常品の品質、価格、品揃えを重視する。
(B) 施設規模・レイアウト等地区空間	B ₁ : 施設レイアウトが面的に存在し、回遊性を重視した空間構成が望ましい。
	B ₂ : 施設が集約して配置されており、店舗数、業種の多いことが望ましい。
(C) 心的環境	C ₁ : 利便性（一度来街すれば、何でも目的がすませること）を重視する。
	C ₂ : 雰囲気（にぎわい、親しみやすさといった、必ずしも来街目的とは関係しないこと）を重視する。
(D) 地区アメニティー性	D ₁ : 駅前広場に噴水、モニュメント等、地区のシンボルとなる施設を重視する。
	D ₂ : 地区内全体にわたって、充実性のある空間（緑、ベンチ、ポケットパーク等）を重視する。
(E) 地区回遊性	E ₁ : 人工地盤、ムービングウォーク等、回遊性を補完する施設が必要である。
	E ₂ : 来街目的が単一もしくは少ないので、E ₁ のような施設はあまり必要でない。
(F) 駐車場・キス&ライド空間	F ₁ : 再開発事業がなされた場合、来街はどちらかといえば自動車であり、駐車場整備が必要である。
	F ₂ : 自動車以外の交通（バス、鉄道等）により来街する。
(G) 情報サービス・イベント等	G ₁ : 施設整備の他に、さらにイベント等の刺激があれば来街機会が増加する。
	G ₂ : 琵琶湖等の観光、スポーツ・レクリエーション情報サービスがあれば、来街機会が増加する。
(H) 施設間街路構成	H ₁ : 施設間街路はショッピングモール、全天候型アーケード街が望ましい。
	H ₂ : 施設間街路に24時間営業（深夜まで営業）している店舗が存在する方がよい。

イベント等、ショッピングモール・全天候型アーケード整備を行うことが整備戦略上有効であるという結果であった。

また、寄与率から判断して回遊性、マーケティング要因、人の心的環境については特に重要であり、整備戦略上十分に配慮すべきという結果となった。最適条件を算出できない(D)地区アメニティー性に関しては、戦略整備上どちらの水準を選択してもよい結果であるが、アンケート被験者がどちらも充実していることが望ましいとの要望結果が一次集計から考察することができる。

また、(A)マーケティング要因と(C)人の心的環境、(G)情報サービス・イベント等と(H)施設間街路構成に関しては交互作用が表れた。このことが意味することは、非日常品を重視する戦略整備を行う場合は利便性・雰囲気の両者を、雰囲気を重視した戦略整備を行う場合は日常・非日常のどちらにも対応した品揃えを確保する必要があるということである。また、GとHに関して、イベントとショッピングモール等の環境が一体しているという被験者の認識構造が見られ、これらはワンセットとしてポケットパーク整備等も検討する必要がある。

(4) 事業採算試算結果

種々の諸条件については割愛するが、試算結果からすれば、予測された経済効果額が期待されれば、地区全体としての当期利益発生年度は15年度である。初期投資から税引き後利益と減価償却費の和を引いた総投資額の、単純ベースでみた資本回収年度は26年度であるが、返済後のキャッシュ累計が借入金残高を上回るのは13年度である。すなわち、返済後キャッシュを手元に保留しておけば、この時点で投下資本のほぼ全額を回収できたこととなる。

返済後キャッシュの90%を借入金返済に回した場合においても完済年度は15年である。90%返済にした場合は、残りキャッシュによるイベント事業やその他の集客性を高める整備が行える可能性があり、収支計算上十分に採算があるので、積極的な事業展開が可能となり、このことにより一層事業性が高まると考えられる。

また、保留床について考察すると、保留床処分金を事業前地価の3倍とすることで、その54.6%を踏え、採算が取れるという結果となった。保留床処分が事業前地価の3倍は妥当なものとする。また、導入施設に対する補助金は施設建築物工事費と用地

買収費の1/3が得られた場合と仮定したが、より多額の補助が得られる場合には、導入施設のさらなる高質化が可能となる。このような意味において補助金を最大限に得ることは重要である。

次に、損益分岐点分析を行った。本研究では、売上高を消費者平均単価と消費者集客人数の積で表し、固定費として消費者来街人数等に左右されない減価償却費と支払利息とした。また、変動費に関しては、消費者平均単価の60%とした。この分析においては、消費者平均単価をアンケート調査から5000円とし、損益分岐点収入額すなわち損益分岐点効果額が見込めるかを検討した。分析の結果、集客人数として年間340万人が来街し、その時の地区全体の効果額として167億円の売上があれば、導入施設等々の経営が成立することを示している。先に求めた年間の経済効果額は全体で約430億円、集客人数に関してもアンケート結果からの予測値の方が多くなっており、このことから事業性は高いものと判断できる。(財務分析の流れについては図-3に示す。)

4. おわりに

本研究では、地方中核都市の駅周辺地区を対象として、マーケティングリサーチ的考えを導入し、様々な計画情報の抽出を試みた。また、プロジェクト構想を計画するに当たり、様々な計画的検討作業の体系化を図ると共に、構想計画段階において、事業

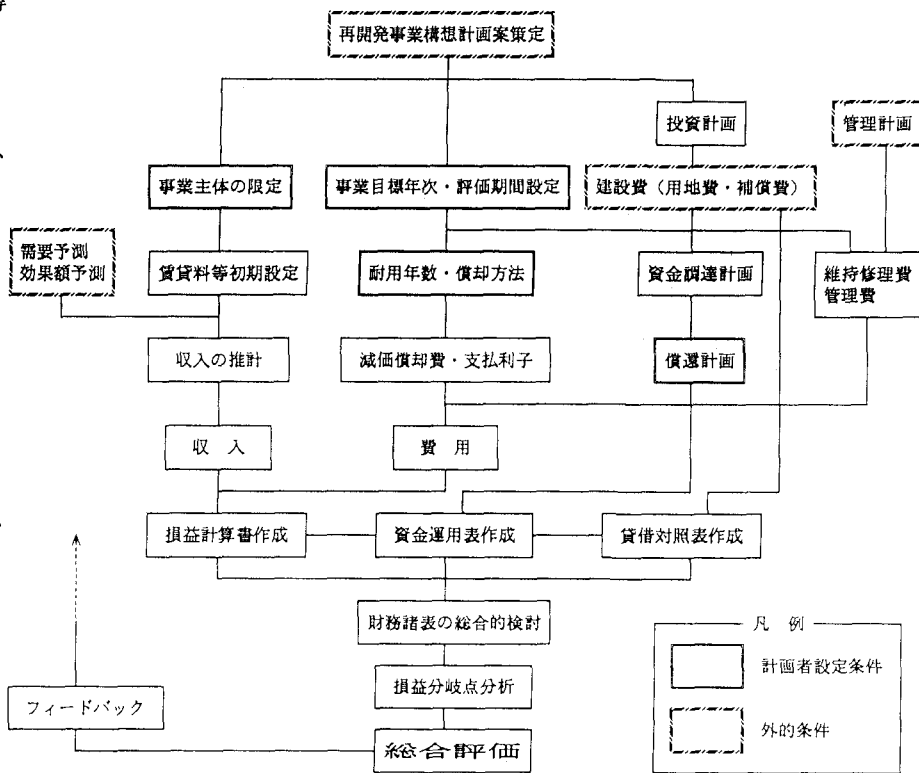


図-3 財務評価フロー

後の管理運営、経営的な観点から、その事業の実現性を高めるための方法論を構築した。

以上のことから、多様な計画情報から、経済効果、事業採算等の試算や計画内容の明確化、また、整備戦略の検討等により、総合的な計画案の方向性・統一性を確保し、より合理的な再開発プロジェクト構想の計画案策定が可能な方法論の構築がなされたものとする。今後の検討課題としては、今回構想計画段階において事業採算等の検討を行ったわけであるが、さらに事業化に向けて、試算結果の金額等の信頼性を高めていくことが考えられる。

参照：

- 1). 春名/三好/姫野, 「大規模地方都市再開発地区への来訪者の意識と行動に関する分析的研究」, 第16回土木計画学研究発表会
- 2). 春名/抱江/三好, 「都市イメージが人に及ぼす影響についての一考察」, 第15回土木計画学研究発表会