

地方都市における核テナント撤退後の再開発ビルの再生に関する研究 —九州・中国地方の事例を中心として—

瀬川 直也

1. 研究の概要

1-1. 研究の背景と目的

都市再開発法制定から約50年が経ち、初期に行われた市街地再開発事業で建設された建物（以下、再開発ビル）には耐用年数に迫っているものが多く存在する。また、地方都市では郊外店進出による再開発ビルの休眠施設化が問題となっている。再開発ビル再生の必要性が指摘されているが複雑な権利関係もあり、課題の解決に至っていない事例も少なくない。

そこで、今後の地方都市における再開発ビル再生の知見を得るために、本研究の目的を①地方都市における核テナントを持つ再開発ビルの事業完了20年経過後の実態を明らかにすること、②再開発ビル再生における行政の方策を明らかにすることとする。

1-2. 既往研究の整理と本研究の位置づけ

再開発ビルのマネジメントに関する研究は、核テナントが撤退した再開発ビルの問題と対応に関して把握した早乙女ら¹⁾の研究や、事業完了後の再開発ビルにおける管理運営問題を明らかにした福原ら²⁾の研究、社会情勢に合わせて競争力強化を行っている再開発ビルに着目している村瀬ら³⁾の研究があり、行政とビル管理者の関係性の再考が必要であると明らかにしている。さらに近年では、再々開発事業の需要が高まっている背景から、再々開発事業の現状把握を行うことで、実施可能性に関して考察している佐藤ら⁴⁾の研究や井竿ら⁵⁾の研究があり、現行の都市再開発法に基づく事業の仕組みでは再々開発事業の実施が困難であると指摘している。

そこで、本研究は先述の背景や既往研究で指摘されている問題を踏まえて、事業完了から20年以上経過している地方都市⁽¹⁾における核テナント⁽²⁾撤退後の再開発ビル再生に関して考察を行う。

1-3. 研究の方法

2章では地方都市再開発ビルの特性を知るために、対象事例の類型化を行った。3章では1つの類型に着目して、文献等から実態を把握した。4章では行政に聞き取り調査等を行い、地方都市における核テナント撤退後の再開発ビル再生の方策を分析した。

2. 事業完了20年経過後の地方都市再開発ビルの類型

「日本の都市再開発1～5」^{6)~10)}に記載されている地方都市の事例、115地区⁽³⁾を対象地区に選定した。

2-1. 指標の選定と主成分分析

既往研究¹¹⁾を参考に「日本の都市再開発1～5」に記載されている①建物規模、②導入機能、③権利者、④事業費用の計11指標を選定した。これらの指標を用いて類型化を行うことで、各類型の特性を把握することができると考え、主成分分析を行った⁽⁴⁾(表1)。

次に表1の各主成分の負荷量から軸の解釈を行う。第1主成分は、正の方向に「敷地面積」や「延床面積」、「権利者数」といった指標の負荷量が大きいため【施設規模】を表す軸とした。第2主成分は負の方向に「公共床率」や「補助率」といった指標の負荷量が大きいため、再開発事業施行地区が元々保有している資産の活用程度を表していると考え、【内部資本の主導性】を表す軸とした。第3主成分は正の方向に「住居床率」や「商業床率」、負の方向に「その他床率」といった指標の負荷量が大きいため、「商業床率」に関して、第1、2主成分と負荷量が大きく異なることから、第3主成分は【住居機能度】を表す軸とした。第4主成分は正の方向に「総事業費」、負の方向に「公共床率」や「残留率」といった指標の負荷量が大きいため、民間企業に対して保留床を処分している程度を表していると考え、【外部資本の主導性】を表す軸とした。最後に、第5主成分は正の方向に「容積率」や「総事業費」といった指標の負荷量が大きいため【事業規模】を表す軸とした。

表1 主成分分析結果

		第1主成分	第2主成分	第3主成分	第4主成分	第5主成分
建物規模	敷地面積	0.481	-0.181	-0.099	0.071	-0.194
	延床面積	0.512	-0.02	-0.187	-0.059	0.04
	容積率	0.197	0.335	-0.262	-0.247	0.364
導入機能	住居床率	-0.197	-0.241	0.431	0.151	-0.324
	商業床率	0.315	0.344	0.459	-0.037	0.257
	公共床率	0.071	-0.46	-0.111	-0.568	0.012
	その他床率	-0.243	0.066	-0.682	0.277	-0.068
権利者	権利者数	0.452	-0.102	-0.003	0.239	-0.209
	残留率	-0.243	0.25	0.077	-0.408	0.106
事業費用	総事業費	-0.043	-0.272	0.078	0.486	0.714
	補助率	-0.035	-0.562	-0.014	-0.217	0.296
固有値		2.81	2.09	1.53	1.15	0.96
寄与率		25.55	19.01	13.91	10.45	8.71
累積寄与率		25.55	45.56	58.47	68.92	77.63

※絶対値0.4以上に着色。絶対値0.4以上が1指標のみの場合、上位2指標に着色。

2-2. 地方都市再開発ビルの類型化

前節の結果を用いてクラスター分析（Ward法）を行うことで、対象地区を6つに類型化（CL1~6）できた。類型別の各軸の主成分得点平均値を表2に示す。

次に表2の値から各類型の特性を把握し、ネーミングを行った⁽⁵⁾。CL1は第2主成分と第5主成分の値が高いことから、【組合主導高度利用型】とした。CL2は第2主成分と第4主成分の値が低いことから、【公共支援依存型】とした。CL3は第1主成分と第4主成分の値が大きいことから、【大規模保留床処分型】とした。CL5は第3主成分の値が大きく、第1主成分と第5主成分の値が小さいことから、【小規模住居中心型】とした。最後にCL6は第3主成分の値が小さいことから、【非住居型】とした。

表2 類型別各軸の主成分得点平均値

	(1)施設規模		(2)内部資本の主導性		(3)住居機能度		(4)外部資本の主導性		(5)事業規模	
	平均値	最大値 最小値	平均値	最大値 最小値	平均値	最大値 最小値	平均値	最大値 最小値	平均値	最大値 最小値
CL1	0.841	2.693 -0.718	1.167	2.304 -0.008	0.532	1.392 -1.083	-0.074	0.920 -1.392	0.466	1.518 -0.666
CL2	0.499	3.321 -1.452	-2.178	-0.703 -3.221	-0.585	0.637 -1.734	-1.650	-0.783 -3.223	0.213	1.352 -0.986
CL3	1.138	4.355 -1.757	-0.652	1.221 -1.995	-0.262	1.521 -2.699	0.473	1.692 -0.874	-0.440	0.403 -1.919
CL4	(-2.635)	—	(-5.813)	—	(1.517)	—	(5.950)	—	(7.223)	—
CL5	-1.889	-0.632 -2.960	-0.111	0.991 -2.006	1.540	2.212 0.230	-0.050	1.369 -1.405	-0.656	0.221 -1.820
CL6	-1.554	-0.277 -2.532	0.935	1.710 -0.455	-1.550	0.444 -2.755	0.340	1.697 -0.595	-0.051	0.859 -1.029

※正の方向と負の方向に絶対値が最大のものを着色。

3. 大規模保留床処分型の事例分析

研究の目的に合致していると考えられる大規模保留床処分型に着目する。そして、①事業完了後の動向と②施設タイプを分析の視点として、事例分析を行う。

3-1. 事業完了後の動向

事例分析の対象となる地区の再開発ビルにおける事業完了後の動向の実態について整理した（表3）。

表3 大規模保留床処分型再開発ビルの事業完了後の実態

No	都道府県	都市名	地区名	核子 ^{※1}	事業完了後の動向		
					核子撤退	公共導入 ^{※4}	整備方法
1	北海道	小樽市	小樽駅前	商 ^{※2} ・商・ホ ^{※3}	○	○	建替え
2		千歳市	中心街C	商	○	○	市が再整備 ^{※5}
3		登別市	中央町4丁目	商	○	○	市が再整備
4		滝川市	滝川駅前	商	○	○	市が再整備
5	青森県	弘前市	弘前駅前	商	○	○	市が再整備
6	岩手県	水沢市	水沢中央	商	○	○	核子入替え
7	山形県	鶴岡市	鶴岡駅前	商・ホ	○	○	市が再整備
8		上市市	上市市二日町	商	○	○	市が再整備
9	茨城県	牛久市	牛久駅西口	商	○	○	市が再整備
10		古河市	古河駅西第一	商	○	○	核子継続
11	群馬県	沼田市	下之町	商	○	○	市が再整備
12	新潟県	三条市	昭栄地区A街区	商	○	○	建替え
13	富山県	上市市	上市市西中町	—	○	○	市が再整備
14	石川県	七尾市	七尾駅前第一	商	○	○	市が再整備(予定)
15	福井県	福井市	御屋形	ホ	—	—	核子継続
16		小浜市	白髭	—	○	○	建替え
17		武生市	JR武生駅前	—	—	—	核子無し
18	山梨県	甲府市	甲府国母南	商	○	○	建替え
19	長野県	岡谷市	岡谷駅前	商	○	○	建替え(予定)
20		茅野市	茅野駅前	商	○	○	市が再整備
21	静岡県	沼津市	上土町・通横町	ホ	—	—	核子入替え
22	愛知県	高浜市	三高駅西	—	—	—	核子無し
23	岡山県	津山市	南新座	—	—	—	核子無し
24		津山市	吹屋町第三街区	其他	—	—	核子継続
25	広島県	三原市	三原駅前	商	○	○	建替え
26	山口県	下関市	唐戸	商	—	—	核子継続
27	徳島県	徳島市	徳島駅前西	商	○	○	核子入替え(予定)
28	佐賀県	佐賀市	佐賀中央第1	商	○	○	市が再整備
29	熊本県	山鹿市	広町	商	○	○	建替え

※1核子=核テナント ※2商=商業テナント ※3ホ=ホテル
 ※4公共導入とは市が床を所得し、公共施設等を配置したことを指す。
 ※5市が再整備とは建替えを伴わずに改修等を行うことを指す。

核テナントが撤退している再開発ビルの多くは、主な保留床処分先として商業テナントを選択している。その中で撤退や入れ替えがなく、継続して核テナントが経営しているのは、中央町4丁目地区⁽⁶⁾と古河駅西第一地区、唐戸地区のみであった。また調査対象地区のうち核テナント撤退後に行政が再開発ビルの床を取得し、再整備を行っている事例や補助金を用いて建替えを行っている事例が17地区⁽⁷⁾確認された。このことから地方都市において、大規模な保留床を処分した再開発ビルに対して事業施行時の補助金だけでなく、ビルの経営が悪化した際にも行政が支援をせざるを得ない状況が多く存在していることが分かる。

3-2. 施設タイプによる分析

土地所有形態と導入機能から対象地区の施設タイプを整理⁽⁸⁾した結果、表4に示す7タイプに分けることができた。上記の結果と事業完了後の動向の関係を表5に示した。次に施設タイプごとの利点や課題を考察する⁽⁹⁾。

表4 施設タイプの分類

型名	モデル図	条件	
		該当地区	No
ショッピングセンター型		土地所有形態：一筆共有 建物：住居機能無し、核テ商業機能	2. 中心街C.3. 中央町4丁目 4. 滝川駅前 5. 弘前駅前, 8. 上市市二日町, 14. 七尾駅前第一 20. 茅野駅前
商業・住居複合型		土地所有形態：一筆共有 建物：住居機能有り、商業機能3F以上	9. 牛久駅西口, 26. 唐戸, 27. 徳島駅前 28. 佐賀中央第1
ホテル・住居複合型		土地所有形態：一筆共有 建物：住居機能有り、ホテル機能3F以上	21. 上土町・通横町
低層商業住居型		土地所有形態：一筆共有 建物：住居機能有り、商業機能2F以下	10. 古河駅西第一, 23. 南新座 24. 吹屋町第三街区
低層商業ホテル型		土地所有形態：一筆共有 建物：核テホテル機能、商業機能2F以下	17. JR 武生駅南
一筆分棟型		土地所有形態：一筆共有 建物：分棟方式	6. 水沢中央, 19. 岡谷駅前 25. 三原駅前, 29. 広町
		土地所有形態：建物ごとに分割 建物：分棟方式	1. 小樽駅前, 7. 鶴岡駅前, 11. 下之町 12. 昭栄地区A街区, 13. 上市市西中町 15. 御屋形, 16. 白髭, 18. 国府国母南, 22. 三高駅西
分筆分棟型		土地所有形態：建物ごとに分割 建物：分棟方式	1. 小樽駅前, 7. 鶴岡駅前, 11. 下之町 12. 昭栄地区A街区, 13. 上市市西中町 15. 御屋形, 16. 白髭, 18. 国府国母南, 22. 三高駅西

表5 大規模保留床処分型の実態と施設タイプの関係

	SC型	商・住複合型	ホ・住複合型	低商住居型	低高ホテル型	一筆分棟型	分筆分棟型
建替え	-	-	-	-	-	3	4
市が再整備	7	2	-	-	-	-	3
核子入替	-	1	1	-	-	1	-
核子継続	-	1	-	2	-	-	1
核子無し	-	-	-	1	1	-	1

【ショッピングセンター（以下、SC）型】は中央町4丁目地区を除く全地区で核テナントが撤退している。中心市街地に空洞化したSCが存在していることへの問題意識から、行政が公共施設を配置している事例が見られる。行政が再整備しやすい理由として、多くのテナントが撤退したSCは権利調整が行いやすいことが考えられる。しかし建替えが実施されていない要因としては再開発ビル内で商店を営んでいる地権者の存在が考えられる。【商業・住居複合型】では建替えは実施されていないが、建替えを伴わない改修等は2地区で行われている。住居部分と商業部分の躯体を共有していることが多く、部分的な建替えが物理的に困難なため、導入機能の大幅な変更ができないことが考えられる。また土地が一筆共有であるため、事業を行う部分以外の権利者にも合意を得る必要があることが建替えが実施されていない原因であると考えられる。【一筆分棟型】では建替えが3地区で行われている。建物が分棟式であるため、機能に応じて建替えが行いやすいと考えられる。しかし土地を一筆共有しているため、建替え部分以外の権利者にも合意を得る必要がある。【分筆分棟型】は建替えが4地区、建替えを伴わない改修等が3地区で行われている。建物ごとに土地所有が分かれているため建替え等が行いやすいこと、また用途に応じて構造を選定できるため整備後の修繕等に対する柔軟性が高いことが考えられる。

3-3. 小結

地方都市で地域経済以上の需要を見込み、外部資本に頼った再開発事業を行った地区の多くは経営不振が原因で核テナントが撤退している。そして商業テナント撤退後に行政が公共施設を配置して休眠施設化防止を行っていること、土地や建物ごとに権利が分かれている場合に建替えが実施されていることが分かった。

4. 再開発ビル再生に向けた行政の方策

行政が再開発ビルの再生に関与している地区を対象に聞き取り調査等^{(10)~(12)}を行い、再開発ビル再生に向けた行政の方策について考察を行う。調査可能範囲から九州・中国地方の地区を調査対象とした。

4-1. 調査対象地区の概要

調査対象地区の再生手法と再開発ビル建設から再生までの経緯について整理した（表6）。

三原駅前地区は1984年にペアシティ東館・西館が建設されたが、2006年に百貨店（東館）が閉店した。その後開発計画が持ち上がり、東館は解体されたが計画が頓挫し空き地となった。2009年に三原市が乱開発防止のために土地を購入、跡地活用事業が進められ、2020年にホテルとスーパー、図書館が建設された。

佐賀中央第一地区は核テナント撤退等によって経営が悪化し2001年に運営会社が破産した。競売が行われたが買い手が決まらず、佐賀市が商業床部分を購入した。現在は管理運営を民間に委託して運営している。

広町地区は建物の老朽化や空きテナント増加が原因で休眠施設となっていた。住居ビル（A）の所有分離、商業ビル（B）の一部と温泉ビル（C）の除却を行い、民間が商業施設の改修等、行政が温泉施設の再生と広場の整備をすることで2012年にリニューアルされた。

表6 調査対象地区の整備手法と再生までの経緯

地区	整備手法（建替え）	従前	従後
三原市三原駅前地区／一筆分棟型	権利関係	土地: A,B: 民間 建物: A,B: 民間	土地: A-1A-2底※2: 市, 借※3: 民間, A-3: 市, B: 民間 建物: A-1A-2: 民間, A-3: 市, B: 民間[市]
	再生までの経緯	1984・ペアシティがオープン 2006・東館の天井層が撤去 東館が閉鎖 2008・東館が解体除去 2009・三原市が跡地を取得 2014・駅前東館跡地活用特別委員会設置	2015・中心市街地活性化基本計画策定 2017・立地適正化計画策定 2019・駅前東館跡地活用事業の工事着工 三原市が西館の約6割の床を取得 2020・「キオロスタア」がオープン
佐賀市佐賀中央第一地区／商業・住居複合型	整備手法（市が再整備）		
	権利関係	土地: 民間 建物: 住※5: 民間, 商※6: 民間[市]	土地: 民間 建物: 住: 民間, 公※7: 商, 市
山鹿市広町地区／一筆分棟型	整備手法（建替え）		
	権利関係	土地: A,B,C: 民間 建物: A: 市, B: 民間[市], C: 民間[市]	土地: A: 市, B': 民間, C': 市 建物: A: 市, B': 民間, C': 市
山鹿市広町地区／一筆分棟型	再生までの経緯	1975・温泉プラザ山鹿がオープン 1986・プラザファイブに改称しリフレッシュオープン 2002・サンリブ山鹿が撤退 2003・市営温泉プールが老朽化により閉鎖 2005・再生方針決議（管理組合法人） 2006・暮らしにぎわい再生事業採択	2008・建替え決議（管理組合法人） 中心市街地活性化基本計画策定 2009・戦中商活性化支援事業※8採択・工事着工 2010・温泉プラザ山鹿（B'）再オープン 2012・さくら湯（C'）オープン

※1 共有 = 一筆共有 ※2 底 = 底地 ※3 借 = 借地権 ※4 [] 内は一部所有していることを示す。
 ※5 住 = 住居機能の部分 ※6 商 = 商業機能の部分 ※7 公 = 公共施設の部分
 ※8 戦中商活性化支援事業 = 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業

4-2. 行政の再開発ビルマネジメント参画の意図

行政が休眠施設化した再開発ビルのマネジメントに参画する理由は再開発ビルが市の中心部に立地しているからである。調査対象地区では、郊外店の進出に伴い核テナントとして誘致した商業テナントが撤退しており、三原駅前地区と佐賀中央第一地区では、施設の

全面閉鎖に至っている。そこで中心市街地衰退に問題意識を持つ行政は、まちづくりの一環として再開発ビル再生に乗り出している。三原市と山鹿市は中心市街地活性化基本計画を策定することで使用できる補助金を建替え費用として活用し、再開発ビル再生に取り組んでいる。また住居機能を持つ佐賀中央第一地区、広町地区では、再開発ビルに住む市民の存在もマネジメント参画の理由として挙げられた。

4-3. 行政資産と民間資産の分離

再開発ビルのマネジメントにおける問題として、行政と民間の責任の不明確さが挙げられている^{再2)}。それを解決するために土地や建物の所有形態を見直す手法が用いられており、整備手法の選択において住居機能の有無が影響する。住宅機能を有すると合意形成や住民の移転先などの点から解体は困難であり、住居部分以外で整備を行うことになる。住居機能が無い三原駅前地区は再開発ビルが解体され、分棟式の建物が建設されている。住居機能を有する佐賀中央第一地区は解体は困難であると判断し、商業部分の床を市が買い取り、民間企業に賃借、一部に公共機能を導入する形で運営している。広町地区は住居機能を有するが、住居部分を区分所有から除き、他の部分で分棟式に建替えを行っている。広町地区の住居は市営住宅であり、建替えに伴う賃料の変化などが無いことが、区分所有から住居部分を除外するという判断に繋がっている。

4-4. 再生に向けた機能配置の工夫

地方都市において民間企業が大規模な床面積の商業施設を保有することはリスクがあるため、民間単独での再開発ビルの再生は困難である。そこで行政は民間企業を誘致するために、公共施設の配置を行っている。調査対象地区は一定の集客力を有する公共施設を配置することで、総合スーパーを誘致し、再生に取り組んでいる。公共施設の利用者がスーパーを併用することが経営を継続できている要因の1つになっている。佐賀市は郊外店に行くことができない高齢者の生活を支える機能としてスーパーの存続を重要視しており、支援を行っている。また導入している公共施設は図書館や子育て支援施設、温泉など地区によって異なり、各行政のまちづくりの意図を反映させている。

4-5. 小結

調査対象地区において行政は再開発ビル再生に取り組む理由の中で立地を重要視しており、市の中心部に立地する再開発ビルの活用をまちづくりの一環として取り組んでいる。行政資産と民間資産を分離する整備手法を用いていること、また民間企業を誘致するため

に公共施設を配置することで再生事業の成立と運営の継続を達成していることが分かった。このことから行政は土地や床の取得等初期費用は大きい、行政資産部分での事業にまちづくりの意図を反映しやすいという長期的な利点を見据えていると考えられる。

5. 研究のまとめ

地方都市において大規模な保留床を処分している再開発ビルの多くは核テナントが撤退しており、行政が公共施設を配置して休眠施設化防止を行っていること、また再開発ビル再生の整備手法が土地や建物の所有形態等によって異なることが分かった。調査対象地区では行政が再開発ビル再生に取り組む理由として、地域経済にとって重要な中心市街地に立地していることが挙げられた。また行政が再開発ビル再生に取り組む際に「公共施設配置による民間企業の誘致」と「行政資産と民間資産の明確化」は共通していたが、住居機能の有無と建築手法（合築又は分棟）の違いによる解体の可否や再生手法の違いが見られた。住居部分の可変性が低いこと、再開発事業が住宅供給に偏向している近年の状況¹²⁾を考慮すると、再開発ビルにおける住居機能の在り方は今後検討すべき事項と言えるだろう。大規模保留床処分型の九州・中国地方以外の行政に対する調査、大規模保留床処分型以外の再開発ビルの実態の調査をすることを今後の課題とする。

【謝辞】

研究調査に際し多大なるお力添え・助言を頂いた三島伸雄佐賀大学理工学部教授、聞き取り調査にご協力頂いた(株)三原建築設計事務所専務取締役三原ユキ江様、佐賀市経済部担当者様、山鹿市商工観光課担当者様、三原市経営企画課担当者様にこの場を借りて、深甚なる感謝を申し上げます。

【補注】

- (1) 東京都区部、政令指定都市、人口30万人以上の都市、三大都市圏を除いた都市。
- (2) 「日本の都市再開発1～5」の「核となる施設の内容」を核テナントとした。
- (3) 別府市浜協A地区はデータが不足しているため対象地区から除いた。
- (4) 算出された値は各指標ごとに単位が異なるため、指標を偏差値化した。類型寄与率70%以上を基準に主成分を算出したところ5つの主成分が算出された。
- (5) CL4は鈴鹿市神戸本通りAS地区のみであったためネーミングの際除外した。
- (6) 中央町4丁目地区では核テナントは継続して経営しているが、登別市が市立図書館等の公共施設を配置している。
- (7) 昭栄地区A街区は市が土地や建物を取得せずに建替えを実施。甲府国母地区は資料からは市が取得しているが不明。小樽駅前地区は再々開発事業で建替えを実施。
- (8) 表3の各指標を主に用い、補足資料として「日本の都市再開発1～5」を用いた。
- (9) 【低層商業住居型】は建替え等の対応が見られなかったため、また【ホテル・住居複合型】、【低層商業ホテル型】は各1事例であったため考察の対象外とする。
- (10) 佐賀市経済部商工観光課へのヒアリング調査(2020.10.7)
- (11) 山鹿市商工観光課への電話でのヒアリング調査(2020.11.25)
- (12) 三原市経営企画課へのアンケート調査(2020.12.3)

【参考文献】

- 1) 早乙女裕基, 中井俊裕, 中西正彦: 再開発事業地区の核店舗撤退後の床状況とその対応に関する研究, 都市計画論文集, Vol.38, No.3, pp.265-270, 2003年10月
- 2) 福原祐治, 土井幸平: 事業完了後の再開発ビルの管理運営問題に関する実態と課題, 日本都市計画学会学術研究論文集, pp.613-618
- 3) 村瀬大作, 海老原雄紀, 八木祐三郎: 商業用途を中心とした事業後の再開発ビルの競争力の維持強化の実態とその可能性に関する研究 - 管理運営及び床所有形態、床利用形態に着目した事例分析 -, 日本都市計画学会都市計画論文集, Vol.46, No.3, pp.457-462
- 4) 佐藤和哉, 中井俊裕, 中西正彦: 初期再開発事業地区における再々開発事業の実現可能性に関する研究, 日本都市計画学会都市計画論文集, Vol.42, No.3, 2007年10月
- 5) 井竿千鶴, 松行美帆子: 市街地再開発事業完了地区における再々開発の現状及び今後のあり方に関する研究, 日本都市計画学会都市計画報告集, No.15, 2016年8月
- 6) (社) 全国市街地再開発協会: 「日本の都市再開発」第1集, 1981
- 7) (社) 全国市街地再開発協会: 「日本の都市再開発」第2集, 1986
- 8) (社) 全国市街地再開発協会: 「日本の都市再開発」第3集, 1991
- 9) (社) 全国市街地再開発協会: 「日本の都市再開発」第4集, 1995
- 10) (社) 全国市街地再開発協会: 「日本の都市再開発」第5集, 2000
- 11) 濱谷雅弘, 大垣直明, 久保勝裕, 常見将広: 北海道地方都市の市街地再開発事業における公共支援の動向に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, 第73巻, 第633号, 2379-2387, 2008年11月
- 12) 服部邦比古, 阿部浩和: 組合施行市街地再開発事業における公的支援から見た事業成立性に関する考察, 日本建築学会計画系論文集, 687号, pp.1087-1093