

行政院及所屬各機關出國報告
(出國類別：研修)

赴日研修「都市再生地區不動產管理
策略之研究」出國報告

出國人員：行政院經濟建設委員會	王簡任技正雪玉
內政部營建署	郭副組長秋福
行政院經濟建設委員會	江科員明宜

出國地點：日本

出國時間：96年9月24日至10月5日

報告時間：97年1月5日

出國報告審核表

出國報告名稱：赴日研修「都市再生地區不動產管理策略之研究」		
出國人姓名	職稱	服務單位
王雪玉	簡任技正	行政院經濟建設委員會
郭秋福	副組長	內政部營建署
江明宜	科員	行政院經濟建設委員會
出國期間：96年9月24日至96年10月5日		報告繳交日期：97年1月5日
出國計畫主辦機關審核意見	<p> <input checked="" type="checkbox"/> 1.依限繳交出國報告 <input checked="" type="checkbox"/> 2.格式完整（本文必須具備「目的」、「過程」、「心得」、「建議事項」） <input checked="" type="checkbox"/> 3.內容充實完備 <input checked="" type="checkbox"/> 4.建議具參考價值 <input checked="" type="checkbox"/> 5.送本機關參考或研辦 <input type="checkbox"/> 6.送上級機關參考 <input type="checkbox"/> 7.退回補正，原因：<input type="checkbox"/> 不符原核定出國計畫 <input type="checkbox"/> 以外文撰寫或僅以所蒐集外文資料為內容 <input type="checkbox"/> 內容空洞簡略 <input type="checkbox"/> 電子檔案未依格式辦理 <input type="checkbox"/> 未於資訊網登錄提要資料及傳送出國報告電子檔 <input type="checkbox"/> 8.本報告除上傳至出國報告資訊網外，將採行之公開發表： <input type="checkbox"/> 辦理本機關出國報告座談會（說明會），與同仁進行知識分享。 <input type="checkbox"/> 於本機關業務會報提出報告 <input type="checkbox"/> 9.其他處理意見及方式： </p>	
層轉機關審核意見	<p> <input type="checkbox"/> 1.同意主辦機關審核意見 <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 部分_____（填寫審核意見編號） <input type="checkbox"/> 2.退回補正，原因：_____ <input type="checkbox"/> 3.其他處理意見： </p>	

摘要

日本於 2001 年開始致力於推動都市再生政策，期望重建泡沫經濟後低迷不振之不動產市場，以帶動經濟復甦，過去 5 年來已有相當的成果。

其中，為使都市再生地區更新後能創造更高的價值，有效以不動產證券化方式募集資金以及更新後續之永續經營，相關不動產管理策略與措施相當重要，如相關設施無法順利招商或招租，將使相關設施閒置，導致後續經營面臨經費短缺之問題，更可能導致整個再生計畫的失敗。

為了解日本在都市再生事業實際執行情形，特別針對中央及地方政府，於現在、未來都市再生政策之執行策略、法規、制度及其辦理情形詳加了解，以作為我國各級政府推動都市再生事業業務有所借鏡。

本次研習分別安排參訪日本辦理都市再發展之政府相關機構單位、民間研究機構及公司，獲致心得與建議如下：

一、心得

- (一) 高位階的都市再生單位及強有力的地方執行單位
- (二) 健全的法令配套
- (三) 針對再開發目的，彈性運用各種都市開發手法
- (四) 政府主導計畫，誘導民間投資開發
- (五) 都市更新地區劃定與策略性地區指定
- (六) 建立事業資金籌措管道及成立專案營運開發管理公司
- (七) 整合獎助資源，有利都市更新事業推動
- (八) 更新事業由土地與建物權利人個人或組成更新會擔任實施者作法以維公義
- (九) 策略性應用國有地
- (十) UR 都市再生機構，在都市更新事業推動中扮演支援誘導角色
- (十一) 產官學界一起動起來
- (十二) 民間都市再開發團體協助

二、建議

- (一) 強化都市更新推動層級及功能
- (二) 研究成立都市再發展公司或公團
- (三) 都市計畫、金融與稅務之配套
- (四) 策略應用國公有地
- (五) 成立都市更新相關學、協會、智庫
- (六) 鼓勵學界從事都市更新學術研究，並將「都市再發展」納入相關課程
- (六) 加強兩國都市再發展交流
- (七) 積極輔導都市再發展相關產業
- (八) 公共設施與基盤設施的投入
- (九) 主題活動與產業的導入與建築物之規劃及設計

目 錄

第一章 前言.....	1
一、緣起.....	1
二、研修內容.....	1
三、研修目的.....	1
四、時間.....	1
五、行程安排.....	1
第二章 行程簡介.....	2
一、研修員.....	2
二、行程表.....	2
第三章 日本都市再生政策與機構.....	4
一、都市再生政策.....	4
二、都市再生本部.....	6
三、日本再開發制度之變遷.....	10
市街地再開發.....	13
五、獨立行政法人都市再生機構.....	18
第四章 地方政府與都市再生.....	39
一、地方政府與都市再生.....	39
二、神戶市.....	40
三、神戶市建設局.....	46
四、神戶市都市計畫總局.....	47
第五章 民間組織與都市再生.....	52
一、社團法人再開發協調者協會(Urban Renewal Coordinator Association of Japan).....	52

二、社團法人全國市街地再開發協會（Urban Renewal Association of Japan）	56
三、社團法人不動產證券化協會	60
第六章 都市再生個案與不動產管理策略	69
一、東京中城（Tokyo Midtown）都市再生案	69
二、中目黑 GT 都市再生案	78
第七章 心得與建議	89
一、心得	89
二、建議	91
參考資料	94
一、書籍及期刊	95
二、網站資料	96
附錄：都市再生本部都市再生計劃歷次決定	97

第一章 前言

一、緣起

日本於 2001 年開始致力於推動都市再生政策，期望重建泡沫經濟後低迷不振之不動產市場，以帶動經濟復甦，過去 5 年來已有相當的成果。

其中，為使都市再生地區更新後能創造更高的價值，有效以不動產證券化方式募集資金以及更新後續之永續經營，相關不動產管理策略與措施相當重要，如相關設施無法順利招商或招租，將使相關設施閒置，導致後續經營面臨經費短缺之問題，更可能導致整個再生計畫的失敗。

為了解日本在都市再生事業實際執行情形，特別針對中央及地方政府，於現在、未來都市再生政策之執行策略、法規、制度及其辦理情形詳加了解，以作為我國各級政府推動都市再生事業業務有所借鏡。

二、研修內容

- (一) 日本都市再生基本方針、地域整備方針、再生事業計畫、整備計畫等所運用法規及制度，以及推動之作業方法。
- (二) 日本都市再生事業，中央及地方執行策略與分工辦理情形。
- (三) 日本都市再生地區不動產管理經驗與策略
- (四) 日本都市再生地區不動產管理與資金募集方式及籌資策略
- (五) 日本都市再生事業未來推動之策略。

三、研修目的

- (一) 汲取日本政府推動都市再生之不動產管理經驗，作為台灣推動之參考。
- (二) 將都市再生機構、相關協會與公司推動都市再生之運作模式與觀念於國內推廣，以提升國內推動都市再生與不動產管理之能力。
- (三) 汲取日本成功經驗，協助建立都市再生事業法規及制度，以利後續業務之推動。

四、時間

96 年 9 月 24 日（星期一）至 10 月 5 日（星期五），共 12 天。

五、行程安排

行程安排：社團法人國際建設技術協會企劃部高橋靖之先生。

翻譯：林正子小姐

第二章 行程簡介

一、研修員

共有 3 人，包括：

行政院經濟建設委員會都市及住宅發展處	王簡任技正雪玉
內政部營建署都市更新組	郭副組長秋福
行政院經濟建設委員會都市及住宅發展處	江科員明宜

二、行程表

本次行程表如下：

表 2-1 行程表

日期	時間	行程	主要研修、參訪單位及接待人員	住宿
9/24 (一)		搭乘長榮航空 (BR2198) 赴日本		東京
9/25 (二)	上午 10:00	赴 社團法人國際建設技術協會 始業式並由國建協說明研修行程事宜	總務部長 川村三郎 先生 企劃部 高橋靖之 先生	東京
	下午	參訪汐留更新區	解說人員：林正子小姐	東京
9/26 (三)	上午 10:00	赴大崎副都心現場 (JR 大崎站) 參訪並由 獨立行政法人都市再生機構 東京都心分社大崎副都心地區整備隊簡報說明	解說人員： 東京都心分社業務第 1 單位 大崎副都心地區整備隊 里見 達也 先生 中山 哲也 先生	東京
	下午	參訪表參道更新區	解說人員：林正子小姐	東京
9/27 (四)	上午 10:00	拜會 社團法人不動產證券化協會 並聽取簡報	簡報人員： 企劃部主任調查役 勝海 貴浩 先生	東京
	下午 16:30	拜會 三井不動產株式會社 聽取東京 Midtown 簡報	簡報人員： 東京 Midtown 事業部事業群 部長 清水 弘之 先生 陪同主事 佐藤 彰子 小姐 三井 美咲 小姐	東京
9/28 (五)	上午 10:00	拜會 社團法人再開發協調者協會 並聽取簡報	社團法人再開發協調者 專務理事 保立 透 先生 總務部長 木口 憲司 先生 國際委員會 委員長 河野 擴 大成建設株式會社 都市開發本部 都市再生負責人 橋本 昌直先生	東京
	下午	參訪 中目黑 GT 都市再生案 並	株式會社藤田 都市再生推進本部	東京

日期	時間	行程	主要研修、參訪單位及接待人員	住宿
	13:30	聽取簡報	企畫統括部 再開發推進部 部長 德田 努 西新宿五丁目中央北地區市街地再開發準備組合 事務局次長 山田 光生 株式會社中目黑 GT 代表取締役/社長 山根 英洋 先生 取締役/相談役 吉田 清 先生	
9/29 (六)	資料整理			東京
9/30 (日)	移動			神戶
10/1 (一)	上午	拜會神戶市政府 明石海峽大橋參訪	神戶市建設局 道路部計畫課計畫係長 岩崎好壽 本州四國聯絡高速道路株式會社 神戶管理中心 技術管理役 塚原 修	神戶
	下午	實地參訪 湊川實地參訪 神戶空港見學	縣土整備部 社戶土木事務所 河川課 松下 曉人 先生 神戶市建設局 道路部計畫課計畫係長 岩崎 好壽 先生	
10/2 (二)	上午	拜會神戶市政府聽取說明並進行參訪 土地區劃整理事業概要說明 HAT(東部新都心地區) 參訪人類防災未來中心 參訪神戶海上新都心 並於神戶學院大學用餐	神戶市都市計畫總局 市街地整備部市街地整備課區劃整理係 森下 武浩先生 伊藤 猛史先生	東京
	下午	移動 返回東京		
10/3 (三)	下午 14:00	拜會社團法人全國市街地再開發協會	總務部 總務課主任 小久保 直純 先生 調查第2部長 福島 孝治先生	東京
10/4 (四)	上午 10:00	赴社團法人國際建設技術協會結業式並由與檢討本次研修相關事宜	理事長 荒牧 英城 先生 總務部長 川村 三郎 先生 企劃部 高橋 靖之 先生	東京
10/5 (五)		搭乘長榮航空(BR2198)返國		

第三章 日本都市再生政策與機構

本次赴日本研修都市再發展之行程，由國建協安排拜會獨立行政法人都市再生機構並實地參訪東京都大崎車站再生地區，瞭解有關都市再生的運作機制與各自扮演的角色及功能，並獲得相關經驗之分享。

以下針對日本都市再生政策及都市再生本部、獨立行政法人都市再生機構等組織之功能與運作等作摘要介紹，並介紹東京都大崎站都市再生地區。

一、都市再生政策¹

由於日本經濟景氣低迷與地價持續下跌，國際競爭力落後，東京國際地位下降，導致小泉內閣於 2001 年 4 月經濟對策閣僚會議決議之「緊急經濟對策」中，考慮推動整體都市再生政策，目的在於：

1. 提升都市魅力與國際競爭力；
2. 觸發民間力量喚起需求，以促進經濟再生；
3. 藉由土地的流動化，解決不良債權問題，用以解決經濟不景氣。

因此，於 2001 年 8 月 5 日於內閣中設立「都市再生委員會」，並以內閣總理大臣為委員長，相關部會部長為委員。2002 年 6 月 1 日公佈實施「都市再生特別措置法」，確立都市再生計畫推動及執行機制，其第一條條文明定：「…對於都市再生緊急整備地區之改善，乃積極鼓勵民間企業提出都市再生事業計畫，並准其適用都市計畫特別之相關規定…」，2002 年 7 月 24 日指定了第一批「緊急都市更新地區」。特別措置法第一條規定，採取下列對策：

1. 政府主導都市再生計畫之推動；
2. 促進民間投資都市開發之緊急措施；
3. 全國性都市再生之推動，即協助地方都市之再生。

此外，並在大幅度鬆綁政策下，指定「都市再生緊急整備區」給予下列特別措施：

1. 各機關配合措施

在特別措置法中明定，中央與地方政府首長，對緊急整備區之都市開發事業，有下列事項者應積極配合辦理：

- 依法令規定所為之處分；
- 應依整備方針就相關之必要公共及公益設施之興修；
- 相關事項之協商應組成緊急整備協議會協議。

¹ 與日本大成建設株式會社都市開發本部橋本昌直先生、三井不動產株式會社清水弘之先生、全國市街地再開發協會福島孝治先生、再開發專業者協會河野擴先生等人會談資料及參考社團法人中部開發中心理事兼事務局局長若尾晃弘先生談「日本都市再生政策」演講資料整理。

2. 審核期限規定

精簡都市計畫手續，以縮短時間，即包括都市計畫之決定、事業計畫核定迅速化，從平常市街地再開發案平均最快的約 2 年 8 個月縮短為 6 個月。項目規定：

- 國土交通省受理計畫申請案後，應於 3 個月內完成審核。
- 建立民間都市再生事業計畫認定制度，即民間事業計畫案只要有 2/3 以上土地權利相關者同意即可提出都市計畫案。
- 再生事業實施者提出都市計畫案提案或變更申請時，主管機關認為有必要時，應送請當地都市計畫審議委員會審議，並於提案申請日起 6 個月內完成。
- 再生事業實施者提出實施事項申請核准時，相關行政機關應於受理日起 3 個月內辦理完成必要處分。

3. 獎助措施

- 為達都市再生目標，針對緊急地區土地使用項目、容積、高度等建築管制得依都市計畫法規定劃定都市再生特別地區。
- 適用既有都市計畫之容積率辦理，但列為「都市再生特別區」可另定適用更寬鬆之基準。如名驛四丁目(豐田、每日大樓)，容積率由原先的 1000%放寬至 1420%。
- 對民間都市開發機構給予政策上協助，如債務保證、無息貸款、由政府與民間投資設立都市再生基金，以該基金出資或購買公司債券等。具體而言，都市計畫設施興闢所需部分經費可申請無息貸款；事業內之避難、停車等足以增進居民生活便利之公共設施所需部分經費，得申請出資或取得公司債券及信託受益權之取得等；公共設施興修所需相當額度之債務保證。

4. 指定「都市再生緊急整建區」

自 2002 年 7 月 24 日第一次指定「都市再生緊急整建區」以來，至 2005 年 12 月 28 日止共五次指定「都市再生緊急整建區」64 區約 6,575 公頃。其各次指定時間、區域、面積如下：

次	區數	面積 (ha)	時間
第一次指定	17 區	3,515	2002 年 7 月 24 日
第二次指定	28 區	2,268	2002 年 10 月 25 日
第三次指定	9 區	368	2003 年 7 月 18 日
第四次指定	10 區	321	2004 年 5 月 12 日
第五次指定	1 區	139	2005 年 12 月 28 日

二、都市再生本部²

日本為復甦其經濟，2001年4月6日推出「緊急經濟對策」，都市再生措施為其中之一，日本首相並將都市再生列為都市結構革新的一項重要議題³。依據「都市再生特別措置法」規定，內閣設置「都市再生本部」，並訂定相關法令及方針，藉以解決都市問題及改善產業環境，並活化各都市經濟活動，提升國際競爭力。以下簡述都市再生本部及歷次「都市再生計畫」之決定。

(一) 設置經過⁴

2001年4月在「經濟對策閣僚會議」決定在「緊急經濟對策」中，為了推動基於環境、防災、國際化等觀點推動以達成都市再生為目標之21世紀型都市再生計畫綜合強力土地有效利用等都市再生而於內閣設置以內閣總理大臣為本部長、關係大臣為本部員之都市再生於同年5月「為綜合強力推動都市再生相關措施於內閣設置都市再生本部」(2001年5月閣議決定)而後隨著「都市再生特別措置法的施行(2002年6月)，而成為有法源依據的組織。

(二) 組成

- 1.本部長：內閣總理大臣
- 2.副本部長：內閣官房長官、地域活性化主管大臣、國土交通大臣
- 3.本部員：本部長以及副本部長之外所有的國務大臣

再生本部一般行政業務由內閣官房處理，由受命的內閣官房副長官則輔佐掌理。另於國土交通省設置「都市再生本部事務局」，局長由國土交通省大臣擔任，副局長由次長擔任，以下分成「總括都市據點形成、PFI」、「交通基盤形成、安全都市形成」及「廣域循環城市」等三部門。負責相關政策業務之推動，如「都市再生基本方針」之擬訂、「都市再生緊急整備地區特別措施」之推動、「民間都市再生事業計畫」之認定、「都市再生整備計畫」之推動以及「都市計畫變更核定」等工作。

中央並成立「都市再生戰略小組」，前往實施「全日本都市再生」地區，與當地相關人員（如自治團體、產業界、非營利組織、居民等）共同討論該地區未來發展方向、中央與地方配合問題等，以期地區性都市再生業務、政策能與地方需求結合，順利推動。

(四) 任務

- 1.都市再生基本方針草案研擬、推動實施

² 部分資料修正於林福居（2006），談日本都市再生計畫與臺灣未來都市發展，內政部建築研究所95年度自行研究計畫，第5頁。

³ 依據都市再生本部成立序言：「都市乃21世紀日本活力的源泉為提昇魅力與國際競爭力，於內閣設立都市再生本部(本部長：內閣總理大臣)政府展開各種措施」，<http://www.toshisaisei.go.jp/01honbu/index.html>，2007.12.10。

⁴ 詳見 <http://www.toshisaisei.go.jp/01honbu/index.html>，2007.12.10。

- 2.指定都市再生緊急整備區域政令之研擬區域整備方針之研提、推動實施
- 3.指定都市再生相關措施中，重要項目之企劃、立案、總合協調。

(五) 具體措施

都市再生本部之採行對策主要分成 3 大骨幹

1. 「推動都市再生計畫」(urban renaissance project)

將關係省廳、地方公共團體、民間事業者合為一體、再內閣主導所強力推動，即所謂的「國家級計畫」迄今選定 22 項計畫推動中。

2. 促進民間都市開發投資

都市為再生引出民間力量將之投向，都市誘發新的需求是不可欠缺的。於 2002 年 6 月施行的「都市再生特別措施法」下，指定「都市再生緊急整備區域」，來支援民間都市開發事業的興起。

3. 推進全國都市再生—從稚內到石垣(琉球)

以全國都市為對象，支援由市町村及 NPO 等區域所「自己思考自己行動」的都市再生相關對策。

在此 3 大骨幹對策推動之同時，地方自治會、町內會等地緣團體、商店會、NPO、大學、開發事業者、企業與企業社區等各種推手所施展的都市再生活動普及全國、展開著。在此推力下，政府扮演起「都市再生推手」的支援工作。

4. 都市再生的推手

透過推手與推手支援機關合作強化、促進活動、定位明確化等，而支援起提昇區域潛力的活動。

(六) 都市再生計畫相關基本的概念

1. 「都市再生」的意義

要再生從 90 年代起便處於低迷狀態的日本經濟，就必須不斷進行經濟活動，並針對日本活力源泉的「都市」，提高魅力與國際競爭力以實現再生。此時的關鍵在於，讓民間的投資力量轉向於都市。於是便在這種觀點中，納入了改革經濟結構的重點課題之一「都市再生」。

2. 致力於重點型都市再生

- 第一，以國際性的觀點來看，由於牽引日本經濟的東京圈、大阪圈等大都市圈基礎正在下沉，因此將大都市圈納入再生出寬裕、舒適且充滿經濟活力的都市。
- 第二，關於地方都市方面，則將人與自然的共生、實現富裕、舒適生活的造街、再生市街地中心地區、及藉由減少與消除鐵道對市街地的分隔等，鎖定各都市共通的結構課題後再納入都市再生中。

3. 選定都市再生計畫的概念

(1) 都市再生計畫的意義

都市再生計劃是在內閣所制定之都市再生的統一方針下協助各類主體，並定位於採取具體的行動計畫上。

該行動計畫中包含了檢查推進計劃時之必要限制、及強化與充實制度等，及改革制度與改善運用。

(2) 選定都市再生計劃的觀點

以下所示之二個觀點，選定都市再生計劃。

- 形成具國際競爭力的世界都市，與安心生活的優美都市，實現可持續發展的社會，及形成與自然共生的社會，並針對「創造 21 世紀新都市」著手選定誘導計劃。
- 針對日本都市目前所面臨之存在地震危險市街地、慢性交通阻塞、交通事故等加重都市生活負擔的「消解 20 世紀負面遺產」，著手選定緊急課題因應計劃。

(3) 選定都市再生計劃的方針

身為改革經濟結構的一環，從政府所致力的觀點中，讓都市再生計劃符合以下項目。

- 計劃內容具備以下所示之任一項特性，因此需基於內閣所定之統一方針，集結相關政府單位的力量。
 - a. 致力於都市結構相關基本課題
 - b. 採用不同於以往的新手法
- 改革經濟結構的觀點中，具備以下所示之任一項特性。
 - a. 在帶動民間投資上具有極大效果，並充分活用民間 Know How 以激發出民間力量。
 - b. 藉由整理受到污染的土地，以便有效利用及促進土地流動。

4. 地方都市之共通課題

針對地方都市所共通的橫貫且結構性課題，找出課題的同時，建構出用於解決課題之必要各項對策。

(七) 歷次都市再生計畫之決定⁵

都市再生本部自從 2001 年 5 月 18 日至 2007 年 1 月 16 日共計舉行 17 次會議，並有 12 次決定，其歷次決定如下：

1. 第一次決定：(2001 年 6 月 14 日)

I. 東京灣臨海地區主幹區域防災據點整備

⁵ 詳見 <http://www.toshisaisei.go.jp/03project/index.html>，2007.12.10。

- II · 在大都市圈再建構零垃圾型都市
- III · 中央政府機關設施以 PFI 方式做整備
- 2. 第二次決定：(2001 年 8 月 28 日)
 - I · 強化大都市圈的國際交流、物流機能
 - II · 大都市圈環狀道路體系整備
 - III · 在大阪圈形成生命自然科學國際據點
 - IV · 消解都市地區托兒所的待學兒童
 - V · 積極展開 PFI 手法
- 3. 第三次決定：(2001 年 12 月 4 日)
 - I · 緊急整備密集市街地
 - II · 充分活用都市既有實體建築
 - III · 再生大都市圈的都市環境基礎架構
- 4. 第四次決定：(2002 年 7 月 2 日)
 - I · 在東京圈形成 genome 科學國際據點
 - II · 在北部九州圈形成亞洲產業交流據點
 - III · 在地方中樞都市建造具先進性與個性都市
- 5. 第五次決定：(2003 年 6 月 26 日)
 - 國有地戰略性的活用形成都市據點
- 6. 第六次決定：(2003 年 11 月 28 日)
 - 再生琵琶湖、淀川流域圈～運用歷史、文化，與大自然共生為指標的整體流域的一體配合～
- 7. 第七次決定：(2004 年 4 月 13 日)
 - 大阪圈支援生活的機械人產業據點的形成
- 8. 第八次決定：(2004 年 12 月 10 日)
 - 透過都市再生事業展開地球溫室效應與熱島對策
- 9. 第九次決定：(2005 年 6 月 28 日)
 - 藉由打擊犯罪對策與連攜造街，重新建構安全・安心都市
- 10. 第十次決定：(2005 年 12 月 6 日)
 - 藉由大學與地域的連攜推進都市再生

11.第十一次決定：(2006年7月4日)

推動透過國家公務員宿舍遷移與重配置的都市再生計畫

12.第十二次決定：(2007年1月16日)

「密集市街地緊急整建」—更進一步朝消除重點密集市街地之對策行動

三、日本再開發制度之變遷⁶

(一) 再開發制度背景演變

日本最早會訂立有關都市重建法案是因為1923年發生關東大地震，當時最重要的目的是讓避免都市裡的建築物延燒，此外，利用土地重劃(土地區劃整理)，進行災後復建。

二次世界大戰後，日本為進行戰後的重建工作，極力推動都市重建的相關立法，在再開發的過程中，朝以下兩大方向努力：

- 1.都市防火防災：沿著主要街道兩旁成立一條防火的主要建築帶，另以區為單位，形成一個主要的防火建築區，進行都市的防火及防災。
- 2.土地重劃：進行戰後復建。

1969年制定「都市再開發法」，至2002年共計11次修正，在章節條次不更動之情況下，維持9章149條，惟實際條文已達237條。2002年3月增列「再開發公司得為再開發事業之實施主體」、創設「高度利用推進區制度」、延長「民間都市再生機構土地取得期限3年」等規定。

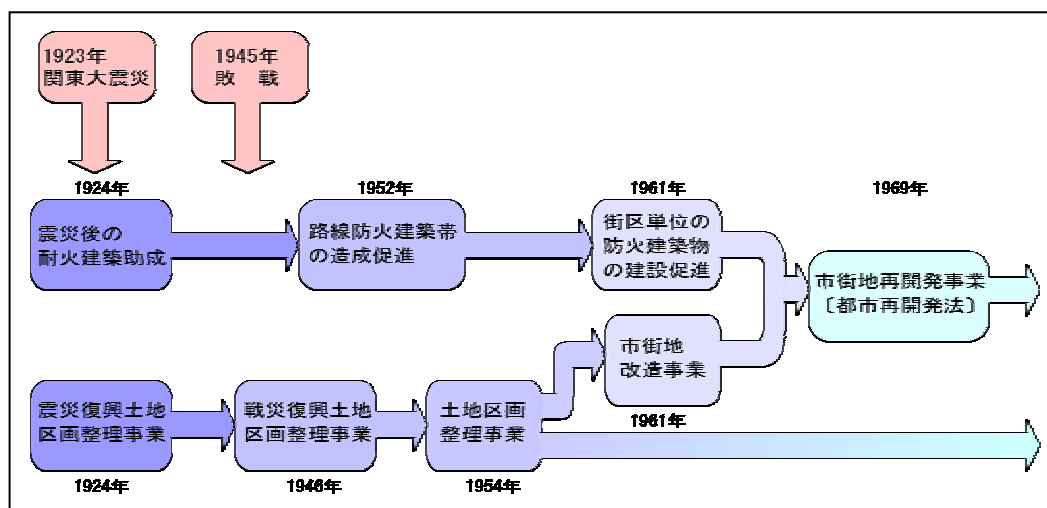


圖 3-1 日本都市再開發的演變

資料來源：橋本昌直，「日本再開發制度之變遷」，社團法人再開發協調者協會簡報資料，2007年9月28日

⁶ 橋本昌直，「日本再開發制度之變遷」，社團法人再開發協調者協會簡報資料，2007年9月28日。

另為振興日本經濟，小泉前首相於 2001 年 4 月 6 日推出「緊急經濟對策」，2001 年 8 月 5 日設立「都市再生委員會」，2002 年 6 月 1 日公佈實施「都市再生特別措置法」，確立都市再生計畫推動及執行機制，2002 年 7 月 24 日指定了第一批「緊急都市更新地區」。由下圖可看出日本再開發的過程與制度的演變

(二) 都市再開法變遷及背景

日本於 1969 年制定了號稱建構都市策略集大成的「都市再開發法」，其法律與政策之制定與其後續修正與社會經濟發展背景相關密切，說明如下：

- 1.1969 年：日本制訂「都市再開發法」，指定高度利用地區。由於當時日本已經進入高度經濟成長期，很多人口逐漸往都市集中，產生如大都市周邊的衛星都市須提供大量住宅，及基礎建設不夠完備的問題。
- 2.1975 年：大幅修訂法律，如都市再開發的促進區設定，還有引進個人的實施者，另引進第二種都市再開發事業等。
- 3.1980 年：制定都市再開發方針，因應日本經濟往東京—集中化現象，以東京推動都市再開發事業最為顯著。儘管日本受到泡沫經濟的影響，但是東京大規模的都市再生事業依然完成。
- 4.1989 年：為日本泡沫經濟最興盛的時期
- 5.1991 年：日本泡沫經濟崩潰，由於都市再開發於泡沫經濟崩潰之後難以推動，因應社會的狀況，修訂許多法令。
- 6.2002 年：修訂法令開放土地所有權人可以成立再開發公司去做再開發之工作。

除此之外，日本在泡沫經濟瓦解後的不動產市場已從低迷回升，現在不動產市場已經起了許多的變化，特別是與金融發生結構變動，包括由間接金融轉為直接金融、企業持有的不動產資產金融商品化、不動產從持有轉為利用不動產所帶來的利益（即不動產證券化）、不動產評估與鑑定係以「收益還原法」為主體、不動產投資信託（J-REIT）所帶來的不動產新興市場。

未來日本的再開發事業已從過去快速都市化所帶來的「都市建設」時代，邁向迎接「少子高齡化社會」所帶來的「人口減少」的趨勢。而各都市需展現獨創的市街地再生與實踐再生目標的都市再開發事業。

表 3-2 都市再開法變遷及背景

年	都市再開發法的主要變遷	社會經濟情勢
1969	制定「都市再開發法」 創設「高度利用地區」	開始高度經濟成長 大都市人口集中及周邊都市住宅供給、公共設施不足問題
1973		第一次石油危機、制定「大店法」
1975	創設「市街地再開發促進區域」 導入「個人實施者」 導入「第二種市街地再開發事業」 緩和實施地區必要條件	
1979		第二次石油危機
1980	創設「都市再開發方針」 導入「特定建築者」 擴大實施者 緩和實施地區必要條件	
1988	創設「再開發地區計畫制度」 緩和實施地區必要條件	
1989	創設「立體道路制度」	泡沫經濟最高峰
1991		泡沫經濟崩潰
1994		阪神、淡路大震災
1995-1999	實施地區每年必要條件的緩和等的修改 1998 創設特定事業參加者制度 1998 創設認定再開發事業制度	
2000		制定大店立地法
2002	導入實施再開發會社	

資料來源：橋本昌直，「日本再開發制度之變遷」，社團法人再開發協調者協會簡報資料，2007年9月28日

市街地再開發⁷

在 1969 年制定「都市再開發法」，同時成立社團法人全國市街地再開發協會。在其開發法第一條條文即定：市街地再開發事業之目的在促進都市土地有計畫的再開發利用，同時健全都市機能、改善居住環境與增進社會福祉。爰其開發重點在為都市防災、改善居住環境提供優質住宅，及整理公共設施增進公共利益而努力。其特徵、具備條件、實施者、實施方式、事業助成制度，及實施狀況與成效說明如下：

(一) 市街地再開發事業特徵：

1. 運用權利變換方式辦理

即更新事業前之土地及建物所有權及相關權利人之權利，於事業完成後按其原有權利價值比例分配更新後之土地與建物。(承租住家戶有優先承購保留床之權利)

2. 更新事業費是透過出售保留床所得經費來抵充

保留床是指更新事業土地經高度利用所產生之樓地板面積，按原權利價值比例分配給原土地及建物所有權人後，所剩餘之樓地板面積。該保留床出售所得價金必須能夠足以支付更新事業所需費用。

3. 民間組織的參與

市街地再開發事業的實施者是地方政府、都市再生機構、公益性團體(如住宅供給公社)、權利人自組更新會或權利人個人。

(二) 市街地再開發事業具備條件：

依都市再開發法規定，市街地再開發地區必須具有下列條件：

1. 依都市計畫法劃定高度利用地區，亦即可提高建蔽率與容積率地區。
2. 耐火建築物的建築面積在全部建築總面積 1/3 以下，或大部分建築物必須淘汰。
3. 土地利用情況明顯不健全，如低矮地區，陽光無法涉入或消防車、救護車無法進入地區。
4. 更新地區土地經高度利用，會改善整體都市環境或健全都市機能。

(三) 市街地再開發事業實施者

1. 公共團體部份：地方政府、UR 都市機構等

⁷ 依據日本全國市街地再開發協會，2007 年 10 月 3 日印行「市街地再開發事業概要」及與該協會調查第 2 部長福島孝治先生、再開發協調者協會專務理事保立透先生、國際委員會委員長河野擴先生等人會談資料整理。

- 2.民間團體部分：土地及建物所有權之個人(5 人以下)、5 人以上必須組成都市更新會、都市更新開發公司。

(四) 再開發事業實施方式：

- 1.第一種市街地再開發事業：是實施者以權利變換方式辦理，其更新事業費則透過更新所增加的樓地板面積出售價款抵充。
- 2.第二種市街地再開發事業：該事業是具有公共性或緊急性，其面積在 0.5 公頃以上，有必要迅速藉由更新事業之推動，有效併購關建站前廣場、公園等公共設施供居民使用，而由縣市政府、UR 都市再生機構、地方住宅供給公社等擔任實施者，以用地買取方式，由實施者徵收用地更新後樓地板面積出售、出租，惟原土地、建物有權人有優先承購更新後樓地板面積之權利。

(五) 再開發事業進程序⁸

分為五個階段，相關程序流程如附圖。

- 1.第 1 階段：市街地再開發事業開啟的準備（第 2 章）

包含再開發的事業發起，由當地的居民組成團體與地方公共團體共提計畫案，用組合或個人方式來進行（如採組合方式進行則另有組合之設立與營運程序，第 4 章）。

- 2.第 2 階段：市街地再開發事業與都市計畫（第 3 章）

由於在民間所成為都市計畫的重要一環，因此地方公共團體除了將之賦予地區都市計畫上的定位，並將此社區總體營造概要納入都市計畫。

- 3.第 3 階段：由個人實施之事業認可（第 5 章）

在該都市計畫範圍內所推動民間再開發工程，由地方公共團體來認可，並給實施者，賦予一定的權限及課以義務。

- 4.第 4 階段：權利變換架構（第 6 章）

在權利變換上，為了能符合當前土地建物價值而決定將預定完成的共同大樓樓地板作為分配。

- 5.第 5 階段：工事開始與事業完成（第 7 章）

拆除舊有建物，建造新大樓進住新大樓

⁸ 森野美德，「日本第二種市街地再開發事業介紹」，第 27 屆中日工程技術研討會－營建組－議題 3 專題演講簡報，內政部營建署都市更新組主辦，2007 年 11 月 13 日。

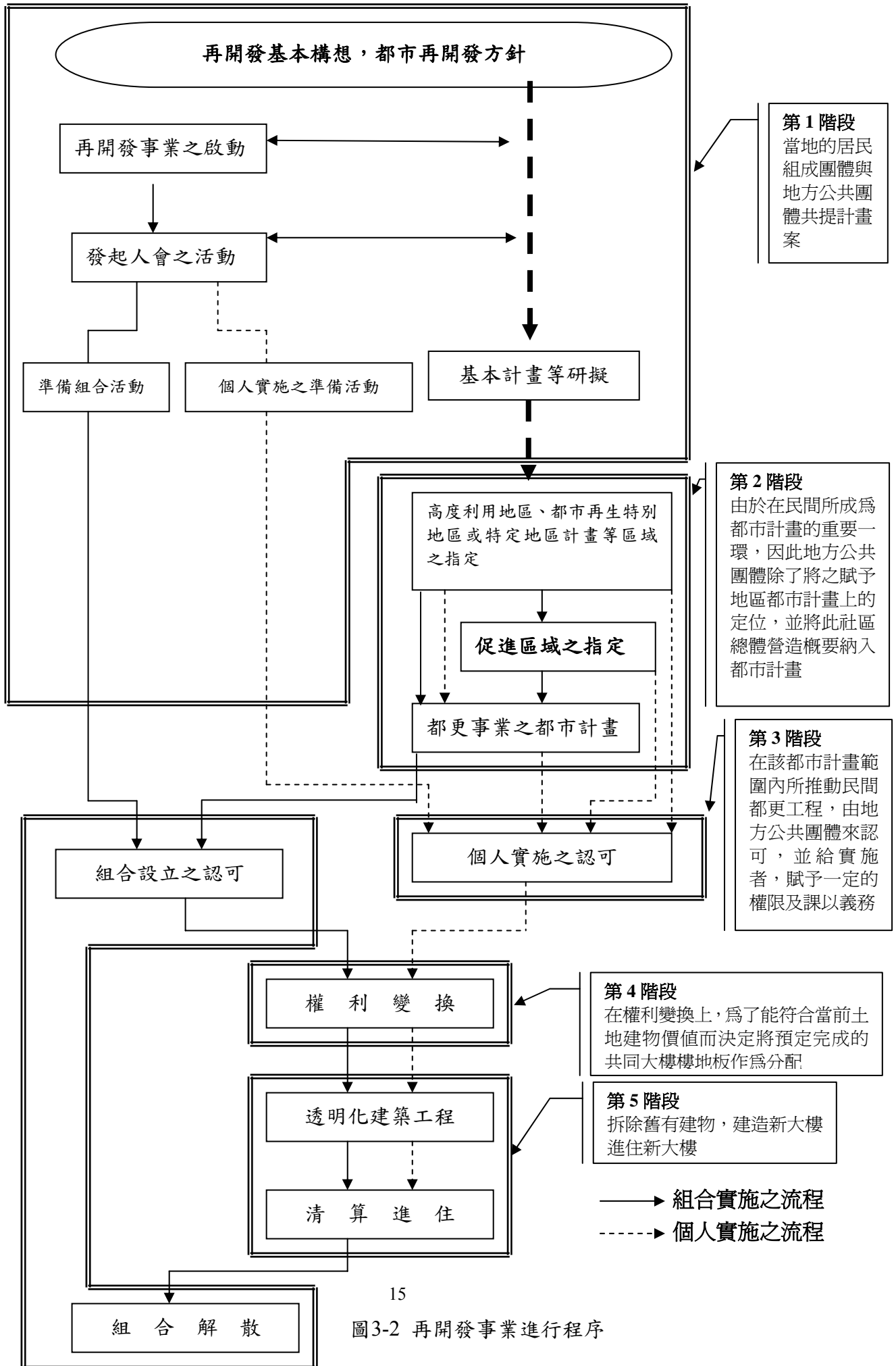


圖3-2 再開發事業進程序

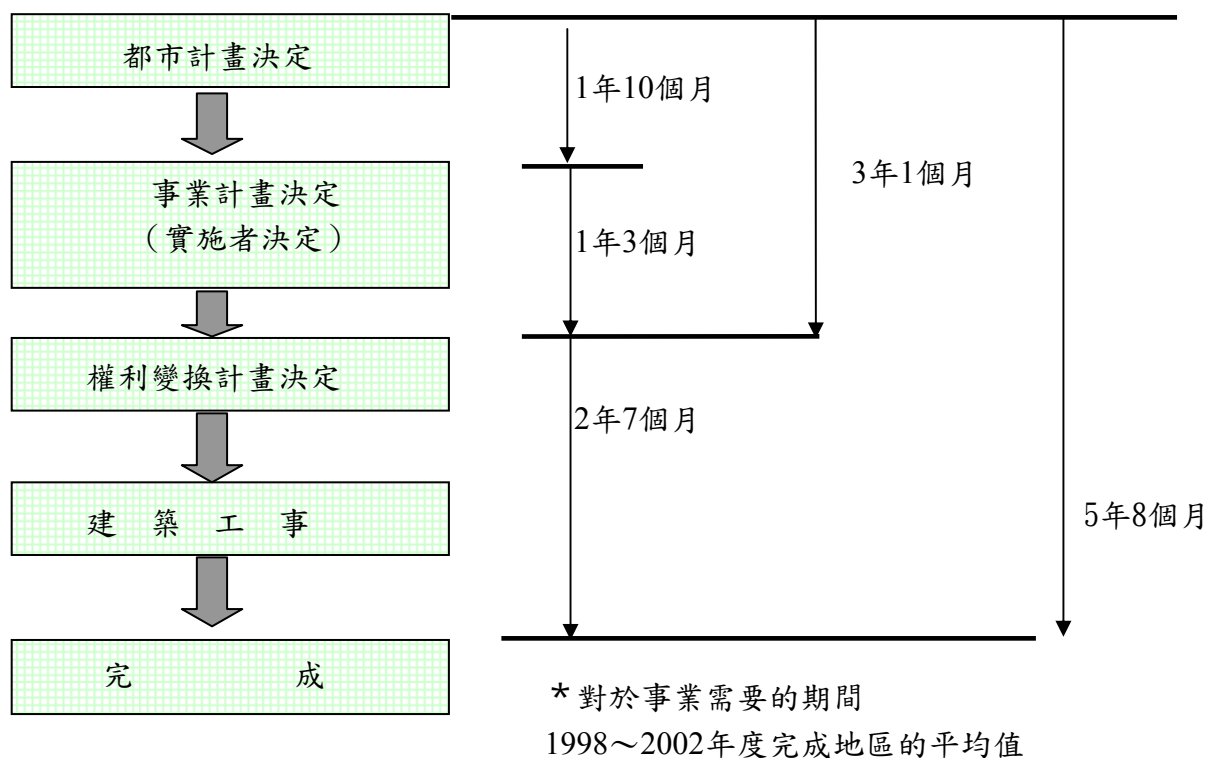


圖3-3 事業進行及所需之時間

資料來源：橋本昌直，「日本再開發制度之變遷」，社團法人再開發協調者協會簡報資料，2007年9月28日

(六) 事業助成制度

1. 補助金制度

(1) 以建物為補助對象

如對符合要件之優良建築物給予調查規劃設計費、整地拆遷補償費、公共設施補助，額度為 2/3。如對密集住宅市街地整備促進事業補助，更新建築設置社會福利等設施補助…等。

(2) 公共設施為補助對象

如街區風貌造街綜合支援事業，友善造街事業、或站前廣場等補助。

2. 融資制度：如日本開發銀行給予無息融資。

3. 租稅減免：如權利變換者租稅減免。

(七) 實施狀況及其成效

1. 事業的實施狀況

自 1969 年都市再開發法公布施行以來迄至 2006 年 3 月底止，共實施 839 地區，面積達 1261.36 公頃，其中已完成 651 地區，面積 955.1 公頃，事業計畫已核准 46 地區，面積 86.12 公頃，權利變化核准 86 地區，面

積 151.78 公頃，都市計劃決定 56 地區面積 68.36 公頃。詳如附表。

其中在開發公司擔任實施者部份，據全國市街地再開者協會報告人解釋；以前制度上規定要組成公司型態，以擔任實施者，但現在制度上已不許「再開發會社」擔任實施者。因此僅有 5 個地區，面積 9.04 公頃。

2. 事業成效

以 2001 年至 2005 年完成地區平均值探討，成效如下：

(1) 都市機能方面

- 公共設施面積增加—更新前公共設施面積約佔 23%，而更新後之更新地區公共設施面積約為 38%，是更新前的 1.7 倍。
- 容積率提高—更新前的平均容積率約 90%，更新後平均容積率約為 586%，是更新前的 6.5 倍。

(2) 都市防災性能改善

使用耐火建材—更新後建築物多使用 100%耐火建材，都市防災功能大為提升。

(3) 都市住宅增加

平均 1 個更新事業住宅供給戶約 159 戶，增加了住宅供給量。

表 3-1 事業的實施狀況

施行者	實施後(完了)		權利變換認可		事業計畫認可		都市計畫決定		合計	
	地區數	面積 [ha]	地區數	面積 [ha]	地區數	面積 [ha]	地區數	面積 [ha]	地區數	面積 [ha]
地方公共團體	114	411.31	12	45.60	11	32.80	7	13.12	144	502.83
再開發組合	369	400.85	53	70.41	28	36.52	41	47.18	491	554.96
再開發會社	0	0.00	3	5.34	2	3.70	0	0.00	5	9.04
UR 都市機構	33	60.98	9	18.37	4	12.67	3	5.20	49	97.22
地方住宅供給公社	9	10.28	1	1.44	0	0.00	0	0.00	10	11.72
個人	126	71.68	8	10.62	1	0.43	5	2.86	140	85.59
合計	651	955.10	86	151.78	46	86.12	56	68.36	839	1261.36

資料來源：社團法人全國市街地再開者協會簡報資料，第 8 頁，2007 年 10 月 3 日。

(八) 事業進行及所需之時間⁹

以 1998-2002 年度完成地區的平均值，一般再開發事業從都市計畫決定到事業完成需時 5 年 8 個月，而且尚不包含前置作業整合的時間，因此，實際上所需的時間更長。

⁹橋本昌直，「日本再開發制度之變遷」，社團法人再開發協調者協會簡報資料，2007 年 9 月 28 日第 7 頁。

五、獨立行政法人都市再生機構¹⁰

(一) 組織及變遷

50年前日本政府為解決二次大戰後海外遣返的難民及勞動者住房困難問題，在1955年成立「住宅公團」為政府關係機構，其後隨著政經、社會結構的變遷，該公團組織型態與工作任務亦隨之調整，1981年改名為「住宅、都市整備公團」，1999年再改名為「都市基盤整備公團」，2004年7月1日由政府投資之關係機構，辦理純住宅興建之任務轉變為「獨立行政法人都市再生機構」，任務亦由「完全自行實施」轉為「支援誘導型事業」，亦即以機構之資訊、情報、技術、資金之運用，引導民間企業、技術、經驗等有效投資更新事業。其演變過程概述如下：

1.住宅公團(1955-1981)

1955年成立，從事大規模的開發住宅用地、興建住宅，為純屬「住宅型」開發事業體。直到1969年日本政府訂頒「都市再開發法」後，住宅公團即轉變為推動市街地再開發事業的實施者角色。1974年為實現國土均衡發展及地區振興為目的而設「地域振興整備公團」，主要在分散大城市中的人口與產業，協助地區產業的自主成長；1975年設立「宅地開發公團」，繼續在住宅短缺的大都市周邊地區，進行住宅的大規模建設以及公共設施、交通設施的治理。

2.住宅・都市整備公團(1981-1999)

1981年「日本住宅公團」與「宅地開發公團」轉型為「住宅・都市整備公團」，針對特別需要改善住宅情況的都市地區，提供良好居住環境的集合住宅和住宅用地，此外也持續進行市區的修建、都市再開發和公共設施的修建。亦即從過去「住宅型」開發事業，轉為「住宅與都市機能更新型」的再開發事業。

3.都市基盤整備公團(1999-2004)

1999年為了改善大都市地區的居住環境，增強都市功能，對都市街道地區進行整治改善，尤其在住宅供應與管理上仍肩負責任，因此將「住宅・都市整備公團」改名為「都市基盤整備公團」，而「地域振興整備公團」業務則漸由地方城市開發整備部門取代，從此，公團從提供住宅用地、興建住宅以改善都市機能為重點業務，大幅調整為「都市基盤設施整備」，也藉由「都市基盤設施架構」的改善，提供了多樣性都市機能。

4.都市再生機構(2004~)

2004年7月1日將「都市基盤整備公團」與「地域振興整備公團」改為「都市再生機構」，作為都市再生的統籌策劃人，以都市公團建構起來的建設業績和情報、技術為基礎，致力於都市再生；同時繼續管理及運用公

¹⁰ 根據日本都市再生機構2007.3發行之UR都市機構指南及拜訪UR都市機構東京都心支社里見達也先生會談資料整理。

團所擁有之 77 萬戶租賃住宅、4600 個公共設施，整個機構資本額 2006 年 3 月計有 8,843 億日圓，工作人員為 4,308 名，為獨立行政法人，推動方式在都市基盤整備公團時期，因基盤設施興闢過程中，涉及私有產權必須與私權者及政府主管機關溝通協調，因此累積了「協調型」再開發事業的角色，且日本家庭戶有 4 千 7 百 26 萬戶，但住宅存量有 5 千 3 百 86 萬 6 千戶，顯然住宅儲備充足，未來對於現存的住宅，主要在於靈活使用與維護管理，因此，公團工作任務從過去「完全自行實施型」轉為「支援誘導型」亦即對都市再生事業方面，僅協助更新基地之權利關係人取得共識並予以指導、支援，此外即是管理運用、維護現有租賃住宅、公共設施，與肩負針對有必要迅速藉由更新事業之推動，有效併同關建站前廣場、公園等公共設施，採擬訂「管理處分計畫」及徵收補償方式，指定再生機構擔任實施者之任務。

(二) 功能

其支援都市再生項目包括有：

1. 處理老舊、落後地區如工廠原址，將其有效利用

與地方政府等相關人員協商，制定工廠原址的土地使用計畫和都市計畫變更方案，並對開發定位、條件和開發日期等事宜提供支援。

2. 恢復都市的活力

充分利用多年的經驗和廣泛的網路，協助制訂都市復興改造計畫，進行更新地區的各项調查，協調有關人員達成共識，協助建立吸引民營企業購入、經營、管理等各項措施，對地方政府及更新地區人員提供支援服務。

3. 推動再開發事業

從中立、公平的立場建立相關人員達成共識及足以吸引民營企業家投入共同推動都市復興事業的平台或機制—如轉讓、租賃調整後的用地，或購置更新地區住宅提供租賃。亦即為民間供給支援型住宅租賃制度。

4. 推進道路修建

除協助地方政府制定都市重建計畫外，還要協助地方政府興修道路、公園等基礎建設。

(三) 東京都心分社

本次國建協安排拜會獨立行政法人都市再生機構東京都心分社大崎副都心地區整備隊，聽取簡報，並實地參訪大崎站周邊都市更新地區。

東京都心分社設有 5 個業務單位，分別負責東京都心中不同區的都市再生推動業務。其組織架構如下：

通常民眾如果有辦理都市更新之需求，會向各地區的區公所詢問是否可以推薦相關的輔導單位，而此時，各區公所都會要求獨立行政法人都市再生機構在該地區的分社派員說明。

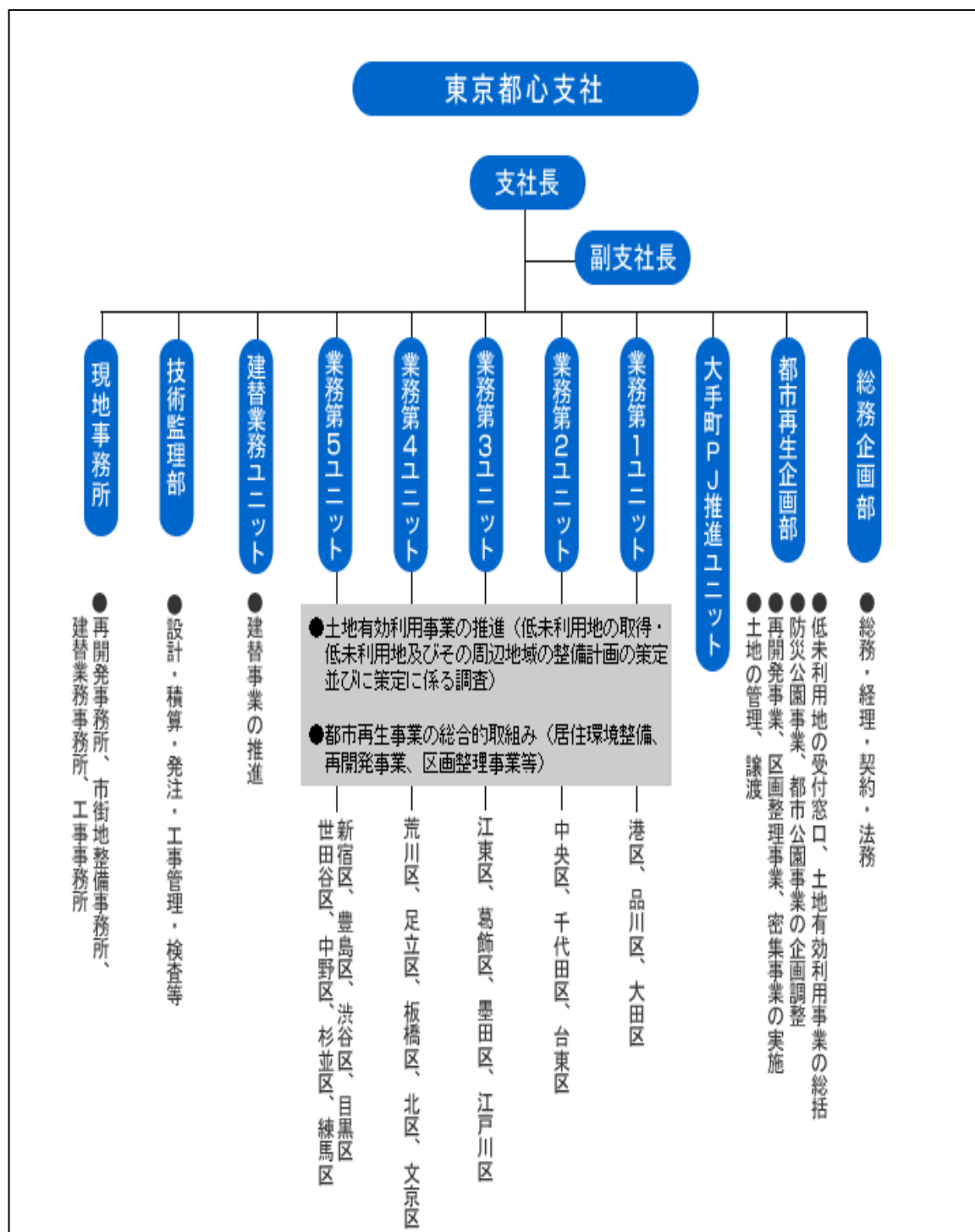


圖 3-3 東京都心分社組織架構圖

資料來源：<http://www.ur-net.go.jp/toshin/office/index.html>

(四) 東京都大崎站周邊都市再生地區

以下針對大崎站都市再生地區經驗進行說明，並說明實地參訪的大崎東口第三地區再開發案。

1. 計畫說明¹¹

大崎站周邊都市再生地區，面積約 60 公頃，係依據「都市再生特別措置法」於 2002 年指定為「都市再生緊急整備地區」，希望以民間企業化之精神支援都市再生，並加上政府對於道路、橋樑等公共設施的整建，促使整個地區再生。相關資料如下：

- 所在地：東京都品川区
- 區域面積：約 60ha（都市再生緊急整備地區）
- 事業手法：市街地再開發事業（組合施行）
公共設施直接施行、受託施行
都心共同住宅供給事業
- 事業過程：

1999 年 8 月	指定都市・居住環境整備重點地區（約 1,100ha） 指定大崎・五反田特定地區（約 180ha）
2000 年 3 月	オーバルコート大崎竣工（取得參加組合員權利床）
2000 年 6 月	直接施行關聯公共設施（道路）整備
2002 年 7 月	指定都市再生緊急整備地區（約 60ha）
2002 年～	受託道路、橋梁的整備

資料來源：<http://www.ur-net.go.jp/plan/central/oosaki.html>



圖：5-4 大崎站位置圖

資料來源：<http://www.ur-net.go.jp/plan/central/oosaki.html>

¹¹詳見 <http://www.ur-net.go.jp/plan/central/oosaki.html>, 2007.12.23。

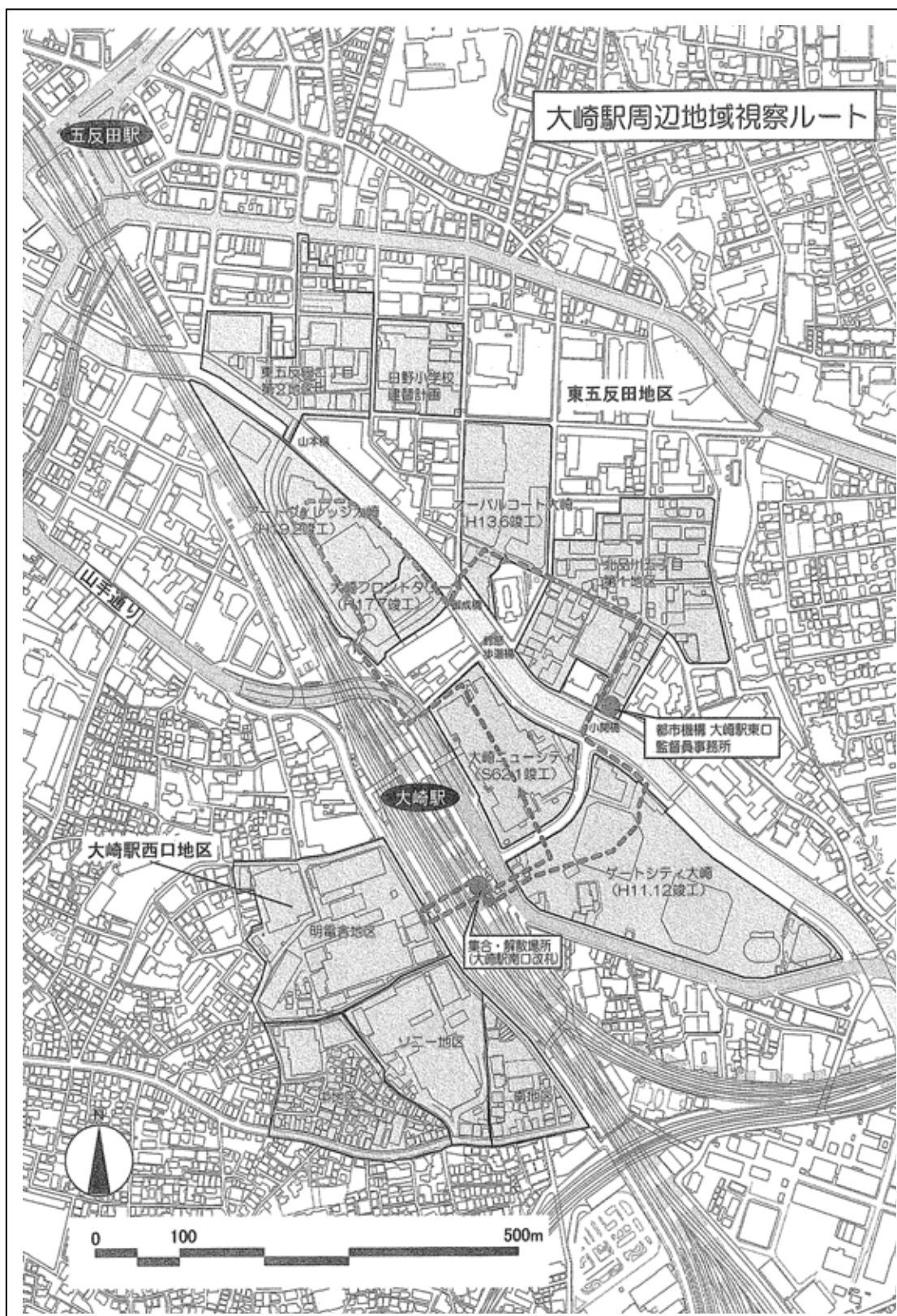


圖 5-5 獨立行政法人都市再生機構安排會勘路線圖

2. 地區狀況

二次大戰後，大崎站週邊地區發展為工廠用地（如東洋製罐、明電社等），為著名的製造業集中街區，長久以來一直扮演東京都副都心機能角色。

近幾年由於廠區的老舊，相關公司將事業移往郊外，廠區閒置。此外，原廠區道路狹小，公園、廣場的不足，產生居住環境方面的課題。

由於東京都的長期計劃大崎站週邊地區被賦予為副都心地位之一，以都市功能更新作為目標，於地區進行都市再發展計劃。

3. 都市再生願景之目的與定位¹²

於2001年2月設立成立「大崎車站週邊區域都市再生緊急整備區域社區營造聯絡會」在大崎車站週邊區域提出提升區域魅力、促進開發為目標之未來願景，並提示出公共設施等整建方針提高區域全體附加價值必要內容、重點對策，藉以活用民間創意的都市再生策略，就「都市再生願景」之策略再三思考討論。

於2003年8月當地企業、町會、商店會等公聽會進行意見彙整與回應，此外依提出期中報告，後來又舉辦有識者之意見等而提出「都市再生願景」。

(1) 都市再生緊急整備區域 區域整備方針：大崎車站週邊區域

【整建目標】

- 活用臨海副都心線開通與埼京線接續所帶來總站機能強化。大規模低未利用地土地利用轉換及既成市街地重建構以建立起以東京製造產品為領導之產業、業務據點
- 此時將可建立起魅力熱鬧都市空間。

【透過都市開發事業增進都市機能之事項】

- 以研究開發型產業為核心之業務、商業、文化、交流、居住複合機能導入
- 配合臨海副都心線整備建立交通據點機能強化

【公共設施及其他公益的設施整備之基本事項】

- 透過臨海副都心整備建，提昇充實據點性與總站機能
- 為了提昇大崎車站周邊交通結節機能與回游性須充實、強化車站前廣場機能步行者網路。
- 其他、都市開發事業關連道路整建以強化區域內道路網。

¹² 「大崎駅周辺地域 都市再生ビジョン」(2004.11)，大崎駅周辺地域都市再生緊急整備地域まちづくり聯絡會，頁1-2。

【有關推動緊急而重點性之市街地整建之必要事項】

- 在目黑川沿川之活用水邊環境都市開發事業之促進。
- 密集市街地之整建上，確保從前居住者居住與周邊市街地都市環境之協調十分配慮都市開發事業促進
- 考量建構起將區域市街地未來願景共有化，展開整體而綜合性都市開發事業體制。

(2) 都市再生願景目的

【願景之目的】

- 以指定都市再生整備緊急整備區域為契機本業、大崎車站周邊區域地權者、事業者、及品川區過去所累積的社區總體營造檢討成果將來市街地願景予以共有化，透過推動都市再生整體性社區總體營造展開戰略性推動，以期實現願景。
- 因此以活用都市再生相關諸制度為重心，提示出大崎車站周邊區域魅力提昇上、促進開發之未來願景、公共設施等建設之方針，提高區域全體附加價值之共同內容與重點策略主題，藉以策略推動以活用民間創意工夫的都市再生為目的之「都市再生願景」。

【願景之定位】

- ① 「都市再生願景」乃為了推動願景，由公民伙伴所組成建設之之社區總體營造，而由大崎車站周邊區域開發事業予定者及品川區等組成「社區總體營造聯絡會」在該聯絡會進行意見交換彙整本願意之定位。
- ② 「都市再生願景」係在推動都市再生相關都市計畫事業藉以活用的指針。
- ③ 「都市再生願景」係在現時點之「作為目標之計畫」，今後將繼續檢討改過而成為盡善盡美之願景。

【展開活用都市願景的社區總體營造】

在 1982 年即在東京都長期計畫中定位為副都心展開了大崎新市街(1987 年竣工)為首之都更進展及目黑川水質改善事業實施、大崎車站東西自由通路整建等大崎車站週邊區域開發、整建。都市再生願景乃延續對策這些以進一步成為有魅力區域為發展目標。

下圖為整個展開的概念。

4. 區域未來市街地影像

為謀未來市街地影像之共有，推動透過各地區合作、協調整體區域具有魅力之社區總體營造從以下 2 項觀點來提示未來市街地影像。

- 區域全體對象包括的目標「目標未來市街地影像」
- 具體場所即機能配置、環境形成、景觀。

(1) 作為目標之未來市街地影像

整體影像「建構起領導「東京商品製造之據點可由多樣居民共同居住、工作、學習、交往、安樂的都市」

• 5大目標

- ①活用研究開發型產業群眾發展的市街
- ②成為孕育東京南總站區的多樣化交流之市街
- ③多樣人們可安心居住、交往的市街
- ④採行對策能用下一代繼承之優質環境之市街
- ⑤由多樣主體互動永續發展、維護管理之市街

(2) 各區未來市街影像

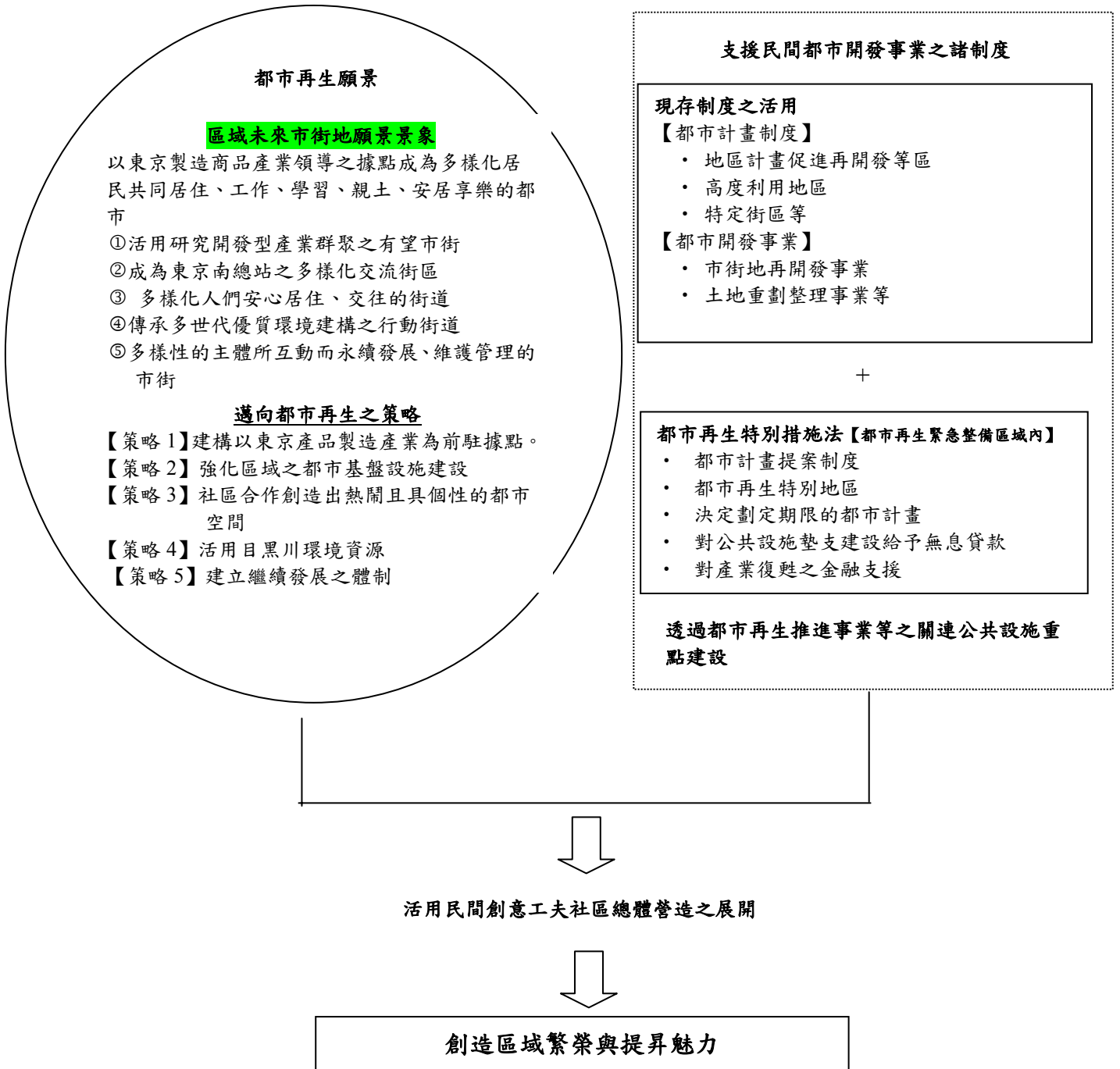
- 主要表現出機能、環境、景觀所引人注目的未來市街地影像
- 從區機能而來將整個區域分為：活用大崎站前交通便利性的「站前業務、商業群聚區」與業務機能與居住機能某多樣化機能協調的「複合市街地街區」2大區。這是沿街道與沿目黑川具體的示意影像。

<站前業務、商業群聚區>

- 在大崎站前，由於交通結節機能與站直結型網路充實，交通便利性的業務與商業機能群聚集，而且多樣化都市服務機能也充實形成多樣人們交流繁盛的空間、站前顏面空間。

<複合市街地街區>

- 在車站，東口迎合多樣化需求的居住機能、當地企業活動及因應多樣就業需求的業務機能及地方產業等而座落著。
- 在西口以迎合多樣需求居住機能為主體形成了機能、周邊市街地相互協調的市街地。
- 在沿街地區迎合街道人性化街屋及繁榮景象，社區生活活動豐富的開放空間形成了超街區的網路。
- 此外，讓都市生活豐富的店舖、生活便利設施、社區機能等均充實而成為週邊市街地居民來訪的市街地。



※ 為謀策略能夠落實，當現存之限制成為發展絆腳石時，將針對限制作適切的因應，向主管機關要求放寬限制。

圖：5-4 都市再生願景展開圖

資料來源：「大崎駅周辺地域 都市再生ビジョン」（2004.11），大崎駅周辺地域都市再生緊急整備地域まちづくり聯絡會，頁2。

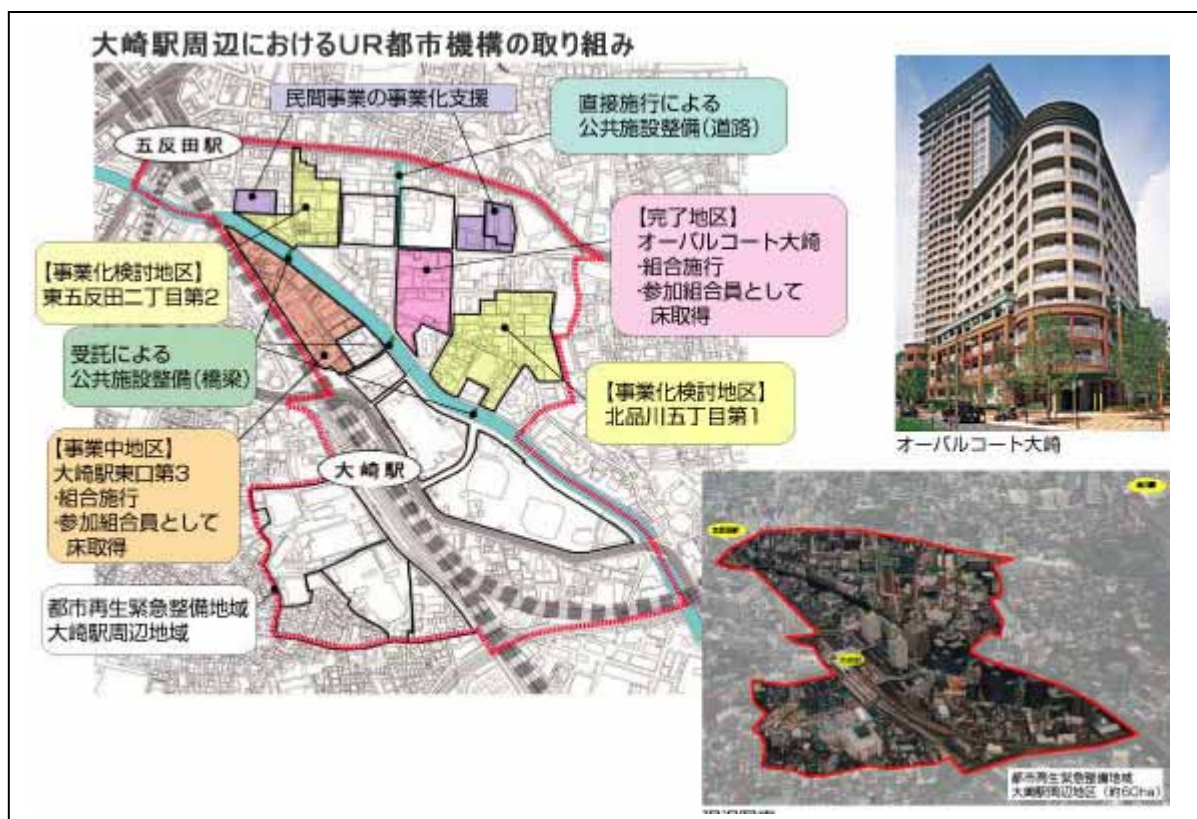


圖 3-5 獨立行政法人都市再生機構於大崎站周邊地區辦理業務圖

資料來源：<http://www.ur-net.go.jp/plan/central/oosaki.html>

5.都市再生策略¹³

【策略 1】建立以領導東京商品製造產業的據點

對商品製造產業而言，該區域是日本國內相當便利、擁有優越性的區域，往羽田機場引道之便利性是世界型企業策略重要樞紐區域。

活用地區優越性與日本產業心臟部位的企業群聚，可望展開發揮發展潛力至最大限各機能的建設。

- 為活用其他區域所未擁有企業技巧並培育之，將建立與大學業務合作的「產學合作」的強力推動體系。此外與策略 3 一起吸引人們到本區域，將創造展示機能、創業家支援機能企業情報發送與交流平台，以謀企業關係強化與提升區域形象。
- 為謀企業體驗教育課程之積極引進，展開區域合作未來人才培育之活動。

¹³ 「大崎駅周辺地域 都市再生ビジョン」(2004.11)，大崎駅周辺地域都市再生緊急整備地域まちづくり聯絡會，頁 7-8。

- 為了使年輕人能充滿創意與健康高齡者的舒適生活，將在副都心建構一個充滿水與綠的亮麗環境，綠與步行者的網路建設，大樓低層的繁榮創造的人性化社區營造，實現「大崎森林」的構想，積極謀求活用目黑川。

課題：

- 展開可創造附加價值的合作、協調、支援。
- 建構起引進機能等維護管理的架構。

【策略2】建設足以強化區域合作的都市基盤設施

大崎站周邊區域的道路等都市基盤設施較為脆弱，如何配合再開發等來強化都市基盤設施乃重要課題。其中配合新幹線品川站停車、品川—羽田機場間聯外道路強化等，交通廣場、交通結節機能的強化極為重要。

- 透過強化大崎站西口地區再開發所產生之交通廣場機能，以後站東西聯絡通道一體化交通結節機能的強化。
- 推動大崎站東口與西口連結步行者的通道建設、無障礙化，以充實區域合作的步行者通道網路。
- 配合東五反田地區再開發新力大街與山手通街，兩者聯絡區域內的地區幹線道路機能予以強化。此外，推動相關聯事業者間的建設道路。
- 為推動五反田站周邊都市活化性據點，以及五反田站與區域連結強化，將就五反田站改造與步行者動線等周邊之發展方針進行考量。

課題：

- 推動以居民為夥伴的都市基盤設施整建。
- 要求與鐵路、河川、道路相關者之合作。
- 相關者來推動計畫共有與會協調性的建設計畫（指定統一圍壁面線、河川沿岸的步道空間建設等）
- 提昇往都市高速道路中央環狀線之引道功能。
- 朝向強化大崎站東西聯絡之線路下橫貫新設道路建設之長期對策。

【策略3】形塑區域整體調和與具有個性的都市景觀

為了能成為國內外都市間競爭時代的領先者，提升區域魅力很重要。為了能成為大家都能認識大崎區域，要形塑具有個性的都市景觀，確立大崎空間的意象，以提升知名度。

- 為了推動區域全體的協調建構良好的都市景觀，在區域內共有建構景觀的基本的理念。
- 依據區域全體良好都市景觀建構上的重要事項，進行充實修改現有的

設計準則。

- 於各地區開發時，依上述之景觀觀念與方針，去計畫具體的內容。
- 與當地協議會、社區總體營造聯絡會等進行資訊交換，謀求個別開發計畫與區域整體景觀建構之調和。

課題：

- 活用檢討街屋景觀建構制度。

【策略4】活用以目黑川作為環境資源

地球暖化對策與熱島效應對策為都市更新重要主題而河川等都市環境公共建設之再生為重要課題。在大崎站周邊地區，構成該區特徵區位特性的目黑川，積極活用作為環境資源是極為重要的。

- 推動以目黑川為主軸、充分考慮確保風之道，緩和熱島效應現象的社區總體營造。
- 積極推動目黑穿熱鬧設施之配置，建構起能親水街廓。此外，親水護岸、廣場、能親水橋等之建設，以創造與河川接觸的空間。
- 為了區域全體共同認識，採取考量環境的對策，而擬定成為指針的「環境顧慮指導方針」。
- 在開發時，以「環境顧慮指導方針」為手冊，以期努力降低熱島效益等環境負荷，以創造提升區域的發展潛力。

課題：

- 以長期性目黑川水質淨化之對策。
- 推動河川與沿河開發之協調整建，並對河川關係者要求合作。
- 環境對策之周知與努力合作。
- 對推動環境顧慮之適切評估。

【策略5】建立永續發展的體制

在大崎站周邊區域，擁有約 60 公頃的多數開發地區，為了能展開個個開發地區呈現分散而階段性的建設，將從開發到管理營運各種局面於將來在同時期展現。屆時，為了提昇區域整體魅力，市街的永續發展，除活用多個在各個用開發地區的個性之外，今後，將努力附加新的機能，持續推動社區總體營造。

- 在大崎站周邊地區整體的社區營造方面，除依據都市再生願景與相關機關之協調，展開景觀管控等，繼續在聯絡會中進行協議。
- 市街維護管理營運與區域活性化等，提昇形象，相關的新機能引進上，將與當地組織相互合作營運之。

課題：

- 考量建立承擔新機能的組織。
- 確保以穩定持續性組織營運所需的資金與收入來源。

6. UR 都市再生機構角色¹⁴

(1) 接受業務委託

- 區域基本計劃的制定，對本地協會活動的合作
- 根據地區的狀況，初期的事業化支援

(2) 道路、橋樑等的公共設施整備

- 直接實施的道路整備
- 來自品川區委託的道路、橋樑、親水護岸、平台（deck）的整備

(3) 支援民間再開發事業

- 以組合員的資格參加再開發計畫並取得權利床（參與更新案）〈オーバルコート大崎、大崎駅東口第3〉
- 構築與民間事業者共同事業的推進體制〈北品川五丁目第1、東五反田二丁目第3〉

根據與研習團向獨立行政法人東京都心分社業務第1單位大崎副都心地區整備隊里見達也先生請教之結果，一般更新案中 UR 所扮演的角色如下：

- 民間有意辦理更新之居民委託辦理初期調查、協調工作。
- 接受區公所委託辦理調查、協調工作。

因此，UR 的角色以如前所述，主要辦理公共設施的興建（即原都市基盤整備公團之角色），並接受品川區政府委託辦理相關公共設施之興闢，在都市更新方面，UR 一方面擔任協調者的角色，另一方面也扮演參與者的角色，目的讓都市更新事業能夠順利推動。

¹⁴ 詳見 <http://www.ur-net.go.jp/plan/central/oosaki.html>, 2007.12.23。



照片 3-1 大崎車站西口地區相關服務設施充足



照片 3-2 大崎車站內相關的位置圖



照片 3-3 從東口第三地區大樓上鳥瞰大崎站，可發現整個站區規模相當驚人，並有橫跨東西口的跨站天橋數座，而山手通橫貫於大崎站之前



照片 3-4 大崎站西口空中連結的平台與花園



照片 3-5 大崎站東西自由通道跨站天橋



照片 3-6 大崎站西口 SONY 的工廠，目前已經研提再開發計畫



照片 3-7 大崎站東西自由通道(跨站天橋)，亦為再開發計畫之一



照片 3-8 目黒川の御成橋旁，由品川區及東京都下水道局設立的告示牌

7.大崎站東口第3地區（第一種市街地再開發事業）¹⁵

（1）地區概要

位於大崎站與五反田站之間，JR 山手線於西南側通過，東北側為目黑川，面積約 2.5 公頃。過去為工廠、停車場與住宅混合使用狀況，相關道路基盤設施不完善，居住及經濟環境面臨安全、便利性的問題，土地屬於低度利用狀況。

（2）事業計畫概要

- 所在地：東京都品川區大崎一丁目 55 番 1 地號
- 實施者：大崎站東口第3地區市街地再開發組合（更新會）
- 面積：2.5 公頃
- 辦理經過：
 - 2002 年 6 月：都市計畫核定
 - 2003 年 7 月：事業計畫核定
 - 2004 年 4 月：權利變換計畫核定
 - 2007 年 1 月：工程完工
- 事業概要：
 - 用途：住宅（545 戶）、業務、商業、停車場等
 - 建築面積：12,627 m²
 - 建蔽率：63%
 - 總樓地板面積：119,222 m²
 - 容積率：598%
 - 構造：業務棟 SRC 造（地上 22 層、地下 1 層）
 - 出租住宅棟 RC 造（地上 28 層、地下 2 層）
 - 出售住宅棟 RC 造（地上 27 層、地下 2 層）
 - 事業費：619.7 億日圓
- 土地使用：
 - 更新前：公共用地 2,937 m²、建築用地 22,159 m²
 - 更新後：公共用地 5,155 m²、建築用地 19,941 m²
- 權利人數：
 - 更新前：27 人
 - 更新後：19 人（參加更新會員 3 人）

（3）運用「特定業務代行制度」

¹⁵ 參見何芳子（2007.12）都市更新簡訊，第 36 期，頁 20-21，財團法人都市更新研究發展基金會。

出租住宅棟（賃貸住宅棟）由都市再生機構承接，總樓地板高達 8 萬 5 千平方公尺的業務棟及 254 戶的出售住宅棟（分讓住宅棟），其保留床（權利人分配剩餘部分）能否順利處理是本案成功與否的關鍵因素。考量東京都心地區不動產景氣已經恢復交易活絡情勢，決定採行「特定業務代行制度」。其考量目標如下：

- 迴避保留床處分可能遭遇風險。
- 早期建構安定的事業推動機制。
- 減輕權利人負擔及風險
- 充分運用民間企業的技術與 know how，創造高附加價值及競爭力。

經過公開招標評選後，決定以大林組為代表，結合 Nippo Corporation、住友不動產及清水建設等公司，擔任特定業務代行者。

（4）土地污染對策

為確保環境品質及更新後資產價值，絕地將污染土壤全部移除，其費用由實施者負擔。

（5）建築計畫

- 1 街區約 16,100 m²，興建出租住宅棟 330 戶（總樓地板 33,000 m²）及業務棟（總樓地板 82,500 m²），2 街區興建出租住宅 250 戶（總樓地板 33,000 m²）。出租住宅附設托兒所，支援育兒父母。
- 重視外部空間規劃配置，以創造優質都市坑間及社區活動場所，確保公共開放空間。同時充分運用公共空間，提供相關文化、資訊文化使用。
- 處理都市熱島效應對策方面，於屋頂廣大面積進行綠化，步道等鋪面則採用透水性材料，至於各棟方位配置，則充分確保從目黑川吹來的風向路徑。
- 為名符其實建構所謂「藝術村」，於區內設置多座藝術作品，強調街區特色。
- 將連同大崎站東口的人行步道納入事業合併實施，同時改善目黑川親水綠道環境。

（6）街區命名

經由更新會與事業相關單位採公開徵求方式，初選後提會員大會選定以「Art Village Osaki」命名。此命名係基於「以創造文化藝術」之考量，希望在經濟掛帥的時代潮流中，仍能固守並孕育「文化性」及「藝術性」氣息與氛圍。

（7）權利變換

在兩個街廓內興建 3 棟建築物，如何妥善配置是本案推動之重點。於是將多數區分所有權人持有之出售住宅棟，以單棟分是配置於第 2 街區，區分所有權人較少及單獨持有的出租住宅棟則配置於 1 街區，以求地籍關係之單純化。

在樓地板配置方面，考量整體建物價值的提升及使用的效率與便利性，其分配原則予以明確訂定，包括最小分配單元、分配位置（業務棟低層部由原權利人分得；出售住宅棟則設定權利人可優先分配樓層），以及增加購買樓地板上限，非配選位重複時之優先順序等事項。

(8) 管理委員會

管理委員會組織則於 1 街區組成業務棟（包含出租住宅棟單獨持有）及整個街區兩個委員會；2 街區則組成出售住宅棟管理委員會。

(9) 管理營運計畫

- 出租住宅部分¹⁶：由獨立行政法人都市再生機構負責出租業務，相關出租資訊均等載在網路上。依據本次接待本研習團的理見達也先生表示，出租情況非常好，至於未來是否有出售或是利用不動產證券化方式處理，他則表示要洽詢 UR 專責的出租部門才知道，而不動產證券化則在評估中。

表 3-1 獨立行政法人都市再生機構管理出租住宅資料

住宅型式	申請區分	面積(m2)	每月的房租（日圓）	管理戶數
1K	123SA	43.03~56.91	155,400~252,900	34
1LDK 1LDK+S	123SB	52.41~80.11	190,500~341,500	143
2K	123BA	50.40	172,300~177,300	10
2LDK 2LDK+S	123BB	67.99~84.47	219,800~333,000	111
2LDK	123BC	77.97	328,200	1
3LDK	123CA	74.56	268,900~284,100	14
3LDK	123CB	78.38	285,800~305,500	9

資料來源：http://www.ur-net.go.jp/akiya/tokyo/20_6990.html

- 業務大樓部分¹⁷：組成 Art Village Osaki Center Tower，並設有網站介紹業務大樓中的各項資訊，包括購物、餐飲、停車、辦公空間等，相關經營管理相當完善。

¹⁶ 詳見 http://www.ur-net.go.jp/akiya/tokyo/20_6990.html。

¹⁷ 詳見 <http://www.avoct.com/index-e.html>, 2008.1.5。



照片 3-9 出租住宅頂樓的空中花園，
步道等鋪面則採用透水性材料，為降
低熱島效應之對策之一



照片 3-10 大樓與目黑川間之步道鋪面亦採
透水性材質



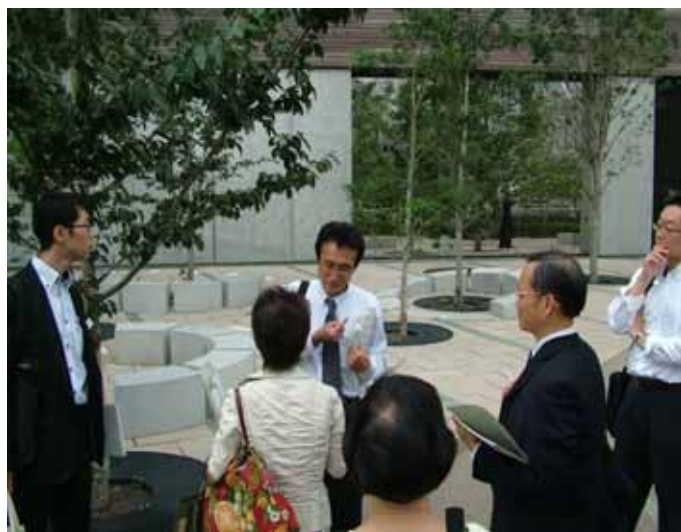
照片 3-11 從御成橋上看整個基地配置，依次分
別業務棟、出租住宅及出售住宅，大樓與目黑
川間配置林蔭小徑，並考量風向等問題



照片 3-12 業務棟一樓設有托兒所，以方便
上班族



照片 3-13 出售住宅為地下 2 層、地上 27 層建築物



照片 3-14 獨立行政法人東京都心分社業務第 1 單位大崎副都心地區整備隊里見達也先生沿途解說



照片 3-15 東京都心分社業務第 1 單位大崎副都心地區整備隊向研習成員介紹都市再生相關議題進行討論



照片 3-16 研習團致贈禮品由東京都心分社業務第 1 單位大崎副都心地區整備隊里見達也先生代表接受

第四章 地方政府與都市再生

本次赴日本研習都市再發展之行程，安排拜會神戶市政府都市計畫總局及建設局，瞭解日本地方政府有關都市再生執行機構運作機制與各自扮演的角色及功能，並獲得相關經驗之分享。

以下針對地方政府與都市再生之關係、神戶市政府都市計畫總局及建設局目前負責之任務與執行情形進行說明。

一、地方政府與都市再生¹⁸

日本地方政府是否設置「都市再生本部」或都市再生機構，由地方政府視實際需求彈性決定，於地方政府之上，並設有相關再生會議，負責相關事務性協調工作，說明如下：

(一) 首都圈再生會議

由中央與東京圈之 7 縣市組成，於 2002 年 9 月開始運作。由都市再生本部長、副本部長（國土交通大臣）、關係省廳大臣、7 個縣市知事及市長組成「首腦會議」，由副知事、副大臣等組成「調整會議」，再依各個計畫議題分別設置相關協議會。

(二) 京阪神圈再生會議

京阪神圈再生會議則由中央與關西圈 9 個府縣市組成（9 個府縣市為大阪府、大阪市、京都府、京都市、兵庫縣、神戶市、滋賀縣、奈良縣及和歌山縣）。架構與首都圈再生會議相同，分為首腦會議、調整會議及各項計畫之協議會。

(三) 東京都都市整備局¹⁹

以東京都為例，配合小泉前首相於 2001 年推展之都市再生政策，並希望透過組織體系與編制調整，使都市建設機制得從計畫階段開始一直到事業執行階段，均由同一單位執行，加速推動腳步，有效推展都市再生事業。

於 2004 年 4 月 1 日調整行政組織架構，將都市計畫局、住宅局及涵蓋多摩市新市鎮建設事業之建設局等部門，重新整併成立「東京都都市整備局」。其下設總務、都市再造政策、住宅政策推進、都市基盤、市街地整備、市街地建築及都營住宅經營等 7 部，並有第一區劃、第二區劃、再開發、多摩衛生城整備、多摩建築指導、東部住宅建設、西部住宅建設等 7 個事務所，2004 年 8 月，員額共計 1,332 人。

(四) 大阪市

¹⁸ 部分資料修改自林福居（2006），談日本都市再生計畫與臺灣未來都市發展，內政部建築研究所 95 年度自行研究計畫，第 5 頁。

¹⁹ <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>

大阪市則參照中央政府成立「大阪市都市再生本部」，由市長擔任本部長，副市長擔任副本部長，相關局室長擔任本部員，下設常任幹事，由相關局內部長擔任，另設「大本都市再生本部事務局」負責統籌推動業務。

二、神戶市²⁰

(一) 地理位置

神戶市位於本州中心稍微偏西之關西地區，以六甲山脈區分為兩個部份：面向大阪灣的南側是市區，西部和北部地區則被開發為配合豐富大自然協調之大規模新社區。市區面積約佔全市面積的30%，由沿海的港灣／產業區、山腰的住宅區與中間的住宅及商業綜合地區組成，東西長為30公里、南北長為2至4公里，成為絲帶狀，人口的60%居住於此。

(二) 面積與人口

神戶市的面積為550.72平方公里，擁有東西長36公里、南北長30公里的規模。雖然遭受大地震的浩劫，人口目前仍然超過150萬人，其中100萬人以上都住在約170平方公里的市中心，每1平方公里的人口密度約為6,000人，西北部地區面積約為380平方公里，但僅有不到50萬人的居住人口。

另外，多達約45,000名來自全世界115個國家的外國人居住於此，可見神戶受到他們所帶來的異國文化之影響，呈現出豐富的國際性人口分布。

(三) 產業

神戶港以包括煉鐵業、造船業、食品製造業、船貨運輸及堆棧等港灣相關產業為中心。漁業方面，為了提高漁獲量，從傳統的捕魚方法轉換為水產養殖，也致力於其他各種海產物的加工。

神戶市西部及北部地區，提供稻米、新鮮蔬菜、水果、乳製品、牛肉以及鮮花等產品。其中牛肉製品非常出色，「神戶牛排 (Kobe-Beef)」，世界聞名。此外，神戶還以傳統釀酒的中心地著稱——「灘之生一本 (Nada-no-Kiippon)」，名聞全國。

由於神戶長期為日本對外之門戶，獨特的生活方式和文化，帶動了服裝、珍珠、鞋子、傢俱等服飾相關產業的發展。

(四) 市政府組織²¹

- 1.室：秘書室、會計室、危機管理室
- 2.局：企畫調整局、行財政局、市民參畫推進局、國際文化觀光局、保健福

²⁰ 資料修改自 http://www.city.kobe.jp/cityoffice/15/020/overviewkobe/cn_han/outline/index.htm, 瀏覽日期 2007.12.13。

²¹ 資料修改自 <http://www.city.kobe.jp/cityoffice/15/020/guide/soshiki.html#TopofPage>, 瀏覽日期 2007.12.13

社局、環境局、產業振興局、建設局、都市計畫總局、港口總局、消防局、水道局、交通局

3.委員會：教育委員會

4.事務局：選舉管理委員會事務局、人事委員會事務局、監查事務局、農業委員會事務局、市會事務局

5.大學：神戶市外國語大學

6.區役所：東灘區、灘區、中央區、兵庫區、北區、長田區、須磨區、垂水區、西區等 9 個區役所

(五) 都市計畫與開發事業²²

1. 都市計畫

神戶市按照「主要計畫 (Master Plan)」大力推行實現整個市區的都市計畫。目前全市的 36% 已被指定為「市區化區域」(即「已形成市區的區域以及應在大約 10 年之內優先且有計畫地促進市區化的區域」之意)。此外,包括農地、容易發生洪水的地區、應給予自然環境保護措施以及為都市防災所需妥善保全之森林地區的「市區化調整區域」(按照都市計畫法抑制市區化的區域)佔其餘的 64%。

為了修建適合每個地區不同的情況之良好都市環境而設定的建築物佔地面積和高度的限制、由社區全體成員(市民、企業與行政之合作和參與)展開之關於都市開發事業的活動、及為了形成具有神戶特色的美麗城市景觀而制定之法律與條例等,在整年中隨時都在不斷地進行修改和重新籌劃。

阪神、淡路大地震而受到嚴重破壞後,神戶市還計畫並實施了車站附近和遭受的災情最為嚴重的地區之重建及再開發等廣泛的事業。

2. 主要開發事業

神戶市以將海、船、港建成能讓市民遊玩的親水空間為目的,努力進行了公共廣場、散步道、文化娛樂設施等之建設及擴充工作,以促進了濱水區重新規劃工程。

(1) 神戶臨海樂園 (Harborland)

神戶臨海樂園是以市中心的活性化及濱水區的再開發為目的,利用原國營鐵路貨車站用地等,於 1992 年修建的大規模再開發事業。位於神戶市中心西部地區,吸引著每天多達 10 萬人次的遊客,享受購物、美食和其他娛樂的樂趣。

(2) HAT 神戶 (HAT-Kobe)

²² 修改自 http://www.city.kobe.jp/cityoffice/15/020/overviewkobe/cn_han/urbanplan/index.htm, 2006.12.5。

利用位於神戶市東部臨海區的閒置大規模工廠用地而推行的開發事業。其目的是建設引進各種先進都市機能的新興社區，以及為災民提供住宅。內有復興住宅、海岸通公園、學校和 WHO 神戶中心（WTO-Kobe-Center）的國際健康開發中心大樓（Kokusai-Kenkou-Kaiitsu-Center-Building）於 1998 年春季竣工並開始提供使用。HAT 神戶區內還有兵庫縣立美術館（Hyogo-Kenritsu-Bijutsu-Kan）。預估容納 3 萬居住人口，4 萬工作人口。

3.開發

由於神戶市缺乏平地，因此這幾世紀中進行了填海工程，尤其是第二次世界大戰結束後，為了使神戶港發展及促進都市開發，開始積極地進行主要填海事業。

首先填平了港口東部及西部的部份海面，並配備了港灣設施，還修建了公園、污水處理廠、焚燒處理廠等市行政方面的設施，以此整修了改善都市環境所需的用地。

此外，修建了港灣人工島（Port-Island）和六甲人工島（Rokko-Island），做為形成資訊及文化的國際據點，並能應付日趨增加的外國貨物之輸送和裝卸的最新港灣設施，也做為能提供輸送技術的海上文化都市。

此事業的目的與以往劃一的填海事業不同，是創造國際港應具備的機能與人們日常生活所需的機能相融合之全新的都市空間。

為了完善能應付新的需求之港灣設施以及擴充都市設施為目的，正在籌備港灣人工島的第 2 期（Port-Island-Dai-Ni-Ki）工程。

位於神戶市西北部的西神地區內建設的住宅區及產業區，為市民提供居住、工作、學習和休閒的各種機能，這裡是做為維持自然與生活之和諧的多核心都市網的一環而建設的。

4.推行中的主要事業

神戶市不僅滿足於恢復地震發生前的容貌，還利用此機會，以推行中的多種事業來進一步擴充 21 世紀的神戶應具備的各個機能，並持續發揚其魅力。

(1) 神戶機場（Kobe-Kukou）

平成 18 年（2006 年）2 月 16 日通航的神戶機場位於離神戶市中心三宮往南約 8 公里的地點，是一座海上機場。人工島上機場的面積為 272 公頃，從三宮乘坐「港灣捷運（Port-Liner）」大約 18 分鐘即可到達。

神戶機場是由神戶市建設及管理的機場，擁有 1 條 2,500 公尺的跑道，與 7 個城市：即札幌、仙台、新潟、東京、熊本、鹿兒島、沖繩之間，每天航行 27 個航班。

(2) 港灣人工島(第2期) (Port-Island-Dai-Ni-Ki)

做為陸、海、空交通的據點，具備極其方便的地理優勢之港灣人工島第2期工程，是以擴充港灣人工島的方法進行的。做為應付新時代的國際化及資訊交流的需求，並匯集發展中企業和外資企業的產業據點而規劃的第2期工程，將修建貨櫃集散地等業務設施、製造工廠用地等。這裡除了設置可享有優惠措施的「創業區 (Kigyuu-Zone)」之外，還展開神戶醫療產業都市構想 (Kobe-Iryou-Sangyou-Toshi-Kousou)、神戶國際多媒體文化都市 (Kobe-Kokusai-Multi-Media-Bunka-Toshi, KIMEC)、神戶國際商務中心 (Kobe-Kokusai-Business-Center, KIBC) 等次世代事業。(面積：約 390 公頃，工程期間：自 1986 年度至 2005 年度)

(3) 神戶醫療產業都市構想 (Kobe-Iryou-Sangyou-Toshi-Kousou)

此構想是以向市民提供高水準醫療及福利服務、提高原有產業的技術水準、透過匯集醫療相關商業來振興神戶經濟為目的，以港灣人工島第2期 (Port-Island-Dai-Ni-Ki) 為中心而推行的。

神戶市還創立中小企業投資基金，也在醫療機器開發方面與本地企業聯合進行研究。透過這些計劃，神戶市將以形成源於日本的生命科學之超大型產業群為目標，積極地推動神戶醫療產業都市構想 (Kobe-Iryou-Sangyou-Toshi-Kousou)，今後可望有更多的商機。



照片 4-1 神戶醫療產業都市構想的介紹



照片 4-2 神戶機場與軌道運輸結合

照片 4-3 神戶機場內部感覺像是購物中心



照片 4-4 淡路島休息站介紹整地區的道路系統



照片 4-5 神戶市政廳中對於神戶醫療產業都市構想的介紹，可供民眾參閱



照片 4-6 淡路明石大橋與淡路大地震的關係圖



照片 4-7 由神戶市政府道路部計畫課係長岩崎好壽先生向研習團介紹神戶道路系統與見習地點



照片 4-8 神戶市著名的「湊川」題字拓印，立於湊川地下展區的入口



照片 4-9 大地震後「新湊川」的出口



照片 4-10 「淡路明石大橋」為神戶市相當傲人的建設之一



照片 4-11 「湊川」原來河道與新河道的說明圖

三、神戶市建設局

(一) 組織及工作²³

1. 總務部

(1) 庶務課

- 各種信息提供
- 建設局各種廣告、佈告處理

(2) 業務課

- 2008、09 年度關於神戶市建設局調查·設計等託付業務業者登記的申請
- 關於小型工程如公園、道路修理、修復工程(未滿 100 萬日圓的金額)之處理

(3) 宅地開發指導課

- 神戶市開發指導綱要
- 都市計畫法的開發許可申請手冊
- 都市計畫法的開發許可申請手冊(格式集)
- 住宅用地建築許可申請手冊(事務手續編輯)
- 住宅用地建築許可申請手冊(技術基準編輯)

2. 道路部：下設管理課、計畫課、技術管理室、工務課道路及機動隊事務所，負責：

- 神戶道路
- 土木博物館(暫稱)構想和土木有關的學校
- 技術管理室(土木工程技術情報等)

3. 下水道河川部：下設經營管理課、計畫課、工務課、保全課、河川課，負責：

- 神戶的下水道
- 神戶的河川

4. 公園砂防部：下設管理課、計畫課、綠地課及森林整備事務所

5. 建設事務所

- 中部建設事務所
- 垂水建設事務所

6. 王子動物園

²³ 詳見 <http://www.city.kobe.jp/cityoffice/30/index-j.htm>，2007.12.20。

(二) 神戶市開發指導綱要²⁴

建設局負責「神戶市開發指導綱要」，以有系統、有計劃地進行都市的開發。包括下列規定：

表 5-2 神戶市開發指導綱要章節

神戶市開發指導綱要		
神戶市開發指導綱要	第 1 部 神戶市開發基準	
	第 2 部 神戶市開發技術基準	第 1 章 總則
		第 2 章 道路
		第 3 章 公園
		第 4 章 上水道
		第 5 章 下水道設施
		第 6 章 河川
		第 7 章 消防水利
		第 8 章 防災計畫
		第 9 章 公害（水質保全）
		第 10 章 環境事業設施
		第 11 章 公益設施用地
		第 12 章 附則
第 3 部 有關開發事業周邊公共設施等的整備綱要		
有關在暫定市街化調整區域及特定保留區域的開發事業周邊公共設施等的整備基準		

資料來源：<http://www.city.kobe.jp/cityoffice/30/013/sidouyoukou.htm>，

其中修正後的第 1 部「神戶市開發基準」及第 2 部「神戶市開發技術基準」於平成 20 年（西元 2008 年）1 月 1 日開始實施，第 3 部「有關開發事業週邊公共設施等的整備綱要」則訂於平成 20 年（2008 年）10 月 1 日。

四、神戶市都市計畫總局

神戶市的都市更新與開發事業係由都市計畫總局負責，以下介紹都市計畫總局，以都市復興事業主要辦理方式：

(一) 組織及工作

神戶市都市計畫總局下轄總務部、計畫部、市街地整備部、住宅部、建築指導部、建築技術部等 6 部。此次接待本研習團為「市街地整備部」市街地整備課區劃整理係。其組織及負責業務如下表。

²⁴ 參見 <http://www.city.kobe.jp/cityoffice/30/013/sidouyoukou.htm>，2008.1.2。

表 5-3 神戶市都市計畫總局組織及工作項目表

部	課	辦 理 業 務
總務部	庶務課	局庶務、預算、決算
	經營管理課	事業用地(計畫部分、住宅部所管的用地除去的)處分、管理，再開發事業周邊建築設施等管理、保留床(樓地板)的處分及推動特定建築者制度
	民間活力創造室	HAT 神戶及其他新都心地區的整備，支援民間再開發事業，推動都市設計
計畫部	計畫課	都市計畫手續、土地利用計畫畫、都市計畫道路計畫畫
		都市計畫之處理(建築前相關報告之處理)、都市計畫信息情報(用途地區、地區計畫等)
	地域支援室	推動都市景觀，辦理都市製作會館
	工務課	都市計畫道路之整備
	用地課	都市計畫事業用地之取得與管理
市街地整備部	市街地整備課	再開發事業和土地區劃整理事業之計畫、調整
	清算課	推進有關東灘山手地區的土地區畫整理事業及處理過去實施土地區畫整理事業的地區相關事務
	地域調整課	促進等候培育事業 促進鷹取東側第二地區土地區劃整理事業
	都市整備課	推動新長田車站北側地區的土地區劃整理事業
	浜山都市整備課	推動浜山地區的土地區劃整理事業
	新長田南再開發事務所	推動新長田南地區的再開發事業
住宅部	住宅政策課	有關住宅政策的調查、研究及支援業務
	住宅整備課	市營住宅的重組與改善
	住宅管理課	管理市營住宅
建築指導部	建築調整課	建築協定、日照及其他的住環境上懸掛的商量及調整 指定建築物的申報
		有關建築物建前審核申請等的手續 有住宅金融公庫有關之申請與收付
		佈置義務停車場申報
	建築安全課	路外停車場申報
		基於建築基準法的許可及認定
		有關建築的道路的調查、判斷、商量
安全對策課	違反建築的糾正、指導，老朽危險房屋的調查、指導	
建築技術部	技術管理課	建築技術之調查研究、促進建設之再利用、市有建築物土木工事
	建築課	市有建築物之企畫、計畫、設計、維持、保全
	設備課	市有建築物之電氣，有關空調給排水設備的規劃、計畫、設計、維持及保全，ESCO 事業，建築設備技術的調查研究

資料來源：<http://www.city.kobe.jp/cityoffice/33/33/annai/sosiki.html>。

(二) 神戶市再開發事業²⁵

1. 再開發基本方針

依據「神戶市基本計劃」(基本計劃)，按照各地域的特性，一方面分擔都市功能，一方面安排形成具有魅力的都市，設定都心、副都心、衛星都心，並利用再開發事業之推動，進行都心的整備。

都市再開發事業，根據建築物的共同化等，一方面規劃土地合理的、健全的高度利用，一方面確保廣場、公園等開放空間和道路等公共設施的整備、把進行都市環境的改善、提供質與量良好的都市型住宅、都市不燃化等防災性的提高…等都市功能的更新作為目的，是一體性地整備建築物和地基及公共設施等的事業。

在事業的實施時，基於「再開發基本方針」綜合的、計劃的再開發，作為事業實施區域內的整備，安排地域全體的活性化與神戶市全體的發展相連進行整備。

2. 辦理工作

在神戶市依據上述的方針，主要沿著站前地區，積極推進了市區再開發事業。目前已經在六甲道站前地區、長田地區、新長田站前地區、垂水站東、西地區、舞妓站前地區等6地區中完成事業。

3. 震災復興再開發事業

1995年1月17日的阪神·淡路大地震，在經受毀滅性的災害的東、西副都心地區中，安排都心機能的引進，配合道路、廣場等的公共設施的整備，良好的住宅供給，商業、業務環境的改善，作為東、西的副都心適合的防災據點，進行復興，六甲道站南地區及在新長田站南地區，實施震災復興市區再開發事業，關於六甲道站南地區相關事業已經完成。

4. 民間實施的再開發事業

另一方面，為了在神戶市，以活用民間活力的共同化和協調化，進行市區都市環境的整備，對更新會(組合)等實施的再開發事業和優良建築物等建設事業予以指導支援。

震災對於預定事業以及民間實施中的再開發地區也影響甚大。面臨許多課題，在當地居民、社區的決心和開發者的合作以及相關顧問的支援下，已將問題解決。

現在，在中山手地區(中央區)，旭通4丁目地區(中央區)中再開發事業被實施。

²⁵ 詳見 <http://www.city.kobe.jp/cityoffice/33/33/saikaihatu/kobe-kh.htm>，2007.12.20。



圖 5-1 神戸市再開發事業圖

資料來源：<http://www.city.kobe.jp/cityoffice/33/33/saikaihatu/kobe-kh.htm>



照片 4-12 神戸市都市計畫總局市街地整備部市街地整備課區劃整理係森下武浩先生介紹神戸市都市再開發與區劃整理



照片 4-13 人類防災未來中心左側建築，展示震災各項資料



照片 4-14 人類防災未來中心入口及左側建築



照片 4-15 神戶海上新都心-神戶學院大學一隅



照片 4-16 人類防災未來中心介紹住宅重建共濟制度的看板



照片 4-17 於神戶市學院大學可看到神戶港入港的地標

第五章 民間組織與都市再生

本次赴日本研修都市再發展之行程，由國建協安排拜會社團法人再開發協調者協會、社團法人全國市街地再開發協會及社團法人不動產證券化協會瞭解各民間組織在於日本都市再生的扮演的角色及功能，並獲得相關經驗之分享。

以下針對三個單位組織之功能與運作等作摘要介紹。

一、社團法人再開發協調者協會(Urban Renewal Coordinator Association of Japan)²⁶

(一) 背景

「社團法人都市再開發協調者協會」前身為 1979 年設立的「都市再開發協調者協議會」，以提昇再開發相關專門知識技術、建立業務規範以及健全再開發協調者業務發展為目的，成立於 1985 年。會員主要來自都市再開發的四個領域：工程顧問業、營建業、不動產業及金融業的專家。

(二) 組織

設有大會（包含一般大會、臨時大會）、理事會（現有會長 1 名、副會長 2 名、專務理事 1 名、一般理事 22 名、監事 2 名），現任會長為早稻田大學伊藤滋教授。其下設立各類委員會及負責行政事務之事務局，目前共有 1233 個會員（包括個人或公司的正會員、名譽會員、特別會員及贊助會員）。

表 5-1 社團法人再開發協調者協會組織表

大會	理事會	委員會等	
一般大會 臨時大會 幹事及 正會員的構成	會長 副會長 專務理事 理事 理事的構成	審查委員會及符合委員會	總務委員會 業務基準委員會 調查研究委員會 事業企畫委員會
		營運特別委員會	國際委員會 理論雜誌委員會 會報委員會
		城市製作支援特別委員會	高級公寓建調換支援事業委員會 表揚委員會 高山英華基金營運委員會
		再開發計劃制訂者審查會	實務經驗審查委員會 考試、講習委員會
事務局			
專務理事			
事務局長 總務部 事業部 再開發計劃制訂者資格室 高級公寓建替諮詢室			

²⁶詳見 <http://www.urca.or.jp/index2.htm> 及 <http://www.ur.org.tw/ur003c60.html>, 日期 2007.12.3.

資料來源：<http://www.urca.or.jp/index2.htm>

(三) 業務內容²⁷

1. 成立理念：

(1) 提昇都市再開發的技術

因應再開發推動條件複雜化的環境變遷下，進行技術、方法的研究，以提昇相關人員之技術能力，有效達成更新目標。

(2) 人才培育

邀請具有豐富經驗及專門學識的學者及專家與辦講習、訓練課程，有效培育人才。

(3) 提供再開發的訊息

針對再開發相關的技術、行政、案例等資訊，提公會原及各級政府參考，同時，建構會員交流平台，以利彼此交換意見，觀摩學習。

(4) 都市再開發的教育推廣

發行再開發相關資料、書籍、召開說明會，開放一般民眾參與。並提供實施者於更新初期之諮詢輔導。並於 1997 年 5 月起設置「高山英華基金」（紀念東京大學都市計畫建築名譽教授），金額約 7,700 萬日圓，撥供「都市再開發高山賞」及「優秀論文」等表揚所需費用。此外，並積極投入受災地區復建支援相關工作。

2. 業務項目

(1) 出版刊物：包括每年出刊的再開發研究論文集「再開發研究」及奇數月份發行的會報「再開發推動者」。

(2) 「都市再開發規劃師」(Urban Renewal Planner)：自 1992 年經建設大臣認可擔任「都市再開發規劃師」的資格審查與考試認證工作，截至 2007 年 10 月約已認證 2600 名散佈於顧問業、營建業、不動產業及相關政府部門的專業人員。考試於每年八月在東京與大阪舉行，考試方式包括都市再開發相關的學科測驗及實務考試，學科測驗採四選一的選擇題，相關領域包括都市再開發法與計畫執行、都市計畫相關法令、不動產相關法令、估價補償。實務考試則採申論式，包括都市再開發法、市街地再開發事業、事業計畫及權利變換計畫等。

(四) 沿革²⁸

●1979 年 10 月 15 日：設立再開發協調者協議會

●1985 年 4 月 16 日：社團法人再開發協調者協會設立總會

²⁷ 何芳子、丁致成（2006），2006 日本都市再生密碼：都市更新的案例與制度，財團法人都市更新研究發展基金會，第 237-238 頁。

²⁸ 詳見 <http://www.urca.or.jp/index2.htm>，日期 2007.12.3.

- 1985年5月29日：社團法人再開發協調者協會取得建設省之設立許可
- 1992年1月18日：創設再開發規劃師資格制度（經建設省公布認定）
- 1997年5月28日設立高山英華基金
- 2002年10月30日：創設公寓改建顧問制度
- 2003年5月13日：發表「新的再開發方針之建言」記者會
- 2003年5月16日：設立公寓改建商談室（東京、大阪）
- 2007年5月28日：制定倫理憲章及活動規範

（五）國際交流服務

近年來，社團法人再開發協調者協會與台灣、韓國等三國間進行相當密切的國際交流與服務，除了兩年前於日本辦理三國的都市更新國際研討會外，協會更於2005獲經建會與內政部邀請至台灣參加「都市更新策略與亞洲經驗實務研討會」會議，並由該協會的理事主講日本的再開發制度與相關課題。此外，2007年的日、臺、韓國際都市更新年會於在韓國舉辦，台灣方面也會派員進行交流。

（六）研習紀要

本次研習由社團法人再開發協調者協會安排大成建設株式會社都市開發本部都市再生負責人橋本昌直先生及國際委員會委員長河野擴先生，分別針對「日本再開發制度之變遷」及「日本再開發事業今後面臨的課題」進行簡報，由於時間的關係，橋本昌直先生簡報完畢後，河野擴先生僅能做部分的補充，無法完整簡報，相當可惜。

會中研習團請教橋本昌直與河野擴先生許多問題，其中包括台灣常見的少數權利者不同意參加都市更新的問題，日本是否有使用強制的手段，橋本先生表示，據知日本在目前都市更新近七百個案例中，僅有兩案是利用強制執行的方式來辦理，雖然都市再開法有賦予強制執行的規定，但是通常都是利用時間換取100%的同意，才進行更新，這也就是日本都市更新工作往往需要比較長的時間的原因。

此外，由於橋本昌直先生是日本三大建商之一的大德建設公司都市開發本部都市再生負責人，研習團也針對日本建設公司的角色就教橋本先生，他客氣的表示，都市更新無論是更新前、後均要考量當地居民（權利人）的最大權益，建設公司只是協助的角色，不是以實施者自居，這一點與台灣建設公司則有較大的不同。

有關違占建戶之課題部分，據橋本昌直先生表示，日本目前沒有這樣的課題，而二次大戰後早期是有，當初的處理方式是利用都營住宅進行安置，而遊民部分，則交由社會機構安置至收容所，對於都市更新推動問題不大。



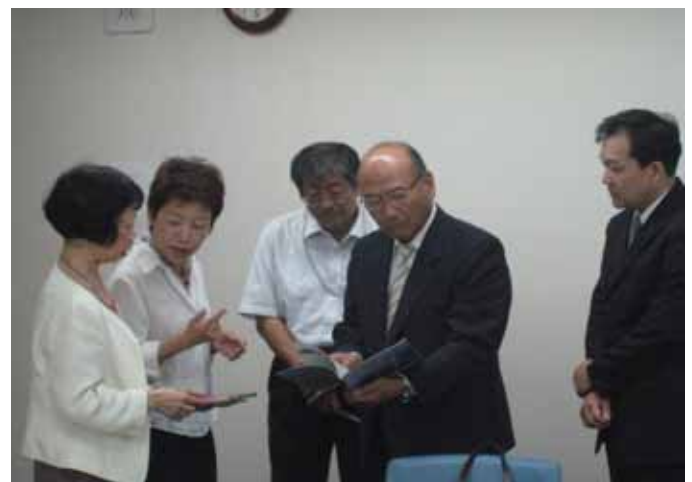
照片 5-1
拜會社團法人再開發協調者協會由國際委員會
河野擴委員長及大成建設株式會社都市開發本
部都市再生負責人橋本昌直先生進行說明



照片 5-2
社團法人再開發協調者協會之門廳



照片 5-3
社團法人再開發協調者協會所處的大樓
由於即將進行更新，目前僅剩兩個辦公
單位



照片 5-4 研習團致贈禮品由國際委員會河
野擴委員長代表接受

二、社團法人全國市街地再開發協會（Urban Renewal Association of Japan）²⁹

（一）緣起

全國市街地再開發協會、市街地再開發組合、事業準備段階準備組合及協議會、地方公共團體、日本住宅公團（現為「獨立行政法人都市再生機構」）相關專家積極推動籌組下，並得到住宅金融公庫（現為「獨立行政法人住宅金融支援機構」）及日本開發銀行（現為「日本政策投資銀行」）等的政府系金融機關以及工商協會、顧問、建設業、金融機關、房地產業等各界的贊助，於1969年（昭和44年）6月以「都市再開發法」之制定為契機，並於同年11月11日，獲得到建設大臣（現為國土交通大臣）的核准成立。

（二）組織架構

1. 理事會：會長10名、副會長3名、理事長1名、專務理事1名、理事21名及監事2名。
2. 事務局：分社總務部、企畫部、情報服務部、事業業務部、調查1部及調查2部。
3. 市街地再開發技術研究所。

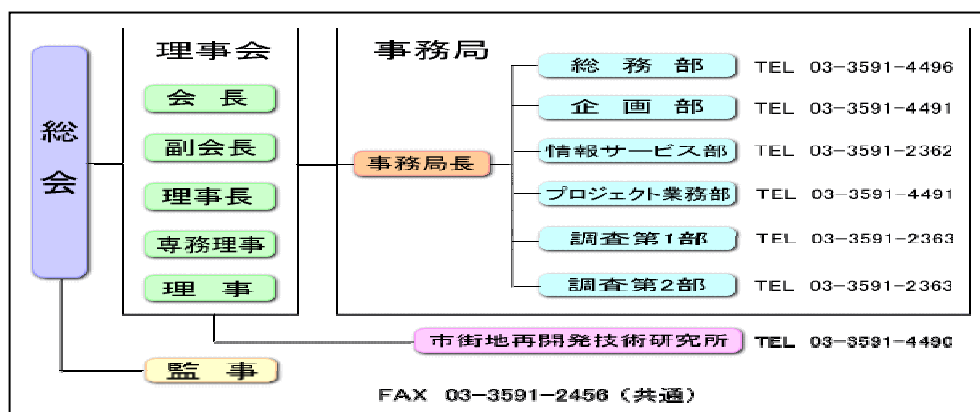


圖 5-1 社團法人全國市街地再開發協會組織架構圖

資料來源：<http://www.uraja.or.jp/>

（三）設立目的與演變

1. 目的

協會設立30餘年來，雖然組織規程曾經10次左右的修正，但成立的基本目的及業務內容並沒有太大改變。依西元2000年3月修正通過之組織規程第3條規定，協會係針對市街地再開發、住宅地區、環境改造、密集地區整備等相關課題，進行綜合性的調查研究，以促進更新事業順利推動，

²⁹ 何芳子、丁致成（2006），2006 日本都市再生密碼：都市更新的案例與制度，財團法人都市更新研究發展基金會，第233-235頁及<http://www.uraja.or.jp/>，2007.12.2。

增進公共福祉為目的。

自協會成立以來，為有效推展更新事業乃持續針對法令制度、推動機制及更新資金籌措等所遭遇到困難及瓶頸，積極不斷地向相關機構反映，提出諮詢及建議意見，致力引發各界關心、討論，俾建構合理有效執行機制。

2. 設置基金及研究所

協會與「都市再開發國會議員聯盟」保持密切聯繫，以爭取相關預算及法令修正之支持。此外，於西元 1979 年接受國庫補助及民間捐款，設置「組合再開發促進基金」，加強調查研究工作，並針對民間推動之更新事業，提供債務保證、技術指導、公開資訊資料等，俾順利執行。

復於西元 1986 年設置「市街地再開發技術研究所」，西元 1996 年成立「再開發促進中心」，積極推展「業務代辦制度」。西元 2000 年 3 月獲國庫補助增加「組合再開發促進基金」額度，除事業執行階段事業資金的債務保證外，針對計畫準備階段所需的資金，也納入保證範圍。

西元 2002 年將集合住宅改建事業納入業務內容，以協助老舊公寓順利更新。西元 2005 年更設置「市街地居住再生基金」，以協助推動都市再生計畫，改善居住環境。

(四) 業務內容

1. 調查研究

市街地再開發等相關建築物群、地區環境之規劃設計手法之影響、對策、防災措施等研究及技術開發。再開發推動手法之研究。

2. 債務保證業務擴充

(1) 突破推動瓶頸

擴充基金總額達 55 億圓(約 17 億元新台幣)，擴大債務保證對象，包括計畫階段及事業執行階段所需經費。

針對更新事業、土地重劃事業及優良建築物整備事業等所需經費等，進行檢討分析並統一規劃經費準則。

召開研修會，對地方政府擔任建築資金借貸業務人員，進行講習，並促進彼此交流。

於西元 1999 年東京都防災、建築、造街中心舉辦講習，加強普及協力員登錄制度。

(2) 對相關機關提供建議

舉辦「住宅對策促進全國大會」共計 55 個團體參加，並於 1999 年舉辦「再開發事業推進大會」，計 138 個團體參加，並共同提出書面意見。

(3) 對預算編列期望

蒐集民間業者對再開發事業等預算編列之期望，向相關機關反映。結合相關協議會，向相關機關提出稅制修正建議，並向國會議員聯盟請求協助。

(4) 宣導活動

配合建設省、地方政府於6月份10月份，協助推動「都市改造」及「住宅事宜」之活動。對再開發事業推動有功人員進行表揚。

3. 資訊資料蒐集、提供、輔導

- 製作再開發事業記錄錄影帶，免費出借。
- 全國各地事業推動實錄等資料，供會員免費借閱。
- 舉辦優良案例之實地考察。
- 有關事業推動事宜之電話諮詢或個別指導。
- 派遣講師參與地方政府或更新會舉辦之研討會。

4. 蒐集國外資訊

每年舉辦一次國外考察，蒐集相關資料。

5. 發行刊物、書籍

- 發行「市街地再開發」月刊。
- 針對會員發「City in City」訊報。
- 發刊「再開發必攜」、「住環境必攜」、「住宅市街整備必攜」及相關案例集成等30餘種書刊。

6. 舉辦研修會、講習會等

- 於每年6月舉辦，有關承辦人員研修會，10月舉辦承辦再開發業務幹部人員研究會。
- 以會員為對象舉辦各種研討會。

7. 建構市街地再開發事業相關資訊，提供地方政府參考

就相關績效資訊，建立資料庫，提供相關機關團體使用。積極配合地方政府步調，加強資訊e化作業。

8. 業務代辦對象

有效運用務代辦制度，針對實業者需求，協助評選具技術、組織能力及財力之代辦業者，俾有效推動更新事業。

(五) 業務績效

1. 自行辦理部份

- 1970年代每年概辦理1案，主要為推動市街地再開發事業之基礎調查及作業準則之研究。
- 1980年代每年概辦理3~6案，主要為市街地再開發事業之經濟效益、資金籌措、大規模開發之都市計畫規劃及評估手法等調查研究。
- 1990年代每年辦理案件增加，以5~6案居多。調查研究符疇明顯擴大，涉及都市景觀、文化造街、地方型都市中心區活化、集合住宅改建等研

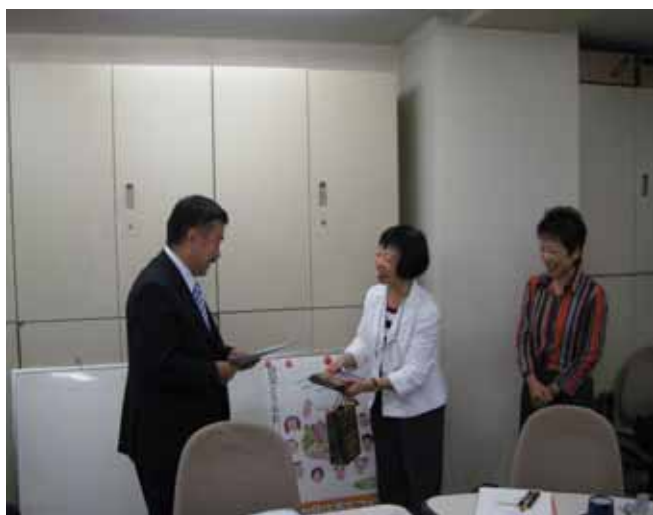
究，主題逐漸增多。

2. 受託辦理部份

- 以 1999 年承辦研究調查案為例，總數計 107 案，其中由中央機關(建設省、國土廳)委辦者 7 案，涉及低度利用土地規劃、民間主導型再開發之推展、密集住宅地區有效促進更新等課題。由公園、住宅供給公社等委辦者計 31 案，以涉及操作技術及個案實施相關課題之調查研究居多。
- 由更新會、協議會等推動組織及規劃、設計等專業民間單位委辦者計 21 案，以個案地區調查分析為主，其餘 48 案，約佔 45%，均由地方政府委託辦理。

3. 債務保證制度

- 協會執行的債務保證制度，其適用對象包括：市街地再開發事業、住宅市街地總和整備事業、防災街區整備事業、集合住宅改建事業等，推動所需初期資金及建設資金之融資保證。其中初期資金中，調查規劃費用以 1 億圓為限，拆遷補償費以 5 億圓為限，建設資金則以 10 億圓為限。
- 債務保證制度之執行，經該協會協調，簽訂合約的私立銀行及信用金庫等全國共計 262 家(含本行及分行)，公有金融機構則有住宅金融公庫及沖繩振興開發金融公庫等可資利用。
- 除自行辦理有關更新計畫及更新事業推動之相關專案性調查研究工作、債務保證制度外，同時接受公園、都道府縣、市町村等行政部門以及民間業者等之委託，進行必要之調查研究工作，績效斐然。



照片 5-5 研習團致贈禮品由調查第 2 部長福島孝治先生代表接受



照片 5-6 拜會「社團法人全國市街地再開發協會」由總務部總務課主任小久保直純先生及調查第 2 部長福島孝治先生接待與解說

三、社團法人不動產證券化協會³⁰

(一) 設立目的³¹

社團法人不動產證券化協會，是作為了不動產證券化商品社會的信用確保和投資者保護活動為目的而設立的公益法人。

目前共有 100 家一般會員 (Regular members ,100 companies)、190 家贊助會員 (Supporting members ,190 companies)。

(二) 事業內容³²

- 1.有關不動產證券化及不動產證券化商品的調查研究
- 2.對於不動產證券化調查研究關係機關各種建議及意見提供
- 3.有關對會員的法令遵守及商品銷售合理化及其他投資者保護的指導、勸告等
- 4.解決並支援來自有關會員經營的不動產證券化業務及投資者的意見
- 5.有關對一般投資者不動產證券化資訊的提供、知識普及及宣傳活動

(三) 組織架構

- 1.理事會：理事長 1 名、副理事長 5 名、理事 10 名、專務理事 1 名、監事 3 名。目前理事長為三井不動產株式會社代表董事社長岩沙弘道先生，相關理監事均由重要證券公司、不動產公司董事或社長擔任 (名單如下表所示)。
- 2.事務局：則設有總務部、廣報部、業務部、企畫部、調查部、教育推進部等 6 部及意見諮詢室。

(四) 與都市再發展關係

鑑於都市更新過程中，需要大量的資金，日本有不少利用私募或不動產證券化來籌資之案例，本次拜會中特地請不動產協會提供相關案例，供作我國參考之用。

研習過程中，也討論到不動產證券化推動後，於日本已經出現許多新興行業專業人員，包括資產管理師 (Asset Manager)、物業管理師 (Property Manager) 以及專案管理師 (Project Manager) 等。

此外，由於不動產投資信託 (資產運用型) 的盛行，日本 J-REITs 的市場越來越大，但開發型 (包括都市更新) 由於風險比較大，故仍然屬於少數，多以私募方式來辦理，例如東京中城即是以私募方式辦理。

惟由於日本不動產證券化之方式與我國不同，在目前「不動產證券化條例」目前尚未修正，都市更新前置資金及事業經費尚無法依據條例來籌資，本次研習中之相關資料，可作為未來相關修法之參考。

³⁰ 詳見 <http://www.ares.or.jp/>，2007.12.5。

³¹ 詳見 <http://www.ares.or.jp/ares/grerting.html>，2007.12.5。

³² 詳見 <http://www.ares.or.jp/ares/business.html>，2007.12.5。

表 5-2 社團法人不動產證券化協會理事會（2007 年 7 月 1 日現在）

理事長（非常勤）	三井不動產株式会社代表取締役社長	岩沙弘道
副理事長（非常勤）	住友信託銀行株式会社取締役会長	高橋 温
副理事長（非常勤）	東急不動產株式会社代表取締役社長	植木正威
副理事長（非常勤）	野村證券株式会社執行役社長	古賀信行
副理事長（非常勤）	三菱地所株式会社取締役社長	木村惠司
副理事長（非常勤）	株式会社三菱東京 UFJ 銀行頭取	畔柳信雄
理事（非常勤）	oryx 株式會社取締役兼代表執行役社長・小組 COO	藤木保彦
理事（非常勤）	日本不動產資產株式会社代表取締役社長 (CEO and President, Japan Real Estate Asset Management Co.,Ltd.)	荒畑和彦
理事（非常勤）	住友不動產株式会社代表取締役会長	高島準司
理事（非常勤）	中央三井信託銀行株式会社取締役社長	田辺和夫
理事（非常勤）	東京建物株式会社取締役会長	南 敬介
理事（非常勤）	日興城市小組證券株式會社株式會社代表執行役社長	安倍秀雄
理事（非常勤）	日本大樓基金經營管理株式會社代表取締役社長	西山晃一
理事（非常勤）	野村不動產株式會社取締役社長	鈴木弘久
理事（非常勤）	瑞穗證券株式會社取締役社長	橫尾敬介
理事（非常勤）	株式會社三井住友銀行頭取	奧 正之
專務理事（常勤）		卷島一郎
監事（非常勤）	鹿島建設株式會社代表取締役社長	中村滿義
監事（非常勤）	大和証券 SMBC 株式會社代表取締役社長	吉留 真
監事（非常勤）	三菱商事株式會社代表取締役社長	小島順彦

資料來源：<http://www.ares.or.jp/ares/officer.html>

表 5-3 不動產證券化協會大事紀要

年度	月份	大事紀要
1988	12	成立「不動產證券化研究會」(Study Council for Real Estate Securitization)為不動產企業聯合協協會會(Council for Real Estate Syndication)的前身(成員包括6家不動產公司等公司、建設省建設經濟局、(財)日本住宅綜合中心)
1990	9	成立不動產企業聯合協協會會(Council for Real Estate Syndication)(CRES)
1991	8	制定協會自主規則「不動產小口化商品標準情報項目」(Standard Items of Information for Small-Lot Real Estate Products)
1993	10	制定不動產共同投資事業標準約款方案(任意組合型)
	11	實施「不動產投資受害者熱線:110」(Real Estate Investment Victim Hotline: Dial 110)
	12	召開「防止不動產投資受害再發生會議」(Committee for Preventing the Recurrence of Real Estate Investment Victimization)
1995	3	制定不動產特定共同事業標準契約約款
	3	召開「不動產特定共同事業法實施對應說明會」(5個團體合辦)
	5	「不動產共同投資手冊」創刊
1996	11	設置「日本型不動產基金研究會」
1997	8	發表「有關資產運用時代的『日本型不動產投資基金』的建議」
1998	12	設置「有關不動產基金型商品及不動產投資顧問業討論委員會」
1999	11	制定「有關不動產特定共同事業法標準條款重新評估等的協會法案」(Conference Proposal for Reviewing the Standard Agreement, etc., Related to Real Estate Syndication act)
2000	4	不動產證券化基礎講座 第1期開講
2001	4	設置意見諮詢室
2002	11	不動產企業聯合協協會會臨時總會/成立社團法人不動產證券化協會
	12	社團法人不動產證券化協會取得設立許可
2003	4	制定會員的自主行動基準和設置「紀律委員會」
	5	設置「市場動向委員會」及「不動產證券化稅制研究會」
	5	開設協會網站-「J-REIT View」
	10	不動產證券化手冊獲得(社)日本不動產學會的業績獎、特別獎
	11	協會的活動獲得日本計劃行政學會的計劃獎、特別獎
2004	2	在全國6都市召開地域活性化不動產證券化研討會
	5	發行『2004世界的REIT市場』
	11	不動產證券化實務家養成講座 開講
2005	5	發行『不動產投資法人(J-REIT)設立和上市輔導手冊』
	9	召開「第1次ARES養老金論壇」
2006	4	向大眾公開不動產證券化協會認定碩士資格制度 舉辦「第1次ARES碩士會議」(Held the First ARES Master's Convention)
	4	ARES J-REIT Property Database 服務開始
	11	召開「第2次ARES養老金論壇」
	12	召開「2006 NIKKEI 不動產財金博覽會」
2007	1	召開「第1次CRE經營管理論壇」
	3	召開「2007不動產投資指標研討會」(ARES Real Estate Investment Index Seminar 2007)
	7	舉辦「第2次ARES碩士會議」
	9	召開「第1次建立被投資者信賴的不動產投資市場論壇」(First Forum for Building Up the Real Estate Investment Market that is Trusted by Investors)
	11	召開「第3次ARES養老金論壇」
	11	召開「第2次不動產投資指標研討會」
	12	召開「2007 NIKKEI 不動產財金博覽會」
	12	召開「2007 CRE 經營管理論壇」

資料來源：<http://www.ares.or.jp/en/history.html>

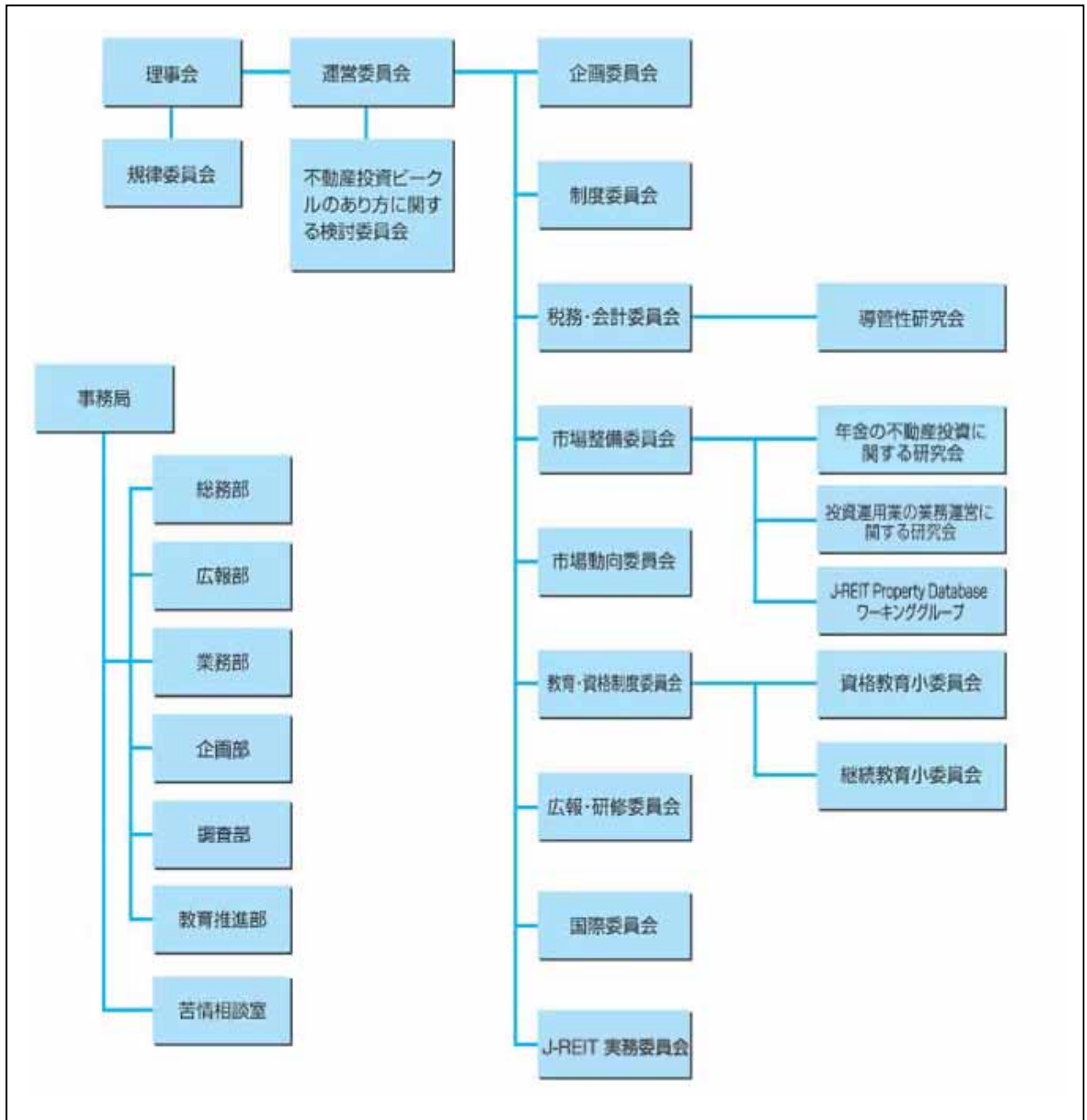


圖 5-4 社團法人不動產證券化協會組織架構圖

資料來源：http://www.ares.or.jp/ares/big_organization.html

(四) 開發型證券化案例³³

1. 浦和站東口站前地區第二種市街地再開發事業活用開發型證券化之案例

(1) 架構

- ① 本案係依據浦和東口站前都市再開發法之第二種市街地再開發事業(實施者為埼玉市役所)，透過特定建築者制度所推動的公共設施建築物建設工程事業。
- ② 取代施行者、由特定建築者來取代實施者，去推動開發工程(含公共設施與民間設施)，將埼玉市役所取得公共設施(實施者應取得之部分)建築費與民間設施所附隨之土地，予以交換。(兩者間的價差是給是付，等完工時再清算之)。
- ③ 建築規模為地面 10 樓、地下 4 樓，延樓地板面積 108,000 m²，其中民間設施者 65,000 m²。
- ④ 公共設施為市圖書館停車場。民間設施由巴爾可百貨公司概括承租，作為商業店舖，腳踏車停車場營運。
- ⑤ 2005 年 7 月開工，預定 2007 年初完工。
- ⑥ 資金籌措：由特別目的公司(SPC)的有限公司浦和 STRM(以下稱 SPC)出資，其內容為 Senior loan136 億日圓、Metharin loan33 億日圓承租戶的巴爾可公司運設合作金 15 億日圓。大林組匿名組合出租 28.5 億日圓。
- ⑦ 更新工程推動信託(以特定建築者為受託者活用 UFJ 信託之公式)方式，以與特定建築者制度所需的信用力相輔相成。

(2) 特徵：

- ① 本案資金籌措的特徵就是，在取得建築許可前的階段就與擁有預定買進民間設施的 REIT 與信託受益權的有限公司 SPC 之間，簽訂附帶停止條件信託受益權銷售契約。
- ② 透過「於開工前與巴爾可公司之間簽訂 20 年定期租賃契約，將 NOI (利率：折舊費扣除前收益) 予以固定化、「與 REIT 之買賣價格係依完工時利率未浮動價格的架構」，而使 REIT 在開發階段就能完成取得物件的承諾(commitment)，而且，在買賣價格浮動上，以另方式買賣之 SWAP 來避險。

³³ 不動產証券化ハンドブック 2007-2008 (2007.6)，社団法人不動產証券化協會，頁 144-145。

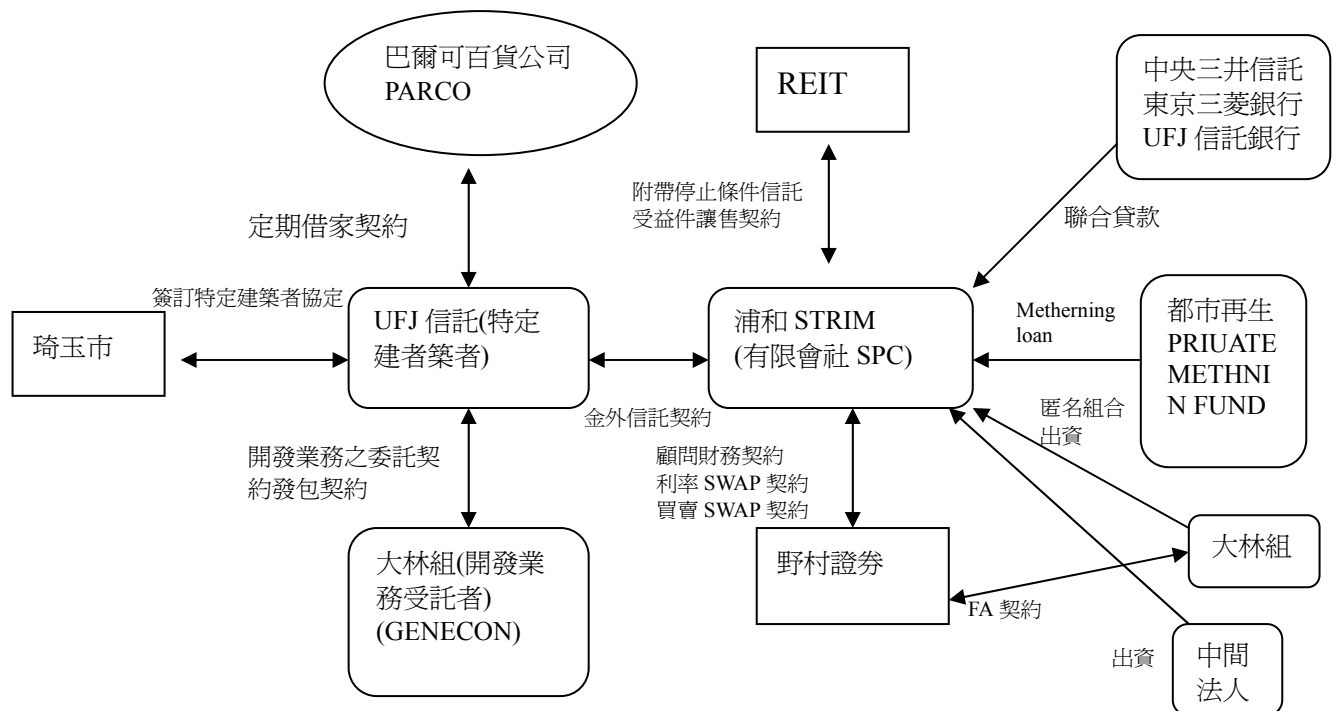


圖 5-5 浦和站東口站前地區第二種市街地再開發事業活用開發型證券化案運作架構圖

2.透過開發型證券化建設 30 層出租高樓(福岡市中央區港 1 丁目)案例

本案係由株式會社 Discloky、株式會社 Toksui Corporation 兩家公司所持有的土地，透過開發型證券化架構，開發 30 層出租大樓的案例。

(1) 架構

- ①SPC 名稱： Central port 有限公司
- ②總工程費：40 億日圓(其中土地相關費約 10 億日圓、建物相關費約 30 億日圓)
- ③SPC 之資金籌措由株式會社 Tokusui Corporation 出資、來自金融機構的 long course loan
- ④出口策略上的成立「出口基金」當物件完成後，再賣給與其他物件合組成不動產資金。此基金的資產規模將達總額約 30 億日圓。
- ⑤施工者公司

由株式會社 Discloky 從開發型 SPC 承包企劃、設計、施工、監工的業務

(2) 主要特徵

- ① 出租大樓的樓層數為九州最高者
- ② 進住者目標將吸引在天神工作的頂客族。

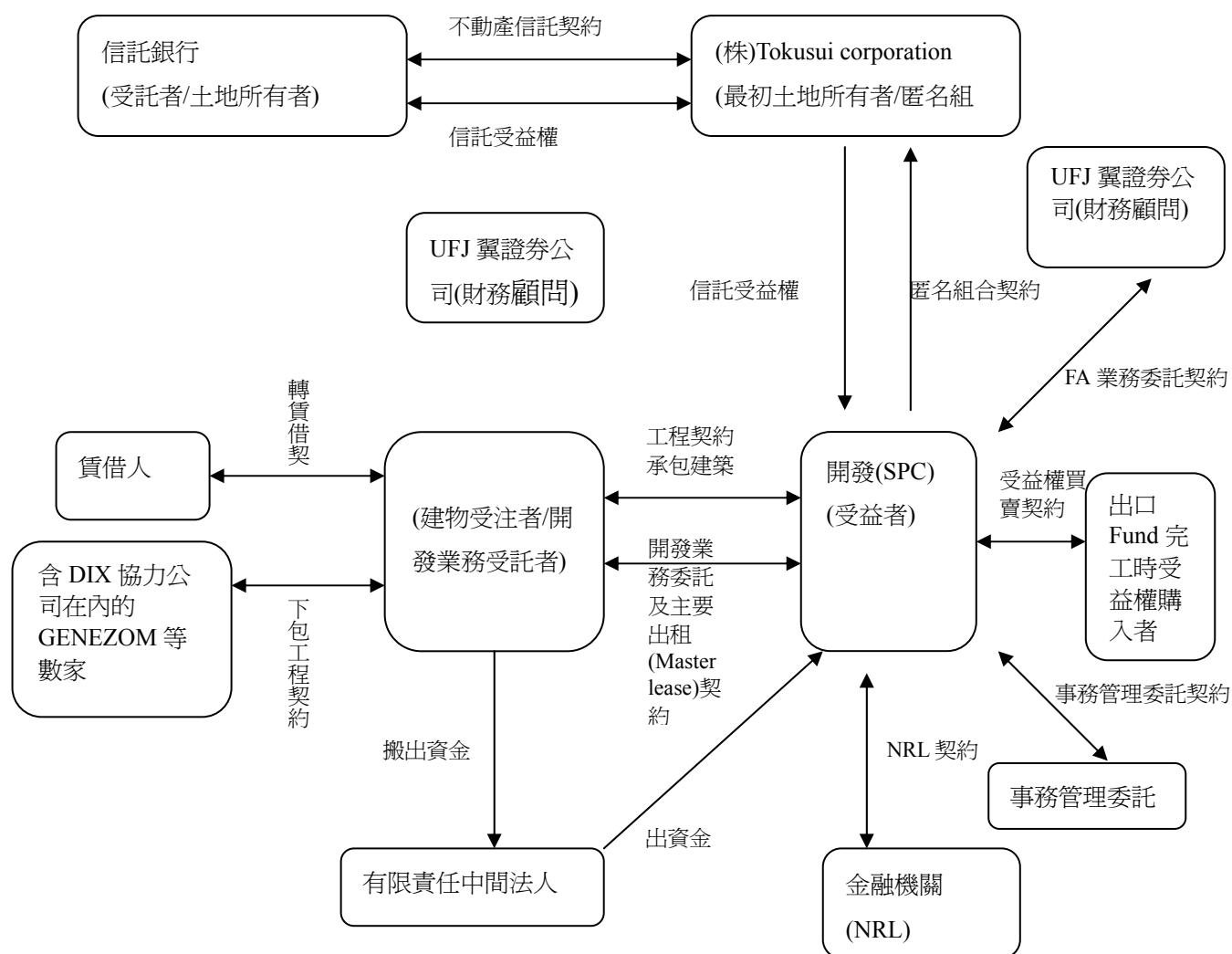


圖 5-6 福岡市中央區港 1 丁目案證券化架構

3. 品川濱海愛因斯塔計畫(開發型證券化)

東京都品川區東品川 4 丁目(樓塔型分售之開發型證券化計畫案例)

(1) 架構

- ① 品川濱海愛因斯塔特定目的公司(TMK)係透過發行特定公司債(發行額 40 億日圓)與優先出資證券來籌措資金而由藤和不動產及 S.D.

Management 來購買「品川濱海愛因斯塔建設計畫」之土地。

②由 TMK 與施工者的東急建設之間簽訂契約，預付一定發包工程款，並支付部分設備款。同時為了因應萬一東急建設無法繼續施工時，而與 UFJ 銀行簽訂以剩餘工程款 20%為上限之 Commitment line 契約。

③TMK 與藤和不動產簽訂公有售及住宅貸款之洽商工作(尼即莫以大廈銷售為後盾)

④TMK 以來自購買者的大廈銷售款為原始資金來償還特定公司債。

(2) 對象資產規模

- 東京都品川區東品川 4 丁目 50 番 4 號 敷地面積：2,523.55 m²之土地
- (預定建設建物)大廈 208 戶(1LDK~3LDK)、建築樓地板面積：18,530.31 m²
- 工期：2003 年 2 月開工
2005 年 11 月完工

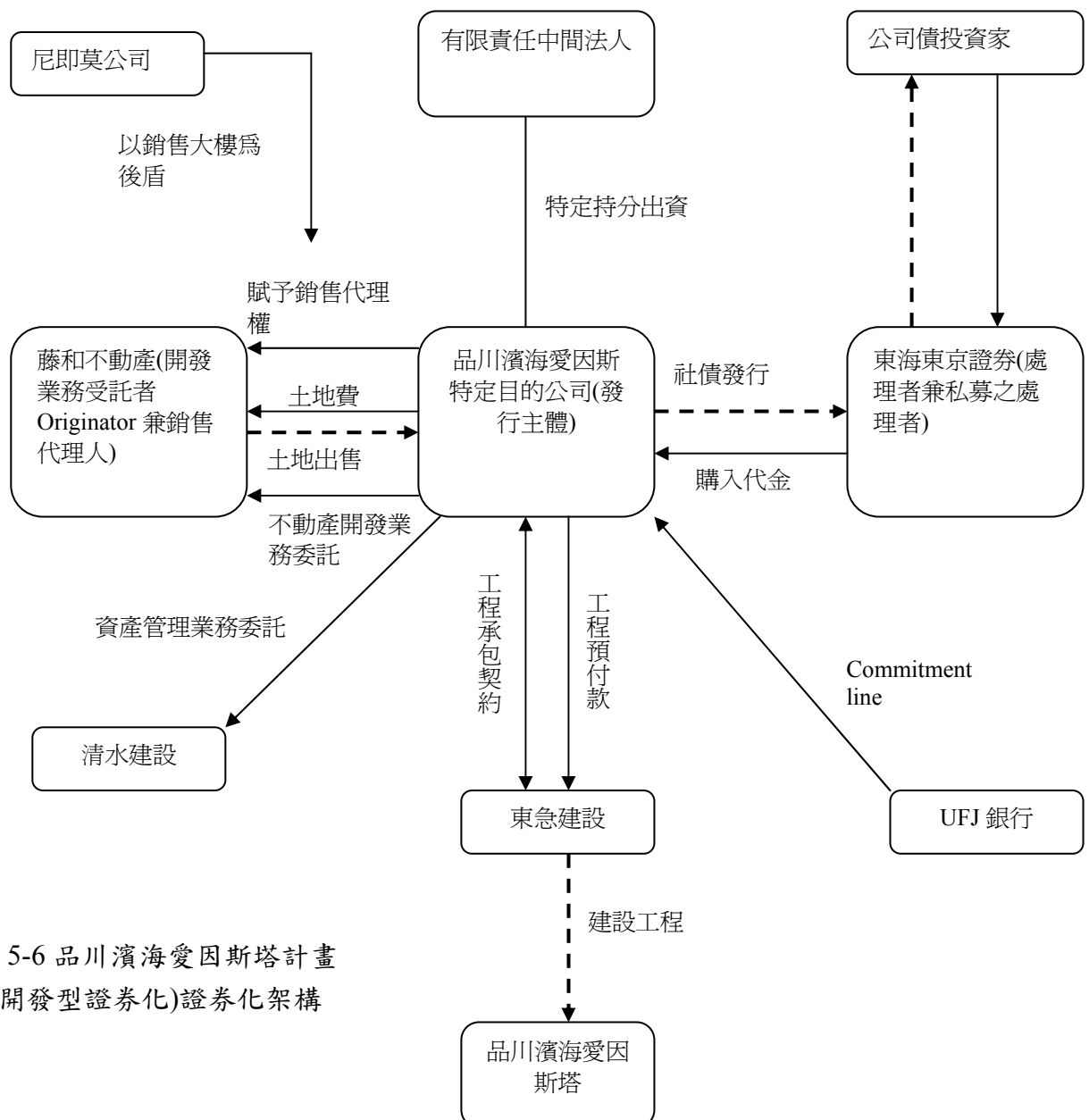


圖 5-6 品川濱海愛因斯塔計畫
(開發型證券化)證券化架構



照片 5-5 社團法人不動產證券化協會
位於一樓辦公室



照片 5-8 社團法人不動產證券化協會企劃部
主任調查役勝海貴浩先生介紹開發型不動產
證券化架構，由林正子小姐翻譯



照片 5-9 社團法人不動產證券化協會所
在的大樓



照片 5-10 研習團致贈禮品給企劃部主任調
查役勝海貴浩先生

第六章 都市再生個案與不動產管理策略

本次赴日本研修都市再發展之行程，由國建協安排拜會三井不動產株式會社並實地參訪今年剛興建完成的「東京中城（Tokyo Midtown）」都市再生案，並拜會參訪由位於中目黑車站旁的「中目黑 GT（Gate Tower）」都市再生案，瞭解有關都市再生的運作機制與各自扮演的角色及功能，並獲得相關經驗之分享。

以下針對等作東京中城都市再生案及中目黑 GT 都市再生案做摘要介紹，並介紹其不動產管理策略。

一、東京中城（Tokyo Midtown）都市再生案³⁴

（一）背景

東京中城（Tokyo Midtown）開發基地原為日本防衛廳總廳用地，1995 年防衛廳遷移至新宿市谷後，產生了約 7.84 公頃的基地需辦理再開發。

防衛廳的遷建計畫早於 1985 年中曾根首相，即予納入「公共建設引導民間投資開發（PFI）計畫」。

於 2001 年由三井不動產株式會社、全國共濟農業合作社聯合會、安田生命保險互相公司（現為明治安田生命保險互相公司）、富國生命保險互相公司、積水房屋株式會社、大同生命保險互相公司（現大同生命保險株式會社）等 6 家公司合資，以 1,800 億日圓取得土地，是日本有史以來最大宗的國土開發案。於 2003 年 3 月完成都市計畫法定程序，2004 年 5 月動工，2007 年 7 月完工，亦為近年來日本的各都市再開發計畫中規模最大者。

由於位於市中心且面臨大面積的公園—檜町公園，三井株式會社構思以創造大規模綠化面積和 6 棟結合辦公室、住宅、商業設施等之建築構成的都市再開發事業，形成一個新型的「複合城市」。對於國際城市—東京而言，也是「都市再生」新的一頁，於 2005 年，決定「城中城（Town in Town）」的概念來命名為「東京 midtown」。

（二）規劃構想³⁵

1. 規劃構想：建構日本新價值的理想—從此街將日本新價值推向全世界

期待推出足以代表 21 世紀日本的市街，這就是東京中城的構想出發點。在日本適足以產生價值與感性，以及全世界無以倫比及富獨創性的市街。要透過此市街向全世界發出「21 世界新都市理想圖像」的訊息。

2. 整個街區形成一體的市街

³⁴ 部分資料整理自

<http://www.tokyo-midtown.com/cn/index.html>, http://www.mitsui-fudosan.co.jp/project/tokyo_midtown/ 日期 2007.12.3 及何芳子、丁致成（2006），2006 日本都市再生密碼：都市更新的案例與制度，財團法人都市更新研究發展基金會，第 123-133 頁。

³⁵ 詳見 http://www.mitsui-fudosan.co.jp/project/tokyo_midtown/，2007 年 12 月 3 日。

東京中城結合是工作、住家、遊憩為一體的市街，擁有辦公大樓、飯店、出租住宅、商業設施、廣大綠地、美術館等設施，各種高機能性分別相互激盪來創造新價值。

3. 商業設施設計概念

就是「過著都市優質的日常生活」，有豐富綠地、充滿開放感的設施，由流行品街、裝潢、設計、咖啡廳、餐廳、Bar 等多采多姿的生活方式店鋪所構成，是追求都心生活者所追情的優質性，提供了希有性的高級商品與服務。

(三) 三井不動產的角色

除了三井不動產外，另有 5 家機構投資家加入共同事業，三井公司係受機構投資家之委託負責計畫施工階段之計畫管理、施工、竣工後之資產管理，而三井不動產投資顧問公司則受託資產管理是國有地都市由負責各種資產運用投資加資金運用來推動都市再生的新模式。

(四) 計畫概要

結合工作、居住、遊憩等多樣功能的都市六本木，週邊大使館林立，是各國人士居住具有豐富國際色彩的市街，在本市街中心，強調國際競爭關鍵詞的設計理念，作為日本向全世界發出日本新價值與感性的據點。

- 所在地：東京都港區赤坂 9 丁目
- 地區計畫面積：約 102,000 平方公尺
- 基地面積：約 68,900 平方公尺
- 構成設施（樓地板面積）：
- 辦公室：約 311,200 平方公尺
- 住宅：約 117,800 平方公尺（517 戶）
- 飯店：約 43,800 平方公尺（248 間）
- 商業空間：71,000 平方公尺
- 其他：約 20,300 平方公尺
- 設計：SOM、日建設計、安藤忠雄、隈研吾建築都市設計事務所
- 施工建造：竹中工務店（A、C、D、G、H 棟）、大成建設（B、E、F 棟）

(五) 設施

1. 「中城塔樓」(Midtown Tower)

「中城塔樓」(Midtown Tower) 是一座地下 5 層、地上 54 層的摩天大樓，高度為 248 公尺，一舉超越六本木之丘森大樓和東京都廳成為東京都內最高的建築物。

2. 設施

係有結合百貨公司、飯店、住宅、商業辦公室與文化空間、醫院、公園等多種設施。主要的設施是位於中城大樓高層（45~53樓）的飯店「東京麗池酒店」（The Ritz-Carlton Tokyo）和從別處搬遷進來的「三得利美術館」。

許多企業都將總部遷往東京中城，包括 USEN、日本雅虎、富士軟片、富士全錄、Goodwill Group 等。此外知名電子遊戲公司科樂美（KONAMI）也將分散在東京各處的據點集中遷往東京中城。

3. 組成

（1）GALLERIA（拱廊街）

以日式風格、禪意展現的中城百貨，是東京中城的主要購物區。

（2）PLAZA（廣場）

全長約 150 公尺、高約 25 公尺、4 層豎井式架構的大空間裡，時尚精品和商店琳琅滿目。

（3）GARDEN(庭園)

中城庭園：庭園中有草坪、廣場和慢跑道，空間開闊。作為 21_21 DESIGN SIGHT 的 Shop，銷售快餐小吃和一些有特色的商品。

檜町公園：面積約 3 公頃的「檜町公園」，以前為長州藩毛利家位於麻布的別墅「檜屋敷」的庭院，當時又叫「清水亭」，公園於 1963 年興闢，展現江戶時期庭園風景。

（五）開發歷程

- 2001 年 4 月：「赤坂 9 丁目地區再開發地區計劃」公告
- 2001 年 9 月 17 日：競標，三井不動產集團得標「六本木防衛廳遺跡地」計畫
- 2002 年 2 月：土地所有權的移轉
- 2003 年 4 月 21 日：六本木防衛廳遺跡地再開發（赤坂 9 丁目計畫）、都市計畫通過
- 2003 年 9 月：完成實施設計，取得開發許可
- 2003 年 11 月 19 日：六本木防衛廳遺跡地再開發日本最大室外 Street Gallery 設計企畫案
- 2003 年 11 月 19 日「東京麗池酒店」（The Ritz-Carlton）公司決定於六本木防衛廳遺跡地再開發（赤坂 9 丁目計畫）展開
- 2004 年 2 月：建築物建前審核取得

- 2004年5月18日：民間都市再生事業認定，工程開工，以2007年春完工全面開放為目標
- 2005年7月14日：六本木防衛廳遺跡地再開發，決定取名「東京中城（Tokyo Midtown）」，並創設「21-21 Design Sight」，公開徵求LOGO
- 2005年11月8日：六本木防衛廳遺跡地再開發「東京中城」租賃住宅、醫藥中心有世界數合作伙伴，提出實現「充實的醫院」、「國際都市東京新居住方式」提案
- 2006年3月23日：六本木防衛廳遺跡地再開發「東京中城」（上棟）商業設施提供「都心優質生活」，創造世界大學亦可參加之設計交流據點
- 2006年11月15日：宣布提供「都心優質生活」的商業設施130家店鋪（2007年3月30日全面開放）。
- 2007年1月：工程竣工
- 2007年3月30日：全面開放
- 2007年6月12日：利用Yabikitas技術，於日本首見的城市導覽服務
- 2007年10月11日獲得國土交通省大臣獎—「綠之都市獎」

（六）不動產管理³⁶

三井不動產株式會社為了經營東京中城而轉投資成立的子公司—「東京中城管理公司（Tokyo Midtown Management Co., Ltd）」，負責處理於中城舉辦的各項活動，對於位於中城營業的商店研擬相關商業促銷計畫及其他管理問題以及設備管理，負責東京市中心區的全面管理。

- 会社名：東京 midtown 經營管理株式會社
- 所在地：東京都港區赤坂 9-7-1
- 設立時間：2004年12月3日
- 資本額：日幣1億元（三井不動產100%出資）
- 幹事：代表董事—市川俊英、董事—後藤伸夫等6人
- 社員數：84名（2007年3月現在）
- 事業目的：
 1. 不動產的買賣、借貸、仲介、管理及營運
 2. 建築工程、裝潢工程、設備工程、外部結構等工程設計、監督管理及承包
 3. 保全業

³⁶ 詳見 <http://www.tokyo-midtown.com/en/tmm/index.html>，2007年12月11日。

- 4.上述各點相關聯的業務：以「東京中城」經營管理業務為中心，有關不動產的租賃契約管理及營運的業務。內部裝修、外部結構工程之設計、管理及承包保全等業務。

(七) 小結與心得³⁷

1. 確認開發模式

早在 1985 年中曾根首相時代，及確定防衛廳本部有港區六本木遷移新宿區市谷，同時確定遺留後的舊址基地應朝導入民間投資建設之 PFI (Private Financial Initiative) 方向進行開發。

2. 強有力的開發者

由三井不動產主導開發，更新事業推動，更新構想、事業計畫的策略開發方式（建築設計）、財源籌措及營運等，均由三井不動產主導，從整體規劃創造整體效益的觀點，進行溝通與協調。

3. 財務面

透過不動產證券化採用「特殊目的事業公司 SPC (Special Purpose Company)」方式籌措開發資金。

4. 複合之開發方式

結合飯店、百貨、辦公大樓等開發，創造人潮與需求，並配置休憩的公園，讓人一整天都可以待在這個城中之城。

5. 頂尖的建築規劃團隊

建築規劃部分由日本著名的日建設計公司進行概念設計，再委請美國著名的 SOM 建築師事務所負責主要計畫，此外，日本著名的建築師安藤忠雄設計 21_21 Design Sight 及隈研吾規劃設計 Suntory 博物館等，更具有畫龍點睛的效果。

6. 堅強的經營團隊及招商計畫

三井不動產本身即為物業管理相當擅長的公司，為了東京中城又百分之百轉了中城物管公司，負責不動產經營管理，引進文化展演 (21_21 Design Sight、Suntory 博物館、Tokyo Midtown Hall & Conference)、百貨公司 (中城百貨)、飯店 (麗池 Ritz Carlton)、出租辦公室、出租住宅等，不以出售為目的，更強化了整個東京中城複合城市，以及滿足 24 小時生活的概念。

此外，研定完整的招商計畫，由於中城是東京新的地標，又位於六本木地區，招商時即以重點企業為目標，許多企業都將總部遷往東京中城，包括

³⁷ 部分資料整理自何芳子、丁致成 (2006)，2006 日本都市再生密碼：都市更新的案例與制度，財團法人都市更新研究發展基金會，頁 122-131。

USEN、日本雅虎、富士軟片、富士全錄、Goodwill Group 等。此外知名電子遊戲公司科樂美（KONAMI）也將分散在東京各處的據點集中遷往東京中城。

7.公園之配置

保留的近 3 公頃的檜町公園，將原防衛廳基地中 140 株檜木、銀杏、櫻花等樹木保留或移植於公園內，以「城中有城、城中有花園」的概念，將檜町公園形成綠地環繞的中後城花園。

8.交通設施之配合

為使開發案成功，相關地下鐵路線配合建設連通的通道，都營大江戶線的六本木站（8 號出口直接抵達）。東京地下鐵日比谷線的六本木站有直接抵達的地下通道。興配一條類似護城河的道路，可直達中城。

9.藝術裝置

主要的作品是旅居義大利的雕刻家安田侃創作的《意心歸》（廣場地下 1 層）和《妙夢》（廣場 1 樓）。置於天和地的兩座雕刻產生共鳴，使整個空間顯得更加優雅和人性化。此外，在「混合庭園」這一主題下，東京中城各處設置著形形色色的雕刻和繪畫。都市和藝術融為一體，東京中城的日常空間擁有高品性的藝術。這充滿豐富之美的空間，溫馨地歡迎到訪的每一個人。

10.協調附近地區設施

附近除了 2005 年政策研究大學院進駐外，2007 年則有國立美術館的設立，使得中城成為「住、職、遊、憩、文化」等的複合機能城市。



照片 6-1 從空中鳥瞰東京中城（Tokyo Midtown）

資料來源：<http://www.tokyo-midtown.com/en/about/building.html>



照片 6-2 於觀景窗前的東京中城配置圖，上為檜町公園、Midtown Tower 於中間，下為 Garden side、Midtown West、Plaza、Midtown East



照片 6-3 位於三井不動產的東京中城模型



照片 6-4 由三井不動產株式會社東京 Midtown 事業部事業群清水弘之部長介紹中城計畫



照片 6-5 穿越東京中城的道路設計為環城道路，有如護城河一般



照片 6-6
由空中鳥瞰檜町公園



照片 6-7 跨越中城與綠地間的天橋



照片 6-8 由著名建築師安藤忠雄先生設計的 21_21 DESIGN SIGHT，另由三宅一生、佐藤卓、深澤直人三位設計師擔任指導，副指導川上典季子擔任，除籌劃具有主題性的展覽會外，還舉辦各種活動



照片 6-9 中城百貨中的日式風格設計，創造出城中有庭院的概念



照片 6-10 日產汽車公司設計制作的
兩台流動服務車



照片 6-11 於廣場中的藝術裝置



照片 6-12 Midtown Tower 及
Parkside (出租住宅) 兩棟大樓



照片 6-13 由三井不動產株式會社東京
Midtown 事業部事業群清水弘之部長介紹本
案開發經過

二、中目黑 GT 都市再生案

(一) 背景³⁸

1. 地區背景

根據「目黑區大鑒」，大正 12 年（西元 1923 年）現在的夜鶯銀座通車，以及環行線道路開工，中目黑站大量建築與開發。昭和 2 年（西元 1927 年）東橫線通車，地區發展迅速，於是中目黑站形成商店街。昭和 39 年（西元 1964 年）的地鐵日比谷線通車，由於往返市中心變得容易，相對的金融機構與高級公寓選擇於中目黑站興建，在昭和 60 年（西元 1987 年）目黑區制定的土地利用計劃中，由於店舖事務所等的商業、業務設施的過於密化，變成「過密業務地區」，有必要綜合性地整建地區環境，於是地區再開發事業開始進行。

2. 中目黑 GT 開發特點

中目黑 GT (Gate Tower)，作為中目黑站前的門面，將大樓群與週邊建設一起再開發，使得整個中目黑站區脫胎換骨。包含以下的特點：

- (1) 提出具有魅力的站前環境
- (2) 定居性的城市型住宅的整備
- (3) 商業的活性化恰當的業務機能的有配置
- (4) 滋潤的生活環境製作，作為目標

對巴士站和出租車車站等站前的交通據點的整建，提供停車場和自行車停車場等對於地區居民交通機能的確保，站前圖書館和多目標使用的大廳等公共設施的整建貢獻很大。同時，商業設施和事務所設施吸引許多活動人口，對於地區的活性化貢獻卓著。

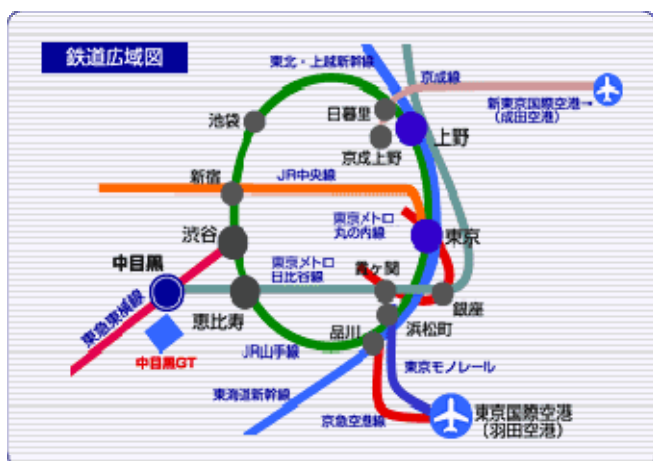


圖 6-1 中目黑站位置

資料來源：<http://www.nakamegurogt.jp/information/01.html>



圖 6-2 本案位於東急東橫線·東京地下鐵道日比谷線·中目黑站鄰接

資料來源：<http://www.nakamegurogt.jp/information/01.html>

³⁸ 詳見 <http://www.nakamegurogt.jp/development/01.html>，日期 2007.12.5.

(二) 事業概要³⁹

- 所在地：東京都目黑區上目黑二丁目
- 區域面積：約 1.2 公頃
- 所有權狀況：土地所權人 44 人，承租人 141 人。
- 構成設施：更新前建物 60 棟，更新後 25 樓事務所一棟、15 樓住宅一棟以及 6 樓店鋪、住宅、公共設施一棟
- 樓地板面積：58,000 平方公尺
- 事業主體：市街地再開發組合（更新會）
- 都市計畫：1994 年決定
- 組合設立：1997 年
- 工程施工：1999 年
- 完成時期：2002 年
- 總事業費：約 350 億日圓

(三) 開發沿革

- 1988 年（昭和 63 年）7 月：目黑區發表「中目黑站週邊地區整備設想」
- 1989 年 10 月：地權者懇談會
- 1990 年 2 月：再開發事業基本計畫(本源方案)發表
- 1990 年 4 月：成立中目黑站前南地區市街地再開發準備組合
- 1991 年 7 月：再開發事業推進計畫制定、發表
- 1992 年 2 月：決定目黑區文化公益設施(1000 平方公尺)的取得
- 1994 年 2 月：上目黑二丁目地區市街地再開發準備組合名稱變更
- 1994 年 9 月：上目黑二丁目地區的都市計畫決定公告
- 1997 年 11 月：組合成立認可
- 1999 年 3 月：權利變換計畫認可
- 1999 年 6 月：建築物拆除工程
- 2002 年 3 月：工程完成
- 2002 年 4 月：開放

³⁹ 中目黑 GT 再開發事業-事業概要說明，株式會社 Fujita2007 年 9 月 28 日簡報資料。

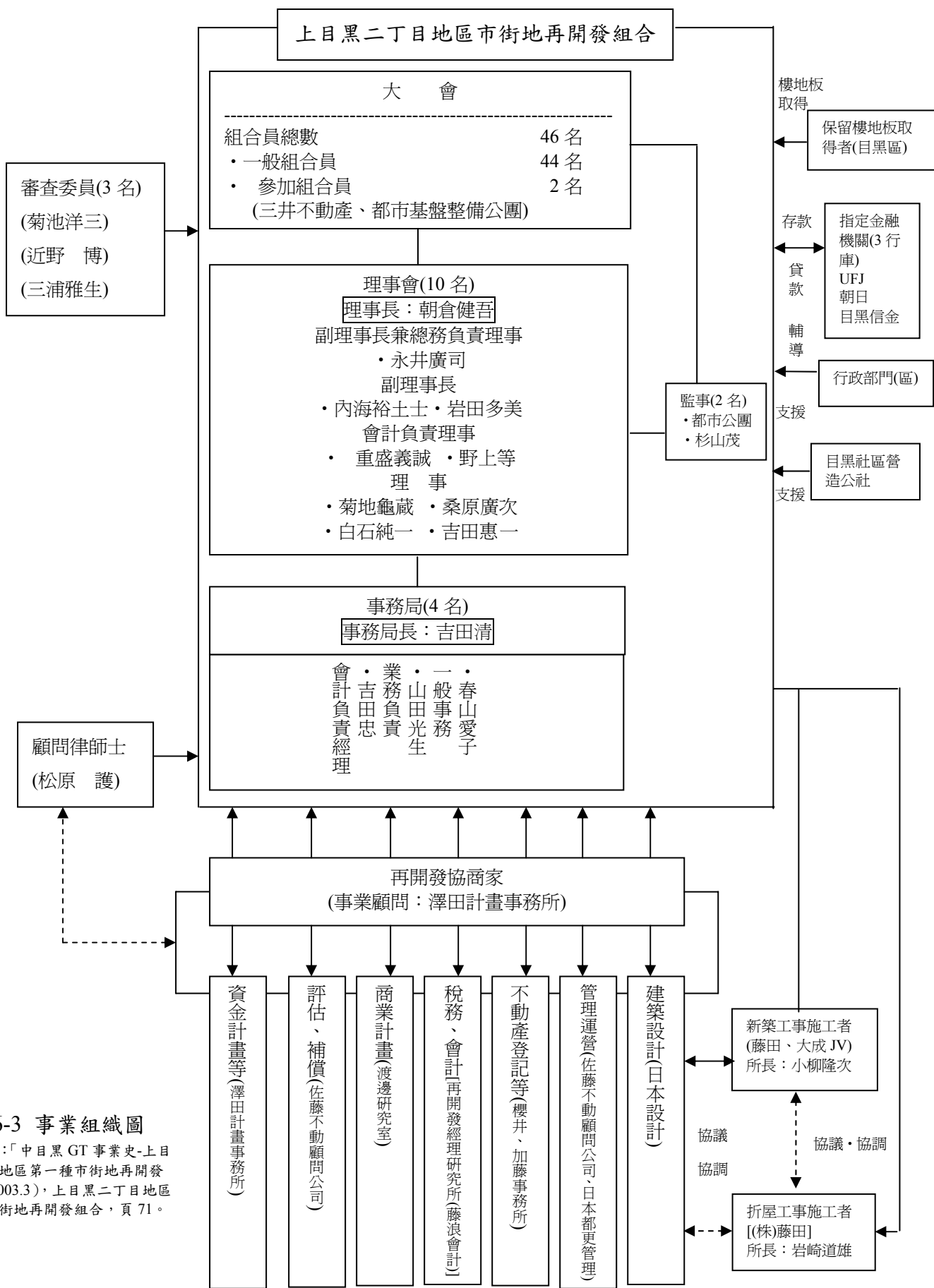


圖 6-3 事業組織圖

資料來源：「中目黒 GT 事業史-上目黒二丁目地區第一種市街地再開發事業」(2003.3)，上目黒二丁目地區第一種市街地再開發組合，頁 71。

(四) 土地利用計畫

用地別	更新前		更新後	
	面積(m ²)	構成比(%)	面積(m ²)	構成比(%)
公共用地	3,494	29.7	4,770	40.6
宅地	7,086	60.3	6,980	59.4
私道	1,170	10.0		
合計	11,750	100.0	11,750	100.0

(五) 建築物狀況

1. 建物用途別狀況(更新前)

種別	戶數	構成比(%)	床面積(m ²)	構成比(%)	建築面積(m ²)	構成比(%)
事務所	1	1.7	1,230.61	8.8	425	11.9
店舖	2	3.3	252.14	1.8	57	1.6
住宅	1	1.7	160.27	1.2	55	1.5
共同住宅	2	3.3	381.63	2.7	75	2.1
併用住宅	52	86.7	11,558.24	83.1	2,871	80.6
倉庫等	2	3.3	331.27	2.4	80	2.3
合計	60	100.0	13,914.16	100.0	3,563	100.0

2. 建物構造別狀況(更新後)

構造	戶數	構成比(%)	建築面積(m ²)	構成比(%)
耐火造	23	38.3	2,255	63.3
簡易耐火造	10	16.7	470	13.2
非耐火造	27	45.0	838	23.5
合計	60	100.0	3,563	100.0

3. 設施的概要

區分	內容	
施行區域面積	約 1.2ha	
備 公共設施整	目黑銀座通	現況幅員 7.3m→9m 擴幅
	觀音橋通	現況幅員 5.5m→6m 擴幅
	廣場	850 (地下部分公共駐輪場)
	公園	172 m ²
	蛇崩川綠道	河川上部的整備 幅員 6.5m
設施建築物	敷地面積	6,971 m ²
	建築面積	3,158 m ²
	延床面積	58,313 m ²
	容積對象延床面積	48,636 m ²
	容積率	約 698%
	建率	約 45%
主要用途	事務所	約 30,790 m ² 地上 25 樓
	店舖	4,810 m ² 地下 1 樓 地上 2 樓
	目黑區設施	1,010 m ² 地下 1 樓 圖書館・小
	住宅	8,070 m ² 總戶數 89 戶
	駐車・駐輪場	8,470 m ² 停車場：195 台 駐輪場：946 台
	他	5,160 m ² 機械室等
	合計	58,310 m ²

(六) 都市更新大樓招租活動

早於竣工 1 年前，2001 年 4 月即開始招租活動。從都市參加組合員的千代田發生問題，而由三井不動產承繼其地位，持有樓板的一部份，以及其他具有樓地板權利者組合成為 GT Tower 整體租賃事業的運作公司。整個租賃面積包括辦公室 6,300 坪、店鋪 600 坪。店鋪部分從以前就內定於以上目黑 1 丁目為總公司的「東急店鋪公司」，可是辦公室部分的招租活動，則完全從零開始。

當時的辦公室需求預估可望平衡的空置率，都心部（主要 5 區）為 3.4%，惠比壽 1.6%、涉谷 1.5%，可是實際新建大樓租租狀況則不甚樂觀，稍早以前，涉谷地區因為 IT 產業的景氣佳，被稱之為「Bit Valley」，新建大樓都在完工前就已經敲定了承租戶，但是當時由於 IT 產業泡沫化，原先期待吸引的 IT 產業的機會變得微乎其微。

當時招租策略為面積大致已定，原先以該地區為主要營業據點的大規模法人數家，可是實際招租起來並不如預期，於夏季就結束招租。於完工前的半年前，原本承租業者的營業策略是將多數樓層改為一樓層單位，可是遇到美國 911 恐怖事件，外資企業的辦公室需求呈現停滯局面。

直到完工日期前 3 個月，尚有 3 個樓層未確定出租，除此 3 個樓層利用促銷出租外，最後一個樓層完成進駐契約的時間正好是完工前一天。對招租活動而言，確實是非常盡心，不過總算在完工時點，達成百分之百出租。

於 5 月黃金週時，所有租戶都完成進駐，因此，GT 內開始有 2,000 人在內工作，成為中目黑地區熱鬧的中心，承租企業有日本力霸、富士影印流通等 15 家進駐，結果是日本國內、外資企業業種業態都適切混合進駐。進駐企業對於區位、大樓等級、辦公空間等均給高度評價。

(七) 更新完工後管理組合（協會）之設立經過與運作方式

1. 準備設立組合（協會）

為了設立管理組合，再開發組合於完成權利變換計畫（1998 年底）即開始展開設立管理組合之準備。首先將「管理營運計畫業務」委託發包給（股）佐藤不動產顧問公司與（股）日本再開發管理公司。該項業務最終期限達 3 年，第一階段是由地權者出資所設立的管理會社（株式會社中目黑 GT），第二階段為管理公約與附屬細則的研提，第三階段才是設立管理組合（管理費、修繕公積金亦完成認定）。

此一連串過程的特徵在於，成立作為再開發組合理事會諮詢機構的「管理營運分組」，尤以永井分組長等樓地板取得者的用心與顧問專家每個月兩次的磋商所達成的。管理營運分組在分組原口沫橫飛下所原成的再開發大樓理想管理營運方針，幾經討論研議，決定設立由地權者所出租的管理公司，將管理營運業務、實施狀況，由再開發大樓組合員（參與者）觀點所檢視、所建立的體制，而有助於再開發大樓健全管理，實現適合管理費等管理體制。

管理公約及附屬細則之研商係逐條鉅細靡遺公開討論，其間有取得住宅主婦的立場、店鋪取得者的立場、「都市基盤整備公團（獨立行政法人都市再生機構）」租賃住宅取得者的立場、辦公室取得者的立場、行政機關的立場等意見整合而成的管理公約。同樣的，在管理費、修繕公積金方面，亦提出各種試算，而達成共識。管理公約設定方法是以「都市再開發法第133條第1項」之規定，經過送再開發組合大會決議，公開閱覽，申請都知事認可，獲得東京都知事認可，至2001年12月完成管理組合設立。

2. 管理組合活動

中目黑 GT 之管理經營係以由權利者成立管理公司—「中目黑 GT 股份有限公司（株式會社中目黑 GT）」之方式辦理，而實際之管理營運，包括清潔衛生、設備管理、警衛警備及定期維修等工作，則委託三井不動產公司來辦理，而辦公大樓的其他所有權人則也委託三井不動產住宅租賃部門協助辦理出租工作，其關係與架構圖如下圖所示。

（八）小結

1. 居民的參與

本案能夠順利推動，其實熱心的居民相當重要，本次接待研習團的株式會社中目黑 GT 取締役/相談役吉田清先生（過去擔任代表取締役/社長）即為相當關鍵的人物，在研習與參訪過程中，他鉅細靡遺的介紹個個環節，連協助推動的株式會社 Fujita 再開發推進部德田努部長都認為吉田清先生成就了大部分的工作。

2. 優良的顧問團隊

據吉田清先生表示，他們很幸運的找到在都市更新推動上相當有經驗及口碑的「株式會社 Fujita（藤田股份有限公司）」再開發部門，由於該公司的大力協助，才能夠順利推動整個都市更新。

3. 政府及都市基盤整備公團（獨立行政法人都市再生機構）的協助

由於開發期間遭遇日本不動產的泡沫化，因此，財務方面擔心無法平衡（依據再開發法規定，於計畫核定前財務計畫必須完全收支平衡，計畫才能進行），而都市基盤整備公團（獨立行政法人都市再生機構）願意參加組合，先使計畫有了著落，另外，在公所購買地下樓層蓋圖書館，亦使財務部分能夠平衡的主因。

4. 三井建設公司的協助

與都市基盤整備公團相同，三井建設公司以參與組合員方式參與更新，此後，更接續協助管理營運，對於整個案件而言，相當重要。

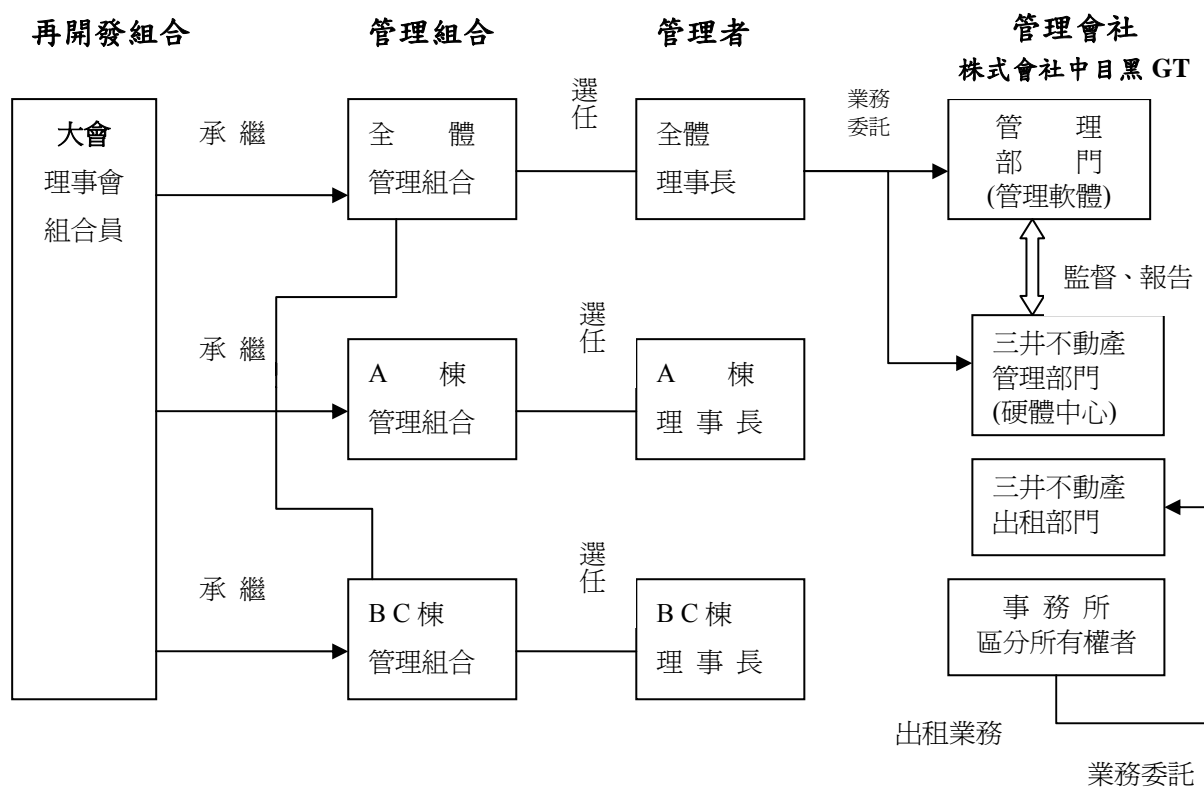


圖 6-4 管理組合架構圖

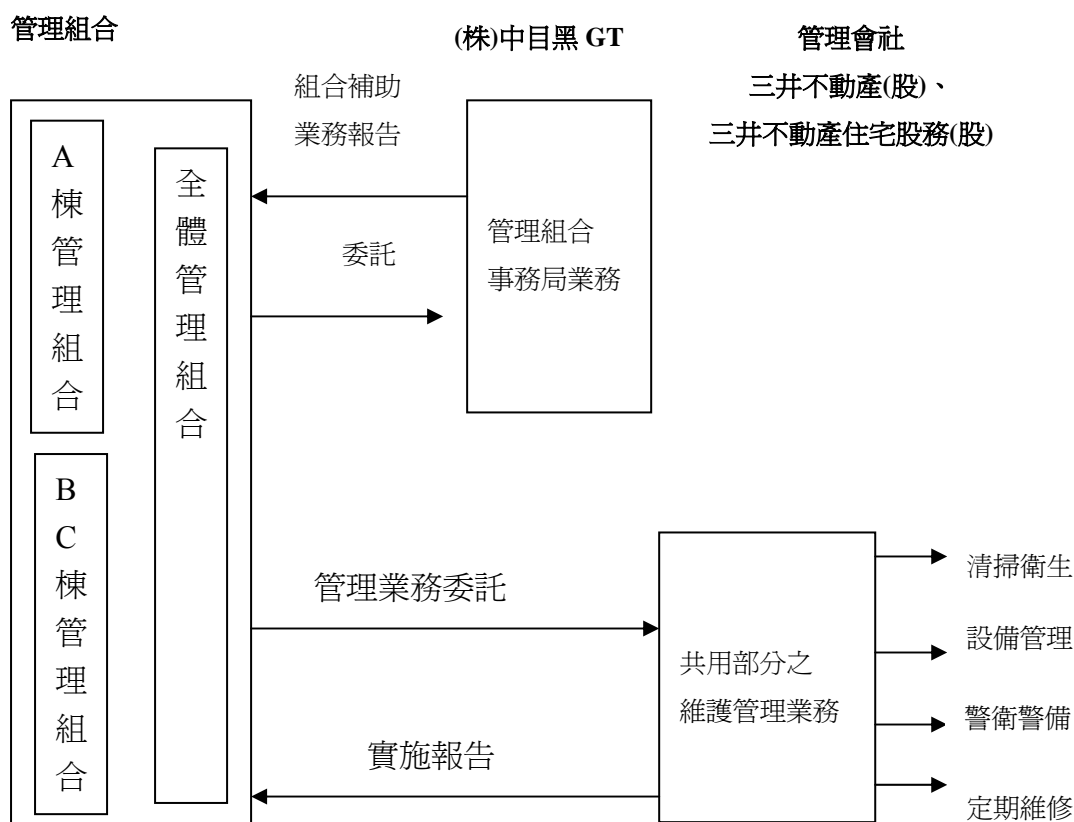


圖 6-5 管理組合之管理營運體制

資料來源：「中目黑 GT 事業史-上目黑二丁目地區第一種市街地再開發事業」(2003.3)，上目黑二丁目地區第一種市街地再開發組合，頁 66。



照片 6-14 中目黑 GT 正面照片

資料來源：<http://www.nakamegurogt.jp/institution/04.html>

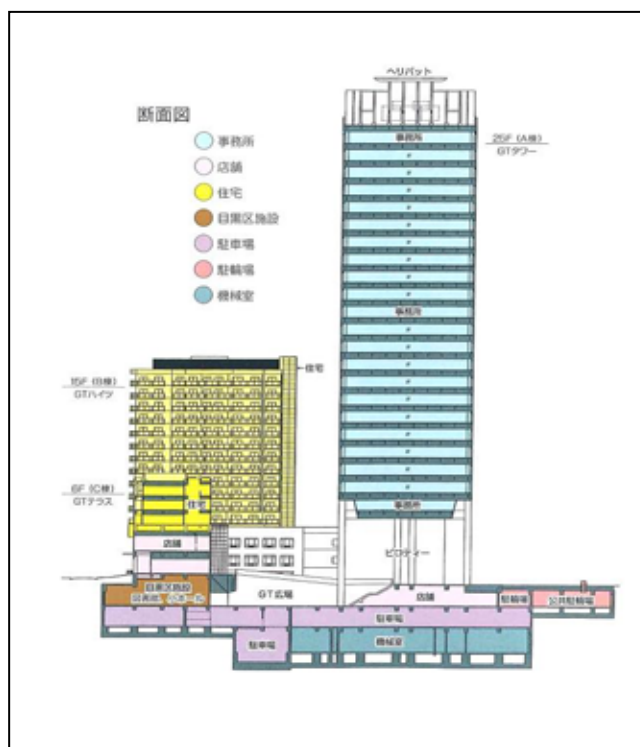


圖 6-3 中目黑 GT 大樓斷面圖

資料來源：<http://www.nakamegurogt.jp/institution/04.html>

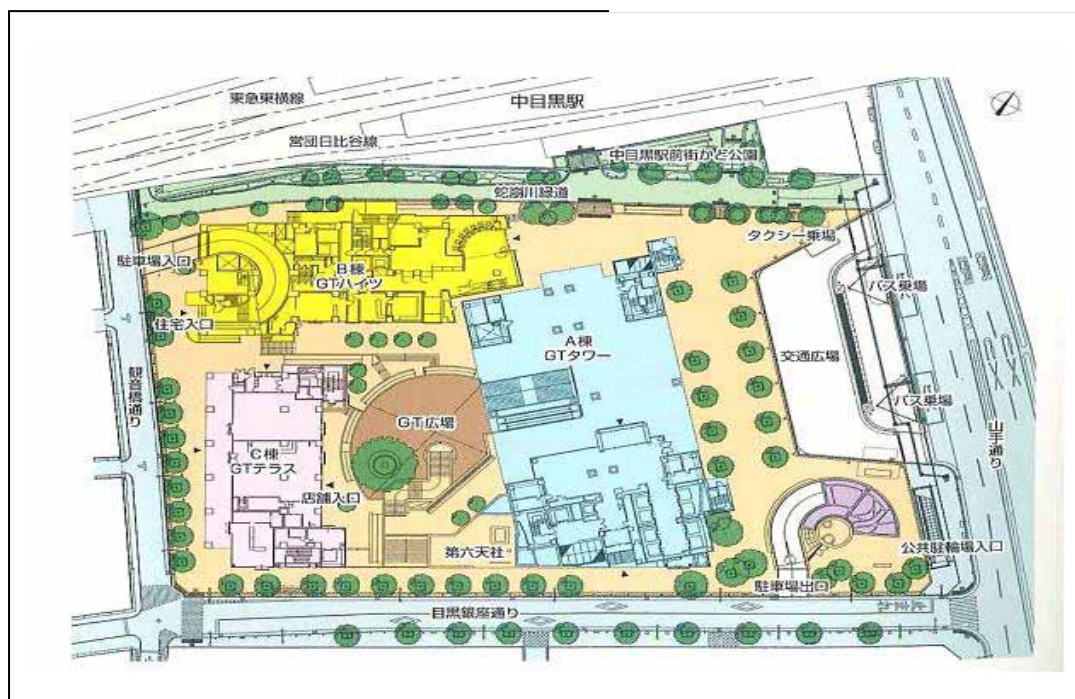


圖 6-4 中目黑 GT 配置圖

資料來源：<http://www.nakamegurogt.jp/information/01.html>



照片 6-15 中目黑 GT 地下層為中目黑站前圖書館，由區公所購置，一方面平衡整個財務計畫，另一方面增加購物人潮



照片 6-16 中目黑 GT 一樓商店街及地下商店街、圖書館



照片 6-17 中目黑 GT 挑高的門廊並以公共藝術造景



照片 6-18 商店街上為品質優良的出租住宅



照片 6-19 中目黑站與中目黑 GT 間的水圳以植栽覆蓋



照片 6-20 中目黑 GT 前提供公車及計程車使用的公共空間



照片 6-21、6-22 提供給腳踏車的空間並予以收費及管理，空間仍供不應求



照片 6-23 設計腳踏車的電動扶梯，以利民眾移動腳踏車



照片 6-24 由株式會社藤田都市再生推進本部企畫統括部再開發推進部德田努部長介紹中目黑 GT 整個開發過程



照片 6-25 由株式會社中目黑 GT 代表取締役/社長山根英洋先生及取締役/相談役吉田清先生帶領進行參觀地下停車空間



照片 6-26 圖書館展出的畫展



照片 6-27 研習團致贈禮品由株式會社中目黑 GT 代表取締役/社長山根英洋先生其旁為本案關鍵人物取締役/相談役吉田清先生

第七章 心得與建議

本次赴日本研習該國都市再發展經驗，由國建協協助安排拜會與參訪相關公、私部門及成功案例，獲致心得與建議如下：

一、心得

(一) 高位階的都市再生單位及強有力的地方執行單位

中央有首相召集的「都市再生本部」、邀集產官學界代表組成「都市再生策略團隊」，跨都、縣、市則有再生會議（如首都圈再生會議、京阪神圈再生會議，積極協調與推動。地方政府也將都市再開發視為重要業務進行推動，以東京都為例，配合小泉前首相於2001年推展之都市再生政策，並希望透過組織體系與編制調整，使都市建設機制得從計畫階段開始一直到事業執行階段，均由同一單位執行，加速推動腳步，有效推展都市再生事業，於2004年4月1日調整行政組織架構，將都市計畫局、住宅局及涵蓋多摩市新市鎮建設事業之建設局等部門，重新整併成立「東京都都市整備局」，強化整個執行量能。

(二) 健全的法令配套

除「都市再開發法」(1969)外，並訂頒「都市再生特別措置法」(2002.4.5)確定都市再生本部法源、都市再生基本方針、緊急整建地區、特別地區、再生事業都市計畫提案制度及對民間再生機構免息融資、債務保證、出資等相關規定。而於「都市再開發法」(2002.3)中增列「再開發公司得為再開發事業之實施主體」、創設「高度利用推進區制度」、延長「民間都市再生機構土地取得期限3年」等規定。此外，並有「集合住宅有效改建推進法」(2002.6.19)，相關法令相當完備。

(三) 針對再開發目的，彈性運用各種都市開發手法

日本一般都市更新按照既有市街地開發相關規定，藉由整合地權人意願逐步辦理。但為觸發民間力量、喚起需求，以促進經濟再生之特別目的而推動都市更新，則另設置特別機關，主管層級也提高由總理擔任，並另訂定特別措置法、釋放國有地提供更新、指定「都市再生緊急整備區」給予較高優惠、縮短審核時間及提供各項獎助措施的作法值得參考。如東京六本木、虎之門、神戶六甲道站前地區等都市再生地區，依其不同權屬、使用類等情況之不同，運用適宜之開發方法，包括：

1. 市街地再開發事業。
2. 土地重劃事業。
3. 再開發地區計畫。
4. 容積接受建築設計制度。
5. 事業用地適用計畫認定制度。

6.區分所有權及集合住宅改建。

(四) 政府主導計畫，誘導民間投資開發

日本不論市街地開發或是依都市再生特別措置指定都市更新地區案，都是由政府主導計畫推動，建立機制與更新事業整合平台擬定措施促進、誘導民間投資都市開發，充分發揮強大民間力量作法，值得效法。

(五) 都市更新地區劃定與策略性地區指定

日本除劃定更新地區外，透過都市計畫指定「高度利用地區」及為都市再生需要指定「都市再生緊急整備地區」提高建築容積，有助加強更新事業之推動。我國亦應要求地方政府速劃定都市更新地區，中央配合捷運、台鐵、高鐵場站、水岸、港灣及老舊商業區、住宅區等適合高度發展地區，會同相關機關及地方政府勘查後予以劃定「高度再利用地區」再予提高容積獎勵，使民間有足夠的誘因。

(六) 建立事業資金籌措管道，及成立專案營運開發管理公司

為籌措開發資金，透過私募、SPC（成立特殊目的公司）、不動產證券化（開發型）等方式籌措開發資金，而獨立行政法人都市更新機構則透過參與組合員方式，區公所認購公共設施（如圖書館等），間接提供穩定的財務來源，使得再開發事業能夠順利推動。此外，再開發過程中及考慮後續營運管理，擬定招商計畫，大型再開發案更成立專案開發管理營運公司進行管理，使得都市再開發的效益能夠有效維持及彰顯。

(七) 整合獎助資源，有利都市更新事業推動

日本市街地再開發事業推動之所以能夠成功，除容積獎勵、融資優惠、價購(租)更新完成後的建築物、成立特殊目的公司籌措資金，成立專業營運、管理公司推動更新事業外，最重要的要算政府整合各類都市開發相關補助制度，如：優良建築物整備制度、密集住宅市街地整備促進、友善造街、街區風貌造街綜合支援、更新建築設置社會福利設施、民間租用特定出售住宅、老人住宅制度…等補助用於都市更新案，值得效法。我國如果能結合城鄉新風貌、整建、維護補助、中低收入住宅貸款等優惠措施用於都市更新案，將有助該事業推動。

(八) 更新事業由土地與建物權利人個人或組成更新會担任實施者作法以維公義

日本第1種更新事業實施者原先規定必須為開發公司(即更新會社)，後修改為侷限所有權人個人或所有權人組成之都市更新會担任實施者，至於投入資金參與更新之開發公司，日本則將其界定為受僱於實施者之工程施工者，但開發公司如於更新地區有土地或建築物所有權，自可參與更新會運作，但不得以實施者身分辦理更新事業，以維公義避免紛爭。至於第2種更新事業是基於取得公共設施之需要，方由地方公共團體、UR都市機構或地方住宅供給公社擔任實施者，此種作法有助促成更新事業進行，值得仿效。

(九) 策略性應用國有地

以國有地作為引爆劑，靈活運用、推動都市再生的整體性，如東京中城、大手町聯合官廳舊址等，將原來閒置的國有地，作為都市再發展之策略地區，並藉此形成新的都市據點。而「都市再生專案計畫」第 11 次會議更決定（2006.7）透過遷移國家公務員宿舍及重新配置來推動都市再生。此外透過 PFI（Private Finance Initiative）之運用，有效引進民間資金與企業活力，加速國有土地與廳舍之再生利用。

（十）UR 都市再生機構，在都市更新事業推動中扮演支援誘導角色

2004 年 7 月 1 日正式成立為「獨立行政法人都市再生機構」，配合政府推動都市再生之各項工作，並積極扮演溝通協調角色，相關再開發案件中，透過不同的參與方式，如認購保留床、參加組合員等，使更新案件能夠順利推動，目前成效相當卓著。

（十一）產官學界一起動起來

為確實檢討都市發展政策，小泉前首相指示成立「都市再生戰略(Team)」提供建言，由日本知名的都市計畫專家、原東大教授伊藤先生擔任召集人，結合最具關鍵之產官學界人士組成，針對都市再生制度改革的基本方向提出建議，尤其對如何有效誘導民間企業參與，列為最主要檢討重點，期待能在公私部門充分合作下順利推展。

（十二）民間都市再開發團體協助

社團法人全國市街地再開發協會、社團法人再開發推動者協會、社團法人不動產證券化協會等，集合民間的力量，均政府再生政策之建言，透過討論會、論壇的舉辦，彙集各項之建言，並提供各項都市更新必要的教育訓練、研習，大幅提昇都市再開發人力素質與量能。

二、建議

（一）強化都市更新推動層級及功能

日本「都市再生本部」對於更新之推動，不僅著重於個案之更新，更將減碳、避免熱島效應等永續的概念置入，此外，透過「再生本部」協調各項大型公共工程之建設配合。因此，未來在我國都市更新之推動上，除持續以「行政院都市更新政策小組」及「行政院都市更新推動小組」方式，協調各項都市更新政策與推動外，建議針對不同個案，研擬實際可行的推動架構，以利個案的協調與推動。在執行部分，則建議儘速將內政部營建署都市更新臨編組法制化，並針對國家級再開發案，成立「都市再開發局」，以強化其推動之量能。

（二）研究成立都市再發展公司或公團

UR 都市再生機構具有 50 年以上的歷史，擁有 8,843 億日圓資本額及 4,308 名工作人員，過去都是在從事住宅建設、都市基礎建設、公共設施開闢、興修，累積了豐沛的都市再開發之技術、情報、與工程建設實力。在政府積極推動市街地開發與都市再生政策時，成立了 UR 都市再生機構，惟目

前係以協助、指導、支援都市更新事業的角色，不擔任自行開發都市更新事業角色，其原因為何？（是否因該機構改變為獨立行政法人，自負盈虧外，還有否其他因素？）值得進一步探討。而國內目前已規劃成立之國家級都市更新公司，其角色及後續推動方式，建議可參採日本獨立行政法人都市再生機構的作法，扮演關鍵性的功能，大力來推動。

（三）都市計畫、金融與稅務之配套

針對民間都市再生事業提供相關措施，日本依據 2002 年 6 月施行之「都市再生特別處理辦法」，指定「都市再生緊急整備地區」，在國土交通大臣認可下，對該地區擬定都市計畫特例（特別措施）、金融支援（融資）及稅制等措施，協助各地民間著手新的計畫或事業。目前已認可 22 個專案計畫。建議台灣在推動都市更新之同時，應參採日本之作業方式，對於相關之都市計畫、金融與稅務等法規、命令一併進行檢討，方能對於整個都市再生提供最大的協助。

（四）策略應用國公有地

日本策略性運用國有地的方式相當多，而且成效良好，而相較於臺灣，雖然財政部國有財產局已訂定「都市更新地區國公有土地參與都市更新原則」，但礙於「國有財產法」第 47 條規定，國產局無法有效擔任都市更新事業計畫之實施者，且相關開發人力、經費嚴重不足，在國公有土地具有公益性質，又必須兼顧政府財政收支，如何有效利用國公有土地，以觸動都市地區發展的開發方式，均待思考。因此，建議參採日本之作法，將位於都市精華地區（車站、捷運站、港灣等地）之國公有土地納為優先規劃處理地區，並研議處理方式，列為指標性都市更新區，則統一撥交內政部，統籌處理，而相關開發權益則依需求分回各公地管理機關，減少溝通介面，將有利於地區發展與國庫收益。

（五）成立都市更新相關學、協會、智庫

建議參採日本作法，鼓勵民間業者、學界，成立都市更新的學、協會或智庫，短期透過學、協會之活動，進行產、官、學交流，凝聚再開發共識，提供相關政策建言；長期則透過學、協會之教育訓練、研習等，培育各項都市再開發人才（如再開發規劃師、專案管理師、物業管理師、資產管理師等）。

（六）鼓勵學界從事都市更新學術研究，並將「都市再發展」納入相關課程

都市更新涉及領域相當多，除建築、地政、都市計畫、城鄉規劃、景觀等外，更涉及財務管理、不動產管理、資產管理、專案管理等專門領域，因此，除鼓勵學界從事都市更新學術研究外，並鼓勵現有之都市計畫學會、住宅學會、區域計劃學會等將都市更新納為年度議題，並商請各大專院校相關科系將「都市再發展」納入相關課程中，必要時建議教育部鼓勵各大專院校成立都市更新相關學位學程，以培育都市再發展所需人才。

（六）加強兩國都市再發展交流

我國都市再發展相關法令與日本類似，為促進兩國都市再發展交流，除原有台日技術合作外，建議內政部營建署以定期舉辦論壇或研討會方式，建立台日雙方都市再發展交流管道；民間交流部分，則建議由相關財團法人、協、學會與智庫與日本獨立行政法人都市再生機構、社團法人全國市街地再開發協會、再開發者協調者協會、不動產證券化協會等單位建立長期之合作關係，必要時延聘相關專家學者，擔任顧問，以汲取日本再發展的相關經驗。

(七) 積極輔導都市再發展相關產業

日本相關都市更新推動過程中，營建產業扮演相當重要的角色，例如本次拜會的東京中城、中目黑 GT 等案，三井建設即分別為主導者及協助者，此外，著名的六本木之丘係由森集團協助、東京丸之內則為三菱建設，而鹿島建設、大德建設、清水營造等公司，則在不同個案中扮演關鍵者的角色。因此，建議內政部除應積極研擬相關輔導及配合措施，以有效引導營建相關產業如建築開發業、建築經理業及建築師等投入都市更新工作外，更應鼓勵國內營建業與日本營建業進行交流與合作，提昇整個都市再開發的技術能力。

(八) 公共設施與基盤設施的投入

此次研習，對於日本政府對於公共設施的投入，印象非常深刻，重要的再開發案均透過公共設施，包括地下連通道、跨站天橋等，將相關捷運、地下鐵進行連結，以位於目黑區的札幌啤酒公司惠比壽工廠更新為例，更是建立長達 400 公尺之空中自動化走道「SKY WALK」，自 JR 惠比壽車站延伸至更新區，並設有自動輸送帶與空調系統，使得行走路程縮短為 5 分鐘，被稱為「動的人行通路」；而汐留更新區更是建立了高達三層的連通道，而為增加行人的安全感與採光，全部以強化玻璃進行隔音，相關投入規模令人欽佩。雖然內政部業初步編列了配合都市更新周邊公共工程費用，為其規模與額度均不足，建議於推動都市更新的同時，各級政府的相關公共設施（道路、地下道、人工基盤等）一定要跟著配套投入，方能使再開發的成效加倍。

(九) 主題活動與產業的導入與建築物之規劃及設計

透過主題活動與產業的導入及地標式建築物之規劃與設計，將可強化整個都市再發展之效益，如東京中城，以塑造 24 小時的都市為目標，導入觀光旅館、美術館、百貨公司等；建築規劃部分由日本著名的日建設計公司進行概念設計，再委請美國著名的 SOM 建築師事務所負責主要計畫，並有日本著名的建築師安藤忠雄設計 21_21 Design Sight 及隈研吾規劃設計 Suntory 博物館；表參道之丘亦請到安藤忠雄進行設計，對於個案均有畫龍點睛之效果。未來在我國推動過程中，必定要思索再開發地區所設定之產業主題與活動主題，並邀集知名建築大師或團隊設計主題建築物，以彰顯都市再發展之成效。

謝誌

本次出國研習，承蒙經濟部國際合作處張國英小姐、駐日經濟文化代表處謝偉馨先生、社團法人國際建設技術協會企劃部高橋靖之先生、研究第四部永井昌彥先生鼎力協助、接待與安排相關研習行程，並感謝林正子小姐於研習團出國期間全程陪同與翻譯上的協助，對於本次研習的成果助益甚大。

對於各個接待單位（獨立行政法人都市再生機構東京分社大崎分隊、社團法人不動產證券化協會、社團法人再開發協調者協會、三井不動產株式會社、中目黑 GT 公司、株式會社 Fujita、神戶市政府、社團法人全國市街地再開發協會），熱誠的接待，亦一併致上感謝之意。

本次報告書撰寫期間，感謝內政部建研所林前研究員福居相關資料的提供、經建會王專門委員建成協助日文資料翻譯與撰寫之建議，鄭湘琳、王依涵小姐於相關圖表文字的繕打，特此致上由衷的謝意。

最後，因公務繁忙，如本報告有疏漏誤謬之處，仍為報告撰寫人之責，亦請不吝指教。

參考資料

一、書籍及期刊

(一) 中文資料

1. 「都市更新策略與亞洲經驗實務研討會」會議實錄(2005)，行政院經濟建設委員會、內政部營建署、內政部建築研究所。
2. UR 都市機構指南(2007)，獨立行政法人都市再生機構(都市復興機構)。
3. 何芳子(2007.12)都市更新簡訊，第36期，頁20-21，財團法人都市更新研究發展基金會。
4. 何芳子、丁致成(2006)，2006日本都市再生密碼：都市更新的案例與制度，財團法人都市更新研究發展基金會。
5. 林福居(2006)，談日本都市再生計畫與臺灣未來都市發展，內政部建築研究所95年度自行研究計畫。
6. 陳清惠、柯茂榮、柯秋珍、蔡茂雄(2001)，地震災後之災民安置、住宅重建及社區規劃，內政部營建署，行政院所屬各機關因公出國人員出國報告。

(二) 日文資料

1. 「大崎駅周辺地域 都市再生ビジョン」(2004.11)，大崎駅周辺地域都市再生緊急整備地域まちづくり聯絡會。
2. 「中目黒 GT 事業史-上目黒二丁目地區第一種市街地再開發事業」(2003.3)，上目黒二丁目地區第一種市街地再開發組合。
3. 不動産証券化ハンドブック 2007-2008(2007.6)，社團法人不動産証券化協會。
4. 中目黒 GT 再開發事業-事業概要説明，株式會社 Fujita 簡報資料，2007年9月28日。
5. 神戸市區劃整理事業(2005)，神戸市都市計畫總局區劃整理部區畫整理課。
6. 森野美德，「日本第二種市街地再開發事業介紹」，第27屆中日工程技術研討會—營建組—議題3 專題演講簡報，內政部營建署都市更新組主辦，2007年11月13日。
7. 橋本昌直，「日本再開發制度之變遷」，社團法人再開發協調者協會簡報資料，2007年9月28日。

二、網站資料

1. Art Village Osaki : <http://www.avoct.com/index-e.html>
2. 三井建設公司 : <http://www.mitsuifudosan.co.jp/>
3. 中目黒 GT : <http://www.nakamegurogt.jp/>
4. 東京中城 (Tokyo Midtown) : <http://www.tokyo-midtown.com/>
5. 東京都都市整備局 : <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>
6. 社團法人不動產證券化協會 : <http://www.ares.or.jp/>
7. 社團法人全國市街地再開發協會 : <http://www.uraja.or.jp/>
8. 社團法人再開發協調者協會 : <http://www.urca.or.jp/>
9. 神戶市政府 : <http://www.city.kobe.jp/>
10. 神戶市政府建設局 : <http://www.city.kobe.jp/cityoffice/30/>
11. 神戶市政府都市計畫總局 : <http://www.city.kobe.jp/cityoffice/33/33/>
12. 都市再生本部 : <http://www.toshisaisei.go.jp/>
13. 獨立行政法人都市再生機構 : <http://www.ur-net.go.jp/>
14. 獨立行政法人都市再生機構東京都心分社
<http://www.ur-net.go.jp/plan/central/oosaki.html>

附錄：都市再生本部都市再生計劃歷次決定⁴⁰

2001年6月14日
都市再生本部決定

都市再生計劃（第一次決定）

1・東京灣臨海地區主幹區域防災據點整備

- (1) 參考阪神淡路大震災的教訓，當東京圈發生大規模區域性災害時，為了確保區域的救助活動、接受來自於全日本或世界各地支援物資等災害現場對策本部機能，在東京灣臨海地區整備與水上運輸連手的主幹區域防災據點。
- (2) 確保國家、地方公共團體分擔適當的角色，由包含地方公共團體之相關機關所構成的協議場所，與其他防災據點的連攜，擬定主幹區域防災據點整備計畫。
- (3) 再者，大阪圈也有主幹區域防災據點的必要性，檢討適當配置區域防災據點。

2・在大都市圈再建構零垃圾型都市

- (1) 大都市圈廢棄物減量、資源回收使用、形成再利用之資源循環的「環」，以再建構零垃圾型都市。為此，在大都市圈內的區域連攜下，興建高效率處理廢棄物、資源回收複合性相關設施的整備，並充分活用水運等以建構靜脈物流系統。
- (2) 其基本方針如下。
 - 大都市圈內的相關地方公共團體在共通目標下，進行區域的角色分擔，並相互連攜。
 - 廢棄物處理及資源有效回收利用等方面，基本上是以民間為主體。
 - 無法靠民間的力量予以因應的廢棄物處理，則由國家與地方公共團體適當扮演輔助角色，檢討相關公共事宜。
 - 以民間為主體的因應中，由國家與地方公共團體針對技術、系統、規模等前導面，努力相互協助與支援。以期培育環境產業。
- (3) 第一階段，在東京圈由相關7個都道府縣設定協議場所，於擬定中長期計畫的同時，一併在東京灣臨海地區展開先行性的事業。

3・中央政府機關設施以PFI方式做整備

⁴⁰ 資料來源：第1-10次會議決議：林福居（2006），談日本都市再生計畫與臺灣未來都市發展，內政部建築研究所95年度自行研究計畫；第11-12次會議決議：
<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tosisaisei/katudou.html>。

- (1) 中央政府機關公共設施等與維持管理方面，積極導入活用民間資金與 Know How 等，提供低廉、優良品質服務及創造民間事業機會的 PFI (Private Finance initiative)。
- (2) 為此制度對日本文部科學省、監察院以 PFI 方式改建，並針對包含政府機關設施的整體街區的再開發實施所需調查。

2001年8月28日
都市再生本部決定

都市再生計劃（第二次決定）

I・強化大都市圈的國際交流、物流機能

提高大都市圈的國際競爭力，扮演著帶動日本經濟的重要角色，因而確保符合國際都市的國際交流與物流機能。

1・強化大都市圈裡的機場機能、提升機場進出的便利性

- (1) 大都市圈的機場據點---新東京國際機場、東京國際機場（再擴充）、關西國際機場（2期）及中部國際機場，應需要在喪失時機前著手整備，同時提升進出便利性。
- (2) 尤其是對因應擴大需求較晚的首都圈，則應力求早日實現，針對以下整備目標明示對策，持續一體性的推進。
 - 強化機場機能
力求早日完成新東京國際機場（成田機場）平行跑道，同時放眼國際化的視野，盡早著手再擴充東京國際機場（羽田機場），整備第4條跑道。
 - 提升進出便利性
關於提升進出便利性方面，盡可能集中投入對策，在此方針下推進以下設施。
 - 以更短的時間，早期整備連結都心與成田機場兩機場之間，新鐵道進出路線（延伸北總開發鐵道北總・公園線，到成田機場的路線）
 - 首都圈北部與成田機場進出時間大幅縮短，新道路進出路線應早期整備東京外環道路的東側區間及北千葉道路計畫早期具體化
 - 提升從首都圈及該週邊地域，經由東京車站進出兩機場的便利性，早期實現連結都營淺草線的東京車站及新設過站不停的車線
 - 從橫濱方面能直接到達羽田機場，京急蒲田車站改善事業早期實施
- (3) 福岡・北九州都市圈，則考量新北九州機場的需要，針對確保機場進出進行檢討。

2・強化大都市圈的國際港灣機能

- (1) 大都市圈的國際港灣（東京圈、名古屋圈、大阪圈、北部九州圈中樞國際港灣），則以「隨時、更快速、更便宜」為目標，早期實現港灣24小時完全開放等，力求更有效率的港灣營運、及強化國際貨櫃轉運站的機能。
- (2) 尤其日本的國際海上貨櫃貨物，約有4成皆集中於東京港、橫濱港方面，則推進以下具前導的配合。
 - 港灣輸出入行政手續集中化（one-stop）

相互連接出入港、進出口、通關、檢疫、入境管理等相關程序的電子系統，以因應一次解決(one-stop)服務化，且盡可能早期在兩港實現一次解決(one-stop)服務化及強力推進普及。

- 實現灣內不停止(non-stop)航行
整備東京灣口航路的同時，藉由強化充分活用 AIS(自動船舶識別裝置)等以海上交通中心為主的航行管制・支援機能，在 2006 年內實現灣內不停止(non-stop)航行。
- 整備高規格國際水準貨櫃轉運站
因應船舶大型化，整備大水深貨櫃轉運站，同時充分活用 IT 等迅速處理貨物與通關檢查，以確保國際水準的轉運站能力。
- 提升幹線道路網的進出性
推進整備橫濱環狀線北側區間、東京港臨海道路，以藉由提升幹線道路網的進出性，以達成海陸物流一貫的效率。

- (3) 充分活用民間資金、經營能力及技術能力，達成具國際競爭力的服務水準，而以 2003 年內開始供用為目標，對北九州港國際貨櫃轉運站的管理營運上導入 PFI 模式。

II・大都市圈環狀道路體系整備

徹底改變大都市圈汽車交通流量的環狀道路整備，以大幅消解都心地區多數且慢性塞車及沿路環境惡化等，的同時藉由該項整備以促進形成新都市據點的都市結構。

1・東京圈環狀道路整備

(1) 整備首都圈三環狀道路

推進整備東京圈之首都圈中央聯絡道路、東京外環道路及中央環狀線的所謂首都圈三環狀道路。

- 現有事業區間中，尤其應積極推進整備首都圈中央聯絡道路西側區間，東京外環道路東側區間及中央環狀線 3 號線以北區間，確保 2007 年前的暫定環狀機能。
- 關於東京外環道路（關越道～東名高速公路），則將現有計畫變更為地下結構，早期對都市計畫變更與相關人員進行調整。此時，關於利用上方空間或生活重建對策，則積極且柔軟採取可選擇在地域上擴大幅度。
- 首都圈三環狀道路整備中，最慢的東名高速以南、中央環狀品川線的都市計畫等，力求具體化。

(2) 整備橫濱環狀線

火速實現橫濱環狀線北側區間與東名高速之間的銜接區間都市計畫決定，以便推進整備橫濱環狀線的同時，順利推進橫濱港等相關物流。

2・大阪圈環狀道路整備

(1) 大阪都心地區的新環狀道路整備

在大阪都心地區形成新環狀道路。並以整備出提供第二京阪道路近畿車道之用為目標。

- 為此，現行事業中的大和川線及淀川左岸線，則積極推進與這些整備成一體的超級堤防等相關事業。
- 關於淀川左岸線延伸部，都市計畫火速決定。

(2) 京都都市圈環狀道路的整備

推進在京都都市圈西南部，整備出迂迴都心的京都第二外環狀道路。

3. 名古屋圈及福岡圈之環狀道路整備

名古屋圈推進名古屋環狀 2 號線及東海環狀車道；於福岡圈推進福岡外環狀道路等。

III. 在大阪圈形成生命自然科學國際據點

大阪圈培育出生命自然科學相關大學、試驗研究機關、醫療、製藥產業等大匯集，藉由相互連攜，形成從生命自然科學基礎到臨床研究、產業化的整體國際據點，以求透過活絡經濟達持都市再生。

1. 大阪北部地域及神戶地域形成據點

由於大阪北部地域已逐漸形成開發新藥的領域；神戶地域在尖端醫療領域上逐漸形成世界上極為卓越的匯集據點，於是為了讓大阪北部地域成為醫藥品的基礎研究與開發新藥產業、將神戶地域視為再生醫療等基礎、臨床研究與尖端醫療產業的匯集據點，而強化研究機能、集中對支援創辦事業化等實施所需對策。

2. 建構各據點間相互連攜體制

以兩地域為首，大阪圈生命自然科學的匯集據點上，關西文化學術研究都市、匯集京都醫學研究、播磨科學公園都市等持續相互連攜與協力，以推進整體研究開發與創辦事業。為此，藉由產官學連攜推進體制整備，透過高速大容量通信線路，連結大學與研究機關等，以推進建構訊息網路。

3. 建構國家推進體制

為了支援大阪圈連攜體制，由國家設置各相關省廳等所構成的協議場所，以集中推進整體支援。

IV. 消解都市地區托兒所的待學兒童

徹底消解存在於都市地區許多準備進入托兒所的待學兒童問題，以實現因應低出生率、高齡社會的都市再生。

1. 推進容易利用的場所設置托兒所等

(1) 在車站或車站前的大樓內，支援設置托兒所等。

- 對附設托兒所等生活支援設施之建築物，採取放寬容積率的特例措施。
 - 有效充分活用車站或站前大樓，促進設置托兒所等。
- (2) 商店街空店面或小中學校等閒置教室，設置托兒所等。
 - (3) 公營住宅、公團租賃住宅改建時，設置托兒所等生活基本支援設施。

2·有效利用既有托兒所的實體

- (1) 為了消解保育服務供需地域的失調，支援從車站到郊外托兒所的接送服務。
- (2) 待學兒童多的自治團體，除了針對與私營托兒所同樣實施延長公營托兒所保育或暫時保育等，以擴充2倍增以上的目標之外，藉由不限制增加供給措施等，以擴大收容的就讀兒童數。

V.積極展開 PFI 手法

將「民間能做的回歸民間」視為結構改革的一環，更積極充分活用 PFI 手法。

1·積極推進 PFI 手法

藉由 PFI 手法整備文部科學省、監察院的改建，並以下列為主深層推進 PFI 及導入相關手法。

- (1) 中央政府機關設施 PFI
針對九段第3聯合官舍（東京都千代田區九段竹平住宅基地），依據 PFI 檢討整備。
- (2) 國家公務員宿舍 PFI
為了利用 PFI 整備國家公務員宿舍，著手進行 2002 年度中選定業者之必要準備。
- (3) 國立大學等 PFI
針對國立大學等部分設施，著手檢討 2002 年度之 PFI 整備。
- (4) 廢棄物處理 PFI
廢棄物處理設施，積極推進 2002 年度持續進行之 PFI 整備。
- (5) 公營住宅 PFI 的手法
在東京都南青山一丁目住宅區，依據 PFI 手法改建都營住宅，並選擇業者以便整備包含住宅及福利、文化設施之生活據點。
- (6) 港灣 PFI（再度揭開）
針對北九州港的國際貨櫃轉運站導入 PFI。

2·檢討民間都市開發相關公共設施等 PFI 手法

檢討民間都市開發相關公共設施、由連續立體交叉事業之民間業者，導入墊付款項等 PFI 手法。

2001年12月4日
都市再生本部決定

都市再生計劃（第三次決定）

I・緊急整備密集市街地

關於發生地震時可能會引發大規模災害的危險密集市街地（東京、大阪各約6,000ha、全日本約25,000ha），尤其是以發生大火可能性高的危險市街地為對象，進行重點整備並確保今後10年內最低限度的安全性。

1. 在東京形成遍及全體密集市街地，具綠化、開放空間機能的連續骨架軸。為此，集中實施環狀六號線與環狀七號線之間的未整備都市計畫道路、或整備帶狀公園或沿道市街地等。此外，也在大阪形成相同的骨架主軸。
2. 密集市街地之中，尤其是發生大火可能性高的危險市街地（東京、大阪各約2,000ha、全日本約8,000ha），藉由為日後10年的重點整備地域，防止市街地大規模蔓延，以確保最低限的安全性。

為此，針對確保空地、建築物的耐震與不燃化實施以下事項。

- (1) 重點整備未整備之都市計畫道路，整備一體的沿道建築物。
- (2) 透過連攜，以整體與集中實施高齡者等居民用住宅對策，充分活用工廠基地等低度利用地的市街地整備，電線地下化等設施。

在太子堂地域（世田谷區）、東池袋地域（豐島區）、西新井車站西口地域（足立區）、福島區北西部地域（大阪市）、寢屋川大東線沿道地域（大阪府寢屋川市・門真市）等，展開整體且具先導性的配合。

3. 針對整個密集市街地，敷地集約化、井然有序地域內的空地確保等，以強化提升居住環境之居民主體配合的支援體制。為此，
 - (1) 整備可積極充分活用專家或造街組織架構。
 - (2) 為了誘導地權人提升防災性，以促進獨立自主的建築物更新，重新評估日照限制陽光斜線等規定的合理化。
4. 此外，導入將民間活力發揮到極限的制度。
 - (1) 對特定民間業者賦予被傳統官方主體所限定之具備強制力的再開發實施權能。
 - (2) 積極採納民間業者提案，迅速創設變更都市計畫的制度。

II・充分活用都市既有實體建築

配合都市再生，確實評估以往所累積的都市資產價值，巧妙運用於未來為基本，展開多方面的配合。

1. 針對既有建築物呼應都市居民與時代要求，整備促進長期充分活用架構。

- (1) 為了建築物耐震性改善，及促進無障礙化，針對建築物賦予義務之外，也對既有建物修繕時，課予努力強化履行義務的制度。
- (2) 既有建築物用途視其需要轉換，以期充分活用。依據經濟環境的變化，對既有民間閒置建築物等，提供公共住宅、交流設施或福利相關設施等公共利用。
- (3) 針對以京町家為首的都市市中心建築物，繼承傳統外觀與持續提升居住性，並於再生和充分活用上強化配合。

2. 針對既有民間住宅，整備可以安心買賣或更新的架構。

- (1) 為了適當評估中古住宅性能，以整備出讓一般消費者可安心買賣的市場，於 2002 年度內整備中古住宅檢查制度與性能標示制度。
- (2) 針對屬於主要都市居住形態的公寓，整備順利改建的法規制度。

3. 2002 年度內針對約 300 萬戶公共出租住宅，擬定未來 10 年之改建、修改、廢止用途等方針，進行整體性的充分活用計畫。

- (1) 在改建上，為了形成地域生活據點，以附設福利設施等為原則，同時視其需要積極導入民間設施。
- (2) 在修改上，積極致力於設置電梯之無障礙設施。

4. 學校閒置教室或已用途廢止的官舍為首的公共設施等，藉由轉換用途，推進有效充分活用以因應都市居民需求。

5. 大阪御堂筋為首的中心地區都市中心地區主題，再生為寬裕與繁華之都市空間。為此，持續運用民間創意，以藉由充分活用社會實驗等，以積極配合多方面的充分活用道路。

III. 再生大都市圈的都市環境基礎架構

為了實現豐富、高品質都市生活，而藉由保全・創造・再生自然環境，在大都市圈的既成市街地建構水與綠地網絡，以求擴大復元生態系統、緩和熱島現象、與自然相互接觸的場所。

1. 自然環境的保全

針對留在大都市的貴重財產具集約性的大自然力求保全。為此，總檢查應保全大都市的自然環境後，也要強化保全之必要設施。

2. 產生綠地

高度經濟成長的過程中隨之大幅消失的大都市綠地，從長期觀點透過以下多樣化展開對策以產生綠地。

(1) 在臨海地區形成綠化據點

在大都市臨海地區創造戰略性的綠化據點。此先導事例，由地方公共團體與相關人員針對以下事項連攜，以擬定具體計畫等。

- 在東京港中央防波堤內側整備大規模森林。
- 大阪灣堺臨海地區公有地整備為森林，同時藉由長期暫用鄰近利用率不高的企業所有地以擴大綠地。
- 在大阪灣尼崎臨海地區公有地，率先著手整備森林，同時誘導以此為核心的民間主體配合，並從長期觀點著手進行以綠為主調的造街。

(2) 擴大市街地的綠化領域

藉由推進沿道綠化、公園整備、屋頂綠化等，以穩健擴大市街地的綠化領域。

3·再生水循環系統

因地表覆蓋等都市化，而嚴重損及健全性的都市水循環系方面，則藉由河川或海洋再生、貯留市街地雨水、復元浸透機能等，整體推進各領域對策，以力求再生。

(1) 河川再生

關於大都市水循環系統主軸的主要河川，則藉由河岸再自然化、整備河畔樹林、改善水質等，以重點推進環境再生。

此型態方面，東京都心地區主要河川中的神田川及日本橋川方面，則沿襲環七地下河川的整備，著手擬定再生構想同時，也著手再生澀谷川與古川。

此外，為了再生「水都大阪」，針對都心地區河川擬定與沿川造街呈一體的再生構想，同時也率先推進道頓堀川的環境整備。

(2) 海洋再生

力求水質污濁呈慢性化發展的大都市圈「海」的再生。由包含地方公共團體之相關人員，率先針對東京灣奧部連攜，擬定用於改善水質的行動計畫。

(3) 擬定水循環系統再生構想

以大都市水循環系中具有最密不可分關係的河川及下水道為中心，選擇型態流域，並從著眼於再編排水系統、或改善水質的長期觀點中，擬定水循環系統的再生構想。

4·推進對策

除了行政機關之外，也在NPO、市民公益團體等多樣化主體的參與及連攜下，展開推進上述對策。

2002年7月2日
都市再生本部決定

都市再生計劃（第四次決定）

I・在東京圈形成 genome 科學國際據點

在國際上的尖端技術競爭日益激烈之中，日本的首要任務在於針對日後成長領域的生命自然科學，除了確保國際競爭力，同時也透過新產業等產生以求活化經濟。

為此，東京圈在推進生命自然科學基礎的 genome 科學研究上，除了形成大學或試驗研究機關、醫療、製藥產業等關連產業的匯集據點，同時也藉由推進各據點間的產官學連攜，以形成 genome 科學的國際據點。

除了藉此活化經濟與良好造街以求都市再生的同時，也配合大阪圈強化日本國際競爭力。

1・形成 genome 科學相關據點

在東京圈匯集出 genome 科學研究機關或關連產業，並運用著手建造新街的橫濱臨海地區、東京臨海地區、千葉上總學術公園、柏・東葛地域、筑波研究學園都市裡的各項特徵，以形成從基礎研究到醫療・製藥、食品等應用研究及產業化的一貫據點，集中實施強化研發機能、支援創辦事業化等所需對策，整備含來自於海外的研究者的良好研究與都市環境。

2・促進各據點間相互連攜與建構國家推進體制

以上述各據點為主，為了拓展東京圈的研究機能、與關連產業相互連攜與互補，以促進尖端研發與產生新產業、及由各地域大學、研究機關、產業界、相關地方公共團體等所構成的產官學的連攜與建構推進體制，並藉由實施共同研究、強化與充實訊息・交通網路，以強化人材與訊息的交流。

此外，為了支援連攜體制，集中推進由國家相關省廳所構成之協議場所，以提供整體上的支援。

II・在北部九州圈形成亞洲產業交流據點

與亞洲具有鄰近與歷史特性，以韓國、中國為首的亞洲互動交流、活化相關企業等活動的北部九州圈，則藉由持續充分活用人・物・訊息的港口機能，推定下列事項，以形成亞洲興新產業的交流據點，進而強化日本的國際競爭力。

1・創造極具國際魅力的商業環境

藉由整體推進在福岡、北九州都市圈產生具國際魅力的商業環境，匯集經濟活動的國內外企業以亞洲為舞台。

為了讓此環節在建造融入豐富生態系統之「環境共生國際都市」的博多灣東部臨海地區，形成和亞洲連攜的新商業據點，推進強化商業支援機能、建造讓外籍人士也能安心居住的環境。

以福岡西部地域正著手整備的大學為核心，促進匯集 IT 等尖端技術研發機能，同時在響灘臨海地區與大學等進行國際性的配合與連攜下，藉由促進環境產業與匯集研究機能，產生新產業或商業機會。

2・強化人材培育機能與擴大大力交流機會

為了培育及充分活用亞洲新主人翁，與大學等連攜，以強化人材培育機能、強化留學生支援機能。並以觀光振興事業及交流事業為首，積極展開各種國際會議、召開活動與建造讓外籍人士安心居住的街區，擴大大力交流機會。

3・建構推進體制

為了更有效的推進上述事項，而透過產官學的連攜，強化推進體制。

III・在地方中樞都市建造具先進性與個性都市

以地方區塊的經濟中心而言，在帶動日本經濟扮演重要角色的地方中樞都市，則著眼於充分活用以往所累積的都市資產，建造具先進性與個性的都市，推進都市再生。

1・建造重視人與環境的都心～札幌～

藉由明治初期的開拓史而形成骨架的札幌市都心，有計畫的都市基礎著手整備。因此是運用直到前世紀前所建構的基礎、及世界有數多雪寒冷大都市的地域特性，建立起以繼承新世紀的人與環境為中心的都心。

- (1) 為了創造「富裕、舒適都心」，大幅抑制都心過境交通。同時推進整備與檢討都心 3 軸（札幌站前大道、大通創成川通為主軸的地下步行空間、親水空間、購物中心等）。
- (2) 充分活用雪的冷熱能源，引起先驅性的地域熱供給系統，並在產官學連攜下實現以降低環境負荷的新「有效利用能源都市」為目標。

2・實現優美綠化都市～仙台～

自從江戶時代伊達藩政以來便重視「綠化」，而以「杜都」聞名的仙台市，從長期採取都市結構轉換的戰略配合，以實現「在世界引以為豪的優美綠化都市」為指標。

- (1) 為此，不斷充分活用既有綠地，並在「建造百萬株森林」等官民合作下推進綠化，同時重新構成新都心的既有路幅寬廣的道路空間，以產生具連續性的綠地。
- (2) 為了削減都心地區的汽車交通量，研討整備新軌道交通系統。以軌道交通系統為主軸，藉由轉換成高度利用土地等都市結構，以促進利用公共交通。

3・再生水都～廣島～

發達的太田川三角洲，與河川密接連接的廣島市，將戰災復興事業所整備的河岸綠地等豐富水邊，充分活用民間創意空間，以創造出「水都廣島」，在海外人士前引以為傲的都市空間。

- (1) 為了實現，在全日本率先測試，於特定期間積極開放與沿川民間店面呈一體的露天咖啡或船上餐廳等，可讓市民及民間自由且多樣化利用的河川及河岸綠地。
- (2) 整備支援市民從事民間活動的親水護岸等，同時藉由沿川建築物的結構與設計，提升沿川景觀與整備符合河川面貌的街道。

2006年6月26日
都市再生本部決定

都市再生計劃（第五次決定）

國有地戰略性的活用形成都市據點

充分活用視為引爆劑的都市內寶貴土地“國有地”，以戰略性的進行整體都市再生。

為此除了火速進行以下事業的同時，與地方公共團體連攜，不斷充分活用民間資金與企畫能力，積極推進有效利用都市內的大規模未利用國有地，形成與都市結構變革息息相關的都市據點。

1・活用大手町聯合官舍基地，再生國際商業據點

2003年中千代田區大手町地域處分大手町聯合官舍第1號館、2號館基地。以此為契機下，藉由階段性且連續性的改建，以再生繁華國際商業據點為目標。

為此，2002年設立由相關地權人、地方公共團體等所構成之組織，並儘速整備推進體制等事業範疇。

2・整備中央聯合官舍第7號館為契機，實施含國有地之整體街區再開發

中央聯合官舍第7號館（改建文部科學省、監察會計檢查院），依據2001年6月都市再生本部決定，以PFI手法著手改建（預定2003年4月選定業者）。

並以此為契機下，實施整個街區的再開發。

為此，針對含政府機關設施之整體街區，制定一體性的都市計畫，同時整備融合政府機關設施與鄰近民間建築物的建築群。

3・名古屋市藉由國有地與民有地的一體改建形成複合都市據點

關於名古屋市名城、柳原地域的國家公務員宿舍、市營住宅、民有地，處理一體性的改建，攜手擬定形成複合都市據點計畫。

此際，關於國家公務員宿舍、市營住宅，則依據配合導入以PFI手法檢討整備。

都市再生計劃（第五次決定）相關參考資料

國有地戰略活用形成都市據點

■ 將國有地視為起引劑充分活用，並推進整體都市再生

■ 有效利用都市內大規模未利用國有地

1. 充分活用大手町聯合官舍基地，以再生國際商業據點

- 2003 年中處分大手町聯合官舍基地
- 以此契機下，實施階段性且連續性的改建
- 設立相關地權人等所構成之組織，火速整備事業架構

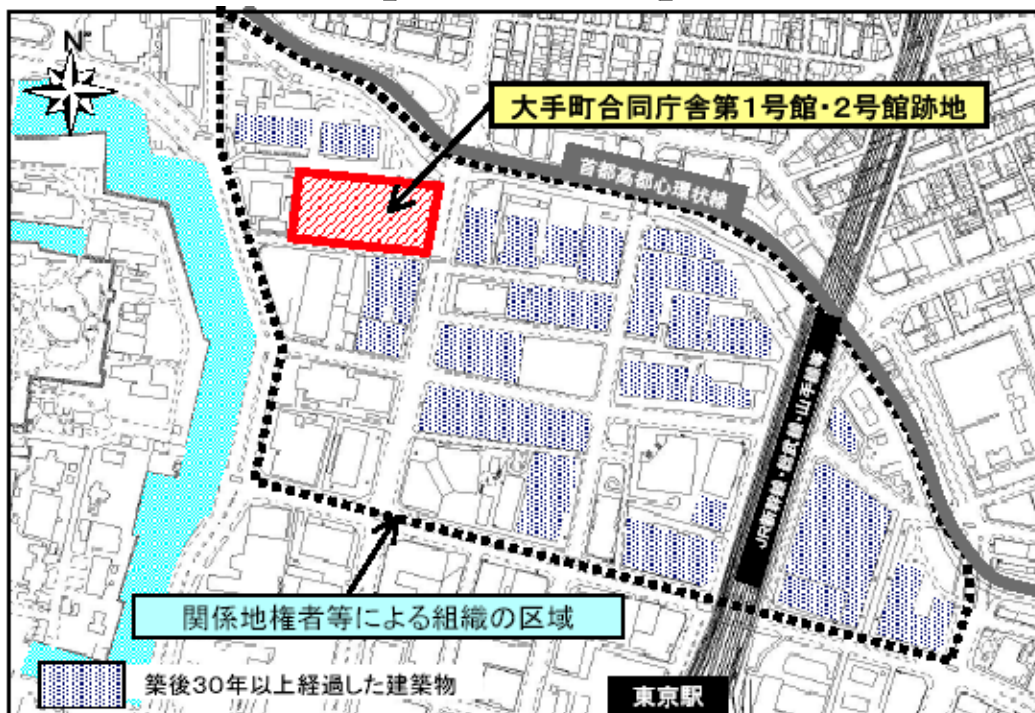
2. 以整備中央聯合官舍第 7 號館為契機下，再開發含國有地之整體街區

- 以 PFI 方式整備中央聯合官舍第 7 號館
- 將含政府機關設施的整個街區視為一體都市計畫
- 整備融合政府機關設施與民間建築物的建築群體

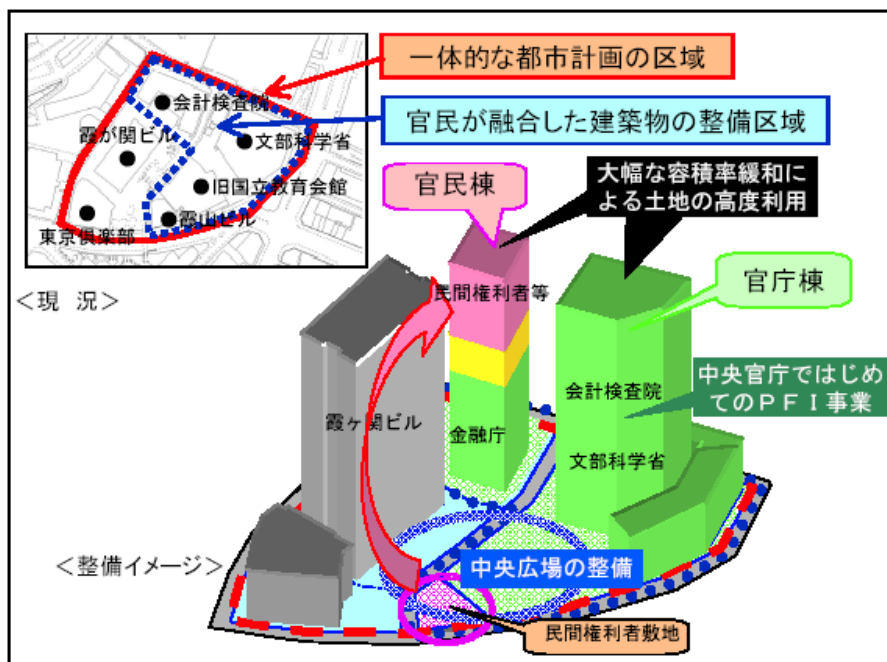
3. 在名古屋市形成由國有地與民有地一體改建的複合型都市據點

- 著手擬定國家公務員宿舍、市營住宅、民有地的一體改建計畫
- 以 PFI 手法檢討整備國家公務員宿舍、市營住宅

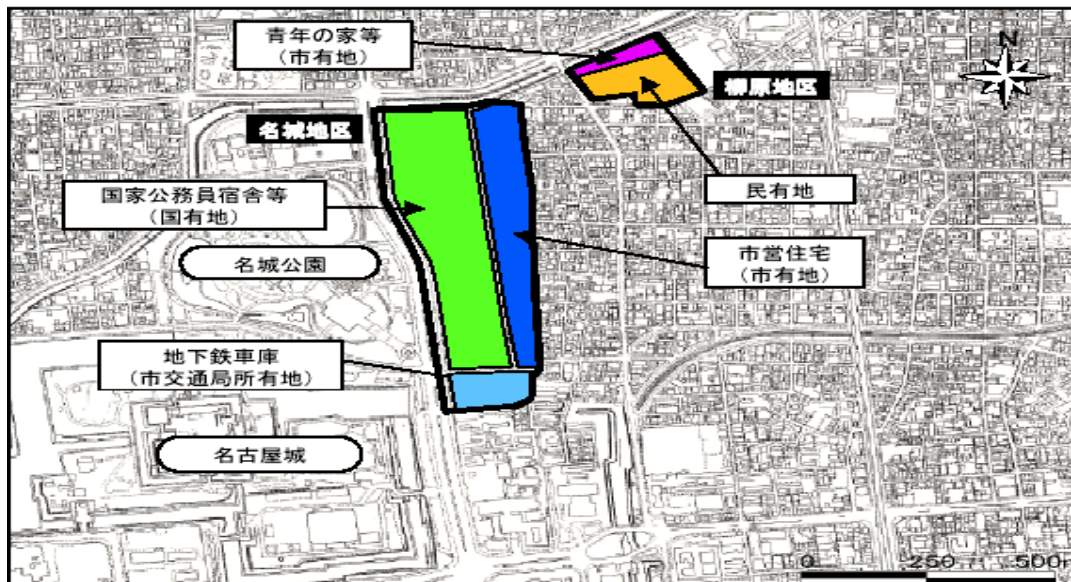
【大手町地域的現狀】



【中央聯合官舎第7號館等改建示意圖】



【名城・柳原地域的現状】



2003年11月28日

都市再生本部決定

都市再生計劃（第六次決定）

再生琵琶湖、淀川流域圈

～運用歷史、文化，與大自然共生為指標的整體流域的一體配合～

自古以來琵琶湖、淀川流域在日本政治、文化、經濟中心扮演著相當重要的角色，同時也以世界少有之古代湖的地位，讓存在固有生態系的琵琶湖的豐沛水資源與綠化，和民眾的生活密不可分。

為了讓新世代繼承琵琶湖、淀川流域圈保有健全體系，以實現「運用歷史、文化，與自然共生的流域圈和都市圈」的再生。

為此國家、相關地方公共團體等，在整體流域建構一體性的配合體制，以下列觀點展開整體設施。

- (1) 琵琶湖、淀川的蘆葦原、河岸等再生，同時展開從琵琶湖到淀川流域圈的生態體系、景觀保全與再生對策。
- (2) 基於運用歷史所累積，而代表都市的社會資本實體留於後代的念頭下，著手整備沿川造街呈一體的親水空間與防災用水網路。清流復元、導入淨化用水、整備污水處理設施等再生健全水循環系統對策。
- (3) 琵琶湖、淀川流域的新交流與連攜場所，推進繁榮親水、復活河川文化、以水為主軸的區域周遊觀光、建構災害時用於因應物資運送的水上交通網路等。

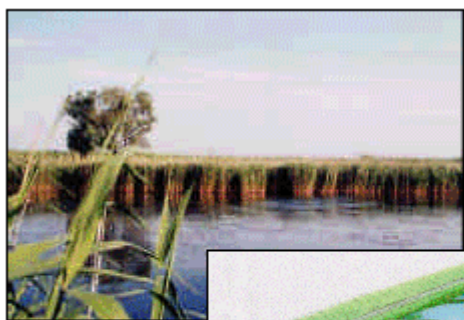
再者，與本計劃互為一體，在已決定的都市再生計劃「再生大都市圈之都市環境基礎架構」（第三次決定）上，推進「再生水都大阪」「再生寢屋川流域水循環系構想」的具體內容。

都市再生計劃（第六次決定）相關參考資料

再生琵琶湖、淀川流域圈

～運用歷史、文化，與大自然共生為指標的整體流域的一體配合～

以琵琶湖、淀川為中心，回復過去受損的自然、景觀與文化，並以水所帶來的恩澤為主軸下重新建構生活空間，以健全之體系讓新世代繼承琵琶湖、淀川流域圈的水源文化



保全與再生 蘆葦原、河岸等



保全固有種類



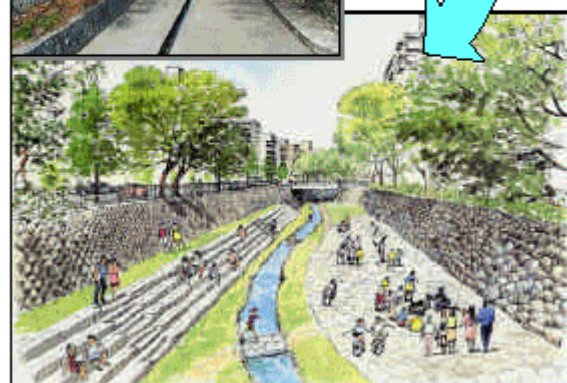
再生觀光資源



灌溉用水循環與淨化水質



繼承水源文化



都市內枯水河川

再生休憩用淺溪（都市環境、防災用水）

2004年4月13日
都市再生本部決定

都市再生計劃（第七次決定）

大阪圈支援生活的機械人產業據點的形成

在因應低出生率、高齡社會上，對於機械人給予充分活用極高期待，在大阪圈形成確保安全、安心等家庭福利，可支援生活的機械人產業據點，以便透過經濟再生以求都市再生。

此時，將大阪圈的特色「大學等要素技術的研發機關、具備高度技術能力的中小企業、在家電、住宅等生活相關企業」運用到極限。

1. 在大阪圈建構整體推進體制與集中實施對策

在大阪圈建構由生活支援機械人產業化的大學、研究機關、產業界、相關地方公共團體等整體推進體制，並集中實施以下多項對策。

(1) 與中小企業的連攜強化技術開發

著手具備卓越製造技術的中小企業、機械人製造商、與大學、研究機關共同開發及研究、調度組構件，以擴大新技術的開發與市場。

(2) 掌握使用者需求、實證實驗的展開

運用生活關連產業的廣大視野，在住宅、醫療、福利設施、學校等場所，掌握使用者需求、展開查驗安全性、汎用性等實證實驗，力求盡早邁入實用化階段。此外，也一併提供廣泛實證實驗場所的一元化窗口。

2. 建構國家推進體制

為了支援大阪圈推進體制，在國家設置相關省所構成的協議場所，以集中推進整體支援。

2004年12月10日
都市再生本部決定

都市再生計劃（第八次決定） 透過都市再生事業展開地球溫室效應與熱島對策

都市是日本呈現活力的源泉，都市也是能源消費密度高的地方，地球暖化問題與熱島現象等影響較大。

都市再生是徹底降低都市結構環境負荷對策的契機，強力推進幅員廣闊的「可持續性都市」。

1. 緊急整備都市再生地域等大規模土地利用的變更

以高度化執行地域為中心，集中推進以下用於降低造街與環境負荷的配合事項，降低持續上昇中的都市氣溫、及削減二氧化碳的排出。

(1) 都市能源消費合理化、抑制排熱

以街區、地域單位，導入推進徹底抑制且高效率的能源排熱系統，於東京丸之內、大手町地域，大阪中之島地域等著手先導事業的具體化。

此外，藉由企業連攜推進共同輸送化，於東京圈內建構百貨公司配送、建設副產物之分類與回收等共同架構。

(2) 以綠化等集中改善地表面的熱環境

因都市再生事業所產生的廣場、屋頂、地下道路、通路上部等空間的「再開發綠化」、校園草皮化、綠化牆壁、道路鋪設保水材與灑水、集中推進綠蔭道路等。展開實證實驗，早期邁入實用化階段。此外，提供廣泛實證實驗場所的一元化窗口。

(3) 建築物環境性能的提升

大規模的建築物的建築群，則以客觀與整體評估其能源利用、熱島對策等環境性能，並確保合乎節能基準。

藉由產官學的連攜以整備此基準，並透過市場機能或地方公共團體的建議與指導，針對大都市的大規模建築物，以5年後普及一般化為目標。

2. 重視以下觀點，推進與支援型態上的配合。

大規模的建築物的建築群，以客觀與整體評估其能源利用、熱島對策等環境性能，並確保數量合乎節能基準。

藉由產官學的連攜以整備此基準，並透過市場機能或地方公共團體的建議與指導，針對大都市的大規模建築物，以5年後普及一般化為目標。

(1) 街區等單位能源設施的集約，熱源相互利用、共同輸送，以便從各種場面透過共同化與連攜推進這些供需關係的結構改革

(2) 新能源（含未利用熱源）的活用、下水再生水、地下鐵隧道湧水的道路灑水、水面再生等，以積極利用當地產材的都市再生事業等，將未能充分活用的既有實體或資源運用到極限

2005年6月28日
都市再生本部決定

都市再生計劃（第九次決定）

藉由打擊犯罪對策與連攜造街，重新建構安全・安心都市

在造街中，藉由連攜，針對打擊犯罪、防災、福利、產業、教育、文化、交流等活動網絡，強力推進復元治安、重新建構安全、安心都市。

1・大都市等極具魅力的繁華街再生

大都市等的繁華街以「安心」「享受」為指標，排除惡質的拉客行為、無秩序的刊登廣告與任意停車等違法行為，將防範未然的打擊犯罪治安對策與建造魅力的新街配合下，雙方方向緊密連攜推進。

- (1) 將打擾、違法行為視而不見，遠離街頭上的行人，只會讓這些行為更加囂張，進而形成犯罪溫床，邁入惡性循環及黑暗面。另一方面，建立魅力新街，促進適當用途店面進駐、帶來良性循環等，增加健全的繁華與人潮，以發揮再生繁華街的結構對策。

強化意識，民官一體採取打擊犯罪治安對策，密切配合以下事項，發揮協同效應，在各地建構推進體制，讓整個地域齊心強化取締犯罪。

- 徹底排除與防範拉客、任意廣告與停車等相關打擾與違法行為、及去除死角、美化街區、外籍人士觀光客等者提供地域安全訊息
 - 運用基地地域特有資源與文化，建立符合各區特性的魅力新街、及藉由發佈訊息、都市再生事業等，以帶動新繁華與人潮，整備誘導與造街視覺相互調和的住、商、文化設施等
- (2) 沿襲新宿歌舞伎町（東京）先驅性的配合手法，在薄野（札幌）、池袋、澀谷、六本木（東京）、關內・關外（橫濱）、榮週邊（名古屋）、木屋町週邊（京都）、南區（大阪）、流川・藥研堀（廣島）、中洲（福岡）等地，展開符合地域實際情況的型態性的配合方式。
 - (3) 與防災、福利、產業、教育、文化、交流等活動連攜，與鄰接地域橫向連攜，廢校、空閒大樓等既有實體的再活用。

2・主體連攜全國多樣化的，建造整體安全與安心的街區

多樣化的造街相關主體，共享打擊犯罪等地域的安全與安心相關訊息，並從事互補活動等以強化連攜，建構集結民眾力量的共通基礎。

- (1) 藉由整備以下的連攜基礎，依據通學路週邊、住宅地、商店街等地域特性，力求確保兒童與弱勢族群的安全與安心環境。
 - 活用 IT 與地圖等，隨時監視或即時公開與共享危險訊息、並藉由充分活用以消除死角
 - 以打擊犯罪、防止縱火、照護兒童等，形成地域安全與安心為指標的廣泛

活動據點

- (2) 開發與普及住宅打擊犯罪性能評估系統，充分活用機械人等新技術，考量個人隱私的訊息等，建構確保安全、安心之相關新架構及展開實驗手法，培育新市場與民間事業。

2005年12月6日
都市再生本部決定

都市再生計劃（第十次決定）

藉由大學與地域的連攜推進都市再生

大學除了在造街課題相關教育、研究、及培育支援造街人材上扮演重大角色外，也是許多包含年輕人的學生等持續匯集的繁華都市源泉。

今後退休族群將續增，讓具備充沛意願和豐富經驗者貢獻社會，以成為社會人教育據點，也透過大學裡的外籍學生與研究者之間的相互接觸與交流，對市民提供國際交流機會。

大學校園等在機能與空間上，皆屬構成都市的重要要素之一。

將大學定位於造街的重要伙伴，並由地方公共團體、居民、NPO等多方面的連攜，以推進更佳的都市再生。

再者，以強化競爭力為指標的大學、及以自立、發展為指標的地域，則藉由雙方互動充實實踐教育・研究與具體造街對策的檢討與推進等雙方互動過程，形成良性循環，推進培育具活力與創意的人材。

1・強化大學與地域的連攜以推進造街

復元街區繁華、福利與保健活動的連攜、地域產業或文化振興、觀光振興、推進打擊犯罪・防災對策等，解決全日本都市所面臨的課題。強化具備多樣化學生・教師、留學生或社會人教育聽講生等人材的大學、與地方公共團體、居民、NPO等連攜，針對造街推進實踐性架構的同時，在大學發揮地域貢獻型產學連攜，在課堂與課外活動上運用參與社會活動的性質與特色，以促進相關教育與研究的配合及擬定連攜協定。

屆時，除了推進既有建築物等都市實體的更有效利用，也推進集中整體支援。

2・推進實踐性的社會人教育、促進參加社會活動

讓學生、具備意願豐沛經驗的高齡者、包含育兒者等就業人口，跨越年齡層的藩籬持續交流，在生涯中得以參加多樣化的社會活動。促進在大學中納入社會人教育的同時，為了得以充分活用，整備促進地方公共團體等參與社會活動之接納體制，以強化彼此的連攜。

3・留學生、外籍研究者等的環境整備、促進市民之間相互接觸與交流

為了讓留學生、外籍研究者等，在大學學習的外籍人士得以安心、舒適生活，藉由提供容易遷入的住宅，以確保居住問題、並整備生活・醫療・健康等相關諮詢體制，促進大學與地方公共團體等連攜生活環境的整備。

此外，促進各國之間相互理解與建立友好關係，在愛知萬國博覽會上以市民為主體，繼承交流事業與家庭(留學生)寄宿家庭等成果，以便持續發展讓留學生與外籍研究者等得以和市民相互接觸與交流。

4. 確保大學綠地等，形成與造街相互調和的大學校園

對於造街而言，大學是相當重要的要素，為了提高整個街區的調和，由大學與地方公共團體、居民等連攜下，致力於具調和性的發展。

屆時，確保對圖書館等市民開放、公園、綠地，併設防災據點與公共交通整備與改善、以促進強化與當地產業、觀光振興等連攜。

尤其是，重新整備大學校園時，考量環境、防災與交通面等配合解決造街課題。

5. 用於促進大學與地域連攜之造街體制整備

為了促進大學與造街的連攜，而在各地推進與支援型態的配合。

更深一層發展型態性的配合，為了讓大學與造街順利連攜，由大學與地方公共團體、NPO 等團體，透過交換訊息與人材交流等，促進整備自主性且具自發性的連攜體制。

為了促進大學與地域的連攜整備環境時，在地域再生本部與整體科學技術會議的連攜下，以日本文部科學省為主，與各相關省互為一體致力執行。

2006年7月4日
都市再生本部決定

都市再生計劃（第十一次決定）

推動透過國家公務員宿舍遷移與重配置的都市再生計畫

掌握東京都地區的國家公務員宿舍(含聯合宿舍及省廳別宿舍)之遷移轉，重配置，重配置的機會展開可能的利用與活用以促進有助於推動都市再生推進策略性活用。

- (1) 鑑於國家公務員宿舍當中，其遷移後基地位置與規模等，均有可能有助於必要都市機能群聚、幹線道路網整建、密集市街地整建改善、防災公園整建、環境保全等都市諸多課題的解決，因此掌握遷移機會而加以積極活用。
此外，有關的基地不整或毗鄰道路條件不足，將掌握遷移機會將透過與周邊基地一體化規劃，以期提昇區域價值，展開有效利用。
- (2) 為確保必要國家公務員宿舍當展開密集重申整建時，將在建設與維護管理方面積極活用民間資金與技巧的「PFI手法」。
- (3) 為了有效推動掌握這些遷移與重配置契機的都市再生，中央與相關地方公共團體將及早考量雙方合作方式，並建構起這些推動主體間必要的協議與協調體制。

2007年1月16日
都市再生本部決定

都市再生計畫(第十二次決定)

「密集市街地緊急整建」

更進步朝消除重點密集市街地之對策行動

密集市街地整建方面，乃因1997制定「密集市街地防災街區整建促進法」(簡稱「密集法」)制定，制度架構已經建立起來了，後來於2001年12月在「都市再生本部」決定了「密集市街地緊急整建」之都市再生計畫(第3次)，特別是將發生大火可能性高的危險市街地定位為重點地區整建的市街地(重點密集市街地)，在2011年度之前確保最低限安全性作為設定。基於此項決定於2003年展開密集法修正，而充實了密集市街地整建相關的制度，至目前為止的對策已展開而達成一定的成果。

然而，在密集市街地由於地權者配合意願及分配住宅不夠，以致老朽住宅拆除緩慢，部分地權者的反對而使基盤整建等進度遲緩、狹隘基地偏多，基地呈現未整建狀態、受建築限制而未能效利用基地及改建困難的住宅為數多等困境，因此，目前為止，整建與改善的速度方面至2011年度之前的重點密集市街地，確保最低限安全性的目標，尚將困難以達成，有必要加速化展開。

為解決此瓶頸，加速密集市街地整建與改善將採行下列重點：

1. 促進考量從前居住者居住安定及老朽住宅拆除與改建。
2. 在落實有效避難、防止延燒的道路基礎整建方面，必須就原有的對策行動更為加強。

因此，必須更進一步強化朝及早解除重點密集市街地對策更進一步強化。

具體的而言，就是除了原有對策之外，再講求以下對策等，以期推動密集市街地的Renovation(更新)。

1. 促進危險老朽住宅拆除

- 與充實從前居住者用分配住宅整建制度相配合之勸告拆除對象予以擴大。

2. 將單方面的整建事業所展開的基礎整建與改建展開整體性的推動

- 擴充用地買收方式所展開的單方面整建事業制度。
- 與各種事業公共工程合作來創設都市計畫道路，展開沿道整建的建設制度
- 考量修正促進地震時危險而耐火建築物改建的事業制度。
- 支援由居民自發性的改建。

3. 以活用容積移轉等手段之改建策略

- 創設與道路等作一體整建的分配住宅等得事先移轉容積率的制度。
- 由居民擬提案都市計畫提案之際給予支援。