

## 議題研析

### 一、題目：日本都市再開發實施者類型之法制簡介

### 二、議題所涉法規

無

### 三、背景說明（緣起）

日本都市再開發法<sup>1</sup>（都市再開發法）公布於 1969 年<sup>2</sup>（昭和 44 年）6 月 3 日，並施行於同年 6 月 14 日。該法係將已實施多年的市街地改造法（公共施設の整備に關連する市街地の改造に關する法律）及防火建築街區造成法（防災建築街區造成法）之立法意旨整併並取而代之<sup>3</sup>。即再開發事業之推動，不僅要增進建築防災、安全，並兼顧市街環境的景觀改善。實施期間不斷配合社會經濟環境與政策變遷，經歷多次修法。日本社會經濟發展從 1960 年代快速成長，到 1990 年代泡沫經濟崩潰後，邁入 21 世紀為了增進產業經濟再生，提昇都市國際競爭力，並解決不動產不良債權，促進土地流通效益，於 2001 年積極推展都市再生政策，平成 13 年（2002 年）公布都市再生特別措施法<sup>4</sup>（都市再生特別措置法）於全國各大都市圈，擴大劃定

<sup>1</sup> 日本都市再開發法，網址：<https://laws.e-gov.go.jp/law/344AC0000000038>，最後瀏覽日期：115 年 7 月 17 日。

<sup>2</sup> 本文有關年分之使用，原則以民國紀年表述，惟涉及外國法制或立法例部分，改採西元紀年表述。

<sup>3</sup> 市街地改造法是以昭和 29 年（1954 年）制定的土地區劃整理法住宅用地立體化想法，並架構都市再開發之權利義務關係，而防火建築街區造成法是承繼昭和 27 年（1952 年）所頒布的耐火建築促進法，也是再開發事業補貼措施之框架。公益社團法人 全國市街地再開發協會、一般社團法人 再開發コーディネーター協會，《都市再開發法制定 50 周年記念誌：時代を画した再開發事業》，2019 年 5 月，頁 4。

<sup>4</sup> 日本都市再生特別措施法，網址：<https://laws.e-gov.go.jp/law/414AC0000000022>，最後瀏覽日期：115 年 7 月 21 日。

「都市再生緊急整備地域」，放寬容積率、協助融資、配合公共設施建設及縮短行政流程等，鼓勵民間企業提案、實施都市再生事業。同時為有效推動老舊集合住宅重建，公布集合住宅重建措施法<sup>5</sup>（マンションの再生等の円滑化に関する法律）再開發法公布至今將屆半世紀，根據 2018 年 3 月統計，日本全國已實施完成 916 地區（達 1,308 公頃）<sup>6</sup>。

#### 四、問題爭點

我國都市更新條例自 87 年制定公布以來，核心架構與機制，例如原地主參與分配之權利變換及民間自組都市更新會，皆高度借鏡日本都市再開發法。近年興起的自主更新全案管理機構，性質上部分近似於日本再開發制度中協助地主組成再開發組合、代辦繁雜行政與營建工程之再開發協力者，積極輔導民間自力重建、地主掌握重建決策權、享有完整開發利潤，爰介紹日本都市再開發法之各種實施者態樣，以供我國參考。

#### 五、探討研析

##### （一）日本都市再開發事業類別

依日本都市再開發法第 2 條第 1 款規定，市街地再開發事業可分成第一種市街地再開發事業及第二種市街地再開發事業。依同法第 3 條規定，第一種市街地再開發事業位於高密度開發區且防火建築物占總建築物面積未達三分之一，須採取權利變換方式；第二種市街地再開發事業係為了防災高度公共利益及重建急迫性，依同法第 3 條之 2 規定，除須具備第一種市街地再開發事業基地條件外，尚須區域內危險建築物比例高於法令規定或有興建避難公共設施必要，且面積達 0.5 公頃（1,512.5 坪）以上，取得都道府縣知事或國土交通大臣認

---

<sup>5</sup> 日本集合住宅重建措施法，網址：<https://laws.e-gov.go.jp/law/414AC0000000078>，最後瀏覽日期：115 年 7 月 21 日。

<sup>6</sup> 何芳子，台日都市更新實施機制之差異分析，107 年 12 月 22 日，網址：<https://www.ur.org.tw/mynews/view/2371>，最後瀏覽日期：115 年 7 月 17 日。

可，採取**一次性全面收購**並分配權利樓層方式，兩種市街地再開發事業之實施目的皆在促進土地有效利用及更新都市機能。

## （二）公部門實施者類別

日本都市更新事業實施者明確區分為公部門及私部門，前者含**地方政府、UR 都市再生機構、住宅供給公社**；後者含**個人、再開發組合、再開發會社**。若以日本都市再開發實施方式分為第一種市街地再開發事業、第二種市街地再開發事業視之，**第二種採取一次性處分方式者，僅限由公部門實施之**。私部門實施者僅能以第一種權利變換方式為之<sup>7</sup>。

依都市再開發法第 51 條第 1 款規定，地方政府（地方公共團體）擬實施都市再開發計畫，應擬訂實施規程及再開發事業計畫。再開發事業計畫中的計畫概要，應符合國土交通省所公布之命令。如實施者為都道府縣，須由國土交通大臣核定；如實施者為市町村，須由都道府縣知事核定。

UR 都市再生機構是日本國土交通省管轄之獨立行政法人，於平成 16 年（2004 年）7 月 1 日由都市基盤整備公團與地域振興整備公團地方都市開發整備部門整合成立。任務為都市市區整備改善、出租住宅供給協助及管理，其營運形態、業務範圍依獨立行政法人都市再生機構法<sup>8</sup>（獨立行政法人都市再生機構法）規定。

住宅供給公社是日本依地方住宅供給公社法<sup>9</sup>（地方住宅供給公社法）設立之公營企業，具有公法人身分，主要由地方自治體（如東京都、神奈川縣等）出資成立，負責興建、經營與管理公共住宅、公營住宅及高齡者住宅。

---

<sup>7</sup> 黃國義，《土地價值的公平分配—都市更新權利變換估價》，財團法人中國地政研究所，增訂 2 版，110 年 8 月，頁 77。

<sup>8</sup> 日本獨立行政法人都市再生機構法，網址：<https://laws.e-gov.go.jp/law/415AC0000000100>，最後瀏覽日期：115 年 7 月 29 日。

<sup>9</sup> 日本地方住宅供給公社法，網址：<https://laws.e-gov.go.jp/law/340AC0000000124>，最後瀏覽日期：115 年 7 月 29 日。

### （三）私部門實施者類別

依都市再開發法第 7 條之 9 規定，**個人實施者**係指 1 人或數人，依相關法規擬定規約、規章及事業計畫，經地方政府核准後，即得以權利變換方式實施之。**再開發組合**類似於我國的都市更新會，係由更新單元內土地所有權人及租地權人 5 人以上共同發起訂定規章及事業計畫，經地方政府核准後，即可組成在開發組合法人，擔任第一種更新事業之實施者。

至於私部門之**再開發會社**，係指符合下列條件成立之公司，始可擔任實施者：（一）以實施更新事業為主要目的。（二）於公司章程內載明其股份轉讓須提經股東會議通過。（三）更新單元土地所有權人及租地權人之公司股東，必須擁有超過半數之議決權。（四）上述公司股東其所有面積應占總面積 2/3 以上<sup>10</sup>。

撰稿人：陳韋佑

---

<sup>10</sup> 何芳子，同註 6。