

編號：3200

議題研析

一、題目：日本都市再開發協力者之法制簡介

二、議題所涉法規

無

三、背景說明（緣起）

日本都市再開發法¹（都市再開發法）公布於 1969 年²（昭和 44 年）6 月 3 日，並於同年 6 月 14 日施行。2001 年積極推展都市再生政策，2002 年（平成 13 年）公布都市再生特別措施法³（都市再生特別措置法）於全國各大都市圈，擴大劃定「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⁴（マンションの再生等の円滑化に関する法律）。日本都市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）⁵。

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

¹ 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 9 月 17 日。

² 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。

³ 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 9 月 17 日。

⁴ 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 9 月 17 日。

⁵ 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 9 月 17 日。

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。日本都市更新事業實施者分為公部門及私部門兩類，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⁶。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協力者態樣，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**興建避難公共設施之必要**，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）日本都市再開發協力者類別

依日本都市再開發法第 99 條之 2 第 2 項及第 99 條之 3 第 1 項規定，日本再開發事業實施者，不論公部門或私部門均得依都市再開發法等法令規定，經載明再開發計畫後，得以實施者身分將再開發建

⁶ 陳韋佑，日本都市再開發協力者之法制簡介，立法院法制局議題研析，編號 R03142，網址：<https://www.ly.gov.tw/Pages/Detail.aspx?nodeid=6590&pid=264362>，最後瀏覽日期：115 年 9 月 17 日。

築全部或部分委託民間業者或 UR 都市機構協助執行。各類型協力者對於再開發事業的貢獻程度不一而足，部分協力者甚至受託完成再開發建築全部工程作業，可稱為再開發事業代行者⁷。

（三）特定建築者

1980 年（昭和 55 年）日本都市再開發法修正時，將特定建築者制度明文法制化。允許民間業者等承購再開發建築樓地板面積（保留床）之同時，得就其取得之部分，自行進行規劃、設計、施工，以求充分滿足市場銷售需求，同時得減輕實施者工作量及財務負擔。特定建築者多由實施者以公開徵選方式選任。

考量再開發事業可能受限於基地規模大小、形狀、使用需求等諸多因素，致無法將再開發建築樓地板面積（保留床）與權利人依權利變換分配取得之樓地板面積（權利床）分離，交由取得再開發建築樓地板面積（保留床）之投資者自行興建。於 1999 年（平成 11 年）修正日本再開發法時規定再開發建築，包括再開發建築樓地板面積（保留床）及權利人依權利變換分配取得之樓地板面積（權利床）均得由特定建築者統籌代為興建，擴大特定建築者制度之適用範圍⁸。

（四）特定事業參加者

1998 年（平成 10 年）日本都市再開發法修正時，對於地方政府、UR 都市機構或再開發會社等實施者，亦得比照再開發組合（類似我國都市更新會）將投資者納入成為組合會員，協助參與再開發事業推動之作法，創設了此種特定事業參加者之執行制度，期待藉由公開徵選的專業團隊以特定事業參加者之角色，得儘速解決再開發建築樓地板面積（保留床）處分問題，確實掌握財務可行性並縮短實施期程。

特定事業參加者屬於再開發建築樓地板面積（保留床）之預定取得者，非屬實施者之一員，於實施過程中不同於組合參加者，不必分

⁷ 何芳子，同註 5。

⁸ 何芳子，同註 5。

擔必要事業費用，僅須支付保留床取得費用⁹。

（五）特定業務代行者

特定業務代行者制度之引入，與上述特定建築者、特定事業參加者相同，目的均在有效引進並運用民間業者資金、經驗及技術能力，減輕實施風險及負擔。

惟差異之處在法源依據，特定建築者、特定事業參加者兩種制度明文規定於日本都市再開發法中。而特定業務代行者係日本建設省為再開發事業能更有效運用民間業者資力及能力，以行政命令規定實施者得就再開發事業相關事項委託民間業者辦理。

特定業務代行者主要任務在**工程施作**及再開發建築樓地板面積（保留床）**處分**，故多數參與徵選之營造業者均與不動產業者聯手參與投標。因特定業務代行者公開招標時間多在再開發事業計畫核定後，相較於特定事業參加者之徵選多於事業計畫核定前，其承擔時程風險較小，故於上述3種代行方式中，此種特定業務代行者較受到參與者青睞¹⁰。

撰稿人：陳韋佑

⁹ 何芳子，同註5。

¹⁰ 何芳子，同註5。