

日本都市再生政策之研究

內政部建築研究所自行研究報告

中華民國 96 年 12 月

日本都市再生政策之研究

研究主持人：盧珽瑞

內政部建築研究所自行研究報告

中華民國 96 年 12 月

目錄

中文摘要

英文摘要

第一章 緒論	1
第一節 研究緣起	1
第二節 研究目的	4
第三節 研究範圍	7
第四節 研究步驟與流程	13
第二章 都市再發展之理論分析	15
第一節 都市生態學理論	15
第二節 都市空間多核心理論	16
第三節 都市生命周期理論	17
第四節 都市再發展理論	18
第五節 小結	20
第三章 各國都市再發展政策探討	21
第一節 英國都市再發展政策	22
第二節 美國都市再發展政策	30
第三節 香港都市再發展政策	34
第四節 日本都市再發展政策	36
第五節 我國都市再發展政策	39
第六節 各國都市再發展政策之比較	45
第四章 日本都市再生政策	47
第一節 前言	47
第二節 都市再生計畫	50
第三節 都市再生的推動組織	56

第四節 運用民間力量推動都市再生-----	58
第五節 小結-----	60
第五章 結論與建議-----	61
第一節 結論-----	61
第二節 建議-----	63
附錄一 期初簡報會議紀錄-----	65
附錄二 期中簡報會議紀錄-----	66
附錄三 期末簡報會議紀錄-----	69
附錄四 都市再生相關年表-----	72
附錄五 日本重要經濟事項大事紀-----	73
附錄六 都市再生特別措施法-----	75
附錄七 日本都市再生基本方針-----	103
參考書目-----	113

圖目錄

圖 1-1	研究流程圖-----	13
圖 2-1	都市發展曲線-----	17

表目錄

表 1-1 臺灣地區核發建築物執照統計-----	6
表 3-1 英國都市再發展政策的變革-----	29
表 3-2 美國都市再發展政策的變革-----	33
表 3-3 台北市以區段徵收辦理舊市區更新之地區-----	43
表 3-4 我國都市再發展政策的變革-----	44
表 3-5 各國都市再發展政策之比較-----	45

中文摘要

關鍵詞：都市再生、政策

一、研究緣起

台灣地區人口成長及都市發展趨勢已逐步走向全球已開發國家相同的方向，人口成長趨緩，新開發區需求降低，30 年以上老舊住宅達 140 萬，佔總戶數的五分之一，且臺灣位處地震帶，實有必要檢討改善市區之都市機能及環境品質，以期與全球同步實現永續發展之新願望。

日本都市再生政策含蓋的範圍相當廣泛，包括組織、法令、經費及相關配套措施，相當詳細。日本都市再生政策之推動，在短短 5 年時間內，已締造多項成功更新事業；因此，日本都市再生政策之研究對我國都市更新事業的發展，將有相當多的助益。

二、研究方法與過程

- (一) 研究主題、目的與研究範圍確定：本研究首先依據歷年之研究課題及目前研究發展需要，擬定研究主題、研究目標及研究範圍，經本所研究協調會議充分討論後，再加以確定。
- (二) 文獻蒐集與分析：當研究主題、目的與範圍確定後，就開始研擬研究計劃書，並搜集國內外文獻，加以分析。
- (三) 都市再發展之理論分析。
- (四) 各國都市再發展經驗之比較研究。
- (五) 專家訪談與建議：藉由專家訪談以瞭解具體對策之可行性，並研提改善建議。

三、重要發現

- (一) 都市再生是日本近年來推動都市再發展的重要政策方案，含蓋範圍相當廣泛，包括組織、法令、經費等相關配套措施。日本都市再生政策之推動，在短短 5 年時間內，已締造多項成功更新事業；因此，日本都市再生政策之研究對我國都市更新事業之推動相當重要。
- (二) 日本推動都市再發展時之獎勵補助金包括下列各項：
 - 1、都市重建時所需的調查工作費、設計工作費、規劃工作費。
 - 2、搬出舊商家而蓋的暫時商店、舊有建築物的清除費、搬家費及原

有建築物、土地鑑價費等。

3、新建公寓大樓公共設施（如走廊、玄關、停車場、樓梯等）所需的建設費。

（三）綜合近五十年來，英、美、日、香港與我國都市再發展的政策發展，從時程來看：1950年代，各國主要政策目標是都市重建，其策略以住宅居住水準改善為主；1960年代，各國主要政策目標是都市復甦，其策略以恢復市中心生活機能為主；1970年代各國主要政策目標是都市更新，其策略以社區實質環境改善為主；1980年代，各國主要政策目標是都市再開發，其策略係以都市地區整體再開發與管制為主；1990至2000年代，各國主要政策目標是都市再利用與再生，其策略是舊建物活化再利用與都市政治、經濟、社會、環境層面的全面提昇。

四、主要建議事項

立即可行建議

建議一：

主辦機關：內政部建築研究所

日本都市再生政策研究對我國都市更新事業之推動相當重要，可作為本所未來研究的方向。

建議二：

主辦機關：內政部營建署、各縣市政府

日本推動都市再生時之獎勵補助制度，可供國內主管機關推動都市更新之參考。

建議三：

主辦機關：內政部營建署、各縣市政府

香港市區重建局的工作目標包括重建發展（Redevelopment）、舊市區的活化（Revitalisation）、建築物保存（Reservation）、房屋的修復（Rehabilitation），可供國內主管機關推動都市更新之參考。

建議四：

主辦機關：內政部營建署、各縣市政府

日本推動都市再生之PFI制度，可供國內主管機關推動都市更新之參考。

建議五：

主辦機關：內政部營建署、各縣市政府

日本推動都市再生政策的法令規章及組織架構，可供國內主管機關推動都市更新之參考。

Abstract

Key words: Urban Regeneration, Policy

一、 Background

The trends of the population growth and the urban development in Taiwan have been gradually following the developed countries in the same direction, such as slowing population growth and declining demand of new development. Regarding the building sector, the old houses with more than 30 years amount to 1.4 millions, which occupy one-fifth of total households in Taiwan and, most of all, Taiwan lies in the seismic belt, therefore, it is of great importance for us to improve the urban functions and environmental quality so as to move towards the new vision of the global sustainable development.

The urban regeneration policies of Japan are relatively comprehensive, including organization, acts, funds, and related measures in detail. Within merely five years, the promotion of Japan's urban regeneration policies has established lots of successful renewal businesses and, therefore, the research of those policies will be beneficial to the development of the urban regeneration in our country.

二、 Methods and Processes

- (一) Confirmation of themes, aims and scopes of research: The research will plan the themes, goals and scopes of research according to recent studies and present needs of research development and will confirm after thorough discussions in the coordination meeting at the ABRI.
- (二) Collection and analysis of documents: As the themes, and goals and scopes of research are confirmed, the research plans will be started and the collection of domestic and foreign literatures will be analyzed.

- (三) Theoretical analysis of urban redevelopment.
- (四) Comparative study of the experiences of urban redevelopment for the cities in selected countries.
- (五) Interview with experts to gain suggestions: By interviewing with experts, the feasibility of concrete measures can be clarified so as to propose advices for improvement.

三、Important Findings

- (一) Urban Regeneration is an important policy of promoting urban redevelopment in Japan in recent years which is very comprehensive, including organization, acts, funds, and related measures. Within merely five years, the promotion of Japan's urban regeneration policies has established lots of successful renewal businesses and, therefore, the research of Japan's urban regeneration policy can be a sound reference for the promotion of the urban renewal of the cities in our country.
- (二) The subsidies required for promoting the Japan's urban redevelopment include the following:
 1. The expenses of investigation and designing and planning required for the urban reconstruction.
 2. The expenses of cleaning the temporary shops which are built out of old shops, the charges of cleaning for ancient buildings, the charges for moving houses and the evaluation fees for the original buildings and the evaluation fees for lands and so on.
 3. The expenses of construction of the public facilities of newly built buildings such as corridors, porches, parking lots and stairs (staircases) and so on.
- (三) From these fifty years, the experiences of urban redevelopment from U.K., U.S.A., Japan, Hong Kong and Taiwan can be concluded as

follows:

In 1950, the main policy for each country was urban reconstruction and its strategy mainly aimed at the improvement of the living standards.

In 1960, the main policy for each country was urban recovery and its strategy mainly aimed at the recovery of living functions in the city center.

In 1970, the main policy for each country was urban renewal and its strategy mainly aimed at the improvement of the actual environment in the community.

In 1980, the main policy for each country was urban redevelopment and its strategy mainly aimed at the redevelopment of the whole city and the improvement of the community function.

From 1990 to 2000, the main policy for each country was urban reuse and regeneration and its strategy mainly aimed at the reuse and the revitalization of ancient buildings as well as the comprehensive improvement of urban politics, economy, society and environment.

四 、 Main Suggestions

Immediate Advisable Suggestions

Suggestion I:

Organization: Architecture and Building Research Institute

The research of Japan's urban regeneration policy is quite important to the promotion of the urban renewal business in Taiwan and can be regarded as a direction for the research of the ABRI in the future.

Suggestion II:

Organization: Construction and Planning Agency; Local Governments

The system of the reward subsidy for promoting the urban regeneration in Japan can be a reference for domestic improvement of the urban renewal.

Suggestion III:

Organization: Construction and Planning Agency; Local Governments

The goals of the tasks of Urban Renewal Authority in Hong Kong include Redevelopment, Revitalization of ancient cities, Reservation of buildings, Rehabilitation of houses, which can be regarded as references for promoting the urban renewal in Taiwan.

Suggestion IV:

Organization: Construction and Planning Agency; Local Governments

The PFI system (The Private Finance Initiative system) for promoting the urban regeneration in Japan can be a reference for relevant authorities in Taiwan to promote urban renewal.

Suggestion V:

Organization: Construction and Planning Agency; Local Governments

The acts and the organization framework of the urban regeneration policy in Japan can be regarded as references for relevant authorities in Taiwan to promote urban renewal.

第一章 緒 論

第一節 研究緣起

都市是一個有機體，隨著時間的增加，都市在結構與機能上，均會有所衰退，到了相當時間之後，都市就會漸漸呈現窳陋與衰敗的現象。而此等窳陋現象對都市地區的公共安全、公共衛生、社經發展或居住環境品質皆易產生不利的影響（註 1-1）。

而且，國外很多先進國家都把「都市再發展」當作國家經濟建設重要的一環，更利用推動「都市再發展」來帶動民間相關產業發展及提振經濟景氣。

臺灣地區 30 年以上老舊建築計有 140 萬戶，約佔所有戶數的 1/5（註 1-2），都已進入建物的中老年期，正期待辦理「都市再發展」，使其恢復新活力；除此之外，國內還有下列幾種類型的都市社區，正期待公部門能加速推動「都市再發展」，協助改善目前困境：

一、早期山坡地住宅社區

民國 72 年山坡地開發建築管理辦法訂頒前，僅以水土保持合格證明，直接申請建築執照，未進行環境影響評估及檢附相關水土保持計畫書之「老丙建」山坡地住宅社區。據 87 年內政部統計，即高達 3,400 筆，以臺北縣最多，主要集中在汐止、新店等都會地區。對於早期山坡地住宅社區，目前尚無法源可供改善其目前環境（註 1-3）；因此，公部門加速推動「都市再發展」，將成為其重要解決之道。

二、老舊建築社區

民國 73 年 11 月 7 日建築法修正公布前興建完成之建築物。雖然內政部於民國 84 年發布施行「舊有建築物防火避難

設施及消防安全設備改善辦法」，但辦法施行至今，一直無法對舊有建築物作有效之改善（註 1-4）。因此，推動舊有建築物社區的再開發，將有效解決現行法令之難題。

三、違章建築

台灣地區違章建築相當普遍，並且成為台灣社會的一大特殊「景觀」，違章建築所衍生的問題，不單單只有景觀上的破壞，更甚者破壞水土、環境及建築物本身的安全。以台北市建管處之歸納為例，大致可分為下列幾種：

- （一）在騎樓地上之違建。
- （二）占用防火間隔或停車空間之違建。
- （三）法定空地上之違建。
- （四）合法屋頂上之違建。
- （五）天井違建。
- （六）占用市有公地之違建。
- （七）舊有違建申請修繕後擴大違建。
- （八）占用公共設施預定地之違建。
- （九）因興闢公共設施就地整建之藉機違建。
- （十）領有建築執照未按圖施工致無法領到使用執照之違建（註 1-5）。

從執行面而言，台灣地區目前若全面拆除違章建築有其困難，因此，全面加速推動「都市再發展」，將對此一難題，有所助益。

四、低度使用建築用地

市中心大面積的低度使用土地不僅影響都市發展，也浪費社會資源；依據國有財產局統計，台灣地區國有公用、非公用之間置土地及遭佔用土地，計有 57,580 公頃（註 1-6）。為避免都市範圍持續擴大，增加公部門的公共建設負擔，應將都市內低度使用之土地，加速辦理「都市再發展」，以利土地資源的再利用。

五、功能改變之交通用地及轉運站

隨著都市地區交通運輸的變遷，臺灣地區有甚多的海港、機場、鐵、公路交通用地及轉運站，功能已逐漸改變。例如隨著台鐵的捷運化、高架化或地下化，使原有交通設施及轉運站周圍的土地，失去原有土地功能，必須推動「都市再發展」，以利活化國家資產、提高經濟產值及帶動相關產業發展。

註 1-1 陳建忠、張隆盛 促進窳陋社區推動都市更新防災策略及法制事項之研究 p8 內政部
建築研究所 2005

註 1-2 行政院經建會、內政部 加速推動都市更新方案 都市更新策略與亞洲經驗實務研討會
2005

註 1-3 陳建忠、張隆盛 促進窳陋社區推動都市更新防災策略及法制事項之研究 p102 內政
部建築研究所 2005

註 1-4 蕭江碧、陳建忠、張寬勇 建立與推廣都市老舊住宅防火示範社區之研究 p1 內政部
建築研究所 2005

註 1-5 藍宇文 違章建築拆&留實務 p20 永然文化出版有限公司 1997

註 1-6 行政院經建會、內政部 加速推動都市更新方案 都市更新策略與亞洲經驗實務研討會
2005

第二節 研究目的

面臨日本 1990 年代「泡沫經濟」破滅後的經濟長期不景氣；小泉首相於 2001 年上任後，就戮力於推動經濟改革，並將都市再生（Urban Renaissance）的推動，視為都市政策改革路線的重要一環。因此，上任後兩個星期，就成立「都市再生本部」，並親自擔綱，推動「都市再生政策」（註 1-7）。

「都市再生本部」為制定並推動「都市再生政策」的主管機關。「都市再生本部」除本部長由小泉首相擔任外，二位副本部長則由內閣官房長官福田康夫及國土交通大臣石田申晃擔任；此外，全部內閣閣員都是當然委員，並指定「都市再生緊急整備地區」作為都市改造的行動目標。

看看日本，想想自己；建造執照核發件數與營建產業發展，一直以來就息息相關。而且，國內營建產業，長久以來就一直扮演著國內傳統產業發展火車頭的角色。因此，從 1970 年代開始，台灣在外銷產業蓬勃發展的帶動下，經濟快速成長，建造執照核發件數也持續增加，並在 1992 年達到 86,539 件的最高峰（總樓地板面積為 7,644 萬平方公尺）（詳如表 1-1）。

但是在 1992 年以後，台灣地區的建造執照核發件數就呈現衰退現象；建照核發件數從 1992 年的 86,539 件掉落到 2001 年的 22,175 件（總樓地板面積 2,163 萬平方公尺）；在短短 10 年中，建照核發件數只剩下 1992 年 86,539 件的 1/4（總樓地板面積降為 28%）。

除此之外，台灣最近幾年來，也一直陷於金融困境之中。深入地觀察後就會發現，其癥狀也與日本「泡沫經濟」頗為雷同；因此，長期以來有不少學者指稱，台灣的金融病是日本症候群（註 1-8）。所以，日本在長期經濟危機後推動的「都市再生政策」，就相當值得我國借鏡與學習。

為帶動民間產業發展、提振國內經濟、提昇居住環境品質及改善都市發展困境，民國 93 年陳總統在聽取經濟顧問的報告後，裁示「都市再發展」是國家現階段的重大經濟計畫。

為加速國內都市再發展，本部復與行政院經建會共同研提「加速推動都市更新方案」，以期整合目前都市再發展推動計畫與資源（註 1-9），上開方案並於民國 95 年 1 月奉行政院核定。

俗語說：「他山之石可以攻錯」。因此，本所期望藉由日本「都市再生政策」的研究，可以對台灣目前公部門積極推動都市再發展的工作，能提供立即而有效的助益。

註 1-7 何芳子 都市更新是都市發展過程的必經途徑 日本都市再生密碼序 2006

註 1-8 吉蓮·邵蒂 新泡沫經濟 p11、13 時報文化出版企業股份有限公司 2004

註 1-9 陳光雄 加速推動都市更新方案辦理情形 都市更新策略與亞洲經驗實務研討會會議實錄 2005

表 1-1 臺灣地區核發建築物執照統計

年別	建築物建造執照		備註
	總件數	總樓地板面積	
民國 71 年 (1982)	47841	2452 萬平方公尺	
民國 72 年 (1983)	52509	2578 萬平方公尺	台北市係以棟數計故總數僅包括台灣省及高雄市
民國 73 年 (1984)	56097	2647 萬平方公尺	同上
民國 74 年 (1985)	59014	2619 萬平方公尺	同上
民國 75 年 (1986)	65666	2994 萬平方公尺	
民國 76 年 (1987)	71457	3427 萬平方公尺	
民國 77 年 (1988)	63254	3753 萬平方公尺	
民國 78 年 (1989)	62078	4619 萬平方公尺	
民國 79 年 (1990)	49122	4007 萬平方公尺	
民國 80 年 (1991)	65100	5367 萬平方公尺	
民國 81 年 (1992)	86539	7644 萬平方公尺	
民國 82 年 (1993)	76578	7729 萬平方公尺	
民國 83 年 (1994)	67431	6121 萬平方公尺	
民國 84 年 (1995)	54295	4569 萬平方公尺	
民國 85 年 (1996)	42669	3769 萬平方公尺	85 年以前資料不含福建省
民國 86 年 (1997)	42207	4578 萬平方公尺	亞洲金融風暴
民國 87 年 (1998)	37221	4278 萬平方公尺	
民國 88 年 (1999)	28067	3715 萬平方公尺	
民國 89 年 (2000)	29493	3499 萬平方公尺	
民國 90 年 (2001)	22175	2163 萬平方公尺	
民國 91 年 (2002)	25282	2308 萬平方公尺	
民國 92 年 (2003)	34648	2836 萬平方公尺	
民國 93 年 (2004)	45934	4250 萬平方公尺	
民國 94 年 (2005)	43805	4320 萬平方公尺	
民國 95 年 (2006)	35184	3666 萬平方公尺	95 年起包括內政部指定特設主管建築機關資料
民國 96 年(1~10 月)	27007	2767 萬平方公尺	

資料來源：中華民國內政部統計月報

第三節 研究範圍

「都市再生」，雖僅為「都市再發展」研究領域中的一環，惟其牽涉的範圍仍然相當廣泛；為能確切把握重點，以利深入研究，本研究謹將其研究範圍作界定，並說明如下：

一、都市再生之界定：

「都市再生」一詞，眾說紛云，國內外每一時期的定義皆不相同，本研究於此先將國內外「都市再生」相關名詞之定義作一介紹，最後再將本文所需之「都市再生」意涵作一界定。

(一) 都市重建 (Urban Reconstruction)：

都市重建的意義是以新的建築物代替舊的建築物；最平常想到的是清除貧民窟 (Slum)，並重建住宅 (Rehousing)。

英國 1930 年的「住宅法」與美國 1949 年的「住宅法案」為清除貧民窟政策的強力支柱。其作法是地方政府利用中央政府的補助款，對窳漏地區 (Deterioration area) (註 1-10) 進行大規模拆除重建，然後將其整理後之地區售予開發商來進行開發工作。但是，此種作法破壞了原有鄰里關係並造成貧民窟移轉效果；也因此，較為人所詬病 (註 1-11)。

(二) 都市復甦 (Urban Revitalization)：

原本美國「住宅法」(Housing Act) 係以住宅社區更新為主；1954 年「住宅法」修改允許聯邦補助款的 10% 可以用於住宅以外的計畫案；在 1959 年調高至 20%；1961 年再調高至 30%；1965 年更調高至 35% (註 1-12)。使得以住宅社區貧民窟為主的「都市重建」更新方式；逐漸轉變為以推動商業區重建為核心的「都市復甦」更新型態。

在美國的都市更新經驗中，早期依住宅法所作的大規模住宅社區拆除重建所受的阻力相當大，對都市環境提昇的績效相當有限。反而是市中心購物商場的開發引入了人潮，帶來就業需求，創造就業機會，並連帶改善市中心的都市環境 (註 1-13)。

(三) 都市更新 (Urban Renewal) :

「都市更新」一詞，則比「都市重建」及「都市復甦」更具積極意義，其執行型態也更具多樣性。它的目的不僅是清除貧民窟，同時要剷除都市頹敗 (Decay)、衰敗 (blight) 的根源。故除了「都市重建」、「都市復甦」的意義外，還包括都市社區的整建與保存維護，以防止頹敗、窳陋因素滲透於其間(註 1-14)。各國所採用的更新方式，包括拆除重建、就地整建與保存維護(註 1-15)。分別說明如下：

1. 拆除重建 (Clearance & Rebuilding) :

拆除重建的意義是拆除更新地區內原有建築物、重新建築、改進區內公共設施並得變更土地使用性質及使用密度。

拆除重建是最具創意性的更新方式，但也是最激進、最耗費、最耗時及最易引起社會、經濟不安的更新方式(註 1-16)。

2. 就地整建 (Rehabilitation) :

就地整建的意義是改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。

當住宅與社區頹敗因素散佈其間，但仍可復原而無須全面拆除時，老屋「拉皮」(註 1-17) 或住宅與社區的整建、改建就成為另一個選擇。也是近年來漸受重視的更新方式。

3. 保存維護 (Conservation) :

保存維護的意義是加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀態。

都市內已建成之地區，如果其建設與發展均能符合都市計畫之要求，土地使用合理，建物合乎標準，公共設施以及公用設備充足，則可視為保存維護地區(註 1-18)，並應加以適當之保存維護。

(四) 都市再利用 (Urban Reuse) :

在 1980 年代以前，都市再利用只是老舊建築保存的一種方式，其目的是藉由再利用使一棟建築或一個都市社區，可以免除被拆除的命運。因此，重點是「保存」，而再利用只是結

果。約略開始於 1980 年代，隨著「現代建築」神化的瓦解，許多城市因土地分區及更新結果，反而沒落。因此，藉由「再利用」來復甦城市中心的概念，逐漸被運用於都市政策之中。

1990 年代以後都市再利用的潮流更銳不可當，甚多「再利用」成功的案例，不僅成為都市地區文化觀光的景點（註 1-19），也成為都市地區經濟活力的泉源。因此，再利用也成為都市更新的另一個作業模式。

（五）都市再開發（Urban Redevelopment）：

「都市再開發」主要的意義係指都市計畫單元的整體性再開展；它可應用在商業區、工業區及住宅區的再開發上，也允許相容使用的混合發展（如不同住宅型式加上商業使用）。它有三個主要特性：

1. 它通常包含較大規模再開發面積，有時可以大到整個市鎮的大小。
2. 一般包括各種建築型式和使用型態的混合，而非單純用途的再發展。
3. 這種再開發型式，通常是長期的；故一般採用分期逐段的開發方式。

「都市再開發」的更新方式，較有助於舊市區比較大型更新計畫的推動；而「都市更新」則較適合於老舊市區小規模建築社區的拆除重建、整建或維護保存。

（六）都市再生（Urban Regeneration）：

都市再生是 1990 年代發展出來的理念，對於解決都市問題和探討一個地區在經濟的、社會的、物質的和實質環境的持續性改變，在現有都市再發展的作業方式下是可以提供另一個解決的方案與思考的模式（註 1-20）。

「都市再生」係對現有都市賦予新的生命力。成功的「都市再生政策」需要許多條件的配合，而且每一條件均可能成為影響政策成敗之關鍵因素。諸如：必須認清該都市在區域或全球發展的角色、地方政府必須具有明確的發展目標、各級政府

必須具有權責相副且具有彈性的推動組織(譬如具有公信力的第三部門)、良好的制度(或推動機制)之支持與配合、財源籌措之機制、決策或領導階層具有貫徹執行之毅力、具有足夠的推動人才、以及瞭解「都市再生」具有社會集體行動的本質等等。缺乏或忽視上述任何一項條件，均有可能讓一套立意良好的「都市再生政策」趨向於失敗(註 1-21)。

「都市再生」不同於「都市更新」、「都市再開發」。「都市更新」與「都市再開發」通常範圍較小，且較著重於實質環境問題的解決。「都市再生」通常範圍涉及整個都市，且目標在解決都市的經濟、產業、環境、文化資產及都市保存等綜合性、多元的問題。

所以，「都市再生」其意義不僅是改造舊房子或對都市實質環境的改善，而是更廣泛的社會與經濟尺度。「都市再生」追求的是全面的都市再生，包括創造更多的就業機會來改善都市經濟、改善都市財政，還要建造符合環保的綠建築，引入豐富的文化活動來活化都市，降低都市犯罪率(註 1-22)。

英國 1977 年市中心白皮書 (Inner City White Paper)，就指出市中心的再生，應該是多元的包括政治、經濟、社會、文化與實質環境(註 1-23)。

「都市更新」、「都市再發展」、「都市再生」，在都市發展上所代表的理念皆是大同小異，都是為了解決都市發展過程中所衍生的問題，而提出的階段性、計畫性的手段；因此，也僅僅是在目標遠景範疇尺度由小拉大與手段機制上的不同罷了(註 1-24)。

二、政策研究之界定：

基本上，談及「政策」便脫離不了一個事實，即政策是政府機關所制定的；因此，研究政策可說是在研究政府作為。下面簡單地介紹政策研究的幾種模式。最後再將本研究之政策研究的範圍作一界定。

(一) 制度研究 (Institution model)：

此為傳統研究法。以往研究國家的政策制定程序，主要是去

研究國家法規與政府組織。但是國家的運轉行為與正式架構是存有差距的。制度研究法的主要缺陷在於各國的政策形成，很少完全按照正式規章架構來運轉。因此，一個想研究國家決策方向的人一定要在架構之外來看實際行為模式，才能了解實際決策情形。

(二) 團體模式研究：

這是利用團體理論 (Group Theory) 中，團體的互動或相互關係來了解決策制定的過程。此種分析模式較制度研究法進步，具有行為互動的意涵，但仍有限制，有些國家如果沒有明顯的派系團體的存在，此研究法便不適用了。

(三) 精英模式研究 (Elite Model)：

此種模式旨在了解精英的偏好、個性、風格。精英模式是個捷徑，但不可走火入魔，因為任何國家，即使是集權政體的領導者，亦不能不收集各種資料而專斷地作決定。所以說，此種模式應由團體模式或制度模式來補助，才能作更精確的決策預測 (註 1-25)。

本研究之政策研究係指包括國家之法令規章、公部門執行機構、民間協力組織及相關執行策略 (團體模式) 之研究。

三、都市再生政策 (Urban Regeneration) 之界定：

2001 年日本小泉首相上任時，正面臨日本泡沫經濟破滅後景氣嚴重下滑的時代；當時日本國內出現諸多不良債權不動產及閒置低度使用土地。為了解決此一問題，他提出「都市再生政策」，作為活化都市、復甦經濟的泉源。

四、市中心 (Inner Cities) 之界定：

George Hill (1892) 從經濟層面分析解釋，市中心的形成是因為符合人們渴望接近中心與相互接近的欲求而生，因此匯集了巨大而且忙碌的建築物、充斥著辦公空間及各種娛樂、購物設施。Cryil B. Paumier (1993) 的觀點則指出市中心應有以下特性：

1. 可及性 (Accessibility)：即市中心區多位於交通樞紐。
2. 多樣性 (Diversity)：市中心具備多元化的機能提供與多樣性的活力。
3. 密集性 (Concentration)：相較之下，市中心的土地使用集中而且高強度。
4. 連續性 (Continuity)：市中心的空間使用具有適當的連續性 (註 1-26)。

本研究「市中心」的定義與 George Hill 的看法一致。

-
- 註 1-10 窳陋地區係指建物興建年代久遠、公共設施不足、土地使用雜亂或居住環境品質低落、管理不善的都市地區。
- 註 1-11 林佑璘 臺北市實施都市更新歷程及影響之研究 p21 文化大學碩士論文 2003
- 註 1-12 伯納·佛瑞登&林內·賽嘉琳 美國都市更新的奮鬥故事 p37 1999
- 註 1-13 張隆盛 都市更新是一場長期而艱苦的戰役 美國都市更新的奮鬥故事 1999
- 註 1-14 錢學陶 都市計劃學導論 p488 2001
- 註 1-15 何芳子 都市更新是都市發展過程的必經途徑 日本都市再生密碼 2006
- 註 1-16 錢學陶 都市計劃學導論 p493 2001
- 註 1-17 房屋外觀整修美化俗稱「拉皮」。
- 註 1-18 錢學陶 都市計劃學導論 p495 2001
- 註 1-19 1920 年代以前現代建築尚未盛行，再利用都常只是覺得老建築之構造尚可使用，進而進駐，沒有大量空間設計課題，此時建築再利用可以稱為「軀殼利用期」；從 1931 年一直持續到 1970 年代，再利用被視為是建築保存的一種方式，所以可以稱為「建築保存期」；約略開始於 1980 年代，現代建築神化瓦解，藉由建築再利用來復甦城市中心的概念逐漸被加諸於再利用之上。此一時期舊有建築與新增建部分相當清楚，而且各自自明性很高，此時建築再利用可以稱為「新舊共容期」；1990 年代後期，建築的永續經營與空間體驗受到重視，再利用的發展也有明顯變化，空間改造更為積極，許多案例都有新舊空間相互穿越疊置的現象，可以稱為「新舊共融期」。這一時期不少再利用的案例都成為文化觀光的對象 (傅朝卿 從軀殼利用到新舊共融的再利用 建築雜誌第 96 期 2005)。
- 註 1-20 楊靜玟 以財政機制觀點評估市中心再發展政策之研究 p2-2 成功大學碩士論文 2006
- 註 1-21 <http://tw.knowledge.yahoo.com/>
- 註 1-22 楊靜玟 以財政機制觀點評估市中心再發展政策之研究 p2-2 成功大學碩士論文 2006
- 註 1-23 楊靜玟 以財政機制觀點評估市中心再發展政策之研究 p2-18 成功大學碩士論文 2006
- 註 1-24 楊靜玟 以財政機制觀點評估市中心再發展政策之研究 p2-2 成功大學碩士論文 2006
- 註 1-25 魏鏞 行政研究與政策的結合 政策規劃與評估 p9、p10 1984
- 註 1-26 楊靜玟 以財政機制觀點評估市中心再發展政策之研究 p2-1 成功大學碩士論文 2006

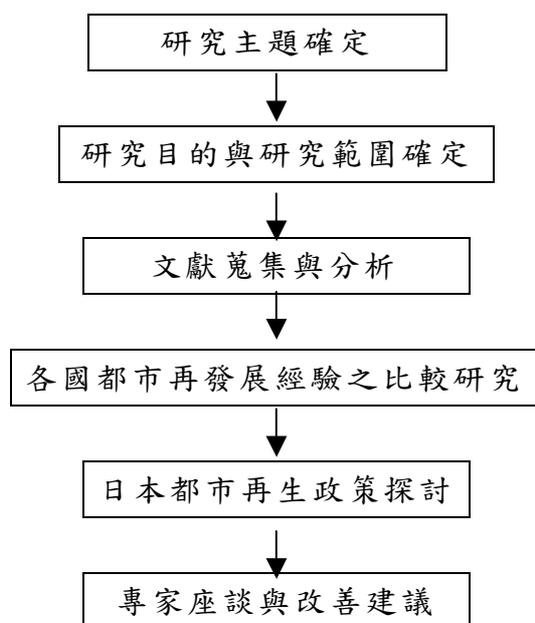
第四節 研究步驟與流程

一、 研究步驟

- (一) 本研究首先依據國家現階段的政策需求及目前本所研究發展需要，擬定研究主題、研究目標及研究範圍，經本所研究協調會議充分討論後，再加以確定。
- (二) 當研究主題、目的與範圍確定後，就開始研擬研究計劃書，並搜集國內外文獻資料，加以分析。
- (三) 從各國都市再發展經驗之比較分析，瞭解國際發展趨勢。
- (四) 藉由日本都市再生政策之探討，提供國內推動「都市再發展」之具體改善策略或推動指引。
- (五) 藉由專家座談以利瞭解改善對策之可行性，並研提國內推動「都市再發展」之具體改善建議。

二、研究流程：本研究之流程圖，如圖 1-1 所示：

圖 1-1 研究流程圖



第二章 都市再發展之理論分析

第一節 都市生態學理論

社會學者以生物科學的一個名詞，建立所謂「都市生態學理論」以說明都市理面實質變動的過程。據學者 Ericksen 指出，都市人類群體活動有下列三種方式：

一、主領 (Dominance)、衰退 (Gradient) 與隔離 (Segregation)

所謂主領是表示某一地區在全市中對於其他地區居於社會和經濟的控制地區。所謂衰退是表示某一主領地區在領導與控制的作用上有某種衰退的傾向。至於隔離係指某些具備相同條件者的集合，形成一種集團。都市生態學者用這一系列之三種過程，來說明社會地區的自然發展，例如都市中心商業區 (CBD) 顯然就是主領中心的好例子；衰退常用以代表頹敗 (Decay)，如人口密度的降低，地價的跌落等；而所謂隔離所組成的集團的例子，如舊車集中地區、黑人區、單身公寓區等。

二、集中 (Centralization) 與分散 (Decentralization)

所謂集中，是指人口與都市功能在一特殊的都市地區集結。分散，則是指人口與都市功能自都市中心逐漸拆散，而轉向邊緣地區或新的衛星市鎮中心。

三、侵入 (Invasion) 與接續 (Succession)

侵入的意思是有一集團或某種使用觀滲透至它種集團或它種使用裡面去。接續的意義是新的人口集團或新的使用方式，代替了原有的集居與使用 (註 2-1)。

註 2-1 錢學陶 都市計劃學導論 p167~p169 2001

第二節 都市空間多核心理論

都市空間結構多核心觀念 (Multiple Nuclei Concept) 首先係由 Mckenzie 所提出，多核心的理論基礎係由觀察都市土地使用模式，常出現一系列的核心理論而來。其後有 Harris & Ullman 兩氏展開這個觀念研究，據他們的觀察，在都會地區，有些各別的中心持續的發生中心作用，直至須許多中間地區成長填入，有時則在都市化過程中出現新的中心。兩氏提出核心之多寡與其功能，各都會地區每有差異，商業中心很明顯的發揮一個核心之作用，其餘的核心，有的是工業中心、有的是批發中心。

兩氏又提出，在都市土地使用模式中，有四個因素促成多核心之分立：

- 一、某些活動有相互依賴性，這些活動必須鄰近。
- 二、某些活動的互利，便會自然結合起來，如零售中心。
- 三、某些活動彼此間並無多少密切關係，這個中心所容納的活動，可能產生極大的交通量，必需使用鐵路、貨運或其他設備，對於其它活動有所妨礙，因此僅剩下這些活動便會結合在一起。
- 四、與租金或地價有關，因為它在核心形成的過程中，可以發生吸引或排斥之作用 (註 2-2)。

註 2-2 錢學陶 都市計劃學導論 p164 2001

第三節 都市生命週期理論

都市成長的過程，其實是時間的函數，如果以具體的數據來代表這種生長過程，通常得以人口為主、土地面積為輔，在最初都市的生成起點，人口及面積都是很小，後經都市成長階段人口顯著增加，使用之土地面積也隨之擴大。

然後進入所謂都市發展階段，工商業逐漸繁榮、人口也逐漸中；逐到達所謂都市尖峰階段。這時候開始發生所謂交通擁擠、環境惡化等問題；由是進入都市老化階段，表示都市機能的劣化。自此以後如果沒有及時加以挽回，當然就進入都市沒落階段，直到都市的滅亡點。

這種都市的演變過程，如果以都市機能為縱軸、時間為橫軸，則很容易地繪出一個對稱的單峰曲線，自都市發生階段經都市成長階段及都市發展階段至都市尖峰階段的最高峰（peak）為止，就是上升曲線。這種上升曲線所需的時間與坡度（slope），由於各都市甚至各都市的性格不同及人為差異，而各有不一。

至於下降曲線包括自尖峰段的最高峰點，經都市老化階段、都市沒落階段至都市滅亡點；在都市機能到達尖峰階段時，單靠都市計劃的手段已無法維持都市機能不老化；因此，必須利用都市更新的手段維持都市機能不老化，延長都市的壽命（錢學陶，都市計劃學導論 p489、490，2001）。

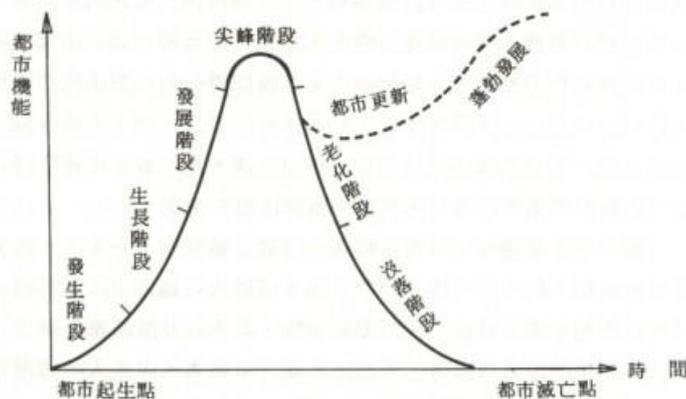


圖2-1 都市發展曲線

資料來源：錢學陶 都市計劃學導論 p490

第四節 都市再發展理論

都市再發展理論包含社會學、經濟學、政治學、生態學、都市規劃學等論證思維，依此論證思維，產生不同學派的論證方法，分別說明如下：

一、人文區位學派

此學派乃以都市社會學解釋人口在空間上的分布為其理論探討對象。其認為都市之發展如生物之有機體一般，是經過各種不同部分經過相當複雜的過程融合而成。因此，人文區位學派解釋都市老化現象與都市更新之必要性，認為都市老化係由於人口高度集中於市中心，過渡擁擠導致問題產生，如公共設施及住宅的不足、違章建築的興建等。都市居民為求居住的理想性、安全性、寧適性而向外遷移，間接使得老舊市中心逐漸凋零窳陋。

二、新古典經濟學派

新古典經濟學派主要著重於房地產之運作及產生之後果。其主張都市土地資源的分配，是通過市場來組織與平衡，而市場價格的運作則受制於一般規律；用以解釋都市老化現象與都市更新之必要性。

早期市中心人口聚集，形成房地產高度需求，導致價格上揚。然而房地產的價格卻無法反應在各項公共設施的適時提供上，致使市中心生活品質逐漸低落，人口也逐漸外移；迫使市中心房地產價格也逐漸滑落。因此，要重新提振市中心的競爭力，需對舊市中心區進行機能再造的工作，以恢復其生活、商業與行政、文化的功能。

三、都市政治經濟學派

都市政治經濟學派之重點在分析都市的政治經濟結構，將都市的房地產當作一種商品有其「交換價值」與「使用價值」。而

房地產的價格除受本身價值影響外，亦受區位與社會價值的影響。而社會價值影響因素乃是人為的，係政治、經濟及權力結構運作的結果。

都市政治經濟學派的學者 Bellush 及 Hausknecht 認為，都市更新是一個政治過程，更新地區的實質結構是政治決策對資源再分配的結果。因此都市更新事業，其功能與實質目標亦存在政治功能與經濟目的（註 2-3）。

四、都市規劃學派

Hopkins（2001）提出均衡理論並不適用都市發展過程的假說與評論，他認為都市空間的演變與發展不同於生態系統或經濟系統，因為都市發展具備四個 I 的特性：

1. Interdependence（相關性）：說明都市發展與開發決策是相互影響的。
2. Indivisibility（不可分割性）：指出都市空間是不可分割的，所謂城鄉區域、行政界限只是一般紙上作業所需而劃設的。
3. Irreversibility（不可逆性）：一旦開發完成後，要回復原貌需要龐大的成本。
4. Imperfect Foresight（不可預知性）：都市開發對於未來完全無法預知。

因為以上這四個條件其實與傳統都市規劃理念假設不同，都市再發展為的即是將資源有效的分配；並非僅能依賴都市持續向外擴張（註 2-4）。

註 2-3 林佑璘 台北市實施都市更新歷程及影響之研究 p29~p31 2003

註 2-4 楊靜玟 以財政機制觀點評估市中心再發展政策之研究 p2-3 成功大學碩士論文 2006

第五節 小結

早期市中心人口聚集，形成房地產高度需求，導致價格上揚。然而房地產的價格卻無法反應在各項公共設施的適時提供上，致使市中心生活品質逐漸低落，市中心逐漸衰退與被隔離。

因此，要重新提振市中心的競爭力，需對舊市中心區進行「都市再發展」的工作，以恢復其生活、商業及行政的功能及主領的地位。

回顧台灣的都市發展模式，多傾向都市外圍的擴張式發展。但從都市規劃學派的觀點言，都市盲目擴張，將導致社會成本的增加，未來更可能付出無法彌補的代價。

1940 至 1960 年代，英國興起了新市鎮風潮，原本企圖藉由新市鎮開發與綠帶政策的結合來解決市中心的問題；然而過渡的郊區發展，反而使許多年輕專業技術人員及工廠、公司外移，加速市中心惡化（註 2-5）。

隨著全國性人口將達零成長，在土地資源有限的條件下，採取「永續經營」的發展理念，將是台灣未來都市發展的必然趨勢。都市發展政策將以「更新主義」取代「擴張主義」；「回到市中心」更是 21 世紀台灣都市發展必然要走的路線（註 2-6）。

註 2-5 林佑璘 台北市實施都市更新歷程及影響之研究 p19 2003

註 2-6 張隆盛 世紀之交，都市再生-邁向二十一世紀都市更新的趨勢 1999

第三章 各國都市再發展政策探討

「都市再發展」的實施在先進國家中，美、英、日、香港較為積極，並有具體成效。惟因自然環境及人文環境的差異，因此其作法措施或許不盡相同，但大體上仍然存有相同的理念與脈絡可循。如早期係由中央政府主導，並以清除貧民窟及改善居住實質環境為主的作業方式，演變迄今則以公私合作的經營模式，並以經濟改善、社會融合、社區環境品質提昇為重點。

雖然各國歷史文化背景、地理環境特色、經濟社會因素等均有差異，且各市中心的发展及衰敗過程中所面臨的問題的性質以及時代背景之間的因果關係，確有相似之趨勢演變（胡方瓊，1997；1-2）。

因此，本節旨在研析美、英、日、香港與我國都市再發展之法令規章、執行機構及配套措施，以作為本研究論證之參考（註 3-1）。

註 3-1 林佑璘 台北市實施都市更新歷程及影響之研究 p16 2003

第一節 英國都市再發展政策

工業革命始於英國；因此，英國也成為第一個認真處理去工業化衝擊的國家，重工業（煤礦業、鋼鐵業和造船業等）關廠和輕工業（紡織業等）的式微，在英國留下廣大的區域；其他如貿易與交通模式也隨時間的改變，造成許多碼頭、運河和鐵道的閒置。從 19 世紀開始都市再發展的問題，在英國就受到重視，並且提出各種不同改善方案來解決問題（註 3-2）。

一、都市再發展相關法令規章的變革

英國並無制訂單獨的都市發展法令，因此其都市發展政策主要分散在下述法令之中：

（一）公共衛生法

19 世紀初期，由於自由經濟主義盛行，英國政府對於都市之發展採放任主義政策，造成都市無限擴張，居住環境品質惡化及工業污染等問題；英國政府特別於 1848 年頒訂公共衛生法，試圖來解決此等問題（註 3-3）。

（二）住宅及城鎮規劃法（Housing and Town Planning Act）

20 世紀初期，由於都市不斷擴大，英國政府乃於 1908 年頒訂住宅及城鎮規劃法，希望藉由都市開發的管制來解決住宅與新市鎮開發的問題。

（三）住宅法（Housing Act）

1930 年世界經濟大蕭條，英國面臨產業崩潰及戰後住宅嚴重不足的問題。為解決此困境，英國政府於 1930 年頒訂住宅法（Housing Act），作為「不適合居住房屋」修繕或拆除的依據。

（四）城鄉規劃法（Town and Country Planning Act）

1932 年頒布城鄉規劃法，將城鄉地區整個納入開發管制範圍。並於 1934、1936、1937 年頒布特定地區法（Special Areas Act）

用各種獎勵補助方式來鼓勵民間投資（註 3-4）。

（五）地方政府法（Local Government Act）

英國政府 1966 年公佈的地方政府法第十一章規定提供歐盟國家移民地區及教育優先地區的特別援助。1969 年更訂定「地方政府補助金法案」授權環境部提供補助金，並自 1977 年之後廣泛應用於復甦市中心衰敗地區經濟與環境改良問題。

（六）內城地區法（Inner Urban Areas Act）

1978 年頒訂內城地區法，乃是為更有效推動市中心區再發展相關工作而訂定。期望透過融資貸款利息以及土地抵押上的種種優惠措施，來鼓勵私人參與市中心再開發（註 3-4）。

（七）地方政府規劃及土地法（Local Government Planning and land Act）

依據 1980 年發布之地方政府規劃及土地法，區域重大建設或大規模開發案，中央得設立都市開發公司（Urban Development Corporations）負責推動，以利與地方政府建立共同參與的合作機制。並得設置企業特區（Enterprise Zone）提供民間開發。

（八）都市開發補助金（Urban Development Grant，UDG）

由於都市開發公司及企業特區無法解決都市內城地區所有問題。乃於 1982 年設立都市開發補助金制度，並成立都市內城企業（Inner City Enterprises）；都市內城企業是不動產發展公司，目的在尋找都市內易被忽視或高風險的發展機會。

（九）都市再生補助金（Urban Regeneration Grant，URG）

1987 年成立都市再生補助金，協助都市發展補助金的執行，其目的再協助私部門參與重要計畫。

（十）城市挑戰方案（City Challenge）

城市挑戰方案由英國環境部在 1991 年 5 月創立，要求地方政府與其他公部門、私部門及自願性團體以合夥方式向中央政府爭

取競爭型預算。其目的在結合運作的計畫團體和投資方案，以解決都市衰頹的問題。在 90 年代初期，城市挑戰方案是最大最主要的單一都市政策預算工具。

(十一) 單一再生預算 (Single Regeneration Budget, SRB)

1993 年 11 月設立嶄新的單一再生預算，由英格蘭地區十處新成立的區域政府辦公室 (the Government Offices for the Regions, GORs) 負責管理。

單一再生預算係具有彈性的補助計畫，其補助的對象條件目標如下：

1. 改善當地居民就業水準、教育及工作技能。
2. 強調社會隔離課題並改善其所造成的缺失。
3. 促進永續性更新，改善並保護環境品質、基礎設施及住宅條件。
4. 促進地方的經濟與商業發展。
5. 降低犯罪率與藥物氾濫並改善社區安全 (註 3-5)。

二、都市再發展政策的變革

早期英國都市再發展之政策目標，基本上可分為兩類，一是綜合性的環境改善；二是對某種需要維護之建物保存、維護 (黃健二, 1985; 43)，隨著經濟、政治與社會變遷，再發展之政策目標亦逐漸由早先側重實質環境的改善轉為促進社區發展與市中心經濟復甦之方向。Obverts (2001) 曾結合 Lichfield (1992) 及 Stohr (1989) 之觀點，對英國戰後 50 年都市再發展的演進予以分期，茲整理並說明如下：

(一) 1950 年代的都市重建 (reconstruction)

英國 1950 年代的都市再發展策略，主要是因應二次世界大戰後，城市中心嚴重的損害，透過公部門資金的挹注，由公私部門共同參與，達成住宅環境的改善。

(二) 1960 年代的都市復甦 (revitalisation)

英國 1960 年代的都市再發展策略，主要是延續 1950 年代的發展策略，並試圖加強區域性的服務機能；主要參與者為公部門，私部門的投資漸增。英國自 1960 年代起，即針對都市竄漏地區研擬都市方案 (Urban Program)，並透過地方政府補助金 (Local Government Grant) 提供都市再發展方案基本的財務協助。

(三) 1970 年代的都市更新 (renewal)

英國 1970 年代的都市再發展策略，主要是著重於社區環境與鄰里關係的改善；私部門的角色也逐漸超過公部門。

(四) 1980 年代的都市再開發 (redevelopment)

英國 1980 年代的都市再發展策略，主要是著重於都市社區各種機能的復甦與改善；以私部門投資主導，並輔以公部門資金補助。

(五) 1990 年代的都市再生 (regeneration)

英國 1990 年代的都市再發展策略，主要偏重於都市各種機能的復甦與改善，資金部分則強調公私部門間的平衡關係 (註 3-6)。英國 1990 年代更提出城市挑戰方案 (City Challenge)，並整合成立單一再生預算 (Single Regeneration Budget, SRB)，於英格蘭區成立區政府辦公室，後續更成立國家更新計畫處-英格蘭協力組織 (English Partnership)，以促進廢棄或閒置土地建築物的改建與發展 (註 3-7)。英國都市再發展政策之變革如表 3-1 所示。

(六) 柴契爾主義

柴契爾主義主要是針對城市中心經濟復甦及提昇就業率等問題，採取民間參與都市再發展的方式辦理；由中央政府成立「都市開發公司」或「都市再開發公司」等官方組織，直接針對特

定地區從事土地開發。此項政策於 1998 年結束（註 3-8）。

（七）布萊爾主義

布萊爾於 1997 年大選中獲得勝利，都市再發展的總體目標便放棄了充分就業；轉而朝向解決攀升的通貨膨脹。

1. 1998 年公布 New Deal for Communities-Pathfinder partnerships 開始，宣示了都市再發展與私部門合夥的機制。
2. 1999 年進一步建構單一再生預算（Single Regeneration Budget, SRB），採競標方式由地方政府與私部門合作提案，以取得 5 年以上之中央財務補助。
3. 2000 年「都市白皮書」布萊爾政府將都市復興（Urban Renaissance-toward Sustainable Communities）列為施政重點，主要係以犯罪率、學校、公共衛生等整體改善，為主要目標。
4. 2005 年永續社區高峰會都市再生與復甦成為內政討論之主軸（註 3-9）。

三、都市再發展之推動組織

（一）中央主管機關

1. 英國都市再發展的中央主管機關為「社區及地方政府部」（Department of Community & Local Government, DCLG）。「社區及地方政府部」下設有地方與社區署，主管都市再發展業務（註 3-10）。
2. 區域發展局（Regional Development Agencies, RDAs）
區域發展局是由副首相 John Prescott 的倡議而成立，其目標在透過提供有效及協調性的區域經濟發展及更新工作，

以促進英格蘭地區經濟與實質環境的改善（註 3-11）。

（二）地方政府

英國地方政府在都市再發展的課題上扮演關鍵性的角色，有時地方政府為土地所有權人，有時為規劃的主題單位，或者兩者皆是。

（三）合作夥伴

社區及地方政府部於都市再生工作方面與下列單位密切合作：

1. 英格蘭協力組織（English Partnerships）

英格蘭協力組織是中央政府的都市再發展的專責執行機構，除協助英國政府推動住宅及衰敗地區改善外，同時扮演工業區再發展與調整的角色。

2. 都市再生公司（Urban Regeneration Companies）

為中央與地方政府建立共同參與的合作機制，區域大規模再開發案直接由中央政府成立之都市再生公司負責推動，英國貿易與產業部所轄之區域發展局提供資金與技術支援。

3. 英國都市再發展協會（British Urban Regeneration Association）

英國都市再發展協會會員多達 550 人（包括個人及公司、團體），透過該協會教育訓練會員，並促進英國都市再發展工作更為有效率（註 3-12）。

早期英國辦理「都市再發展」的目地，基本上是側重於實質環境的改善，但隨著經濟、政治及社會環境的變遷，其政策目標逐漸轉變為市中心經濟的復甦。

在實施歷程上，早期都市更新工作係由政府主導，到 1977 年開始則屬中央與地方政府合夥的模式，1980 年代以後由於受到都市成長聯盟（Urban Growth Coalition）相關觀念的影響，英國政府開始建立

起公私部門合作以促進地方經濟開發的觀念，期望增強私部門在決策的影響力，並引進私人投資，以減輕公共支出的財政負擔。

英國 1990 年代更強調整合性的更新手法，亦即導入都市各種機能的復甦與發展，合夥關係（註 3-13）成為更新參與者的手段。

英國曾經是首先吹起工業革命號角的國家，到了二十世紀後葉，英國又成為第一個認真處理去工業化衝擊的國家。重工業的關廠，製造業的式微，在英國留下廣大的經濟嚴重縮減地區。更新計劃所需要的專業領域非常廣泛，其過程涉及土地開發、都市規劃、建築、地政和工程；更新計畫還需要訓練有素的溝通者，負責與當地居民協商，處理人們的恐慌和期望，在發展的階段更需要社會工作者、文化遺產專家和經濟發展顧問參與。

1950 年代以來，英國各領域專家，憑著堅定的意志和熟練的技能，適應於變遷的經濟環境。工程師、都市設計師、建築師、社工人員和經濟學家，都在其中扮演關鍵性的角色（註 3-14）。

註 3-2 英國貿易辦事處 都市更新·英國經驗 建築 Dialogue111 期 2007

註 3-3 林佑璘 台北市實施都市更新歷程及影響之研究 p16 2003

註 3-4 林佑璘 台北市實施都市更新歷程及影響之研究 p17 2003

註 3-5 吳垂楊 英國市中心都市更新之研究 p22 行政院所屬機關出國報告 2004

註 3-6 吳垂楊 英國市中心都市更新之研究 p15 行政院所屬機關出國報告 2004

註 3-7 許志堅 赴英國考察都市更新推動措施及相關案例 1-1 2007

註 3-8 許志堅 赴英國考察都市更新推動措施及相關案例 3-2 2007

註 3-9 許志堅 赴英國考察都市更新推動措施及相關案例 3-3、3-4 2007

註 3-10 許志堅 赴英國考察都市更新推動措施及相關案例 3-6 2007

註 3-11 吳垂楊 英國市中心都市更新之研究 p26 行政院所屬機關出國報告 2004

註 3-12 許志堅 赴英國考察都市更新推動措施及相關案例 2-2 2007

註 3-13 合夥關係係指一個組織性結構將不同層級的單位或部門予以整合來達成彼此的目標，同時也是為了制定政策所形成的一種結構關係。

註 3-14 英國貿易辦事處 都市更新·英國經驗 建築 Dialogue111 期 2007

表 3-1 英國都市再發展政策的變革

年代	政策名稱	主要策略	資金來源	社會性需求
1950	都市重建 (reconstruction)	市中心戰後重建	公部門挹注	住宅及居住水準的改善
1960	都市復甦 (revitalisation)	提供市中心原有商業與基礎教育設施	主要資金來自公部門	恢復市中心原有商業與基礎教育機能
1970	都市更新 (renewal)	改善社區環境	私部門的角色逐漸超過公部門	社區鄰里關係的改善
1980	都市再開發 (redevelopment)	計畫單元的整體性再開發	私部門投資主導輔以公部門資金	社區各種機能的復甦與改善
1990	都市再生 (regeneration)	都市地區的整合性發展	公私部門與自發性基金間的平衡關係	都市各種機能的復甦與改善

資料來源：Peter Roberts & Sykes，2000：14、20 及吳垂楊，英國市中心都市更新之研究 p16，2004

第二節 美國都市再發展政策

美國從 1920 年代開始，即有許多貧民窟清除的工作。1949 年更制訂住宅法（Housing Act）成為拆除貧民窟政策的強大支持力。1954 年再修訂住宅法，增加修復（Rehabilitation）與維護保存（Conservation）的觀念。

1964 年開啟了反貧窮運動（War on Poverty），將更新區域分為三類：貧民窟地區（Slum）、窳陋地區（Deterioration Area）和持續惡化區（Deteriorating Area）提供補助，企圖對市中心的衰退狀況有所助益（註 3-15）。早期地方政府利用大筆聯邦補助款對窳陋地區進行大規模之拆除重建，然後再將其整理後之更新地區低價售予開發商來進行開發工作。

原住宅社區很有系統地被擊碎為瓦礫堆，當時卻沒有足夠的住宅安置拆遷戶（註 3-16），也鮮少有政府單位願意提供合理的援助給拆遷戶；此種作法不僅破壞了原有的鄰里關係，對於長久生根的社區型事業體造成嚴重的衝擊，對於被拆遷戶精神或心理的損失，很難用金錢來彌補（註 3-17）。

1965 年美國聯邦政府於成立住宅及都市發展部（Housing and Urban Development，HUD），下設社區規劃與發展局（Office Community Planning and Development）為業務負責單位。至於州政府之更新業務承辦主體則因各種狀況而有不同，有隸屬住宅、社區發展，都市計畫及衛生等機構。

美國國會並於 1974 年通過住宅與社區發展法（Housing and Community Development Act of 1974），改以「社區發展整體補助基金」（Community Development Block Grant，簡稱 CDAG）進行以往之更新工作及公共設施的提供與改建事宜，至此美國都市更新之重心已由拆除重建轉為重視建築物之整建及歷史建築與街區的維護工作。

1977 年美國國會更進一步擴充基金之功能，另外設立「都市發

展行動補助基金」(Urban Development Action Grant, 簡稱 UDAG), 用以補助房屋老舊及面臨貧窮失業等問題之窟漏地區, 以刺激其經濟復甦(註 3-18)。

二次大戰後美國都市的快速發展, 歷經 1960 及 1970 年代的高峰, 到了 1980 年代, 逐年漸興起「計畫性開發」的意識, 其管制型態並非單純的壓抑人口成長及經濟活動, 而是不希望快速的再發展淹沒原有的社會尺度及都市風貌(註 3-19)。

美國都市再發展的展開, 有兩個重要的因素, 第一是廣大的中收入戶隨著工作機會轉變, 大規模的從舊市中心區遷移到郊區或其他區域, 第二是少數民族及貧窮的人口大規模的遷調到舊市中心(註 3-20)。

美國早期因為大規模的郊區化導致都市人口外流、企業出走、市中心衰頹、治安惡化。因此, 從 1950 年到 1980 年代的 30 年間, 美國大城市的市長與其同儕, 著手拯救日益衰頹的市中心, 起初他們只是虛應故事, 作法只是粗暴地進行更新計畫, 而到了 1970 年代他們才開始從推土機下拯救過去破壞的市中心, 並作出受大眾歡迎的案子。直到 1980 年代, 期待已久的市中心復甦, 才在某些城市中逐步實現(註 3-21)。

歷經三十年的重整, 美國大部分大都市於 1980 年代都有了嶄新的市中心風貌。新市中心的特徵為辦公大樓群聳天而立、夾伴著新旅館及公共建築、高速公路蜿蜒於市中心邊緣。這可觀的轉變消除了大都市長期以來的負面形象。據 1978 年全美調查顯示, 半數受訪者認為美國都市已具備了工作、衛生醫療、大學、文化設施、大眾運輸、餐館及電影院等優勢條件(註 3-22)。

美國都市再發展成功的關鍵, 在於打破政府與開發商分離的觀念, 讓開發商在市政府一開始推動都市再開發案時就共同計畫、談判協商與分擔風險。另外, 就美國發展都市再發展的經驗, 早期依住宅法所作的大規模住宅社區拆除改建所受的阻力相當大, 對於都市環境

提昇的績效亦有限。反而是市中心購物中心的開發引入人潮，帶來就業機會，並改善市中心的都市環境，對於舊市區的貢獻比較大（註 3-23）；美國都市再發展政策的變革如表 3-2 所示。

註 3-15 楊靜玫 以財政機制觀點評估市中心再發展政策之研究 p2-14 成功大學碩士論文 2006

註 3-16 以美國巴爾地摩市為例，1950 年到 1960 年各類價格的供給新屋總數為 5 千 7 百戶，但同時期因都市更新與公路計畫趕走了 1 萬戶家庭，因此沒有足夠的住宅安置。1960 年代都市更新計畫逐漸在市中心地區擴大實施，市中心小商店的傷害也越來越嚴重，趕走的小商店從 1963 年的 3 萬 9 千家增加到 1971 年的 10 萬家，聯邦的統計資料也顯示越來越高比率的店家，搬離後就關門了，在大都市中一般都高達 25% 到 40% 左右。

註 3-17 伯納·佛瑞登&林內·賽嘉琳 浴火重生-美國都市更新的奮鬥故事 p46 1999

註 3-18 林佑璘 台北市實施都市更新歷程及影響之研究 p21 2003

註 3-19 何幼榕、林欽榮 改進建築許可制度及都市設計納入建築管理體系整合性之研究案 p3-14 1992

註 3-20 林佑璘 台北市實施都市更新歷程及影響之研究 p23 2003

註 3-21 伯納·佛瑞登&林內·賽嘉琳 浴火重生-美國都市更新的奮鬥故事 p12 1999

註 3-22 伯納·佛瑞登&林內·賽嘉琳 浴火重生-美國都市更新的奮鬥故事 p290 1999

註 3-23 張隆盛 都市更新是一場長期而艱困的戰役 浴火重生-美國都市更新的奮鬥故事 1999

表 3-2 美國都市再發展政策的變革

時間	政策名稱	主要策略	備註
1949 至 1959	都市重建 (Reconstruction)	清除中心商業區旁的住宅貧民窟並興建中低收入戶住宅。	1949 年公布「住宅法」作為住宅社區更新的強力支持力。
1959 至 1973	都市復甦 (Revitalisation)	推動市中心商業區的更新。 2.除實質問題的解決外，並針對教育、文化、保健、就業等非實質問題解決。	1959 年修改「住宅法」，允許聯邦補助款 20% 用於住宅以外的計畫案。
1974 至 1980	都市更新 (Renewal)	1.原地更新。 2.擴大社區居民參與更新。	1974 年成立「社區發展行動補助基金」，進行更新工作及公共設施的提供與改建事宜。
1980 至 1990	都市再開發 (Redevelopment)	1980 年代之後，美國都市再發展朝向「計畫性開發」，希望都市的成長能兼顧市民就業及居住滿足，且不破壞都市既有紋理及生活環境。	1980 年舊金山實施「連鎖開發管制計畫」之後，全美各都市相繼實行。 1985 年舊金山頒布「市中心區計畫」，限定市區每年允許開發的辦公室樓地板面積上限。
1990 迄今	都市再生 (Regeneration)	都市再發展轉趨向綜合性、全面性的政策與實務。	政治、經濟、社會、環境等各層面均為再發展目標。

資料來源：本研究整理

第三節 香港都市再發展政策

香港房屋委員會（簡稱房委會）是根據香港房屋條例於 1973 年 4 月成立的法定機構。到了 1978 年，為了使中產社會提供多一個置業選擇，房委會又推出「居者有其屋計劃」。房委會負責制定和推行香港的公共房屋計劃，以滿足無法負擔私營租住樓房人士的住屋需要，從而達到香港政府的政策目標。現在全香港約有三分之一的人口，居住在租住公共房屋（註 3-24）。

另外，香港政府意識到舊市區老化的問題相當嚴重，所以在 1987 年依據土地發展公司條例，設立土地發展公司，雖然是一個法定的機制，但沒有法定規劃權，也不需承擔基地建設的責任。

土地發展公司運作模式主要係由市場機制來承擔營運的風險，並由私人機構自己去收購大部份的樓房，如果透過談判之後還無法收購，最後才使用政府的強制徵收權進行收購。但是土地開發公司因為自己本身權力有限，在 14 年當中只完成 13 項。所以香港在 2001 年依據市區重建局條例設立市區重建局取代土地發展公司。

香港目前都會區（即港島、九龍、荃灣及葵內）約有 9300 幢 30 年以上的大樓，未來 10 年樓齡屆滿 30 年的大樓將增加 50%。為了解決市區老化的問題，並改善舊市區居住環境，香港當局於 2000 年 7 月制定市區重建局條例（註 3-25）。依據市區重建局條例，香港當局計劃透過 20 年的市區重建計畫，達到重建大約 2000 幢破舊失修的大樓、改善舊市區約 67 公頃土地的環境、安置大約 27000 位受影響的拆遷戶、提供約 9 萬平方公尺樓地板面積作為社區及福利設施並提供 7 所新校舍。香港市區重建並不是零星拆建的過程，香港當局係採取全面綜合的方式，藉重建、修復及保存等方法，更新舊市區面貌。

依據市區重建局條例，為改善香港的居住水準及生活環境，市區重建局可以與任何人訂立合約或其他協議；租用、購買或以其他方式獲取和持有在香港的任何類別土地，進行發展。而市區重建局主要財

源計有（一）經香港立法會撥給市區重建局使用並由香港政府付給該局的款項；（二）市建局為其宗旨而收取的所有款項及財產；（三）市建局向香港政府借取該局為執行市區重建局條例職責所需要的款項。

市區重建局的主要工作目標包括（一）依照居住環境品質及房屋安全進行舊市區的重建發展（Redevelopment）；（二）透過舊市區的活化（Revitalisation），以增加經濟效益，造福社群，刺激經濟活動，改善生活環境；（三）具有建築、歷史及文化價值的建築物保存（Reservation）；（四）在可行情況下，進行房屋的修復（Rehabilitation）以延續其經濟及結構壽命（註 3-26）。

在過去 16 年，香港房屋委員會透過整體重建計劃已經拆除 531 棟舊式公屋大廈，興建超過 18 萬個新單位給有需要的家庭租住，並提供約 230 萬平方呎的商鋪面積。與此同時，香港市區重建局（連同其前身土地發展公司）已完成了 17 個重建項目，提供超過 2300 個住宅單位和 300 萬平方呎的商鋪面積。香港為推動都市重建，公私部門充分合作，達成了今日的績效。香港市區重建局、房屋委員會適時拆除舊建築物，發展成新的商業和住宅大樓，大幅度改善了住民的生活環境，也刺激了社會和經濟的發展（註 3-27）。

註 3-24 <http://www.housingauthority.gov.hk>

註 3-25 <http://www.devb-plb.gov.hk>

註 3-26 林筱魯 香港市區更新 都市更新策略與亞洲經驗實務研討會會議實錄 2005

註 3-27 吳榮義 都市更新策略與亞洲經驗實務研討會致詞稿 2005

第四節 日本都市再發展政策

日本都市再發展的起源與災難有密切的關係。早期為了把街道拓寬並建造磚瓦構造的防火建築，日本政府於西元 1881 年提出「防火路線制度」，規定主要道路兩側的建築物必須採用磚石構造，以防止火災延燒。並且於西元 1924 年新的「防火地區建築補助規則」訂頒後，規定政府給予木造與防火構造建築價差 1/3 的補助款，提供了充分的誘因。到了西元 1952 年又修改為「耐火建築促進法」，西元 1961 年又修改為「防火建築街區造成法」逐步擴大其適用範圍。

另一方面，為留設防災所需的公共空間及進行通路整修改善，於西元 1961 年訂定「市街地改造法」。

日本「都市再開發法」係於西元 1969 年訂頒，綜合了以公共設施的整理為目的「市街地改造法」及促進不燃化防災建築物為目的「耐火建築街區造成法」，兩套法令規定（註 3-28）。

日本的都市再發展稱之為「都市再開發事業」。依據都市再開發法，日本之「都市再開發事業」主要分為兩種；第一種是以權力變換方式實施地區內建築物的拆除重建，此種開發主體包括民間及地方政府；第二種再開發事業，係針對有都市安全危險之慮或充實防災功能地區的建築物，此種開發主體為地方政府或公團。而辦理都市再開發事業的目的「在於都市發展區域內，對都市機能低落地區，實施建築物、建築基地之改善及公共設施之重視，以增進土地合理有效利用，更新都市機能並建全都市發展」（註 3-29）。

除了訂定「都市再開發法」以外，二次大戰結束後，為解決住宅短缺問題，日本政府於 1951 年起陸續訂定建築基準法、公營住宅法、土地收用法、土地重劃法等相關法令，來推動住宅建設；並於 1955 年成立特殊法人「日本住宅公團」，負責推動住宅開發與更新事業。

日本政府對於都市再開發事業，係以具體開發計畫之執行，來推動都市的再發展，並藉由既定計畫達成預期目標，主要獎勵方式大致

可分為更新誘導制度、放寬管制與資金融資補助制度。所謂更新誘導制度的方式為「特定街區制度」、「綜合設計制度」與「地區計劃制度」為代表手法，主要是針對容積方面給予獎勵放寬。

「特定街區制度」乃於 1961 年修正「建築基準法」時擬訂之制度，實施的目的在鼓勵街廓之整體設計與開發。其精神與美國「計畫單元整體開發」（PUD）類似。

而「綜合設計制度」則是 1970 年修正「建築基準法」時新納入之制度，以引導私有資金投入（PFI）手法積極推動相關建設。如行政機關辦公廳舍、學校、國民住宅更新改建等，並且針對一定規模開發基地者，准許增加容積率和放寬道路限制。

「地區計劃制度」則是關於促進私部門參與再開發事業的一項手法，政府指定市街地再開發促進區域，由區內關係人自行依計畫實施再開發，主要是希望由中央各部會及地方政府等結合相關公私部門及團體建構合作推動機制。

至於資金融資補助方面，以提供相關補助經費與融資貸款為主，包括資金融通及行政補助（註 3-30）。

1974 年以後，日本歷史街區的重要性漸受到重視，並開始配合社區營造概念針對歷史街區進行維護與保存的更新開發；到了 1979 年，都市更新政策開始由硬性的規劃管制，轉到軟性的補助獎勵。

日本的補助金制度也因為時代的轉變而調整，比如調查、規劃的補助費用，為搬出舊商家而蓋的臨時商店，及地面建築物去除的拆遷費，這是一開始就列入補助對象；慢慢的後來又加入鑑價費用、搬家費用。至於公共走道、樓梯的補助費是制度越來越完備才列為補助對象。而日本的補助制度隨著時代的轉變而越來越充實（註 3-31）。

就法令體制面而言，都市再開發法訂頒至 2002 年止，除進行了 11 次大小幅度修正外，更配合實際需要創設支援的配套制度與措施。在推動手法方面，包括「都市再開發關連公共設施整備促進事業」、

「優良建築物等整備事業」；在金融補助制度方面，包括「住宅金融公庫融資制度」、「組合再開發促進基金債務保證制度」（註 3-32）。

另外，日本政府依據 1999 年通過的「都市開發資金借貸相關法律之修正法」，修改都市再開發法中依權力變換方式實施市街地更新所興建建築物之相關規定。該制度重點如下：

- 一、利用民間企業的能力與經驗，順利而且迅速的整備建物，藉以早日完成再開發事業。
- 二、民間企業負擔建築物整備費用，以減輕執行者的事業資金負擔。
- 三、活用相關民間企業的管理營運技術，使設施利用達到更佳的效果。

回溯三十餘年來，日本都市再發展推動的歷程，從更新地區的區位來看都市再開發軌跡，係從車站附近地區，逐漸擴及郊區的購物中心，再返回都市中心地區，並以閒置土地為更新據點。另外以更新機能來看，係從強化建築物防災機能的「點」狀發展，擴大到街區整體環境的改善（註 3-33）。

註 3-28 財團法人都市更新研究發展基金會 日本都市再生密碼 p215 2006

註 3-29 林佑璘 台北市實施都市更新歷程及影響之研究 p26 2003

註 3-30 楊靜玟 以財政機制觀點評估市中心再發展政策之研究 p2-22、2-23 成功大學碩士論文 2006

註 3-31 木戶恒男 日本開發制度的變遷 都市更新策略與亞洲經驗實務研討會會議實錄 2005

註 3-32 張隆盛 日本都市再生密碼 財團法人都市更新研究發展基金會 p203 2006

註 3-33 張隆盛 日本都市再生密碼 財團法人都市更新研究發展基金會 p245 2006

第五節 我國都市再發展政策

回到市中心進行更新相較於向郊區發展，無論從運輸、都市財政、公共設施供給的適足性來說，都較為有效率。如果人口不增加，而市區不斷地擴張，公共設施投入將無止境地增加，使得地方財政陷入困境。從公平性的角度而言，新市區的建造費用是由舊市區的居民所負擔，但卻是由新市區少數人所享用，亦有失公平。因此，老舊都市的再發展，應為日後國內都市發展的重心（註 3-34）。

回顧台灣都市再發展的經驗，可以追溯到國民政府遷台以來，工業化趨勢導致勞動人口大量湧進都市；因應生活需求，而產生大量的違章建築聚落。公部門為維持都市空間機能與提昇環境品質，早期都市再發展策略，係以拆除重建式的實質環境改造為主。在 1950 年代係以清除阻礙重要交通通路之窳陋違章建築為主；1960 年代至 1970 年代初期則以大規模窳陋地區的拆除重建及國民住宅的興建為主。1970 年代以降都市再發展才逐漸脫離都市計畫與國宅體系，獨自發展（註 3-35）。分別說明如下：

一、都市再發展相關法令規章的變革

（一）修訂「都市計畫法」

1973 年修訂「都市計畫法」增訂「舊市區之更新」專章，並定義舊市區，係指舊有建築物密集，畸零破舊，有礙觀瞻，影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區。

（二）頒布「國民住宅條例」

為統籌興建及管理國民住宅，國內 1975 年公布國民住宅條例，以安定國民生活及增進社會福祉。本條例所稱之國民住宅，係指由政府計劃，依政府直接興建、貸款人民自建或獎勵人民投資興建，用以出售、出租或貸款人民自建，供收入較低家庭居住之住宅。

(三) 修訂「平均地權條例」

1986年「平均地權條例」修法，納入舊都市地區實施更新者，施行區段徵收條款；使公部門施行都市更新，有辦理區段徵收之依據。

(四) 頒布「國軍老舊眷村改建條例」

為加速更新國軍老舊眷村，提高土地使用經濟效益，興建住宅照顧原眷戶，1996年2月「國軍老舊眷村改建條例」公布施行；使公部門辦理眷村改建有所依據。

(五) 頒布「都市更新條例」

為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，1998年11月公布「都市更新條例」，以改善居住環境，增進公共利益。

(六) 頒布「都市更新建築容積獎勵辦法」

依據「都市更新條例」第44條第2項規定，中央主管機關於1999年3月訂定都市更新建築容積獎勵辦法，以利提高拆遷戶之居住品質。

(七) 頒布「921震災重建暫行條例」

921震災發生，2000年2月頒布「921震災重建暫行條例」，以利災區重建。

(八) 頒布「文化資產保存法」

2005年2月15日訂定文化資產保存法，使國內古蹟及歷史建築物的活化與再利用有所依據。

二、都市再發展政策的變革

(一) 1950年代（政策目標：都市重建與復甦）

1950年代，適逢國民政府撥遷來臺，百廢待舉。此時期的都市再發展，傾向以清除阻礙交通通路的違章建築物為手段，以都市的重建與復甦為目標；並以1959年，台北市「中華商

場整建計畫」拆除原違建商場，開闢中華路為代表。

(二) 1960 年代 (政策目標：都市重建與復甦)

1960 年代，此時期的都市再發展係以都市環境改善與違章建築問題的解決為手段，都市的重建與機能復甦為目標。其中以 1969 年台北市進行的「華江舊市區改造計畫」為代表；台北市華江地區，是台灣第一個以區段徵收辦理都市再發展，重建改造的地區。

(三) 1970 年代 (政策目標：都市更新)

1970 年代，除推動大規模窳陋地區建築物的拆除與國民住宅新建(註 3-36)以外，在 1973 年更修訂「都市計畫法」，增訂「舊市區之更新」專章。

另外，台北市政府於 1975 年成立「國民住宅處」，積極推動市區老舊宿舍與國軍眷村的更新。並於 1976 年至 1979 年，透過「委託調查」、「區公所查報」、「市民提供」等方式，針對台北市 135 處窳陋地區研選優先更新地區(註 3-37)。正式確定此時期的都市再發展，係以都市更新為階段目標。

(四) 1980 年代 (政策目標：都市再開發)

台北市於 1981 至 1989 間完成之柳鄉社區、大同區大龍段地區、台北工專北側地區與八德路饒河路口附近地區等四處，實施區段徵收辦理都市更新(詳如表 3-3)。

此外，台北市政府更於 1981 年公告台北市信義計畫區實施「信義計畫區副都市中心計畫」，採市地重劃手段辦理都市再發展。除使「信義計畫區」成為全國第一個實施都市計畫管制的地區；更正式確定此時期的都市再發展，係以都市地區整體再開發與管制為策略。

(五) 1990 年代 (政策目標：都市再生)

1995 年 6 月行政院劃設高雄港區土地為「高雄多功能經貿園

區」高雄多功能經貿園區，優先辦理都市更新。

高雄多功能經貿園區總面積達 588.63 公頃，其涵蓋區域包括高雄港鐵路機廠、鹽埕港埠商業區及蓬萊商港碼頭至苓雅商港碼頭、中島加工出口區與現有前鎮工業區一帶。規劃用途包括國際性商務、經貿、倉儲轉運及住宅等（註 3-38）。

行政院更於 1998 年核定「創造城鄉新風貌計畫」及「創造台灣城鄉風貌示範計畫」，使此時期的都市再發展係以都市地區多元的整體再發展為目標。

（六）2000 年代（政策目標：都市再生與都市在利用）

文化資產保存法於 2005 年 2 月 15 日頒布，使國內古蹟及歷史建築物的活化與再利用，成為此時期都市再發展的新目標。另外，為加速國內都市再發展的推動，政院除於 2005 年 5 月核定「2005 至 2008 年度都市更新示範計畫」，作為我國中長程都市再發展的行動綱領；更於 2006 行年元月核定「加速推動都市更新方案」作為目前短期的奮鬥目標（註 3-39）。

我國都市再發展政策的變革，如表 3-4 所示。

三、都市再發展之推動組織

（一）中央主管機關

中央政府目前並無辦理都市再發展之相關專責機構；內政部營建署都市更新組目前僅是臨時性之組織編組。

（二）地方政府

目前國內地方政府的都市再發展專責單位，包括台北市政府都市更新處、高雄市政府都市發展局四科、臺北縣政府城鄉發展局都市更新科、台中市政府都市發展處都市更新科等。

（三）民間機構

國內推動都市再發展之民間機構包括財團法人都市更新研究發展基金會、台灣都市再生學會及台北市都市更新學會等。

- 註 3-34 張松源 台北市都市更新案執行問題與改善策略之研究 p9 台灣科技大學碩士論文 2005
- 註 3-35 楊靜玟 以財政機制觀點評估市中心再發展政策之研究 p3-32 成功大學碩士論文 2006
- 註 3-36 楊靜玟 以財政機制觀點評估市中心再發展政策之研究 p3-32 成功大學碩士論文 2006
- 註 3-37 林佑璘 台北市實施都市更新歷程及影響之研究 p41 文化大學碩士論文 2003
- 註 3-38 高雄市政府 高雄多功能經貿園區特定區分期分區開發計畫 2006
- 註 3-39 林中森 台灣都市更新之政策及推動 都市更新國際研討會 2007

表 3-3 台北市以區段徵收辦理舊市區更新之地區

名稱		公告徵收日期 (民國)	辦理面積 (公頃)	徵收面積 (公頃)	可建築土地 面積(公頃)
華江 地區	第一期	58.11.17	6.4417	4.7842	3.8678
	第二期一區	65.09.06	3.3287	3.2911	2.2708
	第二期二區	67.05.01	2.5064	2.5032	0.6787
新隆里地區		69.10.14	3.2446	0.0805	1.6465
柳鄉地區		70.05.06	1.2488	0.6594	0.7829
八德路饒河街口附 近地區		72.04.30	1.0081	0.4400	0.4980
大同路大龍段地區		73.05.10	1.0260	0.2761	0.5263
台北工專北側地區		75.01.29	0.9124	0.1545	0.7109

資料來源：台北市政府地政處土地開發總隊 (<http://www.lida.taipei.gov.tw>)

表 3-4 我國都市再發展政策的變革

時間	政策名稱	主要策略	備註
1950 年代	都市重建與復甦	清除阻礙交通通路的違章建築物。	台北市進行「中華商場整建計畫」，拆除原違建商場，開闢中華路。
1960 年代	都市重建與復甦	都市環境改善與違章建築問題的解決為主。	台北市進行的「華江舊市區改造計畫」。
1970 年代	都市更新	台北市研選 135 處窳陋地區優先辦理都市更新。	台北市政府於 1975 年成立「國民住宅處」，積極推動市區老舊宿舍與國軍眷村的更新。
1980 年代	都市再開發	以都市地區整體再開發與管制為主。	公告台北市信義計畫區實施「信義計畫區副都市中心計畫」，成為全國第一個實施都市計畫管制的地區。
1990 年代	都市再生	政治、經濟、社會、環境等各層面均為政策推動目標。	行政院劃設高雄港區土地為「高雄多功能經貿園區」優先辦理都市更新。
2000 年代	都市再利用與都市再生	舊建物活化再利用與都市政治、經濟、社會、環境層面的全面提昇	文化資產保存法於 2005 年 2 月 15 日頒布。行政院於 2006 行年元月核定「加速推動都市更新方案」作為現階段執行策略。

資料來源：本研究整理

第六節 各國都市再發展政策之比較

英、美、日、香港與我國都市再發展政策之比較如表 3-5 所示。綜合近五十年來，英、美、日、香港與我國都市再發展的政策，從時程來看：1950 年代，各國主要政策是都市重建，其策略以住宅居住水準改善為主；1960 年代，各國主要政策是都市復甦，其策略以恢復市中心生活機能為主；1970 年代各國主要政策是都市更新，其策略以社區實質環境改善為主；1980 年代，各國主要政策是都市再開發，其策略係以都市地區整體的再開發與管制為主；1990 至 2000 年代，各國主要政策是都市再利用與再生，其策略是舊建物活化再利用與都市政治、經濟、社會、環境層面的全面提昇。

從更新地區的區位來看：都市再發展的軌跡，主要是從舊市中心地區，逐漸擴大到都市外圍後，再返回市中心區。再以更新機能來看：早期注重住宅居住品質加強，擴大到社區整體環境改善，再到都市地區多元的整體再發展。再從實施主體觀之：早期再發展個案大多是由中央政府主導，逐漸發展到鼓勵私人投資，再到公私合夥的經營型態。

表 3-5 各國都市再發展政策之比較

年代	政策目標	國際發展趨勢	英國策略	美國策略	香港策略	日本策略	我國策略
1950 以前	都市	住宅居住水準改善	1930 年公布住宅法	1949 年公布住宅法			清除阻礙交通之違章建築
1950	重建		依據住宅法公部門提供資金進行戰後重建	聯邦政府補助地方政府進行窳陋地區拆除重建		1951 年訂定建築基準法 1955 年成立住宅公團來推動住宅建設	

				市中心購物商場的開發機會並改善市中心環境			
1960	都市復甦	恢復市中心生活機能	加強都市地區的商業及基礎教育機能	加強貧民窟實質環境與非實質環境改善		都市防災性能改善	都市環境改善與違章建築問題的解決
1970	都市更新	社區實質環境改善	著重地點更新與鄰里發展計畫	開始注重住宅之整建與維護事業	1973年成立香港房屋委員會 推出居者有其屋政策	住宅型的都市更新 1969年訂頒「都市再開發法」	大規模竄漏地區的拆除整建及市區老舊宿舍與眷村更新
1980	都市再開發	都市地區整體再開發與社區機能改善	1980年公布地方政府規劃及土地法 由都市開發公司推動大規模再開發	美國都市再發展朝向「計畫性開發」	1987年成立土地發展公司 舊市區建築物的拆除與住宅及商業設施重建	社區機能更新型的都市再開發	都市地區整體再開發與管制
1990至2000	都市再利用	舊建築物的活化與再利用	建築再利用受到重視如大英博物館的再利用	政治、經濟、社會、環境等	2001年成立市區重建局	都市機能更新型的再開發	古蹟及歷史建築物的保存、活化與再利用
	都市再生	都市地區多元的整體再發展與都市政治、經濟、社會、環境層面的全面提昇	偏重於都市各種機能的復甦與改善 成立城市挑戰方案與單一再生預算	層面都成為都市再發展的努力目標	市區重建局的目標市區重建、舊市區活化、建築物保存及房屋修復	2001年5月「都市再生本部」成立	都市地區多元的整體再發展

資料來源：本研究整理

第四章 日本都市再生政策

第一節 前言

日本經濟自 1980 年代後半期到 1990 年代，面臨了前未曾有的經濟異常現象，即股價或地價顯著上升，導致「資產價格膨脹」或「Stock Inflation」，換言之，通常的財貨或勞務之價格維持穩定，而只有資產價格上升，即出現「泡沫經濟」（註 4-1）現象（註 4-2）。

以 1986 年為中心，日本經濟持續了長期的經濟景氣，為史上最長的經濟繁榮，稱為「平成景氣」或「泡沫景氣」。在此期間股價之變動，以日經平均股價，自 1983 年平均 8800 點到 1989 年飆漲為 38915 點，上升 4 倍以上。1990 年末，當時日本土地資產總額，相當於美國之約 4 倍的鉅額（註 4-3）。

日本在這期間因超利率，復因土地神話而銀行對於土地融資有求必應，因超額流動性，促進投資意願提高，消費者因資產 Inflation 而消費意願高，並因金錢遊戲（money game）而助長了土地、股票價格飆高，造成虛胖的經濟景氣（註 4-4）。

泡沫經濟破滅後，東京都和主要都市的房地產下跌 50%，緊接著金融機構背負鉅額的呆帳。1998 年底，日本的不良債權已經逼進百兆日圓，約佔全體金融機構貸款餘額的 10% 以上，相當於 GDP 的 20%，整個金融體系幾乎崩解（註 4-5）；因此，金融機構產生的巨額呆帳成為日本泡沫經濟崩潰以來經濟長期不景氣的原因之一（註 4-6）。

泡沫經濟崩潰在表面上看來只是經濟問題，但是實際上卻與都市發展及不動產市場密不可分。泡沫經濟期間由於信用過度擴張與投資客盲目投資（註 4-7），許多不動產大量地朝郊區、次級都市及填海造陸地區擴張發展，相較之下，舊市區與傳統產業用地的「都市再發展」就被忽略了。

「都市再生」的根源，可上溯到小淵（惠三）內閣的時代。為恢復經濟景氣，小淵首相委託 Asahi 啤酒的樋口廣太郎會長領軍，於 1998 年 8 月成立經濟戰略會議做為首相諮詢機關。而此團體於 1999 年 2 月彙整出「日本經濟再生策略」，在此策略中也包括「都市再生」的提倡。日本經濟再生策略的內容大致為：「為了邁向 21 世紀的日本再造與國民富足生活的實現，目前需要採取的策略重點訂為都市再生、環境、資訊基礎建設、教育、人才培育等。」（註 4-8）

另外，1999 年 2 月的日本經濟戰略會議，小淵首相針對「為徹底改造都市結構，促進不動產流動與活用之政策」議題，提到「在泡沫經濟崩潰後，日本國內出現諸多不良債權不動產及閒置低度使用土地，為徹底改造都市結構，增進都市居住、商業機能，應有效應用此等土地，創造符合二十一世紀發展的資訊化、國際化都市環境，並設置直屬首相之都市再生委員會。」（註 4-9）

2000 年 1 月大都市再生懇談會開辦，4 月小淵內閣總辭、森喜朗首相就職。4 月 6 日，森喜朗首相在經濟對策閣僚會議時，決議設置「都市再生本部」，並由內閣總理大臣擔任本部長，相關首長擔任本部員；從環境、防災、國際化等觀點，整體且強力推動以「都市再生」為指標的 21 世紀「都市再生計畫」。另外，對選定 21 世紀型態的「都市再生計畫」，亦指出四個方向：

一、區域永續經營的都市計畫：

在大都市圈的臨海地區，以區域性、綜合性的整體方式，興建廢棄物處理、資源回收設施，以建構 21 世紀區域永續經營型態的都市計畫。

二、建構安全的都市計畫：

以防災公園為核心的大規模防災據點及避難路線整備，以實現防災性高的都市結構。

三、充實交通基盤計畫

徹底解決都市交通混雜現象，改善環狀道路、都市鐵路、首都圈國際據點機場、國際航運港灣等交通基盤設施，以符合國際都市發展需要。

四、建置都市社區計畫

有效運用大規模低度使用土地，開發都市新社區；妥加更新都市老舊公有住宅，創造舒適居住環境；建置適合資訊化時代的都市新環境（註 4-10）。

2001 年 4 月 26 日小泉純一郎內閣組成。為了迅速且重點推動都市再生對策，小泉首相於 5 月 8 日正式成立「都市再生本部」；並於 2002 年 6 月 1 日公布「都市再生特別措置法」（詳如附錄六）、7 月 19 日發布「都市再生基本方針」（詳如附錄七）作為推動都市再生的依據，使「都市再生政策」成為小泉政權推動都市改革路線的重要一環。

註 4-1 日本人習慣把成本低廉而且極易取得的信用所產生的投機式榮景，在一夕間崩解的情況稱之為泡沫經濟(Bubble Economy)(Christopher Wood 泡沫經濟 p3 1998)。

註 4-2 李孟茂 日本經濟-問題與分析 p429 1998

註 4-3 李孟茂 日本經濟-問題與分析 p430 1998

註 4-4 李孟茂 日本經濟-問題與分析 p429、430 1998

註 4-5 張隆盛 日本都市再生密碼 p18 財團法人都市更新研究發展基金會 2006

註 4-6 松村岐夫 日本政府與政治 p104 五南圖書出版股份有限公司 2005

註 4-7 安東尼·道安斯指出，日本投資人的瘋狂投資行為，完全是以一個「更傻的傻子理論」做為策略的。這些不動產的購置乃是假設將會有「更不理性的投資人」來接手；因為那些開發商根本就心知肚明他們自己沒有能力弄到錢來進行營運的工作（Christopher Wood 泡沫經濟 p79 1998）。

註 4-8 伊藤滋 都市再生最前線 p5 2005

註 4-9 何芳子、丁致成 日本都市再生密碼 p205 財團法人都市更新研究發展基金會 2006

註 4-10 <http://www.toshisaisei.go.jp/>

第二節 都市再生計畫

一、都市再生的意義

要從 1990 年代便處於低迷狀態的日本經濟再生，就必須不斷的進行經濟活動，以提高其都市的魅力與國際競爭力；而此時的關鍵在於，讓民間的投資力量轉向於都市。

因此，都市再生的基本意義，在因應日本快速發展的資訊化、國際化、少子化及高齡化的社經環境改變，以提高 21 世紀日本活力泉源—都市的魅力與國際競爭力；並用都市再生來觸發民間力量、喚起需求與促進經濟再生；藉由土地的流動化，解決不良債權問題。

二、都市再生計畫的意義

都市再生本部自 2001 年 5 月 8 日正式成立，至 2003 年 1 月 31 日止，共召開 10 次會議；主要研議內容包括：都市再生計畫之選定與推動、民間都市開發計畫之促進及全國都市再生之促進等。因此，都市再生計畫是都市再生本部在日本內閣所制定之「都市再生基本方針」下，公部門推動都市再生的具體行動計畫。該行動計畫中包含檢查推進計畫時的必要限制、強化與充實制度、改革或改善與運用制度等。

三、選定都市再生計畫的觀點

依據日本都市再生本部 2001 年 6 月 14 日之決議，都市再生計畫之選定，係沿襲下述觀點：

- (一) 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」，著手選定緊急課題因應計畫。
- (二) 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「消除 20 世紀負面遺產」，著手選定緊急課題因應計畫（註 4-11）。

四、都市再生計畫

都市再生本部召開之 10 次會議係以「東京灣臨海地區防災據點的整建」、「大都市圈交通系統的整建」、「密集都市化地區的整建」、「科技產業交流據點整建」、「活化國有土地再生都市據點」、「大學與臨近地區的聯繫」、「建構安全、安心的都市」為主軸，選定 31 項都市再生計畫，分別說明如下：

(一) 第一次會議（都市再生本部 2001 年 6 月 14 日決定）

1. 東京灣臨海地區主幹區域防災據點整備

基於阪神淡路大地震的慘痛經驗，建立對災害的應變處理據點，以便在東京都會圈又發生類似規模的災害時，能進行自主性救災，並接受來自全國各地的救援。

2. 在大都市圈再建構零垃圾型都市

在大型都會圈中，抑制廢棄物的發生，強化資源再利用，形成資源循環；進一步形成「零垃圾」城市。

3. 中央政府機關設施以 PFI 方式做整備

中央政府機關公共設施的管理積極導入優良品質服務及創造民間事業機會的 PFI (Private Finance initiative)。

(二) 第二次會議（都市再生本部 2001 年 8 月 28 日決定）

1. 強化大都市圈的國際交流、物流機能

- a. 強化大都市圈裡的機場機能，提昇機場進出的便利性。
- b. 強化大都市圈的國際港灣機能。

2. 大都市圈環狀道路體系整備

透過東京都會圈、大阪都會圈、名古屋都會圈以及福岡都會圈的環狀道路，澈底改善汽車交通的流動，大幅疏解市中心道路與沿途環境的惡化。

3. 在大阪圈形成生命自然科學國際據點

建構大阪北部及神戶地域形成國際化產業據點並使各據點

相互連成一氣，以達群聚效應。促使都市再生。

4. 消除都市地區托兒所的待學兒童

在車站或站前大樓設置托兒所，徹底解決都市地區托兒所及待學兒童的問題，以舒解現代化家庭兒童托育壓力。

5. 積極展開 PFI 手法引進民間資金

將民間能做的回歸民間，積極充分活用 PFI 手法；包括中央辦公廳舍、公務人員宿舍、國立大學、公營住宅及港灣設施等。

(三) 第三次會議（都市再生本部 2001 年 12 月 4 日決定）

1. 緊急整備密集都市化地區

針對全國 25000 公頃的密集都市化地區，進行重點整備，於未來 10 年確保基本安全要求。

2. 充分活用都市既有實體建築

重新正確的評估都市蓄積的整體資產，回應都市發展與居民需求，將既有建築物做進一步的有效再利用。

3. 大都會區域的自然環境保育

大都會區域之都市化地區，增進自然保育；水、綠系統的建構；生態環境復育，降低熱島效應。

(四) 第四次會議（都市再生本部 2002 年 7 月 2 日決定）

1. 在東京圈形成生命科學的國際據點

利用東京圈中的大學、研究機關、醫療製藥產業等關聯產業的聚集，形成生命科學的國際據點。

2. 在北部九州都會圈形成亞洲產業交流的據點

整合九州都會圈的企業與韓國、中國為首的亞洲企業進行交流，透過跨國企業的交流活動，創造人力、物力與資訊的門戶機能，形成亞洲產業交流的據點

3. 創設具有特色的地方中樞都市

造具有風格與特色的地方中樞都市。例如札幌-重視人與環境的都市；仙台-實現綠與美的城市；廣島-重視水的都市。

(五) 第五次會議（都市再生本部 2003 年 1 月決定）

--- 「有效利用具備戰略價值的國有地形成都市據點」

以國有地作為催化劑，有效利用都市內大規模未使用或低度使用之國有地，推進整體都市再生。

1. 活用大手町聯合官舍基地，再生國際商業據點。
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。
3. 名古屋市的名城及柳原地區的國家公務人員宿舍，藉由公有地與私有地的整體更新改建，形成都市據點。

(六) 第六次會議決定（都市再生本部 2003 年 11 月 28 日決定）

--- 「再生琵琶湖、淀川流域圈」

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，為此應建構整體流域一體性的配合體制，以下列觀點展開整體設施。

1. 琵琶湖、淀川蘆葦平原的河岸再生。
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。

(七) 第七次會議決定（都市再生本部 2004 年 4 月 13 日決定）

--- 「大阪都會圈，生活支援性機械人產業據點的形成」

因應低出生率、高齡化社會，對於機械人給予充分活用極高期待，在大阪都會圈形成生活支援性機械人產業據點，以便透過經濟再生以求都市再生。

1. 在大阪圈建構由生活支援機械人產業的體制。
2. 為了支援大阪都會圈推進體制，在政府部門設置推動機制，集中力量來支援相關政策。

(八) 第八次決定（都市再生本部 2004 年 12 月 10 日決定）

---「透過都市再生事業，對地球溫室效應、熱島效應尋求對策」

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，對地球暖化問題與熱島現象等影響較大。因此，都市再生是徹底降低都市環境負荷的契機。

1. 都市再生地區大規模土地利用的變更，為降低造街對環境的負荷，推動下列措施：
 - a. 都市能源消費合理化、控制排熱
 - b. 以綠化等方式，集中改善地表面的熱環境
 - c. 大規模的建築群，用客觀與整體評估其能源利用、熱島對策等環境性能。
2. 新能源（含未利用熱源）的活用，將未能充分活用的既有實體或資源運用到極限。

(九) 第九次決定（都市再生本部 2005 年 6 月 28 日決定）

--「透過不同專業領域的整合與合作，找出防止犯罪對策，建構安全、安心的都市」（註 4-12）

在造街中，針對打擊犯罪、防災、福利、產業、教育、文化等活動網絡，透過不同專業領域的整合與合作，建構安全、安心的都市。

1. 大都市中繁華街道係以「安全」「安心」為指標，排除惡質的拉客、無秩序的刊登廣告與任意停車等違法行為。
2. 防災、福利、產業、教育、文化等活動網路的聯繫，以及與相連接地區的橫向聯繫，來建構安全、安心的都市。

3. 廢校、空閒大樓等既有實體建築物的活化、再利用。

(十) 第十次決定(都市再生本部 2005 年 12 月 6 日決定)

--- 「藉由大學與臨近城市的聯繫，以利推進都市再生」
大學除了在教育、研究及培育支援「都市再生」人才上扮演
重大角色以外，也是年輕人匯集的繁華都市泉源。大學校園
在機能與空間上，皆構成都市重要的要素之一。

1. 強化大學與臨近城市的聯繫，以利推動都市改造。
2. 推動實踐性的社會人文教育、促進參加社會活動。
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。
4. 確保大學綠地，形成與都市改造相調和的大學校園。
5. 促進大學與臨近城市相互聯繫之體制的整備(註 4-13)。

註 4-11 <http://www.toshisaisei.go.jp/03project/kihon.html>

註 4-12 黃健二、王章凱 從日本小泉內閣「都市再生」的推動看我國都市更新的觀念
瓶頸 2005

註 4-13 <http://www.toshisaisei.go.jp/03project/dai9/kettei.html>

第三節 都市再生的推動組織

一、中央政府

依據「都市再生特別措施法」規定，內閣設置「都市再生本部」，本部由都市再生本部長、都市再生副本部長、及都市再生本部員所組成。本部長由內閣總理大臣兼任，並設置副本部長二人，由國土交通省國務大臣及官房長官兩人兼任，協助處理本部長職務，另設本部員若干人由相關部會國務大臣兼任。

都市再生本部主要掌管政策性業務主要有下列數項：

- (一)都市再生基本方針之擬定。
- (二)推進實施都市再生基本方針。
- (三)擬定指定都市再生緊急整備地域政令案。
- (四)擬定都市再生緊急整備地域之地域整備方針並推進實施。
- (五)前述各款外，經由都市再生相關對策所作之重要企劃、立案及整體配合相關者（註 4-14）。

二、地方政府

至於地方政府是否設置都市再生之相關行政組織，則由地方視實際需要彈性決定，地方政府如大阪市亦參照中央政府成立「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「大阪都市再生本部事務局」負責統籌推動業務。有些地方政府則設置「都市再生推進本部事務局」，或僅由現行都市計畫之業務單位負責。

三、都市再生機構

日本於 2004 年 7 月 1 日，依循行政內閣議決之「特殊法人整理合理化計畫」，正式成立「獨立行政法人都市再生機構」。從 1955 年最前身的「日本住宅公團」到目前「都市再生機構」，

在這長達半世紀的漫長歲月中，公團配合日本政治、經濟、社會等結構變遷，調整其功能地位，對解決國民住宅問題，提昇居住水準，具有實質效益及莫大貢獻。

四、全國市街地再開發協會

日本再開發法於 1969 年 6 月訂頒實施，於同年 11 月在當時的日本住宅公團及相關學者專家人員等之積極發動下，並在相關政府機關、住宅金融公庫、日本開發銀行等金融機關、不動產業、營造業等各界人士的贊助下，奉日本建設大臣核准成立「全國市街地再開發協會」（Urban Renewal Association of Japan），此具都市再開發專業領域的公益法人，在長達 35 年以上的營運過程中，對日本都市再開發事業的推展，充分發揮了啟發、教育、資料蒐集、宣傳及研究發展功能，具重大貢獻（註 4-15）。

五、日本再開發推動者協會

日本再開發推動者協會（Urban Renewal Coordinator Association of Japan，簡稱推動者協會）於 1979 年 10 月先經由「再開發推動者協議會」後，於 1985 年 5 月正式成立推動者協會，在推動更新事業的過程中，除了擔任土地與建築物權利關係人協調整合的工作外，更扮演與行政部門、相關單位及專業團隊間之溝通橋梁，對更新事業的順利推展具關鍵性的功能角色（註 4-16）。

註 4-14 林福居 談日本都市再生計畫與台灣未來都市發展 p5 內政部建築研究所 2006

註 4-15 張隆盛 日本都市再生密碼 財團法人都市更新研究發展基金會 p233 2006

註 4-16 張隆盛 日本都市再生密碼 財團法人都市更新研究發展基金會 p237 2006

第四節 運用民間力量推動都市再生

日本政府認為要讓 90 年代起便處於低迷狀態的日本經濟重新再生，就必須不斷進行改善經濟活動，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。主要關鍵在於如何讓民間的投資力量轉向於都市。因此，如何引進民間資金，協助辦理都市再生事業是整個工作推動的關鍵。

一、民間組織－都市再生戰略團隊

日本小泉首相於西元 2001 年 9 月邀集了產官學界代表共 12 人，組成了「都市再生戰略團隊」(Team)負責都市發展政策之檢討工作。由日本早稻田教授伊藤 滋先生擔任召集人，其成員包括 TOYOTA 汽車會長、三井不動產公司會長、全國銀行協會會長，以及橫濱市長、埼玉縣知事、東京大學、政策研究大學教授等。

都市再生戰略團隊的前身是 2000 年 1 月開辦的「都市再生推動懇談會」，該懇談會是由協會、政界與財團約 20 人組成。戰略團隊最初討論的重點在於使日本經濟健全發展，討論內容是將都市再生總部事務局所提出的方案加以檢討(註 4-17)。該團隊後來在 2002 年 3 月至 7 月間陸續參與 5 項主要法令的增修訂，包括修訂都市再開發法相關法令(創設高度利用推進區制度等)、訂定「都市再生特別措置法」、訂頒「集合住宅有效改建推進法」、修訂建築基準法、修訂首都圈、近畿圈整備法(註 4-18)等，對日本都市再生政策之研訂貢獻良多。

二、以 PFI 運用民間資金、經營能力與技術實施都市再生事業

PFI 於 1990 年代初期源於英國；概念來自由政府及民間合作達到有效率且有效果的優質公共服務的 PPP(Public-Private-Partnership)。日本於 2000 年 3 月公告實施 PFI 事業相關的基本方針，之後依序公布 PFI 相關的 5 項指導方針，包括實施流程、風險分擔、VFM、合約及監控五項。

PFI 事業採取的方法是將設計、興建、維護管理、營運等業務統一發包，是屬一種只問功能，不計細節的性能式發包。此外，它可達成以較低成本提供優質公共服務的目的。

目前全日本有超過 180 件的 PFI 事業（2005 年 3 月底）正在進行當中。其中，以地方政府為主體的約有 140 件，以中央為事業主體的約有 40 件（註 4-19）。

三、運用獎勵補助制度，推動民間辦理都市再生

為推動都市再生，日本政府部門對於民間辦理都市再生事業的獎勵方式大致可分為法規放寬、容積獎勵、資金融資及資金補助等項目。

在法規放寬、容積獎勵及資金融資部分，包括下列各項：

- （一）修正都市再開發法相關法令，增列「再開發公司得為再開發事業主題」；延長「民間都市再生機構土地取得期限 3 年」。
- （二）訂定「都市再生特別措置法」，對民間都市再生機構得採免息融資及債務保證。
- （三）修訂建築基準法，創設住宅容積及高度放寬制度（註 4-18）。

至於補助金含蓋範圍，包括下列各款：

- （一）都市重建時所需的調查工作費、設計工作費、規劃工作費。
- （二）搬出舊商家而蓋的暫時商店、舊有建築物的清除費、搬家費及原有建築物、土地鑑價費等。
- （三）新建公寓大樓公共設施（如走廊、玄關、停車場、樓梯等）所需的建設費等（註 4-20）。

另外，對更新後的資產繼承也不予列入課稅對象（註 4-21），以誘導民間推動都市再生。

註 4-17 伊藤 滋 都市再生最前線 p8 株式會社ぎょうせい 2005

註 4-18 何芳子、丁致成 日本都市再生密碼 p208 都市更新研究發展基金會 2006

註 4-19 日本內閣府民間資金運用事業推進室 地方公共團體的 PFI 事業推動指南 2005

註 4-20 木戶恒男 日本再開發制度的變遷 都市更新策略與亞洲經驗實務研討會 2005

註 4-21 何芳子 日本推動都市更新之新思維與策略（二） 都市更新簡訊第三十期 都市更新研究發展基金會 2006

第五節 小結

日本政府認為要讓 1990 年代起便處於低迷狀態的經濟重新再生，必須不斷提昇「都市」的魅力與國際競爭力。

因此，日本小泉首相，上任兩星期就成立「都市再生本部」，並公布「都市再生特別措置法」及選定「都市再生計畫」，親自推動「都市再生政策」。除此之外，日本政府也運用半官方組織「都市再生機構」，及民間團體「日本再開發推動者協會」、「全國市街地再開發協會」協助其推動都市再生的工作。

另外，如何讓民間的力量轉向於都市，也是「都市再生政策」成功與否的重要關鍵。日本政府運用民間的力量主要方式有三，包括：第一是運用民間組織都市再生戰略團隊，進行法令制度的改造；第二是以 PFI 運用民間力量實施都市再生事業；第三是運用獎勵補助制度，推動民間辦理都市再生。

「都市再生政策」雖然以活化土地交易的「經濟」問題為出發點，後來因阪神、淡路大地震及都市空氣污染的問題，使「防災」、「環境」等問題也受到重視，後來「防範犯罪」、「解決都市托育不足問題」及「塑造地方中樞文化特色」也被推上火線。因此，日本都市再生的目標，實際上包含政治、經濟、社會、文化與環境等多元的色彩。

第五章 結論與建議

第一節 結論

- 一、早期市中心人口聚集，形成房地產高度需求，導致價格上揚。然而房地產的價格卻無法反應在各項公共設施的適時提供上，致使市中心生活品質逐漸低落，市中心逐漸衰退與被隔離。因此，要重新提振市中心的競爭力，需對舊市中心區進行「都市再發展」的工作，以恢復其生活、商業及行政的功能及主領的地位。
- 二、都市再生是日本近年來推動都市再發展的重要政策方案，含蓋的範圍相當廣泛，包括法令規章、執行組織、配套措施及獎勵制度等。日本都市再生政策的推動，在短短 5 年時間內，已締造多項成功的案例；因此，日本「都市再生政策」的研究對我國都市更新的事業推動，將有相當大助益。
- 三、為推動都市再生，日本政府部門對於民間辦理都市再生事業的獎勵方式大致可分為法規放寬、容積獎勵、資金融資及資金補助等項目。

在法規放寬、容積獎勵及資金融資部分，包括下列各項：

- (一) 修正都市再開發法相關法令，增列「再開發公司得為再開發事業主題」；延長「民間都市再生機構土地取得期限 3 年」。
- (二) 訂定「都市再生特別措置法」，對民間都市再生機構得採免息融資及債務保證。
- (三) 修訂建築基準法，創設住宅容積及高度放寬制度。

至於補助金含蓋範圍，包括下列各款：

- (一) 都市重建時所需的調查工作費、設計工作費、規劃工作費。
- (二) 搬出舊商家而蓋的暫時商店、舊有建築物的清除費、搬家費及原有建築物、土地鑑價費等。
- (三) 新建公寓大樓公共設施（如走廊、玄關、停車場、樓梯等）所需的建設費等。

另外，對更新後的資產繼承也不予列入課稅對象。

四、香港辦理「都市再發展」的主要工作目標如下：

- (一) 依照居住環境品質及房屋安全進行舊市區的重建發展。
- (二) 透過舊市區的活化，以增加經濟效益，造福社群，刺激經濟活動，改善生活環境。
- (三) 具有建築、歷史及文化價值建築物的保存
- (四) 在可行情況下，進行房屋修復以延續其經濟及結構壽命。

五、綜合近五十年來，英、美、日、香港與我國都市再發展的政策發展，從時程來看：1950年代，各國主要政策目標是都市重建，其策略以住宅居住水準改善為主；1960年代，各國主要政策目標是都市復甦，其策略以恢復市中心生活機能為主；1970年代各國主要政策目標是都市更新，其策略以社區實質環境改善為主；1980年代，各國主要政策目標是都市再開發，其策略係以都市地區整體的再開發與管制為主；1990至2000年代，各國主要政策是都市再利用與再生，其策略是舊建物活化再利用與都市政治、經濟、社會、環境層面的全面提昇。

六、未來都市再發展的趨勢：

- (一) 都市永續再發展將是未來都市再發展的趨勢。
- (二) 「回到市中心」的都市再發展，相較於「向都市周圍發展」，無論從交通運輸、都市財政、公共設施供給的適足性來說，都較為有利。因此，「回到市中心」將是未來都市再發展的趨勢。

第二節 建議

立即可行建議

建議一：

主辦機關：內政部建築研究所

日本都市再生政策研究對我國都市更新事業之推動相當重要，可作為本所未來研究的方向。

建議二：

主辦機關：內政部營建署、各縣市政府

日本推動都市再生時之獎勵補助制度，可供國內主管機關推動都市更新之參考。

建議三：

主辦機關：內政部營建署、各縣市政府

香港市區重建局的工作目標包括重建發展（Redevelopment）、舊市區的活化（Revitalisation）、建築物保存（Reservation）、房屋的修復（Rehabilitation），可供國內主管機關推動都市更新之參考。

建議四：

主辦機關：內政部營建署、各縣市政府

日本推動都市再生之 PFI 制度，可供國內主管機關推動都市更新之參考。

建議五：

主辦機關：內政部營建署、各縣市政府

日本推動都市再生政策的法令規章及組織架構，可供國內主管機關推動都市更新之參考。

附錄一 期初簡報會議紀錄

- 一、「台灣都市更新方案」與「日本都市再生政策」在時空背景上有所不同，可進行比較研究。
- 二、台灣辦理都市更新在土地取得較為困難；「台灣都市更新」與「日本都市再生」在都市土地取得的協商上有何差異？應予比較分析。
- 三、台灣辦理都市更新是採容積獎勵的方式，日本都市再生是採取何種獎勵方式？應予比較分析。
- 四、為瞭解「日本都市再生」的時空背景，日本「泡沫經濟」的原因，應該再仔細推敲。
- 五、日本都市再生政策可作為國內未來辦理都市更新的借鏡。
- 六、日本都市再生政策實際上是為了解決社會問題（人口老化與少子化）、經濟問題（泡沫經濟之影響）及都市空間環境惡化的問題與建築物單純的改建或更新不同。
- 七、日本都市再生政策包括推動的組織、都市再生計畫及相關法令及配套、獎勵措施；範圍較大，可分年辦理。

附錄二 期中簡報會議紀錄

一、施教授邦築（書面意見）：

從防災觀點看，都市更新乃是一個手段；它不僅是為了使都市重注活力；從長遠的眼光，都市更新更是一種亦步亦趨的「重新規劃」。

從規劃報告中清楚指出，我國亦漸漸面臨與世界各先進已開發國家同樣的政經、環境、安全等空間問題，而日本在政治與文化環境上與我國相似，遂成為我國推動再生政策重要之參考對象。然而，需特別注意我們兩國不同之處與其成功之關鍵：

1、法令體制面

日本 90 年代因承受泡沫經濟所帶來強大的社會壓力，因此在推動再生政策時有其急迫性，遂為此特別通過「都市再生特別措置法」，成立「都市再生本部」專責機構處理，並迅速劃定多處「緊急都市更新地區」，完全採中央主導、強制推行、建商配合，遂能奏效。反觀台灣，於體制上乃採建商主導、政府審議手段，目前於各縣市雖劃定多處更新地區，但因種種因素，整體成功實行率卻極低。目前內政部營建署正在推動「加強推動都市更新方案」，建議可就法令、機制面再深入思考、審慎設計。

2、規畫面

從防災的觀點看，台灣早期規劃時並無將防災觀念與所需空間納入規劃中，高度密集使用與部分頹敗地區皆潛藏威脅都市安全的因子。此外，都市更新由於牽涉面廣，費時亦長；因此，從某一角度來說，對於都市重新規劃亦是一個契機，需要長遠的眼光，結合防災體系點線面架構之觀念，階段性規劃，一步一步提昇都市整體之安全性。

3、工具面

贊同中央建立都市更新補助金制度，並學習英國 PFI，結合民間資金力量共同推動。惟建議，初期可先找優質合作對象，從

日本案例中可知，在摸索的階段中，以建立堅實的合作網是一成功關鍵。此外，建議利用各種媒體加強宣導都市更新觀念與願景，並多親自造訪可能的資金合作對象，以加強並提昇都市更新推動的品質與腳步。

二、陳院長主惠：

日本都市再生本部自 2001 年成立，至 2005 年底共召開 10 會議，從各次會議之重要決議，可對日本都市再生整體業務方向有所瞭解，建議本研究案能將十次會議決定措施及所造成的績效陳列出來。

三、錢教授學陶：

日本都市再生政策經驗之學習，對國內都市更新之推動有相當助益，若資料可得，請針對都市再生制度、推動組織、相關法令及都市更新實例等作深入、系統性的介紹。

四、國家災害防救科技中心代表柯孝勳先生：

日本都市更新制度主要是由政府機關主導、建商配合；反觀台灣目前更新制度，於體制上乃採由建商主導、政府機關事後審查，操作手法不太一樣，可提供本研究參考。

五、台北市政府都市發展局代表王金棠股長：

請於研究本文中將日本推動都市再生的背景資料詳細分析說明，並針對其因果關係作深入的研究。

六、台北市大地技師公會代表高秋振技師：

本研究案期中報告第三章各國都市更新發展的經驗，建議再增加美國與英國近期之資料，並如期中報告圖 1-1 研究流程圖，針對各國都市更新制度進行比較研究。

七、陳組長建忠：

- 1、可蒐集日本都市再生政策實施以來，配合各階段執行策略的更新案例資料，納入研究報告本文中或獨立成為本研究報告的附錄。
- 2、請多蒐集日本都市再生政策相關會議及法令資料。
- 3、本研究案宜有日本都市再生案例說明分析。

附錄三 期末簡報會議紀錄

1. 王教授紀鯤：

- (1) 研究中指出都市更新對經濟發展的關係，更新事務重視應使決策之政府官員及立法人員再教育。反觀目前國內都市再生均由建商主導，最需要更新地區非最具潛力之地區，政府的責任如何照顧中低收入的用意指定最需要更新地區特別優厚的條件鼓勵，而不是一味以容積率獎勵破壞都市計劃容積率訂定用意。日本補助金制度包括調查，設計、規劃等工作費，土地鑑價、搬家，舊建物清除、臨時商店、新建公寓大廈公共設施等建造費用等。
- (2) 建議補助本案研究者赴日本實習三個月，方可對日本都市再生作更深入的瞭解。

2. 何教授友鋒：

- (1) 宜補強有關日本都市再生政策實際運作機制之探討：
日本都市再生政策雖採行中央日本都市再生政策政府主導、地方政府配合之強制推行方式施為，然其運作之成功乃藉助於健全之運作機制，尤其是再生政策之周延宣導與民間團體、民眾參與之充分落實，除充分結合民間開發業者資源外，並給予特定地區之居民有充分之環境設計參與管道，確保都市再生政策之有效落實，因此不同組織之運作機制視為探討重點，尤其是民間資源與民眾參與部分，建議補強之。
- (2) 增加日本都市再生設計審議規定說明：
日本之都市設計審議機制在地區訂有「建築協定」(類似都市設計準則)者，應依審議作業遞次完成法定程序，日本實施都市再生政策之個案其審議機制與準則訂定為何？是為都市更新或再生之成功關鍵要素，建議選擇典範個案詳加說明，以為政府訂定都市更新/再生策略之參考。
- (3) 檢附相關重點法定文件及法規條文：
宜將日本實施都市再生政策相關法定文件及法規條文檢附於後，以求其周延。

3. 錢教授學陶：

- (1) 本研究報告資料尚稱豐富，內容亦符合主題需求。
- (2) 本研究對日本都市再生政策已有初步了解，若後續年度能再深入探討或可提供我國現行都市更新政策/制度方面之建言。

4. 營建署柯科長茂榮

- (1) 日本於 1969 年訂頒訂「都市再開發法」分第 1 種市街地及第 2 種市街地再開發事業，第 1 種辦理方式以權利變換方式為主，第 2 種為地方公共團體所推動，主要在改善都市機能。建議建研所後續研究計畫可研究日本都市再開發法的法令、制度及推動組織與機構，以及獎勵補助制度，並在最後以實際案例呈現；例如六本木、品川等案例，所呈現之推動制度、法令、組織及獎勵補助機制，交織呈現後方可明瞭日本都市再開發之原貌。
- (2) 日本都市再開發區域中，高度利用地區，如鐵道、捷運場站容積的給予都很高，後續計畫可進行容積給予及管制，法令規範，都市計畫機制及都市再開發策略之研究，以作為我國推動都市更新事業之重要參考。
- (3) 都市更新資產證券化，有關資金的取得相當重要，可多瞭解日本都市更新的金融制度，將對往後工作大有助益。
- (4) 日本都市再生本部自 2001 成立至 2005 年總共召開 10 次會議，建議再蒐集日本最新的策略執行情形。

5. 建築師公會黃建築師永進：

- (1) 日本都市再生與我國都市更新，似有以下之區別：
 - (a) 日本再生目標為實現經濟建設再生及強化國際競爭力等項。
 - (b) 日本總理府都市再生本部的十次會議，大部分有如日本經濟建設(軟體建設)的指導計畫，由此可看出其以經濟建設觀點引導都市再生的情況。

(2)我國是否只以都市更新為目標？或以包含都市再開發、再利用在內，而以經濟建設(軟體建設)，強化國家競爭力為目標？

附錄四 都市再生相關年表

時間	都市再生相關事項
1998年7月	日本參議院選舉，小淵內閣組成
1998年10月	經濟戰略會議「短期經濟政策緊急提案」
1998年11月	決定24兆日圓規模之緊急經濟對策
1999年2月	經濟戰略會議「日本經濟再造策略（最終決定版）」
2000年1月	大都市再生懇談會（東京生活圈）開辦
2000年4月	小淵內閣總辭；在森首相就職
2000年5月	都市再生懇談會（京阪神地區）開辦
2001年4月26日	小泉首相就職
2001年5月8日	都市再生本部成立
2001年6月	第一次都市再生計畫
2001年8月	第二次都市再生計畫
2001年9月	都市再生戰略團隊成立
2001年11月	再生戰略團隊提出「都市再生相關制度改革的基本論點」
2001年12月	第三次都市再生計畫
2002年4月	訂頒「都市再生特別措置法」
2002年6月	第一次都市再生緊急整備地區指定
2002年7月	都市再生基本方針決定
2002年7月	第四次都市再生計畫
2002年10月	第二次都市再生緊急整備地域指定
2003年1月	第五次都市再生計畫
2003年11月	第六次都市再生計畫
2004年4月	第七次都市再生計畫
2004年8月	第八次都市再生計畫

資料來源：伊藤 滋 都市再生最前線 p3 2005

附錄五 日本重要經濟事項大事紀

時間	重要經濟事項	其他
1953 年	日本經濟高速成長	
1975 年	日本創設債券市場	
1985 年	G5 廣場協定後日圓走強	各國決議協調政策以茲因應國際經濟的變化。
1987 年	美國股市崩盤；日本銀行降低利率	
1989 年	日經 225 創下空前新高，升到將近 40000 點	
1990 年	日經暴跌 40%	
1993 年	自民黨失去政權	日本宮澤喜一內閣下台
1997 年	日本政府緊縮財政，日本經濟再度衰退	
2000 年 4 月	在森首相就職	
2001 年 4 月	小泉首相就職	
2001 年 5 月	都市再生本部成立	

資料來源：吉蓮·邵蒂 新泡沫經濟 p26 2004

附錄六 都市再生特別措施法

(2002年四月五日)

(法律第二十二號)

第一百五十四屆常會

第一次小泉內閣

修正 2002年 七月一、二日法律第 八五號

同 2003年 五月一、六日同 第 四一號

同 2003年 六月二〇日同 第一〇〇號

同 2003年 六月二〇日同 第一〇一號

同 2003年 七月一、六日同 第一一九號

同 2004年 三月三、一日同 第 一〇號

在此公佈都市再生特別措施法。

都市再生特別措施法

目錄

第一章 總則(第一條・第二條)

第二章 都市再生本部(第三條—第十三條)

第三章 都市再生基本方針(第十四條)

第四章 都市再生緊急整備地域特別措施

第一節 地域整備方針等(第十五條—第十九條)

第二節 民間都市再生事業計畫的認定等(第二十條—第三十五條)

第三節 都市計畫等特例

第一款 都市再生特別地域(第三十六條)

第二款 決定都市計畫等提案(第三十七條—第四十一條)

第三款 都市再生事業相關認可等特例(第四十二條—第四十五條)

第五章 基於都市再生整備計畫之特別措施

第一節 擬定都市再生整備計畫等(第四十六條)

第二節 補助款(第四十七條—第五十條)

第三節 都市計畫等特例

第一款 決定都市計畫等相關權限的轉移等(第五十一條—第五十三條)

第二款 決定都市計畫等要求(第五十四條—第五十七條)

第三款 道路整備相關權限的轉移等(第五十八條—第六十一條)

第四款 獨立行政法人都市再生機構的業務特例(第六十二條)

第六章 雜則(第六十三條—第六十六條)

附則

第一章 總則

第一條（目的）

本法律之目的在於日本都市無法充分因應近年來因急速性的資訊進展、國際化、低出生率、高齡化等社會經濟情勢的轉變，為了依據這些情勢的變化，提升高度都市機能及都市居住環境(以下稱為「都市再生」)而擬定推進都市再生相關基本方針的同時，在都市再生緊急整備地域推進市街地的整備，而基於民間都市再生事業計畫的認定、及都市計畫特例與基於都市再生整備計畫之事業等，採取交付補助款等特別措施，以順利轉換社會經濟結構、為國民經濟健全發展及提升國民生活帶來貢獻。

第二條（定義）

- 一、本法所言之「都市開發事業」係指合理且健全利用都市土地、為增進都市機能帶來貢獻的建築物、及整備基地相關事業(含附帶事業)中所伴隨之公共設施。
- 二、本法所言之「公共設施」是指，道路、公園、廣場等其他政府所定之公共設施。
- 三、本法所言之「都市再生緊急整備地域」是指都市再生據點，應透過都市開發事業等，緊急且重點推進市街地整備之政令所定地域。

第二章 都市再生本部

第三條（設置）

為了迅速且重點推進都市再生相關對策，內閣設置都市再生本部(以下稱為「本部」)。

第四條（掌管事務）

本部負責掌管以下事務。

- 一、有關於擬定第十四條第一項所規定之都市再生基本方針(次款

及次條第一項之「都市再生基本方針」)案。

- 二、推進實施都市再生基本方針。
- 三、擬定指定都市再生緊急整備地域政令案。
- 四、針對都市再生緊急整備地域，擬定第十五條第一項所規定之地域整備方針並推進實施。
- 五、除了前各款所示之外，透過都市再生相關對策所做之重要企畫、立案與整體調整息息相關者。

第五條（指定都市再生緊急整備地域之政令案）

- 一、地方公共團體認定該區域內符合都市再生基本方針所定之第十四條第二項第三款標準時，可對本部申請關於前條第三款政令案。
- 二、本部擬定前條第三款政令案時，則事先徵詢相關地方公共團體意見，且務必尊重該意見。

第六條（組織）

本部是由都市再生本部長、都市再生副本部長、及都市再生本部員所組成。

第七條（都市再生本部長）

- 一、都市再生本部長(以下稱為「本部長」)由內閣總理大臣充任。
- 二、本部長負責統籌本部事務，指揮與監督所部職員。

第八條（都市再生副本部長）

本部設置都市再生副本部長(次項及次條第二項的「副本部長」)，由國務大臣充任。副本部長協助處理本部長職務。

第九條（部員）

- 一、本部設置部員。
- 二、部員除了本部長及副本部長之外，由國務大臣充任。

第十條（協助提出資料等）

本部認為有履行掌管事務的必要時，得以要求國家行政機關、地方公共團體、獨立行政法人（獨立行政法人通則法（1999 年法律第 103 號）第二條第一項所規定之獨立行政法人。以下亦同）及地方獨立行政法人（適基地方獨立行政法人法（2003 年法律第 118 號）第二條第一項所規定之地方獨立行政法人。以下亦同））首長、與特殊法人（依據法律直接設立的法人、或依據特別法律以特別設立行為所設立的法人，總務省設置法（1999 年法律第 91 號）第四條第十五款之規定。以下亦同）代表人，協助提出資料、陳述意見及說明等所需協助。本部為了履行該掌管事務而認定有其必要時，得以委託前項規定者之外的人提供所需協助。

第十一條（事務）

內閣官房處理本部相關事務，由受命的內閣官房副長官負責輔佐掌理。

第十二條（主任大臣）

關於本部相關事項，內閣法（1947 年法律第五號）所言之主任大臣是指內閣總理大臣。

第十三條（委任政令）

除了本法律規定之外，本部相關必要事項皆依據政令規定。

第三章 都市再生基本方針

第十四條（基本方針）

- 一、內閣總理大臣負責擬定重點且有計畫性推進都市再生相關對策之基本方針（以下稱為「都市再生基本方針」）案，且務必經由內閣會議決定。
- 二、都市再生基本方針載明以下事項。
 1. 都市再生的意義及目標相關事項

2. 政府應重點實施都市再生對策之相關基本方針
3. 擬定指定都市再生緊急整備地域政令案之相關標準等基本事項
4. 製作第四十六條第一項所規定之都市再生整備計畫相關基本事項

三、所制定之都市再生基本方針，務必確實讓日本活力源泉都市，得以因應近年來急速的資訊化、國際化、低出生率與高齡化等社會經濟情勢的變化，以提高魅力及國際競爭力，以實現都市再生。

四、內閣總理大臣依據第一項規定提內閣會議決定時，務必立即公佈都市再生基本方針。

五、都市再生基本方針之變更準用第一項及前項規定。

第四章 都市再生緊急整備地域特別措施

第一節 地域整備方針等

第十五條（地域整備方針）

一、本部依照都市再生基本方針，對各都市再生緊急整備地域，制定該都市再生緊急整備地域之相關整備方針（以下稱為「地域整備方針」）。

二、在地域整備方針制定含以下所示事項。

1. 都市再生緊急整備地域的整備目標。
2. 在都市再生緊急整備地域，以都市開發事業增進都市機能之相關事項。
3. 在都市再生緊急整備地域，實施和都市開發事業有關之所需公共設施等整備其他公益設施（以下稱為「公共公益設施」）之相關基本事項。
4. 除了前三款所示內容之外，在都市再生緊急整備地域，緊急且重點的市街地整備推進之相關必要事項。

三、相關地方公共團體認為必要時，得對本部提出地域整備方針案之內容提出意見。

- 四、本部制定地域整備方針時，務必事先徵詢相關地方公共團體的意見且尊重該意見。
- 五、本部制定地域整備方針時，務必立即公佈的同時，交付相關地方公共團體。
- 六、地域整備方針變更時，準用前三項規定。

第十六條（都市開發事業的考量）

國家行政機關及相關地方公共團體首長，在都市再生緊急整備地域，依據都市開發事業之相關法令規定，接獲要求許可等處分時，應加以適當考量，以便讓該都市開發事業得以順利迅速實施。

第十七條（整備公共公益設施）

國家及相關地方公共團體依據地域整備方針，促進在都市再生緊急整備地域，實施都市開發事業之所需相關公共公益設施整備。

第十八條（推進用於整備市街地之必要對策）

除了前二條規定之外，國家及相關地方公共團體依據地域整備方針，在都市再生緊急整備地域，重點且有效推進整備市街地之必要對策。

第十九條（都市再生協議會緊急整備）

- 一、國家相關行政機關首長中的本部長、受囑託者與相關地方公共團體首長(以下稱為「國家相關行政機關等首長」)，得對各都市再生緊急整備地域，在該都市再生緊急整備地域，組織都市再生協議會緊急整備(以下稱為「協議會」)，執行緊急且重點整備市街地之所需相關協議。
- 二、國家相關行政機關等首長認定需要時，得經過協議後，在協議會增加獨立行政法人首長、特殊法人代表人、地方公共團體首長等其他執行機關(相關地方公共團體首長除外)、或地方獨立行政法人首長(次項總稱為「獨立行政法人首長等」)。

- 三、用於執行第一項協議的會議(以下簡稱為「會議」)，是依據國家相關行政機關等首長及前項規定，由獨立行政法人首長等或指名職員所構成。
- 四、協議會會議上進行協議時，得以對國家行政機關首長、地方公共團體首長等其他執行機關、獨立行政法人、及地方獨立行政法人首長與特殊法人代表，要求提供資料、陳述意見與提出說明等其他所需協助。
- 五、協議會認定在會議上進行協議有特別需要時，得以委託前項規定以外的人提供所需協助。
- 六、會議上的協議事項，協議會構成員務必尊重該協議結果。
- 七、內閣官房處理協議會的庶務工作。
 - 除了前各項規定之外，由協議會制定協議會營運之相關必要事項。

第二節 民間都市再生事業計畫認定等

第二十條 (民間都市再生事業計畫認定)

- 一、都市再生緊急整備地域內的都市開發事業主要目的，在於增進該都市再生緊急整備地域之地域整備方針所定都市機能。該實施都市開發事業土地(含水面)區域(以下稱為「事業區域」)面積超過政令所定規模以上(以下稱為「都市再生事業」)的民間業者，得依據國土交通省令規定，製作該都市再生事業相關計畫(以下稱為「民間都市再生事業計畫」)，申請國土交通大臣的認定。
- 二、民間都市再生事業，應載明以下所示事項。
 - 1. 事業地區位置及面積
 - 2. 建築物及該基地整備相關事業概要
 - 3. 公共設施整備相關事業概要、及該公共設施管理人或管理者
 - 4. 施工時期及事業施行期間

5. 用地取得計畫
6. 資金計畫
7. 其他國土交通省規定事項

第二十一條（民間都市再生事業計畫認定標準等）

一、國土交通大臣接獲前條第一項的認定（以下稱為「計畫認定」）申請時，該民間都市再生事業計畫符合以下所示標準時，即得以認定計畫。

1. 都市再生事業，在緊急推進都市再生緊急整備地域之市街地上具有效果、且對包含該地域之都市再生確實有貢獻者。
2. 建築物及該基地與公共設施整備之相關計畫，符合地域整備方針。
3. 為了讓都市再生事業迅速確實履行，施工時期、事業施行期間及用地取得計畫適當，可迅速確實履行該都市再生事業。
4. 充分具備施行該都市再生事業之必要經濟基礎、及確實履行之必要能力。

二、國土交通大臣認定計畫時，事先徵詢相關地方公共團體的意見。

三、國土交通大臣認定計畫時，事先徵詢實施該都市再生事業所整備之公共設施管理人或合適管理人者（以下稱為「公共設施管理人等」）的意見。

第二十二條（計畫認定之處理期間）

一、國土交通大臣受理依據第二十條第一項規定申請日起三月內，應執行計畫認定相關處分。

二、依據前條第二項或第三項規定徵詢意見者應迅速提出意見，以期國土交通大臣得在前項處理期間內，執行計畫認定相關處分。

第二十三條（計畫認定通知）

國土交通大臣於計畫認定後，應迅速通知相關地方公共團體、公共設施管理人等、及推進民間都市開發之相關特別措施法（1987年法

律第六十二號。以下稱為「民間都市開發法」)第三條第一項所定之民間都市開發推進機構(以下稱為「民間都市機構」)，同時公佈取得計畫認定者(以下稱為「認定事業者」)的姓名或名稱、事業施行期間、事業地區等其他國土交通省令所定事項。

第二十四條 (民間都市再生事業計畫之變更)

一、認定事業者變更(國土交通省令所定之輕微變更除外)取得計畫認定之民間都市再生事業計畫(以下稱為「認定計畫」)時，應再取得國土交通大臣的認定。

二、前三條規定準用於前項。

第二十五條 (收回報告)

國土交通大臣得以要求認定事業者，提報認定計畫(如屬前條第一項的變更認定，則為變更後。以下亦同。)相關都市再生事業(以下稱為「認定事業」)的實施狀況。

第二十六條 (繼承地位)

已從認定事業者之一般繼承人或認定事業者，取得認定計畫相關事業地區內土地所有權等其他實施認定事業之必要權原者，得以在取得國土交通大臣承認後，基於該認定事業者之計畫認定以繼承其地位。

第二十七條 (命令改善)

國土交通大臣判定認定事業者未依照認定計畫實施認定事業時，得以命令該認定事業者於相當期間內採取改善之必要措施。

第二十八條 (取消計畫認定)

一、當認定事業者違反前條規定之處分時，國土交通大臣得以取消計畫認定。

二、國土交通大臣依據前項規定予以取消時，務必迅速通知相關地方公共團體、公共設施管理人等、及民間都市機構，並進行公佈。

第二十九條（民間都市機構業務特例）

一、民間都市機構依據民間都市開發法第四條第一項各款所示之業務、及民間都市開發法第十四條之八第一項規定，除了執行國土交通大臣指示之業務以外，為達成本法律目的，亦可取得國土交通大臣承認後執行以下所示業務。

1. 在認定事業上，屬於公共設施（僅限於都市計畫法（1968年法律第一百號）第四條第六項之都市計畫設施、都市計畫所定之同法第十二條之五第四項第二款設施、或港灣法（1950年法律第二百十八號）第三條之三第一項規定之港灣計畫上，所定之同法第二條第五項港灣設施）之相關整備事業，且對實施政令規定之認定事業者，無利放貸充當實施該事業之必要費用的部分資金。
2. 依據以下所示方法，支援認定事業者實施認定事業之必要部分費用（僅限於整備公共設施與避難設施、停車場等其他建築物使用者、及為增進都市居民等便利性帶來貢獻之設施（以下本條稱為「公共設施等」）所需費用額的範圍內）。
 - a. 對認定事業者（僅限於專門實施認定事業之股份有限公司或有限公司）出資、或取得認定事業者（僅限於專門實施認定事業之股份有限公司）所發行之公司債
 - b. 向認定事業者取得實施認定事業所整備之建築物、及該基地（以下稱為「認定建築物等」），及對管理及處分該認定建築物之股份有限公司、有限公司或特定目的公司（資產流動化相關法律（1998年法律第一百零五號）第二條第三項所規定之特定目的公司。以下亦同）出資、或取得該股份有限公司或特定目的公司所發行之公司債
 - c. 以不動產特定共同事業法（1994年法律第七十七號）第二條第二項所規定之不動產交易（僅限於整備認定建築物等、或取得已整備之認定建築物等，管理及處分該認定建築物等內容）為對象，

- 而基於同條第三項所規定之不動產特定共同事業合約進行出資
- d. 取得信託(僅限於在已受託土地上整備認定建築物等，管理及處分該認定建築物等內容)受益權
 - e. 依據 a~d 所示方法之國土交通省令規定辦法
3. 保證以下所示債務。但僅限於由認定事業者實施認定事業，而整備公共設施之相當費用的範圍內。
- a. 由認定事業者用於實施認定事業之必要費用的借款資金、或發行公司債之相關債務
 - b. 認定事業者為了取得認定建築物等所需費用，而由前款 b. 所規定之股份有限公司、有限公司或特定目的公司借入資金、或由該股份有限公司或特定目的公司發行公司債之相關債務
4. 對認定事業者提供所需建議、斡旋等其他援助。
5. 執行前各款所示業務之附帶業務。
- 二、依據前項規定，由民間都市機構執行同項各款所示業務時，則將民間都市開發法第十條中「第四條第一項第二款」解讀為「第四條第一項第二款及都市再生特別措施法第二十九條第一項第三款」；將民間都市開發法第十一條第一項及第十二條中「第四條第一項各款」解讀為「第四條第一項各款及都市再生特別措施法第二十九條第一項各款」；將民間都市開發法第十四條中「第四條第一項第一款及第二款」解讀為「第四條第一項第一款及第二款與都市再生特別措施法第二十九條第一項第一～三款」；將民間都市開發法第二十條第一款中「第十一條第一項」解讀為「第十一條第一項(包含依據都市再生特別措施法第二十九條第二項規定適用解讀時)」；將同條第二款中「第十二條」解讀為「第十二條(包含依據都市再生特別措施法第二十九條第二項規定適用解讀時)」。
- 三、民間都市機構執行第一項第一～三款所示業務時，務必依據國土

交通省令所定標準。

第三十條（資金貸放）

- 一、政府除都市開發資金貸放相關法律(1966年法律第二十號)第一條第七項、及民間都市開發法第五條第一項規定之外，得對民間都市機構無息貸放前條第一項第一款所示業務之必要資金中，屬於政令所定道路或港灣設施整備之相關部分費用。
- 二、前項規定償還貸款方法，依政令規定處理。

第三十一條（區分會計）

民間都市機構應區分整理第二十九條第一項第三款所示業務(次條稱為「債務保證業務」)相關會計、及其他業務相關會計。

第三十二條（基金）

- 一、民間都市機構設置用於順利實施債務保證業務基金(以下本條簡稱「基金」)，依據次項規定以政府所交付之補助款充當之。
- 二、政府得以在預算範圍內，對民間都市機構補助提供基金之用的資金。
- 三、因運用基金所衍生之利息等其他收入，則充當為基金。
- 四、民間都市機構結束債務保證業務時，剩餘基金應繳回國庫。

第三十三條（召開協議會）

- 一、認定事業者得以要求協議會，召開有利於順利且迅速實施認定事業之必要協議會議。
- 二、依據前項規定，召開認定事業者要求之會議時，針對第十九條第四項之適用規定，而將「及特殊法人代表人」解讀為「，特殊法人代表人及要求召開會議之認定事業者」。
- 三、協議會依據第一項規定，接獲召開會議要求時，已於該會議上進行協議或並未協議時，則在繼續執行協議時，則迅速對要求召開該會議之認定事業者通知自要求召開會議日起經過三個月的各

協議經過。

第三十四條（確保資金）

國家及相關地方公共團體，應確保認定事業者實施認定事業所需資金。

第三十五條（國家等援助）

國家及相關地方公共團體，對認定事業者提供實施認定事業所需相關之指導、建議等其他協助。

第三節 都市計畫等特例

第一款 都市再生特別地域

第三十六條

- 一、都市再生緊急整備地域中對都市再生有貢獻，且認定需誘導合理、健全及高度利用土地之特別用途、容積、高度、配置等建築物之建築方面，得在都市計畫中制定都市再生特別地域。
- 二、都市再生特別地域相關都市計畫中，除了都市計畫法第八條第三項第一款及第三款所示事項之外，也一併制定誘導建築物等其他工作物的用途（僅限用於該地域之指定目的的所需場合）、建築物容積率（對總面積的基地面積比率）的最高限度（僅限於規定10分之40以上數值）及最低限度、建築物的建蔽率（對建築面積的基地面積比率）最高限度，建築物建築面積的最低限度、建築物高度的最高限度與牆面位置的限制。
- 三、前項建築物高度的最高限度及牆面位置的限制，應誘導具備該地域高度、配置等之建築物，以確保建築物基地內鄰接道路（含都市計畫所定之計畫道路）之有效空地，在該都市再生特別地域發揮防災、交通、衛生等相關機能。

第二款 決定都市計畫等提案（由執行都市再生事業者提案決定都市計畫等）

第三十七條 都市再生事業者，得以針對基於都市計畫法第十五條第一項都道府縣或市町村或同法第八十七條之二第一項的指定都市(同法第二十二條第一項時，為同項國土交通大臣(依據同法第八十五條之二規定，同法第二十二條第一項所規定，將國土交通大臣權限委任於地方整備局長或北海道開發局長時，則為該地方整備局長或北海道開發局長)或市町村)、或第五十一條第一項規定之決定都市計畫、或變更市町村(以下統稱為「都市計畫決定權者」)，提案決定或變更以下所示都市計畫，以便執行該都市再生事業。此時，務必檢附該提案相關都市計畫草案。

- 一、依據第三十六條第一項規定之都市再生特別地域相關都市計畫
 - 二、都市計畫法第八條第一項第三款之高度利用地地域相關都市計畫
 - 三、依據促進密集市街地整備防災街區之相關法律(1997年法律第四十九號。以下稱為「密集市街地整備法」)第三十一條第一項規定之特定防災街區整備地域相關都市計畫
 - 四、屬於都市計畫法第十二條之四第一項第一款之地域計畫，且於該整個區域制定同法第十二條之五第三項所規定之再開發等促進區相關都市計畫
 - 五、依據都市再開發法(1969年法律第三十八號)之市街地再開發事業(以下稱為「市街地再開發事業」)相關都市計畫
 - 六、依據密集市街地整備法之防災街區整備事業(以下稱為「防災街區整備事業」)相關都市計畫
 - 七、依據土地重劃整理法(1954年法律第一百十九號)之土地重劃整理事業(以下稱為「土地重劃整理事業」)相關都市計畫
 - 八、依據都市計畫法第四條第五項之都市設施(以下稱為「都市設施」)，由政令規定之相關都市計畫
 - 九、其他政令所定之都市計畫
- 前項規定之提案(以下稱為「計劃提案」)，是依據以下所示內容，

照國土交通省令之規定，提案該都市再生事業相關土地的全部或部分區塊土地域。

1. 提案該計畫相關都市計畫草案內容，符合都市計畫法第十三條其他法令規定之都市計畫相關標準。
2. 關於提案該計畫相關都市計畫草案標的土地(國家或地方公共團體持有土地，提供公共設施之用者除外。以下本款亦同)區域內的土地，則取得具備所有權或建築物所有對抗要件之地上權或租借權(為了臨時設備等其他暫用而設定者除外。以下稱為「借地權」)者三分之二以上同意(僅限於同意者所持有之該區域內土地地積、及已同意者所持有之借地權目的的該區域內土地合計地積，超過該區域內土地總地積、及借地權目的土地合計總地積達三分之二以上時)。
3. 提案該計畫相關都市計畫草案事業，符合環境影響評估法(1997年法律第八十一號)第二條第四項所規定之標的事業時，則依照同法第二十七條規定進行公告。

第三十八條 (都市計畫決定權者針對計劃提案作判斷等)

都市計畫決定權者對計劃提案，應迅速判斷是否需依照計劃提案決定或變更都市計畫(實現全部或部分計劃提案相關都市計畫草案內容之都市計畫。以下亦同)，如需該決定或變更都市計畫時，務必擬定該案。

第三十九條 (計劃提案對都道府縣都市計畫審議會等覆議都市計畫案)

都市計畫決定權者，決定或變更計劃提案之都市計畫(實現所有提案該計畫相關都市計畫草案內容者除外)時，依據都市計畫法第十八條第一項或第十九條第一項(包含在同法第二十一條第二項上準用這些規定時)規定，在都道府縣都市計畫審議會、或市町村都市計畫審議會上覆議都市計畫案時，應擬定該都市計畫案的同時，提出提案

該計畫相關都市計畫草案。

第四十條（計畫提案決定不執行都市計畫等時應採取的措施）

- 一、都市計畫決定權者判斷需決定或變更計畫提案之都市計畫時，應向提案該計畫提案者（該都市計畫決定權者，依據第四十三條第二項規定取得通知時，則為該計畫提案者及通知行政機關）通知該主旨及理由。
- 二、都市計畫決定權者執行前項通知時，應事先在都道府縣都市計畫審議會（在都市計畫決定權者的市町村裡，設置市町村都市計畫審議會時，則為該市町村都市計畫審議會）上，提出該計畫提案相關都市計畫草案以聽取意見。

第四十一條（計畫提案決定都市計畫等相關處理期間）

1. 都市計畫決定權者，自收到計畫提案日起六個月內，對該計畫之都市計畫做出決定，應依據前條第一項規定通知提案人。
2. 計畫提案之都市計畫決定或變更前，依據都市計畫法第十八條第一項、或第三項等其他法令規定提出意見，或接獲協議者讓都市計畫決定權者得以在前項處理期間內進行處理。應迅速提出意見或協議。

第三款 都市再生事業相關認可等特例

第四十二條（都市再生事業相關認可等處理期間）

都市再生事業者，依據國土交通省令規定實施該都市再生事業，申請以下之必要認可、認定或核准（以下本節稱為「認可等」）時，執行該認可等相關處分之行政機關，自該申請之受理日起三個月內，於認可等各政令所定期間內迅速執行該處分。

1. 都市再開發法第七條之九第一項、第七條之十六第一項、第十一條第一項～第三項、第三十八條第一項、第五十條之二第一項、第五十條之九第一項、第五十一條第一項後段（包含同法第五十

- 六條上的準用時)、第五十八條第一項、第一百二十九條之二第一項或第一百二十九條之五第一項規定之認可或認定
2. 密集市街地整備法第一百二十二條第一項、第一百二十九條第一項、第一百三十六條第一項～第三項、第一百五十七條第一項、第一百六十五條第一項、第一百七十二條第一項、第一百七十九條第一項後段(包含密集市街地整備法第一百八十四條上的準用時)或第一百八十八條第一項規定之認可
 3. 土地重劃整理法第四條第一項前段、第十條第一項前段、第十四條第一項前段、第二項前段或第三項前段、第三十九條第一項前段、第五十二條第一項後段、第五十五條第十二項、第七十一條之二第一項或第七十一條之三第十四項規定之認可
 4. 都市計畫法第五十九條第一項～第四項、或第六十三條第一項規定之認可或核准

第四十三條 (計劃提案之都市再生事業相關認可等申請特例)

- 一、都市再生事業者，在向都市計畫決定權者實施計劃提案當天前，但尚未執行決定或變更該計畫提案之都市計畫告示、或未實施第四十條第一項通知(以下稱為「計劃提案之都市計畫決定告示等」)時，得以依據國土交通省令規定，申請計劃提案主旨、及提案該計畫相關都市計畫草案之認可等。
- 二、前項規定接受申請的行政機關，對接受該計畫提案之都市計畫決定權者通知該申請。
- 三、依據第一項規定接受申請的行政機關，在該計畫提案之都市計畫決定告示前，該申請不得以未符合法令認可等標準中已決定或變更提案該計畫之都市計畫標準(以下稱為「計劃提案相關標準」)為由拒絕認可等。
- 四、依據第一項規定申請前條第四款所示認可或核准時，將都市計畫法第六十條第一項第二款及同條第二項第一款中的「都市計畫事

業」，解讀為「沿襲都市再生特別措施法第三十八條所規定之計劃提案制定都市計畫時之都市設施的整備相關事業或市街地開發事業」。

第四十四條（執行計劃提案時的認可等相關處理期間）

依據前條第一項規定受理申請之行政機關，該申請不合法令認可標準中之計劃提案相關標準以外的標準為由拒絕認可等之外，無論第四十二條規定為何，從執行提案該計畫之都市計畫決定告示等日起一個月後的當日（當天屬於從受理申請日起，經過同條規定之政令規定期間之日前時，則為該政令規定期間之經過日）前，迅速執行該認可等相關處分。

第四十五條（提出都市再生事業相關認可等相關意見）

都市再開發法第七條之九第三項其他法令規定，徵詢認可等相關處分意見者，務必迅速提出意見，以便行政機關得以在第四十二條或前條處理期間執行該認可等相關處分。

第五章 基於都市再生整備計畫實施特別措施

第一節 擬定都市再生整備計畫等

第四十六條

- 一、市町村在應重點實施都市再生之必要公共公益設施整備等土地域裡，得以基於都市再生基本方針（該區域位於都市再生緊急整備地域內時，則為都市再生基本方針、及該都市再生緊急整備地域之地域整備方針），擬定該公共公益設施整備等相關計畫（以下稱為「都市再生整備計畫」）。
- 二、於都市再生整備計畫上記載下列事項。
 - （一）都市再生整備計畫區域

(二) 都市再生整備計畫目標

(三) 用於達成前款目標之必要以下事業相關事項

1. 整備公共公益設施相關事業
2. 市街地再開發事業
3. 防災街區整備事業
4. 土地重劃整理事業
5. 住宅設施整備相關事業
6. 其他國土交通省令規定事業

(四) 與前款事業互為一體具擴大效果之必要事務或事業相關事項

(五) 計畫期間

(六) 其他國土交通省令規定事項

三、前項第三款及第四款所示事項，除了記載市町村所實施的事業或事務(以下本節及次節稱為「事業等」)相關之外，得以視其需要記載用於推進造街活動所設立之特定非營利活動促進法(1998年法律第七號)第二條第二項之特定非營利活動法人、或民法(1896年法律第八十九號)第三十四條之法人、或由依據這些規定之國土交通省令規定者(以下稱為「特定非營利活動法人等」)所實施之事業等(僅限於市町村負擔該事業等所需經費部分以力求推進者)相關事項。

四、市町村在都市再生整備計畫上記載特定非營利活動法人等所實施之事業等時，務必針對該事項，事先取得該特定非營利活動法人等同意。

五、第二項第三款 a. ~ f. 所示事業之相關事項，係屬用於實施該事業之必要都市設施或市街地開發事業(都市計畫法第四條第七項所規定之市街地開發事業。以下亦同)相關都市計畫(僅限於依據同法第十五條第一項規定，由都道府縣制定之都市計畫(依據同法第八十七條之二第一項規定，為同項指定都市所定者除外)，而

- 屬政令規定者)時，可基於第五十一條第一項規定，由該市町村決定或變更(以下稱為「市町村決定計畫」)、及記載該市町村所決定或變更都市計畫期限(以下稱為「計畫決定期限」)。
- 六、市町村在都市再生整備計畫上，記載市町村決定計畫及計畫決定期限時，務必針對該事項，事先和都道府縣長協議以取得同意。
- 七、第二項第三款 a. 所示事業，屬於國道(是指道路法(1952 年法律第一百八十號)第三條第二款之一般國道。以下亦同)或都道府縣道(同條第三款之都道府縣道。以下亦同)之新設或改建(僅限於依據同法第十二條但書、及第十五條與修正道路法部分法律(1964 年法律第一百六十三號。以下稱為「1964 年道路法修正法」)附則第三項規定，由都道府縣執行者(依據道路法第十七條第一項、或第二項規定之同條第一項指定市、或由同條第二項指定市以外的市執行者除外)，而屬政令規定者)時，得以基於第五十八條第一項規定，記載該市町村可執行之相關事業(以下稱為「市町村實施國道等事業」)。
- 八、市町村在都市再生整備計畫上，記載市町村所實施之國道等事業時，務必針對該事項，事先與都道府縣協議，且取得同意。
- 九、都市再生整備計畫，與都市計畫法第六條之二的都市計畫整備區域、開發及保全方針，同法第七條之二都市再開發方針等，及同法第十八條之二市町村都市計畫相關基本方針之間維持調和，並符合地方自治法(1947 年法律第六十七號)第二條第四項基本構想。
- 十、市町村擬定都市再生整備計畫時，務必毫無延遲的公佈，同時務必對都道府縣交付都市再生整備計畫影本。此時，在該都市再生整備計畫上記載市町村決定計畫及計畫決定期限時，務必依據國土交通省令規定，公告這些事項。
- 十一、第二項～前項規定，則準用變更整備之都市再生計畫。

第二節 補助款（交付補助款等）

第四十七條（交付補助款等）

- 一、市町村以次項補助款，實施都市再生整備計畫事業等(含負擔特定非營利活動法人等所實施事業等所需費用。次項亦同)時，務必對國土交通大臣提出該都市再生整備計畫。
- 二、國家為了提供基於前項規定所提出之都市再生整備計畫事業等所需經費，得以依據國土交通省令規定，在預算範圍內對市町村交付補助款，以作為公共公益設施的整備狀況等其他事項基礎。
- 三、依據前項規定提供補助款之事業所需費用，無論該規定為何，皆不再提供道路法等其他法令所規定之國家負擔或補助。
- 四、除了前三項規定之外，交付補助款之相關必要事項則由國土交通省令規定。

（住宅地域改良法特例）

第四十八條（住宅地域改良法特例）

依據前條第二項規定，提供補助款所建設之住宅地域改良法(1960年法律第八十四號)第二條第六項規定的改良住宅，而適用同法第二十九條規定方面，則將同條第一項中「依據第二十七條第二項規定接受國家補助」解讀為「依據都市再生特別措施法第四十七條第二項規定提供補助款」；將同條第三項中「第十三條第三項」解讀為「將第十二條第一項中「的補助」，解讀為「的補助(依據都市再生特別措施法第四十七條第二項規定的補助款(以下本項包含「都市再生補助款」))」；及將「所提供的補助」解讀為「所提供的補助(含都市再生補助款)」、及舊公營住宅法第十三條第三項」。

第四十九條（大都市地域之住宅、及促進供應住宅地相關特別措施法特例） 屬於大都市地域之住宅、及促進供應住宅地相關特別措施法(1975年法律第六十七號)第一百零一條之五第一項所規定之認定事業者，關於市町村依據第四十七條第二項規定，提供補助款所實施之

都心共同住宅供給事業(同法第二條第五號所規定之都心共同住宅供給事業)，所建設之住宅適用同法第一百零一條之十一、及第一百十三條之二規定方面，則將同法第一百零一條之十一第一項、及第三項中「依據前條第一項或第二項規定的補助」，解讀為「依據都市再生特別措施法第四十七條第二項規定的補助款」；將同法第一百十三條之二第一款中「第一百零一條之十第一項、或第二項規定的補助」，解讀為「依據都市再生特別措施法第四十七條第二項規定交付補助款」；及將「該補助」解讀為「該補助款」。

第五十條（確保高齡者居住安定相關法律特例）

關於市町村依據第四十七條第二項規定，以提供補助款所整備之確保高齡者居住安定相關法律(2001 年法律第二十六號)第四十九條第一項出租住宅之適用同法第五十四條規定方面，則將同條中「依據第四十九條、第五十一條第四項、第五十二條第一項或前條或第五十一條第一項規定接受補助費用或負擔整備，或降低租金」，解讀為「依據都市再生特別措施法四十七條第二項規定，以提供之補助款進行整備，或接受第四十九條第二項規定的補助而降低租金」。

第三節 都市計畫等特例

第一款 決定都市計畫等相關權限的轉移等(決定都市計畫等相關權限的轉移)

第五十一條

- 一、無論都市計畫法第十五條第一項及第八十七條之二第一項規定為何，自第四十六條第十項後段(含準用於同條第十一項時)公告日起至計畫決定期限屆滿日前，市町村得以執行在都市再生整備計畫上所記載之市町村決定計畫相關決定都市計畫或變更。
- 二、市町村(都市計畫法第八十七條之二第一項之指定都市(以下稱為「指定都市」)除外)依據前項規定，決定或變更同法第十八條第

三項所規定之都市計畫時，除了實施同法第十九條(含準用於同法第二十一條第二項時)所規定之手續之外，務必依據國土交通省令規定，事先與國土交通大臣協議並取得同意。

三、針對前項協議，準用都市計畫法第十八條第四項規定。

四、指定都市依據第一項規定，決定或變更同法第十八條第三項所規定之都市計畫時，則準用都市計畫法第八十七條之二第二項～第六項規定。

第五十二條（預定實施人）

一、依據前條第一項規定，市町村所決定或變更的都市計畫上，除了都市計畫法第十一條第二項或第十二條第二項所定事項之外，務必制定該都市計畫相關都市設施與都市計畫事業(同法第四條第十五項所規定之都市計畫事業)、或該都市計畫相關市街地開發事業預定實施人(僅限於將該市町村視為預定實施人)及期限

二、依據前項規定，由預定實施人制定之都市計畫，不得變更預定實施人未規定之事項、及不得將該市町村以外者變更為預定實施人。

三、當前二項規定屬於，依據前條第一項規定，在市町村決定或變更之都市計畫中，如有依據密集市街地整備法第二百八十一條第一項規定，將該市町村視為預定實施人時，則不適用。此時該都市計畫，不得將該市町村以外者變更為預定實施人。

第五十三條（申請認可義務）

依據前條第一項規定，制定為預定實施人的市町村，務必於期限前申請都市計畫法第五十九條第一項規定之認可(包含將依據都市再開發法第五十一條第二項等其他法律規定，視為依據都市計畫法第五十九條第一項規定之認可時)。

第二款 決定都市計畫等要求

第五十四條（市町村要求決定都市計畫等）

- 一、市町村(指定都市除外)依據國土交通省令規定，得以對都道府縣要求決定或變更都市再生整備計畫上所記載之實施事業相關所需都市計畫法第四條第三項地域相關都市計畫(僅限於依據同法第十五條第一項規定由都道府縣制定之都市計畫，而屬政令規定者)。此時務必檢附該要求相關都市計畫草案。
- 二、依據前項規定所要求(以下稱為「要求計畫」)之相關都市計畫草案內容，務必基於都市計畫法第十三條等其他法令規定，符合都市計畫相關標準。

第五十五條（都道府縣針對要求計畫所做的判斷等）

都道府縣已執行要求計畫時，務必立即判斷是否需決定或變更沿襲要求計畫的都市計畫(實現全部或部分要求計畫相關都市計畫草案內容之都市計畫。以下亦同)，如需決定或變更都市計畫時務必擬定該案。

第五十六條（在都道府縣都市計畫審議會上覆議沿襲要求計畫之都市計畫案）

都道府縣決定或變更沿襲要求計畫之都市計畫(實現所有該要求計畫相關都市計畫草案內容者除外)時，及依據都市計畫法第十八條第一項(包含準用於同法第二十一條第二項時)規定，在都道府縣都市計畫審議會上覆議都市計畫案時，務必針對該都市計畫案，提出該要求計畫之相關都市計畫草案。

第五十七條（未沿襲要求計畫決定都市計畫等時所應採取的措施）

- 一、當都道府縣判斷不需決定或變更沿襲要求計畫之都市計畫時，務必立即向已做出該要求計畫的市町村，通知該主旨及理由。
- 二、都道府縣進行前項通知時，務必事先在都道府縣都市計畫審議會

上，徵詢該要求計畫相關都市計畫草案意見。

第三款 道路整備相關權限的轉移等

第五十八條（道路整備相關權限的轉移）

- 一、無論同法第十二條但書及第十五條與 1964 年道路法修正法附則第三項之規定為何，市町村（道路法第十七條第一項之指定市除外。以下本款亦同）在都市再生整備計畫期間內，得以新設或改建都市再生整備計畫上所記載之市町村所實施之國道等事業相關國道或都道府縣道路。
- 二、市町村依據前項規定新設或改建國道時，務必依據國土交通省令規定，取得國土交通大臣的認可。但依據國土交通省令之規定屬於簡單作業者，則不在此限。
- 三、市町村依據第一項規定，新設或改建國道或都道府縣道路相關工程時，及已完成全部或部分該新設或改建相關工程時，務必依照國土交通省令規定公告該主旨。
- 四、市町村依據第一項規定，新設或改建國道或都道府縣道路時，則依據政令規定，實施替換該道路之道路管理人（道路法第十八條第一項所規定之道路管理人。以下亦同）權限。
- 五、依據第一項規定，由市町村新設或改建之必要國道或都道府縣道路之必要費用，則由該市町村負擔。

第五十九條（聲請不服）

市町村不服替換前條第四項規定之道路管理人處分者は，得以依據行政不服審核法（1962 年法律第一百六十號），對國土交通大臣請求審核。此時，也可對該市町村聲請異議。

第六十條（事務區分）

依據第五十八條規定，由國道相關市町村所處理之事務（與費用之負擔及徵收相關者除外），則視為地方自治法第二條第九項第一款

所規定之第一號法定受託事務。

第六十一條（道路法的適用）

依據第五十八條第四項規定，針對適用道路法第八章之規定，將替換道路管理人權限的市町村視為道路管理人。

第四款 獨立行政法人都市再生機構的業務特例

第六十二條

獨立行政法人都市再生機構，除了從事依據獨立行政法人都市再生機構法(2003年法律第一百號)第十一條所規定之業務之外，也可基於市町村的委託，從事擬定都市再生整備計畫相關同條第三項第五款業務、及促進都市再生整備計畫事業之必要同款業務。

第六章 雜則

第六十三條（委任權限）

本法律所規定之國土交通大臣權限係依據國土交通省令規定，且得以將該部分委任給地方整備局長或北海道開發局長。

第六十四條（委任命令）

除了本法律規定之外，用於實施本法律之必要必要事項，則依據命令規定。

第六十五條（經過措施）

基於本法律規定制定命令或改廢時，則在該命令之制定或改廢的合理與必要的判斷範圍內，得以制定所需經過措施。

第六十六條（罰則）

- 一、未依據第二十五條規定提報或謊報者，則處以三十萬日圓以下罰金。
- 二、當法人代表人或法人或當事人代理人、使用人等其他從業人員所從事之該法人或當事人相關業務，違反前項行為時，除了處罰行為者之外，亦對該法人或當事人處以同項刑責。

附則

第一條（實施日期）

本法律是在公佈日起算未超過三個月的範圍內，自政令規定日起實施。

第二條（檢討）

政府在實施本法律後十年內，檢討本法律之實施狀況，並基於檢討結果採取所需措施。

第三條（申請民間都市再生事業計畫認定的期限）

得以在 2007 年三月三十一日前執行第二十條第一項之申請。

第四條（獨立行政法人都市再生機構業務特例相關委託合約的簽署期限）

得以在 2007 年三月三十一日前簽署該委託相關合約時執行依據第六十二條規定，由獨立行政法人都市再生機構，基於市町村的委託所執行之業務。

附則（2002 年七月一二日法律第八五號）

第一條（實施日期）

本法律是在公佈日起算未超過六個月的範圍內，自政令規定日起實施。

（2002 年政令第三三〇號，係自 2003 年一月一日起實施）

附則（2003 年五月一六日法律第四十一號）

第一條（實施日期）

本法律係自公佈日起實施。

附則（2003 年六月二〇日法律第一〇〇號）

第一條（實施日期）

本法律係自 2004 年七月一日起實施。

附則（2003 年六月二〇日法律第一〇一號）

第一條（實施日期）

本法律是在公佈日起算未超過六個月的範圍內，自政令規定日起實施。（平成 2003 年政令第五二二款，係自 2003 年十二月十九日起實施）

第五條（罰則相關經過措施）

關於適用實施本法律前的行為罰則，則依據前例。

第六條（委任政令） 除了附則第二條～前條規定事項之外，實施本法律之相關所需經過措施則依據政令規定。

附則（2003 年七月十六日法律第一一九號）

第一條（實施日期）

本法律係自地方獨立行政法人法（2003 年法律第一百十八號）實施日起實施。

（實施日＝2004 年四月一日）

第六條（其他經過措施委任政令）

除了本附則規定之外，實施本法律所伴隨之必要經過措施，則依據政令規定。

附則（2004 年三月三十一日法律第一〇號）

第一條（實施日期）

一、本法律係自 2004 年四月一日起實施。但以下各款規定係自該各款規定日起實施。

二、第二條與附則第二條～第四條、及第六條規定，是在公佈日起算未超過三個月的範圍內，自政令規定日起實施。

（2004 年政令第九十四號，係自 2004 年四月一日起實施）

三、 第三條與附則第五條及第七條規定 2004 年七月一日

附錄七 日本都市再生基本方針

2002年7月19日
日本內閣會議決定
2004年4月16日
變更部分內容

為了實現「都市再生」以提高活力泉源—都市的魅力與國際競爭力。目前除了公部門以外，還需要集結民間相關人員的所有力量，於是日本內閣便制定了此基本方針，作為推動「都市再生」的共通指引。

第一 都市再生的意義及目標相關事項

1.都市再生的意義：

都市再生的基本意義，在因應日本快速發展的資訊化、國際化、少子化及高齡化的社經環境改變，以提高 21 世紀日本活力泉源—都市的魅力與國際競爭力。

此外，都市再生在於吸引民間資金、集結 Know How 等民間力量，並喚起都市新需要，以實現經濟再生。再者，都市再生可透過土地流通化，為打消不良債權問題帶來貢獻。

2.都市再生目標：

在讓日本都市繼承文化歷史的同時；都市再生可提供富裕、舒適、充滿國際性的活力都市，讓下一代可以繼承「得以自豪的都市」。因此，重視下列觀點：

- a.抑制因高度成長期所產生的都市外圍漫延化，轉換成具有向心力的小巧都市結構。

- b.消除具有地震危險市街地、慢性的交通壅塞、交通事故，等為都市生活帶來沈重負擔的「20世紀負面遺產」。
- c.形成具國際競爭力的世界都市、可安心生活的優美都市，實現可持續發展的社會及創造與自然共生的「21世紀新都市」。
- d.新整備設施的同時，確實評估所累積的都市資產價值，再運用於未來。
- e.先進產業活動的場所，也能充實都市生活機能，進而提升國民生活品質。

第二 政府應對都市再生重點實施的對策相關基本方針

1.配合都市再生的基本態度：

為了重點實施都市再生，能依照下述概念，訂出目標地區與目標領域，並制定優先順位後，由相關政府單位集中對策，同時與相關地方公共團體相互聯繫，策略性的推動各種對策。

2.都市再生對策的目標區域：

有鑑於都市是日本活力的源泉，因此需針對全日本各都市地域的實況，確實著手推動都市再生。

- a.以國際性的觀點來看，由於帶動日本經濟的東京、大阪等大都市，目前係呈現經濟水準下滑狀況；因此必須讓這些大都市，再生為富裕、舒適且充滿經濟活力的地區。
- b.以地方都市為首的各種都市課題，如人與自然的共生、實現富裕舒適生活的造街、市街地中心的都市更新、透過如減少或消除鐵道對市街地阻隔等共通性的都市結構課題等，納入都市再生之中。

3.都市再生對策的重點領域：

著手進行都市再生對策時的目標領域，是將以下所示對策視為重點領域，再針對「都市機能高度化」與「提升都市居住環境」，以設施整備、限制改善、制度改革等，以整體推進相關政府單位對策。

- a.確保有活力的都市活動。
- b.實現多樣化、活躍的交流與經濟活動。
- c.形成防災性高的都市結構。
- d.建構可持續發展的社會。
- e.實現任何人皆可發揮能力的安心、舒適都市生活。

(註) 具體對策例如附件 1 所示。

4.整體推進都市再生對策

擬定都市再生對策企畫案時，不偏向於單一觀點，最重要的是組合以下所示觀點，以建構出整體的對策體系，並推進這些對策。

- a.「以回復國際性經濟活力為指標」「以活化周圍生活環境或地域社會經濟為指標」。
- b.「改革都市結構主幹」、「緊急解決目前面臨的問題」。
- c.「國家及地方公共團體等公共主體的配合」「推進民間主導取向的法規、制度改革、金融等條件的整備」。

基於這種概念下，已在 2001 年 5 月 8 日內閣會議決定的都市再生本部上採取各種措施，但往後需繼續沿襲這些對策體系，更加充實對策的同時，基於第三及第四項內容所示，依據都市再生特別措施法推進對策。

第三 指定都市再生緊急整備地域政令案之相關標準基本事項

1. 都市再生緊急整備地域的指定標準

基於都市再生特別措施法第 2 條第 3 項規定，屬於需集中實施都市計畫、金融等各項對策，及緊急且重點推進整備市街地的地域，並將符合以下具體指定標準的地域指定為「都市再生緊急整備地域」。

- a. 除了預估早期實施的都市開發事業等區域之外，被認定為在該週邊存在著基於土地所有人意願或地方公共團體規定計畫之都市開發事業等氣運的地域
- b. 藉由土地利用轉換對整個都市發揮效果，以成為都市再生據點的地域。(註) 具體地域示意例如附件 2 所示。

2. 指定都市再生緊急整備地域的進行方式

有鑑於目前的經濟現狀，以便都市再生緊急整備地域早日發現效果，於實施都市再生特別措施法後，盡可能迅速執行第一項內容以下的指定事物，依據全日本的都市再生動向、及都市開發事業成熟度等，正式著手第二次起的指定作業。

3. 集中實施都市再生緊急整備地域對策

將著眼點擺在，讓都市再生緊急整備地域配合民間時間，以便將創意發揮到極限，且除了都市再生特別措施法所規定之都市計畫特例、金融支援措施之外，也適當運用許可、及公共公益設施重點整備，針對都市再生之必要對策，合結國家及相關地方公共團體的力量，緊急重點實施該地域整備。再者，沿襲對策效果的發生狀況，不斷重新評估用於集中實施的配合情況。

此外，在都市再生緊急整備地域中，需協調整合相關政府單位、地方公共團體及其他相關人員的意見時，則組成「緊急都市再生整備協議會」，與相關人員之間程序透明的協調整合，以求於限定時間迅速解決。

再者，指定都市再生緊急整備地域前，未整頓出都市開發事業成熟度、相關公共、公益設施計畫的具體條件時，都市再生本部則依據指定都市再生緊急整備地域程序，設定「都市再生預定地域」，相關人員並於此架構中協調整合意見，迅速完成整備條件。

4 都市再生緊急整備地域的考量等

指定都市再生緊急整備地域時則注意，不發生與國土利用、開發及保全相關整體計畫等國家規定計畫發生衝突。

此外，也考量綠、水、大氣、能源、景觀等都市環境保全與改善、確保既有居民的居住等。

再者，在該地域執行都市開發事業相關都市計畫提案時，則勘察都市計畫主要計畫等，以充分運用民間創意。

第四 擬定都市再生整備計畫相關基本事項

1. 藉由自主性與創意，推進全日本都市再生：

以從稚內到石垣的全日本都市為標的，提升周圍生活品質、推進活化地域經濟、社會之都市再生。

針對國家支援市町村主動配合的基本架構：

- 運用地域自由構想的造街補助款。
- 都市再生所需權限一體化。

。行政與民間造街活動連攜與互動

由市町村基於都市再生特別措施法第 46 條第 1 項規定所擬定的「都市再生整備計畫」，是尊重市町村自主性，並依據低出生率、高齡化等地域社會變化的動向、歷史・風土・景觀、環境、產業結構、交通上及市街地安全課題等地域特性，而以充分活用基地地域的有形・無形資源，將創意發揮到極限的指標。

2.都市再生整備計畫上的具體明確觀點等

在都市再生整備計畫上鞏固選擇與集中概念，不斷明確出以下觀點，在現實計畫期間內，著手製作應迅速實施的具體事業與對策內容。

a.藉由重視所得成果及充實的機動性，以進行戰略性及有效率的實施

- 盡可能以客觀且高透明性的適當評估基於計畫所實施的事業與對策之成果。
- 藉由充分活用既有設施、重視柔性對策的連攜，以有效率的實施事業與對策，增進文化、環境、居住等都市機能。
- 充分活用結構改革特別區域、地域再生計畫、觀光對策等，以發揮出和各項相關對策連攜的協同效應。

b.與民間相關造街活動等連攜與互動

- 積極參加地域計畫・事業・營運、充分活用民間創意與 Know How 等。
- 與造街有關的居民、產・學、特定非營利活動法人、專家等與民間活動的互動及實施因應機動性的事業與對策。

(附件 1) 都市再生對策的重點領域

1 確保有活力的都市活動

- 充分活用 IT 等對策，解決交通壅塞、交通事故。
- 突破瓶頸、消除壅塞點。
- 吸引民間投資對都市計畫道路等開闢效果高的列為優先整備。
- 消除上下班・上學的混雜。
- 強化國際物流機能等物流效率與順暢化。

2 實現多樣、活絡的交流與經濟活動

- 強化國際交流機能、推進都市觀光。
- 培育 IT 等未來成長產業。
- 與地域結合的商業等都市型產業的活性化。
- 大學等高等教育機關等與各種都市機能連攜、呈現一體化等。

3 形成防災性高的都市結構

- 密集市街地的整備。
- 震災對策

- 都市型水害對策等。

4 建構可持續發展的社會

- 廢棄物、資源回收對策。

- 都市公害對策。
- 地球溫室效應對策、熱島對策。
- 運用與自然共生等水源與綠地造街。
- 打造優美都市等。

5 實現任何人皆可發揮能力的安心、舒適都市生活

- 無障礙。
- 住商接近造街。
- 修改、更新既有住宅實體。
- 充實保育・看護等生活支援服務。
- 都市型犯罪對策。
- 確保安全、潔淨的水源等。

(附件 2) 都市再生緊急整備地域示意例

符合第三之 1 都市再生緊急整備地域指定標準之都市再生緊急整備地域的具體地域示意例如下所示。

- 高度成長期重工業基地等，適合大規模轉換土地利用的預定地域。
- 車站等交通連結點及週邊地區，適合生活・交流等據點形成的預定地域。
- 在整備繁華街道等基礎的市街地，適合建築物更新及共同化的預定地域。

- 在既有市街地幅員寬廣的道路整備地域，且與沿路呈一體的開發預定地域。
- 屬於災害危險的密集市街地，適合整體再開發的預定地域。
- 泡沫經濟遺留的荒蕪土地、適合集約化有效利用的預定地域。
- 其他，由民間大規模都市開發投資的預定地域。

資料來源：日本都市再生本部-都市再生基本方針（<http://www.kantei.go.jp/>）

參考書目

- 一、何芳子、丁致成 日本都市再生密碼 財團法人都市更新研究發展基金會 2006
- 二、林佑璘 台北市實施都市更新歷程及影響之研究 中國文化大學 2003
- 三、木戶恒男 日本再開發制度的變遷 都市更新策略與亞洲經驗實務研討會會議實錄 2005
- 四、林福居 談日本都市再生計畫與台灣未來都市發展 內政部建築研究所 2006
- 五、張松源 台北市都市更新案執行問題與改善策略之研究 台灣科技大學 2005
- 六、魏鏞 行政研究與政策結合 政策規劃與評估 行政院研究考核委員會 1984
- 七、錢學陶 都市更新 都市計劃學導論 茂榮圖書公司 2001
- 八、日本財團法人全國市街地開發協會 圖解市街地開發事業 2005
- 九、伯納·佛瑞登&林內·賽嘉琳 美國都市更新的奮鬥故事 財團法人都市更新基金會 1999
- 十、Christopher Wood 著 閻蕙群譯 泡沫經濟 時英出版社 1998
- 十一、吉蓮·邵蒂著 王伯鴻譯 新泡沫經濟-日本銀行的崩潰與曙光 時報文化出版企業股份有限公司 2004
- 十二、李孟茂 日本經濟-問題與分析 1998
- 十三、傅朝卿 從軀殼利用到新舊共融的再利用 建築雜誌第九十六期 2005
- 十四、經建會、內政部 都市更新策略與亞洲經驗實務研討會會議手冊 2005
- 十五、吳垂楊 英國市中心都市更新之研究 行政院及所屬機關出國報告 2004

- 十六、經建會建全經社工作小組譯 日本都市再開發法 1992
- 十七、內政部建築研究所 都市再生特別措置法 2006
- 十八、英國貿易文化辦事處 都市更新·英國經驗 建築雜誌第 111 期
2007
- 十九、內政部營建署 都市更新國際研討會論文集 2007
- 二十、香港市區重建局條例 2000 年第 7 月 6 日版
- 二十一、許志堅 赴英國考察都市更新推動措施及相關案例 2007
- 二十二、楊艾嘉 都市更新地區與周圍地區房價差異因素之探討-以台北市為例 2004
- 二十三、陳建忠、張隆盛 促進窳陋社區推動都市更新防災策略及法制事項之研究 2005
- 二十四、竹內靖雄 日本的終結 先覺出版股份有限公司 1999
- 二十五、藍宇文 違章建築拆&留實務 永然文化出版股份有限公司
1997
- 二十六、于國欽 巨變中的台灣經濟 商訓文化 2006
- 二十七、許介麟、楊鈞池 日本政治制度 三民書局股份有限公司 2006
- 二十八、宮原義昭 日本再開發的現狀、新的動向以及今後面對的課題 2005
- 二十九、伊藤 滋 都市再生最前線 株式會社ぎょうせい 2005