

日本都市更新制度與實務案例

2026年5月22日

林宜樺

株式會社日建設計
都市・基盤部門 都市開發Group
都市再開發規劃師

NIKKEN

日建設計作為開拓社會環境設計前沿的專家團隊，是一家綜合設計事務所。以建築設計與監理、都市規劃為核心業務，同時涵蓋建築與都市、社會基礎設施整個生命週期的調查、策劃與諮詢工作。

業務範圍廣泛，除建築的意匠、結構、設備設計外，亦積極參與國內外的都市開發與都市設計專案。



日建設計

【業務内容】

建築設計監理、都市設計及相關調查、企劃及諮詢顧問

【沿革】

1900年創業（創業126年）

1950年設立、1970年啟用現公司社名

【職員數】（2026年4月1日現在）

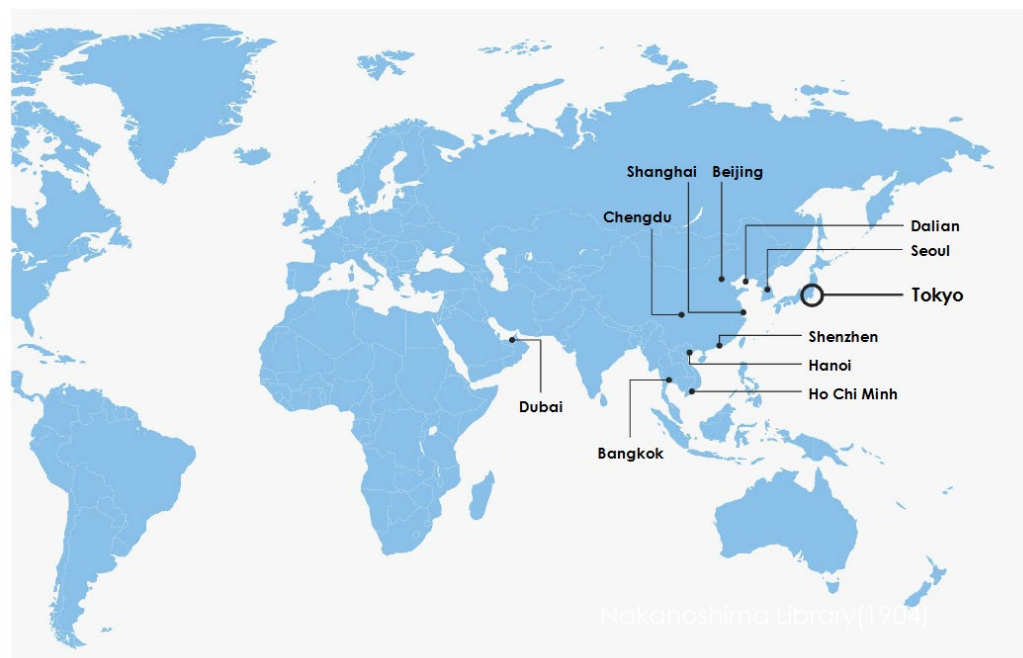
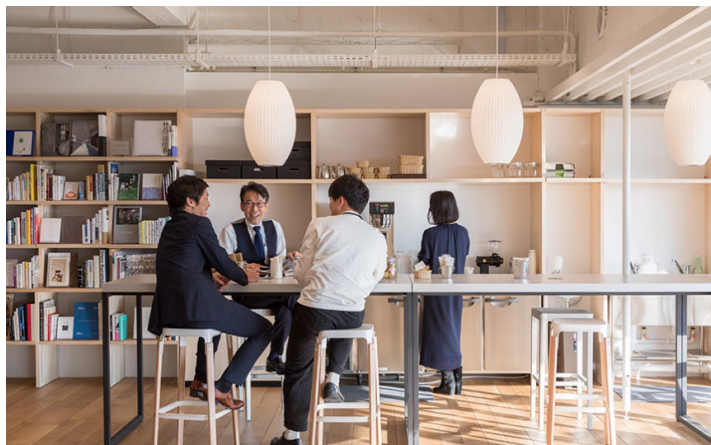
日建設計 : 2,831名

集團整體 : 3,455名

【各據點】

日本國內：東京、大阪、名古屋、福岡、札幌、仙台

海外：中國、韓國、泰國、越南(胡志明、河內)、杜拜



ABOUT NIKKEN SEKKEI

關於日建設計

每年，《建築設計》(BD) 雜誌都會調查全球大型建築設計事務所，並發布年度報告，該報告是業內最受重視的刊物之一。

日建設計已連續十餘年穩居全球排行榜前五名。同時，在規劃與總體規劃類別中，日建設計亦始終名列前茅，充分肯定了本公司在都市設計領域的卓越表現。

WORLD ARCHITECTURE 100 RANKING BD ONLINE MAGAZINE

RANK	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	AECOM	Gensler	AECOM	Gensler	Gensler	Gensler	Gensler	Gensler	Gensler
2	Gensler	AECOM	Nikken Sekkei	AECOM	Nikken Sekkei	Nikken Sekkei	Nikken Sekkei	Nikken Sekkei	Nikken Sekkei
3	IBI Group	Nikken Sekkei	Gensler	Nikken Sekkei	AECOM	AECOM	AECOM	AECOM	HDR
4	Nikken Sekkei	IBI Group	Perkins+Will	Perkins+Will	Perkins+Will	HDR	HDR	HDR	Sweco
5	Aedas	Aedas	Aedas	Aedas	HDR	Perkins+Will	Perkins+Will	Sweco	IBI Group

Every year Building Design (BD) surveys the world's biggest architecture practices to create a report that is one of the most respected annual publications in the industry.

Nikken Sekkei has been placed amongst the top 5 for over ten consecutive years. Nikken Sekkei can also be found amongst the top spots in the planning / master planning categories, reconfirming the firm's strong presence in the urban design realm.

MASTER PLANNING

RANK 2021	PRACTICE	COUNTRY	FEE INCOME \$US MILLION
1	Nikken Sekkei	Japan	56.4
2	Gensler	US	27.1
3	Nihon Sekkei	Japan	21.3
4	Perkins & Will	US	20.3
5	KEO Intl. Consultants	Kuwait	14.9
6	SmithGroup	US	12.9
7	Arcplus Group	China	12.3
8	HOK	US	11
9	Foster + Partners	UK	10.1
10	Allies and Morrison	UK	9.4

WORLD-CLASS
DESIGN OFFICE

Foster +
Partners



SOM

AECOM

WATG

Aedas

ARUP

ATKINS

Gensler

PERKINS
+ WILL

NIKKEN

本資料及所載圖片僅供參閱，未經同意不得轉載或另作使用。

日建設計

- 1.容積率的基本概念
- 2.東京的都市開發歷史與都市計畫制度
- 3.東京都所追求的都市願景
- 4.都市更新的流程與概要
- 5.都市更新案例

1.容積率的基本概念

都市計畫開發的各種制度

都市開發各種制度(都市開發諸制度)是什麼？

東京都 「為了打造全新都市的都市開發諸制度活用方針」

“針對建築計畫進行公共貢獻，例如確保開放空間等，
透過放寬建築基準法所規定的容積率及斜線限制等型態規制，
制定有助於提升市街地環境的良好都市開發誘導制度。”

- 以下為四項制度的總稱
- 透過確保開放空間等方式，緩和容積率及型態限制

1 綜合設計

建築基準法第59條之2（第86條第3項、第4項）
（針對基地內具有開放空間的建築物，放寬容積率等的特例）

2 特定街區

建築基準法第60條
都市計畫法第8條第1項第4號（地區地區＋街區）

3 高度利用地區

建築基準法第59條
都市計畫法第8條第1項第3號（地區地區）

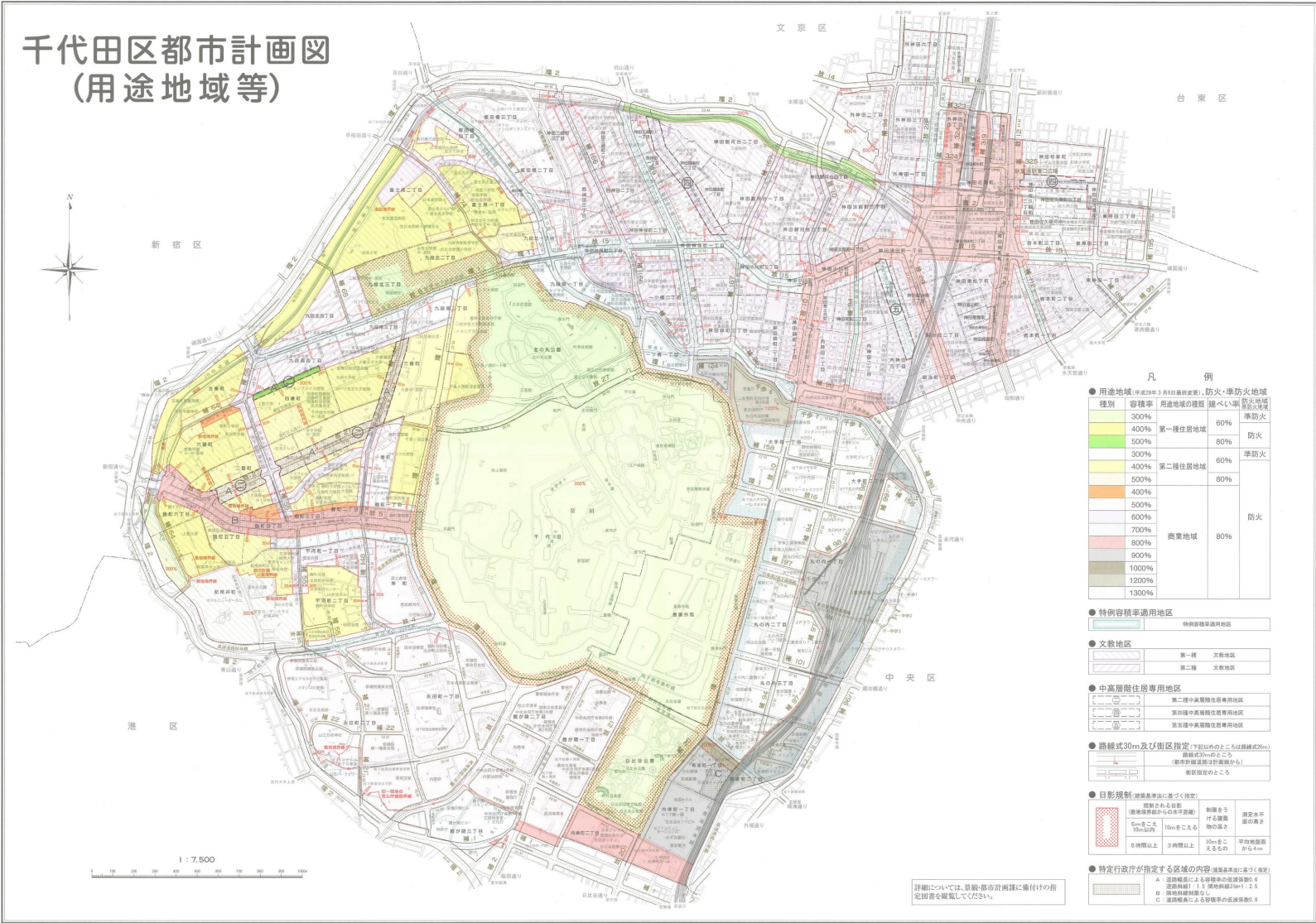
4 再開發等促進地區之地區計畫

建築基準法第68條之3
都市計畫法第12條之5第3項（地區計畫等）

建築
基準
法

都市
計畫
法

各土地使用分區的容積率



各土地使用分區的容積率

- 依據東京都「土地使用分區等指定方針及指定基準」進行指定。
- 容積率指定方式分為「集團式」與「路線式」。
- 商業區係依據道路基礎設施條件，以及與都心等核心據點之距離來指定容積率。
- 地面車站周邊通常指定較高容積率，但地下鐵車站的影響相對未充分反映（因地下鐵站與道路基礎設施整備未直接連動）。

指定標準					
適用区域	主な地域区分	容積率 %	都市施設の整備	集団、路線式の別	用途地域の変更に当たり導入を検討すべき事項（注）
1 近隣商業地域では許可されない商業施設が多く立地している区域で高度利用を図ることが不適当な区域又は道路幅が狭く高度利用を図ることができない区域若しくは高度利用を図る必要がない区域	中核広域 新都市生活 多摩広域	200 300	未完 完成	集団又は 路線式	用・敷
2 近隣商業地域では許可されない商業施設が多く立地している区域で、高度利用を図る区域	中核広域 新都市生活 多摩広域	400	——	集団又は 路線式	
3 幅員20m以上の幹線道路沿いの区域	新都市生活 多摩広域	400 500	——	路線式	
	中核広域	500 600	——		
4 年間の乗車人員がおおむね500万人から1,600万人（多摩地区は200万人から1,000万人）程度の駅周辺区域 活力とにぎわいの拠点、核となる地域の拠点若しくは地域の拠点の周辺又は生活の中心地の商業・業務施設等の立地を図る区域	中核広域 新都市生活 多摩広域	200 300 400	未完	集団	
		500	完成		
5 年間の乗車人員が1,600万人（多摩地区は1,000万人）を超える駅周辺区域 活力とにぎわいの拠点、核となる地域の拠点又は地域の拠点の区域	中核広域 新都市生活 多摩広域	500 600 700	未完 完成	集団	
6 中核的な拠点の区域又は中核的な拠点の周辺の区域	多摩広域	500 600 700	未完 完成	集団	
7 活力とにぎわいの拠点で、複数路線の鉄道が結節し、特に交通利便性の高い駅周辺で、交通結節機能を強化する都市基盤が整備された区域又は整備されることが確実な区域	中核広域	800	完成	集団	
8 中核的な拠点の区域で面的な基盤整備を図る区域	多摩広域	700 800	——	集団	
9 区部中心部の中核的な拠点の区域 中核的な拠点の区域で、面的な基盤整備を図る区域又は幅員25m以上の幹線道路沿いの区域	中核広域（中央環状線内側）	600 700 800 900	——	集団又は 路線式	
10 区部中心部の中核的な拠点等で、周囲が4車線以上の主要道幹線道路網により区画され、複数の鉄道が結節するなど、公共施設の整備水準が極めて高く、一定規模以上の敷地が連続して街区を構成している区域	中核広域（中央環状線内側）	1000 1100 1200 1300	——	集団	用・敷 壁・高
11 中核的な拠点の周辺の区域で、広域な商圏を持つ商業地の区域又は幅員20m以上の幹線道路沿いの区域	中核広域（中央環状線内側）	500 600 700	——	集団又は 路線式	用・敷

(注) 用途地域の変更により、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例
敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度
用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

本資料及所載圖片僅供參閱，未經同意不得轉載或另作使用。

2. 東京的都市開發歷史與都市計畫制度

大規模都市開發的變遷



本資料及所載圖片僅供參閱，未經同意不得轉載或另作使用。

高度利用開發推動商辦機能向都心集中

● 特定街區制度的創設（1961年）

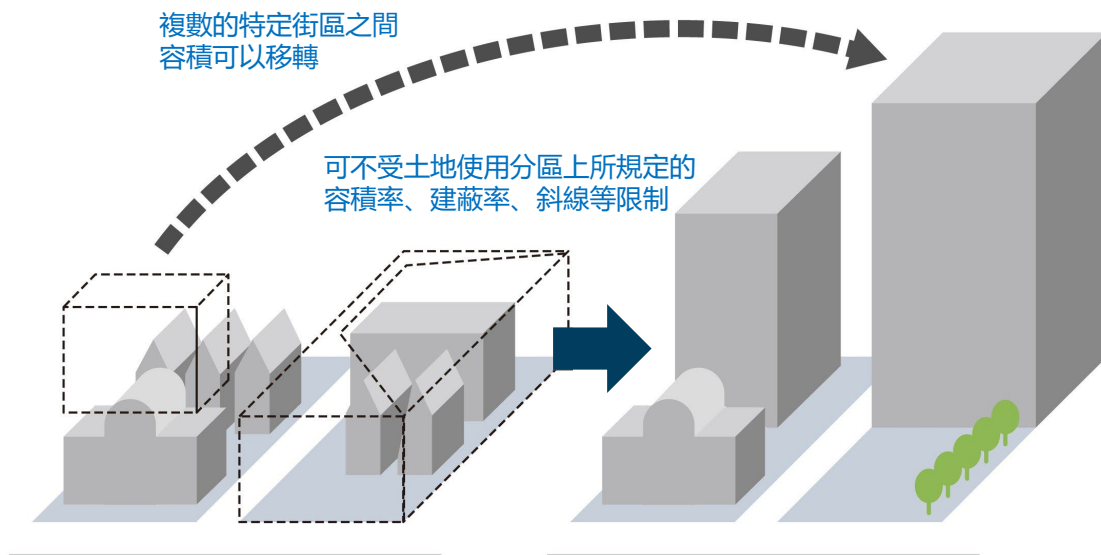
- 興建超高層建築，開始土地高度利用

● 修訂建築基準法（1970年）

- 土地使用分區等地區制度的細分化
- 從絕對高度的限制（也就是100尺高度限制）
- 全面轉為容積率規範
※100尺≒31m

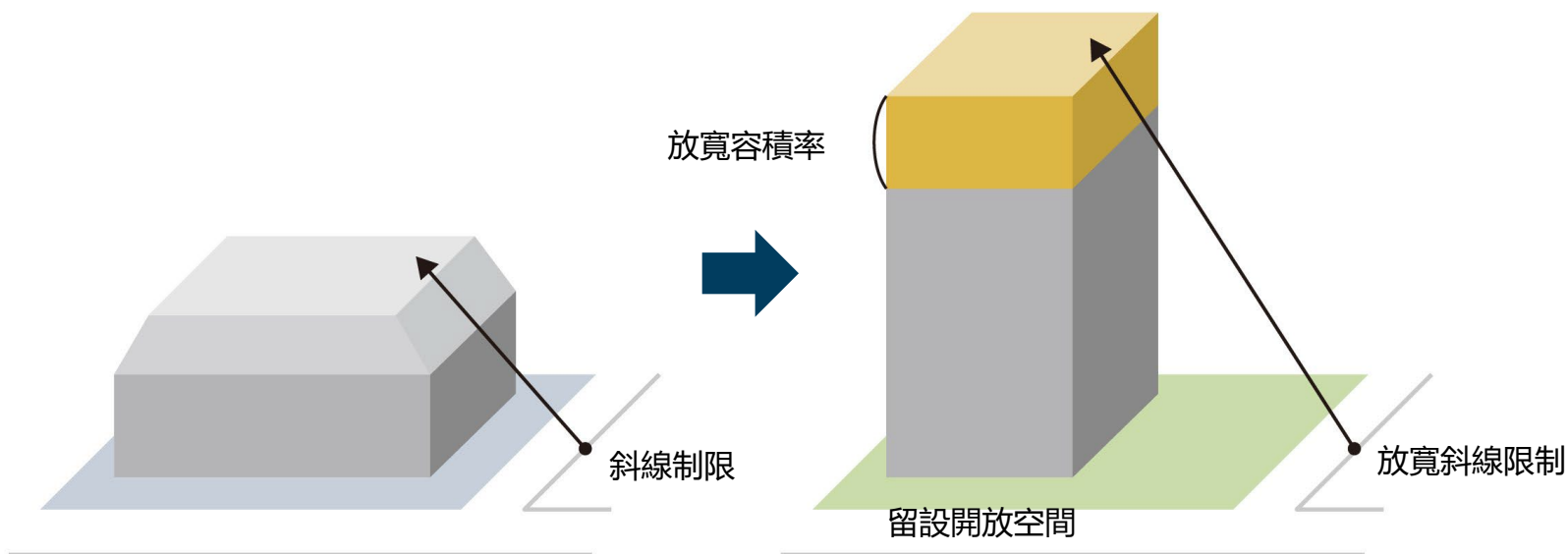
特定街區的特色

- 透過創造良好的環境與興建具有健全型態的建築物，同時提供有效的開放空間，來更新都市機能以及創造有魅力的都市空間，進而改善都市。
- 依據可有效利用的土地規模等，放寬容積率等限制。
- 相鄰的多個街廓做整體規劃時，街廓之間可做容積移轉。



綜合設計的特色

- 基地規模500m²以上，且**基地內有留設一定比例以上的開放空間**，透過在**基地內**留設行人日常自由通行和使用的開放空間（**公開空地**），被認為有助於改善都市環境的狀況下，**則可放寬容積率制限、斜線制限、絕對高度限制等**



「高度經濟成長期」的大規模都市開發（高度利用地區的創設）

都市再開發法的訂定 / 高度利用地區的創設（1969年）

- **耐火建築促進法（1952年）**

- ⇒ 在市中心帶狀式興建3樓以上耐火建築

- **防災建築街區促進法（1961年）**

- ⇒ 以街廓為單位的不燃化

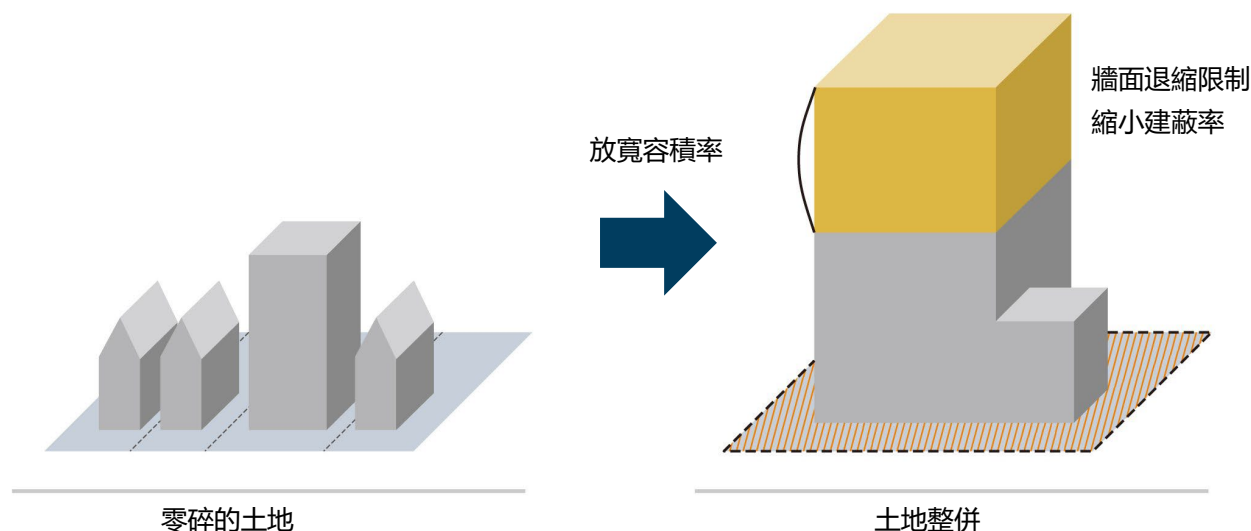
- ⇒ 土地做合理利用、
都市環境的改善或都市機能的更新
例）藤澤站南口

- **市街地改造法（1961年）**

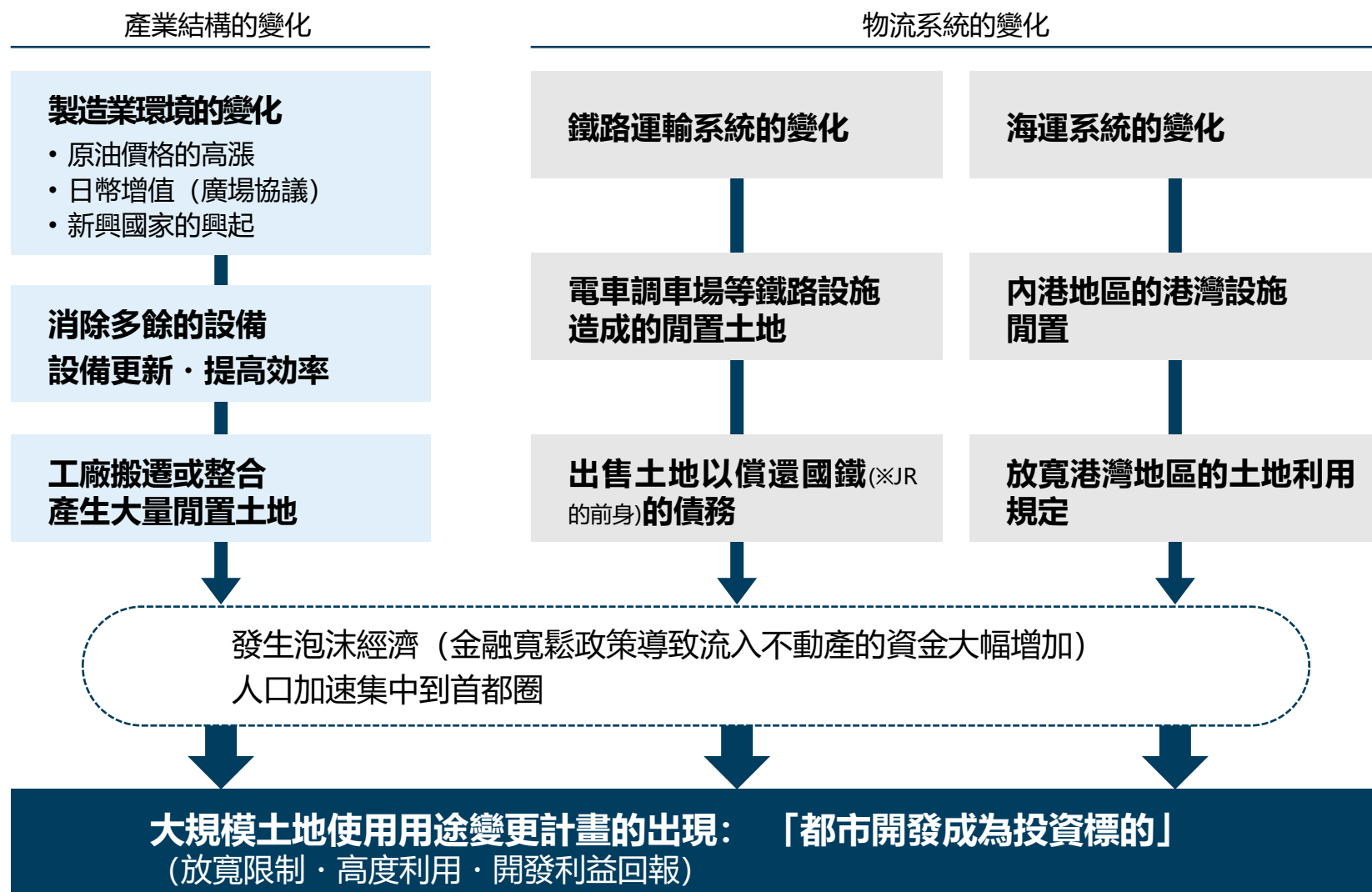
- ⇒ 都市更新與公共設施整合為一體
例）大阪車站前大樓、新橋西口

高度利用地區的特色

- 透過整併基地、抑制小規模建築物的興建，在基地內留設有效的開放空間，達到土地合理健全的高度利用以及更新都市機能。
- 依據建蔽率縮小的程度來放寬容積率以及放寬道路斜線限制。
- 大多與都市更新事業合併應用。
(⇒ 應用於都市更新事業以外的案例非常稀少。)



「從石油危機到泡沫經濟期」的大規模都市開發

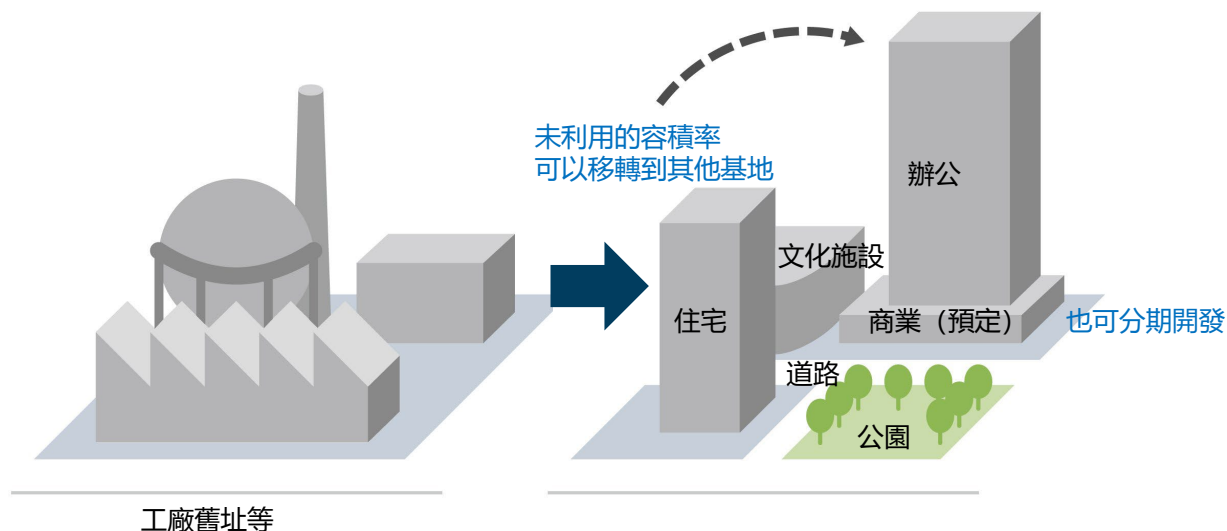


- 因應產業結構轉型的大規模土地利用轉換計畫
 - 因產業結構轉型，促使大規模低度利用土地（閒置土地）產生
 - 在泡沫經濟時期推動大規模土地利用轉換計畫的發展
 - 為分散都心過度集中的發展壓力，推動商辦副核心都市的建設與發展
例) 竹芝地區的再開發，臨海副都心
- 再開發地區計畫制度的創設（1988年）

指定為再開發等促進地區之地區計畫的特色

(※日文：再開発等促進区を定める地区計画)

- 針對公共設施尚未興闢的**低度利用或閒置土地為對象**，透過公共設施跟建築用地的**整體更新**，實現土地的高度利用以及更新都市機能。
- 在地區計畫中劃定應整體實施的**都市更新區域或應實施都更的區域(再開發等促進區)**，並結合地區內的公共設施，確定**建築物的使用用途和放寬容積率**，藉此引導好的都更案。
- 工廠舊址或電車調車廠舊址等大規模土地使用用途轉換時採用本制度。



- 都市再生特別措置法的制定（2002年）
 - 都市再生特別地區的創設
 - 推動作為經濟政策核心的都市再生計畫
- 推動以轉運樞紐車站為核心的車站都市一體開發（TOD）
 - 配合鐵道設施重整，推動車站周邊開發
- 特例容積率適用區域制度（2000年）
 - 推動活用歷史資產的都市發展
 - 活用於東京車站丸之內站體復原計畫

「從小泉改革到安倍的三支箭」的大規模都市開發 (特定都市再生緊急整備地域の指定)

都市再生特別措置法の訂定 (2002年)

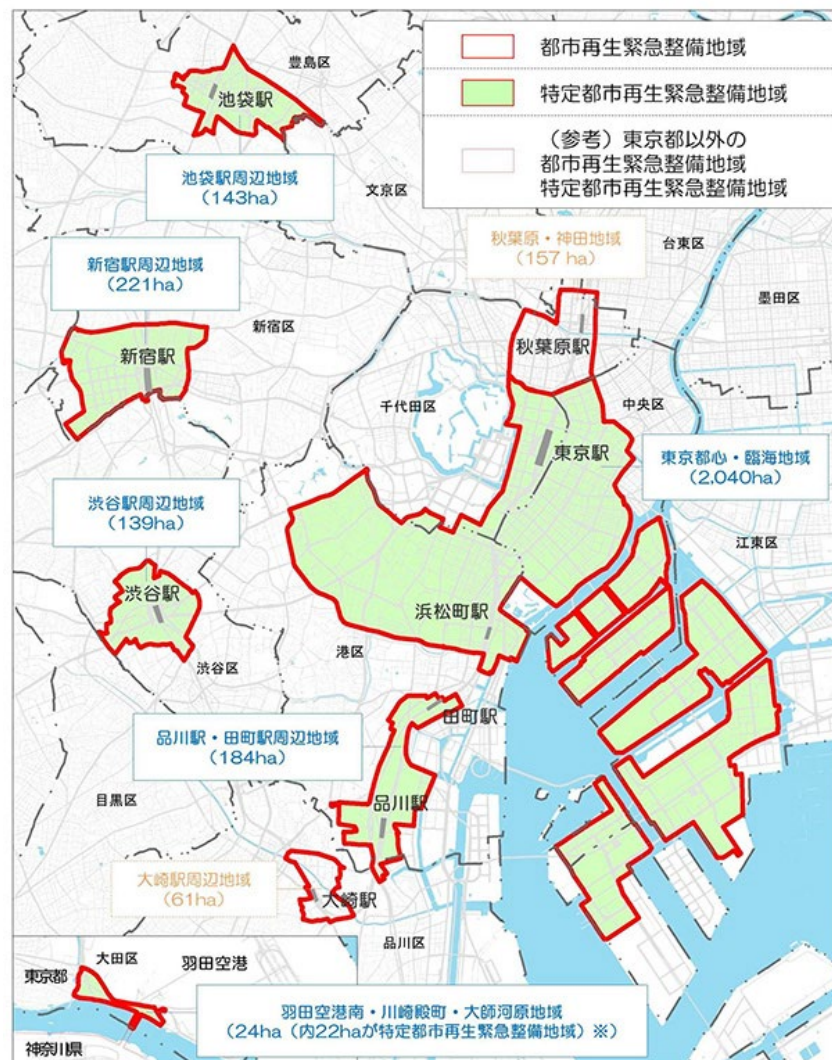
- 為因應社會經濟情勢快速變化，提升都市機能，改善都市居住環境，推動都市再生
 - 都市再生緊急整備地域的指定
 - 都市再生特別地區的創設
 - 都市計畫提案等手續的迅速化
 - 提供民間都市再生事業等金融支援

特定都市再生緊急整備地域（2012年）

- 在都市再生緊急整備地域中，指定急須重點開發的地區誘導其更新，**增強都市的國際競爭力**
 - 道路占用許可基準的特例
 - 民間都市開發案件核定的迅速化

作為發展戰略的「都市再生」

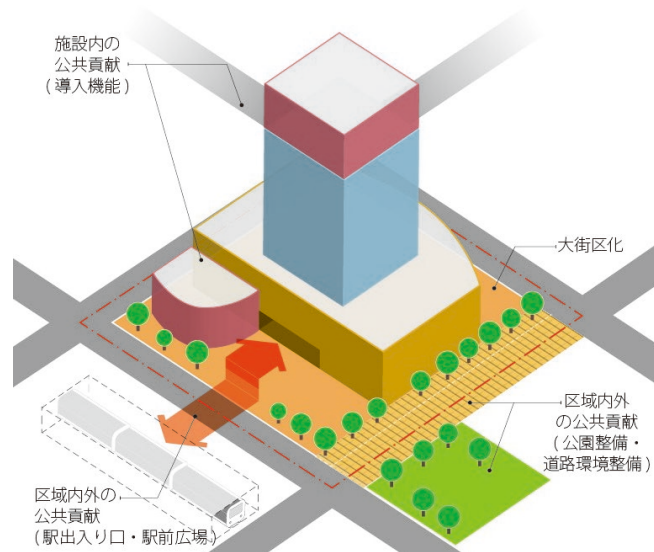
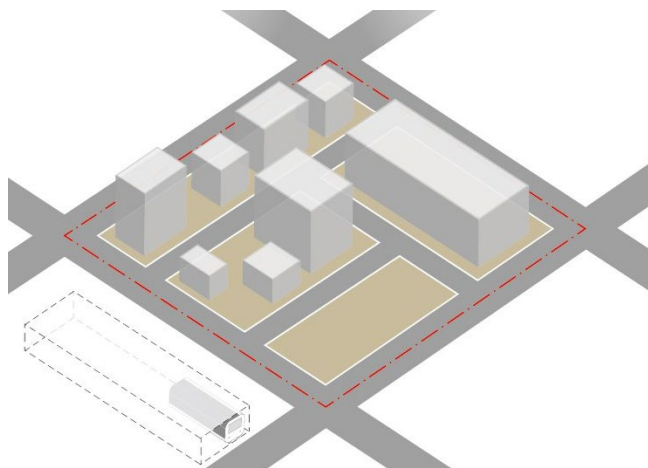
- 因泡沫經濟破滅而萎縮的都市開發，透過都市再生的推動促進景氣回復
- 為提高國際競爭力，更新都市機能（例如「金融中心」等）



※羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域の面積については、東京都内分を記載
本資料及所載圖片僅供參閱，未經同意不得轉載或另作使用。

都市再生特別地區的特色

- 在都市再生緊急整備地域内，排除現有的土地使用分區、容積率等規定，可高度自由地規劃的都市計畫制度
- 在符合區域發展政策、考慮週邊環境與都市基礎設施之間的平衡做出規劃，並可根據都市再生的貢獻程度提出建議放寬容積率的額度。
- 不再侷限過去制度的容積獎勵項目，而是從更廣泛的角度來考量，依據對都市再生的貢獻程度來評估。
- 依據開發者的提案內容，對每個案件進行個別的單獨審查，不設定統一的標準。
- 一個主要特點是，在更新區域之外所提供的公共貢獻也可給予獎勵。



本資料及所載圖片僅供參閱，未經同意不得轉載或另作使用。

都市再生特別地區給予的容積獎勵，以及與政府協商的重點

< 容獎評估・協商的重點 >

1) 基礎設施的興闢

- ① 因為事前並沒有明確的基準，在實際協商中，由行政區、週邊土地權利人、專家等商定的構想和指針裡，來評估容獎的內容。
- ② 在沒有街區改造構想的區域，首先需要提出構想。檢討構想的組織成員須包含專家，並與土地權利人及行政區協調。
- ③ 符合東京都的上位計畫或東京都知事的構想的項目可獲得獎勵。因此，過去案例獲得獎勵的項目並不代表現在也可以獲得獎勵。即使提出了之前其它特區獲得獎勵過的項目，也不會給予獎勵。

2) 都市機能・引入機能

- ① 事前沒有明確的基準。要求能夠提供其它特區尚未引入的新機能。
- ② 實際協商中，依據東京都的上位計畫來評估容獎。若東京都的人員組織或整體構想改變了，容獎評估項目也會改變。因此存在提案內容大幅變動或是協商期間拉長等風險。
- ③ 也有可能被要求要與行政區和週邊土地權利人協調，擬定願景。
- ④ 為了確認引入機能可持續運作，協商資料必須包含「具體且長期的營運計畫、預定運營商、過去經驗等」詳細資訊。

3) 防災・環境

- ① 都市再生特區考慮防災和環境是基本條件。因此，很難使其成為重點關注的公共貢獻項目。
- ② 貢獻內容需與近期其它地區提供的貢獻內容相當。

< 最近的趨勢 >

- 在區域管理、軟體設施等方面，區域共同發展導致區域價值提升方面給予獎勵
- 擴大並靈活運用都市再生地區外的貢獻（都市計畫施設之外的公共貢獻也可以）
- 在某些地區提供區域能源系統以加強災害期間持續業務機能（BCD），可獲得容積獎勵
- 引入有助於增強國際競爭力的都市機能（大型文化設施、國際飯店、公寓式酒店等），可獲得容積獎勵

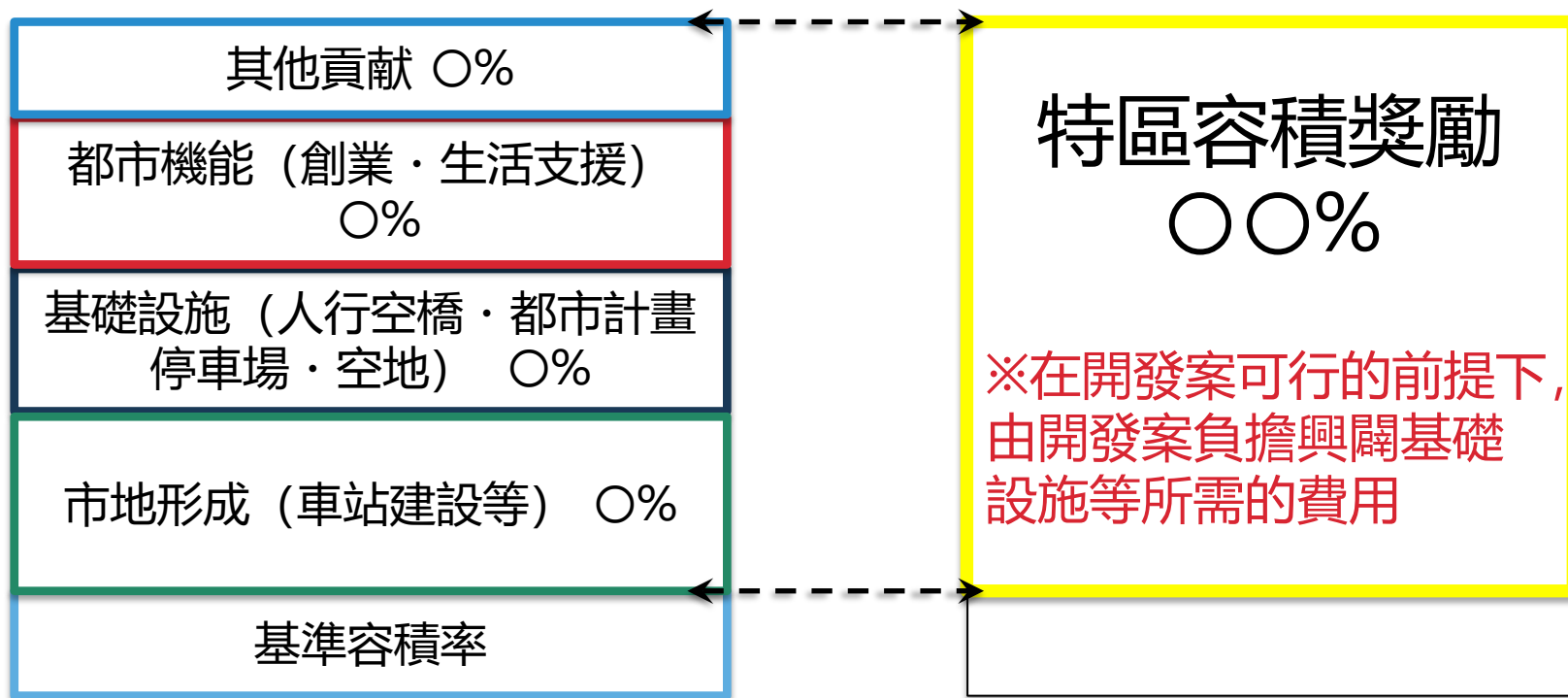
都市再生特別地區的容積獎勵項目

表1 公共貢獻の調査項目

分野	内容	分野	内容
1.交通 施設	広場の整備(1-1)	4.居住 環境の 整備	住宅(サービスアパートメント)の整備(4-1)
	歩行者デッキの整備(1-2)		スーパー(4-2)
	歩行者道路、ネットワークの整備(1-3)		医療施設(4-3)
	駐輪場・駐車場の整備(1-4)		教育施設(インターナショナルスクール等)(4-4)
	道路の整備(1-5)		子育て支援施設(保育所等)(4-5)
	地下通路、駅との接続の整備(1-6)		地域活動拠点施設(4-6)
	タクシー・バス乗り場の整備(1-7)		エリアマネジメントの実施(4-7)
2.防災	帰宅困難者受入施設の整備(2-1)	5.文 化・観 光	生活サポート施設(4-8)
	非常用発電機の設置(2-2)		美術館・ミュージアム(5-1)
	防災備蓄倉庫の整備(2-3)		劇場・ホール(5-2)
	防災情報提供の実施(デジタルサイネージ等)(2-4)		教育機関(5-3)
3.自 然・環 境	緑化(屋上、周辺道路等)(3-1)		文化・交流機能(5-4)
	自然エネルギーの活用(3-2)	6.ビジ ネス環 境	観光案内所(5-5)
	地域冷暖房システム(DHC)(3-3)		宿泊施設(ホテル)(6-1)
	コージェネレーションシステム(CGS)の整備(3-4)		カンファレンス、コンペンション施設(6-2)
	環境教育啓発施設の整備(3-5)		ビジネス支援施設(6-3)

資料來源：土地総研リサーチメモ「都市再生特別地区における公共交通の実態に関する研究（2021年7月）」

都市再生特別地區的容積獎勵項目



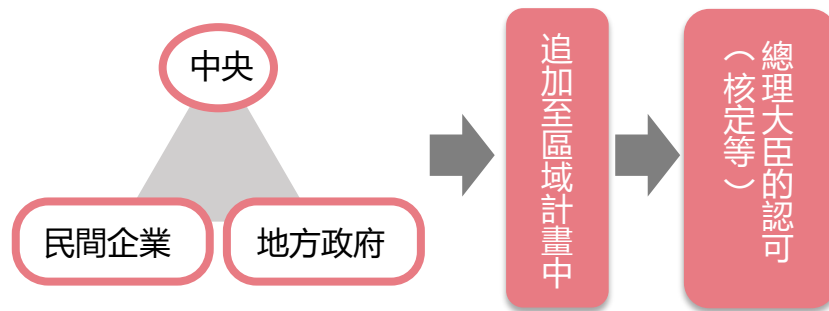
制度改革的概要

整合都市計畫法等規定的手續

利害關係人的協商 → 決策需要**很長的時間**

在區域會議上共同討論 → 決策**迅速化**

- | | |
|------------------------------|------------------------------------|
| 1 都市計畫的核定或變更
(日文: 都市計画法) | 4 開發許可、都市計畫事業的核定
(日文: 都市計画法) |
| 2 市地重劃事業的核定
(日文: 土地區畫整理法) | 5 民間都市再生事業計畫的核定
(日文: 都市再生特別措置法) |
| 3 都市更新事業的核定
(日文: 都市再開發法) | |

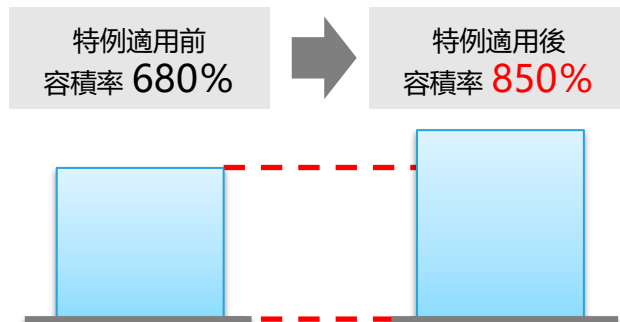


放寬住宅容積率的特例

特例的活用案例

通常

依據都市再生特別地區制度
放寬容積率



放寬後

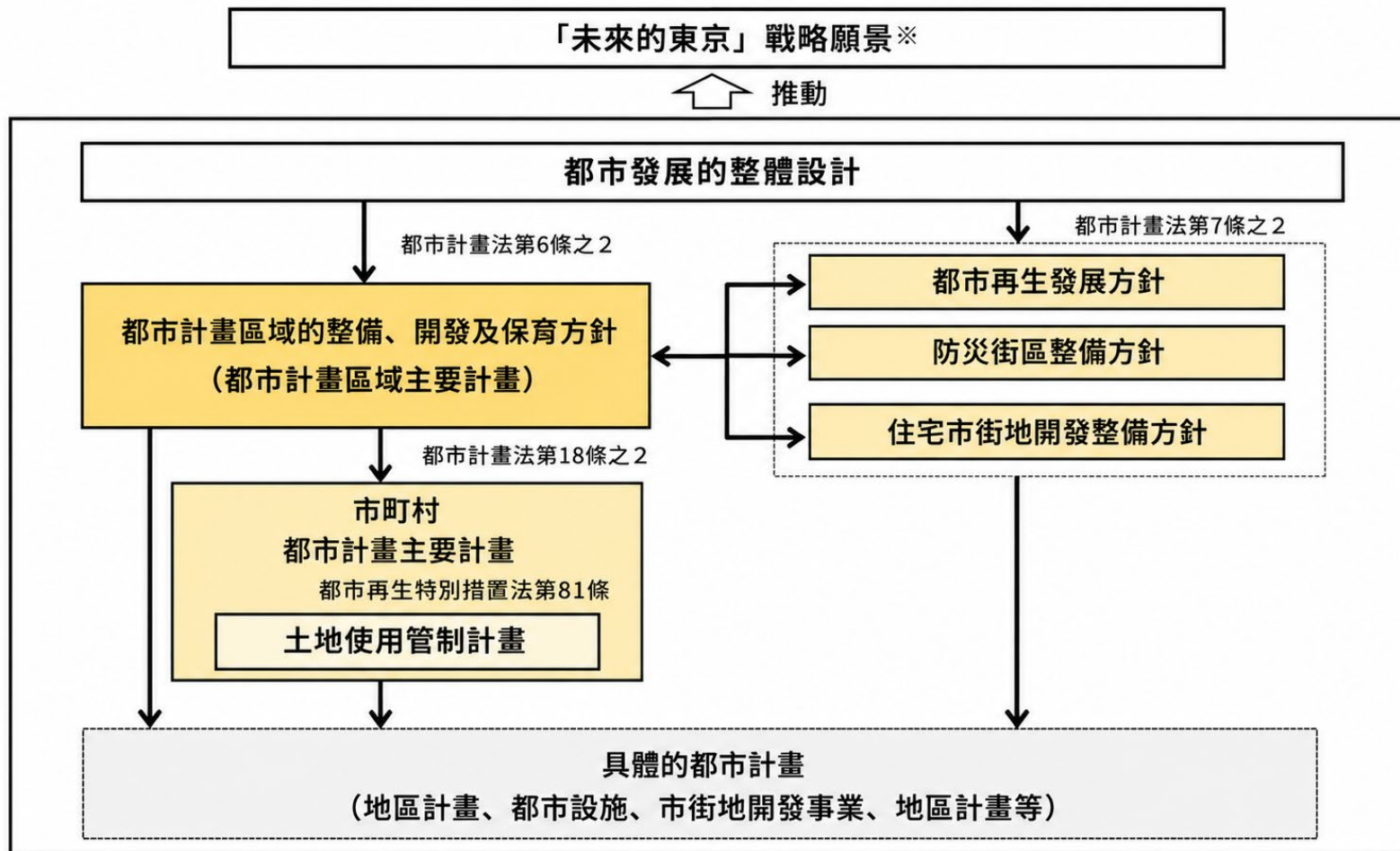
此外，依據國家戰略住宅整備事業可額外增加住宅的容積率

- 指定為特定都市再生緊急整備地區（2011年）
 - 從都市再生緊急整備地區中，選定對提升都市國際競爭力具高度效益，並需優先推動都市更新的重點區域
- 以提升區域價值為目標的開發計畫持續推動
- 都市與地區中「Legacy（城市資產）」重要性日益提升
- 高品質公共空間的完善管理與營運

3.東京都所追求的都市願景

都市計畫的體系

都市計畫區域主要計畫架構圖



※考量「未來的東京」戰略願景的方向性、制定長期戰略。

都市發展整體構想 (2017年9月 東京都)

1. 都市發展的目標

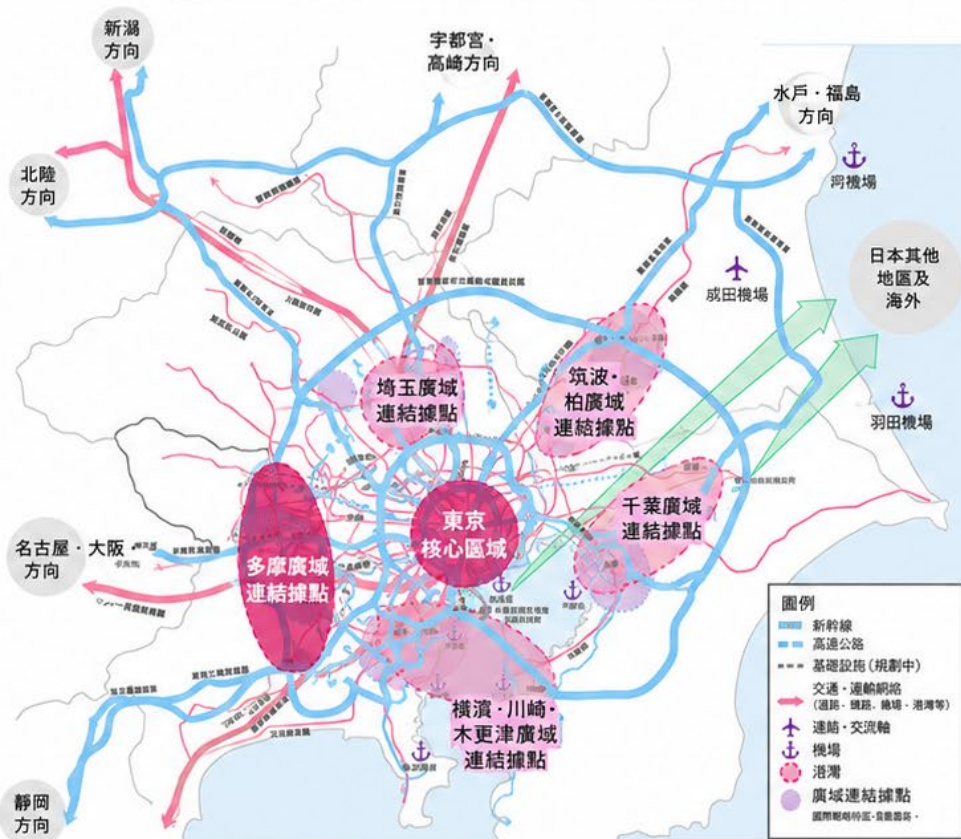
打造充滿活力與從容的成熟都市
～創造東京的未來～



2. 應打造的都市結構

◆廣域層級的都市結構

以交流・連結・合作・競爭為導向的都市結構



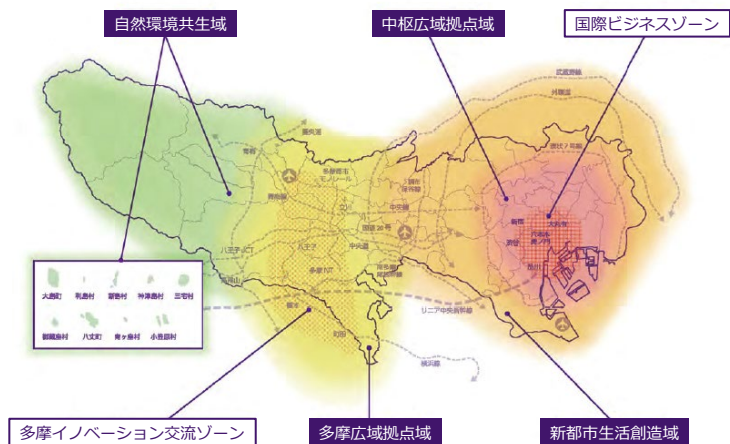
資料來源：「都市づくりのグランドデザイン」／東京都(2017年9月)
本資料及所載圖片僅供參閱，未經同意不得轉載或另作使用。

都市發展整體構想 (2017年9月 東京都)

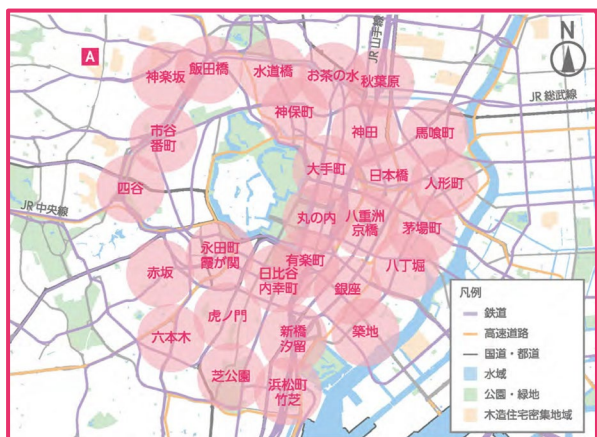
日文：都市づくりのグランドデザイン

＜新的地區區分＞

4個地區區分與2個區(zone)

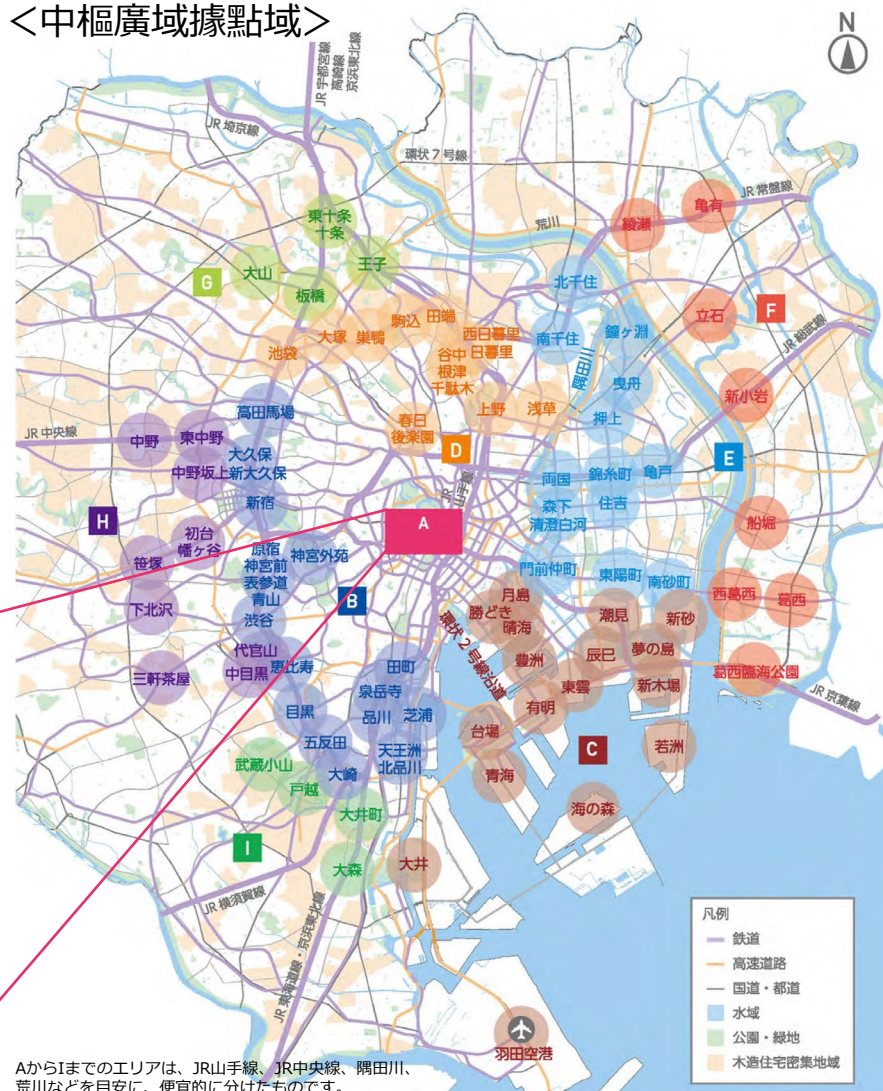


※隣り合う地域区分の境界域は、相互の地域特性が緩やかに変化・融合しながら連続性を持っている。
※ゾーンの範囲は、高度な都市機能の集積や競争力のある研究開発機能の集積など、既存のストックを効果的に活用するとともに、社会経済情勢の変化等に対応しながら変容し得るものである。



資料來源：「都市づくりのグランドデザイン」／東京都（2017年9月）

＜中樞廣域據點域＞



AからIまでのエリアは、JR山手線、JR中央線、隅田川、荒川などを目安に、便宜的に分けたものです。

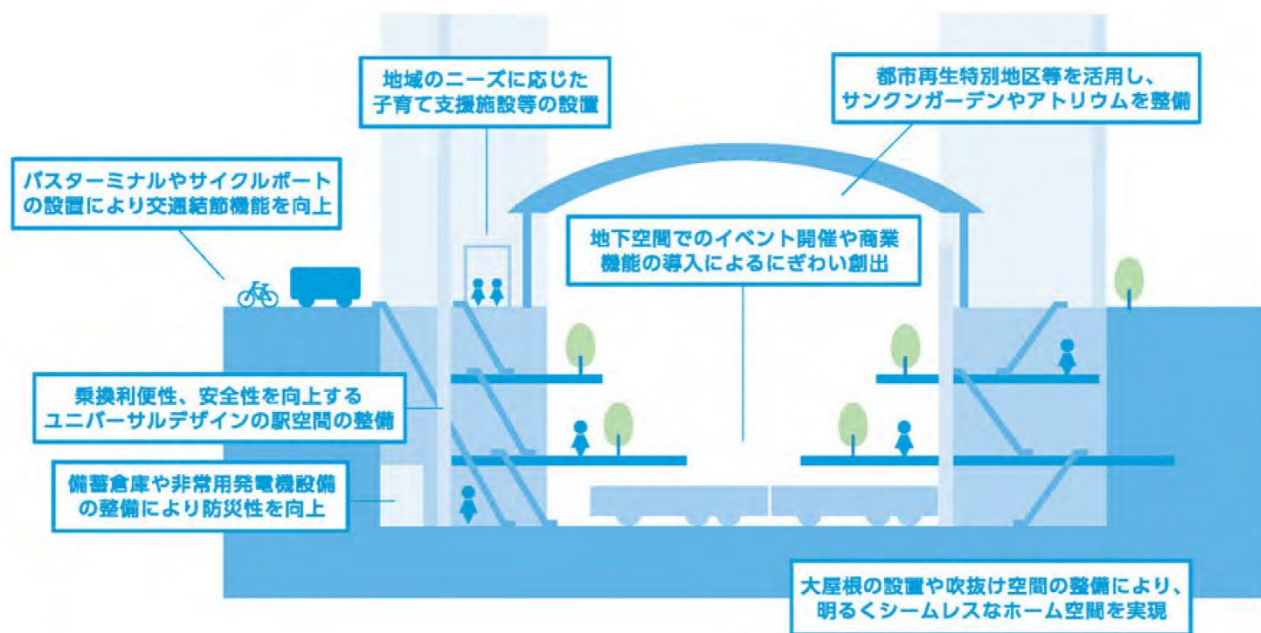
都市發展整體構想

日文：都市づくりのグランドデザイン

車站都市整體開發 個案型都市發展的示意

- 市中心有許多地鐵站，雖然是重要的交通節點，但出入口很難找到。未來，希望透過車站週邊開發的機會，積極打造以地鐵站為中心的「都市的門面」、創造便捷、熱鬧的空間。

< 地鐵站的形象設計 >



画像提供: madrabothair©123RF.com

本資料及所載圖片僅供參閱，未經同意不得轉載或另作使用。

都市開発諸制度の活用方針

為了實現理想的都市願景，東京都擬定了各種開發制度共同的使用指導原則(活用方針)。

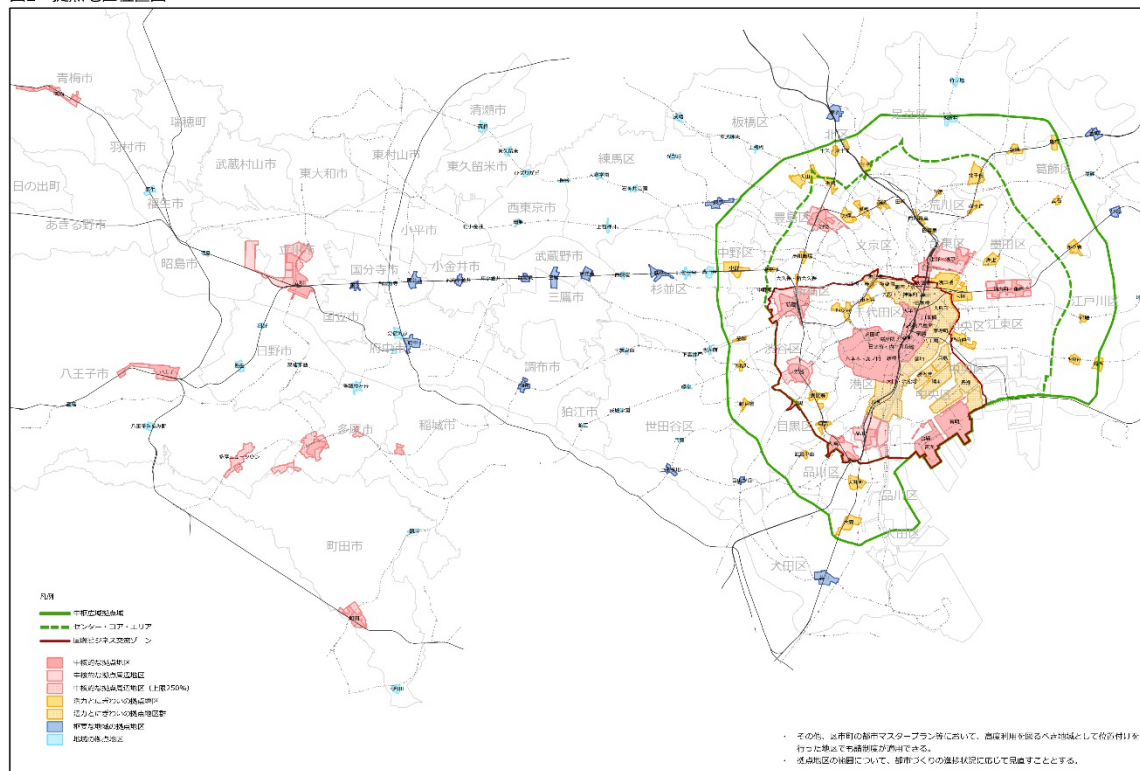
- ・ 開發諸制度：綜合設計・特定街區・高度利用地區・再開發等促進區（不包含特區）
- ・ 在此活用方針的基礎上，針對每個制度制定了詳細的操作標準。

新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針

平成31年3月（改定）

東京都

図2 拠点地区位置図



容積率放寬與重點培育用途

依據區域的不同，制定容積率放寬的上限，以及限制放寬容積部分的使用用途

整備区分		国際ビジネス交流ゾーン					中核的な拠点 地区	中核的な拠点 周辺地区	活力とにぎわいの 拠点地区群	活力とにぎわいの 拠点地区	左記以外
		中核的な拠点 地区	中核的な拠点 周辺地区	活力とにぎわいの 拠点地区群	活力とにぎわいの 拠点地区	左記以外					
育成用途の割合	300%	1/2					1/2				
	250%	育成用途	1/2	1/2	1/5 (200%超は2/5)		育成用途	1/2	1/5		
	200% (175%)		育成用途	育成用途	育成用途	業務以外	育成用途	育成用途	育成用途	業務以外	
	↑割増容積率										
	↓基準容積率										
割増容積率の限度		300%	250%	250%	250%	250%	300%	200%	250%	200%	

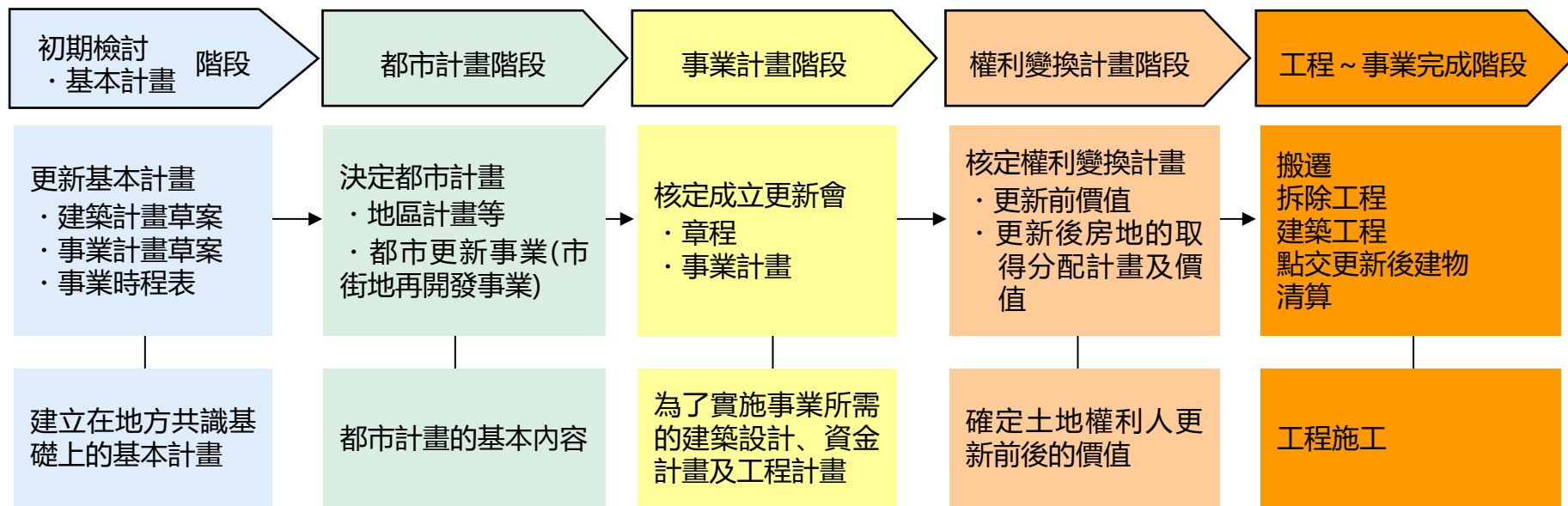
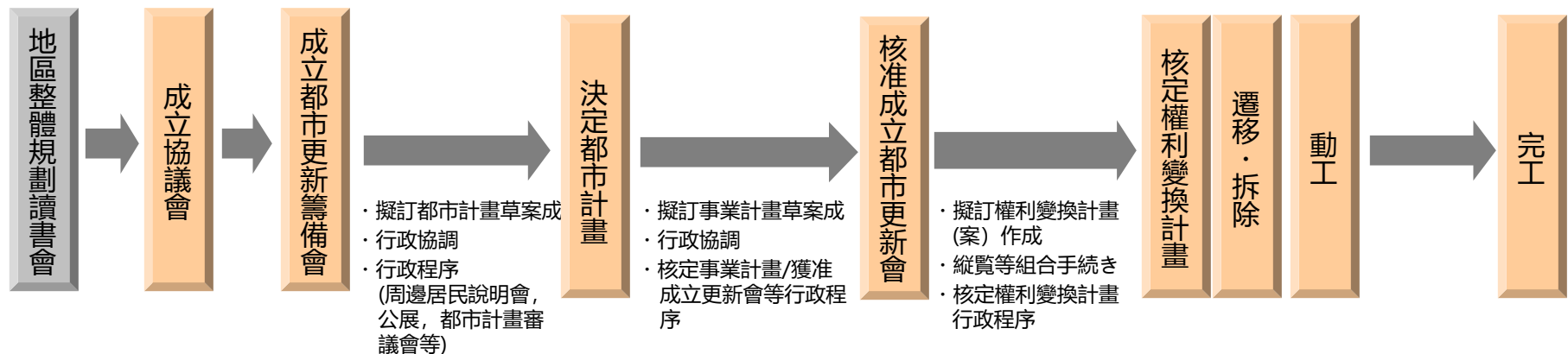
各地區重點誘導機能及用途一覽表

地区			育成用途	文化・交流	商業	生活支援	業務	産業支援	住宅
中枢広域 拠点域内	国際ビジネス 交流ゾーン内	中核的な拠点地区	○	○	○	—	○	○	
		中核的な拠点周辺地区	○	○	○	—	○	○	
		活力とにぎわいの拠点地区群	○	○	○	—	○	○	
		活力とにぎわいの拠点地区	区市町の都市計画マスタープランや立地適正化計画等による。						
		上記以外	○	○	○	—	○	○	
	国際ビジネス 交流ゾーン外	中核的な拠点地区	○	○	○	—	○	○	
		中核的な拠点周辺地区	○	○	○	—	○	○	
		活力とにぎわいの拠点地区	区市町の都市計画マスタープランや立地適正化計画等による。						
中枢広域 拠点域外	中核的な拠点地区	○	○	○	—	○	○		
	中核的な拠点周辺地区	○	○	○	—	○	○		
	枢要な地域の拠点地区	区市町の都市計画マスタープランや立地適正化計画等による。							
	地域の拠点地区	区市町の都市計画マスタープランや立地適正化計画等による。							

本資料及所載圖片僅供參閱，未經同意不得轉載或另作使用。

4.都市更新制度

都市更新的流程與概要



都市更新的流程與概要

1.都市計畫提案

▼程序簡介

透過都市更新事業所興闢的基礎設施以及開發內容，統整於都市計畫草案，並向政府案。

▼決定內容

- ・區域的興建及開發方針
- ・公共設施（道路・廣場・綠地等）的配置及規模
- ・使用用途
- ・容積率
- ・牆面退縮 等

2.申請成立更新會及事業計畫報核

▼程序簡介

為了成立更新會，擬訂事業計畫及章程，向東京都知事提出申請核准成立更新會。

▼決定內容

- ・章程（更新會的組織及作業規則）

※更新會成立後，更新單元內的全部的建地所有權人及土地租賃權人皆為更新會會員，依照章程規定作業。

・事業計畫

- ①實施單元
- ②設計概要（基本設計等）
- ③事業實施期間
- ④資金計畫

3.申請核定權利變換計畫

▼程序簡介

擬訂權利變換計畫後，更新會透過必要的程序，向東京都知事申請核定權利變換計畫。

▼決定內容

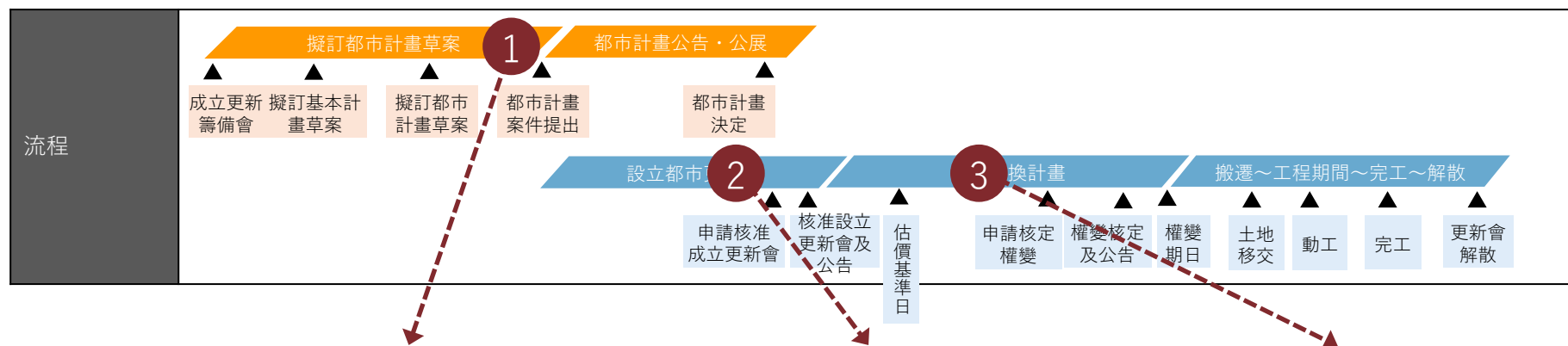
・配置設計圖

- ①更新後建築物各層平面圖
- ②各建築敷地的區域圖
- ③公共設施的平面圖

・權利變換計畫書

- ①參與權利變換的權利人的姓名或名稱
- ②更新前的權利內容、種類（土地坐落位置、面積、用途、總樓地板面積、建地的價值、建築物的價值 等）
- ③更新後的權利內容、種類（棟、樓層、樓地板面積、用途、建築基地的共有部分、房地價值的概算）

都市更新的流程與概要



權利變換計畫	①模擬權利變換計畫 (第1次)	②模擬權利變換計畫 (第2次)	③權利變換計畫 (確定)
確認的目的	取得提出都市計畫草案的同意	取得同意成立更新會	取得權利變換計畫的同意
計畫、設計	都市計畫草案 ・區域面積、容積率、基礎設施等設計 ・依據都市計畫草案所做的概略計畫及設計	基本設計 ・針對各種不同使用用途的分配單元作設計	細部設計 ・實際可發包動工的程度
更新前估價	採用路線價，將單元內基地分為幾大區塊，概估各區塊的土地價值	訂定估價基準 針對各個土地建物作概算	修正為估價基準日當時的價格
事業計畫	參考其他案例，概算事業所需的費用	依照基本設計內容擬訂財務計畫	依照細部設計內容擬訂財務計畫
更新後估價	依據不同用途作概算	訂定估價基準 針對各分配單元作概估	依據各種條件的變動作修正
權利變換計畫	檢討平均可分配的 依據權利人的意向檢討大略的分配位置	權利變換計畫的概要 樓地板分配的概要規劃	擬訂權利變換計畫 確定更新後樓地板分配位置

本資料及所載圖片僅供參閱，未經同意不得轉載或另作使用。

都市更新的流程與概要

都市更新事業(市街地再開發事業)的定義：

都市更新事業的定義如下：「為了達到都市土地合理健全的高度利用，以及更新都市機能，依據都市計畫法及都市再開發法所興建的建築物及整理的建築基地，及公共設施的興闢等事業」。(都市再開發法第2條第1項)

< 都市更新事業 >

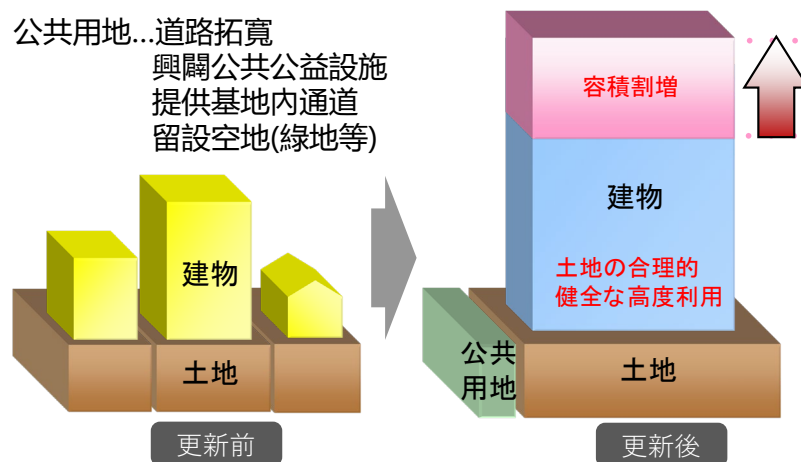
目的：達到都市土地合理健全的高度利用、更新都市機能

① 第一種市街地再開發事業 < 權利變換方式 >

更新前土地建物所有權人的權利，透過權利變換程序，更新後原則上可取得等價值的樓地板面積。

② 第二種市街地再開發事業 < 管理處分方式 (土地收購方式) >

特別具有公益性、緊急性的更新事業，由實施者購買或徵收取得更新單元內的土地及建物，更新前權利人可支付所需的費用取得更新後房地。



本資料及所載圖片僅供參閱，未經同意不得轉載或另作使用。

興建更新後建物的同時，一併變更道路範圍或興闢廣場等公共設施

第一種市街地再開發事業的運作模式

- 由「土地權利人」「保留樓地板取得者」「地方政府」三方合作方能達成。

- 土地權利人可透過權利變換方式取得更新後房地。

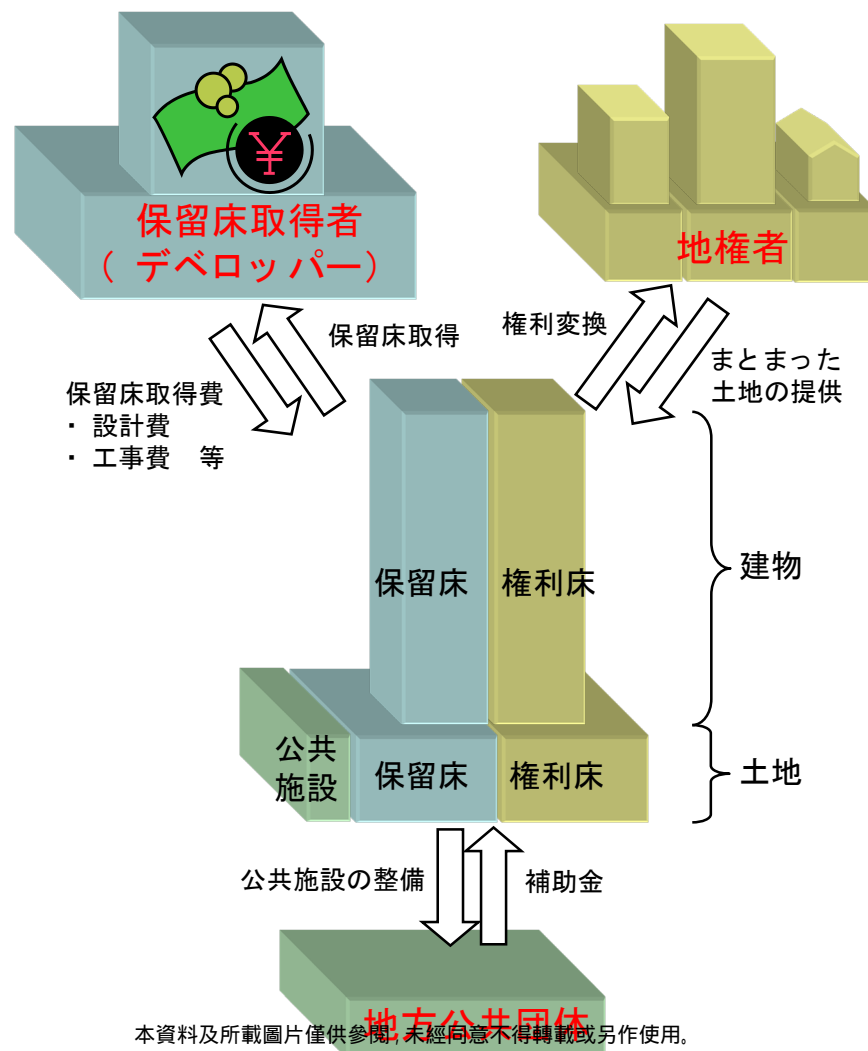
▼權利變換方式：

評估土地權利人更新前土地及建物價值，更新後取得相等價值的房地，因此土地所有權人無須負擔費用。

- 原則上透過出售更新後因高度利用所多出來的樓地板面積給建商，以及補助金等來獲取都更案所需的建築費用等資金。

▼對土地所有權人的好處：

- 無需負擔費用即可取得更新後房地
- 有法令依據，可保障資產等
- 有稅捐上的優惠措施

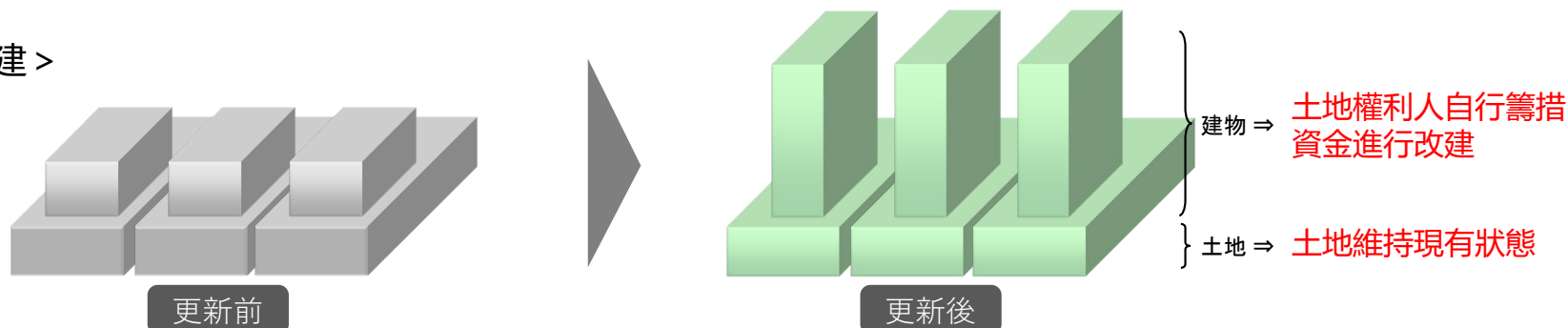


本資料及所載圖片僅供參閱，未經同意不得轉載或另作使用。

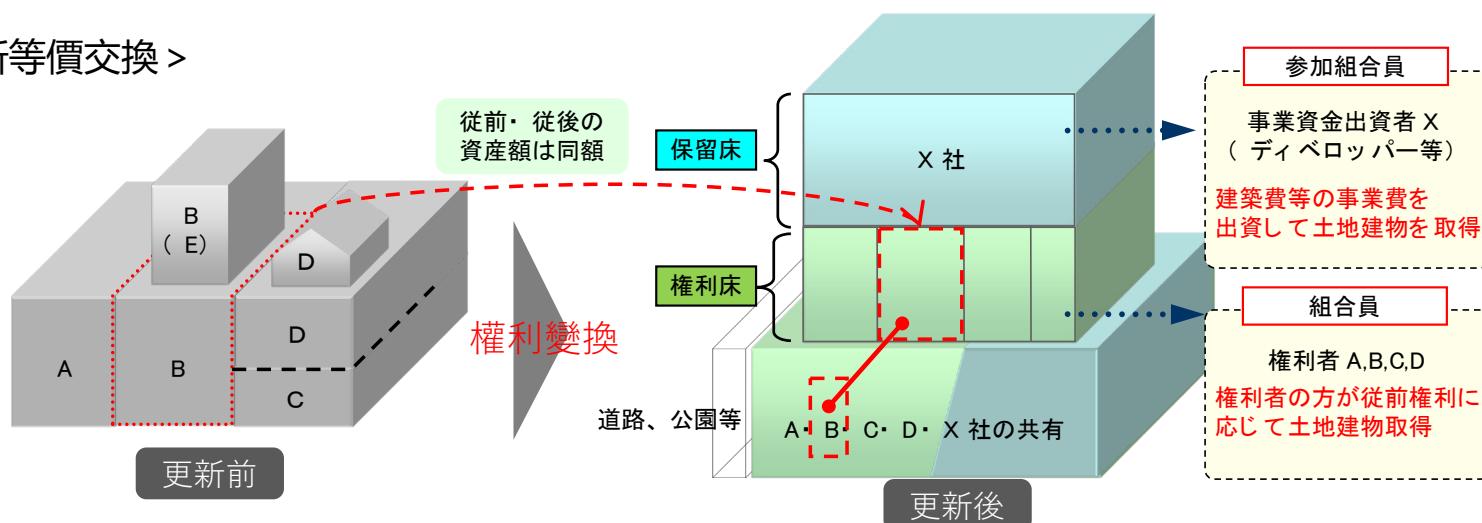
權利變換的架構（個別改建與都更等價交換方式）

- 都市更新事業原則上無需像個別改建一樣由個人籌措資金自行負擔改建費用。另外，若共同持有的資產等權利關係複雜的情況下，可利用更新的機會重新整理權利狀況。

< 個別改建 >



< 都市更新等價交換 >



權利人

A: 土地所有權人 B: 土地所有權人、建物所有權人
C: 土地所有權人 D: 土地租賃權人、建物所有權人 E: 房客

保留樓地板：為了籌措事業所需資金而出售的樓地板（建築費等の事業費として出資）

權利樓地板：土地權利人取得與更新前價值相等的樓地板（權利人取得與更新前價值相等的房地）

公共用地：透過捐地回饋提供道路、公園等公共設施

本資料及所載圖片僅供參閱，未經同意不得轉載或另作使用。

各階段的同意比例

①成立都市更新籌備會

- 為任意組織，雖然法律上沒有規定成立的同意門檻，但大致上以同意比70%左右為判斷基準。（同意比例太低的話，無法與政府進行協商）

②都市計畫申請核定

- 採用都市再生特別地區或都市計畫法的提案制度的話，必須取得土地所有權人及土地租賃權人2/3以上的同意。（各別人數以及土地面積的總和）
- 採用上述以外的方式申請都市計畫立案的話，法律上雖然沒有規定，但仍然大致以申請事業計畫的同意比例作為基準。
- 即使達到同意比例，若是主要的土地權利人或是地區內有多數住戶反對的話，提出申請恐有困難。

③事業核定

- 申請核准成立都更會時，必須取得土地所有權人及土地租賃權人2/3以上的同意。（各別人數以及土地面積的總和）
- 個人實施的話，必須取得全部權利人的同意(包含房客)。

④權利變換計畫核定

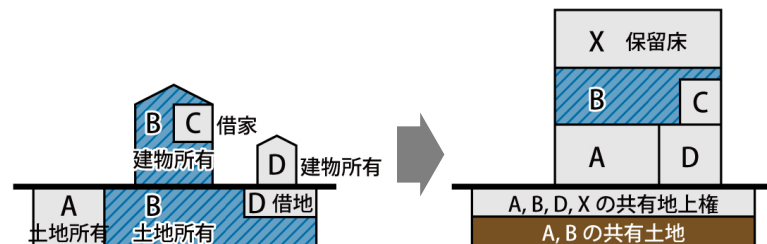
- 「原則型」「無設定地上權型（111條型）」需透過公展，審查委員同意，都更大會決議等程序，以及土地權利人2/3以上的同意。實際執行上因為不同意者會採取訴訟，若不同意者不是非常少的話，會影響到都更案的進度。
- 「全員同意型（110條型）」的話，必須取得更新單元內的土地及建物等相關權利人以及參加會員、特定事業參加者等全部人的同意。（房客、抵押權人、使用租賃權人、典權人等所有記載在土地調查文件及建物調查文件上的所有權利人）

權利變換的種類

1) 原則型：

[土地] 更新前的多筆土地合併為一筆，由更新前的土地所有權人共同所有。

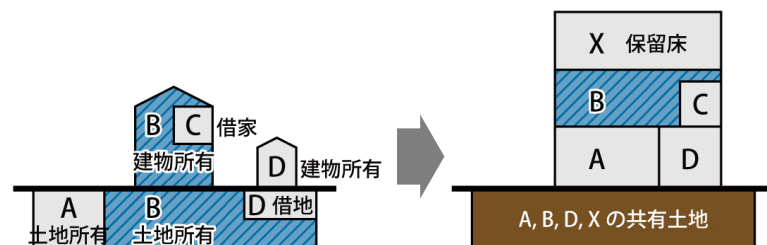
[地上權] 為了讓更新前建物所有權人及非土地所有權人可以使用更新後土地，設定地上權。地上權由全部的建物所有權人床所共同所有。



2) 無設定地上權型 (111條型)：

[土地] 更新前的多筆土地合併為一筆，更新後全部的建物所有權人(含購買保留樓地板者)共同持有土地。

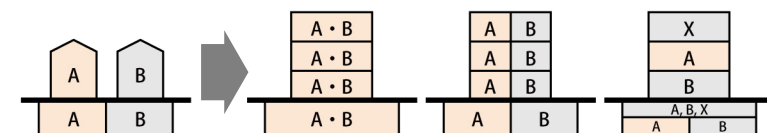
[地上權] 土地所有權人與建物所有權人一致，故不設定地上權。



3) 全員同意型 (110條型)：

全部的相關權利人都同意權利變換的內容的話，得不依照原則型或無設定地上權型的方式，自由地實施權利變換。

可依照實施地區的特色，決定該地區最適合的權力型態。



本資料及所載圖片僅供參閱，未經同意不得轉載或另作使用。

實施者的比較

區分	個人實施 (多人共同或一人)	更新會	都更公司	地方政府	都市再生機構等
實施地區	高度利用地區、 特定地區計畫等區域等	都市更新事業的實施地區、高度利用地區、特定地區計畫等區域等			
權利人數等	不滿5人亦可	5人以上	無設定條件	—	—
核定實施所需要的同意門檻	取得相關權利人的 100%同意。	各別取得更新單元內 土地所有權人及土地租賃權人2/3以上同意 ，以及該權利人所有土地面積及土地租賃面積的合計達到總土地所有面積及租賃面積的2/3以上。	公司過半數的決議權掌握在更新單元內的土地所有權人及土地租賃權人手上，股東土地權利人與公司所持有的土地面積及租賃土地面積的總和達到總土地所有面積及租賃面積的2/3以上。	獲得地方關係人或地方團體的了解，以及通過議會或監督機關的同意。	更新事業的目的符合都市再生機構等組織的政策目標。必須可預見事業的可行性，以及受到權利人團體或地方政府要求實施等。
特色	- 可省略都市更新事業的都市計畫。 - 無須公展等程序，可加快實施進度。 - 可將業務委託給特定的人。 - 根據相關權利人數的多寡，有可能無法取得補助金。	- 法律上明確規定更新會的營運方式，在日本更新會實施的案例最多。 - 因為是土地權利人主導的組織，所以通常需要參加會員、業務帶行者、特定建築者等事業協助夥伴。	- 由一定的土地權利人出資成立的股份有限公司，因此判斷及決定事情較為快速。 - 無法確保都更公司是否能持續管理營運。 - 合併結算等手續稍嫌繁雜。	- 原則上限定以興闢道路或廣場等公共設施為目的的更新事業。 - 權利人與政府容易產生對立。	- 在推動地方政府或民間無法實施的更新案上深具效果。 - 作為具有官方身分的實施者，具有實績、財力、人才、資訊力與信用。

本資料及所載圖片僅供參閱，未經同意不得轉載或另作使用。

補助金的種類的種類

在都市更新事業中，實施者主要可爭取的補助金為「社會資本整備綜合交付金」，主要分為下列3類（※2017年當時），是否適用補助須視各個更新案與中央、地方政府協議後方可確定。

種 類	概 要
都市更新 (市街地再開發事業)	依據都市再開發法所實施的都市更新事業可獲取的補助金，以及主要補助的業務內容如下： 【調查設計規劃費】 建物共同化所需的設計費、權利變換計畫擬定費用等 【土地整理費】 現有建物拆除費、相關權利人搬遷所需補償費等 【共同設施興建費】 共有通路部分、空地、供給處理設施、停車場、防災相關設施等、建物的共有部分所需要的工程費用

補助金的種類的種類

種 類	概 要
道路	實施都市更新事業的同時，針對實施者所興闢的公共設施(道路、公園綠地、河川等)，由於原本應由公共設施管理者負擔相關費用，故針對該項目給予補助金。主要的補助項目如下： 【土地取得費及補償費】 道路拓寬所需土地的取得費用及補償費 【工程費】 興闢公共設施所需要的工程費 【測量及設計費】 興闢公共設施所需的各種調查費、測量費、設計費等
防災、節能社區總體營造緊急推動 (防災・省エネまちづくり緊急促進事業)	實施者針對提高防災性能或節能性能等緊急性政策課題的解決，所需興建的高品質的建築物，中央政府可直接給付補助金。其主要的補助項目如下： 緊急推動事業係針對緊急課題的解決所給予的補助金，故予規定適用期限。 【高齡者對策、育兒對策、防災對策、 節能對策、環境對策等所需的工程費】

補償費

- ◆ 在都市更新事業中，針對參與權利變換者(地區內的現有資產價值變換至更新後房地)以及不參與權利變換者(遷出地區外)，**補償其因房地拆遷所造成的損失。**
- ◆ 以舉辦公共事業的損失補償標準為參考，由**更新會制訂補償基準**，客觀計算給予各權利人的補償費，公平地支付給各權利人。



都市更新事業中實施者所支付的補償金大致分為下列2類：

① **給予不願參與權利變換遷出更新單元者的補償**

【法令依據】都市再開發法第91條

【對象】希望遷出單元外的土地及建物所有權人

【金額】土地及建物的估價金額（由實施者購入房地。）

【支付時期】於權利變換期日前支付。

② **移交土地建物所伴隨產生的損失補償**

【法令依據】都市再開發法第97條

【對象】土地建物所有權人、房屋租賃權人等

【金額】由計算補償費的專業顧問進行建物的現況調查以及營業狀況調查，並依據調查結果算定補償費。

【支付時期】土地建物等移交期限前支付。

（移交期限由實施者決定，但須訂在權利變換期日的30日後）

補償費

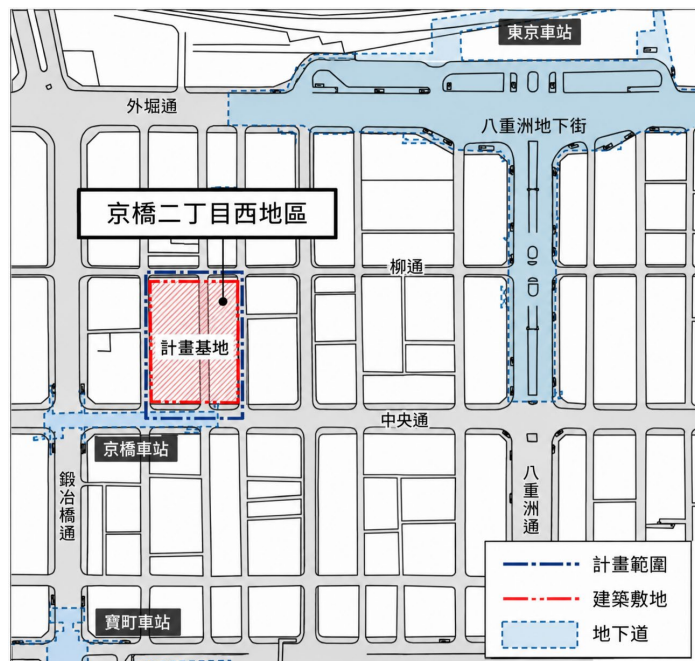


損失補償係依據各權利人的實際狀況做計算，一般會給予補償的項目如下：

項 目	內 容
工作物補償	● 搬遷或收購建築物以外的大門、圍欄、招牌等所需費用 ● 搬遷或收購房客所施作的室內裝潢、設備等所需費用
動產搬遷補償（搬家費用）	● 搬遷可移動的家具、商品、辦公室用品等所需要的搬運費
臨時住所、臨時店鋪、臨時辦公室補償	● 工程期間如需臨時住所等所需要的租金等費用
土地租金、房屋租金收入減少之補償	● 參與權利變換的土地建物所有權人如更新前有出租土地或房屋，可補償其工程期間減少的租金收入
營業停止的補償	● 因都市更新事業的實施，更新前的營業者必須停止營業一段時間的情況下，給予必要的停業時間內的營業收益減損額或固定的經費，以及常客流失等相關費用
搬遷雜費補償	● 選擇搬遷目的地所需要的費用或法定程序上所需要的費用
給予房客的補償	● 更新前的承租戶因實施都市更新事業而須搬至其他地方時，若周邊房租水準與現在的租金有差距，給予一定期間的租金差額補償。

5.都市更新案例

京橋EDOGRAND



事業名稱	京橋二丁目西地區第一種市街地再開發事業	
實施者	京橋二丁目西地區市街地再開發組合(更新會)	
交通	Metro銀座線京橋站直結、東京車站步行5分鐘	
設施概要	區域面積	約1ha
	原容積率	商業地域 / 800%、700%(加重平均718%)
	計畫容積率	1330% (都市再生特別地區)
	建蔽率	80%
	基地面積	約7,990㎡
	建築面積	約5,800㎡
	總樓地板面積	約119,520㎡
	構造、規模	SRC、RC / 地下3階、地上32階
	高度	約170m
	主要用途	辦公、商業、公共公益設施
公共設施		步道狀空地、行人通道
權利人數	更新前52人 / 更新後55人	
特定業務代行者	日本土地建物(株) (代表企業)、東京建物(株)、(株)日建設計、清水建設(株)	
參加組合員(參加會員)	日本土地建物(株)、東京建物(株)、清水建設(株)	

資料來源：
<https://www.edogrand.tokyo/>

京橋二丁目市街地再開發方針

1.土地集約化使用與街廓重組

- * 重新規劃街廓
- * 辦公及商業機能更新與高度利用

2.歷史建築物保存與景觀美化

- * 歷史建築物保存再利用
- * 重塑中央通街道的歷史意象

3.塑造文化交流中心

- * 建立歷史文化交流Station
- * 交通支援設施
- * 建立地區Salon

4.建構舒適便利的行人網

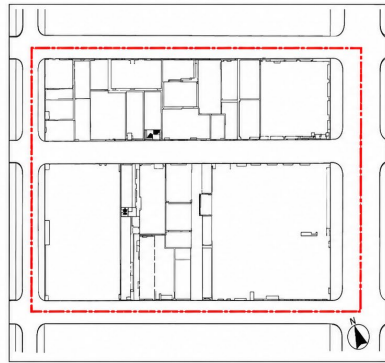
- * 東京站週邊行人網路的強化
- * 多樣機能地下廣場
- * 捷運銀座線京橋站無障礙化
- * 改善地鐵站綜合防災支援功能

5.創造綠美化與降低環境負荷

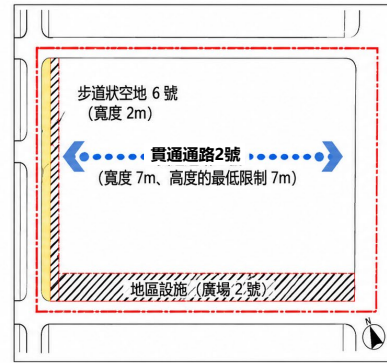
- * 創造綠化城市空間
- * 利用環境技術減少環境負擔

根據2009中央區日本橋及東京站前地區開發方針，朝向合併街廓方向開發

更新前

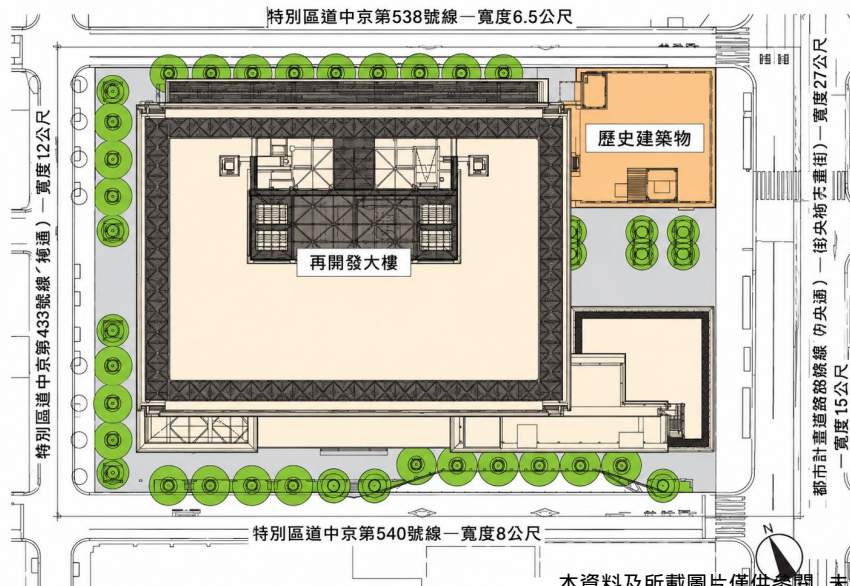


更新後



--- 更新單元範圍 ▨ 地區設施 <...> 貫通通路 ■ 道路拓寬

■ 配置圖



本資料及所載圖片僅供參閱，未經同意不得轉載或另作使用。



保存1933完工的明治屋(中央區指定有形文化財)

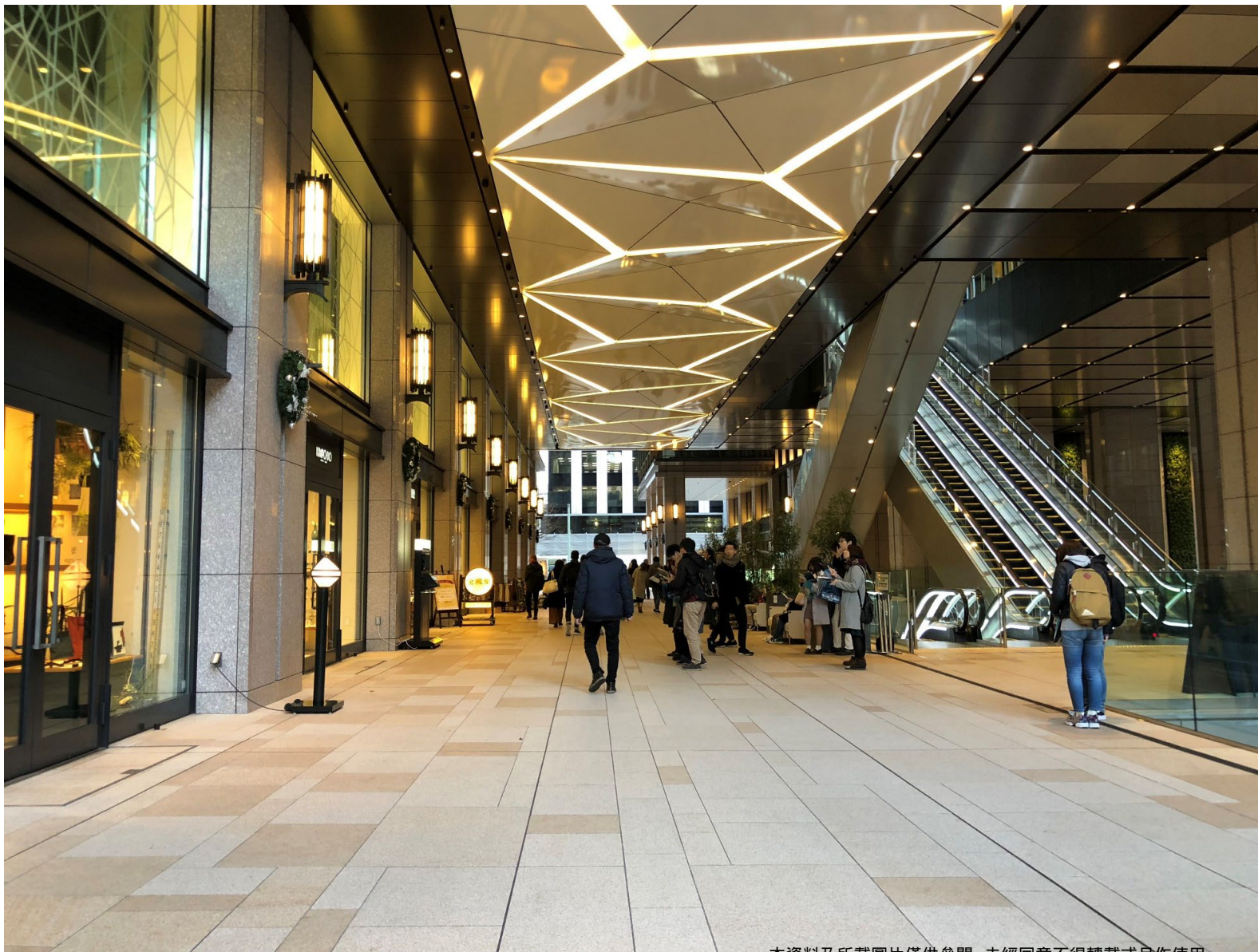
NIKKEN

更新歷程

- 2001.08 社區營造檢討會成立
- 2002.07 指定為都市再生緊急整備地域「東京站・有樂町站周邊地域」
- 2003.07 京橋二丁目西地區再生協議會成立
- 2006.02 京橋二丁目西地區再開發準備組合(更新籌備會)設立
- 2009.02 都市計畫決定(都市再生特別地區決定)
- 2010.11 業務代行者選定
- 2011.07 事業計畫核定、京橋二丁目西地區市街地再開發組合(更新會)設立認可
- 2012.12 權利變換計畫核定
- 2013.04 原建物拆除
- 2013.10 施設建築物動工
- 2015.07 歷史建築物竣工
- 2016.10 再開發棟竣工

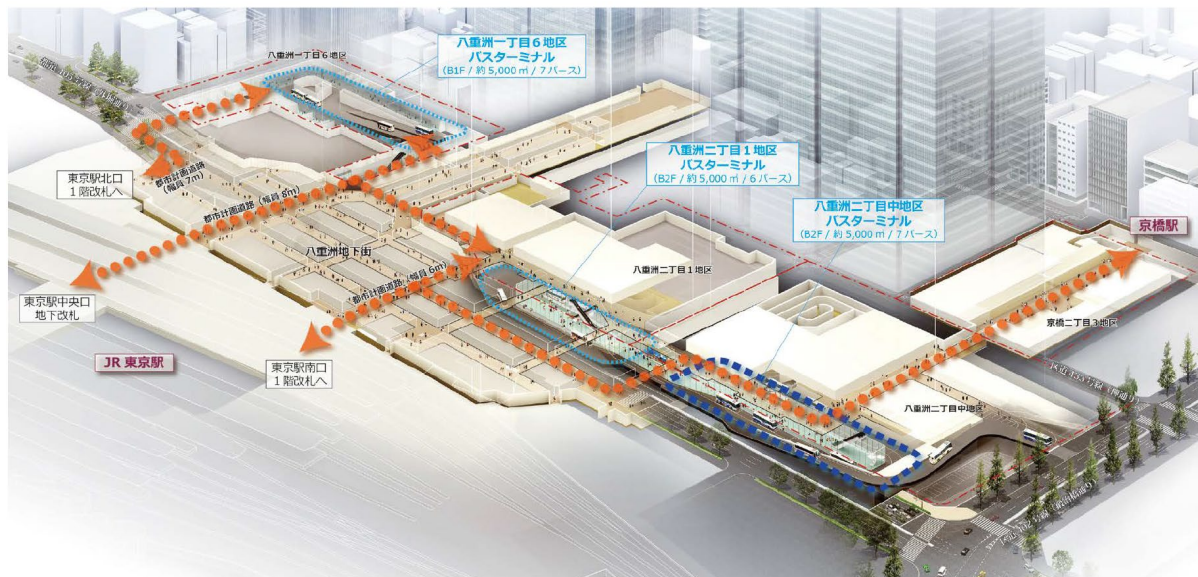
本資料及所載圖片僅供參閱，未經同意不得轉載或另作使用。

廢除計畫道路，貫通人行通路，寬度7M淨高7M



強化東京車站週邊行人網路

捷運銀座線京橋站無障礙化



資料來源：
 ・八重洲二丁目中地區都市計畫(草案)的概要
 ・ <https://www.edogrand.tokyo/shop/floor-map>
 本資料及所載圖片僅供參閱，未經同意不得轉載或另作使用。

NIKKEN

EXPERIENCE, INTEGRATED