

日本都市更新再生案例

財團法人都市更新研究發展基金會

執行長 丁致成

2009.09.17

1

演講大綱

- 日本都市再生
- 更新法制制度—從都市更新到都市再生
 - 「都市再開發法」建構與特點
 - 「都市再生政策」與「都市再生計畫」
- 東京車站地區都市再生案例
- 東京霞關中央合署廳舍之都市再生案例
- 結語

2

前言

都市更新定義

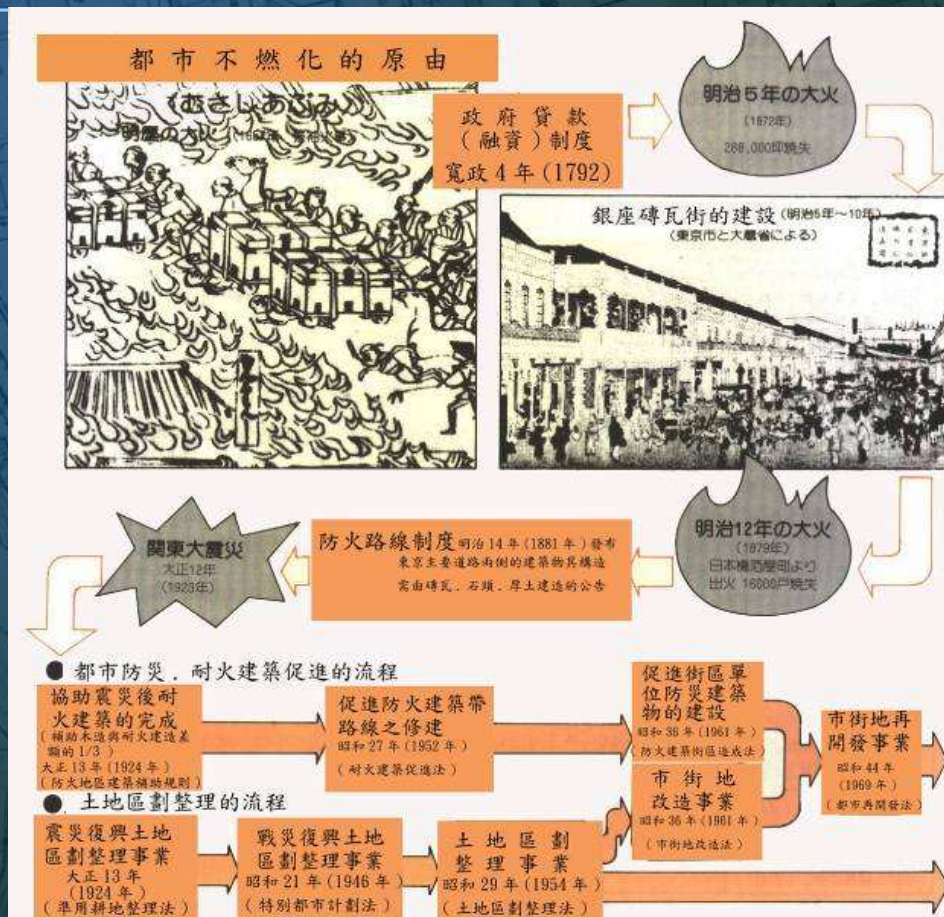
- 在都市計畫範圍內，實施**重建**、**整建**或**維護**措施
- 以改善居住環境、提高生活品質為主要目的
- 拆除**重建**方式受到較多關注

日本更新事業成績斐然

- 專法訂頒至今已實施完成695地區（1,005公頃）、實施中190地區（317公頃）
- 實施完成更新事業中由**民間執行**部份佔**75%**、計520地區（約482公頃、佔總面積48%），其餘由地方政府、公團等公部門執行

小泉首相2001年上任後，將都市再生視為都市結構改造及政策改革重要一環

都市更新的起源



日本都市更新的起源與災害
有密切關係

更新法制制度：「都市再開發法」建構與特點

都市再開發法修改背景

- 為能有效進行大面積土地再開發，導入等價交換「權利變換」新方法，並配合都市發展背景進行多次修訂

1970年代初期	以交通節點之車站周邊地區積極推展更新事業。
1970年代後期	日本高度經濟成長，大型更新事業陸續在東京都圈域推出，如ARK HILL、天王洲、惠比壽GARDEN PLACE、橫濱MM地區等及臨海副都心、晴海豐洲、品川車站。
1980年代	更新不動產事業逐漸與金融運作機制結合、土地信託與不動產債券機制化逐步導入。如汐留、六本木之丘、東京丸之內、東京中城MID TOWN等。
1990年代	日本泡沫經濟崩潰，土地及建築物價格大幅跌落，為減輕金融機構困境及解救生存危機，政府必須挹注經費予以紓困。
1994年代	阪神、淡路大震災後，激勵保護地球環境認知

5

更新法制制度：「都市再開發法」建構與特點

都市再開發法修改內容

1969年	都市再開發法制定
1975年	首次修正，創設「市街地再開發促進區域的劃定」、「得由個人擔任實施者」、「第二種市街地再開發事業制度」
1980年	策訂都市再開發長期、綜合性的主要計畫及都市再開發方針，擴大市街地再開發事業之實施者、放寬施行區域要件，創設特定設施建築物制度。
1988年	相關都市基盤設施與建築物應一體更新建設，放寬施行區域要件，地方政府施行時可採全體同意型的權利變換制度。
1989年	更新事業得將道路立體化措施納入併同執行
1995年	放寬施行區域要件、耐火建築物比率、放寬空地多的地區得施行再開發
1996~1999年	放寬施行區域認定要件，創設「特定事業參加者」、「認定再開發事業」及「與土地重劃事業併行」，並提前更新會成立時間點早日啟動。
2001年	放寬施行區域要件，縮短建築物耐用年限
2002年	導入「再開發會社制度」，允許土地權利關係人得設立更新公司自行執行更新事業，將再開發地區計畫制度納入都市計畫法，確定其都市計畫定位

更新法制制度：「都市再開發法」建構與特點

主要內容

- 更新方針策訂到更新事業實施完成，共分為5個階段
- 市街地再開發事業分為2個種類
 - 第一種市街地再開發事業
 - 都市再開發法制定以來各地所行的「權利變換方式」事業
 - 民間(組合、個人)到地方政府或公團等皆可做施行人
 - 將以前的權利全部總括處理的方法
 - 第二種市街地再開發事業
 - 限於安全、防災上極危險的區域或避難廣場等重要公共設施必要做整理的地域
 - 施行人限定為地方公共團體與公團等公部門
 - 採用附有收用權的「用地買收方式」將以前的權利個別處理
 - 收到權利人讓受意願書後，依照「管理處分計畫」決定基地分配之方法

7

更新法制制度：「都市再開發法」建構與特點

都市再開發法主要內容

- 更新地區給予高度利用地區之定位，取得提高容積的合法性
 - 規定容積率高限與低限，以增進土地的健全合理及高度利用
 - 規定建蔽高限，確保建物周邊留設開放空間
 - 規定建築面積低限，促進零細土地有效合併利用
 - 規定牆面線，確保道路臨接部分空地留設與建築景觀之調和性
- 中央政府對更新事業的補助制度
- 運用「參加組合員制度更新會參與成員」及「特定建築制度」協助推動更新事業
 - 分配給土地權利關係人(權利床)外，剩餘樓地板面積(保留床)必須找到買主
 - 1998年創設「特定建築者制度」，都市基盤整備公團(改組為都市再生機構)地方住宅供給公社、民間建設業者等有效協助更新會實施更新事業。
- 多元化融資制度
 - 規定公民營金融機構應對更新事業提供長期低利貸款
- 「組合再開發促進基金」之債務保證制度
 - 向住宅金融公庫等公民營機構申貸時，得向「全國市街地再開發協會」設置的「組合再開發促進基金」申請債務保證

8

更新法制制度：都市再生政策與都市再生計畫

都市再生政策緣起及目標

都市再生政策

- ◉ 1999年小淵首相，在經濟戰略會議答詢時，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』」。
- ◉ 小泉首相上任後，便將「都市再生」與「都市結構改造」緊密結合，提出具體操作手法。

都市再生政策目標

- ◉ 創造都市魅力，強化國際競爭力
- ◉ 運用民間資金及技術振興內需，實現經濟再生
- ◉ 增進土地流通，解決不良債權

9

更新法制制度：都市再生政策與都市再生計畫

都市再生計畫內容

- 2001年5月8日正式成立都市再生本部，工作項目包括：推動都市再生計畫、促進民間都市開發計畫及全國都市再生。
- 以5項工作主軸，選定了16項都市再生計畫
 - ◉ 以東京灣臨海地區等為主
 - ◉ 以大都市圈域內交通設施為主
 - ◉ 以密集都市化地區為主
 - ◉ 以建構科技產業交流據點為主
 - ◉ 活化再生國有土地成為都市發展據點等
- 訂頒「都市再生特別措置法」，確立都市再生計畫推動及執行機制的法律依據
- 籌組都市再生戰略團隊，召開首都圈及京阪神圈再生會議，負責都市再生的協調與推動。
- 指定都市再生緊急整備地域
 - ◉ 以大都市臨海地區、車站周邊再開發地區為對象，共計64地域（6,567公頃）

10

更新法制制度：都市再生政策與都市再生計畫

都市再生政策特色與借鏡

小泉首相將都市再生政策視為施政重點

- 由最高層級的首相親自掌舵，顯示對政策推動的重視與決心

都市再生政策結合產官學界一起動起來

- 成立「都市再生戰略team」，由日本知名的都市計畫專家伊藤先生擔任召集人，結合最具關鍵之產官學界人士組成。

要求指定之都市再生緊急整備地域確實擬訂整備方針

- 整備方針包括：「整備目標」、「透過推動都市開發事業應增進之都市機能」、「公共、公益設施重點改善事項」及「緊急重點市街地區必要改善事項」等事項

依計畫地區條件狀況，彈性運用各種都市開發手法

- 方式包括：市街地再開發事業、土地重劃事業、再開發地區計畫、容積接受建築設計制度、事業用地適用計畫認定制度、區分所有權集合住宅改建等方式

東京車站地區更新案例

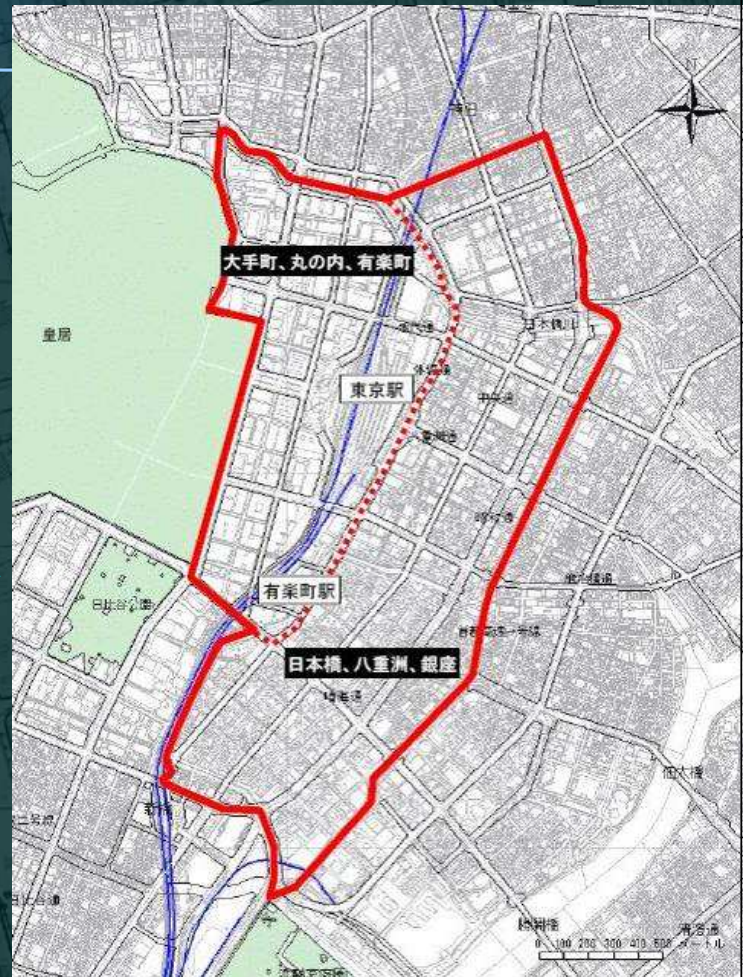
東京車站地區都市再開發事業

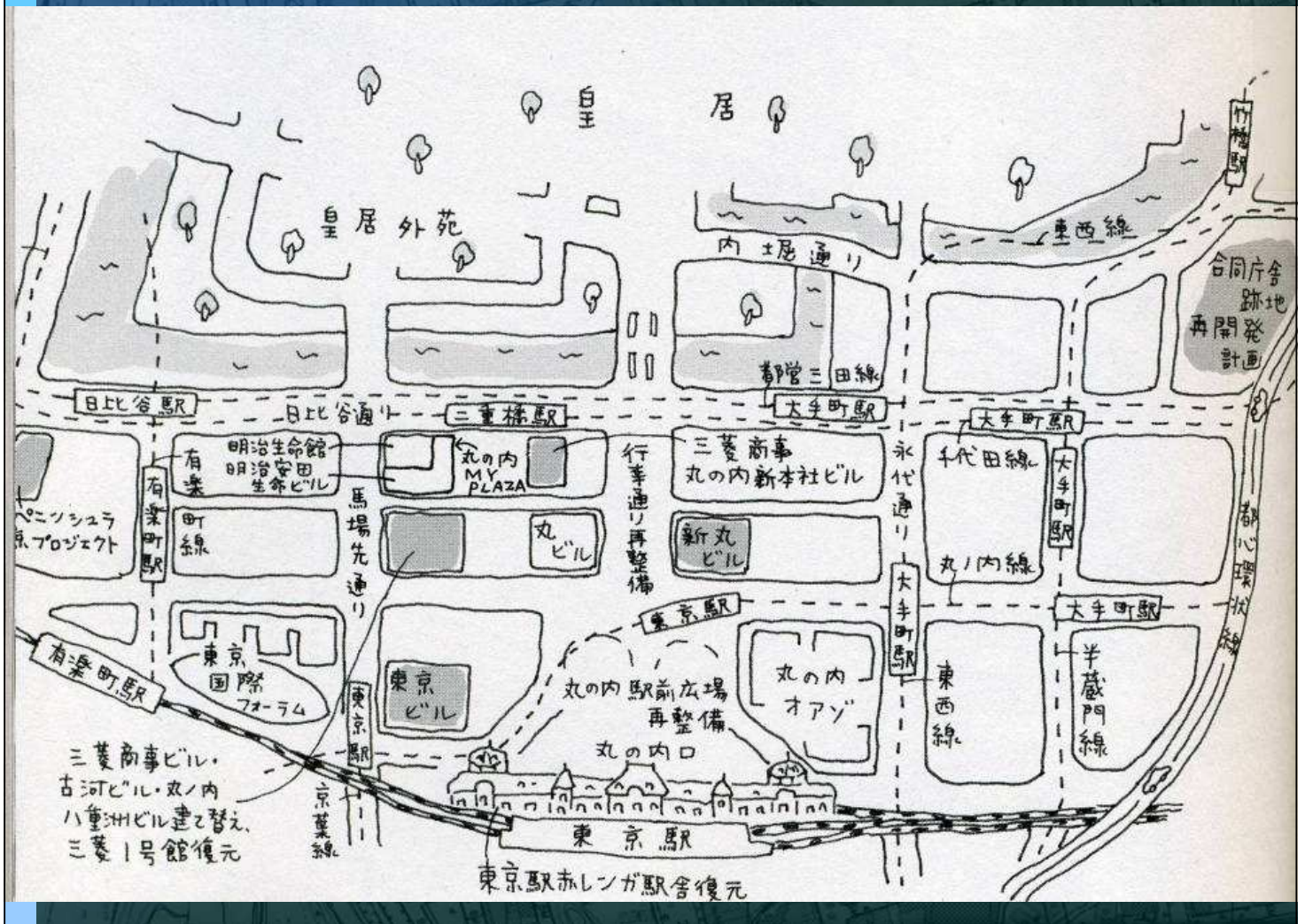
丸之內大樓
丸之內OAZO計畫
丸之內 My Plaza
日本工業俱樂部新會館
八重洲口開發事業雙子大樓

13

計畫背景

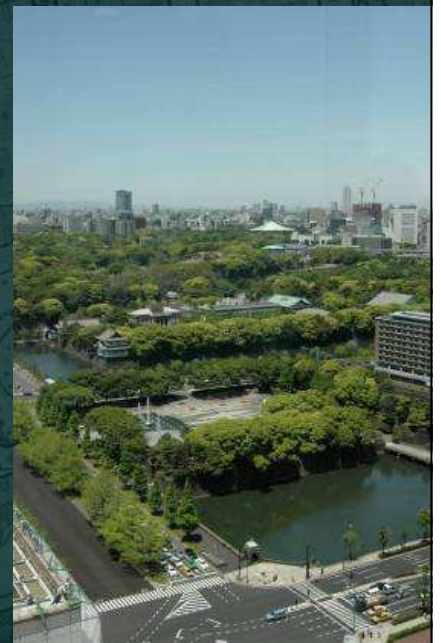
- 1986年：「都市再開發方針」劃定東京站周邊再開發誘導地區
- 1988年：成立「再開發計畫推進協議會」
 - 在111公頃更新地區內，約有100棟建築，其中30棟為三菱地所擁有，故由三菱地所主導推動。
- 1994年簽訂「大手町、丸之內、有樂町地區造街基本協定」
- 1996年：組成「造街懇談會」
 - 積極與東京都協商，朝放寬開發管制方向積極引導地主進行更新。





實施歷程

- 2000年東京都策訂東京車站周邊地區開發管制準則，創設「特例容積率適用區域制度」，納入都市計畫法及建築基準法等法令
- 2001年：設置東京車站周邊再生整備研究委員會
 - 由都市計畫學會組成，伊藤滋教授擔任委員長，提出東京新都市改造願景，由東京都正式發布，提出3項具體策略：
 - 保存丸之內車站建築、八重洲廣場開發為核心
 - 發揮東京車站交通節點功能，提昇站前廣場品質
 - 提供民間投資都心建設機會，解決都市基盤設施不足問題
- 2002年6月完成「大手町、丸之內、有樂町地區計畫」都市計畫法定程序，配合修正建築基準法相關規定。
 - 指定商業區容積最高值
 - 允許2003年1月1日起，商業區最高容積率可達1300%之指定值。
 - 建立容積移轉制度
 - 配合舊有建築改建計畫，強化超高層建築意象及多樣化使用機能
 - 活用特例容積適用區域制度，移轉部分車站未使用之容積，藉以籌措站體建築復建所需經費。





- | | |
|------------------------------------|----------------------------------|
| 1 (仮称)ザ・ペニンシュラ東京建築計画 | 2 糖業会館・ニッポン放送本社ビル建替計画 |
| 3 丸の内 MY PLAZA | 4 (仮称)三菱商事丸の内新本社ビル計画 |
| 5 丸の内ビル | 6 新丸ノ内ビル建替計画 |
| 7 東京サンケイビル | 8 日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビル |
| 9 丸の内オアゾ(OAZO) | 10 東京駅丸の内駅舎・駅前広場・行幸通りの再整備 |
| 11 丸の内中央ビル | 12 丸の内トラストタワーN館 |
| 13 八重洲開発計画 | 14 パシフィックセンチュリープレイス丸の内 |
| 15 東京ビル建替計画 | 16 有楽町駅前地区市街地再開発事業 |
| 17 三菱商事ビル・古河ビル・丸ノ内八重洲ビル建替計画 | 18 (仮称)JR東日本東京駅日本橋口ビル建築計画 |

整體規劃構想

控制建物高度

- 丸之内地區原本建物高度限制為100英尺 (31m)，放寬至500-670英尺 (150m-200m)。
- 保留原100英尺腰線，作為群樓的高度線，維持街道的人性化尺度

多元化的土地使用

- 增加零售餐飲面積，引入各種文化設施



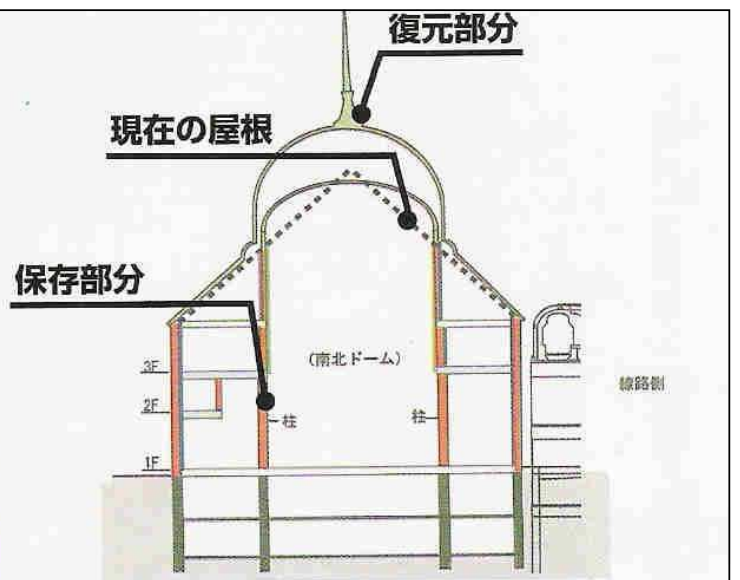
整體規劃構想

- 保留歷史特色
 - 如東京車站復建，保留明治生命大樓、工業俱樂部大樓等古典立面
- 規劃省能、省水的環保綠建築，設置中水道系統，減少污水排放
- 全區規劃光纖寬頻網路系統
- 全區規劃配置地域冷暖房系統
- 東京車站前中軸線及丸之內仲通成為重要的綠帶系統，設置寬敞的人行道

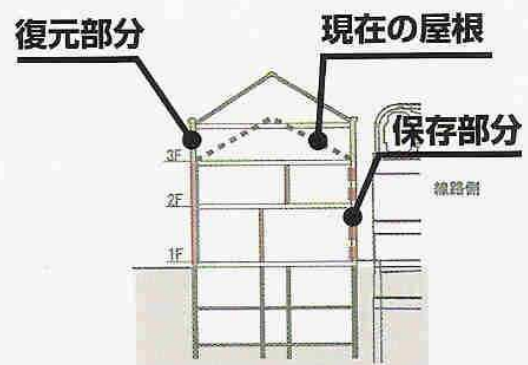


東京車站（1914年）

- 最具歷史意義的紅磚瓦建築
- 建築師辰野金吾晚代表作，1914年興建完成
- 1945年二次大戰遭轟炸，「辰野式文藝復興型」八角形圓頂特色風貌已不復存在

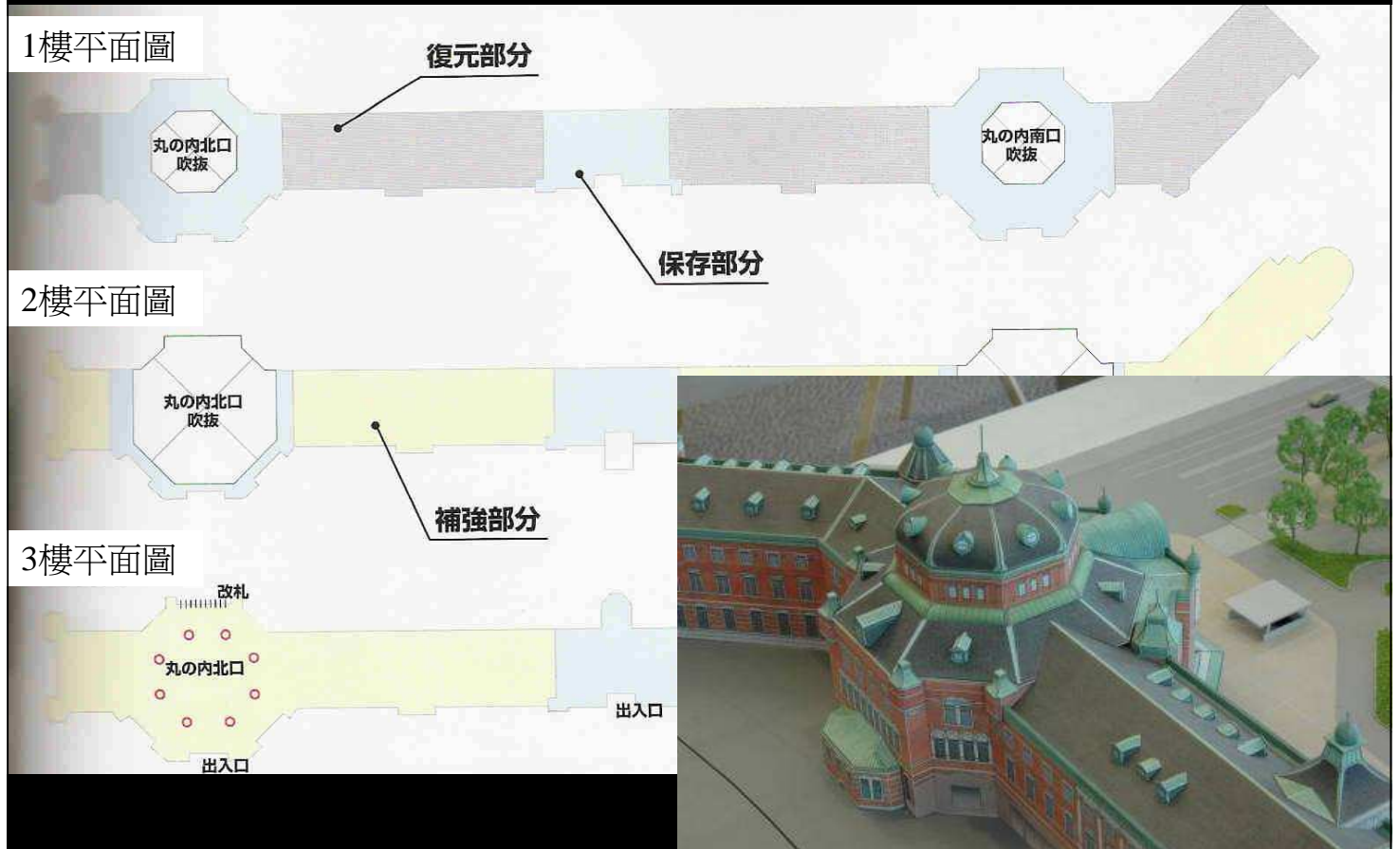


ドーム部断面図



切妻部断面図

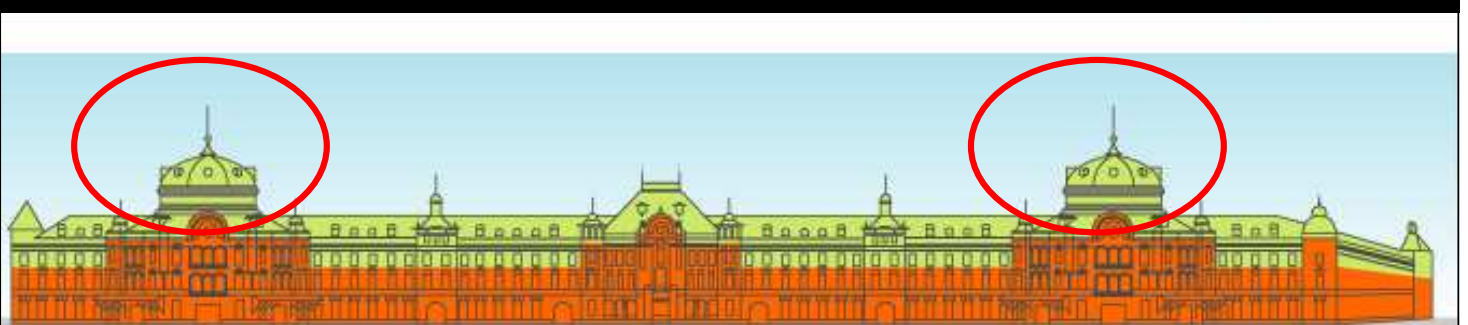
- 目前現況為2層樓30公尺高建物，1999年JR東日本公司，決定儘可能保存現況並復建原創建時的建築風貌。



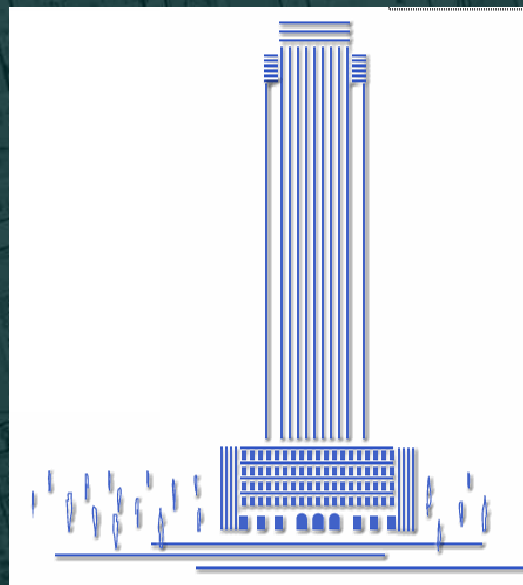
1914年完成當時



2010年預定完成圖



車站周邊地區首先完成之更新案 —丸之內大樓



基地概況

- 最鄰近東京車站之街廓，廣場與迎賓大道(行幸通)角地
- 丸建築具有歷史意義
 - 日本建築界認為：東京車站建築是明治時代的代表作，丸建築是大正時代的代表，而中央郵局則是昭和時代的代表
- 丸建築型態
 - 1923年完成，具美國風格及時代象徵、東京門戶意象



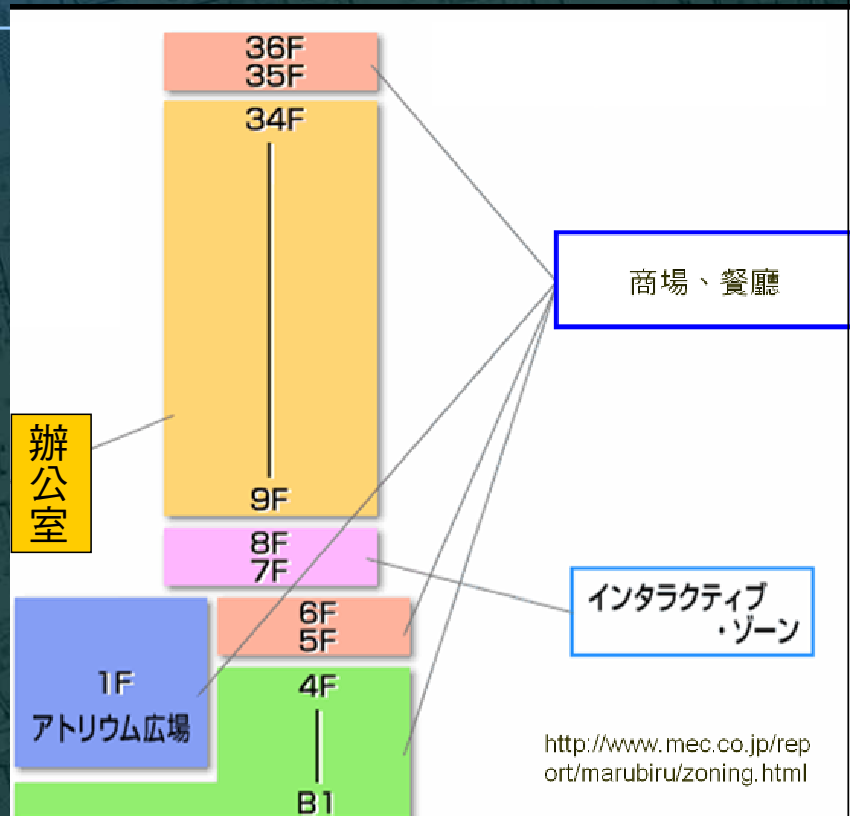
更新規模

- 三菱商事總公司所在建築及同屬特定街區的土地進行更新改建
- 總樓地板面積：
 - ⊃ 160,000平方公尺
 - ⊃ 2002年8月竣工
- 建物外型承襲傳統
 - ⊃ 7層以下商業樓層
 - ⊃ 外部造型承繼原建築語彙，保留傳統的歷史風貌記憶
- 高層退縮設計
 - ⊃ 原丸之內辦公大樓高度限制：31公尺



多元化使用

- 99,960m²的辦公室
- 18,580的零售空間
- 40家餐廳
- 100家以上的商店
- 一個多功能廳
- 6個會議廳
- 一個商業俱樂部



丸之內地區規模最大的更新事業 —丸之內OAZO計畫



27

區位條件優越

- 臨東京車站廣場，位處日本首要國際性業務中樞丸之內大手町地區之主要門戶地段。
- OAZO→「綠洲」，前後兩個「O」字指丸之內與大手町兩地區，AZ係涵蓋所有英文字母代表多元化都市機能的集結



28

基地概況

舊國鐵總公司用地：

- 2000年2月由日本人壽保險與三菱地所兩家公司，從「日本國鐵清算事業團」手中，標購到的舊國鐵總公司用地。

整併鄰地、整體開發：

- 兩家公司致力協調鄰地丸之內旅館、中央不動產公司等進行土地合併、整體開發。
- 2.4公頃大型基地進行整體規劃

29

計畫構想



據點性
多功能性
建構人行系統
與丸之內地區相稱之景觀
環境共生

30

建築規劃

- ✦ 建物群之核心—辦公棟，具高度資訊化機能及安全性
- ✦ 旅館商業棟—
 - ⊃ 商業軸帶，以文化性、業務舒適性為主題
 - ⊃ 以日本國內最大規模的綜合書城為核心
 - ⊃ 引入多樣性、高級餐廳及符合上班族品味之服務設施

moru
no
uchi
0020



整體設施興建

- ✦ 由日本人壽保險、丸之內旅館及三菱地所等三家公司，以相互租地方式，將各自所持土地合併開發
 - ⊃ A街區3棟建築物：採區分所有權方式
 - ⊃ B街區2棟建築基地：
 - 由中央不動產公司單獨持有並自行興建
 - 另一棟則由參與公司共同持有。

樓地板面積

- ⊃ 33萬平方公尺



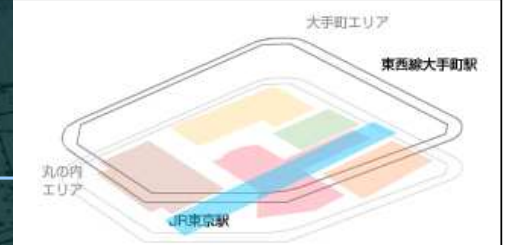
景觀設計

- 以傳統丸之內地區象徵性風格
- 退縮設計，取得協調的視覺景觀
 - 面臨東京車站廣場的建築外牆，其31公尺以上高層部，予退縮設計
 - 與相鄰街區取得一致，塑造整體調和視覺景觀



人行系統建構

- 「丸之內OAZO」重要節點
 - 連結丸之內與大手町地區
 - 串連JR與地下鐵
- 地上與地下立體人行系統貫通南北
- 地下空間可通行東京站與大手町站之地下鐵



環境共生設計

- 省能
 - 區域性冷暖氣設備
 - 中水道系統
- 綠化
 - 將綠化納入規劃設計重要環節
 - 道路及低層商業棟屋頂，強化綠化工作



管理營運體制

■ A街區、B街區→個別營運管理

- 全區籌組共同防火管理協議會，推展防災活動
- 街區鄰界之人行道空間歸屬A街區管理
- 全街區之導引系統則採統一規劃設置

■ A街區專有部分

- 依區分所有權分別管理

■ 人行通道、廣場等共有部分

→由三家公司合組管理單位

■ 商業軸帶、全街區共用部分

→由三菱地所物管公司統籌管理

- 三菱地所負責其他丸之內建築群營運管理，可發揮整合管理效益

35

明治生命館
明治安田人壽大樓
(丸之內 My Plaza)

MARUNOUCHI
MY PLAZA

36

基地位置



開發緣起

■ 明治生命館：

- 1934年興建完成，西歐式建築設計高手剛田信一郎貫徹古典建築意匠之傑作。
- 被譽為日本明治維新以來，近代建築史的「金字塔」級的頂尖代表作
- 擁有完成當時最先進的設備：空調、複層窗、搬運裝置、中央監控等

2004年



建築歷史價值

- 在第二次大戰期間，提供門窗相關金屬物，戰後被GHQ接收佔用，曾在此召開對日理事會
- 1956年GHQ暫管解除，逐步還原進行修復。
- 1959年配合「丸之內綜合改造計畫」，拓寬南北向三條及「仲通」（從13公尺→21公尺）
- 1968年完成明治生命新館5號館、11號館
- 1997年以「昭和建造物」指定為重要文化資產



興建計畫

- 1999年決定就該街區（約127m × 90m）進行更新
- 保留古蹟，拆除三棟建物，更新興建明治安田人壽大樓
- 丸之內 My Plaza更新事業：將明治生命館妥加保存再生，興建30層超高層建築
 - 總樓地板面積31,762m²
 - 更新後容積率1,500%
- 2001年8月施工
- 2004年8月完工



建築設計

- ✦ 丸之內 My Plaza 是日本國內最先完成之特定街區重要文化資產特別類型之保存再生事業案例
- ✦ 創造嶄新公共空間
 - 以古蹟空間為主體，於新高層建築與明治生命館之間，設置穿廊式通道
- ✦ 辦公空間採光計畫
 - 為解決施工條件不利問題，採用8個耐震核之大跨距架構及6.4公尺基本模距，以分散核兼具耐震核與中心核之複合平面計畫
 - 高層樓部分擁有面窗之連續辦公空間，具備自然採光及眺望功能



日本工業俱樂部新會館

開發緣起

- 1920年建造，代表日本邁入工業化、現代化過程重要歷史建物
- 以「重要文化財特別型特定街區」方式重建
- 開發主體：
 - 三菱地所、日本工業俱樂部共同實施



建築計畫

- 地上30層
- 地下4層
- 總樓地板面積：
10萬9,830m²
 - 日本工業俱樂部會館使用樓地板面積約13,000m²
 - 其餘供三菱信託銀行總公司及其他商業設施使用



興建計畫

■ 歷史建物保存與高層建築一體之更新計畫

○ 低層部分原貌保存重建

- 大會堂與大餐廳空間原樣保存
- 正門樓梯及門廳利用原內部裝修材料保存再利用。
- 其他部分以原貌重建

○ 高層部分大幅退縮， 突顯歷史建物風貌

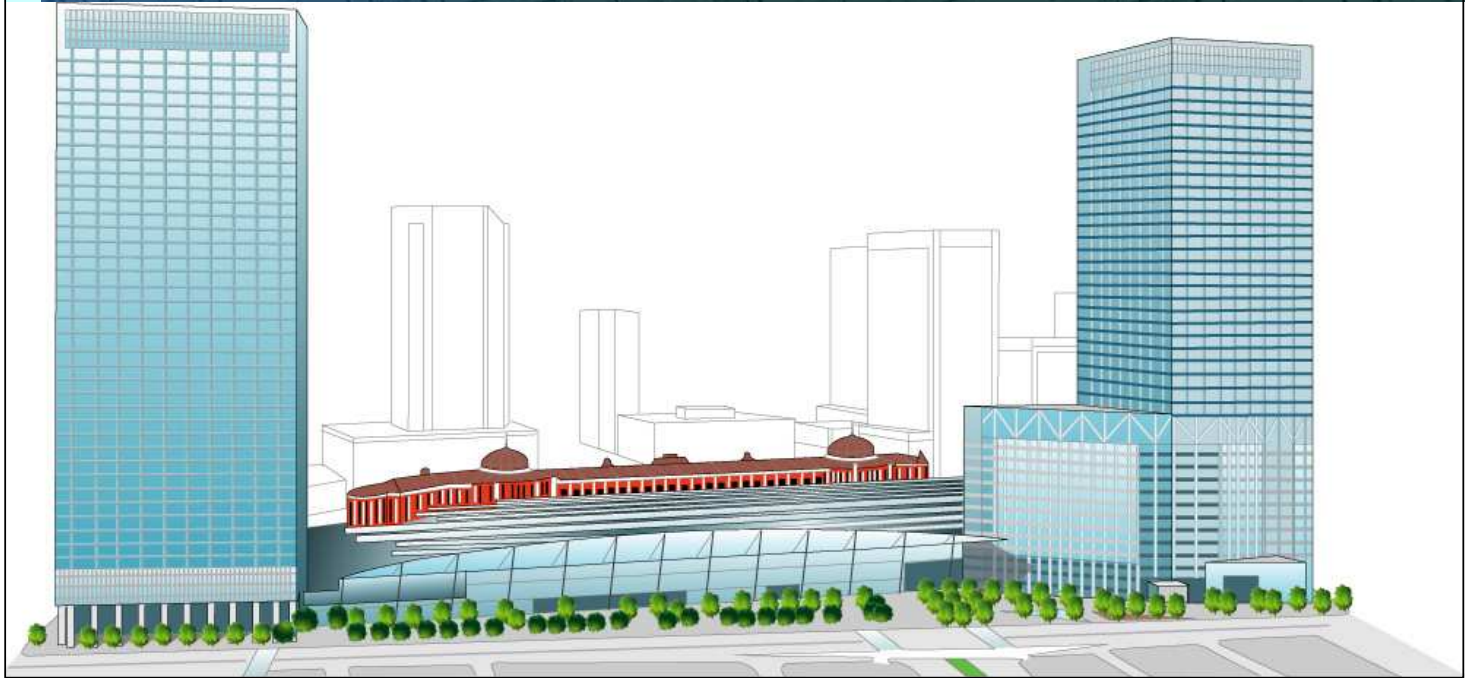
■ 更新事業於2003 年3月執行完成



八重洲口開發事業 — 雙子大樓

意義

- 塑造東京首都主要門戶意象
- 八重洲廣場南北兩側鐵路會館與國際會館所在長約300公尺之狹長基地，將興建高度約200公尺之雙子大樓



開發主體

- 由JR東日本公司、三井不動產、國際觀光會館、鹿島八重洲開發、新日本石油公司等企業體參與共同開發
- 總事業經費約1,300億圓
 - JR東日本公司佔60.2%
 - 三井不動產佔18.8%
 - 鹿島八重洲開發公司佔10.2%
 - 國際觀光會館佔6%
 - 新日本石油公司佔4.8%，

計畫內容

東京車站八重洲出口地區在1923年關東大地震後進行土地重劃工作。

八重洲口開發事業：

- 站體建築未使用容積進行部分移轉，取得達約19660m²狹長基地

建築計畫

- 地上43層
- 地下4層
- 總樓地板面積：35萬m²

建築計畫のお知らせ			
建築物名稱	(仮称) 東京駅八重洲口開発計画		
建築敷地の地名地番	東京都千代田区丸の内1-1-34 東京都中央区八重洲1-208-6 他		
用途	事務所・店舗・駅施設・駐車場	敷地面積	19,668.72㎡
建築面積	15,208.62㎡	延べ面積	356,691.11㎡
構造	鉄骨造 一部鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造	基礎工法	直接事業べた基礎
階数	地上43階/地下4階	高さ	地盤レベル+200.0m (敷高：205.0m)
着工予定	平成16年8月末日	完了予定	平成23年3月末日
建築主	(住所) (氏名) 東京都千代田区霞が関3-3-1 鹿島八重洲開発株式会社 代表取締役社長 山口 皓章 東京都港区西新橋1-3-12 新日本石油株式会社 代表取締役社長 西尾 進路		電話(03)5334-1406 電話(03)3246-3196
設計者	(住所) (氏名) 東京都千代田区本町2-18-3 株式会社日建設計 東京本社代表 櫻井 謙 東京都港区代々木2-2-6 株式会社ジェイアール東日本建築設計事務所 代表取締役社長 藤井 隆文		電話(03)5226-3030 電話(03)5333-7194
施工者	(住所) (氏名) 東京都千代田区丸の内1-1-1 東京駅八重洲口開発事務所 小澤 清次 高橋 裕 代表者 東京建設株式会社 東京建築支店 取締役専任執行役員 支店長 柳沢 直典		電話(03)3264-2051
標識設置年月日	平成16年3月8日		
<p>○ この標識は、東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第5条第1項の規定により設置したものです。</p> <p>○ 上記建築計画についての説明の申出は下記へご連絡下さい。</p> <p>(連絡先) 東京駅八重洲口開発事務所 小澤 清次 高橋 裕 株式会社日建設計プロジェクトマネジメント室 橋尾 典哉</p> <p>電話(03)3267-5070 電話(03)5226-3030</p>			

規劃使用

- 南北棟高層部均規劃先進的高級辦公空間
- 北棟低層部份由原大丸百貨公司進駐營運



規劃使用

都市設計

- 為貫通丸之內與八重洲兩側出口廣場，延伸迎賓大道及皇居之中央軸帶，特拉開雙子超高大樓間距
- 採用透明感十足的玻璃帷幕，與周圍開闊性都市景觀充分配合，並塑造國際性商務核心意象。

人行空間

- 兩建物間配置巨大頂蓋之廣闊人行空間，配合調人車動線
- 加強中央貫連部分人工地盤及屋頂空間植栽綠美化



實施進度

- 第一期雙子大樓工程已於2004年9月開始施工
- 貫連南北棟人工地盤等設施，列入第二期工程
- 配合東京車站建築復建及行幸通整備事業，更新事業預計於2011年完成



特色與借鏡

■ 丸之內地區區位的優越性

- 東京的最主要門戶角色，是東京的CBD

■ 具濃厚歷史性與文化性

■ 經東京都列入首批「都市再生緊急整備地域」

■ 相關機關機構的協調配合

- JR東日本公司、東京都等機關溝通，確定復建構想，創設「特例容積率適用區域制度」，突破建築管制及站體復建的財源問題。

■ 民間專業與公益團體的參與

- 組成「東京站周邊地區再生整備委員會」，訂定相關計畫及基準。

■ 土地權利關係人組織的早期啟動及積極運作

- 由三菱地所主導，組織「大丸有地區營運協會」推動相關軟體活動，舉辦地區考察、參觀活動，增進交流及地區的活化。

53

東京霞關中央合署廳舍都市再生

—霞關7號館更新

54

前言

東京霞關地區：中央行政機關集中的「官廳街區」，日本行政中樞



計畫緣起

2001年小泉首相都市再生計畫

- 將活化國有土地為都市發展據點列入計畫主軸，以大手町等中央合署辦公廳舍土地為對象，適當標售騰空閒置基地，由民間企業配合更新，逐步促進老舊地區更新。
- 指示應針對中央辦公廳舍、公務員宿舍、國立大學、廢棄物處理設施及公營住宅等，積極採行PFI(Private Finance Initiative, 即BTO方式)手法，擴大都市再生效益

公私合作鼓勵民間企業投資建設

- 霞關中央合署廳舍7號館更新：使用機關文部科學省及會計檢查院決定採PFI手法 (BTO)，並連同街廓內之官廳設施及私有土地進行整體規劃建設。
- 霞關三丁目南地區：位處外堀幹道與首都高速道路都心環狀線所轄之三角形街廓內。地區內多條地下鐵線路縱橫交錯。2.4ha中除官廳設施外，尚包括私有土地（財團法人霞山會館、住友不動產公司）
- 霞關三丁目南地區造街協議會成立，完成更新地區計畫，據以徵選民間業者開發計畫提案，期發揮更新最大效益。

計畫構想

更新事業以Common Gate命名

- 表達此事業是公私部門融合共生之共同體，邁向新時代之關鍵門戶所在之表徵

基本理念：創造最高的事業價值與最大的社會利益

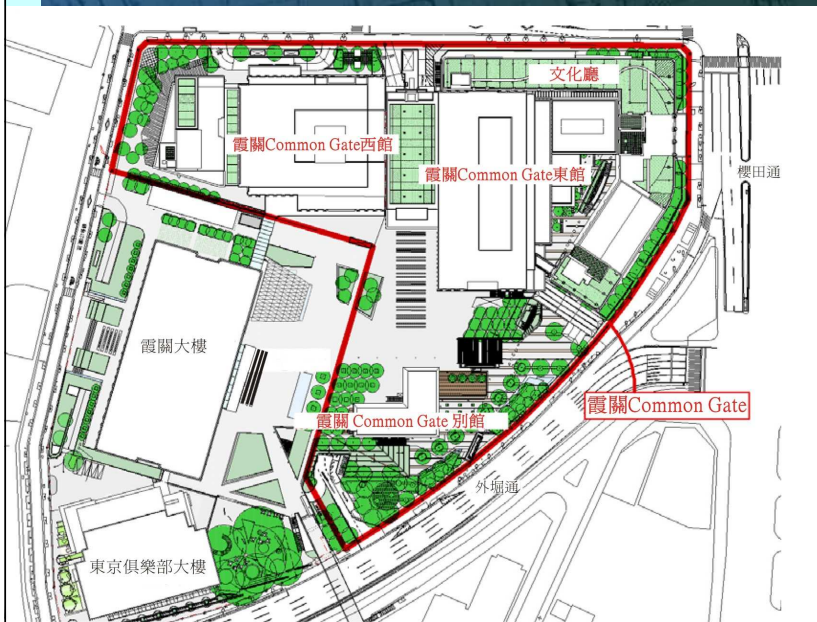
事業概要：

- 2002.7.確定以PFI事業方式實施，開始辦理公開招標作業，由新日本製鐵集團得標，設立特定目的公司(SPC)，2003.6.與中央行政機關簽定事業契約。
- SPC負責設計興建必要廳舍設施，管理營運到2021年
- PFI事業之附帶事業屬收益型設施，由SPC自行設計、興建後，持有並營運至2034年

57

整體規劃

面積	24,232.08m ² (國有地占95.42%、私有地占4.58%)
使用分區	商業區、防災地域
都市計畫	霞關三丁目南地區再開發等促進區之地區計畫
容積率	950% (更新前國有地容積率500%，私有地容積率700%)



- 中央地段配置充滿綠意的廣場
- 面向廣場配置2棟超高層建築 (33層東館、38層西館)
- 鄰外堀幹道興建一棟2層樓資訊交流設施
- 保存部分文部科學省舊有房舍
 - 保存1940年代創建時的外觀記憶，地下通道保存展現了江戶城外堀石牆之美感。
 - 建築方面採優越耐震，導入先進太陽能發電、風力發電、燃料電池、電力與熱源共生設備技術
- 霞關大樓配合整建，改善周邊環境

58

38層

西館

民間權利床(霞山會等)

保留床(霞山會等)

保留床

民間收益設施

金融廳

民間權利床

保留床

民間收益設施

東館

會計檢查院

文部科學省

國立教育政策研究所

科學技術政策研究所

33層

建築概要

官廳棟保存

文化廳
文部省民間收益
設施

中庭

中庭廣場

國有

民間權利人

保留床取得者

國

	Common Gate 西館	Common Gate 東館	舊文部省廳舍	Common Gate 附屬建物
結構	S造 部分SRC造	S造 部分SRC造	SPC造	S造
規模	地上38層地下3層	地上33層地下2層	地上8層	地上2層
高度	約176m	約156m		
容積率	95%			
總樓地板面積與分配	約251,000㎡			
	約118,700㎡	約114,000㎡	約16,800㎡	約900㎡
	金融廳、財團法人霞山會、霞關開發 SPC、民間業者取得樓地板	文部科學省 會計檢查院	文部科學省文 化廳	霞關7號館、PFI 公司、民間業者 取得樓地板



辦理經過

- 2001年6月 指定為都市再生計畫
- 2003年4月 PFI事業決標
- 5月 得標者與中央政府簽訂基本協定
- 6月 更新事業核准實施、PFI事業者與中央政府簽訂
- 2004年12月 權利變換計畫核定
- 2005年1月 開工
- 2007年9月 完工、移交(部分外部工程除外)
- 2008年 官廳設施啓用、PFI相關之管理營運開始運作
- 2021年3月 PFI事業終止
- 2034年 PFI事業之附帶事業(民間收益設施)終止

本案特色

資金籌措方式

- ▷ PFI事業與附帶事業，依其使用目的、內容之不同，予以分開處理。
- ▷ 本案統一由一家SPC執行，其中PFI事業之官廳設施，由其負責維護管理15年6個月。附帶事業則由SPC向中央承租土地，興建收益設施，並由出資SPC的不動產業者（東京建物等四家公司）承租，經營期間30年。
- ▷ 更新事業保留樓地板由東京建物等4家公司以優先出資方式設立「霞關開發特定目的公司」，預先（事業計畫核定後）承購，竣工後再行辦理出租。

國(中央)	國土交通省、文部科學省、會計検査院、金融廳	
民間土地權利人	財團法人霞山會、住友不動產公司	
更新事業實施者	獨立行政法人都市再生機構	
PFI事業者	霞關7號館PFI股份公司(SPC)	
	出資企業	新日鐵工程、大成建設、東金建物、三菱商事、久來設計、新日鐵都市開發等家股份公司
	協力企業	東京不動產管理、東京建物 Amenity Support、綜合警備保全、全日警4家股份公司
保留床取得者	霞關開發特定目的公司(SPC)	
	出資公司	東京建物、公共建物、豐田通商、新日鐵都市開發、日本土地建物等5家股份公司

61

本案特色

本案屬由個人實施之非都市計畫法定更新事業

- ▷ 權利人僅4人無法依再開發法規定組成更新會實施，且位於更新促進地區內之特定地區計畫範圍，故得採**簡化程序**辦理。尚請獨立行政法人**都市再生機構**以個人實施者執行。

採全體同意型權利變換方式

- ▷ 因權利人希望在更新後仍持續保有土地所有權，且政府使用樓地板採PFI事業方式，故**無權利樓地板之分配問題**，各取所需致全無異議。

採特定建築者制度，將PFI事業與更新事業結合

- ▷ 特定建築者由中央主管機關之**國土交通省**擔任特定建築者

採BTO方式之PFI事業

- ▷ 政府以特定建築者身份，就其所需之特定建物採PFI（BTO）方式，支付相關興建成本費用後取用之。

62

借鏡與反思

■ 即早確定開發構想及開發方式

- ▷ 日本諸多大型更新事業，因投入資金龐大，多以創造**百年大業**的觀點進行更新
- ▷ **規劃初期**，除實質建設相關問題外，對於後續營運等議題均能與相關機關機構充分協調溝通，花費較長時間將可能遭遇難題，尋求共識，確定解決方式，研訂詳細執行計畫。
- ▷ 一旦進入施工階段，均能如期完成，絕少必須屢次變更設計而延誤工期之現象發生。

■ 財力雄厚經驗豐富的企業體願意帶頭扮演協調整合角色

- ▷ 東京車站丸之內地區的大地主—**三菱地所**，1998年主導，結合相關權利單位成立「再開發計畫推進協議會」，密集與東京都、東日本鐵路公司等相關單位溝通，研擬更新策略，完成多項更新事業。

63

結論

■ 面臨少子化、高齡化社會、國際社會激烈競爭壓力下，更新事業有必要詳加檢討

■ 更新重點發展方向

- ▷ 重視「土地高度利用與都市機能更新」轉為強調「創造地區特色與永續經營機制」的追求。
- ▷ 以「職住接近」及建構「Compact City」的規劃原則，充實更新地區生活機能及社會福祉設施。
- ▷ 由尋求民間投資參與者方式，改變由土地所有權人籌組再開發公司，共同分擔風險並積極運用地上權設定、信託、SPC等執行方式。
- ▷ 就選定之都市再生計畫地區及依法指定之都市再生緊急整備地域優先實施
- ▷ 依地區條件，彈性適用各種都市開發手法（再開發地區計畫、容積移轉）
- ▷ 都會地區擴大誘導民間投資，政府配合檢討修正相關法令規章
 - ▣ 中央辦公廳舍、公營住宅等積極採行PFI方式，有效運用民間資金
 - ▣ 都市再生機構推動「支援誘導型（BACK-UP）事業」，扮演統合都市改造工作角色
 - ▣ 相關福祉設施由政府部門承擔或協助財源籌措，加速更新事業的執行

64

簡報結束
敬請指正

更多日本案例

日本都市再生密碼：
都市更新的案例與制度

都市更新研究發展基金會出版

