

都市再生機構（UR）對都市再開發的對策

2015年12月2日
獨立行政法人都市再生機構
東日本都市再生本部
副本部長 榎本 平

目 次

1. 都市再生機構(UR)的概要
2. UR的都市再生事業
3. UR對都市再開發的對策與特色
.....
.....
4. 案例介紹～曳舟站前地區（東京都墨田區）
5. 補充與總結

1. 都市再生機構（UR）の概要

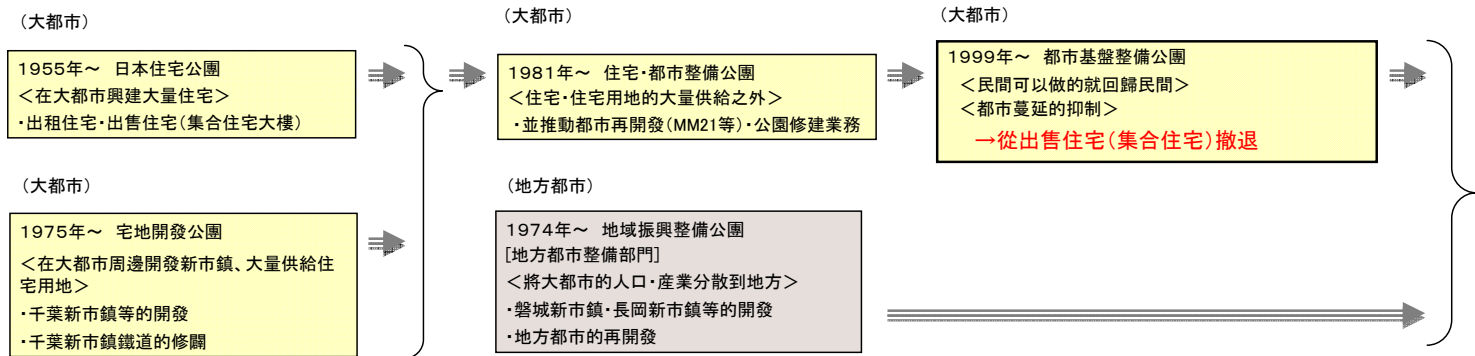
1-1 都市再生機構の概要

- 名 稱 独立行政法人都市再生機構（URBAN RENAISSANCE AGENCY）（略称：UR都市機構）
- 設 立 2004年7月1日
- 資本金額 10,611億円（包括：政府10,591億円、地方公共団体20億円）（2014年底）
- 所在地 神奈川県横浜市中区本町6-50-1
- 董事数 理監事13名（理事長1名・副理事長1名・理事8名、監事3名）（2015年4月1日現在）
- 常勤職員数 職員3,201人（2015年4月1日現在）



役職	氏名	任期	出身府省
理事長	上西 郁夫	H24.7.15～H28.7.14	民間（みずほCB）
副理事長（役員出向）	花岡 洋文	H26.7.8～H28.7.14	国土交通省
理事長代理	石渡 廣一	H26.7.1～H28.6.30	都市再生機構
理事（役員出向）	天河 宏文	H27.7.31～H28.6.30	国土交通省
理事	小倉 清明	H26.7.16～H28.7.15	民間（黒崎播磨）
理事（役員出向）	野島 透	H26.7.16～H28.7.15	財務省
理事（役員出向）	徳永 幸久	H.27.7.14～H29.7.13	国土交通省
理事	伊藤 治	H26.7.16～H28.7.15	都市再生機構
理事（役員出向）	瀬良 智機	H26.7.15～H28.7.14	国土交通省
理事	西村 志郎	H27.7.14～H28.6.30	都市再生機構
監事	鹿野 治雄	H26.7.1～H28.6.30	民間（三井住友トラスト・ビジネスサービス）
監事	小林 昭次	H26.7.1～H28.6.30	都市再生機構
監事（役員出向）	麻田 千穂子	H26.7.4～H28.7.3	厚生労働省

1-2 都市再生機構設立的軌跡



2004年7月1日設立 **獨立行政法人 都市再生機構**

業務方向的修正
 《整合理化計畫》(2001年內閣會議決定)

- 新市鎮開發 : 大都市・地方都市均撤退。
 (不再著手新的開發事業。進行中的事業則重新審視評估是否中止、縮小規模、期能早日處分)
- 出租住宅 : 原則上不再提供新出租事業、改為支援民間提供出租住宅。
- 鐵道 : 將事業讓渡給民間鐵道事業者。
- 國營公園內的收費設施 : 不再開始新的事業。

引導民間參與都市再生業務

- 為推動都市再生, 將業務範圍限制在舊街區
- 從全部自己一手包辦『全套(full set)型』轉變為誘導民間投資開發的『支援(Backup)型』

出租住宅的管理等業務

- 持續進行既存出租住宅的管理(包含增建、改建)、重建。

1-3 都市再生機構的業務概要

- 與民間事業者、地方公共團體分工, 在大規模基盤設施興修的事業或密集街區, 推動政策意義高的都市再生事業。
- 東日本大震災的復興支援等, 災區復興、都市防災機能強化的支援。
- 提供市場上供給不足的社會照顧類型出租住宅, 例如針對老年人、需要扶養小孩的世代家庭、居住弱勢等, 同時也考慮安全網絡機能。

都市再生

與民間及地方公共團體共同協力、推動都市再生。

- ・全國都市再生的推動
- ・構想、企劃、各條件的統合協調
- ・以夥伴(Partner)的身分參與事業

災害復興

災區復興、都市防災機能強化的支援。

- ・往防災城市邁進

出租住宅

適當地維持管理出租住宅、提供豐富的生活空間。

- ・重視、維持現有約75萬戶的居住者間的信賴關係
- ・提高市中心居住意願、確保老年人居住安定、改善兒童照顧環境等



豐洲2丁目(東京都)

女川町的復興想像圖(宮城県)



大島六丁目團地(東京都)

©女川町・中央復建顧問公司・KUBOTA設計

新市鎮

目標在於實現安全、舒適的郊外生活。

- ・因應少子高齡化、環境共生、安全・安心的造鎮計畫
- ・實現具魅力的郊外地方居住生活
- ・新市鎮業務的早期完成



港北New Town(神奈川縣)

(參考) UR的特性

○ 何謂獨立行政法人？

□ 所謂獨立行政法人制度，指的是從各政府機關的行政活動，就施政中一定的事務、事業，給予該機關獨立法人的地位，以提升業務的執行效率及品質，具執行彈性，並能達到自主、自律、透明化營運目的的制度。

(來源：總務省homepage)

(參考) 作為財政投融资機關的UR特性

財政投融资是根據「有償資金」的財政政策、具有以下的特徵：

・租稅負擔的抑制

⇒機構的事業資金，是在國家信用的基礎之上，以低利所籌措來的有利息資金。因此、政府可以不依賴稅收而能夠實施具有公共政策目的之事業。

・使事業實施更有效率

⇒機構應抱持著必須償還貸款的成本的意識，以「經營體」的身分讓業務順利推動，而政府則可以期待這樣的方式可以讓事業展開的更有效率。

・受益者付費的實現

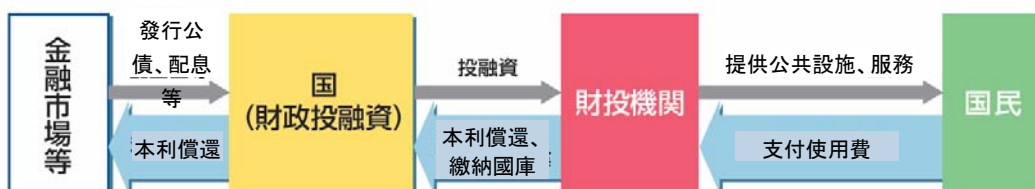
⇒機構透過建物、土地的出售或是租借的方式獲得收入，可以徹底落實受益者付費的原則。

□ 一般會計補助金與財政投融资的資金流相異之處

■ 一般會計補助金的資金流(示意圖)



■ 財政投融资的資金流(示意圖)



● 財政投融资は、渡し切りの一般会計とは異なり、移転させた原資を後に回収することを前提とした政策スキームであり、

長期にわたって受益者に対するチェック機能(ガバナンス機能)を働かせることが可能です。

● 一般に、当該事業等が政策的必要性が高く、かつ、ある程度の採算性を有する場合には金融的手法(財政投融资)による支援が適切と考えられます。

2. UR的都市再生事業

2-1 都市再生對策內容的變遷

○都市再生事業是1981年的住宅・都市整備公團時便同時著手進行的，當時主要實施的土地來源有二：因產業結構改變產生大量的閒置工廠土地，以及1987年國鐵改革後產生的調車場閒置土地
 ○近年來，UR為了強化都市的國際競爭力，在大都市提倡舊街區的整併開發，讓土地能更集約而有效率地利用，強化防災機能，並引導民間投入都市再生的事業行列，支援地方都市朝向緊湊都市的目標發展。

	住都公團(1991~)	都市公團(1999~)	都市機構(2004~)	經濟政策・國際競爭力強化+東日本大震災等
社會背景 都市政策	<ul style="list-style-type: none"> ■因產業結構改變產生大量的閒置工廠土地的土地使用轉換 ※包括國鐵改革(1987)後產生的調車場閒置土地 ■因地價爆漲而導致市中心區人口流失 ■具高度防災都市的形成 ※兵庫縣南部發生地震(1995)為契機 	<ul style="list-style-type: none"> ■為提升都市魅力與國際競爭力，發布實施都市再生特別措置法 ■針對經濟長期低迷的對策(促進不良債權的流動等) ■推動密集舊街區的緊急整備、指定都市再生專案計畫 	<ul style="list-style-type: none"> ■在解決不良債權問題的同時，活化民間都市開發投資 ⇒2008秋以來開發投資低迷 ■因都市蔓延導致地方都市活力低下問題，在全國推動都市再生 ■強化國際競爭力・實現節能減碳社會・都市的緊湊發展・充實都市防災機能 	
都市機構 的對策	<ul style="list-style-type: none"> ■在大面積的閒置工廠土地進行都市機能再生的事業 ■市中心地區與民間合作推動大規模的再開發事業 ■在大都市舊街區進行改善居住環境的事業 ※包括在密集舊街區的住宅、道路等的興修事業 	<ul style="list-style-type: none"> ■從住宅・住宅用地的供給面，以重點街區為中心，進行都市機能的重整、並充實改善都市基盤設施 ■在低度未利用地區，由政府民間共同進行「土地有效利用事業」等再開發及造街計畫 ■開創「防災公園街區整備事業」、在密集舊街區推動 	<ul style="list-style-type: none"> ■從全部自己一手包辦『全套(full set)型』轉變為誘導民間投資開發的『支援(Backup)型』 ■實施的對象限定為具有高度政策意義、而單靠民間有實施困難的計畫(實施基準的運用) ■全國都市再生、實現緊湊都市的目標 	

2-2 在都市再生事業中UR所擔任的角色①

支援民間事業者所實施的都市再生事業

◎ 因應國際間都市間競爭日益激烈，為了改善充實都市基盤設施的都市再生事業（事業期間長、風險高的情況下）基於協助民間的立場提供支援

支援及協助地方政府所進行的市街再造

◎ 協助在專業技術、人力不充足的地方政府，實施再開發事業以及在防災上具有緊急迫切需求的密集舊街區也提供改善計畫方面的支援。

10

2-3 在都市再生事業中UR所擔任的角色②

UR以國家政策實施機關站在公平性・中立性的立場，解決都市發展的課題

▽活用都市建設的專業技術，從計畫構想階段開始到統合實施

▽針對由民間事業者實施較為困難的地區，實施都市再生事業（基盤設施開闢、法定事業的施行等）

URの支援項目

【計畫階段】

【事業實施階段】

都市計畫決定等

事業認可等

工事

設施完工

〈UR的支援項目舉例〉

統合協調

依施行職權完成事業

先行取得土地

興闢基盤設施

保留床等轉讓

與權利者・行政等的協議・調整

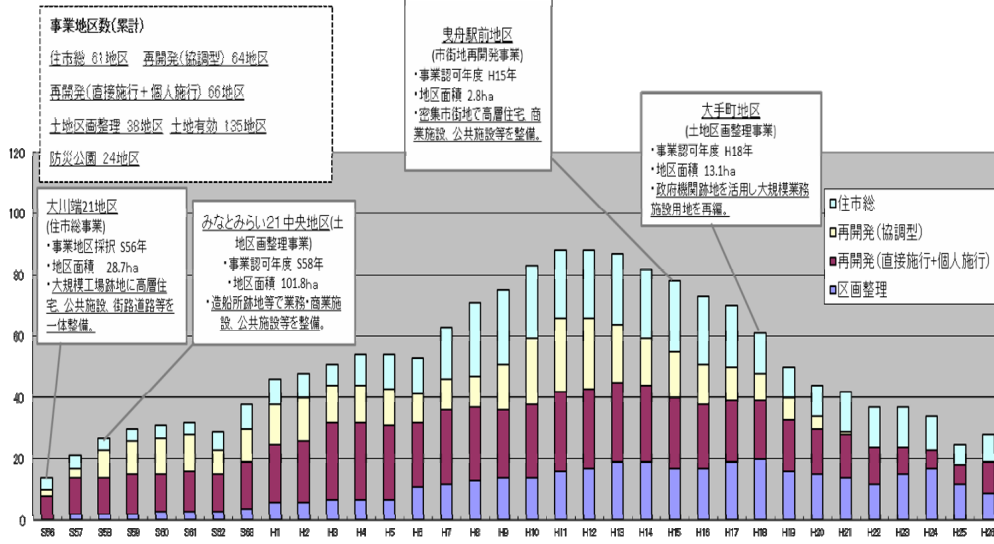
11

2-4 至目前為止都市再生的實績

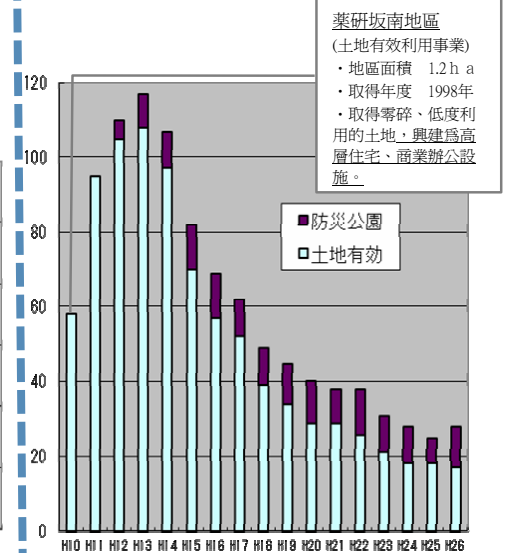
- 在都市再生事業方面、1969年の都市再開法制定後、賦予了UR市街地再開發事業實施者地位、1970年代後半啓動了再開發事業相關活動。
- 1981年在住宅・都市整備公團設立的同時、進行了大規模的市地重劃事業。
- 泡沫經濟崩壞後則基於整頓土地促進資產流動化的觀點、支援民間都市開發、改善密集舊街區環境等、並協助支援事業期間長、單由民間或地方公共團體無法實施的都市再生事業。
- 在以單一主體實施的實績方面、UR是最多的、UR作為事業實施主體是獨一無二的存在。

■各年度都市再生事業地區數

① 市街地再開發事業、土地區畫整理事業及住宅市街地綜合整備事業



② 土地有效利用事業以及防災公園街區整備事業




※1981年以前完成の:

市街地再開發事業(直接實施+個人實施)3地區(立花一丁目地區、川越駅前脇田町、野毛町三丁目地區)、
市街地再開發事業(協調型)2地區(中野地區、上六地區)、住宅市街地綜合整備事業3地區(本場、神宮東、淀川riverside地區)。


3. UR對都市再開發的對策與特色

3-1 都市再開發法的制定

- 原先在1961年：
以公共設施整備為目標所制定的市街地改造法
以街區為單位，為促進防災建築物的建設所制定的防災建築街區整備法。
 - 然而，
市街地改造法在公共設施及周邊土地的徵收權限制之下，要擴及較廣的範圍將有困難
防災建築街區整備法在防火地區制度下，無法依都市計畫行使權利的強制權
- 
- 為解決以上二法在執行上的限制，在1969年制定都市再開發法

14

3-2 市街地再開發事業

- 根據都市再開發法、
在建物密集的舊街區，將土地過度細分的基地整合、共同興建為防火建物，並協助開闢公園、廣場、道路等公共設施，促進都市土地的健全、合理而高度利用，復甦都市機能，增進公共福利。
- 
- 公共設施、建築基地、建築物整體開發的手法。
- * 以下將「市街地再開發事業」簡稱為「再開發」。

15

3-3 市街地再開發事業的實施者（法2條の2）

- ① 個人實施者（1項）
⇒土地權利人（土地所有人・地上權人）或是取得土地權利人同意的人
- ② 市街地再開發組合（2）
- ③ 再開發公司（3号）
⇒以實施再開發事業為主所成立的股份有限公司（未公開募股）
- ④ 地方政府（4号）
- ⑤ 獨立行政法人都市再生機構（UR）（5号）
- ⑥ 地方住宅供給公社（6号）

16

3-4 市街地再開發事業的進度

（2015年3月31日現在）

實施者	事業完成	權利變換計畫決定	事業計畫決定	都市計畫決定	合計
地方政府	134地區 452.72ha	9地區 43.28ha	3地區 4.97ha	3地區 3.48ha	149地區 504.45ha
市街地再開發組合(更新會)	509地區 561.46ha	56地區 75.44ha	22地區 17.71ha	29地區 38.37ha	616地區 692.98ha
再開發公司	7地區 9.49ha	2地區 6.78ha	1地區 1.00ha	2地區 4.44ha	12地區 21.71ha
都市再生機構	48地區 94.39ha	2地區 5.93ha	1地區 2.40ha	0地區 0.00ha	51地區 102.72ha
住宅供給公社	10地區 11.72ha	1地區 2.15ha	0地區 0.00ha	0地區 0.00ha	11地區 13.87ha
個人	148地區 96.73ha	11地區 13.63ha	3地區 1.59ha	4地區 1.50ha	166地區 113.45ha
合計	856地區 1,226.51ha	81地區 147.21ha	30地區 27.67ha	38地區 47.79ha	1,005地區 1,449.18ha

17

3－5 UR參加再開發計畫的方式

- ◎**機構實施**＝依再開發法2條之2第5項 成爲實施者實施事業
 - ・具有整體性或綜合性，並應積極促進再開發事業推動具有一定規模的舊街區，必須有計畫地推動市街地再開發事業
 - ・前項規定以外，在國家政策上特別提供必要出租住宅的建設，與舊街區再開發事業結合所實施的開發事業
- ◎法2條之2第一項 以個人實施者名義實施事業
- ◎在組合或再開發 公司等在市街地再開發事業擔任協調統合者角色的同時以參加組合員或特定事業參加者的身分參與
- ◎接受地方政府實施的市街地再開發事業委託辦理

18

3－6 UR進行的再開發【重申】

支援民間事業者所實施的都市再生事業

- ◎ 因應國際間都市間競爭日益激烈，爲了改善充實都市基盤設施的都市再生事業（事業期間長、風險高的情況下）基於協助民間的立場提供支援

支援及協助地方政府所進行的市街再造

- ◎ 協助在專業技術、人力不充足的地方政府，實施再開發事業以及在防災上具有緊急迫切需求的密集舊街區也提供改善計畫方面的支援。

19

3-7 基本思考方式

- 與民間事業者、地方政府分工合作
(⇒ 3-9、3-11)
- 必須建設大規模的基盤設施的密集舊街區的再開發
- 單靠民間有實施困難 (⇒ 3-10)
- 具高度政策意義事業 (⇒ 3-8)

20

3-8 政策上的意義

- 國際競爭力的強化
- 藉由改變土地使用轉換塑造區域據點
- 地方中心市街地的活化
- 密集舊街區的開發改善
等

21

3－9 UR的角色功能

- 作為國家政策實施機關的中立性・公平性
- 運用過去的豐富事業經驗控管風險
- 活用國家的資金、財政融資資金
- 代為實施道路、河川等公共設施開闢的相關權限

3－10 單靠民間有實施困難的理由

- 多數權利者的協調整合困難
- 事業的的收益性不確定
- 對事業實施時間長的風險朝向盡可能降低的方向

3-11 由地方政府實施困難的理由

專業技術不足

人力組織不足

事業初期所必要的投資困難

24

3-12 鼓勵民間投資策略

- UR進行權利協調、基盤設施興闢後，爲了達成政策的意義，鼓勵民間事業者投入都市開發、住宅建設（⇒ 3－8）。
- 在UR擔任實施者的情況下，也利用特定事業參加者制度、特定建築者制度及特定業務代行方式，積極協助民間事業者參與再開發事業。

25

（參考） 民間事業者參與再開發計畫方式

特定事業參加者制度

事業計畫認可時保留床原則上以透過公開徵選的方式決定。
（與由組合實施時的「參加組合員」制度類似）

特定業務代行方式

以負責處分保留床為前提，由民間事業者代為設計及施工。

特定建築者制度

代替實施者興建更新建築物並取得全部或一部份的保留床

3-13 檢證

- 針對都市再生事業（包含UR所實施的），檢證其是否有依前述原則推動。
- 檢證結果將會在事業著手前交付給由專家學者等所組成的**事業評價監視委員會**進行評鑑。
- 評鑑結果後將會在UR網頁上發布。

(參考) 檢證的內容＝以「支援民間都市再生事業」爲例

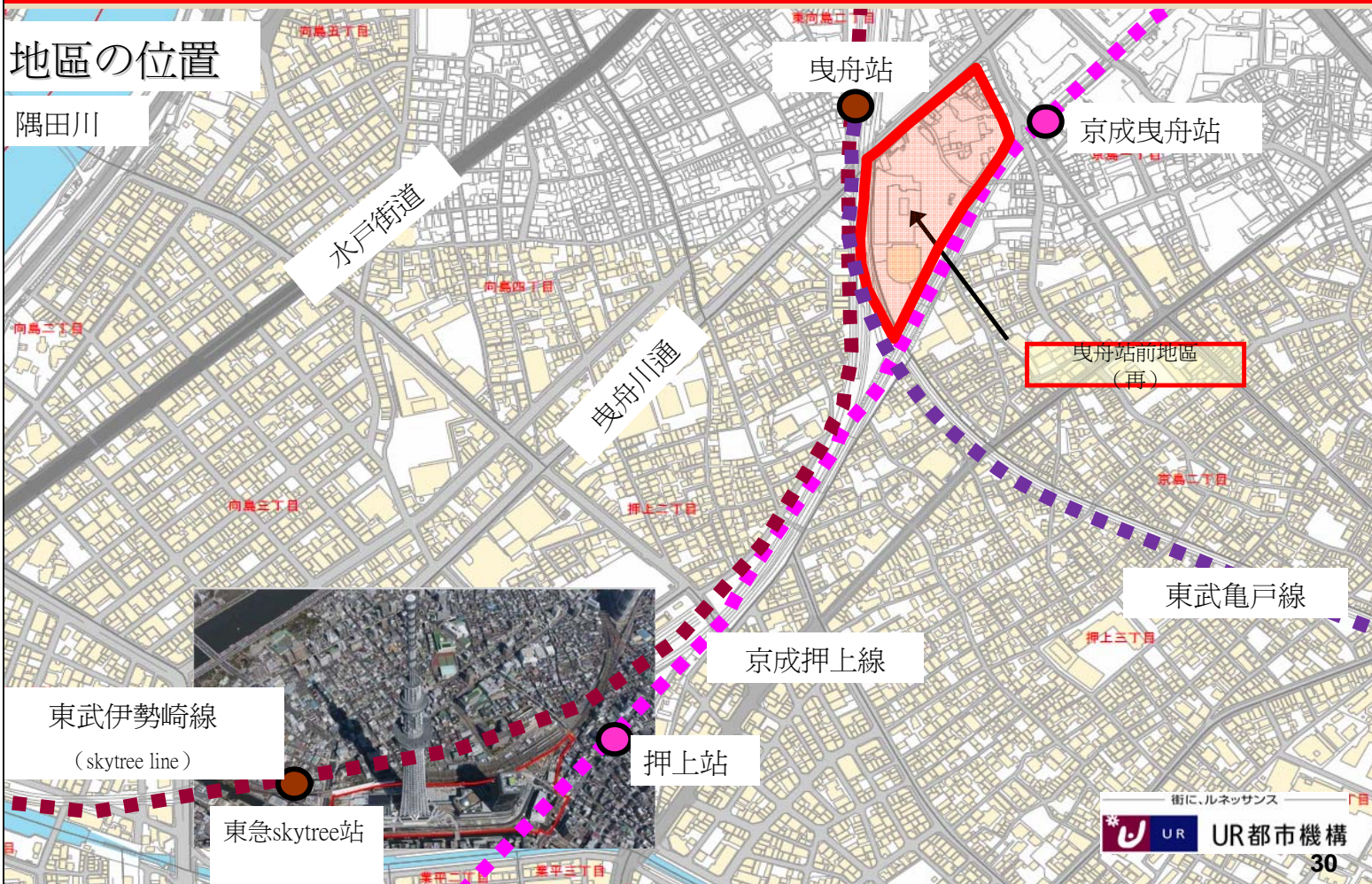
- 1 政策的意義
依據國家給予相關計畫的定位、確認其計畫內容
- 2 政策實現效果的目標
- 3 地方政府或土地權利人等的意願確認
⇒ 地方政府的需求
⇒ 土地權利人等的需求
- 4 民間困難性與民間支援的確認
- 5 事業成本效益的確認

4・案例介紹～曳舟站前地區(東京都墨田區)

曳舟駅前地区

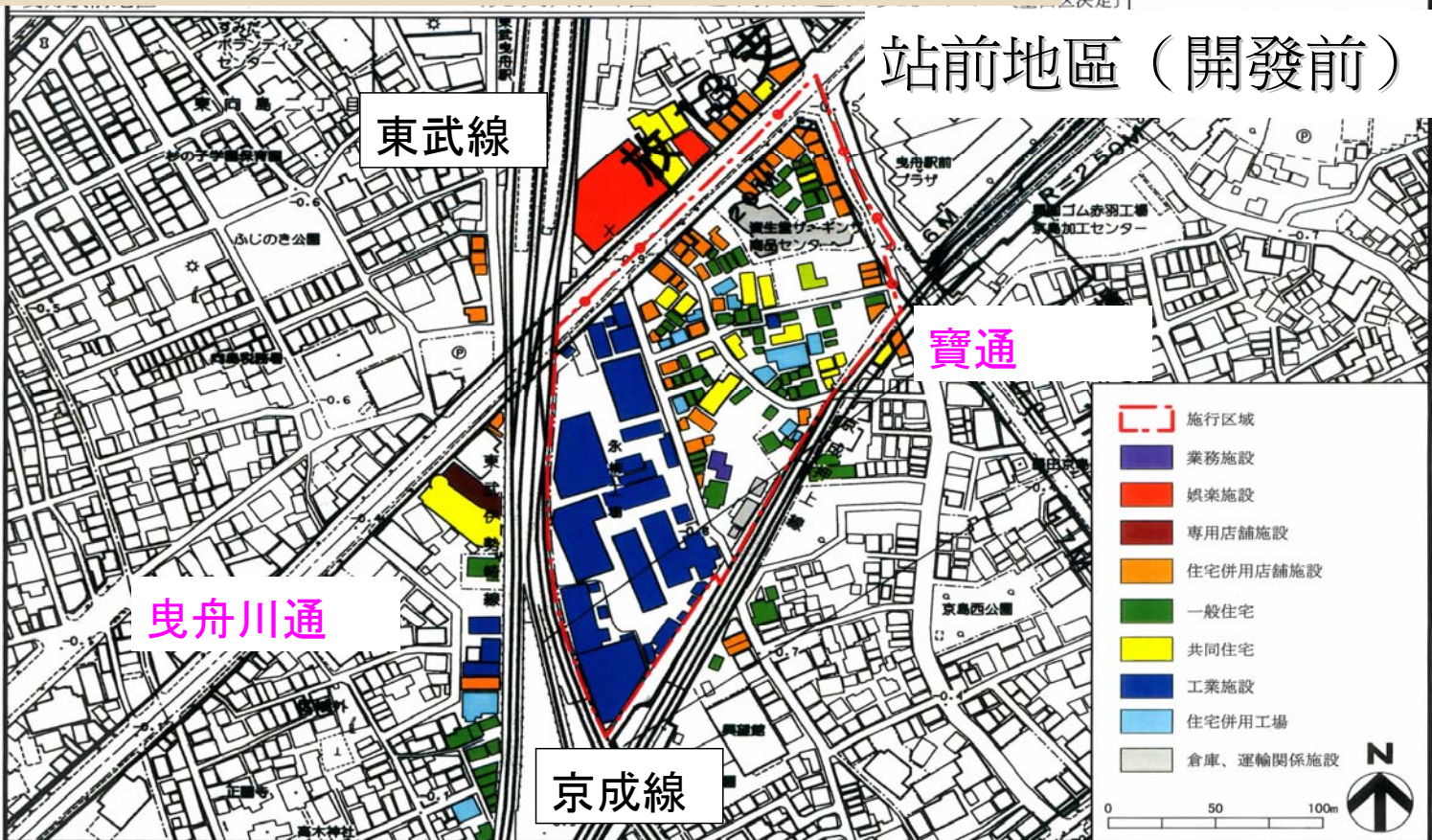
地区の位置

隅田川



再開発前の地区状況①(土地利用)

駅前地区 (開発前)



再開發前的地區狀況②

- 位置距離東京都心（東京站）約20分鐘。
- 在1923年關東大地震、1945年東京大空襲均未受到破壞。



遍佈工廠及傳統街屋，老舊頹朽的木造
建
築物多且密集。

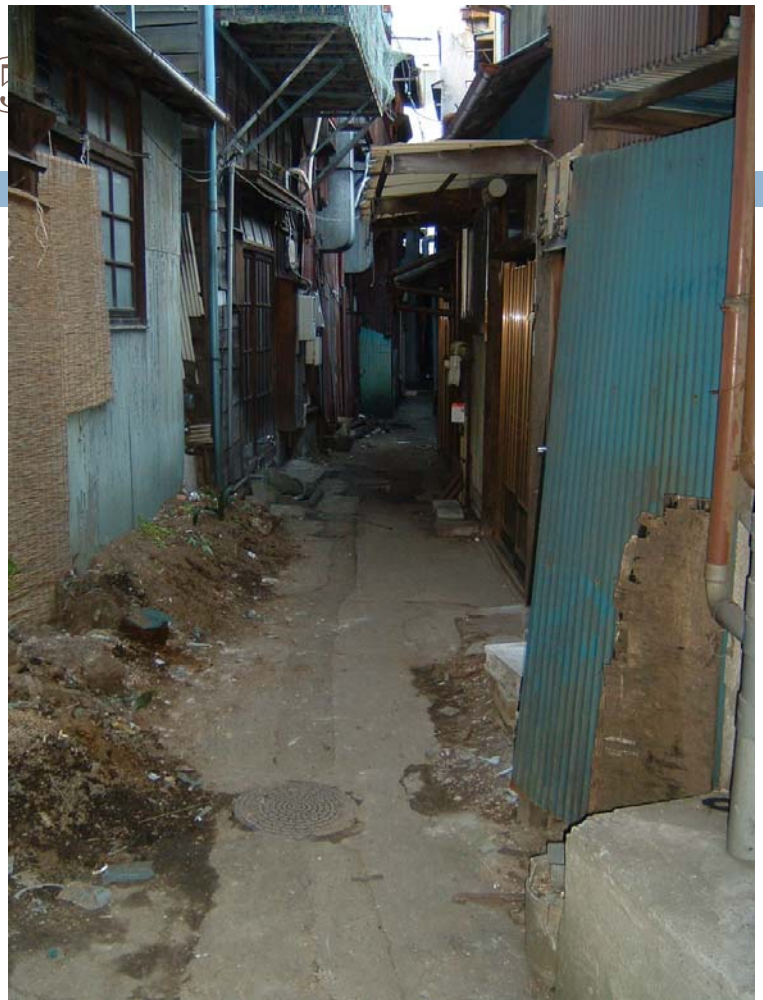
再開發前的地區狀況③

- 權利關係複雜
- 鄰接道路不良的建物很多，自力更新重建困難



居住環境及防災方面課題嚴重的地區

再開發前的地區狀況④(從曳舟站前廣場鳥瞰)





36

事業的概要

地區：約2.8 h a

手法：第一種市街地
再開發事業（機構）

期間：2003～2010年度

費用：約440億円

權利者：272名

土地所有權人 104名

地上權人 74名

借家權者 94名

重建前建物棟數：148棟

（其中非防火構造 82.4%）



37

事業歷程(簡要)

昭和60 (1985) 年	地區內一部份發起「共同開發讀書會」
平成5 (1993) 年10月	發起再開發準備組合
平成6 (1994) 年10月	區公所及準備組合向UR請求提供整合協調的協助
平成7 (1995) 年4月	京成押上線決定採鐵路立體化方式開發
平成7 (1995) 年7・8月	區公所及準備組合向UR請求實施
平成8 (1996) 年11月	發起曳舟站前再開發權利者協議會(準備組合解散)
平成9 (1997) 年7月	區公所及協議會要求UR擴大實施範圍
平成13 (2001) 年11月	都市計畫決定
平成15 (2003) 年10月	事業計畫等認可
平成16 (2004) 年9月	權利變換計畫認可
平成17 (2005) 年10月	I 街區動工
平成20 (2008) 年10月	I 街區 N 棟竣工・啓用
平成21 (2009) 年11月	I 街區 S 棟竣工
平成22 (2010) 年11月	II 街區竣工
平成23 (2011) 年3月	事業完了

38

U R 參加再開發事業的過程①

- 1985年開始朝再開發的方向起動
- 1993年雖然設立了市街地再開發準備組合(更新籌備會)，
但由於
 - * 此為東京都內著名的密集舊街區，權利人非常多、權利關係複雜，故在重建意願整合方面遲遲無法推展。
 - * 開闢地區內公共設施的必要性
 - * 嚴峻的經濟情勢
- 放棄，組合決定委託UR實施。

39

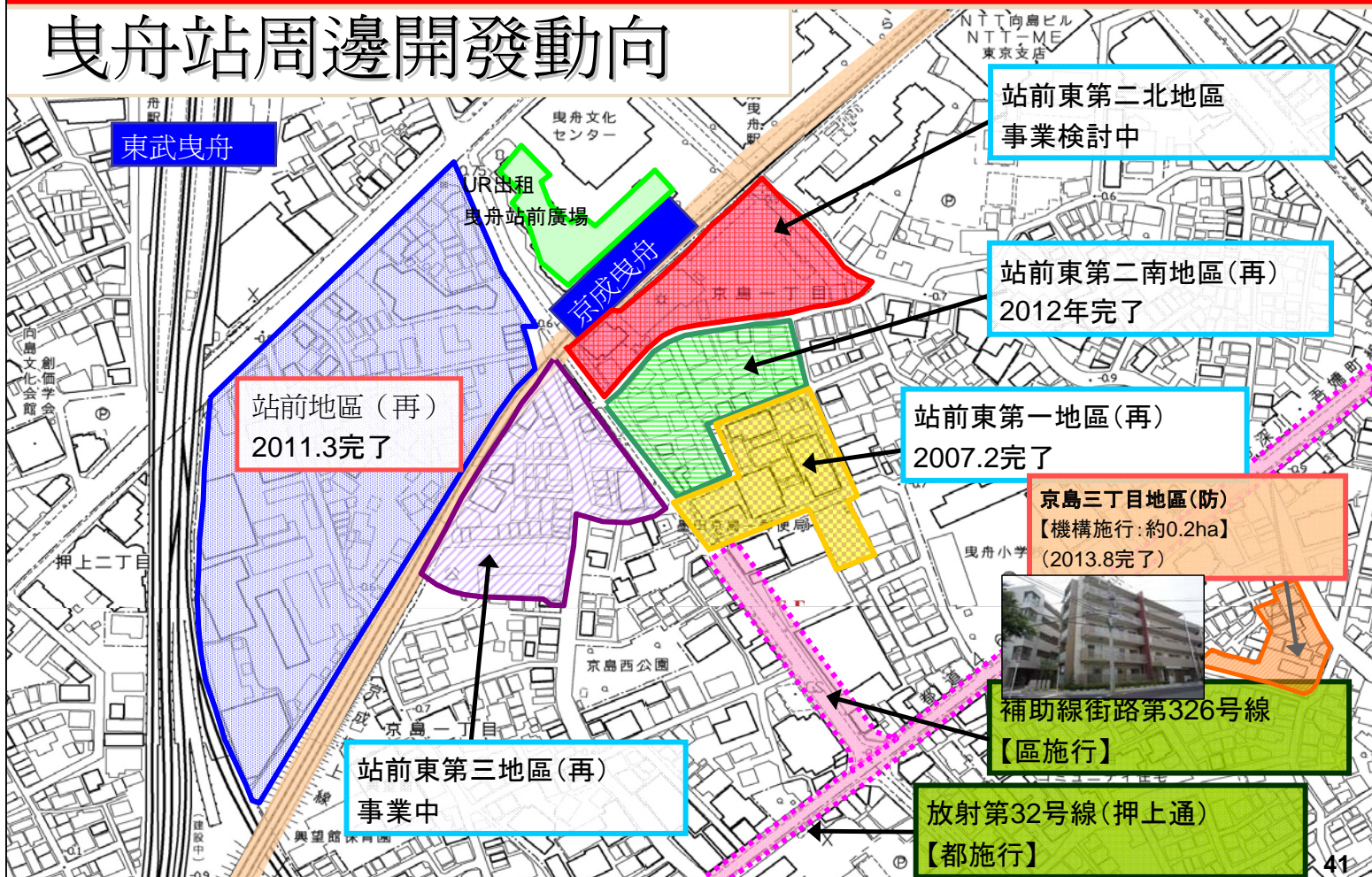
UR 參加再開發事業的過程②

- 1995年墨田區公所及準備組合(更新籌備會)向具備市街地再開發事業實績、專業技術、執行力的UR(當時為住都公團)提出委託實施的請求。
- 1996年起在現場設置事務所，為實施事業進行各項準備工作。
- 之後，至事業完成約花費了15年。

40

曳舟站前地區

曳舟站周邊開發動向



(參考) 與周邊由組合實施再開發事業的比較

地 區 名	面 積 (h a)	權利者
京成曳舟站前東第一地區 (組合施行)	0・4	6
京成曳舟站前東第二南地區 (組合施行)	0・5	46
京成曳舟站前東第三地區 (組合施行)	0・7	53
曳舟站前地區 (本案：機構施行)	2・8	272

42

計畫資訊

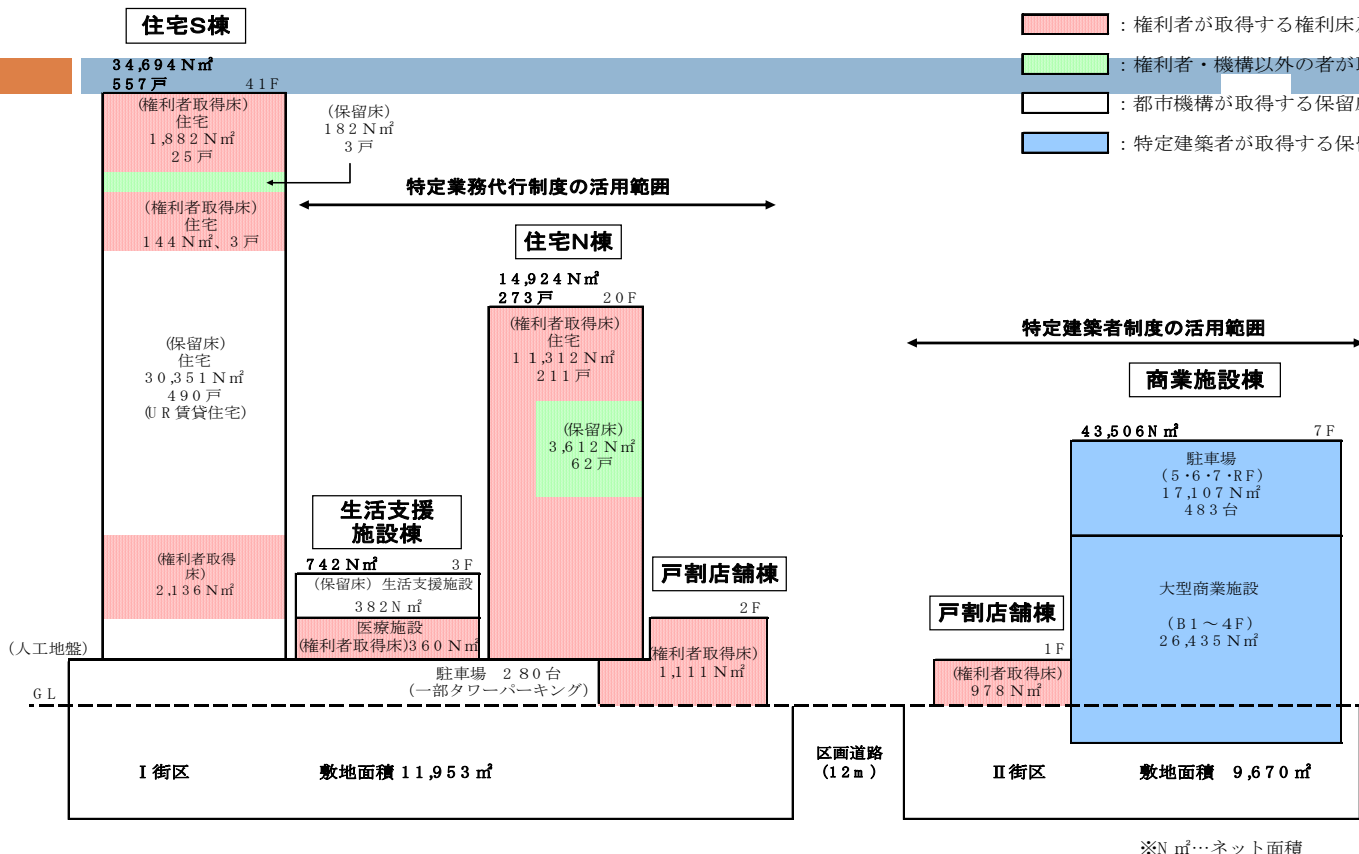
街区	棟	用途	構造・階段	床面積(m ²) (ネット)	備考
I 街区	S棟	住宅	RC 41F	34,694	權利床64戸 保留床493戸
	N棟	住宅 店舗	RC 20F	14,924	權利床211戸 保留床62戸
	戸割店舗棟	店舗	S 1F(2F)	1,111	
	生活支援施設棟	保育所	RC 3F	742	
	小計			51,471	住宅830戸 駐車場380台
II 街区	大型商業施設 棟	店舗	SRC及び 一部RC 7F	26,399	B1F~4F
		駐車場		17,108	5~7F 483台
	戸割店舗棟	店舗	S 1F	978	
	小計			44,484	

43

曳舟駅前地区事業概念図

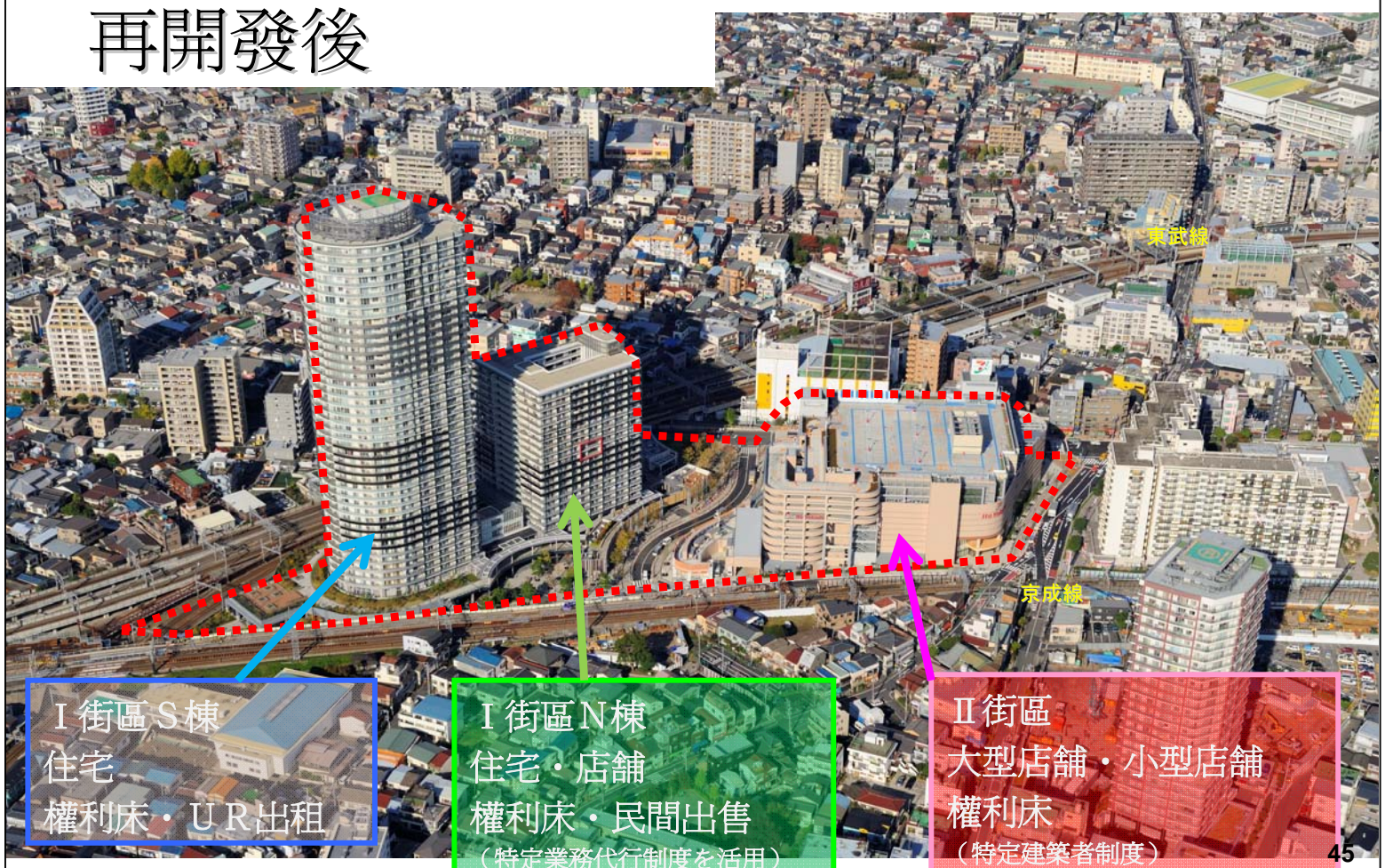
凡例

- : 権利者が取得する権利床及び保留床
- : 権利者・機構以外の者が取得する保留床
- : 都市機構が取得する保留床
- : 特定建築者が取得する保留床



曳舟駅前地区

再開発後





曳舟站前地區

曳舟站前地區（機構施行）的特徵【小結】

- ①對周邊再開發事業具帶頭示範作用、由機構施行的第一種市街地再開發事業
- ②密集舊街區再開發的實現
 - ・複雜權利關係的整理等
- ③特定業務代行制度及特定建築者制度的活用
- ④完成後提供了UR出租住宅（約490戶）

再開發後地區附近、東京晴空塔完成



48

5 · 補充與總結

5-1 各種相關專業者的存在

- 再開發的推動過程中，由UR實施的情況下，除了政府機關之外，還包含許多專業者需要協調統合：
 - * 測量、資產評價（重建前、重建後）
 - * 基本計畫、基本設計、實質設施設計
 - * 稅務、法務
 - * 工程、工程管理
 - * 登記、管理營運

5-2 與土地權利人溝通應對的重要性

- 組合實施 = 土地權利人本身就是擔任實施者的組合的成員
UR實施 = 土地權利人常與擔任實施者的UR處於對峙的關係
- 從再開發事業中UR的角色功能來看，交由UR實施的通常是土地建物持分零碎、權利關係複雜，土地權利人相當多的事業。



爲了順利推動再開發事業，與土地權利人的溝通應對相當重要。

5 - 3 與土地權利人的溝通應對②

○ 爲了再開發事業的實現

- * 基本構想階段
- * 再開發的實施階段
- * 權利變換
- * 拆遷、遷離
- * 再開發後的管理營運

有各種場合需要與土地權利人溝通協調並達成共識

5 - 4 與土地權利人的溝通應對③

○ 各權利人權利變換模擬資料的製作

在再開發事業進行的過程中，土地權利人對於自己固有資產的價值評定非常重視。爲了取得土地權利人的共識，在製作正式權利變換計畫之前，先進行權利變換的模擬試算，並製作個人的權利價值說明，讓各個土地權利人充分了解權利變換的內容。

5－4 移轉對象的斡旋

- 針對權利轉出者應該要支付與權利相對應的補償或拆遷的損失補償。
- 權利轉出者，應該要確保轉移標的，實施者對轉出者雖然沒有提供移轉標的的義務，但爲了再開發事業能順利推動，應提供資訊推薦替代標的。
- 對於參與權利變換的人在工程進行期間的暫時安置也是同樣。

5－5 與土地權利人的溝通應對 ③

- 對於遷移的標的，也有推薦U R出租住宅的案例。
- 租屋者是單身老年人時，透過地方政府的協助，將其安置在公營住宅。
- 視狀況必須納入地方政府的社會福利政策解決。

5-6 設施計畫、管理營運的重要性

56

5-7 總結～再開發事業中UR擔任的角色功能

- 與民間事業者、地方政府分工合作，實施必須建設大規模的基盤設施的密集舊街區的再開發、以及單靠民間有實施困難或是具高度政策意義的再開發事業

都市再生政策的意義

- 國際競爭力的強化
- 藉由改變土地使用轉換塑造區域據點
- 地方中心市街地的活化
- 密集舊街區的開發改善 等

民間事業者及地方政府實施困難的理由

民間事業者

- 多數權利者的協調整合困難
- 事業的的收益性不確定
- 事業實施時間長的風險

地方公共團體

- 專業技術不足
- 人力組織不足
- 事業初期所必要的投資困難

※ 機構法案審議時、調查員提出「在地價有可能下跌的事業中由民間實施再開發是有困難的」、「六本木之丘等民間實施案例是少數案例」、「對中立機構的期待」、「民間想要專注致力於建物的興建」這樣的意見

都市再生機構的角色

UR進行權利協調、基盤設施興關後，為了達成政策的意義，鼓勵民間事業者投入都市開發、住宅建設

在事業實施時，在符合事業實施基準的前提下，確認國家相關計畫賦予的定位、地方政府與土地權利人的要求、民間實施的困難度及支援等事項之後方能實施。

57