

# [參考資料] 再開發概要

---

## I. 市街地再開發事業概要

## II. 實施方式(實施者)

## III. 都市計畫/施行規程・事業計畫

## IV. 權利變換

---

### I - 1. 「都市再開發法」為基準的事業

---

- 市街地再開發事業是指依法律(「都市再開發法」(1969年法律第38號))所訂的程序及規定所實施的「法定事業」。
- 透過法律所訂的事業程序、保障土地權利人的權利、並採取讓事業得以確實推動的機制。
- 將數宗土地合併整體開發, 利用建物重建讓土地有效利用, 同時也以興修必要的公共設施(道路、綠地、廣場等), 提升都市環境品質為目的。
- 雖然常見於舊街區再生及車站前地區的再開發等權利人眾多的區域, 但因為是法定事業, 對於公共利益及權利人的保護較為確實、稅捐減免等特徵, 故實際上已有相當多不同型態、用途的事業付諸實施。
- 包括以權利變換方式的「第一種事業」以及徵收方式的「第二種事業」。

## I -2.再開發事業的參加者

### ①土地權利人

- 參加再開發事業的土地所有權人及地上權人。
- 再開發事業、是在土地權利人擁有的土地進行建物建設事業，故取得土地權利人理解及共識是讓事業可行的前提。
- 有借家人、擔保權人等土地權利人以外如有土地、建物權利的人(權利關係人)的情形，也需要取得這些人的理解及共識。

### ②實施者

- 再開發事業的實施主體。
- 實施者的資格受到法律限制、且必須正式取得認可權者(國土交通大臣或都道府縣首長)的認可。
- 實施者必須依再開發事業相關程序(事業計畫、權利變換計畫得製作・認可、調查・設計業務以及工程的發包、協助土地權利人搬遷等)確實施行，負責完成再開發事業，故充分的資金、信用是必要的。

### ③保留床取得者

- 取得在興建完成大樓的樓地板中，扣除土地權利人分回的樓地板(稱為「權利床」)所剩下的樓地板稱為(稱為「保留床」)的人。身為再開發事業費用最終負擔者、與土地權利人共有再開發建物者，與實施者同樣、充分的資金、信用是必要的。

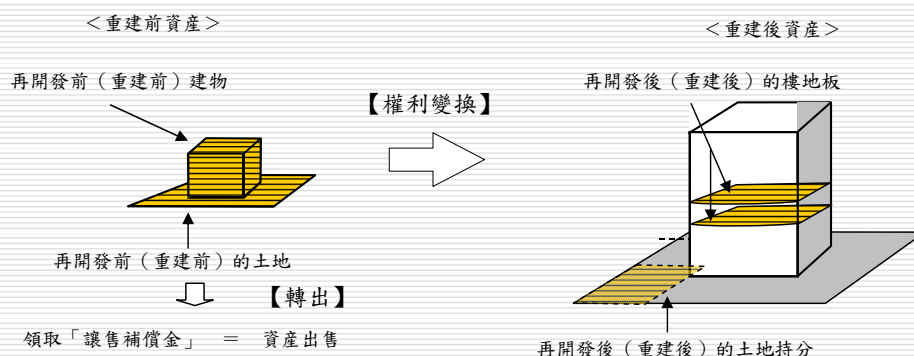
## I -3.有關土地權利人的資產(權利)

### ①「權利變換」(權利變換方式)

- 依據都市再開發法所擬訂的「權利變換計畫」，將土地及建物的權利(重建前資產)、與新建設的再開發大樓的樓地板(重建後資產)作等價交換的架構
- 權利變換是全部在「權利變換期日」進行(行政處分)

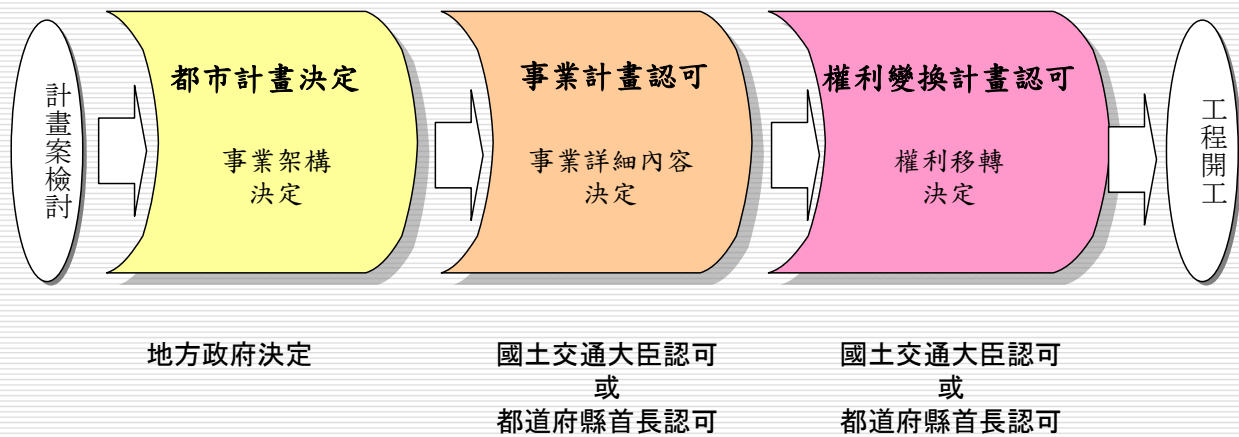
### ②轉出

- 若再開發事業中的原土地權利人不願意參與重建後的分配，取代重建前資產損失(一般稱之為「轉出」)、則應從實施者領取與此相對應的補償金(稱為「轉出補償金」或「91條補償金」)。



## I -4-1. 事業計畫的法定流程

### 法定程序



## I -4-2. 事業計畫的法定流程

### ①「都市計畫」決定

- ・因為是在都市計畫法的基礎上實施都市計畫事業，為了符合實際開發、事業的概要(範圍・面積・容積率・使用別等)必須視為新的都市計畫來認定。
- ・唯在個人實施的情況下，可以不用透過都市計畫程序也可以實施事業。

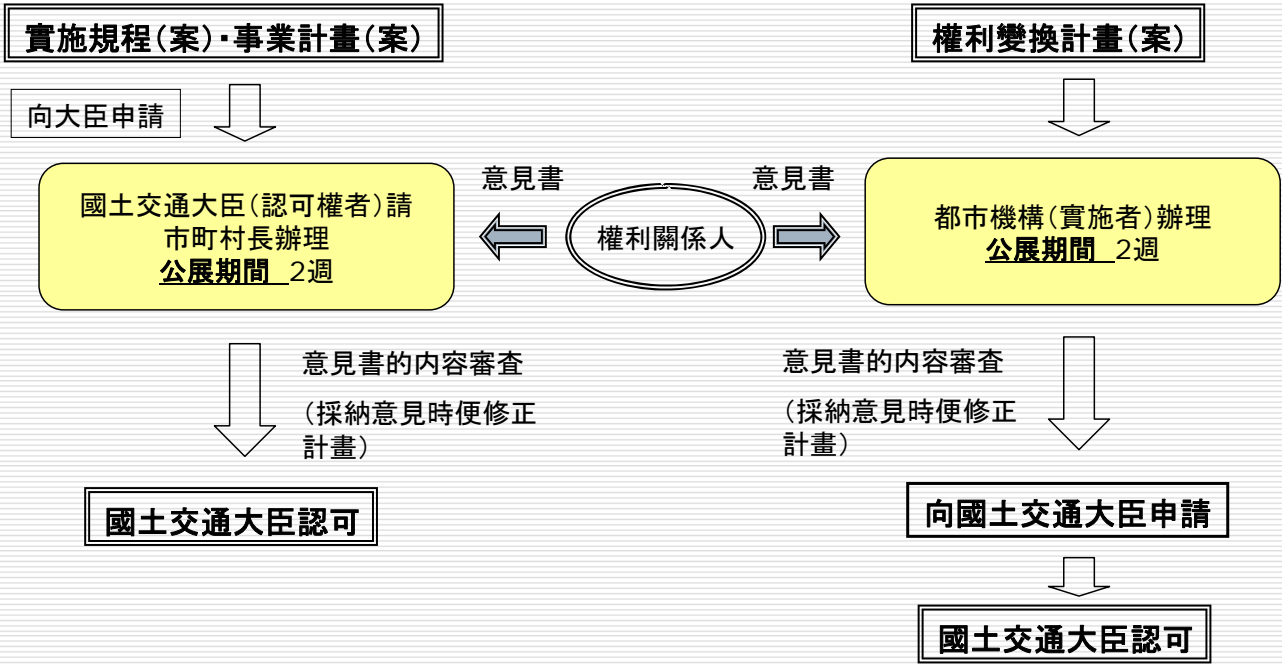
### ②「再開發事業」認可

- ・擬訂「規準(又稱為規約・定款・實施規程)」(＝實施的原則)與「事業計畫」(＝設計概要、事業實施期間、財務計畫等具體的計畫內容)，並必須依據都市再開發法取得認可權者的認可(一般稱為「事業認可」)。
- ・所謂的認可權者、依實施者不同為國土交通大臣或都道府縣首長。

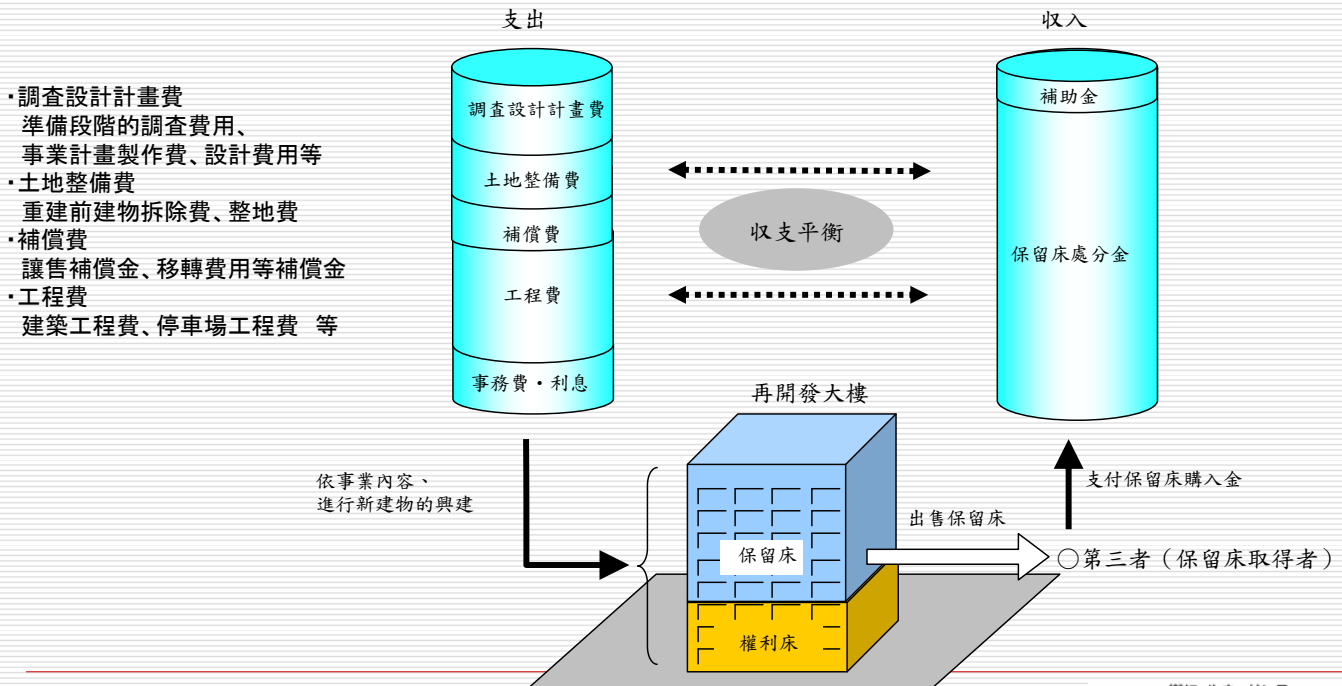
### ③「權利變換計畫」認可

- ・依土地權利人等的權利移轉內容擬訂「權利變換計畫」，並必須取得認可權者的認可。
- ・取得認可後，才能依據所擬訂的「權利變換計畫」內容，將再開發事業前的權利轉換為再開發事業後的權利。

# I -5. 公展流程



# I -6. 再開發事業的收入及支出



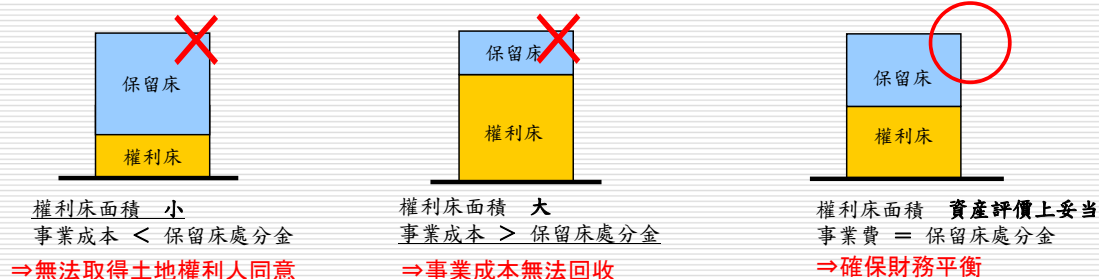
## I -7. 事業成立的重點

### ①事業內容・權利變換內容讓土地權利人充分理解

- ・再開發事業若無法讓土地權利人理解就無法成立。
- ・在再開發事業的目的與事業內容理解的同時，重建前資產的估價與重建後分回的權利床若無法讓土地權利人認同，事業就無法推進。

### ②保留床處分的確保

- ・再開發事業是藉由實施者出售保留床所取得的保留床處分金折抵事業成本。因此，若無法以能回收事業成本的價格出售保留床時，事業無法成立。
- ・為了兼顧取得土地權利人的同意、出售保留床來確保事業的財務可行性等兩方面，必須擬訂平衡的計畫。



## I -8. 保留床處分

- ・基於保留床處分(實施者出售、出租保留床)所得能抵充再開發所需事業費，依法原則應以「公開甄選」為準。

#### 【都市再開發法第108條】

在第一種市街地再開發事業中實施者取得的設施建築物部份、原則必須公開甄選出租或出售的對象。在這狀況下，實施者出租或出售後的設施建築物的部分必須符合該第一種市街地再開發事業的目的。  
一～五 (以下略)

- ・又、保留床處分時、為活用民間事業者的能力及專業技術，有以下3種方式：  
**【特定事業參加者制度】**事業計畫認可時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

## I -9. 補償

---

### ○91條補償

- ・針對不參與者(在權利變換期日將失去權利的人)的補償
- ・依重建前資產價值計算利息(從評價基準日開始到實際支付日為止的利息)
- ・必須在失去權利的權利變換期日前支付

### ○97條補償

- ・工程開始時, 拆遷土地騰空之補償(通常為承受損失的補償: 簡稱通損補償)
- ・營業補償、拆遷安置租金補償、動產拆遷補償等
- ・必須在實施者所定的拆遷交地期限前支付

## I -10. 稅的優惠措施

---

### ○權利床取得者(主要項目)

【所得・法人稅】依權利變換取得的權利床、視為原有

【登錄免許稅・不動產取得稅】免徵或減徵

【固定資產稅】減徵(一定期間)

【消費稅】免徵

### ○保留床取得者(主要項目)

【所得・法人稅】增加免稅額度(一定期間)

【固定資產稅】減徵(一定期間)

※除了上述的其他上記地區轉出者, 視實施者的處理方案而定。

# I - 11. 補助制度

## ○國家對實施者的補助(主要項目)

【調查設計計畫費】 事業計畫擬訂費、地質調查費、建築設計費、權利變換計畫擬訂費

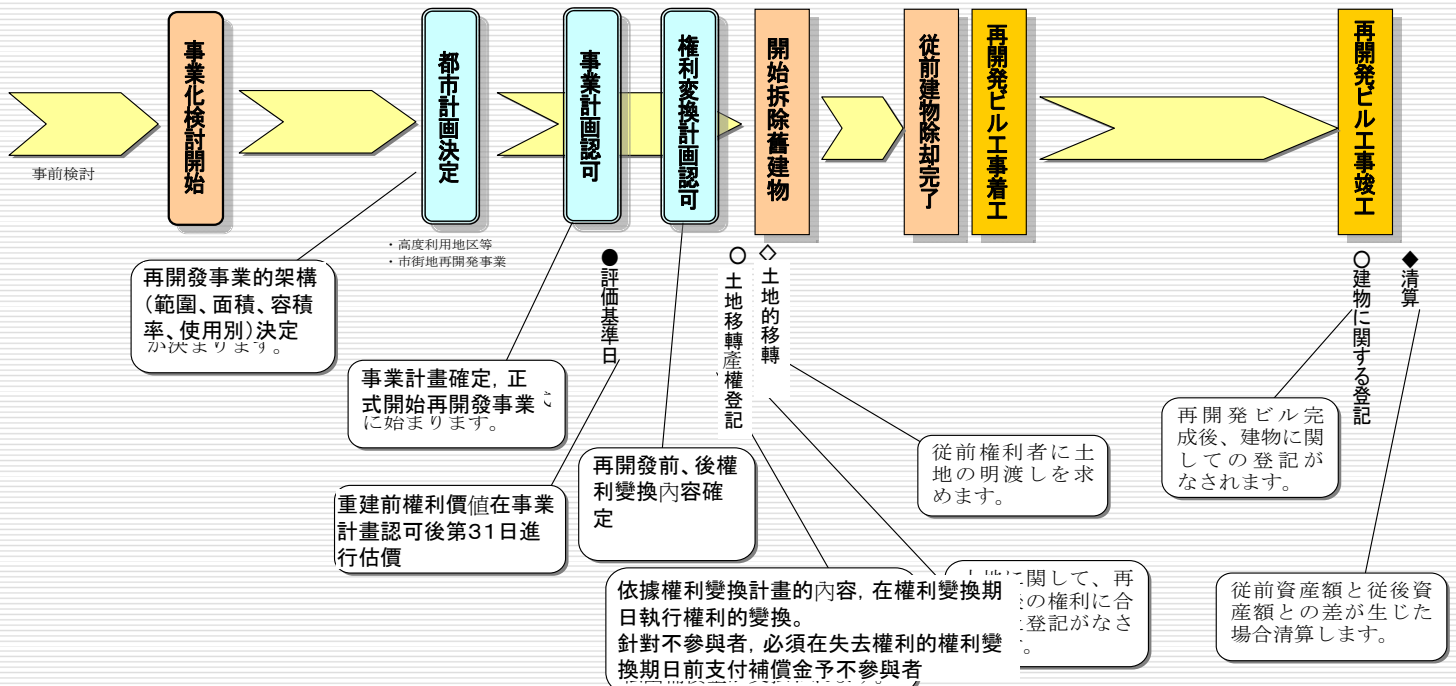
【土地整備費】 建築物拆除費、臨時店舖等設置費、補償費等

【共同設施整備費】 空地等、供給處理設施、其他

※補助對象事業所需費用的2/3(國1/3、地方政府1/3)

※詳細請參閱國土交通省(都市・地域整備局、住宅局)所訂的補助要領等。

# I - 12. 再開發事業的流程



## Ⅱ. 實施方式(實施者)

---

### ■個人實施(單獨或共同):都道府縣首長認可

- 土地所有權人、地上權人於取得權利人之同意後
- 事業計畫・權利變換計畫, 必須取得重建前的住宅用地以及建築物全部權利人同意。
- 不一定要進行都市計畫事業

### ■組合實施(市街地再開發組合):都道府縣首長認可

- 由土地權利人組成的法人
- 組合必須有5人以上的發起人, 且取得土地所有權人・地上權人2/3以上的同意

## Ⅱ. 實施方式(實施者)

---

### ■公司實施(再開發公司):都道府縣首長認可

- 以實施再開發事業為主要目的所成立的股份有限公司, 需要符合一定的規定。
- 規準・事業計畫必須取得土地所有權人・地上權人2/3以上的同意

### ■公共團體等施行(地方政府・住宅供給公社):國土交通大臣以及都道府縣首長認可

- 不需要徵求土地權利人同意

### ■機構施行(都市再生機構):國土交通大臣認可

- 不需要徵求土地權利人同意
- 必須由地方政府提出委託實施要求



## Ⅲ-1-1. 都市計畫

針對再開發事業實施所擬訂的都市計畫：由都道府縣・市町村決定

### ◆高度利用地區、都市再生特別地區以及特定地區計畫等

- ・容積率的上限與下限
- ・建蔽率的上限
- ・建築面積的下限
- ・牆面線的位置限制 等

### ◆市街地再開發事業

- ・名稱・種類 　　・實施範圍・面積
- ・公共設施的配置・規模(道路、公園、下水道等)
- ・建築物的興建計畫(規模、用途)
- ・建築基地的整備(基地面積、停車場、空地)
- ・住宅建設的目標(戶數與面積)

## Ⅲ-1-2. 都市計畫

第一種市街地再開發事業實施區域要件(§3)

1. 高度利用地區、都市再生特別地區、特定地區計畫等區域內之土地
2. 地區內耐火建築物，下列各款除外之建築面積及其基地面積均佔總建築面積及基地面積1/3以下者
  - (1)建築2層樓以下。
  - (2)建物耐用年限達2/3以上。
  - (3)因災害受損而機能降低者。
  - (4)建築面積未達150平方公尺者。
  - (5)容積率未滿高限1/3者。
  - (6)配合公共設施興修需拆除者。
3. 公共設施不足，土地零細，利用狀況不良者。
4. 藉由土地高度利用，對都市機能更新有所貢獻者。

## Ⅲ-2. 規準(實施規程)內容

「實施規程」= 實施再開發事業的基準: 國土交通大臣認可(由機構實施的情形下)

1. 市街地再開發事業的種類及名稱
2. 包含實施地區在內的地區的名稱
3. 市街地再開發事業的範圍
4. 事務所的所在地
5. 特定事業參加者的有關事項
6. 與費用分擔的有關事項
7. 為了實施市街地再開發事業, 實施者所取得保留床的管理處分方法等有關事項
8. 市街地再開發審查會及委員的有關事項
9. 其他

※上述是機構實施的情形。依據實施方式(實施者不同, 規準的名稱(規準・規約・定款)及應載明事項均有所差異。

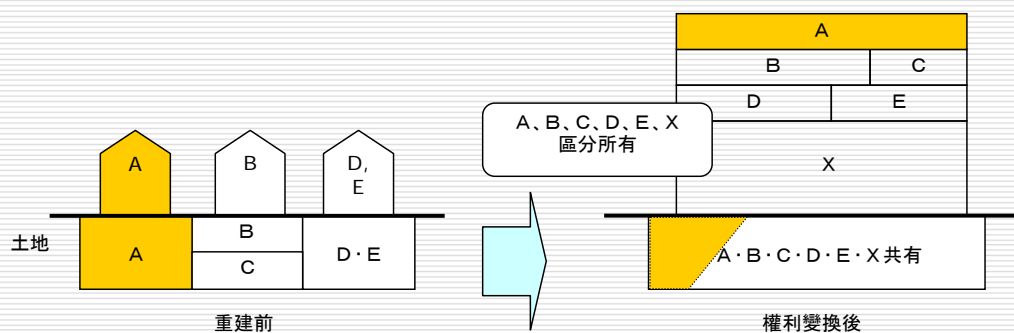
## Ⅲ-3. 事業計畫

「事業計畫」= 載明事業具體內容的計畫: 國土交通大臣認可(由機構實施的情形下)

1. 實施地區  
位置圖、區域圖
2. 設計的概要  
設施建築物的設計概要、設施建築基地的設計概要、公共設施的設計概要  
(比例尺500分之1以上)  
市街地再開發事業所要建設的住宅概要
3. 事業實施期間
4. 財務計畫
5. 其他

## IV-1. 關於權利變換(土地)

- 合併後成為共有，取得其持分的部分。

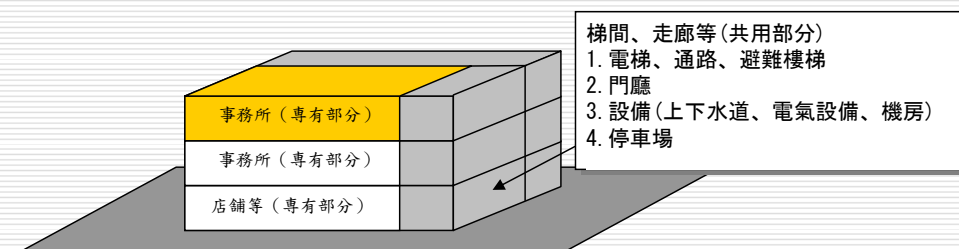


A: 土地建物所有者 B: 地上權人・建物所有者 C: 底地權人 D·E: 土地建物所有者 (區分所有) X: 保留床取得者

※上述僅為重建後權利形態的舉例說明、實際應以各事業及權利變換計畫而定。

## IV-2. 關於權利變換(建物)

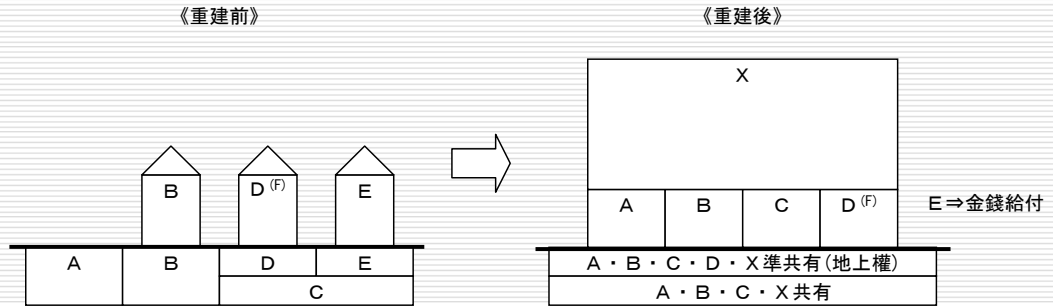
- 重建後的建物，一般是有如出售集合住宅之區分所有。
- 建物主要可以分為：個別使用的部分(專有部分)以及電梯、通道等區分所有權人所共同使用部分(共有部分)。



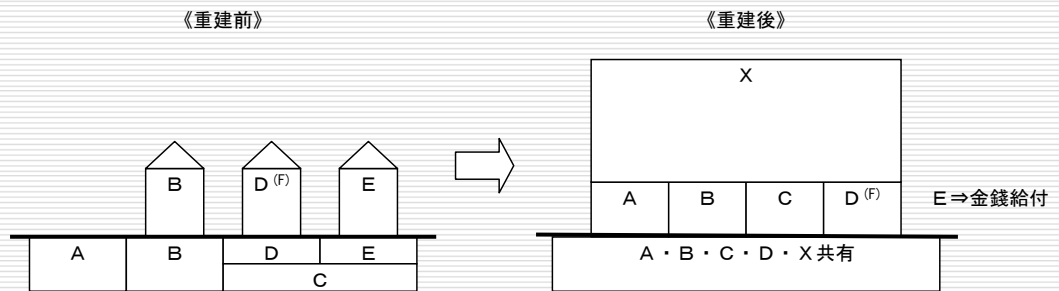
※上述僅為重建後權利形態的舉例說明、實際應以各事業及權利變換計畫而定。

# 【参考】権利變換的3種類型

## ①原則型

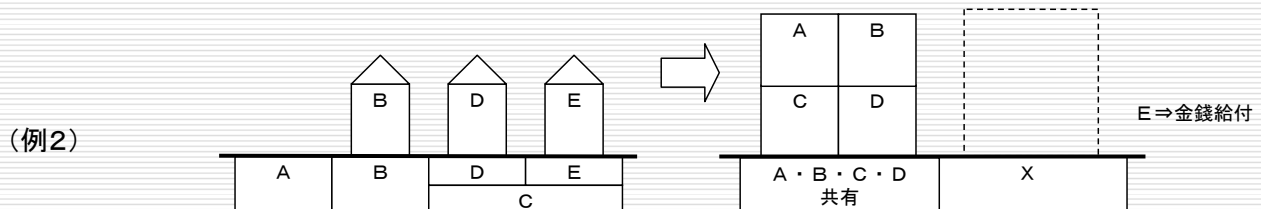
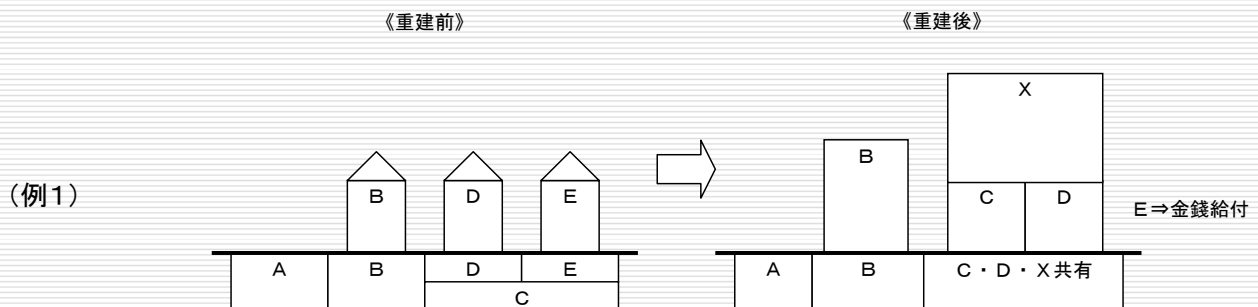


## ②地上權非設定型・111條特則型



# 【参考】権利變換の3類型

## ③全員同意型・110條特則型



## IV-3-1. 權利變換計畫的權利處理

### ① 土地・建物等所有權人(包括地上權人)

#### [前提]

- 「土地」可以分為「建築用地」與「公共設施用地」。
- 「地上權」是以持有地上建物為目的而設定的地上權及土地承租權，但不包括為了短期使用所設定的。

#### [權利的變動]

- 對建築用地、建物所有權人、地上權人而言，分配到的建築設施部分(設施建築基地的共有持分+設施建築物的區分所有權(包括共有部分)。在111條特則型中、以「樓地板」表示之)。(狹義的「權利變換」)
- 對提出金錢給付希望申請書的人而言，是取代權利消滅獲得之相對補償金。(不參與分配)
- 公共設施用地，轉換為新的公共設施用地。

## IV-3-2. 權利變換計畫的權利處理

### ② 借家權者

#### [前提]

- 「借家權」是指建物的租借權，但不包括為了短時間使用所設定的以及支付租金的租借。

#### [權利的變動]

- 在建物的所有權人(大家)參與分配權利床的情況下，借家權者保有繼續借租該權利床的權利。(借家繼續)
- 在建物的所有權人不參與分配權利床的情況下，借家權者的權利則由實施者所分配到的保留床部分繼續設定。
- 提出借家權消滅希望申請書的人，消滅的權利應以相對應的金錢補償補償之。

#### [留意事項]

- 「定期借家權」也應與一般的借家權同樣對待。
- 「將借家權轉貸給別人的人」、不論有無轉出的意願，一經轉出，借家權就由新取得借家權的人承受。
- 在借家繼續狀況下，新的貸借條件由建物所有權人與借家權者協議。
- 若為以保留床進行借家權設定的狀況、依法定計算式計算的金額為原則、由實施者與借家權者協議。

## IV-3-3. 權利變換計畫的權利處理

### ③擔保權者

#### 〔權利的變動〕

- 建築用地、建物的所有權人、地上權人分配權利床的狀況下，重建前資產所設定的擔保權轉載至所分配的權利床。
- 建築用地、建物的所有權人、地上權人不參與分配權利床的狀況下，擔保權隨之消滅。

#### 〔留意事項〕

- 有設定擔保權的資產的補償金、在沒有擔保權者的同意之下、必須交由特定的對象保管。

### ④其他權利人

- 短期的租借權、使用借權、地役權等權利、不管有沒有提出申請均自行消滅。

## IV-3-4. 權利變換計畫的權利處理

### ①面積過小單元的處理

- 權利變換基本上是以等價交換作為權利變換的原則。
- 為達到改善居住條件之所需，權利變換計畫之擬訂，得就樓地板過小之分配面積，予以適當增加。(都再法上的「增床」)
- 權利變換面積明顯低於分配單元基準者、即使未提出不參與分配的要求，也可以給付補償金。(因分回面積過小床「床不交付」)

### ②特定讓售・租借人租借

- 保留床基本上是以公開甄選方式，決定讓售或租借人為原則。
- 讓售或租借人在滿足一定的條件下，(例如權利人提出特別要求等)、不需要透過公開甄選也可以將保留床讓售或是租借給他。(特定讓售・特定租借)
- 當特定讓售或是特定租借時，必須簽訂契約。

## IV-4-1. 權利變換計畫

「權利變換計畫」＝擬訂權利的變動內容、重建後樓地板的分配計畫：經國土交通大臣認可（機構施行的場合）

### 1. 權利變動等有關事項

- 接受權利變換的權利人，其重建前・重建後的權利種類、內容、價值
- 不接受權利變換、選擇讓售的權利人，其所失去的權利種類、內容、價值
- 因分面積過小而無法參與權利變換的權利人，其權利種類、內容、價值
- 參加組合員或特定事業參加者所分配的樓地板的明細
- 實施者取得的權利內容、權屬、管理處分的方法、作為出租時的標準租金以及借家條件概要
- 設施、建築、基地的價值等
- 權利變換期日、土地交付的預定期程及完工的預定期程
- 新公共設施用地的權屬
- 其他

### 2. 配置設計（配置設計圖）

各層平面圖（樓地板配置・用途表示）、基地平面圖、公共設施平面圖

## IV-4-2. 權利變換計畫

### 〔注意事項〕

- 權利變換計畫為實施地區內保證權利變動的唯根椐、對於第一種市街地再開發事業來說是最重要的。
- 因具有「強制」變動他人權利的執行力，絕對不允許疏忽造成的過失，也不認同任意的修正或變更。
- 權利變換計畫是為了預防災害、提升衛生及改善居住條件，必須要達成設施建築物及設施建築基地的合理利用的目標。（配置設計的基準）
- 因為是依都市再開發法的立法宗旨或公共性所進行的事業，重建後設施建築計畫的合理性是必要的。
- 權利變換計畫必須充分考量關係權利人間的利害衡平、擬訂計畫內容。（關係權利人間的均衡原則）

## IV-4-3. 權利變換計畫

### (1) 權利變換基準

- 權利變換基準雖然不是法有明定項目，但因會在權利變換計畫書中載明，目地在於宣示周知機構是公平公開地權利變換計畫。
- 內容主要是法令或實施規程所規定的另外表明事項，針對權利變換計畫擬訂時所成為指導方針的事項進行整理。

### (2) (一)表～(十)表

### (3) 配置設計圖等

- 設施建築物的各層平面圖：在事業計畫書的設計圖上標明權利床、保留床的配置及用途。
- 設施建築基地平面圖：在事業計畫書的設計圖上標示設施建築基地的範圍。
- 公共設施的平面圖：與事業計畫書的設計圖相同。(必須標示公共設施的權屬)
- 建材表：依各使用別記載標準的建材規格。

## 【参考】個別權利變換製作的流程(1/3)

### 1. 重建前資產(土地・建物等)調查、進行重建前資產價值的估價

- ・為了執行權利變換，必須充分掌握重建前的權利。
- ・委託專家進行重建前的土地・建物的調查，公平地評估重建前資產價值。
- ・重建前資產價值＝重建前土地價值＋重建前建物價值。

重建前土地價值

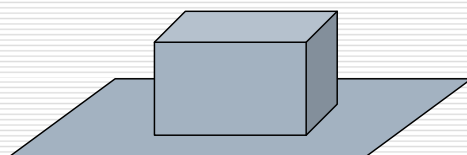
+

重建前建物價值

=

重建前資產價值

- ・不參與權利床分配的土地權利人，則領取與重建前資產價值相當的補償金。





## 【参考】個別權利變換製作的流程(2/3)

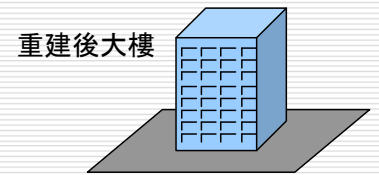
### 2. 重建後大樓的各區分所有部分樓地板單價估定

(1) 重建後大樓的建物計畫案完成

- ・需要完成未來擬建設的大樓的建築計畫。

(2) 估算重建後大樓全棟的價值

- ・重建後大樓全棟的原價＝權利變換範圍內重建前資產總價值と事業に要する費用の合計額。



重建前資產總價值

+

事業成本費用  
(事業費)

=

重建後大樓全棟的原價

(3) 估算重建後大樓各部分的樓地板單價

- ・將所計算出的重建後大樓全棟的原價分配至(1)，計算得出「各區分所有部分單價」。
- ・計算單位價值時，必須考量方位及樓層的價差。
- ・注意與市價間的平衡。

※方位價差：因方位或視野等不同造成的價格差異(例：基準100%、視野良好102%)

※樓層價差：一般而言，低樓層通常價格較低，高樓層價格較高(例：比準樓層100%、最高樓103%)

## 【参考】個別權利變換製作的流程(3/3)

### 3. 權利床的樓地板面積估算

・權利床面積依重建前資產價值估算。

・權利變換分配得到權利床面積＝重建前資產總價值除以重建後大樓樓地板單價得之。

重建前資產價值

÷

樓地板單價

=

權利床面積

・各區分所有部分的樓地板單價有價差，故即使重建前資產價值相同、因分配的部分(方位、樓層等)不同，分配到的權利床面積將有所差異。

