

短期アジア再開発事情 調査団報告

当協会ではこれまで実施してきた欧米視察とは別に、国際委員会が中心となり短期アジア視察を企画し、情報交流を一層推進することといたしました。以下に視察内容の概要を報告いたします。



調査対象都市

台湾（台北市・台中市）

調査期間

2019年11月20日（水）～11月23日（土）

調査団員

国際委員会河端秀直委員長を団長とし、25名にて視察を行った



はじめに

11月20日から23日まで4日間の行程で短期アジア視察を実施しました。

国際委員会としては初めての開催ということもあり、今回は以前から交流のある台湾の(財)都市更新研究発展基金会(以下、「基金会」という。)の全面的な協力を得て、台北市と台中市を訪問することとしました。

台風27号が接近する中、天候が危ぶまれましたが初日を除いて特に雨の影響もなく、全行程を無事に終えることができました。

台北市では市長を、台中市では都市發展局長をそれぞれ表敬訪問し、再開発事業に関わる現地の最新動向や事業上の課題等について説明を受けるとともに、意見交換の機会をもつこともできました。

詳細については後段の報告に譲りますが、我が国の事業環境との相違点や事業制度・計画制度の違いなどを改めて認識するとともに、再開発事業の在り方について考え直すよい機会になったのではないかと思います。

比較的若い方々にも数多く参加いただくことができましたが、それぞれの立場で今後の再開発事業やまちづくり、あるいは会員企業の海外展開に何らかの参考となれば幸いです。

初回ということもあり、盛りだくさんのメニューで少しハードな行程になってしまったことを、企画に関わったメンバーの一人として反省しています。次回の企画ではもう少し余裕のあるスケジュールにするよう申し送りしたいと思います。

また、今回の視察は数多くの皆さんの協力を得て実現することができました。最後になりましたが、企画段階から熱心に検討いただいた当協会国際委員会と事務局の皆さん、視察の円滑な進行にご協力くださった団員の皆さん、事前準備から現地での案内まで対応してもらった基金会の皆さん、並びに添乗員かつ通訳のような対応を引き受けてくださった森ビル都市企画(株)の食野さん、その他関係者の皆さんに団長として厚く御礼申し上げます。

【視察報告】

■11月21日午前

財団法人都市更新研究発展基金会

基金会は、台湾における再開発事業推進の専門機関として1998年に設立された。建築、都市計画、開発等の各分野のスタッフ約60名を擁し、法制度の研究提言から事業推進支援、投資事業も手掛ける。日本の再開発事業にも関心が高く、当協会との交流も盛んに行われている。

基金会の麥(マイ)主任より台湾における再開発事業の特色、最近の動向、事例紹介に関する講演があり、視察団と質疑応答を行った。

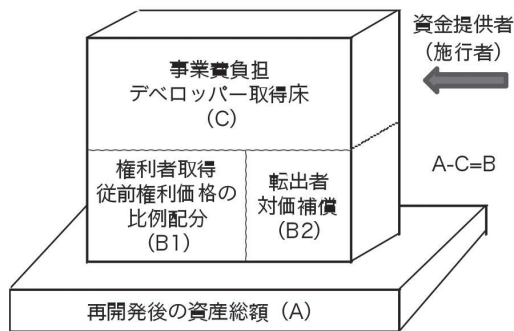


基金会による講演の様子

台湾における再開発事業は、日本の第一種市街地再開発事業と同様に地権者の多数決による合意形成と権利変換制度を軸として成り立っている。

しかし、我が国の再開発事業と比較すると施行地区の規模が小さく、デベロッパーの委託施行による個別の建替え事業が大部分を占めている。その点は、組合施行が中心で都市計画決定からスタートする日本型の再開発事業とは大きく相違するところである。

地権者の権利変換モデルは、下図(A)従後の床評価額から(C)デベロッパーが取得・負担する保留床相当分(従後土地建物の整備費用に一定の利益分を含む)を控除した残余の部分を(B)権利床として地権者の従前資産価額に応じて比例配分するものである。わが国でいうところの等価交換事業やマンション建替事業に近く、地権者が開発利益を享受し、還元率の高い床を取得することに特徴がある。



台湾の再開発事業における権利変換モデル

そのため、現在のところ行政による補助金制度の充実はみられないが、容積インセンティブは防災上の空間確保、地区内の不法占有者に対する住居確保協力等の貢献メニューが点数化され、基準容積率に対して最大1.5倍の割増が認められている。

■11月21日午後

事例視察

台湾大学の校内地を含む再開発「台大紹興南街」及び建物竣工間近の住宅再開発「清歓」の二つの事例視察を行った。

台大紹興南街は日清戦争後の日本統治時代に日本軍の軍用地として活用され、現在中正（蒋介石）記念館としてその姿を変えている場所に近接しており、日本統治時代は日本軍の家族の居住地として活用されていたエリアであるとともに、台湾大学医学部が創設（現存）されたエリアでもある。

その後、第二次世界大戦の終戦により日本軍及びその家族が日本へ帰国した際、遺された家屋が不法占拠された歴史を有している。民間デベロッ



「台大紹興南街」地区内の様子

パーによる開発構想が幾度となく頓挫した後、現在では台湾大学が自ら施行者となり再開発事業を推進していると説明を受けた。

現状の再開発エリアは細街路に面しており、当時の日本家屋が朽ちた状態で不法占拠され続けているとともに、一部の家屋は不法投棄の場所と化している状況であった。全体として老朽化・不健全・不衛生等が進行しており、再開発事業の必要性を強く感じた。

さらに当再開発事業の特徴として、一部家屋を文化遺産として保存するとともに、歴史ある樹木についても保護樹林として保全する再開発事業を目指していることであろう。このことは、現在の日本の再開発事業にも通ずるところがあると感じた。

次に、地上14階・地下4階、住戸数21戸の再開発ビル清歓を視察した。

台湾の住宅事情として、間取り・内装は買い手の自己負担によりオーダーメイドで造作することが一般的であり、開発事業者はスケルトンで分譲していると説明を受けた。日本のマンションと比較して、一般的な流通システムではないことに驚きを感じた。



「清歓」施工中のマンションの様子

■11月21日午後

台北市表敬訪問

台北市役所を表敬訪問した。忙しい中、柯市長が自ら我々視察団を迎えてくださり挨拶を交わすことができた。

その後、台北市が現在取り組んでいる都市再開発事業の概要及び課題等について説明を受けた。



集合写真

台北市には古い建物も多く、老朽化が進み築30年以上に及ぶ建物が約84%、築50年以上については約22%と高い老朽化の実態があった。

このような状況の中で都市の更新を進めるための制度を有するも、高い同意率を前提とする制度となっているため都市の更新が困難な状況であることが課題となっている。日本以上に合意形成に苦慮していることを伺い知ることができた。

全体説明の終了後に意見交換が行われたが、やはり未同意者に対する対応について日本ではどのように合意形成を行い事業が推進されているのか等について議論が交された。

特に日本側からの説明で、都市再開発事業が都市計画事業として行われ公共性を有する事業と位置づけられていることから、反対者等に対しては一定の法的手続きが可能であることを伝えた。このような法的手続きの存在に対して強い興味を示されたが、台北市における都市更新（再開発事業）がデベロッパー主体となっていることから、法的手続きの実現性はかなり低いと説明を受けた。

今後他国との交流、意見交換を行う場合、当該国の都市開発等に係る法制度等についての基礎知識を理解した上で対応することが、より有用なものになると思われる。

■11月22日午前

台中市表敬訪問

台中市役所を表敬訪問した。台中市の都市發展局長黄文彬氏より挨拶をいただき、市における都市の課題及び1999年に発生した九二一地震について説明を受けた。

市の課題は2011年に台中市と台中県が合併したことによる都市の拡散であった。合併によって

旧市街地と新市街地の二つの中心部が形成され、都市が拡散したことで旧市街地に以前のような賑わいがみられなくなった。

加えて、以前は旧市街地の地価が台湾で一番高価だった時期もあり、建物や土地を所有する地権者には富裕層が多く、商業テナントや住居が空室であっても建替えやリニューアルに対する切迫感がなく、都市の更新が進まない要因の一つとなっている。

この課題を解消するために今後の政策として、かつて商業エリアとして栄えていた中山路エリアと成功路エリアの建物のリニューアルを進め、駅を中心とした商業エリアとして再整備を進めていく。

続いて九二一地震について話を伺った。1999年に発生したこの地震では建物の崩壊が74棟、そのうち建替えが完了しているのが57棟であった。被災した建物の再建については市の補助金の対象となっている。震災から20年経過しているが建替えが進んでいない地区もあり、震災復興の難しさを感じているとのことであった。



河端団長と都市發展局長 黄氏

■11月22日午後

九二一地震教育区

九二一大地震とは、1999年9月21日の深夜1時47分に発生した、台湾中部の南投県集集鎮付近を震源とするM7.3の大地震のことである。この地震により死者2,415人、行方不明者29人、重軽傷者11,305人、損失は3,000億元（約1兆円強）に達しており、台湾では100年来で最大の地震だった。

九二一地震教育園區は、①九二一大地震の共通

の記憶を保存、②地球科学や地震への知識の普及、③地震への防災意識の向上、④国内外の地震研究の成果を展示という4つのテーマを掲げ、被災した建物の周りを見学できるように整備している施設である。

国立自然科学博物館が運営を行っており、単なる被災建物の展示に留まらず、地震の教訓をしっかり受け止めて後世に引き継ぎ、将来の地震に備えるという、意義をもつ展示施設となっている。

当施設のある地区には元々中学校（光復国民中学）が建てられていた。しかし地震の震源地に近い当中学校は、鉄筋コンクリート製の校舎であったにも関わらずほとんどが倒壊、グラウンドには大きな段差が走り壊滅的な被害を受けた。それは、「車籠埔断層」と呼ばれる断層の真上に建てられていたため、断層が学校のグラウンドや校舎、校門を縦断し、350mにわたり最大2.5m隆起したためである。

台湾政府は地震後、直ちに災害からの復興に取り組んだが、その過程で当中学校の断層が動いた跡、倒壊した校舎、隆起したグラウンドなどをそのまま保存し、地震記念館を建設することになった。そして地震から8年後の2007年9月にオープンしたのが九二一地震教育園區である。



被災した中学校の校舎

地震によって被災した中学校の校舎、グラウンドなど敷地を丸ごと展示館にするという大胆な発想。実物が語る教訓は何ものにも代えがたい。崩壊した校舎やかろうじて残った教室、断層のずれに伴い完全にずれた陸上トラックのライン等を視察しながら、同じ地震多発国に住む日本人として改めて防災や救助の大切さについて考える機会となった。

おわりに

今回の短期アジア視察は、国際委員会が情報交流の新たなメニューとして企画実施したものである。そのコンセプトは「短期で、近場で、若手で、アジア周辺国と親密な交流を行う」というものであった。その第一弾として台湾を選定し、その目的は概ね達成できたと考えている。

近年では、国土交通省の政策の一つに都市開発の海外展開が位置づけられ予算化される時代になった。政府はインフラシステムの輸出を推進し、「2020年に約30兆円」の目標達成を目指すようだ。

言葉の壁も随分と低くなった。今回の視察においても、懇親会の席などでスマートフォンのアプリを使った自動翻訳機で会話する場面がみられた。若手には確実に海外が浸透しつつある。都市再開発事業の新たな波が訪れつつある予兆を感じる。今後は、同様の視察をアジア諸国で展開したいと考えている。

今回の視察を終え、この短期アジア視察を定例化し、会員の皆さんとアジア各国を周遊し、再開発に対する見識を深めていきたいと考えている。

なお、基金会による各方面へのご尽力と会員企業のサポートがなければ今回の視察は成り立たなかったことをここに厚く感謝申し上げます。