都市更新

簡訊2003/11第二十一期

財團法人 都市更新研究發展基金會

國內郵資已付
台北長春路
郵局
許可證
北會(免)字第14489號

印刷品

出版者：財團法人都市更新研究發展基金會
董事長：張隆盛　　發行人：陳松森
主　編：丁致成　　設　計：洪輝穆
地　址：台北市中正區100忠孝西路一段8號6樓
Tel：(02) 2389-0661　　Fax：(02) 2389-0662
Http://www.ur.org.tw
E-mail：urf@ur.org.tw
局版北市誌字第2526號

本簡訊採贈閱方式，提供相關各界交流之用，採隨閱發行，歡迎索取。

焦點新聞

921屆滿四週年 一起走過重建之路

基金會董事長 張隆盛

九二一大地震發生至今已經滿四年，如今許多災民也一定和永平一樣，當時天崩地撼的感覺回憶起來猶如昨日。對於當今的執政者阿扁政府而言，不知是否記得當時競選時對災民的承諾？災民對於阿扁而言究竟是政治的踏腳石還是眞正關心的對象？

回顧這四年的重建歷程，最令人遺憾的就是重建的理想早已消失，只是回復舊觀而已。受災地區的重建談不上是「浴火鳳凰」，沒有變得比震災前更好，只是勉強回復原本的「醜小鴨」罷了。震災重建原本是相當好的機會，可以藉此把原本發展落後的中部地區生活環境品質大幅提昇，增加就業機會，創造經濟內需，但是阿扁錯失了這個機會。

重建績效不彰，政府難辭其咎

重建的績效不彰，可以很明顯的由選舉的結果中反應出來。中部重建區各縣市原本都是民進黨執政，但是縣市長的選舉結果，明顯出現逆轉的現象。

當然，我們深刻了解到震災重建經緯萬端，地方政府有其能力的限制，並不能全怪縣市首長。但回到阿扁領導的中央政府來看，這四年來「行政院九二一震災災後重建推動委員會」位高權重，有龐大的預算，有重建暫行條例的充分授權，但卻未善盡推動執行之責，淪落爲轉文的單位。災民或地方政府遇有重建的困難，行文或陳情到重委會，重委會就推得一乾二淨，轉到其他各部會去，頂多開幾場形式上的協調會議。社會大衆只看到重委會常常辦各種活動，但是眞正該執行推動的重建工作究竟做了多少？眞正在執行業務的是地方政府和各部會，重委會把執行人力從各單位抽調出去，卻只負責督導審核，實在辜負社會大衆對此一中央政府重建專責機構的期待。重委會這幾年來所進行的最有魄力的事情就是組合屋的拆除。然而拆除處理的手法粗糙，反而引起民怨。

社區重建牛步，跟不上需求

重建工作中較容易的是公共設施的重建，而最困難的莫過於社區重建。這幾年來重委會大力宣傳的重建績效大多只談公共設施，而少談社區重建。社區重建最困難的問題在於社區地主人數衆多整合不易，又還涉到複雜的銀行貸款問題。重委會雖然編列爲數龐大的社區重建基金，但執行率卻出奇的低。然而過去一年多以來，集合住宅社區重建透過民間捐款所成立的九二一基金會「臨門方案」的協助及都市更新方式推動重建才開始上路。少數幾棟已經完工進住，實現了災民家園重建的夢想。但是這些重建完成的社區卻因爲內政部都市更新產權登記的作業手冊遲遲尙未公布，使得這些社區居民長達半年以上無法進行產權

(續接下頁)

台北市都市更新—如何落實馬市長軸線翻轉的格局?

基金會執行長 丁致成

台北市政府在SARS過後，為了振興萬華地區經濟繁榮而設置的「萬華振興委員會」，台北市長馬英九於十一月六日主持第四次會議。會中，侯博文委員質疑萬華區都市規劃進度，認為老舊社區公寓改建速度太慢，侯委員舉上海、北京的舊城改造為例，一年下來可以更新三千萬坪的土地，反觀台北市內湖地區，十年才更新二千坪。

馬英九對侯委員的意見表示認同，以目前的進度，三年內很難看出成效，更何況他幹市長幹八年，到時市府團隊不是「與有榮焉」，反而是「與有辱焉」。

馬英九裁示，請發展局單獨成立專案會報，每月召開會議。他認為發展局應盡快改弦更張，挑出重點來做。馬市長承認，目前都市更新進度，確實「不夠大、不夠多、不夠快」，他贊成侯委員公權力介入的主張，如果民間協調不出結果，就動用公權力幫忙其形成共識。

本基金會的看法

在馬市長上任台北市接近六年的時間當中，正巧也是本基金會成立的相同時間。所以當時馬市長以「都市更新翻轉軸線」為口號來競選時，本基金會同仁均感興奮與期待。但是經過這六年似乎並未見更新格局的放大，更稱不上軸線的如何翻轉，雖然以都市更新的體制而言，海峽兩岸並不能以更新土地的數字簡單地做比較，畢竟兩岸國情不一，對岸仍屬民主中的「專制」，政府一聲「拆」令為在牆上，居民完全沒有討價還價的餘地，反觀台灣的公權力，面對民眾的抗爭，及民意代表的關說，其「伸張度」及「強硬度」早就大打折扣，恐不足為都市更新之後盾。不過我們仍願提出以下幾點建言，供做市府施政之參考:

並未掌握先鋒計畫(Pioneer Project)

台北市政府劃定了二百餘處的更新地區，都市更新方案有一百二十餘項，看起來洋洋灑灑好像是全面在推動都市更新，但其實是表面多樣化，缺乏實質的執行策略。舊金山都市更新機構(San Francisco Redevelopment Agency)的副局長Hellen Sause曾經在三年前來到台北市訪問，當時她也私底下認為台北市這種作法是根本無法達成目的作法。Boston當年以啓動Faneuil Hall Marketplace為先鋒計畫，San Diego當年以Horton Plaza為先鋒計畫，啓動後續數十個重大的更新案。這些先鋒案必須不計代價，公私部門共同投資，協商達成共識，一起努力，爭取時效。

到底何處才是政府推動更新最重要的先鋒計畫？當然這是可以討論的。但本基金會一貫的立場認為應以「台北車站及市民大道兩側」為台北市更新的優先計畫。主要理由有三：一、該地區主要地主為公有土地，不必擾民造成民怨；二、開發效益可擴展帶動到西門町及大稻埕等老舊

(接上頁)

登記。這也顯示中央政府在重建工作的推動上，動作遲緩，跟不上重建的需求。此一問題若不儘速解決，未來一年完工社區一棟棟出現後，將造成民怨。

原住民部落的重建則是另一項問題。原住民委員會未能積極處理原住民社區重建的問題，使得許多原住民的安置問題至今無法解決。

政策矛盾，減緩重建

社區重建的政策這幾年來一直是有問題的。重委會一方面在推動都市更新原地重建，另一方面又在推動新社區。這是兩個背道而馳的政策。如果大部分災民願意回到原社區重建，則新社區的開闢就是浪費。但反之新社區有更低廉優惠的房屋出售，就沒有災民願意回去原社區參與重建。這種情況已經使得部分社區的重建面臨胎死腹中的厄運。同樣地，重購的政策與重建的政策也是相矛盾的。類似的政策矛盾，其實都使得社區重建的速度減緩下來。

未來政策應重視防災

經歷了九二一震災，政府及民間應當記取教訓，好好地整頓我們的防災體系，無論是組織管理或是硬體建設都應大幅改善。永平認為至少有下列幾件重要工作應在全國立刻著手來推動：

首先，定期全面檢修現有建築物安全，特別是政府辦公廳舍及與防救災有關的公共建築物。

其二，窳陋不堪居住，有傾頹朽壞之虞，易發生火災的社區應積極運用都市更新制度，加以重建、整建或維護。

其三、具有防災、救災、臨時避難作用的都市計畫公

市區更新；三、該區是全台北都會區最重要的交通樞鈕，有最大的公共利益。

但是很可惜，這項建議並未被馬市長及市府團隊納爲更新推動重點，至今該範圍也並未被市府劃定爲都市更新地區，令人甚感遺憾。其中唯一推動的交九BOT案由於延宕過久，在景氣低迷的情況下兩次流標找不到投資人，最近才勉強有人投標。

市府曾經想要學習Faneuil Hall Marketplace, 以西門市場爲先鋒計畫。但是又缺乏大刀闊斧的作爲，對於週邊商店並未整併整體開發，也未引入有經驗的商業經營者，使得該基地無法發揮帶動的作用。

另一個勉強看來像是先鋒計畫的案件是南京西路圓環更新案，該基地是否該更新重建本身就是一大問題。重建後反而造成嚴重的交通問題，規模也太小，根本不足以帶動週邊商業更新。市府沒有了解到一個足夠經濟規模的量體(critical mass)才能有充分的帶動更新作用，也沒有善用更新條例下所有的工具(例如權利變換、都市更新計畫或都市計畫變更)來達成足夠規模並且解決相關整體面的問題。

近來基隆市政府已經把車站與碼頭地整體進行規劃，以8.5公頃的規模推動更新前期規劃，這樣的作爲如果成功，將比台北市政府至今都市更新的作爲更具體且有成效，值得觀察。

缺乏執行更新的開發專責機構(Redevelopment Agency)

所謂徒法不足以自行，市政府如果認爲只要擬定了都市更新條例及台北市都市更新自治條例，在台北市首善之區之房地產市場只要輔以容積獎勵爲誘因，民間業者就會前撲後繼跑來申請都市更新，就目前的經驗而言，其實成效有限，萬華區、大同區等舊市區還是很難動得起來。都市更新是公益事業，是高風險投資，沒有政府主動開發民間很難自行啓動。

全世界沒有一個都市推動都市更新是沒專責開發機構之下能夠有具體作爲的。波士頓有BRA，舊金山有SFRA，聖地牙哥有CCDC，倫敦碼頭地更新有LDDC，日本有都市基盤整備公團。如果市府官員覺得靠市府現有組織就可以眞正推動更新恐怕並不容易。各國這些都市更新開發機構都是具有準公權力的開發者，他們有開發商的腦袋與手腕，但是以公利爲目標。事實上過去市政府在開發新市區土地也是有「重劃大隊」此一專責機構才能辦理龐大的市地重劃的。爲什麼市府不能建立功能、人力俱全的都市更新處或開發公司來辦理開發事宜？

無論有無專責機構其實還在其次，最重要的是市政府忽略了都市更新條例第九條所賦予市政府強大的公權力。市政府可以在完全沒有土地產權，也不必取得土地所有權人同意的情況下主動辦理都市更新與權利變換，就如同市府辦理區段徵收或市地重劃一樣。

近來台北縣政府在有限的資源人力下，已經開始公辦都市更新，並依第九條公開評選投資人。這些基地規模雖然不大，但是已經足以吸引民間投資人進場配合政府政策投資，是值得效法的榜樣。

忽略財務融資與市場的因素

九二一震災重建基金會臨門方案爲什麼可以在災後短短三年之內以七十五億的資金促成六十四棟集合大樓重建？是因爲臨門方案精密地考量了要實現都市更新條例制度下的運作，必須有配套的財務融資方案，將建築經理公司、銀行體系與更新會系統整合建立平台。這是市政府所欠缺的。

市府都市更新的運作邏輯還停留在十年前的舊時代，以爲憑市場運作就可以解決，而財務融資是建商應該自己傷腦筋的事情，市政府只要審議案件給容積獎勵即可。殊不知在過去六年，台灣社會正面臨重大的變革，不動產市場嚴重蕭條，建商紛紛縮手甚至倒閉，獎勵容積不再是萬靈丹，必須有全套安全的財務融資機制才能啓動高風險的都市更新投資。因此與不動產信託或證券化的結合是勢在必行的趨勢。

市府如果可以仿效臨門方案編列一個百億規模的循環都市基金，至少可以吸引民間投資3百億以上，達到更新的政策目的。

結語

全國沒有比台北市有更好的條件可以做成都市更新。而都市更新本身的重要性似乎被市政府低估了。本基金會曾經估算過，全台北市已劃定的310公頃都市更新地區如果要全部開發完成，至少需要7192億元投資(尚不含公共設施及公益設施)，可創造1.8兆元以上的更新後資產價值。台北市更新本身就是一個龐大的產業，其產業的重要性絕不下於任何高科技產業。台北市政府應如何做才能喚醒這頭沉睡的巨獅，恐怕是未來必須全力以赴的方向。

園及道路應儘速開闢完成。並加強電力、上下水道、瓦斯管線等維生系統的安全。

其四、要鼓勵民間興建房屋及政府興建辦公廳舍應採用抗震效果較佳的工法及結構系統，引入減震、制震、免震等各種技術。引入這些技術雖然成本較高，但是卻可有效減少地震所造成的傷亡。

這些防災的作爲平日看不出其重要性與急迫性，但是誰也不知道下一次老天會在什麼時後來考驗我們。只有具有遠見的領導人才能夠未雨疇謀。我們必須這些災難的管理納入我們日常的生活管理及預算之中，才可能享有永續發展的成果，也才不枉費九二一罹難鄉親以他們的生命爲我們所提出的警告。

臺北市都市更新自治條例修法方向

臺北市政府都市發展局 林佑璘

臺北市政府九十年四月二十日修正公告實施「臺北市都市更新自治條例」迄今已逾二年，惟爲加速都市更新事業之推動、配合內政部研修都市更新條例草案內容，及目前執行都市更新過程需透過修法補充或修正事項，市政府都市發展局刻積極辦理該自治條例之修訂。目前業召開四次會議完成草案協商，後續並將依法制作業程序送請臺北市議會審議通過後公布施行。

本次更新自治條例修正內容重點如下：

一、放寬都市更新單元劃定基準

面臨二條計畫道路面積一千平方公尺以上之更新單元，放寬其面積占該街廓面積比例爲五分之一；增訂跨街廓單元之劃定，需至少有一街廓符合更新單元劃定基準並整體開發之規定；因災害受損經認定爲黃單建築者，經取得五分之四同意比例者，得劃爲更新單元；增列對都市景觀有重大貢獻者爲更新單元評估指標；明定街廓之認定，除基地四週面臨計畫道路外，其他包括永久性空地、公園、廣場、河川等之邊界亦得視爲街廓邊界；明定更新單元之劃定，以不損及鄰地劃定爲更新單元之權益爲原則，否則應於舉辦公聽會時通知相鄰土地及合法建築物所有權人參加，並徵詢其意願。

二、修正建築容積獎勵評定基準

公益設施捐贈本市者之，其△F

研擬「都市更新權利變換前後不動產估價作業手冊」

台北市不動產估價師公會法紀諮詢委員會主任委員 張能政

研究緣起

都市更新條例於民國八十七年十一月公佈施行，但法令發佈初期，人民依該條例自行辦理的都市更新案幾無。但因921地震災害後住宅社區重建之需求，都市更新的法令政策洽可解決重建之問題，因此從民國八十八年以來921地震災區在地方政府、都市更新發展基金會及921震災重建基金會的協助下完成了50個以上的地震災區住宅重建案。都市更新採「權利變換」成爲災區重建的主要方式。權利變換是一種以權利人所擁有的不動產價值比率來量化權利人在都市更新過程中應負擔的權利及義務多寡的重建分配方式，而換算的基礎正是都市更新前後各權利人所擁有的不動產價值。更新前權利人不動產價值如何產生？依都市更新權利變換第六條中規定由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之。雖然法有明文規定，鑑價機構成爲公正第三者角色，但權利價值是權利變換最核心之處，也是重建過程中爭議最多之處，其原因不外下列幾項：

第一，過去相關法規不完善導致舊社區大樓產權複雜，使得價值的估定困難度提高。

第二，第二，以權利變換機制的精神來思考，更新前權利價值評估最重要的是兼顧權利人之間的公平性，但不動產的個別性太強，價值的差異難以達到完全的客觀，公平性受到每個權利人用放大鏡檢視。

第三，民國八十九年十月通過不動產估價師法，九十年十月通過不動產估價技術規則，國內私部門的不動產估價雖已行之有年，但眞正的法令約束及制度建立才剛起步，不動產估價的技術尚需整合及提升。

921基金會於多次臨門方案的審查經驗中發現估價的重要性，重視這樣的課題而在今年7月委託台北市不動產估價師公會進行權利變換前後不動產估價作業手冊之研究，並預計於92年12月底完成，這使得權利變換估價技術有了整合的開始。

本手冊作業的目標乃希望透過過去50個地震災區權利變換個案操作過程中所遇到之估價課題及最後解決的方式整合出一套最爲適當而可行的估價模式。因此，研究的團隊以台北市不動產估價師公會爲主體，並整合過去參與災區都市更新的估價單位及學者專家進行研究。未來手冊的目標不止於使估價機構從事都市更新權利變換估價時有依循的原則外，更希望讓實施者及權利人了解權利變換估價的方式，及估價時應注意並釐清之問題。因此，本手冊研究的主要內容將包括委託三家估價機構的程序、估價師工作界定、估價結果選定、地震災區都市更新權利變換價值基礎、估價前提揭露、估價程序及估價方法，最後並訂定估價報告書範本。

主要內容概要

手冊預計分爲八個章節，其中第一章爲不動產估價報告書名稱與估價師工作，內容將界定權利變換過程中估價師的公正角色與提供的功能，及出具報告書時正確的報告書名稱。過去估價機構常用研究報告或顧問報告的名稱來出具估價報告書，或爲規避估價之責任亦或模糊估價者之角色，使

4獎勵額度以捐贈樓地板面積之可銷售總價除以獎勵樓層平均銷售單價核算；△F2獎勵評定基準，以給予△F1、△F3、△F4、△F5、△F6獎勵容積後，仍未達當地居住水準之差額部分核計；並排除△F2納入第十六條第三款公益性獎勵應大於二分之一之規定；△F5有關人行步道之獎勵，除依法應予留設者外以另增設人行道面積核計，並應符合高程順平、寬度均一、鋪面材質、色彩與周遭環境協調、提供附屬設施、達到都市防災與公共安全等條件。

三、 納入都市更新整建維護之法源

明定市政府爲實施本市都市更新整建維護事業，得另訂臺北市都市更新整建維護獎助及實施辦法。

四、 公益設施捐贈相關作業與實施者變更程序

實施者應於更新事業計畫核定前與市政府簽訂捐贈公益設施契約書，並於領取使用執照三個月內完成捐贈公益設施事宜，所稱捐贈公益設施事宜，指於建築執照註明，實施者於申請建物所有權第一次登記時，應依土地登記規則有關規定檢附相關證明文件，併列市政府爲建築物所有權第一次登記申請人，就捐贈本市之公益設施樓地板面積辦理所有權第一次登記及土地持分所有權無償移轉登記爲臺北市所有；更新事業計畫經核准實施後變更實施者，應檢附原核准實施者、土地及合法建築物所有權人之同意書、安置舊違章建築戶之協議書、經公證承受原實施者對市政府及相關權利關係人之承諾與應盡義務之認證書，經市政府核備後始准予申請建築執照，變更起造人亦同。

五、 其他彈性規定

更新案經核定實施後，其建築設計如非重大變更，無須再提更新委員會審議；權利變換最小分配面積單元如因個案情況特殊，經納入權利變換計畫並由本市都市更新審議委員會審議通過後，不受不得小於國民住宅丁種住宅社區面積之規定。

得估價結果的適用性受到質疑。估價的過程中估價機構亦往往不了解權利變換中的估價者之權利義務。

第二章爲估價委託行爲與估價結果選定，過去許多權利人批評委託估價過程不透明，導致對估價結果的不認同，所以規範委託程序，使委託估價的實施者、權利人及估價師之權利義務界定清楚有其必要。故本章節將制定委託估價的契約範本，規範委託單位應提供估價師之相關資料。另外將對於三家估價單位出具估價結果後，實施者選定估價結果之原則及被選定之估價者應有的後續責任有所規範。

第三章爲地震災區都市更新權利變換價值基礎，該章所要談論的內容應爲整個研究手冊的核心，因爲權利價值除作爲權利變換之基礎外，尚做爲不參者之補償依據，災區之住宅大樓更有全倒或半倒者，而更新前之不動產權利價值是以土地素地價值爲基礎、土地的立體地價爲基礎，亦或以更新前不動產現況價值爲基礎影響所有權人之利益甚大。過去，災區住宅大樓的更新多數以立體地價爲價值基礎，但仍有不少爭議尤其對於半倒社區之不參與者。因此，該章將進行各種不同狀況下價值基礎認定的方式及各種方式的優劣。

第四章談論估價前提揭露，不動產估價者常必須將估價的條件加以釐清敘明，讓估價有明確的基礎，更有必要讓委託者及權利人了解估價條件之重要性，因此本章將對估價目的、價格日期、價格種類及其他假設前提揭露的方式進行討論。

第五章將談論估價過程中對於個別因素、區域因素及不動產市場分析應表達之內容與範圍，尤其對於不動產本身於更新前後之個別條件的揭露及其對不動產價值的影響最爲重要。

第六章主要針對估價程序、方法與最後價格的決定，該章除規範一般性常用的估價方法及程序外，亦將談論大樓估價常用到的樓層別效用比及土地價格差異比較之基準地估價方法。無論基準地或樓層別效用比估價涉及權利人間公平的問題，因此比較的基礎及修正的項目會是討論的最重要之處，本手冊希望具體訂出估價時應考量的內容及修正的項目。另很多的估價爭議出在不動產產權或其他個別性有特殊的狀況之時，爲使用估價者有所依循並在與實施者界定估價條件時有較正確的考量，除了一般性的估價方法外，對於特殊狀況的估價亦將探討，這些課題將包括土地與建物持份比率不一致、公設比不一致、土地與建物持有人不同之估價、有土地持份無建物持份之估價、有建物持份無土地持份、建物法定用途與更新前使用用途不同、不合法建物殘餘價值、畸零地、裡地、法定空地、既成道路、公共設施用地之估價及容積移轉價值評估等。

爲了讓實施者及權利人進一步了解權利變換中權利價值評估之問題，本研究將大家常碰到的問題擬定Q & A，將由淺入深，讓非專業者能藉由問題的回答了解權利變換估價的內涵。最後，我們將制定一份估價報告書的範本，使得未來估價者進行報告撰寫時有所依循。

雖然災區住宅重建大致已告一段落，災區都市更新的操作也在921基金會及都市更新基金會製作的各種操作手冊中有明確規範，且至目前爲止各項實務操作已趨成熟，但卻獨缺權利變換中不動產估價的規範，這雖與國內估價師制度建立較晚有關，但也顯示不動產估價在未來都市更新過程中仍有很大的成長空間。921基金會爲更完備過去災區都市更新的制度，委託權利變換估價作業手冊研究，給予不動產估價技術整合一個好的開始。或許未來都市更新的推動不再以災區爲主，但本手冊應可以調整擴大爲未來民間進行都市更新時權利變換估價之依據，相信對於專業者及權利人有正面的助益，更有助於更新政策之推動。

勝利大廈走出三三一震災陰影，邁出更新重建第一步

一年多前的三三一地震，喚醒了台北市民對於九二一地震的記憶，但是對於勝利大廈的居民而言，卻是喪失家園的切身之痛。經過了一年多的努力與整合，他們終於於日前踏出了邁向更新重建的第一步，完成了都市更新事業概要計畫的送件工作。

勝利大廈位於敦化南路一段二百三十三巷二號、四號，爲一棟十層樓雙拼建築，大樓建於民國五十三年，屋齡近四十年。勝利大廈當年完工時，爲全台北市第二棟建造完成之現代化住宅大樓，堪稱台北最早的豪華住宅大樓。

然而建築體在九二一大地震時，結構體就出現樑柱受損狀況，被列爲「黃單」應注意補強建築。但對於該如何進行補強工作，因住戶意見協調不易而未能採取行動，使得許多住戶爲求自保而陸續遷出，在三三一地震前僅剩下六戶仍在居住。經過三三一強震的再次撼動，該大樓出現樑柱鋼筋裸露等典型危樓景象。經建管單位會同三大技師公會鑑定，確定屬無法補強的「紅單」危險建築，由台北市政府強制拆除，並於九十一年十一月十九日公告劃定爲都市更新地區。

拆除之後雖然長期以來重建聲浪不斷，但仍因參與意願及重建方式整合不易而遲遲未有進展。在原土地所有權人元大建設開發公司的推介下，本基金會得以向原住戶介紹透過都市更新事業的推行，可以導入更加彈性的開發機制，不僅能避免以往單純合建的種種困難，又可以享受都市更新條例的相關優惠措施，包括容積獎勵、稅捐減免等，能爲本案之更新重建開闢一條可行且切合各方利益的道路。這樣的提案獲得了住戶的認同，也開始了積極辦理都市更新的程序。

目前本案由元大建設開發公司擔任發起人，委託本基金會辦理都市更新事業的相關工作，並取得了超過七成以上地主的同意參與都市更新計畫。於今年十一月十四日舉辦了都市更新事業概要公聽會，並於彙整原地主及周圍居民的意見後，完成了都市更新事業概要的申請送件，現正於台北市政府審議中。

本案的更新工作雖然只踏出了第一步，但在居民強烈的更新重建意願及市政府將勝利大樓作爲三三一震災重建指標個案的共同努力下，更新重建成功的的願景將是指日可待的。

基金會資深規劃師 林雲鵬

都市更新六年示範計畫之一

基隆車站暨西二西三碼頭都市更新先期規劃案

基隆港市唇齒相依共存共榮

基隆市地理位置偏處台灣東北角，基隆市的發展源於基隆港的建港，因此基隆港市發展密不可分。基隆港在明朝即有紀錄，基隆的發展不僅與基隆市亦與早期整個北台灣的發展息息相關，至日據時期開始大規模的填築興建港口設施，奠定今日基隆港的基礎。於台灣經濟起飛階段，基隆港曾有一段風光的時間，但今日隨著台灣大量製造業外移，貨運量已大有衰減，又港口設施已日漸不符國際海運貨運的需求，而需另建台北港。因基隆港貨運的衰退，連帶危及基隆市區工商業生存，基隆市民也越來越多需轉至外地就業，基隆港市的未來實令人擔憂。

市容不佳特色難顯急需更新

基隆市身負基隆港及東北角交通運輸樞紐的重任，因此有許多重要的鐵公路等交通要道需於基隆市區匯集，但基隆市區腹地狹小，因此造成了許多高架道路系統交錯而過，加上平面鐵路佔據大量土地，將原本就窄小的市區空間切割的四分五裂，不但有礙市容觀瞻，而且嚴重阻隔了市區的連結發展。

基隆工商業發展長年依賴港口運輸，在港運衰退的潮流下，市區已逐漸呈現沒落的景象。然而基隆擁有絕佳的水岸港灣及山色景觀，加上遠近馳名的廟口夜市，附近又有北海岸景觀帶，有很好的條件來發展觀光事業，這些特色並未被善加利用，市容也不佳，使得民眾對基隆的觀感並不太好。基隆偏處北台灣一隅，在交通的可及性上原本就有其侷制，且市區道路狹窄，影響外地民眾到基隆市區的意願，對發展觀光事業十分不利，也影響基隆市區再發展的可能性。

環港商圈更新點燃希望

基隆市政府對於基隆市未來發展的困境亦十分關切，但始終未有良策。本基金會繼協助市政府擬定「基隆市都市更新綱要計畫」及「基隆市環港商圈更新計畫」後，本案再度協助基隆市政府讓基隆市有重新繁榮再發展的施政方向主軸，因此十分支持且著力於更新的推動。

計畫落實催生更新萌芽

本案爲承接上述兩個計畫之指導方向，將基隆車站一直到西二西三碼頭一帶地區具體落實更新的開發計畫，希望能引入民間投資開發，讓更新可以實現。因此本計畫不但需評估這塊基地開發的最大可能性，而且要滿足提供鐵路、公路及港口客運等各項公共交通運輸功能，並研擬引進民間開發的相關招標文件。

浴火重生展現新魅力

車站至西二西三碼頭一帶現況對民眾來說，有大部分空間並不是舒適可親近的空間，我們希望以下列方式，讓這裡成爲開放舒適的空間，展現新的風貌與魅力。

本基地以建構立體化的交通轉運中心爲主軸，配合鐵路捷運化、長途巴士轉運站及港口旅客中心等的建置，以利改善基隆交通效能，發展觀光事業。並將建立空中走廊連接臨港地區及其他市區，讓人的活動可以方便的延伸到各個地區。

另外亦將許多公務及港務機關辦公場所一併集中，設置於高樓層，將地面及低樓層留給民眾。因此在低樓層除了有各項交通場站外，也將設置大型觀光商場，提供市民愉悅的休閒購物空間，更希望進一步帶來人潮提供許多當地就業的機會。

在這塊基地尚有歷史悠久的陽明海運大樓與海港大樓，見證近代基隆港市發展的歷史，是許多基隆市民對鄉土記憶的重要一環，將結合港市歷史，以再利用的方式，轉化爲文藝空間。

外部空間方面，將留設寬闊舒適港濱散步道，讓市民找回親水空間，喚醒對水岸的喜愛。原火車站前本爲車輛迴轉通行的空間，在這裡希望能留設廣場，讓市民有一個大型的活動場所。

機能複雜溝通困難多

然而本基地牽涉許多的交通機能，在各項交通動線的機能與介面處理上，其複雜度可說是牽一髮動全身。加上土地大部分爲公有土地又涉及許多管理機關，因此在溝通整合各方公部門意見與交通機能外，又需兼顧未來引入民間投資開發的可行性，可說是困難重重。

我們的期待

基隆的發展已有數百年的歷史，但如今基隆市發展有許多的障礙問題，有很多已不是政府單方面可以改善，需要基隆市民共同努力與政府攜手合作，讓基隆可以脫胎換骨，展現繁華又可親的新面貌。

基金會資深規劃師 林克全

都市防災示範計畫應變空間系統規劃
以宜蘭礁溪爲例

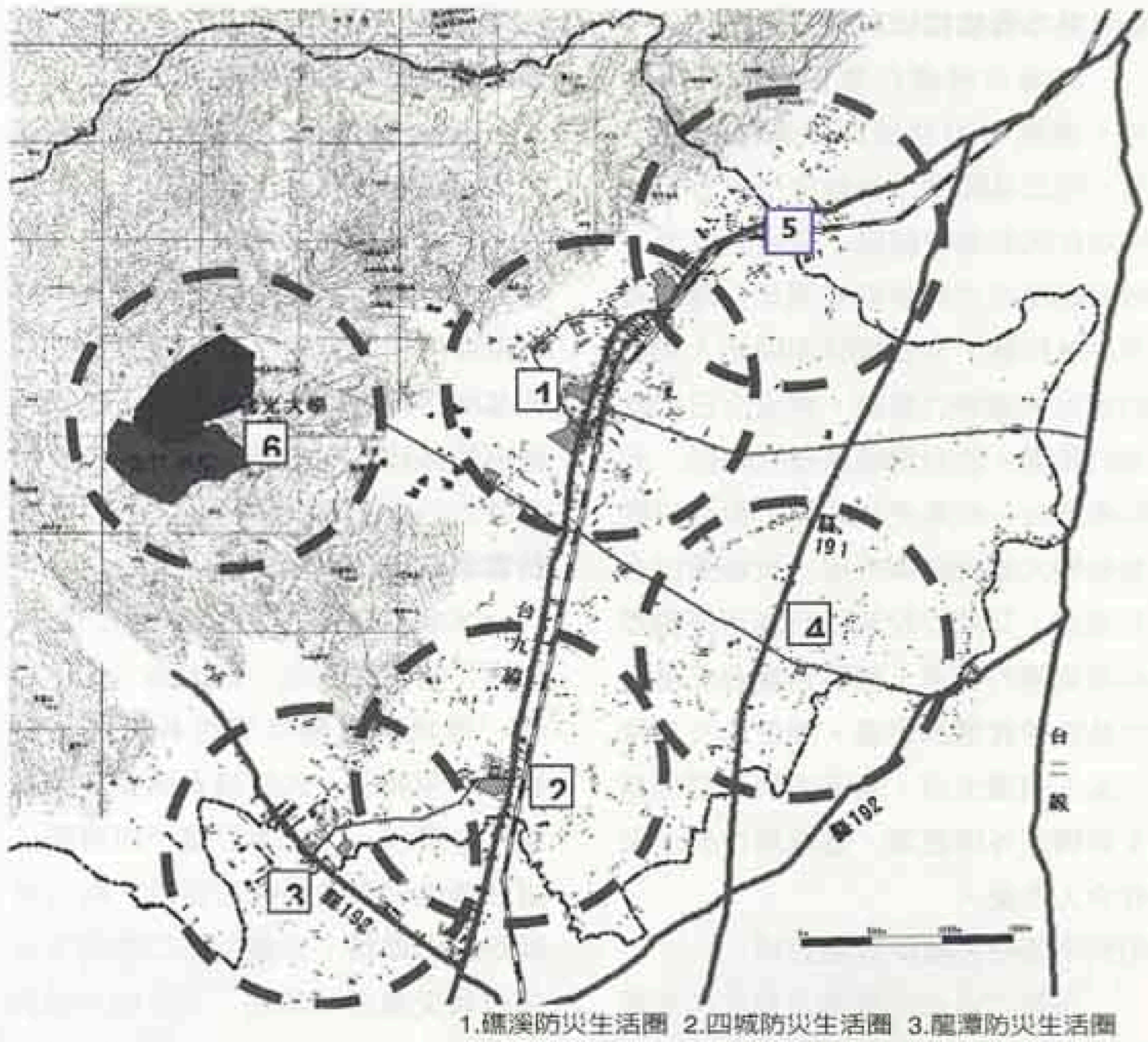
協同內政部建築研究所辦理的「宜蘭縣礁溪鄉都市防災應變空間系統規劃示範計畫」，至目前爲止，已完成防災系統的規劃，於十月九日舉辦學者專家座談，並於十月十七日配合建築研究所的要求，提出期末報告及成果報告。預定由建築研究所於十一月份舉行的「九十二年度研究計畫聯合研討會暨歷年重要業務成果展示」中發表研究成果，藉此機會彙集各界更多的意見，本案預計於十二月底前結案。

本研究配合礁溪都市計畫通盤檢討之進行，研擬因應重大地震災害的防災空間系統。參考九二一地震災害損失及救援等相關經驗，以比例法及迴歸法估計可能的建物與人員損失，及其空間需求，作爲防災空間面積檢討之依據，並依據「都市計畫防災規劃手冊彙編」之準則，劃定避難、防救道路、醫療、物資接收、消防及警察等實質空間系統。

從整個礁溪鄉的空間發展結構、土地使用型態及道路系統等條件，以現有的學校爲地區防災中心，服務半徑1,500公尺來劃設，共劃設礁溪、四城、龍潭、玉田四個生活圈；其次考量白雲、玉石村附近人口聚集，但目前缺乏防災避難設施，故劃設一防災生活圈；三則依相關計畫未來之發展藍圖，將宜江大學及佛光大學劃設爲一個防災生活圈將礁溪鄉分爲六個地區防災生活圈。

透過防災道路系統支援各生活圈，主要的對外緊急道路規範在20米以上，並指定台九線、縣191及縣192爲礁溪鄉之緊急聯外道路，以南北方向爲主，可聯繫宜蘭市及頭城鎮。

礁溪都市計畫之防災應變空間，在層級上定位爲整個礁溪鄉的災害應變指揮中心；在空間上則配合既有學校、公園、未來開發強度及道路系統等因素，以步行距離500公尺爲服務半徑，規劃四個鄰里防災生活圈做爲防災避難相互支援的最小單元。同時指定十二處緊急避難場所、八處臨時收容場所及一處中長期收容場所，並指定醫療、消防、物資及警察等指揮中心及替代地點。針對後續研究，本研究建議可對礁溪都市計畫區內防災相關之重要建築物，進行全面之耐震性調查及空間與設施之調查，並提出改善及強化之計畫，使其在災時能充份發揮防救災功能；至於觀光旅館的開發，宜配合檢討其防災必要之空間，避免一旦震災發生時，外來的遊客無法避難。而縣府更應進一步建立完整的建物資料庫，平時可提供於災害模擬及防災空間規劃所需；災時則可提供災害之空間分佈，使救災人員得以迅速掌握災情。



1.礁溪防災生活圈 2.四城防災生活圈 3.龍潭防災生活圈
4.玉田防災生活圈 5.白雲防災生活圈 6.宜江、佛光生活圈

礁溪鄉地區防災生活圈示意圖

基金會研展部副主任周佳音

「泉花園」的誕生

六本木一丁目西地區第一種市街地再開發事業

作者：株式會社日建設計 名古屋 業務部長 横山 寛
譯者：謝維嶽
校訂：財團法人都市更新研究發展基金會
本文原載出處：再開發コ-ディネ-タ 2002 No.101
(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)

前言

「泉花園」的歷史是要追溯到昭和46年(1971年)東京都進行的「都市更新適合地區調查」開始。昭和62年(1986年)在該地區內，成立「都市更新協議會」出發以來，當地的地權人、政府、開發者共同協力推進都市更新事業。終於在16年後的平成14年(2002年)7月4日完成了建築工程完工公告。在此介紹泉花園的造街的重點。

1.位置與舊況:

被都市更新適合地區調查認定的都市更新範圍(外堀通、六本木通、外苑通、櫻田通等等，被幹線道路所圍範圍約75公頃)是接近霞關（譯註：日本中央政府所在地）的位置，可見到許多外國大使館的地方。在江戶時期時有武將的住宅。以尾根部爲中心，明治時代以來到近年是官員住的官邸街。此處地形錯綜複雜，有很大高低起伏(高低差約15-20m)，道路的連續性不足又狹窄彎曲，所以沒有進行辦公大樓的開發。因此爲都市中心保留著參天古木和住宅庭園，可以見到許多綠地和閑靜環境。另一方面，幹線道路邊坡地和帶狀地上，可看到許多的老舊窳陋的密集木造房屋，在防災性和居住環境方面是有問題的，如果放置不更新，則幹線道路沿線，可能會出現無秩序的中小型大樓會開發興建起來。

2.對公共的貢獻—社區改造的重點

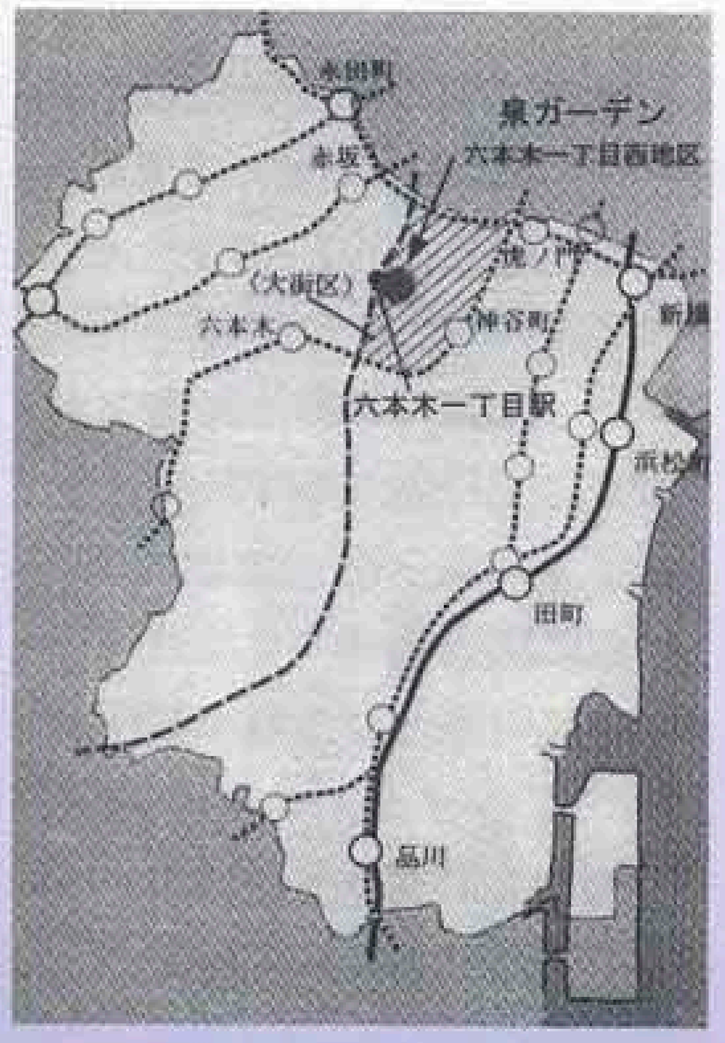
在本區的都市計劃決定前，於平成2年(1991年)3月，港區的基本計劃就先定案了。當時經濟欣欣向榮，地價和建物都在快速上漲。東京都廳基於「成長管理」的理念，強調對都市中心的辦公大樓預定地要壓制其發展，對住宅用地要促進上漲的想法。如果只單單整備空地和住宅用地，並興建高容積率的超高層辦公大樓，這種方案在都市計畫變更上是不易獲得通過的。對此「再開發組合」（譯註：相當於我國的「更新會」）下了很大的功夫採取下列三個重要開發策略，使社區更新案提高對公共的貢獻。

(1) 綠地和文化的街區整備

首先第一個要點是:住宅庭園的維護和活用。

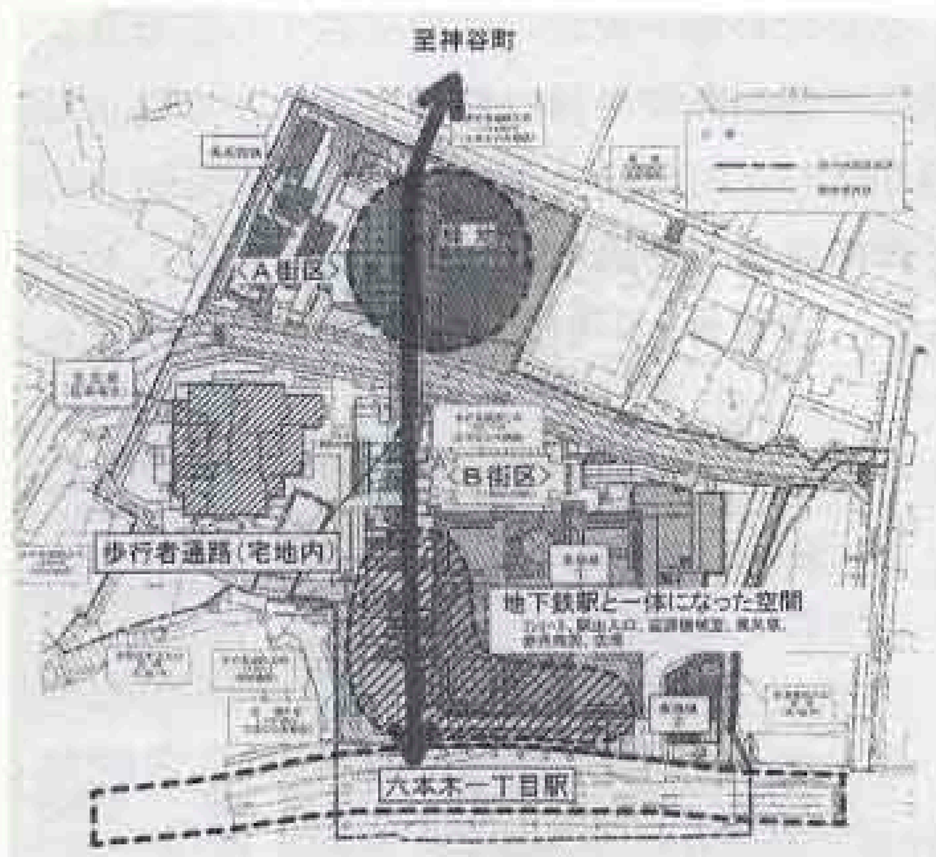
從前，本區內有屬於住友家家族的住友會館名叫迎賓館。從江戶時期持續留存到現在的豐綠的庭園。庭園的樹木是爲都心地區保留寶貴的小自然。但是由於係屬住宅庭園，所以一般人不能欣賞到。

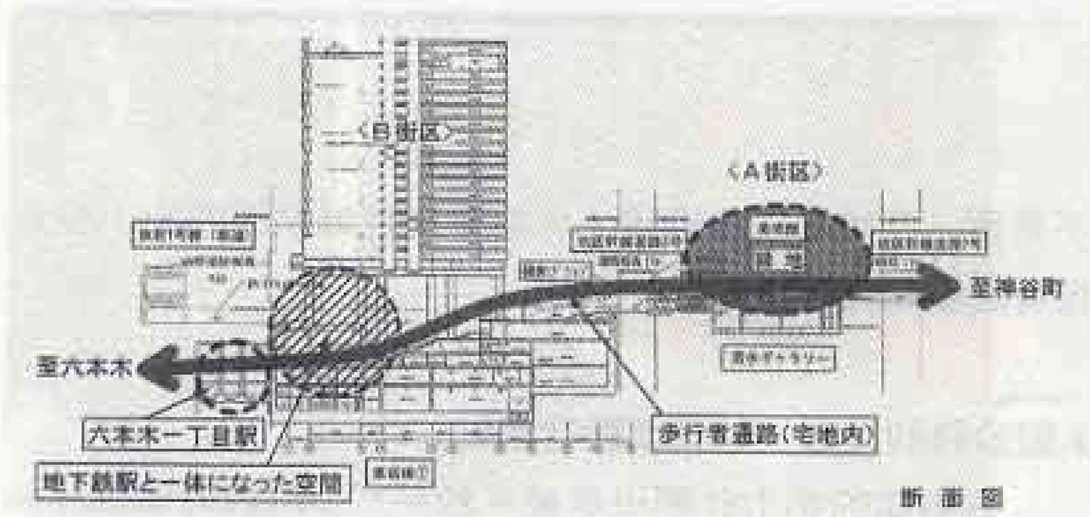
因此，新設的區道和尾根道之間的街區(西班牙大使館和瑞典大使館鄰接的約6000m2 A街區)，規劃作爲綠地和文化的街區。舊住友會館的庭園設計爲保存活用的綠地(約2000m2)，同時建築地上一層、地下一層的美術館(泉屋博古館分館)，還在綠地的地下設有展示畫廊，以提高文化機能。如此地上部份盡量有豐綠的空間可作



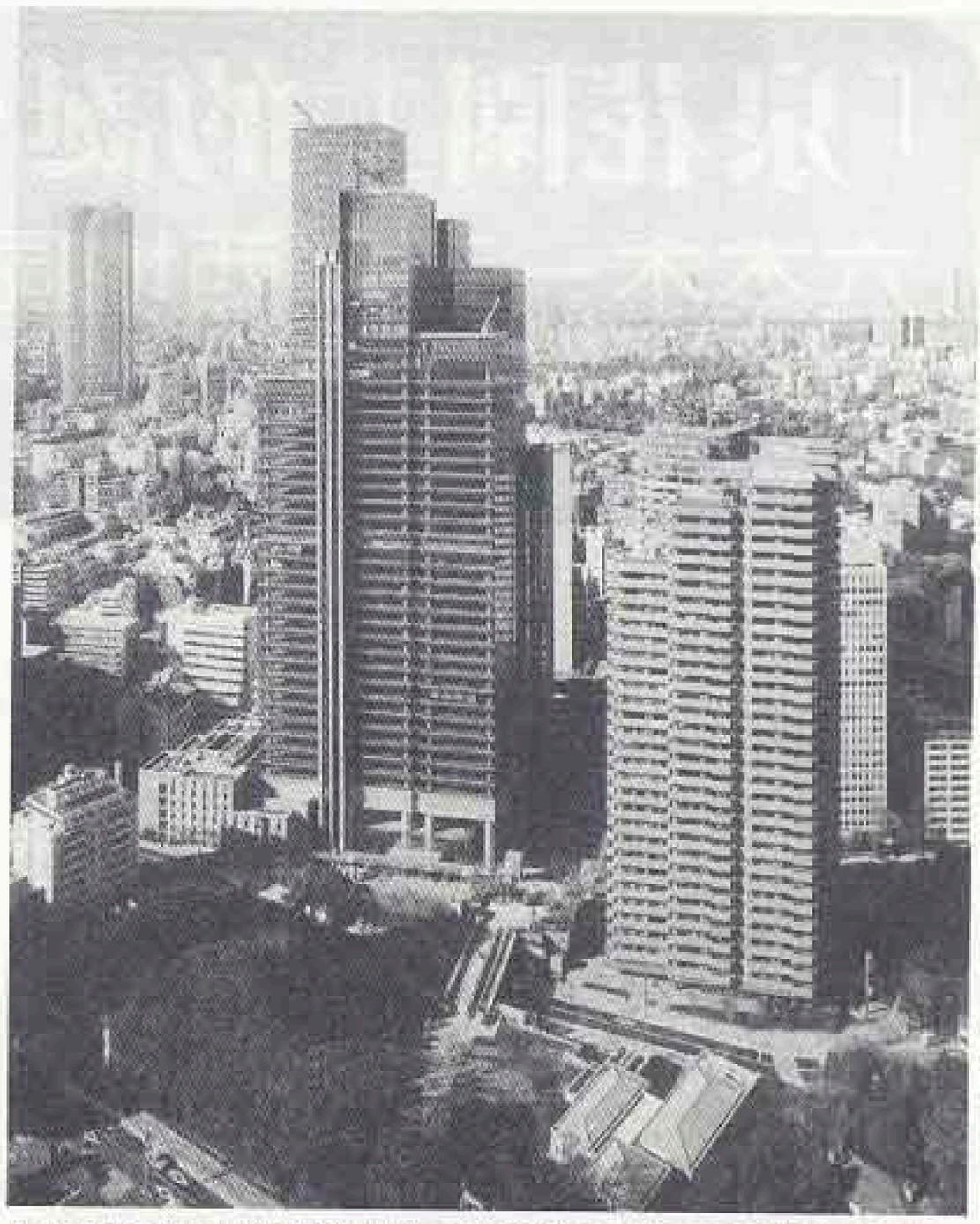
泉花園之位置

六本木周邊主要道路之開發動向





断面図



泉花園的全景(正前的A街區右手邊的美術館和左手邊的綠地融合成一體。後側B街區:左手的高樓(辦公大樓)和右手的高級住宅(住宅棟)

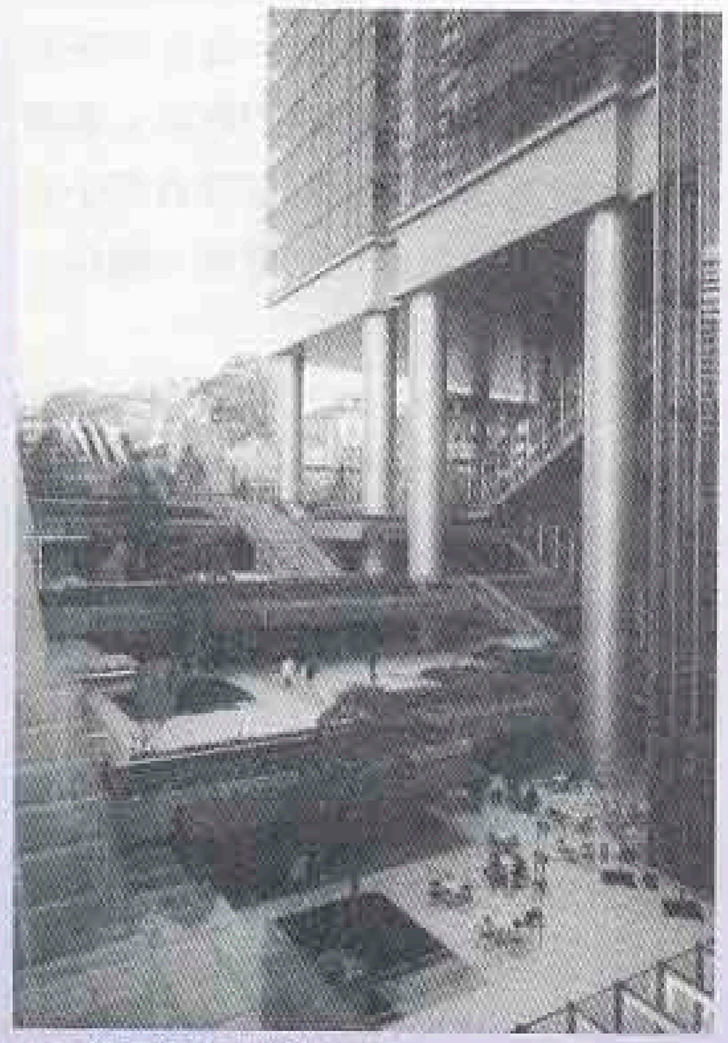
開放空間。像公園般的空間，可以提昇本區及周邊環境的品質，達成貢獻的目標。

(2)與地鐵車站結爲一體的廣場整備

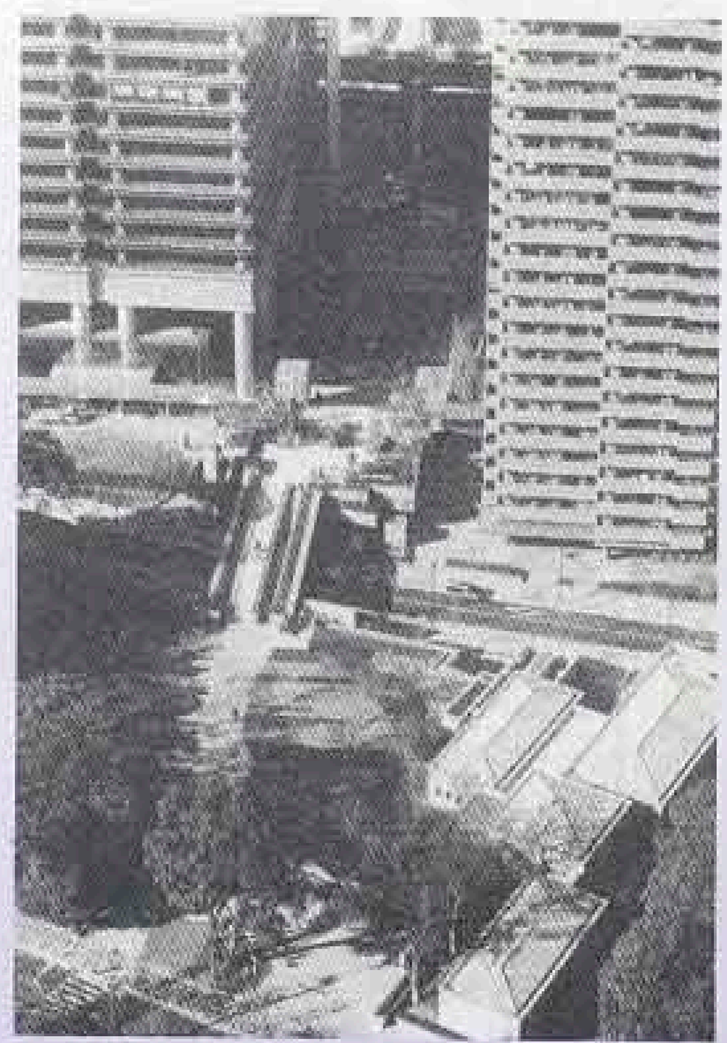
第二個策略是和地鐵車站的結合。從營團地下鐵南北線六本木一丁目站的剪票口出來，那裏是泉花園高層塔樓的第一層。用玻璃覆蓋的車站的大廳有充滿陽光，舒適快感的空間。那裏雖是道路的地下層，但上下車乘客感覺車站好像是建在地上一般。超高層建物在地下層以挑空方式高架起來。通常是在地下黑暗的廣場空間，整備成地上開放的明亮的空間。

原來新的地鐵線和車站的建築物是比當地區的都市更新事業前決定在當地區的前面道路放射一號線地下。地下鐵在平成12年9月已通車了，但是地鐵車站建築物的外圍線進入都市更新方的住宅地，由已決定了都市計畫的關係，地鐵整備和都市更新事業的結合是必然的事。

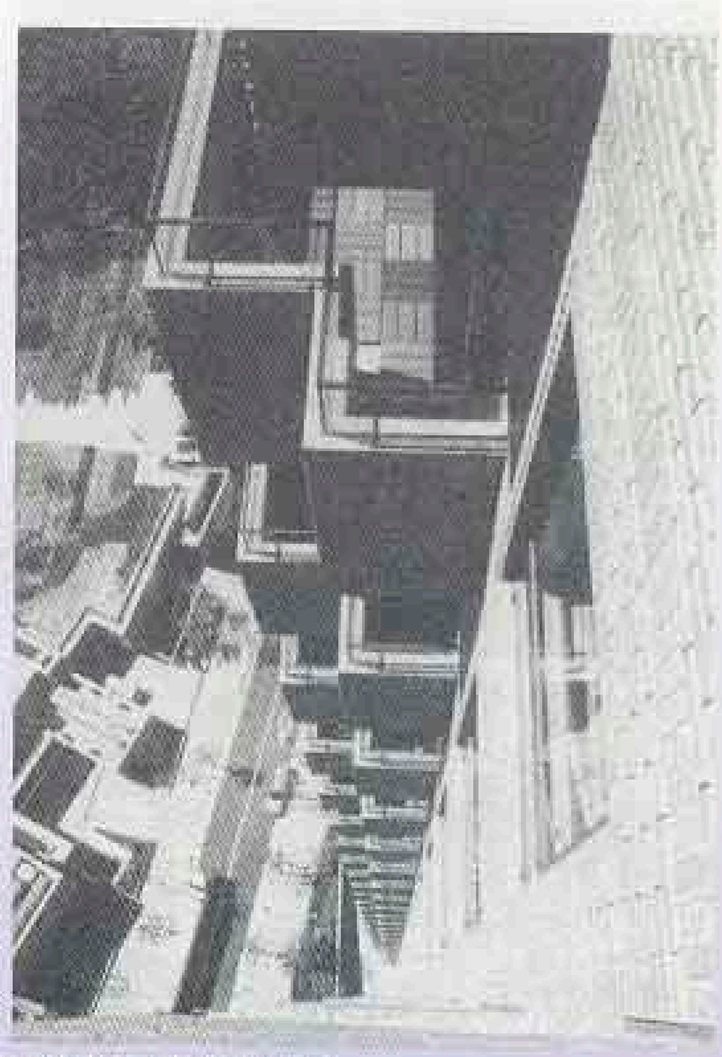
爲此，地鐵站直接接連的廣場及車站設施的一部份，由都市更新負責施作，這樣加進都市計畫內去。同時，地鐵公司要整備的車站建築物形狀，能與都市更新的廣場及



地下鐵車站前的帶狀廣場



人行步道



高級住宅的大型陽台

設施建築物容易銜接，營團方也能給與變更。

這種構想到能實現爲止，兩事業體之間的時程調整、財產區分、管理區分等有關的協定及切結書等很多，可堆積如山。面臨幾度的挫折和難題，雙方的努力整理協議，按照當初計畫，地鐵車站和廣場終於能夠接連起來了。

(3)人行步道的整備

第三個要點是「都市的熱鬧繁華」和「都市的小自然」連絡的人行步道之整備，這是地鐵站和尾根方的「綠地和文化的街區」連結，也能確保「廣場」和「綠地」連成一體，有寬闊的步道空間。有設置上下雙向的電扶梯以解消高低差的行走困難。同時確保在綠化中步行的舒適快感。可以見到廣場對面各階層有特色的店鋪群的顏面。以講求都市的便利性和熱鬧繁華，這條步道是連接到櫻田通的營團地下鐵神谷町爲止的步行者通路，之外經由六本木一丁目站的自由通路可達六本木站方面，周邊也有步道網路可通。

3.都市更新地區計劃的活用

上面所述對公共貢獻的內容是在平成5年(1993年)開始作環境影響評估的手續後，作爲都市更新地區計畫是在平成6年(1994年)4月決定都市計畫的。計畫案作成當時，都市更新地區計畫剛完成，運用基準的細節也尚未決定。但是能靠活用新制度則將綠地、廣場、步行者通路，作爲宅地內的公共設施位置內推行決定計畫工作。

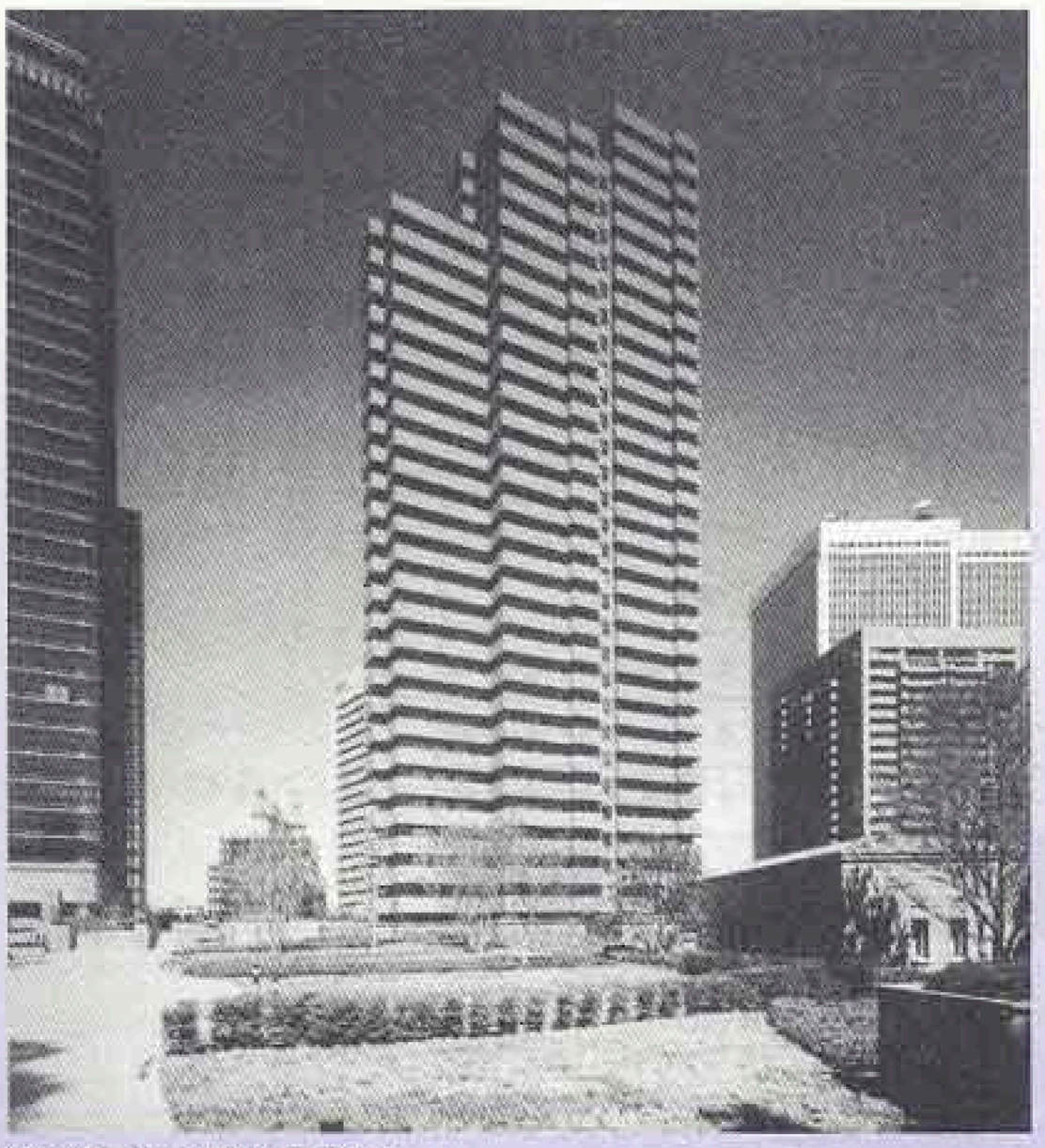
更有各街區迅速果斷地依照容積率行分配，例如公園的A街區(容積率50%)和超高層的業務大樓和有集合住宅大樓的高密度的B街(容積率1000%)能得共存的。

都市更新案的眞正評價是在建築物和公共設施能實際

泉花園內的地下鐵車站

從高級住宅區內眺望

營運後才能見眞章，這是我的想法。泉花園的都市更新工程，能渡過最惡劣的經濟環境，並且被地權者、政府、開發者，更有的是對這新街區有密切關係的所有民衆等，能評價爲「品質高的造街」是要憑靠地區的特質和各種優良條件產生的造街和都市更新工程，並希望向四週廣大的社區能發揮正面的作用。



從A街區所看到的高級住宅

所在地	東京都港区六本木一丁目5番1、2、3号、6番1号
施行者	六本木一丁目西地区市街地再開発組合
都市名	東京都　1,219万人（平成14年1月）
地区面積	3.2ha
事業の経緯	都市計画決定：平成6年4月 事業計画決定：平成7年9月 権利変換計画認可：平成10年4月 工事完了公告：平成14年7月
事業概要	用途：事務所、住宅、店舗、ホテル、美術館、駐車場 建築面積：約11,990m² 建ぺい率：50% 延べ床面積：約208,400m² 容積率：753% 構造階数：泉ガーデンタワー RC、SSRC造　地上43階／地下4階 泉ガーデンウイング SSRC造　地上6階／地下2階 泉ガーデンレジデンス SSRC造　地上32階／地下2階 泉ガーデンギャラリー RC造　地下2階 泉屋博古館分館 RC造　地上1階／地下1階 事業費：86,410百万円
土地利用	（単位：m²） 公共用地：従前 4,807　従後 7,718 宅地：従前 26,928　従後 24,077
権利者数	権利者数：従前日5件（都市計画決定時）／従後53件（明渡し時）（参加組合員0件）
権利変換方式	111条型
事業関係者	基本計画：㈱日建設計 事業計画：㈱日建設計 権利変換：㈱日建設計
コーディネーター（コンサルタント）	用地：㈱佐藤不動産鑑定コンサルティング 鑑定：㈱佐藤不動産鑑定コンサルティング 税務・会計：大野木公認会計士事務所 建築物調査：㈱日建設計シビル
建築設計	基本設計：㈱日建設計 実施設計：㈱日建設計
施工	泉ガーデンタワー／泉ガーデンウイング／道路、児童遊園：清水・浅沼・鹿島・竹中・住友 浅沼特定建設工事共同企業体 泉ガーデンレジデンス／住友・浅沼特定建設工事共同企業体 泉ガーデンギャラリー／泉屋博古館分館／住友・鹿島・大成特定建設工事共同企業体
デベロッパー等	住友不動産㈱、森ビル㈱
核テナント	住友不動産㈱（サブリース）
管理会社	泉ガーデンマネージメント㈱
ビル業務	泉ガーデン

事業計畫概要

Tax Increment Financing

美國地方政府爲都市更新所做的資金調度方法

第2回：TIF債券發行手法

作者:日本政策投資銀行 洛杉磯駐在員事務所
西山健介
譯者:張美嬿
校訂：財團法人都市更新研究發展基金會
本文原載出處：再開發コ-ディネ-タ-2003No.103
(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)

何謂TIF債券

TIF（Tax Increment Financing :稅金增額融資），有時用將來的稅金增額做爲擔保來發行債券（TIF Bond 註1），使更新的資金來源於計畫的初期階段就能取得的方法。在美國TIF債券市場，1990-95年間發行819支TIF債券，發行總額達到約100億美金（註2）。這個期間有27州的地方政府發行TIF債券，其中在加州、科羅拉多州、佛羅里達州、密西根州、明尼蘇達州、內華達州、俄勒岡州等七州的地方政府的TIF債券佔發行總額的96%。

尤其是加州的地方政府最積極，共發行476支TIF債券，發行總額約86億美金，佔TIF債券市場的約80%。而且這個期間發行的TIF債券的88%是免稅債（註3）。1支TIF債券的發行額，多數都比地方政府的一般財源債爲小，其償還期限一般都較長，65%爲25年以上，25%爲30年以上的償還期限。

TIF債券發行方法

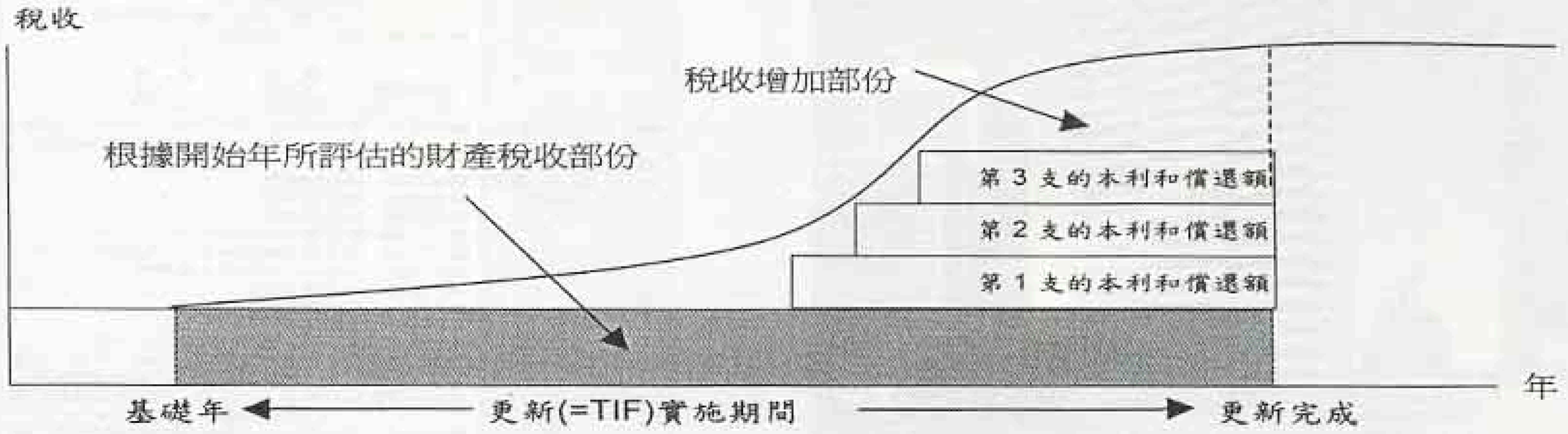
在此說明:具體上TIF債券是用甚麼樣的結構發行的。發行單位一般是地方政府設置的更新實施主體之更新專責機構（Redevelopment Agency），而TIF債券的特徵可舉出下列幾點：（1）只將特定的更新指定地區（TIF地區）的財產稅金增額額（Tax Increment）做爲債券本利和的償還財源（註4）。（2）債券是更新機構的債務，非爲州或地方政府的債務。（註5）

在能充分確保償還財源的Tax Increment（增加的稅收）產生時，TIF債券的發行方成爲可行。更新地區指定後的數年間完全沒有Tax Increment的事並不稀奇，且Tax Increment是被期待逐年漸增加的。因此，在發行的時點，償債比率（coverage ratio = 1年的Tax Increment /1年的本息償還額）達到最低爲1.2倍左右時（註6）方可能發行TIF債券。第1支債券發行後，產生可發行第2支債券的稅金增額時，就在該TIF地區發行第2支TIF債券。亦即如圖表1，隨著該TIF地區的稅金增額之擴大，順次發行第2支、第3支的TIF債券。因此，要在不成爲過度投資的範圍內，去發行TIF債券。再者，TIF債券多數是採取本息均攤的償還方法（註7）。

洛杉磯市TIF債券發行案例:

下頁的圖2是2002年5月，洛杉磯市社區更新專責機構(Community Redevelopment Agency)（CRA）在北好來塢（North Hollywood）更新地區發行TIF債券時的償還時間

圖表 1 TIF 債券發行時機形態（image）



資料來源：根據聽取資料筆者製作

表。既存債券與新發行債券合算的償債比率估計是:2003年爲2.11倍，2024年爲3.34倍。

TIF債券在2倍左右的保險範圍比率之下發行，對債券者是因TIF債券從根本上就存在多樣的風險之故。所謂TIF債券的風險是該更新指定地區（＝TIF地區）的稅金增額減少的風險。這個風險隨著下面情況產生：（1）一般性的經濟狀況的惡化或隨著通貨緊縮的不動產市場的軟化、（2）將來的稅制變更或對TIF債券持有者不利的法制度之變更、（3）隨著地震或自然災害產生的固定資產的降價等。爲了使其結構能承受這麼多樣的風險，所以被要求有充分的償債比率。又，若Tax Increment只依存於該TIF地區的少數固定資產持有者，或其構造是偏於某特定業種的時候，就成爲脆弱的債券，資格審查機關的審查也趨於嚴格。因此，在發行的時點上有充分的償債比率是必要外，該TIF地區的固定資產持有者是多樣化的結構或分散化是重要的一點。又、洛杉磯市CRA發行的TIF債券，有時是得到高標準的保證機關的保證，取得AAA的信用評等的。

圖表2 TIF債券償還時間表－－－－北好萊塢更新地區

(單位:美金)

年	Existing Debt Service (註8)	Series F Bonds Debt Service (註9)	Total Debt Service	Estimated Tax Increment (註10)	Indicated Coverage (註11)
2003	1,782,735.00	1,088,522.30	2,871,257.30	6,069,000.00	2.11
2004	1,783,115.00	947,438.76	2,730,553.76	6,154,000.00	2.25
2005	1,784,280.00	948,688.76	2,732,968.76	6,242,000.00	2.28
2006	1,787,805.00	944,788.76	2,732,593.76	6,382,000.00	2.34
2007	1,788,400.00	945,726.26	2,734,126.26	6,524,000.00	2.39
2008	1,785,175.00	946,170.00	2,731,345.00	6,669,000.00	2.44
2009	1,788,525.00	946,095.00	2,734,620.00	6,817,000.00	2.49
2010	1,789,100.00	945,657.50	2,734,757.50	6,953,340.00	2.54
2011	1,785,720.00	949,657.50	2,735,377.50	7,092,407.00	2.59
2012	1,788,460.00	943,257.50	2,731,717.50	7,234,255.00	2.65
2013	1,787,040.00	946,657.50	2,733,697.50	7,378,940.00	2.70
2014	1,787,208.00	944,432.50	2,731,640.50	7,526,519.00	2.76
2015	1,783,078.00	951,732.50	2,734,810.50	7,677,049.00	2.81
2016	605,058.00	2,128,182.50	2,733,240.50	7,830,590.00	2.86
2017	600,678.00	2,134,588.76	2,735,266.76	7,987,202.00	2.92
2018	600,138.00	2,140,951.26	2,741,089.26	8,146,946.00	2.97
2019	603,350.00	2,137,231.26	2,740,581.26	8,309,885.00	3.03
2020	604,590.00	2,137,731.26	2,742,321.26	8,476,083.00	3.09
2021	604,480.00	2,139,231.26	2,743,711.26	8,645,604.00	3.15
2022	603,020.00	2,141,481.26	2,744,501.26	8,818,516.00	3.21
2023	605,210.00	2,144,231.26	2,749,441.26	8,994,887.00	3.27
2024	600,780.00	2,149,806.26	2,750586.26	9,174,784.00	3.34
總計	28,647,945.00	31,702,259.92	60,350,204.92	165,104,007.00	

資料來源:

North Hollywood Redevelopment Project. Tax Allocation Bonds,Series F Prospectus

2002年5月發行的洛杉磯市北好來塢更新地區的TIF債券也是得到具有AAA格的MBIA公司（提供債券的債務保證等金融服務的企業）之AAA級的保證。

在這樣的發行背景下，現在爲止，在加州沒有TIF債券的不履行債務事例。他州也沒有特別受注目的不履行債務事例，但有地方政府支援陷入償還財源不足的TIF債券，避免了不履行債務的事例。

註

1.在加州也稱爲Tax Allocation Bond。

2.根據Tax Increment Financing and Economic Development,Graig L.Johnson and Joyce Y.Man（2001.）統計。

3.美國政府發行的債券有課稅債與免稅債。免稅債是債券所有者的利息所得中免除連邦所得稅，又很多時候，不成爲發行體的地方政府之地方稅課稅對象。課稅債就沒有免稅特權。

4.例如2002年5月發行的洛杉磯市北好來塢更新地區的Tax Allocation Bonds,Series F的發行說明書記載:"The Agency will make payments of principal and interest on the Series F Bonds solely from certain Tax Revenues to be received by the Agency from the North Hollywood Redevelopment Project Area."

5.例如2002年5月發行的洛杉磯市北好來塢更新地區的Tax Allocation Bonds,Series F的發行說明書記載:"The Series F Bonds are not a debt of the city of Los Angeles, the state of California or any its political subdivisions（other than the Agency to the extent set forth herein）,and the Agency has no taxing power".

6.這個償債比率愈高，對債券持有者就成爲低風險的債券。據洛杉磯市Community Redevelopment Agency，若不能確保十分的保險範圍比率的話，TIF債券就不是在公開募集的市場販賣，有時可用私下募集的形式，賣給可容許高風險的特定投資家。

7.所謂本息均攤償還是使本金在每一定期間內遞增，每次的償還本利和皆相同的償還方法。其特徵是本金的償還集中於後半。日本有一些地方債採用此法，但市場流通的債券差不多都沒採用本息均攤償還方法。在日本市場流通的債券償還方法，一般都是滿期時全部一起償還的本金滿期全部償還之法。

8.洛杉磯市北好來塢更新地區（1979年指定更新地區），至今發行SeriesA-E5支的TIF債券。現在SeriesD及E兩支尚未還清。Existing Debt Service表示這2支TIF債券的本利償還的時間表。

9.2002年5月發行之TIF債券，SeriesF（發行額17120000美金，償還期限22年）的本利償還時間表。

10.可做爲SeriesD-F 3支TIF債券本利償還的財源之稅金增額的估計。發行機關洛杉磯市Community Redevelopment Agency(社區更新機構)的財政顧問Katz Hollis Inc.所試算。2010年後年利率增加2%。

11.Indicated Coverage＝Estimated Tax Increment(稅金增額之估計)/Total Debt Service

日本災後重建考察團來訪
更新重建交流與對話

考察團團長致贈2002完成的研究報告

日本災後重建考察團（Research Team for Disaster Recovery and Prevention Overall Visits of Turkey and Taiwan 2003）由計畫主持人東京都立大學都市科學研究所 中林一樹教授帶領，於九月十九日訪問本基金會，而基金會是由陳副執行長松森歡迎此訪問團的到訪並參與全程的交流討論。

此考察團乃是接受日本政府委託進行爲期三年（2001～2003）對台灣、土耳其、日本災後重建國際比較研究計畫，團員包括東京大學、長岡造型大學、人與防災未來機構等教授與研究員，此行目的是爲了解台灣在1999年發生九二一地震後至今屆滿第四年，相關在社區與住宅重建的情形，並作一實地勘查與訪問。而在基金會參訪的重點爲瞭解有關本基金會在災後重建所扮演的角色定位、協助重建之具體作爲、以及過程中所面對的課題與困難。

考察團團員們對於基金會於九二一地震發生後，立即協助政府部門擬定重建政策、參與震災地區受損調查與更新重建示範的計畫，陸續則協助公、私部門辦理都市更新重建觀念教育宣導與種子營與協助九二一震災重建基金會辦理臨門方案實質審查，以及積極持續協助九個受災社區辦理更新重建等工作等等，均顯現高度濃厚的興趣，而頻頻針對執行的細節發問，例如更新會部分：是否由一個都市更新會獨立完成、居民異議如何處理、施工期間原地是否作組合屋或組合店鋪之安置；易地重建部分：面積大小變化、兩者價值差異；街廓更新部分：原有攤商如何安置、立體停車場部分是否只供住戶使用；臨門方案部分：爲何要割地及減棟減戶？價購金額有哪些？補償金如何計算等等，然而透過口頭說明仍不能滿足團員們的求知慾，最後乾脆上起課來藉由繪圖說明整個計算方式，並提供一套完整的計算書表俾供參考後才作罷，可見團員們考察起來不僅非常用心，且具有不放過小細節的學習精神。

經過輕鬆熱烈的討論後，此次考察團團長 東京都立大學都市科學研究所 中林一樹教授很有收穫的表示：「今日對台灣災後重建有具體的了解，未來將成爲日本面臨相關問題有用的經驗」，並且贈送考察團於2002完成之階段報告予基金會後圓滿結束。我想日後若能繼續增加國際經驗接軌的交流機會，相互回饋重建所獲致新的經驗價值與成果，除將有助於將地震的教訓得以保存流傳及作爲研究發展使用，相信更可重新喚醒每個人思考人類與自然的關係，以構築出未來永續發展的美好生活。

基金會規劃師 蘇士豪

考察團主要團員背景簡介

姓名	職稱	專長領域
Itsuki Nakabasyashi / 中林 一樹	東京都立大學都市科學研究科 教授（本計畫研究主持人）	都市計畫、防災都市計畫、復興都市計畫
Kunihiro Fukutome / 福留 邦洋	人與防災未來機構 研究員	災害調查、都市計畫、地域科學
Taro Ichiko / 市古 太郎	東京都立大學都市科學研究科 助教	都市解析、地域計畫、交通工學
Masahiro Sawada / 澤田 雅浩	長岡造型大學環境學科 講師	都市計畫、災害對策、緊急對應

翻譯：王雪齡

考察團成員熱烈討論與提問

考察團成員翻閱基金會所提供的資料

本基金會舉行第二屆第五次董事會

本基金會於十一月四日上午舉行第二屆第五次董事會，由本會張董事長主持。上次董事會通過推舉新董事林益厚先生(前任內政部營建署署長，現任文化大學景觀系教授)亦第一次參與會議。會中除報告本會前三季之工作成果，並且通過本基金會下一年度(九十三年)工作計畫、預算，以及本會管理規則。

九十三年度本基金會將繼續協助政府推動都市更新，特別是針對基隆火車站都市更新案，將協助基隆市政府。而且在中央都市更新法規的修訂方面，也將不遺餘力提出建言。在協助民間推動更新方面，包括塔悠路、長春路等數個民間的更新事業案也將全面展開。其他如基金會的網站、簡訊、出版及研討會也將依過去的慣例照常推動。

有關於「管理規則」方面，雖然本會已經實施多年，不過一直未提送董事會確認，因此在本次董事會中提出確認，建立完整之人事管理及財務管理制度。

與會董事們對於基金會過去數年在九二一重建審議方面的貢獻表示高度肯定，也期許基金會同仁能夠在未來一般性的都市更新事業方面能夠更開創新局，使爲台灣都市更新走向更光明的未來。

2003年8月～10月基金會工作日誌

8月

6日　本會陳副執行長至澎湖縣政府參與審查會

8日　本會丁執行長至北縣府參與都市更新審議委員會審查會

11日　本會參與北市發展局研商都市更新事業及權變計畫內費用提列標準相關事宜

13日 協助國泰建設舉辦更新公聽會

19日　本會協助九二一基金會進行臨門第十六次審查小組會議

21日　本會參與基隆市政府舉辦之「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新計畫先期規劃案」評選說明會

22日　本會參與北市發展局召開「研商修正台北市都市更新自治條例(草案)」會議

9月

3日　本會參與北市發展局研商更新事業及權利變換計畫內有關都市更新案建築物工程造價基準會議

12日　本會參與北市發展局研商更新事業及權利變換計畫內有關都市更新案建築物工程造價基準第二次會議

15日　本會參與北市發展局召開「研商修正北市更新自治條例(草案)」第二次會議

16日　本會參與陽明海運公司基隆海洋文化藝術館建館說明會

19日　日本東京大學研究學者來訪，由陳副執行長負責接待說明

22日　本會參與北市發展局召開「研商修正北市更新自治條例(草案) 」第三次會議本會爲基隆車站更新案拜會基隆港務局

24日　本會協助國泰建設「木柵攬翠都市更新事業計畫」幹事會審查會議

26日　本會爲基隆車站更新案拜會台灣鐵路局

10月

1日　本會向基隆市政府對市府及公有土地管理機關進行說明與討論

2日　本會參與北市發展局召開「研商修正台北市都市更新自治條例(草案)」第四次會議

6日　本會參與基隆市政府辦理「中山一、二路道路拓寬工程」案期初簡報會議

8日　本會協助宇城公司向新光紡織等業主公司簡報規劃案

9日　「宜蘭礁溪鄉都市防災應變空間系統規劃示範計劃」召開學者專家座談會，本會參與內政部「研商如何提升誘因以促進都市更新案」

17日 本會協助名流藝術世家都市更新會權利變換變更案於台中縣更新審議委員會進行審議。

27日 與基隆市政府工務局會商基隆車站更新案相關事宜

28日 本會陳副執行長至澎湖縣政府參與審查會

30日 會內員工教育訓練成果測驗第一階段法規考試

NEWS 更新重點新聞

營建業：政府應協助排除障礙

在政府有意釋出都市更新基金，以獎勵民間企業及營建業參與，營造與建築投資等公會都表示樂觀其成，但也都認爲，都市更新最困難的就是地主的配合度，政府應協助業者排除障礙，這樣才能縮短開發時程，同時並以提高容積獎勵或移轉，都市更新才能眞正落實。 **工商/0720**

都市更新 擬以不動產證券化推動 財政困窘 200億元基金未編列預算 華山特區可能成為示範區

由於政府財政困窘，編列200億元的預算成立都市更新基金的確有困難。行政院已經指示內政部、財政部等相關單位，以不動產證券化的方式積極推動公有土地的都市更新計劃，其中華山特區極有可能成爲政府這波推動都市更新的示範區，政府希望藉展開都市更新計劃，帶動國內房地產景氣。 **經濟/0805/6版**

不動產證券化相關法案九月中旬前立法

財政部昨日邀集各單位及產、官、學界，舉行「不動產證券化條例相關子法草案及配套措施說明及座談會」，財政部也配合宣布，不動產證券化相關子法共十二項，將在近期內正式發布實施，希望在九月中旬前，可完成所有法律程序。 **工商/0815**

都市計畫容積移轉大鬆綁

都市計畫容積移轉將大幅鬆綁。內政部營建署已完成相關草案，現行 容積移轉必須經都市計畫通盤檢討的限制將取消，以縮短審查時程。以往容積只能在同一計畫區內移轉，未來將可移至其他主要計畫區。預估此舉將 有利建商購進容積以活絡市場。 **工商/0821**

不動產投資信託 須先有標的 財部將設高門檻 連同現金及政府債券投資比率至少要達 75%

財政部將要求不動產投資信託型的不動產證券化商品，須先有投資標的後，才能募集資金，且投入不動產相關商品資金須達75%，以利投資人作評估，並減少閒置資金運用問題。 **經濟/0825/7版**

不動產證券化 訂閉鎖期 不動產持有人一年內不得轉讓受益憑證 不得為受託機構利害關係人

財政部昨（26）日預告不動產證券化條例施行細則草案，未來不動產證券化標的持有人，跟受託機構間不能有利害關係，並訂定閉鎖期，不動產持有人一年內不得轉讓持有的受益證券。 **經濟/0827/17版**

獎勵民間投資興建公設 最高補助工程總價一成

內政部營建署研擬完成「台灣省及福建省獎勵投資興建公共設施辦法草案」，未來業者興建停車場、公園、博物館等公共設施，將可獲得當地縣市政府補助工程費，最高補助金額爲工程總造價的10%。 **經濟/0904/6版**

災後重建信託萬通銀開先河

去年三月三十一日發生的「三三一震災」，大台北地區多棟公寓成爲危樓，居民欲重建卻苦於沒有資金來源，對建商也無法充分信任。經過萬通銀行居中處理後，由萬通銀擔任其中兩棟建築重建的「受託人」與「起造人」，監督建商是否按約定重建，並按進度撥款。這兩宗案子近日訂約，創災後重建信託首例。萬通銀行表示，此模式未來可應用在老舊公寓重建，商機很大。 **工商/0915**

捷運土地開發案信託 富邦銀萬通銀拔頭籌

台北捷運站周邊土地聯合開發案決定透過信託機制完成，成爲多家銀行競相爭取的商機。富邦銀行、萬通銀行動作最快，富邦銀行取得公館站6.8億元信託業務，萬通銀行則取得新店市公所站4億元信託業務，將率先在本周簽約。 **經濟/0916/7版**

建商搶地 「都市更新案」當籌碼

在建商積極搶地、加碼推案之際，台北市都市更新投資計畫也隨著房市活絡而動作頻頻。繼冠德建設、力霸建設開發公司成功開啓都市更新的先例之後，華泰商業銀行董事長林敏雄旗下老字號建商元利建設，也將於明年在南京東路中山女中旁、內湖十四街廓兩個老舊區域，投入都市更新，推案總量達六十億元。根據北市都發局統計指出，台北市土地稀有，建商除了搶標國有財產地，都市更新將是獲得大面積、完整土地的主要途徑。 **工商/0929**

震損建物改建不易 擬降低門檻 所有權人、總樓地板面積 超過五分之四同意即可 最快明年七月前實施

許多地震黃單建物住戶反映改建或更新不易，台北市政府都市發展局已著手修訂「台北市都市更新自治條例」，擬將更新或改建的門檻放寬，尋求解套辦法，若順利的話，希望明年七月前公告施行。 **聯合/0923/B2版**

北市最大都市更新區 加速開發 內湖十四街廓七公頃土地將興建集合式住宅等 元利建設捐贈 630坪公益設施

台北市都市更新計畫展現成果，位於內湖的「十四街廓都市更新計畫」，更新面積7公頃，是台北市最大一塊都市更新區域，其中一處面積高達2,000多坪的基地，歷經多年整合，終於在日前動工，並於昨（29）日舉行建商相贈公益設施典禮。 **經濟/0930/5版**

動產業申設信託業 即起受理 經營不動產證券化業務 金控也可申請成立專營子公司 以一家為限

財政部昨（30）日修正發布信託業設立標準，即日起受理不動產業者申設信託業，經營不動產證券化業務，金控公司也可申請投資設立專營的信託業，但以一家爲限。 **經濟/1001/18版**

東星大樓感恩 重建年底開工

台北市唯一在九二一大地震中全倒的東星大樓，昨日舉行重建祈福感恩法會，預定一個月內完成營建發包，今年底開工。儘管該重建案適用都市更新容積獎勵措施，但因東星大樓都市更新會找不到願收購新增容積的建商，未來新大樓仍將維持原有的容積率。 **中時/1005**