都市更新

簡訊2004/09第二十四期

財團法人 都市更新研究發展基金會

R&D UR

臺北郵局許可證
臺北字第980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：洪菁穗
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。

政策論壇

從更新處的成立 談台北市都市更新整體策略（下）

本基金會陳副執行長訪台北市都市發展局許局長

■本訊於前期刊登了本基金會陳松森副執行長（以下簡稱陳）與台北市都市發展局許志堅局長（以下簡稱局長）就台北市都市更新政策與實務面以多方觀點進行對談的前半部紀錄，獲得衆多迴響。本期續刊更為深入的後半段訪談，讓各位讀者能透過對話清楚的描繪出台北市未來更新發展的願景。

陳：跟局長談過了一般住宅的更新，另外在較大尺度的指標性個案 - 如前陣子剛尋得投資人的交九轉運站BOT案等，請教局長這類型的個案在都市再生的格局中認為該扮演怎樣的角色？

公有土地應扮演積極角色，帶動周邊發展

局長： 像交九我們覺得是一個很好的策略跟典範，像台北車站周邊的這些地方因為絕大部分是公有土地，應該有責任跟義務要讓城市的機能能夠更好。而不是說只有新建了一個建築的量體，卻反而讓周邊地區承受了餘波惡果（backwash）。交九的案例現在對我而言，讓容積率從400%提高到560%，重點是要能帶動周圍的整體發展。

BOT案應具長期規劃考量

陳：這方面來說，據我們的看法，交九用地光是提高容積率未必能解決問題。應該從實際使用的效益來討論。

局長：交九的另一個議題是BOT這個問題，目前現在BOT在台北的案例其實都不是很成功，因為業者經常太在乎開發的樓地板面積的使用總量，而忽略了在經營上的多元可能。經常在產品定位規劃上，缺乏長遠的眼光，僅就短期能獲利的項目作規劃，這點相當可惜，也與BOT的原意不符。像交九及最近審的巨蛋這幾個個案，都有提出在高樓層完全做一般的住宅的規劃，這方

面在我認為，以這些個案的屬性來說都不恰當。

BOT應具彈性，考慮期滿移轉與公部門後之使用

局長：就你所提的實際使用效益方面，我在想BOT有沒有可能讓營建樓地板面積可以分期規劃與放寬，而不是第一年通通用完。在考量民間初期成本投入及財務負擔的狀況下，分年分期興建符合當時的要求的產品，目前的狀況常常是某些東西極小化、某些東西極大化，這在未來一點彈性都沒有。現在的案例甚至有BOT的案子還規劃有銷售的部分，我都很擔心五十年後市政府接手後要如何處理。

公私合作推動的契機與限制

陳：局長所提的幾個重點個案，其實都有機會能發展公私合作的模式，共同來推動，未來在政策上是否能有新的突破？

局長：談到公私合作其實我是滿希望有的，不管證券化或是其他可能，其實都有一些案例可以來公私合作，但是牽涉到議會的監督，有很多行政首長的意見就會不大一樣。這方面需要適當的機制來處裡，比如說巨蛋、台北到機場的捷運BOT等比較大的案子，這些個案都與市政發展有很大關係，需要更深入的討論。

都市更新程序中公權力的角色

陳：除了剛才局長提的公有土地跟公部門的政策角色之外，我想大多數民間開發商所更關心的是，在都市更新的過程中公權力的態度。例如都市更新條例三十六條所規定，當權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物逾期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，而直轄市、縣（市）主管機關更有代為拆除或遷移之義務。而此時公權力的介入便是更新成敗的關鍵因素。不知局長對這方面有何見解？

都市更新注重協調，公權力是最後的手段

局長:這可以分兩個部份來說：首先，在法令上如果涉及到都市更新，違章建築當然要優先拆除，不拆除就分期分區執行。但是在執行的技術上來說，我個人覺得中間的協調過程一定要有，不可以把政府當成一個代為拆除的工具。同時在協商的過程中要做紀錄，提供專業界及審議會委員作為依據，舉例來說，如果特定對象是屬於一個不合理的要求，然後以小害大，那我當然在行政上公權力就一定介入。

另外舉個例子，我們有個審議個案是關於賠償數字的決定，在委員會討論後同意通過，但是依其他相關法令規定，該支付受賠償戶的金額一定要有相對的清楚帳務交代，一個有給一個有收，一個該列入成本、一個該列收入。該不該報稅，後續事項大家要說清楚，這樣委員會同意後，公權力才有介入的正當性。我希望當都市更新是現住戶、業主、鄰居跟政府一定要多贏的情況，這才是真正成功。

台北市都市更新未來整體發展方向

陳：請教局長在目前您的規劃下，台北市未來在更新的推動上是否有重點的指標地區？或是希望如何透過單點的更新來帶動地區的發展？

單點的更新應該結合周邊特色發展

局長：以現階段來講 我希望在重要據點推動更新的同時，也希望整體的規模能夠擴大到周邊地區。在這方面現在市長相對的對我們也比較要求。總體來說像是從捷運沿線向西邊陸續推動，在碰到公共機關或是甚至長期在都市計畫上的缺失都希望能一併處理。比如說像是目前孔廟的東側是一排住宅區，如果未來的更新只是維持在孔廟這麼重要的地點，只用住宅區容積率225%的概念，蓋出一排七層樓住宅區，背面向著孔廟就不是太恰當。這部份我們希望能有整體規劃的大規模處理。

掌握地方特色，推動西門町再生

局長：像是西門町的漢中街、武昌街靠近中華路周邊目前在進行的不錯，但是靠南邊一點，目前紅樓現在還可以，到了後面十字樓就不行了。所謂不行是什麼意思，原來有六十七個攤販，他們面臨的困境是如果不能有自己的特色，很難吸引人潮進來。所以目前希望能在同一個經營主體的前提下把他接起來整體規劃，結合周邊還有的四十幾個攤位，能發展出具有特色的觀光據點。就像附近的明太子街一帶，開始是一些日本料理店但是到了後面的部分商圈環境就比較差，現在有很多七年級年輕人他就進去當老闆，然後賣那個非常個性化的產品，比如說像是標榜美國風的牛仔褲等，這些就形成了當地的新特色，同時也帶來新的人潮。

陳：以西門町目前的狀況來說，妥善處理人行徒步區及配套交通處理措施，應該是地區再生的重要關鍵。

解決機車停車問題，推廣人行徒步區成功經驗

局長：就像你說的，成都路上現在最大的問題是在摩托車，這部分我們打算讓目前的停車場提供更多的摩托車位，然後擴展到西門國小附近的公有土地，也能提供部分機車停車位。希望成都路的功能改變，讓從開封街、成都路、紅樓然後再來理教公所這整個地區的交通都能有所改善。

再來就是徒步區的擴大，早期更新我們做這個徒步街商家他們是抗議的，理由不外乎是卸貨困難等，但是目前推動的徒步區的確有效的改善了空間品質，也造成了新的購物商圈，有了這樣的經驗，我預估後續的推動阻力會小很多，許多好的事情是有目共睹的。下一階段是包

含現在漢中街商業帶跟電影主題公園周圍這些個地區，我們會有更新的作為會去處裡。

重大交通建設如何影響都市風貌的改變

陳：台北市目前有許多捷運路線已陸續完成，配合未來規劃的輕軌及其他大眾運輸系統的陸續建置完成，對於台北的都市發展將是另一波契機，這方面如何結合都市更新做整體規劃？

捷運場站周圍地區是下一波更新重點

局長：這答案當然是肯定的，所以我現在要求更新處對於幾個捷運站的周邊，尤其是捷運站的交叉範圍的土地，重新再檢視推動更新的可能性。我曾經聽一個作生意的人講：你只要看一個復興、敦化站那個人潮喔，做什麼都會成功！所以現在幾個點都陸陸續續正在規劃中。像新莊線將來跟淡水線有交叉的地方、民權西路附近包括撫順街等，以及大橋國小站、重慶北路等；以及內湖線從復興北路下去等地區。另外像您剛所提的，現在捷運局希望北投、天母跟士林、社子島等地區會有輕軌路線，將來有個東西線、有個南北線；南北線以目前來講的話希望到重慶北路，這邊會有交叉口就是剛說的大橋國小站；將來新莊線、信義線會有交叉的這個信義路附近；圓山站這邊有國防部的土地，未來我想把它移到北安路語言學校附近等，這些都會是未來的重點。

配合都市更新及交通建設提高使用強度

陳：像局長您剛提的幾個地區，我們大概都有初步的接觸及瞭解，未來配合大眾運輸系統的改變與都市更新的推動，其實會對當地起了很大的變化，目前所允許的使用強度可能會不足以應付未來的需求，這方面局長有何看法？

管制容積是為了抓緊生活品質

局長：容積提高我都認為跟都市生活有關係的，捷運現在一天服務可以達95萬人次，公車系統一天可以到180萬人次，但是我們小汽車機車都還是成長，都市空間都被停車空間給塞死了，以我個人為例，我目前住的地方停車問題一塌胡塗，因此必須大眾運輸能夠更成熟，我覺得容積才能普便提高，這樣台北交通會更有秩序效率 不致產生問題。

比起臺北縣來說我們管的相對嚴很多，舉例來說，以現在跟台北接壤的土地包括淡水、汐止這些沿水岸的部份，或者是縣民大道兩側新開發的土地，這些地區有的是搶容積，幾年前搶容積的量大概可以容納150萬人口，但營建業不景氣加上SARS的影響使得推案減少，但是未來陸陸續續以後會蓋出來，這些過高居住的居住密度將會不利於提升生活的品質。

容積獎勵不是水平式的提高，而提供必要的協助

局長：以南港地區為例，該地區在短期間因為不是公營事業就是軍方、台鐵的土地，比較有機會開發。但是應該以成長核的想法，來能夠增加生活都市的體驗。如果對都市發展有貢獻，我覺得這種就可以給予適當的容積獎勵，例如，沒有停車空間我給你停車空間的獎勵；沒有開放空間我給你開放空間的獎勵；越早開闢我給你時程的獎勵。一定要對環境有貢獻，我們才提供獎勵，這會是我們將來進行的方向。

台北車站特定區及市民大道沿線更新的議題

陳：就前面討論交通建設對都市的影響，在台北市另一個指標地區就是台北車站特定區及市民大道沿線，但是目前車站附近並未劃入更新地區，未來應該可以劃入都市更新地區，一個街廓一個街廓的來做都市更新。

公有土地劃定更新地區應具有公益性

局長：我們上次跟市長做報告 是從環河北路東邊過來我希望變成台北市的一個綠洲，去年11月份也把華山藝文特區變成9.9公頃的公園等，這個沿線很多機會，從台鐵D1、交九、華山特區、一直到建國啤酒廠（這個部分，我們認為那邊要有個主題公園兼停車場），然後到松山菸廠，所有這些土地如果要釋放出來的話將會是很大的影響。如果公營事業只是為了減稅、或是增加更多的收益，而忽略都市更新真正的意義，我就不是特別的贊成將公有土地劃定為都市更新地區，除非你未來有特別的公益性，我才能接受。

陳：所以劃定都市更新地區應該也是綜合考量，不是說公有土地就不能劃入更新地區，反之雖然現況是空地，但是相對之下它經濟上是窳陋的，也該納入更新的範疇。因為鐵路局受限於鐵路法限制，基本上無法進行土地開發，但藉由都市更新以結合民間力量，也許是另一種活化其土地開發的解套方式，並協助地方政府去開闢相關公共設施，形成局長所說的多贏局面。

希望結合民間力量多多宣導都市更新的重要性

局長：一剛開始我有提到的，都市更新是讓大家活的更好，生產的更有效率。所以我也滿希望 貴基金會能透過大家共同的努力，共同推動台北都市的更新。我覺得什麼事情都是起步難，現階段作一個很好的基礎，然後漸漸成功。以後有案例能多多宣導，讓大家都能明白都市更新的重要及好處。

陳：謝謝局長能撥冗接受本基金會的訪問。

（全文完）

林雲鵬、范詠惠整理

沒有溝通就只是口號

不動產協進會舉辦都市更新研討會

強調公部門之間及政府與民間的溝通

中華民國不動產協進會 賴英英

中華民國不動產協進會所舉辦的都市發展論壇的首場於今年八月四日舉行，主題為「都市更新」，邀請內政部營建署彭學禮科長、台北市都市更新處張立立副總工程師、財團法人都市更新研究發展基金會丁致成執行長，以及文化大學市環所研究室王章凱研究員，分別從都市更新的法規獎勵、現況執行、開發課題與案例介紹等角度談都市更新，並由文化大學陳明竺所長擔任會議主持人。

會議中陳明竺所長強調「溝通」的重要，他以洛杉磯的都市發展目標為例，其中有兩個都市發展目標都是溝通：一個是公部門之間的溝通，另一個是政府與民間的溝通，沒有溝通就都是口號，所以建立一個溝通的平台十分重要。

會議進行綜合討論的過程中，民間業者反應都市更新的速度太慢，誘因太少，即便想透過都市更新的方法，保護歷史建物再利用，往往礙於財務計畫評估後不可行；業者建議都市更新或都市設計的審議委員，能聘請具有產業經濟或財務背景的專家擔任審議委員。

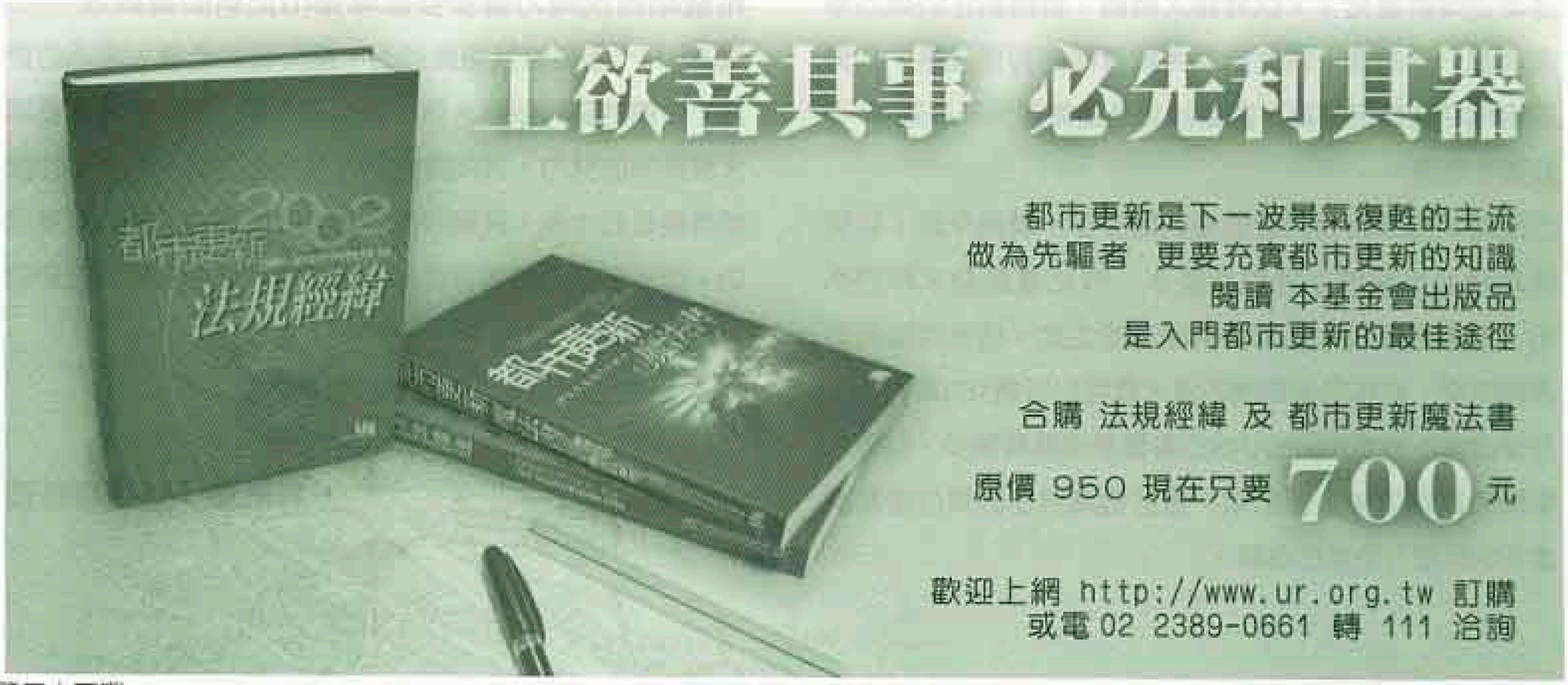
台北市都市更新處張立立副總工程師說明容積率的提高是要付出社會成本的，公共設施的成本是從百姓納稅得來，所以容積率是公共財；房子老舊之後，不能完全仰賴政府提供容積率來更新自己而不花一毛錢，必須自己提供一些財務，政府同時從旁協助。

會議結束之前，唐松章理事長表示中華民國不動產協進會非常樂意提供作為大家溝通的平台，希望大家繼續踴躍參與日後一系列的都市發展論壇。

都市更新研討會會議實況

中華民國不動產協進會於民國六十一年元月正式成立於台北市，創會理事長為殷之浩先生。民國六十三年申請參加總會設在巴黎之世界不動產連盟總會（International Real Estate Federation, 法文簡稱為「FIABCI」成為「中華民國分會FIABCI-Taiwan, ROC」迄今。

中華民國不動產協進會作為一個第三部門的非營利組織，會員背景含括政府官員、民間企業負責人，以及學術人員等，至今已成立三十多年，秉持創會會長殷之浩先生熱心奉獻的精神，以及增加會員間的專業交流，特規劃二個月一次的都市發展論壇。



台灣都市更新開發所面臨的課題

越早進入更新市場的開發商越能掌握關鍵know-how 也代表未來能成爲市場的領先者

基金會 丁致成執行長

都市更新條例自民國87年通過至今已近六年，雖然此一制度在九二一災後重建發揮了很大的功效協助六十餘棟集合住宅邁向重建，但是屬於房地產投資開發者主導的都市更新進度仍然相當緩慢。就以台北市為例，只有台新銀行、元利建設、樂揚建設三個案件公告實施，正在推動的案件則有五十餘件。

都市更新潛在的市場相當龐大，光以台北市現有205處320公頃的都市更新地區為例，根據本基金會估計總投資金額就高達7300億，更新後總值高達將近二兆元。但是此一龐大市場在未來三十年要如何實現，仍有很長的路要走。都市更新雖然是未來房地產開發的主流，但是至今仍然成效有限。房地產開發投資者對於都市更新的操作仍然不熟悉，存在相當多的疑點。這些疑點有相當多的誤解，本文嘗試為投資開發者提出解釋與個人的淺見。一般常見的問題可以簡單歸納為下列幾項：

都市更新權利變換制度對開發商無利可圖？

台灣的權利變換制度雖然襲自日本，但是並不完全相同。台灣的權利變換制度類似立體化的市地重劃：更新後的不動產扣除共同負擔後分配予地主(都市更新條例第31條)。開發商(實施者)所能夠分得的部分是更新後共同負擔折價抵付的不動產，而共同負擔項目中，都是成本項目(都市更新條例第30條及都市更新權利變換實施辦法第13條)，並無利潤一項，因此引起許多開發商認為都市更新權利變換只是「代工」，根本無利可圖的疑慮。

日本的權利變換制度與台灣不同，其原理並非折價抵付共同負擔，而是聯合投資的原理。也就是更新前的土地估算價值計入成本，地主與開發商依投入成本的比例分配更新後的不動產價值。這樣的制度在87年都市更新條例立法時引起質疑，因為當時不動產估價師制度尚未建立，雖然工程成本容易估算，更新後的不動產價值也較容易估算，但更新前之土地價值究竟多少就容易引發紛爭。更新前的土地作價高，地主分得更新後比例會增加；反之更新前土地低估，則地主分得更新後比例會下降。為了避免此一難題，因此改變計算方式，依市地重劃的計算方式，以更新後的土地建物折價抵付共同負擔的方式計算，而不引用日本權利變換聯合投資的方式計算。

計算方式雖然不同，但不意謂著台灣的都市更新權利變換無利可圖，讓開發商無利可圖更非都市更新條例原先的立法原意。那開發商的利益究竟從何而來？筆者認為利潤主要存在兩方面：

(一) 共同負擔的成本可以含有合理利潤

所謂成本或利潤是相對的名詞。對於地主是成本的項目，對於開發商可以是利潤。都市更新條例立法的精神，是站在地主的立場，保障地主權益，因此雖然名詞上並沒有利潤的項目，開發商合理利潤亦包含於所謂共同負擔之中，只要大多數的地主能夠認同即可。都市更新權利變換計畫的審議，縣(市)政府可以針對實施者所提列共同負擔金額的高低是否合理，進行審議調整。目前台北市都市更新處已經擬出「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」經都市更新審議委員會通過(民國92年9月17日都市更新審議委員會第47次會議及民國93年7月9日更新審議委員會第51次會議)，這是相當具有參考價值的規範，一方面保障土地所有權人的權益，另一方面保障實施者的合理利潤。

(二) 未來的不動產市場售價溢價含有超額利潤

權利變換更新後不動產價值的估價係於正式銷售(預售)前一段時間所做的價格預估。如果在不動產市場上漲的過程中，市場實際交易價格與估價師所估計的價格將有明顯的溢價空間，但是反之不動產市場在下跌或持

平時，此一溢價空間則不存在。因此只要保守但合理地估算更新後的不動產價值，就可以為開發商預留利潤空間，溢價就是開發商的超額利潤空間。當然過度低估更新後的不動產價格將有損原地主的權益，因此必須經過更新審議委員會的把關審查。

對於公權力強制拆遷的疑慮

民間開發商在推動都市更新中對於主管機關最大的疑慮，在於少數不同意更新的屋主或違章佔建戶是否可由政府強制拆除。依據都市更新條例第三十六條：「權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移。逾期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關代為拆除或遷移之義務。」直轄市、縣(市)政府有代為拆遷之義務，法令的規定是非常明確，但是政府單位不願介入私權或是怕圖利他人的心態，以及詳細配套的法規缺乏，使得開發商擔心政府是否有魄力執行拆遷或拖延時程。至今為止，除了台中縣東勢本街的災後重建更新案外，各縣市尚無任何政府強制拆遷更新範圍內建物的具體案例。

因此不少開發商質疑雖然條例中規定只要大多數人同意就可以實施更新事業，但是如果拆遷工作還是要由民間開發商做，那還是要取得全部的人同意，與沒有都市更新條例之情況相同。

不過此一問題有改善的趨勢，以台北市為例，在九十二年十二月工務局新公布的「臺北市違章建築處理要點」中明訂：「妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻或都市更新之違建，由本局訂定計畫優先執行查報拆除」。其中並針對拆除定有較為明確的期程與程序。這對於都市更新拆除執行有了較明確的保障。

「協議合建」或「權利變換」？

都市更新的實施方式究竟是採協議合建或是權利變換較好？很多開發業者因未不熟悉權利變換的操作，往往認為協議合建較容易推動進行，不過這在現今法令的架構上有其困難。

在都市更新條例公布實施之前，依建築法及台北市都市更新實施辦法仍然必須取得全部土地及合法建物所有權人的同意。在八十七年都市更新條例公布實施後，允許民間以權利變換方式實施更新其同意比例只要到達法定門檻，只要以實施者名義申請建照即可，不必全部地主同意。至民國92年1月29日修正的都市更新條例，又放寬協議合建方式實施都市更新在劃定應實施都市更新地區內，得經更新單元範圍內土地及合法建物所有權人十分之八，並其土地總面積及合法建物總樓地板面積十分之八同意。因此表面看起來，此二種不同的實施方式只是門檻高低略有差異，都不必取得全部地主的同意一樣可以實施，但在執行上，協議合建未取得全部地主同意相當大的問題。因此以權利變換實施仍較協議合建較為有利，其理由歸納如下：

(一) 對於不願參與者之處理權利變換有公平合理明確的辦法

對於不願參與更新者若依照權利變換，有完整的公聽會、審議程序以及計算估價保障其權益，更新完成後可逕為辦理登記等完整配套措施。但以協議合建方式「對於不願參與協議合建之土地或合法建物得由實施者委託三家以上鑑價機構查估評定價值後，強制價購其產權或提存於法院。權利關係人對補償價格有異議者，準用第三十二條規定處理。(都市更新條例25-1條)」我國至今相關法令沒有強制價購之規定，而即使提存法院，未來產權仍無法登記。因此協議合建仍有相當大的執行困難，對於開發商缺乏保障。

(二) 權利變換方式之時程較易掌握

權利變換程序看似複雜，必須經過估價、公聽會、申請分配、抽籤等過程，這些程序約需要三至四個月的時程才能辦理。不過協議合建的門檻高，又沒有一定的程序及處理方式，時程反而不容易掌握。

(三) 公有土地管理機關不易接受協議合建

更新單元範圍有公有土地夾雜是相當常見的情形。公有土地管理機關需要明確的法律依據以公平合理的方式參與更新。權利變換制度提供了完整的程序與法律依據，但協議合建則無。因此權利變換可以輕易解決公有土地的問題，但協議合建則無法獲得公有地管理機關的認同。

(四) 權利變換有稅賦減免的優惠

依權利變換方式辦理都市更新最大的稅賦優惠就是土地增值稅。特別是地主移轉給開發商的土地，也就是權利變換折價抵付共同負擔的土地，係免土地增值稅(都市更新條例第46條)。而更新完成後第一次移轉又可減增百分之四十。在土增稅減半徵收期間，又可與減半徵收併同計算。這對於老舊市區的地主，長年未曾移轉者有

極大的誘因。

不過，在現實的開發過程中，難免部分私有不動產權利人與建商所達成的協議，因為各種因素而與權利變換的結果有所不同，再加上更新的審議結果可能與實施者所研擬的計畫有所變動，因此「協議合建」與「權利變換」往往會合併運用。這二者並非相斥的做法，採用協議合建讓開發商及地主有較大的協議自由度，加上權利變換又可以增加雙方的保障，因此目前幾個推動中的都市更新案都是二者同步運用。

大基地vs.小基地

國內常見開發商推動的都市更新案規模都在1000-3000平方公尺的規模。日本的都市更新規模則在1-10公頃。東京近期完成的幾個都市更新案，例如六本木六丁目是11公頃、泉花園3.2公頃、晴海一丁目4.8公頃、惠比壽花園廣場10公頃、代官山Address 1.7公頃。若比較英美國家的都市更新往往在數十公頃之規模，更是無法相較。

台灣目前所進行的都市更新單元規模相較於日本或其他先進國家都太小，以致於無法產生明顯的綜效。所謂綜效，包括：

(一) 主導市場價格的能力

一個最低規模的基地面積至少0.5公頃以上，才有機會創造出與週遭環境完全不同風格與配備的產品。也才能與週邊市場價格區格，使這個更新案具有主導價格的能力。越是衰敗的社區，都市更新要擺脫低彌的區域市場行情，就越需要大基地與大規模的更新。但是反之，如果鄰近環境不錯，都市更新的規模就不一定需要太大的規模，就可以輕易突破當地市場行情。

(二) 提供完整適當的公共設施的機會

較大的基地才能規劃出合理的公共設施，例如公園、遊戲場、公共停車場、道路等。而原有公共設施位置也可調整至適當的區位。公共設施完整，則代表產品本身的機能性完整，才有機會創造產品價值。

(三) 爭取容積獎勵的籌碼

基地越大，特別是在台北市達到完整街廓或面積5000平方公尺以上，才能爭取到5%的獎勵容積。而臨街面越長，也才可能有提供人行步道以爭取獎勵面積。

(四) 創造產品的自由度

不動產的產品規劃受到各種基地條件的限制，例如面積大小、建築法規要求、座向等因素。要規劃出風格及機能完美的產品，必須要能夠突破這些限制，而基地的面積本身就是最重要的因素。

推動都市更新的開發商往往錯以為只要基地小，地主少，容易開發，速度快就是符合市場需求可快速獲利。開發商往往忽略產品塑造，才是獲利最重要的關鍵。

結語

都市更新是全球已開發國家必然的發展趨勢，也是台灣未來必然的趨勢。特別是在台灣人口成長將達零成長，市區區位良好的不動產開發才是票房的保證。過去開發商習於購地興建售屋的機會將逐漸減少。十年後，可能台北市或其他都市發展程度較高的都市開發商唯一的開發機會只有從事都市更新一途。越早進入此一市場的開發商也就越能掌握關鍵性的Know-How，也代表未來有越高的機會成為市場的領先者。

本基金會協助國泰建設的國泰御園個案，銷售創文山區新天價

華固建設與本基金會聯手打造羅斯福路新地標

增加土地使用效益、捐贈公益設施
創造政府、地主、社區三贏局面

基金會資深規劃師張志湧

由華固建設委託本基金會規劃之『中正區南海段一小段三六四等二十八筆土地都市更新單元』事業計畫及權利變換計畫業於九十三年六月二十一日完成整合，送台北市政府審議。

基地內建築物窳陋、公共設施缺乏，亟需都市更新

本基地鄰接羅斯福路一段，距捷運南門市場站僅五分鐘步程，交通十分便利，且周遭大樓林立，公共設施完善、生活機能便利，區位條件佳。而基地內公有土地佔全區高達85%，大部份為民國40年初興建的台灣大學教職員宿舍，建物均已老舊。公有土地間夾雜私有土地，大幅降低公有土地個別開發效益，而私有土地狹小畸零，居住品質不佳，且違佔建物林立、巷道狹窄，嚴重影響公共安全，亟需透過都市更新改善居住環境。

另外，本基地及其周邊地區因台北市捷運新莊線穿越，台北市政府於91年11月依都市更新條例第七條第一項第三款規定，迅行劃定為「中正國中東側及南側更新地區」。

本案基地現況窳陋，亟待更新

配合台大校地使用規劃，提升地區教育文化氣息

本基地內台大管理之公有地佔78%，屬低度利用且部分土地遭佔用，行政院曾召開「國家資產管理經營委員會」會議，建立國有閒置被佔用土地強制收回機制，並要求各國立大學針對所管土地進行全面清查，並針對欲保留之土地提出合適之使用計畫。因此台大針對本基地區位、特性及校方需求，決定其開發定位為教育設施，作為研究、教學及教育推廣之用。透過都市更新權利變換，可將台大原本分散的校地集中利用，提升整體使用效益，未來對於本地區之教育文化、推廣有極大的助益。

地主、地上物屋主整合協調，取得100%同意，縮短審議時程

雖然基地內逾八成土地為公有地，依都市更新條例規定一律參與都市更新，華固建設及本基金會仍本於協助公部門之立場，與國有財產局及國立台灣大學進行多次協調，終於在規畫設計、權利變換分配方面達成共識。

私有土地在努力溝通下，終使本案取得土地所有權人及合法建築物所有權人100%同意，由於全數同意，依法得免除公展、公聽會程序，使得本案審議時程縮短一個半月以上。

爭取都市更新容積獎勵

本基地之土地使用分區為商三特（原為商二）及住三，平均建蔽率為58%，平均容積率為496%，基準容積為12,502平方公尺，本案申請之容積獎勵項目，主要以提供、認養公益設施及人行步道留設之規劃設計獎勵為主，符合政府以容積獎勵提升公共設施服務水準之政策目標，另外，為妥善安置基地內之舊違章建築戶，本案亦申請是項獎勵面積提供現地安置之用。申請之都市更新容積獎勵合計約佔法定容積之23%，允建容積率為609%。

興建結合教育及住宅、商店機能之複合式大樓，滿足各方需求

本案以重建都市紋理及地區意象、建立和諧流暢的都市空間、提供住民優良生活環境及創造層次豐富之都市景觀等四項原則，作為規劃設計之基本構想。並配合國立臺灣大學之校地使用計畫，規劃結合教育及住宅、商店機能之複合式大樓，以滿足各方需求。

本案興建RC造、地上15層地下4層之集合住宅及教育設施，量體分為前、後兩棟，鄰接羅斯福路之前棟分為A、B兩區，分別作為住宅使用及教育設施使用，後棟（C棟）純粹作住宅使用。

妥善安置地上物

拆遷安置計畫包含合法建築物拆遷安置及舊違章建築戶處理方案二部分，合法建築物拆遷安置主要依據『臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理有關規定之標準』發放補償金，並協助國立台灣大學修繕校舍，以便進行基地內現住教職員易地安置之用。

舊違章建築戶處理部分，如建物係為七十七年八月一日以前興建，得向實施者申請現地安置，該舊違章建築戶需依其申請之面積，負擔更新事業相關費用。

捐贈公益設施

本案公益設施為文康活動中心，設置於C棟建物之地下一樓及一樓，並配有5部停車位，產權面積合計843.81平方公尺，設有獨立之出入口鄰接潮州街三巷四弄本公益設施產權於認養期間屆滿後登記予台北市。

過去公益設施之捐贈，常造公部分行政管理及財務負擔，而仍因管理不善導致使用率低或淪為原社區之附屬設施。本案為解決前開問題，特捐贈2320萬之管理維護費用認養公益設施十年，希冀達成下列捐贈目標：

加強外部性貢獻：提供社區居民一個舒適性、健康性、安全性之及集會活動空間，並配合區公所、里辦公處活動需求。

軟、硬體兼具：捐贈內容包含設施完善之硬體設施及管理維護計畫，軟、硬體兼具。

提高使用率：委託專業團體經營管理，除配合政府活動及一般維護管理事項外，尚須定期舉辦公益活動，以提升公益設施之使用率。

在管理維護計畫方面，本案公益設施認養期間為十年，認養期間之管理維護計畫依下列原則辦理：

委託專業團體經營管理，減輕公部門行政負擔。

加強活動規劃，增進設施之使用效益。

提供管理維護費用，減輕政府財政負擔。

公益設施產權及管理維護費用，以交付信託或捐贈基金會方式統一管理運用，並由台北市政府管理機關擔任監察單位。

以權利變換方式實施，符合公平、公正、公開原則，較能取得信任

由於都市更新條例及其相關子法對於權利變換之規範較為明確、配套措施較為完整，相關權利人可享受因辦理權利變換之稅賦減免優惠，且權利變換執行機制需符合公平、公正、公開原則，較能取得公部門之信任，因此決定本案以權利變換方式辦理。

實施者委託三家鑑價公司進行更新前、後土地、建物權利估價，經權利變換計算後，選定對地主較有利之估價結果。而相關估價、權利變換計算原則、內容均於公聽會向相關權利人公開說明。本案申請分配期間為九十三年四月二十八日至六月九日，並於六月十日辦理公開抽籤，除一位地主因土地面積太小不能參與分配外，其餘地主均申請分配。

目前本案以進入實質審查階段，未來計畫發布實施後，將透過本更新事業之實施，改善基地窳陋現況、增加土地使用效益，並透過公益設施捐贈，增加社會效益，對政府、地主、社區居民來說，將是個三贏的計畫。

本案更新完成後將成為羅斯福路新地標

都市更新的新利器

以信託方式辦理都市更新

基金會規劃師 范植祥

台北市政府為了解決都市更新現階段推動上所遭遇問題，委託本基金會進行「以信託方式辦理都市更新機制實質規劃方案」之研究，希望藉由都市更新權利變換與信託架構結合，提出一可行解決機制。

都市更新不易執行原因

由於市府推動都市更新事業計畫已久，至今仍未達到都市更新之預期成果，在民間參與都市更新過程中，分析其執行推動不易之原因，大多為地主、開發者雙方意見整合冗長、資金籌措不易與資金運用風險疑慮等問題，除導致都市更新政策推動成效不彰外，更嚴重影響民間投資者與土地所有權人投入開發之意願。

催生更新利器，打破更新僵局

雖然都市更新權利變換制度提供一多數決的土地開發管道，且為公平、公正、公開之權利分配方式，但以現行都市更新權利變換方式並無法有效隔離開發風險，也無法解決資金籌措課題，這些因素，在在使得地主、開發者陷入更新僵局，動彈不得，顯然必須針對這些問題尋求新的解決之道，都市更新權利變換與信託架構的結合可以找到上述問題的答案，都市更新條例第13條已明訂都市更新事業得以信託方式實施之，且信託法及信託業法分別於85年及89年分別公佈實施，對於以信託方式辦理都市更新已有基本法源依據，信託架構提供地主、開發者一個互信平台，降低地主與投資者的風險疑慮，並由受託銀行專戶控管資金，必要時也得以發行受益權轉讓方式募集資金，解決資金籌措問題，藉由兩套工具的整合，提供了有效解決途徑。（以信託方式辦理都市更新的概念、優勢與架構，詳簡訊第19期）

本研究邀請專家、開發商及金融業者舉辦座談會

本案最新執行進度

全案工作內容將分為六大部分，一、國內都市更新制度執行情況與檢討，二、國內外信託制度與案例探討，三、權利變換與信託結合架構研擬，四、信託作為都市更新實施方式評估，五、個案操作模擬，六、權利變換與信託結合之作業手冊草擬。本案至今完成工作項目為一至三部分，並於民國93年8月19日於台北市都市更新處舉辦座談會，會中針對權利變換與信託兩套工具結合所產生實務上執行疑義，請教在場與會人員，也得到踴躍的迴響與寶貴的建議，會中討論議題分為資金面、風險控管面、執行技術面三方面，詳細的討論過程參見本期簡訊---信託座談會實錄一。

本案後續工作將透過第二次信託座談會與案例模擬分析結果回饋，進行權利變換與信託結合架構確立，並研擬作業手冊及提出修法建議，透過法制作業程序後，期望能作為市府、相關權利人、投資規劃者辦理都市更新事業之準則，達成政府都市更新政策推動、實施者參與都市更新開發及居民都市生活環境三方三贏的局面，且建立一確實可行之信託執行機制

運用更新利器，開啓更新事業新紀元

都市更新的成功需要高度的溝通協商、專業的整合及嚴密的財務資金控管，缺一不可，更新與信託的結合提供一可行的操作平台，滿足各方於風險考量、資金需求、利益條件之評估因素，增加民間投資者與土地所有權人投入都市更新之意願，突破更新事業的執行困境。

因此透過權利變換制度與信託制度之結合，將成為都市更新實務執行最佳的利器，並可解決現階段都市更新面臨的資金籌措與開發風險問題，讓都市更新事業得以順利進行，開啓都市更新事業新紀元。

日本公有土地信託更新案例

東京都健康廣場

醫院、公益設施、辦公大樓與商業空間的複合體

國內之不動產開發信託，主要係參考日本之信託架構而來，自1902年日本興業銀行開辦信託業務起，開啓了日本土地信託業務的開端，之後土地信託便逐漸被大量地運用在公有地的開發利用，特別是都市更新的計畫中，十分值得借鏡，因此以下將以日本東京都之「健康廣場」為例，簡述日本公有土地信託之架構與流程。

地區簡介

健康廣場位於日本東京都新宿區歌舞伎町二丁目，原為東京都立的大久保醫院使用之公有土地及其他私有土地，經土地信託後，以第二種市街地更新方式開發。

更新開發為健康廣場後，興建之大樓內有一棟辦公大樓及一棟醫院，低層部分則開發為商業設施。

辦公大樓部分出租給公益性法人及健康俱樂部，醫院部分仍租給大久保醫院。這些公益性使用及醫院都在信託契約中載明必須提供出租給東京都政府，由政府給付租金。

更新提供給歌舞伎町相當多的公益設施，並改善該地區較為濃厚之商業氣氛。

信託架構

(1)東京都政府與其他私地主（委託人）與三菱信託銀行、住友信託銀行、東洋信託銀行等三家受託銀行（受託人）彼此就土地信託事業內容及受託條件充分協商後，於達成合意時，簽訂土地信託契約，受託人除受理土地之信託外，並辦理土地所有權之移轉登記及相關信託事宜。

(2)東京都政府與其他私地主取得信託受益權。

(3)三菱信託銀行等三家受託銀行與建設公司訂定承攬契約，委託其設計、興建約定之建築物。

(4)三菱信託銀行等三家受託銀行向金融機構申請辦理建築融資以籌措地上建物營造所需資金。

(5)三菱信託銀行等三家受託銀行支付建築費用給建設公司，取得建築物並完成產權登記（此時建築物亦成為信託財產）。

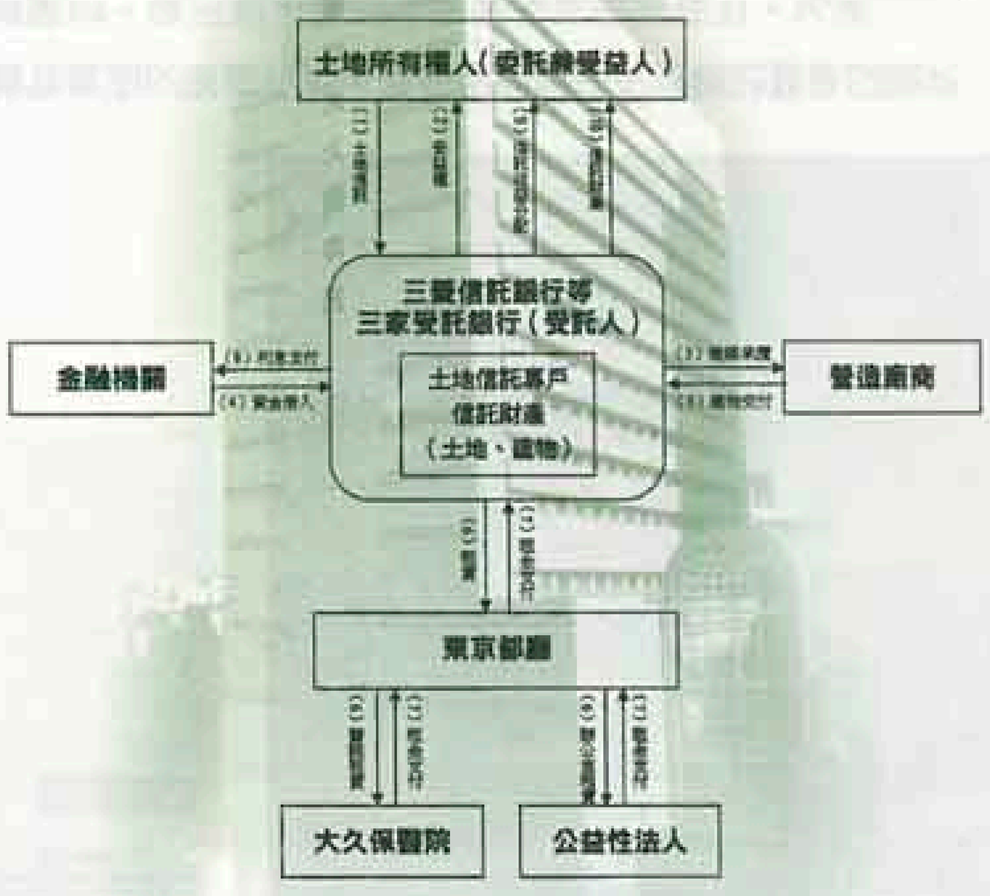
(6)(7)三菱信託銀行等三家受託銀行依信託目的，以房屋出租人身份將更新開發後之房屋出租給東京都政府，其再分別將辦公室與醫院交由公益性團體與大久保醫院經營管理。

(8)三菱信託銀行等三家受託銀行將收取之租金向貸款之金融機構繳納本息。

(9)受託銀行自租金等收入扣除貸款償還負擔、各項稅捐、各項管理費用後，將收益分配給受益人。

(10)受託銀行於信託關係終了時，將信託財產返還土地所有權人。

案名	東京都健康廣場
基地面積	10,185㎡
設施概要	建築物地上18層地下4層，樓地板83,495㎡
契約日	1989年6月1日
完工啓用日	1993年5月1日
預估收益（20年累計）	1681億日圓
總事業費	486億日圓
委託者	土地所有權人（東京都政府、其他私地主）
受託者	三菱信託銀行、住友信託銀行、東洋信託銀行
信託目的	促進東京都市民健康生活之中心，負責營運管理
受益人	與受託者同



東京都健康廣場信託關係示意圖
資料來源：東京都財政局財管部，1997。

公益設施導入之再開發事業

APPLA Takaishi完成高石車站東B地區第一種市街地再開發事業

作者：株式會社RIA 大阪支社
宇野勝久、赤尾光司
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 2003 No.103
(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)

1. 前言

平成15年(西元2003年)1月，高石市入口位於南海本線高石車站東側，高石車站東B地區第一種市街地再開發事業計畫中的再開發大樓「APPLA Takaishi」完工了。

南海本線高石車站前區域，是高石市綜合計畫中都市核心的三個主要車站之一，因此被設定為高石市的入口。這地區是昭和48年(西元1973年)所擬的市街地整備基本構想中，所規劃的ABCD地區之一，而其中的D地區已經成為以西友為核心店舖的整備完成區域，而且車站西側地區也由私人完成再開發事業。高石車站東B地區，在車站東側乘車口的正面，如同是車站的門面，因此，在早期的整備事業完成時，門面整備就已經被預期了。

另外，在整備前這地區的中央是一塊空地，四週被站前的老舊店舖以及店舖兼用住家，以及東側的密集低層木造住宅所包夾住，土地利用效率不彰，且就防災及景觀上都必須再做改善。

2. 事業概要

■ 計畫概要

事業名稱：高石車站東B地區第一種市街地再開發事業

施工地區面積：約1.5公頃

施工期間：平成11年2月 ~ 平成15年12月(1999~2003年)

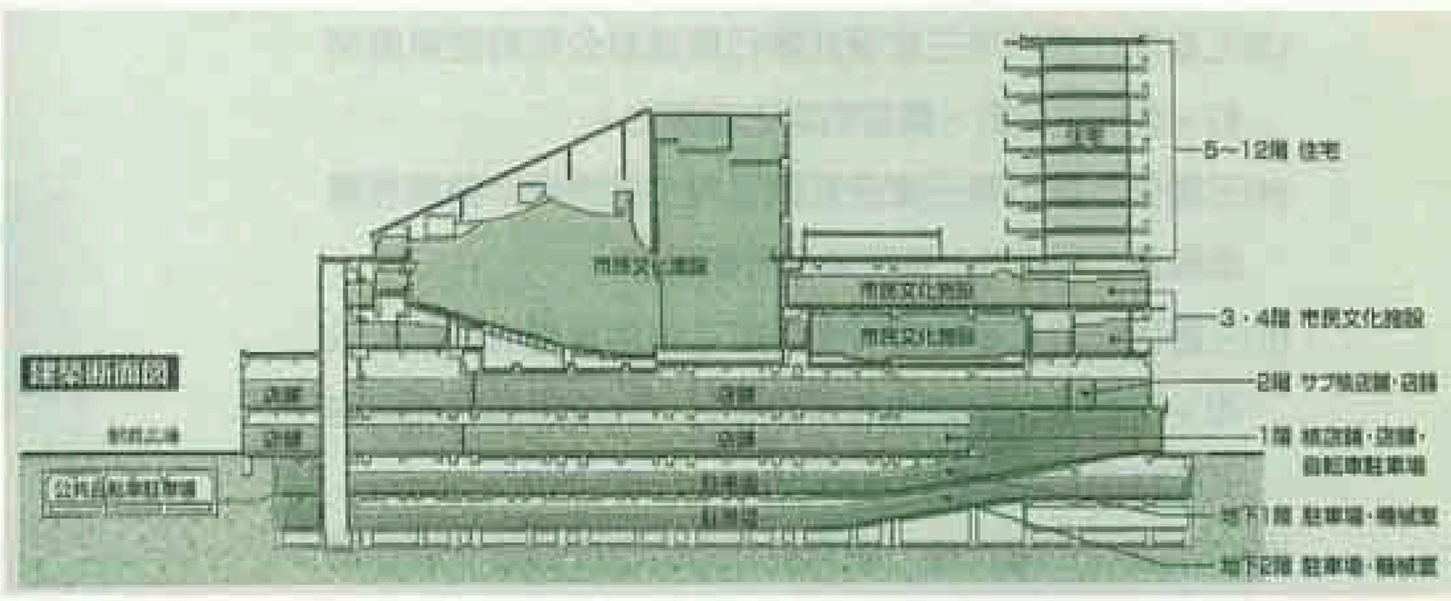
■ 設施建築物概要

1~2樓是以超級市場(ALPHA)為核心店舖的商業設施，3~4樓是綜合文化設施，包括大會議廳(可容納800個座位，可用空間約800㎡)、小會議廳(可容納153個座位)、圖書館、生涯學習中心、消費生活中心等。5-12樓是東南向L型住宅共102戶，地下1-2樓為停車場，設置機械停車位，市營215個，住宅使用104個。

3. 公益設施導入之後的都市核心創造

高石車站東B地區的再開發事業的特徵，是在3~4樓配置了9,355㎡的綜合文化設施。

在泡沫經濟時期，衛星都市的再開發事業，大都以整備車站前廣場、道路等公共設施以及大規模商業設施為核心的再開發大樓，以活化車站地區。但是，在現今的經濟環境，開發會受景氣變動或消費動向很大影響的大型商業設施，不如導入可以提供行政服務的公益設施，如此對於中心市街地的長期發展較為有利。



再者，高石市的圖書館或市民會館等的以市民服務設施，大都位於臨海地區，市民大都希望能移轉到市區中心，增加使用的便利性。

在這種背景下，決定規劃高石車站東B地區的開發事業，是以超級市場作為主力商場的緊密結合型態商業設施，以及會議廳、圖書館、生涯學習中心、消費生活中心所構成的公益設施為主的複合式大樓。

綜合文化設施是期望利用站前的地利之便，能變成市民文化活動的據點，並與1~2樓的商業設施有相輔相成的效果，而使得站前的商業更加活化，可以吸引更多的消費者。也因此在規劃上沒有將綜合文化設施與商業設施的動線區分開來，而是利用散步道、電梯、手扶梯做串聯。

【綜合文化設施的概要】

大會議廳：座位800個

小會議廳：座位153個

生涯學習中心：藝廊(約280㎡)

兒童廣場(約130㎡)：資訊特區(約55㎡)

消費生活中心：約120㎡

圖書館：藏書收集規模約23萬冊

4. 新輔助制度等的導入

最近幾年來，市街地再開發事業中有關公益設施導入的補助項目慢慢增多，本開發事業中也接受了幾項公益設施導入的補助，增加了事業的可行性。

第一，市府向再開發組合收購了會議廳等，以市容整頓綜合支援事業的地域交流中心來受取補助金。

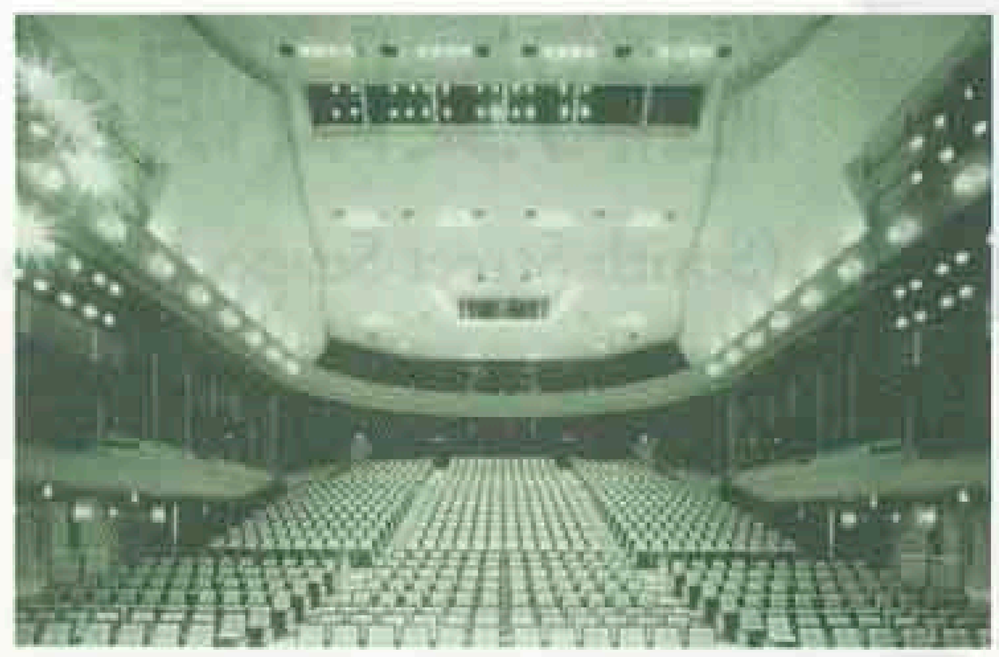
再者，對於市街地再開發事業的補助選項中，平成13年度裡新增加了「鐵路車站的交通節接點為一體或鄰接的已整備社會教育設施」制度，這補助制度適用於圖書館、生涯學習中心的導入。

5. 第三事業體的設立

本案中除相關權利人分配的產權外，其餘商業空間由高石都市開發公司(高石市、權利人、民間企業一起出資的第三事業體)所取得，並由其進行店面的租賃管理。

近年來經常可以聽到再開發事業裡的主要店舖紛紛撤離，或是現有的第三事業體經營不善等的新聞，使得開發商對於第三事業體的投資都趨向消極的態度。另一方面，權利人可以負擔的投資額有限，而高石市府的出資額度也是被限制在全體的49%內。

其次，在關於店舖的招商過程中，完工2~3年前就已經有完整開店計畫的企業並不多，一個成熟的企業很



事業計畫概要

所在地	高石市綾園一丁目		
施工者	高石市東B地區市街地再開發組合		
都市名	高石市 約6.2萬人(平成15年4月)		
地區面積	約1.5公頃		
事業的說明	都市計畫決定：昭和60年9月		
	事業計畫決定：平成11年2月		
	權利變換計畫許可：平成12年2月		
	工事完成公告：平成15年1月		
事業概要	用　途：住宅、店舖、公益設施、停車場		
	建築面積：8,160㎡		
	建築比例：89%		
	延長土地面積：47,235㎡		
	容積率：449%		
	構造樓層：鋼筋水泥建造		
	地下2層/地上12層		
	事業費：約20,800百萬日圓		
土地利用	(單位：㎡)		
		施工前	施工後
	公共用地	0,000	0,000
	建築用地	0,000	0,000
權利者數	施工前45件/施工後18件		
	(不包含參加公會成員)		
權利變換方式	參加公會成員7件		
事業關係者	第111條型		
顧問	基本計畫：(株)RIA		
	事業計畫：(株)RIA		
	權利變換：(株)RIA		
	商業計畫：(株)MACHIKADO企劃		
	補　償：(株)Union Research		
	鑑　定：谷澤綜合鑑定所		
	稅務・會計：稅理士 岡 正資		
建築設計	基本設計：(株)RIA		
	實施設計：(株)RIA		
施工	(株)Fujita		
開發者等	近鐵不動產(株)(參加公會成員、住宅)		
核心店舖	(株)ALPHA		
管理公司	高石都市開發(株)		
大樓名稱	APPLA Takaishi		

娛樂、休閒、特色餐飲及販售特殊商品的都市綜合體

紐約曼哈頓南街海港的都市更新

(South Street Seaport, New York City)

基金會副執行長陳松森

當你準備前往美國紐約市旅遊，不論是搜尋相關網站或蒐集相關旅遊資訊，南街海港赫然也是相當熱門的推薦地點，南街海港的名氣雖遠不及自由女神、中央公園、大都會博物館、華爾街等，但在一些美國影片中出現以布魯克林大橋為背景，往往即取景自南街海港。

南街海港坐落在曼哈頓區東南角，隔著東河與布魯克林區遙遙相對，著名的布魯克林大橋和曼哈頓橋橫跨期北側，始發跡於十七世紀，全盛時期為十九世紀的上半世紀，在那帆船鼎盛的年代，為紐約最興盛的貨物與漁獲之進出港，直到十九世紀中葉後，逐漸被曼哈頓西岸哈德遜河港口所取代，自此南街海港步入沒落之途。到了1960年代沿著河道的南街海港幾乎都是落後破爛的碼頭，街廓內的磚造建築被小店或遊民所佔用，隨著紐約市辦公大樓開發的蓬勃興起，都市更新的引入即在公私部門的醞釀下因應而起。

1968年5月南街社區被指定為布魯克林大橋東南特定區裡的都市更新區，市府成立了下曼哈頓開發辦事處主政規劃與開發，市府的更新政策主要是藉由歷史建物的整建維護與港區設施的更新，結合土地使用管制、商業開發、都市設計，引入適當的商業活動，重現地區發展的生機。在歷史街區的保存方面，南街海港博物館(The South Street Seaport Museum)於1967年被紐約州政府指定為非營利的教育機構，賦予徵收整建倉庫、商店、帳房、帆船之責，期創造出一個海事博物館重鎮，更新的目標定位並非將其鎖定為19世紀年代的翻板，而是將南街再造為「船街」。

主導更新的海港博物館經將近十年的努力，顯然成效不彰，董事會認為採一棟一棟建築物更新以帶動全區發展的做法，不僅過程複雜，且花費高昂、時程過長，應改弦易轍讓更少的開發者，最好只有一個，以統一權

難在不是正式開店前明確地估算出營收及支出。

為了要得到民間企業的協助投資，於權利變換計畫決定後，先成立一家資本額3億日幣但實收資本額只有10分之1的公司，該公司以店舖的招商及資金的調度等目標當再開發大樓完工開幕時，再辦理增資。

現在，高石市開發(株)除了商業用地的經營之外，也擔當起再開發大樓的管理及APPLA Takaishi的商店公會等的經營而成為營運中心的重要存在，同時也擔當起市容整頓的任務。

6. 結語

高石市車站前的開發是高石市長久以來的課題，在這即將完工之際，組合各成員的努力當然是不可輕忽，而高石市給予此事業的強力支持更是不可或缺。在事業初期階段，土地開發公社的先行收買、對於組合的技術支援及事業推動資金的補助，在權利變換以後一般會計及管理者負擔金的預算化，及向第三事業體的出資及融資等等，都給予本事業許多的支援業。在地方人士的熱情及行政的支援下，從都市計畫決定後，經過了18年，此事業終於完成了。今後住宅設施、商業設施、公益設施三者共存共榮，期待車站前會成為更多人們聚集的場所。

貢發揮大規模開發的經濟效益，為博物館帶來開發的收益。1976年該博物館開始與勞斯公司接觸，該公司投入波士頓法尼維爾廣場的更新開發甫於當年夏天開幕營業，頗獲好評，聲名如日中天。董事會希望勞斯公司將波士頓整建成功經驗，移植至海港區開發飲食與零售業。

勞斯公司結合法尼維爾廣場的老搭檔班傑明．湯普森建築師事務所，建議將東西向的富爾頓街規劃為串連海港區中央的徒步街，銜接金融區與河岸碼頭，規劃開發的設施包括：

• 博物館區(The Museum Block)。海港博物館共整建了14棟建物，除做為該館的展示空間和辦公室外，另提供零售使用空間及辦公樓地板面積。

• 謝門鴻區(Schermerhorn Row)。經過結構補強及店面整修，這12棟位於富爾頓街的建物，成為活生生的地標建築，這些建物及其背後的倉庫和帳房則轉型為商店、博物館藝廊、辦公室及住宅使用。

• 古船(Historic Ships)。15及16號碼頭共停泊6 艘整修過的古帆船，包括渡輪、近海帆船及遠洋的鋼造帆船等。

• 富爾頓市場(Fulton Market)。此為勞斯公司所屬海港市集公司的核心建物，於1983年啓用，樓高四層共六萬平方呎的樓地板面積，供餐廳、飲食攤及新鮮雜貨店使用。

• 17號碼頭頂棚建築。三層樓玻璃與鋼構建築，位於東河碼頭上方，於1985年開幕，亦為海港市集公司所有，供餐廳及商店使用，外圍步道的觀景南向為博物館的展示船、北向則是布魯克林大橋。

• 海港廣場(One Seaport Plaza)。這棟35層的辦公大樓是由另一開發商所開發，但底樓層的店舖是由海港市集公司負責招租與管理。

南街海港被劃定為更新地區，係因曼哈頓房地產開發及市容整頓有形、無形的壓力，更新目的源自於於保存，整建與維護的對象不僅是各棟建築物，亦及於整個歷史街區與港濱設施，在將近二十年的更新過程中，更新的主導單位由市政府、海港博物館到尋求勞斯公司的公私合作，更新方向亦由純粹的保存，轉向為保存與商機的重現共存共榮，期間當然也引起紐約各界的論戰，最明顯的現實是海港博物館無法只是做保存，而將歷史的時間點撥回十九世紀，畢竟這是現代市民希望長久生活的空間。而且海港博物館也不能因歷史保存，而僅靠向會員收取會費與捐款收入就能維持。最大的質疑就是商業開發是否能與歷史保存相融合，勞斯公司塑造出的都市空間是接近於十九世紀的風格，但迴異於原來批發市場型態，結合徒步街、節慶廣場、歷史建築、水岸碼頭，針對居民、上班族、觀光客不同的生活需求、創造出一個娛樂、休閒、別具餐飲特色、提供特殊商品的都市綜合體(Urban Complex)。

權利變換產權登記相關法令及程序

更新教室

前基金會副主任周佳音

都市更新條例第四十三條規定有關權利變換結果之登記，需由實施者依據權利變換結果，列冊送由該管登記機關，逕為辦理權利變換或移轉登記，又依據內政部九十三年七月十六日內授中辦地字第０９３０７２４５６４號令有關「地政機關配合以都市更新方式辦理集合住宅重建完成後權利變換產權移轉登記作業注意事項」中載明，在實施者確定權利變換結果後，即於實施者取得使用執照並完成地籍測量後，可依相關文件進行權利變換產權登記，其申請登記事由為「都市更新登記」、登記原因為「權利變換」，原因發生日期為「分配結果確定之日」，其時間點之認定為權利變換計畫發布公告實施期滿確定日為其土地權利變更原因發生日期。如經釐正變更計畫者，以最後一次權利變換計畫發布公告實施期滿確定日為其土地權利變更原因發生日期。

而在地政機關完成登錄之後，則為確定其地價，故配合於九十三年六月十八日台內地字第０９３００７２８９８號令訂定「都市更新權利變換地價改算作業原則」，則將更新前之公告地價改算為權利變換登記時之地價。原則上需將前次移轉之地價依消費者物價指數進行調整，而如土地所有權人之實際分配土地面積大於應分配之土地面積，則需就增配土地部分計算差額地價。此外，所謂應分配土地面積則為更新後應分配土地總面積扣除公有土地抵充公設土地總面積及折價抵付共同負擔土地總面積之後，再乘上該所有權人權利價值比例。

在地價重新改算後，將新的權利書狀換發予土地所有權人，則都市更新權利變換產權移轉作業可謂完成。

孵蛋遠雄取得資格

台北巨蛋孵化有望！遠雄集團已順利取得台北文化體育園區開發案－巨蛋ＢＯＴ最優申請人的資格，近期將與台北市政府進入實質議約，如果一切順利，四年後松山菸廠將矗立一座巨蛋新地標。中時/0518

ＩＢＭ大樓資產信託受益證券 10日發行

國內第一件不動產資產信託受益證券，將在十日正式問世！台灣工銀信託部協理張華平表示，嘉新國際IBM大樓不動產證券化，所發行的A、B系列優先順位資產基礎受益證券，確定在十日上櫃，發行規模分別為十六億三千萬元與五億元，另外二十二億八千萬元次順位受益證券，由嘉新國際自行持有。 工商/0605

新板站特定區土地標售 全疊打

有台北縣房市新亮點之稱的新板橋車站特定區的11筆土地，昨（4）日標售全疊打，銷售一空。台北縣政府去年7月辦理土地標售至今，共標出土地261億元。由於每坪地價平均達127萬元，房地產業人士初估，未來每坪房價上看30萬元，成為區域身價最高的地段。 經濟/0605

國有地標售 460筆下半年出脫 北區61宗下月開標

財政部國有財產局昨（5）日首次公開下半年國有土地的全盤標售計畫，包括國軍老舊眷村與中央各機關學校國有眷舍房地共計460筆，將優先在下半年陸續標售，保守預估標售總值達106億元。 經濟/0706

16加油站 變住商、公園、停車場

中國石油公司早期曾在台北市購買十六處商業區及住宅用地變更為加油站，由於油品自由化、失去獨占市場，中油今年初已經由都市計畫將加油站變回住、商、公園、停車場等，近來周邊民眾陸續電詢台北市政府都市發展局「不是要變公園，加油站怎麼還在營業？」發展局表示，都市計畫說明書中已明確規定中油應在二年內完成第一期公共設施保留地的公園及停車場變更，因此完成期限為民國九十五年。 中時/0712

南港輪胎 打造萬坪娛樂商城

台北市政府已同意位於南港區的南港輪胎廠區現址，可開發為企業總部、娛樂商城等商業設施，由南港輪胎公司結合國內外企業共同投資70億元，市府預估完成相關行政作業後，一年後即可動工。南港輪胎將在此打造全台北最大的摩天輪-「南港之輪」。 經濟/0712

台北交九轉運站BOT 可能延至12月簽約

繼台北捷運市府轉運站之後，總投資額逾50餘億元的台北車站交九用地轉運站BOT案，也正緊鑼密鼓地進行議約作業，由於此案都市計畫將較原定時程落後三個月，致使簽約時程也將從今年9月延至12月。 經濟/0726

北市府轉運站BOT 開步走

議約期長達一年多的「市府轉運站BOT案」，昨（28）日由台北市長馬英九與統一集團董事長高清愿，共同簽署開發經營契約。統一將投資66億元，興建結合購物商場、旅館及16個月台的長途客運轉運站的多功能商業設施，營運期限為50年。 經濟/0729

博士的家 盼921入圍

博士的家有三棟12層大樓、137戶在921大地震中受損，五年來，受災戶一路走來，點滴在心頭，在台北縣政府、消基會與社會各界協助下，獲得建商賠償，受災戶積極投入都市更新，如今新大樓獲台北縣政府核發使用執照，希望今年9月21日能喬遷新慶。聯合/0802

旅館BOT案 再增五處

交通部觀光局長蘇成田昨（3）日表示，配合「2008觀光客倍增計畫」，決定再新增五處地點由民間投資興建旅館，共可增2,000個房間，其中台北市中正區南海段和台北市中山區中山段可望於今年底前公告招標。 經濟/0804

國民黨關切老舊社區改建 促放寬都市更新容積率

國民黨中常委、立法委員洪秀柱昨日在中常會中提案，建議立院黨團動修法放寬都市更新容積率管制，以便於老舊社區改建，黨主席連戰裁示，將該案交由政策會研究後全力推動。該提案強調目前容積率管制規定太過嚴苛，使得都市更新造成相當阻礙與困難。

中央日報/ / 0812

5月

3日　本會向基隆市政府進行「基隆火車站暨西二、西三碼頭都市更新先期規劃案」期末簡報

5日　本會執行長受邀參與高雄市發展局「紅毛港遷村案集合住宅委託民間辦理興建方案」會議

7日　本會參與內政部召開續商「九二一災後重建權利變換產權移轉登記」執行疑義事宜會議

10日　本會參與台北市建築師公會都發法規委員會研商「都市更新事業及權利變換計畫內有關其他管理費用提列標準」專案會議

17日　本會參與內政部續商「都市更新條例部分條文修正(草案)」事宜

21日　北市發展局邀本會丁執行長參與評選委員會議

25日　本會參與內政部續商「都市更新條例部分條文修正(草案)」事宜

28日　高雄市政府邀請丁執行長舉行權利變換講習

31日　本會參與內政部召開研商「都市更新權利變換地價改算事宜」會議

6月

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

10日　本會丁執行長受邀參與北市不動產鑑定公會及中國土地改革協會共同舉辦之「健全權利變換機制，加速都市更新」座談會

15日　銘傳大學建築系徐明松教授率學生一行訪問本基金會

17日　本會協助全國建設舉辦「萬慶街都市更新事業計畫」公聽會

18日　本會參與北市更新處召開「研商訂定台北市都市更新整建維護實施辦法(草案)」協商會議

23日　本會協助高雄市政府「捷運施工不慎影響毗鄰建物塌陷之後續處理方案辦理情形」研商；建築研究所委託本會嘉義縣防災規劃研究案舉行期中簡報。

28日　本會協助基隆市政府辦理「中山一、二路道路拓寬工程用地撥用」協商

7月

12日　本會參與內政部建研所「都市地震防災空間系統規劃整合研究」簡報審查諮詢會議

23日　本會協同內政部建研所「嘉義縣太保市及朴子市都市防災空間系統規畫示範計畫」研究計畫期中簡報及座談會議

28日　參加北市政府主辦，元大建設申請「勝利大廈基地更新事業權變案」公聽會

29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

30日　本會向九二一受災之台北金融大樓管委會提報都市更新重建方式

8月

2日　本會向台北市政府更新處進行「以信託方式辦理都市更新執行機制實施規劃方案」期初簡報

4日　不動產協進會邀請丁執行長演講都市發展論壇－都市更新

6日　本會參與內政部續商「都市更新條例部分修正(草案)」相關事宜；本會協助華固建設「羅斯福路更新事業暨權利變換計畫」案幹事會審查會議

11日　內政部續商「都市更新條例部分修正(草案)」相關事宜

13日　本會參與北市府發展局研商訂定「台北市都市更新整建維護實施辦法(草案)」第二次會議

16日　本會內部迎新送舊聚餐

19日　本會協助台北市政府都更處召開「以信託方式辦理都市更新」座談會

20日　本會參與台北市發展局研修台北市都市更新自治條例座談會，並提出多項建議。