都市更新

簡訊2005/01第二十五期

財團法人 都市更新研究發展基金會

國內郵資已付
台北郵局許可證
台北字第960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

無法投遞時請免退回

本簡訊採贈閱方式，提供相關各界交流之用，採贈閱發行，歡迎索取。

政策論壇

政策大利多 各縣市政府修法推動都市更新

都市更新條例通過逾五年，各縣市政府相繼提高獎勵鼓勵更新，本期簡訊做深入追蹤報導

基金會主任陳俊潔

自民國87年更新條例發佈以來已逾五年，各縣市政府大都已分別完成都市更新審查機制的建立、都市更新政策擬定及更新地區的劃定等工作，同時台北市、台北縣、高雄市等更訂定了相關的更新自治條例或執行辦法，加上更新機制在九二一災後重建中被積極有效的運用推廣，累積許多具體的執行經驗，同時鑑於近兩年房地產市場的景氣復甦，帶動了建築業新一波發展風潮。為了進一步加速推動都市更新的進行，相關直轄市及各縣市政府等紛紛朝向以提高都市更新相關獎勵誘因、降低更新門檻、並增加協助機制方向進行相關法令的研擬及修訂，以利更新事業的萌芽成長，同時提昇都市環境品質。

台北市增列整建維護工作

目前略具成果的包含台北市已於本年十月十九日經市政會議通過「台北市都市更新自治條例」的修正草案，預計年底前經市議會通過後發佈實行，同時台北市政府為擴大更新機制適用範圍，亦委託本基金會辦理以信託方式辦理都市更新之研究案，並進行都市更新中整建維護模式之執行機制及實施辦法之研究，以完善台北市內各項都市更新方式之推動依據。

台北縣積極鼓勵推動

一河之隔的台北縣政府亦於十月八日都市更新審議委員會通過「台北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」修正草案。前述二修正案共通之處均在於以提高容積獎勵及降低更新條件門檻作為加速都會區更新再生的觸媒。

在獎勵上限下，放寬申請標準

但都市更新各項容積獎勵上限在中央政府發佈的都市更新建築容積獎勵辦法中均已明訂，因此地方單行法規的修正在此前提下，皆以放寬各項容積獎勵計算門檻及提高單項容積獎勵比例為手法，使個案申請的實際容積獎勵額度得在法定上限範圍內大幅提高。其中主要內

從研修獎勵容積核算基準談北縣都市更新推動概況

如何維持都市環境品質、都市活力、競爭力，都市更新是不可少的路徑

臺北縣政府住宅及城鄉發展局 都市更新課黃金河課長

依2000年統計資料，北縣有127萬戶房屋，20年以上住宅佔34.89%，共約44.4萬戶，另外早期興建四、五樓公寓在本縣數量很大。這些房子無可避免逐漸老舊，更新重建課題，政府必需及早籌劃因應，以導正現況屋主習於房屋老舊後採出售處分方式，尚不習於以推動更新重建。政府應儘速規劃都市更新市場運作配套可行機制，讓都市更新在民間成為一種風氣，長此以往才能防杜都市老化衰頹，生活環境品質提升，也可帶動建築業穩定發展。以上為林代縣長錫耀「人本的關懷，永續的發展」施政理念，並列入創新十二項施政項目之一。

現況概述

臺北縣政府為配合「都市更新條例」第四十四條及「都市更新建築容積獎勵辦法」有關都市更新建築容積獎勵之核算，於九十年八月二十三日起實施訂定「臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」。該基準自實施以來迄今已屆滿三年，民間申請更新案件僅27案，究其主要原因之一為多數縣民仍停留在未實施容積管制的觀念，依現行更新容積獎勵屋主仍覺不足，期盼舊屋換新屋可免負擔工程款，致接受度較低。另國人習慣以買新屋賣舊屋之方式處理，及民眾社區意識薄弱，缺乏參與更新重建處理，土地為共有，人數眾多，整合困難，以致民間不易自行辦理更新。尤其北縣四樓以上之公寓或集合住宅比率很高，且戶數眾多，產權難以整合，財務負擔能力差距大，更新重建愈形困難，實宜予適度提高獎勵誘因，降低負擔成本，以鼓勵老舊社區及較大規模自發性更新，改建為適宜居住的環境，並提供整體性公共設施，以維持都市永續發展。故為擴大鼓勵縣民重視居住整體環境，能夠起而行，增進社區風貌，復甦都市機能，臺北縣政府遂將該基準作適當之修正，在都市更新條例之規定下增加獎勵項目並提高獎勵額度，俾符合實際需要。

整體面檢討

林代理縣長錫耀自蒞視以來，即非常重視這長久以來的問題，縣府團隊全面評估都市更新實施以來所遭遇之困難及研訂因應對策，制定「都市更新推動計畫」作為未來一年半施政之重點

其計畫目標為

（一）帶動並穩定建築及房地產市場

（二）輔導老舊及弱勢房屋辦理更新

（三）建立更新推動平台與運作機制

（四）確定更新政策並達成縣政目標。

推動策略為

（一）營造推動更新之機會優勢

（二）創新及改良相關配套措施

（三）積極突破更新的財務困境。

接第一版

容包含：增列於更新地區劃定後前二年提出申請的時程獎勵、提高捐贈公益設施與協助開闢公共設施及捐贈更新基金之獎勵、放寬因處理舊違建問題所獲得容積獎勵之上限及鼓勵規劃設計之獎勵。

進一步降低更新門檻

除了容積獎勵誘因外，有效降低更新門檻則為另一推動助力，台北縣於90年所訂定之更新單元劃定基準中，明訂更新單元之劃定基準門檻只有最小面積規模及臨路條件的要求。而台北市則在前述基準外，針對未經政府劃定更新地區的其他基地，尚須通過各項環境評估指標之標準方得辦理。而在目前修正草案中，除了已降低更新單元的劃定基準外、亦降低未劃定更新地區自行辦理的評估標準、同時針對目前市區最主要的四、五層建築物，訂較低的更新辦理門檻需求，並給予適當獎勵，以提高居民辦理之意願。

本期簡訊就針對台北縣市都市更新相關修正法令內容進行專章說明，希望能為關心都市更新的各界人士提供最新及最深入的資訊。

具體的行動主要為：結合民間資源，推動都市更新；設立單一窗口，提供效率服務；成立都市更新推動小組，建立政策性、整體性的指導方針；提供預審作業，縮短審議流程；修正「臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」；訂定都市更新政策白皮書，匡導更新發展方向；建立更新資料庫，強化內外部資訊之取得；協助解決更新融資貸款困難問題；培訓都市更新規劃師，協助推廣都市更新。

研修獎勵容積基準重點

「臺北縣都市更新審議委員會」九十三年十月八日討論通過「臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」修正草案，即為具體的行動其中之一。本次通過修正項目主要重點為

（一）回饋捐贈獎勵

1.捐贈本縣公益設施，其樓地板面積不予計入容積，其獎勵容積以所捐贈公益設施面積之更新後總價及提供管理維護基金扣除興建成本除以二樓以上更新後之平均單價扣除興建成本與管銷費用之平均單價所得面積核計。2.捐贈辦理公共設施新建、維護管理所需之工程費、拆遷安置補償費、認養費等費用，或其他非屬該更新案應負擔之義務，且具增益更新區內外公共利益之費用，得依檢據費用，除以二樓以上更新後之平均單價扣除興建成本與管銷費用之平均單價所得面積核計。

（二）申請更新時程獎勵

公告為都市更新地區日起，一年內申請實施更新者，給予法定容積之百分之七之獎勵容積；二年內申請實施更新者，給予法定容積之百分之六之獎勵容積；三年內申請實施更新者，給予法定容積之百分之五之獎勵容積。

（三）實施者為處理基地內占有他人土地之舊違章建築戶所需樓地板面積，得適當增加建築容積獎勵之，並以法定容積之百分之二十五為限。

（四）規劃設計之獎勵

1.沿街面留設二公尺以上人行步道；法令無規定應留設騎樓或無遮蔭人行道而自願退縮留設者得予獎勵；法令有規定應留設騎樓或無遮蔭人行道而自行退縮留設無遮蔭人行步道超過規定而未達四公尺者，超出部分得予獎勵；法令規定應留設騎樓或無遮蔭人行道而自行退縮留設無遮蔭人行步道達四公尺以上者依「實施都市計畫區建築基地綜合設計」之規定予以獎勵。2.保存經核定具歷史性、紀念性藝術價值之建築物所需經費，得加成核算相當之獎勵容積。3.基地面積在三千平方公尺以上者，給予法定容積之百分之五之獎勵容積，每增加一千平方公尺予以增加法定容積之百分之一，並以百分之十為限。4.二十年以上老舊四層樓以上公寓或集合住宅等更新重建環境改善，獎勵上限為法定容積之百分之十。

其他具體成效

（一）公開甄選實施者辦理都市更新

臺北縣政府主動出擊，積極開發低度利用之公有土地，板橋市舊站台鐵宿舍都市更新案為全國第一案官民合作開發。本府自九十二年六月三十日起上網公告公開評選委託都市更新事業機構為實施者，投資實施板橋舊站台鐵宿舍、新板橋車站特定專用區—特專一、板橋市北門街商業區及三重市大同南路更新地區等共4處，預計可取得部分公益性設施及作業費3,242萬元。其餘在板橋市南雅更新地區、板橋市浮洲力行段（榮工廠房）都市更新地區、汐止市火車站前廣場開闢及週邊地區及樹林市火車站前廣場開闢及週邊地區等進行中共有4處，預計可節省委辦經費約500萬元。

（二）都市更新事業計畫預審

臺北縣政府自九十三年七月份開始推行預審作業，凡更新事業概要通過後經申請得先行提送都市更新審議委員會專案小組審議可獎勵之容積，俾利都市更新事業計畫及權利變換計畫一併提送縣府審議，預計可縮短至少六個月之審議時間。至目前為止，實施者提出申請預審已有四處，如板橋市中山公園旁、實踐路、新板站特專一及土城市金城路都市更新單元，頗獲實施者好評。

（三）催生成功案例

臺北縣政府同時積極催生單元型老公寓重建（如板橋市莒光路案）、街廓型都市更新重建（如板橋市雙十路人行廣場案）、震損集合住宅社區重建（如新莊博士的家、土城金城路案）、海砂屋集合住宅重建（如新莊丹鳳社區案）等各類型之成功案例，期帶動民間自發性參與都市更新行列。

結語

台北縣經過四十年來快速發展人口、產業聚集及都市化，均已達相當規模。較早發展地區已從少青壯年期，快速進入成熟老化衰頹期，如何維持都市環境品質、都市活力、競爭力，都市更新是不可少的路徑。而政府財政資源不足，必須藉由結合民間力量資源的投入，但是目前更新尚未形成風氣，故以上種種措施，均在播種階段，期望都市更新可發芽，及早生根成長。臺北縣政府相信本次修正該基準增加獎勵項目及提高獎勵額度，再配合其他同步進行之推動計畫，能有效鼓勵老舊社區辦理更新，刺激不動產市場活絡。

臺北市政府修正「臺北市都市更新自治條例」草案送臺北市議會審議

—臺北市都市更新處公佈「臺北市都市更新審議作業相關規範彙編」

臺北市都市更新處更新事業科 王武聰科長

臺北市都市更新自治條例公布迄今已逾三年，受理民間申請案件計99件，核准都市更新事業概要計71件，其中15件經更新審議委員會審議通過，13件經市府核定實施。為加速推動都市更新，臺北市政府多次邀集府內相關單位、更新審議委員、各公會代表及都市更新研究發展基金會研商修正「臺北市都市更新自治條例」草案，都市更新處並於本(93)年9月底赴全市12行政轄區及針對開發業界舉辦多場說明會，以廣徵民意。該草案已於10月19日經市政會議審議通過，並於11月1日送臺北市議會審議。

該修正草案主要修正內容包括「放寬更新基地規模」、「增加容積獎勵項目及額度」、「增訂整建維護法源依據及誘因」、「協助整宅更新改建」、「放寬舊市區中四、五層建築物之更新門檻與誘因」及「其他」等：

一、放寬更新門檻：

包括更新單元劃定基準放寬、未劃定更新地區自行劃定更新單元評估標準放寬、重大災害辦理更新之門檻放寬及整建維護單元劃定不受面積限制等。

(一)更新單元劃定基準放寬：放寬面臨二條以上計畫道路，面積在一千平方公尺以上者，其面積大於該街廓五分之一（原規定為四分之一）即符合劃定基準；其次，允許跨街廓更新單元之劃定，以及經主管機關劃定更新地區內剩餘未建築完成之土地，無法與鄰地合併更新，其土地面積在五百平方公尺以上者，經本市都市更新審議委員會審議通過後，得予以劃定更新單元；另外，為鼓勵災損建築物儘速重建，避免因再次災害發生損害，該等建築物如經十分之八以上土地及合法建築物所有權人人數及其所有權面積之同意者，放寬不受更新單元劃定基準及更新單元評估標準等限制。

(二)未劃定更新地區自行劃定更新單元評估標準放寬：降低建築物使用年限，其中土磚造、木造、磚造及石造建築物不予規定年限；配合重大建設之距離標準由原八十公尺) 放寬至兩百公尺內即得認定；無化糞池或經鑑定污排水未經處理而直接排放者等。

(三)重大災害辦理更新之門檻放寬：合法建築物經主管機關認定因重大災害損壞，得經取得所有權人人數及樓地板面積均在十分之八以上者，不受更新單元劃定基準之限制。

(四)整建維護單元劃定不受面積限制：為鼓勵整建維護，以整建維護方式辦理更新單元亦不受限制。

二、修正都市更新建築容積獎勵基準：

(一)增加時程獎勵誘因：增列一年及二年內申請分別給予法定容積7%及6%獎勵規定，三年內維持5%法定容積之獎勵。

(二)捐贈公益設施價值(原以建築成本認定)、協助開闢公共設施及土地成本及費用(原協助開闢計畫道路)、增加協助市有建築物整建維護及捐贈都市更新基金等經費，均得給予建築容積獎勵。

(三)富有地方特色設計之獎勵由法定容積4%提高至6%及更新基地規模由5%提高到最多可達12%。

(四)處理舊違章建築戶之獎勵容積上限由法定容積之20%提高至25%，以鼓勵民間辦理更新意願。

(五)並為使更新建築容積獎勵評定基準更具彈性，能個案因地制宜，刪除各項獎勵因素間的平衡限制。

三、增訂以整建維護辦理更新的法源依據及誘

因：

(一)以往實施都市更新，大多強調「拆除重建」，為保存都市既有紋理，於自治條例中訂定為實施整建維護，市政府得另行都市更新整建維護實施辦法作為推動依據。

(二)為鼓勵老舊建物辦理整建，增訂以整建方式辦理更新者，得免依現行法令檢討建蔽率及容積率。

四、協助整宅更新改建：

為促進整建住宅地區之更新改建，增訂整宅更新案得逕依原建蔽率興建，且獎勵容積以法定容積一-五倍或各該基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積為準，不受獎勵評定基準計算方式之限制。

五、放寬舊市區中四、五層建築物之更新門檻與誘因：

(一) 為鼓勵該等老舊建築物辦理重建，提高住戶更新之意願。老舊市區中原容積高於法定容積之四、五層建築，得於符合街廓內鄰接一條以上之計畫道路，面積在五百平方公尺以上且原建築容積高於法定容積，並符合未經劃定更新地區自行辦理更新之評估指標中任二項指標者，依法辦理更新重建。

(二)誘因：增訂得以原建蔽率及依規定核算不超過各該建築基地零點一五倍法定容積再加其原建築容積，實施都市更新事業者。

六、其他：

(一)增加最小分配面積單元基準彈性：考量權利變換後因基地情況特殊，增訂其最小分配面積單元，經更新審議委員會審議通過者，得從其計畫內容規定，不受原訂國民住宅丁種住宅為最小面積分配單元之限制。

(二)增訂捐贈之公益設施辦理時程及辦理程序。

(三)增訂更新事業計畫核定後，實施者之變更作業程序。

本次修法大幅增加獎勵誘因，並降低更新的門檻，將有助於加速台北市都市更新的推動，擴大更新的效益。

台北市都市更新自治條例容積獎勵基準比較表

容積獎勵項目	原訂	修正
原容高於法容	不變	
居住水準	當地居住水準*低於居住水準人數與更新後分配面積平均值之差額	居住水準*原戶數扣除ΔF0、ΔF1、ΔF3ΔF5及ΔF6總和之差額
更新時程	三年內申請給予法容 5%	一年內申請給予 7%，二年內 6%，三年內 5%
地區環境獎勵成本/銷售淨利)	捐贈之公益設施建築成本	捐贈之公益設施面積之可銷總價
	協助開闢計畫道路之工程、遷安置經費及捐贈之土地成本	協助開闢計畫公共設施之工程、遷安置經費及捐贈之土地成本
	認養及改善相關設施經費	不變
		協助附近市有建物整建維護經費
		捐贈台北市都市更新基金經費，上限法容 10%
單元規劃設計獎勵	富有地方特色設計上限 4%	富有地方特色設計上限 6%
	開放式空間廣場獎勵	不變
	人行步道獎勵	依人行步道認定原則辦理
	保存建築獎勵	不變
	基地規模為完整街廓或 5000 平方公尺以上給予法容 5%	基地規模為一個完整街廓以上，給法容 2%為上限。 基地規模 3000 平方公尺以上，給法容 3%，每增加 1000 平方公尺，另給 1%，上限 10%
違建處理獎勵	上限為法容 20%	上限為法容 25%

臺北市都市更新審議作業的新紀元

臺北市都市更新處公佈「臺北市都市更新審議作業相關規範彙編」

臺北市都市更新處更新事業科 王武聰科長

臺北市政府更新處，為加速臺北市都市更新事業之推動，研擬「臺北市都市更新審議作業相關規範彙編」供市府、更新審議委員會及民間實施者執行之參考依據。其內容主要包括更新費用提列標準、人行步道獎勵容積認定原則、都市更新審議注意事項及切結書範本等。

一、訂定「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」供各界參考

鑑於，更新費用認列項目及提列標準之公平合理性，臺北市政府多次邀集府內各單位、都市更新審議委員、相關公會代表及都市更新研究發展基金會等，共同研商「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」。並分別於92年9月17日都市更新審議委員會第47次及93年9月17日都市更新審議委員會第53次會議審議通過。

其內容主要就「都市更新條例30條」及「都市更新權利變換實施辦法13條」所規定之工程費用、權利變換費用、工程費用及權利變換費用之利息、稅捐及管理費用等五大項，作細項分類與明確規範，詳見表（1）說明。

二、更新自治條例中有關△F5自行留設人行步道獎勵容積認定原則

依93年9月17日臺北市都市更新審議委員會第53次委員會議決議。關於△F5自行留設人行步道獎勵容積認定原則，如下：

（一）申請人行步道獎勵容積之對象

更新基地面臨都市計畫道路，應均留設人行步道，始 得申請獎勵。另面臨公共設施或指定建築線之既成巷道，得分別依本認定原則留設人行步道並申請獎勵。

（二）人行步道獎勵容積之標準

面臨同一條都市計畫道路留設之人行步道各部分淨寬度應均在二公尺以上且具延續性，始得申請獎勵。留設之人行步道，淨寬度在四公尺（含）之內部分（含依法或都市計畫書規定留設之無遮蔽人行道），給予百分之百的獎勵；四公尺以上至六公尺部分，給予百分之五十的獎勵，六公尺以上部分，不予獎勵。

（三）人行步道面積不得申請獎勵之扣除

基地內建築物之主要出入口淨寬度二公尺部分、基地內通路、車道及其出入口、迴車道及迎賓車道等穿越人行步道部分，均不得申請獎勵。

（四）其他必要之約定

留設之人行步道非屬連續性部分或對防災具有貢獻等情形，以個案審查方式辦理；而留設之人行步道應符合審議要求之高程、順平、鋪面材質、色彩、與周邊環境協調、提供附屬設施、都市防災與公共安全等條件，必要時並得組專案小組予以審查；且須於住戶規約內應載明留設人行步道面積及位置，並予以管理維護，且須無償提供予不特定公衆使用，納入更新事業計畫書並予以標示告知。

三、都市更新審議注意事項

臺北市都市更新處基於過去都市更新案審議經驗，彙整出幾點要項供實施者申請都市更新時參考，包括：更新事業概要與更新事業計畫關係、同意書格式與簽章之要求、更新事業申請相關附件之要求、公有土地及建築物參與更新之處理方式及依前臺北市都市更新實施辦法申請之案件，於變更實施者時之佔有他人土地之舊有違章建築戶處理原則。

（一）更新事業概要與更新事業計畫關係

更新基地如經部分土地及合法建築物所有權人申請事業概要核准在案，其他土地及合法建築物所有權人未經原申請事業概要之土地及合法建築物所有權人同意者，不得以該更新事業概要為基準，逕為申請更新事業計畫；且更新事業計畫範圍與核定之更新事業概要範圍如有所增減時，均應重新辦理更新事業概要報核。

（二）同意書格式與簽章之要求

事業概要及都市更新事業計畫同意書，以土地使用權同意書出具者，如僅文件格式不同，其同意內容仍以申請都市更新為範圍，符合同意之意涵，無須重新簽署。惟申請單位後續所簽署之同意書仍應依都市更新作業手冊規定辦理。鑑於都市更新尚具有強制性，故其委託書及同意書之簽章，以「簽名」並「蓋章」為依據。

（三）更新事業申請相關附件之要求及切結書範本

都市更新申請案件應均檢附聯絡電話及地址。如經檢舉或發現確有不實或偽造等情事，請實施者舉證說明，若無法澄清，經扣除該部分之所有權人數及其面積後，不足法定門檻時，應駁回或撤銷其申請。必要時，由更新處移請政風及檢調單位進行調查。且都市更新申請案件所檢附之申請書、計畫書及切結書等使用之章戳，應以商業登記主管機關核發之公司印鑑章為準。並應自申請至核准均使用相同之章戳，附件影本應加蓋騎縫章。

（四）公有土地及建築物參與更新之處理方式

更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，申請單位於申請自行劃定更新單元或申請核准更新事業概要時，應檢附其函詢公有土地及建築物管理機關是否有使用計畫之往返公文，如未事先函詢，則由更新處函請管理機關於一個月內函復有否使用計畫等，並敘明逾期未復視同同意公有土地及建築物依更新條例第27條規定參加都市更新，並依更新事業計畫處理之。

（五）依更新實施辦法申請案件，變更實施者時佔有他人土地舊違建戶處理原則

依前臺北市都市更新實施辦法申請之案件，於變更實施者時，佔有他人土地之舊有違章建築戶如由原實施者安置時，應檢附原實施者與舊有違章建築戶簽署之安置協議書；由新實施者安置時，則應檢附新實施者與舊有違章建築戶簽署之安置協議書。

臺北市都市更新自治條例公布迄今，受理民間申請案件計99件，核准事業概要計71件，其中15件經更新審議委員會審議通過，13件經市府核定實施，而「臺北市都市更新審議作業相關規範彙編」公佈，作為實施者辦理都市更新時相關權利人協商基礎、規劃單位計畫擬定及都市更新審議委員會審議參考，將會有助於臺北市都市更新政策推動，加速市容環境的改善，提升居住環境品質，讓臺北市成為更有效率、更有競爭力的城市。

附表詳見第八版

都市更新土地改良物等補償金個人得不課稅

財政部賦稅署應本基金會請求回文函釋

發文日期：中華民國九十三年六月十五日

發文字號：台稅一發字第〇九三〇四五〇五二三號

主旨：

有關土地改良物所有權人及舊違章建築戶所有人依據都市更新條例第三十六條第二項及第四十一條規　定領取之補償金課稅疑義乙案，復請　查照。

說明：

一、依據內政部營建署九十三年二月九日營署都字第〇九三〇〇〇八〇七〇號函轉　貴基金會九十三年二月二日九十三都研第〇〇六號函辦理。

二、營利事業依據上開條例第三十六條第二項及第四十一條規定領取之補償金，應列為其他收入，其必要成本及相關費用准予一併核實認定。

三、個人依上開條例第三十六條第二項規定領取之補償金，係補償土地改良物之價值或建築物之殘餘價值，屬損害補償性質，尚無所得發生，不課徵綜合所得稅。

四、至個人領取依上開條例第四十一條規定由實施者協議給予之補償，如屬損害補償性質，尚無所得發生，不課徵綜合所得稅。

惟因上開條例及相關子法並無明定給予舊違章建作之補償項目算標準，尚難認定本項補償金額是否悉屬損害補償性質，是如有個案徵免所得稅之疑義，請向財政部各地區國稅局洽詢。

接第七版

表1 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表

依九十二年九月十七日及九十三年九月十七日臺北市都市更新審議委員會第四十七次及第五十三次委員會議決議辦理

項目			說明
壹、工程費用	一、重建費用	1.建築設計費（含公共及公益設施）	按臺北市建築師公會建築師酬金標準計算。
		2.拆除工程	
		（1）建照相關規費	—
		（2）建築物拆除費	—
		3.新建工程	
		（1）營建費用（不含公益設施產權面積）	1.營建費用＝地政機關登記之產權面積X標準單價。 2.標準單價依臺北市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準核計原則及臺北市地價調查用建築改良物標準單價表核計。
		（2）圍牆費	—
		（3）鑽探費	—
		（4）建築相關規費	—
		4.其他必要費用	
		（1）公寓大廈管理基金	依公寓大廈管理條例施行細則第六條規定，本條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金
		（2）開放空間基金	依臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點第十條規定，按該建築申請容樓地板單位面積工程造價金額百分之二十五與受獎勵樓地板面積乘積所得之金額，設置公共開放空間管理維護基金專戶儲存與實管確運用。
		（3）空氣污染防治費	1.空氣污染防制費＝興建面積X費率X工期。 2.依空氣污染防治費收費辦法規定核計。
		（4）外接水、電、瓦斯管線工程費	—
		（5）營建工程管理費	依建築經理工程控管之服務費率核計。
		（6）其他	—
		（A）合計：	
	二、公益或公共設施費用	1.公益設施	
		（1）工程營建費用	1.營建費用＝地政機關登記之產權面積X標準單價。 2.標準單價依臺北市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準核計原則及臺北市地價調查用建築改良物標準單價表核計。
		（2）室內裝修費（不含停車面積）	—
		2.公共設施開闢	
		（1）土地取得成本	1.以徵收公共設施用地當年期公告現值核計取得成本。 2.公共設施用地包含既成巷道。
		（2）地上物拆遷補償費	詳見地上物拆遷補償清冊。
		（3）開闢工程費	八米以下計畫道路開闢工程費依工務局新建工程處之道路開闢經費概估值 4500 元/㎡核計。
		3.公益或公共設施認養經費	—
		4.其他必要之費用	—
		（B）合計：	
貳、權利變換費用	一、都市更新規劃費（含調查費）		詳都市更新規劃費認列標準。
	二、不動產估價費（含技師簽證費）		一家估價師事務所估價服務費用＝25 萬元＋更新前主建物筆數或土地筆數X0.25 萬元＋更新後主建物筆數X0.25 萬元。
	三、測量費（含技師簽證費）		1.依地上物與既成巷道數量X測量費標準(元/單位)。 2.測量費標準依內政部九十一年十月二十三日台內地字第九一六一九三六號令訂定發布「土地複丈費及建築改良物測量費標準」認列。 3.測量技師簽證費用得併認列。 4.地形及高程情況特殊者，得視實際情形加成認列之。
	四、土地改良物拆遷補償及安置費（含舊違章建築戶）		
	1.建築物拆遷補償費		1.由實施者委託三家以上鑑價機構查定及依公共工程拆遷標準金額一併提列於更新事業及權利變換計畫內供審議參考，並補充說明差異原因及檢附證明資料，以作為審議評定依據。 2.前述比照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，係指比照建築物重建單價計算重建價格。
	2.其他土地改良物拆遷補償費		由實施者依工程性質需要或相關法規規定，酌予編列必要之費用。
	3.合法建築物殘餘價值		依鑑價報告查估價值。
	4.合法建築物拆遷安置費（含租金補貼）		詳拆遷安置費認列標準。
	五、地籍整理費		係土地登記及建物第一次登記、抵押權設定、塗銷登記等代書費、規費。
	六、其他必要之費用		
	（C）合計：		
參、工程費用及權利變換費用之利息 （D）合計：			1.（(A)+(B)+(C)）X利率X年期，折半計算。 2.有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款利率，依中央銀行最近一次統計國內除高雄銀行、新竹國際商銀、臺中商業銀行以外之十五家金融機構之基準利率高低排序，選擇中間五家銀行（目前係為第一商業銀行、交通銀行、臺北銀行、臺北國際商業銀行及中國國際商業銀行）基準利率平均值（目前為 3.57 %），另加碼不超過 3.5 %為上限（以上單位為年息百分率）。 3.實施者應提供財務計畫及現金流量分析，個案如有特殊狀況應提出數據資料證明。 4.未來視金融情勢變化，前述基準利率平均值如遇變動幅度大於百分之五十時，加碼上限應重新召開會議確定。
肆、稅捐 （E）合計：			
伍、管理費用及銷售費用	一、人事行政管理費 （F）		1.人事行政管理費（F）＝（A+B+C+D+E）X 5% 2.人事行政管理費費率依臺灣證券交易所公告，以國內公開發行之營建公司平均管理費用佔營業收入百分之五為上限。
	二、銷售管理費（G）		1.銷售管理費（G）＝（A+B+C+D+E）X 6% 2.銷售費率以預估銷售金額百分之六為上限。
	三、風險管理費（H）		1.風險管理費（H）＝（A+B+C+D+E+F+G）X 12% 2.風險費率以百分之十二為上限。
	（I）合計：		
總計＝（A）＋（B）＋（C）＋（D）＋（E）＋（I）			

信任專業、有效整合 台北金融中心重建開步走

原住户不僅擺脱資產閒置的夢魘，同時約可取得原面積約一點三倍的收益

基金會副主任 林雲鵬

臺北市近來最引人矚目的廣告話題出現在哪？還記得大樓牆上小馬哥訂購的那部休旅車嗎？氣度非凡的梵谷名畫？還是浪漫的曉玲求婚告白？是的，位在台北市敦北、南京交會路口辦公商圈精華地段的巨型大樓外牆廣告，每每有新的創意現身總是能成為全民目光的焦點。但是在驚嘆之餘，每個人都在問，為什麼這棟大樓的住戶這麼慷慨願意提供大樓牆面來作為廣告使用？其實這座名為台北金融中心的大樓在歷經九二一及三三一震災的損害，已經台北市政府劃定為危險建築，其中住戶業已陸續遷出不再使用，五年來在光鮮的廣告背後，隱含著是住戶亟欲重建而苦無進展的窘境。

黃金地段 矚目焦點

台北金融中心大樓位於台北市松山區南京東路三段350號及敦化北路62號等，基地總面積為2,591平方公尺，總樓地板面積31,560平方公尺，原為敦北商圈知名的辦公大樓， 所有權人包含了國泰人壽、交通銀行、慶豐銀行、國際票券、元大建設、元大證券、元大投顧、好來化工等知名的金融機構與大型企業，自九二一震災後列管為「黃單須注意」建築物，但未如其他災區之全、半倒建物或部分紅單危險建物由主管機關迅行劃定為更新地區，僅能依土地法及相關規定採傳統合建方式進行重建，但因未能取得所有權人全體之同意，以致遲遲無法進行重建。在大樓管委會的努力及本基金會的協助下，經過多方陳情奔走及辦理追蹤鑑定，終於今年經市府改判為紅單危險建築，並於八月份劃定為都市更新地區確定本案得以都市更新方式辦理重建。

自力重建 專業整合

目前本基金會接受全體所有權人共同委託，辦理都市更新事業計畫暨權利變換計畫之擬定，同時配合九二一震災重建暫行條例之規定，爭取以原有容積一點三倍之容積獎勵上限進行整體規劃，並由大元聯合建築師事務所進行建築規劃設計，目前規劃為維持原使用項目及樓層，為地上十四層地下四層之智慧型綠建築辦公大

台北金融中心

樓。在重建費用的分擔上，由國泰世華銀行及交通銀行擔任共同受託人，由全體所有權人採信託模式結合都市更新權利變換計畫自行負擔重建所需費用。預計以三年左右的時間進行更新重建。

加緊腳步 爭取效益

九二一震災暫行條例將於明年二月四日屆滿失效，對於金融中心大樓的住戶而言，屆時若未能完成都市更新事業計畫的送件申請，將無法適用該條例所提供已原容積加三成建築之優惠條款，對於所有權人的損失至為鉅大。因此本基金會現正加緊腳步，協調建築師、鑑價機構等專業團隊積極進行本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫的擬定，希望在顯現的時間內能完成此一艱鉅的任務為業主爭取最大的效益，也為臺北市能另矗立新的地標而努力。

結合信託機制 建立互信合作平台

在本專業團隊的協助下，原有的住戶不但可以擺脫多年來資產閒置的夢魘，同時可以取得平均每戶放大零點三倍的樓地板面積以及增加的停車位。就與一般由建商主導的都市更新個案的差異來說，本案之特色在於由地主自行出資並結合專業團隊的協助，透過結合信託機制的風險控管與都市更新的公正公開操作程序，原所有權人只要能取得大多數的共識，不但不需要專業的技術及知識就能主導推動更新，同時也能共享整個大樓的重建後的所有收益，此類操作模式的成功，對於許多亟欲自力重建的社區而言，不啻是一劑強心針。若您的社區有類似的期望，或是想進一步了解相關推動的問題，歡迎隨時與本基金會連絡。

臺北市老舊整宅更新重建現曙光

透過信託結合都市更新執行機制，配合更新基金專案融資，整宅重建不是夢

基金會資深規劃師 麥怡安

整建住宅（以下簡稱整宅）乃臺北市早年辦理公共工程建設拆遷安置現住戶而興建的住宅大樓，二三十年前，分別在吳興街、斯文里、水源、南機場、劍潭、西園、信維及撫遠街等地區興建了數期共24處的整建住宅，總戶數達10,519戶。然而，整宅的居住水準每戶僅約8~12坪，且因社區內公共設施缺乏管理維護及實質環境惡劣，目前實已達到環境改善、推動更新的必要。

萬事具備，僅缺東風！

整宅更新自馬市長上任以來，即為最重要的都市發展政策之一。因此，市政府便分別於民國89年及民國91年將其全數劃入了更新地區，期以透過都市更新制度之種種誘因，促使整宅居民能主動辦理更新。而市政府方面，亦積極成立工作站、輔導小組及辦理相關說明會予以協調輔導，且增修「臺北市都市更新自治條例」等相關子法增加容積獎勵、規劃設計的補助及住宅貸款利息補貼等協助更新方案。

目前24處整宅地區中，以「大同區斯文里二、三期」、「萬華區南機場十三號基地」、「中正區水源路二、三期」、「信義區吳興街二期」、「基隆路整宅」等五處已取得初步共識。其中又以「中正區水源路二、三期」及「信義區吳興街二期」進度最快，後者更新事業計畫更於今年五月發佈實施，目前已進入權利變換規劃階段。

然而，權利變換涉及各住戶權利分配及費用負擔的敏感議題，且計畫核定後乃立即面對重建資金缺口的現實問題。因此，整宅更新雖持續地被市政府以相關政策予以協助推動，但以此種自力造屋的重建類型，其特性在於重建資金是必須由住戶自行籌措的。九二一震災集合式住宅重建有九二一震災重建基金會推動的臨門方案得以融資補助，而整宅重建呢？重建資金的籌措似乎是當前整宅更新亟欲解決最重要的課題之一！

權利變換搭配信託救整宅？

隨著信託法及信託業法的相繼頒佈與實際運用順利，信託制度在土地開發的運用上，能提供風險隔離、互信平台、靈活的資金籌措方式等優點已逐漸被業界及社會大眾所知悉。近年來，以協議合建搭配信託管理方式進行都市更新事業或土地開發更是多有實例。

然而，以權利變換搭配信託進行之都市更新卻尚無案例，主因除了權利變換及信託皆為較新的制度尚未被業界普遍熟悉及接受外，亦可能因權利變換制度乃一公權力強力介入之行為，而信託制度卻是私人合意之行為，兩種不同性質之制度相互結合所產生的複雜法律關係及權利義務，可能令一般土地開發商或金融機構望之怯步而不願嘗試。

因此，臺北市都市更新處於今年六月份委託本基金會進行「以信託方式辦理都市更新執行機制實施規劃方案」（本簡訊19期第10版）之規劃研究，嘗試透過本實質的規劃研究，釐清權利變換制度與信託制度結合的相關問題，更進一步要瞭解此機制運用於整宅更新的可行性及是否有其他更積極作法。

該規劃案歷經了各階段簡報、座談會及數次工作會議，與會的信託業、金融業、建經公會等業界代表的共同意見是：「臺北市的整宅地區大部分屬於住戶密度過高整合不易或市場性不足之地區，雖信託機制的加入可對投資人的資金降低及隔離部分風險，但新制度的疑慮以及更新後利益實在無法同時滿足住戶與開發商的情況下，實難吸引民間資金及力量投入整宅更新。推動整宅更新，市政府更積極的資金投入協助應屬必然！」

積極運用都市更新基金，直接融資整宅弱勢住戶！

審視現行「臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例」，已有明定市政府可擔任實施者直接投資整宅更新以及補助規劃設計費之協助方式。但限於主管機關的人力物力，市政府擔任實施者於現階段實屬不可行，而補助費用未涵蓋所有辦理更新所需之前期作業規劃費，以及其計畫核定後方能請款的補助方式，更難以吸引專業團隊先期投入協助。

因此，本基金會於該規劃案中，特別參考了九二一震災重建基金會所頒佈之「臨門方案作業要點」、「九二一震災災民重建家園貸款信用保證業務處理要點」及相

關制度，建議了以都市更新基金直接提供重建融資借貸及提供融資信用保證並搭配信託專戶控管的二種協助方式。

在直接提供重建融資部分，本基金會考量資金缺口發生的時間先後及發生的部位，研擬了六個協助項目。首先是先期作業費用融資協助（協助項目一），該協助在解決實施者於發起、重建計畫規劃擬定及申請報核期間其資金缺扣問題，希冀藉透過此協助，能使實施者辦理重建工作時不因缺乏經費而捉襟見肘，先跨過此更新資金門檻，並進而提高專業團隊於重建初期加入更新重建工作之意願。

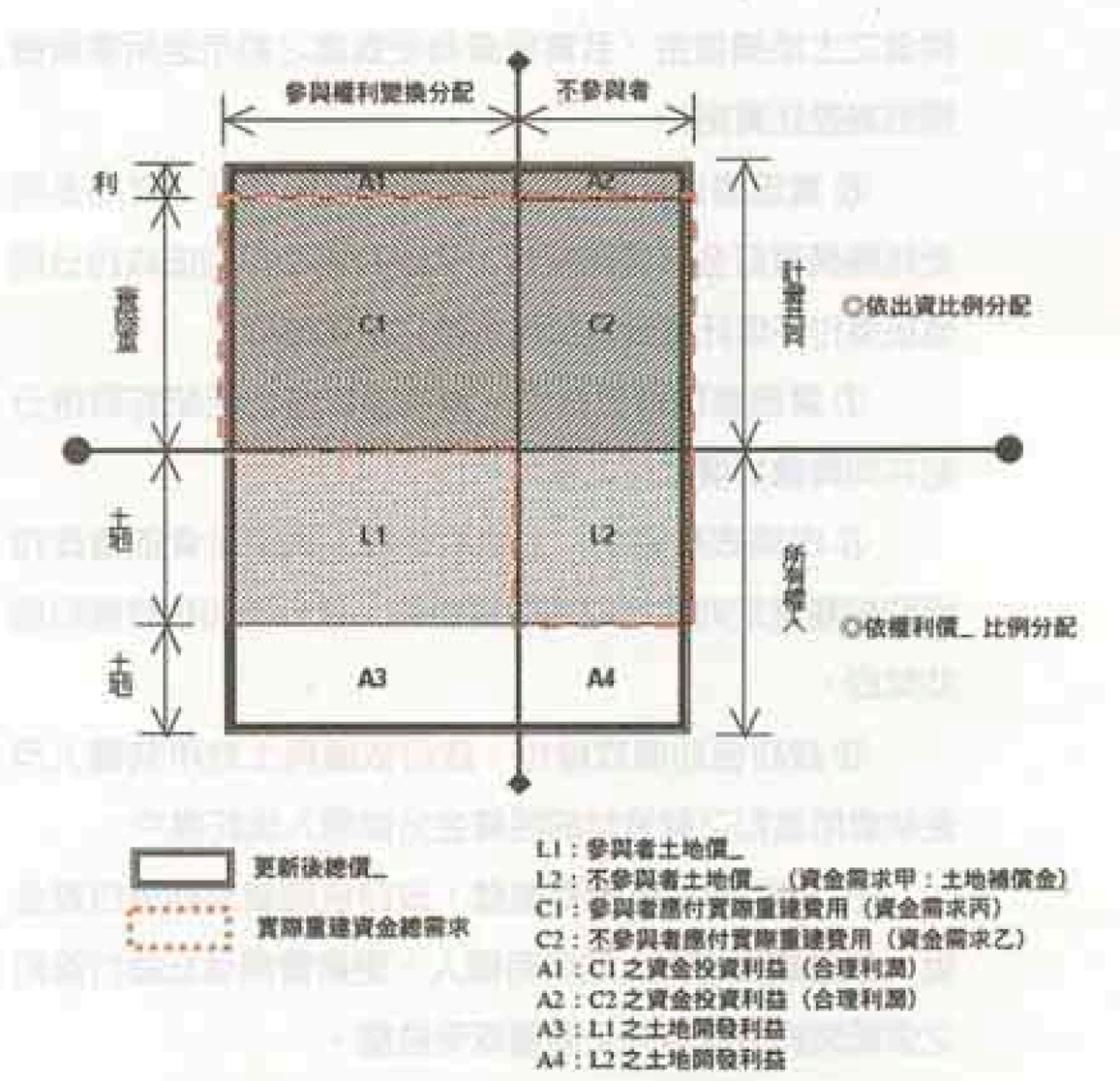
其次是更新實施費用融資協助（協助項目二～六），該協助乃在提供更新重建全案各階段之資金需求，包括清償或歸墊計畫核定前之先期作業費用，以及計畫核定後之補償金、重建費用等。解決實施者或各住戶因債信或擔保品不足以致無法自行籌措資金辦理更新重建之窘境。

至於提供信用保證協助部分，在於解決實施者與參與住戶原自行辦理重建融資時，無擔保品或擔保品不足的問題，最高可提供所需重建費用全額之擔保。透過信用保證之協助機制，不僅鼓勵實施者與住戶自行籌措重建費用，更吸引民間金融機構之充裕資金投入協助臺北市整宅更新，同時亦可舒減以直接融資協助方式所產生之龐大資金需求壓力。

以上述協助機制所取得的重建資金，再透過信託專戶之控管，確保市政府所投入的協助價款能確實執行。在該規劃案的第二次座談會中，都市更新處已初步認可了此協助機制，目前全案已進入期末報告階段。只是，此協助機制要在未來整宅更新通案中執行，尚需配合相關法令增修、充實更新基金、各機關之協調、提撥信保基金及協助辦法之宣導等相關措施方能達成。在短期的作法上，可能採專案協助方式辦理。

後續努力

當然，臺北市的整宅更新相較於九二一震災集合式住宅重建，是相對沒有急迫性的，住戶不辦理更新依然有屋可住，也因此短期內社區住戶內部意見整合困難度相對提高，所需時間自然也會拉長。或許，臺北市整宅更新可藉由這個住戶皆有辦理更新的共識及目標，但又不是具有那麼急迫性的情形下，應可更加強社區居民參與情形及提高推動更新重建過程的質感，使整宅更新不僅僅落於舊屋翻新而已。



權利變換利益分配概念圖

臺北市都市更新基金協助方式一覽表

計畫核定前後	資金需求	協助內容	協助項目
計畫核定前先期作業費用	資金需求乙、丙計畫核定前部分	先期作業費用用融資	協助項目一
計畫核定後更新實施費用	資金需求甲	不參與者土地補償金融資	協助項目二
	資金需求乙	實施者應付重建費用融資	協助項目三
	資金需求丙部分	重建費用八成重建貸款融資	協助項目四
	資金需求丙部分	重建費用二成重建自備款融資	協助項目五
	資金需求甲、乙、丙	二順位受益權轉讓補足資金需求	協助項目六

本關係圖之進程為：

① 雙方合約簽訂：由實施者依據政府協助相關規定甄選受託機構，並依同法擬定雙方合約。實施者據此合約整合住戶。

② 土地所有權人信託契約訂定與土地交付：土地所有權人與受託機構簽訂土地與金錢信託契約，並將土地作為信託財產移轉給受託機構。金錢信託部分之財產交付則在重建過程透過重建費用依相關合約分期撥入完成。

③ 土地所有權人重建費用交付：不申請協助之住戶將自有資金一次到位存入信託專戶。申請協助住戶之重建費用則依其與政府所簽訂之協助合約由政府分期直接撥付到信託專戶。

④ 土地所有權人取得受益權：土地所有權人取得信託受益權，指定他人或自身為受益人。

⑤ 都市更新自行實施：受託機構以土地所有權人身份，出具事業計畫同意書，自行組織都市更新會執行都市更新實施，並由其擬定事業計畫與權利變換計畫。更新會取得實施都市更新事業之資格，並負責處理不願或不能參

與者之土地補償金（若實施者為受甄選之都市更新事業機構則為委託實施）。

⑥ 實施者信託契約訂定與重建費用交付：實施者與受託機構簽訂金錢信託契約，依政府協助契約由政府分期直接撥付予信託機構其所應負擔之重建費用。

⑦ 實施者取得受益權：實施者依據信託契約取得分配共同負擔折價抵付之權利。

⑧ 申請政府協助：土地所有權人與更新會依據政府協助相關規定向政府申請融資協助，並分別和政府簽訂協助契約。

⑨ 政府協助價款撥付：政府依據與土地所有權人及更新會所簽訂之融資契約將資金分期撥入信託專戶。

⑩ 政府取得優先受償權：政府依融資契約撥付資金後，依融資契約與土地所有權人、更新會與信託銀行簽訂之信託契約取得優先受償權或受益權。

⑪不參與者土地補償金發放：權利變換計畫核定公告後，實施者發放不參與者補償金，並取得其分配更新後房地之權利。

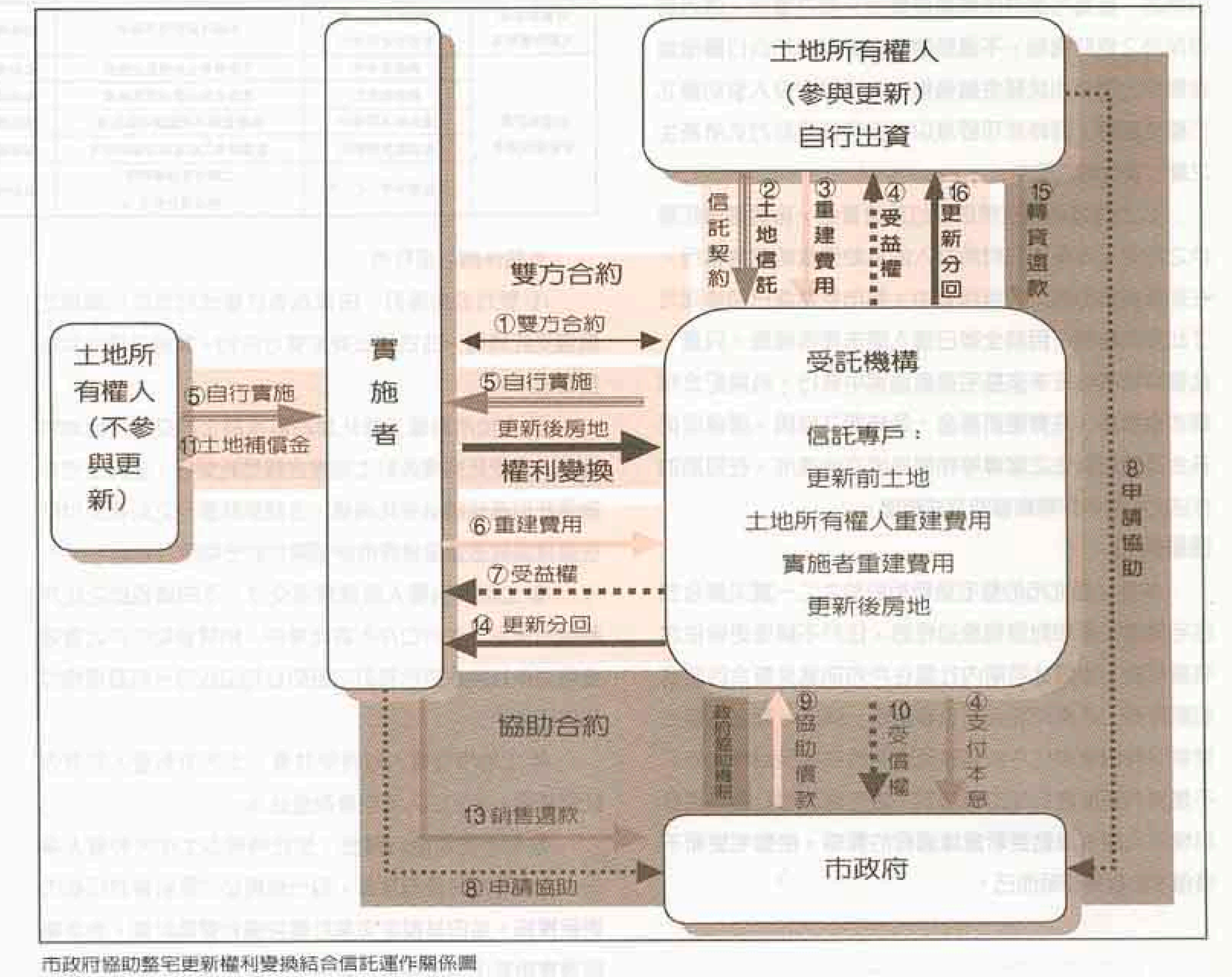
⑫實施更新事業完成更新後房地：實施者運用受託財產，開發經營更新事業。更新完成後，信託機構依權利變換計畫，以土地所有權人取得地主應分配房地，並以實際出資人身份，取得折價抵付共同負擔房地

⑬實施者銷售期應分得部分並還款：實施者負責銷售其更新後應分配房地，以其所得價款償還政府融資貸款。

⑭更新後房地分配實施者部分：信託機構根據信託契約將實施者應取得部分分回，或由受託機構再將該產權移轉至購屋者。

⑮土地所有權人轉貸還款：原土地所有權人辦理轉貸，以償還政府協助貸款。

⑯更新後房地分配地主部分：信託機構根據權利變換計畫中原地主更新前權利價值比例，分配地主應分配部分予原地主（受益人）。另依據信託契約中出資比例，將折價抵付共同負擔部分分配予自行出資之地主。



市政府協助整宅更新權利變換結合信託運作關係圖

都市的再生

日本東京都「六本木之丘」

到東京就要到六本木之丘，想去六本木之丘所以要到六本木

日本東京農業大學博士後研究員 涂智益

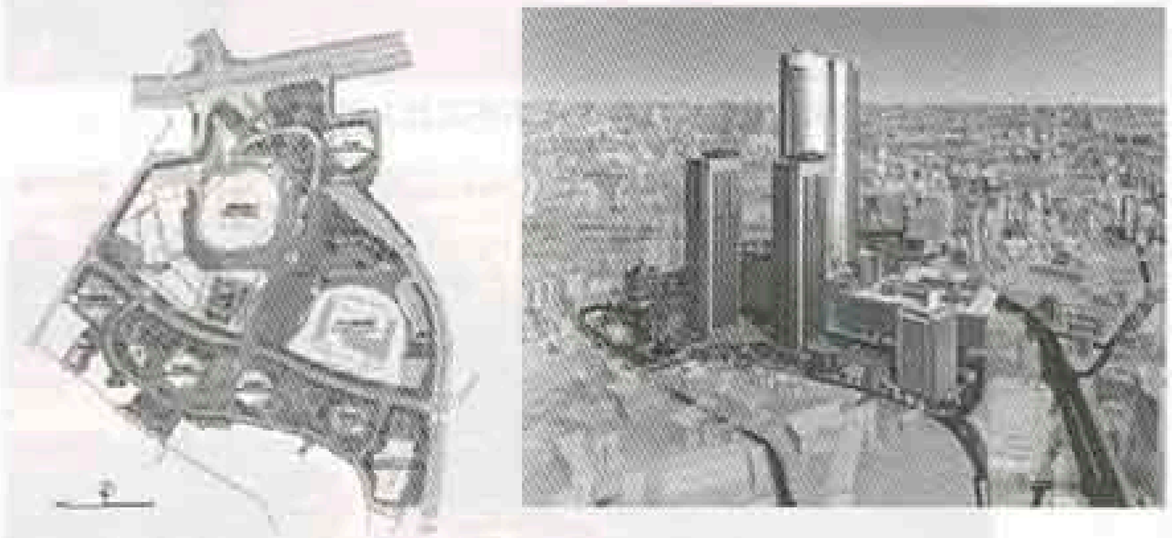
前些日子在東風電視台播放著由名模林志玲小姐主持以「六本木之丘」為主題的流行資訊節目，節目中以服裝飾品及美食特色的資訊為報導主題，六本木之丘為當今世界流行資訊的中心。

東京的六本木六町目地區自從1986年指定為「再開發誘導地區」之後，「六本木之丘」都市更新便成為大家關注的焦點，在具備辦公、住家、遊憩、文化等都市機能下，耗時17年，創下日本最大規模並由民間推動的都市更新開發事業計劃。

「六本木之丘」基地5km半徑範圍內有銀座、新宿、品川等重要大型商業及辦公地區?主要的交通系統動線有六本木大道、三號市區高速公路及兩條地下鐵等穿梭其間。六本木地區在二次世界大戰之後，有許多各國大使館的進住，因而造就了多國文化興建了各種文化設施，更帶動時尚與年輕的流行，成為東京都裡另一種世代的生活，當然夜世界是越夜越美麗?這樣的文化提供「六本木之丘」開發的能量及發展的基礎條件。

這占地11.6ha 的基地?所有權人在500人左右?以「文化都心」為發展主軸?共花17年的功夫才得以落成啓用。「六本木之丘」分為A、B、C三街區?A街區有廣場、店舖、美容專門學校及住宅的複合式大樓，B街區有新的地標大樓和朝日電視台，地標大樓稱為『森』，在最高的五樓有美術館、展望台、教育中心及會員俱樂部。C街區有4棟43層的超高住宅840戶?還有寺廟，因此整個基地周圍被公園綠地及店舖所包圍。為營造舒適的都市空間保留了350年前(公元1648年江戶時期)的公園意象，重新打造「毛利庭園」，點綴了「六本木之丘」。另外也營造一座位於離地面45公尺高?1300平方公尺大的空中農園，處處展現對環境的重視。

在2000年4月開工?歷經3年的時間完成，2003年4月25日正式開幕?至10月24日半年來蒞臨的遊客或消費者突破2600萬人次，假日約15萬人次?平常日也有10萬人次左右。在如此龐大的開發計劃中有許多想法與創意?值得我們虛心品味，也有值得我們探討與學習的。



資料來源:「六本木之丘」開發計畫

「六本木之丘」開發歷程

1986年11月 六本木六丁目地區指定為「再開發誘導地區」

1988年 進行東京都「造街懇談會」

1990年 成立「造街協議會」

1990年12月 成立「六本木六丁目地區再開發委員會籌備會」

1995年4月 東京都都市計畫委員會通過「六本木六丁目第一種市街地再開發事業」計畫

1998年10月 成立「六本木六丁目市街地再開發委員會」

1999年10月 權利變換計畫民衆閱覽(10/29～11/11)

1999年12月 權利變換計畫許可申請

2000年2月 東京都知事同意「權利變換計畫許可」

2000年4月 開工

2003年春天 完工

同年4月25日 開幕

資料來源:「六本木之丘」開發計畫

文化都心的創造

「到東京就要到六本木之丘?想去六本木之丘所以要到六本木」這是一句地方宣傳的語言，希望透過從世界各地到東京的遊客建立共同的期待，從這裡往前看50年或100年後的東京，這也就是『森大樓』在這裡創業最具挑戰的地方，也就在這國際都市推展這樣理想型的都市更新提案。

三樓中庭的公共藝術代表「六本木之丘」的意象

烏鴉毛利庭園的水景

不論在東京、紐約、倫敦還是巴黎都共同為營造國際都市而努力的同時，對都市文化的成熟度還是有很大的落差。東京以「文化」為創造的基礎，「六本木之丘」的計劃更以代表日本「文化都心」創造現代化文化都市而努力。

六本木之丘是日本國內由民間所主導的最大市街地再開發事業。基地面積約11.6公頃，建築面積為759700平方公尺。這裡有辦公、住宅、大飯店、商業設施及文化設施等機能融合在一起，還有保持原有水池記憶、樹的記憶，將公園及廣場整合在整個敷地計劃，有超過一半的面積為開放空間，利用豐富的綠色資源來滋潤文化都心的實現。

基礎條件的貢獻

在這六本木地區，西北面是六本木大道往東南的麻布方向，最大的高程落差約17m的小丘地形，為實現安全及舒適的街道環境，克服這高程的落差，在2000年6月正式開工之後就積極的棄土，在五個月之內完成30萬立方米的棄土並完成下列工作。

- ●地區內的建築物全面的清理
- ●與地區的建築物建立防災共同體系
- ●道路交通網、公園廣場、下水道等公共施設的整建

六本木之丘自治會推動的基本理念，希望營造一個強化防災及防犯罪的街道，因而這樣一個複合式的都市的參與是不分國籍、職業、年齡與人種?也可以藉由各自的立場來積極參與，開始了交流與對話來形成共識。

17年來六本木之丘自治會主導了這個都市再開發案。完成之後由「六本木六丁目地區市街地再開發委員會」接續，新的住民、店舖及企業團體都來參與。不僅在日本國內，在這競爭的國際社會之間，從計劃到執行，都受到相當的重視與給予肯定。

1990年成立再開發準備委員會，1995年確定都市計劃並公告實施，1998年成立再開發委員會，1999年所提出的權利變換計劃受到政府認可，2000年開工，2003年4月完工。再開發委員會完成階段性任務之後於2003年3月解散。

六本木HILLS具有多樣的設施及機能，以「街道」為主題的設計受到注目，有著積極的想法來支持地區活化才是最主要的力量。六本木之丘在這推動的17年來，以「永續居住的街區」的信念下?邀集了八成的地主(相關人士約800人)參與，「再開發委員會」繼「六本木之丘自治會」的理念，結合舊有與新的住民，共同為迎接地區的新生活而努力，六本木之丘的地區面積共11.6ha，共橫跨四個里，在開幕之後同樣也將結合周邊更多地區，積極促進與活化都市。

六本木開發概要表

開發面積	11.6公頃
建築面積	84,801.02m²
樓地板面積	724,524.60m²
主要用途	辦公室、住宅、飯店、電視台、商業施設、文化施設、公共公益施設、電視院、美術館
樓層	事務所棟/ 地上54階 地下6階
	住宅棟A棟/ 地上6階 地下2階
	住宅棟B C棟/ 地上43階 地下2階
	住宅棟D棟/ 地上18階 地下2階
開發經費	2,700億(含土地約4,700億)
所有權利人數	約400人

都市再開發的必要地區

1.在木造房屋密集，道路狹小造成緊急車輛進出困難與障礙，所產生在居住環境面及防災面有重大問題的地區。

2.道路交通網絡、公園綠地廣場、下水道等公共施設整備

遲緩的地區

3.以鄰近型為消費低層形態的店舖或住宅與店舖共存使用的地區，使的商店街推動近代化遲緩造成商業活動停滯的地區如何藉由市街地再開發事業改變。

實施都市再開發法的要件

市街地再開發促進地區有下列 4 個條件

1.高度被發展利用地區。

2.耐火建築物建築面積在全體的 1 ／ 3 以下或耐火建築物樓地板面積為全區樓地板面積的 1 ／ 3 以下。

3.區域內沒有充裕的廣場及寬廣的道路、土地利用的破碎與利用狀況不健全。

4.能提供區域內土地高度利用、創造都市機能更新。

新商業形態

六本木之丘俱備了工作、居住、遊戲、休憩、學習等生活機能，成為一個複合式都市環境，提供人與人交流的場所，不僅具有傳統概念，更提供新的使用都市概念，這裡有結合科技的電影院，有世界最高的美術館?展出世界上一流的作品，更聚集了世界知名品牌在這裡設置旗鑑店。

自從推動六本木之丘計劃以來?聚集各種的人才與專業者，為催生都市的再生而進行各項工作的討論與專案的研究，如何在這國際社會中推動具有知性及經濟價值的造街計劃。特別是在東京都心內，為地區的發展與人之間的交流而努力。因此，六本木之丘自治會提出了包含有超高層大樓、購物中心等複合式新都市的計劃。

完成更新後在此工作就業的人約2萬人，居住者約2千人，平常約5萬人，假日也有10萬人到此休閒購物。因此，相關公園、廣場及公共設施的興建是必須的，另外對區域的交通及防災系統更是受到關注，讓商業活動得以活絡。

如何思考造街計劃

首先就如何活化商圈來思考更新的計劃，也唯有促進商圈的發展才能讓地方繁榮。

●在一群密集又老朽的木造屋地區，其出入道路及停車場不足的情況下，是不容易做好防災工作?也非常容易造成各項災害的。

●藉由都市計畫的手法，建立完整的道路系統，創造優質的人行空間，建構共同化的商業空間。

在具有上述的思考主軸所推動的造街計劃，就能形成為「第一種市街地再開發事業(權利變換方式)」的模式。

權利變換方式:實施計劃區域內的土地、建築物的相關權利，不論是買賣或徵收?都藉由一連串的整合分配模式作業，對新建築物及土地進行新的權利變換分配。

第一種市街地再開發事業是以『權利變換』為進行方式、由民間(個人或市街地再開發團體)或公部門為事業主體。

第二種市街地再開發事業是以災害危險地區為防災所需、限定開闢公園或廣場時?公部門用『強制徵收』的方式為進行方式。

「六本木之丘」新的綠色基地

藉由屋頂綠化的手法，興建「空中花園」利用植栽、土壤等等的重量提高建築物防震的技術，在日本已經為成熟的案例，也為防止建築物形成熱島效應在屋頂綠化的手法，是非常普遍的一種方式。其屋頂綠化所產生的重量非常重，以可以提升建築物耐震安全系數為要點。在地震時屋頂綠化的重量擺動和地震形成的震動力相互抵消?控制了建築物搖擺的技術。

屋頂花園、水田及菜園的總重量約3650t(為建築物總重量8%)，在安裝制動閥之後，減少20%地震時的斷力，降低每層樓40%的變形角度。屋頂花園(面積為1300㎡)以『農村風景』為主題，種植表現四季的樹、水田及菜園等。六本木之丘的綠化總面積有19000㎡?樹木68000棵。

結語

日本的經濟不景氣大概有十年了，他們所隱藏的民間實力並非只有用金錢所能表現的，二次世界大戰戰敗後的崛起，「六本木之丘」都市再生的成功，其推動過程與毅力值得我們省思，而台灣相關單位不論從都市更新或商圈更新的角度來看，大多停滯在人為的因素，如能在積極研擬推動有關景氣振興及昇級之方案的同時，建構一個良好的生活環境，提高國人的生活品質，是大家所應當共同努力的。

俯視毛利公園及遠望東京鐵塔景觀

老舊城區建物整建 蔡利多 促進都市更新 市府訂獎勵辦法 民眾最高可申請9萬補助款

為鼓勵民眾主動更新老舊城區建物、建築立面及綠美化環境，市府再訂出獎勵辦法，凡在市府劃定的保存區、都市更新單元區內的老舊建物，民眾自行修繕者，最高可申請9萬元補助款，這項辦法只要經市務會議及議會通過即可實施。 **聯合/0817**

保存青田街日式宿舍 台大很為難

引發諸多爭議的台北市青田街日式宿舍群古蹟指定案，台北市文化局前天晚間依文資法規定程序召開公聽會，社區居民幾乎一面倒的支持保存老建築，但所有權人台大等單位，則對於文化資產日後的管理維護表達很大憂慮，認為恐將拖垮台大校務發展。 **中時/0901**

慶福大樓啓用 再造幸福

九二一地震後台北市共有六棟大樓拆除重建，位於松山區南京東路五段的慶福大樓七日率先取得使用執照，也是在九二一將滿五周年前唯一重建完工並啓用的大樓；台北市都市更新處指出，像是東星大樓、豪門世家大樓都還在施工中，而合發社區更新案已於去年四月公告實施，國泰纜翠更新案也在今年三月公告實施，預定本月中旬開工。 **中時/0909**

北市釋出市有地懷生段最受矚目

台北市都市發展局日前公告標售九處共13筆市有土地，其中位於大安區懷生段共1,334平方公尺土地，底價約6.7億元，因緊鄰捷運忠孝復興站，交通便利，一公告即引起許多建商注意，詢問電話不斷，全部13筆土地預定本月20日開標。 **經濟/0913**

震損建物改建 門檻將降低 11棟大樓殷切需求 市府修正草案 逾80%住戶同意 即可拆除重建

九二一後，市內還有84棟黃單建築尚未撤銷列管，其中有11棟大樓希望改建，但受限少數住戶反對，加上無法適用都市更新條例改建，住戶苦不堪言。都市更新處指出，日前修訂都市更新條例草案，增列震損黃單建築只要有八成以上住戶同意，即可列為更新地區，不同受原來認定更新地區條件限制。不過為求更周全，市長將草案退回，要求更新處至各行政區了解居民實際需要。 **聯合/0924**

舊社區改建 容積率擬放寬

台北市不少老舊社區面臨改建後，容積比率縮水，讓利用的樓板面積降低，所以遲遲無法更新，市府計畫放寬限制，只要符合在民國六十四年前建成等條件，改建後不但能保有原有容積比率，還能享有法定容積上限的一五%額外獎勵，鼓勵老舊社區改建，該條例送議會通過後，即可正式實施。 **中時/1020**

土增稅減半 總統指示擬再延1年

陳水扁總統昨天在總統經濟顧問小組會議裁示：土地增值稅減半徵收措施成效良好，如果「土地稅法」降低土增稅修法在年底仍有困難，行政部門也要對現行土增稅稅率減半措施做好再延長1年的準備。 **自由/1021**

九二一震災貸款可申請撥款展延一年

九二一震災重建暫行條例實施的震災貸款，受理期限將於九十四年二月四日到期。為協助災民重建家園，央行邀集相關機關及主要承辦金融機構研商後決定，該條例施行期滿，已重建中的住宅，尚未完工者，可向承辦貸款的金融機構，申請撥款期間展延一年，至九十五年二月四日。 **中時/1021**

信維整宅 7成居民盼改建 位於大安區精華地段 殘破不堪
都發局：將與市場處協調修繕

位在北市大安區精華路段的信維整建住宅及地下室信維市場，老舊建築歷經30多年已殘破不堪，攤商生意也受波及，市府甫通過都市更新自治條例草案，居民也期待能夠改建。 **聯合/1022**

金管會：開發型不動產擬准證券化

陳總統指示，在不動產證券化條例修正草案中加入「開發型不動產」。金管會廿一日表示，金管會已配合內政部檢討修正都市更新條例，開發型不動產，可藉由都市更新條例加以證券化，另，金管會亦將研議將開發型不動產納入不動產證券化條例的配套措施，金管會此項政策將可大大增強不動產業者的開發能力，與資金募集。 **中時/1022**

工欲善其事 必先利其器

都市更新是下一波景氣復甦的主流
做為先驅者 更要充實都市更新的知識
閱讀 本基金會出版品
是入門都市更新的最佳途徑

合購 法規經緯 及 都市更新魔法書

原價 950 現在只要 700 元

歡迎上網 http://www.ur.org.tw 訂購
或電 02 2389-0661 轉 111 洽詢