都市更新

簡訊2005/04第二十六期

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060號
印刷品

無法投遞時請免退回

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：洪齊穗
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。

更新快訊

華固建設與全陽建設委託之更新事業核定公告實施

基金會主任陳俊潔

本基金會接受華固建設與全陽建設委託辦理之「中正區南海段1小段364地號等31筆土地都市更新單元」更新事業與權利變換計畫及「文山區萬慶段3小段4347地好等4筆土地都市更新單元」事業計畫，自92年底簽約，歷經一年完成更新申請程序，分別於94年2月5日及2月2日公佈實施。

南海段更新案於民國91年底大陸工程便與該地區地主進行合建協商，基金會並配合給予更新事業辦理諮詢，惟歷經半年無法取得多數地主同意，宣告放棄。詮億建設於92年底本案迅行劃定為更新地區後，申請辦理更新事業概要，但因基地內台大主管土地納入更新範圍不確定，至使事業概要核定延遲。後委託華固建設為實施者辦理本案，並委託本基金會辦理事業概要核定後之相關更新事業事宜。本案的主要處理議題包括台大參與更新內容、舊違建處理及公益設施提供內容之協調等。

萬慶段更新案於92年7月全陽建設便進行更新協商，該案原有70餘位地主，經半年之協調處理，全部價購所有土地與地上物，以自地自建方式委託辦理更新。本案主要的處理議題包括計畫道路開闢之範圍及更新併同申請獎勵停車之配合等。

而兩案，實施者最大擔憂在於地上物的拆遷，華固建設於地上物協議超過一定門檻後，申請審議，但於審查期間，努力取得土地、合法建築物及舊違建戶所有人的全部同意，以利後續的拆遷。全陽建設則於辦理更新前，以土地法第34條之1買斷全部土地及地上物，方進行更新事業之申請。兩個案更新事業內容，於後分別詳細說明。

華固建設「中正史坦威」更新個案簡介

透過權利變換機制，有效處理市中心精華地區因公私有土地交雜及違建佔用無法開發之困境，同時也爲台大校地利用與宿舍處理提供新的方向

基金會資深規劃師 張志湧

地區簡介

華固建設都市更新第一個推案就是「中正史坦威」，位在北市中正區羅斯福路一段，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，區位條件相當不錯。本基地及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」。

中正區發展較早，由於區內有大量優質住宅且生活條件成熟，公共設施完善、交通便利、市容景觀良好，機能相當完備，雖供給量及環境發展成熟，房地產需求仍頗殷切_即便是在近幾年房地產景氣不佳的時刻，推案量雖不高，卻因而累積相當的換屋族客層。此外，就購屋客源而言，此區區外客源不易導入，因此主要購屋客層多為區域客。至於商業區土地，位處捷運週邊一帶，因交通便捷，且有轉運及通車之人潮支持下，商業活動較為熱絡，地價相對較具抗跌性，房價相對平穩，新建房屋平均價位每坪約33萬元至43萬元。

由於本區域內缺乏大面積開發個案，又本案所屬之區段良好，因此希望朝向提高產品價值之整體規劃開發，搭配良好的公共設施，提供完善社區生活機能之中坪數之高品質住宅，應能符合市場缺口需求，將可提供多樣化之選擇。

建築概要

1.使用強度與性質

基地面積2,523.00平方公尺，鄰接羅斯福路部分為第三種商業區（特），後側為第三種住宅區（詳圖一），法定容積合計為12,502.22平方公尺（容積率496%）。本案申請都市更新容積獎勵佔法定容積之23.05%，主要為捐贈公益設施及處理舊違章建築戶之容積獎勵，獎勵後允建容積率為630%。本案開發內容配合台大使用計畫、私地主需求及市場需求，規劃結合教育及住宅、商店機能之複合式大樓。

2.規劃設計

興建RC造、地上15層地下4層大樓，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，後側C棟作住宅及公益設施使用，興建之總樓地板面積為27011.84㎡，包含75戶住宅單元及15戶教育設施單元，總銷面積為6,633坪，停車位共140部。

本案之建築量體造型為都市景觀的一部份，流暢的建築外型除了創造地區天際線的變化外，開窗與量體的秩序比例及窗台豐富圖案的變化，將建構主體的量體外觀型式；低樓層部分，騎樓空間採挑高仿迴廊的設計除增加歐洲文藝氣息外，減少建築物高密度的發展對都市空間產生的壓迫感，將提供更具人性化的空間品質。屋頂部分地區將採斜屋頂鋪設銅瓦形式，加上洗鍊的工藝技術，搭配展現夜間風華的燈光照明，將型塑本案建築物成為一古典質樸的地標性建築。

公益設施捐贈計畫

本案捐贈公益設施，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828.11平方公尺，設有獨立之出入口鄰接潮州街三巷四弄，公益設施

產權登記予台北市，本案另捐贈2320萬之管理維護費用。經都市更新處協調後，本設施管理單位為客家事務委員會，定位為客家文化產業設計發展中心，作為研發、展示並推展客家文化加值品，以豐富台北市之多元文化。

拆遷安置計畫

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，其中合法建築物屋主亦具備地主身份，更新後可參與權利變換分配房地，其房舍主要以發放補償金方式處理。另外，由於台大對本基地之使用計畫為教育設施，無法原地安置現住之教職員，實施者協助台大修繕校舍，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，以現地安置方式處理，舊違章建築戶需負擔部分實施費用。

實施計畫：權利變換

由於都市更新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。

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，華固建設本於協助公部門之立場，與國產局及台大進行多次協調，終於在規畫設計、權利變換分配方面達成共識。台大共分得15戶教育設施單元約2,465坪、40部停車位及領取找補價金，國產局分得5戶住宅單元及車位。

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，除少數地主因持有土地畸零狹小，以致更新後未達分配門檻，不能參與分配外，其餘地主均參與分配。

結語

本更新事業之實施將改善基地窳陋現況、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。

所在地	北市中正區羅斯福路一段
實施者	華固建設
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	簡俊嶸建築師事務所
基地概要	面積/ 2,523.00平方公尺
	地使用分區/ 第三種商業區（特）、第三種住宅區
建築概要	基準容積/ 12,502.22平方公尺
	都市更新容積獎勵/ 2,881.78平方公尺（23.05%）
	總樓地板面積/ 27,011.84平方公尺
	總銷面積/ 6,633坪
	停車位/ 140部
	樓層數/ 地上15層、地下4層
	用途/ 住宅、教育設施、一般零售業、公益設施
實施方式	以權利變換方式實施
更新事業推動	91.11.9更新地區劃定
	92.11.17事業概要申請
	93.3.10事業概要核准
	93.6.21事業計畫、權利變換計畫申請
	94.2.5事業計畫、權利變換計畫發佈實施
	96.8預計完工

表二 容積獎勵核准表

申請容積獎勵項目	基準容積比率(%)
△F1高於法定容積部份核計之獎勵	0.00%
△F2居住面積不及當地水準獎勵	0.00%
△F3更新時程獎勵	5.00%
△F4考量地區環境狀況獎勵	5.52%
△F5更新地區規劃設計獎勵	6.82%
△F6處理違建戶之樓地板面積獎勵	5.71%
都市更新容積獎勵合計	23.05%

全陽建設「麗景天廈」更新個案簡介

都市老舊社區以都市更新爭取容積獎勵，同時完成計畫道路興闢、居住環境改善的積極目的，提升使用價值打造景美溪畔新地標

更新事業部規劃師 董政彰

河岸更新為都市更新重要政策之一

臺北市的發展與繁榮，點滴均來自河水的孕育，以往皆以築堤防洪的方式，中斷了人與河水的聯繫，逆轉親近河岸空間的理由，導致河岸邊緣化效應持續擴大，河岸空間長期被忽視；本更新地區位於被邊緣化的景美溪畔，環境窳陋建物老舊，辦理都市更新後，終於使得本區域漸漸回復河岸空間應有的休閒、娛樂功能與景觀，有效改善河岸都市景觀。

「臺北市文山區萬慶街三七巷西側更新地區」建商新寵兒

本更新地區內部分計畫道路尚未完全開闢且現有巷道彎曲狹小，實質環境窳陋，衛生、防火安全堪慮（參圖一），因此台北市政府遂依據都市更新條例第六條第一款，於民國91年10月28日，公告劃定為「臺北市文山區萬慶街三七巷西側更新地區」（參圖二）。但因本區域隱身於羅斯福路車水馬龍的靜巷中，同時擁有綠樹環繞幽靜的純住宅環境，以及便捷的交通條件，並且緊臨景美溪畔景觀視野良好，讓居住品質加分不少，致使本更新地區及其週遭已接連四、五個新個案，包括世曇建設「杜樂利花園」等，儼然已成為建商心目中優質的住宅區位。

圖一 更新前環境窳陋、建物老舊

「波及效應」發酵地主逐漸接受建商開發的建議

更新單元位於文山區萬慶街37巷與育英街交叉口，至捷運景美站、景美市場步行約十分鐘，附近生活機能完善，交通方便，區位條件極適合發展為住宅社區；但基地及其鄰近街廓之建物現況多為老舊低矮建物、環境髒亂、建物凌亂且排列密集；更新單元內土地產權複雜，難以傳統合建方式進行開發或重建，使得本區域無法提供土地應有的使用機能，長期以來，對周遭地區的整體環境逐漸形成負面之影響。

但這幾年來本更新地區週遭陸續推出新個案，區位優越的房地產條件隱隱浮現，幾塊基地更新改建後，起了示範帶頭的作用，「波及效應」逐漸發酵，使得地主逐漸願意接受建商開發的建議，共同創造土地更大的效益，改善居住環境。亦使得當初不願意共同參與更新的鄰近地主，在公辦公聽會提出希望納入更新單元一併參與更新。

建商實施都市更新另一條途徑

基地原有七十餘位地主，產權零碎複雜，實施者「全陽建設」為加速更新時程，採取先行將更新單元內土地全數買斷之方式進行都市更新，以期縮減更新重建意願協調整合及權利變換冗長且複雜之辦理程序。但以此途徑，建商必須具備極優越的「談判力」、「財力」與「承擔風險的能力」，因為在資金及人員投入的同時，也代表著這個案子勢在必行的路線。

協助開闢計畫道路及設置人行步道改善區內交通環境

本更新地區部分計畫道路尚未開闢，且尚有地上物，導致景美溪河濱公園使用率不高，連帶影響的本區的房地產行情。考量本案都市更新應提昇公共利益及對環境有所貢獻的基本精神，提出對交通系統改善的構

想，包括捐贈道路用地、協助開闢計畫道路、設置人行步道系統等，除了有效改善區內道路狀況，並可提供社區居民舒適安全的步行環境。

更新後建築計畫

1.基地條件

本更新單元為萬慶街三十七巷與育英街四十七巷交口之梯形基地：東臨萬慶街三十七巷、西臨景美溪河濱公園，南臨育英街四十七巷；土地使用分區屬於第3種住宅區，面積共1,733㎡，法定容積為3,899.25㎡（參表一）。

2.配置及建築設計構想

基地西側臨8米計畫道路及南側臨6米道路留設4米人行步道，除提供本社區及附近民眾舒適步行空間，更具有與景美溪溪堤及河濱公園之水岸開放空間之延續性，並能對該區活動及視覺達到緩衝的效果。

基地臨景美溪河濱公園，具得天獨厚的視野景觀，故建築量體配置為呼應此一地理條件，採取住宅單元戶戶皆有景，塑造基地週遭景觀的視覺整體性，串聯景美溪河濱公園景觀走廊之延續性及公園綠意之視覺延續效果（參圖三）。

表一　計畫概要

所在地	台北市文山區萬慶街
實施者	全揚建設
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	江培珩建築師事務所
基地概要	面積：1,733.00平方公尺
	土地使用分區：第三種住宅區
建築概要	基準容積：3,899.25平方公尺
	都市更新容積獎勵：1,199.68平方公尺（30.77%）
	允建容積：5,804.03平方公尺
	總銷面積：2,489.61坪
	停車位：101部
	樓層數：地上13層、地下3層
	用途：集合住宅
更新事業推動	91.11.9：更新地區劃定
	93.04.23：事業概要申請
	93.06.17：事業概要核准
	93.6.21：事業計畫申請
	94.2.2：事業計畫發佈實施
	96.2：預計完工

表二　核准容積獎勵表

申請容積獎勵項目	基準容積比率(%)
△F1高於法定容積部份核計之獎勵	0.00%
△F2居住面積不及當地水準獎勵	0.00%
△F3更新時程獎勵	5.00%
△F4考量地區環境狀況獎勵	14.89%
△F5更新地區規劃設計獎勵	10.88%
△F6處理違建戶之樓地板面積獎勵	0.00%
都市更新容積獎勵合計	30.77%

3.建築計畫

本案為集中留設開放空間及兼顧視野景觀，建築物集中配置於臨景美溪側，規劃為L型四併住宅，地上十三層（含樓中樓）地下三層共四十八戶之建築量體，汽車停車位共101部。

4.建築容積獎勵

本案都市更新容積獎勵申請額度為30.77%（參表二）：其中△F3更新時程獎勵為5%；△F4考量地區環境之獎勵項目中，協助開闢南側六米計畫道路工程經費及計畫道路用地取得費用共可申請14.89%；△F5更新單元規劃設計之獎勵項目中，配合基地周遭相鄰街廓整體考量留設4米人行步道8.88%及考量建築量體及色彩與環境調和2%，此項共可申請10.88%。

結語

本基地雖具優越區位及視野，但環境窳陋，無法顯現其獨特的氣質，期望透過都市更新促進土地更有效利用，帶動該更新地區活力與發展，讓整個更新地區塑造具地標性的河岸住宅聚落。

圖三　更新後透視圖　　圖片提供：江培珩建築師事務所

以開發商角度談推動臺北市都市更新之經驗

全陽建設股份有限公司 林啓俊協理

全陽建設從事建築開發已逾二十個年頭，歷經股市萬點泡沫，金融危機、SARS等經濟危機，而能安然生存之道僅憑保持推案與配合政策而為，且每年都有一定建案推出，迄今皆無餘屋。近年來有感於都市土地大多已開發，尚存空地最多的都集中於重劃區，而這些重劃區早已被地主及財團炒作到高不可攀，現今信義計畫及大直重劃區早已重劃多年卻開發緩慢，即知其土地價格被哄抬過度，一般建商難以介入開發，而舊市區建築雜亂，產權複雜更難以整合開發。

政府有意改善市容，並提升舊市區居民生活品質而發佈都市更新條例，此一立法之美意，全陽建設自然配合政策而積極於台北市政府所劃定更新地區尋找可發展之建案。

在文山區萬慶段三小段鄰景美6號公園旁為一遍1樓、2樓、4樓、5樓違章夾雜之舊建築，且被市政府劃定為都市更新地區，全陽建設所開發之標的，乃高氏舊宅，其數代傳承下來已有70餘名所有權人，標的上除高氏所有外，尚有一建物為他人所有，並已設定地上權，為使標的能開發利用尚須併購三筆不同人所有之畸零地，光處理高氏繼承人已屬高難度，因部分繼承人土地已遭查封，更有一名與高氏女性有婚姻關係而繼承持分土地之韓國人，其因債務遭銀行查封且不知去向，亦增加整體開發困難度。其開發難度之高，導致本身擁有一家股票上市公司之建築業龍頭老大，雖在數年前介入買入40餘坪持分土地，亦閒置而未能有進一步發展。在開發難度如此高的情形下，若僅單純就土地價值進行整合，因協商成本過高，以致此一土地毫無開發價值。幸因本基地位於都市更新地區範圍內，透過都市更新條例及其相關法令所提供之獎勵機制，適足以解決此案土地整合問題。

為謀整體和諧，在都市更新事業啓動前，全陽建設逐一與地上權人、畸零地所有權人、70餘名共同持分所有權人完成買賣，並代為處理受查封所有權人與銀行間之債權問題，且動用土地法第34條之1，提存不知去向的韓國人，完整取得本宗基地進行都市更新事業，並爭取容積獎勵以彌補為開發本宗基地所付出之鉅額代價。本案於更新事業計畫規劃期間，並未動用都市更新條例任何強制手段，以期能避免製造糾紛與節省政府資源，惟審議時程仍十分漫長，所幸全陽建設財務尚稱健全，此宗土地價款早已兌現付清，否則，長達一年的資產壓力與利息負擔早足以將一般公司財務拖垮，亦使未來都市更新獎勵效益大打折扣。

經過近八個月的審議時程，終於今年2月盼到都市更新核定函。然依其規定辦理道路捐贈，並完成過戶予養工處，此時卻發現一筆持分1平方公尺之國有地，因屬抵稅地之緣故，導致雖現況已為道路使用，卻無法依都市更新核定所列條件，請養工處協助辦理財政部國有財產局無償撥用，而養工處亦回應因未編列該項經費（約9萬元），故無法協助，並要求本公司出錢辦理。由此觀之，配合都市更新的公司，不但幫市政府開闢道路，還要代為向國產局繳道路徵收費，試想若此項經費高達數百萬元，基於成本考量，恐無法向股東交代。原本期望向都市更新處申請以都市更新基金支付，但卻因都市更新基金規模及呆板的運用方式，導致都市更新處最後結論仍是希望全陽建設支付此項經費，儘管有不同意見，惟基於土地開發能順利進行，本公司亦只能接受。

一個有效率的政府，不應只是頒佈法令給予獎勵就奢望政策順利執行，都市更新並未圖利任何人，而是改善市容，給予市民更好的生活環境，這是政府的天職，當民間配合政策投入開發，卻被視作投機者來檢視，官僚作業加重業者投資成本，一個經政府認定且劃定更新地區都需要經過如此冗長程序，都市更新如何能加快腳步，為市民謀福？或許，人力物力的缺乏是目前地方政府的通病與困境，但都市更新講求的是公私合作，除民間的努力外，中央及地方政府實應儘速充實本身的人力物力，健全遊戲規則（縱向及橫向協調），方能在推動都市更新的過程中，創造政府、權利人及民間企業的三贏局面！

太平洋建設申請東新街都市更新事業概要通過

南港東新街地區踏出都市更新第一步

基金會研究員　廖美莉

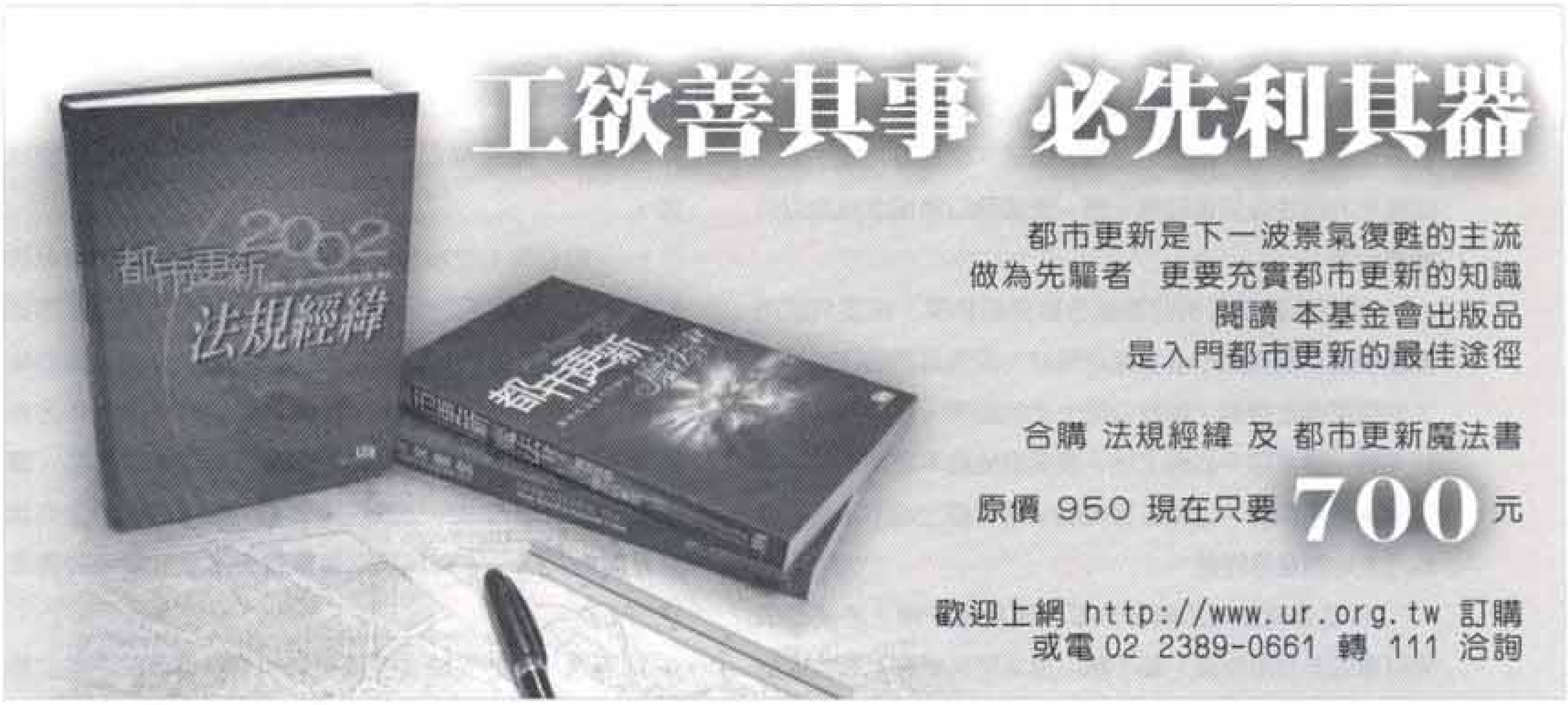
臺北市南港區新光段二小段89地號等16筆土地都市更新單元於93年9月22日辦理事業概要公聽會後，事業概要於同月30日送請臺北市政府核准，終至今（94）年1月17日獲准通過，南港地區都市更新工作再往前邁進一大步。

本更新單元位於南港區修德國宅北側，緊鄰東新街，由於基地內多為一層磚造及鐵皮建築，建物老舊凌亂，甚或是荒地廢墟，並遭隨意棄置垃圾，衛生環境堪虞。北市府遂依據都市更新條例第六條第一款，於民國91年10月28日，公告劃定該地區為「臺北市南港區東新街仁愛國宅北側更新地區」。

本更新單元面積約3,609平方公尺（1,091.72坪），多屬第三種住宅區，南側部分區域為第二種住宅區，公私土地夾雜，計有6筆公有土地。由於街廓內的建物多已經破陋傾頹，亟需儘速進行更新工作，終在該部份土地所有權人及各方人士熱心努力下，達成都市更新共識，由太平洋建設擔任事業概要發起人，進行更新意願之整合工作。整個都市更新事業係將整個更新地區劃為一個更新單元，並將全區劃為「重建區段」，未來擬採「權利變換」方式實施都市更新事業。

惟本基地南側修德國宅經臺北市土木技師公會鑑定，確認為危險建築物，應拆除重建。於概要公聽會即有國宅居民表達參與更新意願，但因其重建工作與本案更新有時程落差，故本案並未將之納入更新單元。本更新單元範圍內市府都發局經管之一筆土地，因涉及修德國宅重建計畫，未來是否納入更新單元亦為未來進行更新工作時應與市府充分協調確認之處。

南港區為大臺北都會區未來發展的重點地區，極具開發潛力。本更新單元附近生活機能完善，交通便捷，適合發展為住宅社區。透過都市更新事業之推動，除改善目前破陋環境外，期能進一步帶動南港地區發展。



專題研討

公有土地如何參與都市更新

從法令面及執行面談都市更新程序中公有土地管理機關的角色定位

基金會副執行長 陳松森

為利於公有土地參與都市更新，期以彰顯出更大之總體效益，在都市更新條例二十七條第一項即載明，都市更新事業範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之。且為排除其他法令及行政程序之重重束縛，同時明定不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。至於公有土地更新的處理方式則在第三項中規定，包括各公有土地管理機關可自行辦理、委託其他機關(構)辦理或信託予信託機構辦理更新。另外還可以權利變換方式實施都市更新事業時，按應有之權利價值參與分配。至於由直轄市、縣(市)或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，辦理撥用。

公有土地的定義解釋依照國有財產法及各級政府財產管理規則大致可區分為公用財產與非公用財產兩類，公用財產還可分為公務用財產、公共用財產及事業用財產；非公用財產係指公用財產以外可供收益或處分之一切公有財產。

長期以來非公用財產的主管單位由中央到地方均隸屬於財政部門，財產的處分往往著眼於立即的資金收益，藉以填補財政收入的短絀，加上土地法二十五條規定，地方政府非經該管區內民意機關同意，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。土地管理機關為避免遭圖利他人或圖利公庫之議，顧及表面公平、公開、公正起見，大致採出租、標租、設定地上權、讓售、標售等方式，至於改良再利用往往只是聊備一格，更遑論以積極收益為目的開發行為。

長期延續非公用財產處分政策的結果，卻造成都市繁盛地區呈現窳陋或低度使用現狀，探究其原因往往歸諸土地權屬牽扯複雜，涉及公有土地的因素，不脫為公私土地夾雜、違章建戶佔用土地、宿舍被佔用未繳回、公共設施保留地未開闢、土地主管機關消極管理土地不願或不能執行土地開發等問題。

談及公有土地的開發或都市更新再利用，不論是公用財產或非公用財產，都不應以追求財務帳面上最大收益為目的，而應結合周邊地區之未來發展，以發揮最大總體效益為依歸。在都市計畫範圍內已發展地區，公有土地應視為都市永續發展的活棋，因應發展之所需提供各項都市服務機能，即使是提供為私人投資做為商業、辦公、住宅使用，亦應具有積極帶動都市轉型再發展之作用。

在都市更新實務上，公有土地主管機關到底應如何配合處理呢？當然因應不同的案例，有不同的處理策略與處理方式，其中公用財產屬公共用財產(都市計畫的公共設施用地) 之處理，於都市更新條例第三十條已載明。至於非公用財產之處理，可由下述三個方向去思考：

一、 界定參與更新之方向與角色定位

1. 為什麼要採用都市更新方式進行土地再利用

都市更新是否可解決多年來土地未開發的關鍵問題？如違章建戶林立、宿舍被佔用，土地管理機關無力處理，或基地陷於裡地、基地形狀不完整、未達單獨開發之經濟規模，導致無法自行處分或開發等。都市更新是否可藉由「多數決」或地方政府公權力強制拆除、權利變換計畫等方式，不僅造成公私雙贏，且達到都市環境改善之目的。

都市更新是否可提供更多的開發利基？包括容積獎勵、稅賦減免、地方政府公共設施的協助開闢等，不僅排除問題，同時增加公庫收入、且提昇民間投資的誘因。

一般公有土地涉及都市更新，以目前之案例皆是被動地配合，管理不力導致窳陋的現況_為地方政府劃定更新地區、擬定更新計畫的主因，至於更新事業的啓動除少數位於都市核心地區，由政府部門發起外，大部分由更新地區的私地主結合投資人逐步促成個案的成型，當然在成案的過程中，必須先與公有土地管理機關達成相當程度的共識，才有將更新事業計畫及權利變換計畫成案的可能。

不過在土地完整、權屬單純的或無違章建戶地上物

處理等複雜問題之公有土地，管理機關當然仍可採取標售、標租地上權、讓售等傳統土地處分方式，免去繁雜的土地開發程序。參與都市更新，就要面對是否參與分配或領取補償金之選擇，若選擇參與分配，則可分享更新收益，需事先考量分配更新後房屋及土地的處分或管理等問題。

2. 誰來擔任都市更新的實施者

依都市更新條例二十七條之規定，公有土地管理機關可主動地自行辦理更新，亦即自己擔任更新事業的實施者，或委託其他機關(構) 或信託予信託機構辦理更新。另尚可被動地參與權利變換，按應有之權利價值分配。

以一般傳統公有土地的習慣，除事業用財產外，管理機關鮮少涉及土地開發，雖然因政策因素或個別案例的考量，不排除自行實施或與其他土地、建物所有權人合組更新會的可能，但通常仍會傾向於委託實施並參與權利變換，另尚有依更新條例第五十二條規定，以所有權人身份與不動產投資開發公司合組新的股份有限公司之可能，俾以擔任都市更新事業之實施者。

3. 如何進行都市更新的程序

◎更新地區的劃定是地方政府推動都市更新的第一步：

- 一般劃定：可依條例第五條進行全面調查評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫。
- 優先劃定：依據更新條例第六條，視建築物窳陋狀況得以優先劃定更新地區。
- 迅行劃定：依據更新條例第七條，因應天災、戰爭、配合中央或地方之重大建設，地方政府視實際狀況迅行劃定更新地區。
- 自行申請劃定：未經劃定應實施更新之地區，可依條例第十一條由土地及合法建築物所有權人，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元。

◎更新事業概要擬定與申請

經初步整合地主，至少取得十分之一土地及合法建築物所有權人同意後，舉辦事業概要說明會，將初步更新構想向地主與居民說明，並聽取意見供擬定計畫之參考。接著為製作事業概要計畫書，併同公聽會記錄及同意書函送地方主管機關申請。

◎更新事業計畫及權利變換計畫的擬定

事業概要核准後，即需開始思考更新的實施方式與決定實施者，俾以擬定事業計畫及權利變換計畫，且應再概要核准後一年內提出事業計畫，原則上可先取得事業計畫核定後，再據以擬定權利變換計畫，但為節省辦理及計畫審議的時間，兩計畫可合併送件。另在計畫送件前，實施者須先行舉辦公聽會，送件後由主管機關再行辦理另一次的公辦公聽會。

事業計畫或權利變換計畫經直轄市、縣(市)都市更新審議委員會審議通過後，辦理公告實施，實施者即可依據事業計畫核定內容辦理建築執照的申請。

二、進行都市更新前需要做那些準備工作

1. 首先必須善盡土地管理的責任

公有土地呈現與周邊發展不相稱的現象，其原因林林總總，不外乎公共設施未開闢、土地畸零不完整或土地被佔用等，通常被佔用的問題是土地管理機關最不願面對的，尤其是違章建物的處理，這方面地用的管理問題，最困難的第一步是清查屋主是誰，因為不是合法建物(建築)，也未繳納房屋稅，因而不論在地政、建管、戶政或稅捐機關皆無相關的資料可查。且屋主為避免被追訴，皆採不配合措施，管理機關無從建立房屋產籍資料。釐清佔用對象後，才有可能追繳歷年使用補償金及出租公有土地，對於不配合的佔用戶，則提出法律訴訟，勝訴後強制拆屋還地。

對於這些違章建戶林立的公有土地要進行更新，管理機關的首要工作就是要做違章建戶相關資料的清查，儘可能地納入租約管理，不合作戶則採法律強制手段，做到土地開發原料的初步處理，降低投資人進場的風險。至於要更進一步提昇投資人的進場意願，則不僅需瞭解現住戶對於拆遷補償的意願與補償費的合理預期，若能簽下書面的意願書或合約，在有利基的前提下，更有利於進行投資人的甄選，這就進入土地開發原料加工成為半成品的階段，投資人進場才能塑造包裝成為房地產市場流通的成品。

2. 評估辦理更新的可行性及必要性

都市更新非一般的素地開發，在有現住戶存在的前提下，更應於更新事業發起前，先就相關法令規定、計畫實施時程與方式、產品與市場分析、投入資金與財務分析、拆遷補償的執行等進行可行性的評估規劃，其目的在於降低投資風險、釐清開發方向與開發時機、研擬開發程序與期程。可行性規劃完成後，對地主而言可更清楚地瞭解未來的開發方向與利益分配，更有利於決定開發方式或甄選投資人。

文山區萬慶三小段都市更新事業概要通過

景美溪畔都市更新再添一案

基金會規劃師 鄧梅姬

臺北市文山區萬慶段三小段437地號等22筆土地都市更新單元都市更新事業概要，日前已於93年12月21日獲准，為「臺北市文山區萬慶街三七巷西側更新地區」獲准更新之第二案。

本更新單元土地面積2,576平方公尺，土地使用分區為第三種住宅區，位於萬慶街37巷與育英街47巷交叉口附近，屬文山區景美一帶。基地位置西鄰景美河濱公園，東鄰萬慶街37巷，北側與全陽建設新推個案「麗景天下」興建位址僅一路之隔。附近重要幹道為羅斯福路6段，距離捷運景美站約200公尺。目前現有建物主要為四樓公寓及一層磚造建築。建物老舊凌亂、排列密集。區內計畫道路尚未完全開闢且現有巷道彎曲狹小，實質環境窳陋，衛生、防火安全堪慮，台市府遂依據都市更新條例第六條第一款，於91年10月28日公告劃定該地區為「臺北市文山區萬慶街三七巷西側更新地區」。

本案原擬以完整街廓為更新單元進行更新事業，但由於南側現為6、7樓之RC建物，維護情形良好，若要全街廓整體一次拆除重建，實為困難。評估後決定先針對街廓內最為殘破急切更新之部分，進行更新意願之整合。終在部份土地所有權人及各方人士熱心努力下，已達成都市更新共識。

本更新單元附近生活機能完善，且交通方便，加上豐富景觀及休閒設施，具有發展成優質住宅社區之潛力；然更新單元內現況整體屋齡老舊，部分建物殘破窳陋，巷道彎曲狹小，無法發揮其應有之使用效益，今日期透過本更新單元更新事業之推動，能帶動地區繁榮發展。

基金會近期工作日誌

1月

4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 本會參與內政部研商「都市更新事業搭配信託制度執行疑義」相關事宜
14日 中興工程顧問公司邀請本會丁執行長演講
17日 本會參與內政部召開續商都市更新條例修正會議
18日 英國商務辦事處來本會訪問
19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
25日 本會協助榮民工程公司辦理「板橋浮洲更新開發實施者可行性評估簡報」會議
28日 本會尾牙

2月

1日 本會參與台北市都市更新處「都市更新基金自治條例修正」研商; 北市發展局邀本會丁執行長參與評選會議
2日 本會協助全陽建設萬慶街更新事業案取得核准台北市政府公告實施。
4日 本會協助華固建設羅斯福路更新事業取得核准台北市政府公告實施。本會參與內政部續商都市更新條例條文修正會議。本會參與台北市更新處舉辦勝利大樓鑑價協調會議。
15日 本會參與內政部續商都市更新條例部分條文修正會議
17日 本會陳副執行長參與澎湖縣政府更新審議會議;本會員工訓練講習
21日 本會參與內政部續商都市更新條例條文修正會議
22日 本會協助鐵路局辦理「南港客車場都市計畫變更諮詢顧問暨後續開發可行性評估研究」簡報會議
24日 本會員工訓練講習

3月

1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
2日 本會參與內政部研商「九二一震災更新重建之權變作業產權登記及產權移轉契稅課徵等相關事宜」
3日 本會受邀參與台北市都市更新推動小組第二次會議報告羅斯福路更新事業案例
4日 與內政部建築研究所協同研究「促進都市窳陋社區參與防災策略及都市更新法制事項之研究」期初審查會議
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 本會第三屆第二次董事會
11日 本會協助榮民工程公司辦理「板橋浮洲地區部分區段更新開發實施者可行性評估」簡報會議
12日 本會協助樺福資產管理公司舉辦新店七張站都市更新說明會
17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;本會員工訓練講習
23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
24日 本會員工訓練講習

東京都都市整備局的成立

作者：東京都都市整備局市街地整備部 民間開發課課長 砂川俊雄
譯者：蔡宜臻 校訂：何芳子
本文原載出處：再開發コ-ディネ-タ 2004 NO.112
(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)

I 成立都市整備局前的重新整合

在2004年4月1日，東京都的都市計畫局、住宅局以及涵蓋多摩新市鎮事業的建設局等市街地整備部門在重新整合後，成立了都市整備局。本文主要是由廣義的都市更新的觀點出發，就整合的內容以及各單位負責的事務去做陳述。都市建設計畫部是由都市計畫局的都市建設政策部、總務部的都市計畫課以及住宅局的地域住宅部等事業單位重新整合後而設立的。所負責的內容主要是負責都市計畫的總策劃，除負責都市計畫主要計畫及改造政策的企劃及協調外，對可誘導都市改造之都市再生中心地區進行規劃、研提土地使用計畫，劃定更新促進地區並擬訂地區計畫據以執行。

住宅政策推進部是由住宅局的總務部、地域住宅部以及民間住宅部整合後而設立的，主要業務是擔任住宅建設的總決策者的角色，從事住宅主要計畫等住宅政策的企劃、調查以及協調等工作。並負責公寓大樓更新會設立核准，權利變更計畫的認可等綜合性的政策，期集合住宅得以順利重建。

都市基盤部是將都市計畫局都市基盤部原封不動的搬移過來，主管都市交通政策、航空政策、都市計畫道路規劃、上下水道、河川、公園綠地等的規劃工作。例如於2004年3月擬定完成都市計畫道路整備方針，同年6月擬訂完成鐵路立體化對象區間檢討等，包括平交道政策檢討等工作。

市街地整備部是變化最大的單位組織，是由都市計畫局的都市防災部、住宅局的地域住宅部、建設局的市街地整備部以及多摩新市鎮的事業部等三個局的多個單位重新整合而編制設立。主要負責都市更新的方針、防災都市改造推動計畫、道路沿線地區的市街地更新、開發許可、民間主導的土地重劃事業、市街地更新事業、木造住宅密集地區的更新事業、都政府主導的土地重劃、市街地更新事業、多摩新市鎮建設事業等。

市街地建築部也是由都市計畫局的市街地建築部原封不動的整個搬移過來，主要負責地區計畫、東京都景觀條例、建築許可、綜合設計等工作。

都營住宅經營部是由住宅局的地域住宅部、住宅經營部等加以整合編制而成的單位組織，主要負責地區都營住宅事業的經營企劃、管理、資產活用、南青山一丁目、港南四丁目等地區都營住宅的重新整備等工作。

除此之外，局裡事務的內部管理、進度管理等則是由新設立的總務部來負責。此外，負責多摩部建築指導事務、開發許可等工作的多摩建築指導事務所、主管都政府施行的土地重劃事業的第一及第二區土地重劃事務所、主管都政府施行的市街地更新事業的再開發事務所、管理多摩新市鎮事業以及土地區劃整理事業的多摩新市鎮建設事務所、負責都營住宅的重建事業以及相關事業的南部、北部、東部等各住宅建設事務所的原有組織也整合併移。2004年8月11日現有工作人員約有1332名。

II.都市更新的主要相關政策

1. 都市更新計畫的方針

東京都的都市更新計畫方針於2004年4月配合都市計畫區域的主要計畫策訂，住宅市街地開發整備及防災街區的整備方針等變更而加以擬訂。這一次的變更主要是為了與都市主要計畫策定進行整合，並與東村山市的新訂計畫以及依都市再生特別處置法規定之緊急整備地域的相關措施等互相配合。

基本方針又可分為都市更新規定之方針以及需要積極進行更新的1號市街地區、需要促進更新的2號地區之劃定，而研提之具體改造對策。此基本方針乃個別更新計畫事業相關都市計畫之上位計畫。本方針不僅提供都市更新事業計畫依循，尚涵蓋了其他的土地重劃事業等市街地開發事業、地區計畫、木造建築物密集地域整備促進事業等修復型的都市改造事業。上述都市更新方針雖有若干難解之處，惟仍提供具體更新事業之都市計畫定位，俾都市計畫主要計畫與個別事業計畫有效整合，達到都市再生積極運作之效益。

2. 市街地更新事業

關於這一次編制的重新調整，係將民間與政府實施之市街地更新事業以及土地重劃事業均納編入市街地整備

部，其中劃分三個課即民間開發課(主管涵蓋都市再生機構之市街地更新事業)、更新課(公共執行部分)及土地重劃課。

由更新會主導推動的事業約佔東京都更新事業件數的3分之2。除了六本木Hills等部分事業以外，多以更新面積較小的小規模事業居多。由政府主導推動的防災型更新事業等，其施行面積均較大。

因近年來都心居住潮流相當明顯，所以都心地區住宅及生活相關的商業公益設施居多。就更新開發方式而言，除了以更新會開發方式外，還有特定業務代行制度、不動產信託制度、成立特定目的公司、PFI方式等各式各樣的土地開發方式。即使是官方施行的事業上，也採用特定建築業者制度等不同的事業實施方式，俾積極引導民間參與。另外在周邊地區，多摩新市鎮地區等，為了強化汽車及鐵路運輸等交通集結點的機能運作，多需將交通廣場周遭相關道路的整備建設事業，納入更新事業併行實施，其保留之樓地板面積仍以住宅為主。

3. 與道路改造一體化的沿線市街建設

依據都市更新方針而定位為需要積極進行更新的市街地區內的道路、具有引導民間參與之都市更新潛力地區、配合都市計畫道路闢建，可預期民間將參與更新開發之沿線區域，皆是誘導道路計畫沿線一體化的更新對象地區。

在道路事業執行的準備期，對相關事業單位進行調整、協助策訂市街建設計畫及推動重點事業配合工作及道路整備，則可促進沿線土地有效利用。另外，木造建築物的密集地區，則希望藉由建築物共同化的方式來促進沿線地區建築的不燃化、建構延燒遮斷帶，而使防災機能提升。

2004年度在「防災都市建設推進計畫」方面，係將重電放在道路整備工作上，以鐘淵地區補助120號線（長度約900M）以及東池袋地區補助81號線（長度約610M）等兩地區為實施對象。

4. 防災都市建設推展計畫及木造密集地域整備促進事業

本次編制調整，將本由原都市計畫局所管轄的防災都市建設計畫部門以及原住宅局密集市街地整備的事業部門整合為一個部門。記取1995年的阪神_淡路大地震的教訓而於2003年、2004年修訂「防災都市建設推展計畫」。整備計畫內劃定重點整備地域（11地區，2400公頃），積極進行市街道路的整備以及沿線建築物的不燃化工作，致力建構延燒遮斷帶，期能早期確保地區安全。

另外，原住宅局則於1983年之改造開始依中央訂頒之密集市街地整備促進事業實施太了堂2_3丁目地區之改造，另都政府亦自行進行木造密集地域整備促進修復型事業，以環狀7號線附近為中心的帶狀木造建築區為實施對象，建設讓居民可安心居住的環境。

藉由這兩個部門的整合，從計畫擬定到事業施行將可以一貫化，道路整備工作得與沿線市街建設充分協調配合、土地重劃、市街地更新事業等既存的整備工作可以相互結合，展開多層面的事業計畫，而促使木造密集市街地整備工作可以更順利的進行。

5. 充分運用民間活力計畫

2002年7月，東京都依據都市更新特別措置法而指定7處都市更新緊急整備地區，2004年1月，公告指定大崎西口E東地區（約4.2公頃）為東京都的第一號都市再生特別地區。除此之外，由都政府單獨進行的有下列兩處地區。

(1) 市街改造計畫先期推動地區

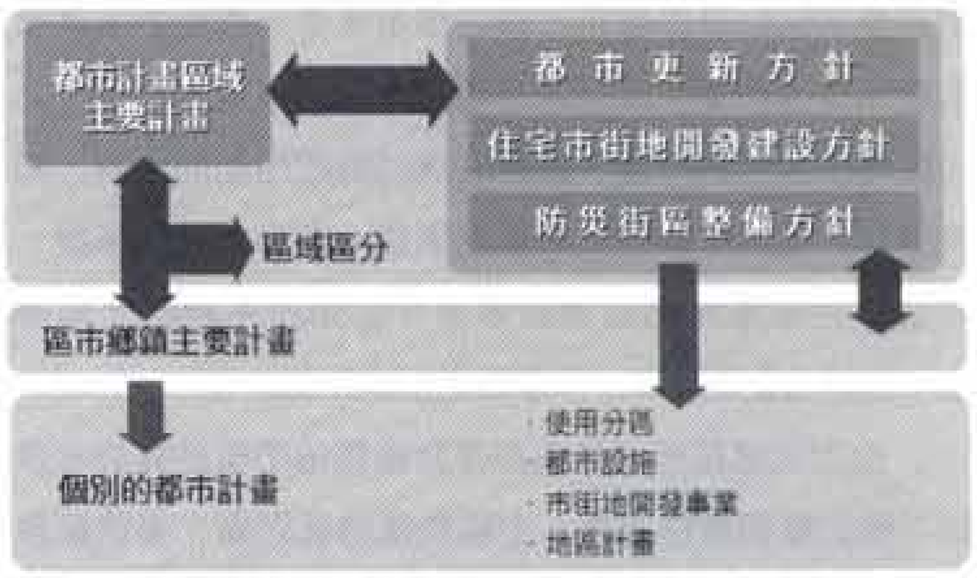
為有效利用都營住宅的重建等而創造的都有新生土地，乃藉由民間推動的計畫加以實施。2003年度，交通局主管的品川區上大崎三丁目地區，以及東村山市本町社區改建產生了新生土地加以推動。以獨棟建築的價格降到比多摩新市鎮地區的示範住宅建築便宜三成左右的價格，再由公家單位公開招募民間業者來進行更新事業。

(2) 都營住宅的重新整備

為了再次展現東京都市的活力及魅力，都心部分的都營住宅必須配合重建改造工作，引入民間具有創意的計畫，來推動都心居住環境的整備以及木造住宅密集地區的整備工作。

繼南青山一丁目地區的重建工作之後，乃積極推動港南四丁目第3社區改建工作，民間設施帶部分則採民間投資方式，以設定地上權制度方式推動，希望在都心地區提供更多以中產階級家庭為對象之出售住宅。

6. 其他都市更新相關施策



都市更新方針的定位計畫

平成時代的築城

位於世界文化遺產的姬路城前面，市民之城—「Egret姬路」誕生

作者：株式會社都市問題經營研究所 村上顯生
譯者：蔡宜臻 校訂：何芳子
本文原載出處：再開發コ-ディネ-タ 2003 NO.101
(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)

本地區位於世界文遺產、國寶「姬路城」歷史遺跡（「特別史跡」）裡頭。建城當時原本是做為武家屋敷的使用，明治時代以後，成為陸軍的練兵場。二次大戰後，為了整頓由車站通往姬路城正門的幹道（約50米長的道路），以及同時可以收容車站前的攤販，於是由市政府出面跟國家借地，設置了寬3米深4米的店面群，是為此區域發展的開始。此區被暱稱為「御城市場」，素有著「來這裡什麼都買的到」的盛名，因而聚集了播磨一帶形形色色的消費群眾。之後，隨著車站前商圈的復甦，「御城市場」結束他的使命，被改稱為「御城本町」。然而御城本町仍保有當年濃厚的鄉鎮味道，居民間彼此互助扶持，成為高齡人口住起來舒適愜意的社區。

在御城本町每單位3.75坪的細長型店鋪或住宅約有240棟，因已逐漸老朽化，加上在狹窄的巷道中比鄰而立，居民產生了「若發生火災，整個社區將瞬間化為烏有」的危機感，於是開始了由居民主導的社區更新的事業。

(1)市街重整計畫

「東京優美街道景觀改造推動條例」主要包含三個主要的部分：「街區重整改造制度」、「市街景觀改造制度」、以及「市街改造團體登錄制度」等。依據「街區重整改造制度」，於2004年9月選定品川區武藏小山車站東地區為第一號的市街再生地區。此地區的市街再生類型主要是屬於朝向「小規模更新型」的整併及因畸零地無法有效單獨利用的「低度未利用地活用型」為主。

此外，依據該條例，於2004年3月，指定常盤台1、2丁目等六個地區，以及同年5月，指定大手町丸之內及有樂町地區等，為市街景觀更新重點地區。

(2)綜合制度設計

綜合設計制度是依據建築基準法，以街廓為計畫單元，希望促進建地的合併及大規模化，進而促進土地的有效及合理的利用，以確保公共開放空間並進一步改善居住環境。至2003年最近3年間的許可案件約有91件。

(3)地區計畫

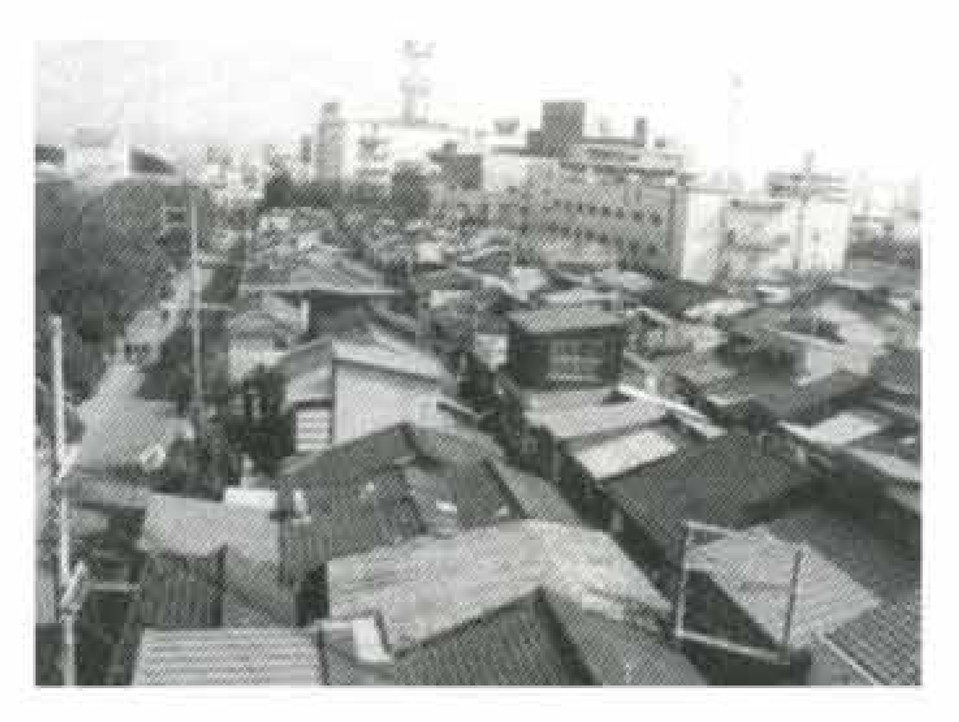
除了「都市更新促進區」以外的地區計畫，都是屬於市街地建築部所主管；其都市計畫係由區、市、鎮、鄉等單位負責辦理。「都市更新促進區」的地區計畫則是由都市改造政策部所主管，區轄範圍內面積3公頃以下部分由區公所核定，超過3公頃的地區則由都政府核定。這一部份的運作，在組織編制調整後的單位歸屬在新舊並無改變。2004年4月1日統計目前東京都的區部約有243地區（40地區），多摩部則有247地區（1地區）都市計畫已確定。

＊括弧內為「都市更新促進區」的地區計畫數目。

Ⅲ 結語

綜合上述，本文主要是就編制重新調整後的都市整備局的組織架構及施策狀況。因礙於篇幅的關係，無法全盤介紹，僅在結構上做大致的描述。

這一次的重新調整編制，使得都市建設的體制得從計畫開始一直到事業進行都由同一單位一貫施行。今後，為了讓內業人員得以體認現場感，加速推動腳步，都市整備局的成員也需要積極的到現場收集最新情報，做出更確實的政策計畫，俾有效推展都市更新的事業。也期望調整後的都市整備局得以實際體驗。



事業經過

昭和47年10月　「御城本町近代化促進委員會」成立

昭和53年7月　「御城本町市街地再開發準備聯合會」成立

昭和54年10月　通過都市計畫（除了商業_住宅以外的部分）（過程一度中斷）

昭和62年10月　「社區建設研究會」成立

平成3年12月　「御城本町再開發推進協議會」成立

平成4年3月　姬路市主導的「再開發住宅工程」開始動工

平成4年7月　西松建設（株）參與成為事業的贊助者

平成5年3月　都市計畫內容變更為（飯店_商業_住宅）

平成5年11月　向姬路市請求協助參與事業計畫

平成6年3月　姬路市決定引進公益設施

平成6年11月　都市計畫內容變更為（公益_商業_住宅）

平成7年3月　「再開發聯合會」成立

平成7年12月　「權利變換計畫」得到許可

平成8年9月　著手調查「埋藏文化財」的部分

平成9年10月　文化廳核准變更現狀的申請

平成10年9月　舉行設施大樓破土儀式

平成11年1月　變更「權利變換計畫」

平成12年12月　承租業者開始開鑿溫泉

平成13年5月　「EGRET姬路」管理委員會成立

平成13年5月　「EGRET姬路」管理股份有限公司創立

平成13年7月　工程完畢公告_舉行竣工儀式

平成14年9月　同意解散「再開發聯合會」

本公司自昭和50年開始，就以協調者的角色參與企畫，擔任董事的有藤浩從事業開始全程參與到完成。昭和54年有了都市計畫的構想，社區內一舉傾向事業化的進行，但是因為核心承租者招募不順，以及居民對新生活產生的不安，而導致「再開發聯合會」遲遲無法成立。之後，由於姬路市的強勢主導，並提出「御城本町的再開發若不進行，姬路市的終戰時代就不會結束」的想法，於平成元年再度開始「再開發計畫」。

本區因為位於「歷史遺跡」（「特別史跡地」）裡面，所以存在著該區特有的課題。主要的項目如下：

1. 當時的大藏省是土地的所有者，秉持著不參與事業的方針，因此土地的取得勢必先由原承租者個人先向大藏省購買，也因此整體事業需要取得所有土地承租者的同意才可以進行。
2. 原土地承租者約200名左右，其中絕大多數所持有的都是3.75坪的小坪數，加上以高齡者居多，因此在權利變換以及生活重建的工作上，著力於面積擴充，以致收購土地的必要資金因此增加許多。
3. 因為位在「歷史遺跡」（「特別史跡地」）裡頭，依據「特別史跡姬路城跡整備管理方針」的規定，高度必須限定在18.5公尺內，事業損益的事前評估難度加劇。

基於上述幾項特別的課題，從昭和50年代，顧問公司方面就陸續提出許多不同的方案，與當地幹事以及姬路市一起摸索社區更新的事業，但是終究無法進行到成立「再開發聯合會」的階段。直到平成元年以後，因為「大藏省轉售國有土地，使得姬路市參與更新事業的計畫」以及「為了免除原權利者需負擔資金，而於社區外圍建設再開發住宅_店鋪（100間）以提供重建生活」的兩個因素，而重新整合相關權利者的意見後，重新開始該計畫的進行。

另外，關於保留床的使用計畫，因為有建築高度的限制，加上泡沫經濟崩潰後社會經濟環境的惡化，原來建設飯店的計畫於是觸礁。在轉轉規劃後，姬路市政府的公益設施以及事業贊助者西松建設（株）取得保留床的所有權，於是開始了該事業的藍圖。

事業的特色

由於位在「歷史遺跡」（「特別史跡地」）裡面，因此再開發大樓的興建以及埋藏文化財的調查等手續都需要取得文化廳的許可。尤其是再開發大樓的景觀設計在與文化廳協調後，為了減低對姬路城的壓迫感，在面向姬路城的方位設計為挑高空間等，依照諸多文化廳的指示後反而呈現出建築物的另一種特色。同時因為社區外圍的再開發住宅的興建，讓姬路城前的再開發大樓成為市民共享的空間，得以開放給廣大民衆使用。

筆者是從平成4年開始參與該事業計畫，在委員會成立後，主要擔任資金以及工程管理的工作。在社扶設施計畫以及承租者招攬的事情上，數度遇上瓶頸，不得不重新規劃，並處理了從遷出原居民到工程完工期間的諸多大大小小等艱難的工作，當中印象最深刻的，當屬居民搬到再開發住宅的這一件事。

再開發住宅的建設始於當初預定成立聯合會的時候，到了平成5年就已全數完工。但是因為再開發事業進展的遲滯，有兩年呈現了空窗期，以市議會為首的多個單位對此提出質疑。因此，在平成7年委員會成立後，馬上採取讓申請入住者可以馬上遷入的方針。該地區因是屬於「公共地區住環境整備事業」的合併事業範疇內，所以由姬路市政府主導「公共地區住環境整備事業」，在建築物的收購、土地的收買及租貸方面的事宜則都交由聯合會負責。之後由於阪神_淡路大地震，而促使聯合會成立。而後重新開始再開發住宅遷入事宜的進行。由此以後的開發事業進行轉為順利。

設施的概要

設施建築物位於東西長165公里，南北長40公里的基地內，主要分為東西兩棟主要建築物。西棟的1、2樓為商業設施，2樓設置了溫水浴池，這是由承租業者的探勘開鑿出的溫泉水而成的。3、4樓以及地下1、2樓皆是作為公共設施。東棟1樓是原土地承租者的店鋪，2~6樓有38戶的住宅。

尤其是西棟因為面對著姬路城北面，所以設計成挑空式的建築，讓人們可以在上下樓梯的同時可以一邊眺望姬路城。

結語

再開發聯合會在剩下的商業用地也處理完之後，於9月17號得到解散許可，現在仍在進行結算的工作。

「EGRET姬路」已成為姬路市的新景點，在許多報章雜誌爭相報導之後，知名度大幅提昇，即使在嚴峻的商業環境下，入駐的商店數量也堪稱尚可，也期待今後會有更佳的發展。

文章到了最後，要對再開發聯合會的諸位成員，以及中央政府、兵庫縣、姬路市為首的相關單位人員致上十二萬分的謝意。尤其是下村唯雄理事長、「EGRET姬路」管理委員（株式會社）的岡本孝夫董事對於筆者的指導教誨由衷感謝。

所在地	兵庫縣姬路市本町68番290
施工者	御城本町第一種市街地再開發組合
都市名	姬路市 約47.5萬人（平成14年3月）
地區面積	1.0公頃
事業經過	都市計畫決定：昭和54年10月（原文為平成54年我想是錯誤的，參考前文即可以發現，況且，平成目前才十多年而已）
	事業計畫決定：平成7年2月
	權利變換記混可：平成7年12月
	工事完成公告：平成14年7月
事業概要	用途：商業設施_公益設施_住宅_停車場
	建築面積：5,957.96平方尺
	建蔽率：78.5%　容積率：396.5%
	延伸土地面積：38,970.58平方公尺
	RC建築，一部份為SRC建築，地上6層/地下3層
	事業費用：日圓22,061百萬元
土地利用	施工前 施工後（單位：m²）
公共用地	2,562　3,279
建築基地	8,307　5,969
權利者數	施工前：210件/施工後：32件
權利變換方式	法第111條特則型
事業關係者	顧問協調公司：基本計畫：都市問題經營研究所（株）
	事業計畫：都市問題經營研究所（株）
	權利變換：都市問題經營研究所（株）
	商業計畫：MIXING（株）
	補償：加藤顧問公司（株）
	鑑定：空間經濟計畫中心（有）
	山陽不動產鑑定研究所（株）
	稅務會計：吉田會計事務所
	測量：八幡建設測量（株）
建築設計	基本設計：都市問題經營研究所（株）
	實施設計：梓設計（株）
施工者	西松建設（株）
開發者等	西松建設（株）
管理公司	EGRET姬路管理（株）
大樓名稱	EGRET姬路

附註：

特別史跡：日本把古墳、都城遺跡、古宅等歷史遺跡等具有歷史上以及學術上的意義或價值的部分，訂為「史跡」的名稱，史跡裡頭特別重要的，由國家再指定並歸類到「特別史跡」裡頭。（「史跡」及「特別史跡」在日本為專有名詞）

武家屋敷：戰國以後，領主賜給武士居住的宅院稱之為武家屋敷。

播州：及播磨，古時候的領國名，相當於現在的兵庫縣西南部。

(株)：株式會社簡稱，即股份有限公司。

更新重點新聞

2005/01/22/吳興街整宅改建馬英九允調高規畫費補助 中央社

北市長馬英九今天視察信義區吳興街二期整建住宅，對於整宅都市更新會所提市府補助規畫費不足，以及少數住戶無法取得融資問題，馬英九承諾，最遲四月調高規畫費補助，並提供都市更新基金，補貼住戶籌措不足的融資。

2005/01/18厚生不動產證券化開步走！ 工商時報

厚生董事長與寶來證副總經理雙方針對厚生桃園南崁物流園區不動產證券化簽定承銷合作契約，將在最短的期間內選定代理銀行、律師事務所、鑑價公司及會計師事務所等相關業務，並決定將在二月初完成相關作業，預定四月份正式遞件，如果一切順利，可望在八月完成掛牌並開始交易。

2005/01/03台北金融中心改建 不動產共同信託「開胡啦」！ 中國時報

由交銀、國壽、慶豐銀、國票、元大，所共同擁有的「台北金融中心大樓」，九二一地震受損後，今年終將改建，交銀董事長證實，該大樓所有人已經選派東亞建經，擔任都市更新執行人，該案以不動產信託方式開發，受託機構由交銀與國泰世華擔任，為首創不動產共同信託。

2005/01/29 城市整修為地貌改造運動下一波 中國時報

台灣實體環境最重要的政策大體上可歸為「國土復育」與「地貌改造」兩大主軸。前者偏重自然環境，後者偏重人為環境，初步的成果已經呈現，後續的貢獻當可期待。承繼這樣的改革精神，下一波的重點應該是「都市整修」，行政組織、都市計畫、都市設計、專業教育、民眾教育等五大課題值得進行檢討與改革。

2005/01/07 中市建國市場遷建新址選擇　將在半年內完成評估

台中市府已訂定火車站地區都市更新6年計畫，建國市場為市內最大零售消費市場，且位於火車站附近，對交通造成嚴重衝擊，九二一震災後，市場建物結構受到影響，目前市場分在原址及干城重劃區兩處，營運及管理上均增加不少困難，必須遷移已成為定局。市場管理課表示，其他尚未開發之公共設施用地亦為選擇新址考量之因素，而攤商意願尤應予以重視，將俟建立共識，完成交通及環境各方面評估之後，再開始研究有關遷場之各項實際問題。

2005/01/19 馬英九視察北市四處都市更新案

馬英九市長視察台北市大同區斯文里、中山區長安段、松山區南京文學大廈、信義區吳興街450巷等四處都市更新案。對於尚未完成更新案的地區表達市府堅定支持及參與的決心，希望居民儘快協調整合成功，儘早動工。對於已完工的案例加以勉勵，感謝他們創造市民、企業與市府多贏的成果。在都市更新中，住戶經過整合後通常需要專業團體的指導才能知道如何進行下一步，而市府不管是否擁有產權，也一定會從旁協助參與，保障市民的權益。

2005/02/03 建商興味濃 國宅更新露曙光 中國時報

基隆房地產復甦？乏人問津的安樂社區一期預鑄式國宅更新案，已有建築業者有興趣，市府、建商三日與國宅改建委員作說明會，若雙方達成共識就有改建希望。市府多年前執行都市更新方案，當地住戶組成國宅改建委員會，不過受到容積率限制及碰上房地產景氣不佳，廠商興趣缺缺，導致改建案原地踏步，若雙方條件差距不大，就有協商空間。

2005/02/04 富邦金理財商品 不動產證券化為主力 工商時報

富邦金控旗下的銀行、投信今年以不動產證券化為主要架構，推出相關的理財新商品，包括國內首檔不動產投資信託基金(REITs)、第一檔投資全球不動產市場的共同基金以及不動產信託受益憑證等，國內銀行與投信業者對於國內資產證券化的商機寄予厚望。

2005/02/16 核發建照面積 創近十年新高　中國時報

桃園縣去年核發建照總樓地板面積達七百多萬平方公尺，較前年大幅成長一倍以上，創近十年來新高紀錄，全國各縣市中排名第一，顯示縣內經濟蓬勃及房市反彈回春，吸引廠、建商快速投入設廠及建屋。發照件數以住宅類最多、其次工廠類。

為推動落實都市更新權利變換機制 本基金會與相關單位於四月三十日舉辦

「都市更新權利變換與權利價值評估問題之探討」研討會

幫助您深入瞭解都市更新 掌握權利變換關鍵 歡迎報名參加

一、時間：94年4月30日(六)上午9：00~下午16：00
二、場次：上午9：00~12：00一場；下午13：00~16：00一場
三、地點：土地改革紀念館(台北市敦化南路一段1號10樓)
四、費用：每人新台幣1,000元(需要開立發證時數證明者新台幣2,000元)

詳細內容及報名單請上本基金會網站 www.ur.org.tw 下載

主辦單位：
財團法人都市更新研究發展基金會　中華民國土地估價學會
財團法人國土規劃及不動產資訊中心　台北市不動產估價師公會