都市更新

簡訊2005/07第二十七期

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。

主題報導

本基金會、中華民國土地估價學會及
臺北市不動產估價師公會共同主辦

都市更新權利變換估價研討會

基金會專案組長 麥怡安

由本基金會、中華民國土地估價學會及臺北市不動產估價師公會共同主辦的「都市更新權利變換與權利價值評估問題之探討2005年研討會」於94年4月30日假土地改革紀念館會議廳舉辦完成。該研討會乃是權利變換實施辦法於88年頒佈實施後，產、官、學各界首次齊聚一堂，共同討論權利變換與權利價值估價的各項議題。

研討會分為上午及下午兩個場次，第一場由本基金會張隆盛董事長主持，主講人為本基金會丁致成執行長，研討主題為「都市更新權利變換與權利估價關係之探討」，第二場則由中國地政研究所所長林英彥教授所主持，主講人為臺北市估價公會理事張能政先生，研討主題為「都市更新權利變換前後權利價值評估基準之探討」。

第一場之討論主題在於估價結果對權利變換分配之影響及估價行為在權利變換規劃過程中所扮演的角色及相關議題，第二場之主題則針對權利變換估價技術面的相關議題進行探討。摘錄討論重點如下：

主題一：都市更新權利變換與權利估價關係之探討

過去為地主及開發商所熟悉的協議合建，其利益分配方式乃是計算更新前地主與開發商（後稱實施者）之投入，並透過市場與協商決定，分享開發利益。而權利變換之利益分配方式乃是依權利估價與共同負擔費用之提列額度並透過審議決定。因此，權利估價在權利變換制度中實乃扮演極重要之分配利益角色，本主題再依估價結果及估價行為本身分為兩大子題進行探討：

一、估價結果對我國權利變換利益分配之影響分析及疑義

● 更新前估價具計算權利比例與補償金之雙重目的

在更新前之權利估價部分，同時包含了兩種目的及概念，第一個目的為計算各地主之權利價值比例，再用以計算負擔與分配，乃為共同開發之股份概念；第二個目的在於計算土地補償金發放之額度，乃為實施者土地取得成本之概念。

因此，就權利變換之更新前權利估價，其估價基準及考量因素應不同於一般不動產市場交易之估價，實應加以釐清。

● 若合理利潤無法至提列共同負擔，更新後價值之鑑價將傾向保守值

依我國權利變換精神，有關實施者與地主間之更新利益分配比例，乃由更新後總權利價值及共同負擔費用提列額度兩項變因所決定。實施者分得部分乃是地主以更新後總權利價值按共同負擔費用提列額度折價抵付而來，地主分得部分則為更新後總權利價值扣除共同負擔費用後之價值。該兩項變因之變動，皆已影響了實施者與地主間之分配結果。

另一方面，若共同負擔費用未納入（或未達）實施者之合理利潤，則實施者僅為更新代工之角色，所有更新開發利益皆由地主所獲得。而實施者實際之收益實現乃在於取得折價抵付共同負擔費用之房地銷售所得，權利變換機制中依評價基準日所估定之更新後價值與更新完成後之實際銷售價值之差異，再加上共同負擔費用提列額度於審議階段可能遭到限制或刪減而造成預估之折價抵付房地面積減少，均造成了實施者認知之額外風險。因此在過去實務操的過程中，實施者傾向透過要求估價師將更新後價值以較為保守之價值估列以降低其所承擔之風險。

究其原因乃在於我國權利變換制度中，建商所取得的是折價抵付共同負擔費用的房地，若合理利潤無法提列至共同負擔費用中，建商僅得影響更新後估價。因此，若為使估價保持中立客觀，共同負擔費用中之合理利潤如何提列及訂定方是亟需解決之最重要課題之一。

午場討論由本基金會張董事長擔任主持人

二、我國權利變換制度關於估價行為相關操作規定分析及疑義

本子題主要在探討估價行為在權利變換計畫規劃擬定、審議及執行過程中，直接面臨不同之課題與挑戰。

● 鑑價機構遴選與估價結果選定

在權利變換規劃階段，鑑價機構的遴選及估價結果之決定，其公正性、公平性及公開性極易遭受權利人質疑，直接影響權利人整合作業之進行。

目前關於鑑價機構之遴選及價值之評定僅規範於都市更新權利變換實施辦法第六條之相關規定，對於實際之產生及選定方式並無操作性規範，但雖已明文規定鑑價機構乃由實施者所委託，因此，除公部門擔任實施者應依採購法遴選鑑價機構外，私部門對於鑑價機構之遴選仍由實施者主導，但仍可接受地主之建議。

表一 選定估價結果之可能依據

選定標準	特色	適合個案類型
平均單價居中者	解決不參與者補償金過高或過低的爭議	自力造屋型
差額價金最小者	可以降低各地主與實施者之間之現金找補金額	自力造屋型
地主分回比例最高者	符合地主期望，使地主協調工作得以順利進行，減少爭議	投資開發型
與合建條件最相近者	符合建商與地主協議，使地主協調工作得以順利進行，減少爭議	投資開發型
估價內容最嚴謹者	就交易案例蒐集、價格形成推估過程 及 結果分析等實質估價內容，進行比較後，選定之	各類型

關於如何從三家鑑價機構選定其中一家之鑑價結果作為權利變換之計算依據，應由更新案之性質及實施者之類別而有不同之選定標準。詳表一及表二。

●計畫審議時宜僅對鑑價過程是否合估價技術規則進行審查

依目前個案經驗，權利變換計畫中估價過程及結果經常成為審議之重點，亦往往是爭議所在，對於更新事業之推動可說是關鍵議題，都市更新審議委員會皆審慎把關。但在審查過程中，宜尊重估價師獨立進行估價之專業，更不宜依個人看法介入要求修改估價結果。

因此，對於估價部分之審查重點，應側重於鑑價過程是否合估價技術規則之規定，並在未違法之前題下，尊重實施者及多數權利人間之共識。若仍有重大爭議，主管機關可將該爭議交由估價師公會仲裁、複核或估價師公會指定第四家鑑價機構進行複核。

●權利價值異議處理後之價值變動應僅限於當事人

權利變換計畫發佈實施後，相關權利人對權利價值有異議時，得依法申請調解、調處、訴願及行政訴訟，若異議處理結果與原評定價值有異，其差額部分由當事人以現金相互找補。而當事人應僅限於申請異議人及實施者，不包含其他無異議之權利人。

惟權利價值異議處理仍涉及估價師專業範疇，因此異議處理過程仍應著重鑑價過程是否合估價技術規則，而非針對估價結果主張各人意見，而主管機關亦可依實際需要，將該爭議交由估價師公會仲裁、複核或估價師公會指定第四家鑑價機構進行複核。

主題二：都市更新權利變換前後權利價值評估基準之探討

第二場主要探討權利變換制度中權利價值之評估基準及技術面問題。主講人先從權利變換估價遭遇之問題加以分析，再逐步討論各項問題之成因以及因應對策。

一、更新前權利價值是否應回歸於素地價值

從地價理論來看，面臨拆除重建的都市更新區，其更新前土地價值應考量建物因低度利用而須拆除，並回歸於空地價值來討論。而合法建物所有權人之權利價值，應為使用土地權利之使用價值，乃是一種類似地上權的使用價值。

二、區分建物土地估價—立體化地價之評估

大樓更新重建時，建物必須拆除而僅剩餘土地，其更新前權利價值不應以各所有權人之土地持份比率計算，因為持有之面積大小未能反應所有權人因持有建物不同樓層而產生價值上的差異。目前運用於土地持份地價理體化的方式大致可以區分為樓層別效用比率、聯合貢獻原則、土地貢獻原則或地價分配率等三種。但是一般認為採用聯合貢獻原則，恐違反不動產估價技術規則九十二條之規定，主講人應建議公部門於不動產估價技術規則修法時將聯合貢獻原則納入不動產估價技術規則中。

內政部地政司 游秘書認為不動產估價技術規則四十一條即隱含聯合貢獻原則，應不致有違法之虞，至於樓層別效用比難有共同標準，不過工會或政府可以提供共同案例讓估價師參考。台北大學 彭教授則提出在地價立體化在於區別使用權與所有權價值之不同。

本基金會丁執行長於會中進行專題報告

表二 各實施者類型之可能選定標準

實施者	選定方式	可能採用選定標準
都市更新會	理事會決議	平均單價居中位數者
		差額價金最小者（原樣重建）
	會員大會決議	估價內容最嚴謹者
都市更新事業機構（建商）	由建商選定	地主分回比例最高者 差額價金最小者（原樣重建）
	建商與地主共同選定	估價內容最嚴謹者 與合建條件最接近者
政府機關	組專案小組選定	估價內容最嚴謹者

會中各參與人士討論熱烈

台北市不動產估價師公會常務監事 陳諶認為台北市政府要求以聯合貢獻方式估價，仍有違反不動產估價技術規則九十二條之規定之虞，應予以修正。至於立體化之計算方式除有學理支持外，應規範為單一方式。賴德梁行 顏總經理則認為樓層別效用比或地價分配率均不適用於地價立體化之計算，應從樓地板效用的角度著手，才能切合市場狀況。

三、細分化土地估價—以合併開發為前提，但不考量容積獎勵

非區分建物型態之更新地區，通常由個別條件不同之數宗土地組成，就估價技術而言，不容易說服權利人因彼此土地間的差異及其對個別價值的影響。因此，建議更新前估價時應以考量合併開發為前提，先進行整體價值評估，再以路線價評估方式、個別因素調整或量價分離評價模式方式進行個別宗地間價值差異的評估較為合理，此種做法可降低估價爭議，並提高更新前土地權利價值有利於滿足不願或不能參與者。

容積獎勵對於土地價值有所提升，但進行權利變換時，由於更新前權利價值係作為權利比率之基礎，提高地價並不影響參與分配者之分配權益。但對於不願參加或不能參加者應領取的補償價金有較大影響。因此，若獎勵容積的美意在鼓勵參與者，則對於不願或不能參加者其領取更新前價值的補償，似不應加計容積獎勵之優惠。因此，若更新土地價值以合併開發為前提進行估價，則更新前土地價值不須考量更新容積獎勵，但應有加計更新容積獎勵外之其他獎勵空間，例如土地原有之開放空間或增設停車獎勵應給予適當的考量。

四、相對價值或絕對價值矛盾？限定價格與正常價格衝突？

就參與分配者而言，更新前權利價值較重視彼此間權益分配，並以合併開發為估價前提，其價格種類偏向於限定價格；對於不參與者而言，其應領之補償金則偏向於正常價格。兩者價格身分混淆下，常產生不願或不能參加者對於補償價值的不滿意，尤其對於更新區內同時存在著區分建物與非區分建物使用型態之土地，其爭議更大。主講人建議以修法或解釋方式，將權利價值與補償價值做一區隔。

北市地政處 張副處長認為以比較法、收益法所得價格皆為正常價格，因此更新似無限定價格之適用。賴德梁行 顏總經理認為估價應貼近市場行情，偏離市場行情的估價結果爭議較大。

為了有效解決爭議問題，北市更新處 羅副處長認為，所以地主與實施者之協商條件亦可作為估價師估價之參考。台北大學 彭教授亦認為不參與者之補償金應以正常價格查估，畢竟地主對於是否參與有選擇權，與徵收之狀況不同，無須給予特別補償。

五、更新後權利價值評估

更新後不動產價值的評估除須代表合理的市價外，也隱含著開發商的投資風險，更代表著開發商與權利人間合建比率的延伸，其評估的基礎便值得探討。一般民間之更新開發案，由建商進行整合進行並充當實施者，因此更新後整體價值的高低便成為主要的價值爭議點。然而更新後不動產價值究竟指評價基準日當時預期開發不動產之預售價格、或成屋價格亦或是建築完成後不動產成屋價格折算為評價基準日之價值。其中以預測未來開發完成後的價值再進行基準日的折現為更新後價值基礎，目前有其技術上的困難；若採評估基準日之預售價格，則於景氣較佳時，市場價格有較高的預期隱含，對於因審查程序冗長致無法立即推案的開發商有其投資的風險。因此，以價格較為穩定之成屋價格，其代表性與價格穩定性相對較佳。

● 拋出議題，期待共識

此次研討會拋出過去權利變換估價實務執行上所面臨最重要的幾項議題，雖多無共識，但在會場上已激發了各種角度的深度討論。此次研討會是拋磚引玉，希望我國權利變換相關技術的相關研究與討論以帶來刺激，進而使得未來相關法令規定能更臻完善。

以「都市更新－實現城市永續發展新願景」為主題

營建署舉辦「2005都市更新國際研討會」

提供我國訂定都市更新相關之政策、法令及實施機制

基金會更新事業部規劃師 董政彰

都市更新事業國際公部門間對談

在4月18日由內政部營建署主辦「2005都市更新國際研討會」在圓山飯店展開為期四天的議程，以「都市更新－實現城市永續發展新願景」為主題，邀請包括英國副首相辦公室更新署署長、德國聯邦都市發展與住宅部住宅署長、法國公共工程交通及住宅部開發署秘書長、西班牙、德國、荷蘭、波蘭等16位現任或卸任歐盟高層官員與專業人士來台分享實施都市更新經驗；會議由INTA國際都市發展協會秘書長Mr. Michel Sudarskis就「歐洲都市更新政策之展望」專題演講揭開序幕；台灣方面由營建署、台北市政府、高雄市政府及台北縣政府，簡報台灣都市更新政策法令及地方政府都市更新推動經驗與困難，會議界定為公部門與公部門間的對談，本基金會丁執行長亦受邀擔任與談人。以下簡略介紹其中國家報告內容。

英國實施都市更新經驗

前「副首相辦公室住宅理事會」理事長Mr. Michael Gahagan 提出英國實施更新經驗為：1.國家經濟是影響都市更新最重要的因素2.各階層的政治領導人是很重要的3.設置一個因地制宜的立法機制4.鼓勵私部門參與5.採取特殊措施並賦予職權（例如都市開發公司UDCs）6.不要相信實質環境更新計畫（physical regeneration schemes）的初期成本估算7.隨時接受挑戰。

西班牙畢爾包實施都市更新關鍵因素

畢爾包都會區重建協會執行長Mr. Alfonso Martinez Cearra指出實施都市更新關鍵因素有：1.人力資源（Human Resources）2.開明的行政部門（Advanced Services）3.機動便民（Mobility and Accessibility）4.環境更新（Environmental Regeneration）5.都市更新（Urban Regeneration）6.文化認同（Cultural Centrality）7.公私合夥（Public-private Partnership）。

台灣都市更新面臨的問題有多工具可以參考解決

受邀與會各國除波蘭目前正在討論都市更新立法事宜外，其餘各國實施都市更新皆已超過十餘年，台灣應向歐洲學習之處有1.建立類似英國UDCs（Urban Development Corporations）、URCs（Urban Regeneration Corporations）更新專責機構，以推動、整合都市更新事業。2.建立如英國單一再開發預算SRB（Single Regeneration Budget）、法國公營CDC銀行等政策性的融資工具，以解決私部門實施都市更新資金籌措及風險等問題。3.邁向公私合夥境界，如法國公營CDC銀行的理念在於結合私部門的動力、經驗與公部門的資源及擔保；私部門藉由與CDC的合夥關係，可以獲得與地方政府合作機會、分擔開發費用、分享利潤及共同承擔長期的投資風險。4.擴大都市更新範圍並鼓勵整體共同辦理更新，以達到其一定的經濟規模，藉以改變調整都市結構及機能，創造更大的更新效益，而非單點開發更新。5.都市更新的意涵不應只對建物環境的改善，如法國更具體的更新行動包括解決(1)住宅(2)開放空間及服務(3)教育(4)就業(5)安全(6)體育及文化等社會問題。最後，期望透過這次研討會給予我國公部門更多的刺激與想像，以建立一套更完善的都市更新政策。

研討會圓滿落幕，國內外與會專家學者合影留念

傳統與現代的完美結合

東京都丸之內地區再開發經驗分享

北市發展局與台大城鄉所合辦「台北東京市中心地區再開發研討會」紀實

基金會研究員 廖美莉

東京車站是進入東京的主要門戶，也是日本重要的交通輻輳點,相較東京都內新宿或涉谷等地，該區一向給人傳統、老舊的刻板印象。但近年來，透過都市再開發的推動，東京車站至皇居一帶的丸之內地區(Marunouch District)已成功蛻變為主要金融商業中心。有鑑於此，台北市都市發展局與台灣大學建築與城鄉研究所合作，特別邀請曾參與該案規劃開發的日本東京大學西村幸夫教授與三菱地產公司長島俊夫及井上茂先生來台，於4月25日假臺大國際會議廳舉辦「台北東京市中心地區再開發研討會_日本丸之內地區之經驗」，並由本基金會何芳子顧問擔任同步口譯，共同分享該地區再開發的成功經驗。現就該案簡述如後：

背景

丸之內地區位於東京車站至皇居一帶，包括千代田、丸之內、有樂町等地區，見證了日本都市發展歷程。1890至1950年代，屬於現代日本發展時期，三菱一號建物(1894)、東京車站(1914)、丸之內大樓(1923)陸續興建完工，使本區成為日本第一個真正的商業區。至1950到1980年代，正值日本經濟高度成長階段，因應強烈的發展需求，該地區釋出大量的商業建築面積，大型建築工程陸續進行，大約興建完成 90棟建築物。

而目前當時所興建的大樓屋齡多已超過三十年以上，亟需進行檢討改建，但由於本區的現況容積已高達900%左右(法定容積率1000%)，缺乏再發展的誘因。直到小泉首相都市再生政策，本地區被選定為重點地區，才加速丸之內再開發計畫。該計畫係從1998年至2007年每10年訂為一階段進行大改革(the Grand Reform)，目前計有16個再開發計畫正如火如荼地進行當中。

發起與推動

由於三菱地產擁有丸之內三分之一的土地，因此成為主要發起人，並邀請其他地主成立「大手町、丸之內、有樂町地區再開發計畫推進協議會」，和東京都廳、區政府、東日本鐵路公司一起推動丸之內的再生計畫。透過行政部門、地主、企業界協商整合，2000年制訂完成都市規劃指導方針(the City Planning Guideline)，希望透過公開協商討論方式解決都市規劃問題，營造丸之內的都市魅力及環境品質。

主要規劃構想

丸之內地區的大樓過去相當單一化，有93%的面積作為辦公室，只有7%為零售或餐飲使用。新的再開發計畫將容積率放寬為1800%，將零售餐飲面積大符提昇2至3倍，並配合都市更新引入各種文化設施、公共活動空間，增加都市活動的多樣性。

此外，協議會自訂的都市規劃指導方針中，綠帶軸線的規劃、人行空間的設置、建物高度的控制等等皆使丸之內呈現不同的現代化都會風情。丸之內地區原本的建物高度限制為100ft (31m)，如今大幅放寬至500ft-670ft (150m-200m)，但原本100ft的腰線仍被保留，作為裙樓的高度線，超高層的部分則必須退縮，以維持街道的尺度。以2002年完工啓用的丸之內大樓為例，即以1923年的大樓為基座層，保留舊丸之內大樓的立面及高度，往上退縮加蓋到37層樓，成為丸之內地區的新地標，未來明治生命大樓、工業俱樂部大樓等具有歷史特色的建物也規劃留下舊大樓或大理石古典立面。新舊並存的規劃不但維持一貫整齊的天際線，也兼顧歷史建物的保存。

結語

丸之內再開發計畫並不是單從開發者的角度規劃，而是利基於使用者的角度以及整體規劃方向，其都市規劃兼顧了都市設計、景觀維護、歷史建物保存及環境共生，計畫執行過程也不單是開發者的義務，而是結合公部門、地主、開發商、使用者共同建立一個協商平台，共同負責丸之內地區的開發經營。丸之內開發經驗值得我們反思與學習。

解釋函彙編

基金會主任 陳俊潔

關於公寓大廈管理委員會得否擔任整建或維護都市更新事業之實施者疑義乙案

內政部94.2.23內授營都字第0940003017號函

按以整建或維護方式處理的都市更新事業，係就個別建築物或特定區域內的建築群加以整建或維護，與需進行土地整合或辦理權利變換之更新重建方式有別。是以，都市更新條例第14條規定：「都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。」上開規定並未排除以公寓大廈管理委員會為都市更新整建或維護事業之實施者，惟其都市更新概要及都市更新事業計畫之擬定或變更時，仍應依上開條例第10條、第22條規定取得同意比例門檻。

關於貴縣太平市新坪生活公園社區擬變更實施者辦理更新重建執行疑義乙案

內政部94.5.24內授營都字第0940083694號函

一、查都市更新條例第10條及第11條規定，土地及合法建築物所有權人得自行劃定更新單元，擬定都市更新事業概要，申請當地主管機關核准後，選擇自行組織更新團體或委託都市更新事業機構為實施者，實施都市更新事業。

二、本案太平市新坪生活公園社區都市更新會前經貴府於90年4月26日核准立案，為取得重建資金，改以「事業機構」為實施者實施重建，如經取得都市更新條例第10條第2項規定同意門檻，得由當地直轄市、縣（市）政府核准後為之，上開更新會並應依都市更新團體設立管理及解散辦法第34條規定辦理解散，並報請主管機關備查。至土地及合法建築物所有權人推選之代表人，應屬代理權授與之法律關係，其代表人非屬法人；而受託事業機構依同條例第14條第1項規定，以依公司法設立之股份有限公司為限，係屬法人。事業機構受委託實施都市更新事業，於擬定或變更都市更新事業計畫及權利變換計畫期間，應舉辦公聽會，並取得同條例第22條土地及建築物所有權人數並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積法定比例之同意。

都市更新建築容積獎勵上限計算方式

內授營都字第0940083192號

依94.4.13及94.4.25研商「都市更新事業計畫、權利變換計畫法規適用執行疑義事宜」會議紀錄，「按都市更新條例第44條規定，都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適當之建築容積獎勵，如更新前含有數宗建築基地，都市更新建築容積獎勵辦法第4條第1項並未限定應予合併為一宗建築基地後計算。是以，都市更新建築容積獎勵上限，自得以更新前之各該建築基地擇優計算後加總。惟建築容積獎勵額度直接影響都市土地使用強度及公共設施之負荷，仍應由各直轄市、縣(市)政府都市更新審議委員會，視實際個案情形予以審慎評估考量決定。

關於都市更新條例第3條第5款實施者提供資金參與都市更新事業，並分配更新後建築物及土地之應有部分相關疑義乙案

內政部94.6.13內授營都字第0940006760號函

查都市更新事業以權利變換方式實施，提供資金協助辦理都市更新事業者，得依都市更新條例第3條第5款規定，納入權利變換計畫參與分配，並依同條例第43條規定辦理登記，本部營建署90年5月18日營署都字第025335號函（諒查）已有明釋：並無限制出資者應備之資格。是以，本案土地所有權人或其他投資者提供資金作為共同負擔費用，自得依上開函釋參與更新後建築物及土地之分配。

基金會近期工作日誌

4月

8日 本會協助新莊博士的家社區更新會赴北縣府都市更新審議委員會審查變更權利變換計畫。

12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

13日 本會丁執行長至台南市府參與都市更新審議委員會審查會

15日 本會與基隆市政府都市發展局會商都市更新推動事宜

21日 本會丁執行長受邀擔任2005都市更新國際研討會引言人

25日 參與內政部續商都市更新事業計畫、權利變換計畫法規適用執行疑義事宜

26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

27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

30日 本會與台北市不動產估價師公會合辦「都市更新權利變換與權利估價關係之探討」研討會，丁執行長擔任主辦之發言人

5月

3日 本會參與營建署續商「都市更新條例部分條文修正(草案)」事宜

6日 本會協同內政部建研所「促進廳陋社區推動都市更新防災策略及法制事項研究」專家學者座談會議

9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 參與續商「都市更新條例部分條文修正(草案)」事宜

11-17日 本會第一梯日本員工旅遊考察

16日 協助元大建設「原勝利大廈重建更新事業計畫及權利變換計畫案」台北市更新審議委員會審議事宜

18日 本會丁執行長至北市都市發展局參與環河北路都市設計規劃案期末報告會議

20日 本會參與北市都市更新處研商「運用本市都市更新基金以信託方式協助整宅融資借貸辦理更新操作事宜」會議

22-28日 本會第二梯日本員工旅遊考察

6月

6日 本會陳副執行長至澎湖縣政府參與審查會

9日 參與內政部研商「更新條例及相關法規試適用與執行疑義」會議;本會執行長至基泰建設演講

10日 本會丁執行長至台南市府參與都市更新審議委員會審查會

從都市更新條例部分條文的修正看都市更新事業之發展

基金會張隆盛董事長

立法院於上個會期的最後一天，三讀通過「都市更新條例部分條文修正案」，這由立委提案修正通過的條文共有四條，其中兩條僅係文字修正，另兩條針對協議合建土地合併更新處分之規定有較重大的變動，其對未來都市更新政策及事業上的推動，有相關程度的影響，因此，擬以拙文予以論敘。

公有土地及建築物參與更新新增處理方式

先談條例第27條修正有關公有財產參加都市更新之處理方式，修正其第三項第四款為：「以權利變換方式實施都市更新，除按應有之權利價值選擇參與分配外，並得領取現金補償。」另增加同項第五款：「以協議合建方式實施時，得以標售或專案讓售予實施者。」這兩款的增修訂，在法規與政策上有商榷之餘地。

第一、條例第27條第一項明文規定：「公有土地及建築物應一律參加都市更新」，是則「領取現金補償」與第31條第一項：「但其不願參與分配者，得以現金補償之」之規定相較，公有財產與不願參與分配者有同樣的選擇權，亦即一方面法律規定「應」參加更新，但另一方面則以修正同條的款項免除管理機關之參加，在法理上欠通。

第二、增列第五款，讓管理機關予以標售或讓售作為參加更新之處理方式，實質上也是免除其參加更新的義務。公有土地參加更新除享有分配或新增的領取現金補償之外，應依條例第30條之規定，抵充公共設施用地以及分擔公共設施等相關的費用。因此，採用標售或讓售，則免除了管理機關在抵充或優先指配作為公共設施的義務。

按在都市更新範圍內之公有土地（含建築）除已供作公共設施使用者外，多屬被長期佔用的非公用財產、或零星之溝渠、未登錄地、或畸零地，長久以來不得處理，往往成為麻煩之源，而都市更新在政策目的上除可解決其管理上的問題外，最重要的是讓公有土地能扮演較大的公益角色，以提昇整體的公共設施服務水準以及居住品質之不良，因此這條兩款的增修訂，免除其政策義務，而這些義務則轉由實施者或參加者的負擔，實有商榷之餘地。

第三、對於標售、讓售的時間點、讓售金額皆缺乏明文規定。以常理判斷，標售應在都市更新事業計畫送件前，讓售則應在都市更新事業計畫公告實施後，始得確定讓售對象（實施者）的身份專案讓售予實施者。因此，擇用標售或讓售如何與更新程序配合等，新法並未規定。

協議合建門檻降低並新增徵收後讓售規定

其次條例第25條之1的修正，變動幅度較大，修正第一項降低協議合建之同意門檻，不管其是否於劃定應實施都市更新地區與否，其同意合建之比例均改為十分之八。修正其第二項：「…對於參與合建協議之土地或合法建築物得以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購；協議不成者…得由實施者申請該主管機關管機關徵收後讓售實施者」，按本條原係針對本條例第25條規定。協議合建需經全體所有權人之同意，於92年由立委提案增列，將同意門檻降低為十分之九及十分之八，並規定對少數不參加者由實施者「強制價購其產權」。

協議合建向為建設公司最為熟悉的重建方式，於未經劃定應實施更新地區，申請協議合建之案件日增，而此類地區內的產權複雜，所有權人的財務能力及期望各異，實施者所需面對的問題非常艱難，而協商拖延時日以及更新後的情況變化難以掌握，理當藉由權利變換計畫可解決，但一般業者對於權利變換之運用並不順手，所以寄望修法以排除都市更新協議困難的問題，這是可以理解。前次修正增列「強制價購」之規定，公布實施以來，沒有強制價購之成功案例，關鍵在於現行的相關的法規沒有強制價購之程序規定，主管機關不知如何進行強制價購，以致徒有法律依據卻無從執行。因此，此次修正改由「以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購，協議不成則由實施者備妥價款申請由政府徵收後讓售。」，且原來規定對強制價購價格有異議時準用第32條之規定部分，則在修正條文中刪除。

除都更條例外相關法規並無徵收後讓售規定

現行法律規定得徵收私有土地者，包括土地法、土地徵收條例、都市計畫法等都基於公益需要，其範圍及

程序以及對所有權人權益的保障，有詳細的規定。近年來政府為獎勵民間參與公共建設，分別頒訂「獎勵民間參與交通建設條例」以及「促進民間參與公共建設法」，均規定對於事業所需的私有土地由主辦機關或民間機構與所有權人以一般價格價購買賣，價購不成，且為「舉辦、政府規劃之重大公共建設所必須者，得由主辦機關依法辦理徵收」（促參法第16條），對於已徵收或價購之土地，則以聯合開發、委託開發，合作經營、出租、設定地上權、信託或以使用土地的權利金或租金出資方式，提供民間機關開發、興建、營運…。亦即徵收後之土地，仍為政府所有，沒有讓售的規定，因此，顯然此次都更條例第25條之一的修正超越前列法律之規定。

復查現行建築法第45條規定，畸零土地其屬私有者，由建築起造人自行協商價購，並得由政府調處，調處不成，得合併成一宗最小可建築土地，由申請人預繳承買價款由地方政府徵收後辦理出售或公開標售，出售後所得按原持有比例發給，原申請人有優先承購之權。因此，非屬政府重大建設之建築行為雖有徵收私有畸零土地之規定，但建築法有此規定已有20年以上，但全國迄今亦無成功的案例。因此，條例第25條之一，將原「強制價購」改為「徵收後讓售」，即使其政策意義較畸零地合併使用為高，但主管機關是否願意在所有權人與實施者未能達成協議下，配合實施者代為徵收取得十分之二不同意參與更新者之土地，藉此展現支持推動都市更新的決心，令人懷疑。另「徵收後讓售」之方式是否會造成實施者片面期待與依賴，甚至成為政府與實施者相互推諉的藉口，不無疑問。

目前以協議合建方式辦理更新者，規模偏小，分布零散，打造不出具國際競爭力的都市，甚至921地震，對於災區中適宜大規模實施都市更新的地區，也任其個別改建或重建，以致災區重建後與未受災前的情況比較，僅係建築物的新舊差別，並未能展現「浴火鳳凰」的新都市環境，令人十分遺憾。至於政府持有大片的土地，原來應主動辦理更新的地區，現在則為財政目的，大舉標售，凡此種種，這是都市更新的現況。此次修正都更條例，只是局部修補放寬，不僅免除了公有土地參與更新之政策義務，且新訂條文是否可加速更新事業之推動，有待後續觀察。

立法院94年5月31日三讀通過都市更新條例部分條文修正一覽

第二十二條之一—依第七條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物毀損而辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以各該幢或棟受損建築物所有權人之人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。

第二十五條之一—以協議合建方式實施都市更新事業時，得經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人十分之八，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積十分之八同意後實施之。

都市更新事業計畫如屬前項採多數決方式辦理報核者，對於不願參與合建　協議之土地或合法建築物，得以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購；協議不成立者，得由實施者檢具協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件，按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者。

第二十七條—都市更新事業計畫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，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。

公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及各級政府財產管理規則之相關規定。

前二項公有財產依下列方式處理：

一、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。
二、由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業時，應信託予該信託機構。
三、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，辦理撥用。
四、以權利變換方式實施都市更新時，除按應有之權利價值選擇參與分配外，並得領取現金補償。
五、以協議合建方式實施時，得以標售或專案讓售予實施者。
六、其他法律規定之方式。

第四十條—權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權或典權，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權與典權之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。

實施權利變換未受土地及建築物分配者，或不願參與分配者，其原設定抵押權或典權之權利價值，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償或回贖。

新街道的萌芽—適於居住、工作、休閒 21世紀的造街

東五反田二丁目第1地區

第一種市街地更新事業

作者：三井不動產株式會社 asset solution部 代理部長 石川通美
譯者：阮玉蘭 校訂：何芳子
本文原載出處：再開發コ-ディネ-タ 2004 NO.99
(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)

前言

東五反田地區位於八之山道(補助15號線:俗稱Sony道) JR大崎車站及五反田車站所圍地區，面積約29公頃。以領導戰後日本的2次產業而發展興起。

現在仍存在著許多活躍於資訊、通信、出版業界之工廠或企業總公司。可是，戰後所建的那些工廠因逐漸老舊，生產機能已多移轉郊外，土地成為倉庫、停車場等低度利用或未利用的的現象相當顯著。

於此狀況下，平成13年(2001年)7月實施完成了「_圓形庭院(Oval court)大崎(東五反田二丁目第1地區第一種市街地更新事業)」。

該計畫於平成2年(1990年)「開發動向聯絡會」成立，雖然經歷泡沫經濟的崩潰，但因迅速變更更新事業計畫，始能彈性順應經濟環境的變遷，而使進度不致有太大的延遲，終能順利完成計畫執行。

在此就以下列的觀點來介紹該計畫的特徵。

1. 配合開發進度擬定分期開發計畫

(1) 29公頃整體街區 (都市計畫的階段性擴大)

昭和63年(1988年)開發計畫開始實施時，因正值泡沫經濟的高峰期，乃預定將29公頃全部納入整體的更新計畫範圍。

29公頃整體計畫範圍內5個開發街區，經協調同意於第一期完成2號設施(4條地區幹道、步道空地、公園等)，容積率由300%增加到650%。

可是，由於泡沫經濟的崩潰，5個街區要在第一期完全消化高容積事業有其困難。因此，和行政單位取得協議，決定都市基盤整備配合各地區計畫的執行分期處理；再依各街區的開發進度逐步擴大更新地區計畫之實施規模。

採用這種方式，既能就街區單位與行政單位協議，也能決定每個街區的開發範圍、容積率的增加幅度以及都市基盤設施負擔的範圍等。

(2) 開發街區內 (土地權利變換)

泡沫經濟時期所規劃的事業計畫，容積幾乎都規劃為辦公使用空間(office)，預定採租賃方式經營。

可是，由於泡沫經濟的崩潰，承租辦公空間(office tenant)的需要大幅的減少，建築物的用途乃作了很大的變更。為順應都心居住的需求與潮流，採取「出售住宅」(_170%)和「出租住宅」(_50%)的配比，而辦公空間面積減少到_1.4萬坪。即使這樣，就長期而言大規模更新事業，在擬定都市計畫當時，仍無法確定承租戶(tenant)。

也因此，縱然有部份的法人權利人仍希望採提供出租辦公空間方式進行開發，但終因風險太大而陷入難以同意權利變換的狀況。

為了解決這種狀況而進行行政協議，對開發抱持慎重態度的所有權人，就其更新前資產(土地)，以不採分配建物樓地板面積方式，而採變換土地權利(土地權利變換)的手法。

這種手法對於權

開發手法	整體開發 ● 五個街區同時開發 (29公頃方針)	配合市況進行開發	分期開發 ● 街區個別決定開發(縮小方針) ● 實現土地權利變換 (自用office先行開發) (office自行開發)
開發負擔	道路系統整備(容積600%) 基盤整備100%由民間負擔	公家資金的導入	只整備道外道路(容積550%) 公家資金的活用 ● 住宅公開、街道事業 公團的參與 ● 都心共同住宅供給事業 ● 參加更新會(土地費_基盤整備金) ● 更新補助重點分配(都心居住計畫)

利人而言，因其負擔了都市基盤整備費用而得到增加容積的土地，其優點在於當經濟環境有所改善時，再由其擁有自行進行事業開發。

另一方面，對更新會而言，可順利的進行權利調整、街區的整合、具有減輕基盤設施整備負擔等優點。

另外，在行政協議的過程中，經權利變換的土地部份(2期建物)，為了將來可進行整體高度利用，而設定了以下的限制。

- 更新地區計畫的最小基地面積_3,000㎡
- 包括2期建物在內，必須符合建築基準法第86條一宗基地之認定。

依據此限制，目前已完成2期建物的確認，預定秋季開工。

2. 由官方進行都市基盤整備

(1)由官方進行基盤整備

在泡沫經濟時期，行政單位往往會要求較大的地區外的基盤整備，由開發者負擔。在本計畫執行初期更新會也由被行政單位要求要進行聯外道路的整備工作。

可是，為了防範人口的流出，乃擴大住宅事業的規模，於執行更新地區計畫的2號設施(12m寬道路)興建時，乃引進住宅宅地相關之公共設施整備促進事業。也因此，由品川區公所自行進行聯外道路整備工作。

同時，因都心共同住宅供給事業的創設，而使都市基盤整備公團可以直接進行區公所所屬的基盤設施的整備工作。也因此可以配合更新事業的進度，靈活的進行聯外道路之整備工作。

(2)由民間協調方式進行基盤整備

聯外道路約170m內70%之區間，乃為對將來的開發有意願的大地主所持有。

因此在這次的更新地區計畫內，將這個權利人持有基地納入方針區域。依此，權利人可由更新會代為辦理都市計畫的事先期作業，將來開發時即可得到容積增加的好處。而其代價為無償提供道路的用地給區公所。因此，聯外道路整備所需的用地收買費用即可大幅減輕。

結語

該計畫於平成4年(1992年)籌備更新會設立以來，歷經9年的歲月終能實施完成。這期間雖然承受了經濟環境的激變而仍能順利的完工，應歸功於行政單位為首的各相關人士的支援和協助。

東五反田地區繼該計畫之後，今年度已核定「大崎車站東口第3地區」都市計畫。

另外，在品川區也正進行「小中一貫校計畫」。同時，包括東五反田地區的大崎車站周邊地區亦經被指定為都市再生緊急整備地區。

雖然同樣處於不透明的經濟環境狀況，但因受到了這種更新方式的激勵，期待大崎、五反田地區能夠益加蓬勃發展起來。

所在地	東京都品川區東五反田二丁目15-17
施行者	東五反田二丁目第1地區市街地更新會
都市名	品川區 32萬人「平成13年(2001)8月」
地區面積	約1.9公頃
事業的經緯	都市計劃核定:平成9年(1997)4月 更新會設立核可:平成9年(1997)10月 權利變換計劃認可:平成10年(1998)3月 工程完成公告:平成13年(2001)6月
事業概要	用 途:事務所、住宅、店舖 建築面積:約5,567m2 建蔽率:39.79% 總建坪:72,787 m2 容積率:408.46% 建物層數:業務棟 S造部份SRC造 地上17層/地下2層 出售住宅棟 RC造 地上30層/地下2層 出租住宅棟 RC造、部份SRC造 地上10層/地下1層 事業費:27,669百萬日圓(單位: m2)
土地利用	從前 從後 公共用地 3,275 5,083 建築地基 15,800 13,992
所有權者數	更新前11件/更新後10件(參與更新會員2件)
權利變換方式	法110條(全員同意型)
事業關係者 協議者 (顧問)	基本計畫: (株)日本設計 事業計畫: (株)TOM設計事務所 權利變換:(株) TOM設計事務所 補 償:(株)新都 鑑 定:日本不動產研究所 稅務統計:大野木公認會計士事務所 測 量:(株)日野
建築設計	基本設計: (株)日本設計 實施設計: (株)日本設計 設計監修:光井純|聯合建築設計事務所
施工	藤田奶j成市e田建設共同企業体(住宅街區) 大成永購苅前田建設共同企業体(業務街區)
土地開發業者等	三井不動產 (株)
核tenant	(株) Sony
管理公司	三井不動產 (株)、三井不動產住宅service(株)
大樓名稱(暱稱)	街區全体 「Oval court大崎」 業 務 棟「Oval court大崎mark waist」 分讓住宅棟「the park tower 東京south」 租賃住宅棟「Oval court大崎view plaza」

出發！都市再生機構

「都市再生機構」的都市更新事業推動方向

作者：獨立行政法人再生機構 業務第一部 再開發課 組長 大山雄二郎
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.111
(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)

前言

「獨立行政法人都市再生機構」的成立是依據平成13年(2001年)12月內閣會議所決定的「特殊法人等整理合理化計畫」，把「都市基盤整備公團」解散後，與「地域振興整備公團」的「地方都市開發整備部門」進行整合，於今年(2004年)7月1日所成立的法人單位。

本文內容主要是簡單的介紹至目前為止，日本住宅公團、住宅_都市整備公團以及都市基盤整備公團在都市更新事業中所扮演的角色及所發揮的功能，並同時簡述都市再生機構在都市更新事業上的未來發展方向。但是本文主要係以狹義的都市更新計畫，即以市街更新事業為重點加以說明。

目前爲止公團所推動的更新事業

(1)日本住宅公團經手的更新事業

日本住宅公團在成立之初，是依循一般市街住宅制度負責推動更新工作。直到昭和44年(1969年)，「都市再開發法」訂頒後，公團也開始擔任市街地更新事業的實施者角色。公團可推動兼辦住宅興建的更新事業（即所謂住宅型的更新計畫，目前併入居住環境整備型的更新計畫）。根據此法律，公團於昭和48年(1973年)開始著手東京都墨田區立花一丁目地區的更新事業。一直到更名為「住宅_都市整備公團」止，一共推動九個地區的更新事業。

此外，公團不只擔任更新計畫實施者，同時參與成為更新會(即再開發組合)一員，實施更新事業，公團可以更新會參與成員(參與組合員)的身份加入，取得保留之住宅樓地板面積，在所謂的協調型更新事業中，於昭和51年(1976)開始推動靜岡縣靜岡中町地區等幾個地區的更新。

（2）由住宅_都市整備公團推動的更新事業

昭和56年(1981)，「日本住宅公團」整合更名為「住宅_都市整備公團」後，都市整備工作納入業務重點並導入特定型態的更新事業（現在則稱為都市機能更新型更新事業）。所謂的特定型態的更新事業，與之前公團所進行的再開發事業最大的區別在於，並非僅以住宅建設的更新為主，而係以更新都市機能為主要目的的更新事業及土地重劃事業。更新事業案例代表有：東京都立川市的「Faret立川」、東京都新宿區的「新宿Island」、土地重劃事業代表案例則有:橫濱市西區以及中區的「港區21世紀」中央區部分、埼玉市中央區及大宮區的「埼玉新都心」等地區。

此外，在平成7年(1995年)1月的阪神_淡路島大地震後，為進行廣大災區的災後重建工作，公團也負責了住宅建設、都市更新、土地重劃等各種事業的推動。在都市更新事業方面，公團主導執行了兵庫縣西宮市的西宮北口車站北東地區等5個地區的更新。此外，公團也參與了由市政府以及更新會所主導的神戶市新開地六丁目東地區等5個地區的更新事業，亦取得部份更新住宅樓地板面積。

(3)都市基盤整備公團推動的都市更新事業

依據1997年內閣決議的「特殊法人等的整理合理化」揭示於1999年廢除「住宅_都市整備公團」，同時設立了「都市基盤整備公團」，具體的改革方向，係將原本的政策目標由「住宅_住宅地的大量供給」轉為「都市的基盤整備」。

同時，為了使都市的結構能夠同時具備著「悠閒但豐富」的生活性，以及都市活動的機能性，所以公團所主導的都市更新事業及土地重劃事業，係著重在大都會區域內業務核心都市及都市基本公共設施的整備工作。

此外，為了達到與民間業者及地方政府的適切分工，公團所從事的更新事業基本上都是涉及到大規模都市基盤整備有關或土地權利關係錯綜複雜，很難由民間單位及地方政府來進行的更新事業。

此外，在參與由民間更新會所負責的更新事業當

中，以往係以住宅建設為主要考量，而在「都市基盤整備公團」成立後，基於協助民間更新事業的觀點，公團在參與更新會成員或以特定建築實施者參與，在法律上已有明確的功能定位。

而公團在參與成為更新會成員時，主要是基於民間的委託，期盼公團能扮演協調統合角色，不僅只為了取得更新後樓地板面積，同時也能藉由統合協調提供技術指導並給予經驗的傳承，從而達成公團所肩負的推展更新事業的職責。

都市基盤整備公團所負責的協調性工作，早期係以積極參與企劃為基本方針，對於所取得之更新後樓地板面積，公團原則上不採出售方式，而是以出租模式經營。

公團在協調型事業方面的參與方式有許多種，例如：傳統係以更新會成員的身份參與、或以公共團體的特定事業參與者的身份參與（千葉縣市川市的市川車站南口）、或以特定建築實施者的身份參與（神戶市的六甲道車站南側、埼玉縣川口市的川口一丁目1番）、或是在取得土地所有權人全體同意後以個人名義進行的事業的參與（東京都品川區的東品川4丁目、東京都千代田區的霞關三町目南）等等。

再開發事業的實際成績

（1）事業的進行狀況：

由以上歷史變遷情況得知，從日本住宅公團時代開始，一直到2004年6月底為止，總共參與了118個市街更新事業的推動，其中直接主導實行的有53個地區，間接參與協調的有65個地區。其中，有85個地區（直接主導的32地區、間接協調型的53地區）已經完工。

從直接主導的53個地區的詳細情形得知，屬於居住環境整備型的有42個地區（當中有24個地區已經完工），屬於都市機能更新型的有11個地區（當中有8個地區已經完工）。

此外，由原地域振興整備公團所著手的市街地更新事業地區，中之町A地區（沖繩縣沖繩市）以及北田大手町地區（鹿兒島現鹿屋市）兩處，現在仍在進行中。

除此之外，歸屬於「住宅_都市整備公團」時代的法定事業有谷塚車站西口地區（埼玉縣草加市）的住宅街區整備事業。

在全國所有已完工的市街地更新事業中，至2004年3月底止共599地區），由公團所負責進行的約只有5%左右，並不是佔了很大的比例，這是因為地方公共團體在，同一個城市進行多個更新計畫的情況並不是很常見，而一個更新會只能從事一個更新事業，所以多數地區的更新事業幾乎都是以單一事業體去進行的情況佔了絕大多數。

都市機構的更新事業的成績（平成16年6月底的現在情形）

		完成		事業進行中		總計	
		地區數	面積（ha）	地區數	面積（ha）	地區數	面積（ha）
直接主導實行	居住環境整備型	24	43.3	18	59.1	42	102.4
	都市機能更新型	8	14.5	3	11.9	11	26.4
	都市機能更新型（地方據點都市、中心市街地活性化）	0	0	2	2.9	2	2.9
	小計	32	57.8	23	73.9	55	131.7
協調型	更新會負責實行	33	39.5	9	12.9	42	52.4
	公共團體負責實行	18	21.3	2	5.8	20	27.1
	個人單位負責實行	1	0.2	0	0.0	1	0.2
	個人施行者	1	7.2	1	3.1	2	10.3
	小計	53	68.2	12	21.8	65	90.0
		85	126	35	95.7	120	221.7

1. 都市機能更新型再開發事業（直接主導進行）

完工地區			事業進行中地區		
地區名	所在地	地區面積（ha）	地區名	所在地	地區面積（ha）
汐入車站前	神奈川縣橫須賀市	1.5	北仲道路南側	神奈川縣橫濱市	5.4
汐入車站前第2	神奈川縣橫須賀市	0.2	北品川五丁目第1	東京都品川區	4.0
西新宿六丁目東	東京都新宿區	2.9	東五反田二丁目第2	東京都品川區	2.5
丸之內車站前	愛知縣名古屋市	0.4			
上野　上本町二丁目	東京都中野區	1.9			
汐入車站前第3	神奈川縣橫須賀市	0.4			
立川基地遺跡相關地區	東京都立川市	5.9			
川崎車站西口	神奈川縣川崎市	1.3			
合計	8 地區	14.5	合計	3 地區	11.9

2. 都市機能更新型（地方據點都市、中心市街地活性化）的更新事業（直接主導）

完工地區			事業進行中地區		
地區名	所在地	地區面積（ha）	地區名	所在地	地區面積（ha）
			中之町 A	沖繩縣沖繩市	1.2
			北田大手町	鹿兒島縣鹿屋市	1.7
合計	0 地區	0	合計	2 地區	2.9

(2) 代表性的事業

■晴海一丁目東側地區（晴海Island Triton Square）

(為直接主導實行的事業：2001年度事業完工，位在東京都中央區)

位於首都圈臨海地區，係針對因伴隨產業結構的轉變而產生的遊樂休憩用地，加以規劃利用。更新事業的土地面積廣達10公頃，由民間（更新會）以及公團分工執行，整體的更新計畫則分成了兩部分，由公團負責施行住宅部分（居住環境整備型），由更新會負責開發的辦公_商業設施等。

該地區原本到處林立著已經老朽化的公團住宅（由昭和32年(1956年)開始管理）以及民間的住宅、倉庫等，新計畫提供支援高度資訊化社會的業務設施、優質的都市型住宅、具歡樂氣氛的商業設施以及大型音樂廳等公益設施等，期望提供完整的都市基盤設備，為臨海地區新的大據點。

■川崎車站西口地區（Muser 川崎）

(為直接主導實行的事業，於平成15年度(2003年)完工，位在川崎市)

本事業計畫首都圈的業務核心都市建設的一環，將以車站周邊地區「住宅市街地整備綜合支援事業」之角色，實施複合式的都市更新型再開發事業，建構完備的站前基盤設施。

藉由超高層大樓、專用音樂廳、商業設施以及人車分道的行人專用道路等之規劃建設，使車站前地區更具據點性及便利性。此外，在辦公大樓方面，藉助民間的資金及技術的引入，以「特定業務代辦方式」實施。

■東五反田二丁目第1地區（Oval Court大崎）

（屬於協調型參與事業，平成13年(2001年)完工，位於東京都品川區）

大崎車站周邊地區經定位為東京都的副都心之一，以建構兼具辦公_商業住宅等複合機能地區為目標，公團以更新會的會員身份加入更新會，於取得之樓地板面積，提供出租住宅。此外，並直接負責地區幹線道路等公共設施的拓寬工程。

此外，因該地區經依「都市再生特別措施法」，指定為「都市再生緊急整備地域」，因此公團本身成為整個地區更新計畫的總協調單位，對民間負責的市街改造計畫以及公共設施整備等方面，提供行政支援，協助個別地區事業的推動。

今後的事業推展

(1)基本方針

「都市再生機構」並不打算像「都市基盤整備公團」一樣，成為一個由自己全部包辦的單位，希望為民間單位創造機會，積極運用並民間團體經驗，使得更新事業可以在早期階段就誘導民間資金投入。都市再生機構希望做為一個後盾型的都市更新計畫的推動者。

在都市更新事業上，基本上是希望在由民間負責的更新事業方面，可從早期即開始以協調者的角色給予支援；另一方面，則是以加入更新會會員的方式去支援民間更新計畫。

所謂「在事業初期以協調者的角色給予民間更新事業支援」，具體上來說，就是在「取得土地所有權者的同意」、「與都市計畫相關行政單位進行協調」、「誘導民間業者參與都市更新事業」、「建立更新事業推動體

川崎車站西口地區（Muser 川崎）

東五反田二丁目第1地區（Oval Court大崎）

制」、「訂定更新事業計畫」等工作方面，能夠秉持中立的身份來扮演各部門之間的協調者角色，期使都市再生機構能在公平的立場上實踐更新的業務。

此外，對於大面積、權利關係複雜，必須提供大規模公共設施建設之更新事業，非民間業者或地方公共團體所可以承擔的更新事業，就需要都市再生機構考量自行承擔，並積極運用「都市更新共同事業者導入制度」，依「特定事業參加者制度」或「特定建築者制度」等，誘導民間機構參與及投資。

(2)與民間業者共同合作的伙伴關係

在複雜的更新事業環境中，為使事業可以順利進行，並不可以存有「由公團單獨執行」的想法，而必須和民間共同推動都市建設計畫。早在「都市基盤整備公團」的時代，就已經有強烈的與民間建立伙伴關係的需求，於平成15年(2003年)4月建立了「都市更新共同事業者導入制度」，目的是希望在公團主導的都市更新計畫裡，讓民間機構可以加入，讓更新事業進行的更有效率更加順暢。而後，在都市計畫核定的所有地區（8個地區）均公開，均公開招募希望一起參與更新事業的民間單位，進而得到了一定的成果。

都市再生機構也希望可以承襲這種與民間機構的伙伴關係，繼續推動都市更新事業。例如，「都市更新共同事業者導入制度」不只適用於官方主導的更新事業，也希望能夠推廣到民間所負責的更新事業，對於機構取得的樓地板面積，都市再生機構的後援將可以補強民間機構的信用度。而如何更有效支援都市更新事業，建構新的事業推動機制，則是都市再生機構今後重要的課題。

(3)扮演都市改造統籌執行者角色

都市更新事業的推動係以取得土地所有權利者同意為前提，在單一的事業中，更新範圍有所侷限，為實現廣域都市更新效益，是無法只靠單一的更新計畫，還需要配合全面性的整備事業、道路建設事業等各式各樣的事業手法，適切搭配多種事業，併同進行綜合性都市整備更新事業，始能達到預期效果。

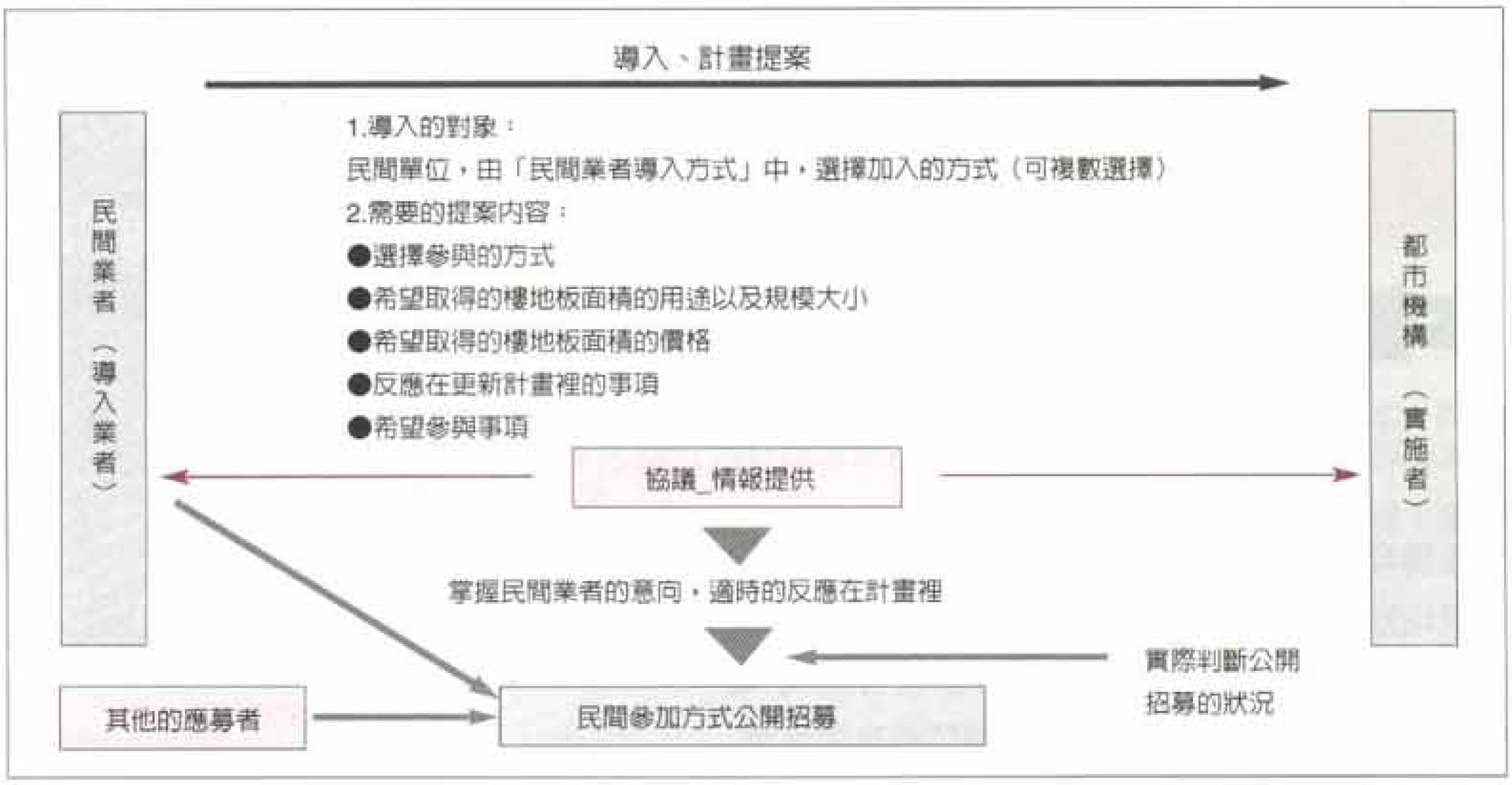
為此，必須與許多相關單位進行調整，對更新事業推動做階段性規劃並採取與複數的計畫相互提攜結合的策略。為了使這些工作得以順利的進行，一定會需要一個總合的統籌協調單位。都市再生機構恰好可以將一直累積起來的都市更新及都市建設的經驗靈活運用，恰如其份的擔任這個角色，發揮最大功能。

此外，為創造廣域的更新波及效果，規劃具地區意象先期更新計畫，引導周邊地區再造及民間參與推動事業等方面，扮演統合協調角色，是都市再生機構的重要工作。

就更新事業而言，所提出的改造提案必須要考慮到足以對應新的經濟環境、及事業完成後的營運等層面，而且必須要使計畫能夠持續具前瞻性並符合發展趨勢。

（註）都市更新共同事業者導入制度

● 都市再生機構所主導的更新事業實施地區裡，在都市計畫核定後，可以依序徵詢民間單位對更新事業參加的意願及動向，或是接受民間單位的計畫提案等，藉由這些方式，例如「特定事業者參加者制度」、「特定業務代行方式」或是「特定建築者制度」等來誘使民間單位參加更新事業。



更新重點新聞

社子島開發 至少10年後　防洪計畫通過 但後續困難重重　940411聯合報

據保守估計，社子島總開發經費約1800億元，後續要克服的問題至少有三大項，一是如何兼顧防洪填土施工需要，並符合當地居民「先建後拆」的安置要求；二是開發經費龐大，市府要如何籌措財源；三是填土施工期間如何避免當地交通壅塞。社子島約300公頃，開發計畫非同小可，只要其中一個環節出問題，一定造成時間延宕，因此10年後進入開發期的預期可能太樂觀。

開發型不動產證券化 添利多　投資範圍擬擴大 公共建設將納入標的　940330經濟日報

金管會催生開發型不動產證券化，對於開發型不動產的定義，將採取寬鬆解釋，給予商品設計者更大彈性，但會擬定配套措施。此外，如果採取公開募集，除了都市更新案之外，公共建設也將納入投資標的，投資範圍更行擴大，可望帶動不動產市場的發展。

修法納入開發型不動產證券化 940321工商時報

台灣不動產市場總規模為七十七兆元，其中商用不動產佔一五%，如果只要其中一_%的優質不動產證券化，則可望產生一、一兆元的證券化市場規模，帶動上下游相關產業約五兆元的效應。如該案順利推動證券化，將有助不動產市場擴大，集資方式也可跳脫銀行融資的傳統管道，擴大由資本市場引進資金活水挹注，對台灣經濟將有正面幫助。

板橋台鐵宿舍 要拆了　位在菁華區 卻像貧民窟 將改建15層大樓 97年底完工　940312 聯合報

台北縣政府推動都市更新計畫，板橋舊火車站旁的台鐵宿舍將由昇揚建設公司投資4.9億元拆除舊宿舍，改建成新穎住商大樓，具有指標意義。經由都市更新縣府公開評選投資廠商，由昇揚建設公司取得最優先投資權，由台鐵出土地、昇揚建設出資4.9億元，拆除老舊宿舍，改建成地下1樓、地上15層樓的新穎住商大廈，一樓店面5間、住戶126戶，預計97年底完工。

震後都市更新 公設有補助協助震後重建 額度3000萬元 慢了就沒了　940312聯合報

九二一震災後，南投縣有2277戶申請以都市更新方式重建集合式住宅、街廓社區，縣府最近決定運用震災捐款，補助每戶3到6萬元公共設施費用，額度只有3000萬元，縣府昨天提醒合於資格者儘快申請，先申請先核准，用完為止。

都市更新條例修正案過關 老舊國宅更新解套　940531中時晚報

明訂若辦理都市更新時，如果不願意參與合建協議之土地或合法建築物，得以權利轉換方式實施，或者由實施者協議價購，如果協議不成，可經主管機關同意，採取現金補償，並以徵收的方式進行處理，以讓售或專案讓售的方式售予實施者，換句話說，目前礙於法令，台北市23處老舊國宅無法取得多數所有權人同意，以及全國各地亟需辦理都市更新的土地與建築，都可加速更新速度。

保存歷史建物 獎勵容積　辦法即起實施 地主可申請容積率移轉　940422經濟日報

避免具歷史價值的建物如新松金樓、台銀日式宿舍被拆除的憾事重演，市府擬定獎勵辦法，凡經市府認定具保存價值建物，且地主向市府申請保存者，市府將給予地主10%至100%的容積率移轉獎勵，希望能挽救府城逐一被拆除的歷史建物。

公設保留地 容積移轉解套　月底公告實施 地主可申請換回現金或新屋 公園、綠地、古蹟等優先　940422聯合報

公共設施保留地的地主多苦於久等政府徵收土地，市府提出新的解套方案，地主可申請以「容積移轉」方式，與其他建地建商協調出售公設保留地的容積率，換回現金或新屋，市府則可無償取得公設用地，達成雙贏目標，預定月底公告實施。

2005都市更新國際研討會18日登場　940415雅虎新聞

由台灣主辦的「2005都市更新國際研討會」將在18日展開為期四天的議程，以「都市更新－實現城市永續發展新願景」為主題，並邀請包括法國、英國、西班牙、德國、荷蘭、波蘭等歐盟國家16位現任或卸任政府高層官員與專業人士來台，會議形式界定為公部門與公部門間對談。

都市更新操作實務班開始招生

課程主要針對建設公司、規劃顧問公司及土地開發專門人員所設計，由在都市更新領域中，有著法令學術專業、實務開發經驗多年的都市更新研究發展基金會與臺灣營建研究院合作，為專業人士量身打造最合用的課程內容。在土地開發領域具有企圖心的您，絕對不能錯過這精彩的實務課程

課程時間
2005/8/12. 8/19. 8/26. 9/2. 9/9. 9/16. 9/23
每週五 共計42小時

- 針對土地開發開設最完整都市更新課程
- 本年度課程只有一班，名額有限，敬請把握
- 由都市更新基金會組成專業講師群授課
- 資深專業講師群精心編撰之獨家實務教材
- 主辦單位聯合授予參訓證明
- 公務人員終身學習時數及技師證照學習點數之核可
- 贈送實務工具書
- 享有系列課程特別優惠價
- 供應午餐、下午茶
- 提供全天候咖啡、茶

主辦單位
財團法人都市更新研究發展基金會
財團法人臺灣營建研究院

報名及簡章索取
臺灣營建研究院教育訓練組 黃小姐
E-mail：adeline@tcn.org.tw
聯絡電話：（02）8919-5094
傳真：（02）2912-4104

日本都市更新參訪團　募集中

活動說明：本基金會受日本再開發推動者協會邀請，組團參加該會主辦之日本都市再開發研討會，並安排日本都市再開發成功案例導覽

募集對象：對都市更新有熱情，並對日本都市再開發案例有高度興趣之不動產開發相關業者及專業者

活動時間地點：預定於10月17-22日赴東京參訪考察（六天五夜）

意者請電（02）2389-0661 轉113 洽本基金會 廖小姐

詳細活動內容，請隨時注意本基金會網站或來電洽詢

基金會徵助理規劃師

建築、都市計劃、地政、財務相關科系凡對都市更新領域發展有興趣擅分析、寫作與表達溝通能力佳者具都市計畫、建築及都市設計或不動產開發規劃相關經驗一年以上具學士或碩士以上學位
熟電腦MS Office 相關軟體，有詩領域（建築及都市計畫、地政企管財務、不動產估價）背景尤佳。

意者備履歷寄至
E-mail：joan @ur.org.tw 劉小姐