都市更新

簡訊2006/04 第三十期

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660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：洪薇穗
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

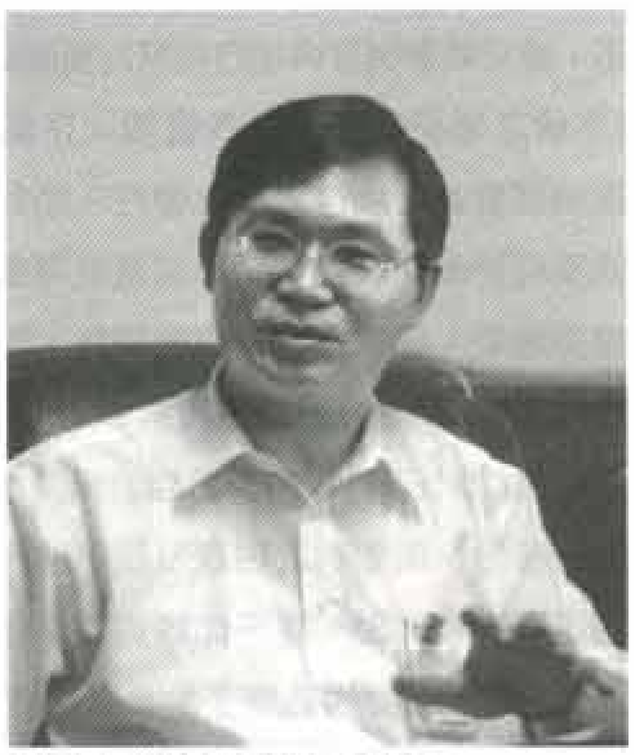
本簡訊採贈閱方式，提供相關各界交流之用，採贈閱發行，歡迎索取。

人物報導

專訪臺北市更新處邊子樹處長

暢談都市更新推動方針與未來展望

基金會副執行長：陳松森



專訪台北市更新處邊子樹處長

臺北市都市更新處為各地方政府中依都市更新條例成立的第一個都市更新專責機構，自93年3月3日成立正式掛牌運作以來，即肩負著落實市府都市更新政策之使命。在邊子樹處長帶領推動下，陸續地交出許多漂亮的成績，欣逢更新處掛牌成立二週年，本基金會有機會特別專訪邊處長，針對更新處成立以來之諸多成效與未來展望進行深入的對話，本期主題報導就訪談內容整理後全文刊出，以饗讀者。

更新處之政策、功能與定位

在更新處現有人力及組織上，以落實推動市長軸線翻轉、改善家居二大施政主軸，並積極協助相關權利整合

更新處邊處長（以下簡稱處長）：臺北市的整體發展，是以健康城市為總體目標，更新處成立後，在功能與定位上，基於永續發展的精神，希望藉由都市更新創造一個舒適、安全、愉悅的生活環境，要達成這個目標有幾個方向：1.持續市長的政策，翻

轉軸線，主要針對都市空間環境的改造來推動。2.在建築物本身的部分，希望能更新窳陋環境，改善家居生活品質。以上這是我們推動更新的兩大主軸。而在更新處組織配置上，以目前政府組織架構及人力限制下，不可能再有增長，將以現有人數繼續推展。

在功能上，將以研擬更新政策、策略、辦理更新審議與協助居民組織更新會為主，希望在整個更新過程中，能順利、順暢，達到資訊公開之目標。更新過程中的整合若有需要，本處自當加以協助。在審議過程中更會堅守以正義、合理的方向來推展。除了協議合建外，以權利變換實施時，雖然採多數決的機制，但仍會盡量兼顧少數不同意參與權利人之意見，希望整個更新事業能夠合理地順利推展，這便是更新處整個的政策、功能與定位。

以循序漸進方式積極推動整建維護

更新地區（單元）應適度區隔重建與整建維護區段、簡化申請程序分別來鼓勵民間全面推動更新

本基金會陳副執行長松森（以下簡稱陳）：就我們所知，更新處也正大力推動整建維護事業，除了歷史風貌特定區得兼顧保存與發展，展現整建維護之成效外，在政策上如何將一般之整建、維護與與重建區段整合於同一更新地區（單元）來推展？

處長：依照更新法令，都市更新的處理方式包括重建、整建與維護，而且是可以在一個更新單元內同時涵括的。但是在就實際執行經驗而言，依照條例26條規定，計畫核定實施後，若未按計畫進度實行，得以強制力執行，並且要求權利人負擔經費，從這個角度來看，僅有重建區段因為有相關容積誘因較可能達到比較高的同意比例，而整建、維護區段之參與意願則相對比較低。因此就這個部分，重建跟整建維護分開來做似乎是比較可行。

我們考量這個問題，目前正思考在推動實施作業上將重建與整建維護區段分開辦理。另外因顧及整建維護的程序並不如重建複雜，在實務操作上，只要有居民的共識，或是透過公寓大廈管理委員會進行整合，整建維護後對於周遭環境會有正面的影響等前提，我們就覺得推動程序其實可以進一步被檢討，例如：劃定更新單元或是申請更新概要之程序可以被適度簡化，只要整合上有一定比例，就鼓勵民間直接擬定更新事業計畫申請審議，未來這部分的法令將建請中央針對各項實施方式修法簡化。

以具體經費補助，提高民間主動辦理整建維護誘因

除了程序的簡化外，在執行面而言，目前法令對於整建維護事業來說，獎勵幾乎是沒有，實施者也缺乏投資參與意願。但是民間所謂的拉皮整修工程在臺北市卻是隨處可見，因為許多建築實在沒有必要拆除重建之絕對必要，任意的拆除重建對於整個社會的資源將造成另一種浪費。反之，整建維護花的成本相對低廉許多，政府基於城市的再造，應該從鼓勵的角度來推動。

鑑於整建維護是本處整體更新政策中重要的環節，二年來我們先藉由舉辦活動、公開評選整建維護個案，給予表揚；同時公佈實施本市的整建維護實施辦法，針對民間辦理整建維護事業給予實質的經費補助。從今年起開始受理經費補助申請，至今共有17個個案提出申請，從這個基礎出發，我們希望以降低民家推動自我環境整建提升的門檻的方式，透過整建維護，達到以最低成本提升都市品質與住宅價值的效果。

歷史建物之指定與整建維護應結合更新機制，以擬定更新計畫方式整體規劃處理

陳：目前文化保存單位陸續指定包括日式宿舍、日治時代公共建築等歷史建築，是否會影響周邊地區之更新整體發展？在政策上是否有明確指導方針？

處長：在歷史建築指定方面，應該從整體發展的角度出發，可以針對以實際建築物座落指定比較小的區塊，並以歷史建物座落街區加上周邊地區一併擬定整體更新計畫作為分區推動之指導原則。雖然文化保存的主管機關是文化局，但是透過更新機制其實可以協助提出更具彈性的作法，達成兼顧保存與地方發展的雙贏局面。

陳：應保留之建築若散落在各區塊，在配合整體開發時，應保留調整區位集中設置之彈性。而針對實施者面臨歷史建築何時劃定及推動時程的風險考量，是先主動確認為歷史建築，抑或是先行規劃開發，未來再視情況確認，這方面應該有更清楚的政策指導。

處長：至於臺北市現行都市更新自治條例中也有些可以考慮放寬的部分，例如對於古蹟及歷史建物周遭建築物的整建維護可容積獎勵，給予比較寬的條件，但目前僅以市有建築為限，如此也造成了台北車站特定區E1、E2街廓內舊台鐵辦公室因非屬市有建築而無法適用前述獎勵，但是從鼓勵整建維護的精神來看，這方面應該是值得獎勵的。

陳：延續處長所舉的例子，該地區應該可以針對公共設施捐贈、開闢與歷史建築之整建維護部分做成一個配套方案，提出更新事業計畫，配合整個案子提出一個解決

方向。

與中央「加速推動都市更新方案」之互動

篩選重點地區納入政院「加速推動都市更新方案」，並依進度持續推動

陳：貴處對於行政院所提加速推動更新政策將如何配合？

處長：處長：更新是永續發展，行政院推動加速都市更新方案，基本上跟市政府推動重點策略性更新的政策是一致的，對於中央的政策我們自當全力配合。

中央在計畫時程上定了一些目標，可是就過去的經驗來看，一般更新案的推動時程，可能無法立竿見影，當然我們是盡量朝向既定目標努力。目前臺北市比較有可能配合中央政策目標的個案，大概是歸綏街、南港瓶蓋工廠、華光社區、台北車站E1、E2街廓等，而這些我們都依計畫推動中，並有實質進度。

整合房貸銀行與信託機制，建構安全融資管道，擴大中央政策參與層面

處長：而相對於前述更新案的規劃工作，後續公開徵選實施者，以及接下來的中央承諾的低利融資，才是更新案成敗的關鍵。這方面我們對中央也提過建議，臺北市其實鼓勵權利人自組更新會來推動都市更新，希望自組更新會亦能有低利融資的補助誘因。例如台北市特殊的整宅案例，建築融資會有缺口，更新基金部分已有補助，但是一般自組更新會的個案則沒有融資補助。這也影響了一般居民自力更新的意願。

而從九二一災後重建經驗來看，若能結合信託機制，同時以單一金融機構承作更新期間融資與更新後房屋貸款，可有效控管資金風險，這樣的機制比較健全。未來中央的低利融資機制我建議是可以朝這個方向來思考。

更新單元劃定新課題：公有土地參與及空地比

釐清公有土地參與更新之機制，防杜有心人士刻意曲解法令、以小吃大，破壞立法美意

陳：目前市政府鼓勵民間自行劃定更新單元，有部分在執行上遭遇一些模糊地帶，針對法令上尚未規範所產生之疑義，更新處的解決之道為何？

處長：目前在公有土地參與更新的法令上確實有不盡周延之處，造成一些業者在申請劃定或實施時，會去找公有地佔比例較高的地區，先行取得小面積的產權並增加持分人數，也就是所謂的灌人頭之後，再引用公有土地須一律參與更新之規定，造成同意比例通過門檻之效果，這樣其實相當不合理，雖然沒有違反法令，但也造成主管機關的困擾。

公有土地比例高之單元，管理機關應有表達意願之權利，而實施者也應相對取得私有土地部分超過法定門檻之同意

陳：事業計畫送件是一個很正式的事，相關權利的整合應該已經完成，但公有土地佔大部分時，有心人士可能並未完成地上物或私有地的整合，而逕自辦理事業計畫申請，這樣對於其他真正有意推動更新事業者其實是相當不公平。

處長：而若有兩個實施者以上在同一個單元內競爭，雙方在同意比例上都有過門檻，最後問題癥結就是公有地管理機關的立場，所以我們之前有跟國有地管理機關協調，碰到這種情形應該要清楚表明立場，參與哪一位實施者之更新事業。

這些問題在法令上應該做檢討修正，我們也有反應到內政部，我們比較建議的角度是，除公有土地外的私有土地部分，應該也要超過更新同意門檻，也會建議中央朝這個角度去修法，同時在人數與面積應該考慮設置權重比例避免灌人頭情況過度被濫用。

空地並非不具更新的正當性，但在時程及規模獎勵上應加以限制，以維公平

另外在許多人關心的空地是否可以辦理更新方面，我們目前首要在提出關於應加以限制之空地比範圍，基本上若現有狀況之建蔽率低於法定建蔽率1/2，目前傾向就認定為空地比過大。

而這種基地可能因為整合的權利人相對較少，或是土地上的整合問題靠都市更新機制就可以解決許多以前無法處理之問題，因此我們傾向在時程、規模上不給容積獎勵。至於實際的規範與作法，未來對於這方面還會再做考量。

市有地超過50%以上單元，原則由市府主導，協調鄰地訂定計畫並公開徵選實施者

陳：臺北市政府若公辦都市更新，請問處長對於政府自行實施與委託實施有何看法？

處長：在市政府考量擔任實施者時，必須考量到財政能力及議會審議的程序，所以基本上我們的角度是以公開徵選實施者為原則。若現在一塊更新單元內市有土地比例超

過50%，基本上我們會主導，並且協調鄰地住戶由我們來訂定計畫以及徵選條件公開徵選實施者，以創造臺北市政府與市民最大利益來考量，而如果市政府當實施者，又必須審議更新事業，可能會造成球員兼裁判的疑慮，所以通盤考量下，還是以委託實施公開徵選實施者較為妥當。

四、五層樓公寓更新面臨課題

降低自行劃定更新單元門檻，鼓勵四、五層樓公寓申請辦理更新重建，但容獎須兼顧公共設施容受力

陳：針對北市目前最普遍的四、五層樓之公寓，更新處如何透過策略與獎勵鼓勵民間主動辦理都市更新？

處長：現有四、五層樓公寓建築的更新改建課題，主要是容積率已經用滿，再發動更新比較沒有誘因。而透過更新可能改善四、五層樓舊公寓目前的三個主要問題：1.違建物2.鐵窗3.停車問題。這些影響到一些防災問題與市容景觀，唯一的解決方式就是都市更新。

所以我們在更新自治條例修訂時，就把四、五層樓的更新納進考量，包括自行劃定、容積獎勵的部分，例如RC構造原本要50年才能劃定，現在調降到30年，這樣就有很多老舊公寓可以納進來，這個部分更新處很樂意去協助。另外一個部分，就是仍有許多人反應，現在更新的容積獎勵似乎還是不夠，但是我們要考慮到土地永續發展，可能下一個50年又要面臨到更新的問題，我們必須考慮到公共設施的服務水準及總體容積管制，無限放大對臺北市不是一件很好的事。

更新需要成本，不可能免費給你一間更大的新房子

處長：更新有一個觀念很重要，更新是要成本的，不是說政府政策直接免費給住戶換一戶更大的房子，這是不可能的事，也不符合正義原則。其實住戶可以從另外一個角度思考，為了提高居住水準，賣掉自己的房屋，繼續在現有的環境周邊買一個新的房屋，從這個角度去衡量，賣舊屋易地換新屋的差價，與原地更新的主要費用像營造成本、規劃費用、建築設計等相比較，也許自力更新的負擔會更輕。

另外，現在社會普遍比較疏離，在辦理更新的過程中，住戶也許會爭爭吵吵，但是經過不斷的溝通協商，更新後除了喬搬新厝外，各住戶的鄰居情感也隨之更為凝聚，因為整個更新的過程大家都有參與，這其實是一個不錯的結果，所以也許住戶自行更新不是很容易，但我個人是鼓勵也樂見的。所已在操作整個更新的過程上，我們希望能給予一些協助，包括提供一些建築設計、營造上的公開資訊。

提供補助與協助，降低自組更新會推動更新技術及經費門檻

陳：剛提到自組更新會，在實務經驗上，第一個是要有很高的同意比例，第二是更新分配必須很明確、平均，否則容積獎勵的部分容易造成各權利人之爭執導致更新破局。另外，自力造屋的部分，相較於與建商合建，在考慮經濟規模因素下，工程經費並不見得每個個案能有效降低。

處長：目前更新處模擬幾個操作機制，主要是針對申請劃定、事業概要以及籌組更新會，我們擬定了臺北市協助民間推動都市更新辦法給予補助，每個案例30萬，今年額度是預估有12件，目前已有申請6件，我們會繼續再受理。

更新事業之充分溝通：實施者VS權利人

更新應該以權利人為主體，實施者應該讓權利人能充分瞭解送件之計畫內容，並有公開討論空間

其實若透過更新會來實施更新，因為送件的計畫必須透過大家開會討論，並以多數決來決定，這樣的過程相對比較嚴謹。之前更新處就有一個案例，由一般實施者申請的事業計畫在公展期間，就有權利人反應他們並不瞭解事業計畫內容而要求撤回同意書。

針對這點，我們曾與內政部溝通表示：都市更新應該是以權利人為主體，實施者是受權利人委託辦理都市更新，雖然拿到權利人的事業計畫同意書，但是實施者仍應該讓權利人充分瞭解事業計畫內容。

同樣的情形在國有地時也適用，應該讓管理機關全盤瞭解計畫內容，若管理機關對事業計畫內容不贊成時，可以提出異議，但是他並沒有違反法令不參與更新。我們是傾向未來實施者送事業計畫進來的時候，應該附上與權利人溝通說明的過程。

陳：感謝處長能針對更新處業務相關之政策與執行經驗，撥冗向我們做如此清楚的闡述與說明，希望透過本次的訪談，能讓更新的理念更為推廣，同時讓台北市民能實際感受因為更新處的努力，未來臺北市的都市環境能更美好。

林雲鵬、徐培奕整理

臺北市住宅更新運動

臺北市都市更新處更新企劃與經營科股長：徐燕興

推動臺北市都市更新歷程

觀察先進國家都市更新政策內涵，由於涉及不同制度、社會、都市及文化議題，各國都市更新經驗可說是百家爭鳴，各有千秋。推動臺北市都市更新，除吸取國外各城市的經驗，更應因地制宜，與時俱進。建構適合臺北的都市更新政策。

臺北市早期主要為了公共工程建設，而推動各項都市更新計畫。民國72年依「都市計畫法」之立法精神，針對都市大規模窳陋地區進行更新改建。90年代臺北市許多建築面臨巷弄狹小、房屋老舊及防災功能不足等因素，為加速此項型態建築早日更新，首創「臺北市都市更新實施辦法」，以容積獎勵方式誘導民間投資興辦都市更新地區。有鑑於臺灣土地及建築產權複雜、公有土地造成都市更新推動緩慢及部份稅率影響更新參與之意願等，民國87年內政部公告「都市更新條例」及相關子法，全國始正式有促進民間參與都市更新之法源依據。爰此，臺北市政府在民國90年完成修正「臺北市都市更新自治條例」，為推動都市更新事業奠定重要的里程碑。

為健全都市更新推動機制，建立民間自行參與都市更新透明、便利之審議機制，臺北市政府陸續修正並建構相關法令。民國93年3月首創都市更新專責機構-「臺北市都市更新處」，將臺北都市更新推向新的里程碑。截至民國95年4月，市政府劃定209處都市更新實施地區，面積約321.63公頃，民間依法申請推動都市更新事業更達160件，核定實施27件，順利完工6件。以獎勵方式，引入民間力量參與都市更新，業逐漸步上軌道。

臺北市推動都市更新除加速改建都市內窳陋及防災功能不足的建築，讓城市「永續」、「健康」的持續成長。為此，馬市長上任以來，臺北市政府即提出「翻轉軸線、西東並舉」的都市更新政策，針對老舊地區如萬華、大同區推動策略性更新地區計畫，結合各項資源推動各項都市更新方案，並進而於全市展開各項都市更新工作，如迪化街風貌保存、西門徒步街區更新、龍山寺附近地區環境改善及近期推動孔廟、保安宮附近地區都市改造等計畫。為有效落實各項都市更新方案，市長每月並召集組成「推動臺北市都市更新方案」專案簡報。此項機制，已經全面、均衡地改善市容，轉化提升舊市區及商圈景觀，蓄積下一階段都市更新的能量。

臺北市推動都市更新是爭一時，也爭千秋

近來，房地產持續升溫，住宅價格提高，我們不希望都市更新重蹈國外高級化的現象（gentrification），讓都市更新的成果，僅只是少數人受利。因此，奠基過去努力的基礎，臺北市都市更新處於95年度起將以「住宅更新運動」為核心，持續關心臺北市生活空間，讓臺北成為經濟、生活與工作皆悠然自得的健康城市。

住宅更新運動內涵

●勘選公有土地比例較高之地區，推動策略重點地區更新

配合中央「加速推動都市更新方案」，95年度計畫對於「歸綏街附近地區」、「舊士林市場地區」、「北投區2號機關用地及p20道路用地」、「萬華區龍山寺活動中軸（萬華區政大樓）附近地區」、「南港公賣局瓶蓋工廠及轉運站用地」、「華光社區附近地區」及「臺北車站特定區（E1、E2街廓）」進行都市更新先期規劃，預計95年6月將提出結合都市景觀、高品質服務及願景的更新開發方案，方案確定後即交由中央及私部門進行實質開發，期望以地區發展的旗艦更新計畫(pilot redevelopment)，引航地區發展。

●鼓勵民間更新公司辦理都市更新

臺北市成立都市更新處，期望全面推動都市更新事業，在健全法令、推動更新財務機制及提昇都市更新審議品質，著力甚深。94年7月28日修訂公告實施「臺北市都市更新自治條例」，除增加獎勵容積項目及建置整建維護機制，針對促進4、5層樓老舊住宅改建及災損地區重建條文有所修訂，將使都市更新具前瞻性及更具誘因，加速老舊住宅進行更新。未來，賡續前項的努力，持續工作項目：

1 時程獎勵之時程將修正由三年延長為六年，本處對本府主動劃定更新地區亦做通盤檢討中，可促進原劃定地區之更新。

2 檢討自劃更新地區之劃定條件。

行政院「加速推動都市更新方案」

加速推動都市更新方案內容、辦理情形及工作重點

內政部營建署都市更新組技正：林佑璘

壹、緣起

臺灣地區過去數十年間，因為經濟快速成長及產業蓬勃發展，帶動都市人口急遽增加，都市規模不斷擴展，時至今日，部分早期發展地區已無可避免的呈現建築物結構老化、實質環境惡劣及都市機能衰敗現象。隨著國民所得及生活水準相對提高，如不能有計畫適時採取有效措施逐步謀求都市生活環境之更新改善，勢難滿足都市居民對於環境品質的殷切要求。因此加速推動都市更新，促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善都市整體環境，已然成為政府現階段之重要任務。

有鑑於此，陳總統於92年7月10日召開總統經濟顧問小組第一次會議時裁示：「都市更新是當前提高老舊社區土地價值、促進建築業發展及提升民眾生活品質的最有效方式之一，應視為國家重大經濟建設計畫，而加速推動。」且在該次會議中總統經濟顧問小組並建議「政府可考慮設置都市更新基金，以協助各直轄市、縣(市)政府及民間實施推動者，給予補助、低利或無息融資、投資等各種協助。」

目前「都市更新條例」及其相關子法已全部公（發）布施行，對於都市窳陋地區之更新工作，已建立完整的制度可資遵循。惟徒法不足以自行，內政部爰於93年研提都市更新中長程推動計畫，報院核定，並於94年編列11億元，補助地方政府辦理都市更新；行政院為提升短期經濟成長，帶動營建業景氣，爰指示經建會會同內政部研提加速推動都市更新之短期行動方案，並已於95年1月25日核定實施。

貳、方案內容

一、工作目標

於中央及地方主管機關成立都市更新單一窗口，協助一般民間申辦中之都市更新案解決問題，輔導其儘速實施，目標3年內輔導完成70處都市更新事業之實施；並主動選定具有開發潛力且公有土地為主之地區，以都市更新方式，進行都市計畫檢討、都市更新整體規劃及地權整理，目標3年內完成50處招商作業，再交由民間投資開發。

二、推動組織

（一）政策及協調部分：行政院為推動都市更新政策，設都市更新政策小組，由行政院副院長召集，任務包括都市更新目標及策略之決定、督導都市更新方案之推動進度、都市更新發展措施評議、諮詢之提供及其他有關都市更新協調事項；另為執行小組之決議、協調與推動都市更新相關事宜，於政策小組下設推動小組，由行政院經濟建設委員會與內政部共同召集。

（二）專責推動部分：內政部營建署成立15至17人之都市更新任務編組，並甄選成立都市更新總顧問團隊，提供符合市場需求之更新開發建議、更新規劃、輔導及訓練之技術服務及完善的都市更新諮詢服務與溝通平台；並責成直轄市及縣（市）政府依據都市更新條例第17條第2項規定成立都市更新專責機

---

3 行政院所定加速推動都市更新方案，更新實施者可申請低利融資。

4 更新審議效率本處已有許多簡化及改進之處，仍會持續檢討提升效率。

●輔導協助自力更新

歐美及日本都市更新型態約可歸納兩個政策方向：一為以都市防災及住民生活品質型態的更新、一為復甦都市經濟、提供具願景的都市開發政策的更新。臺北市在都市防災及住民生活品質型態的更新方面，許多老舊社區業興建於三、四十年前，當時社會經濟條件，導致社區住宅品質較差，居住面積過於狹小。臺北市政府藉由民間力量，業有約150件都市更新概要送審，然而民間力量有限且在其經濟利潤的考量，無法全面性提升民眾生活品質。是故，輔導協助社區自力更新，將是本處非常重要的更新政策。其未來推動方向，簡述如下：

1 屋齡30年以上之四、五樓建築物已可申辦都市更新。

2 本府已訂頒協助民間推動都市更新經費補助辦法，並於95年開始編列經費受理申請補助，對象為自組更新會者。

3 將爭取更新會實施都市更新事業之費用亦納入加速推動都市更新方案，可以申請低利融資。

4 本處研擬自力更新操作機制及財務試算之參考案例，讓更新會易於推動更新。

5 輔導建築師、社區規劃師、建築醫生等踴躍參與協助自力更

構，負責相關業務之推動。

（三）事業實施部分：依據性質不同，可區分為主管機關自行實施、公開評選都市更新事業機構實施、同意其他機關（構）實施、土地及合法建築物所有權人自組更新團體實施及委託都市更新事業機構實施等方式。

三、推動財源

（一）都市更新前置作業融資：由行政院中美基金匡列新臺幣20億元之運用額度，低利貸款融資中央、地方都市更新主管機關、都市更新事業機構及都市更新團體，辦理都市更新前置作業工作。

（二）都市更新事業資金融資：提供中長程資金至少新台幣2,000億元，低利貸放都市更新實施者，實施都市更新事業。

（三）補助都市更新地區關聯性公共工程經費：由各級政府編列相關公共建設預算，配合辦理都市更新地區周邊公共工程之興闢事宜。

（四）保證機制：協調中小企業信用保證基金提供都市更新事業實施者貸款之信用保證。

參、辦理情形

為加速推動都市更新，辦理方案新增業務，內政部營建署已成立都市更新任務編組，總人數預計15-17人。業務主掌包括都市更新政策、方案及相關法規研（修）訂與解釋、都市更新政策小組與推動小組相關幕僚、都市更新推動執行機制與整體推動實施策略之建立、公有土地參與都市更新之協調、都市更新計畫及土地使用計畫協調及調整、更新地區地權整理及地上物處理、都市更新不動產證券化相關業務執行、都市更新前置作業資金與都市更新事業資金之初部審查、更新方案補助經費審核、撥貸及更新地區實施者甄選及招商投資等業務。

目前「加速推動都市更新方案」之業務推動，依實施主體及規模之差異區分為「自主性更新」及「政策性更新」兩大部分。「自主性更新」係由間自行整合實施，政府提供輔導協助，通常更新單元面積較小，其中由住戶組織更新團體實施者稱為「自用型」，推動中之案件計有47案，由都市更新事業機構徵得多數住戶同意，實施都市更新事業者稱為「投資型」，推動中之案件計有102案；「政策性更新」則指面積達一定比例以上，產權複雜，須由政府提供先期規劃及必要之地權整理之協助後依更新程序辦理者而言。其中私有土地為主之地區，如無涉都市計畫之調整變更，經整體規劃後即可招商投資者，屬「環境改造型」，推動中之案件有17案；另公有地為主之地區，必須先進行都市計畫調整變更及完成整體規劃與地權整理後，始得招商投資之案件者，屬「機能調整型」，推動中之案件有33案。（如圖一）

一、自主性更新案之推動

（一）成立單一窗口專責輔導：已召開2場都市更新業者座談會，宣導加速推動都市更新方案內容；訂定「都市更新案

圖一 目前推動及輔導中之都市更新案件

新。

●鼓勵整建維護方式辦理都市更新

都市更新除採「重建」方式進行更新，「整建」、「維護」的更新方式，在成本、資源有效利用，是值得鼓勵推廣的更新方式。

94年8月24日公告實施「臺北市都市更新整建維護實施辦法」，95年度採示範性推動，編列補助經費共500萬，個案以補助經費1/3，預計可創造出1,500萬之效果，並結合社區規劃師之參與，共同勾勒出更新發展之願景。另外，臺北市持續辦理「都市彩妝運動」，希望鼓勵認真奉獻都市環境的機關、個人，並藉由運動的宣傳，擴大各界參與，讓藝術家、小說家、詩人、攝影師、里長，都能藉由每年舉辦的彩妝運動美化城市，讓各種創意融入城市更新中。

● 續辦理都市空間環境更新改造

推動都市空間環境更新改造，一方面提升地區生活品質，改善房地產投資環境；另一方面，回到發展成熟的老街區，尋找其豐富的歷史特色，並轉化為有趣的都市生活。95年度臺北市都市更新處賡續推動迪化街歷史風貌保存、大龍峒文化園區更新、臺北市三市街歷史風貌保存計畫及西城核心再生（理教公所附近地區）等計畫，期望展現臺北市豐富多元的活力。

件個別輔導計畫」，提供個案診斷及個別輔導，迄今已召開8場輔導會議，幫助9個個案解決其階段性問題；並主動逐案聯繫解決困難及提供法規相關諮詢。目前149個申辦中之案件，已輔導44案提送更新事業計畫或權利變換計畫，其中5案已審議完竣。

（二）都市更新前置作業融資：內政部已依方案研擬「都市更新前置作業融資計畫貸款要點（草案）」，將於近期發布實施。本（95）年度行政院中美基金並配合編列2億元，辦理低利貸款。貸款利率，以主管機關為借款人者，按中華郵政郵政儲金2年期定期儲蓄存款利率減1%機動計息；以都市更新事業機構或都市更新團體為借款人者，按中華郵政存簿儲金利率加承貸銀行加碼機動計息，銀行加碼上限為2.175%。

（三）都市更新事業資金融資：內政部已依方案研擬「都市更新事業資金優惠貸款要點(草案)」，刻送請行政院經建會審查。依草案規定，貸款對象包括都市更新實施者，貸款利率按中長期資金運用利率加承貸金融機構加碼機動計息，承貸金融機構加碼以不超過2%為限。

（四）協調地方政府適時依法提供公權力介入：配合都市更新條例第36條及第25條之1規定，研訂「權利變換範圍內代為拆除或遷移地上物作業規範」及「都市更新條例第25條之1作業規定」，以促使地方政府依法提供實施者公權力協助，排除少數權利人無理阻撓。

（五）建立都市更新標準作業流程：製作都市更新相關計畫書圖格式範本、檢討修正都市更新作業手冊及研訂計畫聯審機制，以降低實施者不確定性之投資風險。

（六）推動自用型社區更新：結合民間專業團體，培訓更新規劃師，鼓勵其進入社區整合居民意願，並協助自行實施都市更新事業。

二、政策性更新案之推動：

（一）選定優先地區專案推動：已勘選50處更新地區，補助辦理先期規劃，為掌控規劃方向與重點，並逐案邀請相關部會、地方政府與規劃團隊共同研討規劃方向，預計於95年6月前可提出每處更新地區之在發展構想、開發策略及推動時程與流程。其中並選擇20處可能在1至2年間產生帶動營建業之動力之地區，集中精力協助推動，以作為其他更新地區之示範案例，達成今年至少完成10處招商投資之目標。

（二）辦理全國性投資意向座談會：為使優先推動更新地區規劃構想符合實際，及加強後續招商投資之可行性，已陸續分區召開全國性投資意向座談會，邀請開發投資、百貨量販、觀光旅館及金融等相關業者提供意見，作為先期規劃參考，以增進投資可行性，並建立「都市更新E化平台」，將都市更新階段性成果予以呈現，提供潛在投資者後續開發評估參考。

（三）賡續勘選優先推動地區：目前選定優先辦理地區，部分因需配合鐵路改建工程或其他重大工程時程，無法於短期內有具體成果，爰將賡續勘選具有潛力之開發地區，加速推動都市更新業務。

三、制度管理與政策協調

（一）修正「都市更新條例」：修正重點為強化中央主管機關實施都市更新的機制，簡化申請作業流程，提高獎勵誘因，修正草案業已完成政策協商，刻正循法制作業程序辦理。

（二）修正「都市更新權利變換實施辦法」：修正放寬不能或不願參與權利變換分配者，在補償金發放或完成提存後，即可先行辦理產權移轉及變更登記。已於95年3月3日公布施行。

（三）修正「都市更新建築容積獎勵辦法」：本次修正重點為延長都市更新獎勵時程，並增訂更新案如情況特殊，擬突破容積獎勵上限規定，得循都市計畫變更程序為之。已完成部會協商，近期即將發布施行。

（四）協調研訂「都市更新事業計畫範圍內國有非公用土地處理原則」：各直轄市、縣（市）主管機關受理之一般都市更新案件，國有財產局業召開2次研商會議，訂定處理原則完竣。另為有更積極之處理作為，維護並創造國家資產價值，該局將另行考量更新單元規模、公有土地比例等因素，依「都市更新條例」第9條及「加速推動都市更新方案」規定，研議自行辦理、委託辦理、信託予信託機構辦理或作價方式交更新主管機關辦理可行性之檢討。

（五）協調修正「都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法」：開放證券投資信託事業經核准得兼營都市更新投資信託公司之業務。本辦法業於95年1月24日修正發布。

肆、總結

時間之於都市發展，同時扮演著「推手」與「殺手」的雙重角色。為創造都市再發展與再生之契機，政府業將「都市更新」視為都市政策之重點，並提出「加速推動都市更新方案」專案辦理，期於短期內呈現階段性之成果，以有效提升總體經濟成長，增加國庫財政收益，增加都市更新公共利益。而依據日本長期推動都市更新之經驗，一般民間申辦之個別性更新案，平均實施時程為5年8個月，政策性都市更新案，推動時程多在10年以上。是以，上開方案規定，預計在3年內輔導完成70處民間為主之個別性都市更新案，及完成50處政府為主整體性都市更新案之招商開發，實為一艱鉅之挑戰，惟有透過政府政策之強力支持、相關部會之全力協助並借重建築開發業、都市更新相關專業界、住戶及社區居民多重之力量注入，共同努力，始能成功。

都市更新權利變換實施辦法修正公告

修正鑑價機構爲專業估價者；修訂於補償金發放或提存後，相關所有權應移轉予實施者

基金會主任：陳俊潔

內政部於95年3月3日公告修訂都市更新權利變換實施辦法第6條及第7-2條。修正鑑價機構為專業估價者，並修訂於補償金發放或提存後，相關所有權應移轉予實施者。

配合不動產估價師法實施至94年10月4日的5年落日條款，原登記經營不動產估價業務者，在期滿後將不得繼續經營不動產估價業務，因此將本辦法第6條明定房地查估係委由鑑價機構辦理之內容，參考不動產證券化條例第22條規定，修正第1項鑑價機構為專業估價者。並於第2項明定專業估價者，係指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者，其中包括依建築師法第16條規定執業之建築師，得以辦理建築物估價。

另因不能或不願參與權利變換分配者之所有權移轉及他項權利及限制登記之截止記載均於更新事業實施完峻後辦理，為避免該所有權人於更新實施期間進行質押或主張更新後之權利，同時條例第33條之禁止事項，無法對抗第三人依法聲請強制執行。為降低上述實施之風險，明訂實施者於發放或提存補償金後，應列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉、變更登記，同時囑託辦理原抵押權、典權或限制登記之塗銷登記，登記機關辦理塗銷登記後應通知權利人(包括預告登記之請求權人)或囑託限制登記之法院或機關。另實施者先期取得該部份之土地權利，亦得以增加實施者辦理相關融資之押品價值，有助於更新事業資金之取得。

「都市更新建築容積獎勵辦法」修正公告

增訂遇有特殊情況得調整都市更新地區法定容積；及放寬都市更新獎勵時程爲6年

基金會主任：陳俊潔

內政部於94年12月5日依行政程序法第151條第2項、第154條第1項預告修正「都市更新建築容積獎勵辦法」第4條及第7條，並於95年4月20日公告實施。修訂內容包括：增訂遇有特殊情況得調整都市更新地區法定容積；及放寬都市更新獎勵時程為6年，並延長6年，但以一次為限。

為考量中央或地方推動重要都市更新政策之需要，部份地區因現況居室面積狹小、住戶經濟狀況不佳、土地細分複雜，如整宅等，雖政府給予法定最上限之更新容積獎勵，但更新後可分配之樓地板面積仍遠低於當地平均居住水準，或折價抵付後仍產生資金缺口，以致更新事業無法順利推展，因此於辦法第4條增訂：遇有情形特殊者，在公共設施服務水準可容受之情形下，得循都市計畫變更程序酌予調整法定容積，以利執行。

另都市更新條例於87年11月公布施行後，部分經直轄市、縣（市）政府公告之更新地區已逾3年，如台北市於民國89年6月26日劃定131處更新地區，於民國91年10月28日劃定58處更新地區等，都已經逾3年，喪失時程獎勵，影響更新事業之推動。由於都市更新事業需整合時程頗為冗長，為利執行，修正辦法第7條，放寬都市更新獎勵時程為本辦法發布施行後主管機關公告更新地區之日起6年內，並增訂直轄市、縣（市）主管機關得考量更新單元規模、產權複雜程度及地區發展特性等因素，認為有延長之必要者，得延長6年，並以一次為限。

「台北金融中心」更新形塑 敦北南京黃金交叉風華

更新後南京與敦化交叉口四個街廓分別爲台北金融中心（金融）、環亞百貨環亞飯店（休閒）、台北小巨蛋台北體院（運動）、台北學苑（教育）等構成複合式機能

基金會資深規劃師：董政彰

鑽石區位商辦卻僅做為大型廣告看板

「台北金融中心」座落於松山區敦化北路與南京東路交叉口西南側街廓，基地面積2,591平方公尺，更新前該棟大樓是地上14層、地下3層的建築物，由國泰信託公司於民國67年9月投資興建，70年8月完工；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、好來化工等十五家知名的金融機構與大型企業，可說是位居鑽石區位與擁有黃金陣容業主的商業辦公大樓，但因九二一震災受損租戶遷出，目前建築物僅出租做為大型廣告看板之用，每年因閒置所浪費的辦公室租金將近三億元，在本基金會的協助下以都市更新方式進行重建。

改判紅單得以「權利變換」作為分配「工具」

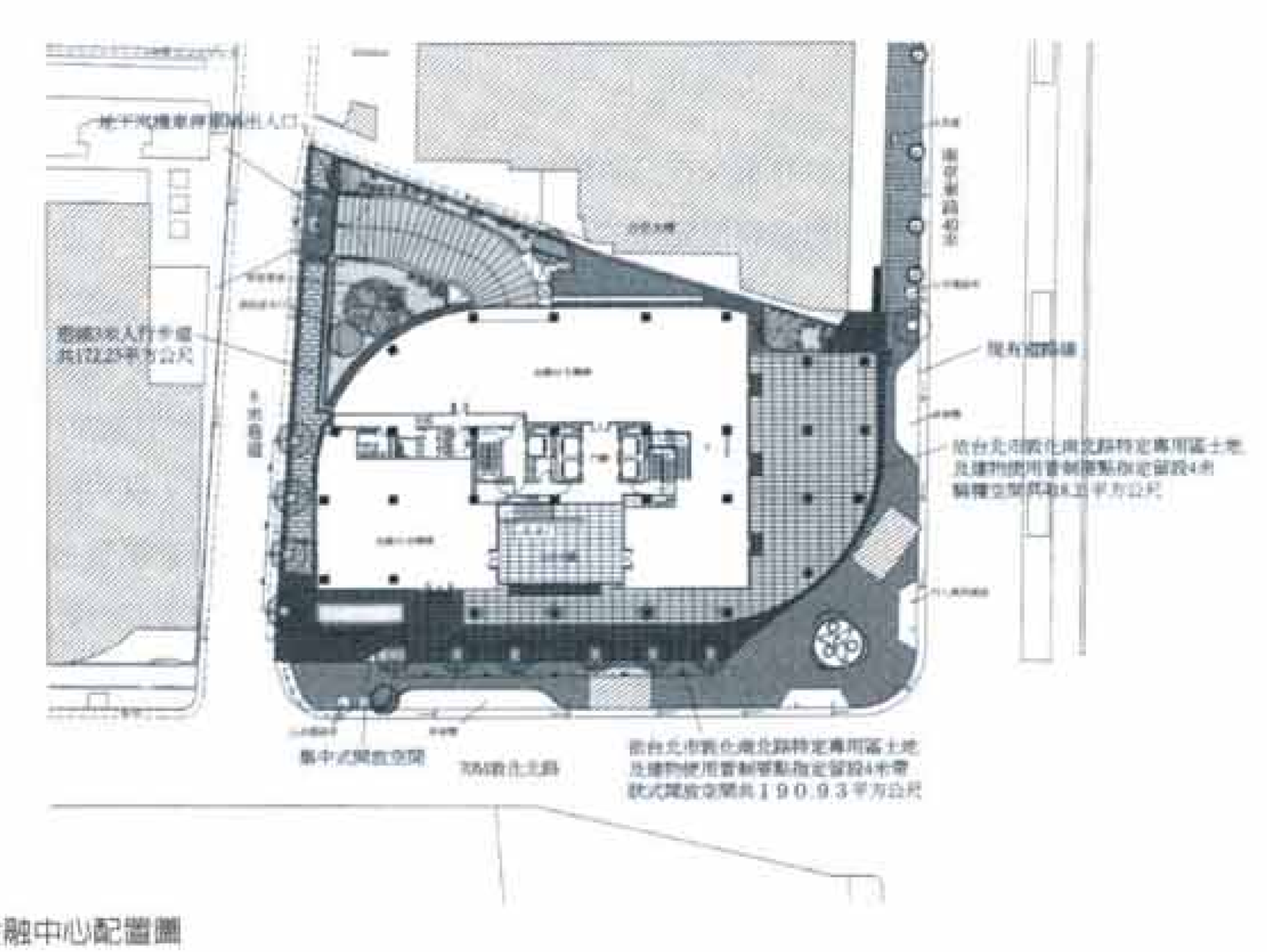
台北金融中心自九二一震災後，建築體部分即出現樑柱受損情形，便列管為「黃單須注意」建築物。原本所有權人採傳統協議方式進行重建，但需所有權人100%同意方得進行，以致無法順利重建。終於在大樓管委會的努力及本基金會的協助下，經過多方陳情奔走及辦理追蹤鑑定，於去年七月改判為「紅單危險建築物」，隔月迅行劃定為都市更新地區，確定本案得以都市更新方式重建，並以「權利變換」這個「工具」做為更新後分配依據，同時配合九二一震災重建暫行條例之規定，享受稅捐減免及爭取以原有容積一點三倍之容積獎勵上限進行整體規劃，並由大元聯合建築師事務所進行建築規劃，且為減少選配紛爭，更新後設計同為地上四拼14層、地下多開挖至4層之頂級辦公大樓。

意見整合成功－100%同意參與更新、原位次分配

震災至今六年來，因少數所有權人反對，導致重建意見無法完全整合，造成資產閒置浪費，然而透過都市更新容積獎勵等誘因，大大提高了參與更新重建之意願，在部分土地所有權人、實施者及本基金會努力溝通、整合協調下，終於完成15位地主100％同意參與都市更新之任務，並以原位次分配，免除公開抽籤、公展、公聽會等行政程序，讓審議時程縮短約一個半月以上。

重視資金控管及工程管理

本案更新的共同負擔費用，由全體所有權人依權利價值比例自行出資，且避免重建施工期間，因少數所有權人資金短缺，而造成資金缺口風險，故將重建資金及土地交付信託，建立資金風險控管，受託人為國泰世華銀行、交通銀行，另外委託東亞建築經理公司擔任「代辦實施者」，但基本上不參與分配更新後房地，純粹扮演專業整合及工程管理角色，以使重建能順利進行。



金融中心配置圖

金融中心透視圖

希冀重返榮耀開創都市更新新頁

本更新案於九十四年五月二十三日送件審查，九十五年一月二十三日審議通過。審議時都市更新委員會要求對更新後建蔽率由50%增加為65%（敦化南北路特定專用區規定）提出說明，故本案配合敦化北路及南京東路節點處拓寬人行道寬度，提出退縮一樓面積供作騎樓用地共141.58平方公尺，以連接敦化北路4米帶狀開放空間、南京東路側退縮的騎樓空間以及拓寬之人行道，將有助於紓解小巨蛋辦活動時之人潮進出量及提供行人行的停等空間。在台北小巨蛋啓用之際，本案將由沉重傾頹的深色水泥盒子更新成輕盈明亮的玻璃建築物，以呼應並符合黃金交叉的身分，希冀在南京東路與敦化北路的四個街廓，分別為台北金融中心等辦公大樓（金融証券）、環亞百貨及環亞飯店（旅遊時尚）、台北小巨蛋及台北體院（運動展演）、台北學苑（教育文化）等構成複合式機能，扮演塑造台北洛克斐勒的「啓動者」。

容積獎勵核准表

申請容積獎勵項目	法定容積比率(%)
△F1高於法定容積部份核計之獎勵	51.46%
△F2居住面積不及當地水準獎勵	0.00%
△F3更新時程獎勵	45.44%
△F4考量地區環境狀況獎勵	0.00%
△F5更新地區規劃設計獎勵	0.00%
△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	96.90%

（佔原容積30%）

計畫概要表

所在地	台北市松山區敦化北路南京東路口
實施者	東亞建築經理公司
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	大元聯合建築師事務所
基地面積	2,591.00平方公尺
土地使用分區	敦化南北路特定專用區A區
基準容積	11,821.16平方公尺
都市更新容積獎勵	5,371.25平方公尺（原容積30%）
允建容積	23,275.4平方公尺
總銷面積	33,530.73平方公尺
停車位	130部
樓層數	地上14層、地下4層
用途	辦公大樓
更新事業推動過程	
	93.08.26更新地區劃定
	94.05.23事業計畫申請
	94.07.13都市更新幹事會
	94.12.15第一次都市更新委員會審議
	94.12.28專案小組審議
	95.01.23 第二次都市更新委員會審議通過

板橋浮洲榮工廠地及周邊地區都市更新規劃案

本基金會規劃Newtown In Town 打造板橋副都心創造北縣未來明日之星

基金會專案組長：錢奕綱

計畫辦理緣起

行政院於94年8月通過「加速推動都市更新方案」，遵循此方案營建署於94年11月16日公布北、中、南地區50處優先推動更新地區，希望藉由積極處理閒置或低度使用的國有房地，透過都市更新改善居住環境品質並帶動營建相關產業之發展。因此，臺北縣政府城鄉局為推動板橋浮洲地區都市更新開發計畫，並協助推動本地區之都市更新發展，配合周圍地區重大建設之投入，特將本區列為都市更新先驅示範計畫。

本案位於板橋市中心西南側約一公里處，面積約72公頃，位於板橋市、新莊市、樹林市與土城市中央核心樞紐地帶，土地權屬中公有土地比例高達70%，以國有地及榮工公司的土地為大宗，但本區土地使用機能一直不彰，環境雜沓，土地使用分區缺乏整體性規劃及環境意象的營造。另板橋市屬於台北大都會區最重要的衛星市鎮及行政商業辦公的最主要中心。因此，臺北縣政府於84年起擬定「板橋(浮洲地區)都市計畫」之主要計畫及細部計畫，於91年2月4日及91年2月7日發佈實施。該都市計畫擬將浮洲地區以發展自足市居住發展機能為主的都市計畫地區，而此都市計畫並原以區段徵收方式辦理整體開發，其目標年訂為民國100年，但經臺北縣政府評估財政缺口約達新台幣80餘億元。因此，使得本計畫開發時程延宕及公共設施未整體開闢的情況。

本案希望藉由公有土地的火車頭開發先驅，配合都市更新方式激化周邊再發展地區的開發契機，改善計畫區居民之生活品質及生活機能能有效的提升。本計畫透過更新整體的規劃手段，結合具開發誘因的開發方式，配合都市更新的事業計畫辦理，將引進民間投資者的財力與活力，整體活化計畫區之土地使用機能。

本案面積達72公頃，公有土地比例高，計畫深具開發潛力

本計畫目標與開發策略

■引進適合產業活化計畫區整體之開發機能

本案將引進適合都市紋理及區域整體發展的產業，提高土地之使用效益，結合生產、生活、生態的三生面向之都市土地複合式使用，整體改善計畫區目前生活環境品質不佳的狀況，擴大都市更新的開發效益，

■積極處理低度使用的公有房地活化土地使用機能

本計畫將藉由大面積的公有土地作為本案的開發先驅，公有土地具有整體規劃與土地產權單純的開發優勢，以公有土地於開發前期先開發規劃，劃設並開闢必要之公共設施外，並投入相關的資金與設施，誘發計畫區內之都市更新誘因。因此，本計畫將積極處理低度使用的公有房地，招商引資公私互相合作，共同活化土地使用機能。

■透過都市更新推動完成公共設施之興闢工作

藉由都市更新計畫將以TOD的大眾運輸導向的都市發展規劃理念，結合交通場站發展，擬定計畫區整體發展架構，達到永續發展的目的。本案將提供優質的公共設施、開發空間、人行步道、防災系統並整合相關交通轉運設施等機能，劃分更新單元，整體分期分區，完成計畫區整體公共設施之興闢工作。

■擬定整體更新計畫作為各更新單元劃定及發展之準則

本計畫將直接劃定都市更新單元範圍，並訂定該地區特殊的更新單元劃定基準給予土地使用開發及都市設計規範，以利分期分區實施更新事業。透過整體性的更新計畫對個別更新單元應予指導或限制。而各更新單元的實施者，實施方式、處理方式也應給指導或限制。

■透過都市更新權利變換機制，建立公私部門合作平台

本計畫將指明政府提供之公共設施有那些項目，民間應興闢的設施是那些項目，如

基金會辦理基隆火車站暨西二西三碼頭更新推動案 II

本基金會與中央地方攜手精心打造，「加速推動都市更新方案」指標個案

基金會資深規劃師：蔡忠凱

經過時間淬練考驗，值得期待的更新佳作

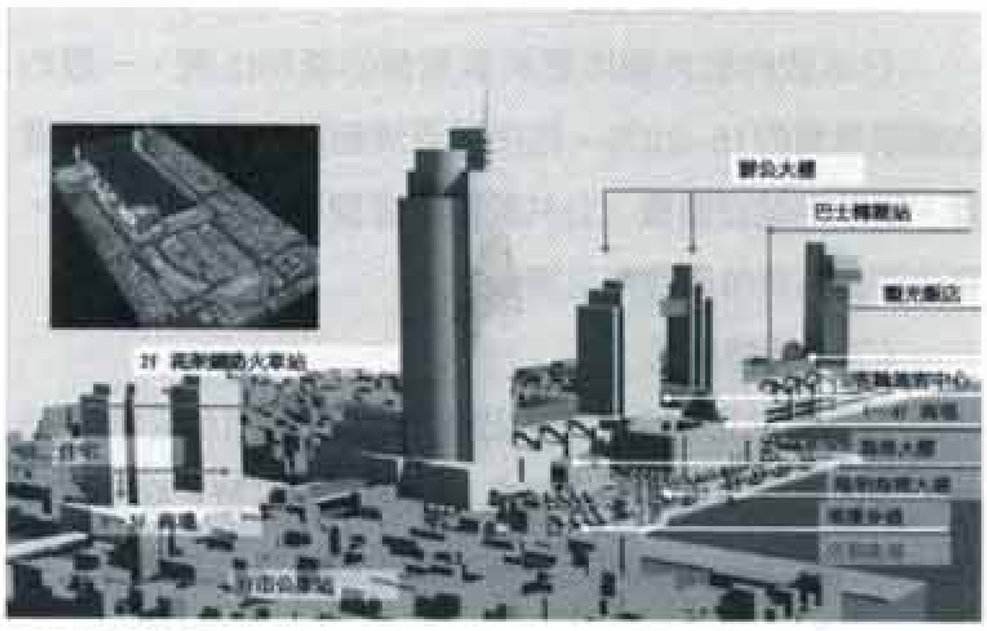
「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案」自民國89年基隆市政府委託本基金會完成更新綱要計畫起，即屬全市劃定的5處更新地區之一；之後在基隆市政府及本基金會契而不捨的努力下，本案在七年間陸續完成「基隆市環港核心商業區都市更新計畫」及「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新先期規劃案」，提供本案確切的研究基礎及開發建議，也奠定本案成為名符其實的都市更新旗艦計畫的基礎。

中央地方攜手，擘劃北台百年大計

「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新計畫案」佔地積達9公頃，公有土地面積達全區土地的97%，交通樞紐地位特殊，且具有結合水岸休閒及商業經營的絕佳潛力。然而，本案也因為這樣的獨特性，所以也面臨本案最大公有土地管理人基隆港務局及台灣鐵路管理局等單位就其管理計畫及未來營運方向所必須進行的溝通及協調事宜。由於基隆市政府屬地方自治團體，跟基隆港務局、台灣鐵路管理局所屬的行政院交通部在協調機制上仍有力有未逮之處；所幸在中央「加速推動都市更新方案」政策宣示下，透過由中央成立的都市更新推動小組居中協調下，全案進度已經出現大幅度的躍進，特別是台灣鐵路管理局的全力配合，讓人對這個百年老店力圖革新的印象深刻。而基隆港務局方面，雖然至今仍多有顧慮而尚未得到具體共識，但是在經過中央及地方多次的協調下，出現圓滿的結果也將是可預見的畫面。

招商作業緊鑼密鼓，一盤好菜即將上桌

本案書面作業預計在8個月內完成（不含甄審及議約階段），待完成總結報告定案後（招商作業報告書），即辦理公告招商作業。而中央為協助直轄市、縣（市）政府推動都市更新事業及鼓勵民間投資業者參與都市更新事業，在內政部營建署策劃下，已在4月7日就「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新計畫案」等6個進度快、商機大的都市更新計畫案舉辦都市更新投資意向座談會會中，就本案再開發構想與策略及投資業者座談，並與其交換投資意見，讓本案未來的開發方向更符合市場需求。而本案自民國89迄今已經歷過7個年頭，不僅是所有更新案中最為成熟，也是規劃內容最為精彩，對地方助益最大，更是基隆地區家所矚目的世紀大案！享盡百年風光的基隆港灣即將換上新妝！略顯老態的基隆站前即將在本基金會與中央及地方攜手合作下，打造一個百年風華。



更新規劃意象

何在開闢時程上互相配合。以都市更新計畫作為公私部門合作分工的整體架構，在此整體架構下，由各單元提出都市更新事業計畫按時程完成計畫區整體開發。

本基金會於95年1月26日獲得台北縣政府城鄉局的公開甄選為最優議約顧問，擔任本案之都市更新規劃案規劃顧問，目前本案正積極進行相關更新規劃作業，預計於本年度6月30日完成總結報告，規劃作業過程中將結合宇城國際規劃設計公司、誠驛聯合交通技師事務所及宏大不動產鑑定顧問公司等專業建築、都市計畫、交通、不動產估價顧問公司，針對本案提出具前瞻性且投資開發效益的計畫內容，研擬最適的開發策略方向及都市更新實施方式，期將可帶動區域及周邊的再發展契機，打造板橋未來的副都心。

他山之石

日本推動都市更新之新思維與策略（二）

前台北市都市發展局主任秘書：何芳子

編按：何女士早年留學日本，對於日本都市再開發制度及實務均相當瞭解。歸國後任職台北市都市發展局，特別關注台北市都市發展問題，尤其對於更新發展及其面臨困境有深入研究。目前擔任本會對日顧問，並依本次參訪考察經驗整理提出日本推動都市更新之新思維與策略一文，對國內都市更新之推動實有引領之效，本期刊出第二部份，以饗讀者。

接上期

二、都市再開發事業補助制度

日本政府對於都市更新事業的補助項目內容與額度，在都市再開發訂頒後的36年推展過程中，乃因應環境變遷，予以調整，期充分反應時代需求。

（一）基本補助內容

日本政府對於都市更新事業費的補助比例，一般約佔總事業費的15~20%，包括調查規劃設計費、整地拆遷費、更新期間安置費、公共設施興修費及臨時安置設施、電波障害對策所需費用之補助。

（二）補助方式

前述補助項目中，中央政府補助比例佔1/3或1/2，交付地方政府，由地方政府併同其編列之配合款，撥交實施者，但近年來限於各地方政府經費短缺現象相當普遍，在無法籌編配合補助款的情況下，直接由中央政府將補助款撥付實施者。惟在泡沫經濟崩潰後，中央政府亦面臨嚴重的預算缺口擴大問題，故在地方政府無法籌編補助配合款時，乃依法得不予補助。

肆、都市更新事業推動的顯在化課題

一、調查結果概況

日本國土交通省於2002年依組成之「都市再開發事業推動困境克服研究會」所提對策，對全國推動更新事業之市町村進行問卷調查，包括已實施完成及實施中之案例，依據調查結果得知，在總計684個更新地區中表示有「課題存在」的地區，在501個已實施完成之更新地區中，約佔16%的78個地區，而正實施中的183個地區中，則約佔1/3的61個地區。並就其課題概略說明如下。（詳參表1、表2）

二、存在課題

（一）實施中地區之主要課題

課題1：更新後保留樓地板面積無法有效處分，致事業停頓，無法順利推動。

（1）更新事業推動以高度利用地區為實施對象，更新後樓地板面積，除由原土地及建築物所有權人依其更新前權利價值比例分配取得外，其餘樓地板面積仰賴由投資者取得，其支付價款必須能夠補足更新事業所需費用。尤其是大型商業設施，在經濟景氣低迷、經濟環境條件變動快速、投資風險增大以及市場競爭激烈等現實困境下，投資者均裹足不前，致

表1「課題存在」更新地區

		調查地區數	課題存在	
			合計	檢討、實施對策地區數
實施中	事業核定前	61	25（41%）	25
	事業執行中	122	36（30%）	35
	小計	183	61（33%）	60
實施完成	1980 年以前	60	14（23%）	8
	1981~1990 年	166	28（17%）	19
	1991 年以後	275	36（13%）	31
	小計	501	78（16%）	58

表2「課題存在」更新地區之區域分佈

地區數	東京 23 地區	政令都市	大都市近郊	縣廳所在人口 20 萬以上	其他	全國
實施中	4（10%）	10（33%）	24（44%）	12（32%）	11（50%）	61（33%）
實施完成	-	12（13%）	18（13%）	18（16%）	30（29%）	78（16%）

註：（ ）比例為「課題存在」地區數 / 各區域更新地區數×100%

事業無法順利推動。

(2) 取得土地及建築物所有權人的同意相當困難。

基於整體經濟景氣及市場條件，尚不足激勵投資意願且無法充分保證權利人合理維護其權益的不利情況下，故協調費時費力，時效無法掌握。

(3) 依上述兩項課題，調查地區所表達之課題因素項目，如下表3所示：

(二) 實施完成地區之主要課題

課題1：由於經濟情勢變遷，致更新後建物管理營運困難。

(1) 因經濟景氣低迷，致主要商業及業務設施之承租戶撤退，使多數樓地板面積閒置。

(2) 因租金水準下降，致整體更新設施，經營面臨經費短缺問題。

課題2：更新大樓整修困難。

因多數更新事業係採「第一種市街地再開發事業」方式處理，亦即以「權利變換」方式實施。在更新前土地及建物權利關係人，以其原權利價值比例，分配更新後相當價值的建物樓地板面積及土地持分，以及更新後建物多採複合使用的情況下，產權及使用型態相當複雜，在建築物累積相當的使用年數後，為因應市場需求及提昇建築環境品質水準之情況下，協調取得同意極為困難，且整修所需費用的籌措亦相當不易。

都市更新在歷經30餘年之推展，雖已有相當成效。惟經調查得知，在經濟社會及國際情勢之急遽變遷下，無論已實施完成或正實施中之更新事業，部分事業顯示若干課題，因此，日本今後更新事業之推動，不但在法令及執行機制，必須改絃更張外，在更新推展思維及策略方向，亦需有所調整。

(三) 所採取對策

針對上述面臨課題，各地區採取的對策情形，如下表4所示：

表3 調查地區所表達之課題因素項目

課題與要因		地區數	比例
1 保留樓地板無法有效處分	A.設施規模太大、需求低	13	57%
	→附近出現競爭力較強設施	3	13%
	B.以單價及租金，均無競爭力	10	44%
	→土地成本太高	6	26%
	→建築成本高、複合使用坪效較低	3	13%
	C.權利人不參與分配人數增加，致保留面積增大	2	9%
	D.投資者資金調度困難	7	30%
	小　　計	23	-
2 協調困難	A.無法充分取得對更新事業計畫之認同	6	43%
	B.原價太高，無法充分確保權利人分配	3	21%
	小　　計	14	-
其　　他		8	-
總　　計		36	-

註：(1) 要因可複選。(2) →代表性要因。

表4 各地區採取的對策情形

實施或檢討採取之對策	地區數	佔課題地區比例
縮小設施規模、變更使用	15	42%
壓縮工程費，重新檢討更新前權利價值	14	39%
由公部門協助取得公益設施樓地板	8	22%
取得保留樓地板之法人團體、出資或提供無息貸款	6	17%
協助實施主體處理虧損	7	19%
將反對地主之土地排除、檢討、協調替代用地	10	28%
設立法人團體，進行保留樓地板之取得	5	14%
其他	3	8%
合計	36	-

註：對策可複選。

伍、都市更新新思維與策略

一、更新新思維與策略方向

1969年合併「市街地改造法」及「防災建築街區造成法」，訂頒「都市再開發法」，旨在引導更新事業之推動，從建築防災性強化的“點”狀發展，擴大到街區整體環境改善的“線”與“面”的發展。但檢視發展結果，乃侷限於都市中心區，若干“點”狀基地的高層化、高容積化，實際上，未如預期的提振整體地區發展潛力，復甦商業活力。

雖然在推展過程中，乃策定「市街地總合再生計畫」及「小規模連鎖型再開發制度要綱」等配套措施，期發揮整合效益，但仍嫌效果不彰。經探究其原因，咸認係受以往「有效處分保留的樓地板面積為更新事業成立與否的關鍵所在」之思維及配合此思維所規劃建置之事業推動手法與機制所束縛，而無法突破侷限所致。目前，日本更新事業界，正積極檢討革新的更新方向及推動策略。

（一）再開發目的由「土地高度利用與都市機能更新」轉為「創造地區特色景觀建立永續經營機制」。

●重新定義「再開發」本質，及更新事業實施要件

1.「高度利用」非更新地區劃定要件

藉由地區計畫，造街協定及建築協定等手法，建立零細基地整併及調和空間景觀秩序之共識，期其更新開發行為能夠彼此協調配合。

2.既有資源之有效活用

於擬訂更新計畫時，妥加考量既有建築物之保存維護及再生利用，非以拆除重建高容積建築為主要目的

3.改由土地所有權人共同承擔風險，參與執行更新事業之手法

（1）轉變更新事業實施方式：更新事業之實施，基本上採由土地所有權人共同組成「都市更新公司」負責籌措事業所需資金並擔任實施主體，不再抑賴藉由龐大量體的興建，將權利分配剩餘的樓地板面積的處分所得價款，作為補足事業費的財源，而改由全體地權人共同分擔風險的方式執行。

（2）都市更新公司具強制力，實徹多數決原理：都市更新公司於協調整併零細土地，於取得五分之四以上地權人同意時，得對不同意參與更新之土地進行強制收購，俾能順利進行更新。

（3）再開發事業費不將土地費顯在化、表面化：都市更新事業，相關土地進行整併後，係以換地方式，不予併入更新建物之持分而進行權利變換，並以設定地上權、信託、SPC等方式實施。

（4）採證券化手法藉由市場機制檢視更新事業的財務計畫：由地權人共同組成之「都市更新公司」，負責執行其資金籌措，並得積極活用「不動產證券化」方式。

（二）政府部門對更新事業的支援，由「硬體建設」轉為「軟體營運」

1.政府部門對於更新事業的補助，其採低容積更新與高容積更新地區更新先期之協調整合作業費，所需補償費（含房屋拆遷、補償等）及公共設施、開放空間等闢建費用，均由政府部門負擔，此外，對於社會福祉設施及提供老人住宅等，地價負擔能力較低之使用設施於特定街廓集中配置。

2.對於地權人共同組成設立的都市更新公司，給予較多獎勵與支援，包括政府部門的出資、債務保證等。

3.對於農地繼承稅賦的減免特例規定，予導入都市更新事業採行，將更新後資產的繼承不予列入課稅對象。

（三）為順應少子高齡社會來臨的需要，應藉由更新事業的推動，充實都市中心地區之福祉設施，並強化政府部門的橫向聯繫。

1.政府部門承購更新事業中規劃設置之福祉、醫療、教育、保育等設施，減輕更新事業經費負擔。

2.針對老年人擁有土地，可採抵押貸款方式（Reverse Mortgage）興建住宅及商業設施，可解決個人居住問題，並藉由商業設施的租金收入分期償還貸款，而最終不必出售土地。

3.加強支援，並充實適合三代家族，就近居住之住宅規劃及商業購物等日常生活機能。

4.從都市經營角度，評估引入大型購物街之優劣得失，以永續經營的觀點，檢討成長管理的政策。

（四）更新後固定資產稅（地價稅及房屋稅）之增加，能確實歸屬地方政府所有，可有效充實更新推動之財源。

1.以東京都23個行政區為例，因推動更新事業所增加之固定資產稅及都市計畫稅之稅收，係歸屬都稅收，對區公所無財源挹注之優點，故區公所積極推動之意願不高，故擬檢討「都區財政調整制度」將該稅收歸屬區公所，以充實執行經費。

2.就其他都市而言以往相關更新事業，所增收之固定資產稅，都市計畫稅係納入基準財政收入之扣除額，故擬檢討不予從稅賦分配交付額中扣減。

3.對於上述固定資產稅等增收，得發行適當之都市再生地方債券。

4.參考美國多數州政府推動之TAX Increment Finance(TIF)制度，得就更新事業完成後，可能增加稅收的額度，發行地方債券以充實更新財源。

（五）改組設立都市再生機構，有效結合民間資源，積極推動都市更新

1.更新事業兼具公共事業及不動產經營事業等本質，通常，更新地區土地及建物的取得及同意參與的共識建立，相當困難且耗時費力，且其投資風險非常高，故往往成為更新推動的阻礙，擬建議採取美國的"Write Down"執行方式，即更新地區土地，由公部門取得，並完成基盤設施興建後，設定計畫條件，徵求民間業者投資，經審核符合計畫條件者，得以「壓縮記帳」（write down）方式，以低於原價之條件將土地讓售投資者。

2.組織大幅調整後之都市再生機構，得先行取得更新地區土地，並進行統合溝通協調，結合由地權人共同組成之都市更新公司共同執行。

3.為減低民間投資者所承擔之更新風險，對於都市再生機構為取得土地所需之經費，由中央政府協助出

資。

二、推動都市再生施策

在泡沫經濟崩潰長達10年之景氣低迷後，於邁入二十一世紀之際，各項指標業顯示經濟已有逐步復甦之趨勢，為掌握時機，趁勢追擊，日本政府仍致力推動財稅、金融、行政等各項革新。早在小泉首相就任前之2001年4月6日，業經內閣會議核定「緊急經濟對策」，為落實此經濟對策小泉首相於就任（2001年4月26日）後二個星期的2001年5月8日提經內閣會議核定，設立「都市再生本部」由首相親自擔任本部長，故都市再生施策為小泉政權結構性改革路線之重要一環。

（一）緊急經濟對策

1.建構廣域循環都市

就大都市圈域臨海地區之有關廢棄物處理設施，資源回收在利用設施等，進行廣域性整合改善計畫，以建構21世紀循環都市。

2.型塑安全都市

以防災公園為核心，進行大規模防災據點、避難路徑等改善設施，強化都市防災結構體制。

3.強化交通基盤設施

充實環狀道路、鐵路、國際據點空港、港灣等設施，以徹底解決都市化地區交通混雜問題，使交通基盤設施順應國際化都市發展需要。

4.開發都市據點

活用大型低度使用土地，積極推動老舊公有房舍改建，建設舒適優質居住據點，創造符合IT革新之都市重要據點。

（二）都市再生本部

首相為本部長，副本部長由秘書長、國土交通大臣擔任，所有閣員為委員。都市再生本部自2001年5月8日設立至2003年月31日，期間共召開9次會議，其中於第2、3、5、7、9次會議，核定全國15個都市再生計畫。

1.第一次：以東京首都圈為主

（1）東京灣臨海地區廣域基幹防災據點整備：於2001年7月設置，由東京都7都縣市與相關省廳組成「首都圈廣域防災據點整備協議會」（7都縣市係包括東京都、埼玉縣、神奈川縣、千葉縣、橫濱市、川崎市、千葉市）。

（2）建構大都市圈零垃圾型都市：於2002年4月15日提出中長期計畫，於臨海地區設置「Ecology-Park」及「靜脈物流System」。

（3）中央辦公廳舍設施以PEI方式，引導民間資金投入。首先選定「虎之門中央合署辦公廳舍7號館整備事業」示範實施。

2.第二次：以大阪圈域為主

（1）強化大都市圈域國際交流、物流機能：羽田空港擴建並配合興闢相關交通設施，以提升其可及性，強化港灣機能，尤其針對東京港、橫濱港的國際貨櫃機能。

（2）充實大都市圈域環狀道路系統：大阪圈於2000年1月成立「都市再生環狀道路整備促進委員會」。

（3）建構大阪圈生活科技國際據點：育成醫療、製藥等先端科技產業的研發、製造機構。

（4）支援保育設施之興建。

（5）擴展PEI手法：包括中央辦公廳舍、公務人員宿舍、國立大學、公營住宅及港灣設施等。

3.第三次：以密集市街地為主

（1）密集市街地緊急整備：針對全國25,000公頃密集市街地進行重點整備，於未來10年內確保基本安全要求。

（2）都市既有資產活用：都市資產價值評估，多功能活化運用。

（3）大都市圈域都市基盤環境再生：大都市圈域內之市街地，增進自然環境保育，水、綠系統建構，生態環境復育，降低熱效應等。

4.第四次：以九州及地方中樞都市為主

（1）東經圈生命科學國際交流據點建構。

（2）北州北部圈域、亞洲產業交流據點建構。

（3）地方中樞都市、先驅性與特色之創造。

●札幌－強化都心地區環境品質。

●仙台－實現「綠」與「美」。

●廣島－水都再生。

5.第五次：以國有地為主

（1）國有地之戰略性活用：

●大手町合署辦公用地活化運用，創造國際業務據點。

●中央合署第7號辦公廳涉及週邊土地之再開發。

●名古屋市公有地與民有地之合併再開發。

（三）都市再生相關法令擬修訂

於2002年擬修訂相關法令如下：

●都市再開發法修訂。

●都市再生特別措置法擬定。

●集合住宅改建促進法擬定。

●建築基準法修訂。

●首都圈準備法及近畿圈整備法修訂。

未完待續

都市的再生-Tokyo Midtown Project

日本東京防衛廳舊址『東京中城』

日本東京農業大學客座研究員(博士研究)：涂智益

自1970年代開始，日本的經濟高度成長，在數十年間造就了東京新宿地區的超高層大樓建築群。而近年來，東京都內又陸續的完成具規模的都市更新開發案，一夕之間整個街道都改變了，不僅營造了新的都市景觀，也形成新的生活圈及商圈。東京的人口約一千二百萬人，面積約二千一百平方公尺。東京都共有62個行政區（稱為:基礎自治體）具有獨立的行政體制。這樣的基礎自治體從地型與區位的角度，區分為區部、丘陵、島嶼等三個部份，在景觀上各具不同的特性。因而在都心部有超高層大樓的都市更新開發，在丘陵部分進行著市街地的改造，開發的同時不論丘陵地或山坡地盡量保留大多數的綠帶，在太平洋中的島嶼更具大自然的特徵。

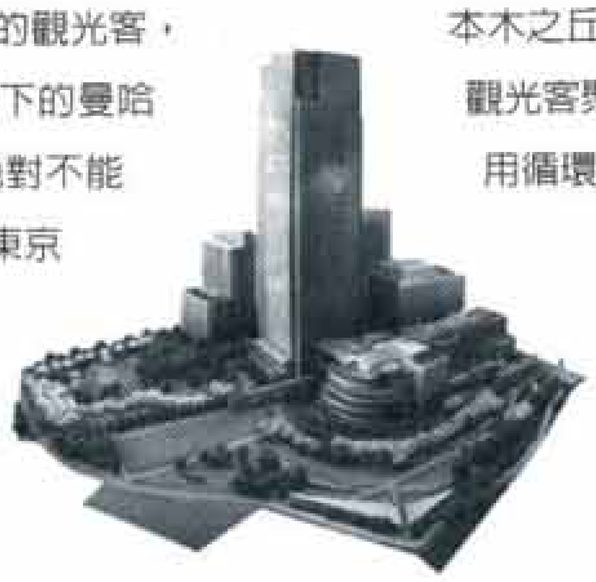
在2003年3月由民間主導的「六本木之丘(ROPPONGI HILLS)」完工後，在地下鐵「六本木車站」的西南側推出了另一個開發案。也就是2003年的秋天，日本的六大企業財團聯合取得防衛廳本廳遺址的再開發案。這六家企業是三井不動產、全國共濟農業協同組合聯合會、安田生命保險、積水房屋、富國生命保險、大同生命保險等，以1800億日圓標得。採用住、商、辦公等複合式開發模式，成為在東京都內最大規模的開發案，也是日本有史以來最大一宗國有土地開發案。

這個都市更新案命名為『東京中城』，不僅提供商業與住宅的相關設施，更融入設計大師三宅一生創作活動的據點，希望每年能吸引2500萬人次光臨。在紐約中城(Mid Town)，可以感受到紐約的繁華與忙碌紐約客的雅辭跟冷漠，曼哈頓中城是能讓人被所有這些氣息淹沒的地方，是紐約味十足的地方，參雜著數不清的觀光客，更豐富了中城的國際風味，在中央公園腳下的曼哈頓中城，是短暫停留曼哈頓的觀光客，絕對不能遺漏的一站。由此可以了解，為了提高「東京在國際上的地位」，與世界同步的想法，採用了『東京中城』的構想。

『東京中城』整個開發計畫，在經過埋藏文化財的調查後，2003年8月開始了各項計畫的協商，包括東京都都市計畫審議委員會的審查。其中包括基地的東南區為260公尺高的超高層飯店及辦公大樓，北區及西區是6棟的住商大樓，周圍是開放的綠地空間，開發的總樓地板面積為55萬平方米的龐大計畫。基地面積78393平方公尺(約23700坪)，是東京巨蛋的1.7倍，以標的金額來換算，1平方公尺約230萬日圓，也就是1坪約760萬日圓的土地成本。不過這樣的開發成本換算成銷售價格，依民間的不動產公司推算，大約只有值1000億到1500億日圓之間。因而，這計畫在六大企業所取得開發權利之後被認為「難以獲利的投資」，三井不動產公司運用拿手的spc_(Special Purpose Company)特定目的公司_証_化手法來操作，作為財務的調度，並提出『防衛廳舊址完全復活計畫』作為對開發計劃的樂觀態度。

1995年防衛廳本部從舊址的港區六本木遷移至新宿區的自衛隊市谷基地，耗資三千億日圓，進行相關的配置計畫。這遷移計畫在1985年由當時中曾根首相，提出公共建設導入「民間活力」(PFI)為方向之後，六本木防衛廳舊址的開發也就依此架構發展，將防衛廳各重要設施遷移至自衛隊市谷基地，而計畫本身亦引起不同的意見及若干的反對聲音。

『東京中城』的規劃除了商業設施及辦公大樓之外，藉由設計大師三宅一生及建築家安藤忠雄的創意與設計，讓開發案更有特色，不僅加強軟體功能強化特徵，保留四成的綠地開放空間，更是在開發案上具有宣傳效果。與『六本木之丘』一街之隔，完工之後是否能相互輝映，達到競合的目的，是目前大家共同的話題。『六本木之丘』的完成，運用各種新的行銷手法，成為觀光客聚集的勝地。因而，未來將在各大樓之間採用循環式巴士，作為共同合作的目標。



基地規劃圖 資料來源：三井不動產

都市更新政策對社會的影響極大，對日本經濟的再生及不良債權的處理視為特效藥，也就相對過度的期待。然而在大規模的開發之後，可以清楚的看到，都市內區塊與區塊之間的種種面向的差距日漸擴大，因而必須避免對

於特定區域的投資集中，從整體都市計畫的觀點來看，運用証_化手法來調整住、商之間平衡與區域之間的平衡，是一項非常重要的政策要素。在東京的都心部超高層的辦公大樓陸續的完工啓用的同時，也成為都市觀光的新名勝，例如「六本木之丘」就具有最新的設計概念，前衛的辦公室、魅力的餐廳及商店街，擁有多項的文化設施等等，這樣複合式的開發模式，也創造了更多的機會。因而，在這樣的都市更新政策下促進了大規模開發計劃，解決了目前在不動產上較為棘手的問題(災害防治的困難、非有效率的土地利用及環境問題、缺乏對景觀的考量等)，其所擔負的社會意義非凡。

都市更新計劃中必定會有大型的建設工程，都市更新不僅是促進企業的活動力亦也提供給消費者一個優良環境。就目前日本的都市更新的背後，希望能再度促使東京成為世界的經濟與金融的中心，繁榮日本金融市場及消費市場的規模及成長。事實上，日本經濟的再生，除了這些都市更新計畫之外，更重要的應當還是要注重其他在經濟上改革，才能達到更具體的效果。東京的不動產狀況從泡沫經濟以來一直呈現的低迷，因此大多認為唯有提早推動大規模的都市更新政策，防止並注意市場呈現兩極化與不良債權的增加，加速市場的活力。在大規模的都市更新之後，土地高度的利用增加收益，因而該物建所產生的資金流通效益，該區域自然有上揚地價的優勢等。但是，就目前東京的不動產現況，特定建築物的價格上揚，並沒有反應在同一地區的建築物上，不動產需求的緊縮現況，因而從都市計畫的視點來著手，重視區塊間的平衡及住商的平衡，也透過証券化的活用，大多在投資家及金融單位參與的案例越來越多，這樣有關不動產的投資逐漸引起大家的關注。

東京都的都心部有著縱橫無阻的首都高速公路，這樣的高速公路不僅延伸了東京的發展，更是東京的大動脈。而車行走在首都高速公路上，就如同穿梭在混泥土的叢林，到了夜晚，這些巨大的樹木發出赤紅的航空警示燈光，有如展現東京的生命力，其中就以東京鐵塔最為亮麗。近年來，東京的都市更新案是泡沫經濟時期的兩倍，建築物的用途及規模比較為凌亂，看到的景觀也僅是片斷的，再也無法連貫起來，但是街道景觀的特性是非常明顯的，並可以清楚的區分為幾個類型。

興建的建築物及土地的開發，對於週邊的景觀會有很大的影響。要執行開發的任務時，從計劃階段開始，必須要考量週邊地區景觀的協調，維護良好的景觀，營造優質的景觀環境。因此，在1999年開始，東京都政府要求開發者執行建築的開發等事業行為時，有義務必須

基地現況，資料來源：三井不動產

「東京中城」計劃圖，資料來源：三井不動產

向東京都政府申報相關計劃的制度。其中依據「營造景觀基本方針」來決定如何搭配有關地形、自然、街道及歷史性等相關計畫最為關注。

就如同，目前防衛廳舊址被充滿生態意識圖像的圍離所包圍，為數規模巨大的工作吊塔矗立在施工建築物的頂端，像堆積木式的完成既定的工作。從工地出入口窺視其中，不難發現工地內起伏的地形上，餘留有綠地及大樹。那就是與基地鄰接的公園叫做檜町公園，在作為整體開發的一環之後，開放綠地空間總共約有4公頃之多。這裡在第二次世界大戰之前，為步兵連隊的駐紮，戰後曾為美軍接管，設置了防衛廳。檜町公園在昭和38年(1963年)正式開園，江戶時代就種植了許多檜木，因此而命名。目前園內尚餘留水池及檜木，還有廣場、羽毛球場等。

『東京中城』的都市計畫中，以住宅、商業、文化交流等設施進行開發，容積率最高可達670%。檜町公園也運用居民參與的方式進行檢討，還導入了不同的模式及開發構想，帶動相關的話題「大規模的國有地由民間開發」「都心部成為職場、居住、遊憩的新據點」「導入不動產證券化，靈活運用資金」可以說是將都是更新的手法及資源發揮的淋漓淨致，在土地取得不到一年半的短短時間內就已經將都市計畫定案，這完全要歸功於官方公部門的支持及地方民衆對計畫的共識與配合，希望讓『東京中城』融合在24小時裡，集結了世界上的睿智，成為365天的都市，為日本的都市更新另創一個高峰。

基金會近期工作日誌

1月

6日 本會參與內政部營建署個別輔導會議。本會尾牙。

13日 丁執行長接受超視新聞追追追節目邀請討論"都更"紅火商機五千億錄影；本會陳副行長至澎湖縣參與都市更新審議委員會

18日 本會參與內政部「研商都市更新事業資金優惠貸款要點(草案)及相關事宜會議」

19日 本會參與內政部研商「都市更新事業計畫範圍內土地得否實施部分徵收並公開評選實施者」疑義討論會

23日 本會協助申請人就北市松山區敦化段二小段更新單元(台北金融大樓)事業計畫審議會審議通過。

24日 陳副行長至澎湖縣參與都市更新審議委員會審查會

25日 本會參與內政部研商「都市更新前置作業融資計畫貸款要點(草案)」及相關事宜會議

26日 本會參與基隆市政府「基隆火車站西二西三碼頭都市更新案」召開機關協調會議；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月

16日 陳副行長至台中市政府召開都市更新規劃案期初座談會

18日 丁執行長擔任台灣土地銀行主講人，主講有關都市更新程序與相關法規

21日 本會參與內政部召開「行政院加速推動都市更新方案工作小組第二次會議」

27日 基隆市政府召開「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新後續執行作業案」期中審查會議，由本會報告。

3月

1日 台北縣政府召開「板橋浮洲榮工廠地及週邊地區都市更新案」工作計畫書期初座談會議，由本會提報。

2日 北縣政府召開「台北縣都市更新推動政策白皮書及都市更新事業概要規劃案」期中報告審查會議，由本會提報。

7日 丁執行長至北縣府參與都市更新審議委員會審查會

9日 本會參與內政部研商「經指定有案之公有既成道路，依都市更新條例規定辦理抵充後登記事宜，及更新範圍內土地及合法建築物產權細分，涉關同意門檻認定疑義」

13日 本會丁執行長至高雄市府參與都市更新審議委員會

17日 本會參與內部營建署研商台北縣「板橋浮洲都市更新計畫」及「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案」火車站及軌道高架化興建事宜、西岸內港碼頭及旅客中心配合更新案及台灣鐵路局、基隆港務局、基隆稅務局辦公室面積需求等事宜會議

20日 本會陳副執行長至北市府參與都市設計審議會議

21日 協助華固建設參與台北市長春段二小段都市更新事業計畫及權利變換計畫公辦公聽會

23日 本會協助尚志資產公司參加北市府發展局召開「北市大同區大龍段二小段都市更新事業及權利變換計畫」都市更新審議案專案小組會議

24日 本會丁執行長受邀至成大建研所專題課程演講

28日 本會參與內政部「研商參與權利變換給差額價金部分須否課徵土地增值稅疑義」；本會陳副行長至澎湖縣參與都市更新審議委員會審查會

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 本會協助尚志資產公司參加北市府召開「北市大同區大龍段二小段都市更新事業及權利變換計畫」都市更新審議案，審議通過。

31日 內政部研商都市更新協議合建範圍內國有土地未開闢之計畫道路用地得否專案讓售與實施者疑義;陳副執行長參與台中市政府召開委託案期中報告審查會

更新重點新聞

都市更新啓動 政院點火50處　　2006-1-9工商時報

行政院推動加速都更案今年將全面啓動。政院推動小組近日將邀集各地方政府研商有條件鬆綁都更案採原容積及原建蔽率推動原則，對非更新案的舊社區一般重建案，有意釋出利多，大幅放寬給予原建蔽率誘因，並責成地方政府必須以公權力強行介入，排除整地搬遷安置等阻力，予以權利人合理補償及獎勵。

震災重建 豪門世家使用在望　　2006-01-25中國時報

臺北市都更方案有關協助921及331災後重建工程進度上，豪門世家可望在農曆年後拿到使用執照，成為第一個災後重建完成的大樓；而東星大樓已完成鋼構吊裝工程。除東星大樓外，勝利大廈，都市更新事業計畫及權利變換計畫已經有條件修正通過，待公告實施；晶宮大廈，權利變換計畫，已經在一月九日發布實施。

北市：推動策略性都市更新　　復甦產業活力2006-2-12中央社

都更是北市府近年來積極推動的政策，北市都更處表示，北市都市更新有二大主軸，以「翻轉軸線、再造西區、重現風華」為政策目標，主軸之一是改造空間環境，活化產業機能，另一主軸是重建、整建、維護老舊窳陋社區，改善居住機能品質，以「更新窳陋、改善家居、再生優質」為政策目標，推動整宅更新，劃定更新地區鼓勵民間參與更新及健全都市更新推動機制為執行重點。

都市更新推案 拉高區域房價　　2006-02-17 蘋果日報

近2年都更建案由於創造了老舊社區內較佳的居住品質，不少推案房價都創下區域新高，也帶動小區域內的房價水位。桃園南崁起家的元利建設，2年前進軍臺北市中山區推出都更案「圓頂世紀館」，推案房價每坪近65萬元，比起當時區域成屋行情每坪30~35萬元高出近1倍，隨著個案熱銷，把周邊房價格拉到了每坪40萬元以上。

嘉市／都市更新案　火車站優先　　2006-02-26東森新聞報

嘉市火車站附近地區都更案，由得標的安邦工程公司進行期初簡報。指出就本範圍內現況發展及土地變更難易程度等因素，研擬出10個建議更新地區，其中包括5個優先更新地區的適切範圍及規模，具體內容將交由市府及內政部營建署做進一步溝通和確認。

老屋拉皮 北市提供補助　　2006-03-04時報資訊

臺北市政府今年首度提供五百萬元，補助老屋拉皮整修，只要是一幢建築物為單位，即可申請。根據北市都更整建維護實施辦法，政府補助的項目還包括社區道路綠美化程、無遮蔽人行道家具設施等建築物外部工程，及公共無障礙設施、公共防火避難設施、公共樓梯修繕、屋頂平台綠美化、廣告招牌的建築物立面修繕、拆除舊有違章建築等建築物本體工程。總補助經費五百萬元。

基隆火車站轉形現新商機　　2006-03-25台灣日報

基隆火車站因台鐵「南港專案」七堵調車場完工啓用後，七堵站將取代目前基隆站功能成為縱貫線鐵路起訖站，對此、都發局規畫車站暨基隆港西2、3碼頭都市更新計畫。目前基隆站更新計畫委由李祖源建築師規劃完成，含高架鐵路火車站、巴士轉運站、辦公大樓、商場、港濱大道等，總投資額估約113億元，都市更新後總價值近200億元！

談國有地處理 都市更新才是正辦　　2006-3-27工商時報

對國有土地處理，蘇揆主張，應積極推動都市更新、整頓市容、生出新土地才是積極面的正辦。蘇揆表示，有些公有非公用土地，或大筆稀有土地，或有作用的國有土地，應如何處理，均可適用三大原則，即：一、依法辦理，二、公開透明，三、公共利益為先。