



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 編排：黃于珊  
地址：100臺北市中正區仁愛路一段38號2樓  
Tel：(02) 2327-8700 Fax：(02)2327-8701  
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

## 承先啟後 主導北縣都市更新的領航者

### 專訪臺北縣城鄉局張邦熙代理局長

基金會特助 鄭正忠



專訪台北縣城鄉局張邦熙代理局長

**臺**北縣經過多年努力，終在周縣長錫璋任內升格為準直轄市，因行政資源增加，大型公共建設陸續完成，帶動房價上揚，加上臺北都會區的土地利用已趨近飽和，都市更新前景更為看好，也吸引許多建商增加在北縣的投資。時值北縣更新起飛的關鍵時刻，本基金會特別專訪主導北縣城鄉風貌發展的張邦熙代理局長。

張局長歷任縣府工務局局長、參議、住宅及城鄉發展局局長、升格後城鄉發展局代理局長，對於民生建設及與地方居民溝通協調上均具有相當豐富的經驗，是北縣城鄉發展的重要推手。而都市更新的政策在張局長帶領下，透過城鄉局全體工作同仁共同努力下，也有卓越成果。除陸續有新店市、板橋市、永和市數個都市更新案動工外，相關各項更新法令機制也逐漸完備。

就本次訪談，張局長特別針對臺北縣更新願景及重點推動標的、法令規章與加速便民措施及實際成效與規劃設計構想等三大層面的擘畫娓娓道來，讓本訊讀者能更清楚未來臺北縣的城鄉發展與更新願景。

#### 清楚的更新願景及重點推動標的

都市更新是都市永續發展的重要政策，但在升格準直轄市後，北縣如何兼顧新都心發展壓力與舊城區永續經營間的平衡？而在此都會發展脈絡的挑戰下，局長如何提出整體發展願景並逐次推動，進行下一波城鄉風貌改造運動？



## 準直轄市=「國際宜居城市」

張邦熙代理局長（以下簡稱張）：長期以來，大臺北地區建設規劃都以「北市主體、北縣附庸」的模式發展，但本縣於96年10月正式升格為準直轄市後，已出現重大轉變，縣市雙城之間呈現既合作又競爭的微妙關係，因此本府擘劃縣政時，必須調高建設格局以因應更高的挑戰。

對於幅員廣大的臺北縣，我們將其定位為「國際宜居城市」，擬定多核心發展計畫，除臺北港特定區、新莊副都心、林口特定區、淡海新市鎮、臺北大學特定區…等都市整體開發計畫以外，特別針對舊市中心機能復甦提出系列核心更新規劃政策，包括：工業區轉型再開發、捷運沿線地區配合TOD規劃、重要據點更新、水岸地區更新。我們也配合行政院「加速推動都市更新方案」，選定五大熱區加速推動。

### 我們期待的更新不只是老屋重建

而市中心舊市區內，早期興建木造平房，二層、三層透天厝，四、五層公寓，因年代久遠、房屋窳陋有朽壞之虞；有些地區鄰棟間隔不足、巷弄狹窄，有害公共安全，消防、衛生、交通條件等亦未符合都市應有之機能，都市衰頹問題日漸浮現，亟需推動都市更新再發展。

所以都市更新不僅僅是老舊住宅改遷而已，更應負起調整補強都市發展與提升都市公共品質之功能，甚至透過地區產業的提昇，增加就業機會，帶動週邊舊市區的更新契機，提升居民生活品質。

### 透過工業區更新 重新思考地區再發展定位

因為全球化產業結構變遷之影響，本縣境內許多工業區都面臨轉型的壓力，因應而生許多工業區申請個案變更的案例。但這些個案變更的申請，往往僅就基地內部考量，較缺乏都市規劃思維，致使許多開發成本外部化，對整體都市發展造成負面衝擊。

我們於去(96)年就開始著手工業區再生的規劃策略，希望透過研擬都市更新計畫，從都市環境的診斷、再生策略提出，訂定相關都市設計管制規則及更新單元劃定基準，除了可以從整體策略性思維，重新思考地區再發展定位外，更可以建立個案申請的整合平台。

工業區轉型再開發類型包括新店、中和、永和及新莊閒置工業區，目前首先針對新店榮工廠地(面積約32.21公頃)、捷運新莊線頭前庄站(面積約17公頃)、先嗇宮站週邊(面積約20公頃)地區，進行更新再生計畫。

### TOD思維的捷運沿線更新開發策略

捷運沿線週邊地區更新是我們推動的重點之一，隨著T.O.D.概念的引進，捷運沿線地區配合規劃，提昇週邊土地利用。97年辦理新莊線、三重蘆洲線、板橋土城線、中和線等四條捷運線之都市更新規劃，預計於98年進行選定優先更新單元整合與推動。

### 優先推動具指標意義重要據點更新

在局長的整體布局中，是否有哪些首要地區已經著手進行？同時在過程中，民間的力量如何透過投資或產業導入方式與政府合作，讓舊城展現新活力？

張：目前板橋浮洲榮工廠地周邊地區、新店榮工廠地周邊地區等案都已經在95年完成先期規畫，去(96)年完成都市更新計畫草案，今年陸續辦理更新計畫及配合辦理變更都市計畫之法定程序。

其中，為打造板橋次都心，我們優先推動板橋浮洲榮工廠周邊地區更新，更新計畫面積約117公頃，其中國有地21公頃、縣有地8公頃、榮工公司土地19公頃，極具指標意義。本計畫預計在98年完成區段徵收工作，100年興闢完成區內公共設施，102年標售土地，規劃興建數位休閒新城，以板橋次都心的角色，與遠東特區、新板特區相呼應。

而新店榮工廠土地面積達1萬8000坪，公有土地面積占22%，雖大部分屬工業用地，但因鄰近遠東工業區，有捷運環狀線遠東工業區站，規劃做為科技產業、商業及住宅使用的產業生活服務園區，目前已整合大廠家，更新後將成為新店北側重要產業發展園區，達到工業區轉行再開發的目的。

位於中正橋左側臨新店溪河堤保安路、保生路、環河路永和大陳義胞更新案，面積就有10公頃，公有土地就占了53%，這些難度較高且具特殊性的地區，也是目前優先推動更新的地區。

其中永和大陳義胞更新案預計在今(97)年完成擬具更新計畫，並進行法定程序，舉辦居民座談會及投資人座談會，公開徵選實施者，並於年底前辦理優先更新單元的招商工作，以居民更新意願最高的更新單元優先推動，鼓勵民間業者投入推動或由本府公開徵選實施者，預計在明(98)年即可由實施者研提事業計畫、權利變換計畫並報府審查，100年進行優先單元開發。

前述板橋浮洲、新店榮工廠地周邊地區與大陳義胞地區等三處更成為營建署提報「愛台12項建設中之推動更新項目」。

此外，配合北縣樹林科技園區、鶯歌新生地開發與大漢溪親水計畫，辦理樹林火車站、鶯歌火車站等周邊地區更新計畫，希望透過整體規劃，建構車站與週邊空間的串連與地區舊有文化之保存。

還有配合北縣中港大排河廊改造計畫、公圳道改造工程，為了擴大這些公共建設投資效益，我們也辦理中港大排及新莊體育場週邊、公圳週邊地區的都市再發展計畫，希望藉以能有效利用水岸環境，創造優質水岸住宅環境。

## 積極修訂法令規章與加速便民措施

除了現有更新案件外，配合前述局長所擘畫的優先推動地區及其波及效應下，未來縣府可能面對數以倍計的更新申請案件。在這方面縣府如何透過行政或法令的革新來提高地區居民與民間投資人參與都市更新的意願與效率？

### 透過主動說明、提供諮詢與特殊個案協調 協助民間自主更新

張：為了協助民間能自主更新，我們協助提供法令諮詢、教育訓練的平臺，鼓勵由居民、建築師或建設公司能自主發起更新。

談到更新知識的推展，本府也計畫配合各社區需求，主動到各社區說明更新法令，藉以說明更新流程、相關規定、操作方式達教育目的，加速民眾整合速度，有效推動地區的更新整合工作。

本府除提供民眾各項法令、推動諮詢服務外，對於實施者方面，我們也提供實施者、更新會於規劃期間的諮詢以及預審機制，使實施者有明確規劃方向，縮短未來送審時程。需要都市設計審議的案件，我們採都市設計與都市更新兩委員會聯席審議，有效提升審議速度，縮減行政流程，加速都市更新的推動。

經統計95年至97年7月我們受理更新案件年平均成長量為過去89年至94年間之6倍，但各階段審議時效也縮短到2.5至5個月，行政審議流程時間大大縮減。

遇有更新困難、具特殊性案件，例如更新單元範圍內公有地標售不是由原實施者取得，新地主與實施者之間對更新案尚有歧見等類似案件，我們不會漠視不理，而是主動協調雙方，解決問題，使更新案件順利推動。

以我們協調331震災受災社區「土城市延合理金城路社區」來說，為了配合居民時間，我們利用公務之餘主動協調，多次於利用晚上來召開協調會，整合居民的意見。在大家合力之下，目前土城市延合理金城路社區已經動工，讓停擺2年之久的更新案邁開了最重要的一步。

### 透過簡政便民、推動四化 加速更新推動

我們知道更新是需要長期推動的工作，由地主整合到興建完成通常約需要3-7年的時間，這也往往是令人卻步的關鍵，請局長談談您如何透過積極修訂相關配套規定，健全更新審議機制，提昇審議效能，以及後續未來政策修法的方向。

張：為了協助民間申請的更新個案更具效率，提升審議效能，本府積極增修訂相關的法令與配套措施，到目前為止，已經陸續完成「都更與都設聯審機制」、「都市更新審議原則」、「都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」、「公有土地參與更新檢核原則」、「臺北縣都市更新整建維護補助要點」、「臺北縣協助民間推動都市更新補助要點」、「臺北縣都市更新單元劃定基準」等，希望透過機制法令的健全，達到簡政便民、加速推動更新的目標。

今年7月1日開始，新修訂之「臺北縣都市更新單元劃定基準」正式實施，未來將可避免更新單元面積雖符合北縣都市更新單元劃定基準，但實際基地條件或狀況(如防救災出入空

間不良、空地比過高、為容積而更新…等等)卻不完全符合都市更新立法精神。

未來更新工作將以「獎勵明確化」、「程序簡便化」、「審議快速化」、「圖件標準化」為努力方向，所謂的「獎勵明確化」，就是希望透過修訂「臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準」，容積獎勵明確化，減少審議冗長討論；「程序簡便化」就是在土管中訂定簡易的更新機制，符合一定條件即給予一定容積獎勵，希望避免都市更新冗長程序；配合已完成的更新機制定法及標準作業流程，加速審議速度，縮短更新辦理時程，達成「審議快速化」的目的。最近我們也訂定「臺北縣都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」，藉由「圖件標準化」，讓民眾製作都市更新書圖有所依循，減少退補件的機會。

### 修訂容積核算基準，朝固額化、明確化邁進

除了時程之外，關於政府的容積獎勵政策與公權力執行問題，都是影響當前更新推動的問題，請局長談一談臺北縣都市更新容積獎勵核算基準的修訂方向？

張：北縣容積普遍較高，住宅區基準容積率普遍為300%，已經高於臺北市一般住宅區225%的容積率，又可申請30%至40%的容積移轉，再加上50%都市更新容積獎勵，使得北縣四、五層樓公寓更新改建後大都能獲得滿足需求，鮮少有誘因不足、業者不願投入的地區，容積不足並非北縣推動更新困難之主要因素。

建築容積獎勵雖然是都市更新的誘因之一，但容積也是社會大眾的財產與共同負擔之成本，要爭取容積獎勵，當然要有相對的公益貢獻與付出，才符合獎勵的正當性與合理性。

因此，我們認為容積獎勵是可以予以積極運用的，但是前提是一定要有創新思維及環境關懷，例如：退縮建築、縮小建蔽率、留設人行步道、救災通道等供公共使用，提高更新後的都市交通安全及品質，另外，也可透過加強基地植栽綠美化、綠建築設計，以打造低碳節能的都市。同時將外部衝擊內部化，提高更新的公益性，以達成永續的、生態的、美學的新潮流觀念。而我們也正將這些觀念納入「臺北縣都市更新容積獎勵核算基準」的修法討論中，希望能獲得各界的支持與肯定。



局長率縣政府同仁親向地主說明

### 著手訂定強制拆除注意事項，貫徹公權力

在都市開發建設過程中，可能會遭遇少數住戶不願配合搬遷，也就是現在常稱的釘子戶問題。在更新案中，實施者通常希望能依照法令規定，由主管機關透過公權力來協助代為拆除或遷移。針對這樣的意見，縣府如何提供協調、搬遷與拆除時之協助？

張：都市更新權利變換機制為多數決精神，過程中會遭遇到少數不同意屋主的反對與抗爭，常導致更新進度延宕不前。為積極處理少數不同意更新戶阻撓都市更新事業之推動的問題，我們目前正依都市更新條例第36條及內政部在95年10月19日函頒的「直轄市縣(市)政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項」相關內容，研訂補充規定。

未來並非違都市更新事業計畫送件門檻(如...土地及合法建築物所有權人均超過2/3，並其土地總面積及合法建築物總樓板面積均超過3/4以上同意...)，其餘不同意的1/3、1/4即成為強制拆除對象，而是請實施者與不願拆遷戶多多溝通、協調，針對刻意阻撓的釘子戶，本府自當運用公權力來協助推動都市更新事業，以利都市更新事業推展之順遂。

### 落實更新成效與規劃設計構想

今年7月份，周縣長及陳副縣長分別出席參與了新店市及板橋市更新案的開工典禮，顯示臺北縣都市更新已有顯著成效，請問局長對目前已成功之個案對於北縣環境品質的提升有何期待？

### 因地制宜提供公共服務設施 創造多贏

張：北縣民間申請個案更新執行情形，目前受理的更新案件已達102案，完工進駐共有3案，提供9054戶，更新總面積達50.48公頃。其中，自95年至97年7月共新增79案，平均一年有30個更新案，年平均成長量為過去89年至94年間的6倍，剛提到今年7月，板橋松柏街50巷更新案、中山公園東側更新案、大觀段更新案以及新店惠國段34地號等更新案陸續動工，顯見北縣更新案件數量倍增。

其實每個個案特性皆不相同，以新店市惠國段都市更新為

例，該案為海砂屋，建物老舊且海砂侵蝕情況嚴重，結構堪慮，其中海砂屋可申請容積獎勵外，本身也申請容積移轉及都市更新獎勵，此個案兼具多種獎勵條件，是一特殊案例，在審議過程中，如何訂定合理的容積獎勵是審議的重點。解決原住戶海砂屋困擾問題，也透過整體規劃更新重建，實施者捐贈復康巴士、協助週邊道路改善美化、提供北新國小附近學童安全及監視系統等，創造出多項更新效益。

板橋大觀段更新案原本就是被劃定為應實施都市更新之老舊地區，過去因為產權問題導致土地一直未能有效開發利用，這次利用都市更新多數決及權利變換機制，順利推動改建的工作。並配合都市更新容積獎勵，協助興闢公園，既可保障民眾權益，也可協助市公所在更新後取得興闢完成之公園及土地產權。另一個板橋更新案為松柏街50巷更新案，該地區原本為磚造、鐵皮等老舊建物，過去因無人居住，導致雜草叢生，安全衛生堪慮，此次透過都市更新解決複雜的產權問題，經過都市更新整體規劃後，留設的人行步道將可改善行人徒步品質，創造更優質的居住環境。

除了板橋、新店之外，永和地區也有永安段更新案，將閒置多年、建物老舊的紡織公司舊址予以更新重建，利用都市更新的機會，復甦都市機能。透過都市更新獎勵機制，協助興闢計畫道路，增設開放空間，留設綠地，美化市容環境，再創優質居住環境。

### 透過審議機制降低環境衝擊 並引入景觀美化、低碳綠建築等設計概念

更新是都市永續發展重要政策，周縣長與局長曾多次提及必須符合節能、減碳、綠建築的要求，在都市更新與生態環境保護議題的結合上如何落實？

張：都市更新的推動不應該只是注重量的提昇，更應該注重居住品質的提昇。配合中央政策修正，對於符合綠建築指標達一定項目者，擬給予更新獎勵。在更新規劃上也一再強調符合節能、減碳的精神，鼓勵更新案件爭取綠色節能標章，引入節能、減碳概念，強調綠色植栽設置，例如牆面綠化、屋頂綠化，增加綠化面積、加強覆層植栽。

所以政策執行方向就是希望就朝節能減碳、縮小建蔽率及人行道退縮方面修法，而北縣的更新案往往因容積獎勵較高，引入人口數增加、增加地區交通負荷，連帶影響周邊公共設施品質或可能加重地區環境負荷。我們希望透過法令增修及更新審議制度，使更新案不會因增加容積獎勵而對週邊環境造成負面衝擊。

而針對綠建築的規劃設計，業界希望除透過建築技術規則綠建築專章所訂之獎勵外，在都市更新中能獲取更高獎勵。但這樣的看法與目前學界所提生態、綠建築的原意似有概念上衝突，是否能適用更高的容積獎勵，仍待更廣泛的討論。

但為加速推動更新，我們採折衷作法，除確認綠建築獎勵不能浮濫給予外，未來更新案更朝節能設計、符合綠建築九大指標規範，秉持永續建築、健康建築的概念，以照顧環境為思考方向。

舉例而言，為避免更新個案因容積增加，衝擊週邊地區交通，審議時規定更新案本身應附設足夠停車位數如滿足一戶一汽車、機車位之需求；因為量體的增加，引入人口數增

加，其週邊生活機能也需加強，所以就可考量在社區內提供圖書館及交誼廳等等，透過將外部成本內部化，避免因更新而加重週邊地區的環境負荷。

### 配合地方特色形塑場站不同風貌 回歸以人為主的城市空間

我們目前對於板橋土城線、中和線、三重蘆洲線也正進行規劃中，規劃內容將導入留設大型開放空間、串聯綠地空間、建構友善人行通道系統、建立水與綠環境，減低捷運周邊高強度土地利用之壓迫感，創造一個讓縣民感到舒適、滿意的環境。也就是說對於捷運周邊民間辦理之更新案，未來強調回歸以「人」為主的城市空間，配合地區資源來定位各更新案發展屬性。

如何回歸以人為主的城市空間?舉例來說，必須重新檢視現有的行人、自行車、汽車的交通動線系統，重新規劃設計，使人在步行10分鐘的距離內，可直接由動線系統便利地從捷運場站至地方性目的地，將商業、住宅等空間配置於場站周圍步行可及的範圍內。搭配合適的景觀規劃，使人行空間變得舒適愉悅，提高人們行走的意願。

捷運場站周邊更新案的交通系統規劃應該有別於原都市計畫與建築相關法規所要求的最低停車空間數量，反而期望藉由私人轎車停放的不便，來降低開車意願，另一方面就是增加自行車的停車空間，規劃完善的自行車道系統，逐步宣導自行車使用的好處，也是一種落實節能、減碳的環保概念。

編按：感謝張局長在百忙之中，抽空接受我們的訪問，透過局長詳細的說明，讓我們對於目前北縣都市更新的執行狀況、未來的更新政策均有更深入的認識。而在局長所關心如何更友善的對待我們所身處的環境的施政主軸下，相信未來臺北縣的風貌透過更新案的陸續完成，必能有一番嶄新氣象。(整理：林雲鵬 廖美莉 趙婉如)



透過合適的景觀設計，使人行空間變成舒適愉悅

附表 台北縣修訂各項法令概略內容及實施期程

	項目	內容	實施時間
新修訂	1. 訂定「都市更新審議標準化作業程序」	受理審議程序標準化，加速更新推動	96.01.01
	2. 都市更新與都市設計聯席審議	簡化行政流程，加速更新推動	96.01.01
	3. 訂定「臺北縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」	明訂提列範圍、加速審議時效	96.02.26
	4. 訂定「臺北縣都市更新審議原則」	凝聚審議共識、加速審議時效	96.02.26
	5. 訂定「臺北縣公有土地納入都市更新檢核原則」	避免公有土地遭蓄意吞併，健全都市更新合理性	96.05.15
	6. 訂定「臺北縣協助民間推動都市更新補助要點」	鼓勵整建維護，改善都市景觀	96.08.22
	7. 訂定「臺北縣協助民間推動都市更新補助要點」	補助自發性整合推動之更新案件，加速推動更新	96.12.12
	8. 修訂「臺北縣都市更新單元劃定基準」	加入環境評估指標，避免不必要的都市更新，健全都市更新正當性與合理性。	97.07.01
修訂中	9. 修訂「臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」	獎勵標準明確化、公益化，促進更新整合時效	預定97.10完成
	10. 訂定簡易更新機制	於土地使用分區管制中訂定簡易更新機制，符合一定條件即給予一定容積獎勵，可免都市更新冗長程序	預定97.12完成

# TOD · 都市更新與容積獎勵

基金會執行長 丁致成

自1990年代開始，不少的都市規劃專家與環保運動人士開始大力提倡TOD的都市發展模式。所謂TOD就是「大眾運輸導向的開發」(Transit Oriented Development)。這個想法最近逐漸在國內受到政府政策與學界的重視。但是究竟什麼是TOD？主要的內涵及手法為何？與都市更新的關係是什麼？與都市計畫容積率有何關係？是否帶來都市環境負面的衝擊？台灣的都市發展正處於一個重要的轉型時刻，這是我們今天應當關心的方向。

## 何謂TOD?

所謂TOD是在大眾運輸場站周邊進行高強度的開發。這樣的發展方向有雙重的政策意義。首先，鼓勵市民多使用大眾運輸系統，少使用小汽車，達到節能減碳的永續發展政策目標。其次是為了減少在公共設施缺乏的郊區進行開發，避免都市的擴散而與大自然爭地，也避免都市財政的惡化。

無論是鐵路、捷運、輕軌、公車專用道等大眾運輸系統，都可以大幅度地降低都市地區的耗能、減少汽車所造成的空氣污染。

## TOD必須建構完善的人行系統

大眾運輸系統對於解決都市交通問題及節能減碳雖然有極大的貢獻，但是現實上最大的問題就是不方便。從大眾運輸場站出來到每一個旅客的目的地還有一段路，所謂「最後一哩路」(the last one mile)在現有的都市環境中存在著很多的障礙與困難，讓人們不願意去使用大眾運具。即使是健康的人都要面臨風吹日曬雨淋，更不要說是身障者、老年人或幼童都無法忍受這最後的一哩路。

如果走出捷運站之後的都市環境，有完善的人行系統，讓一般人可以非常方便地步行或以非污染性的運具(例如自行車、電動代步車或塞格威Segway)舒適地移動到他們的目的地，將使得更多的市民願意使用捷運系統，讓捷運的使用人口增加。

但很可惜的，在過去這二十年來，台北縣市為了儘速通車，拼命只做捷運工程，而將捷運出口以外的公共空間建構被忽略了。很多道路缺乏足夠的人行道，騎樓高低不平，人行空間遭佔用，還要被很多橫向的巷道及停車場車道所阻斷。這使得台灣都市的「最後一哩」顯得特別難行。因此在台灣TOD的發展最重要的就是要建構完善且愉悅的人行、非污染運具的行動空間。

當我們把原本車行的道路改為人行步道或綠地，很多交通專家認為建構人行空間會排擠車行空間，造成更多(車輛)的交通問題。其實這樣的說法並不正確，是忽略了人行空間對車行空間的替代效果。以一個3.5M寬的標準單向車道來看，如果改為人行通道，其運輸量是由每小時2250人次倍增為4500人次，若改為自行車道運輸人次又更增加為4800人次(詳下表)。

## 3. 5M單向道路以不同移動方式之運載量比較表

	小客車	自行車	行人
時速(km/hr)	60	12	3
秒速(m/sec)	16.67	3.33	0.83
每3.5M寬通道可容組數	1	2	3
合理安全間距(m)	40	5	2
每物件移動所需秒數	2.40	1.50	2.40
平均承載人次	1.5	1	1
每小時可移動人數	2,250	4,800	4,500

人行系統的建構，除了需要有足夠平整的空間，還必須減少人車交叉的節點，讓人行動線儘量不必等紅綠燈就可以過馬路。因此許多立體化的人行動線與捷運場站的連結便成為很重要的事情。

## TOD與都市更新

都市更新的開發應與TOD相結合。因為只有都市更新才有完整的法令政策工具可以徹底改造都市結構與環境。

要建構一條銜接捷運站的人行通道來說，往往涉及都市計畫的調整變更以及該土地地主的權益。都市更新條例20條提供了重要的簡化方式法源依據：「…其僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新計畫得先行依前條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。」而都市更新條例施行細則12條更明確定義：「…僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，應符合下列情形：一、除八公尺以下計畫道路外，其他各項公共設施用地之總面積不減少者。二、各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者。」

而關於地主的權益，更可以透過權利變換的方式獲得保障，將人行通道列為共同負擔(包括土地負擔及費用負擔)，該土地的所有權人仍可依更新前權利價值的比例參與更新後的分配。所以捷運站週邊高價值的土地一樣可以依照理想重新規劃為人行空間。

至於捷運站週邊需要的轉乘公共停車場、自行車停車場、小客車接送區、巴士站、高架或地下人行通道等設施，縣市政府可以接受實施者捐贈而給予容積獎勵，不會增加政府的財政負擔。

台灣的都市更新單元規模都不大，要達到TOD的目標不是一個單元的更新就可以做到，往往需要好幾個更新單元，像拼圖一樣拼成一個完整的系統。系統的規劃應該是縣市政府必須做的事情，只要透過都市更新計畫，指導個別更新單元的開發，賦予各單元開發的任務分別提供人行

通道、轉乘設施，只要假以時日，都市更新開發就可以真正完成一個TOD的都市系統。

## 高強度可以多高？

大眾運輸場站週邊如果有了完善的人行系統與轉乘設施，所造成的交通衝擊就會大幅度的下降。這使得容積率的增加有了正當性，也不致產生環境負面的影響。至於容積增加可到多少才是合理的？並沒有一個簡單客觀的數字或經驗值，因為這和當地的大眾運輸系統及土地使用性質有密切的關係。

以東京車站丸之內地區為例，這是一個有5條捷運線、鐵路、高速鐵路交匯的交通樞紐地區，其容積率由更新前的800%更新後增加為1300%-1500%。不過其土地使用也有調整，從單純的辦公大樓，零售餐飲只有7%增加到20%左右。因為多元化的土地使用(Mixed-use)可以錯開尖峰時間，減少交通衝擊。這是容積率最高的案例之一。

至於其他更新開發大都與捷運共構或鄰近捷運站，例如「六本木之丘」鄰近大江戶線與日比谷線交會的六本木站約100公尺，以地下人行通道及人工地盤銜接，其更新後容積率就高達722%，較更新前325%提高了1.2倍，但更新後公共設施土地面積增加，因此總允建容積增加了0.98倍。還有更多的案例如下表，讀者也可以在本基金會出版的「日本都市再生密碼」找到更完整的資訊，其容積率均介於670%至750%左右，更新前後容積率增加大約是二倍。這些更新案例都是所謂「高度利用地區」，類似我國

即將實施的「策略型再開發地區」。這也是為什麼目前營建署研擬策略型再開發地區容積率獎勵的上限是以二倍來規定。

提高容積的政策之所以不致於降低環境品質，除了因為容積率增加使得開發財務有更大的誘因讓開發者願意負擔更多公益及公共設施的成本，還有一個重要的原因是因為平均居住水準的提高。五十年前日本東京的平均每戶只有12坪，每戶人口約5人，但是今天東京的平均每戶面積增加為30坪，平均戶量卻下降為3人。一個更新地區的總人口數可能沒有太大的改變，但是容積卻大幅增加。這意味整體社會的居住品質有高度的成長改善。

## 結語

以TOD的理念來推動都市更新的改造，正火熱地在全世界先進國家的各大都市中進行，容積率超過1000%以上的案例紛紛在香港、東京、紐約、芝加哥、達拉斯甚至波士頓上演。新的理念揚棄了傳統都市計畫整體規劃靜態容積管制的理念。在大眾運輸系統週邊進行高容積開發並非可怕的罪惡，反而是最符合永續發展與公共利益的都市發展原則。期許台灣的都市更新推動，能夠逐步將TOD的精神貫徹於每一個更新事業之中，讓政府推動及審議的焦點再也不是容積增加多少，而應該是如何塑造最好的人行與轉乘環境。



## 日本東京TOD都市更新案例彙整表

	丸之內大樓	六本木之丘	東京中城	泉花園	月島站前	晴海一丁目
總基地面積(ha)	1	11.0	10.1	3.2	0.9	10.0
更新前/後公設面積	0/0	1.52/2.55	2.26/2.26	0.48/0.77	0.31/0.31	1.28/1.6
更新後建地面積	1	8.48	7.84	2.4	0.57	8.4
更新前法定容積率	800%	325%	約330%	約330%	約440%	90%
更新後容積率(建地)	1435%	722%	670%	753%	776%	680%
使用	辦公/零售/餐飲	辦公/住宅/零售/文化藝術	辦公/住宅/零售/文化藝術	辦公/住宅/零售/文化藝術	住宅/公益設施	辦公/住宅/零售/文化藝術
大眾運輸系統	JR鐵路 高速鐵路 丸之內線 東西線 有樂町線 三田線 千代田線	大江戶線 日比谷線	大江戶線 日比谷線 千代田線	南北線 (與捷運站共構)	大江戶線 有樂町線	大江戶線 (距200m)
TOD設施	地面人行步道 地下街	人工地盤 公園綠地 捷運站地下連 通道	地面廣場 檜町公園 捷運站地下連 通道	地下廣場 綠地公園 電扶梯 高架人行道	地下廣場 捷運站地下連 通道 自行車停車場	93M電動步道 自行車停車場

# 愛台12建設—都市更新推動計畫（草案）

內政部營建署都市更新組

## 壹、前言

為加速落實總統政見，健全都市機能，提升都市競爭力，並帶動營建產業景氣，提高經濟成長，爰研訂本計畫，奉行政院核定後廣續積極推動辦理。

## 貳、目前發展課題

### 一、執行人力、經費不足

- （一）缺乏都市更新專責執行機構及經費，難以加速推動都市更新
- （二）中央都市更新審議及財源籌措機制尚待建立，以彈性引導政策性更新地區之開發
- （三）政府機關（構）人員進行私有土地權利關係人意願整合，有其實際上的困難

### 二、現行獎勵缺乏彈性、誘因不足

- （一）地方現行建築容積獎勵補充規定缺乏彈性，民間反應誘因不足
- （二）未因應TOD開發模式，針對需要高度再開發地區，賦予更高強度開發使用

### 三、缺乏上訴及排除障礙的機制

- （一）民間申請更新案審議時程冗長，缺乏上訴機制
- （二）協助民間排除更新障礙及強化政府為主都市更新機制，尚待建置

### 四、政府為主大規模都市更新規劃技術、開發策略及招商技巧等仍待加強

## 參、計畫目標

招商投資或整合實施：針對已完成先期規劃及前置作業的政府為主都市更新案辦理選商投資，或委託民間機構整合實施，預計4年內辦理50處。

勘選地區先期規劃：廣續勘選捷運發展軸線、水岸發展軸帶、都市舊城區以及政策決定更新之地區，運用都市再生手法進行先期規劃及前置作業，預計4年辦理處數不少於60處。

輔導民間儘速實施：4年內輔導100件民間都市更新事業計畫核定實施（含重建、整建及維護都市更新案）。

## 肆、推動策略

### 一、加速公有土地都市更新案招商實施

- （一）組成專案小組招商投資：大面積政府為主都市更新案於完成先期規劃及前置作業後，由中央、地方相關機關組成專案招商推動小組，辦理招商作業。
- （二）成立中央都市更新基金：引導政策性更新地區之開發或加速重大災害更新案重建完成，並支應招商等作業經費，作為中央單位推展都市更新事業資金。行政院業於97年8月12日同意本部所提「中央都市更新基金設立計畫」，本部98年並編列4億元支應。

（三）委託民間專業團隊成立「都市更新推動辦公室」：借重民間活力及經驗，運用單一服務窗口，協助本部辦理政府為主都市更新案之專案管理、進入都市更新示範地區內優先更新單元，提供整合服務、研擬都市更新招商計畫及文件範本，並協助部分地區辦理招商投資。

（四）強化中央推動機制：本部依都市更新條例第7條規定，主動劃定都市更新地區，自行實施、委託其他事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業；並成立都市更新審議會，審議本部劃定都市更新地區之都市更新事業計畫及權利變換計畫。

（五）建立公有土地都市更新案招商投資標準作業程序

### 1. 具公共建設性質大面積公有土地都市更新案（附圖1）

- （1）由經建會、本部會同地方政府、公有土地管理機關等進行更新地區勘選，並補助地方政府辦都市更新（促參）先期規劃及前置作業。
- （2）個案經評估具有公共建設性質，依業務執掌及專業分工組成專案推動小組，並擇定招商機關依據促參法所定程序，組成甄審小組，分2階段辦理招商投資，評決最佳投資廠商。
- （3）預擬投標廠商並得於公告招商、尚未辦理審查時向專案推動小組請求諮商。
- （4）更新範圍內夾雜之小面積私有土地及地上物，由地方政府依都市計畫法舊市區之更新專章擬定更新計畫，辦理徵收、區段徵收。
- （5）上開所需費用，協調中央都更新基金代墊，並於投

圖1 具公共建設性質大面積公有土地都市更新案推動策略流程圖

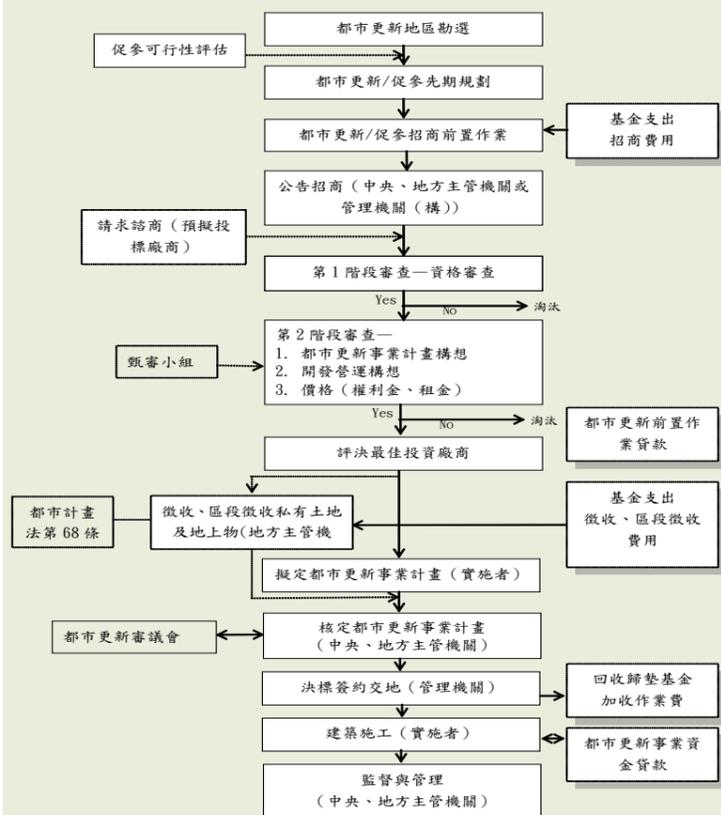


圖2 計畫標售型之一般住商性質的都市更新案推動策略流程圖

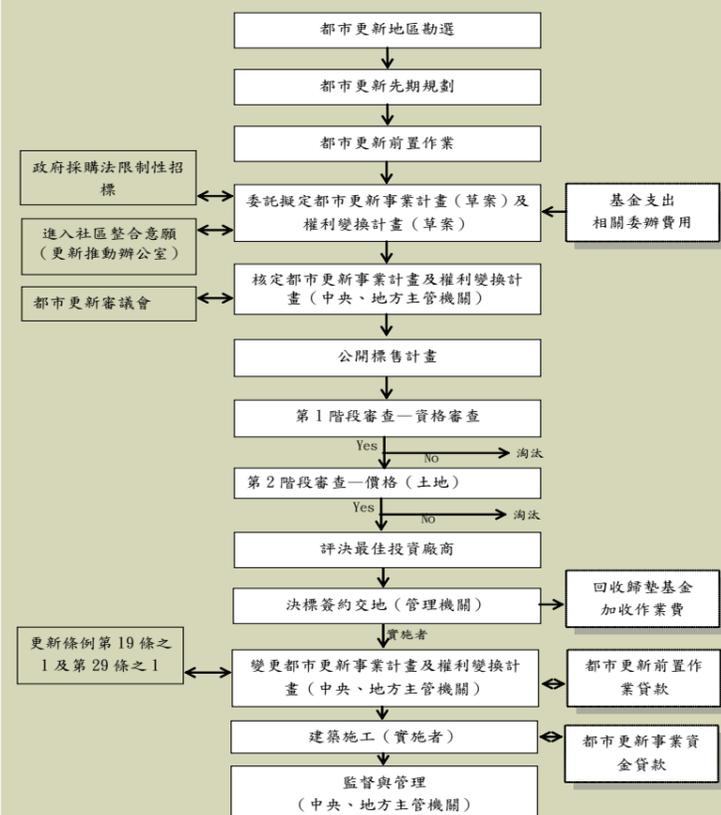
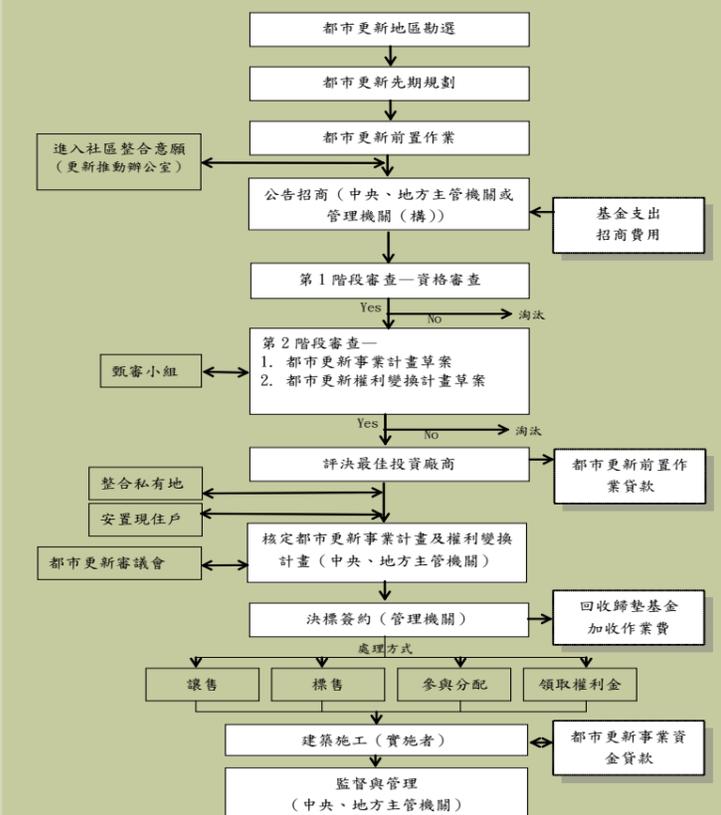


圖3 土地處分型之一般住商性質的都市更新案推動策略流程圖



資廠商依都市更新條例擬定或變更都市更新事業計畫核定，並由公有財產管理機關決標籤約交地時，將中央都市更新基金代墊款項並加計作業費、利息等回收歸墊基金循環運用。

### 2. 計畫標售型之一般住商性質的都市更新案（附圖2）

- （1）由經建會、本部會同地方政府、公有土地管理機關等進行更新地區勘選，並補助地方政府辦都市更新先期規劃及前置作業。
- （2）個案經評估非具公共建設性質而為一般住商性質之大面積公有土地，與各該公有土地管理機關協調由本部營建署依政府採購法程序先行委託擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫，同時委託整合機構進入社區整合住戶意願。
- （3）上開所需作業費用由中央都市更新基金支應，俟相關計畫經主管機關核定實施，續由本部營建署公開標售開發計畫，評決最佳投資廠商，再由公有土地管理機關與得標廠商決標籤約交地時，將中央都市更新基金代墊款項並加計作業費、利息等回收歸墊基金循環運用。
- （4）由新實施者依都市更新條例規定辦理實施者變更及後續實施。

### 3. 土地處分型之一般住商性質的都市更新案（附圖3）

- （1）由經建會、本部會同地方政府、公有土地管理機關等進行更新地區勘選，並補助地方政府辦都市更新先期規劃及前置作業。
- （2）個案經評估非具公共建設性質而為一般住商性質之大面積公有土地，與中央、地方主管機關或管理機關（構）依都市更新條例第9條、施行細則第5條之1規定辦理招商，同時委託整合機構進入社區整合住戶意願。
- （3）依據促參法所定申請及審核程序，組成甄審小組，

- 分2階段辦理招商投資，評決最佳投資廠商。
- （4）上開所需費用，協調中央都更新基金代墊，並於投資廠商依都市更新條例擬定或變更都市更新事業計畫核定，並由公有財產管理機關決標籤約交地時，將中央都市更新基金代墊款項並加計作業費、利息等回收歸墊基金循環運用。
- （5）土地處分方式包括標售、讓售、參與分配更新後房地及領取權利金等。
- （六）結合相關計畫投入更新建設事業：協調本部主管之都市開發相關計畫包括「創造台灣城鄉新風貌示範計畫」、「生態城市綠建築推動方案」、「既有市區道路景觀及人行環境改善計畫」等，優先投入更新地區，以擴大都市更新之成效。

## 二、民間為主之都市更新案：

- （一）持續推動個案輔導機制及建立都市更新上訴制度：持續推動個案輔導機制，民間都市更新個案遭遇任何困難，由本部依都市更新條例第61條之1規定召集有關機關協調解決。
- （二）擴大建築容積獎勵範圍及簡化審核流程：修正都市更新建築容積獎勵規定、建立都市更新標準化作業流程及空間價值評估系統，以提高更新容積獎勵誘因、縮減都市更新審核時程，降低審議可能發生的爭議，加速都市更新事業實施。
- （三）推動都市更新整體維護事業：運用中央都市更新基金盈餘補助民間申請實施整體維護型之都市更新案，並將配合都市更新社區規劃師種子人員培訓，由專業者進入社區宣導及整合意願，以延長建築物使用壽命，並達節能減碳之目的。
- （四）加強教育訓練，提昇專業技能：廣續辦理都市更新實務研習，開設都市更新國際訓練課程，以及規劃辦

# 新妝換彩 臺北新風采

## 「2008臺北市都市空間改造」都市彩妝有獎徵選活動開始收件！

臺北市都市更新處

打造一個宜人的城市，不僅是臺北市都市更新的願景，更是每一位市民所期待的夢想。為了創造臺北市優質都市空間及環境，市府除鼓勵建築物更新改建外，更推動整建維護的空間改造運動，促進城市更新創意不斷延伸。都市更新處今年持續辦理2008「臺北市都市空間改造」系列徵選活動，以「新妝換彩 臺北新風采」為主題，希望透過市民的參與和獎勵，讓城市擁有更多元、更美好的生活空間，形塑臺北特有的優質居住文化。

為了協助市民建物翻修，近幾年更新處不僅獎勵整建維護更新有成的建案，更提供二千元補助臺北市都市更新整建維護(拉皮)規劃設計及實施經費，申請情形一年比一年踴躍，更新處處長邊子樹表示：「隨著都市更新腳步的加快，臺北市建物更新整建案例明顯提升，臺北市政府除了積極推動各項都市更新方案，期望達到增進都市機能、改善居住環境、美化城市景觀的目的外，更進一步提供經費補助與多元的協助，希望讓市民更輕鬆為自家居住環境換上新妝，成為國際新都。」

2008都市彩妝活動即日起至10月9日止，網頁票選時間自10月15日至10月25日止，徵選項目分為【整建維護類】、【創意設計類】及【特別徵選-住居環境創意提案類】，獲獎者最高有5萬元獎金，此外，為了擴大市民關心臺北市市容景觀，本屆活動除了徵選項目之外，更歡迎市民踴躍推薦心目中具有特色的整建維護更新建築案例，讓大家在這個城市處處發現更新換彩的驚喜！參與推薦的市民，也有機會獲得精美推薦獎品。

### 徵選項目：

【整建維護類】-公、私有建築物周邊環境整建維護、建築物立面改善及景觀美化等97年6月30日前已完工工程。

【創意設計類】-公、私有建築物可執行之整建、維護設計構想。

特別徵選【住居環境創意提案類】-針對您的居家環境及建築物提出300-500字改善構想者。

詳細活動辦法：請至臺北市都市更新處網站：

<http://www.uro.taipei.gov.tw>

### 獎勵辦法：

#### 整建維護類

〔私有建築物〕建築物本體類

金獎一名：獎牌一面，獎金五萬元

銀獎一名：獎牌一面，獎金二萬元

銅獎一名：獎牌一面，獎金一萬元

〔私有建築物〕建築物周邊環境類

金獎一名：獎牌一面，獎金五萬元

銀獎一名：獎牌一面，獎金二萬元

銅獎一名：獎牌一面，獎金一萬元

〔公有建築物〕建築物本體類（若提案人為政府機關者，則僅給予獎牌）

金獎一名：獎牌一面，獎金三萬元

銀獎一名：獎牌一面，獎金一萬元

銅獎一名：獎牌一面

〔公有建築物〕建築物周邊環境類（若提案人為政府機關者，則僅給予獎牌）

金獎一名：獎牌一面，獎金三萬元

銀獎一名：獎牌一面，獎金一萬元

銅獎一名：獎牌一面

#### 創意設計類

〔公有建築物〕

金獎一名：獎狀一面，獎金五萬元

銀獎一名：獎狀一面，獎金二萬元

〔私有建築物〕

金獎一名：獎狀一面，獎金五萬元

銀獎一名：獎狀一面，獎金二萬元

#### 特別徵選-住居環境創意提案類：

共10名，獎金2000元

您是否也有精采的作品？歡迎踴躍參加『2008都市彩妝徵選活動』，分享您獨到的建築更新經驗與空間規劃巧思，讓這城市美化運動一年比一年精采，共創令人驚艷的臺北城市生活美學，同時還有豐富的獎金等著您！請您趕快報名參加！

#### 陸、預期效益

配合國家資產之經營管理政策，以都市更新方式有效利用低度使用或被占用之公有土地，提高國家資產收益，挹注國庫。

推動辦理都市更新，提供就業機會，帶動營建關聯產業成長，擴大乘數效果，提振房地產市場及國家經濟成長。

結合更新地區週邊公共設施及環境改善，復甦都市機能，創造地區發展新契機。

# 「中正史坦威」都市更新成果報告備查

## 公、私雙贏之經典更新代表作完成

基金會社區更新部主任 張志湧

基金會社區更新部規劃師 范詠惠

### 更新契機-政府迅行劃定

本基地因臺北市捷運新莊線穿越，臺北市政府於民國91年11月迅行劃定公告「中正國中東側及南側更新地區」中。

### 促進公、私有土地合作

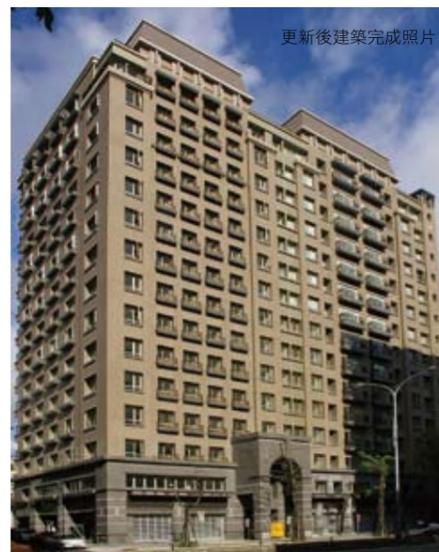
基地面臨羅斯福路位處臺北市的交通要道，並鄰近南門市場，周遭大樓林立，商業、住宅的使用强度高。且基地內公有土地佔全區高達八成以上，大部份為民國40年初興建的1至2層臺灣大學教職員宿舍，因公有土地間夾雜私有土地，居住品質不佳，且違佔建物林立、巷道狹窄，嚴重影響公共安全。透過都市更新及權利變換機制，有效處理市中心精華地區因公私有土地交雜及違建佔用無法開發之困境，同時也為台大校地利用與宿舍處理提供新的方向。

### 歷經兩年整合終於取得全體所有權人同意

本案事業概要於民國92年11月申請，93年3月核准通過，並於93年5月舉辦事業暨權利變換計畫公聽會，93年6月終取得100%所有權人同意，完成整合、送件，93年11月委員會審議，於94年2月核定發布實施。惟民國94年4月申請建造執照時，因應建築法令檢討而作細部調整，更新後產權面積、共同負擔及總銷金額因而增加，影響權利變換分配結果變動，故於民國96年2月申請變更都市更新事業暨權利變換計畫等相關書圖，民國96年5月委員會審議，民國96年8月核定發布實施。

### 興建結合教育及住宅、商店機能之複合式大樓，滿足各方需求

本案以新工藝美學建築低調奢華的內斂風格，簡化了古典的線條、Art Deco的裝飾，以充滿音樂韻律感的造型為主題，重建都市紋理及地區意象、提供住民優良生活環境及創造層次豐富之都市景觀等原則，作為規劃設計之基本構想。並配合國立臺灣大學校地研究、教學及教育推廣使用計畫，規劃結合教育及住宅、商店機能之複合式大樓，以滿足各方需求。



更新後建築完成照片

更新後建築完成照片

本案興建RC造、地上15層地下4層之集合住

宅及教育設施，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，臨路一樓的四戶店面，經過出入動線分開後，有效提高了住戶單純性；後棟（C棟）純粹作住宅使用，興建之總樓地板面積約27,258㎡，總戶數92戶，汽車停車位規劃140個。

### 捐贈客家文化產業設計發展中心

除發放合法建築物補償金，並協助國立台灣大學修繕校舍，以便進行基地內現任教職員易地安置之用外，本案特捐贈公益設施軟硬體予台北市（客家事務委員會所管），產權面積約870㎡，其定位為「客家文化產業設計發展中心」以研發、展示並推展客家文化加值品，傳承客家文化，實施者亦特別捐贈2320萬元管理維護費用專款專用，認養公益設施10年，以解決過去管理不善導致使用率偏低問題，減輕公部門行政負擔。

### 產品熱銷clean

本案產品主打地段、學區、捷運及生活機能豐富等，因鄰近兩廳院，不但個案取古典名琴史坦威為名，交屋後還贈送住戶一架史坦威鋼琴放置大廳，相互輝映。

坪數規劃為53、58與70坪三種，訴求換屋客戶，可售70戶共有三棟建物，臨羅斯福路上的A、B棟為三拼，以53坪、70坪為主，A棟公設比甚至僅23.5%，算是區域內少見，亦為吸引客戶下訂主因；C棟雙拼皆為58坪，正對中正紀念堂，視野景觀極佳。

中正史坦威主要客戶以醫生、律師居多，也有部分台大教授嚮往原台大宿舍位址而購買。自4月底開賣至6月售出六成，7月即成功售罄。

### 更新執行成果

民國96年8月取得建物使用執照，同月函請內政部召開研商本案權利變換範圍內地上權處理執行疑義會議，同年9月古亭地政事務所函覆地籍整理成果圖及建物測量成果圖，隔周通知接管，同年10月辦理釐正權利變換圖冊，同年11月記存移轉與地上權人之土地增值稅，並函請申辦權利變換變更或移轉登記，97年1月產權登記完成，97年7月依條例第57條申請成果備查，於8月核備完成。

### 結語

透過本更新事業實施，改善基地窳陋現況、妥善安置地上物、增加土地效益，並透過公益設施捐贈，增加社會效益，創造公私土地合作更新，攜手努力更新路之佳話，期間為更新執行產權登記程序有所疑慮，與市府相關部門協調及專案指導，順利辦理權利變換登記暨過戶，本案自概要送件至成果核備歷時5年完成！是為本基金會於台北市推動完成的第一個非災後重建之權利變換都市更新案例。

# 『中正史坦威』執行課題面面觀

## 藉本案探討更新事業成果備查程序實務上執行問題

基金會社區更新部 主任 張志湧  
基金會社區更新部 規劃師 范詠惠

### 一、前言

「中正史坦威」之更新事業權利變換自2005年2月核定後，歷經發布實施通知、發放拆遷補償、申領建築執照、施工、依測量釐正權利變換結果圖冊、申請稅捐減免、接管及差額價金繳納與發放、產權登記至成果備查約耗費近三年半時間於2008年8月完成成果備查。以下大致分為時程、稅務及登記等三個方面來探討本案在執行過程中之相關課題。

### 二、時程課題

#### 1. 權利變換較合建執行情序略長

一般合建案自使用執照取得二至三個月內即可申辦完建築物保存登記，但從本案經驗來看，權利變換主要影響時程者係增加釐正圖冊、非原土地所有權人於更新後取得之土地持份而申報土地增值稅、通知權利人接管及繳納或領取差額價金、列冊函請主管機關囑託登記機關辦理權利變更或塗銷登記等程序，造成使用執照核發至權利變換登記完成之法定程序足足增加五個月之久。當然，由於本案對實施者、北市政府及登記機關而言尚屬首例，或許往後可能更為熟悉而加速配合執行。

#### 2. 計畫變更程序簡化

本案於民國96年2月8日申請變更事業暨權利變換計畫，因當時更新條例第19-1條及29-1條尚未修正，故依據民國94年8月營建署會議結論：「經實施者取得單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，並檢齊相關法律關係文件後，得免舉辦公開展覽及公聽會。」之簡化程序辦理後續審議。建築執照之審查係發生於權利變換計畫核定之後，對於建築設計內容的審議更為慎密嚴格，以致建照核准之圖面往往與核定計畫有所出入。必須回頭修正原核准的事業計畫內容，成為本案及同時期若干更新事業的共同經驗。

而今按97年01月16日修正之更新條例第19-1條及第29-1條規定，涉及事業計畫及權利變換計畫之變更，得採簡化程序辦理。

未來只要是建築執照審查所必須進行的修正都可以循簡化程序辦理。

### 三、稅務執行課題

#### 1. 相關權利人於登記前免申報繳納土增稅

本案權利變換囑託登記後地政事務所認為依據『地政機關配合以都市更新方式辦理集合住宅重建完成後權利變換產權移轉登記作業注意事項』規定，除原土地所有權人外

之實施者、現地安置戶及市府公益設施等部分亦須申報繳納土地增值稅，故函詢稅捐稽徵處是否須申報一事。結果稅捐稽徵處函覆皆免徵土地增值稅，並以此函作為登記之附件。

實施者所取得之土地符合更新條例第46條第5款，免徵土地增值稅；現地安置戶其取得之土地持份，係出自於實施者，核定移轉土地無漲價總數額，亦免徵土地增值稅；北市府(管理機關：客家事務委員會)取得之公益設施土地持份，係屬無償捐贈，依土地稅法第28條規定，各級政府依法受贈之私有土地，免徵土地增值稅。

#### 2. 差額價金及更新後第一次移轉所申報之契稅如何減免

按都市更新條例第46條，有關契稅之減免規定摘以：「第三款：依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅



大樓興建工程動土典禮

百分之四十。第六款：實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。」財政部於96年12月18日函釋略以：「1.依都市更新案依條例35條之土地所有權人按其權利價值比例應分配更新後之建築物部分視為原有，不涉及契稅之課徵。2.原土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者參與權利變換後，實分配面積大於應分配面積，須繳納差額價金者，核屬有償移轉，應按買賣稅率核課契稅，並得減徵40%。3.實施者取得因折價抵付共同負擔之建築物，免徵契稅。4.契稅申報日，以核發使用執照之日起滿30日為申報起算日。」

若依據前開函釋，則本案更新後第一次移轉之買方則無法全體減徵之優惠，故本案採用權利變換登記前就實分配大於應分配者仍先繳納之全額契稅，讓更新後第一次移轉過戶之買方皆享有減徵40%契稅之適用，以示公平。

#### 3. 實施者得以適用更新條例第46條第3款之減免優惠與否

按都市更新條例第46條第3款摘以：「依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。」

而公家機關所主辦之都市更新相關研討會內主張，實施者因權利變換取得都市更新之土地業已視為更新後第一次

移轉，故無從適用減徵40%規定；筆者認為按『地政機關配合以都市更新方式辦理集合住宅重建完成後權利變換產權移轉登記作業注意事項』所規定，全案土地權利變更登記部分申請事由為都市更新登記，登記原因為權利變換，其表示「依權利變換取得」為更新過程中所折價抵付而來，實施者所持有之土地視同因權利變換而原始取得之精神，於再移轉予其他權利人時，才視為「更新後第一次移轉」；而建築物部分其申請事由為所有權第一次登記，登記原因為第一次登記，既前開規定內容為第一次登記而取得而非第46條第3款所言之第一次移轉，故實施者所取得之土地及建築物應得適用而減徵土地增值稅及契稅百分之四十。(註：按「地政機關配合以都市更新方式辦理集合住宅重建完成後權利變換產權移轉登記作業注意事項」已於97.9.16.修正為「辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項」)

### 四、有關登記處理執行課題

#### 1. 「鑑界」竟需「全體所有權人」申請極不合理

依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件(更新條例34)。惟實施者申請建照前，必須向地政機關申請建築基地鑑界複丈，鑑界複丈得否同樣得以實施者名義為之，並免附相關證明文件或同意書，現行法並未明文，實務上要求回歸地政法規辦理，亦有同意以實施者名義辦理者，至為混亂。

本案向地政機關申請鑑界時原擬依據都市更新條例34條及都市更新權利變換實施辦法第23條意旨，得以實施者名義為之，免檢附土地等證明文件，惟地政機關認為其無法律明文規定而不予受理。實施者函請地政處及都市更新處協助，但仍無所獲，故最後仍依地籍測量實施規則第205條規定取得全部所有權人同意並用印申請處理。

今年5月內政部及台北市政府地政處函釋，有關實施者申請建築執照時，須檢附土地複丈成果圖，如係指為證明該都市更新單元之範圍，確已辦理相關地籍測量作業，而須檢附該項證明文件，循地籍整理方式辦理時，請各地政事務所配合申請建築執照之時程妥為因應，以利都市更新案之進行。建議一併於計畫報告書中地籍整理計畫章節內載明前開逕由實施者申請辦理土地複丈等事宜。

#### 2. 公益設施捐贈時間點問題



基地興建情形

本案核定函規定實施者須於請領使用執照前均贈公益設施及停車位土地持份且完成移轉登記作業，且工務局核發之建造執照附中注意事項亦註記前開規定。不過依照95年12月1日修正的台北市都市更新自治條例第24條規定：「擬捐贈公共設施之實施者，應於更新事業計畫核定前與主管機關簽訂捐贈公益設施契約書，並於領取使用執照後三個月內完成捐贈公益設施事宜。建築執照需註明捐贈公益設施用途及項目。」其中並未要求於使用執照取得前妥辦妥土地移轉登記。

本案於96年4月函請更新處同意變更原核准註記事項依自治條例之規定來執行，96年6月主管機關函復同意，才解決了這項公益設施土地登記的爭議。事實上依法權利變換的土地建物登記都必須在取得使用執照之後才能辦理，而登記方式係採囑託方式登記，市政府完全不必擔心實施者會不依照計畫捐贈公益設施。

#### 3. 本案不參與者土地上設定有地上權，相對人不願出具塗銷同意書，無法逕依權利變換實施辦法第7-2條移轉登記

本案將不願參與分配者所應領之補償金提存後，原列冊送請主管機關除將不參與者土地所有權囑託登記機關移轉予實施者外，一併塗銷登記其土地所設定之地上權，當時權利變換實施辦法尚未有第7-3條，地政機關認為權利變換登記僅包含權利變更及移轉登記二項，卻未載明他項權利、限制登記之塗銷登記事宜，然而塗銷登記對於原權利人的影響甚大，其法定原因應符合「法律保留原則」，若都市更新未予明定，則應回歸土地登記規則，必須由原權利人出具「塗銷同意書」後始得辦理，無法僅依條例第43條或權變辦法第7-2條如此處理地上權，故本案當時所有權移轉登記及地上權塗銷登記先行撤件。

為解決前開問題，本基金會積極研擬函請都市更新處及營建署協助，96年8月、9月於內政部開會協調討論，認同其採都市更新條例第39條第2項認定，地上權人及土地所有權人若未能協議處理完成，得續依同條例第43條規定辦理地上權塗銷事宜，96年10月函請都市更新處及地政事務所協助召開登記執行會議確認登記程序及內容，於96年11月確認解決執行程序內容，依據前開內政部函釋紀錄辦理登記事宜。

目前都市更新權利變換辦法就前開他項權利疑義業已修訂公告完成，未來案子即可依據辦法第7-3條規定辦理地上權等他項權利、限制登記之塗銷登記處理。

### 五、結語

都市更新事業計畫與權利變換計畫的核准公告只是更新事業執行落實的開始。從本案的經驗中可以充分看到，政府各機關(包括台北市更新處、地政處、稅捐處、建管處，乃至於中央之內政部營建署、內政部地政司、財政部、地方法院等)如果不能夠充分依循都市更新條例的立法精神配合，仍有相當多的困難。實施者及規劃單位在一開始規劃更新事業時，也必須非常謹慎想到後續執行上的實質問題，否則即使獲得核准也會面臨窒礙難行的窘境。期許本案計畫執行時所面臨的各項困難，也能成為其他更新事業推動的借鏡，更有利於國內都市更新政策之落實。

# 龍都建設文山區三福街更新案事業暨權利變換計畫核定實施

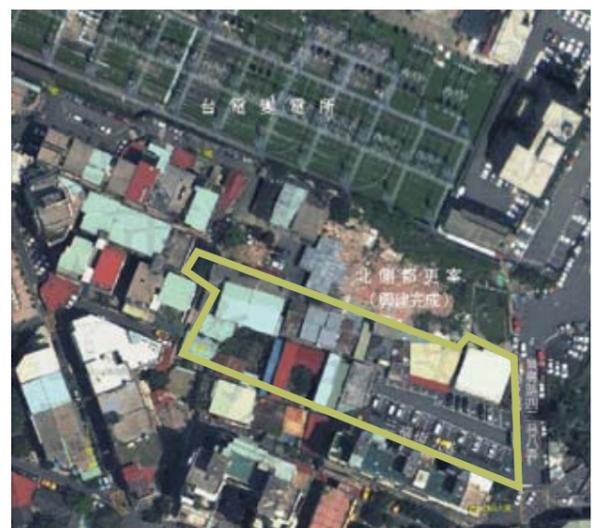
透過權利變換制度整合複雜產權及違建戶，成功凝聚在地百分之百高度共識，配合開闢計畫道路，成功打造景美優質新社區。

基金會主任 麥怡安  
基金會規劃師 陳弘毅

本案由龍都建設股份有限公司擔任實施者，本更新單元位於臺北市府89年6月26日公告劃定之「文山區台灣電力公司變電所南側更新地區內」，東臨景興路42巷8弄、南臨三福街9巷、西臨羅斯福路6段159巷5弄、北臨「花園城市」新建完工更新案，面積達3,324㎡，規劃興建3棟地上15層及地下三層之住宅社區，未來將協助開闢基地南側計畫道路，並整體考量結合基地北側更新案，於東側及南側留設人行步道，以暢通週邊人行系統，事業概要於民國95年4月12日核准，96年12月3日送件申請，已於97年7月16日核定公告實施。

## 鄰近捷運萬隆站，週邊公共設施充足

本案鄰近景興國中、靜心國小及景華公園等多處公園綠地，週邊公共設施充足，並鄰近捷運新店線萬隆站及羅斯福路六段等交通便利，現況多為住宅使用，惟週邊鄰近廣達一公頃以上大型台電變電所之鄰避設施，因此長期以來發展受限，週邊現況多為老舊的社區，成為都市中負面印象空間。經由基地北側更新案實施及完工後，大幅提升本地區的更新機會及可能性。另一方面，台電變電所計畫研擬，未來整體規劃將變電所遷移或地下化，搭配多目標使用及提供或優惠里民相關社區活動設施，若將來計畫實施後，將徹底改善本區整體景觀及原變電所設施對周邊的影響，也是地區更新的重要契機。



更新單元範圍地形圖

## 整合複雜產權及解決違建戶

本更新單元內為第四種住宅區計2,426㎡，另包括南側道路用地計898.0㎡，本案因產權複雜且含部份祭祀公業土地，加上違建戶眾多，開發過程相當不易，現況地上物因為合法建物與舊違建參雜，增加測量與釐清建物關係的困難度，經由實施者耐心與積極溝通協調，續請建築師及本基金會協助規劃與說明，且經萬有里蘇有財里長熱心協調，最後得以高度凝聚100%共識辦理更新，並採以權利變換方式實施，無論住宅區或道路用地之舊違建戶，依公共工程補償金發放方式再給予較高的補償水準，並以住宅區內相同標準與合理補償。

## 留設人行步道、協助開闢計畫道路及現有巷改道

本案南側毗鄰之計畫道路部分未徵收開闢，加上計畫道路上的建物橫跨至基地內，故將道路用地納入更新單元內，經審議核定以權利變換方式一併處理，公有道路地位於已開闢計畫道路內，依更新條例第30條規定，屬於得無償撥用取得的公有道路土地，得以抵充計畫道路土地；另小部分公有土地為抵稅地，不屬於無償撥用公有土地仍得參與權利變換，但因更新後價值不足以分配，以發給更新前價值補償金方式處理，故由本案協助政府開闢南側未徵收之計畫道路。並藉本案規劃退縮留設2至2.5公尺寬人行步道，得以暢通地區週邊之交通動線。

另本案西側現有巷道，為延續原北側更新案邊界留設穿越街廓的1.5公尺巷道，經核定依本案基地界線調整現有巷道位置，留設1.5公尺寬現有巷道，依臺北市都市更新自治條例第10條規定，得併更新事業計畫予以改道，免依臺北市現有巷道廢止或改到有關規定。



更新前現況照片

## 結語

事實上，實施者自民國76年起即陸續整合土地所有權人進行改建，原希望與基地北側一併整體更新方式進行，但因產權複雜等因素整合困難高，退而改以分期方式開發，首先於民國94年先行完成北側城市花園更新案（改由民凱建設擔任實施者）順利成功，並與權利人互信基礎更為厚實之後，緊接著本案之推動，並延續北側基地整體建築規劃設計，以形塑優質居住環境新風貌，回顧本案更新歷程之艱難，期許透過公私部門與社區居民協調與合作，共同實現多贏之美好願景。



更新後建築透視圖

## 興建計畫（資料來源：威雅各建築師事務所）

本案建築設計由威雅各建築師設計，更新後規劃興建3棟，地上15層、地下3層，合計114戶之鋼筋混凝土造集合住宅大樓，平面配置採一字型規劃。設計構想如下：

- （一）基本理念：配合鄰近地區外部空間架構，塑造和諧優美之都市景觀。
- （二）建築物配置：配合基地狹長形狀特性，主體建築物以座北朝南配置，四周留設空地，使空間最有效利用。
- （三）開放空間暨人行步道留設：東側及南側沿道路留設人行步道，並大量種植喬灌木及景觀花台，塑造舒適人行尺度，使步行空間更佳舒適便利。
- （四）人車動線系統：車道出入口配合基地現況配置，採人車分離原則，盡量減少相互干擾。



建築標準層平面圖

（五）建築物造型：考量周邊建物之量體高度及色彩等元素，並利用透空欄杆塑造虛實的陽台變化，降低建物量體感。樓高十五層，搭配屋頂女兒牆及屋頂裝飾物等，創造高低變化優美的天際線。

表一 計畫概要

所在地	台北市文山區三福街
實施者	龍都建設股份有限公司
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	威雅各建築師事務所
基地概要	面積：3,324.0平方公尺 使用分區：第四種住宅區、道路
建築概要	基準容積：7,272.72平方公尺 總容積獎勵：3,636.36平方公尺 總樓地板面積：19,685.12平方公尺 構造：鋼筋混凝土 樓層數：地上十五層、地下三層 用途：住宅、一般零售業
實施方式	權利變換

表二 容積獎勵核准表

申請容積獎勵項目	基準容積比率
△F3更新時程之獎勵容積	5.00%
△F4考量地區環境狀況獎勵	
計畫道路土地捐贈	27.73%
△F5更新地區規劃設計獎勵	
量體及色彩與環境調和	6.00%
人行步道	3.81%
小計	9.81%
△F6處理違建戶樓地板面積獎勵	7.81%
都市更新容積獎勵總計	50.00% (上限)

# 士林區光華段三小段事業概要案通過

透過公營事業及社區居民一齊共同合作，創造安全舒適之優質環境

基金會主任 麥怡安  
基金會規劃師 陳弘毅

本案座落中山北路5段以西、中山北路五段505巷以南以及台灣中油福林加油站北側所圍街廓內，鄰近捷運士林站及士林官邸，位於民國89年公告「士林區、捷運士林車站附近更新地區」之範圍內，共計30筆土地，面積1,344㎡，多數為私人土地，臨中山北路5段側現況為停車場使用，其餘為3層建物以下磚造建物多為住宅使用，僅少數為合法建築物，基地內巷弄狹小，整體而言，現況窳落老舊亟待更新。

地區周邊之大眾運輸工具等交通機能便利，東側挾中山北路即為富含文化及觀光旅遊價值之士林官邸，臺北市政府刻正規劃數項地區改善計畫，南側台灣中油福林加油站已於民國93年完成都市計畫變更為商業區使用，將於近年內進行規劃開發，故形塑本案周邊之優質環境條件，未來藉本案都市更新，得配合周邊發展計畫；另北側臨中山北路505巷雖僅6公尺寬，但因聯絡士林捷運站及中山北路之間交通人潮等進出頻繁，未來可透過退縮或人行步道留設，改善中山北路5

段505巷因路寬不足之防災機能等問題。

本更新單元內包含部分台灣中油股份有限公司之土地，期許未來於事業計畫擬定階段，透過公營事業及社區居民一齊共同合作，除促進現況土地更有效利用，帶動環境繁榮發展，並得以創造安全舒適之優質環境。



更新單元範圍

# 中山區北安段一小段事業概要案通過

期為捷運沿線創造優美街道景觀

基金會副主任 錢奕綱  
基金會資深規劃師 郭蕙萍

本更新範圍位於臺北市中山區北安路以北，北安路805巷以東，北安路821巷以西，北安路821巷2弄以南所圍之街廓內。本案屬自行劃定更新單元，位於臺北市政府民國96年07月21日公告劃定都市更新計畫內，面積總計約為3,248.00平方公尺。

本更新單元位於北安路上，緊臨興建中的捷運內湖線劍南車站，鄰近美麗華商圈，基地現況多為4-5層樓建物，屋齡均超過30年且無電梯設備，除一樓店面外，其餘皆為住宅使用，居住環境已無法符合現代都市生活的需求，此外本案因適用舊法規，停車空間、防火、耐震皆不符法規規定，因此亟有更新的必要。過去北安路屬外環道路，故區域內多為寧靜住宅區，隨著內湖重劃區開發與捷運站的興建，原有建築型態與配置無法滿足隨著地區發展所引入的大量人潮與商業活動，亦無法提供該地區合理土地使用機能。

本更新事業土地及建物皆為私有。未來期望透過都市更新改善居住環境，在規劃設計上，將現有停車需求內部化，解決現有停車問題，建物造型考量以簡潔線條為主，

配合背山面水地形，於色彩、座落方位及天際線部分適度對應，期與鄰近地區之建築物調和，賦予當地嶄新氣象，為捷運沿線創造優美街道景觀。



更新單元範圍

# 都市更新作業手冊第一次修訂草案

本基金會協助營建署完成

基金會主任 麥怡安  
基金會資深研究員 廖美莉

## 緣起

都市更新作業手冊於民國89年間由營建署委託本基金會研擬，並於民國90年頒行。

但隨著更新實務經驗不斷累積，都市更新條例部分條文、相關子法、釋示與指導亦陸續增修頒布，本手冊內容實有配合修訂之必要。爰此，營建署於今年1月委託本基金會協助進行本手冊第一次修訂，希望藉由本次修訂，建立更新標準作業流程，提供相關人員執行參考，亦縮減公部門審核時程，降低審議可能發生的爭議，加速推動都市更新的腳步。這項修訂工作已經於7月底完成。

## 修訂成果

本次修訂內容分為：前言、都市更新地區劃定/策略性再開發地區指定、都市更新計畫、民間辦理更新、政府辦理更新、公聽會、都市更新事業概要、都市更新事業計畫、都市更新權利變換計畫、計畫執行、更新事業財源籌措、監督管理與接管等12個章節。(詳圖一)

手冊內容主要依據目前都市更新執行經驗，配合都市更新相關法令修訂，修訂標準化作業流程。例如：配合更新條例第10條修訂，增訂達條例第22條同意比例者免擬具事業概要規定，並於第七章說明若無辦理都市更新事業概要者，事業計畫內容中應補充說明該更新單元劃定基準之檢討；另外本手冊第二章也進一步釐清「都市更新計畫」定位，說明擬定更新計畫並非必要程序，若未擬定更新計畫，仍可依更新條例第10條程序進行都市更新事業，逕行辦理更新事業概要或更新事業計畫，以符合目前執行現況，並放寬由土地或合法建築物所有權人或實施者等一般申請人，得自行提出都市更新計畫草案，向各級主管機關申請劃定為更新地區之流程，冀能加速都市更新之推動。

此外，本次修訂也大幅增加都市更新事業執行階段的相關內容，包括：都市更新事業計畫及權利變換計畫變更(及簡化)作業程序、產權登記作業流程、補償金發放、產權移轉作業流程、稅捐減免、稅務申報流程、政府代為徵收及拆除遷移以及成果備查等作業流程，並提供計畫說明書及相關公文格式範本，以減少計畫說明書退補件之情形發生，提升行政審查效率。

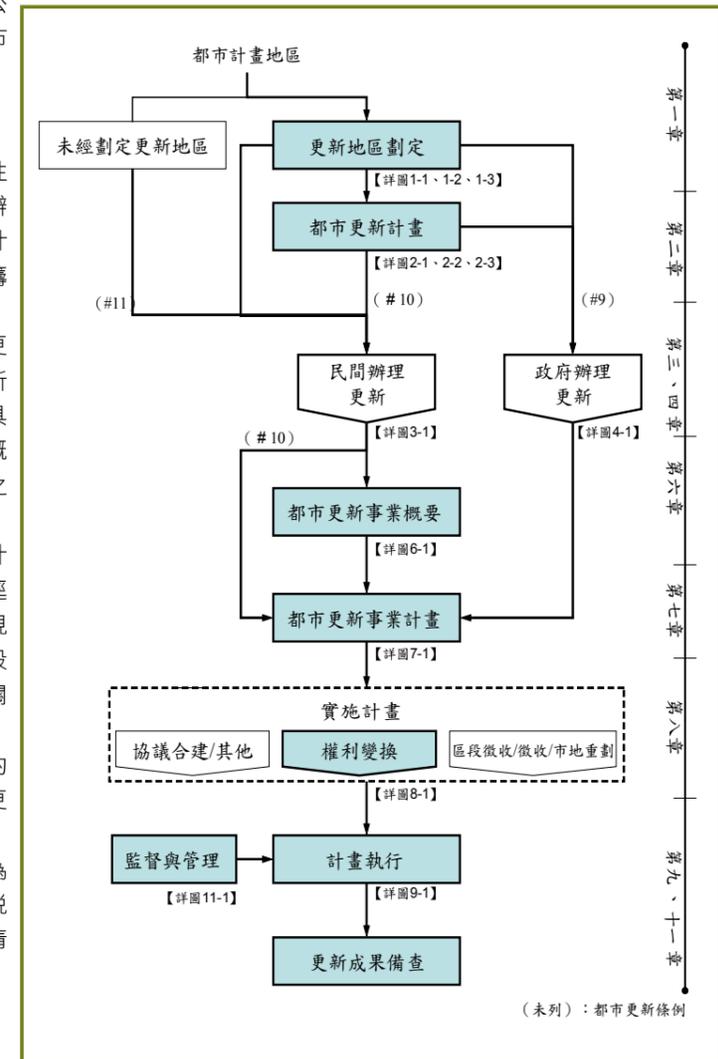
## 後記

目前本手冊第一次修訂草案已於7月下旬完成，規劃期間經過多次工作會議討論，特別感謝臺北市政府、台北縣政府、台中縣政府、南投縣政府、財政部、地政司等政府部門，以及建築開發商業同業公會建築師公會都市計畫技師公會、地政士公會、臺北市都市更新學會等民間單位與

會提供寶貴意見，俾使本手冊內容更臻完備。

本案已於7月底結案，惟營建署目前正著手修正都市更新建築容積獎勵規定，策略性再開發地區等相關內容正徵求各界意見，俟該辦法修訂完成即可配合公告頒布本手冊內容。

圖一 都市更新整體流程及章節安排



(未列)：都市更新條例

# 本會協助政大推動校門口更新規劃

## 創造政大與地區居民合作新契機

基金會副主任 錢奕綱  
基金會規劃師 呂明暉

國立政治大學，為追求卓越提昇學校競爭力，師法美國哈佛大學，營造出區域整體的國際生活文化大學城。遂於民國97年7月辦理「國立政治大學校園整體規劃暨都市更新可行性評估案」，委託本基金會擔任本案之都市更新案顧問，期望能重塑校園周遭意象、扮演政大附近地區都市更新之火車頭。



### 指南山莊撥用，捷運系統進駐

為了打造成為人文科技的國際大學城，政大期望藉由指南山莊、校門口三角地街廓與指南路二段雙號公設保留地此三個區域的整合發展，塑造成為國際大學城的入口意象。

指南山莊位於國關中心與政大莊敬舍區之間，切割政大校園連結，因國軍推動精實及精進方案，檢討釋出軍事用地，未來將優先提供政治大學校務發展使用，在辦理都市計畫變更作業完畢後將撥用給政大。此外，捷運環狀線第二階段走廊研究規劃檢討作業一政大增設車站規劃案，經政大多次與臺北市府捷運工程局接洽與協商，在政大設站部分技術方面可行，且未來若能順利實施，將配合本基地都市更新計畫整體發展。

### 公有土地面積大，私有地主人數多

本案規劃範圍為政大校門口指南路二段與萬壽路所為之三角形街廓與指南路二段雙號保留地，面積約3公頃，位處臺北市南方近郊，可通往貓空、指南宮等名勝風景區

與政大二期重劃區，交通上屬通勤與休憩之重要節點。範圍內公有土地面積達全區之71.56%，私有土地面積僅佔28.44%，但所有權人高達210位，對於未來進行都市更新開發時，私有地主將對本案產生重大影響。

另外，毗鄰校地之公共設施保留地多年徵收未果，目前多作為服務學生之一般零售業與餐飲業，因公私有土地佔用情形嚴重，造成商業設施與校園生活互相干擾，又附近商家租金效益高，居民缺乏改建動機，連帶影響本區生活品質。

有鑑於此，政大委託本基金會進行規劃，評估校門口三角地街廓與公共設施保留地都市更新之可行性，期待藉由都市更新與捷運場站之結合，導入「大眾運輸導向發展」(Transit-Oriented Development, T.O.D.)之開發概念，引導捷運場站週邊地區土地朝向合理化使用並整體建構政大校門口周邊地區都市機能，創造優質之生活環境。

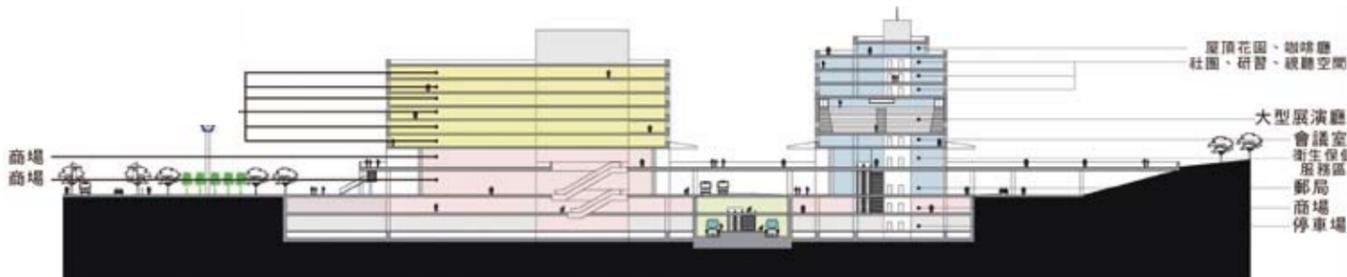
### 一心、二軸、三分區

經由相關資料分析後，本案空間定位係以「休閒文教居住區」為主軸，同時以捷運大眾運輸為導向的發展方向來審視，定位為「政大大學城入口意象區、捷運轉乘暨公車轉運中心、大學、車站複合機能商業區、高品質住宅及學校設施空間」。

而整體規劃構想以「尊重既有使用機能、考量土地權屬、形塑空間軸線以及建構合理道路系統」為主軸，建構出「一核心(捷運、公車轉運暨複合商業空間)、雙軸線(秀明路、指南山莊校園雙軸線)、三分區(商業、住宅、轉乘機能)」藉此落實空間發展定位，擘畫出地區的美麗未來願景。

為創造開發誘因，達成規劃構想，本會提出二種更新方案搭配三種都市計畫變更方式供政大校方選擇，希望藉由放寬住三之使用項目與強度，容納目前現有商業需求，妥善處理公共設施保留地之課題，並透過人工平台連接校本部、三角地至指南山莊三大區域，串連出本區軸線，創造大學城入口意象。

歷經97年7月中旬國際都市設計工作坊之各國學生之創意發想與二次工作會議後，目前已於97年9月10日完成期中審查會議，後續將依期中會議結論進行本案之都市更新財務試算與研擬都市設計準則作為日後更新之依據。



本案初步規劃設計剖面圖

# 丹棠長春公司一中山區建國北、長春路更新案事業及權利變換計畫送審

## 廢除現有巷道、串聯完整商業軸帶，造就本區都市美化的完整拼圖

基金會主任 張志湧  
基金會規劃師 許育誠

本更新單元座落建國北路、長春路東南側街廓內，因區內建築物窳陋不但屬非防火構造，且鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞，故臺北市府依據都市更新條例第6條相關規定，於民國89年6月26日公告劃定為「中山區、建國北路、長春路東南側更新地區」。

本更新單元緣於91年初地主鑑於地區環境老舊窳陋而主動發起辦理更新，然因受限於三面臨路且東側業已建築完成之影響，單元面積787.0平方公尺無法超過當時臺北市都市更新自治條例規定1,000m<sup>2</sup>以上之限制，造成無法申請辦理都市更新之難題。94年市府修法放寬更新地區內最小更新規模至500m<sup>2</sup>，本更新單元始符合申請辦理都市更新規模門檻規定，並於95年10月12日「臺北市都市更新審議委員會第72次委員會議」中同意劃定「臺北市中山區長春段二小段626地號等14筆土地為更新單元」。

本更新單元範圍除東側外皆面臨都市計畫道路，使用分區屬第二種商業區與第二種商業區(特)土地，區外周圍地區均已興建為大樓，而區內東側地區建物現況多為2~4層樓加強磚造房屋，西側地區建物現況則為1層臨時構造房屋，多屬老舊窳陋致使整體居住環境不佳，且巷道間隔狹窄不易通行，有防火消防安全之疑慮，因遲未能開發導致土地低度利用，未能符合現代化都市應有機能，亦對整體市容及環境形成負面之影響。



更新前現況照片

透過實施者丹棠長春公司及其專業團隊歷經長達三年的努力，匯聚住戶參與更新的意願與共識，爭取達成本更新單元所有權人同意之比例超過都市更新條例第22條之標準，因此於97年5月23日舉行事業計畫暨權利變換公聽會，另在6月25日完成申請分配的公開抽籤程序，並於7月11日檢附相關文件並



更新後建築透視圖

進行計畫審議送件。

### 廢除現有巷道，發揮都市土地利用效益

本更新單元內有一建國北路二段現有巷道，該巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內，由於該巷道狹窄且通行不易，不利於防災，故在不影響該方案範圍外其他建物出入便利性之前提下，經本次都市更新整體規劃為可供建築用地，改善基地使用強度，發揮都市土地的利用效益。

### 串聯完整商業軸帶，建立舒適流暢的都市開放空間

本基地周邊多為商辦或商住大樓，因此本案預計規劃為地上15層樓地下4層樓之大樓，串聯完整的商業軸帶，並藉由退縮之建築量體配置營造開放與舒適之都市公共開放的空間。

### 塑造簡約風格，營造商顯鮮明的層次感

本案基地位置位於70M建國北路與20M長春路口，基地前面道路寬敞，本案透過一流的規劃團隊打造以簡約風格展現時尚、現代感之建築造型風貌與簡潔的量體感，同時夜間照明運用光纖LED等多種燈光效果，來營造本商業軸帶鮮明的層次感，以創造優質的都市空間。

本更新單元位處台北市中心地段，商業機能完善，交通便捷，適合發展商業軸帶的型式發展，透過本基地之更新，除了改善目前整體窳陋環境外，期能在台北市主要的建國北路商業發展軸帶上，扮演一重要節點的角色，並與周邊發展相輔相成，達到共榮的發展。

# 六本木HILLS更新回顧

譯者：何芳子

本文原載出處：URCA再開發研究 NO24 P37-41

(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)

作者：御廚宏靖

## 前言

六本木HILLS於2003年4月25日開幕至今已歷五個年頭，此更新事業從協調權利關係人開始到執行完成，共花費了17年漫長時光，從20世紀跨越到21世紀，是日本國內由更新會實施完成之最大規模更新案例。筆者於更新初動期到工程開工的14年期間，任職於更新會的事務部門。將推動過程中於溝通協調400名以上權利關係人所面臨的困難及解決對策，進行回顧並整理提供參考。

## 日本國內實施完成之規模最大、權利人數最多之更新事業

本更新事業地區面積11.6ha，權利關係人數超過400人，區分所有集合住宅5棟，房屋承租人400人，所有協調專業人員看到這些數字一定沒有人敢表達參與意願。據統計日本以更新會方式實施之更新事業，其面積規模約1ha，權利人數最多幾十人而已。

當建設公司於1986年預備投入本更新事業推動時，正好是該公司執行完成ARK HILLS更新事業時點，ARK HILLS的更新面積約5.6ha，共花費了20年時間才完成。藉由ARK HILLS更新事業提供之廣播設施空間換取了部份朝日電視公司座落於六本木總公司舊址用地，提供辦理更



六本木之丘位置圖



六本木之丘配置圖

新事業的契機。

在上述交換土地之前，朝日電視公司委託森紀念財團法人針對六本木六丁目地區進行現況調查，將10ha以上地區區分為10數個街廓，分別就土地所有權人、建物所有權人進行調查，同時，對於房屋承租人、其他權利關係人等資料詳加蒐集。筆者當時屬新進人員被分發到該財團法人任職，並編入調查人員行列。在進行調查過程中，組成專家學者委員會，針對六本木地區的未來發展方向進行檢討。

扮演更新核心的朝日公司舊址土地，雖具3ha的面積規模，但其地形不平整且與面臨道路間有相當大高低差，在有效使用上存在極大困難度。就地區使用特性而言，臨面前道路側屬商業使用而裏地屬住宅使用，即典型的住商混合現況。

基於該地區現況及特性考量，確認採行ARK開發型態，即以融合居住、工作、遊憩之複合機能使用，應能夠發揮該用地之最大使用效益。因此，森建設公司乃依委員會建議及現況調查結果決定朝創造一立體化花園城市（Vertical Garden City）的方向進行更新。開發構想確定後，森建設公司與朝日電視公司積極協商，希望塑造出一複合都市機能的理想再生社區。

## 順利邁入更新初動期

1986年的日本正值經濟泡沫期，土地價格急遽高漲。此更新計畫開始展開時，日本多數國民正處於不動產熱衷炒作時期。

最初作業係由兩公司各選派7名人員參與，當時參與人員均為20~30歲之年輕階層，開始默默進行權利人資料蒐集，在電腦尚未普及的年代，所有資料均以手寫方式彙整。

權利調查作業方式，係由兩公司各派1人組成2人小組，每組負責50~60權利人調查。在調查區段分配方面，考量地區特性，對於沿街面店較多的幹道沿線，指派擅長社交的人；而高齡居民較多的住宅區，則安排親和力較強的人擔任。在人員搭配上，以森建設公司較年輕者與朝日電視公司較年長者配組，增進權利訪談之互補性。

對權利關係人進行更新事業事宜說明前，必須先牢記受訪談者之姓名與相貌，初動期能夠順利並發揮效果，應得力於挨家挨戶發放之會報刊物，每日二次的會報刊物發送，應是認識權利人的最佳途徑。此外，則盡可能利用秋季祭典、煙火發放等機會與權利人交流，所以初動期的主要工作是與居民建立互動關係。

在參與各項活動的過程中，對於當地商街組織的人際關係自然能瞭解，如誰可能是下任町會會長人選；那位在當地較具人緣等資訊、信息，一般無法從表面觀察得知者，均能透過上述種種管道，接觸而獲得。在地區內受到眾人信賴的人物，在更新事業的啟蒙活動可以扮演核心的重要角色，森建設公司推動完成之ARK HILLS更新即是一良好實例。

在開始啟動3年後的1990年12月，在主任人員的優越指

導與領導下，順利地取得多數人同意，組成更新籌備會。

## 跨越第一關—都市計畫核定

當更新籌備會成立時參與之權利人約80%，其20%未參加者部份尚處考慮中，惟部份表達反對更新態度。其中多數人為核心，號召未參加者組成「思考會」提出質疑，表示在都市計畫方向確定前，應先形成權利人共識。並提出「在相關資訊未充分公開，無法判斷更新事宜與否之前，不應核定都市計畫」之書面意見，展開行政訴求活動。

而行政部門也因未曾遇到如此大規模的更新事業，故承辦人員亦無法研判而擱置。為突破這種困境，更新籌備會乃多次與行政部門溝通協商，最後在贊成更新者的聯合簽名陳情後，取得行政部門認可。

此階段持反對更新之權利人採取的行動對擔任事務工作的在地建設公司帶來很大的壓力。因為在更新籌備會籌組時期，權利人普遍認定更新的必要性、效益性，且贊同展開推動。表達參與意願。所有客觀條件、狀況與當時未有顯著改變的情況下，要求連署的人數必須超過已加入籌備會人數。尤其，此時正值地價極為高漲情況，任何人都無法對前景提出可靠的預測數據，故無以研擬權利變換判斷基準提供權利人參判。

但是為取得權利人認同，又不能不提示具體的判斷基準，為了以當地現況條件研提權利變換模式，從業人員均日夜不斷檢討。

在全國土地均陷入泡沫價格炒作的情况下，工作人員仍然希望能夠研提較踏實可靠數據。同時試圖將此數據所代表的意義以圖解的方式呈現，並一家一家進行說明。因有這樣的努力，至終取得90%更新會員的同意，於1995年4月完成都市計畫核定，通過第一關卡。

一般而言，更新事業的協調過程中，任何提供給權利人的條件數據必須非常慎重。本更新事業當時向權利人提示的數據，竟然成為8年後擬定權利變換計畫的基礎，乃始料未及。在泡沫經濟登峰時期，所擬定之權利變換比例（權利樓地板/保留樓地板=60/40）是本更新事業權利變換計畫的架構，而建構此基本骨架的作業人員目前仍以可貴的智囊人員，活躍在更新專業領域。



森大樓內部低層部的商店街

## 第二關卡更新會成立

本更新事業在都市計畫核定階段，由於未明確表達同意的權利人組成的「思考會」，在更新會設立階段，轉變成「反對會」。明確表達反對並到處張貼廣告，因為更新會一旦依法成立，所有權人均為當然會員。長期關心更新事業的現住戶均充分瞭解，因此會在此階段展開激烈反對運動。

另一方面，行政部門一再要求提高更新籌備會的



六本木之丘—森大樓

會員參與比例，因此對未同意者的溝通協調，成為事務局最重要的工作。在1996年末同意者約有30人，約佔總數10%，但行政部門希望能夠將未同意者人數降低到個位數的10人以下。

此階段能夠發揮疏通效果的是當地的德高望重的領袖人物。雖然更新籌備會理事長親自登門拜訪反對派領袖人物，積極溝通仍然未能取得認同。他們的推辭說是：「你們進行你們的更新，不必管我們，把我們排除在更新範圍之外。」在此情況下，工作人員仍然鍥而不捨地進行協調溝通，最後，行政人員及更新會也是加入聲援行列。

工作人員於拜會權利人時，為能將誠意有效傳達出去，乃詳細紀錄訪談內容，並將反對派人士的質疑彙整，總計100頁的冊子以內，以模擬問答方式，於1997年12月更新會員大會決議設立更新會時提出。

召開會員大會時行政部門必須派人列席且反對派人士亦均出席，故持續不斷溝通。雖然無法立刻獲得滿意的答覆，但工作人員的投入及累積經驗，終能得到行政部門的肯定。並為更新會設立彙集同意書而奔走。

雖然90%的同意書在短時間內就取得，但剩餘部份則困難重重。少數同意籌組更新會且贊同都市計畫推展的權利人，認為是表達質疑的最後機會，仍然提出許多有利於自己的條件要求，雖然工作人員一再說明絕對公平，但往往不被接受，致作業倍感艱辛。

## 奔走一年完成權利變換計畫

更新會於1998年9月核准成立，從啟動開始已經經歷了11個年頭，雖然更新籌備會組成相當順利，但進行更新會組成階段則較預定時程大幅延宕，致事務局人員一度予以擱置下來，的確一想到要與如此龐大人數的權利人周旋並取得其認同，就心存恐懼，最後是建設公司森社長的一句鼓勵的話，讓大家都勇氣往前走。

更新會成立典禮舉辦後的隔天，事務局人員前往向社長提出相關事宜報告，腦海正浮現時社長含淚哽咽致詞的情景時，當社長說：「諸位辛苦了！接下來的權利變換作業計畫階段可穩健慢步推行，諸位也得以養精蓄銳。」大家都鬆了一口氣，但當社長接著說：「權利變換預定何時完成？」時，大家都啞口無言，無法回答。

當時在場一位具人事權與決定權的公司幹部為了能夠落實執行，乃建構一得以獲得全公司全力支持的機制，首先調派公司各部門優秀人員進入此項六本木計畫執行團隊。總計從財務、營業、管理等部門調派了50餘人的精銳人員參與。由於完成期限的緊迫，調派來的人員必須擱置原擔

任工作，全力投入，團隊人員雖然有不少人並未有權利評估經驗，但均屬幹勁充足，願意接受挑戰的從業人員。

森建設公司對更新事業扮演四項角色：包括擬定權利變換計畫的專業顧問、更新會事務，對不參與分配者及房屋承租人安置等，擔當各角色人員，均明確以各自立場進行溝通協調。

接著就是與時間的賽跑，在角色扮演中，顧問工作遭遇相當大困難。隨著泡沫經濟的崩潰，土地價格暴跌與1991年研擬之權利變換試算基準相比，評價基準日1999年的地價，已下降到當時的四分之一以下。

為了確保當初提示的變換率，必須將權利樓地板與保留樓地板分開，使保留樓地板較方便營運，以增加其附加價值。共用停車場納入保留樓地板等，以確保事業財務可行性及權利變換率。

針對環境條件等狀況的變動，必須讓權利人充分的瞭解，為有關權利變換的具體內容能夠讓一般人理解，不厭其煩地研擬問答，製作簡明的簡報資料，於說明會中詳細解說，更新會理事長為要突破現況困境，乃確定變換內容，遂於1999年11月更新會員大會中決議，辦理權利變換計畫核定申請。

權利變換計畫擬定，必須兼顧權利人權益及事業的可行性，難度高的權利變換計畫慶幸能夠在短短的10個月內完成。簡述其辦理經過如下：

1986年11月	六本木六丁目地區經東京都劃定為「更新誘導地區」
1988年	成立「造街懇談會」（5地區）
1990年	成立「造街協議會」，12月成立更新籌備會
1995年	都市計畫核定
1998年10月	完成更新會，12月開始建築設計

## 98年06月-08月基金會近期工作日誌

06月	
03日	參與內政部「研商修正都市更新權利變換地價改算作業原則」會議。
04日	協助冠德建設舉辦「臺北市有縣轄中和市新和段土地都市更新事業案」及「臺北市有縣轄中和市南山段土地都市更新事業案」建築規劃及都更計畫調整說明簡報會議。
05日	本會協助元大建設參與「變更勝利大樓事業暨權利變換」幹事會議審查
06日	本會十週年活動系列講座第六場「推動自己社區的更新（三）：公平合理的分配」。
09日	協助元大建設「變更勝利大樓事業暨權利變換」進行更新委員會審查。
11日	本會協助樺福建設參與北縣城鄉局「新店市七張乙區事業暨權利變換計畫」第一次都更及都設聯審專案小組會議；本會接受營建署委託「都市更新作業手冊修訂」第八次工作會議。
12日	本會協助忠泰長虹建設舉辦「市民大道都市更新案舊違章建築戶協調會議」。
13日	參與北縣城鄉局「板橋浮洲地區都市計畫地形圖展（套）繪原則」會議；本會十週年活動系列講座第七場「臺灣都市更新的案例（一）：自力更新」。
17日	參與行政院經建會「研商院交議內政部陳報「都市更新示範計畫」（98-101年）草案」相關事宜會議。
21日	本會十週年活動東勢鎮災後重建更新案參訪活動。
27日	本會十週年活動系列講座第八場「臺灣都市更新的案例（三）：建商主導」。
30日	協助國美建設「北市健康路事業暨權利變換計畫案」進行更新委員會審查。
07月	
02日	本會接受內政部營建署委託「都市更新作業手冊修訂」期末審查會議。

1999年05月	完成設計，10月權利變換計畫辦理公開展覽（10月29日~11月11日）
2000年02月	權利變換計畫核定，4月陸續開工
2000年09月	「六本木HILLS」名稱確定
2003年03月	更新工程全部完工，4月開業

### 結語

筆者以14年來參與更新作業的一份子，在此僅將工作經驗如與400名權利人建立信賴關係，權利變換計畫核定，反對者的對應策略等提供參考，但實際上還有許多事項無法一一列舉。也因為有這些事項及其解決的經驗累積，才能將此更新創舉完成。

推動更新事業並沒有捷徑可行，必須依序執行才能向前邁進。推動過程中均需站在最前線，面對權利人發揮專才與智慧。而且更新棒子係由參與的人一棒一棒傳遞下去，並透過團隊的密切分工合作，才能克服重重困難。

更新會理事長當初就曾對工作人員說：「你們有如日本黑澤明所導演『七武士』電影中出現的武士，必須持續去克服各種挑戰，真是太辛苦了。」理事長勉勵的話語，直到目前乃清晰留在腦海裡。更新會成立後，從公司其他部門緊急調派來支援的精選人員，陸續回歸原單位。很遺憾的，可能已深刻體認到推動更新事業的艱辛與困難，故這些人多不願意再投入都市更新造街的工作。

最後，除了要對參與行政顧問團隊，朝日電視台公司等表達謝意外，對於未能來得及看到更新成果、既已喪亡的權利人表達歉意與感謝。要再強調的是對更新推動工作而言建立團隊的信賴關係，是非常重要的。

（註：本文之圖面，取自本基金會出版之「日本都市再生密碼」第二章「東京都心地區更新」）

04日	本會十週年活動系列講座第九場「日本都市再生」。
08日	協助力麒建設參與北市發展局召開「齊東街日式宿舍歷史建築周邊地區劃定為更新單元會議」。
11日	本會十週年活動系列講座第十場「英美都市更新的歷程與案例」。
14日	本會參與政治大學舉辦之「2008國際都市設計工作坊前說明會」。
23日	本會協助樺福建設舉辦「新店七張乙區更新案地主代表會邀請實施者與本都市更新案之陳情人溝通協調會議」。
24日	本會接受臺北縣政府委託，並協助參與內政部營建署「板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫工作會議」。
25日	本會接受內政部營建署委託之「都市更新作業手冊修訂案」結案。
29、31日	本會受邀至鐵路局員工訓練中心「資產開發及管理班」擔任「都市更新實務與資產開發」課程之講師。
08月	
11日	本會協助全坤興業公司參與北市更新處舉辦「臺北市中山區榮星段土地更新事業概要」擬辦理都市計畫變更研商會議。
14日	本會受臺北縣政府委託，參加「板橋浮洲地區都市計畫地形圖展（套）繪疑義」會議。
15日	本會參與內政部研商「都市更新事業計畫審議期間，因都市計畫變更或法令修正而調整原申請事業計畫內容之法令適用疑義」會議。
18日	協助國美建設「健康路更新事業計畫暨權利變換計畫案」進行更新委員會審查。
25日	台北市更新處來訪，與本會研商台北市推動都市更新之策略
29日	本會與臺灣營建研究院合辦之「都市更新事業面對物價波動的因應對策與實務探討」，丁執行長擔任講師

## 法規新訊

### 97.09.12. 內政部令：修正「都市更新條例施行細則」

第 2 條 本條例第八條所定公告，於直轄市、縣（市）主管機關審議通過後三十日內為之，並將公告地點及日期刊登當地政府公報或新聞紙三日。公告期間不得少於三十日。

第3條 更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，由中央主管機關依本條例第七條第二項規定逕為辦理時，其未涉及都市計畫之擬定或變更並經審議通過者，交當地直轄市、縣（市）主管機關於三十日內依前條規定公告實施之。當地直轄市、縣（市）主管機關未依前項規定之期限公告實施者，中央主管機關得代為公告實施之。

第 9-1 條 各級主管機關受理實施者依本條例第十九條或第二十九條規定，申請核定都市更新事業計畫或權利變換計畫之案件，應自受理收件日起六個月內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限一次，最長不得逾六個月。

前項申請案件經審查不合規定者，各該主管機關應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。

第一項審核期限，應扣除實施者依前項補正通知辦理補正及依各級主管機關審議結果修正計畫之時間。

實施者對於審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起三十日內提請覆議，以一次為限，逾期不予受理。

第 10 條 各級主管機關審議都市更新事業計畫、權利變換計畫或審議核復有關異議時，認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，於徵得實施者同意後，由其負擔技術性諮商之相關費用。

第 11 條 依本條例第十九條第三項辦理三十日公開展覽時，各級主管機關應將公開展覽日期及地點，刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

人民或團體於前項公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為準。

第 12-1 條 本條例第二十條所稱據以推動更新工作，指依都市更新事業計畫辦理都市計畫樁測定、地籍分割測量、土地使用分區證明及建築執照核發及其他相關工作；所稱相關都市計畫再配合辦理擬定或變更，指都市計畫書應依據已核定發布實施之都市更新事業計畫辦理擬定或變更。

第 14 條 本條例第二十一條第十七款所稱相關單位配合辦理事項，指相關單位依本條例第五十三條規定配合負擔都市更新地區內之公共設施興修費用、配合興修更新地區範圍外必要之關聯性公共設施及其他事項。

第17條 本條例第二十四條第三項命令拆除、停止使用或恢復原狀、第二十六條第一項繳納費用、第三十一條第四項領取補償現金及差額價金、第五項繳納差額價金及第三十二條第三項命令拆除、停止使用或恢復原狀之期限，均以三十日為限。

### 97.09.12. 修正「都市更新團體設立管理及解散辦法」發布第3條條文

第 3 條 都市更新團體之設立，應由發起人檢具申請書及下列文件向當地直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組：  
一、發起人名冊：發起人為自然人者，其姓名、聯絡地址及身分證影本；發起人為法人者，其名稱、主事務所或營業所所在地、法人登記證明文件及代表人指派書。  
二、章程草案。  
三、發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本。

四、經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要。

新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積，其同意籌組之比例已達本條例第二十二條規定者，得免附前項第四款之事業概要。但應檢附已達該比例之證明文件。

### 97.08.25. 內政部令：修正「都市更新權利變換實施辦法」

第 3 條 權利變換計畫應表明之事項如下：

- 一、實施者姓名及住所或居所；其為法人或其他機關（構）者，其名稱及事務所或營業所所在地。
- 二、實施權利變換地區之範圍及其總面積。
- 三、權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積。
- 四、更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土

地之舊違章建築戶名冊。

五、土地、建築物及權利金分配清冊。

六、第十三條第一項第三款至第五款所定費用。

七、依本條例第三十條第一項各土地所有權人折價抵付共同負擔之土地及建築物或現金。

八、各項公共設施之設計施工基準及其權屬。

九、工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期。

十、不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。

十一、依本條例第三十六條第二項土地改良物因拆除或遷移應補償之價值或建築物之殘餘價值。

十二、公開抽籤作業方式。

十三、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖。其比例尺不得小於五百分之一。

十四、更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖。

十五、更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。

十六、地籍整理計畫。

十七、本條例第四十一條之舊違章建築戶處理方案。

十八、其他經各級主管機關規定應表明之事項。

前項第五款之土地、建築物及權利金分配清冊應包括下列事項：

一、更新前各宗土地之標示。

二、依第六條及第七條估定之權利變換前各宗土地及合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權及耕地三七五租約價值。

三、依第六條估定之更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地之價值。

四、更新後得分配土地及建築物之土地所有權人及權利變換關係人名冊。

五、土地所有權人或權利變換關係人應分配土地及建築物標示及無法分配者應補償之金額。

六、土地所有權人、權利變換關係人與實施者達成分配權利金之約定事項。

第 4 條 實施者依本條例第二十九條第一項規定報請核定時，應檢附權利變換計畫及下列文件：

一、經各級主管機關委託、同意或核准為實施者之證明文件。

二、經各級主管機關核定都市更新事業計畫之證明文件。但與都市更新事業計畫一併辦理者免附。

三、權利變換公聽會紀錄及處理情形。

四、其他經各級主管機關規定應檢附之相關文件。

第 7 條之一 本條例第三十一條第一項但書規定之現金補償數額，以依第六條評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算；實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。

前項補償金，由實施者於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，通知受補償人於通知之日起三十日內領取。

第 11 條 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。

實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於三十日。

第 13 條 本條例第三十條之用詞涵義如下：

- 一、原有公共設施用地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內實際作公共設施用地、道路、溝渠、河川使用及原作公共設施用地、道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之得無償撥用取得之公有土地。
- 二、未登記地：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內尚未依土地法辦理總登記之土地。
- 三、工程費用：包括權利變換地區內道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等公共設施與更新後土地及建築物之規劃設計費、施工費、整地費及材料費、工程管理費、空氣污染防治費及其他必要之工程費用。

# 更新重點新聞

## 廖了以 檢討都更容積獎勵 2008.06.12. 自由時報

廖了以昨日對記者詢問是否延續民進黨政府先前推動的重大都市更新計畫時，為減低高容積率對都市品質的衝擊，將檢討都市更新的容積獎勵。因提高容積率並非推動都市更新的唯一獎勵辦法。並未明確表示最高兩倍容積獎勵上限是否會改變，僅多次提到會「檢討」；但因他提出高容積率將對都市品質產生衝擊的說法，業界普遍解讀為「政府將下修原本容積獎勵的上限與區域，且在日後的審查態度上會趨於保守」。

## 獎勵容積縮減 建商投入意願低 2008.06.12. 自由時報

內政部傳出有意縮減都市更新獎勵容積，讓原本進行都市更新案就不容易的建商，勢必將再度造成衝擊，中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會理事長王光祥指出，獎勵容積一旦減少，建商投入都更的意願勢必大幅降低。全坤興業副總經理廖學新表示，目前使建商不願意投入都更的最大因素之一，為審查時間過長，往往需耗時一年半到兩年，如果政府可加速審查時間，縮短到九個月至一年之間，建商將會更願意投入都更。

## 學者 政策搖擺 拖垮都更腳步 2008.06.12. 自由時報

對內政部有意檢討都市更新的容積獎勵，都市更新研究發展基金會執行長丁致成表示，各界都高估了容積獎勵的殺傷力，以實務經驗來看，能獲得高容積獎勵的都市更新案是少之又少，他同時也建議政府，要趕快確定容積獎勵的程度與範圍，不要讓搖擺的政策，拖垮國內推動都市更新的腳步。

## 糖廍里5700平方公尺 改建更新 2008.06.15. 中國時報

台北市萬華區糖廍里內約5700平方公尺的地區，因符合市府獎勵都市更新，擁有完整街廓的條件，目前已開始進行更新改建計畫。由於更新內容以及爭取獎勵容積複雜，里長李平順表示，將先行整合區內住戶成立更新促進委員會，並將針對區內3、4樓住戶的權益進行討論，對於未來如何與住戶溝通更新計畫、甚至協調拆遷安置事宜，將透過更新促進會與住戶討論，以順利推動社區更新改建。

## 丁育群 今接任北市都發局長 2008.06.17. 網路地產王

新任局長由具官學背景的文化大學建築系主任丁育群接任。他指出，將加速北市重大開發案審查流程，包括雙子星大樓合建案在內。都發局局長一職今日早上8點交接，原局長許志堅交接給新任局長丁育群。預計加速北市的重大開發案過關。丁育群說，都發局主要是建設局、捷運工程局等單位的審查部門，上任後會重新檢視都發局的審查流程，讓主要開發案可以盡快執行，少一些繁文縟節。

## 全坤興 北市大型都更案鳴槍 2008.06.19. 經濟日報

台北市面積最大的民辦都市更新案正式啟動。全坤興位於松江路巷內、基地面積達3,551坪的都更案昨(18)日舉辦公聽會。全坤興規劃兩年內完成都更審查程序、取得建照、2011年推案，屆時總銷金額將超過140億元，全坤興約可分回60億至70億元。

## 郝龍斌北市都更 國際競圖 2008.06.19. 經濟日報

台北市長郝龍斌昨(18)日表示，市府正規劃都市景觀與河岸改造工程，有五處地點將舉辦國際競圖，將成為北市指標性建築，並進行超級跨堤工程，改善親水環境，讓台北市變成一座美麗城市。郝龍斌指出，北市將陸續完成台北車站雙子星計畫、大巨蛋、台北城市博物館及兒童新樂園等四座地標建設，並進行五處更新示範地區。

## 都更獎勵放寬 北市要先做 2008.07.03. 經濟日報

政府去年底釋出的都市更新容積獎勵放寬辦法，至今尚未實施。郝龍斌昨天參加「市長與工商企業界有約」座談會，出席的工商界代表反映，中央與地方相繼發布都市更新容積獎勵相關草案，但期程與配套作法不明確，至今數月沒有下文，造成相關土地開發等計畫延宕。

## 5大熱區都更北縣金礦 2008.07.07. 聯合報

北縣城鄉發展局長張邦熙指出，配合行政院「加速推動都市更新方案」，

北縣所選定五大熱區包括：板橋浮洲榮工廠地周邊地區、新店榮工廠地周邊地區、樹林火車站周邊地區、汐止火車站周邊地區、永和保安路口大陳義胞地區，95年完成先期規畫，96年完成都市更新計畫草案，98年起將進行優先更新單元整合推動作業。

## 新北縣都更熱 申請案年增六倍 2008.07.20. 經濟日報

房價相對落後北市許多的台北縣房市，吸引建商搶進開發都市更新商機。根據台北縣政府統計，目前受理中的都市更新案就有106件，其中，近三年申請案件每年激增六倍，包括三圓、元利、合環、吉美等知名建商都不缺席。

## 都更容積獎勵 最高百分百 2008.07.21. 工商時報

為提振國內經濟，鼓勵民間企業投入都市更新案，內政部近期將發布省源、節能、綠建築、公共設施等擴大容積獎勵範圍項目，使都更案容積率達50%上限；另參與中央或地方指定的策略性再開發地區都更案，即車站、捷運或河岸等地都更案者，容積獎勵調高至100%。

## 市民大道兩側都更地 容積獎勵範圍擴大 2008.07.23. 自由時報

市民大道兩側劃定為都市更新地區，都發局祭出容積獎勵優惠措施，但原計畫只限住3之1特區與住4之1特區享有容積獎勵，昨天都委會中，多位陳情人到現場希望市府可以擴大獎勵範圍，把靠近市民大道兩側的敦化南北路也納入更新範圍內，發展局已同意納入，未來受惠地主將更多。

## 政院4年內民辦都更案 可帶動逾千億投資 2008.07.23. 中央社

行政院因應景氣小組今天決議，為加速推動政府及民間投資案，以擴大內需，內政部規劃未來四年辦理五十處政府為主的都市更新案招商投資作業，可帶動投資約新台幣一千二百四十九億元，另民間為主的更新案，未來四年預計投資一百億元，可帶動投資金額約一千五百億元。

## 持續推動市有土地參與都市更新財政局將檢討 2008.07.28. 自立晚報

為積極推動市有土地開發，美化市容，改善居住環境，增進公共利益，臺北市政府財政局近年來透過市有房地主導或參與都市更新，藉結合民間力量共同提升市有非公用房地價值，創造市容、住戶與實施者三贏的局面。

## 郝獎勵容積 創造5兆土地價值 2008.07.28. 中國時報

台北市長郝龍斌正在進行一場寧靜性的土地革命，從獎勵容積措施、放寬分區使用辦法、社子島開發到大內科計畫，加上中央放寬松山機場周邊的航高限制及華光社區更新等計畫，可謂史無前例，房產業者租估將創造市價約5兆的土地不動產價值。

## 沿景美溪左岸 政大打造劍橋大學城 2008.08.03. 聯合報

政治大學要推動國際大學城，計畫沿著景美溪左岸發展，朝向英國劍橋大學城模式發展，更新範圍以政大校園與社區為核心，貓空纜車沿線做半徑，捷運局也決定多花50億預算，在環狀線南環段多設一處捷運站，地點就在政大校門對面。

## 國產局拚業績 賣北市超大房地 2008.08.08. 經濟日報

國產局為了達成今年336億元的預算目標，開始標售大面積都市更新範圍土地來「拚業績」。昨(7)日國產局公告，將開標北市松山區健康路、塔悠路口2,135坪角地，底價達23億元，為國產局今年釋出最大面積國有地，可望吸引大型建商投標。

## 4億中央都更基金明年啟動 推動九大招商 2008.09.07. 中央日報

為順利推動屬於愛台十二建設的都市更新計畫，內政部明年首度編列新台幣四億元的「中央都市更新基金」，根據招商潛力及可行性，已選定九大政府主導的都更案，在都更基金補助下，可優先展開招商。中新竹火車站後站地區都更計畫可望搶頭香，成為政府推動都更多年以來，第一個進入實質招商的中央都更案，內政部管建署預估，除政府總投資額預估達7.25億元，可望引進民間110億元投資資金。

- 四、權利變換費用：包括實施權利變換所需之調查費、測量費、依本條例第三十六條第二項應發給之補償金額、拆遷安置計畫內所定之拆遷安置費、地籍整理費及其他必要之業務費。
- 五、貸款利息：指為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。
- 六、管理費用：指為實施權利變換必要之人事、行政及其他管理費用。

前項第三款至第五款所定費用以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。第六款管理費用之計算基準並應於都市更新事業計畫中載明。

第 17 條 各級主管機關應於權利變換計畫核定發布後公告三十日，將公告地點及日期刊登政府公報及新聞紙三日，並張貼於當地村(里)辦公處之公告牌。

前項公告，應表明下列事項：

- 一、權利變換計畫。
- 二、公告起迄日期。
- 三、土地所有權人提出異議之期限、方式及受理機關。
- 四、權利變換範圍內應行拆除遷移土地改良物預定公告拆遷日。

第 23 條 權利變換計畫核定發布實施後，實施者得視地籍整理計畫之需要，申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。

權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，並得辦理實地界址樁，申請各級主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊，更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。

前項測量後之面積，如與土地及建築物分配清冊所載面積不符時，各級主管機關應依地籍測量或建築物測量結果，釐正相關圖冊之記載。

第 24 條 依本條例第三十條規定，權利變換範圍內列為抵充或共同負擔之各項公共設施用地，應登記為直轄市、縣(市)所有，其管理機關為各該公共設施主管機關。

第 26 條 實施者依本條例第四十三條規定列冊送該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記時，對於應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物應請該管登記機關加註未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔手續，於土地所有權人繳清差額價金後立即通知登記機關辦理註銷。

前項登記為本條例第三十九條第二項規定分配土地者，由實施者檢附主管機關核准分配之證明文件影本，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，並取得土地增值稅存證證明文件後，辦理土地所有權移轉登記。

依第一項辦理登記完竣後，該管登記機關應通知土地所有權人及權利變換關係人及本條例第四十條第一項之抵押權人、典權人於三十日內換領土地及建築物權利書狀。