



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

新階段的都市更新： 正視問題、務實行動

訪問行政院經濟建設委員會黃萬翔副主任委員

訪談整理/基金會 何懿貞

黃副主委曾任臺灣省住宅及都市發展處市鄉規劃局局長、臺灣省建設廳副廳長及立法院參事兼院長辦公室主任等要職，在建設發展的領域上，其經驗十分豐沛，且對於都市更新十分熟悉，也曾經擔任本基金會之董事一職。以下是本基金會丁執行長訪問黃副主委的內容。

經建會對於「政府愛臺12項建設-都市更新堆動計畫」及「振興經濟方案-擴大公共建設之都市更新計畫」有何重要的政策推動方向？

政府目前刻正積極推動擴大內需方案中的「政府愛台12項建設-都市更新推動計畫」，這個案子目前是經建會重要措施之一。全部12項建設可分為四大類，其中交通建設佔了百分之五十，包含著鐵道、公路、機場、港灣等含納所有的交通建設，另外三部分其中包含就是「都市更新及工業區更新」佔12項建設中15%的比重，可見其重要性。

我們所關注的部份乃「都市更新及工業區更新」這一部份，政府之所以要投入廣大資源部份是有其



行政院經濟建設委員會黃萬翔副主任委員

考量的，都市更新對於都市發展、都市風貌乃至於全國的經濟發展環境品質都有很大的貢獻。

營建署推動的都市更新的案子，第一階段到今(2008)年底將結束、民國2009年已邁向第二階段進行招商投資。過去第一階段勘選許多的案子，存在許多推動困難待解決。這些困難，除了在於政府本身的整合需作一些調整外，另外還牽涉到地產景氣的問題，如果景氣跟地價沒有在一定水平上是難以更新的。我常提到的，都市更新可大致分兩種，一為「市場更新」、另一為則是「政策更新」。「市場更新」，市場是必要的，像過去台北市，在地價高、景氣好時，只要政府給予法令上的協助，民間對於更新意願就會提高。而「政策更新」，資源協助則是必要的，像過去的九二一震災重建更新，政府就必須協助；倘若沒有政府的輔助，政策更新是有其困難性的，必須給予補貼及誘因協助並排除障礙，才有可能完成。

理論上，公部門都市更新應該更有效率，惟事實上並非如此，諸如各部門的協調、地上物、地權的處理等等都有其困難性。個人對於解決都市更新的問題是以問題導向，也就是正視「問題」所在，如缺人則給予專業人士的協助，缺錢則找錢，缺法令則視制度給予配合。因此，明(2009)年起的工作，我們要求營建署每個個案的流程與時程需做出來，另外個案的開發流程與政府招標也應研訂作業手冊，讓地方政府有所依循。未來經建會對於都市更新的政策大致朝以下方向進行：

一、成立個案「專案推動小組」加速推動

為加速都市更新工作之推動，業由內政部營建署安排本會及內政部勘選2009年度優先推動地區(20處)，並希望於各優先推動地區成立「專案推動小組」。小組組成後，將可協助個案之「推動主體」(地方政府或公產機關)針對個案的各項議題進行討論，如需要跨部會協商事宜，則再由行政院都市更新推動小組，以加速決策的過程。目前各都市更新地區前置作業辦理項目及要徑、專案小組成員、推動主體及權責分工等，業召開「2009年

度優先都市更新案推動事宜會議」中完成初步確認。

二、寬籌經費辦理更新地區之各項公共建設

為加速指標性都市更新之推動，政府除了原本於公共建設預算中針對都市更新地區的各項公共建設進行投入外(如「南港高鐵沿線再開發計畫」中，2009年業匡列相關經費辦理「南港生醫管理中心」、「北部流行音樂中心」、「生技中心」(國家生醫園區)、會展中心(國際展覽館)等；嘉義火車站更新地區中業匡列相關經費辦理「檜意生活村」等)。

在「振興經濟方案一擴大公共建設」案中，則籌措相關經費辦理，如基隆火車站暨西二、西三碼頭更新案中的火車站新站的經費20億元，並由內政部初步匡列24.4億元辦理各優先推動地區之聯外公共工程，希望能夠加速相關案件之推動。此外，透過各項公共建設如城鄉新風貌、生活圈道路等投入，加速都市更新地區的辦理。

三、成立「中央都市更新基金」

內政部將於2009年先匡列4億元成立基金，目前基金設置計畫書業獲行政院同意，辦法(草案)也由行政院主計處召開會議研商完畢。上開基金業定於2009年1月1日正式成立。

四、成立「都市更新推動辦公室」及委託「整合機構」進入更新地區

由於礙於公務人力之限制與相關薪資缺乏彈性，如何透過民間的力量協助推動都市更新工作，為一重要課題。本會爰建議內政部營建署委託成立「都市更新推動辦公室」，協助辦理招商文件擬定、相關標準流程與文件之建立等工作，並透過專案管理與網路作業，建立與各地政府、專業團隊及民眾之整合平台。

此外，為整合相關優先推動地區之民意，內政部營建署業規劃委託辦理「整合機構」進入都市更新地區，於更新地區成立工作站，以整合民意，加速個案之推動。

五、規劃辦理國際教育訓練與國際交流

都市更新經驗的學習與交流相當重要，近年來本會及內政部業陸續邀請英、日、香港、新加坡、美國等先進國家之都市再生專業機構專家、學者與政府官員來台，未來則希望規劃都市更新專業課程，借鏡國際都市更新發展趨勢、再發展策略及招商技巧，同時將台灣都市更新計畫推向國際。此外，內政部營建署業爭取了國際都市發展協會(INTA)2009年會之舉辦，透過國際交流與合作將可以提昇我國都市更新規劃、開發、經營及管理技術。

六、研議都市更新產業

都市更新整合機構，對於推動都市更新工作有相當助益，亦為新型態之服務產業，將請內政部儘速研擬相關之輔導及配合措施，有效引導營建相關產業如建築開發業、建築經理業及建築師等投入都市更新工作。

除此之外，「維護整建」這一部份，在未來應受到重視，鼓勵住戶自發性更新，政府給予補貼，使住戶自身環境得以改善，提昇居住品質。



黃副主任委員與本會丁執行長致成對談

中央政府也將設立「都市更新基金」，請問關於基金的運用方式，有什麼看法與計畫？

以前中央是沒有都市更新基金的，自今年開始預計投入10億，2009年預計撥4億，內政部營建署研擬之「中央都市更新基金收支保管及運用辦法」草案，行政院已審核完畢，正準備公告中。由於金額是10億，倘若未來用作投資可能不夠，因此初步研商基金是用在「前置作業」及「周轉」。

當然，政府也將思考，倘若用在開發上，未來收益回收，溢注基金；諸如公有地的更新。目前都市更新的問題，「錢」並非是問題核心。實務上，政府目前有國發基金及中美基金可供運用，成立「都市更新基金」是有補強作用。

未來都市更新基金運用方式，將以「永續性」及「功能多樣化」原則：採循環作業模式，也是我們研商的方向之一。「補貼利率」也是一種方式，缺點是基金金額會減少萎縮，本人的看法是未來基金運用方式，仍以更新問題方向著手，基金最適使用，應從使用者的立場看，跳脫以往以政府角度來看基金使用，會更具實用性，其範圍會加大，如果以補貼方式，則應思考回收機制，倘若以公有土地更新，政府自己投資做開發者時，其開發收益部份應歸墊基金續使用等。

目前內政部中央都市更新基金其用途規劃如下：

- 1.實施、參與都市更新事業支出
- 2.徵收、撥用、價購更新地區土地及其改良物支出
- 3.委託辦理更新地區之重建、整建、維護所需研究、規劃設計費支出
- 4.以貸款或墊款方式提供其他機關(構)推動都市更新
- 5.以整建或維護方式實施都市更新規劃設計及實施經費之補助
- 6.民間組織更新團體以重建方式實施都市更新事業規劃設計費之補助

目前政府初步選定「中山女中對面」、「鼎興營區」及「華山地區行政園區」等三案，由基金擔任開發主體，進行後續開發作業，並藉由開發後之相關回收，以充實基金財源。

政府是否考慮成立第三部門的都市更新專責機構，來統籌更新事業的推動與落實？

依個人觀察，由於國情不一，國外可行的制度，在臺灣未必能建立，因此，臺灣設立「第三部門」倘若沒有立法是無法建立的。實務上，我們一般認定「第三部門」應兼具民間部門不受民意機關監督的自由及政府部門的特權兩項優點，然而，事實並非如此，往往反而兼具雙方的缺點。從先前擬成立「都市更新公司」時輿論一致撻伐，便可見一斑。由於尚未有適當周延之法源，基於整體政策需求與考量，本會原本規劃籌組之「台灣都市更新股份有限公司」業報行政院暫停推動。

倘若單由中央政府成立，仍面臨到公有土地管理機關及地方政府不一定配合的問題，未必比一般民間更新來得有效率。因此倘若由地方政府自行成立專責機構推動都市更新，應較可行。

短期內，先朝強化中央都市更新組織之方式辦理。由於內政部營建署「都市更新組」為「臨編組」，相關人力及經費都有相當之限制，目前除了於內政部營建署城鄉分署成立「都市更新課」(業於分署組織條例中明定)外，未來包括「中央都市更新基金」之運作、「都市更新推動辦公室」、「委託辦理整合機構」等。

中、長期而言，可能朝向研修「鐵路法」、「國有財產法」等相關法令，賦予相關公產管理機關開發之權利，將可以進行相關公產之更新。甚至如果可以凝聚朝野共識，未來可以考量採類似「桃園國際機場園區發展條例」之方式，成立專案推動之公營公司，辦理都市更新地區各項工作之推動。

對於公有土地參與都市更新應朝何種方式處理，才能做最有效利用？

未來有必要訂定一套公有土地處理原則之辦法，以解決現行公有土地參與都市更新的問題。以往國營事業機構管理土地或許考量其便利性，惟對於是否為最有效利用則可能因投入時間過長而不採用，未來如果讓公有土地做最有效利用，是否運用基金以發揮最大功效是未來政策主要考量方向。

據我個人瞭解，目前許多公有土地的管理機關目前是非常積極的。例如財政部國產局已經開始進行「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」調整與修正，未來將朝向參與權利變換分配，都市更新範圍內國公有土地占1/2以上者，應由公產管理機關掌握土地開發之主導權



對於國有土地參與都市更新之建言

基金會董事長 張隆盛

目前，全國推動中的都市更新事業有五百餘件，涉及國有土地的就有四百八十餘件，可見都市更新與國有地之密切關係。財政部李部長於日前(2008年10月24日)舉行了一場「國有土地管理與利用座談會」，筆者非常榮幸亦獲邀請參加。這是一個非常好的開始，本人期許國有土地未來在都市更新的參與上能扮演更重要的角色。

永續發展的政策目標

國有土地管理利用的大方向應該朝向配合永續發展的政策目的。對於非都市土地以保育為原則，都市土地則以配合都市更新為原則。

國有都市土地不只是應該站在被動的角色上「配合」都市更新，還應主動地扮演「引導」與「示範」的角色。

我們談永續發展不只是實質環境的永續，還要著重財務的永續。如果國有土地一塊一塊的標售賣光光，雖然解決目前短暫的財政問題，但後代子孫的政府要如何有收入？而標售土地造成的地價上漲更是造成很多嚴重的社會成本增加，所以我們非常反對國有土地標售。最近李部長曾公開宣布國有地不再標售，我覺得這是非常正確的。

都市更新對國有地的貢獻

都市更新對國有地及財政的貢獻可分為：

一、解決地權問題

解決長年無法解決的佔用、公私有土地夾雜、既成巷道等問題。

二、充實國庫收入

抵稅土地及低度利用土地不易實現利益可透過更新實現。國產局如願意長期持有出租，更可以獲得永續的租金收入。

三、減少政府支出

公共設施用地政府原本應編列預算取得。但透過都

市更新政府可無償取得道路、公園、廣場等公共設施，更新事業並可捐贈政府更多的文化藝術公益設施，可大幅節省政府的財政支出。

四、提高環境品質，增加稅收

都市更新把整個都市環境改善後，不動產增值，就業機會增加，政府稅收也會大幅增加。就以台北車站前面新光大樓為例，其每年繳納的房地價稅就超過澎湖縣一年的總稅收。

都市更新對公有地及政府財政有如此多的貢獻，因此國產局更應帶頭示範積極配合參與，遵守都市更新之法律規定，否則一般民間地主及其他公地管理機關、國營事業更有理由不配合。

參與權利變換分配才是上策

對於都市更新，國有土地最好的參與方法是參與變換分配。更新後所分配到的房地價值較更新前素地價值為高，如果國有土地在更新單元內有較大的比例還可以要求實施者配置完整一棟，國產局無論是出租或出售都會有非常高的獲利。在台北市的精華區，參與權利變換分配更新後的價值可能是設定地上權的三倍或四倍以上，更新前價值的一倍以上。在過去李部長擔任台北市財政局局長任內，許多市有地參與都市更新也都是以相同的方式處理。

國產局對於分配房地最大的疑慮在於房屋不好管理。事實上，取得房屋後只要是如辦公室或商場等收益型不動產(Income property)就相當容易找到承租人，有了穩定租金的收益反而是比較容易管理。目前捷運局擁有眾多的聯合開發的不動產就是最好的例證。至於零星的住宅產品，雖然不易出租管理，則可在取得建物後再進行標售，這時不動產的價值高，對國庫的助益相當大。

都市更新國有地標售損人不利己

過去，國產局較常用的方式是標售土地。公開標售表

基金會當初為本會協助成立公益性的單位，過去基金會在921震災重建工作中投入許多心力，業有許多成功的經驗，這些年來也成為國內推動都市更新工作中最重要的民間協助者及政府智囊，未來除了希望基金會繼續扮演政府的協助角色外，亦希望基金會能夠像日本「協調者協會」的角色一樣，成為都市更新事業中重要的「協調者」；而各級政府推動的個案，亦希望基金會能夠積極參與協助，提供具體建議與後續推動作法。

基金會目前在國內都市更新領域中有相當的公信力，為了鼓勵民間積極參與推動都市更新，或許也可以考慮定期評選優良的更新事業案或實施者，予以表揚。



面上看起來公平合理，但卻帶來很多負面的副作用，例如帶動房地產市場的飆漲、增加政府徵收取得公共設施土地的困難等。因此各先進國家公有地的標售往往帶有公共利益的條件要求，少有盲目標售。

就更新事業而言，標售土地不但對國庫收入不利(現況遭佔用或雜亂的土地價格不高)，而且對於進行中的更新事業是一大傷害。往往實施者花了很大的力氣整合私地主達到法定門檻，結果國有地一標售由非實施者的他人得標，造成實施者與得標人的對抗，原本可成案的都市更新事業反而破局，這是損人不利己的作法。

不過，我們也必須防範有人掌握一小塊私有地，就以不公平的條件吃下整塊國有地的作法。權利變換的合理估價及審議機制，對於確保國有地的權益，應有相當的幫助。

多實施者競逐下的公有地處理

更新條例27條要求公有土地一律參與更新，可是如果有多家公司針對同一塊地都提出更新事業的申請，公地管理機關究竟應如何選擇？過去國有財產局是以標售方式處理以符合公平原則。不過，如果能以對公有土地分配條件最優者，或公共利益貢獻最大者為選擇的判準，可能更有意義，對於國庫的收入也更好。

佔用戶之處理應回歸都市更新條例

目前不少都市更新案件中都出現國有地上的佔用戶，因為知道都市更新事業正在進行，於是繳交了五年補償金成為承租戶，再轉承購國有土地謀取暴利。此一做法是對更新事業實施者及其他私地主是嚴重的打擊，更是不公平且過度圖利佔用戶之做法。若說這是政府照顧弱勢之本旨，似乎太牽強。出得起數千萬甚至上億元土地價款者怎能稱之為弱勢？

對於佔用戶的處理建議回歸到都市更新條例。都市更

財政部主動積極處理國有土地參與都市更新

化被動為主動，提昇國有財產運用效益

基金會報導

財政部自李部長上任以來，即主張妥善管理國有地，以提高利用效率，並宣示停止標售大面積公有土地及公有土地應長期持有永續經營的政策方向，同時正積極配合推動都市更新政策。財政部於2008年10月中旬召開「國有土地管理與利用座談會」聽取各界之意見，將落實於往後的政策中。

承財政部之政策指示，國有財產局刻正就「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」召開研商會議，提出修正草案，期修正過去以往為人所詬病，認為該局將更新範圍內國有土地標售，肇致土地所有權人變動，增加更新事業整合之困擾。

該處理原則修正草案國產局分別於2008年12月9日、17日及18日召開三次討論會議，其修正方向主要如下：

新事業計畫就應提出拆遷安置計畫，對於佔有他人土地之違建戶依更新條例41條納入權利變換處理，這些計畫內容尚須經縣政府審議，才是真正符合社會公平正義之照顧弱勢處理方式。而不應視讓售土地為佔用戶之權利。國產局應在都市更新辦理期間暫停對佔用戶進行承租、讓售。

應成立國家都市更新開發機構積極開發利用

公有地的更新至今仍是最困難的部分，為了全民的公共利益，長遠的治本之道必須有一個有效率的第三部門機構來負責。

依據財政部提供的資料國有土地之管理機關多達5294個，各個機關不一定了解都市更新，又個自有其立場，對於國有土地之有效利用或配合都市更新政策實有困難，土地開發又並非國有財產局之執掌。因此建議政府應研商籌組具有專業之都市更新開發專責機(關)構，全權處理國有土地參與都市更新。凡是國有土地，甚至包括國營事業的土地(包括台汽、台電、土地銀行、台灣銀行等以公股為主之單位)，涉及都市更新應信託予該機構負責，以達多贏政策之目標。

這樣一個都市更新專責開發機構，應當比照香港的「市區重建局」經過立法成立，才能有足夠的權責公正並有效率地主動招商開發或參與都市更新，這才是全民之福。

結語

目前全球的經濟情勢相當嚴峻，各國無不全力挽救衰退的經濟。在經濟擴大內需方面，都市更新是最有效的工具之一，如果政府和民間可以攜手合作，國有土地管理機關可以積極釋出公有土地將可以創造新的未來。我們懇切地期待政府能夠有所作為，務實地將政策的理想落實於具體的更新事業。



等。國營事業土地部分，由於屬性仍有所差異，目前臺鐵局管有之土地其大多配合上述原則進行辦理，並朝向研修鐵路法，希望能夠透過再開發過程中，取得部分經費；其餘國公營事業，有些可辦理土地開發者，例如台糖、榮工公司，可自行辦理更新與再開發；無土地開發業務者，如台銀部分，倘不涉及資本適足率問題，則可採「減資價繳」方式，將土地繳回國庫，再由國產局依據上述原則辦理後續開發。

副座曾經擔任本基金會的董事，對本會之運作多有指導。現您因職務之故，無法續任董事，請問副座對基金會未來的工作有何期許與建議？

修訂「臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準」

增加容積獎勵項目 刺激都市更新

臺北縣政府城鄉發展局

「臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準」於2001年8月23日起實施，後修正部分條文，並於2004年11月24日實施。目前條文計有5點，其獎勵項目共列有△F1～△F6等六大項，各項目依個別情形再細列評定基準。

「臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準」新規定預定2009年元月上路

有鑑於現行獎勵項目對環境改善並不明顯，更新後之環境效益難以彰顯，再者，現行規定中，有部分容積獎勵額度係以上限值之方式規範，民眾往往以最大值進行估算及研擬計畫，惟經委員會審議後，獎勵額度與預期額度時有落差，進而影響計畫內容及民眾意願。

此外，內政部「都市更新建築容積獎勵辦法」已於2008年10月15日修正發布，本縣爰配合中央法令修訂，考量本縣環境問題，修訂都市更新建築容積獎勵核算基準，該基準已於2008年12月4日「第31次臺北縣都市更新審議委員會」審議通過，預計於2009年元月發布實施。

容積獎勵「公式化」、「定額化」、「明確化」

為了使民眾提前並更容易估算都市更新容積獎勵額度，避免民眾常以最大值做估算而與審議決議有出入，這次修法將容積獎勵也由「上限值」改為「公式化」和「定額化」方式，讓民眾儘早確定獎勵額度，降低不確定性，以利意願整合及提高辦理時效，希望能加速都市更新整合與推動時程，帶動都市更新市場。

本次修訂除增列中央都市更新容積獎勵辦法之外，縣府還擴充增訂多項改善都市環境有益之獎勵項目，包括退縮建築、基地綠化、縮小建蔽率、縮減開挖率、擴大鄰地及鄰幢間隔、空地集中留設、縮小建蔽率、提供公共停車位與設置夜間照明等，為的是增進更良善的公共空間與設計，讓都市透過更新程序變得更美也更加人性化，以提升都市環境品質。

鼓勵創意建築，期與國際接軌

這次修法中也增列「創意建築」獎勵10%的規定，鼓勵業者在設計建築物主體造型時，能有創新之思維作法，不要再四四方方沒有變化，例如像帆船飯店這種有特色之建築；或者採用新技術、新工法，例如像水立方對建築技術提升具有貢獻的案子。希望透過該項獎勵，鼓勵業者推出具有地標性、前瞻性、未來性，可與國際接軌的創意建築，藉以打造北縣新風貌。

更新建築基地退縮4公尺以上 反映北縣環境需求

獎勵措施中以建築基地退縮4公尺以上的做法，最能反

映北縣環境需求！台北縣現有道路多半窄小，都市更新時若能退縮建築，不但能提高都市救災安全的需要，也增加人行空間，改善環境品質與用路人的權益。

以住宅區而言，屬計畫道路所圍的完整街廓，或由現有巷道等所圍之街廓且其基地面積達3千平方公尺以上，四周都做退縮，留出公共空間，就能以實際退縮面積乘以1.8倍核計獎勵容積。

鼓勵大面積更新，擴大更新效益

整體而言，本次修訂的結果，更新單元面積越大，容積獎勵越能達到上限（50%），大面積更新不僅能使基地的規劃設計更具彈性與變化，對都市整體環境及景觀的改善也更具有效益。透過退縮建築、縮小建蔽率、擴大鄰幢間隔、基地綠化、創意建築等等的獎勵，希望容積獎勵的結果能創造出更好的生活空間。

對應中央條文順序 「臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準」修訂為16點

本基準修正後，條文計有十六點，條文編排方式，係以對應中央條文順序依序規定，改變現行△F1～△F6之規範方式。其中刪除之獎勵項目為△F5附表中符合地域、風土及人文特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和、都市計畫工業區、其他配合地方重大建設、捷運車站火車站站體及其出入口周圍500公尺範圍內等項目，因不易明確界定標準或因僅基於本身條件而獎勵，對於公共環境並無特別貢獻，故刪除。

新增部分則配合都市更新建築容積獎勵辦法之修正內容，以及考量本縣環境所需，新增之獎勵項目包括捐贈都市更新基金、降低設計建蔽率、立體綠化、增設機車停車位、公共空間之夜間照明、擴大鄰地間隔與鄰幢間隔、降低開挖率、基地退縮建築、空地集中留設、綠建築、創意建築、災區重建、捐贈消防警政衛生醫療教育設備、配合大眾運輸系統設置適當之天橋或人工平台供公眾通行等等。

調整修正部分則包括捐贈公益設施、協助開闢公共設施、提供公共設施管理維護費用、保存維護歷史性紀念性藝術價值建築物、更新時程、處理占有他人土地之舊違章建築戶、更新單元規模、老舊公寓、人行步道等等。（獎勵項目詳右表）

都市更新是愛臺十二項建設之一，城市的建築與空間可以從美學和實用的角度，雙容考量，以創造優質環境的前提下獎勵容積。希望藉由這次的修法，能在這波不景氣中帶動激勵作用，更順利推展都市更新工作。

中央都市更新大事紀

內政部營建署都市更新組

都市更新相關法令之修正

都市更新建築容積獎勵辦法修正案:內政部於10月15日修正發布施行「都市更新建築容積獎勵辦法」(詳第18頁)。修正重點如下：

由中央統一訂定明確的都市更新建築容積獎勵標準(包括獎勵項目與額度)，擴大容積獎勵範圍，納入省能減碳、綠建築、智慧型建築、生態城市…等項目，使都市更新案能儘量達到法定容積獎勵上限，藉以提昇民間投資誘因與改善都市環境品質；及參考日本劃定為「高度再利用地區」，再予以提高容積獎勵，誘使民間提出具有開創性的再開發計畫，型塑包括「六本木之丘」等舉世聞名都市更新案等成功經驗，明定經各級主管機關並得指定為「策略性再開發地區」，得突破現行都市更新容積獎勵上限至「法定容積2倍」或「法定容積0.5倍加上現況容積」，其增加獎勵容積的收益，應部分回饋當地都市更新基金，專款供地方政府推展都市更新業務。

訂定都市更新作業手冊

現行「都市更新作業手冊」係配合都市更新條例及相關子法於1998年11月起陸續公(發)布施行，於2001年編印完成。近來「都市更新條例」及相關子法陸續修(增)訂達20餘種次，爰內政部委託財團法人都市更新研究發展基金會重新修正都市更新作業手冊，已於11月10日完成，並刊登於營建署都市更新e化網站：

<http://recity.cpami.gov.tw/modules/tinyd7/>

行政院推動「振興房地產方案」

行政院劉院長11月25日與中華民國、台北市建築開發

同業公會、建商公會全國聯合會等業者代表會商，達成八項共識及六項協助研究案，指示十二月底彙整「振興房地產方案」。該方案初步決定採行八項方案，其中涉及都市更新部分包括縮短全體同意之都市更新案公開展覽時間、檢討都市更新同意比例認定時點及增訂協議合建賦稅獎勵措施等，續由內政部檢討辦理。

配合振興經濟新方案擴大公共建設投資，內政部研訂加速推動都市更新計畫草案報院

目前行政院選定之指標性都市更新案多已完成先期規劃及前置作業，為加速辦理招商投資作業，以振興新經濟、擴大公共投資及提振景氣，爰本部研提本計畫，預計於4年內編列特別預算24.4億元，專款補助地方政府及相關機關等辦理指標性都市更新案之關聯性公共工程關連及地上物清理，但不含土地取得部分。上開計畫業經行政院經建會12月9日審查原則通過，將於近期核定提報委員會討論確定後核定實施。

辦理2008都市更新國際論壇

為提升台灣都市更新的專業知識與品質提升，內政部營建署於11月11日及14日於公務人力發展中心卓越堂規劃2場「2008都市更新國際論壇」，邀請英國及台灣專家學者演說，內容包括政策、定位與招商策略、整合整體規劃、發展定位及市場定位、國際招商策略、資金籌措及運作、經營與管理等。同時於12日及13日並針對都市更新行政部門人員、專業經理人，及從事都市更新實務人員的都市再開發概念及實務專業，獲得熱烈反應。



「臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準」獎勵項目簡表

項目	容積獎勵額度	備註	
1. 公益設施	≦ 15%	依公式計算	
2. 協助開闢更新單元週邊公共設施、管理維護更新單元週邊公共設施、捐贈都市更新基金	≦ 15%	依公式計算	
3. 保存維護更新單元內歷史性紀念性藝術價值之建築物	≦ 15%	依公式計算	
4. 更新單元規劃設計	(1) 建蔽率縮小及綠化 (2) 立體綠化 (3) 機車停車位 (4) 公共空間夜間照明 (5) 鄰地及鄰棟間隔 (6) 縮小開挖率 (7) 基地內公共通道	3%.5%.7%.9%. ≦ 3% ≦ 5% ≦ 3% 5% 6%.8%.10%.12%.15% ≦ 3%	固定值 依公式計算 依公式計算 依公式計算 固定值 固定值
4. 1大面積開放空間、人行步道	(1) 基地退縮4公尺以上建築 (2) 空地集中留設達500平方公尺	依留設面積×係數 依留設面積	依留設面積
5. 綠建築	10%、8%、6%	固定值	
6. 時程獎勵	10%、9%、8%、7%、6%、5%、3%	固定值	
7. 更新單元規模	≦ 15%	依公式計算	
8. 處理占有他人土地之舊違章建築戶	≦ 20%	依公式計算	
9. 未達平均居住樓地板面積	差額獎勵	依公式計算	
10. 為促進都市更新事業之辦理	(1) 創意建築 (2) 地震、火災、水災、風災、高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物 (3) 合法四層樓以上之建築物 (4) 捐贈消防、警政、衛生、醫療、教育等設備或設施 (5) 配合大眾捷運系統或水岸，設置或提供適當之天橋、人工平臺、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用	10% 10% 10% ≦ 5% ≦ 5%	固定值 固定值 固定值 依公式計算 依公式計算





臺北市協助加速民間推動更新之策略作法

臺北市都市更新處

臺北市之都市更新推動方向，從早期以政府全力主導區段徵收方式之住宅社區更新，轉而以推動地區性公共環境改善之硬體重建，進而發展至結合市府團隊，全方位之軟硬體建設之更新，並期透過民間力量投入，促進都市更新。

在推動都市更新上，市府過去推動的機制雖已有效解決部分困難，近年都市更新申請案已逐年大幅增加，但仍存在更新獎勵誘因不足、所有權人整合困難及更新經費不足、更新案件審查程序冗長等，以致影響更新推動效率。為建構完善的更新制度、簡化更新流程、提高獎勵誘因並提昇審議效率，本府現今更積極檢討相關法令及措施，以加速臺北的更新成效。相關策略作法包括：

促進都市再生 2010年臺北好好看及配合指定策略性地區

為加速老舊地區再生及注入城市競爭活力，以2010年為計畫目標，採「民間為主，政府輔導」、都市計畫專案變更方式，限時限量開放位於親水水域、老舊市區、交通樞紐、科技產業軸帶四類策略地區達0.5公頃或1完整街廓以上基地之民間提案申請，申請的開發案必須提供形塑都市意象、創造特殊都市體驗的空間，即透過彈性容積調整制度，誘使開發商提供市民更有品質的都市空間。目前已有48件提案申請，市府將從優推薦，未來這些開發案將成為一個具舒適、趣味、環保、健康的生活空間。

後續並將因應2008年10月15日公告修正「都市更新建築容積獎勵辦法」第13條規定，就鐵路、捷運場站、水岸等周邊適合高度再開發及其他為配合重大發展建設需要之地區指定為策略性再開發地區，經指定之策略性再開發地區除應集中留設公共開放空間達基地面積50%以上外，其獎勵後之建築容積得增至各該建築基地法定容積之2倍，以鼓勵具創意、綠建築、生態設計的更新設計及大規模整體開發基地更新。

提高容積獎勵額度：

業配合中央修法檢討「臺北市都市更新自治條例」，酌予提高、調整獎勵容積額度，增加都市更新獎勵誘因，如提高政府劃定更新地區時程獎勵。其中已於2008年11月5日修正公布「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」（詳第19頁），未來朝大規模及完整街廓整合之住宅區更新及採綠建築設計之更新案者更新容積獎勵額度可提高相當幅度，更易達都市更新建築容積獎勵辦法規定之獎勵上限（法定容積之50%）。

簡化程序、提升更新審議效率

一、簡化自行劃定更新單元流程

目前刻修法朝下列二方向進行：

- 1、修訂環境評估標準：放寬評估指標門檻及認定方式，讓有需求更新地區更容易透過更新方式辦理更新改建，目前修法作業業通過本府法規會審議，後續俟本府市政會議通過即公告施行。
- 2、修正「臺北市都市更新自治條例」：簡化自行劃定更新單元流程，免擬具更新計畫書及提送市都委會審議之程序，有效縮短自劃更新單元案件審議流程及申請時間。

二、提升更新事業審議效率

為加速更新審議效率，市府業訂定更新相關計畫規範、SOP標準流程、每月定期召開更新審議委員會，並適審議案件量及案件情形加開會議，以加速更新案件的推動。

都市更新事業經費補助：

市府為協助推動本市老舊住宅所有權人自力更新，爰訂定協助民間推動都市更新事業經費補助辦法，藉由提供更新初期前置行政費用，協助更新初期整合及促進該等建築物更新重建，目前市府每年編列預算補助，每案補助30萬元；另本府刻修正該補助辦法，朝向擴大補助項目及金額、規定申請補助期限、簡化申請及審查程序等。修法後每案最高得補助260萬元，大大增加民間自主更新團體辦理更新之誘因。

成立都市更新公司：

針對都市再生、示範地區及窳陋地區等民間無意願介入之更新地區，市府計畫匯集民間的專業和資金，由市府投資成立一個民營都市更新開發公司，以公私合夥方式，提供更多元的更新管道，協助更新事業的推動，目前正由市議會審議中。

鼓勵整建維護

為促使舊有建物經過維修仍保「適居」型態，市府訂定整建維護實施辦法及每年編列預算提供整建維護經費補助，目前每案補助總經費1/3。另市府亦透過每年辦理都市彩妝運動、建築景觀大賞以透過獎勵方式鼓勵好的整建維護作品。

為增加民間申請整建維護的誘因，市府刻修法朝增加市府主動劃定整建維護策略性地區、提高補助額度及簡化程序等方向，以增加民眾申請誘因與意願。另考量以「外牆清洗」等方式，最具顯而易見效益，市府擬研擬建築物外牆清洗申請及補助作業須知，由申



2008高雄市都市更新研討會

各界踴躍參與，會議圓滿成功

高雄市政府都市發展局

高雄市政府都市發展局2008年12月4日於高雄國賓飯店舉辦「2008高雄市都市更新研討會」，邀請產、官、學等單位專家進行精闢演講與座談，會中由營建署黃景茂副署長、高雄市政府林仁益副市長、都發局吳義隆局長、張金鵬教授、吳濟華教授、白金安教授、林瑩蓉市議員、蕭永達市議員及高雄市十大公會理事長一同簽署2008高雄市都市更新宣言，宣誓高雄市將積極推動包含老舊地區環境改善、地域整體基礎建設、產業活化、社會經濟及歷史文化保存等綜合性之都市再生。並透過民眾參與、民間組織力量、政府部門行政及技術協助，改善高雄市生活環境、提升公共設施質與量、活化產業、再發展舊商圈及再造在地文化等，期望打造高雄市成為親水、科技、人文、歷史、健康、活力之永續幸福城市！

會中邀請內政部營建署副署長黃景茂、高雄市政府副市長林仁益、高雄市都市發展局局長吳義隆、政治大學教授張金鵬、屏東商業技術學院教授白金安、財團法人都市更新研究發展基金會執行長丁致成及台灣土地銀行授信管理部經理高明賢等人，針對「全國都市更新主軸與願景」、「高雄市都市更新發展策略」、「房地產景氣與都市更新」、「制度信任與高雄都市更新法制」、「TOD與都市更新發展的策略」及「都市更新中信託制度、融資貸款及信託機制運用」等專題發表演說，並邀請中山大學教授吳濟華、戴德梁行台灣分公司董事總經理顏炳立、高雄市建築師公會理事長張文智、高雄市都市計畫技師公會理事長徐弘宇、中華民國國際工商經營

研究社社長陳世雷等人擔任綜合討論與談人。

內政部營建署副署長黃景茂於會中表示，中央積極推動9項整體政策與行動策略，並將於明年針對全國重點更新地區輔導辦理更新招商開發，其中，高雄市台鐵高雄港站及臨港沿線都市更新案已列為行政院核定6大指標都市更新案及3大指標性工程建設項目之一；高雄市目前積極推動都市更新並訂定2008年為都市更新元年，藉由本次研討會政府部門、學術界及產業界辦理更新經驗的交流，提供更新業者明確之執行依據。

高雄市林仁益副市長致詞時表示，高雄市歷年來逐步推動機能再生、環境改善，目前施政方針中，以1/3生態、1/3產業、1/3開發「333都市永續開發原則」的概念引導開發，規劃生態綠廊為優先，透過市民參與以及舊社區改造，打造生態永續港灣城市，並結合中央以「都市更新」為當前振興經濟方案之重要措施，健全都市機能，提升港都城市國際能見度及競爭力。

與會貴賓對於高雄市推動都市更新策略及修訂中的都市更新相關法規訂定表示肯定及讚許；張金鵬教授更提出房地產不景氣時正是推動都市更新的良好時機之寶貴建言；藉由中央都市更新政策之指導，未來高雄市都市更新將朝向TOD方向發展，透過整建、重建、維護、都市設計及容積移轉等手段，實現以人為本的都市環境改造，期許高雄市於2008捷運通車後，邁入都市更新的新時代。本次研討會圓滿達成，高雄市政府都市發展局將參酌並吸納各界寶貴建議，作為高雄市後續推動更新方向之重要參考。



請人依前開規定向市府申請外牆清洗補助，並經市府審核通過後為之。

市府以上種種努力，希冀透過政府各方面的措施，引導民間無窮龐大的力量加入都市更新建設的行列；目前

臺北市是臺灣的首善之都，無論都市規劃或生活品質都讓其他縣市稱羨不已；惟我們的目標係朝國際化都市而努力，未來，希透過公私合作、公私合夥；為建設臺北市成為亞太地區最適合人居住的美麗城市而努力！



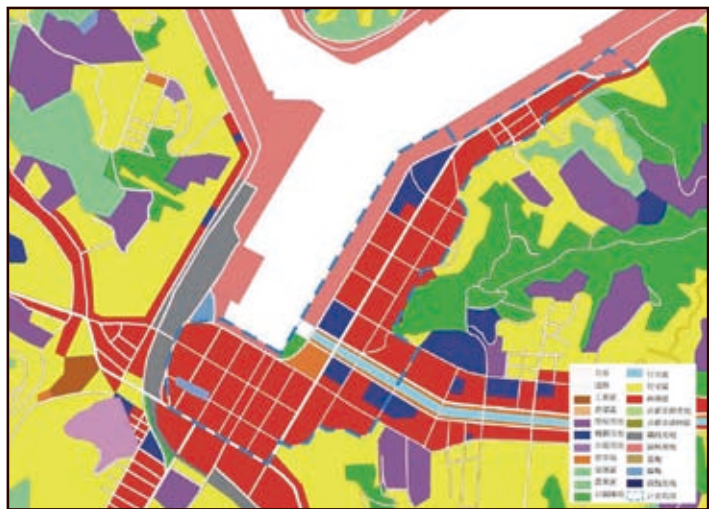
基隆市臨港市中心附近地區都市更新先期規劃案

成為最具代表性的港灣城市更新案例

開創事業體/開新工程顧問股份有限公司 建築師/都市計畫技師 陳大引

前言

基隆市為北台灣最重要的港口城市，其擁有豐富的人文與歷史風貌，但也因其地形條件山多平地少，造就基隆市壅塞城市景觀，但確有台灣城市缺乏的港灣景觀。基隆市政府是國內推動都市更新最不遺餘力的機構，從民國2000年完成全市都市更新綱要計畫，並在2001年完成「基隆市環港核心商業區之都市更新規畫設計」，作為目前環港周邊更新的指導原則，且於2002年公告都市更新地區、都市更新單元畫定基準與容積獎勵的項目與評定基準，並在前述基礎下於2005年完成了「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新計畫」，且海洋廣場目前也已開始施工，因此本計畫係為延續市府持續推動都市更新的重要計畫，希望藉由此計畫讓基隆市舊有臨港市中心區發展產生新的契機，建立港灣城市之獨特性。



規劃範圍圖

計畫推動概述

壹、計畫範圍

本計畫規劃範圍東以中船路、正義路、義三路、愛五路為界，南至仁五路、忠四路為界，西北側自忠一路沿港至東五碼頭轉中正路為界，更新計畫重點主要以臨港舊市區與東岸市中心區為主。

貳、關鍵議題

一、基隆市環港商業都市中心發展呈飽合狀態，影響長期發展

說明：環港商業中心是基隆市最重要且發展強度較高之

主要商業核心區，但礙於發展腹地狹小的問題，空間發展早已呈現飽和的狀態，就都市長期的發展來說，幾乎無可供利用的土地資源。

對策：對於東岸高架橋應可考慮在既有機能不影響下予以拆除，將中心區的功能延伸向南發展，同時應更新部份港埠地區，塑造親海的都市景觀，重新呈現港灣城市意向。

二、市區交通擁塞，市街狹小，拓寬改善困難，且有礙都市防災。

說明：基隆市區道路因寬度不足較容易造成交通壅塞之情形，又因為建築物密集，以致於拓寬道路困難，造成防災功能低落，不易救災。

對策：強化市區內之大眾運輸系統，與鐵路立體化，來增加交通流暢性，同時透過都市更新增加市中心區開放空間，改善市區壅塞的環境。

三、更新時機尚未成熟，民眾辦理更新意願低落

說明：由於市區土地產權細分及私有化，且為主要商業核心，所有權人享有既得的利益，再加上不動產市場的價格不如台北市或其他縣市來得高，在這些條件之下，很難促使民眾有自發性更新意願。

對策：透過大型公共建設（如捷運線延伸、自由貿易港區及國際觀光郵輪碼頭等）及公共設施（親水廣場、開放空間等）之改善，塑造市區整體環境，以周邊環境的改善帶動地區更新之意願。

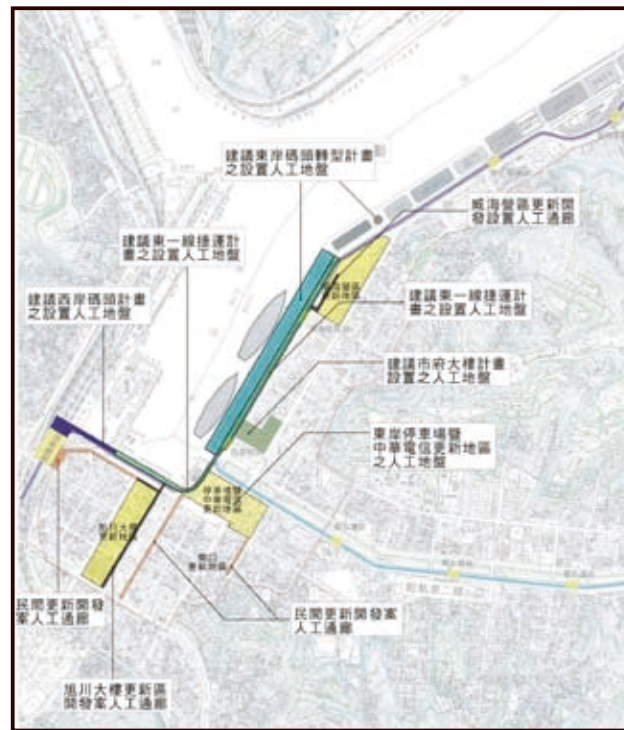
參、計畫定位

--國際門戶新港區，水岸休憩新體驗--

以亞洲共同市場的經貿概念，審視兩岸三通後，基隆將以更積極的角色與更新穎的面貌，向兩岸招手，與世界接軌，與亞洲國家分享全亞洲的國際運籌與航運物流市場，同時建構臺灣最北的山城國際門戶港埠，鑑於上述基隆未來的經貿角色的發展趨勢，以及既有內在的觀光與文化資源，創造更具有文化觀光與水岸休憩、山城基隆新意象的觀光休閒的港口。

肆、更新推動計畫

本計畫在評估都市發展資源與相關可供發展之條件



人工地盤計畫圖



人工地盤計畫3D模擬圖

後，有以下幾項更新推動的構想，一為市中心的超級人工地盤計畫、二為東岸高架道路拆除與旭川大樓更新改建的推動計畫，三為威海營區的更新計畫。

一、超級人工地盤計畫（Super Deck Plan）

鑑於基隆整體空間因為西岸商業暨交通轉運中心計畫、海洋廣場計畫、港務局東岸碼頭轉型計畫、高架輕軌捷運系統計畫及本案之投入，港市都市空間將有大幅度的改變，未來東、西港灣部份將有新機能之建築與捷運路網出現，因此，周邊公、私開發案件，應配合前述趨勢，思考將人的活動層亦提高至一定高度，透過公、私合作推動「超級人工地盤計畫」，分公、私部門分別開發及分段與分區推動整體港灣周邊的人工地盤計畫。

二、東岸高架道路拆除與旭川大樓更新改建的推動計畫

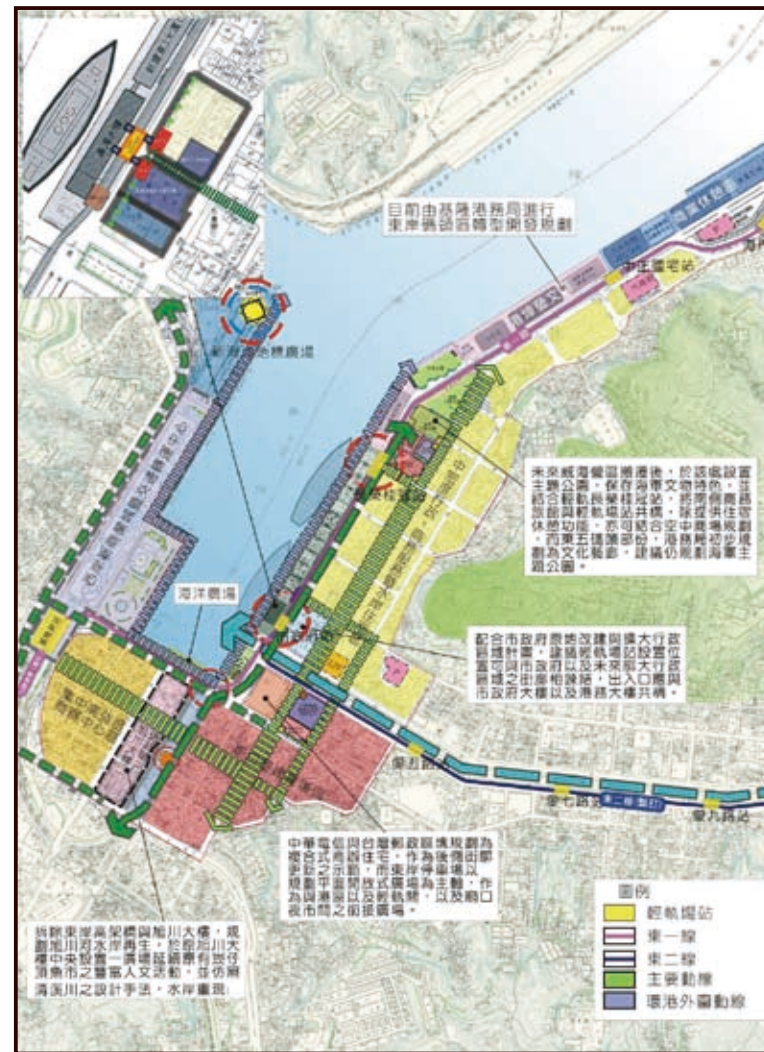
早期基隆旭川河上為安置相關建屋戶與興建東岸高架道路，興建三棟大樓蓋於旭川河上，但由於建物老舊與高架道路對於既有都市環境的衝擊，實有調整的必要，因此建議整合周邊商業區一併更新，將旭川河還給基隆市民，同時創造出新的林蔭大道。

三、威海營區都市更新計畫

威海營區更新地區其原本之都市計畫為機關用地與商業區，對於未來海軍搬遷之後，擬將機關用地變更為特定專用區，並規劃相關海軍博物館以及海軍主題公園，而其他區塊則以提供商旅服務為主。同時也將整合東岸碼頭區成為一更新地區。

結語

從參與基隆都市更新的過程中，深刻體會更新需要許多人奮力不懈的付出，市政府、開創事業體和都市更新基金會，長期參與基隆的都市更新，雖然尚未見到立即成效的更新成果，但也逐步露出曙光，十年前建議的海洋廣場已經陸續施工中，火車站與西岸碼頭區的更新計畫也在基金會不計成本的投入下，完成都市計畫調整，在在都呈現更新的成果確實需要多方的努力，期許基隆臨港都市更新計畫，能在市府、港務單位、軍方與各相關機構逐步協商中，讓基隆市成為最具代表性的港灣城市更新案例，落實「國際門戶新港區，水岸休憩新體驗」的願景。



整體規劃構想圖

國美建設松山區健康路權利變換計畫核定公告

事業計畫及權利變換分送，解決五代訴訟土地糾葛，並協助開闢計畫道路，創造舒適都市空間

權屬複雜、開發困難

本案更新前土地所有權人百餘人，權屬複雜，且土地與違章建物歷經五代訴訟數十年之糾葛產權不清，整合困難，導致本基地遲遲未能開發，不僅與周圍都市發展有明顯差距，未能符合現代化都市應有機能，亦對整體環境造成負面之影響。經實施者多年努力，整合本案大多數土地、建物所有權人，並同意由實施者提列高於法定之拆遷補償金補償予舊違章建築戶，終於權利變換計畫在2008年11月04日核定公告，扣掉土地整合時間自事業概要於2005年10月07日申請，本案共歷經三年的審查時間（詳右表）。

更新單元概述

本更新單元地籍座落在松山區寶清段三小段362地號等34筆土地之完整街廓；位於東臨寶清街、北臨健康路，西臨南京東路五段291巷，南為一未開闢計畫道路；單元內建築物現況大部分為兩層樓之舊有違佔建築物，僅基地西側有四棟合法建物。本案為民國2002年10月28日公告之都市更新地區－「松山區健康路，寶清街口西南側更新地區」。

權利變換內容

本案單元內公有土地（財政部國有財產局、臺北市、望安鄉）面積佔更新單元範圍0.98%，其餘為私有土地，土地所有權人140人，大多為繼承人，且部份未辦理繼承，故產權細小零碎；另地主與違建戶產權不清，唯以權利變換方式才得以解決此土地之問題。本案共有13位參與權利變換分配，不參與分配132人皆未達最小分配單元（含2人合法建物所有權人）。占有他人舊違章建築共16戶，



建築透視圖

基金會主任 麥怡安
基金會專案組長 董政彰

事業內容概要

1	規劃設計團隊		
	實施者	國美建設股份有限公司	
	更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會	
	建築設計	簡俊卿建築師事務所	
	基地概要		
	面積	4,130.00㎡	
2	使用分區	住3-1(3,091㎡)、住3(346㎡)、 道路(693㎡)	
	更新事業推動		
	更新地區劃定	2002.10.28	
	第一次公聽會	2005.09.20	
	事業概要申請	2005.10.07	
	事業概要核准	2005.12.19	
	第二次公聽會	2006.09.18	
	申請事業計畫	2006.10.05	
	事業計畫公開展覽期間	2007.1.2~1.31	
	第三次公聽會	2007.01.24	
	召開幹事會	2007.02.14	
	召開第一次委員會	2007.04.30	
	召開第二次委員會	2007.05.28	
	召開專案小組	2007.06.20	
	事業計畫核定日期	2007.10.03	
	權利變換申請分配期間	2007.10.12~96.11.12	
	第四次公聽會	2007.10.30	
	申請權利變換計畫	2007.11.30	
3	權利變換公開展覽期間	2008.02.28~2008.03.28	
	第五次公聽會	2008.03.20	
	召開幹事會	2008.05.01	
	召開第一次委員會	2008.06.30	
	召開第二次委員會	2008.08.18	
	權利變換計畫核定日期	2008.11.04	
	建築概要		
	基準容積	10,051.50㎡	
	都市更新容積獎勵	5,025.75㎡(50%)	
	總樓地板面積	32,489.03㎡	
總銷面積	8140.47坪		
4	停車位	(平)160部、(機)121部	
	樓層數	地上15層、地下4層	
	更新後用途	集合住宅、店鋪	
	共同負擔		
5	共同項目	金額	說明
	壹、工程費用	14.41億	其中營建單價 12.82萬元/坪
	貳、權利變換費用	3.37億	其中違章補償平均 單價22.21萬元/坪
	參、工程費用及權利變換費用之利息	1.07億	
6	肆、管理費用	4.89億	
	分配內容		
	分配項目	內容	
	更新前價值	11.19億	
	更新後價值	46.55億	
	共同負擔或更新成本	23.75億	
	實施者分回	55戶住宅/171部停車位	
7	地主分回	57戶住宅/110部停車位	
	占有他人舊違章建築戶分回	1戶住宅/0部停車位	



興洋建設圓環都更案動土典禮 - 大稻埕首件全街廓最大規模更新案

建成圓環將不再是過去老台北的記憶重現，而會是未來國門之外的璀璨之星

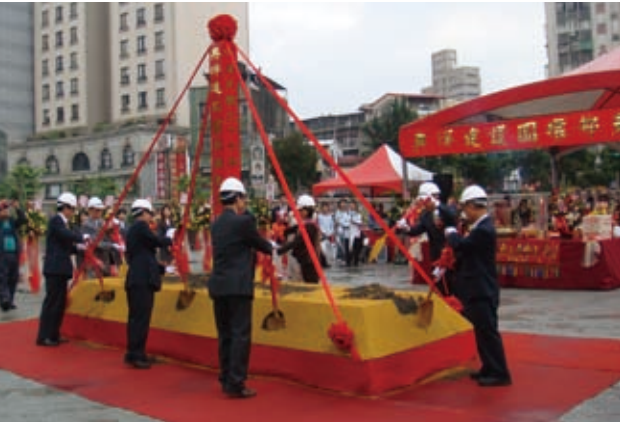
興洋建設股份有限公司

本案正對建成圓環，位於南京西路、重慶北路與天水路交叉口，從2005年起，本公司開始在財團法人都市更新研究發展基金會的協助之下，持續與居民溝通，並透過臺北市政府與都市更新審議會的協助與指導，終於圓滿開花結果，於民國2008年11月11日舉辦動土典禮。

動土典禮中貴賓雲集，會場外排滿了中央、各地方主管機關、協力廠商等祝賀花籃，深刻感受到大家對本更新案的鼓勵與祝福。會場內則掛滿了歷年來努力成果的展版，讓大家見證到興洋對營建事業的用心。

典禮中邀請到的貴賓在民意代表方面包含臺北市市議會林國成議員、李文英議員、陳義洲議員、大同區建功里周志賢里長，市府主管機關則有臺北市都市更新處邊子樹處長、經濟部國際貿易局黃志鵬局長以及臺北都市發展局前局長許志堅先生等長官，另外，還有參與本案推動的好伙伴，在貴賓們與本案所有權人參與及祝福下，為動土典禮增添不少光彩。

在謝麗華董事長與諸位貴賓陪同之下，進行上香、獻花、獻果、獻酒等儀式，以祝祭天地的方式，祈願工程



謝董事長及貴賓們手持金鎚破土

➔ 1人採現地安置方式，其餘以現金補償方式安置。共同負擔約23.69億，更新後總價值約46.40億，共同負擔比例為51.05%。

協助開闢南側毗鄰計畫道路

本案更新地區範圍包括住宅用地及計畫道路，因計畫道路尚未開闢，地上亦有違章建物，故將毗鄰計畫道路納入更新地區範圍，並以權利變換機制處理不同意參與者，以利計畫道路全線開通，亦得以權利變換方式保障道路地主權益。



謝董事長、邊處長及貴賓們焚香祝祭

能夠順利進行。謝董事長及貴賓們並手持金鎚，進行破土儀式，為大稻埕地區首件全街廓最大規模都更案興建工程揭開序幕。

謝麗華董事長致詞

謝董事長表示推動過程可謂筚路藍縷，本案辦理過程從申請事業概要迄今共花了3年的時間，這段期間感謝市府長官及各位先進的協助與指導，以及全體所有權人的積極配合，讓本案成為大稻埕地區首件全街廓規模更新案，相信透過更新重建可以改善先前窳陋老舊的環境，提供住戶們安全寧適的居住環境，同時解決公共衛生問題，並增進都市景觀的美化，成為大同區最為顯要的地標。

會後我們提供茶點佳餚以感謝與會嘉賓熱情參與，並祝福大家身體健康、圓滿如意，也期待這個案子興建工程能圓滿順利，並進而帶動大稻埕地區都市再生的腳步。



預期成果

本案事業計畫申請都市更新容積獎勵為50%，增設停車位獎勵16.7%，總容積獎勵約66.7%。建築規劃由簡俊卿建築師事務所負責，更新後興建三棟地上十五樓地下四樓RC造住宅大樓，共111戶住宅單元、3戶商業單元及281部汽車停車位；並於臨計畫道路留設四至六米人行步道共1014.66㎡，創造優質人行空間。本基地為完整街廓，在造型與整體環境的搭配上能有良好的一體性規劃，造型風格上，以新古典 Art Deco風格，承襲古典三段層次立面原則規劃，創造嶄新的都市空間。



變更中山區榮星段六小段事業計畫暨權利變換計畫案審議通過

創造優質商辦及住宅社區，並提供適足的停車空間

基金會主任 張志湧
基金會規劃師 劉嘉瑩/許育誠

本案位於臺北市中山區建國北路二段以西、中華電信台北北區營業處以北、及建國北路二段258巷以南所圍地區，屬於臺北市府2000年6月26日公告劃定之「建國北路、民權東路西南側更新地區」範圍內。更新單元以計畫道路分隔為南、北二個重建區段，北區基地面積為3,427 m²，採權利變換方式實施；南區基地面積為1,166 m²，採協議合建方式實施。

本地區原為政府於42年撥地興建，用以安置越南轉進難胞之眷村，原住戶約有138戶，於1997年6月起由原實施者富亨建設股份有限公司投入整合，完成全部地上違占建戶之拆遷補償及安置，於2002年依都市更新條例申請實施更新事業，而於2005年3月獲准變更實施者，由美孚建設接手辦理，並於同年11月公告實施本案都市更新事業計畫及權利變換計畫。

所有權人未辦理繼承，無法發放補償金

本案北區權利變換計畫發布實施後，計有27位土地所有權人因更新後未達最小分配面積單元而以現金補償，實施者陸續發放補償金並將產權移轉予實施者，惟其中林紫姬、王超英等2位土地所有權人因未辦理繼承登

南區第一次變更圖(96年11月核定)



記，必須將其補償金提存於法院後，才能據以辦理囑託登記。然而其繼承人間爭訟未決，在實施者辦理補償金發放通知之過程中，部分繼承人以拒絕接受通知、刻意未收到通知等方式，阻撓補償金之發放；以致於實施者僅管採用寄發存證信函，甚至登報公告等方式，仍無法完成通知程序。本基金會於2007年1月開始，協助處理本案補償金發放事宜，透過法院協助完成補償金之通知程序，而據以辦理補償金之提存作業，並順利於2007年4月完成2位土地所有權人補償金之提存，而於5月完成土地產權囑託登記予實施者。(參見右圖:補償金發放、提存及囑託登記程序)

第一次變更事業計畫及權利變換計畫

本案完成補償金發放及囑託登記後，遂進行事業計畫及權利變換計畫第一次變更，其申請理由如下：

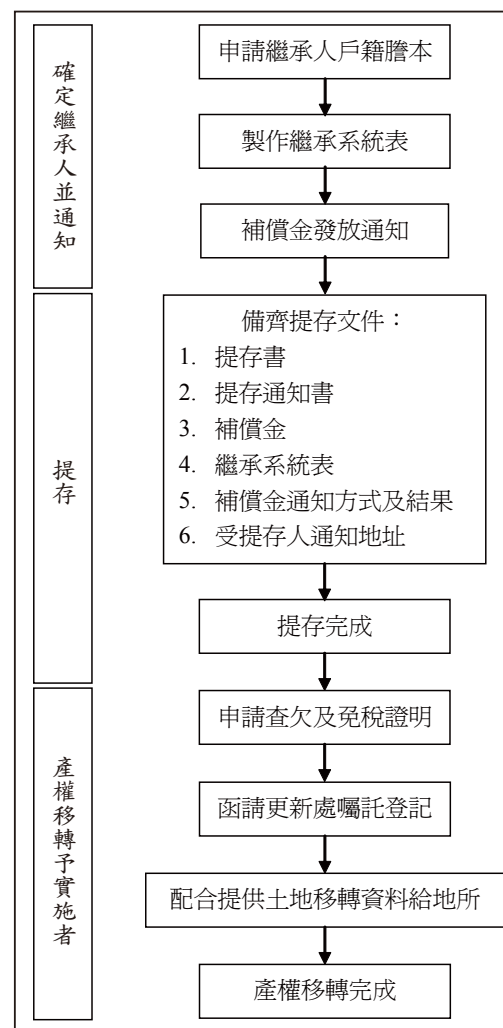
- 一、產權變更：本案土地所有權人於更新期間發生產權異動，北區變更為中國信託商業銀行股份有限公司（信託財產），南區變更為興富發建設股份有限公司。
- 二、配合修正事項：
 - 1.北區於申請建造執照報備時配合依臺北市府都市發展局建管處要求，因應法令檢應作細部調整。
 - 2.南區因土地所有權人協議變更建築設計及配置，致全案建築平面、地下樓層、車位及外觀等，皆與原核定案不同。
 - 3.原計畫書部分數據誤植，一併配合檢討更正。
- 三、北區變更後總允建容積、分配單元戶數、車位數、更新後各戶單價、營造工程單價及其他共同負擔單價及費率皆維持不變。

本次變更有幾個較為特殊的情況：

一、實施者為代位實施，更新後不分配房地

本案申請變更送件時，北區原土地所有權人為中國信託商業銀行(信託財產，委託人：黃美琴)及黃美琴等2位，但於申請期間，北區建築基地及在建工程出售予第三人，故其土地產權變更為中國信託商業銀行(信託財產，委託人：城堡第五資產股份有限公司)1位，而原本應由實施者因折價抵付分配之房地，則由於買受人城堡第五資產股份有限公司將本案共同負擔費用信託予實施者成為信託財產，故出資者應分回之折價抵付房地，將登

補償金發放、提存及囑託登記程序



記於受託人，即實施者美孚建設名下，俟信託目的達成後再返還予委託人；南區則為地主自行興建，故本案實施者形成一代位實施之角色，更新後並不分配房地。

二、北區原抵押債權額超過更新後土地所有權人分配之房地總價值

本案北區申請變更權利變換計畫前，其土地之抵押債權額即高達37億多，據了解是包含本案土地及在建工程之融資，然而申請期間因實施者將本案出售予第三人，於是又增加土地尾款10億之債權額，總計有48億。依據都市更新條例第40條規定，權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權，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，然而土地所有權人更新後分回之房地總價值僅17億，對融資的銀行來說，擔保物顯然不足，而對第二順位的抵押權人來說，更是毫無保障可言。本案的作法，除了私下以買賣契約約定外，並設法於產權登記作業階段確保抵押權人之權益，可謂影響全案之關鍵步驟。



南區第二次變更圖(97年10月核定)

第二次變更事業計畫

本案在第一次變更事業計畫及權利變換計畫接近核定時，南區土地所有權人才又變動為興富發建設，此時北區之工程已接近完工，為不影響北區產權登記之進度，故美孚建設與興富發建設達成協議，俟北區完成產權登記後，南區再進行事業計畫第二次變更。

南區變更由興富發投資興建

本案變更的範圍為更新單元內的南區重建區段，其都市更新事業計畫已於2007年11月26日完成第一次變更計畫，但因南區重建區段起造人之變更，且配合不動產市場重新定位與調整而重新規劃建築設計，故依都市更新條例第19條規定之程序，辦理變更都市更新事業計畫事宜；同時為配合南區重建區段之計畫執行，併案辦理本案實施者變更為興富發建設股份有限公司。

爭取停獎紓解周邊停車問題

本案周邊多為老舊社區缺乏附設停車位且巷道狹窄，停車獎勵措施日益緊縮，民間興建停車位誘因降低，未來停車位增加不易，北區部份雖已增加停獎，但仍不敷當地居民使用，故本區仍有增置停車位之必要，以紓解周邊停車嚴重不足之問題，因此在都市更新容積獎勵維持不變下，擬申請增設停車位獎勵，且建築設計和財務計畫配合變更修正。

因此2007年11月26日第一次變更計畫南區重建區段原允建容積為5,669.22 m²，第二次變更增設停車位獎勵566.92 m²（約佔基準容積的15%），允建容積變更為6,236.14 m²，規劃設計變更為地上15層、地下6層的鋼骨構造之住宅大樓，並預計設汽車停車位113輛（法停65輛；獎停45輛；自設3輛）和機車停車位175輛（法停152輛；獎停23輛），總興建樓地板面積為13,495.41 m²。

財務計畫部份根據建築設計和市場行情變動而進行調整，都市更新事業實施費用總額變更為6.46億元，總銷售金額增加為13.39億元，共同負擔比例為48.31%。

變更審議通過

本案於民國2008年5月15日報核，並於2008年9月10日召開幹事會審議，以及2008年10月27日舉辦委員會審議，預計今年年底可以完成核定工作。

世界都市東京新時代之都市居住模式典範

The Tokyo Towers 勝鬨六丁目地區更新事業

譯者：何芳子
本文原載出處：URCA再開發研究 NO133 P4-7
（翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意）
作者：日建設計 計畫室長 大村高廣
再開發顧問室 里見希世

前言

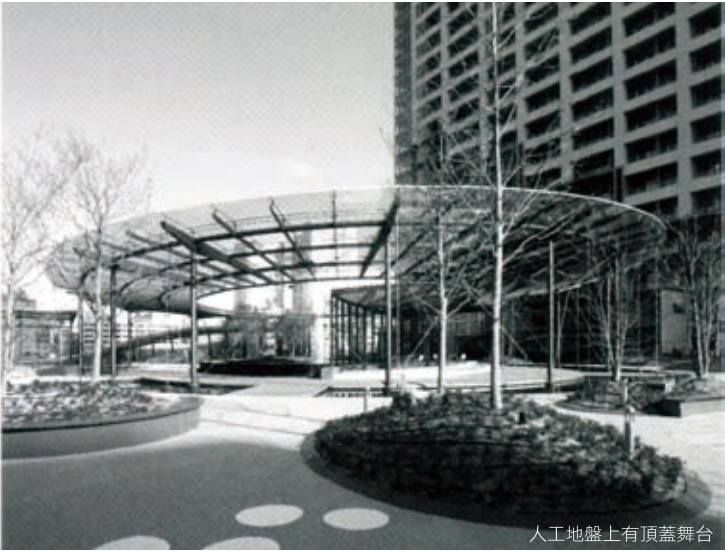
2008年1月於東京灣岸地區出現雙子星超高層住宅大樓-THE TOKYO TOWERS，此地上58層，高度達194m，總樓地板面積達38萬平方公尺，總戶數約2800戶，堪稱是日本國內最大規模的超高住宅建築。同時，也是首都圈域內由更新公司實施完成之第一個案例。

辦理經過

本更新地區位於東京都中央區，與銀座四丁目交叉路口之直線距離約1.8公里，具絕佳區位條件，屬倉庫舊址之大面積未使用土地，而周邊土地，已陸續由原物流設施使用轉變為住宅等使用。於1993年環狀2號線延伸之都市計畫核定，以及2000年地下鐵大江戶線勝鬨車站開通後，已大大提高該地區的發展潛力與優勢。

東京都中央區自1953年開始人口呈負成長狀況，原因在於居住環境惡化，社區網路崩解等。為達到都心定居等目標，中央區乃集中精力推動，於1992年3月訂頒「中央區住宅基本計畫」，其中，勝鬨地區被定位為提供多樣化住宅、水岸空間活化、解決都心居住需求、吸引人口回流的重點據點。

中央區將增進都心居住機能列為重要課題，因此，積



人工地盤上有頂蓋舞台

極推動本更新事業，希望藉此計畫的落實，供給都心型住宅與周邊環境充分配合，創造良好優質的都心居住的典範。

事業概要

（一）土地使用計畫、建築配置計畫

更新地區面積約4.3ha，藉由道路系統的調整，以超大街廓進行整體規劃利用。於朝潮運河沿岸配置充分綠化開放空間，以人行步道連結勝鬨及晴海人行橋，建構中央區晴海勝鬨一帶地區公共空間開放系統。

建築設計則充分掌握臨東京灣之良好區位條件，活用水岸優勢，兩棟超高層建築，可讓住戶享受360度視野的眺望，且住戶間無法互相觀望，確保絕對秘密性。

住宅除出售外，約有四分之一戶數採出租方式，避免住戶類型同質性太高，以容納多類型住戶。配置超級市場、診所、店鋪、幼稚園、托兒所、運動設施等於低層部，以方便更新大樓及鄰近地區住戶使用。

（二）都市計畫、事業計畫

2001年7月更新地區計畫及更新促進地區之都市計畫完成核定程序。2002年7月核定個人實施方式。後來，為了協助更新事業之推動，擬取得保留樓地板的投資者，以參與更新事業實施為前提，故與東京都中央區等相關機關協商結果，乃改以更新公司實施方式，繼續推動。

2003年10月撤銷個人實施，並於2004年3月重新以更新公司為實施者之前提下，核定更新事業之都市計畫，2004年11月更新公司經核定為實施者，同年12月權利變換計畫核定並開始施工，概述辦理經過如下：

都市計畫核定公告	2001年7月
核定實施者（個人）	2002年7月
撤銷個人實施	2003年10月
更新事業都市計畫核定	2004年3月
核定更新公司為實施者	2004年11月
工程施工	2004年12月-2008年1月

（三）選擇以更新公司為實施者之理由

更新地區土地權利人僅二人無法以更新會（五人以上）方式實施。因屬個人實施方式，擬取得保留床之投資者依規定必須參與事業執行，又因更新公司實施制度甫於2002年創設，故得據以採行。事業實施架構如圖所示，由土地所有權人將土地信託給銀行，而此更新公司屬此信託銀行百分之百出資成立之公司，符合都市再開發法規定，更新公司必須具備「議決權」及「具有一定



更新後全景

比例土地面積」之要件。

此特定事業參加者相當於更新會之參與會員，交付負擔金而取得保留床，特參者X取得之保留床為出租住宅，而特參者Y取得出售住宅。

權利變換架構如下圖所示。係取得了全體權利人同意。

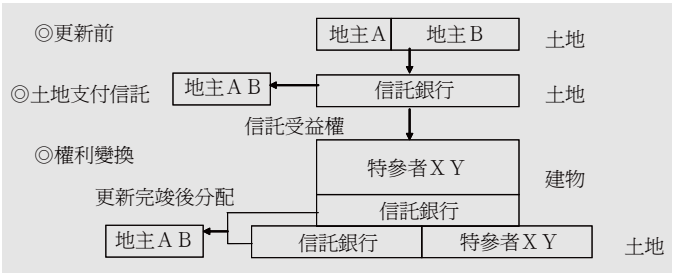
（四）出售住宅概要

58層樓的雙子星大樓應該是日本國內最高的集合住宅建築，被住宅專業媒體譽為刷寫公寓大廈歷史紀錄的產品。總計1981戶的出售住宅於2005年7月正式推出，標榜三大優點：

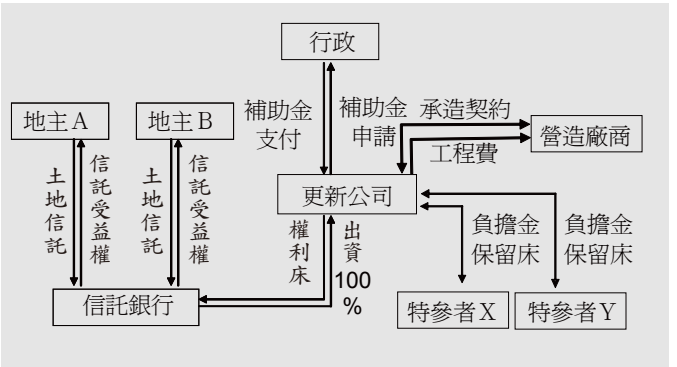
- （1）稀有珍貴的都心區位，方便通勤通學。
- （2）基地內居住所需設施完備之複合機能開發。
- （3）資產性、銷售價位等評價佳，故於推出4個月內已完成約90%的承購契約，14個月後的2006年10月全部出清。

承購者屬性視之，戶量二人者佔47%、三人者佔22%、

權利變換架構



事業架構



單身者佔16%、四人者13%、五人以上者3%。就現居住地視之，中央區佔18.1%、江東區9%、埼玉 縣5.6%、港區4.6%、東京23區外者約佔30%弱，由此可見，回歸都心住居的趨勢明顯可見。

結語

本更新建築於2008年2月住戶開始陸續進駐，中央區人口於相隔45年後的1998年開始回流。於2006年4月達成10萬人回流的設定目標。

首都圈域內首次由更新公司實施之本更新事業THE TOKYO TOWERS能夠順利完成應該是更新公司、權利人及相關單位人員協力的成果，尤其是中央區、東京都以及國土交通省等行政部門的鼎力支援。更新工作已告結束，未來將藉由進駐居民的攜手合作，確保新社區的永續發展。

事業計畫概要

所在地	東京都中央區勝鬨六丁目	
實施者	勝六更新公司	
都市名	中央區10.6萬人（2008年3月）	
地區面積	約4.3ha	
辦理經過	都市計畫核定	2004年3月
	實施者核定	2004年11月
	權變計畫核定	2004年12月
	工程完工	2008年1月
事業概要	用途	住宅、店鋪、停車場
	基地面積	約29700平方公尺
	建蔽率	約70%
	總樓地板	約38.3萬平方公尺
	容積率	約960%
	構造層樓	地下2層/地上58層 RC造 S造
土地利用	事業費	約807億圓
	更新前	更新後
	公共用地	8801.66平方公尺 13288.32平方公尺
權利變換方式	建築基地	34205.03平方公尺 29718.37平方公尺
	法第110條全體同意型	
特定事業參加者	住友商事、都市再生機構（特參者）	

法規新訊

97.10.15.內政部令：修正「都市更新建築容積獎勵辦法」

內政部1999.3.31台內營字第八八七二六五九號函訂定

內政部2006.4.20台內營字第0950801769號令修正第四條、第七條條文

內政部2008.10.15台內營字第0970807946號令修正

第 1 條 本辦法依都市更新條例(以下簡稱本條例)第四十四條第三項規定訂定之。

第 2 條 都市更新事業計畫範圍內未實施容積率管制之建築基地，不適用本條例第四十四條第一項建築容積獎勵規定。

第 3 條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法令規定申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請。但獎勵重複者，應予扣除。

第 4 條 本條例第四十四條第一項第二款所定更新後提供社區使用之公益設施，以經主管機關認定者為限。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積之百分之十五為上限：捐贈公益設施之獎勵容積=（捐贈公益設施土地成本＋興建成本＋提供管理維護基金）×一點二倍/（二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用）。

第 5 條 協助開闢或管理維護更新單元周邊公共設施，其產權登記為公有者，或捐贈經費予當地地方政府都市更新基金以推展都市更新業務者，得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

協助開闢或管理維護更新單元周邊公共設施之獎勵容積=（協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需工程費＋土地取得費用＋拆遷安置經費＋管理維護經費）×一點二倍/（二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用）；捐贈經費予當地地方政府都市更新基金之獎勵容積=捐贈金額×一點二倍/（二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用）。前項土地取得費用，以事業計畫報核日當期之公告現值計算。

第 6 條 全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經各級主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物，得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積=保存維護所需經費×一點二倍/（二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用）。

前項保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物，如以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用本條獎勵。

第 7 條 更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限。但配合都市發展特殊需要而留設之大面積開放空間、人行步道及騎樓，其容積獎勵額度不在此限。

第 8 條 建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。

前項獎勵經各級主管機關審議通過後，實施者應與地方主管機關簽訂協議書，納入都市更新事業計畫，並自願繳交建築物造價一定比例金額之保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。未依協議取得綠建築標章者，保證金不予歸還，納入當地地方主管機關設立之都市更新基金；依協議取得綠建築標章者，保證金無息退還。

前項保證金，應由實施者提供現金、或等值之無記名政府公債、定期存款單、銀行開立之本行支票繳納或取具在中華民國境內營業之金融機構之書面保證。但書面保證應以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限。

實施者提供金融機構之書面保證或辦理質權設定之定期存款單，應加註拋棄行使抵銷權及先訴抗辯權。

第 9 條 主管機關依本條例第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，自公告日起六年內，實施者申請實施都市更新事業者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。

主管機關考量更新單元規模、產權複雜程度，認為延長前項一定時程之必要者，得延長三年，並以一次為限。

第 10 條 更新單元為一完整計畫街廓或面積達三千平方公尺以上者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。

第 11 條 處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限。但依第六條至第十條獎勵後仍未達第十三條獎勵上限者，始予獎勵。

前項舊違章建築戶之認定，由直轄市、縣(市)主管機關定之。

第 12 條 都市更新事業共同負擔由土地及建築物所有權人自行繳納，更新後超過二分之一原土地及建築物所有權人之分配未達最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告各該直轄市、縣(市)平均每戶居住樓地板面積，更新後不增加更新前住宅單元百分之十者，得以各該直轄市、縣(市)平均每戶居住樓地板面積乘以更新後住宅單元後，扣除第四條至第十一條獎勵容積與法定容積之差額計算容積獎勵。

第 13 條 依第六條至第十二條規定給予獎勵後之建築容積，及其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准給予獎勵之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。但經各級主管機關依本條例第八條所定程序指定為策略性再開發地區，實施者依第七條、第八條及第十條申請獲准獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積百分之五十以上者，其獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地二倍之法定容積或各該建築基地零點五倍之法定容積再加其原建築容積。

前項所稱法定容積，指都市計畫或其法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

直轄市、縣(市)主管機關依第一項給予獎勵建築容積時，應考量對地區環境之衝擊及公共設施服務水準之容受度。

第 14 條 前條策略性再開發地區，由各級主管機關就下列地區指定之：

一、位於鐵路及捷運場站四百公尺範圍內。

二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。

三、其他配合重大發展建設需要辦理都市更新，經地方主管機關報中央主管機關核定者。

實施者徵得本條例第二十二條規定之同意比例，更新單元面積達五千平方公尺以上者，得申請各級主管機關依前項規定指定之。

第 15 條 第十三條第一項但書規定增加之獎勵，經各級主管機關審議通過後，實施者應與地方主管機關簽訂協議書，納入都市更新事業計畫。協議書應載明增加之建築容積於扣除更新成本後增加之收益，實施者自願以現金捐贈當地地方主管機關設立之都市更新基金，其捐贈比例以百分之四十為上限，由地方主管機關視地區特性訂定。

第 16 條 本辦法自發布日施行。

臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準

2005年9月1日臺北市政府(94)府法三字第0九四二0六0一七00

號令訂定發布

2008年11月5日臺北市政府(97)府法三字第0九七三二七九二0000

號令修正第二條

第 1 條 本標準依臺北市都市更新自治條例第十九條第二款第五目規定訂定之。

第 2 條 更新單元規劃設計之獎勵容積，依下列規定核計：(請參見右表)

第 3 條 本標準自發布日施行。

獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	備註
一、考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和、無障礙環境及都市防災	建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和、無障礙環境及都市防災	一、法定容積率逾百分之四百者，給予法定容積之百分之六為限。 二、法定容積率為百分之四百以下者，給予法定容積之百分之十為限。	
二、開放式空間廣場	設置開放空間廣場二百平方公尺以上。	除依法留設之法定空地面積外，以另外增設開放空間廣場之面積核計。	一、所稱開放式空間廣場面積，指除依臺北市土地使用分區管制規則規定空地比留設之法定空地外，另外增設者；其應集中設置且任一邊最小淨寬度應在八公尺以上，且長寬比不得超過三。 二、開放式空間廣場應保持對外開放狀態，並確實提供公眾使用。 三、住宅區不適用本項評定基準。
三、供人行走之地面道路或騎樓	基地沿街面均留設二公尺以上供人行走之地面道路或騎樓。	面臨同一條都市計畫道路留設供人行走之地面道路或騎樓各部分淨寬度應均在二公尺以上且具延續性，始得申請獎勵。留設之人行步道，淨寬度在六公尺以下部分（含依法或都市計畫書規定留設供人行走之地面道路或騎樓），給予百分之百之獎勵，超過六公尺部分，不予獎勵。	人行步道之留設，應配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置。
四、全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性或藝術價值之建築物	保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物	保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積=（保存維護所需經費乘一二倍/（二樓以上更新後平均單一興建成本－管銷費用）。 本項獎勵 以法定容積百分之十五為上限。	實施者全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性或藝術價值之建築物，得以左列方式給予獎勵容積。
五、更新基地規模	（一）實施更新事業計畫範圍至少包括一個以上完整街廓。	一、法定容積率逾百分之四百者，給予法定容積之百分之二為限。 二、法定容積率為百分之四百以下者，給予法定容積之百分之五為限。	更新基地規模之容積獎勵以法定容積百分之十五為上限。
	（二）更新事業計畫範圍面積（不包含公共設施面積）在三千平方公尺以上者。	一、三千平方公尺以上未達五千平方公尺者，三千平方公尺部分以法定容積之百分之三核計，每增加一百平方公尺，另給予法定容積之千分之一。 二、五千平方公尺以上未達八千平方公尺者，五千平方公尺部分以法定容積之百分之六核計，每增加一百平方公尺，另給予法定容積之千分之二。 三、八千平方公尺以上者，八千平方公尺部分以法定容積之百分之十二核計，每增加一百平方公尺，另給予法定容積之千分之三。	
六、建築基地及建築物採綠建築設計	建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者	一、通過綠建築分級評估銀級者，給予法定容積之百分之六為限；通過綠建築分級評估黃金級者者，給予法定容積之百分之八為限；通過綠建築分級評估鑽石級者，給予法定容積之百分之十為限。	一、本項獎勵經審議通過後，實施者應與本府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫。 二、申請建造執照時，實施者應繳交容積獎勵乘以銷售淨利之保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。依限取得綠建築標章者，保證金無息退還，未依限取得綠建築標章者，保證金不予歸還，納入本市都市更新基金。

臺北市府處理都市更新事業程序終結前自行修正都市更新事業計畫案件作業要點

2008年12月15日府都新字第09731220900號令訂定

一、臺北市府(下稱本府)為處理都市更新事業程序終結前因都市計畫、相關法令修正，實施者自行修正都市更新事業計畫之案件，特訂定本要點。

二、實施者依都市更新條例(下稱本條例)第十九條規定擬具都市更新事業計畫向本府申請報核，其處理程序尚未終結前，自行修正都市更新事業計畫時，以本府公告公開展覽時點為準，依下列方式辦理：

（一）都市更新事業計畫申請報核後，於該計畫未依本條例第十九條規定辦理公告公開展覽前，實施者得自行修正計畫內容，逕送修正後之計畫書續審。

（二）市更新事業計畫申請報核後，且該計畫已完成本條例第十九條規定之公告公開展覽程序，實施者自行修正計畫者，應就該計畫之修正內容，於相當期限內提供更新單元內土地及合法建築物所有權人及他項權利關係人公開閱覽，並召開說明會及通知出席會議。

（三）前款所稱相當期限及召開說明會應符合下列規定：

1.公開閱覽之相當期限不得少於二十日。

2.召開說明會之日期應於公開閱覽期限內。

3.通知公開閱覽與說明會方式可採自行送達（應製作簽收清單）或交由郵政機關以掛號附回執（雙掛號）方式送達，並應於公開閱覽之起始日三日前寄送。

4.通知內容須包含公開閱覽起迄時間、變更計畫書圖供公開閱覽之場所、說明會召開時間、地點，及修正計畫對照資料表

（四）實施者於召開說明會後，應檢附送達證明文件與彙整相關意見，並將計畫修正前後內容製作對照資料表，併修正後之計畫先送請臺北市都市更新及爭議處理審議會幹事會審查後，再提臺北市都市更新及爭議處理審議會審議。

三、實施者依本條例第二十九條規定，擬定都市更新事業計畫與權利變換計畫一併報核者，應撤回原申請案，重行依本條例第十九條程序辦理。實施者改採都市更新事業計畫與權利變換計畫分別報核者，應撤回原權利變換計畫案；僅就都市更新事業計畫變更辦理修正者，依本要點第二點規定辦理。

四、實施者自行修正都市更新事業計畫內容部份已取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意者，無須辦理公開閱覽及舉辦說明會，得逕送臺北市都市更新及爭議處理審議會幹事會審查後，再提臺北市都市更新及爭議處理審議會審議。

2009年09月-11月基金會近期工作日誌

09月	
08日	參與內政部「研商修正都市更新建築容積獎勵辦法」(草案)座談會議。
08日	協助興洋建設「臺北市大同區玉泉段一小段土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」進行更新委員會審查。
10日	協助興富發建設參加臺北市都更處舉辦「變更臺北市中山區榮星段六小段土地都市更新事業計畫」幹事會議。
11日	協助國揚實業舉辦「臺北市士林區蘭雅段二小段土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」說明會議。
12日	參與內政部「研商修正都市更新建築容積獎勵辦法」(草案)座談會議。
25日	本會協助富廣開發舉辦「臺北市中正區永昌段土地都市更新權利變換計畫案」公聽會。
10月	
06日	本會協助元大「臺北市大安區仁愛段二小段更新單元都市更新權利變換計畫案」進行更新委員會審議。
13日	本會分別協助國揚實業「臺北市士林區蘭雅段二小段土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」及興富發建設「臺北市中山區榮星段六小段土地都市更新事業計畫案」進行更新委員會審議。
16日	本會參與內政部舉辦之「研商辦理都市更新權利變換登記原因發生

	日期疑義事宜」會議。
23日	本會協助樂揚建設舉辦「擬定臺北市士林區陽明段一小段土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會。
27日	本會協助興富發建設「臺北市中山區榮星段六小段土地都市更新事業計畫案」進行更新委員會審議。
29日	基金會董事會
11月	
11日	本會丁執行長代表本會參加由營建署主辦、財團法人臺灣建築中心協辦之「2008都市更新國際論壇」之專題演講，主題為「民間對都市更新之期望」。
12日	本會協助國美建設參與北市更新處舉辦「擬定臺北市信義區雅祥段土地更新事業計畫及權利變換計畫」都市更新幹事會議。
13日	本會丁執行長參加營建署召開之「資訊E化平台期末審查會議」。
14日	本會丁執行長代表本會參加由營建署主辦、財團法人臺灣建築中心協辦之「2008都市更新國際論壇」之第二場「資金與經營管理」與談。
17日	本會協助國揚實業「臺北市士林區蘭雅段二小段土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」進行更新委員會審議。

更新重點新聞

都更案MY WAY 帶動新店開發 2008-09-02/聯合報

新店市第一個通過都市更新案「MY WAY」，今年7月底動土，台北縣長周錫瑋致詞剪綵，由於該案緊鄰裕隆城與家樂福，離捷運環狀線大坪林站近，配合裕隆公司規畫住宅區部分興建親水景觀豪宅，還有人工湖等設計，商業區也要引進包括大型購物中心、旅館、影城、企業總部大樓、主題式娛樂餐飲中心等商業娛樂設施，已加速該地區房市開發。

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，內政部營建署預估，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。

浮洲處女地 距板橋一公里 2008-09-08/聯合報

浮洲地區距板橋市中心約僅1公里，因土地開發受板橋（浮洲地區）都市計畫規定區段徵收開發方式的限制，是板橋市極少數未開發地區，一直被視為板橋市的「邊陲」。目前縣府正辦理該地區都市更新計畫擬定，及都市計畫通盤檢討事宜，預定今年10月辦理公開展覽，明年中開始辦理區段徵收作業，100年完成區段徵收開發。

都更加溫 證期局擬修訂都市更新投信規定 2008-09-10/中央商情網

行政院金融監督管理委員會證券期貨局近日已發文各投信業者，要求針對頒佈近10年，卻無任何業者使用的「都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法」、「都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法」提出內容修正建議，盼能為都市更新計劃加溫。

大直內湖南港 開發商忙卡位 2008-09-15/經濟日報

台北市府鼓勵民間業者參與都市再生開發，訂定的「促進都市再生2010年台北好好看」開發計畫案，將於10月底截止收件，華固建設本月底將遞件。在此政策推動下，大直、內湖與南港的「科技走廊」雛型初現，也將帶動附近豪宅、辦公市場交投熱絡。目前已有兩件申請案過關，分別是中信銀向台肥標租的南港經貿園區土地，以及西華飯店投資的大直宜華酒店。

鐵路地下化 松山南港今通樂 2008-09-21/聯合報

鐵路地下化完成後，南港站將成為北市的東邊門戶，南港區的行政地位將大幅提高。另外，鐵道沿線的早期大工廠，都將逐步更新發展，配合鐵道改成20公尺寬的綠帶，忠孝東路、南港路的拓寬，南港老舊社區的都市更新腳步也可望加快。

毛利率高風險低 值得耕耘 2008-09-29/工商時報

都市更新的毛利率高開發風險低，已儼然躍居為上市營建業的新顯學，也是房市買氣不佳下的最佳土開策略。目前已投入都更的上市建商，初估未來二到四年將陸續進入開發完成高峰期，毛利率平均將高達35%到40%，比起一般自地自建案，平均大約25%至30%之間，在銀行推出都更信託業務下，顯然更值得耕耘。

容積獎勵調增 都更大利多 2008-10-06/聯合報

內政部日前通過營建署的「都市更新建築容積獎勵辦法」修正案，大幅

放寬「策略性再開發地區」的容積獎勵上限，由法定容積1.5倍調升至2倍，也納入綠建築為獎勵對象。台北市府都市更新處表示「歡迎」，認為對北市都更成效將帶來正面效益。

加速老社區換臉 住宅區獎勵容積提高 2008-10-15/自由時報

為了鼓勵老舊社區更新速度加快，獎勵容積將放寬限制，並鼓勵大面積及完整街廓更新，其中獎勵容積最高可達10%，更新標的又以法定容積4%以下為重點，更新規模超過3千平方公尺者，最高獎勵除了法定容積12%外，每增加100平方公尺還可另給予法定容積的千分之3。

台灣都市更新 三方向可努力 2008-10-27/經濟日報

財團法人都市更新研究發展基金會今年成立滿10年。目前都市快速發展，尋找好的居住品質更為重要；但目前國有土地大多零星散布各地，要讓國有土地成為都市更新的障礙或力量，首先是占大面積的國有土地，政府應有機制擔任實施者，或委外進行處理。政府擔心處理國有土地過於複雜及租金問題，傾向一勞永逸將土地處理掉，與永續利用原則和全民資產概念背離，應該要有所調整。

建商搶進都更發展 商機大進可攻退可守 2008-11-16/中央社

政府擬提前啟動愛台12建設，以因應不景氣，行政院密集研商「提振景氣part II作戰計畫」，決定以擴大內需、刺激消費、促進投資三管齊下，以因應不景氣，其中將提前啟動愛台12建設，包括航空城計畫、污水下水道、都市更新、機場捷運、交通便捷網等軌道運輸。

都更容積獎勵 放寬調幅小 2008-11-18/地產王

台北市政府為了促進老舊住宅地區的都市更新，擬修正都更單元相關獎勵評定標準辦法，略微放寬容積限制，增加誘因。不過，現階段景氣不佳，加上獎勵調升比例不大、都更也多集中在臨主要幹道的商業區，能增加多少參與都更的意願，民間業者表示觀望。

振興經濟新方案 連夜拍板 2008-11-20/經濟日報

馬英九總統昨（19）日晚間同意行政院提出的「振興經濟新方案」，將推動發放消費券、擴大公共建設、都市更新；建構良好投資環境，縮短土地開發、都市設計、交通影響評估及建照執照核發等審議作業流程及時程。並將成立中央都市更新基金、委託成立都市更新推動辦公室、專業整合機構，大力推動各地區的更新案。

北市士林夜市 周邊街道將更新 2008-11-20/聯合報

台北市都市更新處昨天在都市再生方案會議，報告士林夜市暨周邊整體環境發展計畫，推動捷運線型公園人行空間改善，針對大東路、大西街、大北街、文林路、大南路所圍的範圍，進行鋪面、照明改善及管線地下化。

10項專案重大建設政院列管 2008-12-04/聯合晚報

行政院上午提出10大項專案列管重大建設。包括桃園國際機場聯外捷運系統，以及高雄洲際貨櫃中心和都市更新等重要建設。其中涉及行政院98到101年振興經濟擴大公共建設投資特別預算，約有2385億元。未來每項重大建設，都由一名政務委員負責督考。

北縣提高容積獎勵 刺激都更 2008-12-07/經濟日報

縣府城鄉發展局修訂「台北縣都市更新容積獎勵核算基準」，縣都市更新審議委員會近期通過擴充增訂多項獎勵項目，容積獎勵由「上限值」改為「公式化」和「定額化」方式，可加速都市更新整合與推動時程，帶動都市更新市場，將於明年1月1日發布實施。