



臺北郵局許可證
臺北字第960號

印刷品

出版者：財團法人都市更新研究發展基金會
董事長：張隆盛 發行人：陳松森
主編：丁致成 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

任重道遠的都市更新政策執行者

專訪內政部營建署葉世文署長

基金會主任 錢奕綱
訪談整理/基金會 何懿貞

營建署葉世文署長自去（2008）年8月上任以來，一直致力於朝積極推動國土永續，整合國土三法，加速都市更新與發展，發揮地區的核心競爭力，並藉以善用生態城市規劃及容積獎勵措施，以達提升都市更新效能及國際競爭力等方向努力。以下是署長與本會執行長的訪談內容全文：

請署長談談如何落實馬總統的愛台12建設都市更新政策

在世界先進國家皆已將都市更新列為復甦經濟的重要政策，藉由都市更新增進土地利用效益、大幅提昇都市整體景觀品質，所帶來的城市新樣貌，吸引每年觀光客前往，活絡當地經濟，是都更帶來的好處。而推動都市更新是我們營建署多年一直在做的，有些則是本人上任後被賦予的工作，在過去，由於國人對於「都市再生」的理念並不成熟，復以對都市更新法令及技術亦不熟悉，也缺乏專責執行機構



內政部營建署葉世文署長



及可靈活運用的推動經費，在沒人、沒錢、實務操作困難重重的情形進行多年，本人接了這個位子，深感責任十分重大，對於如何解決過去這些問題，本署列於「都市更新推動計畫（2009-2012年）」案中，該計畫已報行政院於今年2月核定，可大致分為以下三方面說明：

1. 公有土地都市更新示範計劃，並且於今年度開始辦理招商

在第一期（2005-2008年）都市更新示範計畫，其中「政府為主都市更新案」：我們已勘選了95處更新示範地區、68案已完成先期規畫作業、26案已完成前置作業；至於「民間為主都市更新案」已輔導85件民間都市更新事業計畫核定實施。

在第二期（2009-2012年）我們都市更新推動計畫目標，較以往更積極，其中「政府為主都市更新案」：我們將會針對已完成先期規劃及前置作業的辦理選商投資或整合實施，預計4年選定50處，其餘由地方政府推動辦理，預計投資總額為1250億元，希望以政府為主辦的都市更新招商作業能開花結果，能夠帶動民間投資，以收提振國內經濟之效。至於「民間為主都更案」預計4年內輔導民間實施者核定100件都市更新事業計畫，預計投資金額為710億元。

2. 促成中央都市更新基金之成立運作

都市更新基金的法源在都市更新條例第18條；惟至今年初，中央才依此成立都市更新基金，這是考量到國內實務上確有其需求，並參考先進國家推動更新經驗，於去年底我們研擬發布了「中央都市更新基金收支保管及運用辦法」，並訂於今年1月1日施行。內政部目前已設立「中央都市更新基金管理會」，本人為執行秘書，業分別於3月及6月召開過兩次會議。

中央都市更新基金，基本上其規模以自給自足為原則，未來將依實際運作狀況調整，不訂定上限，98年由公務預算撥充基金4億元，2010-2012每年各撥充2億元，共計10億元。財政部並配合撥給基金二塊土地，鼎興營區及中山女中南側地區交由本署負責開發，對於基金之運作有重大之幫助。

為使中央都市更新基金能夠協助各政府單位辦理更新，本署亦研擬「中央都市更新基金協助政府機關（構）推動都市更新作業要點」（草案），現於中央都市更新基金管理會研商中，對於各級政府推動更新可以投資或墊款增加更新之動力。

3. 致力都市更新條例及相關子法之修改，以更臻完備

為鼓勵民間參與都市更新，對於過去民間在推動都市更新所遭遇的問題，諸如「申辦程序繁複」、「審核作業時程冗長」、「更新誘因不足」、「私有土地整合困難」、「公有土地參與都市更新協調不易」、「產權處理經常發生爭議」、「多數決強制更新未能落實執行」、「法規適用高度不確定性」及「更新財源籌措不易」等，我們已於去年完成全面檢討修訂都市更新條例、相關子法及都市更新作業手冊。目前並針對部分專業團體向劉院長所提縮短全體同意更新案之公展時間、增加簡易變更項目等意見，擬具都市更新條例修正草案，刻依法制作業程序辦理中，預計年底前可以送行政院審查。

公有土地都市更新案，目前亟待處理的事項為何？

本年度優先辦理招商投資的20處更新地區，經檢視其開發策略、推動期程等，我們委託推動辦公室於今年預計召開兩次招商說明會，分別是八月及十月，其招商案件為：第一場招商說明會之招商案件為「宜蘭蘭城之星」、「馬公市新復里地區」、「基隆和平島」三案。第二場招商說明會之招商案件為「台鐵舊高雄臨港站」、「基隆火車站暨西二西三碼頭」、「中山女高案」及「鼎興營區案」。

我們未來對於都市更新的勘選會更嚴謹，並且個人也認為目前的都更案子過多，資源無法集中利用，如何將都更的資源充份利用使其發揮最大效益，這個部份個人認為在未來階段應予優先考量。

各處都市更新案獲各中央及地方相關機關的支持，皆已成立「專案推動小組」，由各該縣（市）政府首長擔任召集人，行政院也成立推動小組，政府可說是全體大動員。本人對於各單位的配合與支持，也在此敬表謝意！

我們對於整合公有土地管理機關已初步建立一套協調機制：有關「通案分工原則」部份，即本署及經建會負責統籌協調推動及控管，招商投資部份則由公有土地管理機關或地方政府承辦，至於關聯性公共工程關建，則由所屬工程機關（構）負責；另外我們對於「個案協調整合」則採個案於完成先期規劃及前置

作業後，由中央、地方組成專案推動小組，由縣(市)首長召集，推動招商作業及整合實施，作為個案在地的溝通協調整合平臺。

都市更新的推動畢竟由本署三級單位要整合中央各部會的意見是十分困難的，在其他國家都市更新皆由總理級以上的長官予以協調，而其效果也通常在八年至十年才會看到效益；好在獲得馬總統及劉院長、廖部長充份授權，復以這些年來本署努力，目前各公有地管理機關已較以往接受都市更新，這是讓我感到辛苦是有代價的！

外界過去對於營建署推動重大都更案在效率上有所質疑，署長是否能作一說明，面對既有推動的困境如何突破？

政府主導的案件與民間案件有別，均為大面積且地上除有佔用戶外，還有許多隸屬於各中央、地方政府是公有土地管理機關，需要跨部會協調外，政府為主更新案範圍內亦有私人土地，亟待整合私人之意願始能實施都市更新事業，惟政府機關不像私人公司有靈活的談判籌碼，且具有公務人員身分也不便逕行進入社區整合協調；例如，基隆車站暨西二西三碼頭案土地管理機關很多（包括交通部港務局、鐵路局、鐵改局、基隆市政府、國防部等），光是這個案子就已協調8年之久，我們也已逐一克服，並將於今年公開招商。

過去政府推動都市更新大多希望民間投資但政府不願投資，只給容積獎勵。往後為了加強民間投資政府重大都更案之信心，政府將依項目給予補助及資金挹注：諸如以(1)一般公務預算，內政部未來四年預計將編列27.72億元關聯性公共工程經費。(2)特別預算，內政部預計未來四年編列24.4億元，補助關聯性公共工程關建所需經費。(3)低利貸款融資，由中美基金及中長期融通資金分別提供20億元及2000億元之低利融資，供實施者辦理都市更新前置作業及事業資金所需。目前已核定的都市更新關連性公共工程補助的具體案件已達2.4億元(詳如右表)。

我們希望能藉由公部門投入帶動民間投資，還有很多重大項目的經費並非編列於本部，像基隆案之基隆火車站的改建(交通部鐵改局)、中山一二路拓寬工程(基隆市)、六大指標案之三個都更案之南港案、嘉義火車站案及華光社區等均可視為政府投資。

本署因有總統及行政院無論在行政協調上或是財力上都給予強力支持，而內政部廖部長支持專業的想法，讓我們營建署在執行業務上能夠有更大的發揮空間，我想我們未來會以更積極協調處理。

我在這裡還要特別感謝蔡動雄政務委員及經建會黃萬翔副主委兩位大力支持與協調，使我們在跨部會的協調上能更加順暢！我們署裡也委託貴基金會成立推動辦公室，藉由民間操作都市更新實務豐富經驗來處理招商、專案管理、推廣訓練及E化平台等，在招商這個部份，我們十分倚重推動辦公室的經驗，讓署內獲得更多的資源！

署長面對如此龐大的政府都更案之招商，是否有信心？

本人上任時適逢國際金融風暴，國內景氣衰退，復以

98年度已核定補助之都市更新地區關聯性公共工程計畫（截至2009.6.8）

編號	縣市別	補助計畫案名	本署補助金額 / 地方配合款（萬元）
1		基隆火車站前海洋廣場第二期工程規劃設計	400/0
2	基隆市	中山一二路拓寬工程(基隆港西岸高架道路拆除替代道路)委託設計	1,100/0
3		基隆市和平島及正濱漁港跨海人行橋及公共環境改善工程規劃設計	450/50
4	臺北市	北大同文化園區—捷運圓山站西側庫倫街環境改善工程	410/410
5	新竹市	新竹市火車站後站地區都市更新連外道路及綠美化工程規劃設計	485/0
6	南投縣	日月潭特定區水社及北旦地區關聯性公共工程規劃設計	144/16
7		彰化市舊城區都市服務設施再發展規劃設計	450/50
8	彰化縣	彰化火車站北區綠園道工程規劃	124.2/13.8
9	台南市	運河星鑽道路拓寬及跨河橋樑新建工程	6,696/1,674
10	高雄市	台鐵舊高雄港站及臨港沿線都市更新計畫路廊美綠化工程（第一期）	6,700/0
11	臺北市	華山特區中央合署辦公室綠美化工程	7,113.1/0
小計			24,072.3/2,213.8

資料來源：營建署 都市更新組

國內都市更新的推動面臨多項之困難，諸如：「都市更新思潮與專業技術尚待加強」、「缺乏都市更新專責執行機構」、「缺乏可靈活運用的推動經費」、「政府機關（構）人員進入更新地區整合有困難」、「都市更新地區關聯性公共工程未配合關建」、「現行公有財產之處理未能與都市更新相關計畫連結」、「現行獎勵缺乏彈性及未因應TOD開發模式發展」、「老舊公寓更新推動不易」、「民間申請案審核期間發生爭議，延宕推動時程」等問題，上述問題，署內奉院長指示，刻正逐一解決。

政府對於提振國內經濟政策比以往更為用心，大面積公有土地釋出更新，雖不排除採標售方式，但主要以採權利變換方式及設定地上權方式辦理招商。同時政府投入大量資金及公共設施，以吸引民間投資，此雙贏方式，將有助於帶動整體經濟之提昇，因此，本人深具信心也希望獲得國內及國際投資者的大力支持。

都更是我們必走的路，這是時勢所趨，在各國也有許多成功的案例，諸如東京六本木之丘、上海新天地及美國巴爾的摩水岸再開發等即使各國國情不同，但是對於推動都市更新卻不遺餘力，且按部就班依各國經濟環境不同而採調整作法。這一次，政府大力推動，是一個很好的機會，希望民間與政府共襄盛舉！因此我個人深具信心！

「華光社區」、「華山行政區」這兩個案子眾所矚目，有無遭遇那些問題，未來將朝何方向發展？



本會丁執行長與葉署長合影

華光社區這個案子眾所矚目，因為這一塊土地，可說是臺北市市中心僅存的大面積土地，立地條件非常優良，因而這塊地如何有效使用經過多年討論，在先前行政院曾決定交由金管會投資近**200**億元作為「亞太金融資產管理園區」之用途。

自馬總統上任後，而營建署本於專業之職責，我們以十分嚴謹而慎重的態度重新評估「華光社區」這個地方，從實務與市場所需的角度，我們認為華光社區極適合作為觀光、休閒及高級商業等發展，如能仿日本六本木之丘或東京中城，建設為「臺北高級商業城中城」的建議，我們預估可吸引民間超過**800**億元投資。另者，其所創造民間就業機會與經濟發展，並藉以改善環境品質，帶動週邊整體的發展等，其效益之大是金錢無法評估的；而土地處分之收益又可啟動「華山中央行政園區」興建及其他政府為主都市更新案開發。至於金管會的亞太金融園區我們的建議是設在臺北車站站西的地區比較適合，這個案子目前尚在討論協商的階段。雖然「華光社區」之使用，仍未定案，未來營建署自會按政院的裁示辦理，而本人謹代表營建署提出專業建議，對於公有土地推動都市更新供另一思考。

至於華山行政園區，其實早在民國**88**年蕭副總統擔任院長時就指示要積極推動，如今劉院長亦指示積極辦理推動，這也是中央都市更新基金成立的重大任務之一。「華山中央行政園區」計畫將配合中央政府組織再造，推動之興建以落實原馬總統前於臺北市長任內提出推動「中央車站中央公園」整體規劃發展構想的實現，並仿效日本的霞關中央合同廳舍集中興建各部會的辦公空間。目前經建會正積極協調行政院所署各部會的需求調查，由本署負責整體規劃。短期內這個地區內破舊的房舍會先配合臺北市政府所推動的「臺北好好看」第二階段計畫進行拆除綠美化，以迎接**2010**年花博的活動。

全世界對於一個都市，其最重要的象徵（symbol）皆以該城市的建築物為主，如有機會，這二個案子的規劃設計應開國際標，相信所得到的回應應該很大！

可否說明未來中央都市更新基金的運用方式？

談到中央都更基金，其實原先是經建會想成立都市更新公司的，但未成立即面臨龐大的輿論質疑。因此馬總統上任後，對於推動都市更新中有關缺乏可靈活運用的推動經費問題十分重視，因而於中央成立都更基金以積極推動政府為主都市更新業務。

為使基金能發揮其政策功效，我們在處理上是十分嚴謹的，我們先研訂「中央都市更新基金設計畫」陳報行政院，奉行政院核定，同意於**2009**年度設立。爾後研擬「中央都市更新基金收支保管及運用辦法」函報行政院核定，並已於今年初施行。並成立「中央都市更新基金管理會」。

為有效運用中央都市更新基金推動都市更新，我們還研擬了「中央都市更新基金協助政府機關（構）推動都市更新作業要點（草案）」，內容主要是針對各級政府機關推動本部已選定之重大都市更新示範地區，提供行政協調、墊款、實施及參與都市更新事業等各項協助。

我們設計這一套嚴謹而公平的制度，不外乎有二個主

要目的：

1.開發國有土地：因此財政部也提供兩塊土地（鼎興營區及中山女高南側）交給基金開發，土地做價撥入基金，未來也會積極主動推動重大都更案適時給予資金挹注。

2.為使有效推動都市更新，資金籌措是最重要問題，未來基金有不上限借款等特色以解決現有都更資金問題。

這個中央都更基金是在本人任內推動的，老實說，所承受的壓力不小，也希望能獲得各界的支持。

請問署長對於民間的都更案，未來會採何種方式推動，讓民間能夠樂於投入都更事業？

我們從過去推動都更的數據上顯示，都更是需要時間及循序漸進的，從市場上以觀，政府只要從法令及程序上改善，復以有市場性，民間建商就會依其財務評估而考量推動；由於民間更新不似公有土地行政協調的困難，只要在法令上給予適度的放寬及適度獎勵就比較能順利推動！

當然，站在署內的考量，提昇國人的居住環境品質是責無旁貸的，而都市更新則是達到這項政策強而有力的方式，因而，我們近日思考並參考國外經驗，採用「容積移轉」方式，政府利用「空間權利」誘導民間業者適時改善環境品質，提供更好的生活空間，當然，這還在研擬階段，而且需要全盤考量設計一套公平且有效益的制度，與民間業者充份溝通並獲專家學者支持才能順利推動。

此外，對於比較沒有投資誘因的地區，及一般老舊市區的更新，本署希望比照過去九二一的重建經驗推動「自力更新」，我們要建立一套機制讓都市更新更能普及到中南部老舊社區都有機會更新。

未來營建署對於都更法令修改方向？

自民國**1998**年**11**月都更條例立法以來，已修法八次之多，這是營建署為了能積極推動都更，修法以符所需，營建署列為重要工作要項之一。

去年劉院長交辦之都更修正建議，諸如簡化作業程序、增加獎勵誘因、國有土地參與更新機制、強制更新及其他排除投資障礙等，檢討修正都市更新條例及相關子法，業已召會研商並積極修法中。未來將對於目前推動之公辦都市更新招商之法令，自主更新等項目，我們也會積極增列修改，以補足現有法規對此部份之不足。

針對本基金會之期許與建議

我想我在之前特別提到委託民間成立推動辦公室，在政府財政經費有限之下，基金會卻願意不計成本接下這個龐大的工作，真的十分感謝，基金會把十年來都市更新的經驗無論是修法建議上、災區重建更新上、自力更新上、民間更新經驗上及現在我們麻煩推動辦公室所有的都更事務上，基金會一直秉持張董事長低調認真的作風，給予署內最大最好的協助。

在推動辦公室啟用茶會時，本人也提到，希望今年內為政府主辦的都市更新招商作業能開花結果，吸引民間投資，這是本人目前最大的期許！



中央都市更新大事紀

內政部營建署 都市更新組

都市計畫專案通盤檢討案，刻正進行招商前置作業中，未來**32.21**公頃工業區土地將變更為可供住宅、商務及產業使用的複合園區，續由榮工公司擔任實施者主導開發。

「**建築風貌整建示範計畫**」（**建築風貌環境整建部分**）內政部於**98**年度編列**13.65**億元，補助各地方政府優先針對重要發展地區或公共空間，屋齡超過**20**年以上公、私有老舊建築物，辦理建築物外牆修繕及外觀美化工程，第一階段申請補助案件共計受理**415**項計畫，經營建署**4**次審查會議核定案件共計**284**件，補助金額約**7.5**億元，已於**2009**年**6**月**4**日正式核定，營建署並同時受裡第二階段補助作業，至**6**月**30**日截止受理。

三、教育訓練及國際交流

都市更新講習會法令政策班

為推廣都市更新政策、法令及實際操作實務，營建署、推動辦公室偕同地方政府主辦**98**年度都市更新政策、法令推廣系列訓練課程，已分別於臺北市、臺北縣、臺中市及高雄市舉辦**4**場都市更新講習會法令政策班，每場均吸引上百位學員踴躍參與。

日本市街地再開發事業政府引進民間投資開發機制專題講座
由於日本市街地再開發事業推行多年，有許多成功經驗值得借鏡，爰營建署於**2009**年**6**月**2**日至**5**日舉辦「日本市街地再開發事業政府引進民間投資開發機制」專題講座，特別邀請日本小林義和先生及藤野芳夫**2**位專家來台指導，講授題目包括日本特定事業參加者（SPC）機制、不動產投資信託與證券化及都市再生機構的開發事業及所推動案例等，獲得極大迴響。



資料來源:營建署 都市更新組



附表 都市更新相關法規及行政命令修訂彙整表—2008年度以降修正部份

法規/行政命令	修正/訂定重點	解決問題	辦理進度
都市更新條例	縮短都市更新作業時程（修正條文第8條、第10條及第32條、增訂條文第19條之1及第29條之1）	申辦程序繁複、審核作業時程冗長	2008年1月16日 修正公布施行
	解決整合困難及產權處理爭議（修正條文第12條、第13條、第22條、增訂條文第61條之1）	私有土地整合困難、公有土地參與都市更新協調不易、產權處理經常發生爭議、法規適用高度不確定性	
	提高民間參與都市更新意願（修正第18條、第44條及第45條）	更新誘因不足	
	強化中央推動機制（修正條文第18條及相關條文）	中央缺乏都市更新基金	
	修正權利變換相關規定（修正條文第30條、第31條、第40條及第43條）	權利變換部分規定未臻明確	
都市更新建築容積獎勵辦法	中央統一訂定都市更新建築容積獎勵標準，擴大容積獎勵範圍，納入節能減碳、綠建築、智慧型建築、無障礙環境、更新規模、時程、捐贈公益設施、協助開闢公共設施、捐贈都市更新基金…等（全面修正，共16條） 指定策略性再開發地區，進一步放寬容積獎勵上限其增加獎勵扣除成本後，部分回饋地方都市更新基金（增訂第13條至第15條）	更新誘因不足	2008年9月25日 部務會報通過
都市更新權利變換實施辦法	明定應於都市更新事業計畫表明權利變換後房地分配方式（第11條）	增加彈性，解決實務執行爭議	2008年8月25日 修正發布施行
	明定權利變換計畫核定發布實施後，得先辦理權利變換地區編列之鑑界、分割測量及登記；並於權利變換後身領使用執照時，辦理地籍及建築物測量（第23條）	縮減辦理時程	
都市更新條例施行細則	有關土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元之劃定原則及程序，得依都市更新條例規定，就主管機關所定都市更新單元基準自行劃定，第2項及第3項有關更新單元之劃定原則及程序，即無規定必要，爰予刪除，以達成簡化之目的。（第5條）	申辦程序繁複、審核作業時程冗長	2008年1月3日 修正發布施行
	明定地方主管機關受理都市更新事業計畫或權利變換計畫之審議期限（第9條之1）	申辦程序繁複、審核作業時程冗長	
	刪除更新單元劃定需擬定都市更新計畫送都委會審議之規定（第5條）	法無規定，且涉及民眾權益，申辦程序繁複、審核作業時程冗長	2008年9月12日 修正發布施行
	明定都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫之審核時程（第9條、第9條之1）	申辦程序繁複、審核作業時程冗長	
	明定母法第20條所稱據以推動更新工作及都市計畫配合擬定或變更之定義（第12條之1）	解決實務認定疑義	
	賦予主管機關依促參法選商投資之權限	都市更新相關法規未明定公開徵選實施者之申請及審核程序	
都市更新團體設立管理及解散辦法	簡化組織更新團體作業程序，以加速都市更新事業之推展	申辦程序繁複、審核作業時程冗長	2008年9月12日 修正發布施行

「國土空間發展策略規劃」會議成果

推動地盡其利的空間再生策略以促進「城鄉永續發展」

行政院經濟建設委員會
都市及住宅發展處

為推動「國土空間發展策略規劃」，本會於3月25、26日二天假臺北世貿中心國際會議廳召開全國會議，邀請產官學各界代表共600餘人，就「創新與產業經濟發展」、「國土保育與保安」、「城鄉永續發展」、「交通與通訊基礎建設」、「區域治理及適性發展」等各議題，透過密集研討，以凝聚政策及行動方向共識，並建立未來2030年中長期國土發展願景定位與空間架構。

其中在「城鄉永續發展」部分，未來將推動「落實一體多心的空間網絡架構，順勢推動成長管理」、「推動地盡其利的空間再生策略」等6項發展政策，以支持國土邁向永續發展的願景；其中「推動地盡其利的空間再生策略」中，則研定「漁村（港）再生」、「產業園區再生」、「都市再生」及「都市棕地再生」等4項發展策略，以確認土地資源循環再利用的方向，避免當代恣意擴充發展而危及未來子孫的發展權益。

是以本文針對會議辦理緣由、討論主題與籌辦過程及「城鄉永續發展」議題中有關「推動地盡其利的空間再生策略」發展政策下之「都市再生」發展策略進行說明與介紹，並提供大會結論與後續推動方向，供讀者參閱。

一、緣由

行政院曾於1980年、1996年核定國土綜合開發計畫。第一次（1980年）國土綜合開發計畫，係考量當時國內僅有都市計畫及區域計畫，未有全國性、整體性之綜合規劃，以指導各區域及各部門建設發展，乃由前經合會主動研擬。1996年之全國性國土綜合開發計畫，則係基於各類空間計畫及重大建設實施以來，產生都市蔓延、不適開發之山坡地被違法濫墾濫建，以及土地開發暴利未有效徵收，造成社會不公平等問題，有必要再研提整體性開發構想及對策。

前二次規劃實施迄今已久，國內、外社經環境變動已大，政府與社會面臨各項課題，包括政府治理效能不易彰顯、區域與城鄉差距繼續擴大、一體適用的相關規定，使優勢地區競爭力無法充分發揮，弱勢地區未能獲得有效照顧；國公有土地使用未合效率，資源分配機制使地方政府陷入零和競爭，一方面建設格局不足或未適性規劃發展，一方面又出現建設及用地閒置或低度利用現象等，均有必要重新審視及徹底檢討研提對策，作為政府今後推動愛台12建設等重大施政計畫之空間依據。

二、討論主題與籌辦過程

（一）討論主題

此次全國會議，本會首先就「國土空間發展願景及空間架

構」提出專題報告，揭示願景目標、改造方向及改造行動策略；並針對「創新與產業經濟發展」、「國土保育與保安、再生能源與節能減碳」、「城鄉永續發展」、「交通及通訊基礎建設」、「區域治理及適性發展」五大攸關台灣目前及未來所面臨之重要課題，由各主管部會提出報告並進行討論，獲得共識及初步結論後，於總結報告向院長報告。

（二）籌辦過程

本會為籌辦本次全國會議，自2008年8月即先行委託專業規劃團隊進行分析規劃，研擬完成初步報告。並自2009年2月起就不同議題設定分組，邀請產學各界代表或專家進行分組座談，並於北、中、南、東舉辦五場次分區座談，就規劃初步結果及各分區發展定位構想，聆聽地方政府、地方產業工會代表、民間組織、當地大專院校學者等的聲音及建議。上述分組及分區會議的重要結論建議，本會均已整合納入本次大會由與會人員共同討論。

三、「城鄉永續發展」-推動「地盡其利的空間再生」-都市再生

（一）6大發展政策，推動「城鄉永續發展」

其中在「城鄉永續發展」部分，研擬「落實一體多心的空間網絡架構，順勢推動成長管理」、「整體發展鄉村地區，平衡城鄉落差」、「推動地盡其利的空間再生策略」、「全面邁向低碳空間發展，並提升防災能力」、「提升國土美質，營造饒富創意的城鄉環境」、「適切提供滿足生活品質的公共設施，提升土地開發審議效率」等6項發展政策，以支持國土邁向永續發展的願景。

（二）4項發展策略，推動「地盡其利的空間再生」

「城鄉永續發展」中，有關「推動地盡其利的空間再生策略」包括「漁村（港）再生」、「產業園區再生」、「都市再生」及「都市棕地再生」等4項發展政策，以確認土地資源循環再利用的方向，避免當代恣意擴充發展而危及未來子孫的發展權益。

（三）都市再生

1.推動背景

隨著都市發展不斷向外擴張，對外威脅農地資源與生態環境，內部則產生了公共設施不足問題、舊市區環境劣化及發展風險偏高的問題，使得原本位於都市邊際的工業區、嫌惡性設施等，因都市向外擴張而成為市中心區中極不協調的使用類別。由於都市發展有規模限制，所以都市內部土地的再生將成為一個永遠存在的問題，有效的都市再生策略乃成為都市空間邁向永續發展的重要工作。

2.具體措施

近年來，政府體認都市生活環境品質日益低落，積極推動都市更新計畫，執行以來雖有初步成果，而以國內外推動經驗來看，皆非短期可推動完成。此外，經統計台灣老舊建築達175萬戶，短期以重建方式全面推動都市更新有其困難性，爰研定相關措施如下：

- （1）加速推動既有的都市再生計畫：已完成先期規劃及前置作業之政府為主都市更新案，積極辦理選商投資或整合實施，並協助籌措財源，如地方及中央政府均設置都市更新基金，支應相關更新案件之招商作業所需經費，且可考慮委託成立都市更新推動辦公室及專業整合機構，協助招商投資作業及進入社區整合更新意願；對於民間都市更新案件，則應協助解決相關疑難及排除投資障礙，加速民間更新事業之推動。
- （2）推動住戶自力更新，照顧都市弱勢族群：參考921震災更新重建經驗，建立住戶自力更新推動機制；研議於都市再生計畫中提供一定比例的中低所得住宅，以照顧都市中弱勢族群住的權益。
- （3）成立單一窗口提供相關服務：內政部營建署及各地方政府亦應設立都市更新單一窗口，除提供相關法令諮詢外，也主動關心協助解決民間都市更新推動期間之相關疑難。
- （4）建立建築物整建機制：配合振興經濟擴大公共建設投資計畫，編列相關經費，訂定建築物整建拉皮機制，並建立示範案例。長期應建立完整的建築物整建維護機制，協助老舊公寓大廈改善建築物外觀與機能，所需補助經費可考量由中央都市更新基金支應。
- （5）持續檢討修正不合時宜的規定與運作方式：參酌國內外成功案例，並針對我國特有的國情，以促進公共利益為宗旨，探討近十餘年來都市更新牛步化的問題癥結，提出有效的對策並納入機制檢討，例如，如何因應我國特有的產權細分的特性推動更新、容積移轉如何在兼顧都市利益的前提下合理運作、比容積更合理的獎勵工具等等。

四、會議結論及後續推動方向

（一）會議結論



本次國土空間策略規劃經全國大會充分討論，除獲致「安全自然生態島」、「優質生活健康島」、「知識經濟運籌島」與「節能減碳省水島」的發展願景，制定「三軸一環」、「四大功能分區」、「六大治理分區」、「一點多核心」空間發展架構外，並針對會議五項主軸議題獲致許多重要結論，包括：

- 1.在「創新與產業經濟發展」部分，將善用產業群聚，規劃區域創新系統，建立產官學研聯繫網絡；並強化區域文化創意產業特色，建構完整的文創產業供應鏈，規劃生態旅遊空間與發展策略。
- 2.在「國土保育與保安」部分，將建置「中央山脈保育軸」，促進原住民部落永續發展；推動流域上、中、下游、海岸整體規劃及綜合治水；劃設優良農地，及推動再生能源與節能減碳。
- 3.在「城鄉永續發展」部分，將推動成長管理，並檢討及提升土地開發審議效率，提高地方審議自主權限。
- 4.在「交通及通訊基礎建設」部分，將提升門戶區位的運輸服務機能，強化國土空間的整體國際接軌力；並建立國內運輸系統無縫整合及有效分工。
- 5.在「區域治理及適性發展」部分，將循序強化國土資源的區域治理及跨域治理機制；建立城鄉夥伴關係，引導區域適性發展。

（二）後續推動方向

本會未來將協同各部會在會議所獲致的共識方向與發展策略的基礎上，儘速在施政措施上予以落實，並作為政府推動重大施政計畫及愛台十二建設的重要依據。

為期有效落實推動，院長指示各行政部門針對「建立整合平台，研擬並落實推動全球環境變遷的調適」、「善用產業群聚並規劃區域創新系統」、「推動區域合作及城鄉新伙伴」、「公共建設財源合理分擔及整合運用」、「設置國土規劃研究院」、「建構效率及權責相符之審議制度」、「檢討合理回饋負擔制度」、「整合規劃運用國公有土地」、「都市及工業區再造與創新」及「發展新核心與旗艦計畫之整合開發」等十項國土空間改造行動策略，擬具具體行動方案加以推動。

其中「城鄉永續發展」項下「推動地盡其利的空間再生策略」發展政策有關「都市再生」部分，將由內政部營建署研擬後續具體推動措施，並籌措相關經費分年分期推動。

以參與分配取代標售

都市更新地區內之國有土地處理方向大調整

前言

都市更新為改善生活環境、健全都市機能，提昇城市競爭力的積極作為，並為當前政府重大振興經濟措施之一，公有土地當扮演支持與助力角色。惟社會各界對座落都市更新地區之國有土地以標售方式處理，多認為肇致土地所有權人變動，增加更新事業整合困擾，且不符合國家資產永續經營目標，本局乃於2008年底全面檢討並修正相關規定。

標售爭議多

一、財政部於2007年4月11日就劃入都市更新地區內之國有土地，訂定「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（以下簡稱處理原則），明定都市更新單元內之國有土地應依都市更新條例第27條規定參與更新；座落政府加速推動之示範更新地區範圍內者，應配合暫緩處分，並視個案情形，依推動計畫或方案辦理；依更新單元內國有土地面積是否達1,000平方公尺且占更新範圍內總面積二分之一，區分為大、中、小面積3類，除大面積土地應配合公辦更新，參與權利變換，協議分配更新後之房地或空地外，均由本局所屬分支機構就標售、讓售、領取現金補償或權利金等，評估選擇適切之處理方式。

二、由於該處理原則規定更新範圍內之國有非公用土地係以在更新前出售、變現為原則，參與權利變換領回更新後房地，僅限公辦更新且國有土地為大面積（1000平方公尺以上且占更新範圍內總面積二分之一以上）者始適用。實務處理結果，鑒於標售程序公開、透明，且招標底價已考量更新範圍整體合併使用之效益及容積獎勵之利益，實施者亦可藉此途徑，透過市場競爭取得國有土地，本局所屬分支機構對都市更新範圍內國有非公用土地之處理方式，無論大、中、小面積，多以標售為評估意見。

三、由於屢接獲實施者及民意代表反映，認為本局於都市更新事業計畫核定後，將範圍內國有土地辦理標售，肇致土地所有權人變動，可能衍生得標者與實施者對抗，更甚者將導致更新事業破局；且李部長上任後，主張公產管理與運用，應該以「公地公用、發揮效能；變產置產、永續財源」為目標，並指示大面積國有土地應掌握都市更新主導權，採參與權利變換或出售，應因地制宜、因事制宜，要靈活有彈性，但要公開透明。例如參與權利變換分回房地作為辦公廳舍調配使用，就政府整體而言，不盡然不好。

四、本局乃於2008年12月9、17、18日邀集行政院經濟建設委員會、內政部、臺北市政府、臺北縣政府、財團法人都市更新研究發展基金等機關團體召開會議全面檢討，決議將都市更新範圍內國有土地之處理方式，修正為以參與分配更新後房地為主，出售與都市更新事業之實施者為

財政部國有財產局改良利用組副組長 張治祥

輔，並得化被動為主動，由本局主導辦理更新事業。

參加分配取代標售，積極參與都市更新

「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」業經財政部於2009年1月10日發布實施，茲摘述重要內容如下：

一、刪除「都市更新地區內之國有土地以大、中、小面積分類」規定—都市更新範圍內之國有土地既以參加分配為主，原區分大、中、小面積之分類已無必要，故予刪除。

二、增訂「國有土地面積合計500平方公尺以上，或占更新單元土地總面積四分之一以上者，應以權利變換方式，參與分配更新後房地」—配合政府推動都市更新政策，遵照都市更新條例第25、27條有關公有土地按應有之權利價值參與分配之規定，期使達一定規模之國有土地，以權利變換方式，參與分配更新後房地，落實「變產置產、創造永續財源」之國有財產經營管理目標。

三、增訂「國有土地面積合計未達500平方公尺，且未占更新單元土地總面積四分之一以上者，得於事業計畫核定後，讓售實施者」—考量倘國有土地面積較小，更新後價值可能未達最小分配面積單元；或因規模過小，分配更新後之房地零星分布，不利公用與管理，若於事業計畫奉主管機關核定後，逕依都市更新條例第27條第3項第4款規定讓售予實施者，當有助加速更新事業之推動。

四、增訂「實施都市更新地區內之國有土地面積500平方公尺以上，且占更新單元土地總面積二分之一以上時，得由本局報經財政部核定主導辦理都市更新或處分利用；並得委託機關(構)、團體辦理。」—倘都市更新單元內之國有土地占更新單元土地總面積二分之一以上時，中華民國已屬該更新單元之最大地主，公產管理機關宜配合整體施政需要，掌握土地開發利用之主導權，或另行以多元利用方式，例如提供設定地上權等進行土地開發，同樣亦可達成都市更新、改善市容效果。

五、修訂「主管機關核准都市更新事業概要後，停止新受理占用人申請承租、承租人申請承購、鄰地所有權人申請畸零地合併等租、購國有土地案件。」—為利國有土地參與權利變換之進行，除屬國有財產法第52條之2規定，基於還地於民之立法意旨，及經行政院核定讓售者（如五分埔學產地等），有其政策與特殊性之考量外，不宜再續為出售。爰明定停止受理國有土地租購案件申請之時間，以維持更新地區內國有土地面積與權屬之穩定性。

六、增訂「國軍老舊眷村改建土地及國有公共設施用地於計算都市更新單元面積時，不予計入」—依國軍老舊眷村改建條例規定處理之土地，有變現挹注眷村改建基金之急迫性，且不受國有財產法限制；而國有公共設施用地應依都市更新條例第30條規定抵充或指配作為公共設施用地，均已限定其處理方式，爰於計算更新單元

新店民安段都更案事業計畫核定實施

公有土地結合都市更新，促進土地有效再利用

臺北縣政府城鄉發展局

本更新單元範圍東臨15至20公尺寬之安和路一段，北臨12公尺寬之吉安街，南臨未興闢之4公尺計畫道路，西與數幢五樓集合住宅緊鄰，面積達5,363平方公尺，未來更新後預計規劃興建3幢地上最高18層、地下4層之店舖及集合大樓。本案事業概要於2007年8月8日核准，事業計畫於2009年6月15日核定公告實施。

基地內眷村參與重建，改善原有居住環境



更新前

本案基地內之國軍老舊眷村-光華新村，多為30年以上1至2層老舊聚落，環境景觀不佳且建物老舊窳陋，且早期低矮的房舍搭配狹窄的街巷，容易產生安全問題，都市更新將有助於老舊眷村的更新重建，也讓處在都會中的公有土地更有效利用。

留設人行步道、協助興闢南側計畫道路

本案南側毗鄰之4公尺計畫道路部分尚未徵收開闢，為促進周邊地區之交通便利性以提升居住生活機能，未來將協助興闢南側4公尺計畫道路，並於本案申請使用執照前開闢完成移交新店市公所管理，另基地沿街面配合人行道退縮設計，以提供寬闊之行人通行空間。未來更新後，預計規劃興建地上18層、地下4層之店舖及集合大樓，共計規劃296戶住宅單元，且基地沿街面退縮留設沿街步道式開放空間及廣場式開放空間供社區及鄰里居民休憩，並將協助興闢基地南側4米人行步道，使公共設施更加完善並串聯地區人行系統，期望創造更好的公共空間。

公有土地於審議中標售，形成新的整合問題

本案事業計畫自2006年9月開始受理辦理，審議過程中，原屬國防部軍備局經管之公有土地，經國有財產局於2008年4月10日標脫，移轉登記為私人所有，造成實



範圍內之國有土地面積合計值時，予以排除。

七、增訂「本局得邀請專家、學者成立專案小組，審議國有土地參與分配相關事宜。」—國有土地參與權利變換分配更新後房地與共同負擔之合理性等問題，涉及都市更新與不動產相關專業領域，有成立專案小組進行審必要，並參酌更新條例第16條規定，得委託專業團體或機構提供技術協助，以提昇專業能力。

結語

國有土地依修正後之「都市更新事業範圍內國有土地處

施者與新土地所有權人整合的課題，考量實施者已投入大量心力及為維護相關當事人權利並利都市更新事業進行，經本局協調實施者與新土地所有權人雙方之意見，促使本都市更新事業計畫案順利發佈實施。

興建計畫

本案建築設計由黃翔龍建築師事務所設計，更新後規劃興建3棟，地上18層、地下4層之鋼筋混凝土造店舖及集合住宅大樓，臨安和路一段與吉安街之地面層共計20戶店舖，面積1,044.67平方公尺。其他空間配置有圖書室、兒童遊戲室等多項公共服務設施供社區居民使用，其面積為661.43平方公尺。2樓以上為集合住宅，格局規劃以2到4房為主，A、C兩棟每層規劃5戶，B棟則為8戶，共規劃296戶住宅單元。此外，本案於基地右側留設休閒廣場併設計寬敞的門廳以提供安全且舒適的住家環境。



都市更新容積獎勵

申請容積獎勵項目	基準容積比率
△F5更新單元規劃設計獎勵	
符合地方發展特性	8%
人行步道	9.01%
更新單元規模及類型	7%
小計	24.01%
都市更新容積獎勵總計	24.01%



更新後

理原則」規定參與都市更新分配更新後房地，可供行政機關辦公廳舍使用，解決興建財源不足問題，亦可出租收益，落實「變產置產、創造永續財源」之國有財產經營管理目標。更因投資人無需先行籌措購地資金，可大幅降低投資成本；面積較小之土地出售給實施者，有助於其加速更新事業之進行，不再發生標售土地衍生權屬不確定，不利整合之困擾。配合本次之修正方向，國有土地未來將以更積極之態度參都市更新，希望能發揮公有土地協助推動都市更新之功能。



推動臺北好好看系列二計畫Q&A

臺北市都市更新處

為提升本市都市景觀、美化市容環境，推動環境窳陋建築基地綠美化，啟動都市改造。透過容積獎勵、稅捐減免及建物存記機制，鼓勵閒置建築物進行環境更新。

一、適用範圍

位於本市公共設施完竣地區，並分：
第一類：指定策略地區
第二類：非屬第一類範圍之地區

二、計畫內容

(一)獎勵：
1.容積獎勵：依「臺北市建築空地維護管理辦法」申辦。

方案獎勵內容			方案一 自行拆除 自行美化 自行維護	方案二 自行拆除 自行設置臨時平面停車場 (自行車場)或簡易運動設施 自行維護
第一類	容積獎勵	騰空期程獎勵	5%	2%
		美化容積獎勵	最高5%	最高2%
第二類	容積獎勵	騰空期程獎勵	3%	1%
		美化容積獎勵	最高5%	最高2%
基本條件			委員會審查通過後，5個月內完工 綠化維護應達2年 綠覆率應達70%以上	委員會審查通過後，6個月內完工 綠化維護應達2年 臨時平面停車場(含自行車)或簡易運動設施使用， 綠覆率應達40%以上

2.稅捐減免：給予房屋稅、地價稅稅捐減免。
(二)權利保障:透過建物存記機制，核發「合法建物及既存違建存記證明」，保障後續開發權利。

三、申請方式

受理期間:2009年3月31日起至2009年10月31日下午5時止。

四、申請條件

申請人為土地及合法建築物所有權人，並應經申請範圍全部權利關係人同意，且申請範圍至少須有1棟建築物。

五、Q&A

Q1：基地是空地能不能申請臺北好好看系列二的計畫？
A1：不能。臺北好好看系列計畫係為配合2010花博的舉辦，擬定的整體性計畫，共包含8項系列計畫、3項支援計畫，希望透過各層面的改造及公、私部門的共同努力，加速改善並提升臺北市的都市景觀。其中系列二係針對窳陋建築物，期望透過相關的獎勵、權利保障，鼓勵市民主動進行窳陋建物拆除及綠美化。因此基地至少

需有1棟建築物才可以申請；如果全是空地建議可以申請系列六或是依臺北市空地維護管理辦法第3條規定向都市發展局(都市設計科)申請。

Q2：申請臺北好好看系列二有什麼好處？
A2：配合系列二辦理建築物拆除及綠美化，將有容積獎勵、稅捐減免及權利保障的建物存記證明。
在容積獎勵部分，包含「騰空期程獎勵」、「美化容積獎勵」，最高可以得到法定基準容積10%的獎勵。其中「騰空期程獎勵」係配合建築物拆除、綠美化完工後，即給予核發，最高法定基準容積5%的獎勵。「美化容積獎勵」則是依歷年的綠美化成本，並透過綠美化係數加權後核計，最高給予法定基準容積5%的獎勵。
在稅捐減免的部分，如果是配合綠美化，將給予房屋稅、地價稅全免，如果是設置臨時平面停車場，則是給予房屋稅減免及按千分之十稅率課徵地價稅。而建物存記則保障申請基地未來開發的相關權利。

Q3：申請臺北好好看系列二配合拆除建築物，後續參與更新有什麼影響？
A3：申請系列二建物經更新處審查通過後，將發給存記證明，但因建物拆除，物權消滅，故合法建物相關更新權利(含建物殘值、拆除費、拆遷補償費、同意人數計算)皆無法認列。但容積獎勵△F6、△F1及舊違章建物的拆遷補償費仍可認列。因涉及建物所有權人權利，故建議申請系列二前，依都市更新條例第39條土地和建物所有權人應協議處理妥適，以維雙方權利。

Q4：基地綠美化完工後，管理維護期程未達2年，會有什麼影響？

A4：系列二係本府配合2010花博推動之重大政策，希望綠美化成果可以維持到2011年4月底花博結束，故規定管理維護期程至少2年。如果管理維護期程未達2年，容積獎勵(騰空期程及綠美化容積獎勵)將失效。

Q5：申請臺北好好看系列二權利關係人要全數同意嗎？
A5：系列二因為涉及房屋的拆除，所以需權利關係人全數同意。因此在申請時，必須檢附相關權利關係人的同意書。如果涉及違建戶安置事宜，申請人應妥適處理。建物如有設定相關權利(如抵押權、地上權)部分，亦需取得該權利人同意。

Q6：系列二的綠美化有什麼相關規定嗎？如果不依規定規劃，會有什麼影響嗎？

A6：為使申請人在進行綠美化規劃，有一定的依循，本系列業擬具空地綠美化原則，包含透水鋪面、植栽等相關規定；其中基地僅綠美化，綠覆率應達70%以上，如果設置臨時平面停車場(腳踏車場)或簡易運動設施，綠覆率應達40%以上。
申請基地如果未依美化原則設計、規劃，經審議會審議，得予酌減美化容積獎勵上限。

高市都市更新自治條例修正案通過

都市更新門檻由4500m²降為1000m²

高雄市政府都市發展局

高雄市政府於2009年5月26日三讀通過「高雄市都市更新自治條例修正草案」。

本次修法為配合中央修正「都市更新條例」及「都市更新建築容積獎勵辦法」相關建築容積獎勵等規定，並放寬本市都市更新單元劃定基準，以加速本市老聚落、舊市區及捷運場站周邊社區辦理重建更新，預期將可大幅提升市民辦理都市更新之誘因。

本局局長盧維屏表示，配合中央政策及為鼓勵本市都市更新之推動，因此，提出修正「高雄市都市更新自治條例」，修正後之自治條例中有關都市更新建築容積獎勵項目、計算方式、額度等規定，比照中央規定之標準，另外有關劃定都市更新單元之基準，修正為符合下列條件之一者即可依據相關規定提出申請：

- 一、完整街廓。
- 二、同一街廓內臨接計畫道路且土地面積在一千五百平方公尺以上。
- 三、同一街廓內臨接二以上之計畫道路且臨接計畫道路境界線長度占基地周界長度四分之一以上，土地面積在一千平方公尺以上。
- 四、同一街廓內扣除已建築完成且無礙建築設計或市

➡ **Q7：綠美化完工期限有規定嗎？如果沒有依期限完工，會有什麼影響？**

A7：基地如果僅綠美化，應於規劃構想經審議會通過後5個月內完工；設置臨時平面停車場(腳踏車場)或簡易運動設施，則應於規劃構想經審議會通過後6個月內完成。基地如果沒有於規定期限完工，則「合法建物及既存違建存記」將逕予失效，且無法給予容積獎勵。

Q8：如果想要通報窳陋建物，有通報的管道嗎？
A8：市民如果想要通報窳陋建物，可以至各區公所填具通報表後，由區公所列冊列管；或者也可以至臺北好好看系列計畫網站(<http://www.beautify.taipei.gov.tw>)通報，將有專人協助列冊列管。

Q9：「合法建物及既存違建存記證明」是永久有效嗎？
A9：申請基地如果沒有於規定期限完工(綠美化須於審議會審議通過5個月內完工、設置臨時平面停車場(腳踏車場)或簡易運動設施於審議通過6個月內完工)，「合法建物及既存違建存記證明」將逕為註銷。另外基地申請建造執照時，存記證明即失效。

Q10：違章建物也可以申請嗎？
A10：可以。只要是建築物，不論是合法建物或違章建物皆可以申請。但是棚架或雜項工作物則不可以。

容觀瞻而無法合併更新之土地後，土地面積在一千平方公尺以上。

五、符合都市更新條例第七條第一項各款規定且土地面積在五百平方公尺以上。
由於高雄市容積率已普遍高於臺北市及臺灣省，再加上提高都市更新建築容積獎勵額度，放寬都市更新單元劃定基準後，未來將可有效提升本市捷運場站周邊傳統透天店面，重建更新整合之誘因，進而改善市民居住環境品質與機能，提高本市經濟發展。

自治條例修正草案續將依行政程序發布實施，高雄市政府都市發展局鼓勵有心改善自家生活環境品質之民眾預先進行準備，以縮短辦理都市更新之時程。

註：

本次修正之詳細內容已於2009年6月22日高市府都四字第0980035942號令公布施行全文請至高雄市政府都市發展局或本會網站查詢
高雄市都市發展局網址: urban-web.kcg.gov.tw/
本會網址: www.ur.org.tw

相關事項請洽高市都市發展局第四科
電話:07-3368333-2652 詢問。

Q11：申請系列二，何時可以申請稅捐減免？
A11：房屋稅減免在房屋拆除後，就可以申請，但請於拆除後30日內向各稅捐稽處提出申請。地價稅減免則請在綠美化完工考評後，向各稅捐稽處提出申請。但如為綠化，私有土地屬法定空地部分，則仍需依土地稅法課徵。
Q12：提送更新事業計畫時，美化容積獎勵尚未核定，應如何處理？

A12：提送更新事業計畫時，美化容積獎勵如尚未經臺北市都市設計委員會審議核定，可比照停車獎勵方式，由實施者先行預估獎勵值，納入更新事業計畫；後續申請建造時，檢附美化容積獎勵核定證明，由建管處查核。若美化容積獎勵核定值低於事業計畫載明之獎勵容積，則須變更事業計畫。

Q13：綠美化維護管理2年的起算點為何？
A13：綠美化維護管理時間以綠美化工程完工日起算。
Q14：建物存記或容積獎勵許可事項會在土地登記謄本載明嗎？
A14：建物存記或容積獎勵經本府審核許可，將登錄於土地參考資訊檔，民眾在申請土地登記謄本時，一併申請列印「參考資訊檔」，即有載明建物存記或容積獎勵相關事項。

政府主導更新案招商作業籌備中

推動辦公室提出招商計畫之相關配套措施 有效提升招商可行性

基金會主任 錢奕綱
基金會規劃師 呂明曄

本會自2008年12月接受內政部營建署委託之「都市更新推動辦公室」一案起，即針對以政府為主之都市更新案進行一連串的評估、研究，期望今年度可真正進入實質招商作業階段，引入民間廠商投資開發。為此，推動辦公室集結高蓋茨法律事務所、安侯國際財務顧問股份有限公司、仲量聯行等專業顧問單位，研商一系列招商作業所需之推動流程、法令規範、評選機制、招商文件範本與作業手冊，透過完整的招商機制與配套措施，讓各主辦機關有所依循，藉以提高本年度預計招商案件成功之機率。以下將說明招商主要工作內容：

檢視更新案產品定位並提出建議

有關優先推動都市更新之案件，目前已完成14個案件之產品定位分析與量體模擬建議，提供主辦機關後續作為招標須知與擬定開發辦理原則之參考，藉此檢視原先期規劃作業規劃之可行性，以提升各案招商之可行性。

歸類各類型案件為三大推動模式

本會嘗試將95案更新示範地區歸類為三種推動模式，目前營建署已將三種推動模式報院核定，簡要說明如下。

一為都市更新權利變換方式

此種模式為都市更新之最大宗，適用於公私有土地夾雜、公有土地更新後欲分回房地或權利金之案件。

權利變換方式（A）又因地上物複雜程度分之為A1與A2兩種模式：A1模式係為地上物較為單純可由民間直接投資開發者，政府於擬定開發辦理原則後即可辦理招商作業，公開評選實施者或遴選投資人參與更新；A2模式為假設更新案牽涉眾多私有產權，為避免私有土地所有權人於實施公辦更新作業時產生反彈，應採取先行擬定事業暨權利變換計畫，確認私有土地所有權人之權益後，再進行公開評選作業，減少私有土地所有權人對於更新之疑慮，並提升民間開發商進場之意願。

二為設定地上權方式（B）

如辦理都市更新之地區位居都市重要公共機能位置或需為政府長期持有土地者，應使用設定地上權方式進行開發，一方面可促進公有土地資產活化，另一方面亦可確保產權單純。

三為標售方式（C）

更新案如無特殊開發目的，屬政府單純處分土地者，則可採用標售方式進行都市更新作業。

提出相關修法建議，增加招商作業法源依據

為加強招商評選作業之公平與公正性，營建署提出二階段評選方式並責成本會研擬「都市更新招商評選辦法（草案）」，以作為評選作業之依據。另，設定地上權模式之更新案件，為跳脫現有法令之相關限制，草擬「都市更新設定地上權要點（草案）」，希望能使都市更新的設定地上權有一套量身訂作的作業要點。

而以政府為主優先推動都市更新之案件有部分屬於投資金額較為龐大或面積需分期分區開發無法適用現行權利變換方式處理者，本會積極提出分期分區之權利變換方式和共同投資人之構想，並建議修正都市更新條例施行細則與權利變換實施辦法，提供各縣市政府於辦理此類更新案件時之法源依據。

研擬招商手冊與招商文件範本

為協助各地方主管機關與招商主辦單位順利辦理招商作業，本會協助營建署擬定以政府為主之都市更新招商手冊，清楚說明上述各種推動類型的招商作業內容與流程，訂定各類型開發方式的招商文件範本，並期望於今年下半年召開招商手冊之教育訓練，讓參與推動此類案件的相關人員可參考手冊操作，達成加速推動都市更新之目標。

後續工作進度

本會推動招商作業至今，已完成中央都市更新基金協助政府機關(構)推動都市更新作業要點草案並協助各縣市都市更新案申請中央都市更新基金之補助、提供部分個案

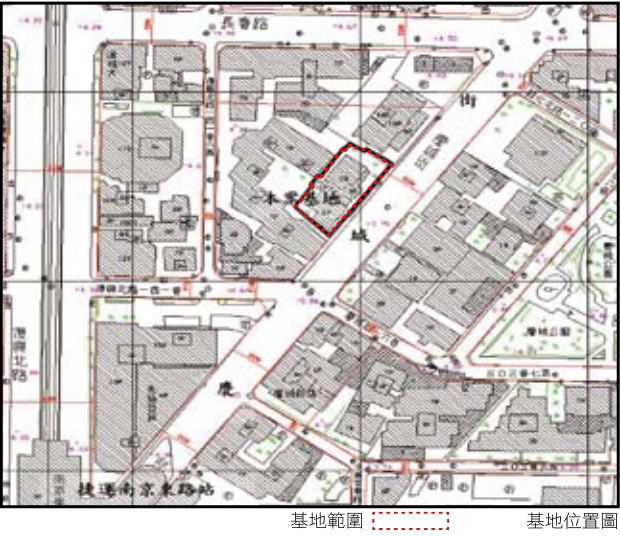
璞真建設慶城街案事業、權變計畫送審

藉由更新克服畸零土地無法開發之問題

基金會副主任 蘇士豪
基金會規劃師 徐培奕

現況與特色

本案更新單元面積1,082㎡，位於捷運南京東路站出口延慶城街北行約150公尺處。範圍內現況為兩棟民國53~54年所興建之2~3層樓建築物，由於建物老舊廬陋，造成慶城街兩側商業活動未能加以串聯延續，捷運站周圍商圈無法塑造出整體加乘效果。另因商業活動頻繁衍生轉乘及商業停車需求，仍存有停車空間不足之問題。預期透過都市更新開發，使土地充分利用，配合周遭地區整體發展，改善現況廬陋環境。



地籍重測認定糾紛致使本案權利人無法整合

臺北市政府地籍重測時之認定造成土地權利人間糾紛，以致本案內多數土地(面積比例90%)因未與建築線相連接無法申請建築，土地所有權人應有權益蒙受影響；面臨建築線之部份土地所有權人數則多達近200人，人數比例佔本案

擬定招商文件與招標須知之法律意見、評估中央都市更新基金投資之更新案可行性，並協助營建署報行政院核定等任務；另，針對都市更新條例相關修法意見與招商評選辦

近95%，故本案在都市更新條例第22條修正有關計畫申請報核之法定門檻後(其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。)，即於今年初辦理相關公聽會、權利變換申請分配法定程序，並於今年3月依法完成更新事業及權利變換計畫送件作業。

規劃設計融合林蔭道及時尚氣息 展現慶城風采

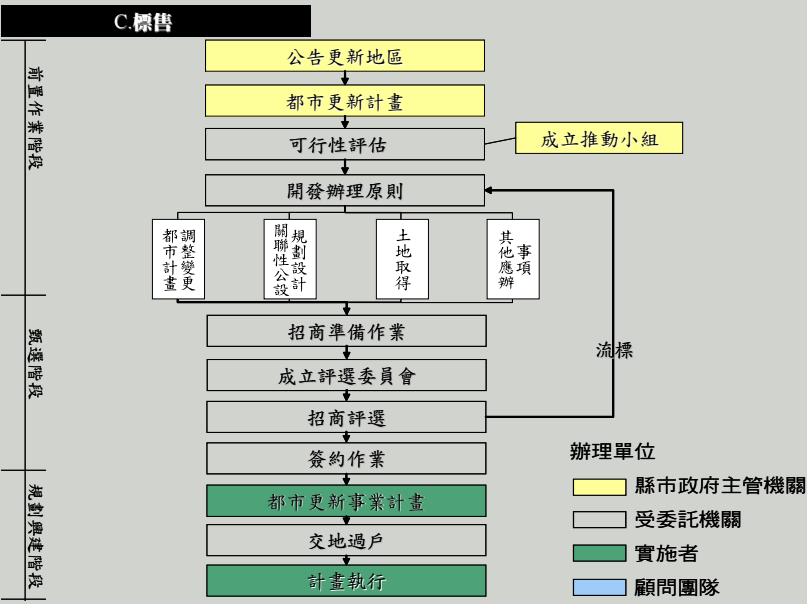
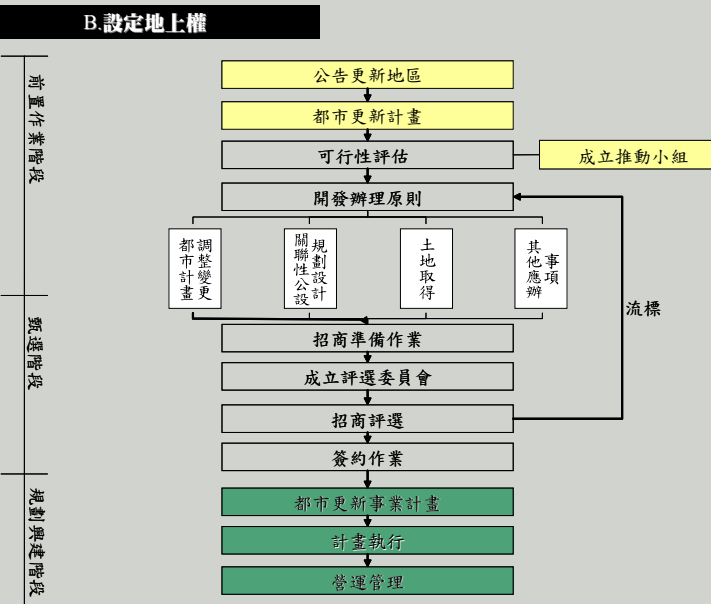
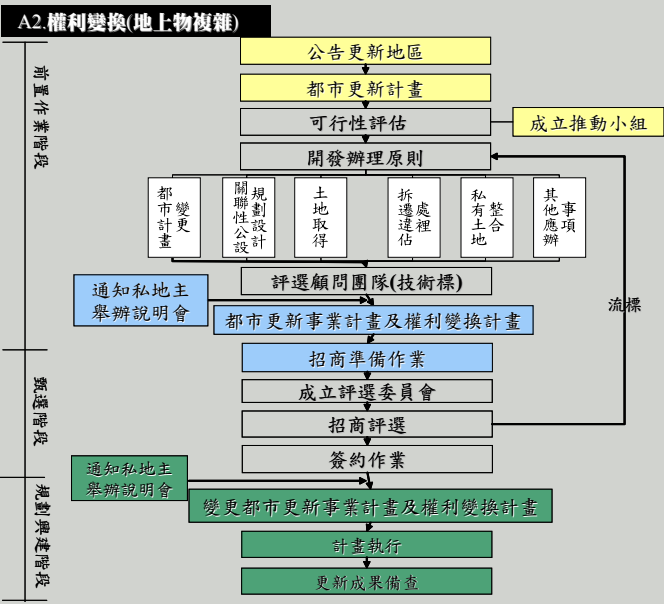
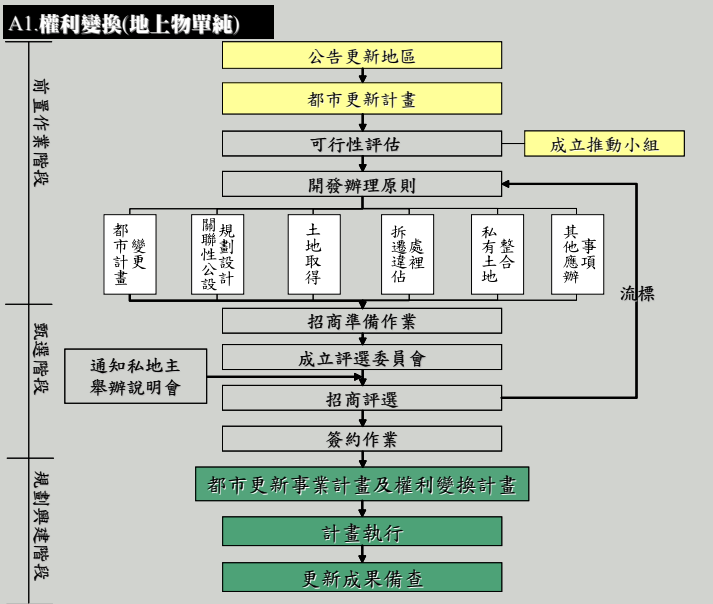
本案基地臨20米慶城街，南鄰捷運南京東路站商圈，具時尚色彩；往北鄰敦化北路林蔭大道則結合了綠意氣質，因此本案建築設計上以林蔭道與時尚之特性將慶城街之獨特氣息融入建築物，配合鄰近環境整體塑造，以建築及鄰近環境互相借景的設計手法表現為目標，建立優質住宅社區。

開放空間部份，基地東側面鄰20米慶城街沿街退縮留3~4米寬之人行步道，結合既有人行步道兼顧延續性，增加都市開闊性，提供公共活動空間，降低對鄰近環境的壓迫感。整體造型利用框架概念，交織深色垂直裝飾搭配貫穿之細緻橫帶語彙，構成整體框景效果，以暖色石及暖色磚搭配深色金屬，展現時尚之建築風貌。

解決土地糾紛 促進地區再開發

本案企盼透過都市更新事業之推動，促使土地權利人間能進一步溝通協調，在地主、實施者、公部門三贏之前提下帶動地區整體發展，加以實施者對建築品質之自我要求，提昇環境品質，並透過提供公用停車位，舒緩本區停車需求，以表達本案對都市環境之關注。

法，刻正持續開會討論修正中，本會期望相關招商作業配套措施與執行機制完備後，端出一盤令民間投資者食指大動的牛肉，讓政府為主都市更新案早日開花結果。



樂揚建設士林文林路更新案核定

突破士林橋與捷運淡水線雙重束縛，再創士林新風貌

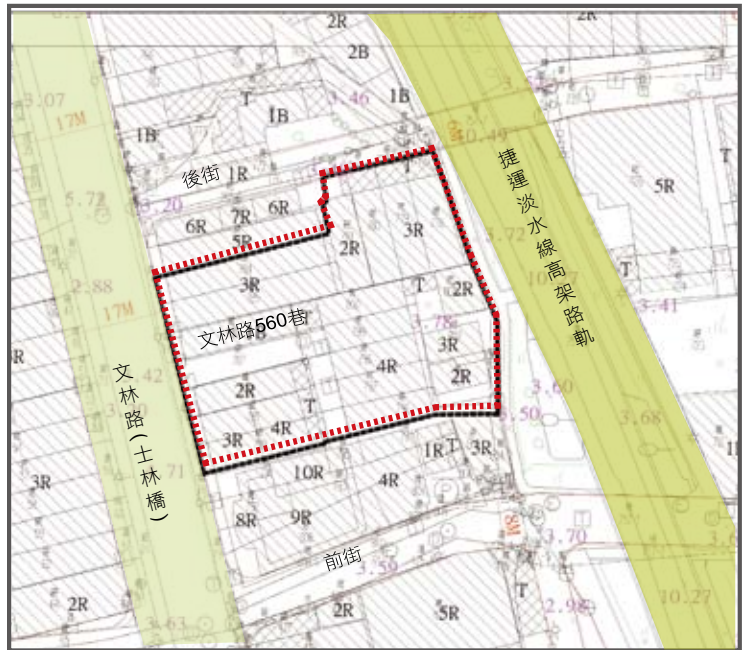
工作
報導

基本資料

基地位於文林路與士林橋交接處東北側，鄰近捷運淡水線士林站，更新單元西鄰文林路，北鄰6公尺後街和陽明段一小段783地號，東鄰捷運淡水線，南以同地段791、794、795、805地號（現為郭元益糕餅博物館）為界。



基地現況照片



更新單元範圍：紅虛線 地形圖

更新單元為臺北市政府於民國91年10月28日依據都市更新條例第六條第二款規定，建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞，建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全，以府都四字第09108181500號函所公告實施之「士林區·前街、後街附近更新地區（捷運站淡水線西側）」都市更新範圍內，單元內多為2-3樓之加強

基金會主任 麥怡安
基金會規劃師 周俊宏

磚造建物，僅一戶占有他人土地之舊違章建築戶。

本案土地所有權人共60人，其中2人為公有機關，建物所有權人共48人，全為私有。

特色(遭遇困難及克服之過程)

突破基地局限性

本案西側距文林橋3.5公尺，東側與捷運淡水線高架段相距2~3公尺，噪音及振動問題嚴重，且出入道路受限於部分計畫道路未開闢及士林橋路幅不足，進出動線受極大影響，商業條件遠不如前街以南的文林路段，也因此本區房地產市價和士林區傳統聚落有一段差距，做為住宅使用也無法滿足住宅基本的寧適性。

為突破基地局限性，臨士林橋側建物先行退縮7.9公尺，其中1.41公尺作為道路，4.66公尺作為人行步道，再退縮1.83公尺作為半戶外空間，才正式進入建築物，二樓以上配合量體變化，又再退縮5.21公尺，與士林橋形成一個15.09公尺深的退縮深度，配合植栽的種植，大量減少士林橋的壓迫，噪音與振動問題亦得到解決。

此外，東側之捷運高架段亦配合建物的配置規劃，由2.6公尺退縮為8.6公尺（最小距離），同時利用捷運既有的綠化空間，與本區之景觀結合，創造出舒適友善的人行休憩空間，改善本區侷促的環境。

權利變換解決所有權人不明問題

本案786地號遭占用，土地所有權人數眾多，且部分所有權人無法連絡，透過權利變換機制，順利取得多數人同意後，以合併分配的方式，增加所有權人更新後可分配價值，達成各持分所有權人皆滿意之分配目標，而無法連絡之所有權人亦透過提存方式處理。

配合公有土地都市更新處理政策轉變

公有土地管理機關初始不參與分配，擬以「讓售」方式處理，後因實施者於期限內未預繳保證金及切結書，依法改以「標售」方式處理，審議期間因應「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」修法，而轉為參與權利變換，以領取權利金方式辦理，其金額亦經協議後確認。

更新效益

協助開闢北側毗鄰計畫道路

為使更新單元週邊道路提供更便利之通行機能，本案未來將協助開闢北側與後街毗鄰之計畫道路，使原不足6公尺之計畫道路，由實施者提供經費，公部門徵收，以取得土地所有權，同時於工程完竣時，協助施作該段之計畫道路。



後院與捷運下方庭園模擬圖

廢除既有巷道

本更新單元內存在既有巷道文林路560巷，該巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內，且屬於單向出口之現有巷道，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，本案擬於審議委員會通過後將其廢止，改善原動線不佳問題。

提供優良開放空間

文林路側大量退縮，並與人行步道順平，提供更寬敞的行車出入道路，大面積的人行步道使商業環境更為舒適，商業機能更為強化，並可增加堤外綠地的可及性。東側捷運高架段，除社區庭園外，人行步道亦與捷運下既有庭園結合，創良好之住宅生活環境。

強化都市景觀

為解決舊市區景觀雜亂細碎之情況，實施者特別委請德國建築師3L Architekten Industriedesigner為本案進行診斷及設計，承襲德國傳統工藝精神，本案建築外觀以現代住宅建築之簡潔風格塑造整體外觀，配合鄰房高度分割低樓層與高樓層之比例，讓低樓層符合人行層級尺度，高樓層部分則以雙塔分割，減少量體壓迫感，並以三層樓為一框架，賦予立面簡單秩序，加上立面前後四個層次的材料變化，表現細部的精緻，使建築物的量體與色彩符合行車層級的景觀需求。

一直以來，沿捷運之建築立面多被規劃建築物背面，本案特別考量捷運淡水線對臺北市整體運輸的重要性，特將所有立面以正立面方式規劃，讓南北往來之捷運旅客皆可享有優美之景觀面，為整體都市景觀貢獻其心力。

大事紀		
更新地區公告	2002.10.28	
事業概要公聽會	2007.01.03	
申請事業概要	2007.03.09	
事業概要核准	2007.05.01	
自辦事業(暨權變)計畫公聽會	2008.01.04	
申請事業(暨權變)計畫報核	2008.06.11	
公開展覽期間	2008.09.26~2008.10.25	
公辦事業(暨權變)計畫公聽會	2008.10.23	
召開幹事會	2008.11.20	
召開第一次審議會	2009.02.23	
召開第二次審議會	2009.05.04	
事業(暨權變)計畫公告實施	2009.06.17	

計畫概要	
所在地	臺北市士林區文林路
實施者	樂揚建設股份有限公司
更新規劃	財團法人都市更新發展基金會
鑑價機構	巨秉不動產估價師聯合事務所 戴德梁行不動產估價師事務所 歐亞不動產估價師聯合事務所
建築設計	林欽瑞建築師事務所
實施方式	權利變換
基地面積	1,923m ²
使用分區	第一種商業區
基準容積	6,922.8m ²
都更容獎	1,226.81m ²
總樓地板面積	15,037.33m ²
構造	鋼筋混凝土
樓層數	地上15層 地下3層
用途	一般零售業、集合住宅

容積獎勵核准表		
申請容積獎勵項目	基準容積比例	
△F3更新時程獎勵	5.00%	
△F4-2協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施	0.49%	
△F5-1建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災	6.00%	
△F5-3供人行行走之地面道路或騎樓	4.88%	
△F6處理占有他人土地之舊違章建築戶	1.36%	



建築物與環境模擬圖



一樓平面圖

協助營建署勘選更新示範計畫地區

以政策引導方式加速都市更新再開發

基金會主任 錢奕綱
基金會助理規劃師 許凱傑

建立更新示範案例實現更新政策

為持續推動都市更新政策，營建署委託本會設立「都市更新推動辦公室」，特別將「勘選都市更新計畫示範地區」列為工作要項之一，期望本會建立勘選機制檢視全國土地發展需求，評估適合由政府主導推動更新的低度發展地區，於未來劃設策略性開發地區，作為政策宣示範本，以促進老舊地區再開發，提高土地利用價值，同時藉由公共資源投入開發計畫，引導自發性地區更新，提昇都市環境品質與服務機能。



本會張隆盛董事長與林益厚顧問參與「高雄市公車管理處眷舍地區」現勘情形

評選未來指標性更新潛力地區

每年度本會將主動協助直轄市、縣(市)政府，勘選10處以上「政府為主都市更新示範計畫地區」。針對各地方政府研提的計畫地區，營建署與本會將邀集相關單位及

專家學者，進行現地會勘與商討評估，經營建署核列為年度都市更新示範計畫後，再由各地方政府委外辦理先期規劃，以政策引導方式加速都市更新再開發。

專家學者鼎力協助全省跑透透

本會於2009年1月17日委請營建署函知直轄市、縣(市)政府，請各地方政府於2009年2月28日前，提送2010年度預定辦理政府為主都市更新示範計畫地區。今年度計有臺北市、桃園縣、新竹市、南投縣、嘉義市、嘉義縣、臺南縣、高雄市、臺東縣等9處地方政府及本會，共提送12處計畫地區，面積總計116.24公頃。本會則於2009年4月17日至5月22日間，邀請張隆盛、林益厚、廖慶隆、郭瓊瑩、錢學陶及董德波等專家學者進行6場現地會勘。

公私協力共同打造更新藍圖

各專家學者於實地現勘時，均對各計畫地區內土地低度利用、缺乏防災功能及環境品質不佳等現況表示憂心，同時建議各地方政府針對土地權屬較單純之區域，應劃定為優先更新單元，由公部門積極主導推動，成為指標性更新示範地區，改善環境品質並帶動周邊地區發展。至於私有土地權屬較複雜之區域，因整合作業較為繁瑣耗時，則應劃定為更新地區後，鼓勵民間推動都市更新事業，增加周邊居民參與更新意願，吸引民間開發商整合附近住戶辦理更新。

後續營建署將於2009年7月8日召開各計畫地區經費補助會議，會中將聽取各地方政府簡報並參酌本會評估建議，決定99年度政府為主都市更新示範計畫地區。未來本會仍將持續邀請專家學者，針對示範計畫地區整體發展構想及土地開發策略提出專業意見，以協助營建署達成政府主導推動都市更新之目的。



「嘉義火車站後站西南側小澎湖地區」建物老舊頹圯、土地利用度低

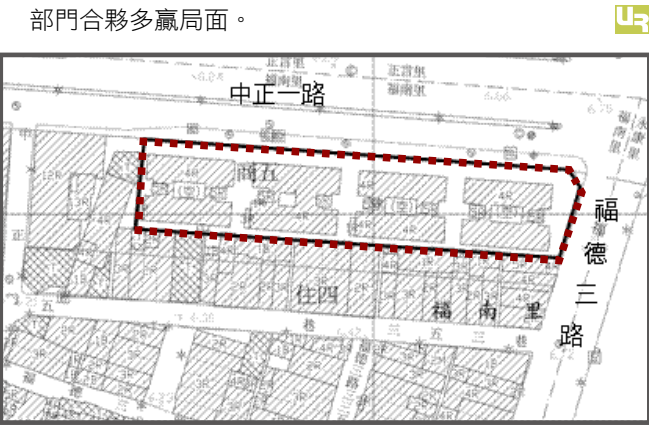
高市博愛社會住宅事業概要案通過

位於高雄市主要幹道（中正路）、捷運站（五塊厝站）、陳中和公園之都市重要節點，準備由頹敗到嶄新

基金會主任 麥怡安
基金會專案組長 董政彰

老高雄人對於博愛社會住宅的印象是貧民窟，而位於一個都市空間重要節點，且區位絕佳的地方怎會如此頹敗！博愛社會住宅原為民國55年市政府社會局所興建之社會住宅，當初是社會福利的一環，主要安置低收入戶，每戶僅有約十坪的空間，採「回」字形設計，通風採光、衛生條件欠佳，多處陰暗潮濕，故博愛社會住宅原一百二十八戶單元，目前僅剩下一半左右的住戶，故高雄市政府於2008年5月2日公告劃定為更新地區。

本更新單元位於北以40m的中正一路為界，東以福德三路為界，近臨捷運橘線五塊厝站三號出口；基地面積為2,568㎡，範圍內共4有棟合法建築物，面積合計為4,499.84㎡。本案目前共有86位土地所有權人，其中包含市有土地管理機關為高雄市政府社會局（約占土地總面積之49.22%）及85位私有土地所有權人；日前基金會受託進行都市更新事業工作，並已於2009年1月20日完成都市更新事業概要公告，未來將規劃為住宅大樓。



更新單元範圍：更新單元位置圖

標售或參與分配?舊違章戶可否獲容積獎勵?

國產局舉行會議討論

基金會主任 張志湧
基金會規劃師 范詠惠

國有財產局於2009年4月7日召開研商修正都市更新事業範圍內國有土地處理原則之規定適用疑義會議，因有實施者反應已按其表達原標售意見作規劃，若國有財產局更改原意見，改為參與分配可能使事業計畫不易推動。

結論基於協助推動都市更新政策立場，並維持都市更新事業計畫完成公開展覽後之安定性，原經國產局所屬分支機構表達以標售方式處理，後因處理原則修正後改為參與分配更新後房地者。若國產局未於事業計畫公開展覽期間表達變更國有土地之處理意見，且事業計畫已於2009年1月10日前經公開展覽期滿，考量依原處理意見辦理標售；但實施者同意國有財產局參與分配更新後房地者，仍依修正後規定辦理。

惟國有土地表達處理方式，其屬所有權人參與更新之意見，而非公權力行使，無信賴保護原則之適用。國產局得否於處理原則修正後，仍依標售意見辦理，其涉及

誠信原則及行政規則適用問題，將由法務部提供意見。

另國有財產局於2009年4月21日及內政部於98年5月13日召開研商都市更新事業範圍內國有土地上適用建築容積獎勵之舊違章建築戶認定方式會議，目前國有出租基地上為舊違章建築使用者，均係因該等國有土地於民國1993年7月21日前已有被占用之事實，而依國有財產法規定租予建物所有人，該等違章建築戶，即便已取得基地承租權，僅表示其使用基地之行為已建立合法關係，但不改其原屬無權占有及地上物為違章建築之事實。故公有土地上之舊違章建築戶，如取得公有土地管理機關核發之先占後租證明文件者，得比照無權占有之舊違章建築戶，由實施者提出處理方案，納入都市更新事業計畫或權利變換計畫內一併報核，經各級都市更新審議會審議通過後，得依法核予容積獎勵。



日本東京霞關中央合署廳舍之都市 再生——霞關7號館更新

可供國內「華山中央行政園區」規劃之參考

他山之石

一、前言

日本行政中樞的東京霞關地區，是中央行政機關集中的「官廳街區」。此官廳集中的街區發展可追溯自江戶幕府末期及明治時期初期。日本於19世紀末期被迫開放通商，簽訂和平親善條約後，於1883年於日比谷幹道側皇居前，興建一座鹿鳴館，為文明開化的象徵，該館成為日本與歐美各國交流的外交據點。

當時推動此鹿鳴館興建的外交大臣的井上馨氏，也是致力推展銀座磚瓦街區不燃化建設的推手。井上氏於遊歐時，深受當時奧斯曼男爵推動巴黎大改造計畫的影響，乃聘請當時興隆強盛的普魯士帝國的備克曼等2位建築顧問來日。備克曼氏於1886年抵達日本，踏勘現地並檢討東京景觀環境後，提出了官廳集中計畫。該計畫以鹿鳴館為核心焦點，藉由連結築地本願寺與霞關之軸線，並以2條向隅田川河口與國際港開展的放射線幹道進行配置，於鹿鳴館焦點處向內延伸到霞關丘陵之國會議事堂。規劃於放射幹道兩側集中佈設東京府廳、法院、警視廳、法務省等中央官廳。此官廳集中計畫，最終因井上氏的失勢而流產。雖實際進行興建者僅法務省與最高法院兩棟紅磚建築，但霞關地區仍然發展成為日本中央機關集中的行政中樞地區，引領著日本的現代化發展。

二、霞關中央合署辦公廳舍概況

日本霞關中央合署辦公廳舍集中分布於東京霞關、永田町一帶。霞關在幕府時代為大軍閥官邸分據，於明治時代發生的大火災燒毀後，原址被外務省與海軍省所使用。

依日本地區地址編排方式，霞關共分3個丁目，即三大區塊，其主要廳舍如下：

霞關一丁目：中央合署廳舍1號館(農林水產省)、5號館(厚生勞動省環境省)、6號館(法務省、公平交易委員會)、東京高等法院、經濟產業省等。

霞關二丁目：中央合署廳舍2號館(總務省、警視廳)、3



配置圖
資料來源:URCA再開發研究 第21號 P.43

基金會顧問 何芳子

號館(國土交通省、海上保安廳)、外務省等。

霞關三丁目：中央合署廳舍4號館(金融廳、內閣法制局)、7號館(文部科學省、會計檢查院等)、財務省、特許



本照片由黃模春建築師提供

廳及霞關大樓等。

其中震關大樓是1968年興建完成之日本首座超高層大樓，是突破日本建築高度31公尺限制的劃時代創舉。之後，老舊廳舍陸續改建。尤其在2001年前小泉首相致力推動都市再生計畫後，將活化國有土地為都市發展據點列入計畫主軸，以大手町等中央合署辦公廳舍土地為對象，適當標售騰空閒置基地，由民間企業配合進行更新事業，逐步促進老舊地區更新。同時，指示應針對中央辦公廳舍、公務員宿舍、國立大學、廢棄物處理設施及公營住宅等，積極採行PFI(Private Finance Initiative，即BTO方式)手法，以擴大都市再生效益。其中7號館之更新事業的推動，係將中央辦公廳舍的鼓勵民間企業參與投資之「PFI事業」與相鄰震關三丁目南地區之「更新事業」併入整體規劃，採公私合作模式，鼓勵民間企業投資建設。

三、計畫緣起

霞關中央合署廳舍7號館之更新，於2001年6月經指定為都市再生計畫之一環後，使用機關之文部科學省及會計檢查院決定採PFI手法，即BTO方式，並連同街廓內之官廳設施及私有土地進行整體規劃建設。

霞關三丁目南地區，第一種市街地再開發事業之實施基地與霞關大樓同處一街廓。係位處外堀幹道與首都高速道路都心環狀線所轄之三角形街廓內。地區內多條地下鐵線路縱橫交錯。實施面積約2.4ha土地中，除官廳設施外尚包括財團法人霞山會館及住友不動產公司之私有土地。

該霞關三丁目南地區於造街協議會成立，並積極檢討擬定完成更新地區計畫，據以徵選民間業者之開發計畫提案，期發揮更新最大效益。

四、計畫構想

該更新開發計畫以「創造最高的事業價值與最大的社會利益」為基本理念。依循更新地區計畫之指導，於中央地段配置充滿綠意的廣場，面向廣場配置2棟超高層建築，33層東館、38層西館。於鄰接外堀幹道側，除保存部分文部科學省舊有房舍外，興建一棟2層樓的資訊交流設施與廣場融合，扮演迎接來客之門戶功能角色。

為保留地區歷史記憶，除舊文部省保存了1940年代創建時的外觀記憶外，於地下通道保存展現了江戶城外堀石牆之美感。在建築方面除採優越的耐震結構外，並導入先進的太陽能發電、風力發電、燃料電池、電力與熱源共生設備(Co-Generation)等技術。

本建築計畫希望提供高度行政機能之需求，並確保優越的施工品質，使此都市再生計畫成為官方與民間合作、智慧與能力結合之典範更新事業。同時配合同街廓內霞關大樓之整建及周邊環境的大幅改善，期發揮地區改造及活化都市環境之效益。

此外，更新事業以Common Gate命名之。旨在表達此事業乃公私部門融合共生之共同體，是邁向新時代之一關鍵門戶所在之表徵。

五、事業概要

霞關中央廳舍7號館之更新於2002年7月確定以PFI事業方式實施後，開始辦理公開招標作業。新日本製鐵集團得標，並設立特定目的公司(Special Purpose Company，簡稱SPC)，於2003年6月與中央行政機關簽定事業契約。此SPC負責設計興建必要之廳舍設施，並管理營運到2021年。至PFI事業之附帶事業屬收益型設施，由SPC自行設計、興建後，持有並營運至2034年。其概要如下：

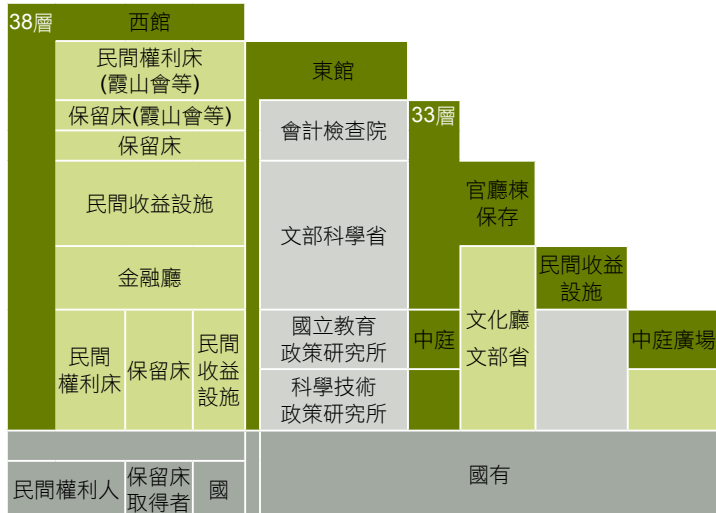
(一) 基地概要

- 1.面積：24,232.08㎡，其中國有地約23,122㎡、私有地約1,110㎡。
- 2.使用分區：商業區、防災地域。
- 3.都市計畫：霞關三丁目南地區再開發等促進區之地區計畫。
- 4.容積率：950%，惟更新前國有地容積率500%，私有地容積率700%。

(二) 建物概要

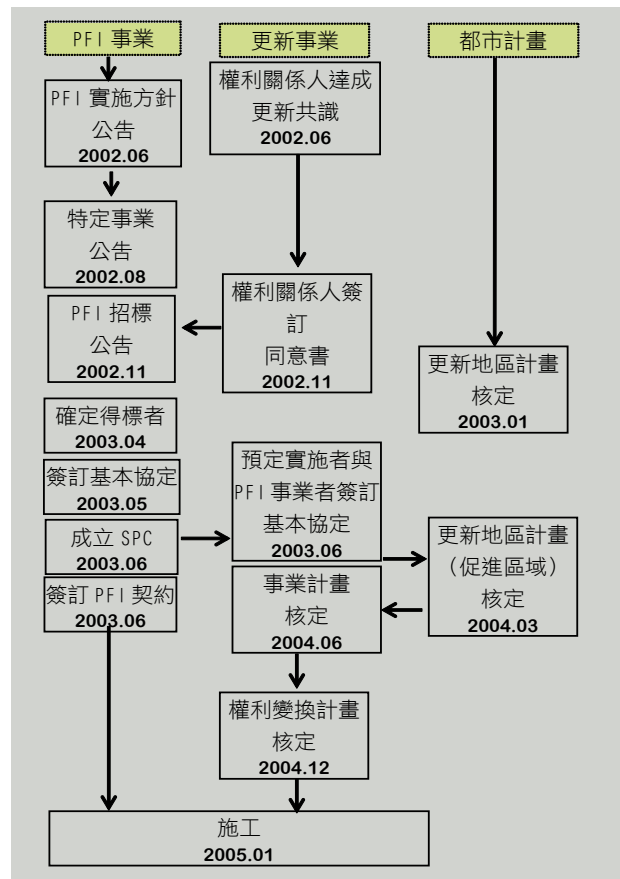
	Common Gate 東館	西館	舊文部 省廳舍	Common Gate 附屬建物
結構	S造 部分SRC造	S造 部分SRC造	SPC造	S造
規模	地上33層 地下2層	地上38層 地下3層	地上8層	地上2層
建築高度	約156m	約176m		
容積率	950%			
總樓地板 面積與 分配	約251,000㎡			
	約114,000㎡	約118,700㎡	約 16,800㎡	約900㎡
	文部科學省 會計檢查院	金融廳 財團法人 霞山會 霞關開發SPC 民間業者 取得樓地板	文部科學 省文化廳	霞關7號館 PFI公司 民間業者取得 樓地板

(三)樓層配置概要



(四) 事業相關機關、企業體

國(中央)	國土交通省、文部科學省、會計檢查院、金融廳	
民間土地權利人	財團法人霞山會、住友不動產公司	
更新事業實施者	獨立行政法人都市再生機構	
PFI事業者	霞關7號館PFI股份公司(SPC)	
	出資企業	新日鐵工程、大成建設、東建建物、三菱商事、久來設計、新日鐵都市開發等家股份公司
	協力企業	東京不動產管理、東京建物Amenity Support、綜合警備保全、全日警4家股份公司
保留床取得者	霞關開發特定目的公司(SPC)	
	出資公司	東京建物、公共建物、豐田通商、新日鐵都市開發、日本土地建物等5家股份公司



六、辦理經過

PFI事業經公開徵選於2003年4月決標後，得標者於同

年6月設立「霞關7號館PFI股份公司，與中央政府簽訂財產租賃契約，更新事業計畫於2004年6月核定後，確定保留樓地板面積由霞關開發特定目的公司(SPC)取得。於2004年12月權利變換計畫核定後即行開工。其辦理經過如下：

2001年6月	指定為都市再生計畫
2003年4月	PFI事業決標
5月	得標者與中央政府簽訂基本協定
6月	更新事業核准實施、PFI事業者與中央政府簽訂
2004年12月	權利變換計畫核定
2005年1月	開工
2007年9月	完工、移交(部分外部工程除外)
2008年	官廳設施啟用、PFI相關之管理營運開始運作
2021年3月	PFI事業終止
2034年	PFI事業之附帶事業(民間收益設施)終止

七、事業架構及資金籌措架構

(一)事業架構(如後附圖表1、2及角色關係圖)

- 1.更新事業之實施，商請都市再生機構（獨立行政法人）擔任。
- 2.中央政府為此官廳設施建設業務之「特定建築者」，實際業務執行交由SPC負責。
- 3.SPC負責建物設計、興建及完工後之營運管理。
- 4.PFI附帶事業屬民間收益設施，由SPC與出資的不動產業者簽訂租賃契約。
- 5.由出資的不動產業者另行設立「霞關開發特定目的公司」向都市再生機構承購保留樓地板後，據以經營不動產租賃業務。



本照片由黃模春建築師提供

(二) 資金籌措架構

1. PFI事業與附帶事業，依其使用目的、內容之不同，予以分開處理。
2. 本案統一由一家SPC執行，其中PFI事業之官廳設施，由其負責維護管理15年6個月。附帶事業則由SPC向中央承租土地，興建收益設施，並由出資SPC的不動產業者（東京建物等四家公司）承租，經營期間30年。
3. 更新事業保留樓地板由東京建物等四家公司以優先出資方式設立「霞關開發特定目的公司」，預先（事業計畫核定後）承購，於竣工後再行辦理出租。



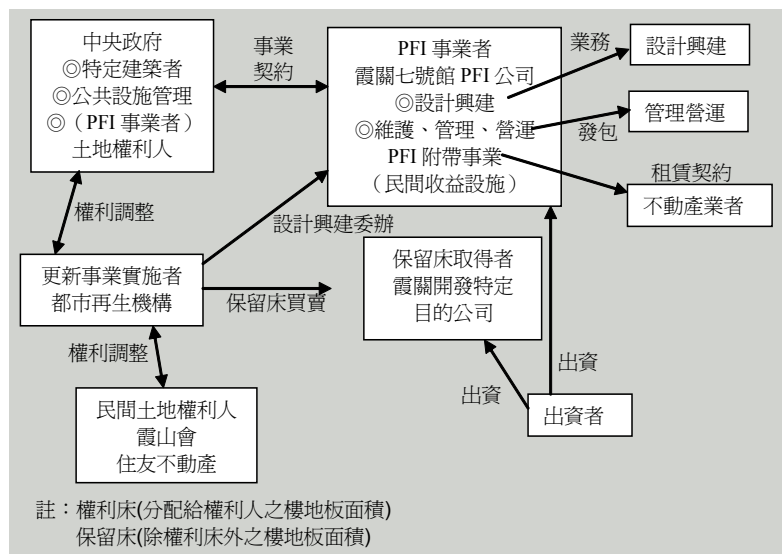
外觀透視圖

資料來源:URCA No.128 P.36

（三）本案特點

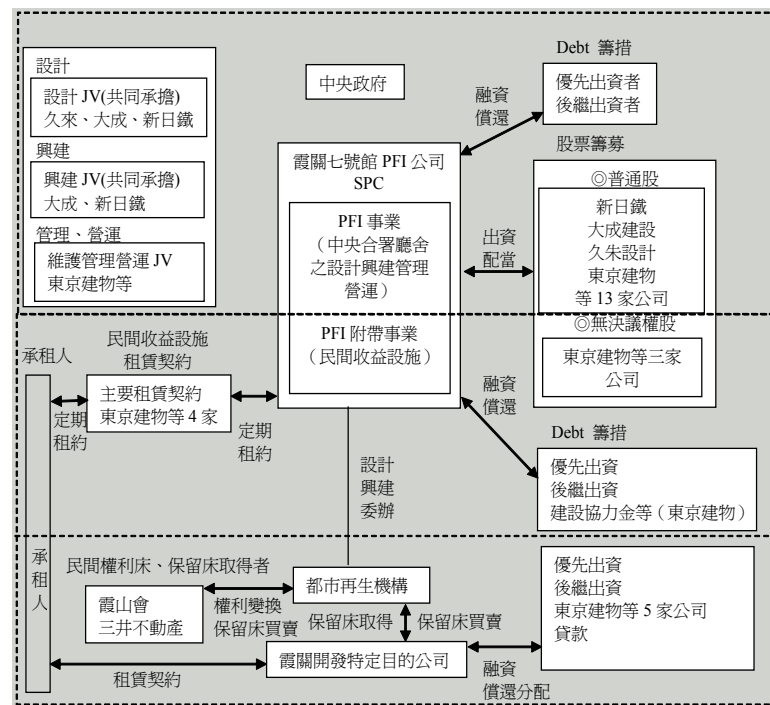
- 1.本案屬由個人實施之非都市計畫法定更新事業
因權利人僅四人無法依再開發法規定組成更新會實施，且係位於更新促進地區內之特定地區計畫範圍，故得採簡化程序辦理。尚請獨立行政法人都市再生機構以個人實施者執行。
- 2.採全體同意型權利變換方式
因權利人希望在更新後仍持續保有土地所有權，且政府使用樓地板擬採PFI事業方式，故無權利樓地板之分配問題，各取所需致全無異議。
- 3.採特定建築者制度，將PFI事業與更新事業結合。特定建築者由中央主管機關之國土交通省擔任特定建築者。
- 4.採BTO方式之PFI事業
政府以特定建築者身份，就其所需之特定建物採PFI（及BTO）方式，並於支付相關興建成本費用後取用之。

【事業架構（整體）】1

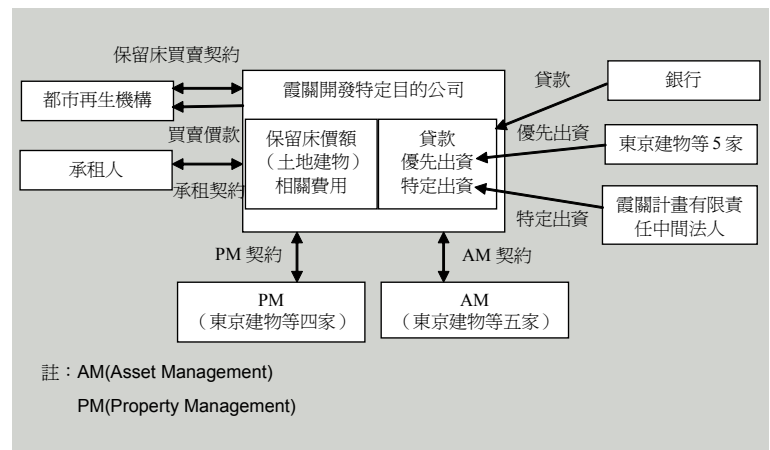


註：權利床(分配給權利人之樓地板面積)
保留床(除權利床外之樓地板面積)

【事業架構（含資金籌措）】2

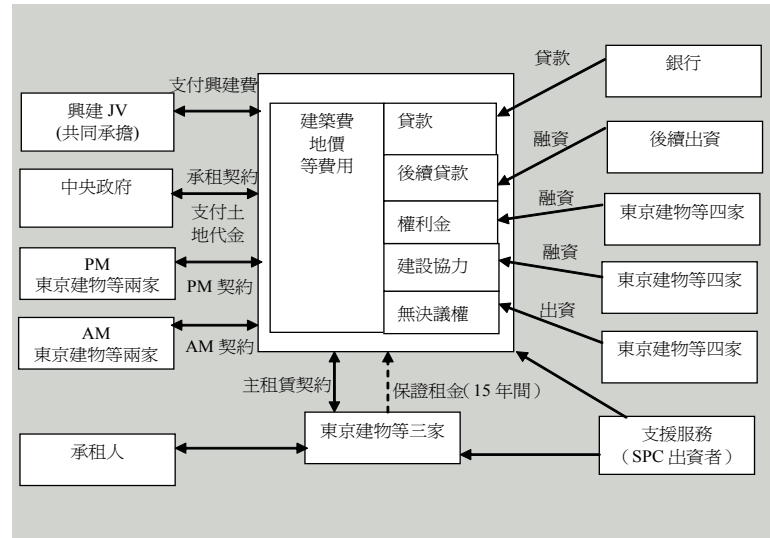


更新事業（保留床取得）角色



註：AM(Asset Management)
PM(Property Management)

PF I 附帶事業角色



本照片由黃模春建築師提供

八、結語

日本於邁向21世紀之際，為落實「徹底改造都市結構，有效促進不動產流通與活用之都市再生政策」，在「創造都市魅力、強化國際競爭力」、「運用民間資金及技術振興內需，實現經濟再生」及「增進土地流通，解決不良債權」之3大目標之指引下，由首相帶頭推動全方位之都市再生計畫。

都市再生計畫以5項工作主軸，即「以東京灣臨海地區等為主」、「以大都市圈域內交通設施為主」、「以密集都市化地區為主」、「以建構科技產業交流據點為主」及「活化再生國有地成為都市發展據點」。在日本全國經指定之16項都市再生計畫中，「東京都內中央廳舍等設施引入民間資金，以PFI手法進行再開發」為其中重要一環。

霞關7號館之再開發經核定為緊急整備地域，必須儘速執行之先鋒計劃。中央政府國土交通省為能取得所需之辦公廳舍，以特定建築者身分，採鼓勵民間參與公共設施投資建設之BTO方式，執行所謂之「PFI事業」。復因此PFI事業實施基地，有必要與周邊私有土地合併進行整體規劃開發，故此霞關7號館之PFI事業併入霞關三丁目南地區第一種市街地再開發事業推動。

國土交通省扮演中央合署辦公廳舍之特定建築者，但因與PFI事業併辦之更新事業涵蓋私有建物，而該省並未具備私有建物發包之法定職責。其中由私人取得之樓地板並無法由特定建築者統籌發包處理，故更新事業委由具中立性之行政法人都市再生機構擔任實施者，兼負中央相關單位與PFI事業者間之溝通及整合角色。

PFI事業之得標者(新日本製鐵集團)乃設立「霞關7號館PFI股份公司」(SPC)與國土交通省簽訂PFI事業契約。至更新事業之保留樓地板(保留床)則由霞關7號館PFI股份公司(SPC)及參與出資之4家企業，聯合設立另一SPC「霞關開發特定目的公司」分別取得之。

本日本東京霞關中央合署廳舍之都市再生案例，是國有土地，公共設施鼓勵民間投資興建開發且與更新事業，併行實施之首創。開發完成之行政設施及收益設施兩部分，並設定不同期限，由「霞關開發特定目的公司」採統籌營運管理模式，而資金籌措則以成立SPC方式集資，俾擴大集資管道效益，頗值國內目前積極推動大面積公有土地更新開發建設之參考。

基金會顧問 何芳子

23

訂購人：_____

電子郵件：_____

聯絡電話：_____

收件地址：_____

付款及取書方式：

☐ 貨到付款		需加運費100元 (滿2000元以上運費免) 請將訂購單傳真至本會
☐ 郵政劃撥	劃撥帳號：19289240 戶名：財團法人都市更新研究發展基金會	需加運費50元 (滿2000元以上運費免) 劃撥收據連同訂購單請傳真至本會
☐ 銀行匯款	匯款帳號001-004-0023883-1 永豐銀行城內分行 戶名：財團法人都市更新研究發展基金會	不需運費 匯款後請將匯款單連同本訂購單 傳真至本會

索取發票：☐二聯式 ☐三聯式

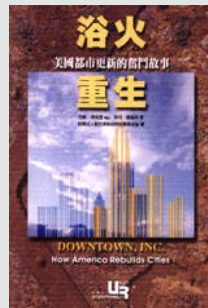
發票抬頭：_____

統一編號：_____

發票地址：☐同收件地址 _____

歡迎訂購

書名	浴火重生	日本都市再生密碼
定價	450	580
優惠價	400	520
數量		



2009年03月-05月基金會工作日誌

03月

- 03日 參與營建署「員林火車站站區」工作會議。
- 04日 參加基隆市政府「基隆火車站」工作會議。
- 06日 參加基隆市政府「基隆火車站」會議。
- 09日 參與營建署「中央都市更新基金管理會」第一次會議。
- 10日 參加基隆市政府「基隆火車站」都市更新專案推動小組第一次委員會；推動辦公室第一次工作會議。
- 12日 參加營建署「基隆市和平島」、「宜蘭市交通轉運中心」及「宜蘭市化龍一村」工作會議
- 13日 參加營建署「基隆火車站」、「中正區中正一分局」及「臺北縣新店榮工廠」工作會議
- 17日 參與營建署「臺中體二用地」及「臺中縣豐原火車站」會議
- 18日 參與營建署「澎湖縣馬公新復里地區」工作會議。
- 19日 參與營建署「基隆火車站」招商工作會議
- 20日 推動辦公室第二次專家輔導會議
- 23日 參與營建署研商「華山地區公有房地拆除」會議
- 27日 參與營建署「臺鐵高雄港站」會議；推動辦公室業務檢討會議
- 30日 參與營建署「基隆火車站」、「臺南運河星鑽」及「臺南縣永康飛雁新村」工作會議

04月

- 01日 參與國產局「國有承租戶處理方式」會議
- 07日 參與國產局「國有地更新疑義」會議；推動辦公室工作會議
- 08日 參與營建署「苗栗縣南苗舊市區」工作會議
- 09日 參與營建署「基隆火車站招商」開發辦理原則第一次會議；「宜蘭蘭城之星」工作會議。
- 15日 本會接受營建署委託之都市更新推動辦公室委託專業服務案第二期成果報告書審查會議
- 16日 參與經建會「行政院都市更新推動小組98年度」第1次會議；推動辦公室教育訓練法令政策班（臺北）。
- 17日 推動辦公室專家輔導會議；參與經建會「華山更新計畫」會議；辦理營建署99年度示範計畫案（桃園縣、新竹市）。

- 20日 參與營建署臺北市「鼎興營區」、「中山女中」及「基隆火車站」案招商會議。
- 21日 推動辦公室第三次業務檢討會議；參與營建署「基隆和平島」案招商工作會議。
- 22日 參與營建署「98年度中央都市更新基金管理會」申請提案、「基隆火車站」案及「臺中縣豐原火車站」案工作會議；「研商都市更新建築容積獎勵之舊違章建築戶認定方式」會議。
- 23日 參與營建署「澎湖縣馬公市新復里」案招商工作會議
- 24日 推動辦公室教育訓練法令政策班（臺北縣）；辦理營建署99年度都市更新示範計畫案（彰化縣、南投縣）。
- 28日 參與營建署「基隆火車站」招商第二次工作會議。
- 29日 辦理營建署99年度都市更新示範計畫案（嘉義市、嘉義縣）。
- 30日 參與營建署「中央都市更新基金協助政府機關（構）推動都市更新作業要點」草案會議。

05月

- 06日 參與營建署「研商都市更新條例第56條規定」會議；「臺北縣永和陳義胞」案工作會議。
- 07日 參與交通部臺鐵局「宜蘭市蘭城之星」行政契約草案會議。
- 08日 辦理營建署99年度都市更新示範計畫案（臺南縣市、高雄市）。
- 12日 推動辦公室第三次工作會議；參與營建署「基隆火車站」案招商作業開發辦理原則第三次會議。
- 13日 參與營建署「桃園縣正發大樓」招商及「臺鐵高雄港站」會議。
- 14日 推動辦公室教育訓練法令政策班（臺中市）；參與營建署「嘉義市火車站」案工作會議。
- 15日 辦理營建署99年度都市更新示範計畫案（臺東縣）。
- 18日 參與營建署「基隆和平島」案工作會議。
- 19日 推動辦公室專家輔導會議會議；參與營建署「高雄臺鐵」會議。
- 20日 參與營建署「臺南縣永康市飛雁新村」案工作會議。
- 21日 推動辦公室教育訓練法令政策班（高雄市）。
- 22日 辦理營建署99年度都市更新示範計畫案（臺北市）。
- 26日 推動辦公室第四次業務檢討會議。
- 27日 參與營建署「捷運新莊線規劃案」工作會議。

更新重點新聞

浮洲都更 關親民公園 設樹木銀行
冠德 整合大理街有成
社區更新遇釘戶 將有法解套
基市都更 廖了以：先拉皮
立院初審通過 限期不改建眷村依都更條例辦理
民生別墅開先例 輻射屋重建 採都更模式
李述德：大塊國有土地開發 將與民間合作活化資產
善用估價師 避免都市更新權利受損
眷村拒改建 可辦都更
自辦都更 危樓變億元戶
增值妙招 協調地主最難
台開周邊都更案 將受惠

聯合報2009.04.13.
經濟日報2009.04.13.
自由時報2009.04.14.
聯合報2009.04.15.
中廣新聞網2009.04.27.
經濟日報2009.05.03.
鉅亨網2009.05.05.
經濟日報2009.05.05.
聯合報2009.05.13.
聯合報2009.05.13.
聯合報2009.05.13.
經濟日報2009.05.19.

新壽獵地 瞄準都更案
天母學產地都更立委疑計畫有弊
大稻埕特區 3成申請容積移轉
都更案 國賓大將賺10億
老房子整合改建變身豪宅
舊屋都更 銀行信託享優惠
市更新熱 老屋變豪宅
土銀 將成立都更投信
都更商機 國產局主動出擊
20件都更案 引爆數千億商機
都更基金 增胖80億
「老屋變黃金」北市都更發燒

經濟日報2009.05.22.
聯合報2009.05.26.
聯合報2009.06.01.
經濟日報2009.06.02.
聯合晚報2009.06.04.
經濟日報2009.06.05.
聯合報2009.06.05.
經濟日報2009.06.10.
工商時報2009.06.13.
經濟日報2009.06.15.
經濟日報2009.06.15.
蘋果日報2009.06.15.

新聞內容詳見本會網站：www.ur.org.tw