亞洲其他城市市區更新政策研究-台北及東京發展權補充研究報告

正稿

致:

市區重建局

二零零九年七月二十四日

檔案編號: V/F09-092/KHY/KWL/JYA

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

目錄

頁

1 簡介 3
1.1 任務介紹 3
1.2 報告結構 3
2 台北的「容積移轉」 4
2.1 介紹 4
2.2 申請程序及審查 6
2.3 移轉容積之計算 10
2.4 容積之交易機制 13
3 策略成效分析 20
4 策略之適用性 22
5 東京「權利變換」政策 24
5.1 介紹 24
5.2 「權利變換」介紹 27
5.3 手續及程序 28
5.4 處理機制 35
6 六本木地區再開發案 46
6.1 介紹 46
6.2 「權利變換」 49
7 策略之適用性 54
8 用語定義 58
8.1 「容積移轉」 58
8.2 「權利變換」 58
9 參考資料 60
9.1 「容積移轉」 60
9.2 「權利變換」 60

圖表 一 日本都市再開發法之概要 25
圖表 二 更新前資產換取項目更新後之產權 37
圖表 三 更新事業中央補條件 43
圖表 四 組合再開發促進基金債務保證概要 45
圖表 五 六本木之丘的開發項目概要 47
圖表 六 六本木更新事業發展時間表 48

附件一　容積移轉程序
附件二　公共設施保留地容積移轉申請流程圖
附件三　審查流程
附件四　古蹟管理維護、修復、再利用計畫內容
附件五　移轉容積之計算
附件六　民眾申請容積移轉操作示範
附件七　政府部門作業模擬
附件八　容積放售資訊
附件九　大稻埕容積移轉案例
附件十　容積公告
附件十一　台北市大稻埕容積移轉辦理情況
附件十二　權利變換之方式
附件十三　第一種市街地再開發事業流程圖
附件十四　組合成立程序
附件十五　權利變換範例
附件十六　市街地再開發事業財務收支狀況之說明
附件十七　六本木更新前後的改變
附件十八　六本木之丘更新前建築物圖
附件十九　六本木新城森大廈立體圖
附件二十　六本木之丘發展
附件二十一　六本木更新前權利狀態示意圖
附件二十二　六本木更新後權利變換分配示意圖
附件二十三　不動產證券化融資

發展權利研究

1 簡介

1.1 任務介紹

世邦魏理仕受市區重建局的委託，於 2009 年 3 月開始爲市區重建策略檢討之發展權利研究提供專案顧問服務，並提供一份關於該專案的報告書。

此次顧問服務的成果包括一個中文報告，該專案報告的主要目的爲對東京的「權利變換」政策及台北市的「容積移轉」政策提供專案研究。

1.2 報告結構

這個報告主要包括以下幾個部分:

第一部分主要是針對此報告的介紹。

第二部分介紹台北「容積移轉」之運作方式及有關之法規。

第三部分分析台北「容積移轉」之成效。

第四部分分析「容積移轉」於香港之適用性。

第五部分介紹東京的「權利變換」政策的執行細節及有關之處理機制。

第六部分介紹「權利變換」於六本木地區再開發案之執行方式。

第七部分分析「權利變換」政策於香港之適用性。

第八部分列出報告內專有用語之定義。

第九部分列出報告所參考之資料。

2 台北的「容積移轉」

2.1 介紹

台北對於私有公共設施保留地之取得方式大多是以現金補償；然而，據台北市都發局統計，直至 2008 年 12 月，台北市私有未徵收公共設施保留地約有 940 公頃。若政府採現金補償方式，則動輒需要超過以兆元計才能全部收回。因此，政府推行應用於徵收古蹟土地之「容積移轉」方式來取得公共設施保留地，政府希望能藉由出售容積的方式，使地主能受到補償，而政府也可節省補償費用，使公共設施保留地所有權人得到權益的保障及公共設施用地之取得及興闢可順利推展。

目前台北市「容積移轉」執行之依據包括內政部發布的「都市計畫容積移轉實施辦法」與「古蹟土地容積移轉辦法」。

「容積移轉」即政府允許原屬一宗土地之可建築容積一部份或全部移轉至另一宗可建築土地建築使用，即爲「容積移轉」[1]。
「容積移轉」之目的爲以下所列：

1) 使具紀念性或藝術價值建築之保存維護得以順利推展；
2) 公共設施保留地得以順利取得興闢，提昇都市環境品質，並紓解政府財政負擔；
3) 面臨寬廣地域之基地得適度增加容積，促進基地有效利用；同時都市增加公共空間，改善環境品質；及
4) 受限發展土地地主權益獲得保障與補償。

[1] 都市計畫容積移轉實施辦法(以下，簡稱爲實施法)實施法第五條

2.1.1 實施範圍

「容積移轉」之申請只限於根據「古蹟土地容積移轉實施辦法」或「都市計畫容積移轉實施辦法」所指定之送出基地[2]及接受基地[3]，非屬這兩類之土地並不適用於「容積移轉」。送出基地種類須爲以下所列之類別，而「容積移轉」以移轉至同一都市計畫地區範圍內之其他任何一宗可建築使用土地爲原則。送出基地爲古蹟土地，且位於非都市計畫區者，接受基地爲同一鄉鎮市之任何一宗可建築之非都市土地。必要時，直轄市、縣(市)政府會考慮都市整體發展，指定移入地區範圍[4]。

送出基地種類包括：

1) 古蹟土地(指定爲古蹟之私有民宅、家廟、宗祠所定著土地)；
2) 古蹟保存區內之私有土地；
3) 保存用地之私有土地；
4) 都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）政府認定有保存價值建築所定著之私有土地；
5) 形狀完整、面積 500 ㎡以上、提供作公共空間使用（如：兒童遊樂場）之可建築土地；及
6) 私有都市計畫公共設施保留地[5]。

[2] 實施辦法第六條、古蹟土地容積移轉辦法(以下，簡稱爲古蹟容移法)第三條及台北市都市計畫容積移轉審查許可條件(以下，簡稱爲審查許可條件)第三條
[3] 實施辦法第七條
[4] 實施辦法第八條及古蹟容移法第五條
[5] 但不含都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他整體開發方式取得或有其他可行之取得或興闢計畫者

2.2 申請程序及審查

2.2.1 申請「容積移轉」辦理程序

「容積移轉」申請分爲兩種，一爲根據「古蹟土地容積移轉辦法」，申請人可依據古蹟主管單位所公告之古蹟土地造冊所列之土地，進行「容積移轉」申請；二爲根據「都市計畫容積移轉辦法」所公告之保留地造冊，進行「容積移轉」申請[6]。

送出土地爲古蹟地者應先行辦理古蹟地主研擬古蹟管理維護或修復再利用計畫，此用以確保古蹟所有人負起古蹟管理維護之責[7]。送出土地爲「私有都市計畫公共設施保留地」，申請人應向都市發展局申請查詢曾否價購或徵收該土地，若該用地曾領有政府價購或徵收補償費，即該項土地非屬「公共設施保留地」，因此，不能申請「容積移轉」。提出「容積移轉」申請前，無論爲古蹟土地或公共設施保留地之申請，送出基地與接受基地土地所有權人應先行進行協議。

對於都市計畫中的「容積移轉」，申請人須爲接受基地所有權人[8]；而古蹟土地的申請須爲送出基地所有權人與接受基地所有權人共同提出[9]。「容積移轉」申請案經政府審查後，將通知接受基地所有權人儘速辦理送出、基地取得、清理、贈與登記事宜。當確認「容積移轉」案件審查符合規定，且辦畢相關權利清理及登記事宜。政府便會函告送出基地及接受基地所有權人許可「容積移轉」，並發給「容積移轉」許可函[10]。「容積移轉程序」可參閱附件一及「公共設施保留地容積移轉申請流程圖」可參閱附件二。

[6] 實施辦法第五條
[7] 審查許可條件第八條
[8] 實施辦法第十六條古蹟容移法第五條
[9] 古蹟容移法第十條
[10] 審查許可條件第十條

2.2.2 審查條件

對於「容積移轉」的申請，審議委員會會經過詳細審議其送出基地及接受基地的狀況作出決定。根據「台北市都市計畫容積移轉審查許可條件」，送出基地爲公共設施保留地，其面積必須達相關之限制，公園用地、綠地、廣場的面積須小於二公頃以下；道路寬度達十五公尺以上及得到申請範圍內之土地所有權人之全數同意辦理「容積移轉」[11]。若申請送出基地爲一未開闢之道路，其持有年期須達五年以上。送出基地爲古蹟及歷史建築所定著之私有土地，該土地之所有權人須依文化資產保存法相關規定，提出古蹟修復再利用計畫[12]，經市政府文化局審查通過，並經市政府核定後，才可以開始申請。

申請「容積移轉」的接受基地亦有訂明限制，接受基地的地區視乎送出基地的種類。若送出基地爲古蹟及歷史建築所定著之私有土地，其容積可移轉至台北市轄區內之可建築土地。若送出基地爲公共設施保留地之私有土地，其容積僅可移轉至下列地區：基地位於大眾捷運場站車站出入口半徑五百公尺範圍內，且需面臨八公尺以上已開闢之都市計畫道路。或基地所在位置半徑五百公尺範圍內，有已開闢且其面積在零點五公頃以上之公園綠地，且需臨接十五公尺以上已開闢之計畫道路，或面臨二條已開闢之計畫道路，而其中一條寬度須達十二公尺者[13]。

另外，接受基地之面積亦有所限制，其面積應超過一千平方公尺，且基地不得爲古蹟、歷史建築所在或鄰近街、土地利用潛力低、保護區、農業區、河川區都市計畫規定禁止「容積移轉」或非屬都市計畫發展區之土地[14]。

[11] 審查許可條件第四條
[12] 古蹟修復再利用計畫之內容可參閱附件四
[13] 審查許可條件第六條:
[14] 審查許可條件第七條:

由於審議委員會於審議「容積移轉」之申請時，亦會考慮都市發展密度、發展總量及公共設施劃設水準[15]，接受基地範圍內之土地所有權人須提出建築計畫，經台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，並經市政府核定後，才可申請核發「容積移轉」許可證明。各接受基地建築計畫之變更或因基地條件限制未能完全使用其獲准移入之容積，而需再次移轉者，需要再次提交建築計畫予以審理[16]。「審查流程」可參閱附件三。

2.2.3 申請前之處理

1) 古蹟及保存區所定著之私有土地

爲促使古蹟所有人確實負起古蹟管理維護之責，送出基地符合爲古蹟、保存區所定著之私有土地者，送出基地所有權人須研擬古蹟管理維護計畫或修復、再利用計畫。其中古蹟管理維護計畫由直轄市、縣（市）古蹟主管單位核備；古蹟之修復、再利用計畫由直轄市、縣市古蹟主管單位審查，並送內政部民政司核備。

古蹟地主研擬古蹟管理維護計畫或修復、再利用計畫須依照文化資產保存法及其施行細則規定辦理，其內容格式包括圖像資料、歷史研究、建築形式研究、現況使用調查、建築損壞狀況調查、管理維護、修復及再利用準則、保存經費預估及現況測繪圖。「古蹟管理維護、修復、再利用計畫內容」參閱附件四。

對於送出基地屬古蹟土地或有保存價值建築所定著之私有土地，在核定申請時，容積之移轉可選擇全部或部分移轉，政府會函告送出基地及接受基地所有權人許可「容積移轉」，發給接受基地所有權人「容積移轉」許可函。

[15] 審查許可條件第四條
[16] 實施辦法第四條

古蹟或有保存價值建築之地主仍有土地所有權，送出基地上之建築物應永久保存，基地上之建築價值喪失或減損，土地所有權人應按原貌修復[17]。

2) 公共設施保留地所定著之私有土地

申請人應在限期內完成送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，並將土地產權移轉登記予市政府後，由市政府核發「容積移轉」許可證明。都市計畫主管機關函告送出基地及接受基地所有權人許可「容積移轉」，發給接受基地所有權人「容積移轉」許可函。

因「容積移轉」及土地產權移轉登記所需之土地登記規費、印花稅及其他稅捐等均由申請人負擔[18]。

公共開放空間及公設保留地須移轉所有權給地方政府[19]。容積移轉後，送出基地與接受基地的容積增減永久有效[20]。

[17] 實施辦法第十八條
[18] 審查許可條件第十條
[19] 實施辦法第十三條及審查許可條件第十條
[20] 在可建築基地上如欲增加容積，目前有兩種做法：一爲申請容積獎勵，一爲循容積移轉方式購買容積。若爲容積獎勵而增加的容積，在該建築物消失重建後即喪失增加的獎勵容積，而回歸到基準容積；若爲容積購買而增加的容積，其效力則爲永久有效，並不因建築物重建等因素而回復至基準容積，因此接受基地在購買容積後，其可建築容積恆久爲基準容積加上購買容積。

2.3 移轉容積之計算

「容積移轉」之申請原則上分爲兩類，一爲古蹟保存建築定著之私有土地，二爲公共設施保留地定著之私有土地。可移出之容積視乎不同的送出土地種類會有其不同的計算方式，「容積移轉」之計算以基準容積爲原則。

對於古蹟保存建築定著之私有土地，可移轉之容積以其基準容積扣除該已建築之容積爲準。對於公共設施保留地定著之私有土地，其可移轉之容積爲以基準容積爲原則，但各實際可移出容積視乎直轄市、縣（市）主管機關視實際狀況予增減。倘若，申請容積移出之土地尚未實施容積率管制，其可移出之容積以毗鄰土地之平均容積率爲準則。

可移出容積計算之種類可分爲六種，經認定有保存價值建築定著之私有土地、經劃定爲保存區或保存用地者、劃定或變更爲保存區前，尚未實施容積率管制者、提供做公共空間之可建築用地、私有都市計畫公共設施保留地及毗鄰土地使用分區均非屬都市發展用地者。計算範例參閱附件五。

2.3.1 已建築容積之認定

從上一節提到的「容積移轉」計算方法得知，古蹟或具保存價值建築土地之可移轉容積，須經扣減已建築容積才可得知。已建築容積之訂定會由有關之審查機關審核。以下將簡列對於這些建築的已建築容積之認定方式，其可分爲古蹟及具保存價值建築物兩種方式。

古蹟建築由地方古蹟主管機關認定，認定方式有二，以地方古蹟主管機關審查核定之古蹟修復或再利用計畫內記載之已建築容積爲依據。另外，亦可由地方古蹟主管機關於清查可實施「容積移轉」之古蹟時，一併辦理古蹟座落土地之建築物測繪，核算古蹟座落土地之已建築容積。

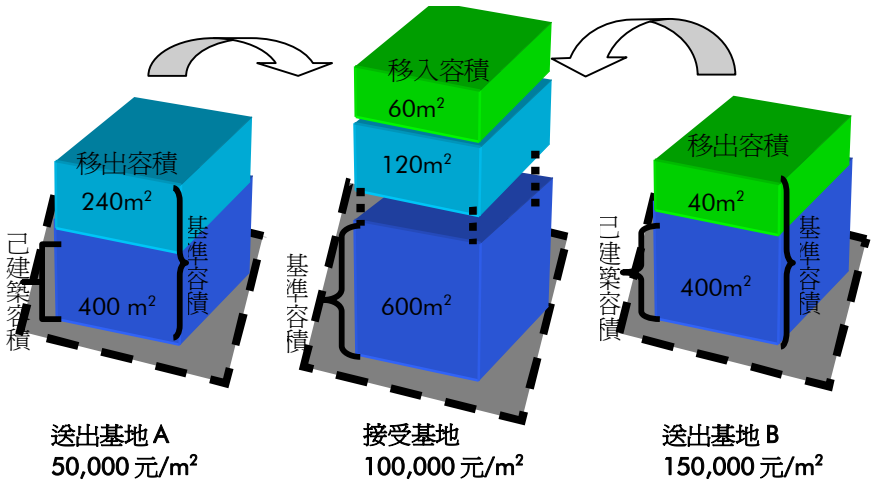
保存價值建築物的保存容積由地方古蹟主管機關認定，新建容積由都市設計委員會認定，無都市設計委員會編制者，由都市計畫主管機關認定。

2.3.2 移轉容積換算

送出基地移出之容積，於換算爲接受基地移入容積時，應按申請「容積移轉」當期各該送出基地與接受基地公告土地現值[21]之比值計算[22]。因此，送出基地移出之容積並不等同接受基地之容積，實際之接受面積視乎其公告土地現值與送出基地之公告現值之比例，比例愈大，所接受之容積愈小。因此，由一公告現值較大之土地移出容積予公告現值較小之土地，其可獲得的容積會較多。換算率之計算如下圖所示:

接受基地移入容積 =

$$\text{送出基地移出容積 x } \frac{\text{申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值}}{\text{申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值}}$$



[21] 指直轄市及縣（市）政府依平均地權條例公告之土地現值（土地稅法第十二條）。公告現值爲政府每年對土地的估算價值，其主要用爲評估土地增值稅。
[22] 實施辦法第九條

2.3.3 「容積移轉」之限制

爲免使某一地區過份發展，根據「古蹟土地容積移轉實施辦法」或「都市計畫容積移轉實施辦法」，其容積移出或移入都清楚訂定其限制。

接受基地可移入容積以不超過其基準容積之 30%爲原則，送出基地爲古蹟土地者以不超過 40%爲原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區，可酌予提高可移入容積，但最高不得超過 40%。送出基地爲古蹟土地者，可提高至 50%[23]。

送出基地，除供公共空間使用者外，可以分多次移出。接受基地在不超過可移入容積限度內，可以分多次移入由不同送出基地移出之容積[24]。

接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，可申請移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用，以一次爲限[25]。

[23] 實施辦法第八條及古蹟容移法第七條
[24] 實施辦法第十條及古蹟容移法第九條
[25] 實施辦法第十一條及古蹟容移法第六條

2.4 容積之交易機制

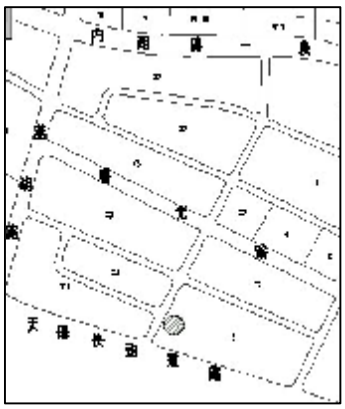
2.4.1 「容積移轉」交易運作

爲清楚了解容積之換算及最高接受容積之計算，以下爲一範例以供分析參考之用。

「容積移轉」之估價模擬方案

一) 送出基地：信義區國小用地

1) 地段地號：信義區永吉段一小段 396 地號(永吉國小)
2) 土地使用分區：國小用地
3) 土地面積：1,645 m2
4) 公告土地現值：357,024 元／坪
5) 當地房屋市場價格(住宅區)：30 萬元／坪
6) 房屋營造成本：8 萬元/坪



二) 接受基地：內湖區六期重劃區

1) 地段地號：西湖段四小段 212 地號
2) 土地使用分區：第三種工業區
3) 土地面積：3,271.82 m^2
4) 公告土地現值：266,357 元/坪
5) 當地房屋市場價格 (工業區廠辦)：28 萬元／坪
6) 房屋營造成本：8 萬元/坪

「容積移轉」換算過程如下：

項目	送出基地	接受基地
土地面積（㎡）	1,645	3,271.82
容積率（%）	225	300
基準容積（㎡）	3,701.25	9,815.46
已建築容積（㎡）	—	—
可移出容積（㎡）	3,701.25	—
可移入容積上限（㎡）	—	2,944.64
公告土地現值（元/坪）	357,024	266,357
容積轉換率	1.34	

註：

1) 可移出容積＝基準容積－已建築容積＝3,701.25－0＝3,701.25
2) 可移入容積上限＝基準容積x30%＝9,815.46x30%＝2,944.64
3) 容積轉換率＝送出基地公告土地現值÷接受基地土地公告現值＝357,024÷266,357＝1.34
4) 送出基地基準容積率以其毗鄰地區之第三種住宅區計算

「容積移轉」換算計算結果：

1) 接受基地本次移入容積＝2,944.64 ㎡
2) 送出基地本次移出容積＝2944.64 ㎡/1.34＝2197.49 ㎡
3) 送出基地尚可移出容積＝1,503.76 ㎡
4) 接受基地尚可移入容積＝0 ㎡

「民眾申請容積移轉操作示範」可參閱附件六及「政府審查範例」可參考附件七。

2.4.2 大稻埕容積移轉案例背景資料

三) 送出基地：歷史街區

1) 地段地號：大同延平二小段 178 等地號令廸化街 309、313 號)

2) 土地使用分區：特定專用區 (供特定商業使用)

3) 土地面積：293 平方米

4) 公告土地現值：167,648 元/平方米

四) 接受基地：基隆河 (中山橋至成美橋) 附近地區

1) 地段地號：內湖區舊宗段 36-6、36-7 地號等

2) 土地使用分區：工業區 (供輕工業使用)

3) 土地面積：2,740.44 平方米

4) 公告土地現值：57,000 元/平方米

「容積移轉」換算過程如下：

項目	送出基地	接受基地
土地面積（平方米）	293	3,271.82
容積率（%）	505	200
基準容積（平方米）	1,481	5,480.88
已建築容積（平方米）	824.23	—
可移出容積（平方米）	656.77	—
可移入容積上限（平方米）	—	2,192.35
公告土地現值（元/平方米）	167,648	57,000
容積轉換率	2.9411	

註：

1) 可移出容積＝基準容積－已建築容積＝1,481－824.23＝656.77 平方米

2) 可移入容積上限＝基準容積×40%＝5,480.88 × 40%＝2,192.35 平方米

3) 容積轉換率＝送出基地公告土地現值÷接受基地土地公告現值＝167,648÷57,000＝2.9411

「容積移轉」換算計算結果：

1) 送出基地本次送出容積＝656.77 平方米

2) 接受基地本次移入容積＝656.77x 2.9411＝1,931.69 平方米

3) 接受基地尚可移入容積＝2,192.35-1,931.69= 260.66 平方米

4) 送出基地尚可送出容積＝0 平方米

基地位置圖及建築物圖可參閱附件九

大稻埕歷史風貌特定專用區

保存迪化街爲中心的歷史街區一直是台灣政府致力的重點，此項規劃非常重視如何兼顧城市保存與地區再發展，台灣政府於 2000 年 1 月 27 日公告實施「臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫」，透過歷史性建築物之登錄、歷史街區風貌維護、都市設計準則之擬定及容積移轉之執行，使得大稻埕地區在兼顧歷史街區保存與發展的前提下，以劃設「歷史風貌特定專用區」的手法，達到保存傳統市街的目的；另方面兼顧房地所有權人之權益，得以維護歷史性建築物，提供舊街區都市更新的誘因，期望大稻埕地區歷史風貌再次展開另一歷史新頁，亦爲本市早期經濟與都市發展之歷史留下重要之見證。

大稻埕特定專用區地圖

目標：

1. 保存並延續都市歷史空間形式與產業特質之歷史記憶與環境氣氛。
2. 引入新的都市活動與產業機能以活化街區商業行爲。
3. 積極引導與推動私部門建設開發投入街區公共投資，帶動地區發展。
4. 促進大稻埕地區再發展，均衡都市發展。

誘因：

爲保存歷史風貌與特色，舉凡大稻埕歷史風貌特定專用區歷史街區內建築物，均能享受容積移轉措施，包括建築物維護成本、提供公益設施建築成本、基地規模及環境影響說明等均能核算對應的容積獎勵，以提供街區民眾建築物修復與改建的誘因。

成果：

大稻埕地區自實施「容積移轉」至今（民國 97 年 2 月底），共核發容積移轉許可 205 件，「容積移轉」送出基地共有 108 處，接受基地 153 處，近 2 年申請案件大幅增多，街區的舊建物更新維護趨於頻繁，對於傳統商業挹注及歷史街區的更新活化，注入新的契機。

資料來源：台北市都市計劃委員會

2.4.3 市場上的交易機制

容積之交易辦法與公開市場上之房屋買賣相似，容積賣家與買家自行作商討協議，通常協議會通過中介人的協助。但其實際之交易價額並不像房屋買賣的透明，而交易量亦不如房屋市場買賣之多。當協議完成後，申請人向政府作出申請，政府經過審查後，會通知賣家可否移出容積及買家的土地可以接受多少的容積，此限制會視乎接受地附近的容積。

容積賣家與買家達成協議後，審議委員會可能因某些發展規劃問題，而不接納申請，所以買家需承受此風險。一旦申請不被接納，容積買家可以將之轉售或另一處土地再作申請「容積移轉」。

對於歷史建築的「容積移轉」，政府審查申請移轉容積的門檻較一般的公共設施「容積移轉」申請寬鬆，使歷史建築能順利保留。若遇上接受基地不能接受過大的建築，審議委員可能會在許可條件加設建築高度的限制，使建築的一部份移向地下發展，及移轉面積的限制，達到控制高度及建築物大小的目的。但對於一般公共設施或道路的「容積移轉」申請的門檻都是較高的，例如送出土地必須爲從來沒有接受過政府的補償金(詳見附件三 - 審查條件)。從與台北市都市發展局討論中得知，許多公共設施建築用地都因曾接受過補償金而未能獲得許可「容積移轉」。

送出基地之容積及基地公告價值可參考中介人的網站[26]，投資人可直接找尋中介人或送出基地之地主商議交易價額，交易價額的資訊並不容易在公開市場中找得。現在的價格，是以公告現值爲基準，買賣價一般低於公告價值，從訪問當地從事「容積移轉」的房地產人員得知，公告價值通常爲土地市場價格的三分之一，土地越接近都市地區， 公告現值越接近市價。在公共設施保留地「容積移轉」中，道路地約爲公告現值的百份之七十至

[26] 參考附件八 中介人網頁上所列之容積放售資料

八十，廣場、公園、綠地則比較貴，價額約爲百分之八十以上；古蹟「容積移轉」的容積價額約爲公告現值的百分之六十至八十五。由於價額依照不同都市計畫區而定，並且價額變動很快，其實際價額不易掌握。

從訪問中知悉，台北市之「容積移轉」市場缺乏交易雙方之相關資訊，容積之需求者無法從市場中迅速搜尋到可以提供容積之容積供給者，而容積供給者無法獲得容積需求者之相關資訊，在此缺乏一個完備的交易平台及公開的市場資訊，在缺乏中介制度的交易平台情況下，買賣雙方有意願卻無從獲得彼此之資訊及合理的交易價格，使得雙方都採取保留之心態。

3 策略成效分析

從「容積移轉」的綜合分析可知，「容積移轉」市場之建立對於「容積移轉」交易市場中的參與者，包含制定相關政策之政府部門、容積供給的地主及容積需求的開發投資者而言，是一個可以創造三贏局面的政策方向，但其實際成效取決於其他相關之審批因素。

在「容積移轉」自由交易的市場中，政府可藉由「容積移轉」相關政策之訂定及都市規劃，以非財務政策取得公共設施保留地及保存古蹟及具歷史價值之建築，以節省財務支出，並可提升取得公共設施保留地之效率以進行公共設施之開發，改善居住環境品質；而就公共設施保留地之地主而言，可透過容積市場之自由交易，獲得因土地長期被限制開發產生損失，由出售容積獲得合理之補償；另外，就土地開發投資者而言，他們可於「容積移轉」市場中購買開發所需之容積，增加開發之誘因，並配合政府之政策將容積移入適當之開發區位，促進都市合理有效之發展。

政府致力於保存古蹟、紀念性或藝術價值建築之保存，所以在確認爲有價值保存建築物時，會盡力協助送出基地權人，力求保存該藝術建築物。政府會針對一特定的項目，進行研究，從而放寬審查條件，使建築物得以順利保存。

由於政府希望在推行的過程中，能夠控制地區的容積，在其他公共設施保留地及公共空間土地之取得，審批方面就比較嚴謹，門檻設定較高，所以審查條件一般較難達到。從訪問得知台北市的未徵收的公共設施保留地或道路之取得，於公告實施至今，還沒有完成公共設施保留地「容積移轉」程序的個案。

因此，認可之案件多爲古蹟或政府指定的具價值建築物保留地，「台北市大稻埕容積移轉案例」可參閱章節 2.4.2 及附件九及「政府認可之申請之公告」可參閱附件十；此類案件於「台北市的案件數目及移入容積」可參考附件十一。

此外，原本公共設施保留地在都市計畫的設計上是無容積的，爲解決政府無力徵收公共設施保留地之問題，而以獎勵容積之方式處理，此將忽視都市發展的問題，以及公共設施需求增加的問題。另外，此補償方式，其實是忽視了地主真正的權益，因爲現行公共設施保留地之市場價格遠低於徵收補償之價格，僅爲公告現值之二成左右，真正獲益的可能爲投資者。

因此，有些公共設施保留地之地主仍存在著期待徵收之心理，預期自身所擁有之公共設施保留仍有徵收之可能性，且徵收之價格是依據公告現值，此徵收價格較「容積移轉」市場中依公告現值比例計算之價格高，因此，在此預期心理下，亦不願將公共設施保留地依「容積移轉」之方式獲得補償。

有鑑於此，從財政角度看，「容積移轉」是一個有利於政府，投資者的方法，但從地權人之角度，此方法並不一定可以保障他們獲得公平的補償。此外，「容積移轉」申請的審查必須嚴謹，除了接受及送出的程序之外，更需詳細考量諸如：都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準等；一旦審查程序控制不當，對整體都市規劃發展可能產生不良影響。

4 策略之適用性

台北採取「容積移轉」的辦法代替有償徵收古蹟文物建築及保存區或私有公地的方法，根據前述章節所述及分析，「容積移轉」對社會、經濟和推動房地產發展之利弊有一定的認知。這種安排是否適用於香港現行的情況，可從以下分析得到較深入的瞭解。

香港現時在徵收私人土地作公共發展時基本是依據《收回土地條例》〔第 124 章〕、《地下鐵路〔收回土地及有關規定〕條例》〔第 276 章〕及《鐵路條例》〔第 519 章〕等等，這些收回土地的條例皆以現金賠償或補償業主及其他持份者所持有之私有產權所蒙受損失的唯一處理方式。又或根據《建築物(規劃)規例》〔第 123F 章〕對私地公用之建築給予補償性樓面面積。

因此依據香港現行之法例[27]，對於收回古蹟文物建築也是主要採取以現金補償業主以換取有關物業業權作公共用途，或是一些特別的案例，經協商後以換地方式作補償。

根據古蹟諮詢委員會於去年評估，現時獲評爲一級歷史建築的私人建築爲數近一百幢，這些建築一旦面臨清拆，古物事務監督可能根據《古物及古蹟條例》〔第 53 章〕把該等建築宣布爲暫定古蹟，凍結其重建權。對於這種重建權之損失，政府可能需要動用數以百億元計之公帑作爲補償業主之經濟損失。另外，對於現時私地公用以增加樓面面積之補償方式，亦可能會碰到因高度限制、其他建築或環保等條例所約束而受阻之情況出現。

有鑑於此，台北的「容積移轉」可能爲其中一種可以考慮應用於古蹟文物建築補償或私地公用補償之方法，「容積移轉」可使政府無需動用公帑便可收回古蹟文物建築及私有公地之方法。採用這種方法時需要考慮數個香港目前所面對的情況：現時香港有關的房地產法例並不容許這種轉移；另外，香港市民近年來對環保及生活質素越來越有要求，政府通過不同方式收緊建築容積率，減低高密度樓宇對基建、交通、空氣質素等所帶來的影響。因此在應用這種方法時，必須在有關的法例上作出適當的修改以符合需要，並須顧及公平原則及跨過環保的要求，方才可望向前邁出一步。

另外若「容積移轉」在香港實施作爲一種以容積代替現金作爲收購的補償辦法，便應理解土地和增加容積也只是以公帑作爲支付這等補償的另類方式，因爲土地收入是香港政府財政收入重要的一環，跟現時以現金補償並無本質上的不同。

此外，「容積移轉」涉及物業估值；香港物業交易頻繁，物業價格變動迅速，雖然物業交易資訊發達及十分公開，但其中仍存在時間差異，因此在移轉過程中將會產生很多不明朗因素導致交易紛爭的訴訟增加。特別是政府公告的交易價格一般爲季度性與市場交易脫節，而導致市場出現炒賣這一些容積的情況。如此，則跟 1997 年前香港房地產市場所存在的甲乙類土地權益書的炒賣情況相類似；又或如台北的情況一樣，由於公告價值比市場價值還要高，在預期心理下，難以出現一個買賣市場，形成無價無市的情況，這樣便對鼓勵保留或復修文物古蹟建築物並無實質裨益。

誠然經多年處理這類產品所累積的經驗，歷史未必一再重演，但假如處理和控制不善，便會影響香港城市之整體發展，例如適用範圍太大、放寬之百分比乘數太高，突然增加都市容積與密度，對都市計畫土地發展帶來消極影響，更無可置疑對政府以無償徵得古蹟及私有公地的效益在社會上引起迴響和產生衝擊。

「容積移轉」在美國也是一個行之有年的制度，但其實施效應及結果並非如我們想像中的那般「全贏」（政府、地主、居民、開發商等），國外在運用發展權移轉手段（TDR）時，也僅限於特定對象（如古蹟保存、地質敏感區保護），同時還要建立嚴格的審查及相關配套措施，以避免條例對城市發展產生任何傾斜的現象。

所以採用「容積移轉」代替有償徵收古蹟文物建築及私有公地公共設施保留地的處理辦法，假如沒有對這些措施作全盤詳細考慮並權衡利害、通過相關的法例與嚴格的管理和限制，就貿然實施又或「容積移轉」無相關限制，那對都市環境發展將會是一種嚴重的傷害。

[27] 根據古物及古蹟條例第 8 條，事先獲行政長官批准下，支付款項予暫定古蹟或古蹟的擁有人相當可蒙受的經濟損失(2000 年第 59 條第 3 條修訂)。

5 東京「權利變換」政策

5.1 介紹

5.1.1 都市再開發之目的

都市再開發[28]是針對都市內建築物結構惡化，其公共設施老舊或不敷使用，或都市機能狀況不佳，阻礙經濟活動之地區，有計畫地進行全面更新重建、部份改建或保存，藉以達到重建都市機能，健全土地發展及有效利用，以及增進公共安全與福利之目的。都市開發之主要目的包括提昇生活環境品質、防止都市災害、提供都市中心住宅及公共設施。

5.1.2 都市再開發法令制度沿革

「都市再開發法」於 1969 年(昭和 44 年)頒訂，爲綜合了以公共設施(車站前廣場、街道等)整理爲主要目的之「市街地改造法」，及促進不燃他防災建築物爲目的之「耐火建築街區造成法」的兩套法令規定合併制定成的一個新法例。新法所規範的「市街地再開發事業」是以既成市街地一體化、綜合性整備爲目的。

「日本都市再開發法」雖由「市街地改造法」與「防災建築街區造成法」二法合併而誕生，但是在 1969 年立法完成後，爲充分配合經濟、社會條件的變遷，並求符合都市建設發展的需要，在四十餘年發展歷程中經歷過多次修改。

原本「市街地改造法」，因欠缺對必要公共設施及鄰地的徵用權，故無法做較大範圍「面」的更新，而僅限於「點」的整建改善。而原本「防災建築街區造成法」 又只限定於防災區域權利人全體同意的時候才能實施，故同樣無法做大範圍土地「面」 的改造更新建設。因此重新頒訂的「都市再開發法」爲了能夠達成整體性造街的目標，乃引入了新的更新改造手法並予法制化，以爲遵循[29]。

「都市再開發法」 爲了能夠有效進行大面積土地的再開發建設，在土地建築所有權利處理的規定上，導入「等價交換」的所謂 「權利變換」 的新方法。

[28] 都市再開發法(以下，略稱爲法) 第 1 條 (目的)
[29] 資料來源:全國市街地再開發協會

其市街地再開發事業區分第一種市街地再開發事業及第二種市街地再開發事業的實施方法：前者以「權利變換」的方式實施都市更新，後者則以價購的方式處理[30]。

直至 2008 年 3 月 31 日，在東京共完成 166 市街地再開發事業，其中約 70%以組合方式實施，約 10%爲個人方式進行[31]。

5.1.3 日本都市再開發法

日本現行都市再開發法(平成一八年(2006) 年六月八日)共九章一百四十九條。第一章總則。第二章實施者。第三章第一種市街地再開發事業。第四章第二種市街地開發事業。第五章費用之負擔等。第六章監督。第七章再開發事業之計畫之認定。第八章細則。第九章罰則。圖表一列出日本都市再開發法之概要。

圖表 一-日本都市再開發法之概要

日本都市再開發法	說明
第一章　總則 都市更新種類: (第 2 條) 分二種: 第一種市街地再開發 第二種市街地再開發	
更新門檻: 人與地 2/3(第 7-2 條)。	此爲進行都市再開發之基礎條件
第二章　實施者 分爲: 個人　(第 7-9 條) 數人: 5 人以上(第 11 條)	個人亦可辦理。
組織: 會員負擔金爲設施建築之部分價額及分擔金爲組織經費。(第 40 條)	訂明負擔金(公共設施)、分擔金(費用)。
地方公共團體(第 51 條)。 都市基盤整備公團(第 58 條)	訂明公共團體之參與。
第三章　第一種市街地再開發事業	訂明不願參加之申請。

[30] 法第二條一（定義）
[31] 東京都都市整備局

不希望「權利變換」之申請(第 71 條)	
個人實施及組織業務之代理(第 112 條)	針對個人或組織因恐有難以持續之虞時，都道府縣予以代理業務。
第四章 第二種市街地再開發事業	詳訂第二種再開發手續
土地區劃整理事業一併實施(118-32、118-33 條)。	訂明更新與土地重劃一併實施方式。
第五章 費用的負擔	日本包括費用之補助(第 122 條)、資金之融資(第 123 條)。
第六章 監督	派員監管
第七章 再開發事業計畫之認定	計畫報核
第八章 細則	固定資產稅的減免。
第九章 罰則	

5.1.4 基本法規條件

實施市街地再開發事業，必須爲符合政府於法規中所列明之條件，方可進行。第一種市街地再開發事業可於市街再開發促進區域內進行或符合以下之條件[32]：

1) 高度利用地區內、都市再生特別地區內或特定地區計畫區域內；
2) 法定建築容積之使用率不及三分之一者；
3) 土地利用狀況不健全或無效率者；及
4) 該地區之高度利用對整體都市機能之復甦有重要的貢獻者。

[32] 法第三條（第一種市街地再開発事業の施行区域）

5.2 「權利變換」介紹

「權利變換」是指由實施都市再開發地區內之權利關係人與投資者，於再開發工作完成後，各依所提供之資產額大小，「等價交換」更新後之建築基地或建築物有關之權利或補償。簡言之，「權利變換」是將再開發前的權利關係於再開發時改變成新的權利關係的權利調整方式。

由於日本的產權分別包括土地權、地上權、建築物權、租用建築物權，因此「權利變換」可由許多不同種類的方式進行權利調整，以下將根據非地上權設定型[33]之「權利變換」方式作介紹。

根據非地上權設定型之「權利變換」方式，在「權利變換」後，建築用地將會合併並由所有權利人共同擁有，而各權利人將可依所提供之資產額獲得再開發後之建築物。

權利關係人是指土地所有權人、建築物所有人、租地者、租居者等提供區內之土地或建築物各項權利者。投資者是指提供資金合作參與重建者。

5.2.1 地上權非設定型

地上權非設定型[34]的特點是土地爲再開發後擁有建築物權的所有權利人所共同擁有，包括開發前之權利人及保留區的買家。這種「權利變換」方式預期會被廣泛取用，因爲共同擁有土地權能解決許多將來的問題，例如地租收取費用。有鑑於此，這種「權利變換」方式是一種最適合作爲房屋再開發的發展方法[35]。

[33] 地上權設定型權利變換方式可分爲原則型及特則型兩種。原則型又稱地上權設定方式，即再開發事業完成後，地上權是屬樓地板所有者全體共同持分，至土地則屬事業前土地所有者共同持分。特則型又可分爲市街地改造型 (地上權非設定型) 及防災街區型 (全員同意型) 兩種； 地上權非設定型即開發事業完成後，地上權所有方式與原則型相同，土地亦爲建築物樓地板所有者所共同持分； 至全員同意型則爲較自由的權變換方式。上述變換方式詳見附件十二。

[34] 法第一百一十一條

[35] 資料來源:全國市街地再開發協會

5.2.2 評價基準

在「權利變換」計畫中，權利人可根據其於再開發前之權利價值[36]分配，獲得再開發後之建築物樓層或單位。因此，評估權利人擁有之權利價值及新建築物樓層或單位之價值，必需爲公平，所以評價日期，必須恰當地選取。這評價日期稱爲“評價基準日”，日期之訂定爲“個人施行之認可”或“組合施行之認可”公告的第三十一天。

再開發前權利價值之評估，包括建築用地、租地權、建築物及租屋權。價額之評定會參考其物業或土地附近類似物業或土地，於評價基準日之三十天期間內的交易價格而訂定[37]。

再開發後價值之評估，包括土地、租地權或建築物之價額估算基準，是參考該再開發事業所需費用及其物業或土地附近類似土地或附近同類建築物之同類權利，於三十天期間的交易價額而訂定[38]。

5.3 手續及程序

在「權利變換」計畫進行前，必須先得到政府有關部門對於其有關之組合設立及事業計畫之許可。許可公告後，便辦理「權利變換」開始登記、產權登記及準備「權利變換」計畫書；權利人可於此期間，提出不參與之申請；「權利變換」計畫書完成後，便會向權利人作出展覽，權利人可提出對計畫書之意見；當「權利變換」計畫書決定後，組合便會向政府提交申請批核此「權利變換」計畫書；經過政府的審議，「權利變換」便會於「權利變換」計畫書中訂立的「權利變換日」，開始「權利變換」的有關程序：包括登記「權利變換」，建築工程完畢公告及設施建築物之登記。「第一種市街地再開發事業的流程」詳見附件十三，有關之各種細節將於以下各節介紹。

[36] 更新前之權利價值是指現有業權之價值，不包括其可發展潛在價值。
[37] 法第八十條（宅地等の価額の算定基準）
[38] 第八十一條（施設建築敷地の価額等の概算額の算定基準）

5.3.1 組合設立

第一種市街地再開發事業，可由個人或數人辦理，如爲個人則施行者應訂立規則及事業計畫；如所有權人或租地權人達五人以上，須共同訂定章程及事業計畫，並依建設省令規定獲都道府縣知事認可，成立組織[39]。市街地再開發組織 (“組織”) 具備法人身分[40]。

組織於章程[41]訂定之事項須包括組織之名稱、實施地區(實施地區分成工區時，則爲實施地區及工區)所包涵地域之名稱、第一種市街地再開發事業之範圍、組織會址、組織成員之相關事項、費用分擔之相關事項、幹部法定人數、任期、職務分擔及選舉、選舉方法之相關事項、大會之相關事項、設立全體代表大會時，全體代表及代表大會之相關事項、事業年度、公告之方法、審查委員[42]相關之事項及會計相關之事項；事業計畫須依建設省令規定訂定實施地區、設計綱要及財務計畫[43]。

組合制度的設立需要取得建築物與土地所有權人及租地權人三份之二以上的人數及面積同意[44]。實施事業計畫須徵得該實施地區內的公共設施管理者的同意[45]及給予以公共資金建設住宅者參加的機會[46]。在實施地區內之宅地有所有權或租地權的人，全部被視爲該組織之組織會員。除組織會員外，其他欲參加由組織實施之第一種市街地再開事業，並訂有章程者，視爲參加組織會員、成爲組織的會員[47]。

[39] 法第十一條（認可）
[40] 法第八條 (法人格)
[41] 法第九條（定款）
[42] 法第四十三條（審查委員）:組織中應設置審查委員三人以上。由具土地及建築物之權利關係或估價方面備特殊知識經驗，在大會上選出。
[43] 法第十二條（事業計画及び事業基本方針）、 法第七條之十一（事業計画）
[44] 法第十四條（宅地の所有者及び借地権者の同意）、 法第十五條（借地権の申告）
[45] 法第七條之十二（公共施設の管理者の同意）
[46] 法第十三條（参加組合員としての参加の機会の付与）
[47] 法第二十條（組合員）及二十一條（参加組合員）

事業計畫的申請會交由都道府縣事(“政府”)，該事業計畫會交由管轄該區域之市鎮村長公佈該事業計畫，爲期二週供公眾閱覽。與第一種市街再開事業有關之權利人，對事業計畫有意見時，可於閱覽期屆滿之翌日起二週內，向政府提出意見書；政府於審查其內容後，若爲值得取用時，事業計畫會作出修正；若爲不值得採用時，亦會將不採用之意向及決定通知意見提出者[48]。

事業計畫經認可後，會由市鎮村長，將組織名稱、事業實施期間、實施地區及設計概要，陳列於該市鎮村之辦公室內，供公眾閱覽[49]。「組合成立之程序」可參閱附件十四。

5.3.2 「權利變換」手續開始登記

當個人施行或組合設立得到認可公告後，所有土地及建築物會受限於「權利變換」。若有第三者在不知情的情況下，購買了該範圍的土地或建築物，會產生許多不必要之產權問題，使購買者與實施者都會陷於困局。因此，「權利變換」在開始時便需要註冊[50]，減少不必要的產權混亂。註冊處會將所有土地、建築物及借地權登記。

「權利變換」登記以後，有關於實施範圍內之產權售賣或抵押，都必須事先得到實施者的同意，因爲「權利變換」計畫書及設計或須作出相應的變更。

[48] 法第十六條（事業計画の縦覧及び意見書の処理）
[49] 法第十九條（認可の公告等）
[50] 法第七十條（権利変換手続開始の登記）

在「權利變換」計畫實施之前，所有現有的產權必須清楚列明。在組合設立得到認可公告後，實施者須爲所有在實施地區範圍內的土地及建築物作登記[51]。除非有異議提出，所有的調查資料，將被視爲真確無誤[52]；這些資料會用作日後「權利變換」的依據。愈早辦理產權的登記，「權利變換」的概要便能愈快向有關之權利人展覽。

5.3.3 不參予之申請

在實施地區之所有權利人，有權選擇參與更新事業與否，所有權利人可於事業計畫公告日之三十天內向實施者提出不希望依「權利變換」計畫變換權利。當不參予之申請提出後，土地權利人，租地權利人及建築物權利人的產權將會被視爲希望以金錢代替，而租屋權者亦可在此期間內提出不接受租屋權。所有權利人必須於指定的時限內，提出他們選出或參予再開發計畫的最後意向[53]。

5.3.4 準備「權利變換」計畫

當產權登記完成及確定參予「權利變換」計畫的人數後，實施者便會開始對開發前之產權及開發後之產權，以評價基準日作價值評估及決定「權利變換」的準則。這些工作會列明於「權利變換」計畫書內[54]，計畫書內容包括配置設計圖，此配置設計圖可展示再開發後之樓宇單位位置及再開發前和後的「權利變換」計畫書內容。設計概要根據法規應包括平面圖展示權利人所得之分配及其用途、設施建築用地區域圖及公共設施的平面圖。「權利變換」計畫書內應包括以下各項：

[51] 法第六十八條（土地調書及び物件調書）
[52] 資料來源:都市再開發協會
[53] 法七十一條之一（権利変換を希望しない旨の申出等）
[54] 法第七十三條（権利変換計画の内容）

- 「權利變換」計畫中土地權利人、租地權利人、建築物權利人、租屋權利人及抵押權利人於「權利變換」前後之權利種類、內容及價額；
- 不參予「權利變換」計畫的權利人所擁有之權利的種類、內容及價額及付款方式及日期；
- 面積太小而不獲參予之權利人所擁有之權利的種類、內容及價額；
- 參加組合員所獲分配後的內容明細；
- 租賃物業之管理、租賃條件及標準租金；
- 設施建築用地及地上權的價值及租地條件的概要；
- 新公共設施之土地歸屬；及
- 「權利變換」日期、土地交接之預定時間及工程完工之預定時間。

5.3.5 展覽

由於「權利變換」的實施，會對實施地區內之權利人及有關之權利人產生影響，因此「權利變換」計畫書應公開予公眾閱覽，使「權利變換」能於民主的環境中進行。組織須將「權利變換」計畫書向公眾展覽最少兩星期，有關之權利人可於這段期間，向組織提出意見[55]；審查委員會經審查後，若意見爲值得採納，計畫書會作出相應變更及供公眾再閱覽。

若「權利變換」計畫書的展覽日期不能在組織成立認可公告後的三十天以後的六個月內完成，權利人將會有另一提出申請不參予「權利變換」的機會。若再開發計畫爲全部人同意，則無需作出公開展覽。

[55] 法第八十三條

5.3.6 「權利變換」計畫申請

在實施者欲訂定或變更「權利變換」計畫時須經過審查委員過半數之同意或市街地再開發審查會之議決[56]。根據法規，決定「權利變換」計畫之基準爲「權利變換」計畫應充分考慮所有權利人之間的平衡[57]。經由大部份人同意之「權利變換」計畫書將提交予政府審核[58]。經核定爲「權利變換」計畫書會向公眾展覽及相關之權利人會收到通知。

5.3.7 「權利變換日」

「權利變換」計畫將於「權利變換日」，根據訂明之手續及程序進行。實施範圍中的土地將由所有權利人共同擁有，而建築物則因歸於實施者，因此實施者有權清拆土地上的建築物，以進行更新工程[59]。所有土地或建築物之租權將於「權利變換日」塗消。

實施者在「權利變換日」後應儘速就實施地區內之土地，辦理原有土地標示之塗消登記及新土地標示之登記，並就「權利變換」後土地之相關權利申請必要之登記[60]。

實施者可於權利變換日後，向實施地內佔有土地或位於該土地上之物件者，訂定期限，要求交接土地，該交接期限應是自提出該項要求之目的翌日起算經過三十天後之當日[61]。

於交接土地或移動物件時，實施者應賠償土地佔有人及物件相關人所遭受之損失。而此損失賠償額應由實施者和權利相關人協議訂定[62]。

[56] 法第三十條（総会の決議事項）、法第三十二條（総会の議事等）及法第八十四條（審査委員及び市街地再開発審査会の関与）
[57] 法第七十四條（権利変換計画の決定の基準）
[58] 法第七十二條（権利変換計画の決定及び認可）
[59] 法第八十七條及八十八條（権利変換期日における権利の変換）
[60] 法第九十條（権利変換の登記）
[61] 法第九十六條（土地の明渡し）

另外，在實施地區內之宅地或建築物上有相關權利者，依法規定，於「權利變換日」喪失該項權利，但無法獲得更新事業後的建築用地、建築物或其共有持分或租屋權時，實施者應給予該損失者補償。該補償額之估算亦是根據經三十天期間比較附近類似土地或附近同類建築物之同類權利交易價格而訂定之相當價額。該補償依每年百分之六的比例給付估算之利息相當額[63]。

由於在「權利變換日」當天，依「權利變換」計畫之訂定，設施建築物用地及土地權視爲已設定，實施者需支付土地所有人於「權利變換日」以後至興建工程完畢公告之日止之期間的地價之估價額[64]。

實施者於與建工程完畢時，應盡速作出公告並通知所有權利人。實施者並應盡速辦理建築物及相關權利人之登記[65]。

[62] 法第九十七條（土地の明渡しに伴う損失補償）
[63] 法第九十一條（補償金等）
[64] 法第八十八條（権利変換期日における権利の変換）
[65] 法第一百（建築工事の完了の公告等）及一百一條（施設建築物に関する登記）

5.4 處理機制

5.4.1 「權利變換」之分配

依據都市再開發法[66]，除非已提出不希望參加「權利變換」的申請外，對於實施地區內擁有土地者，及合法建築物所有權人，均可參予「權利變換」。租屋權者亦可從實施地區內有合法建築者處，接受該建築物之租屋權設定者，但若建築物所有人提出不希望參與之申請，則租屋權者可從實施者之設施建築物之一部得到租屋權[67]。因此，在實施地區內，無論是地主，建築物權者或是擁有租屋權的人均有參予「權利變換」之權利。

按「權利變換」定義可知，權利人可依所提供之資產額大小，「等價交換」建築基地或建築物之權利或補償。在清算的過程中，若所分配獲得之設施建築用地、其共有持分或設施建築物一部份等之價額，與原有之實施地區內的資產額有所相差時，實施者應依法收取或發放相於該差額之金額予該權利人[68]。

權利者所得到之設施建築物之一部分，是以該權利者在實施地區內之土地或建築物之位置、面積、樓地板面積、環境及使用狀況與所得到的設施建築物一部分之位置、樓地板面積及環境作評選準則[69]。在此設施建築用地以外部分，應歸屬於實施者[70]。

[66] 法第七十六條（施設建築敷地）及七十七條（施設建築物の一部等）
[67] 法第八十八條 (権利変換期日における権利の変換)
[68] 法第一百四條（清算）
[69] 法第七十七條第二款（施設建築物の一部等）：する者に対して与えられる施設建築物の一部等は、それらの者が権利を有する施行地区内の土地又は建築物の位置、地積又は床面積、環境及び利用状況とそれらの者に与えられる施設建築物の一部の位置、床面積及び環境とを総合的に勘案して、それらの者の相互間に不均衡が生じないように、かつ、その価額と従前の価額との間に著しい差額が生じないように定めなければならない。
[70] 法第七十七條第四款（施設建築物の一部等）

5.4.2 「權利變換」範例

以下爲依據非地上權設定型之「權利變換」範例，解釋權利人如何依其原有之資產換取項目更新後之產權。

假設更新前該實施地的建築物總值爲 180，而土地總值爲 400；更新後之項目爲一 4 層高之大廈，土地將以共有方式，依業權人擁有之樓層及其價值所分配；第一樓層佔土地權 10 份，第二樓層佔有 5 份，第三樓層或以上的各層佔 2.5 份，即總共爲 20 份；而土地之價值等同更新前之價值，因此，第一樓層佔有土地價值爲 10/20x400=200，第二樓層爲 5/20x400=100，第三及四樓層分別爲 2.5/20x400=50；另外，假設更新開發工程完成後，各樓層之建築物價值爲 200，即建築物總值爲 800，

權利人 A 擁有一空地，原有價值爲 80。假如他獲分配的樓層爲一樓，他將會獲分配 80 x 200/400=40 的建築物及土地份數價值 80 x 200/400=40。

同樣地，權利人 B 擁有一土地，原有價值爲 100 及價值爲 40 的建築物。他將會分配獲得土地價值爲 140x200/400=70 的份數，及價值爲 140x200/400=70 的建築物。

權利人 C 擁有一土地，原有價值爲 120，但由於其部份土地已租予權利人 E。假設權利人 E 所租用之土地爲 80，即權利人 C 原有之土地價值爲 40。假設他亦是獲分配第一樓層之單位，他的土地份數價值爲 40x200/400=20，及價值爲 40x200/400=20 的建築物。

權利人 E 於其向權利人 C 租用之土地(價值爲 80)上擁有一建築物價值爲 60，即其淨產物價值爲 140。假如權利人 E 獲分配二樓，他會獲得土地份數價值爲 140x100/300=47，及建築物價值爲 140x200/300=93。

權利人 D 欲不參予此「權利變換」計畫。他所擁有之資產爲價值 100 之土地及 80 之建築物，此建築物有一租客，因此，權利人 D 可獲得之現金補償將會等同其原有之資產價值。權利人 D 之資產將歸屬實施者，假設租客選擇繼續租住更新後三樓之單位，實施者 S 會獲得價值爲 180x50/250=36 的土地份數及價值爲 180x200/250=144 的建築物。實施者須將此單位租予該租客繼續租用。

實施者 X 可獲分配所有剩餘之建築物，因此，他可獲價值爲 367 之建築物及 187 之土地份數，即總價爲 620。

以上之分析總結可見下圖表二及附件十五。

圖表 二-更新前資產換取項目更新後之產權

	重建前			重建後			
	建築物	土地	總值	建築物	土地	總值	分配之樓層
總資產價值(1)	180	400	580	800	400	1200	
A	0	80	80	40	40	80	1/F
B	40	100	140	70	70	140	1/F
C	0	40	40	20	20	40	1/F
D	80	100	180	0	0	0	不參與
E	60	80	140	93	47	140	2/F
S	0	0	0	144	36	180	3/F
小計(2)	180	400	580	367	213	580	
X((1)-(2))	0	0	0	433	187	620	

重建後土地及建築物之價值

	建築物	土地	總值
1/F	200	200	400
2/F	200	100	300
3/F	200	50	250
4/F	200	50	250
總值	800	400	1200

5.4.3 公共設施土地之管理

在開發過程中，往往會有涉及公共設施土地情況，申請開發許可者應先取得開發行爲相關之公共設施管理人的同意[71]。依「權利變換」計畫取代原有公共設施而設置之新公共設施用地，其中原土地擁有者爲國家時，歸屬國家；爲公共團體時，則歸屬公共團體。而新設的公共設施之土地則歸屬該公共設施管理者，此管理者應於權利計畫核定前協議決定[72]。

5.4.4 安置措施

在都市計畫事業中，因提供用地給更新事業發展而喪失居所或生活憑據者，可向實施者要求安置措施，例如取得適於宅地、住宅、店舖等建築物、開發農地之土地等、接受職業介紹、指導或訓練。實施者在處理有關之安置措施申請時，應在可能範圍內予以採行[73]。

5.4.5 租屋條件的協議及裁定

在「權利變換」計畫中，有一部份的建築物可能會依法規規定可獲租屋權者，而此類建築物須要就其房租及其他租屋條件進行協議[74]。協議事項包括租賃目的、房租金額、支付日期及支付方法、訂金支付或租屋權設定之等價金額之額度。

[71] 法第七條十二（公共施設の管理者の同意）
[72] 法第八十二條（公共施設の用に供する土地の帰属に関する定め）及計畫法第三十二條（公共施設の管理者の同意等）
[73] 計畫法第七十四條 （生活再建のための措置）
[74] 法第一百二條（施設建築物の一部等の価額等の確定）

若工程完畢公告日前，租屋條件協議仍未成立時，實施者可依法按當事人一方或雙方之提議，經審查委員過半數之同意，或市街地再開發審查會之議決裁定。如對裁定不滿意，可於該裁定生效之日起六十天以內，提出申訴要求。

5.4.6 更新權利價值之評估及異議處理機制

實施地區內的土地、租地權或建築物之價額估算基準是參考其物業或土地附近類似土地或附近同類建築物之同類權利於三十天期間的交易價格而訂定。而開發後之土地、租地權或建築物之價額估算基準是參考該再開發事業所需費用及其物業或土地附近類似土地或附近同類建築物之同類權利於三十天期間的交易價額而訂定[75]。

所有權利人對價額之訂定有異議，可自收到該價額通知之日起算三十天以內，向徵收委員會申請該價額之裁決。但依法第八十五條第一項之規定此裁決申請，並不會影響更新事業之進行。

實施者於更新事業工程完畢時，會確定該項事業所需之費用，依政令之規定，參考附近類似土地或附近同類建築物之同類權利於三十天期間的交易價格爲基準，及確定設施建築用地、設施建築物之一部等的價額或實施者出租之設施建築物一部之房租。若權利人對於收到的價額通知有異議，可於收到通知的六十天內，提出申訴要求增減[76]。

[75] 法第八十條（宅地等の価額の算定基準）及第八十一條(施設建築敷地の価額等の概算額の算定基準）
[76] 法第一零三條（施設建築物の一部等の価額等の確定）

5.4.7 建築費用

更新事業費用原則是由投資者所支付，按照「權利變換」計畫的實施模式，其支付費用必須能從保留區中取得，保留區是指更新事業土地經高度利用所產生之樓地板面積，按原權利價值比例分配給原土地及建築物所有權人後，所剩餘之面積。由此得知，由於權利人並不需要支付更新事業之費用，更新事業費用的多少並不會影響權利人所獲得之更新土地/建築物的分配。

依「日本都市再開發法」有關經費負擔方面規定略述如下:

I. 再開發事業所需經費原則由實施者負擔[77]；

II. 地方政府分擔金[78]: 公團實施之再開發事業，對於地方政府所得之利益，公團可要求地方政府負擔一部分經費。其經費與負擔方法由公團與地方政府協議之。若協議無法達成時，依當事人之申請，由建設大臣裁決，建設大臣應聽取當事人意見，並與自治大臣協議；及

III. 公共設施管理機構之負擔金[79]: 針對再開發事業內之重要公共設施，實施者可要求其管理機構負擔全部或部分整體所需經費。其經費負擔，實施者應先取得該公共設施管理機構之認可及協議，並於事業計畫內訂定。

[77] 法第百十九條（費用の負担）
[78] 法第百二十條（地方公共団体の分担金）
[79] 法第百二十一條（公共施設管理者の負担金）

再開發事業收入及支出一般包括[80]:

收入	一般包括: 一般會計補助金來自國、都及區 公共設施管理者負擔金包括國家及其他相關之管理者 保留區分配所得之面積 參加組合員負擔金
支出	一般包括 調查設計計畫費、土地整備費、補償費包括用地補償費、建築物補償費、其他補償費。 工程費: 建築設施工程費、公共設施工程費、其他附帶補償費。 事務費。 借貸之利息。

[80] 資料來源:全國市街地再開發協會

5.4.8 補助

日本中央政府對於更新事業的補助措施[81]，包括給予地方政府與實施者兩種，就其補助率視之，各爲該補助項目的 1/3 以內，中央政府給予實施者補助是屬「間接補助」即中央撥付地方政府，再由地方政府撥付實施者，中央並附帶要求地方政府應籌措補助金額 1/2 之補助配合款。一般而言，對於實施者補助項目，其分擔比率是採中央 1/3，都道府縣 1/6、市町村 1/6 其餘 1/3 由實施者自行負擔。

中央政府對於實施者補助項目包括調查規劃設計費、建築設計、土地整理、建築物拆除費、共同設施整備費、公共設施改善及防災、地區活化補助等項目。中央政府對於地方政府補助項目包括更新區基本計畫、市街地綜合再生基本計畫擬訂及協助推動更新等所需經費。

由上述補助措施可知中央政府給予地方政府的補助是針對整體性、廣域性的更新基本計畫所需調查規劃費項目，至給予實施者的補助是針對更新事業個案部分。事實上，並非所有更新事業均可獲得補助，實際補助金額會視乎各個案的規劃及有關之不同情況，而作出相對之補助，但各補助個案必須符合下列圖表三條件始得申請中央補助：

[81] 法第百二十二條（費用の補助）及全國市街地再開發協會

圖表 三-更新事業中央補條件

實於者	組合	個人實施者
實施地區條件	-	1. 高度利用地區，都市再生特別區、特定地區計畫等區域之第一種更新事業 2. 位於市街地再開發促進區域內
地區面積	0.5 公頃以上(以所圍道路中心線爲準)	1000m^{2}以上
更新建築	建築面積達 500m^{2}以上	
	總樓地板面積 2000m^2 以上，建築物 4 層以上	總樓地板面積 1000m^{2}以上，建築物 3 層以上
空地率	地區面積達 45%以上(含道路廣場，停車場等)	地區面積 30%以上或基地面積 10%以上
停車位	符合標準停車條例規定	依照更新會實施水準提供

另外，凡符合都市計畫所訂明之高度利用地區內興建之耐火建築物，更新事業中固定資產稅是可以得到減輕[82]。

市街地再開發事業以收支平衡爲財務原則，因此政府參與再開發事業財務是相當重要。再開發事業之結算工作涉及土地取得、建築物拆遷、整備工程、權利調整之調查與研擬，以及事業完成後之土地與建築物處分等各項費用，市街地再開發事業財務收支狀況之說明參見附件 十六。

5.4.9 容積獎勵

對於更新事業的發展，日本政府是准許給予一定的容積以使更新事業得以有效發展及確保屬於投資人的區域，即保留區的面積於出售後之價金能夠足以支付更新事業所需之費用。而針對每一個更新事業項目，審查委員會都會與項目的權利人組織作討論，並對不同的項目作不同的容積獎勵[83]。

[82] 地方稅法第六條第二項、計畫法第八條第一項及法第一三八條（固定資產稅の軽減等）
[83] 資料來源: 全國市街地再開發協會

5.4.10 融資制度

日本於推展更新事業之際，考量拆除舊有破陋建築物，重新建設堅固耐用的更新建築，必須投入龐大的經費，且回收期限長，雖更新事業可說是具穩定收益性的事業，但並非屬高收益事業，而更新事業權利關係人多屬財力信用，資金擔保能力較弱者，故長期低利率資金調度能力，是更新事業順利成功的關鍵。因此，日本在擬訂再開發法時，明確規定公、民營金融機構應對更新事業提供長期低利率貸款[84]，協助順利有效推動。

在公營金融機構的融資制度中，住宅金融公庫提供融資對象是以住宅爲主的更新事業，其住宅應佔總樓地盤面積一半以上。日本政策投資銀行則以商業辦公大樓爲融資對象。另外，民間金融機構包括都市開發推進機構，商工組合中央金庫。此外並有都市開發資金制度可提供融資。其中商工組合中央金庫以中小企業爲融資對象。中小企業金融公庫、國民生活金融公庫亦提供相關更新事業融資。

[84] 資料來源:全國市街地再開發協會

5.4.11 債務保證制度

準備組合、市街地再開發組合、個人實施者或再開發合社等，其推動之新事業擬向住宅金融公庫等公、民營機構申貸所需資金時，可向「全國市街地再開發協會」設置的「民間再開發促進基金」申請債務保證。從計畫準備階段的顧問費用到土地取得、更新工程費等均可入申請範圍。一般，金融機構對於非法人組織申貸者的審查均非常嚴格，不易順利獲得必要融資。該協會提供的債務保證概要[85]如下圖表四:

圖表 四-組合再開發促進基金債務保證概要

	初動期資金	建設資金
保證項目	1.調查規劃設計等顧問費用	建築及基地改善所需費用
	2.遷出者土地租地權取得費用	
	3.遷出者安置所需費用	
	4.補償費等	
	5.其他必要資金	
保證對象	1.個人實施者及市街地再開發組合	
	2.權利關係人	
	3.相關顧問公司，特定建築者	
	4.開發公司	
	5.參與更新會成員，特定事業參加者	
保證額度	土地取得費用爲 5 億圓，其餘 1 億圓	金融機關借入額的 80%以內(特別情況爲 90%以內)
保證期間	以不超過 5 年爲原則(分期實施者以最初融資時間起算)	
擔保連帶保證人	1.保證額度 3000 萬圓以下，無擔保無保證人	原則上須提供擔保，但實際上無法提供擔保者則必須連帶保證人
	2.超過 3000 萬圓原則上需擔保及保證人	
保證費	1. 以當年保證貸款額的 0.3%~0.75% 2. 採年繳方式	1. 以當年保證貸款餘額的 0.3%-0.45%由該事業所在地方政府補助 1/2 2. 採年繳方式

[85] 資料來源:全國市街地再開發協會

6 六本木地區再開發案

6.1 介紹

6.1.1 更新過程

朝日電視台於 1986 年隨著 Ark Hills 的完成而搬遷，東京都政府便認定此地必須全面更新，並將它視爲「更新誘導區」，逐步進行召開協調土地所有權人的造街懇談會與各種協議會。

透過協議會等活動的舉辦，六本木整體更新計畫的可能性也逐漸提高。在 1990 年時，因爲執行者已獲得 80%土地權利關係人的認同，於是設立都市更新籌備會並進行更新事業計畫，「權利變換」計畫之擬定，謀求達成各項協議，如 1995 年通過都市計畫變更，1998 年成立「更新會」，在 2000 年審議通過「權利變換」計畫並開工建造， 2003 年 4 月完工啓用。

6.1.2 經濟情況

六本木更新事業是在八十年代中期至九十年代泡沫經濟的時期推行的。由於這段期間房地產市場價格經歷了暴升與暴跌，使得本案進行權利整合與「權利變換」時面臨高度的困難。

6.1.3 更新前概況

更新地區實施範圍內，其中一大地主爲朝日電視公司，其面積雖具 3 公頃，但其地形不方整且與面臨道路間有相當大高低差別，在有效使用該土地上，存在極大困難。除電視台外，面臨道路旁的屬商業使用區，而住宅位於電視台及商業區的中間，這是典型的住商混合型地區。更新前之實施地區可參閱附件十七及十八。基於該地區現況及特性，委員會建議該地發展爲一融合居住、工作、遊憩之綜合式項目，使該用地能發揮最大使用效益。

6.1.4 更新後的六本木之丘

經過十四年的商討及三年的更新建築工程，六本木之丘成爲一個多元化綜合項目，此項目分爲 A 、B、C 三街區；A 街區有廣場，店鋪及美容專門學校，B 街區有新的地標大樓和朝日電視台，地標大樓稱爲「森」，在最高的樓有美術館、展望台、教育中心及會員俱樂部。C 街區有 4 座住宅大廈可容納 840 戶住宅單位，還有寺廟，因此整個基地周圍被公園、綠地及店鋪所包圍。爲保留以前的一個有 350 年的歷史公園，其發展中包括一個「毛利庭園」，點綴了六本木之丘。另外也營造了一座位於離地面 45 公尺面積達 1300 平方公尺的空中農園，處處都呈現對環境的重視[86]。六本木之丘的開發項目概要之面積及內容可參閱圖表五及附件十九及二十。

圖表 五-六本木之丘的開發項目概要

街區	大樓名稱	內容	樓地板面積	樓層數
A 6,600m^2	好萊塢美容廣場 (Hollywood Beauty Plaza)	美容美髮沙龍、商場	24,500 m^2	12F/B3
	地鐵明冠 (Metro Hat)	地鐵出入口、餐飲		2F/B
B 57,200 m^2	六本木之丘森大樓	辦公、商場、美術館	380,100 m^2	54F/B6
	君悅飯店 (Grant Hyatt Hotel)	旅館 (380 房)、商店	69,100 m^2	21F/B2
	欅樹坂六本木綜合大樓	維珍 TOHO 影城、商店	23,800 m^2	6F/B2
	朝日電視台 (TV Asahi)	攝影棚、商店、辦公	73,700 m^2	8F/B3
C 21,000 m^2	住宅大樓 A	住宅、商店	四座合計 150,000 m^2	6F/B2
	住宅大樓 B			43F/B2
	住宅大樓 C			43F/B2
	住宅大樓 D			18F/B2
	欅樹坂名店屋	辦公、商店	6,900 m^2	6F/B1
	入口木樓	辦公、商店		
	經妙寺	寺廟	500 m^2	2F
	倉儲		200 m^2	1F

[86] 森大樓公司提供資料

6.1.5 發展時間表

六本木之丘於 2003 年 4 月 25 日開幕至今已歷六個年頭，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，這更新開發案爲日本國內由更新會實施完成之最大規模更新案例。以下圖表六總結了這更新事業的發展[87]。

圖表 六-六本木更新事業發展時間表

1986 年 11 月	六本木六丁目地區經東京都劃定爲「更新誘導地區」
1988 年	成立「造街懇談會」
1990 年	成立「造街協議會」
1990 年 12 月	成立「六本木六丁目地區更新籌備會」
1995 年 4 月	東京都都市計畫委員會通過「六本木六丁目第一種市街地再開發事業」(即都市計畫核定) [88]
1998 年 10 月	成立「六本木六丁目市地更新會」
1998 年 12 月	開始建築設計
1999 年 5 月	完成建築設計
1999 年 10 月 2 日	開始權利變換計畫公告
1999 年 10 月 29 日至 11 月 11 日	「權利變換」計畫辦理公開展覽
1999 年 12 月	「權利變換」計畫許可申請
2000 年 2 月	東京都知事同意「權利變換計畫許可」(即權利變換計畫核定)
2000 年 4 月	更新工程開始
2000 年 9 月	「六本木 HILLS」名稱確定
2003 年 3 月	更新工程全部完工
2003 年 4 月 25 日	開幕

[87] 資料來源:日本再開發推動者協會 URCA 再開發研究 No. 24 譯本 及日本都市再生密碼
[88] 當時已取得 90%的更新會員的同意

6.1.6 諮商協議方式

由於六本木之丘更新計畫案所佔的區域面積達到 11 公頃，土地所有權人有 380 位，爲日本最大規模的民間更新事業，因此最大的課題在於如何整合眾多土地所有權人意見並達成協議的完成。

爲了整合眾多土地所有權人意見，達成事業推動的協議，最重要的莫過於如何在全體組織的既定原則和個別權利人的需求之間，尋求平衡的解決方法。更新籌備會成立期間，曾在一年裡舉辦超過 100 次的會議，而且在推動更新的 17 年內，更新會每月發行<<會報轆轤>>來向每個權利人說明推動狀況，接受個別諮商。這使「更新會」在正式設立 1 年左右即能完成「權利變換」計畫，取得大多數的同意。

6.2 「權利變換」

6.2.1 「權利變換」計畫之申請

在更新會成立一年後，即 1999 年 10 月 2 日，「權利變換」計畫便開始公告二星期，權利人有兩個月的時間作出決定，這段期間他們可隨時更改意願。兩個月後即 1999 年 12 月 2 日，「權利變換」計畫許可申請及遞交予政府批核。2000 年 2 月 8 日，獲政府批核，並於 2 月 13 日正式推行「權利變換」計畫。

6.2.2 試算過程

在土地價格方面，最後「權利變換」計畫中的土地價格的評價基準日爲 1999 年，其地價只剩下 1991 年提出的試算版本的四分之一，再加上更新地區範圍相當大，因此區位不同下跌率不同等因素，直接造成推動上的困難。直到本案更新會正式成立爲止，更新規劃者共提出了 1991 年、1993 年、1995 年、1996 年四個不同版本的「權利變換」試算書，並且

針對試算的前提條件，每個時點的狀況，試算結果的預測等，逐一取得每位權利人的充分理解。

6.2.3 土地容積率

在開發前，各土地之容積並不一致，各容積由 100%至 350%不等[89]，平均容積爲 327%，經過森大廈公司與政府的商討，森大廈公司於此項目中提供公共設施，包括道路及公園，使整個開發項目的容積由原來較低的容積增加至平均 723%[90]。

6.2.4 權利人與發展商之分配

在「權利變換」計畫中，明確劃分權利區和保留區的區分，就分配比例結果而言，A，B 街區爲商業區，權利人分配三成，投資商分配七成；C 街區爲住宅區，權利人分配五成五，投資商分配四成五。住宅區分別有 A,B,C 及 D 四座，保留區分得 C 座及商業大廈(即六本木森大樓)的高層，以期能同時並兼顧「權利變換」的保証和確保事業的可行性。

6.2.5 更新後分配

更新後的分配是依據法例的安排，分配會按土地或建築物的價值所分配，由於每個單位都有其獨特性，分配會首先按權利者的意願所分配，若出現同一單位有兩個或以上的選擇，自行協議是優先解決方案，若協調不成，分配會依據抽籤結果釐訂。在六本木開發案中，最後只有一個單位需要運用抽籤作分配。本案更新後，約九成半人留在原地。從訪問得知，森大樓公司爲使更新案得以順利發展，他們給予權利人較法定之「等價交換」爲多。權利人大部份都獲較原先面積爲大之單位，而平均面積增加至 2.5 倍。

[89] 重建前 90%的土地容積爲 300%，重建後商業部份土地爲 840%，而住宅部份爲 630%。土地面積爲 89,400 平方米，646,362 平方米爲建樓面積
[90] 資料來源:森大廈公司的訪問

六本木更新前權利狀態示意圖附件二十一及六本木更新後「權利變換」分配示意圖可參見附件二十二。

6.2.6 不參與之分配

根據法例，權利人是有權提出不參予「權利變換」計畫的，針對此「權利變換」計畫案，森大廈公司用了十四年的時間與權利人進行商討，其中有部份權利人於不同時段提出不參與計畫，並將其產權售予森大廈公司。這些權利人所得到之補償額，爲其產權於該時段的市場價格。由於該其間的經濟比較波動，因此不同之權利人所獲得之補償額並不一致。

6.2.7 管理費的安排

由於該地區的權利人數眾多，他們擔心再開發後住宅管理費用的增加。爲解決權利人對於更新後社區管理費用可能增加的疑慮，部份人所得之更新後建築面積會減少，並改以擁有一部份更新後的「收益區」，即森大樓辦公大廈的其中一層，該樓層以信託委託管理出租 (Master Lease) 的方式來處理，並由發展商森大樓公司以長期租用的方式來確保租金收入。參與這種分配規劃的權利人約有 120 名，他們以共同持分方式擁有該樓層。這種方式能使土地權利人分享更新後的出租收益，並降低及穩定社區管理費的負擔。 租金之盈餘收入，部份會攤分予相關之權利人，其餘則會用作基金，以穩定將來的管理費用。

6.2.8 租金收益

由於「權利變換」的分配是按原資產值所分配，若更新後分配的單位價值少於原資產的價值，他們應可獲得差額補償，於此案中，他們約有 150 人以共同擁有收益區，解決這問題，這亦是於「權利變換」計劃書中訂立的，該「收益區」佔辦公大樓五層，由發展商森大樓公司以長期租用的方式來確保收益。

6.2.9 共有資產的管理

持分共有不動產雖然可以增加收益及使資產具有整體性，但是權利人眾多也將造成未來管理與決策上的困難度。爲了解決這問題，收益區於 2002 年 12 月設立了地權者法人，完工以後開始以民事信託方式來整合權利，開始其信託業務。

6.2.10 建築期間的補償措施

由於工程需時約三年，期間所有權利人都須離開其原有之住宅，及暫停一切於該地之業務。爲減少對各權利人之損失及影響，森大樓公司對權利人作出不同之補償及安置。

對於原有之商業辦公大廈及商店之權利人，他們可獲分配於附近由森大廈所擁有之辦公大廈及商店，或由森大廈向其他公司租用其他大廈或商店予權利人，使他們能繼續其業務。對於其他權利人業主，森大廈公司會跟他們逐一商討他們可獲之補償，據森大廈公司提供之資料，可知其補償爲該工程期間，業主所損失之租金收入。

對於原居於該實施地區之權利人之安置，設置臨時居所爲開發更新事業的重要考慮要點。於六本木開發事業中，大多數房屋位於南邊地區，每一住宅單位大約有 30 坪[91]。原區安置於面積相若爲主要臨時居所安排的目標。但由於當時六本木的住宅單住一般爲 15 坪爲主或公寓大廈，至於在較遠的元麻布及元麻尾爲一高級住宅區，因此當時難以原區安置他們於六本木。最後，森大樓公司於六本木六丁目周邊的元麻布及西麻布的土地建設住宅作爲權利者的臨時居所。該建設於 1998 年 (平成 10 年)開始，2000 初 (平成 12 年)完成 4 座住宅作臨時居所。所有權利人於 2000 年 3 月中

[91] 每坪爲 36 平方呎

(平成 12 年)遷移至臨時居所，2000 年 (平成 12 年)4 月 27 日起開始正始拆卸工作。

6.2.11 財務計畫

更新事業的資金籌措，由投資者[92]全數負責。與森大廈公司的訪問得知，這項目因所提供的設施，例如公園、道路，公共空間及住宅，而獲得政府對此項目的補助，該補助約爲項目費用的百分之四。然而，從與全國市街地再開發協會的訪問得知，補助的申請手續一般較爲複雜，因此於「權利變換」計畫中，實施者所支付的費用必須能從保留區中取得。針對此項目的財務籌措，森大樓公司導入 SPC (Special Purpose Company)[93] 不動產證券化計畫融資 (Project Finance) 法，這在不動產開發上並不多見，然而在工程期間即開始貸款的做法，就更新計畫而言極富意義。其不動產證券化融資架構圖參見附件二十三。

[92] 投資者即日本再開發法中所指的參加組合員
[93] SPC(即一針對更新案成立特定目的的事業公司)組成之財務計畫的手法。

7 策略之適用性

日本的市街地再開發事業特徵，爲更新事業費，是透過出售保留區所得經費來抵充，即出售保留區所得，必須能夠足以支付更新事業所需費用。依開發法規定，市街地再開發地區必須依計畫法劃定爲高度利用地區，亦即可提高建蔽率及容積率的地區。若列入「都市再生特別區」更可另定適用更寬鬆之基準，容積率可獲放寬至高於基準容積率的 25 至 30%不等甚至更高水平[94]。而因應建築商提供綠化、道路等設施，亦可獲得額外容積或政府的現金補助。

自都市再生開發法公布施行以來至 2006 年 3 月底全國共有 651 地區約 955.1 公頃面積的土地已完成更新事業，其土地容積由重建前平均的 0.9 倍增至重建後平均的 5.86 倍，即原有容積的 6.5 倍。

由於日本的都市再生區居住密度相對極低，因此有大量空間容許建築商以高於法律所訂定「等價交換」要求，與物業持份者商討合作重建的條件；但在六本木的案例中，其發展密度從平均 3.27 倍提升至 7.23 倍[95]，由於增加的容積率只有原來的 2.2 倍，所以森大廈需要多建價值較高的商業面積並把大部份住宅單位交付原業主使用，物業持份者平均獲得約 2.5 倍樓面積的賠償，可見到條件是相當優厚。

日本政府在這些計劃的取態是鼓勵發展商盡量以協商方式吸引物業持份者同意合作，並共同發展這些再生計劃。據悉直至 2007 年底日本都市更新近七百個案例中，僅有兩案是利用強制執行的方式來辦理，雖然法律賦予

[94] 日本工業俱樂部會館，容積率由原來的 1000%放寬至 1231.8%；丸之內大樓，容積率由原來的 900%放寬至 1152.88%；丸之內 OAZO 大樓，容積率由原來的 1000%放寬至 1272.3%及名驛四丁目(豐田-每日大樓)，容積率由原來的 1000%放寬至 1420%。

[95] 其他資訊顯示爲 7.22 倍

強制執行的規條，但發展商或建築商通常都是利用時間換取 100%同意，才進行更新，這也是日本都市更新往往需時較長的原因。

香港方面，無論是私人發展商的房地產發展項目或公共團體的市區重建計畫，大都以現金收購，並以符合整個項目所訂下的時間表，盡快完成收購程序及統一項目業權爲大前提進行。這種方式可以加快交易的進行，間接令重建項目可盡快動工，並且免除雙方在談判合作條件時，所牽涉諸如：法律、時間、合約等所衍生的問題，買賣雙方無須受項目合作發展合約所約束而獲得相對更大自由度，各自處理雙方本身的產權。

除了以現金收購外，香港的房地產發展也採用多元化的方式，其中比較著名的個案是位於西環的寶翠園公務員合作社與信德集團的合作發展計畫。在 1988 年多個地產發展商向香港政府建屋合作社提出合作發展計畫，1989 年信德集團提出收購建議，經多年磋商並解決了寶翠園和漆咸道合作社的關係後，以一屋換兩屋及提供發展期內 3 年的住屋津貼等優惠條件，共同合作發展寶翠園[96]。期內因物業市場變動，信德集團邀請新鴻基地產、廖創興企業及新世界發展，共同發展該項目，寶翠園於 2004 年 5 月 18 日完成入伙歷時 16 年。

此外，亦有一些中小型發展商，因互相擁有相連地段卻無法達成互相出售、收購的協議，而需要以合作的形式共同發展擁有的地段；到項目完成時也是採用等值抽籤、協議分樓方式，完成整個合作過程。

[96] 由於寶翠園原有的發展條款有特別限制，因此，寶翠園的發展商仍需代所有社員，向政府支付地價贖回土地，及支付更改地契所要求的補地價款逾港幣 49 億元，才能獲得發展權及新的發展容積。寶翠園合作社原有 224 個單位，土地面積 29,998 平方米 及總樓面積約爲 21,000 平方米；補地價後土地面積 30,125 平方米 及重建准許的總樓面積爲 247,273 平方米，其中 20,000 平方米爲商業用途，容積率約 8.2 倍。

因此，這樣的合作方式，在某層面上是除了要考慮時間的因素外，一個可取的方式。只是這個合作模式或重建項目是否能夠成功，端賴重建後所增加的樓面積多寡而定，就如日本在市街地再生計畫裡，政府要求計畫所增加的容積必須能夠抵充發展所需的費用；如前文提及的日本再生計畫的容積平均約爲原有發展的 6.5 倍，因此計畫能順利開展。

香港的舊區密度比日本方面爲高，一般約爲 4 至 6 倍，相對根據建築物條例重建可獲得的容積約爲 9 至 11 倍，若項目爲純商業性質者則可達 12 至 15 倍；並且根據《建築物(規劃)規例》〔第 123F 章〕對私地公用之建築給予補償性樓面面積。

從以上粗略的數字上可以看到，增加的容積倍數約爲原先建築群的兩倍至三倍；當相對屬低密度的戰前及戰後樓宇相繼重建完成後，剩餘多爲六十年代初期的建築物，此等建築多是依據 1962 年公告推出的建築條例以較高的建築密度興建；如此，重建這些物業所獲得的利益相對減少，更或未能支付重建所需的費用。從這方面可以看到，香港在透過重建獲得增加的樓面面積用以支付重建的費用，相對未如日本方面的寬裕。其中除香港原有物業的發展密度較高之外，香港並沒有如日本的「都市再生特別區」的設定，可另定寬鬆的容積率。亦由於近年來市民對環保、空氣質素、居住環境、綠化等等要求提高；因此，近年來政府對任何可導致獲取補償性樓面面積的申請採取嚴格的批核標準。

另外，根據建築物條例所容許的容積率亦在過去十多年透過區域大綱圖將一些高密度地區的可容許發展密度降低至 7.5 至 9.0 倍。這個降低發展密度的趨勢延續至「綜合發展區」重建計畫至只有 6.0 倍或指定發展面積。這些都突顯政府對土地發展密度的取態。

從以上談到的幾個方向可以看到，日本都市再生計畫所運用的方式與香港的發展商所採用的方式相類似，唯一不同之處是香港沒有放寬容積的優惠。如此，採取這種以較高重建後樓面積以換取可發展地段的重建方式，若不是好像寶翠園這麼貴重的地塊而公務員合作社的原建築密度相對較低，又或是以興建價值較高的商業物業爲主導，則由於沒有足夠的發展收益來支付項目發展的相關費用，因此難以實施，而功虧一簣。

另外，一個項目成敗的關鍵是一個項目發展所需要的時間，以這種方式進行的發展模式，從以上的例子及其他日本權利變換例子可知道需時動輒超逾 10 年，其中牽涉的支出、利息負擔及風險管理，除了是項目成敗的分水嶺，更是每個地產發展項目在進行研究、籌備階段時的一個重要考慮因素。

但這種合作發展方式，相對其他發展方式對發展商在風險承擔方面提供了一個優勝之處，就是發展商無需支付龐大的地價款及有關的利息支出，而只需要負擔物業發展的建築費用及發展期內小業主的臨時居所的租金支出，因此無需爲發展期內樓市升跌對土地所帶來的風險作出承擔。但其發展風險仍然包含於土地持份者的土地部份之內，由於持份者並沒有或不可以出售其持有土地套現，因此項目不會出現即時損失或得益。另外，發展商在建築方面的支出已經在與建築商簽訂建築合同時鎖定，建築風險由建築承辦商承擔。

假若，樓市在項目完成時繼續波動，則無論土地持份者及發展商皆需承擔物業市場升跌對其所持有物業價格帶來的影響。因此，這種合作模式應該並不存在誰的風險轉嫁了給誰的問題。

8 用語定義

8.1 「容積移轉」

容積:	土地可建築之總樓地板面積。
基準容積:	都市計畫或其他相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。
送出基地:	得將可移出容積全部或部分移轉至其他可建築土地建築使用之土地。
接受基地:	接受送出基地可移出容積之土地。

8.2 「權利變換」

市街地再開發事業:	爲謀求市街地合理健全的高度利用並更新都市機能，凡依都市計畫法或日本都市再開發法所實施之建築物與建築基地整備與公共設施整備相關事業及其附帶事業等皆屬市街地再開發事業，區分爲日本都市再開發法第三章規定之第一種市街地再開發事業及第四章規定之第二種市街地再開發事業。
實施者:	指實施市街地再開發事業者。
實施地區:	指實施市街地再開發事業之地區。
公共設施:	指道路、公園、廣場等供公共使用之設施。
宅地:	指除供公共設施使用及屬於國家、地方公共團體、其他法令規定者所有之土地以外之土地。
設施建築物:	指依市街地再開發事業所興建之建築物。
設施建築用地:	指依市街地再開發事業所規劃形成之建築用地。

設施建築物之一部分:	特有建築物區分所有權之設施建築物之部分)。
設施建築物之一部分等:	指設施建築物之一部分與以持有該設施建築物爲目的之地上權共有持分。
建築設施之部分:	指設施建築物之一部分及該設施建築物所在之設施建築用地共有持分。
租地權:	指以持有建築物爲目的之地上與出租權。但明顯爲臨時設備及其他臨時使用而設定者除外。
租地:	指以出租爲目的之宅地。
租屋權:	指建築物之出租權。但明顯爲暫時使用而設定者除外。

9 參考資料

9.1 「容積移轉」

書籍及法例

1. 古蹟土地容積移轉辦法 (中華民國 96 年 5 月 11 日) 。
2. 都市更新條例(中華民國 97 年 1 月 16 日) 。
3. 都市更新建築容積獎勵辦法(中華民國 97 年 10 月 15 日) 。
4. 都市計畫容積移轉實施辦法(中華國民國 93 年 6 月 30 日) 。

網站資料

1. 道路地專區:http://www.54168.com.tw/登入日期 2009 年 5 月 13 日。
2. 微美建設開發股份有限公司:http://www.wime.com.tw/登入日期 2009 年 5 月 1 日。
3. 臺北市政府都市發展區: http://www.udd.taipei.gov.tw/exhibits/measure_list.aspx?Node=35&Index=4登入日期 2009 年 5 月 13 日。

9.2 「權利變換」

書籍及法例

1. 都市再開発法(平成一八年六月八日法律第六一号) 。
2. 都市再開発法施行令(平成二〇年一〇月三一日政令第三三四号) 。
3. 都市計画法(平成二〇年五月二三日法律第四〇号) 。
4. 都市再生特別措置法(平成十四年四月五日法律第二十二号) 。
5. 図解 市街地再開発事業，全国市街地再開発協會，第 15 版発行(平成 20 年 5 月 1 日) 。
6. 都市再開発実務ハンドブック〈2008〉(2008.) 国土交通省都市地域整備局市街地整備課，大成出版社，第一版。
7. 中元 三郎(2003)，都市再開発事業「権利変換と鑑定評価の理論と実務」。
8. 不動産鑑定評価の国際化(2008)，(財)日本不動産研究所.第一版.2008。
9. Roppongi Hills(2005)， Mori Building。

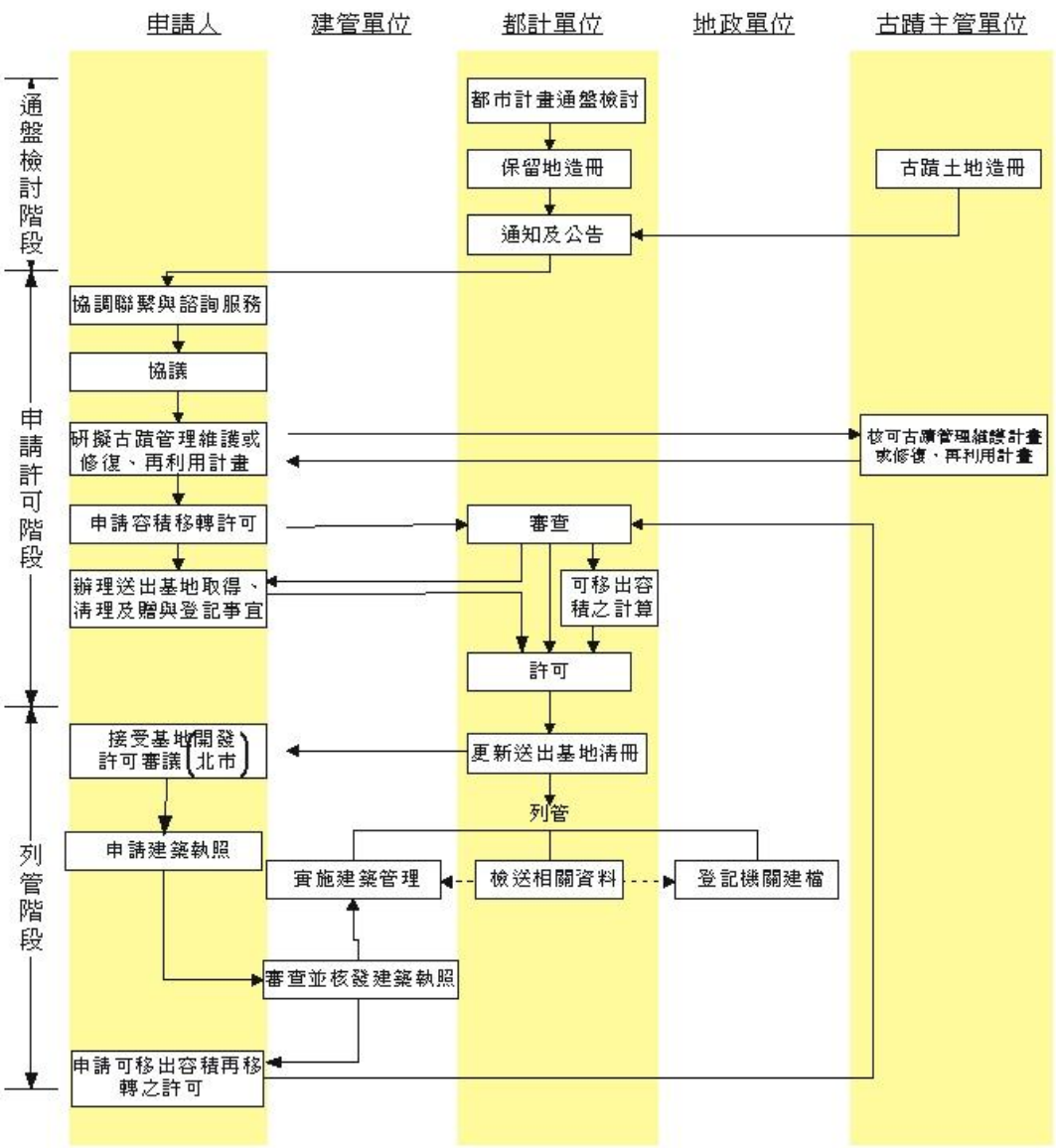
10. 何芳子、丁致成(2006)，2006 日本都市再生密碼:都市更新的案例與制度，財團法人都市更新研究發展基金會。
11. 「世界都市・東京」を目指して進行中の大型プロジェクト汐留・秋葉原・六本木六丁目・六本木一丁目西， 東建月報 8 月号掲載 。
12. 御廚宏靖， 何芳子譯，URCA 再開發研究 NO24. 日本再開發推動者協會.2008 年九月
13. 丁致成，都市更新簡訊 2004/05 第二十三期，財團法人都市更新研究發展基金會。
14. 丁致成，都市更新簡訊 2004/05 第二十五期，財團法人都市更新研究發展基金會。
15. 丁致成，都市更新簡訊 2004/05 第二十九期，財團法人都市更新研究發展基金會。
16. 「日本都市再生考察報告」，公務出國報告(2008)，台北市政府。

網站資料

1. 社団法人全国市街地再開発協會: http://www.uraja.or.jp登入日期 2009 年 4 月 30 日。
2. 東京都都市整備局:http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp 登入日期 2009 年 4 月 30日。
3. Mori Building:http://www.mori.co.jp/登入日期 2009 年 4 月 30 日。
4. 社団法人再開発協調者協會:http://urca.or.jp 登入日期 2009 年 4 月 30 日。

附件一

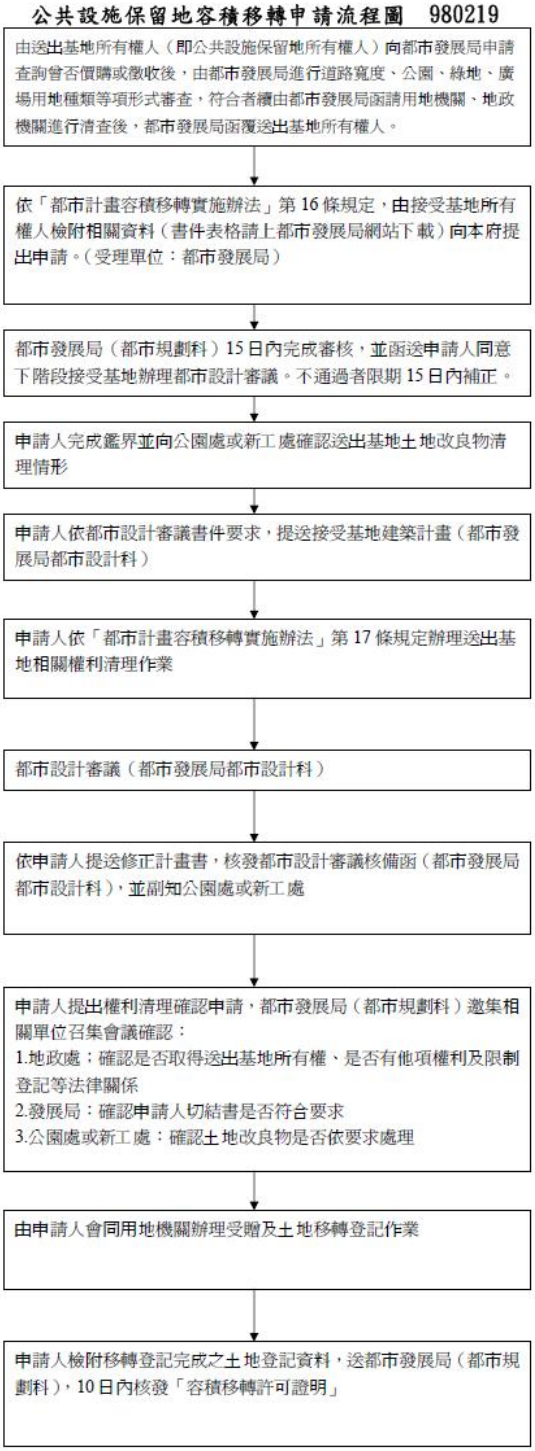
容積移轉程序



資料來源：內政部營建署

附件二

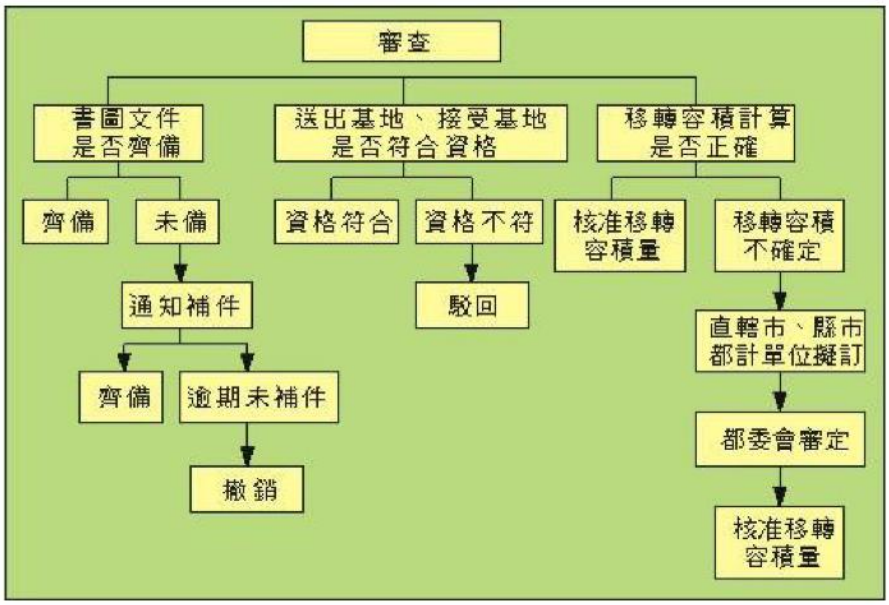
公共設施保留地容積移轉申請流程圖



資料來源：內政部營建署

附件三

審查流程



資料來源：內政部營建署

附件四

古蹟管理維護、修復、再利用計畫內容

資料來源： 內政部營建署

附件五

移轉容積之計算

種類一：經認定有保存價值建築定著之私有土地

可移出容積＝基準容積－已建築容積

範例：土地面積：1110 ㎡

都市計畫或相關法規規定之容積率：300%

基準容積＝1110 ㎡×300%＝3330 ㎡

已建築容積＝1605 ㎡

可移出容積＝3330 ㎡－1605＝1725 ㎡

種類二：經劃定爲保存區或保存用地者

可移出容積＝劃定前基準容積－已建築容積

範例：土地面積：1110 ㎡

劃定前之容積率（特定專用區）225%

基準容積＝1110 ㎡×225%＝2497.5 ㎡

已建築容積＝1605 ㎡

可移出容積＝2497.5 ㎡－1605＝892.5 ㎡

種類三：劃定或變更爲保存區前，尚未實施容積率管制者

可移出容積＝毗鄰土地使用分區之平均容積率上限×土地面積－已建築容積

範例：土地面積：1110 ㎡

毗鄰土地使用分區（皆住三）平均容積率上限 225%

基準容積＝1110 ㎡×225%＝2497.5 ㎡

已建築容積＝1605 ㎡

可移出容積＝2497.5 ㎡－1605＝892.5 ㎡

種類四：提供做公共空間之可建築用地

可移出容積＝基準容積×（1±20%）

但各送出基地實際可移出容積仍應依直轄市、縣（市）主管機關視實際狀況酌予認定。

範例：土地面積：1110 ㎡

容積率（住三）225%

基準容積＝1110 ㎡×225%＝2497.5 ㎡

可移出容積＝2497.5 ㎡×（1±20%）＝1998 ㎡～2997 ㎡

種類五：私有都市計畫公共設施保留地

可移出容積＝毗鄰土地使用分區平均容積率上限×土地面積（1±40%）

但各送出基地實際可移出容積仍應依直轄市、縣（市）主管機關視實際狀況酌予認定。

範例：土地面積：1110 ㎡

毗鄰土地使用分區（皆住三）平均容積率上限 225%

可移出容積＝1110 ㎡×225%×（1±40%）＝1498.5 ㎡～3496.5 ㎡

種類六：毗鄰土地使用分區均非屬都市發展用地者

可移出容積，由直轄市、縣（市）都市計畫主管機關參考鄰近都市發展及土地公告現值[1]評定情況擬定，送該管都市計畫委員會審定。

資料來源：內政部營建署、古蹟土地容積移轉辦法及都市計畫容積移轉實施辦法

[1] 指直轄市及縣（市）政府依平均地權條例公告之土地現值（土地稅法第十二條）。公告現值爲政府每年對土地的估算價值。

附件六

民眾申請容積移轉操作示範

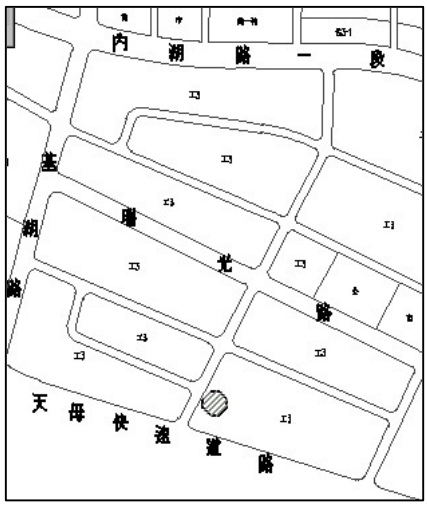
一） 模擬地區基本資料

i) 送出基地：信義區國小用地

1. 地段地號：信義區永吉段一小段 396 地號(永吉國小)
2. 土地使用分區：國小用地
3. 土地面積：1,645 m2
4. 公告土地現值：357,024 元／坪
5. 當地房屋市場價格(住宅區)：30 萬元／坪
6. 房屋營造成本：8 萬元/坪

ii) 接受基地：內湖區六期重劃區

1. 地段地號：西湖段四小段 212 地號
2. 土地使用分區：第三種工業區
3. 土地面積：3,271.82 m2
4. 公告土地現值：266,357 元/坪
5. 當地房屋市場價格(工業區廠辦)：28 萬元／坪
6. 房屋營造成本：8 萬元/坪



二） 民眾辦理容積移轉流程與書表模擬

i) 送出基地所有權人被通知得移出可移出容積

台北市政府公告台北市容積移轉都市計畫案後，台北市信義區永吉段一小段 396 地號土地爲送出基地，所有權人可就容積發展受限部分進行容積移轉。

ii) 容積移轉諮詢

該私有公共設施保留地土地所有權人爲了解容積移出所應進行之相關程序與應盡權利義務，至台北市政府都市發展局諮詢。

內湖六期重劃區第三種工業區土地位於發展局循都市計畫通盤檢討程序，爲實施容積移轉而劃定之容積接受區內，土地所有權人爲瞭解容積移轉相關規定與申請程序，亦請求發展局提供諮詢。

iii) 協議

送出基地土地所有權人查閱放在地政事務所的容積移轉實施地區清冊，且經發展局提供諮詢後，瞭解申請容積移轉的程序與法令的規定。

雙方經過容積移轉的財務試算，彼此認爲可接受，經雙方協議，同意成爲配對的容積移轉基地，並分別由雙方代表人簽訂容積移轉協議書。

容積移轉協議書

本人 許 XX （送出基地所有權人代表，以下簡稱甲方）與 王 XX 君（接受基地所有權人代表，以下簡稱乙方）同意依照容積轉相關辦法規定，辦理土地之容積移轉，特立此協議書。

送出基地	
■都市計畫區名稱：台北市都市計畫 （歷史性建物、公共空間、私有公共設施保留地、古蹟）	
□區域計畫鄉（鎮、市）名稱： （古蹟）	
種類	□古蹟 □歷史建築 □公共空間 ■私有公共設施保留地
地段地號	台北市信義區永吉段一小段 0396-0000 地號
土地面積	1,645 ㎡
使用分區/編定用地	國小用地
擬移出之容積	2,197.49 ㎡
接受基地	
■都市計畫區名稱：台北市都市計畫	
地段地號	臺北市內湖區西湖段四小段 0212-0000 地號
土地面積	3,271.82 ㎡
使用分區/編定用地	第三種工業區
擬移入之容積	2,944.64 ㎡

立協議書人 甲方 姓　　名： 許 XX (簽章)

住　　址：台北市忠孝東路三段 321 號

國民身份證統一編號：E123456789

乙方 姓　　名： 王 XX (簽章)

住　　址：台北市南京東路三段 136 號

國民身份證統一編號：E987654321

中　華　民　國　8　9　年　9　月　3　0　日

三） 申請容積移轉許可

送出基地與接受基地土地所有權人經協商合意並簽訂協議書後，填妥容積移轉申請書，並檢具申請書中要求之檢附文件，由接受基地所有權人代表向發展局提出容積移轉申請。

1. 申請人之國民身份證影本
2. 協議書
3. 送出基地土地登記簿謄本
4. 送出基地土地所有權狀影本
5. 接受基地土地登記簿謄本
6. 接受基地土地所有權狀影本
7. 送出基地所有權人之國民身份證影本／法人登記證明文件及其代表人資格證明／華僑身分證明書
8. 接受基地所有權人之國民身份證影本／法人登記證明文件及其代表人資格證明／華僑身分證明書
9. 送出基地標示圖及土地使用分區證明書
10. 接受基地標示圖及土地使用分區證明書
11. 送出基地租賃契約及他項權利處理切結書

四） 可移出容積計算

容積移轉換算過程如下：

項目	送出基地	接受基地
土地面積（㎡）	1,645	3,271.82
容積率（%）	225	300
基準容積（㎡）	3,701.25	9,815.46
已建築容積（㎡）	—	—
可移出容積（㎡）	3,701.25	—
可移入容積上限（㎡）	—	2,944.64
公告土地現值（元/坪）	357,024	266,357
容積轉換率	1.34	

註：

1. 可移出容積＝基準容積－已建築容積＝3,701.25－0＝3,701.25
2. 可移入容積上限＝基準容積×30%＝9,815.46×30%＝2,944.64
3. 容積轉換率＝送出基地公告土地現值÷接受基地土地公告現值＝357,024÷266,357＝1.34
4. 出基地基準容積率以其毗鄰地區之第三種住宅區計算

容積移轉換算計算結果：

1. 接受基地本次移入容積＝2,944.64 ㎡
2. 送出基地本次移出容積＝2944.64 ㎡/1.34＝2197.49 ㎡
3. 送出基地尚可移出容積＝1,503.76 ㎡
4. 接受基地尚可移入容積＝0 ㎡

應填具之表格(申請書及附件)如後：

容積移轉申請書

受文機關：台北市都市發展局　　申請日期：89 年 10 月 1 日

申請事項：爲辦理容積移轉，依據「古蹟土地容積移轉辦法」第十條、「都市計畫容積移轉實施辦法」第十八條規定填具本申請書，請惠予同意。

<table>
<tr><td colspan="3">一、送出基地資料</td></tr>
<tr><td>土地種類</td><td colspan="2">o 古蹟土地容積移轉辦法第三條規定之古蹟所定著之私有土地
o 都市計畫容積移轉實施辦法第六條第一項第一款有保存價值之建築所定著之私有土地
o 都市計畫容積移轉實施辦法第六條第一項第二款提供作爲公共空間使用之可建築土地
n 都市計畫容積移轉實施辦法第六條第一項第三款之私有都市計畫公共設施保留地</td></tr>
<tr><td>土地資料</td><td>1、 名稱：國小用地
2、 類別：私有都市計畫公共設施保留地
3、 位置：永吉國小</td><td>4、 所在地地號：台北市信義區永吉段一小段 396 地號
5、 所在地面積：1645 平方公尺
6、 公告文號(送出基地爲古蹟歷史建築者)：</td></tr>
<tr><td>都市計畫區名稱</td><td colspan="2">台北市都市計畫</td></tr>
<tr><td>建築物基本資料(送出基地爲古蹟、歷史建築者需填)</td><td>1、 建號：
2、 建物門牌：
3、 基地座落：
4、 建物面積：　平方公尺</td><td>5、 主要用途：
6、 附屬建物用途：
7、 主建材：</td></tr>
<tr><td>所有權人資料</td><td>1、 姓名：許 XX
2、 國民身份證統一編號：E123456789
3、 出生年月日：民國 52 年 1 月 1 日
4、 戶籍地址：台北市忠孝東路三段 321 號</td><td>5、 通訊地址：台北市忠孝東路三段 321 號
6、 聯絡電話：02-21234567
7、 簽章：許 XX</td></tr>
<tr><td>申請內容：</td><td colspan="2">1、 地號：台北 市 信義 （區） 永吉 段 一 小段 396 號</td></tr>
<tr><td></td><td>2、 面積： 1645 平方公尺
3、 權利範圍： 3 分之 1
4、 使用分區： 國小用地
5、 當期公告土地現值： 108,000 元/平方公尺
6、 基準容積; 3701.25 平方公尺</td><td>7、 可移出容積： 3701.25 平方公尺
8、 前次已移出容積： 0 平方公尺
9、 本次擬移出容積： 2,197.49 平方公尺
10、 尙可移出之容積： 1503.76 平方尺</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="4">二、接受基地資料</td></tr>
<tr><td colspan="4">都市計畫名稱； 台北市都市計畫</td></tr>
<tr><td>申請人資料</td><td colspan="2">1、 姓名：王 XX
2、 國民身份證統一編號：E987654321
3、 出生年月日：民國 49 年 1 月 1 日
4、 戶籍地址：臺北市南京東路三段 136 號</td><td>5、 通訊地址；臺北市南京東路三段 136 號
6、 聯絡電話：02-27654321
7、 簽章：王 XX</td></tr>
<tr><td rowspan="2">申請內容</td><td colspan="3">1、 地號： 台北 市 內湖 （區） 西湖 段 四 小段 212 號</td></tr>
<tr><td colspan="2">2、 面積： 3721.82 平方公尺
3、 權利範圍： 全部
4、 使用分區： 第三種工業區
5、 當期公告土地現值： 80,573 元/平方公尺</td><td>6、 可移入容積： 2944.64 平方公尺
7、 前次已移入容積： 0 平方公尺
8、 本次擬移入之容積： 2944.64 平方公尺
9、 尚可移入之容積： 0 平方公尺</td></tr>
<tr><td colspan="4">三、檢附文件（請勾選）</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">n1、申請人之國民身份證影本
n2、協議書
n3、送出基地所有權人土地登記簿謄本
n4、送出基地所有權人土地所有權狀影本
n5、接受基地所有權人土地登記簿謄本
n6、接受基地所有權人土地所有權狀影本
n7、送出基地所有權人之國民身份證影本
n8、接受基地所有權人之國民身份證影本
n9、送出基地標示圖及土地使用分區證明書
n10、接受基地標示圖及土地使用分區證明書
o11、直轄市、縣（市）政府古蹟主管機關核可之古蹟（具保存價值建築物）管理維護計畫
o12、經核可之修復計畫
o13、經核可之再利用計畫
n14、送出基地租賃契約及他項權利處理切結書
o15、其他必要之文件
o</td></tr>
<tr><td rowspan="3">四、審查結果
（本欄由都計單位填寫）</td><td colspan="2">送出基地</td><td colspan="2">接受基地</td></tr>
<tr><td>核准移出之容積(㎡)</td><td>尚可移出之容積(㎡)</td><td>核准移入之容積(㎡)</td><td>尚可移入之容積(㎡)</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">局（處）長　　課（科）長　　組（股）長　　承辦人</td></tr>
</table>

（附件）可移出容積之計算過程

一、送出基地所有權人資料

姓名	國民身份證統一編號	戶籍地址	權利範圍	聯絡電話
許 XX	E123456789	臺北市忠孝東路三段 321 號	3 分之 1	02-21234567

註：不夠填寫時請另紙書寫

二、接受基地所有權人資料

姓名	國民身份證統一編號	戶籍地址	權利範圍	聯絡電話
王 XX	E987654321	臺北市南京東路三段 136 號	全部	02-27654321

註：不夠填寫時請另紙書寫

三、容積移轉之計算

1.送出基地可移出容積之計算

地號	使用分區	面積(㎡)	容積率(%)	基準容積(㎡)(註一)	已建築容積(㎡)(註一)	可移出容積(㎡)
台北市信義區永吉段一小段 396 地號	國小用地	1,645	225	3,701.25	0	3,701.25

註一： 未經依法劃定、編訂或變更爲保存區或保存用地

- o經依法劃定、編訂或變更爲保存區或保存用地，以變更前之基準容積計算。
- o經依法劃定、編訂或變更爲保存區或保存用地，變更前尚未實施容積率管制，以其毗鄰土地使用分區容積率上限之平均數，乘其土地面積所得之乘積。
- o經依法劃定、編訂或變更爲保存區或保存用地，變更前尚未實施容積率管制，其毗鄰使用分區非屬都市發展用地，經__都市計畫委員會第__次會議審定。

註二：o實施建築管理後興建，建號：（ ），使用執照編號：（ ）。

實施建築管理前興建，已建築容積於申請第一次建物所有權第一次登記時認定

2.接受基地可移入容積之計算

地號	面積(㎡)	使用分區	基準容積(㎡)（面積×容積率）	可移入容積(㎡)（基準容積× 30 %）
台北市內湖區西湖段四小段 212 地號	3271.82	第三種工業區	9815.46	2944.64

3.容積移轉換算計算結果

送出基地地段地號	公告土地現值	可移出容積	前已移出容積	本次擬移出容積	尚可移出之容積
台北市信義區永吉段一小段 396 地號	108,000 元/m2	3701.25m2	0 m2	2,197.49 m2	1,503.76 m2
接受基地地段地號	公告土地現值	可移入容積	前已移入容積	本次擬移入容積	尚可移入之容積
台北市內湖區西湖段四小段 212 地號	80,573 元/m^2	2,944.64m^2	0 m^2	2,944.64 m^2	0 m^2

五） **接受基地所有權人取得送出基地土地所有權，並贈與登記爲公有**

接受基地所有權人應依都市計畫容積移轉實施辦法第十九條規定，取得送出基地土地所有權，且清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係，再將送出基地依同法第十四條規定贈與登記爲公有。

六） **取得容積移轉許可函**

發展局在分別計算送出基地與接受基地之可移轉容積量、申請應附表格，確定均符合規定後，同意本案申請，並核發容積移轉許可函。

七） **接受基地申請開發許可審議（目前僅台北市須經此步驟）**

依「台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置要點」規定，明訂接受基地建築開發案均應經開發許可審議，因此，土地所有權人擬訂開發計畫書，向都市設計審議委員會申請開發許可。

八） **申請建築執照**

經審議取得接受基地開發許可後，土地所有權人檢附容積移轉許可函與其他申請建築執照應備相關文件向建管處申請建築執照。

九） **取得建照、進行開發**

建管處進行建築執照申請審查，確認均符合法規規定後，核發建築執照，申請人得依法進行開發工作，並將建照核發結果副知發展局、地政事務所。

十） **申請可移入容積在移轉之許可**

本案例接受基地申請移入之容積可全數在基地內使用，故不須申請可移入容積再次移轉。

資料來源：內政部營建署

附件七

政府審查範例-政府部門作業模擬

一）都市計畫通盤檢討

以台北市爲例：

1. 容積移轉實施政策目的確立

   範例：爲改善都市景觀、增進都市土地之更有效利用、輔助公共設施保留地之取得興闢及促進具有紀念性或藝術價值建築之保存維護，得將本市認定之送出基地之可建築容積，一部份或全部移轉至本計畫區內劃設之接受基地範圍。

2. 指定移入地區範圍

   範例：本計畫之容積接受區爲下列地區：

   i. 內湖第四期重劃區

   ii. 內湖第六期計畫區

   iii. 基隆河截彎取直地區

3. 訂定移入區容積移入上限

   範例：申請人申請容積移轉至本計畫劃定之接受區，每一基地可接受容積量不得超過該基地原法定容積之 30%。

4. 其他

   範例：本計畫書有關容積移轉未規定事項，依「古蹟土地容積移轉辦法」及「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定。

二） 送出基地清查造冊

1. 查報

   i. 送出基地包括古蹟、具保存價值建築物，私有都市計畫公共設施保留地及公共空間，都市發展局針對前三者分別請各用地主管單位查報。

   ii. 本案例送出基地屬私有都市計畫公共設施保留地範圍。

2. 訂立公共設施保留地優先移轉次序

   i. 由都市發展局考量都市計畫分區發展優先次序、未來地方建設時序、及公共設施保留地劃設先後等條件，訂定優先移轉次序。

   ii. 假設本案送出基地爲經評估後，容積得優先移出之送出基地。

iii. 移轉次序優先之私有公共設施保留地造冊

以本案例送出基地爲例，其編入圖冊內容如下：

公共設施類別	土地使用分區	地段地號	土地面積(m^2)	土地所有權人	持分	他項權利設定內容	基準容積(m^2)	可移出容積(m^2)	本次移出容積(m^2)	尚可移出容積(m^2)	土地公告現值(元/平方公尺)	歷次移轉情形		備註
												移出容積量(m^2)	接受基地地段地號	資料更新日期
國小用地	文教區	永吉段一小段396地號	1645	許XX	1/3	無	3701.25	3701.25			108,000			

iv. 送出基地圖冊函送建管單位及地政事務所

三） 通知/公告/公眾查閱

1. 通知及公告

市政府發展局應即通知送出基地所有權人，並將送出基地圖冊於都市發展局及各區公所公告，並將公告日期及地點登載於報紙。

2. 送出基地圖冊開放供民眾查詢

將完成公告程序之圖冊置於都市發展局、各區公所及各區地政事務所，供公眾查閱。而基於財產不公開原則，開放供民眾查詢內容將不包括送出基地權屬資料。

公共設施類別	土地使用分區	地段地號	土地面積(m2)	基準容積(m2)	可移出容積(m2)	本次移出容積(m2)	尚可移出容積(m2)	土地公告現值(元)	歷次移轉情形		備註
									移出容積量(m2)	接受基地地段地號	資料更新日期
國小用地	文教區	永吉段一小段396地號	1645	3701.25	3701.25			108,000			

四） 協調聯繫與諮詢服務

送出基地或接受基地所有權人對容積移轉法令有疑義時，請求都市發展局提供相關法令規定、申請程序及雙方之權利義務等諮詢服務，由於台北市尚有社區規劃師制度，亦可由社區規劃師於地方擔任諮詢角色。

本案例送出基地及接受基地所有權人在表達辦理容積移轉的意願及條件後，由發展局擔任雙方協調聯繫的角色。經發展局協調聯繫後，由本案例送出基地與接受基地所有權人私下進行協議及議價，發展局並不予干涉。

五） 受理容積移轉申請

接受基地所有權人檢具應備書圖文件，向都市發展局提出申請。

六） 審查

1) 審查申請移轉容積

台北市都市發展局審查申請移轉容積，於申請書填寫審查結果。

四、審查結果（本欄由都計單位填寫）	送出基地		接受基地	
	核准移出之容積(㎡)	尚可移出之容積(㎡)	核准移入之容積(㎡)	尚可移入之容積(㎡)
	2197.49	1503.76	2944.64	0
局（處）長 印	課（科）長 印	組（股）長 印	承辦人 印	

i. 填寫審查表

分別就下列事項進行審查：

（1）申請書件是否齊備

（2）是否爲依法劃設的送出基地與接受基地

（3）是否爲規定的移出與接受容積數量

容積移轉申請案審查結果表

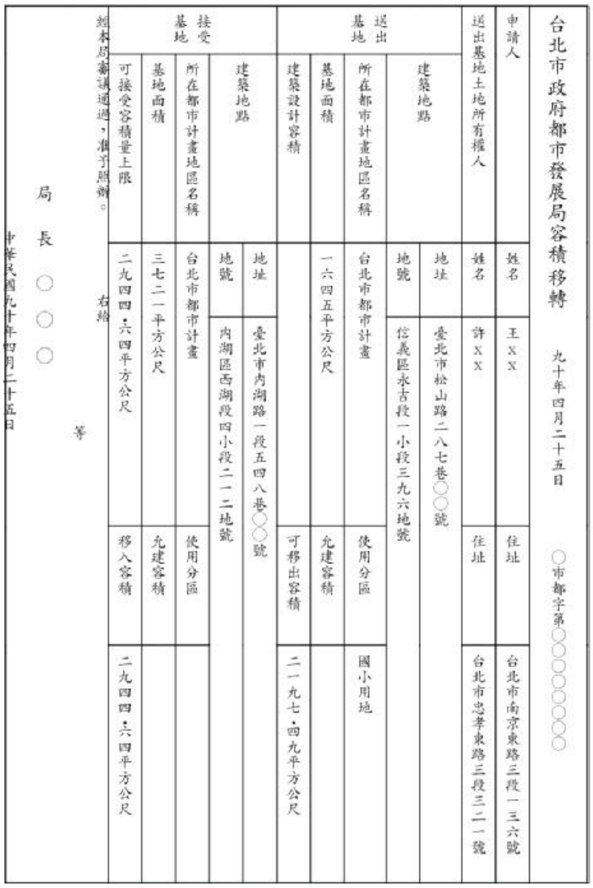
審查機關：台北市政府都市發展局　　審查日期：民國 89 年 10 月 2 日

送出基地種類	□ ___古蹟（古蹟名稱），基地地段地號 □ ___歷史建築（歷史建築名稱），基地地段地號 □ ___公共空間（提供作爲公共空間種類），基地地段地號 ■ 國小用地 私有公共設施保留地（公共設施保留地種類），基地地段地號 台北市信義區永吉段一小段 396 地號		
審查項目	符合	不符合	不符合理由
送出基地移出容積計算是否正確	a		
接受基地移入容積再次移轉以一次爲限			
接受基地移入容積計算是否正確	a		
接受基地總移入容積是否在上限之內	a		
容積移轉申請書中應備文件是否齊全	a		
備註：			
局（處）長 印	課（科）長 印	組（股）長 印	承辦人 印

ii. 通知接受基地所有權人儘速辦理送出基地取得、清理、贈與登記事宜

七） 許可

審查通過案件之接受基地所有權人於辦畢送出基地取得、清理、贈與登記事宜後，同意本案申請，函告送出基地及接受基地所有權人許可容積移轉並發給容積移轉許可函。



台北市政府都市發展局容積移轉 九十年四月二十五日 ○市都字第○○○○○○○○

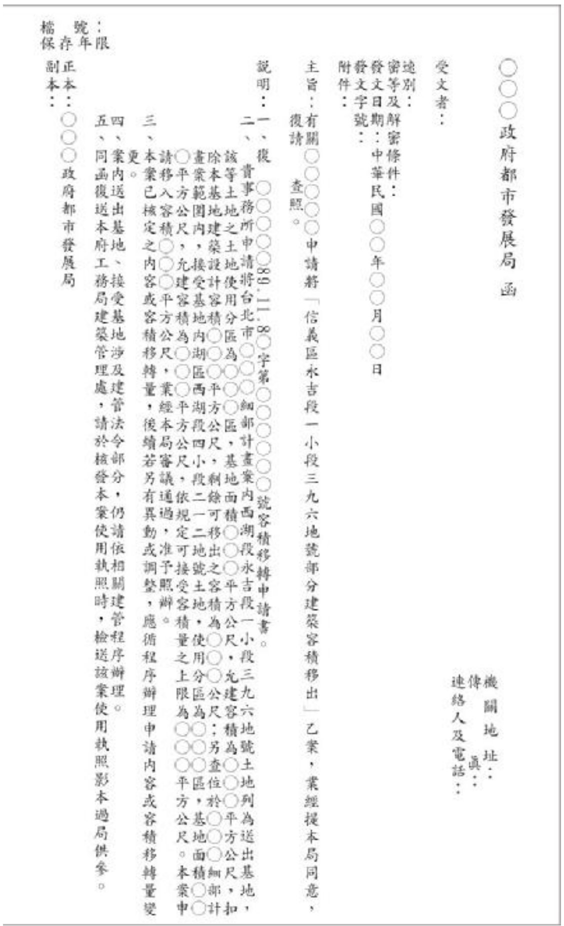
申請人	姓名	王XX	住址	台北市南京東路三段一三六號
送出基地土地所有權人	姓名	許XX	住址	台北市忠孝東路三段三二一號
送出基地	建築地點	地址	臺北市松山路二八七巷○○號	
		地號	信義區永吉段一小段三九六地號	
	所在都市計畫地區名稱	台北市都市計畫	使用分區	國小用地
	基地面積	一六四五平方公尺	允建容積	
	建築設計容積		可移出容積	二一九七·四九平方公尺
接受基地	建築地點	地址	臺北市內湖路一段五四八巷○○號	
		地號	內湖區西湖段四小段二一二地號	
	所在都市計畫地區名稱	台北市都市計畫	使用分區	
	基地面積	三七二一平方公尺	允建容積	
	可接受容積量上限	二九四四·六四平方公尺	移入容積	二九四四·六四平方公尺

經本局審議通過，准予照辦。

右給 等

局長 ○○○

中華民國九十年四月二十五日



○○○政府都市發展局 函

受文者：

速別：

密等及解密條件：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：

主旨：有關○○○○申請將「信義區永吉段一小段三九六地號部分建築容積移出」乙案，業經提本局同意，復請查照。

說明：

一、復○○○○○89.11.8○字第○○○○○○○○號容積移轉申請書。

二、貴事務所申請將台北市○○○細部計畫案內西湖段永吉段一小段三九六地號土地列為送出基地，該等土地之土地使用分區為○○○區，基地面積○○○平方公尺，允建容積為○○○平方公尺，扣除本基地建築設計容積○○○平方公尺，剩餘可移出之容積為○○○公尺；另查位於○○○細部計畫案範圍內，接受基地內湖區西湖段四小段二一二地號土地，使用分區為○○○區，基地面積○○○平方公尺，允建容積為○○○平方公尺，依規定可接受容積量之上限為○○○平方公尺。本案申請移入容積○○○平方公尺，業經本局審議通過，准予照辦。

三、本案已核定之內容或容積移轉量，後續若另有異動或調整，應循程序辦理申請內容或容積移轉量變更。

四、案內送出基地、接受基地涉及建管法令部分，仍請依相關建管程序辦理。

五、同函復送本府工務局建築管理處，請於核發本案使用執照時，檢送該案使用執照影本過局供參。

正本：○○○政府都市發展局

副本：

檔號：

保存年限

機關地址：

傳真：

聯絡人及電話：

八） 接受基地申請開發許可審議（目前僅台北市須經此步驟）

依「台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置要點」規定，明訂接受基地建築開發案均應送台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。

九） 更新送出基地圖冊/建立（更新）接受基地圖冊

1) 更新送出基地圖冊

公共設施類別	土地使用分區	地段地號	土地面積(m^2)	土地所有權人	持分	他項權利設定內容	基準容積(m^2)	可移出容積(m^2)	本次移出容積(m^2)	尚可移出容積(m^2)	土地公告現值(元/平方公尺)	歷次移轉情形		備註
												移出容積量(m^2)	接受基地地段地號	資料更新日期
國小用地	文教區	永吉段一小段396地號	1645	許XX	1/3	無	3701.25	3701.25	2197.49	1503.76	108,000	2197.49	西湖段四小段212地號	89.11.9

2) 建立接受基地圖冊

基地編號	土地使用分區	地段地號	土地面積	土地所有權人	持分	基準容積	可移入容積	已移入容積	本次移入容積	尚可移入容積	土地公告現值	歷次移轉情形			備註	
												移入容積量	送出基地地段地號	送出基地種類	其他容積獎勵面積[註]	資料更新日期
	第三種工業區	西湖段四小段212地號	3721.82	王XX	全部	9815.46	2944.64	0	2944.64	0	80,573	2944.64	永吉段一小段396地號	□古蹟 □歷史建築 □公共空間 ■私有公共設施保留地	0	89.11.9

註： 1. 容積獎勵面積的計算基準以其申請容積移入前之基準容積爲依據

2 土地公告現值與持份每年 7 月定期更新

十） 列管

1) 發展局登錄移轉結果於「土地使用分區證明書」

2) 函轉更新後之圖冊予建管單位

發展局將更新後之圖冊資料送工務局建管處進行建築管理事項。

3) 函轉更新後之圖冊予土地登記機關

發展局將更新後之圖冊資料送信義區及內湖區地政事務所建檔。

4) 開放供民眾查詢

於台北市政府民眾服務查詢窗口、信義區及內湖區之區公所及地政事務所，將圖冊開放供民眾查詢。

十一、建築執照之受理申請、審查及核發建築執照

建管處受理建築執照申請，經審查確認符合法規規定，核發建築執照，並將建照

資料來源：內政部營建署

附件八

容積放售資訊

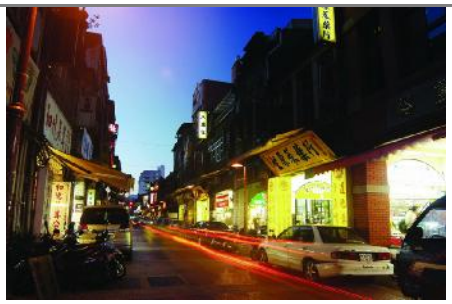
刊登日期	土地規格	價格(單位:元)
2009/5/13	台中市北區文正段，持分全，公告總值884,000	電洽
2009/5/13	台中市北區文正段，持分全，公告總值3,458,000	電洽
2009/5/13	台中市西屯區信安段，持分5/12，公告總值7,506,826	電洽
2009/5/13	台中市西屯區信安段，持分5/16，公告總值7,836,571	電洽
2009/5/13	台中市南屯區楓樹段，持分全，公告總值1,848,000	電洽
2009/5/13	台中市南區樹子腳段，持分4/40，公告總值467,003	電洽
2009/5/13	台中縣神岡鄉圳堵段，持分全，公告總值3,757,600	電洽
2009/5/13	台北縣八里鄉大八里坌段，持分1/12，公告總值9,522,683	電洽
2009/5/13	台北縣八里鄉大八里坌段，持分1/12，公告總值6,268,734	電洽
2009/5/13	台北縣八里鄉大八里坌段，持分1/12，公告總值683,702	電洽
2009/5/13	台北縣八里鄉大八里坌段，持分1/12，公告總值1,580,238	電洽
2009/5/13	台北縣八里鄉大八里坌段，持分1/12，公告總值2,115,176	電洽
2009/5/13	台北縣三重市二重埔段，持分2546/10000，公告總值578,858	電洽
2009/5/13	台北縣三重市正義北段，持分1/2，公告總值1,606,895	電洽
2009/5/13	台北縣三重市正義北段，持分1/2，公告總值1,839,255	電洽
2009/5/13	台北縣三重市永德段，持分1684/22221，公告總值226,988	電洽
2009/5/13	台北縣三重市幸福段，持分全，公告總值1,499,200	電洽
2009/5/13	台北縣永和市中信段，持分1/8，公告總值2,062,125	電洽
2009/5/13	台北縣永和市信義段，持分全，公告總值2,068,200	電洽
2009/5/13	台北縣永和市信義段，持分全，公告總值3,370,400	電洽

資料來源：http://www.54168.com.tw/Capacity/CapacityRoad.asp 日期 13.05.2009

附件九

大稻埕容積移轉案例

資料來源：內政部營建署

<table>
<tr>
<td> </td>
<td> </td>
</tr>
<tr>
<td> </td>
<td>  </td>
</tr>
</table>

大稻埕歷史街區圖片

資料來源：台北市都市計劃委員會

附件十

容積公告

2008 年 5 月 2 日起至 2009 年 5 月 2 日迄 請輸入搜尋關

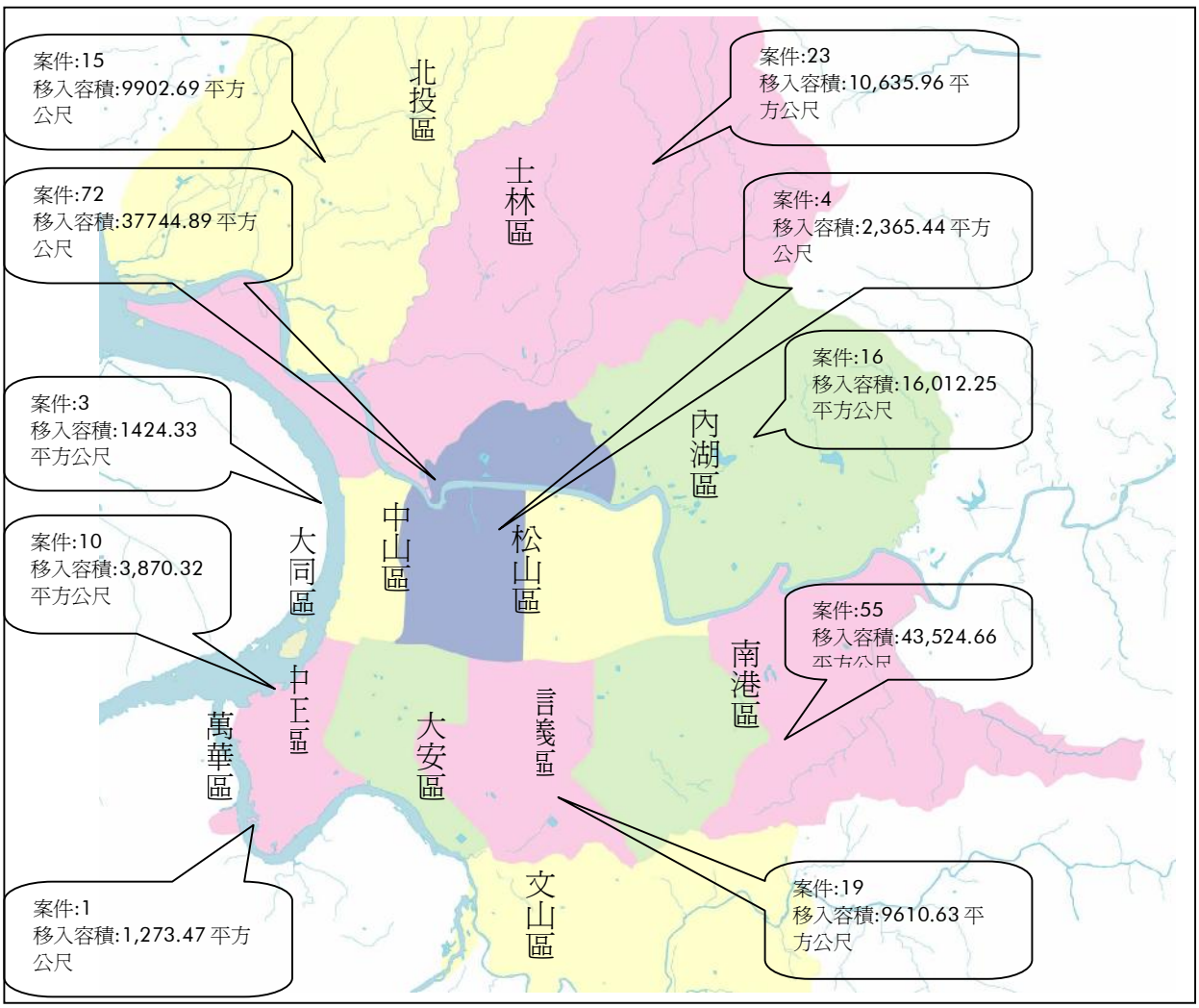
容積轉移公告　[內政部函釋] [審查許可條件法令說明會簡報檔] [都市

	送出基地地號	接受基地地號	核准日期	文號
288	臺北市大同區文昌段1小段88、88-1、92-2、92-5、93、93-1、93-2等7筆地號	臺北市南港區經貿段80-3、80-4、81-3地號	2009/4/24	98年4月24日府都規字第09831045000號
261	臺北市大同區文昌段1小段88、88-1、92-2、92-5、93、93-1、93-2等7筆地號	臺北市南港區經貿段80-3、80-4、81-3地號	2008/9/26	97年9月26日府都規字第09734247500號
260	臺北市大同區文昌段1小段88、88-1、92-2、92-5、93、93-1、93-2等7筆地號	臺北市松山區民生段115-6地號	2008/6/30	97年6月30日府都規字第09732790100號
219	臺北市北投區新民段四小段5-2、9-1、12、12-1、13、14等6筆地號	臺北市大安區通化段6小段21、22、23、24、25等5筆地號	2008/3/17	府都規字第09730823700號
221	臺北市大安區金華段2小段188、189、191、197、203-2等5筆地號	臺北市北投區關渡段2小段390、390-1、391、391-1、392、392-1等6筆地號	2008/1/30	府都規字第09636548700號
220	臺北市大安區金華段2小段188、189、191、197、203-2等5筆地號	臺北市內湖區潭美段5小段47地號	2008/1/30	府都規字第09636548700號
222	臺北市大安區金華段2小段188、189、191、197、203-2等5筆地號	臺北市中山區金泰段32-4、32-5等2筆地號	2007/12/11	府都規字第09635724100號
223	臺北市大安區金華段2小段188、189、191、197、203-2等5筆地號	臺北市內湖區潭美段5小段60地號	2007/12/3	府都規字第09635680500號
224	臺北市大安區金華段2小段188、189、191、	臺北市內湖區潭美段5小段137、138、146、147	2007/11/26	府都規字第09635531300號

資料來源：台北市政府都市發展局

附件十一

台北市大稻埕容積移轉辦理情況

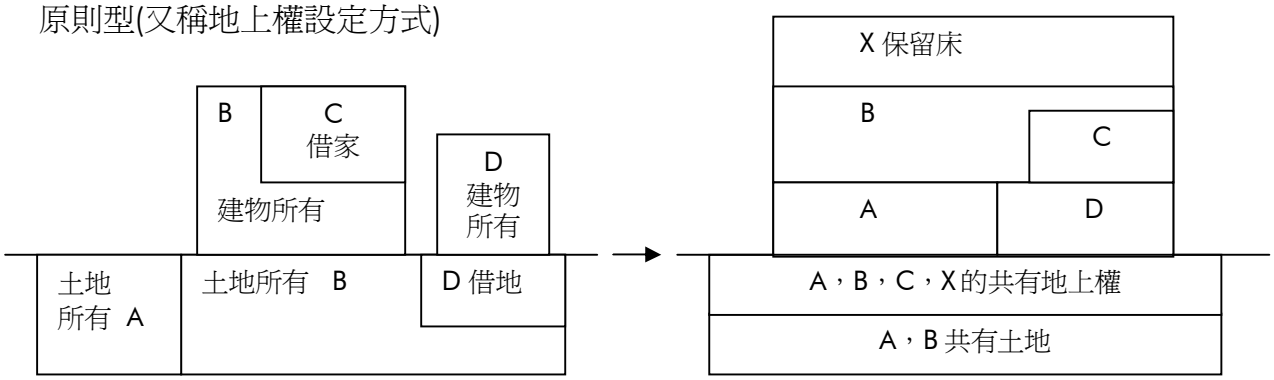


資料來源：台北市建築開發商業同業公會

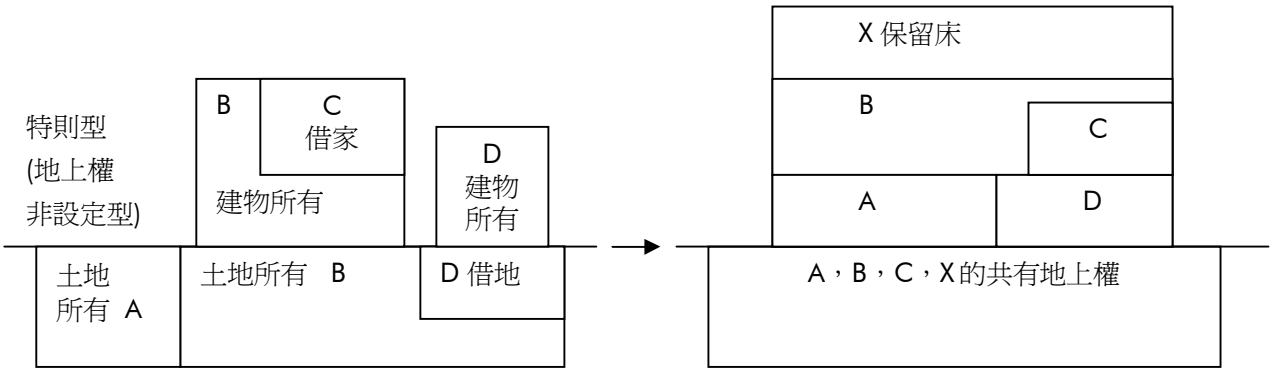
附件十二

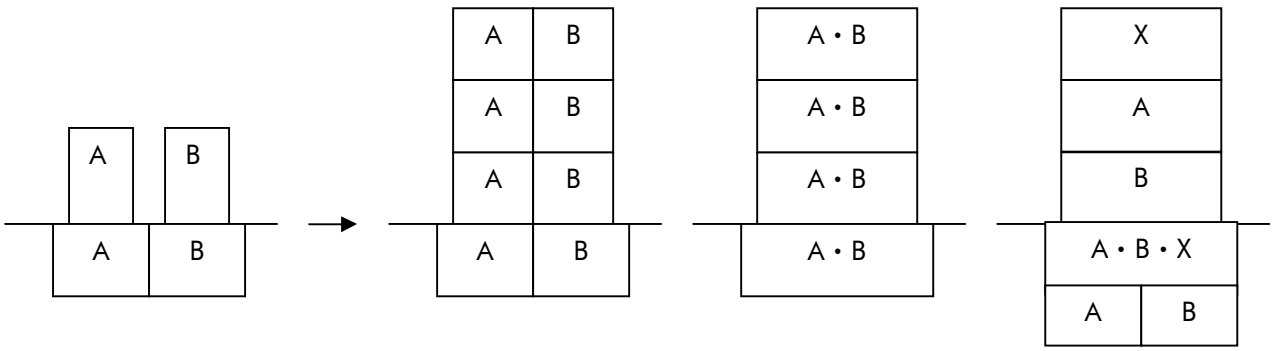
權利變換之方式

原則型(又稱地上權設定方式)



特則型
(地上權
非設定型)

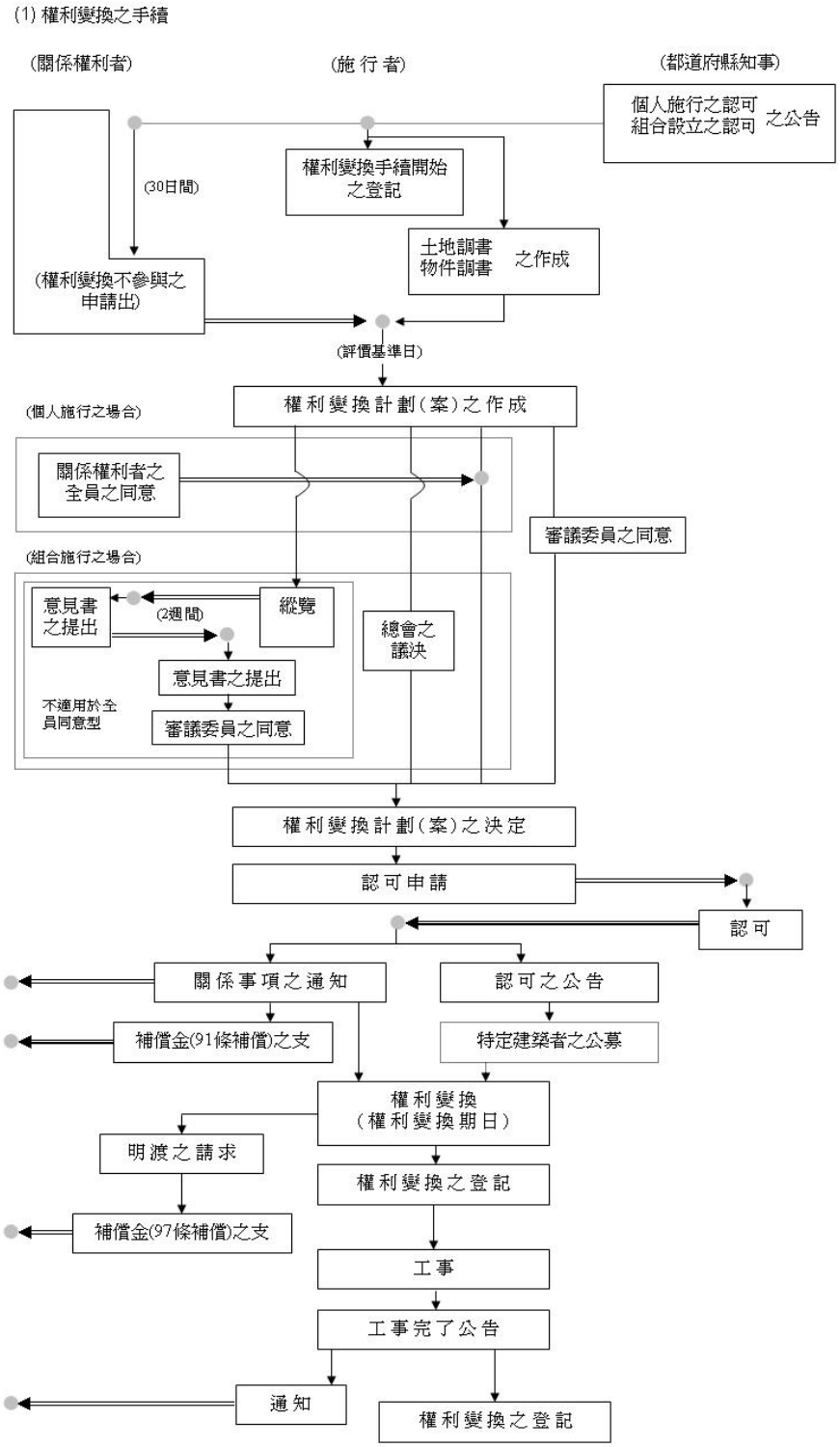




特則型(全員同意型)

附件十三

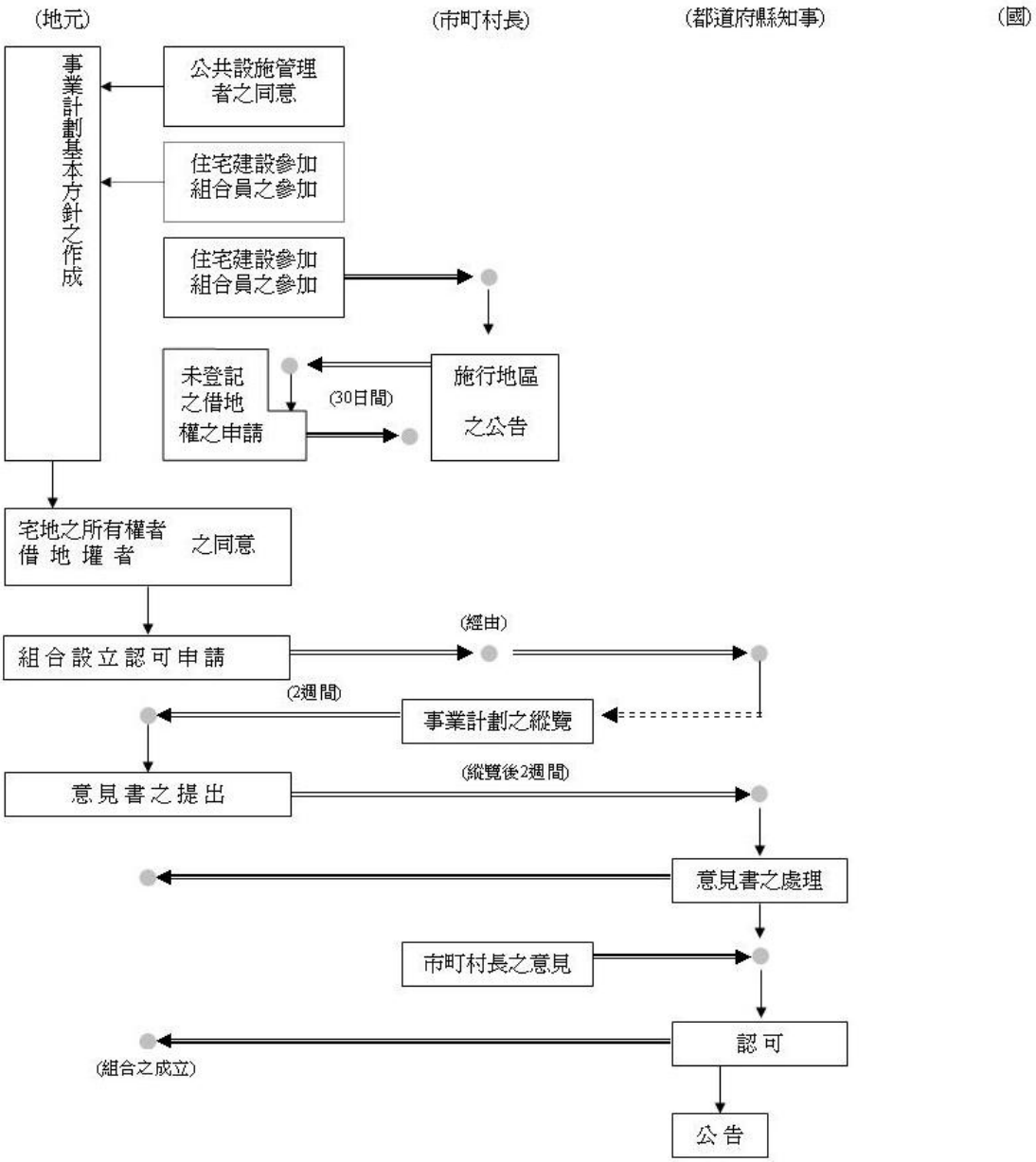
第一種市街地再開發事業流程圖



資料來源:全國市街地再開發協會

附件十四

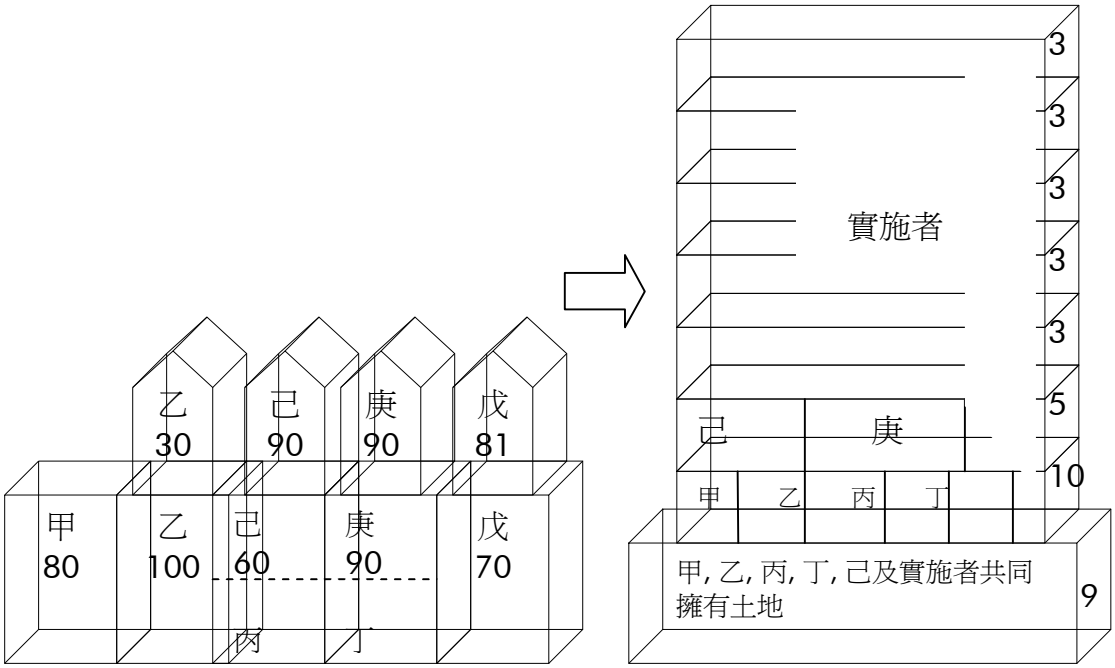
組合成立程序



資料來源：全國市街地再開發協會

附件十五

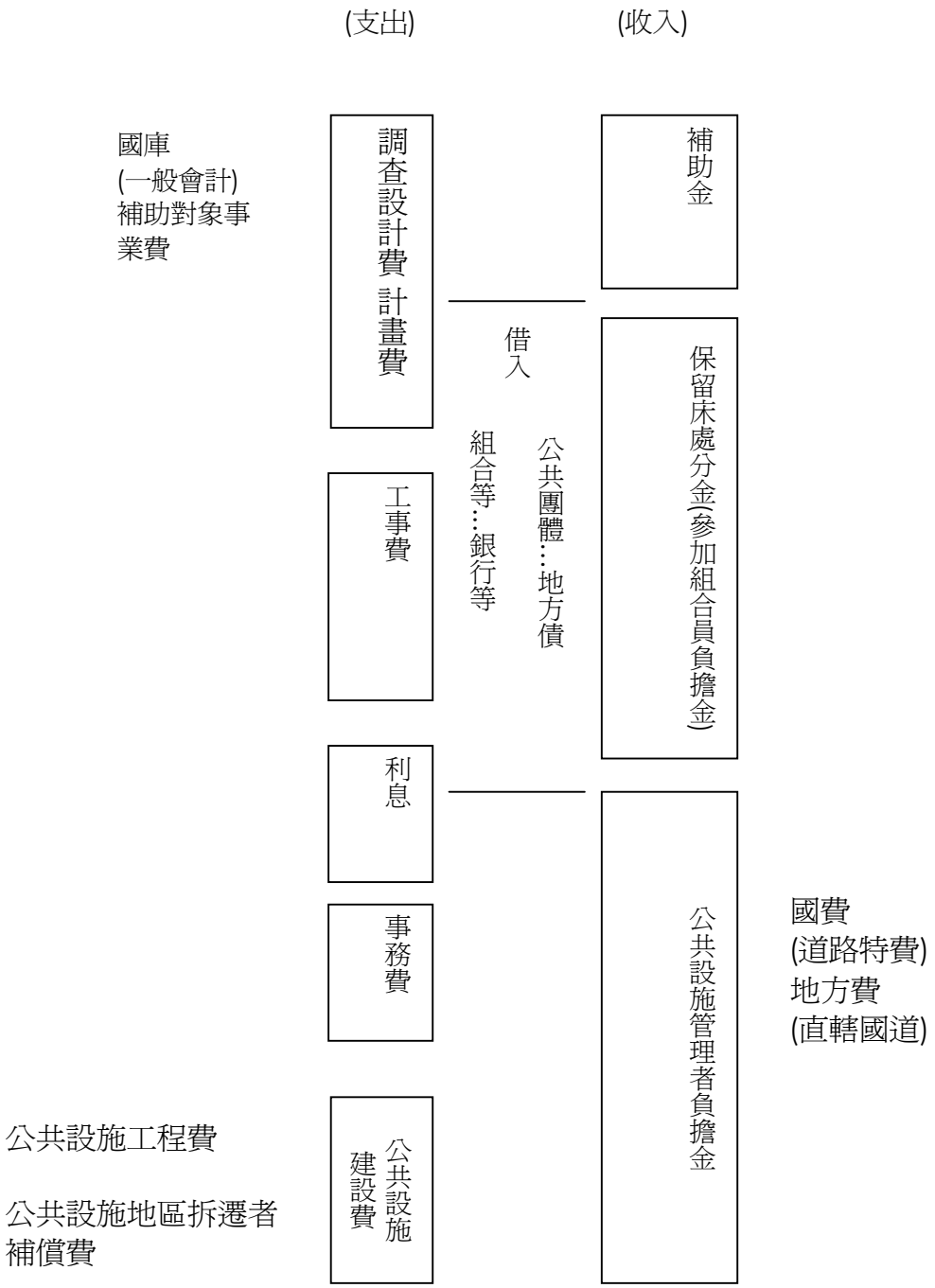
權利變換範例



資料來源：全國市街地再開發協會

附件十六

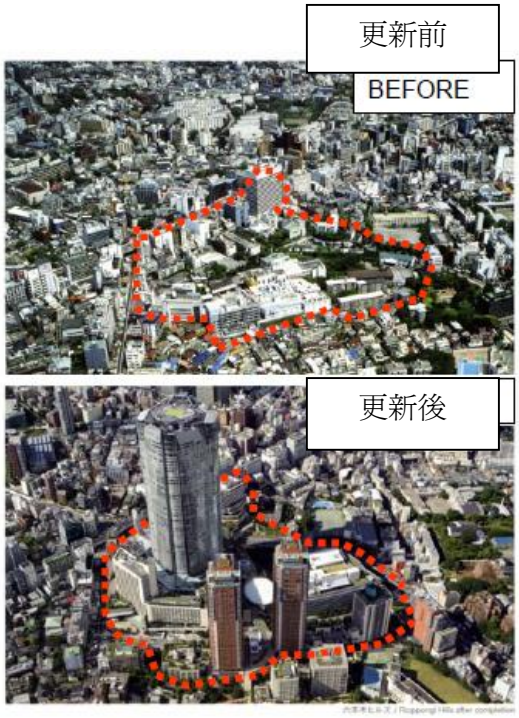
市街地再開發事業財務收支狀況之說明



資料來源：全國市街地再開發協會

附件十七

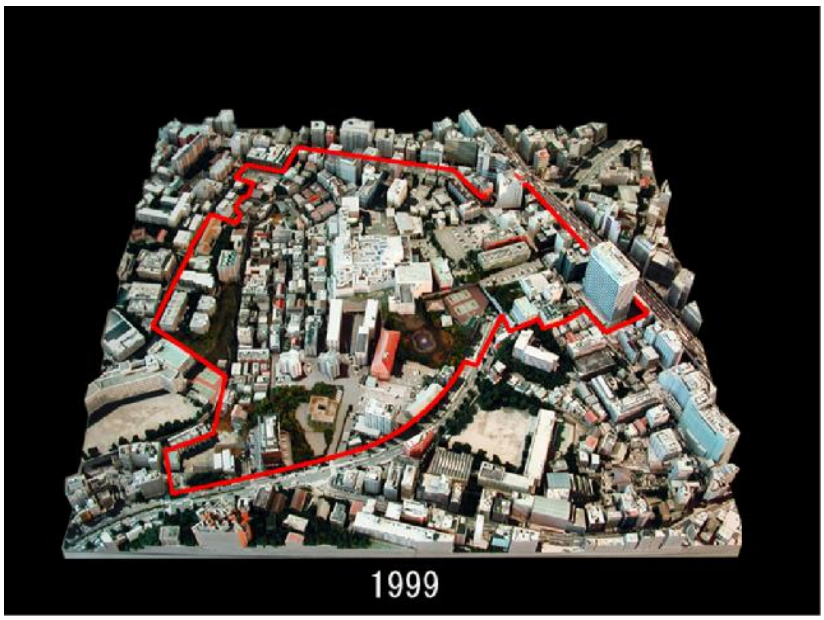
六本木更新前後的改變



圖片來源：何芳子、丁致成(2006)，2006 日本都市再生密碼:都市更新的案例與制度，財團法人都市更新研究發展基金會。

附件十八

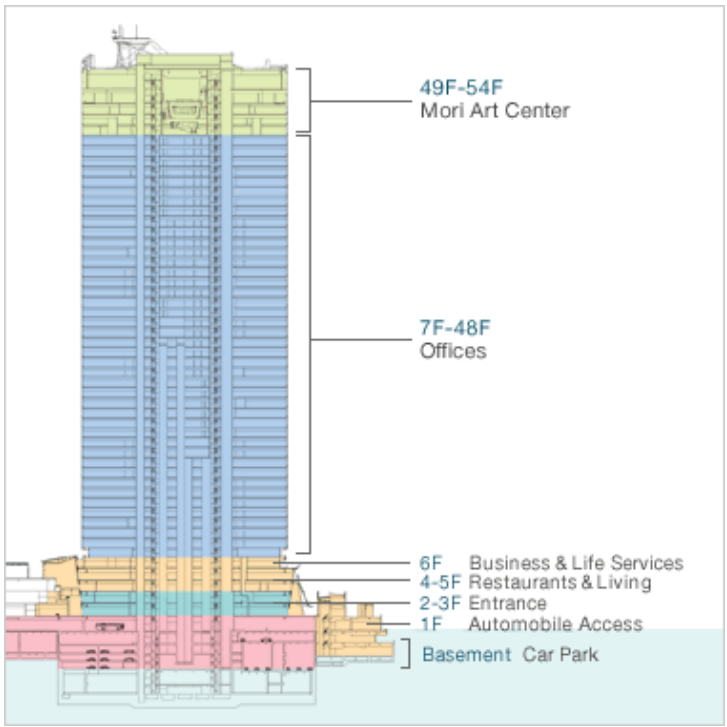
六本木之丘更新前建築物圖



圖片來源：森大廈公司

附件十九

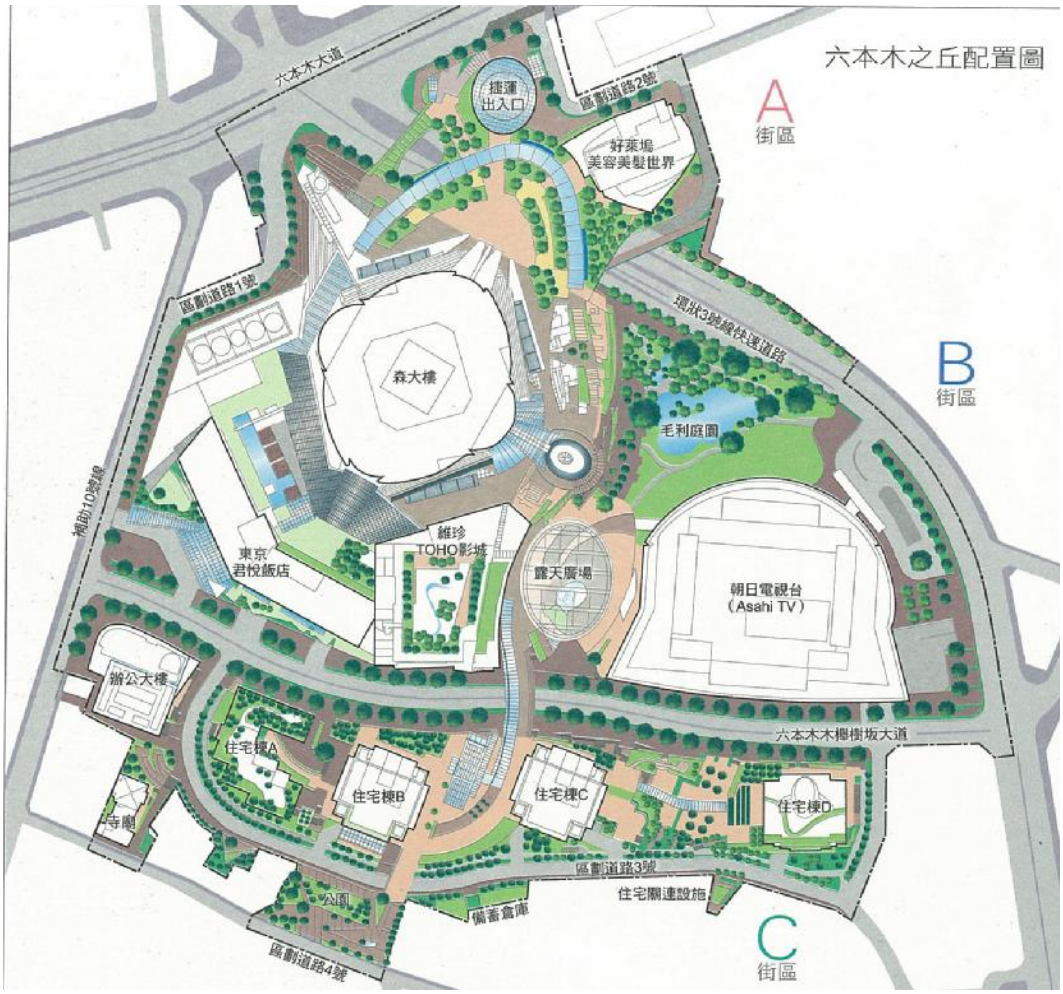
六本木森大廈



圖片來源:http://www.skyscrapers.cn/images/asia/jp/Roppongi_Hills-Mori_Tower-plan.gif

附件二十

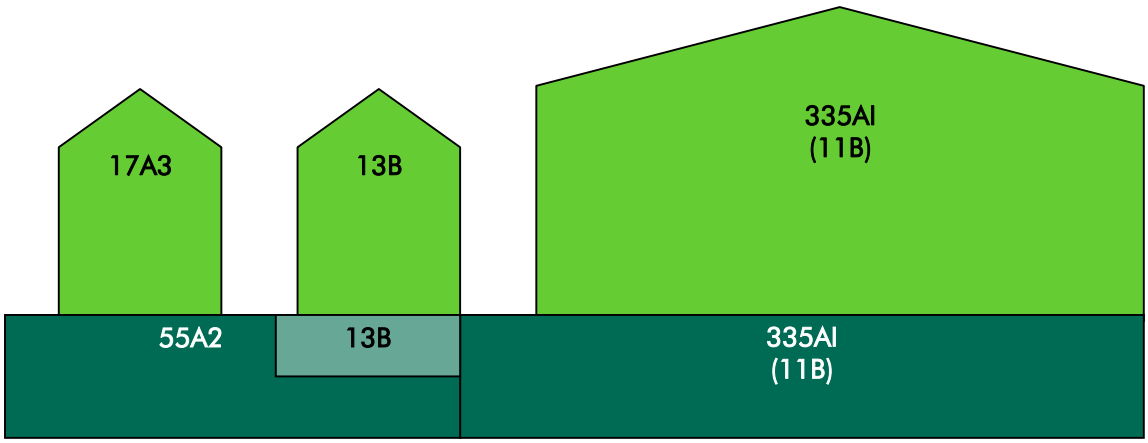
六本木之丘發展圖



圖片來源：何芳子、丁致成(2006)，2006 日本都市再生密碼:都市更新的案例與制度，財團法人都市更新研究發展基金會。

附件二十一

六本木更新前權利狀態示意圖



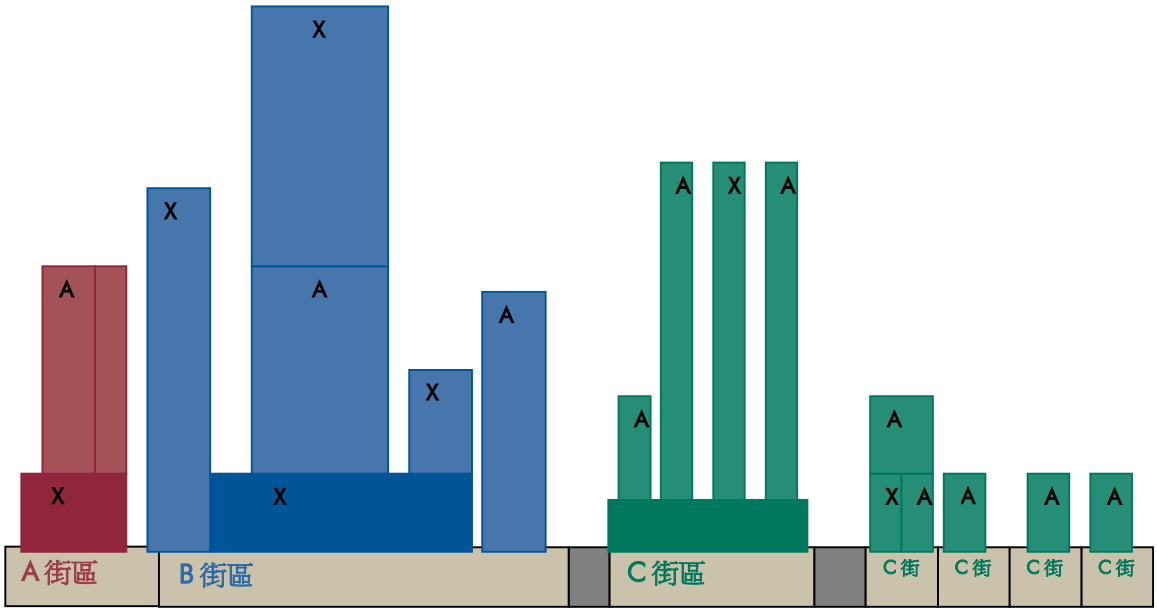
A1:土地、建築物所有者　　A2: 土地所有者　　A3: 建物所有者 (土地是租賃使用)

B: 租地權者(全數 24 位，其中有 11 位爲土地建物所有者)　　C: 租屋權者 99 位

圖片來源：何芳子、丁致成(2006)，2006 日本都市再生密碼:都市更新的案例與制度，財團法人都市更新研究發展基金會。

附件二十二

六本木更新後權利變換分配示意圖

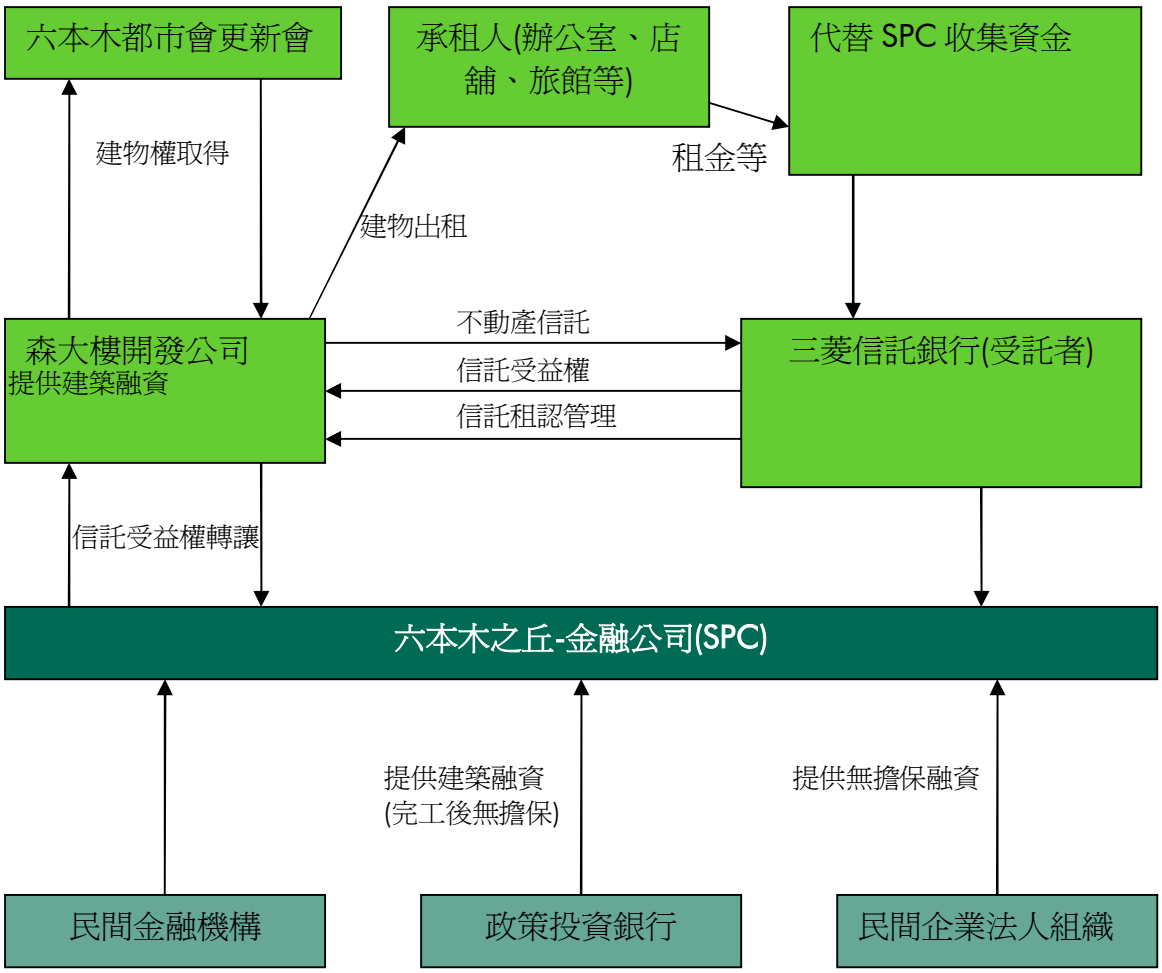


A: 權利樓地板 (由原土地建築物權利人分配)　　X: 保留權地板 (由投資商分配)

圖片來源：何芳子、丁致成(2006)，2006 日本都市再生密碼:都市更新的案例與制度，財團法人都市更新研究發展基金會。

附件二十三

不動產證券化融資架構圖



資料來源:何芳子、丁致成(2006)，2006 日本都市再生密碼:都市更新的案例與制度，財團法人都市更新研究發展基金會。