

基金會 20 週年感恩茶會圓滿成功

業務研展部主任 麥怡安
規劃師 鄭如殷

本基金會在今(2018)年 1 月 23 日在臺北國際藝術村舉辦「20 週年感恩茶會」，以「二十不是里程碑，是繼續挑戰成長的起點」為主軸，邀請公部門、建設公司、估價專業機構及關心都市更新的朋友們，一同與我們歡慶基金會 20 週年，齊力展望都市嶄新發展。

董事長：都更是避免不了 需要大力推動

當日活動首先由張隆盛董事長揭開序幕，從臺灣人口老化、少子化甚至零成長的社會現況重申未來的都市發展將如同其他先進國家的經驗—回到現有的都市再發展，因為都市裡既有的老房子需要與現代化設備接軌，例如：AI、綠建築等，以締造更適合居住的環境，所以，都市更新是避免不了，而且需要大力推動的。

期許各界合作讓都更改善環境

內政部花敬群政務次長致詞時提到，建築物老化跟高齡化的速度也不輸於人口老化，未來 10 至 15 年臺灣都市與建築物高齡化速度最快，所謂高齡化速度最快意旨邁入 50 年及 30 年以上的建築物比例將會大幅度攀升，若未在這段期間針對都市與建築物徹底大翻新的話，對於臺灣都市競爭力或者人民的居住安全、居住水準恐有嚴重的傷害和挑戰。目前都市更新條例正在立法院修法，大家所擔憂的都更程序冗長、釘子戶問題的處理，或是資訊不透明等各式各樣的問題，應該可以獲得相當幅度的改善。

內政部營建署許文龍前署長致詞時首先感謝各界對於營建署業務的協助與指導，期望持續對於更新條例修法給予指導與協助，讓更新條例儘速修正通過，並藉以



提升都市軟實力，讓都市更新在大家努力下蒸蒸日上、國家越來越好！

臺北市都市更新處方定安處長期許都市更新透過政府單位、專責機構及業界共同攜手努力，讓都市更新可以成功、順利進行；目前臺北市正在推動公辦都更，希望民間各個領域可以在臺北市各個角落一齊努力來實現，同時未來都市更新不只在臺北市落實，也可以在新北及全臺灣各個地方都能夠很順利的推動，在理想與現實之間找到一個執行的平衡點。

新北市都市更新處張溫德處長稱許本基金會在其公職生涯內扮演強而有力的助手、夥伴，給予諸多協助，新北市政府都市更新處在 2010 年成立後委由基金會擔





內政部花敬群次長



營建署許文龍前署長

任四年的更新總顧問，協助新北市建全都市更新法令制度，包含目前推動的都市更新推動師，乃由基金會協助草創；透過基金會扮演著智庫的角色，讓新北市整個都市更新的推動得以持續成長。20 周年只是階段性里程碑，期許隨著各位先進一起努力，讓臺灣的都市更新有更多的 20 年，讓環境更美好。

費宗澄董事期許同仁秉持「承先啟後 繼往開來」精神為都市更新努力

在公部門代表致詞後，邀請本基金會董事—宗邁建築師事務所費宗澄建築師代表致詞，費董事代表董事會感謝張董事長 20 年來的努力，也感謝原始 8 家捐助人在有限資源下協助成立基金會，同時也感念丁致成執行長從成立第一天就加入，帶領同仁將基金會經營地有聲有色。最後期許基金會同仁能夠秉持張董事長所講「承先啟後、繼往開來」的精神，為都市更新闢出一條光明路。

業界齊心盼望「簡化法令 縮短流程」加速推動都市更新創造生活品質

緊接著由長虹建設李文造董事長代表業界致詞，他建議政府未來的政策應該少推市地重劃，市地重劃後農

地、綠地變成建地，造成環境與水土保持的破壞，原有的青山綠水消失，對地球是非常大的一個迫害。當對住宅有需求時應循都市更新方式，透過都更已可滿足住宅的需求，對於都市更新則提出八字建言—「簡化法令、縮短流程」，目前更新案從送件到領到建照平均耗時 10 年，實在緩不濟急。

隨後廣宇建設李毓超總經理除了表示認同李文造董事長所提建議外，也與基金會同仁分享從書中閱讀到的一個想法，2011 年一位瑞典研究機構博士發現，人全部的細胞汰換一遍所需時間為 7 年，而基金會經歷了 20 年，現在幾乎是帶領臺灣的都市更新站在前瞻的角度，經歷著三次的 7 年也代表著「穩定、堅持、茁壯」，期盼未來與基金會一同為都更努力的更多、做的更多。

最後，宏大不動產估價師聯合事務所卓輝華董事長讚揚本基金會在 921 震災對臺中災後重建的努力，透過這樣的經驗建立都更架構。同時，也呼籲未來 20 年若不積極推動都更，將會造成三老—「人老、城市老、房子老」，臺灣將失去城市競爭力；期許基金會未來持續扮演揉合的角色，協助政府、地主、建商與都更其他專業團隊在都更路上走得更順暢，希望 20 年後臺灣擁有更好的居住環境、更好的都市景觀，以及更好的都市競爭力。



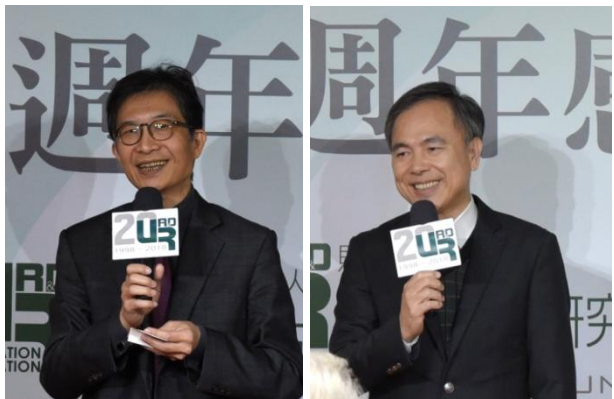
費宗澄董事



張溫德處長



方定安處長



李文造董事長（上）；李毓超總經理（左）；卓輝華董事長（右） 貴賓合照（左至右：丁執行長、花次長、張董事長）

在各界致詞勉勵後，由本基金會丁致成執行長以「基金會 20 年回顧與展望未來」為題，說明基金會 20 年來的成果。茶會活動感謝各界好友的蒞臨與指導，讓當日的活動現場座無虛席，除了藉此感謝各界一直以來的陪伴與支持，希望藉此場合喚起大家對於都市更新信心，回想推推動都更的初衷，再對都市空間、居住環境多一分共鳴，共同實現都市更新公共利益。

有關「20 週年感恩茶會活動紀實」已上傳至本基金會官網(<http://www.ur.org.tw/activity/view/43/record>)，歡迎有興趣的朋友上網觀看。



基金會 20 週年成果回顧

業務研展部主任 麥怡安
規劃師 鄭如殷

政策
評論

都市更新研究發展基金會自 1998 年成立迄今走過了 20 年頭，從草創成立的 8 位逐漸茁壯到目前近 50 位（不含派駐人員）員工，一路走來，都市更新政策面臨許多嚴峻的困難及挑戰，但是，我們仍秉持初衷認為：都市更新是台灣邁向永續發展必走的一條路，20 年來本基金會也完成若干的階段性成果，感謝各界夥伴的支持與協助，面對未來，讓我們繼續「面對挑戰、持續成長」。

協助 74 件更新事業案核定

基金會成立至今總共協助社區核定了 74 件、完工 40 件都市更新案，另有百餘案推動中，主要位於臺北市、新北市、臺中、南投、高雄等縣市。以面積來看，總面積達 23 公頃，外界常有所誤解認為都市更新都以小基地、小單元在進行，但就基金會所協助個案看來，除 921 災損、海砂屋重建案規模稍小、約 1,000 至 2,000 m^2 規模外；其實，大部分案件規模多在 2,000 至 3,000 m^2 ，甚

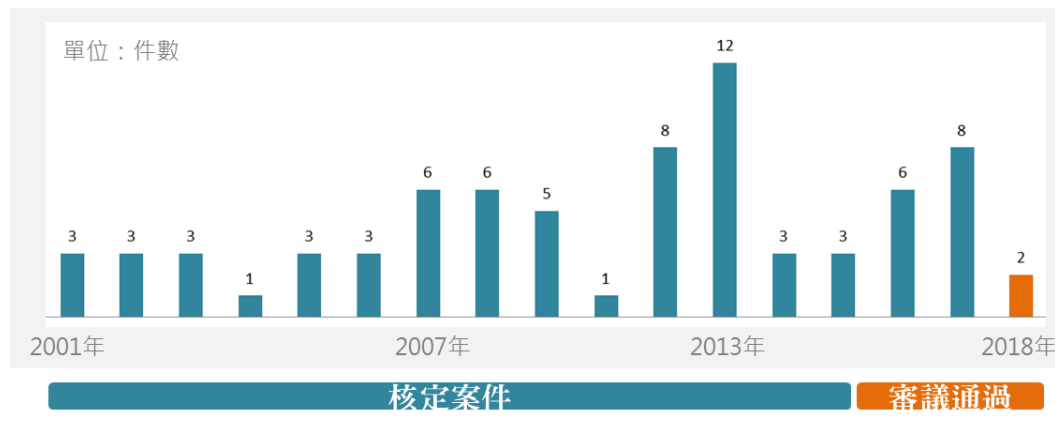
至有 2 成以上是屬於 4,000 m^2 以上的大規模更新。

在具體實施效益方面，74 件都更案共安置了 2,123 戶的現住戶，其中 200 餘戶是屬於舊違章戶，更新後創造 8,000 餘戶的新住宅、增加了 12,000 多部的汽車停車位及 16,000 多部的機車停車位，適時協助解決舊違章戶安置及地區停車需求的問題，提升社區居住品質。

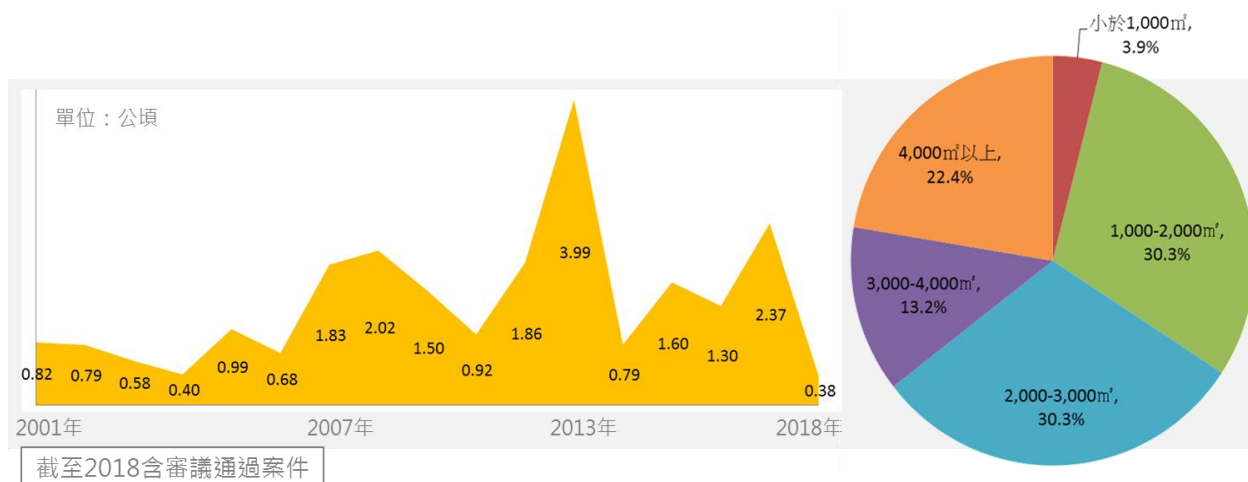
累積公益貢獻逐步改善環境

都市更新案與一般建案的不同在於公益設施的提供或者協助開闢公共設施，在協助辦理的更新案中，臺北市中正史坦威捐贈客家影音中心、大同世界 II 設有慶安社區發展協會的關懷據點，大同區首善提供了親子活動中心，新北市冠德大境（一）、（二）也捐贈了新北勞工局就業服務站，在更新案中都在盡可能的嘗試提供公益設施，希望能提高更新案對於社區回饋，但是目前而言對於受贈單位的協尋是較為困難。

另外，在開闢公共設施方面，共協助開闢了 314 m^2



自 2001 年起核定案件數統計及全台更新案分布比例示意圖



自 2001 年起核定案件面積統計圖



公益貢獻改善環境

的公園、1.74 公頃的計畫道路或防災通道，除此之外每個更新案幾乎都會規劃退縮留設人行步道（合計約 3.23 公頃）或是友善的開放空間（合計約 3,260 m²），藉由每個案子一點一滴的累積，逐步改善社區的居住環境。

擔任政府智庫 協助政策法制研究

除了協助私部門實際執行都市更新案外，本基金會也透過專案委託，協助政府研擬都市更新相關政策機制、研擬都市更新計畫。成立初期協助了臺北市政府在台北車站周邊及市民大道兩側地區的都市更新規劃，協助新北市則研擬「臺北縣都市更新推動政策白皮書」，提出以捷運場站周邊 TOD 主的推動策略，特別是中和線沿線和板橋蘆洲的都市更新計畫，同步落實相同的規劃理念；「高雄哈瑪星地區都市更新計畫」則是全國第一個完整的都更綱要計畫，現在看到的第一船渠港濱步道、港濱公園、入口三角公園等皆是當時本基金會所規劃內容。

在政策研究上本基金會也是不遺餘力，委託協助財政

部國有財產局對於國有不動產參與都市更新的研究、臺北市都市更新處對於公辦都更的推動作業，以及內政部營建署目前所設置的都市再生專責機構等。此外，本基金會也非常榮幸擔任營建署及基隆市、新北市、桃園市、高雄市等都市更新專業顧問，協助更新諮詢、輔導及溝通協調，同時也研擬相關自治法規及作業規範，並且協助政府舉辦都市更新法令宣導、工作坊等，宣導都市更新相關法令，讓民眾了解都市更新內容。



新店行政生活園區更新後示意圖

基金會 20 週年紀念特刊

業務研展部主任 麥怡安
主任規劃師 廖美莉

基金會 20 年來完成若干都市更新階段性成果，包括：協助都市更新制度的研訂、74 案都市更新事業核定、宣導都市更新理念等，豐碩成果背後其實唯有親身參與者才能體會箇中甘苦。因此，特別藉著本基金會 20 週年機會，將這些都市更新經驗撰寫專文，編撰為紀念特刊，與關心都市更新的朋友分享。

紀念特刊除統計本基金會 20 年來的推動成果外，並配合都市更新相關重大事件整理為大事記，為臺灣都市更新推動過程留下紀錄。陳松森副執行長「基金會推動都市更新面面觀」一文特別針對本基金會 20 年來，協助九二一災後重建、民間辦理都市更新案所做的努力及面臨到的若干議題，及未來推動都市更新的挑戰提出他的看法。何芳子顧問則藉由回顧臺北市都市更新推動歷程，就未來都市更新法制面、操作面提出政策建議。林益厚顧問「從臺灣住宅問題談都市更新」則以住宅市場談起，點出臺灣的住宅問題，提醒都市更新的本質是要讓國民「安居」。

紀念特刊特別以「都市更新制度篇」、「都市更新實戰篇」、「都市更新宣導篇」三個面向來分享本基金會階段性成果，總共撰擬 21 篇專文。「都市更新制度篇」主題包括：綱要計畫、公辦都更、公有地參與都更、都市更新專責機構、地方政府推展都更、提升審查效率、災損重建等議題，「都市更新實戰篇」主要分享都市更新

個案執行經驗，包括：點線面的更新成果、公益設施、多樣性、權利變換、都更抗爭、文資保存等爭議性議題，「都市更新宣導篇」則是介紹本基金會 20 年來致力於都更資訊公開、教育推廣、國際交流、都更專業講座、規劃師的養成等所做的各項努力。

紀念專刊內容豐富，歡迎有興趣朋友至本基金會網站(http://www.ur.org.tw/publish/book_view/91)下載閱讀。



(文承 5 版)

協助公辦更新招商作業

近期政府公辦更新招商作業上，本基金會也協助基隆市、新北市、臺北市及高雄市等縣市的公辦都更。在臺北市，本基金會協助臺北市政府完成 3 件公辦案招商、協助 1 件公辦案審查作業，以及 1 件事業計畫核定；新北市部分，則協助冠德建設執行 2 件中和都更案事業計畫核定，目前已進入興建階段，另外也協助新北市政府完成 2 案的成功招商。

其中新北市新店行政生活園區案是少有橫向整合各機關且具公益性的個案，本案基地大部分由新北市政府及中華民國所持有，另有 1/3 土地屬於中華電信所有，在新北市政府積極與中華電信協調下共同合作招商，更新後除供原行政單位使用外，另外也提供一運動中心並捐贈予新北市政府，藉此在捷運站出口區位打造出一個 1.2 公頃的新市區願景。

國際交流 提升專業技能

為了精進都市更新專業知能，本基金會成立之初就不斷把握與美國、日本、韓國、歐洲各國及中國大陸交

流機會，2002 年基金會與日本再開發推動者協會簽訂友好協議，2007 年與韓國鑑定院簽訂雙方合作協議，展開雙方長期的交流。我們也到日本、首爾、天津及東京參加每兩年舉辦一次的都市再開發專家亞洲國際交流會議，也拜訪了香港重建局、大阪市都市計劃局與波士頓更新局等各個單位，向其請益在都市更新、都市再生、都市發展方面的推動經驗；同時，我們也接待從上海、深圳、達拉斯、日本、韓國等各國來台的參訪、分享與交流。

除了吸收了解都市更新新知外，我們也藉由國內外更新案考察，彙整更新案成功經驗，透過辦理教育訓練、出版定期刊物及書籍，分享都市更新案例精華，宣導都市更新理念。

20 年來，本基金會嘗試透過實際更新案的執行、參與政府法令機制研究、辦理國際交流參訪、教育出版宣導等，累積都市更新執行能量，面臨目前都市危險及老舊建築物加速重建條例公布、都市更新條例修訂、國家住宅及都市更新中心專責機構設置等都更型態的轉型，我們將持續努力精進專業服務，以契合臺灣都市更新發展之所需。

2017 年都更新回顧與展望

都市更新重整態勢 政策多元並進

業務研展部主任 麥怡安
規劃師 呂振瑜

回顧 2017 年，震災的威脅仍餘悸猶存。2016 年 2 月 6 日高雄美濃地震造成臺南多棟建物倒塌，居住安全議題再度受到關注。為加速推動都市更新，2017 年持續研議多項政策，如訂頒「都市危險及老舊建築物加速重建條例」、研擬成立專責機構、持續進行都市更新條例修正等；在此同時，都更不同意戶的問題仍爭議不斷，加上文化資產提報審議程序產生新的更新案衝突，面對新局，仍待產官學間建立更深層的共識。

都更核定歷年最高 文資爭議

去年全國核定事業案達 68 件，較前年成長了 88%，創歷年新高，自 2001 年來，全國核定重建事業案已累積到 519 件，總面積達 153.37 公頃（詳參表一、圖一）。

2017 年核定的更新案仍集中在臺北市及新北市，僅有 2 案為臺南市 0206 地震倒塌重建的「大智市場」及「維冠金龍大樓」社區自組更新會發起的更新重建案。

表一 全國核定事業計畫案件概況(重建型)一覽表

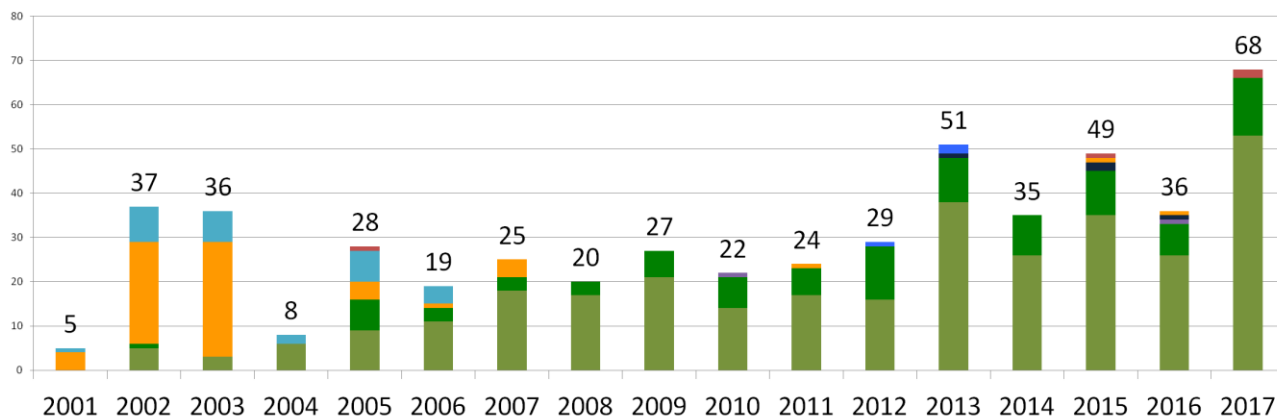
(本基金會整理；統計至 2017/12/31)

縣市別	2010 以前		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		小計	
	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積
臺北市	104	33.18	17	3.69	16	2.95	38	9.83	26	6.74	35	8.76	26	8.54	53	11.20	315	84.90
新北市	30	8.79	6	1.62	12	5.18	10	3.76	9	4.52	10	3.32	7	3.88	13	6.29	97	37.37
基隆市	1	0.11	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.19	0	0.00	2	0.30
新竹市	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.35	0	0.00	2	1.93	1	0.36	0	0.00	4	2.65
臺中市	62	10.56	1	0.62	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.76	1	0.20	0	0.00	65	12.13
南投縣	29	13.17	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	29	13.17
臺南市	1	0.02	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	1.91	0	0.00	2	0.23	4	2.16
高雄市	0	0.00	0	0.00	1	0.23	2	0.46	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	3	0.70
總計	227	65.83	24	5.93	29	8.36	51	14.41	35	11.26	49	16.68	36	13.17	68	17.73	519	153.37

註：本表未列之縣市表示尚未公告都市更新事業計畫核定案件；面積單位：公頃。

核定案件數

01臺北市 02新北市 03基隆市 05新竹市 08臺中市 10南投縣 14臺南市 15高雄市



圖一 全國都市更新事業計畫(重建型)歷年核定趨勢

(本基金會整理；統計至 2017/12/31)

臺北市核定 53 案(不含變更), 佔全國總核定案件數 77%, 較前 (2016) 年 26 案成長幅度 2 倍左右, 除是三、四年前因老舊公寓專案、預告修正都市更新建築容積獎勵辦法致暴增的申請案陸續完成審議外, 其中 23 件為適用「168 專案」(100%同意無爭議案件, 事業計畫六個月內審議通過, 與權利變換併送者八個月內通過) 的更新案, 可見該專案對於 100%無爭議的案件在加速審議上有相當的成效。新北市去年也核定 13 案, 是 2002 年第一案核定以來, 核定案最多的一年。([2017 年核定事業計畫一覽表詳見表二, 請參見本基金會官網內容](#))

另外, 隨著不動產市場景氣的持續低迷, 全國核發建照案量逐年下滑, 2017 年全國核發之住宅、商業、辦公建照量已減少至 155 件, 但其中都市更新案件仍維持往年水平, 有 18 件核發建照的成果 (約佔總核發建照量 11.61%), 未來不動產市場都市更新推案是否能繼續維持仍待觀察。(詳參表三)

在去年申請報核更新案部分, 也受到市場景氣、政策影響雙重影響, 從實施者態度或公聽會召開情形來看, 原本送件意願保守, 在 12 月則因 2018 年 1 月即將施行「地籍測量實施規則」第 273 條有關屋簷、雨遮登記新制 (申請建築執照之建物雨遮、屋簷將「不登記、不計價」, 但在 2018 年 1 月 1 日前已申請都市更新事業報核者將依修正前規定辦理), 而引起一波更新事業送件高峰。但這仍屬實施者為避免買賣面積受影響而導致的案件遽增情形, 與 2015 年修正綠建築獎勵情況類似, 屬於受政策影響而引發的短期送件量暴增情形。

在都更個案審議上, 去年最大的爭議即是文化資產保存法第 14 條修訂對都更案所造成的影響, 新法可由非所有權人提報列冊追蹤, 且須於 6 個月辦理審議, 對更新案所有權人、實施者、全案的相關權利人, 無非是不定時炸彈。去年中山區南京東路一段「陳茂通宅」5 月核定, 7 月接到市府文化局函表示, 單元內一棟建物被民眾提報為「暫定古蹟」, 更新事業執行暫停, 10 月臺北市文資審議會確認不具備文化資產資格, 更新案

表三 臺北市歷年更新案核發建造執照一覽表

(臺北市府主計處、本基金會整理; 統計至 2017/12/31)

年度	核發建照量	更新案件核發建照數	比例
2008	419	11	2.63%
2009	357	14	3.92%
2010	336	16	4.76%
2011	238	10	4.20%
2012	248	12	4.84%
2013	243	24	9.88%
2014	239	19	7.95%
2015	222	21	9.46%
2016	159	18	11.32%
2017	155	18	11.61%
平均	300	12	4.15%

附註: 核發建照量僅計入住宅、商業及辦公之種類; 單位: 件。

才恢復執行。另一案大安區雲和街「俞大維故居」則在 2016 年 11 月核定後, 在去年 6 月取得建築執照, 但文資審議會在 2017 年 11 月審議表決通過登錄「市定古蹟」, 更新案後續仍觀持續追蹤。

整建維護事業緩步進行

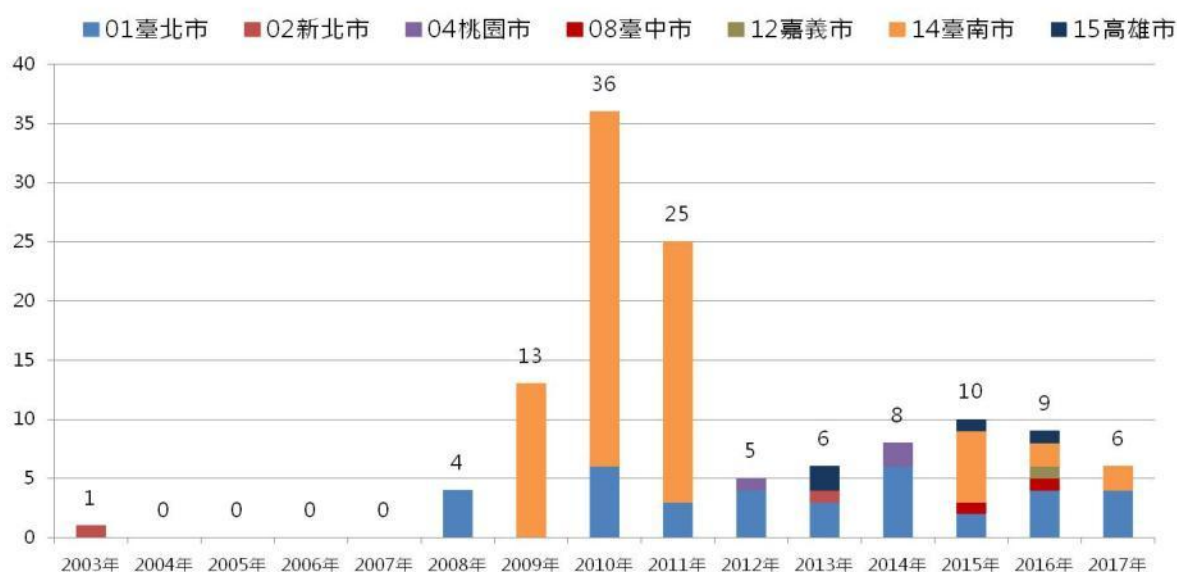
整建維護更新事業統計至 2017 年底, 核定實施案件累計至 123 件, 新增加的 6 件有 4 件位於臺北市, 2 件位於臺南市。其中除臺北市萬華區「青年社區」國宅更新主要進行地面鋪磚整維作業外, 其餘臺北市「南京首都大廈」、臺南市「西門財經公寓」及「中華世貿大樓」皆因有外牆磁磚剝落情況, 又或者建物立面須進行修繕而進行整維作業。

表四 2017 年整建維護更新案件一覽表

(本基金會整理; 統計至 2017/12/31)

編號	縣市	行政區	案名	核定日期	實施者
1	臺北市	萬華區	青年段一小段 88 地號等 1 筆土地都市更新整建維護事業計畫案	05/06	臺北市青年社區管理委員會
2	臺北市	大安區	仁愛段一小段 421 地號等 1 筆土地(中山庭園大廈)	07/08	中山庭園大廈管理委員會
3	臺北市	松山區	西松段二小段 16-4 地號等 2 筆土地(南京首都廣場大廈-水晶棟)	11/25	南京首都廣場大廈管理委員會
4	臺北市	中正區	成功段三小段 67 地號土地(喜來苑大廈)	12/22	創建建築科技有限公司
5	臺南市	中西區	普濟段 863 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案	01/06	西門財經公寓管理委員會
6	臺南市	永康區	六合段 245 及 246 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案	04/28	中華世貿大樓

整建維護事業核定件數



圖二 全國核定事業計畫(整建維護型)歷年趨勢

(本基金會整理；統計至 2017/12/31)

在整建維護政策方面，臺北市以「整維補助方案」為主軸，以「協助中低樓層更新增設電梯」、「居住安全及環境更新改善」、「耐震結構補強」三方案作為老舊建物整建維護補助政策；新北市則以推動「新北市整建維護補導計畫」為主軸，以「增設電梯」、「耐震補強」、「立面修繕」面向委由專業團隊免費勘查建物並協助進行初步評估，截至 2017 年底為止已有 2 案裝設升降設備完工、3 案完成立面修繕、2 案通過審核，初步已有成效。只是新北市整建維護採雙軌管道，意即可採都更或非都更程序皆可，其案皆非都市更新途徑，因此未列入圖六中顯示。

整體而言，「立面修繕」及「電梯增設」仍是整建維護主流需求，對於強震威脅，社區居民應更重視並了解「結構耐震」的整維方法，政府施政力道可再加強。成功的縣市仍僅在臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市及高雄市等，基隆、新竹及苗栗等雖有政策大力補助、宣導，實際推動進度仍無具體成果。(詳表四、圖二)

公辦都更仍期待具體成果的呈現

此外，2017 年共有 13 件公辦更新案件，其中包含 4 件招商成功的「委託實施」案件及 1 件政府「自行實施」案件（[表五詳見本基金會官網內容](#)）。2016 年臺北市宣示公辦都更元年啟動後，終於在 2017 年取得成績，由臺北市政府同意「臺北市都市更新推動中心」擔任實施者的「捷運科技大樓瑞安段」及「大直北安段」公辦都更案，順利由冠德建設得標。另外由臺北市政府自行實施的「蘭州斯文里整宅」公辦都更案，儘管基地產權複雜，也在臺北市政府的努力下，斯文里整宅三期在去

(2017) 年 9 月申請事業及權利變換計畫報核，並在今(2018) 2 月審議通過。

值得注意的還有桃園市，首件「中興巷公辦都更」案第一次招商便由昇陽建設取得最優申請人資格，該案結合中壢派出所、集會及樂齡學習中心等公益設施，期望能帶動桃園整體公辦都更氛圍。另外，新竹市「復中段 574 地號」公辦都更案，歷經 9 次招商也在去年順利由利晉工程股份有限公司取得最優申請人資格。

其他還有許多招商中的案件，如「敦南安和」、「大陳義胞單元 1、3、4」、「高雄火車站東宿舍」等公辦更新案，期望都能在 2018 年順利招商完成。儘管因整體的不動產市場持續不景氣，但在政府積極推動下，期望配合「國家住宅及都市更新中心」的成立及都市更新條例完成修法，公辦都更能夠有更新的一波表現。

更新地區劃設仍謹慎

另外，在更新地區政策部分，2017 年全國總共劃定 12 處更新地區，總計 292.50 公頃，多是伴隨著公辦都更的任務性質或範圍變更所劃設，實際增加面積約 22.37 公頃。（詳見圖三及表六，[表六請詳參本基金會官網內容](#)）

臺北市新增 5 處更新地區，「變電所南側附近更新地區」是因為民眾申請更新事業時發現更新地區範圍與地籍線有所落差所進行的範圍變更；其餘 4 處則是配合公辦都更任務而劃設，其中「海光段」與「大同段」（蘭州斯文里整宅）更新地區是依實際規劃需求變更擴大範圍，新劃設的為臺北郵局及大安區通化段五小段（國防部敦南安和）公辦都更案。

新北市除因高氯離子海砂屋而劃定的「沙崙段 229

地號」更新地區外，其餘也皆為公辦更新劃定之更新地區。桃園市劃定「桃園火車站（東門段）」更新地區緊鄰 2011 年劃定之「桃園市火車站周邊更新地區」，土地使用為住宅區，已於 2018 年 1 月進行「桃園火車站周邊東門停車場公辦都更案」招商。臺南市則在確認市府購回受災戶土地範圍後，依實際土地分割後建物重建範圍進行了「大灣段 7597 地號（維冠大樓）」更新地區的縮小調整。

高雄市則對 2002 年劃定之「鼓鹽水岸更新地區」及「高雄多功能經貿園區更新地區」進行範圍擴大及擬定都市更新計畫作業，重新規劃土地使用及開放空間發展構想；「捷運鳳山國中站」更新地區則在劃設後，於 2017 年 8 月進行「高雄捷運鳳山國中站周邊地區都市更新案」招商作業，可惜尚未成功招商。

老屋重建政策全面啟動

有關都更法制方面，「都市更新條例修正案」自 2013 年法院釋字第 709 號解釋，宣告「都市更新條例」部分條文違憲失效，而後經歷 4 年修法時間，已在去年 11 月提送立法院審議。而「國家住宅及都市更新中心設置條例」則在今（2018）年 1 月 30 日經立法院 3 讀，2 月 14 日公布，在 3 月 7 日舉行「國家住宅及都市更新中心」籌備處揭牌。

另外，「都市危險及老舊建築物加速重建條例」是 2017 年內政部推動重點法制，於 2017 年 5 月發布實施，其相關子法「都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則」、「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」、「中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法」、「直轄市縣(市)合法建築物結構安全性能評估結果異議鑑定小組設置辦法」、「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」等也在去年 8 月完成立法，臺北市、新北市、高雄市也配合新訂地方法規。（[都更相關法令函釋修訂內容整理如表七、表八，請見本基金會官網內容](#)）。

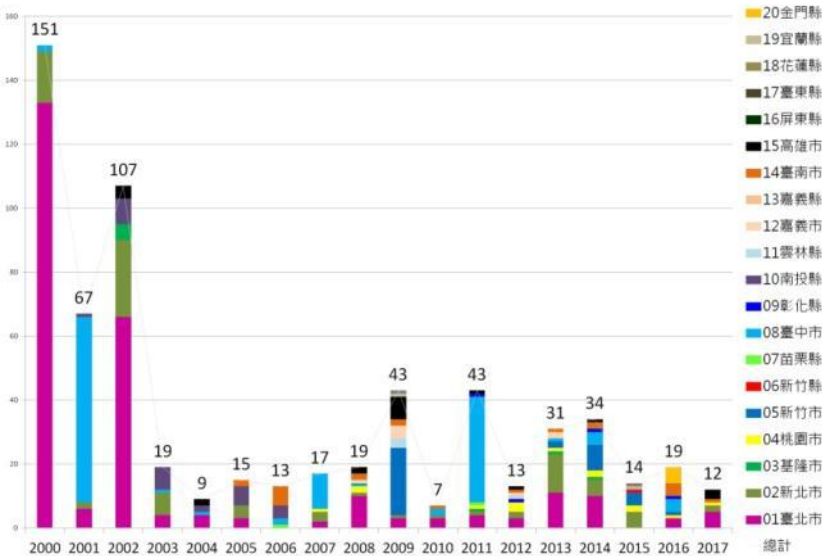
結語

回顧 2017 年，歷時五年的都市更新條例修正草案已函請立法院審議，另危老政策在政府大力宣導下將陸續執行，危老

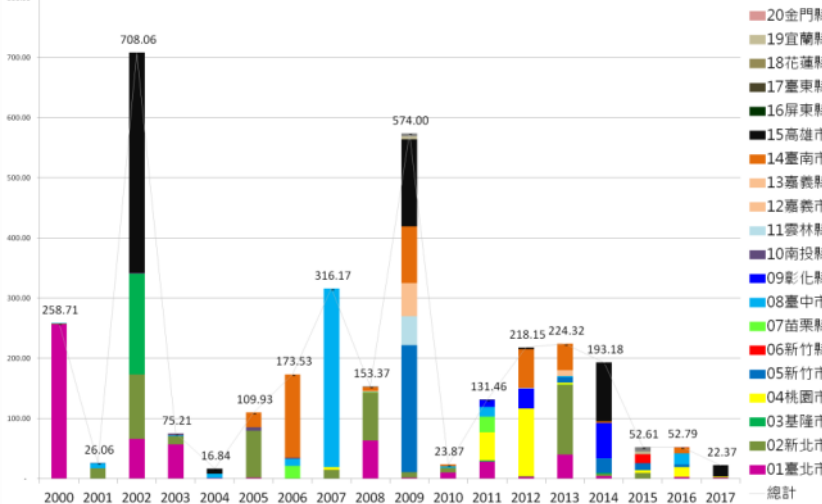
政策的推動仍同樣面臨地主同意比例的挑戰，另與都市更新條例的競合也待持續觀察。

2017 年政府主導的公辦都更有突破性的發展，中央努力下，今（2018）年 3 月設立「國家住宅及都市更新中心」籌備處，將以政府主導方式協助社會住宅的管理，並推動全國舊市區及策略地區的都市更新。而臺北市「蘭州斯文里」公辦都更案則是繼「柳鄉社區」之後，由臺北市政府以「自行實施」方式推動的公辦都更案，對於欠缺市場性及自主更新能量的蘭州斯文里，市府發揮協助整合的功能，雖然執行過程難免仍有安置及補償爭議，但也讓社會體認政府積極的作為。話雖如此，在全臺平均屋齡老舊及強震威脅情況下，臺灣仍需加速都市更新的推動，開拓更全面的成果。

全國更新地區劃設件數



全國更新地區劃設面積 (公頃)



圖三 全國各地方政府更新地區劃定趨勢圖(本基金會整理；統計至 2017/12/31)

中央補助自主更新階段性成果

鼓勵民眾自主更新 落實加速推動都更政策

內政部營建署

內政部於 2011 年 8 月訂定發布施行「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」，逐年編列中央都市更新基金預算，補助住戶自主依都市更新條例所定程序辦理老舊建築物之重建、整建或維護之規劃設計及整建或維護工程，積極推動老舊建築物都市更新相關工作。補助作業期間並持續配合政策、因應民眾需求及作業需要，歷經多次修法，推動成果略見成效。

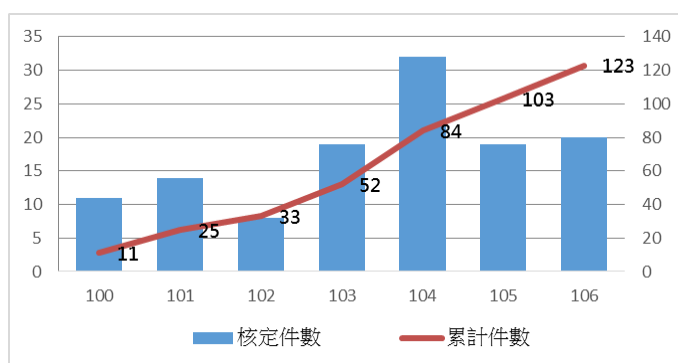
自主更新補助有成 盼社區齊力推動

內政部自執行自主更新補助業務後，截至 2017 年 12 月底，已核定 123 案，補助總經費計 2 億 2,914 萬 8,131 元，包括重建規劃設計 28 案、整建維護規劃設計

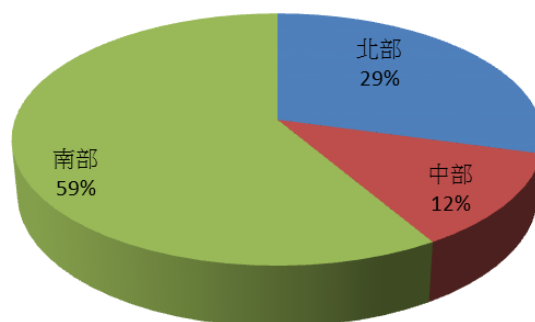
73 案及整建維護實施工程 22 案(表 1)。其中已有 6 件整建維護實施工程完工結案，其餘個案尚辦理規劃設計或工程招標中。

修法強化補助機制 提高民眾實施更新意願

由於自主更新推動作業屢因民眾財務負擔問題，致使市新推動成效不易彰顯。為鼓勵直轄市、縣(市)政府輔導更多民眾自行更新，提升民眾財務可行性，內政部前於 2017 年 9 月 11 日修正「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」部分條文，修正重點包括：增加補助項目、提高補助額度及簡化應備文件(詳如表 2)。



歷年自主更新補助案核定成果圖



歷年自主更新補助案區域分布圖

表 1 歷年自主更新案補助經費統計表

補助 類別 年度	重建類		整建維護類				總計	
	擬定事業計畫		擬定事業計畫		工程施作			
	核定 件數	金額（萬元）	核定 件數	金額（萬元）	核定 件數	金額（萬元）	核定 件數	金額（萬元）
100	6	1,970	5	547	-	-	11	2,517
101	3	170	11	1,199	-	-	14	1,369
102	2	552	5	481.6	1	172.9339	8	1,206.5339
103	1	380	16	1,378	2	3,503.489	19	5,261.489
104	6	1,248	18	1,720.166	8	793.5609	32	3,761.7269
105	3	400	10	763.3922	6	3,761.7023	19	4,925.0945
106	7	1,607.3	8	818.083	5	1,448.5858	20	3,873.9688
歷年累計	28	6,327.3	73	6,907.2412	22	9,680.2719	123	22,914.8131

新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例

新北市政府都市更新處

政策 法令

「新」北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例(簡稱防災自治條例)於 2018 年 2 月 9 日經新北市議會三讀通過，完成新北市防災型都更行動的拼圖，提供更多元途徑，讓有安全疑慮的建物，在簡便快速的申辦流程下，藉由重建、整建維護的方式讓市民重返安全的生活環境，並提升建築結構耐震能力。

危險建築亟須政府優先協助

在過去對於危險建築物，如海砂屋，並沒有與眾不同的程序協助民眾進行處理，而與一般老舊建築物循同樣的方式辦理。然危險建築物無法與時間競賽，隨著時間流逝，受損的結構會更嚴重，再者台灣位處環太平洋地震帶，地震及災害何時來臨無法預測，讓有安全疑慮的建物遠離危險是很重要的事，面對高危險及高風險的建築物，市府無法漠視市民的生命安全，故通盤檢討相關法令、專業協助及資金補助，於 2016 年 3 月起陸續鬆綁都市更新、簡易都更、容積移轉等相關法令及擴大適用範圍，另鍊結房屋健檢、補強、重建一條龍之服務，由都更推動師定點輔導，協助民眾自力都更，並建立產業媒合平台，提供資金及技術支援。2017 年更依輔導情形滾動檢討協助方式，進一步提出臨門方案、防災自治條例等。

防災行動方案的最後拼圖

經本市都更推動師輔導了解潛在危險建築物實際需求，進而推出防災自治條例，以海砂屋或因地震受損，以及經耐震詳評判定拆除、結構修復之合法建築物為優



先協助對象，並以「限期拆除」及「限期改善」之作法，透過重建 50%容積獎勵、整建維護提高補助額度、提供重建相關補助租金、補貼稅捐等，讓市民可以多一項選擇，有助於早日脫離高災害風險的環境。目前防災自治條例尚在辦理法制作業，預計 3 月底發布實施。

一致的目標

主要目標在於限期(2 年)消除潛在危險建築物，並通過簡單的程序，明確的獎勵，加速民眾重建安全的家園及提升建築結構耐震能力。

協助作法雙管齊下

危險建築物並非均須以重建進行處理，除了拆除重建之外，亦可透過整建維護回復或加強建築結構。

針對須要拆除重建者，防災自治條例提供定額 50%容積獎勵一次到位，無須逐項堆疊，並得以原建蔽率、

(文承 11 版)

補助經費持續協力 提升更新推動量能

臺灣已面臨老舊建築物衰頹窳陋、耐震強度不足等問題，為避免影響都市發展及因應高齡社會的來臨，都市更新有其推動必要性，內政部將持續朝完善都更法令及加強辦理教育宣導等方向精進。另有關 2018 年度自主更新補助申請，內政部訂於 3 月、6 月及 9 月分三梯次受理申請，相關申請補助程序、原則、額度與提案應繳交文件已公布於都市更新入口網，歡迎民眾踴躍向直轄市、縣(市)主管機關提出申請。



表 2 中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法修正說明

補助辦法修正重點	說明
增加補助項目	- 以重建方式實施者，依據所有權人數分級補助擬訂「權利變換計畫」費用，補助上限以 300 萬元為原則。 - 以整建維護方式實施者，經建築物耐震能力詳細評估結果有安全疑慮，需辦理補強工程者，可提高擬訂都市更新事業計畫核定補助經費之 50%增作補強設計項目。
提高補助額度	增訂基地面積超過 3,000 平方公尺或所有權人數超過 400 人等具特殊情形之重建案，經直轄市、縣(市)主管機關敘明理由，並經審查同意，得提高補助額度及上限，不受補助規定擬訂都市更新事業計畫(500 萬元)及權利變換計畫(300 萬元)之限制。
簡化應備文件	申請都市更新整建維護工程補助時，都市更新事業計畫已核定者，其核定計畫書得以核定函及光碟取代。

開挖率重建及維持原合法之住宅使用，儘量讓民眾可依原樣重建家園，並且能原地安居；針對須要整建維護者，提供規劃設計及實施經費補助，每案最高 1,200 萬元，讓民眾可依自己的需求擇一辦理。

重建三項補貼措施

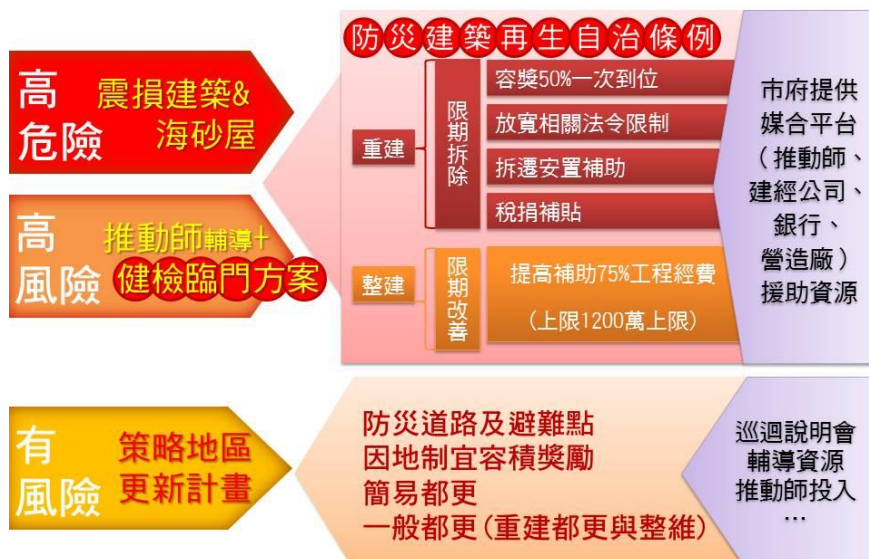
第一項為拆遷安置，適度給予租金補助，協助市民過渡租屋期間；另兩項為提供地價稅及房屋稅補貼，適度降低重建後因賦稅造成的衝擊。

善用蘿蔔與棒子管理哲學

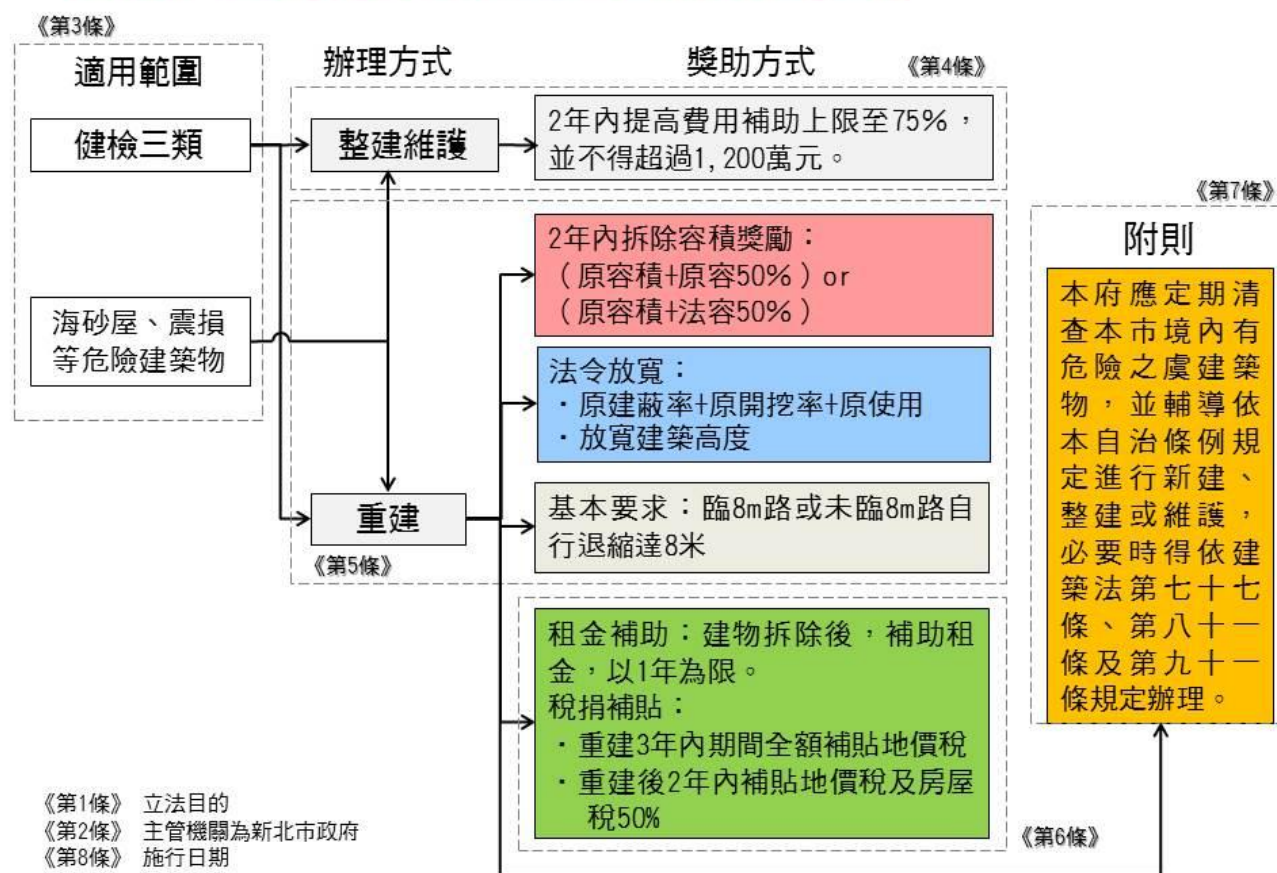
防災自治條例優先處理危險建築，市府設法提供獎勵、拆遷安置、稅捐補貼、放寬相關規定等胡蘿蔔獎勵，但相對的，對於無作為的危險建築所有權人，必要時透過建管法規給予相關罰則的棍子約束，協助市民早日遠離危險家園。防災自治條例無須如都市更新一般辦理公開展覽、審議、聽證、核定等繁瑣程序，只要取

得所有權人 100%同意，於防災條例發布日起算 2 年內領得拆除完成證明，即可檢具相關證明文件向都市更新處申請定額 50%容積獎勵，循建築法申請重建。以簡單程序、明確獎勵的方式使住戶快速凝聚共識，儘快跨出重建安全家園及提升建築結構耐震能力的第一步。

新北市防災型都更推動策略架構



新北市推動防災建築再生自治條例架構



臺北市都市更新容積獎勵明確化

臺北市都市更新容積獎勵明確化

臺北市都市更新處

依臺北市都市更新自治條例第 19 條規定，其容積獎勵共計有△F1 至△F6 等 6 大項，其中△F5 則依據「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」分為△F5-1 至△F5-6 等 6 項，除△F5-1 之獎勵額度僅規定上限值（法定容積率逾 400%者，給予法定容積之 6%為限；法定容積率為 400%以下者，給予法定容積之 10%為限）外，各項獎勵容積皆有明確之評定標準與計算公式。因此，△F5-1 審議裁量空間較大，實際核給額度由都市更新及爭議處理審議會討論後決議，動輒影響容積獎勵增減，同時涉及權利損益分配時，將增加整合及計畫書圖修正等協商成本，對實施者、地主與主管機關均增添審議上的不確定性與風險。

臺北市政府為了提升都市更新案申請容積獎勵額度的穩定性，已於今（2018）年 1 月 31 日發布「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」修正案，將更新容積獎勵△F5-1 明確化，使都更容獎值提早於擬訂事業計畫初期即可明確估算，增加可預測性，並由「審議制」將改為「行政審查制」，以大幅提升審議效能，降低都更案報核之不確定性。

此容積獎勵修正案自去（2017）年初即啟動與臺北市不動產開發商業同業公會及臺北市建築師公會討論研商，採公私協力模式，參採實務界的具體建議，始能完成。此容積獎勵修正將於 3 月 26 日施行，屆時依都市更新條例第 19 條報核的擬定案一律適用最新規定。修正內容說明如下：

一、以「街區環境調和」、「居住環境品質安全」、「打造韌性城市」、「打造智慧城市」4 大方向為主軸，針對更新基地內「建築設計」、「無障礙環境」、「都市防災」、「智慧建築」進行細項評定。

二、在建築設計方面，處理地面層與建築量體之關係，增添公共設施用地通達性，並設計挑高半戶外公共開放空間，以符合審議原則；無障礙環境方面，顧及行動不便者行的權利與需求，以標章、單項檢討或通用設計指南，建構無障礙環境；都市防災方面，考量我國地震頻繁，要求耐震標準高於法令規定。另因應氣候變遷強降雨，

收集貯留雨水，調適災害衝擊；智慧型建築方面，與現有智慧建築評估機制結合或單項檢討項目，延長建物之壽命，節省能源。同時也配合我國電動車發展趨勢，導入充電設備。

三、獎勵容積申請項目多元，至多有法定容積 19%可供選擇，得視基地條件彈性選擇不同種類之環境貢獻，惟建築基地法定容積率為 400%以下者，獎勵容積額度以法定容積 10%為限；建築基地法定容積率逾 400%者，獎勵容積額度以符合前項規定獎勵容積六成計算，並以法定容積 6%為限。

四、程序上由建築師依個案特性及與相關權利人討論後，量身打造容積獎勵申請內容及建築設計方案，並由過去的建築容積獎勵「審議制」調整為「行政審查制」，採檢核表方式由專業建築師檢討簽證，送更新處及幹事會審查確認後，交付都更審議會決議，將都更容獎值提早於擬訂事業計畫初期即可精準估算，由專業建築師簽證，大幅提升審議效能，降低建築量體設計與整合之不確定性。

整體而言，本次修訂「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」之內容，不僅帶入韌性城市、智慧城市等目標理念，更提升都市更新案公益性、強化都市防災機能、回應高齡化社會需求，將審議內涵透過細項檢核表轉化為定性定量之標準，向上結合都市發展關鍵議題，向下解決地區再開發整合困境，也期待期透過本次修正，一改以往將容積獎勵作為要求實施者修正計畫內容之思維，在獎勵值有明確固定計算標準下，使審議會審議能量及功能更專注於更新案核心之規劃設計及爭議處理等討論，能更強化都更環境貢獻與公益性，為臺北市創造嶄新都更新局。



評定基準	容積獎勵額度上限		建築師 檢討簽證	幹事會 查核	審議會 通過
	法容逾 400%	法容400%以下			
建築設計	• 已多次與公會協商，參採實務界的具體建議，並已達成共識 • 細項明確化，獎勵上限為法定容積10%(法容400%以下)或6%(法容逾400%)		✓	✓	✓
無障礙環境			✓	✓	✓
都市防災			✓	✓	✓
智慧型建築			✓	✓	✓

桃園市新增重建補助辦法

協助民間推動都更 擴大桃園自力更新動能

桃園市政府住宅發展處

依內政部營建署統計資料，桃園市平均屋齡約 24 年，30 年以上約有 25 萬棟，占桃園市住宅總數的 32%。老舊建築常伴隨著耐震強度不足、公共衛生髒亂、通風採光不佳、違規占用等負面影響，在面對日益加劇的人為與天然災害威脅下，成為都市發展一大隱憂。為徹底解決問題，提供市民良好的居住環境與品質，桃園市政府除積極辦理公辦都更外，亦積極鼓勵並輔導民間資源投入都市更新事業，透過建立協力夥伴關係，共同推展都市更新事業。

近年來，危機意識抬頭及地震頻繁，促使民眾參與都市更新意願提高，桃園市也有許多民眾陸續組成更新團體，自主推動老舊房屋更新，惟住戶自組更新團體推動更新事業不論在專業度或財力經費上，皆有需仰賴政府輔導，為強化住戶採自力更新重建方式辦理都市更新，桃園市政府參考其他縣市作法，特擬具「桃園市協助民間推動都市更新重建補助辦法」（以下簡稱重建補助辦法），期以階段性補助減輕民眾負擔，擴大自力更新動能，達到改善桃園市居住環境品質並美化都市景觀及提升公共安全之目的。

協助民眾辦理重建 最高補助 420 萬 海砂屋及輻射屋加碼補助

本重建補助辦法其申請人資格限以依法籌組、設立之都市更新團體及其相關人員為主，可分為「依都市更新團體設立管理及解散辦法第三條規定籌組都市更新團體之發起人」、「申請都市更新事業概要經核准，且載明實施者為都市更新團體者，其申請人」及「依都市更新條例第 15 條，經核准設立之都市更新團體」。

本重建補助辦法項目及費用如下：都市更新團體經核准籌組者，其補助上限為新臺幣 60 萬元。但設立時未擬訂都市更新事業概要者，其補助額度上限為新臺幣 40 萬元；經核准立案之都市更新團體，擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫，經核定發布實施者，其補助上限各為新臺幣 150 萬元。

另外，若於更新單元範圍內，如有經桃園市政府認定須拆除重建之高輻射建築物或經中央主管機關造冊建檔之放射性污染建築物者，其補助上限各得提高新臺幣 10 萬元。

提供階段性補助 檢具相關資料申請撥款

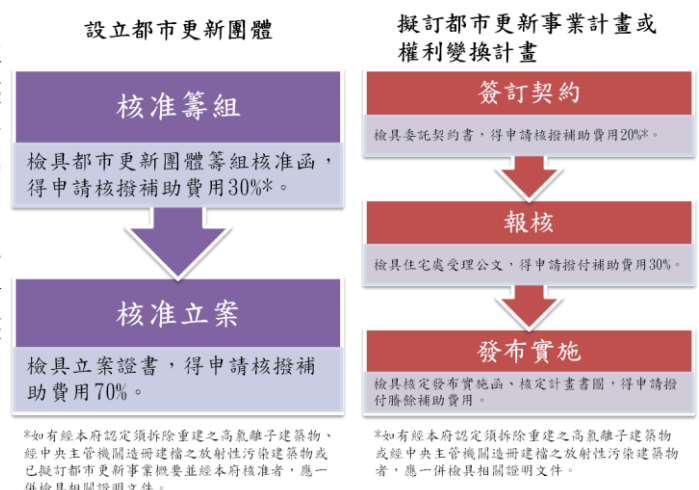
民眾申請核撥經費時，可分為兩個階段：

1. 都市更新團體於設立期間：經核准籌組者，檢具都市更新團體籌組核准函，得申請核撥補助費用 30%；核准立案後，檢具立案證書，得申請核撥補助費用 70%。
2. 擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫：與規劃團隊簽訂契約後，檢具委託契約書，得申請核撥補助費用 20%；報核後，檢具市府住宅發展處受理公文，得申請撥付補助費用 30%；發布實施後，檢具核定發布實施函、核定計畫書圖，得申請撥付賸餘補助費用。

建立協力夥伴關係 共創桃園優良生活環境與品質

面對老舊建築所衍生的問題，推動都市更新已箭在弦上，考量政府財政狀況，適時結合民間資源，將有助於推展都市更新事業。藉由本重建補助辦法，提供組成更新團體及擬具更新事業計畫、權變計畫之補助誘因，鼓勵住戶自組都市更新團體，增進參與都市更新意願；另一方面，在都市更新團體籌組與擬訂計畫過程中，同時也是一種民眾參與機制，藉由共識凝聚提出更新構想，由下而上反映地方需求，使更新事業更能貼近民意，達到逐步改善老舊房屋更新之目的，並增進公共利益及創造優良生活環境。

項目/補助費用	補助上限	備註
都市更新團體	60 萬元(未擬訂事業概要者，補助額度上限為 40 萬元)	高輻射建築物或放射性污染建築物，其補助上限各得提高 10 萬元。
都市更新事業計畫	150 萬元	
都市更新權利變換計畫	150 萬元	



國泰民生建國大樓完工

臺北市首件辦公旅館複合式大樓更新案

更新事業部主任 董政彰
資深規劃師 蘇秀玲

臺北市民生東路二段與建國路口的民生建國大樓，2000年6月市政府公告劃定為「中興法商學院附近更新地區」，東側相鄰為南山民生金融大樓，早在2001年更新完成，北側更新前為國泰人壽逾35年的舊辦公大樓，無論外觀、內部空間、管線設備均已老舊，南側為大面積產權複雜整合膠著而荒廢之土地，做為停車場、

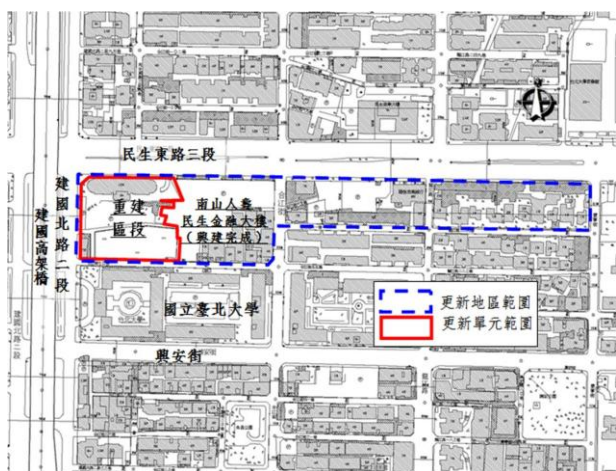
菜園與洗車場等低度使用，還有1棟老舊窳陋荒廢的舊違章建物，與周邊地區發展極不協調，經過都市更新已蛻變為辦公旅館複合式大樓。

民生辦公商圈多年的耕耘終於完成

在同為國泰集團的實施者國泰建設及地主國泰人壽共同積極投入土地整合、價購，與舊違建戶協議溝通，在2010年始申請事業概要，2013年底事業及事業權變計畫核定，終在今（2018）年2月取得使用執照，多年耕耘終於完成更新。

民生建國大樓因位處民生辦公商圈的精華地段，與過去更新類型不同，是臺北市首件「複合式辦公及旅館大樓」的更新案，非一般大家熟知的住宅產品。

實施者及地主國泰集團考量臺北市因松山機場直航政策而帶動國際商務發展之趨勢，依本基地的優質發展潛力而提出「商旅及辦公之複合式大樓」之產品，希望帶動週遭地區都市更新連鎖效應，並提升臺北市之國際競爭力，由點狀更新延伸為面狀更新，達到聚集效益。





建物結構老舊、內部設施不足，不符現代化商業機能。



大面積低度使用土地與周邊地區發展極不協調。

本案更新過程中歷經都市設計、都市更新、環境影響評估等多項審議，不論建築設計、開放空間綠化設計、交通影響與環境保護評估...等均以高規格進行規劃，期望創造地區優質環境、促進地區再生發展。(有關本案更新事業計畫內容詳見簡訊第 52 期、第 60 期)。

多元使用機能建築規劃完善

民生建國大樓更新後為地上 20 層地下 4 層鋼骨造建築物，1 樓沿民生東路側規劃為一般零售業，3 樓至 13 樓設置一般事務所/金融保險業，14 樓至 20 樓則設置一般旅館。

由於更新後建物使用機能相當多元，所以人車動線設計也是本案在更新過程中規劃的重要課題。行人動線以主要道路民生東路進出，而辦公與旅館的使用者可由各別入口，進入不同的辦公或旅館大廳，以利後續管理維護，而在停車規劃方面，為將停車需求內部化處理，配合設置計程車排班與臨時停車空間，以儘量減少對周邊交通系統之衝擊。

提供優質公共開放空間及都市景觀

另外，更新後的建築量體採集中配置，配合基地周

遭相鄰街廓整體考量規劃留設人行步道，以提供優質公共開放空間，創造可及性高的沿街開放空間。在更新單元臨民生東路三段及合江街 70 巷留設 6 公尺無遮簷人行道，建國北路二段側留設 4 公尺以上無遮簷人行道，並於基地東側留設寬敞的開放空間，以增加鄰棟間距並減少壓迫，另回饋無償提供南北向通行之人行穿越空間，以利串連周邊人行動線系統，開放空間與南側臺北大學校園開放空間及朱昌公園形成都市綠地串連。

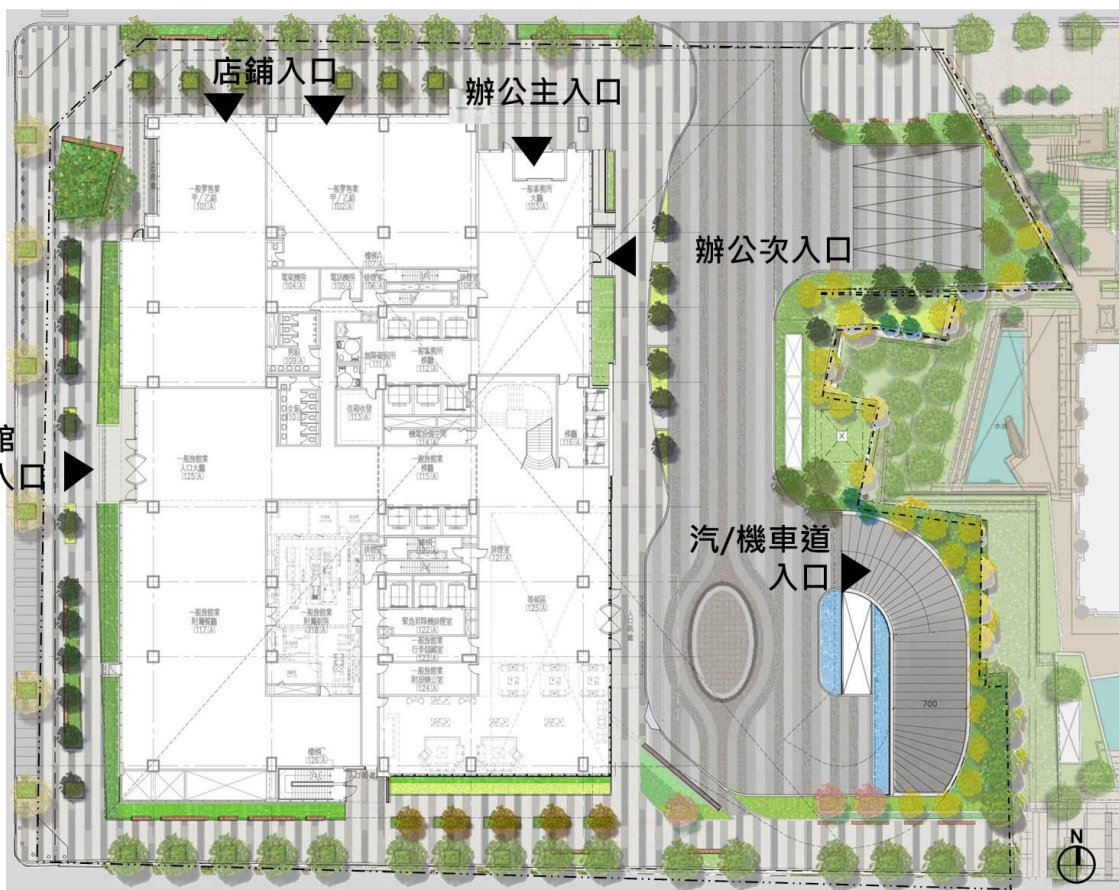
整體建築設計係「樹」意象進行發想，樹根盤旋交錯的線條延伸為地景的元素，猶如自建築衍生出的綠地、線狀導引鋪面，軟化建築的主體，透過綠帶引入周邊地區合江街，有效串連臺北大學校園開放空間、朱昌公園等都市綠地，創造綠意盎然且開放的都市生態景觀。另夜間透過建築造型及公共藝術作品投光之陰影變化，塑造宜人、活潑的都市空間，延續地區都市美學風。

完工啟用後期望提升地區整體商業效益

民生建國大樓在實施者及公私地主努力期盼下，終在今〈2018〉年 2 月 7 日順利取得使用執照，為民生辦公商圈帶來嶄新都市景觀。本案商旅辦公複合規劃、非



基地臨四周道路均退縮留設寬約 8 公尺以上人行空間，栽植雙排樹木綠軸連結周邊開放空間；另於基地東側回饋無償提供南北向通行之人行穿越空間，以利周邊人行動線系統串連。



公共開放空間及都市景觀規劃示意圖

住宅之更新案例，也為臺北市都市更新打開新頁，相信能帶動帶動週遭地區都市更新的連鎖效應，未來旅館及辦公大樓正式啟用後，將能提供更多的就業機會，帶動民生辦公商圈的人潮與商機。

	允建容積：4,0184.15 m ²	
	總樓地板面積：69,766.14 m ²	
	構造樓層：鋼骨造・地上 20 層/地下 4 層	
	停車位數：汽車 358 輛・機車 323 輛	
	總戶數：59 戶	參與分配：6 人
實施方式	權利變換	
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會	
建築設計	潘冀聯合建築師事務所	
不動產估價	巨秉、麗業、宏大	
更新事業推動歷程		
2000.06.26	更新地區劃定	
2010.03.09	申請事業概要	
2010.07.29	事業概要核准	
2011.07.29	事業及權利變換計畫公聽會	
2011.08.04~ 2011.09.5	申請分配	
2011.09.19	事業及權利變換計畫申請報核	
2012.07.11~ 2012.07.25	公開展覽	
2012.07.23	公辦公聽會	
2012.10.04	幹事會審查	
2013.05.20	第 134 次審議會審議	
2013.08.12	第 141 次審議會審議通過	
2013.12.19	事業及權利變換計畫核定公告	
2018.02.07	取得使用執照	

計畫內容摘要

案名	臺北市中山區長春段二小段 125-1 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	
基地位置	建國北路二段及民生東路三段交叉口，近國立臺北大學校區。	
實施者	國泰建設股份有限公司	
基地面積	6,845.18 m ²	
使用分區	商三特(原住三之二)：2,619.67 m ² 住三之二：1,445.00 m ² 住三：2,780.51 m ²	
更新前	產權：私有土地 6,502.18 m ² (佔 94.99%)、公有土地 343.00 m ² (佔 5.01%) 所有權人：私有土地 5 人、公有土地 1 人 占有他人舊違章：134.02 m ² ，1 戶 更新前戶數：37 戶 建物面積：16,262.70 m ²	
更新後	用途：辦公室、旅館、店鋪 實設建蔽率：44.96% 實設容積率：586.99% 更新獎勵容積：9,899.45 m ² (43.97%)	

本基金會協助高雄五福三路更新案申辦更新

高雄市自力更新第一案

更新事業部主任 董政彰
主任規劃師 呂明曄

高雄市五福三路、大立百貨附近是 70 年代高雄最繁華、最熱鬧的商圈，發展相當早，本案五福三路與成功一路交口附近，全棟也曾進駐娛樂、餐飲、銀行等行業，繁華一時，但隨者時間演替，建物外觀老舊破損風華退盡、內部規劃已不符現代商業發展需求且部分管線外露、電梯消防設備不敷使用，目前僅剩銀行使用，因此，透過期望藉由都市更新之改建提升地方防救災功能、改善市容環境。

地主自行出資進行更新

本案不若以往由建商協助推動都市更新，土地所有權人早在 2012 年即有初步共識提出事業概要，並於次(2013)年核准。在持續不斷整合與溝通討論，土地所有權人考量基地完整性，決定擴大都市更新範圍，採取自力更新方式，自行出資相關興建費用方式辦理都市更新程序。

於是，委由中國開發資產管理股份有限公司擔任實施者，委託本基金會協助都市更新規劃作業，取得絕大部分同意比例後，於去(2017)年申請事業計畫及權利變換計畫報核，希望藉由專業團隊提供相關都更資訊，凝聚所有地主之共識，順利推動更新事業。



更新前建物現況



更新後建物模擬圖

尊重地主原使用 量身打造其需求

基地更新前一樓為土地銀行中山分行使用，考量分行未來使用空間需求，實施者與各所有權人多次協商討論，希望在尊重銀行原使用面積與動線下，不以爭取大量容積為前提，折衷謀取各所有權人最大權益，也期盼藉此配合中央更新政策加速公產更新。

因此，本案預計更新後地面層仍規劃作金融業使用，樓上層部分則規劃以住宅使用為主，並顧及沿街商業使用的延續性，擬在五福三路側退縮留設人行道，輔以植栽綠化與鋪面，創造充滿綠蔭之生活空間，地上三層全面退縮，營造舒適開闊之都市景觀，維持與周邊地區之友善關係。

結合高雄厝政策 創造高雄都更新型態

本案配合高雄厝政策，融合在地建築文化，規劃設置景觀陽臺，並以通用化設計浴廁，加上屋頂綠化，希望可藉此呼應高雄市永續發展環境政策。

由於涉及公產單位產權，本案採權利變換方式，地主自行出資更新，實施者代理實施協助處理地主間溝通與後續相關融資，以減少地主資金負擔，創造地主最大權益。目前本案已於 2017 年 12 月中向高雄市政府申請報核，且在今(2018)年 2 月完成公開展覽程序，期望透過計畫之核定，成為高雄市自力更新之示範案例。



丹棠五條通更新案完成拆除

中山北路一段 83 巷與天津街交口西南側的五條通都市更新案，經過丹棠公司長達 9 年的整合開發，在去（2017）年 8 月核定事業計畫及權利變換計畫，並在 12 月底完成地上物的拆除作業。

丹棠五條通更新案基地面積 1,219 m²（約 369 坪），俗稱五條通是早年對日貿易的重要地區，社區建物老舊密集，屋齡多超過 40 年，丹棠公司在 2008 年啟動整合

作業，取得近 30 位所有權人、100%同意進行更新重建。

透過基地三面臨路部分留設人行步道及騎樓，更新後將提供人行友善之空間，串連周邊商業動線，並改善原有住戶的居住品質，提昇地區消防救災機能，本案預計 3 年半後完工。本案更多報導詳見本基金會簡訊第 59、60、64、75 期內容。



拆除前



拆除後

天母芝山鑽石大樓海砂屋更新案完成拆除

芝山鑽石大樓海砂屋位於天母芝玉路、德行東路交口東北側，基地面積 1,292.19m²（約 391 坪），經丹棠公司協助實施者誠寬建設、璞元建設，居間協調社區住戶，整合開發近 6 年，在去（2017）年 12 月底完成地上物的拆除作業。

芝山鑽石大樓早年經檢測氯離子過高，於 2010 年經市府公告列管為台北市高氯離子建築物（俗稱海砂屋），因建物鋼筋外露、混凝土剝落甚至造成木天花板崩塌，居住安全堪慮，住戶陸續搬遷，建物本身並已傾斜達 1/56，有公共危險之虞。住戶自主啟動改建作業，歷經多家建商洽談未果，最終在丹棠公司的居間整合下，與誠寬、璞元建設達成改建共識。

本案預計 3 年半後完成更新改建，改建後之建物以淺色、質感的材質塑造輕柔素雅、簡潔明快的外觀，巧妙地融合周邊自然與當地人文。除了促進災損建物改建，讓住戶不用暴露在危險的居住空間內，地面層並配置人行步道，提供人行友善之空間，亦能提昇周遭地區的消防救災機能，有利整體都市之發展。本案更多報導詳見本基金會簡訊第 66、73 期內容。



拆除前



拆除後

橫濱市都市再生（橫濱車站周邊）

邁向世界都市的橫濱願景

橫濱市 都市整備局 都心再生部 都心再生課
(URCA.NO.178 P15~24) 彙整翻譯

基於人口減少、少子高齡化社會發展，東日本大震災為契機推展災害、能源對策之必要性的體認，日本因應東京奧運投入環境整備，對加速一極集中的影響，以及各種社會情勢變遷產生的諸多複雜化課題等各層面的考量，乃針對日本第二大都市的橫濱，特別是都心臨海地區推動的都市再生計畫狀況，就其相關課題及對策加以探討，提供參考。

橫濱市是神奈川縣的最大都市，總面積 435.21km²，人數約 370 萬人。開港以來，即以「港都橫濱」從沿岸地區開始發展，秉承與首都東京交通的良好可及性與便利性，港區未來及中華街等地帶，總能吸引眾多觀光客到訪。在產業方面，連結東京川崎的京濱工業地帶，聚集了許多鋼鐵、化學等大型工廠及相關中小企業，亦為重要特色之一。

橫濱市以 20 年期程的「橫濱市基本發展構想」於 2006 年訂頒，強調該市將以市民力與創造力，形塑橫濱市的新意象及特色魅力。為了能夠確實落實此項發展目標，乃擬定了中期的「五年實施計畫」，提出的都市再生的戰略在於創造充滿魅力與活力的橫濱國際都市。

以都心臨海地區為帶動橫濱成長的引擎動力，希望藉由山下埠頭等地區的嶄新土地利用計畫的推展，引入大型集客設施，MICE (Meeting Incentive Travel、Convention Event Exhibition)，振興產業以及先進的文化藝術等，並結合市民、企業、行政等部門力量，吸引世界各地人士、企業，增進都市活力。此外，於郊區車站周邊，規劃徒步、公共交通設施，充實生活便利設施及綠化休憩空間，提高可居性。

橫濱市發展歷史概述

橫濱於 1859 年開港後，不但成為物流據點，也是西洋文化技術輸入日本重要管道，帶動日本發展的國際貿易都市。於明治維新時代，約佔國內貿易額的 80%。於當時，積極推展外國人居留地區的環境改善，包括電信電話、上下水道、鐵路、瓦斯燈等嶄新的基盤設施的興修。

橫濱也首先引入近代都市計畫思維與規劃手法，如興建洋式公園（目前的橫濱公園），人車道分離的寬敞道路（現有日本大通），防火建築帶改善，於 1903 年劃定工業區（是目前使用分區制的先驅）等，提出了明確的都市發展構想。



但是，1923 年發生的關東大地震、1945 年遭遇的大空襲轟炸，使橫濱在二、三十年間兩度遭受毀滅性的破壞，其多數都市化地區均成為復建計畫的對象在戰敗混亂中，橫濱承擔了全國接收面積約 62%，使得支撐都市發展支柱的港灣及關內地區的復建腳步遲緩落後。

1955 年接收解除後，橫濱才正式展開都市開發建設。當時正逢日本經濟快速成長期，人口大量湧入首都圈，伴隨著重化學工業的蓬勃發展，在都市基盤設施，建設不足情況下，引發無秩序的住宅開發、大型工廠進駐、港灣填海海埔新生地等諸多都市問題。

基於上述都市問題的解決考量，於 1965 年以「都心部強化事業」推動 6 大事業（包括都心地區強化、金沢海埔新生地、港北 NEW TOWN 建設、地下鐵興建高速道路網、橫濱港灣橋樑等建設事業），以市民生活需求優先及市民參與的都市營造。並且獨創了「市街地環境設計制度」，於 1970 年代開始，致力都心地區綠軸的建構，都心散步道（Promenade）興修山手景觀風景保全等工作，除積極追求都市發展的機能性、經濟性外，更重視符合人性要求。其主要事業及策略如下：

一、促進基盤設施改善

- 橫濱車站交通動線改善
- 進行「鶴屋橋」構架更新工程
- 擬訂「基盤設施基本計畫」

二、促進民間開發建設

- 推動橫濱站西口開發計畫
- 召開橫濱站東口地區開發協議會
- 策訂「國家戰略特區」計畫方案
- 修訂「停車場整備規則」

三、公私合作的都市營造

- 展開社區管理協議會

- 檢討區域總合防災據點
- 擬訂「都市再生安全確保計畫」。

都市更新事業實施概況

橫濱市於 1985 年完成「鶴見站西口地區」的第一個更新事業後，陸續推動完成「戶塚站東口地區」、「上大岡站西口地區」及「戶塚站西口第 1 地區」等，至今共完成 20 個站前地區更新事業。

此外，正執行中者有「東神奈川一丁目地區」、「二俣田站南口地區」、「大船站北第二地區」等 7 個更新事業，另有 2 處已完成都市計畫核定。

就土地重劃事業推動概況視之，已實施完成 135 個事業。另有實施中者 3 處（「金沢八景站東口地區」、「戶塚站前中央地區」、「泉夢之丘地區」），合計 138 處。已實施完成地區面積合計 6,906.2ha，約佔都市化區域面積（約 33,022ha）之 21%。

橫濱市域內鐵路車站地區必須推動都市再生的區段，未充分發揮發展潛力的地區仍為數不少，今後將積極檢討推動更新之可行性。

橫濱都心的都市再生

橫濱臨海都心地區係開港場所，該港町無疑是市民及觀光客頻繁到訪地點。也是橫濱經濟中心扮演牽引整體發展的龍頭角色。

在激烈都市競爭的現實情況下，2015 年 2 月策訂了「都心臨海地區再生主要計畫」，揭示各地區具體目標，並檢討強化都心發展對策。各地區發展策略概述如下：

一、橫濱站周邊地區

此地區有 6 家鐵路公司的 8 條路線，每日乘降人數約 200 萬人，是日本大規模交通轉運站之一。但此車站周邊建物日趨老舊將以「車站・橫濱 22」為主軸，推動都市再生，期建構符合國際都市之門戶意象。

二、港都未來 21 地區

此地區為橫濱的第 2 都心，以強化橫濱的自主性機能成為空間環境再生的重點，除業務、商業機能外，也將扮演核心集客機能（MICE）的角色，有效吸引了眾多國內外的觀光客。

三、關內・關外地區

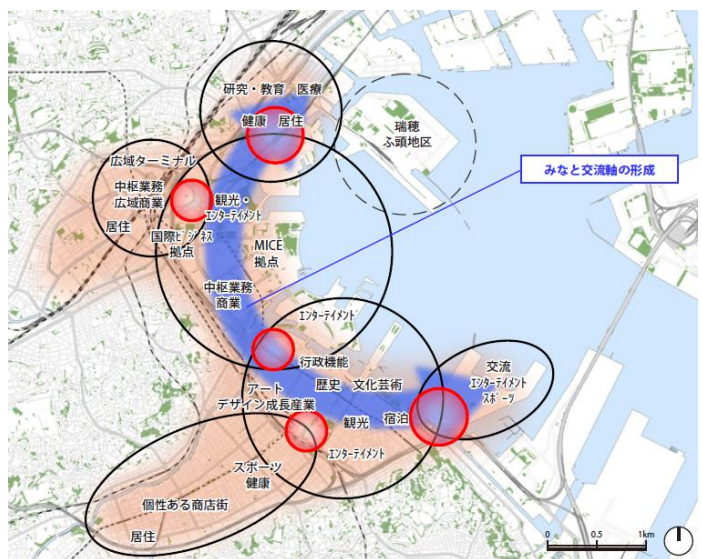
此地區具備開港以來的歷史文化特色，近年來商業、業務機能已明顯下降，因此於 2010 年策訂「關內・關外地區活化推動計畫」，針對其面臨的課題，逐一檢討，執行改善對策。

四、山下埠頭周邊地區

此碼頭於 1953 年動工，1963 年興建完成。該地區

表 1 橫濱市都市更新事業

地區名稱	區域面積(ha)	都市計畫決定年度	施行者(預定)	現狀
1 鶴見駅西口	1.3	昭和 43	市	完了
2 横浜駅西口(幸栄)	1.1	昭和 52	(組合)	検討中
3 野毛町 3 丁目	0.7	昭和 53	住都公団	完了
4 戸塚駅東口	1.8	昭和 54	市	完了
5 横浜港口	4	昭和 61	市	完了
6 杉田駅東口	0.8	昭和 62	組合	完了
7 金沢文庫駅東口	0.6	昭和 63	(組合)	検討中
8 二俣川駅北口	0.9	昭和 63	組合	完了
9 上大岡駅西口	1.5	平成元	市	完了
10 上大岡駅前	1.3	平成元	個人	完了
11 北仲通南	3	平成 2	都市機構	事業中
12 戸塚駅西口第 1	4.3	平成 6	市	完了
13 野毛町 3 丁目北	0.4	平成 8	市住公	完了
14 上大岡 B	0.8	平成 9	組合	完了
15 新子安駅西	4.2	平成 9	組合	完了
16 大船駅北第一	0.6	平成 10	組合	完了
17 横浜臨港 F-1 街區	2	平成 10	組合	完了
18 新杉田駅前	1.9	平成 11	組合	完了
19 東神奈川駅東口	0.7	平成 11	組合	完了
20 鶴ヶ峰駅南口	1.5	平成 14	組合	完了
21 高島二丁目	1	平成 14	組合	完了
22 鶴見駅東口	1.2	平成 16	都市機構	完了
23 上大岡 C 南	1.6	平成 17	組合	完了
24 横浜山下町	1.7	平成 19	個人	事業中
25 長津田駅北口	2.2	平成 19	市住公	完了
26 日ノ出町駅前 A	0.7	平成 20	組合	完了
27 二俣川駅南口	1.9	平成 23	組合	事業中
28 東神奈川一丁目	0.2	平成 25	組合	事業中
29 大船駅北第二	1.7	平成 26	組合	事業中



橫濱臨海再生主要計畫 5 地區位置示意圖(資料來源:橫濱都心再生計畫)

現存諸多倉庫等建物，近年來如本牧埠頭等已予改善，成為物流設施，目前正積極檢討更新基本計畫，期成為都心臨海地區的集客據點。

五、東神奈川臨海周邊地區

於 2004 年擬訂「東神奈川臨海周邊地區整建計畫」，據以推動山內碼頭開發事業。同時正積極檢討配合神奈川台場遺跡及橫濱市中央批發市場等擬訂更新計畫。

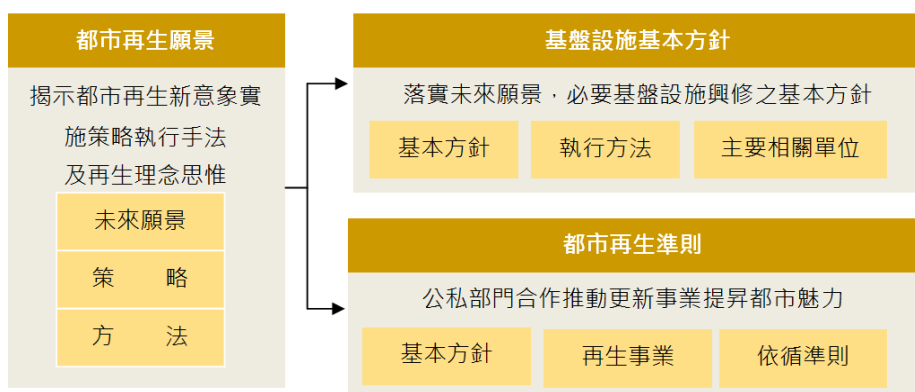


圖 1 車站橫濱 22 計畫構成圖

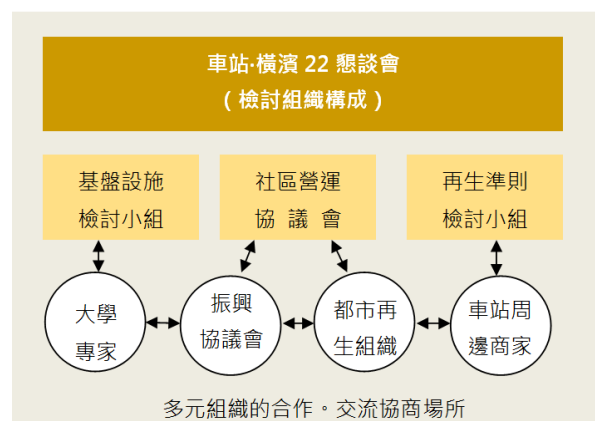


圖 2 車站橫濱 22 推動機制圖

橫濱站周邊地區機能更新的課題、對策

位於都心臨海地帶的橫濱站周邊地區從戰後開始急速發展，不僅是橫濱的核心，也是首都圈域東海道軸線的重要據點。

但雖是首都圈域內數一數二的商業區，但區內存在建物老舊、人行道環境不良、交通阻塞等課題，有必要更新都市機能、提升空間環境品質。也因臨近海域、河川地下街普及等地理物理環境特性，時常遭遇颱風、豪雨、洪水等自然災害，而災害來襲時的避難，洪水滯留空間的不足等，都會對首都圈的整體都市機能造成負面影響。因此，如何強大與目前正進行開發之東口臨海地區的連接是非常重要的。

在此背景條件下，為有效改善空間環境，提昇地區魅力，確保災害安全等，於 2009 年 12 月擬訂「車站橫濱 22」，期建構符合發展的國際都市門戶意象及 20 年後的都市願景。

本計畫包括下列五項目標，期達到車站周邊地帶的都市機能更新。

1. 充實都市基盤設施；
2. 引入文化、娛樂設施；
3. 活化河川、水域使用；
4. 擴充商業業務機能；
5. 檢討採行社區自主營運管理機制。

綜合言之，推動的都市再生，其基本理念如下：

1. 推展安全安心的都市營造；
2. 強化都市機能、創造新魅力；
3. 創造創新環境；
4. 自主性社區營運。

於計畫目標方針檢討時，要求應由當地居民、商家振興協議會、更新事業相關人員、專家學者等參與討論，以落實地區參與作法，有效滿足當地發展需求，其計畫構成及推動機制如圖 1、圖 2 所示。

橫濱站周邊地區推動狀況

本橫濱站周邊地區計有不同類型事業 22 個併行推動。其中西口開發計畫，期待能成為帶動西口地區再生的起爆劑，同時可解決橫濱車站的人行動線問題，使得車站中央自由通路能與西口地下街有效連結，確保人行的順暢，提升步行空間的便利性、回遊性。

幾個大型民間開發案併同基盤設施的改善加以檢討，藉由各項計畫的推動，俾能增進車站周邊地區的國際性、便利性。其主要事業的策略如下：

一、促進基盤設施改善：

- 解決橫濱站前、後連通問題
- 進行鶴屋橋架更新工程
- 擬訂基盤設施基本計畫

二、促進民間開發建設：

- 推動「橫濱西口大樓開發計畫」
- 召開「橫濱東口地區」開發協議會
- 策訂「國家戰略特區」整體計畫方案
- 修正「停車場整建規則」

三、公私合作推動都市再生：

- 推展地區營管活動
- 檢討地域綜合防災據點
- 擬訂「都市再生安全確保計畫」

橫濱站周邊地區推動案例概介

一、橫濱站西口大樓開發計畫

本開發計畫的執行，將成為車站周邊地區的重要集客據點，不但可以提昇地區商業設施的價值，提高連通車站的便利性外，更可強化其國際競爭力，建構符合國際都市的門戶意象，並能成為地區綜合防災據點。

本開發計畫於 2015 年 10 月開工，預計 2018 年進行鶴屋町棟工程施工，於 2020 年完工。計畫內容如下：

	站前棟	鶴屋町棟
事業主體	東日本 JR	
用途	商業、業務等	停車場、托兒所等
基地面積	約 8,700 m ²	約 5,000 m ²
總樓地板	約 98,000 m ²	約 24,000 m ²
層數	地上 26F/地下 3F (依法規可建 30F)	地上 9F
高度	約 135m	約 31m

二、西口地下通道連接事業(亦稱解除馬背事業或西口站前廣場修建)

藉由西口大樓地下 1F，將橫濱站中央通路與西口地下接連通，則可提高鐵路與公車轉乘的便利性。其西口地下街通路的延伸工程則由地下街管理單位的「相鐵都市創新公司」負責執行。

為本工程與西口大樓興建時程能互相配合，乃調整於 2015 年 8 月施工，俾兩工程能夠同步完成，而能提供愉悅的人行空間。同時，站前廣場配合朝向綠化並以具魅力的空間規劃設計方向進行修建檢討。本工程預定於 2020 年完工。

三、橫濱站北側西口鶴屋地區更新事業

利用其交通便利性區位條件，興建都心型國家戰略住宅，以吸引國際企業進駐，同時充足商業、住宿等多元都市機能之集結，完備連通橫濱北側西口間之人行步道，交通廣場提供計程車上下車使用，提昇交通機能。

此地區組成之更新籌備會已積極進行計畫方案檢討，並正與中央協商，希望成為國家戰略特區，正進行必須的行政作業。後續辦理程序如下：

2015 年	召開國家戰略特區會議
2016 年	特區計畫提總理核定
2017 年	完成事業及權變計畫核定
2018 年	動工
2021 年	完工

事業計畫概要	
預定實施者	橫濱站北西口鶴屋地區更新會
用 途	住宅、商業、旅館等
地區面積	約 0.7ha
基地面積	約 6,650 m ² (約 95%)

總樓地板	約 80,000 m ² (容積率約 1,200%)
層 數	地上 44F/地下 2F
建築高度	約 180m

四、橫濱站東口地區 (Station Oasis 地區)

積極檢討中央郵局附近地區的改善計畫，於 2016 年完成都市計畫核定。

與站前開發計畫配合，改善站前廣場人工地盤，使東口與 MM21 地區連結，同時與鐵路等相關機關協商合作進行榮本町線 1 號支線及國道交差地點等改善，正積極擬訂整體基盤設施計畫，據以執行。

結語

為迎接 2020 年東京奧運的到來，都市再生的運勢高漲，尤其在都心臨海地區被選定為興建 MICE 設施的地段，預定於 2020 年 4 月啟用。包括山下埠頭開發計畫，橫濱中央批發南市場舊址用地開發及北仲通南地區更新（新市廳舍整建計畫）等大型開發計畫，均陸續執行中。

以上所述橫濱站周邊地區推動的諸項計畫亦將預訂於 2020 年配合完成。並將帶動橫濱站、西口鶴屋等 3 個地區更新事業更新籌備會的活動。藉由更新事業的推動，結合土地權利人共同整體規劃興建道路、步道等公共設施，有效落實地區營造。

於 2015 年為整建橫濱站西口廣場，已邀約鄰近街區商家組成檢討會強化居民參與。而市府都市整備局則從都市均衡發展的觀點，陸續展開相關事業推動，以達到「建構強韌都市」、「推展魅力、活力都市再生」基本目標，乃積極推動「強化國際競爭力，增進經濟活化之都市再生」。

橫濱站周邊以實現「站側橫濱 22」的基本理念，使其成為國際都市的重要門戶，提昇國際競爭力，希望從世界各角落到訪橫濱的人們，都能留下愉悅的記憶，讓所有橫濱市民，都能引以為傲。

橫濱市將以上述目標的達成為意旨，雖處於經濟不安定，財政嚴重短缺的情況下仍將持續勇往直前，充分與當地居民、企業團體溝通攜手合作，運用各種策略手法落實執行都市再生，滿足居民需求，塑造地區特色與魅力。



出版者：財團法人都市更新研究發展基金會
 地 址：10043 臺北市中正區延平南路 85 號 2 樓
 Tel：(02)2381-8700 Fax：(02)2381-8701
 Http：//www.ur.org.tw E-mail：ur@ur.org.tw

董事長：張隆盛
 主 編：丁致成
 發行人：陳松森

