

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

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](http://www.ur.org.tw)

E-mail：ur@ur.org.tw

基金會網站改版發表暨公益講座

基金會 20 周年活動序曲

業務研展部主任 麥怡安

規劃師 鄭如殷

上半年度(4 月 28 日)本基金會在中山堂舉辦「網站改版發表暨公益講座活動」，率先啟動明年基金會 20 周年活動的序曲。本次活動感謝各界好友共襄盛舉，包含了公部門、建設公司、估價專業機構及關心都市更新的住戶們，讓當日的活動現場座無虛席。

活動首先由本基金會丁致成執行長說明基金會官網改版內容，接著由台北市自由空間教育基金會唐峰正董事長與大家分享「都市更新新理念.通用設計新未來」，本次活動也首次嘗試以基金會 FB 粉絲專頁同步線上直播，讓無法親臨現場的朋友也能即時參與。

網站改版配合瀏覽習慣改以 RWD 介面為設計主軸

活動一開始，首先由丁執行長說明基金會第五次官網改版的重點，此次改版配合民眾瀏覽網頁習慣及行動載具的變革，以 RWD 介面設計，透過畫面圖像式的呈現搭配直覺性

的操作，讓使用者可以更便利的使用，並且官網也新增了 10 大功能，包括：1.適合各種行動載具閱覽、2.都更地圖查看全台灣都更地區及單元、3.全新的計畫內容展示、搜尋、地圖顯示基金會百餘件更新案、4.都更教室簡報檔教你認識都更及熱門主題、5.他山之石以地圖及關鍵字搜尋顯示 80 件國外更新案、6.詳細的都更流程教



本基金會丁執行長介紹本會新官方網站功能

學·7.訊息論壇以關鍵字與時間搜尋及顯示過去 19 年上千條都更消息、8.活動公布欄及報名系統、9.會員收藏功能、10.便於分享 FB, Line, Wechat 或 email 等，並預告未來還有「我要都更」單元。

通用設計不是縮短人之間的「差距」而是提升生活的品質

活動第二個重頭戲就是邀請對都市空間同樣關心的自由空間教育基金會 FUDE(Foundation of Universal



FUDE 協會唐峰正董事長分享通用設計的概念

Design Education)唐峰正董事長分享「都市更新心理、通用設計新未來」，唐董事長妙語如珠，與大家分享了對於這社會充滿許多不自由的空間讓人無法自由，進而開始探討這世界是不是有另一種可能，多一種更自由開放的可能。活動最後，唐董事長致贈「通盤考量 圓滿成功」通用設計紀念餐盤，由丁執行長代表接受。我們期望透過我們的資訊共享能夠讓社會大眾少一分對都市更新的誤解、多一分對都市空間的共鳴，歡迎沒能同步參與的民眾可至本基金會粉絲頁觀看直播影片 (<https://www.facebook.com/ur.org.tw/>)。 



唐董事長贈與本基金會通用設計紀念餐盤



與會貴賓合照



Facebook 直播當天活動現況

活動花絮

「王大閎建築研究與保存學會」徐明松秘書長 5 月 22 日邀請本基金會同仁參觀建國南路自宅重建成果。在徐秘書長詳細解說下，我們從重建的住宅紋理中，漸漸窺知建築界大師級傳奇人物的生平，以及他不同平凡的建築設計堅持。

國父紀念館設計者王大閎，被譽為「台灣第一棟中國現代建築」的建國南路自宅，於臺北市花博公園內重建完成，未來將無條件轉讓登記為臺北市資產，由市政府另行公開招標委託經營管理。



基金會網站 www.ur.org.tw 第五次改版

4月24日正式上線

業務研展部主任 麥怡安
主任規劃師 周俊宏

基金會第二版網站自2008年4月18日啟用至今，已近十年，明(2018)年1月23日是本基金會成立20週年慶，在此前夕，本基金會以網站(<http://www.ur.org.tw/>)改版上線作為慶祝活動的序曲，並於4月24日正式啟用，4月28日舉辦「20周年系列活動：網站改版發表暨公益講座」活動。

網站是都更知識的匯流平臺

基金會成立至今，一路戰戰兢兢，從十年有成，到二十年創新，累積相當多都市更新的資料，改版網站內容除了基金會基本資料、歷史、組織一般性的介紹，在

「基金會」頁面內，大量的都更知識則分布在「訊息論壇」、「都更教室」及「出版」等頁面，這是多年來基金會收集、累積的資料，包括具代表性的都更訊息、國內外精彩都更案例、經典的都更課程及都市更新法規等。對專業人員來說，可利用此網站作為工作上的好工具，不論是法令搜尋、教育訓練、辦理流程、熱門討論議題、更新地區分佈...等，皆可透過網站快速取得相關資訊。以「更新地圖」來說，透過此介面，可以最快的速度了解身處環境周邊的更新案件辦理狀況，若有需要，此地圖也可以引導使用者如何到達；又以「他山之石」為例，可從地圖或表列中，搜尋全世界相關都市更新案例，進一步了解個案更新的來龍去脈。

The image displays the website of the Urban Redevelopment Foundation (UR). The top section shows the homepage layout with a navigation bar containing links like '基金會', '計畫案', '訊息論壇', '法規', '活動', '都更教室', '出版', and '我要都更'. Below the navigation bar are several featured banners: '我們使社區重生!', '本會丁致成執行長受邀擔任臺北市政府舉辦之居住正義', '南港R13-2西側更新案事業計畫核定發布實施 201...', '20週年系列活動第二彈', '公私協力·都市再生', and '最新發布中央法規'. The bottom section shows a grid of newsletter covers titled '都市更新簡訊' (Urban Renewal Briefing), with issues 70, 69, 71, and 72 visible. Each cover includes the UR logo, issue number, date, and a photo of a speaker or relevant image.

另外，「出版」部分，除了本基金會過去出版或是受其他機關委託編輯的圖書外，還有每期基金會的簡訊內容，提供 PDF 檔可供使用者下載。從今年度起，基金會簡訊改以電子發刊，未來簡訊文章將以即時的方式發表於網頁上，讓使用者隨時掌握最新的都更訊息，每季季末集結編輯成冊，而因應這樣生產方式，基金會同時也

歡迎所有的使用者投稿，期待網站可以成為都更知識的匯流平臺。

資訊公開透明，以呈現都更案的公共利益

網站另一個重點是「計畫案」，彙整了歷年來本基金會所承接的個案，包含政府機關委託研究規劃案、實施

URF 財團法人都市更新研究發展基金會

基金會 計畫案 訊息論壇 法規 活動 都更教室 出版 我要都更

HOME > 計畫案 > 更新事業

列表 地圖

請選擇查詢條件 縣市: 全部 行政區: 全部 進度: 全部 年期: 全部 年期類別: 全部 查詢

南京東路一段更新案

漢口街更新案

南港R13-2西側更新案

台電大樓站西北側更新案

後山埤站永吉路更新案

家居理玉

筑丰天母

大陸南京松江站案

列表 地圖

請選擇查詢條件 縣市: 全部 行政區: 全部 進度: 全部 年期: 全部 年期類別: 全部 查詢

地圖 衛星檢視

1.臺北市都市更新地圖-URF製作

4 2017/6 第 74 期

者及社區委託辦理的事業計畫案等，內容十分豐富，並有數種不同的搜尋方式(地圖、區位、進度、年期...等)，即便讀者掌握個案資訊不多，但仍可依靠少數資訊找到個案，面對眾多的個案，也可以讓使用者快速地找到所需資訊，知悉個案辦理內容及進度，落實資訊公開透明。

更新事業案提供了個案簡介、最新公告、相關連結、更新前資料、容積、規劃、財務、過程及下載等功能，其中另列公共利益一欄，目的是希望讀者充分明白都市更新案對於環境的貢獻與更新前後的變化，有的個案還附上各階段的簡報資料和報告書供下載；研究規劃案則提供個案簡介、辦理歷程、研究成果及相關連結等，除個案資料的紀錄外，個案將視需求提供延伸閱讀資訊，如：網站內的訊息論壇、網站外的新聞報導...等，有的個案還有影片可供分享。

全國都市更新及更新個案地圖

為了便於搜尋個案，網站設計以列表及地圖方式呈現。在列表中，使用者可依行政區域、辦理進度及年期進行篩選、搜尋，另同時結合 Google Map，在地圖中鎖定了個案位置，以顏色區分不同的執行階段(送件、核定、完工)，讓使用者可以一目了然，從地圖中快速搜尋個案，點擊即可顯示個案簡介內容及詳細資訊連結。

與 GoogleMap 相關功能還有「都更教室」中之都更地圖，內有詳實的更新單元及都更案空間區位，從地圖上即可綜觀不同法源公告的更新地區(含單元)、公辦都更及民辦都更案件基地位置，一覽都更發展藍圖。

使用者的便利功能

改版後的網站內容豐富，資料庫系統龐雜，因此特別注重搜尋功能。在法規部分，增加進階搜尋，使資料

收集更加方便，此外，除使用者看到的資訊外，網站還會自動顯示與該筆資訊相關的文章，使使用者得以延伸閱讀，增加議題的廣度，部分資訊的頁面亦能由系統自動建議依該筆資訊的關鍵字，按下此關鍵字，即可列出與此關鍵字相關的文章，達到延伸閱讀的目的，若使用者為登入會員，更可將網頁上所需之各類資訊，進行收藏，使用者可於空閒時間，再來閱讀，或建立自身所需資訊的資料庫，這些都是便利使用者使用的功能。

網頁設計以多媒體行動裝置使用介面為設計主軸

第五版網頁設計不再是以電腦瀏覽為主的使用方式，取而代之的是以多媒體行動裝置使用介面為設計主軸(RWD)，在不同解析度的狀況下會自動改變佈局排版，不論使用手機、平板或是電腦等不同的載具，都可以讓網站呈現完美效果，不論時刻、地點，只要有行動裝置即可瀏覽高品質之網頁，且網站中任何頁面都能透過多種社群網站(Facebook、line、WeChat 等)或 e-mail 寄出，即時與朋友分享網頁資訊，使都市更新資訊傳遞更新快速通暢。若加入會員，更多出收藏功能，使得資料整理分類更便利。

持續整理都更資訊、研發創新功能

二十年來，基金會辦了許多考察、研討會、交流活動，也發表許多都市更新專文與簡報，累積資料眾多，短短數個月的時間實在不易全部整理出來，新官網啟用後，將持續更新內容，且陸續開放新功能，而未來更將計畫推出「我要都更」之功能，藉由輸入簡單資料，讓使用者可自行評估其土地是否能辦理都市更新，當然還有其他創新功能，請各位拭目以待。



(圖為整建維護關鍵字搜尋後的結果)

人為幸福 通用設計

財團法人臺北市自由空間教育基金會董事長 唐峰正

主題 報導

「通用設計」(Universal Design) 又有稱為全民設計、全方位設計、共用性設計，不只考慮行動不便身心障礙者，更顧及世代、性別等差異，以無障礙環境為基礎，適用每個人通用環境，讓所有人都能方便使用，以同理心思維營造出友善環境的設計觀念。

從無障礙空間到通用設計

通用設計是由 1980 年代，美國設計師，羅納德·麥斯 (Ronald L. Mace) 開始大量的使用「通用設計」一詞，並設法定義它與「廣泛設計」的關係。他表示，「通用設計」不是一項新的學科或風格，或是有何獨到之處。它需要的只是對需求及市場的認知，以及以清楚易懂的方法，讓我們設計及生產的每件物品都能在最大的程度上被每個人使用。羅納德·麥斯設計師並且提出了「通用設計七原則」，分別是：公平使用、彈性使用、簡易及直覺使用、明顯的資訊、容許錯誤、省力、適當的尺寸及空間供使用。

通用設計在台灣

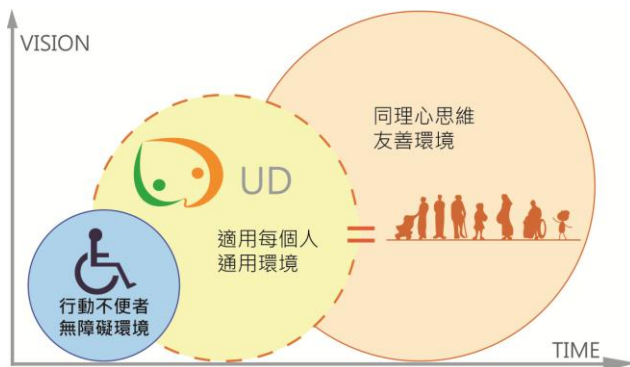
通用設計的理念在 1990 年代後期，經由工業設計範疇引入台灣，東海大學工業設計系、雲林科技大學設計學院分別在 2000 年 4 月及 2002 年 5 月舉辦「universal design」相關研討會。

2005 年因本人即是輪椅使用者，積極參與無障礙運動，但從友人聽到通用設計的觀念時，發現通用設計是以常態分配的觀點來規劃空間、設計產品，達到一個包容性高的設計方法，真正可以實現無障礙的精神。

通用設計的七項原則是可以在設計之初的檢視方法，但更重要的是同理心把雙方的問題加進來一起思考，沒有強與弱分別，溝通達到一個平衡點。去除障礙最好的方式就是一開始就考量不同人的角度，才能創造出最無障礙的環境，達成通用設計最美好的畫面——大部分的人來到同一個地方，都能同時有便利的使用，不突顯誰的障礙。

自由空間教育基金會

因此，為全力推廣通用設計在臺灣的深根與落實，2006 年成立財團法人臺北市自由空間教育基金會 (FUDE·Foundation of Universal Design Education)，也於同年創辦第一屆通用設計競賽做為推廣第一步，目前已執行 9 屆通用設計獎，藉以推廣好的產品。



自由空間教育基金會以通用設計精神，盼望透過教育、設計執行、製造生產，實現這一個以人本精神出發的原則，解決「人」在生活中可能面對的不便及傷害，視全方位關懷與常態分配的觀點作為基調，關注未來社會高齡化趨勢，讓每一個人被公平的對待，以擁有基本的權利及尊嚴。

為了倡議空間的通用設計，落實通用設計的推廣，自由空間教育基金會從 2014 年開始制定了住居空間通用化的審查辦法，並付予通過的建築物「住居空間通用化標章」，藉以推廣好的住宅。

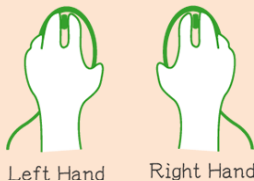
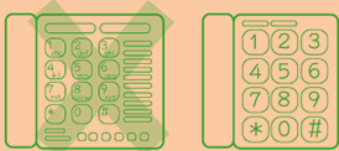
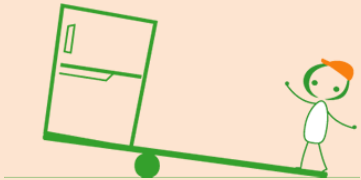
將通用設計落實生活環境之中，在建築物建造之初，即研擬住居空間通用化解決方案，確保住民於三、五十

年多能安定、安心無虞居住在同個住居空間，不會因為年齡或生理條件改變，被迫面臨遷徙或者付出龐大的修繕成本的困擾，減降障礙並預留空間，因應不時之需。

目前取得通用住宅標章候選資格總戶數 4,277 戶 (統計至 2017 年 5 月 31 日止)，包括新北市秀朗派出所

及青年社會住宅、中和秀峰段、板橋府中、中正橋派出所及青年住宅、臺北市興隆公共住宅、東明公營住宅等，臺中、桃園、高雄也有申請通用住宅標章認證的個案。新北市立圖書館新總館在 2014 年獲得「供公眾使用之建築物」認證，2017 年臺中市市政願景館接續獲得認證。

表一 通用設計七原則

原則		說明	
1	公平使用 (equitable use)	對任何使用者都不會造成傷害或使其受窘。	
2	彈性使用 (flexibility in use)	涵蓋了廣泛的個人喜好及能力。	
3	簡易及直覺使用 (simple and intuitive)	不論使用者的經驗、知識、語言能力或集中力如何，這種設計的使用都很容易了解。	
4	明顯的資訊 (perceptible information)	不論周圍狀況或使用者感官能力，這種設計有效地對使用者傳達必要的資訊。	
5	容許錯誤 (tolerance for error)	將危險及因意外或不經意的動作所導致的不利後果降至最低。	
6	省力 (low physical effort)	這種設計可以有效、舒適及不費力地使用。	
7	適當的尺寸及空間供使用 (size and space for approach and use)	不論使用者體型、姿勢或移動性如何，這種設計提供了適當的大小及空間供操作及使用。	

(附件四) 2017居住空間通用化標準條例 自評表 -階段				全體戶數皆需符合 Date:					
等級	區域範圍	檢討項目	符合	檢討內容	說明	所需圖說內容 比例1:100 清晰易見尺寸	圖號(請自行填寫)		
A	共有	通路與動線	☐	1	整體建築物與外部公共街廓彼此銜接處需順平可通達	與外部街廓連結至整層平面高程標示及動線規劃標示	圖說標示與道路斑馬線位置及高程標示		
			☐	2	水平通路於大樓出入口、騎樓與人行道、走廊、臨停車空間等應強化可及與安全性能，停車及臨停動線安全方便易達		圖說標示尺寸及高程標示，及動線規劃說明		
			☐	3	門廳及大門入口處皆採用防滑地坪		圖說請註明地坪材質		
			☐	4	垂直動線於坡道、樓梯、升降設備等應強化可及與安全性能	坡道、樓梯可增加止滑條或明顯區分顯示			
			☐	5	公共社交場所連結通路平順方便易達		標示輪椅或嬰兒車停放預留位置		
			☐	6	人、車垂直水平動線安全易達，且動線間不衝突		人車垂直水平動線規劃說明		
			☐	7	清楚易懂指標系統		提供資訊傳達標誌符號圖		
		公共設施	☐	8	地下停車場樓梯行走道寬度標示計劃				
			☐	9	各類進出入口若有設置門檻時，應提供斷面圖做高度確認	應為3cm以下	圖說請提供門檻斷面圖		
			☐	10	戶外景觀座椅邊至少設置一處輪椅、娃娃車易通達之停放空間	考量輪椅或嬰兒車與人的群我關係	圖說請提供景觀處標示圖		
			☐	11	設置廁所之彈性運用，成為親子廁所	例：廁所內增加折疊的尿布檯、兒童座椅、兒童便座、小便斗	標示公共區域廁所平面設施及尺寸		
			☐	12	電梯可通達屋頂，至休憩公共空間出入動線順平		提供屋頂全綠化設備設置圖、屋頂高程標示及出入口斷面圖(1:50)		
			☐	13	遊戲場所地坪應有安全防護設計				
			☐	14	游泳池防滑地坪，增設行動不便設施	考量高齡者、無障礙使用者 使用配套。例：增加電動下水椅，也可提出自行規劃之特點			
	專有	室內/外之可及通則	☐	15	室內外出入口扣除門扇及扶手，浴室門通過淨寬75公分以上，其它門(含陽台門)通過淨寬80公分以上	建議門把手為下壓式把手	請出門扇斷面圖並標示尺寸(1:10)		
			☐	16	室內/外門檻高度(不含陽台)應為3公分以下，且門檻高度在0.5公分-3公分者應做1/2之斜角處理。		請出門檻斷面圖並標示尺寸(1:10)		
			☐	17	室內走道淨寬90公分以上		請標示一標準層 個戶內走道完成寬度尺寸		
			☐	18	浴廁室、廚房、陽台採防滑地坪		於圖說內標示地坪材質及洩水坡度		
			☐	19	浴廁室內整體動線皆平順可通達，動線淨寬為70 cm以上		提供落水頭、截水溝位置 出入口斷面圖		
申請人(簽章):				2017/04版		自由空間教育基金會制定			

通用設計教育推廣學院

為了推廣通用設計的理念，自由空間教育基金會在南港區南港路一段修建一棟舊三合院，成立通用設計教育推廣學院，介紹展示台灣通用設計獎項及通用設計的認證理念，目前推廣學院尚在修建中，待建構完成，將開放參訪，讓更多人了解通用設計的方便性及必要性。

UD-全人關懷

通用設計是一種全人、全齡的通用設計觀念，空間整體規劃，以常態分配設計，依活動動線及最常使用設備設施，全方位提供舒適健康的生活方式。全國 30 年以上建築約 384 萬戶，其中屬 4、5 層樓者約 86 萬戶，除了耐震係數不足，有災害風險疑慮，更是造成銀髮族及行動不便者足不出戶行動受限，目前透過都市更新補助，鼓勵老公寓加裝電梯，以回應高齡友善城市與落實無障礙生活環境，但相較於 86 萬戶，垂直動線的改善速度還不夠。找出合理且能執行的通用設計住宅，興建最適切使用者需求的建築物，或許是通用設計落實最根本的方法。新建居住空間要符合通用設計觀念，可以以「動線」為核心，再向其它層面推展查驗，並逕行評估家庭成員結構的體能狀態及需求做為延伸。通用設計要做的不是縮短人與人之間的「差距」，而是提升每個人的生活「品質」，全人關懷，營造出一友善環境。



修建中的通用設計教育推廣學院



唐峰正董事長與本基金會麥怡安主任

對於臺北市容積獎勵、容積移轉與都市更新之建言

基金會執行長 丁致成

很榮幸今天能有機會參與臺北市居住正義論壇的討論。在一開始本人先提出對於容積的基本看法。

基本理念

容積是準公共財，同時容積亦是都市成長的養分。臺北市已經到達人口成長停滯的階段，此時無論是否增加容積，不見得會影響公共設施的負荷。真正會造成影響都市品質容受力的是人口，而非容積。因此，臺北市的都市治理政策應該由三十年前嚴格控管容積的「成長管理」(Growth Management) 觀念，轉向為目前全世界先進國家所採用的「精明增長」(smart growth) 理念。臺北市應以較為寬鬆的容積政策以鼓勵提昇都市品質、改善人行環境、增加綠美化開放空間、提高防救災能力、促進綠建築及環境友善的發展。

老屋重建方案的看法

對於市政府在本次論壇所提出的老屋重建政策我們持肯定支持的態度，但仍有相關問題要考量。首先，我們認為這樣的老屋重建政策與立法院剛剛中央立法通過的「都市危險及老舊建築物加速重建條例」類似，但是相較之下似乎政策誘因不足。市府的老屋重建方案容積獎勵額度較低，沒有稅捐減免誘因，但有更多的條件及義務（詳見下表）。唯一誘因為放寬建蔽率，但因其餘限制亦易降低申請意願。

不只是誘因不足的問題，在老屋重建推動實務方面

表一 中央與臺北市老屋重建政策誘因比較表

項目	中央	臺北市
面積	無限制	500 m ² 以上
使用分區	無限制	住宅區、適用住宅區容積率之其他分區
鄰接道路	無限制	至少鄰接一條
建物狀況	有危險或安全疑慮 屋齡≥30 年	4F 以上 ≥30 年合法建築達 1/2
耐震能力	另訂	提高 1.25 倍
綠建築		銅級或銀級
臨路退縮		需退縮
容積獎勵	基準容積 30% 原容 15%	15%、20%或原容
建蔽率放寬	地方另訂	放寬
租稅減免	減免地價、房屋稅	無

還有許多執行困難的問題，包括：

1. 100%同意有困難：百分之百同意具極大困難障礙；易造成單一權屬申請而有圖利爭議。
2. 自行出資難推動：依獎勵上限 15%、20%更新後原地主需自行出資，將造成推動阻力。
3. 高度限制無解套：針對小基地建築物之高度與退縮無放寬亦無法重新建築設計。
4. 頂加違建怎麼辦：面對老公寓真正難題的頂加與一樓違建使用無解決之方案。

再者，都市更新常面臨缺乏環境公益性的批評，老屋重建一樣會面臨相同的問題，例如：

1. 鄰路退縮無實益：小基地要求鄰路需退縮 1.5M/3.64M 仍與周邊環境無法連續且易被占用。
2. 以小失大缺公益：小面積的開放改建易造成小基地卡住大範圍更新而失去整體性。

對於這些問題，我們具體的建議解決方案如下：

1. 都市更新是拼圖

市政府應該針對整體大範圍擬定都市更新計畫指導個別改建及都更單元才是真正有公共利益的做法。以人行步道為例，才能整體串連達到效益。

2. 配合中央訂定辦法

本方案誘因低成效有限，不如配合中央危老條例訂定本市實施辦法。危老條例中對於建蔽率及建築高度放寬都授權地方政府定訂，因此將此部分規則明定將有利於老舊建物的改建。

3. 全市通檢容積率

目前臺北市的容積率是在民國 72 所發布，已歷經 30 年以上，社會、經濟、人口、交通等各種因素都已經有大幅度的改變。我們建議市政府應全面通盤檢討都市計畫容積率學習日本的制度指定高度利用地區，在適當的地區適度放寬容積，才能實現以大眾運輸為導向的都市發展 (TOD)

容積移轉政策的看法

「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第四條三年落日期限至 2017 年 6 月 29 日止，未來公共設施容移就要全面性的實施容積銀行制度，不能像現在移入容積各半向政府及民間購買。

個人認為完全由市政府壟斷或寡占容積移轉並非合理有效的做法。民間業者普遍認為市政府的容積銀行是與民爭利的作法。由市府做莊透過繳納容積代金移入容積之立意原為良善，但由於買入與賣出之單價基準不一致，而造成賺取暴利與民爭利之現象。

再者，容移來源受限對都更有負面影響。對都市更新而言，移入容積之取得方式受限，而使得增加更新成本。

因此個人建議維持現況，目前接受基地移入容積之方式，50%繳納容積代金、50%捐贈私有未徵收公共設施保留地，讓容積移轉的來源可以多元化。

還有，既然市政府可以接受繳交容積代金增加容積，為何限制都市更新容積獎勵不可以捐贈現金給予容積獎勵呢？建議依中央都市更新建築容積獎勵辦法#5：「捐贈經費予當地地方政府都市更新基金以推展都市更新業務者，得依公式計算獎勵容積」，修訂臺北市都市更新自治條例第 19 條二、(四) 增加容積獲得方式。

山坡地老公寓改建的看法

剛才都市發展局科長的簡報中有提到山坡地的老舊公寓改建不可以做都市更新。其實都市更新法令並未限制山坡地更新，雖不能透過自劃更新單元辦理更新，但若考量山坡地水土保持的特性，若屬住宅區仍可以公告公劃更新地區辦理更新。也就是說，臺北市都市更新自治條例 15 條規範山坡地不得依都市更新條例第 11 條自劃更新單元，但若循更新條例第 10 條臺北市政府劃更新地區還是可以辦理更新，自治條例並未禁止。自治條例這樣的立法原意就是希望政府積極介入山坡地的更新，以整體的都市更新計畫指導個別的更新單元，而不能放任小面積小範圍的自行劃定更新。

做都更不代表就會增加容積或增加環境的負荷。九二一震災的災後重建都更案很多也沒有申請容積獎勵。

不過，即使山坡地可以做都市更新，但原有土管的高度限制改建仍然受影響。依臺北市土管自治條例第

11-1 條規定：住一不得超過 3 層樓/樓高 10.5M、住二不得超過 5 層樓/樓高 17.5M，實有更新改建困難。

因此，個人建議市政府應將山坡地建築高度，對於更新案能酌予放寬 6~9 公尺。此外，我們也期待市政府能主動調查並研擬更新計畫，市府針對山坡地危險地區應調查評估並劃定為更新地區，續研擬更新計畫，並輔導民間推動。

芝山岩景觀高度管制課題

有關芝山岩景觀管制細部計畫一案，個人認為可能有於法無據的疑慮。該細部計畫草案中法源依據是都市計畫法第 27 條第四項。但詳查都計法第 27 條第四項係指「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。」而芝山岩周邊並沒有興建重大設施，因此法源似有疑慮。再者，都市計畫法第 39 條規定：「對於...建築物之高度...，於本法施行細則中作必要之規定。」。因此，如果要做高度限制，依法應該修改臺北市都市計畫施行自治條例，而非只是擬定一個細部計畫就可以實施。

景觀規劃是提高城市美學與生活品質的重要政策，個人高度支持。但政策應要有全面性考量，並符合比例原則予以管制。從全市性的觀點來看最重要的都市軸線（例如中山北路、仁愛路、大屯山及七星山軸線）、重要的歷史城區（例如台北城、龍山寺周邊）均未特別定訂高度管制，而國父紀念館周邊高度管制已解除，中正紀念堂周邊政策打算放寬。在此脈絡下，芝山岩周邊 100 公頃大範圍的建築高度管制似乎不符合全市景觀優先性比例原則。

即使芝山岩周邊一定要進行景觀的管制，從都市設計的觀點來看恐怕應對景觀軸線設計規範，而非針對高度。例如從芝山岩看到劍潭山的視覺軸線 (Vista) 應退縮一定尺度，避免遮擋重要視點。高不見得不好，重點是要有好的設計。Vista 軸線最重要，避開軸線退縮才是對的，與建物高度無關。以東京車站正前方行幸通為例，這是通往皇居的重要都市軸線，超過 100 英尺的超高層部分必須退縮以維持整體都市風貌。

芝山岩周邊的高度限制影響範圍周邊共有 12 件正在進行的都更案件，影響戶數達上千戶，衝擊相當大。個人認為應當先有社會共識，再有正當的法定程序。保護景觀很重要，但都市設計手段應該是引導準則 (Guidelines) 或是可協商的誘因 (Negotiable incentive) 不該落入強制性都計管制。高度限制也是類似徵收土地一樣對財產權的限制 (taking)，應用正當法律程序比照土管自治條例並給予補償。

以上個人的看法謹供臺北市府及各位先進參考，再次感謝能有這個機會表達個人淺見。

(本次內容發表於 2017 年 4 月 26 日「臺北市居住正義論壇 IV」，參考簡報請詳見都市更新研究發展基金會網站 <http://www.ur.org.tw/classroom/view/143>)

營建署都更法令修訂新訊

危老建物重建條例、更新條例修正案

內政部營建署都市更新組

依據內政部不動產資訊平臺之資料統計，全國屋齡達 30 年以上之住宅達 384 萬戶、10 年後將達 596.9 萬戶、20 年後則高達 739.7 萬戶，多數老舊建築物防災、抗震等能力不足，亟待以都市更新等方式改變居住安全品質。有鑑於此，新政府上任一年以來的首要工作，就是完備都市更新相關法制工作，以加速推動都市更新；在法制架構上，內政部提出了三個法案，包括 2017 年 5 月 10 日公布施行的「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，加上一直在持續檢討中之「都市更新條例」修正案，以及「國家住宅及都市更新中心設置條例」草案。

以下即針對「都市危險及老舊建築物加速重建條例」及「都市更新條例」修正案重要內容整理說明如下，期望透過完整的法令體系，一方面補強小基地重建獎勵機制，一方面強化公辦都更量能，同時檢討現行都更程序及獎勵機制，落實加速都市更新政策目標。

都市危險及老舊建築物加速重建條例 5 月 10 日公布

地方主管機關基於公共安全之考量，本即得依建築法之規定強制拆除危險建築物，但對於危險建築物拆除後之重建措施，並無規定，致推動重建不易，影響國民生命財產安全。因此，「都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老條例）」之目的即在於完備推動重建之法制措施；透過危老條例提供之政策誘因，放寬部分法令限制，協助危險建築物及瀕臨危險之老舊建築物加速重建，俾使目前已完成整合之所有權人，得依危老條例規定之簡易程序，快速完成重建；並促進尚未完成整合者，得依危老條例所規定之各項獎勵誘因，加速整合完成重建。

危老條例全文計 13 條，2017 年 5 月 10 日公布施行後，內政部目前正加速辦理共計 5 個子法的訂定作業，包括了「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結構安全性能評估辦法」、「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估結果鑑定辦法」、「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及「內政部補助結構安全性能評估費用辦法」，相關辦法草案將於 2017 年 6 月進行法規預告作業，此外各地方政府也將配合訂定結構安全性能評估費用補助、建蔽率及建築物高度放寬之自治法規，預計民眾最快將可於 2017 年 7 月開始依危老條例規定申請重建。

危老條例與都市更新條例並非特別法與普通法的關係，而是截然不同的二套程序，以下就「適用對象」、「結構安全性能評估」、「申請程序」、「容積獎勵」、「稅賦減免」、「其他協助措施」等重點內容，說明如下：

適用對象無類似更新單元劃定基準之面積限制

首先在適用對象部分，無類似地方政府訂定更新單元劃定基準之面積限制（都市更新單元多數為土地面積須達 1,000 平方公尺），凡都市計畫範圍內非屬具有歷史、文化、藝術及紀念價值之合法建築物（換言之屬非都市土地範圍者或屬違章建築者均不能適用），且符合以下要件之一者：

- 經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者（即危險建築物）。
- 經結構安全性能評估結果未達最低等級者（意即未達結構安全最低要求，確有危險之虞）。
- 屋齡 30 年以上，經結構安全性評估結果之耐震能力為最低等級（初步評估結果為乙級），有設置昇降設備者須再經詳細評估，結果建議拆除重建或補強所需經費超過重建成本二分之一者（即所稱「改善不具效益」）。
- 屋齡 30 年以上，經結構安全性評估結果之耐震能力為最低等級（初步評估結果為乙級），未設置昇降設備者。

由於土地資源稀有，為了促進都市土地的有效利用，危老條例也規定以上合法建築物重建時，可以合併鄰接之空地、非屬危險建築物或瀕臨危險之老舊建築物基地辦理重建，但合併進來開發之土地面積，則不可超過屬危險建築物或瀕臨危險之老舊建築物基地之面積。



此外為了協助危老條例施行前，已依建築法規定拆除且未申請建造執照之危險建築物，能夠加速其重建，危老條例也特別規定該類建築物雖已拆除，仍能於危老條例施行日起三年內依相關獎助措施申請重建。

申請重建者須經過結構安全性能評估

第二在「結構安全性能評估」部分，從上述適用對象可知，欲依危老條例申請重建者，除了依建築法規及災害防救法規評估之危險建築物外，均須經過結構安全性能評估。

內政部規劃中之結構安全性能評估辦法，將結構安全性能評估定位為耐震能力評估，並由建築物所有權人向經內政部評定之共同供應契約機構申請辦理評估；耐震能力評估區分為初步評估及詳細評估二階段，初步評估由共同供應契約機構派員至現場勘查，針對結構系統（靜不定程度、地下室面積比、平面對稱性、立面對稱性、梁之跨深比、柱之高深比、軟弱層顯著性）、結構細部（塑鉸區箍筋細部、窗台及氣窗造成短柱嚴重性、牆體造成短梁嚴重性）、結構現況（柱及牆之損害程度、裂縫鏽蝕滲水等程度）及定量分析（475 年耐震能力初步評估、2500 年耐震能力初步評估）等項目進行評估，評估結果分為甲、乙二級（乙級為最低等級），甲級為尚無疑慮，乙級為尚有疑慮、建議辦理詳細評估。詳細評估則由共同供應契約機構派員至現場勘查，並依內政部評定之共同供應契約所訂評估方式辦理檢測。

結構安全性能評估之結果攸關得否適用危老條例規定，爰參考已廢止之九二一震災重建暫行條例規定，明定由地方政府組成鑑定小組，受理評估結果之異議，其鑑定結果為最終鑑定。對於最終鑑定結果不服者，得依訴願法規規定提起行政救濟。

行政機關書面審查 無須經審議會審議

有關危老條例規定之申請程序，係採行政機關書面審查，不同於都市更新事業計畫須經地方政府都市更新審議會審議，曠日廢時往往耗費許多時間成本，申請程序如下：

1. 先辦理結構安全性能評估：建築物所有權人須先向經內政部評定之共同供應契約機構申請辦理結構安全性能評估，並取得評估報告書，以確認是否符合危老條例之適用對象；此外為使這幾年來已經依住宅法授權之住宅性能評估實施辦法辦理檢測之建築物不用再依危老條例規定之評估程序再做一次評估，在 2017 年 12 月 31 日前已經依住宅性能評估實施辦法取得之評估報告書，亦視為危老條例規定之評估報告書。
2. 申請核准重建計畫：符合危老條例規定之適用對象，則必須由新建建築物之起造人，檢具申請書、相關



權利證明文件、重建計畫、全體土地及合法建築物所有權人之同意書，向地方主管機關申請重建，取得核准後，則由起造人於 180 日內申請建築執照，未於期限內申請建築執照者，重建計畫之核准將失效。

3. 審核期限：危老條例施行細則規定地方主管機關受理申請核准重建計畫，應於 30 日內完成審核，情形特殊者得再延長 30 日。

容積獎勵有上限、不得同時申請其他獎勵

另外，在容積獎勵部分，其獎勵上限規定，危老條例獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 1.3 倍之基準容積或 1.15 倍之原建築容積（擇優適用）；此外，目前依都市計畫法之各直轄市及省施行細則，僅臺北市尚未規定容積總和上限規定，其他均已明定基準容積及增加建築容積總和上限為 1.2 倍之基準容積，危老條例亦明文排除不受都市計畫法施行細則總和上限 1.2 倍之限制。

其獎勵項目包括時程獎勵及其他獎勵項目，為加速重建速度，危老條例施行後 3 年內申請重建計畫者，可再給予基準容積 10% 之獎勵，這部分獎勵是 1.3 倍之基準容積或 1.15 倍之原建築容積之外，再外加上去的。

其他獎勵項目部分，內政部規劃中之建築容積獎勵辦法，是採獎勵明確化的方式規定，將有助於所有權人事前之整合，避免不確定性；規劃中的獎勵項目包括了原容積大於基準容積者得依原建築容積建築、危險建築物或瀕臨危險之老舊建築物現況獎勵、留設人行步道獎勵、取得耐震設計標章獎勵、符合新建住宅性能評估之結構安全性能或無障礙環境一定等級以上獎勵、取得綠建築標章獎勵、取得智慧建築標章獎勵、取得無障礙住宅標章獎勵、協助取得及開闢公共設施用地獎勵等。

值得注意的是，依危老條例規定申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目，所以包括都市計畫土地使用分區管制要點、地方自治法規、建築技術規則等規定之容積獎勵項目，都不能同時適用。

此外，也規範了合併開發的限制。為了促進都市土地的有效利用，危老條例可以合併鄰接之空地、非屬危險建築物或瀕臨危險之老舊建築物基地辦理重建，但若鄰接建築物基地或空地面積大於 1,000 平方公尺，雖可合併開發，可是容積獎勵之計算只能以土地面積 1,000 平方公尺來計算，超過 1,000 平方公尺部分之土地將不能申請容積獎勵。

稅賦減免應先經地方政府同意始能適用

為了提高重建計畫範圍內土地及建築物所有權人參與之意願，以利重建工作之推展，危老條例參考都市更新條例減免規定之立法例，明定土地及建築物之稅捐減免規定；但房屋稅及地價稅均屬地方稅，為地方政府重要財源，目前地方財政拮据，為避免影響地方政府建設並尊重地方自治，故稅賦減免應先經地方政府同意才能適用：

- 由起造人申請地方主管機關認定之重建期間（自開工之日起至核發使用執照止）土地無法使用者，免徵地價稅。
- 重建後地價稅自核發使用執照之次年起、房屋稅自核發使用執照之次月起，減半徵收 2 年。
- 原合法建築物所有權人為自然人（公司法人則不適用），持有重建後建築物且未移轉者，得延長房屋稅減半徵收期間至喪失所有權（包括買賣、贈與、繼承、滅失等原因）止，但以 10 年為限。

除此之外，危老條例中也規定若干協助機制，以落實協助危險建築物及瀕臨危險之老舊建築物加速重建之美意，例如：放寬建蔽率及建築物高度、補助結構安全性能評估費用、協助危險建築物重建、扶助經濟或社會

弱勢者、重建工程必要融資貸款信用保證等。

- 建蔽率及建築物高度放寬：實務上因危險及老舊建築物重建後，因建蔽率之規定致一樓使用面積減少，不易整合一樓所有權人，且給予建築容積獎勵受限於建築物高度限制無法充分利用，爰明定建蔽率及建築物高度得酌予放寬，並授權地方主管機關訂定標準，以化解實務執行時整合之阻力。但考量商業
- 區建築基地因基準建蔽率本即較住宅區為高，基於都市防災及基地透水性之考量，建蔽率之放寬應以住宅區之基地為限。
- 結構安全性能評估費用補助：內政部規劃中之補助辦法，是補助耐震能力初步評估每棟 6,000~8,000 元、詳細評估為不超過評估費用之 30% 或 40 萬元為限，地方政府亦可訂定補助之自治法規，給予民眾另外之補助管道。
- 危險建築物重建之協助：由地方政府針對依建築法或災害防救法評估之危險建築物，就重建計畫涉及之相關法令、融資管道及工程技術事項提供協助。
- 經濟或社會弱勢者之扶助：重建計畫範圍內有居住事實且符合住宅法規定之經濟或社會弱勢者，地方政府應提供社會住宅或租金補貼等協助，以協助其安置。
- 重建工程必要融資貸款信用保證：從過去的實務執行經驗發現，由居民自主或經濟弱勢地區發起重建時，因無有實績廠商予以協助，致重建工程經費貸款不易，故規定主管機關得辦理危險建築物重建資金取得困難、無營利事業機構協助取得資金、經地方政府評估優先推動地區等工程必要資金融資貸款信用保證。

全面修訂「都市更新條例」5 月 16 日送行政院審議

「都市更新條例」自 1998 年 11 月公布施行後，歷經 8 次修正，自 2010 年 5 月最近 1 次修正公布施行以來，內政部為減少實務執行爭議及符合司法院釋字第 709 號解釋意旨進行第 9 次修正，期間行政院分別於 2012 年 12 月、2016 年 3 月兩次送立法院審議，因立法院第 9 屆委員基於「屆期不連續」之原則不再續審，或因應政府改組後行政院認為有重新檢討之必要而主動撤回。然而為了符合憲法所要求之正當行政程序，以及因應大量危險及老舊住宅更新之需求，內政部重新啟動第 9 次修正，並已進行多次部會協商及公聽會以收集各界意見。

考量實務上面臨公私部門都更量能不足、公權力未彰顯、審議程序冗長、弱勢戶須協助、違憲條文待解等議題，無法全方位推展，透過全面修訂，方能有效解決，故經檢討折衷後，本次修正從「增強都更信任」、「連結都市計畫」、「精進爭議處理」、「簡明都更程序」、「強化

政府主導」、「協助更新整合」、「擴大金融參與」、「保障民眾權益」8 大面向通盤檢討，條文從現行 67 條增修為 88 條，已於 2017 年 5 月 16 日送行政院審議。修正重點說明如下：

容獎明確化、擴大賦稅減免、修正鑑價機制

一、增強都更信任

為強化民眾對於都市更新的信任，本次修法特別從「容積獎勵標準明確化」、「擴大賦稅減免範圍」、「修正權利價值鑑價規定」三方面著手。由中央統一訂定建築容積獎勵項目、額度、計算方式及申請條件，位於迅行或策略性更新地區之更新案，授權地方政府另定適度提高建蔽率及建築高度之標準。

「擴大賦稅減免範圍」部分，增加原建築物所有權人分配更新後之建築物，其房屋稅得減半課徵至第 1 次

移轉前，並以 10 年為限；並增加因協議合建辦理產權移轉時，土地增值稅及契稅得減徵 40% 之規定。

有關權利價值鑑價部分，將規定 3 家鑑價機構由實施者與土地所有權人共同選定，無法共同選定時，其中 1 家自主管機關建立之名單中公開、隨機選定，以確保鑑價的公正性。

二、連結都市計畫

為解決過去更新地區多缺乏都市更新計畫引導之詬病，本次修正增訂更新地區劃定應併同提出都市更新計畫，依都市計畫程序辦理。非由政府劃定之更新地區，由民間自行劃定更新單元之劃定基準須先經都市計畫委員會審議通過。

落實程序正義 減少都更爭議

三、精進爭議處理

1. 落實程序正義：明定事業概要須經更新審議會實質審議通過始予核准，並增訂主管機關於核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，除已無爭議者外，應舉辦聽證。
2. 給予撤回同意書之機會：除現行都市更新事業計畫公開展覽期滿前，權利人得主張撤銷同意書外，增加個案因審議有重大調整得重行公開展覽之規定，如權利人之權益有受損者，得有再一次表達撤銷同意書之機會。
3. 取消代為徵收機制：刪除得由實施者申請主管機關徵收不同意戶後讓售予實施者之規定，以保障民眾權益。
4. 精進代為拆遷機制：規定實施者請求主管機關代為拆除或遷移時，主管機關應先進行調處之程序，及不服主管機關調處結果得提起行政救濟之機制，以有效推展更新事業進行。
5. 改進權變拆遷及預售機制：明定以權利變換方式實施者，如未經所有權人同意實施者代為拆除，或建築物未全數拆除即辦理預售，處以新台幣 50 萬元以上 500 萬元以下之罰鍰。

四、簡明都更程序

計畫核定前已無爭議者或符合簡易變更之情形者，得免舉行聽證。另外，全體同意者，得簡化作業程序，並擴大得採簡易變更程序之適用範圍。

課予政府主導大規模公地更新的責任

五、強化政府主導

增訂公有土地管理機關（構）均得公開評選民間都市更新事業機構實施都市更新事業，並明定各級主管機關得設專責法人機構，協助推動或實施都市更新事業，以擴大政府主導都更能量。此外，也建立完備之公開評選民間都市更新事業機構實施都市更新之機制，也增訂大面積、高比例之公有土地，原則上應由政府主導更新開發，以維護公產權益，課予政府主導大規模公地更新的責任。

六、協助更新整合

適度提高同意門檻，事業概要同意門檻所有權人數及面積之同意由現行 1/10，提高至 1/2；事業計畫及增訂權利變換計畫同意門檻，則增訂由政府主導者，所有權人數及面積之同意門檻為 1/2；如由民間主導者，依劃定原因之急迫性及必要性，適度提高同意門檻，最高到 4/5。

另外，為協助危險建築物更新，明定危險建築物得由政府迅行劃定為更新地區，以協助民眾加速重建。

七、擴大金融參與

為了擴大金融參與，提高財務可行性，訂定得以都市更新基金提供實施經費信用保證機制，金融機構對於都市更新之放款，不受銀行法有關建築融資放款額度之限制，並強制資金信託，增訂以權利變換方式實施者，實施者及出資者，應將所需資金以信託方式專款專用，以降低實施風險。

八、保障民眾權益

此外，為了保障民眾權益，特別加強弱勢戶安置及加強無資力者法律扶助措施。規定經濟或社會弱勢戶因更新致無屋可居住者，應由地方政府提供社會住宅或租金補貼之協助；地方政府應主動協助無資力者申（聲）請法律扶助，讓民眾可以受到法律適當保護。另外，本次修正新增「政府主導都市更新」專章，納入各級政府主導都市更新及都市再生之理念，並增加了大眾運輸場站、水岸、港灣周邊適合高度再開發地區或其他配合重大發展建設需要都市更新之策略性更新地區之劃定，其面積達一定規模者及符合一定條件者，並得突破都市更新容積獎勵上限之限制，對於引導大規模都市更新將有一定的助益。



北市府捷運大直北安段、科技大樓瑞安段公辦都更招商成功

臺北市都市更新處

北市府為推動公辦都更，選定具公辦都更效益及潛力基地作為優先推動基地，目前捷運大直北安段公辦都更案及捷運科技大樓瑞安段公辦都更案業分別於 2017 年 5 月 18 日及 5 月 22 日選定冠德建設公司為最優申請人，刻辦理簽約作業中，預期可帶動民間投資公辦都更之波及效益，展現市府公辦都更積極作為。

首創都更推動中心擔任實施者、公開徵求投資人模式已見初步成效

臺北市府宣布 2016 年臺北市公辦都更元年後，便極力推動公辦都更，首創同意以市府捐助成立之「財團法人臺北市都市更新推動中心(以下簡稱推動中心)」作為都市更新主體「實施者」，並公開徵求投資人方式之開發模式，即由推動中心先行操作都市更新可行性評估、初步建築規劃、都市設計準則擬定程序、財務試算及公益性方案研擬等事項，再公開徵求公辦都更之投資人。

由推動中心擔任實施者之公辦都更案包含捷運大直站北安段、捷運科技大樓站瑞安段、南港轉運站東側商業區公辦都更、臺大紹興南街公辦都更，皆陸續公告招商。首先，2017 年 5 月 18 日完成「捷運大直站北安段公辦都更(臺北市中山區北安段三小段 818 地號等 12 筆土地公辦都市更新)」投資人招商案綜合評選，由冠德建設股份有限公司獲最優申請人，隨後在 5 月 22 日「捷運科技大樓站公辦都更案(臺北市大安區瑞安段二小段 838 地號等 14 筆土地公辦都市更新)」對 2 家合格申請人所提送之投資計畫書進行綜合評審，評選結果以冠德建設股份有限公司為最優申請人，長虹建設股份有限公司為次優申請人，將為公辦都更注入嶄新的活力與專業！

捷運大直站北安段公辦都更案位於捷運大直站南側、海基會西側，周邊生活機能及商業活動活躍及豐富，總面積約 2,113 平方公



捷運大直北安段公辦都更案基地現況

尺，其中約 94% 為國防部政治作戰局管有，其餘為財政部國有財產署管有之國有土地，屬於第 3 種住宅區，可作住宅、單棟旅館等使用，因本案以權利變換實施，投資人可依共同負擔比例分回房地，臺北市府可藉本案開發受贈公益設施空間服務周邊市民，打造為中山區指標更新案件。

捷運科技大樓站公辦都更案位於捷運科技大樓站西側，全街廓(4,746 平方公尺)包含三處基地，南側及北側基地土地使用為住三及商三特，中間為市有停車場用地。停車場用地由市府自行編列預算興建智慧停車場，南側及北側之住三及商三特土地則由市府同意推動中心擔任實施者進行招商，招商範圍面積計 2,921 平方公尺，投資人須進行全區整體規劃並捐贈捷運第二出入口暨連通道興建經費，於低樓層提供地區商業服務及社區所需公益性服務設施，並集中規劃留設開放空間作為公園綠地。投資人承諾以黃金級綠建築及銀級智慧建築之住商複合式大樓為目標，設計視覺延伸之立體綠色地景空間，規劃留設 70 台 Youbike 空間並捐贈其設備、負責公園 5 年維護管理基金及定期舉辦活動與講堂之服務回饋，預計於 2017 年 7 月與最優申請人簽訂投資契約，2023 年與停車場用地同步完工。

除已招商成功的兩案外，推動中心擔任公辦都更實施者之個案尚有「南港轉運站東側商業區公辦都更案」及「臺大紹興南街公辦都更案」，後續將陸續公告招商，期盼投資人能一同參與創造公辦都更新典範。



捷運科技大樓站公辦都更案基地現況

公私協力改革都更效能 協助民辦都更

臺北市都市更新處

臺北市 30 年的房屋約 55 萬戶，占臺北市房屋總量的 58%。未來 10 年內臺北市建物老化的問題將邁入高峰期，為了整體市民的安全，臺北市的都市更新勢在必行。北市府認為政府職能必須到位，除積極推動公辦都更外，亦同時透過公私協力改革都更效能。

北市府鑒於推動民辦都更遭遇的困難甚多，包括都市更新法令制度不健全、容積獎勵核給額度不確定、缺乏標準化規定、都市更新審查程序冗長且繁雜、都更估價揭露不透明、利益分配爭議不斷、更新稅賦負擔沉重、公權力介入代拆的執行力不足等困境，為協助民辦都更加速推動，除提出「都市更新 168 專案」外，更近一步主動邀集各相關業界公會密集討論，提出實務且具體可行的「公私協力，改革都更效能」方案，以協助民間辦理都更。

都市更新 168 專案

「都市更新 168 專案」主要是鼓勵意見整合至 100% 同意之更新案，以簡化審查及列管時程的方式協助，使更新案快速通過。都市更新事業計畫送件時取得「更新單元範圍內私有土地及合法建物所有權人 100% 同意」且「都市更新審議程序中全無爭議者」，市府將全力協助以簡化審議程序、優先審理、優先排會及專案列管等方式，協助事業計畫案於報核後 6 個月的更新處工作天內審議通過，倘若是「事業計畫」及「權利變換計畫」併同報核者，於報核後 8 個月內的更新處工作天審議通過。截至 2017 年 5 月 31 日止，都市更新 168 專案之個案通過率已達 39.24%，民間業者已感受其成效，由一般案件轉軌為 168 案件已高達 46 件。

「公私協力改革都更效能」論壇

此外，北市府在今年(2017)1 月 12 日，以「公私協力改革都更效能」為主題，召開了第一場都市更新論壇，聽取各界的經驗與意見後，即成立府級之都市更新機制

檢討專案小組，由市府各相關局處密集召開會議研商改革對策，就現行都市更新執行困境提出全方位、全流程的 7 項改革要項，包括：「確立都市更新計畫與檢討公劃更新地區、提昇都市更新審議效能、權變估價合理化及透明化、提供都更中繼住宅輪替安置、強化政府職能代拆、政府財務及專業協助、都更財稅改革與鼓勵投資」等，密集的與各相關業界公會交換意見。三個月內，即於今(2017)年 4 月 7 日召開「居住正義論壇Ⅲ-公私協力改革都更效能」，針對都市更新機制提出檢討，參與論壇者包括產官學界及關心都市更新議題的民眾，提出之 30 項行動方案，範疇涉及都市計畫檢討、都市更新審議程序簡化、地政估價、財務協助、融資及財稅改革等，可稱之為全方位、全流程的行動方案。

15 項行動方案 加速推動時效

為加速推動時效，北市府從 30 項行動方案中，找出立即可行與市民有感之 15 項方案著手去做，包括：「公劃地區一年內全面檢討公告實施、都更簡易變更案程序再簡化、都市更新容積獎勵項目規則化、168 專案常態化、試辦都更建物第一次測量預審受理時間提前、公辦都更案率先推動事前估價、公宅作為都更中繼住宅、解除代拆申請限制、確立代拆協調機制、綠建築保證金改為核發使用執照前一次繳納、合理調整房屋稅並延長減半徵收年限、協議合建比照權利變換稅捐減免、鬆綁銀行融資都更之限制及公辦都更投資人適用都市更新條例 49 條投資抵減規定」。截至 2017 年 5 月 31 日止，15 項行動方案已完成 9 項方案，完成率達 60%。

除了民間申請的都市更新案外，北市府也選定具公辦都更效益及潛力基地作為優先推動基地，辦理公開招商，希望藉由公辦都更案建立都更推動新典範，並產生波及效果，進而帶動民辦都更，改善臺北市市民居住環境，提升臺北市的城市競爭力。



北市府推動高齡友善城市有成

群賢華廈、安康 B、C 基地整維增設電梯

臺北市都市更新處

「都市更新」除了常見的拆除重建方式以外，也可選擇以「整建維護」方式賦予老屋新生命，而在整建維護中「增設電梯」是快速有效地提升建築物性能，改善居住環境品質之方法。

為改善銀髮族及行動不便者之生活需求，回應高齡友善城市與落實無障礙生活環境，並提昇建築物使用效能，延長老舊建築物使用壽命，北市府一方面受理民眾申請增設電梯補助，一方面著手於老舊公有平宅的電梯增建，希望以示範及鼓勵的方式帶動民間都更風氣，推廣整建維護的概念，讓臺北成為更宜居的國際大都市。

民間首例補助成果-大安區和平群賢華廈

北市府自 2015 年起公告「老舊建築物更新增設電梯補助作業規範」，凡屋齡 20 年以上，6 樓以下公寓，不需經冗長都更審查程序，只要該棟建築物領有建管處核發之電梯建築許可，並經該棟所有權人 100% 同意，即可提出申請，若申請人為管理委員會者，更得以區分所有權人會議決議及管委會出具之可自行排除違建或施工阻礙切結書，可免全棟同意。每案補助額度最高 50% 且不逾新臺幣 200 萬元。但若設置符合臺北市居住空間

通用設計指南昇降設備規定或位於依法公告劃定整建住宅都市更新地區之申請案，補助上限更可提高至新臺幣 300 萬元，且為協助整建住宅都市更新地區申請案，補助額度得提高至 75%。

北市首例完工案件位於大安區和平東路二段 311 巷的和平群賢華廈，2015 年底經營棟住戶 100% 同意並取得建築許可後，向都市更新處申請增設電梯經費補助，總經費為 380 萬元，北市府核准補助 190 萬元，核准比例 49.90%，僅花了約 15 個月的時間就完成了電梯的增設。如今，不僅大幅增加住戶生活上的便利性，和平群賢華廈亦成為附近鄰里的新地標，更為臺北市的都更整建維護寫下嶄新的一頁。

公部門跨局處合作成果-文山區安康平宅 B、C 基地

此外，北市府宣布 2016 年臺北市公辦都更元年後，便極力推動公辦都更，並將 9.7 公頃安康平宅周邊地區，列為公辦都更旗艦計畫，期透過 9 塊基地分期更新改建、部分平宅保留整建、木柵公園及周邊公共設施與環境之改造及整備，促使安康地區呈現嶄新的高品質公共住宅風貌，建立新的公共住宅典範及帶動周圍地區的民辦都



大安區和平群賢華廈增設電梯後現況



安康地區(含興隆公共住宅)公辦都更計畫

更新單元及開發方式劃分



公辦都更範圍面積約9.7公頃(不含木柵公園)

老舊窳陋破敗平宅建物亟待更新



建設公共住宅 打造宜居城市



提供平宅改建期間中繼輪轉安置使用

市更新。興隆公宅 1 區 2016 年 1 月開始進住後，興隆公宅 2 區刻正興建中，計有 526 戶，預計 106 年 9 月竣工，陸續亦將興建興隆公宅各街廓基地。在分期改建的過程中，特別保留了 B、C 基地作為住戶中繼輪轉安置使用。為使已有四十年歷史的安康平宅更符合銀髮族及行動不便者使用需求，遂於 B、C 基地各增設一座電梯及空中迴廊，透過整建方式讓平宅能延續壽命。

安康平宅 B、C 基地位於文山區興隆路四段 42 巷內，佔地 3,351 平方公尺，共有 112 戶，北市府投入 2,500 萬元，於 B、C 基地各增設一座電梯及空中迴廊，串接電梯與居住單元，讓電梯的服務效能最大化。此外，因為基地建物已十分窳陋，2015 年時颱風又造成建物損壞，本次工程也一併針對屋頂防水、公共梯廳牆面與照明、無障礙坡道、庭園景觀與外牆等整宅公共環境進行改善及清理，俾提供安全及舒適的友善居住環境及帶動周圍地區的民辦都市更新。

全案為北市府都市發展局與社會局跨局處整合通力合作，增設電梯工程已於今(2017)年 5 月竣工。後續將搭配結構補強及室內裝修工程，預計於 2018 年完工並提供申請入住，期能改善原平宅老舊及

使用上之不便利性，提供一個友善的中繼安置住宅環境。

因應高齡友善城市並落實無障礙生活環境，老舊公寓增設電梯已是未來必然趨勢，希望透過和平群賢華廈的成功案例及公部門「安康平宅 B、C 基地整建工程」之示範，鼓舞更多有改善生活機能需求的社區加入增設電梯的行列。透過增設電梯之方式，快速地重新打造友善舒適的嶄新人性居住空間，達到改善生活機能之目的，推展整建維護之觀念。



老舊店面重建 商業區活化新契機

本基金會協助元大建設南京東路一段事業權變核定公告

社區更新部主任 張志湧
資深規劃師 鍾承憲

本案位於南京東路一段以北及南京東路一段 13 巷以東所圍之部分街廓(大倉久和飯店東側)，更新單元面積為 2,213 m²，屬於日據時期三橋町範圍內，更新前多為屋齡逾 50 年之老舊建築物，建物結構早已無法符合現行之耐震強度規範，形成住戶居住安全隱憂，於是，住戶發起更新重建，最後元大建設取得多數地主同意，並委託本基金會辦理都市更新規劃，在今(2017)年 5 月 4 日取得事業及權利變換計畫核定。

自然人、法人共同合作，百分之百同意辦理更新重建

本案在更新前有 20 位地主，包含自然人、公司法人及合作金庫商業銀行，因為地主屬性不同，對更新重建後分配空間使用機能需求亦不同，故本案初期凝聚地主重建共識並不容易，尤其建築設計更面臨到極大的挑戰。

實施者從傾聽地主需求開始，尊重每位地主的意見，召開數十次地主會議，最終取得全數地主重建共識，惟合作金庫商業銀行出具事業計畫同意書須經過董事同意，故本案於申請事業及權變計畫報核雖未取得全數地主同意書(事業計畫同意比例 94.44%)，但於展展期滿前取得合作金庫商業銀行出具之同意書，達到本案百分之百同意辦理更新重建。

日劇時期重劃區地籍線與都市計畫道路邊線不符造成法定容積無法確認

另外，基地所在地-三橋町，屬日據時期的重劃區，早期測量技術較為不成熟，造成日據時期量測之地籍線與現況都市計畫道路邊線不符，導致本案法定容積遲遲無法確認。有鑒於此情形，臺北市政府地政局土地開發總隊至現地進行重新測量，測量結果造成本案商業區土地其中 8 m²更正為道路用地(同地段 819-1 及 820-1 地號)，致使地主重建權益受損，後續臺北市政府發展局為彌補更正地籍線後造成地主損失的情形，提供二方面之補償：

1. 於申請建照時，該道路用地土地面積准予以空地計算納入建築基地建蔽率檢討。
2. 原商業區土地更正為道路用地後，可依更正前之法定容積，補償至毗鄰商業區土地。

本案於核定後捐贈該計畫道路用地予臺北市政府，



基地位置圖



更新單元範圍圖

透過老舊社區辦理都市更新重建的同時，一併解決日劇時期重劃區地籍線與都市計畫道路邊線不符之問題。

尊重既有老樹，原地保留並融入整體景觀

此外，更新單元西北隅有二株老榕樹，於當地形成一個特殊氛圍，屬於周邊居民兒時的共同記憶，實施者以尊重既有老樹及地主意見為出發點，初期規劃將二株老榕樹移植至鄰近康樂公園內，讓周邊居民仍能輕易接觸這二株老榕樹。

但在審議過程中，市府建議能原地保留這二株老榕樹，降低老樹移植死亡風險；於是，元大建設立即與地主說明，徵詢地主調整景觀規劃的意願，將二株老榕樹納入整體建築景觀設計，改採原地保留方式，配合調整地下室開挖範圍，確保老樹有適當之生長空間，讓重建工程與原生樹木生共存，非但給予既有老樹應有的尊重和生存權利，更保留了周邊居民共有的歷史記憶。



更新後原地保留老樹

發揮都市計畫應有之機能 串聯周邊商圈

在規劃設計部分，本案更新前建築物僅地面層作商業使用，二樓以上多為住宅使用，加上多數地主期望更新重建後能以住宅為設計主軸；故於本案初期建築規劃僅於一樓及二樓留設商業空間，三樓以上為集合住宅。

經過臺北市政府都市設計及都市更新審議後，要求本案增加商業空間及降低建築物高度，故實施者與地主溝通，同時輔導原選配三樓及四樓住宅單元之地主調整至其他住宅單元，在取得全體地主同意後，將三樓及四樓調整為商業空間，建築高度由二十四層樓調降至二十三層樓，期望本案更新重建後能串聯中山北路晶華及林森欣欣影城商區，發揮都市計畫賦予商業區應有之機能。



計畫內容摘要

案名	臺北市中山區中山段三小段 812-2 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫
基地位置	南京東路一段以北、南京東路一段 13 巷以東、中山北路二段 11 巷以南及南京東路一段 31 巷以西所圍街廓內西側，非完整街廓
實施者	元大建設開發股份有限公司
基地面積	2,213.00 m ²
使用分區	商四(原商三：2,205.00 m ²)、道路用地(原商三：8.00 m ²)
更新前	產權：私有土地 2,209.00 m ² 、公有土地 4.00 m ²
	所有權人：私有土地 18 人、公有土地 2 人
	占有他人舊違章：0.00 m ² 、0 戶
	戶數：22 戶
	停車位：0 輛
	建物面積：6,260.84 m ²
更新後	用途：金融保險業、一般事務所、集合住宅

	實設建蔽率：64.997%
	實設容積率：843.20%
	更新獎勵容積：2,495.25 m ² (20.21%)
	容積移轉：3,704.40 m ² (30.00%)
	允建容積：18,592.45 m ²
	總樓地板面積：34,141.06 m ²
	構造樓層：鋼骨造，地上 23 層/地下 6 層
	停車位數：汽車：201 輛，機車：215 輛
	總戶數：83 戶
	參與分配：19 人
實施方式	權利變換
實施費用	4,017,349,207 元
總銷金額	10,900,564,867 元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	薛昭信建築師事務所
不動產估價	巨秉不動產估價聯合事務所
	宏大不動產估價聯合事務所
	戴德梁行不動產估價聯合事務所

建築規劃友善周邊環境 發揮商業地區應有之使用強度

本案更新後將興建一棟地上二十三層、地下六層的綠建築黃金級鋼骨結構大樓，一至四層設計商業空間，鄰南京東路一段(40 公尺)側串聯既有的人行系統，留設騎樓；鄰南京東路一段 13 巷(7.2 公尺)及中山北路二段 11 巷(5.45 公尺)側，因巷弄較為狹窄，留設無遮簷人行步道，並將建築量體配置於基地南側，降低毗鄰建築物對行人產生壓迫感。

整體建築外觀設計聘請國外 P&T 設計團隊，以大面落地窗及功能型雨遮結合整體立面，營造立體豐富層次的立面效果，並考量都市、街道及人之平衡點，使建築

量體能透過立面設計、材料選用及顏色挑選，融入當地建築紋理。

本案從 2013 年 6 月 27 日申請事業計畫及權利變換計畫送件後，歷時約四年，途中不免遭遇諸多問題及挑戰，元大建設及工作團隊以耐心專業一一克服，完成本案的都市更新審議程序。期待未來更新重建完成後，能提供良好居住環境，透過商業空間的留設，串聯中山北路晶華商圈及林森欣欣影城商圈，期待本案興建完成後能達到拋磚引玉之效果，帶動周邊老舊建物更新重建。 



更新事業推動歷程

2013.01.11	更新單元公告
2013.05.22	事業及權利變換計畫自辦公聽會
2013.06.27	申請事業及權變計畫報核
2014.06.03~ 2014.07.02	公開展覽期間
2014.06.13	事業及權利變換計畫公辦公聽會
2014.08.21	召開幹事及權變審查小組會議
2015.06.22	召開幹事及權變審查小組複審會議
2015.11.18	舉辦聽證
2015.12.11~ 2016.09.05	召開第一~五次審議會
2017.05.04	事業及權利變換計畫核定公告



更新後建物量體模擬圖

提供豐富都市生活，溫潤生活空間一

東京都中央區勝鬨五丁目地區更新事業

都市專業計畫事務所 大島泰

〔URCA NO.186 P4-7〕

翻譯 何芳子顧問

本更新地區位於中央區勝鬨、月島之水岸地帶。鄰近之晴海目前正在積極為 2020 年的奧運，緊鑼密鼓地籌建選手村中。

本地區非常臨近銀座、八重洲、日本橋、丸之內、虎之門等都心地區及有明、台場等臨海副都心，同時具備隅田川、東京灣水域之寶貴自然環境。周邊地區已進行不少大規模住宅社區開發案，今後在環狀 2 號幹道開通啟用後，將更帶來交通的便利性。在都心地區建構國際業務據點的帶動下，此地區將以接近都心的優越條件，為都市型住宅創造良好居住環境。

更新前現況

本地區所在的勝鬨五、六丁目一帶，係於 1910 年代以「月島 3 號地」經填海造地而成，現況多為工廠、倉庫等使用。於 1970 年代經濟高度成長期後，以其舊址用地陸續開發住宅社區。

本地區距都營大江戶線地下鐵車站約 500m，係面臨清澄道(環狀 3 號線幹道)的 3 個街區，總面積約 1.9ha。在 B-1 街區與 A 街區間，有環狀 2 號線幹道貫穿，A 街區會面臨新月島運河。現況有 2 棟集合住宅，都營月島

公共住宅 7 棟，國有宿舍、廳舍 3 棟及商建建物 3 棟。

辦理經過

本地區緊鄰之環狀 2 號線幹道在勝鬨五、六丁目區間，原先計畫以地下化闢建。於 2007 年透過都市計畫變更為高架式。但考量高架道路將帶來噪音和空氣污染的負面影響而降低居住環境品質。當時，都營月島公共住宅因窳陋考慮重建，同時國有公務員宿舍亦考慮遷移。因此配合環狀 2 號線之興闢，有整體規劃推動都市再生之可行性、必要性。

經由地區內權利人的發起，於 2006 年獲得中央區公所之援助，希望能夠在環 2 號線幹道開通前，完成更新事業。權利人隨即組成學習會，後於 2007 年 9 月成立更新籌備會，並策訂「提供豐富都市生活，溫潤生活空間」之都市再生構想，在水岸邊的 A 街區與小規模的 B-2 街區規劃低層建物，B-1 街區採高層高度利用方式基本設計。於 2010 年 2 月以更新促進區完成事業計畫都市計畫程序。

依都市計畫核定內容進行細部設計及事業計畫實質內容檢討，於 2011 年 1 月選定鹿島建設公司為特定業務代行者。同年 3 月 11 日發生東日本大地震，本更新事業進行未受影響，於 10 月更新會成立，2012 年 12 月權利變換計畫核可。

於權利變換期日前，先行拆遷，2013 年 3 月 B-2 街區，9 月 B-1 街區開始施工，2015 年 7 月 A 街區動工，於 2016 年 12 月環 2 號線幹道通車前，如期完成更新事業。

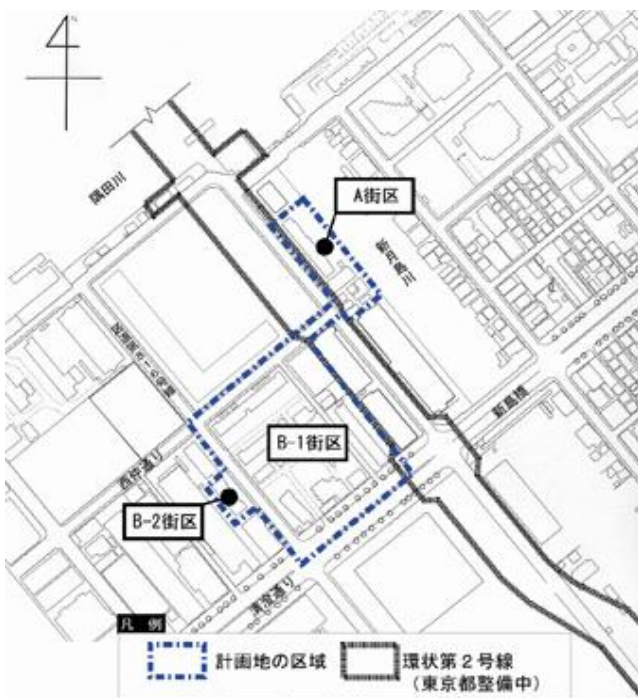
更新事業特色

一、事業推動體制

成立「Team 勝 5」之推動組織，以權利人為中心，結合行政、顧問團隊、特定業務代行者等單位人員組成。理事長及理、監事等獲得權利人的充分信賴，使體制的運作相當順利。

另更新會的組織由大會、理事會全體說明會等運作，並未設置分會或小組，理、監事等幹部則依地區內區分所有權人平均分配選定。

權利人說明會之舉辦，於進行計畫內容檢討，採全體參與後，再區分若干組以利發問或意見陳述。權利人



基地位置圖

權利變換計畫概要

更新前土地及建築物所有權人有 120 名，更新後很少移出，絕大多數參與權利分配取得住宅、店鋪等權利床。B-1 街區棟的權利床住戶很少，故由參與更新會員的協助，妥善予以選配。

更新前存在於 A 街區之國有宿舍，乃希望維持原宿舍使用，於 B-2 街區棟，進行權利變換取得之。B-2 街區為機能早日承繼，解體後即行施工。

結語

本地區從填海造地起算，約經歷了 100 年歲月，從無形到有形，逐漸蛻變成嶄新住宅聚集的地區，形成水岸新風貌，已逐步成為東京灣的新地標。U3

事業計畫概要

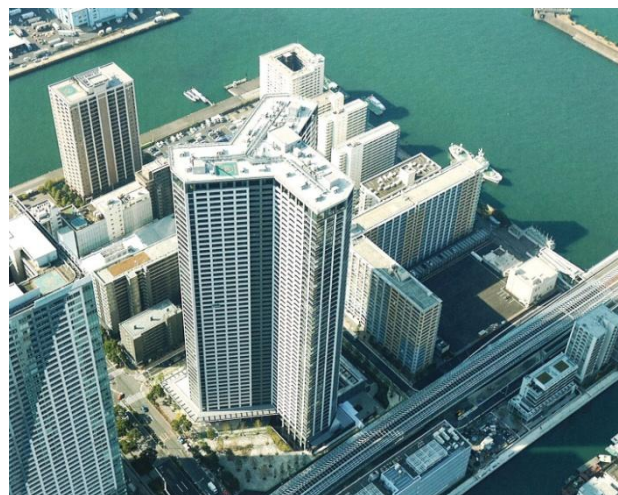
所在地		東京都中央區勝鬨五丁目		
實施者		更新會		
都市名		中央區約 15 萬人(2017 年 2 月)		
地區面積		約 1.9ha		
辦理經過	都市計畫核定	2010 年 2 月		
	事業計畫核定	2011 年 10 月		
	權變計畫核定	2012 年 12 月		
	完工	2016 年 12 月		
		(A 街區、B-1 街區)		
		2014 年 7 月 (B-2 街區)		
事業概要	用途	A 街區：住宅、公益設施、停車場		
		B-1 街區：住宅、店鋪、事務所、 公益設施、停車場		
		B-2 街區：事務所、寄宿舍		
	建蔽率	53%	容積率	909%
	建築面積	6,874 m ²	樓地板	164,890 m ²
	構造	RC 造		
	層數	A 街區：地上 6F B-1 街區：地上 53F/地下 2F B-2 街區：地上 5F		
	事業費	約 695 億圓		
土地利用		更新前	更新後	
	公共用地	5,403 m ²	5,833 m ²	
	建築用地	13,812 m ²	13,382 m ²	
權利人數	更新前 128 人 / 更新後 119 人 (參加更新會員 2 人)			
特定業務 代行者	鹿島建設			
投資者	鹿島建設、三井不動產、三菱地井、住友商事、 野村不動產			



B-1 街區臨清澄道一側 (林宜樺 攝)



B-1 街區棟(勝鬨 TOWER)建築採 3 翼展開型式，樓高 53 層 (林宜樺 攝)



建物鳥瞰圖 (資料來源：KAJIMA No.689 P9)