

### 都市更新新挑戰 本基金會 20 週年公益講座

業務研展部主任 麥怡安  
主任規劃師 廖美莉

本基金會即將成立 20 週年，為回饋社會，特別在下半年在臺北市中山堂 4 樓講堂舉辦一系列都市更新公益講座，為 20 週年熱身。特別針對都市更新近期社會所關注的議題，邀請專家學者來演講，帶來聽眾帶來創新的思考，一同來診視目前台灣都市更新的課題及未來都市更新應有的思維。

繼 4 月 28 日邀請台北市自由空間教育基金會唐峰正董事長演講「都市更新心理念、通用設計新未來」，及發表基金會官網改版內容，為 20 週年活動展開序幕，唐董事長與大家分享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。(詳見簡訊第 74 期)，9 至 12 月每月針對大家關心的議題舉辦講座。

#### 9 月講座「居住安全與永續的挑戰」

9 月 20 日講座前由本基金會麥怡安主任引言，以都市更新中的居住安全與永續，點出講座主題；隨後講座正式開始，首先由政治大學地政學系孫振義副教授演講「用綠建築與都市環境觀點看都市更新」。孫教授同時也是台灣綠建築發展協會秘書長、新北市都市更新審議委員，他深入淺出的方式介紹綠建築指標及內容。

第二場講座由台灣建築安全履歷協會戴雲發理事長演講「看不見地方才重要」，戴理事長同時也是結構技師，他從我們身處的台灣地震頻仍，提醒結構安全的重要，說明台灣目前現況的舊思維建築，因傳統工法施工繁複容易錯誤，以人力加工不易精準，以致鋼筋施工品質不良，而建築物安不安全的重要關鍵在於優良的結構規劃設計及精準確實的施工品質，看不見的地方才更重要。

他緊接著介紹 Alfa Safe 系統工法，包括一筆箍加工過程、系統化綁紮等，現場展示 3D 列印的系統工法鋼筋實體模型，讓聽眾更能了解與傳統工法的不同，此外，他也說明建築結構安全履歷認證，均可目前提高建物結構安全。

講座最後，來賓提問綠建築是否比較昂貴？成本是否認列入都市更新共同負擔？戴理事長認為此為相對於土地品質的要求，孫教授也認為不應該比較貴，若跟「烏魯木齊」的工程相比，當然可能比較貴，另若施工品質合理反映在工程造價上，應該可以列入共同負擔，目前也有制震裝置費用列入共同負擔，所以若可對建築結構有所加強、品質得以確保者，列入共同負擔應該不會有爭議。



9 月講座來賓合影



孫振義副教授介紹綠建築指標



戴雲發理事長說明「看不見的地方才重要」

## 10月講座「聯結交通與景觀的挑戰」

10月18日邀請交通專家馮正民教授演講「大眾運輸導向的發展 (TOD) 與都市更新」，以及文化大學景觀學系郭瓊瑩主任演講「景觀都市主義之實踐—都市更新的新向度」。

本場次由丁執行長開場，都市更新最終的目的是在為了實現都市景觀的改善及交通的連結，基金會在20年來，辦理台北車站交九用地開發、板橋浮洲更新及變更、中和線週邊都市更新、捷運圓山站西側更新案、政大都更可行性評估及臺電中心倉庫招商案等，都是希望能落實TOD的規劃理念，另外2001年高雄哈瑪星及鼓鹽水岸地區更新計畫、2013年基隆環港及周邊更新計畫，就是透過更新計畫希望改善都市更新景觀，並在各更新事業中，協助開闢認養綠地公園，如「雙橡園」透過都市計畫變更合併雙街廓整體開發，引導巷道變綠地創造出長春公園，提升住宅環境品質，增進公共利益。

隨後，由馮正民委員介紹大眾運輸導向的發展(TOD)，所謂的TOD是在公共運輸車站週邊600公尺半徑內的行人友善、混合土地使用、及較高密度的開發型態，他特別強調TOD有三要素，包括：密度(Density)要中高密度，多樣化(Diversity)是混合土地使用，設計

(Design)有友善的行人及自行車環境、好的公車接駁系統、共享的停車。

郭瓊瑩主任演講「景觀都市主義之實踐」，她提到「景觀」被視為呈現都市生活環境品質的一種指標或象徵，都市治理績效的表徵，也是城市自明性與觀光吸引力之表徵，更是綠色基礎工程之實踐，她以豐富的案例說明景觀都市主義的實踐，包括對於建築量體高度與視覺景觀保存，都市天際線的管制、老屋活化再利用、通用設計、環境教育，以及配合大眾運輸系統規劃，如何實踐履色廊道、田園都市、水岸規劃、老樹保存、生態都市等環境再生理念，讓來賓大飽眼福。

臺北科技大學建築系蘇瑛敏教授也特別蒞臨，綜合座談時特別分享她聆聽後的感想，她語重心長提到台灣跨領域整合的重要，尤其台灣地小人稠，面對氣候變遷的挑戰，問題將變得複雜化，並被無限擴大，單一專業已無法解決特定問題，各種政府委員會、教育學科等應該重新認識其專業分界，以更開放的心態，強化都市發展策略的廣度、向度及深度。

## 11月講座「都市新與舊共存的挑戰」

11月27日邀請古蹟建築研究專家李乾朗教授演講「台灣淡水古鎮文化景觀共同記憶的形成與滅失」。李教



10月講座邀請馮正民教授與郭瓊瑩主任，蘇瑛敏教授也特別蒞臨。

表 1 基金會 20 週年公益講座一覽表

時間/主題	講題	引言人/演講者
4 月 28 日 基金會網站 改版發表暨 公益講座活動	網站改版導覽暨修法方向 都市更新心理念.通用設計新未來	都市更新研究發展基金會丁致成執行長 財團法人臺北市自由空間教育基金會唐峰正董事長
9 月 20 日 居住安全與 永續的挑戰	都市更新中的居住安全與永續 用綠建築與都市環境觀點看都市更新 看不見地方才重要	都市更新研究發展基金會麥怡安主任 國立政治大學地政學系孫振義副教授 台灣建築安全履歷協會戴雲發理事長
10 月 18 日 聯結交通與 景觀的挑戰	都更·都市景觀·TOD TOD 與都市更新 景觀都市主義之實踐—都市更新的新向	都市更新研究發展基金會丁致成執行長 考試院馮正民考試委員 中國文化大學景觀所郭瓊瑩所長
11 月 27 日 都市新與舊 共存的挑戰	都市更新與文化資產 日本的古蹟共存開發經驗 淡水古鎮文化景觀共同記憶的形成與滅失	都市更新研究發展基金會張志湧主任 都市更新研究發展基金會丁致成執行長 台灣藝術大學藝術管理與文化政策研究所李乾朗教授
12 月 20 日 住宅與居住 正義的挑戰	都市更新與居住正義 台灣社會住宅的發展及未來展望	都市更新研究發展基金會董政彰主任 財團法人崔媽媽基金會呂秉怡執行長

授演講前先由本基金會張志湧主任引言，從都市更新與文化資產的案例切入，說明目前都市更新遇到文化資產產生的衝突與矛盾，隨後由本基金會丁致成執行長以「日本古蹟共存開發經驗」為題，介紹日本東京車站站區，透過「建新如舊」的手法突顯出其歷史意義；京橋 Edogrand 更新案、銀座歌舞伎座大樓、表參道之丘如何延續歷史記憶。

講座下半場由李乾朗教授以自身熟悉的淡水地區市容景觀的改變，說明文化景觀共同記憶的形成與滅失，他提到台灣從 1980 年代以來，城鄉發展失衡問題明顯嚴重，雖在 1982 年 5 月公佈「文化資產保存法」，指定一些古建築列入保護並維修，但 30 多年來，整體成效仍有限，最多只能保存一些單體的古建築，為歷史留下一些見證，就老街聚落或廣大的自然景觀、人文景觀而言，由於多涉及私有財產的問題，因此保存或再活用的成果並不被肯定。

淡水古老市街與建築依山傍水，有淡水河與對岸的觀音山互相輝映，提供一處適合繪畫的場景，近百年來有許多畫家前來寫生，李老師以這些畫家的畫作，說明淡水文化地景正在的改變、消失中。最後他提到，當共同記憶逐漸滅失後，人與人的疏離感與孤獨感就出現了，過去許多畫家所高度嚮往淡水古鎮的文化景觀，由於都市規畫失敗，景觀未受管控，如今淪落至雜亂無章的地步，不能不說是歷史的悲哀。進入 21 世紀，兩岸的古老城鎮或鄉村聚落，都面臨巨大的威脅，



張志湧主任分享都更與文化資產案例



李乾朗教授以淡水市容景觀的改變說明文化景觀共同記憶的形成與滅失

如何走出成功的一步？將會考驗著人們的智慧。

本基金會何芳子顧問特別參加一同座談，她以臺北市都市更新審議經驗來談此議題，目前涉及文化資產的都市更新案計有 8 件，大同區長老教會、中山區陳茂通宅、大同區太原路、建成派出所及萬華區楊氏古厝等 5 案均已確定修正方向，來回若干程序後，預計多花費 1 至 2 年時間即可解決涉及文資的問題，但另外北投區陳氏祠堂、大同區彰化銀行北門分行、大安區俞大維故居等 3 案則仍在評估討論中，有可能阻礙其更新的推動。她認為更新案涉及文資法相關規定時，應不溯及既往，以維護政府誠信保障原則，且現行文資法第 14 條，對於非所有權人提報具文化資產價值者，應以 2005 年版程序洽詢所有權人對保存的意願，以維持憲法上對私有財產權的尊重，而對於經指定比須保存的文化資產所有權人應有相關配套補償措施。

您錯過參加公益講座嗎？沒關係，有關都市更新公益講座的精彩內容，包括影音資料及簡報內容，都會上網喔！您可以從本基金會官網「活動紀錄」查詢觀看（<http://www.ur.org.tw/activity/record>），今年最後一場講座「住宅與居住正義的挑戰」將於 12 月 20 日登場，歡迎有興趣的朋友報名參加。UR



公益講座活動現況



11 月講座李乾朗教授與何芳子顧問一同討論「都市新與舊共存的挑戰」。

# 老屋更新與文資保存的交叉路口

## 元大建設南京東路一段更新事業與陳茂通宅保存爭議

社區更新部主任 張志湧

日據時期三橋町範圍內，現今南京東路一段及大倉久和飯店東側附近，位處商業氣息濃厚之地區，但多是屋齡多超過 50 年的老舊低矮建築物，水、電管線老舊，建物結構不符合現行之耐震強度規範，地主發起更新重建，並委託元大建設擔任實施者，經歷六年多的努力，終於在今(2017)年 5 月 4 日取得事業及權利變換計畫核定。但卻被提報為古蹟，造成爭議。

### 官民歷經六年努力，都更核定延宕

六年來除了住戶間積極協商，召開數十次所有權人會議，取得全體同意外，在程序上，經歷單元劃定、老樹保護審查、確認建物不是文資身分、都市設計審議、環境影響評估審議、都市更新審議，政府、住戶及實施者都耗費大量時間與心力，以求各方意見均能適切地反映與整合，讓住戶更新的心願能順利完成！

在更新規劃及審議過程中，臺北市文化局曾到基地現勘，確認基地內建築並無列冊，但建議能原地保留二株老榕樹，降低老樹移植死亡風險，在元大建設徵詢地主調整景觀規劃意願後，決定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與車道配置，以確保老樹於更新重建後仍有適當的生長空間，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。

### 文資提報，更新事業執行必須暫停！

本案事業計畫核定後進入更新事業執行階段，住戶開始搬遷，實施者則進行建照申請作業，卻在 7 月 24 日收到文化局來函表示：本案基地內陳茂通宅(目前為山海樓餐廳)建築，經民眾舉報需確認文資價值。嗣後，又被指定為「暫定古蹟」。因此，更新事業的執行必須暫停！這在民辦更新事業的發展歷史上，實屬頭一遭，完成審議法定程序、已符合正當程序的個案，在合法行政處分確定後，竟然會遭受限制！對住戶及實施者而言，是件不可思議的事情。

後經瞭解，主要是文化資產保存法於 2016 年修法



引起爭議的「陳茂通宅」現作餐廳使用

時，為了落實「文化平權」的理念，納入民眾提報權利，主管機關應於受理民眾提報後，發動文資審查程序。從今(2017)年 8 月 31 日的新聞稿來看，臺北市文化局認為文資法修訂後，「許多過去未通過列冊的房子全冒出來，以台大俞大維宿舍、中山北路陳茂通宅為例，業者都已都更、進行權利移轉中個案，現在因為文資團體的提報重審，業者將面臨至少 10 至 20 億損失，業者非但會跳樓，文化局也一定會挨告」，此爭議也凸顯出文資法的相關配套措施並不完善，在執行上有諸多疑義。

### 文資審議確認陳茂通宅不具文資身分

陳茂通宅的提報理由原本是以小林惣次郎宅提報，後來又改為以陳茂通宅的名義提報，陳茂通是「日據時代臺北重要商界人士，積極參與公共事務，他的故事串連著二十世紀上半葉臺北商業活動與城市發展」，又說「本棟建築為臺北僅存昭和時期裝飾藝術風華宅，建築本身強烈反映時代潮流與文化脈絡」。由於文資認定涉及所有權人權益，也攸關更新事業相關權利人的權益，權利人對相關資訊的查證，也是煞費心思，希望能透過具體事實的查證與提供，讓文資審查所依據的基準能符合公正客觀。

10 月 18 日的文資審議會，雙方均努力陳述意見，並委員充分討論後，最終以投票方式(贊成 4，反對 8)確認本建築不具備文資資格，主要原因是：小林惣次郎



玄關馬賽克拼花地磚



餐廳內部一景

持有土地時期（到 1933 年出售），尚無本建築之存在，至於陳茂通則於 1936 年逝世，本建築為 1940 年興建，不可能是陳茂通宅；至於建築本身，從相關圖說的比對來，其實已經經歷多次改建，已經失去歷史、人文、構造上的真實性，目前良好的空間品質，實際上是餐廳為獲得良好的營業空間品質，新修改善而來的。

### 都更與文資保存應回歸程序正義

文資法在 2016 年修法提出「文化平權」的理念，讓全民也跟政府與所有權人一樣有發動文資程序的權利，惟文資法在 2005 年修訂時，也提出「應尊重私有權益」

的理念，也就是說主管機關應尊重文化資產所有人之權益，在尊重各方權益的情況下，對於文資保存的落實方有實質的助力，否則，後續的抵制修復與財務困境，將使文資指定變成一個空頭支票，無法真正落實文資保存的立法目標。

文資保存價值與保存方式的確定，不僅應考量建築本身價值，也須考量各方的實質權益狀況，基於憲法保障人民財產權的角度來看，權益權衡必須透過「正當法律程序」去落實。都市更新事業也涉及多方權益的衡量，同時也包含文資價值的確認，都市更新的程序包含：單元劃定、都市設計審議、環境影響評估、都市更新審議等，期間包含大量的說明會、公聽會、公開展覽及聽證，有大量人民參與的機會，程序規範密度不可謂之不高。

反觀，文化平權理念下的程序規範，僅有提報及審議程序，且在舉證要件不足的情況下，即可阻擋更新事業的合法程序，且有「法律溯及既往」的效力；再者，本次文資程序的進行，其權利爭議已不限於該建築的所有權人，也涉及更新事業的其他權利人，然而，在文資法定程序的規劃上，卻沒有針對該等權利人，設定應有的程序保護措施與救濟途徑。同是促進公共利益的重要法制，在程序密度的對比上竟有如此差距，這樣的法制設計是否合理，實有檢討改進的必要。



文資審議委員現勘



# 台南 0206 震災重建經驗談

長榮大學土地與環境發展研究中心副執行長 周佳音

編序：2016年2月6日美濃大地震造成台南市災情嚴重，其中維冠大樓及大智市場更有嚴重傷亡，周副執行長協助輔導兩處社區進行都市更新重建工作，歷經重重挑戰，值得肯定。

去年 0206 地震重創台南，造成台南市永康區維冠大樓及東區大智市場倒塌，為了推動重建工作，台南市政府迅行劃定維冠大樓及大智市場為都市地區，並委託辦理維冠金龍大樓及大智市場都市更新規劃案，協助輔導願意留下的地主自行組成更新會，積極進行相關重建計畫。

## 維冠大樓重建的挑戰

維冠大樓位在永康區永大路二段與國光五街交叉口，是屬於住商混合社區大樓，共有九棟，是臺灣史上單一建築物倒塌而造成傷亡最多的社區。

維冠雖可籌組更新會，但人數多達 110 人，為了重建，在一些熱心期待重建的住戶大力動員下，召開籌組說明，請住戶們同意以都更方式來重建，在說明會後，有位住戶告訴我，他們被關在「沒有圍牆的監獄裏」，因為求助無門，而有位住戶含著淚告訴我，那兒跌倒那兒站起來，重建不為自己，而是為那些往生者。我內心想的，重建的不只是家園，還有他們的內心，或許是另一種集體治療吧。

## 維冠第一關：2/3 住戶要賣地離開

維冠在台灣震災上，是死亡人數最多的單棟社區。造成留下來的人或是繼承人不願重建，因此有些住戶發動賣地給市府的想法，也使得維冠重建之路上，必須先處理要賣地離開的住戶。市長提出雙軌型，即想賣地離開的與重建的住戶都要尊重，想離開的住戶透過由市府價購土地可以離開，在產權尚未完全過戶給市府前，仍需依產權去計算所有權人的同意人數及面積。即使更新會籌組沒有問題，但要召開成立大會就會面臨極大挑戰，就是所有權人數不足的困境。

留下的人僅 1/3 要重建，這段期間，重建沒辦法有所動作，一直到賣地過戶完成後，市府才進行迅行劃定更新地區的公告。更新會才能在 2016 年 10 月召開成立大會，完成都市更新會立案的工作。

## 維冠第二關：建築設計都更規劃費用及重建周轉金無著落

更新會雖然成立了，重建所需要的經費，包括重建規劃費用、營建融資等都是大筆經費，市府雖在之前就拆除房屋提供補助，但因為 2/3 的人離開，留下重建的人把那筆錢去還舊貸，也有人拿去做因為在外租屋的花

費等等，這下子要重建住戶再拿錢委託專業規劃團隊，包括建築設計、都市更新及估價等，且要都湊足款項實在很困難(裏面仍有部分住戶未過戶給市府，還有找不到的住戶)。因此，透過向市長的陳情說明，市府同意以善款補助規劃費用，但重建周轉金則協助住戶各自貸款，在重建完成前，補貼利息。

## 維冠第三關：重建土地太小不利建築規劃

維冠大樓基地原有 490 坪，但留下重建的住戶所持有的土地面積僅約 155 坪，市府同意提供臨路條件佳的土地給留下重建的住戶持有，但問題在於重建土地實在



維冠大樓震災受損情形及更新後建築模擬圖(林峰生建築師規劃設計)

大小不易建築規劃，經過多次與市府協助，試圖找出最佳方案，最終市府同意以提供 90 坪土地以市價出售予更新會，以 245 坪基地進行建築規劃。

#### 維冠第四關：土地分割的挑戰

在市府同意出售土地予更新會後，便要求善款持有土地需與重建戶及更新會所持有的土地進行分割。土地分割在程序上必需調解、調處，最後是判決等方能分割，前二者必需全體所有權，包括土地所有權及他項權利人都沒有異議才能順利完成。在地政局舉辦二次調處會議後，原本以為可以順利分割，卻有一土地所有權人臨時提出訴訟，甚至簡易庭即將召開，所幸透過私下勸阻，才得以撤訴。本案雖然也可以透過都市更新權利變換進行地籍整理計畫，亦可達到土地分割目的。但因市府持有土地多依法具都更主導權，權變分割又涉及價值認定，分割時間點會延宕等問題，在當時情境之下採行傳統土地分割方式確實較為有利。

經過重重難關，由維冠金龍都市更新會擔任實施者擬具的「擬定臺南市永康區大灣段 7597 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫」暨「擬定臺南市永康區大灣段 7597 地號等 1 筆土地都市更新權利變換計畫案」計畫書圖，終於在今（2017）年 9 月 29 日公告實施。

#### 大智市場重建的挑戰

另一個位於東區長東街 130 巷內的大智市場，西側、南側面臨 8 米計畫道路，北側、東側為市場外圍之連棟透天店舖，震災導致市場倒塌，市府劃定為「臺南市東區大智市場(市 E13)都市更新地區」進行重建。

大智市場所面對的，是 96 位所有權人，但其中一半是攤商，一半是樓上住戶。人數多的情形之下，要動員來開會就很辛苦，所以透過分樓層有各自聯絡人擔任副主委，受災戶剛開始關切的是是否有補助款，包括財務損失補助、房子毀損補助、在外租屋補助、舊貸怎麼辦？至於房子倒了要不要重建，如何重建，似乎都沒有想法，

因此初步引導大智先朝成立都市更新會，並向中央更新基金爭取都市更新事業計畫規畫補助費。

#### 大智第一關：規劃意見不一致

原大智市場有一半所有權人是樓上住戶，一半所有權人是 1 樓攤商，雙方對於重建後的房子有不同的主張，樓上住戶認為房子會倒是因為 1 樓攤位沒有剪力牆，實在不應該蓋回原來的樣子，攤商則認為應該蓋回原來的樣子，甚至善款募到那麼多錢，蓋回原來樣子就好。然而依現行法令，實在蓋不回原來樣子的理由在於大智市場需依公共設施多目標使用的規定，按規定需有二個樓層做超級市場使用，再者原建蔽率大於法定建蔽率，建築面積也會較原來的建築面積小。

針對重建的建築規劃，進行三次意願調查，除了對樓上重建住戶的房型需求進行調查，樓下攤商也詢問是否回來設置攤位的意願，針對攤位前後辦 4 場說明會，再三說明目前的規定，以及回來選配攤位價值及負擔，並依需求量身打造，最後尊重要留下還是領錢離開的意願。其間的衝突不少，因為不少攤商認為負擔太高，然而更重要的是此一市場機能已不存在，恢復為傳統市場模式確實不易經營，加上回來攤商少，最後又都放棄，僅保留一區為一攤商分配用。

#### 大智第二關：原容檢討需扣除透天現況使用面積

大智市場在當初被建造時，一宗基地範圍包括 L 型的透天店舖及 4 層樓公寓市場，這次的地震，4 層樓的公寓市場毀損嚴重立即拆除，L 型的透天店舖則判定為黃單，之後經耐震詳評，則採結構補強的方式處理。在震災後部分透天住戶是有意願要重建的，但若要重建，沒有相關補助，也沒有拆補費，在外租屋也要靠自己，部分住戶評估結果是沒有能力負擔重建經費，因此不願重建，雖想與公寓市場分割，但因透天頂樓多處增建，建築容積檢討結果都沒辦法符合規定。而對公寓市場來講，在原容積的檢討部分，如依傳統的檢討方式，也是要把透天頂樓增建所增加的容積也納入檢討，如此一來，



大智市場震災受損情形及更新後建築模擬圖(漢牧建築師事務所蔡振芳建築師規劃設計)

公寓市場的容積面積將因此而減少，對公寓市場的重建來講是不公平，經與工務建管單位的多次討論，終透過建築師公會建立原容積檢討方式，較為公平。

### 大智第三關：增加市場多目標審議程序

正因為是市場用地，因此依法如要興建住宅使用，除依規定要有 2 層樓做超級市場使用外，還要完成獎勵私人投資及市場多目標使用審議等程序，才能申請建照。為此，不僅要符合法令，還多次與市場處、交通，甚至水利單位溝通符合審查意見。

### 大智第四關：1,2 樓超市產權處理

依都市計畫要有的超市，最大困境是更新會並無能力持有，也沒辦法留下來出租經營，畢竟更新會的工作是把房子蓋回去，然後清算解散。超市的興建是必要的，卻不是受災住戶個別有能力去負擔的，更新會也努力詢問多家全國連鎖超市，但得到的回應是不願價購。為此，更新會只好請求市府善款協助價購，所幸得到善款支持願意價購，解決超市產權出售的問題。

由臺南市東區大智市場(市 E13)重建都市更新會擔任實施者擬具之「擬定臺南市東區德高段 1074 地號等 1 筆土地(重建)都市更新事業計畫案」暨「擬定臺南市東區德高段 1074 地號等 1 筆土地(重建)都市更新權利變換計畫案」終在今(2017)年 9 月 29 日核定公告。

### 台灣銀行臨門一腳，解決重建融資困境

過去新聞媒體報導的都市更新，可以讀到一坪換一坪的都更想法，這也使得在住戶溝通重建這件事上，必需花力氣說明，重建是要自己出錢才能把房子蓋回去的。而這筆錢不會從天上掉下來，善款也不會免費把房子蓋回去。必需自己去借到錢才有辦法重建，原本是希望善款能夠比照九二一的臨門方案，也是就能夠借社區重建周轉金，包括重建所需的營建費用及不參與者的補償金。然而善款並不願意融資，因此由市府協助找台灣銀行協助融資。

雖然台灣銀行可以融資，但分行從未辦過都市更新的融資，更何況還不是建商來借，而是一群「還款能力」有差別的重建住戶。再者，過去建築案的融資，都是以土建融來思考，換言之，社區仍有一大筆的自籌錢。由於社區的餘屋很多，住戶們不僅要負擔自己重建的那一戶，還有更新會名下未分配的房子及車位。當然還有不參與者要拿的土地補償金。談融資來來去去花了不少時間，最終順利獲得台銀總行的認同，以公益協助及企業社會責任，提供高額融資且用最快速時間完成審信等程序。

### 自我省思

走到現在，重建之路才正要開始，從剛開始規劃經

費的爭取，住戶意願的整合，到規劃期間面對各種困境並逐一克服，甚至最困難的融資都順利爭取到位，一路走來實在不易。接下來是營建工作才要進場，工程品質的管控是下一階段重點，對我而言，總算是可以交棒給建築師、營造廠、建經公司等持續為社區服務。

雖然重建程序上可依據都市更新條例辦理，但自主更新財源籌措機制尚未成熟，最重要的專業規劃補助尚有缺口，重建融資更無著落，加上社區意見整合及面臨的狀況不一，一路走來，真的是關關難過關關過。原本以為可以善用九二一的經驗，然而「經驗就像海裏的一粒砂」，知道即使九二一的經驗可取，但目前狀況又跟九二一不一樣，確實不能要求全然能按九二一的經驗模式去操作。

社區各式各樣的人都有，意見整合很難，除了法令，更要有入性。懂專業是不夠的，不能專業霸權，同理心，但遇到很盧的人，實在不是專業能解決，很難可以達到百分百的境界，只有 0~1 之間的處理。為此，基本上程序完備是必要的，任何的通知、說明也是必要的。更重要的是留下記錄，萬一被誤會了，才好解釋。數據的告知也要小心再三，規劃階段數據常常變動，後段執行也會不同。

都更條例固然有一條協助重建的程序，但實務上狀況百出，不是法令所規範的清楚的。只能作中學，思考出可以往下走的路，目標是重建，很多的衝突及協商，在宇宙之間有一個看不見的平衡點，達到了，路就明了。



台銀、維冠及大智都更會理事長、市府共同簽署融資貸款意向書(資料來源：臺南市政府)

# 行政院全面修訂「都市更新條例」

11月28日送立法院審議

內政部營建署

「都市更新條例」自1998年11月公布施行後，雖歷經8次修正，但實務上面臨公部門量能不足、公權力未彰顯、程序冗長、審議不確定性高、民眾參與不足、缺乏誘因、違憲條文待解等議題，無法全方位推展。為務實解決實務困境，內政部啟動第9次修正，經行政院完成審查後於11月28日函請立法院審議。修正期間內政部與地方政府、民間團體及專家學者等多次溝通，以期凝聚共識，讓這次修法能符合各界所需。

## 獎勵明確化 簡明都更程序

這次「都市更新條例」的修正，最重要的兩大重點，第一是「獎勵明確化，簡明都更程序」，在獎勵明確化部分，將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，以解決過去容積獎勵審議不確定性等實務問題，提升地主與實施者間的信任，讓更新案先期整合可以更為順遂，對於提高審議效率也有助益；並擴大賦稅減免範圍，延長房屋減半徵收稅優惠期限，最長以12年為限，以減輕民眾更新後之負擔。另外協議合建須取得全數同意，爭議較少，故增加協議合建辦理產權登記時，其土地增值稅及契稅得減徵40%之賦稅優惠。在簡明都更程序部分，則規定如經全體同意者，可簡化相關作業，另外計畫變更事項如不影響原核定計畫內容或所有權人權益者，均得採簡化作業辦理，此外，規定都市更新事業計畫或權利變換計畫於核定前已無爭議或適用簡易變更者，均免舉辦聽證，來加速都更流程。

## 強化程序正義 精進爭議處理

第二是「強化程序正義，精進爭議處理」，未來都更案都必須經過三道把關程序，包括更新地區劃定要併同擬訂更新計畫並循都市計畫程序辦理，除增加民眾參與外，並由都市計畫委員會審議把關；事業概要、事業計畫及權利變換計畫均須經都市更新審議會就公益性、必要性及可行性充分審議討論；以及主管機關核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前遇有爭議，應舉辦聽證，並針對爭點進行論辯始得核定實施。至於經過上述三道程序仍無法解決爭議時，政府基於公共利益維護，得執行代為拆遷，本次修法也針對代為拆遷機制予以精進規範，明訂實施者請求代為拆除或遷移時，主管機關應先進行協調，介入化解雙方爭議後訂定期限執行，並授權地方政府針對執行代為拆遷及協調事項，另訂自治法規，兼顧保障民眾權益及落實計畫執行。

## 新增「政府主導都市更新」專章

此外，本次修法增加「政府主導都市更新」專章，規定各級主管機關或公產管理機關（構）可透過公開評選程序委託民間都市更新事業機構實施或投資機制，各級主管機關也可設置專責法人或機構協助推動，透過公私協力的方式，來擴大政府主導都更能量。

本次修正除了強化憲法所要求的正當行政程序，加強民眾權益保障外，並增加各項獎助措施及簡化程序，對提高民眾參與都更意願及縮短都更實施期程，具有正面效益。「都市更新條例」修正草案後續將進入立法院審議程序，希望能獲得朝野共識，使都市更新能有效落實推動。



# 臺北市協助自力更新修法補助更新啟動款

臺北市都市更新處

臺北市政府為加速推動都市更新，與相關公會及專業團體共同研議提出「臺北市公私協力改革都市更新效能行動方案」，其中「協助民間自組更新」亦是重要之協助方向。市府於聽取各公會及居民建議後，為鼓勵民眾自主推動都市更新事業，提供住戶展開更新第一步之「第一桶金」是關鍵之協助事項，所以同步修訂「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」及「臺北市整建住宅更新初期規劃費補助辦法」，期能減輕自組更新會籌措資金的壓力，順利推動都市更新。

本次修正重點突破以往「事後補助原則」調整為「事前補助」，修正補助發放時點及相關應備文件，藉由分階段補助，減輕一般更新會及整宅更新會於推動都市更新過程中的經費負擔，修正草案重點如下(後續仍應依法令發布內容為準)：

## 臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法

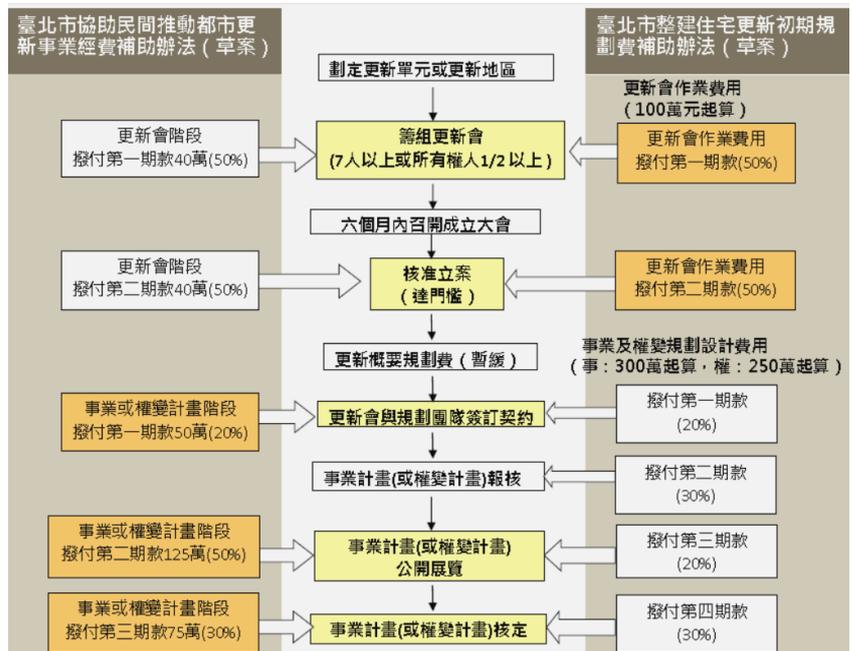
補助發放時點由二階段修正為五階段，分階段檢具相關文件依比例撥付補助款，包括：

- 一、設立都市更新會(80萬元為上限)：原補助辦法為核准成立更新會後一次撥付補助款，修正為分為「核准籌組階段(撥付50%)」、「核准立案階段(撥付50%)」二階段撥付補助款。
- 二、擬具都市更新事業計畫或權利變換計畫(各以250萬元為上限)：原補助辦法為各計畫核定後一次撥付補助款，修正為各分三階段依比例撥付：
  - 1.與受託專業團隊簽訂都市更新事業計畫或權利變換計畫之契約(撥付20%)。
  - 2.計畫公開展覽期滿(撥付50%)。
  - 3.計畫核定(撥付30%)。

## 臺北市整建住宅更新初期規劃費補助辦法

除將補助發放時點由四階段修正為六階段，並提高更新會作業費及規劃設計費之補助額度：

- 一、設立都市更新會：原本辦法為擬訂都市更新事業概要規劃費，並檢具相關書件一次撥付補助款，修正為更新會作業費用(以100萬為基數並依戶數累加核計)，並分二階段撥付補助款：



二辦法(草案)之比較

- 1.核准籌組階段(撥付50%)。
  - 2.核准立案階段(撥付50%)。
- 二、擬具都市更新事業計畫或權利變換計畫，原為各計畫分三階段依比例撥付補助款：1.簽訂契約 2.計畫公開展覽 3.計畫核定；修正為各分四階段依比例撥付補助款(事業計畫以300萬為基數、權利變換以250萬為基數並依戶數累加核計)：
- 1.簽訂契約(撥付20%)。
  - 2.計畫報核(撥付30%)。
  - 3.計畫公開展覽期滿(撥付20%)。
  - 4.計畫核定(撥付30%)。

另外，如屬依法公告劃定之整建住宅案件應循「臺北市整建住宅更新初期規劃費補助辦法」提出補助申請，不得再依「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」重複提出申請。

## 定期考核 協助自主更新

為了落實鼓勵民間及整宅推動自主更新之目的，除定期針對補助案件進行考核外，配合補助款分階段撥付，明定執行機關依據考核情形，針對執行落後案件，新增主管機關可提出限期改善或停止補助之權限，以監督受補助案件後續推展進度，以達成補助協助更新之效果。



# 危老重建計畫 新北市已核准全國首案

新北市政府都市更新處

政府  
消息

**因**應內政部今年 5 月公布都市危險及老舊建築物加速重建條例（簡稱危老條例），新北市政府於 11 月 16 日公告「新北市政府受理都市危險及老舊建築物加速重建條例之重建計畫申請作業注意事項」及相關申請資料檢核表、範本，也在 11 月 28 日 12 天內核准板橋文化段危老重建計畫，成為全台申請危老重建計畫通過首例。

## 危老條例推動：新北不陌生「簡易都更+防災行動」模式再進化

都市防災、居住安全一直是新北市政府持續努力推動的目標，新北市政府在 2013 年 8 月提出簡易都更機制，只要符合一定條件並取得全體同意的基地，即可簡化重建程序並獲得 15% 或 20% 獎勵容積，增加老舊窳陋地區重建效率，推動迄今，目前已有 2 案透過簡易都更重建完成，另有 6 案施工中，18 案申請建照審核中，簡易都更已為老舊房屋快速重建途徑的典範。而繼簡易都更之後，因應 2016 年 2 月台南大地震，新北市政府也提出一系列防災都更行動方案，藉由都市計畫與都市更新法令制度的檢討、民眾自力更新最欠缺的技術及資金協助都訂定出全方位的協助與輔導措施。

內政部於今(2017)年 5 月 10 日基於防災發布「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，與新北市政府原有簡易都更機制、防災都更行動方案推動政策理念作法一致，市府在原有操作基礎下，於 11 月 16 日公告危老重建申請作業注意事項及相關範本，以最快最簡便的方式讓民眾得以申請危老重建計畫審查，有意申請民眾只要依據範本製作重建計畫書，並依檢核表進行檢核即可申請。

## 危老重建計畫申請流程

為加速危險及老舊建築辦理重建，簡化繁瑣冗長行政流程，內政部訂定危老條例提供容積獎勵最高 30% 再加 10% 時程獎勵，提供小面積危險建物重建管道並打造樂齡住宅。如果民眾有危老房屋重建需求，只要符合危老條例第三條適用範圍，例如屬於經結構安全性能評估達危險程度，且屋齡 30 年以上及不具改善效益或無電梯者等條件之合法房屋，經新北市政府文化局確認非屬歷史、文化藝術價值建築物，另在完成結構安全性能評估後送新北市工務局錄案，取得全體所有權人同意，即可依據注意事項檢附重建計畫與相關文件向都更處申請重建計畫審查。

## 全國首案板橋文化段 12 天危老重建計畫核准

目前已核准的板橋文化段申請危老重建基地面積



基地現況及重建後建物模擬圖

3,113 平方公尺，座落 29 棟 2 至 5 層樓磚造及 RC 造的老舊建築物，現有 33 戶，所有權人約 50 人，申請重建基地容積獎勵 40%，完工後為地上 25 層地下 4 層樓，約 240 戶的新大樓。重建後建築基地將退縮 4 公尺，並納入耐震設計及無障礙環境設計，將提升都市公共環境及居住安全，住戶們都非常期待盡快完工入住新房子。

## 新北市都更處首頁「危老重建計畫」專區可下載相關資訊

新北市每天接獲大量民眾電話詢問危老重建規定及作業程序，只要符合危老條例第三條適用範圍，並完成確認非屬歷史、文化藝術價值建築物，及進行結構安全性能評估後送市府工務局錄案的程序，並取得全體所有權人同意，即可向都市更新處申請重建計畫。相關申請資料檢核表及範本格式現已公告在都更處首頁「危老重建計畫」專區([http://www.uro.ntpc.gov.tw/content/?parent\\_id=10296](http://www.uro.ntpc.gov.tw/content/?parent_id=10296))下載，如有任何問題亦可電洽都更處詢問，電話(02)29506206。

表 1 板橋區文化段辦理歷程

日期	內容
106.09.25	重建計畫範圍所有權人辦理建築物結構安全性能初步評估。
106.10.24	前置作業 ● 申請人將結構安全性能初步評估結果函知新北市政府工務局。 ● 申請人函請新北市政府文化局查詢是否具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物。
106.10.31	新北市政府文化局確認非屬具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物。
106.11.01	新北市政府工務局於 106 年 11 月 1 日將建築物結構安全性能初步評估報告書錄案。
106.11.16	審核 申請人向新北市政府城鄉發展局申請危老重建計畫。
106.11.28	新北市政府城鄉發展局核准危老重建計畫。

# 桃園市致力推行大溪整建維護

## 修舊如舊，大溪老街煥新貌

桃園市政府住宅發展處

為了逐步改善居民生活品質，提升都市整體街區景觀，除重建外，即是「整建」與「維護」措施。綜觀桃園市既有建築型態，發現許多地區多以單棟透天為主，桃園市政府從 2015 年度起積極針對整維策略地區內的單棟建物積極推動「都市更新整建維護補助」，2016 年 7 月核定之大溪老街「蘭室」整維 2 案已於今(2017)年初完工，市長鄭文燦在 9 月視察時表示，「蘭室」牌樓為含有閩南及巴洛克混搭元素裝飾之新古典風格建物，且原屋主之子呂鐵州為日治時期知名的東洋畫家，其舊居能保存與再利用，別具意義。

### 大溪新南老街煥新貌

因「蘭室」立面整理效果良善，位在同條街上的大溪中山路 37 號、39 號及 46 號 3 案，也於 105 年底向桃園市政府申請整維補助，3 案皆以復原其舊有風格為前題進行修繕改造，經由有修復「蘭室」經驗的林志成建築師事務所巧手規劃下，已於今年 8 月底完工，使新南老街建物「修舊如舊」，展現傳統建築風貌。而原有建築物立面油漆斑駁、磁磚毀損的情形也獲得改善，表面生苔及空調設備、水電管線外露也經裝修重整有了全新的樣貌，值得鼓勵的是中山路 46 號頂樓違建也因申請市府整維補助而拆除，街景煥然一新。

### 整建維護策略地區補助額度提高至總經費之 75%，得以單棟建築申請

大溪中山路 5 案因基地位處桃園市公告整建維護策略地區，每案補助額度提高至總經費之 75%，每棟核定補助皆位於在 45~100 萬元間，桃園市政府希望藉此提高整建維護策略地區申請誘因，鼓勵民眾申請補助。為擴大效益，並於今年 6 月份新增公告「大溪區仁義里」及「楊梅區富岡火車站」2 處整建維護策略地區，以鼓勵大溪及富岡老街地區持有建築物之民眾踴躍申請。

### 大溪居民積極提出申請 振興市容

透過前案「拋磚引玉」、街坊相互宣

傳，大溪老街整建維護策略地區投遞數量持續成長中，皆以設計及工程方式併同申請，今年度的案件經初審後將送桃園市都更審議會審查，核定後協作廠商將可進場備料，按預定期程施工。市府住宅發展處持續協助及輔導居民自主整建維護，一步步完善古色古香的大溪街景，除增強老舊建物結構外體，提升居住安全性及品質，亦活絡大溪老街觀光發展，同心改造環境與市容，活絡街區帶動發展。



蘭室修復完工現況



大溪中山路 37 號、39 號及 46 號 3 案整維完工現況

# 東門停車場公辦都更案

為桃園火車站周邊地區帶來新契機及新風貌

桃園市政府住宅發展處

**桃**園火車站周邊地區為桃園市都會核心發展地區，集結交通轉運及商業服務機能，附近建設包括臺鐵桃園段地下化、桃園捷運綠線等，為桃園都會地區之重要發展核心。為推展火車站周邊地區實質環境改善，配合都市機能及延續既有巷弄紋理發展，桃園市政府在北桃園優先選定「桃園市東門停車場（桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地）公辦都更案」，為北桃園地區公辦都更示範基地，期透過公開招商評選實施者方式推動更新計畫，期提升桃園市城市競爭力，提振地方房地產景氣，同時改善都市生活環境品質。

## 基地區位良好 產權單純

桃園市政府一直尋找舊市區可辦理公辦更新之土地，希望藉此帶動舊市區更新，本案基地鄰近桃園火車站站前區域與東門溪徒步街，基地位於成功路二段、朝陽街一段及鎮江街所圍街廓，基地形狀方整，都市計畫使用分區為住宅區。

在土地權屬部分，公有土地接近九成，現況為財政部國有財產署與桃園市政府共同興關之收租停車場使用；私有土地現況則為既成道路、人行通道、空地，土地權屬單純，總面積計 3,449 平方公尺。市府亦於今年 1 月新增公告劃定「擬定桃園市桃園火車站周邊(桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地)更新地區」，於今(2017)年 5 及 6 月召開地方說明會及鄰地協調會，持續積極協助及推動中。

## 提供綠化休憩空間、社會住宅及其他公益性設施 回饋地方民眾

本案初步規劃為兩棟建築物，並於地面層設置完善綠化環境，透過開放空間留設及建築退縮等方式，形成完整、安全且連續的綠化休憩空間，提供公眾通行之步道及休閒場所，以帶動周邊產業活化、增加居住機能便利性及社區認同感。未來建築物也將以綠建築概念規劃設計，留設集中式中庭，並設置地下停車空間，紓解周遭地區停車需求。

此外，本案更新後桃園市政府預估將可取得 1,200 平方公尺以上公益性設施空間，供回饋地方及民眾多元使用。另為落實居住正義，初步規劃至少 70 戶的社會住宅，提供在地單身青年、年輕家庭或高齡族群租賃居住，期由公私部門協力合作，創造政府、社區居民及民間企業三贏效益。

## 加速辦理公開招商 北桃園地區公辦都更示範基地

桃園市政府以公開評選實施者方式推動「桃園市東門停車場（桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地）公辦都更案」，招商文件自 10 月 24 日起於桃園市政府住宅發展處網站公告閱覽至 11 月 25 日。為擴大說明招商計畫，促使成功招商，在 11 月 16 日辦理招商說明會，吸引不少投資者前往參加，期廣徵民間業者意見，增加廠商參與意願。本案完成招商後，預估將可引入約 22 億資本投入，預定 2021 年底興建完成，屆時將改善本地區生活環境品質，促進更新發展，為桃園火車站周遭地區帶來新風貌與新氣象。



基地範圍現況



更新後模擬示意圖

# 本基金會協助桃園市首度辦理都更培訓課程

市民反應熱烈 全場座無虛席！

更新事業部主任 董政彰  
規劃師 張雅婷

桃園市政府近年積極推動都市更新，於 2016 至 2017 年委託本基金會擔任都市更新總顧問，在今(2017)年 10 月 16 日、17 日首度辦理都市更新培訓課程，開放 60 個學員名額，不到一星期的時間就已全數額滿，開課當日座無虛席。

本次規劃 2 日課程，邀請熟稔都更專業實務講師授課，首日課程由內政部營建署林瑋浩秘書與黃哲賢秘書兼辦科長，為大家說明中央更新政策法令與危老重建條例之規範，並邀請宇國國際規劃設計顧問有限公司林佳慧總經理講述都市更新重建維護之經驗。第二日課程由本基金會麥怡安主任、張志湧主任及周俊宏副主任，說明都市更新重建法令與實務。

透過課程實務分享及經驗交流，讓參與市民更加明白「什麼是都更？」、「如何參與都更？」；亦使相關從業人員更進一步了解「如何辦理好都更！」，期待未來桃園市都市更新事業之推動更加順利。 



住宅發展處 邱奕聖總工程司開訓致詞



參與學員提問踴躍



參與學員認真聽課

# 新北汐止「康郡」完工

## 汐止都市更新採權利變換首案更新重建

策略規劃部規劃師 蔡汝玫

**新** 北市汐止區仁愛路及仁愛路 106 巷所圍街廓內，本基金會姊妹機構—丹棠開發協助規劃的都更案「康郡」已完工。「康郡」鄰近汐止秀峰國小，北側為興建完成之 7-9 層華廈，生活環境清幽舒適，離汐止火車站步行距離亦僅 15 分鐘，交通十分便利。更新前主要是一、二樓磚石造建物，更新後為地上 20 層、地下 4 層 RC 造建築物。

### 權利變換公平解決產權糾紛

本案基地面積達 2,110 m<sup>2</sup>，屬於第二種住宅區，經實施者多年努力整合，原已取得地主百分之百同意，但因為基地中部份土地設有地上權且該設定權利人早已去世，追查無門，屬於地籍清理清查辦法第 3 條第 7 款土地，使得本案難以依照一般土地開發模式辦理，轉而透過都市更新方式為本案尋求解決之道。

經由權利變換公平公正公開機制，由估價師鑑價，並依據相關案例與資料，拆算土地所有權人與權利變換關係人之價值比例，為本案開發找到解決途徑。

本案在 2011 年 4 月申請都市更新事業概要，同年 8

月獲得概要核准，11 月旋即正式提送事業及權利變換計畫，經過四次專案小組審議，於 2013 年 8 月公告實施，推動時程歷時 2 年，充分展現實施者、規劃團隊與新北市政府三方合作之績效。

### 高綠覆低建蔽 開闢計畫道路+鄰地間隔+防火巷退縮

「康郡」為銀級綠建築，建構省能源、省資源、低污染之綠建築，包含檢討綠化量、基地保水、日常節能、室內環境、水資源及汙水垃圾改善等 6 項指標，以「舒適性」、「自然調和健康」、「環保」等三大設計理念，退縮建築量體，留設大面積人行開放空間，臨路一側配置視覺穿透性的景觀設施，以達到新建築物與周邊環境間的緩衝效果，整體設計綠覆率高達 166%，設計建蔽率僅為 29.74%。

二層以上標準層住宅單元面向西南、東南兩側，充分利用自然採光，東北側設置公共樓電梯間與陽臺，減少東向日曬與東北季風的影響，希望能節約室內使用空調需求，創造生態、節能、減廢、健康的建築物，營造住宅良好居住環境。



更新後現況(丁致成攝)



# 丹棠協助源堃建設北投西安街更新案事業核定

## 廢棄公寓重生

社區更新部主任 張志湧  
資深規劃師 林耿弘

**臺**北市北投捷運唹哩岸站東側，捷運線南側的西安街二段及立農街一段 412 巷所圍街廓內有 9 棟 4 層樓公寓，因原建商與地主合建後發生糾紛，導致當初承購戶無法過戶登記，致使該 9 棟公寓空置長達 40 年。40 年的老屋管線老舊、維修困難，防火、耐震皆不符現今法規規定，消防安全堪慮，再加上久無人居住常遭人占用，已成為當地治安死角。

由於房屋現況老舊急需更新，實施者源堃建設進場後協助與承購戶協調，與所有權人及相關權利人達成更新共識後，以協議合建方式推動本案重建，委託本基金會姊妹機構—丹棠開發協助更新規劃作業，於 2015 年 6 月 25 日公告劃定更新單元，並在更新單元劃定核准後一個月內，旋即申請事業計畫報核，由於本案已取得所有

權人百分之百同意，且規劃設計皆有考量與周邊環境融合，在 2015 年 11 月即辦理公開展覽，次(2016)年進入實質審議階段，終在今(2017)年 11 月 28 日事業計畫核定公告。

### 拓寬狹小巷道，留設開放空間，解決消防救災課題

本案基地面積約 2,742 m<sup>2</sup>，屬於第三種住宅區，北側臨捷運淡水信義線，南側為 2 至 4 米的既成巷道，基地周邊多為老舊公寓，巷道狹小且人行空間缺乏，原已狹小巷弄間，停滿違停的汽機車，人車動線混雜，不易讓消防救災車輛通行，有消防救災方面的疑慮。

因此，在整體建築量體規劃上，採集中配置，使其周邊側皆可退縮 2~6 米不等人行步道，將未滿 8 公尺部



更新後建物為一幢兩棟地上 15 層地下 4 層之 SRC 黃金級綠建築住宅大樓(示意圖)



單元位置圖



多年無人使用，為當地治安死角

份，配合退縮人行步道，使寬度至少可達 8 公尺，可以供消防緊急救災使用，解決基地周邊多年來巷道狹小的消防隱憂。

另外，也整合基地退縮之開放空間配置綠化及人行步道系統，創造步行空間的舒適度與尺度，並在立農街一段與 413 巷交口處，提供一處鄰里性開放性休憩空間，美化區域環境，創造出一片公寓沙漠中的一個綠洲。

### 黃金級綠建築，友善地區環境

本案建築規劃由呂建勳建築師事務所規劃設計，建物配置上，規劃一幢兩棟地上 15 層地下 4 層之 SRC 黃金級綠建築住宅大樓，考慮基地形狀、棟距、物理環境等特性，建物量體集中，以方正安全結構體為原則；開放空建設計上藉由建物退縮集中，留設大面積開放空間，創造步行空間的舒適度與尺度。尤其在基地西南側留設的大面積綠化空間，除減輕建築量體對周邊巷弄內住宅

社區造成之壓迫感外，增加綠化面積除對都市氣候有正面助益，其中一部分規劃成鄰里小公園，開放給周邊社區居民使用，共同創造出美好的鄰里交誼空間。

建築立面設計上，主要採用現代簡潔線條，簡化量體外部形式，搭配深窗與樑帶飾版變化，建構出建築主體秩序比例的關係；立面色調與鄰近建築物協調配合，以中低明度及中低彩度之色彩為原則。

### 治安死角轉化為社區亮點

此案原來是 40 年空置的公寓，治安事件時有所聞，為周邊鄰居避之唯恐不及的治安死角，實施者源堃建設解決了多年來地主、承購戶、占用戶間複雜產權糾紛，透過都市更新，希望可以將治安死角轉化為社區亮點，創造的大面積開放空間，可以做為周邊居民休憩停駐的據點，創造出鄰里新的交誼空間。(本案更多資訊請見網站 [http://dtrc.com.tw/project\\_detail/29](http://dtrc.com.tw/project_detail/29))



更新後將留設大面積開放空間

# 本基金會協助中國建經民權西路 事業權變計畫報核

## 地主自行出資自主更新

更新事業部主任 董政彰  
資深規劃師 蘇秀玲

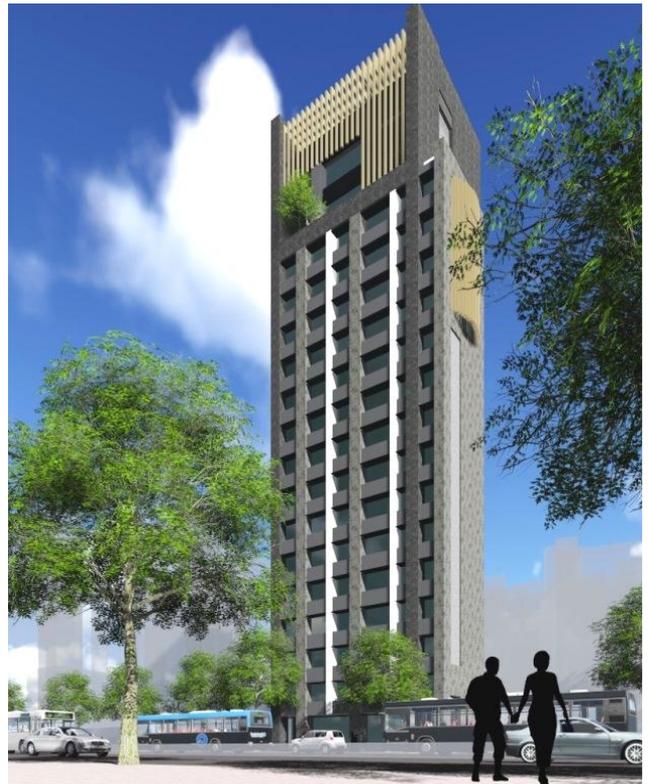
**臺**北市民權西路與撫順街口·捷運淡水信義線民權西路站前·1棟10層樓住商混合的鋼筋混凝土建築物·屋齡已近40年·外觀及結構均不佳·不符現行耐震設計規定·建物外觀老舊有礙市容觀瞻·因此·地主自行出資·由中國建築經理股份有限公司擔任實施者·委託本基金會辦理都市更新事業·期望藉由都市更新·改善大樓環境提升建物價值。

### 更新時程獎勵失效前順利報核

本更新案由地主自行申請劃定更新單元·早在2011年6月23日就公告劃定「臺北市中山區中山段二小段125地號1筆土地為更新單元」·但在2011年至2016年間·地主間的整合始終未能達成共識·終於在2017年代理實施者中國建經公司的努力下·成功與範圍內90%地主簽約·取得法定門檻同意比例·並於2017年3月委託本基金會及相關規劃團隊著手召開公聽會及權利變換計畫選配事宜·6月順利申請事業及權利變換計畫報核·11月25日完成公開展覽。

### 自行出資增加分回面積

由於基地面積僅786㎡·受市場景氣的影響·建商投資意願不高·透過自行出資的方式·地主更新後分回全部的面積·大於更新前現況使用面積·且住戶對於後續分回面積之出售或出租之利用·更具彈性·地主可選



更新後建物模擬圖

擇保留部分分回戶別·無使用需求戶別出售後支付成本或作為出租投資收益·而更新前權利價值未達最小分配單元價值之地主·在同意採自行出資後·亦能參與分回選配最小分配單元。

本案係以創造地主最大利益為目標·中國建經公司作為代理實施者主要擔任協調者角色·整合各地意見·透過權利變換·公平分配更新後房地·並協助地主找到優良營造廠·透過融資減少自有資金負擔。

### 現代化住商混合大樓帶動捷運周邊發展

更新後擬興建1棟地上18層·地下4層之鋼筋混凝土造(RC)住商混合大樓·因應捷運站周邊交通·為解決現況停車位不足情形·新建築地下開挖4層·設置足夠的停車空間·內化處理停車需求·避免造成周邊停車衝擊·另為延續民西路商業行為·於低樓層設置商業空間·延續地區商業活動·1樓沿街設置店鋪單元·2



單元位置圖

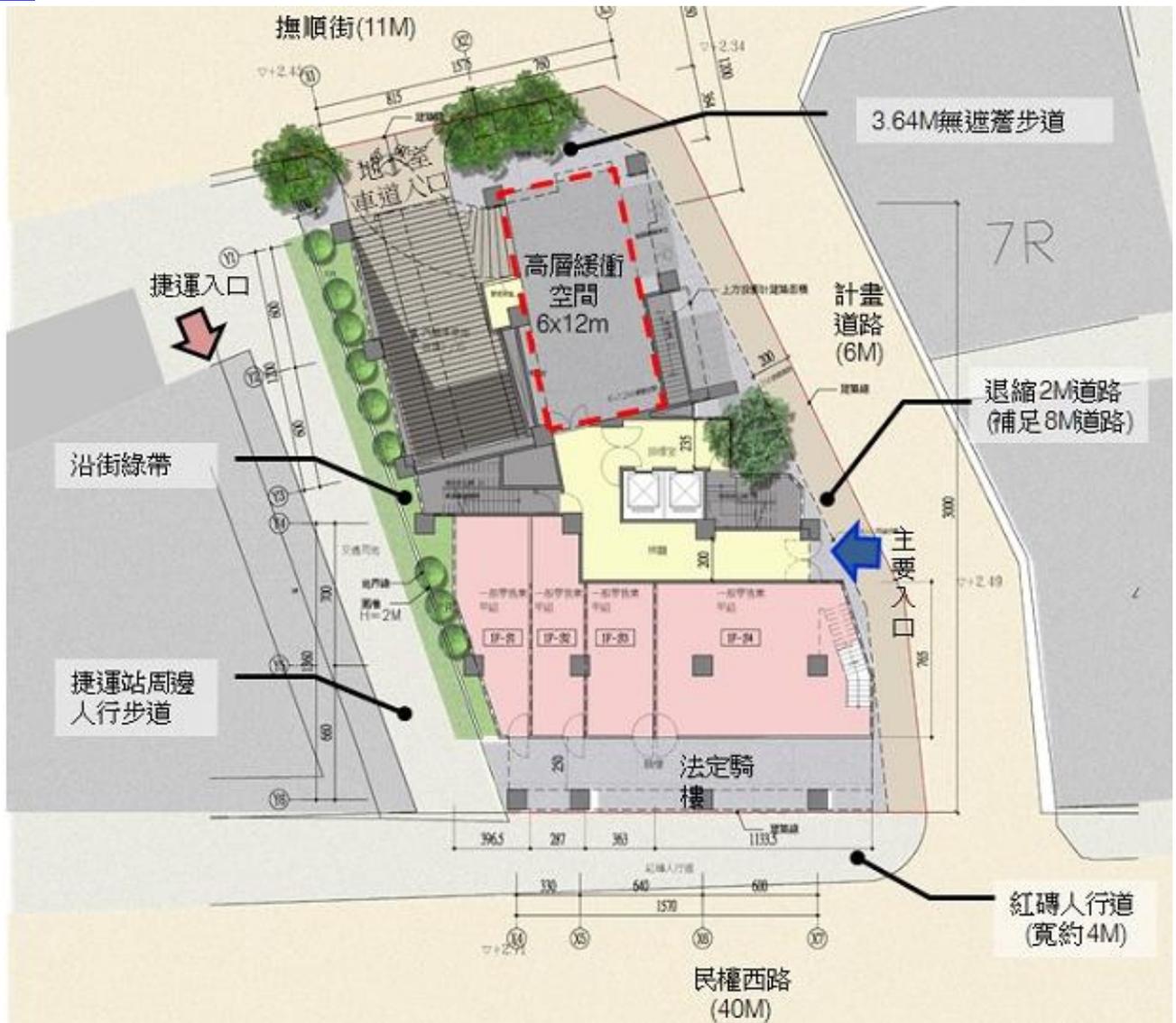
至 10 樓則規劃為一般事務所，11 樓以上作為集合住宅單元。

在整體環境規劃上，特別加強都市防災與無障礙設施，並配合捷運人潮，沿民權西路留設騎樓，東側及北側退縮留設 2 公尺以上之無遮簷人行步道，提供更安全舒適之步行活動空間，讓居住生活更為安全、便利，符合消防救災、耐震、逃生避難等現代居住環境品質要求。

本案為自行出資模式，重點在於讓地主愈了解權利變換的規定，愈能取得地主的同意，目前實施者與地主並非零和關係，雖尚有部分地主未同意參與更新，後續實施者將持續與地主溝通協調，以全部地主百分之百出資興建費用為目標，讓全部效益歸住戶所有。(本案更多資訊請見網站 [http://www.ur.org.tw/plan/career\\_view/96](http://www.ur.org.tw/plan/career_view/96))。



更新前建物老舊窳陋不符現代商業機能



更新後將提供更安全舒適之步行活動空間

# 本基金會協助統創建設濟南路案申辦更新

## 地主百分百同意搭上 168 專車

更新事業部主任 董政彰  
規劃師 許乃文

**建** 國南路一段與濟南路三段交口，7 棟 1945 年至 1969 年所興建的建物，平均屋齡均已超過 48 年，除鄰建國南路一段的建物為 4 層樓鋼筋混凝土造建物外，其餘皆為磚造 2 層樓建物。由於區位鄰近臺北科技大學、TAF 空總創新基地、民輝公園及捷運忠孝新生站，公共設施完備，交通便利，生活機能充足，但建物屋齡老舊，維護狀況不佳且無電梯設備，還有 5 戶違章建築物，與周圍都市發展有明顯差距，未能符合現代化都市應有機能，亟待更新重建。

本更新單元面積約 1,447 m<sup>2</sup>，都市計畫屬於住三及住三之二，所有權人數共 17 人，產權皆為私有，現況多作店舖及住宅使用。由於基地內多數土地坵塊屬建築畸零地，無法自行建築，且範圍內遭 5 戶屋齡長達 35 年之舊違章建築物占用，整合困難，消防安全堪慮，影響市容觀瞻，範圍內地主於 2007 年就委託本基金會辦理申請自行劃定都市更新單元。

### 10 年整合，100% 同意

雖然所有權人數不算多，但規劃上要整合原住戶店舖及住宅需求，面臨了更新後大樓型態、門廳及出入口規劃、開放空間留設、建築物立面外觀以及更新後分配位置等問題，實施者得花費許多時間與住戶們溝通；同時須與占有他人土地舊違章戶進行協調，最終以現地安置方式達成協議。

經過 10 年溝通協議，終於達成共識，更新後將規劃一棟一、二層樓作一般零售業，三樓以上作為住宅之住商混合大樓，以滿足全體所有權人需求，最後以 100% 事業計畫同意比例申請報核，並申請以 168 專案辦理，可優先排會審議，希望後續可加速本案推動時程。今 (2017) 年 4 月 28 日已完成更新事業計畫送件，9 月 4 日至 9 月 18 日完成辦理公開展覽，9 月 12 日召開公辦公聽會。



更新後建物模擬圖



更新前多為 4 層樓鋼筋混凝土造建物及磚造 2 層樓建物

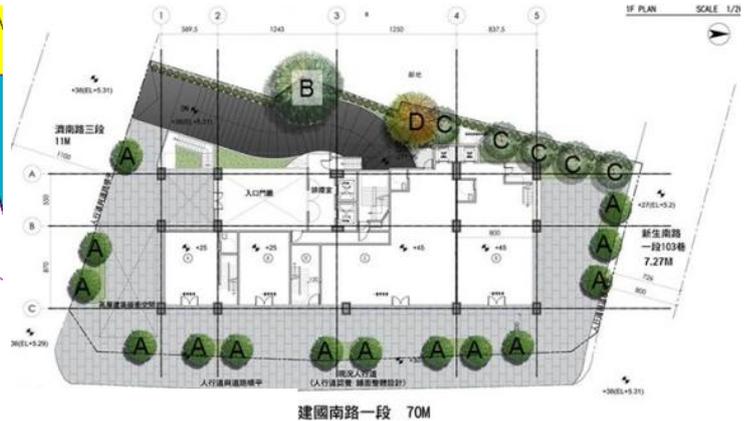


單元位置圖

## 住商混合，滿足住戶需求

本案更新後擬興建地上 22 層、地下 5 層 SC 構造之住商混合大樓，三面臨計畫道路部分退縮 4 米，藉此擴大與鄰街建物量體所形構出的虛空間，沿街面留設無遮簷人行道，提供大眾便利、舒適、健康的徒步空間，並規劃植栽綠化，增加都市綠化景觀，圍塑舒適都市人行空間。汽機車出入口則設置於濟南路上，車道出入口留設適當緩衝空間，減少對鄰近交通的影響。1 至 2 樓部分規劃為一般零售業使用，3 至 22 樓以上全作住宅使用，滿足原地主一、二樓作商業使用需求，更規劃制震設備，強化住宅安全性能，確保未來居住安全。

建築造型上，頂部挑空設計，以木紋編織語彙作為



三面臨計畫道路部分退縮 4 米並規劃植栽綠化

立面造型之重要元素，交錯式陽台樓板，宛如開展的多寶閣，以鳳舞姿態軒昂優雅，豐潤都市生活。開口部則以清玻璃，搭配灰色磁磚與木色金屬格柵，減少直接日曬，有效降低輻射影響，以達節能效果。

## 綠建築及智慧建築設計，便利也同時永續

此外，本案也採用黃金級綠建築及智慧建築設計，提倡之生態、節能、減廢、健康的觀念於設計中，整體規劃上充分考量對於都市環境之關注，後續本案將進去實質審查階段，期盼透過更新，改善目前居住環境外，更能進一步帶動周邊地區更新重建，作為社區居民更新之優良典範。(本案更多資訊請見網站 [http://www.ur.org.tw/plan/career\\_view/95](http://www.ur.org.tw/plan/career_view/95))



更新後環境模擬示意圖

# 丹棠協助和朔建設中和景新街案申辦更新

## 景新街老舊社區之更新契機

更新事業部主任 董政彰  
規劃師 劉旭昌

中和地區發展甚早，隨著外來人口的移入與都市開發，商業活動相當熱絡且居住人口密集，為北市重要之衛星城鎮。近年來都市快速發展和各項重大交通建設規劃興建，且捷運南勢角站靠近南勢角山系、興南夜市、緬甸街等主要節點，未來極具發展潛力。

四維街以南、景新街 496 巷以西、景新街 496 巷 28 弄以北及忠孝街以東所圍街廓東側，鄰近捷運南勢角站及興南夜市，生活機能充足，但整體環境老舊，未能符合都市發展應有機能。基地內約有 9 棟建築物，平均屋齡已逾 40 年，主要為二層樓之加強磚造建築物與五層樓老舊公寓，環境零亂，人車通行困難，潛藏公共安全與防救災問題，亟待都市更新。

### 擴大更新事業範圍，提升都市整體效益

本案在和朔建設建設努力下，取得所有權人 100% 同意比例，委託本基金會姊妹機構—丹棠開發，於 2015 年 12 月 14 日以協議合建方式申請事業計畫報核。次(2016)年 1 月 27 日召開更新單元範圍諮詢會議，參酌委員意見進行北側(同地段 812 及 813 地號)之鄰地協調，其多數地主有共同參與更新重建之意願，因此，實施者考量地主意願及整體更新效益下，納入北側 2 棟五層公

寓，並於今(2017)年 4 月 20 日以權利變換之方式重行申請報核，10 月 6 日起開始公開展覽。

擴大範圍後，更新單元面積約為 1,617 平方公尺，所有權人數共 28 人，大部分為私有，屬於住宅區，現況皆作住宅使用。更新後規劃興建兩棟分別為地上 15 層及 17 層、地下 4 層的鋼筋混凝土大樓。

### 汽機車分流 創造寬敞步行空間

因本案有地下開挖的限制，更新後規劃於南側棟一樓配置管委會空間及機車停車位，並利用原景新街 496 巷 26 弄(擬辦理廢巷，廢巷後仍維持通行)作為機車、自行車及行人出入口；北側棟一層西側則設置自行車停車空間，並以東北側 8 公尺巷道(景新街 496 巷)作為汽車停車出入口，使汽機車達到分流效果。整體規劃上採低建蔽率設計，以提高綠覆率及開放空間。更新後沿街面留設 6 公尺無遮簷人行道，並廢止基地內現有巷道(景新街 496 巷 26 弄)，規劃為戶外廣場，使其維持通行並予以植栽綠化，同時透過公眾腳踏車停放區之留設，讓本案能與周圍社區的環境與機能相互結合。本案目前已完成公開展覽程序，後續將進行實質審查階段，期待儘速完成更新審議程序。



更新後預計興建兩棟地上 15 層及 17 層鋼筋混凝土大樓



更新前現況(上)/單元位置圖(下)

# 與都市大綠道整體規劃之環境型更新

## 「赤坂 INTER CITY AIR」赤坂一丁目地區更新事業

日本設計 都市計畫群 隊長 藤本雅生  
主管 松村匠  
主任技師 田村安紗希

**赤**坂 INTER CITY AIR 座落於辦公大樓中心位置，高度超過 200m 之超高層複合機能建築。該建築與周邊地區聯結大綠道，是頗具特色的更新案例，於 2017 年 8 月完工啟用。

於 2006 年正式開始檢討更新作業，但受到雷曼金融風暴、東日本大地震、建設經費高漲等因素的衝擊，種種社會經濟情況變動的條件下，亦步亦趨地展開作業。

### 地區概況

本地區位處東京港區北端之赤坂一丁目地段，可與地下鐵銀座線、南北線的溜池山王站連通，具備高度便利性之區位條件。相當接近霞關行政廳舍街區，南側有美國大使館，極具國際性、先驅性條件之地段。

本地區由外堀通、櫻田道、外苑東通及六本木通等所包圍之大街廓，港區為了創造良好都市景觀、安全舒適環境，擬訂了「六本木虎之門地區都市綜合再生計畫」，近年來，在本更新事業之前，已完成虎之門二丁目地區及大倉旅館之重建，逐步推展更新事業。

### 辦理經過

受到周邊地區陸續推出更新事業之激勵，部分地主於 2006 年成立學習會，起初由個人地權人居多的西地區，法人地權人居多的東地區分別檢討更新作業。

各地區開始進行鄰地溝通協調後，於 2008 年兩地區合併成立更新籌備會，啟動整體更新作業。

在大街區內既存的三會堂建物，不參與本事業的推動，但可納入未來再生計畫，整體考量的情況下，2011 年完成都市計畫核定。翌年正式成立更新會，2013 年權變計畫認可後，開始動工。

### 都市計畫

#### 一、建設成為赤坂、虎之門綠道之起點

於基地南側建構寬幅、多重植栽的愉悅綠道空間，綠道不僅侷限於更新地區內，從溜池山王站到環狀 2 號



更新後建物現況(林宜樺攝)

線，總長度達 850m 之赤坂、虎之門綠道的西側起點。綠道構想係由綠道兩側土地所有權人組成的「赤坂虎之門綠道整備推進協議會」檢討提出，於後續推展的沿道開發計畫繼續運作。

#### 二、以一個都市計畫推動二個事業計畫

在更新街區內，三會堂基地的重建同時納入檢討範圍。考量地區內相關公共設施、空地、綠地等之興闢，為求土地負擔能夠公平起見，乃透過整體都市計畫規劃後，進行個別更新事業計畫執行。

### 建築計畫特徵

#### 一、闢建地下鐵連絡通道

從溜池山王站地下道，延伸規劃無障礙連絡道、廣



赤坂 INTER CITY AIR 室內一景(林宜樺攝)

場等設施，建構愉悅舒適之人行步道系統。

## 二、創造 50%以上基地面積之綠化空間

建築配置儘可能偏向六本木側，以留出一半以上的豐沛綠化空間，提供都心地區的休憩場所。

## 三、充實具備國際水準之會議設施

具備大小不同樣貌的會議室及會議廳，提供國際會議使用。

## 四、能源有效利用

為促進能源的高效率使用，將既存赤坂、六本木 HILLS 地區的 DHC 與 CGS 結合，增進能源有效利用。

## 五、規劃地域防災空間，供災害時無法返家者避難使用

與港區公所簽訂協定，於災害時提供會議、辦公等空間，讓無法返家者使用。

## 事業計畫概要

本更新案於 2006 年開始檢討事業計畫後，因受到 2008 年雷曼金融風暴、2011 年東日本大地震災及 2013 年東京奧運確定等因素，使得事業計畫擬訂受到很大影響。為順應社會情勢的轉變，乃重新檢討事業計畫的可行性，並據以修正，其檢討方向如下。

- 一、於更新會成立前即活用特定業務代行制度，以提前掌握事業費及工期。
- 二、於權利變換計畫認可前，即進行民間都市再生事業計畫之認可，俾能活用由「民間都市再生推進機構」的優惠融資及透過特定目的公司(TMK)的設立而能確保事業的可行。
- 三、於工程動工後，依建築基準法修正建築計畫，予增加一層樓地板，強化事業的確實可行。
- 四、研擬工程動工後工程費用上漲之可能應變對策，另行活用都市地域再生緊急促進事業的優惠措施以期增加事業收入。



與地下鐵銀座線、南北線的溜池山王站連通(林宜樺攝)

## 權變計畫、管理營運計畫概要

### 一、業務、商業使用採共同持有

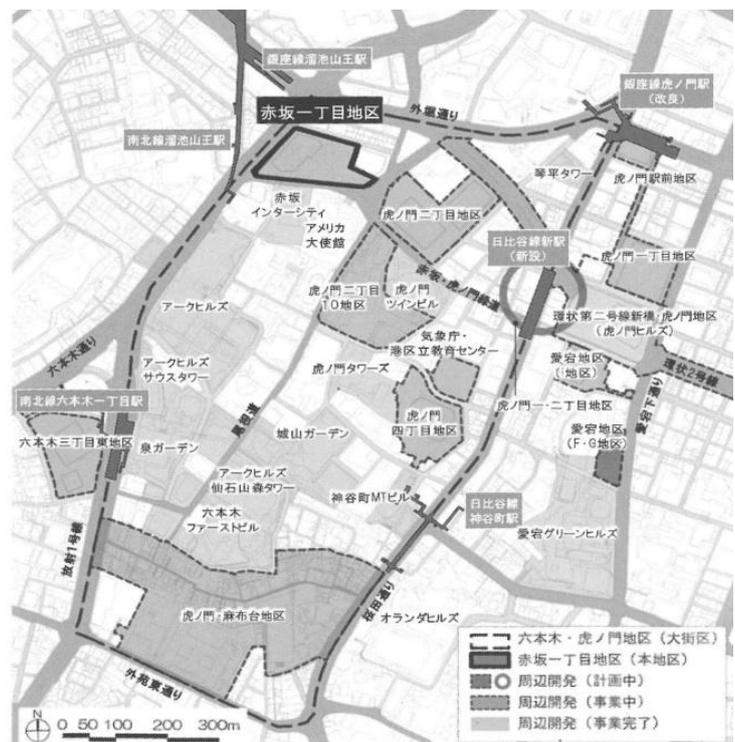
本地區權利人包括個人、法人等相當多數且複雜，採出租方式經營應可創造最大效益，為了共同平等獲得更新的利益，其業務、商業、樓地板將共同持有方式。

在權利變換階段雖有部分房屋承租戶，欲繼續承租區分所有單元，但於工程動工後，與承租人協調，取得同意，打消繼續承租作法。因此，在完工前就權利變換進行輕微變更而致使業務、商業使用空間合併整體營運的構想得以實現。

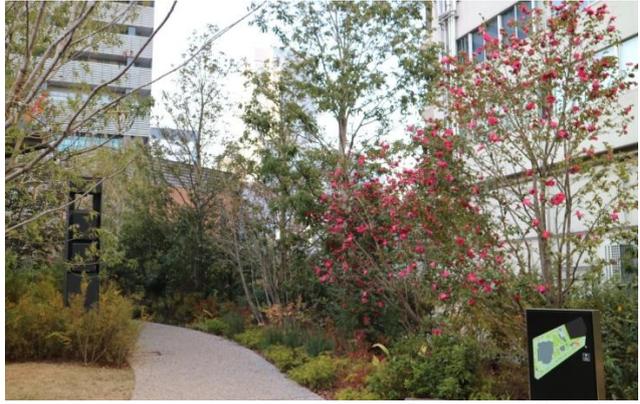
本更新事業最終住宅部分為 52 單元，商業、業務為一個單元，形成 53 個區分所有。

### 二、樓地板維持共有持分的作法

為了共有持分能夠永久持續，必須檢討共有人組織



周邊開發整備狀況



戶外綠化空間(林宜樺攝)



建構愉悅舒適之人行步道系統(林宜樺攝)

架構及管理營運方式。為了讓權利人能夠享受到更新的稅賦優惠，完工後 5 年期間採用協定方式，5 年後則改採信託方式。

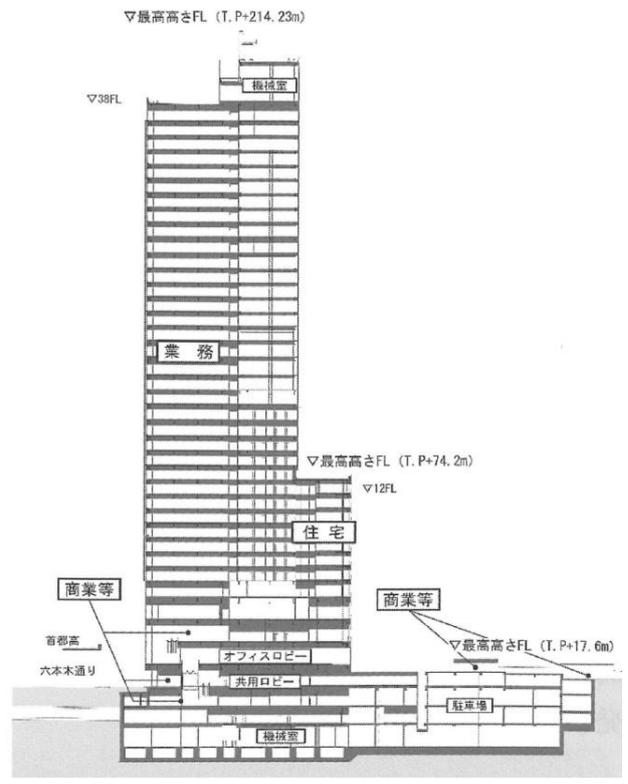
有關管理營運方面，則由共有者的執行代表將租賃權限授權給新日鐵興和不動產，由其與「赤坂 Inter-City Management」的營運公司簽訂營運契約。

### 結語

本更新地區 2006 年成立都市再生協議會開始啟動，在漫長進行過程中，受到種種社會情勢極大變動，慶幸在各階段過程，均能得到多數權利人、相關單位人員的協助與審慎的檢討與決斷，始能順利完成。UR



事業施行區域圖



建物剖面圖

表 1 事業計畫概要

所在地	東京都港區赤坂一丁目 8 番 1 號		
實施者	更新會		
都市名	港區人口 24 萬人(2017 年 7 月)		
地區面積	約 2.5 ha		
辦理經過	都市計畫核定	2011 年 9 月	
	事業計畫核定	2012 年 8 月	
	權變計畫核定	2013 年 9 月	
	完工	2017 年 8 月	
事業概要	用途	事務所、集合住宅、集會設施、店舖	
	建築面積	約 7,130 m <sup>2</sup>	
	總樓地板	約 175,300m <sup>2</sup>	
	建蔽率	約 44%	
	容積率	約 900%	
	樓層	地上 38F/地下 3F	
土地利用		更新前	更新後
	公共用地	8,562m <sup>2</sup>	9,071m <sup>2</sup>
	建築用地	16,597m <sup>2</sup>	16,088m <sup>2</sup>
	權利人數	更新前 64 人 / 更新後 60 人	
參加更新會員	新日鐵興和不動產、福岡地所、JST 公司、NIPPO 名鐵不動產、赤坂一丁目特定目的公司		



大街區未參與本事業的三會堂建物(林宜樺攝)

## 活動花絮

### 「家居理玉」更新案上樑

「家居理玉」位於士林區福志路及中山北路五段交叉口，緊鄰福林橋。更新後規劃一棟店鋪、辦公及住宅混合使用大樓，以滿足各地主的需求，並留設人行步道及開放空間供公眾使用。本案於 2012 年申請報核，在歷經三年多的事權計畫審查，順利於 2016 年核定公告！今舉辦鋼構上樑典禮，預計明年申請使照。

案件詳情請見簡訊第 70 期、第 72 期，或至本基金會網站了解：[http://www.ur.org.tw/plan/career\\_view/55](http://www.ur.org.tw/plan/career_view/55)



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：urf@ur.org.tw

董事長：張隆盛  
 主編：丁致成  
 發行人：陳松森

