

公辦都更回顧與展望

業務研展部主任 麥怡安
主任規劃師 廖美莉

都市更新條例公布前，臺北市就透過都市計畫法辦理公辦更新，柳鄉社區更新就是第一個案例，後來隨著更新條例公布，由民間主導的更新事業逐漸變成大宗。其實，政府公辦都更的腳步一直進行中。早在 10 年前，政府就透過辦理先期規劃，研擬更新計畫，並指定若干優先更新的示範基地。之後適逢財政部政策停止標售國有土地，公有地無法以過去慣用的標租、標售方式開發，導向以都市更新條例第 9 條方式主導都市更新，致使公辦都更案逐年遞增。

從公有土地、眷改土地更新說起

回顧公辦都更辦理歷程，早在 1997 年「都市更新方案」到 2005 年「都市更新示範計畫」，透過補助地方政府辦理「劃定更新地區」、「訂定都市更新計畫」及辦理都市更新相關規劃，選定示範計畫，希望藉由招商引進民間投資。2006 年，「加速推動都市更新方案」主要政策內容之一就是推動以公有土地為主的都市更新，並以財政效益大及公地比例高為原則的更新地區，作為優先開發基地，可經公開評選程序甄選實施者，陸續推出「四大金磚」及「六大指標性都更案」等，希望以更新方式有效利用低度使用甚至被占用的公有地。

2008 年底，內政部營建署經公開評選委託本基金會成立「都市更新推動辦公室 (2009-2010)」，協助營建署檢討公辦更新面臨的問題，建立政府主導公辦都市更新完整的 SOP，以及各類型招商計畫及文件範本、公辦都更推動手冊、都更條例修正草案 (公辦部分)。

隨後 2009 年「愛臺十二建設：都市更新推動計畫」、2010 年「都市更新產業行動計畫」、2015 年「都市更新發展計畫」也都陸續編列預算補助政府為主更新案規劃設計及前置作業費，協助進行公辦都更關聯性公共工程及招商作業。都市更新案招商作業在 2010 年底開始正式啟動，如：基隆火車站暨西二西三碼頭、和平島東南側水岸更新計畫等。

另外，各單位公產管理機關為了能夠積極推動市區低度使用的公有地開發，如低度使用或閒置的公務機關辦公室、宿舍、眷舍及許多地區警察局或派出所與消防隊等公有建物，也主動透過更新條例第 9 條方式辦理都更，公開徵選實施者。本基金會曾於 2012 年協助臺北



2008 年內政部營建署委託成立都市更新推動辦公室

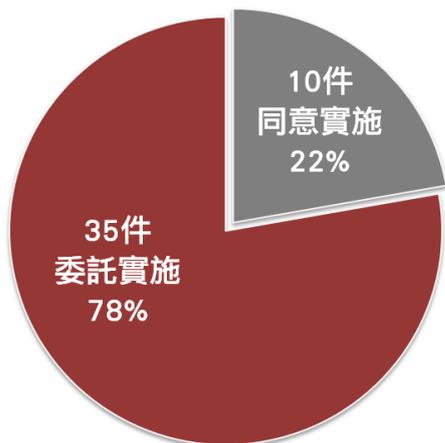
市政府財政局辦理中正區南海段五小段(建中眷舍都更案)、信義區犁和段三小段(六張犁派出所都更案)評選出潤泰創新國際股份有限公司為最優申請人。

此外，在政府主導都市更新案中，國軍老舊眷村更新個案也遍及全臺。2006 年「加速推動都市更新方案」即指示優先以已完成原有眷舍遷移安置、現況閒置未使用之土地，推動公辦都更，臺北兩農山莊、崇德隆盛新村、崇仁新村更新案即是屬於「改建基地」更新完成的社區範例。而大面積的「處分基地」因配合政策不再公開標售，也自 2011 年起改由政府主導方式辦理都市更新，2014 年 1 月本基金會就協助冠德建設取得松山機場南側松齡新村公辦案之最優申請人，並於去 (2017) 年 8 月 24 日核定事業計畫。

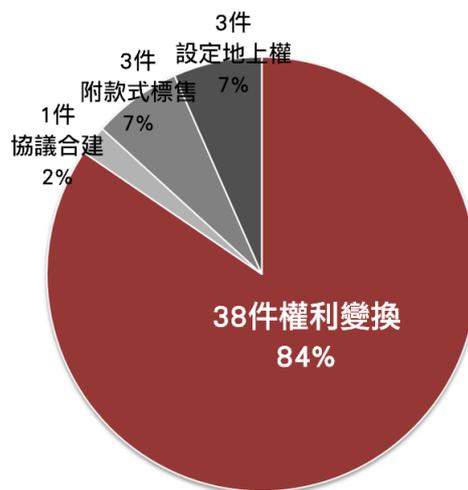
從公辦都更歷程來看，過去公辦都更的基地多以大面積或比例較高的公有土地，除了遏止私地「以小吃大」的疑慮外，更希望藉由公有土地的更新，引導該地區開發定位及都市發展方向，並帶動周邊私有地更新，扮演好領頭羊的角色。

從委託實施、同意實施到自行實施

此外，更新條例第 9 條載明直轄市、縣(市)政府主導都市更新有三種處理方式，包括「自行實施」、「委託實施」或「同意實施」。運用最多者為「委託實施」，就是經公開評選程序委託都市更新事業機構，根據本基金會



政府主導都市更新處理方式統計圖



政府主導都市更新實施方式統計圖

統計，招商成功的公辦案中，約 78%是以「委託實施」辦理者。2008 年完工新北市板橋縣民大道「昇陽府中棧」就是全國首件「委託實施」更新事業。

其次為「同意實施」辦理者，約佔招商成功公辦案之 22%；「同意實施」就是同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業，如臺北市崇仁花園、崇德隆盛新村、松齡新村等，就是臺北市政府同意國防部為實施者辦理者。2015 年營建署解釋有關政府捐助成立之財團法人機構，經直轄市、縣(市)主管機關依更新條例第 9 條第 1 項規定同意為實施者應無不可。故近期臺北市政府同意財團法人台北市都市更新推動中心擔任捷運大直北安段、捷運科技大樓瑞安段、敦化安和、南港轉運站東側商三特等公辦案實施者，再分別透過公開招商程序徵求「投資人」。

而「自行實施」就是由直轄市、縣(市)主管機關自己擔任實施者，由於受限於政府機關能量，早期自行實施案例較少，僅有如：新北市三峽三角湧老街整建維護案。但是近年來，我們可以發現自行實施的案件增多，

尤其是臺北市，士林區華榮市場、大同區斯文里三期等都更案都是由臺北市政府自行實施的個案。

為了增加公辦都更執行彈性，健全政府主導都市更新機制，確保私部門參與公辦案的權益，在目前送請立法院審議的都市更新條例修正草案中，特別修正第 11 條至第 19 條條文，載明經主管機關同意實施更新之其他機關（構），得經公開評選委託都市更新事業機構實施都市更新事業，並增訂關於公開評選申請、審核及爭議處理之規定，讓政府主導都市更新案法令機制更臻完整。

從權利變換到設定地上權、附款式標售

除了處理方式外，公辦都更案的推動方式也是值得觀察的重點。2011 年內政部營建署公告「政府為主都市更新招商手冊」以來，案件類型因政策走向與個案區位條件逐漸朝多元化發展。

政府為主辦理之都市更新案，依土地產權狀態、地上物拆遷難易程度及是否具備特殊目的之都市機能等特性，可以分為 A1、A2 權利變換、設定地上權、附款式



隆德天下(左，原崇德隆盛新村)及崇仁花園(右，原崇仁新村)是國防部「改建基地」重建完成的個案。(丁致成攝)

標售等四類的招商推動模式。A1 權利變換為一階段權利變換方式，適用於更新案件為地上物單純、私有土地所有權人佔少數，且更新地區區位具有招商投資誘因，可招商後交由實施者或廠商擬訂更新事業計畫及權利變換計畫，進行後續拆遷安置相關事宜。但若公私土地夾雜且包含多戶之私有地上物或違章建築戶者，則可採 A2 權利變換，先進行平面分配，確認土地交換分合位置後，再公告招商，進行立體分配權利變換，以提高後續更新之誘因。

若公有土地因政策需要，欲保有長期土地收益或不宜細分產權之更新地區，則可以設定地上權方式辦理，收取權利金與土地租金為公有土地利用之收益。本基金會協助臺北市財政局辦理的北投區新民段公辦案就是以設定地上權方式招商成果的第一案。前述提到的國防部松齡新村公辦案也是以設定地上權方式辦理。

另外，如更新地區土地及建物權屬全為公有，且公有管理機關無後續處分計畫或特殊需求者，且更新後為一般商業、住宅使用，無須政府經營管理，則可採附款式標售方式進行。以招商成功的公辦案來看，權利變換方式為目前各單位主要的開發方式，約佔 84%，設定地上權、附款式標售則各佔 7%，其餘還有少數自地自建、協議合建方式。

政府主導公辦更新案成果值得期待

政府 10 年前開始籌劃政府主導的更新計畫至今，公辦更新案成果已經陸續展現，值得持續關注。地方政府

主導的招商案也都陸續決標，並進行後續事業計畫申請報核、審議程序；同意國防部眷改土地更新事業徵求更新事業機構的部分，事業計畫也陸續申請報核。

從已完成招商的個案來看，雖然台灣公辦都更 50% 集中於臺北市、新北市，但其他縣市也仍有表現，今（2018）年本基金會協助桃園市完成桃園火車站周邊東門停車場公辦案、新竹市復中段 574 地號公辦案等招商作業。臺北市政府在 2016 年宣布「臺北市公辦都更 8+2 旗艦計畫」、發佈「臺北市公辦都更實施辦法」，希望透過運用都市計畫、都市設計及都市更新手段，由政府主辦所有前置規劃與更新計畫擬訂作業，繼而進行公開招商，引進民間資金投資或必要時由政府相關建設資金導入，推動公辦更新，希望跳脫以往僅是都更審查者的角色，擔負起都更實施者的主動角色，其中大同區蘭州斯文里整宅更是公辦都更指標性個案，斯文里三期公辦案目前已經進行拆除作業，這是公辦都更案例中第一個以私地主為主、由政府擔任實施者的案例，十分難得，具有指標意義。

儘管整體不動產市場不景氣，但在政府積極推動下，公辦都更的成果逐步展現，但都市更新應是多元並進的，除了希望藉由公辦都更帶動周邊民辦都更外，期待政府持續支持民辦都更，加速民辦案的審議進度；此外，除了臺北市、新北市外，其他地方政府推動都更能量有限，期待「國家住宅及都市更新中心」的成立，能夠協助這些地方政府公辦都更也能遍地開花，公辦都更能夠有更新的一波表現。UR



「冠德大境」是 2007、2008 年本基金會協助的類公辦更新案，該案由臺北市政府公開甄選冠德建設為實施者。（丁致成攝）

各縣市歷年公辦更新招商成功重建案件一覽表 (本基金會統計，統計時間至 2018 年 5 月)

縣市別	決標年	案名簡稱	實施者/最優申請人	公辦方式	實施方式
臺北市	2000	崇仁花園	國防部總政治作戰局	同	權
		崇德隆盛	國防部總政治作戰局	同	合
	2006	景美羅斯福路市有眷舍 (第凡內)	華非建設股份有限公司	委	權
		信義區逸仙段二小段 107-2 地號	東家建設股份有限公司	委	權
	2009	中山段四小段 580 地號	保強建設開發股份有限公司	委	權
	2010	▲木柵段三小段 623 地號	將捷股份有限公司	委	權
	2012	◆財政局中正區南海段	潤泰建設股份有限公司	委	權
		◆財政局信義區犁和段	潤泰建設股份有限公司	委	權
	2013	松山區敦化段四小段 363-1 地號	國防部政治作戰局(受託人：寶路營造)	同	地
	2014	▲南港調車場 (更新單元一)	南港國際一股份有限公司	委	權
		▲南港調車場 (更新單元二)	南港國際二股份有限公司	委	權
		◆財政局北投區新民段	富邦人壽保險股份有限公司	委	地
		▲國防部松齡新村	國防部政治作戰局(受託人：冠德建設)	同	地
		萬華區福星段四小段 371 地號	長虹建設股份有限公司	委	權
	2017	捷運科技大樓瑞安段	臺北市都市更新推動中心(投資人：冠德建設)	同	權
		捷運大直北安段	臺北市都市更新推動中心(投資人：冠德建設)	同	權
華榮市場		臺北市政府	自	自	
蘭州斯文里整宅		臺北市政府	自	權	
2018	▲敦南安和	臺北市都市更新推動中心(投資人：寶紘建設)	同	權	
	南港轉運站東側商三特	臺北市都市更新推動中心(投資人：潤泰創新)	同	權	
新北市	2003	板橋舊站台鐵宿舍 (府中棧)	昇陽建設股份有限公司	委	權
	2004	北門街	實陽建設股份有限公司	委	權
	2007	▲財政局 140 冠德大境(一)	冠德建設股份有限公司	其他	權
	2008	▲財政局 781 冠德大境(二)	冠德建設股份有限公司	其他	權
	2011	勝開大地	開晟建設股份有限公司	委	權
	2013	板橋區介壽段 146 地號	樂揚建設股份有限公司	委	權
		◆新莊區文德段派出所	皇翔建設股份有限公司	委	權
		板橋區民權段	皇翔建設股份有限公司	委	權
	2014	國防部江陵新村	國防部政治作戰局(受託人：遠雄建設)	同	權
		頂埔站周邊	皇翔建設股份有限公司	委	權
◆新店行政園區		冠德建設股份有限公司	委	權	
2017	汐止區智興段 281 地號	北碁建設股份有限公司	委	權	
桃園市	2017	中興巷公辦都更	昇陽建設股份有限公司	委	權
	2018	◆桃園火車站周邊東門停車場	立信工營造股份有限公司	委	權
新竹市	2013	新竹後火車站	遠雄建設事業股份有限公司	委	權
	2014	國防部北赤土崎新村	理銘開發股份有限公司	委	權
		國防部四知四村	金旺宏實業股份有限公司	委	權
		國防部忠貞新村	遠雄建設事業股份有限公司	委	權
		國防部金城新村、日新新村	理銘開發股份有限公司	委	權
		國防部第十村	遠雄建設事業股份有限公司	委	權
	2016	東光段 397 地號	勤睿建設股份有限公司	委	權
親仁二小段 12 地號		理銘開發股份有限公司	委	權	
2018	▲復中段 574 地號	利晉工程股份有限公司	委	權	
臺中市	2014	國防部建功 4 地號	力麒建設股份有限公司	委	標
臺南市	2013	飛雁新村	遠雄建設事業股份有限公司	委	標
	2014	精忠三村	國防部政治作戰局(受託人：遠雄建設)	同	權
		鐵路地下化住宅	富立建設股份有限公司	委	標

備註 1：本表不含「整建維護」公辦案。「兩農山莊」因為臺北市都市更新實施辦法時期案件，未列於表上。

備註 2：「公辦方式」為「同」「同意實施」，「委」表示「委託實施」，「自」代表「自行實施」，「其他」表示為「類公辦更新案件」(非依都市更新條例第 9 條招商案件)。當實施方式為「自行實施」案件時，其「決標年」改以該案事業計畫送件報核年為統計依據。

備註 3：「實施方式」為「權」表示「權利變換」、「地」表示「設定地上權」、「標」表示「附款式標售」、「合」表示「協議合建」、「自」表示「自地自建」。

備註 4：◆表示本基金會主導或協助案件招商作業，▲表示本基金會為最優申請人之規劃單位案件。

臺北市大同區「斯文首善」公辦都更

駐點辦公室 貼切住戶之所需

臺北市都市更新處

白柯市長 2014 年 12 月 25 日上任之後，隨即啟動公辦都市更新作業，透過全市性盤整資源後，於 2015 年 1 月 22 日正式宣示「臺北市公辦都更 8+2 旗艦計畫」，並著手制定公辦都更實施辦法，說明公辦都市更新係為有效推動都市更新基於公共利益及公共安全主動引導更新地區之開發，達成改善居住環境品質、增加公共住宅存量及地區機能調節等目的。

公辦都市更新啟動 整宅地區優先示範

在 2015 年初宣布的「臺北市公辦都更 8+2 旗艦計畫」中，即包含了「蘭州國宅及斯文里一二三期整宅」；這些整宅地區係 1964 至 1975 年間辦理地區公共建設，興闢公共設施時，為安置地上違建及部分合法建築物拆遷戶所興建之現代化住宅，當時考量住戶經濟能力，住宅單元多採小坪數規劃設計(約 8 - 12 坪)，惟歷經多年演變，建築物現多已老舊窳陋、不堪使用，未能與鄰近地區發展配合，甚且於如此小的居住單元中，住著一家子人口，居住環境品質甚為低落，且有衛生及消防救災等公安問題。

都市更新計畫整體規劃 專案駐點辦公室在地深根

蘭州國宅及斯文里一、二、三期整宅因現況產權複雜、土地持分小，更新意願整合不易，且受松山機場建築物高度限制，致民間開發缺乏財務可行，改建窒礙難行，自 53 年興建至今未有實施者願意進場辦理都市更新，今市府秉持公辦都更精神，兼顧公共利益，整合公部門資源，並以社會救助及改革之精神，以自行投入資金方式擔任實施者，一肩扛起都市更新的重任。

因蘭州國宅及斯文里一、二、三期整宅地區佔地廣大，考量資源有限，全區必須分期、分區、分階段進行開發，為使整體發展漸趨一致，本府更肩負起擬定都市更新計畫暨配合擴大劃定更新地區之責，將全區規劃為一個更新地區、四個更新單元，透過更新計畫載明土地使用計畫及整體環境規劃構想，規劃地區性公共設施用地及提供之服務性設施，藉此引導各單元之開發行為。

為掌握地區狀況，市府自 2015 年 2 月 2 日便成立公辦都更駐地專案工作站，駐紮於當地、深入地區，調查需求、傾聽心聲、搜集意見；為使居民充分了解計畫內容，工作站駐地期間，更分期、分區、分樓層召開了近百餘場次之公辦都市更新說明會，說明會期間也併同調查由市府擔任實施者之意願，居民有任何問題，也習



拆除動工暨新廈命名典禮

慣前來工作站諮詢討論，久而久之，工作站儼然也成為社區中心。

斯文里三期 開放住戶優先選配

意願調查之後，斯文里三期整宅自 1969 年興建至今，其單元內共有 260 戶，同意比例為 70%，相較於其他單元高，因此擇定為優先推動的單元；市府於去(2017)

年 7 月 23 日召開報核前自辦公聽會，宣告啟動都市更新程序，事業計畫及權利變換計畫於同年 9 月 22 日報核，歷經各階段法定程序，全案終於今(2018)年 2 月 14 日核定發布實施。



成立專案駐點辦公室



更新計畫範圍圖(一個地區四個單元)



更新後規劃示意圖

斯文里三期公辦都更案的推動關鍵之一，在於全案的公共性及公益性，本案興建後為地上 13 層、地下 3 層之建物，共 350 戶單元，共同負擔費用約 16.77 億，其共同負擔比例為 32.57%，其中管理費用僅提列人事行政管理費 2% 及風險管理費 2% (約 6400 萬元)；更新選配期間，由所有權人優先選擇，剩餘的 132 戶公宅及 101 個車位才由市府以地主身份及實施者身份折價抵付分回，而分回的單元更新後將作為公共住宅使用，除了可作為全區其他期單元或大同區啟動更新時之中繼住宅外，分回的車位後續也將開放供公眾使用，以彌補周邊公共設施服務之不足。

跨世紀的社會工程 關心所有權人更關照弱勢租戶

計畫核定之後，這項跨世紀的社會工程才正要開始，由於地區環境較窳陋，多數社會中的弱勢戶僅能負擔的起這邊的房租，因此在斯文里三期 260 戶住戶中有著近 130 戶的列冊弱勢戶，市府不僅關心所有權戶中繼安置，更關照弱勢租戶，並透過上千次的親訪、電訪調查弱勢租戶的需求，包含人口數、可負擔的租金範圍、居住區域、特殊的居住環境...等，唯有更精細的資訊，才能提

供更符合需求的協助。

在掌握需求之後，市府進而提出創新協助方案，在空間媒合上，透過公宅資源先行留控一定戶數供作媒合，另也透過市府包租代管系統，協助找到可以中繼安置或長期安住的家；此外，考量弱勢戶搬家過程恐無力負擔搬家費用，市府也提供每戶 3 車免費搬家車服務協助搬遷；而弱勢戶往往擔心搬家後喪失協助資源，為此市府也啟動了弱勢關懷陪伴計畫，號召了全臺北有志的志工及學生加入，透過家戶訪調了解其更新前網絡情形，並於搬家期間給予搬家打包協助，於搬至新住所後，協助將其社會福利網絡串接不斷線；而全區的弱勢住戶也在今 (2018) 年 4 月 10 日全數找到長期安住的新家。

化繁為簡的建物騰空點交 蒐集家戶故事

隨著一戶戶住戶搬遷後，建物騰空點交作業緊接而來，260 戶住戶需分別前往自來水處、電力公司、中華電信公司、有線頻道業者...等管線單位申請停用或移轉，倘以 1 戶需前往 5 處申請，全區住戶將需要至少上千次的移動與往返，為了化繁為簡，市府也特別邀集各管線單位成立一站式服務，讓住戶能就近完成申請作業。



斯文里三期拆除前現況



駐點專案工作站

公宅及中繼宅帶看

- 1/12 行天宮
- 1/13、1/25 基河三期
- 1/17、1/24、2/6 敦煌公宅



包租代管物件帶看

- 1/22、1/25、1/26、1/29



家訪協助申請包租代管

- 1/22、2/2、2/6



完成2戶中繼宅簽約

- 2/8



弱勢中繼與陪伴計畫

住戶們在管線單位申請停用或移轉後，便將房舍點交予市府，在點交的過程中，我們也蒐集了不少的家戶故事，有的是與手足兒時玩樂的生活點滴，有的是與家人相處的溫馨情誼，有的是與鄰居相互扶持的患難情感...為了不讓回憶隨著點交而消失，市府也細心的在斯文里三期公辦都更臉書粉絲專頁上，詳細的記錄著每一段讓人感動滿滿的家戶故事。

拆除動工暨新廈命名典禮

隨著拆除的時間一點一滴的靠近，越能感受到住戶們既不捨又期待的心情，於是市府再次邀請所有住戶們回來參與道別前夕團聚，社區裡的清潔志工特別在活動前發動了社區清潔日，而團聚當日，社區媽媽們也紛紛準備拿手的美食，炒米粉、炊油飯...而搬出的街坊鄰居紛紛歸來，整個社區如同為著可以更新而慶祝著，霎時空彷彿回到斯文里三期當時繁華的樣貌。

所有的故事，總是有個結局，斯文里三期整宅歷經 50 年的發展，終在今 (2018) 年 5 月 18 日順利進行拆

除典禮，並經所有住戶票選新廈的新名字為「斯文首善」，宣告了嶄新的生命即將到來，全區將規劃為地上 13 層、地下 3 層的建築物，350 個單元，並規劃有電梯、開放空間，更新後，將讓所有住戶住得更便利、住得更安全、住得更安心。

全臺首次推動 經驗整理再出發

過去，市府多扮演審議的角色，在斯文里三期公辦都更這個案子，市府選擇承擔重任，編列預算、投入人力進行駐點溝通、意願整合、規劃設計、權利變換、工程興建...等工作，身份轉為實際操作者，是全臺首次的公益性公辦都市更新，推動過程更全面將資訊藉由官方網站及臉書粉絲專頁公開並推廣，這樣難得的多元創新經驗，市府也將再檢討，整理為操作的制度及 SOP，期能做為後續推動的參考。更多的過程紀錄以及影像紀錄，可上本案 FB 粉絲專頁瀏覽閱讀 (<https://www.facebook.com/SiwenVillage3>)。📖



遠眺蘭州國宅、斯文里 (照片左側藍色鷹架為拆除中的斯文里三期)。

新北公辦都更最前線 逐見重建成果

新北市政府都市更新處

新北市政府近年推動公辦都市更新以大面積公有土地，或是配合重大建設、策略性開發的地區，由政府主動發起，以公辦都更方式辦理。自升格新北市以來，新北市政府目前推動公辦更新案計 11 案，其中 2 案已施工中，4 案已完成招商，5 案尚在招商或規劃評估階段，期能以公辦都更逐步帶動周邊地區居民都更意識，進一步達成環境整體營造與改善之目標。

大陳地區公辦都更 處理老舊建物 維繫鄰里關係

新北市永和大陳社區位於永和區環西路側，緊臨河岸景觀，區位條件相當良好，現況為大規模老舊建物、居住安全堪憂，新北市政府為了改善當地整體居住環境，積極推動都市更新作業。

永和大陳社區總面積約為 8.2 公頃，現住戶約 1,500 戶，因當地增改建情況普遍，及歷年產權移轉，使得當地產權相當複雜，產生許多有房無地、有地無房等特殊狀況，雖然公有土地比例佔約 50%，但與私有土地夾雜，加上複雜的產權問題，使市府辦理都市更新整合時，困難度相對提高，但考量其具有更新之急迫性，故於 2010 年 4 月公告「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫」，劃分為 7 個更新單元。其中更新單元 2 已於 2011 年招商成功徵選實施者「開晟建設股份有限公司」，開始推動都市更新作業。

更新單元 2 的推動，自 2012 年起新北市政府及實施者即積極與當地居民進行面對面的說明溝通，經過了多場說明會及座談會，降低民眾對更新的疑慮，增加住戶對本案之信賴感。此外，並適時反映居民問題予實施者，建立雙方良善的溝通管道，逐漸獲得社區居民的認

同，進而參與更新。最後，歷經將近 4 年在新北市政府與實施者共同努力、積極協調之下，更新單元 2 於 2015 年 2 月 24 日發布實施更新事業暨權利變換計畫，並於 2016 年 4 月 6 日正式動工，預計明（2019）年完工。

新店行政生活園區公辦都更 舊市區核心蛻變轉型

新店行政生活園區位於新店區公所捷運站東側，面積約 1.2 公頃，更新單元內現況原為新店區公所、地政事務所、消防隊、戶政事務所、稅捐稽徵處與警察局等行政單位，該區係為新店行政核心區域。因考量現地建物老舊、辦公空間狹小已不敷使用及停車空間的不足等，逐漸無法滿足現代服務需求與行政效率。

新北市政府為了改善新店區公共服務品質並使土地使用多元化，將原機關用地變更為「行政園區特定專用區」，並以都市更新的方式進行整體規劃，更新後除了提供「聯合服務櫃檯」強化行政機關服務與空間品質外，亦將設立新店區國民運動中心，結合地區型商業設施、住宅等多樣化的都市機能，以「多功能複合使用」方式，結合作業、居住、休閒等功能，使本地區成為一複合式行政園區。

新店行政生活園區垂直整合多個地方行政單位，並規劃 1 座國民運動中心，故新北市政府於招商前期階段主要協助整合各機關需求及運動中心特殊規劃，將其明訂於招商計畫中，以協助降低民間投資人財務整合評估之風險，所面臨之課題有別於其他公辦都更案，亦為本案最複雜之處。

本案於 2014 年 10 月 20 日與經公開評選優勝實施者「冠德建設股份有限公司」完成簽約，且其都市更新



大陳地區更新單元 2 公辦案施工現況(左)及更新後建物模擬圖(右)。

危老重建啟動

簡單、快速、有獎勵 鼓勵民眾重視居家安全

內政部營建署都市更新組

依內政部不動產資訊平臺統計，全國住宅類建築物中，30年以上之4、5樓建築物約有8萬6千棟，危險及老舊建築物數量龐大，存在著面臨高強度地震造成建築物倒塌、人民生命財產受損之風險；又臺灣的人口高齡化，提升高齡者居住生活品質、改善建築物安全及有品質的居住環境，是全民一致且迫切的期待，也是政府推動危老重建政策的重大使命。

高效率立法 制定危老重建條例誘因多

為協助危險老舊且全體同意的社區加速改建，政府高效率制定「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，該條例於去(2017)年1月提送立法院審議，不到半年時間，立法院即三讀通過並於去年5月10日公布施行，並於同年8月發布5項子法。各地方政府也自2017年11月陸續完備自治法規受理民眾申請重建計畫，今(2018)年4月已全面受理申請。

危老重建條例為簡化行政程序及縮短審查時間，規定全部土地及建築物所有權人均須同意始得提出申請。為協助加速民眾於重建前整合作業，危老重建條例未規定申請面積，並給予最高容積獎勵額度為基準容積1.3倍或

原建築容積1.15倍、3年內申請重建者可額外獲得10%之基準容積獎勵等獎勵誘因，並於訂定獎勵項目時，以明確化、簡單化為原則，規範原建築容積高於基準容積、符合危險及老舊建築物條件、建築基地退縮建築、建築物耐震設計、綠建築、智慧建築、建築物無障礙環境，以及協助取得及開闢周邊公共設施等8項申請容積獎勵項目。另外加速行政效能，危老重建條例施行細則中特別規定，各縣市主管機關審查重建計畫期程以30日為原則及退補件以一次為限，以落實行政效率保障民眾權益。

此外，危老重建也參照都市更新條例模式給予稅賦優惠，即重建期間地價稅及房屋稅免徵，重建後2年地價稅及最長12年房屋稅減半徵收。

除建築物容積獎勵及稅賦優惠外，危老重建條例更規定各主管機關應補助民眾辦理耐震能力評估及重建計畫費用，目前內政部已編定預算補助耐震能力初步評估每件6,000至8,000元、耐震能力詳細評估每件最高可補助40萬元、重建計畫之擬定每件補助5萬5,000元，讓建物所有權人於耐震能力評估至擬具重建計畫之重建過程，獲得實質的金融協助。

(文承8版)

事業暨權利變換計畫已於2016年8月22日發布實施，規劃興建1棟31層樓行政辦公大樓、1棟30層樓住宅大樓及1座新店國民運動中心，基地內同時有規劃留設街角廣場、4公尺以上人行步道及8公尺公眾通道等公共開放空間，還有新店國民運動中心屋頂大草坪之綠化

空間，讓更新後除了提供優質、效率的行政服務環境外，透過綠意的佈設，更加增添都市活力，同時亦將帶動新店地區的整體發展。本案目前已於去(2017)年4月10申報開工，預計2020年完工。



新店行政生活園區公辦案施工現況(左)及更新後建物模擬圖(右)。

連結都計、都設及文資 重建危老屋翻轉市容景觀

於立法過程中，外界常質疑危老重建條例建築容積獎勵恐破壞都市計畫體系、隨意重建產生都市之瘤與補丁現象。實際上，從條例至相關子法，除建蔽率及高度授權各縣市政府可檢討放寬外，未排除都市計畫法及建築法等規範，並載明危老重建對象，須具有危險或潛在危險須立即改善避免損害之建築物，若屬具有歷史、文化、藝術及紀念價值者，仍須循文化資產保存法等規定修復再利用。各縣市政府可透過都市計畫檢討、都市設計審議等機制有效管理都市景觀風貌，並結合危老重建時之建築設計及退縮建築、綠建築等，逐步改善都市景觀並提供民眾更安全的居住環境。

我國目前各住宅區之基準建蔽率多為 30% - 60%，但實務上早期建築物實設建蔽率幾乎達到 90%。危老重建條例授權地方政府得予以放寬住宅區建蔽率，主要係考量因現有建蔽率之規定導致一樓重建後之使用面積大幅減少，多有一樓所有權人重建意願不高難以整合的問題。故如能放寬部分建蔽率促進危老屋重建，其重建後基地之建蔽率將低於重建前，反而可有效釋出法定空地，提升都市防災功能及基地透水性。

至於高度放寬，考量因地制宜及地方自治精神，由各縣市政府以各自都市發展規劃進行檢討是否放寬。依統計，目前已有新竹市等 6 縣市檢討不放寬，其他縣市仍在檢討或審議中。

中央政府持續精進行政作為及提供協助

危老重建條例為新訂定之特別條例，不諱言，對各縣市政府、建築師、專業技師或民眾而言，均為陌生的法令規定。為積極宣導危老重建法令及政策，內政部於 2017 年 9 月中旬起辦理 6 都及東部地區宣導說明會，迄今已講習計約 35 場；另 2018 年 6 月中旬起至 8 月，與各地方政府積極合作赴全國各地辦理宣導講習，直接與民眾面對面溝通危老重建政策與執行實務，促請民眾踴躍向直轄市、縣（市）主管機關提出重建申請。

另為加強政府執行量能，內政部除於 2017 年 9 月完成重建計畫申請及審查等示範書表文件，提供各縣市政府參考運用外，自同月起每 2 個月邀集各地方政府召開全國危老重建推動聯繫會報，控管執行進度、協助解決行政疑義並創立各縣市執行經驗交流平臺，迄今已召開 5 場聯繫會報。

此外，為降低民眾重建負擔，提高重建意願，內政部已擬定「全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強方案」及編列預算 60 億元，補助民眾辦理耐震能力初步評估、詳細評估及重建計畫擬定費用，並補助各縣市政府成立危老重建輔導團，以深入社區積極輔導方式，協助民眾推動危老重建。

在金融協助部分，2018 年 6 月 6 日總統公布增訂「都

各地方政府推動危老重建受理件數表 (統計至 2018/06/15)

縣市別	重建計畫件數	2017 年 5 月起耐震能力評估	
	申請/核定	受領補助數	已完成數
宜蘭縣	0/0	80	79
基隆市	1/0	7	6
臺北市	3/0	172	206
新北市	13/9	1,087	406
桃園市	1/1	280	271
新竹市	2/1	2	5
新竹縣	0/0	0	2
苗栗縣	0/0	24	24
臺中市	7/2	32	40
彰化縣	0/0	20	0
南投縣	0/0	40	40
雲林縣	0/0	1	0
嘉義市	0/0	6	6
嘉義縣	0/0	6	6
臺南市	2/2	50	44
高雄市	2/1	42	43
屏東縣	0/0	18	16
花蓮縣	0/0	6	6
臺東縣	0/0	2	0
澎湖縣	0/0	0	0
連江縣	0/0	0	0
金門縣	0/0	3	0
合計	31/16	1,878	1,200

市危險及老舊建築物加速重建條例」第 10 條之 1，鬆綁銀行法第 72 條之 2 對商業銀行建築放款限制，以及內政部將於 2018 年 6 月底與財團法人中小企業信用保證基金簽訂契約，勻撥 10 億元專款提供 100 億元額度之危老房屋重建工程費用信用保證，將為危老屋重建再注入兩道強勁之金融暖流。

民間投入 信心持續增溫

各縣（市）政府自 2017 年 11 月陸續受理民眾申請耐震能力評估及重建計畫作業，至今補助耐震評估辦理 1,878 件，已完成評估 1,200 件；另重建計畫申請案，各縣市計已受理 31 件，15 件完成核定，其中新北市及高雄市各有 1 件已申請建造執照，2018 年 5 月 11 日高雄市重建首案也已辦理動土典禮，可見民間投入危老重建之積極程度與信心持續增溫中。

推動加速危老房屋之重建政策，為我國推動居住安全最實質且必要的政策。中央政府將更積極投入協助民眾及各縣市政府推動重建。期望在中央與地方、政府與民間通力合作下，促進危老屋重建，提供民眾一個安全又安心的家。 

桃園市都更總顧問案完成階段性任務

更新事業部主任 董政彰
規劃師 張雅婷

桃園市政府住宅發展處自 2015 年 4 月 10 日成立，除大力推展住宅政策興建社會住宅外，也積極推動桃園市的都市更新工作，委託本基金會於 2016 年起擔任都市更新總顧問，協助桃園市都市更新推動的各項工作，今年已邁入第三年。

以專業顧問提升都更業務質量

本基金會在二十年間曾協助八個縣市政府，擔任都市更新顧問，配合中央更新法令修正，提出相關策略及修法建議，健全各縣市都市更新法令，並協助辦理相關法令修訂法定程序作業，依縣市政府需要，提出都市更新政策建議，給予都市更新專業諮詢。

桃園市近年積極推動都市更新，除已完成「中壢區中興巷公辦都更案」招商作業，第二案「桃園區東門停車場公辦都更案」亦已完成甄審作業。都更政策面則積極進行劃定都市更新地區、補助民間辦理都更事業等。

目前已公告劃定 13 處都市更新地區及 8 處整建維護策略地區，受理民間申請都市更新補助約 40 案(含重建、整建及維護)，其中已有過半數核定補助。

協助案件審查 增進審議效率

因此，為了提升都市更新審查效率，降低民間推動都更的阻礙及成本，增進民眾參與都更意願，本基金會擔任總顧問的重點工作就是從實務中著手，在都更案審查過程中提供初審意見及相關諮詢服務，2016 年協助了 18 案的審查作業、2017 年 22 案，這些個案包括重建、整建或維護方式的更新事業，大大提升計畫審議時效及品質。

另外，桃園市為了活化桃園市區的老屋，賦予老宅新的生命與功能，市府今(2018)年起公告補助具備歷史文化保有再生價值的老屋室內修繕及活化經營計畫，申請案件隨到隨審，本基金會也協助完成 2 件申請案的審查工作，為其他縣市少有的服務內容。

因地制宜研擬法令 完備桃園市都更制度

桃園市原已訂有「桃園市都市更新單元劃定基準」、「桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準」、「桃園市都市更新整建維護補助辦法」、「桃園市都市更新及爭議處理審議會設置要點」、「桃園市都市發展基金收支保管及運用辦法」及「桃園市市有不動產參加都市更新處理原



本基金會參與都更法令研商會議

則」等都更相關法令，法令架構已初步完成，但為更健全桃園市都更相關法令機制，本基金會借鏡過去協助臺北市、新北市法規研修經驗，協助檢討修訂現有都更法令規定。

為了協助災損、海砂屋、輻射屋等更新重建，本基金會 2016 年協助市府修訂「桃園市都市更新單元劃定基準」第六點、第七點，放寬災損、海砂屋等建物以及整建維護之劃定條件，該基準已於前(2016)年 9 月 1 日修訂公告，希望能有利於迫切更新案件的申請。而今年則協助研訂「桃園市協助民間推動都市更新重建補助辦法」，海砂屋及輻射屋可加碼補助之規定。

此外，為了使桃園市審議都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額能符合地區特性與實務需求，提列費用更加明確化、標準化，本基金會今年也協助研訂「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，以提列項目標準化的方式，降低行政裁量、審議會爭論的行政成本；經過多次研商討論後，今(2018)年 6 月已公告實行，完成本基金會總顧問階段性任務。

持續培育都更種子 推廣政策知識

另外，為了推廣都市更新政策，不讓都市更新僅淪為政策口號，本基金會於去(2017)年就開始協助辦理「桃園市都市更新培訓課程」，宣導法令觀念、增進實務經驗的交流，市民迴響反應熱烈(詳第 76 期簡訊)，所以今年也將再次舉辦都市更新培訓課程，辦理都市更新巡迴講座，除邀請中央、地方主管機關代表說明最新都更法令外，並由實務經驗豐富講師進行都更經驗交流，協助市民朋友了解都更程序及法令，課程預計在 10 月舉辦，歡迎有興趣的朋友持續注意本基金會網站活動訊息。

文山區福隆「台大敦仁」完工

厝邊歡喜迎新居 即將遷回新家園

更新事業部主任 董政彰
主任規劃師 呂明曄

臺北市文山區溪口街與溪口街 66 巷交叉口的「台大敦仁」都市更新案已於 2018 年 2 月取得使用執照，居民不久即可搬回新家園了！「台大敦仁」更新案從 2009 年 9 月劃定更新單元公告至今，從申請事業概要、事業計畫、變更事業計畫及擬訂權利變換計畫，在地主、實施者持續溝通下，歷經 8.5 年的努力，終於可以讓住戶換得安心舒適的居住環境。

屋況老舊待更新 地主積極參與

「台大敦仁」更新改建前曾是菸酒公賣局製瓶工廠員工宿舍，住有前廠長、廠會計長、總務長等高級首長，後輾轉為私人持有。本案屬於第三種住宅區，因建物多已是 45 年以上的磚造建築，不僅老舊不安全，更缺乏停車空間與人行開放空間，地主有感於建物不敷使用需求，自發性推動更新事業，基地面積為 1,281 m²，2009 年完成更新更新單元劃定後，續申請事業概要核准，2010 年 11 月事業概要核准後，即委由福隆建設與本基金會合作協助說明後續更新程序與方式。

為了取得地主共識，減少更新權利義務上的疑慮，實施者並未直接以事業及權利變換計畫併送方式辦理，而改以先審事業計畫確認相關建築容積、量體與外部空間設計，再行計算各地主權利價值與選屋分房等權利變換內容之方式進行，讓範圍內地主充分了解全案更新後之建築設計、單元坪型與外部居住環境後選擇適合個人需求之單元與車位。

建築設計考量與周邊環境關係

基地鄰近景美捷運站，北側為財政部財政人員訓練所，周遭皆為老舊公寓，僅溪口街為計畫道路，沿街兩側多為汽機車占用，欠缺舒適安全人行空間。因此，實施者當時進行建築設計時，除了在溪口街退縮 6 公尺人行步道外，也同時在 66 巷現有巷道退縮留設了 2 公尺的人行步道，後來北側財訓所亦串連了 66 巷的人行道，讓整體人行動線可延伸至景福公園。

另外，為塑造基地與周圍環境良好關係，減緩建物出入動線對環境的衝擊，設計上將建物量體拉高、棟距加大，以提供良好的通風採光；而且增加更多綠地及戶



外開放空間，將一樓大部分面積規劃為社區公共空間，採低隔間高通透性設計，希望結合景福公園，提供住戶更多與「陽光、空氣、自然」接觸的機會。

會呼吸的黃金級綠建築住宅

本案事業計畫申請約 30% 的都市更新容積獎勵，並

申請增設 15 部停車空間提供附近居民使用，以紓解部分路邊停車需求。此外，基地範圍內原有一棵樟樹，雖然並非文化局列管的老樹，但為了保存社區居民共同記憶，實施者將這棵樟樹保留於基地內。

「台大敦仁」更新後為地上 13 層、地下 3 層之 RC 造住宅大樓，一樓規劃一般零售業，二樓以上均作為住宅使用，建築上採用三級建材設備並申請黃金級綠建築，期望透過種植原生種喬木、於建築外殼增設遮陽板及節能照明與再生能源裝置、設置雨水貯集利用設施、垃圾冷藏裝置等方式，致力提升全棟建築品質，讓居民未來使用上更為舒適便利。(有關本案事業計畫及權利變換計畫內容詳見簡訊第 57 期、第 64 期)。

今年 2 月順利取得執照

本案 2011 年申請事業計畫階段時，取得約 86% 地主同意，事業計畫核定後，實施者福隆建設持續與地主溝通協調，2013 年 8 月申請權利變換計畫階段時，就取得 100% 之同意，展現出範圍內住戶高度共識與信任，經過 1 年半的審查，在 2015 年 1 月核定變更事業計畫及擬訂權利變換計畫，同(2015)年 8 月取得建造執照，今(2018)年 2 月順利取得使用執照。

本基金會協助透過建物第一次測量預審制度，確認建物測量面積與權利變換計畫書圖冊面積一致，無需辦理釐正作業，在相關程序完備後即辦理囑託登記，讓地主早日遷回新家園，期望「台大敦仁」更新重建完成，除改善整體都市環境、重塑都市景觀外，更讓周邊住戶同享良好的人行動線與環境品質，進而帶動附近舊社區之更新。



臨溪口街乙側留設 6 公尺人行步道



溪口街 66 巷財訓所留設之人行步道

計畫內容摘要	
案名	台北市文山區萬慶段一小段 443-2 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
更新後案名	台大敦仁
基地位置	文山區溪口街與溪口街 66 巷交口
實施者	福隆建設股份有限公司
基地面積	1,281 m ²
使用分區	住三
更新前	產權：私有土地 1,281 m ² 所有權人：私有土地 35 人 戶數：24 戶
更新後	用途：一般零售業、集合住宅 實設建蔽率：44.77% 實設容積率：310.92% 更新獎勵容積：875.62 m ² (30.38%) 增設停車位獎勵容積：225 m ² 允建容積：3,982.87 m ² 總樓地板面積：8,453.31 m ² 構造樓層：RC·地上 13 層/地下 3 層 停車位數：汽車 62 輛·機車 60 輛 總戶數：47 戶
實施方式	權利變換
都市更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	邱垂睿建築師事務所
不動產估價	永慶不動產估價師聯合事務所 宏大不動產估價師聯合事務所 麗業不動產估價師聯合事務所
施工	建國工程

更新事業推動歷程

2009.09.04	更新單元劃定公告
2010.11.16	事業概要核准
2011.04.11	事業計畫公聽會
2011.04.20	事業計畫申請報核
2011.12.08~ 2012.01.06	公開展覽
2012.09.10	事業計畫審議會
2013.01.03	事業計畫核定公告
2013.08.14	變更事業及擬訂權變計畫申請報核
2014.01.15~ 2014.01.29	變更事業及擬訂權變計畫公開展覽
2014.04.03	幹事及權變審查小組會議
2014.09.02	召開聽證會
2014.10.20	審議會審議通過
2015.01.29	變更事業及擬訂權變計畫核定公告
2015.08.28	取得建造執照
2018.02.23	取得使用執照

廣宇大同區橋北段更新案事業權變通過

創造區域服務空間 重現北大同歷史風采

投資事業部副主任 徐培奕
規劃師 陳維廷

臺北市大同區環河北路二段、民族西路交口東南側是臺北市政府 2000 年公告劃定的更新地區(大同區環河北路、昌吉街東北側更新地區)，這個地區發展甚早，超過 50 年的老舊社區遍佈，廣宇建設的大同區橋北段更新案，是這個更新地區內第一件申請的都更案。

現況未符都市機能 亟待更新

本更新單元位於市府公告的更新地區範圍內，基地四周皆面臨都市計畫道路，基地面積約 730 坪 (2,414 m²)，單元形狀方整，屬於第三種住宅區及第三之一種住宅區。區內建築多為近 60 年 2 至 3 層加強磚造老舊建築，建物分布密集，缺乏耐震防火能力，且臨路部分人行步道服務水準不足，未能符合現代化都市應有機能。

在 2010 年 1 月申請都市更新事業概要，同年 12 月 27 日核准，但本案 94% 屬於私有土地，所有權人數高達 105 人，產權複雜，整合難度相當高，先在 2011 年 5 月申請事業計畫報核期限展期，順利於 6 月 30 日申請事業計畫及權利變換計畫報核。

爭取捐贈公益設施迢迢長路

本更新單元位於民族西路與環河北路交口，對側即為淡水河畔的延平河濱公園，但因為周邊因缺乏便利、安全的越堤親水設施，造成淡水河岸與大同文化園區串連性不足，至為可惜。

因此，當時為呼應雙北市「大臺北黃金雙子城」計畫，打造「淡水河曼哈頓」的親水環境政策，2011 年事業計畫申請報核時，規劃設置「跨堤空橋及單車引道」、「單車樂活館」，更新後建物西側 1 樓、3 樓及 4 樓擬設人文咖啡館、互動影音區、單車中繼站等公益空間，並

從 4 樓銜接跨堤設施，擬由市府交通局一併受贈接管。

惟交通局認為跨堤空橋、單車引道應由工務局新工處受贈接管，2011 年經副市長跨局處協調，確認跨堤設施及公益空間採分別受贈；但又遭遇水利署評估認為跨堤設施落墩灘地平行河道可能產生沖刷，以及跨堤設施與堤防距離過近可能影響防洪等疑慮，2013 年 5 月決定取消跨堤空橋及單車引道之設計。

2014 年底跨堤議題又現 社會局受贈「社福文康設施」

2014 年 12 月市府執政輪替對於本案產生變化，2015 年 7 月「大同再生計畫戶外開講」提出沿環河北路堤防將規劃設計空中公園構想，臺北市更新處建議本案實施者再行考量是否配合政策設置跨堤，使計畫審查進度再生波瀾，另新市政團隊處事風格燃起當地里長與民意代表重新積極爭取設置公益設施想法，在里長、民意代表極力協調，2016 年 2 月更新處針對本案公益設施，召開跨局處受贈接管意願協商，會後社會局在現地勘查、評估需求後，2016 年 6 月正式函覆，經市長核示同意由社會局受贈。

在確認受贈單位後，實施者積極與社會局研商，配



更新前現況



更新後建物模擬圖



東南側街角廣場及水池透視圖

合需求調整使用空間為 1 樓、2 樓，1 樓包含交誼廳、會談室、無障礙親子廁所，2 樓包含社區廚房、多媒體影音室、多功能團輔空間、多功能教室與讀書室、辦公室、友善廁所，面積約近 250 坪，並提供影音、廚具、傢俱等設備及協助室內裝修工程，將結合區民的活動與學習中心、孩童及青少年的課後輔導教室，創造地區服務的開放性空間。

廣宇建設取得社會局同意受贈後，依更新處建議重行公展及法定審議程序，終於在今 (2018) 年 3 月 5 日經審議會審議通過。

環境景觀協調、地區性公益回饋、車位出租供周邊社區使用

本案全街廓開發規劃，更新後將興建 1 棟地上 15 層、地下 4 層之鋼筋混凝土造複合式住宅大樓，共計 116 戶，規劃 151 部停車位。在基地四周均留設 4 至 6 公尺人行步道，南側留設街角廣場，形成環狀的人行系統，增加人行空間連續性，透過綠美化增添步行空間的舒適感。此外，在人行道道路轉角處與進入社區之車道口處均採斜坡順平方式銜接，全區採無障礙空間環境設計，提供行人安全舒適的通行環境。

另外，本案東側延平北路一帶為大同區延三夜市，考量周邊社區、觀光夜市業者停車需求，本案於地下 1 樓提供 17 部機車停車位、地下 2 樓提供 34 部汽車停車位，作為出租停車使用，協助解決周邊社區停車問題。

結語

本案自計畫申請報核至今，歷經 8 年的都市更新審議時程，公益設施捐贈協調過程一波數折，有幸經更新處協助跨局處洽詢受贈接管意願，終使公益設施捐贈乙事塵埃落定，由臺北市社會局接手，並在今 (2018) 年 3 月經臺北市都市更新審議會通過，預計 2018 年底可經市府公告核定實施，2019 年初拆屋動工。當地居民對此遲來的美好結果皆感到欣慰，更盼能早日入住新房，體驗社福文康服務；而一波數折的大同區橋北段更新案，相信在不久的未來，亦將成為臺北市都市更新設置公益設施的典範之一。 

更新事業推動歷程

2000.06.26	公告劃定更新地區 (大同區環河北路、昌吉街東北側更新地區)
2010.01.11	事業概要核准
2010.12.27	同意報核期限展延
2011.05.15	事業及權變計畫公聽會
2011.06.30	事業及權變計畫申請報核
2013.02.06~ 2013.03.07	公開展覽
2013.02.20	公辦公聽會
2013.05.30	幹事及權變計畫小組會議
2016.10.31~ 2016.11.29	第二次公開展覽
2017.02.09	幹事及權變計畫小組會議
2017.06.16	幹事及權變計畫小組複審
2017.11.23	召開聽證會
2018.03.05	審議會審議通過

計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市大同區橋北段一小段 574-1 地號等 41 筆土地都市更新事業及權利變換計畫案
基地位置	環河北路二段以東、民族西路以南、迪化街 146 巷以西、環河北路二段 185 巷以北所圍完整街廓
實施者	廣宇建設實業股份有限公司
基地面積	2,414.00 m ²
使用分區	第三種住宅區、第三之一種住宅區、道路
更新前	產權：私有 2,278.00 m ² 、公有 136.00 m ² 所有權人：私有 105 人、公有 1 人 戶數：39 戶 停車位：0 輛 建物面積：3,044.27 m ²
更新後	用途：一般零售業、一般事務所(車位登記)、集合住宅、放學窩(文康設施) 實設建蔽率：44.58% 實設容積率：430.30% 更新獎勵容積：3,602.55 m ² (57.74%) 其他容積獎勵(增設室內公共停車空間容積獎勵)：510 m ² (8.17%) 允建容積：10,351.80 m ² (430.97%) 總樓地板面積：20,367.7 m ² 構造樓層：RC、地上 15 層/地下 4 層 停車位數：汽車 150 輛、機車 147 輛 總戶數：116 戶
實施方式	權利變換
更新規劃	丹棠開發股份有限公司
建築設計	以兆建築師事務所
不動產估價	巨秉不動產估價師聯合事務所 麗業不動產估價師聯合事務所 永慶不動產估價師聯合事務所

品陽三元街都更案事業權變通過

兼顧內外部公益性之更新改建新典範

社區更新部主任 張志湧
資深規劃師 林耿弘

工作
報導

建國中學、國語實小南側地區，三元街、和平西路一帶生活環境舒適便利，但多為 2 至 4 樓老舊建築，部分零星改建。本案更新單元內有 1 棟 7 樓鋼筋混凝土造、2 棟 1 樓木、磚造建物，另有 12 戶占有他人土地之舊違章建物，此外還有計畫道路未開闢，潛藏防火、耐震不足及公共安全的隱憂，居民所居住的環境與周邊環境有相當大的落差，居民想要更新重建。於是，在 2009 年 12 月底公告劃定更新單元後，於 2013 年 12 月辦理事業及權利變換計畫公聽會，正式啟動更新程序。

寓全體住戶同意後，開始重行建築設計、申請分配選屋等程序，於 2016 年 4 月進行第二次公開展覽。期間程序雖較原訂時程多花一年以上的時間，不過卻使本案更新單元範圍更具完整開發之公益性。

擴大更新單元範圍後，全案面積合計 2,121.12 m²，屬第三種住宅區及第三之一種住宅區，70% 為私有土地，其餘土地為國有土地。

保障鄰地權益，擴大更新單元範圍，重行更新程序

本案在 2014 年 2 月申請事業計畫及權利變換計畫報核，更新單元位於未開闢計畫道路（和平西路二段 90 巷）兩側，分為東、西側兩塊基地，東側基地較小，位於市府 2000 年 6 月公告劃定「中正區三元街、寧波西街附近更新地區」範圍內，西側基地較大，為自行劃定的更新單元。

本案於 2015 年 2 月 2 日開始進行公開展覽期間，更新單元南側七樓公寓住戶陳情表示希望納入本案一同參與更新重建。

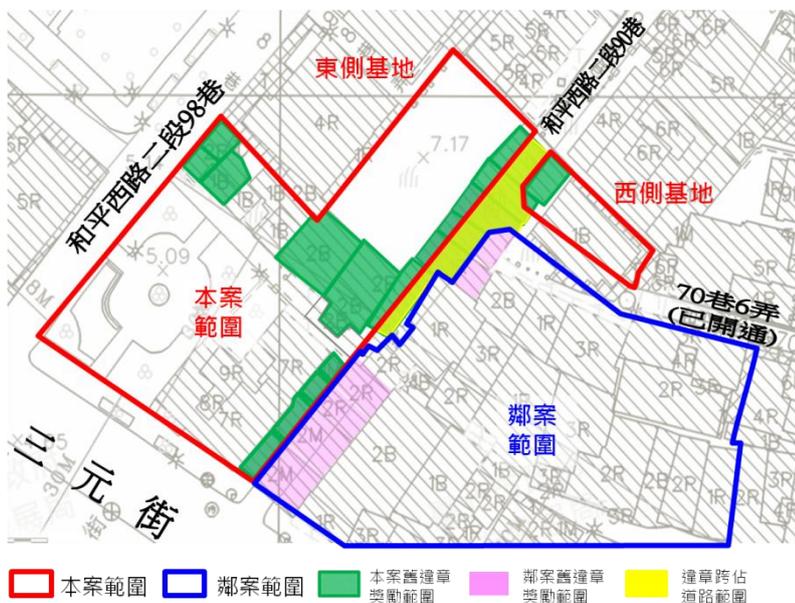
實施者品陽建設基於保障鄰地住戶更新權益之公益考量，同意將鄰地七樓公寓納入本案更新單元範圍內，經審議會決議通過擴大更新單元範圍，並且取得 7 樓公

保障橫跨兩更新案違章戶權益

本案於擴大範圍後有四戶占有他人土地舊違章戶橫跨本案與鄰案更新單元範圍，實施者為保障該四戶占有他人舊違章建築戶位於本案及鄰案的更新權益，不但於過程中多次與鄰案實施者協調外，亦請臺北市都市更新處召開協調會議，針對該四戶之△F6 舊違章獎勵之認定及分派原則進行研商，終於達成共識，解決舊違占戶擔心無法享有完整都更權益之疑慮。

協助興闢計畫道路 解決消防救災課題

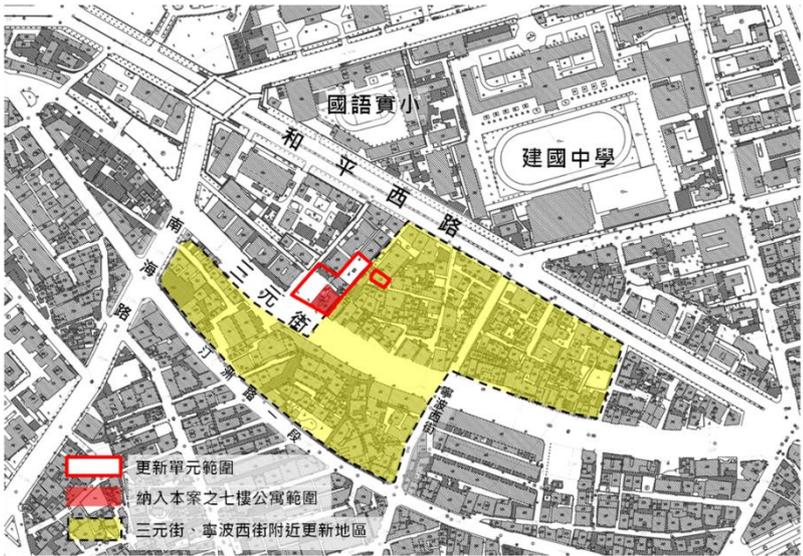
本案更新單元東側計畫道路尚未開闢，現況狹小通道供人通行，若發生火災等公共安全災難，救災車輛完全恐無法進入救災。因此，本案更新後將協助開闢和平西路二段 90 巷及和平西路 70 巷 6 弄等兩條計畫道路。



更新單元範圍



更新後東側基地 AB 棟建築模擬圖



但是，由於和平西路二段 90 巷南側位屬鄰案更新單元範圍內，而且鄰案更新進度較本案緩慢，目前仍在更新審議程序中，而北側也遭私人占用，所以，若未解決更新單元外南北兩側佔用情形，本案協助開闢計畫道路也只是徒具形式，毫無任何意義。

為此，故實施者品陽建設再協調更新單元外北側占用人並排除占用，徹底解決基地周邊多年的消防隱憂。

配合國有地政策 調整規劃設計

公有土地在本更新單元內佔約 30% 比例，管理機關財政部國有財產署得依其應分配價值選配更新後的房地車位，本案於 2013 年 12 月辦理第一次申請分配作業時，國有財產署選配 14 個住宅單元及 14 部車位；之後實施者因擴大更新單元範圍、重行實質審查過程，配合國有財產署集中選配做辦公廳舍需求，協調原選配 11 至 14 樓的私地主改選配至其他樓層，將其空出樓層調整規劃

為辦公廳舍供國有財產署選配。

更新審議過程中，2017 年 10 月國有財產署配合公營住宅政策，要求實施者將其選配單元配合調整回至住宅格局，實施者秉持支持國有地活化政策理念，配合國有財產署需求，變動調整規劃設計。

留設綠美化開放空間 違建聚落轉為城市光點

本案臨三元街部分退縮留設人行步道，並認養鄰三元街一側的公有人行步道，整體留設 7 公尺以上的人行退縮空間，而臨接和平西路二段 90 巷部分為 4 公尺寬未開闢計畫道路，考量消防通道空間，也留設 4 公尺的人行道，中庭邊側種植成列之喬木及蓊鬱的灌木地被，柔化人行空間；臨和平西路二段 98 巷一側則留設 2.5-4.5 公尺人行步道，規劃種植楓香及文殊蘭，塑造舒適的步行空間。

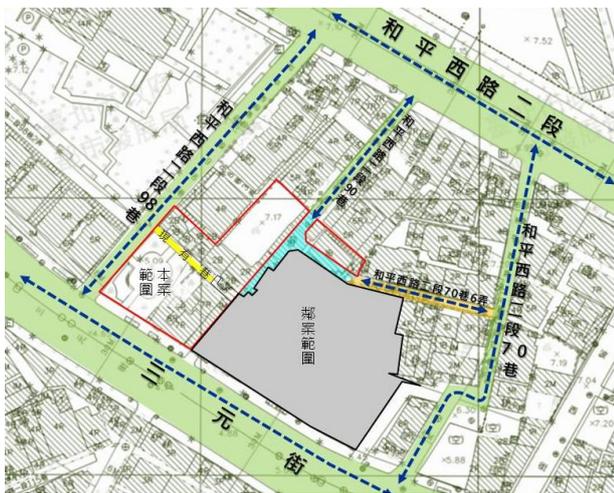
此外，東側基地建築物集中於三元街一側，北側將



更新後西側基地 C 棟建築模擬圖



更新前建物老舊、巷弄狹小，缺乏停車位。



更新後規劃配置圖

設開放空間，無設置圍籬，讓周邊居民可於人行道進出開放空間，提升開放性及公益性。

銀級綠建築 友善地區環境

更新後於東側基地規劃 1 棟地上 21 層、地下 5 層 RC 住宅大樓，西側基地為 1 棟地上 6 層、地下 1 層的住宅大樓，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。由於建物退縮集中，形塑出北側大面積開放空間，創造步行空間的舒適度與尺度，申請綠建築銀級標章，更新後將改善三元街一帶的都市景觀。本案在 2009 年申請劃定更新單元後，2014 年 2 月申請事業計畫及權利變換計畫報核，雖經調整單元範圍、配合公部門需求調整規劃、二次公開展覽，雖較原訂時程多花一年以上，卻讓本案範圍更為完整，經過 4 年審議，終在今（2018）年 1 月審議會審議通過。



計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市中正區永昌段四小段 44 地號等 43 筆 (原 35 筆) 土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	
基地位置	和平西路二段 98 巷以東、三元街以北、寧波西街以西及和平西路以南所圍街廓	
實施者	品陽建設股份有限公司	
基地面積	2,121.12 m ²	
使用分區	第三種住宅區、第三之一種住宅區	
更新前	產權：私有 1,492.77 m ² 、公有 628.35 m ² 所有權人：私有 20 人、公有 1 人	
更新後	AB 棟	C 棟
	用途	集合住宅
	實設建蔽率	34.24% 43.08%
	實設容積率	436.64% 225.53%
	更新獎勵容積	3,293.32 m ² (58.42%)
	允建容積	8,576.16 m ² 534.86 m ²
	總樓地板面積	16,643.69 m ² 551.20 m ²
	構造樓層	2 棟 RC·地上 21 層/地下 5 層、地上 6 層/地下 1 層
	停車位數	汽車 113 輛·機車 104 輛
	總戶數	107 戶 10 戶
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	吳成榮建築師事務所	
不動產估價	麗業不動產估價聯合事務所 宏大不動產估價聯合事務所 巨秉不動產估價聯合事務所	

更新事業推動歷程

2000.06.26	公告劃定更新地區 (中正區三元街、寧波西街附近更新地區)
2009.12.30	東側基地更新單元劃定公告
2013.12.24	事業及權變計畫公聽會
2014.02.14	事業及權變計畫申請報核
2015.02.02~ 2015.02.16	公開展覽
2015.02.12	公辦公聽會
2015.04.24	第一次審議會 (同意範圍變更擴大)
2016.04.06~ 2016.04.20	第二次公開展覽
2016.04.12	第二次公辦公聽會
2016.04.12	幹事會議
2016.06.27	幹事複審
2017.05.03	召開聽證會
2017.06.19	第二次審議會
2018.01.08	第三次審議會審議通過

紘石福林橋頭都更案事業權變核定

重新擦亮雙溪河畔新亮點

社區更新部副主任 鄧梅姬
資深規劃師 林耿弘

臺北市士林區福林橋西側，外雙溪旁、中山北路五段附近，建物老舊屋齡多已超過 40 年，住戶們萌起都市更新重建之念頭，於是委託紘石建設整合進行都市更新。

該基地面積約 1,523 m²，屬於第三之二種住宅區，座落中山北路五段，緊鄰外雙溪與福林橋墩，與天母只有一河之隔，為天母與士林交界，與本基金會協助完工之筑丰天母、國揚天母及施工中的家居理玉等都更案遙遙相望，更新單元內均為 40 年以上的加強磚造建築，外觀殘舊。本案實施者紘石建設委託本基金會協助更新規劃作業，在 2008 年 1 月公告劃定更新單元後，申請事業概要核准、變更事業概要、事業概要展延後，於 2010 年 9 月申請都市更新事業及權利變換計畫報核。

尊重不同意戶意願 調整範圍重新再出發

與其他都更案類似，更新單元內也遭遇到不同意戶的問題，本案事業權變送件時約取得八成以上住戶同意，2012 年 5 月召開都市更新審議會審議時，數位陳情人表達不同意參與都更的意見，故於同 (2012) 年 8 月召開專案小組討論地主陳情事宜，尤其其中一位住戶強烈主張應將其持有土地排除都更範圍，最後會議結論請實施者再行協調未同意地主後及該地主處理方式後再提審議會續行審議。

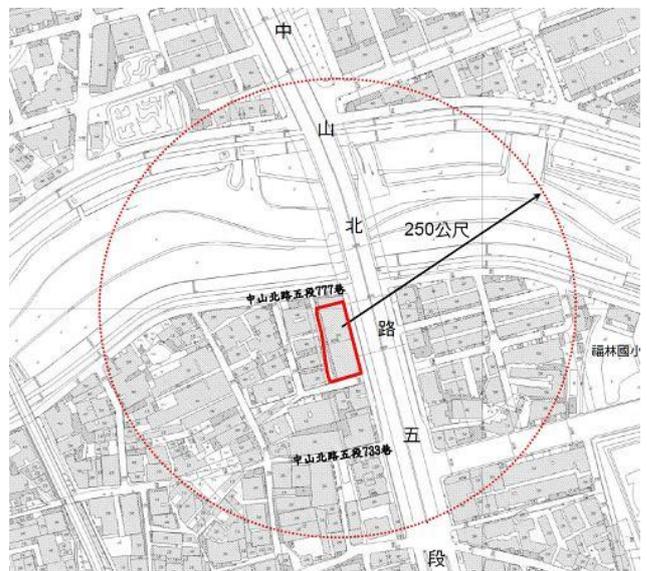
於是，實施者會後遂暫停都更審查程序，持續與範圍內尚未同意地主溝通協調，經過五年多的努力，終於取得多數未同意地主同意，但是主張排除的住戶仍然表示不願意更新重建，也不願整建維護，故實施者決定尊重該戶不參與更新的意願，調整縮小更新單元範圍後重啟更新審查程序，在去 (2017) 年 8 月經審議會審議通過。住戶百分百同意都更後，申請轉為 168 專案，經過專案審查會議、召開聽證會，旋即於今 (2018) 年 1 月審議會審議通過，並於 6 月事業計畫及權利變換計畫核定公告。

退縮留設人行步道 解決消防救災課題

本案基地緊鄰福林橋墩，東側及南側計畫道路僅 5~6 米，寬度狹小，再加上路邊停車狀況嚴重，不易讓消防救災車輛通行。因此，臨中山北路五段部分，退縮 3.5 公尺無遮簷人行道，種植成排喬木，降低福林橋與周邊鄰避設施的影響，並延續中山北路植栽綠廊，提供舒



更新後建築模擬圖



更新單元範圍圖

適綠蔭步行環境；鄰 6 公尺寬中山北路五段 751 巷、777 巷部分亦配合退縮至 8 公尺，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，考量都市空間整體性與連續性，退縮留設之

人行道植栽與鋪面作整體規劃，因應本區鄰近河堤，夜間陰暗人煙稀少之安全疑慮課題，特別以珠寶手鍊為設計構想，運用不同色系石材，配合建物整體造型再鋪面產生行進間視覺律動，更以設計燈具營造光影絢麗視覺氣氛，除了讓本區成為視覺亮點，更可有效強化本區安全性。

留設綠美化開放空間

本案考慮基地形狀、棟距、物理環境等，規劃設計將建物量體集中，以方正安全結構體為原則，除臨中山北路側退縮 2 至 4 米之人行步道做整體規劃外，並於基地西北角設置街角廣場，做為公眾使用之開放性公共空間，並規劃自行車停車空間、設置街道家具，除減輕建築量體對周邊巷弄內住宅社區造成之壓迫感外，更可提供開放給周邊社區使用，創造出美好的鄰里交誼空間。

黃金級綠建築 友善地區環境

未來更新後，將興建一幢兩棟上 17 層、地下 4 層之 SC 黃金級綠建築住宅大樓，除了住宅使用外，低樓層規劃做零售商業使用，延續周邊零售商業的發展，高樓層則採垂直空間植栽綠化之方式，透過自然色彩，軟化建築物視覺感受。另外，藉由建築物量體退縮與 1 樓高度設計 4.2M 高之方式，減少福林橋對建物的影響，並提供附近居民安全舒適人行空間，提升整體防救災功能，北側臨現有巷部分為改善原傳統後巷之破舊髒亂感，亦退縮種植四季花草輔以夜間照明，連帶提昇北側既有建物之景觀品質。本案從 2008 年公告劃定更新單元至今，努力十年都更整合，事業計畫及權利變換計畫終於在今(2018)年 6 月核定公告，預計於 2021 年完工。



更新前建物現況老舊



更新後規劃配置圖

計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市士林區陽明段一小段 19 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	東與中山北路五段、南與中山北路五段 751 巷、北與中山北路五段 777 巷、西與中山北路五段 751 巷為界
實施者	紘石建設股份有限公司
基地面積	1,523.00 m ²
使用分區	住三之二
更新前	產權：私有 1,443.00 m ² 、公有 80.00 m ² 所有權人：私有 31 人、公有 1 人
更新後	用途：集合住宅
	實設建蔽率：44.55%
	實設容積率：512.09%
	更新獎勵容積：1,707.12 m ² (28.02%)
	允建容積：7,799.12 m ²
	總樓地板面積：14,333.07 m ²
	構造樓層：SC、地上 17 層/地下 4 層
	停車位數：汽車：86 輛、機車：93 輛
	總戶數：62 戶
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	金以容建築師事務所
不動產估價	宏大不動產估價聯合事務所 巨乘不動產估價聯合事務所 景翰不動產估價聯合事務所

更新事業推動歷程

2008.01.18	更新單元劃定公告
2009.03.25	事業概要核准
2010.03.24	變更事業概要核准
2010.04.02	同意事業概要展延
2010.07.11	事業及權變計畫公聽會
2010.09.09	事業及權變計畫申請報核
2011.03.04~ 2011.04.02	公開展覽
2011.03.11	公辦事業及權變計畫公聽會
2012.05.07	第一次審議會
2012.05.25	第二次審議會
2012.08.31	專案小組會議
2016.08.12	第三次審議會(同意範圍變更縮小)
2017.03.02	168 專案審查會議
2017.07.13	168 專案複審會議
2017.11.21	召開聽證會
2018.01.08	第四次審議會
2018.06.21	事業及權變計畫核定公告

奧斯卡杭州南路靜巷都更案權變通過

公私有土地合作更新

更新事業部主任 董政彰
規劃師 許乃文

奧斯卡建設委託本基金會辦理的杭州南路都更案在 2013 年 1 月公告實施後，廣續於 2014 年 5 月啟動權利變換程序，經過 4 年審議，在今（2018）年 2 月審議通過。

本案位於臺北市中正區杭州南路一段 71 巷及 77 巷所圍之街廓內，基地面積 2,077 m²，屬於第三種住宅區，在 2008 年完成自行劃定更新單元程序。基地內公有土地佔約 46%，更新單元範圍內原有 3 棟合法建築物，其中 1 棟為臺灣大學所有木造建物、1 棟為外交部管有之 4 層 RC 造建物，而另 1 棟為 2 層樓加強磚造，皆已超過使用年限而不符經濟效益，無法充分發揮土地應有之使用機能與效益。

尊重公地主意見 採事權分送

雖都市更新條例第 27 條規定公有地一律參與都市更新，但實施者仍尊重、重視各公有土地管理機關之需求及意見。本案原擬以事業計畫及權利變換計畫併送方式推動，因臺大校方希望確認規劃設計及獎勵額度後才進行權利變換分配，故於 2009 年僅先申請事業計畫。

2010 年為配合市府重大政策「臺北好好看系列二 - 北市環境更新、減少廢棄建物」計畫，實施者取得公、私有地主同意後拆除老舊窳陋的建物，並以綠美化方式創造友善的生活環境，維持空地綠美化至今逾 7 年，已成為周邊社區日常的綠色生活漫步區，亦可加深民眾對更新案之認同感。



更新單元範圍

本案事業計畫於 2013 年 1 月 21 日核定公告，後於 2014 年 6 月 30 日申請變更事業計畫及擬訂權利變換計畫，辦理期間實施者持續與各公有土地管理機關溝通，以滿足其更新後使用需求為最大目標。本案歷時逾 10 年，經過實施者奧斯卡建設積極的整合與充分溝通協調的推動下，取得全體所有權人 100% 同意，並於 2016 年 12 月轉軌為 168 專案，本基金會協助奧斯卡建設推動都市更新事業，並在公有土地管理機關全力支持下，變更事業計畫及擬訂權利變換計畫已於 2018 年 2 月 5 日順利審議通過。

產品規劃滿足公有土地需求

本案公有土地管理機關包含國產署、外交部、臺灣大學、臺北市政府財政局等四個單位，其中外交部經管之土地約占全區 20.80%，臺灣大學經管土地約占 19.84%。為滿足公有土地管理機關供一級主管輪調宿舍、職務宿舍...等使用需求，更新後 2 樓至 6 樓規劃 30 戶，符合合適規模住宅之產品，並保留由公有土地所有權人優先選配。

外交部主要選配 4 樓至 5 樓住宅單元，臺灣大學主要選配 2 樓至 4 樓之住宅單元。本案公有土地所有權人



更新後建物模擬圖

沿街留設6公尺退縮人行步道



受保護樹木範圍一併整體規劃

總計選配 29 戶住宅單元及 20 個停車位，產品規劃滿足公有土地需求。

營造老樹街道巷弄的人文空間

此外，基地內原有樹齡約 63 年之受保護樹木(榕樹)，更新後將移植至開放空間，透過景觀設計手法，置入有感情的生活環境，前院與中庭內凹的情境，與老樹產生對話空間尺度，老樹結合中庭的意境空間、後院結合退縮的人行步道，增加老樹與鄰近地區居民之互動空間，使老樹在原有基地範圍內獲得更好的生長空間，並延續

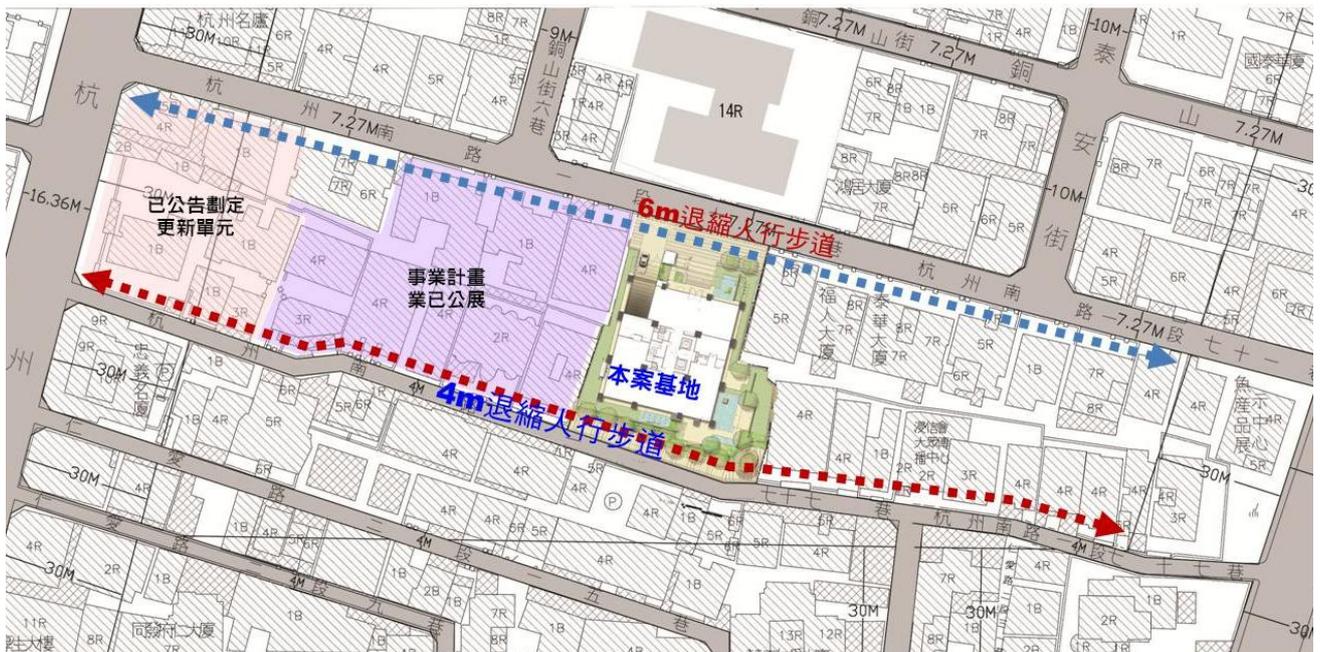


更新前現況

居民對老樹之情感，營造老樹街道巷弄的人文空間。

打造隔震、黃金級綠建築之靜巷住宅社區

由於基地南、北兩側分別臨接 4 公尺及 7.27 公尺寬之計畫道路，為舒緩周邊道路狹窄及減緩建物出入動線對環境的衝擊，分別於南、北側退縮 4 公尺與 6 公尺人行步道，前院留設綠化開放空間，一樓牆面線退縮至 13.5 公尺，並以低建蔽率方式規劃，加大鄰棟間距，提供良好的通風、採光環境，讓周邊區民及住戶增加更多與自然接觸的機會。本案更新後將興建地上 20 層、地下 4



退縮留設人行步道

層之 RC 造住宅大樓，建築風格方面具有強烈和明確的豎向表現方式，賦予建築外觀濃厚的現代感，同時清晰地勾畫出建築的體塊肌理。另配合政府節能減碳政策趨勢申請黃金級綠建築，並規劃隔震層，有效減低地震對建築物的損害，致力提供鬧區靜巷內優質與安全的生活環境。



更新事業推動歷程	
2008.07.30	更新單元劃定公告
2008.12.24	事業計畫公聽會
2009.07.30	事業計畫申請報核
2010.02.11~ 2010.03.12	公開展覽
2010.03.11	公辦公聽會
2010.05.05	召開幹事會
2012.07.30	審議會審議通過
2013.01.21	事業計畫核定
2014.05.27	變更事業及擬訂權變公聽會
2014.06.30	變更事業及擬訂權變申請報核
2014.11.15~ 2014.11.29	變更事業及擬訂權變公開展覽
2014.11.25	變更事業及擬訂權變公辦公聽會
2017.07.05	召開聽證會
2018.02.05	審議會審議通過

計畫內容摘要	
案名	變更臺北市中正區中正段一小段 66 地號等 10 筆 (原 11 筆) 土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案
基地位置	金山南路一段、杭州南路一段、杭州南路一段 77 巷、71 巷所圍街廓內
實施者	奧斯卡建設股份有限公司
基地面積	2,077 m ²
使用分區	第三種住宅區
更新前	產權：公有 949.00 m ² · 私有 1,128.00 m ² 所有權人：公有 4 人 · 私有 9 人 合法房屋 1,450.39 m ² · 4 戶 (業已配合臺北好好看系列二 · 先行拆除)。 停車位：0 輛
更新後	用途：集合住宅 實設建蔽率：44.88% 實設容積率：375.33% 更新獎勵容積：1,362.56 m ² (29.16%) 臺北好好看系列二：325.96 m ² (6.975%) 容積移轉：1,435.43 m ² (30.72%) 構造樓層：RC+隔震構造 地上 20 層/地下 4 層 停車位數：汽車 97 輛 · 機車 95 輛 總戶數：86 戶
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	吳成榮建築師事務所 HOK-霍克國際 (亞洲太平洋) 有限公司

活動花絮

「三橋町老宅」異地保存過程紀錄片拍攝

本基金會在 6 月 8 日接受中山區「元大晶華」更新案之土地所有權人正大尼龍工業股份有限公司邀請，協助拍攝其持有之「三橋町老宅」(即台菜餐廳山海樓舊址)異地保存過程紀錄片，現場由何紀豪董事長及劉亞邦建築師說明拆解的工法與一路以來與公部門互動的歷程。

「三橋町老宅」位於元大建設擔任實施者的更新案範圍內，該案在去 (2017) 年 5 月核定發布實施後，經民眾提報為文化資產，期間經歷兩次文化局會勘，最終在 10 月經文資審議會確認其不具文資身分。

文資審查雖已落幕，但保存呼聲仍在，屋主正大尼龍為釋出善意，委託熟稔歷史建築修復工程之劉亞邦建築師，與臺北市都市發展局進行多次溝通協調，擬將「三橋町老宅」以異地保存方式，將原建物各組件小心翼翼



拆解、保護、搬運、組裝等，拆解組裝之費用全部由正大尼龍出資。目前拆解後之建築物元件由所有權人自行存放保管，待市府提供合適地點後將進行組裝，屆時民眾們將可欣賞到「三橋町老宅」之舊有風貌。目前本案正整地施工中。更多內容詳見本基金會網站：
http://www.ur.org.tw/plan/career_view/61。

透過整體實施之都心地區再生計畫-

「PARKCITY 中央湊 TOWER」、「PARKCITY 中央湊 RESIDENT」 中央區湊二丁目東地區更新事業

都市專業計畫事務所 計畫經理今井淳史 / 鐵真孝
(URCA. No.193 P4~7) 翻譯 何芳子顧問

東京都中央區湊二丁目地區係緊臨隅田川，自然環境優越，且與東京站直線距離僅約 1.5KM，距 JR、地下鐵各車站均相當近的交通便利性極佳地段。從 1995 年由當地居民組成懇談會開始，經歷 20 年以上時間，採用土地重劃與更新事業併行實施方式，已完成 2 棟地標性更新建築。

辦理經過

湊地區從江戶時代即以聚集全國船運物資的據點。於 1920 年代開始，已成為木造連棟、中小印刷、木材加工等工廠，中小規模集合住宅等集聚的繁榮地帶。在泡沫經濟的 1980 年代，由於具備了良好的發展潛力，促進了不動產的活絡交易。但在 1990 年代泡沫經濟崩潰後，更新重建工作受挫，因此被收購的土地呈現閒置，或充當停車場現象處處可見。

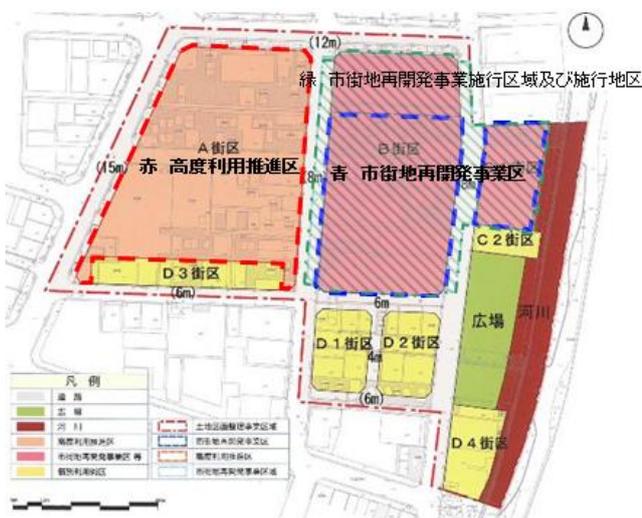
此外，拒絕被蠶食收買的土地建物，均逐漸老朽，造成防盜、防災等安全課題外，居民也逐漸邁入高齡化，無力個別施行重建，故土地建物長期處於低度使用等不健全之使用狀態。

行政部門也體認到事態的嚴重性，從更新整體地區都市機能的視野，雖也召開了多次居民學習會、討論會，但基於居民對土地收買者的不信任感，以及強烈反對土地共有方式的開發重建，又因權利人眾多，溝通協調無

法順利進行。適逢 1999 年都市再開發法、土地重劃法修正後，有效建立了土地重劃與更新事業併同實施之制度，本地區遂檢討採行實施事宜。

事業特色

本更新事業採由 UR 都市機構施行之土地重劃事業，與由更新會實施更新事業併行辦理之方式，特別是由更新會與 UR 都市機構併行的事業，應屬東京都的首次案例。土地權利人經由土地重劃事業而取得配地，針對希望參與更新事業的權利人，可依土地重劃法規定提出申請後，以其透過所分配「特定假換地」，納入更新地區實施更新事業。至於未提出申請權利人，即按照一般土地重劃的換地後，予納入「個別使用街區」由其自行實施重建。



街區配置圖 (圖片來源：<http://minkan.blog.jp/archives/16588053.html>) 本案採土地重劃與更新事業併行方式開發，應屬東京都首例。

(林宜樺攝)



提出申請的權利人因屬希望參與更新事業者，故後續的更新會設立或權利變換計畫的合意形成，可比較容易順利進行乃其優點。

UR 都市機構除了擔任土地重劃事業施行主體的功能外，亦可事先取得部分前述被收買的土地，成為擁有大面積的地主，如此則可扮演有效調整參與整體更新地區範圍的角色。

為了使得納入整體更新地區的換地申請量足夠，能有效構成合宜規模的實施範圍面積大小，俾土地重劃及更新事業均能順利進行，在實務操作上，具有能夠調整換地量能力如 UR 都市機構的權利人是相當重要的。

補償拆遷

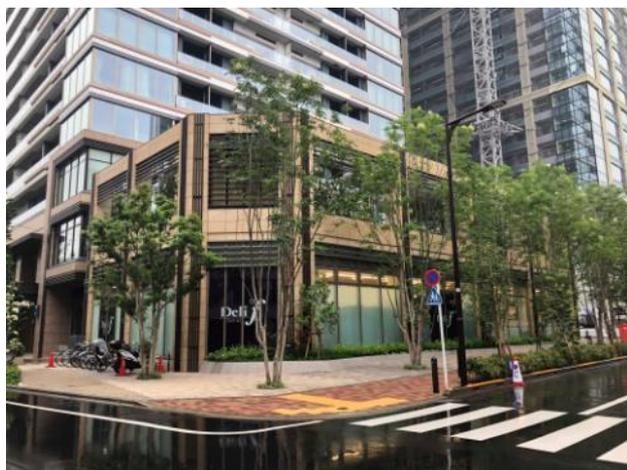
本更新事業於進行土地重劃相關工程時，必須先訂定建物搬遷、拆除日期，至有關搬遷、拆除及各項補償費用之支付，必須由土地重劃及更新事業的實施者雙方協商確定。

一、 拆除工程

於土地重劃事業進行過程中，為進行整體地區範圍內的基盤設施興修關建，應於整體更新地區外，先行建物拆除並負擔所需費用。(建物地上部分的拆除費用係由土地重劃事業負擔)，依此原則區分確定兩事業所應負責的拆除範圍，以增進工程進展效率。

二、 補償費

對於必須在權利變換期日前先行拆遷移轉的權利人，其拆遷相關的搬遷費及建物等所需補償費、拆除費，至權利變換期日止，期間所衍生的必要補償費等，概由土地重劃事業負擔。對於權利人之間的補償內容，應能公正、公平加以處。



B 街區北側低層部分集中配置店鋪 (林宜樺攝)

權利變換計畫

整體更新事業內土地，其更新前土地估價係依土地重劃事業所為之「特定假換地」為對象。土地重劃事業的換地，基本上係就重劃前土地與換地後土地，採等價交換方式，假換地的經濟價值來自於原土地的價值，以此為據進行權利變換計畫之擬定。

建築概要及管理營運計畫

本更新事業規劃興建 2 棟建築物，B 街區興建 30F 高層建築，其低層部分配置工廠、町會事務所及小型超市，以方便居民日常之需。上層部分規劃集合住宅。在基本設計階段，原在地工廠多人希望更新後能夠繼續營業，故於 B 街區北側低層部分集中配置。在事業進行過程中，權利人亦有變更需求的表達，最終形成目前的使用型態。

此外，於面臨隅田川側的 C1 街區興建 10F 建築棟，



B 街區人行步道設計 (林宜樺攝)



部分 1F 空間及 2~4F 提供公益設施使用，包括老人福利設施（小規模多功能型介護事務所+集體之家）、5~10F 為集合住宅。

管理營運方式係由各棟分別組成管委會，就其特徵而言，B 街區棟以朝向符合防災、省能都市再生緊急促進事業的規劃設計，並選擇能達到「支援家歸困難者的據點機能」為條件取得補助金。在中央區行政轄區內是第一個能夠於災害發生初期，開放公寓大廳收容家歸困難者臨時滯留並提供物資的案例。

具體而言，管委會除了對居住者所訂相關規約手冊外，對於「於震災時收容家歸困難者」亦經由手冊規定。因在事業過程中遭逢東日本大震災的教訓，權利人基於高度的關切，而予納入規約手冊，以利執行。



圖左為面臨隅田川側的 C1 街區 10F 建築棟（林宜樺攝）

結語

由於本更新事業，位處受到泡沫經濟崩潰嚴重影響區域內，在東京都內相當受到關注。2016 年都市再開發法個別利用區制度創設後，讓事業推動手法的選擇範圍更為擴大。整體實施方式，可反映權利人不同的意向，予以尊重並納入規畫此種實施方式期待今後全國各地均能積極活用，而創造出多樣化的都市再生案例。此種整體更新手法，在國內尚少案例，而本案在推動過程中，相當慎重的逐步進行，除了重要的權利人外，更新與土地重劃事業相關單位人員、行政部門等支援、協力，以及相關人員均抱持必定完成的熱忱與決心，都是此事業能夠順利完成的關鍵。

事業計畫概要			
所在地	東京都中央區湊二丁目 15.14.1623		
實施者	更新會		
都市名	中央區人口約 15.8 萬 (2018 年 3 月)		
地區面積	0.5ha		
辦理經過	都市計畫核定 2008 年 12 月		
	事業計畫核定 2012 年 10 月		
	權變計畫核定 2014 年 8 月		
完工	B 街區棟 2017 年 11 月		
	C1 街區棟 2016 年 10 月		
事業概要	用途	B 街區：住宅、商業、工廠、事務所、停車場 C1 街區：住宅、公益設施、停車場	
	建蔽率	61%	容積率 782%
	建築面積	2,668 m ²	樓地板 49,054 m ²
	層數	B 街區棟：地上 36F / 地下 1F C1 街區棟：地上 10F / 地下 1F	
	構造	B 街區棟：RC 造 S 造 C1 街區棟：RC 造	
	事業費 約 248 億圓		
	土地利用	更新前	更新後
	公共用地	770 m ²	770 m ²
	建築用地	4,409 m ²	4,409 m ²
權利人數	更新前 181 人 / 更新後 130 人 (參加更新會員 1 人)		
投資者	三井不動產住宅公司		

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

