都市更新
簡訊 2019/09 第 83 期

九二一震災 20 周年

九二一災後集合住宅重建經驗對於都市更新的啟示

業務研展部主任　麥怡安

1999年 9 月 21 日發生的九二一大地震，轉瞬間已滿 20 年了，各個與九二一震災有直接或間接關係的個人、家庭與社團，近期皆陸續展開各類的紀念與回顧活動。活動的目的在於追憶，對專業團體而言則在記取專業與制度上的教訓，對於這 20 年來持續投入更新重建工作的本基金會而言更是從未忘卻。

我們理解九二一集合住宅重建證明了震災前一年頒布的都市更新條例是何其即時且重要、都市更新會是絕對可以推動的都更路線、權利變換制度公平理性的取代且解決傳統協議合建的弊病。我們也明白除了都市更新條例相關法規外，仍應有許多配套與補充。一如我們清楚認識到自力更新重建何其困難，尤其專業知識不足下，如何進行內外部整合，「烏合之眾」又如何讓重建資金順利融資而無缺口等。而代理實施、信託制度等配套，更是這 20 年來實務的累積創新。隨著房市景氣好轉與更新重建的重心移往如雙北市等大都市，更可發現適當的容積獎勵與房地產市場運作，可有效地吸引民間開發商投入更新重建，進而減輕政府大量資源的投入負擔。最後我們仍須指出，穩健持續且有計畫性的推動都市更新，才是降低如九二一大地震造成傷亡災害的主要道路。

九二一集合住宅重建經驗深化都更法制

住宅重建是所有災後重建工作的核心，其中又以產權眾多且複雜的集合住宅重建最為困難。集合住宅重建意願的整合與重建資金的順利到位，是必須要解決的關鍵課題，在房市不佳的時空更加深了此課題困難度。然而，前者剛好藉著都市更新法制中的權利變換制度、都市更新會制度得以找到出路，後者則是靠九二一震災重建基金會所推動的臨門方案獲得解決。

九二一震災當時都市更新條例才發布一年，也未有任何實際運用案例。社會對於都市更新是否能有效運用於災後重建仍有諸多疑慮，例如有人認為單棟重建並非都市更新，或是都市更新程序繁瑣與重建的迫切性背道而馳。然而當時營建署林益厚署長願開風氣之先，拍板了運用都市更新相關法制為受災集合住宅社區重建的主要路線，而這個決定，讓近 80 個受災社區找到回家的路，重建成功。

2000 年 8 月 2 日全國第一個社區(東勢名流藝術世家)召開都市更新會成立大會

此外，2000 年 2 月頒布的九二一震災重建暫行條例，在其 17、18 條中對循都市更新途徑辦理集合住宅重建的社區有三個面向的放寬措施，第一是程序縮減，例如免事業概要程序、公展公聽會期限折半，全體同意免辦；第二是更新重建同意門檻只要逾半數同意即可；其三是容積獎勵放寬至原建築容積並加三成作為上限並可突破高度限制。這些且放寬的法規範內容並非立法者靈光乍現、神來一筆，而是公私部門短期間內與受災社區高效互動檢討而回饋的實務需求。而這些真有助於提高受災社區重建時效與機會的法令，隨著暫行條例的落幕，多數皆在 2003 年起後續的都市更新條例修法陸續納入引用，深化了都市更新條例的實用性。

多數決、權利變換與都市更新會等工具極其重要

前些年發生文林苑事件，在高房價背景與媒體渲染之下，當時居然有都更條例為惡法之說，是財團奪取弱小市民財產的工具。同一套法令放在九二一重建當時，社會輿論卻有全然不同的認知，都市更新法制乃是對受災社區有如滄海浮木般的說法。受災社區，有不幸罹難的權利人，有想離開傷心地的，有對家園存在不捨情感而堅持重建者，是多數決的機制讓重建成為可能。

受災戶是各行各業的市井小民，忙於自身生計，也

2000 年起本基金會協助營建署與九二一金會於各區陸續辦理重建講習

2000 年九二一重建種子營結訓合影，攝於臺中龍谷飯店

不懂得蓋房子，實在不易彼此透過協議來達成重建的負擔與分配共識，更別說有過世未辦繼承的產權無法協議的情形。而權利變換制度便提供了合作的依據，即使當時不動產估價師制度還未正式建立，受災社區仍是信任專業，也信任政府審議把關。

至於都市更新會更是重要的法令工具，在九二一受災的時空背景，一般建商是難以與集合住宅受災社區進行合建分屋的，因此受災戶只能自力更新重建，但是依公寓法成立的管委會能力有限，因此具有完整法人能力且專為重建設計的都市更新會制度便派上用場。依目前的統計，全國已核定的更新事業中，有 110 件，近 18% 是權利人自主都市更新會推動的。(統計至 2019 年 8 月底止)事實證明，都市更新會絕對可以成為都市更新推動的主體。

各樣更新重建工具及策略持續深化

如前文所提，重建資金的籌措是整合外另一個關鍵課題，營建署、中央銀行在當時九二一重建當時推動了

臺北金融中心大樓是全國第一個採代理實施者結合信託機制的方式更新重建成功的災損大樓。

一系列的經費補助或低利融資措施，如「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」以及「中央銀行重建家園專案貸款」等政策，但真正發揮關鍵功效的則是九二一震災重建基金會所推動的「築巢專案之臨門方案」。它是一個無息無擔保 100%額度的重建融資方案，以九二一基金會為貸與人，編列了 80 億的預算(內函營建署撥貸 30 億)，由受災戶與都市更新會為借款人申請。「臨門方案」搭配了都市更新權利變換制度、融資審查、嚴謹的合約架構以及後續的建築經理，最後成功促成了 63 個社區完成重建。

「臨門方案」如今已經卸任，近年中央政府雖也推出相關的都市更新重建費用利息補貼措施，但由於該措施仍附著在金融業保守的融資體制之下，且九二一重建曾輔助運用過的信用保證制度，也僅見於危老重建未安排於都市更新，以致未見成效，因此積極的重建融資或是經費補貼政策仍被自力更新重建的社區所需要。此次更新條例大幅修正，其中對於各級政府設置都市更新基金及其運用方式，不再限對於整建維護、補助補貼的概念，各級政府或可更積極的以投資、融資等方式運用於公辦都更或災損社區。

另外，都市更新會擔任實施者的確在九二一集合住宅重建獲致成功，但仍發現仍有許多社區雖然更新會成立了且住戶多有重建意願，但所有權人、理監事忙於生計或專業不足等因素仍讓重建胎死腹中。所有權人願出資、有重建意願，建商無法進場但都市更新會也組不起來，而代理實施者(非法定用詞)制度便在這樣的背景下產生了。搭配信託制度控管眾人的重建資金，委任非投資型的實施者管理全部更新重建事務，並依合約約定向所有權人負責，此作法在本基金會所輔導的臺北金融中心更新重建案中首創。相信代理實施者制度搭配信託制度已是社區在建商、都市更新會中的新選擇。

持續推動都市更新才是防災的根本

持平而論，都市更新法令繁瑣複雜一般人不易親近了解，九二一重建時如此，現在依然。因此對於一般大眾以及相關從業人員進行都市更新知識與技術教育訓練應持續進行。2001 年起，本基金會即協助營建署辦理九二一都市更新重建種子營、重建輔導及追蹤計畫等，共 165 個受災社區參與培訓。這十幾年來，隨著一般更新事業的興起，臺北市、新北市也開始定期委辦各類的都市更新講習、公辦社區說明會、工作坊與都更推動師培訓等，而依國發會的都市更新發展計畫(原產業行動計畫)，近年中央也開始補助各地方政府委託專業團體對一般市民進行都市更新輔導，這些輔導措施都有早年九二一重建教育的影子。然而，除了更新重建的技術知識以外，對於市民的社區共識、環境教育等認知教育也必須深耕，因為更新重建是自己的事、也是社區的事、大家的事。

元大栢悅大樓(原為災損的勝利大樓)。適當的容積獎勵也可讓建商與居民合作完成災後重建

另一方面，從九二一災後重建到近年一般更新重建事業的經驗可以體認出，公、私部門合作無間，成效便可展現。簡單來說，就縱向關係而言，公部門健全法令制度、審議及疑難排解，而私部門則發揮靈活整合、溝通與專業的規劃設計。就橫向關係，或可從市場性與非市場性來說，在有整體推動都市更新策略的前提下，前者場域多交由民間投入，後者場域則政府資源多投入一些，意即沒有所謂全面公辦或全面民辦的政策，兩者需相輔相成。

當然，長期、有計畫性的以都市防災角度來推動都市更新才是上策。日本東京都便是透過每五年定期的「地域危險度測定調查」，作為防災與都市更新空間規劃指認的依據。因此，妥善運用都市更新計畫與都市更新地區劃設，積極的示範、推動與都市基盤改善等作為方為都市防災、減災的長久之道。

營建署「都市更新入口網」全面改版

都更資訊更多元、更豐富

業務研展部主任　麥怡安
規劃師　呂振瑜

內政部營建署為讓民眾方便瞭解都市更新重要政策、推動過程、階段成果及相關法規，在 2009 年本基金會受託成立「都市更新推動辦公室」協助建置「都市更新網」，為因應網路資訊安全，在 2017 年委託本基金會、中華電信喆喆品牌形象有限公司進行改版，新「都市更新入口網」及「都更法規 APP」在今 (2019) 年 6 月 15 正式上線。

中央都更網站平台—「都市更新網」+「都更法規 APP」

本基金會曾於 2009 年接受內政部營建署委託成立「都市更新推動辦公室」，其中一項重要的工作項目，便是對國內重大都市更新個案招商作業提供技術性支援，協助營建署「都市更新 E 化平台」進行維護與改版。

改版後的「都市更新 E 化平台」更名為「都市更新網」，於 2009 年 8 月 15 日正式啟用，也就是目前「都市更新入口網」的前身。當時網站平台除提供最主要的招商資訊公告外，也包含都更知識傳播、都市更新個案資訊揭露、教育訓練報名及評選委員名單公告等功能。

2012 年本基金會再次受營建署委託進行「營建署法規電子化案」，彙整中央及地方都更相關法規及解釋函，建立法令關聯連結，建立為電子化之資料庫系統，便於系統化查詢及資料維護應用。且為配合民眾近年使用電子商品習慣，除開發 PC 版網頁外，更建置手持行動裝置 App 系統，供民眾隨時免費查詢運用。

時至今日，為了因應日趨嚴格的網路資訊安全檢測，預防系統遭入侵等防範措施，本基金會於 2017 年協同中華電信股份有限公司臺灣北區電信分公司及喆喆品牌形象有限公司，接受營建署委託進行「都市更新入口網系統維護及建置委託資訊服務案」，針對「都市更新入口網」及「都市更新法規網」進行改版及維護作業。

手機、電腦閱讀無障礙　七大瀏覽區塊資訊多元

全新的「都市更新入口網」整體色系配合營建署 LOGO，以棕色及綠色的大地色系設計，並採 RWD(Responsive Web Design)響應式網頁設計，在不同解析度下改變網頁頁面的佈局排版，不論在手機、平

新建 TGOS 地圖平台，一目了解更新案空間分布狀況。

板或電腦，都可正常瀏覽網站，提供最佳的視覺體驗。

此外，本次設計整合「都更查詢」、「公開評選平台」、「主題專區」、「法令查詢」、「活動專區」、「下載專區」及「訊息公告」等七大主題。「都更查詢」包含原有都市更新網「政府主導更新」、「更新事業」、「統計成果查詢」內容外，並新增「更新地區」及「危老專區」兩大主題。

「更新地區」的劃設不僅是「政府主導更新」其中一項成果指標，也是民間推動「更新事業」的重要參考資訊，本次網站改版，新增全新的關聯性主題資料，讓使用者在瀏覽「更新地區」時，也能一併了解之前的規劃過程及後續辦理的更新事業內容。

因應更新條例修法 新增公開評選平台

「公開評選平台」為本次都市更新入口網改版之重點項目之一，因應本次都市更新條例修法，「政府主導更新」已另立專章，過去的都市更新公開評選，皆是透過舊法更新條例第 9 條及都市更新條例施行細則第 5-1 條規定，比照促參法進行公開評選，招商資訊分散於各主辦機關及促參網站。此次改版後的都市更新入口網，匯集了各縣市主管機關及其他機構招商資訊，冀能提供使用者更為全面且即時的公開評選資料。

都市更新法規網 app 改版

另外，隨著 IOS 及 Android 手機作業系統的升級，原都市更新法規 APP 已無法支援新系統，造成使用者在升級系統後無法使用 APP 的狀況，所以本次改版也針對都市更新法規 APP 系統進行改版。 手機版使用者只要在 IOS 系統「App Store」、Android 系統「Play 商店」搜尋「都市更新法規」即可免費下載使用，電腦版使用者只要在「都市更新入口網」按下「法令查詢」即可另跳出「都市更新法規」新視窗，方便使用者查詢最即時的法令資訊。

線上報名、TGOS 地圖平台 方便使用者報名與查詢

「都市更新入口網」也延續過去線上報名的功能，改版後進一步區分「教育講習」、「研討會」、「招商說明會」等三個報名界面，方便使用者報名各種投資說明會或講習課程，對管理者而言，透過後台匯出功能，可輕鬆統整報名資料，便於日後統計使用。 此外，此次改版新建 TGOS 地圖平台，只要點選「都市更新入口網」右上角「TGOSMaps」即可在地圖上顯示該空間「政府主導更新」、「核定重建更新事業」、「核定整維更新事業」、「更新地區」、「簽約案件」等，讓案件產生空間上的鏈結，讓使用者可直接於單一平台瀏覽全國都市更新資訊的地理空間分布狀況。

改版後都市更新法規 app 介面

都更條例修法後首例 北市迅行劃定海砂屋更新地區

市府持續改革都更效能 危老建物見轉機

臺北市都市更新處

依據臺北市政府統計數據顯示，臺北市轄內屋齡 30 年以上合法建築物戶數仍高達 61.1 萬戶，約占全市住宅 68.4%。伴隨高齡化時代來臨，老舊建物結構不僅有安全疑慮，在使用機能上亦未能與時俱進，顯示臺北市都市更新制度的改革刻不容緩。因此，市府於去(2018)年 12 月全面檢討更新地區，在重點區域設立都市更新駐地工作站，今年 8 月更主動迅行劃定 19 處「須拆除重建」海砂屋更新地區，冀能加速老舊建築物及海砂屋更新，提升居住安全。

因應都市轉型 2018 年底全面檢討北市更新地區

臺北市政府考量都市發展及經濟社會環境已有大幅度變動，有全面檢討既有更新地區與整併過往零散之更新地區之必要，爰於臺北市政府 2018 年 12 月 10 日公告實施「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」中，針對「國際發展與產業機能置入」、「大眾運輸導向都市發展再結構」、「地區公共機能充實與調節」、「地區整備與住居環境更新」及「災害應變韌性城市強化」五大都市轉型目的，並應依循公辦都更劃定之更新地區併同擬定更新計畫之經驗，依據不同地區環境特性，提供實質再發展之指導。

設置工作站 強化第一線溝通整合

然而，都市更新推動的成敗，往往在於意見整合的過程。為了加速危險及老舊建築物更新推展，除了透過更新計畫指導地區發展外，提供危險與老舊建築物多元重建或更新方式，包括在重點區域設立都市更新駐地工作站，以社區營造的方式第一線溝通整合，強化都市計畫與地區發展應有機能之連結。

配合中央 2017 年 5 月 10 日發布危險及老舊建築物加速重建條例，2018 年 5 月訂定「臺北市危老重建推動師培訓及獎勵執行計畫」，並媒合 109 處「危老重建工作站」，為市民提供免費「危老推動師」在地化諮詢服務，於聘用期間辦理課程與講習，強化危老推動師回訓與評鑑制度，精進其專業，讓民眾接受危老諮詢時更有保障。

海砂屋都更刻不容緩 居住安全再提升!

另一部分，都市更新條例於 2019 年 1 月 31 日修正公告後，北市率全國之先，引用更新條例第 7 條規定，針對全市已公告並列管「須拆除重建」之海砂屋，主動協助劃定 19 處、面積合計約 4.56 公頃之土地為迅行劃定更新地區，讓住戶可進行整合後，直接申辦都市更新事業計畫程序，以加速海砂屋都更改建時程。

高氯離子混凝土建築物現況

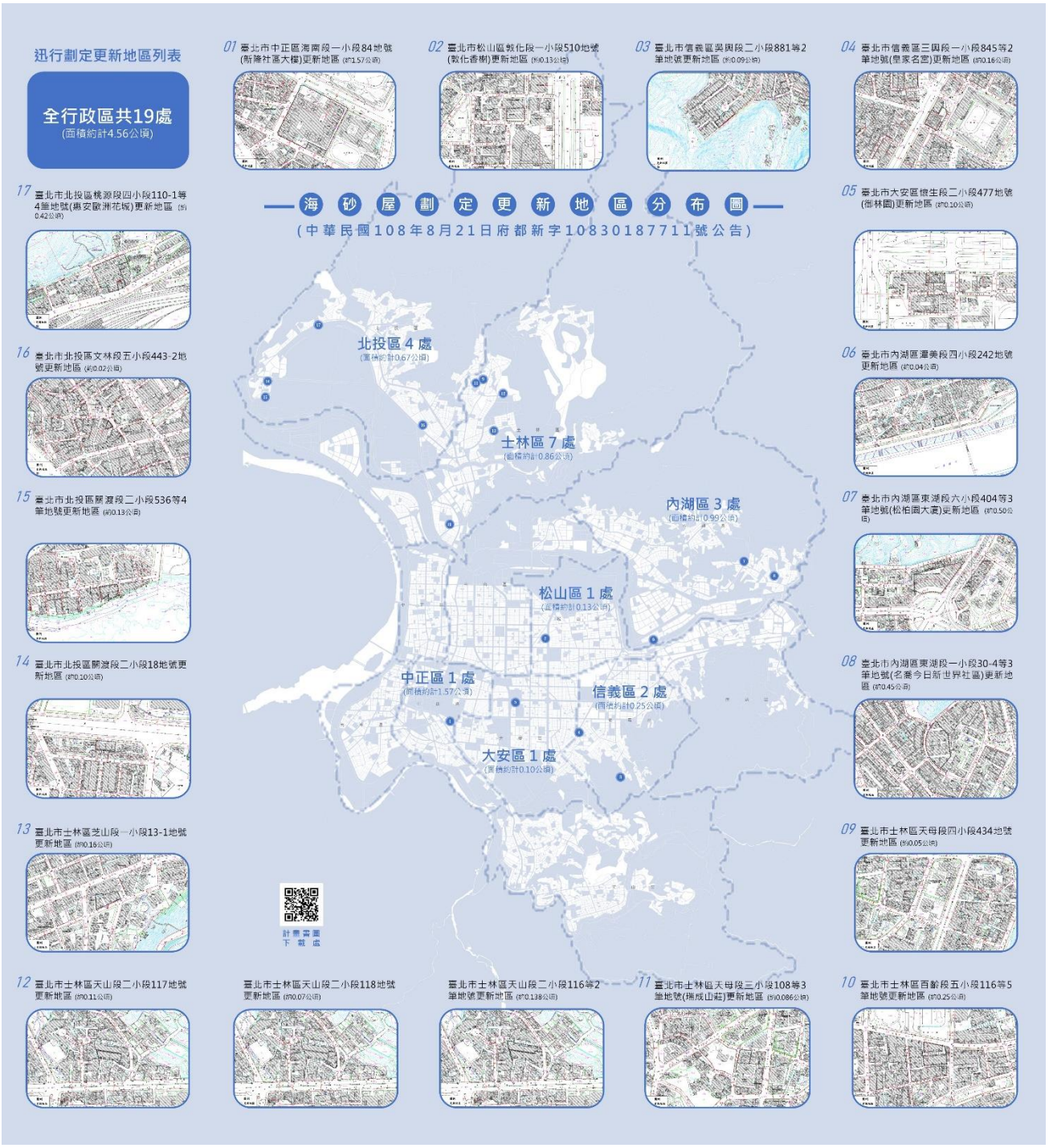
未來，臺北市更新地區範圍內之海砂屋土地及合法建築物所有權人，僅須達都更同意門檻 1/2 以上，即可依更新條例第 37 條規定，向市府申請都市更新事業計畫或權利變換計畫報核；若取得全部所有權人同意、或同意比率達 90%以上同意且無爭議，則可循「168 專案」優先排會審議，大幅縮短都更審議時程。

臺北市大安區臥龍街全家福社區海砂屋都更案，更新期間曾多次發生無預警天花板崩塌，住戶居住安全堪憂，後於市府協助下持續與所有權人溝通，取得九成以

上土地及合法建築物所有權人同意，市府也協助加快都更審議，順利於今(2019)年 6 月 25 日核定發布實施，9 月 1 日正式動工!

結語

居住環境安全議題是都市更新最基本的訴求，面對城市競爭的挑戰，都市更新也需要掌握當前都市再生議題以擘劃未來。因此，面對老舊社區都市再生，研擬老舊社區都市更新計畫，以作為都市更新指導，並透過都市更新工作站，持續與民眾溝通，希冀加速公劃更新地區內危老建物、海砂屋之更新改建，有關劃定臺北市高氯離子混凝土建築物(海砂屋)更新地區範圍詳自臺北市都市更新處網站「臺北市公劃都市更新地區作業專區」下載計畫書、圖查詢。



劃定臺北市高氯離子混凝土建築物(海砂屋)更新地區範圍示意圖

新北率先發布代拆辦法

捍衛公共安全刻不容緩

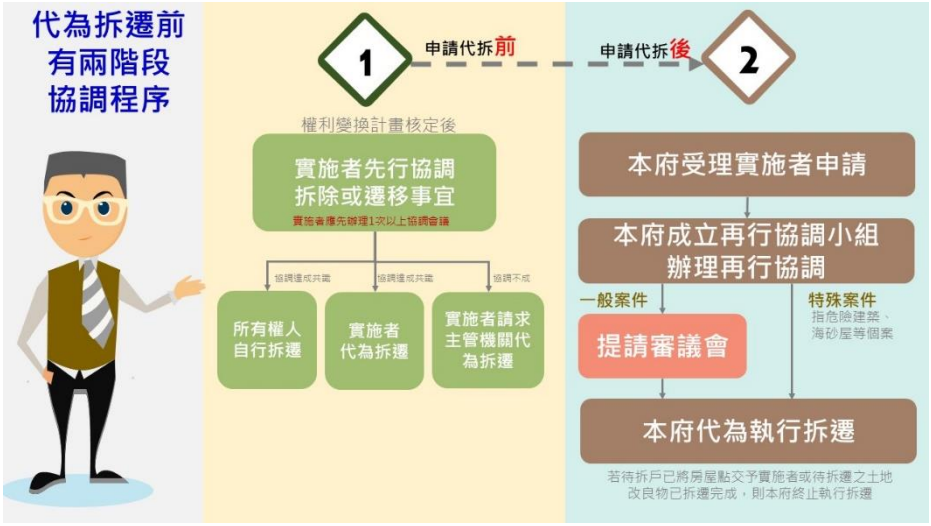
新北市政府城鄉發展局

都市更新條例修正案於今(2019)年1月30日公布後，授權地方政府訂定「受理提議劃定更新地區作業原則」等8項配套規定，新北市已率先達陣，其中備受矚目的代拆辦法(新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物辦法)，更於7月24日率全國之先發布實施，未來都更案權利變換計畫核定後，實施者與待拆戶真誠磋商協調不成後，可依程序申請市府代拆，讓都更順利往下走。

本次代拆辦法法律位階以自治法規訂定，強化公權力執行效力，在程序上明定五個階段，過程中也兼顧溝通協調機制的完備，讓市府處理代拆更有正當性及合理性，申請前實施者除要秉持真誠磋商精神極盡與待拆戶溝通協調外，申請後市府也會再進行2次協調，若還無法達成共識，市府就會邀集相關單位訂定期限執行公權力。另外，防災及公辦案件有其迫切性、公益性的需求，簡化此類案件代拆程序縮短期程，即實施者申請代拆後市府再協調不成，即可依程序訂定期限執行代拆，得免再提審議會處理，展現市府著重公共安全的決心與執行效率，同時提升國人整體居住環境品質，加速城市再生。

新北市代拆辦法公告實施後，首件自拆的海砂屋都更案在五股區西雲路，該案去年曾發生五樓陽台砸落事件，所幸無人傷亡，住戶對居住安全都相當憂心。從案件申請、核定到拆除重建過程，市府一路協助及關心，與住戶的溝通協調，是最辛苦的一環，實施者、住戶、在地民意代表還有市府，不斷相互協助溝通，不遺餘力推動海砂屋都更進行，如今住戶全數達成共識，得以順利拆除，任何人的努力及付出都是不可或缺的。住戶對於開始拆除的海砂屋紛紛認同這是對周邊環境安全有助益的作法，未來此建物改建後將是14層高樓的住宅，共計93戶，並鄰近公園綠地，附近居民將有安全舒適的活動空間，住戶也期望其他的危險建築物也能夠如同本案順利重建。

新北市政府強調，危險建築物如何對症下藥促成都市更新，是政府應該主動做的事，尤其面對攸關居住安全的危險建築更是沒有妥協的空間。新北市首創全國之先，於7月完成都更代拆辦法立法，未來將針對海砂屋、地震損害、老舊房屋等，當都更案件程序完成時，如仍有不同意戶，經協調不成可向政府申請協助拆除，市府會優先進行排拆以維護民眾生命財產安全。



「家居理玉」住辦大樓更新完工

本基金會協助規劃家居建設中山北路五段更新案

更新事業部主任　董政彰
規劃師　許乃文

臺北市士林區中山北路五段與福志路交叉口「家居理玉」都更案歷經 9 年推動，在今（2019）年 7 月完工，取得使用執照。本案更新前皆為屋齡逾 40 年之 2、3 層樓加強磚造建築物，整體環境老舊，停車空間不足，消防救災不易，經實施者家居建設及本基金會等團隊協助下，自 2010 年自行劃定更新單元至今終於完成。

所有權人 100%同意 滿足住戶多樣化需求

「家居理玉」土地使用分區主要為住三之二及住三，更新前現況多作店面及住宅使用；本案所有權人人數雖不算多，但特別的是位於中山北路及福志路交口處一棟 3 層樓辦公空間，為秀波電子股份有限公司所有，其公司於 1971 年即在本地落地生根，因此希望於原址分回辦公室，因此在規劃上為整合原住戶店面、住宅及辦公之多樣化需求，面臨更新後大樓型態、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。實施者花費許多時間與地主們溝通，最終達成共識，取得全體所有權人 100%同意。

本案因配合秀波電子需求於二樓至五樓規劃辦公室，更新後興建一棟 SRC 構造，地上 22 層，地下 5 層之店鋪、辦公及住宅混合大樓。實施者並於權利變換申請分配階段，與其餘地主溝通協調，請其他所有權人選擇其他分配單元，使本案申請分配作業無需透過公開抽籤即可順利完成選配，滿足全體所有權人需求。

另外，在審查期間市府於 2013 年 11 月 12 日發布芝山岩周邊應提送都市設計審議之範圍，雖然本案僅鄰近並沒有位於該範圍內，不過在都市設計審議會時，芝山岩附近的環保團體前來陳情；實施者亦提出善意改善方案，降低本案樓層數，從 24 層樓降低至 22 層樓，同時容積移轉亦自 40%降低至 27%。

融合住、商、辦多元使用機能

「家居理玉」建築規劃上沿計畫道路退縮 5 至 6M 開始配置量體，藉此擴大與鄰街建物量體所形構出的虛空間，並減緩建築量體對都市空間的壓迫感。1 樓部分規劃為店鋪使用，2 樓至 5 樓作為辦公使用，並於 5 樓規

基地位置圖

更新後建築現況

秀波電子更新前辦公樓(左)及更新後新辦公大樓(右)

中山北路五段 704 巷更新前現況(左)及更新後協助開闢計畫路(右)

劃管委會及公設空間，6 樓至 22 樓作住宅使用。除了以退縮建築方式增加都市紋理中虛空間面積外，量體 1 層至 5 層以基座的概念，區分建築外觀及使用性質。

本案汽機車出入口設置於福志路上，並於基地留設緩衝空間，減少對都市交通的影響。在造型上，基座以帷幕玻璃方式呈現，使其建築量體輕盈化，減少視覺的壓迫感，一方面反映出都市街景與環境，另一方面，為兼具電子產業的意象，使用富有現代質感的清透玻璃包覆於立面上，創造新穎的建築語彙。

更新單元沿街之立面更以簡潔而現代的垂直量體語彙，搭配每層雨遮及格柵所勾勒出有寬有薄的水平帶狀語彙，共同編織出整體具有立體感及細緻感的造型，同時運用立體造型所創造出深凹窗的陰影遮蔽效果，朝向兼具機能、節能及美觀之設計目標，以回饋環境及滿足居民之需求。

黃金級綠建築 融合都市景觀

本案於沿街面留設無遮簷人行道，中山北路側雙排行道樹，創造舒適的林蔭步道空間，提供大眾便利、舒適、友善的徒步空間。

景觀規劃上則以增進整體環境效益為考量，在基地西北側人行道節點上設置公共藝術品，擴大街角廣場，並以景觀草坡的方式增加柔性視覺效果，搭配兩側列植的樟樹，使空間有不同的意境氛圍，延伸都市綠軸景觀。

建物東南側空間則種植開花及落葉喬木，搭配複層式景觀綠島之豐富視覺享受，創造綠意盎然的休憩空間，緩衝與鄰房之關係，並開放予公眾使用。藉由開放空間景觀與植栽配置，塑造社區與鄰地活動空間的舒適性及豐富性，並增加住戶鄰里間互動機會。

「家居理玉」以黃金級綠建築導入環境共生理念，同時考量對於地區及地球整體環境之影響。在符合更新單元內居住者於生活上的基本使用需求下，使興建省能源、省資源、低汙染之綠建築與舒適、健康、環保之居住環境兩個目的能達到適切的平衡。

捐贈開闢道路 以增公益

另外，「家居理玉」南側 6 公尺計畫道路（中山北路五段 704 巷）及北側福志路之道路截角，更新前雖已鋪設柏油路面並供公眾通行，然部分道路地之產權仍為私有及國有，且有部分計畫道路用地面積遭地上物佔用。家居建設透過權利變換方式協助取得更新單元範圍內道路用地，於更新後透過權利變換計畫登記給臺北市政府。範圍外國有計畫道路用地透過有償撥用程序，由家居建設支付有償撥用價款約 1,715 萬元，將計畫道路用地登

認養公有人行道(左) 中山北路側、(右) 福志路側

記給臺北市政府。另範圍外私有計畫道路用地，由家居建設價購於 2018 年 1 月 22 日捐贈予臺北市政府，完成協助開闢計畫道路。

本案透過認養更新單元西側(中山北路)及北側(福志路) 公有人行道，保留原有喬木，並美化變電箱，重新鋪設人行步道，「家居理玉」更新後基地範圍內外的人行道將是具一致性及美觀性。

計畫內容摘要	
案名	臺北市士林區福林段三小段 362 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫
基地位置	士林區中山北路五段，福志路交口
實施者	家居建設股份有限公司
基地面積	1,554.00 ㎡
使用分區	住三之二、住三、道路
更新前	產權：私有 1,554.00 ㎡
	所有權人：私有 16 人
	戶數：36 戶
	停車位：0 輛
	建物面積：3,691.22 ㎡
更新後	用途：一般零售業、一般事務所、集合住宅
	實設建蔽率：45.00%
	實設容積率：576.58%
	更新獎勵容積：2,032.04 ㎡(37.97%)
	容積移轉：1,456.89 ㎡(27.22%)
	允建容積：8,841.42 ㎡
	總樓地板面積：16,601.75 ㎡
	構造樓層：SRC，地上 22 層/地下 5 層
	停車位數：汽車：107 輛，機車：103 輛
	總戶數：68 戶
	參與分配：18 人
實施方式	權利變換
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	李文勝建築師事務所
不動產估價	巨秉、景瀚、敏達不動產估價

更新事業推動歷程	
2010.08.10	更新單元劃定公告
2011.03.30	事業概要報核
2011.09.07	事業概要核准
2012.09.19	自辦事業計畫及權利變換計畫公聽會
2012.09.20~ 2012.10.23	申請分配
2012.11.21	事業計畫及權利變換計畫報核
2013.07.29~ 2013.08.27	公開展覽
2013.08.20	公辦公聽會
2013.11.29	幹事及權變小組審查會議
2014.09.09	幹事及權變小組複審會議
2015.03.06	第 193 次審議會
2015.05.14~ 2015.06.12	重行公開展覽
2015.06.03	重行公開展覽公辦公聽會
2015.07.22	幹事及權變小組複審會議(第二次)
2015.10.28	召開聽證會
2015.12.14	第 227 次審議會
2016.05.17	事業計畫及權利變換計畫核定
2016.07.15	取得建造執照
2016.10.12	開工動土典禮
2017.09.27	鋼構上樑典禮
2019.07.30	取得使用執照

內湖「江南晴園」海砂屋更新事業審議通過

本基金會協助廣宇建設規劃推動危險建物改建

投資事業部主任 蘇士豪
副主任 徐培奕
資深規劃師 陳維廷

「江南晴園」社區位在內湖區港墘里，西南側隔瑞光路即為臺北市科技重鎮「內湖科技園區」，社區除了是臺北市政府九二一地震列管之黃單建築物外，2014 年 7 月鑑定為高氯離子混凝土建築物，即一般通稱之海砂屋，必須在 2016 年 7 月停止使用、2017 年 7 月前需自行拆除完成，在實施者廣宇建設及本基金會協助下，社區在 2015 年 10 月公告劃定更新單元，次(2016)年 1 月申請事業計畫報核，今(2019)年 3 月 25 日經臺北市都市更新審議會審議通過。

建物傾斜、牆壁剝落、鋼筋外露

「江南晴園」社區更新單元面積為 1,194 ㎡，範圍內有 4 棟 5 層樓舊公寓，共有 45 戶，屋齡已超過 37 年，社區無電梯、停車位等設施。歷經九二一地震，建築物經公會鑑定後，屬黃單建築物，雖非屬立即危險建築，惟仍有修繕補強或重建的必要性。住戶的室內居住空間，及建築物外牆，均有嚴重的牆壁剝落、鋼筋外漏等情形，2014 年 7 月經公會鑑定為海砂屋，因建築物混凝土氯離子含量過高，在氯離子長期侵蝕鋼筋造成腐蝕下，進而影響房屋結構體，部分住戶甚有屋頂漏水，建築本身又有傾斜問題。在幾次地震與颱風侵襲過後，屋況越來越糟，居住安全堪慮，外牆剝落亦存在著公共安全問題，有部分住戶考量居住安全，已先行搬出社區。

區權會遴選廣宇建設作為都更實施者

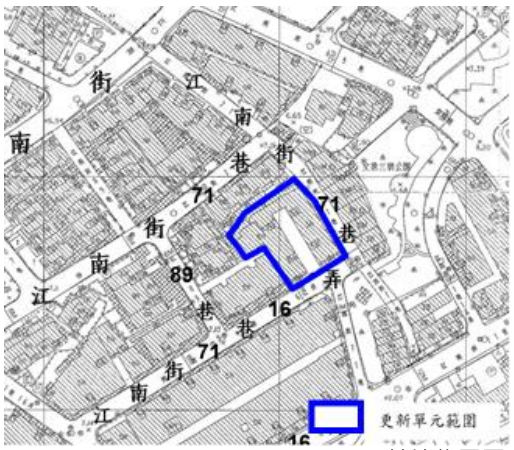
社區原經幾家建商整合，卻遲能未成功，居民們期

更新後建築模擬圖

盼透過都市更新重建家園，在社區管委會持續推動與高效率執行力下，邀訪幾家建設公司至社區進行都更說明。最後，透過社區區權會投票方式，遴選「廣宇建設公司」擔任社區辦理都更實施者，開啟社區都市更新重建大門。

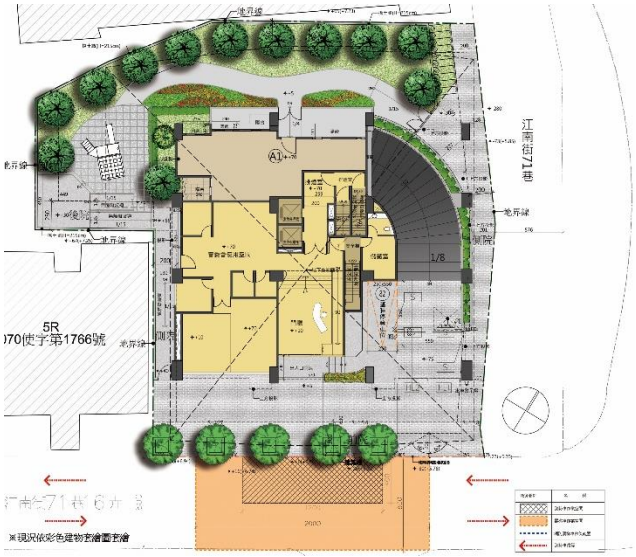
危險建物更新重建 社區居民高度凝聚

本案有別於一般都更案，「江南晴園」社區係依循臺北市都市更新自治條例第 13 條有關災損建物劃定規定，取得超過所有權人 80%同意後，以原社區範圍辦理更新，



基地位置圖

更新前建物傾斜、牆壁剝落、鋼筋外露



更新後人行道、景觀、無障礙與消防救災規劃

在 2015 年 10 月 13 日經臺北市政府核准公告劃定為更新單元，並於 2016 年 1 月 18 日順利申請事業計畫報核，採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理。

以綠地為鄰 提供舒適步行環境

本案屬於第三種住宅區，因基地形狀完整，且與文德三號公園相鄰，地理位置上位於擁擠都會中難得的綠帶公園旁，故為配合週邊環境特色，建築以植物花卉之美形塑生動優雅的外觀線條，規劃為地上 14 層、地下 5 層之鋼筋混凝土造住宅大樓。 為與綠帶公園呼應對話，更新單元鄰路部分配置人行步道及行道樹，基地南側退縮 5 至 6 公尺人行步道，改善現況社區周邊無人行通行空間的問題，地面層規劃種植大型喬木，透過綠美化使得步行空間更加舒適、便利，提昇人行空間品質，創造優質的都市生活環境。

推動過程	
2014.07.02	市府列管為高氯離子混凝土建築物
2015.10.13	更新單元劃定公告
2015.10.27	自辦事業計畫公聽會
2016.01.18	申請事業計畫報核
2016.05.09~ 2016.06.07	公開展覽
2016.05.27	公辦公聽會
2016.09.02	幹事會審查會議
2017.06.22	幹事會複審會議
2017.11.08~ 2017.11.22	聽證公告期間
2017.11.29	舉辦聽證
2018.03.12	第 319 次審議會
2019.03.25	第 367 次審議會審議通過
2019.05.24	事業計畫核定報核
預計 2019.10	事業計畫核定

建立無障礙、安全適居生活環境

此外，基地於西側設置無障礙緩坡道，銜接南側的 5 至 6 公尺人行步道，延伸至基地北側景觀後院，人行道與道路均順平處理，自外部到住宅，地坪均以適當的平緩坡度平順銜接，建築內部設置行動不便電梯與樓梯，每一樓層自梯廳至住戶入口，均為順平通道，為社區營造一個完整的無障礙生活環境。

由於社區本身原已為 921 黃單災損建築，後鑑定為海砂屋，所以，為強化地區未來防災機能，更新後規劃在基地內留設較大綠化空地，除作為緊急避難動線所需，提供作基地及周邊地區避難安置場所外，留設之綠地、空地環繞於建築物周圍構成避難空間，強化地區都市防災機能。

結語

「江南晴園」社區都更案自事業計畫申請報核後，歷經 3 年審議時程，並於 2019 年 3 月 25 日經臺北市都市更新審議會審議通過，預計於 2019 年第 4 季核定事業計畫。由於本案採權利變換方式辦理，事業計畫核定後將賡續申請權利變換計畫報核，期待本案都市更新工作順利推動，讓社區居民早日入住安全的家。

計畫內容摘要	
案名	擬訂臺北市內湖區文德段二小段 615 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案
基地位置	江南街 71 巷、江南街 71 巷 16 弄交口
實施者	廣宇建設實業股份有限公司
基地面積	1,194 ㎡
使用分區	第三種住宅區
更新前	產權：私有 1,194 ㎡、公有 0 ㎡
	所有權人：私有 56 人、公有 0 人
	戶數：45 戶
	停車位：0 輛
	建物面積：4,419.92 ㎡
更新後	用途：集合住宅
	實設建蔽率：41.77%
	實設容積率：413.58%
	更新獎勵容積：1,283.24 ㎡(47.77%)
	其他容積獎勵(高氯離子混凝土建築物容積放寬)：968.60 ㎡(36.05%)
	允建容積：4,938.34 ㎡(413.60%)
	總樓地板面積：10,686.09 ㎡
	構造樓層： RC，地上 14 層/地下 5 層
	停車位數：汽車：81 輛，機車：76 輛
	總戶數：75 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	大壯聯合建築師事務所
不動產估價	宏大不動產估價師聯合事務所

南港中南街老公寓更新事業審議通過

本基金會協助世豐國際建設推動老公寓重建

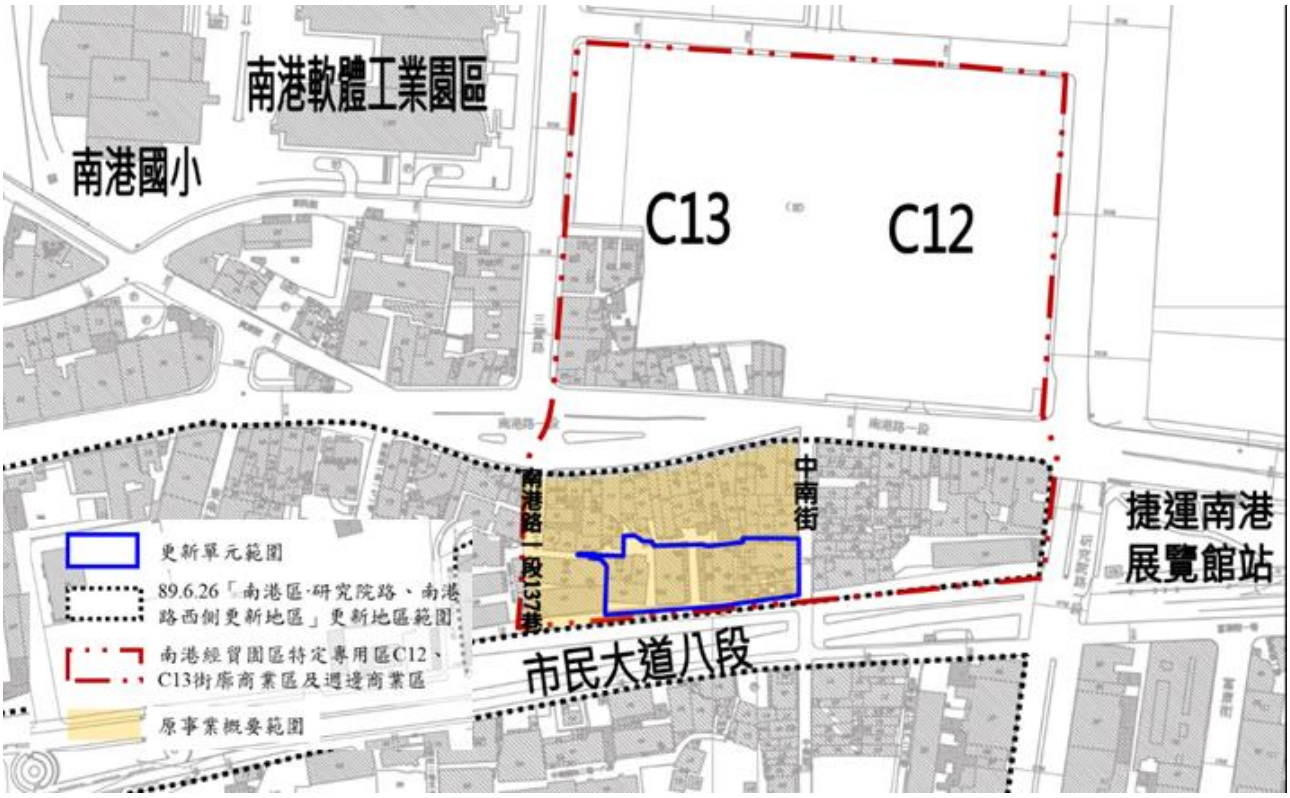
社區更新部部主任　張志湧
副主任　鄧梅姬
規劃師　詹宛庭

為配合國家政策提供更多展覽館場地，臺北市政府配合將南港經貿園區 C12、C13 街廓規劃為第二代展會中心，為塑造南港經貿園區第二代展會中心周邊國際景觀，提高國家形象，臺北市政府 2008 年訂有「配合第二代展會中心變更臺北市南港經貿園區特定專用區 C12、C13 街廓商業區及週邊商業區細部計畫案」，鄰近街廓應配合主動辦理都市更新。本案基地及位於此計畫範圍內，在 2015 年 5 月事業計畫申請報核，經過都市設計審議、都市更新審議後，在今(2019)年 5 月 13 日都市更新審議通過。

更新後建築模擬圖

更新地區內老舊公寓推動難度高

本更新單元內公私有土地交雜，建物現況老舊頹圮，除部份 1、2 層透天厝外，多為 4、5 層以下公寓，部份土地還堆放花盆及水塔等雜物，2000 年臺北市政府就已依更新條例第 6 條第 3 款規定，考量建築物未符合都市應有之機能，將本案周邊地區劃設為「南港區研究院路、南港路西側更新地區」。2008 年，配合第二代展會中心規劃，變更臺北市南港經貿園區特定專用區 C12、C13 街廓商業區及週邊商業區細部計畫，本案基地範圍又被



基地位置圖

更新前除 1、2 層樓建物，多為 4、5 層以下公寓

納入該細部計畫案中，此計畫除訂定本區都市設計管制要點外，也將本案基地所在 2000 年已劃為都市更新地區的南港路以南地區，併 C13 街廓西南隅土地一起劃為都市更新地區，重新起算更新地區時程獎勵，計畫公告後之 2 年內提出申請有法定容積之 15%獎勵。

街廓內曾有住戶自組都市更新會推動全街廓都市更新事業，並擬具都市更新事業概要向臺北市政府申請核准，在 2011 年 3 月 8 日取得事業概要核准。可惜因容積獎勵不足以滿足單元內四五層樓公寓住戶一坪換一坪需求，範圍內所有權人數多達 94 人，意見紛雜難有共識，致使全街廓的都市更新事業無法繼續推動。

老舊公寓更新專案重現生機

由於臺北市政府在 2010 年 8 月推出老舊公寓更新專案，給原本因容積獎勵額度不足而無法推動都市更新的四五層公寓帶來更新重建契機。因此，在老舊公寓更新專案公告後，世豐國際建築開發就積極拜訪更新單元內的地主，了解更新重建意願與需求，並委託本基金會協助依相關都市更新法規與都市計畫要求，規劃適當更新單元範圍，終在 2015 年 5 月以更新單元面積約 3,146 ㎡範圍，整合達事業計畫同意門檻，趕在老舊公寓更新專案到期日前，先申請都市更新事業計畫報核，使得本案仍保有老舊公寓更新專案之獎勵容積約 32%，事業計畫核定後再辦理權利變換計畫。

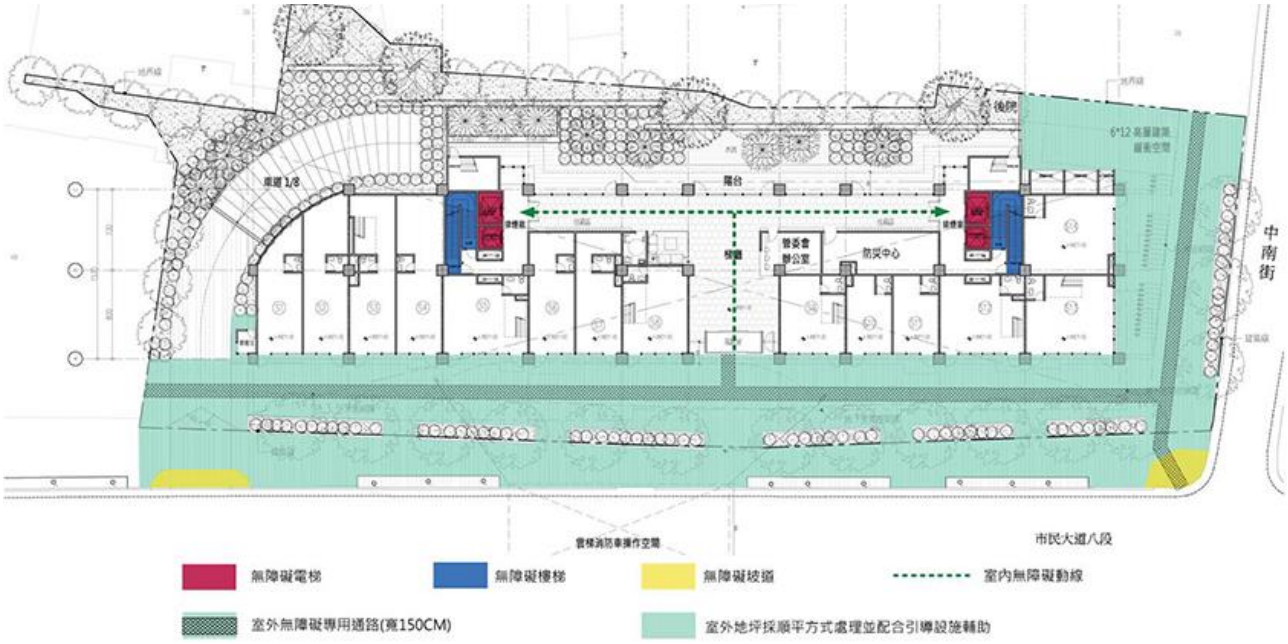
除老舊公寓更新專案獎勵外，本案都市更新獎勵申請約 44%，包括：原容大於法容、時程獎勵、留設 4 米以上人行步道及黃金級綠建築等。本案建築設計委託九典聯合建築師事務所設計，更新後預計興建 A、B 兩棟 SRC 建物分別地上 18 層、17 層、地下 4 層之黃金級綠建築，為了降低建築量體對周邊社區壓迫感，並提升整體視野通透性，本案採較低建蔽率設計，更新後留設寬敞人行空間，加大前後庭院退縮，並搭配喬木及複層植栽綠化。此外，鑒於更新前除中南街側除部份 1、2 層透天厝外，多為 4、5 層以下住宅公寓，每棟建物像是一個一個的小聚落，所以建築立面設計上，建築師將大面積的量體做有系統的大塊分割堆疊，看起來像是把原有的水平小聚落立體化，削弱建築量體對視覺上的壓迫。

融入通用設計理念 考量防災機能與環境永續

本案新後將於鄰計畫道路側皆留設 4 至 6 公尺人行步道，實施者並認養市民大道上公有人行步道，將私有人行道與公有人行道合併設計鋪面與景觀，鋪設花崗石鋪面，並利用深淺灰色調有秩序搭配排列，並結合植栽綠化，創造舒適之人行空間。

此外，為了符合老舊公寓更新專案規劃設計要求，注重排水設計，更新後開放空間皆設置透水性鋪面，並與公有人行道及現有巷道順斜處理，留設適當洩水坡度，除有利排水之外，也有助於無障礙通行與救災利用，避

通用設計住宅戶平面配置圖



基地內規劃無障礙空間及引導設施

免大雨致災。此外，本案並於基地北側邊界設置排水溝，將雨水逕流導至筏基貯留池，本案設置之雨水貯集設施可容受基地 6 小時之降雨量，貯集之雨水並可透過雨水利用系統重複利用，如景觀澆灌等。

另外，本案事業計畫規劃上採用通用設計理念，在垂直動線上，設置無障礙電梯及樓梯；平面動線上，公共空間的室外地坪皆採順平方式處理並配合引導設施輔助，在人行道街廓路口並設置無障礙坡道，讓行動不便者也能舒適進出。

本案在 A 棟 4-14 樓與 B 棟 4~15 樓共規劃 23 戶通用設計住宅戶 (佔住宅戶數約 16%)，此 23 戶住宅單元符合臺北市居住空間通設計指南「室內環境」之設計原則，包含出入口、走道與各室內空間皆配合該指南規劃設計。通用設計非但能滿足年長者和其他弱勢使用族群，也顧及一般人的使用情況及需求。

事業核定後賡續啟動權利變換階段

本案在 2015 年 5 月申請事業計畫報核後，在今 (2019)年 5 月審議通過，預計於 2019 年第四季核定，在事業計畫核定後，將啟動權利變換計畫作業事宜，希望本案早日完成都更審議程序，讓各位地主的新家早日落成!

計畫內容摘要	
案名	擬訂臺北市南港區南港段二小段 378 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案
基地位置	南港區南港路一段 137 巷、市民大道八段交口
實施者	世豐國際建築開發股份有限公司
基地面積	3,145.86 ㎡
使用分區	第三種商業區(特)(原屬第三種住宅區)
更新前	產權：私有 3,062.00 ㎡、公有 83.86 ㎡
	所有權人：私有 94 人、公有 2 人
	戶數：64 戶
	停車位：0 輛
	建物面積：6,261.03 ㎡
更新後	用途：一般零售業(甲組)、一般事務所、集合住宅
	實設建蔽率：39.81%
	實設容積率：396.44%
	更新獎勵容積：3,133.88 ㎡(44.35%)
	老舊中低層建物專案獎勵容積：2,252.90 ㎡(31.88%)
	允建容積：12,453.13 ㎡
	總樓地板面積：23,139.34 ㎡
	構造樓層：SRC，一棟地上 18 層/地下 4 層，一棟地上 17 層/地下 4 層
	停車位數：汽車：137 輛，機車：142 輛
	總戶數：163 戶
實施方式	權利變換
更新費用	2,091,413,054 元
總銷金額	4,647,569,499 元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	九典聯合建築師事務所
不動產估價	景瀚不動產估價師聯合事務所

更新事業推動	
2000.06.26	公告劃定「南港區-研究院路、南港路西側更新地區」
2013.08.30	事業概要核准
2014.09.23	事業概要第一次展期
2015.02.12	事業概要第二次展期
2015.04.13	自辦事業計畫公聽會
2015.05.05	事業計畫報核
2015.11.20~2015.12.19	公開展覽
2015.12.11	公辦公聽會
2017.01.05	都市設計審議通過
2018.01.17	都市計畫公告
2019.03.06	舉辦聽證
2019.05.13	第 375 次審議會審議通過

東京日本橋二丁目地區更新事業

與未來發展連結的日本橋新地標

INA 新建築研究所股份有限公司　企劃開發部
Project Manager 佐藤直樹
（URCA NO.199 p4-6）翻譯 何芳子顧問

日本橋二丁目距東京車站步行 5 分鐘，為中央通與永代通之兩條幹道所圍，可利用銀座線、東西線及淺草線等 3 條地下鐵，是交通相當便捷地段。地區內既存不少江戶時代持續營業的店舖，也有許多具集客能力的百貨店，該地區一直是日本商業、文化的代表性據點。但近年來，當地土地權利人咸認建築物已老朽化，有必要更新都市機能。

都市再生推動過程

2005 年 3 月當地權利人聚集舉行學習會。同年 11 月組成「都市再生協議會」開始探討事業推動手法。於 2008 年成立更新籌備會，將緊鄰的北街區納入提出都市再生特別地區提案申請，於 2011 年都市計畫核定。

但北街區個別以重建方式進行後，該地區為依法推動更新事業，於 2013 年核准成立更新會，於 2014 年權利變換計畫認可後，開始分期分區實施。其中 A、C、D 街區於 2018 年，B 街區於 2019 年完工。

事業特徵

一、 街區間進行容積移轉

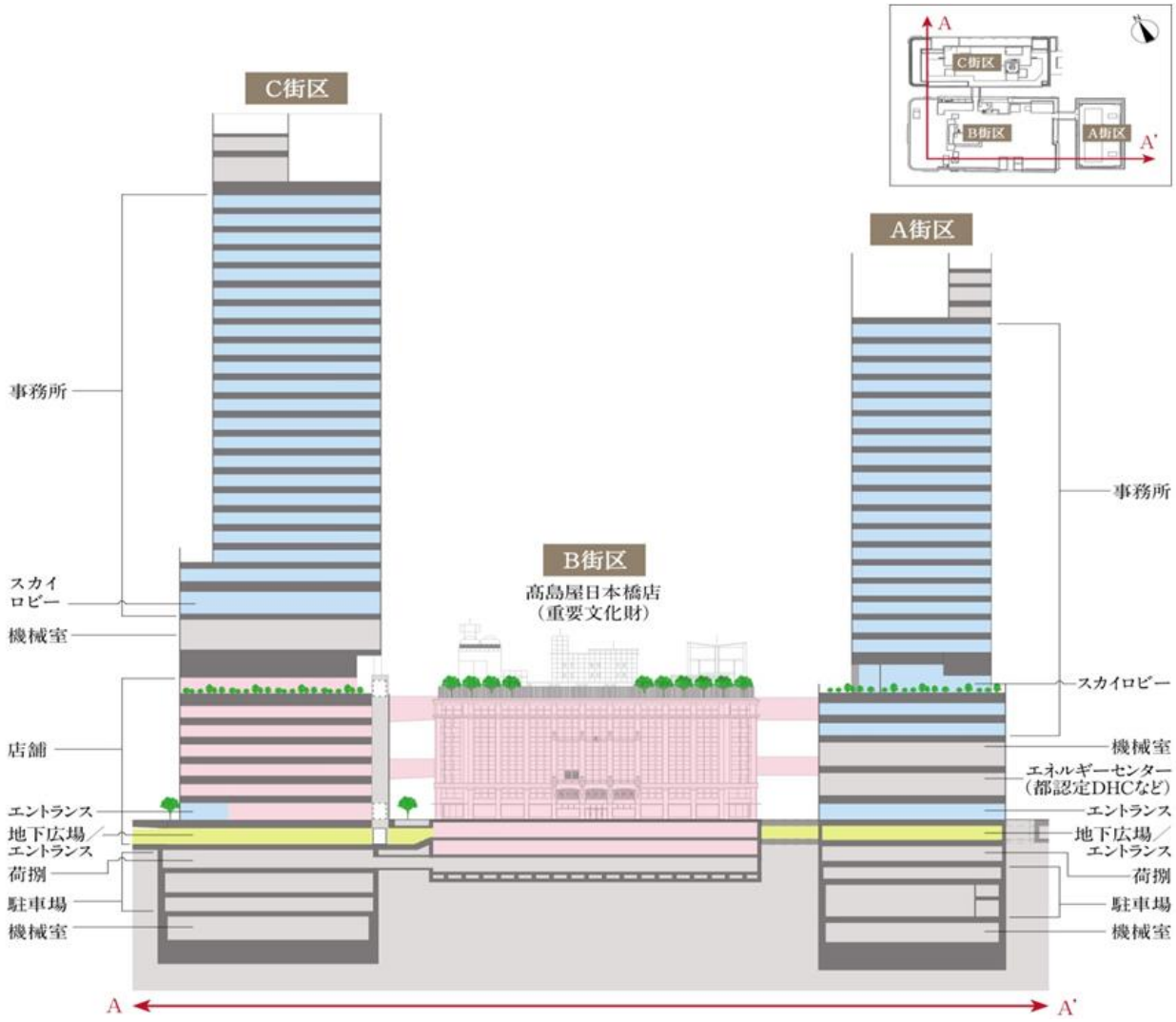
都市再生特別地區依 2011 年 12 月的核定，A、B、C、D 四街區的平均最高容積率為 1,400%。其中 B 街區的高島屋日本橋店，經指定為國定重要文化資產（2009 年），無法有增加容積的大幅度改變，致其容積無法完全使用，決定將剩餘容積調派移轉到 A、C 街區。

B 街區高島屋日本橋店被指定為國定重要文化資產(林宜樺攝)

二、 既有建物的保存、活化

因 B 街區的高島屋日本橋店經指定為國家重要文化

基地位置圖(圖片來源：三井不動產)

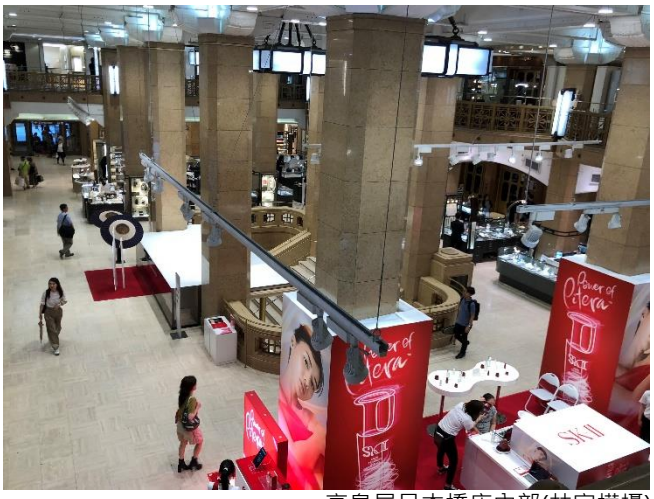


計畫剖面圖(圖片來源:三井不動產)

資產，無法進行大規模的變更工程，將其與 A、C 街區以跨越道路之連通，陸橋的增建工程納入更新事業整體規劃興建。為了不影響其正常營業，建築工程施作利用百貨公司停止營運的夜間時段進行，達到既有建物繼續營業，有效保存活化的目標。

三、 設立地區營管團體

為了讓該地區在更新事業實施完成後，仍能持續熱絡興盛營業，於 2018 年 9 月設立「日本橋 Galleria Area Management」營管團體（所謂 Galleria，係指有玻璃頂蓋迴廊商店街）。



高島屋日本橋店內部(林宜樺攝)

B、C 街區間所夾道路規劃為人行專用道，並設置連通陸橋(林宜樺攝)

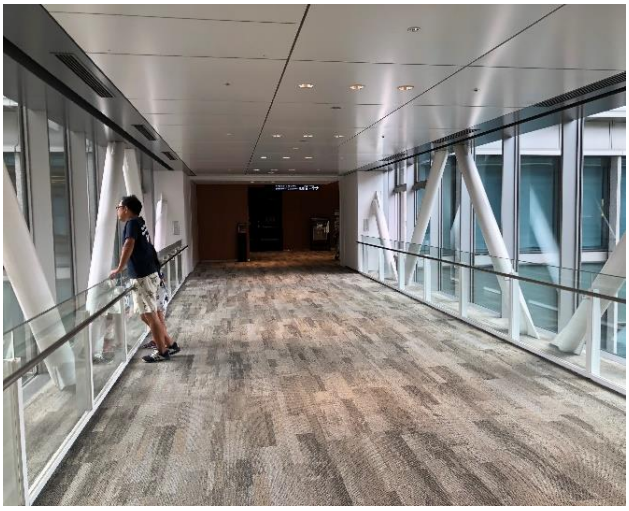
此營管團體係由該地區 8 名法人土地所有權人為正會員，及鄰近町會有意願共同參與各項社區活動的準會員所組成。秉承日本橋的歷史景觀等，以日本橋 Galleria C 街區 (日本橋高島屋三井建築) 的地區性公共開放空間等為據點，藉由各種活動的舉辦，促進該地區的活化發展。

權利變換計畫

權利床包括建築物低層部商業樓地板及高層部辦公樓地板，其中商業樓地板部分由原有營業的權利人優先選配；其他權利人則選配辦公樓地板。

對於個人權利人配合其更新前持有的權利價額，規劃小單元供其選配。但基於考量辦公樓地板的合理有效利用，以與一名參加更新會員共同持有樓地板的方式，進行權利變換。

至於保留床部分，則由原土地所有權人以超額選配以及由地區內具資力信用的 3 名權利人，以參加更新會員方式取得之。



B、C 街區連通陸橋(林宜樺攝)

B、C 街區間所夾道路規劃為人行專用道(林宜樺攝)

B 街區高島屋日本橋店與 C 街區高島屋 SC 設置玻璃透明頂蓋的「日本橋 Galleria」(林宜樺攝)

結語

本更新事業能夠針對 B 街區高島屋日本橋店的國定重要文化資產加以保存活化，深具正面意義。同時，將 B、C 街區間所夾道路規劃為人行專用道，並於該人行專用道上空，設置玻璃透明頂蓋的「日本橋 Galleria」提供了舒適的人行空間。

目前該地區除辦公人員外，攜帶小孩的家族等的來訪人潮已逐漸增加，呈現了非同以往的熱鬧新氛圍。

此更新事業能夠依照原先計畫順利完成，除了權利人的理解、協力外，亦有賴東京都、中央區等行政人員的指導。期待該日本橋地區能夠持續扮演熱絡、繁榮據點角色，更加欣欣向榮、永續發展。

事業計畫概要					
所在地	東京都中央區日本橋二丁目 11 番 2 號（A 街區）4 番號（B 街區）5 番號（C 街區）				
實施者	更新會				
都市名	中央區 16 萬人（2019 年 2 月）				
地區面積	2.6ha				
辦理經過	都市計畫核定	2011 年 12 月			
	事業計畫核定	2013 年 4 月			
	權變計畫核定	2014 年 2 月			
	完工	A 街區	B 街區	C、D 街區	
		2018 年 1 月	2019 年 2 月	2018 年 6 月	
事業概要	用途	店舖、事務所、停車場			
	建築面積	16,617 ㎡			
	建蔽率	94%			
	總樓地板	289,077 ㎡			
	容積率	1,390%			
		A 街區	B 街區	C 街區	D 街區
	構造	S SRC RC 造	SRC 造	S SRC RC 造	RC 造
	層數	地上 27F/ 地下 5F	地上 8F/ 地下 3F	地上 32F/ 地下 5F	地上 1F/ 地下 1F
	事業費	約 1,605 億圓			
土地利用		更新前		更新後	
	公共用地	8,878 ㎡		8,878 ㎡	
	建築用地	17,644 ㎡		17,644 ㎡	
權利人數	更新前 113 人/更新後 23 人（參加組合員 3 人）				
投資者	三井不動產、太陽生命保險、帝國纖維等股份有限公司				

活動花絮

本基金會受桃園市政府住宅發展處委託辦理 2019 年度桃園市政府都市更新培訓課程，於 9 月 18 日、9 月 19 日假桃園市勞工育樂中心舉辦都市更新講座，針對都市更新條例修法、辦理程序及自主更新之議題進行說明。

與會現場市民提問熱烈，並表示希望可以定期舉辦，讓桃園市民能更了解社區重建方式及注意事項。

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