

日本再開發推動者協會 (URCA) 來訪

與基金會、臺北市府、臺中市府交流

業務研展部主任 麥怡安
主任規劃師 廖美莉

來自日本的日本再開發推動者協會(Urban Renewal Coordinator Association of Japan，以下簡稱URCA)是集結日本都更各領域專家的專業組織，與本基金會的交流互動早在 2002 年便已開始，今年 11 月 URCA 來臺灣進行兩天一夜的都市更新參訪行程，除了與本基金會交流外，還拜會了臺北市府及臺中市政府，就臺日都市更新執行經驗進一步討論。

河端秀直團長帶領 27 人團員來訪

這次參訪團由日建設大阪副代表河端秀直擔任團長，帶領 27 人前來臺灣考察；11 月 21 日上午首先由本基金會麥怡安主任為各位協會成員介紹臺灣的都市更新法令及推動近況，麥主任特別就臺灣都市更新容積獎勵、權利變換、多數決及賦稅減免等制度進行說明，並且從數字統計來看，臺灣的都市更新事業穩定成長，更新案佔總新建案比例漸增，實施方式以權利變換方式為主流，實施者類型則以投資型為主等。協會成員則針對臺灣都市更新專業估價者的選任、權利變換價值的評定也提出問題，雙方交流熱絡。

下午，本基金會協助安排實地參訪，由丁致成執行長、何芳子顧問帶領協會成員實地探訪 臺大紹興南街公辦更新案 基地及本基金會協助完成之都更案例「清歡」。臺大紹興南街公辦更新案基地前身是臺北帝國大學醫學院，現在的國立臺灣大學醫學院，協會團員參訪時，該



丁致成執行長代表本基金會與來訪的各位協會成員問好

基地部分街廓已用圍籬圍起，即將進行拆除程序，也體認到臺灣執行都市更新時對於私地主的尊重。而後，前往中正紀念堂附近的都更案例「清歡」，該案基地面積雖然僅有 989 m²，但該案更新前有 21 戶違章建築物，巷弄狹窄彎曲，還有違章戶佔用多年，協調困難，透過都更退縮留設人行步道及開放空間，並妥善協議補償違章建築戶，更新後成為舒適之綠建築大樓，基地雖小，卻也達到公益性要求。

拜會臺北市府與臺中市政府

之後於下午陪同 URCA 拜訪臺北市府，與臺北市府都市發展局、臺北市都市更新處進行都更經驗交流。臺北市柯文哲市長特別撥冗接見，雙方互贈禮物，之後，



日本再開發推動者協會與基金會就台灣都更制度法令交流



麥怡安主任為各位協會成員介紹臺灣的都市更新法令及推動近況

由都市發展局張立立專門委員、臺北市都市更新處陳建華副處長、簡瑟芳總工程司、袁如瑩副總工程司一同出席，由簡瑟芳總工程司介紹臺北的都市更新推動概況及執行狀態，URCA 則是分享了日本不同於臺灣的都市更新程序及執行經驗，雙方獲益良多。晚間，由本基金會

張隆盛董事長作東，歡迎 URCA 一行人來訪。

次日，由丁致成執行長、何芳子顧問、張志湧主任陪同拜會臺中市政府都市發展局，由都市發展局黃局長文彬代表接待，蔡青宏總工程司、都市更新工程科李泊鉞科長陪同，由臺中市都市更新總顧問—逢甲大學建築專



台大紹興公辦案基地現勘



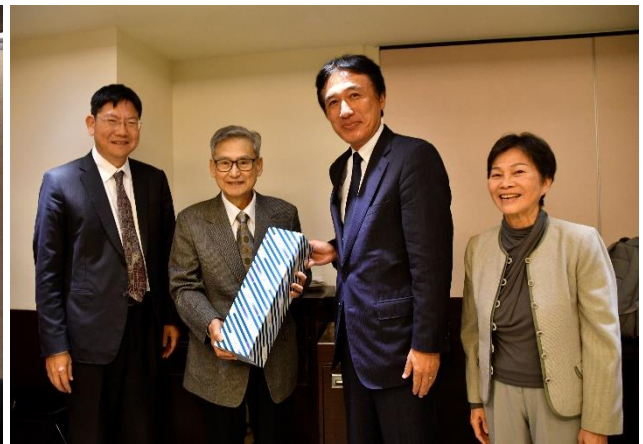
參訪更新案「清歡」



拜會臺北市政府



簡瑟芳總工程司介紹臺北的都市更新推動概況及執行狀態



張隆盛董事長歡迎協會來訪交流

業學院黎淑婷院長簡報臺中市都市更新現況。黃局長表示非常榮幸能在具百年歷史且列為國定古蹟的臺中州廳進行交流活動，黃局長也邀請日本再開發推動者協會於今(2019)年 12 月 21 日至明(2020)年 2 月 23 日再回到臺中參加 2020 臺灣燈會；雙方就都市更新推動經驗、策略及現況案例等議題熱烈交流，透過此次的交流與經驗分享能將日本的都市更新經驗帶入臺中市舊城區再生，並作為本市老舊建物活化再生等規劃之參考。

臺日雙方交流 更深入了解日本再開發經驗與執行

此次 URCA 雖然僅有來訪兩天，但緊湊的行程，除與本基金會交流外，也拜會了臺北市政府、臺中市政府，除了就臺灣的都市更新制度，甫修正通過的都市更新條例內容進行深入討論外，也透過案例參訪，了解臺灣不動產市場的現況，藉由與政府單位的討論過程中，也了解臺灣政府在都市更新執行面現階段面臨的困境，比如：在不同地主主的處理、公共利益的要求等等，也提出日本都市再開發的經驗供臺灣都市更新參考。



拜會臺中市都市發展局

都更三法全數到位

都更危老成果豐碩 加速推動不停歇

內政部營建署

面對國人現有居住的環境，內政部建構完備的都市更新制度，並逐步推動都更制度的改革，展現政府施政決心。首先，於 2017 年制定了「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，讓危老屋可於原地迅速重建；其次，2018 年制定了「國家住宅及都市更新中心設置條例」，藉由住都中心的設置強化政府執行公辦都更能量，並於同年 8 月 1 日正式成立；最後，於今（2019）年完成了「都市更新條例」修法，提高民眾參與都更意願及縮短都更期程。因此，今年為都市更新重要的一年，歷經多年努力，都更三法終於全數到位。

更新條例修正公布 完備都更相關子法 加速都更執行

2019 年 1 月 30 日修正公布「都市更新條例」，從「健全重要機制」、「解決實務困境」及「強化程序正義」等 3 大面向，務實推動都市更新。透過容積獎勵明確化，增加民眾參與都更之信任，並以弱勢保障為前提，進行政府代拆工作，同時增強公辦都更量能，多元合作推展都更業務，以促進國家建設與都市發展。配合更新條例本部應新訂、修正及廢止之 12 項相關子法，皆已於 2019 年 7 月全數完成。

另外，本署為利都市更新相關作業程序可以標準化，刻正積極修訂「都市更新作業手冊」、「政府主導都市更新作業手冊」及「政府主導都市更新招商手冊」預計於 2020 年初完成後，即可提供政府機關、實施者及民眾執行參考，以利實務銜接執行。

積極督導地方 讓都市更新儘速重啟上路

更新條例修正後中央應配套修訂之相關子法皆已完成，但徒法不足以自行，仍有賴各地方政府執行的決心及民間的資源投入，始得有成。因此，本署積極督導地方配合檢討自治法規、全面調查劃定更新地區、擬訂更新計畫及重新研擬更新單元劃定基準等作業，目前新北市府已率先完成配套子法研（修）訂作業，其他縣市也將陸續完成，期待後續各地方政府的加入，讓都市更新儘速重啟上路。

危老重建條例誘因多 加速計畫成案

危老重建為提高民眾申請危老屋重建誘因，內政部今（2019）年 6 月已提高耐震能力初評補助費用為 1 萬 2,000 元至 1 萬 5,000 元，詳細評估補助也有最高上限為 40 萬元，擬訂重建計畫每案 5 萬 5 千元。此外，內

政部也持續補助各地方政府成立輔導團、協助臺北市、新北市及苗栗縣推動危老重建推動師及都更推動師等政策，以提供專業輔導協助民眾加速申辦重建計畫成案。

至於各界關心危老時程獎勵（法定容積 10%）在明（2020）年 5 月 9 日將到期，內政部也已就過去 2 年多來實際推動需求分析檢討，未來將朝向有條件修訂時程獎勵規定，或以增訂規模獎勵方式引導重建計畫提高面積規模，擴展危老重建效益。

都更危老制度完備 績效逐漸展現

依內政部統計，自更新條例 1998 年公布施行後截至 2019 年 11 月底，總累計都市更新事業計畫核定案件數 825 件，今（2019）年截至 11 月底核定實施案件數為 89 案，相較過往（2005 至 2018 年）每年平均核定約 44 案，數量已有所提升。此外有關危老重建部份，各直轄市、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，截至 2019 年 11 月已完成評估 4,325 件；另重建計畫申請案，各縣市計已受理 493 件，283 件完成核定，今（2019）年截至 11 月底危老重建已有 322 案申請，近 5 個月來，每月以 30 案以上申請量逐漸增加。根據以上數據顯示，透過健全法制以兼顧居民權益、政府成立專責機構以擴大都更量能，並結合金融協力及厚植都更產業人才等多元方式，有效讓都市更新重新出發，其績效也逐漸展現，使都更加危老已突破 400 案目標。

持續推廣都更及危老 培育相關人材不遺餘力

都更及危老重建推動過程中，經常面臨民眾對於法令觀念認知差距、法定程序不了解、自有資金不足或資源不充裕等諸多問題，導致民眾參與意願及推動成效相當有限。有鑑於強化社區主導都更能力，是推動社區自力更新的關鍵，因此，本部積極辦理各項都市更新相關之教育訓練課程、座談會、講座等活動，截至今年 11 月底，已辦理 4 場次教育研習，合計培訓 1,176 人次，且今年 12 月也將分別於北、中、南舉辦共計 3 場次都市更新手冊講習會，針對本次修法後實務執行上相關範本等格式調整說明。藉由前述各項相關活動舉辦，普及都市更新知識、建立社區都市更新種子，提升資訊平衡等目標，期盼都更及危老有效解決老屋數量眾多、建築物結構安全等都市課題，以利促進都市土地有計畫再開發利用，提升經濟效益，創造安全無虞之環境。



2019 小民集合－臺北社造季

創新突破找出城市更多可能性

臺北市都市更新處

臺北社造 25 年，首次於市府中庭舉辦「2019 小民集合－臺北社造季」年度盛會，隨著特展場活動於 11 月 24 日透過票選選出年度關鍵字一融，眾人期待未來臺北社造能持續共融、共好，也為這短短 2 週即突破千人參與的社會改造行動，劃下完美句點。

由臺北市都市更新處(下稱北市都更處)發起的「2019 小民集合－臺北社造季」，以「小民集合」為題，「小民」一詞係引用臺灣民主鬥士－鄭南榕著名語錄：「我們是小國小民，但是我們是好國好民。」而這些「小民」即是長期參與臺北社造的朋友們－城市中的多元社群，如社區工作者、議題青年、創意工作者及地方公務員；並陪伴著北市都更處一起成長，共同成就臺北都市更新、社區環境改善，甚至是整條街區的活化等都市再生課題。

「集合」一詞則是象徵著社區營造是「大家共同完成社區事務」的理念，集合北市都更處多元的都市再生推動策略，其中包括了都市再生學苑、眾力方程式、OPEN GREEN 打開綠生活.....等八大計畫，除了呈現臺北特有議題多元、社群活躍的特質，也能看出城市硬體更新的同時，需要有更多柔軟、靈活的軟體資源投入，才能使政策執行能接地氣、貼近生活。

而北市都更處自 2012 年從都發局接手推動社區營造業務，已研發出一套「社造型都更」模式，將生硬且多為權利價值考量的都更議題，透過社造來軟化、重新思考公益價值，而斯文里三期公辦都更的成功，便是社造精神透過在地蹲點，成功凝聚社區居民意識並串起人與人連結的最佳案例，亦為全國都更史上的典範佳話。

都更不僅是拆除重建、權利價值再分配、所有權人的參與

近年來，社造精神亦反映在北市都更處推動都更業務的行政哲學。舉例來說，**其實都市更新，不僅是拆除重建**；北市都更處長年推動老屋新生大獎，便是希望鼓勵老房子在堪用的情況下，能保留其歷史紋理，重獲新生；因此老屋新生大獎推動 20 年來，已有 1,000 多件台北市的老屋案例被保存，並重新利用，眾多作品更是業界建築獎的常勝軍。



「2019 小民集合－臺北社造季」會後大合照

其實都市更新，不僅是權利價值再分配；北市都更處以強調公共性的 OPEN GREEN 打開綠生活計畫，6 年來在台北市創造 60 處以上的社區閒置空間再利用，其中的社會設計精神更榮獲日本設計大獎 2018 Good Design Award，並受國內外邀請參展(國外：Good Design Exhibition 2018、國內：臺北雙年展)的青睞。

其實都市更新，不僅是所有權人的參與；北市都更處全國首創「都市再生學苑」，整合本市「都市更新重建教育訓練」、「整建維護專業人員培訓計畫」等專案，培育市民投入都市更新的社區任務，至今已有上千名熱血市民，投入城市議題的各種面向，更不乏社會創新的佼佼者。

其實都更，不僅是城市硬體重建，是軟體再造

其實都市更新，不僅是城市硬體重建，更是城市軟體的再造；光榮城市的韌性，來自社會網絡的健全，北市都更處以「臺北眾力方程式」計畫打破全國社區營造 25 年來政府長期金額補助下的社區發展困境，首創以「社區集資」推動社造，以輔導社區提出群眾募資專案創造民間擴大參與至少 150 萬元以上，形成社區永續經營的創新模式。

臺北社造 25 年，回顧展覽已圓滿落幕，北市都更處在回顧過往成果之同時，亦將展望未來，向下個階段持續邁進，聆聽各方意見、落實公民參與、不斷尋求跨域合作以促成創新突破，找出城市更多的可能性，而臺北社造的現在進行式，就是這座城市的未來式！

政府消息

新

北市努力推動多元都市更新，守護市民居住安全，
今(2019)年 11 月 5 日公告「新北市政府處理防災
型建築加速改善要點」，提供危險建築多元都更管道，落
實「安居樂業」的重要政策。當日市長除了視察淡水東
來大廈拆除情況，同時也參加本市推動防災自治條例淡
水區海鵝段的拆除典禮，希望透過淡水東來大廈都市更
新案及新北防災自治條例的拆除案的拋磚引玉，加速新
北市境內危險房屋重建，讓屋主用更快速度換回更安全的
新居。

2018年3月21日公布實施「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」，主要為消弭本市境內有危險疑慮之建築物，並提供多元更新管道，迄今已有7件申請，陸續辦理拆除作業；惟該自治條例將於明(2020)年3月22日屆期，不少市民向市府反映，適用自治條例必須經全體所有權人同意，且2年期限內要整合民眾重建意願，難度頗高。考量新北市境內尚有許多海砂屋，為順應民意並讓民眾有安全舒適的生活環境，在既有基礎上，讓新北防災獎勵一次到位的政策延續執行3年，故特別訂定「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，全力加速危險房屋重建。

U3

中正區太平洋之森千坪森態好宅更新完工

本基金會協助太平洋建設規劃完成

投資事業部主任 蘇士豪
規劃師 王敏先

位於汀州路一段及泉州街交口西南側，於的「百間厝仔」，亦即是都更案——「太平洋之森」的前身，在歷經 17 年長期的推動，在今（2019）年 12 月取得使用執照，正式完工，蛻變成嶄新的森態好宅，為中正區南端注入新鮮活力。

更新契機

「太平洋之森」更新前是 50 年前由臺北市第十住宅合作社所興建的一百間磚造國民住宅，2002 年時因建築物窳陋、都市防災、公共安全等因素，臺北市政府劃定為都市更新地區，之後丹棠開發歷時約 7 年的時間與住戶溝通協調，由信譽卓著、具都更經驗的太平洋建設投資擔任實施者，於 2010 年獲得多數住戶同意，由本基金會辦理更新事業計畫報核。

本更新單元總面積為約 5,230 m²，其中建築基地 4,604 m²，道路用地 626 m²，範圍內磚造房屋緊密整齊排列，耐震、防水功能不再，多為住家使用，僅幾戶臨汀州路側部分一樓作為店面，東側計畫道路尚未開闢，

區內之私有既成巷道寬度皆未達 4 米，一般車輛難以通行，消防救災車輛更是無法進入，防災、消防等疑慮成為本區最主要的嚴重問題。因此，讓本案符合現代化都市應有機能、並完善公共設施及提升生活品質，更新改建已是唯一的途徑。

而本案推動重建的契機是因社區內有住戶考量房屋太老舊欲拆掉重建，但經過建築師評估，這麼小的基地改建不但進出不便，建築也不容易設計。因此，建議整合社區內所有的鄰居一起更新才有效益。

於是透過建築師介紹，找到本基金會擔任都更顧問及丹棠開發協助整合，之後展開數十次大大小小的說明會，向住戶說明更新的好處，並逐戶拜訪進行溝通協調，了解各住戶的需求及意見，幫住戶進行詳細的分析，再提出合理的分配條件。

2007 年，丹棠公司請到對都市更新有高度熱忱的太平洋建設擔任本案實施者，在社區內設置了駐點服務處，展示本案未來建築圖面及建材設備，提出分配條件，每週舉行說明會，加強住戶信心，在取得大多數住戶同意



更新後新建為 2 棟地上 23 層地下共構 4 層樓建築(丁致成攝)



汀州路一側更新前(左)、更新後(右)



更新後協助開計畫道路更新前(左)、更新後(右)

後，在 2010 年 3 月申請事業計畫及權利變換計畫報核，正式邁入都市更新事業計畫法定程序，經過 3 年審議，在 2014 年 1 月事業計畫及權利變換計畫核定公告。

既成巷道抵充與協助開闢計畫道路

原申請報核的計畫內容協助開闢更新單元範圍內東側 6 米計畫道路，藉以作為完善當地交通系統的起點，並可使消防救災動線深入本案鄰近地區，為周邊鄰里提升都市防災效益，不過礙於當於建築容積獎勵辦法規定，並無法申請獎勵容積。

另外將範圍內產權為公有並經指定有案之既成巷道(汀州路一段 340 巷)以抵充方式辦理，但計畫審查過程中，既成巷道管理者(臺北市政府財政局)持續提出異議，認為公有既成巷道雖作為道路使用，但仍屬建地，應有其應得的價值而要求參與分配，為此實施者亦向內政部營建署提出要求協助協調未果。

後於 2012 年 4 月第一次審議會中，實施者提出若現有巷道不能抵充，則讓本案依現行建築容積獎勵辦法規定，得以申請協助開闢計畫道路獎勵容積，避免住戶分配價值受影響，經審議會討論後，以本案範圍內既有

巷道不抵充且得以申請協助開闢計畫道路獎勵容積方式定案，兼顧住戶與市府雙方權益。

現有巷廢止議題

此外，範圍內還有汀州路一段 340 巷及 1 弄至 4 弄等 5 條現有巷道，其中 2 至 4 弄全段位於單元內，因此，依據臺北市都市更新自治條例辦理廢巷，而 1 弄因一半巷道路位於單元外，故無法依相關法令規定辦理廢止。

實施者與本基金會即於會後分別與建管處、更新處、都發局建築管理科進行討論，更新處也邀集相關單位針對本案召開廢巷專案協商會議數次，最終決議由實施者切結於建照中備註，為確保 1 弄的通行權，340 巷 1 弄以北之路段併廢巷後無條件保留公眾通行後，汀州路一段 340 巷及 2 至 4 弄方得於更新程序中辦理廢止，本案廢巷議題終得以解決。

更新後型塑森態好宅

本案事業計畫及權利變換計畫於 2014 年 1 月經臺北市府核定公告後，同年 4 月 10 日取得拆除執照，原預定 2 個月內要騰空地上物且開工興建，以利達成多數



更新後拓寬現有巷道使消防救災動線得以深入本案鄰近地區

住戶住新家的期待，但不料於拆除過程中有 1 位住戶仍有不同的想法，不願意配合搬遷及拆除地上物。實施者太平洋建設與丹棠開發持續與該住戶溝通，經過 11 個月的協調，終於平和地完成地上物拆除作業，2015 年 1 月取得建造執照，期間分別辦理變更權利變換計畫及變更事業計畫，今（2019）年 12 月 2 日興建完成並取得使用執照。

「太平洋之森」更新後興建 2 棟優質住宅，建築外觀以兩棟對稱、單雙數樓層錯置手法，作為立面塊狀量體的變化。開放空間部份，由北至東、南三側沿街面皆退縮 6 米寬人行步道，搭配行道樹及綠籬創造兼具綠意與寬敞步行之空間，並申請綠建築銀級標章，以永續環保為設計目標，提供當地豐富之公益性。

庭院設計構想係注入「山」、「水」、「亭」之元素；山，規劃北側前院利用車道側邊設計土丘，增加地下室的採光及綠化，並於東側庭院栽植喬、灌木，以複層植栽設計型塑多樣的空間，增添景觀豐富的變化；水，南側中庭結合地下室社區泳池，設計流瀑，泳池上方設計露天吧台，作為泳池的延伸使用；亭，由北側 15 米汀州路進入基地後，通過入口廊道進入到基地中央的住宅門廳。可透過北側土丘和南側石階，通達地下室。並利用景觀高程變化，將陽光引入公設空間，而南北側的泳池及土丘的挑空，則製造空氣對流的機會，再搭配流瀑與植栽，將 1F 中庭景觀延伸至公設空間。透過獨特的設計

讓住戶回到社區時能即時放鬆心情，似投入大自然森林懷抱般，徜徉在悠閒的氛圍之中。

「太平洋之森」目前正進行最後公設環境完善及後續計畫執行相關作業，預定於 2020 年初即可讓本社區以全新的風貌重生，並將一個嶄新又溫暖的家交回給住戶的手上。 

更新事業推動

2002.10.28	更新地區公告
2010.03.22	事業及權變計畫申請報核
2014.01.23	事業及權變計畫核定公告
2014.04.10	拆除執照核發
2015.01.20	建造執照核發
2015.04.24	變更權利變換計畫申請報核
2015.08.12	申報開工
2015.12.24	變更權利變換計畫公告實施
2017.09.15	變更事業計畫申請報核
2017.12.22	變更事業計畫幹事會議審查
2018.07.16	變更事業計畫審議會
2019.02.19	變更事業計畫核定公告
2019.12.02	使用執照核發

大安區清歡優質美宅更新完工

本基金會協助鼎美規劃完成

更新事業部主任 董政彰
主任規劃師 黃耀儀

位於杭州南路二段 25 巷及信義路二段 44 巷巷口之「鼎美清歡」都更案歷經 9 年推動，順利於今（2019）年 12 月完工，取得使用執照。案內更新前建物現況多傾頹朽壞，違章建築甚多，環境髒亂不堪，已對整體市容帶來負面之影響。經過實施者鼎美建設積極的整合推動，全體地主 100% 同意，自 2010 年自行劃定更新單元迄今終於完工。

妥善處理舊違章戶 化解長期占用之糾葛

「鼎美清歡」南側緊鄰著日治時期的台北刑務所（即臺北監獄），為早期的華光社區現址，該社區多數為公有地，現況地上物因為歷史緣由，成為侵佔公有地的違建

戶，土地佔用糾紛一直是本案面臨之課題，另外，同樣也面臨公、私有土地夾雜及佔用產權複雜問題，造成無法順利開發的原因。

本案基地面積雖然僅有 989 m²，原多屬國有地，但因早期有部份地主向國產署提出申購，目前國有土地約佔 9%，另有 3% 是瑠公水利會土地，其餘私有土地所有權人約 17 人，人數雖不算多，但因基地內多數土地坵塊屬建築畸零地，無法自行建築，且現況遭 20 餘戶屋齡長達 50 年之違章建物佔用，整體環境老舊窳陋，消防安全堪慮，嚴重影響市容觀瞻。

「鼎美清歡」推動最大的困難即是處理公私土地混雜及長期佔用問題，所有權人與佔用戶歷經多年協調仍無法獲得共識，最終體認到唯有透過都市更新方能有效解決問題，故尋求鼎美建設協助整合，在鼎美建設以都市更新可以申請容積獎勵並給予較多之佔用補償之條件下，不斷與範圍內地主及佔用戶協調及勸說，所幸大多數佔用戶均表示不再堅持永久居住之權利，願以領取補償獎金自行安置以配合都市更新，順利化解長期佔用之糾葛。

因更新單元範圍內有公有地，為充分尊重並保證公有土地資產及權益，鼎美建設在整合達到法定同意門檻後，於 2013 年 4 月申請事業及權利變換計畫報核，在全體地主同意之情況下，順利於 2016 年 1 月計畫核定公告，並於 2019 年 12 月 06 日完工取得使用執照。

本案有難得的都更及容移審查經驗，重要課題有：

一、 展後調整建築設計

本案報核當時因受限於台北市都市更新自治條例規定，需於劃定單元核准後六個月內申請事業計畫，因規劃



更新後建築現況



更新前建物現況多違章建築且傾頹朽壞



申請大稻埕容積移轉區域



協助開闢計畫道路

時間受限，建築設計未能全盤考量全體地主需求，故有部份地主在公辦公聽會上提出更好的修改建議，不過因為這些變動並非審查要求，恐被歸屬為實施者自提計畫修正，依規定需重行公展程序，如此審查時程將受耽誤，即便如此，實施者仍尊重地主需求，於幹事會議中請求主管機關同意調整設計方向，並在會後將調整方案寄發告知全體地主，確保地主對設計及選配無異議之前提下，於幹事複審會議獲主管機關同意免重行公展，得進入聽證及審議會程序。

二、申請大稻埕容積移轉

本案除了申請都更獎勵外，因地主要求分回坪數增加，故又申請大稻埕容積移轉 30%，因大稻埕容移與一般公設用地容移不同，申請時需取得接受基地全體地主同意，故實施者將容移前後效益逐一拜訪地主說明，但範圍內有國有土地，管理機關國產署為維護國有財產，對於容移後效益仍存有疑慮，經實施者多次函文往來及拜訪，告知容積移轉後地主無須出資，即可提高分配價值，且更新後未來若再重建，容積率將永久提高，終獲全體地主同意。

三、協助西側計畫道路開闢

本更新單元西側信義路 2 段 86 巷為六米巷，於劃定

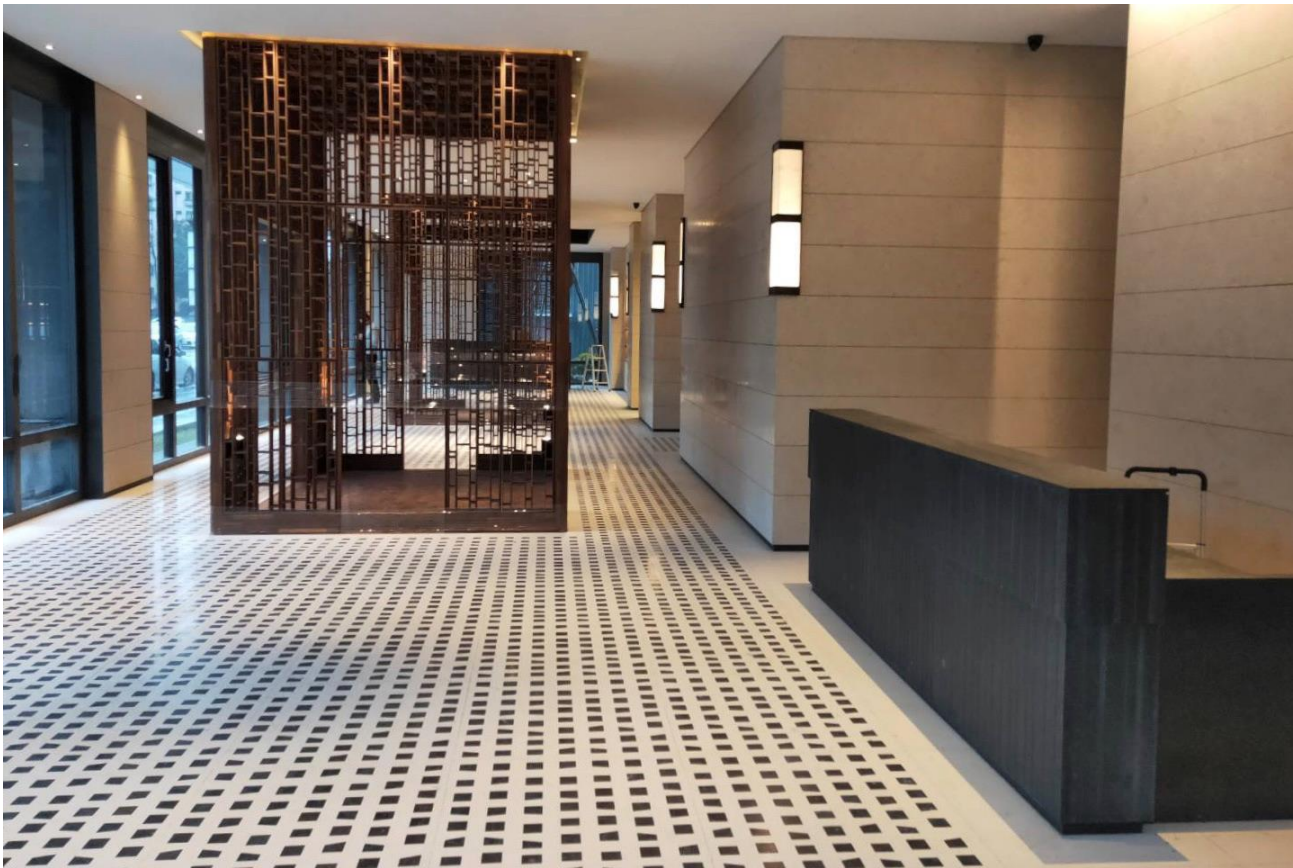
當時遭地上物占用無法通行，故審查時要求未來規劃時，應適度退縮建築，以確保該巷道可供車輛通行；在實施者與道路地主法務部矯正署努力下，占地上物多數已拆除，現已可供車輛通行，加上配合退縮 2 米以上人行步道，並與道路順平處理，可解決消防救災問題，且實施者亦願在產權無虞及無爭議之情況下，協助公有地鋪設 AC 路面、排水溝及辦理撥用作業。

四、容積獎勵(含容移)核准額度高達 80%

在容積獎勵部份，因有協助處理舊違章建築戶，申請△F6 上限 20%，全案都更獎勵超過上限 50%，加上大稻埕容移，全案申請獎勵達 80%，不過因本案基地面積較小，所能提供公眾使用之空間有限，故審議委員考量本案基地條件限制及容積貢獻度，建議△F5-1 獎勵酌減 2%，且要求實施者再釋出部分開放空間，實施者表示願調整基地西北側臨計畫道路之庭園，退縮出一處口袋廣場，增加對周遭環境之貢獻，折減 2% 後仍維持申請 80% 容積獎勵。

更新後塑造人文薈萃的優質美宅

本基地位於台北市中心精華地段，南華光社區舊址未來將打造為金融管理及數位通訊中心，建築規劃構想將考量呼應未來週邊環境之發展，以簡約質樸的風格意

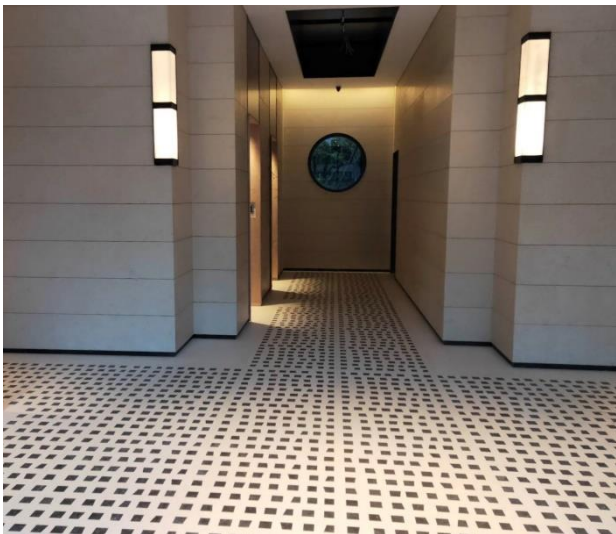


大廳空間以簡約樸質為設計主軸

象，形塑美感並兼具溫馨的新現代建築，並創造綠意延伸的都市景觀。

基地配置上考量東、西、南三側面臨計畫道路，建物量體適度退縮減少對街道的壓迫感，沿街留設 2 公尺以上人行步道，並認養毗鄰更新單元之公共人行道，確保人行道之整體美觀及一致性，以線狀深淺交錯的設計概念，創造步行空間的舒適度與親切感，配置上亦將開放空間留設於基地北側，營造綠意盎然的庭園景觀，有效減低建築物造成之壓迫感，減少對鄰地住戶之干擾。

本案更新後興建地上 14 層、地下 4 層之住宅大樓，



以簡約樸質的風格意象設計門廳空間

採綠建築設計，外觀採深色底淺色框交錯搭配，以現代風格的水平元素勾勒建築量體，並使用深色金屬格柵與淺色陽台板交錯跳躍來製造韻律感，立面設計上避免多餘的裝飾，規劃出簡約樸質、人文薈萃的休閒住宅。

更新後大樓與原本更新前窳陋環境迥然不同，更新後推案名稱取名「清歡」，希冀住戶們能從平靜、疏淡、簡樸的生活中得到人生歡樂，也期盼透過本案更新能進一步帶動周邊地區全面性的更新重建風氣，作為社區居民更新之優良典範。 

更新事業推動

2012.10.18	更新單元劃定
2013.04.17	事業及權利變換計畫申請報核
2013.02.27	自辦事業及權利變換計畫公聽會
2016.01.15	事業及權利變換計畫核定公告
2016.05.26	取得建照
2016.07.27	開工備查
2018.07.16	變更事業及權變計畫申請報核
2018.12.14 ~ 2018.12.28	變更事業及權變計畫公開展覽
2019.07.30	變更事業及權變計畫聽證會
2019.09.20	變更事業及權變計畫審議會
2019.12.06	取得使照（預定）
2020.12.30	變更事業及權變計畫核定公告（預定）

大安區敦南安和公辦都更案核定

本基金會協助寶紘建設規劃

策略規劃部副主任 許育誠

主任規劃師 蔡汝玫

資深規劃師 曾靖蘋

寶紘「敦南安和公辦都市更新案」鄰近敦化南路與信義路交叉口，交通便捷且沿街商業行為活絡，為金融商業辦公重要區域，配合國防部眷改土地開發計畫，以公辦都更引入民間資金活化利用計畫區內私有土地。臺北市府於 2017 年 11 月同意財團法人台北市都市更新推動中心擔任實施者辦理最優投資人評選作業，最後由寶紘建設股份有限公司脫穎而出獲選為最優投資人。在去（2018）年 11 月申請事業及權利變換計畫報核，經過一年的審議，順利在今（2019）年 11 月核定公告實施。

事業及權變計畫審議歷經 10 個月 快速時程審竣

本更新單元位於大安區敦化南路二段 37 巷 3 弄以西、敦化南路二段 37 巷以北、敦化南路二段以東及敦化南路二段 11 巷以南所圍街廓內，計畫面積 1,901 m²，屬於敦化專用區 B 區。臺北市府在 2017 年 11 月 10 日，依據都市更新條例第 5 條、第 6 條規定，公告劃定「臺

北市大安區通化段五小段 416 地號等 13 筆土地為更新地區」。

臺北市府於 2017 年 11 月同意財團法人台北市都市更新推動中心擔任實施者，後於 2018 年 4 月 29 日進行「敦南安和公辦都更案」最優投資人評選作業，來自國內 7 家上市上櫃建設公司及壽險公司激烈競爭 A 級商辦一級戰區標的，最後由寶紘建設股份有限公司脫穎而出獲選為最優投資人，並於 2018 年 6 月 6 日順利完成簽約。

續由本基金會協助寶紘建設在 2018 年 11 月申請事業及權利變換計畫報核，經 2019 年 9 月 20 日都市更新及爭議處理審議會 390 次審議通過，於今（2019）年 11 月 12 日經市政府核定公告實施。

整體規劃構想 再造敦化綠大道新風貌

本案以「森」作為建築發想，「科技之木」於地面層頂蓋下空間設置由太陽能光電板點亮的光之樹，利用顏



更新後建物模擬圖



基地位置圖

色顯現環境空氣品質 PM2.5，且配合節慶裝飾，利用綠能與藝術的結合形成敦化南路上大樹下都市開放空間的新亮點；「都市記憶之木」規劃基地內原有老樹為更易於與市民親近之榕蔭廣場，將老樹的舊記憶轉化為城市的新綠點；「天空之木」順著攀沿而上的樹影，除了地面層的綠化及植生牆外，各樓層的露台、陽台及屋頂層上都做了豐富的綠化設計，以設計視覺延伸綠色空間，提供民眾呼吸喘息的綠地空間，期在發揮敦南之綠環境優勢，開創敦南都市景觀新局面。

公辦都更捐贈基金首例

市府以公辦都更方式整體規劃設計形塑都市空間意象，強化都市生活機能並延續商業氛圍，因市府於本案未持有市有土地，無參與分配房地，規劃本案投資人應申請依都市更新建築容積獎勵辦法規定捐贈經費予臺北市政府都市更新基金，實紖建設依以容積獎勵額度上限 15%捐贈約 2.62 億元都市更新基金予臺北市政府，該經費將引動臺北市都更永續推動經營的活力。

打造鋼骨造鑽石級綠建築

更新後規劃地上 16 層地下 5 層之鋼骨造商辦大樓，延續串聯敦化南路商業機能，以鑽石級綠建築及銀級智慧建築打造，建築外觀設計採用幾何造型的現代立面，著重於商辦建築前衛的科技感，搭配金屬帷幕外牆，利用立面分割及色彩運用，弱化建築量體感，降低對於環境的衝擊。

企業總部低樓層開放使用 公益回饋加倍升級

實紖建設將規劃為企業總部，於大廳建造數位互動藝術牆結合在地資源之藝術光雕大廳，引入人流，讓企業與民眾良性互動，另因應北市府積極打造友善托育環境方針，規劃於 1、2F 設置企業附設托兒中心，承諾期間(10 年)將由專責廠商依法營運收托，並於 3F 規劃公益會議室於每年提供 300 小時供公眾使用，並認養規劃施作相鄰平安公園及公有人行道，期盼以公益回饋提供優質舒適環境，創造屬於鄰近市民所有之城市生活場域。



更新後規劃地上 16 層地下 5 層之鋼骨造商辦大樓

計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市大安區通化段五小段 416 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	
基地位置	大安區敦化南路二段 37 巷 3 弄以西、敦化南路二段 37 巷以北、敦化南路二段以東及敦化南路二段 11 巷以南所圍街廓內	
實施者	財團法人臺北市都市更新推動中心	
投資人	實紖建設股份有限公司	
基地面積	1,901 m ²	
使用分區	敦化專用區 B 區(原住 3、住 3-2)	
更新前	產權：私有 55.00 m ² 、公有 1,846.00 m ²	
	所有權人：私有 1 人、公有 1 人	
	占有他人舊違章：0 戶	
	戶數：0 戶	停車位：0 輛
更新後	建物面積：0 m ²	
	用途：社會福利設施、飲食業、一般事務所	
	實設建蔽率：48.83%	
	實設容積率：519.63%	
	獎勵容積：(都更) 3,292.75 m ² (50.00%)	
	允建容積：9,878.25 m ²	
	總樓地板面積：19,750.95 m ²	
	構造樓層：SC·地上 16 層/地下 5 層	
	停車位數：汽車：134 輛、機車：93 輛、裝卸車位 3 輛	
	總戶數：19 戶	
實施方式	權利變換	
更新費用	18.60 億元	
總銷金額	69.10 億元	
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會	
建築設計	簡俊卿建築師事務所	
不動產估價	麗業、第一太平戴維斯、泛亞	

更新後權利金給付 貼近地主需求

本案共有 3 位權利變換關係人，包含國防部政治作戰局、財政部國有財產署及臺北市瑠公農田水利會，皆參與權利變換並分配更新後之權利金，實紓建設於都市更新主管機關核定都市更新事業計畫及權利變換後約定 60 日內以一次給付辦理，創下核定後 2 個月內即給付分配更新後之權利金，並進而處理產權移轉之先例。

結語

本案事業及權利變換計畫於 108 年 11 月 12 日公告核定，預計 111 年完工，期待藉由公辦都市更新的機會，透過整體規劃及落實對區域整體發展為主的公益性考量，作為公辦都市更新的最佳典範。 

更新事業推動

2017.11.10	更新地區劃定
2018.06.06	投資人與推動中心完成簽約
2017.08.23	都市更新幹事會預審會議
2018.10.02	事業及權利變換計畫自辦公聽會
2018.11.06	事業及權利變換計畫報核
2018.12.19~01.17	公開展覽 30 日
2019.01.03	事業及權利變換計畫公辦公聽會
2019.08.27	事業及變換計畫案聽證會
2019.09.20	390 次審議會審議通過
2019.11.12	事業及權變計畫公告核定

活動花絮

詔安「中山松悅」都更案動工

詔安建設委託丹棠開發規劃的中山區正義四小段都市更新案「中山松悅」在今（2019）年 12 月 18 日上午舉行動土典禮，邀請市府及各方代表歡聚，包括臺北市都市更新處方定安處長、袁如瑩副總工程司、詔安建設張愷建董事長、黃茂霖總經理、黑松股份有限公司張斌堂董事長及本基金會丁致成執行長都出席典禮，一同祈求工程順利完成。方定安處長於致詞時特別提到，本案是他從更新單元劃定就開始參與的個案，迄今已歷經約 15 年，審議過程中遭遇若干議題，更新處與實施者、規劃單位也都共同討論解決方案，這些經驗都可以成為他案的借鏡，幫助臺北市的都市更新更加地完善。

本案基地內有黑松汽水的前身「進馨商會」汽水工廠，在地居民期盼再創地方生機，便以舊地名——「詔安」為名，自組建設公司擔任實施者推動更新重建，自 2004 年起開始進行地主整合及都市更新審議作業，其事業計畫在 2013 年 10 月核定、權利變換計畫在 2017 年 3 月核定，因審議疑義，權變計畫在今（2019）年 7 月 18 日重新核定公告。

「中山松悅」更新後於北基地西側規劃大於六米寬之人行步道空間與捷運中山站綠帶相呼應，南基地鄰近市定古蹟量體壓低為 12 樓，建築底層基座外觀材質融合古蹟立面色彩造型元素，沿長安西路牆面線則配合古蹟退縮 4.5 米，冀能呈現新舊建物和諧共存都市文化景觀，本案預計於 2023 年完工。（本案內容可參見第 60 期、第 75 期簡訊。）



（左起）袁如瑩副總工程司、黃茂霖總經理、張愷建董事長、方定安處長、張斌堂董事長及丁致成執行長



動土典禮貴賓合影

內湖區明園大廈事業計畫案送件

本基金會協助港墘捷運站周邊海砂屋重建更新規劃

社區更新部主任 張志湧

規劃師 詹宛庭

本案基地面積計 3,067 m²，位於港墘路與內湖路一段交叉口西北側，鄰近捷運文湖線港墘站，使用分區為商一特(原屬住三及住三之一)。更新前基地內包含一棟建物-明園大廈，量體為地上 10 層、地下 1 層，建築容積共 13,600 m³，為內湖區量體龐大、區位顯著之住商混合建物。

屋齡超過 30 年海砂危樓

明園大廈於 1984 年取得使用執照，1999 年的 921 大地震後，陸續出現牆面剝落的情形；2006 年建管處發函通知停止使用並協調拆除，並在 2010 年 7 月公告為海砂屋。本基地適用 2000 年通過的「海砂屋善後處理準則」，依法需在 5 年內申請都市更新事業計畫報核，即有 30%容積獎勵，之後則逐年遞減 5%，最低到 10%，亦即若在 2015 年 7 月 30 日前未送件，獎勵將會遞減。

因此，當時明園大廈住戶即尋求禾琺股份有限公司擔任都市更新事業計畫實施者，在 2015 年 7 月 24 日申請事業計畫報核。惟因禾琺公司與住戶對於後續合作細節未能達成共識，本案遲遲未能進入審議程序。所幸後來士林開發股份有限公司與該公司協調實施者權利轉讓事宜，於 2018 年 6 月 4 日向台北市政府申請變更實施者。隨即經檢討發現更新單元範圍毗鄰 4 筆畸零地，故本案申請擴大範圍納入畸零地，並依法定程序於 2019 年 9 月 26 日起公開展覽 30 日。

同意比逾 9 成 更新處協助儘速辦理

明園大廈雖然已補強多次，但大樓外觀仍然破損嚴重，佈滿裂痕，屢屢發生磁磚掉落情事，目前大樓四周皆裝設防護網，以確保行人通行安全。建築物內部情況

更為嚴重，除樑柱裂開裸露大片鋼筋外，天花板的水泥塊更不定時掉落，對住戶人身安全影響甚鉅。

故為了加速都市更新進行，在本案取得 9 成住戶同意後，向更新處提出希望得適用「都市更新 168 專案」，希冀能加速審議程序，盡快完成重建。經更新處表示，基於考量住戶居住安全、改善生活環境、避免公共危險災害之發生，協助本案比照 168 專案以加速審查作業。

積極整合各方意見 重建安全無虞之住家環境

本案除海砂屋重建獎勵外，申請都市更新獎勵 99.21%(包含 F1 原有容積獎勵 68.14%、31.07%的 F5 規劃設計獎勵)，預計興建一棟地上 30 層、地下 4 層的鋼骨鋼筋混凝土建築物，後續將商業使用集中在地 1-2 層，3 層以上皆作為住宅使用。

本案更新後於基地周邊規劃留設 2m 以上、平均約 6m 之無遮簷人行步道；東側臨 4.4m 現有巷道，並有效規劃逃生避難動線與空間。後續實施者與規劃團隊也將持續與住戶溝通協調，並積極配合市府審議程序，希望能儘快完成本案更新程序，讓住戶不再擔心受怕，早日建構安全無虞、舒適便利之居家環境!



基地位置圖



更新後建物模擬圖

中山區大同大樓事業權變送件

本基金會協助中國建經推動捷運南京復興站旁辦公大樓自主更新

社區更新部主任 張志湧

副主任 鄧梅姬

規劃師 陳昱淳

大同大樓位於南京東路三段及復興北路交叉口，東側緊鄰捷運南京復興站，是屋齡逾 30 年、樓高 14 樓之鋼筋混凝土造辦公商業大樓，由於位處臺北市重要金融商業軸帶，隨著時代更迭，大同大樓耐震及防火設計已不符現行法令規定，公共管線老舊、建物服務機能不足，已不符合現代金融商業發展之需求。在實施者中國建築經理股份有限公司與本基金會協助下，大同大樓都更案已於今（2019）年 6 月申請事業計畫及權利變換計畫報核，11 月 22 日完成公開展覽程序，後續將進入都市更新實質審查程序。

建物結構安全疑慮，地主自行出資辦理更新

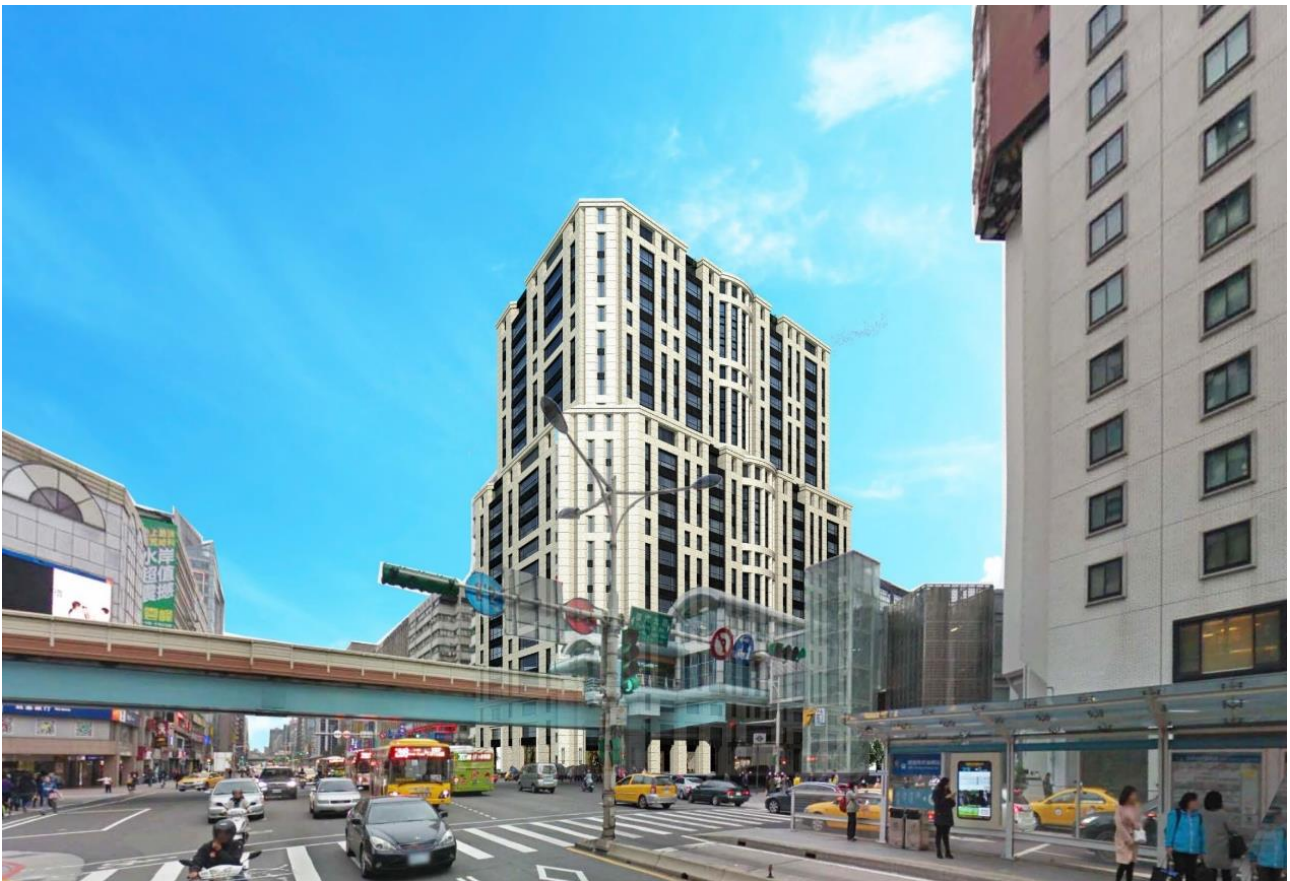
大同大樓因位於土壤液化中潛勢區、緊鄰高潛勢範圍，土地強度不足，現況大樓僅開挖至地下二層；再加上經歷九二一大地震後，同（1999）年由台北市土木技

師公會辦理結構鑑定，建築物大樑有明顯結構性破壞之裂縫，每日進出大同大樓辦公人數多達上千人，具有公共安全之虞及更新必要性。因此，由地主自行出資，中國建築經理股份有限公司擔任代理實施者，委託本基金會協助辦理都市更新規劃事宜，希冀透過都市更新之改建，解決現況課題並提升建物價值。



增設人行通廊 完善整體人行動線

大同大樓更新後將在基地西側—南京東路三段 223



更新後建物模擬圖

桃園中興巷公辦都更案動工

更新事業部主任 董振彰
規劃師 劉旭昌

桃園市首件都市更新案——中興巷都更案，順利在今（2019）年 12 月 27 日舉辦動土典禮，包括內政部花敬群次長、桃園市鄭文燦市長、昇陽建設麥寬成董事長、本基金會丁致成執行長都出席典禮。

本案鄰近中壢火車站，原為桃園市警員宿舍，基地位屬商業區，生活機能良好，加上產權皆為公有土地，故由桃園市政府主導推動都市更新；「中興巷公有土地都更規劃招商案」在 2017 年在 8 月完成公開評選，由昇陽建設取得最優申請人資格，在動土典禮上，麥董事長特別提到他是桃園人，本於回饋地方精神投入本公辦都更案；鄭文燦市長更提到本案是扮演推動舊市區更新發展復甦的重要角色。

在昇陽建設取得實施者資格後，委託丹棠開發擔任都市更新顧問，協助進行都市更新規劃作業程序。於今（2019）年 11 月完成擬訂及審議都市更新事業及權利變換計畫。中興巷都更案預計興建兩棟地上 20 層、地下

3 層之建築物，提供 94 戶社會住宅單元及包含派出所、市民活動中心及樂齡學習中心等公益設施，期待成為桃園市都市更新示範區，預計 2022 年 6 月完工。



「中壢區中興巷都市更新案」動土典禮貴賓合照

（文承 17 版）

巷退縮 2M 並補足 8M 道路寬，增設無遮簷人行步道供公眾通行使用，考量基地周邊街廓人行騎樓帶特性，基地南側(南京東路三段)及東側(復興北路)更新後將維持騎樓形式，並在基地內北側另留設通廊，連結新增捷運出入口並供公眾東西向通行穿越本案基地，可將人行通行路線更加完善規劃，提升整體外部效益。

此外，基地整體採帶狀公園概念設計，將以連續性帶狀開放空間串起人行步道，配合景觀綠化提升基地保水、減少地表逕流，降低瞬間大量降雨造成洪患之災害，基地內高程差部分皆以順平緩坡設計，建物內設置無障礙之通用電梯、地下室停車場設置無障礙停車位，打造整體無障礙優質環境。

新增文湖線南京復興站捷運出入口 提升捷運搭乘可及性

由於大同大樓位於文湖線南京復興站臨復興北路側，更新後擬新增文湖線南京復興站捷運出入口，並將捷運出入口設施將捐贈予臺北市政府，今(2019)年 8 月臺北市都更處邀集捷運局等相關單位召開公益設施研商會議，10 月取得新增捷運出入口設施之報府同意受贈函文，期待本案更新完成可增加公眾搭乘捷運之可及性及便利性。



更新前建物現況

連結新宿、代代木、千駄谷的嶄新熱絡回遊據點「Link—Square 新宿」

東京都千駄谷五丁目北地區都市更新事業

三菱地所 都市開發二部 副主事 北原雅夫
(URCA NO.201 p4-7) 翻譯 何芳子顧問

本地區地址雖屬涉谷區千駄谷，但距 JR 新宿站、代代木站兩車站均很近；且地區東側臨接環狀第 5 之 1 支 1 號線的明治通。本地區周邊有大型業務、商業設施 (NTT DOCOMO 代代木大樓及高島屋 Times Square 大樓等)，已建構與新宿站與代代木站連接之人行步道動線。但包含本地區的街廓內卻未有貫通的空間，欠缺人行便利性及回遊性動線系統與廣場等開放空間。

近年來，新宿站南口、環狀第 5 之 1 號線 (明治通的 By-Pass) 等都市基盤設施正急速興建中，人流、車流變化及老舊建物重建的帶動下，地區居民期待能夠配合推動環境改善，提升安全性、便利性，並創造熱鬧活力的都市再生新街區。

在解決前述課題的考量下，乃於 2014 年 3 月以本周邊地區約 7.8ha 面積範圍為對象，擬訂千駄谷五丁目北地區的地區計畫，並指定本都市更新事業先期實施，同時完成高度利用地區及更新事業的都市計畫核定。

辦理經過

本地區土地所有權人與投資者一起於 2008 年組成

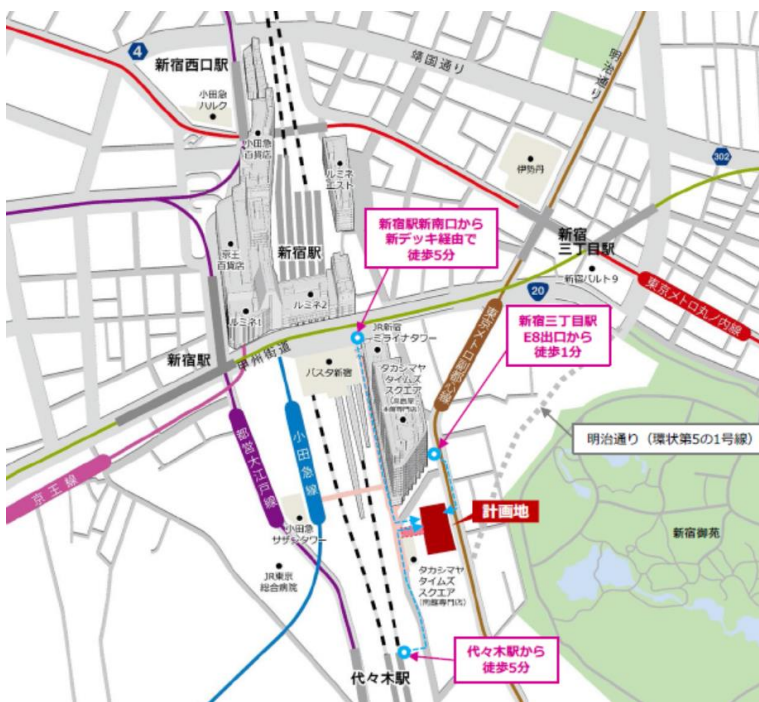
學習會。之後受到東日本大震災的影響，部分會員退出。2012 年，地主達成共識，以目前的更新地區範圍推動更新事業。

鄰地的「AGULI Square 新宿」原本納入更新地區範圍內，但預計更新期程不同 (該事業提前於 2016 年 10 月完工)，但兩者均涵蓋在 2014 年核定的都市計畫範圍內，故將來的營運管理等將共同檢討後開始運作。

本更新事業計畫於 2015 年核定，2017 年權利變換計畫認可後開始施工。就本更新事業的權利變換架構而言，因更新前權利價值估算並不包含建物、更新相關的認可作業採同步進行，又三菱地所之土地所有權要進行移轉，以及對房屋承租人的安置處理等作業均必須完成。在短短的期間內，由於能夠誠懇、詳盡且不斷地與相關單位人員等協商、溝通，才能讓整體實施進度沒受到影響而順利完成更新事業的推動。

事業計畫、權利變換計畫概要

本更新事業因土地權利人數少，且更新前建物使用狀況均不相同，故必須針對 (1) 三菱地所更新後自行利



基地位置圖(圖片來源:三菱地所)



更新後建物現況(圖片來源:三菱地所)



建物間透過空橋做串聯(林宜樺攝)

用、(2)以出租大樓加以運用、(3)換地等事項加以檢討分析。

為了使土地權利人間不致產生彼此有利或不利的狀況，以及進行拆遷時各土地權利人應負擔責任與費用等，均予詳細檢討彙整。另事業費係採由個人實施者兩家公司按實施進度墊支方式，因此財務計畫未有補償費及貸款利息之編列，是屬於相當特異的案例。

土地權利人是 REIT(Real Estate Investment Trust) 即不動產投資信託法人，故重建期間未產生現金流量；又因有各種事業風險(合意形成、時程等問題)，其很難直接參與更新事業的情況，乃由三菱地所以權利取得方式進行更新事業執行。REIT 於更新後有意取得更新建築權利的考量下，僅就設定定期地上權的建物部分進行買賣，而土地權利採更新前後均由 REIT 持續持有的方式。

據上述所言，本更新事業權利變換係採都市再開發法第 110 條所規定之全體同意型。其更新前土地與更新

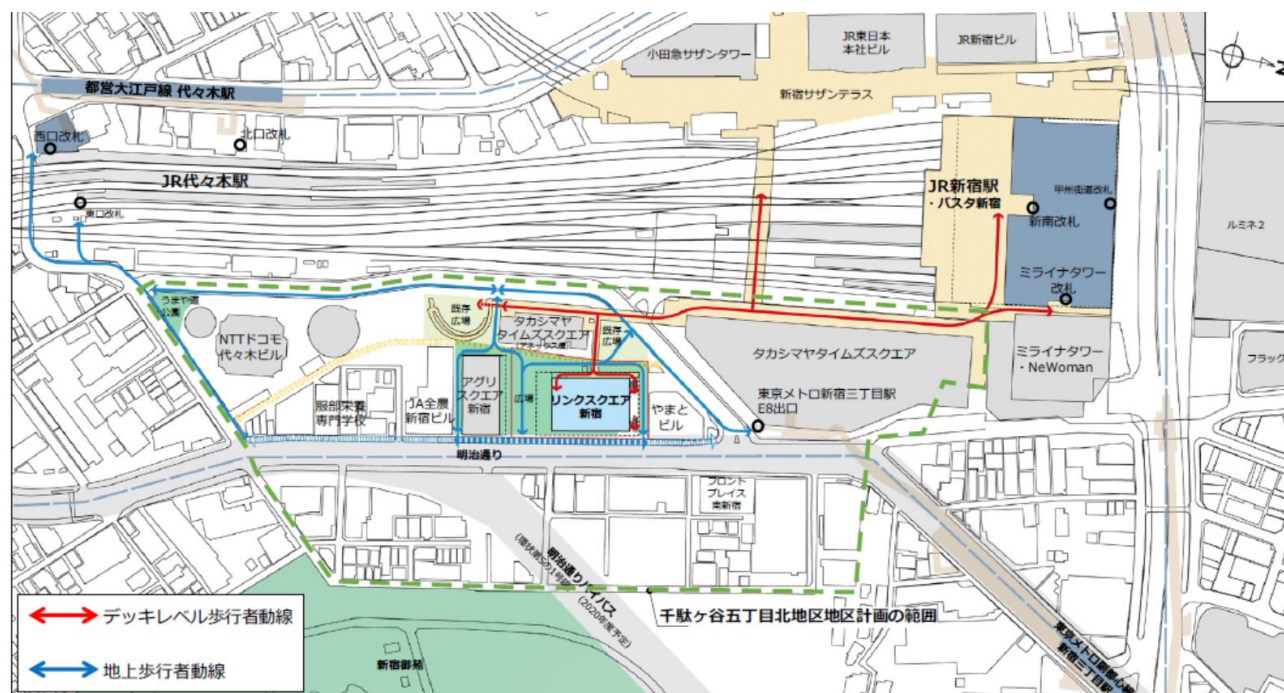
後土地，係以等值等面積進行權利變換，亦即維持原持有狀況。更新前建物並未納入權利變換對象。更新建築全部為保留床，分由實施者兩家公司取得之。

建築計畫特徵

一、結合鄰地所有權人共同進行

1. 建構舒適的人行步道系統

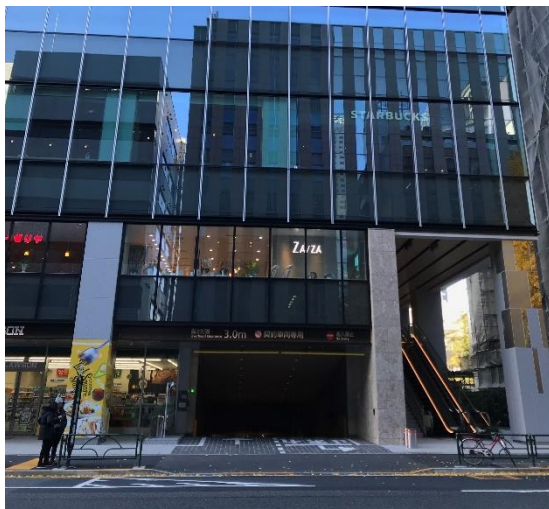
延伸 JR 新宿站新南口的既有人工地盤與更新建築的 3F 連通，除了可確保直接與車站間的人行動線暢通外，街區內地面層的貫通道路亦可加以興修改善，提高步行者的便利性、回遊性。尤其就鄰近基地內既存人工地盤加以延伸事宜的溝通協調，起初遭受困難，在行政部門的指導下，積極不斷地協商，最後能在都市再生的觀點上建立共識而攜手合作，才得以建構有效的人行步道動線系統。



空橋及地面層人行步道動線規劃(圖片來源:三菱地所)



地面層規劃大面積開放空間作連通(林宜樺攝)



二樓規劃做商業店鋪使用(林宜樺攝)



三樓辦公樓層規劃開放空間供會議及休憩使用(林宜樺攝)

2. 廣場整體興建

與緊鄰的「AGULI Square 新宿」建築物之間整合規劃一處面積約 1,700 m² 的廣場。此廣場亦與高島屋 Times Square 基地內的開放空間連通，創造一熱絡的交流空間。此外於約佔基地面積 40% 的廣場及人行步道通路空間，規劃了多樣化的綠化植栽，能與新宿御苑豐沛的綠色景觀結合，提供賞心悅目的綠意視野，其高樓層部分並可眺望新宿御苑的超級優越景致。

二、提供地區回饋設施

於更新建物 2F 規劃面積約 500 m² 的回饋設施，提供給涉谷區及保育事業團體設置保育所使用。

三、充實強化地域防災機能

與涉谷區公所簽訂協定，將 3F 辦公樓層的門廳於必要時開放，提供遭遇災害時無法返家者的臨時滯留場所，約可容納 345 人，除設置防災蓄備倉庫，提供從業人員、顧客使用外，同時於 1F 設置防災倉庫提供給當地町會團體使用。

事業計畫概要			
所在地	東京都涉谷區千駄谷五丁目 27-3		
實施者	個人 (三菱地所代表與日本製粉公司共同實施)		
都市名	涉谷區 22.9 萬人 (2019 年 7 月)		
地區面積	約 0.5ha		
辦理經過	都市計畫核定	2014 年 3 月	
	事業計畫核定	2015 年 3 月	
		2016 年 9 月變更	
		2019 年 7 月變更	
	權變計畫核定	2017 年 1 月	
事業概要		2019 年 8 月變更	
	完工	2019 年 9 月	
	用途：	事務所、店鋪、地區公益設施、停車場	
	建築面積：約 2,480 m ²	建築率：60%	
	總樓地板：約 43,760 m ²	容積率：900%	
土地利用	構造	鋼骨造 (部分 RC、SRC 造)	
	層樓	地上 16F/地下 2F	
	事業費：約 205 億圓		
權利人數		更新前	更新後
	公共用地	約 915 m ²	約 915 m ²
	建築用地	約 4,139 m ²	約 4,139 m ²
投資者	三菱地所		

營運計畫

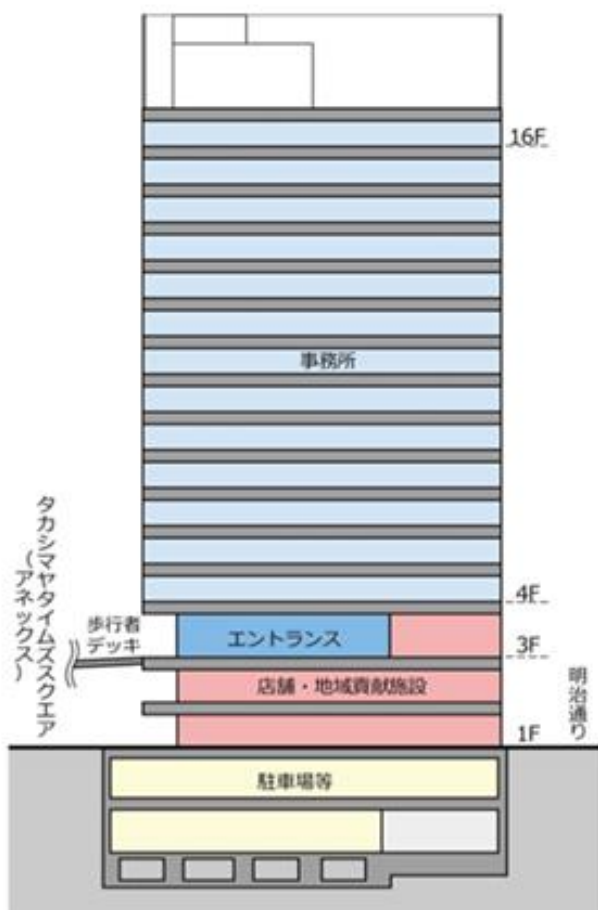
為了事務所空間能夠發揮最大的出租經營效益，其共有樓地板整批出租給三菱地所。併同三菱地所單獨持有的店舖，委由三菱地所不動產經營公司一起整體營運管理。

結語

在 20 年前三菱地所即參與本更新事業推動，在實施過程中除擔任共同實施者的日本製粉公司外，因有土地所有權人、當地町會組織、周邊土地權利人、行政機關等相關單位人員的共識和協力，才得以順利完成。期待本更新地區能結合新宿、代代木、千駄谷成為一具有熱鬧氛圍及回遊便利性的據點，並帶動周邊地區的繁榮發展。



更新後人行步道空間(林宜樺攝)



建物剖面圖(圖片來源:三菱地所)



更新後建物現況(林宜樺攝)

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

董事長：張隆盛
主 編：丁致成
發行人：陳松森

