

2019 年都市更新回顧與展望

條例修法完成 都更整裝再出發

業務研展部主任 麥怡安
規劃師 呂振瑜

回顧 2019 年，都市更新條例於 2018 年底三讀通過後，總統正式宣佈 2019 年為「都更 2.0 元年」，政府推動更新能量也越趨積極，例如在 2019 年 5 月後相關子法陸續公布後，各地方政府陸續加速進行地方法規修訂。為使民眾免受強震及海砂屋威脅，政府提出危險建物進行結構安全性能評估、強制拆除及主動劃定更新地區等積極作為，使「淡水區東來大廈」、「大安區全家福社區」及「內湖明園大樓」等難以整合的海砂屋能取得大幅進展。而在政府主導推動更新的面向上，「捷運圓山站西側」、「松山民權東」、「兒福 B1-1」等政府主導更新案的招商成功，以及由臺北市政府自行實施的都市更新案件「士林區海光段一小段 248 地號」的核定發布，都可看出 2019 年政府在推動更新上所作的努力。

另外 2019 年更新事業核定案量累計共達 98 件，創下歷年新高紀錄，在修法陸續修訂完畢後，都市更新已準備面對下一波的挑戰。

都更事業核定歷年最高

2019 年全國核定事業案達到了 99 件，單年度核定面積也達到了歷年最高的 41.28 公頃。截至 2019 年底全國核定重建事業案已累積至 686 件，總面積達 213.93 公頃（詳參表一、圖一）。核定案量的成長其實並不代表都更事業送件市場熱絡，反而應理解為在政府機關的審議制度改進，以及實施者的持續努力下，陸續完成過去已送件的審議案件，各核定案的送件年期多集中在 2012 年至 2017 年。（2019 年核定事業計畫一覽表詳見表二，請參見本基金會官網內容）

2019 年核定的更新案仍集中在臺北市及新北市，臺北市核定案量共 63 件，佔全國總核定案件數 64%，其中透過「168 專案」加速審議的案件共 21 件，雖非所有專案案件審議時間都在 2 年以下（部分案件為轉軌案），但仍可見其政策成效。另外也可發現政府主導更新案件審議時間仍比一般案件快上許多（如海光段一小段 248 地號、通化段五小段 416 地號），其審議時間皆壓縮在 1 年左右，相較一般更新案件的平均 3 年審議時間，政府主導更新案件顯得更具審議時程優勢。另外 921 災損建

表一 全國核定事業計畫案件概況(重建型)一覽表

面積單位：公頃

縣市別	2013 以前		2014		2015		2016		2017		2018		2019		小計	
	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積
臺北市	175	49.39	25	6.19	35	8.76	26	8.54	53	11.20	48	10.29	63	16.25	425	110.63
新北市	58	19.41	9	4.52	10	3.32	7	3.88	13	6.30	14	4.36	30	20.58	141	62.38
基隆市	1	0.11	0	0.00	0	0.00	1	0.19	0	0.00	1	0.27	0	0.00	3	0.56
桃園市	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.31	1	0.31
新竹市	1	0.35	0	0.00	2	1.93	1	0.36	0	0.00	2	3.71	3	3.52	9	9.88
苗栗縣	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.42	0	0.00	1	0.42
臺中市	63	11.55	0	0.00	1	0.76	1	0.20	0	0.00	2	0.49	1	0.52	68	13.52
南投縣	29	13.17	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	29	13.17
臺南市	1	0.02	0	0.00	1	1.91	0	0.00	2	0.23	0	0.00	0	0.00	4	2.16
高雄市	3	0.70	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.12	0	0.00	4	0.82
澎湖縣	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.00	1	0.09	1	0.09
總計	331	94.70	34	10.71	49	16.68	36	13.17	68	17.73	69	19.66	99	41.28	686	213.93

註：本表未列之縣市表示尚未公告都市更新事業計畫核定案件

(本基金會整理；統計至 2019/12/31)

物內湖區東湖段一小段 14-2 地號(聯邦合家歡海砂屋)自 2012 年劃定更新單元以來已歷時近 10 年，終在 2019 年初核定並動工，過程中居民整合不易，最後透過市府協助依據建築法第 81 條執行斷水斷電始能順利整合。

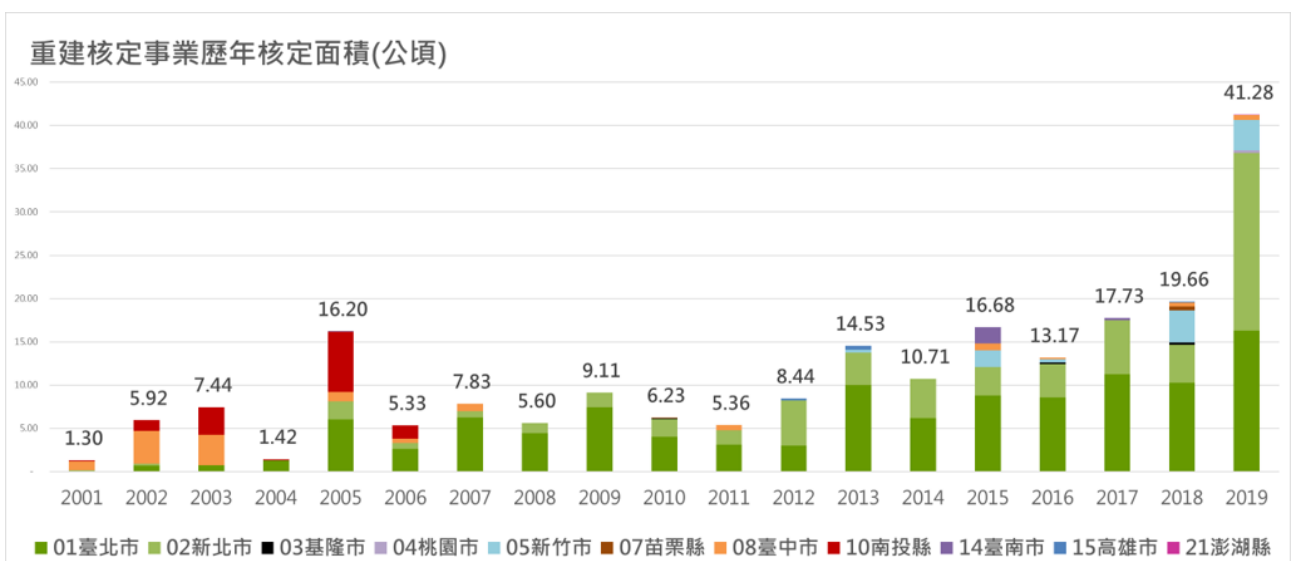
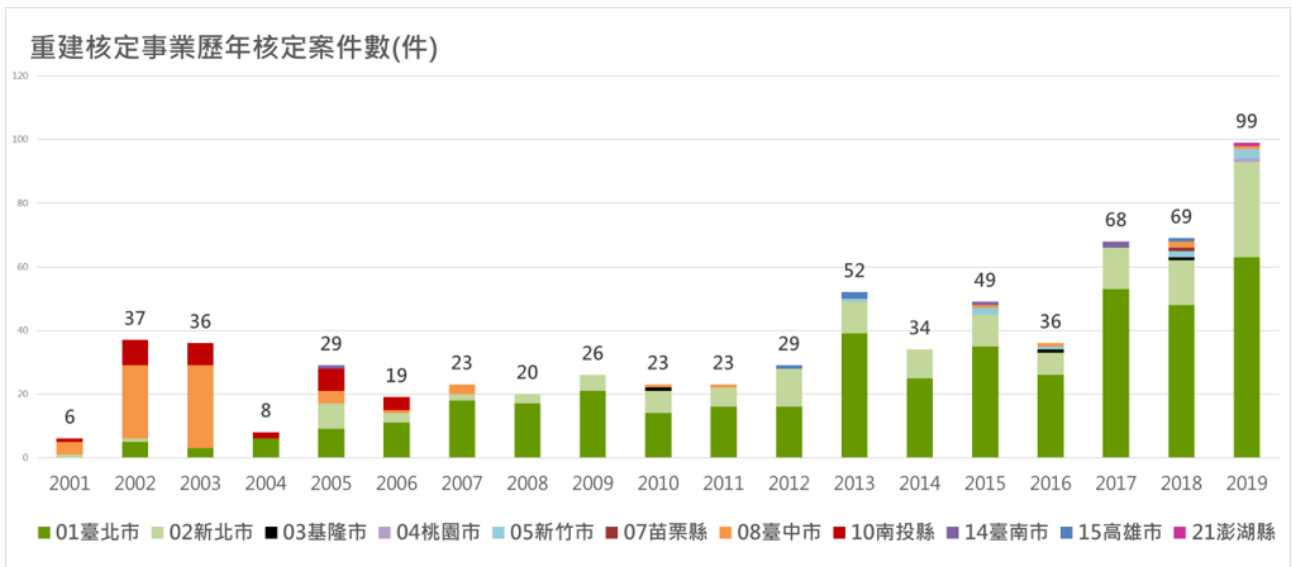
而新北市核定事業計畫案共計 30 案，其中蘆洲區民義段 646 地號(中山一路海砂屋)及淡水區學府段 930 地號(東來大廈海砂屋)皆為居民自組更新會核定案件，後者則為新北市都更三箭政策協助推動之代表案件；另外工業區更新也陸續取得成果，如三重仁愛段 2449-1 地號、土城區沛陂段 396 地號、沛陂段 460 地號三案皆為工業區地主自地自建案。

其他縣市方面，桃園市於 2019 年核定了第一件更新事業，同時也是第一件政府主導更新案件(中壢中興巷公辦都市更新案)，其中規劃有 94 戶社會住宅，以及派出所、市民活動中心、及樂齡學習中心等公益設施，預計於 2022 年完工，有著引領地方推動更新的效果。新竹市則是核定了 3 件更新事業，其中包含 2 件位於原中油瀝青廠更新地區的都市更新案(介壽段 110-2 地號及介壽

段 109 地號)，此兩件原為同一更新事業，審議過程中經審議會決議將其分為兩更新事業續審。由於兩案基地面積較大(合計面積達 3.7 公頃)且更新單元劃分區段高達 5 區，並配合都市計畫變更及進行區內道路、公園綠地公共設施興關等內容，是近期較為少見的大規模更新案件。

另外，不動產市場景氣雖然緩步回升，但臺北市因素地稀有，核發建照案量仍低於 10 年均數。2019 年臺北市核發之住宅、商業、辦公建照量僅 185 件，其中都市更新案件核發建照量來到了 34 件(約佔臺北市總核發建照量 18.38%)，雖較去年低但仍約為歷年平均 2 倍左右，顯示都市更新建案在臺北市仍具有一定的推案韌性。(詳參表三)

前述提到，事業計畫核定案量的成長其實並不代表都更事業送件市場熱絡，實際狀況可從臺北市送件案量初窺一二。2019 年受到更新條例相關子法修法尚未完備，相關案件法令之適用易有爭議的狀況，以及多元老屋重



圖一 全國都市更新事業計畫(重建型)歷年核定趨勢

(本基金會整理；統計至 2019/12/31)

建途徑的持續推動影響之下，2019 年臺北市都市更新事業送件案量減少至 13 件，再次顯示都市更新市場非常容易受政策狀況所影響；例如 2015 年修正綠建築獎勵，以及 2017 年底「地籍測量實施規則」屋簷、雨遮登記新制等引起更新事業送件高峰，而 2019 年更是受修法影響成為送件案量新低點。但在 2020 年相關子法皆已修正完備後，推測送件案量應可回復往年送件水準。(詳參圖二)

整建維護事業案量縮減

整建維護更新事業統計至 2019 年底，核定實施案件累計至 134 件，受到修法及危老推動影響，整維案件核定數也是近 10 年新低，僅臺北市、臺中市各有一案，其中臺北市為位於南京東路二段及松江路交界處的國際商業大廈，為 70 年興建之老舊公寓，因外牆受損老化鋼筋裸露故進行外牆拉皮整建；臺中市則是屋齡 29 年的日日新戲院，透過整建維護提高耐震能力並改善建物外觀使其與周邊環境能更為契合。(詳表四、表五、圖三)

受都更修法影響 招商市場熱度低

2019 年共有 11 件公辦更新案，受都更修法及地方不動產景氣影響，其中僅有 4 件招商成功，包含 3 件「同意自行實施並徵求投資人」及 1 件「委託實施」案件。

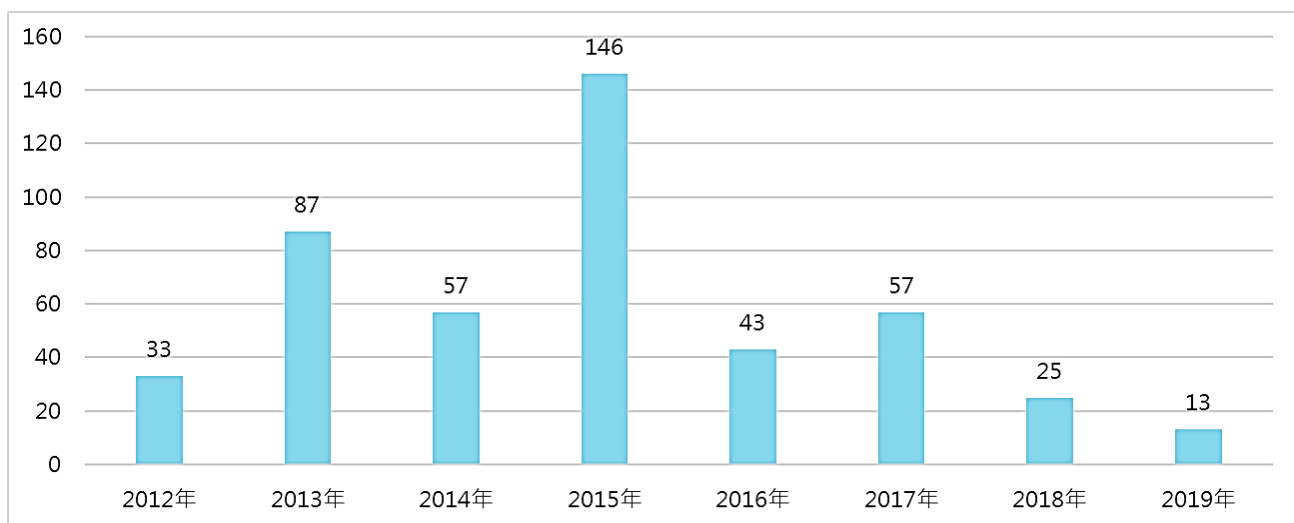
由國家住宅及都市更新中心擔任實施者、麗寶建設為投資人的「捷運圓山站西側」公辦更新案，更新後將規劃二棟地上 13 層、地下 3 層辦公及住宅大樓；另由國美建設為投資人的「兒福 B1-1」公辦更新案，未來預計規劃地上 14 層、地下 3 層住宅大樓，設置幼齡照護設施空間、提供違占戶安置住宅及出租住宅、中繼住宅等。而「兒福 B1-2」一案則因近期地上權市場案件較多，暫未招商成功。

表三 臺北市歷年更新案核發建造執照一覽表 單位：件
(臺北市政府主計處、本基金會整理；統計至 2019/12/31)

年度	核發建照量	更新案件核發建照數	比例
2008	419	11	2.63%
2009	357	14	3.92%
2010	336	15	4.46%
2011	244	10	4.10%
2012	249	13	5.22%
2013	246	24	9.76%
2014	227	21	9.25%
2015	209	21	10.05%
2016	151	19	12.58%
2017	151	29	19.21%
2018	170	44	25.88%
2019	185	34	18.38%
平均	285	16	5.68%

附註：核發建照量僅計入住宅、商業及辦公種類

另由財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者、冠德建設為投資人的「松山民權東」公辦更新案，是推動中心第七件招商成功案件，更新後將規劃一棟地上 15 層、地下 4 層辦公大樓及一棟地上 10 層、地下 1 層住宅大樓。辦公棟將規劃為黃金級綠建築及銀級智慧建築，規劃智慧創新產業圖書館、智慧創新論壇室、展覽藝廊空間、材料圖書館及開放工作空間，並承諾公益空間十年無償對外租借使用；住宅棟則規劃銀級綠建築及智慧建築留設 Youbike 並捐贈其設備及電動機車交換空間、設置兩處智慧路燈、舉辦為期三年每季一場智慧城市及銀髮醫療、每年一場眷村文化美食交流活動，共計 27 場講



圖二 臺北市歷年都市更新申請案件數統計圖

(臺北市都市發展局都市開發審議服務平台、本基金會整理；實際申請數據仍應以更新處公布資訊為準。統計自 2012 年 01/01 至 2019/12/31)

堂之服務回饋。

而由本基金會協助「日勝生集團-泰誠發展營造股份有限公司」取得最優申請人資格的「高雄火車站站東宿舍」公辦更新案，面積規模高達 2.8 公頃，未來將以「新京站」為主軸打造全齡健康社區，規劃開發總量體約 7 萬坪，其中包含一棟 8,000 坪商場，10 棟以上銀級綠建築與銅級智慧住宅，及影城、超市、兒童托幼服務、長者日照居家服務與里民活動中心，期望促進高雄舊城區能機能轉型與南北軸線翻轉再生。

其餘招商案件因為個案條件及市場問題尚未招商成功，但隨著更新條例及相關子法修法完成，期望 2020 公辦都更招商案件數能陸續攀升。(詳見表六)

更新地區劃定著重高氣離子改建

2019 年全國總共劃定 53 處更新地區，總計 211 公頃，其中佔比最大的，為桃園市發布「擬定桃園市桃園區舊城區周邊地區都市更新計畫案」，針對舊城區周邊地區

表四 整建維護更新案件一覽表

(本基金會整理；統計至 2019/12/31)

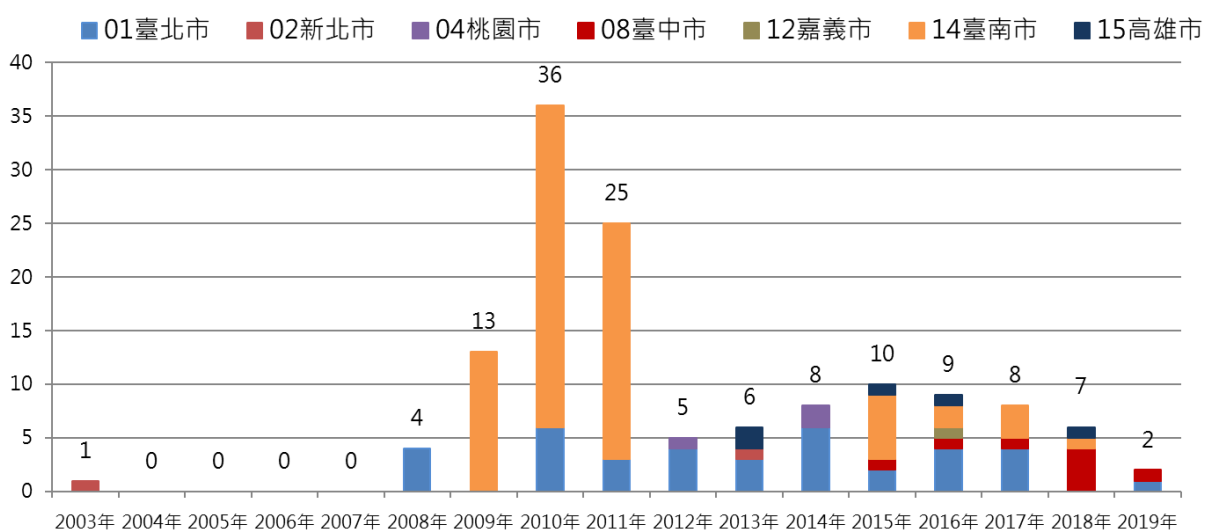
縣市別	2010 年以前	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	合計
臺北市	10	3	4	3	6	2	4	4	0	1	37
新北市	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	2
基隆市	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
桃園市	0	0	1	0	2	0	0	0	0	0	3
臺中市	0	0	0	0	0	1	1	1	4	1	8
嘉義市	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
臺南市	43	22	0	0	0	6	2	3	1	0	77
高雄市	0	0	0	2	0	1	1	0	1	0	5
總計	54	25	5	6	8	10	9	8	7	2	134

表五 整建維護更新案件一覽表

(本基金會整理；統計至 2019/12/31)

編號	縣市	行政區	案名	核定日期	實施者
1	臺中市	中區	中華段二小段 8-20 地號等 3 筆土地	2/20	日日新國際商業股份有限公司
2	臺北市	中山區	長安段三小段 380 地號等 2 筆土地 (國際商業大廈)	10/31	國際商業大樓管理委員會

整建維護事業核定件數



圖三 全國核定事業計畫(整建維護型)歷年趨勢

(本基金會整理；統計至 2019/12/31)

劃設更新地區，面積約 52.60 公頃，期望透過更新計畫擬定加速老舊城區之改建更新；其次為臺北市發布之「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」，更新地區面積約 50.64 公頃，針對產業生活特定專用區更新地區的重新檢討劃設。

2019 年有近半數以上更新地區是針對高氣離子建築物所劃設，共有 27 處。臺北市於 2019 年 8 月 21 日發布「劃定臺北市高氣離子混凝土建築物都市更新案」針對 19 處已公告並列管「須拆除重建」之海砂屋劃定更新地區，以加速海砂屋都更改建時程；新北市所劃定的更新地區同樣皆針對高氣離子建物所劃定，由此可見地方政府著重推動海砂屋改建的動力。

另外臺南市則是除對火車站、美術館等六處進行劃定整建或維護更新地區外，另針對平實營區及精忠三村都市更新地區因應新法修正容積獎勵內容後重新進行公告。而為公辦更新劃定之更新地區則有桃園市「建國一村」及臺南市「二空新村」兩處。最後臺北車站 E1、E2

更新地區則是針對細部計畫區內「特定專用區」之老舊窳陋建物而劃設，期望計畫區延續臺北車站、雙子星大樓、臺北轉運站等重大建設的整體發展。(詳見圖四及表七，表七請詳參本基金會官網內容)

更新條例修正發布 相關子法陸續修正

繼都市更新條例於 2019 年 1 月 30 日發布實施後，都更三法齊備，內政部即宣布於半年內完成相關中央子法修正，針對條例細則、權利變換、容積獎勵、公開評選、審議會組成等相關子法陸續於 6 月修正完畢，其中「都市更新建築容積獎勵辦法」明確化中央多元獎勵項目，並設置地方彈性獎勵額度上限 20%，期望降低申請獎勵不確定性加速審議效率；「都市更新權利變換實施辦法」則刪除過去實施者可自行選任三家專業估價者的規定並增列專業估價者之共同指定或選任事宜，增加地主參與機會，使權利變換估價過程能夠更加公開、公平、合理。

而在過去大家所關注的代拆議題上，也透過「都市

表六 2019 年招商成功案件一覽表

(本基金會整理；統計至 2019/12/31)

編號	縣市別	行政區	簡略案名	基地面積 (m ²)	公辦方式	實施方式	招商次數	招商狀態	實施者	簽約日期
1	臺北市	南港區	臺鐵局玉成段二小段 732 地號	3,392.19	委	權	1	流標		
2	臺北市	大同區	捷運圓山站西側	9,984.00	同	權	1	招商成功	國家住宅及都市更新中心(投資人：麗寶建設)	2019/12/31
3	臺北市	松山區	松山民權東	4,392.00	同	權	1	招商成功	財團法人台北市都市更新推動中心(投資人：冠德建設)	2019/12/26
4	臺北市	信義區	※兒福 B1-1	2,429.00	同	權	1	招商成功	國家住宅及都市更新中心(投資人：國美建設)	2020/03/20
5	臺北市	信義區	兒福 B1-2	2,717.00	同	地	1	流標		
6	桃園市	龜山區	建國一村(南區段)	1,698.36	委	權	3	流標		
7	桃園市	桃園區	武陵小段 183 地號	2,375.00	委	權	1	流標		
8	彰化縣	員林市	臺鐵員林火車站	27,000.00	委	地	1	流標		
9	臺南市	安平區	古堡段	11,140.49	委	地	3	流標		
10	臺南市	東區	平實營區	28,704.92	委	權	1	流標		
11	高雄市	三民區	※高雄火車站東宿舍	27,732.00	委	權	3	招商成功	日勝生集團泰誠發展營造股份有限公司	2020/02/06

註 1：公辦方式：自=自行實施、同=同意實施、委=委託實施；實施方式：權=權利變換、地=設定地上權

註 2：※基金會為申請人規劃單位

更新條例」修訂第 57 條規定，明訂申請代為拆除之程序及必要條件，直轄市、縣(市)主管機關應訂定代拆自治法規，說明申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆除或遷移土地改良物作業事項及其他應遵行事項。

雙北市則陸續針對更新單元劃定、地方容積獎勵細項開始進行法規修訂，新竹市、臺南市、南投市針對危老條例開始訂定地方法規。而「國家住宅及都市更新中心設置條例」則在 2018 年 2 月 14 日公布後，也陸續於 2019 年訂定相關子法，以因應專責機構運作所需。

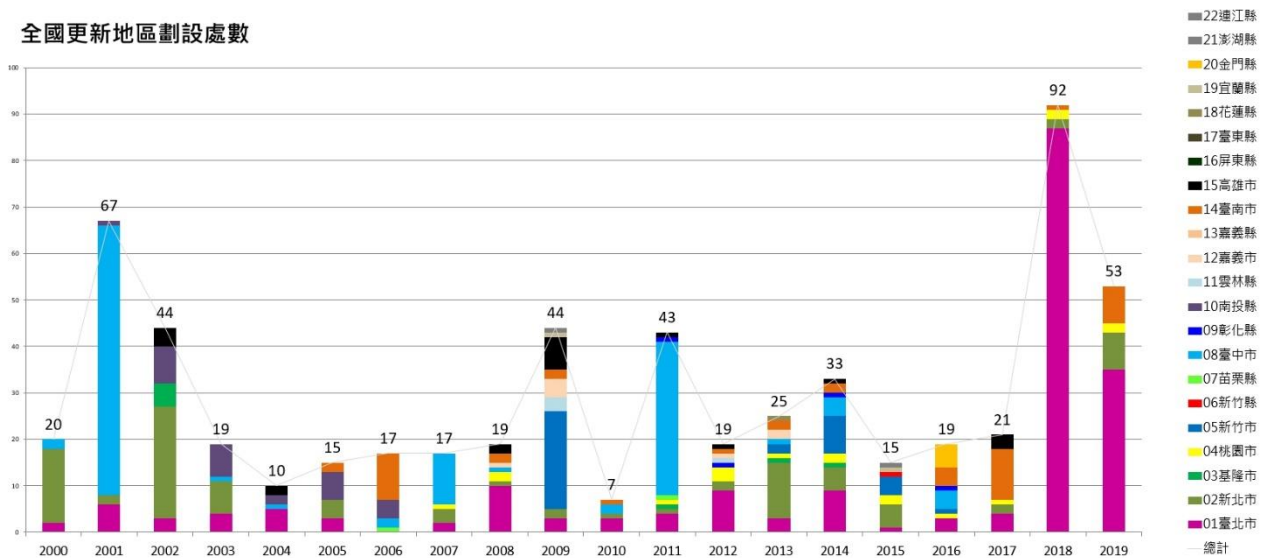
(都更相關法令函釋修訂內容整理如表八、表九，請見本基金會官網內容)

結語

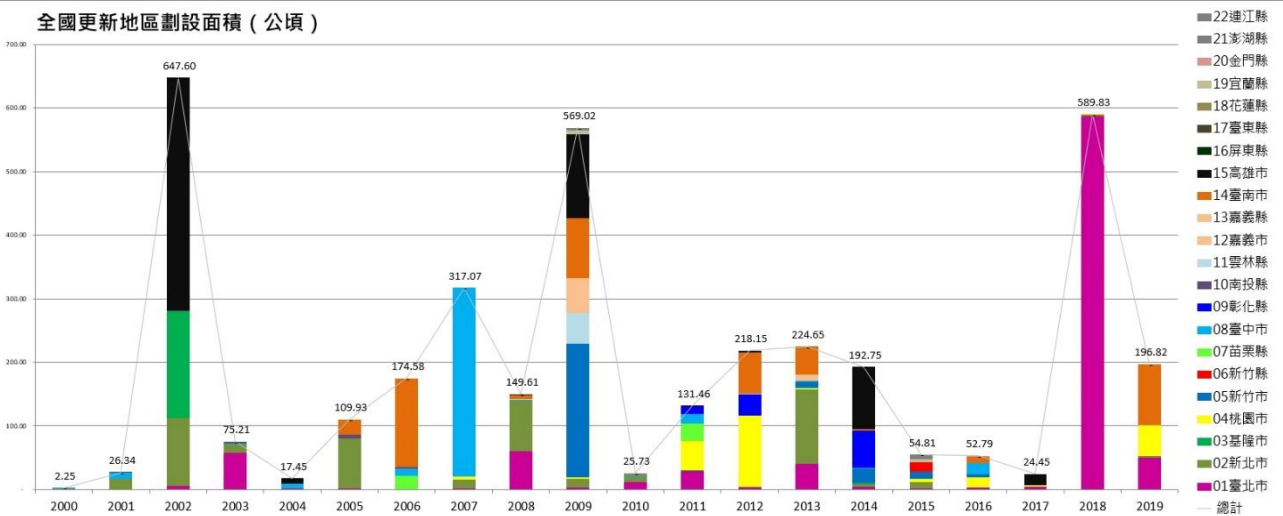
回顧 2019 年，都更條例修法逐漸完備，都市更新核定數量達到歷年新高，危老核定案件自 2019 年 1 月的 70 餘件成長至 2020 年 1 月的 416 件，整體看來，政府

推行的多元重建管道政策算是取得非常不錯的成績。但經內政部統計，在未來的十年內，全台屋齡 30 年以上房屋佔比即將達到 70% 以上，半數以上住宅將邁入「超高齡」，這些超高齡住宅未來是否能抵擋強震威脅仍是未知數，整體社會可說是仍有非常大量老舊房屋更新需求；危老案件雖然在件數成長幅度上非常高，但相對都市更新案件來說規模較小，對整體環境品質改善的速度上仍是非常有限，這點在危老條例後續針對時程及規模獎勵的部分進行修正後，期望能有所改善。另外雖在 2019 年能明顯看到都市更新送件案量的急速下滑，但此現象仍屬短期的政策影響所致，未來一年的更新案件送件狀況應會回復至歷年水平。2019 年花蓮發生的 418 強震所造成的房屋傾斜仍在提醒我們震災威脅不可小覷，我們仍期望整體社會仍應重視建築安全及都市環境的改善，防範未然，持續推動都市更新。

全國更新地區劃設處數



全國更新地區劃設面積 (公頃)



圖四 全國各地方政府更新地區劃定趨勢圖

(本基金會整理；統計至 2019/12/31)

危老條例修正草案今年 3 月送立法院審議

修正時程獎勵、增訂規模獎勵、取消合併重建面積限制

內政部營建署

「都市危險及老舊建築物加速重建條例」(以下簡稱危老條例)自 2017 年 5 月 10 日公布施行，提供申請簡單、快速核准、獎勵明確、稅捐減免及金融協助等措施，且不限建築基地規模，也無公開展覽及審議等繁複程序，促使民眾重新檢視自有建築物居住安全及申請危險老舊建築物重建的意願，業界也紛紛投入危險老舊建築物重建的行列，以響應政府推動危險老舊建築物加速重建政策。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 2020 年 3 月已完成評估 5,375 件；另各直轄市、縣(市)政府已受理重建計畫申請案 667 件，核准 447 件，其執行績效已逐漸展現。

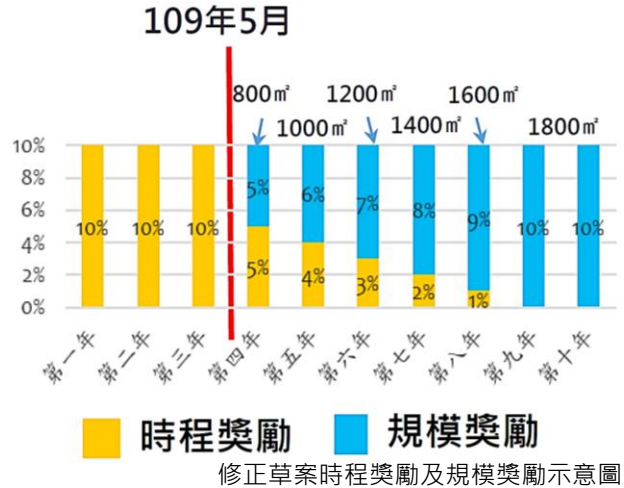
各界所關心的危老條例時程獎勵將在今(2020)年 5 月到期，行政院已於 2020 年 3 月 19 日通過內政部擬具之「都市危險及老舊建築物加速重建條例」修正草案，為因應危老重建實務需求及降低衝擊，將今年 5 月到期的時程獎勵有條件地延長、增訂規模獎勵，並取消合併重建面積限制，以鼓勵擴大危老重建規模，擴展危老重建效益。

時程獎勵調降為 5% 逐年遞減 1%

依現行「危老條例」第 6 條第 2 項明定，在條例施行後 3 年內(2020 年 5 月前)申請重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積 10% 獎勵。考量時程獎勵於今年 5 月屆期後民眾申請危老重建意願可能降低，加上目前已核准的危老重建計畫，約有 39.45% 僅申請時程獎勵及危險建築獎勵，故為兼顧公平性，展延時程獎勵期程及逐年調降獎勵額度；本次修正草案將其調整為條例施行後第 4 年給予各該建築基地基準容積 5% 獎勵，並自條例施行後第 5 年起逐年減少 1% 容積獎勵值，至條例施行後第 9 年時程獎勵值歸零，以鼓勵民眾申請危老重建。

新增規模獎勵 併計時程獎勵 獎勵上限 10%

現行危老條例並未限制重建計畫的基地面積，惟過往申請案件有部分重建計畫的基地面積過小，以致影響基地設計及都市景觀，故為鼓勵民眾以較合理的基地面積申請重建，提高重建效益及促進起造人整合更多危老建築物基地，本次修正草案也增訂規模獎勵來銜接時程獎勵，危老建築物基地或加計合併鄰地面積達 200 平方公尺者，給予各該建築基地基準容積 2% 獎勵，每增加



100 平方公尺，另給予基準容積 0.5% 獎勵；時程獎勵與規模獎勵合計不得超過現行規定時程獎勵 10% 額度。但必須注意的是，合併鄰地面積僅有不超過危老建築物基地面積及 1,000 平方公尺，才能適用危老條例之容積獎勵規定。舉例而言，假設危老建築物基地面積為 1,500 平方公尺，合併鄰地面積為 1,500 平方公尺時，重建計畫範圍(3,000 平方公尺)內有 2,500 平方公尺(危老建築物基地 1,500 平方公尺加計合併鄰地的 1,000 平方公尺)得依規定申請各項容積獎勵。

鄰地合併面積鬆綁 增訂稅捐減免限制

依現行「危老條例」第 3 條第 2 項但書規定，鄰地面積超過危老建築物基地面積部分不得合併重建，使得重建效益受限，可能間接造成畸零地、地籍零碎、小面積設計不易或都市景觀等問題，故為利都市土地整體規劃，提高鄰地合併重建之彈性，本次修正草案也刪除合併鄰地面積限制的規定。此外，基於稅捐減免之正當性及公平性考量，於第 8 條增訂合併鄰地面積超過危老建築物基地面積部分，不適用稅捐減免的規定。

危老條例修正草案 送立法院審議

為使危老重建政策得以延續並符合實務需求，內政部於 2020 年 2 月 5 日將「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條、第 6 條、第 8 條修正草案函報行政院審查，並列為本會期行政院優先法案之一，3 月 19 日經行政院會通過，3 月 20 日函送立法院審議，期待立法院能儘速完成二、三讀，俾擴大危老重建政策執行成效。

新北整維補助開跑

讓舊建物老當益壯

新北市政府都市更新處

建築物老了舊了，不是只有拆除重建一途，如果經評估還很勇健，可以善用整建和維護的方式來延年益壽，這個撇步常被大家忽略。為協助民間針對老舊建築物加速辦理整建維護，以維護居住安全及品質，新北市政府自今(2020)年 2 月 15 日起至 12 月 31 日止受理民眾申請「都市更新整建維護補助」，讓有意願辦理外牆拉皮、結構補強或是公寓增設電梯的社區，提供經費補助最高 50%，若位於策略地區者，則提高至 75%，總補助經費不超過新臺幣 1,000 萬元，歡迎民眾踴躍申請。

新北市政府為促進住戶整合及加速推動辦理整建維護，並減輕辦理經費負擔，針對都市計畫範圍內且屋齡達 15 年以上的合法建築物，有意願辦理外牆拉皮、結構補強或公寓增設電梯補助的社區，提供專業輔導團隊到府諮詢服務，民眾只要至市府都市更新處下載填妥傳真或線上填寫諮詢表，即可由建築師到府提出專業的建議，讓民眾可以儘早確認基地條件是否有符合補助範圍或是有足夠空間可增設電梯，並了解補助申請程序等。


目前新北市已有 6 處完工(新店明德段增設電梯案、新莊恆安段外牆拉皮案、永和永利段外牆拉皮案、蘆洲光華段增設電梯案、林口林口段立面修繕案及永和信義段增設電梯案)，3 處施工中，1 處辦理請照程序中，1 處整合中，期望民眾可以透過補助，加速整合並辦理整建維護，促進都市景觀環境改善，提升建物使用機能及居住安全品質。

另外，為因應高齡化社會，創造更友善的環境，解決年長及行動不便者上下樓梯的問題，新北市早就將公

寓增設電梯納入整建維護補助範圍內，期望透過市府補助減輕民眾經費負擔，但實務執行上，申請人反應補助程序複雜且繁瑣，導致民眾從申請補助、完工到領得補助款的期程冗長又耗時。

為推動簡政便民政策，讓市府提供示範補助之美意看得到，也吃得到，市府於 2019 年 6 月 4 日推出免審議、定額補助及限時獎勵的「電梯特快車方案」，取得市府工務局核發增設電梯相關建築執照的公寓，只要符合相關規定且完工後，最高可獲得 320 萬元獎補助金，讓補助申請程序大幅縮短。

「電梯特快車方案」針對都市計畫範圍內屋齡達 15 年以上之合法建築物，且已取得市府工務局核發增設電梯相關建築執照者，只要透過管理委員會或代理人提出申請書及相關文件，經市府都市更新處進行簡易書面審查通過，即可獲得電梯經費補助資格，每案以總經費 45% 為上限，最高不超過 200 萬元，申請人若於 2021 年 6 月 4 日前辦理增設電梯使照申請，可再獲得 120 萬元示範獎勵金，即提供最高 320 萬元獎補助金。

民眾如果有申請補助的意願，可逕向新北市政府都市更新處(02-2950-6206 轉 604、611 或 614)洽詢或加入都更小百科 Line 群組(加入好友功能中輸入 ID: @urradio1999)隨時掌握都更資訊，也歡迎到都市更新處網站「整建維護」宣導專區(<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>)查詢詳細內容及下載相關申請文件。 



(左)蘆洲光華段增設電梯案及(右)永和永利段立面修繕案完工現況

北市都更重要法規修訂到位 推動都更順利運行

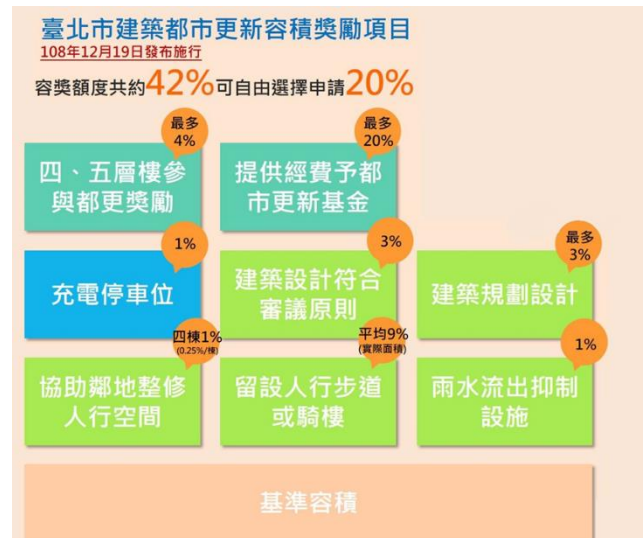
臺北市都市更新處

北 市府積極配合中央修訂都市更新條例第 9 次修正及相關子法修訂後，全面檢討修訂臺北市都市更新相關法規及行政作為，於去（2019）年成立全方位修法小組，透過定期召開會議，控管法規修訂進度，針對上述修正法案及行政作為共計列管 43 項，至今（2020 年 3 月）已完成實務執行上所需之重要法規（例如：臺北市都市更新容積獎勵辦法、臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準.....等），期望可持續推動民間都更動能，使更新案順利運行。

北市都更容積新制獎勵額度計算明確

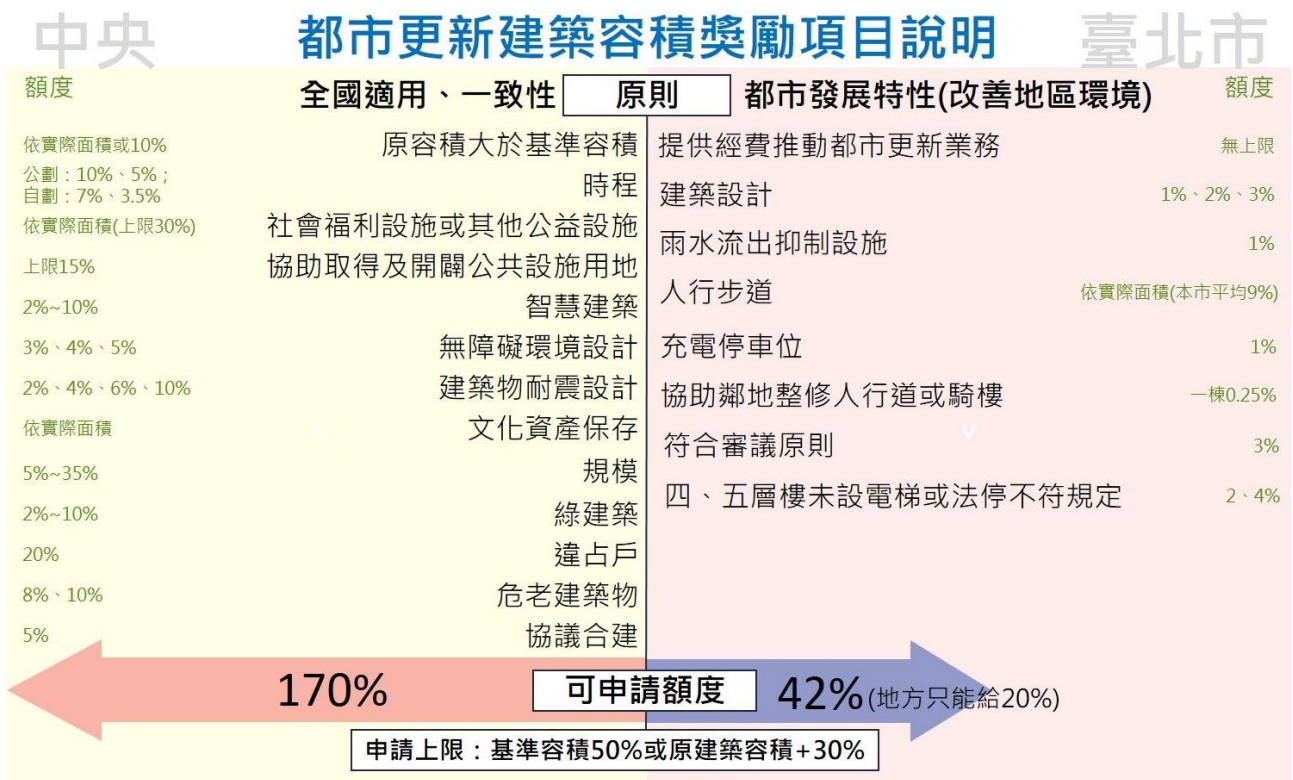
其中，各界引頸期盼、影響較鉅之法規，包括「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」及「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」，均於去年 12 月發布，執行至今已有一個案依新修訂規定申請報核。

「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」係依更新條例第 65 條第 3 項授權，修正訂定「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」，於去（2019）年 12 月 19 日正式發布實施，依照都市環境之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素訂定 8 項容積獎勵項目。容獎



臺北市都市更新建築容積獎勵項目示意圖

額度計算方式排除過去估價、財務及審議等不確定因素，採定額定量及以平均土地公告現值為依據之計算方式給予獎勵，依基地特性選擇可申請各項容獎總額度加總達 42%，可依基地特性選擇申請，惟依中央第 65 條第 4 項規定申請臺北市容獎以 20% 為限。



中央及臺北市都市更新容積獎勵項目示意圖

本次修正「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」之適用對象是依 2019 年 1 月 30 日更新條例修正施行後擬訂報核之都市更新事業計畫案(即去年 2 月 1 日之後送件個案),但已申請報核之舊案若考量修正後之規定較有利者,可經重新辦理公開展覽及公聽會後,適用修正後之規定。

北市自行劃定單元評估標準項目簡化

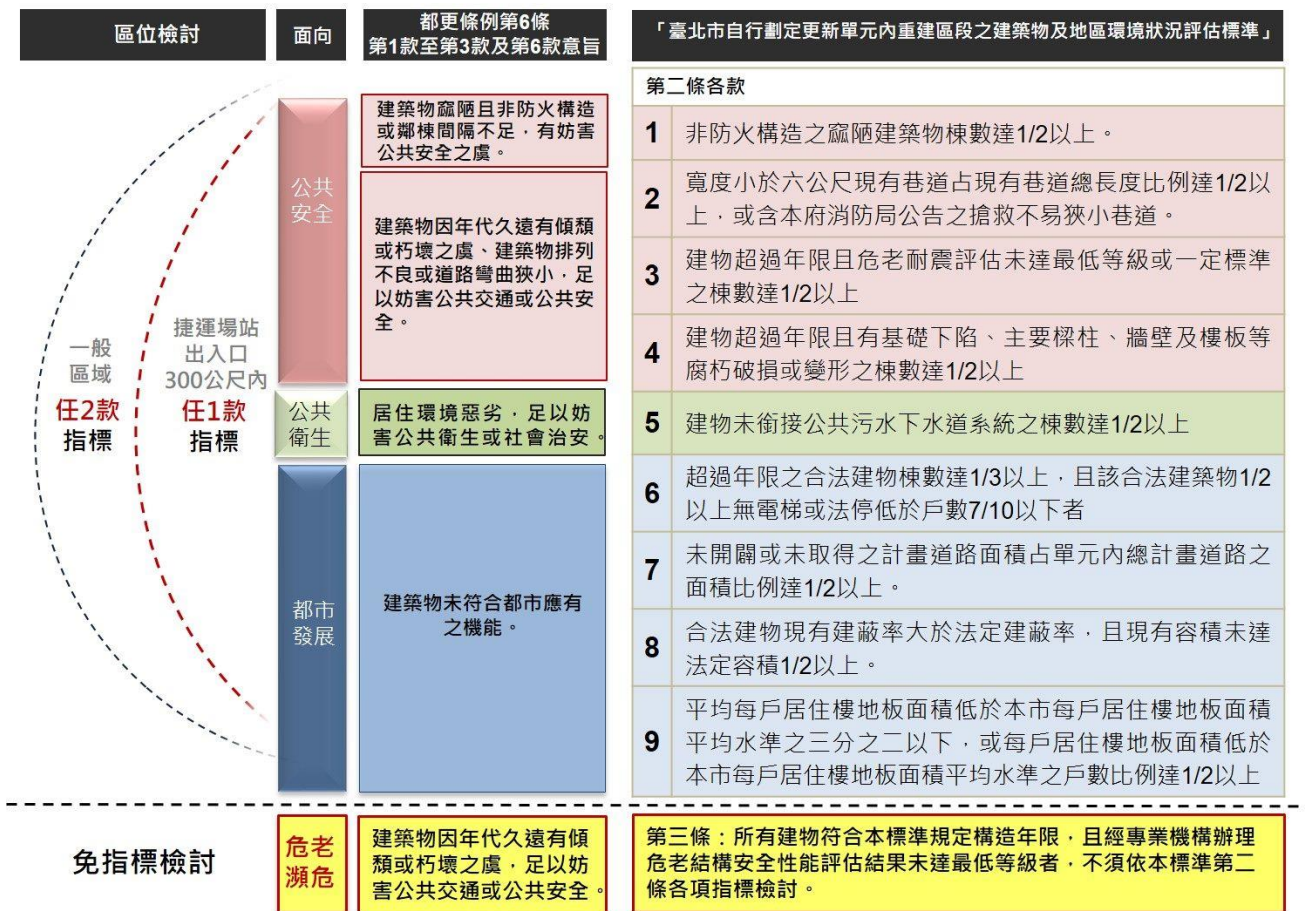
另一項較大幅度修正係為於 2019 年 12 月 19 日發布實施之「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」,本次修正指標簡化為 9 取 2,即將原先建築物及環境狀況評估方式,簡化指標為 9 項,只要符合都更條例第 23 條所稱環境窳陋、妨害公共交通、影響公共安全以及居住環境惡劣等情形之 2 款指標,即可申請自劃單元,並納入本府大眾運輸導向都市發展規劃(TOD)政策,只要位於以捷運車站出入口為中心半徑 300 公尺內之優先區位,僅需符合 1 款指標即可申請自劃單元;另外,為積極促進危險老舊建物更新,改善市民居住環境並增進公共安全,新訂自行劃定單元範圍內所有達到年限之合法建築物,倘皆經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理評估結果未達最低等級者,即可申請自劃單元,強化都更與危老之連結。

另外,為保障修法期間擬申請自劃案件的穩定性及擬申請人權益,「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」於今(2020)年 1 月 8 日施行,提醒後續擬申請人,倘擬以指標三申請者,辦理初步評估應以依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第 3 條規定,需委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。

本次臺北市配合更新條例及相關子法修訂相關法規,涉及實務執行者,業多已檢討完成,業界關心之法規,包括臺北市都市更新自治條例,業已排入市議會待審議中,開議後將積極溝通說明期能順利審議;另需配合自治條例修訂之法規均陸續研商中,現階段於都更實務上仍可執行,本市將積極辦理法制修訂作業。

有關容積獎勵之檢核審查制度,已配合修正完成「108 年度臺北市事業概要、都市更新事業及權利變換計畫書範本製作及注意事項」,均放置於更新處網站「首頁>便民服務>下載專區」,便於申請人使用。

而修正完成之「臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書表格式(1090108 起適用)」,亦業已放置於更新處網站「首頁>便捷服務>都市更新協檢服務專區」,另目前內政部公布可辦理都市危險及老舊建築物結構安全性能評估之共同供應契約機構計有 30 家,詳見「營建署網站首頁>最新消息>業務新訊」。



修正公告之臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準環境評估指標

本基金會協助營建署辦理三場都更作業手冊講習會

各界踴躍參與共同學習 期待都更更加順利

業務研展部 主任 麥怡安
規劃師 江玲穎
策略規劃部 副主任 許育誠
規劃師 廖偉軒

都市更新條例第 9 次修正已於去 (2019) 年 1 月 30 日修正發布，營建署亦於同年 7 月新訂及修訂完成相關子法。同時辦理修訂「都市更新作業手冊」以符合法令規定並作為實務執行參考範本；另為提供政府選定更新示範地區範圍後至公開評選作業所需辦理相關作業之參酌，以及協助各主辦機關以公平、公開程序辦理都市更新個案之作業，研擬「政府主導都市更新推動原則」及「政府主導都市更新公開評選作業原則」，並訂定「政府主導都市更新推動手冊」及「政府主導都市更新公開評選作業手冊」，其中更以「溫馨小提醒」方式，貼心地提醒主辦機關於辦理推動或公開評選作業過程需特別注意的事項。



民眾踴躍參與「政府主導都市更新講習會」

因應條例大幅度修法，各界共同研議完成修訂手冊

本基金會協助營建署訂定及修訂 90 年版、97 年版及 109 年版都市更新作業手冊，亦於 97 年協助研訂政府主導推動及招商作業手冊草案，手冊內容皆係為了讓法令與實務操作更加切合，針對手冊研議修訂過程皆由營建署邀集公(學)會代表以及相關主管機關等共同出席工作會議進行討論。經歷了一年多的努力，本基金會於今年再次協助營建署完成三本作業手冊的修訂，並透過三場手冊講習會的說明，讓關心都市更新的朋友更加了解本次更新條例修訂重點，以及三本作業手冊修訂方向及草案內容，也藉由與會者的提問確認手冊內容。

透過講習會說明 3 本作業手冊修訂重點

營建署於去年 12 月 20 日、25 日及 27 日舉辦「政府主導都市更新講習會」，說明更新條例及子法修訂重點、都市更新作業手冊修訂內容以及政府主導推動及招商作業手冊。吳欣修署長開幕致詞也提到目前更新條例係因應 20 年前立法透過權利變換推動都市更新的架構，但針對大面積都更的推動反而較少著墨，後續將持續透過更新計畫來進行整體規劃，才能達到整體發展的效果，這也需要跨部門的協助，包括都計、地政、建築...等部門共同合作，期待各界能與政府一同努力。

三場次講習會共有超過 600 名都市更新從業人員、主管機關承辦人員及民眾熱烈參與，講習內容係由本基金會麥怡安主任說明「都市更新條例修法重點暨都市更新作業手冊修訂重點」，本次都市更新作業手冊配合更新條例大幅修正並納入近年實務操作經驗，增刪許多內容；與會者針對財務報告經會計師簽證之內容、撤銷同意書要件及時間點、民間提議劃定更新地區要件、更新會推動困難...等議題提出討論。而下午課程分別由本基金會蔡汝玫主任規劃師說明「政府主導都市更新推動原則暨推動手冊之重點說明」及許育誠副主任說明「政府主導都市更新招商作業原則暨招商作業手冊之重點說明」，配合政府主導更新案例說明手冊應注意的重點內容，與會者也提出五項增訂之政府主導都市更新子法執行細節、公開評選申請人常見資格條件、推動中的政府主導都更案件得否適用舊法...等相當實務面的議題，皆有助於再釐清手冊相關內容。

營建署已於 3 月 26 日公布三本手冊

營建署已於 2020 年 3 月 26 日公布三本作業手冊及政府主導都市更新兩項原則，又為提倡少紙化，請有興趣者可逕至「內政部營建署都市更新入口網 (<https://twur.cpami.gov.tw/>)」下載專區下載。UR

信義光復更新事業核定實施

本基金會協助華璞建設推動產權複雜建物重建

投資事業部主任 蘇士豪
副主任 徐培奕
資深規劃師 陳維廷

信義光復都市更新事業計畫案是由華固建設及璞真建設二家國內知名建設公司合組華璞建設擔任實施者推動的都市更新案。本案位於信義路四段、光復南路口西南側街廓，捷運信義安和站與世貿 101 站，交通便捷，基地南臨文昌街，向西延伸是著名的文昌家具街及通化街夜市，生活機能完整，是臺北市商業、住宅高度複合使用的地區。本案在 2014 年 11 月公告劃定更新單元，次(2015)年 5 月申請事業計畫報核，歷經 4 年審議，在去(2019)年年底事業計畫核定公告實施。

地下室違建攤位成為治安死角

本案基地面積 4,797 m²，範圍內共有 7 棟老舊公寓，總戶數為 133 戶，屋齡均已超過 35 年，所有權人數多達 182 人，產權複雜，是本案在整合推動過程中的一大挑戰。但更為棘手的是鄰信義路四段的建物地下室早期增建 150 戶的商場攤位，原本欲作為市場使用，但因經營問題而停止營運，閒置多年後，多戶商場攤位產權易手數次，以致攤位所有人產權舉證困難，也因地下室攤位長期間置，逐漸成為堆放廢棄物、雜物的地方，甚至部分攤位被弱勢街友、毒販占用，社區發生幾次治安事件，環境衛生、公共安全、社區治安亮起紅燈，與鄰近的信義區百貨商圈、101 世貿大樓形成強烈對比，電視媒體也曾對此進行幾次專題報導，但地下攤位衍生社會問題仍無法根絕，社區住戶認為唯有透過重建一途始能根本解決這些問題。

因此，陸續有建設公司協助社區進行開發整合，後由華固建設、璞真建設擔任共同出資人所成立華璞建設作為本案推動都市更新重建的實施者，使讓社區重建向前邁進一大步。

地下室攤位設施改善 解決公共安全問題

華璞建設自整合初始，即著手解決地下室現況問題，針對地下室違建占用、廢棄物堆放等，投入大量資金改善設備環境，透過專人協助管理，協助占用人搬遷安置，也考量部分攤位尚有權利人居住，地下室增設汙水處理設備、電器室、燈光照明設備等，改善暫居於此的權利人的生活環境，也因增加基礎設施、專人管理後，暫時緩解社區公共安全、環境衛生的問題。



更新後建築模擬圖



更新前建物現況

低建蔽率設計 規劃 360 坪綠地空間

基地屬於第三種商業區(特)(原屬第二種商業區)及第三種商業區(特)(原屬第三種住宅區)，在本基金會及簡俊卿建築師事務所規劃團隊協助下，本案在 2014 年 11 月核准公告劃定為更新單元，次(2015)年 5 月申請事業計畫報核，採權利變換計畫方式實施。

鑑於本案更新前建築物棟距較小，西側舊溝渠(農田水利會非事業用土地)水路穿越，因屬明渠(未地下化或加蓋)，長期難聞的氣味、蚊蟲孳生造成社區公共環境衛生的問題，因此，本案更新後採低建蔽率規劃，超過 55% 面積留作開放空間，特別在信義路四段、光復南路乙側



規劃 360 坪的廣場式、帶狀式開放空間與人行步道，並規劃種植大量的大型喬木，營造開闊的尺度空間感，另也設置座椅等服務設施，於都會中營造舒適且富綠意的開放空間，以供社區居民、往來行人休憩使用。

而舊溝渠部分，將改道於地下一層並以暗渠方式規劃，透過設計加大排水量，以解決環境衛生問題，另外，於前述開放空間的西北側，也配合規劃森泉廣場，以南北向的水池規劃設計象徵舊有溝渠水道之意象。

提供舒適步行環境 建構無障礙生活環境

另外，基地西側信義路四段 400 巷、南側文昌街更新前均無人行空間，透過整體規劃後，將規劃留設 6 至 8 公尺人行步道，基地四周均有退縮人行步道，與現有人行道及鄰房騎樓銜接，與既有人行道順平，加上植栽綠化，建構出全街廓的舒適步行環境。自建築物外部到住宅內部，地坪亦均平順銜接，內部設置行動不便電梯，每一樓層自梯廳至住戶入口，都是順平通道；地下室也設有無障礙機車、汽車，供需要者使用，為社區營造一個完整之無障礙生活環境。

鋼骨造黃金級綠建築 住商動線區隔

本案規劃興建 2 棟地上 31 層、地下 5 層之住宅、零售、辦公複合使用的建築，採鋼骨結構，以黃金級綠建築設計，同時設計耐震力達六級以上，提升未來商業使用與生活居住之舒適性與安全性。建築外觀上更注重周圍環境協調，建築造型設計配合周圍已完工之住商大樓的建築語彙及色彩。

考量更新前現況地面層商業使用及文昌家具街發展紋理，更新後規劃之 2 棟建築物之 1、2 樓均規劃一般零

售業使用，3 至 12 層規劃一般事務所使用，延續都市商業紋理，住宅與商店、商辦規劃獨立出入口，住宅入口位於信義路，商辦入口位於光復南路，住商動線分離也讓未來使用及管理上更加便利，並讓住戶保有居住的安全與隱私。

鄰近捷運下行隧道 增加捷運保護措施

此外，由於基地近捷運淡水信義線下行線隧道，考量於施工過程保護捷運隧道，避免施工過程對捷運隧道產生變形等影響，於事業計畫審議過程中，經臺北市政府捷運工程局建議先洽第三方公正單位審查；因此，本案也再向臺北市土木技師公會申請捷運影響評估預審。

更新事業推動	
2014.11.21	更新單元劃定公告
2015.03.16	自辦事業計畫公聽會
2015.05.18	事業計畫申請報核
2015.08.13~ 2015.09.11	公開展覽
2015.09.03	公辦公聽會
2015.11.13	幹事會審查會議
2016.05.26	幹事會複審會議
2016.11.18	召開聽證會
2017.05.15	第 280 次審議會
2017.08.08	專案小組會議
2017.11.27	第 304 次審議會
2018.02.07~ 2018.03.08	第二次公開展覽
2018.03.01	第二次公辦公聽會
2018.12.03	第 354 次審議會
2019.05.24	第 376 次審議會
2019.12.17	事業計畫核定

大安區「華票大樓」更新事業核定

本基金會協助百世多麗開發規劃推動危險建物重建

投資事業部主任 蘇士豪
副主任 徐培奕
資深規劃師 陳維廷

華票大樓案即一般大眾所知的「中華票券大樓」，位於信義路四段與敦化南路二段交叉口西南側，現況為1棟14層RC造建築，2012年3月經臺灣省土木技師公會鑑定為立即性危險之建築，建議應儘早拆除重建，因此，透過都市更新進行重建，在2016年10月申請事業計畫報核後，在去(2019)年12月17日核定公告實施。

公會鑑定 有立即拆除重建之急迫性

華票大樓在1978年完工，歷經30年的使用，因樓板凹陷，在2011年12月由臺灣省土木技師公會鑑定，經公會2012年3月鑑定結果，華票大樓屬有立即性危險之建築，有拆除重建的必要性。因此，華票大樓現即停止使用，並於外牆做部分防護網，以維護周邊區域行人

安全，自行劃定更新單元也在2012年11月核准公告。

結合金融、商辦、旅館 強化敦南特專區商業機能


華票大樓都更案基地面積1,089 m²，屬於敦化南北路特定專用區(A區)，實施者百世多麗投資開發公司於2016年10月在本基金會與陳克聚建築師事務所規劃團隊協助下申請事業計畫報核，採協議合建方式辦理。

考量本案位於敦化南路金融商圈，為強化商業使用紋理，更新後規劃一棟地上18層、地下6層的鋼骨造建築，並依循敦南特定專用區都市計畫精神，全棟規劃商業使用，地面層規劃作金融保險業，中低層規劃作一般旅館業，高樓層部分則規劃一般事務所，冀以延續敦化南路金融辦公街區之商業機能。

(文承 13 版)

並將原地下6層規劃，改為地下5層之設計，降低開挖深度，另透過外審臺北市建築師公會委員建議，將於地改工程中增加捷運保護措施，確保後續施工過程捷運隧道之安全。

結語

本案在整體規劃上充分考量都市開放空間的塑造、公共衛生與安全改善、都市生態與景觀環境的營造，自申請事業計畫報核後，歷經4年的審議時程，在2019年12月17日經臺北市政府核定實施，預計於2020年第3季申請都市更新權利變換計畫報核，希望透過本案更新重建，解決地下室違建攤商所衍生之社會議題，希望權利變換計畫能儘速審議通過，讓住戶及早迎接嶄新的優質家園。 

計畫內容摘要	
案名	臺北市大安區通化段一小段113地號等19筆土地都市更新事業計畫
基地位置	信義路四段、光復南路、文昌街、信義路四段400巷所圍街廓內
實施者	華璞建設股份有限公司
基地面積	4,797 m ²

使用分區	第三種商業區(特)(原屬第二種商業區)、第三種商業區(特)(原屬第三種住宅區)
更新前	產權：私有4,797 m ² 、公有0 m ² 所有權人：182人，私有173人；有屋無地者9人 戶數：133戶 停車位：0輛 建物面積：10,104.62 m ²
更新後	用途：集合住宅、一般零售業、一般事務所 實設建蔽率：44.45% 實設容積率：663.76% 更新獎勵容積：6,674.96 m ² (29.44%) 其他容積獎勵(綜合設計放寬獎勵)：2,493.91 m ² (11.00%) 允建容積：31,840.77 m ² (663.76%) 總樓地板面積：58,548.85 m ² 構造樓層：SC，地上31層/地下5層 停車位數：汽車：348輛(不含4輛裝卸車位)，機車：371輛，自行車停車位：87部 總戶數：352戶
實施方式	權利變換
都更規劃	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	巨乘不動產估價師聯合事務所

鋼骨造黃金級綠建築 留設口袋公園與挑高型頂蓋戶外空間

除本案未來更新後全棟作商業使用外，建築規劃採黃金級綠建築設計，透過垂直線條的語彙，塑造高挑建物線條，建築量體自 14 層退縮，減緩建物對環境之壓迫，並於正立面採取較活潑處理，形塑現地新的建築語彙。

基地配置上，為銜接東側敦化南路與西側四維路之步行空間，特別在南側留設穿越的口袋公園，以串連東西向步行動線，西南側設置頂蓋型開放空間，增加四維路 8M 道路寬敞的視覺感，並規劃種植雙排高大樹形優美的喬木，創造出舒適的步行空間，使行人在步行中增加與自然的互動。

結語

華粟大樓因屬立即性危險之建築，需立即拆除重建，閒置十餘年，透過都市更新配合 168 都更專案審查，事業計畫在去 (2019) 年年底核定。本案更新重建後除可改善危險建築對周邊地區的公共安全隱憂外，也透過整體規劃，在街區創造可供公眾使用的開放與步行空間，也強化本案及鄰四維路乙側社區防災機能，期待未來本案完工後，為敦南金融商辦區挹注全新的商業活力。



更新後建物模擬圖

計畫內容摘要	
案名	臺北市大安區大安段一小段 19 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫
基地位置	信義路四段、四維路、敦化南路二段、四維路 101 巷所圍街廓內
實施者	百世多麗投資開發股份有限公司
基地面積	1,089 m ²
使用分區	敦化南北路特定專用區(A區)(原屬第三之二種住宅區、原屬第三種住宅區)
更新前	產權：私有 1,089 m ² 所有權人：私有 1 人 戶數：16 戶 建物面積：8,911.92 m ²
更新後	用途：金融保險業、一般旅館業、一般事務所 實設建蔽率：63.48% 實設容積率：718.50% 更新獎勵容積：3,499.29 m ² (88.55%) 其他容積獎勵(容積移轉)：373.42 m ² (9.45%) 允建容積：7,824.46 m ² (718.50%) 總樓地板面積：14,746.83 m ² 構造樓層：SC·地上 18 層/地下 6 層 停車位數：汽車：95 輛(不含 2 輛裝卸車位)·機車：65 輛 總戶數：18 戶
實施方式	協議合建
都更規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	陳克聚建築師事務所
不動產估價	揚捷不動產估價師事務所



更新前建物現況 (圖片來源：MyGoNews)

更新事業推動	
2012.11.21	更新單元劃定公告
2016.10.19	事業計畫申請重新公展
2017.04.27~ 2017.05.11	公開展覽
2017.05.10	公辦公聽會
2017.07.20	168 專案審查會議
2018.06.29	168 專案複審會議
2019.01.07	都市設計審議核定
2019.02.21	召開聽證會
2019.04.08	第 370 次審議會
2019.06.14	第 378 次審議會
2019.12.17	事業計畫核定

大同歸綏街更新事業案核定

本基金會協助聖得福建設推動歷史街區風貌保存

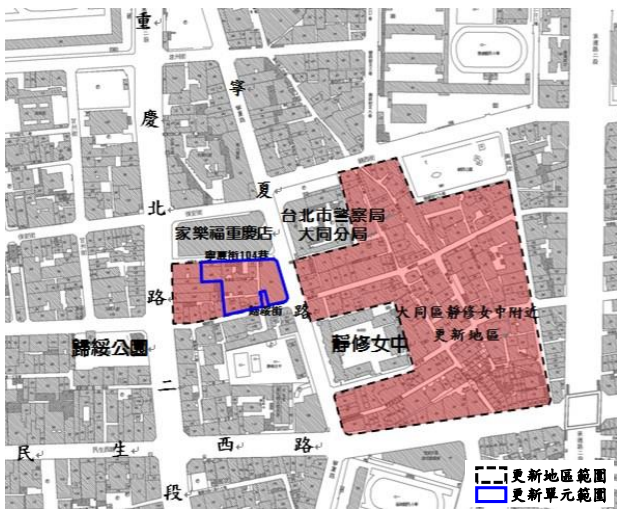
社區更新部主任 張志湧
副主任 鄧梅姬
資深規劃師 羅雅璐

大稻埕，就地理位置大致為民權西路以南、忠孝西路以北、淡水河以東、重慶北路以西所圍範圍，往北是大龍峒；往南經北城門進入城中區，出南門後到艋舺。是早期臺北文化、商業聚集之地，曾帶領臺北創造財富，留下許多古蹟建築及歷史文化，日治時期茶葉貿易、南北貨、布業因縱貫鐵路完成蓬勃發展，大稻埕成為臺灣當時繁榮的區域，對近代臺北發展史上其歷史地位，本案即位於大稻埕範圍內。

臺北市政府在 2000 年 6 月將靜修女中一帶公告劃定為「大同區靜修女中附近更新地區」，本案基地即位於此更新地區內，範圍內還包含 2006 年 12 月經臺北市政府文化局指定為市定古蹟-文萌樓，是目前唯一被保存為古蹟的合法性產業空間。因此，本案如何兼具居住環境的改善及延續此區原有的歷史氛圍極具挑戰，如何處理市定古蹟文萌樓、更新後的新建築如何與文萌樓古蹟及風貌融合，成為本案審議至為關鍵的課題之一。

歸綏街側立面原址保留 配合文萌樓周邊風貌整體規劃

基地毗鄰的歸綏街及寧夏路乙側建築物，現存結構體應為大正十三、十四年間建成之兩層樓建築，立面外觀與毗鄰文萌樓相同，皆貼上「防空磚」，建物背側廚房與衛浴空間構造則與建物前側不相連續，側向立面由不同色澤、尺寸的磚塊組砌，可看出數個時期空間營造動的痕迹，顯示在經濟資源有限下鄰里自力營造空間之



基地位置圖

庶民生活印記。

本案在 2011 年 1 月事業概要核准後，在 2012 年 12 月申請事業計畫報核，於事業計畫 2014 年第一次公開展覽時，更新單元範圍包含文萌樓，文萌樓座落土地之所有權人為臺灣銀行，建物所有權人為私人所有，過程中本基金會建議實施者透過都市更新程序協助捐贈文萌樓予市府，歸綏街側立面以建新如舊方式，形塑原有歷史街區意象，惟當時房屋所有權人表示不願意參與都市更新，文萌樓使用者臺北市日日春關懷互助協會陳情希望將文萌樓劃出更新單元範圍，避免投資客炒作古蹟，各方堅持無法取得共識。因此於 2014 年 8 月提到都市更新審議會討論方案，並請實施者持續協調，同年 9 月再次召開審議會，會議決議排除文萌樓於都更範圍外。



更新後建物模擬圖

調整範圍後在 2015 年年底重新辦理公開展覽，之後進行都市設計審議，加上本案毗鄰古蹟需另進行文化資產審議。審議過程中都市設計審議及文化資產審議各有其主張，致議題無法聚焦，歷經多次會議協商及努力，終於在 2017 年通過都市設計審議及文化資產審議審查，並將歸綏街側立面原址保留並捐贈於文化局，回到都市更新程序，在 2018 年 7 月辦理第三次公開展覽，終至去(2019)年經過 2 次都市更新審議會後終於審議通過，今(2020)年 2 月核定。

整體規劃 延續歷史記憶及情感

本案透過整體規劃，東南歸綏街側立面原址保留，捐贈予文化局，並留設以文萌樓古蹟風貌為主的沿街騎樓，形塑歷史街區意象，重現基地內古蹟風貌，以新古典造型語彙垂直線條，結合既有傳統建築街廓之中，擴展視覺景觀，寧夏路側騎樓則建新如舊，以保留原有意象。

而寧夏路與歸綏街乙側是本案與周邊環境主要接觸面，規劃配置一般零售業，期望引入商業活動，為大同區老舊街區注入活力，再現寧夏路過往繁華光景。

除了文萌樓議題外，基地內存有 3 棵樹木，雖皆未符合「臺北市樹木保護自治條例」老樹的認定標準，但其中 1 棵位於文萌樓後院的榕樹，部分居民表示此榕樹是當年公娼們的生活空間之一，這棵榕樹等於見證這段歷史，應予以保留。為延續此歷史記憶，未來將採基地內移植方式保留，興建期間暫移至未開挖區域，興建完成後，再移回原相對位置，以不影響住戶動線的地方。

更新事業推動	
2000.06.26	更新地區公告
2010.08.06	事業概要報核
2011.01.12	事業概要核准
2012.12.28	申請事業計畫報核
2014.04.03~ 2014.05.02	第一次公開展覽
2014.08.19	第 170 次審議會
2014.09.29	第 177 次審議會 (擴大西側 7 筆土地及排除文萌樓)
2015.12.29~ 2015.01.14	第二次公開展覽
2016.04.19	都更幹事審查會議
2016.04.19	都設幹事審查會議
2016.07.28	第 448 次都審委員會
2016.09.22	召開專案小組
2016.11.11	召開研商會議
2017.01.08	各局處協調會
2017.06.22	第 474 次都審委員會
2017.08.16	第 96 次文資會
2017.08.31	第 478 次都審委員會
2017.09.14	第 479 次都審委員會修正後通過
2018.07.06~ 2018.08.04	第三次公開展覽
2018.10.24	都更幹事審查會議
2019.02.15	召開聽證會
2019.05.06	第 373 次都更審議會
2019.05.06	第 386 次都更審議會審議通過
2020.02.20	事業計畫核定



一層平面配置圖



歸綏街側街屋現況更新前現況及更新後立面原址保留示意圖


全區無設置圍牆 提供基地內空間人行通行

更新後將興建地上一幢 3 棟分別為地上 12、14、26 層及地下 5 層之黃金級綠建築住宅大樓，除沿街留設騎樓及人行步道外，考量古蹟的易達性及周邊歷史氛圍，本案未設置圍牆，並將於文萌樓建物周邊規劃一條歷史解說廊道，並提供南、北向可供人行通行之通路，以增加古蹟易達性，創造對外、對內皆友善、調和之居住空間。

量身訂做公有管理機關分回需求

本案基地面積約 3,704 平方公尺，其中公有土地面積約 1,495 平方公尺，屬於臺北市政府警察局管有，因此在審議過程中即積極與臺北市政府警察局等溝通，了解其未來使用需求及規劃。考量公有財產管理上之便利，臨寧夏路乙側建物，除了一、二樓做為店面使用、由私地主分回外，三樓以上由臺北市政府分回，並依實際使用需求規劃；其中 3 樓為警察訓練使用之體技館，4 樓以上未來將作為供警察使用之宿舍，盡可能在不影響原有地主權益上，滿足公有機關規劃上的需求，希望為公私合作更新之成功案例。

結語

一個地方，是在時間淬鍊及人文活動下產生的獨特空間，時間與活動的催化下，將形塑成地方重要的城市記憶，這些記憶，使得空間擁有它的自明性，是城市發展中重要的歷史記憶。都更改建後，雖然改變了這原本的面貌，但希望透過保留一棵樹、一棟建物、一個廣場，一點一滴延續記憶，增添地區風采，讓都市更新不只是舊房子改建，而是歷史記憶的重塑。本案事業計畫核定後，後續仍有權利變換計畫繼續執行，期能儘速完成更新重建，以符合各方的期待，創造公私部門雙贏。 

計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市大同區雙連段三小段 689 地號(原 726 地號)等 40 筆(原 35 筆)土地都市更新事業計畫案
基地位置	寧夏路以西，寧夏路 104 巷以南，重慶北路二段以東，歸綏街以北所圍街廓東側
實施者	聖得福建設開發股份有限公司
基地面積	面積共計 3,703.76 m ²
使用分區	商三 (建蔽率 65%、容積率 560%)
更新前	產權：私有土地 2,208.42 m ² 、公有土地 1,495.34 m ² 所有權人：私有 48 人、公有土地 2 人 戶數：29 戶合建建物及 6 戶其他土地改良物 建物面積：2,968.97 m ²
更新後	用途：一般零售業、集合住宅 實設建蔽率：62.85% 實設容積率：760.50% 更新獎勵容積：7,428.39 m ² (35.82%) 允建容積：31,110.83 m ² 總樓地板面積：49,939.10 m ² 構造樓層：SRC，地上 14、26、12 層/ 地下 5 層 停車位數：汽車 323 輛，機車 323 輛 總戶數：390 戶
實施方式	權利變換
更新費用	4,339,650,098 元
總銷金額	11,502,006,530 元
都更新劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	林尚毅建築師事務所
不動產估價	宏大不動產估價師聯合事務所

本基金會協助筑丰興業北寧路事業計畫案送件

臺北小巨蛋周邊華廈與舊違章更新展現城市活力

更新事業部主任 董政彰
主任規劃師 張莉旻

臺北小巨蛋體育場不僅是臺北市重要的室內場館設施，也是國內外藝文團體辦理展演的熱門場地，小巨蛋周邊地區還有社會教育館、城市舞台藝文特區，公共設施充足，生活機能豐富。本案位於北寧路及北寧路56巷交叉口，西側隔北寧路側建物及北寧路與小巨蛋體育館相鄰，東側為美仁二號公園，街廓內東北側違章建物遍布、低度作停車場使用，舊違章建物隨意以鐵皮或木片搭建補強，外部環境雜草叢生且多處積水，容易孳生病媒蚊，迫切希望可改善此環境問題。

都市更新劃定階段加入南側七樓華夏基地

本案在申請自行劃定更新單元時，以街廓東北側的舊違章建物及停車場範圍為更新單元範圍，基地內無合法建築物，實施者筑丰興業與所有之土地所有權人已達成100%同意，擬採都市更新協議合建方式進行重建，希望透過都市更新來處理舊違章建築物的問題。

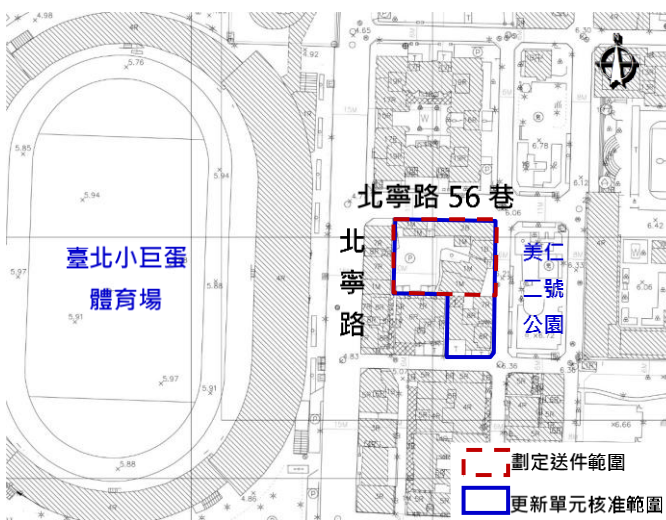
在自劃審查過程中，依規定召開鄰地協調會，東南側屆30年七樓華廈表示有參與都更的意願，經提送都更審議會後，決議同意納入本案更新單元範圍內，基地擴大為1,801 m²，屬於第三種住宅區及住三之一，除4戶舊違章建築戶外，私有所有權人有33人，無公有土地。

確認擴大更新單元範圍後，實施者開發團隊積極溝通協調，讓本案去(2019)年11月15日自行劃定更新單元核准後，在短時間內即成功整合事業計畫達100%同意比率，在12月23日即申請事業計畫報核，採協議合建方式進行更新重建，實非容易。

注重人與空間關係的建築規劃

本案更新後擬興建2棟，地上21層及14層、地下5層之SRC建築物，兩棟建築物在立面上相互呼應，運用高低錯落之樓層、陽台造型，在視覺上表現流動的變化性，並配合基地周遭環境，建築立面上採綠化設計形成垂直綠島，同時為都市豐富自然色彩，留設之建築空間、道路、人行道均將充分綠化，透過街道傢俱加以點綴，提供行人遮蔭，增進周邊居民使用安全性及便利性。

本案研提事業計畫草案階段，適逢更新條例修法公布、相關子法及授權地方政府訂定子法陸續研訂階段，草案內容須配合動態調整。在去(2019)年11月自行劃定更新單元核准後，本基金會旋即協助事業計畫送件程序，適用新修正之都市更新建築容積獎勵辦法，申請綠建築、無障礙環境設計、耐震標章等獎勵項目。由於實施者積極協調整合及建築師與本基金會規劃團隊協助下，本案以100%同意、自劃單元核准後很快即申請事業計畫報核，並在今(2020)年3月12日完成公開展覽程序，期盼後續審議程序順利，及早完成更新事業。



基地位置圖



更新後建物模擬圖

本基金會協助國美建設取得兒福 B1-1 公辦都更案最優出資人

揭開臺北東區區域再生序幕

策略規劃部副主任 許育誠
主任規劃師 蔡汝玫
助理規劃師 張永承

「兒福」兒童福利中心 B1-1 基地公辦都更案」於 108 年 7 月臺北市府同意國家住宅及都市更新中心擔任實施者後，於今(2020)年 1 月 15 日進行「兒童福利中心 B1-1 基地公辦都更案」最優出資人評選作業，來自國內 2 家具指標性建設公司競爭信義區精華住宅地段，經過激烈較勁，最後由本基金會協助從未參與過公辦都更的國美建設獲選為最優出資人，已於 109 年 3 月 20 日與國家住都中心完成簽約程序。

全齡通用綠能智慧宅 創造住戶回家的歸屬感

本公辦案位於臺北市信義區，基地西臨松信路，東側為忠孝東路五段 295 巷，南側為虎林街 120 巷及富台公園，巷弄內靜謐清幽；鄰近忠孝東路五段，交通便捷且沿街商業行為活絡，實屬臺北市優質便利住宅區域。

基地面積為 2,429 m²，屬於第三種住宅區，所在的富台里原為軍眷區，提供 1952 年撤離大陸的軍眷安身立命之所；後又陸續有道路拓寬拆遷戶、警務宿舍住戶遷入，使本區擁有獨特的多元人文組成。

因此，本公辦案以「回家，真好」為規劃主軸，將家的多元想像融合「鑽石級綠建築」、「黃金級智慧好宅」及「耐震住宅」，打造本公辦案成為「生態、節能、減廢、健康的建築物」之示範建築，降低建物日後之營運費用，全面提升居家生活便利性；採用通用認證顧問有限公司-通用設計 A 級為目標，致力打造「全棟通用設計」之全齡友善環境，提供安全且無礙的舒適住居；基地連結延伸區域綠廊，再造整體都市風貌，同時認養富台公園與周邊人行道，分擔市府管理維護責任。本公辦案以都市更新採權利變換方式實施，未來 1-3 樓將作為幼兒園空間，供當地營運 50 年的兒福中心幼兒園遷移使用；而國家住都中心取得住宅以一、兩房住宅為主，也將提供青年住居或作周邊推動都更之中繼住宅，協助鄰近老舊社區推動都更。本基金會將協助國美建設與國家住都中心共同創造國家級公辦都更典範！

打造幼齡探索教育環境 兒福幼兒園營運不中斷

設立於此區的兒童福利中心，是原 1969 年負責大



更新後建物模擬圖



基地位置圖

本基金會協助泰誠營造取得高雄車站 站東舊宿舍公辦都更案最優投資人

軌道經濟 城市再生與縫合

更新事業部主任 董政彰
主任規劃師 張莉旻

「高雄火車站站東舊宿舍公辦都更案」位於高雄市中心精華地帶，鄰近臺鐵高雄車站、民族車站，未來再搭配北側綠園道景觀工程完工，極具機能轉型及城市縫合再生的契機。2019年12月9日舉辦綜合評審，最終評選結果由本基金會協助的日勝生集團-泰誠發展營造股份有限公司得標，成為本案最優申請人，並在今(2020)年2月6日舉辦簽約典禮，本基金會刻正協助事業計畫及權利變換計畫擬訂作業。

地主臺鐵局主導更新 公開評選實施者

「高雄車站站東舊宿舍公辦都更案」位於高雄火車站東側約500公尺之臺鐵站東舊宿舍區，北側緊鄰地下化綠道及71期重劃區，面積約2.77公頃，土地權屬全屬為公有土地，為交通部鐵路管理局及高雄市政府工務



簽約典禮貴賓大合照

局所管有，屬第二種特定商業區，建蔽率50%、容積率300%，本案將全區採「權利變換」方式實施，全區為一個重建區段。

(文承 20 版)

陸流亡人士救濟的中國大陸災胞救濟總會，轉型創辦為兒童福利中心，扮演重要教育角色，透過都市更新權利變換制度，未來的兒福中心可持有新大樓的1至3樓，採先建後遷方式，兒福中心將在新的校舍空間完成後一次遷移到位，在更新過程中營運不會中斷，將持續提供幼兒教育服務。

配合設計方面，幼兒園空間將以活潑流線型為基底，讓幼兒的學習場域更為有趣；多元的空間群體導入不同的活動主體，並發展出森林樹屋的遊樂主題，打破常規的圍牆限制，將五感體驗動線延伸至南側的富台公園；同時規劃智慧風車，透過體驗教育方式，實踐環境認知，並激發兒童的發展潛能。

鄰里共榮發展 敦親睦鄰貼心照顧

此外，本公辦案也將贊助鄰里辦理交誼活動，讓住戶能夠有機會透過不同主題產生互動交流，達到共好共融效益。在建構健康住宅之精神下，預計透過財團法人國美社會福利基金會分年計畫，資助鄰近之兒童福利中

心育幼家庭，運用在全體院生生活教養費、獎助學金及學雜費等項目，將企業對於社會的關懷轉化為實質回饋。

本公辦案預計於109年3月與國家住都中心完成簽約，廣續將委託本基金會進行事業計畫及權利變換計畫作業程序，針對幼兒園設計細節及違章建築戶安置等議題研擬計畫書內容，預計於今(2020)年年底申請事業計畫及權利變換計畫報核。



幼兒園空間規劃示意圖

高雄市政府於 2012 年 7 月 20 日公告實施「高雄市三民區臺鐵站東宿舍更新地區劃定案」，經高雄市政府於 2014 年 12 月 16 日函文依更新條例第 9 條暨更新條例施行細則第 5 條之 1 規定，同意交通部臺灣鐵路管理局辦理經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者。

本公辦案於 2017 年第一次公告招商，係擬以設定地上權方式實施，但未獲得投資人青睞；2019 年 1 月 9 日第二次公告招商，改採權變方式實施，惟恰逢 2019 年 1 月 30 日更新條例修正通過，使招商程序及部分內容應配合調整，故在 2019 年 9 月 5 日再行公告第三次招商公開徵求投資人，9 月中召開說明會，11 月初截標。有數家廠商投標，12 月 9 日進行最優申請人評選作業，12 月 12 日公告由泰誠發展營造股份有限公司得標。

城市軌道再生 空間機能縫合

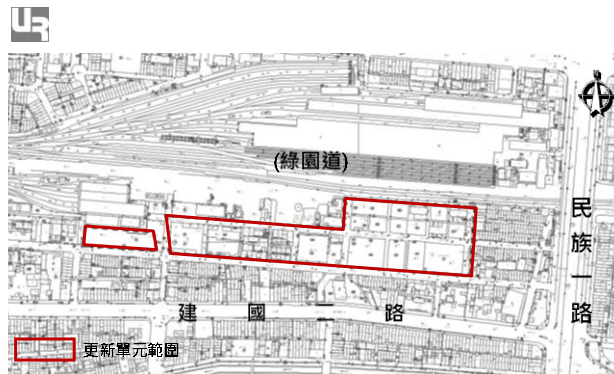
高雄市區因縱貫鐵路穿越而切割為南北兩區，來往皆須透過高架橋，妨礙都市發展且交通上多有不便。鐵路地下化後，地面所騰空之廊帶，市府透過都市計畫變更劃設為綠園道，為市民留下了難得的休憩空間，亦是都市縫合、更新的好機會，城市之建設及發展不再被鐵軌阻隔。

本基地優勢即為其北側臨接約 50 公尺寬之綠園道，未來將擁有良好的開放空間及景觀。本案透過都市更新之方式活化再利用順利啟動，相信能為高雄舊城區帶來新的動力，並帶動周邊 71 期重劃區之發展。

打造軌道經濟及複合式全齡宅

「高雄車站東舊宿舍公辦都更案」將循日勝生「京站」成功的軌道經濟模式，打造「高雄新京站」，建立複

合式全齡社區與健康之家，基地將預計規劃 14 棟左右，以住宅為主，沿街式店面約 35~60 坪、商場約 7~8000 坪，是商場及住宅結合之複合式多功能社區。此外，配合周邊居民需求，擬捐贈里民活動中心供當地居民使用；並協助開闢周邊計畫道路，及預留 CITYBIKE 站位，希望藉由本案開發，促進高雄產業多元與南北軸線翻轉再生。



基地位置圖



本基金會丁執行長出席本案簽約典禮



更新後建物模擬圖

2019 年終本基金會日本關西考察與拜會 行程收穫滿滿

名古屋市、神戶市及明石市再開發案例

業務研展部主任 麥怡安
規劃師 江玲穎

2008年日本名古屋市和神戶市一同明列聯合國教科文組織認可的「創意都市」，因此，去(2019)年 12 月 2 日至 6 日本基金會特別前往這兩個城市考察。此次參訪行程由何芳子顧問率團，透過與 UR 都市機構中部支社(簡稱 UR 機構)、UR LINKAGE 中部支社(簡稱 URLK)以及大和房屋的交流與介紹，我們瞭解到名古屋這個夾在東京與大阪兩大國際都會中的老城市，其對於都市再整備、再開發的努力。另透過與神戶市役所都市局的說明與導覽，也可深刻體會阪神大地震後都市重建的艱辛以及其在近年逐漸卸下災後重建任務後，對於提升神戶市都市競爭力的新企圖。

而明石車站南側的都市更新案，也告訴我們明石這個僅有 30 萬人口的城市，其在面對明石大橋通車後的經濟衰落，也積極地與民間開發商一同參與投資由權利人發起的更新案，並在住商服務之外，注入圖書館、市民廣場、婦幼服務等服務空間。

名古屋市考察及拜會行程

在名古屋的行程相當緊湊，考察「名古屋車站西南側整體重劃開發地區(Sasashima Live 24)」、「名古屋車



URLK 坂倉部長解說名古屋車站西南側整體重劃開發構想

站東側優良整備事業」及「納屋橋西、東地區第一種市街地再開發事業案」等個案。抵達後的下午即安排拜訪 URLK，由都市再生部坂倉部長介紹「名古屋 Sasashima Live 24」地區重劃歷程，此地區耗費 20 多年進行都市計畫研擬、土地重劃、道路興闢、開發興建等，而後愛知大學於此設立分校，希冀能帶動地區朝向以國際交流及商業活動為主要發展。隨後拜訪大和房屋工業株式會社，



感謝 URCA 大塚先生(前左四)、URLK 坂倉部長(前左六)、竹內課長(後右二)接待與解說

集合住宅事業推進部陳主任現地參訪 Royal Parks ER Sasashima 一般租賃住宅、共享住宅(Share room)之內部設計及公共設施空間。

第二天拜會 UR 機構，由小野課長介紹由其機構主導實施的「AQUA TOWN 納屋橋西地區第一種市街地再開發事業」並現地參觀，後由 URLK 開發企劃課竹內課長介紹由更新會推動「TERRASSE 納屋橋東地區第一種市街地再開發事業」，大家對於該案權利變換位次調整方式感到相當興趣，也提出許多實務操作的問題及經驗互相交流。

針對名古屋車站東側的優良整備事業多數為商辦大樓，為了便利民眾通行也都透過地下連通道進行銜接，在平日的早晨可看到上班族及學生們穿梭在其中，可免去淋雨或等候紅綠燈的時間。



參觀新長田合同廳舍開放空間

神戶市及明石市考察及拜會行程

結束名古屋參訪後即前往神戶市，首站行程便是前往兵庫縣立美術館朝聖安藤忠雄建築師作品展示館，在兩層樓的展館中可清楚了解安藤忠雄建築師每項作品的特色，像是大阪的「光之教堂」就是善用光與影，創造建築物中各個空間的不同氛圍。

隔日安排一整天拜會神戶市役所，由都心再整備本部中原本部長親自接待，並由都心三宮再整備課山田股長說明三宮站周邊都心再整備之願景與基本構想；下午則由市街地整備部都市整備課上田再整備部長介紹「神戶新長田站南區震災復興第二種市街地再開發事業」，並帶領大家走訪震災復興地區範圍內之大正筋商店街及新長田合同廳舍，隨後則前往明石市參訪「明石站南地區第一種市街地再開發事業」。

神戶的最後行程是實地參觀明石站南地區再開發事業，該案的商業棟各樓層設有店舖、市府圖書館、市民廣場、兒童廣場、市府醫療綜合櫃檯及兒童健康中心等，北側緊鄰明石車站、南側緊鄰魚棚商店街，地區生活機能相當便利。



本次考察團員大合照

結語

特別感謝本基金會長期交流的日本再開發推動者協會(URCA)協助本次行程安排與接待，讓本基金會此次考察拜會獲益滿滿；同時也感謝本次參與的所有團員協助行程中各項分工及現場說明，加上日方代表的導覽與討論，讓大家都更深入了解個案特色。有關參訪個案將於基金會簡訊與官網詳細介紹，歡迎有興趣的朋友參閱。



交流機關

註 1.獨立行政法人都市再生機構 (UR 都市機構) 組織編制有 6 個本部、3 個支社，本次考察拜會中部支社並瞭解其個案推動歷程與特色(<https://www.ur-net.go.jp/central>)

註 2.UR LINKAGE 株式會社係 UR 都市機構之相關企業，其成員多為 UR 都市機構服務多年的人員退休後持續協助都市規劃及都市更新的推動事務。(<https://www.urlk.co.jp/>)

2019 日本名古屋都市再生考察案例分享

名古屋車站周邊、笹島演奏廳 24 地區、納屋橋地區及歌舞伎座等再開發案

業務研展部主任 麥怡安

名古屋是日本除東京、大阪兩大都市圈外的第三大都市圈，在國家級的都市再生政策框架下為有效推動都市再生，名古屋市指定了三處「都市再生緊急整備地域」，包括「名古屋站周邊、伏見、榮地域」、「名古屋千種、鶴舞地域」及「名古屋臨海地域」，面積合計約 554 公頃，其中又以「名古屋站周邊、伏見、榮地域」(約 286 公頃)為重點區域。這個從名古屋站沿著廣小路行經伏見站再到榮站所坐落的久屋大通，區域形狀接近 H 型，是名古屋的核心商業帶，指定為「都市再生緊急整備地域」，以促進重要交通節點周邊及傳統商業聚集的老舊市中心區域再開發，引入新時代行動產業相關的企業、人才及文化交流，提升名古屋大都市圈的玄關意象，提高國際競爭力，另範圍內再指定「特定都市再生緊急整備區域」，可獲得地方政府的相關支援，加速事業計畫審議流程並取得不動產稅負減免等。

近年來，隨著日本都會區不動產市場的逐漸復甦，各家知名開發商也都透過市地重劃、特定優良建築物制度、都市再開發及都市再生等各種再開發路徑進行投資，包含名古屋在地的主要開發商名鐵集團、日本著名開發商三井不動產、三菱地所 Residence...等皆投入這波都市再生的行動中。



「名古屋站周邊、伏見、榮地域」都市再生緊急整備地域範圍內都市開發事業分布圖

名古屋車站周邊引領潮流的超高層建築群 -實踐大眾運輸導向規劃理念

策略規劃部 副主任 許育誠
規劃師 廖偉軒

名古屋市為提昇城市國際競爭力，於 2010 年 12 月 3 日將站前周遭地區指定為「都市再生特別地區」並給予高度容積(上限為 1400%)，JP Tower、JR Gate Tower、

大名古屋大廈等超高層建築便在此波政策推動中相繼完工營運。

「JP Tower 名古屋」與「JR Gate Tower」形塑名古屋站前地區舒適氛圍

日本郵便株式會社與名工建設株式會社於 2013 年 7 月合作開發 JP Tower，於 2015 年 11 月竣工；而東海旅客鐵道株式會社與 JR 中央大廈株式會社於 2012 年 10 月合作開發 JR Gate Tower，於 2017 年 3 月竣工；另在 2018 年雙雙榮獲第 59 屆 BCS 賞(表揚日本優秀建築作品)的殊榮。

JP Tower 低樓層以郵局與商業設施為主，中高樓層以辦公室為主；JR Gate Tower 低樓層則以商業設施為主，中高樓層以辦公室、飯店為主。值得一提的是，名古屋站巴士總站集中規劃於 JP Tower 和 JR Gate Tower 之間的 1 樓，總共計有 11 個巴士月台、21 條名古屋市區路線，因巴士總站的改造，創造了獨屬於名古屋市的都市空間。

JP Tower、JR Gate Tower 透過多個經營者的共同合作，並連結 1999 年 12 月底營運的 JR Central Towers，三座建築物成功地整合了名古屋車站周邊地區各項機能，使名古屋車站成為全日本至關重要的交通樞紐。而預計 2027 年完成的磁浮中央新幹線，目前規劃於 JR Gate Tower 地下 5 樓及 6 樓的月台，屆時 40 分鐘即可連接東京和名古屋兩地(約 285.6 公里)，期待名古屋車站周邊地區能發展出更有魅力的氛圍。

「大名古屋大廈」原地重建後魅力依舊，承載著名古屋市民的共同記憶

名古屋市於 1959 年 9 月受到伊勢灣颱風(台稱薇拉颱風)嚴重破壞，三菱地所於風災發生後，便興起要在名古屋站前建造一棟大型建築物的念頭，故大名古屋大廈於 1965 年 5 月順利竣工(地上 12 層、地下四層)，屬當時名古屋車站的地標建築。

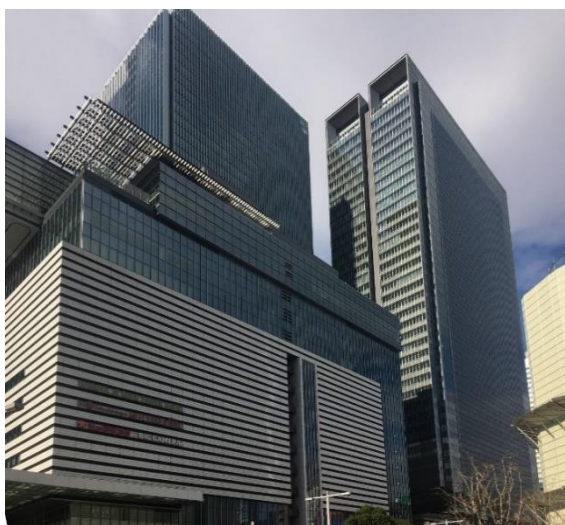
大名古屋大廈於 2011 年 10 月 27 日被指定為都市再生特別地區(其容積率上限為 1400%)，三菱地所希冀



弧型建築設計緩和超高建築視覺壓迫感(廖偉軒 攝)

在提昇建築物機能、原地重建的同時，能營造出令人愉悅的空間、創造宜人的步行空間、對人和環境表達友好等面向做出實質貢獻。

大名古屋大廈遂於 2012 年拆除、2013 年 5 月開工、2015 年 10 月竣工完成地上 34 層、地下 4 層建築物，低樓層外觀維持原建築近半世紀的樣貌，保存著市民共同的記憶，承載著名古屋站前的空間故事，並規劃空中花園於 5 樓，免費對市民及遊客開放。



JR Gate Tower(左)及 JP Tower(右) (許育誠 攝)



大名古屋大廈與周邊環境(林育賢 攝)

「名古屋 Lucent Tower」創造對行人高度友善環境的更新事業

Lucent Tower 距離名古屋車站北側約 400 公尺，更新前是變電所、汽車維修廠、停車場等使用，土地未能有效利用，加上建築物逐漸老舊，地主在 1992 年 2 月開始籌備設立再開發組合，惟當時日本社經狀況長期處於惡化狀態，推展速度緩展。

但是，隨著經濟復甦，重新評估再開發事業，名古屋市政府於 2000 年 12 月確定其第一種市街地再開發事業之都市計畫，以提昇名古屋車站地區周邊機能、改建區內老舊變電所、建構地下連通道，提昇人行動線機能等做為其再開發目標。

「名古屋 Lucent Tower」於 2001 年 6 月開工，2007 年 1 月竣工，更新後建築物是地上 40 層、地下 3 層的 SC 混合大樓，包括辦公棟、變電所棟與停車場棟。辦公棟樓地板面積約 7 萬平方公尺，設置有 15 間國際級會議室可供出租，是名古屋市內最大的辦公設施空間，低樓層為商業店鋪。

在景觀設計方面，為了緩和超高層建築物視覺上的壓迫感，建築設計呈弧形傾斜，高度達 180 公尺，使 Lucent Tower 極具標誌性；在公益性方面，建構總長約 290 公尺之地下連通道與名古屋車站連接，並於基地內留設 1,500 平方公尺的廣場綠地，以及 2.5 公尺至 5 公尺不等的帶狀人行步道，展現以人為本的城市公共空間。

借鏡與參考

大眾運輸導向型發展 (Transit-oriented development，簡稱 TOD) 是近代都市規劃重要之規劃策略，倡導在大眾運輸樞紐和車站周邊發展高效、混合的土地利用，如商業、住宅、辦公、酒店等。名古屋市站前地區經指定為「都市再生特別地區」，並給予高度容積，JP Tower、JR Gate Tower 容積率皆至 1200%、大名古屋大廈更達 1400%，主要用途包括辦公室、飯店、商業設施等，雖然超高層建築在站前地區相繼完工營運，但透過建築量體弧形設計，留設人行步道及廣場綠地，減少建築量體的壓迫感，更藉由大規模的地下街廓，將人行空間與車行空間有效區隔，塑造友善行人步行空間，活躍站前商業活動。



建構約 290 公尺地下連通道與名古屋車站連接(廖偉軒 攝)

名古屋笹島演奏廳 24 地區土地重劃

- 歷經 20 年打造結合學術文化與觀光娛樂的新興地區

業務研展部主任 麥怡安
規劃師 江玲穎

名古屋站南側的笹島地區，在 1880 年代曾是名古屋重要門戶，主要作為貨運站、物流中心等，直到 1930 年代名古屋將貨運功能移轉至現今名古屋車站西側，故將此地區的土地利用從過去的貨運為主轉換為以商業為主的規劃。名古屋市政府從 1999 年開始進行笹島地區土地重劃工作，持續協調建築物搬遷和興建基礎設施。為迎接 2027 年磁懸浮中央新幹線開通，笹島演奏廳 24 地區(Sasashima Live 24)正在進行大規模的重新開發，名古屋政府繼續致力於實現一個充滿活力的城市，使其成為通向名古屋都會區的門戶。

基盤設施引導笹島地區發展

笹島地區土地重劃係由名古屋市政府啟動規劃，後於 2004 年 7 月成立笹島演奏廳 24 地區規劃協會，協會

會員包括：愛知大學、日本國際合作局中部國際中心、ZeppHall 公司、中京電視廣播株式會社、GlobalGate 公司、東急土地公司、名古屋市政府、日本郵政公司、名古屋臨海捷運公司、三井住友信託銀行...等企業。

笹島演奏廳 24 地區規劃協會在 2007 年 6 月制定了「笹島演奏廳 24 地區區域管理政策」，以引導該地區土地使用和建設，以促進景觀和諧和提高土地價值，透過企業、電視台、大學和地方政府等共同合作，冀以建構笹島地區成為國際交流和名古屋的重要門戶。

笹島演奏廳 24 地區在 2005 年日本愛知世界博覽會笹島第二會場，博覽會後 2006 年時曾有木下大馬戲團、2007 年有太陽劇團等大型活動在此進行，雖離名古屋車站很近，但在平常沒有特殊表演活動時，卻很少人會到達此地區活動，加上此地區西北側有 JR 列車行進區間，人車無法通行，要前往名古屋車站必須繞道才能抵達。

直到新建的名鐵青波線，設置「笹島演奏廳站」，加上興關計畫道路—椿町線，讓笹島地區與名古屋車站西側太閤通地區串連，提升笹島地區與名古屋站商圈往來的交通便利性。

招商引進學術、娛樂、商業、觀光及租賃住宅等活動

笹島地區土地重劃除了名鐵青波線、椿町線計畫道路等基盤設施興關外，名古屋市政府也積極規劃未來將引進的開發類型；規劃初期，確認地區發展方針後，即透過提案競賽的方式，成功引進飯店、學術、商業活動、大型企業總部等進駐。

笹島地區土地重劃包括最北側 The Strings Nagoya Hotel 觀光飯店(編號 1)，其建築設計結合教堂成為地區特色據點，往南的 Zepp Nagoya(編號 2)係作為動漫劇場，西側街廓包括日本行政法人國際協力機構中部辦公室(編號 3)及本地區最主要地標「Global Gate」商辦大樓(編號 4)，再往南街廓為愛知大學名古屋分校(編號 5 及編號 6)，計畫道路椿町線西側為租賃住宅 Royal Parks ER Sasashima(編號 7)，東側為中京電視台總部(編號 8)。

本地區主要地標「Global Gate」商辦大樓係由豐田通商、大和住宅工業、名鐵不動產、日本土地建物等企



名古屋笹島演奏廳 24 地區編號 1 至 8 份布圖
(圖片來源：Sasashima Live 24 官網)



Royal Parks ER Sasashima 的 Shared House 規劃了機能完善的共用交誼廳，讓租客有更多交流機會(江玲穎 攝)

業集團合作規劃，興建 2 棟複合式大樓，已於 2017 年底正式營業，引進知名旅館、辦公室及商業設施，希望藉以吸引更多旅客前往本地區。「Global Gate」商辦大樓與笹島演奏廳站間透過人行空橋串連，人行動線相當便利。

計畫道路椿町線西側的 Royal Parks ER Sasashima 係全棟作為租賃住宅，由大和房屋擔任物業管理，規劃住宅房型分為「單戶住宅」與「共同使用住宅(Shared House)」兩類，前者多為家庭式租客，後者則多為商務型租客，位在低樓層，設置共用的交誼廳、視聽室、閱覽室、廚房等，增加共同使用住宅租客交流的機會。整棟的公共設施還包括：健身房、溫泉、中庭花園、交誼室、便利商店、高齡照護設施、醫療護理設施及 24 小時監控的災害管控系統等。

借鏡與參考

本地區開發方式類似臺灣的市地重劃案，就像在臺北市南港重劃區，配合中央重大政策及南港「生技、軟體、會展、文創、車站」等五大中心發展計畫，興建北部流行音樂中心以及推動鐵路地下化沿線土地再利用等重大建設計畫，透過都市計畫檢討，採市地重劃方式整體開發，重新整合公私有土地，提升土地利用效能，南港地區將會是臺北市新興的文創重鎮及新創基地，成為臺北市東區門戶交通樞紐。



Global Gate 與笹島演奏廳站間透過人行空串聯
(林育賢 攝)

一樓騎樓外觀亦配合納屋橋外觀採拱橋造型。1 樓供商業設施使用，多開設餐廳為主，2 至 7 樓則為業務使用。

納屋橋東地區第一種市街地再開發事業 【TERRASSE 納屋橋】

本案位於納屋橋東南側，位於名古屋市重要軸線上，因此商業發展較為繁盛，本案基地於更新前現況為露天停車場，主要供周邊商務大樓使用。基於市府推出的「堀川納屋橋地區市街地再開發事業基本計畫」以及「名古屋新世紀計畫 2010」，期望本區土地能有效的合理利用，本案於 1991 年設立「納屋橋東地區市街地再開發準備組合」，期望透過更新提升都市機能，並創造良好的居住及商務空間。然而，由於遇到雷曼衝擊等經濟危機使本案一度停滯，2009 年 3 月都市計畫公告，次(2010)年該準備組合邀請日本都市再生機構擔任事業協調者，推動本案完成。

值得一提的是，本案於推廣業務方面，採用了三位一體的事業推進模式，日本都市再生機構通過市府的協調獲了業務支持，並於 2012 年進行的一次公開招募特定業務代行者，經審查委員會審議後，選擇了「納屋橋 HUB」，該特定業務代行者係由清水建設、大日本土木工程及日本設計所組成，此外，另組成了一個再開發組合來協助本案推進，綜上所述，促成本案最終係由納屋橋 HUB、日本都市再生機構及再開發組合等三個組織一同推動本案。再開發組合 2014 年 3 月確定，同年 7 月事業計畫確定、10 月事業計畫變更確定，2015 年 3 月開始動工，2017 年 7 月完工。

本案規劃理念系為建構一個新的交流場域，透過堀川沿岸露臺及沿岸步道的設計，除了提供民眾交流的空間，也創造了新的城市景觀，同時，特設商場及展覽設施的配置，提升本區的回遊性。

本案面積 1.3 公頃，共興建四棟建築物，包括一棟



納屋橋東地區「TERRASSE 納屋橋」(林育賢 攝)

地上 29 層之住宅棟，三棟分別為地上 3 至 5 之商務棟(商業業務棟、店鋪棟、業務棟)，四棟建築的設計都透過色調與周圍環境調和，以不同的立面設計產生不同的意象，同時，為了整體開發一致性，配合堀川對岸的前「加藤商會大廈」的建築外觀來設計本案建築，透過建物外觀水平線的延續設計，使街區與周圍環境相互協調。

借鏡與參考

隨著地鐵建設，促使商業核心逐漸移至名古屋地鐵站周邊，進而導致過去因堀川水上運輸繁榮的舊商業中心——納屋橋地區逐漸沒落。納屋橋西、東地區規劃重點皆提到創造具有魅力的都市景觀，並以當地重要地標——納屋橋做為建築設計依據，主要目的係在於重現堀川與納屋橋過去歷史角色的重要性，也是為了延續地區文化風貌。我國都市更新案近年來雖保存及再利用古蹟、歷史建築等意識逐漸抬頭，但如何保留在地的文化意涵亦同樣重要，如何於重建的同時，復甦在地文化亦不失為我國重建的一大課題。

名古屋歌舞伎座再開發案-Grand Mansion 御園座 TOWER -名古屋一丁目 6 番地區優良建築物等整備事業

投資事業部主任 蘇士豪
規劃師 林育賢

名古屋「御園座」位於市中心的伏見地區，為名古屋藝能文化的重要據點之一，自 1896 年開業以來一直作為日本傳統藝術歌舞伎的表演場所。但受到新興媒體娛樂的挑戰，「御園座」深陷財務危機，因此透過事業再生 ADR 手段招商引資進行建物再開發事業，並要求更新後建物引入新建劇場機能，不僅保留了歷史文化記憶，也兼顧財務可行性，可作為我們面臨文化資產重建再開發的優良參考案例。

傳統藝術面臨瓶頸 建物再開發財務重整

歌舞伎是日本的傳統民族表演藝術，自 17 世紀江戶時代發展至今已 400 餘年，不僅在日本被列為無形文化財產，也被聯合國教科文組織列為非物質文化遺產。在日本各大都市中都有表演歌舞伎的劇場存在，且往往位於城市的核心商業區域，如東京及大阪的歌舞伎座，即分別座落於銀座及道頓堀等，而名古屋之「御園座」則坐落於伏見區，亦為名古屋核心商業帶。而名古屋身為日

本中部地區第一大城，在 1895 年即由金融界各大財閥合資成立了名古屋劇場株式會社，為本案地主「株式會社御園座」的前身，進入千禧年後，新興媒體娛樂蓬勃發展，傳統歌舞伎的主力觀賞客群逐漸老化，門票收入每況愈下，在 2012 年底累積債務超過 5 億 5300 萬日圓，借款更超過 38 億日圓，財務狀況面臨嚴峻挑戰，不得不透過事業再生 ADR(Alternative Dispute Resolution 訴訟外糾紛解決方式)的手段進行事業重整，除了縮減人事規模外，最核心的部份就是固有資產包括土地及建物的重建再開發事業，亦為本案之緣起。

2013 年 4 月 26 日，債權者會議中，以三菱東京 UFJ 銀行為首的 8 家銀行團隊同意了本案再開發事業，後於同年 5 月將御園座公司所持有之土地及建物以 60 億日圓出售給本案實施者-積水房屋，首先清償了 38 億日圓借款，剩餘部份再加上後由 185 個民間財團、企業及個人募集而來的 33 億 4 千萬日圓及三菱東京 UFJ 銀行融資 6000 萬日圓，合計 34 億日圓，協議跟實施者買回新建劇場產權，同時間政府也針對規劃費用另行補助 4 億日圓(愛知縣及名古屋市政府各 2 億日圓)，終於促成本案並於 2018 年 4 月落成啟用新建劇場。

隈研吾操刀 繼承原有歷史文化機能的複合式大樓

新建大樓為地上 40 層、地下 1 層的超高層建築，建物高度達 150 公尺，主要分為兩大部分，低樓層 1 到 6 樓主要由原地主(御園座及後巷鄰地店舖)買回或分回，引入了新建劇場、零售店舖、演劇圖書館及停車場等機能，高樓層部分則由實施者積水建設分回，共有 304 戶分售住宅，其中 7~29 樓為 2LDK~3LDK 的中小坪型單元，30~40 樓則為 100M2~200M2 的大坪型單元，由於本案位於市中心地區，又鄰近地鐵伏見站，其便利性與豐富的生活機能吸引了客戶的廣泛注目，實施者甚至連銷售網站都來不及建立，在潛銷階段就己將其分回住宅銷售完畢，早早實現了專案財務目標，獲取良好利潤並建立良好口碑。

本案建築設計延請建築大師—隈研吾設計，其以融合傳統地域元素或素材的解構再利用為其建築核心理念而聞名於世。大師與歌舞伎座頗有淵源，第五代東京歌舞伎座(2013 年)即為其重要代表作品之一，相較於東京歌舞伎座大樓盡力保留了唐破風大型屋頂等傳統外觀特徵，本案第六代名古屋御園座外觀較為現代，在低樓層劇場部分承繼了過去的人口白色格柵意象，而改以使用黑色的陶瓷磚為底，將白色格柵的形式複製放大至整體外牆，再搭配夜間照明的設計，塑造出光之格柵的鮮明意象，於此同時於入口處以挑高設計並大量使用歌舞伎代表性的朱紅色，昇華為歌舞伎座做為城市祭典空間的使命感，讓人印象深刻；至於在住宅棟部分則以白色及深灰色為基調，強調陽台、雨遮的水平線條，外觀相當簡潔俐落，與劇場部分相互協調，雙方動線分離，確保了住



Grand Mansion 御園座 TOWER (林育賢 攝)

戶出入的隱私性。

公共設施機能部分，二樓部分規劃了日本中部地區唯一的演劇專門圖書館，收藏有歌舞伎相關的宣傳海報、傳單、紀念品及劇本等貴重資料；在防災的部分，全棟建物引入制震設計，並在發生重大災害時，劇場的大廳可作為百人以上的機動避難空間，並備有緊急發電機、流動廁所、急救包、防災備糧等相關配備。最後，本大樓也引入了隔熱及太陽能發電等節能設計，並以通用設計的概念貫串全案，從小孩子到高齡者均能輕鬆使用。

借鏡與參考

由於時代的變遷，傳統技藝無可避免的面臨沒落及人才流失，既有的設施不斷老化，又因財務的困難無法更新，形成一個負面循環，最終常無奈的被時代淘汰而日漸消失在人們的記憶中。本案名古屋歌舞伎座(御園座)也面臨上述相同的課題，負債累累，甚至股票也面臨下市，幸運的是，在債務人銀行團體、政府單位、民間團體乃至於實施者的共同努力下，本案得以全新的風貌再創新生，更由於相關設備的更新，表演方式不再限於既有傳統曲目，引入包括海賊王歌舞劇、西洋音樂劇、舞蹈、相聲等各類形式，營運狀況好轉，傳統技藝也得以延續。而實施者因為個案地理區位的優越性，創造了銷售佳績，對周邊地區而言，不僅充實相關防災機能，整體環境風貌大幅改善，創造多贏局面，可作為未來文化資產再開發的借鏡與參考。UR

2019 日本神戶震災重建考察案例

三宮站周邊空間規劃、震災復興新長田站再開發事業

業務研展部主任 麥怡安

神戶市位於本州島中央，是日本第八大都市，與大阪市、京都市並稱京阪神都會區。1995年1月17日5點46分，日本關西地區發生芮氏規模7.3強震，受害地區包括大阪、神戶、兵庫縣等城市，故名為「阪神大地震」，是日本近20年最慘重的地震之一，因此從震災中復興重建是刻不容緩的重大工作，而身為重災區之神戶市花了10年時間進行住宅社區、生活及產業經濟的重建，現今重建工作已告一段落，未來發展願景則是神戶市目前最重要的課題。

神戶三宮車站周邊空間規劃

更新事業部主任 董政彰
規劃師 劉旭昌

神戶市大部分位於六甲山系和瀨戶內海間的沿海平地，此地區南北長度僅有約三公里，神戶中心街區發展呈現東西狹長方式。其中三宮車站是神戶市的主要交通樞紐，不僅是神戶通往各地區公車和長途巴士總站，更集結了JR、阪神電車、阪急地鐵和市營地鐵，周邊地區是神戶最繁華的區域。但也因為繁複的鐵道系統在此交會，缺乏站前廣場緩衝空間，造成車站周邊人行空間不良且車輛容易壅塞等問題。

因此，於神戶市的都市再生計畫中，希望導入民間活力，改善上述問題。市府透過大眾運輸流量統計，發現三宮站前的主要幹道每天平均約有3.5萬輛車次通行，但多數運輸流量僅係經過而無停留在神戶市中心活動，故規劃上先將車流引導至都心南北兩側主要幹道，再分三階段逐步縮減車道，預計到2030年可將現況10車道縮減至3車道，將原車道空間改造為具魅力且舒適的人行步行空間，以此區作為示範，冀以逐步改造三宮地區的步行環境。同時市府也在三宮站到港灣軸帶上持續興建相關設施，包括新巴士總站、三宮十字廣場、東方遊樂公園、神戶公園等，希冀能創造更多空間讓民眾駐足神

戶市中心，感受這依山面海的特色城市風貌。

人行空間猶如城市血脈，肩負著塑造城市意象及活絡居民社會關係的關鍵，優質的人行空間是友善城市的表現。因交通優勢成為神戶門戶的三宮地區，為活化經濟提高城市之國際競爭力，建立以行人為中心的站前都市景觀，透過公共空間與私人土地整體規劃，成功改造神戶門戶，強化其都市發展特色。



三宮站前的主要幹道車道縮減型塑具有魅力的步行空間
(劉旭昌 攝)

神戶震災復興市街地再開發事業-新長田站南地區

更新事業部主任 董政彰
主任規劃師 張莉旻

1995年3月17日劃定「六甲道站南地區」和「新長田站南地區」著手進行神戶震災復興市街地再開發事業。為了避免災區無秩序改建，依建築基準法規定，災害發生起2個月為禁建期。但為兼顧居民共同參與，實難以在短期內制定具體的重建計畫，於是，在當時法令規範下提出「兩階段都市計畫」。所謂的「兩階段都市計畫」，

是在前述2個月禁建期內先決定都市計畫，再依據都市計畫法規定，從都市計畫決定到事業計畫完成是第二階段禁建期，藉以延長此區域禁建期限。「六甲道站南地區」和「新長田站南地區」重建計畫皆以若干街區為範圍組成「住戶協議會」，彙整「住戶建設構想」，納入事業計畫落實。

以第二種市街地再開發事業推動新長田站南地區重建

新長田站南地區震災受災嚴重，火災燒毀的建物比因地震傾倒的建物還多，商店街及中小型工廠也都受到極大損害，公共設施也嚴重受損；由於災損面積範圍過大，所以採取第二種市街地再開發推動重建事業，由公部門以強制收買土地的「管理處分方式」，此種方式類似台灣現行的區段徵收。此外，為了安置災民，在更新地區內興建臨時安置住宅及商店。

新長田車站南地區再開發事業由神戶市主導，針對都市復興重建，訂定建立安全防災的街區、住商工使用再配置、人行道路系統立體化及有效串連、提供多樣且高品質之住宅等四大方針，重建規劃過程中，更加入當地居民的意見；新長田站南地區共有 7 個以住戶或商店街代表組成的協議會，在協議會成立後，即由政府及專業顧問單位協助整合居民意見，再將意見納入都市計畫中，再由民間施行者向政府提出申請。

此外，為了使實施事業費得以減輕，降低保留床處分風險，並希望藉由導入民間實施創意，提升產品價值；因此，部分建築物重建方式係採用「特定建築者」制度。

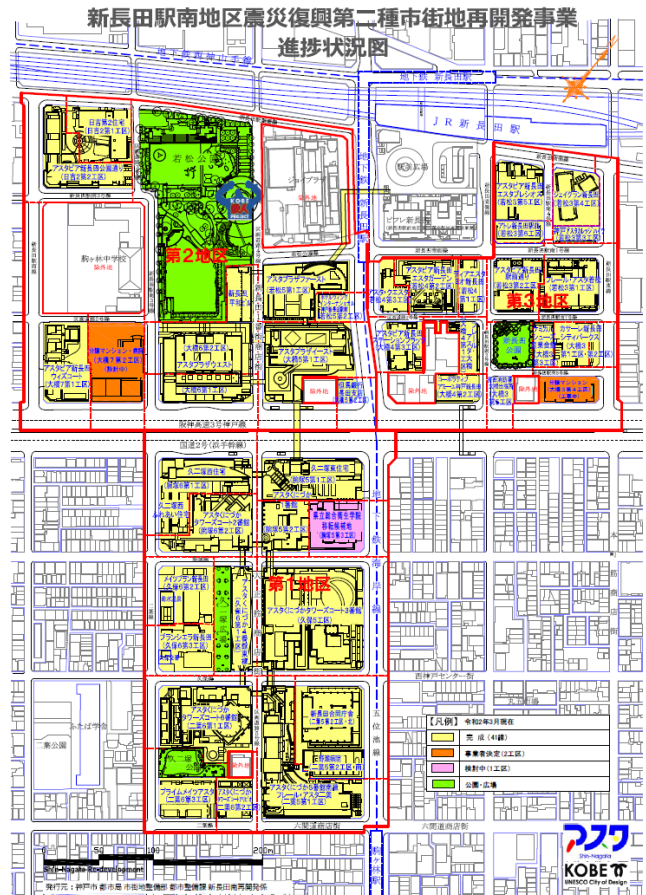
由於 1980 年修正都市再開發法，將「特定建築者」納入規範。所謂的「特定建築者」即民間業者投資承購需要的樓地板面積，並代替實施者就其取得的部份進行規劃設計、施工，該民間業者即為「特定建築者」。

都市再開發事業迄今成果

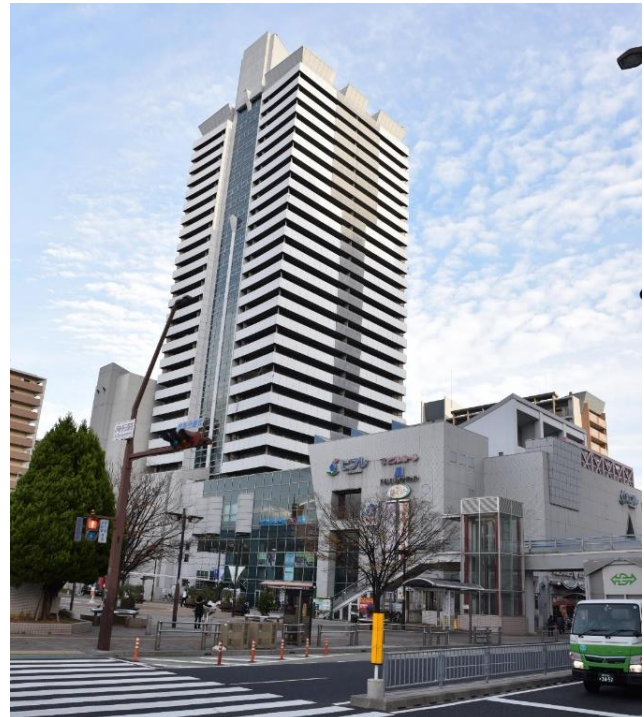
新長田車站南地區再開發事業劃分為三大地區，施行面積達 20.1 公頃，重建總工程成本約為 2,710 億日圓。自 1995 年進行災後重建，至 2019 年 5 月已完成 95% 面積重建、道路及公園興建已 100% 完成(總計興關道路長度約 4,920 公尺，公園面積約 1.9 公頃)。新長田車站南地區再開發事業預計興建建物共 44 棟，截至 2019 年 5 月已完成 41 棟，其中，25 棟為市府及公園興建、16 棟為公開招募特定建築者興建，尚未興建 3 棟後續也將由特定建築者興建。

	第一地區	第二地區	第三地區
施行地區面積	8.1 公頃	7.6 公頃	4.4 公頃
更新前權利持有人	2,126 人 (土地所有者 1,004 人，地上權 276 人，承租人 846 人)		
事業計畫決定	1996 年 10 月	1997 年 1 月 1999 年 1 月 2000 年 1 月	1997 年 10 月 1999 年 10 月
主要用途	店舖、事務所、公共公益設施、住宅	店舖、事務所、旅館、住宅	店舖、事務所、住宅

重建後，住宅供給從震災前約 1,500 戶到現在提供 2,674 戶，居住人口從震災前約 4,456 人成長至 6,030 人，但就業人口及商業活動就不如震災前。



新長田車站南地區再開發事業劃三大地區分布圖



新長田車站(張莉旻 攝)

新長田政府大樓再帶動大正筋商店街復興

社區更新部主任 張志湧
副主任 鄧梅姬
規劃師 陳昱淳

新長田車站附近商店街、小店林立，其中最具代表的即是 1918 年成立的大正筋商店街。大正筋商店街是自大正時代以來歷史悠久的商店街，然而因多屬木造建築、棟距相當近，阪神大地震後，除了造成部分建物倒塌外，毀損的主因是地震後的火災，大火摧毀了約 90% 的商店街。

震災後大正筋商店街復興效果不如預期

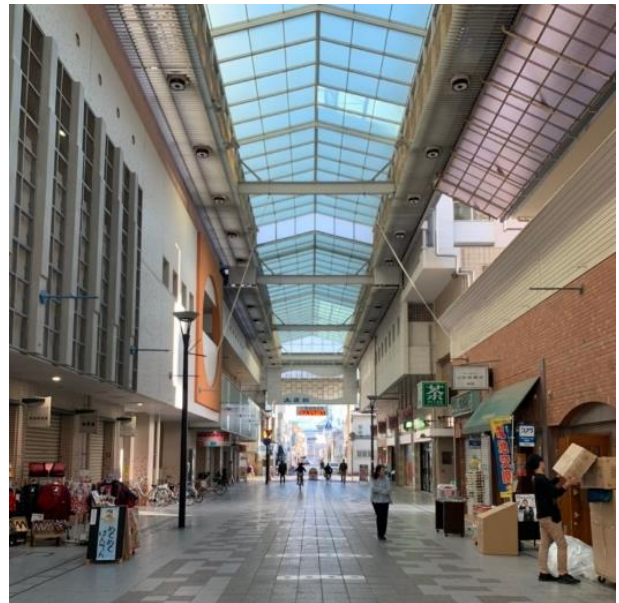
自 1995 年進行新長田車站南地區再開發事業，雖然住宅供給量與居住人口皆有成長，但就業人口及商業活動就不如震災前，震災前就業人口 4,906 人，重建後僅 3,271 人。大正筋商店街卻未如預期恢復到震災前的繁榮景象。

雖然重建後新的高樓大廈林立，但商店街中仍有不少空置店面，沒有以往的人潮，顯得冷清。考察過程中，透過神戶市政府解說，瞭解到災後僅有一半的店家遷回，原先希望透過較具規模的業者進駐，帶動商店街整體發展；但卻因為高額的店舖費用影響商店回流的意願，再加上重建後商店街的街道寬度變大，反而少了過去商業活絡熱鬧的氛圍。

啟用新長田政府大樓 希冀帶來人潮與商機

為了恢復到震災前的人口數、挽救新長田車站南地區的商店街，除了商店街定期舉辦活動以外，透過新長田合署辦公大樓帶來人潮也成了另一希望。合署辦公廳舍移至本區域南側位址主要係希冀透過大正筋商店街串連 JR 新長田站及地下鐵海岸線駒林站間，並將人潮帶入此地區內活絡發展。

另外，因為兵庫縣政府及神戶市政府既有的稅務廳



震災後寬敞的商店街，少了過去商業活絡的氛圍(陳昱淳 攝)

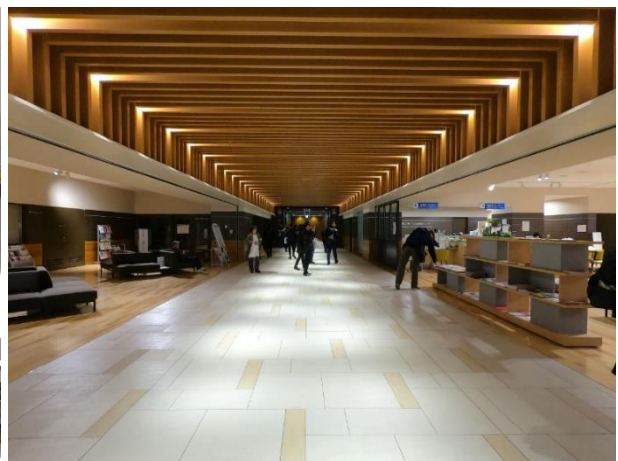
舍區位較為分散，為便利民眾洽公且可將人潮引進此地區，便將縣府及市府的稅務機關移至大樓，期望透過此方式可讓來此洽公之民眾更容易聚集。

合署大樓的內部設計也有相當多的巧思，為讓洽公民眾可以快速辨別辦公樓層，以藍色、綠色分別代表兵庫縣及神戶市的服務空間。大樓整體設計考量環保，透過屋簷及垂直百葉窗減少建築物的熱負荷，一樓大廳室內設計採用兵庫縣當地木材，屋頂配置太陽能板，建築物設置中央庭院可自然通風及天然照明。

透過新長田政府大樓的完工，約可再增加 1,050 名的就業人口，並希望藉由市府舉辦相關活動及措施吸引人潮，為災後之新長田車站南地區商店街重現過往的繁榮，至 2019 年 5 月時，人口已有明顯增加。LS



新長田政府大樓外觀(王敏先 攝)



一樓內部利用木材創造溫暖及舒適氛圍(陳昱淳 攝)

明石市政府投資打造明石市重要門戶意象

明石站前南地區第一種市街地再開發事業

業務研展部主任 麥怡安
規劃師 江玲穎

兵庫縣明石市是一個僅有 30 萬人口的城市，其地理位置曾是阪神與淡路、四國等地往來的交通要衝，在明石海峽大橋通車前，為明石淡路渡輪的出發港口。到了 1998 年明石海峽大橋的通車以及 2005 年明石車站前南區多數商店陸續撤出，明石市中心的衰落景況已成為一個主要的都市發展課題。

市府面對明石大橋通車後的經濟衰落，仍積極尋找與民間合作的機會，透過訂定「明石市中心區振興基本計畫(下稱振興計畫)」及都市再開發法進行更新事業推動，將「明石站前南地區第一種市街地再開發事業(下稱明石站前南區更新事業)」定位為振興中心城區的核心業務，積極的與民間開發商一同參與投資由權利人發起的更新案，並在住商服務之外，注入圖書館、市民廣場、婦幼服務等服務空間。

市府努力爭取資源並投資打造門戶新意象

在明石車站前南區，隨著大榮超市的撤出，商業氣息完全沒落，且地區建築物老化而引起的防災問題也很明顯。明石市政府為了推動市中心活化，根據日本中央政府於 2006 年修訂之「中心市街地活化計畫」制定明石市振興計畫，並於 2010 年 11 月 30 日獲得首相批准，同時市府也投資明石站前南區更新事業，努力推動這項公私合作開發的項目，希冀能振興明石市中心地區。

2008 年成立「明石市中心市街地活性化協議會(下稱協議會)」，該協議會成員背景包括：提升經濟活力、增進都市機能、商業活化、市街地整備改善、學者、住民代表、促進觀光振興、公共交通運輸、地區經濟等代表。協議會討論後，決定通過維護設施、翻新建築物及車站廣場來形塑市中心地區新風貌。此地區振興發展的重要指標有三，包括：都市福利設施使用數量要從每年 45.2 萬人次提升至 90 萬人次、步行者與自行車通行量要從每天 1.6 萬人次提升至 2 萬人次、新開店家希望能維持每年 12 家。希望透過此些量化指標持續讓明石市中心恢復以往的商業活絡。因此，為達成目標，明石市中心市街地活化事業計畫分為五類，包括：市街地整備改善、都市福利設施、居住環境提升、商業活化、公共交通運輸便利等。

住宅棟因區位機能佳且取得低碳建築，創造銷售佳績

在明石站南區更新事業所規劃的住宅棟(地上 34 層、地下 1 層)為共管公寓且取得低碳建築認證，由原地主野

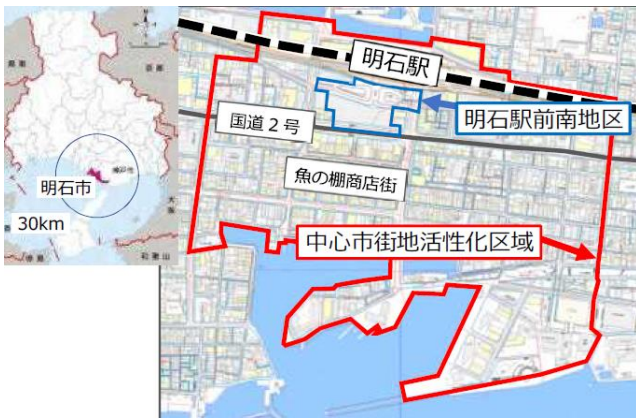


更新後建物現況(王敏先 攝)

村不動產株式會社及關電不動產開發株式會社分回。現為野村房地產經營的 Proud Tower Akashi，該公寓因為區位好、機能佳，在同一天售罄所有 199 套公寓。這棟住宅大樓高度為 124 m，已成為明石市境內目前最高的大樓；在其高層向南眺望可看到整個明石海峽的美景。

市府投資分回商業棟作為行政服務設施

而明石市政府投資在這個更新事業中，主要分回商業棟的公益設施，該棟為地上 6 層、地下 2 層建築物，結合複合性的商業與行政服務設施。一樓作為商業店鋪



基地位置(左)及平面配置圖(右)(圖片來源：明石市政府)

使用，二樓以上為福利設施，包括：二樓市民廣場、三樓為醫療設施(診所)、四樓市立圖書館、五樓市立兒童廣場、六樓市府綜合櫃檯及兒童健康中心等。本棟福利設施多為明石市政府使用管理，並在二樓市民廣場透過人行空廊直接串聯南側商業區的魚棚購物街，讓民眾可以有更舒適便捷的空間前往魚棚街，讓人潮順利從車站引入魚棚商店街。

在參觀商業棟過程中，最令人為之一亮的則是位在五樓的兒童廣場，針對不同年齡層的孩童設置多種設施，包括遊憩、閱讀、教育...等不同類型，同時也有以小時計費的托嬰服務，讓家長與孩童皆能在這棟建築物中有妥適的活動空間與服務。另外，在六樓的國民保健綜合櫃台主要是提供兒童健康及懷孕婦女諮詢等服務，可見這些福利設施多係以孩童及婦女為主要服務對象。

結語

日本政府為了協助地方政府振興市中心，透過市街地活化計畫作為引導，但真正能成功的關鍵還是在於地方市街地活化協議會的共識組成以及各種資源的共同協助，在這個案例中也看到的政府、地方組織代表、地主、商舖店家等共同努力的成果。又更新重建事業的規劃，

商業棟不在僅止於賣場、餐飲等商業使用，而係由市政府主導進行規劃，以服務孩童及婦女為主軸，將相關設施於同一棟大樓一併提供，且提升與車站間的鏈結關係以及大眾運輸服務配套等，有效地提高了民眾到此活動的便捷性。

綜上所述，建議未來都市更新之捐贈公設施過程也應有妥適的溝通與討論，對於地區發展、民眾需求、公共設施及其配套措施(如大眾運輸、車位等)也可有系統性的規劃，讓未來更新重建後的使用效能更為妥善。UR



二樓串聯魚棚購物街之人行空廊(江玲穎 攝)



五樓兒童廣場(左)及六樓市府綜合櫃台(國民保健)(江玲穎 攝)

都市再生特別措置法的立法與展望

從機動性都市政策實現的觀點

內閣人事局內閣參事 鈴木 毅
(前國土交通省都市局都市計畫課都市機能誘導調整室長)
(URCA NO.202 P8-12) 翻譯 何芳子顧問

日本都市再生特別措置法與再開發

日本在泡沫經濟崩潰後，產生大量的不良擔保不動產以及土地的低度使用或閒置狀況，成為經濟再生的極大絆腳石。為了迅速突破困境，小淵內閣時代的 1999 年藉由國會答詢之契機，積極檢討經濟再生及都市發展策略，遂於 2002 年制定了「都市再生特別措置法」。

之後於順應各方要求，並希望能解決都市再生所面臨課題，不斷討論後建立必要推動機制。近年來，在立體道路制度擴充方面，針對現有道路廢止改道，主要幹道與周邊地區更新困難，以及地方型都市中心區活化更新所面臨課題等，均期待藉由此措置法能持續扮演重要角色。

本期登載的報告，由撰稿人從行政、實務者角度，針對都市再生特別措置法制定背景及今後展望，闡明其對都心區更新所帶來的助益及對後續推動的期待。

(會報委員會；翻譯 何芳子顧問)

近年來從日本推動都市更新制度視之，是無法不將「都市再生特別措置法」納入考量的。以往的都市改造，包括土地利用規劃、都市基盤設施、改善充實市街地開發事業推動等，是以都市計畫法及其據以落實執行的各項法律（如建築基準法、道路法、都市公園法等）、土地重劃法、都市再開發法之三大法治體系為實施圭臬。

2002 年制定之「都市再生特別措置法」導入「都市再生」新理念，在以往施行的法律體系內，設定了各種特例，能於短期密集地實現都市機能高度化及提升居住環境的目標。之後得以活用此項特例法，使都市建設能夠順應時代變遷需求的一項足以依循之特殊法律。

本報告係就此特別措置法之制定及其展望加以探討，針對都市發展課題的變遷及其對策，尤其對於都市更新推動方面所扮演的功能角色予以剖析。

(以下內容僅節錄部分，全文詳見本基金會官網)。

- 一、都市再生特別措置法的制定(2002年):以大都市圈域為對象，指定都市再生特別地區
- 二、都市再生整備計畫·擬訂範圍擴及地方型都市，導入都市再生支付金(2004年)
- 三、延長民間都市再生事業計畫申請期限:都市再生整備推進法人制度的創設(2007年)
- 四、道路占用許可特例·特定都市再生緊急整備地域

制度的創設(2011年)

五、都市再生安全確保計畫及相關協定制度的創設(2012年)

六、立體適正化計畫制度的創設(2014年):導入緊密城市理念

在 2014 年的修法內容中，再賦予都市再生特別措置法一項嶄新任務。

近年來為了順應人口減少的社會狀況，對都市未來發展提出了緊密城市(Compact City)的理念遠景。因此，將可支撐此遠景的「立地適正化計畫」制度在措置法制內予以定位。

所謂「立地適正化計畫」係於都市轄區範圍內，必須引入住宅地區(居住誘導地區)及必須引入醫療、福祉、商業等設施，可增進都市機能之地區(都市機能誘導地區)依其具備之區位條件擬訂興建計畫據以執行。對於該地區外相關的住宅及都市機能設施之興建採取勸阻方式；而對於地區內住宅及都市機能設施興建則採取鼓勵的優惠措施，以漸進方式達到控管目的。

此種誘導手法並未於現行都市計畫機制內採用，與都市計畫區隔的此誘導制度透過都市再生特別措置法給予法定定位。

立地適正化計畫制度同時與中央的補助制度連結，可促使此等住宅、都市機能設施集中於鐵路車站周邊地區興建或促使某項設施遷移至郊外地區，並配合此誘導

制度實施都市更新事業。

七、對於可強化國際競爭力設施興修之支援及都市再開發法之修正（2016年）

配合政府提出之施政方針，於 2016 年修法時將國際性業務及創造優質居住環境相關，由民間興建之國際會議場所、設施納入金融支援範疇，並配合進行都市再開發法的修正。除將都市更新事業個別利用區制度納入外，對於共同持有土地推動的更新事業，將共有人的每一個人均視為個別更新會員，在無法取得土地共有人全體同意的情況下，能夠取得個別所有人三分之二以上的合意形成，就可進行都市更新事業的推動

八、立體道路制度

立體道路制度係指在道路用地範圍內之上、下空間，得予進行立體使用，其所興建之建築物被允許存在的一項規定。

但從確保都市環境景觀的觀點，起初立體道路制度的適用對象僅限定在新開闢之汽車專用道路上。適用對象再予擴大到一般道路（有步道之道路），並納入都市再生特別措置法規定加以活用。

首先於 2011 年都市再生特別措置法修法時，限定於特定都市再生緊急整備地域內，為達到緊急、重點都市環境改善與修目的之地段為對象。又鑒於高度利用之必要性，不限定僅針對汽車專用道路、一般道路亦予納入立體道路制度的適用範圍。2014 年不限定新設道路，


既存道路亦予納入適用對象，擴大了制度活用的可能性。2016 年考量地方型都市對於活用此制度的需求增加，對於非指定的都市再生緊急整備地域亦可適用。

2018 年乃透過都市計畫法、建築基準法的修正，不予限定特定區域、地區，一般道路均可適用此立體道路制度。

結語

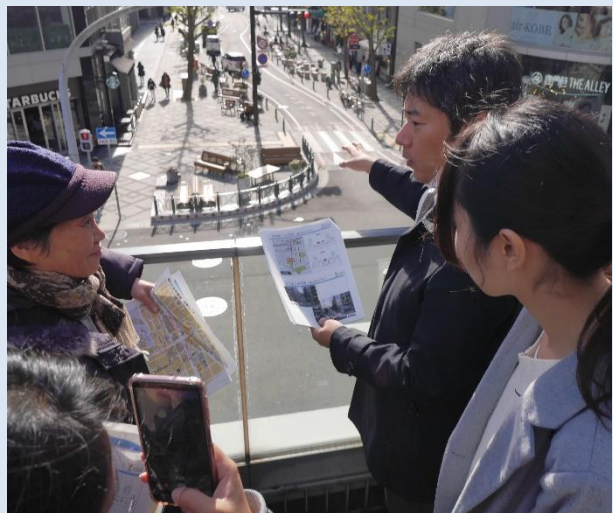
由上述得知，都市再生特別措置法訂頒當初，係屬於時間與地域限定型，為促進緊急都市再生計畫有效實施之專法。隨後逐步擴大其適用對象，活用了協定、誘導等制度手法，基於持續推展都市再生及緊密城市之都市發展政策需求，此項法制隨著社會環境變遷，能夠機動性的修正內容，扮演了都市發展的重要角色，另以都市更新觀點視之，都市再生特別措置法本身除了扮演都市更新推動角色外，對於更新事業完成後，在持續確保良好都市再生成效亦承擔了重要任務。

今後，為了順勢都市發展情勢的不斷變遷，就法制面而言，都市再生特別措置法勢必扮演更重要角色。雖然無法正確預測未來都市面貌，但在落實緊密城市的都市發展政策成為重要課題的情況下，強化誘導措施及都市中心區活化支援機制的建立，是目前必須檢討的要務。

總而言之，面對不斷產生的都市發展課題，都市再生特別措置法在制度執行層面上，期待能夠持續並迅速活用各種手法、機制，以順應都市發展需求。 

借鏡與參考：譯者補述

日本「都市再生特別措置法」在各階段靈活運用各種方式推動都市再生及都市再開發事業，值得台灣推動都市更新參考與借鏡。本基金會在去（2019）年 12 月初，14 人組團參訪日本 5 天行程，主要包括名古屋車站西南側整體開發地區及納屋橋市中心更新事業、神戶市三宮站周邊都心再整備計畫案、新長田站南區震災復建事業，以及地方型都市明石站南區更新事業等，透過日方人員的案列介紹及實地參訪，深入了解個案計畫內容及特色，發現此等實施事業，均本於「都市再生特別措置法」所標榜的都市再生及緊密城市理念，而且均儘可能地活用該措置法於執行過程中，為了能夠順應都市發展情勢的不斷變遷，所導入的修正及措施，如都市再生支付金、都市再生安全確保協定及立體道路等制度，也都展現實質的成效。



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



