

## 「都更三部曲」 創造環境平衡共善共好

### 臺北市都市更新處陳信良處長專訪

訪 問：丁致成執行長

麥怡安主任

訪談整理：廖美莉主任規劃師

今 (2020) 年 4 月陳信良昇任處長。成功大學都市計劃研究所碩士的陳處長，相當熟稔臺北市都市更新處工作，面對都市更新條例大幅修正後的新條例時代，如何讓都更業務無縫接軌；本期簡訊特別邀請處長與我們分享他推動都更的經驗，以及上任後的施政重點。以下為本基金會丁致成執行長（以下簡稱丁）訪問與陳處長（以下簡稱陳）內容。

丁：都市更新業務龐雜，尤其臺北市，案件量全台居冠，配合都市更新條例修正臺北市應修訂的法令機制也大多完成，您上任後著重的政策重點為何？

陳：市府的都更政策，需兼顧延續性，以利更新案件推動的穩定。因此，我就任後，除了完成前人帶領未竟的事務，例如斯文里二三期整宅等公辦都更外，施政的重點其實還是在如何讓民眾、業界以及市府在執行都更過程中彼此理解及配合，共同創造三方三贏的成果。

因此，延續以往實務採行的方案，也將持續推動，包括：檢討公劃更新地區，配合公劃更新地區提出更新計畫；有關自劃更新單元及更新事業計畫案件的審議，我們也將協助簡化審議程序、優先審理、優先排會及專案列管等方式，加速審議速度。為了協助解決都更案執行過程中所遭遇的各項疑難雜症，去年為了修法成立的全方位修法小組，也轉型為法規小組，透過每週跨科室的意見交流，針對業界與民眾所提各項疑義或修法建議提出解方。

### 公辦都更要有「公益性」

丁：剛您提到會延續斯文里二三期整宅等公辦都更，臺北市公辦都更實施辦法在今年 4 月 9 日修正發布，對於公辦都更的推動，有無調整修正？

陳：此次公辦都更實施辦法的修正，主要修正了公辦都更辦理適宜性評估條件，包括：(1)配合本府都市再生、社會住宅或產業政策，經本府指定為需配合更新開發之地區。(2)地區範圍內公有土地面積達



陳信良處長

1,650 平方公尺以上且占該地區總面積比率達 50% 以上。(3)經本府公告更新地區範圍內整建住宅地區。(4)依都更條例第 6 條第 7 款(放射性污染建築物)或第 7 條(迅行)劃定之更新地區，其範圍內土地面積達 2,000 平方公尺以上。也明訂其他機關(構)辦理公辦都更，應檢附適宜性評估向本府申請審查的規定。

另外，配合更新條例規定，在公辦都更實施辦法增訂公有土地具一定規模及特殊原因，不選定為公辦都更案的情形；「一定規模」為公有土地面積合計達 1,650 平方公尺以上，且面積比率達更新事業計畫範圍 50% 以上 (第 10 條)，並在第 11 條羅列事業計畫範圍內雖公有地達一定規模得以排除以更新條例第 12 條第一項規定方式辦理者之「特殊原因」，第 12 條訂定本府得不再主導辦理都更之退場機制，地區或受理之自行劃定更新單元案件若有符合上述特殊原因者，雖符合公辦都更適宜性評估條件，亦得免辦理適宜性評估，不選定為公辦都更

案，讓公辦都更的對象更為明確。

此外，我們也特別強調公辦都更案必須具有「公益性」，此次修法增訂要求實施者應視本府需求及地區發展特性，於建築基地內設置社會福利設施或其他公益設施，該設施應以捐贈樓地板面積方式為之；無法捐贈者，應以提供經費予本市都市更新基金替代(第 6 條)，以充實本市公益設施政策所需空間，或有利於持續推展都市更新事業所需經費。

針對目前 17 處優先推動公辦都更基地，我們也將持續進行招商、都更審議及興建等各階段任務，並繼續盤整可透過公辦都更推動之基地，重新建構臺北都市機能的再生。

丁：北市這幾年公辦都更逐漸看到成果，尤其是「斯文首善」大同區斯文里三期都更案的推動，堪稱公辦都更的指標個案，也經常聽到一般民眾期待市府來幫忙公辦都更。針對這樣的需求，有無新的政策或想法？

陳：我希望能建構一套政策「三部曲」，首部曲：「公辦都更自助助人助」、二部曲：「資源挹注強化整維」、三部曲：「環境平衡共善共好」。首部曲就是「公辦都更自助助人助」。

### 首部曲：「公辦都更自助助人助」

北市其實從十幾年前就已經透過公開甄選實施者的方式推動公辦都更。近幾年再嘗試以自行實施、同意實施等方式來推動，累積一些經驗，也知道民眾對公辦都更有相當的期待。對於市民期待政府公辦都更，我與同仁構思了「公辦都市更新 2.0」，也就是我所提到的首部曲 - 「公辦都更自助助人助」。

「公辦都市更新 2.0」專案試辦計畫，我把它簡稱「自助助人助」；地主們要先對公辦都更有高度意願，自助之後就會人助。概念是，若九成地主有公辦更新意願，簽署意願書，本府受理後，會由臺北市都市更新推動中心（以下簡稱都更中心）辦理公辦都

更先期評估；評估具有可行性者，經申請基地內所有權人確認，且仍符合 90%以上同意參與公辦都更者，本府即依臺北市公辦都更實施辦法規定，同意由都更中心擔任實施者辦理公辦都更，協助後續都市更新事業計畫及權利變換計畫的申請報核程序。

當然，這個概念也需搭配配套。考量行政資源及量能，專案計畫預定優先受理 5 至 10 件，並視辦理情形滾動檢討執行機制及案量。在公益性上，須依臺北市公辦都更實施辦法第 6 條規定，視本府需求及地區發展特性，以捐贈樓地板面積方式設置社會福利設施或其他公益設施，若無法捐贈者，應改以提供經費予臺北市都市更新基金替代。待事業計畫及權變計畫核定公告實施後，依更新條例第 57 條辦理拆除與或遷移，並得由本府代為拆除或遷移；實施者都更中心於辦理遷移完成後，將視需求公開徵求投資人協助實施更新事業。

丁：公辦都更指標個案一大同區斯文里三期目前興建中，您認為該案成果推動的關鍵為何？成功經驗如何複製推動中的斯文里二期？

陳：斯文里三期整宅公辦都更案的成功推動，關鍵之一是突破了以往政府推動政策時的被動性。斯文里三期都更案戶數高達 216 戶，其中還有社會局列冊 130 戶弱勢戶，針對弱勢族群之協助，我們前期成立駐地工作站加強溝通，無論是有無列管的弱勢戶，均以傾聽、包容與尊重的方式細心對待，避免弱勢戶在都更過程中權益受損，並積極主動發掘問題、調查弱勢戶需求，翻轉整宅更新時所面臨的困境。

到了都更中期，我們整合跨部門資源，提供全方位揪感心服務，招募社會志工關懷弱勢，跨局處建立弱勢戶追蹤系統，建立一站式服務，隨時了解住戶需求。計畫案審議完竣，建物即將拆除前，全程追蹤個案狀況，提供中繼安置住宅媒合，全時掌握個案狀況及陪伴弱勢戶。



時任副處長參加斯文里三期權變說明會

## 主動協助整宅、海砂屋的更新

斯文里三期成功經驗發酵擴散，促成了斯文里二期整宅更新，斯文里二期已達 90% 同意比率，並已進入事業計畫、權變計畫申請的前置作業。後續斯文里二期駐地工作站還會持續在地耕耘，與住戶意見溝通，並由 w9 臺北市都市更新推動中心擔任實施者，參考斯文里三期經驗，研擬預見問題，超前部屬處理，了解居民所遭遇之困難並協助處理，輔以公開透明的訊息傳遞，透過社群媒體即時發布最新消息，以加速擴散效益及消弭疑慮，凝聚共識。

丁：除了大同區斯文里，對於其他整宅，如南機場及水源二三期整宅，甚至海砂屋都更未來有何具體協助計畫？

陳：南機場及水源二三期整宅是以輔導居民成立都市更新會的方式進行，由更新會擔任實施者，本府及都更中心積極給予估價、建築設計、地政等專業技術協助，法制上針對整宅給予定額容積獎勵額度，程序上給予優先審議等行政協助。

除重建之外，我們也針對整宅居民需求給予不同的協助，例如劍潭二期整宅，就是以整建更新增設電梯的方向協助改善居住環境，讓中高齡的長者上下樓出入方便。

海砂屋部分，目前臺北市建管處公告列冊的海砂屋，本府已於 108 年 8 月就須拆除重建海砂屋依更新條例第 7 條公告進行劃定 19 處更新地區。為加速協助海砂屋重建，倘同意比率達 90% 以上同意，則比照 168 專案或以快軌及優先排會審議等方式協助推動。

針對尚未進入都更程序的列管案件，本處已辦理採購案，會透過專人初期現況訪談的方式，建立個案聯絡人清冊及案情資料表，了解個案推動進度，以及未來透過法令說明會協助整合的可能性。

除了前面談到的「公辦都更自助助人」概念外，目前針對不同程序我們研擬不同的輔導作為。針對（一）「已進入都更程序中」，若如無爭議或負面陳情，則比照 168 程序加速審議。（二）「完成自辦公聽會召開」，如已完成事權報核，則加速安排公開展覽、召開公辦公聽會，儘速進入審議程序。（三）「已有潛在實施者（含更新會籌組立案）刻正進行整合階段」，將視社區面臨的課題與困境，申請法令說明會，協助釐清疑慮或提供輔導建議，凝聚更高的推動共識，加速推動期程。

至於（四）「無潛在實施者整合」，將以「自主更新、自主動員」為前期輔導原則，優先輔導成立更新會籌組運作，由輔導團「透過不定期輔導推動會議及指派專員」進入社區擾動建立社區通聯紀錄



與案情概況，逐步協助籌組更新會，完成更新會立案，並連結政府更新規劃費補助辦法，由專業團隊協助製作「更新重建初期評估」，經由更新會相關會議進行「適宜性及可行性」討論後，再議決「續展更新會推動或由更新會辦理遴選建商擔任實施者」，並於更新會立案再完成專業團隊委任契約簽署作業，由團隊協助辦理後續實質推動作業。

## 持續檢討加速自行劃定單元程序

丁：除了公辦都更、更新地區之外，臺北市獨有更新單元劃定程序，今年 1 月 8 日開始受理新的北市自行劃定單元評估標準，針對此程序的執行，您有何提醒？

陳：自行劃定更新單元的申請程序，是臺北市行之多年的措施，主要是為了確保後續事業計畫範圍的明確性，避免於審議過程中變動範圍進而影響簽署同意書的穩定性；當然，制度不可能完美，我們持續檢討如何加速行政程序，不過這需要更嚴謹的討論，且不能影響程序中的案件。

今年 1 月 8 日施行新的「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」，即我們口頭上稱之為「指標」，是因為修正後更新條例第 23 條，本市自劃單元指標應依母法第 6 條第 1 款至第 3 款及第 6 款意旨，明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式所為之修正。

因此，以往業界或民眾最常使用的「重大建設或國際觀光景點周邊」指標，因為不符合母法規定，已無法使用。另外，有關修正後指標 3 之建築物耐震能力評估，現在統一按「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估」來執行，避免不同標準使民眾適用法令有疑義。假使擬劃定更新單元的範圍內，所有建物都符合本標準規定的構造年限，且經專業機構辦理危老結構安全性能評估結果未達最低等級者，即符合劃定指標之基準，不須再對各項指標進行檢討。一般自劃單元的申請需要符合兩項指標，

但如果申請的基地位在捷運場站出入口 300 公尺內，就只需要符合一項指標，以利本府推動大眾運輸導向開發的政策。

在整建維護的推動上，也擬建置整建維護的更新單元劃定基準。因應更新條例修正，北市已於 108 年 12 月發布修正「臺北市都市更新整建維護實施辦法」，以符合整建維護實務運作需求。其中有關申請整建維護劃定更新單元之基準，原則上以同一建築基地有數幢或數棟建築物，其中部分建築物辦理整建或維護時，得以相同地號標明部分建築物名稱分別申請補助，且至少需 1 幢或 1 棟申請，相關劃定原則將於陸續修法納入。

## 二部曲：「資源挹注強化整維」

丁：有關整建維護的推動，您剛提到三部曲之一——二部曲：「資源挹注強化整維」，對於整建維護業務的作法？

陳：其實是大家都知道，整建維護長期以來效果不算好，非常需要用一些新思維來推動。其實建築物不一定要拆除重建才叫做都市更新。目前都市更新都著重在重建，可是，試想北市老舊建物若都採重建方式辦理，就算溝通順利，在改建前，光是面臨大量營建廢棄物何去何從，就非常頭痛。

老舊公寓若可以透過整建維護，進行結構補強、加部電梯、外牆拉皮、管線更新等，其實就能夠將居住品質提升到一定的程度，兼顧居住的安全性與舒適性，不但可以延續建物的壽命，更無須耗費大量的重建成本並且維持原有的社會脈絡結構。要能推動整維，加強輔導的力道、提高補助的額度、排除法令限制等，都是後續要做的。也可以說，政府的都市更新政策或資源，某種程度上可以向整建維護傾斜。

此外，透過都市更新計畫，細緻的引導重建區段外，那些尚無須或不願重建的鄰地，能夠與重建區段整體規劃，進行整建維護的施作，引導重建區段在公益性呈現中，以對整維區段資金的挹注，讓都更成果外溢，不是只有讓特定人容積獎勵獲益，這是可以進一步思考建構的方向。

丁：整維機制中，近年大力推動老舊建物增設電梯更新，但成效相較於重建案的核定數相去甚遠，顯不容易推動，未來如何加強此政策？

陳：除了前面提到的「二部曲：資源挹注強化整維」之外，整建維護的既有機制中，老舊公寓增設電梯之補助方案最為具體。更新處自 104 年 9 月起推動簡化都更程序、訂定簡易快速補助作業規範受理申請以來，截至 109 年 6 月 12 日止，已申請 34 件，5

件自行撤案、2 件不符規定駁回、審查中 8 件、核准 19 件（竣工 8 件、施工中 11 件），每年度受理案件數量不算多。

案量不多的原因，主要還是在老舊公寓增設電梯有其基本上的推動困難之處。包括既有建物及基地現況無足夠空間裝設電梯、增建電梯雜照取得困難（如土地及建物所有權人同意比例難達成）、增建電梯經費分攤比例無法達成共識、違章戶占用（如車庫、陽台外推及頂樓違建等）、無空間增設外掛型電梯、室內型電梯須打掉樓板影響室內空間等，都會降低增建電梯的意願，尤其若無管委會組織，電梯後續維護管理也有困難。

考量各種原因因案而異，所以我們將持續透過委託輔導團隊辦理社區說明會及現勘等個案輔導方式，以潛移默化方式說明增設電梯相關法令及補助規定，消弭不同意戶之疑慮，凝聚社區共識、協助管理委員會調處違建物阻礙等，希望能整合住戶意願達成增建電梯共識，提升老舊建物使用機能。

## 都更容獎更「穩定」、「可預估」

丁：最後，請您談談對於新的都市更新容積獎勵政策看法及提醒。

陳：都更容獎在中央獎勵規定於 108 年 5 月 15 日、北市獎勵規定於 109 年 1 月 17 日陸續修訂完成其容積獎勵項目與額度後，北市都市更新自治條例也接續於 109 年 6 月 4 日完成議會的法規會審查通過，6 月 17 日完成二讀與三讀，近期可望公告實施，北市搭配中央都市更新條例所進行的配套修法也可告一段落。

目前中央、地方的容積獎勵項目與額度，都已經在「穩定」、「可預估」的目標下完成法制程序。項目與額度甚多，業界有很大的申請彈性，依據個案需求與基地條件來選擇搭配。6 月 22 日第 424 次審議會中，也已經有申請新制容獎的案件，在審議會中審議通過。

這次容積獎勵的設計，也已經再強化公共利益的展現。市府 109 年 5 月 29 日公告了「臺北市都市更新建議優先提供社會福利設施或其他公益設施一覽表」，明確化市府公益設施的需求，可以引導業界及早規劃公益設施，讓想透過捐贈公益設施來提升公益性或爭取容積獎勵的業者不再無所適從。

至於產權單純案件，也逐步累積個案經驗，在一個合理的範圍內，透過捐贈都市更新基金之方式，不但可以呈現具體的公益性，更有效的挹注都市更新基金，讓都市更新基金可以再投入其他的公辦都更案，以及整建維護案的補助。這些配套措施，我們會再持續構思。



(由左至右)江中信正工程司、丁致成執行長、陳信良處長與麥怡安主任合影

丁：目前審議中的個案因為有了「都更 168 專案」，對於 100% 同意個案審議速度有顯著成果，對於更新審議效率議題，您的看法為何？

陳：168 專案，是希望將審議的能量，著重於百分百無爭議的案件，使其審議排序可以優先辦理，加速審議。截至 109 年 5 月 31 日，168 專案共有 142 案，其中高達八成，114 案已審議通過，僅餘 28 案待審。這已審議通過的 114 案，全數都有控管審議期程，也就是都有在更新處審議的工作天內完成審議。雖然更新審議期間，會有一些法定等待期，以及非屬都市更新處審議的期程，不在 168 專案控管的時程內，但是更新處仍會積極洽請其他單位協助優先辦理。此外，個案核定後，核定函中亦會加註，請建管處接力，在建照核准程序中優先辦理，做到市府各單位間的橫向整合。

在一般案的案量上，截至 109 年 5 月 31 日，北市已核定了 442 案事業計畫，其中 166 案已經完工。此外，更新審議效率的提升方面，由於這兩三年新報核的都更案量，受到危老案件的吸引，的確有明顯的減少，所以更新處有積極掌握這段期間來消化舊案。除了幾乎每周召開審議會之外，106 到 108 這三年，分別核定了 52、49、63 件擬訂事業計畫案或事權併送案，屢創新高，也就是說，有高達四成的核定案是在這三年當中核定的。

非 168 的案件，業界也期待審議要快。在人力上，負責審議的事業科，在今年上半年的確有一段比較大的空窗，最近也都陸續回補。除此之外，我們會持續進行制度的標準化，共同負擔提列總表、工程造價要項等也都陸續啟動修正中。案件若遇到法令疑義或有什麼問題卡住動不了，我也請熱心且

熟悉法令，擔任過事業科科長的江中信正工程司來當單一窗口，為大家服務，希可排除法令上的疑難雜症，讓案件可以快速順利推動。

### 三部曲：「環境平衡共善共好」

丁：您提到的三部曲，最後第三部曲是：「環境平衡共善共好」，請您說說看這個想法？

陳：有了首部曲與二部曲，其實就可以達到第三部曲：「環境平衡共善共好」的境界。環境平衡共善共好的概念，是透過重建與整維的平衡、公辦與民辦的平衡、法制與社造的平衡，來達到容積的平衡、財務的平衡、機制的平衡。

怎麼說呢？在二部曲，加強了整維的力道後，整建區段的容積就會有一定程度與一定時間的維持，此時，重建區段以容積獎勵方式來誘導更新，就可以取得都市成長管理或容積總量管制上的平衡。

而市民期待的公辦，因為市府能量有限，必須引入民間資源一起推動，透過自助人助的公辦前期推動，後期引入民間資金擔任投資人或轉為實施者，也在財務上應用公私協力的概念來取得平衡。

而雖然說公部門依法行政是必須且必要，但是都市更新非常講究溝通協調，所以在大量硬梆梆的法規之外，社區營造這塊可以呈現軟實力的推動方式，就是一個可以平衡剛性法制的做法。類此，我會持續構思，希望可以充分運用各方資源，透過政府這個平台，在各方面盡力取得平衡。

丁：謝謝處長與我們說明臺北市目前都更重點及構想，感謝您接受專訪。



# 新北市府中市長官邸×中和保二合署辦公廳舍規劃

## 啟動更新地區 翻轉舊市區

新北市政府都市更新處

**都**市更新條例修法後，強化都市更新地區的劃定程序及對都更事業發展的引導，新北市府近期將新北市市長官邸周邊及中和景新保二總隊基地劃定為更新地區及訂定更新計畫，後續以公辦都市更新方式開發，期促進公有土地活化再利用、創造地區所需公益服務性設施及帶動地區環境改善及都市機能提升。

### 板橋府中周邊更新計畫 承續府中新美學風貌

板橋府中市長官邸距離捷運府中站步行約 5 分鐘，鄰近新板萬坪都會公園、板橋體育館、板橋第一體育館等公共設施，周邊更有板橋國小、板橋高等文教建設及林本源園邸等歷史文化資源，區位條件優良，周邊資源豐富。然因市長官邸已逾 50 年，周邊面臨建物老舊、巷道狹窄、停車困難、防災堪慮，成為地區再發展課題，實有更新必要，市長官邸周邊納入更新地區，總面積共 4,456 m<sup>2</sup>。

為因應 TOD 友善的行人空間，串連周邊既有資源、擴大更新效益，本區採整體規劃設計，以退縮集中規劃，創造寬敞舒適之沿街人行步道，集中留設廣場空間，提供地面活動空間，配合市府新美學發展概念，針對府中區域既有環境建築景觀語彙與元素做歸納整合，連結區域歷史發展導入都市設計與建築規劃設計，以提升府中區域之建築景觀與優美環境，建構板橋新舊城區的新美學風貌，並於後續公辦都更預計規劃興建 23 層及 13 層高的兩棟建築物，其中部分樓層將設置公益性設施，視地區需求設置公共托育中心、公共托老中心、銀髮俱樂部等相關公益設施，增進都市更新公益性。

### 中和景新保二總隊基地劃定為策略性更新地區

新北市積極推動都更三箭，國家住都中心興辦的內政部警政署保安警察第二總隊基地公辦都市更新，符合該政策目標，故配合劃定為策略性更新地區，此為都更條例修法後全國首例。

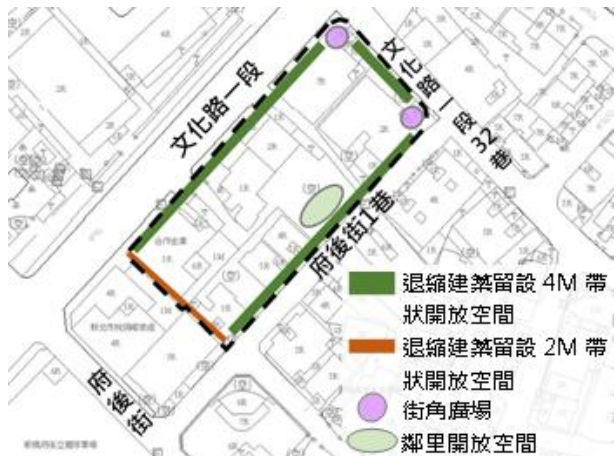
保二總隊基地緊鄰捷運環狀線景平站(屬都更第一箭 TOD 場站)，交通便利且生活機能豐富，更新地區劃定面積逾 1 公頃，範圍包含保二總隊辦公廳舍區、部分職務官邸區及東南側，現況經劃設為槽化線土地，屬低度利用土地，透過國家住都中心辦理保二總隊基地公辦都更，協助解決原位處於地質敏感區、有覓地遷建之需求等內政部警政署及所屬 5 處警政機關進駐需求，落實行政院活化國有土地政策，改善地區整體都市環境。

### 依循五大主軸整體規劃·打造節能低碳城市及安居樂業舒適家園

為建構中和景新保二總隊基地周邊成為更符合現代環境所需的節能低碳、人本及安居城市，更新計畫落實以公有土地更新活化、多元公益設施、串聯景平路商業軸帶、大眾運輸、人行徒步、綠地建構等為導向之規劃構想，並就大眾運輸場站周邊對於人行空間的要求採高標準化設計使用。

未來都更開發預計規劃興建辦公廳舍及綜合大樓 2 棟建築物，更新後的辦公廳舍可供內政部警政署及所屬 5 個警察機關進駐，改善執勤工作環境；綜合大樓則至少提供 200 戶社會住宅及商業服務性設施，另未來社宅經營管理有餘裕，擬提供社會住宅 50%(約 160 席)停車位供公眾停車。

此外，未來在空間規劃上，將會考量地區不同的特性及條件，將其道路退縮部分設置無遮簷人行道並以淨空設計為原則，或依騎樓地退縮相關規定辦理，並搭配集中留設大型開放空間，供作公眾通行且營造無障礙環境，建構友善的人行休憩空間。



市長官邸周邊更新地區範圍圖



中和景新保二總隊基地策略性更新地區範圍

# 捷運大安站旁精緻美宅完工

本基金會協助昇立建設規劃完成

更新事業部主任 董政彰  
主任規劃師 張莉旻

本案位於大安區信義路三段及復興南路口附近，距離文湖線及信義線交會站-捷運大安站僅不到 100 公尺，交通便捷，生活機能豐富；基地更新前為一棟 4 層樓 40 年以上的老舊公寓及一棟占用他人土地 1 層樓舊違章建物，鄰接信義路三段一側則是長期作為私人停車場使用的空地，未能符合捷運站周邊應有之都市機能。因此，為強化捷運站周邊發展機能，本基金會協助昇立建設推動本案的更新重建。

## 規劃捷運大安站旁精緻美宅

由於基地東、南、北三側皆臨計畫道路，西側為 1994 年建築完成之 14 樓鋼筋混凝土建築物，尚未達更新年限，而持有該建築物的臺北市農會透過鄰地協調會表達無意願納入本案基地共同更新。因此，本案基地面積僅有 796 m<sup>2</sup>，屬於小而美的建築基地。

更新後的建築物為一棟地上 15 層、地下 4 層之住宅商業大樓。1 樓配合原有信義路沿街面之商業活動，設置一般零售業空間，以延續商業行為，挑高 4.8 公尺的騎樓，提供寬敞明亮商業活動及人行空間，2 樓規劃為一般事務所使用，3 至 15 樓則配合原住戶居住需求，規劃為住宅單元。

為減少與商業活動及汽機車動線之干擾，住宅出入口設置於東側 8 公尺計畫道路，以增加住戶空間私密及安全性；考量北側巷弄鄰房均為 4 至 7 層之中低樓層建築物，因此，規劃上將法定空地集中留設北側後院，雖

然原計畫道路僅 8 公尺，透過建物退縮，棟距擴大至 15.6 公尺，改善原有巷弄擁擠的現象，享有舒適之視野空間及安全的都市防災環境。

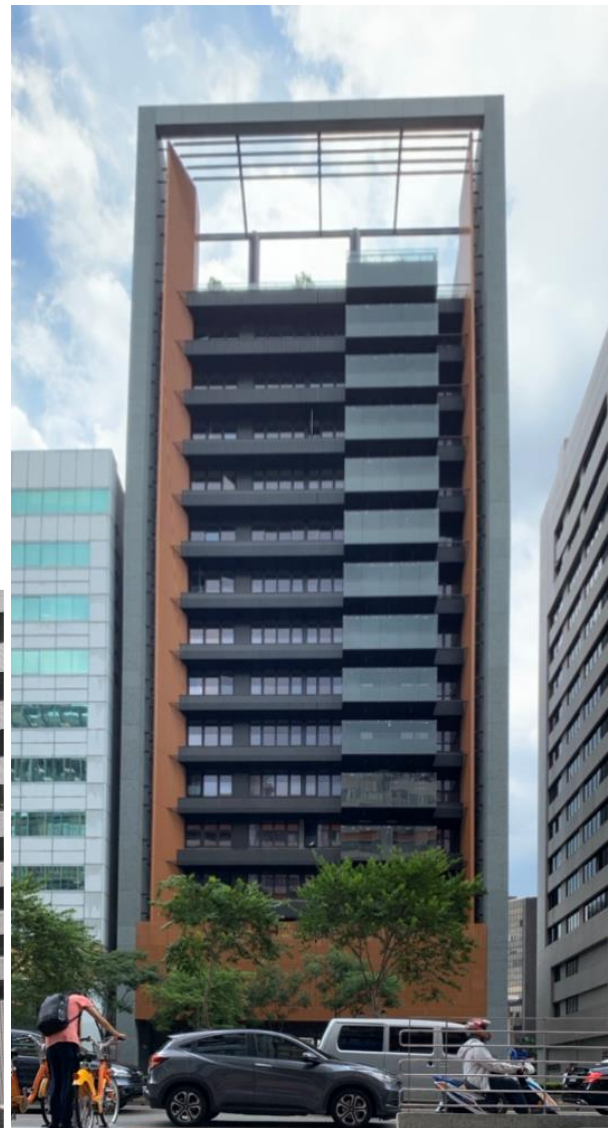
此外，基地雖為南北長、東西窄，但在住戶規劃上，每戶住宅單元皆將呈南北座向，確保採光好、通風佳，減少西曬問題；各單元隔局對稱方正，室內採無柱空間設計，提供有效居住空間，並方便彈性使用。

## 打造生態都市的建築樣貌

建築量體部分，本案立面造型採用現代化質感的清



更新前現況



更新後建物現況



更新後留設人行步道 擴大與北側鄰房棟距



信義路一側更新後設置騎樓 延續沿街商業活動

新建築設計，主要以石材、玻璃等現代化造型元素之材料組成。正、背立面利用垂直的石材柱列與水平向格柵元素，交錯編織出立面的韻律，轉角處用大型玻璃的陽台量體強調基地角隅的特質，為達節能減碳及增加建築物外牆熱效能，立面採用深遮陽設計，減少熱負荷。

鄰接信義路側的建築物底層，以出挑的量體做為建築的基座意象，並維持沿街面騎樓的延續性；側立面則以垂直花崗石牆與窗面處理，穩重量體型式與正立面形成強烈的對比。

在景觀植栽的部分，配合 1 樓空地、屋頂花園及樓層露台均種植喬灌木，同時規劃雨水再利用系統，利用雨水進行澆灌，並有微滴灌系統，減少水資源浪費。

### 法令更迭 補齊程序順利核定

本案 2011 年 3 月申請事業及權利變換報核，2012 年 12 月幹事會審議通過，在即將進入審議會召開前，衍生建築立面造型調整議題。由於送件至審議會前，已歷經數年，各所有權人對於當初同意之建築立面風格感到不符潮流，於是向實施者提議重新討論設計立面外觀。

經過各所有權人、實施者及規劃團隊共同討論後，所有權人希望引進李天鐸建築師的現代設計風格，原委託沈國皓建築師便協助盡量不變動容積及樓地板面積的建築設計下，調整立面設計；為避免建築物立面調整致

延長本案審議時程，鑒於本案產權單純且已取得所有權人 100%同意，本基金會建議全數所有權人簽訂立面變更同意書，於審議會上向各委員爭取同意立面調整方案，爰在 2013 年 12 月審議會順利審議通過。

惟在辦理核定程序時，面臨到大法官 709 號解釋，2014 年 4 月 26 日前如尚未核定之案件皆須辦理聽證會，因故本案又於 2014 年 7 月再行補辦聽證會程序，本案事業及權利變換計畫終於在 2014 年 11 月 18 日公告核定。(有關本案事業計畫及權利變換計畫內容詳見 2014 年 12 月都市更新簡訊第 64 期)。

### 更新事業推動歷程

2010.08.27	更新單元劃定公告
2011.03.21	事業及權利變換計畫申請報核
2013.12.02	事業及權利變換計畫 151 次審議會通過
2014.07.15	聽證會
2014.08.11	事業及權利變換計畫 172 次審議會通過
2014.11.18	事業計畫及權利變換計畫核定實施
2018.06.28	申請變更事業及權利變換計畫報核
2019.03.06	都市更新 168 專案會議
2020.03.23	變更事業及權利變換計畫 413 次審議會通過
2020.06.16	變更事業及權利變換計畫核定
預計 2020.08	取得使用執照



## 從小處著手 逐步達成都更夢想

本案基地規模雖較一般都市更新案小，但透過良好規劃，有效率整合居室及停車空間，小基地也能發揮最大的功能，從細部材料、綠化、鋪面、照明...等推砌出設計的深度，讓此街廓颯陋、低度使用的一隅創造出都市的一方美地、一窗美景。

本案在各所有權人、實施者昇立建設及規劃團隊努力下，全體同意，過程中並齊心協力，順利通過市府的審議至核定；2018年6月本案申請變更事業及權利變換計畫，適用都市更新168專案，於今(2020)年3月審議會審議通過，2020年6月16日核定公告，預計8月取得使用執照。



本案基地距離捷運大安站僅不到 100 公尺

### 計畫內容摘要

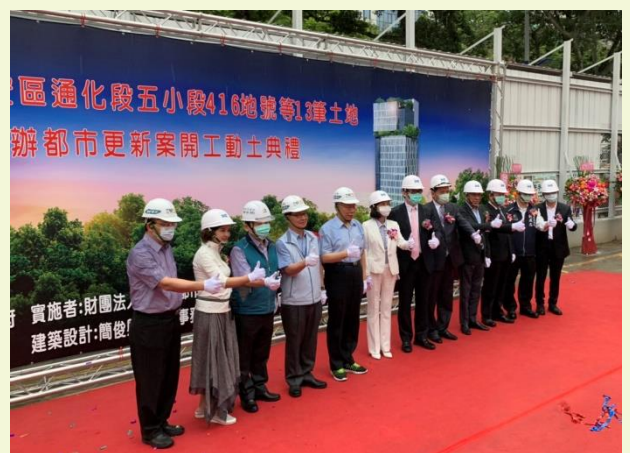
案名	臺北市大安區懷生段二小段 388 地號等 10 筆土地事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	大安區信義路三段·信義路三段 157 巷交口
實施者	昇立建設股份有限公司
基地面積	796 m <sup>2</sup>
使用分區	商三特(原住三及商二)
更新前	產權：全為私有土地 所有權人：私有土地 16 人 其他土地改良物戶數：1 戶 其他土地改良物建物面積：144.77 m <sup>2</sup>
更新後	用途：一般零售業、一般事務所、集合住宅 實設建蔽率：61.65% 實設容積率：726.18% 更新獎勵容積：1,203.03 m <sup>2</sup> (26.28%) 允建容積：5,780.43 m <sup>2</sup> 總樓地板面積：10,038.02 m <sup>2</sup> 構造樓層：SRC·地上 15 層/地下 4 層 停車位數：汽車：64 輛·機車：73 輛 總戶數：32 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	沈國皓建築師事務所
不動產估價	巨乘、麗業、歐亞

## 活動花絮

### 寶紘「敦南安和公辦案」開工動土

臺北市敦化南路與信義路交叉口的「敦南安和公辦案」在今(2020)年5月18日舉辦開工動土典禮，預計2023年完工。敦南安和公辦案由臺北市都市更新推動中心擔任實施者，寶紘建設擔任投資人，本基金會協助寶紘建設投標並協助進行都更規劃作業，全案已於去(2019)年11月12日經臺北市政府核定公告實施，詳見本基金會2019年12月第84期簡訊。

「敦南安和公辦案」預計興建地上16層、地下5層鋼骨造(SC)綠建築鑽石級及智慧建築銀級的商業大樓，並於低樓層設置企業附托、公益會議室，並將長期認養優化平安公園及公有人行道，也將捐贈經費予臺北市政府都市更新基金會約2.63億元，藉由公益回饋，創造優質生活環境，成為敦化綠園道新亮點。



敦南安和公辦案動工典禮貴賓大合照

# 北投磺溪畔大面積更新事業案核定

## 本基金會協助寶興開發推動事業計畫核定

社區更新部主任 張志湧  
副主任 鄧梅姬  
資深規劃師 羅雅璐

**臺**北市磺溪因上游有硫磺而得名，沿溪兩岸有堤岸步道、公園、綠地，是散步、健行的好場所。榮華路三段一帶，違章建築物密布，巷道狹窄曲折，早於 2000 年即以建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞劃定「榮華一路、榮華三路東南側更新地區」，在 2010 年申請事業計畫報核，由於基地面積廣達 1 公頃，審查過程中，遭遇各種議題，一一克服後，在去(2019)年 7 月都更審議會審議通過，預計於今(2020)年 7 月核定公告。

### 更新單元範圍的確定

本案基地面積 10,095 m<sup>2</sup>，是目前臺北市少有的 1 公頃以上大面積更新案例，其中更高達 92% 為私有土地，私有土地所有權人 16 位、公有土地 1 人，僅有 3 戶合建建物，另有 82 戶其他土地改良物，占有他人土地舊違章面積約 6,236 m<sup>2</sup>、其他土地改良物約 188 m<sup>2</sup>。

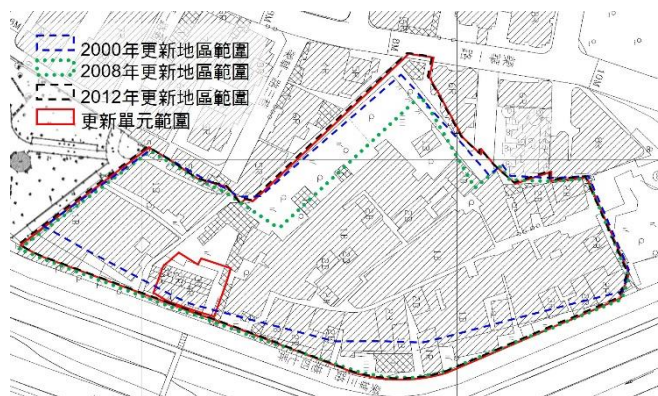
更新前基地內滿是舊違章建築物，建物現況多為一至二層老舊磚造建築，多已無人居住，雖然北側及南側皆面臨公園，但基地內巷道狹窄曲折，不但人車通行不便，且有礙消防車輛進出，居住環境窳陋還有公共安全上的問題。在實施者寶興開發努力下，取得大多數舊違章建築戶的同意參與更新。

本案是民間建議變更公劃更新地區的首例，2000 年 6 月 26 日此區公告劃定為「北投區榮華一路、榮華三路東南側更新地區」，後續因原公劃之更新地區基地地形畸零，且更新地區東側之公園綠地與南北綠地系統不連貫，無興關效益，且開闢後影響西側住宅區進出動線，臺北市政府遂於 2008 年 3 月 4 日依「臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」，將東側公園用地變更為第三種住宅區，並納入榮華一路更新地區範圍內，擴大後更新地區範圍。2010 年 6 月寶興開發申請事業計畫報核，在審查過程中，提出北投區振興段一小段 384-2、384-4、391-1 地號等 3 筆畸零地，非屬於榮華一路更新地區範圍內，且該 3 筆畸零地之土地所有權人先表達同意、後表達不同意納入更新單元內，但不願說明不同意的理由，若將此三筆畸零地排除，且實施者尚須割保留地，則不符合都市更新整體的精神。

至 2012 年 01 月 13 日臺北市府發佈「臺北市府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍界線作業程



更新後建物模擬圖



歷次更新地區範圍調整與本案更新單元範圍

序」，爰依照上開作業程序進行檢討，於 2012 年 3 月提交「北投區榮華一路、榮華三路東南側更新地區」變更更新地區範圍界線建議書，於 2012 年 8 月經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議變更更新地區範圍界線通過，並且於 2012 年 12 月經臺北市都市計畫委員會決議通過變更範圍，成為臺北市第一件民間建議變更公劃更新地區範圍審議通過案例。

此外，本案基地內東南側排除一棟 6 樓電梯大樓，政府考量基地範圍的完整性，以及鄰地未來改建的權益，2014 年 11 月召開臺北市都市更新及爭議處理審議會確認更新單元範圍。其實本案於事業計畫申請報核前，實施者已進行協調數次，惟 6 樓大部分住戶認為建物狀況

良好，在考量分配結果後沒有改建意願，因此未納入本案更新單元範圍。

### 配合都市發展政策 申請容積獎勵項目

本案配合台北好好看先進行騰空綠美化，讓環境品質獲得改善。在都更獎勵容積部分，共計申請 20,073.76 m<sup>2</sup>(88.37%)，其中包含都更獎勵 66.66%，以及台北好好看系列二 3.37%、增設公用車位獎勵 20%。

本事業計畫案於 2010 年即申請事業計畫報核，歷經 10 年審議終於事業計畫核定，過程中經歷多次法令變更，審議原則調整，配合都市發展政策修正等進行相關規劃設計地調整。由於本案基地面積廣達一公頃，整體規劃後，更新後興建 1 棟 10 層量體及 4 棟 26 層量體，地下室開挖至 6 層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物，是臺北市目前少見的大規模都更案。

### 捐贈公營住宅為公益設施

由於基地內公有土地面積約 852 m<sup>2</sup>，屬於臺北市政府財政局管有，原申請報核時是規劃 5 棟皆為大坪數住宅規劃。於 2015 年一次公展後，配合臺北市政府都市發展政策調整建築設計配置符合公營出租住宅需求之房型，加上考量市府管理上的便利，希望未來可以獨棟分回獨立管理，本基金會建議實施者可以捐贈公益設施方式增加公營出租住宅規劃。因此公有土地分回及公益設施規劃後，公營出租住宅目前可規劃一棟地上 10 層樓之建築物，並量身依實際使用需求規劃，並配合重新辦理公開展覽，讓所有權人了解計畫內容的變動。

### 台北好好看系列二 拆除舊建物 基地內綠美化

基地內僅有 3 戶合法建築物，其餘 82 戶為佔有他人土地之舊違章建築物，私設巷道狹窄曲折，不但人車通行不便，且有礙消防車輛進出及公共安全與治安，容易成為治安死角。實施者除透過都市更新方式合理的補償或安置，除照顧現住戶應有權益外，另配合政府政策，為提升臺北市都市景觀、美化市容環境，推動環境窳陋建築基地綠美化，鼓勵閒置建築物進行環境更新；因此，實施者拆除大部分舊違章建築物並實施綠美化，使地主及周邊住戶等待更新同時，也能擁有相對舒適的環境。

### 開放基地內停車 解決周邊停車位不足

本案建築法規仍適用申請停車獎勵，考量周邊現況仍多為老舊建築，停車空間相當不足，巷弄內路邊停滿汽機車，不僅影響市容甚至造成消防救災疑慮。因此，經交通技師評估建議下，本案規劃增設公用停車位，設置於接近地面樓層，並集中樓層於地下一至地下三層，並規劃專用之停車空間及車道，以及獨立出入口，與社區車道入口完全分開，以盡量避免影響用戶使用環境。



配合好好看系列二 綠美化後基地現況

### 24 小時開放基地內人行步道 串連基地南北兩側公園及東側磺溪河堤

在立面造型上，配合建築物高度的視覺比例，並運用現代的設計風格，將單棟建築物塑成互相互調和的建築視覺意象，使建築物在視覺上看起來修長俐落，整體造型上以垂直線條為主，水平線條為輔，塑造出有韻律感的語彙。建築屋頂退縮，運用線條的修飾，打造不同的視覺感受及陰影的變化，使建築造型整體感覺大氣而細膩。透過垂直向量體配置，透過退縮及集中留設人行道及退縮空間，形成與周遭環境相呼應協調，垂直量體與周遭環境及自然山型相呼應，形成一處天然景觀及建築相互調和的山嵐視覺意象。

基地內植栽將延續南北側公園，與河岸兩側之綠意，形成連續優質的步行空間，除社區內為安全必要規劃的透空圍牆外，大多開放出來供周邊居民通行，並規劃數條人行通道，連結基地南北側之榮富及榮華公園，貫穿基地東西向通行，提高周邊居民至磺溪河堤可及性。

基地植栽所選之四季花卉，亦將增加河岸景觀之季節層次變化性，並配合都市計畫規定側留設無遮簷人行道及配合都市更新整體規劃建築配置退縮行步道與開放空間進行串聯。

更新事業推動歷程	
2000.06.26	更新地區公告
2010.06.15	事業計畫申請報核
2014.11.20	第 183 次審議會(確認範圍)
2015.01.09~ 2015.02.07	第一次公開展覽
2015.07.15	都更幹事審查會議
2017.11.01	都發局確認符合公宅規劃設計基準
2018.07.12	都設專案委員會
2018.09.10~ 2018.10.09	第二次公開展覽
2018.11.12	都設核定
2019.05.27	召開聽證會
2019.07.22	第 383 次都更審議會
預計 2020.07	事業計畫核定

## 歷經 10 年審議 期待結果

由於本案基地位於中山北路六段磺溪正對面，座落四座公園中，位置視野極佳，基地東向可觀景至蘭興公園、土東國小一帶，並可遙望至陽明山及天母地區，於此重要路段上，興建一幢富有國際視野兼具簡潔現代與穩重和諧意象的高層建築以豐富都市景觀。

後續仍有權利變換階段仍需努力，相信歷經 10 年的淬鍊，未來的程序會更加成熟穩健順利。

### 計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市北投區振興段一小段 2-6 地號等 101 筆土地都市更新事業計畫案
基地位置	本更新單元位於榮華一路以東、榮華三路一巷 9 弄、47 弄以西所圍地區之部分街廓
實施者	寶興開發股份有限公司
基地面積	面積共計 10,095.00 m <sup>2</sup>
使用分區	住三 ( 建蔽率 45%、容積率 225% )
更新前	產權：私有,243.00 m <sup>2</sup> 、公有 852.00 m <sup>2</sup> 所有權人：私有 16 人、公有 1 人 戶數：3 戶合建建物及 82 戶其他土地改良物

建物面積：合法建物 165.68 m <sup>2</sup> 、占有他人土地舊違章 6,236.14 m <sup>2</sup> 、其他土地改良物 187.54 m <sup>2</sup>	
更新後	
用途：一般零售業、集合住宅	
實設建蔽率：38.82%	
實設容積率：423.84%	
更新獎勵容積：20,073.76 m <sup>2</sup> (88.37%)	
允建容積：42,787.51 m <sup>2</sup>	
總樓地板面積：92,865.26 m <sup>2</sup>	
構造樓層：SRC·地上 10、26 層/地下 6 層	
停車位數：汽車：912 輛·機車：672 輛	
總戶數：311 戶	
實施方式	權利變換
更新費用	7,806,402,402 元
總銷金額	16,987,772,014 元
都更規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	郭秋利建築師事務所 李祖原聯合建築師事務所
不動產估價	巨秉不動產估價師聯合事務所



一層平面配置圖

# 本基金會協助忠孝懷生公辦案事業權變送件

投資人富邦建設 打造臺北東區商圈新亮點

策略規劃部副主任 許育誠  
主任規劃師 蔡汝玫  
助理規劃師 陳姿彤

**臺**北遠東 SOGO 復興館南側，復興南路以及忠孝東路三段交叉口，交通便捷且商業行為活絡，是臺北市著名的商圈之一。臺北市政府於 2018 年 5 月同意財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者，同年 11 月 7 日進行「忠孝懷生公辦都更案」最優投資人評選作業，經過激烈較勁，最後由從未參與過公辦都更的富邦建設股份有限公司獲選為最優投資人，並於 2018 年 12 月 13 日順利完成簽約，在今 (2020) 年 5 月完成事業及權利變換計畫申請報核程序。

## 基金會協助辦理都市更新事業計畫及權利變換相關事宜

本更新單元位於復興南路一段、忠孝東路三段 248 巷 13 弄、仁愛路三段 143 巷及復興南路一段 196 巷所圍街廓北側，面積 2,120 m<sup>2</sup>，屬於第三種商業區(特)(原屬第三種住宅區及第二種商業區)，土地權屬逾半數為公有土地。

臺北市政府在 2018 年 6 月 6 日，依據更新條例第 5 條、第 6 條規定，公告劃定「臺北市大安區懷生段二小段 5-4 地號等 8 筆土地為更新地區」，啟動本公辦案的招商程序。本基金會協助富邦建設股份有限公司獲選為最優投資人，於 2018 年 12 月順利完成簽約，惟 12 月 28 日三讀通過「都市更新條例修正草案」，次 (2019) 年 1 月 30 日修正發布，相關子法及地方法令配合修正，受限招商契約限制，本案於 2019 年 5 月先申請事業計畫報核，以與權利變換計畫分別報核方式辦理。

惟事業計畫 2019 年 5 月送件後，下半年相關子法及地方都更相關法令陸續完成修訂，本案遂針對新舊法令對個案的適用影響重新評估，評估後決議採新法重新辦理，爰於 2020 年 3 月申請事業計畫撤件，於 5 月申請事業計畫及權利變換計畫併同報核。

## 增設捷運連通道 打造鑽石級綠建築

本案基地面積 2,120 m<sup>2</sup>，計畫興建地上 27 層，地下 5 層之建物，考量東區商圈商業及觀光業發展繁榮興盛，捷運忠孝復興站位居臺北捷運旅運量前三名，為舒緩捷運忠孝復興站龐大旅運量，本案規劃於 2F 新增捷運連通道，分散人流，擴大商圈範圍並延伸至 TAF 空總新基地。



更新後建物模擬圖



基地位置圖

通過捷運連通道可連接至 1F 南側開放廣場，結合動植物棲地環境的生態復育，營造多層次與物種豐富的地景。

都更容積獎勵部分，適用 2019 年 5 月 15 日修正都市更新建築容積獎勵辦法及 2019 年 12 月 19 日修正臺北市都市更新建築容積獎勵辦法，中央容獎部分本案預



更新前現況

計增設捷運連通道並捐贈予臺北市捷運局，得以申請公益設施獎勵，並申請鑽石級綠建築、銀級智慧建築以及取得耐震建築標章等項目，臺北市容獎部分除申請人行步道獎勵外，另捐贈都市更新基金取得 5.48% 之獎勵。

此外，考量整體環境協調，將協助變電所外牆進行綠美化，打破民眾對變電所既有水泥結構刻板印象，希望藉由本案更新外牆，美化城市容貌，增添都市綠意。

### 建置數位學習基地 進入科技數位新時代


本案公有土地約占總面積 69%，另外還有 20 位私有土地所有權人，為滿足所有地主需求，建築物採複合式建築規劃，2 至 16 樓作為辦公使用、17 至 26 樓為住宅使用，其中 3 至 16 樓辦公室皆由臺北市選回，未來將提供作公務需求使用。

2 樓也將打造公益空間「數位學習基地」，富邦建設

攜手集團旗下台哥大基金會、臺北文創基金會、富邦藝術基金會及富邦文教基金會打造市民免費共享的「數位學習基地」，提供數位書籍、實體書籍、數位音樂以及數位影視等，提供入場者最頂極的科技體驗。

富邦文教基金會、富邦藝術基金會、台北文創基金會合作，定期舉辦「文化創新創意講座」，其講座內容包含文創設計、影音科技與親子教育等，提供多元主題供民眾選擇。

### 公私有地主攜手進行都市更新

本案事業及權利變換計畫於 2020 年 5 月 28 日報核，冀於今年 8 月前完成公開展覽程序，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，公私有地主攜手共創東區新亮點。 



更新後建物模擬圖

# 本基金會協助新竹復中段公辦案事業權變送件

## 投資人利晉工程 活化新竹縣縣有財產

策略規劃部副主任 許育誠  
主任規劃師 蔡汝玫  
助理規劃師 陳姿彤

**本**案鄰近新竹市東區北大路以及錦華街之交叉口，鄰近護城河公園、巨城百貨、新竹市政府等機關及設施，生活機能完善。新竹縣政府於 2017 年 10 月 25 日辦理公開評選新竹市復中段 574 地號等 10 筆土地都市更新事業徵求都市更新事業機構為實施者案，並於次（2018）年 1 月 2 日進行投資人評選作業，基金會協助利晉工程股份有限公司獲選為最優投資人，6 月 4 日順利完成簽約。

### 基金會協助辦理都市更新事業計畫及權利變換相關事宜

本更新單元位於擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫之「文化中心南側及東光新村周圍更新地區」，基地位於新竹市東區北大路、民權路、錦華街及錦華街 60 巷所圍街廓內，面積 3,450.3 m<sup>2</sup>，屬於第二種商業區及第二種住宅區，權屬單純，皆為公有土地。利晉工程於 2018 年 6 月完成簽約後，在基金會協助下，於 2020 年 3 月時辦理事業計畫及權利變換計畫審核。

### 本案占有他人土地之舊違章建築問題嚴重

本案更新前低度利用，道路狹窄，且周邊為傳統市集，導致環境髒亂及違停問題嚴重，形成治安及環境衛生之死角；基地內多為 1 至 2 樓磚造及鋼筋混凝土造建物，且均為非合法產權登記之建物，臨錦華街有少部分作為零售店面使用，土地使用現況部分已為空地，部分範圍原作為新竹地方法院宿(眷)舍使用，地方法院宿舍雖已由新竹地方法院辦理眷舍收回作業，其中 574、564、565 等 3 筆地號遭部分占用。

復中段 574 地號土地有 3 戶違法使用，其中 1 戶由新竹縣政府提起拆屋還地訴訟，於台灣新竹地方法院一審判決縣府勝訴(案號：104 年度重訴字第 34 號)；而復

中段 564、565 地號土地，新竹縣政府亦提起拆屋還地訴訟，目前上由最高法院審理中。為讓本案都更順利推動，投資人利晉工程股份有限公司也付出心力與違占戶進行協調，其中 564、565 地號違占戶多數人已與利晉工程簽定協議書，僅少數違占戶仍有待法院判決結果。

### 捐贈多功能活動中心 提升公益性

本案預計更新後興建兩幢三棟，分別為地上 21 樓及 15 樓、地下 4 層樓鋼筋混凝土之銀級綠建物，為增加本案公益性，2 樓規劃為「多功能活動中心」，具備獨立出入動線，未來將無償捐贈予新竹市政府。本案依 2019 年 5 月 15 日修正都市更新建築容積獎勵辦法，申請公益設施及銀級綠建築獎勵，合計爭取約 35%，另申請開放空間獎勵約 15%，而本案於投標時承諾申請容積移轉，預計申請 32%，總計本案容積獎勵將申請約 82%獎勵額度，希望將本案價值最大化，活化土地價值。

本案共有 2 位所有權人，分別為新竹縣政府及財政部國有財產署，皆參與權利變換並分配更新後之權利金，利晉工程股份有限公司與新竹縣政府雙方協議分期領取更新後權利金，以滿足地主需求。本案希望於 2020 年 8 月底前完成公開展覽程序，廣續後續審議程序，冀能早日完成更新事業。



基地位置圖



更新後建物模擬圖

# 館前路國泰世華銀行館前分行都更案 啟動招商

工作  
報導

區位優越 100%同意 竭誠歡迎踴躍投標

社區更新部主任 張志湧  
主任規劃師 黃耀儀

**臺**北市館前路與信陽街口的館前聯合大樓興建於1981年，建築物老舊不符合現代商辦大樓應有機能。經由國泰世華銀行、中油公司、唐榮鋼鐵公司等所有權人大會決議進行更新重建，考量建築年期已超過30年，建築物不符耐震標準，還有停車空間不敷使用的情形，2015年申請自劃更新單元核准，並由丹棠開發擔任實施者，協助都市更新事業計畫報核及公開招商徵選新實施者等作業。

## 區位優越 臺北市西區最精華的商業區

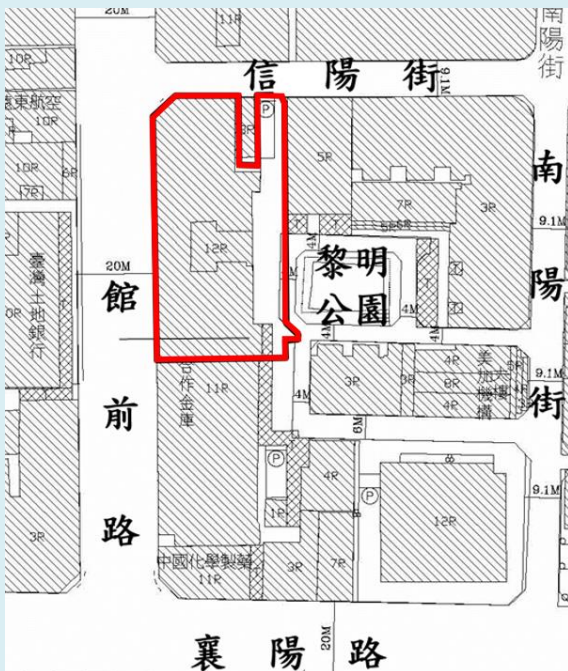
臺北車站前的館前路在日治時期稱為表町通，清代稱為府後街，一直是臺北城中最重要的一條商業街道，國立台灣博物館及臺北車站分別位於表町通軸南北軸線端點，兩側矗立商業大樓，金融機構林立，是臺北市西區最精華的商業區。

館前聯合大樓即位於館前路上，基地面積約626坪，屬第四種商業區，基準容積率為800%，希望透過都市更新，開發成為地標型商辦大樓，成為老城區舊大樓更新的典範。

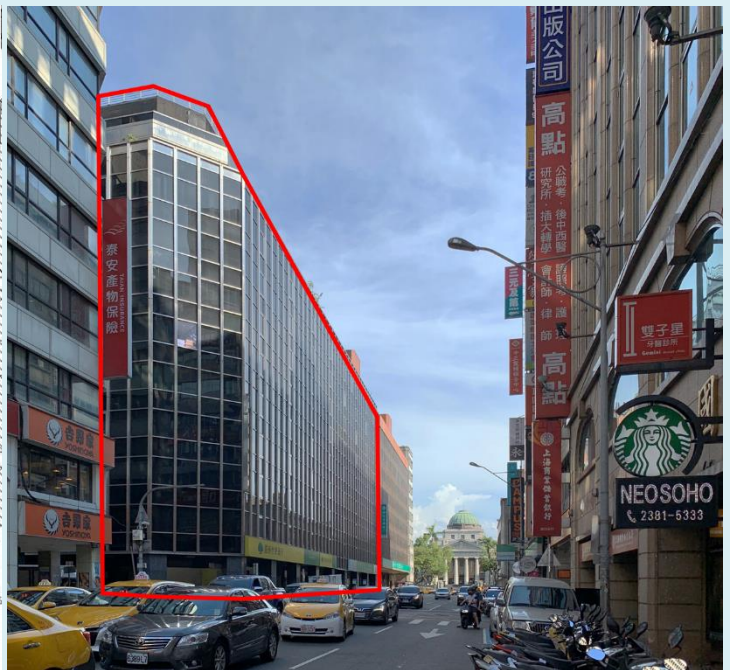
## 館前聯合大樓已達百分之百同意

本案原以更新單元範圍內28筆土地於2016年2月申請事業計畫報核，即包括館前聯合大樓，還有信陽街側一棟7樓華廈，當時僅有館前大樓100%同意，推動更新過程中丹棠開發雖積極與7樓華廈地主溝通，但該地主希望更新後分回為住宅使用，考量本案更新後產品擬規劃全棟商辦大樓，與其需求不符，歷經幾次協調後，業於2018年10月19日經臺北市都市更新及爭議處理審議會第347次會議決議，同意將7樓華廈劃出更新單元範圍。

此次將以「公開評選臺北市中正區公園段二小段246地號等25筆(原28筆)土地都市更新事業計畫新實施者案」辦理招商，都更同意比例已達100%同意，招商文件業經所有權人會議通過，由國泰世華銀行擔任招商主辦單位，丹棠公司擔任招商執行單位，預計於2020年6月29日正式對外公告招商，並將於7月23日下午2點30分假國泰金融會議廳G廳(臺北市信義區松仁路9號1樓)舉辦說明會，竭誠歡迎各界踴躍參與投標。



基地位置圖



更新前建物現況



# 虎之門 Hills Business Tower

## 虎之門一丁目地區都市更新事業

國際新都心 國際化業務中心的擴大、進化

森建築 都市開發本部 開發事業部 開發 1 部 小嶋徹也  
(URCA NO.205 P4-7) 翻譯 何芳子顧問

虎之門 Business Tower 於 2020 年 1 月 15 日完工。教會棟於 2019 年 12 月 26 日「日本基督教團芝教會」先行完工。商業設施棟將可望於近期內完工啟用。目前事務所的承租進駐亦順利進行，已幾乎達到 100% 進駐。

本更新事業係依「國家戰略特別區域法」所實施之國家戰略都市計畫建築物之興建。在計畫層次上是屬於關連性相當高的事業，是經內閣總理大臣認可的「都市高速鐵道 2 號線(日比谷線虎之門新站)興建事業及「虎之門站前地區更新事業」，將於未來 4 年半期間內，能特別快速實施完成。

### 更新前狀況

該地區早於 1923 年東京大地震後，實施震災復建土地重劃事業，完成了諸多細小的街道，處於人行步道、公園、開放空間等欠缺的狀態。

除了一般事務所、住宅外，散布了飲食店、江戶時代創建的和服店，以及從 1920 年代既在此地區存在的日本基督教團芝教會。

此外尚有 1970 年代日本高度經濟成長期所興建的第 5、第 10、第 12 號森建築，此等編號的建物，係由地主與森建築公司合建，也包括由森建築公司自行辦理之更新建物。

### 辦理經過

當地權利關係人約於 10 年前 2009 年 7 月成立都市改造意見交換會，2010 年成立更新籌備會，並選定該地區的企業體 - 西松建設公司為事業協力者，由其協助事業的推動。

同時，針對地區內虎之門站南側約 6.6ha 地段範圍內(虎之門站南地區)的權利人進行意見交換，有關虎之門站的混雜、欠缺步行空間、回遊性、防災安全性，公園綠地不足以及社區活力衰退等諸多課題，逐漸呈現並受到重視。港區公所基於當地權利人對推動都市更新的高度期待，以虎之門站南地區內的權利人為對象，舉辦學習會、意願調查及說明會。



更新後建物現況(林宜樺攝)

2014 年指定虎之門站南地區為街區景觀再生地區，以實現有助於建構「世界都市東京成長的高品質業務地區」之目標，為確保步道空地，將街區重整所廢止細小巷道的相當面積轉換為公園，並於建築低層部引入可帶動人潮的設施，也興修防災儲備倉庫、自行發電設備、返家困難者臨時滯留設備等，加以整合並擬訂街區景觀再生方針，藉此取得容積率的增加。



日本基督教團芝教會更新前照片(圖片來源：日本の超高層ビル)



更新後教會棟現況(林宜樺攝)

藉由都市改造方向一致性的確立，可望減低虎之門站動線混雜情況，增進都市機能，並興闢位於地區西側特別區道（第 1166 號線）的地下步行通道，同時讓設置日比谷線新站的構想得以實現。如此，地下步行通道能連結虎之門站及日比谷線虎之門新站（將命名為「虎之門 Hills 站」），全長約達 370m，期待本更新事業可扮演兩車站地下步行連結的角色。

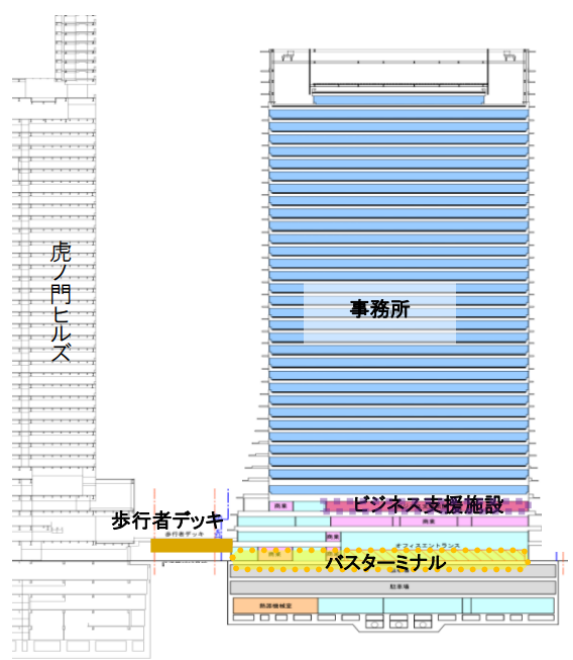
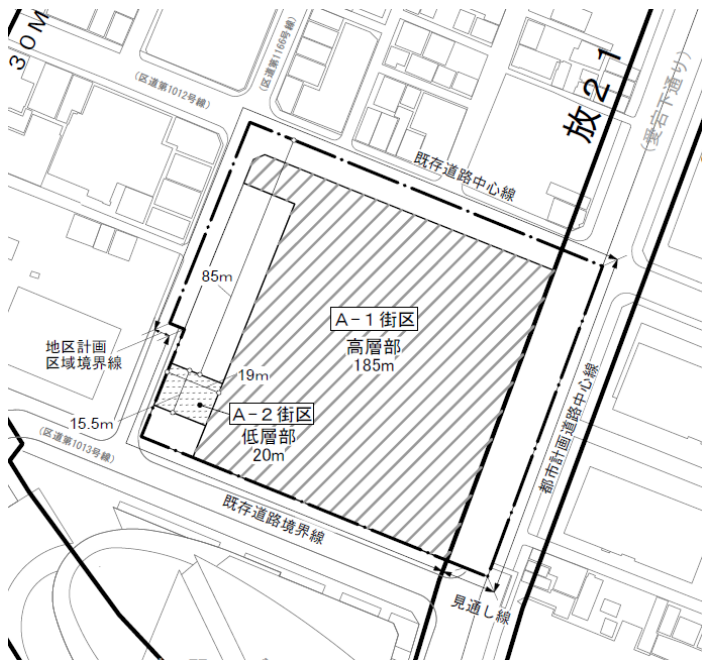
2015 年經都市計畫核定，2016 年 1 月成立更新會，2017 年 2 月動工，而於 2020 年 1 月實施完成。主要過程如右表。

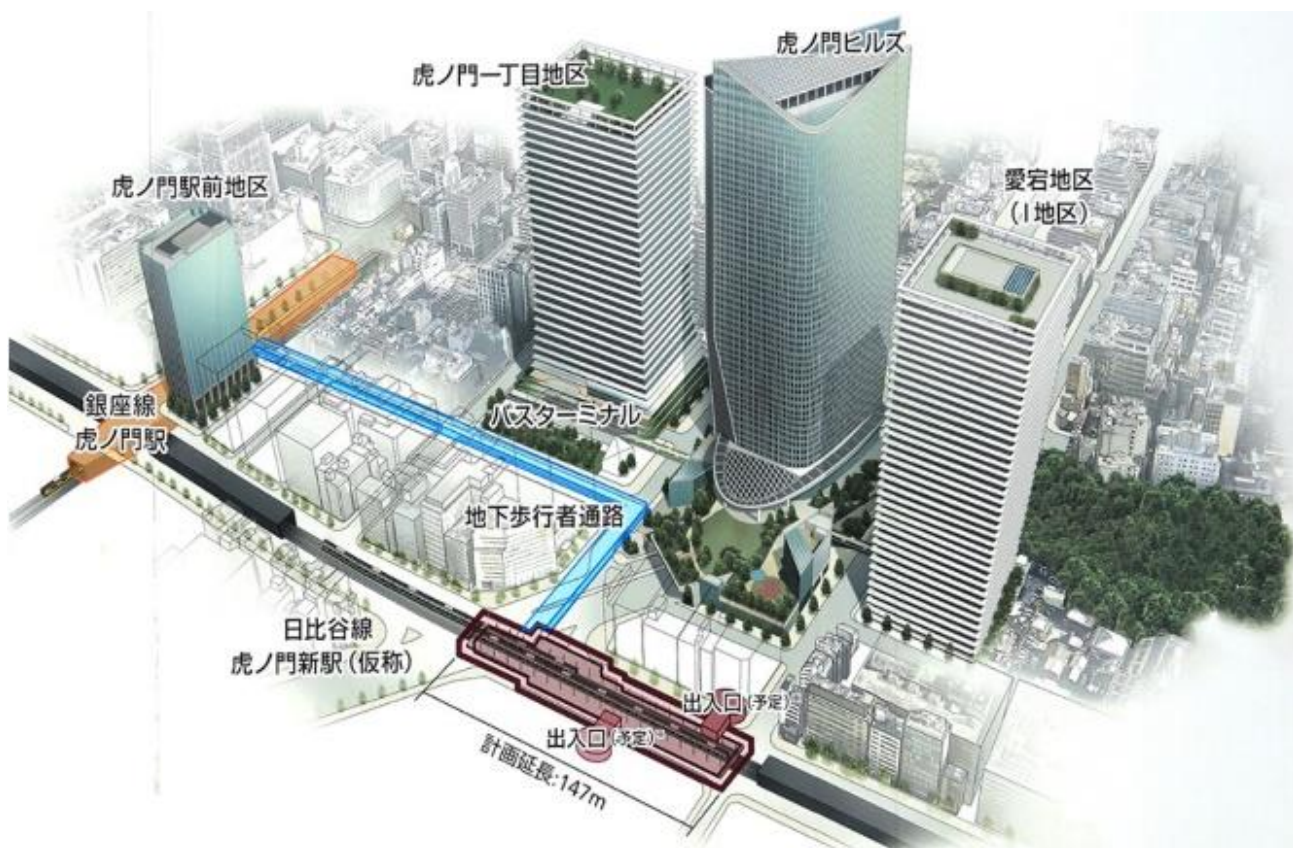
### 建築計畫

A-1 街區更新建築為地上 36F 的高層棟（虎之門 Hills Business Tower），可提供出租約 96,000 m<sup>2</sup> 大型高機能品質的辦公空間、約 7,600 m<sup>2</sup> 的商業設施、業務支援設施及育成中心（Incubation Center「ARCH」）等

### 更新事業推動歷程

2010 年 12 月	虎之門一丁目地區更新籌備會設立
2014 年 8 月	虎之門站南地區街區景觀再生地區指定
2015 年 6 月	國家戰略特別區域之區域計畫經總理大臣認可
2015 年 7 月	都市計畫核定
2016 年 1 月	更新會成立事業計畫核定
2016 年 6 月	權利變換計畫核定
2016 年 8 月	公共設施（地下步行通路）動工興建
2017 年 2 月	高層棟動工
2018 年 12 月	教會棟動工
2019 年 12 月	教會棟完工
2020 年 1 月	高層棟完工





日比谷線「虎之門 Hills 站」、銀座線「虎之門站」等連通之地下步行通路示意圖(圖片來源：URCA)

之複合機能建築。負責建築外觀設計是德國著名建築師—Christoph Ingenhoven；他以白色為基調，採取與鄰地的虎之門 Hills 森 tower 建築形成對比的手法，強調水平線條的視覺意象。

本更新事業強化可提供空港高速 Bus 連結都心區臨海部 BRT ( Bus 高速運輸系統 ) 的轉運，與港區立西櫻公園、虎之門 Hills 森 tower 等連通的步行人工地盤，以及與日比谷線「虎之門 Hills 站」、銀座線「虎之門站」等連通之地下步行通路等公共設施，大幅增強交通節點機能。

藉由返家困難者對策及緊急用發電設備等的設置，強化其防災對應能力與周邊地區綠帶串連的綠化植栽，以及導入的能源共生系統等，降低了對環境的負荷。

A-2 街區的教會棟為地上 3F 的建築，配置挑高 10m 的禮拜堂。

### 權利變換計畫

保留床的事務所、店鋪、業務支援設施等，均由參加更新會員取得。部分店鋪、事務所單元及住宅單元、教會棟則由權利人以權利床取回。

### 營運管理

虎之門 Hills Business Tower 的共用部分，依各權利人持有非公用部分比例予以設定。除有負責全部共用部分的管理委員會外，亦成立了事務所、店鋪、業務支



透過步行人工地盤與虎之門 Hills 森 tower(右)連通 (林宜樺攝)




建築外觀設計採取與鄰地的虎之門 Hills 森 tower 建築形成對比的手法，強調水平線條的視覺意象 (林宜樺攝)

援設施、住宅等 4 個分會，各分會則依其負責管理的共用部分，訂定管理細則。而森建築公司則依區分所有法規規定，選任為管理人，負責營運管理業務。

### 結語

鄰接虎之門 Hills 森 Tower 南側的愛岩周邊地區 (I 地區) 於 2021 年 1 月將有一棟虎之門 Hills Residential Tower 的住宅大樓興建完成，森 Tower 西側目前正動工興建虎之門一、二丁目地區更新事業，預定 2023 年完成。此等大樓均有人工空橋與虎之門 Hills Business Tower 連通，而且也將以地下步道與「虎之門 Hills 站」連接；以「虎之門 Hills」命名所構成的街區將更擴大規模並精進品質。

本更新事業得以完成，得力於港區公所、東京都、國土交通省及內閣等機關的指導支援以及顧問團隊、工程營造等相關單位人員的積極投入，遂能完成此壯麗的東京業務據點。 

事業計畫概要			
所在地	東京都港區虎之門一丁目 17 番		
實施者	更新會		
都市名	東京都約 1,394 萬人 (2019 年 10 月)		
地區面積	1.5ha		
辦理經過	都市計畫核定 2015 年 7 月		
	事業計畫核定 2016 年 1 月		
	權變計畫核定 2016 年 6 月		
	完工 教會棟 (2019 年 12 月) 高層棟 (2020 年 1 月)		
事業概要	用途	高層棟 事務所、店舖、 業務支援設施、 停車場	教會棟 教會
	建築面積	約 8,460 m <sup>2</sup>	約 235 m <sup>2</sup>
	建蔽率	84%	80%
	總樓地板	約 172,920 m <sup>2</sup>	約 500 m <sup>2</sup>
	容積率	1,450%	200%
	構造	SC、部分 SRC、 RC 造、	RC 造
	層數	地上 36F/地下 3F	地下 3F
	土地利用	更新前	更新前
公共用地		約 1,393 m <sup>2</sup>	約 1,800 m <sup>2</sup>
建築用地		約 10,773 m <sup>2</sup>	約 10,359 m <sup>2</sup>
權利人數	更新前 65 人/更新後 30 人(參加更新會員 4 人)		
投資者	參加更新會員：森建築、西松建設、京阪控股、東京都市開發等四家公司		

## 基金會和丹棠如何協助社區推動都市更新

為了協助社區推動都市更新，我們累積長期社區更新的經驗，面對各項都更難題，我們可以提供多元服務項目及全案管理，包括：1. 可行性評估、2. 協助整合社區、籌組更新會、3. 財務規劃、4. 都更程序申請與執行等、5. 營建管理。

### 社區重建我們建議從可行性評估開始!

為何需要可行性評估？

透過可行性評估可以找出合理的開發範圍，計算地主權值，以及適合的建築規劃構想，甚至初步的選配結果。

在可行性評估過程，我們有以問卷調查來了解住戶需求，也有直接與社區意見領袖、重建組織對談，進一步了解社區更新意見；透過說明會讓住戶知悉參加都市更新的權利義務，了解住戶未來分配的合理方案 (多戶或一戶、自住或出租、住宅或商業)，想像更新後的規劃，藉以增加參與都更的意願。一旦住戶意見一致，眾志成城，更可加強開發端投資的信心，儘速確認開發合作模式，加快後續重建的腳步，締造雙贏。

若有都更需求或問題請進洽本基金會業務研展部周副主任 (02)2381-8700 分機 5129。

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

