

新北都更簡政、便民、效率

新北市政府都市更新處張壽文處長專訪

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

新北市政府都市更新處張壽文處長在去(2019)年5月上任，張處長曾任城鄉發展局住宅科科长、副總工程司、專門委員，資歷完整，熟稔新北市城鄉發展狀況，在去年接任都市更新處處長職務，肩負著更新條例修正後地方子法配合修訂，以及2018年底甫就任的侯友宜市長政績壓力等嚴峻任務。本期簡訊特別邀請張處長與我們說明目前新北市都市更新推動的成果及政策方向。以下為張處長(以下簡稱張)與本基金會丁致成執行長(以下簡稱丁)、麥怡安主任(以下簡稱麥)訪談內容。

新北市都更修法首重「容獎辦法」及「代拆辦法」

丁：都市更新條例及相關子法去年完成修訂，新北市很快即完成新北市都更修法任務，請您談談新北市都更法令修訂重點？

張：都市更新條例修正通過後，中央要求地方政府儘速配合修訂子法，列管八項子法及配套措施，包括：授權地方訂定之容積獎勵、政府代為拆遷之申請、協調與執行作業之自治法規、專業估價者建議名單，以及地方政府是否同意減免房屋稅及協議合建賦稅等事項，新北市政府旋即於半年內修訂完成，去年陸續發布。此次新北市都更相關法令修訂尤其側重「容獎辦法(即新北市都市更新建築容積獎勵辦法)」及「代拆辦法(即新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物辦法)」的修訂。

都更容積獎勵此次修訂後，獎勵非常明確，對於實施者而言，整合風險降低；對都更審議而言，無需再針對個案獎勵值再做攻防調整，當然還是訂有相關的配套。但總體來看，容獎辦法的修訂，對於行政效率、實施者整合，以及都市更新的影響是非常大的，也是正面的。

第二個對所有權人影響最大的是代拆辦法。文林苑後，一般人對於都更都是抱持著消極與觀望，「你真得敢拆嗎？」

侯市長上任來，在都更政策上就首重代拆。因為市長聽到很多聲音，認為都更要進行，該拆就要



張壽文處長

拆，否則對同意戶是不公平的，而且也會造成環境及公安的問題，所以執行拆除他一定站在第一線。因此，去年5月1日我代理處長上任後，都更修法優先性就是代拆辦法的修訂。都更機制要落實、要完成，政府就是最後的執行者，在去年7月新北代拆辦法通過後，完成五股西雲路海砂屋拆除，今年6月首次執行新店寶橋路都更案代拆作業，對都更而言，回饋都是十分正面的。

我們清查新北市已完成權變計畫的個案共98案，其中尚有11案未開工，深究其原因，除了申請建築執照外，有些則還在協商；其實，新北市都更案多數整合到接近九成同意才申請報核，結果，核定後實施者還要再持續努力溝通，還不一定能順利前進；若不解決此問題，如何對同意戶交代？

所以代拆辦法通過後，我們就依法執行，執行後的效果顯而易見！實施者有了信心，申請案件就多了，開工的也多了。未來市府仍持續執行代拆任務，目前板橋尚有一案，僅剩二戶協調中，待協調程序完成後，我們就按照法定程序執行，否則個案重建

將遙遙無期，況且同意戶都已經搬出去了，對同意戶來說，情何以堪！

丁：代拆作業的執行是展現執行公權力的魄力。

張：以新店寶橋路都更案來說，就我們側面了解，不同意戶其實對都更沒有意見、是傾向贊成都更的，只是對價值有意見。但代拆辦法的協調過程，不是協調價值的問題，是談安置，針對拆遷期日、拆遷後物品擺哪裡、對於工作居住有需求時如何協助等。對於權利價值，若在都更審議過程未適時主張、表達，等到審議通過核定公告，相關程序完成後即確定了。

以往都市更新處事業科只管都更審議，現在還要負責代拆業務、協調工作，新增許多工作量，更新處人力十分吃緊，我們將既有人力充分運用，發揮最大效益。法令修訂過程中，我也跟同事溝通一個觀念，市長談的是「簡政、便民、效率」，如何達成？就是要將法令制度訂好，再來就是嚴格執行，不是口頭說說而已，千萬不要低估了市府的執行力。

新北多元都更 遍地開花

丁：新北市重建方式相當多元，除都更外，還有危老重建、簡易都更、防災都更…等途徑，政策如何區隔？是否競合？

張：新北過去推行簡易都更，其實是危老的前身。危老、都更其目的性、功能性不同，但皆有其必要性。都市更新是大面積、大街廓重建，還包括變更都市計畫的議題，而危老、簡易都更或是防災都更，特別是針對危險老舊建築、有立即性危險需要去排除，需立即改建者。但是，不管任何形式的基地改建，對於城市環境、景觀改善都有一定的幫助。

但現階段有一些聲音認為危老會讓都更難走，因為將更新基地一塊一塊排除另尋危老途徑，導致

更新破局或是基地零碎化；所以，我們也在思考，如果都更已經進行到某個程度、或者已經成立更新會，是否就不再受理或同意危老申請，以保障都市更新。

麥：危老與都更的誘因差異太小所致。

張：危老除了 40%容積獎勵外，還排除許多限制，例如可做原來之使用、對退縮的放寬，條件限制上均較都更寬鬆。但反觀都更，整合地主多、面積大、效益好，為何不能給予都更多點誘因？這是我們在思考的。當然危老、簡易都更、都市更新都有其功能性，但不能偏廢，都更獎勵或許可以參採危老模式，讓都更重建可以進行更快。

另外，有關危老、防災建議應該回歸建築管理，與都更做出區隔。內政部近期擬修訂都市更新條例有關代拆規定，更新單元內之建築物如涉建築法第 81 條，就不用代拆辦法，其實本該回歸建築法，既然法令已有明訂，權管分開，該執行就執行。新北市都更案申請案、核定案雖然有增加，但新北市都更需求仍很龐大。

都市更新計畫縫合都市計畫

丁：我認為都市更新計畫是一定要做的，我長期觀察三重地區，每年發生二至三次火災，往往都是因為巷道狹窄，只有指定建築線，非計畫道路，巷道可能長達 200 公尺，4 米寬巷道又停滿機車，消防車進不去，搶救困難。要如何更新？只有整條巷道位於更新地區範圍內，才能透過廢巷或拓寬來解決此問題。尤其臨大馬路基地，往往因為容積較高，就先更新重建，甚至先以危老改建，導致後面基地更新更顯困難。所以正是需要政府介入，大範圍街廓一起更新。

張：目前已就居住安全、產業轉型為優先進行相關更新策略規劃。都市更新計畫比較柔性，不像都市計畫



如此剛性，有機會的話，都市更新計畫可以搭配都市計畫檢討，例如新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫，就是以都市更新事業搭配都市計畫變更方式辦理，以促進地區再發展及產業轉型，此模式未來也會運用到新莊輔大及丹鳳周邊地區等。

丁：反過來說，這些應該都是都市計畫去規劃的，但往往都市計畫發布後，就任由其發展；所以要透過都更計畫補強，發揮都市計畫的功能。

張：其實都市計畫及都市更新計畫一起談，可以讓舊市區推動都市更新為細緻。

另外，市府認為特定地區、重要發展地區的容積應該更有彈性，所以才會推出「都更三箭」政策，就是一種容積策略；TOD 範圍內總容積額度最高兩倍，目前主要劃設捷運周邊 150 到 300 公尺，可以申請增額容積，併同搭配公益空間回饋的條件，共創三贏。

都更三箭推動成果

丁：「都更三箭」是新北市最亮眼的政策之一，目前推動成效為何？

張：一箭以捷運帶動城市發展部分，以大眾運輸發展為導向(TOD)的都市發展策略，帶動本市捷運場站周邊發展相關事宜。未來在捷運場站周邊一定地區內提供托老、托幼及社宅，或留設公共運具停等空間等公益性設施，提供最高 50%增額容積之原則。

二箭是主幹道沿線都更，主要是在主要幹道兩側給予容積獎勵，鼓勵更新，二箭目前有 16 件申請，成效較好，其實政策主要是形塑新北市的城市樣貌，只有透過此策略方能讓城市風貌改變。

三箭是以防災角度，優先協助危老建築，過去已盤點過海砂屋，房屋健檢後建築結構狀況較差者優先輔導，截至 9 月 21 日已辦理 519 場說明會，參與人數突破 19,850 人次，另外也搭配個案輔導，由推動辦公室同仁至社區說明法規、開發方式及財務評估等，協助社區遠離危險。新北市危老重建計畫在六都中排名第二，目前近 300 件申請，230 件核准。

其實都市更新是比較仰賴市場機制，窳陋、危險老舊或外圍地區，就不會有投資人進場協助。此時公部門就得扮演一定的角色，應該進駐協助。永和大陳義胞 8 公頃土地，規劃一到七個更新單元，倘若政府不進場協助，二十年後恐怕仍然維持現況，即使有人進場，也是小小塊的危老重建。

丁：這是非常正確，公辦都更也是都更重要的一環。

張：都更處的角色，儘可能把機制健全，給予協助、支



陳副市長與籌備處黃主任一同揭牌(圖片來源：新北市政府)

持，審議效率化，讓個案儘速審議通過。大陳義胞 5、6、7 單元預計於 11 月招商。

行政法人新北市住都中心明年正式成立

丁：另外，「新北市住宅及都市更新中心設置自治條例」已於今年 7 月發布，有關行政法人新北市住宅及都市更新中心，與都更推動辦公室、更新處三者關係為何？如何分工？

張：行政法人的角色與一般市場不同，因為是政府成立的，具有一定的公信力，可以負責前端整合，整合後再如臺北市都更中心或國家住都中心，自行擔任實施者，或者是徵求投資人。政府要著力的是就是類似大陳義胞這種社區。缺乏資金就由市場來挹注，下階段公辦都更新機制就是更新處、行政法人、市場三方配合。

丁：行政法人新北市住都中心何時成立？

張：目前法源已確定，籌備處也已於 109 年 8 月 17 日成立，預計明年上半年度正式成立新北市住都中心，籌備處主要工作包含中心董監事之遴聘、人力招募、相關法規研訂、訂定發展目標與計畫、年度業務與營運計畫及其預算等業務，明年將會有新的都更推動樣貌。

麥：針對公辦都更，更新處、行政法人新北市住都中心與財政局的分工角色為何？

張：過去市府公辦都更分別由城鄉局都更處及財政局來辦理，財政局側重市府財產處理。若適合以更新方式開發的市有土地，就以更新方式進行，另外還有設定地上權、BOT 等方式，偏重資產活化。幾個行政中心，區公所皆已老舊，基地面積又大，區位又好，但容積使用率低，未來將仿照新店行政園區，進行更新活化。都更處公辦都更主要是負責不具市場性、環境又急需改善的標的，像是永和大陳義胞 1、3、4 單元，許多私地主的整合工作就可以藉助新北市住都中心的力量。



(由左至右) 麥怡安主任、丁致成執行長、張壽文處長與程靜如副總工程司合影

麥：如何有成立行政法人的構想？

張：其實最早我是任職城鄉發展局住宅科科长，新北市要成立行政法人，主要是因為社會住宅的關係。中央剛好顛倒，最先是為都市更新，新北市則是社會住宅，後來再納入都更範疇。我們起步甚早，相關法案 103 年即送市議會討論，中央的國家住都中心反而先成立，將都更與社會住宅業務放在一起；新北市考量社會住宅未來著重管理，都市更新才是城鄉發展的主要政策。因此，將都更範疇納入，轉成住宅及都市更新中心，以行政法人形式成立。

而都更推動辦公室比較是過渡、臨時編制的組織，成員均為公務人員，由各局處科室派駐人力協助，本處也有 9 位同仁在推動辦公室協助，待行政法人新北市住都中心成立後，即完成階段性任務，同仁就會歸建原單位。

丁：本基金會在協助營建署研究專責機構時，針對籌設型態經過一番考量，主要擔心公司型態會受到政治氛圍的影響，認為都更有暴利、與民爭利疑慮，擔心過不了立法院審議；而且，考量稅負優惠，於是改為行政法人形態。

公所設立諮詢櫃檯 都更家教駐點解答

張：我覺得都更人才不容易找。都市更新涉及各個領域，不是純然都市計畫，或者是建築、土木，專業只是某一部分，找到人員後，要清楚每個都更環節是需要時間的磨練，人員訓練相當不容易，更何況是民眾。所以我們也針對民眾都市更新知識教育，也在持續辦理。

考量處內同仁人力有限，早在 103 年都更處就和基金會合作推出都市更新推動師培訓，目前推動師已有 500 多位，若第一線有都更推動師協助說明，對同仁幫助很大。因此，我們希望可以引導都更推動師到第一線，目前在 4 個區公所設立諮詢櫃檯，由都更推動師值班駐點，未來希望幾個新北市熱區都能設立。

都更推動師培訓部分目前也評鑑合格培訓機構代訓，藉由民間力量擴大培訓能量，希望未來越來越多，視推動師的培訓情形，推動師人數變多，將可以擴增駐地公所數量，讓效果加乘。

丁：最後，您對於未來都市更新之推動有哪些期許、展望？

張：都更漫長，但是我們還是有訂定目標，兩至三年內要累積核准 550 件多元都更案，唯有目標，才會積極研議配套措施，如法令鬆綁、增加誘因等。長期來看，辦理民眾教育及宣導，都是新北市都更處持續要去做；其次，如何讓資訊公開透明，審議資訊化是我想努力的方向；另外，如何讓審議更有效率，或許都更法令配套機制訂定完成，審議明確化，都更審議效率及可提升。最後，明年因為行政法人新北市住都中心的成立，與更新處、財政局結合市場推動公辦都更，新北市的都市更新應該會有更創新的做法，更全面的推展。

丁：處長所談的政策方向、做法均相當的務實，為新北市帶來一番都更新氣象，感謝張處長撥冗接受本基金會的專訪。

新店榮工廠劃定更新地區

翻轉工業區帶動產業升級

新北市政府都市更新處

新北市早期工業發展以出口製造工業為導向，位處景美溪畔的新店榮工廠及周邊工業區，隨著時代的發展，傳統工業的式微，廠房老舊用地閒置，面臨轉型再發展之檢討。新北市政府將其劃定為更新地區並訂定更新計畫，期以更新計畫引導都市更新事業推展，未來將由民間實施者整合更新單元、辦理重建，進而活化地區發展並帶動產業升級。

劃定更新地區

更新地區位於新店區的東北隅，為景美溪、寶橋路及中興路所圍街廓，鄰近國道三號新店交流道，早期發展汽車、紡織、造紙等傳統製造業，民國 80 年代因傳統工業式微，企業面臨轉型而關閉多處廠區，致廠房老舊頹敗。而且早期工業區規劃多以產業效率為優先，未考量整體環境品質，區內缺乏完整的交通路網及開放空間，實有整體更新規劃之必要。

近年因東側鄰近捷運新店線大坪林站及七張站商圈發展，加上更新地區北側捷運環狀線南環段遠東工業區場站（Y5）規劃陸續定案，為地區迎來轉型的新契機。因此，新北市政府期透過劃定更新地區並訂定都市更新計畫，希望引導地區更新翻轉工業地景風貌，「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫

案」面積約 31.26 公頃，自今（2020）年 8 月 20 日起發布實施。

配合都市計畫整體規劃 打造產業生活圈

本案結合都市計畫專案，通盤檢討土地使用及公共設施計畫，未來本計畫區將朝向複合式土地使用模式，規劃「特(專一)」供無污染性、適宜本市發展之產業使用，另部分劃設為「特(專二)」作為商業使用及「特(專三)」作住宅使用，改善老舊工業區缺乏服務型產業的問題。

另外，本案納入開發許可精神，透過開發回饋機制，留設公園、廣場、道路等公共設施約 7 公頃，並將以都市更新方式開闢公共設施，藉以改善整體環境品質，並形塑新興產業發展之優良條件。

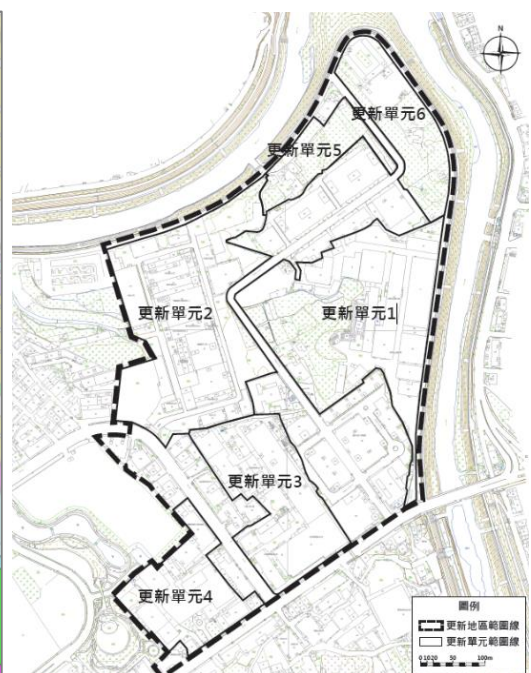
更新計畫引導更新事業 實踐 TOD 理念

新店榮工廠地周邊都市更新計畫共計劃設 6 處更新單元，以「整體規劃、分區開發」理念，民間可依循更新計畫指導整合更新單元，推動工業區再開發，逐步實現全區轉型目標。

更新計畫進一步引導都市更新事業，留設開放空間、串聯周邊自行車及步行空間，並配合捷運環狀線遠東工業區場站設立，強化綠色運輸系統，實踐大眾運輸發展



更新計畫範圍圖



更新單元範圍圖

更新條例修正草案今年9月送行政院審議

修法雙管齊下 力促都市中高層危老屋改建

內政部營建署

臺灣地震頻傳，1999年南投921地震、2016年高雄美濃地震、2018年花蓮地震等均造成國人大量傷亡，多屬高樓層集合住宅耐震度不足倒塌或傾頽影響救災所致。這些大樓均在1999年12月修法提高建築物耐震設計規範前興建完成，可能有耐震能力不足的問題，推估6層樓以上高風險建築物全台約有3萬6,200餘件，此類集合住宅戶數多，更新整合相當不容易；因此，為避免地震造成高樓倒塌，提升都市防救災能力，內政部提出都市更新條例第10次修法，研提都市更新條例第57條、第65條修正草案。

強化公權力 都市更新結合建築法強拆機制

為加速危險建築更新，這次修法搭配「建築法」強制拆除機制，規定權利變換範圍內應行拆除或遷移的土地改良物，依直轄市、縣（市）主管機關認定有傾頽或朽壞而有危害公共安全者，可免除實施者與政府最後階段的協調程序，依「建築法」第81條規定，由地方政府通知所有人停止使用並限期拆除；逾期未拆除得強制拆除，以加快更新腳步，並解決地方政府實務執行疑慮。

草案雖強化政府對危險建築公權力的執行，但對於民眾權益保障，仍須先完備都更相關程序，包括：完成都更事業計畫及權利變換計畫核定發布實施，其代表已

取得多數所有權人同意拆除重建共識，並經由公開、嚴謹的聽證及審議程序，確保權利變換相關分配的權益，以及拆遷安置配套措施等。

增加容積獎勵誘因 放寬獎勵上限及核計方式

此外，這次草案透過放寬容積獎勵上限及核計方式，來提高獎勵誘因，鼓勵加速重建。針對實施容積管制前已興建完成之原建築容積高於基準容積建築物，放寬得以原建築容積1.2倍核計；另對於有危害公共安全的建築物，因有改善的迫切性，放寬得以原建築容積1.3倍核計，並得直接依獎勵上限額度建築。

有關獎勵放寬對周邊環境衝擊部分，本次修正更新條例第65條草案，係針對「實施容積管制前已興建完成之高風險建築物」依其致災風險程度，酌予放寬建築物容積獎勵額度上限及核給方式，應不至於是全面性、廣泛性、立即性對都市環境產生衝擊。

更新條例修正草案 送行政院審議

更新條例第57條、第65條修正草案已於9月9日陳報行政院審查，並列為本會期行政院優先法案之一，俟行政院審查後，儘速送請立法院審議，期望讓國人住得安心又安全，達到都市更新政策的核心目的。 

(文承5版)

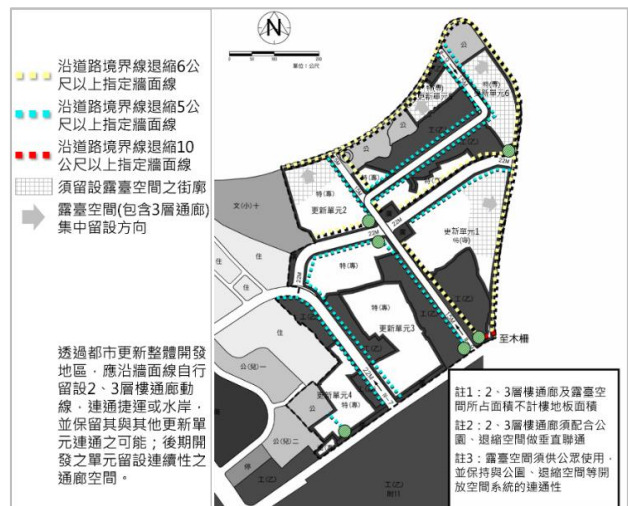
導向(TOD)之理念。景美溪沿岸另規劃設置人行空廊及觀景露臺，結合當地自然資源機會，創造舒適宜人之就業環境。

更新單元逐步推動 創造地方公益性

目前已有兩處更新單元辦理都市更新事業，其中更新單元二於2015年12月報核，目前研擬都市計畫作業中，後續實施者將依都市計畫土地使用規劃構想與都市設計說明，規劃建築設計。

更新單元五已於2015年10月報核，範圍內分別設有特(專一)、特(專三)，其中特(專一)供廠房等相關產業使用、特(專三)供住宅使用，並於特(專三)留設公共托育中心之公益空間，更新單元範圍內規劃人行空間及連接水岸空廊設計，提供親水友善的環境；惟本案刻正進行都市更新審議程序中，後續仍以審議結果內容為準。期

望未來透過更新單元個別開發，創造新店榮工廠地及周邊工業區整體環境改善，為景美溪營造新風貌。 



更新計畫退縮示意圖

安居在臺北 公辦都更 2.0 自助人助

臺北市都市更新處

臺北市政府自 2015 年起迄今共推動 16 件市府主導公辦都更案，已建立市民對市府的信任感與對公辦都更的期待。為加速臺北市 72.5 萬戶 30 年以上住宅更新，並考量市民對公辦都更多所期待，市府擷取近年推動公辦都更之成功經驗，自今(2020)年 8 月 29 日起推出「公辦都更 2.0 專案試辦計畫」，優先受理 5 至 10 件，並視辦理情形滾動檢討本計畫執行機制及案量。

累積公辦都更經驗 推動公辦都更 2.0 專案

「公辦都更 2.0 專案試辦計畫」延續過往市府公辦都更政策目的，針對整宅、環境窳陋且更新財務不佳地區優先推動，並開放公劃地區內無民間建商整合之地區，自行整合基地面積達 2,000 平方公尺以上、所有權人對於參與公辦都更意願達 90% 後，可向市府申請本專案計畫。專案計畫特點摘要如下：

1. 適用地區及規模：針對都市更新條例公告劃定更新地區內，基地面積達 2,000 平方公尺之整宅、環境窳陋、更新推動困難或更新財務不佳(不具市場性)，並未有民間建商整合之案件優先適用。
2. 適用對象：基地內私有土地及私有合法建物所有權人達 90% 以上或戶數達 90% 以上表達同意參與公辦都更意願。

更意願。

3. 二階段評估：於提案階段及先期評估階段均應符合 90% 以上表達同意參與公辦都更意願，後續依臺北市公辦都市更新實施辦法規定同意由台北市都更中心擔任實施者辦理公辦都更。
4. 執行機制：採公開透明之權利變換實施本公辦都更事業，並依法爭取適當容積獎勵。
5. 更新回饋：視市府需求及地區發展特性，提供社福設施或公益設施；無法捐贈者，則以提供經費予臺北市都市更新基金替代。

良心都更 沒有開發商進場的案件市府公辦

公辦都更 2.0 專案計畫，是由都更中心擔任實施者但不與民爭利。意思是，已有開發商進場整合地區，原則上仍由開發商續行推動。市政府要協助的是無人整合且環境窳陋地區，這些才是在政府資源有限的限制因素下，公辦都更要推動的對象。

公開透明 民眾信任 有助整合執行

過去建商整合時簽訂私約，分配內容通常是不公開的。在相互比較的情節下，住戶往往擔心自己分比較少



公辦都更 2.0 執行效益

而不信任建商，甚至造成鄰居間的猜忌。但，「幸福不是比較來的」，公辦都更一切數字公開透明，透過公平公正的審議制度來確認，住戶才會信任政府，有助整合參與意願及計畫執行。

自助人助

「人在家中坐，房子天上來」的觀念必須扭轉。推動都更，一定要有成本觀念。臺北市更新處與都更中心現有人力約 180 員，如果是全由市政府公辦都更，來整合全部 30 年以上老屋，平均每人整合 4,000 戶是不切實際的。唯有自助，由社區自行整合一定比例更新意願，帶來人助，再由市政府接手公辦都更，完成所有住戶更新改建的夢。

公辦都更 2.0 首場更新意願說明會 9/24 登場

公辦都更 2.0 專案推出後，市府於 2020 年 9 月 24 日晚間於社子地區辦理北環段 Y24 站八號機關用地及加油站用地公辦都更意願調查說明會，為市府公辦都更 2.0 政策推出後首場在地說明會，現場居民迴響熱烈。

捷運環狀線北環段即將於 2021 年動工、預計於 2028 年完工，為利地方整體環境發展，更新處超前部署，結合 TOD、EOD 之規劃理念，及配合更新計畫擬定與公辦都更 2.0 政策推動，以系統性引導地區更新發展。市府考量八號機關用地及加油站用地緊鄰捷運 Y24 場站預定地，北環線通車後將成為社子地區發展中樞，且八號機關用地及加油站用地產權複雜（面積達 0.8 公頃，土地筆數 143 筆、私有所有權人 280 人），為加速推動社子地區都市更新，提升居住環境品質，積極主動召開地



9 月 24 日公辦都更 2.0 首場更新意願說明會現況

區說明會，並啟動公辦都更意願調查作業。

9 月 24 日說明會中，市府強調自助、人助的推廣理念，未來只要居民自行整合意願達九成並願意信任政府，市府便會啟動公辦都更，更新處陳信良處長也親臨現場向居民喊話，在場多數居民對都更表達支持並提交更新意願調查表，現場居民迴響熱烈，眾多有意願而高舉的手，讓更新處對八號機關用地公辦都更更有信心。

公辦都更 2.0 WE ARE READY!

都市更新推動關鍵在於整合，更新案件要能走到核定實施，除了實施者提供資金與技術投入整合，社區每一位居民都需要有更更新的意願與共識，才能使都市更新案件順利推展。北市執行公辦都更以來，也持續有許多市民反映希望能有市府擴大辦理公辦都市更新，故藉由啟動「公辦都更 2.0 專案試辦計畫」，加速實現市民改善居住現況之願望。如欲了解本專案計畫內容，可至臺北市都市更新處網站熱門查詢專區下載相關計畫內容，或電話洽詢 02-27815696 分機 3042 趙先生。UR



2020 都更革新

- 整建維護策略地區指認
- 策略地區補助上限 **75%**

擴大推動
整建維護

公私協力
自助人助

都更計畫
共善共好

- **整合** 經公告劃定更新地區
居民更新意願達 **90%**
- **信任** 同意採公開透明之權利變換
依規定申請適當容積獎勵
- **共善** 都更中心擔任實施者進場服務
依法提供經費予都更基金 **2%**

- 銜接都市計畫、都市設計
- 納入 OPEN-GREEN、老屋新用
- 因地制宜推動都市再生

公辦都更 2.0 計畫架構

本基金會協助桃園市完成都更修法

都更總顧問階段性任務完成

更新事業部主任 董政彰
資深規劃師 張雅婷

本基金會於 2016 年至 2020 年間受託擔任桃園市都市更新總顧問，做為桃園市推動都市更新的夥伴，期間經歷更新條例修法動盪期，協力研擬中央授權地方政府應訂定自治法規之檢討、舉辦都市更新培訓課程，協助都更案件審查等，今年 7 月初完成階段性任務。

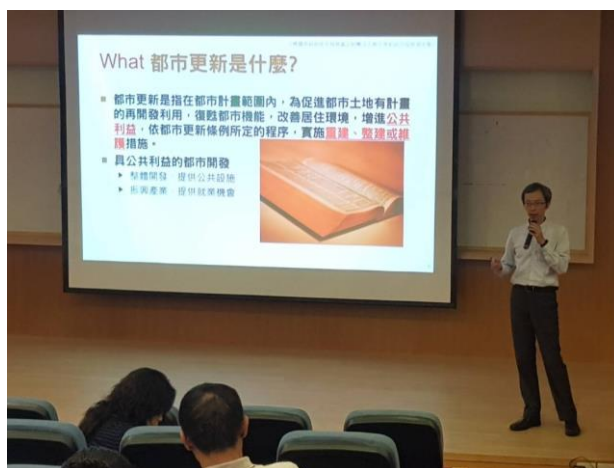
完備地方法令 與更新條例新法銜接執行

本基金會接任總顧問期間，有鑑於主掌都市更新業務之住宅發展處為促使社區自主推動都市更新，輔以重建規劃費用補助，故協助訂定「桃園市協助民間推動都市更新重建補助辦法」，並 2018 年 4 月 26 日發布實施；另為使提列都更案件之費用明確化及標準化，續協助於 2018 年 6 月 5 日公告訂定「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」；後續亦再次檢討既有的更新單元劃定基準，並於 2018 年 10 月 24 日公告修正「桃園市都市更新單元劃定基準」。

2019 年 1 月 30 日更新條例修正公布，新法實施後，基金會與住宅發展處啟動研商修訂作業，研擬相關配套子法與授權地方政府應訂定之自治法規，除已公告之「桃園市都市更新權利變換專業估價者名單」及「桃園市都市更新權利變換專業估價者選任注意事項」外，「桃園市都市更新建築容積獎勵辦法」也於 2020 年 8 月預告修正，另亦提出多項新訂與修訂之草案，待市府行政程序後發布。

協助都更案件審查 加速審議效率

此外，桃園市府近年致力於推動都市更新，持續積極改善審議程序以精進作業速度，本基金會協助檢核都



桃園市都市更新巡迴講座辦理現況



桃園市都市更新培訓課程學員認真聽課

更案件申請文件及協助審查申請計畫，針對桃園市都市更新相關申請案(包含重建、整建或維護案、更新會籌組)及老屋活化等申請經費補助案，提供初審意見及相關諮

序號	協助研擬桃園市都市更新相關法令名稱
1	「桃園市協助民間推動都市更新重建補助辦法」(2018.4.26 公告)
2	「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」(2018.6.5 公告)
3	修正「桃園市都市更新單元劃定基準」(2018.10.24 公告)
4	「桃園市都市更新權利變換專業估價者名單」及「桃園市都市更新權利變換專業估價者選任注意事項」(2019.8.28 公告)
5	修正「桃園市都市更新建築容積獎勵辦法」(2020.8 預告修正)
6	研擬「桃園市政府受理提議劃定更新地區作業原則」草案

詢服務，強化案件審議效能，提升計畫審議之時效及品質，四年來累計協助審查共 81 案。

目前，都更申請案中，公辦更新已有「中興巷警察宿舍案」及「東門停車場案」兩案已核定並開工，民間申請更新之事業計畫案共 4 案，其中一案已完成公開展覽程序後續審中，其餘三案已於今年(2020)核定。桃園市都市更新事業總申請量雖不及臺北市或新北市，但已穩定發展，也獲初步成果。

多元推廣都更新知 促進民眾參與

另外，有鑑於都更推動過程中，常因民眾對於法令認知之差距、申請或審議程序之不了解等諸多問題，導致社區民眾參與意願及推動成效相當有限。為讓民眾對都市更新有正確的認知與瞭解，本基金會積極協助桃園市都更法令政策推廣，除了與市府前進社區辦理說明會外，亦於南、北桃園分區辦理巡迴講座，強化民眾參與都更的能力，鼓勵社區主導自力更新。

為持續都更政策推廣，本基金會擔任總顧問期間，每年定期協助市府辦理「桃園市都市更新培訓課程」，為使培訓課程內容多樣化，各年度課程主題皆依都更熱門議題與法令新知調整，滿足不同領域學員之需求，師資陣容更是邀請內政部營建署與桃園市府代表主講最新法令新訊，本基金會及業界代表詳細解說都更實務課程，內容豐富、實用且多元，市民迴響反應熱烈。

此外，為提升都更實務操作之視野，於 2019 年安

排參訪雙北市都更案例、2020 年初拜會國家住宅及都市更新中心，希望藉由跨縣市的交流，以及親身感受都更實例完工成果，有助於桃園市都更夥伴更加了解相關實務規劃、整合及審議過程。

本基金會透過歷年來累積協助中央與借鑑雙北市都更執行經驗，回饋予桃園市修法內容，並考量因地制宜，健全桃園市都更法令體系，渡過更新條例修法陣痛期。不論在過去、現在以至於未來，本基金會將秉持專業服務精神，持續與各級都更主管機關建立夥伴關係，適時提出前瞻性建言與制度設計，以利實務的銜接，公私共同擘劃都更遠景。 



2019 年安排參訪新北市新店行政園區



2020 年拜會國家住宅及都市更新中心

大安區建國濟南路口更新事業核定實施

本基金會協助統創建設推動更新重建

更新事業部主任 董政彰
規劃師 許乃文

建國濟南路口更新事業案緊鄰 70 米建國南路，鄰近臺北科技大學、TAF 空總創新基地、民輝公園及捷運忠孝新生站，公共設施完備，區位環境良好，交通便利，生活機能充足，具有極佳的土地使用條件。但基地內 7 棟合法建築物，為 1945 年至 1969 年所興建，平均屋齡已超過 48 年，環境窳陋雜亂，多數土地坵塊屬建築畸零地，還有舊違章建築物長期占用問題，因此，於 2007 年更新單元劃定公告，歷經多年整合，於 2017 年申請事業計畫報核，於今(2020)年 8 月事業計畫核定公告，後續將廣續進行權利變換計畫申請程序。

10 年整合 100%同意

本案基地面積 1,447 m²，所有權人數共 17 人，產權皆為私有，現況建物屋齡老舊，維護狀況不佳且 4 層樓公寓無電梯設備；另有 2 棟未辦保存登記之增建房屋及 5 戶占有他人土地舊違章建築物，除鄰建國南路一段 3 棟 4 層樓鋼筋混凝土造建物外，其餘 4 棟皆為 1 至 2 層樓磚造建物，環境窳陋雜亂，遲遲未能開發導致土地低度利用，與周圍都市發展形成明顯差距。

本案土地使用分區主要為住三之二及住三，現況多作店舖及住宅使用。特別是位於建國南路一段的深浦中醫診所，於 1980 年開設至今已達 40 年之久，龍笛服飾 1988 年於此設立忠孝門市；由於基地內多數土地坵塊屬建築畸零地，無法自行建築，且範圍內遭 5 戶舊違章建築物長期佔用，整合困難。2007 年由範圍內所有權人委託本基金會辦理申請自行劃定都市更新單元，啟動都市

更新事業，2007 年 9 月 13 日更新單元劃定公告。

本案所有權人人數雖然不算多，但規劃上要整合原住戶店舖及住宅需求，面臨更新後大樓型態、門廳及出入口規劃、開放空間留設、建築物立面外觀以及更新後分配位置等問題。因此，本案實施者統創建設花費許多時間與住戶們溝通，與舊違章戶協調，最終以現地安置方式達成協議。10 年溝通協議後終於達成共識，在本基金會等規劃團隊協助下，於 2017 年 4 月以 100%同意比率申請更新事業計畫報核，以都市更新 168 專案程序辦理。

經歷都更、都審、容積代金審議委員會多重審議

為創造都市土地利用效益最大化，除申請都市更新容積獎勵，亦透過容積移轉增加可興建容積。本案以容



基地位置圖



更新後建物模擬圖



(左)建國南路一段側及(右)濟南路三段側更新前現況

積移轉 36.85%提出申請，歷經約 10 個月的都市設計審議程序，最終都市設計審議委員會決議給予 32.78%容積移轉額度，本案亦提供 260.48 m²開放空間作為容積移轉回饋面積。

本案容積移轉以 50%移入公設用地及 50%繳納容積代金方式辦理，於都市設計審議通過後申請容積移轉代金評議程序，並於本案召開都市更新及爭議處理審議會之前，代金金額經容積代金審議委員會評議確認，且代金金額高於實施者提列共同負擔之費用，超出之成本由實施者自行吸收。

而在都更審議部分，因本案申請容積移轉，且容積取得成本依規定列入共同負擔，讓部分委員認為容積移轉成本增加所有權人負擔，在本基金會協助提出容移前後共同負擔差異、共同負擔比例增加原因等說明後，獲致委員認同。另有關△F5-1 建築設計獎勵，除房屋、車道及高層緩衝空間外，其餘空間將開放供公眾使用，並認養公有人行道及建國高架橋下（新生南路一段 103 巷至濟南路三段之間）景觀花園等公益性回饋措施，同意

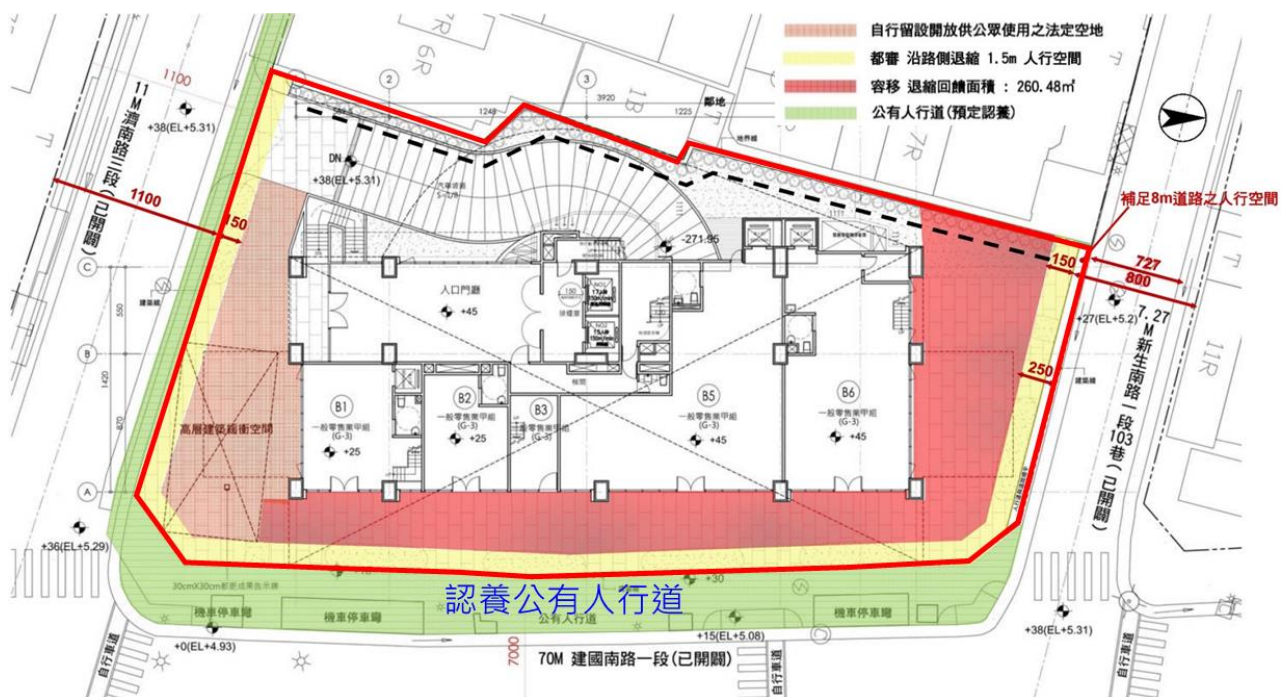
給予 9%獎勵，本案順利於 2019 年 12 月事業計畫審議通過。

但在本案報府核定期間，舊違章戶陳情主張權益，為確保所有權人與舊違章戶雙方權益，本基金會協助實施者與違占戶雙方溝通協調，圓滿解決，事業計畫於 2020 年 8 月 5 日核定公告。本基金會後續將繼續協助實施者辦理擬訂權利變換計畫程序。

1至2樓延續原有商業活動 強化地區性公益回饋

本案更新後將興建地上 22 層、地下 5 層鋼骨造(SC)之住商混合大樓，建築量體集中配置於基地西側，臨三面計畫道路退縮 4 公尺開始配置量體，藉此擴大與鄰街建物量體空間，提升本區域之都市防災性能。1 樓至 2 樓規劃為一般零售業使用，延續原有商業活動，滿足原住民一、二樓作商業使用之需求，3 樓至 22 樓以上則作住宅使用。

由於基地三面臨路，沿計畫道路側退縮留設 4M 以上之人行步道開放空間，除擴大都市空間尺度，改善救



開放空間配置示意圖

災及疏散避難之系統外，人行步道與道路將作順平處理，創造無障礙環境設計，友善步道空間。基地之汽機車出入口設置於濟南路上，車道出入口並有留設適當緩衝空間，減少對都市交通的影響。

此外，配合△F5-1 建築設計獎勵，本案將認養鄰接建國南路一段側及濟南路三段側之現有公有人行道、建國高架橋下、新生南路一段 103 巷至濟南路三段間之景觀花園，透過植栽與設施養護，改善都市景觀；基地內之開放空間與建築量體間將不設置圍牆，並於基地北側及南側留設街角廣場，型塑空間的通透性。

綠建築及智慧建築設計

為提倡生態、節能、減廢、健康觀念，設計中也將納入綠建築設計，建築量體開口部以清玻璃，搭配灰色磁磚與金屬格柵，減少直接日曬，有效降低輻射影響，以達節能效果。並在符合居住者生活基本使用需求下，導入黃金級綠建築、安全監控管制系統之智慧建築設計，希望使住戶更新後生活更加便利，並兼顧環境永續。

建築物整體造型分為兩部分，低樓層連續造型由 2 樓延續至 5 樓，以呼應建國高架橋約 15M 高之都市尺度；高樓層部分則以建國高架橋北往南車輛行駛面向，以細緻之灰白色金屬格柵相映，軟化建築量體對高架橋上車輛行駛之視覺衝擊，南向則以一體性由 2 樓延伸至屋突構造物之灰白色質感造型，收整整體造型。本案建築規劃設計於 2017 年獲得第 25 屆中華建築金石獎優良規劃設計類之肯定。

結語

本案基地緊鄰建國南路主要幹道上，希望藉由更新重建，改善窳陋老舊、舊違章建物滿佈之都市環境，將社區都市紋理、地區意象在實質空間與環境上得到實現，更新後透過地區性公益回饋，進一步強化建國南路、濟南路周邊步行空間及改善周邊都市環境景觀。

更新事業推動

2007.09.13	更新單元劃定公告
2017.04.13	自辦事業計畫公聽會
2017.04.28	事業計畫申請報核
2017.09.04 ~ 2017.09.18	公開展覽
2017.09.12	公辦公聽會
2017.11.30	召開 168 專案審查會議
2019.05.16	召開 168 專案複審會議
2019.10.23	召開聽證
2019.12.23	第 403 次審議會
2020.08.05	事業計畫核定



更新後模擬圖

案名	擬訂臺北市大安區懷生段三小段 246 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫案
基地位置	大安區建國南路一段、濟南路三段交口
實施者	統創建設開發股份有限公司
基地面積	1,447.00 m ²
使用分區	住三之二：1,444.58 m ² 、住三：2.42 m ²
更新前	產權：私有土地 1,447.00 m ² 所有權人：私有土地 17 人 戶數：13 戶 停車位：0 輛 建物面積：1,252.65 m ²
更新後	用途：一般零售業、集合住宅 實設建蔽率：44.24% 實設容積率：625.67% 更新獎勵容積：1,371.75 m ² (23.75%) 容積移轉：1,893.00 m ² (32.78%) 允建容積：9,039.64 m ² 總樓地板面積：16,375.05 m ² 構造樓層：SC，地上 22 層/地下 5 層 停車位數：汽車：102 輛，機車：109 輛 總戶數：5 戶店鋪、101 戶住宅 參與分配：17 人
實施方式	權利變換
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	李天鐸建築師事務所
不動產估價	宏大不動產估價師聯合事務所

丹棠協助聯勤建設光復南路都更案 事業權變送件

推動大面積公有土地有效利用

更新事業部主任 董政彰
規劃師 劉旭昌

本更新單元位於光復南路、光復南路 6 巷及 22 巷所圍街廓東側，近八德路三段，基地面積廣達 4,174 m²，屬於第三種住宅區及第三之一種住宅區，西側為超過 45 年之四層樓鋼筋混凝土造建物、二層樓加強磚造建物及舊違章建築，東側則為公有土地（佔更新單元面積 64.5%），部分為臺北好好系列公園-復建綠地，於去(2019)年底申請事業及權利變換計畫報核，在今(2020)年 6 月 27 日完成公開展覽程序。

公私部門合作創造雙贏

基地內公有土地面積約 2,692 m²，部分為眷村改建之處分基地，且存有違章建築戶占用問題，因此，雖然公有土地佔更新單元總面積二分之一以上，但於自行劃定更新單元階段時，實施者聯勤建設函詢各級公有土地管理機關，皆表示無主導更新意願，故由民間辦理更新，並協助處理違章建築戶，取得近九成同意比率。

規劃過程中，公有土地管理機關表達將優先評估作為辦公廳舍使用，因此在規劃時也親洽國有財產署說明有關辦公室規劃配置事宜，冀可符合其建築設計需求。

釋放空間提供周邊居民交流場所

本案基地廣達 4,174 m²，屬於大規模開發，為建造一個永續、便利且安全之居住環境，將申請鑽石級綠建築標章、黃金級智慧建築標章及耐震設計標章獎勵，更



更新後模擬圖

新後規劃興建地上 21 層、地下 4 層之鋼骨鋼筋混凝土造（SRC）住商混合複合型大樓，建築物量體垂直分為店鋪區、辦公區與住宅區，並以現代建築框架為概念，考量長寬美感的比例與戶外陽台結合，展現量體的層次。建築配色則以淺灰色系為主，局部以白色線條修飾，再搭配灰色石材框架，塑造溫暖的感覺。

為了塑造基地與周圍環境良好關係，在更新單元南北側各退縮 7 公尺線性廣場、東側留設至少 2.5 公尺天然花崗石材的人行步道，並將於光復南路 6 巷設置 YouBike 微笑單車租賃站，希望更新後塑造舒適、優質、充滿綠意的人行空間，提高鄰近居民交通之便利性。



基地位置圖



更新前現況

松山區慶城福華大樓事業概要核准

本基金會協助璞真建設慶城福華大樓更新案重建更新規劃

社區更新部主任 張志湧

主任規劃師 黃耀儀

慶城福華大樓緊鄰慶城街，鄰近捷運南京復興站，生活機能十分完善，基地面積廣達 4,225 m²，由於基地內 1 棟 12 層樓鋼筋混凝土造建築物，因屋況老舊，閒置長達 20 年之久，柱牆面已有剪力破壞裂痕、鋼筋鏽蝕外露、漏水、白華等現象，加上位處土壤液化高潛勢區，確有更新重建之必要。本案於去(2019)年 1 月自行劃定更新單元核准後，即於同年 5 月申請事業概要核准，在今(2020)年 6 月核准。

更新單元周邊地區都市計畫不甚合理

本案基地公私土地夾雜，私有土地所有權人有 6 人、公有土地 2 人，在自行劃定更新單元階段，為了加強本案公益性，除留設大量開放空間外，申請人從圖資及現況亦留意到基地西南側 6 米計畫道路進入後竟作為停車場使用，且停車場旁有一道圍牆，圍牆另一側則是已開闢許久之松基公園，圍牆阻隔了慶城街居民前往公園之可及性。

經調查後得知該停車場用地係於早期中泰賓館細部計畫變更(變更「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」內「長春路北側、慶成街兩側土地」住宅區、特定專用區為金融服務專用區主要計畫案)後所遺留下來之住三用地，雖非屬畸零地，但因面積狹小且三角形狀不易建築，多年來現況均做停車場使用。因此，申請人考量基地週邊都市計畫及現況問題後，認為本案更新效益不僅為基地或基地週邊單獨享有，更應以增進整體街廓甚至鄰近街廓之公益性為目標，應有更全面性的整體規劃之願景。

經過申請人與規劃團隊多次討論後，本基金會建議除福華大樓基地外，應將基地北側未開闢計畫道路及停車場空地一併納入更新單元範圍，後續於事業計畫報核時併同辦理細部計畫變更；雖然於自行劃定更新單元審議會上委員認同此作法，惟礙於空地過大基地處理原則，要求跨街廓基地需個別檢討且不得為空地之規定，致使自行劃定階段未能將停車場空地納入更新單元範圍，但在核准函內仍要求未來事業計畫階段時應評估納入 395 地號，辦理細部計畫變更之可行性，使周邊地區能夠整體開發規劃。

事業概要同意擴大範圍及細部計畫變更可行性

更新單元核准後，璞真建設本欲依規定於 6 個月內申請事業及權利變換計畫報核，惟當時因 2019 年 1 月公告修正之都市更新條例第 50 條規定，估價師由實施者與土地所有權人共同指定，無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之，雖本案私地主 100% 同意，但公有土地管理機關無法共同指定估價師，僅得以抽籤方式選任其餘二家估價師，礙於當時主管機關建議估價師名單尚未公告，導致來不及辦理權利變換計畫之估價及選配作業。因此，本基金會建議可先行申請事業概要，並於事業概要審議會上向委員們報告業已確認停車場空地地主參與更新意願，再次爭取擴大範圍，納入停車場空地一併辦理更新及細部計畫變更。

事業概要審查過程中，主管機關都市更新處亦邀集都市發展局與實施者、規劃團隊針對更新單元範圍疑義



更新前建物現況



基地位置圖

中正區-館前大樓招商說明會花絮

社區更新部主任 張志湧

位於臺北市中正區館前路上的館前大樓（公園段二小段 246 地號更新事業案），經丹棠開發完成 100% 住戶整合作業後，在住戶授權下，由大地主國泰世華銀行主辦、丹棠開發協辦，於今(2020)年 7 月 23 日假松仁路國泰金控大樓舉辦招商說明會，執行公開招商甄選實施者程序。

這次說明會共有 28 個單位蒞臨參與，由於本案是國內第一個比照公辦都更招商程序的民辦都更案，除了有投資興趣的建商、開發商參與外，國家住宅及都市更新中心、臺北市都市更新推動中心也蒞臨指導，還有其他希望透過公開招商推動都更的社區前來觀摩

學習。招商說明會在熱絡的氣氛下，順利圓滿結束！

由於本案已取得 100% 住戶同意，也透過行政程序確認更新單元範圍，都更執行風險相對較低，加上基地規模適中、區位優越，投資規模適宜，說明會前已引起諸多投資人注意，說明會當天與會來賓也提出若干問題，主、協辦單位均一一詳實回覆，所有的問答記錄也都公布在公開網站（<https://www.cathaybk.com.tw/cathaybk/personal/news/announcement/2020/0629AnnounceInfo/?dev=mobile>），提供有意願的投資人參考。希望透過公開、公平的程序，協助住戶找到最合適的實施者，實踐住戶的更新夢！



(文承 15 版)

及細部計畫變更可行性召開研商會議，會議中各單位均協助確認擴大範圍可行性及後續辦理程序，建議本案應重新依 2019 年 12 月公告修正更新單元建築物及地區環境評估標準等相關規定重新檢討指標及空地比，並加強本案公益回饋說明，連同細部計畫變更方案，再提請審議會確認。

在自行劃定更新單元符合規定前提下，審議會同意未來得在公共設施用地面積不減少之情況下，調整都市計畫，打破圍牆，並將不易建築的住宅區變更為公園用地，與松基公園串連，原未開闢計畫道路部分同等面積調整為住宅區，延續更新前計畫道路及公園紋理，規劃一開放空間，供公眾使用，增加公園可及性及開放性。

因此，本案於 2019 年 1 月 19 日自行劃定更新單元核准公告時，核准範圍僅有 6 筆土地，透過事業概要申請核准，提請審議會討論擴大更新單元範圍，納入該不易改建之停車場空地，調整都市計畫，解決都市計畫不

合理情形，並擬拆除松基公園部分圍牆，增加民眾通達公園的可及性，本案事業概要歷經一年多的審議，順利於 2020 年 1 月 18 日核准公告，後續將繼續進行事業計畫、權利變換計畫程序。

提供豐富及多樣化公益回饋

本案除協助拆除基地外與松基公園相連之部分圍牆，透過細部計畫變更，將範圍內道路用地變更為公園，與松基公園結合，提高周邊居民至公園之可及性外，還將認養毗鄰基地之公有人行道，加強人行群聚活絡性，增加鄰里社區休閒和活動的場域；提供大量開放空間、退縮 5 米以上人行步道，同時配合落實節能減碳政策，更新後大樓擬爭取綠建築銀級標章、設置電動機車、汽車充電設備，並加強都市防災機能，推動友善無障礙空間等，更新後將提供豐富、多樣性的公益回饋。

東京澀谷站中心區之連鎖型開發— 道玄坂一丁目站前西口的新地標

道玄坂一丁目站前地區更新事業

東急不動産 都市事業部門澀谷計畫推動本部第一部課長 兩宮一也
日建設計 都市部門都市基盤計畫團隊 TOD 計畫部 主管篠塚雄一
(URCA NO. 206 P8-P17) 翻譯 何芳子顧問

2019年澀谷百年來首次諸多複合型設施同時開幕營業，使得澀谷再開發事業的推動受到注目。該地區於2019年10月完成了「澀谷 FUKURASU」建築，成為車站西口的新地標。

該更新地區面積約 0.6ha，與該澀谷站中心地區同時期推展的事業規模相比較，雖屬小規模計畫，但以都市更新機能的角度來看，在交通節點，提升國際競爭力、強化防災及降低環境負荷等機能方面，仍有其扮演角色與貢獻。同時在建築計畫方面，權利人均希望能創造優於其他開發事業的吸引力和魅力。此建物在工程施作的複雜環境限制下，仍積極與其他工程協調配合。

在複雜事業環境下，其都市計畫、事業計畫、建築計畫以及施工計畫各階段，極力尋求各相關事業單位的創意凝聚，以及相關行政部門的理解與協助。長年以來因有權利人對於更新事業推動的熱忱和努力的投入，才能順利完成。

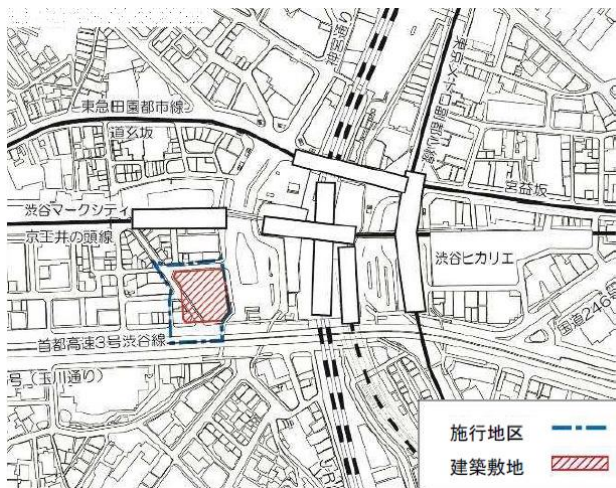
辦理經過

該地區包括在內的澀谷站周邊面積約 139ha，於2005年經指定為「都市再生緊急整備地域」。該地區內存在有建齡已超過40年的「東京 PLAZA 澀谷」建物正在檢討重建事宜。2006年周邊地區土地權利人組成「道

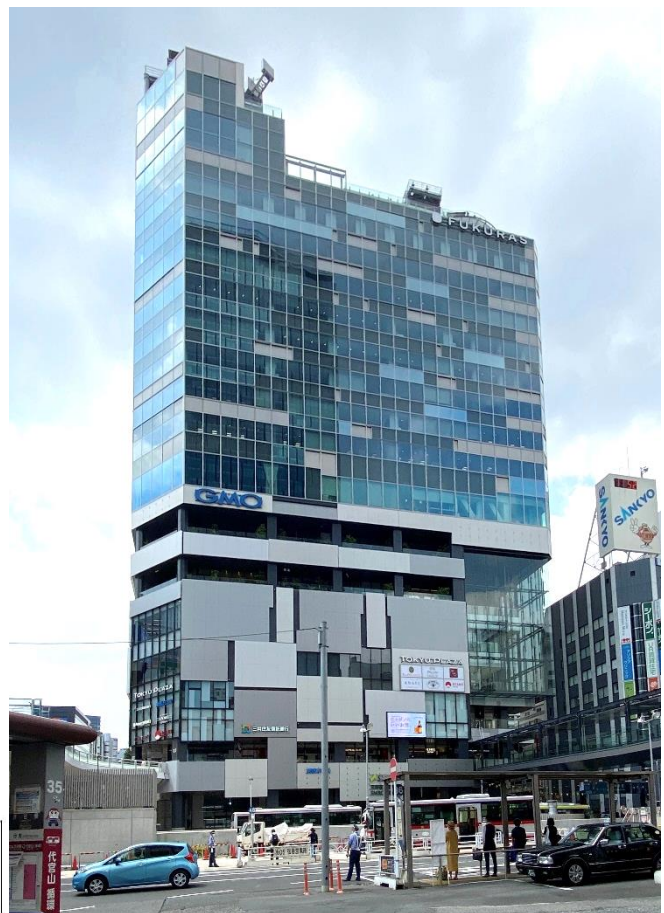
玄坂一丁目站前地區檢討會」，熱烈地討論澀谷站西口的都市再生方向。此外，行政部門、鐵道事業者及周邊土地權利人也正在探討整個車站周邊地區的未來願景。2013年澀谷站都市再生特別地區的都市計畫核定。

該地區更新事業推動前的2009年，澀谷站東西站前廣場都市基盤都市計畫核定。基於有限的公共用地管制，國道246號主要幹道沿路街區的停車場配置、國道246號橫斷人工地盤與地下廣場等計畫的協調等問題必須加以檢討。

又因既存街區形狀不規則，存在許多零細的老舊建物，及消防防災等問題均有待解決。主要办理流程如下：



基地位置圖(圖片來源：東急不動産)



更新後建築現況(林宜樺攝)

2006 年	道玄坂一丁目駅前地區檢討會成立
2008 年	成立更新籌備會
2013 年	都市計畫核定
2014 年	更新會成立
2015 年	權利變換計畫核定進行拆遷
2016 年	開工
2019 年 10 月	完工啟用
2019 年 12 月	新「東急 PLAZA 澀谷」開幕

地區特性

該地區係由舊「東急 PLAZA 澀谷」所在的 2 號街區與 8 號街區的二個街區所形成。該街區周邊有許多中小型建物並列，沿路連續分布飲食店，被稱為「澀谷中央街」之商店街。其區位條件與其他澀谷站周邊的更新計畫不同，存在著路邊停車、貨物裝卸等課題。

又因該地區是澀谷站西口地區的出入門戶，人行必須穿越站前廣場，於國道 246 號幹道上方有橫跨的人行通橋，是許多行人來來往往的地段。

事業特徵

一、支撐澀谷站西口的都市基盤整備

該地區一樓配置了公車轉運站，扮演澀谷站西口站前廣場的部分機能，配合公車路線設置空港高速公車的起訖站，管制一般自用車使用的都市計畫停車場納入建築計畫規劃。今後將興闢地下連通系統，連接預定興建的澀谷站街區西棟以及櫻丘口地區，期待能紓解車站周邊的交通阻塞。

都市計畫停車場部分空間提供地域性物流業者 (ESSA)，為中央街的商店配送貨物使用。如此得減少周邊道路的貨物裝卸車輛，大幅改善步行環境。另外，為了增進澀谷站出入動線的便利性，於基地內設置高架的連絡人工地盤，充分利用澀谷地形特性，強化人行動線的機能。



建物斷面圖(圖片來源：東急不動産)

二、領導澀谷再生的多樣都市機能

更新建築 1 樓臨路商店由原地主分回，經營具有特色的商業型態與業別，對於澀谷再生發揮極大的助益；中間樓層 2 至 8 樓商業設施為新生的「東急 PLAZA 澀谷」進駐；9 樓以上的高層中央部分採取挑空設計，提供辦公使用，面積約達 600 坪，高品質的辦公環境將吸引企業進駐，能有效促進澀谷站西口地區的活化。

於 1 樓配置能讓空港高速公車停靠的公車轉運站，提供輕食餐飲及有多國語言從業人員常駐服務的觀光支援設施「Shibuya-san」。此外，於建築最高樓層的屋頂廣場，規劃有小規模業務空間「Share-office」，提供產業交易支援設施，俾利國外觀光、業務考察人員使用。如此藉由更新建築規劃設計的多樣性複合機能，將能有效強化澀谷地區及東京的國際競爭力。

在建築外觀方面採取「小故事集積」的思維構想，



一樓配置了公車轉運站(林宜樺攝)



公車路線設置空港高速公車的起訖站(林宜樺攝)



基地內透過設置高架的連絡人工地盤及空廊串聯相鄰街廓(林宜樺攝)

以嶄新設計及搭配寶石般照明，塑造讓人印象深刻的建築造型。採取這樣的設計手法，主要考量澀谷的區位特性。澀谷是經由多種多樣的人流及文化所集結而成長繁榮的地區，是許多小故事累積發展的街區，而本更新建築正座落於此街區的核心地帶。

三、能夠提供嶄新澀谷體驗的公共開放空間

本地區長久以來，站前的 HACH1 公廣場就是著名的人們相約等待的場所，也是外國觀光客來來往往交流的交會點，是具有高度知名度的空間。本更新建築高度

100m 的屋頂，配置有公共開放空間，設置有餐廳、咖啡廳、俱樂部等設施。從充滿綠化綠意的廣場上，可俯瞰觀望交叉路及街景，並可享受美味餐飲、休憩及攝影等多樣體驗。

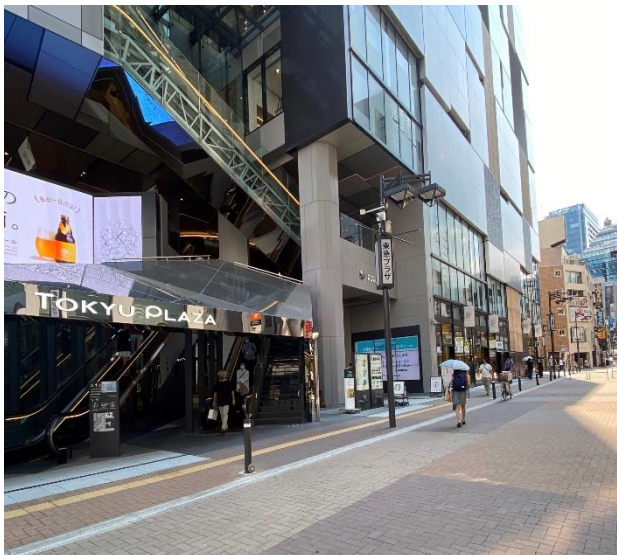
權利變換計畫

實施地區包括原有 2 個街區，更新後合併為一街區。其中公共設施原有道路以等面積拓寬的方式納入規劃。

區內權利人包括土地所有權人 7 人、租地權人 2 人，



步行空間空拍照(圖片來源：東急不動産)



中央街人行步道空間(林宜樺攝)

合計 9 人，全部權利人參與權利分配。1 樓臨路店舖以權利床由原權利人取得，保留床則由當初參與的事業協力者，以加入成為更新會員的身分予以取得。

結語

本更新事業堪稱是澀谷百年一次大改造計畫中的一環。澀谷車站東口先行啟動涉谷再開發，由「涉谷 FUKURASU」建築為先導，再行實施西口地區的環境改善工程。

更新建築的命名「涉谷 FUKURASU」旨在期望所有進出此建物的每個人，都能「幸福」「充裕」，使涉谷成為享譽國際的著名場所。為了所有設施能永久讓人喜愛，在計畫實施過程中，由專家提案權利人積極參與探討後完成定案。

重生的涉谷嶄新門戶，期望能夠讓國內外來訪者、涉谷在地從業人員，以及所有居民均能有新體驗與幸福感受，「涉谷 FUKURASU」亦能欣欣向榮。



事業計畫概要

所在地	東京澀谷區道玄坂一丁目 2 番 3 號	
實施者	更新會	
都市名	澀谷區人口 23.2 萬人(2020 年 5 月)	
地區面積	約 0.6ha	
辦理經過	都市計畫核定	2013 年 6 月
	更新會成立	2014 年 4 月
	權變計畫認可	2015 年 3 月
	完工	2019 年 10 月
事業概要	用途：商業、業務、銀行、停車場、公共自行車場	
	建築面積	約 3,301 m ²
	建蔽率：	約 50%
	總樓地板	約 58,980 m ²
	容積率：	約 1,400%
	樓層數：地上 19F/地下 4F	
	構造：SRC、SC、RC 造	
	事業費：約 55.7 億圓	
土地利用	更新前	更新後
	公共用地	約 3,283 m ²
	建築用地	約 3,336 m ²
權利人數	更新前 9 人/更新後 9 人(參加更新會員 1 人)	
投資人	參加更新會員：東急不動產公司	

活動花絮

「太平洋之森」完工參訪

「太平洋之森」位於臺北市中正區汀州路一段及泉州街交口西南側，是由丹棠開發協助所有權人整合，透過甄選出最優實施者—太平洋建設，由本基金會協助辦理事業及權利變換計畫規劃作業，全案已於去(2019)年12月取得使用執照，太平洋建設傅仲寧經理及林鎮宇所長特別協助安排本基金會同事於9月18日前往參訪。

「太平洋之森」為 2 棟 RC 造地上 23 層、地下共構 4 層之綠建築住宅大樓，更新後沿街退縮留設 6 米步行空間、基地東南側更營造街角空間，輔以喬木及複層植栽綠化，可為居民帶來更安全舒適的居住環境。

(個案詳細介紹請參閱本基金會 2019 年 12 月第 84 期簡訊內容)



事長：張隆盛

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

主 編：丁致成

發行人：陳松森



R&D
UR
財團法人
都市更新研究發展基金會