

海砂屋重建與都市更新

業務研展部

海砂屋是除了震災受損(921、331、0206 地震)建物外，最迫切重建的對象，近年亦經常登上媒體版面。海砂屋遍布全台，隨時間推移，隱憂將加速浮現，民眾危機感與重建共識不足，政府介入亦趨迫切。2019 年底新北市政府積極協助淡水海砂屋-東來大廈以不到 1 年時間完成都市更新事業計畫核定，臺北市府透過劃定更新地區協助海砂屋重建、2020 年 3 月完成全台最大海砂屋聚集地-延壽國宅 I 區拆除協調。本文以此議題進一步報導。

海砂屋有待普查

海砂屋是「高氯離子鋼筋混凝土建築物」的俗稱，因為海砂中有氯離子，會加速腐蝕鋼筋，造成混凝土中性化，強度降低，甚至剝落，損害房屋的結構體，嚴重威脅海砂屋住戶的居住安全，全台究竟有多少海砂屋？

一份監察院 2018 年 12 月糾正內政部資料中，附表「各直轄市、縣(市)現有供公眾使用及非供公眾使用建築物公告列管之海砂屋棟(戶)數」彙整出，供公眾使用建築物有 250 棟(臺北市 172 棟、新北市 78 棟)、非供公眾使用建築物有 268 棟(臺北市 51 棟、新北市 196 棟、臺南市 21 棟)，營建署附註說明僅臺北市、新北市有海砂屋棟(戶)數相關統計資料，其他縣市顯未就此部分統計列管。從臺北市建築工程管理處網站公告之「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例列管清冊」，更新至

2020 年 12 月 25 日，臺北市列管公告海砂屋有 224 棟，其中約 87%是須拆除重建的(須拆除重建 194 棟、加勁補強 30 棟)。

在民國 70 年代，經濟起飛、公共工程建設興盛，由於河砂不足，海砂摻入，導致混凝土氯離子含量超過標準值，形成有結構安全疑慮的海砂屋。隨著時間推移，建築物出現壁癌、天花板掉落、鋼筋裸露等新聞時有所聞，「潛在的」海砂屋會陸續出現。而且，海砂屋的鑑定需所有權人自行委託鑑定機構鑑定確認，上述政府統計數字恐怕只是冰山一角，實際海砂屋數量更多，有待普查，正視此問題。



臺北延壽國宅海砂屋刻正進行更新(左)；中工常翠(延壽國宅 M 區)於 2015 年完工(右)(廖美莉攝)

海砂屋重建相關制度逐漸增加

為了解決海砂屋問題，有些縣市已訂有專法據以執行。臺北市於 1997 年 8 月訂定發布「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理辦法」，2009 年 10 月提升法令位階為自治條例，並訂頒若干子法。新北市則於 2011 年 6 月訂定「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」，規範辦理高氯離子建築物實施鑑定、認定標準、容積獎勵、補助與審查事宜。另外，2018 年 3 月新北市另訂定「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」，海砂屋報經核准建議應拆除或修復、補強之建築物，依建築法規定申請拆除新建或依更新條例申請整建、維護者，得適用該自治條例。因此，針對海砂屋之鑑定機制，確認後之處置、經費補助、鼓勵重建配套容積獎勵規定等，其實均有法可依循。

原來海砂屋的處置多依建管法系處理，但其重建也可循都市更新方式處理。可以以建築物有重大災害之虞，依更新條例逕行劃定為更新地區，在程序面、同意比率等皆有特別規定。臺北市自 2019 年起，便主動逕行劃定更新地區，2020 年 9 月依「臺北市高氯離子混凝土建築物清冊」針對「須拆除重建」且尚未進行重建或更新之海砂屋，新增 9 處逕行劃定更新地區、變更 4 處更新地區。

此外，又因「都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老重建條例）」訂頒，有關都市計畫、都市更新等也融入危險建物相關規範。即若海砂屋符合危老重建條例第 3 條第一項第一款「經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者」或第二款「經結構安全性能評估結果未達最低等級者」，就可適用危老法規，重建途徑就更廣了！



海砂中有氯離子，會加速腐蝕鋼筋，造成混凝土塊剝落

透過都市更新解決海砂屋社區整合困境

海砂屋的重建方式非常多元，可循建築法直接興建、危老重建及都市更新重建。但是，為什麼還是有海砂屋社區講重建，仍多年無法進行，甚至不願鑑定確認為海砂屋呢？

癥結就在於社區整合，由於海砂屋多為集合住宅，產權較為複雜，100%整合有其難度，如何重建？循都市更新方式是解決同意比率問題最好工具。

依本基金會統計，截至 2020 年 12 月，全國都更進行的海砂屋重建，事業計畫核定者已有 48 案（臺北市 33 案、新北市 11 案、桃園市 2 案、澎湖縣 2 案），其中 11 案已完工取得使用執照、17 案興建中。已核定的 48 案中，採權利變換者有 39 案、部分權變部分協議合建者有 4 案，另 4 案為協議合建方式、1 案為自地自建（華榮市場公辦案），近 9 成海砂屋都更案採權變機制處理。

表 1 各直轄市、縣(市)現有供公眾使用及非供公眾使用建築物公告列管之海砂屋棟(戶)數量統計表

縣市別	供公眾使用建築物			非供公眾使用建築物		
	棟	戶	執照數	棟	戶	執照數
臺北市(註 1)	172	2,621	43	51	419	16
新北市(註 2)	78	2,380	31	196	1,953	58
臺南市	-	-	-	21	239	-
連江縣	無列管案件	-	-	-	-	-
合計	250	5,001	74	268	2,611	79

桃園市、臺中市、高雄市、新竹縣、苗栗縣*(註 3)、彰化縣、南投縣、雲林縣、嘉義縣、屏東縣、宜蘭縣、花蓮縣、臺東縣、澎湖縣、基隆市、新竹市、嘉義市、金門縣等均無統計資料。

註 1：臺北市另填具空白棟數 1，執照數 1。

註 2：新北市表示，棟數及戶數數量為使用執照登載數量，部分執照未登載棟數及戶數。

註 3：苗栗縣表示，71~91 年間有諸多執照資料尚未建置至系統。

資料來源：營建署，2018 年 12 月監察院資料

海砂屋透過都市更新重建，除解決同意比率問題外，土地增值稅、房屋稅及地價稅也有減免優惠，加上目前政策上全力，行政審查上配合優先處理，縮短都更審議時程，建議海砂屋透過更新進行重建。

海砂屋自主更新資金籌措困境

另外，海砂屋重建上另可能遭遇到困難就是財務問題，雖然政府訂有補助規定，但均為事後申請補助的方式，重建資金籌措仍是重建一大課題。若是海砂屋位於具市場性的地區，有建商協助辦理，財務問題當可解決；但若是不具市場性或屬弱勢社區者，須以自主更新推動

時，財務就是影響重建的關鍵，推動期間需要支付相關費用給專業廠商，包括前期(計畫擬訂及市府審議期)需要支付的建築師、都更顧問、不動產估價師、測量公司、地政士等委辦費用，以及後期(拆遷、工程、交屋)需要支付予拆除廠商、營造廠及相關稅費等，費用從哪來？

尤其是前期費用，往往尚未整合取得全部住戶同意，通常需要住戶自行籌措資金支付，除非社區已成立管理委員會並已累積一定管理費基金，或者各住戶間已取得高度改建共識，願意拿出改建費用，否則將不易籌措。後期部分，當都市更新事業計畫核定並取得全部地主同意時，則可洽商銀行，以全額融資為目標，辦理後續費用融資貸款。

表 2 海砂屋都更完工業彙整表

分類	縣市	更新前案名	更新後案名	實施方式	面積(㎡)
已完工 (共 11 案)	臺北市	南港區修德國宅	納美	權利變換	7,426.00
		內湖區聯合家歡吉祥區	吉祥居	權利變換	2,737.00
		內湖區聯合家歡如意區	如意琚	權利變換	758.00
		松山區松園大廈	正隆 ONE+	協議合建	1,134.00
		松山區延壽國宅 M 區	中工常翠	權利變換	922.00
		松山區延壽國宅 O 區	民生日月	權利變換	402.00
		士林區天母鳳凰華廈	聯上天母	合建+權變	1,693.00
		士林區蘭雅段三小段 205 地號等 2 筆土地都更案	隨河	權利變換	597.00
		士林區蘭雅段一小段 633 地號等 4 筆土地都更案	宏普世貿	協議合建	1,490.42
	新北市	新店區惠國段 34 地號等 6 筆土地都更案	MY way	權利變換	7,198.14
		三重區三民段 168 地號土地都更案	賓士名宮	權利變換	902.59
興建中 (共 17 案)	臺北市	內湖區聯合家歡社區富貴區		權利變換	8,516.00
		內湖區碧湖段二小段 475-6 地號 1 筆土地都更案		權利變換	379.58
		內湖區碧湖段一小段 87-9 地號等 7 筆土地都更案		權利變換	1,013.00
		松山區延壽國宅 K 區		權利變換	2,871.00
		松山區延壽國宅 N 區		合建+權變	1,375.00
		松山區延壽國宅 I 區		權利變換	4,780.00
		士林區三玉段三小段 328 地號 1 筆土地都更案		權利變換	911.00
		士林區鑽石大樓		協議合建	1,292.19
		士林區天母段三小段 96 地號等 1 筆土地都更案		權利變換	1,552.00
		士林區華榮市場		自地自建	3,090.00
		士林區天山段二小段 121 地號等 5 筆土地都更案		權利變換	1,323.04
		大安區復興段一小段 3 地號等 5 筆土地都更案		協議合建	2,159.00
		大安區臥龍街全家福社區		權利變換	2,156.00
		中山區北安段三小段 877 地號等 11 筆土地都更案(大直翠景新村)		權利變換	2,085.91
	新北市	五股區成功段 762、764 地號土地都更案		權利變換	1,758.32
		林口區佳林段 856 地號等 3 筆土地都更案		權利變換	1,680.01
		蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都更案		權利變換	665.36

(本基金會整理)



士林區華榮市場為市府擔任實施者自地自建都更案(左)更新前(右)基地現況攝於 2020 年 12 月(廖美莉攝)

配套 1 海砂屋拆除、補強可申請補助

由於海砂屋攸關建物結構安全，如何加速這些海砂屋處理，實在是刻不容緩。臺北市海砂屋若經鑑定屬於須拆除重建，依據海砂屋自治條例規定，應依「建築法」通知所有權人停止使用，並限期由所有權人拆除。逾期未停止使用者，得處 5,000 至 60,000 元罰鍰。若仍未停止使用者，得處以怠金及停止供水供電。逾期未拆除者，可以依建築法規定，得強制拆除，拆除費用由所有權人負擔。

但為協助海砂屋住戶善後處理，拆除重建者在拆除後，得向都發局申請補助費用，每戶 20 萬元；完成加勁補強或防蝕工程者可檢具支付費用、完工照片及複核簽證等可向主管機關核實申請補助，上限 10 萬元。新北市也有補助規定，拆除重建者每戶最高補助 20 萬元、補強防蝕者每戶最高補助 10 萬元。

也就是說，海砂屋基於結構安全，一旦判定「傾頹或朽壞而有危害公共安全之建築物」，主管機關就可依建築法第 81 條，通知所有人或占有人停止使用，限期命所有人拆除；逾期未拆者，就可強制拆除之，但相對也提供補助，「棒子」與「胡蘿蔔」兼備，期待海砂屋改建能順利進行。

配套 2 海砂屋拆除重建 容獎、放寬限制多管齊下

除了經費的補助外，對於拆掉了如何重建，機制上也研議各種工具，包括容積獎勵、建築限制放寬等。

臺北市海砂屋自治條例規定，須拆除建築物於一定期限內申請重建者，得享有 30% 容積獎勵，另也訂有放寬涉及建物高度檢討標準、停車空間及免除重建基地可不受畸零地限制等規定。新北市則依都市計畫法臺灣省施行細則海砂屋也可享有 30% 容積獎勵，但受限於 2015 年 7 月 1 日之後容積獎勵上限規定，辦理更新地區獎勵上限為 50%、一般地區獎勵上限為 20%。即臺北市海砂屋辦理都市更新，除有海砂屋 30% 容積獎勵外，還可申

請都市更新容積獎勵，而新北市海砂屋辦理都市更新，兩者相加上限不得超過 50%。

雖然於 2018 年 3 月訂定「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」，其中第 5 條針對公布施行日起二年內完成拆除海砂屋，希望可以申請定額 50% 容積獎勵方式，循建築法申請重建。但此規定 2019 年 2 月 18 日行政院函告無效。

但政府除了給容積、給補助外，其實還可以有更積極的作為，建議可列入公辦更新優先辦理對象，公開甄選實施者協助及早重建，如臺北市府即自行擔任實施者，辦理華榮市場公辦都更案，是推動公辦都更政策的標竿計畫。

結語—專業協助海砂屋社區重建

社區重建可能還面臨如何啟動的困境，即使已有管理委員會，但海砂屋重建涉及法規廣泛，如何踏出第一步，是海砂屋重建的關鍵。目前本基金會已協助若干海砂屋重建，除了協助都市更新規畫作業(如臺南市安平二期國宅都更案、臺北市內湖明園大廈都更案)外，還有協助住戶更新整合(如臺北市士林區鑽石大樓都更案)等經驗，倘有海砂屋重建相關問題歡迎洽本基金會諮詢。

行政院會 12 月 17 日通過都市更新條例修正草案，擬修正第 57 條新增第三項，權變範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，經主管機關認定屬海砂屋或耐震能力不足，有危害公共安全者，得準用建築法第 81 條規定程序辦理，免踐行代為拆除或遷移前的協調程序，希望可以加速海砂屋都更的程序。

隨著海砂屋都更案完工案例增加，勢必可增加海砂屋住戶重建信心。因此，海砂屋重建首要凝聚住戶共識，以尋求最佳重建的方式，唯有自助始可人助。倘若擬以自主更新方式推動重建者，還要再注意財務課題，儘速達到改建共識，以利於申請銀行專案融資，讓海砂屋重建之路更為順暢。



臺南市安平二期國宅海砂屋事業權變送件

本基金會協助更新會重建更新規劃

策略規劃部主任 許育誠
資深規劃師 曾靖蘋

位於臺南市安平路及民權路之間的安平二期國宅，為 1994 年台灣省政府住宅及都市發展局早期興建的國宅，共有 5 棟 226 戶，交屋後陸續出現房屋天花板剝落、鋼筋裸露等問題，經建築物安全鑑定報告顯示混凝土抗壓強度不足，部分混凝土鑽心試體氯離子含量偏高，確屬高氯離子建築物，嚴重影響住戶生命安全。臺南市政府在 2013 年劃定更新地區、發布實施更新計畫，社區籌組都市更新會推動更新重建，在 2018 年核准立案，終於在 2020 年 11 月申請事業計畫及權利變換計畫報核。

臺南市府積極協助 推動自主更新

臺南市政府 2013 年 7 月 1 日核定發布「擬定臺南市安平二期國宅社區都市更新計畫案」，安平二期國宅社區遂籌組都市更新會推動都市更新作業，「臺南市安平二期國宅社區都市更新會」在 2018 年 4 月 20 日核准立案；臺南市政府亦代社區向營建署爭取 3.75 億元補助，其中包含 30 個月租金與搬遷費用，同時積極協助社區媒合專業團隊展開都更重建，於 2018 年 6 月委託中國建築經理股份有限公司擔任全案專案管理，委託本基金會辦理都市更新規劃作業。

都市計畫變更 強化更新基地之完整規劃重建

安平二期國宅社區都更案基地面積 8,982 m²，其中 1,055 m²為道路用地，其餘 7,927 m²私有土地屬於第二種住宅區，所有權人達 238 人。

為了引導社區原地更新重建，強化更新基地完整規劃，本案配合辦理都市計畫變更。將基地北側的綠地變更為公園道用地、綠地南側部分住宅區變更為公(兒)用地、部分道路變更為住宅區，變更後仍應維持等面積公共設施與社區通路系統性通行服務。

另外規定基地內屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，應比照都市計畫法臺南市施行細則第 43 條規定辦理，不受都市計畫法臺南市施行細則第 37 條有關法定容積增加建築容積額度規定之累計上限限制，經 2019 年 5 月 17 日臺南市都市計畫委員會第 79 次會議審定；惟程序面因本案採都市更新方式開發，故該都市計畫將於都市更新事業計畫核定後，併行依法公告發布實施。

社區凝聚重建共識同意比逾 8 成 5



更新後建物模擬圖



建物牆面已出現壁癌、龜裂甚至大面積剝落情形

在更新會、中國建經公司、本基金會及相關規劃團隊努力下，於 2018 年 6 月起召開了 5 次更新會會員大會、23 次更新會理監事會議、16 場次分區說明會，說明整體規劃構想，並以盡量降低住戶負擔為原則，於在 2020 年 7 月超過更新法定門檻同意比例。

本基金會駐點協助辦理選配事宜

本基金會協助於 8 月召開公聽會說明規劃內容及選配原則，9 月辦理選配作業，考量所有權人第一次接觸都市更新，為讓住戶瞭解如何依自身權利價值進行選配，本基金會客製化提供各所有權人可選配的單元資料，並於 30 日選配期間於基地內駐點，提供一對一諮詢服務，平均每日約有 50 人次造訪，協助解決地主選配上的疑難雜症。

本案共有 230 位所有權人提出選配申請，其中 41



本基金會派駐同仁於現場說明選配原則



所有權人選配房屋

個住宅單元、27 個停車單元有兩人以上申請分配，計有 130 位所有權人重複選配，為解決重複選配情形及未表明選配意願者，本案辦理二次公開抽籤：

- 一、**第一次公開抽籤(重複選配者)**：2020 年 10 月 18 日辦理，住宅單元依更新後規劃分為四個梯次(1 樓、45 坪、41 坪、35 坪)辦理，抽籤作業自上午 10 點 30 分進行至晚上 18 點 30 分，全程由律師見證下完成抽籤作業。
- 二、**第二次公開抽籤(未表明選配意願者)**：2020 年 11 月 1 日辦理，總計有 8 位所有權人未於選配期間內提出申請分配。為符合選配原則，未表明選配意願者係以「不超過所有權人更新後可分配價值為上限」為住宅單元抽籤原則，全程由律師見證下完成抽籤作業。

提供安全保障之合宜居住環境

本案除海砂屋容積獎勵外，另申請容積移轉約法定容積 40%。更新後將沿街退縮 5 米建築，提供全街廊綠帶、步道系統及街道家具，預計更新後興建 3 棟地上 10 層、地下 2-3 層鋼筋混凝土建築物，坪型規劃以 37 坪、41 坪、45 坪為主，供原地主選配，另興建 2 棟地上 20 層、地下 3 層之鋼筋混凝土建築物作為銷售棟。建築物色彩以簡約白色及深灰色為主，主牆面採灰綠色，使整體感覺穩重簡樸，並配合適生樹種塑造都會住宅區的街道景觀意象，共構一優質之環境。

本案透過權利變換，公平分配更新後房地，後經會員大會議決通過，於 2020 年 11 月 10 日順利申請事業計畫及權利變換計畫報核。後續將協助地主找到優良建商/營造廠，透過融資減少居民自有資金負擔。 



8 月召開公聽會說明規劃內容及選配原則

內湖港墘捷運站周邊明園大廈海砂屋重建更新

本基金會協助士林開發事業計畫案公告實施

社區更新部主任 張志湧
資深規劃師 詹宛庭

內湖港墘捷運站周邊-明園大廈在 2010 年 7 月公告為海砂屋，依法需在 5 年內申請都市更新事業計畫報核，才有 30%容積獎勵。因此，住戶尋求禾琺公司擔任實施者在 2015 年 7 月申請事業計畫報核，但因未能達成共識，在士林開發股份有限公司介入協調後，在 2018 年 6 月 4 日申請變更實施者，並申請擴大範圍納入畸零地，在 2020 年 11 月 26 日核定公告實施，後續將廣續辦理權利變換計畫作業。

屋齡超過 30 年海砂危樓

明園大廈位於港墘路與內湖路一段交叉口西北側，鄰近捷運文湖線港墘站，為地上 10 層、地下 1 層之住商混合建築物，建築容積共 13,600 m²；於 1984 年取得使用執照。1999 年的 921 大地震後，陸續出現牆面剝落的情形；2006 年建管處發函通知停止使用並協調拆除，並在 2010 年 7 月公告為海砂屋，適用「海砂屋善後處理準則」，依法需在 5 年內申請都市更新事業計畫報核，始有 30%容積獎勵。

因此，當時明園大廈住戶即尋求禾琺股份有限公司擔任都市更新事業計畫實施者，在 2015 年 7 月 24 日申請都市更新事業計畫報核。惟因禾琺公司與住戶對於後續合作細節未能達成共識，遲遲未能進入審議程序。

所幸後來士林開發股份有限公司與該公司協調實施者權利轉讓事宜，於 2018 年 6 月 4 日向臺北市政府申請變更實施者。隨即經檢討發現更新單元範圍毗鄰 4 筆畸零地，故本案申請擴大範圍納入畸零地，並依法定程序於 2019 年 9 月 26 日起公開展覽 30 日，基地面積計 3,067 m²，使用分區為商一特(原屬住三及住三之一)，更



更新後建物模擬圖

新前戶數達 193 戶。

同意比逾 9 成 更新處協助儘速辦理

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



天花板水泥塊有掉落情形



大樓外觀破損嚴重，佈滿裂痕



2019 年辦公辦公聽會



本基金會協助辦理多場協調會



2018 年變更實施者公辦公聽會

為嚴重，除樑柱裂開裸露鋼筋外，天花板的水泥塊更不定時有掉落情形，對住戶居住安全影響甚鉅。

因此，為了加速本案都市更新進行，在取得 9 成住戶同意後，便向臺北市都市更新處提出希望得適用「都市更新 168 專案」，以加速審議程序，盡快完成重建。經更新處表示，基於考量住戶居住安全、改善生活環境、避免公共危險災害之發生，協助本案比照 168 專案以加速審查作業。本案實施者與顧問團隊積極配合市府審查進度，本案於公開展覽後召開海砂屋專案會議審查，並召開聽證會聆聽並回應地主意見，終於 2020 年 6 月 29 日審議通過、2020 年 11 月 26 日核定公告實施。

積極整合各方意見 重建安全無虞之住家環境

本案於聽證會時，有多達 19 組陳情。針對聽證陳情議題，實施者於聽證會後舉辦數場協調會，並請建築師與基金會列席參與，會上除主動澄清誤會外，並請建築師說明本案設計構想。後本案於 2020 年 6 月 29 日召開審議會，會議上仍有部分所有權人對於財務計畫與建築設計有疑慮，審議過程中委員也提供許多寶貴意見，實施者團隊針對問題逐一補充說明，歷經 3 個多小時的審議，終於審議通過。

審議會後，實施者再次召開協調會。會上實施者團隊向所有權人報告本案審議會後的修正情形，並積極回應所有權人疑問，希望能透過專業、清晰的說明讓各位所有權人放心，以面對面溝通來化解地主疑慮，早日完

成本案重建。

建築設計配合周遭環境 創造舒適生活氛圍

本案除海砂屋重建獎勵外，申請都市更新獎勵值 98.57%，包含△F1 原有容積獎勵 68.76%及△F5 規劃設計獎勵 29.62%，更新後預計興建一棟地上 30 層、地下 4 層的鋼骨鋼筋混凝土建築物，商業使用集中在地上 1 至 2 層，3 層以上皆作為住宅使用。

為避免造成視覺衝擊，在量體設計部分，考量基地周邊既有建築物密度較高，本案更新後的量體將高於周邊建築群，容易造成量體的壓迫感。因此，在立面設計時，特別採用金屬感框架做均質的分割，並且以突出建築外牆 80 公分的遮陽板製造出深凹的效果，以緩和建築量體對視覺上的壓迫感。此外，考慮周遭建築群多以淺色系居多，本案建築外觀色調將以簡練的淺色材料與玻璃搭配為主，反映本案建築物與整體週邊環境的都市調性與空間氛圍。

另外，本案規劃寬敞的開放空間，更新後將於鄰計畫道路側皆留設平均約 6 米寬的開放空間，除本案建築量體、車道及高層緩衝空間外，全數開放空間皆開放給不特定公眾使用，其中東側及北側部分範圍未申請人行步道獎勵，全案合計開放空間面積共 1,533.47m²，約佔更新單元面積 50%。

此外，實施者另認養內湖路一段公有人行步道，在人行道鋪面設計與景觀上皆將私有人行道與公有人行道



臨計畫道路側皆留設平均 6 米的開放空間

合併規劃設計，擬鋪設花崗石鋪面，並利用深淺灰色調有秩序搭配排列，結合植栽綠化，創造舒適之人行空間。

賡續辦理權利變換計畫 協助住戶早日回新家

由於本案採權利變換方式實施，在事業計畫核定後，實施者與本基金會將啟動權利變換計畫作業事宜，讓地主進行選屋作業，待選屋作業完成後，將辦理權利變換計畫申請報核程序，期許明園大廈都更案能早日完成都市更新審議程序，讓地主的新家早日落成！

更新事業推動

2007.07.24	更新單元劃定公告
2015.06.27	自辦事業計畫公聽會
2015.07.24	事業計畫申請報核
2018.06.04	申請變更士林開發為實施者
2018.08.17~ 2018.09.15	公開展覽
2018.09.05	第一次公辦公聽會
2018.11.30	第 353 次審議會(擴大範圍)
2019.09.26~ 2019.10.25	公開展覽(擴大範圍)
2019.10.08	第二次公辦公聽會
2020.05.12	召開事業計畫聽證會
2020.06.29	第 425 次審議會
2020.11.26	事業計畫核定

計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市內湖區碧湖段四小段 410 地號等 8 筆(原 4 筆)土地都市更新事業計畫案
基地位置	內湖區港墘路以西及內湖路一段以北交叉口
實施者	士林開發股份有限公司
基地面積	3,067 m ²
使用分區	商一特(原屬住三)、商一特(原屬住三之一)
更新前	產權：私有 3,014.55 m ² 、公有 52.45 m ² 所有權人：私有土地 246 人、公有土地 2 人 戶數：193 戶 建物面積：18,416.90 m ²
更新後	用途：一般零售業、一般事務所、集合住宅 實設建蔽率：45% 實設容積率：674.47% 更新獎勵容積：8,235.18 m ² (98.57%) 高氣離子獎勵：4,095.70 m ² (49.02%) 允建容積：20,685.88 m ² 總樓地板面積：34,974.68 m ² 構造樓層：SRC，一棟地上 30 層/地下 4 層 停車位數：汽車：244 輛，機車：250 輛 總戶數：363 戶
實施方式	權利變換
更新費用	3,664,572,388 元
總銷金額	9,280,455,354 元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	三門聯合建築師事務所
不動產估價	宏大不動產估價師聯合事務所

天母鑽石大樓海砂屋重建案即將完工

丹棠機構整合危險建物社區重建

投資事業部主任 蘇士豪
副主任 徐培奕

位於臺北市德行東路與芝玉路一段，有一幢三拼的七樓建築物—芝山鑽石大樓，基地面積為 391 坪，一樓曾是芝山郵局。這個位於天母優質路段的社區，卻有著泥砂氯離子含量過高的問題，即俗稱的海砂屋，整棟建物傾斜度達到近 1/60，遠超過標準，於 2010 年 7 月經市府列管需儘速拆除重建的建築物。透過丹棠公司成功與誠寬建設、璞元建設合作改建，本案事業計畫在 2016 年 10 月核定，預計 2021 年 4 月興建完成。

管委會、丹棠、誠寬、璞元合作 住戶 100%同意

2005 年至 2012 年間，社區管委會黃主委熱心發起整合作業，積極地洽詢各大建商、營造廠、建經公司但無進展。因緣際會，2012 年社區南側緊鄰的一塊三角形空地，由誠寬建設、璞元建設買下，準備推出住宅銷售建案，兩家建設公司輾轉得知鑽石大樓正在進行社區重建整合作業，遂透過丹棠開發作為住戶與建商合作的溝通橋樑，成功整合雙方意見進行更新改建。

本案於 2014 年 11 月核准更新單元、2015 年 4 月達到私有地主 100%同意以協議合建申請事業計畫報核、2016 年 10 月都市更新事業計畫核定，在處理國有地申

請讓售及建造執照申請作業後，於 2018 年 1 月申報開工，預計 2021 年 4 月興建完成，從本案實施者啟動至完工花費約 8 年時間。

整合、規劃設計、法令難題一一克服

本案在整合、規劃設計、法令上面臨許多難題，多次影響本案可能無法繼續辦理，但藉由團隊努力一一克服，相關重建經驗值得借鏡。其一為納入畸零地產生規劃議題，由於基地呈南北狹長型，在劃定單元審查過程中被要求納入西側 2 筆畸零地，納入後嚴重限制建築物配置，原住戶希望更新後能實際選配的面積變得難以達成，一度造成本案整合進度停滯。實施者以最大誠意配合住戶需求調整，並由實施者承諾分回法規限制最多之位置，使住戶選配面積仍能符合其需求。其二，在畸零地調處過程中，因納入一筆 1.42 ㎡國有土地，經丹棠開發確認更新條例第 27 條規定得於計畫核定後申請專案讓售，並將此法令規定納入計畫書中清楚說明，自此確立該筆國有土地得以順利配合本案進度執行。

另外，都更案整合常因無法滿足所有人的需求無疾而終，本案更新前包含三棟（戶）別主建物面積差異不



本案預定於 2021 年 4 月取得使用執照(攝於 2020 年 12 月)



更新後與周遭環境模擬圖



更新前建物內部天花板鋼筋裸露



棟建物傾斜度達到近 1/60

大，但陽台比例相對不均衡，以及現況存有一獨立產權的地下室，皆透過權利變換的精神，考量現況與住戶協調適切調整，讓全體住戶取得分配共識。

「委建附買回」模式

財務部分，則採「委建附買回」模式，建商並承諾用一定價格買回住戶要出售之坪數，財務上讓住戶出資成本與售出分回之金額約可損益兩平，加上本案同時爭取海砂屋及都更獎勵提高可興建面積，使得住戶分回之室內面積亦不縮水，搭配信託融資，提升本案地主財務分配可行性。本案遭遇若干議題，因為良性且密集地溝通契約意見，過程公開透明，讓本案許多具有法官、檢察官等法律專業背景之住戶同意契約內容。

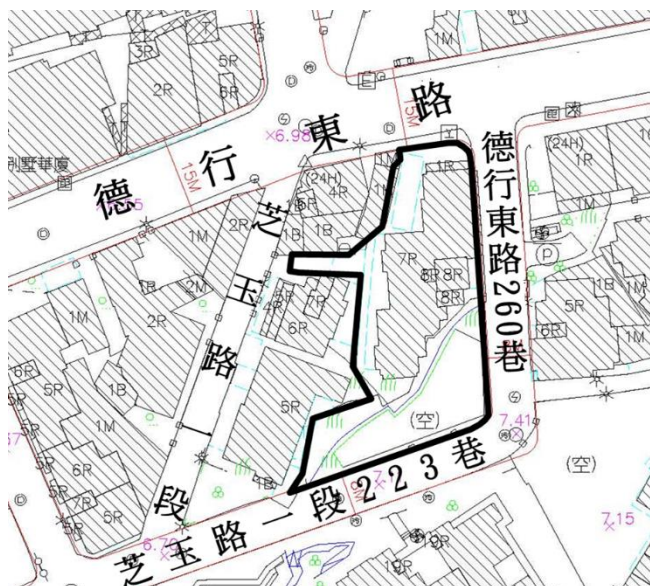
災損建物委託建商重建成功案列

建築規劃上，本案更新後大樓規劃為一幢兩棟地上 14 層、地下 4 層建築物，考量本區位於環山圍繞的天母地區，洽屬都市與自然的交界，建築師以淺色、具有質感的、會呼吸的材質，將建築物、天母人文、周遭自然巧妙融合，建立自然、人文、城市、建築的對話。另由於本案建築物為坐西朝東方位，須處理日照曝曬問題，則採用複層牆設計，以灰白色沖孔版為建物外觀構築錯落有致的表情，亦為建築本體擋下直接的日照，讓建築物在高熱的夏季得到些許和緩。

另外，透過本案地主與建商土地合併開發，減少各自基地停車出入，三面臨計畫道路部分均留設 2 米以上人行步道，增加人行開放空間，提升環境公益性。原各自開發僅可能個別規劃機械車位部分，也因合併後規劃為坡道平面車位。

鑽石大樓海砂屋重建案目前已完成結構體、外飾作業，預計 2021 年初取得使照後即可進行產權登記及交屋作業。經過近十年的協調溝通，鑽石大樓海砂屋的重建工程即將完工，興建完成後將改善海砂屋的公安問題，

提昇地區環境品質，我們亦期望透過本案的成功經驗，協助解決臺北市內更多海砂屋的重建問題。



基地位置圖



基地臨路部分將留設 2 米以上人行步道(攝於 2020 年 12 月)

北市海砂屋都更措施多箭齊發展現成效

主動、整合、加速、代拆

臺北市都市更新處

海砂屋的正確名稱是「高氯離子混凝土建築物」。鋼筋混凝土建築的營建技術發展成熟後，發現海砂因為高氯離子，也就是含鹽分高，會造成海沙混凝土包裹的鋼筋加速鏽蝕膨脹，崩裂混凝土，使得建築物的強度不足而造成危險威脅。臺北市對海砂屋，多年來有持續的列管，並有補助與罰則。近年，配合都更趨勢，北市都更處盤整對海砂屋的多項具體協助推動措施，從啟動、整合、加速到代拆，全方位積極協助海砂屋都更，讓居住安全再提升。

主動：已主動兩波逕行劃定 26 處海砂屋為更新地區，持續滾動累積中

考量本市海砂屋多為公寓或電梯大樓，土地及合法建築物所有權人意願整合較為困難，爰依都更條例第 7 條規定，於 2019 年 8 月 22 日公告逕行劃定 19 處海砂屋為更新地區，並於 2020 年 9 月 24 日公告新增 9 處海砂屋更新地區。截至 2020 年底，合計已逕行劃定 28 處，惟其中 1 處位於內湖的案件因部分地主異議致被法院撤銷公告列管而更新地區身分併同失效。扣除該失效案，已累積 27 處海砂屋完成逕行公劃為更新地區。各波的逕行劃定措施中，也併同檢討先前已劃定的範圍，是否因

整合實務而需要進行擴大或縮小的變更。

逕行劃定海砂屋為更新地區，其具體效果不只是節省海砂屋地主自行劃定的時間成本與金錢成本，更使得其都市更新地區範圍內之土地及合法建築物所有權人，參與都市更新意願達 1/2 以上時，即可依都更條例第 37 條規定辦理都市更新事業計畫或權利變換計畫報核。

整合：海砂屋輔導團

北市都市更處於 2020 年 4 月開始執行海砂屋輔導團的業務，積極輔導海砂屋都更推動。海砂屋輔導團是針對建管處列管案件中尚未報核的海砂屋，進行追蹤或輔導。

所謂追蹤，是就已有潛在實施者之案件，進行側面的協助，提供諮詢解惑，協助地主與其潛在實施者能夠更快整合，提送事業計畫報核。而輔導，則是就未有潛在實施者案件，以輔導成立自主更新會為目標，深入社區了解個案困境與進度，提供說明、試算、與行政上的協助。迄今總計追蹤輔導 35 案列管案，2020 年底統計迄今已有 14 案事業計畫報核，具體進入法定審議程序，成果頗豐。

臺北市高氯離子混凝土建築物更新地區案 示意位置圖

	編號	類型	面積 (公頃)	公告日期	備註
01	士林-1	變更	0.052	109.09.24	新增同小段 433地號
02	士林-2	-	0.250	108.08.21	-
03	士林-3	-	0.086	108.08.21	-
04	士林-4	-	0.110	108.08.21	-
05	士林-5	-	0.070	108.08.21	-
06	士林-6	-	0.138	108.08.21	-
07	士林-7	變更	0.170	109.09.24	新增同小段 11、13地號
08	士林-8	新劃	0.150	109.09.24	-
09	士林-9	新劃	0.410	109.09.24	-
10	士林-10	新劃	0.280	109.09.24	-
11	士林-11	新劃	0.050	109.09.24	-
12	士林-12	新劃	0.160	109.09.24	-
13	大安-1	-	0.100	108.08.21	-
14	中正-1	-	1.570	108.08.21	-
15	內湖-1	-	0.040	108.08.21	-
16	內湖-2	-	0.500	108.08.21	詳註 1
17	內湖-3	-	0.450	108.08.21	-
18	內湖-4	新劃	0.110	109.09.24	-
19	內湖-5	新劃	0.100	109.09.24	-
20	北投-1	-	0.100	108.08.21	-
21	北投-2	-	0.130	108.08.21	-
22	北投-3	-	0.020	108.08.21	-
23	北投-4	變更	0.410	109.09.24	拆除同小段 110-1、161 地號
24	北投-5	新劃	0.140	109.09.24	-
25	北投-6	新劃	0.080	109.09.24	-
26	松山-1	-	0.130	108.08.21	-
27	信義-1	-	0.090	108.08.21	-
28	信義-2	變更	0.170	109.09.24	新增同小段847、 847-1地號

註 1
編號「內湖-2」更新地區，因本市建管處
公告列管處分，前經最高行政法院100年度
判字第393號判決撤銷，故其更新地區身分
係屬存案。

資料來源：臺北市都市更新處新聞稿

加速：海砂屋 0.968 專案加速審議程序

截至 2020 年 11 月 30 日止，臺北市針對建管處列冊之海砂屋，曾經列管(現已解列)及目前列管須拆除重建之海砂屋已進入都更程序者共計 54 件，權利變換計畫核定 29 件，事業計畫核定 7 件。為加速協助海砂屋重建，倘同意比率達 90%則為海砂屋 0.968 專案，審議天數比照 168 專案辦理。

「0.968」專案，源自於「168 專案」。「168 專案」是北市府近年來，針對「一」百分之一百同意且無爭議的都更案，事業計畫控制在「六」個月的更新處工作天，權利變換計畫控制在「八」個月的更新處工作天，以快軌方式優先且加速審議的行政專案，以鼓勵百分百同意且無爭議的案件能夠加速都更。適用 168 專案的案件已達 175 案，其中 135 案已順利快速審議通過。

正由於 168 專案頗具成效，為協助海砂屋都更，只要海砂屋都更案同意比例達到 90%，則比照 168 專案，將 1 換成 0.9，變成 0.968，也可納入快軌，由專人每周控管進度，優先辦理。

全家福社區為都更海砂屋 0.968 專案的快軌首例。2017 年 12 月 25 日申請報核時同意比例不高，約為 80%，2018 年 4 月發生天花板無預警崩塌、同意比率拉高達 90%，次(2019)年春節年假期間再度於民眾如廁時發生天花板崩塌，北市府考量全家福社區具重建迫切性且同意比例已達 90%，爰引入 168 專案的快軌機制，全力加速協助審議作業，本案於 2019 年 4 月 1 日由都發局局長親自主持審議會決議「修正後通過」，同(2019)年 6 月 25 日核定發布實施，居民為感念市府於審議期間協助，於 8 月 29 日舉辦聯歡餐會，並邀市府團隊共襄盛舉，隨即次(2020)年 1 月 16 日已宣布正式拆除，全案預計 3 年後可完工。

代拆：市府對完成審議程序的海砂屋代拆態度堅定，SOP 機制明確

依內政部 2019 年修正公布都市更新條例第 57 條，為使相關法令更臻完備、強化公權力執行、建構完整協商機制，以公開透明方式釐清爭點化解紛爭，北市府於 2020 年 1 月 8 日發布「臺北市政府受理都市更新實施者請求代為拆除或遷移土地改良物實施辦法」明確建立代拆 SOP。另於同年 3 月 10 日修正發布「臺北市代為拆除或遷移都市更新權利變換範圍內土地改良物審查及勘查收費標準」。

在代拆 SOP 方面，也落實真誠磋商。經過整合代拆相關規定，權利變換計畫核定後，依更新條例第 48 條及第 32 條公告 30 日，依權變辦法第 24 條於不少於 2 個月後，可訂定權利變換預定拆遷日。取得拆照後，依更新條例第 57 條第 1 項公告 30 日自行拆除未果後，進行兩次以上的私調。實施者取得建造執照後即可正式申請



全家福海砂屋社區動工(資料來源：臺北市都市更新處新聞稿)

代拆，由市府進行兩次公調後，提請審議會審議，即可簽報確認是否須執行代拆，訂定代拆日期，最後等待一個月，若不同意戶仍未自行搬遷，則將進場執行代拆。過程完整綿密，兼顧具體溝通效果與程序正義。

延壽國宅 I 區海砂屋拆除實際案例真誠、具體、有效

「延壽國宅 I 區」為實施者申請市府代拆之海砂屋更新案。市府在經過業務主管、首長等多次親訪未同意戶真誠溝通協調，在公私協力下，終取得最後 3 戶同意並配合搬遷作業，取得全體所有權人同意並撤回代拆申請，代拆程序全案終結，順利全案拆除。

位於民生社區的延壽國宅 I 區海砂屋都更案，為北市府於都市更新條例修法後，首件落實執行更新條例第 57 條真誠磋商精神之代拆案。本案於 2019 年 8 月 15 日申請代拆時仍有 3 戶未同意戶，除經實施者積極溝通協調外，都更處多位同仁更於代拆審查期間，秉於真誠磋商精神，分別於 2019 年 9 月 20 日至未同意戶授課大學拜訪、2019 年 9 月 12 日、12 月 2 日、12 月 6 日、2020 年 1 月 30 日及 2 月 20 日多次親訪未同意戶與之溝通協調，其中處長也率同仁親赴未同意戶所開的麵店，真誠聽取其訴求並作為未同意戶與實施者間的溝通橋樑。此外，都更處也每周定期掌握實施者與住戶之溝通情形與搬遷進度，展現市府對未同意戶真誠聆聽訴求的態度。最後，終在市府及實施者共同努力下，業已於 2020 年 3 月 2 日取得最後 3 戶之同意並配合完成搬遷作業，而無須執行已排定於 2020 年 4 月 15 日的代拆。本案經實施者積極與未同意戶溝通協調，並經都更處同仁於代拆審查期間，秉於真誠磋商精神多次深入拜訪住戶，終於使歷經 9 年，全臺最大海砂屋，延壽國宅 I 區正式於 2020 年 3 月 30 日正式拆除。目前基地現況已全部拆除完畢，預計 2023 年底完工。

都市更新，勢在必行，是北市對推動都市更新一致的態度。海砂屋不但有更急迫性，更有安全問題。本文盤點北市都市更新處近年對海砂屋都更案的具體協助措施，期對海砂屋都更案能助其一臂之力，協助住戶早日完成改建。 

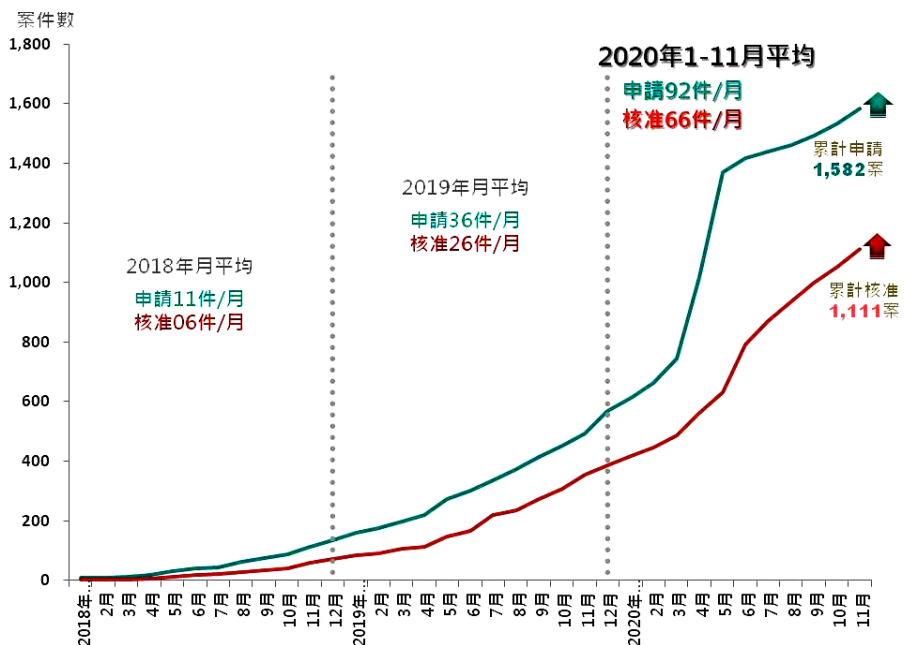
都市危險及老舊建築物加速重建執行成果及特性分析

政府
消息

內政部營建署

依都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱危老條例)申請重建，因具有申請簡單、快速核准、獎勵明確原則等優點，自2017年5月10日公布施行至2020年11月底止，經本署統計各直轄市、縣(市)政府受理民眾申請建築物結構安全性評估及重建計畫作業，累計已完成耐震能力評估8,784件、已受理重建計畫申請案1,582件，核准1,111件，其中2018年度受理136件、核准72件，2019年度受理433件、核准314件，2020年度1至11月受理1,013件、核准725件。

另從單月申請數及核准數來看，2018年度平均每月申請數為11件、核准數6件，2019年度平均每月申請數增加至36件、核准數26件，至2020年度1至11月平均每月申請數更高達92件、核准數66件，其中2020年3月至5月期間，因受到基準容積10%之時程獎勵於2020年5月11日屆期因素影響，申請案件量暴增。就整體案件量及成長趨勢而言，均顯示危老重建之執行績效逐年穩定成長。



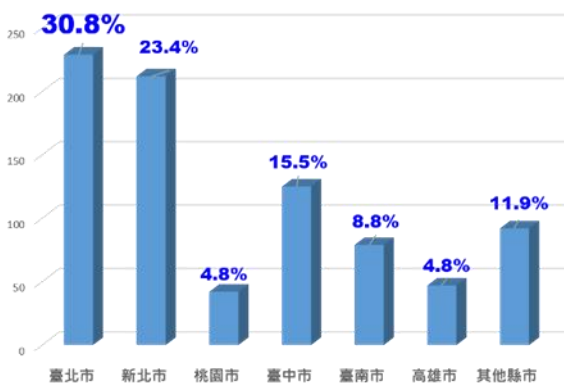
危老重建計畫申請及核准案件數統計圖

以全國而言，各直轄市、縣(市)政府核准之重建計畫，有近9成(約88.1%)位在臺北、新北、桃園、臺中、臺南及高雄等6直轄市，其他縣市合計案件占11.9%(如圖2)。其中案件量最多的前3名依序為臺北市、新北市及臺中市。重建計畫面積以500㎡以下為多數，約占63%。

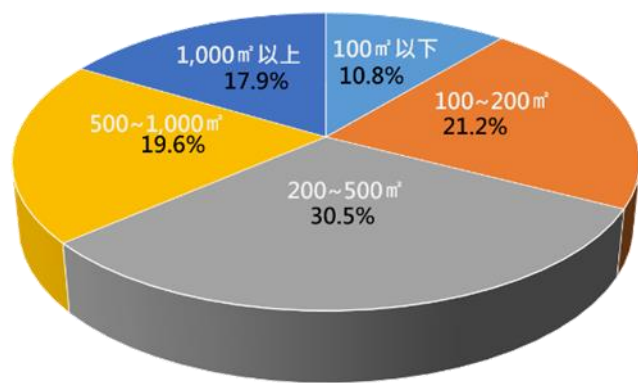
9成危老重建案位於6都 面積500㎡以下為多數

低矮建築物受惠於危老重建 各地平均申請面積各異

申請重建之危險老舊建築物類型以透天厝及平房為



核准案件分布概況



核准案件面積分布概況

主，約占 78%，其次為公寓、大樓類型，約占 19.8%；另以重建前戶數進行統計，10 戶以下者為最多，約占 92%。顯示因危老重建需取得全體土地及合法建築物所有權人之同意，故以所有權相對單純之個案，較易申請成案。

此外，以申請重建計畫面積統計，全國平均重建計畫面積約 677 m²，在案件較多的 6 直轄市內，以臺中市平均面積 1,117 m² 為最大，次為高雄市平均面積 959 m²，另以臺南市平均面積 325 m²、次為桃園市平均面積 330 m² 之重建計畫面積為最小。其餘各地區之平均重建計畫面積資料如圖所示。

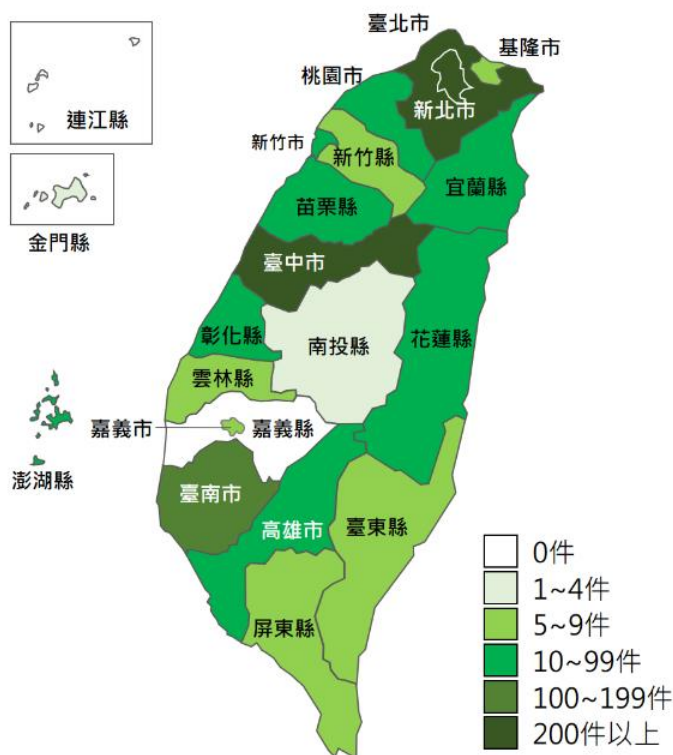
申請容積獎勵額度與重建計畫面積具正向關聯

在申請容積獎勵額度方面，整體危老重建計畫平均申請容積獎勵額度為 26.18%，以申請 20% 以下額度者為最多，占 43.7%，主要申請獎勵項目為時程及建物危險程度；其次為申請 30%~40% 案件，占 37%。

進一步依重建面積區分，重建計畫面積 200 m² 以下案件平均申請容積獎勵額度為 18%、400~600 m² 案件平均申請容積獎勵額度為 26%、600 m² 以上案件平均申請容積獎勵額度為 35%；顯示重建計畫面積愈大者，容積獎勵需求愈高。而取得容積獎勵額度 40% 案件，其平均重建計畫面積為 678 m²；另亦有約 4% 案件未申請容積獎勵，顯示容積獎勵非危老建築物唯一重建誘因。

危老都更雙軌並進帶動都市再生

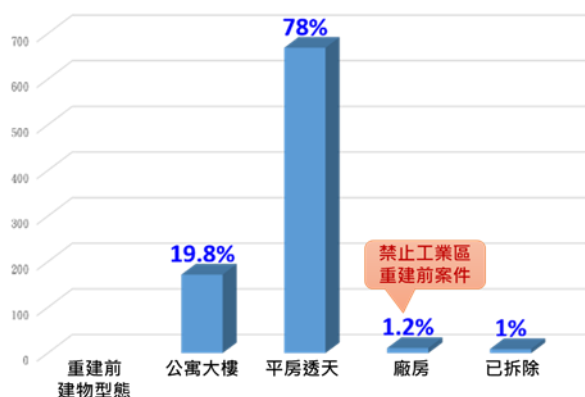
在我國整體推動都市更新與重建策略，為因應潛在災害風險及高齡化社會生活需求，短期以加速危險及老舊瀕危建築物重建方式，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，政府於 2017 年 5 月 10 日制定公布危老條例，施行期限至 2027 年 5 月 31 日止，希望能在期



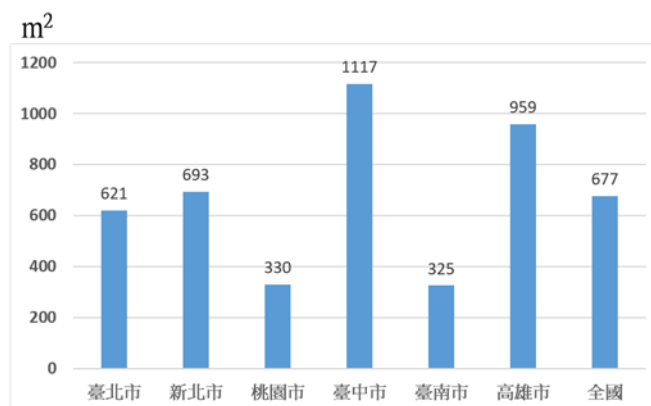
核准案件分布圖

間內有效鼓勵都市危險及不符現代生活需求之建築物進行重建與更新，並期待隨著建築法令耐震、無障礙設施規範標準提高，在危老條例完成階段性任務後，回歸以都市更新方式推動都市機能調整與再生。

並由政府主動以因應氣候變遷、災害預防、區域再生及都市振興的角度，訂定都市更新計畫，健全都市機能，引進相關產業挹注資金及專業，有計畫地共同推動都市更新，塑造宜居環境，進而提升都市整體競爭力。



申請重建之危老建物類型概況



平均重建計畫面積概況

新北市都更推動師培訓 × 諮詢

雙管齊下 加速都市更新

新北市政府都市更新處

新北市政府為協助老舊社區推動都市更新，自 2014 年起建立「都市更新推動師」制度，主動培訓對都市更新具熱忱之民眾成為都市更新推動師，針對無建商整合的社區、採自力重建或辦理整建維護的社區，提供都市更新法令知識說明及輔導，並搭配市府自力更新重建規劃費用補助、整建維護經費補助等措施，強化民眾對都市更新的信賴基礎及深化社區都更之意願，加速都市更新之辦理。

擴大培訓都更專業人才 新培訓機制上路

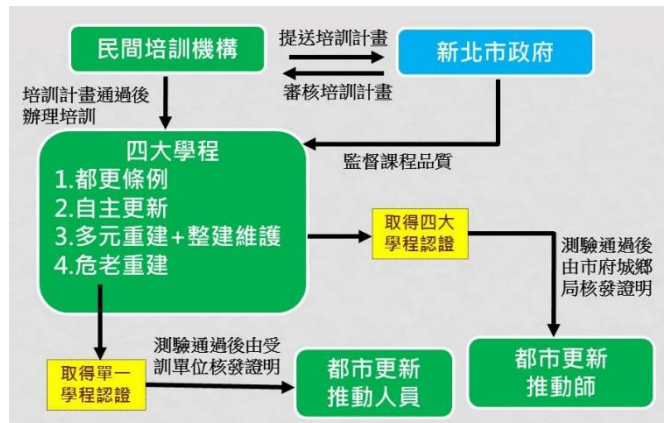
都市更新推動師培訓課程開辦至今，市府已辦理 9 梯次培訓作業，期間共有 2,157 位民眾參與培訓課程，培訓出 454 名都市更新推動師，搭配市府輔導團隊，提供民眾諮詢及蹲點等服務。惟市府為加速改善危險與老舊房屋更新，並推動「都更三箭」政策，原培訓機制已無法滿足民眾參訓需求，故市府於去(2019)年 8 月 28 日修正「新北市政府城鄉發展局都市更新推動師培訓及執行實施要點」及增訂「新北市都市更新推動人員暨推動師培訓執行計畫」，新增都市更新推動人員資格，並開放民間培訓團體及專業組織辦理培訓課程，藉由民間資源的投入，以滿足市民參訓需求，藉以擴大都市更新人才培訓之能量。

培訓單位課程多元化並新增回訓機制

培訓課程方面以「都市更新」、「危老重建」、「多元重建整建維護」、「自主更新」四項學程為主軸，各學程分別規劃至少 22 小時的課程，參訓學員完成單一學程且通過考核，即可取得由培訓單位核發之都市更新推動人員之證書，完成四項學程且經通過考核，則取得由市府核發之都市更新推動師證明。藉由彈性的學程與認證方式，讓民眾可依自身需求及興趣，選擇相關學程報名參加。除上述課程外，亦新增都市更新推動師及推動人員回訓課程，以加強專業知能並強化民眾對推動師及推動人員的信賴基礎，加速社區整合都更意願。

培訓課程報名踴躍 新年度陸續開課中

日前經市府核准之培訓單位有中華不動產知識交流協會、社團法人新北市都市更新推動協會、社團法人新北市都市更新學會、台灣不動產物業人力資源協會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會等 5 家培訓單位，自 2019 年 12 月開課以來受到民眾熱烈報名參訓，目前已培訓出 98 位都市更新推動師，為培育更多優秀都市更



「都市更新推動師」及「都市更新推動人員」培訓流程

新推動人才及市民參訓需求，各培訓單位已於年後陸續開班，請有興趣的民眾可踴躍報名參與。

增設「都更諮詢專區」服務

新北市政府為推動「都更三箭」政策，主動深入社區辦理「都市更新法令說明會」，並提供民眾多元都更的重建途徑。推行至今，本市多元都更已有顯著成效，其中危老都更案件更達 295 件，可知民眾對都市更新的迫切需求。

為了讓市民能夠快速且方便取得都市更新的正確資訊，市府增設「都更諮詢專區」服務，規劃由新北市都更推動師進駐，協助市民瞭解都更相關法令知識及辦理程序，並為讓推動師駐點輔導內容更明確，2020 年 5 月 28 日修正發布「新北市政府城鄉發展局都市更新推動人員暨推動師培訓及執行實施要點」增訂都更推動師須至特定場所駐點輔導，並於 8 月 5 日公布「新北市都市更新推動師駐點輔導工作辦法」，「都更諮詢專區」正式於 9 月 1 日設置。

都更諮詢專區正式啟動

首波「都更諮詢專區」設置於板橋、永和、蘆洲及三重區公所，由都更推動師提供定時定點免費諮詢服務，以協助市民找到適合的更新途徑。目前各區公所服務時間分別為板橋、永和、蘆洲區公所(周一至周五下午 2:00~5:00)及三重區公所(周二至周四下午 2:00~5:00)。有關「都更諮詢專區」服務場所、時段及駐點推動師名單，可至新北市都市更新處網站「都更家教與實務工作坊」下載，如有任何問題亦可電洽都更處詢問。
(http://www.uro.ntpc.gov.tw/content/?parent_id=10376)。

桃園市修訂都市更新建築容積獎勵核算標準

提供多元獎勵方式 增加辦理誘因

桃園市政府住宅發展處

桃園市政府依都市更新條例第 65 條之規定，基於都市發展特性之需要，爰於 2020 年 12 月 3 日修正公告「桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準」，期盼藉由新訂容積獎勵誘因，促進都市更新發展，改善城市景觀。本次修正共訂定 7 項獎勵項目，重點如下：

保留既有人行步道及街角廣場獎勵 修正捐贈都市發展基金計算方式

本次修正保留既有人行步道、街角廣場及捐贈都市發展基金獎勵。在人行步道方面，更新單元建築基地留設具延續性且淨寬度 2 公尺以上之沿街街道開放空間，在扣除汽車出入口後，得依實際留設面積計算獎勵，惟超過 10 公尺部分不予獎勵，該項獎勵上限為 15%；另基地留設無頂蓋街角廣場者，得依其實際留設面積計算獎勵，除不得與前項人行步道之獎勵面積重複外，其容積獎勵上限合計為 15%。

過往於捐贈都市發展基金獎勵計算上較為複雜，本次除獎勵額度上限由原 15% 提高至 20%，另簡化捐贈金額計算方式為依建築基地取得該項獎勵容積後基地價格所增值之金額決定。

新增 4 項獎勵項目 更新單元內所有權人數達一定規模得給予獎勵

本次修正新增 4 項獎勵項目，分別為 5 年內加速辦理都市更新、報核時同意比例高、鼓勵老舊公寓更新及產權複雜案件整合。實施者於本次修正施行後 5 年內擬訂報核之都市更新事業計畫，可取得 5% 獎勵；另於擬訂

報核都市更新事業計畫時，更新單元內私有土地與合法建築物所有權人數及所有權面積均超過十分之九者，得給予 5% 獎勵。

為提高桃園市境內老舊公寓參與都市更新誘因，基地內合法建築物樓層達 4 層樓以上，無電梯且屋齡達 30 年者，依法定容積 260% 區分，分別給予 5 層樓以上及 4 層樓建物基地部分獎勵；為鼓勵實施者整合產權複雜之更新單元，若都市更新事業計畫申請報核日之門牌戶、土地所有權人與合法建築物所有權人三者平均達 25 以上，得給予 4% 獎勵，並依產權複雜程度分級，最多可取得 10% 獎勵。

桃園市獎總額度加總達 85% 盼強化都市更新動能

除了訂定 7 項獎勵項目外，桃園市也一併公布都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條提供社會福利設施或其他公益設施獎勵項目與獎勵係數，且補充該辦法第 17 條舊違章建築物的認定方式，使實施者在適用中央法規上，也能符合桃園地方發展特性。

本次修正容積獎勵額度計算方式排除過去財務及審議等不確定因素，採定額定量之計算方式給予獎勵，依基地特性選擇可申請各項容積獎勵總額度加總達 85%，惟依都市更新條例第 65 條第 4 項規定申請桃園市容積獎勵以 20% 為限。

面對老舊社區居住環境安全議題，辦理都市更新已刻不容緩，實施者除可依更新單元基地條件申請中央容積獎勵外，也可彈性搭配地方獎勵，期透過兩者相互配合下，強化都市更新動能，達到改善城市景觀之目的。

桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準表

獎勵項目	額度上限	評定內容
5 年內加速辦理都更	5%	修正施行後 5 年內擬訂報核都市更新事業計畫。
報核時同意比例高	5%	報核都市更新事業計畫之更新單元內私有土地與合法建築物所有權人數及所有權面積均超過十分之九。
人行步道	15%	臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之現有巷道沿街面，留設淨寬度 2 公尺以上之沿街步道開放空間，且具延續性者，獎勵額度依扣除汽車出入口後之實際留設面積計算之。
街角廣場	15%	基地留設無頂蓋街角廣場者，獎勵面積依其實際留設面積計算之。
鼓勵老舊公寓更新	15%	基地內合法建築物，樓層達 4 層樓以上，無電梯且屋齡達 30 年者。
產權複雜案件整合	10%	產權級別計算： 都市更新事業計畫申請報核日之(門牌戶+土地所有權人+建物所有權人)÷3
		25 以上未滿 50
		50 以上未滿 100
		100 以上未滿 150
		150 以上
捐贈都市發展基金	20%	捐贈金額依建築基地取得獎勵容積後基地價格所增值之金額決定。

新北市首例行政園區都更：新店行政園區落成

本基金會協助前期規劃、研擬招商文件、評選作業

策略規劃部主任 許育誠
規劃師 廖偉軒

新店行政生活園區都更案位於新北市新店區捷運新店區公所站旁，為了改善新店區公所周邊行政機關舊有廳舍老舊、道路狹小及洽公停車空間不足等情形，由新北市政府城鄉發展局擔任主辦機關推動都市更新，集中整合 8 個行政機關於同一辦公大樓，提升服務民眾便利性，是新北市政府主導都市更新典範案例。

集行政、商辦、運動、住宅的公辦都更指標案件

新店行政園區都更案基地規模達 12,000 平方公尺，更新前土地屬於新店都市計畫的機關用地(建蔽率 50%、容積率 250%)，後為配合推動公辦都更作業辦理都市計畫變更為「行政園區特定專用區(建蔽率 50%、容積率 300%)」，並於 2015 年 10 月發布實施；土地權屬部分，公有土地約占 68%，屬於中華民國及新北市所有，其餘

32%私有土地部分，則由中華電信持有 28.5%，其他 7 人私有地約 3.5%。全案採都市更新權利變換方式辦理，更新後結合地方居住、商辦、行政機關、運動中心，除提供市民便利的洽公環境，加上周邊完善機能，是全國首件指標性的行政園區公辦更新案件。

本基金會完成全案前期規劃、研擬招商文件、評選作業及協助審查事權計畫

新店行政園區都更案導入專案營建管理 (PCM) 制度，在本基金會與中興工程顧問組成之都市更新招商團隊(包括蕭育娟法律事務所、劉文岱建築師事務所、景瀚不動產估價師事務所等團隊)的協助下，辦理全案前期規劃、研擬招商文件、辦理招商、完成公開評選等作業，於 2014 年 5 月 1 日完成評選，由冠德建設股份有限公



更新後建物現況(圖片來源：冠德建設提供)



行政大樓入口，垂直整合行政單位，便利民眾洽公（廖偉軒攝）



新店國民運動中心已於 2021 年元旦正式營運（呂振瑜攝）

司為最優申請人，同（2014）年 10 月 20 日完成實施契約簽約。

全案事業計畫及權利變換計畫於 2015 年 5 月 15 日申請報核，經過 6 次專案小組、2 次審議會審議，在 2016 年 8 月 22 日核定公告、2016 年 11 月 17 日開工動土，於 2020 年 7 月 6 日順利取得使照，並於 2020 年 11 月 18 日舉辦落成典禮；全案自實施者簽訂實施契約至完工落成，共歷時超過 2,200 個日子。

新店行政園區、國民運動中心及冠德創新殿

新店行政生活園區都更案更新後分為行政大樓(31 層 SRC)、國民運動中心(9 層 SC)、冠德創新殿(30 層 SRC)等三棟建築，基地內規劃了大面積的綠化空間、留設人行步道、通道與開放空間，與周邊更新後之社區留設開放空間結合，提升地區環境品質。

新店行政生活園區都更案審議過程最大的挑戰即為需與各機關溝通整合空間需求、協調各機關配置及樓層分配，為垂直集中整合各行政機關於同一辦公大樓，提

升服務民眾便利性，更新後的行政大樓為 31 層 SRC 造建築物，有新店區公所、新店戶政事務所、新店地政事務所、新店衛生所、稅捐稽徵處新店分處、北區國稅局新店稽徵所、警察局新店分局、碧潭派出所等單位進駐，民眾步出捷運新店區公所站後，可透過既有空橋直達市政廳三樓聯合行政中心，增加民眾使用便利性；整合行政機關，能提供民眾更優質的洽公服務。

本案規劃 1 座國民運動中心，為 9 層 SC 造建築物，運動中心為實施者冠德建設規劃之公益設施，並捐贈予新北市政府，其核心設施包括 1 樓室內游泳池、2 樓桌球室、3 樓體適能中心、飛輪教室、韻律教室、4 樓綜合球場、7 樓羽球場等；新店國民運動中心預計於 2021 年元旦正式營運，將可提升民眾運動品質及培養民眾固定運動習慣。

住宅大樓部分為「冠德創新殿」為 30 層 SRC 造建築物，共規劃 229 戶，採黃金級綠建築設計，目前已陸續完成交屋及進住。



本基金會同仁於 2020 年 10 月參訪行政大樓、運動中心及創新殿的更新成果留影(呂振瑜攝)

本基金會協助兒福B1-1 公辦案 事業權變送件

出資人國美建設 揭開區域再生序幕

策略規劃部主任 許育誠
主任規劃師 蔡汝玫
助理規劃師 張永承

工作
報導

臺北市信義區兒童福利中心 B1-1 公辦案近忠孝東路五段，交通便捷且沿街商業行為活絡，生活機能完善，臺北市政府在 2019 年 7 月同意國家住宅及都市更新中心(以下簡稱住都中心)擔任實施者後，在 2020 年 1 月 15 日進行「兒童福利中心 B1-1 基地公辦都更案」出資人評選作業，本基金會協助從未參與公辦都更的國美建設獲選為最優出資人，並在 2020 年 3 月 20 日與國家住都中心完成簽約。

扮演都更種子基地 邁出周邊再生第一步

兒福 B1-1 公辦案屬於「變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區計畫案 (2008 年 2 月 29 日公告)」及「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案 (2018 年 12 月 10 日公告實施)」範圍內，西側臨松信路、虎林街 120 巷，東側臨忠孝東路五段 295 巷，

北側臨永吉路 200 巷 56 弄，為非完整街廓，基地面積為 2,429 m²，屬於第三種住宅區，皆為私人土地，所有權人包含住都中心(中華民國土地贈與)、中華文化社會福利事業基金會(以下簡稱中華基金會)及台灣電力股份有限公司(以下簡稱台電公司)。

兒福公辦案共分為 A、B 兩大基地，本案屬 B1-1 基地範圍。過去由中華基金會向國產署租用 A、B2 基地，分別作為職業訓練中心及兒童福利中心(以下簡稱兒福中心)使用；在住都中心承接國產署土地推動公辦更新後，中華基金會亦透過地上權所有權人身份參與更新。

本案原依國產署規劃，將整合兒福中心周邊 6 塊基地一併更新開發，但在一併開發前提下，將面臨拆遷安置課題；住都中心遂決議以兒福 B1-1 為都更種子基地，採取逐步更新方式，降低拆遷安置衝擊。

國美建設於 2020 年 3 月完成簽約後，在本基金會協助下，努力與兒福中心溝通幼兒園設計、和住都中心協調分回住宅規劃，加上施工涉及 SI 工法，設計需多方交流檢討，整合後在 2020 年 9 月 29 日申請事業計畫及權利變換計畫報核。

A、B 基地產權交換整合 創造更新最佳效益

兒福中心是由中華基金會所創辦，而中華基金會的前身則是中國大陸災胞救濟總會 1969 年之轉型，兒福中心於此長期扮演地方重要教育角色。

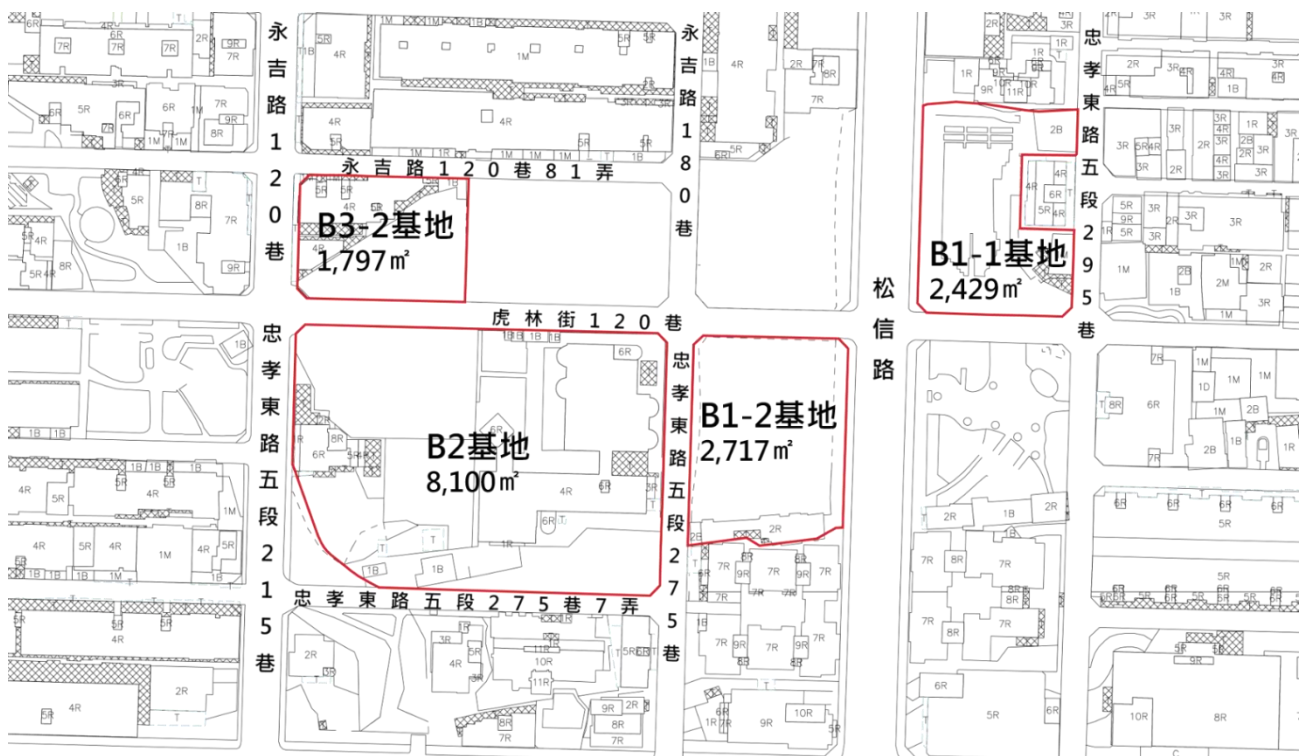
隨著 A 基地的職業訓練中心結束營運，近年來，



更新後建物模擬圖



基地位置圖



兒童福利中心公辦案 B 基地子單元分布圖

兒福中心亦面臨少子化趨勢、大量租金支出及建物日漸斑駁老化，著實加劇營運上的困難，面臨經營轉型問題；加上基地周邊房舍皆漸趨陳舊，使本區更新需求與日俱增。因此，本案將中華基金會散佈於兒福 A、B 基地的產權集中至 B1-1 基地，以權利變換方式進行開發，待 B1-1 基地興建完成後，B2 基地的兒福中心幼兒園搬遷至新大樓中；而國家住都中心取得之住宅，也將提供青年住居或作周邊推動都更之中繼住宅，逐步促進周邊窳陋建物及閒置空間更新，加速都市新陳代謝。

未來 A 基地將朝「捷運 TOD+優質住宅或商業帶」發展，而 B 基地則依各基地條件，分別考量納入住宅、辦公、醫療產業及零售商店等不同機能空間，同時規劃綠帶空間與友善步行動線，形塑舒適的優質生活環境。

友善綠能智慧宅 敦親睦鄰貼心照顧

本案以「回家，真好」為規劃主軸，將家的多元想像融合「鑽石級綠建築」、「黃金級智慧宅」及「耐震住宅」，打造為「生態、節能、減廢、健康」之示範建築；同時效法通用認證顧問有限公司之通用設計 A 級精神，打造安全且無礙的舒適住居。更新後將興建地上 14 層，地下 3 層之鋼筋混凝土建物；1 至 3 樓為兒福中心幼稚園使用，住都中心分回 4 樓到 10 樓做為青年住居或中繼住宅，台電公司分得 5 樓一戶住宅，出資人則取得 11 樓到 14 樓。

此外，基地也將連結延伸周邊綠廊，認養富台公園

與周邊人行道，分擔市府管理維護責任。更新同時，國美建設也將贊助鄰里辦理交誼活動，希望透過不同主題互動交流，達到共好共融效益，並在建構健康住宅精神下，擬於大廳適當位置設置 1 台血壓機，免費提供住戶量測使用，便於自身健康管理。

兒福幼兒園營運不中斷 打造嶄新幼齡探索學習環境

本案透過權利變換，未來兒福中心可持有新大樓的 1 至 3 樓產權，其幼兒園設計也在送件前就進行溝通，希望更新後的空間能符合兒福中心的需求；兒福中心將在新校舍空間完成後，一次遷移到位，更新過程中，繼續在 B2 基地營運、不中斷。

幼兒園設計自幼兒視角出發，豐富的活動空間作為育兒的趣味單元，多層次設計使空間不再單一性，並嘗試導入新穎的活動主體，將五感體驗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，激發兒童的發展潛能。

結語

本案事業計畫及權利變換計畫在 2020 年 9 月 29 日申請報核，11 月 20 日舉辦事業計畫及權利變換計畫公辦公聽會，12 月 4 日完成公開展覽程序。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，揭開區域再生序幕。

新北市市長官邸都更案預計 2021 年初公告招商

本基金會協助新北市政府辦理開發評估及招商作業

工作
報導

策略規劃部主任 許育誠
資深規劃師 曾靖蘋

位於新北市板橋區文化路上的市長官邸長年間置，期望透過公辦都更方式，公開徵求民間投資人，促進公有土地活化，融合美學概念，帶動地區整體發展。本基金會受新北市政府財政局委託，協助新北市政府辦理本案開發評估及招商作業，預計於明（2021）年初公告招商。歡迎有興趣的投資人注意本案招商訊息。

位處板橋精華地段 區域環境條件優異

新北市市長官邸都更基地位於新板特區及府中商圈周邊，區域商業發展繁榮，不僅為新北市之交通樞紐，亦為板橋之市政中心，商業活絡，交通十分便捷。周邊公共設施資源，包括：板橋高級中學以及板橋國民小學、板橋市立體育館、板橋第二運動場、林本源園邸、黃石市場等，擁有豐富的生活機能。

本案評估範圍為新北市板橋區府中段 472 地號等 11 筆土地，面積共計 4,456 m²，其中 31.46% 為新北市持有，其餘 68.54% 為私有土地；建物部分大部分為私有，約達 94%，屬於公私土地、建物夾雜情形。

由於範圍內建築物多已窳陋老舊、缺乏電梯及停車空間，而且可能存在潛在耐震能力不足的問題，而基地

南側臨接府後街 1 巷部分，巷道狹小，不利人車通行，而且汽機車停車空間不足，位處板橋精華地段，實有更新之必要。

政府主導都市更新 帶動區域再發展

因此，新北市政府於 2020 年 6 月 3 日發布實施「劃定新北市板橋區府中段 472 地號等 11 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案」，期望藉由本計畫延續新板特區，串聯府中商圈機能，帶動板橋地區再發展。

由於本案區位符合「都更一箭」以捷運帶動城市發展（TOD），提高周邊的生活與商業機能及「都更二箭」主幹道沿線都更政策，為讓城市風貌改變，冀望未來投資人配合市府政策，結合基地區位潛力與地方需求，增加公益服務，促進土地更有效運用。

因此，新北市府擬透過新北市市長官邸公辦都更案，未來更新後分回的大樓除了做為市府高階官員的宿舍外，內部也規劃會議室，還有公共回饋空間可做公托、公幼等公共設施。本案即將公告招商，相關內容以正式公告招商文件為準，尚請關注新北市政府招商訊息。



基地位置圖

創造商店街門戶熱絡滯留的交流活動空間

東京品川區武藏小車站前地區更新事業

REAZone 顧問公司 社長 窪田敏行

日本設計 都市計畫群 第 2 Group 主管 高橋 陽之介
(URCA NO. 206 P4-P7) 翻譯 何芳子顧問

武藏小山位於東京都品川區西邊，距山手線及東急目黑線目黑站 2 個車站的武藏小車站是急行會停靠的車站，可藉由東京都會南北線及都營地下鐵三田線轉乘進出都心地區，堪稱具高度交通便利性的地帶。此外，擁有日本少數長度達 800m 長設置頂蓋的長年熱鬧商店街及其他數條商店街，形成相當熱鬧活力的商業空間。

都市改造經過

以東急目黑線進行的連續立體交差事業為開端，於 1997 年武藏小車站前商店街於車站東側成立了都市改造協議會。2004 年 9 月武藏小車站東地區首度依「東京美化街區風貌再生推動條例」規定，指定了街區風貌再生方針後，於 2005 年 7 月於站前道路周邊地區設立籌備會，2006 年東急目黑線完成地下化，2008 年 8 月集合住宅(PARK Home 武藏小山)興建完成，2010 年 9 月東急車站大樓開發，階段性的陸續進行都市再生。

本更新地區緊鄰東急車站大樓及站前廣場，該地區於戰後從經營黑市買賣開始發展的站前飲食店街區。該地區及武藏小山 PARUMU 商店街部分地段，密集分佈了老舊木造建物，對地震、火災等的防災性很低，而且地區內存在不少狹隘的無尾巷道，多數建物處於無法重建的困境。

土地權屬非常零細，又有許多房屋承租人，所有權人的合意形成困難。該地區結合站前道路周邊地區，進行街區風貌再生事業歷經 7 年完成。該更新大樓因座落於商店街入口處，商業樓地板先行完成交屋並部分先行開張營業。主要辦理過程如下：

2004 年 9 月	武藏小車站東地區依「東京都街區風貌美化再生推動條例」指定為街區風貌再生地區
2007 年 8 月	設立武藏小山 PARUMU 站前地區更新籌備會
2012 年 9 月	變更街區風貌再生地區(武藏小車站東地區擴大)
2013 年 3 月	都市計畫核定
2014 年 6 月	事業計畫核定(更新會成立)
2015 年 11 月	權變計畫核定
2016 年 3 月	開工
2019 年 11 月	商業床交屋
2019 年 12 月	工程完成

事業特色

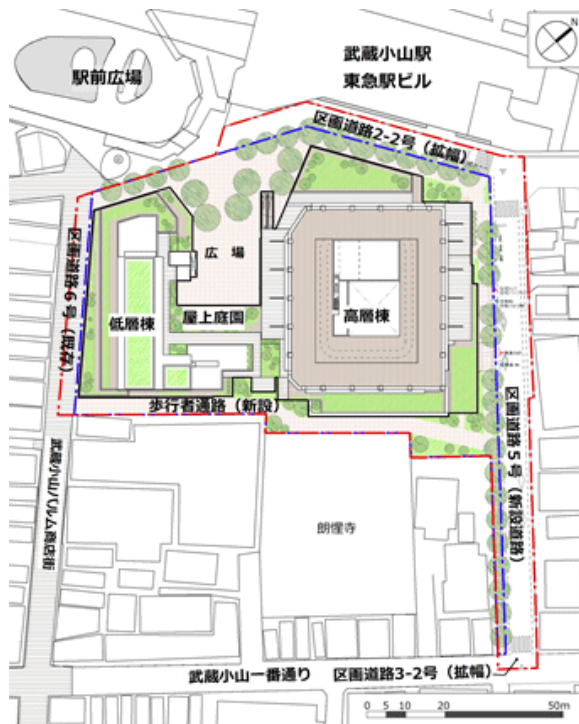
本更新建築配置了以高度滯留性為中心所圍繞的店鋪，希望能與步行者熱絡的既存商店街發揮商業相乘效果的交流活動機能。並藉由步行動線回遊性的提高，達到增進商店街及區域的波及效果及繁榮發展。主要特色如下：



更新後建物現況(林宜樺攝)



基地位置圖(圖片來源：東京都都市整備局)



基地配置圖(圖片來源：<https://bluestyle.livedoor.biz/>)

一、以廣場作為促進交流活動的媒介

以商店圍塑的扇狀型廣場，面積約 1,000 m²。設置大型展示空間及昇降式活動舞台，扮演區域資訊發送的交流據點機能。此外，於3F部分空間配置欠缺的幼兒所、舉辦活動的多功能室。地面層及地下 1F 設置自行車公共停放空間，解決商店街自行車停放的困境，有效提昇生活與商業支援機能。

二、藉由多方向的動線規劃提高回遊性

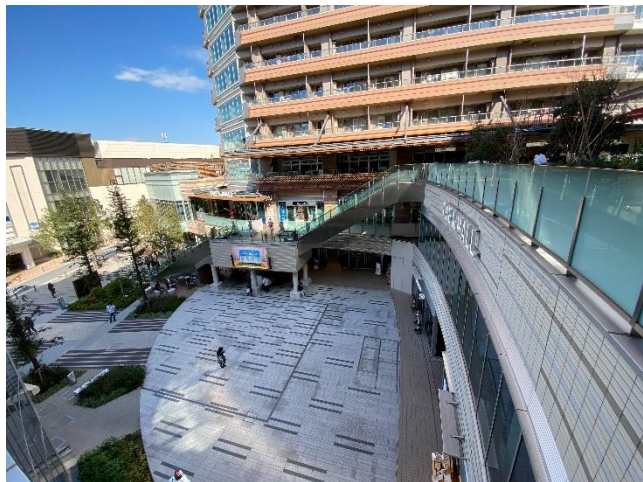
為了有效匯集從車站、商店街及周邊地區來的人流，規劃了貫通廣場的道路，並於道路兩側配置店鋪，除提高步行的回遊性外，依街區風貌再生方針規定，要求建築物儘可能退縮，頂蓋必須防止風雨入侵，並注重既存商店街風貌的連續性。

從車站出口處得藉由電扶梯直達建築物的 3 樓，每

層樓均配置開放性人行通道。低層部採階段式退縮，露台則規劃庭園。連接車站大樓的道路以人行優先，與基地內植栽相同，均予種植高大喬木，以簽訂協定方式由管委會統一維護管理。

三、防災與計畫變更

住宅高層棟採用免震構造，低層棟則採耐震結構。因只有高層棟能夠申請防災、省能促進補助，故僅就住宅結構的安定性及省能加以考量，經與品川區簽訂協定，為災害時無法返家者配置防災儲備倉庫，開放高層住宅棟的入口大廳、訪客室等空間提供使用。將由大型展示空間擔任災害情報發送中心，並與鄰近站前地區互相分擔災害時應對任務。此外，因受工程費用高漲的影響，於開工前數度進行免震結構等項目變更，有效適用都市地域再生緊急促進補助的規定，得以解決財務的缺口。



一樓廣場 The Plaza(林宜樺攝)



一樓商場 The Mall(林宜樺攝)



權利變換計畫概要

該更新建築權利床是商業 1-3F 部分樓地板，住宅床是低層棟及高層棟的一部分樓地板。至於保留床的高層棟住宅樓地板則由參加更新會員的投資者以讓售方式取得。2、3F 的部分商業樓地板則以公開招標方式由「新都市 LIFE HOLODINGS 公司」取得。幼兒所的部分持分由權利人取得。

由於更新建築正座落於商店街的入口處，權利人希望能規劃較多的商業使用樓地板，因此商業床除了權利人分配部分外，尚有保留床，為了有效予以處分，全部由有能力經營的企業優先取得，包括由原房屋承租者，

繼續承租的單元在內，降低了保留床處分的風險。

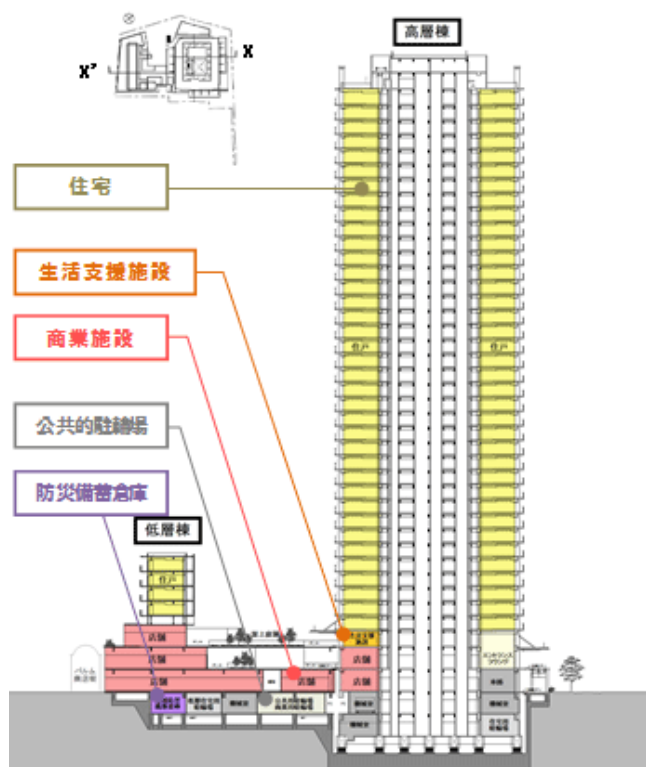
對於權利人分配取得的商業使用單元，儘量配置於1F 面臨人行動線的店鋪。而面臨廣場的共有商業樓地板則引入與廣場空間比較相關業種，期提高商效。此外，面向商店街的店鋪，優先配合更新前態貌加以規劃。

於基地南側人行通道附近，則參照更新前地區內營業狀況配置一區劃，專供經營夜間餐食的商業空間。

營運管理計畫概要

建築基地採一筆共同持有。更新建物全部納入一個管理委員會。但為了實際營運管理的合理化，予區分低





建物斷面圖(圖片來源: <https://bluestyle.livedoor.biz/>)

層住宅、高層住宅、店舖等部會。

針對商業樓地板部分，在更新會成立當初，即已設定能夠整體繁榮提高不動產價值的目標，採行營管理型商業經營模式。因此以原土地所有權人為中心成立權利者法人組織的「武藏小山 FRONTIER」積極經營。

權利者法人原則上是由取得商業床的權利人出資成立的股份有限公司。不具有資產，負責營運工作並承租共有商業樓地板納入經營。

此外，為了提昇待客品質，並能夠控管共有及未出資該營運法人組織，故對整體促銷活動等相關營運費用，必須予以分擔。

為了權利者法人能與商店街攜手合作共同促進商業活化，乃根據「東京街區風貌美化促進條例」規定，登錄為都市再生團隊，除利用廣場舉辦促銷活動外，更推動地域化的扎根工作。

展望未來

權利人所殷殷期盼的熱絡，充滿綠意的公共開放空間已經完成，為了讓已超過 70 年親民活力的 PARUMU 商店街及更新建築能夠成為周邊市街地的活絡節點，共同發揮最大魅力和商業效益，今後該附近地區將以連絡會議為主體，依循站東地區街區風貌再生方針的指引，能夠朝向地域性的經營機制，開創整體街區的繁榮發展。



事業計畫概要			
所在地	東京都品川區小山三丁目		
實施者	更新會		
都市名	品川區約 40.6 萬人(2020 年 5 月)		
地區面積	0.9ha		
辦理經過	都市計畫核定	2013 年 3 月	
	事業計畫核定	2014 年 6 月	
	權變計畫核定	2015 年 11 月	
	完工	2019 年 12 月	
事業概要	用途	住宅、店舖、生活支援設施、停車場	
	建築面積	約 7,419 m ²	
	建蔽率	約 67%	
	總樓地板	約 75,000 m ²	
	容積率	約 700%	
	構造層數	RC 造、地上 42F/地下 2F 一部份 S 造、地上 3F/地下 1F	
	事業費	約 465 億圓	
土地利用		更新前	更新後
	公共用地	約 805 m ²	約 1,763 m ²
	建築用地	約 8,377 m ²	約 7,419 m ²
權利人數	更新前 87 人/更新後 70 人(參加更新會員 2 人)		
投資者	三井不動產住宅、旭化成不動產住宅公司		

【丹棠 MORI】2020 年 11 月上梁

丹棠開發公司第一個投資更新事業【丹棠 MORI】於 2020 年 11 月 24 日上午舉行上樑典禮，在諸多與會貴賓的見證下，祭典以及上樑安奉儀式順利進行，並在本公司丁致成董事長致詞後，典禮圓滿完成。有關【丹棠 MORI】計畫內容詳見都市更新簡訊第 75 期 (2017 年 9 月) 及丹棠機構網站個案介紹。

活動花絮



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

