

2020 年都市更新回顧與展望

都更送件案量回升 危老重建持續推展

業務研展部主任 麥怡安
規劃師 呂振瑜

回顧 2020 年，隨著都市更新相關法令修法完備，不動產市場回溫，都更送件案量已回到過往水平，都更重建也開始轉移版圖，臺中市、桃園市核定案量漸長。而為加速老舊危險建物改建，政府持續危老重建的寬鬆政策，在建物、人口超高齡化及災害威脅的三重挑戰下，老舊危險建物的重建已成為現階段社會共識。

都更送件案量回升 核定總量回檔

2020 年全國重建型更新案核定事業案達到了 71 件，單年度核定面積也達到了歷年次高的 29.64 公頃。截至 2020 年底全國核定重建事業案已累積至 751 件，總面積達 242.70 公頃，平均個案面積約 3,200 平方公尺，總投資金額已達 1 兆元，其中臺中市核定面積大幅提升，來到了歷年最高的 6.92 公頃，僅次於臺北市（詳表一、圖一）。

另外過去三年受到法令變動影響，都更送件市場熱度持續下滑，以臺北市歷年送件案量來看，2019 年更是來到了歷史新低點，但隨著修法完成及市場景氣復甦，

臺北市送件案量已回復過往水平。（詳圖二），可預期未來都更市場將逐漸活絡；而 2020 年核定案量雖略為降低，但可以理解是受過去幾年送件案量降低所致的暫時回檔狀況，隨著整體送件案量回升，核定案量可預期將持續向上成長。

核定案件中，「臺北市南港區玉成段三小段 545 地號等 8 筆土地及南港段四小段 474-1 地號都市更新事業」為臺北市政府自行實施之公辦更新案，該案更新前為南港台電中心倉庫及電力修護處，未來預計提供社會住宅、新創育成基地及相關社福設施，預計於 2025 年完工；另由桃園市政府委託實施之「東門停車場公辦更新案」也已於 2020 年 4 月核定，該案由本基金會及開新工程顧問股份有限公司協助桃園市政府進行招商作業，2018 年 5 月由立信營造股份有限公司取得最優申請人資格，預計於 2022 年完工。

核定案中也包含由更新會擔任實施者之案件，包含臺北市福林段一小段 355 地號、雅祥段二小段 469 地號等 5 案，其中桃園市龜山區陸光段 558 地號、桃園段武

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	2014 以前		2015		2016		2017		2018		2019		2020	
	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	198	55.31	35	8.76	26	8.54	53	11.20	47	10.17	62	16.29	43	17.08
新北市	67	23.95	10	3.32	7	3.88	13	6.30	13	4.24	29	20.17	15	4.42
基隆市	1	0.11	0	0.00	1	0.19	0	0.00	1	0.27	0	0.00	0	0.00
桃園市	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.31	4	0.89
新竹市	1	0.35	2	1.93	1	0.36	0	0.00	2	3.71	3	3.52	0	0.00
苗栗縣	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.42	0	0.00	0	0.00
臺中市	63	11.55	1	0.76	1	0.20	0	0.00	2	0.49	1	0.52	7	6.92
南投縣	29	13.17	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
臺南市	1	0.02	1	1.91	0	0.00	2	0.23	0	0.00	0	0.00	0	0.00
高雄市	3	0.70	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.12	0	0.00	1	0.14
澎湖縣	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.09	1	0.18
總計	363	105.16	49	16.68	36	13.17	68	17.73	67	19.42	97	40.91	71	29.64

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 2020/12/31）

陵小段 148-36 地號、澎湖馬公段 1621-80 地號等 3 案皆是海砂屋案。另外新北市三重區過田段、三重區永德段、板橋區江子翠段溪頭小段等三案則是由股份有限公司擔任實施者之海砂屋重建案。

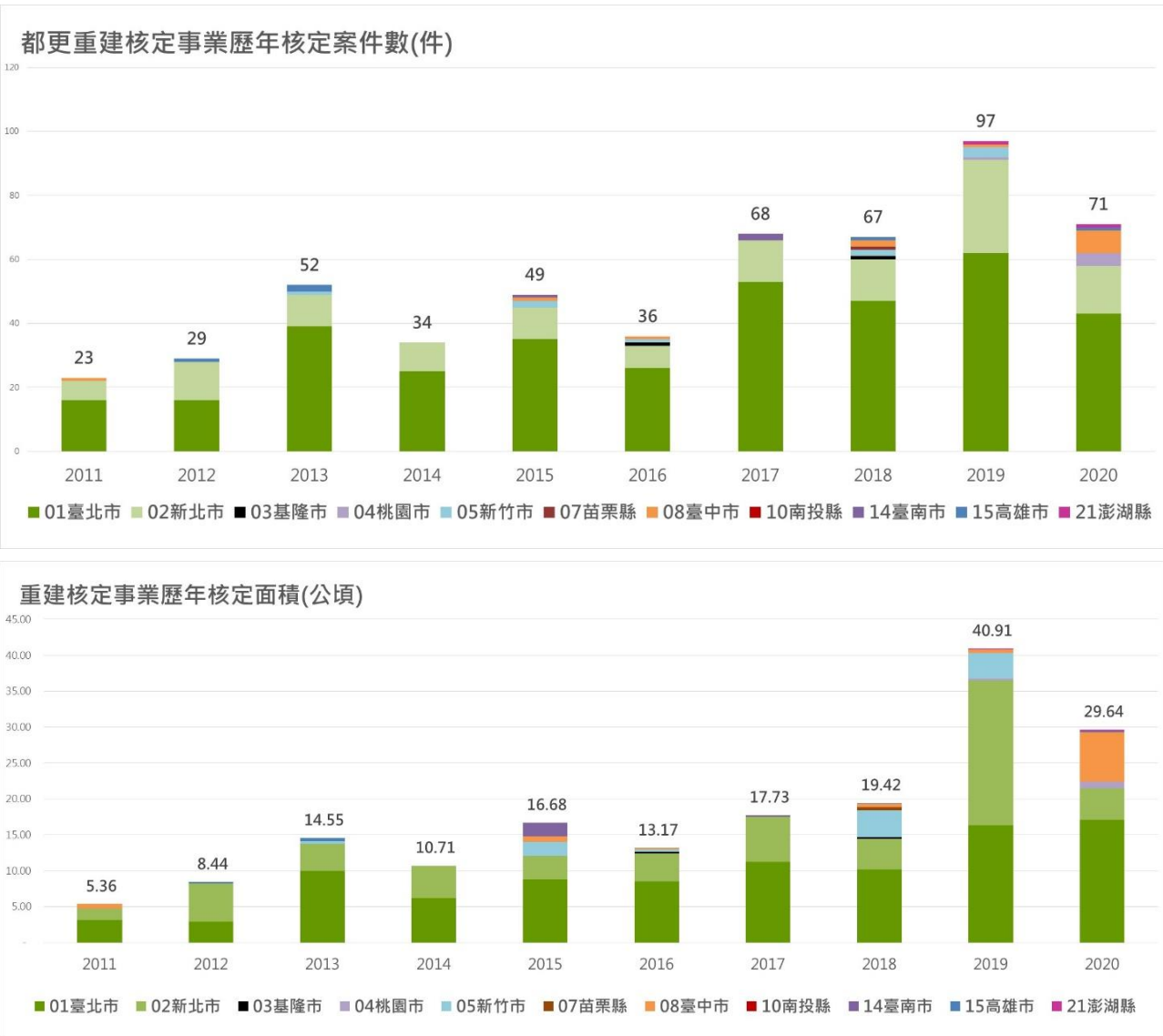
而位於雨農山莊南側的士林區福林段一小段 355 地號更新事業則是非常稀少的重建及整維區段並存案件，該案由更新會擔任實施者，自 2016 年起歷經 3 次自辦及 1 次公辦鄰地協調會協調整合鄰地，最終鄰地 367 地號未有參與重建意願，劃設為整建區段後進行外牆整修一併更新；另位於迪化街與南京西路交叉路口之大同區玉泉段二小段 40 地號更新事業則是因其現況建物「中和紡織」之立面具備迪化街歷史脈絡意象，經都市設計審議委員會決議針對該立面進行保存，在重建的同時也仍保有歷史城區之裙樓基座設計。

另由本基金會擔任規劃單位協助辦理之更新事業核定案件包含北投區振興段一小段 2-6 地號、松山區美仁段二小段 831-3 地號、大安區仁愛段二小段 687 地號、

內湖區碧湖段四小段 410 地號等 4 案，其餘核定案件請詳表二 2020 年全國核定重建事業計畫一覽表(請參見本基金會官網內容)。

整建維護事業臺中市表現亮眼

透過中央及地方相關政策補助，截至 2020 年底整建維護事業已累計核定至 150 件，其中臺中市 2020 年核定整維事業數量達 9 件，為歷年新高紀錄，若排除臺南市 2009 年至 2011 年由市政府擔任實施者之整建維護案件，2020 年可謂是整維案件歷史核定數量高峰(詳圖三、表三)。另外新竹市 2020 年核定首件整維事業「交大華廈社區」，臺南市災損黃單建物「大智市場」外圍連棟透天店舖也於 2020 年核定，「大智市場」係為 2016 年 0206 美濃大地震災損建物，未來將進行耐震能力提升及外牆修繕工程，其餘核定案件請詳表四 2020 年全國核定整建維護事業計畫一覽表。



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 2012/01/01 至 2020/12/31)

景氣修法雙重影響 招商市場仍待復甦

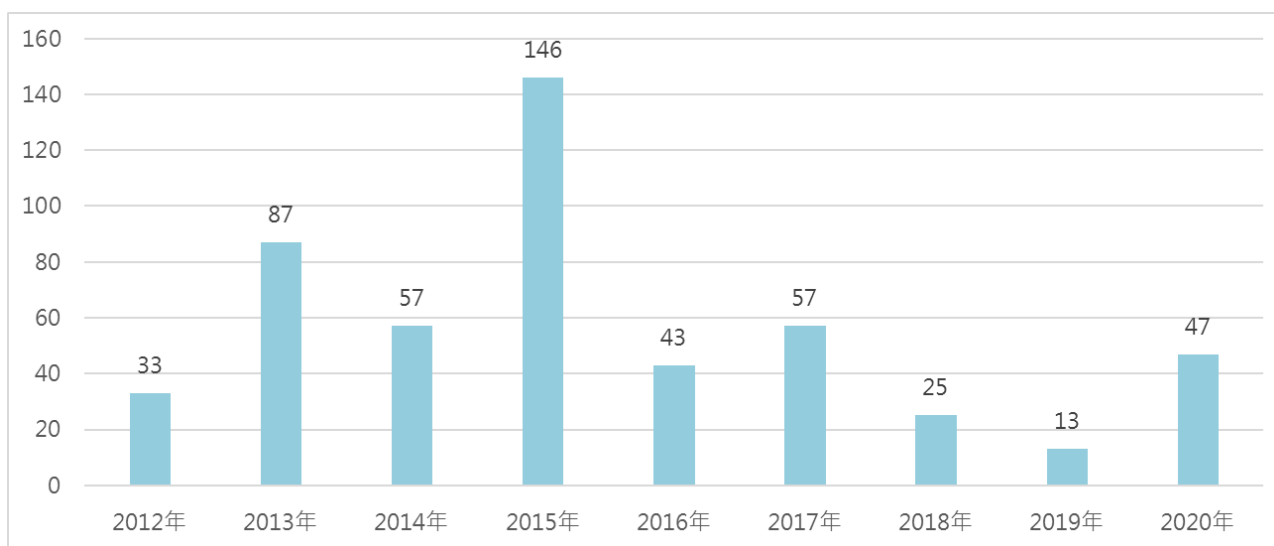
2020 年共有 13 件公辦更新案件招商，受到招商相關法令修法及地方不動產景氣影響，共有 6 件招商成功，其中僅 2 件於 2020 年完成招商，分別是桃園市「復興路公辦更新案」及臺北市「嘉興街公辦更新案」。新竹市「竹蓮段 2362 地號公辦更新案」則於 2021 年 2 月招商成功，春福建設在本基金會協助下取得最優申請人資格，本基金會未來也將作為該案規劃單位，協助後續事業計畫規劃作業。

另外新北市永和區大陳義胞單元 567、板橋區浮洲商業區及臺北市台電中心倉庫 AR1-2 等公辦更新案至截稿日止尚未招商截止，其餘招商案件也囿於個案招商設定條件或地方景氣影響導致招商流標，仍需針對招商條件及內容進行重新檢討後重啟招商。(詳表五)

海砂屋及公辦案 更新地區劃設重點

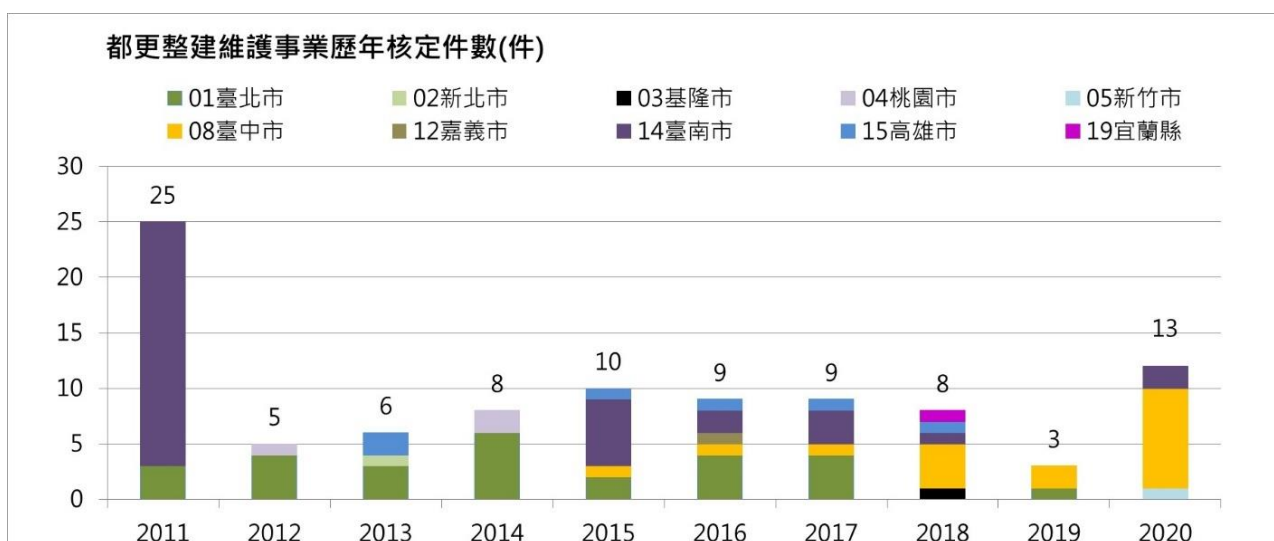
2020 年全國總共劃定 36 處更新地區，單年度劃定面積總計 202.20 公頃(不含重複劃定為 201.42 公頃)。其中臺北市針對 2019 發布「劃定臺北市高氯離子混凝土建築物都市更新案」重新進行檢討，新劃設 13 處更新地區以加速海砂屋都更改建時程；新北市除了迅行劃定「林口區佳林段 843 地號」、「林口區佳林段 243 地號」及「土城區延和段」等 3 處更新地區幫助社區啟動海砂屋重建之路外，也針對危險建物部分也進行了更新地區劃設(龍鳳段 424 地號)。而配合公辦都更案件劃設之更新地區包含「臺大紹興南街」、「中正區臨沂段 363 地號」、「新北市民安段 1016 地號」等三處。

另外新北市「新店榮工廠周邊更新地區」早年由行政院選定為「全省 50 處政策性都市更新案」並於 2009



圖二 臺北市 2012-2020 都市更新事業計畫申請案件數統計圖 (本基金會整理；2012/01/01 統計至 2020/12/31)

資料來源：臺北市都市發展局都市開發審議服務平台，實際申請數據仍應以更新處公布資訊為準。



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；2012/01/01 統計至 2020/12/31)

表三 歷年核定整建維護事業計畫案件數一覽表

(本基金會整理;統計至 2020/12/31)

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	2020 年	合計
臺北市	10	3	4	3	6	2	4	4	0	1	0	37
新北市	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	2
基隆市	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
桃園市	0	0	1	0	2	0	0	0	0	0	0	3
新竹市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
臺中市	0	0	0	0	0	1	1	1	4	2	9	18
嘉義市	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
臺南市	43	22	0	0	0	6	2	3	1	0	2	79
高雄市	0	0	0	2	0	1	1	1	1	0	0	6
宜蘭縣	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
總計	54	25	5	6	8	10	9	9	8	3	13	150

表四 2020 年全國核定整建維護事業計畫一覽表

(本基金會整理;統計至 2020/12/31)

編號	縣市	行政區	案名	核定日期	實施者
1	新竹市	東區	東明段 72 地號等 1 筆	8/28	交大華廈社區公寓大廈管理委員會
2	臺中市	西區	東昇段三小段 6 地號等 3 筆	1/10	四維大廈管理委員會
3	臺中市	中區	自由段五小段 27 地號等 1 筆	4/6	安可旅店股份有限公司
4	臺中市	中區	綠川段五小段 7 地號等 1 筆	4/6	榮昭科技有限公司
5	臺中市	中區	建國段四小段 28-7 地號等 2 筆	4/7	旭昇營造有限公司
6	臺中市	中區	建國段四小段 28-6 地號等 2 筆	4/7	旭昇營造有限公司
7	臺中市	中區	重慶段三小段 5 地號等 2 筆	4/7	沁弦國際設計有限公司
8	臺中市	中區	平等段三小段 47-24 地號等 2 筆	4/7	雅文齋環保印章印泥有限公司
9	臺中市	中區	繼光段二小段 5-2 地號等 4 筆	4/28	想空間有限公司
10	臺中市	北區	賴厝廍 0357 地號等 1 筆土地	10/20	惠宇公爵大廈管理委員會
11	臺南市	北區	公園段 939 地號等 4 筆(國賓大樓)	4/30	中華國賓商業大樓管理委員會
12	臺南市	東區	德高段 1074 地號等 1 筆土地(透天)	5/14	臺南市東區大智市場(市 E13)重建都市更新會

年列入「20 處優先推動更新地區」之一，於 2007 年啟動擬訂更新計畫及都市計畫變更規劃作業，終在 2020 年公告更新地區及更新計畫，為後續工業區更新轉型立下基礎；桃園市則針對桃園捷運綠線站體周邊劃設 5 處更新地區，期望透過之大眾運輸導向 (TOD) 開發動能與都市更新相結合，提高土地開發效益以塑造捷運沿線都市機能。

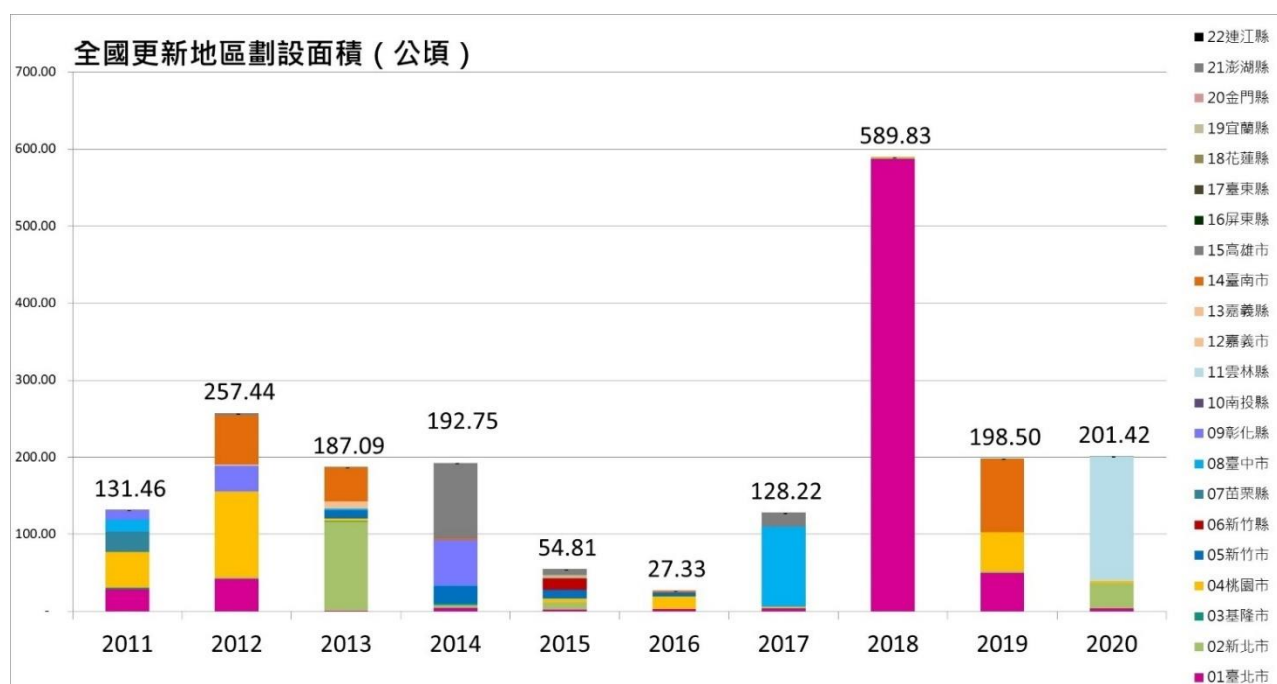
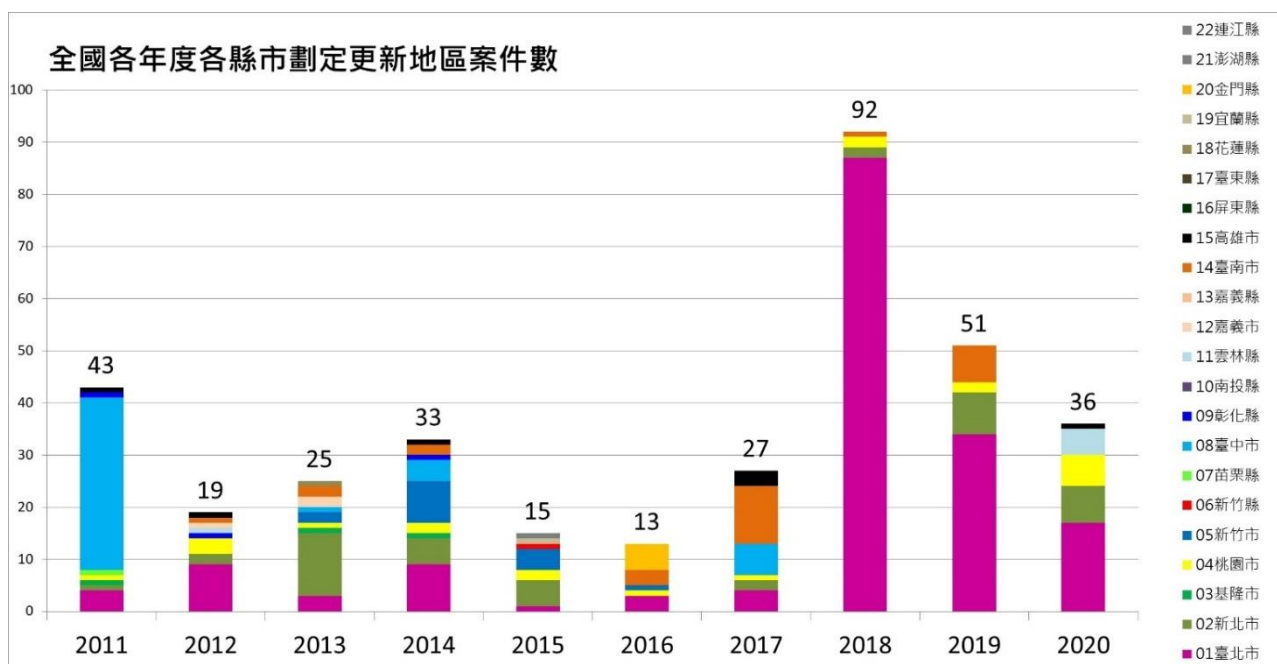
雲林縣則發布「劃定雲林縣北港鎮都市更新地區暨擬定都市更新計畫」，總劃定面積高達 160 公頃，更新計畫內容以推動整建維護以保存及活化歷史資產為優先規劃方案，但若居民意願得以整合也可採重建方式辦理。(詳圖四及表六，表六請詳參本基金會官網內容)

危險建物重建政策持續寬鬆

內政部為促進中高層危險老舊建物改建，於 2020 年 8 月 27 日部務會報通過「都市更新條例」第 57、65

條修正草案，針對危險建物已取得多數更新共識者，期望透過簡化地方政府待拆程序及配合獎勵上限提升增加更新誘因。而「都市危險及老舊建築物加速重建條例」於 2017 年公告後至 2020 年底也已核准逾 1200 件，惟其平均核准面積較小且時程獎勵將於 2020 年 5 月截止，為提高重建效益並延續政策能量，危老條例已於 2020 年 5 月 9 日公告修正新增規模獎勵、取消基地合併鄰地限制並延續時程獎勵逐年遞減至 2025 年 5 月。臺北市則於 2020 年 7 月 8 日修正都市更新自治條例，期望能透過擴大彈性及鬆綁相關法令規定，如針對迅行劃定更新地區免除單元面積限制及降低災損建物同意比例門檻等措施，加速都市更新案件推動。新北市則是因應「新北市住宅及都市更新中心」成立，訂定專責機構之自治條例；臺中市、臺南市則是依條例修訂進行地方獎勵項目訂定。

另外財政部也於 2020 年 9 月 14 日核釋營業稅之計



圖四 全國各地方政府更新地區劃定趨勢圖

(本基金會整理；2012/01/01 統計至 2020/12/31)

註：上圖統計數據不包含已廢止、策略性、整建維護更新地區；另面積統計已排除重複劃定區域。

算公式，統一營業人以權利變換方式實施都市更新事業之營業稅計算方式及適用狀況，其餘都更相關法令函釋修訂內容整理如表七、表八。(請見本基金會官網內容)。

結語

隨著法令環境穩定，都更送件案量已於 2020 年逐步回升，危老條例截至 2020 年底雖有 1200 件以上案件核准，案件數成長幅度高，但相對都市更新案件來說規模較小，依據內政部營建署公布統計資訊，危老案件平

均個案基地面積僅約 700 平方公尺左右，對整體環境品質改善的速度上仍是非常有限，隨著危老條例修法延續時程獎勵（逐年遞減至 2025 年 5 月歸零）並配套增加規模獎勵項目，其未來對整體社會老舊災損建物改建之成效仍待觀察。

老舊災損建物的更新重建一直是面對強震威脅時減少災損的積極策略，也是目前政府正努力推動的政策方向。依據內政部 2020 年底統計資訊，全台未來 10 年內屋齡 30 年以上房屋佔比即將達到 70% 以上，半數以上

住宅即將邁入「超高齡」，面對強震威脅仍具較高風險；此外 2020 年底台灣人口首度負成長，對於即將邁入「超高齡」社會的台灣，老舊公寓已無法提供高齡者合宜生

活空間。因此，為即將來臨的超高齡化社會，我們仍應積極推動都市更新。

表五 2020 年公辦更新招商案件一覽表

(本基金會整理；統計招商起始時間至 2020/12/31)

編號	縣市別	行政區	簡略案名	基地面積 (㎡)	公辦 方式	實施 方式	招商 次數	招商 狀態	實施者	決標 日期
1	桃園市	桃園區	復興路公辦都更	2,375.00	委	權	2	招商成功	立信工程營造	2020/09/02
2	臺北市	大安區	嘉興街都市更新案	5,120.00	同自(投)	權	1	招商成功	國家住宅及都市更新中心 (投資人:全坤建設)	2020/09/21
3	臺南市	東區	平實營區	28,704.92	委	權	2	招商成功	國城建設	2021/01/18
4	新竹市	東區	※竹蓮段 2362 地號	4,636.00	委	權	1	招商成功	春福建設	2021/02/29
5	臺北市	南港區	臺鐵局玉成段二小段 732 地號	3,392.19	委	權	3	招商成功	慧榮科技	2021/02/18
6	新北市	中和區	中和區保二總隊基地	10,099.53	同自(投)	權	1	招商成功	國家住宅及都市更新中心 (投資人: 皇翔建設)	2021/03/25
7	新北市	板橋區	浮洲商業區都市更新	20,178.98	同委	地	1	招商中		
8	臺北市	南港區	台電 (AR-1-2)	15,667.59	同委	權	1	招商中		
9	新北市	永和區	大陳義胞單元 567	32,529.95	委	權	1	流標		
10	臺中市	豐原區	豐原車站東側	3,822.38	委	權	3	流標		
11	新北市	樹林區	東昇段 290 地號	4,129.37	委	權	4	流標		
12	臺北市	信義區	兒福 B1-2	2,717.00	同委	地	2	流標		
13	雲林縣	虎尾鎮	虎尾鎮仁愛段 599	13,692.68	委	權	1	流標		

註 1：公辦方式：同自(投)=同意自行實施(徵求投資人)、同委=同意委託實施、委=委託實施；實施方式:權=權利變換、地=設定地上權

註 2：◎基金會擔任招商顧問 ※基金會為申請人規劃單位

政府主導都市更新政策解析

內政部營建署

根據國家發展委員會都市及區域發展統計資料顯示，全國都市計畫地區面積僅占國土面積之 12.88%，其中屬住宅區及商業區之面積更僅占 2%，但卻有 80% 以上人口係居住於都市計畫地區，顯見我國都市計畫地區人口密度極高。但臺灣經濟快速成長，人口高密度集中於都市，高都市化使公共設施服務水準降低，環境品質惡化，都市機能不彰；尤其舊市區礙於往昔規劃設計，街道狹小擁擠，衝擊更甚，亟需透過都市更新改善都市整體環境品質，並提升城市競爭力。

過去都市更新之推動，實務上多以民間機構實施為主體，考量政府應本於都市發展主導者角色，主導大型都市更新案件，故營建署從推動建構完備的都市更新制度、補助或投資中央機關及地方政府推動政府主導都市更新案所需經費，乃至於成立國家住宅及都市更新中心等政策，都是以提升政府主導都市更新成效為考量。

法制改革面-完善都更相關法令及作業手冊

在完備都市更新制度方面，於 2019 年 1 月 30 日經總統公布施行都市更新條例修正案，並配合完成訂(修) 12 項子法。本次修法在政府主導都市更新部分，增加政府主導都市更新專章，並配合新訂「都市更新事業實施者公開評選辦法」等子法，以完善政府主導都市更新法令機制，進而擴大政府主導都市更新量能。

另為使各界能快速了解本次都市更新條例修正後之規定俾利個案實務操作，本署依新修正發布之都市更新條例及相關子法規定，並配合政府機關(構)及各界之實務執行操作經驗，已修訂「政府主導都市更新推動原則及推動手冊」、「政府主導都市更新公開評選作業原則及公開評選作業手冊」等手冊，內容含括政府機關(構)辦理政府主導都市更新案之前置作業項目、公開評選申請及審核程序異議及申訴審議之作業程序，並檢附相關範例及文件範本等，作為各界實務執行之參考。其作業

手冊可逕自「都市更新入口網」(<https://twur.cpami.gov.tw/>)下載運用。

補助輔導面-建立補助與管考機制 輔以層級化協助模式

在補助及輔導各機關推動政府主導都市更新案方面，為提升地方政府及中央各機關推動政府主導都市更新案之意願及成效，本署訂定並持續滾動檢討「內政部都市更新委外規劃與關聯性公共工程經費補助及執行管考要點」，作為補助地方政府或機關(構)委外辦理大範圍公有土地之都市更新整體計畫、先期規劃、公開評選作業等之依據，並依地方政府執行需求，於去(2020)年增加補助辦理政府推動都市更新專案辦公室，以協助各地方政府解決人力不足問題及評估成立都市更新專責機構之可行性。從 2013 年起至今(2021)年 1 月底止，中央都市更新基金共補助 312 案，補助金額約 5 億元(補助案辦理情形詳表 1)，其中 42 案已徵得實施者(出資人)或自行實施之政府主導都市更新案件，此外，已輔導協助新北市成立新北市住宅及都市更新中心。

又為提升補助成效，本署輔以管考、協助排除問題及辦理講習會等機制，透過定期召開執行檢討會議，並就執行情況落後個案隨時召開工作會議，藉以管控個案執行狀況及提供協助，並透過本部都市更新工作小組及推動小組協助個案處理跨部會都市更新推動事項及審核計畫執行成果，以提升各機關辦理政府主導都市更新案之意願及成效。又本署每年舉辦政府主導都市更新講習會，講授政府主導都市更新相關政策、法令及成功案例操解析，有助各機關辦理都市更新人員了解中央政策內涵及法令規定，並透過成功案例強化實務操作能力及辦理意願。

專責組織面-成立國家住宅及都市更新中心並協助新北市設立專責機構

本署補助委外辦理之政府主導都市更新計畫-辦理情形表

地區	計畫類型	都市更新整體計畫	先期規劃	公開評選前置作業	公開評選中		實施中		結案	合計
					公告中	重擬評選文件	實施者實施	自行實施		
北部地區		3	9	20	6	4	24	5	83	154
中部地區		5	9	2	0	3	1	1	39	60
南部地區		7	11	8	2	1	7	4	52	92
東部及離島地區		0	2	0	0	0	0	0	4	6
合計		15	31	30	8	8	32	10	178	312

北市完成 43 項都更相關法規與機制修訂印製彙編

都更審議機制與效率再進化

臺北市都市更新處

2019 年都市更新條例修法後，臺北市都市更新處隨即成立修法小組，每周討論，召開數百場會議，並積極與專業團體、學界及業界溝通，陸續完成「臺北市都市更新自治條例」、「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」、「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」等高達 43 項法令與行政配套，近期輔以修訂審議實務上甚為重要的「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」、「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」完竣；新制強調反映市場機制且明確化，並將上述相關法規與機制編印為「都市更新相關法令彙編」，供社會各界參考。

完成都更法令修訂階段性任務 加碼滾動檢討通案原則與提列總表

臺北市因應中央都市更新相關法令修正，不斷檢討修正臺北市都市更新相關法令及相關配套措施，其中包括「臺北市都市更新自治條例」、「臺北市都市更新容積獎勵辦法」、「臺北市公辦都市更新實施辦法」及「臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改

良物實施辦法」等，共計新訂及修正達 23 項法規。修正後法令規定更為明確，希冀提高民間辦理都更之意願，



首頁 > 法規資訊 > 都市更新相關法令彙編(110年1月)

都市更新相關法令彙編(110年1月)

編號	主題	上版日期
1	00-目錄	110-02-23
2	01-中央法規	110-02-23
3	02-臺北市自治法規	110-02-23
4	03-臺北市都市更新審議相關規範	110-02-23
5	04-解理函令	110-02-22



(文承 7 版)

為完備政府主導都市更新制度，2018 年 8 月 1 日成立國家住宅及都市更新中心（以下簡稱住都中心），透過行政法人專責機構之設立，除興辦社會住宅外，更積極辦理大面積公有土地之政府主導都市更新案，並配合都市危險及老舊建築物重建相關法令、政策之推動，協助民間自力辦理危險老舊建築重建。住都中心已完成與民間業者簽約之案件計有「臺北市大同區大龍段一小段 265 地號等 25 筆土地都市更新案」等 3 案，投資金額達 87 億元，並預計於今(2021)年再推動 7 案，預估投資金額預計約 398 億元。

另本署透過補助地方政府辦理都市更新專責機構評估計畫，協助新北市於今(2021)年 1 月 5 日成立新北市住宅及都市更新中心，將有助新北市提升政府主導都市更新案之推動效能。

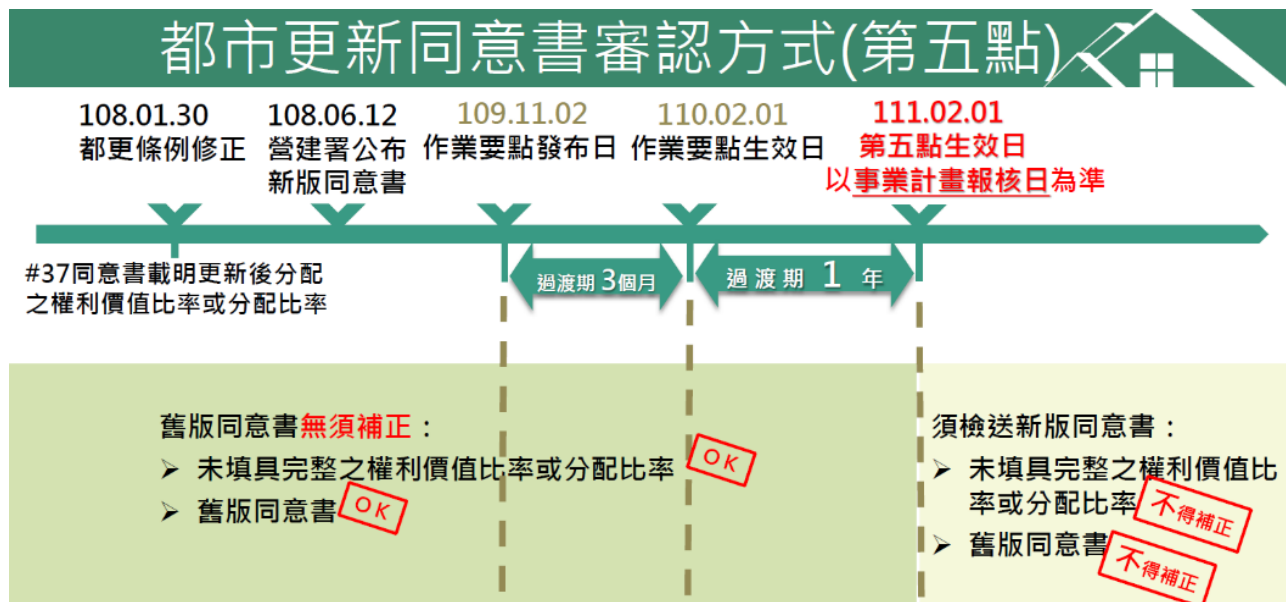
中央地方共推都更 帶動全國都市再生

為因應潛在災害風險及高齡化社會衍生之環境與生活需求，內政部積極透過都市更新政策強化及改善都市地區建築物之結構與環境品質，保障民眾之生命財產安全，更透過補助及輔導地方政府及中央各機關推動政府主導都市更新案，藉由引入民間資金及技術，活化公有不動產，同時提升土地使用效益、活絡地區發展及創造就業機會。

期待在中央補助解決經費及人力問題下，各地方政府可儘速修訂及完備各地方之都市更新法令體制及整體都市更新政策，並透過中央與地方的攜手合作，將可優化居住環境並活絡地區發展，持續推動政府主導都市更新案，進而觸發地區發展新契機創造生活環境新價值。



都市更新同意書審認方式(第五點)



並對於市民參與都市更新未來的推展注入更多能量。

另外，由於近期都市更新案件受工程原物料成本、市場行情波動及新工法與材料之影響，陸續有各界反映都市更新案件法令適用時點、建築物標準單價加成及物價指數無法反應市場價格、建材設備等級表填列方式等事項提出問題，故實有再檢討修正之必要。因此，市府加碼滾動檢討審議規範，包括：「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」及「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」。

此外，為保障實施者及所有權人雙方權益，於今(2021)年 2 月啟動工程造價要項之檢討修正作業，使實際工程造價費用提列更趨於合理，期讓實施者及審議單位作業有所依循，以減少爭議及增加審議效率。

審查作業要點、都更同意書審認及撤銷方式今年 2 月初生效

為配合「都市更新條例」修正，臺北市在去(2020)年 11 月 2 日修正發布「臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」，並於今(2021)年 2 月 1 日起生效實施，為兼顧實務執行需求，完備都市更新案審查程序，加速都市更新之推動。其中，業界最關心的同意書版本適用，也在修正之列。

配合都更條例第 37 條修正及內政部營建署 2019 年 6 月 12 日公布之新版同意書格式，新版同意書需載明「更新後分配比率或權利價值比率」，為減少同意書審認爭議，在「臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」修訂中，特別修訂第 5 點增列第七款有關未填具完整之所有權人權利價值比率或分配比率，或未依新版同意書格式出具之處理方式。

因此，舊版同意書最遲只能用到 2022 年 1 月底，也就是說，若要以舊版同意書報核，最晚必須於明(2022)年 1 月 31 日前提送事業計畫報核。未來若同意書「未載

明更新後分配比率或權利價值比率」或「未依格式填具」，將不計入同意比率計算；另外，所有權人撤銷同意時，其簽署之同意書為新版同意書時，將以公開展覽之事業計畫所載權利價值比率或分配比率是否低於出具同意書時，作為得否撤銷同意書之認定；相較以往舊版同意書若所有權人欲撤銷同意，以雙方說明權利義務是否相同後再提請審議會審議方式，更加明確化、透明化，減少認知上之爭議。

北市都更案量創新高 近兩年每三天核定一案

都市更新制度建置完備的同時，北市審議效率也已有具體成果。統計 2019 至 2020 年間，民辦都市更新事業計畫核定案量創新高，達 236 案，每年平均核定約 118 件(含變更案)，約每三天就核定一案。若與 2015 年相較，核定案量績效達 2 倍。截至今(2021)年 2 月底，擬訂事業計畫案、事業計畫及權利變換計畫併送案(含實施辦法與整建維護案)累積核定 525 件，共創造約 1.9 兆元不動產價值，臺北市都市更新處積極推動都市更新，執行績效皆居全國之冠。

為了邁向宜居永續城市，臺北市從法令、機制層面，持續滾動辦理相關機制的修訂與檢討，期望建構更完整的都市更新工具，以利都更之推動，並提升審議效率。新版的「都市更新相關法令彙編」業於今年 1 月完成編撰，除彙整中央法規、臺北市自治法規、臺北市都市更新審議相關規範外，還整理歷年解釋函令，除中央對都市更新條例解釋外，還有彙整內政部召開研商會議結論及臺北市政府有關都市更新條例解釋，都更實務上各種疑難雜症、相關問題可在此彙編尋求法令上之解方。歡迎有興趣的朋友至臺北市都市更新處官網(<https://uro.gov.taipei>)首頁/法令資訊/都市更新相關法令彙編下載。 

新北市都更三箭主幹道沿線環境優化

示範標的陸續竣工

新北市政府都市更新處

新北市都更三箭政策中之第二箭-「主幹道沿線環境優化」，由市府團隊主導的示範街道環境改善計畫之 9 處標的，3 處為公有環境、6 處私有建築物，其中光華活動中心外牆、華江公園及府中郵局旁建築物外牆已完工，其餘 5 處將陸續完工，讓新北市的市民朋友們享有更優質的市容環境。

示範街道環境改善計畫為市府首創以公辦方式進行私有建築物立面修繕，由市府主導篩選示範標的並全額出資方式，主動深入社區輔導、整合、規劃設計及施工，其中第一處林家花園正對面之示範標的今（2021）年 1 月 16 日竣工、第二處府中郵局周邊建築物也於 2 月 8 日完成。透過本計畫改善市容環境景觀並建立示範，進而引導民眾辦理整建維護及環境改善。

主要幹道沿線環境優化 城市美學深耕大街小巷

新北市近年來隨著交通建設陸續到位，對於整體空間結構已產生重大變化。以縣民大道為例，在未鋪路之前，縣民大道為台鐵縱貫線之路廊，也就是台鐵行經的路線，鐵路地下化後才將其鋪成道路供人車使用。對住戶來說，本來建築物的背面或工作陽台，因鐵路地下化而翻轉為正立面，雖不影響生活，卻對市容有重大的影響。

另外，新北市 30 年以上老舊建築物占了全市約 46.08%，最常面臨磁磚剝落及漏水等狀況，為了強化建築物使用機能及改善都市景觀，市府團隊透過召開說明會說明政策、溝通設計方案，不分日夜從電話聯繫到逐戶拜訪，主動整合社區意願、建築物立面設計到後續施工完成。目前篩選縣民大道及西門街等 9 處作為示範標的，期望透過示範計畫融合整建維護的概念，讓環境美學開始在城市裡發酵。

林家花園周邊首案示範標的 推動府中雙城再展古城風華

首案示範標的位於板橋最早發跡的府中古城區-林家花園正對面，也是市府推動「府中雙城」的美學基地範圍。原建築物隨著城市發展變得老舊，再加上招牌凌亂，視覺上跟林家花園形成強烈對比，本次示範街道規劃以新舊融合做為設計構想，進行外牆立面修繕，讓這一帶的古城意象更加鮮明。

此外，市府特別透過建築物光雕儀式，以數位影像方式呈現建築物改善過程，期望吸引新北市民眾目光，進而重視建築物環境景觀，也為府中古城區注入新活力。

府中郵局周邊立面除舊佈新 農曆年前整形成功

第二處竣工案件位於府中商圈及新板特區的交界處，以簡單的設計元素進行外牆立面修繕，讓新板特區沉穩及簡潔的都市意象延伸帶動到府中商圈，期望可以透過本計畫建立示範，讓縣民大道能夠有效達到環境改善。

未來擴大受理民間申請示範街道環境改善計畫

市府目前優先篩選板橋區縣民大道及林家花園周邊 6 處私有建築物作為示範標的，已有 2 處完工，2 處施工中，2 處細部設計中，將於今年上半年陸續完工。

為了擴大能量期望民間一起參與，預計於今（2021）年 3 月 31 日開始受理「新北市受理民間申請都市更新示範街道環境改善計畫」，只要符合計畫資格及實施範圍，且將社區意願整合完成者，即可向市府申請，將比照政府主導的示範計畫，由市府出資進行設計及施工。相關資訊可至新北市政府都市更新處網站宣導專區查詢 (<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)。



府中郵局周邊建築物施工前後

本基金會協助北市財政局辦理大安區通化段都更可行性評估

完成訂定都設原則議題確認

策略規劃部主任 許育誠
規劃師 廖偉軒

為促進公有土地再開發利用，臺北市政府財政局於 2018 年 7 月委託本基金會辦理大安區通化段四小段都市更新可行性評估、更新地區劃定及都市設計審議作業相關事宜，目前已完成可行性評估，確認若干開發議題，協助研訂之都市設計原則也於 2020 年 8 月經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過。期望後續透過政府主導辦理都市更新方式，進行實質環境改善，並強化與周邊地區商業之連結，以提昇市有財產使用效率。

活化公有閒置土地 提昇市有財產使用效率

本案基地鄰近捷運信義安和站、臨江街夜市與敦化南路遠企商圈，區位條件優越，計畫面積為 861 m²，全部為市有土地，現況作為停車場使用，另有一幢 1958 年建造之一層磚造建築物，原作眷舍使用，現多數已搬離。為了活化公有閒置土地，研擬後續以政府主導辦理都市更新方式進行整體開發，遂委託本基金會進行可行性評估。

在本基金會與許志帆建築師事務所、宇豐不動產估價師事務所組成之顧問團隊的協助下，辦理全案前期規劃、法令分析、容積獎勵評估、產品定位與建築規劃構想、財務可行性等作業，經市府辦理二次審查會議後，於 2019 年 12 月 25 日經臺北市財政局同意，將作為後續開發參考。

完成都市設計準則 確認老樹、文資、基地未滿 1,000 m²等議題

確認本案後續以市有土地範圍開發後，隨即盤點相關開發課題及訂定都市設計原則。包括範圍內有 1 株榕樹(樹高約 12m)是否受保護樹木、基地內公有建築物興建完竣逾 50 年，須文化資產保存法第 15 條由主管機關進行文化資產價值評估，以及基地未滿 1,000 m²，涉及臺北市都市更新自治條例第 12 條第 1 項第 4 款提經審議會審議等議題。

市有土地 524 地號上，有 1 株樹高約 12m 的榕樹，經臺北市政府文化局 2020 年 10 月 15 日確認，屬已達列管標準之受保護樹木；爰後續將以原地保留或基地內移植為原則，建設開發者應依「臺北市樹木保護自治條

例」第 6 條與「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定辦理，提送樹籍資料及保護計畫或移植計畫與復育計畫等相關資料，提送主管機關審查。

其二，依文化資產保存法第 15 條：「公有建築物及附屬設施群自建築物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建築物及附屬設施群自建築物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管



基地位置圖

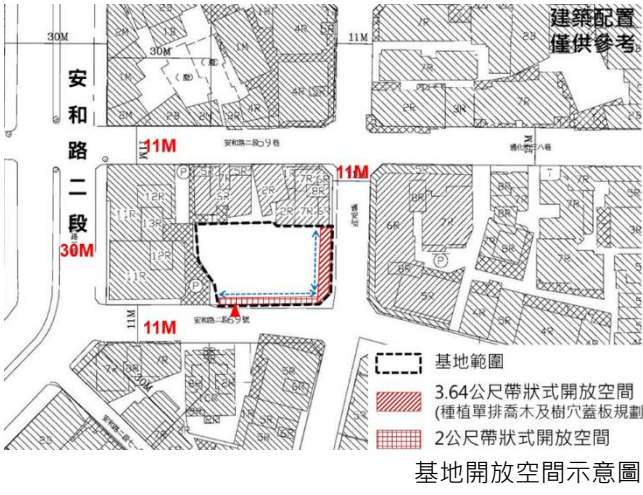


基地內東側土地現況做停車場使用

機關進行文化資產價值評估」；因此，為確認範圍內 1958 年建造之公有建築物是否具有古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之資格，臺北市政府文化局於 2020 年 10 月 21 日辦理文化資產價值評估會勘，經文資委員現勘並綜合評估後決定「不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤」。

另外，考量本案更新地區劃定後，因面積為 861 m^2 ，涉及臺北市都市更新自治條例第 12 條第 1 項第 4 款規定：「經市政府劃定應實施更新之地區，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一...街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。」為避免前開疑義，於 2021 年 2 月 1 日提請「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過，經調查鄰地更新意願，確認後續以市有地範圍作為政府主導都更案事業計畫擬訂之更新單元範圍。

有關本案都市設計原則，為提昇整體人行空間環境舒適度，形塑整體都市意象，在建築量體設計部分，研訂建築物之廣告物位置建議設置於低樓層，並以整體規劃設計為原則；建築物立面色彩以中高明度，中低彩度為主色，與環境色彩協調、提升視覺舒適為原則。在公共開放空間設計原則部分，臨通安街（東側）留設退縮 3.64m 帶狀式開放空間、種植單排喬木並滿足 2.5m 以上人行淨寬、臨安和路二段 69 巷（南側）留設退縮 2m 帶狀式開放空間。基地內之開放空間，應採無障礙環境規劃並順平處理，避免階梯式設計。本案都市設計原則，



經 2020 年 8 月 6 日「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」第 561 次委員會審議通過。

完成可行性評估階段性成果 訂定更新計畫引導更新事業 創造地方公益性

本案已完成可行性評估內容，後續將以公辦都更方式辦理，政府主導辦理都市更新之推動應劃定更新地區、擬訂更新計畫，透過因地制宜的規範，規劃留設開放空間、人本友善步行環境及提供地方所需公益性服務設施，以指導後續更新事業的開發，扮演示範角色帶動周邊發展。本案之更新計畫暨劃定更新地區內容，俟後續提送臺北市都市計畫委員會審議通過發布實施後，臺北市政府財政局將接續依都市更新條例第 12 條辦理後續事宜。



基地範圍內有一株受保護樹木



基地範圍內僅一幢原作眷舍使用之公有建築物

臺北小巨蛋周邊華廈事業計畫案核定

本基金會協助筑丰興業推動老舊公寓改建

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。本更新案位於北寧路、北寧路 32 巷、北寧路 56 巷所圍街廓之東側，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，因街廓內華廈建築物年期皆已達 30 年以上，加上違章建物遍布，於是採都市更新協議合建方式進行更新重建。

都市更新劃定階段加入東南側七樓華廈基地

本案規劃初期，基地僅有街廓東北側範圍，違章建物遍布，無合法建築物，部分區域作停車場使用。因舊違章建物缺乏維護，以鐵皮或木片隨意搭建補強，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。

實施者筑丰興業與東北側基地之土地所有權人達成 100%同意，透過都市更新協議合建方式進行改建。由於基地非屬政府劃定之更新地區，須進行自行劃定更新單元程序，依規定召開鄰地協調會。

協調會後意願調查結果，東南側七樓華廈有高度意願參與本案都更，經審議會決議同意納入本案更新單元範圍內，基地範圍調整為 1,801 m²，自行劃定更新單元於 2019 年 11 月核准。

實施者開發團隊的連日努力溝通與協調，讓本案在短時間內即成功整合事業計畫達 100%同意之比例，於

同 (2019) 年 12 月 23 日申請事業計畫報核，維持原本採協議合建之實施方式。

都更容獎新制明確 加速更新審議

本案研提事業計畫草案階段，適逢都市更新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 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，在同年 12 月 20 日召開事業計畫公聽會，並於 3 日後申請報核。

本案適用新修正 2019 年 5 月 15 日修正公布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、耐震標章等多項獎勵項目。修正後之容獎項目，更為多元且明確，環境公益性外，亦提高建築物安全及便利性，有助於增進民眾都更之意願，且穩定的獎勵額度可使實施者與所有權人溝通協調時更能夠建立雙方信任，都更申請更加順利。

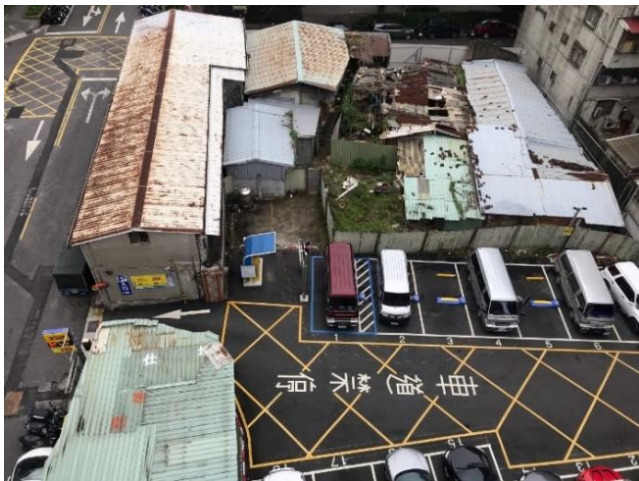
因此，本案因 100%同意，且無爭議，得適用 168 專案「快軌」作業，經歷都市設計審議及都更 168 專案



基地位置圖



更新後建物模擬圖



更新前範圍內多違章搭建致使環境髒亂

會議後，2020 年 8 月 24 日經第 432 次都市更新及爭議處理審議會審議通過，距離申請報核不到 1 年的時間，在去(2020)年 11 月 24 日順利核定。

建築規劃注重人與空間的關係

本案更新後將興建 2 棟，地上 21 層及 14 層、地下 5 層 SRC 住宅大樓，兩棟建築物在立面上相互呼應，整體具有一致性的視覺，運用高低錯落的樓層，利用跳動陽台，配合律動性的水平遮陽，細緻而有韻律的序列搭配的造型，表現視覺流動的變化性，豐富立面造型氣質與都市景觀視覺上的輕量化。

此外，配合基地周遭的自然環境，立面上設計綠化而形成之垂直綠島，於都市街道景觀中提高與行人之間的親切感，除建築空間外，人行道均予以充分綠化，並透過街道傢俱加以點綴，除提供行人遮蔭外，更可做為



更新前範圍內華廈無齡已逾 30 年

行人穿越、候車停留空間，增進周邊居民使用之安全性及便利性。

更新事業推動

2019.11.15	更新單元劃定公告
2019.12.20	自辦事業計畫公聽會
2019.12.23	事業計畫申請報核
2020.02.27~ 2020.03.12	公開展覽
2020.03.09	公辦公聽會
2020.05.28	都市設計審議核備
2020.06.15	168 專案會議
2020.08.24	第 432 次審議會審議通過
2020.11.24	事業計畫核定

計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市松山區美仁段二小段 831-3 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫
基地位置	松山區北寧路·北寧路 56 巷交口
實施者	筑丰興業股份有限公司
基地面積	1,801 m ²
使用分區	住三、住三之一
更新前	產權：全為私有土地 所有權人：33 人 舊違章戶數：4 戶
更新後	用途：一般零售業、集合住宅 實設建蔽率：40.48% 實設容積率：447.06% 更新獎勵容積：2,657.23 m ² (65.57%) 容積移轉：1,342.11 m ² (33.12%) 允建容積：8,051.59 m ² 總樓地板面積：16,619.90 m ² 構造樓層：SRC，地上 21 層、14 層/地下 5 層 停車位數：汽車：133 輛，機車：100 輛 總戶數：78 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	李文勝建築師事務所
不動產估價	無

松山國泰世華敦北大樓更新事業核定

丹棠開發協助國泰建設推動分行更新重建

更新事業部主任 董政彰
規劃師 程琬鈺

敦化北路向北可連結松山機場，沿線金融、商辦大樓、旅館林立，是臺北市重要林蔭大道之一。國泰世華銀行敦北分行位於敦化北路西側，與松山機場距離不到 500 公尺，建築物已未能滿足機能需求，加上缺乏完善人車動線，因此，希望藉由都市更新改善現況問題，並結合銀行及旅館之規劃，加入智慧綠建築設計理念，更新為明亮透光、富韻律之現代建築，冀以提升都市環境品質，形塑敦化北路景觀軸帶之都市景觀。

現況使用無法滿足商辦使用

國泰世華銀行敦北分行所在的敦北大樓現況是一棟地上七層之鋼筋混凝土造商辦大樓，地面層為敦北分行，基地面積 1,137 m²，與松山機場及捷運文湖線站點之距離皆 500 公尺範圍內，位處敦北民生商圈，屬於敦化南北路特定專用區。基地雖具備優渥的區位發展條件，但現況建築物於 1983 年興建至今，已超過 30 年以上，內部空間及設備老舊，而且缺乏足夠停車空間與安全之步行動線。

隨著近年來企業對辦公空間規格提升，更凸顯現況規劃已無法滿足商辦發展需求，故於所有權人殷盼改建下，國泰世華商業銀行委託丹棠開發以代理實施方式辦理前期都市更新推動，並於 2015 年 7 月取得都市更新單元核准，後由國泰建設擔任實施者，於同 (2015) 年 12 月申請事業計畫報核。

更新後銀行結合旅館 為敦化北路帶來嶄新一面

敦北大樓更新前以銀行及辦公商業使用為主，然東側為四至六層之公寓住宅，其商業發展強度未及敦北民生商圈，因應近年商圈型態變化，以及金融數位化的發展趨勢，加上受限於基地規模，經評估後規劃辦公使用效益有限。

另外，考量本案位於敦化南北路特定專用區，敦化北路沿線以商業使用為主，為了延續既有商業發展脈絡，更新後規劃一樓仍做金融業使用，另鑑於基地鄰近松山機場交通方便優勢，提出結合銀行及旅館之複合式規劃，可服務來往旅客之居住及觀光需求，期藉由旅客停駐帶來人潮，帶動周邊鄰里商業發展。

引入智慧綠建築理念改善都市環境品質

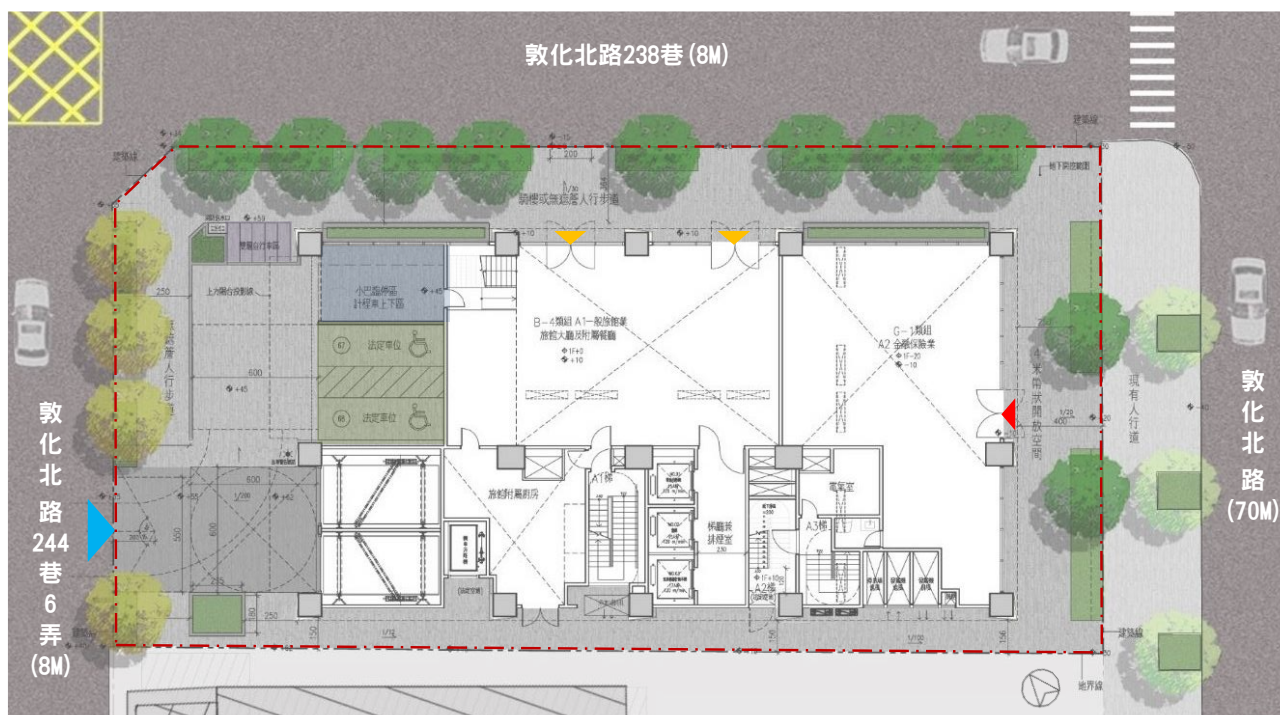
本案更新後擬興建一棟地上 14 層、地下 3 層之金融及旅館使用之複合式商業大樓，呼應周邊環境風格與地區意象，建築規劃以輕巧明亮、透光且富韻律變化之現代建築風格為主體，未來以玻璃窗引入自然光源，結合敦化北路之林蔭綠意，使整體環境更為協調；加入綠建築與智慧建築設計理念，規劃基地保水、環境綠化設計與環保節能，改善都市空間品質；夜晚更結合低耗能燈光設計，提高地方公共安全，更形塑為一地標性建築物。



基地位置圖



更新後建物模擬圖



全區配置圖

完善規劃人行動線 形塑優質公共空間

由於基地三面臨路，更新後將沿街退縮寬度至少 3 公尺以上之空間作為人行步道，並輔以鋪面及綠化設計，其中臨敦化北路側更退縮達 4 公尺，並結合公有人行道進行整體規劃，形塑為一都市節點，提升都市景觀品質。

同時為避免人車動線交錯，影響行人安全，車行動線將集中於基地東側進出，並輔以機械停車規劃，有效內化停車需求，減少開挖層數；此外，為強化更新後環境效益，另捐贈都市更新基金，以鼓勵全市都市更新之推動。

本案採權利變換方式實施，事業計畫業已於今 (2021) 年 2 月 3 日核定公告實施，後續將繼續辦理權利變換計畫階段。希望藉由敦北大樓更新重建，以及多種商業型態的進駐，為都市樣貌帶來嶄新的一面，注入活水，促進松山機場、敦化北路一帶之區域發展。

更新事業推動	
2015.07.07	更新單元劃定公告
2015.12.25	自辦事業計畫公聽會
2015.12.30	事業計畫申請報核
2016.03.09 ~ 2016.03.23	公開展覽
2016.03.21	公辦公聽會
2016.05.24	幹事會審查會議
2017.02.14	168 專案會議
2019.09.27	168 專案複審會議
2020.03.02	第 411 次都市更新及爭議處理審議會
2020.08.24	第 432 次都市更新及爭議處理審議會
2021.03.02	事業計畫核定公告

計畫內容摘要	
案名	擬訂臺北市松山區敦化段五小段 2 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案
基地位置	松山區敦化北路、敦化北路 238 巷、敦化北路 244 巷 6 弄所圍街廓北側
實施者	國泰建設股份有限公司
基地面積	1,137.00 m ²
使用分區	敦化南北路特定專用區(B 區) (原分屬住三：411 m ² 、住三之二：726 m ²)
更新前	產權：私有土地 1,137.00 m ² 所有權人：私有土地 2 人 建物面積：8,393.26 m ²
更新後	用途：金融保險業、一般旅館業 實設建蔽率：50% 實設容積率：590.05% 更新獎勵容積：2,886.58 m ² (75.90%) 允建容積：6,715.33 m ² (590.62%) 總樓地板面積：10,784.70 m ² 構造樓層：RC，地上 14 層/地下 3 層 停車位數：汽車位 66 個(不含裝卸車位 2 個)，機車 43 個 總戶數：2 戶 參與分配：2 人
實施方式	權利變換
都更規劃	丹棠開發股份有限公司
建築設計	陳傳宗建築師事務所
不動產估價	麗業不動產估價師聯合事務所

本基金會協助中國建經申請事業權變計畫核定

捷運南京復興站大同大樓自力更新

社區更新部主任 張志湧

副主任 鄧梅姬

「大同大樓」是一棟屋齡超過 30 年、樓高 14 樓之鋼筋混凝土造辦公商業大樓，位於南京東路三段及復興北路交叉口，東側緊鄰捷運南京復興站，南京東路與復興北路座落許多金融商業中心、飯店及精品百貨等，是臺北市重要金融商業軸帶，商辦價值極佳。然而經歷時代更迭，大同大樓之耐震及防火設計已不符現行法令規定，公共管線老舊、建物服務機能不足，已不符合現代金融商業發展之需求。在實施者中國建築經理股份有限公司與本基金會的協助下，於 2019 年 6 月申請事業計畫及權利變換計畫報核，並於今（2021）年 2 月事業計畫及權利變換計畫核定公告。

結構安全疑慮 舊空間無法滿足使用效益

大同大樓因位於土壤液化中潛勢區、緊鄰高潛勢範圍，現況大樓僅開挖至地下二層；再加上經歷九二一大地震後，同(1999)年由臺北市土木技師公會辦理結構鑑定，建築物大樑有明顯結構性破壞之裂縫，大樓名稱、

磁磚也因建物逐漸老舊，常有剝落問題，每日進出大同大樓辦公人數多達上千人，具有公共安全之虞及更新必要性。

此外，本區位屬 A 級商辦區，元大證券一直以大同大樓為總部大樓，除了元大集團相關子公司如元大期貨、投信外，尚有彰化銀行、中國人壽等金融保險機構於本大樓內，商業氣息十分活絡。但因屋齡較長，相關設備老舊，停車位不足，即便經過拉皮整修，但整體空間規劃已無法提供高級商辦相稱之使用機能。因此，大同大樓的法人地主們經過多次協商討論，共同決議由地主自行出資，中國建築經理股份有限公司擔任代理實施者，委託本基金會協助辦理都市更新規劃事宜，希冀透過都市更新之改建，解決現況課題並提升建物價值。

增設人行通廊 完善整體人行動線 提升外部效益

本案基地面積 2,636 m²，屬於商三(特)原屬第二、三種住宅區)，更新前於基地西側（南京東路三段 223



更新後建物模擬圖



基地位置圖



更新前建物現況

巷)設有平面車位，考量救災空間及動線，本案更新後將其改為退縮 2M 並補足 8M 道路寬，再增加留設無遮簷人行步道供公眾通行使用；另考量基地周邊街廓之人行騎樓帶特性，本案基地南側(南京東路三段)及東側(復興北路)，更新後將維持騎樓形式；本案基地內北側另留設通廊，連結新增捷運出入口並供公眾東西向通行穿越本案基地，可將人行通行路線更加完善規劃，提升整體外部效益。

另外，本案基地整體採帶狀公園概念設計，連續性帶狀開放空間串起人行步道，配合景觀綠化提升基地保水、減少地表逕流，降低瞬間大量降雨造成洪患之災害。並且於基地內高程差部分皆以順平緩坡設計，建物內設置無障礙之通用電梯、地下室停車場設置無障礙停車位，打造整體無障礙優質環境。且為符合基地內部衍生之交通需求內部化，本案更新後於地下室規劃汽、機車停車空間與裝卸車位，車道出入口設置於次要道路上，以降低周邊交通之衝擊，提升公眾步行優質環境。

無償捐贈捷運設施為公益設施

由於大同大樓位於文湖線南京復興站臨復興北路側，出入長期仰賴通往慶城街的七號出口，於劃定階段即由臺北市都市更新處邀集本市捷運局等相關單位召開公益設施研商會議確認受贈意願與規劃需求，於基地臨復興北路側規劃公益性設施-新增文湖線南京復興站捷運出入口，希望可增加捷運搭乘可及性及便利性。

新增捷運出入口的設計方案均符合捷運設計相關規範，更新後捷運出入口及連通相關設施將無償捐贈予市府，且未爭取額外容積獎勵，是臺北市首例。於 2019 年 10 月取得新增捷運出入口設施之報府同意受贈函文，並於去(2020)年 12 月簽署完成公益設施捐贈協議書。

都更、都審、容積代金審議委員會、捷運局多重審議

另外，因大同大樓位處重要交通節點，為讓此樞紐位置土地使用效益最大化，除了申請都市更新容積獎勵外，也透過容積移轉，增加本案可興建容積。

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，因本案航高限制，都市更新容積獎勵僅申請 6.67%。

而在都市更新審議部分，本案申請多項可實質強化建築物品質，並呼應環境友善趨勢的中央都市更新獎勵項目，包括：黃金級綠建築標章、協助開闢公共設施用地、耐震標章等，均屬須額外支付成本的獎勵項目。

綠建築及耐震建築設計 全區車位皆預留充電管線

大同大樓更新後將興建一棟地上 22 層、地下 5 層的 SRC 商辦大樓，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，建築立面採外遮陽設計，

更新事業推動

2019.01.16	更新單元劃定公告
2019.05.13	自辦事業及權變計畫公聽會
2019.05.13~ 2019.06.13	申請分配
2019.06.21	申請事業及權變計畫報核
2019.08.08	公益設施研商會議
2019.11.08~ 2019.11.22	公開展覽
2019.11.21	公辦公聽會
2020.03.17	168 專案審查會議
2020.07.31	第 428 次審議會審議通過
2021.02.04	事業及權變計畫核定

臺北市館前路招商案-日勝生獲選最優申請人

國內首件民辦招商案

位於臺北市館前路的館前聯合大樓是 1981 年興建的辦公商業大樓，基地面積約 626 坪，屬第四種商業區，基準容積率為 800%。由於屋齡超過 30 年，管線維修不易、停車空間不足，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，並委託丹棠開發擔任本案的實施者，由丹棠開發協助整合、申請都市更新事業計畫報核，以及協助公開招商徵選新實施者等作業。

招商文件業經所有權人會議通過，都更同意比率 100% 前提下，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，在去 (2020) 年 6 月正式對外公告招商、7 月召開說明會，10 月截標，計有 2 家具指標性上市上櫃建設公司投標，並於 11 月 26 日進行最優投資人評選作業。



評選作業特別邀請館前大樓所有權人及專家學者擔任評選委員，最後由日勝生活科技股份有限公司率領各領域頂尖團隊，以「城中晶綻 白綠雙輝」為題，躍居站前 A 級商辦新地標之列為發想，預計規劃地上 26 層、地下 5 層之 A 級商辦新地標，規劃構想獲評審青睞，獲選為最優申請人。本案刻正辦理議約程序，預計於 2021 年中完成簽約程序。

(文承 18 版)

利用陽台與突出之屋簷做深遮陽處理，屋頂並設置隔熱材並建築外殼開窗率、開口並採外遮陽設計、注意建築物座向方位，所有排水管理採明管設計以增加本案之耐久性，並採用高性能混凝土並配合耐震設計標準，於設計施工階段全程進行耐震品管之監督作業。為呼應未來電動車之趨勢，提前部署，全區車位皆預留充電管線，機車位亦留設充電專區供後續設置使用。

建築物整體造型，主要量體採新古典、崗石穩固的外部形式，立面利用垂直線條向天際伸展，搭配標準層四角厚重感石材，玻璃樑與垂直金屬框料作為視覺上之變化，外牆採暖色系為基底，配合基座採圓拱設計，塑造新古典語彙之建築意象，搭配帷幕分割變化，建構出建築主體秩序比例的關係以型塑出本案金融總部意象。

考量位於大同大樓位於街角區位特色，建築規劃選用淺色石材搭配金屬框料，藉以在視覺上縮減量體大小，有效降低建築物對環境的衝擊感。

結語

本案更新後，預計將做為元大證券總部大樓，將散居在外的投資銀行、證金公司等部門或子公司整合到本大樓合署辦公，全案預計於 2025 年完工，相信完工後將成為此區的地標建築，地主亦可於更新後進駐符合未來發展趨勢之商辦空間，街角所留設的帶狀開放空間系統，以及新增的捷運連通出入口公益設施，亦將大幅增加人行空間品質及提升搭乘捷運的便利性。

計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市中山區長春段一小段 764 地號等 2 筆土地都市更新事業及權利變換計畫案
基地位置	復興北路以西、南京東路三段以北交叉口
實施者	中國建築經理股份有限公司
基地面積	2,636 m ²
使用分區	商三特(原第三種住宅區)、商三特(原第二種商業區)
更新前	產權：私有土地 2,636 m ² 。 所有權人：私有土地 9 人 戶數：42 戶 建物面積：2,636 m ²
更新後	用途：店鋪、一般事務所、金融保險業 實設建蔽率：66.69% 實設容積率：1034.78% 更新獎勵容積：10,759.23 m ² (69.48%) 容積移轉獎勵：1,032.85 m ² (6.67%) 允建容積：27,277.03 m ² 總樓地板面積：27,276.86 m ² 構造樓層：SRC，一棟地上 22 層/地下 5 層 停車位數：汽車：194 輛，機車：240 輛，裝卸車位：7 輛 總戶數：42 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	呂建勳建築師事務所
不動產估價	巨秉不動產估價師聯合事務所 宏大不動產估價師聯合事務所 戴德梁行不動產估價師事務所

本基金會協助璞真慶城福華大樓更新案事業權變送件

併細計變更提供多樣化公益回饋

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，近捷運南京復興站，基地面積達 4,225 m²，基地內有 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、鋼筋鏽蝕外露現象，確有更新重建之必要。本基金會協助璞真建設於 2019 年 1 月自行劃定更新單元核准、2020 年 6 月事業概要核准及擴大更新單元範圍，於同年 10 月申請事業及權利變換計畫報核。

事業概要同意擴大範圍納入停車場空地

由於基地西南側 6 米計畫道路人車進入後竟被圍牆擋住而無法通行，計畫道路旁空地現況已作停車場使用，圍牆另一側為松基公園，圍牆阻隔了慶城街居民前往公園之可及性。原來該停車場用地係於早期中泰賓館細部計畫變更後所遺留下之住三用地，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，顯見當時的都市計畫整體考量未能周全。

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，惟劃定階段時受限於空地過大基地處理原則規定而未能納入該空地。

在更新單元劃定程序核准後，礙於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，故本基金會建議實施者先行申請事業概要，在事業概要審議過程中，再次爭取擴大範圍。

在細部計畫變更可行性研商會議上，主管機關建議可重新依 2019 年 12 月公告修正之劃定評估標準重新檢討指標及空地比，並於事業概要審議會上獲得委員支持同意擴大更新單元範圍，納入不易改建之停車場空地一併辦理更新及細部計畫變更，在去 (2020) 年 6 月事業概要核准。

事權計畫併細部計畫變更報核 提供多樣化公益回饋

在事業概要核准後，本案旋即啟動事業計畫程序，於 2020 年 10 月申請事業計畫及權利變換計畫、併細部計畫申請報核。本案基地面積 4,225 m²，土地使用分區包括第三種住宅區及道路用地，97% 屬於私有土地，公有土地有 2 人、140 m²，未來更新後擬興建 1 棟地上 23 層、地下 5 層鋼骨造現代簡約風格之住宅大樓。

在公益回饋部分，更新後的新大樓將配合落實節能減碳政策，擬爭取綠建築銀級標章、設置電動機車、汽



更新前現況(上)及基地位置圖(下)

車充電設備，並加強都市防災機能，推動友善無障礙空間等。

對外的公益回饋上，未來將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。同時本案亦充分考量周邊人行交通系統，規劃大量開放空間及人行步道，並於路口轉角處留設周邊社區所需之街角廣場，加上細部計畫變更後的公園及開放空間，將可提供區域內商業活動人口、附近居民及區域外來訪人士舒適、友善及安全之步行環境，未來本案亦將協助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，藉以觸發豐富的市民生活與多元活動。 

丹棠開發協助南港松河街更新案事業送件

北市南港產業生活特定專用區自辦更新第一案

社區更新部主任 張志湧

副主任 鄧梅姬

南港區 2019 年 1 月進行都市計畫通盤檢討，特別劃定「產業生活特定專用區」，規定開發方式為都市更新，載明都市更新單元指示線，本案基地—昌立鋼鐵廠即屬於產業生活特定專用區部分編號 2-32、2-34 都市更新單元內，透過丹棠開發的協助，擬具事業概要調整更新單元範圍，在去(2020)年 3 月事業概要核准後，次月即申請事業計畫報核，今(2021)年 2 月已召開都市更新 168 專案小組會議，更新後荒廢老鋼鐵廠將蛻變重生為現代感的辦公大樓，冀可扭轉南港黑鄉印象。

都市計畫的實驗計畫—南港產業生活特定專用區

為落實東區門戶計畫，啟動南港區都市計畫通盤檢討作業，以土地使用管制及都市設計管制，引導南港區未來發展，都市計畫通盤檢討於 2019 年完成公告。其中特別劃定「產業生活特定專用區」，是基於早期南港尚未發展工業前即有許多地主居住於南港區，發展工業後發展成住工混合的狀況，目前工二工三中有許多不符合使用分區的四五樓公寓，更新困難，因此透過都市計畫通盤檢討，設計有條件可將工業區變更為「產業生活特定專用區」，並規定開發方式為都市更新，且於計畫書中，載明都市更新單元指示線。

丹棠開發協助昌立鋼鐵自力更新 透過事業概要確認範圍

本案基地昌立鋼鐵廠是南港地區老鋼鐵廠，面積為約 1,895 m²，位於松河街、成功路一段 36 巷及成功路一段所圍街廓內，屬於 2019 年 1 月 18 日公告「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」中劃定為產業生活特定專用區部分編號 2-32、2-34 都市更新單元內，因現況荒廢使用，於都市計畫通盤檢討公告後，就打算配合政策，擬透過都市更新方式改善舊有環境品質。經評估後，丹棠開發建議朝自力更新方式重建，並透過專案管理，由丹棠開發協助推薦專業團隊，評估各階段可行方案，控管整體更新時程。

啟動更新程序後，首先面臨第一個議題：基地位於公劃地區，一重建基地於細部計畫說明書內卻被切割為兩個不同都市更新單元，兩單元又混雜其他不同使用之住宅於廠房。

丹棠開發實際進行整合協調後，發現鄰房四五樓公寓，因為純住宅，多年前即有社區管委會自行整合之打算，無合併更新之打算，另外鄰接之廠房，則早已與遠雄建設談好合建，不願意再花時間走都市更新程序。



基地位置圖(上)及更新前現況(下)

瞭解周邊地主意願後，丹棠開發進一步至發展局規劃科協助本案解釋案情並取得共識，確定調整更新單元範圍可行後，便建議本案採申請都市更新事業概要之方式，調整單元範圍。於 2019 年 7 月召開都市更新事業概要計畫公聽會，於 7 月 26 日申請事業概要核准，並於同(2019)年 12 月經臺北市都市更新審議會審議通過，同意變更都市更新單元範圍，於 2020 年 3 月取得事業概要核准函，是產業生活特定區透過事業概要審議程序調整範圍核准的首例。

創造通透現代感辦公大樓

更新單元範圍確定後，規劃團隊即積極與地主互動，確認都市更新事業計畫草案相關內容取得共識後，去(2020)年 4 月申請都市更新事業計畫報核、5 月召開公辦公聽會，完成公開展覽程序。

本案更新後擬興建 1 棟，地上 17 層、地下 4 層，採鋼骨結構設計建築物，一樓規劃兩店鋪使用，其餘做為一般事務所使用。在建築量體部分，將善用框架塑造辦公總部入口，建築主體材料以玻璃帷幕牆面與深色金屬板共同組成，立面透過垂直與水平線條交錯，搭配多層次量體，希望創造一既通透現代感辦公大樓。目前本案已進入實質審查階段，於今(2021)年 2 月召開都市更新 168 專案小組會議，期盼本案能早日審議通過。

東京虎之門交差點融合建築與土木創造的嶄新「ICON 空間」

「東京虎之門 Global Square」虎之門站前地區更新事業

日本設計 都市計畫群 越川裕康/足立末里/小林史嗣/本間百合
(URCA NO.208 P4-7) 翻譯 何芳子顧問

本更新地區位於虎之門地區的虎之門交差點。近年來虎之門地區已逐漸轉型為國際性業務交流據點風貌，而本更新地區正是虎之門地區與中央合署辦公廳舍的霞關地區與虎之門地區的連接點。

本更新地區鄰近地下鐵銀座線的虎之門站，具備極為優越的區位條件。為了紓解虎之門站的交通混雜，改善主要公共設施，增進都市機能，於 2020 年 6 月完成此項依「國家戰略特別區域法」指定為「國家戰略都市計畫建築物等整備事業」的「東京虎之門 Global Square」更新事業。

計畫係從有效連貫虎之門地區整體都市基盤整備的觀點出發，在提經內閣總理大臣認可的前提下，將「虎之門一丁目地區（虎之門 Hills Business Tower 等）」、「都市高速鐵路 2 號線（日比谷線虎之門 Buildings 站）」以及虎之門站改善等，一併納入車站地區整體開發事業的一環。

辦理經過

2012 年 5 月成立「虎之門一丁目開發思考會」，以權利人為中心開始研究再開發相關事宜。商請野村不動產公司為事業協力者，於 2014 年 8 月成立更新籌備會，2015 年 7 月完成都市計畫核定。



基地位置圖(圖片來源：<https://www.nittochi.co.jp>)

就當時都市計畫視之，包含本地區之港區虎之門站南側約 6.6ha 區段，依循「東京流行先端街區景觀改造條例」規定，檢討符合地區特性的管制與放寬規則規範，行政部門與權利人共同參與該條例的學習探討。隨後於 2014 年 8 月指定了「虎之門站南側景觀再生地區」，並就內容研擬都市計畫提案。主要辦理過程如下：

2012 年 5 月	組成虎之門一丁目開發思考會
2014 年 8 月	成立更新籌備會(事業協力者：野村不動產)
2015 年 6 月	經內閣總理大臣認可為國家戰略都市計畫建築物等整備事業
2015 年 7 月	都市計畫核定(都市再生特別地區、再開發促進地區計畫、都市更新事業)
2016 年 4 月	成立更新會(參加更新會員：野村不動產、東京地下鐵公司)
2017 年 1 月	權利變換計畫認可
2018 年 1 月	開工
2020 年 6 月	「東京虎之門 Global Square」完工開幕



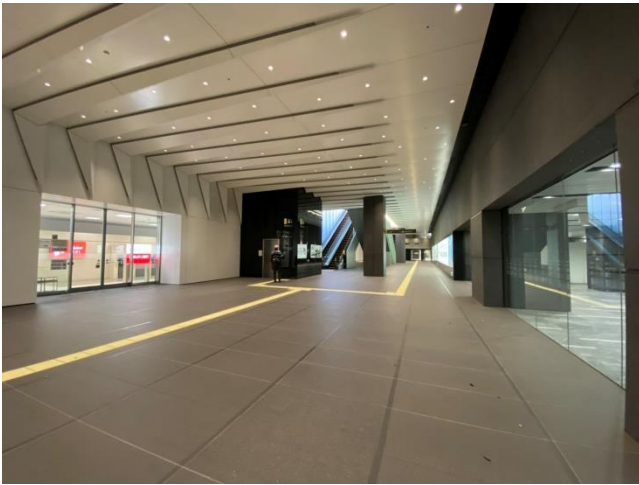
更新後建物現況(林宜樺攝)



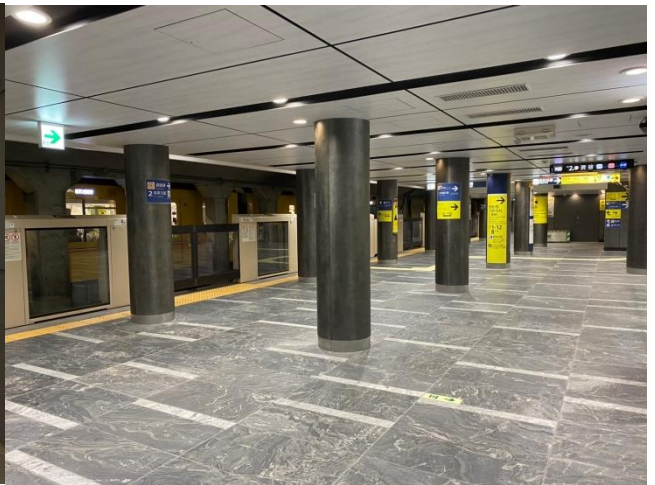
地上及地下站前廣場整備剖面圖(圖片來源：<https://www.morimura.co.jp/>)



地上站前廣場(林宜樺攝)



地下站前廣場(林宜樺攝)



更新後虎之門站月台(林宜樺攝)

事業特徵

一、 紓解地下鐵虎之門站的交通混亂現象，增進都市機能

2012 年當時，地下鐵銀座線虎之門站在上下通勤時段驗票口附近，不論是月台內或地面層的出入口處均呈現混亂狀況。因此，權利人認為必須能夠紓解更新事業通往車站的交通混亂，並能夠增進都市機能。就具體改善內容來看，即予活用私有地擴大月台寬度，重新設置驗票口、改善地上地下的站前廣場，並且與東京地下鐵公司協商共同研討對應，災害時無法回家者的妥善安置策略。

二、 活用都市計畫及都市再開發法制

依都市計畫法(第 11 條第 3 項)規定，得以都市計畫立體公共設施，將建築與鐵道設施予立體化連結(簡稱立體鐵道)，即建築與鐵道採共構方式。但在 2012 年當時的都市再開發法，針對建築基地內道路設施特例(第 109 條之 2)，僅規定建築與道路得予立體化改善(簡稱立體道路)。

為了能夠實現立體鐵道，必須依都市再開發法第 110 條規定，取得全體權利人同意，並就鐵道部分以「區

分地上權」方式設定。因此，在都市計畫法與都市再開發法的聯通運用尚未達成情況下，必須朝向鐵道部分的安定性、權利設定的永續性以及都市更新事業實現性的目標。(2016 年都市再開發法的修正中，已將立體鐵道規定納入條文。)

三、 超高層建築與鐵道設施的融合

在都市計畫草案階段，因考量要取得全體權利關係人含房屋承租人等的同意，可能面臨風險太高，從 2012 年成立學習會當初，已經針對基地內要擴大鐵道設施月台寬度事宜，跟東京地下鐵公司進行多次研商。研商結果決定針對更新建築內設置的鐵道設施月台擴大部分，不採用以往設定「區分地上權」方式，改依區分所有法的專有區劃，以「區分所有權」參與權利變換(由東京地下鐵公司以參加更新會員身分取得該鐵道設施)。

以權利變換取得而設置的此項空間，超越了建築與土木間的藩籬，使得具效益的公共設施，能與更新建築整體規劃設計，創造了聯貫性的景觀空間。

四、 於虎之門交差點創造了嶄新的

「ICON: Inter-connection」空間

於虎之門交差點路口側，有舊文化廳舍（1933 年完工），該建物は登録有案の有形文化資産，另有日本第一座超高層建築の霞關大樓（1965 年完工），為當時最光彩顯耀的建築景觀象徵。因此，虎之門交差點可謂東京的代表性路口。此地區的權利人希望將此記憶能夠於下一代繼續維繫下去，在共同合作協力下建設完成此「東京虎之門 Global Square」超高大樓，而所創造的嶄新虎之門交差點——「ICON」，即立體化複合設施貫連的人行空間，將成為人們所喜愛且具記憶的愉悅空間。

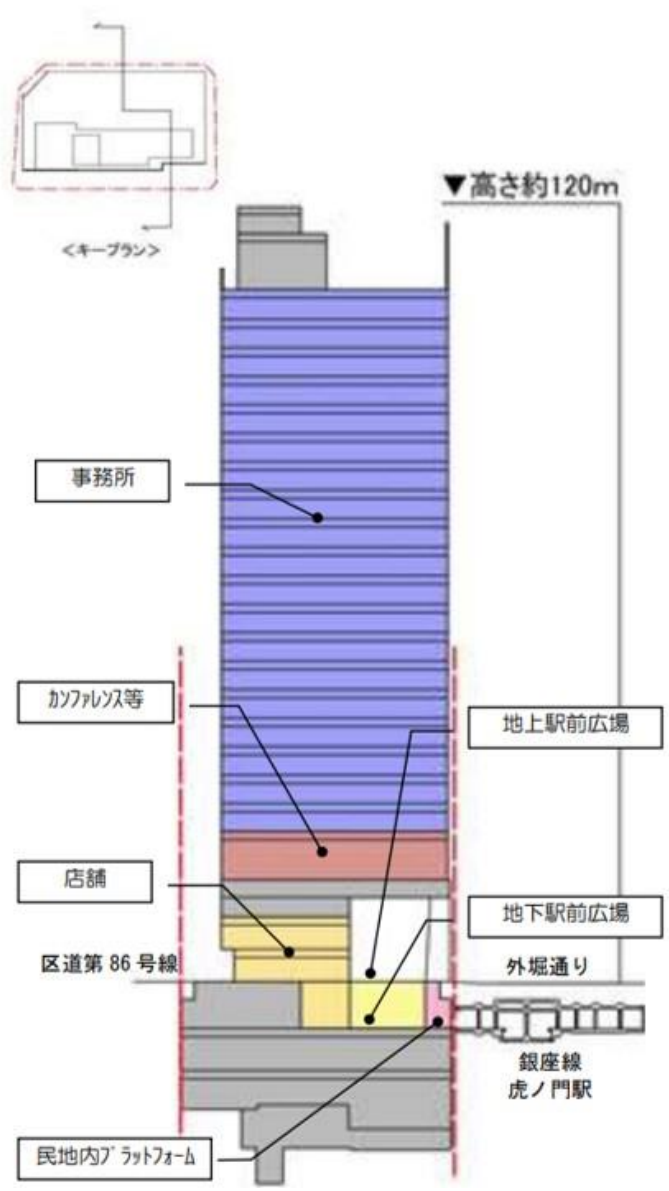
權利變換計畫

權利變換計畫係依都市再開發法第 111 條規定之非設定地上權型方式辦理。權利床（含增額選配部分）為部分事務所及店鋪。保留床則由野村不動產公司取得部分事務所及店鋪以及會議用樓地板，東京地下鐵公司則取得鐵道設施。

事業計畫概要			
所在地	東京都港區虎之門一丁目 1 番 63 地號		
實施者	更新會		
都市名	港區 約 26 萬人（2020 年 9 月）		
地區面積	約 0.5ha		
辦理經過	都市計畫核定	2015 年 7 月	
	事業計畫核定	2016 年 4 月	
	權利計畫核定	2017 年 1 月	
	完工	2020 年 6 月	
事業概要	用途	事務所、店鋪、鐵道設施、停車場	
	建築面積	約 2,000 m ²	
	建蔽率	約 72%	
	總樓地板	約 47,260 m ²	
	容積率	1,370%	
	構造	SC、部分 SRC	
	層數	地上 24F/地下 3F	
	事業費	約 378 億圓	
土地利用		更新前	更新後
	公共用地	約 2,450 m ²	約 2,550 m ²
	建築用地	約 2,880 m ²	約 2,780 m ²
權利人數	更新前 5 人/更新後 7 人（參加更新會員 2 人）		
投資者	參加更新會員：野村不動產、東京地下鐵公司		

結語

本更新事業能夠順利完成，得力於行政部門、鄰近町會、顧問、設計及特定業務代行者等單位及人員的協助及支持。感謝此事業的權利人（森村不動產、不二屋、日本土地建物、住友不動產、野村不動產），及參加更新會員在面臨困難時的鼎力支持以及東京地下鐵公司對區分所有權的認同。



建物剖面圖(圖片來源：<https://www.metro.tokyo.lg.jp/>)

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

