

本基金會張隆盛董事長辭世

業務研展部

我們敬愛的張隆盛董事長於 4 月 23 日凌晨於自宅安詳仙逝，享年 82 歲，告別思會於 5 月 17 日舉辦。我們非常悲痛懷念。

張董事長可說是台灣都市更新政策的開創者，自 1997 年擔任行政院經建會委員時負責召集都市更新推動小組，研擬都市更新政策法制，籌設創立本基金會並擔任董事長 23 年，如同燈塔引導我們開創都市更新的方向。張董事長一生奉獻國家社會，致力環境保育以及營建政策，推動國家公園、公共設施保留地徵收、空汙費徵收制度創設、環保公園創設、九二一災後重建等。他是我們思想與行動的導師，值得我們永遠尊敬。

授命升任第一任營建署署長

張董事長成功大學建築學系畢業，赴美深造取得賓夕凡尼亞大學都市區域計畫研究所碩士。先生初任臺灣省政府建設廳技士、國際經濟合作委員會都市建設及住宅計畫小組助理工程師、規劃師、技正，續於 1978 年升任內政部營建司司長，主管營建業務；1981 年營建司升格營建署，授命升任第一任署長，1988 年調升內政部常務次長。後擔任行政院經濟建設委員會副主任委員、環境保護署署長、經濟建設委員會委員、第三屆國民大會代表，歷練豐富。1997 年創立「財團法人都市更新研究發展基金會」及「牽成永續發展文教基金會」擔任董事長，對臺灣環境投入畢生專業熱忱，於 2021 年 4 月 23 日辭世。

張董事長於 66 年行政院成立之國家公園規劃工作小組，即擔任執行秘書，推動國家公園之草創規劃。於營建署署長任內，以國土規劃的高度，引領生態保育觀念，創建國家公園系統並相繼成立墾丁、玉山、陽明山及太魯閣等 4 座國家公園。同時秉持環境正義理念、鍥而不捨，對於玉山國家公園新中橫公路玉里-玉山線闢建、太魯閣國家公園立霧溪水力發電及陽明山國家公園七星山頂氣象雷達站等開發計畫提出建言，成功保全臺灣最核心珍貴的生態資源，使得繼任者得以承繼其精神迄今陸續設立了 9 座國家公園和 1 座國家自然公園。



張隆盛董事長

此外，張董事長站在國家生態基盤保育與永續發展的視角，創設高雄及臺中都會公園，高雄都會公園即是臺灣第一座垃圾掩埋場再生活化的經典案例。於內政部常務次長期間，啟動都市計畫法之修正，研擬都市計畫公共設施保留地處理方案草案，並邀集相關部會、專家學者，對民眾說明政府對保留地問題採行之政策，以溝通觀念、建立共識。對於非必要之公共設施保留地亦辦理各地區都市計畫第一期公共設施保留地通盤檢討。

任職行政院環保署署長 推動臺灣環境保護關鍵政策

張董事長任職行政院環保署署長期間，克服萬難、協商各部會，推動臺灣環境保護多項關鍵政策。包括設置臺灣地區空氣品質監測網測站、成立「環境影響評估審查委員會」並公布「環境影響評估法」，正式宣示我國環保工作由消極之事後補救轉為積極之事前預防，並可有效減輕或避免開發行為對環境造成不良之影響。同時，開徵空氣污染防治費，設置空氣污染防治基金，運用該基金於環保公園、環保園林帶之闢建；並推動河川汙染



2001 年張董事長公職退休當年於基金會慶生



2007 年張董事長於亞洲都市更新專家會議中演講

整治引入生態工法，補助地方興建人工濕地等。

大力建言推動都市更新 力促通過都市更新方案

張董事長擔任行政院經濟建設委員會委員時，大力建言應推動都市更新，促成行政院通過「都市更新方案」，是我國第一次將都市更新列入中央政策之中，以及都市更新條例的立法工作。他任職行政院都市更新推動小組召集人，推動都市更新與永續發展相結合之理念，特別關心都市機能需求、都市中心公有土地低度利用的問題，因此軍眷村改建、港埠用地更新、公有房舍改建都是他大力推動的方向；進而促使臺灣各重要城市都市機能復甦、居住環境改善，公共利益得以增進。

推動自然保育不遺餘力

張董事長於 1997 年創立「財團法人都市更新研究發展基金會」及「牽成永續發展文教基金會」，協助政府及民間建立都市更新制度下的專業體系，不僅扮演都市

更新推動的重要角色，更培育了相關專業人才。他在 1997 至 2003 年間亦同時擔任中華民國永續發展學會及國家公園學會理事長，1999 年至 2005 年間並任國際自然保護聯盟世界保護區委員會 (IUCN WCPA) 東亞區域委員會主席，積極關心全球保護區與氣候變遷等議題，拓展國際交流、舉辦包括「IUCN WCPA 東亞區域第四屆會議暨研討會」及「第四屆國際極地年之南極攝影展與氣候變遷論壇」。擔任國家公園學會理事長任內，鼓勵國家公園基層同仁，包括保育巡查員，出國考察國家公園，更以 NGO 角色積極參與 IUCN(國際自然保護聯盟)、UNESCO(聯合國教育、科學及文化組織)等國際組織的活動，媒合國內學者支援邦交國瓜地馬拉的世界遺產保存與修復。

張董事長曾獲頒內政一等獎章、都市計畫學會金質獎章、行政院傑出服務獎章、臺北市都市再生特殊貢獻獎等殊榮。綜其生平，為國為民，奠定我國國土規劃、生態保育、環境保護、都市更新等根基。 



1997 年經建會張隆盛委員率官員及業界專家赴日本考察都市更新

張隆盛董事長獲頒總統褒揚令

蔡英文總統於 2021 年 5 月 14 日明令褒揚行政院環境保護署前署長、內政部前次長張隆盛，總統褒揚令全文為：

行政院環境保護署前署長、內政部前次長張隆盛，抱志懷奇，博聞閱覽。少歲卒業國立成功大學建築學系，旋負笈遊美，獲賓夕凡尼亞大學都市區域計畫研究所碩士學位，砥淬鵬舉，秀出班行。遡返歷任內政部常務次長、經濟建設委員會副主任委員暨國民大會代表等職，幹器馳聲，迭膺重寄。尤以接掌營建署期間，暢申前瞻國土政策，悉心公設保留地處理；完善國家公園體系，優化城市機能復甦，運帷謨慮，潛識嘉謀。復於環保署署長任內，肇啟空氣品質監測，亟力空污防制宣導；形塑環境影響評估，推引生態保育浪潮；倡提河川整治工法，補助興造人工濕地，訐猷遠圖，明若觀火；適時應務，領異標拔。嗣成立基金會，持秉諮詢交流宏旨，厚植相關專業人才；協濟社區災後重建，眷注氣候變遷議題，物望榮名，卓蜚清譽。綜其生平，殫瘁臺灣多元都市更新方略，丕奠國家永續國土規劃利基，擎天架海，

作範彝倫；遐福功緒，儀型光昭。遽聞溘然殞殞，軫悼彌殷，應予明令褒揚，用示政府篤念邦彥之至意。



總統褒揚令



內政部營建署陳副署長繼鳴代表蔡總統頒贈褒揚令

追思亦師亦友張隆盛先生

董事長 林益厚

主題
報導

我們敬愛的張隆盛先生在 4 月 23 日，走完他精彩的一生。我和他認識有半個世紀，也共事 30 餘年，他對我來說，亦師亦友，當知道他在睡眠中安祥辭世，我感到非常難過與不捨。

張署長服務公職數十年，經歷行政院經合會（聯合國援助下的都市建設及住宅計畫小組，簡稱 UHDC）、內政部營建司、營建署、行政院環保署、行政院經建會、以及退休後的都市更新研究發展基金會。他在每一個工作單位，都有非常傑出的表現，留下很多令人追思和緬懷的事蹟。



2003 年張署長與我於南非南部海岸花園大道合影

行政院經合會 (UHDC)

張署長 1966 年進入行政院經合會(UHDC)，參與台灣住宅與都市及區域發展工作。UHDC 的工作目標有二：其一，在引進歐美各國，解決上述住宅和都市問題的經驗和新觀念。另一為培育國內年輕一代的都市規劃師，張署長是這批培育人員中，最傑出的一位。

張署長學習能力很強，工作表現優異，不久即獲得長官和聯合國顧問的賞識。經聯合國顧問安排，多次赴歐美各國考察，並獲得獎學金，前往美國賓州大學就讀二年，取得碩士學位。他在 UHDC 參與全國土地規劃工作，在美國獲得生態景觀方面訓練，這兩份豐富的經驗，對他後來擔任行政機關首長幫助很大。

與他共事過的長官、同事、朋友，都非常敬佩他，稱讚他工作認真、學識淵博、積極創新、有理想、有環境正義，有遊說長才，勇於任事。我覺得他這些人格特質，是源自於他天生的智慧，也是在 UHDC 鍛鍊出來的。

內政部營建司、營建署

張署長 1978 年就任內政營建司司長，1981 年營建司改制為營建署，張署長是第一任署長。

營建署的職掌有六項：區域和國土綜合計畫、都市計畫、國民住宅、建築管理、公共工程和國家公園等六項。在六大項工作，他都有優秀的表現，重大的貢獻。國人對他克服很多困難，設立四座國家公園的貢獻，印象較深。此外，張署長在營建署另外一項很重要的貢獻

一、設立國家公園方面

張署長生前接受訪談時，曾談到大家都認為，他對設立墾丁、玉山、陽明山及太魯閣國家公園，有很大的貢獻。但他很謙虛的說，在設立工作過程中，很多長官的肯定，專家學者的協助，還有工作同仁的努力，才是最重要的因素。後人如能了解，國家公園設立的過程，他會更感到欣慰與光榮。

二、公共設施保留地徵收方面

張署長 1978 年就任營建司司長時，台灣已發布的都市計畫有 400 餘處，公共設施保留地，共有一萬多公頃，很多遲未徵收，造成該土地無法使用，徵收又遙遙無期，影響民眾權益甚鉅，造成很大的民怨。因此，1972 年立法院修正都市計畫法，訂定徵收期限最多為 15 年，屆時如未徵收，即撤消徵收，換言之，都市計畫如缺少道路、公園、綠地和學校等公共設施用地，都市計畫將無法實施，1987 年是最後期限。

張署長接任營建司司長後，他認為這項工作是當時營建司最重要優先的工作，如果沒有妥善解決，1987 年期限到時，將會造成嚴重的社會和政治問題。

因此，張署長就任後即積極推動公共設施保留地徵收工作。經實地調查統計，需要優先取得的公共設施保留地共八千餘公頃，所需徵收經費為 6 千億元（相當於現在的 10 兆元）。

懷念張隆盛董事長

執行長 丁致成

張董事長是我的伯樂，是提攜我的貴人。24 年前(1997)第一次見到董事長是因為他負責推動行政院都市更新方案，召集了各大建商的董事長研商如何推動，我隨太平洋建設章民強董事長前往開會。隨後的幾個月每周一次早上七點半的聚會，他拋出了許多前瞻性的理想，大家熱烈的討論，讓我深刻感受到公私部門合作的氣氛，在他的領導下似乎台灣的都市更新有了希望與熱情。

當要籌組都市更新公司時，他主動邀我加入。當年我只是個 33 歲的年輕人，沒有顯赫的家世或學經歷，非親非故，他竟然願意信任我。在隨後幾年都市更新基金會的發展過程，又要我擔任執行長，此知遇之恩讓我心懷感激。他對我坦誠相待，完全沒有高高在上的姿



2017 年基金會尾牙張董事長與我合影

(文承 4 版)

經過張署長多方努力，終在徵收期限前爭取到行政院和立法院的支持編列專案預算，順利解決可能發生的社會問題，也為我國日後都市計畫奠定很好的基礎。

三、環保署及經建會

張署長後來升任內政部常務次長、經建會副主任委員、環保署署長和經建會委員。他在環保署普遍設立環保公園和徵收空氣污染防治費，以具體措施節能減碳。其間他還配合執政黨當時「政務官參選政策」，參加選舉，並高票當選國大代表。

四、擔任經建會委員

從環保署長轉任經建會委員，他積極推動都市更新工作，以致行政院通過「都市更新方案」，他擔任推動小組召集人，立法院通過「都市更新條例」。

五、公職退休後

他成立「財團法人都市更新研究發展基金會」，實際參與都市更新工作，培養年輕一代都市更新規劃人才。

張署長退休後，喜歡到各國世界遺產及國家公園旅遊與攝影，並出版專書，分享各界。看著他的攝影作品、聽他說古蹟的典故，還有親自到南北極，觀察氣候變遷



2009 年張署長與我於印度拉達克合影

和全球暖化，對南北極生態影響的體驗，都能感受張署長對生命與自然環境的熱愛。

張署長與我相識多年，在 UHDC，我們是同事，後來因他的知遇之恩，能和署長一起在營建署工作。近年來，也在他的邀請下，再度成為財團法人都市更新研究發展基金會的同事，他對我亦師亦友，如今突然離世，實在令人不捨。UR

態，但是在觀念上不斷給我啟發教導，使我感到亦師亦友的情誼。

董事長常說：「台灣即將邁向人口零成長，所以都市政策必須停止擴張，回到市中心發展。」

「為了全台灣國土永續發展，都市不應該再向山、向海爭地，而是回來把現有的市區好好發展都市更新才對。」

「看看我們的台北市，市中心在哪裡？台北車站周邊應該是最重要的市中心，但是卻缺乏合理的規劃發展，這是都市更新最重要的工作。都市計畫最重要的工作不是管制，是引導發展的 Planning function」

「一棟新光摩天大樓的房地價稅竟然與澎湖縣的房地價稅相同，所以做都市更新是對政府及民間都有利的事情，政府和民間應該共同合作。」

他總是站在制高點看全盤的政策，很多人做都市更新是為了賺錢，但他推動都市更新卻是為了台灣的永續發展。當籌組「巨眾都市更新公司」的過程，遭遇媒體輿論及立法院的強烈抨擊官商勾結時，他嚴拒了許多利益團體(包括立法委員)要求加入的要脅。當年的政治局勢使籌組公司之路受阻。但在他的努力之下，還是促成了都市更新研究發展基金會的成立，為台灣都市更新撒下了第一粒種子。

台北車站、高雄哈瑪星、基隆港的更新都是他念茲在茲的重要國家級都市更新計畫，基金會也在他的領導下持續努力推動。

交九轉運站案被視為台北車站開發的重要關鍵，他親自跳下來協調台灣省、台北市、捷運局等各個相關單位，終於促成各方達成共識。都市更新條例草案，也在他的努力協調下使各部會及民間的意見達成共識送行政院通過，最後在 1998 年立法通過，為台灣都市發展開啟了新的一頁。

921 地震發生後，他在第一時間回到故鄉台中東勢，並且帶領我們基金會的同仁主動開始進行災情調查，並在二個月的時間內積極進行重建綱要計畫。他每天親自主持多場說明會或座談會與災民互動。當民眾對於規畫內容有所誤解，他總是不厭其煩的解釋。當地方政治產生衝突時，他也不畏批評勇敢面對。他的耐心與親和力

令我感佩。

雖然整體的都市更新計畫沒有實現，但是還是完成了名流藝術世家、東安里本街及東勢王朝一期等三個社區的重建。名流藝術世家是全國第一棟災後集合住宅都市更新重建，為了社區更好的重建他建議採用鋼骨構造，做綠建築設計，為了減輕大家的負擔他還親自向東和鋼鐵募捐一批鋼材。災後重建大家都不願意選配高樓，他則帶頭分配最高樓層。這個案件還帶動了後續九二一基金會臨門方案的六十餘棟大樓重建。

從公部門退休後，他雖然對於後續都更的發展多所關心並感到憂慮，但他總是嚴守分際，不在其位不謀其政，不做批評。唯一他曾公開表示意見的是針對公有土地配合都市更新的做法(2008)，他堅持主張公有土地不應任意標售，應該配合都市更新，甚至應由政府主導公辦更新。這引發後來各公有土地管理機關政策的調整。

為了拓展基金會年輕同仁的視野，他多次親自帶領我們出國，拜會各國專家學者，前往日本、韓國、美國、中國大陸、香港、歐洲等地考察。並且帶領我們與亞洲各國都市更新專業組織簽訂友好協定。

23 年來基金會在董事長的領導下，為中央及六個縣市政府建立起都更相關制度手冊、進行政策分析研究、擘劃都市更新願景、輔導協助民間 95 件都市更新事業獲得核定。

為了實踐都市更新，他也支持我們全體同仁共同出資成立「丹棠開發公司」，以最接地氣的方式從社區輔導整合推動更新事業。第一個成功的案例就是「丹棠 MORI」，如今順利興建即將完工。但可惜他走得早，無緣看到最後完成的成果。

我非常欽佩董事長的清廉，決不關說或利用權勢為自己謀利，生活樸素。他每天坐公車或捷運來辦公室，住在租的房子中。他的想法格局總是站在制高點從國家社會、甚至全球化的觀點來思考。他充滿理想熱情，尊重專業，勇於承擔責任，劍及履及的行動，態度謙虛親民，這些特質是我在他身上學到最大的功課。

董事長，我們基金會與丹棠的同仁必然秉持過去二十四年您的精神指引，透過專業的實踐將您的精神發揚光大，落實在台灣這片土地上！



2018 年我向張董事長報告丹棠 MORI 規劃內容



2019 年日建設計株式會社來訪合影留念

懷念張隆盛署長

中央研究院生物多樣性研究中心退休研究員 劉小如

聽到多年老友張隆盛先生過世的消息，心中充滿了不捨。他的離開，讓這社會又少了一位有為有守、有理念有擔當、有遠見又能實踐的領導者。他這一生在公的層面橫跨了好幾個對台灣極為重要的領域，退休之後除了以民間力量協助推動都市更新制度專業體系的建立，全心追求自己對人文藝術和野生動物的愛好，淡薄權與利，所展現的君子風範讓人景仰。

我特別想回顧一些台灣國家公園發展早期的重要事蹟，因為若不是他在營建署長任內勇於承擔、想盡辦法克服重重困難，台灣國家公園的發展必然會晚很多年開始，有些國家公園甚至可能會因各方角力無法擺平，而功虧一簣。

張隆盛署長在七年半內成立了墾丁、玉山、陽明山、和太魯閣四座國家公園。台灣各國家公園的設立歷史，有很多官方的檔案與媒體報導可供後人瞭解，但是每一座國家公園成立背後實際需要付出的努力和克服的困難，正式的國家公園發展史往往只會簡單帶過。例如：在中央政府核定劃設國家公園範圍時，範圍內的土地都已有原主管單位，尤其最早成立的幾座國家公園，往往被其他單位視為是來搶地搶資源的，各單位之間的心結與矛盾，難免讓業務執行需要額外的協調和謀和。連台灣大學當年都極力抗拒，不允許玉山國家公園使用台大實驗林的土地來建設管理處和遊客中心；大部分原來支持國

家公園的台大教授，此時也無法公開表示立場。一直僵持到玉山國家公園管理處成立了四年多以後，台灣大學才同意撥讓塔塔加 0.3 公頃的土地給玉山國家公園建遊客中心。大家可以想見當年張署長是在如何艱辛的狀況下，帶領著團隊成功設立了四座國家公園。

很多人認為「天時、地利、人和」是成就大事業的必要條件。但這幾天我在想，其實每個世代都有很多能人，差別只在於這些能人願不願意介入公共事務而已。或許人格特質對「地利」的影響較小，但有些人好像真能創造「天時」和「人和」，這些人能凝聚他人來共同努力，有能力突破障礙、創造機會、達成任務。張署長的見地、領導能力、和努力不懈，讓他能促成不同部會首長間的共識，他的廣納建言、求才若渴，也吸引眾多學者和各界有識之士願意和他一起追求理想。在國家公園事業發展上，張隆盛署長聚集了人才，掌握了天時，為台灣奠定極好的基礎。這過程有很多經驗讓當年曾一起奮鬥的人津津樂道，下面我想舉幾個例子跟大家分享：

新中橫公路穿越八通關的危機

背景：行政院在 71 年 5 月 6 日頒佈觀光資源開發計畫，指示規劃設立玉山國家公園，但是當時行政院已在推動十二項建設計畫（69-74 年），包括要新建三條東西橫貫公路，其中新中部橫貫公路預計要穿越玉山地區八通關一帶。



張署長(左 2)與我(左 3)合影

民國 70 年初謝孝同在玉山地區做大型哺乳動物調查時，發現公路局正在當地做路線測量。他回台北後透過經建會蔡勳雄的安排，在 70 年 2 月 14 日向經建會副主委王章清、公路局局長、觀光局局長等人簡報，說明規劃中的新中橫會穿越許多地質不穩定的地帶，經濟上並不可行，交通上也不必要，同時更會破壞臺灣保存最完整、範圍最大的自然資產。王章清副主委當即指示工程暫停，待進一步釐清狀況後再定後續行動。

70 年 10 月營建署邀請環境規劃經驗豐富的美國專家 James A Roberts 博士來台，協助評估新中橫計畫路線與交通需求，並於 10 月 15 日向王章清副主委簡報。他建議不採用原規劃路線；若有實際交通需求，可考慮利用既有的楠溪林道和梅蘭林道，即可由塔塔加鞍部經南部橫貫公路到達台東。而當時此兩個林道僅差幾公里即可相通。

71 年 4 月，張隆盛署長率領眾學者與作家馬以工、韓韓，陪同政務委員費驊，經建會副秘書長張祖璿等人前往勘查八通關草原。事後兩位作家在報章上陸續發表文章，社會大眾由此略知新中橫公路建設對八通關古道和高山生態系的可能破壞。

71 年 11 月 29 日張署長由黃萬居陪同，駕單輛吉普車一直開到楠溪林道盡頭，以便瞭解楠溪林道的狀況。

72 年 2 月 4 日張署長邀請張豐緒政務委員，經建會蔡勳雄，多位相關學者和新聞媒體代表前往探勘楠溪林道與梅蘭林道，中間需徒步穿越沒有車路的林區。當日適逢大雨，林道上偶有巨石滑落，林試所從梅山前來接駁的車輛也陷在泥濘之中許久才得脫困。但在楠溪林道的末端，同行多人有幸目睹一隻藍腹鵲雄鳥，從車輛前面緩步橫越林道。當年藍腹鵲還是極為稀有怕人，此經驗讓眾人興奮不已。

72 年 6 月國家公園法施行細則公布，明定：「國家公園計畫實施後，在國家公園區域內，已核定之開發計畫或建設計畫，……應協調配合國家公園計畫修訂。」由於玉里玉山線會穿過玉山國家公園核心地帶，與國家公園生態保育精神不符，張署長積極向行政院提出說明，更多次邀集專家團隊前往會勘。經建會於 72 年 10 月同意闢建新中橫玉里至大分段，至於大分至玉山段則待選定新路線後再議。

73 年七月 12 日，張署長邀請馬紀壯、張豐緒、趙耀東、郭為藩、周宏濤等五位政務委員，由王鑫、徐國士、呂光洋等教授，美國專家謝孝同，經建會蔡勳雄和營建署葉世文、黃萬居等人陪同，前往塔塔加勘查，瞭解新中橫之興建會給玉山國家公園帶來那些可能的衝擊，可能導致台灣珍貴的高山生態環境那些破壞。此趟現勘不但讓幾位政務委員對台灣山地的珍貴與脆弱有所瞭解，也進一步凝聚了玉山地區應該以保育為優先的共識。

74 年七月行政院邀請海內外學者專家召開國家建設研究會，討論的議題包括新中橫是否應興建。與會者

雖有一位支持興建公路，大部分學者專家都認為宜進一步仔細評估。

75 年 3 月 18 日行政院決定放棄興建新中橫公路玉里玉山段，80 年後政府預算也不再涵蓋此項目。在張署長的帶領之下，歷經數年的奮鬥，玉山國家公園終於為台灣保住了這一片無可取代的自然資產。

立霧溪和太魯閣千鈞一髮

除了新中橫，當年每座國家公園都面臨著重大的挑戰。有些問題出在國家公園的設置目標與其他單位的規劃有抵觸，有些爭議則出在自然資源保育和經濟開發最大利益之間的矛盾。

背景(一)：台電計畫在立霧溪上興建 20 餘座水壩，攔截立霧溪上游各支流，彙整水量後用來發電，預期能產生的電力為 160MW。68 年台電已開始在立霧溪各支流建施工道路，包括興建隧道等。此計畫會導致立霧溪的溪水大量減少，不但會影響太魯閣峽谷的泥沙淤積狀態，也會嚴重地影響峽谷生態，但總發電量卻少得可憐。

此計畫被外界發現之後，立即引起社會各界極大的關注。此時營建署正在進行太魯閣國家公園的探勘與範圍規劃，而立霧溪乃是太魯閣峽谷的靈魂。營建署開始領導搶救太魯閣峽谷的努力。

張署長多次邀請學者、藝文界、和新聞媒體代表前往瞭解。關心太魯閣的各界人士更陸續在報章雜誌發表意見，反對立霧溪水力發電計畫。72 年 7 月 22 日張署長陪同經濟部長趙耀東、內政部長林洋港、政務委員費驊、立法委員謝深山、郭榮宗等人聯袂前往太魯閣勘查。73 年 3 月台大土木系教授為台電進行的環境影響評估報告完成。營建署乃委託台大地理系張石角教授對此環評報告書進行分析瞭解，張教授發現並指出此報告從基本架構上就有嚴重錯誤，因此結論認為沒有重大環境影響並不恰當。環保署於 74 年 7 月 21 日完成審查此環評報告書，結論認為此開發案必然會對太魯閣峽谷造成嚴重環境影響。74 年 9 月衛生署也邀請專家學者前往太魯閣，在現地檢討張教授所提出的各項質疑和考慮，作為經建會決策的參考。經建會 75 年 3 月 5 日審查會議的結論是擱置此發電計畫，行政院乃於 75 年 10 月決定擱置此發電計畫。這場纏鬥數年的太魯閣保衛戰終得以落幕。

背景(二)：71 年行政院核定崇德為礦業發展預定地，台塑預定在該地投資設置水泥廠和人造石墨電極廠。72 年台電上書希望政府把崇德劃入國家公園範圍外。

現在大家把台積電視為護國神山，當年台塑即使不是護國神山，王永慶對政府的影響力也絕對不容小覷。台電要求不把崇德納入國家公園範圍，但崇德的地理位置就在立霧溪口。若大家每次從太魯閣出來面對溪口時，看見堵著溪口的是一個水泥廠，是會散布粉塵的高大煙囪，對太魯閣國家公園的體驗，必然會大打折扣。

在 72 年 7 月經濟部長趙耀東、內政部長林洋港、政

務委員費驊、立法委員謝深山、郭榮宗等人前往考察之後，連經濟部長趙耀東都表示應該以太魯閣國家公園的景觀為重。72 年 8 月經濟部成立太魯閣國家公園礦業開發與景觀保護專案輔導小組。73 年 1 月 18 日營建署邀請國際知名的景觀專家瑪哈博士來台協助評估，瑪哈博士認為崇德不宜設置水泥廠。為此王永慶立即召開記者會，強力反駁。終於，行政院在 75 年 12 月 26 日駁回台塑在崇德設廠的申請，也為太魯閣國家公園保留下美麗的河口景觀與生態環境。

陽明山的七星山氣象站

背景：交通部中央氣象局 74 年 1 月申請在七星山主峰頂設置氣象站。行政院 74 年 5 月 30 日核定陽明山國家公園計畫，指示兩個單位進行會商。

七星山位於陽明山國家公園核心地帶，是特別景觀區，是陽明山國家公園內僅存景觀良好且沒有雷達、天線、或其他人工建築的山頭。若開路設置氣象雷達等人工設施，不但限制遊客活動空間，也對該區生態環境有重大衝擊。而中央氣象局在七星山設氣象雷達的目的僅是輔助既有的氣象資料，因此應有其他地點可供選擇。

74 年 10 月 15 日交通部提出在七星山設氣象雷達的地點選擇和施工計畫，內政部請台灣大學地理系張長義、大氣系蔡清彥、和電機系黃鍾洺三位教授組成團隊來研究所提專案。歷經多次協商，兩單位各自秉持立場相持不下。經建會乃於 76 年 4 月 8 日決議，同意交通部在七星山上設置台灣北部氣象雷達站，但山區聯外道路以既有步道為限，避免新闢道路，以及對景觀破壞和遊客活動之限制應減至最低等等。

陽管處是同意交通部進行測量、設置臨時性直昇機停機坪、臨時性搬運施工材料之索道等，但要求七星山頂除塔台外其餘站房均應移至山下，要依國家公園法施行細則提出環評報告，包括說明雷達電波是否會影響遊客安全，並要求登七星山之遊客和步道不受影響。

中央氣象局在 77 年自行取消在七星山頂設站的計畫，另外選擇了瑞芳的五分山為設站據點。

這幾個案例讓我們清楚看見，台灣國家公園能夠在很短的幾年內得到國際高度肯定，和張署長積極領導著優秀的工作團隊有密切關係；有他做後盾，這個團隊才能對外抗拒各種壓力，對內積極落實各種重要計畫。

張署長為了國家公園的發展，絕對是求才若渴，對重大項目更不惜邀請國際專家來台協助評估或參與規劃。先後曾有數位很有經驗的國際專家對台灣國家公園的規劃有重要貢獻，包括前面提到的環境規劃專家 James A Roberts 博士，美國知名的生態規劃大師和白宮環境顧問 Ian McHarg 教授，和美國國家公園署丹佛規劃中心的副主任 John Bright。當張署長遇到年青具有專業、又對台灣國家公園事業有興趣的國際人士，也常給他們參與工作的機會，例如紐約大學法律系畢業又有耶魯大學



72 年張隆盛署長帶隊勘查東埔溫泉一帶於山徑上與眾人合影

森林環境碩士的 Tom McHenry。此位年輕人除了參與國家公園相關的工作外，也曾大力協助台灣野生動物保育法的起草工作（他日後成為有名的環境法律師和佛蒙特法律學校的院長）。至於東海大學畜牧系甘素善博士(S. Lee Campbell)提出復育台灣梅花鹿的建議，更立即得到張署長和張豐緒政務委員的支持，尤其因為國際自然生態保育聯盟多年來一直在關切台灣是否對梅花鹿採取了任何保育行動。也因此自 73 年開始，梅花鹿復育成為墾丁國家公園的重點工作之一。

結語

記得曾聽到一些年青人質疑國家公園設立在營建署下面的妥當性，懷疑張署長當年是為了自己的野心而搶下這項業務。有關國家公園體系為什麼會設在營建署之下，《台灣國家公園史》裡提供了官方的說明。我則聽過一個小道消息，說當年行政院開會時沒有那個單位願意接手負責這項新的業務。由於內政部正要成立營建署，張隆盛將任這個新署的署長，就指派他承擔起主導國家公園發展的責任。我認為當年由張隆盛署長接下國家公園事業，絕對是台灣的福氣。

大家是否好奇，在這些年的奮鬥中，張署長難道都不曾受到各種巨大的政治壓力？

73 年出版大自然雜誌裡有一篇張署長介紹國家公園的文章。他說：有人問，台灣面積有限，人口密度高，劃設國家公園豈不妨害經濟發展？在文章裡他說明了自己的看法：『...人類追求物質生活，為經濟發展而享用豐富的大自然，必須考慮到人類本身及後代子孫的生存環境。如果經濟發展的目標是為了人類的幸福與社會的需要，則資源保育的目標即保證這些供應延綿不絕。因此自然保育對人類有重大之關係，蓋「人類無限的建設與創造能力，是相等於同樣巨大的破壞與毀滅力量」。過去為此，現在與未來也是為此.....』

或許因為他這種理念，張署長在為國家公園奮鬥的那些年，一直能秉承著初心，堅守崗位，承擔起別人無法或不願承擔的，沒有向各種壓力低頭。

現在張署長已先我們而去，相信他必然會繼續追求興趣在地球各處旅遊。我要說一聲，LS，一路好走。非常期待未來能有機會與你再續前緣。 

張隆盛先生的啟發

永續發展學會理事長 曹正

主題
報導

我認識張先生已有 40 多年，黃大洲先生在擔任台北市市長的時候，知道我和張先生很熟悉，他多次向我說張先生了不起呀！能建立起國家公園系統，能說服政府收購 8,000 公頃公共設施保留地，真是造福後代呀！（這些在林益厚先生的追思文中有詳細的敘說。）

民國 81 年底，張先生接任行政院環保署署長，他一方面努力建立環境影響評估的實體制度，一方面依法建立空氣污染防治費收費制度及使用準則。在立法院通過空污費收費標準後，張先生在署內成立了三個諮詢委員會：污染源防治諮詢委員會、學生呼吸器官健康度的檢查、環保公園與綠化的推動（聯合國當時已把綠化定為抗暖化的無悔政策（No regret policy））。

張先生要我負責協助第三小組，他更是自己親自去拜訪地方行政首長，請他們協助尋找可能提供為環保公園的基地。由於他的奔走，兩年間新建環保公園的面積就達 250 餘公頃，約近百處基地。到民國 110 年初，環保公園（應立法委員的要求已更名為空氣品質淨化區）經環保署核定補助的面積約有 1,800 公頃，共約 950 處（各地方政府利用地方空污費，自行設置者均未計入），總體效果，著實驚人。

張先生退休後仍心繫國家與社會，以他所創設的中華民國永續發展學會和牽成永續發展文教基金會，時時做出即時的貢獻。這些包括國際保育聯盟世界保護區委員會東亞區域委員會第四屆大會（IUCN-WCPA-EA-4）的召開，連大陸中央政府主管單位代表均來台出席。又例如南極條約簽訂 50 週年，世界各國主要國家均隆重紀念，我們亦為此舉辦了一場國際研討會。

張先生親自邀請數位名重國際的學者來參加，其中來自德國的一位學者，他的學校正交由他負責建造一艘萬噸級的南極研究船，他很慎重地邀請我們入股（一個單位 2,000 萬美金），這樣我們就可以在該船上有永久的空間以容納國家指定的研究團隊，並和他國共用相關的高端研究設備。我們真的喜出望外，並立即拜會政府高層人士，惜未如願。為了這次研討會，基金會和學會也舉辦了「消失中的白色大地——全球暖化與極地保育」攝影特展。

張先生熱愛旅遊，南極就去了 4 次。每次需時 1 個月以上，多半的時間均在海上，這亦是他熱愛大海的原因。此外他所參訪的地區，多為國家公園或世界襲產地（World Heritage Sites），除歐、美、日本、中國外，尚包括非洲、南美洲和印度（僅印度就去了 26 次）。



張先生與我於圓山飯店合影



2008 年全球暖化與極地保育國際研討會

參訪回來後，一定會辦旅遊心得分享，介紹當地的生態特性、景觀美學、宗教文化、文學和藝術上的價值等。他更將這些世界行腳的心得彙整成冊，出版了 6 本專書：勇闖企鵝王國（2007 年）、漫遊白令的領域——堪察加紀行（2010 年）、北極的呼喚——斯瓦巴、冰島、格陵蘭紀行（2011 年）、冰海奇航——東南極紀行（2012 年）、王者流風——淺談獅子文化與藝術（2014 年）、看見野性印度（2018 年）。

張先生聰慧過人，細心、謹言慎行，卻行事有魄力、有擔當，更有理想，能從細小的枝微末節中，看到遠大的機會，是人才中的人才，應是能為國家社稷做更多的貢獻。可惜機會在政黨輪替中消失了。

歸與！歸與！不如歸去。 

追思地球旅人—張隆盛先生

臺灣大學地理環境資源學系名譽教授、千里步道協會理事長 張長義

張隆盛先生乃是具高生活品味、喜愛自然與文化美學，值得敬重的先行者。為官時知人善任，積極勇於任事且具高度的前瞻視野，尤其對臺灣環境資源的保育與經營管理見解獨到，在 1980 年代初期悉心擘劃我國國家公園及自然保育系統，是我國少數具有永續發展觀念的政務官。

2000 年自經建會專任委員退休轉任民間財團法人牽成永續發展文教基金會及都市更新研究發展基金會董事長，孜孜矻矻地以其專業繼續為社會國家服務，閒瑕之餘遨遊中外大江南北，足跡遍及七大洲，尤其是國家公園、自然與文化保護區與世界襲產地，曾說「只要動得了，就要繼續做『地球旅人』」。

凡走過的地方前都很認真閱讀相關文獻資料，旅行途中詳實攝影紀錄考察，返國後則做有系統的總整理，因此，十幾年來陸續出版許多遊記，包括「勇闖企鵝王國(2007)」、「漫遊白令的領域(2010)」、「北極的呼喚-斯巴瓦、冰島、格陵蘭紀行(2010)」、「冰海奇航-東南極紀行(2010)」、「王者流風-淺談獅子文化與藝術(2014)」、「看見野性印度(2018)」等，有系統的圖文內容，佐以親臨實境拍攝的精彩照片，令讀者能賞心悅目地欣賞體悟這些足跡罕至的地理區之自然與人文歷史文化面貌，完成一趟趟深度的知性之旅。

「王者流風-淺談獅子文化與藝術」一書乃是隆盛兄累積數十年天涯遊蹤集大成著作，全書以獅子為文化表徵(cultural trait)解說東西文化與藝術所流布的歷史

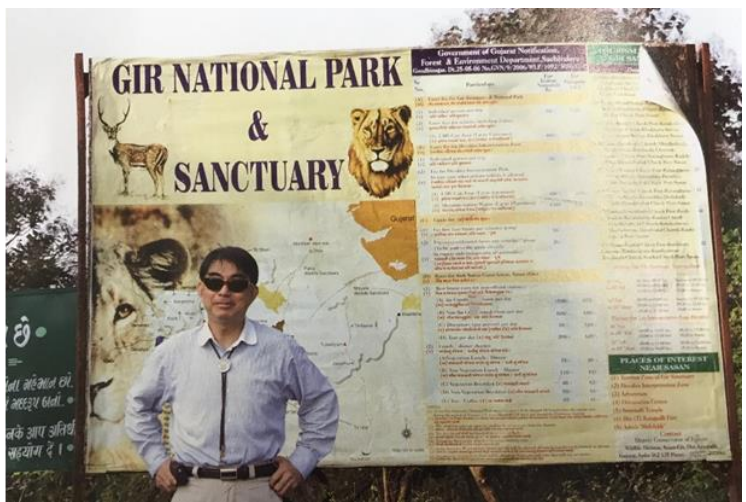
地理空間過程與意義，極具文化地理研究價值。

隆盛兄曾造訪印度 26 次，對印度自然環境與文化歷史有深刻的認識，除了特別闡述印度是世界唯一有獅子與老虎的國家，說明對自然保育的努力之外，也對印度對於文化保存的努力、對於宗教自由維護的不遺餘力，以及對在印度起源宗教等也多所探討，包括婆羅門教、耆那教、錫克教以及佛教，亦闡述宗教文化與獅子之關係及其代表意義。此外，2019 年最近一次的造訪北印度喜馬拉雅山區的藏族文化地區，特別至佛教壁畫聖地塔波(Tabo)寺，拜訪住持給燈仁波切，再次參觀稀有的壁畫與佛教人物塑像，大家期盼他出版「看見野性印度(2018)」之後，能再出版「文化印度之旅」，當是一大著作。

隆盛兄與我自 1970 年代末相識於墾丁國家公園勘察之行，相識相交迄今已逾 40 餘年，為臺灣國家公園與環境保育分別在實務與研究上共同努力，臺灣目前已成立 9 座國家公園、1 座國家自然公園，而第一座墾丁國家公園成立迄今業已近 40 年了，一路走來看似乎順，然而若非隆盛兄的遠見與堅持，實難竟其功。自臺大退休之後，相與結伴同遊印度、斯里蘭卡、泰國、中國各地，寓教於樂著實過著閒雲野鶴的生活，隆盛兄除為官有為有守有真知卓見外，退休之後，還撰寫「王者流風」等著作，探索地球自然與文化美學的另類才華，實屬難能可貴，令人永遠緬懷。UR



隆盛兄(右)與我(中)合影



於薩桑吉爾國家公園及保護區標誌前留影(隆盛兄於 2011 攝)

張隆盛先生的人生哲學-永遠的張署長

中國文化大學景觀學系所長暨系主任 郭瓊瑩

今天以個人身分來追憶張署長的人生哲學，其實是過於資淺。惟自國外回來後，因緣際會進入成立不久的營建署與一群全國最年輕的專業者共同建構張署長對這個新機構之藍圖，確實是一種難得機緣。在當時張署長非常重視適才適用，除了有正式業務分組外，他會依需求設置 Task Force 小組，整合各組適切人員共同襄助一些行政院交辦的新任務他個人認為國家應與世界潮流同步的跨領域合作創新推動新政，這之中包括：「自然生態保育方案」、「沿海保護計畫」、「國民休閒生活推動方案」此涉及都會公園、區域公園、海域遊憩之倡議與多方議題、「建築研究所」之設立。

過去因襄助國家公園規劃建設其所涉及之領域更多元，凡與其相關之各領域國內外專家他均不吝請益且親自帶隊上山下海會勘，包括眾所周知的擋下「新中橫公路之關建」、「七星山頂雷達站之興建」以及「立霧溪水力發電之興建」、以及「公共設施保留地」之徵收與關建。還有「空汙費徵收」、劃設空氣品質淨化區、建設各尺度環保公園園林帶。這些均走在時代之尖端，也更領先於今日之各項「前瞻計畫」建設。他的理念很簡單「別的單位不作的，我們作；需跨域整合的，我們嘗試；需向上遊說的，我帶頭爭取」。

另因一些特別指派工作，我經常擔任各組業務外賓之接待，偕同外籍專家顧問全省跑。雖只是陪同翻譯，但這些年之經驗累積宛如又念了兩個碩士，每一次均是全新的學習與吸收知識。這是張署長願意主動向上爭取經費，擴大增厚同仁對署裡業務之寬度與厚度之遠見。而其諸多對外演講我亦擔任簡報之準備者，昔時沒有PPT，均用幻燈片、投影片。有趣的是今日各政黨之「政黨學校」訓練多談「領導統御」與「政治治理」，而每次他到革命實踐研究院上課，他談的卻是「自然保育與國家公園」，包括到各縣市府之公務人員訓練中心上課，不涉政治議題，但他一定談國際保育趨勢與國內政策願景與作法。他個人對文化、歷史、地理、藝術、攝影、音樂.....等亦多所涉獵，知識淵博，記憶超強。

他熟讀台灣發展史，當他看過旅荷學者江樹生博士有關荷屬東印度公司之文獻後，他立即啟動了台灣梅花鹿之復育。同時亦戮力推動櫻花鉤吻鮭之復育以及藍腹鵲、帝雉與台灣黑熊之棲地保育。



張署長與我合影

退休後數十次之全球旅遊探索，除了熱門的歐、美、日景點外，他選擇的目標多是冷僻的地點，多次到青藏高原、印藏邊界、雲貴高原、南非、肯亞、南美、伊朗、印度.....等地。他認為這些地區尚保有高度自然與人文風貌，再不深入探索很快就會因都市化變質了。因此，南北極之探訪，他不只觀山觀水，他一定深入熟讀世界探險史、自然史，以及各種開發背後之歷史因素。也因此對人類學、考古學、人種學.....等亦一一涉獵，每次回來，就會在聚會中發表攝影作品說故事。

我們除了得以神遊外(如南北極)，更透過他的觀察了解全球變遷之快速與對不同民族文化應尊重之細膩處，包括去看印度泰戈爾大學、最早的佛教大學、伊朗的波斯文化，還有東南亞國家之偏鄉的 Holistic Culture & Ecological Change 之關注與分析。他會敦促永續學會每年推動與全球相關重要議題相關之論壇、演講、展覽.....等，2007年配合第四屆國際極地年(每50年才召開一次)舉辦之南極攝影展以及去年的世界地球日50週年之永續論壇.....。

他為人處事永遠

不卑不亢 不慍不懦 有為有守 廣納百川

人生70才開始

81歲，其實才正是人生第二階段的10歲少年之起步

謹此

感恩張署長的啟迪

也祈他能持續在大宇宙中快樂的探索旅行

謹致

無限感念與敬意。



張隆盛悼文

美國賓州政府規劃委員會退休專任規劃分析師 歐風烈

我是委員高中的學弟。我到台灣土地開發公司工作，參加內湖新社區開發規劃，該規劃是經合會贊助，屬委員的都市規劃組督導審核，那時候才認識委員，我們之間的互動超過 50 年。記得當時經濟部成立不久的高雄加工出口區發生勞資糾紛，並引起環保團體的批評。有天我們聊天談到這個議題，委員認為「我們要先有錢，才回頭來清理環境，經濟發展和環保應取得平衡才能使國家進步。」回顧這個評論，不就也是委員一生努力工作的標的嗎？



2007 年張委員與我於加拿大紐芬蘭北部海邊蘭塞奧茲草地國家歷史遺址留影

委員年青時是位青年才俊，很受政府當局高層重視，曾得到艾森豪獎(Eisenhower Award)，有關單位安排他到美國賓州大學深造，二年完成碩士學業後，到維吉尼亞州(Virginia)大學當過一年客座學者。在留學美國時，委員對美國國家公園產生很大興趣，他對建立美國第一座國家公園的始祖-羅斯福總統和大力推動建立美國國家公園系統之父--約翰·繆爾(John Muir)非常仰慕，每有長假，他都會到附近國家公園親自觀察和體驗。1984 年建立墾丁墾丁國家公園，委員成為台灣國家公園始祖。接著 1985 年玉山國家公園、陽明山國家公園和 1986 年太魯閣國家公園的建立，台灣初步的國家公園系統在委員領導下完成。所以我們稱張隆盛為「中華民國國家公園之父」實不為過。

設立國家公園並不像劃一塊林地，指定它為公園預定地那麼單純，其中牽涉到很多土地產權、公有和私人土地使用問題等。記得 1985 年，委員把規劃中的太魯閣國家公園，遇到的有些難題提到「國建會國家公園組」討論，其中一個難題是台電在公園內進行利用多管線集水發電的工程，後來這個工程經委員與台電談判，以賠償方式解決問題。我們知道森林地下是一座蓄水池，國家公園的功能不僅保育，同時提供水源。委員在這方面的成就對國家社會的貢獻是難以估計的，我們對他應該感恩、感恩、再感恩！

委員對達爾文在十九世紀初期的小獵犬號之旅感到興趣和嚮往。在 1931 年達爾文乘一艘叫小獵犬號的船到南美加拉巴哥群島(Galapagos)，觀察島上的生物，跟

據他觀察記錄和收集的標本資料提出了進化論，也讓人類有機會解開生命起源的奧秘！委員從公務服務退休後，安排系列的邊遠地區探索之旅，腳步遍及南極、北極和素有地球屋脊之稱的喜馬拉雅山脈(高極)等「三極」。每一個探索的地方都有神秘的主角，比如南極的企鵝、北極的北極熊、印度的獅子等。

本世紀初，委員花了將近 20 年時間，多次旅行到三極的周邊地帶，收集標的物及其背景資料，之後參考其他文獻，整理和編輯一系列的張隆盛「三極周邊探索旅遊記」，遊記共分六冊，委員的遊記和一般遊記不同，每次旅行他帶著達爾文小獵犬號之旅的精神出發，如果第一次旅行達不到預期目標，他會再去第二或更多次，譬如他為了找到 17 企鵝物種，他曾 5 度下南極，為了揭發古印度的神秘，委員曾在 6 年間 22 次到印度尋找古代遺留的文化古跡等。委員遊記是委員留給我極具價值的遺產。

我們常稱呼委員為「三極邊緣人」。每次他到極邊回來，都會跟我們分享他旅科的故事及美麗影像。我們知道委員這次挑戰的是第四極--陽間世界的極限，我們也知道委員已經跨過了「極限」，不再回來分享旅程的故事，委員！我們懷念你，我們不捨。

親愛的隆盛兄，感謝你分享你多彩多姿的一生，謝謝你給社會留下來的遺產。你的音容常存我們的心中。相信每位到國家公園的人心中都會說「中華民國國家公園之父，謝謝您」，世世代代，子子孫孫，直到永遠！

林益厚先生 5 月接任本基金會董事長

業務研展部

主題
報導

林益厚先生 2021 年 5 月就任為本基金會第二任董事長。林董事長曾任本基金會顧問，最早在行政院國際經濟合作發展委員會都市計劃小組(UHDC)就任，參與區域計劃、都市計畫、國民住宅、新市鎮規劃等研究，後任行政院經濟建設委員會研究員、專員、專門委員；1985 年內政部營建署張隆盛署長延攬到營建署擔任國民住宅組組長，而後分別擔任墾丁國家公園管理處處長、主任秘書、副署長，1999 年升任營建署署長。

任職署長期間，「都市更新條例」訂定通過，隨即完成訂定「都市更新條例施行細則」等相關子法，制定「都市更新作業手冊」。另適逢政府再造精省，整併省府建設廳及住都局，並擴大「危險房屋鑑定機制」人員培訓作業等。

1999 年發生 921 震災，時任營建署署長的林董事長成立「危險房屋鑑定資訊小組」工作站，完成臨時住宅興建、災區市區道路緊急復建、劃定車籠埔斷層兩側土地禁限建、建立建築物修復補強制度、推動以都市更新辦理毀損集合住宅重建等工作。行政院特以「參與救災及災後重建相關工作，著有功績」，頒發行政院三等功績獎章。



林益厚董事長

2002 年林董事長自公職退休，除於文化大學任教外，也擔任本基金會專家董事、2008 年擔任本基金會顧問，2021 年 5 月接任本基金會董事長。 

活動花絮

新北住都中心來訪本基金會

4 月 19 日行政法人新北市住宅及都市更新中心(後稱新北住都中心)陳敬敏董事長率隊來訪本基金會，由丁致成執行長、陳松森副執行長等代表接待。會中針對新北市公辦更新策略、制度法規及都更推動實務等進行相互交流。

其中有幾項議題討論熱烈，首先新北住都中心的營運策略是否可完全忽略財務自償的因素？本基金會建議是否定的，若行政法人仍持續仰賴公務預算挹注，它將無異於傳統機關，也終將受制於公部門的各種傳統桎梏而喪失成立的初衷。當然，新北住都中心無需去做民間事業機構本來就能做的事，相對於民間，它的優勢是能承擔更多的風險，包括政策、資金甚至時間等，因而可投入更具公共利益且必要性的都市更新標的。此外，在民主自由社會中，相關政策、制度即時且合宜的設計與變遷調整，是提升政策績效的核心方法之一。新北住都中心的被設計為政策執行且兼具實務專業的特殊身分，



新北住都中心與本基金會合影

絕對可以在都市更新相關政策制度的建立與修訂中，扮演公私部門的重要連結。

尾聲，丁執行長也分享了本基金會創建二十多年來的筆路藍縷，指出堅持理想與靈活的經營何其重要，期待新北住都中心能在政府與民間之中，一齊為都市更新努力之時扮演堅韌的橋樑，繼往開來、再創新局。新北住都中心為行政法人，自朱立倫市長開始立法推動並在侯友宜市長任內於 2021 年 1 月 5 日揭牌成立，重要幹部及核心成員已相繼到位，準備大展身手了。

更新條例通過後配套子法訂定方向

都更耐震能力不足建築物認定與危老結構評估接軌

內政部營建署

臺灣地震頻繁，屢屢地震發生後，都喚起國人面對居住安全的問題。是故，為促進都市危險建築物加速重建，簡化危險建築物拆除程序，並適度提高容積獎勵，於今（2021）年5月28日修正公布都市更新條例，而更新條例通過後授權訂定之配套子法刻正研訂中。

更新條例5月28日修正 加速更新危險建物

此次修正，主要修訂更新條例第57條、第61條及第65條修正條文。而其中第65條第8項規定，同條文第2項第2款及第57條第3項規定有關「耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法」，由中央主管機關定之。

更新條例授權訂定子法將儘速到位銜接

為讓新法可以落實執行，內政部配合母法條文授權訂定之「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法（草案名稱暫訂）」，初步研議認定方式及程序，係由直轄市、縣（市）主管機關依結構安全性

能評估結果認定之。

此外，考量更新條例第57條第3項及第65條第2項第2款係為加速耐震不足建築物更新重建之立法意旨及性質，與都市危險及老舊建築物加速重建條例（下稱危老條例）兩者相近，另考量更新條例本次修法執行之急迫性及為利民間或建築物所有權人得視評估結果及整合情形，擇循危老條例或更新條例的重建途徑，避免多次評估造成民眾負擔及困擾等，爰更新條例規定之結構安全性能評估內容、申請方式、評估項目、權重、評估方式、評估報告書、經中央主管機關評定之共同供應契約機構與其人員之資格、管理、審查及其他等相關事項，將依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」辦理。

另外，有關耐震能力不足而有明顯危害公共安全之基準，目前刻正蒐集相關專家學者、地方政府及相關公學會意見，俟彙整、研議後，再謹慎訂定，以利子法施行後，地方政府得依此標準及專業機構及人員的建築物結構安全性能評估結果，據以認定執行。 

活動花絮

臺北市都市更新學會5月13日來訪

社團法人臺北市都市更新學會（URI Taipei）蔡漢霖理事長、江肇欽理事與黃映捷理事於今（2021）年5月13日來訪基金會，與本基金會丁致成執行長、麥怡安主任及周俊宏副主任進行交流。

蔡理事長提到前任李欽理事長與本基金會合作訂定都市更新作業手冊之淵源，之後雙方針對國內外土地、住宅政策差異進行意見交流，蔡理事認為，民眾對於「擁有」與「使用」不動產的觀念應該要有所調整，並有更創新的不動產市場集資模式；本基金會丁執行長也提到，都市更新這條路任重道遠，都更不但要達到建築安全、改善環境品質，還要更進一步引導都市發展，成為產業升級的引擎。但目前執行上仍需從基本法令面、審議制度之健全著手。本次交流雖一度受停電干擾，但相談甚歡，期待雙方未來能透過案例參訪，進一步觀摩合作。



臺北市都市更新學會與本基金會合影

臺北市都更案地籍線與建築線預檢新制

2021 年 5 月 1 日起免費申請

臺北市政府地政局副局長 潘玉女

都市更新案件在事業計畫或權利變換計畫核定後，實施者為申辦建築執照，須依規定先向主管機關申請囑託地政事務所辦理土地鑑界。自 2013 年 9 月 15 日起，凡是建築行為申請土地鑑界案件，應辦理建築線檢測及疑義通報。

認識一下～地籍線+建築線

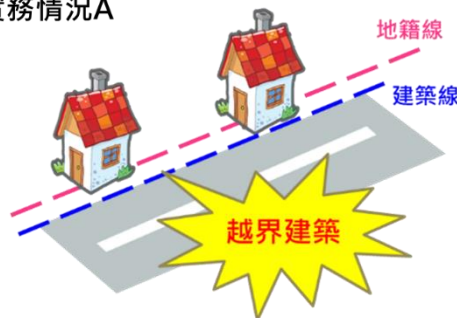
「地籍線」是指地政機關透過地籍調查及測量後繪製於地籍圖上各宗地之界線，即土地所有權利登記之範圍；「建築線」則為建築基地與指定已經公告道路相鄰之境界線，即土地使用建築界限之範圍。

二線不一致的問題

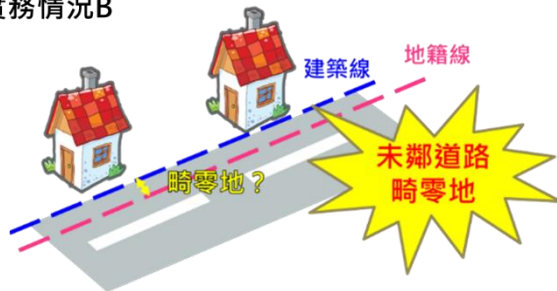
地籍線是表彰土地所有權之界線，建築線是表彰土地使用權之界限，在土地建築開發時，所有權與使用權之界限理應一致，然而因兩線分屬不同機關職掌，各依不同法規測繪而得，致實地檢測結果可能發生建築線與地籍線不一致之情事。依臺北市建築管理工程處核發的建照數及臺北市各地政事務所二線不一致的通報數統計，近三年(2018 年至 2020 年)二線不一致的平均比率約 30%，查處程序作業約 46 日至 280 日(依個案不同)。

理論上「建築線=地籍線」
實務上可能有「建築線≠地籍線」的情況

實務情況A



實務情況B



實務上可能的地籍線與建築線

預檢作業流程

實施者－提出申請

申請時點及費用：

- 都市更新新案件事業計畫公開展覽後，事業計畫核定前。
- 一都市更新案在同一都市更新單元地區範圍以**受理1次**為限。
- 免費**。

應備文件：

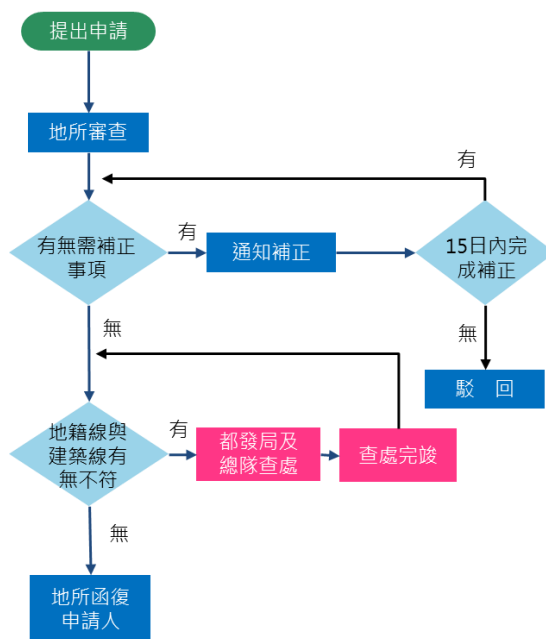
- 申請人身分證明文件。
- 臺北市府辦理公開展覽及舉辦公聽會函。
- 建築線指示圖（應於有效期限內）。
- 地籍圖根點點之記。
- 都市計畫樁或建築線參考點觀測資料。
- 都市計畫樁或建築線參考點及點之記。
- 都市計畫樁位公告坐標與觀測坐標之比較表。

地政事務所－審查

依申請人檢附文件據以審認地籍線與建築線有無不符情事。

都市發展局及土地開發總隊－疑義查處

查處地籍線與建築線不符疑義。



預檢新制 提早確認

臺北市政府地政局試辦「臺北市都市更新案件實施地籍線與建築線預檢作業」，透過地籍線及建築線預檢制度，以期縮短都市更新案件辦理時程。預檢新制，將檢核地籍線與建築線之作業程序，提前至都市更新案件「事業計畫公開展覽後」至「事業（或權利變換）計畫核定前」，就都市更新案件整體辦理期程而言，最多可縮短近280日。

5月1日起 可免費申請預檢

今（2021）年5月1日起至12月31日止，實施者於都市更新案件事業計畫公開展覽後至事業（或權利變換）計畫核定前，得向登記機關申請地籍線與建築線預檢作業，預期可節省查處疑義作業時間將近1年的期程，有助減少計畫核定後，因地籍疑義處理對都市更新案件推動之影響。

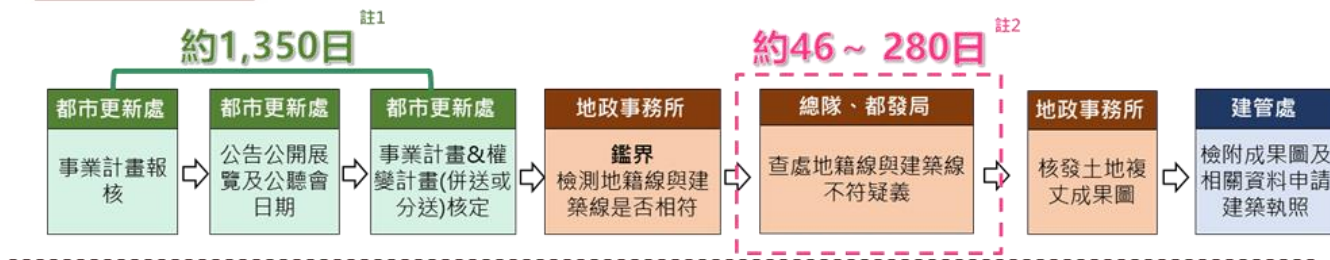
申請都市更新案件實施地籍線與建築線預檢作業，須填寫土地複丈申請書並於申請原因勾選「其他」選項，

加註「地籍線與建築線預檢」，向土地所在地轄區地政事務所申請，並請檢附「申請人身份證明文件」、「臺北市政府辦理公開展覽及舉辦公聽會函」、「建築線指示圖（應於有效期限內）」、「地籍圖根點點之記」、「都市計畫樁或建築線參考點觀測資料」、「都市計畫樁或建築線參考點及點之記」、「都市計畫樁位公告坐標與觀測坐標之比較表」等相關資料，以利地政機關於預檢階段審查建築線與地籍線是否相符或發現疑義，協助實施者及早因應。另外提醒實施者，此項便民措施僅限1次，因此檢送之附件各項資料務必正確。

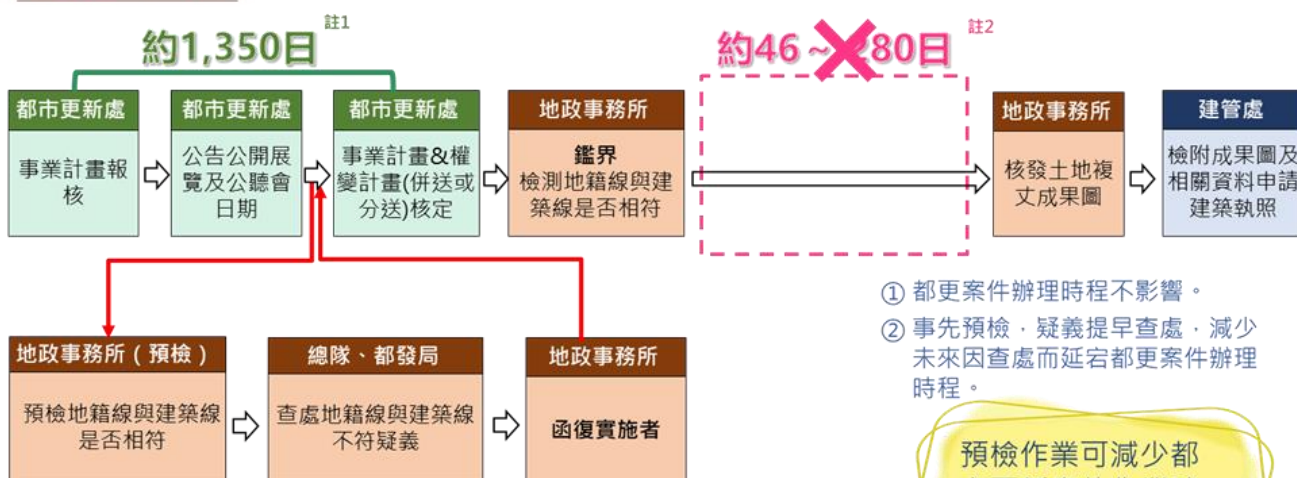
及早確認二線合一線 好放心 及早發現兩線不一致 快處理

將地籍線及建築線檢核時程提前，可以讓實施者及都更範圍內地主及早確認二線合一線，如有疑義也可以及早處理地籍疑義，協助實施者及民眾早日完成都市更新。本項新制自2021年5月1日至2021年12月31日間試辦實施，歡迎多加利用。

實施預檢前



實施預檢後



- ① 都更案件辦理時程不影響。
- ② 事先預檢，疑義提早查處，減少未來因查處而延宕都更案件辦理時程。

預檢作業可減少都市更新案件作業時程約46日~280日！

註1：臺北市都市更新處統計107年至109年平均日數

註2：臺北市政府地政局土地開發總隊統計107年至109年平均日數

永和大陳社區更新案 6 月 30 日舉辦第 2 次招商說明會

更新單元 5、6、7 採線上直播

新北市政府都市更新處

新北市永和新生地大陳義胞社區更新單元 5、6、7 更新案，即日起至 2021 年 8 月 13 日截止，進行第 2 次公告招商，配合防疫同時兼顧重大政策不中斷，6 月 30 日以線上直播方式，辦理第 2 次招商說明會，期盼廠商能夠踴躍參與。

承襲更新單元 2 成功經驗

永和大陳社區位於新店溪畔，各更新單元的面積分別為 0.8 至 1.3 公頃左右，現有建物多為 50 至 60 年老舊房屋，相當窳陋老舊，亟待更新。市府為了改善當地社區居住安全、環境生活品質，承襲單元 2 的成功經驗，接續推動公辦更新單元 5、6、7，並由民間挹注資金辦理都市更新事業，透過公私協力的方式共同進行整合，期盼廠商能與市府、社區住戶共同推動家園重建，逐步實現永和地區的整體都市發展。

更新單元 5、6、7 自 2020 年 10 月 30 日起至 2021 年 3 月 12 日止辦理第 1 次公告招商，因在地居民熱切期待重建，持續有討論熱度，第 1 次說明會吸引 22 家廠商出席，卻無人投標；經檢討分析，歸納出各單元戶數多、權屬複雜、整合不易，加上財務條件造成負擔沉重等問題，影響廠商投標意願，故調整招商方針，希望能增加廠商投標的誘因。

彈性放寬修正招商條件

永和大陳社區產權複雜，建物老舊密集及增改建情

形等因素，都會影響財務成本評估的不確定性，導致廠商抱持觀望態度。經檢討修正招商條件，針對委託技術服務費用得列入共同負擔、財務能力資格等項目彈性放寬，並主動提供單元範圍內權屬特性統計資料，希望降低廠商投標的不確定風險後，能吸引具整合能力的廠商投標。

永和大陳社區透過指定為「策略性再開發地區」的方式，提高容積獎勵額度最高可達 2 倍基準容積，配合基地周邊的仁愛公園與新店溪畔等綠地空間，吸引民間投資並帶動當地更新重建。此外，未來捷運萬大線永平國小站完工，將與鄰近的捷運頂溪站形成雙捷運站的服務範圍，讓本案的招商條件更具優勢。

有意投標者請於 8 月 13 日前送達申請文件

市府為使廠商瞭解招商條件及相關資訊，特地舉辦招商說明會與廠商進行意見交流，包含投標資格條件、保證金金額、退場機制、公益設施項目、私地主整合工作等，市府後續將透過公開評選程序甄選實施者，歡迎對本案有意願投標的廠商至新北市政府都市更新處申購招商文件，並於截止日 2021 年 8 月 13 日前送達申請文件，若對招商文件內容有任何疑義，應於 2021 年 7 月 9 日前以書面方式掛號或親送至新北市政府都市更新處釋疑（地址：新北市板橋區漢生東路 266 號），相關資料請至都更處網站查詢 https://www.uro.ntpc.gov.tw/content/?parent_id=10395。



陳義胞社區更新單元 5、6、7 基地現況



更新後建物模擬圖

中山區「元大晶華」住辦大樓即將完工

本基金會協助元大推動南京東路都更

社區更新部主任 張志湧
主任規劃師 黃耀儀

位於南京東路一段以北及南京東路一段 13 巷巷口 (大倉久和飯店東側) 之「元大晶華」都更案歷經 9 年推動，預計於今 (2021) 年 07 月完工。

本案更新單元面積為 2,213 m²，第四種商業區及部分道路用地，是日據時期三橋町範圍內，更新前多為屋齡逾 50 年之老舊建築物，管線老舊維修不易，且建物未符現行耐震強度規範，遂由住戶發起更新重建，由元大建設擔任實施者，並委託本基金會辦理都市更新規劃，於 2013 年 6 月申請事業及權利變換計畫報核，並於 2017 年 5 月核定公告。

自然人、法人共同合作，百分之百同意辦理更新重建

本案在更新前有 20 位地主，包含自然人、公司法人及合作金庫商業銀行，因地主屬性不同，對更新重建後分配空間使用機能需求亦不同，故本案初期凝聚地主重建共識並不容易，尤其建築設計更面臨到極大的挑戰。

實施者從傾聽地主需求開始，尊重每位地主的意見，召開數十次地主會議，最終取得全數地主重建共識，於公展期滿前取得合作金庫商業銀行出具之同意書，達到本案百分之百同意辦理更新重建。

歷經都市更新、都市設計、環評及文資等多關挑戰

本案在更新推動過程中歷經都市更新、都市設計、環境影響評估審議、老樹保護、文資審查等諸多審查關卡，政府、住戶及實施者都耗費大量時間與心力，以求各方意見均能適切地反映與整合，其中比較值得一提的課題包括。

一、日據時期重劃區地籍線與都市計畫道路邊線不符造成法定容積無法確認

基地所在地-三橋町，屬日據時期的重劃區，因早期測量技術較為不成熟，造成日據時期量測之地籍線與現況都市計畫道路邊線不符，導致本案法定容積遲遲無法確認。重新測量結果造成本案商業區土地其中 8 m²更正為道路用地(同地段 819-1 及 820-1 地號)，致使地主重建權益受損，後續臺北市政府發展局為彌補更正地籍線後造成地主損失的情形，提供二方面之補償：一是於申請建照時，該道路用地 8 m²土地面積准予以空地計算納入建築基地建蔽率檢討。二則是原商業區土地更正為道路用地後，可依更正前之法定容積，補償至毗鄰商業區



更新後建物現況



基地位置圖

土地。

本案於核定後捐贈該計畫道路用地予臺北市政府，透過老舊社區辦理都市更新重建的同時，一併解決日據時期重劃區地籍線與都市計畫道路邊線不符之問題。

二、配合審查增加商業空間及降低建物高度

在建築規劃設計上，考量本案更新前建築物僅地面層作商業使用，二樓以上多為住宅使用，加上多數地主期望更新重建後能以住宅為設計主軸；故本案初期建築規劃僅於一樓及二樓留設商業空間，三樓以上則均作集合住宅使用。

惟於都市設計及都市更新審議時，要求本案增加商業空間及降低建築物高度，在實施者與地主多次溝通，同時輔導原選配三樓及四樓住宅單元之地主調整至其他住宅單元，在取得全體地主同意後，方順利將三樓及四樓調整為商業空間，同時配合審查要求將建築高度由二十四層樓調降至二十三層樓，期望本案更新重建後能串聯中山北路晶華及林森欣欣影城商圈，發揮都市計畫賦予商業區應有之機能。

三、尊重既有老樹，原地保留並融入整體景觀

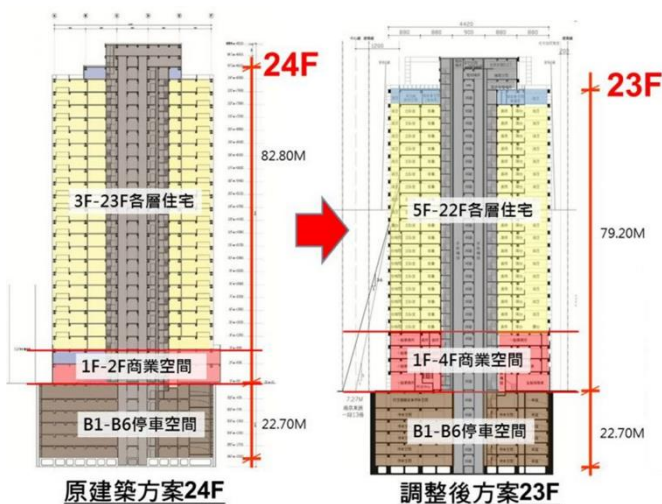
更新單元西北隅有二株老榕樹，於當地形成一個特殊氛圍，屬於周邊居民兒時的共同記憶，實施者以尊重既有老樹及地主意見為出發點，初期規劃將二株老榕樹移植至鄰近康樂公園內，讓周邊居民仍能輕易接觸這二株老榕樹。

但在審議過程中，市府建議能原地保留這二株老榕樹，以免降低老樹移植後之存活率，於是，在實施者徵詢地主調整景觀規劃的意願後，將二株老榕樹納入整體建築景觀設計，改採原地保留方式，配合調整地下室開挖範圍，確保老樹有適當之生長空間，讓重建工程與原生樹木生共存，非但給予既有老樹應有的尊重和生存權利，更保留了周邊居民共有的歷史記憶。

四、文資提報，更新事業執行階段進度延宕

本案事業計畫核定後進入更新事業執行階段，住戶開始搬遷，實施者則進行建照申請作業，卻在 2017 年 7 月收到文化局來函表示：本案基地內陳茂通宅(日前為山海樓餐廳)建築，因文化資產保存法於 2016 年修法時，為了落實「文化平權」的理念，納入民眾提報權利，陳茂通宅經民眾舉報需確認文資價值。嗣後，又被指定為「暫定古蹟」。致本案更新事業之執行必須暫停！

所幸本案實施者及陳茂通宅屋主正大尼龍工業股份有限公司提出多方證據，證明小林惣次郎持有土地時期(到 1933 年出售)，尚無本建築之存在，至於陳茂通則於 1936 年逝世，本建築為 1940 年興建，不可能是陳茂通宅；至於建築本身，從相關圖說的比對來，其實已經經歷多次改建，已經失去歷史、人文、構造上的真實性，



配合審查增加商業空間及降低建物高度

目前良好的空間品質，實際上是餐廳為獲得良好的營業空間品質，新修改善而來的。

在文資審議會上，經委員充分討論後，最終以投票方式確認本建築不具備文資資格，更新執行進度得順利繼續推動。後來屋主正大尼龍公司亦釋出善意，多次與臺北市都市發展局溝通協調，自行出資將這棟日據時期三橋町巷弄內的老宅以拆解、組裝方式進行異地保存，待確定安置地點後再協助組裝重建。(有關異地保存過程紀錄片拍攝、「三橋町老宅」保存與都更-專訪正大尼龍何紀豪董事長，詳見 2018 年 6 月第 78 期、9 月第 79 期都市更新簡訊)。

更新事業推動

2013.01.11	更新單元公告
2013.05.22	事業及權利變換計畫自辦公聽會
2013.06.27	申請事業及權變計畫報核
2014.06.03~ 2014.07.02	公開展覽期間
2014.06.13	事業及權利變換計畫公辦公聽會
2014.08.21	召開幹事及權變審查小組會議
2015.06.22	召開幹事及權變審查小組複審會議
2015.11.18	舉辦聽證
2015.12.11	召開第一次審議會
2016.02.22~ 2016.09.05	召開第二至五次審議會
2017.05.04	事業及權利變換計畫核定公告
2017.12.21	取得建造執照
2019.03.07	變更事業及權利變換計畫核定公告
2021.04.01	變更(第二次)權利變換計畫核定公告
2021.06.02	變更(第三次)權利變換計畫核定公告
2021.07(預定)	取得使用執照



既有老樹原地保留(更新前/後)

規劃友善周邊環境 發揮商業地區應有之使用強度

本案更新後興建一棟地上 23 層、地下 6 層的綠建築黃金級鋼骨結構大樓，一至四層設計商業空間，鄰南京東路一段(40 公尺)側串聯既有的人行系統，留設騎樓；鄰南京東路一段 13 巷(7.2 公尺)及中山北路二段 11 巷(5.45 公尺)側，因巷弄較為狹窄，留設無遮簷人行步道，並將建築量體配置於基地南側，降低毗鄰建築物對行人產生壓迫感。

整體建築外觀設計聘請國外 P&T 設計團隊，以大面落地窗及功能型雨遮結合整體立面，營造立體豐富層次的立面效果，並考量都市、街道及人之平衡點，使建築量體能透過立面設計、材料選用及顏色挑選，融入當地建築紋理。

本案更新推動過程中遭遇諸多問題及挑戰，元大建設及工作團隊以耐心專業一一克服，期待未來更新重建完成後，能提供良好居住環境，透過商業空間的留設，串聯中山北路晶華商圈及林森欣欣影城商圈，完工後希冀能帶來拋磚引玉之效果，帶動周邊老舊建物更新重建。



計畫內容摘要	
案名	臺北市中山區中山段三小段 812-2 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫
完工案名	元大晶華
基地位置	中山區南京東路一段以北、南京東路一段 13 巷以東
實施者	元大建設開發股份有限公司
基地面積	2,213.00 m ²
使用分區	商四(原商三：2,205.00 m ²)、道路用地(分割

更新前	前原商三：8.00 m ²)
	產權：私有 2,213.00 m ² 、公有 0.00 m ²
	所有權人：私有 20 人、公有 0 人
	占有他人舊違章：0.00 m ² 、0 戶
	戶數：22 戶
	停車位：0 輛
	建物面積：6,260.84 m ²
更新後	用途：金融保險業、一般事務所、集合住宅
	實設建蔽率：64.90%
	實設容積率：843.13%
	更新獎勵容積：2,495.25 m ² (20.21%)
	容積移轉：3,704.40 m ² (30.00%)
	允建容積：18,592.45 m ²
	總樓地板面積：18,590.94 m ²
	構造樓層：鋼骨造，地上 23 層/地下 6 層
	停車位數：汽車：201 輛，機車：213 輛
	總戶數：83 戶
	參與分配：19 人
實施方式	權利變換
實施費用	4,024,280,785 元
總銷金額	10,921,005,352 元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	薛昭信建築師事務所
不動產估價	巨秉不動產估價聯合事務所 宏大不動產估價聯合事務所 戴德梁行不動產估價聯合事務所
施工	華熊營造

中正區「冠德羅斯福」制震宅完工

本基金會協助冠德建設增添羅斯福路新風采

策略規劃部主任 許育誠

資深規劃師 曾靖蘋

助理規劃師 蕭筠潔

冠德羅斯福都更案鄰近捷運新店線台電大樓站 5 號出口，坐落在寬敞的羅斯福路上，臨近師大商圈，具備良好的生活環境及交通區位條件。但原有建物多為老舊四五層樓公寓，巷弄狹小、部分土地使用效能低落。終於歷經 13 年的推動，在今(2021)年 5 月取得使用執照正式完工，透過本案更新重建完成，可有效改善窳陋環境，促使土地有效利用，提供地區安全寧適的環境、提昇與活絡捷運站週邊地區的發展。

公劃地區結合自劃單元 擴大更新整體開發效益

本案於 2008 年 12 月 2 日以中正區福和段一小段 10-1 地號等 18 筆土地為範圍，申請劃定為更新單元，該範圍坐落於北市府 89 年公告的『中正區羅斯福路、辛

亥路西側更新地區』，並於 2009 年 8 月 12 日公告為更新單元，惟冠德建設考量鄰地所有權人有極高參與更新意願，擴大更新單元範圍也有助於地區整體規劃的效益。

於是，申請擴大本案都市更新範圍，由同小段 18 筆土地增加為 26 筆土地，2010 年 7 月公告變更更新單元範圍。公告後很快即於次 8 月取得法定同意門檻，申請事業計畫報核，經過近三年審議，於 2013 年 7 月事業計畫核定。

「冠德羅斯福」採權利變換方式實施，於 2013 年 7 月事業計畫核定後，在 2014 年申請權利變換計畫申請報核時，同時辦理變更事業計畫，將綠建築提升為黃金級，經過三年多審議，在 2017 年 1 月變更事業及擬訂



更新後建物現況



基地位置圖



更新前地上物照片(更新前已騰空)

權變計畫核定公告，核定後隨即於同年 6 月取得建築執照，9 月動工興建，後實施者於 2020 年 9 月完成屋頂版勘驗完成後申請測量預審，配合地政機關之「建物面積清冊」結果，遂於同年 12 月依都市更新條例 49 條規定辦理權利變換計畫簡易變更，直到今(2021)年 2 月核定後，隨即於 5 月 21 日順利取得使用執照。

廢止單元內之現有巷道 兼顧地區居民通行權益

「冠德羅斯福」總面積約 2,426 m²，東臨羅斯福路三段、西以羅斯福路三段 128 巷 4 弄、北以羅斯福路三段 128 巷(含)，南以羅斯福路三段 140 巷為界，土地使用分區屬於商三特，其中約 68%為私有土地，有 32%、765 m²為公有土地。

考量基地開發完整性，本案申請廢止部分羅斯福路三段 128 巷 4 弄。由於該巷道貫穿本更新單元範圍內及延伸至範圍外，無法依「臺北市都市更新自治條例」第 10 條辦理廢除單元內的現有巷道。故改依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」辦理巷道廢止程序。

在 2014 年 5 月 9 日由臺北市政府公告廢止，現有巷道廢止後仍維持羅斯福路三段 128 巷及羅斯福路三段 140 巷之通行，以維持周邊居民通行習慣，巷道廢止後，對於基地建築規劃彈性、土地利用價值和都市景觀均有莫大助益。

臺北好好看空地綠美化 節能減碳帶來清新市容

另外，配合市政府「台北好好看系列二—北市環境更新、減少廢棄建物」計畫，冠德建設取得更新單元範圍內 21 筆土地原住戶同意，於 2009 年 11 月 30 日先行拆除老舊窳陋的建物，並施作景觀綠化工程，以「綠」為出發點創造清新市容，騰空綠美化後的簡易公園綠地，提供周邊居民休息遊憩，並於 2010 年 7 月起至 2012 年 3 月完成為期 18 個月的維護管理考評作業。

古典學院風格建築 提升環境藝術感

本案申請都市更新容積獎勵 23.56%、臺北好好看系列二容積獎勵 4.27%，並為紓解附近停車需求，將停車空間內部化，申請增設公共停車空間容積獎勵 5.63%。

更新事業推動

2000.06.26	臺北市政府公告「中正區羅斯福路、辛亥路西侧更新地區」
2009.08.12	更新單元劃定公告
2010.07.22	變更更新單元劃定公告
2010.08.11	事業計畫申請報核
2011.03.21~ 2011.04.19	公開展覽
2011.04.13	事業計畫公辦公聽會
2012.04.02	第 91 次本審議會
2012.10.22	第 115 次審議會
2013.07.16	事業計畫核定
2013.12.17	自辦變更事業及擬訂權變計畫公聽會
2014.02.26	申請變更事業及擬訂權變計畫報核
2014.10.25~ 2014.11.23	公開展覽
2014.11.18	變更事業及擬訂權變計畫公辦公聽會
2015.04.02	幹事及權變小組會議
2016.03.10	聽證
2016.04.11	第 235 次審議會
2017.01.24	變更事業及擬訂權變計畫核定
2020.12.25	變更權變計畫申請報核
2021.02.04	變更權利變換計畫核定
2017.06.19	取得建築執照
2017.09.30	申報開工
2021.05.21	取得使用執照

更新後規劃地上 22 樓、地下 5 樓 SRC 建物，提供住宅、商業和辦公複合式使用。打造黃金級綠建築，除塑造基地植栽最多樣性及節能性外，並納入建築物 CO₂ 的減量指標，期望達到兼顧工作與居住生活的舒適、景觀視野的品質及建物節能省碳的性能，期能成為市區建築上的新指標。

「冠德羅斯福」導入「古典學院」元素來突顯地區之特有風格及塑造本案之新氣象，以土色系及白色系為主要主題規劃，採低建蔽率設計，集中配置開放空間於南向的社區廣場與後院庭園，提高綠覆率及開放空間，提供居民舒適的居住環境。中低樓層的零售商業和辦公

空間，配合留設騎樓與人行步道，延續周邊商業活動；高樓層住宅以垂直空間植栽，透過自然色彩與多層次綠化，舒緩量體視覺感受，塑造建築與環境的協調性，使建築物本身的新古典特質融合於周遭質樸環境之中。

本案實施者冠德建設一貫秉持著照顧地主權益、改善地區環境、建築品質要求之堅持，除透過本更新案的興建能夠達成地主們回家的心願外，期望藉由「冠德羅斯福」重建完成，讓周邊住戶享有良好的人行動線與環境品質，進而帶動附近舊社區之更新，改善整體都市環境、重塑都市景觀。 



「臺北好好看計畫」- 拆除老舊建物，施作景觀綠化工程



現有巷道廢止範圍示意圖

計畫內容摘要	
案名	變更臺北市中正區福和段一小段10-1地號等26筆土地更新事計畫及權利變換計畫案
基地位置	羅斯福路三段以西，北以羅斯福路三段 128 巷(含)以南
實施者	冠德建設股份有限公司
基地面積	2,425.80 m ²
使用分區	商三特(原第二種商業區) (建蔽率65%、容積率630%) 商三特(原第三種住宅區) (建蔽率 45%、容積率 225%)
更新前	產權：私有 1,660.80 m ² (68.46%)、 公有 765 m ² (31.54%) 所有權人：私有土地 20 人、公有土地 1 人 占有他人舊違章：0 m ² 戶數：0 戶 建物面積：0 m ² (合法建物於 2009 年 12 月 30 日公告取得「合法建物及既存違建存記證明」，2010 年 12 月 15 日府更正核發「騰空期程獎勵許可證明」)
更新後	用途：一般零售業、一般事務所、集合住宅 實設建蔽率：44.96% 實設容積率：615.11% 更新獎勵容積：2,636.97 m ² (23.56%) 停車獎勵容積：630.00 m ² (5.63%) 臺北好好看系列二：478.23 m ² (4.27%) 允建容積：14,934.00 m ² 總樓地板面積：28,404.83 m ² 構造樓層：SRC，地上22層 / 地下5層 停車位數：汽車 193 輛，機車 189 輛 總戶數：82 戶 參與分配：20 人 不能參與分配：1 人(由實施者以現金補償後取得)
實施方式	權利變換
實施費用	21.55 億元
總銷金額	83.45 億元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	黃秀莊建築師事務所
不動產估價	巨秉、宏大、歐亞

文山區木柵段甲區段權變核定

本基金會協助將捷推動捷運局公辦都更案

社區更新部主任 張志湧
主任規劃師 黃耀儀

由 將捷股份有限公司委託本基金會協助辦理的「捷運局文山區木柵段公辦更新案」在實施者及規劃團隊的努力下，甲區段(A1 及 B 基地)權利變換計畫於 2019 年 6 月 28 日申請權利變換計畫報核，並順利於 2021 年 04 月 15 日核定公告。

指定更新示範計畫 公開評選將捷公司為實施者

木柵段公辦都更案位於臺北市文山區木柵路二段與興隆路四段交口東南側，緊鄰公車總站，附近地區公共設施完備，區位環境良好，加上又為捷運環狀線南環段 Y3 車站預定捷運出入口位置，交通便利，生活機能充足，具有極佳的土地使用條件。

基地內公有土地面積約佔 74%，公有土地間置雜草叢生，長年間置未作利用，建物現況均屬 1 至 4 層近 40 年的老舊公寓，還有 14 戶舊違章建物及 7 戶其他地上改良物，整體區域品質低落，存在公共衛生與安全問題，有急迫更新的必要，故臺北市政府在 2009 年 7 月 28 日公告為「劃定臺北市文山區木柵段三小段 623 地號等 38 筆土地為更新地區」，又指定為推動臺北市都市



基地位置圖

再生方案南區都市更新示範計畫基地。

在 2010 年 6 月，臺北市捷運工程局公開評選，由將捷股份有限公司擔任實施者辦理都更作業。辦理過程中，經過老公寓專案轉軌、處理舊違章建物協調、配合公共住宅政策調整設計等，事業計畫於 2019 年 1 月核定公告。(事業計畫內容詳見 2019 年 3 月第 81 期都市更新簡訊)。



更新後量體與周邊關係圖



B 基地公有土地現況閒置荒廢



A1 基地現況為四樓老舊公寓

三基地、兩重建區段 甲區段權變先行

本案基地面積廣達 8,176 m²，因為跨街廓及配合捷運系統預留環狀線 Y3 站捷運設施用地之關係，更新重建區段分為甲（A1、B 基地）、乙（A2 基地）兩區段、共三塊基地，包含木柵路二段 138 巷東側第三種住宅區之 A1 基地（面積 4,750 m²）、A2 基地（面積 1,001 m²，未來將設置車站出入口及通風口等捷運設施）以及西側第一種商業區（特）之 B 基地（面積 2,425 m²）。

甲區段 A1 基地規劃一般住宅及部分公宅，由實施者及公私有地主分回，B 基地規劃公宅，由財政局分回；乙區段 A2 基地規劃為公宅及一般住宅，由財政局及實施者分回，未來並將設置車站出入口及通風口。

因乙區段需配合捷運施工開發期程而暫緩推動，甲區段權利變換計畫先行啟動，於 2019 年 6 月申請權利變換計畫報核，並順利於 2021 年 04 月核定公告。

轉軌老舊公寓專案爭取高額獎勵

本更新單元範圍內更新前共有 63 戶地上物，合法建物共有 43 戶，其中四層樓建築物戶數為 33 戶，已達更新單元總戶數 1/3 以上，適逢老舊中低層建築專案獎勵 2010 年 8 月公告，實施者為增加地主更新後分配面積，遂於事業計畫報核同年 10 月申請轉軌老舊公寓專案。

透過規劃 6 公尺以上人行步道、大幅增加複層綠化，提供視覺通透安全的休憩遊戲空間、規劃淨寬 5 公尺以上之通勤步道、設置滯洪池及雨水回收池及提供合適規模住宅等方式，最終事業計畫核定之都市更新獎勵三塊基地皆爭取至上限 50%，加計老舊公寓專案獎勵後，則 A1 基地約可申請 71%、A2 及 B 基地則約申請 61%。

協助處理大量舊違章及土地改良物

更新單元範圍內有 13 戶占有他人土地之舊違章戶及其他土地改良戶 7 戶，針對違章戶之拆遷、補償或安置及拆除等事宜，實施者皆願意與地上物持有人溝通，但有部分建築物為早期占用公有土地之違章戶（含臺北市府/財政局及中華民國/財政部國有財產署），其中若干違占戶曾於 1996 年間與臺北市府發生拆屋還地民

事訴訟，經訴訟和解，要求違占戶配合拆除建物及地上物返還占有土地、繳交不當得利損害賠償金。

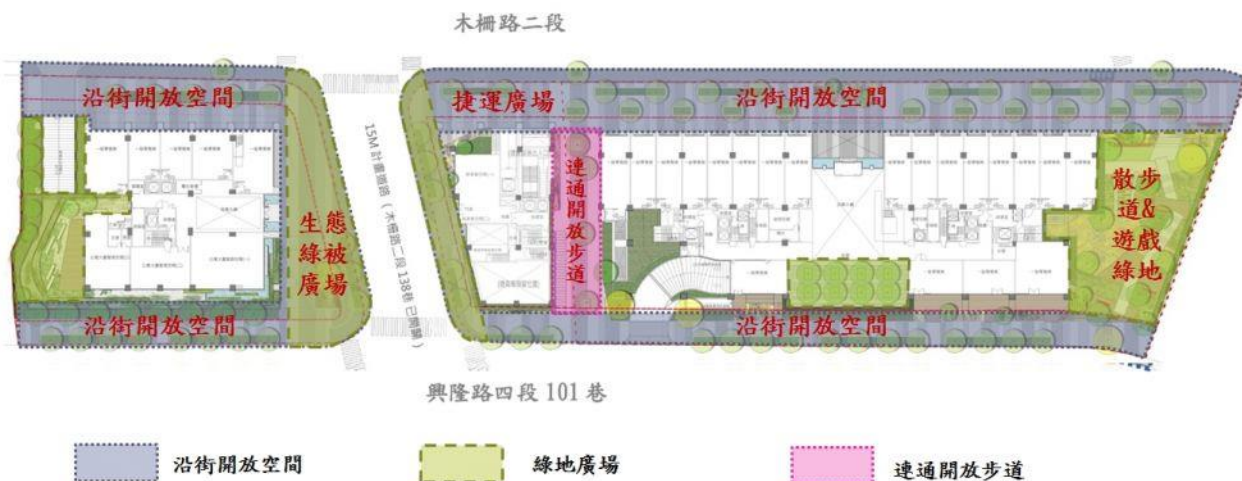
實施者大幅讓利促成本案更新

本案係採事業及權變計畫分送方式，事業計畫於 2019 年 1 月核定公告後，實施者為加速推動更新時程，遂積極與地主溝通，召開多次說明會說明申請分配相關作業及程序，並於同年 6 月申請甲區段權變計畫報核。

本次權利變換計畫內容之審查主要著重於公私地主間之更新前價值比率問題，針對公有土地臨路調整率、面積規模、商業效益及陡坡地勢等各項因子調整率進行討論，在估價師公平合理專業說明下，獲委員支持，為公私地主雙方權益取得平衡。

甲區段共同負擔比率檢討後約 41%，私地主分配比率雖亦可比照與市府簽訂之契約比例進行權變分配，但實施者為促成本案順利更新，大幅讓利充分保障地主權益，讓地主分配價值與面積高於文山區一般都更案行情，讓甲區段權利變換計畫順利審議通過，2021 年 04 月核定公告。

更新事業推動	
2009.07.28	更新地區公告
2010.06	將捷取得投資人資格
2010.07.22	事業計畫申請報核
2014.12.15	提都更審議會討論重建區段變更
2015.10.21~ 2015.11.19	事業計畫重新公開展覽
2019.01.31	事業計畫核定公告
2019.04.12	甲區段權變計畫自辦公聽會
2019.06.28	甲區段權變計畫申請報核
2019.09.04~ 2019.10.03	公開展覽
2019.11.27	第一次專案審查小組會議
2020.03.10	第二次專案審查小組會議
2020.07.09	聽證會
2020.09.07	第 433 次都更審議會
2020.12.18	第 452 次都更審議會
2020.04.15	甲區段權變計畫核定



開放空間示意圖

配合政策規劃公宅 實施者積極溝通選配

臺北市政府財政局持有土地比例約占 72%，依當初與實施者於 2010 年簽署之契約中約定分回房地將採標售處分，但審議過中，為配合公宅政策，財政局來函表示分回房地欲改作公共住宅出租使用。

為此，本案實施者為妥適處理公私地主需求，評估財政局分回價值恰得選配 B 基地整棟住宅單元，經捷運局與財政局研商後達成協議，其中 A1 基地分回房地部分規劃為公共住宅並集中配置、B 基地則全棟規劃為公共住宅，公宅集中配置後可便於未來出租管理，公宅之坪數規劃多為 20 坪、25 坪及 29 坪等二至三房規劃，建築設計上均符合公宅規劃需求及無障礙設計基準。

公宅規劃策略定案後，實施者極力與 B 基地私有地主溝通協調，多數所有權人表示為考量避免居住生活品質受到干擾，除原一樓店面所有權人仍續留 B 基地外，其餘皆願意配合跨區選配 A1 基地的住宅單元。甲區段共提供 225 戶公共住宅，加上基地東南側興建完成的興隆公共住宅 2 區及未來公共住宅第 3 期，將可提供年輕租屋族及低收入戶平價租屋市場。

甲區段權變分配結果，A1 基地共規劃 292 戶，其中公地主國產署及財政局共分回 60 戶、私地主分回 62 戶、舊違章現地安置戶分回 8 戶，實施者分回 162 戶。B 基地則規劃 176 戶，其中公地主財政局分回 170 戶、私地主分回 5 戶，實施者則分回 1 戶。

甲區段權利變換計畫順利核定公告，乙區段則配合捷運開發期程略緩進行，於 2010 年 9 月申請變更事業及權變計畫報核，刻正申請幹事會審查中，希冀乙區段亦能儘速核定公告。

木柵段公辦都更案更新後規劃大量開放空間、景觀聯通道、無障礙設施、處理佔有他人土地舊違章戶及配合市府政策規劃公宅等多樣公益性，為公私合作帶動地區發展，創造多贏之良好典範，希冀未來住戶們皆能順利完成搬遷，進行後續拆屋及施工作業，讓住戶及早迎接嶄新的優質家園。UR

計畫內容摘要				
案名	臺北市文山區木柵段三小段 623 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫案			
基地位置	文山區木柵路二段、興隆路四段交口			
實施者	將捷股份有限公司			
基地面積	8,176.00 m ²			
使用分區	住三：5,751 m ² 、商一特(原屬住三)：2,425 m ²			
更新前	產權：公有 6,020.00 m ² 、私有 2,156.00 m ²			
	所有權人：公有土地 2 人、私有土地 48 人			
	戶數：合法建物 43 戶、占有他人土地舊違章戶 13 戶、其他土地改良戶 7 戶			
	停車位：0 輛			
	建物面積：8,036.55 m ²			
更新後	用途	一般零售業、集合住宅		
	區段	A1 基地	A2 基地	B 基地
	實設建蔽率	39.15%	44.67%	33.40%
	實設容積率	384.56%	361.68%	362.29%
	更新獎勵容積	5,343.59 m ² (50%)	1,126.28 m ² (50%)	2,728.13 m ² (50%)
	老舊公寓獎勵	2,235.31 m ² (20.92%)	242.12 m ² (10.75%)	601.75 m ² (11.03%)
	允建容積	18,266.09 m ²	3,620.97 m ²	8,786.13 m ²
	總樓地板面積	34,646 m ²	8,171 m ²	17,456 m ²
	構造 RC/樓層	地上 22 層 / 地下 4 層	地上 14 層 / 地下 4 層	地上 20 層 / 地下 4 層
	停車位數(輛)	汽車：258 機車：224	汽車：29 機車：0	汽車：122 機車：109
	總戶數	292 戶	83 戶	176 戶
	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	林長勳建築師事務所		
	不動產估價	巨秉不動產估價聯合事務所		

中山吉林路老舊建物更新權變核定

本基金會協助國揚建設推動老舊建物改建

工作
報導

投資事業部主任 蘇士豪
業務研展部主任規劃師 廖美莉
社區更新部資深規劃師 羅雅璐

本案基地位於吉林路、中原街與吉林路 168 巷至 174 巷所圍街廓，近民生東路側，有名美食商圈帶動此區發展，但人潮也造成路邊臨停情形嚴重，讓原本就狹小的巷弄更顯擁擠，加上基地內建物老舊，消防、耐震等強度不足，潛藏公共安全問題。因此，所有權人蘇里長發動下，在 2009 年即申請劃定更新單元、2010 年都市更新事業概要核准，並由國揚實業股份有限公司擔任實施者，於 2011 年都市更新事業計畫送件，歷時五年審議，在 2016 年 6 月 16 日事業計畫核定公告。事業計畫核定後旋即辦理權利變換計畫公聽會，於同年 11 月送件，但由於本案陳情意見過多，召開 4 次專案小組會議後，於去(2020)年 12 月第二次審議會審議後通過，在今(2021)年 5 月 14 日權利變換計畫核定公告。

審議歷時五年 建物 100%同意參與都更

自 2011 年事業計畫報核後，歷經 2012 年 3 月士林文林苑拆遷爭議、2013 年 4 月大法官釋字第 709 號解釋，導致許多都更案件延宕，本案歷時 2 年(2013 年 12 月)終於開始公開展覽。同意比率於送件當時約 80% 左右，從公開展覽、都市更新幹事會，至 2015 年召開完聽證會程序後，仍有 3 戶未同意戶。部分地主開始不安，加上文林苑事件影響，部分地主提出請實施者考慮變更範圍，讓本案可以順利推動的建議，實施者一方面盡力協調不同意戶，又需給同意戶一個交待，因此，在 2015 年 7 月第一次審議會上擬討論縮小範圍事宜。

努力溝通結果，到審議會前一刻，原本未同意戶終於簽署同意書同意參與本案，審議會簡報內容從擬縮小範圍改成已達建物 100% 同意參與更新，並於同(2015)年 10 月召開第二次審議會並審議通過，並於次(2016)年 6 月 16 日都市更新事業計畫核定公告。

退縮人行步道 友善行人空間 加強消防救災

吉林路沿線地面層多做為店面使用，吉林路兩側有許多小巷弄，加上周邊老舊公寓及住商大樓林立，人行空間缺乏，原已狹小之巷弄布滿違停汽、機車，人車動線混雜。藉由本案都市更新的發起，規劃南北兩側皆退縮 2~6 米不等人行步道，供消防救災通行及供周邊鄰里通行，東側臨吉林路側則留設 3.64 米騎樓，延續吉林路側商圈既有紋理，考量人行步道一致性及整體美觀，擬透過人行步道平整及鋪面整體規劃並認養基地外人行步道，費用由實施者自行吸收，將對都市景觀、公益性、空間開放性等皆有效提升。另外，更新後依法設置法定停車位外，另增設 46 部開放公眾使用之停車位及 23 部機車停車格，期望在本案更新重建後，除了滿足自身住



基地位置圖



更新後建物模擬圖

戶停車需求外，也能提供周邊居民、辦公、暫停等需求，改善基地周邊道路路邊停車之情形。

建物配置上，規劃興建地上 21 層地下 4 層之黃金級綠建築住宅大樓，考慮基地形狀、棟距、物理環境等，建物量體集中於臨 20 米之吉林路側，以方正安全結構體為原則，將基地西側留置大面積綠化空間，以減輕建築量體對周邊巷弄內住宅社區造成之壓迫感，並增加綠化面積，除對都市氣候有正面助益外，其中一部分規劃成鄰里小公園，開放給周邊社區居民使用，共同創造出美好的鄰里交誼空間。

權利變換專案小組會議 收斂陳情意見

2016 年 6 月本案事業計畫核定公告後，本基金會即協助國揚實業辦理權利變換計畫公聽會及選配作業等相關程序，於同年 11 月送件，並在次(2017)年 4 月即完成公開展覽及公辦公聽會程序，並廣續進行幹事及權變計畫審查小組會議、複審會議。惟審議過程中諸多所有權人陳情有關權利變換及私契權益意見，在 2018 年 7 月第一次召開的第 335 次都市更新及爭議處理審議會上，即提出因陳情意見過多，請更新處先行召開專案小組會議，再提請審議會審議之會議結論。

因此，實施者國揚實業與所有權人持續說明溝通私契部分，分別於 2018 年 10 月、2019 年 4 月、11 月及 2020 年 7 月召開專案小組審查會議，冀可持續收斂陳情人意見，終於在去(2020)年 12 月進行第二次都市更新及爭議處理審議會。

由於審議會前，10 戶陳情人已有 8 戶達成合意，僅 2 戶未達成合意，在審議會上說明協調情形，未達成合意的部分，請實施者持續溝通協調，本案審議通過；今(2021)年 5 月 14 日權利變換計畫核定公告。



更新後開放公眾使用之綠化空間模擬圖

結語

本案早於 2009 年即啟動都市更新單元劃定程序，且採事業計畫與權利變換計畫分送方式，實施者十年前簽訂合建契約時，尚未進行權利變換計畫，且約定事項隨著時間更迭，兩方認知、約定事項與後續權利變換結果有所落差，導致本案在權利變換計畫審議過程中，兩方必須不斷溝通協調，尋求最佳方案。所幸在所有權人與實施者以共同成就本案都更之共識下，多數已達成雙方合意，期許本案後續能夠加速推動，讓住戶早日搬回期待已久的新家。

計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市中山區吉林段四小段 63-1 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案
基地位置	中山區吉林路以西、吉林路 168 巷以北
實施者	國揚實業股份有限公司
基地面積	1,887 m ²
使用分區	住三、商二(特)(原屬住三) (建蔽率 45%、容積率 225%)
更新前	產權：私有土地 1,711 m ² 、公有土地 176 m ² 所有權人：私有土地 31 人、公有土地 1 人 戶數：27 戶 建物面積：2,372 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：44% 實設容積率：348% 更新獎勵容積：1,646 m ² (38.78%) 停車獎勵：690 m ² (16.25%) 允建容積：6,582 m ² 總樓地板面積：14,120 m ² 構造樓層：RC·地上 21 層/地下 4 層 停車位數：汽車：119 輛，機車：108 輛 總戶數：64 戶
實施方式	權利變換
實施費用	1,211,646,300 元
總銷金額	3,388,24,616 元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	金以容建築師事務所
不動產估價	巨秉、中華徵信、宏邦

更新事業推動歷程

2009.03.04	更新單元劃定公告
2010.03.02	事業概要送件
2010.11.12	事業概要核准
2011.07.29	事業計畫申請報核
2016.06.16	事業計畫核定
2016.09.08	自辦權變計畫公聽會
2016.11.03	權變計畫申請報核
2017.03.22~ 2017.04.20	權變計畫公開展覽
2017.04.12	權變計畫公辦公聽會
2017.08.15	幹事及權變小組會議
2017.12.26	幹事及權變小組複審會議
2018.07.30	第 335 次審議會
2018.10.18	專案小組審查會議(一)
2019.04.16	專案小組審查會議(二)
2019.11.26	專案小組審查會議(三)
2020.07.24	專案小組審查會議(四)
2020.12.14	第 451 次審議會審議通過
2021.05.14	權變計畫核定

桃園正光路公辦都更案事業權變計畫送件

本基金會協助辦理桃園市首件市府編列預算自行實施公辦案

更新事業部主任 董政彰
資深規劃師 許乃文

更新地區鄰近桃園地方法院，為桃園區早期發展之舊城區，正光路與正光路 71 巷交叉口地區是 1960 年代興建的警察宿舍，提供退休員警及其眷屬居住使用，屋齡已超過 50 年，建築物老舊破損、巷弄狹小、環境窳陋，居住品質不佳，動線規劃上缺乏完善步行空間。桃園市政府於 2015 年 9 月 18 日公告「擬定桃園市桃園地方法院及正光路警察宿舍周邊地區都市更新計畫」，2021 年 1 月 11 日公告「變更桃園市桃園地方法院及正光路警察宿舍周邊地區都市更新計畫案」，劃定都市更新地區，以編列預算自行實施方式推動公辦都更，期能藉此提升整體地區環境品質，帶動鄰近地區活絡發展，成為桃園市都市更新的示範地區。

公私有土地所有權人權利協調處理

正光路公辦案面積廣達約 9,155 m²，大部分土地屬於第二種住宅區(8,490.40 m²)，少部分道路用地(664.20 m²)；範圍內公有土地超過九成，3 位公有土地所有權人，其中桃園市政府警察局持有土地佔約 84%，但範圍內仍有約 120 位的私有土地所有權人，其土地持分細小。本更新單元內共有 66 戶未辦保存登記之警察宿舍，建築物

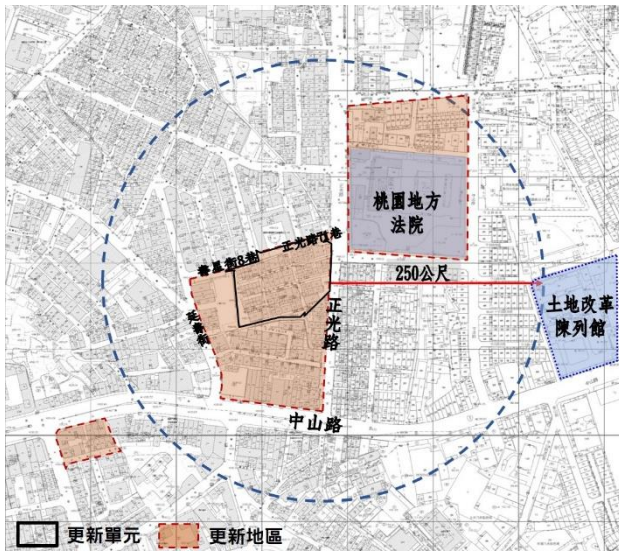
則因已超過 50 年，使用損耗、意外毀損、延遲修繕，建物已呈現老化損壞情形，居住品質不佳。

本基金會從 2020 年 9 月起，協助桃園市政府與公私有土地所有權人協調，經過多次會議討論，提供權利變換分配價值試算，與桃園市政府警察局研議規劃方案，拜訪私有土地所有權人，從去(2020)年 11 月、12 月到今(2021) 年 3 月，召開 3 次說明會，與可參與分配之所有權人達成共識，於 2021 年 4 月底，順利完成公私有土地所有權人權利協調處理。

本案採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送方式，於去(2020)年 11 月舉辦專業估價者選任作業，今(2021)年 3 月辦理自辦公聽會，3 月 27 日辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置申請程序，4 月 15 日舉辦私有地主選配位置協調會，至 4 月 26 日申請分配結束，2 位公有土地所有權人參與分配更新後社會住宅及警政大樓、4 位私有土地所有權人參與分配 1、2 樓 4 戶店舖、1 位私有土地所有權人不願參與權利變換分配房地；其餘 1 位公有土地所有權人及 116 位私有土地所有權人未達最小分配面積價值，領取更新前權利金。於 5 月 18 日完成都市更新事業計畫及權利變換計畫送件。



更新後建物模擬圖



基地位置圖



更新範圍內建築為屋齡逾 50 年之警察宿舍

正光路公辦案為桃園市首件由市政府編列預算，擔任實施者自行實施之都市更新重建案。以整體開發之方式，改善現有窳陋環境，解決建物老舊及公私有土地夾雜難以改建之現況，增進土地使用效益。

協助警察宿舍合法配住戶安置及搬遷作業

由於本更新單元內共有 66 戶未辦保存登記之警察宿舍，提供退休員警及其眷屬居住使用，尚有 25 戶為合法配住戶。為維護配住戶居住權益，配合公辦都更之推動，桃園市政府提供中路 1 號社會住宅，供安置住戶，並由市政府支付更新期間安置之社會住宅租金。

本基金會也協助桃園市政府辦理警察宿舍現住戶遷移安置作業，於 2021 年 5 月 4 日辦理警察宿舍現住戶搬遷說明會，後續也將配合辦理進度，持續協助現住戶遷移安置等相關庶務作業。

協助開闢北側計畫道路 提升都市防災性能

更新單元北側為正光路 71 巷，屬 8 公尺計畫道路，產權多屬私人所有，部分計畫道路範圍遭占用，無法通行。由於計畫道路所有權人多數也是更新單元內之所有權人，因此，將協助開闢計畫道路，未來更新後正光路 71 巷將可直通正光路，供公眾通行使用。

透過都市更新整體規劃，改善基礎設施及衛生排水等設施，配合建築規劃設計，強化消防滅火設施，規劃緊急避難動線以及避難安置場所等，健全社區防救災系統，提升地區防救災性能。

退縮留設人行步道及街角廣場

本基地為桃園區早期發展的舊城區，更新單元範圍

內巷弄狹小，缺乏完善步行空間。因此，本案規劃上將採低建蔽的建築設計規劃，並於基地東側臨正光路側，退縮 7.5 公尺無遮簷人行道；基地北側臨正光路 71 巷側，退縮留設 6 公尺以上無遮簷人行道；基地東北側留設一街角廣場。

透過連續性綠帶及人行步道之緩衝空間，舒緩交通與建築物間之隔閡，形塑都市景觀視野風貌與空間通透性，提昇人行系統可及性與便利性，打造友善且舒適之生活環境，增加社區共享生態綠地與開放空間，達到「極大化開放空間環境的奢華」。

興辦社會住宅 落實居住正義

正光路公辦案將規劃興建 2 棟 17 層、1 棟 16 層，地下皆為 3 層之鋼筋混凝土（RC）建築物。其中 2 棟 17 層建物將規劃作為社會住宅使用，共有提供 255 戶社會住宅，透過社會住宅的供給，提供需要的民眾承租，解決居住問題，實踐居住正義，建立永續循環性的住宅公共投資。

另 1 棟 16 層建物則將打造為現代化警政大樓，以改善員警辦公環境，提供民眾更優質的警政服務，並藉以強化地區安全性。另外，警政大樓也將規劃配置 24 戶警察宿舍，提供安置合法配住戶。

正光路公辦案是桃園市首件市府編列預算自行實施公辦都更案，目前事業計畫及權利變換計畫已於今（2021）年 5 月正式送件，希望透過政府主導辦理都市更新之成果，賦予公有土地活化再發展的生命力，引導民眾參與都市更新意願，帶動周邊地區都市更新連鎖效應，增進整體公共利益。

提供安心愉悅居住環境的「CITY TOWER一大井町」

東京品川區大井一丁目南第一地區更新事業

佐藤不動產鑑定顧問公司

(URCAQ NO.209 P11-104) 翻譯 何芳子顧問

品川區大井町一丁目周邊地區位於大井町站西口。於二次大戰後推動的戰災復興土地重劃事業及持續實施的都市改造型土地重劃事業，整建了站前廣場及幹線道路等都市基盤設施，建構了地區的基本架構。在大井町一丁目周邊地區的公共建設過程中，大井町一丁目南第一地區內的基盤設施並未充分整備，因此，地區內仍存在寬度 1~3m 的私設巷道，部分區段僅允許普通汽車通行，緊急救災車輛幾乎無法進入。

雖然面臨光學通及一本橋通，既存部分堅固的建築物，但是大多數屬於低層木造住宅密集的街區，面臨無法臨路及不能實施重建等諸多更新課題。

針對如此窳陋老舊地區，因 2002 年於老舊地區北側興建的住友不動產大井町站前大樓完成，以及都市計畫道路補助 163 號線及支線 1 號線的關建工程開始施作，帶給南第一地區的土地所有權人極大的更新再生契機，激勵了都市更新事業推動的決心與動力。

辦理經過

由本更新地區現況視之，許多木造住宅沿狹窄巷道密集興建，地區內發生火災時，消防隊幾乎無法有效進入救災。由於上述帶來的契機，地區權利人於 2005 年 7 月成立都市更新協議會，於翌年 3 月組成大井町一丁目南第一地區更新籌備會，啟動了推動更新事業的檢討作業。

在更新籌備會的會員逐漸增加及檢討工作日趨成

熟後，此面積約 1.7ha 南地區遂劃分為西側的第一地區及東側第二地區，由面積約 0.8ha 的第一地區先行推動。2010 年 9 月成立了大井町一丁目南第一地區更新籌備會，主要過程如下：

2005 年 07 月	協議會成立
2006 年 03 月	更新籌備會成立 (南地區)
2010 年 09 月	南一地區更新籌備會成立
2012 年 12 月	都市計畫核定 (含更新事業、高度利用地區)
2014 年 10 月	更新會成立
2016 年 03 月	權變計畫認可
2016 年 11 月	動工
2019 年 08 月	完工
2020 年 02 月	公共設施等完工
2021 年 03 月	更新會解散 (預定)



基地位置圖(圖片來源：<http://building-pc.cocolog-nifty.com>)



更新後建物現況(林宜樺攝)

事業特徵

一、權利變換率的確保

本地區周邊臨光學、一本橋等主要道路的街廓，因既存的建築物較新，因此，景觀整潔美觀。但更新地區的街廓被寬幅僅 1~3m 狹小私設道路所切割，曲折不整，很難指定建築線，老舊建物無法更新改建。

在如此狹小區劃內，以權利變換方式要確保原權利人妥善的生活空間是一大課題。地區範圍內權利人更新前的土地估價並無法將道路地納入，故其權值非常低。為了考量公平性及提高權利人的變換權值，乃將保留床處分價格與原價間的差價，提供為增額價值，附加在更新前評估價值，俾能確保權利變換率。

此外，對更新建築的低層部（2~8F），其室內裝修採用與上層部不同的規劃設計，藉以降低低層部的售價，使得更新前權值較小的有房無地的權利人亦可取得更新後的權利床。

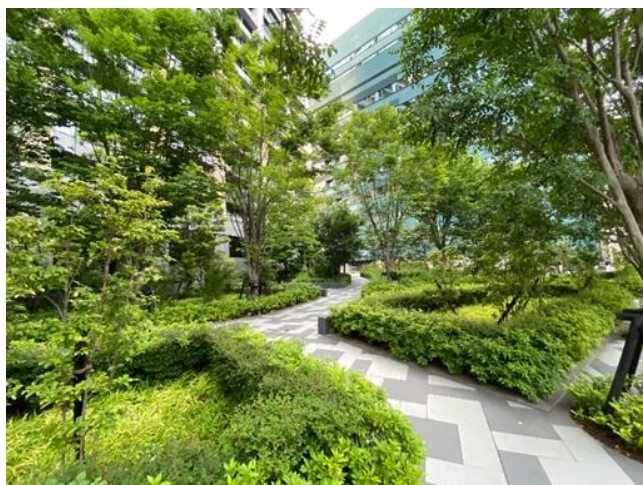
二、房屋承租人對策

本地區基地規模不大，但卻有 140 人的房屋承租人。老舊建物多，高齡者也很多，接受生活補助的也大有人在。其中，僅 3~4 坪狹小住宅的承租人相當多。因該地區具備了至都心區通勤的便利性，許多年青上班族於此地區租屋生活。

對於上述生活形態的房屋承租人，規劃單位配合權利關係人的作息時間，分別利用早、晚時段於權利變換階段，密集地進行訪談及溝通協調。

建築計畫

在更新建築的規劃設計方面，為了順應多世代的居住空間需求，設計了多樣化的住宅單元。總戶數有 635 戶，提供可安適定居的多樣化優質住宅。其中於 4~6F 規劃約 100 戶的一房型住宅單元（室內面積 23.6 m²），



基地配置圖(圖片來源: <http://building-pc.cocolog-nifty.com>)

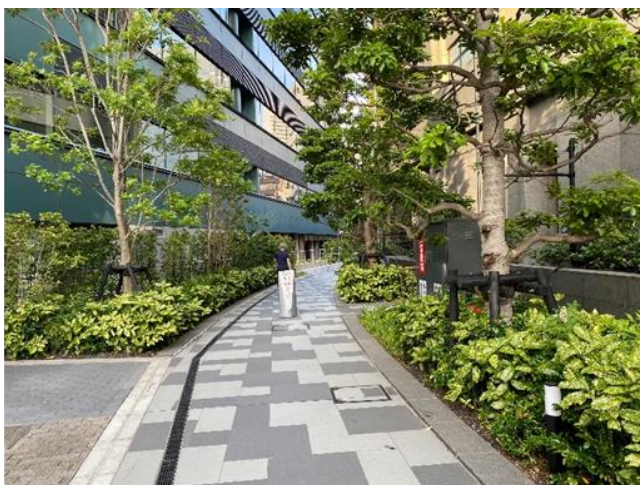
提供出租使用，以滿足實際需要。

臨補助 163 號支線 1 號線(一本橋通)沿線地面層，規劃設置保育設施，滿足此都心型居住據點及其周邊的住戶就業者托兒等需要。在一本橋及光學道路沿線配置店鋪，以應購物之需。

從防災觀點視之，更新建築採用免震結構，以提高安全性及耐震性。此外於 1F 廣場側，備有應急性的室內活動空間，開放集會使用。另設有防災儲備倉庫，遇到災害發生時，可提供無法返家者的臨時安置場所。

權利變換計畫

建築基地採一筆共有，建築物採區分所有權。使用類型包括：住宅、店鋪、事務所、保育設施等。住宅單元約有 25% 為權利床，其餘由參加更新會員的住友不動產公司取得。工程於 2019 年 8 月底完工，權利人入住，



1 樓廣場及人行步道空間(林宜樺攝)

由參加更新會員取得的出售住宅則於 2020 年 4 月開始入住。

管理營運計畫

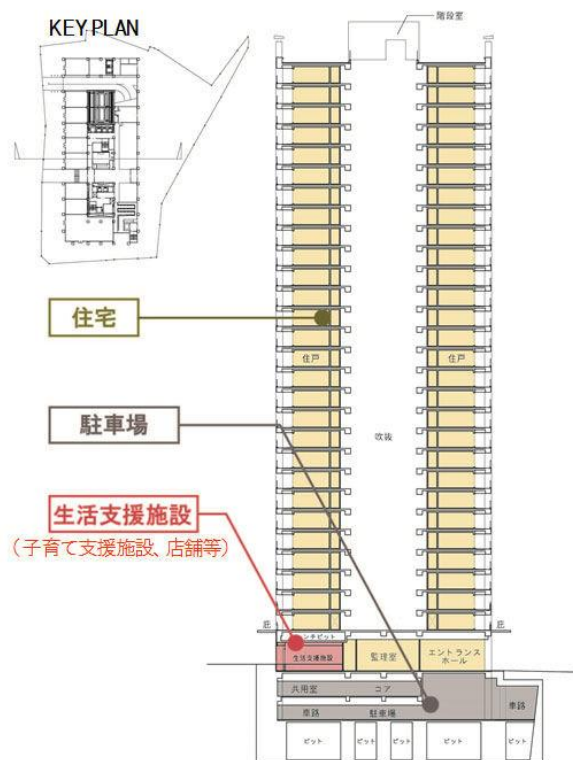
更新建物於開始出售階段，擬定住戶管理規約，即於 2017 年 7 月依規定取得東京都的認可。

因本更新建築為複合型，乃分別組成整體、住宅（分低層住宅、中高層住宅部分）及商業等管理委員會，分別規定負責管理範圍、對象等事宜。

結語

經由一本橋道路拓寬，使本地區與品川區公所得以連通，並留設出愉悅人行空間。透過密集木造地區的更新，創造綠化廣場，提供人們交流空間。此外，大幅增加住宅單元，並設置保育設施，增進育兒支援機能。

本更新地區於 2010 年劃分第一地區及第二地區，開始推動都市更新。經由第一地區更新事業的完成，應可增進第二地區的更新步調，期待安全安心的更新地區再生，能加速周邊的繁榮發展。



建物斷面圖(圖片來源：<http://building-pc.cocolog-nifty.com>)

事業計畫概要			
所在地	東京都品川區大井 1 丁目 3 番 1 號		
實施者	更新會		
都市名	品川區 人口 40.7 萬 (2020 年 11 月)		
地區面積	約 0.8ha		
辦理經過	都市計畫核定	2012 年 12 月	
	事業計畫核定	2014 年 10 月	
	權變計畫核定	2016 年 3 月	
	完工	2019 年 8 月	
事業概要	用途	住宅、生活支援設施 (店鋪、保育設施、事務所)、停車場 (汽車、自行車)	
	建築面積	2,796.94 m ²	
	建蔽率	44.73%	
	總樓地板	60,446.2 m ²	
	容積率	649.75%	
	構造	RC 造 (免震、部分 SC 造)	
	層數	地上 29F；塔屋 2F/地下 1F	
	事業費	325.8 億圓	
土地利用		更新前	更新後
	公共用地	1,236.17 m ²	1,902.89 m ²
	建築用地	6,919.74 m ²	6,253.02 m ²
權利人數	更新前 107 人/更新後 80 人 (參加更新會員 1 人)		
投資者	住友不動產		



人行步道空間(林宜樺攝)

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：林益厚
 主編：丁致成
 發行人：陳松森

