

新冠肺炎疫情對都市更新的影響

業務研展部主任 麥怡安
主任規劃師 廖美莉

新冠肺炎 (COVID-19) 疫情衝擊你我的生活各個層面，當然對都市更新的推動多少也造成若干影響。今 (2021) 年 5 月新冠肺炎感染病例極速攀升，因應本土疫情持續嚴峻，5 月 19 日中央流行疫情指揮中心提升全國疫情警戒至第三級，進行三級警戒管制措施，為避免聚集、接觸感染，規定民眾外出時應全程佩戴口罩、關閉休閒娛樂場所、活動取消、公有場館關閉暫停租借，辦公場所開始實行分流上班、異地居家辦公等措施，以為因應。經過四次延長，三級警戒管制至 7 月 26 日，這段期間不僅改變大家的生活工作型態，對都市更新推動來說，也面臨新的挑戰。

對都市更新推動之衝擊

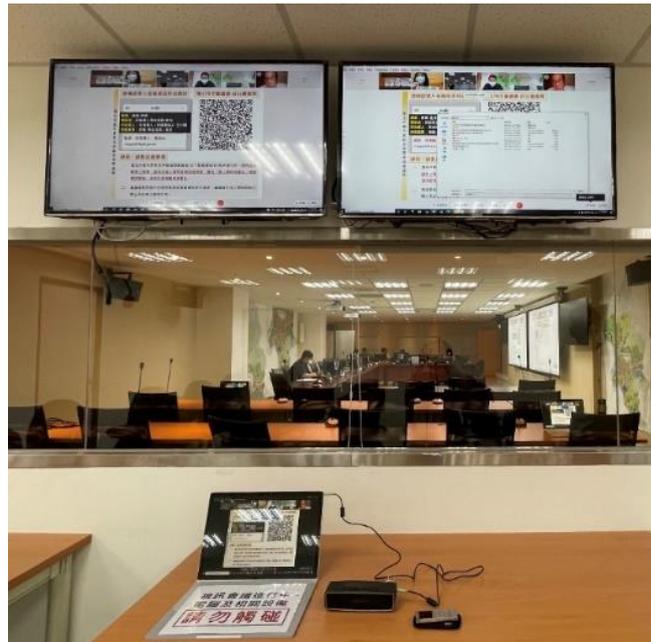
首先，因為避免人群聚集、聚會，公有場館暫停租借，直接影響各項會議的召開，包括：民辦及公辦公聽會、聽證、都市更新及爭議處理審議會 (以下簡稱都更審議會)，以及原訂各種說明會，甚至教育訓練等；也因為避免接觸，減少與所有權人直接面對面溝通，多少影響實施者整合；另外為了維持社會正常運作，民間及政府機關配合實施辦公場所分流、居家辦公等措施，承辦同仁雖仍正常上班，但工作內容需配合調整，同事間相互代理，難免增加溝通、釐清的時間成本。

配合防疫政策，相關會議、工作會議召開頻率減緩，都更審議會取消延期，在同島一命、防疫優先的共識下，各方均能配合及體諒。但由於都市更新條例、審議會設置辦法、都市更新條例施行細則、行政程序法有關聽證規定等均未明文規定得否以網路及線上視訊方式辦理，為降低疫情對都市更新的衝擊，各方開始想方設法解決會議召開問題。

實體會議改以視訊會議形式召開

地方都更主管機關函詢內政部，內政部也於 8 月提出說明，有關都更審議會審議，如可確保審議會公開形式及與及與案情有關之人民或團體代表均有適當的資訊設備得以通聯之情形下，應無不可。

至於公聽會程序之進行，依都市更新條例施行細則第 9 條規定，應公開以言詞為之。公聽會之舉辦應要有



臺北市實體會議搭配 Webex Meet 視訊會議方式召開都更審議會

實體地點，確保範圍內之所有權人、相關權利人及範圍外之不特定民眾均有參與及陳述意見之機會，不得限縮民眾參與之權利。如以網路及線上視訊會議方式辦理，與公聽會應要有實體地點規定未符，內政部建議採行實體會議搭配視訊會議同步召開方式，或實體會議採「分場次」辦理。

另也提醒有關通知或公告上應注意載明相關視訊會議舉辦之資訊，俾使未能出席之民眾 (團體) 均可參與，同時將過程拍照、錄影、錄音... 等方式予以紀錄之，以利後續查考。

因此，各項實體現場會議陸續研議線上會議方式召開，臺北市都更審議會於 6 月 11 日起採實體會議搭配 Webex Meet 視訊會議方式召開，新北市都更審議會 6 月 25 日召開，都市更新系列課程於 Youtube 平台採線上方式辦理講座，公聽會有以 Youtube 直播，也有以 Google Meet、Teams 等軟體視訊會議舉行，民眾可視訊線上發言，突破會議人數限制。新北市於 6 月 15 日發布「新北市政府城鄉發展局因應新型冠狀病毒疫情辦理都市更新案件公聽會及審議相關會議補充作業規範」，規定



隔板、實聯制等配套措施下，臺北市都更審議會在 8 月 27 日現場會議方式辦理。

得透過線上視訊方式辦理公聽會及審議相關會議，避免群聚感染，確保所有權人及利害關係人之權益，促使會議議程順利。

臺北市、新北市提出防疫期間得不計入時效計算

另外，也考量疫情影響整合進度，臺北市 6 月 9 日公布若申請人未能依「臺北市都市更新自治條例」第 15 條第 2 項（自劃更新單元審核通過後 6 個月內擬具事業概要或 1 年內擬具都市更新事業計畫報核）、「臺北市政府受理都市更新新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」第 2 點（申請案件經審查不合規定而得補正者）、第 8 點（公展、幹事會或權利變換小組會後 30 天檢送修正計畫）、第 9 點（都更審議會後三個月內檢具修正計畫書圖）及第 10 點（修正計畫內容幅度過大重行公展檢具計畫書圖期限）及其他涉及申請期限之都市更新案，防疫期間（2021 年 5 月 15 日起至本市解除三級警戒）得不計入時效計算，如需扣除時間，申請人後續於申請函文載明。

新北市也公布依「新北市都市更新新案審查作業要點」第 4 點（申請案得補正者）、第 5 點（都更審議會會議紀錄送達翌日起 180 日修正完成續審）及第 6 點（都更審議會會議紀錄送達翌日起 90 日內修正報請核定）及「新北市政府辦理都市更新等組及立案審查作業要點」第 4 點（申請核准籌組案得補正者）、第 6 點（核准籌組日起六個月內召開成立大會，成立大會後 30 日內申請核准立案）、第 7 點（成立大會不符規定，發起人限期 180 日內重新召開成立大會）及第 8 點（申請核准立案文件得補正者）規定補正之都更案，因疫情警戒第三級致未能於補正期限辦理者，得不入時效計算，如需扣除應於申請函文載明。

雖然線上視訊會議解決避免聚集感染限制，但線上視訊會議前置作業，如直播連結提供、瀏覽權限設定等，都迫使團隊得一一克服；另外，會議進行時，由於各方代表分處不同地點，在議題討論上，難免無法如面對面

說明這麼即時，委員們得稍候待團隊討論，各方發言需求及順序，也有賴主席掌控全場；更甬論初期，網路不穩定造成斷訊等網路設備之通訊問題。所幸，隨著線上會議場次增加，技術層面愈趨穩定，會議愈趨順利進行。

聽證原則須當事人親自到場

唯一不能突破的就是聽證的舉辦。聽證旨在踐行正當行政程序，使當事人及其他利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，由主管機關斟酌全部聽證結果，說明採納及不採納之理由作成核定。經內政部函請法務部予以釋示，認為按行政程序法第 55 條及第 59 條規定意旨，聽證之舉行，除其他法律另有規定外，原則上須當事人親自到場，以言詞方式為之。

法務部提出，聽證程序之進行，涉及當事人對機關指定之人員、證人、鑑定人、其他當事人或其代理人發問之權利，以及行政機關調查事實及證據，如以網路及線上視訊會議方式進行，當事人、證人或鑑定人所在與舉行聽證機關之視訊設備能否通聯？技術上能否查驗確認當事人、證人、鑑定人之人別身分？能否確保該等人意思表示自由及真實陳述？有無其他足以影響真實發現或聽證公平之情事等？在無相關規範及配套措施下，行政機關得否公正、公開進行聽證程序及確保當事人之聽證權利，尚有疑義。因此，聽證部分倘個案人數超過防疫規定，則無法辦理。爰此，法務部已陳報行政院行政程序法修正草案第 61 條規定。

實體暨線上視訊會議將常態化

隨著線上視訊會議召開次數增加，技術層面愈趨熟稔，都市更新推動方順利進行，另外，新冠肺炎疫情也控制得宜，逐漸回歸原先日常。於 7 月 27 日起，全國第三級警戒調降至第二級警戒，臺北市都更審議會在加裝隔板、配戴口罩、實聯制等配套措施下，於 8 月 27 日改回現場會議方式辦理；新北市於 9 月 6 日採實體會議方式進行，聽證也陸續舉辦。由於疫情難以捉摸，實體會

內政部訂定都更審議指引 協助地方政府加速審議

內政部營建署

為了讓地方主管機關及業界辦理都市更新業務有所依循，都市更新條例及相關配套子法、都市更新作業手冊相繼已經配合實務執行完成修訂，但都更案審議期程仍未符合加速推動都市更新之期待。因此，為精進審議效能，縮減辦理期程，協助地方政府執行都市更新事業計畫及權利變換計畫之審議，內政部參考各地方政府審議經驗，研訂「都市更新及爭議處理審議會審議指引」(以下簡稱審議會審議指引)，冀以達更新條例施行細則第 20 條規定於 1 年內完成審議的目標。

強化行政審查、專業簽證、訂定審議原則

在現行法令架構下，於審議實務執行上，審議會審議指引係以強化「行政審查」、「專業簽證」及「訂定審議原則」等方式，來輔助審議會進行審議。此外，審議會審議指引針對都市更新事業計畫及權利變換計畫應表明事項內容，建議主管機關落實專業簽證、強化行政審查、訂定通案重要審議原則或提列標準，精進審議效能。

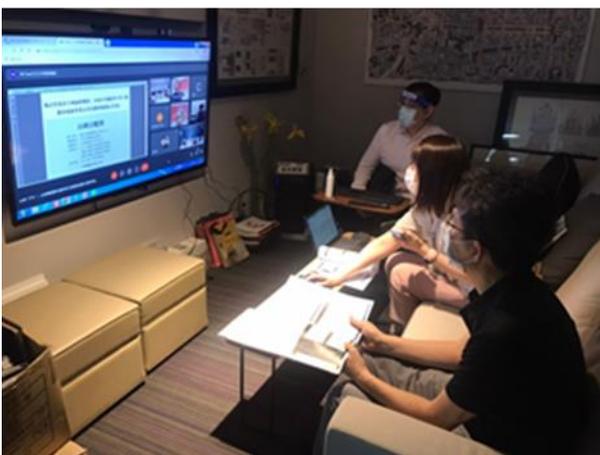
1. 擬訂階段，落實專業簽證：關於計畫內容涉及交通技術、建築設計、不產估價部分，建議由實施者委託專業者進行專業簽證。

2. 報核階段，強化行政審查：由承辦機關(單位)，或有關業務機關(單位)或其派兼人員針對實施者所提之計畫內容，就業管部分(如：都市計畫、交通、建築設計、公有財產權益、不動產估價及文化資產等)進行審查；必要時主管機關得委託專業廠商(機構)協助查核校對。其計畫內容經審查不合規定得補正者，主管機關應列舉事由，通知申請人限期補正，屆期若為補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。
3. 審議階段，訂定通案重要審議原則或提列標準：主管機關訂定通案重要審議原則或提列標準並進行審查，例外部分列舉事由，於都更審議會時聚焦審議及討論，並作成決定。通案重要審議原則或提列標準應視審議情形滾動檢討修正。

訂定審議會議事運作指引

在審議會議事運作方向，提出先行訂定通案重要審議原則或費用提列標準、審議前審查、審議時聚焦議題、組成專案小組提供技術性諮詢、人民陳情等提出技術性指引。

(文承 2 版)



本基金會協助辦理線上視訊公聽會

議搭配視訊會議同步召開方式預估後續將常態化。

除了都市更新執行面因應外，因為這場突如其來的疫情，也開始引發各種空間規劃設計的討論，包括抗病

毒的塗料建材、管線過濾、單戶單層排氣設計等，以及家戶、社區等開放空間規劃等討論。一場疫情讓我們更深入思考有關居住、生活空間的安全性。

審議指引

請選擇查詢條件 [清除條件](#)

項目	檔案名稱	發布日期	下載
都市更新及爭議處理審議會審議指引	都市更新及爭議處理審議會審議指引	110.08.05	下載

都市更新入口網下載「都市更新及爭議處理審議會審議指引」位置

1. 都更審議承辦機關（單位）先行訂定通案重要審議原則或費用提列標準，供實施者、相關機關（構）及審議委員參考。
2. 審議前之審查：承辦機關（單位）依所訂之審議原則或提列標準，據以審查並進行爭點整理、撰擬及彙整需提請都更審議會討論之議題及研擬初步研析意見，並於會前請審議委員先行審閱。
3. 審議時之聚焦議題審議：由承辦機關（單位）先就案情背景資料進行說明，並由都更審議會針對需討論和確認之議題逐項討論並作出結論。若審議委員未能親自出席時，亦可於會前提供書面意見，併同審議參酌。
4. 組成專案小組提供技術性諮詢：為審議案件或處理爭議需要，都更審議會得指派委員組成專案小組，或由有關業務機關（單位）或其派兼人員及其他專家學者、委託專業機構協助研擬意見或技術性諮詢，提供都更審議會參酌。
5. 人民陳情意見，應先請實施者溝通協調，協調不成，得由主管機關另案召開協調會或個案輔導會議處理，再將其協調情形或輔導結果併入都更審議會說明。但人民陳情意見屬於所有權人與實施者雙方私契約爭議，宜另循司法途徑解決。

其他精進措施

另外，由於都更案件日趨複雜，案件量與日俱增，在審議會審議指引也提出程序併進、量能分流、定型稿範本、補正通案性處理原則等精進措施指導。

1. 相關審查（議）程序併進：都市更新事業計畫案若涉及環境影響評估審查、交通影響評估審查、山坡地開發審查、水土保持計畫、文化資產、結構審議或簽證者，主管機關得視個案情形併同都市更新事業計畫審議階段併行審查，都更審議會應依各權管機關（或單位）審查結果辦理。
2. 審議案件量能分流：主管機關按更新整合狀況、急迫性、有無爭議及未涉及特殊議題等情形，分類排會審議並由專人列管辦理進程。
3. 建立定型稿範本：主管機關得建立各行政流程之公文定型稿或範本及陳核注意事項，以減少公文撰擬、陳核及會辦時程，縮減行政作業辦理時效。
4. 建立補正通案性處理原則：主管機關審查（議）後，依更新條例施行細則第 20 條第 2 項規定，經審查不合規定者，應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。上開限期補正期限，主管機關得依執行經驗訂定通案處理原則。
5. 依審議修正者，免再公開展覽：按更新條例第 32 條第 4 項後段規定，經主管機關審議修正者免再公開展覽。

審議會審議指引草案研訂後，業請各主管機關及相關公學會提供意見，包括臺北市政府等地方主管機關及相關公學會均提供執行建議。經檢討修正後，已於今(2021)年 8 月 5 日函請地方政府參考運用，並公布於都市更新入口網下載專區 (<https://twur.cpami.gov.tw/zh/download/16>) 供各界逕自下載參考。

新北城市翻轉都更好 都更三箭齊發展成效

新北市政府都市更新處

新北市政府推動都更三箭策略，加速環境改善及城市發展，自 2019 年訂定 2022 年 550 案多元都更核准為目標，經市府各局處協力推動下提前達標，未來力拼翻倍成長。此外市府全力推動公辦都更，打造新店、永和、土城等 6 處行政園區及全面展開永和大陳社區 6 處單元公辦都更案，展現大力推動都市更新決心，並引導城市翻轉。

都更三箭政策

新北市推動都更三箭政策，最重要的目的是達到居住安全、城市發展、環境改善。為促進民辦都更，建立特有多元都更機制，讓市民依基地條件自行選擇最佳都更方式，並且透過簡政便民制度，加速都更審議速度以及行動治理深耕社區下，讓市民逐漸有感。2019 至 2021 年期間，都市更新申請案件成長 160%；核准量較歷年大幅成長 289%。市府同時啟動行政園區公辦都更專案，針對新店、永和、土城、新莊、三重、樹林等 6 處行政區，將由城鄉局(都更處)、財政局及新北市住宅及都市更新中心一同推動行政園區公辦都更；此外，永和、大陳社區公辦都更已全面啟動，更新單元 5、6、7 於今(2021)年 9 月招商，均有廠商投標，是市府投入民辦及公辦都更成功案例，將作為帶動地方產業發展及都市更新示範標的。

如何翻轉新北市，改變新北都市容貌及緩解都市熱島效應？

市府三年前提出都更三箭政策，有今日的若干成果。過去，都市更新被認為困難重重，新北市政府透過成立都更推動辦公室，深入社區，帶著同理心、愛心、細心、耐心輔導，把專業生硬的都更法令變成人們社區生活、日常談論的一部分。兩年多的努力，永和、大陳社區、石門海灣新城等擱置多年的不可能任務，都露出翻轉的曙光，甚至看見改變正在發生，突顯團隊的決心及魄力，更說明了認真做、努力做的成果。

為達成都更願景及目標，市府以行動治理、簡政便民、創新求變政策，加速民辦及公辦都更，「都更三箭」已達成階段性成果；市府再推動「都更二箭 2.0 計畫」，包含「TOD 增額容積申請機制調整」、「受理民間申請示範街道環境改善計畫」及「跨街廓都市更新容積調派專案計畫」等，希望由空間點位發散到線狀軸帶，進而擴展到區域面相範圍的更新，達到安居樂業、環境再造及機能再生的目標。

都更二箭 1.0 屆滿落日 公益設施效益造福大眾

都更二箭 1.0 政策(2019 年 7 月 3 日修正實施「都市計畫法新北市施行細則」第 39 條之 2)是針對在本市



跨街廓都更專案計畫—跨街廓都市更新容積調派機制

境內主要幹道寬度達 20 公尺以上沿線之危險及老舊建築物、海砂屋及都市更新地區等建築，基地規模在 2,000 m²以上或完整街廓，且建築基地臨接前面道路面寬連續 20 公尺以上，並捐贈提供老人活動、公共托老、公共托育及社會住宅(含中繼住宅)或其他公益性設施者，得核准最高 20%之基準容積加給。

都更二筋 1.0 自 2019 年 7 月 3 日起受理申請，今(2021)年 7 月 3 日申請截止，2 年內共計 81 件申請案，其中 68 件符合申請資格，約有 81 公頃土地將進行翻轉更新，預期可創造 2,714 億都更價值，同時將可提供 38,925 坪的公益空間。

新北都更二筋 2.0 續行上路

為使都更三筋政策不間斷，推出都更二筋 2.0 升級版「跨街廓都更專案計畫—跨街廓都市更新容積調派專案計畫」，銜接續行 4 年；突破既有都更框架，讓舊市區巷弄內開發條件不足、危險建築物需拆除但難以自行重建或有救災困難不適再高強度使用之基地，將容積移至主要幹道地區集中開發，並提供最高 20%基準容積加給，而巷弄內基地將變為綠地，提供周邊居民休憩空間，都更二筋 2.0 升級版於 7 月 4 日續行上路。

都更二筋 2.0 跨街廓都更基準容積加給最高 20%

都更二筋 2.0「跨街廓都更專案計畫」是針對位於同一都市計畫主要計畫範圍內，有小基地(調出基地)整合至

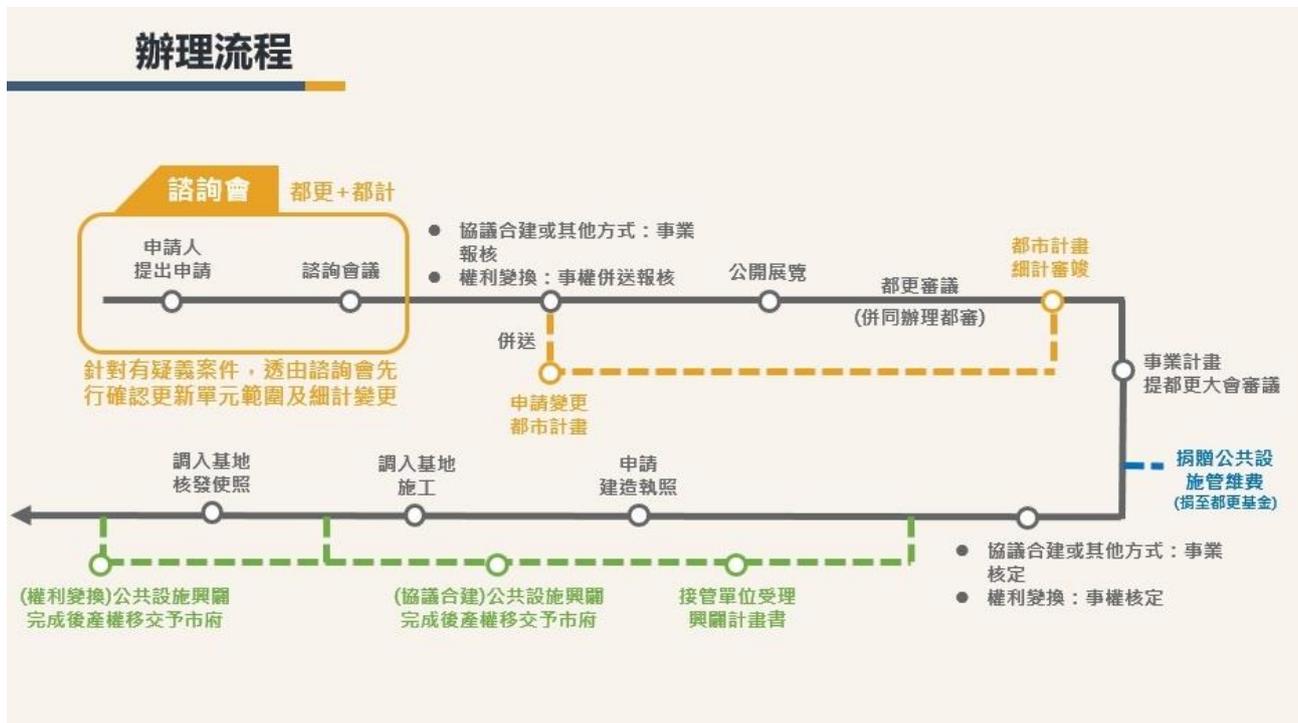
100%同意，面積達 200 m²且臨至少 4 米以上道路，並符合相關資格，即可將其容積以等價換算方式併入大基地(調入基地)集中開發；而大基地則需整合至都市更新條例第 37 條規定同意門檻，面積達 2,000 m²且臨至少寬 20 公尺以上計畫道路，即提供最高 20%基準容積加給，作為實施者與地主雙方參與誘因。

本專案計畫需擬訂事業計畫及都市計畫變更同時申請，若都更案以權利變換方式實施，為保障地主權益，申請都更案時，需以「事業計畫併送權利變換計畫方式」辦理。另市府加碼提供諮詢服務，只要申請案經實施者評估有細部計畫變更內容及更新單元範圍疑義，得於報核前先向市府申請諮詢會，提早確認解決相關問題。

提供說明會課程及懶人包 促進民間更加瞭解

為加強民間瞭解執行機制及操作方式，市府已於新北市都更處官網及「我愛陳香菊」臉書粉絲專頁露出首場宣導說明會課程影片及專案計畫懶人包，針對專案計畫申請條件、執行方式及流程，到申請時會遭遇之課題及檢討細節都一一詳細解析，並透過案例分析及圖文並茂方式說明，促進民眾更加瞭解。

有關都更二筋 2.0「跨街廓都更專案計畫」相關資訊可至新北市政府都市更新處網站宣導專區/都更審議專區/新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫查詢(<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>)，如有任何問題亦可電洽都更處詢問，電話(02)29506206。



跨街廓都更專案計畫辦理流程

亞洲信託大樓都更案-琢豐完工

本基金會協助大陸建設打造首座飯店寓邸

策略規劃部主任 許育誠
規劃師 陳姿彤

亞洲信託大樓位在臺北市南京東路與松江路交會處，周邊商業大樓林立，多屬住商混合使用，自 2014 年捷運松山線通車後，基地緊鄰的松江南京站已成為中和新蘆線與松山新店線交會與轉乘重要的捷運站，往來人潮眾多。

亞洲信託大樓基地三面臨路，面積約 1,712 m²，屬於商三特(原商 2、住 3)，屋齡超過 45 年，原為菲律賓華僑亞世集團創辦人所興建，經歷台灣本土金融風暴爆發後房市崩跌，由本都更案實施者大陸建設在 2010 年價購取得，2012 年委託本基金會辦理自劃更新單元申請核准，旋即同(2012)年 6 月申請都市更新事業計畫報核，歷經 1 次專案會議、5 次都市更新審議會，於 2017 年 10 月事業計畫核定，並於今(2021)年 8 月 30 日取得使用執照。

打造精品住宅與飯店結合代表作

本案打造臺北市首座飯店式寓邸，環視全球各地皆可見五星級飯店與建設集團跨界合作，國際飯店公寓儼

然已成一股新潮流。「琢豐」更新後規劃為地上 24 層、地下 6 層純鋼骨構造大樓，1 至 9 樓為飯店、10 樓以上為精品住宅，而住宅戶亦可使用飯店之公設，如健身房及游泳池等。

外觀造型上，考量建築物位於南京東路、松江路交叉口，對都市景觀有不可或缺的重要性，因此建築師捨棄傳統石材笨重龐大的壓迫感，採用帷幕牆系統，傳達現代感，立面則以跳躍間隔之虛實予以活潑化，建築主體以暖色系石材，搭配微反射玻璃，以表現出現代輕巧又不失穩重的建築量體，夜間照明以暖色調的色溫使建物呈現出優雅私密的生活空間。另外，配合周邊建物與公有人行道系統，建物退縮留設人行步道，路口規劃停等空間，並進一步結合夜間照明設計，提升夜間行人通過之舒適性與安全感。

事業計畫核定歷時 5 年 核心議題引發市府審議原則檢討

亞洲信託大樓都更案屬於單一產權 100%同意的自地自建案，但審議過程經數年才獲核定，主要原因是本



更新後建築現況



基地位置圖



更新前為亞洲信託大樓

案面臨商業區做住宅使用及單一產權更新公益性貢獻二項議題，致使審議過程一波三折，同時影響更新審議原則後續之討論。

第一個議題在於討論商業區是否可以做住宅使用？

「琢豐」位於商業區，進入都更審議時，審議會曾提出強烈質疑，認為以商業區之高容積率供住宅使用並不符公平正義原則，又以商業區開發住宅為主不符合都市計畫精神等等因素，要求實施者須自行檢討，須大幅

提高商業使用面積。但實施者在苦無明確住商比例規範下，只能重新調整建築設計與產品規劃，並一次次於審議中提出具體方案與審議會溝通，最終實施者自行提高商業使用並改以飯店結合住宅的產品獲得認同。

本案面臨第二個議題即為單一產權所有權人更新的公益性為何？

實施者大陸建設為單一所有權人，於審議後期，部分委員提出單一主無須經過土地整合其更新難度低，實



更新後建築現況

高雄前金區五福商業大樓事業權變計畫核定

本基金會協助中國開發推動五福商業大樓改建

更新事業部主任 董政彰
資深規劃師 程琬鈺

高雄市五福三路上五福商業大樓，一樓為土地銀行中山分行，因大樓建物外觀老舊剝落，影響市容及公共安全，建物結構、機電及消防等設備老舊、安全堪慮，加上現況空間部分多已閒置無法使用，僅地面層仍為銀行使用，希望藉由都市更新進行改建。

五福商業大樓基地鄰近大立百貨、漢神百貨，並可連結新崛江商圈，也鄰近捷運站、中央公園及高雄女中等公共設施，交通便捷且生活機能完善，是高雄市早期繁華商圈，商業活動興盛，但近期隨著地方商圈變化，加上建築物逐漸老舊，有迫切更新的需求。

所有權人自行出資參與更新

更新單元面積 1,108 m²，屬於第五種商業區，土地、建物皆為私人所有；範圍內共三棟建物，其中五福商業大樓於 1984 年興建完成，大樓內規劃有餐飲、娛樂等產業進駐，地面層為土地銀行中山分行。



更新後建物模擬圖

所有權人們過去曾多次修繕建築物，但效益有限，且大樓使用情形每況愈下，故所有權人希望藉由都市更新改建，根本改善大樓使用情形，提升地方防救災功能、改善市容環境。

所有權人於 2013 年取得事業概要核准，後考量基地完整性擴大單元範圍，且部分所有權人擬自行出資相關興建費用，加上公股銀行參與其中，故委託中國開發資產管理股份有限公司擔任實施者，並委託本基金會協助辦理都市更新。

綜合考量所有權人需求期達多贏局面

考量銀行原使用面積與動線下，實施者與所有權人多次協商下，不以爭取大量容積為前提，而以滿足銀行更新後使用空間需求；協調其他原一樓所有權人分配意願，綜合考量同時滿足住宅與地面層銀行商業之使用需求與介面處理，折衷謀取各所有權人最大權益。確認取得多數同意比率後，於 2017 年 12 月申請事業及權利變換計畫報核。

審議過程中本基金會協助實施者持續與地主溝通，包括：建築規劃設計、分配與所有權人間權益等內容進行釐清與協調，費時三年多；另配合都市更新辦理，市府及實施者促成所有權人捐贈計畫道路，期盼藉此呼應政府更新政策，推動銀行資產更新活化，改善環境帶動地方發展，達到多贏的局面。本案事業計畫及權利變換計畫終於在 2021 年 6 月經市府核定公告。



基地位置圖



更新前建物現況

規劃安全舒適之都市空間品質

五福商業大樓更新後規劃興建地上29層地下6層之住商混合大樓，低樓層規劃為金融業使用，樓上層為集合住宅使用為主。

為連結五福三路沿街人行動線，於五福三路側退縮留設步行空間，並結合公有人行道共同形塑為一都市活動節點，同時輔以植栽綠化與鋪面營造都市空間；於建築量體規劃上，地上三層全面退縮，提升其通風採光效果，營造舒適的都市空間品質，並維持與周邊地區之友善關係。

引入「高雄厝」設計概念 提升都市環境品質

更新後強化建築物結構與耐震強度，提高地方防災機能與公共安全，亦引入高雄厝之環境永續、反映在地自明性與居住健康等設計理念，考量在地日照時數較長之特性，設置景觀陽臺，並於室內空間應用通用化設計，加上屋頂綠化與導風版等設計，增加隔熱、節能與通風等效果，提升地方環境品質，呼應高雄市永續發展環境政策。

結語

本案位處高雄市重要幹道上，周邊生活機能完善，惟現況建物老舊且有公共危險之疑慮，故於所有權人們殷切期盼下，選擇透過都市更新改善現況老舊窳陋之情形，強化結構安全與防救災機能；完善規劃商業空間，促進公股銀行資產活化；引入高雄厝設計，增加通風、日照、採光與環境綠化，有效提升環境品質。

本案為所有權人們自行發起之都市更新案，雖耗費多時但終於順利核定，期盼本案能作為高雄市自力更新推動的契機，成為高雄市自力更新之示範案例。 

更新事業推動	
2017.11.03	事業及權利變換計畫公聽會
2017.11.03~ 2017.12.04	申請分配
2017.12.19	申請事業及權利變換計畫報核
2018.02.12~ 2018.03.13	公開展覽
2018.03.09	事業及權利變換計畫公聽會
2018.05.01	幹事會
2018.10.19	聽證
2018.12.06	高雄市第 20 次審議會審議
2019.11.25	高雄市第 22 次審議會審議
2020.02.19	諮詢會議
2020.06.03	高雄市第 23 次審議會
2020.08.18	專案小組會議
2020.12.10	高雄市第 25 次審議會審議通過
2021.06.18	事業及權利變換計畫核定

計畫內容摘要	
案名	擬定高雄市前金區文東段 1060 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	五福三路以南、自強三路 285 巷以北、自強三路以西所圍街廓
實施者	中國開發資產管理股份有限公司
基地面積	1,108 m ²
使用分區	第五種商業區
更新前	產權：土地皆為私人所有 所有權人：共 4 人 建物面積：10,958.17 m ²
更新後	用途：金融業、集合住宅 實設建蔽率：67.52% 實設容積率：881.17% 更新獎勵容積：456.49 m ² (4.90%) 高雄厝設計容積：675.94 m ² (7.26%) 允建容積：9,763.69 m ² 總樓地板面積：18,856.11 m ² 構造樓層：地上 29 層地下 6 層之鋼筋混凝土建築物 停車位數：汽車 107 輛、機車 150 輛 總戶數：131
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	原東聯合建築師事務所
不動產估價	巨秉不動產估價師聯合事務所 宏大不動產估價師聯合事務所 大有國際不動產估價師聯合事務所

東方工商西側更新案事業權變計畫核定

本基金會協助聯勤建設辦理老舊四樓公寓改建

更新事業部主任 董政彰
主任規劃師 蘇秀玲

臺北市私立東方高級工商職業學校西側，敦化南路二段、信義路四段、安和路二段、敦化南路二段 63 巷所圍街廓東側，緊鄰 3 棟屋齡逾 40 年以上之 4 層樓公寓，外觀已老舊窳陋，無停車位及電梯設備，耐震設計與現行規範有所差距，不利高齡者使用，實有改善居住生活品質、促進土地在發展利用之必要。在實施者聯勤建設與本基金會協助下，在 2018 年 9 月申請事業計畫及權利換計畫報核，並於今（2021）年 9 月事業計畫及權利變換計畫核定公告。

單元小無法合併開發 開闢道路增加公益性

由於基地東側為學校用地，另三面臨路，受限於東方工商無合併更新意願，街廓內剩餘可興建土地面積僅 881 m²，可劃定之單元面積相當小。為了增加本案都市更新公益性，在申請劃定更新單元審議時，經都市更新審議會決議，將北側未開闢私有道路用地 242、243 地號土地納入更新單元範圍內並協助開闢。

因此，本案更新單元範圍調整為 10 筆土地，面積為 913 m²，包含第三種住宅區及道路用地，其中 3 筆為國有地，持分面積為約 189 m²（20.7%），管理機關為財政部國有財產署與國防部政治作戰局，合法建物則全為私有。2018 年 8 月更新單元劃定公告，旋即同（2018）年 9 月辦理事業計畫及權利變換計畫送件作業。

申請△F5-1 量化政策獎勵上限增加穩定度

以往△F5-1 實際核給額度是由都市更新及爭議處理審議會討論後決議，因此量體無法明確，不利於地主整合，本案於 2018 年 9 月申請事業計畫及權利變換計畫報核，剛好趕上適用臺北市政府當時修正的「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」，將△F5-1 改為量化檢討，申請獎勵採檢核表方式，由建築師檢討簽證。

實施者積極爭取△F5-1 獎勵，針對「建築設計」、「無障礙環境」、「都市防災」、「智慧建築」進行細項評定後進行設計，送經都市更新處及幹事及權變小組審查確認後，交付都更審議會決議，有明確容積獎勵給予的要件，增加本案穩定度。在確定本案可申請獎勵達上限 50% 的情況下，與地主洽談都更條件，更有利於本案四層樓老



更新後建物模擬圖



基地位置圖

舊公寓更新之推動。本案事業計畫及權利變換計畫在今（2021）年 2 月審議會審議通過、9 月 9 日核定公告。

營造舒適人行空間、智慧耐震新社區大樓

本案更新後將規劃興建 1 棟地上 11 層、地下 3 層



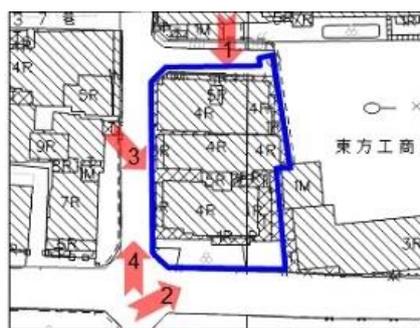
西南向透視圖

之 SRC 鋼骨鋼筋混凝土造建築，應用「綠建築銀級」與「智慧建築黃金級」等設計理念，顧及各居室通風採光外，更加入環境綠化、基地保水及節能減碳等相關規劃，同時考量規劃無障礙設施及耐震能力提升，強化都市防災機能。

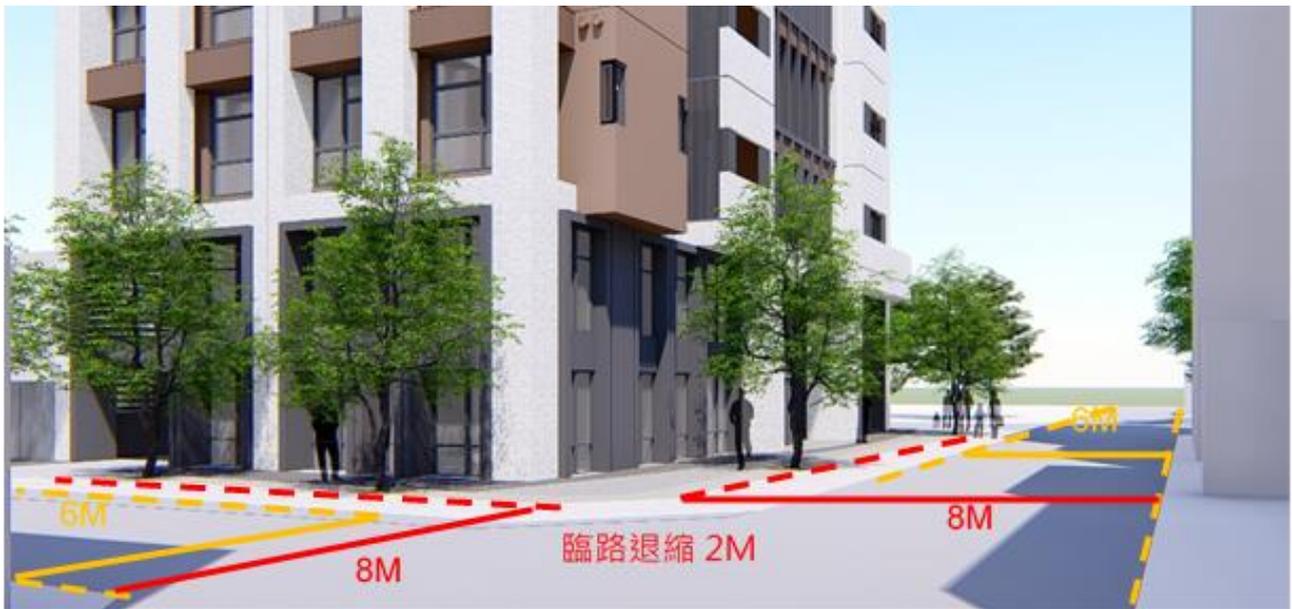
1 層沿街設置店舖單元，以延續原本商業活動及為後續社區服務，2 至 11 層則規劃為集合住宅單元。由於更新前建物老舊無停車空間，無法符合都市應有之機能，更新後大樓將內化處理停車需求，規劃一戶一車位，避免造成周邊停車衝擊，營造舒適友善之居住環境品質。

由於基地三面臨路，更新後沿街退縮 2 至 6 公尺之無遮簷人行道，並搭配消防救災空間與出入動線整體規劃，強化地方消防救災機能，配合植栽綠化、防滑鋪面與街道家具設計等進行整體規劃。

另外，更新後建築物與鄰棟保持適當距離，以維護其通風採光機能，建物量體以現代簡約風格搭配設計，利用現代建築框架的概念，考慮長寬美感的比例與戶外之陽台結合，展現量體的層次，搭配深窗創造豐富之陰影及立面形式，塑造安全穩固、靜謐的意象，形塑優質住宅社區。



更新前現況



西北向透視圖

未取得地主百分百同意實施者持續努力

本案依法令程序進行都市更新程序，經過幹事及權變小組、審議會審議通過並順利核定，比較遺憾的是，目前仍有地主尚未同意，實施者在 2018 年推動至今三年多過程中，持續與不同意地主溝通協調，希望可以取得共識。無奈地主對於相關事宜皆拒絕溝通，不願意參與說明會、公聽會、聽證等相關會議。對此，實施者仍持續努力溝通協調，希望將事業計畫及權利變換計畫核定內容傳達給每位所有權人，並取得每位所有權人的同意，讓本案後續順利進行拆屋、興建等建管程序，儘早讓所有權人入住。



更新事業推動	
2018.08.31	更新單元劃定公告
2018.06.12	自辦事業及權變計畫公聽會
2018.09.05	事業及權變計畫申請報核
2019.03.15~ 2019.04.13	事業及權變計畫公開展覽
2019.03.28	事業及權變計畫公辦公聽會
2019.08.28	幹事及權變小組會議
2020.04.28	幹事及權變小組複審會議
2020.11.13	聽證
2021.02.19	第 462 次審議會審議通過
2021.09.09	事業及權變計畫核定

計畫內容摘要	
案名	擬訂臺北市大安區通化段五小段 242 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	安和路二段 32 巷以北、敦化南路二段 11 巷 38 弄以東
實施者	聯勤建設實業股份有限公司
基地面積	913 m ²
使用分區	住三 (建蔽率 45%、容積率 225%)
更新前	產權：私有土地 724 m ² 、公有土地 189 m ² 所有權人：私有土地 29 人、公有土地 1 人 戶數：24 戶 建物面積：1,897.47 m ²
更新後	用途：一般零售業、集合住宅 實設建蔽率：44.65% 實設容積率：337.14% 更新獎勵容積：991.13 m ² (50%) 允建容積：2,973.38 m ² 總樓地板面積：5,947.68 m ² 構造樓層：SRC，地上 11 層/地下 3 層 停車位數：汽車：40 輛，機車：38 輛 總戶數：36 戶
實施方式	權利變換
實施費用	523,730,547 元
總銷金額	1,765,349,245 元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	蘇富源建築師事務所
不動產估價	宏大、展碁、麗業

中山站東側更新案事業權變計畫核定

丹棠開發協助益豐建設中山站商圈老屋新生

社區更新部主任 張志湧
副主任 鄧梅姬
主任規劃師 林耿弘

臺北市中山區捷運中山站東側附近是臺北市政府 2000 年劃定公告的更新地區，其中在長安西路 19 巷、長安西路 19 巷 2 弄及未開闢之六公尺計畫道路所圍街廓內之北側，因建物現況老舊頹圯，而且多已荒廢無人使用，加上周邊道路壅擠狹小，與更新單元周邊南京西路中山站商圈環境有其落差。本案 2015 年底辦理自辦事業及權變計畫公聽會，次(2016)年 3 月申請事業及權變計畫報核，經過多年審議，在今(2021)年 8 月事業計畫及權利變換計畫核定公告。

更新地區公告超過 20 年 產權複雜 都更難推

本案更新單元所在街廓，鄰近南京西路中山站商圈，但單元內均為屋齡 30 年以上之老舊平房，屋況頹圯老舊，巷道狹小，確實有更新必要性，所以臺北市政府於 2000 年 6 月 26 日將本地區公告劃定為「中山區捷運中山站東

側更新地區」，期盼以都市更新推動老舊建物更新。

更新地區劃定後，曾有多間建設公司打算推動更新重建作業，但因更新地區內所有權人眾多、產權複雜，整合相當不易，所以在更新地區劃定後多年一直沒有更新事業整合成功。2015 年益豐建設進場推動更新事業，推動初期原先擬在更新地區同步開發三處更新單元，惟因產權過於複雜，整合進度一度停擺，但是在益豐建設堅持下，最終完成其中一塊更新單元的更新事業。

本案更新單元面積 985 平方公尺，屬於商三、道路用地，雖然基地面積不到 1,000 平方公尺，但本案事業及權利變換計畫報核時，土地所有權人數達 49 位，還有 6 棟占有他人土地舊違章建築戶。這些地主產權持分狀況複雜，許多土地均未辦繼承，還有公同共有，加上舊違章建築戶的問題，使得意見整合相當不易。

本案實施者益豐建設經過多年來的努力，持續與住



更新後建物模擬圖



基地位置圖



更新前現況

戶溝通協調，取得更新單元內九成土地所有權人同意，也與全數舊違章建築物戶達成協議，其餘不到 1 成之不能參與分配的土地所有權人，亦得到妥善的安排。

益豐建設 丹棠開發攜手克服困難

本案在 2016 年 3 月正式申請事業計畫及權利變換計畫報核，因基地面積小於 1,000 平方公尺，爰於 6 月先行於都更審議會進行範圍確認，確認後於 11 月公開展覽 30 天；審議過程中，因建築量體變動，於 2020 年第二次公開展覽；全案事業計畫及權利變換計畫終在今(2021)年 8 月核定公告。

另外，在佔有他人舊違章建築物認定上還有一段插曲。本案事業及權利變換計畫審議通過後、申請核定作業時，因部分佔有他人舊違章建築物門牌老舊，相關舉證文件取得困難，丹棠開發協助益豐建設邀集都市更新處各單位共同協商解決之道，最後都市更新處協助發函給水電事業相關單位，取得證明文件，遂使本案順利完成核定公告作業。

解決人車爭道問題 退縮留設人行步道 與捷運綠廊相互呼應

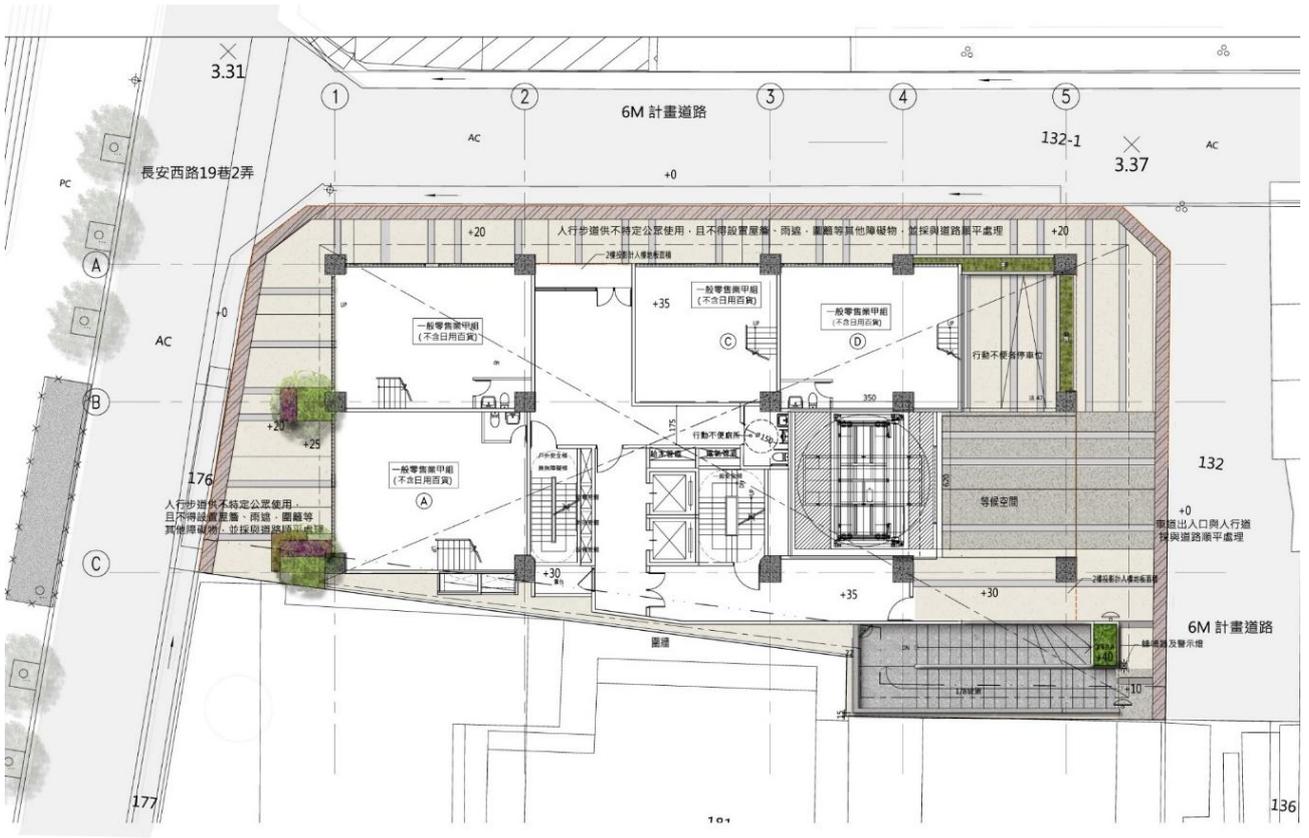
本案更新單元屬細長型的建築基地，如何在滿足地主空間需求原則下，又要兼顧與周邊環境協調融和與都市更新的公益性，實為本案建築規劃上的一大挑戰。

本案實施者委託大壯建築師事務所進行建築規劃作業，在狹小建築基地範圍內，不但規劃出符合地主需求兩房兩廳的空間設計，且於一樓退縮留設人行空間，顧及公私領域需求的平衡。

此外，本案也協助開闢更新單元東側未開闢計畫道路，更新後將可連接南側巷道，期盼藉此提供未來更新後人行步道之帶狀開放空間；本案協助與關未開闢計畫

計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市中山區正義段四小段 132 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	長安西路 19 巷，長安西路 19 巷 2 弄及未開闢之六公尺計畫道路所圍街廓內之北側
實施者	益豐建設股份有限公司
基地面積	985.00 m ²
使用分區	商三、道路用地（建蔽率 65%、容積率 300%）
更新前	產權：私有土地 985 m ² 所有權人：私有土地 20 人
更新後	用途：集合住宅 實設建蔽率：62.62% 實設容積率：449.98% 更新獎勵容積：1,258.08 m ² (49.81%) 允建容積：2,526.00 m ² 總樓地板面積：6,094.16 m ² 構造樓層：RC，地上 11 層/地下 2 層 停車位數：汽車：46 輛，機車：54 輛 總戶數：61 戶
實施方式	權利變換
實施費用	415,650,955 元
總銷金額	1,705,273,570 元
更新規劃	丹棠開發股份有限公司
建築設計	大壯聯合建築師事務所
不動產估價	永慶、巨秉、景翰



全區配置圖

道路，可改善該區域多年來老舊狹小擁擠之都市紋理。

銀級綠建築 友善地區環境

考量基地臨路寬度狹窄，本案設計理念以退縮設計、規劃適當樓層高度以為因應；更新後將興建一棟上 11 層、地下 2 層之銀級綠建築住商大樓，總戶數 61 戶。除了住宅使用外，低樓層規劃做零售商業使用，以延續周邊商業發展，並透過自然色彩，將更新後建築物融入周邊環境而不突兀。

本案從 2000 年公告劃定更新地區至今，經過近 20 年的都更整合，其中一更新單元終於有所成果，其事業計畫及權利變換計畫在今 (2021) 年 8 月核定公告，全案預計於 2024 年完工。



退縮人行步道空間

更新事業推動	
2000.06.26	更新地區公告
2015.12.22	自辦事業及權變計畫公聽會
2016.03.24	申請事業及權變計畫報核
2016.06.24	第 246 次審議會
2016.11.30~ 2016.12.29	公開展覽期間
2016.12.20	公辦事業及權變計畫公聽會
2017.03.29	召開幹事會議
2017.10.05	召開幹事復審會議
2018.05.30	召開聽證會
2018.08.27	第 339 次審議會
2020.04.08~ 2020.05.07	第二次公開展覽期間
2020.04.29	第二次公辦事業及權變計畫公聽會
2020.06.18	召開幹事會議
2020.11.06	第 445 次審議會
2021.01.25	第 459 次審議會
2021.08.10	事業計畫及權利變換計畫核定公告

高雄博愛社宅變更事業權變計畫送件

本基金會協助京城博愛社宅納入南側透天住宅擴大範圍

更新事業部主任 董政彰
主任規劃師 張莉旻

高雄博愛社會住宅為1966年高雄市政府社會局所興建之社會住宅，緊鄰高雄捷運橘線五塊厝站出口，中正一路與福德三路交叉口。博愛社會住宅主要是為安置低收入戶，每戶僅有約十坪的空間，採「回」字形設計，通風採光、衛生條件欠佳，多處陰暗潮濕；原有128戶，陸續搬離剩下一半左右的住戶。高雄在地人對於博愛社會住宅的印象可說是貧民窟，位於都市空間重要節點，且區位絕佳的地方卻如此頹敗，故高雄市政府於2008年5月2日公告劃定為更新地區，希望透過都市更新改善此區環境及市容景觀。

博愛社住更新地區 擬訂事業及權變計畫核定

實施者京城建設公司響應市政府更新之政策，積極與當地居民及高雄市政府社會局溝通協調更新事宜，在取得更新共識後，研擬更新事業計畫暨權利變換計畫，於2011年4月29日申請報核。

由於本案使用分區為商五，基準容積率高達840%，若依高雄市容積獎勵相關規定申請應該可以增加40%以上。實施者原依法申請44.13%容積獎勵，但經更新審議會多次審議，認為基準容積已經相當高，且基地形狀狹長不適合過高容積，最終以總允建容積率不超過1,000%

為上限，因此，本案審議通過之容積獎勵總額為19.05%，全案事業計畫及權利變換計畫在2013年1月核定。

納入南側透天住宅 解決基地過於狹長之問題

本案基地劃定更新地區時，以公有土地產權較多之範圍為主，因此導致基地形狀狹長，建築深度不足僅約26至28公尺；南側尚有許多私有老舊透天住宅未納入共同更新相當可惜，因此都更審議會給予一定期限整合，後續再行提送變更事業計畫。

惟南側透天整合遭遇瓶頸，時程不如預期，直至2019年初始出現曙光，南側地主發函市府陳情納入更新，並透過三次會議確認除臨福德三路的四戶透天店舖不納入，其餘南側透天皆納入更新單元範圍內共同更新。

本案原核定範圍為更新地區，南側透天檢討符合自行劃定更新單元之環境指標，透過變更之方式納入本案更新單元範圍，本基金會協助實施者於2020年8月31日提送變更事業及權變計畫報核。本次變更基地面積達4,415 m²，屬於住四、商五用地，其中大部分71.37%（約3,151 m²）屬於私有土地，有31位所有權人，其餘28.63%（約1,264 m²）為市有土地。



基地位置圖



更新後建物模擬圖

實施者取得私地主 100%同意，審議會卻因時限要求撤回

原核定基地面積為 2,568 m²，同意比率約 86.33%；本次變更基地擴大為 4,415 m²，同意比率經實施者努力達 100%，實非容易。然而，本案送件後為釐清相關議題，市府協助先行召開審議會，但審議會中部份委員認為本案超過原範圍審議時建議之兩年變更期限，應撤回原範圍之事業權變核定，全案再重新報核之方式辦理，此一結論嚴重影響原範圍核定之行政處分之權利與義務，使地主與實施者皆難以接受。

本基金會協助申請營建署輔導會議，調整評價基準日後續行

經查更新條例中並未對事業計畫變更之時限有所限制，更新條例第 61 條之 1 中兩年期限僅是申請建築執照之相關法規以事業計畫報核日為準之時限。原核定處分之撤回必須取得全體所有權人同意始得向市府提出撤回申請，且原屬不願不能參與都更之所有權人於核定時領取補償金，已將產權移轉予實施者，撤回申請對本案影響甚鉅且有執行困難疑義。

本基金會協助向內政部營建署諮詢，並協助實施者申請召開個案輔導會議。輔導會議中釐清本案疑義，並決議：「原案續行辦理所遭遇困難問題既已釐清，本案未必僅能以撤案方式處理」，故本案原核定與提送變更差距數年產生估價時點之疑義，經營建署指導，評價基準日得以變更權利變換計畫報核日前 6 個月內指定，故本案確定調整評價基準日至變更權利變換計畫報核日前，解

決估價疑義後續行。為確保程序完備，本案辦理說明會向地主說明調整始末並重新辦理選配，再提送至高雄市政府審查。

建築規劃注重人與空間的關係

本案變更後擬興建 2 棟地上 33 層地下 6 層之鋼筋混凝土住宅大樓，規劃 479 戶，建築量體以簡潔線條為造型，僅以線條造型勾勒整體造型，搭配不同顏色深淺外觀，呈現活潑的立面表情，於建築量體側向，配合正面建築語彙，進行由下而上之屋頂特殊造型收頭，以回應都市尺度之視覺效果。

為改善更新前基地陰暗且淪為治安死角之印象，更新後地面層以通透明亮為設計方向，臨街面無隔間，點亮街道景觀；且為提高住宅品質，一樓全部供作公設（游泳池、健身房、交誼廳、閱覽室等），並無住宅使用。

沿中正一路(40 公尺)、福德三路(15 公尺)及福德三路 353 巷(6 公尺)留設 9 至 7 公尺寬之沿街步道式開放空間，加上 4.5 公尺公有人行步道，人行空間非常寬闊；捷運站進出口留設街角廣場，營造捷運場站綠化優雅的空間，舒緩因道路交叉口之壓迫感。基地景觀之綠意延伸，利用自然的元素讓環境更有整體感，期以都市更新方式，創造更佳的都市環境。本案已於今(2021)年 7 月 28 日進行公開展覽，8 月 6 日召開公辦公聽會，後續將廣續進行都市更新實質審議程序。UR



基地現況

東京中央區月島西仲通商店街誕生的新據點— 「MIZURO TOWER GRAND」

月島一丁目西仲通地區都市更新事業

都市專業計畫事務所 Project Manager 今井淳史
(URCA NO. 212 P4-7) 翻譯 何芳子顧問

本更新地區涵蓋月島西仲通部分範圍，是東京著名觀光景點之一。以往是以長屋為主，居住地及以餐飲商電為主的住商混合地帶，具獨特風貌區域。

地區內存在許多由2-3條道路所切割的狹小空地，

於1923年關東大地震後，匆促興建木造2層的長屋型建物，可說是呈現狹小建地、低層老舊木造建物密集狀況。由於居住者逐漸移出，現住者又多已高齡化的情況下，無法進行重建，致形成空屋，嚴重影響公共安全及防災。

本更新地區距離地下鐵有樂町線月島站及都營大江戶線月島站很近，其西北側面臨極為繁榮的月島西仲通的商店街，可說是具備了良好的區位條件。本更新事業旨在活化並提高土地利用強度，充實公共空間設施，改善居住環境，增進地區防災能力，強化居住及商業使用之複合性機能。

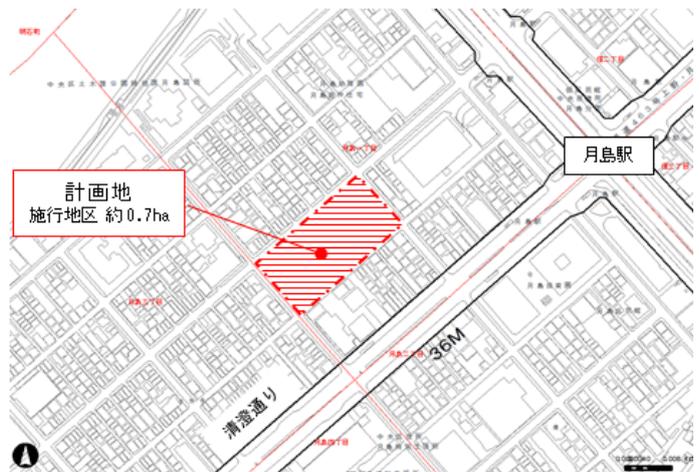
辦理經過

2004年4月組成了「月島一丁目22.23.24號土地的都市再生學習會」，以土地所有權人為主開始針對都市更新進行相關的資料蒐集，於同年12月成立更新籌備會。但在進行都市計畫檢討過程中並不順利，之後雖然選定了事業協力者的參與，但陸續面臨2008年雷曼金融衝擊後土地價格暴跌、2011年東日本大地震來襲等困境，好不容易才於2013年核定都市計畫。

更新會成立後，同步進行公開徵求特定業務代行者。由大成建設、佐藤總合計畫JV得標。之後順利完成權利變換計畫及施工等事宜，遂於2020年10月底完成興建。



更新後建築現況(林宜樺攝)



基地位置圖(圖片來源: <https://view.tokyo/>)



更新前範圍內道路及月島西仲通商店街(圖片來源：<https://downtownreport.net>、<https://bluestyle.livedoor.biz>)

主要流程如下：

2004年04月	成立學習會
2004年12月	組成更新籌備會
2013年02月	都市計畫核定(高度利用地區、地區計畫變更、都市更新事業計畫)
2014年12月	更新會成立(參加更新會員有三井不動產住宅、丸紅、大成建設等公司 特定業務代行者由大成建設、佐藤總合計畫公司聯盟)
2016年12月	權利變換計畫核定
2017年03月	開工
2020年10月	完成 MIZURO TOWER GTAND 開幕啟用
2021年	更新會結算解散



廣場及退縮留設人行步道空間(林宜樺攝)

更新事業特色與特徵

一、事業計畫

本地區周邊公共設施，寬 12m 以下道路，更新後無法拓寬，以及允建容積率低等關係，更新後僅予增加約 166%容積率。計畫擬訂之際，正逢建築成本高漲時期，故不得不再三修正計畫內容，在財務收支方面並沒有充裕的彈性空間。

因此於更新會成立後，立即考慮引入特定業務代行者，希望能夠透過建設公司和設計專業的技術協助，以及住宅投資者加入成為更新會會員，讓更新事業持有良

好建築品質，也能達到降低成本的效益。如此，經由權利變換手法使得權利人能繼續生存、生計、生活。為了確保整體更新效益，以及保留床處分計畫能確實可行，權利變換計畫認可過程花費了相當長時間。

二、建築計畫

本地區一直是以經營文字燒的店舖居多，面臨月島西仲商店街建物西北側已既存的頂蓋通廊。因此，更新後建築必須與既存的頂蓋通廊取得調和。



牆面退縮與既存頂蓋通廊產生空隙(林宜樺攝)

牆面退縮與既存頂蓋通廊之間會產生或多或少的空隙，設置的遮蔽物必須能與頂蓋通廊取得整體感，使步行者能在舒適安全的空間購物。

而為了塑造原有空曠的視覺感受，對於道路穿越位置及自行車場出入口設置地點，均審慎加入規劃設計。

在西仲通對側東北處，配置高層住宅棟，在約 200 m²面積的廣場及退縮建築留設的人行步道空間，強化綠化植栽與商店街側的熱鬧氣氛連結，提供居民及來訪者休憩空間。承繼了以往小小窄巷交錯存在的印象，有望可提供穿越通道及自行車停放位置，以吸引來訪顧客。

權利變換計畫

更新前土地採 1 筆共有持分，建物則以區分所有權方式持有。因權利人多數希望更新後分回低層部商業設施，故予納入權利床(包括部分增額選配)、其餘住宅單元則全數為保留床，由參加更新會員取得後，予以分售。

管理營運

建築物一棟成立管委會，負責共用部分管理。對於日常管維事項，分由商業、住宅之區分所有權人個別商議為之。

結語

東京月島的西仲通雖已經是全國知名的觀光景點，但來訪者與當地居住者、工作者之間所持印象稍有差異。在來訪者所看到的窄巷風情，對居住於長屋的當地居民而言，絕非是美好的環境。本更新事業是由居民所主導

推動的，更新建築興建完成後，除了原有地主外，會有新住民、新的商業經營者進駐，期望大家的參與能為月島地區帶來繁榮發展。

事業計畫概要			
所在地	東京都中央區月島一丁目 22-1		
實施者	更新會		
都市名	中央區 17 萬人(2021 年 5 月)		
地區面積	約 0.7ha		
辦理經過	都市計畫核定	2014 年 2 月	
	事業計畫核定	2014 年 12 月	
	權變計畫核定	2016 年 12 月	
	完工	2020 年 10 月	
	事業概要	用途	住宅、店舖
事業概要	建築面積	3,408 m ²	
	建蔽率	61%	
	總樓地板	54,358 m ²	
	容積率	666%	
	構造	RC 造、SC 造	
	層數	地上 32F/地下 1F	
	事業費約 296 億圓		
土地利用		更新前	更新後
	公共用地	1,551 m ²	1,552 m ²
	建築用地	5,684 m ²	5,683 m ²
權利人數	更新後 107 人(參加更新會員 3 人)		
投資者	三井不動產住宅公司、丸紅公司		

董事長：林益厚
 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：urf@ur.org.tw

主編：丁致成
 發行人：陳松森

