

## 從高雄城中城火災 談老舊中高層樓更新困境

業務研展部主任 麥怡安  
規劃師 鄭如殷

今 (2021) 年 10 月 14 日凌晨 2 時 54 分在高雄城中城大樓發生火災，造成至少 46 人死亡、43 人受傷，這一夜的火災，凸顯老舊中高層樓建築長年未落實建築管理的問題，也引發各界對於中高樓層更新重建的討論。

### 複合式危老大樓「城中城」不是唯一 六都加起來逾 200 棟

城中城火災致災原因，除尚待司法審認的人為因素，釀成災害擴大無法及時搶救外，很大一部分來自於本身屬於複合式型態的老舊大樓，經過時間更迭早已與原始使用差異甚大，但城中城並不是唯一案例，根據內政部統計至今年 9 月 30 日，盤點六都超過 30 年的住商複合式大樓加起來逾 200 棟。

城中城早年作為商場、冰宮、百貨、戲院、辦公室、餐廳等複合使用，是鹽埕區熱鬧繁華的所在地；自商圈轉移後，商場、百貨陸續歇業呈現廢棄，被當地居民稱為「鬼城」。根據實價登錄，城中城最低成交單價每坪僅 2.8 萬 (2021 年 6 月)，9.53 坪套房，總價只要 27 萬，而租金水準則落在 2~3 千元，因此住客多是獨居老人或弱勢族群，這也凸顯了城中城在改建議題上，面臨所有

權人屬經濟弱勢的課題。

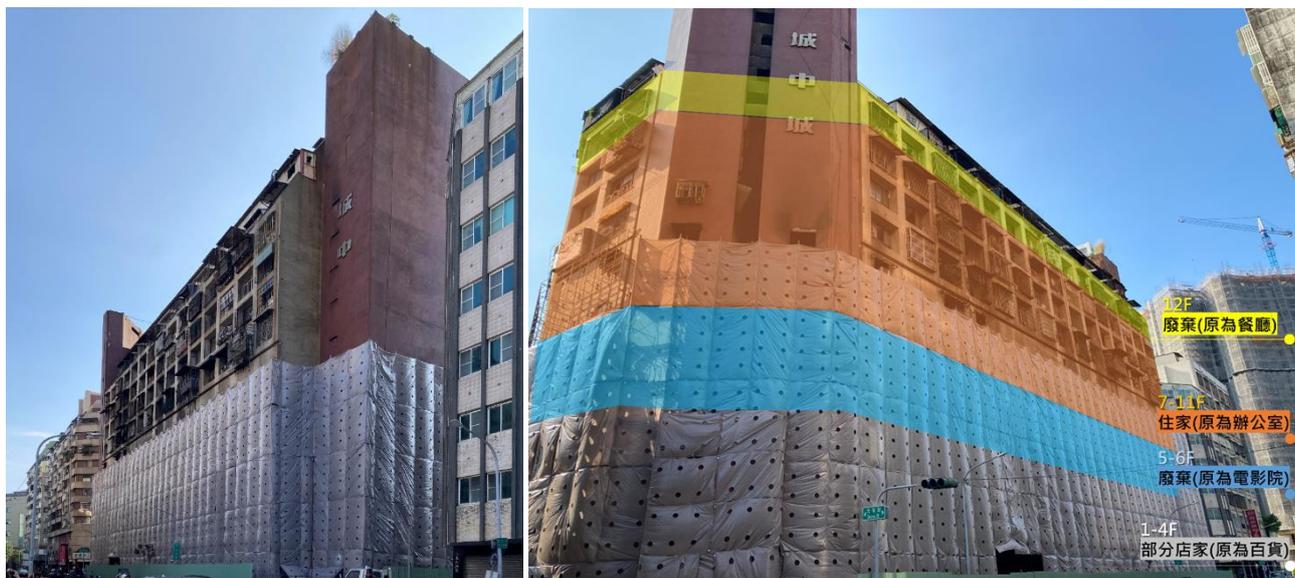
在高雄市政府 110 年 10 月 29 日所提出的「高雄市鹽埕區程中程火災事件之行政調查報告」中也指出，欠缺合法健全的管理組織，管理事務未能正常有效運作，亦屬致災原因。

城中城大樓完工於 1981 年，「公寓大廈管理條例」(以下簡稱管理條例)則在 1995 年才訂頒。依現行管理條例規定，地方主管機關對於管理條例施行前已存在之既有公寓大廈，「得輔導」其成立理委員會或推選管理負責人，係屬要求進行被動輔導之行政作為，因此，這次的火災事件被定調為：未有積極行政作為。

### 從減災開始 落實「普查→列管→追蹤→處理」解決當務之急

事件後各界檢討建議應加強介入老舊建築物的都市更新，然而，都市更新固然是賦予老舊都市或建築物再生的方式之一，但是應該先考量如何讓老舊建築物先具備減災能力。

全台大樓建築屋齡逐漸增加老化，加上自然災害乘載的風險逐漸提升，當務之急是全面從「減災」著手，將公共安全擺在第一位。如何落實？



高雄城中城火災引發中高樓層更新重建的討論(董政彰攝)(左)；高雄城中城使用情況(右)

建議四步驟：「普查、列管、追蹤、處理」，切實執行每個階段。亦即行政機關對建築物需落實普查，完整列冊掌握，根據公共安全檢查結果，分級列管，達一定程度具災害潛勢者，應定期追蹤，要求限期檢討改進，未依期限改進者，要確實裁罰及懲處。

### 輔導中高層樓重建 更新條例修法調整

長遠而言，當然都市更新是輔助老舊中高樓重建，甚至老舊街區再生的重要方式。但以城中城大樓為例，產權複雜，完工 40 年經過多年產權交易演變，屋主地主結構紊亂。根據林欽榮副市長臉書資料，城中城土地及建物所有權人共 388 人，其中有地有房者 106 位佔 27%，有地無房者 11 人佔 3%，有房無地者達 271 人佔 70%。此般可見土地與建築物權利極為不均，重建有其困難度。

經內政部統計指出，全台仍有 3 萬 6200 餘件 6 層樓以上老舊中高層建築物屬於耐震設計標準較低，具居住安全上有疑慮；但現實老舊中高層建築物住戶數量龐大，伴隨產權錯綜複雜，整合自然困難度提升。另一現實是過去獎勵不足以支撐改建經濟負擔，致實務上都市更新推動不易。

立法院於今（2021）年 5 月 28 日修正公布更新條例，即修正第 57 條新增第三項「第一項應拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有明顯危害公共安全者，得準用建築法第 81 條規定之程序辦理強制拆除，不適用第一項後段及前項規定。」同時也修正第 65 條，實施容積管制前的高中樓層以上建築物，放寬得以原建築容積 1.2 倍核計獎勵上限；另對於高氯離子鋼筋混凝土建築物或耐震能力不足有明顯危害公共安全的建築物，因有改善的迫切性，放寬得以原建築容積 1.3 倍核計，並得直接依獎勵上限額度建築。冀可對現況原容積高於法定容積的中高層建築物改建有實質的幫助。

### 城中城大樓採跨區區段徵收方式重建

目前高雄市政府限期城中城住戶完成搬遷，並規劃以「公益性跨區區段徵收」透過都市計畫變更手段，讓原址變為新生公園，再將舊七賢國中東側基地，劃設為「區徵抵價地規劃街廓+社會住宅用地」；其中區段徵收針對建物採重建造價給予救濟，使得有房無地的所有權人獲取較為優厚的保障；土地所有權人則可選擇領取現金或領回位於七賢國中舊址的抵價地。以此解決城中城現況中土地及建築物權利不均難以改建之窘境。

本基金會丁致成執行長在 10 月 22 日接受 NOWnews 今日新聞專題受訪中也提到：「台南市中西



### 公益性的 跨區區段徵收

新址距原社區僅400公尺  
原有鄰里關係仍可聯繫



跨區區段徵收位置及說明(照片參考自林欽榮副市長臉書資料)

區的河樂廣場，可以當城中城未來的參考範本。河樂廣場過去是中國城大樓，是台南在 80 年代的繁華指標，大樓內有商城、有住宅，產權複雜，但市區沒落後，大樓閒置，被譏諷是都市之瘤，跟現在的城中城一模一樣，最後台南市府決定區段徵收，把中國城土地變廣場公園用地，大樓未完全拆除仍保留樑柱，再經設計後，成了市民戲水玩耍的好去處。」此一規劃方式可供借鏡。

中高樓層老舊建物重建機制是接下來都市更新要積極研議的重點，但面對中高樓層產權複雜、整合不易的現況，勢必拉長整合時程，因此，建議社區推動更新重建同時，應強化自身建築物的減災能力，尤其針對社區公共安全問題，不容許絲毫妥協；主管機關則應落實「普查、列管、追蹤、處理」四步驟，引導老舊中高樓層落實管理，為順利邁向重建之路做好準備。 

# 加速都市中高樓危險建築物改建策略

內政部營建署

**1999**年 921 地震倒塌之臺北「東星大樓」、新北「博士的家」、2014 年及 2016 年 2 月 6 日地震倒塌之臺南「維冠金龍大樓」及花蓮「雲門翠堤大樓」等建築物，均造成國人傷亡慘重與財物損失。

為避免此類都市中高樓層建築物震損事件再次發生及提升都市防救災能力，今(2021)年 5 月 28 日修正公布「都市更新條例」第 57 條及第 65 條，並依規定授權於今年 11 月 17 日完成訂定「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(以下簡稱本辦法)」，以利地方政府據以執行危險建築簡化代為拆除程序，並作為核予建築容積獎勵依據，鼓勵民間加速危險建築物重建。

## 都更耐震能力不足之危險建築物認定 與危老結構評估接軌

考量都更耐震能力不足之危險建築認定涉及技術性及專業性知能，本辦法明定應由直轄市、縣(市)主管機關依建築物所有權人或公寓大廈管理委員會提出建築物結構安全性能(即耐震能力)評估結果及第 3 條所定之認定基準，據以判斷，而非任由直轄市、縣(市)主管機關擅自認定即決定之。

另為簡政便民，本辦法所訂建築物結構安全性能評估，採取與「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」相同的評估方式，以耐震初步評估或詳細評估方式辦理，方便民眾依建築物耐震評估結果及整合情形，選擇適宜重建途徑。

## 訂定客觀明確的危險建築認定基準 以利地方政府判定

至於危險建築物的認定基準，經參酌相關專家學者、各專業團體及地方政府各界意見，營建署表示應儘量屏除因人為主觀判斷所導致評估結果變異性過高而影響評估結果，故本辦法所訂的危險建築物認定基準(Index of Damage，簡稱 ID 值)，以建築物耐震能力之實際數值( $A_{c2}$ )與規範基值(以「建築物耐震設計規範及解說」規定工址回歸期 2500 年最大考量地震地表加速度係數( $A_{2500}$ )乘以用途係數( $I$ ))之比值小於 0.35 作為客觀認定基準，當評估結果小於 0.35 時，即表示既有建築物的耐震能力約僅達現行耐震規範 1/3，當發生 6 級以上強烈地震時，建築物即有傾倒疑慮。

## 中央研議中高樓層危險建築物加速都更重建執行推動機制

在都市更新法令已完成建置後，將逐步強化都市中高樓層危險建築物都市更新實務推動機制，這部分將朝

向鎖定目標、協助輔導、整合成案加速改建的推動步驟，與地方政府協力合作，針對都市化較密集地區，優先輔導潛在私有危險建築物辦理初步評估，試圖找出危險疑慮較高之社區。

其次，中央已委託財團法人都市更新研究發展基金會輔導，舉辦各地政策法令宣導說明會；再者，補助各地方政府成立輔導團，深入社區整合輔導協助成案；最後，地方政府可參酌內政部今年 8 月發布之「都市更新及爭議處理審議會審議指引」內容提升審議效能，進以協助危險社區拆除重建。

針對都市中高樓層危險建築物加速重建推動機制，營建署將陸續舉辦研商會與產官學界充分討論，嘗試解決地方政府現行執行窒礙之處及提出適宜的解方，中央與地方政府共同合作，一同建構國人安居與適居環境。



中高樓層建築物倒塌往往造成嚴重傷亡。圖為 921 地震倒塌新北「博士的家」，資料來源：營建署家園重生 - 100 個災後重建的故事。

# 臺北市都更處成立「更新開發科」

## 邁向公辦都更下個里程碑 再造廣廈千萬間

臺北市都市更新處

**臺**北市的都市空間，在二次世界大戰之後，隨著經濟急遽地成長、都市快速地擴張之下，成就了它複雜而多元的面貌。繁華富庶、典雅智慧與草根的市民文化比肩並存，形成了全世界相當特殊的都市景觀。據統計顯示，臺北市屋齡 40 年以上的老宅比例已經達到 4 成以上，面對屋老、人老的城市，執行都市更新業務，幾乎可說是天天在和時間賽跑。但無論挑戰有多麼地嚴峻，創新治理始終是北市府追求的關鍵詞。因此，就在臺北市長柯文哲的大力支持下，臺北市都市更新處(以下簡稱都更處)於今(2021)年 10 月首創「更新開發科(以下簡稱開發科)」專責部門，統籌公辦都更業務，展現政府積極投入都更的決心。

### 公辦都更作為衡平都更市場的機制—充實公設、弱勢輔導

都市更新條例於 1998 年制定以來，歷經 11 次修正，面對不少風風雨雨。都市更新作為營建市場的寵兒，在過去，都更被鼓勵由民間所主導，在「不與民爭利」、「政府介入愈少愈好」呼聲下，政府僅能被動地提供「獎勵」以換取更新後的空間「公益性」。

然而，並非每個環境窳陋的地區都能得到市場的青睞，現實的情形是，許多弱勢社區亟待更新卻苦無門路。因此，臺北市都更處決定化被動為主動，扮演積極介入都市更新的角色。臺北市公辦都更案自 2015 年迄今已著手盤點推動，並於 2016 年訂定「臺北市公辦都市更新實施辦法」，又於同年成立「公辦都更專案辦公室」專責推動公辦都更業務，迄今已成功推動「大同區斯文里三期—斯文首善」、「士林區華榮市場」等公辦都更案，成績斐然。

除了充實老舊社區基本所需的公共設施外，針對弱勢地區的更新輔導更需多加著力，都更處更於 2020 年頒布「公辦都市更新 2.0 專案試辦計畫」等相關規定，藉由「自助人助」精神，由政府主導，協助整合意願高的社區進行公辦都更程序，北市公辦都更業務蓬勃發展。刻正針對「南機場整宅」、「水源二三期整宅」等多個社區進行積極的整合，更預計透過引入社福設施、區民活動中心及商業服務設施等，由政府直接扮演公益擘劃者的角色。

### 公辦都更作為城市發展戰略—經濟引導公有土地再生

公辦都更，除了前述扮演公益性的角色之外，更具



2021 年 10 月臺北市首創全臺第一專責公辦都更單位：更新開發科



水源整宅二三期公辦都更說明會(攝於 2021 年 2 月)

備推動城市再生的戰略意義。

為了有效再生城市中的公有土地，開發科目前正推動的案件，諸如「臺北車站特定專用區 E1/E2 街廓」、「臺北郵局公辦都更案」等，皆與西區門戶計畫進行配合與串連。此外，包含「捷運大直北安段」、「捷運科技大樓瑞安段」、「忠孝懷生」等公辦都更案，更是與捷運系統緊密結合的開發案，點亮了臺北市區內諸多閒置空間。

### 公辦都更 2.0：以人為本、自助人助，都更處全力以赴

都更處陳信良處長表示，開發科草創時期，每位同仁身上至少都掛上 5 個專案以上，但多數都是萬中選一、身經百戰的戰士，專業度絕對不在話下。

接續，會持續積極地深入各個社區協調、整合，有了之前大同區斯文里三期公辦都更案，以及「公辦都更 2.0」首件申請成功的士林區松柏大廈、目前即將提出申請的南港中視新都會社區等成功經驗，未來開發科將秉持「以人為本、自助人助」的精神，以專責團隊、專案模式，整合各界資源，加速臺北市都市再生腳步，「再造廣廈千萬間」，與臺北市民攜手打造宜居、永續新家園。



# 永和「大陳」公辦都更再傳捷報 公私協力打造永和新門面

新北市政府都市更新處

**移**居臺灣的大陳人又稱大陳義胞，是 1955 年 2 月自浙江沿岸大陳島撤退來到臺灣的居民。當時居住於今日福和橋一帶，受八七水災影響，遷居至保安路以西的河川新生地，並在新店溪畔公有土地落地生根，形成聚落，儼然是大陳人在台灣的故鄉 - 永和大陳社區。隨著時間推移，一晃眼 66 年，人口不斷增加，居民為擴充生活空間，擅自增建，成為全台最棘手的都更案。

大陳社區內，產權極為複雜，部分居民持有土地，部分僅持有建物所有權，另有住戶以承租方式長居於此，也有居民逕自將平房擴建為兩層、三層，甚至更高的樓房，形成建物密集相連的情形。現今，屋齡已達五、六十年，環境窳陋老舊，不僅建物耐震能力堪慮，也因巷弄狹小救災困難，成為災害高風險地區，亟待更新重建。

2006 年中央「推動全國五十處政策性都市更新案」，新北市政府積極提報永和大陳社區，同時啟動公辦都更，也因都更範圍面積達 8.2 公頃，故劃定為 7 個更新單元，其中，單元 2 已於 2011 年招商、2016 年動工，並於 2020 年完工入住。

## 單元 5、6、7 公辦都更案順利招商

新北市政府今 (2021) 年 11 月 15 日舉辦「永和大陳社區單元 5、6、7 公辦都更案」簽約典禮，在陳鴻源副議長、連斐璠議員、羅文崇議員、區長及當地里長的

見證下，由新北市長侯友宜與二家實施者 ( 統一工商綜合開發股份有限公司、漢皇開發股份有限公司 ) 代表共同完成簽署，希望繼去年 ( 2020 ) 年大陳單元 2 - 「勝開大地」順利完工後，再締造大陳地區公辦都更里程碑。

大陳單元 5、6、7 基地面積廣達 3.25 公頃，因產權複雜等因素，導致招商困難，市府勇於接受挑戰，搭配「都更三箭」提高重建誘因，終於順利招商成功。但接下來的整合工作才是都更案的起手式，因為每個單元土地權屬、租違占、增建等情形多不相同，之後需要倚重兩家實施者的專業能力進行整合，市府也將依循大陳單元 2 - 「勝開大地」成功經驗，與實施者共同合作。

單元 5、6、7 更新後將有許多公益回饋空間，未來可依地方需求作活動中心、日照中心、幼托中心等使用；更新後將提供沿街性的開放人行空間及街角廣場，並規劃市民活動中心等地方需要的公益空間，希望讓當地居民享受到健全的生活機能及優質環境。

侯市長在簽約典禮上也特別拜託兩個實施者團隊，單元 5、6、7 未來一定要安全第一，並且蓋得好，讓住戶滿意。他強調，單元 5、6、7 公有土地比例大約佔 42% 至 61% 間，政府有責任協助將事情做好，貫徹協調並執行公權力，整體更新速度才會快，若有任何困難，大家全力協助共同解決，推動過程中，難免會有意見，但政府及實施者團隊要展現快速的決心，該做就做，這是我們的責任！



永和大陳社區建物窳陋密集、產權複雜，都更範圍面積達 8.2 公頃共分為 7 個單元

# 新北官邸再利用 居民共享 都更新典範

新北市政府財政局

近年來，地方政府在財政上均面臨極大的挑戰，以新北市為例，行政制度在 2010 年已完成改制為直轄市，但攸關財政制度配套的財政收支劃分法卻未同步修正到位，要如何在財源困窘情境下做到健全財政管理又能支援地方建設，自然成為新北市政府財政局重大的課題。因此，除了呼籲中央儘速修法，讓地方可以注入財源活水外，新北市政府也積極推動開源節流計畫，而利用公有土地資源，透過合理的開發手段，來創造公產利益挹注財政，就是計畫中的要項之一。

## 公辦都更活化公有土地

鑑於轄內有許多老舊建物，新北市政府推動都更三箭來更新、翻轉城市風貌，改善居住安全及品質，並以公辦都市更新方式來引領帶動地區都更量能，同時由城鄉發展局、財政局及新成立之新北住都中心三管齊下分進合擊，財政局就是以提高公產管理效益為核心，結合



更新後模擬示意圖

推動都更的政策目標，以公產主管機關的角色，清查低度利用或老舊廳舍位址，選定大面積公有土地，辦理公辦都更活化公有土地。

目前財政局推動中共計 10 案，其中 2 案施工中，3 案審議中，2 案已完成招商，其餘 3 案則在招商或規劃評估階段。

(文承 5 版)

## 住都中心主導單元 1、3、4 公辦都更規劃

大陳單元 1、3、4 交由今年初成立的「新北市住宅及都市更新中心」(以下簡稱住都中心)擔任實施者主導規劃，讓民眾相當安心。單元 3 占地 1 公頃多，公有地比例超過 50%，政府依法可免取得私地主同意，不過為讓都更過程更順暢，今年 3 月辦理首場大型說明會，說明都更開發課題、推動時程，共有 300 多人參加，當時僅 1 成多民眾同意都更。為爭取更多民眾支持，6 月在當地成立「推陳·出新站」，安排員工駐點，回答民眾都更問題，同時也主動到民眾家中說明都更好處，成功說服更多住戶同意都更，至今已達 9 成。單元 3 於今(2021)年 9 月 28 日至 12 月 13 日公開徵求興建廠商；另單元 1、4 於 12 月 4 日召開大型整合說明會，預計明(2022)年中辦理公開徵求興建廠商。

住都中心表示，大陳社區居民願意參加都更，除同仁積極拜訪溝通外，單元 2 - 「勝開大地」的完工，也是重要推手。目前預計單元 3 將在農曆年前完成簽約，111 年中旬完成都市更新事業及權變計畫申請報核後，即著手準備新生市場先行拆除的工作，希望能於年底順利動工，讓民眾享受更好的生活。住都中心指出，單元 1、3、4 將會採取權利變換方式實施，未來皆有都市更新估價與審查機制，民眾可依照原有土地價值獲得同等



侯友宜市長前來「推陳·出新站」替住都中心打氣

價值的新房，而都更過程中，他們也會以周邊租屋行情來補貼民眾租金，若住戶找不到臨時居所，住都中心也會與仲介合作，替民眾媒合租屋，讓他們能安心等待都更過程。

## 都更處 X 住都中心分進合擊翻轉區域風貌

都更推動困境主要在於土地及合法建築物所有權人與實施者間缺乏信任、互惠基礎，導致更新整合困難、期程延宕。住都中心可擔任居中協調角色，提供專業性技術協助或諮詢服務，建立參與都市更新事業互信基礎，有助於整合以利加速推動。大陳社區公辦都更案，新北市政府都更處與住都中心採共同合作、分進合擊方式進行，引領公辦都更新模式，成功翻轉區域風貌，打造新北安居樂業新典範。

## 板橋市長宿舍整合鄰地共同都更重建

市長宿舍位於板橋區文化路一段，鄰近府中商圈，經盤點基地面積 1,402 m<sup>2</sup>，然因屋齡已逾 50 年，屋況不佳不利使用，經評估整修不具經濟效益，考量其相關機能及整體風貌已與都市環境不相融合，加以周遭建物亦有多數已屆更新年期，缺乏電梯及停車空間，為節省公帑，並改善周邊區域生活品質及活絡地區機能，因此，擇定以宿舍基地為基礎，整合鄰地，以公開評選實施者引進民間資金、創意，進行全區更新改建，在不花費公帑的情況下將宿舍翻新之外，亦可透過全區改建形塑出新的城市風貌。

本案自 2019 年 12 月啟動評估作業，即由顧問團隊財團法人都市更新研究發展基金會協助擬訂招商課題與策略，財政局並偕同顧問團隊實際走訪當地拜訪鄰地地主，瞭解私地主參與更新意願及規劃想法，亦拜訪潛在投資者蒐集意見，以務實態度進行評估規劃，同時，市府也多次召開跨機關協調會，研商招商條件，期招商文件內容可符合私地主及市府需求，在財務中也能兼顧地主與實施者的權益。

### 招商條件符合私地主及市府需求 兼顧地主與實施者權益

重要招商條件包括：在更新單元範圍係以市長宿舍基地及鄰近具有高度更新意願之私有地作為招商的基礎範圍(A 區)，同時也保留鄰地意願整合擴大的可能性，將同街廓住宅區設定為擴大整合範圍(B、C、D 區)，視實施者整合結果作為最終的更新單元，在財務條件設計上，則因應前述不同範圍，設計共同負擔比率調整機制，增加實施者整合誘因。

在規劃設計層面，則將府中美學建築規範納入評選文件，要求實施者據以規劃設計更新後建築物，以呼應市府「新美學」願景行動，落實府中地區融合新城、古城建築的府中美學設計，創造出與眾不同的城市新價值；另外，也要求基地內樹木以全數保留為原則，讓老樹也



市長宿舍現況

能伴隨基地建築新生繼續生生不息。

### 市長宿舍案 2021 年 10 月完成招商簽約

本案於今(2021)年 3 月正式公告招商，同年 7 月順利評選出冠德建設股份有限公司為最優申請人，10 月完成簽約。

全區更新範圍 4,456 m<sup>2</sup>，冠德建設規劃興建 24 層住商混合及辦公大樓各 1 棟，未來市府可分回職務宿舍及住宅，其空間規劃除退縮人行步道亦留設有開放空間，型塑友善人本環境。

此外，冠德建設也承諾捐贈公益設施空間供幼兒園使用，並無償提供幼兒園室內裝修或購置家具、認養 2 年人行道鋪面等。本案目前正由實施者進行鄰地整合作業，預計於 2023 年開工，2026 年完工。

### 持續評估適當標的 推動公辦都更

市長宿舍案為財政局主辦推動第 6 個簽約的公辦都市更新案，從開始招商到簽約僅費時約半年就完成招商工作，成效斐然。目前還有公告招商中的新店民安段以及預計明(2022)年底招商的三重及新莊行政園區等案，未來財政局仍會持續評估適當標的，陸續推動公辦都市更新，期能以公辦都更活化公有土地，帶動周邊地區居民都更意識，進一步達成改善都市居住環境及市府安居樂業的政策目標。 

都市更新範圍	總面積(m <sup>2</sup> )	共同負擔比率
A區+B區	3,048.00	承諾共同負擔比率 + 4.50%
A區+C區	2,432.00	承諾共同負擔比率 + 1.50%
A區+D區	2,152.00	承諾共同負擔比率 + 6.50%
A區+B區+C區	3,892.00	承諾共同負擔比率 + 3.50%
A區+B區+D區	3,612.00	承諾共同負擔比率 + 6.00%
A區+C區+D區	2,996.00	承諾共同負擔比率 + 7.00%
A區+B區+C區+D區	4,456.00	承諾共同負擔比率 +16.00%(註)

註：應依須知規定申請增額容積。



訂定基礎基地整合不同範圍鄰地共同負擔調整機制，增加整合誘因

# 南港車站前更新事業權變計畫審議通過

## 本基金會協助聯勤建設推動更新重建

更新事業部主任 董政彰  
資深規劃師 許乃文

**聯**勤建設南港車站前更新案緊鄰市民大道主要幹道，南側鄰接南港車站出口，東側鄰接聖嘉興約 1.9 公頃之更新案，東南側鄰接約 2.6 公頃之公辦更新案，位處東區門戶重要節點。但基地內建物現況老舊，多作住宅使用，且缺乏電梯設備與停車空間，未能發揮商業區土地應有之效益，因此，在 2013 年自行劃定更新單元，同年申請都市更新事業及權變計畫報核，於今(2021)年 8 月事業及權變計畫審議通過，預計 2022 年 1 月核定公告。

### 7 年整合擴大範圍 100% 同意 168 專案

本更新單元面積 2,271 m<sup>2</sup> (約 687 坪)，屬於第三種商業區，所有權人數共 40 人，產權皆為私有。基地內約有 4 棟合法建築物及 6 棟未辦理建物所有權第一次登記之房屋，為 1962 年至 1995 年所興建，除 1 棟 5 層樓公寓屋齡逾 25 年，其餘 2 層樓建物，平均屋齡均已超

過 50 年。更新前現況多作住宅使用，部分一樓作商業使用。

2013 年由聯勤建設委託本基金會辦理事業及權變計畫，啟動都市更新事業。經實施者聯勤建設多年努力付出，擬擴大範圍納入東側 5 筆鄰地共同辦理更新事業，爰於 2016 年 10 月第 256 次都市更新及爭議處理審議會，同意擴大範圍，重新辦理第二次公開展覽，廣續進行後續審議程序，並於 2019 年 10 月取得 100% 同意，申請轉軌為 168 專案，加速審議進程。

本案所有權人人數雖不算多，但規劃上要整合原住戶店舖、辦公室、餐廳及住宅需求，面臨更新後大模型態、門廳及出入口規劃、開放空間留設、建築物立面外觀、使用動線規劃以及更新後分配位置等問題，實施者聯勤建設歷經長期溝通整合後終於達成共識，規劃一棟一、二層樓作一般零售業及餐廳，三至六層樓作一般事務所，八層樓以上作為住宅之住商混合大樓，以滿足全體所有權人需求。

### 聯勤建設與本基金會共同面對多次審議

本案雖為 168 專案，惟於第一次審議會有所有權人表示意見，希望委員為權利變換分配把關，審議會決議本案應重回聽證程序，爰於今(2021)年 2 月召開聽證。廣續於 4 月進行第二次審議會，第二次審議會因無障礙停車位是否可供選配及計價疑慮，審議會決議本案需修正無障礙停車位為大公，不得提供選配及計價。



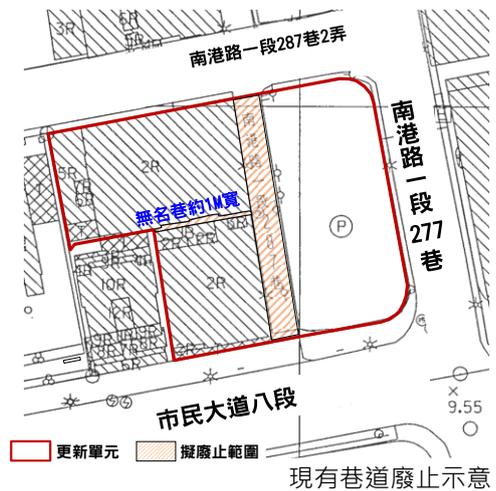
更新後建物模擬圖



基地位置圖



範圍內多為都市土地低度利用之 2 層樓加強磚造老舊建物



雖 2021 年 7 月 14 日營建署函釋，無障礙停車位非僅限於身心障礙者專用，並未限制選配及銷售對象。本案仍尊重審議會決議配合修正。

由於兩次審議會已討論所有議題，並進行修正，第三次審議會終獲審議通過。容積獎勵部分，考量本案擴大基地範圍讓更新單元更具完整性、認養公有人行步道及規劃廣場式小公園等多項公益性， $\Delta F5-1$  容積獎勵同意給予上限 6%，財務計畫之各項管理費率，也因為本案經實施者多年整合取得 100% 所有權人同意，並吸收貸款利息及特殊因素費用，同意以上限提列，順利於今（2021）年 8 月審議通過。

### 範圍內現有巷道經審議會同意廢止

另外，擴大更新單元範圍後，範圍內包括南港路一段 287 巷及建築執照套繪圖範圍內現況未使用之巷道，由於非屬都市計畫道路之現有巷道，且經整體規劃為可供建築用地。為創造都市土地利用效益最大化，並強化消防救災系統，本案申請廢止現有巷道，經第二次審議會（第 470 次）同意依臺北市都市更新自治條例第 10 條廢止現有巷。

### 增加商業空間使用效益 強化地區性公益回饋

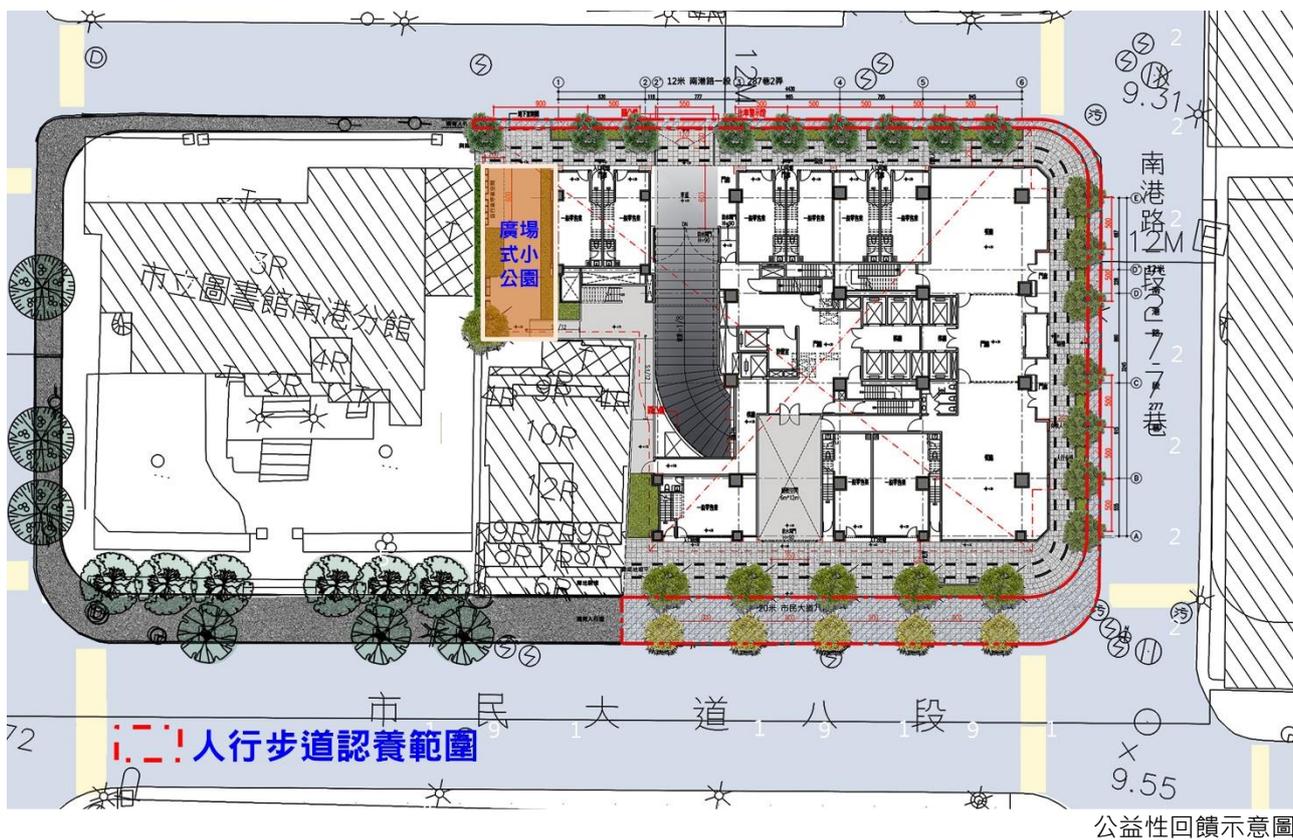
本案更新後規劃興建 SRC 構造，地上 29 層、地下 5 層之複合型住商混合大樓。1 樓至 2 樓規劃為一般零售業及餐廳使用，延續原有商業活動；3 樓至 6 樓規劃為一般事務所，增加商業使用空間，符合都市計畫商業區使用目的，7 樓為管委會空間、中繼消防及設備機房，8 樓以上作為住宅使用，除滿足原地主一至六樓作商業使用之需求外，更規劃制震設備強化住宅安全性能，提高住戶居住安全。

本案由於基地北、東、南側三面臨路，汽機車出入口設置於基地北側南港路一段 287 巷 2 弄上，車道出入口並有留設適當緩衝空間，以減少主要道路市民大道八段之交通衝擊。基地沿計畫道路將退縮 3.64M 至 5.3M

之無遮簷人行步道，留設出大面積留設人行步道。另外，考量都市開放空間之完整性及一致性，認養鄰接南港路一段 287 巷 2 弄、南港路一段 277 巷及市民大道八段側之現有公有人行道，開放空間與建築量體之間無設置圍

### 計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市南港區南港段二小段 652-1 地號等 19 筆（原 14 筆）土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	南港區市民大道八段、南港路一段 277 巷交口
實施者	聯勤建設實業股份有限公司
基地面積	2,271.00 m <sup>2</sup>
使用分區	第三種商業區
更新前	產權：私有土地 2,271.00 m <sup>2</sup> 所有權人：私有土地 40 人 戶數：13 戶 停車位：0 輛 建物面積：1,059.16 m <sup>2</sup>
更新後	用途：一般零售業、餐廳、一般事務所、集合住宅 實設建蔽率：60.38% 實設容積率：708.23% 更新獎勵容積：3,366.39 m <sup>2</sup> (26.47%) 允建容積：16,083.99 m <sup>2</sup> 總樓地板面積：30,099.52 m <sup>2</sup> 構造樓層：SRC，地上 29 層/地下 5 層 停車位數：汽車：190 輛，機車：191 輛 總戶數：18 戶店鋪、3 戶餐廳、2 戶一般事務所、120 戶住宅 參與分配：40 人
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	廖澤民建築師事務所
不動產估價	展碁不動產估價師聯合事務所 正一不動產估價師事務所 高源不動產估價師聯合事務所



公益性回饋示意圖

牆，於基地西北側規劃廣場式小公園，供公眾休憩及停放自行車使用，提升本案都更公益性。

### 鑽石級綠建築及制震設計

為響應政府推動生態城市、節能減碳、低碳社區、低碳城市之政策，規劃納入鑽石級綠建築設計，同時考量對於地區及地球整體環境之影響，利用陽台與突出之屋簷作為深遮陽處理，減少直接日曬，並在屋頂設置隔熱材，有效降低熱傳透率，以達節能效果。

在建築造型上，為表現本棟建築的地標性，建築物的屋頂裝飾物、塔樓、四個邊角、裙樓、外牆、與住宅門廳等部分，其造型皆模仿花朵層層相疊之意向，使整體造型展現優雅高貴的意象。利用轉角地形優勢，規劃朝向路口之標誌性的設計。

在建築立面設計上，將東西南北各個面向以量體的重疊天際線、立面材質及色彩等變化分為 3 層，特別是在市民大道側強調了層層相疊的設計，利用基地條件創造標識性的設計。3 層的天際線繪出優雅的弧線似花瓣重疊，從不同的角度呈現不同的表情，特別是在夜間照明襯托下突顯該設計的存在質感。裙樓的店舖與辦公室部分以玻璃帷幕設計，搭配塔樓的建築元素使建築量體更為和諧。

### 結語

本案基地緊鄰市民大道主要幹道上，南側鄰接南港

車站出口，位處東區門戶重要節點，本案更新後冀可透過開放空間之規劃，串聯社區都市紋理及地區意象，提升整體環境品質，兼顧空間經濟性、適居性、便利性，促進土地整體有效利用。

### 更新事業推動

2013.05.29	更新單元劃定公告
2013.05.19	自辦事業及權變計畫公聽會
2013.06.27	事業及權變計畫報核
2014.03.12~ 2014.04.10	公開展覽
2014.03.26	公辦公聽會
2014.07.08	幹事及權變小組會議
2016.10.14	第 256 次審議會 (同意擴大範圍)
2019.03.08~ 2019.04.06	第二次公開展覽
2019.03.21	第二次公辦公聽會
2019.07.18	第二次幹事及權變小組會議
2019.10.25	申請轉軌都市更新 168 專案
2020.02.05	召開 168 專案複審會議
2020.09.21	第 436 次審議會
2021.02.03	聽證
2021.04.20	第 470 次審議會
2021.08.27	第 490 次審議會審議通過

# 南港調車場事業權變計畫審議通過

本基金會協助南港國際推動東區都更旗艦計畫

策略規劃部主任 許育誠  
資深規劃師 曾靖蘋

南港調車場都更旗艦計畫是營建署積極推動全國六大都更領航計畫之一，自 2013 年 4 月都市計畫變更完成後，交通部臺灣鐵路管理局(以下簡稱臺鐵局)積極辦理招商作業，於 2014 年 12 月完成公開評選，由國泰人壽、三商美邦人壽與華泰大飯店所組之合作聯盟分別取得玉成段二小段 253 地號等 9 筆土地(單元 1)及玉成段二小段 253-1 地號等 16 筆土地(單元 2)兩個招商案之最優申請人，並成立專案公司南港國際一股份有限公司、南港國際二股份有限公司擔任實施者，由同一團隊整體規劃開發推動都市更新作業，本基金會協助於 2015 年 6 月申請事業及權利變換計畫報核，歷經 3 次公辦都更專案審查會議，於今(2021)年 8 月第 487 次都市更新及爭議處理審議會審議通過，預計於 12 月核定公告實施。

## 活化公有資產 締造中央、地方雙贏並帶動區域產業再生

南港調車場公辦都更案位處松山火車站及捷運昆陽站之間，原址為臺鐵南港調車場，單元一面積 23,672 m<sup>2</sup>，單元二面積 30,733 m<sup>2</sup>，共計 5.44 公頃土地，緊鄰 30 米寬的市民大道，為全台開發面積及效益最大的更新案，開發總金額約新台幣 400 億元，價值超過 1,000 億元；

兩側有玉東公園及新新公園，綠意環繞。

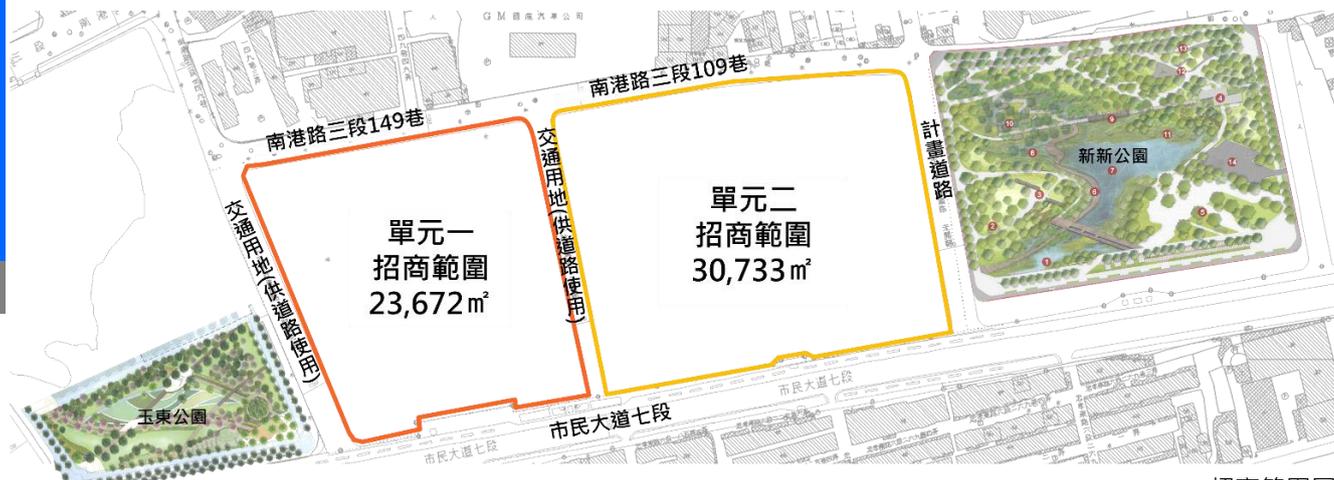
本案實施者進場後，除了引進民間資金及創意，為南港這個新興發展區注入源源不絕的活水外，全案也將配合臺北市政府東區門戶政策推動「整體跨區重劃及都市更新」提供產業、商務、服務及居住空間，與北流中心、生技中心、車站轉運中心、軟體中心及會展中心，建立商業產業軸帶，實質效益上可望吸引新興產業進駐、增加消費與就業機會，帶動區域再生發展，而臺鐵局亦將臺鐵總部遷移至本基地，期望透過本更新事業案建築外部的整體設計，型塑地標性建築物，繼續帶領臺鐵邁向下一個百年基業。

## 鐵道歷史記憶新詮釋 創造新的都市景觀及地標印象

全案造型引入生態綠意與鐵道意象設計，以「綠動」為規劃設計之核心概念，規劃「商場」、「辦公」、「住宅」、「旅館」複合式業態，並以平穩大器的建築語彙展現臺灣鐵路管理局「安全、可靠、穩定、效率」的力度與精神，高低錯落之建築規劃與鄰近的南港群山系產生律動連接而成天際線，塑造獨特的區域風格，創造休閒綠活優質生活空間，打造優質東區新門戶意象。



更新後形塑為具規模的微型城市商圈



招商範圍圖

本案開發量體較大，利用設計手法將各棟建物高度高低錯落，降低往來民眾及周邊居民的壓迫感，順應自然的曲線，色彩部分保持低調中性的白色及灰色，與基地內外環境的色彩基調取得協調，大面積使用玻璃及綠化植栽，更顯整體建築物的輕透不壓迫，創造更易親近的建築質感，並利用建築平台的各層綠化延伸，讓建築更加與背景的山景融合，減低了建築群樓冷硬的牆面視覺。

### 機能分區的土地配置 重塑都市紋理活絡地方發展

南港調車場公辦都更案面積廣達 5.44 公頃，設計上可充分考量整體規劃開發，透過留設大規模開放空間、捐贈公益設施等，打造出東區新門面。

#### 一、6,600 坪開放空間 建築物留設通廊連接及景觀平台

本案基地四周指定留設 5M 帶狀開放空間及廣場式

開放空間，面積共計 22,048 m<sup>2</sup>，利用綠帶高低植被，將東側新新濕地公園生態綠帶引入基地中，並以基地南北兩側寬廣的綠軸及人行步道形成三軸串連兩端公園綠地。透過形成風廊的微氣候，可降低基地整體溫度，達到基地綠洲的綠意環境。

1 樓商業空間留設 10M 寬東西向廊道及北側南北向廊道開放供不特定公眾通行，另將綠能生態直接引入基地，5 樓設有景觀平台無條件開放供公眾使用，創造綠能的舒適生活空間。

#### 二、通風口綠美化 協助開闢道路及認養人行步道

此外，單元一、二兩宗基地間南北向 12M 道路南側臺鐵通風口，因涉及安全問題，建議不予遷移。為考量通風口景觀與市容應互相諧和，依鐵道的意象發想，進行通風口外露造型部分改造，使之與環境融合。

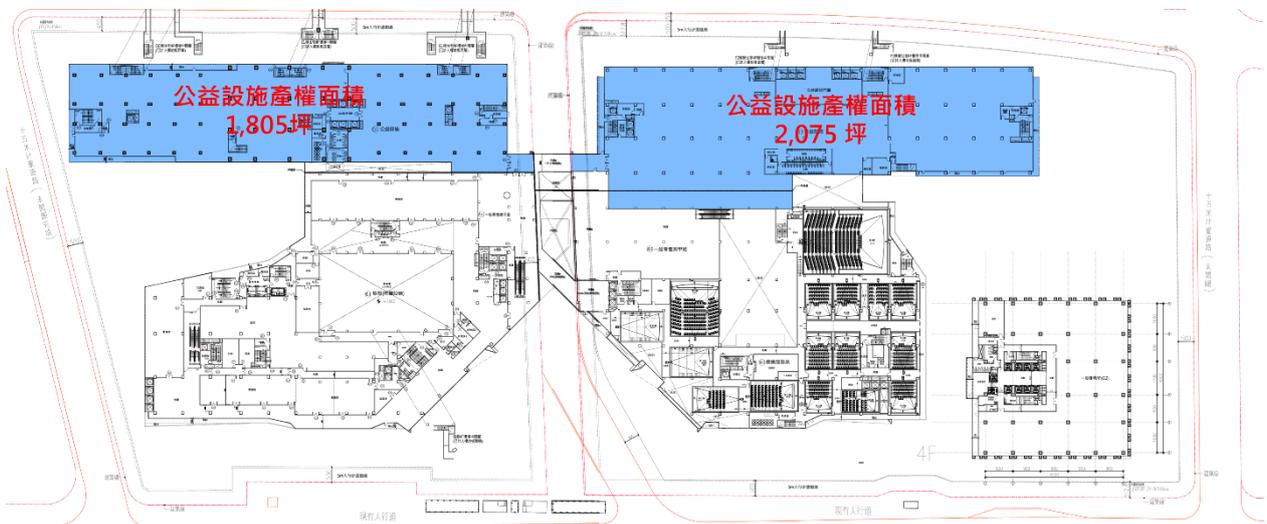
另外，本案也協助開闢基地周邊道路，自行吸收工



位於東區門戶 極具產業發展的關鍵地位



留設大規模開放空間 6,600 坪以上



捐贈公益設施使用面積達 3,000 坪以上

程費且無爭取都更獎勵，已開闢部分後續將交由新工處接管後續維護管理；單元一、二兩宗基地間南北向 12 米道路於市民大道斜交部分，屬基地內通路，但將開放 24 小時供不特定對象無償使用，基地周邊人行道鋪面則將依規定施作，且認養至少 10 年。

### 三、捐贈公益設施使用面積達 3,000 坪以上

本案公益設施捐贈部分，為方便後續進駐單位使用，考量其完整性及減少公設比，水平集中規劃於地上四層，供辦公室使用，捐贈產權面積為 3,880 坪，捐贈車位數 79 部，受贈單位為臺北市政府財政局，後續仍配合實際進駐單位需求調整室內空間規劃設計。

### 結語

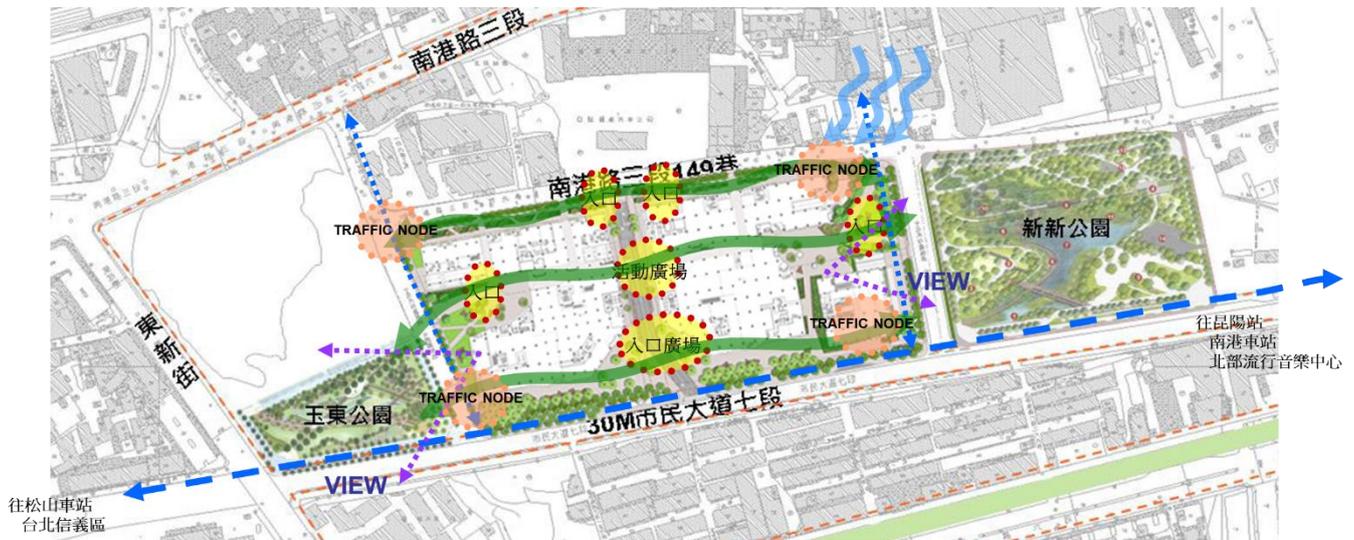
南港調車場公辦都更案更新後建物開發規模預估可達 50 萬平方公尺，包含：商場約 2.3 萬坪、辦公樓(4

### 更新事業推動

2013.04.09	更新地區劃定公告
2015.05.04	自辦事業及權變計畫公聽會
2015.06.26	事業及權變計畫報核
2016.07.01~ 2016.07.30	公開展覽
2016.07.12	公辦公聽會
2016.11.15	公辦都更專案審查會議
2019.12.11	公辦都更專案複審會議
2021.03.18	公辦都更專案第二次複審會議
2021.07.29	聽證會
2021.08.23	第 487 次審議會審議通過

棟+臺鐵棟)約 6.3 萬坪、旅館棟(約 330 房)約 1 萬坪、住宅(3 棟 528 戶,1.5 萬坪)、停車位 2,544 部。全案預計 2026 年完工，屬具規模的微型城市商圈，希冀透過本公

辦案的更新，建立商業產業軸帶，扮演臺北再生的重要一環，打造東區新門面。 



配置構想圖

案名	擬訂臺北市南港區玉成段二小段 253 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案(單元一)	擬訂臺北市南港區玉成段二小段 253-1 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案(單元二)
基地位置	臺北市南港區市民大道七段以北、南港路三段 149 巷以南	臺北市南港區市民大道七段以北、南港路三段 109 巷以南
實施者	南港國際一股份有限公司	南港國際二股份有限公司
基地面積	23,672 m <sup>2</sup>	30,733 m <sup>2</sup>
使用分區	特定商業區(三)	特定商業區(三)
更新前	產權：國有地：21,821 m <sup>2</sup> 、市有地：1,851 m <sup>2</sup> 所有權人：2 人 占有他人舊違章：0 戶 戶數：0 戶 停車位：0 輛 建物面積：0 m <sup>2</sup>	產權：國有地：29,693 m <sup>2</sup> 、市有地：1,040 m <sup>2</sup> 所有權人：2 人 占有他人舊違章：0 戶 戶數：0 戶 停車位：0 輛 建物面積：0 m <sup>2</sup>
更新後	用途：公益設施、一般零售業乙組、一般零售業甲組、一般服務業、日常服務業、醫療保健服務業、健身服務業、餐飲業、學前教育設施、公益設施、金融保險業、旅館、旅館附屬設施、集合住宅、一般事務所 實設建蔽率：54.92% 實設容積率：503.07% 獎勵容積：(都更) 38,348.64 m <sup>2</sup> (54.00%)、(綜合設計)9,722.84 m <sup>2</sup> (13.69%) 允建容積：119,087.48 m <sup>2</sup> 總樓地板面積：218,845.97 m <sup>2</sup> 構造樓層：住宅 SRC 地上 21 層/地下 5 層旅館、辦公 SC 地上 19 層、18 層/地下 5 層 停車位數：汽車：1174 輛、機車：1555 輛、裝卸車位 21 輛 總戶數：558 戶	用途：一般零售業乙組(日用百貨)、一般事務所附屬會議室、一般事務所附屬餐廳、一般零售業(甲組)、一般服務業、日常服務業、醫療保健服務業、健身服務業、餐飲業、學前教育設施、金融保險業、娛樂服務業(電影院)、公益設施、一般事務所 實設建蔽率：52.92% 實設容積率：497.32% 獎勵容積：(都更) 48,316.29 m <sup>2</sup> (52.40%)、(綜合設計)12,326.65 m <sup>2</sup> (13.37%) 允建容積：152,841.94 m <sup>2</sup> 總樓地板面積：281,481.77 m <sup>2</sup> 構造樓層：辦公 SC 地上 18 層、25 層/地下 5 層 停車位數：汽車：1370 輛、機車：1683 輛、裝卸車位 33 輛 總戶數：79 戶
實施方式	權利變換	權利變換
更新費用	175.87 億元	221.94 億元
總銷金額	467.12 億元	597.70 億元
都更規劃	財團法人都市更新研究發展基金會	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	陳傳宗建築師事務所、三門聯合建築師事務所	陳傳宗建築師事務所、三門聯合建築師事務所
不動產估價	巨秉、麗業、宏大	巨秉、麗業、宏大

# 南港產專區松河街更新案事業計畫核定

## 丹棠開發協助昌立鋼鐵自力更新

社區更新部主任 張志湧  
副主任 鄧梅姬  
資深規劃師 詹宛庭

南港松河街更新案原為老舊廠房，廠房使用幾十年後已不敷使用，所有權人昌立鋼鐵自行拆除建物。2019年6月逢南港區都市計畫通檢作業完成，隨即委託丹棠開發協助，以自力更新搭配專案管理方式辦理本基地重建。全案於2020年4月申請事業計畫報核，於今(2021)年8月31核定公告，是南港通檢發布後產專區第一個取得事業計畫核定的個案。

### 都市計畫的實驗計畫-南港產業特定專用區

為落實東區門戶計畫，臺北市政府啟動南港區都市計畫通盤檢討作業，部分區域可有條件的將工業區變更為「產業特定專用區」，並劃設為都市更新地區，作為後續擬定都市更新事業計畫之指導。經整體評估南港區原有社會、經濟關係及人文特色後，產業特定專用區共計劃設111處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 m<sup>2</sup>，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，都市計畫通盤檢討公告後，所有權人昌立鋼鐵廠配合政策，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，首先面臨更新單元範圍調整議題：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與廠房。丹棠開發實際進行整合協調後，發現東側鄰房為四五樓公寓，主要作為住宅利用，多年前社區管委會即有自行整合之打算，無合併更新意願，南側鄰接之空地，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。

為調整更新單元指示線範圍，丹棠開發建議本案先申請都市更新事業概要，2019年12月經北市更新爭議處理委員會支持，同意變更都市更新單元範圍，並於2020年3月取得事業概要核准函。

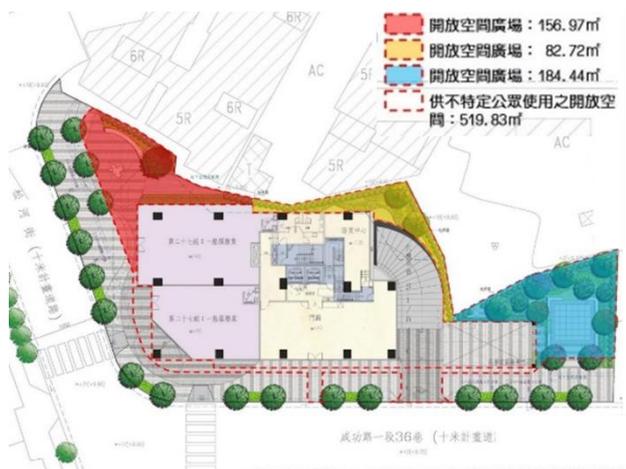


更新後建物模擬圖(上)；基地位置圖(下)

### 產專區更新 事業計畫審議連過三關

本案因變更使用分區為產業特定專用區，所以審議上必須要闖三關，包含都市計畫委員會、都市設計審議委員會以及都市更新審議會。

都市計畫審議，本案依上位計畫「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」擬定細部計畫送審，計畫書依規定載明土地使用分區管與都市設計準則等內容，經臺北市都市計畫委員會審議通過，由臺北市政府公告實施。同時本案也檢具變更主要計畫書圖報內政部核定；都市設計審議主要審查本案是否依細部計畫載明之都市



沿街面退縮留設 4 公尺以上人行步道並規劃開放空間

設計準則規劃設計，包括開放空間、景觀設計等內容，經幹事會與都市設計審議委員會審議通過後，准予核定實施；都市更新審議主要就本案容積獎勵、財務計畫等進行審議。

本案在都市更新審議階段，實施者考量都更公益性，規劃近 1,000 m<sup>2</sup> 開放空間供不特定公眾使用(約 500 m<sup>2</sup> 未申請獎勵)，此外也配合審議通案原則，捐贈總銷金額 1 % 之都更基金。相較其他都更個案，本案審議密度較高，但在實施者與顧問團隊努力下，自 2020 年 4 月 20 日事業計畫報核至 2021 年 8 月 31 日核定公告實施，僅費時約 1 年 4 個月。

### 創造現代感之辦公大樓地標

本案更新後將興建 1 棟，地上 17 層、地下 4 層鋼骨結構設計建築物，申請黃金級綠建築、黃金級智慧建築及耐震設計標章。後續使用上，除了便利性大幅提升外，建築物安全也能充分保障。

更新後建築主體將以玻璃帷幕牆面與深色金屬板共同組成。地面層、屋頂露臺及陽台大量使用玻璃帷幕牆面及欄杆，使公共空間達到最好的穿透、透明性。一樓規劃兩店舖使用，並善用框架塑造大氣之辦公總部入口氣勢，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，搭配多層次之量體，創造一既通透又活潑充滿現代感之辦公大樓地標。

在景觀配置上，沿基地建築線退縮 4 公尺以上人行步道，鋪面採用深淺色塊的搭配，整體更活潑生動，同時採用防滑石材保障用路人安全；此外，本案於基地東側規劃開放空間廣場，利用鋪面色彩變化，搭配植栽設計與藝術雕塑品及街道家具，創造舒適具設計感的戶外空間。

### 都市計畫引導產業轉型 重建南港都市景觀

本案透過南港區都市計畫通盤檢討計畫管制手段，

加上都市更新方式，提供上位計畫及設計準則，引導工業區閒置土地重建，成功踏出南港工業區轉型的第一步，符合市府整體發展之精神。希冀本案能成為良好示範，帶動更多老舊工業區申請變更為產業特定專用區，改善南港產業環境，重塑良好都市景觀與開放空間品質。

### 計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市南港區玉成段一小段 36 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案
基地位置	臺北市南港區西新里，松河街(10M)、南側成功路一段 36 巷(10M)計畫道路東側、及成功路一段(18.7M)所圍之街廓內範圍內，屬於非完整街廓。
實施者	昌立鋼鐵廠股份有限公司
基地面積	1,894.95 m <sup>2</sup>
使用分區	更新前:第三種工業區 更新後: 產業特定專用區(原第三種工業區)
更新前	產權：私有土地 1,894.95 m <sup>2</sup> 所有權人：私有土地 1 人 建物面積：地上物已全數拆除
更新後	用途：店舖、一般事務所 實設建蔽率：42.78% 實設容積率：426.56% 更新獎勵容積：2398.32 m <sup>2</sup> (42.19%) 允建容積：8,083.17 m <sup>2</sup> 總樓地板面積：15,144.52 m <sup>2</sup> 構造樓層：SC，一棟地上 17 層/地下 4 層 停車位數：汽車：90 輛，機車：78 輛，裝卸車位：2 輛 總戶數：30 戶
實施方式	自行興建
更新費用	938,554,769 元
總銷金額	2,846,943,274 元
市新規劃	丹棠開發股份有限公司
建築設計	簡俊卿建築師事務所

### 更新事業推動

2019.01.18	更新單元劃定公告
2019.07.22	事業概要公聽會
2020.03.12	事業概要核准
2020.04.20	事業計畫報核
2020.05.11~ 2020.05.25	公開展覽
2020.05.22	公辦公聽會
2021.02.22	168 專案小組會議
2021.06.18	第 477 次審議會審議通過
2021.08.31	事業計畫核定公告

# 兒福 B1-1 公辦都更案事業權變計畫核定

本基金會協助國美攜手國家住都中心引領兒福 A、B 基地連鎖更新

策略規劃部主任 許育誠  
主任規劃師 蔡汝玫  
助理規劃師 張永承

**臺**北市信義區兒童福利中心 B1-1 公辦案鄰近忠孝東路五段，位處捷運市府站與永春站間，交通區位便捷，整體生活機能優良。實施者國家住宅及都市更新中心於 2020 年與中華文化社會福利事業基金會（以下簡稱中華基金會）進行產權交換，將該基金會權值集中至兒福 B1-1 基地後，去（2020）年 1 月進行出資人評選作業，並於同年 3 月與最優申請人國美建設完成簽約，同年 9 月本基金會協助出資人國美建設申請事業及權利變換計畫報核，今（2021）年 10 月經臺北市政府核定公告實施。

## 種子基地成功萌芽 傳播連鎖都更效益

兒福公辦案共分為 A、B 兩大基地，過去皆由中華基金會租用，分別作為職業訓練中心及兒童福利中心（以下簡稱兒福中心）使用；然而面對職業訓練中心結束營運、租金支出壓力與建物老舊窳陋問題，亟待轉型契機。爰此，國家住都中心遂著手推動兒福公辦案，同時為了避免拆遷安置衝擊，全案採取「地區連鎖式都更」策略逐步推動更新重建。

由兒福 B1-1 基地率先執行，擔任全案種子基地，將中華基金會散佈於兒福 A、B 基地的產權集中交換，以權利變換方式進行開發。

兒福 B1-1 公辦案西側臨松信路、虎林街 120 巷，東側臨忠孝東路五段 295 巷，北側臨永吉路 200 巷 56 弄，為非完整街廓，面積為 2,429 m<sup>2</sup>，屬於第三種住宅區。位處臺北市政府於 2018 年 12 月 10 日公告實施「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」之「信義區-信義-5-永吉路、松山路、松信路遷建住宅基地更新地區」公劃更新地區範圍內。去（2020）年 1 月進行出資人評選作業，歷時 1 年都更審議，今（2021）年 10 月事業及權變計畫即經臺北市政府核定公告實施，審竣時程迅速。

本案於今年 10 月完成核定公告後，連鎖式都更的種子已成功萌芽，而 A、B 基地亦相繼遵循著兒福 B1-1 案的發展歷程，陸續推動招商更新計畫，希望將都市更新效益逐步擴散至周邊的老舊街區，增進地方參與都更意願，藉以改善整體空間品質，同時營造更加宜居的都市環境。



更新後建物模擬圖



基地位置圖



兒福公辦案 B 基地位置圖

### 兒福幼兒園持續營運 確保無縫接軌入新厝

兒福幼兒園長久以來作為地方重要的幼齡教育機構，陪伴地區幼兒成長。對於孩子來說，幼兒園就像是他們的第二個家；如今面臨更新拆遷課題，為避免都市更新造成兒福幼兒園營運影響，本案透過權利變換執行，由中華基金會取得更新後 1 至 3 樓產權，採用「先建後拆」的方式，維持幼兒園營運不中斷，待更新完成後將兒福幼兒園遷移至此，繼續服務在地居民。

幼兒園考量使用者需求，整體設計依循兒福幼兒園意見執行，同時實施者與出資人、兒福幼兒園亦經過充分討論。未來幼兒園將以趣味性的空間區劃、新穎的活動執行、以及體驗教育方式，設置 2 座智慧風車，並將教育空間擴展至南側的富台公園，藉以激發孩童的環境認知與發展潛能。

### 智慧綠能環境永續 全齡安居友善好宅

兒福 B1-1 公辦案更新後規劃地上 14 層，地下 3 層之鋼筋混凝土建物。中華基金會分回 1 至 3 樓作為兒福幼兒園使用；國家住都中心分回 4 至 10 樓則優先提供出租住宅，部分配合周邊老舊社區做都市更新安置使用；台電公司因未達最小分配面積，採領取更新前權利價值；出資人則取得 11 到 14 樓，作住宅使用。

本案以「家」的溫暖情感為規劃主軸，於整體外部環境層面，認養富台公園與周邊人行道，串聯延伸周邊綠廊；出資人國美建設同時透過贊助鄰里交誼活動，達

### 更新事業推動

2018.12.10	更新地區劃定
2020.03.20	出資人與國家住都中心完成簽約
2020.09.01	事業及權利變換計畫自辦公聽會
2020.09.29	事業及權利變換計畫報核
2020.11.05~ 2020.12.04	公開展覽
2020.11.16	事業及權利變換計畫公辦公聽會
2021.01.29	公辦都更專案審查會議
2021.05.26~ 2021.06.02	公辦都更專案複審會議（書面審查）
2021.08.09	召開聽證
2021.09.03	第 492 次審議通過
2021.10.28	事業及權利變換計畫公告核定



更新前基地現況

## 第三屆危老+都更博覽會-公辦都更實務研討會

《財訊》於今(2021)年12月11日、12日兩天假臺北市中山堂主辦「第三屆危老都更博覽會」，在中山堂廣場設置四大主題館、三大服務區等，讓參加民眾可諮詢都更危老相關政策、獎勵、法規、資金籌措、財務等資訊。12月12日召開「公辦都更實務研討會」，本基金會丁致成執行長受邀擔任研討會引言人及主持人，研討會透過臺北市都市更新處陳信良處長、新北市政府都市更新處張壽文處長、桃園市政府住宅發展處莊敬權處長分享公辦更新經驗，讓與會來賓及民眾進一步了解目前公辦更新現況及推動機制。



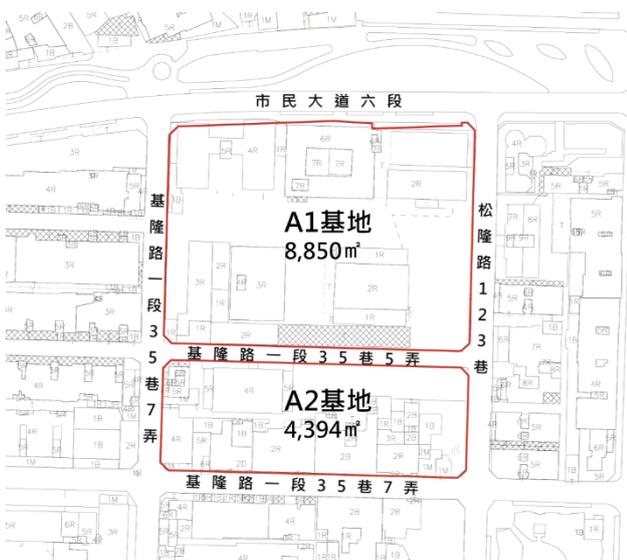
本基金會丁致成執行長(右二)受邀擔任公辦都更實務研討會引言人及主持人

(文承 18 版)

到社區共好共融之效益；另將於更新完成後，於大廳設置血壓機 1 台，協助住戶健康管理檢測。為稱職扮演兒福公辦案領頭羊角色，全案預計取得「鑽石級綠建築」、「黃金級智慧建築」及「耐震建築」標章，並依循通用設計精神規劃，構築全齡安居的優質好宅。

### 結語

兒福 B1-1 公辦案事業計畫及權利變換計畫於今(2021)年10月核定公告，預計2025年完工。期待藉由公辦都市更新的機會，活化閒置土地，帶動整體區域再發展。



兒福公辦案 A 基地位置圖

### 計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市信義區永吉段三小段 869-3 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	信義區松信路以東，忠孝東路五段 295 巷以西，虎林街 120 巷以北所圍街廓內
實施者	國家住宅及都市更新中心
出資人	國美建設股份有限公司
基地面積	2,429 m <sup>2</sup>
使用分區	第三種住宅區
更新前	產權：私有土地 2429 m <sup>2</sup> 所有權人：私有土地 3 人、公有土地 0 人 占有他人舊違章：3 戶、5 人 戶數：0 戶 停車位：0 輛 建物面積：0 m <sup>2</sup>
更新後	用途：社會福利設施、住宅 實設建蔽率：44.62% 實設容積率：337.5% 獎勵容積：(都更) 2,732.63 m <sup>2</sup> (50.00%) 允建容積：8,197.88 m <sup>2</sup> 總樓地板面積：15,377.74 m <sup>2</sup> 構造樓層：RC3·地上 14 層/地下 3 層 停車位數：汽車：99 輛、機車：100 輛、裝卸車位 0 輛 總戶數：124 戶
實施方式	權利變換
更新費用	12.36 億元
總銷金額	46.23 億元
市新規劃	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	麗業、第一太平戴維斯、宏大

# 大同文萌樓更新案權變計畫核定公告

本基金會協助聖得福建設推動歷史街區風貌保存

社區更新部主任 張志湧

副主任 鄧梅姬

資深規劃師 羅雅璐

**臺**北市大同區歸綏街一代，早期曾是公娼館聚集的地方，也因而發展出周邊各式民生產業，是早期臺北文化、商業聚集之地，日治時期茶葉貿易、南北貨、布業因縱貫鐵路完成蓬勃發展。臺北市政府在 2000 年 6 月將靜修女中一帶公告劃定為「大同區靜修女中附近更新地區」，本案基地即位於此更新地區內。

本基金會協助聖得福建設於 2012 年 12 月申請本案事業計畫報核，在實施者與規劃團隊歷經多年努力下，已於 2020 年 2 月核定公告實施(事業計畫內容詳見 2020.3 都市更新簡訊第 85 期)，同年 4 月 30 日權利變換計畫送件，經過 1 年多的審議，於 2021 年 8 月審議通過，12 月 6 日由市府核定權利變換計畫。期待不久的將來住戶將可喜迎新居!



更新後建物模擬圖

## 轉軌 168 因公地主表達意見補行聽證

本案基地毗鄰的歸綏街及寧夏路乙側建築物，現存結構應為大正十三、十四年間建成之兩層樓建築，立面外觀與毗鄰文萌樓相同，皆貼上「防空磚」，建物背側廚房與衛浴空間構造則與建物前側不連續，側向立面由不同色澤、尺寸的磚塊組砌，可看出數個時期空間營造更動的痕跡，顯示在經濟資源有限下鄰里自力營造空間之庶民生活印記。

本案事業計畫審議階段，因範圍內權屬複雜，涉及古蹟、違章占用、警察宿舍、有屋無地等，因此事業計畫階段整整歷經 9 年才經市政府核定。

都市更新事業計畫核定後，即啟動本案權利變換計畫，2020 年 3 月舉辦公聽會，進行權利變換選配作業，於去(2020)年 4 月申請權利變換計畫報核。雖然基地本身複雜，但實施者仍努力溝通協調各方地主，終於在第一次審議會召開前，取得私有地主 100%同意，申請轉軌都市更新 168 專案，加速都更審議時程。

2020 年 12 月進行第一次都更審議會，但因公有土地管理機關仍有意見表達，因此需補召開聽證會程序，於今(2021)年 4 月 6 日召開聽證，讓相關所有權人皆能充分表達意見；在實施者及規劃單位努力下，8 月第二次都更審議會權利變換計畫順利審議通過，今年 12 月 6 日權變計畫核定公告。



基地位置圖

## 配合古蹟文萌樓 周邊風貌整體規劃

本案因為文萌樓古蹟爭議，在事業計畫階段克服多重挑戰。透過整體規劃，歸綏街側立面原址保留，捐贈予文化局，並留設以文萌樓古蹟風貌為主的沿街騎樓，形塑歷史街區意象，重現基地內古蹟風貌，以新古典造型語彙垂直線條，結合既有傳統建築街廓之中，擴展視

覺景觀，寧夏路側騎樓則建新如舊，以保留原有意象。更新後將興建地上一幢 3 棟分別為地上 12、14、26 層及地下 5 層之黃金級綠建築住宅大樓，寧夏路與歸綏街乙側是本案與周邊環境主要接觸面，規劃配置一般零售業，期望引入商業活動。沿街除留設騎樓及人行步道外，考量古蹟的易達性及周邊歷史氛圍，未設置圍牆，並將於



一層平面配置圖



歸綏街立面原址保留

## 【本會訊息】第九屆基金會董事改選

本基金會於 2021 年 12 月 16 日召開董事會，進行第 9 屆董事改選，費宗澄董事、太子建設莊南田董事辭任，新選任陳松森董事、鄭正忠董事，並推舉林益厚董事為董事長。第 9 屆董事任期自 2022 年至 2024 年止。



董事會合影留念

(文承 22 版)

文萌樓建物周邊規劃一條歷史解說廊道，並提供南、北向可供人行通行之通路，以創造對外、對內皆友善、調和之居住空間，冀可為大同區老舊街區注入活力，再現寧夏路過往繁華光景。本案不僅妥善處理其他土地改良物補償議題，也盡力取得更新及地方情感之間的平衡，並配合公部門規劃符合需求之設施，為公、私合作更新之成功案例。UR

## 更新事業推動

2000.06.26	更新地區公告
2011.01.12	事業概要核准
2012.12.28	事業計畫申請報核
2019.02.15	召開聽證會
2019.05.06	第 386 次審議會審議通過
2020.02.20	事業計畫核定公告
2020.03.07	權變計畫自辦公聽會
2020.03.08~ 2020.04.07	申請分配期間
2020.04.28	權變計畫申請報核
2020.06.11~ 2020.07.10	公開展覽
2020.07.03	公辦公聽會
2020.09.08	幹事會及權變審查小組
2020.10.15	轉軌都市更新 168 專案
2020.12.21	第 453 次審議會
2021.04.06	聽證
2021.08.20	第 488 次審議會審議通過
2021.12.06	權變計畫核定公告

## 計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市大同區雙連段三小段 689 地號 (原 726 地號) 等 40 筆 (原 35 筆) 土地都市更新事業計畫案
基地位置	寧夏路以西，寧夏路 104 巷以南，重慶北路二段以東，歸綏街以北所圍之街廓東側
實施者	聖得福建設開發股份有限公司
基地面積	面積共計 3,703.76 m <sup>2</sup>
使用分區	商三 (建蔽率 65%、容積率 560%)
更新前	產權：私有土地 2,208.42 m <sup>2</sup> 、公有土地 1,495.34 m <sup>2</sup> 所有權人：私有 48 人、公有土地 2 人 戶數：29 戶合建建物及 6 戶其他土地改良物 建物面積：2,968.97 m <sup>2</sup>
更新後	用途：一般零售業、集合住宅 實設建蔽率：62.85% 實設容積率：760.50% 更新獎勵容積：7,428.39 m <sup>2</sup> (35.82%) 允建容積：31,110.83 m <sup>2</sup> 總樓地板面積：49,939.10 m <sup>2</sup> 構造樓層：SRC，地上 14、26、12 層/地下 5 層 停車位數：汽車：323 輛，機車：323 輛 總戶數：390 戶
實施方式	權利變換
更新費用	4,605,152,656 元
總銷金額	11,537,454,912 元
市新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	林尚毅建築師事務所
不動產估價	宏大、坤實、信彩

# 東京都四谷站前 2.4ha 的大規模、多機能新地標更新建築

## 四谷站前更新事業

獨立行政法人都市再生機構  
東日本都市再生本部 事業推進部  
四谷站前再開發事務所  
(URCA NO. 207 P4-7) 翻譯 何芳子顧問

**四**谷的區位條件極佳，距離東京都內著名的代表性據點：丸之內、新宿、霞關、六本木、涉谷、銀座等均僅約 3 公里。是具有發展潛力的業務、商業、文化匯集的都市中心地區中的中心地點。

四谷站周邊欠缺高度防災性能的廣場空間，區內擁有大面積但未有效活化使用的公有地，包括區立小學整併廢棄及財務省廢棄官舍的用地；區內道路均狹小，缺

少人行步道，緊急時避難通路也不足等種種課題，尚須予以解決。

為解決此等課題，由此地區周邊居民及區公所結合組成「四谷站前地區再開發協議會」，予以認定為更新事業推動地區，並商請都市再生機構協助積極與相關權利人檢討事業推動事宜。於 2014 年協議會向區公所提出申請，由都市再生機構為更新事業推動的預定實施者。

### 事業推動架構

該地區都市更新事業之都市計畫核定的前期，即採公開徵求事業推動伙伴。此事業伙伴以特定事業參加者身分參與，除取得更新後保留床外，必須針對商品企劃、設計、管理營運計畫等提供建言意見。本地區的特定事業參加者由三菱地所及第 5MAKE 都市開發特定目的公司等二家公司擔任。

本地區土地權屬包括國有、區有、私有等權利人，為求公平公正起見，事業的推動必須結合 UR 機構及具有大規模不動產開發及更新經驗與 Know How 企業單



更新後建物現況(林宜樺攝)



基地位置圖(圖片來源：UR 都市機構)



更新前建物現況(圖片來源：超高層ビル・都市開発研究所)



基地配置圖(圖片來源：UR 都市機構)

位的力量，採公私合作方式予以執行。

### 權利人合意形成及事業推動手法

本地區的權利人包括國有、新宿區公所、教育機構、建物所有人現住戶等不同屬性，事業要落實執行必須取得此等權利人的合意形成。此外，基地範圍內道路有都道、外堀道及寬度狹小的區道。各不同屬性的土地依其立地條件不同，更新前土地價值有所不同。

權利床為求能夠盡量接近原有區位加以配置，在整併後的更新基地內必須考量採細緻的分棟規劃方式。

對擁有出租建物的所有權人而言，必須考量承租人個別的條件要求，一層樓的辦公空間能夠規劃讓複數所有權人共同持有；或保留彈性於將來權利變動時，可以轉移為民事信託方式等種種提案的建議。

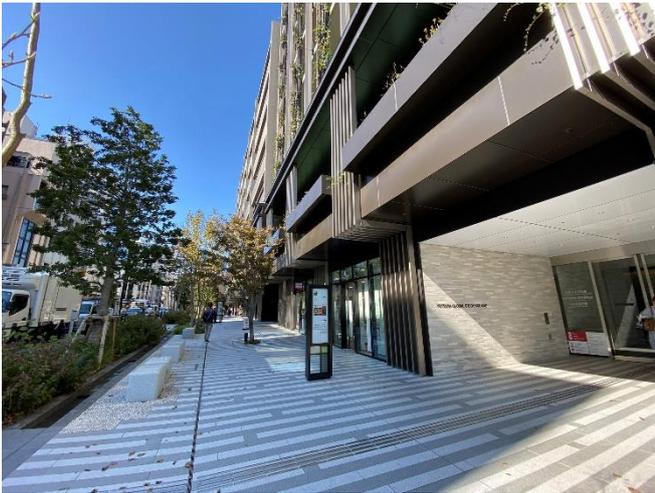
結果在土地所有權人、土地建物所有權人及租地權的建物所有權人共 72 人中，有 55 人參與權利變換，取得更新後房地。超過 75% 的權變比例。

### 計畫概要

從原有權利人生活再建構的觀點而言，予增加更新前的使用類別；包括「YOTSUTA TOWER」業務棟「COMO-RE Mall」商業帶、「四谷 GLOBAL STUDY SQUARE」教育設施以及「四谷 KURUSE」、「四谷 SPORTS SQUARE」之公益設施等複合機能。於面臨三榮通、外堀道側，則配置「THE RESIDENCE 四谷 AVENUE」及「THE RESIDENCE 四谷 GARDEN」二棟住宅大樓。如此在四谷站前的極佳區位條件用地上，配置了多元化的複合機能據點，塑造了站前嶄新門戶地標。



廣場規劃設計朝向與防災機能結合(林宜樺攝)



人行步道空間(林宜樺攝)



配置多元化的公益性複合機能據點(林宜樺攝)

同時為了創造都心區的休憩交流空間，於地區內西北側配置一處面積約 3,300 m<sup>2</sup>的廣場並於站前規劃一處約 1,000 m<sup>2</sup>的迎接來客的交流廣場，能夠創造多樣性的廣場空間是此一更新事業的一項特色。此等廣場於災害發生時，可成為無法返家者的臨時收容所，也可提供地區附近居民臨時集合場所使用，能夠大大增進區域的防災機能。

本地區座落於皇居周邊，為能創造符合此區位特色的景觀意象，充分考量從市谷橋及迎賓館的視覺能有優越的感受，是此更新事業的另一特點。

從南側迎賓館看到的建物尺度，從北側市谷橋所看到的建物外貌，於規劃設計的過程中，慎重地多次檢討，期創造最佳的視覺景觀呈現。

此外，也因基地面臨豐沛綠化的外堀公園，廣場的規畫設計朝向與防災機能結合，並考量周邊的地形、自然條件等加以融合整體規劃。

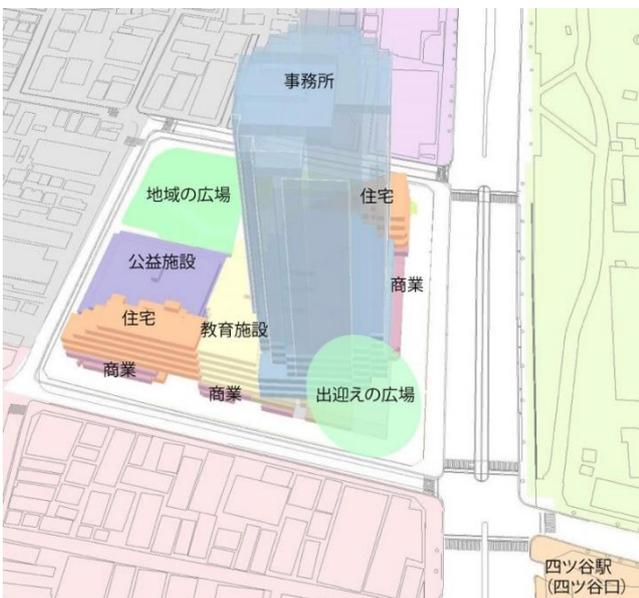
在檢討此更新建物的命名時，上述計畫的思維構想亦納入考量。將「自然、質樸」與「共同、融合(COMMON)」

的意念結合形成「CO-MO-RE YOTSUYA (COMORE 四谷)」之名稱。

### 管理營運

因整體建築採細緻的分棟方式規劃興建，使管理營運趨於簡化單純，管理方式係由權利人代表組成檢討委員會，必要時配合不同用途設置分會，與個別的土地所有權人代表進行協議。檢討委員會合意的內容提經各用

更新事業概要			
所在地	東京都新宿區四谷本塩町及四谷一丁目等地段		
實施者	獨立行政法人都市再生機構		
都市名	新宿區 人口約 35 萬人(2020 年 7 月)		
地區面積	約 2.4ha		
辦理經過	都市計畫核定	2014 年 3 月	
	事業計畫核定	2014 年 11 月	
	權變計畫核定	2015 年 9 月	
	完工	2020 年 1 月	
事業概要	用途	事務所、店鋪、住宅、教育、公益設施、停車場	
	建築面積	約 10,300 m <sup>2</sup>	
	建蔽率	約 60%	
	總樓地板	約 139,400 m <sup>2</sup>	
	容積率	約 665%	
	構造	SC(部分 SRC、RC 造)地上	
層數	31F/地下 3F		
事業費	約 840 億圓		
土地利用		更新前	更新後
	公共用地	6,080 m <sup>2</sup>	6,198 m <sup>2</sup>
	建築用地	18,050 m <sup>2</sup>	17,932 m <sup>2</sup>
權利人數	更新前 176 人/更新後(66 人)(含房屋承租人)		
	特定事業參加者 2 人		
投資人	參加更新會員：三菱地所、第 5 MEZUKU 都市開發特定目的公司		



建物棟別配置圖(圖片來源：UR 都市機構)



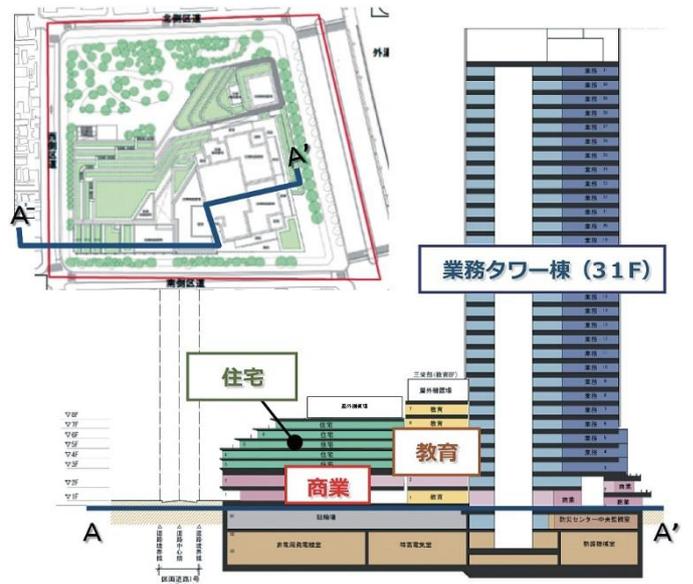
建物低層部分以傾坡山丘型式，針對屋頂、外牆等強化綠化(林宜樺攝)

途別的全部土地權利人召開全體會員決議後據以執行。

2018年11月管理營運計畫架構即管理規約乃依各用途別訂定，細則也納入工程施作的進度規畫確定。2019年8月確定版的管理規約細則，係經檢討委員會、用途別分會60次會議、全體會員大會18次開會後議決定案。

### 結語

此更新事業由UR再生機構擔任實施者，在執行過程中因有權利人的協力，鄰近居民的理解，事業協力團隊的Know How，以及行政部門的國土交通省、東京都新宿區公所等的支援，才能順利完成。今後藉由此更新事業的完成啟用，應可帶來更多人潮，讓此「都心的中心」四谷地區成為東京都內另一個集客、休憩、交流、工作及住宅等機能匯集的據點。



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

