

丹棠 MORI 完工揭牌茶會

體現人、環境與建築的和諧

投資事業部主任 蘇士豪

副主任 徐培奕

資深規劃師 陳維廷

丹棠機構第一個投資更新事業「丹棠 MORI」歷經 15 年，於 2022 年 3 月 3 日取得使用執照，4 月 22 日辦理完工揭牌茶會，除邀請原住戶參觀新家，也邀請陳炳甫議員、臺北市政府、新住戶和各方曾協助本案的合作夥伴，一同見證本案 15 年努力的成果。

堅持十數年的「和諧」初心落成的更新重建案

「丹棠 MORI」自 2008 年啟動都市更新，2009 年原已公告更新單元範圍，並於 2011 年取得所有權人 8 成同意辦理事業及權變計畫報核，但為求更新範圍完整之理想，後經協調整合納入南側鄰地 7 層樓華廈並擴大



丹棠 MORI 完工後建築外觀現況



丹棠機構丁致成董事長致詞(上); 臺北市政府都市發展局江中信正工程司致詞(下)

更新單元，2013 年 6 月取得全區所有權人 8 成之同意，遂以現在範圍向臺北市政府申請事業及權變計畫報核。

審議過程中，承襲「都市更新研究發展基金會」理念，以社區的需求和公共利益出發，丹棠機構持續與地主溝通整合，秉持「和諧」整合的初衷，最後取得近 30 位所有權人、100%之同意比率，在 2016 年審議通過、2017 年 8 月經市政府核定公告(有關本案核定內容詳見 2017 年 9 月都市更新簡訊第 75 期)，並順利於 2019 年 3 月辦理開工動土典禮、2020 年 11 月 24 日辦理上樑典禮，2021 年 12 月完工、2022 年 3 月 3 日取得使用執照，一步一腳印，歷經近 14 年完成都更重建作業。



丁致成董事長向與會來賓說明陽台無門檻及 5 樓公共設施空間設計

丹棠 MORI 完工揭牌儀式

丹棠 MORI 揭牌儀式邀請臺北市議會陳炳甫議員、臺北市府都市發展局江中信正工程司、財團法人都市更新研究發展基金會林益厚董事長、地主戶代表藍世規先生和協力廠商等諸多嘉賓參加。

丹棠天津丁致成董事長致詞表示，本案更新前多為 4 樓公寓和一棟 7 樓華廈，騎樓無法順暢通行、生活環境較不理想，丹棠機構接受地主委託，在整合、建築設計、都更規劃、施工、銷售都力求完美，不付地主所託，完成社區更新重建，本案也是丹棠機構創辦董事長張隆盛先生，生前極力關心和推行的案子，雖遺憾張隆盛創辦董事長無緣見到本案落成揭牌，但丹棠機構也會持續依循其理念，協助其他社區辦理更新重建。陳炳甫議員

於本案執行期間，給予諸多協助，使本案得以順利推行。

陳議員致詞時也表示，未來社區住戶有任何問題，都可直接和他連繫，也稱讚本案是施工設計的典範，未來足以做為住戶傳承的好房子。北市都發局江中信正工也稱讚，本案除有專業的投資開發者外，地主內部凝聚力和對都更共識相當高，也是本案成功的重要因素，也期許丹棠機構可以持續為臺北市的都市更新挹注更多服務。揭牌儀式也在與會貴賓的見證下，由丁致成董事長、臺北市議會陳炳甫議員及臺北市都市發展局江中信正工、都市更新研究發展基金會林益厚董事長、住戶代表藍世規先生、黃模春建築師、金藏營造黃勝興協理、八裕公司黃顯閔董事長、臺銀臺北分行雷麗青經理，共同拉下紅布條，圓滿完成「丹棠 MORI」的揭牌儀式。



屋頂日式景觀花園

丹棠機構設計理念和施工品質的堅持

「丹棠 MORI」是丹棠機構第一個投資更新事業，是融合專業投資開發者及使用者的觀點，投入專業理念設計的開發案，更新後規劃一棟地上 18 層、地下 5 層的鋼骨構造建築，並有可抵抗六級烈震的耐震設計，並申請銀級綠建築、智慧建築標章。

在丹棠機構人與建築的和諧理念下，申請建案少見的 UD 通用設計標章，包括：各戶玄關大門門檻降至 3 公分以下並採大斜角設計、浴廁含淋浴間、廚房、陽台皆無門檻、公共空間都是順平無門檻、逃生梯符合殘障使用標準和使用高防滑系數的面材鋪設，創造 0-100 歲便利適居的生活空間。

另外，在許多建築設計細節也都有體貼居住者設計，例如：樓板設置靜音墊降低噪音、停車位均預留電動車充電設施管道等。丹棠機構丁致成董事長於揭牌儀式後，也親自帶領住戶和嘉賓導覽丹棠 MORI 建築設計。

展現日式簡約藝術氛圍的社區公共空間

丹棠 MORI 建築完工後的外部開放空間，透過都市更新規劃手法，在 1 樓西側、北側均留設人行步道並退縮補足 8 公尺以供消防車救災通行，鄰東側天津街部分留設騎樓及人行道，以串連現有北側、南側建物之騎樓動線，延續既有之人行和商業空間，留設的步行空間亦可作為救災緩衝空間之用，創造舒適的都市開放空間、

計畫內容摘要

案名	臺北市中山區正義段三小段 418 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫及權變計畫案
基地位置	中山區中山北路一段 83 巷與天津街交口西南側
實施者	丹棠天津股份有限公司
基地面積	1,219 m ²
使用分區	商四特(原商三)
更新前	產權：私有土地 1,219 m ² 所有權人：私有土地 19 人 戶數：34 戶 停車位：0 輛 建物面積：3,868.36 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：62.12% 實設容積率：667.73% 更新獎勵容積：1,313.61 m ² (19.25%) 允建容積：8,140.01 m ² 總樓地板面積：15,587.68 m ² 構造樓層：鋼骨造，地上 18 層/地下 5 層 停車位數：汽車：95 席，裝卸車位：1 席，機車：93 席 總戶數：109 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	黃模春建築師事務所
不動產估價	宏大、巨秉、大中



揭牌儀式貴賓大合影



丹棠 MORI 空拍實景

提升周邊社區救災機能，展現人與城市之「和諧」，以提升周邊環境公共利益。

在公共空間上，希望為居住者營造具休閒和藝術氛圍，在結合當地舊有大正町歷史元素，以日式現代簡約精緻風格設計，於一樓大廳挑高 7M，進入大門左側牆上，是高 2 公尺 X 寬 3 公尺的巨幅日式枯山水立體砂壁畫，營造靜謐的迎賓空間，5 樓的社區中心設置以圖書文藝風格的交誼會館及健身中心，搭配書櫃上擺設舊有天津街和大正町歷史照片，透過復古光影手法，映照於公共空間的層櫃上，而屋頂設有日式茶屋結合日式山水庭園、和枯山水的砂地，與一樓砂壁畫相呼應，呈現日

式簡約的藝術氛圍。

丹棠機構維持「和諧」初心續為其他社區服務

「丹棠 MORI」自 2008 年開始整合迄今，經歷 14 個年頭，於今(2022)年 4 月 22 日辦理完工揭牌儀式，預計 7 月即可完成產權登記、2022 年 8 月交屋完成，丹棠公司相信和諧與誠懇專業的服務才是都市更新的正路，專注於社區整合、溝通協調、建設開發，「丹棠 MORI」就是秉持此精神推動下完成的作品，丹棠機構也會秉持「和諧」的初衷，繼續為有需求的社區，提供專業都市更新重建服務。



更新事業推動歷程

2009.09.24	原更新單元公告
2010.12.07	原更新單元事業概要核准
2011.01.04	原更新單元事業計畫送件
2012.04.24	原更新單元事業計畫撤件
2012.04.25	變更單元範圍劃定申請
2013.01.28	變更單元範圍劃定公告
2013.06.25	申請事業及權利變換計畫報核
2017.08.03	事業及權利變換計畫公告實施
2017.08.14	申請拆除執照
2017.08.25	申請建造執照
2017.12.21	核發建造執照
2018.09.12	申報開工
2019.10.31	變更（第一次）權利變換計畫送件

2020.09.09	變更（第一次）權利變換計畫核定
2021.10.15	變更（第二次）權利變換計畫送件
2021.11.23	核發門牌編訂證明
2021.12.13	申請使用執照
2022.01.24	地籍整理完成
2022.01.28	完成道路地捐贈臺北市政府
2022.03.03	取得使用執照
2022.03.11	通知接管
2022.03.16	變更（第二次）權利變換計畫核定
2022.04.14	通知繳納與領取差額價金
2022.04.21	核發第一次測量成果圖
2022.04.22	辦理完工揭牌茶會
2022.05.06	申請囑託產權登記

新北都更推動師培訓機制再升級 強化輔導成效

新北市都市更新處

新北市政府自 2019 年起委由民間專業機關(構)、團體辦理都更推動師(推動人員)培訓課程，以「都市更新」、「危老重建」、「多元重建整建維護」、「自主更新」四項學程為主軸，為提升參訓學員專業知能，並強化輔導社區的應變能力，市府於 2021 年 11 月 4 日修正「新北市政府城鄉發展局都市更新推人員暨推動師培訓及執行實施要點」，以完善都更推動師之培訓機制。

調整培訓課程 強化輔導能力

都更推動師培訓課程自 2014 年開辦至今，已培訓 1,125 名推動師，為滿足市民之參訓需求，市府開放民間專業機關團體辦理培訓課程，由推動師及推動人員至社區協助辦理諮詢、輔導及整合等相關事務。為強化民眾對都市更新的信賴及深化社區都更意願，加速推動都市更新，本次調整都市更新推動師及推動人員培訓課程內容，將原「都市更新」、「自主更新」、「危老重建」、「多元重建整建維護」四項學程整併為「都市更新(含自主更新)」及「危老防災(含多元重建及整建維護)」二項學程。另考量參訓學員背景、條件之差異，於課程中增加基礎能力及職業倫理課程，以提升參訓品質及專業知能。

除上述調整外，為使參訓學員於結訓後，能協助輔導社區提出解決決策並提供專業諮詢意見，藉由新增實務模擬課程，由專業講師帶領學員進行討論，透過實際案例的資料蒐集、法令研討、社區參訪等方式，使參訓學員從而汲取社區輔導量能。



推動師輔導社區現況 民眾熱烈參與

都更推動師輔導成效 持續推動都市更新

關於辦理社區輔導過程中，都更推動人員可辦理都市更新宣導、教育及諮詢事務；都更推動師除了可辦理都市更新的宣導、教育、諮詢以外，亦可深入輔導及整合社區等事務。

市府為積極改善危險老舊建物社區及海砂屋辦理重建，後續將推派資深推動師，協助社區進行專案輔導，以期加速推動都更重建效率，提升新北市民居住環境。

強化自力更新機制 專業協助一條龍

「自力更新」係由所有權人成立都市更新會，並主導推動該社區辦理都市更新重建相關事宜，除改善居住環境品質、增進公共利益外，更體現住戶主動參與公

原學程與修訂後之差異比較表

原學程(四項學程)	修訂後學程(二項學程)
1.都市更新:22 小時 2.危老重建:22 小時 3.多元重建整建維護:22 小時 4.自主更新:22 小時	1.都市更新(含自主更新):44 小時 2.危老防災(含危老重建、多元重建整建維護):36 小時
四項學程共計 88 小時	二項學程皆包含實務模擬課程(8 小時)共計 80 小時
	新增: 1.納入基礎及推動師職業倫理課程(如:備查及相關補助申請、多元都更方式概述、作業流程、倫理義務等) 2.精簡學程及整併重性課程.提高授課品質 3.實務模擬,強化應變能力

起點城市 - 2022 城市博覽會在基隆

翻轉基隆的重要關鍵

基隆於大航海時代具有重要戰略位置，曾為世界第七大貨櫃港，人口數曾僅次於台北、台南及高雄，全國名列前茅；玉山的高度是從基隆的水準原點開始計算，台灣最北的彭佳嶼、最東的棉花嶼都在基隆，而台灣縱貫鐵路的起點及高速公路起點也在基隆；基隆還有全台灣第一個文化中心、第一個工業區、第一個現代性漁港、第一個海科館。

因著基隆港產業變遷，城市人口及產業結構順應改變；惟基隆市區及港區分屬地方及中央權責無統一戰略，港區使用機能、服務貨櫃港的交通系統及河谷廊帶倉儲區未能及時調適，使得基隆潛在特色（海港生活）難以發揮。

近七年來，基隆市政府以「全球策略」、「市港再生」及「共創基隆與海洋生活」為城市治理策略，用規劃專業翻轉劣勢。基隆城市治理重要關鍵：

- 還沒上任就開工，組成頂尖顧問團隊共同研究策略。
- 建立平台，有了平台才有對話。
- 從兩張桌子開始推動城市治理。
- 社會共創，以市民為核心驅動地方再生。
- 讓設計師專注做設計營造設計氛圍。
- 舉辦大型活動凝聚城市認同。

基隆市政府都市發展處



時代基隆

基隆市政府更積極向中央爭取「市港標竿再生計畫」及「大基隆歷史場景再現計畫」，成立「港區廊帶公辦都更專案辦公室」及「大基隆歷史場景再現整合專案辦公室」，邀集專業團隊實地在基隆現地工作，透過公私協力及第一線盤點與整合溝通，「以穿著西裝改西裝」的方式，細膩處理結構性問題。今年度相關城市治理計畫已有階段性成果，基隆以全國第一個舉辦「城市博覽會」之姿，向全國展現改頭換面的城市改造成果。

(文接 7 版)



(文承 5 版)

眾事務及瞭解己身相關權利義務之現代公民素養。日前板橋富豪社區及樹林潭興街等 2 案，藉由推動師提供專業諮詢、建議及協助社區凝聚共識，陸續於 2020 年 3 月協助社區成立更新會，分別於 2021 年 6 月至 7 月完成事業計畫及權利變換計畫報核，並於 2021 年 12 月底辦理公開展覽，目前尚在審議中。市府考量民眾辦理都更重建，將面對資金及技術問題。因此，除了提供階段性費用補助、建立完整的都更媒合平台，並強化都更推動師培訓機制及專業輔導，除加速推動都市更新重建效率外，更能提高民眾參與都更重建之意願。此外，新北市成立住都中心，接受住戶委託，幫助社區自力更新，從前期的更新會籌組到都更事業計畫執行，透過都更大聯盟媒合專業團隊，協助銀行融資、政府機關的溝通協調，到最後都更成果備查，提供社區一條龍的專案

管理服務，讓市民及早遠離危險居住環境。



1 配合培訓課程擇定分組討論議題

2 輔以各專業師資，就多樣態議題帶領培訓學員進行實務操作

3 與各領域學員交流溝通(包含財務分析建築評估及規劃、工程營造、都市規劃等)

4 規劃已進行重建階段之社區參訪，借以規劃模擬課程

5 學程實務模擬須滿8小時



實務模擬操作樣態

2022 城市博覽會在基隆

2022 城市博覽會以「起點城市」為主題，回望基隆歷史脈絡；從「城市即展場」出發，以 A、B、C、K 四大展區，展現基隆近年城市治理成果，勾勒出基隆的過去、現在與未來。展覽活動搭配基隆特性，從早到晚、從山上到海上，規劃 10 條限定城博遊程，一共 55 個展覽、藝術裝置及上百場精采展演；期間安排專屬接駁車及船，邀請大家登入一座城市，體驗屬於基隆的港、城、丘魅力。

A 展區 - 國門展區

西 2 倉庫區以「起點城市」為主題，透過文件、照片蒐集和沉浸式體驗等手法，呈現市政建設與這幾年基隆的翻轉，以老照片、影片、互動式體驗及沉浸式劇場等，讓參與者親身感受基隆這幾年轉變，找尋往日榮光。

舊火車站區以「時代基隆」為主題，整修完工後的舊火車站以聯合建築設計事務所的形式包裝，呈現基隆近年城市改造暨空間發展規劃，並透過導覽帶領大眾進一步認識基隆這些年的改變是集合眾人之力量的成果。

太平國小區以「城市參與製造所」為主題，以城市參與的多種尺度，詮釋共創基隆精神，並連結各種民眾參與計畫，讓城市參與成為未來基隆相關計畫的基因。

戶外場域部分，國門廣場與海洋廣場在城博期間，每日皆有戶外展演，包含演藝團體與街頭藝人表演節目。基隆海關大樓外碼頭廊道將設置快閃店、輕食餐車與街道傢俱，轉運站大頂棚下則規劃城市選品店，邀請基隆在地商家共同參與。

B 展區 - 正濱展區

B 展區包含舊漁會正濱大樓、正濱漁港及和平島等區域，共有 5 大藝術展覽、3 處多元市集、2 件夜間光雕。



城市參與製造所

展覽包含「2022 基隆潮藝術」、「水產市 - 被漁滋養的海事盛地」、「有一種味道在基隆上岸」多元飲食文化展覽、「眺望大基隆歷史場景」與「西班牙諸聖教堂考古遺址展示」，市集則規劃有「正濱海口味」、「大基隆·市」及「原民市集」。

夜晚壓軸光雕秀包含「阿根納造船廠 - 港邊的煙與結構」，以及包含八斗國小、中正國小、正濱國小、和平國小、忠孝國小共 51 班、853 件小朋友作品的「海派浪漫光雕秀」，以正濱漁港為布幕，充滿在地元素的作品隨著燈光打亮屋簷，出現大船入港、鯨魚緩緩游進、貓咪搖動尾巴賣萌等畫面。

C 展區 - 海科展區

「站在基隆面向海洋，台灣里海永續的起點。」C 展區以基隆海洋轉型的重點建設望海巷景觀橋，開啟觀展旅程；並以聽見海洋聲音 - 城市的轉型樂章，帶出基隆豐厚的海洋文化底蘊，以及多元、迷人的聲景。

C 展區以海科館為主軸，一路延伸至潮境公園的「潮境智能海洋館 i OCEAN」以及八斗子漁港等，推出「來場漁村小旅行」、「靜態海洋展」、「潮境方舟遊」一系列城博限定遊程，讓參與民眾親身體驗屬於海洋城市生活的魅力。

K 展區 - 沙灣展區

修復完成後首度對外開放的「基隆要塞司令部」結合科技運用與藝術進駐，轉譯不同時代古蹟的文化意義，藉沉浸式體驗拉近民眾與建築之間的距離。要塞司令部串連沙灣歷史文化園區，總計開放 6 個文化資產點讓民眾一次完整體驗，凝縮了基隆史前、大航海、清領、日治與戰後國民政府來台等不同時期歷史文化，走一趟 K 展區宛如獲得「基隆.zip」一次看足基隆歷史風華。

沙灣歷史文化園區與誠品書店合作的「時光繪本書屋」持續帶來親子工作坊及策畫跨國主題展覽；同時為孩童打造，以「擁抱、對話、穿越」為創作發想，邀請公共藝術、裝置設計等領域藝術家及團隊，於園區內設置 3 組 7 件可親近、可互動與科技感的藝術作品。

城市博覽會結束是城市新起點

2022 城市博覽會以整個城市作為展場，博覽會後基隆將持續改造、持續發展並且持續進步。本次展區所及的改造空間包含城際轉運站、國門廣場、基隆要塞司令部、漁會正濱大樓等，在展期後已融入基隆市的都市環境；因此，展期結束後並不是句點，而是新的起點，這些場館跟公共空間都會有新的團隊進駐，也會有新的策展繼續延續下去，成為基隆市民日常生活的一部分。

本基金會協助富邦忠孝懷生公辦案事業權變核定

增設捷運連通道 引入人潮打造東區新亮點

策略規劃主任 許育誠

副主任 蔡汝玫

規劃師 陳姿彤

臺北市忠孝懷生公辦案鄰近復興南路以及忠孝東路三段交叉口、忠孝復興捷運站，位於遠東 SOGO 復興館南側，交通便捷且商業行為活絡，為臺北市國際著名商圈之一。臺北市政府於 2018 年 5 月同意財團法人臺北市都市更新推動中心(現為臺北市住宅及都市更新中心)擔任實施者，後於同(2018)年 11 月 7 日進行「忠孝懷生公辦都更案」最優投資人評選作業，經過激烈較勁，最後由從未參與過公辦都更的富邦建設股份有限公司初試啼聲獲選為最優投資人，並於 2018 年 12 月 13 日順利完成簽約。本基金會協助富邦建設於 2020 年 5 月時辦理事業計畫及權利變換計畫報核，後經今(2022)年 2 月 18 日都市更新及爭議處理審議會審議通過，並於今年 5 月 16 日經臺北市政府核定公告實施。

基金會協助辦理都市更新事業計畫及權利變換審議歷時 2 年

本更新單元位於台北市大安區復興南路一段以西、忠孝東路三段 248 巷 13 弄以南、仁愛路三段 143 巷以東及復興南路一段 196 巷以北所圍街廓之北側範圍，計畫面積為 2,120 m²，屬第三種商業區(特)(原屬第三種住宅區及第二種商業區)，本案權屬逾半數為公有土地。臺

北市政府在民國 107 年 06 月 06 日，依據都市更新條例第 5 條、第 6 條規定，公告劃定臺北市大安區懷生段二小段 5-4 地號等 8 筆土地為更新地區。

忠孝懷生公辦案於 2018 年 12 月完成最優投資人簽約後，本基金會協助富邦建設於 2018 年 4 月舉辦事業計畫自辦公聽會，5 月申請都市更新事業計畫報核，唯當時內政部刻正進行都市更新條例及相關子法修正，送件後更新條例修正通過，本案擬採用新法規定，遂申請事業計畫撤件，臺北市於 2019 年 3 月同意本案撤件，後於 2020 年 5 月本案改以申請事業計畫及權利變換計畫報核。

報核後旋於同年 7 月完成本案公開展覽程序，進入公辦都更案審查會議，唯後因將 16 樓辦公空間調整為住宅使用，所以在去(2021)年 12 月辦理第二次公開展覽，經過聽證會程序，在今(2022)年 2 月都市更新及爭議處理審議會 529 次審議會審議通過，5 月核定公告實施。

增設捷運連通道 承諾負擔 10 年捷運連通道權利金

忠孝懷生公辦案計畫興建地上 27 層、地下 5 層之建物，1 樓規劃為店鋪，2 至 15 樓將做為辦公使用，16 至 26 樓為住宅使用。本案土地所有權人皆選配房地，剩



更新後建物環境模擬



基地位置圖



更新前建物現況

餘房地皆屬投資人富邦建設股份有限公司。

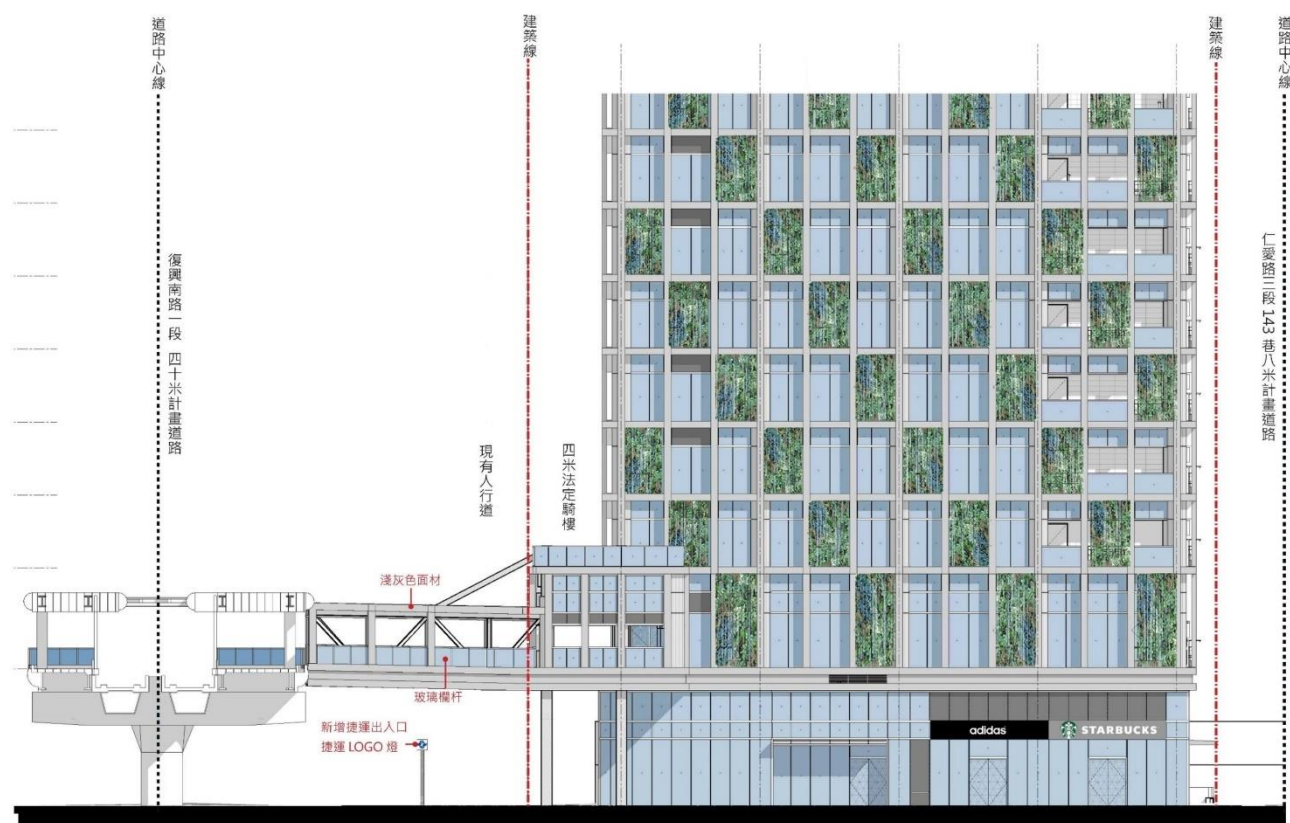
考量東區商圈商業及觀光業發展繁榮興盛，捷運忠孝復興站位居臺北捷運旅運量前三名，為舒緩目前捷運忠孝復興站的龐大旅運量，本案規劃於 2 層新增捷運連通道，分散人流，擴大商圈範圍並延伸至 TAF 空總新基地；投資人富邦建設為增進公益性，並承諾負擔 10 年之捷運連通道權利金。

此外，投資人富邦建設也依都市更新建築容積獎勵辦法規定，捐贈約 2.3 億元都市更新基金予臺北市政府，用以挹注臺北市都更永續推動經營的活力。

打造台北人的生態公園 協助變電所圍牆綠美化增添都市之綠意

本案透過與捷運忠孝復興站體銜接之捷運連通道，提高民眾與捷運站通行的可及性，並通過捷運連通道可連接至 1F 南側開放廣場，且建築量體退縮留設 4 至 6 公尺的人行步道，打造出以人為本之步行環境。

基地南側開放廣場則結合動植物棲地環境的生態復育，景觀設計特別建置溪流，透過不同水位深度、流速與植栽配置變化，為提供多樣化的水域空間。另外，在



捷連連通道規劃設計示意圖



更新後建物模擬圖

沿途步道旁也選擇台北郊區常見蕨類植物進行綠化復育，形塑林下蕨谷散步休憩的體驗路徑，結合生態解說牌的設計，打造臺北人自然環境教育場域，營造出多層次與物種豐富的地景美學。

本案基地南側為變電所，考量整體環境之協調，協助變電所外牆進行綠美化，打破民眾過去對變電所刻板印象，不再是水泥結構與冰冷之外觀，美化城市容貌，增添都市綠意。

更新事業推動歷程	
2018.06.06	更新地區劃定
2018.12.13	投資人與推動中心完成簽約
2018.04.23	事業計畫自辦公聽會
2018.05.13	都市更新事業計畫報核
2019.03.18	都市更新事業計畫申請撤件
2019.03.24	都更處同意本案撤件
2020.04.14	事業及權利變換計畫自辦公聽會
2020.05.28	都市更新事業及權利變換計畫報核
2020.07.01~ 2019.07.30	公開展覽
2020.07.14	事業及權利變換計畫公辦公聽會
2020.09.24	公辦都更專案審查會議
2021.07.02	公辦都更專案複審會議(書面審查)
2021.11.12~ 2021.12.11	第二次公開展覽
2021.12.03	第二次事業及權利變換計畫公辦公聽會
2022.01.25	召開聽證會
2022.02.18	召開審議會
2022.05.16	公告核定

結語

忠孝懷生公辦案事業計畫及權利變換計畫於今（2022）年5月16日公告核定，預計2026年完工。期待藉由公辦都市更新的機會，透過整體規劃、並考量全案之公益性，並同時活化公有土地，期望帶動捷運忠孝復興站區域再發展。

計畫內容摘要	
案名	擬訂臺北市大安區懷生段二小段 5-4 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	大安區復興南路一段以西、忠孝東路三段 248 巷 13 弄以南
實施者	臺北市住宅及都市更新中心
投資人	富邦建設股份有限公司
基地面積	2,120 m ²
使用分區	商三特(原商 2、住 3)
更新前	產權：私有 654 m ² 、公有 1,466 m ²
	所有權人：私有 28 人、公有 2 人
	占有他人舊違章：0 戶
	戶數：12 戶
	停車位：0 輛
	建物面積：0 m ²
更新後	用途：一般事務所、住宅
	實設建蔽率：47.56%
	實設容積率：721.01%
	獎勵容積：(都更) 5,096.48 m ² (50.00%)
	允建容積：15,289.43 m ²
	總樓地板面積：28,199.52 m ²
	構造樓層：鋼骨造，地上 27 層/地下 5 層
	停車位數：汽車：155 輛、機車：164 輛、裝卸車位 3 輛、充電車位 1 輛
實施方式	總戶數：108 戶
	權利變換
	更新費用
	33.63 億元
	總銷金額
	101.33 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	陳傳宗建築師事務所
	不動產估價
	巨秉、展碁、宏大

本基金會協助中國建經民權西路站前 都更案事業權變核定

住商混合大樓自力更新重建

更新事業部主任 董政彰
主任規劃師 蘇秀玲
資深規劃師 程琬鈺

本更新單元位於臺北市中山區民權西路上，西側緊鄰捷運民權西路站，沿街面多以商業使用為主，單元現況是一棟地上10層的住商混合大樓，屋齡已逾40年，建物內部管線及機電設備情形不佳，結構強度不符現行耐震設計規定，也缺乏足夠的停車空間與安全的動線規劃，外觀老舊亦有礙市容觀瞻，所有權人們迫切希望更新改建，經實施者中國建築經理股份有限公司與所有權人溝通協調後，本案在2017年6月申請事業及權利變換計畫報核，所有權人以自行出資分回更新後房屋，全案在今(2022)年3月經市府核定公告。

現況建築物亟待更新

本更新單元位於臺北市中山區民權西路以北、撫順街以南、6米計畫道路以西所圍街廓內，緊鄰捷運民權西路站，基地面積786 m²，為完整街廓，屬於第三種商業區。現況為一棟地上10層之鋼筋混凝土之住商混合使用大樓，1978年大樓興建完成時原規劃為飯店使用，管線與機電規劃尚屬單純。

後因部分分割出售，致使現況各戶面積差異較大，管線與水電等使用上也變得複雜，地下室停車空間未能滿足使用需求且有漏水的情形，建築結構也不符現行耐震設計規定，另建物外觀老舊且有磁磚掉落之情形，市府曾要求應立即改善，避免影響公共安全。所有權人們花費大量時間與精力整修，但因大樓根本問題未得解決，致使整修的成效有限，故所有權人們希望藉由大樓改建解決既有問題，同時提升公共安全與環境品質。

於更新時程獎勵失效前順利報核

本案更新單元由所有權人自行申請劃定更新單元，並於2011年6月23日經臺北市政府公告劃定，經多年協調後，由大樓所有權人發起自力更新，範圍內近九成之所有權人與中國建經公司簽約，委託其擔任代理實施者，主要為協調、整合與專案管理的角色，並於2017年3月委託本基金會及相關規劃團隊辦公聽會及申請分配事宜，於同年(2017)6月申請事業及權利變換計畫報核，順利保住都市更新時程獎勵，也正式進入更新審



基地位置圖(上)及更新後建物模擬圖(下)

議階段。

在審議過程中，因應市府核發之原建築容積獎勵額度變動，並配合地主使用需求，故調整建築設計內容。變動後地上樓層由18層調整至17層，同步檢討停車空間與機電空間等使用效率，更新財務與估價結果也因此連帶修正，並辦理第二次公開展覽，後經幹事及權變小



更新前現況

組審議，辦理聽證程序，在去(2021)年 3 月審議會審議通過，今年 3 月事業及權變計畫核定公告。

規劃現代化之住商大樓 提升生活機能與都市景觀

本案更新後將興建 1 棟地上 17 層、地下 4 層之鋼筋混凝土造之住商混合大樓，延續民權西路沿街商業活動，更新後於地面層設置店鋪單元，地上 2 至 10 層則規劃為一般事務所，11 層以上為集合住宅；為解決現況停車位不足並減少深開挖，更新後規劃地下 4 層並搭配機械停車設備輔以停車使用，內化基地停車需求並減少周邊環境衝擊；整體環境規劃上，加強都市防災與無障礙設施，讓生活更為安全與便利，且強化建物結構、防救災與逃生避難等規劃。

為延續民權西路側之街道立面完整性，臨民權西路側採簡潔明亮的線條設計立面，搭配層次豐富的外觀建材及格柵，營造簡潔有質感之立面，並輔以植栽設計以

柔化建築物對行人尺度之影響，並增加都市景觀的豐富性；臨撫順街側則呼應街道調性，於立面增加小尺度分割處理，形塑具質感之巷弄空間。

規劃環境友善設施 改善人行空間品質

基地現況西側緊鄰捷運民權西路站捷運用地，但既有無障礙通道坡度較陡且夜晚光線偏暗，不利於行人通行。為與周邊人行動線串連，更新後沿民權西路側留設騎樓與明亮的店面規劃，以延續既有商業空間，亦作為捷運周邊地標引導，東側及北側臨路側則退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道。

另與捷運站體之介面部分，將整合公共人行道與自設人行道鋪面，並設置無障礙坡道，同時搭配景觀綠化與夜間照明設計，增加行人通行安全性與舒適性，並提升都市公共空間品質。

計畫內容摘要	
案名	擬訂臺北市中山區中山段二小段 125 地號 1 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	中山區捷運民權西路站東側，民權西路以北、撫順街以南
實施者	中國建築經理股份有限公司
基地面積	786 m ²
使用分區	第三種商業區
更新前	產權：土地 786.00 m ² ，全為私有 所有權人：23 人 合法建築物均為私有，共 79 戶，22 人
更新後	用途：一般零售業、一般事務所、集合住宅 實設建蔽率：64.99%

	實設容積率：837.21%
	更新獎勵容積：1,958.06 m²(44.49%)
	允建容積：6,359.66 m²
	總樓地板面積：11,015.68 m²
	構造樓層：RC，地上 17 層/地下 4 層
	停車位數：汽車：69 輛(含 1 裝卸停車位)、機車：69 輛
	總戶數：80 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	廖國誠建築師事務所
不動產估價	巨秉、宏大、景瀚

本基金會協助內湖江南晴園都更案權變核定

江南街海砂屋更新重建

投資事業部主任 蘇士豪

副主任 徐培奕

資深規劃師 陳維廷

「江南晴園」社區都更案位於內湖區江南街 71 巷附近，臨內湖捷運港墘站一帶是熱鬧的住商混合區域，特色餐飲店林立，且周邊服務設施完善。2014 年被鑑定海砂屋，社區區權會遴選「廣宇建設」擔任社區都市更新實施者，本基金會協助於 2015 年 10 月公告劃定為更新單元、2016 年 1 月申請都市更新事業計畫報核，2019 年 10 月事業計畫核定後，續於 2020 年 4 月申請權利變換計畫報核，在去(2021)年 11 月核定，並順利於今年完成拆除作業。

市府列管 921 地震黃單、海砂屋建築

「江南晴園」更新單元面積 1,194m²，範圍內為 4 棟 5 層樓的舊公寓，共有 45 戶，屋齡均已超過 37 年，為臺北市政府 921 地震所列管之黃單建築，2014 年 7 月由公會鑑定後再經臺北市政府列管為高氯離子混凝土建築物，即一般通稱之海砂屋，必須在 2016 年 7 月停止使用、2017 年 7 月前需自行拆除完成。社區因歷經 921 大地震，公會鑑定為海砂屋，房屋結構基礎已存在安全問題，因此，住戶的室內居住空間、建築物外牆，



更新後建物模擬圖

均有嚴重的牆壁剝落、鋼筋外漏、漏水問題，地下室更堆滿天花板剝落的水泥塊，建築本身還有傾斜的情形，居住安全堪慮。

(文接 14 版)



(文承 12 版)

所有權人自行出資分回面積 活化資產更具彈性

受限於本案基地面積不大，加上近年來市場景氣影響，建商投資意願不高，因此本案都市更新係由所有權人自行發起，期藉由權利變換方式，公平、公正、公開的評估分配權值與房地價值，另所有權人也可透過自行出資分回較更新前更大之房地面積，所有權人可選擇保留部分戶別，出售部分以支付更新成本，或對外出租獲取投資收益，未來於資產運用上也更具彈性。而更新前權利價值未能達最小分配單元價值之所有權人，選擇自行出資後亦能共同參與分配房地。而中國建經公司擔任代理實施者，除協調、整合及專案管理，未來也會協助所有權人遴選營造廠，並協助與銀行申請融資以減少自有資金負擔。

本案採權利變換且所有權人自行出資，讓所有權人了解權利變換的規定與運作是成案關鍵之一，而自行出資也更能讓更新後全部效益歸所有權人所有。期望透過

本案更新改善都市景觀及大樓防災、耐震能力，進而成為帶動周邊地區再發展之契機。



更新事業推動歷程

2011.06.23	更新單元劃定公告
2017.05.10	自辦事業及權變計畫公聽會
2017.06.20	事業及權變計畫申請報核
2017.10.27~ 2017.11.25	事業及權變計畫公開展覽開始
2017.11.14	事業及權變計畫公辦公聽會
2019.06.27~ 2019.07.26	事業及權變計畫公開展覽開始(第二次)
2019.07	事業及權變計畫公辦公聽會(第二次)
2019.10.16	幹事及權變小組會議
2020.04.29	幹事及權變小組複審會議
2020.12.15	聽證
2021.03.23	第 467 次審議會審議通過
2022.03.09	事業及權變計畫核定公告



基地位置圖



更新前建物現況建物傾斜、牆壁剝落、鋼筋外露

社區居民高度凝聚 由區權會遴選都更實施者

社區原經幾家建商整合卻遲未成功，居民們殷殷期盼透過都市更新的推動，重建家園，在社區管委會持續不斷地推動與高效率執行力下取得住戶共識，同時邀訪幾家建設公司至社區進行都市更新說明，最後，透過社區區權會投票方式，遴選由「廣宇建設」擔任社區辦理都市更新的實施者，至此也開啟了社區邁向都市更新重

建的大門。在實施者廣宇建設、本基金會協助下，本案順利於 2015 年 10 月 13 日經臺北市政府核准公告劃定為更新單元，並採事業與權利變換計畫分別報核，事業計畫於 2016 年 1 月 18 日申請報核，順利於 2019 年 10 月核定實施。

新居以綠地為鄰 提供舒適步行環境 重新妝點水泥森林

本案與文德三號公園相鄰，地理位置處於難得的綠帶公園旁，故為配合週邊環境，建築以植物花卉之美形塑造生動優雅的外觀線條，規劃興建地上 14 層、地下 5 層之鋼筋混凝土造住宅大樓，搭配具律動感的輕巧陽台，讓建築量體輕量化並帶有韻律感，與綠帶公園呼應，展現藝文氣息以呈現地區特色。

基地南側規劃退縮 5 至 6 公尺人行步道，以改善現況社區周邊無人行通行空間的問題，另也於更新單元鄰路部分配置行道樹，透過綠美化使得步行空間更加舒適、便利，以提供友善的人行空間、增加開放空間韻律感與變化感，創造優質的都市生活環境。(事業計畫內容詳見 2019.09 都市更新簡訊第 83 期)

參照修正後條例辦理估價師選任作業

由於「江南晴園」住戶屬對都更重建具有高度共識，積極與實施者合作，充分參與都市更新每個程序，特別於權利變換專業估價者指定過程，區權會本表達希望由實施者指定一家、住戶投票選擇另二家專業估價者，進行後續權利變換更新前後價值查估作業。適逢都市更新條例於 2019 年 1 月修正公布，雖本案屬適用舊法規定，本可逕由實施者委任三家專業估價者進行後續作業，惟考量住戶需求，爰參照修正後都市更新條例規定，由實施者指定一家，另二家專業估價者則透過選任作業程序隨機抽籤選出。

更新事業推動歷程

2014.07.02	市府列管為高氯離子混凝土建築物
2015.10.13	更新單元公告
2016.01.18	申請事業計畫報核
2019.10.16	事業計畫核定
2019.09.28	估價師選任作業
2020.02.22	權利變換計畫自辦公聽會
2020.02.23~ 2020.03.24	權利變換選配期間
2020.03.27	權利變換公開抽籤
2020.04.21	權利變換計畫送件
2020.07.28~ 2020.08.27	公開展覽
2020.08.14	權利變換計畫公辦公聽會
2020.11.	轉軌「海砂屋 0.968 專案」
2020.12.09	海砂屋專案審查會
2021.04.09	權利變換計畫聽證
2021.07.23	臺北市都市更新及爭議處理審議會第 481 次會議通過
2021.11.11	權利變換計畫核定
2022.01.25	核發拆除執照
2022.01.27	拆除執照領照
2022.05.13	核發建造執照



規劃配置擬圖



比照新制辦理估價選任作業

轉軌海砂屋 0.968 專案 市府協助加速審議

本案權利變換計畫 2020 年 4 月申請報核後，適逢臺北市為協助加速海砂屋重建，制定「海砂屋 0.968 專案」，故於程序中轉軌申請適用「海砂屋 0.968 專案」，精簡審議作業程序，但又遭遇新冠肺炎疫情嚴峻，所幸都更審議改以視訊會議方式進行，讓住戶、實施者均能同步於線上透過視訊參與審議會，於 2021 年 7 月 23 日順利經臺北市都市更新及爭議處理審議會第 481 次會議通過，同(2021)年 11 月權利變換計畫核定公告實施。

拆除災損建物 建立安全適居機能社區

由於「江南晴園」社區為 921 黃單災損建築，後又經公會鑑定為海砂屋，成為當地的危險建物，產生公共安全疑慮。社區居民凝聚高度共識，遴選都更實施者，透過都市更新進行重建，消弭公共安全疑慮，更新後更規劃人行步道系統，提供充分緊急避難動線空間，作為

基地及周邊地區避難安置場所，並於建築物周圍留設綠地、空地環繞構成防火區劃，增加避難通路流暢性，強化都市防災能力。本案已順利於今(2022)年 4 月開始拆除工程作業，並於今年 5 月取得建照，全案預計 2025 年興建完工。

計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市內湖區文德段二小段 615 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案
基地位置	江南街 71 巷以南、江南街 71 巷以西
實施者	廣宇建設實業股份有限公司
基地面積	1,194 m ²
使用分區	第三種住宅區
更新前	產權：私有土地 1,194 m ² 、公有土地 0 m ² 所有權人：私有土地 56 人、公有土地 0 人 戶數：45 戶 停車位：0 輛 建物面積：4,419.92 m ²
更新後	用途：集合住宅 實設建蔽率：41.77% 實設容積率：413.58% 更新獎勵容積：1,283.24 m ² (47.77%) 其他容積獎勵(高氯離子混凝土建築物容積放寬)：968.60 m ² (36.05%) 允建容積：4,938.34 m ² (413.60%) 總樓地板面積：10,686.09 m ² 構造樓層：RC，地上 14 層/地下 5 層 停車位數：汽車：81 輛，機車：76 輛 總戶數：75 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	大壯聯合建築師事務所
不動產估價	宏大不動產估價師聯合事務所

本基金會協助聯勤南港 R13 街廓東側 權變計畫審議通過

南港 R13 街廓最大規模更新案

更新事業部主任 董政彰
主任規劃師 許乃文

臺北市南港地區因工廠林立，過去被稱為黑鄉南港。90 年代隨著鐵路地下化產生新廊道，促使工業區產業轉型及眾多重大建設的挹注，包括：南港軟體工業園區、南港車站 BOT 大樓、南港展覽館等眾多重大公共建設計畫的興闢，引導南港大規模群聚更新，促使南港快速蛻變成功翻轉。本案就位於臺北市「東區門戶計畫」重大政策的南港經貿園區中，南港經貿園區透過都市計畫變更整體規劃，園區中老舊社區 R1、R13、R14、R16、R17 街廓均已劃定為都市更新地區，本案更新單元是南港經貿園區特定專用區 R13 街廓中，規模最大的更新事業，基地面積超過 1 公頃、所有權人數超過 200 人，範圍內多為四、五層樓老舊公寓社區，巷道狹窄且消防公共安全堪慮，且區內多為住工混合情形，整體環境與區域發展相當不協調，不符合地區機能需求。

本基金會受聯勤建設委託辦理都市更新申請程序，在 2009 年 7 月協助申請事業計畫報核，並於 2015 年 11 月核定公告，續於 2019 年 12 月申請權利變換計畫報核，終於今(2022)年 3 月審議通過。

所有權人眾多選配協調難度極高

本案基地位於南港區三重路以西、重陽路以南、園區街以北所圍之部分街廓，是 R13 街廓中基地規模最大

且所有權人數眾多之更新案，基地面積達 10,693 m²，且全部均為私有土地，土地所有權人達 202 人，合法建築物權屬亦均為私有，所有權人數 155 人，其中四、五層樓約有 151 戶，佔基地內建築物 97.42%。聯勤建設進入整合設置南港專案辦公室，與所有權人溝通協調，於 2007 年 8 月取得事業概要核准函，開啟更新重建事業。

本基金會受聯勤建設委託於 2009 年 7 月申請事業計畫報核，並於 2010 年 4 月辦理事業計畫公開展覽程序，惟配合「臺北市老舊中低層建築辦理都市更新擴大協助試辦計畫」申請容積獎勵，所以於 2012 年 10 月依「臺北市政府處理都市更新事業程序終結前自行修正都市更新事業計畫案件作業要點」辦理公開閱覽。

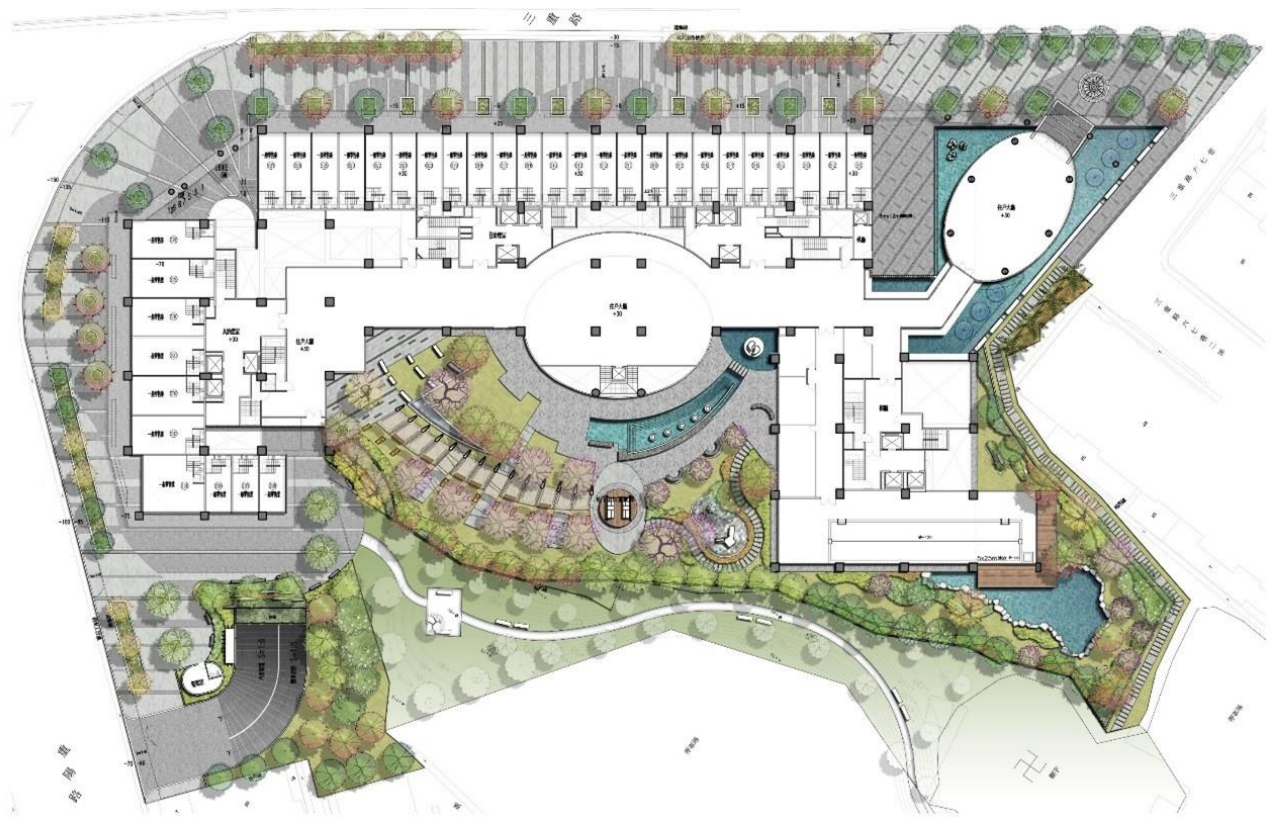
由於更新單元範圍內建築物近 97% 為四、五層樓老舊公寓社區，單僅透過都市更新獎勵並無法滿足原住民更新後居住面積之需求；因此，實施者於 2012 年 11 月配合政策，再申請老舊公寓專案計畫，提出公共設施補充(留設 6 至 10 公尺無遮簷人行步道，提供多處開放空間廣場鏈結串聯周邊綠帶空間及活動)、合適規模住宅誘導、具體生態設計與節能減碳措施(鑽石級綠建築、風環境分析及通風改善、增加綠覆率及遮蔭空間等誘導式設計)、加強都市防災機能(減少逕流量、提供雨水儲集滲透槽)等規劃內容，順利通過都市計畫委員會、都市



基地位置圖



更新後建物模擬圖



全區規劃配置圖

設計審議委員會及都市更新審議會多重審議之考驗，並於 2015 年 11 月都市更新事業計畫核定公告實施。(本案事業計畫內容詳見 2015 年 12 月簡訊第 68 期)

都市更新事業計畫核定後，經多次溝通協調且多次辦理權利變換說明會模擬申請分配選屋作業。本基金會於 2019 年協助聯勤建設進行權利變換相關作業，更新前後估價合理性之檢討、申請分配相關作業研議、申請分配期間協助所有權人選屋等程序。考量本案所有權人超過 200 人，因此給予所有權人長達 46 天的申請分配期間，經過實施者聯勤建設努力溝通，協調多數所有權人重複選配情形後，辦理公開抽籤程序，協助已達最小分配單元價值而未出具選配意願者，分配更新後房屋及車位，保障其權益，確認選配情形後，於 2019 年 12 月 20 日申請權利變換計畫報核，經過 2 年多的審議，於今(2022)年 3 月權利變換計畫審議通過。

船帆意象翻轉南港黑鄉

本案更新後規劃 1 幢 4 棟，地上層分別為 23 層、24 層、25 層、20 層及地下 4 層之鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)優質住宅社區，建築設計採低開挖率(約 60%)及高綠覆率(規劃達 145%以上，高於法規規範之 50%)、加大鄰棟間距、提供良好的通風採光、鑽石級綠建築社區。R13 街廓中，本案提供最多對外開放空間(廣場、綠帶)；規劃街角廣場，優化都市環境及提供周邊社區住民聚集交流，並退縮 10 公尺林蔭步道，降低南湖大橋對人行空



更新前基地現況

間之壓迫感，串接開放空間系統，形成大街廓綠帶，讓未來住民可更為便利舒適。

在立面設計上，南港舊為基隆河南岸之港口，昔日可以以舟楫之便通商於新店及大稻埕等地。因此，為反映歷史發展脈絡及在地化建築風格之形塑，本案建築設計以抽離「船帆」及「舟體」意象方式規劃整體造型與量體，立面上強調水平垂直的線性組合關係，將遮陽板及陽台融入整體船帆造型，建構鮮明的現代簡潔風格。建築色彩以低彩度、高明度之白色亮面為基底，並搭配玻璃、暖灰色烤漆鋁板格柵及遮陽板系統，裙樓商業空間則以米白色系石材為主，打造和諧簡約之優質建築，以符合南港經貿特定區之國際化、現代化的開發目標。

更新後總價值 175 億元，所有權人價值大幅提升

本案更新單元面積達 1 公頃，土地所有權人達 202 人，但高達 93%之所有權人參與權利變換及分配更新後

房地，具有高度參與更新之意願。本案更新後可銷售 398 戶單元及 551 個汽車停車位，經過實施者與規劃團隊 10 多年的努力，未來更新後總價值金額初估上看 175 億元，所有權人價值大幅提升，讓 R13 街廓更新重建成果再添

一筆，透過大規模更新帶動地區整體發展，也證明當時市政府擘劃本地區都市計畫的成功，地主、聯勤建設、市政府共同成就努力 10 餘年的成果，翻轉南港黑鄉。



工作 報導

計畫內容摘要	
案名	擬訂臺北市南港區南港段一小段 379-1 地號等 43 筆土地都市更新權利變換計畫案
基地位置	南港區三重路以西、重陽路以南
實施者	聯勤建設實業股份有限公司
基地面積	10,693 m ²
使用分區	住宅區(特)(建蔽率 45%、容積率 225%)
更新前	土地權屬：全部私有，所有權人數 202 人
	合法建築物權屬：全部私有，所有權人數 155 人
	戶數：151 戶 (其中四、五層樓約有 151 戶，佔 97.42%)
	停車位：0 輛
	建物面積：19,238.30 m ²
更新後	用途：住宅社區大樓(更新後總戶數為 398 戶，其中店鋪為 34 戶)
	實設建蔽率：44.83%
	實設容積率：428.40%
	容積獎勵： 都市更新 11,894.92 m ² (49.44%) 老舊公寓 9,854.79 m ² (40.962%) 總計 21,749.71 m ² (90.40%)
	允建容積：45,808.96 m ²
	總樓地板面積：83,524.72 m ²
	構造樓層：SRC 造，地上 1 幢 4 棟社區大樓(23 層、24 層、25 層及 20 層)/地下 4 層
	停車位數：汽車 560 輛(法車 480 輛、自設 77 輛)及 3 輛裝卸車位，機車 570 輛
	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	簡俊卿建築師事務所 日本丹下建築設計研究所
不動產估價	宏大、展碁、戴德梁行

更新事業推歷程	
2002.07.12	「擬定南港經貿園區特定專用區 R13 街廓細部計畫案」明定為適用獎勵更新地區
2007.07.09	事業概要計畫申請
2007.08.15	事業概要計畫核准
2009.07.04	事業計畫自辦公聽會
2009.07.31	事業計畫申請報核
2010.04.02~ 2010.05.01	事業計畫公開展覽 30 日
2010.04.28	事業計畫公辦公聽會
2012.10.23~ 2012.11.13	因應法令修正及政府重大計畫，依「臺北市府處理都市更新事業程序終結前自行修正都市更新事業計畫案件作業要點」辦理公開閱覽
2012.10.31	實施者舉辦說明會
2012.11.16	申請老舊公寓專案計畫
2013.04.18	變更都市計畫可行性研商會議
2013.08.27	召開都市更新幹事會審查
2013.09.03~ 2013.10.02	變更都市計畫公開展覽
2013.11.07	第 651 次都市計畫委員會會議審議通過
2013.12.24	變更都市計畫核定公告
2014.06.26	第 397 次都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過
2014.10.15	都市更新幹事會複審
2014.10.29	舉辦聽證會
2014.11.17	第 184 次都市更新及爭議處理審議會審議通過
2015.04.14	都市設計及土地使用開發許可審議案核定
2015.11.12	事業計畫公告實施
2019.08.30	權利變換計畫自辦公聽會
2019.12.20	權利變換計畫申請報核
2020.07.13~ 2020.08.11	權利變換計畫公開展覽 30 日
2020.07.30	權利變換計畫公辦公聽會
2020.12.08	都市更新幹事及權利變換小組審查
2021.07.22	都市更新幹事及權利變換小組審查估價書審
2022.03.04	第 531 次都市更新及爭議處理審議會審議通過

丹棠協助國泰敦北大樓權變計畫核定

都更 168 專案權變計畫一年核定

更新事業部主任 董政彰
資深規劃師 程琬鈺

臺北市敦化北路為臺北市主要林蔭大道之一，向北可連結臺北門戶之松山機場，向南則可連結敦化南路直達臺北市區，沿線金融商辦大樓與旅館林立。本更新單元位於敦化北路上，與松山機場相近，現況建築物已未能滿足產業需求，缺乏完善人車動線，於 2015 年申請都市更新事業計畫報核，去(2021)年 2 月事業計畫核定公告實施，事業計畫核定後旋即辦理權利變換計畫自辦公聽會，符合臺北市都市更新 168 專案，一年內其權利變換計畫即核定公告。

事權分送 2021 年 2 月事業計畫核定

國泰敦北大樓現況為一棟地上七層的商辦大樓，地面層為國泰世華商業銀行敦北分行，以銀行及辦公等商業使用為主，然東側為公寓住宅，周邊商業強度未及敦化北南京商圈，且受限於基地規模，綜合評估後規劃辦公使用效益有限，更顯示現況規劃已無法滿足地方發展需求，現況大樓也因空間規劃及相關設備老舊，辦公空間空租率較高，故於所有權人殷切期盼下進行都市更新推動作業。

考量本案位於敦化南北路特定專用區，沿線以商業使用為主，為延續商業發展脈絡，更新後一樓規劃金融業使用，考量鄰近臺北松山機場交通方便之優勢，為服務來往旅客之居住、商務及觀光需求，期藉由旅客停駐帶來人潮，進而帶動鄰里商業發展，故提出結合銀行及旅館之複合式規劃，多次討論下終取得所有權人共識，同意由國泰建設擔任本案實施者，採都市更新事業計畫與權利變換計畫分送規劃，丹棠開發協助在 2015 年 12 月申請都市更新事業計畫報核，2021 年 2 月取得事業計畫核定公告，緊接辦理申請分配事宜，並於同年(2021)4 月申請權利變換計畫報核。

智慧綠建築理念 金融及旅館複合式商業大樓

本案更新後將興建一棟地上 14 層、地下 3 層之金融及旅館使用之複合式商業大樓，呼應地方環境調性與地區意象，規劃以輕巧明亮、透光且富韻律變化之現代建築風格為主體，以玻璃窗引入自然光源，結合敦化北路之林蔭綠意，使整體環境更為協調；加入綠建築與智慧建築設計理念，規劃基地保水、環境綠化設計與環保節能，改善都市空間品質；夜晚結合低耗能燈光設計，提



更新後建物模擬圖(上)及基地位置圖(下)

高地方公共安全，形塑為一地標性建築物。

本更新單元三面臨路，更新後沿街退縮寬度 3 公尺以上供公眾通行，其中臨敦化北路側更退縮達 4 公尺，並藉由公有行人道認養，結合退縮之開放空間，搭配鋪面及綠化設計等整體規劃，形塑為一公共開放空間，以提升都市景觀品質。同時為避免人車動線交錯進而影響行人安全，將車輛集中於東側巷弄進出，並輔以機械停車設備，有效內化停車需求並減少開挖層數，減少對環



更新前現況



全區規劃配置圖

境的衝擊；為強化更新後環境效益，另捐贈都市更新基金，以鼓勵全市都市更新之推動。

權利變換計畫一年內核定

本案更新前現況為商辦大樓，所有權人共兩位，產權皆為私有。配合更新後以金融業及旅館規劃為主，尊重使用現況與周邊商業延續，一樓金融業單元由原一樓所有權人分配，旅館單元經實施者多次溝通協調下，與所有權人們達成共識共同選配旅館單元。

本案採事業計畫及權利變換計畫分送，因取得所有權人全數同意且無爭議，得採都市更新 168 專案程序。本案權利變換計畫於 2021 年 4 月申請報核後，不巧遇到新冠肺炎疫情嚴峻，所幸都市更新辦理作業不停滯，公辦公聽會與 168 專案審查採用線上視訊方式辦理，且公開展覽期間同步進行書面審查，及早收斂議題，168 專案審查時有審議會委員一同參與，更加快全案推動。

審查期間搭配市府 168 專案外，實施者為加快辦理程序，於審查期間取得所有權人同意，同步取得拆除執照，故於計畫審議通過後，所有權人也及早準備搬遷事宜，以利後續拆除工程準備作業。

本案權利變換計畫已於 2022 年 4 月核定公告，刻正辦理建築執照申請程序，期待未來更新完成後，增加公共開放空間並改善環境品質，亦藉由旅館規劃，也連帶推動地方發展，提升土地使用效益，為敦化北路沿線都市樣貌帶來嶄新的一面。



計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市松山區敦化段五小段 2 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案
基地位置	松山區敦化北路、敦化北路 238 巷、敦化北路 244 巷 6 弄所圍街廓北側
實施者	國泰建設股份有限公司
基地面積	1,137 m ²
使用分區	敦化南北路特定專用區(B 區)(原分屬住三：411 m ² 、住三之二：726 m ²)

更新前	產權：私有土地 1,137.00 m ²
	所有權人：私有土地 2 人
	建物面積：8,393.26 m ²
更新後	用途：金融保險業、一般旅館業
	實設建蔽率：50%
	實設容積率：590.05%
	更新獎勵容積：2,886.58 m ² (75.90%)
	允建容積：6,715.33 m ² (590.62%)
	總樓地板面積：10,784.70 m ²
	構造樓層：RC，地上 14 層/地下 3 層
	停車位數：汽車位 66 個(不含裝卸車位 2 個)，機車 43 個
實施方式	總戶數：2 戶
	參與分配：2 人
	權利變換
更新規劃	丹棠開發股份有限公司
建築設計	陳傳宗建築師事務所
不動產估價	麗業、宏大、連邦

更新事業推動歷程

2015.07.07	都市更新單元劃定公告
2015.12.30	事業計畫申請報核
2021.02.03	事業計畫核定公告
2021.02.23	權利變換計畫自辦公聽會
2021.04.09	權利變換計畫申請報核
2021.06.28~ 2021.07.12	權利變換計畫公開展覽
2021.07.05	權利變換計畫公辦公聽會
2021.10.18	168 專案小組審查會議
2022.01.14	第 524 次都市更新及爭議處理審議會 審議通過
2022.04.20	權利變換計畫核定公告

本基金會協助京城高雄博愛社會住宅 變更事業權變核定

高雄博愛社宅納入南側透天擴大範圍更新

更新事業部主任 董政彰
主任規劃師 張莉旻

高雄博愛社會住宅是1966年高雄市政府社會局所興建之社會住宅，每戶僅有約十坪的空間，通風採光、衛生條件欠佳，僅剩一半住戶。高雄市政府在2008年5月公告劃定為更新地區，本基金會協助京城建設公司在2011年4月辦理此更新地區都市更新事業計畫及權利變換計畫，並在2013年1月核定，但考量此更新地區南側亦有更新必要，都更審議會給予一定期限整合。爰此，實施者廣續整合南側透天住宅，本基金會協助在2020年8月擴大範圍辦理變更事業計畫及權利變換計畫，全案在今（2022）年5月核定公告實施。

博愛社會住宅更新地區擬訂事業及權利變換計畫核定

高雄博愛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。

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，研擬更新事業計畫及權利變換計畫，於2011年4月29日申請報核，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，後續再行提送變更都市更新事業計畫。

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；因此，實施者及市府分別召開鄰地協調及法令說明會，確認除臨福德三路的四戶透天店舖不納入外，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。

審議會要求撤回原核定 申請營建署輔導會議

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。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



基地位置圖



更新前現況

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及權利變換計畫核定之處分，全案再以重新報核方式辦理，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。

經查更新條例中並未對事業計畫變更時限有所限制，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，撤回申請將對本案影響甚鉅，且有執行困難疑義。

因此，本基金會協助實施者向內政部營建署提出上述困難點，並申請召開個案輔導會議。輔導會議中釐清本案疑義，輔導會議並決議：「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。

為了確保程序完備，本案比照公聽會程序辦理說明會，向地主說明調整始末，並重新辦理權利變換選配，再提送至高雄市政府審查。

擴大基地範圍 實現都更整體開發精神

本案於 2020 年 8 月底變更報核，審議期間並調整評價基準日，歷經約 1 年 8 個月後，於 2022 年 5 月 10 日核定公告。

基地面積由原本 2,568 m² 變更擴大至 4,415 m²，不僅在建築設計、室內格局配置、車位規劃舒適且有效率，戶外亦得以留設更多的開放空間，綠美化設計有更多發揮彈性，因此活發生動，並搭配捷運五塊厝站出入口設



更新後建物模擬圖

置寬闊的沿街步道；此外，基地變更擴大後，地主的應分配價值有非常顯著的增加。因此，大規模基地的更新，確實較能為整體環境及地主們帶來更多效益，本案從擬訂到變更可說是體現了都市更新整體開發的精神。

建築規劃注重人與空間的關係

本案變更後擬興建 3 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，透過都市更新方式，創造更佳的都市環境。

計畫內容摘要

案名	變更高雄市苓雅區福河段 698-1 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫
基地位置	苓雅區中正一路與福德三路交口
實施者	京城建設股份有限公司
基地面積	4,415 m ²
使用分區	住四、商五
更新前	產權：市有 1,263.94 m ² (28.63%) 私有 3,151.06 m ² (71.37%) 所有權人：市有土地 1 人，私有土地 31 人
更新後	用途：集合住宅 實設建蔽率：43.70% 實設容積率：970.40% 更新獎勵容積：5,828.17 m ² (18.89%) 開放空間獎勵面積：6,169.80 m ² (20%) 允建容積：42,846.97 m ² 總樓地板面積：74,268.64 m ² 構造樓層：RC，地上 33 層/地下 6 層 停車位數：汽車：483 輛，機車：511 輛 總戶數：479 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	林子森林伯諭聯合建築師事務所
不動產估價	宏大、宇豐、連邦

本基金會協助桃園正光路公辦案 事業權變計畫核定公告

桃園市首件市府編列預算自行實施公辦都更案

更新事業部主任 董政彰
主任規劃師 許乃文

桃園正光路與正光路 71 巷交叉口附近警察宿舍屋齡已超過 50 年，建築物老舊，桃園市政府於 2015 年即公告為都市更新地區，並由桃園市政府擔任實施者，推動公辦都市更新，是桃園市首件市府編列預算自行實施的公辦都更案。本基金會協助桃園市政府與公私有土地所有權人協調、辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫擬訂作業，事業計畫及權利變換計畫於今(2022)年核定公告實施。

公私有土地所有權人權利協調處理

桃園地方法院周遭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」，納入未開闢計畫道路，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，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。

正光路公辦案面積廣達約 9,155 m²，其中 8,490.40 m²土地屬於第二種住宅區，664.20 m²土地屬於道路用地；範圍內公有土地超過九成，其中桃園市政府警察局持有土地佔約 84%，但範圍內仍有 122 位的私有土地所有權人，其土地持分細小，公私有土地夾雜。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說明規劃內容，從 2020 年 11 月、



更新後建物模擬圖



基地位置圖



更新前現況

12 月到 2021 年 3 月，召開 3 次說明會，建築規劃設計納入私有土地所有權人之需求，並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，本基金會於 2020 年 11 月協助完成辦理專業估價者選任作業，次(2021)年 3 月辦理事業計畫及權利變換自辦公聽會，完成權利變換分配位置申請程序，4 月 15 日舉辦私有地主選配位置協調會，順利於 5 月完成都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核，經過聽證程序，在同(2021)年 11 月 25 日順利審議通過，今(2022)年 4 月核定公告實施。

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 月辦理警察宿舍現住戶搬遷說明會，並配合辦理進度協助現住戶遷移安置等相關庶務作業。

除未辦保存登記之警察宿舍外，尚有一戶為 1990 年興建完成之舊違章建築物，本基金會也出席協調會協助說明補償方案，陪同市府、估價單位進行舊違章建築物之補償價值查估作業，依據相關規定查估並予以補償。

協助開闢北側計畫道路 退縮留設人行步道及街角廣場

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，納入計畫道路協助開闢計畫道路，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。

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

正光路公辦案更新後將規劃興建 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，共可提供 255 戶社會住宅，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。

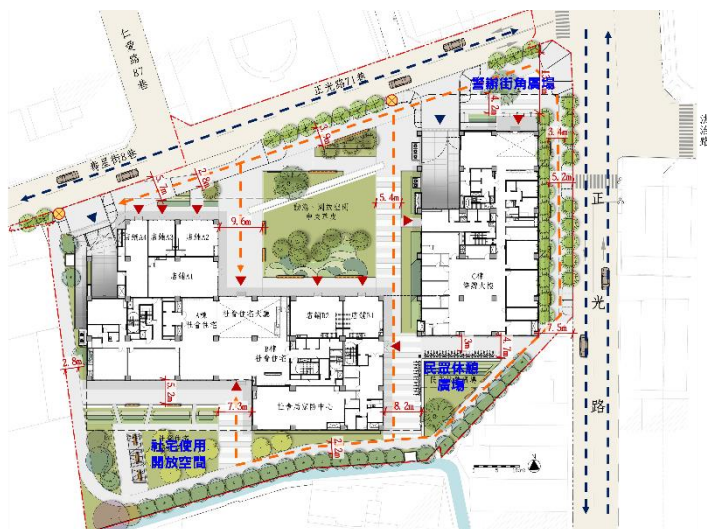
協助不願不能參與者之補償金發放

本案共有 125 位土地所有權人，共計有 6 位土地所有權人參與權利變換 (含中華民國等 6 人)，並申請分配單元及停車位。118 位土地所有權人因未達最小分配單元而不能參與分配，1 位土地所有權人表達不願參與權利變換分配而領取現金補償。

本案為桃園市政府擔任實施者之公辦更新案，本基

金會協助桃園市政府發放補償金相關作業，並與市府地政局、地方稅務局及桃園地政事務所，研議查欠稅、補償金發放及後續囑託登記等相關事宜，本案補償金業於今(2022)年 6 月發放完竣，後續將繼續協助辦理未領取補償金提存及囑託登記事宜。

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的都市更新案，整體開發改善現有窳陋環境，解決建物老舊及公私有土地夾雜難以改建之現況，2022 年 4 月核定公告實施，希望透過本公辦案成果，增進公有土地使用效益，增加民眾參與更意願，帶動周邊地區都市更新連鎖效應，增進整體公共利益。



全區規劃配置圖

計畫內容摘要	
案名	桃園市桃園區中正段 1209 地號等 16 筆及法政段 1222 地號等 3 筆土地
基地位置	桃園區正光路、正光路 71 巷交口
實施者	桃園市政府
基地面積	9,154.60 m ²
使用分區	第二種住宅區：8,490.40 m ² 道路用地：664.20 m ²
更新前	產權：公有 8,260.86 m ² 、私有 893.74 m ² 所有權人：公有 3 人、私有 122 人 戶數：67 戶 (未辦保存登記) 停車位：0 輛 建物面積：5,578.87 m ² (建築師核算面積)
更新後	用途：一般零售業、社會住宅、警政大樓 實設建蔽率：37.49% 實設容積率：356.26% 更新獎勵容積：10,188.48 m ² (50.00%) 允建容積：30,565.44 m ² 總樓地板面積：56,217.65 m ² 構造樓層：RC，地上 17 層、16 層/地下 3 層 停車位數：汽車：331 輛，機車：572 輛 總戶數：6 戶店鋪、14 戶一般事務所、255 戶社會住宅、24 戶警察宿舍 參與分配：6 人
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	陳信樟建築師事務所
不動產估價	連邦不動產估價師聯合事務所 宏大不動產估價師聯合事務所 仲量聯行不動產估價師事務所

更新事業推動歷程	
2015.09.18	更新地區劃定
2020.11.06	第一次私有地主說明會
2020.11.27	專業估價者選任作業
2020.12.03	第二次私有地主說明會
2021.01.11	變更擴大更新地區範圍
2021.02.02	第三次私有地主說明會
2021.03.26	事業計畫暨權利變換計畫自辦公聽會
2021.03.27	申請分配開始
2021.04.15	私有地主選配位置協調會
2021.04.26	申請分配結束
2021.05.04	警察宿舍現住戶搬遷說明會
2021.05.18	事業計畫及權利變換計畫申請報核
2021.06.21~ 2021.07.20	事業計畫及權利變換計畫公開展覽
2021.07.09	事業計畫及權利變換計畫公辦公聽會
2021.07.21	府內審查會
2021.11.03	聽證會
2021.11.25	110 年度第 1 次審議會
2022.04.14	事業計畫及權利變換計畫核定公告

本基金會協助新竹竹蓮段公辦案事業權變送件

春福建設取得最優投資人 開創新竹公辦都更典範

工作
報導

策略規劃主任 許育誠
副主任 蔡汝玫
規劃師 陳姿彤

新竹竹蓮段公辦都更案位於新竹市竹蓮市場、竹蓮國小附近，新竹市政府在 2020 年 10 月 15 日起徵求實施者，次(2021)年 2 月 5 日召開評選會，本基金會協助春福建設股份有限公司獲選為最優申請人，於 2021 年 5 月 17 日順利完成簽約，並協助辦理事業計畫及權利變換計畫申請報核。期望透過竹蓮段公辦案，增加土地利用效益、復甦都市機能、提高整體環境品質，開創新竹市都市更新新典範，並為市府、市民及土地所有權人創三贏局面。

基金會協助辦理都市更新事業計畫及權利變換相關事宜

本更新單元位於新竹市東區竹蓮街、竹蓮街 11 巷、西大路 46 巷 33 弄、西大路 46 巷所圍街廓內，面積為 4,636 m²，屬第二種住宅區，土地權屬皆為公有土地。

本案更新單元位於 2009 年 11 月公告實施「擬定新竹（含香山）都市計畫（市中心地區）細部計畫案」劃定之 12 處都市更新地區之一「南大路及東南街口周圍更新地區」內，新竹市政府業於 2015 年 6 月擔任實施者，辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫報核；爾後於 2020 年 10 月公開徵求實施者，在春福建設股份有限公司 2021 年 2 月獲為最優申請人後，廣續進行後續相關都市更新事宜。由於改由春福建設擔任實施者且建築規劃設計均有調整，爰於 7 月以辦理自辦公聽會方式進行計畫內容調整說明，並於 9 月將調整後的事業計畫及權利變換計畫送審，廣續進行都市更新審議(本案法令適用日為 2015 年 6 月 29 日)。

建構宜居的趣味親子街區 釋放在地活力

新竹竹蓮段公辦都更案預計興建一棟地上 27 層、地下 6 層之住宅大樓，並以「Go Play 當我們玩在一起！」為規劃主軸，本案扮演宜居環境的重要節點，結合周邊 2 處公園、1 所國小、1 處新竹市身心障礙福利服務中心、2 處市民活動中心及 1 處市場之區位特性，串聯周邊資源，以市民玩在一起為號召，建構全齡宜居的趣味親子街區，並逐步帶動地區更新，釋放在地活力。

此外，本案規劃「鑽石級綠建築」、「銀級智慧宅」，並以人為本，規劃打造串聯竹蓮國小之「通學步道」，推動步行城市路網，並預計認養竹蓮國小周圍之西大路 46



基地位置圖

巷至東南街範圍 5 年，確保學童通學無礙。

打造親子館及托嬰中心 增進民眾社會之福祉

考量新竹市近有一半人口集中於東區，東區雖有親子館，但離本地區較遠，而本案基地選舉區域屬南區(行政區域屬東區)，南區尚無「親子館」相關設施。因此，本案將呼應新竹市政府致力推動親子館政策，規劃設置「親子館」，導入春福機構煙波大飯店親子共玩共樂共創空間經營之經驗，增進兒童發展刺激與父母親職能，使南大路及竹蓮街人口密集南區，也能就近享有友善的育兒空間。

另外，新竹市政府雖已於三區規劃各設置 1 處社區公共托育設施，惟因土地、空間難尋，在基地周邊住宅區人口密集處仍未有相關規劃，因此將透過本公辦都更案，提供一處「托嬰中心」，規劃「以兒童為重、以家庭為中心、以社區為基礎」之社區公共托育設施，以打造友善育兒環境，健全對家庭及兒少之支持與照顧。

結語

改由春福建設擔任之新竹竹蓮段公辦都更案事業計畫及權利變換計畫已於去(2021)年 9 月 6 日送審，預計於今(2022)年 8 月完成公開展覽程序，期待藉由公辦都更的機會，透過整體規劃及落實對區域整體發展為主的公益性考量，作為新竹市公辦都市更新的最佳典範。

傳承歷史累積歷練的知性與傳統創造 未來的再生街區「文京 GARDEN」

春日・後樂園站前地區都市更新事業

日本設計 都市計畫群 第一 GROUP 上席主管 足立純一
(URCA NO.215 P11-14) 翻譯 何芳子顧問

本更新地區鄰接文京區公所，面積約 2.4ha，位處文京區域的中心，本地區鄰近四個地下鐵車站(都營大江戶線春日站、都營三田線春日站、東京首都南北線後樂園站、及東京首都丸之內線後樂園站)，可說是極具交通便利性的地段。同時，就區位條件視之，不僅有「小石川後樂園」深具歷史感的設施，還有文京區公所等行政設施、大學、專科學校等教育設施，「東京巨蛋」等娛樂設施，是東京都心地區內多樣化設施集聚，極具魅力的地區。

雖處於如此優越區位，但更新地區內卻建物老舊，多數道路狹窄，就防災、交通狀況而言，已嚴重影響公共安全及公共交通，有待立即加以解決。但面臨道路寬度較大的老舊房屋地主，許多均計畫採重建方式進行改建。如此狀況發展下去，將形成個別興建，而使得整體街區欠缺統一性，形成毫無調和的建築景觀環境。

因此為了推動都市更新事業，2001 年 9 月當地組成了都市再生協議會，於次年開始展開籌組更新籌備會的活動。於 2009 年 6 月完成都市計畫程序、2012 年 3 月成立更新會、2015 年 12 月權變計畫取得認可，2016 年 3 月開始施工。

建築計畫

本更新地區分為南、北、西等三個街區，分別為住宅、商業及業務使用，為一複合機能的建築群。其中南、

北兩街區以西北方向的豐富綠意廣場空間予以貫通。命名為「Green Ballet」的開放空間，可提供居民安全、舒適的步行，亦是社區居民的交流場所，以綠色植栽圍塑的空間，可提供休憩使用。另外，此廣場式開放空間為了能夠同時達到防災的功能，設置了防災貯留式馬桶系統(Manhole Toilet)。

南街區地下一樓配置一處地下廣場，可與地鐵站(東京首都南北線後樂園站及都營大江戶線春日站)及公共自行車停車場等連通。由於規劃了無障礙的人行動線，強化了交通節點機能，更增加了便利性。另外，北街區則可與都營三田線的春日站連通。



基地位置圖(圖片來源：<http://urbanreallife.blog52.fc2.com>)



北街區更新後建物現況(林宜樺攝)



更新前現況(圖片來源：<https://blog.goo.ne.jp>)

事業計畫

本更新地區南側更新前有既存的東京電力公司變電所，此變電所為周邊地區提供配電，所以不能停止供電。因此，於南街區的 SC 棟地下，新設置一處變電所，為該棟供電。變電所開始運作後，才開始拆遷既有變電所。接著進行該土地的新建築物施工作業，遂活用建築基準法規定的臨時使用制度。

權利變換計畫

本更新地區的北街區，有地鐵南北線的一部分軌道

穿越地下層，此部分經東京首都公司以設定區分地上權方式取得使用。於本案權利變換計畫擬訂時，因都市再開發法尚未進行修正，該區分地上權依修正前的都市再開發法第 87 條規定，是無法視為權變參與對象，故於權變期日後即行消滅。

因此，針對希望參與北街區的權利人，對於該區分地上權於擬訂前，詳細加予說明取得理解後，完成權變計畫擬訂，並於權變計畫獲得認可後，取得北街區權變計畫的全部權利人的同意書後，於完成權變計畫變更認可，再逐筆予以登記，同時區分地上權重行辦理登記。

保留床處分及公益設施導入

南街區的 SA 棟是辦公室使用的建物，其樓地板係由參加更新會員的三井不動產公司取得。北街區的 NX 棟是住宅，同樣由三井不動產以參加更新會員的身份及三菱地所住宅公司、日鐵興和不動產公司取得。

本更新地區除上述保留床外，尚有剩餘的保留床，其中南街區由讀賣理工學校取得保留床，設立專修學校加以利用。北街區因當地居民多數希望能引入超級市場，故以此為條件，進行該保留床的公開招標。結果由財團法人的首都圈不燃建築公社得標，由榮津(ATZU)超市進駐營業。至於北街區的其他保留床，則以導入公益設施為招標條件，公開招標。結果有診療所，病童病後照護托兒所及音樂教室等相關機能設施進駐。



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



南北街區連通空橋(林宜樺攝)

南街區的剩餘保留床，取得權利人的協助，確認得以引入保育所的進駐。在開放廣場空間(Green Ballet)使用後，該幼稚園(保育所)的兒童奔跑嬉戲的景象時時可見，成為都會區內的綠洲空間。

管理營運

本更新地區之南、北、西街區，分別組成管理委員

會。但其中南街區雖依建築基準法規定以一棟建物登記，但以辦公室事務所為主體的 SA 棟、SC 棟及以住宅為主的 SB 棟，因其使用類別、機能並不相同，其管理維修設備管線系統等相異，因此，在南街區整體性管委會下面，再由 SA 棟、SC 棟及 SB 棟組成兩個管委會，使管理維護工作能有合理機制。



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



人行空間(林宜樺攝)

結語

本更新事業推動過程中，受到東日本大震災，工程費大幅高漲的嚴苛衝擊外，又有東京奧運及新冠肺炎疫情等種種因素影響，能夠實施至今，除了既存變電所以外，已完成部分建築樓地板的交屋進駐，可說是相當難得。當然，除權利人的協助外，國土交通省、文京區公所의指導，以及參加更新會員、事業協力者等相關單位人員的支援、投入均帶來極大的助力。



事業計畫概要

所在地	東京都文京區小石川一丁目	
實施者	更新會	
都市市名	文京區 12.3 萬人(2021 年 12 月)	
地區面積	2.4ha	
辦理經過	都市計畫核定	2009 年 06 月
	事業計畫核定	2012 年 03 月
	權變計畫核定	2015 年 12 月
	完工	2018~2023 年 11 月(預定)

事業概要	用途	住宅、店鋪、事務所、專修學校、保育所、變電所等		
		南街區	北街區	西街區
	建築面積	5,110 m ²	4,070 m ²	240 m ²
	建蔽率	57%	65%	50%
	總樓地板	93,910 m ²	84,320 m ²	2,740 m ²
	容積率	850%	950%	490%
	構造	RC・S・SRC	RC・S	RC・S
	層數	地上 23F/ 地下 2F	地上 40F/ 地下 2F	地上 13F/ 地下 1F
	事業費	約 1,302.8 億圓		
土地利用		更新前	更新後	
	公共用地	8,440 m ²	8,440 m ²	
	建築基地	15,990 m ²	15,990 m ²	
權利人數	更新前 260 人/更新後 297 人(參加更新會員 4 人)			
投資者	三井不動產			
	三井不動產住宅			
	三菱地所住宅			
	日鐵興和不動產等四家公司			

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

