

本基金會協助公辦都更成績亮眼

公辦都更長期耕耘有成 實戰能力卓越

策略規劃部主任 許育誠

副主任 蔡汝玫

傳統都市更新之推動，實務上多以民間機構實施為主體，近年來公辦都更調起風潮，中央、地方各主管機關（構）因應施政所需著手辦理都市更新開發實務，甚至設立專責法人或機構，成為公辦都更推手。從中央到縣市政府首長都關注，透過公辦都更成為著手落實公共政策與公共利益之工具。

本基金會協助民間投資人參與公辦都更擬定策略著手落實，秉持著提升都市環境品質及創造公益回饋的理念，以實務驗證專業，提出落實可行的策略，協助投資人開展都市更新事業。

各階段經驗豐富 完成託付有始有終

要成功推動公辦都更的工作需要涉及的专业相當多，以協助投資人來說可以分為四階段作業，從一開始的備標作業、公開評選作業、報核審議作業、實施執行作業等，每個階段所需關注的重點與角色均不同，協助的對象亦不同。

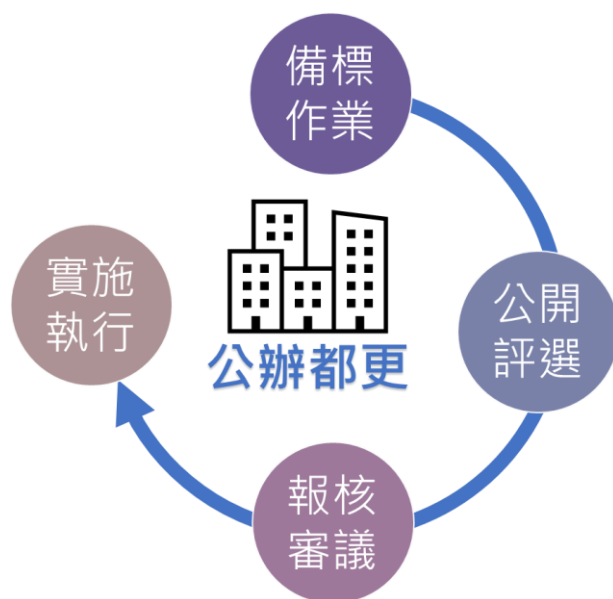
本基金會長期耕耘都市更新，參與公辦都更各項作業皆有厚實的經驗，熟知各主辦機關、地主機關及主管機關政策趨向，進而引導投資人塑造公私雙贏的歷程。

公辦都更執行能力 100%全壘打

本基金會協助民間投資人執行經驗 17 案，均為推動中或已完工成果備查，已完工已有 3 案，施工中 7 案，審議中 3 案，報核前置作業 3 案，實施方式包含權利變換及設定地上權，從協助民間投資人備標、評選到審議及執行等，均為服務範圍。另外以時效來看，近年案件大多可在主辦機關簽約後 2 年內完成事權核定，執行效率優越。

秉持專業貼心服務投資人

本基金會協助民間投資人獲選最優申請人包含 13



案成績，考量公開評選特性，以總顧問模式採多元服務，除都市更新事業計畫與權利變換計畫模擬外，更著重創意回饋與公益性彰顯，提供豐富專業建議，多次協助第一次踏入公辦都更之投資人順利得標，屢獲業主肯定。

展望公辦都更 帶動正面示範

目前招商相關法令修法完備，專責機構與公辦都更推動機關就緒，黃金地段不再僅限雙北地區，各地推動公辦都更成功機會大幅提升。各地盤整公辦都更案蓄勢待發，未來受到矚目案件包含台電南港電力修復處 CR-1 基地、臺北郵局公辦都更案、中山女中南側地區、永和陳大陳地區單元一、單元四、永和行政園區、板橋區介壽段等，公辦都更大有可為，展望公辦都更帶動正面示範，我們是都市更新最有經驗專業團隊，誠摯期待與您攜手合作。



表 1 本基金會協助投資人公辦都更案件一覽表

編號	縣市	案名簡稱	實施者/最優申請人	實施方式	目前進度
1	新北市	▲冠德麗境	冠德建設	權利變換	完工
2	新北市	▲冠德美境	冠德建設	權利變換	完工
3	臺北市	※木柵段三小段 623 地號	將捷股份有限公司	權利變換	甲區段施工中 乙區段審議中
4	臺北市	※南港調車場 (更新單元一)	南港國際一	權利變換	施工中
5	臺北市	※南港調車場 (更新單元二)	南港國際二	權利變換	施工中
6	臺北市	※松齡新村	國防部政治作戰局 (受託人：冠德建設)	地上權	完工
7	桃園市	▲中興巷公辦都更	昇陽建設	權利變換	施工中
8	新竹市	▲復中段 574 地號	利晉工程	權利變換	審議中
9	臺北市	▲敦南安和公辦案	臺北市都市更新推動中心 (投資人：寶紘建設)	權利變換	施工中
10	臺北市	▲忠孝懷生公辦案	臺北市都市更新推動中心 (投資人：富邦建設)	權利變換	施工中
11	高雄市	▲高雄火車站站東案	泰誠發展營造	權利變換	審議中
12	臺北市	▲兒福 B1-1 公辦案	國家住都中心 (投資人：國美建設)	權利變換	施工中
13	新竹市	▲竹蓮段公辦案	春福建設	權利變換	審議中
14	臺北市	▲兒福 A1	國家住都中心 (投資人：順天建設)	權利變換	報核前置
15	台南市	▲中興新城	中德建設	權利變換	報核前置
16	臺北市	▲紹興南街(權變區)	臺北市住都中心 (投資人：建國工程)	權利變換	報核前置
17	新竹市	▲經國路公辦案	國泰建設+台灣三井不動產	權利變換	簽約

註：▲表示從備標階段到審議執行階段均為本基金會協助 ※表示從報核審議階段到執行階段為本基金會協助

表 2 本基金會協助公辦案件評選得標一覽表

編號	決標時間	案名	主辦機關	申請人	得標廠商(本基金會協助)
1	2007/12	▲冠德麗境	臺北市政府捷運工程局聯合開發處	6 家	冠德建設
2	2008/01	▲冠德美境	臺北市政府捷運工程局聯合開發處	6 家	冠德建設
3	2017/08	▲中興巷公辦都更	桃園市政府	1 家	昇陽建設
4	2018/01	▲復中段 574 地號	新竹縣政府	1 家	利晉工程
5	2018/04	▲敦南安和公辦案	臺北市都市更新推動中心	7 家	寶紘建設
6	2018/11	▲忠孝懷生公辦案	臺北市都市更新推動中心	2 家	富邦建設
7	2019/12	▲高雄火車站站東案	高雄市政府	2 家	泰誠發展營造 (日勝生關係企業)
8	2020/01	▲兒福 B1-1 公辦案	國家住都中心	2 家	國美建設
9	2021/02	▲竹蓮段公辦案	新竹市政府	5 家	春福建設
10	2021/11	▲兒福 A1	國家住都中心	2 家	順天建設
11	2022/02	▲中興新城	臺南市政府	2 家	中德建設
12	2022/08	▲紹興南街(權變區)	臺北市住都中心	2 家	建國工程+建國建設
13	2022/09	▲經國路公辦案	新竹市政府	5 家	國泰建設+台灣三井不動產



案名	冠德美境(新和段 140 地號)
實施者簽約日	2007.06.15
基地位置	新北市中和區
實施者	冠德建設
基地面積	4,719.97 m ²
允建容積	22,615.29 m ²
使用分區	住宅區
實施方式	權利變換(事權分送)
更新實施費用	19.50 億元
總銷金額	51.16 億元
核定公告	2014.11.04
最新進度	2018.09.04 完工
產品規劃	住宅 新北市政府就業服務處(公益設施)



案名	冠德麗境(南山段 781 地號)
實施者簽約日	2008.03.24
基地位置	新北市中和區
實施者	冠德建設
基地面積	3,482.35 m ²
允建容積	16,620.07 m ²
使用分區	住宅區
實施方式	權利變換(事權分送)
更新實施費用	14.41 億元
總銷金額	37.49 億元
核定公告	2014.11.04
最新進度	2018.08.10 完工
產品規劃	住宅、新北市政府就業服務處-中和服務站(公益設施)



案名	松齡新村
出資人簽約日	2014.03.31
基地位置	臺北市松山區
實施者	國防部政治作戰局
事業機構	冠德建設
基地面積	6,072.00 m ²
允建容積	18,216.47 m ²
使用分區	敦化南北路特定專用區(B 區) 敦化南北路特定專用區(A 區)
實施方式	設定地上權
更新實施費用	17.38 億元
核定公告	2017.08.24
最新進度	2020.10.21 完工
產品規劃	辦公



案名	南港調車場 西(單元一)	南港調車場 東(單元二)
實施者簽約日	2015.04.02	2015.04.02
基地位置	臺北市南港區	臺北市南港區
實施者	南港國際一	南港國際二
基地面積	23,672 m ²	30,733 m ²
允建容積	119,087.48 m ²	152,841.94 m ²
使用分區	特定商業區(三)	特定商業區(三)
實施方式	權利變換	權利變換
更新實施費用	175.87 億元	221.94 億元
總銷金額	467.12 億元	597.70 億元
核定公告	2022.01.04	2022.01.04
最新進度	施工中	施工中
產品規劃	住宅、旅館、辦公、一般零售業、一般服務業	辦公、臺鐵總部、一般零售業、一般服務業



案名	敦南安和
出資人簽約日	2018.06.06
基地位置	臺北市大安區
實施者	臺北市都市更新推動中心
出資人	寶紘建設
基地面積	1,901 m ²
允建容積	9,878.25 m ²
使用分區	敦化專用區 B 區(原住 3、住 3-2)
實施方式	權利變換
更新實施費用	18.60 億元
總銷金額	69.10 億元
核定公告	2019.11.12
最新進度	施工中
產品規劃	企業附設托嬰中心、辦公



案名	竹蓮段(竹蓮國小北側)
實施者簽約日	2021.05.17
基地位置	新竹市東區
實施者	春福建設
基地面積	4,636.00 m ²
允建容積	20,027.52 m ²
使用分區	第二種住宅區
實施方式	權利變換
更新實施費用	29.75 億元
總銷金額	47.85 億元
最新進度	審議中
產品規劃	住宅、親子館及托嬰中心(公益設施)



案名	忠孝懷生
出資人簽約日	2018.12.13
基地位置	臺北市大安區
實施者	臺北市都市更新推動中心
出資人	富邦建設
基地面積	2,120 m ²
允建容積	15,289.43 m ²
使用分區	商三特(原商 2、住 3)
實施方式	權利變換
更新實施費用	33.63 億元
總銷金額	101.33 億元
核定公告	2022.05.16
最新進度	施工中
產品規劃	住宅、辦公、店舖、捷運連通道(公益設施)



案名	兒福 B1-1
出資人簽約日	2020.03.20
基地位置	臺北市信義區
實施者	國家住都中心
出資人	國美建設
基地面積	2,429.00 m ²
允建容積	8,197.88 m ²
使用分區	第三種住宅區
實施方式	權利變換
更新實施費用	12.36 億元
總銷金額	46.23 億元
核定公告	2021.10.28
最新進度	施工中
產品規劃	住宅、幼兒園

內政部擬訂未來都市更新中程計畫 盼各界加速推動

內政部營建署

都市更新條例公布迄今已逾 20 年，經歷都更立法、921 災後重建、大法官釋憲及都更法等都市更新發展關鍵時期，印證台灣的都市更新政策逐步蛻變轉型。為持續推動都市更新政策，內政部已完成「都市更新發展計畫（112-115 年）」，作為未來業務推動重點。

中程計畫計有五大工作項目，包括：檢討強化政府主導都更機制、精進專責機構推動都更模式、改善民間都市更新輔導機制、都更知識推廣及人才培育、中高危險建築都更推動機制等。

都市更新發展計畫（112-115 年） 5 大工作項目



檢討強化
政府主導
都更機制



精進專責
機構推動
都更模式



改善民間
都市更新
輔導機制



都更知識
推廣及人
才培育



中高危險
建築都更
推動機制

檢討強化政府主導都更機制

依內政部營建署統計，至 2021 年 12 月，各直轄市、縣(市)政府都市更新業務人力總計 188 人；為因應地方政府辦理都更需求及改善專責人力不足問題，將鼓勵地方政府設立都更專責單位、督促直轄市政府設置專責機構，協助推動及補助地方政府設立專案辦公室及成立專責機構、擬定都市更新整體計畫、政府主導都市更新個案先期評估規劃及公開評選作業，促進各地方政府計畫性地推動政府主導都市更新政策，以提升案件量能。

同時，依中央都更基金補助政府主導都市更新案件執行課題，滾動檢討相關補助規定，藉此改善執行成效。

精進專責機構推動都更模式

內政部已成立行政法人國家住宅及都市更新中心（以下簡稱國家住都中心），將協助及督導國家住都中心執行「引導多元都市更新計畫」之業務計畫，並得由國家住都中心協助尚未成立專責機構且更新量能不足之地方政府，針對更新意願較高社區協助辦理都更規劃及公開評選實施作業，並可投資或實施都市更新事業計畫。

另外將透過國家住都中心及各地方政府所屬之都市更新專責機構與各公有土地管理機關溝通協調，挑選合適標的擔任都市更新實施者、公開評選實施者或投資人執行政府主導都市更新案件推動。

截至今（2022）年 9 月內政部營建署統計，國家住都中心推動案件數計有 16 件，已完成簽約者有 6 件。

改善民間都市更新輔導機制

改善民間都市更新輔導機制部分，將持續運用中央都市

更新基金補助地方政府委外成立都市更新輔導團、自主更新前期所需之規劃費用及部分整建維護施工費用，協助民間推動都更，並滾動檢討修正相關補助規定。

表 1 各直轄市、縣(市)政府都市更新業務人力統計(單位：人)

縣市別	人數	縣市別	人數
臺北市	100	新竹市	4
新北市	23	苗栗縣	3
桃園市	12	南投縣	1
臺中市	9	彰化縣	3
臺南市	9	雲林縣	1
高雄市	8	嘉義縣	1
基隆市	2	嘉義市	2
宜蘭縣	1	屏東縣	2
花蓮縣	1	澎湖縣	1
臺東縣	1	金門縣	1
新竹縣	2	連江縣	1
總人數		188	

備註 1：資料統計日期 110 年 12 月，資料來源：內政部營建署統計

備註 2：含正式、非正式公務人員及業務外包人員

表 2 國家住宅及都市更新中心推動案件一覽表

案類別	已簽約	公告公開	整合 規劃 作業	合計
		評選作業 (含評選中案件)		
案件數	6	3	7	16

備註：資料統計日期 111 年 9 月，資料來源：內政部營建署統計

另外，為加速危險老舊建物密集分布較高地區實施都市更新，將加強督導六直轄市、縣（市）政府依都市更新及爭議處理審議會審議指引，視實務執行需求訂（修）定都市更新審議原則，作為民間都市更新案推動及審議指導，以達審議明確化及標準化，並得透過個案輔導，進行個案診斷及技術性諮商，以利案件順利推行。

都更知識推廣及人才培育

為引導民眾正視居住安全問題，提升公私部門人員專業素養及培育公、私部門專業者推動人才，加強民眾都更意識及專業知能，鼓勵相關團體依據勞動部已品質認證通過之都更危老整合人職能基準申請職能認證課程，結合民間既有培訓組織及機制，擴大都更知識推廣及人才培育量能。

此外，為利充實都市更新產業所需職能，將由中央都市更新基金補助地政、建築、都計、財經、會計等大專院校規劃設立都市更新相關專業學程，建議大學及研

究所整合教學資源，強化系所合作，協力培育都更相關專業人才。

中高危險建築都更推動機制

在中高危險建築都更推動機制上，為因應中高樓層建築物因耐震度不足倒塌或傾頽導致重大傷亡、避免高氯離子鋼筋混凝土建築物損害民眾生命財產安全，及有效改善建築管理有安全問題之老舊危險複合用途建築物，內政部刻正研擬推動機制並於 2023 年開始落實執行，要求地方政府須就上開危險建築物篩選出優先推動名單，評估適合之推動方式（民辦都更、政府主導都更或危老重建等），據以訂定推動策略。後續由地方政府或其成立之專案辦公室、所屬專責機構或委外輔導團進行宣導及輔導，內政部並適時提供必要協助，加速高風險建築物推動都市更新。 

活動花絮

參觀導覽 2022 台北城市博覽會

2022 台北城市博覽會在今（2022）年 8 月 27 日至 9 月 11 日在花博公園爭艷館開展，以「台北的未來・THE FUTURE IS NOW」為主軸，依據聯合國 SDGs 永續發展指標規劃六大主題展區，包括：「永續發展」、「城市再生」、「打開台北」、「共融社會」、「創新創業」與「智慧城市」，呈現臺北近年來面臨生態環境、都市發展、文化衝突等城市議題挑戰，面對問題如何解決問題，以及對這座城市未來的想像。

本基金會於 9 月 2 日受臺北市都市更新處邀請至臺北城市博覽會參觀導覽，展區設計非常亮眼，並包含許多互動式裝置設計，讓民眾可重點了解臺北過去的施政成果及未來的城市願景。



海砂終結者 幸福製造機

臺北市都市更新處

碰!!突然一聲巨響!!遍地混凝土塊碎裂一地，這是海砂屋住戶揮之不去的夢魘。在面對海砂屋隨時間急速朽蝕，屋況愈加嚴重，但民眾危機感與重建共識不足下，北市府在推動加速海砂屋都更重建這一條路每日與時間競賽，上演拯救危樓大作戰。在柯文哲市長上任這八年來，為扭轉市民對於「海砂重建牛步」印象，積極主動投入許多公私協力之資源，推出海砂屋都更 4 大策略：**【迅劃、輔導、速審、代拆】**，加速重建效率，避免重大災害發生、維護公共安全。

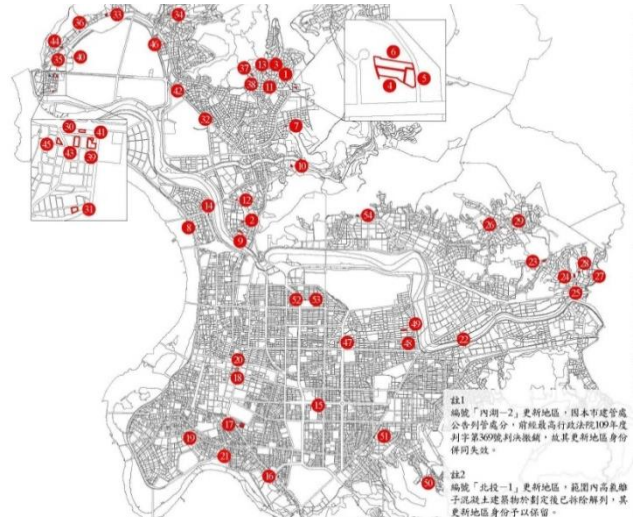
【迅劃】率全國之先主動劃定海砂屋更新地區降低更新門檻

北市府自 2019 年起便率全國之先，主動針對建管處公告列冊「須拆除重建」之危險海砂屋，依據都市更新條例第 7 條第 3 款規定，由市府定期主動迅劃更新地區。經劃定者其同意比門檻得降低至 50%，提高居民整合意願，加速拆除重建。

截至今 (2022) 年 8 月共計劃定 53 處，計 9.25 公頃更新地區。北市府每季皆會滾動檢討，加速推動海砂屋迅行劃定更新地區。

【輔導】海砂屋輔導團亦步亦趨追蹤輔導案件

北市府針對列冊海砂屋迅行劃定 53 處(9.25 公頃)更新地區，並成立海砂屋輔導團，除主動進入社區，了解都市更新推動困境與潛力、協助研擬重建策略，亦依居民意願輔導成立更新團體，使社區後續能自主辦理或



臺北市高氯離子混凝土建築物更新地區示意位置圖

交由相關實施者辦理，盡速完成重建計畫。

截至今 (2022) 年 8 月止，海砂屋輔導團追蹤輔導案件共 65 案，38 案已向市府申請報核、10 案準備報核、13 案已有潛在實施者整合中、4 案自行重建。

【速審】海砂屋都更案比照 168 專案快軌審議

北市府針對列冊海砂屋迅行劃定 53 處(9.25 公頃)更新地區，並成立海砂屋輔導團，除主動進入社區，了解都市更新推動困境與潛力、協助研擬重建策略，亦依



延壽 J 區更新前建物現況及更新後建物模擬圖

居民意願輔導成立更新團體，使社區後續能自主辦理或交由相關實施者辦理，盡速完成重建計畫。

截至今（2022）年8月止，海砂屋輔導團追蹤輔導案件共65案，38案已向市府申請報核，10案準備報核，13案已有潛在實施者整合中，4案自行重建。

【代拆】堅定代拆決心早日實現回家的夢

海砂屋更新案核定後，對於屆期不拆除或遷移者，北市府訂有「臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法」等規定，透過兩私兩公真誠磋商、充分溝通之程序後，不辜負大多數市民對於「更好的家」的期待，並在負起相關弱勢安置配套前提下，市府將肩負起堅定代拆責任，早日實現更多市民改善居住現況之願望，圓一個幸福安居之夢想。

終結海砂危機 華麗升級富居人生

在北市府執行海砂屋4大策略奏效後，已有許多海砂屋獲得重建機會。在鄰近西松高中北側之延壽國宅系列中最大的更新案「延壽J區」，於更新重建前為7層海砂屋建物，總戶數共336戶。

繼「延壽I區」成功更新改建案例後，J區大樓管委會及住戶皆對更新改建相當期待；但在更新審議核定後，

尚有部分未同意戶對於權利變換分配結果有異議，實施者向市府申請代為拆除，經市府與實施者積極協調，召開2次公辦協調會及多次親訪，最終取得全體住戶同意。更新後將興建地上21層、地下4層之建築量體，基地四周留設6公尺以上人行道並有大面積景觀植栽及照明，創造近2,000平方公尺舒適人行空間，預計2027年完工。

另外，位於北投區「天母樺園社區」為北市第一件迅行劃定海砂屋更新地區，由社區住戶共同協力自組都市更新會辦理都市更新，並取得全體住戶百分之百的同意，審議期間市府傾力協助解決所有法令疑義，歷經重重關卡克服所有困難，順利通過都市更新審議程序，讓居民能在最短時間內重新建立安全、適居的生活環境。更新後將興建地下4層、地上15層之建築量體，並留設大面積綠帶開放空間及人行步道，以改善都市行道景觀與綠美化，柔化基地與鄰地之視覺衝擊，預計2024年完工。

海砂屋都更刻不容緩，北市府改善居住環境的決心也從未懈怠，未來將持續提供危險建築物多元重建與更新方式，讓居民在重建路上有更多的選擇，讓市民住安、宜居的夢想成真！



活動花絮

7月27日林松樹會計師演講「房地互易發票開立及收入成本財稅問題」

本基金會在今（2022）年7月27日下午邀請到國富浩華聯合會計師事務所林松樹會計師為基金會同仁演講「房地互易發票開立及收入成本財稅問題」，林會計師擁有豐富的都市更新會計經驗，針對合建分屋、協議合建與權利變換房地互易差異及重點，以及房地合一2.0注意事項等，分享他的實務經驗，讓基金會同仁更了解都市更新財稅問題。



新北多元都更突破 750 案 更新績效成長 4 倍

新北市政府都市更新處

市府自 2019 年起推動都更三箭政策及積極推展多元都市更新措施，自去(2021)年提前達成核准 550 案目標後，截至今(2022)年 7 月底已核准超過 750 案，再度提前達標，統計近三年多來，共核准多元都更計 600 案，是過去 20 年來的 4 倍，也是新北城市發展重要里程碑。這段期間，市府團隊就過去執行更新的問題，並因應實務需求提出創新及便民機制，讓審議效能倍增，提升整體執行成效，不僅讓市民居住更安全，也因為都更三箭相關機制，市民可享有活動中心、托老、托幼及社宅等公益空間，讓生活在新北市成為一件更美好的事。

侯友宜市長在三年多前提出都更三箭政策，並在不同場合多次表示，翻轉新北市，改變新北的容貌及緩解都市熱島效應，必須透過都更；而戮力執行這項政策的城鄉局與市府團隊，從都市更新推動辦公室到成立更新專屬的行政法人新北住都中心，從既有的機制到創新作為，所發揮的影響力更一點一滴累積，除了收獲到更安全也更優質的居住環境，還提供市民享有活動中心、托老、托幼及社宅等公益空間，相信市民也都有目共睹，感同深受。

板橋文化路危老重建案 透過都更二箭提供公共托育空間

以板橋近華江橋臨文化路的建築基地為例，基地面積近一千坪，屬板橋都市計畫住宅區，2019 年 10 月間取得都更二箭基準容積加給 20% 資格，以提供公共托育空間為主，並於 2020 年 3 月間申請危老重建計畫經核准，是取得二箭資格首件危老重建案，預計興建 1 棟地下 6 層、地上 35 層、共計 267 戶的集合住宅，重建後將留設 4 公尺人行步，提供舒適的步行環境，該案亦申請銀級綠建築、銀級智慧建築及結構加強設計等獎勵，未來將大幅提升居住的環境品質。

都更三箭政策的推動，是創造市民、實施者及市府多贏的機制，統計都更二箭容積加給措施，爭取到的公益空間，已有 38,925 坪，本案透過申請「都更二箭」，亦提供出近 272 坪的公益空間，未來市府社會局將會在這裡設立公共托育中心，讓年輕的父母可以安心工作，沒有托育之憂，是市府團隊持續努力的方向。市府團隊現今也推出都更二箭 2.0 升級版，讓巷弄裏不容易重建的基地變為綠地，提供附近居民更多休憩的空間，逐步讓新北市成為更宜居的城市。



都更三箭創新政策 多元都更呼應實務需求

都市更新是城市發展的細胞修復師，也是翻轉城市樣貌的成敗關鍵，過去都市更新讓人垢病的是審議時程冗長、機制僵化等，市府自 2019 年執行都更三箭政策，市府團隊自我要求，除了量的增長，更致力在質的提升，以及有溫度的施政；針對過去推動更新遇到的問題，市府團隊除了一提出解方，也與各大公學會交流互動，回饋到實務作法，包括推出都更一箭、二箭的 2.0 版的創新政策、因應實務需求的法令放寬措施、簡政便民的無紙化申請、提升效率的預審機制以及加速審議的都更 106 專案與危老 123 專案等等，各項措施讓更新審議效能倍增，整體而言，開會次數減少，審議速度加快，平均縮短了 0.51 年，累積至今，新北多元都市更新核准 750 案，是過去 20 年的 4 倍，種種的努力，可說是讓新北多元都更案遍地開花的主因，將來本著利民便民愛民的基礎，持續推動更新政策及創新作為，為新北市民們創造更新更好的未來。

本基金會協助利晉工程新竹復中段 事業權變審議通過

回饋新竹市都更基金 活化新竹縣政府縣有財產

策略規劃部主任 許育誠
副主任 蔡汝玫
規劃師 陳姿彤

新竹復中段都更案鄰近東區北大路以及錦華街之交叉口，鄰近護城河公園、巨城百貨、新竹市政府等機及設施，生活機能完善。新竹縣政府歷經 8 次招商未果，於 2017 年 10 月 25 日辦理第 9 次「公開評選新竹市復中段 574 地號等 10 筆土地都市更新事業徵求都市更新事業機構為實施者案」，並於 2018 年 1 月進行投資人評選作業，由利晉工程股份有限公司獲選為最優投資人，並於同(2018)年 6 月順利完成簽約。本基金會協助利晉工程於 2020 年 3 月時辦理事業計畫及權利變換計畫報核，後經今(2022)年 6 月 30 日都市更新及爭議處理審議會審議通過，預計於今年 10 月經新竹市政府核定公告實施。

辦理都市更新事業計畫及權利變換審議歷時 2 年

本更新單元位於新竹市東區北大路以南、民權路以西、錦華街以東及錦華街 60 巷以北所圍之街廓，計畫面積約為 3,450 m²，屬第二種商業區及第二種住宅區，本案權屬單純，皆為公有土地。新竹市政府在民國 2009 年 11 月，發布實施「擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心

地區)細部計畫之「文化中心南側及東光新村周圍更新地區」，本基地位於都市更新地區範圍內，在基金會協助下於 2020 年 3 月時辦理事業計畫及權利變換計畫報核。

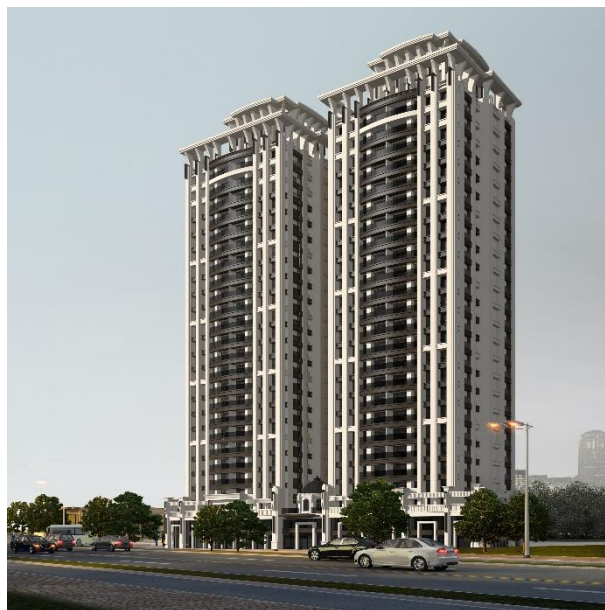
報核後旋於同年 12 月完成本案公開展覽程序，進入都更案審查會議，唯實施者利晉工程於審議過程中，積極整合周邊鄰地，取得周邊鄰地之所有權，提升整體環境之品質，改善周邊都市景觀，更新範圍面積調整為 3,741 m²，其中 92.98% 屬公有土地，剩餘之 7.02% 為利晉工程所有。故本案於因更新範圍調整，於今(2022)年 4 月辦理第二次公開展覽，經過聽證會程序，在今(2022)年 6 月經都市更新及爭議處理審議會審議通過，預計 10 月核定公告實施。本案土地所有權人國產署選配房地，而新竹縣政府全數選配更新後權利金，剩餘房地皆屬實施者利晉工程股份有限公司。

協助開闢計畫道路 捐贈新竹市政府都更基金

更新單元內臨錦華街 60 巷側部分計畫道路尚未開闢完成，其權屬為私立曙光女子中學所有，且道路用地位於校地範圍內，經實施者實地走訪後，其並無實質使



基地位置圖



更新後建物模擬圖

用，故實施者積極與曙光女中溝通，希望能獲取曙光女中同意取得其道路用地之權屬，提升錦華街 60 巷之交通可及性，並完善周邊居民步行之便利性。

經實施者努力協調，曙光女中也考量鄰里居民便利性，最終利晉工程如願取得其道路用地之權屬，後續將辦理容積移轉，將權屬無償贈予新竹市政府，讓道路用地回歸都市計畫所規範的使用目的，也增加鄰里交通的便利性。利晉工程為增進本案公益性，預計捐贈都市更新基金 2,300 餘萬元，協助市府推展都市更新業務。

本案占有他人土地之舊違章建築問題嚴重

此外，更新單元內多為 1 至 2 樓的磚造及鋼筋混凝土造之建築物，且均為非合法產權登記之建物，部分範圍原作為新竹地方法院宿（眷）舍使用，地方法院宿舍雖已由新竹地方法院辦理眷舍收回作業，其中 574、564、565 等 3 筆地號遭部分占用，共計 7 戶舊違章建築戶，其中 6 戶違占戶經利晉工程努力溝通協調後已與利晉工程簽定協議書，並自行搬遷。

剩餘 1 戶由新竹縣政府提起拆屋還地訴訟，於去(2021)年 9 月 30 日宣判違占戶上訴不合法駁回上訴人。

實施者協助違占戶與新竹縣政府達成協議，違占戶承諾於今(2022)年 8 月 31 日全數搬遷並騰空，目前已於 9 月 1 日騰空點交完畢。

形塑優質都市環境 改善公共安全

新竹復中段都更案更新前低度利用，道路狹窄，且周邊為傳統市集，導致環境髒亂及違停問題嚴重，形成治安及環境衛生之死角；更新後將提升環境品質，改善社區保安及衛生排水等設施，本案更新後預計興建一幢兩棟地上 24 樓及地下 5 層樓之銀級綠建築建物，且於建築規劃設計時，強調消防滅火設施、緊急避難動線以及避難安置場所等課題，以形成完整之防災避難區劃，改善消防公共安全。

附近地區公共設施完備，擁有豐富的景觀及休閒設施，並鄰近巨城百貨，本案為串連周邊之公共設施，規劃完善人行步道及沿街步道式開放空間延續與周圍都市紋理連續，藉由流暢的人車動線，讓行人有更舒適的行走空間，並使人車分離進而維護人行安全，透過都市更新提升景觀設計、並完善步行空間，以防範違停之亂象，形塑優質都市環境，提升整體環境之品質。

計畫內容摘要	
案名	擬訂新竹市東區復中段 574 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	北大路以南、民權路以西、錦華街以東及錦華街 60 巷以北所圍之街廓
實施者	利晉工程股份有限公司
基地面積	3,741.00
使用分區	第二種商業區、第二種住宅區
更新前	產權：私有 257 m ² 、公有 3,484.00 m ²
	所有權人：私有土地 0 人、公有土地 0 人
	占有他人舊違章：7 戶
	戶數：0 戶
	停車位：0 輛
更新後	建物面積：0 m ²
	用途：店鋪、集合住宅
	實設建蔽率：60.50%
	實設容積率：660.77%
	獎勵容積：6,867.60 m ² (都更、開放空間)(50.00%)
	容積移轉：4,120.15 m ² (30.00%)
	允建容積：15,289.43 m ²
	總樓地板面積：24,722.95
	構造樓層：RC，地上 24 層，地下 5 層
	停車位數：汽車：358 輛、機車：229 輛、裝卸車位 0 輛

	總戶數：189 戶
實施方式	權利變換
更新費用	24.37 億元
總銷金額	37.28 元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	吳清源建築師事務所
不動產估價	天下不動產估價聯合事務所
	宏大不動產估價師聯合事務所
	連邦不動產估價師聯合事務所
更新事業推動	
2009.11.11	更新地區劃定
2018.06.04	實施者與新竹縣政府完成簽約
2020.03.05	事業及權利變換計畫自辦公聽會
2020.03.26	都市更新事業計畫報核
2020.12.08~ 2021.01.07	公展期間
2020.12.18	事業及權利變換計畫公辦公聽會
2021.07.01	幹事會
2022.02.10	第二次自辦公聽會
2022.04.11~ 2022.04.26	第二次公展期間
2022.04.15	第二次公辦公聽會
2022.04.27	聽證會
2022.05.27	幹事複審
2022.06.30	審議會審議通過

本基金會協助筑丰南港R13街廓西側 權變計畫報核

南港 R13 街廓所有權人數最多更新案

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，因四鐵共構交通位置的重要性提升，促使工業區產業轉型及眾多重大建設的挹注，包括：會展中心、軟體中心、車站中心、文創中心及生技中心等眾多重大公共建設計畫的興闢，配合政府政策及結合民間力量，推動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。

本案位於 R13 街廓西側，基地跨越兩個街廓，範圍皆為五層樓老舊公寓社區，共計 170 戶，所有權人數共計 207 人，是 R13 街廓中所有權人數最多的更新事業；另外，區內多為住工混合情形，整體環境與區域發展相當不協調，也不符合地區機能需求，加上巷道狹窄，消防公共安全堪慮。

本基金會受筑丰興業委託辦理都市更新申請程序，在 2009 年 7 月協助申請事業概要報核，並於 2010 年 4 月核准，後於 2012 年 4 月申請事業計畫報核，2017 年核定公告，續於 2022 年 3 月辦理權利變換計畫公聽會，6 月申請權利變換計畫報核，即將於 9 月底進入公開展覽程序。

老舊公寓專案增額獎勵誘因增加更新意願

本案基地位於南港區重陽路以南、三重路以西、三重路 41 巷以北及園區街 58 巷以東所圍之部分街廓，面積廣達 6,313.62 m²，是 R13 街廓中所有權人數最多之更新案，170 戶合法建築物皆為五層樓老舊公寓，權屬均為私有。

本更新案在 2005 年 7 月即有申請人提出事業概要申請，但因整合困難，事業概要遲遲未能取得核准。在三重里里長請託下，尋求當時已在街廓內興建 NY21 案



更新後建物模擬圖



的筑丰興業協助整合，本基金會受筑丰興業委託於 2009 年 7 月申請事業概要報核，更新單元範圍內建築物皆為五層樓老舊公寓社區，現況使用容積高，影響改建意願，不易推動，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，2010 年適逢市府為解決臺北市老舊四、五層樓公寓更新不易，推出老舊公寓專案計畫，透過都市計畫專案變更方式增加獎勵誘因，提高更新意願。在此契機下，筑丰興業進入整合設置南港專案辦公室，與所有權人溝通協調，於 2012 年配合政策申請老舊公寓專案計畫，提出公共設施補充（留設 4 至 8 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），並考量人行及自行車道共道設計、合適規模住宅及高齡者住宅誘導、具體生態設計與節能減碳措施（黃金級綠建築、風環境分析及通風改善、增加綠覆率、降低開挖率及水撲滿設置）、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、都市設計審議委員會及都市更新審議會多重審議之考驗，並於 2017 年 4 月核定公告。（本案事業計畫內容詳見 2017 年 3 月簡訊第 73 期）。



2022 年 6 月 27 日申請權利變換計畫報核，將於今年 9 月底進入公開展覽程序。

更新後總價值初估超過 100 億元 所有權人價值大幅提升

170 戶老公寓 207 位所有權人 選配協調難度高

都市更新事業計畫核定後，經多次溝通協調及辦理權利變換說明會模擬申請分配選屋作業。本基金會於2021年協助筑丰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。

由於本案所有權人高達 207 人，在長達 45 天的申請分配期間，共有 185 人參與選配，經過實施者努力溝通協調多數所有權人重複選配情形後，仍有高達 84 人選配單元或車位因重複選配需辦理公開抽籤程序決定分配位置，並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，本案順利於

本案更新後規劃興建東西兩區的住宅大樓，東區為 A、B 棟地上 24 層地下 6 層鋼筋混凝土建造物，西區為 C、D 棟地上 12 層、14 層地下 4 層鋼筋混凝土建造物，更新後總戶數為 284 戶，其中店舖 18 戶，以及 293 個汽車停車位，本案 207 位所有權人，高達 93% 的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。

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超過 100 億元，所有權人價值大幅提升，讓 R13 街廓更新重建成果錦上添花，透過大規模更新帶動地區整體發展，也應證市政府擘劃「東區門戶計畫」的成功，地主、筑丰興業、市政府共同成就努力 10 餘年的成果，南港大躍進，成功翻轉黑鄉。

丹棠開發協助北碁建設寶清街更新案事業權變計畫送件

變更實施者研擬最佳申請模式

更新事業部主任 董政彰
規劃師 廖育珉

本案基地位於寶清街、南京東路五段、基隆路一段、八德路四段所圍街廓內，為跨街廓更新單元。更新前原有建築物老舊窳陋已廢棄閒置，出租做為停車場使用，整體基地環境品質惡劣，無法充分發揮土地使用機能與效益，故採都市更新方式重建，此外，本案亦申請臺北好好看系列二，建築物皆已拆除且自 2010 年 9 月起綠美化持續至今。

本案原實施者富達鋼鐵在丹棠開發協助下，歷經自行劃定更新單元、事業概要、擬訂事業及權利變換計畫等階段，事業及權利變換計畫於 2019 年 3 月公告實施，後因實施者變更為北碁建設，爰於 2021 年 7 月辦理變更實施者，並重新檢視產品定位及建築規劃，續於 2022 年 6 月申請第二次變更事業計畫及權利變換計畫。

受限計畫道路分隔基地 容積調派妥適規劃南北基地

本案基地受限 Y 字型八米未開闢計畫道路分隔，致北側建築基地面積僅 535.00 m²，於規劃設計上多受限制，在建築基地條件限制下，採以都市更新獎勵容積調派方式，妥適規劃南北側建築基地，以達到最有效使用。

此外，範圍內中間 Y 字型八米之計畫道路，因土地權屬為公私地主持有，且原有建築物橫跨其上，長期以往未能有效利用與開闢，影響寶清街與基隆路一段及南京東路五段之連繫。希望透過本次都市更新，協助開闢單元內計畫道路，且捐贈單元外 354-4 地號計畫道路土

地，以提升通行便利性及地區防災需求。

實施者北碁建設協助開闢單元內道路及捐贈單元外 354-4 地號計畫道路土地，並採部分協議合建、部分權利變換實施方式辦理，未來道路用地由更新處囑託地政機關登記為臺北市工務局新建工程處管理，讓計畫道路得以順利開闢，且配合本案南北側基地內人行空間的留設，除了改善基地環境品質外，更提升周邊地區的交通便利性強化都市防救災機能。

現代感建築的設計語彙，塑造共生滲透的生活型態

為延續寶清街原有都市騎樓紋理及考量基地位處高架橋邊，商業活動不佳等情況，南側建築基地規劃興建地上 27 層大樓、地下 6 層 SC 住商混合大樓，臨寶清街側 1 樓設置商業空間並留設騎樓，而北側建築基地興建地上 12 層，地下 3 層 RC 辦公大樓。

於建築立面造型上，採用比例韻律及水滴意象模組的開口設計，並以玻璃纖維混凝土(GRC)材質打造珊瑚意象造型立面，塑造建築現代感設計語彙，而水滴意象的開口設計也創造建築物不同的光影變化，形成豐富陰影與立面表情，彷彿珊瑚在繁雜的都市空間中搖曳及吐息著，成為符合地區發展趨勢及景觀機能兼具的社區。

目前本案已申請於今(2022)年6月申請第二次變更事業計畫及權利變換計畫，後續將廣續進入都市更新審議程序。



基地位置圖



更新後一樓平面配置圖

丹棠城林協助傑丞開發春日路 都更案事業計畫送件

年久失修憂公安之虞

丹棠城林都市更新股份有限公司協理 周俊宏
規劃師 楊博丞

桃園市春日路與福山街一帶，一幢 1984 年興建完成的五層樓建物，因地主與建商糾紛未解，空置至今，僅少數住宅單元有使用，高達 9 成以上建築單元閒置近 40 年，無人居住，導致非建物所有權人隨意進出，附近桃園人從小對此地都有負面印象，與基地南側南崁溪河岸宜人的腳踏車道及新穎的印象大橋，形成強烈對比。

由於建物現況老舊，鋼筋壞損裸露、牆面、天花板及柱子破損，無人管理的建物堆積廢棄雜物，因先前高雄發生城中城火災，公共安全問題引發注意，桃園市政府於 2021 年底正式發文要求改善，加上因多年空置，閒雜人等進出、雜物堆積，開始有流浪漢逗留，剩餘零星住戶擔憂宵小入侵，造成治安上之隱憂，於是住戶們開始對於居住安全的重視。

啟動都市更新作業

地主之一林先生，開始尋找有意願協助重建之建設公司，被多家拒絕後，最終，由實施者傑丞開發協助整合辦理都更作業，於今(2022)年 6 月 1 日由丹棠城林舉辦自辦公聽會，6 月 16 申請都市更新事業計畫報核。

本案基地面積約為 1,543 m²，屬於住宅區，由於建築物內部水泥剝落、鋼筋外露，經委託社團法人桃園市結構工程技師公會完成建物耐震力初步評估，為未達最低等級；依據桃園市都市更新單元劃定基準第 2 點、第 4 點及第 8 點之規定，申請辦理都市更新作業。

產權部分均屬於私有，經實施者開發整合，土地所有權人計有 14 人，合法建物所有權人有 8 人，私有土地及私有合法建築物所有權面積同意比率均已超過十分之九同意，實施方式擬採部分「協議合建」、部分「權利變換」方式，事業計畫及權利變換計畫分別報核。目前已於 9 月 14 日完成都市更新事業計畫公開展覽程序。

黃金級綠建築 創造都市藍綠帶

本案更新後規劃興建地上 17 層、地下 3 層之鋼筋混凝土住宅大樓，1 樓規劃 4 戶為商業店舖，以延續春日路商業使用紋理，其餘二樓以上規劃為住宅使用。

基地規劃上，東側鄰春日路部分，將退縮留設 4 公尺人行步道，人行道上種植樹木及灌木，增加綠化面積。

基地西側鄰南崁溪部分，由於鄰南崁溪水岸步道，未來擬配合規劃設計，預計認養鄰南崁溪之部分國有地，規劃設計植披、街道家具、休憩節點，與現有南崁溪水岸步道相互呼應，打造桃園市單車、徒步旅行之重要節點，串聯親水藍帶，也與北側之鄰地綠化達到綠帶串聯。

此外，本案將申請黃金級綠建築標章，陽台採錯層設計，未來各戶的陽台樹木採盤地支架特殊工法，皆可不影響樹木植栽穴深度下，達到生長良好的目的，且配合澆灌設施；建築外觀及材料顏色、景觀設施等建築物量體外部環境，均以考量與地區環境、都市紋理協調與契合，避免造成週邊環境衝擊，塑造整體都市社區意象。

本案將進入實質審查階段，希望藉由都更解決過往產權糾紛問題，重建給予居民安全、安定的居住環境。



更新前建物現況

本基金會受託辦理新北市都市更新總顧問案

完成都市更新成果輯、防災都更 2.0

業務研展部主任 麥怡安
研究員 陳盈汝

本基金會於去(2021)年10月受新北市政府都市更新處委託辦理都市更新總顧問案，包括修訂新北市都市更新相關法令、檢討都更課題及政策外，亦協助檢視分析都更核定案件，製作都市更新成果輯。目前已完成第一年度的成果輯，並協助完成研訂防災都更 2.0 專案計畫。

新北市都市更新成果輯(2019-2022)

以北台區域發展來看，新北市幅員廣大，城鄉環境各具特色，可滿足不同世代屬性民眾生活需求，加上交通捷運輕軌建設逐漸興闢完成，交通便捷、可及性高，因此，透過都更三箭、一般都更、簡易都更、危老都更、防災都更及整建維護等多元都更方式，協助社區改善環境，目前已超過 1,000 個社區提出申請。

因此，成果輯特別以「都更三箭、翻轉新北」為題，依都更三箭、危險建物優先重建、一般都更、簡易都更、整建維護補助、公辦都更、專責機構及教育訓練等，分述 2019 至 2022 年新北市多元都更的成果。有興趣民眾可至新北市政府都市更新處官網首頁，至資訊公開/都更你說/圖書館/都更電子書專區閱覽。

防災都更 2.0 9月1日政策上路

為了協助危險建築物加速拆除重建、消弭危險，新北市政府已在 2018、2019 年依序發布了「新北市加速推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」等防災都更政策，只要 100%所有權人同意，就可以透過都市計畫變更、容積一次到位方式辦理重建；然而在過去執行的五年期間，往往因難以取得全體所有權人同意、先行拆除導致地主融資困難、核准適用案件興建率低等，導致政策叫好卻不叫座，核准案件較少，實屬可惜。

「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」即將於明(2023)年3月截止申請，因此檢討過去執行遭遇的課題，推出「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」作為防災都更 2.0，期許提升民眾重建意願，加速危險建築物重建。

適用對象為海砂屋及耐震不足建築 接軌都市更新

本次專案特別增加適用對象，配合中央修法，不僅是海砂屋適用外，符合「都市更新耐震能力不足建築物



9月8日都更三箭論壇發表都市更新成果輯，市長與貴賓合照

而有明顯危害公共安全認定辦法」第三條規定 (ID_1 小於 0.35、 ID_2 小於 0.35) 之合法建築物，也可以適用本次專案內容。

此外，本次專案另外最大的突破，就是在所有權人同意比率。為了提高民眾申請本次專案計畫意願，以及達到危險建築物加速重建的目的，本次專案計畫內容除變更都市計畫並逕行申請建築執照外，調整新增變更都市計畫並依更新條例辦理的途徑；申請範圍內所有權人同意比率若是達 90% 以上或是同意戶僅有 1 戶，就可提出以更新條例辦理的途徑申請本專案的適用，以原建築容積或原基準容積 1.5 倍重建。

而為了避免核准適用後遲遲不開工，違背消弭危險，讓民眾儘速回到安全家園的美意，本次專案內容刪除了優先拆除建築物的條件，改以規範申請人應於變更或擬訂都市計畫發布實施日起一年內申請建造執照的方式，讓政策美意得以落實，達到重建的目的。

建築設計配合退縮及雙標章規範 稅捐補貼或稅捐減免

此外，本次專案另一個亮點就是訂定相關建築設計規範，以確保民眾重建後享有好的居住環境品質。包括規範基地退縮空間設計原則，重建後居住品質的要求上，則特別規範「退縮空間設計」及「雙標章認證(綠建築及

防災都更1.0

新建

- 100%同意
- 限期拆除完成
- 變更都市計畫調整基準容積(原容或法容1.5倍)
- 租金補助1年，每月最高4,500元
- 新建3年內全額補助地價稅
- 新建後補貼50%地價稅及房屋稅2年

整維

- 補助整維工程費用額度75%，上限1,200萬元

防災都更2.0

新建

- 90%同意或未同意戶為1戶者
- 限期申請建照
- 變更都市計畫調整基準容積(原容或法容1.5倍)
- 整體規劃(臨路要件、人行空間留設、雙標章認證)
- 新建3年內全額補助地價稅、新建後補貼50%地價稅及房屋稅2年，或依都更條例申請減免

新建住宅性能評估結構安全性能等級或智慧建築等級)」，以確保重建後居住品質提升。

由於本次專案計畫除原防災都更變更都市計畫並逕行申請建築執照外，調整新增變更都市計畫並依更新條例辦理的方式，因此在稅捐減免上，依更新條例辦理者，可以依更新條例第 69 條規定申請稅捐減免；而以變更都市計畫逕行申請建築執照辦理者，本次專案也特別規範

申請建造執照後，可申請地價稅及房屋稅補貼，延續防災都更的政策美意。

防災都更 2.0 業於今(2022)年 9 月 1 日起實施五年。有關本專案詳細內容請詳見新北市政府都市更新處網站，若執行上有疑義時，得經新北市都市更新及爭議處理審議會依計畫原意討論解釋後，據以執行。歡迎有興趣、基地符合申請條件的民眾申請適用。 

活動花絮



「元大方圓」完工參訪

「元大方圓」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)，本案更新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，元大建設及本基金會等工作團隊均以耐心、專業一一克服，順利於去(2021)年 8 月取得使用執照。今(2022)年 8 月 11 日元大建設安排本基金會丁執行長及員工參訪，參觀社區外部開放空間、大樓內公共空間、設施及標準層等，過程中詳細解說施工品質要求及細部設計等。

「元大方圓」為一棟地上 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，並沿街留設騎樓及無遮簷人行步道等開放空間，重建完成後可提供良好居住環境，並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，因為實施者的付出、用心，規劃團隊的分工合作，才得以造就成功更新案例，值得借鏡及學習。

本基金會受營建署委託舉辦北中南東教育講習

業務研展部主任 麥怡安
資深規劃師 呂振瑜

工作
報導

為鼓勵各直轄市、縣(市)政府輔導更多民眾自行實施更新、辦理建築物結構安全性能評估及危老建物重建，進一步強化地方政府、民間團體及社區住戶專業知能，內政部營建署每年辦理教育講習宣導，說明民眾辦理都市更新重建或整建維護(結構耐震補強)及申辦危老重建及耐震評估之相關法令規定及作業須知，並分享實務推動經驗，說明政策內容及中央相關補助、協助事項，以增加民眾辦理意願。

臺北、臺中、臺南、花蓮 近 600 人次參加

本基金會受託辦理今(2022)年度中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業暨都市危險及老舊建築物加速重建條例教育講習課程，分別於臺北 2022 年 7 月 12 日、7 月 19 日、7 月 26 日及 8 月 2 日，於臺北、台中、台南、花蓮舉辦教育講習會。因應新冠肺炎疫情，同時採實體及線上授課同時進行方式，四場次、實體參與及線上授課人數將近 600 人。

課程內容包括自主更新及都市危險及老舊建築物重建部分，自主更新包括：「更新會籌組立案、會務運作推動實務」、「自主更新操作執行與案例分享」、「自主更新多元模式全案管理經驗分享」及「自主更新海砂屋重建、整建維護案例分享」等，邀請具實務經驗講師，說明執



行上常遇到的問題；危老課程除說明「都市危險及老舊建築物加速重建條例法令說明」外，依據北中南東場次，由地方政府說明「地方政府受理都市危險及老舊建築物重建作業規定及案例分享」，俾利民眾後續申請作業。

案例經驗交流 增加重建信心

都市更新、危老重建已是目前都市發展政策的主軸，參加教育訓練的民眾很多都有自身都更或危老需求，會後會積極與講師交流自身個案問題，期望藉由教育講座機會，更多成功經驗分享，讓參與民眾釐清課題，增加重建信心，讓每個都更案、危老重建案更加順利。 

活動花絮

麗昇陽榮獲台灣都市更新暨危老重建團隊獎

由昇陽建設委託丹棠開發協助辦理桃園市首件都市更新案「麗昇陽」，榮獲財訊雜誌主辦 2022 台灣都市更新暨危老重建團隊獎，並於第四屆危老都更博覽會會場受獎。

感謝昇陽建設的信任與委託，丹棠開發作為本案都更專業顧問與有榮焉。丹棠開發對於每一件都市更新案，無論是投資興建、都更顧問或全案管理，皆將秉持專業全力以赴，追求社區更新更好。



左起麗業不動產估價師聯合事務所羅一翬估價師、丹棠開發董政彰協理、內政部長徐國勇、昇陽建設簡伯殷總經理、三大聯合建築師事務所張恆誠建築師及王裕程協理

東京品川區西門戶的地標建築與 周邊地區建構愉悅的人行空間

品川區武藏小山村前地區更新事業

RIA 東京本社 計畫本部 計畫二部 副參事 山口祐一郎
(URCA NO.213 P4-7) 翻譯 何芳子顧問

本更新地區鄰近東急目黑線武藏小山村站，面積約 0.7 公頃。周邊除有日本少數具有拱廊 (Arcade) 商店街之一的「武藏小山村商店街 PARUMU」尚有許多商店街存在的地段。於武藏小山村前道路沿線並列很多商店。

但近幾年來，不少商店因後繼無人，且有部分商店已消失的情況下，未來商業會有衰退之虞。受限於許多建地面積零細，又狹小道路遍佈，建物密集老化等商機低落，防災及公共安全不足等種種課題有待解決。

首先為了促進共同更新開發，於 2004 年針對武藏

小山村前約 3.1 公頃面積地區，於 2012 年變更擴大範圍達約 4 公頃。依東京時尚景觀街區促進條例規定，被指定為第一號街區再生地區。之後於 2015 年更新籌備會成立，開始檢討更新事業的推動。

在事業計畫檢討過程中，適逢武藏小山村周邊地區內，因推動東急目黑線立體交差的工程執行、車站地下化、車站建築、站前廣場及幹道等都市基盤設施的興修，改善計畫作業。另品川區都市再生主要計畫於 2013 年策訂。於該主要計畫內將武藏小山村周邊地區定位為「地區活化據點」及「東西串聯都市軸」之一環。因此必須強化整體地區的據點性功能。

基於上述都市再生的定位，必須創造複合機能街區，並成為具魅力的嶄新品川西區門戶，容納都市型住宅、商業、業務、社區交流、休憩設施等，提供廣場空間，吸引人潮來訪、購物並進住社區。本更新事業於 2014 年完成都市計畫，2016 年更新會成立更新地區鄰近東急目黑線武藏小山村，面積約 0.7 公頃。周邊除有日本少數具有拱廊 (Arcade) 商店街之一的「武藏小山村商店街 PARUMU」尚有許多商店街存在的地段。於武藏小山村前道路沿線並列很多商店。

但近幾年來，不少商店因後繼無人，且有部分商店已消失的情況下，未來商業會有衰退之虞。受限於許多建地面積零細，又狹小道路遍佈，建物密集老化等商機低落，防災及公共安全不足等種種課題有待解決。



更新後建物現況(林宜樺攝)



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



更新前基地鳥瞰圖(圖片來源：<https://www.ria.co.jp>)



更新前基地現況(圖片來源：<https://skyskysky.net/>)

首先為了促進共同更新開發，於 2004 年針對武藏小山站前約 3.1 公頃面積地區，於 2012 年變更擴大範圍達約 4 公頃。依東京時尚景觀街區促進條例規定，被指定為第一號街區再生地區。之後於 2015 年更新籌備會成立，開始檢討更新事業的推動。

在事業計畫檢討過程中，適逢武藏小山站周邊地區內，因推動東急目黑線立體交差的工程執行、車站地下化、車站建築、站前廣場及幹道等都市基盤設施的興修，改善計畫作業。另品川區都市再生主要計畫於 2013 年策訂。於該主要計畫內將武藏小山站周邊地區定位為「地區活化據點」及「東西串聯都市軸」之一環。因此必須強化整體地區的據點性功能。

基於上述都市再生的定位，必須創造複合機能街區，並成為具魅力的嶄新品川西區門戶，容納都市型住宅、商業、業務、社區交流、休憩設施等，提供廣場空間，吸引人潮來訪、購物並進住社區。本更新事業於 2014 年完成都市計畫，2016 年更新會成立。

都市計畫特徵

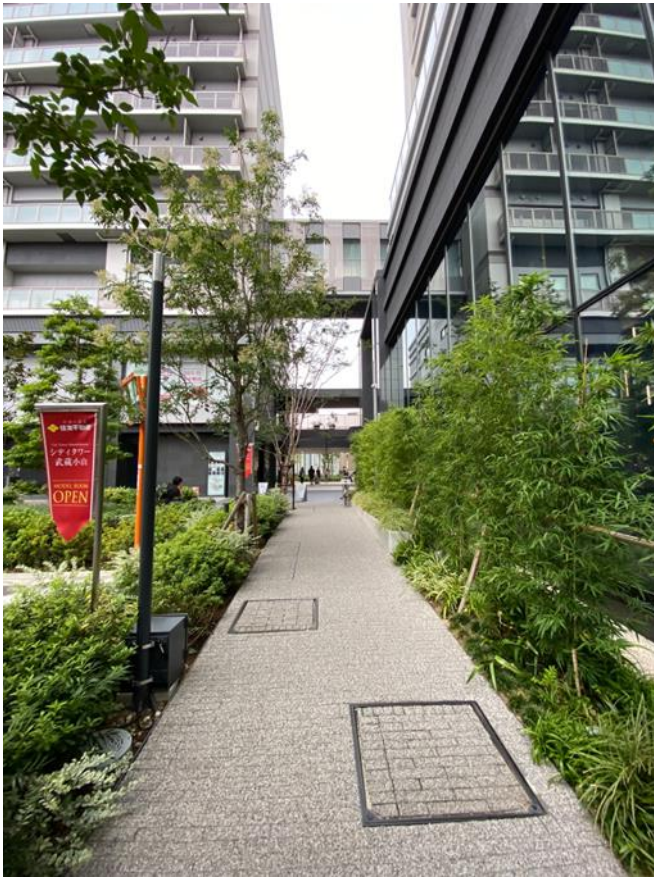
一、與周邊開發事業等取得協調，合作交流

本更新事業周邊地區，從指定為都市再生推動街區後，逐步階段性的推展都市再生工作。在事業計畫檢討過程中，陸續完成街區環境改善工作。其中武藏小山 PARUMU 站前地區的更新事業，也同步推展，已於 2012 年都市計畫核定，於 2019 年興建完成（可詳見 2020 年 12 月都市更新簡訊第 88 期）。本事業與該事業經取得協調，從道路、人行步道系統建構的方針到景觀及地域防災等層面，以及從各種觀點互相交換意見，並尋求彼此合作。

在都市基盤設施方面，新闢設的社區道路能相互連通，透過道路拓寬及街道家具等更新，使成為一環狀道路動線系統。同時能與基地內規劃的通路、人行步道等均能彼此串聯，提高整體地區回遊性。



二樓休憩設施(左)及一樓廣場空間(右)(林宜樺攝)



人行開放空間(左及右下)和公益設施空間(右上)(林宜樺攝)

二、為求對街區景觀再生有所貢獻，給予容積增額獎勵

該街區景觀再生地區，依其開發規模及區位不同而給予不同容積增額獎勵，並明確揭示大面積基地必須整體性考量公共設施的配置及改善。尤其對於提供廣場型開放空間，能夠有效增進景觀再生效益的開發更新案，給予增額容積。開發案可以從貢獻必要項目中，配合實際條件及需求，選擇適當執行項目。簡言之，就是依地區特性及開發更新事業特性，透過此種「Menu 型」貢獻項目的選定，納入計畫規劃，以爭取增額容積獎勵。

建築計畫概要

本更新建築是一棟地上 41 層、地下 2 層的超高層建築，建築中央採用免震結構，低層部（1 至 3 樓）為店鋪、事務所等使用，承繼了更新前商店街的熱絡氛圍。於沿街配置商店。於 2 樓東側設置了提供社區交流的公益設施，即品川區荏原第一地域中心及區民集會所。同時地面層配置了廣場型開放空間及貫穿通路建構了流暢的人行步道動線，配置各式各樣的階梯。於 2 樓店鋪間以人工地盤串聯，創造了立體的迴遊性效果。

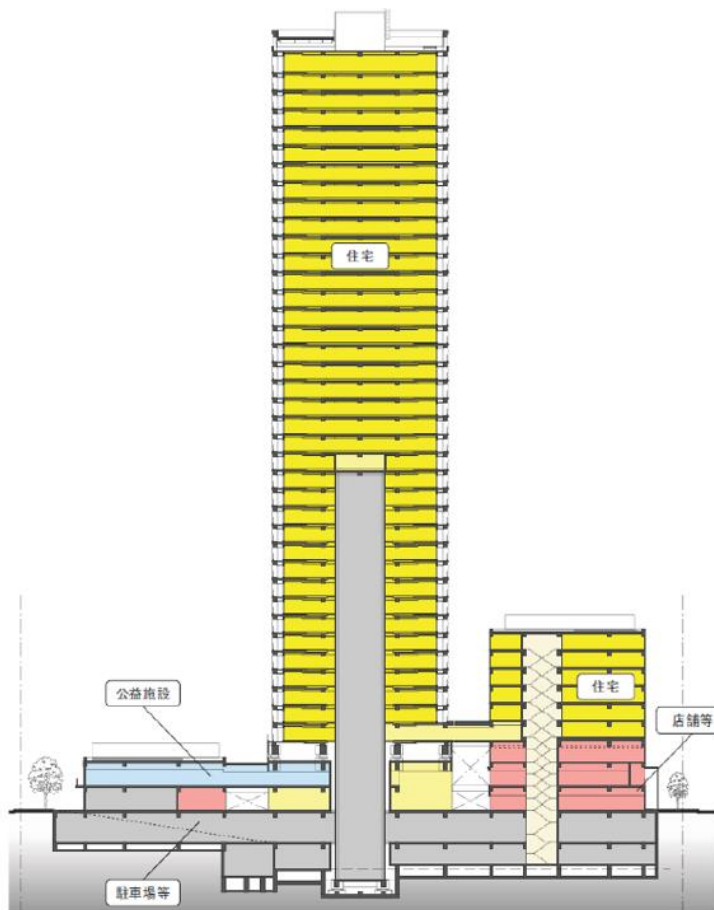
中高層部分（4 至 41 樓）配置住宅，於西側的住宅棟配置一房型單元，於基地中央位置的高塔棟配置家庭型單元。4 樓部分則設置了集會所，孩童遊戲室及客房等共用設施。另於住宅棟與高塔棟間，設置空橋互通，以維整體住戶的相互交流。

事業計畫概要

所在地	東京都品川區小山三丁目		
實施者	更新會		
都市名	品川區人口約 40 萬人（2021 年 3 月 7 日）		
地區面積	約 0.7ha		
辦理經過	都市計畫核定	2014 年 1 月	
	事業計畫核定	2016 年 8 月	
	權變計畫核定	2017 年 6 月	
	完工	2021 年 4 月	
事業概要	用途	住宅、店鋪、公益設施、汽車、自行車停車空間	
	建築面積	3,257 m ²	
	建蔽率	60%	
	總樓地板	53,456 m ²	
	容積率	650%	
	構造層數	RC 造部分 S 造地上 41F/地下 2F	
	事業費	約 300 億圓	
	土地利用	更新前	更新後
	公共用地	1,223 m ²	1,884 m ²
	建築用地	6,077 m ²	5,416 m ²
權利人數	更新前 179 人/更新後 139 人（參加更新會員 1 人）		
投資人	住友不動產		



更新後建物現況(林宜樺攝)



建物斷面圖(圖片來源：<https://www.sumitomo-rd.co.jp>)

權利變換計畫

在約 0.7 公頃的更新地區範圍內，包括土地所有權人、租地權人約有 180 人，房屋承租人約 140 人，原屬相當高密度使用街區，協調整合多數權利人相當重要，權利變換採一筆一建物之區分所有權方式。住宅的規劃設計，乃充分考量更新前的住戶規模及更新後住戶對新生活形態改變的可適應性及選擇性，規劃了各式各樣的住宅規格。對於非住宅使用的設施，則以未來能夠維持或增加資產價值的觀點，更新會朝向權利人共有持分樓地板面積方式，以期增進不動產的有效運用。

就結果而言，1 樓的大多數單元，採共有持分的方

式。由約有 20 名權利人成立的組織，依整體更新建築的營運計畫舉行各種交流活動。2 樓除住宅單元及公益設施外，考量更新前房屋承租人希望再進駐的意願，而予個別區分所有。於權利變換後，因已確定不再進駐的權利床，故由若干權利人以共同承租方式，加以運用，而能夠適當規劃成為診療所聚集的街區。

結語

在武藏小山站周邊地區，今後會有各種都市再生計畫陸續進行。目前正處於過渡期，本更新事業的完成，除扮演整體都市再生，活化計畫之一環外，亦有增進地區魅力提升的效益。

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：<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

