

## 2022 直轄市長大選後的都市更新

都更競選政見評析與期許

副執行長 麥怡安

2022 年直轄市長及縣市長選舉終於在 11 月 26 日結束了，或許是社經背景的變遷，我們觀察到此次六都市長在競選期間所提出的政見都市更新的篇幅微乎其微，僅有的都更政見亦是相當保守謹慎。相較於八年前高呼提升政府職能的『強化公辦更新』與勇敢承諾具體區位改善的『各類旗艦計畫』等具體政見，這次多為提升效率此種形容詞堆疊的策略描述，尚難理解具體內容為何。另有關於都市更新政策內容的豐富度，呈現北熱南冷的現象，似也反映的都市更新在地區性的差異。以下便對六都市長候選人的都更政見進行初步評析與建議。

### 回顧都更競選政見

在六都之中，台北市與新北市的政見最為豐富。而新北市侯市長目標本就為連任，因此政見多屬延續性的，持續落實現有都更政策。以臺北市而言，東區門戶計畫、西區門戶計畫等大尺度的整體空間計畫為過去柯市府的施政主軸，依蔣市長選前政見，尚看不出此類都市更新

的大尺度空間指導計畫是否有所更動或有新作為。至於「早進場、擴量能、增彈性」三策略、加強整建維護，協助協助整合困難危老案件轉軌都更等政見，方向的確是各界所期待。尤其是設置都市更新局的構想提出，意味著蔣市長的確願將資源投入都市更新政策的推動，惟必須留意的是避免與都發局疊床架屋，分工與定位必須與原本不同。在確知的小內閣中多位團隊成員均有成熟的都更專業行政背景，相信未來針對都市更新絕對是蔣市府施政重點，後續可持續關注相關政策及規劃細節內容。至於新北市而言，侯市長的競選政見主要是延續任內積極推動的都更三箭、老舊行政園區更新政策，且持續推展一般都市更新、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，而超高得票率應是反映了原政策獲得選民的信任與支持。本文期待侯市府除持續滾動檢討精進都更三箭政策外，針對危險建築物的列管輔導及大量的既存工業區老舊住宅更新等課題，能有更深入的著墨與投入。

至於桃園、台中、台南及高雄四都，四位市長在競



選期間所提出的都市更新相關政見多為融入整體都市發展及建設的政見一起提出，都更政見僅為一小部分。從媒體露出的資訊中，我們看到高雄提出以都市更新重建或整維維工具推動高雄車站商圈活化的策略及透過都市更新增加社會住宅供給的政策，但尚未知具體手段為何。至於桃園市、台南市、台中市都市更新政見亦少，有提及的亦是側重社會住宅供給面的論述。整體而言，都市

更新政策似乎在此次地方大諸侯的選舉並非主打，中南部更是冷淡。

### 綜合評述

如前所述，六都皆無提出具體能指出區位的都更旗艦計畫，若真要提，高雄火車站及鐵路地下化周邊推動都市更新算是沾上邊。或許是體認到此種計畫要能具

2022 年直轄市長大選六都市長當選人政見彙整表

市長	選前政見重點摘要	
臺北市 蔣萬安	1.檢討都市計畫。	針對策略性都更地區，專案檢討都市計畫，促進都市再生。
	2.以都更三策略(早進場、擴量能、增彈性)達成安全韌性、宜居永續的目標。	(1)早進場：透過降低公辦都更意願書門檻由 90%降至 75%，降低政府進場難度。 (2)擴量能：擴充公辦都更專責人力及預算。 (3)增彈性：專案檢討容積率。
	3.加強整建維護。	藉由整建維護手段建構城市魅力。精進現行公寓大廈管理維護機制，研議推動建築物定期健檢申報、整建維護或改建基金機制，落實定期保養，延緩建物老化速度。
	4.協助整合困難危老案件轉軌都更。	危老重建依法要住戶百分之百同意，如最終沒達成，市府主動協助轉換都更重建；依法執行公權力，加快都更進程。
	5.提高獎勵額度。	提高捐贈公益設施獎勵額度(回饋長照、托育設施、社會住宅)，增加實施者捐贈公益設施誘因，讓周遭民眾因都更獲益，提升生活品質。
	6.具體落實以「創新、協助、執行」都更三手段為主。	擴大組織編制，增加都更審議人力，並建立分項預審制度，例如原容積率認定項目預審，提升審議效率，降低不確定性。
新北市 侯友宜	1.發展政策為點(都更)、線(軌道建設)、面(解決面對)	從產業布局、居住環境、觀光休閒及交通軌道建設方面著手，用都更(點)、軌道建設(線)、解決面對(面)的問題，並詳細規劃運用軌道建設，將點線面串連起來，幫助城市發展。
	2.透過都更分回等方式完成社會住宅	2017 年至 2024 年社宅規劃，新北市與中央合作目標完成 3.3 萬戶，新北市興辦社宅 3.4 萬多戶，已符合計畫目標。 持續透過自行興建、透過都更分回、容積獎勵捐贈、多元社福、整體開發等方式興辦。
	3.延續都更三箭	第三箭以 2022 年 9 月發布「防災都更 2.0」為主，針對海砂屋或耐震能力不足的建築物，同意比率達 9 成或剩餘 1 戶不同意，即可申請 1.5 倍原建築容積或基準容積重建，藉由提高獎勵誘因，加速改建。
桃園市 張善政	1.提供全國最優惠容積獎勵條件。	透過容積獎勵促進都市更新進行。
	2.都更住宅優先購買	租賃滿 20 年且生育 2 個以上子女的家庭可優先承購都市更新取得之青年社會住宅、勞工社會住宅、捷運社會住宅等。
臺中市 盧秀燕	以都更回饋方式增設社會住宅。	優先以捷運、台鐵車站週邊 500 公尺範圍內適當土地規劃泛捷運社宅，後續也將持續滾動檢討，並評估採都市更新或民間回饋方式，擴大興辦量能。
臺南市 黃偉哲	都更回饋推動社宅	為持續擴大量能，將採用公辦都更回饋、政府興建、獎勵民間興辦等方式推動社宅發展
高雄市 陳其邁	1.高雄車站周邊商圈活化	高雄鐵路地下化及火車站周邊高架橋拆除，將加入造街、車站周邊交通動線優化、都更整維(建物外觀整建)及都市更新。
	2.透過都更增加社宅	積極透過包租代管、都市更新、聯合開發、重劃、抵價地等方案，增加社宅數量，尤其是捷運聯合開發案，可同時滿足居住交通需求與捷運量能提昇。

資料來源：彙整報章媒體內容

# 臺北市都市更新自治條例預告修正

臺北市都市更新處

「臺北市都市更新自治條例」(以下簡稱本自治條例)，在 2001 年 4 月 20 日公布後，歷經 11 次修正，2022 年 11 月特別針對商業區都更後院深度比、山限區及山坡地更新，以及文字修正等進行檢討，本次擬修正五條條文，修正草案已自 11 月 22 日起預告 30 日，俟各界意見後，廣續進行後續法制程序。

## 放寬山限區、山坡地建築物高度、後院深度比、建蔽率

本自治條例此次修正主要針對現行「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制地區」以下簡稱「山限區」以及依水土保持法第 3 條第 3 款及山坡地保育利用條例第 3 條規定報請行政院核定公告之「山坡地」，其範圍內建築物漸有窳陋、傾頹或朽壞情形而產生妨害公共安全課題；但現況建築物多有原建築容積高於基準容積之情形，而此些地區建築基地申請實施都市更新，獎勵後建築容積受限於臺北市土地使用分區管制自治條例規定建築物高度、建蔽率等限制，將致建築基地無法充分規劃設計利用，影響所有權人更新重建意願。

因此，本次修正特別參酌臺北市土地使用分區管制自治條例第 95 條之 3 規定，在本自治條例增訂第 18 條之 1 規定，酌予放寬「山限區」及「山坡地」之危險老

舊住宅。即經市府依法迅行劃定更新地區後，其都市更新重建酌予放寬其都市更新建築基地於各該住宅區之建築物高度、後院深度比、建蔽率，不受「土管自治條例」相關規定限制；第三項明定依都市計畫書劃定之其他使用分區，於計畫書內載明建築物高度或建蔽率比照「土管自治條例」第 3 條第一項第一款住宅區者，準用放寬標準，以協助坡地危險老舊建物更新重建，同時兼顧坡地開發安全，避免過度開發行為對環境造成影響。

## 刪除第 18 條後段商業區後院深度比規定

此外，本自治條例第 18 條規定後段有關商業區後院深度比之規定，其立法目的係為避免商業區內建築物因增加獎勵容積而影響鄰地日照及採光。惟考量臺北市土地使用分區管制自治條例僅於第 27 條規範商業區後院「深度」，對於「深度比」並未規範，且「臺北市建築物有效日照檢討辦法」旨在保護住宅區之日照權，爰擬刪除本條後段有關商業區後院深度比之規定，以維本市法令適用上的一致性。

另外，由於本自治條例第 16 條規定已屆期失效，爰配合修正刪除第 16 條規定，以及修正刪除第 26 條規定後段失效文字。(修正草案條文對照詳下表)。

(文接 4 版)



(文承 2 版)

體完整落實需要的可不只是兩個任期，抑或是產權多為私有，政府無法一廂情願的快速推動，於是政見轉而以空泛性的口號或大方向的策略描述呈現。

社會住宅政策仍舊政治正確，六都的都更政見皆有提及透過都更方式提供社會住宅。惟過去實務經驗，公辦更新可因政府自行實施的政策設定，或委託實施的招商條件要求以及公有土地的制度配合，會較有效率的擴大供給社會住宅。但是民辦更新，主要藉由容積獎勵此種誘因式的方式來推動，效果著實不佳。因此六都對於此項政見的落實，端看其公辦更新的推動力道是否持續且提升。

另一方面，此次競選政見仍有提到容積獎勵應更寬鬆，甚至落選者還繼續提出各界已經揚棄的一坪換一坪的訴求。本文再次強調容積獎勵是特效藥，但絕非萬靈丹，應該是計畫性的引導運用在對的地方，對症下藥。如日本都市再開發案件若經整體規劃檢討有需要，容積率調升至 1000% 以上是家常便飯，但絕非均值的、全民大撒幣式的通通有獎形式給予每個案件。

最後必須一提的是，除新北市外，其他五都對於海砂屋、耐震能力不足等危險建築物的相關改善政策無法在此次競選政見中看出，而危險建築物重建或補強才是最迫切且最具正當性的，此部分已是中央最新都市更新發展計畫的施政主軸之一，各界應予以持續關注追蹤。

## 展望 2023 新氣象

進入 2023 年，六都的執政團隊與小內閣布局也已底定，除前述針對政見所提出的建言，期待包容、永續、參與及共融等規劃理念能持續被落實到都市更新的規劃與政策。此外，關於政策執行量能的部分，雙北市皆已設立的專責行政法人一齊與機關推動政策。然而，其他四都部分卻連都市更新專責機關的設置皆仍未到位，更別說都市更新條例所要求檢討增修的地方配合自治法規(民間提議劃定更新地區機制、地區環境與建築物檢討機制等)仍有半數付之闕如。競選政見或許可以簡單模糊，但在這嶄新的一年，執政後的具體政策與行政作為，吾人將拭目以待。

「臺北市都市更新自治條例」修正條文對照表

修正條文	現行條文
<p>第四條 權利變換範圍內土地改良物拆遷補償費之相關作業，應由實施者依都市更新條例第五十七條第五項規定辦理。</p>	<p>第四條 權利變換範圍內土地改良物拆遷補償費之相關作業，應由實施者依都市更新條例第五十七條第四項規定辦理。</p>
<p>第十六條 實施都市更新事業計畫範圍位於本市住宅區、第一種商業區、第二種商業區及都市計畫通盤檢討變更前原屬前述使用分區且法定容積未改變者，得以原建蔽率及依都市更新條例第六十五條第三項規定所定之建築容積獎勵規定，核計建築容積獎勵額度不超過各該建築基地零點一五倍基準容積再加其原建築容積辦理重建。</p>	<p>第十六條 實施都市更新事業計畫範圍位於本市住宅區、第一種商業區、第二種商業區及都市計畫通盤檢討變更前原屬前述使用分區且法定容積未改變者，得以原建蔽率及依都市更新條例第六十五條第三項規定所定之建築容積獎勵規定，核計建築容積獎勵額度不超過各該建築基地零點一五倍基準容積再加其原建築容積辦理重建。</p>
<p>第十八條 都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。</p>	<p>第十八條 都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。<u>商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得小於零點二五，超過範圍部分，不受後院深度比之限制。</u></p>
<p>第十八條之一 適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區、依水土保持法第三條第三款或山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地，未坐落依地質法公告之地質敏感區，且非與地質敏感區同坡向之基地，經市政府依都市更新條例第七條第三款劃定為應實施更新之地區者，其建築基地申請實施都市更新事業計畫，第一種住宅區建築物高度第一種住宅區建築物高度不得超過十點五公尺，第二種住宅區建築物高度不得超過二十一公尺，不受臺北市土地使用分區管制自治條例第十一條之一規定限制。但原建築物高度超過前述規定者，重建後之建築物高度得以原建築物高度為限。 前項建築基地其原建蔽率高於臺北市土地使用分區管制自治條例第十條第一項規定建蔽率者，其建蔽率放寬如下： 一、第二種住宅區、第二之一種住宅區及第二之二種住宅區原領有使用執照且登載為集合住宅者，得依原建蔽率重建。但建築基地面積在一千平方公尺以下者，建蔽率不得超過百分之五十；建築基地面積超過一千平方公尺者，建蔽率不得超過百分之四十。 二、第三種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區、第四種住宅區及第四之一種住宅區得依原建蔽率重建。但建築基地面積在一千平方公尺以下者，建蔽率不得超過百分之六十；建築基地面積超過一千平方公尺者，建蔽率不得超過百分之五十。 都市計畫書內載明建築物高度或建蔽率比照臺北市土地使用分區管制自治條例第三條第一項第一款住宅區之其他使用分區，其高度或建蔽率之放寬準用前二項所比照之該住宅區放寬標準。</p>	
<p>第二十六條 本自治條例自公布日施行。</p>	<p>第二十六條 本自治條例自公布日施行。<u>第十六條自中華民國一百零九年七月三十一日起失效。</u></p>

# 新北防災都更再升級 危險建物重建更給力

新北市政府都市更新處

「新書」(防災 2.0)於 2022 年 9 月 1 日起正式上路。首創搭配都市更新程序，放寬適用建物類型，並降低同意比率適用門檻，未達百分百同意的都更案得以 1.5 倍原建築容積或基準容積重建，本專案實施期間自 2022 年 9 月 1 日到 2027 年 8 月 31 日，歡迎民眾踴躍申請！

市府多元政策 協助危險建物重建

為確保民眾居住環境安全，市府自 2016 年 7 月起啟動防災型都更，針對危險老舊或有安全疑慮的建築物，積極協助拆除重建，更列為「都更三箭」政策重點推動，且特別為其制訂「新北市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」(防災 1.0 政策)，提供獎助誘因；另外也從務實做起，建立跨局處合作機制，從技術、資金、法令三大面向制訂全方位政策，提供海砂屋鑑定全額補貼、技術輔導、拆除補助、專案輔導、MOU 媒合平台等協助，並強化強制停用及拆除程序，鼓勵民眾盡速重建，遠離危險環境。

為有效消弭危險建築物，近年來強制拆除、限期停用法令已日漸完備，中央於 2021 年 5 月 28 日修正發布「都市更新條例」，另市府也於 2022 年 3 月 30 日新訂發布「新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」，藉由公權力執行，推動完整強制停用及拆除程序。

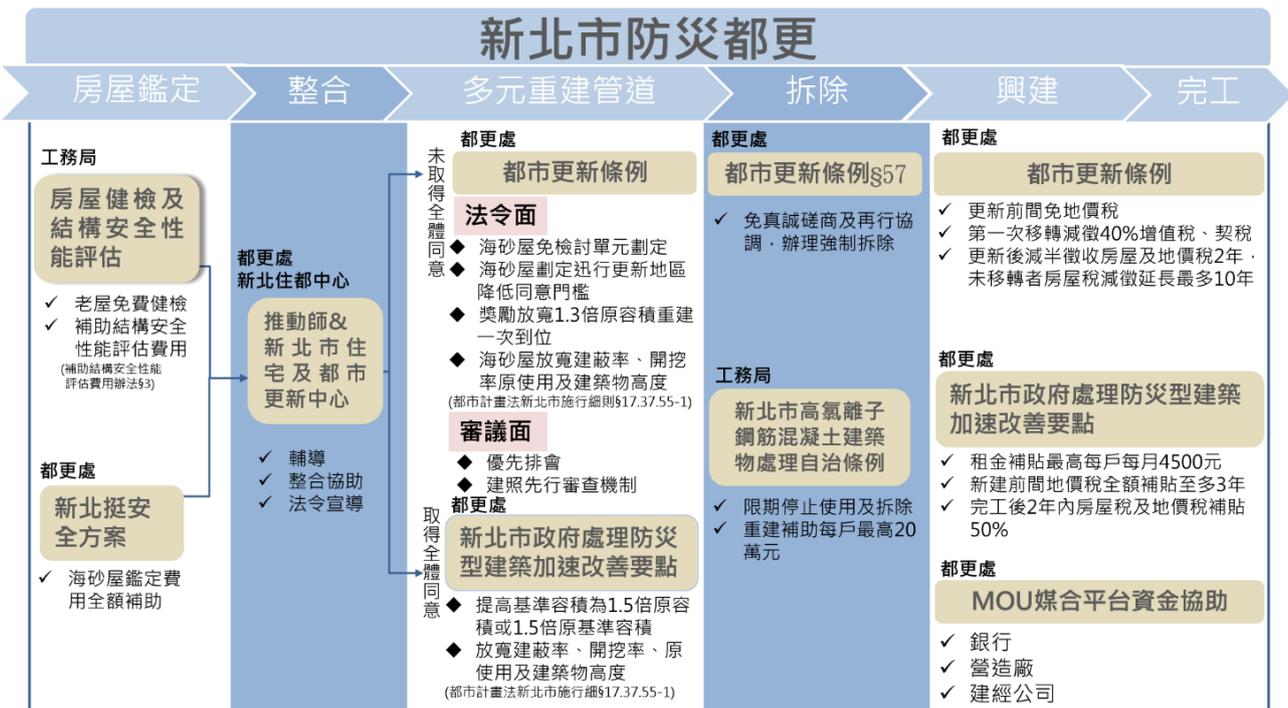
為有效鼓勵危險建築物盡快重建，不僅是拆除法令，相關之獎助機制宜互相搭配，獎罰並施，目前容積獎助政策仍須強化，市府提出防災 2.0 專案，提供重建誘因，凝聚民眾參與共識。

## 滾動檢討防災型政策 接軌都市更新

市府滾動檢討防災政策，本專案為防災 1.0 升級版，經由防災 1.0 已核准的 17 案，檢討防災 1.0 實施期間中遭遇的問題，傾聽推動師輔導社區的經驗回饋，其中最大困難即為防災 1.0 必須整合至百分百同意始得申請，多數案件僅有少數幾戶不同意卻無法申請的困境，針對少數不同意戶造成危險建物無法順利拆除或整合，希望市府能強化公權力介入，並加以協助。

## 同意比率九成以上 達專案適用要件

本專案基於現行防災 1.0 機制，新增納入都市更新程序，適用對象除海砂屋外，符合規定的耐震能力不足建築物也能申請，另外更強化獎助誘因，針對同意比率已達九成或未同意戶為一戶的都更案件，提供 1.5 倍原建築容積或基準容積重建，解決過往防災型都更難以整合至全體同意的困境，經由優於現行之都市更新條例、危老條例及簡易都更的重建獎助，再搭配房屋稅及地價稅補貼、限期重建方式，以簡化行政程序、明確性獎勵



新北市防災都更現行機制

及稅捐補貼等優點，利於輔導民眾儘速辦理重建事宜，完備本市防災型都更拼圖。

另外防災型政策著重於居住安全，考量民眾長期居住於海砂屋或耐震能力不足之危險建築物，其建築結構較正常建築物脆弱，遇地震、颱風等天災恐有倒塌之虞，防災 2.0 也特別聚焦於重建後之建物結構安全，建物應取得雙標章認證，包含綠建築、住宅結構安全性能、智慧建築等認證，打造安心穩固的家園，同時也重視居住環境之整體規劃，經由留設 2 公尺至 4 公尺的友善人行空間，創造宜居環境，落實居住安全政策。

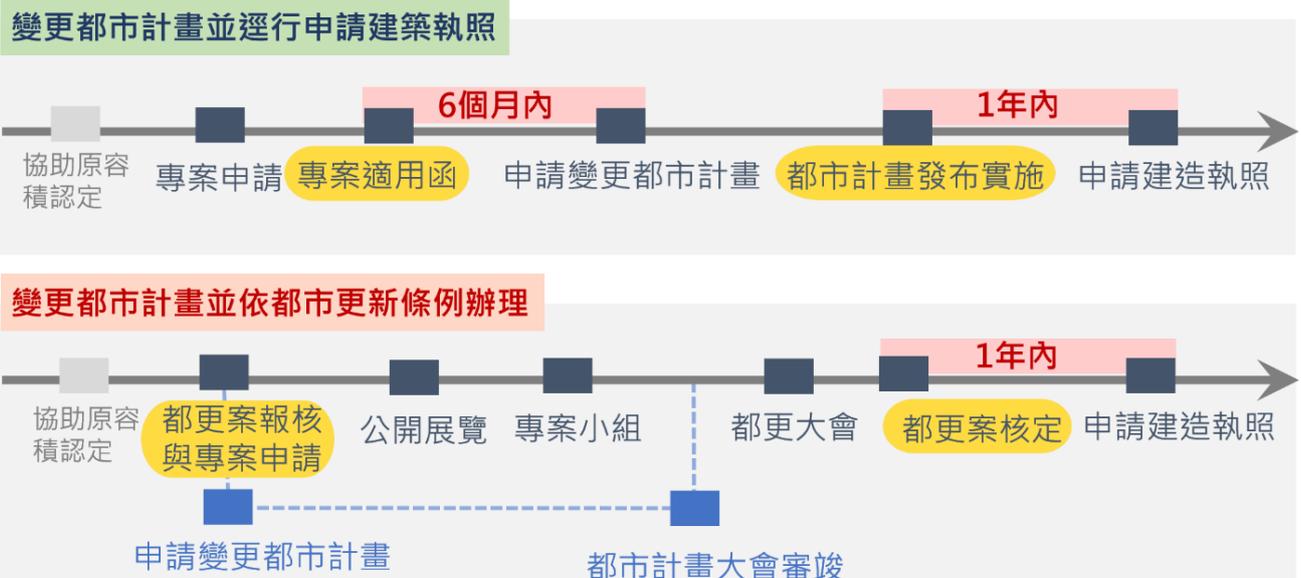
### 防災都更 2.0 申請資訊公開化 以利民眾方便申請

有關防災都更 2.0「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」相關資訊可至新北市政府都市更新處網站服務專區/防災型都更行動方案/新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫查詢(<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>)，網頁檢附專案說明、流程圖及相關申請範本等文件，如有任何問題亦可電洽都更處(02-29506206)詢問。

### 防災 1.0 及防災 2.0 比較

	防災1.0	防災2.0
適用對象	海砂屋 列管在案震損房屋	海砂屋 <u>耐震能力不足建築物</u> (震損房屋已無列管故刪除)
獎助額度	1.5倍原建築(或基準)容積	1.5倍原建築(或基準)容積
執行方式	逕循都市計畫變更	逕循都市計畫變更、 <u>都市更新條例程序</u>
門檻限制	100%所有權人同意	<u>90%所有權人同意或未同意戶1戶</u> 即可循都市更新條例程序辦理
建築規劃	臨路要件	臨路要件、 <u>退縮人行步道</u> 、 <u>雙標章認證</u>
開發期限	限期拆除	<u>限期重建</u>

### 辦理流程 申請人可自行選擇任一流程申請本專案



「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」申請流程

按一下這裡以輸入文字。

# 廣宇大同區「萬和」都更案完工

全街廓 60 年老街區蛻變水岸地標

投資事業部主任 徐培奕  
主任規劃師 陳維廷

**廣**宇建設大同區「萬和」都市更新案於 2022 年 8 月完工取得使用執照，近 730 坪完整街廓，配合整體規劃手法，留設廣場開放空間、人行道，及社福文康設施，將 50 年老舊街區蛻變成北大同嶄新的水岸地標。

## 更新前現況未符都市機能 亟待更新

年位於臺北市政府 2000 年公劃的更新地區（大同區環河北路、昌吉街東北側更新地區）內，單元坐落於環河北路二段、民族西路交口東南側，是這個更新地區內第一件申請的都更案。

這個地區發展甚早，遍佈超過 50 年的老舊建築，而本案範圍內多為近 60 年 2 至 3 層加強磚造老舊建築，建物分布密集、缺乏耐震防火能力，還有老公寓常見的違建，當時僅民族西路有完整的人行道，加上缺乏電梯、停車位等，生活環境未能符合現代化都市應有機能。

加上本案 94% 屬於私有土地，所有權人數高達 105 人，產權相當複雜，整合難度高，爰先申請事業概要計畫，確認更新單元範圍，在 2010 年 1 月核准，次（2011）年 6 月申請事業計畫及權利變換計畫報核。

## 爭取捐贈公益設施迢迢長路

本更新單元對側即為淡水河畔的延平河濱公園，但因缺乏便利、安全的越堤親水設施，使淡水河岸與大同文化園區串連性不足，至為可惜。鑒於本案實施者-廣宇建設在 2011 年「首善」更新案中捐贈近 300 坪公益空間，本案再移植此成功經驗，以提供公益設施方式，冀可創造區域公共服務空間，惟此次過程卻備感艱辛。

2011 年當時為呼應雙北市「大臺北黃金雙子城」計畫，打造「淡水河曼哈頓」的親水環境政策，因此，規劃設置「跨堤空橋及單車引道」，更新後建物西側 1 樓、3 樓及 4 樓擬設人文咖啡館、互動影音區、單車中繼站等公益空間，並從 4 樓銜接跨堤設施，再由市府交通局一併受贈接管。惟交通局認為跨堤空橋、單車引道應由工務局新工處受贈接管，2011 年經副市長跨局處協調，確認跨堤設施及公益空間採分別受贈；但又遭水利署評估認為跨堤設施落墩灘地平行河道可能產生沖刷，以及跨堤設施與堤防距離過近可能影響防洪等疑慮，2013 年 5 月決定取消跨堤空橋及單車引道之設計。實施者經洽詢社會局「大同托育中心」、民政局「區民活動中心」等均無意願後，本案捐贈公益設施應為終了。



更新後建築物現況

但鑒於本案採事業權變併送方式辦理，尚無法設置捐贈公益設施，將使容積獎勵面積大幅減損，直接影響的是住戶更新後可分回之面積，故臺北市更新處建議改採容積移轉方式，以保障住戶參與都更權益。實施者採納更新處的建議，2014 年 9 月提送容積移轉審查申請，2014 年 10 月提送都市設計審議申請，因緣際會下，反成為申請容移繳交代金案例。

## 2014 年底跨堤議題又現 社會局受贈「社福文康設施」

2014 年 12 月市府執政輪替，對於本案產生變化，2015 年 7 月「大同再生計畫戶外開講」提出沿環河北路堤防將規劃設計空中公園構想，更新處建議實施者再行考量是否配合政策設置跨堤，另新市政團隊處事風格燃起當地里長與民意代表重新積極爭取設置公益設施想法，在里長、民意代表極力協調，2016 年 2 月更新處針對本案公益設施，召開跨局處受贈接管意願協商，會後社會



更新後配合留設人行步道空間

局在現地勘查、評估需求後，2016年6月正式函覆，經市長核示同意由社會局受贈。

在確認受贈單位後，實施者積極與社會局研商，確認未來受贈公益設施將做「放學窩」，故配合需求調整使用空間為1樓、2樓，1樓包含交誼廳、會談室、無障礙親子廁所，2樓包含社區廚房、多媒體視聽室、多功能團輔空間、多功能教室與讀書室、辦公室、友善廁所，面積約近250坪，並提供影音、廚具、傢俱等設備及協助室內裝修工程，結合區民的活動與學習中心、孩童及青少年的課後輔導教室，創造地區服務的開放性空間。

近5年討論公益設施捐贈歷程，在取得社會局同意受贈後，重行公開展覽及法定審議程序，全案事業及權變計畫在2019年1月29日經市府核定公告實施。

### 街角廣場串起環狀人行步道 車位出租供周邊社區使用

「萬和」為全街廓開發，完工後為1棟地上15層、地下4層之複合式住宅大樓，共計116戶，規劃151部停車位。在基地東、西側及北側將留設4至6公尺人行步道，基地南側留設街角廣場搭配水池，形成舒適的環狀的人行空間連續性，全區採無障礙空間環境設計，透過綠美化增添步行空間的舒適感。

另外，本區屬老舊街區，東側延平北路一帶為大同區延三夜市，考量周邊社區、夜市觀光停車需求，地下1樓將提供17部機車停車位、地下2樓提供34部汽車停車位，作為出租停車使用，協助解決周邊社區停車位不足的問題。

藉由都市更新改善過去缺乏的公設、電梯、停車位等問題，捐贈近250坪「放學窩」公益設施，環境蛻變，居住生活更加安全，希望結合周邊保安宮、迪化街、花博公園等文藝街區，塑造豐厚的在地生活文化。

計畫內容摘要	
案名	擬訂臺北市大同區橋北段一小段574-1地號等41筆土地都市更新事業及權利變換計畫案
基地位置	環河北路二段以東、民族西路以南、迪化街146巷以西
實施者	廣宇建設實業股份有限公司
基地面積	2,414 m <sup>2</sup>
使用分區	第三種住宅區、第三之一種住宅區、道路用地
更新前	產權：私有 2,278 m <sup>2</sup> 、公有 136 m <sup>2</sup>
	所有權人：私有 105 人、公有 1 人
	戶數：39 戶
	停車位：0 輛
更新後	建物面積：3,044.27 m <sup>2</sup>
	用途：一般零售業、一般事務所(車位登記)、集合住宅、放學窩(文康設施)

實設建蔽率：44.58%	
實設容積率：430.30%	
更新獎勵容積：3,602.55 m <sup>2</sup> (57.74%)	
其他容積獎勵(增設室內公共停車空間容積獎勵)：510 m <sup>2</sup> (8.17%)	
允建容積：10,351.80 m <sup>2</sup> (430.97%)	
總樓地板面積：20,367.7 m <sup>2</sup>	
構造樓層：RC，地上15層/地下4層	
停車位數：汽車：150 輛，機車：147 輛	
總戶數：116 戶	
實施方式	權利變換
更新規劃	丹棠開發股份有限公司
建築設計	以兆建築師事務所
不動產估價	巨乘不動產估價師聯合事務所(領銜估價)
	麗業不動產估價師聯合事務所
	永慶不動產估價師聯合事務所

# 本基金會協助世豐國際中南街權變核定公告

## 南港中南街老公寓更新

社區更新部副總經理 張志湧  
主任 鄧梅姬  
資深規劃師 詹宛庭

**南**港區中南街、南港路一段、市民大道八段所圍街廓東南側，多為四層樓老舊公寓，2013 年事業概要核准後，經過 2 次展期，在 2015 年 5 月申請都市更新事業計畫報核，2019 年都市更新事業計畫核定公告後，次（2020）年旋即辦理都市更新權利變換計畫報核，在 2022 年 8 月權利變換計畫核定公告，歷經 10 年的都市更新審議過程。

### 四層公寓更新困難老舊公寓更新專案重現生機

本更新單元面積 3,145.86 m<sup>2</sup>，使用分區屬於第三種商業區(特)(原屬第三種住宅區)，基地內建物公私有土地交雜、現況老舊頹圯，且整體土地利用效率低，所以臺北市政府在 2000 年公告劃定為都市更新地區。另外，為配合國家政策提供更多展覽館場地，臺北市政府將南港經貿園區 C12、C13 街廓規劃為第二代展會中心，為此區塑造國際景觀、提高國家形象，臺北市政府於民國 97 年公告「配合第二代展會中心變更臺北市南港經貿園區特定專用區 C12、C13 街廓商業區及週邊商業區細部計畫案」。

本案基地所在街廓毗鄰 C12、C13 街廓，位於計畫範圍內。此計畫除將訂定本區都市設計管制要點外，也重新起算更新地區時程獎勵，透過都市更新手段推動老舊建物更新。惟因容積獎勵不足以滿足單元內四、五層



更新後建築物量體模擬圖

樓公寓住戶需求，加上範圍內逾百位所有權人，難以形成共識，遲遲無法順利推動更新重建。

直到臺北市政府在 2010 年 8 月 1 日推出老舊公寓更新專案，本區都市更新才見重建曙光。

在專案公告後，實施者世豐國際建築開發積極拜訪單元內地主，了解重建意願與需求，並委託本基金會依相關都市更新法規與都市計畫要求，評估適當之更新單元範圍，終於在 2015 年 5 月整合住戶達法定門檻，完成都市更新事業計畫及都市計畫細部計畫送件。

(文接 10 版) 

(文承 8 版)

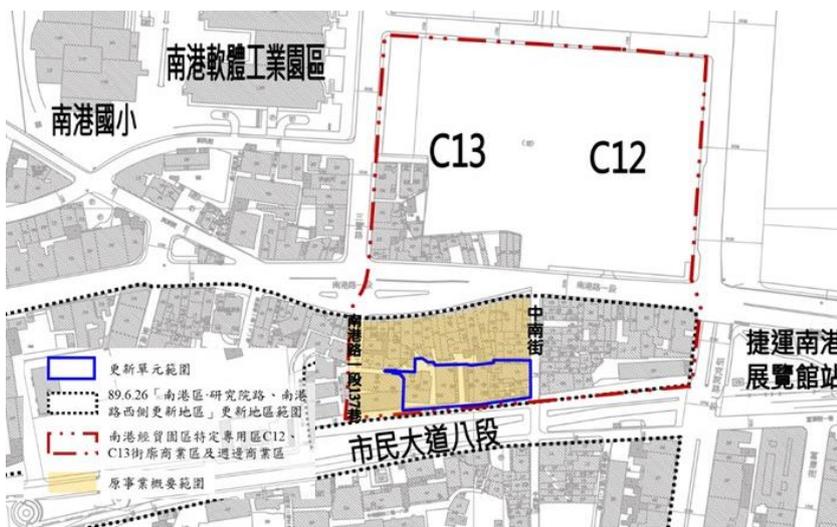
### 「一碗湯的距離」 更新重建促北大同遊子返鄉團圓

本案更新前多為長者居住於此，年輕一輩遷移外地居多，歷經 14 年的都更重建，2022 年 8 月完工，12 月完成產權登記，廣宇建設為本案取名「萬和」，即是希望家園重建後，讓原居於北大同的遊子能夠返鄉與長輩團圓，讓所有權人「家和萬事興」，也成為續傳下一代的建築。

#### 更新事業推動歷程

2000.06.26	更新地區(單元)公告
2010.01.11	事業概要核准
2010.12.27	同意事業計畫報核期限展延

2011.06.30	事業及權變計畫申請報核
2013.02.06~ 2013.03.07	公開展覽期間(第一次)
2016.10.31~ 2016.11.29	公開展覽期間(第二次)
2019.01.29	事業及權變計畫公告核定實施
2020.06.30	變更權利變換計畫報核
2021.03.11	變更權利變換計畫公告核定實施
2022.01.14	核發建物第一次測量預先審查結果
2022.03.02	變更(第二次)權利變換計畫報核
2022.08.02	取得使用執照
2022.09.15	變更(第二次)權變計畫公告核定實施



基地位置圖及更新前現況

本案爭取 76.23%容積獎勵，包含都市更新獎勵 44.35%、老公專案獎勵 31.88%，讓單元內四樓公寓住戶更新後能更趨近「室內一坪換一坪」的目標。

### 建築設計配合周遭環境，並考量防災機能與環境永續

本案更新後規劃於臨計畫道路側，皆留設 4 至 6 公尺人行步道，實施者並認養市民大道上公有人行步道。開放空間皆設置透水性鋪面，並與公有人行道及現有巷道順斜處理，留設適當洩水坡度，並利用深淺灰色調有秩序搭配排列，結合植栽綠化，創造舒適之人行空間。另外，本案於基地北側邊界設置排水溝，將雨水逕流導至筏基貯留池，本案設置之雨水貯集設施可容受基地 6 小時之降雨量，並透過雨水利用系統重複利用，如景觀澆灌等。

本案更新後將興建兩棟分別為地上 18 層、地下 4 層及地上 17 層、地下 4 層的 SRC 複合大樓，在 A 棟 4 至 14 樓與 B 棟 4 至 15 樓共規劃 23 戶通用設計住宅戶，符合臺北市居住空間通設計指南「室內環境」之設計原則，滿足年長者和其他弱勢使用族群，也顧及一般人的使用情況及需求。

本案建築設計委託九典聯合建築師事務所，更新後除了設計為黃金級綠建築外，建築師在外觀的設計也極具巧思。整體的立面為配合基地周遭建築外觀色調，以樸質的米白色、金屬灰色、紅磚色搭配為主。新建築的立面設計上，建築師將大面積的量體做有系統的大塊分割堆疊，看起來像是把原有的水平小聚落立體化，像是積木般的活潑，也削弱建築量體對視覺上的壓迫。

### 權變階段積極整合意見 以最快效率審議通過

本案都市更新事業計畫及權利變換計畫採分送方式，都市更新事業計畫在 2019 年 12 月核定公告後，權利變換計畫旋於次(2020)年 10 月報核。在辦理過程中，實施者世豐國際於基地內設置工作站，及時接收處理地主疑問，針對公聽會與申請分配程序，實施者與規劃團隊皆積極聆聽地主意見協助解決爭議；針對歷次審議，也積極面對各種議題並預先準備回應以利提升審議效率，故本案僅歷經一次權利變換小組書審及一次都市更新及爭議處理審議會即審議通過，並於 2022 年 8 月取得權利變換計畫核定公告。

本案所有權人眾多，權利變換計畫核定後進行拆屋



通用設計住宅戶平面配置圖



本案人行道街廓路口採取無障礙順平處理



本案基地退縮六米人行步道鋪設花崗石透水磚地坪

程序，惟拆屋階段仍有部分所有權人對於本案辦理內容及程序表達疑義，實施者團隊會持續與地主溝通協調，努力化解爭議、達成共識，希望能早日完成拆屋並啟動重建作業，讓住戶早日搬回期待已久的新家。



計畫內容摘要	
案名	擬訂臺北市南港區南港段二小段 378 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案
基地位置	南港區南港路一段 137 巷以東、中南街以西、南港路一段以南
實施者	世豐國際建築開發股份有限公司
基地面積	3,145.86 m <sup>2</sup>
使用分區	第三種商業區(特)(原屬第三種住宅區)
更新前	產權：私有 3,062 m <sup>2</sup> 、公有 83.86 m <sup>2</sup>
	所有權人：私有 116 人、公有 2 人
	戶數：64 戶
	停車位：0 輛
	建物面積：6,261.03 m <sup>2</sup>
更新後	用途：一般零售業(甲組)、一般事務所、集合住宅
	實設建蔽率：39.81%
	實設容積率：396.44%
	更新獎勵容積：3,133.88 m <sup>2</sup> (44.35%)
	老舊中低層建物專案獎勵容積：2,252.90 m <sup>2</sup> (31.88%)
	允建容積：12,453.13 m <sup>2</sup>
	總樓地板面積：23,139.34 m <sup>2</sup>
	構造樓層：SRC，一棟地上 18 層/地下 4 層，一棟地上 17 層/地下 4 層
	停車位數：汽車：137 輛，機車：142 輛

	總戶數：163 戶
實施方式	權利變換
更新費用	2,012,152,756 元
總銷金額	4,441,755,278 元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	九典聯合建築師事務所
不動產估價	景瀚不動產估價師聯合事務所

更新事業推動歷程	
2000.06.26	公告劃定「南港區·研究院路、南港路西侧更新地區」
2013.08.30	事業概要核准
2014.09.23	事業概要第一次展期
2015.02.12	事業概要第二次展期
2015.04.13	事業計畫自辦公聽會
2015.05.05	事業計畫報核
2015.11.20~ 2015.12.19	事業計畫公開展覽
2015.12.11	事業計畫公辦公聽會
2017.01.05	都市設計審議通過
2018.01.17	都市計畫公告
2019.03.06	事業計畫聽證會
2019.05.13	事業計畫審議通過
2019.12.19	事業計畫核定公告
2020.05.25	權利變換計畫自辦公聽會
2020.10.08	權利變換計畫報核
2021.02.26~ 2021.03.27	權利變換計畫公開展覽
2021.03.26	權利變換計畫公辦公聽會
2022.01.05	權利變換計畫聽證會
2022.03.11	權利變換計畫審議通過
2022.08.11	權利變換計畫核定公告

# 本基金會協助璞石桃源段更新案事業權變送件

## 低容積地區藉由都市更新整體開發

更新事業部主任 董政彰  
副主任 張莉旻

**本**案位於北投區中央北路四段上，單面依山而立，緊臨關渡平原，有著都市中難得的田園風光及自然綠意。基地座落於桃源國中西側，捷運復興崗站與忠義站之間，周邊環境簡樸，有如臺北市之世外桃源。

範圍內主要為一、二樓之建築物，早期建物配置零散無規劃，且部分建物年久失修，荒廢已久，且現有巷道狹窄，造成動線不良，不利於公眾通行及防災避難，潛藏居住安全與防救災問題。惟因此區容積率僅 120%，開發不易，改建機率低。

### 劃定階段克服文資與建築線等問題

本案於 2016 年底進行第一次劃定，因基地內有傳統宅厝之建築物，文化局認為疑似具有文化資產價值潛力建築，本基金會檢附相關資料協助說明，後由文化局田副局長會同文資會委員進行現勘，認為該建物為最簡單之一條龍磚造建築，推測內部隔間業經更動非原舊有形式，且部分邊間屋頂塌陷，故不具規模，無文化資產價值潛力，最後不予列冊追蹤。確定無涉及文資議題後，順利續簽劃定核准。

2017 年 10 月第一次自行劃定更新單元核准，應於六個月內提交事業概要或都市更新事業計畫，但因基地中央存有建築線之問題，召開協調會釐清相關法令後才得以廢除，故本案建築設計受此影響，未能於期限內提交都市更新事業計畫。遂於 2018 年再次提交更新單元劃定，2020 年 7 月自行劃定更新單元核准。

### 細部計畫變更回饋使容積率提升為 225%

本案基地面積約 5,742 m<sup>2</sup>，使用分區屬於第三種住宅區(特)。依據「臺北市北投區都市計畫通盤檢討細部計畫」計畫，基地允許使用項目得依照第三種住宅區規定，倘開發建築基地面積達 2,000 平方公尺，其相關規定基地退縮規定、高度限制、建蔽率與容積率得比照第三種住宅區，但應依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 80 條之 2 提供回饋，故基地容積率由原本 120%，經回饋後提升至 225%，增加此區域開發之可行性。

本案都市更新採權利變換方式，與都市更新事業計畫分送辦理。

### 值遇都更營建工程造價修法過渡期

近年營建工程物料漲幅過鉅，故臺北市政府於 2021



更新後建築物量體模擬圖

年 7 月發布 110 年版工程造價要項，適用時間為 2021 年 10 月 1 日。惟本案於同年 5 月已進行申請分配，8 月底進行公開抽籤等作業，且應於 2021 年 9 月 22 日前提交都市更新事業計畫，始能符合本案自行劃定更新單元期限規定，故本案先於 2021 年 9 月 10 日報核，再依營建工程造價修法緩衝期間規定，2021 年 3 月 1 日至 2021 年 10 月 1 日已申請報核並辦理公開展覽之案件，依據臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式，重新辦理第二次公開展覽。

### 引入國外建築師立面設計，開創新地標

基地規劃上，本更新單元內有一現有巷(中央北路四段 60 巷)，將基地劃分為前後兩個部分。更新後將基地前段規劃為 1 層樓店鋪建築，後段規劃為兩棟住宅大樓及 1 層之一般事務所。

前段一層樓之店鋪，由日本建築師平田晃久設計，構想將後山的綠意延伸至基地內，利用草坡和植栽綠化打造像由地面微微壟起的洞穴空間，讓人行空間產生迴路，未來將在中央北路上成為較具特色的地景建築物，增加基地的辨識度與易明性，使人留下印象，塑造前段建築物成為本案之入口意象，亦期待成為未來拍照打卡之亮點。

基地後段為一幢兩棟之建築量體，分別為 22 層樓與 20 層樓，立面陽台及露臺錯層分布，並於建築物頂部中央設置空橋串聯兩棟住宅大樓的屋頂，希望增加生活環境趣味性及視覺記憶。 

# 本基金會協助永德民生西路更新案事業權變送件

## 大同老舊商業區開發

更新事業部主任 董政彰  
副主任 張莉旻

本案位於大同區與中山區交界處，緊鄰捷運雙連站及心中山線形公園（原台北捷運中山雙連段線形公園），線形公園形成的綠色廊道，週末假期常有文青市集、街頭表演及耶誕裝飾等活動，近年逐漸形成一獨特特色的氛圍。本基金會協助永德國際在 2022 年 3 月申請民生西路更新案都市更新事業計畫及權利變換計畫報核，也於 6 月 29 日完成公辦公聽會召開，後續將繼續進行審議程序。

### 捷運雙連站旁違章店面林立，影響市容及環境衛生

隨著捷運雙連站至中山站的線形公園逐漸發展，與本案基地的建物外觀與環境形成強烈的對比。雙連捷運出入口人潮眾多，帶動此區的商業機能，因此店鋪林立，但現況除了合法建物屋況不佳外，許多是在既有建物上搭建的違章，巷弄內也有占用公有土地之攤商，搭起棚架，放上爐具及瓦斯桶即可營業，對都市景觀及環境衛生皆造成不良影響。

### 舊市區產權細分且地主人數眾多更新不易

早在 2000 年時，市府已將捷運雙連站西側劃定為更新地區，認為本區應優先實施都市更新，但舊市區地籍零散、人數眾多，整合較為困難，本案開始的契機是由於北側永德言葉更新案的成功，讓本區地主更具信心，帶動本案的更新。

更新單元面積 2,379.40 m<sup>2</sup>，屬於第三種商業區，基地內共有 40 筆地號，謄本登記人數約百人，但實際清查後發現有許多繼承發生但尚未登記之情況，導致本案實際人數多達 130 多人，且有許多地主，在實施者嘗試過各種方式後仍遍尋不著，有部分無人繼承的土地最後走向政府公告及列管。因此，本案採權利變換方式辦理，權利變換計畫與都市更新事業計畫一併辦理。

實施者整合十多年來一直無法聯絡上某一家族，在本案召開公辦公聽會時，出席參加，使實施者有得以對話及溝通之機會。因此，透過法定都更程序的進行，亦可能推進整合，促使全案朝向全數同意的目標邁進。

### 延續商業紋理並改善現況之步行環境

本案基地為狹長型，面寬有限，依現行法令退縮後，建築物無法如更新前幾乎占滿基地的方式配置，但實施者仍致力於滿足更新前店鋪地主之需求，使更新前一戶

選回更新後一戶；捷運雙連站西側之萬全街現況路寬僅有約 3.5 公尺，常有機車出入，對從捷運站進出的行人來說甚是危險，本案更新後退縮，距離出入口可達 6.6 公尺，留設更多行人得以安全駐足的空間，盡力改善現況環境之不足。

### 建築風格融入舊鐵道框架與舊淡水線呼應

本案更新後預計興建為 1 幢兩棟地上 24 層及 14 層、地下 5 層鋼骨鋼筋混凝土 (SRC) 結構之住宅商業大樓。為了權衡最大開放空間及開發面積之間的比例，本案建築配置採「量體垂直向度發展」的設計構想，利用有限的基地深度與高度限制現況，增加建築量體最多的採光面與最佳的物理環境條件。捷運淡水線現址前身為臺灣鐵路管理局淡水線，因此本案建築造型以現代風格為主，色彩以沉穩內斂的精品韻味為主調，發展整體配色，配色以舊鐵道框架系統深色調為底色，另外在過去的記憶或故事基礎上，加入一點現代的元素，並且有韻律節奏的在建築外觀上跳動呈現。UR



更新後建築物量體模擬圖

# 丹棠協助建國聯盟取得臺大紹興南街公辦案最優申請人

2022年11月22日與臺北住都中心完成簽約

主任 許育誠  
副主任 蔡汝玫  
規劃師 張欣樺  
規劃師 蕭筠潔

**臺**大紹興南街公辦案位於臺北市政府與國立臺灣大學共同推動之「臺大紹興南街基地再生計畫」範圍內之西南側，基地周邊多為機關用地、文教區及中正紀念堂，距離捷運東門站步行距離約10分鐘，區域環境靜謐，人文薈萃，為臺北市中心交通、醫療、文教、商業樞紐的關鍵地位。

## 丹棠全力協助 建國工程成功跨入公辦更新領域

臺北市政府於2015年同意臺北住宅及都市更新中心擔任實施者，後於2022年8月24日進行「臺大紹興南街基地再生計畫公辦都市更新案（權利變換區）」最優出資人評選作業，由建國工程股份有限公司（領銜）及建國建設股份有限公司合組之合作聯盟，提出環保減碳新工法、維護管理系統等多項創意設計及友善鄰里之回饋項目，在激烈的評選中脫穎而出，獲選為最優出資人，



11月22日簽約儀式貴賓合影

由合資籌組之專案公司「建邦建設股份有限公司」於2022年11月22日與臺北住都中心完成簽約。



更新後建築物量體模擬圖



基地位置及更新前現況

### 「正德、利用、厚生、惟和」企業核心價值 樹立紹興南街新風貌

臺大紹興南街全區為公辦更新示範地區，現況建築物老舊窳陋，公共設施用地多數未開闢，臺北市府與臺大為改善地區環境合作推動公辦都市更新。全區分為 A 至 E 區，分別為 A 區健康醫學中心、B 區醫學發展中心、C 區社福設施用地、D 區臺大醫學院教學大樓及公園由臺大出資興建及開闢，E 區則為本案基地範圍。

「正德、利用、厚生、惟和」語出《尚書·大禹謨》，為建國工程所奉行的核心價值，一直以來秉持優質建築營造品質，屢獲金質獎與金安獎的肯定。應用環境和諧永續共生的理念於本案，建築規劃「銀級綠建築標章」、「銀級智慧建築標章」及運用低碳工法，打造低碳、健康、森活、智慧的城市森林住宅。

### 建國工程落實綠色營造 打造後疫情時代健康宅

建國工程致力追求節能、環保、低碳、減排的理念，更新後規劃地下 3 層地上 11 層住宅大樓，在施工中導入

節能減碳的 SD550 工法以降低碳排，採用 SI 工法配管於結構版上達當層排水、排氣，便於後續設備維修；搭配系統鋁模低碳工法降低營建工程汙染落實綠色營造。

考量後疫情時代建築設計，建築量體配置於東西向陽光充裕及預留通風道，規劃外送簽約區並增設電梯空氣品質淨化功能，設計排水通氣防疫系統預防浴廁臭氣並阻絕病毒，未來將運用 FM2.0 設施維護管理系統結合 BIM 模型，有效率且完整的執行建築物設施維護及管理，打造安心健康宅。

### 基地回植樹木 捐贈社區及東門國小圖書 展現公辦都更公益性

以尊重自然為出發點，結合紹興南街基地富有豐富樹木資源，承諾回植既有喬木，營造公園大樹下返家氛圍。透過建國工程文化藝術基金會與石頭出版社資源，捐贈社區及東門國小圖書，呼應周邊文教氛圍，並延長防水、結構保固及加強檢修服務，提升社區公共設施品質，形塑良好居住環境，回饋給臺大及周邊鄰里社區。



11 月 22 日簽約儀式與會貴賓大合影

# 日本推動的「防災街區整備事業」

顧問 何芳子

**防**災街區整備事業的創設係以防災觀點於發生地震等可能帶來災害危險的木造建築物密集的区域，為促進土地合理健全利用所執行的整備改善工作，即為「防災街區整備事業」。

實施防災街區整備事業的目的，旨在圖謀密集市街區，能夠確保特定防災機能及土地的健全使用。藉由老舊建物的合併利用，採都市更新權利變換手法，將老舊建物拆除，重建具備防災性能的建築物及公共設施。

日本於 1997 年訂頒「密集市街地內防災街區整備促進法」(簡稱密集法)為推動防災街區整備的特別法。國土交通省於 2001 年依密集法規定訂頒「防災街區整備地區計畫擬訂之技術指針」以為遵循。

日本都市再生本部於 2001 年 12 月，針對全國密集市街地內具高度火災危險性之重點密集市街地，予納入都市再生計畫之一環，並要求此等地區在 10 年內必須實施整備計畫，以防止火災的大規模延燒，確保最低的安全性。據統計此重點密集市街地全國共有 400 地區，面積約 8,000ha，其中東京、大阪各約 2,000ha。

以下僅就防災街區整備事業、實施條件主體、程序、整備指針重點及東京大阪等實施案例等提供參考。

## 實施條件、主體、程序、輔助制度

### 一、實施防災街區整備事業應具備下列條件

- (一) 於特定防災街區整體地區或防災街區整備地區計畫內規定一定管制項目者。
- (二) 耐火、準耐火建築物比率 1/3 以下者。
- (三) 土地利用狀況不健全者。
- (四) 特定防災機能確實發揮並具貢獻者，且必須提經都市計畫核定。

此防災街區整備事業與同樣採權利變換方式實施之都市更新事業相比較之更新地區，前提必須是可高度利用地區，但整備地區非必要是高度利用地區。而高度利用地區的指定要件(以東京都為例)，其面臨道路寬度以 12m 以上為原則；地區面積規模一般 0.5ha 以上；範圍界線以道路河川為原則。

至於整備地區面臨之道路原則上為 6m 以上。在住宅密集地區既存道路多數狹隘者亦可實施。規模大小不拘，範圍界線得以地籍界線為準，可以點狀劃定。

### 二、實施對象

具體而言，可實施整備事業的地區的條件如下

- (一) 必須在「特定防災街區整備地區」或「防災街區整備地區計畫範圍內」。

其中「特定防災街區整備地區」不必整個地區劃定，可依土地筆界設定。其都市計畫規定內容包括基地面積低限、退縮建築線及建築物高度之低限等。

而「防災街區整備地區計畫」則整備方針應於地區計畫內清楚載明。其「特定建築物地區整備計畫」規定內容包括防火構造管制、開窗率低限、高度低限、牆面退縮地構造物設置管制等項目。另「防災街區整備地區整備計畫」訂定內容包括建築物相關規定以及道路等公共設施配置、規模及土地利用相關事項。

- (二) 耐火建築物及準耐火建築物的總面積在 1/3 以下者。
- (三) 不符合建築基準法或上述地區計畫規定之建築物棟數或建築面積合計達 1/2 以上者。

### 三、實施主體

防災街區整備事業的實施者與都市更新事業相同，包括組合、個人、整備事業公司、地方政府、都市再生機構以及地方住宅供給公社。

另有首都圈不燃建築公社的財團法人，其主要業務包括實施更新事業，防災街區整備事業，集合住宅重建事業、公民連攜型住宅建設事業(合建事業)及保育所(幼稚園等)建設事業。至目前為止已完成 3 處防災街區整備事業，進行中 4 個地區。

### 四、輔助制度

#### (一) 補助對象

屬於住宅市街地綜合整備事業(密集住宅市街地整備型)內整備項目(主管單位住宅局)，另雖在整備地區外，配合防災都市公共設施整備所執行項目(主管單位都市整備局)。

#### (二) 補助內容

補助比率:中央 1/3、地方政府/3。於防災再開發促進地區施行之事業與市街地再開發事業，同樣均可適用特例，其土地及公共設施費用得為一般的 1.35 倍補助額度。即政府部門的補助實際已達該項目的 9/10。

#### (三) 對權利人的好處

- 1.透過公平、公正的權利變換方式，權利獲得保障，取得不燃化建築物確保居住安全。
- 2.工程施作期間獲得拆遷及臨時安置費用補助。

- 3.得活用補助、稅賦優惠規定。
- 4.藉由地區內道路擴寬、開放空間留設等整備措施，提升防災性及居住環境品質。

## 五、 辦理流程

防災街區整備事業的辦理程序與都市更新事業相同。概可分成下列幾個階段(以整備會實施為例)

- (一) 萌芽期：一般會由有意願實施整備事業的權利人發起，舉辦學習會、協議會等，商請專業人士、主管單位、人員等參與，讓權利關係人能夠了解整備事業推動有關法令等資訊。
  - (二) 事業準備期：取得多數權利人的認同後成立整備籌備會，開始檢討事業推動的計畫資金來源等相關問題。一般會協商顧問公司、事業協力者等參與。
  - (三) 都市計畫核定：於整備事業、計畫方案研擬完成並提經都道縣政府核定後，並已整合大多數權利人同意即成立整備會(組合)。
  - (四) 權利變換計畫確定：進行整備前後的權屬調查、評估以及權利變換分配、補償等協議等才能擬訂，完成權利變換計畫核定。
- 同樣採行權利變換方式，但與都市更新事業不同點是整備事業，允許僅分回個別持有土地的權變的例外狀況。
- (五) 完成階段：經過拆遷、動工完工、結算、解散等作業。

## 防災街區整備地區計畫擬訂之技術指針重點

依據「密集市街地防災街區整備促進法」(密集法)所訂領之技術指針內容包括適用地區、適用對象、適用設施等，分別加以說明。

### 一、 適用地區:重點密集市街地

重點密集市街地係指遭遇地震等有可能引發大規模火災地區，必須重點性的進行整備或改善時，必須依循

本技術指針規定擬訂防災街區整備地區計畫，提經都市計畫核定後據以施行，俾能確保此重點密集市街地的最低限安全性。

所謂「最低限安全性」是指遭遇地震等來襲時，發生多起火災之際，不會延燒，能大幅減低物質的災害，且居民均能及時避難。也就是不燃領域率能確保達 40% 以上。於地震發生時，對有可能引發大規模火災之密集市街地要實施整備或改善。國土交通省於 2003 年 7 月所訂定的指標。

依本技術指針，進行特定地區防災設施整備時，要求達到沒有避難困難者的產生是表示到達都市計畫道路等避難路徑的確保率為 97% 以上。

### 二、 適用對象

防災街區整備地區計畫係由市町村公所擬訂，本技術指針是提供市町村擬訂計畫之依循。

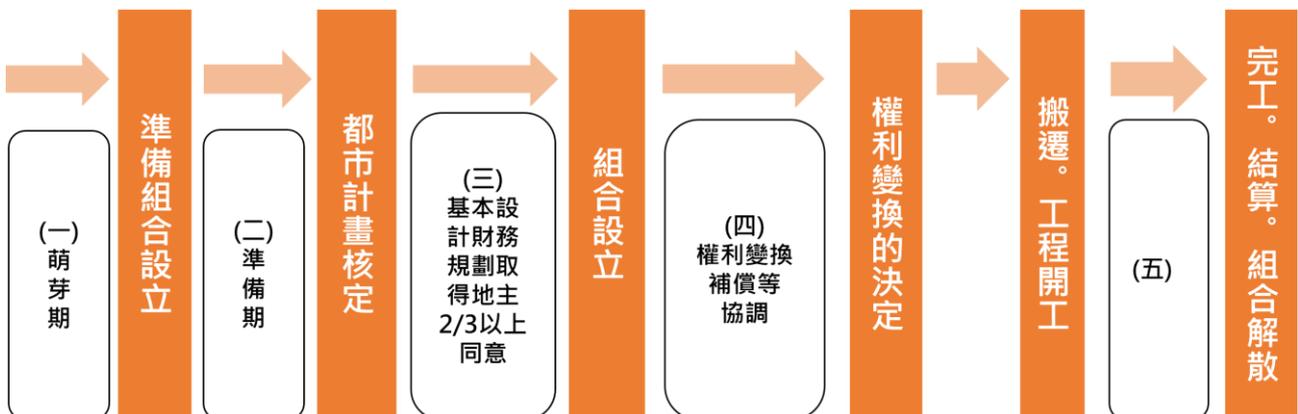
本技術指針適用於防災街區整備地區計畫之擬訂，對此計畫以外之地區計畫防災環境軸、都市防火區劃、防火、準防火分區等規劃及特定防災街區整備地區等則不適用。

擬訂防災街區整備地區計畫時，規劃配置之都市計畫道路等公共設施必須與特定地區防災設施相互連通，以能提供有效之避難。

於防災街區整備地區計畫內所設定之特定街區防災道路及特定建築物地區整備計畫，適用本技術指針。特定地區防災設施以外的地區防災設施，地區設施並不適用。

採由公部門主導進行建築物的更新達到不燃化，並藉由特定地區防災設施的整備，以公權力介入的方式確保安全性。

防災街區整備地區計畫內，對於特定地區防災設施之規劃配置以及特定建築物地區整備計畫擬訂，必須配合該地區的特性並設定合宜的水準、基準(如寬度、高度、配置密度等)以達到因地制宜效益。



防災街區整備事業的辦理程序

### 三、評估與檢證

依所設定的基準完成特定地區防災設施的規劃配置及特定建築物地區整備計畫擬訂後，是否能夠確保最低限安全性，必須進行評估及檢證。依選用設定的基準，可能會有複數的計畫方案，如果經過評估無法確保最低限安全性時，必須重行調整修正基準並重行評估檢證。

雖同樣屬於「重點密集市街地」但各地區會因各市街地環境狀況而互有差異，且其周邊地區劃設的都市計畫公共設施也會有所不同，因此必須依各市街地狀況設定適宜基準以利執行。

### 實施案例

僅就東京首都圈及大阪圈域內實施案例介紹。

#### 一、東京首都圈

依 2017 年 4 月統計，已完成 7 處防災街區整備事業如表一所示。

日本推動的市街地都市更新事業，集合住宅重建事業及防災街區整備事業等均以改善居住環境，促進土地合理利用等為目標，均各訂頒專法為實施依據並均以組

合方式居多。為了易予辨識及說明，「組合」(由地主權利人組成設立的人民團體)實施者分別以更新會、重建會及整備會稱之。

三項專法分別如下：都市再開發法(1969 年 6 月訂頒)集合住宅重建促進法(2002 年 6 月訂頒)密集市街地防災街區整備促進法(1997 年訂頒)。

(一) 案例 1：東京都板橋三丁目，為首都圈域的首號案例，面積 0.4ha。

#### 1. 辦理經過

1976 年	區公所提案推動都市更新事業
2000 年	餘年期間反覆多次檢討後停頓
2004 年 12 月	活用防災街區整備事業，成立整備籌備會
2006 年 08 月	都市計畫核定
2007 年 03 月	整備會成立
2008 年 01 月	權變計畫核定，3-8 月拆遷、動工。
2010 年 10 月	防災設施、建築物完工
2011 年 10 月	整備會解散

表一 東京首都圈防災街區整備事業一覽表

統計至 2017 年 4 月(平成 29 年 4 月)

項次	地區名	所在	地區面積 (ha)	施行者	都市計畫決定	事業計畫認可	權利變換計畫認可	完工
1	板橋三丁目地區	東京都板橋區	0.4	組合一(整備會)	平成 18 年 11 月(2006 年 11 月)	平成 19 年 3 月(2007 年 3 月)	平成 20 年 1 月(2008 年 1 月)	平成 23 年 10 月(2011 年 10 月)
2	關原一丁目中央地區	東京都足立區	0.4	個人	平成 19 年 9 月(2007 年 9 月)	平成 22 年 4 月(2010 年 4 月)	平成 22 年 11 月(2010 年 11 月)	平成 25 年 12 月(平成 2013 年 12 月)
3	京島三丁目地區	東京都墨田區	0.2	UR 都市機構	平成 21 年 11 月(2009 年 11 月)	平成 22 年 8 月(2010 年 8 月)	平成 23 年 1 月(2011 年 1 月)	平成 25 年 12 月(2013 年 12 月)
4	荏原町駅前地區	東京都品川區	0.1	組合(整備會)	平成 24 年 10 月(2012 年 10 月)	平成 25 年 4 月(2013 年 4 月)	平成 25 年 9 月(2013 年 9 月)	平成 28 年 12 月(2016 年 12 月)
5	目黑本町五丁目 24 番地區	東京都目黑區	0.1	組合(整備會)	平成 25 年 12 月(2013 年 12 月)	平成 27 年 1 月(2015 年 1 月)	平成 27 年 7 月(2015 年 7 月)	平成 29 年 3 月(2017 年 3 月)
6	中延二丁目舊同潤會地區	東京都品川區	0.7	組合(整備會)	平成 27 年 4 月(2015 年 4 月)	平成 28 年 2 月(2016 年 2 月)	平成 28 年 12 月(2016 年 12 月)	H31 年度預定(2019 年)
7	西新宿五丁目北地區	東京都新宿區	2.4	組合(整備會)	平成 27 年 8 月(2015 年 8 月)	平成 28 年 12 月(2016 年 12 月)	H29 年度預定(2017 年)	H33 年度預定(2021 年)

## 2.財務計畫

本案總事業費約 68 億日圓，其中保留床收入約佔 49%；補助金約佔 38%。

收入		支出(百萬元)	
補助金	2,579	調查設計計畫費	330
參組負擔金	3,340	土地整備費	97
保留床等處分金	879	補償費	1,029
		工事費	4,792
		事務費	370
		利息	65
		其他	115
合計	6,798	合計	6,798

## 3.事業特色

- (1)防災街区整備事業制度於 2003 年 6 月創設，採行本整備事業後使停滯的事業能夠加速推動。
- (2)保留設定為個別利用土地無權利人參與選配，故由區公所取得後興建公園。
- (3)劃設道路與區外道路連通。
- (4)整備前基地零細劃分，租地關係複雜，重建整合困難，整備事業後解除複雜權利關係，權利關係共 69 人。
- (5)首都圈不燃建築公社受託權利變換計畫擬訂並為參加整備會員，興建地上 23F/地下 1F，總樓地板面積 15,450 m<sup>2</sup>店舖及 139 戶住宅。



東京都板橋三丁目案更新前及更新後現況

(二) 案例 2：東京都品川區荏原町站前地區，面積 0.1ha，自整備籌備會成立後至完工僅花費 4 年為實施時間最短案例

### 1.辦理經過

2000 年	開始檢討推動更新	2013 年 04 月	整備會成立
2003 年~2010 年	進行防災街区整備事業檢討	2013 年 09 月	權變計畫核定
2010 年 08 月	首都圈不燃化建築公社參與	2014 年 03 月	動工
2012 年 03 月	整備籌備會設立	2016 年 02 月	完工
2012 年 10 月	都市計畫核定	2016 年 12 月	整備會解散

## 2.財務計畫

本案總事業費約 30 億圓，其中保留床收入佔 55.5%；補助金佔 42%。

收入		支出 (百萬元)	
補助金	1,258	調查設計計畫費	205
參組負擔金	1,662	土地整備費	69
增床負擔金	75	補償費	494
		工事費	2,039
		事務費	123
		利息	2
		其他	63
合計	2,995	合計	2,995

## 3.事業特色

- (1)實施期程最短，主要在於協調溝通，讓權利人了解必須在市場環境穩定時趕快將財務計畫確定。另因事業實施的必要性，東京都品川區等公部門給予必要支援。
- (2)因被指定為不燃化特區，東京都廳對於建築物重建的補助額從上限的 1 億元調升為 3 億元，故高補助率滿足財務需求。
- (3)專業性業務均由首都圈不燃化建築公社承接，包括整合溝通協調，規劃計畫擬訂並擔任參加整備會員，確立合理的事業推動機制。

- (4)建築物採用中間免震構造，對遭遇震災無法返家者提供避難空間，設置防災籌備倉庫等，興建具高度防災機能建築物。



東京都品川區荏原町站前地區更新後建物現況(林宜樺攝)(右上)；基地位置及更新前現況(下)



更新後一樓進駐商店現況(林宜樺攝)

(三)案例 3:東京都品川區中延二丁目舊同潤會地區・面積 0.7ha

1.辦理經過

2010 年 12 月	防災再生檢訂會啟動
2014 年 03 月	整備籌備會成立
2014 年 06 月	首都圈不燃化建築公社參與
2015 年 04 月	都市計畫核定
2016 年 02 月	整備會成立

2016 年 12 月	權變計畫核定
2017 年 06 月	動工
2019 年 03 月	完工
2019 年 12 月	整備會解散

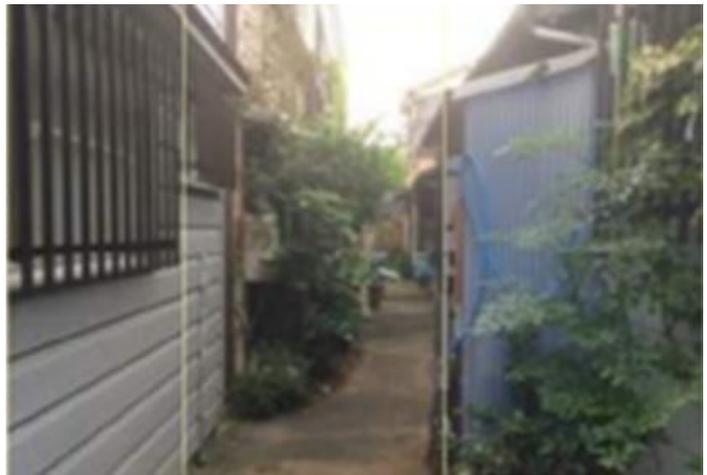
2.財務計畫

本案總事業費約 102 億圓，其中保留床收入佔 51.8%；補助金約 38.2%。

收入		支出 (百萬)	
補助金	3,904	調查設計計畫費	417
保留床收入 (參加整備會員)	5,997	土地整備費	419
保留床等處分收入	271	補償費	2,188
		工程費	6,179
		事務費	304
		貸款利息	35
		其他	630
合計	10,172	合計	10,172

3.事業特色

- (1)本案基地為第一種住宅區，此區分對於日照及容積率等管制相當嚴格，法定容積率為 200%，因通用建築基準法 52 條第 82 項規定准許增容 20%，容積率可達 240%
- (2)於基地四周留設 2m、6m(與鄰地界線)寬人行步道以確保避難路徑，救火救護活動及防止延燒等空間。另可與鄰接的國小校地合併成為防災據點
- (3)擴寬西側道路為 4m；東側道路為 6m，並於西北側規劃公園面積 240 m<sup>2</sup>
- (4)本案興建地上 13F/地下 1FR 造建築，總樓地板面積約 16,447 m<sup>2</sup>住宅 195 戶。



東京都品川區中延二丁目舊同潤會地區基地位置及更新前現況



更新後建築物現況(林宜樺攝)

## 二、大阪圈域

大阪圈域防災街區分東部及北部兩部分，分別於市街地區域內標示，防災都市更新促進地區，東部 7 處及北部 2 處，如附圖所示。

### (一) 東部大阪都市計畫防災街區整備地區

1. 必須促進整體性、綜合性推動都市更新之市街地區 7 處，就其目的防災街區基本方針、建築物更新及防災設施整備方針，以及 5 年內預定實施建設事業概要等

列表如表二。

2. 有關防災公共設施整備等概要，則分為 2 部分

防災公共設施整備計畫，有 4 個地區分別就整備方針、公共設施種類、配置及規模等列表如表三。

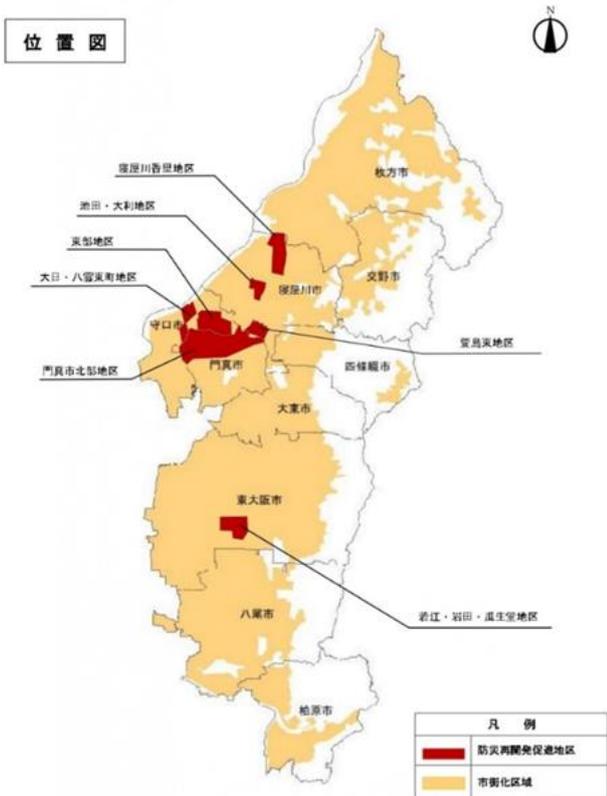
3. 配合防災公共設施，為確保特定防災機能相關建築物整備計畫 4 個相同地區，針對整備方針，建築物整備概要等列表如下表四。

表二 東部 7 處防災都市更新促進地區之座落面積、市町村名、整備目標防災基本方針、建築物更新方針、公共設施整備方針等表列

地區名	面積	市町村名	整備目標	基本方針 計畫概要	建築物 更新方針	公共設施 整備方針	5 年內 推動事業
萱島東地區	約 49ha	寢屋川(市)	實施防災街區整備事業，以增進防災機能並提升居住環境。亦即藉由老舊建築物更新重建及公共設施整備。	·老舊木造建築更新重建 ·整備主要道路 ·提供優質住宅 ·創造良好居住環境	藉由老舊木造建築物重建使其具備耐火、準耐火性能，以強化地區不燃化及都市防災機能，型塑能強力對抗災害的街區	為增進地區防災機能，針對都市計畫道路或指定必要的防災道路進行整備。	住宅市街地綜合整備事業
池田大利地區	66ha	寢屋川(市)					
寢屋川香里地區	133ha	寢屋川(市)					
北部地區	461ha	門真市					
大日八雲東町地區	70ha	守口市					
東部地區	150ha	守口市					
若江・岩田・瓜生堂地區	49ha	東大阪市					

表三 防災公共設施整備相關計畫一覽表

地區名	市町村名	防災公共設施整備方針	防災公共設施整備種類		配置規模 長度寬度	防災公共設施 預定期程
			道路名	號數		
萱島東地區	寢屋川市	積極整備必要公共設施，以確保防災機能	主要生活道路 1 號・牆面線	第 1・2・4 6~9 號	長度 3,070m 寬度 6.7m(一部分 9.2m)	於 5 年內完成公共設施整備以達地區不燃化提升
			2 號・牆面線	第 3 號		
			3 號・牆面線	第 4 號		
			計畫道路	第 5 號		
池田大利地區	寢屋川市	積極整備必要公共設施，以確保防災機能	主要生活道路第 1 號牆面線	長度 2,120m 寬度 6.7m	長度 5,380m 寬度 6.7m	5 年內完成防災公共設施整備，以提升地區的不燃化
寢屋川香里地區	寢屋川市	積極整備必要公共設施，以確保防災機能	主要生活道路第 1 號牆面線	長度 5,380m 寬度 6.7m	長度 5,380m 寬度 6.7m	
若江・岩田・瓜生堂地區	東大阪市	積極整備必要公共設施，以確保防災機能	主要生活道路岩田 5 號線	第 1 號	長度 80m 寬度 6.7m	
			岩田 38 號	第 2 號	長度 150m、寬度 6.7m	
			櫻橋通線	第 3 號	長度 210m、寬度 6.7m	
			岩田 42 號線	第 4 號	長度 240m、寬度 6.7m	
			防災道路 A 號	第 5 號	長度 170m、寬度 6.7m	
B 號	第 6 號	長度 220m、寬度 6.7m				
C 號	第 7 號	長度 120m、寬度 6.7m				



東部大阪都市計畫防災街區整備方針區域分布圖



北部大阪都市計畫防災街區整備方針區域分布圖

(二) 北部大阪都市計畫防災街區整備方針係依「密集市街地內防災街區整備促進法」之規定，特別是針對必須實施一體化及整體性都市更新之地區，就其規模、整備目標、防災街區基本方針、土地利用計畫

概要、建築物更新方針、防災公共設施整備方針及5年內預定施行之事業計畫概要事項，2處劃定地區列表說明如表五。

表四 確保特定防災機能之建築物整備計畫一覽表

地區名	市町名	確保特定防災機能之建築物整備方針	與防災公共設施一體化之建築物整備概要	建築物整備之期程
萱島東地區	寢屋川	藉由防災街區整備地區計畫之實施，以確保特定防災機能	針對建築物構造要求應為耐火或準耐火對牆面位置及區域內設置之地上物等加以管制，以確保特定防災機能	為增進地區之不燃化要求必須於5年內進行建築物重建
池田・大和地區	寢屋川			
寢屋川香里地區	寢屋川			
若江・岩田・瓜生堂地區	東大阪市			

表五 北部大阪都市計畫防災街區2處劃定地區列表

地區名	面積	市町村	都市更新整備目標	防災街區方針土地利用概要	建築物更新方針	防災設施等整備方針	為促進更新採行措施	5年內實施之事業	
庄內地區	約430ha	豊中市	防災機能不足之木造建築物進行重建以提升環境品質予整備成為防災街區	藉由生活道路整備誘導、重建、防災街區整備改善居住環境並提供都市型住宅	老舊木造建築物個別或共有重建、增進建物的不燃化	利用都市計畫畫道路使成為重要道路並整建生活道路線道及公園以利防災	實施住宅市街地綜合整備事業以改善居住環境	住宅	推動
豊南町地區	約80ha	豊中市						市街地綜合整備事業	庄內站周邊地區更新事業



我們將於**2023年2月2日**起搬遷至新址

**台北市衡陽路51號8樓之1**

歡迎舊雨新知繼續給予支持與鼓勵!



電話：02-23818700 / 傳真：02-23818701

(文承 23 版)

## 參考資料

### 1. 國土交通省

[https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi\\_urbanmainte\\_tk\\_000062.html](https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000062.html)

防災街区整備地区計画作成技術指針 - 国土交通省

[http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/unyou\\_shishin/pdf/bousaigaiku\\_kaisetsu.pdf](http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/unyou_shishin/pdf/bousaigaiku_kaisetsu.pdf)

### 2. 一般財團法人首都圏不燃建築公社

<https://www.funenkosya.or.jp/toshikaihatu/professional/tabid/133/Default.aspx>

<https://www.funenkosya.or.jp/Portals/0/pdf/%E9%98%B2%E8%A1%97%E4%BA%8B%E6%A5%AD%E3%81%AB%E3%81%A4%E3%81%84%E3%81%A6.pdf>

### 3. 東京都都市整備局防災街区整備方針

<https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/sokushin/seibijigyo.html>

### 4. 東京都都市整備局防災街区整備事業

<https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/sokushin/seibijigyo.html>

### 5. 大阪府防災街区の整備の方針

<https://www.pref.osaka.lg.jp/keicho/bousaigaiku/index.html>

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

