

專訪臺北市都市發展局王玉芬局長

人老屋老，如何都更好？「都更 5 箭」啟動！

訪問：麥怡安副執行長

張志湧主任

訪談整理：廖美莉主任規劃師

臺北市都市發展局王玉芬局長在去（2022）年 12 月上任，局長曾任臺北市政府都市發展局總工程司、主任秘書、新北市政府文化局副局長、新北市政府都市更新處處長，以及臺北市政府都市發展局副局長，對於雙北市都市發展、都市更新業務相當熟稔，這次再回任都市發展局局長，肩負蔣市長團隊都市更新的重任。本期簡訊特別邀請王局長與我們說明目前臺北市甫推出的都市更新推動政策方向。以下為王局長（以下簡稱王）、臺北市都市更新處開發科胡如君科長（以下簡稱胡）與本基金會麥怡安副執行長（以下簡稱麥）、張志湧主任（以下簡稱張）訪談內容。

麥：首先感謝王局長撥冗接受本基金會的訪談，近日市府團隊陸續推出「都更 5 箭」更細節的內容，其中公辦都更方面是提出「臺北市公辦都市更新 7599 專案計畫」，是否請局長說明政策內容？

公辦都更 7599 專案計畫

王：推動斯文里三期時，政策上是先看哪個基地更新意願最高，政府就優先協助那個基地。當時有些住戶就反映，更新後的房子長什麼樣子，或是更新後可分得多少面積等都尚未清楚時，其實他們會猶豫是否要參與都更。

因此，就任時我就思考公辦都更政策應該如何來協助？是不是從這關鍵因素先突破，是否先「調降」政府受理條件的意願比，讓市府資源「早進場」，先讓住戶大致瞭解未來房子可能長什麼樣子、大概可分回來多少、更新後是否還需付錢、要付多少錢等，讓住戶概略了解並有共識後，再做決定。

胡：就如同局長所言，斯文里三期之後，我們也希望再服務更多社區；原來推動公辦都更 1.0 就是大片公有土地跟都更中心、公有土地管理單位合作累積公辦都更執行經驗後，接下來我們思考如何來協助私有辦理都更，因此衍生出公辦都更 2.0。

從公辦都更 2.0 經驗來看，第一階段住戶先達



王玉芬局長

成九成的更新意願後進來，第二階段協助試算初步換坪比，等住戶認同覺得可行後，再出意願書，邁向下個階段由市府同意臺北住都中心擔任實施者，完成選配作業後就事業計畫申請報核。這過程中，住戶意見有沒有被詳實討論、對房型的期待、同意的內容為何？其實我們覺得可以再進一步加強。

因此，在這次 7599 專案計畫中，包含四階段作業：「早進場」、「幫試算」、「助選屋」，最後再公開徵求出資者，擬定都市更新事業及權利變換計畫。第二階段也跟過去一樣，市府會算一個初步換坪比，若住戶有意願的話，市府再繼續往下做模擬選配。但要做模擬選配，就要進一步委託建築師、估價師團隊，但建築師、估價師費用相當高，因此這次政策將由市府委託專業技術團隊「幫試算」，但相對社區要同意試算成果且意願要達到 90% 後，市府資源才可能投入啟動第三階段。

其次從過去幾個公辦都更 2.0 招商經驗檢討，超額選配是一大課題，住戶們把三房型都選掉，因為他們反映規劃的二房型不是他們需要的三房型。公辦都更 2.0 時住都中心會先規劃一版計畫，待住戶選配之後就報核，再用此計畫去招商，跟市場有明顯差異。

所以我們也期待透過 7599 專案計畫第三階段「助選屋」，由臺北市住宅及都市更新中心先協助社區模擬選配，瞭解社區房型需求，幫民眾釐清都更權益等，這會對後續招商條件更精準，不像過去只有概估個共同負擔比。以近期的延北公辦案，市府已經細緻到規劃多少三房型可讓地主選配，這在招商文件中相當少見。而我們這次討論的公辦都更範疇都是以私地主為主的類型，所以私地主的需求、規劃後房型是他參與的關鍵，倘若規劃方向不對，對招商、出資人進場意願就會影響很大。

麥：這次公辦都更政策主要的調整，是否是把政府資源分階段，且多配置在前期規劃及跟住戶間更細緻的溝通，不要一股腦而把事業計畫都幾乎完成了，結果卻招不到投資人。

都更 5 箭+隱藏版第 6 箭

王：應該說我們要加強公辦案件的穩定性，所以前面規劃即要先清楚。我們提出的都更 5 箭 - 「降門檻、法放寬、速通關、排障礙、加碼辦」等 5 項行動措施，其實是有邏輯性的，再加上近期的執行代拆，第 6 箭的整個脈絡，就更清楚、完整了。

我們談都市更新，其實涉及許多人性面的問題；民眾相對來講會比較信任政府，所以若是政府出面，人民還是比較信任，因此都更 5 箭中的第一箭就是「公辦都更」；那怎麼樣來協助民眾？所以就如胡科長說明的，我們首先提出「臺北市公辦都市更新

7599 專案計畫」，就是「降門檻」，民眾整合意願達 75% 且符合申請條件，即可申請專案讓市府資源「早進場」。

公部門資源進場協助後，其實都更主要能量還是在民間，那如何協助民間來推動都更，當然檢討法令，能放寬就放寬，所以第二箭就是「法放寬」。

法令放寬之後，審議還是要加速；雖然整個更新案進行過程，審議可能只佔了 1/10 的時間，民間整合、計畫書圖研擬修正就佔 9/10，但一般認為都更很慢，建商一定不會把都更慢的問題、責任攬在身上，必定認為是政府審議慢所致。讓審議加速，是以前到現在都一直在談的問題，在審議加速部分分成都市更新跟危老，所以我們提出第三箭「速通關」，連接到第四箭就是危老「排障礙」，這 2 個部分我們都有在程序上予以簡化、加速。

最後社區要拆除重建，整合需耗費較久的時間，畢竟這麼一棟房子要拆掉，總是在心理上需要考慮很多；可是，現在高齡化社會，老年人多，又常住在四、五層樓老舊公寓中，上不來也下不去，因此我們就思考協助這類建物不用拆除，加個電梯，所以提出第 5 箭「加碼辦」，提高電梯補助金額限制，將原來每座電梯補助 250 萬元調升至 300 萬元，因為現在原物料等都有上漲，補助額度提高，當然相對不超過總工程經費比例就會從 50% 要求調高到 60%。這是整個都更 5 箭的邏輯思考，是有其脈絡的。

其實政策討論時有第六箭，民間也有提出來，就是都更過程中另一個關鍵代拆。之所以沒有提出來，是擔心外界會質疑市府是否會重蹈文林苑經驗，憂心被泛政治化，因此當時第 6 箭暫時沒有提出來，但是可預見的未來，市府即會該動用公權力時就會啟動。因為迴避不了。





麥：有關公辦都更，有學者曾提出：若有一個基地區位條件對於都市再發展很重要，但全部都是私有土地、產權複雜，政府會主動去擇選這樣的基地推動公辦都更嗎？

王：一個都市的再發展需要眾多部門的力量，單單仰賴政府是不夠的。

麥：主要關鍵還是涉及民間產權問題，若政府不可能動用區段徵收等手段，還是得去溝通協調，這就牽涉到人力跟資源了！

王：對，這就是為何有人會主張政府要小而美，因為真正的工作其實是由民間執行；政府組織不可能越來越大，但是事情卻只有越來越多，所以還需仰賴民間力量。

全市 130 處山坡地即將解套都更！？

麥：有關都更法令放寬，山坡地更新議題，有人擔心那些地區可能是敏感地，對於可以高強度開發擔心，這部分市府如何回應？

王：這次修訂臺北市都市更新自治條例，擬協助「山限區」及「山坡地」範圍內建物，未坐落依地質法公告之地質敏感區，且經鑑定屬海砂屋或耐震能力不足(ID 值小於 0.35)的危險建物，由市府依都市更新條例第七條第三款逕行劃定更新地區者，得酌予放寬重建後建築物高度及建蔽率。在適用對象上就是針對非地質敏感區，已經排除環境敏感問題，因為山坡地建築其實還是安全最重要。那為何放寬建蔽率，但建築物高度卻還要限制呢？

一個考量的是「安全」的問題，但並非社區非位在敏感地，就沒有安全的問題；另一山限區建築高度涉及「景觀」的維護，我們不希望在山坡地區

域充斥高樓大廈，所以我們希望山坡地建築量體控制在一定範圍內，但一定也有人質疑其他縣市都沒有限制，為何獨獨臺北市要限制？

我認為正因為臺北市是首善之區，對於山坡地居住環境就是要注重、要管制，這正是一個城市進步的地方，其他縣市過去沒有管制，或許是當初尚未注意到這些問題。而今天臺北市居住環境有一定的品質，就是相對有若干的管制。

也有公會提出反駁，認為建築物高，是因為量體變瘦，總量並無增加呀！

我們政策擬訂過程也有諮詢地質專家，若山坡地建築高高瘦瘦，重量集中在某一個位置，相對風險就會提高，而且山坡地建築還涉及擋土設施、排水問題等，後續管理維護成本是相當高的。所以山坡地建築必須要非常謹慎小心去思考此議題，尤其是安全問題，寧可建物量體較廣，受力比較平均，也不要單獨受力。

麥：此議題需要透過修法，目前進度為何？

王：此涉及臺北市都市更新自治條例修法，目前預計 3 月底、4 月初提送臺北市議會審議。

都更單元併送事業計畫全面開放

麥：臺北市都市更新自治條例修法中還涉及「都更單元及事業計畫全面開放併送」，這次都更 5 箭政策再次提出，政策內容是否精進或檢討？

王：都更單元及事業計畫併送將全面開放，端視實施者整合狀況，可選擇先行劃定單元，或採併送程序。

其實過去先劃定更新單元，對於都更案來講是比較穩定的。過去擔心若事業計畫併同更新單元一起報核，是否會產生基地畸零、造成鄰地無法更新等問題，其實以我在新北市的經驗，也有個案報核後，因為範圍問題，就要審議好幾次，所以事業計畫併同單元劃定，是好事壞其實各有利弊。

但是，若實施者認為都已經整合完成，也無造成鄰地無法更新的問題，我認為政策放寬也沒有關係。既然 6 層樓都放寬，似乎亦無理由堅持 6 層樓以上不能放寬。

惟後續市府還要研議訂定一個原則，冀以維持更新單元範圍及事業計畫的穩定性。我認為只要不造成旁邊基地不能成為更新單元，或是有什麼樣特殊的情形，市府就應該尊重實施者劃定的單元範圍，事業計畫才具穩定性。

實務上碰到鄰地一開始不同意，等到更新案已審議到一個階段，鄰地卻來主張已達 100% 同意，陳情要求納入；我認為不行因鄰地隨時整合好，市府就要讓鄰地納入，如此將造成原都更案的不穩定性。所以後續市府將訂定一些基本原則，讓實施者



(由左至右) 胡如君科長、張志湧主任、王玉芬局長、麥怡安副執行長合影

或是申請者，申請時更為清楚，在劃定更新單元併同申請事業計畫時，更新單元範圍就比較確定，讓案件後續審議更為穩定。

張：更新單元範圍如何確定，其實是最有學問，只要範圍的設定有其道理，更新案成功機率就很高。您提到6樓以上放寬併送單元程序，就市場上判斷，其實6樓以上的範圍爭議反而比較少，所以全面放寬會更貼近市場需求。

此與剛談公辦都更7599概念類似，若要鄰地表達更新意願，到底要地主同意甚麼？如果是提送事業計畫併同單元劃定時，同意就是認同事業計畫內容，內容明確就比較不會對都更案有所誤會，甚至併同權利變換計畫，分配條件清楚，就更不會有要不要納入兩次決定的問題。

麥：我們曾在檢討自行劃定更新單元程序時提到，都更範圍要確定，其實不應只看鄰地意願，應視整個開發計畫。比如說該更新案未來規劃做飯店或商辦大樓，鄰地現況是住宅，若鄰地住宅地主主張納入，其實可能會影響到整個都更案的產品定位。本基金會在臺北、新北市都有協助修法的經驗，兩邊制度均有其優勢。

王：其實在新北市，也有個案因為範圍因素，開了五、六次會議，所以制度並沒有完全好或完全不好。

分流、提前審查收斂議題 都更150

麥：最後有關「都更150」，與之前的「都更168」、「海砂屋0.968」有何不同？

王：都市更新168專案是同意門檻達100%，且「審議程序中全無爭議者」，採簡化審議程序、優先審理、優先排會，及專人控管時程於6個月審議通過(事權分送)及8個月審議通過(事權併送)。這次提出的150專案，是以都更168專案中採協議合建、計畫內容符合原則性規定、相關容積獎勵值明確，且未涉範圍調整及自提修正等都更案件，藉由審議委員分流及提前審查、收斂議題，列管都市更新事業計畫於報核後150天審議通過。就是從6個月通過變成5個月，5個月就是150天。

其實都更案件要快，時間關鍵不在政府審議，而在於民間，更新案過程大約1/10的時間在公部門，大部分9/10的時間掌握在民間業者。

麥：審議效率提升，民間也關心規範要明確；如法無限制，審議時卻說不行，易造成答辯或爭論，耗費審議時間，建議如有共識的審議原則或標準應儘速發布週知，如此也可加速個案審議。

張：另外，審議時對於衝突議題的有效處理更是關鍵，這是民間更殷切的期待。局長在副局長時所主持的若干會議，除了有具體決議外，甚至設想到可能衍生的問題，在會議中討論提出因應方案，對於都更案後續順利推動，有莫大的幫助。

王：其實這次回到臺北市政府，是想若可以對民眾、同仁、民間業者幫上一點忙的話，我就來幫忙，作我該做的事，作好我現在的工作。

麥：您回任都發局局長，對於臺北市都市發展政策想必會有更精進、更務實的作為，讓都市更新的推動更為順利。感謝局長撥冗接受我們的專訪。

文山區木柵段公辦更新案完成代拆程序

社區更新部

由捷運工程局公開評選實施者的文山區木柵段公辦更新案，都市更新權利變換計畫於 2021 年 4 月核定公告，其中一棟三層樓建物遲未同意搬遷。於是，實施者啟動申請代拆協調程序，經過私調、公辦協調、臺北市都市更新及爭議處理審議會討論程序後，終在今(2023)年 3 月 22 日完成代拆作業。

捷運工程局評選將捷擔任實施者

木柵段公辦案基地面積廣達 8,174.86 m²，更新重建區段分為甲 (A1、B 基地)、乙 (A2 基地) 兩區段等三塊基地。在 2009 年 7 月 28 日公告為更新地區，次(2010)年 6 月由捷運工程局公開評選實施者辦理都市更新，結果由將捷公司擔任實施者，委託本基金會辦理都市更新作業，採都市更新事業計畫與權利變換計畫分送方式。(該案詳細資料詳見都市更新簡訊第 81、90 期。)

實施者持續溝通協調未同意戶從 6 戶到 1 戶

都市更新事業計畫在 2019 年 1 月核定公告，甲區段權變計畫也在 2021 年 4 月核定公告，核定後實施者即辦理權變執行作業，發文告知預定公告拆遷日為 2021 年 7 月 15 日，並在 8 月 19 日取得拆除執照，可惜有 6 戶未同意戶不配合搬遷。

實施者再發函告知新搬遷截止日為 9 月 25 日，後考量實際拆除期程，再主動延長搬遷時間到 10 月 15 日。從預定公告拆遷日到搬遷時間截止，給予未同意戶再多 3 個月搬遷時間，並秉於真誠磋商精神持續溝通，未點交房屋從 6 戶 9 人到剩下 1 戶 2 人未同意搬遷，實施者為符合多數地主期待，只好啟動代拆協調程序。

於是，實施者在 2021 年 9 月發函請 2 位代協調戶參與 10 月 18 日第一次私調會議，惟代協調戶表示本案已進入行政訴訟程序，回覆不克參加。11 月實施者再次發函請代協調戶參與 12 月 6 日第二次私調會議，代協調戶回覆不參加並取消其所提買賣報價方式。

完備代拆協調程序 展現加速推動都更的決心

經過兩次私調沒有成果後，實施者在 12 月 27 日完成補償費提存作業，次(2022)年 3 月取得建造執照後，



拆除現況照片(圖片來源：臺北市都市更新處)

即申請市府代拆作業程序。於是，市府在 5 月 27 日召開第一次公調會議、8 月 10 日第 2 次公調會議仍協調未果後，決議於 9 月 2 日前完成協商或拆遷，倘未完成，則再召開審議會進行評估及協調。惟實施者與代協調戶仍無法達成共識，遂於 11 月 7 日提請審議會審議。

經審議會討論後決議請待協調戶配合於 2022 年 12 月 10 日前搬遷，若屆時仍未搬遷，市府則依都市更新條例第 57 條及臺北市政府辦理都市更新實施者申請代拆或遷移土地改良物實施辦法及作業流程第 8 條規定執行代拆作業。可惜屆期待拆協調戶仍未搬遷，考量本案自 2019 年至今仍未完成更新，為保障多數同意戶權益，市府召開兩次府級工作小組會議，邀集實施者、警察局、消防局、社會局、交通局、衛生局、區公所及台水、台電等事業單位出席討論，冀能順利平安完成作業。

經過 3 個月積極準備，市府於 2023 年 3 月 22 日正式辦理代拆作業，實施者依事前演練方案協助配置人員及機具，並依總指揮官指示，與警備組一同突破代拆戶架設之圍籬及大門，逐層清查確保安全後，將屋內物品移至鄰近方便所有權人領回之地點，即開始拆除地上物。歷經約幾個小時作業，終於順利拆除完成。

木柵段公辦案歷經 13 年都更審議程序，期許透過本案更新後留設的大量開放空間、景觀聯通道、無障礙設施，以及社會住宅的提供，讓住戶及早迎接嶄新的優質家園，為公私合作帶動地區發展，締造多贏典範。

2022 年都市更新回顧與展望

都更送件核定量攀升 公開評選市場表現穩定

業務研展部主任 麥怡安
資深規劃師 呂振瑜

回顧 2022 年，花蓮及台東強震頻發，持續提醒我們地震威脅仍未遠去。都更送件及核定案量達到歷年次高，政府主導更新市場穩定發展，面對地震威脅，政府持續推動危險建物改建，針對更新地區劃定著重耐震能力不足及海砂屋等危險建物，亦持續給予危老重建租金補貼及租稅減免優惠。在市場條件逐漸緊縮、物價持續上漲且打房政策環伺下的 2022 年，都市更新持續穩健發展。

都更送件及核定案量回溫

2022 年全國重建型更新案核定事業案上升到了 75 件，單年度核定面積為 34.38 公頃。截至 2022 年底全國核定重建事業案已累積至 875 件，總面積達 289.63 公頃，平均個案面積約 3,310 平方公尺，總投資金額已

達 1.4 兆元，核定案件仍集中於直轄市(詳表一、圖一)。

如去年所預期的，當都更法令環境穩定及市場景氣復甦後，2022 年核定案量達到了歷年來次高，以臺北市歷年擬訂事業計畫送件案量達 89 件來看，亦是歷年次高(詳圖二)，都更市場逐漸活絡，隨著整體送件案量回升，核定案量可預期將持續向上成長。

2022 年核定案件中包含 10 案政府主導公辦更新案件。由專責機構辦理之公辦更新案件分別為「南港之心」(南港區南港段二小段 671-6 地號)及「忠孝懷生」(大安區懷生段二小段 5-4 地號)公辦更新案，兩件皆由臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者。「南港之心」為東區門戶計畫最大公辦都更案，由潤泰創新國際股份有限公司為最優申請人(投資人)，預計興建 1 棟 32 層樓商辦，3 棟 37 層樓住宅大樓，預計投資金額達 350 億元以上，

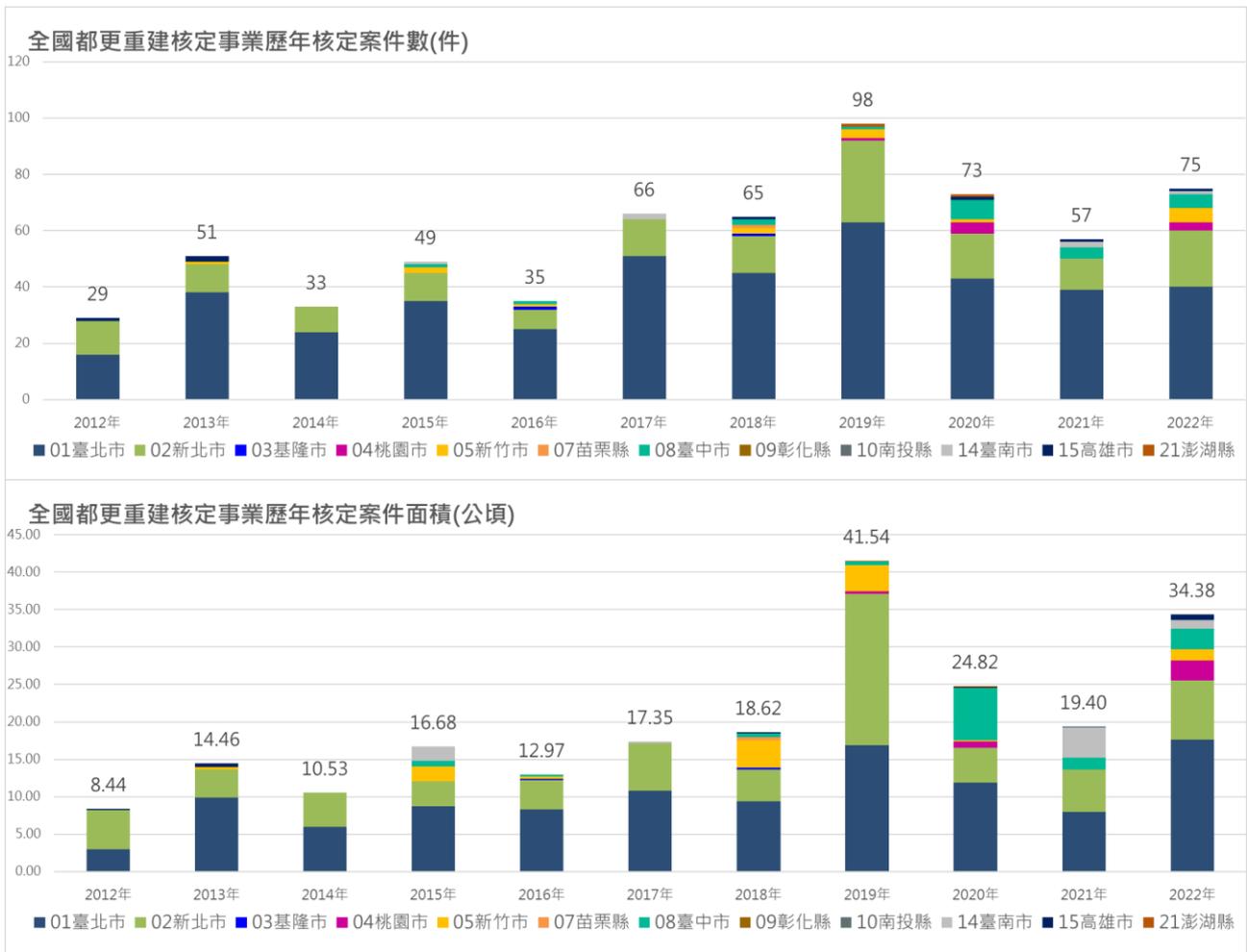
表一 全國核定事業計畫案件概況(重建型)一覽表

面積單位：公頃

縣市別	臺北市	新北市	基隆市	桃園市	新竹市	苗栗縣	臺中市	南投縣	臺南市	高雄市	澎湖縣	總計	
2015 以前	件數	230	76	1	0	3	0	62	29	2	3	0	406
	面積	63.63	27.10	0.11	0.00	2.29	0.00	11.65	13.17	1.93	0.70	0.00	120.56
2016	件數	25	7	1	0	1	0	1	0	0	0	0	35
	面積	8.34	3.88	0.19	0.00	0.36	0.00	0.20	0.00	0.00	0.00	0.00	12.97
2017	件數	51	13	0	0	0	0	0	0	2	0	0	66
	面積	10.82	6.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.23	0.00	0.00	17.35
2018	件數	45	13	1	0	2	1	2	0	0	1	0	65
	面積	9.37	4.24	0.27	0.00	3.71	0.42	0.49	0.00	0.00	0.12	0.00	18.62
2019	件數	63	29	0	1	3	0	1	0	0	0	1	98
	面積	16.92	20.17	0.00	0.31	3.52	0.00	0.52	0.00	0.00	0.00	0.09	41.54
2020	件數	43	16	0	4	1	0	7	0	0	1	1	73
	面積	11.92	4.59	0.00	0.89	0.17	0.00	6.92	0.00	0.00	0.14	0.18	24.82
2021	件數	39	11	0	0	0	0	4	0	2	1	0	57
	面積	7.99	5.68	0.00	0.00	0.00	0.00	1.55	0.00	4.07	0.11	0.00	19.40
2022	件數	40	20	0	3	5	0	5	0	1	1	0	75
	面積	17.61	7.95	0.00	2.60	1.56	0.00	2.68	0.00	1.21	0.76	0.00	34.38
合計	件數	536	185	3	8	15	1	82	29	7	7	2	875
	面積	146.60	79.92	0.56	3.80	11.61	0.42	24.01	13.17	7.44	1.83	0.27	289.63

註 1：本表未列之縣市表示尚未公告都市更新事業計畫核定案件(本基金會整理；統計至 2022/12/31，以核定生效日為準)

註 2：部分案件已撤銷或廢止，包含臺北市萬華區萬華段一小段 628-1 地號等 20 筆土地(2013/1/22 核定、2022/06/1 撤銷)、臺北市中正區河堤段六小段 550 地號等 18 筆土地((2017/2/24 核定、2022/07/20 撤銷)、臺北市大安區辛亥段四小段 277-1 地號等 23 筆(原 19 筆)土地(2018/12/28 核定、2022/11/25 撤銷)、臺北市中山區中山段二小段 486 地號等 13 筆土地(2018/3/19 核定、2022/8/8 公告廢止)



圖一 全國都市更新事業計畫(重建型)歷年核定趨勢 (本基金會整理；統計 2012/01/01 至 2022/12/31)

預計 2029 年完工；「忠孝懷生」由富邦建設股份有限公司為最優申請人(投資人)，本基金會擔任更新規劃單位，預計興建 1 棟規劃綜合商業、住宅、辦公等 27 層樓的複合式地標大樓，預計 2026 年完工。

另由桃園市政府擔任實施者自行實施之「桃園正光路公辦案」亦於 2022 年核定，該案亦由本基金會擔任規劃單位，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，預計興建 2 棟地上 17 層、1 棟地上 16 層，地下皆為 3 層之鋼筋混凝土建築物，其中 2 棟地上 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；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。另外，警政大樓也將規劃配置 24 戶警察宿舍，提供安置合法住戶，預計 2026 年完工。

由新竹市政府委託實施之核定公辦更新案件分別為「新竹復中段」及「新竹竹蓮段」兩案。其中「新竹復中段」由春福建設股份有限公司擔任實施者，預計興建一幢兩棟地上 24 層、地下 5 層鋼筋混凝土集合住宅，沿街面將規劃零售業，以延續當地商業行為，預計 2026 年完工；「新竹竹蓮段」由春福建設股份有限公司擔任實

施者，預計興建地上 27 層、地下 6 層之集合住宅大樓，將回饋 1 樓公益空間，包括親子館及托嬰中心，2 樓則為集合住宅，預計 2027 年完工。兩案皆由本基金會擔任規劃單位。

更新會核定案則有三件，其中「新北市新莊區榮富段 563 地號」、及「臺北市北投區振興段一小段 173 地號(部分)等 2 筆土地(天母樺園社區)」等兩案為海砂屋案。「新北市板橋區江子翠段第二小段 109-5 地號」為 4 層樓老舊公寓重建，所有權人達 60 人，基地面積達 3,292 平方公尺，後續將進行權利變換計畫作業。其餘核定案件請詳表二 2022 年全國核定重建事業計畫一覽表(請參見本基金會官網內容)。

整建維護核定事業歷年最低

透過中央及地方相關政策補助，截至 2022 年底整建維護事業已累計核定至 162 件，2022 年核定更新整建維護事業數量僅 2 件(詳圖三、表三)，為歷年最低。惟依核定數據僅能觀察循都市更新條例進行之整建維護成果，地方政府亦已有推出非依都市更新條例途徑協助建築物進行整建維護作業政策(如新北市電梯特快車、臺北市電梯增設補助等)。

整建維護核定案件包含高雄市龍揚庭大廈及臺南統一來來大樓，分別於 1990 年及 1986 年興建完成，皆透過整建維護進行立面修繕、招牌鐵窗拆除、管線整理及防水工程，另龍揚庭大廈除上述工程外，亦進行無障礙設施增設。其餘核定案件請詳表四 2022 年全國核定整建維護事業計畫一覽表。

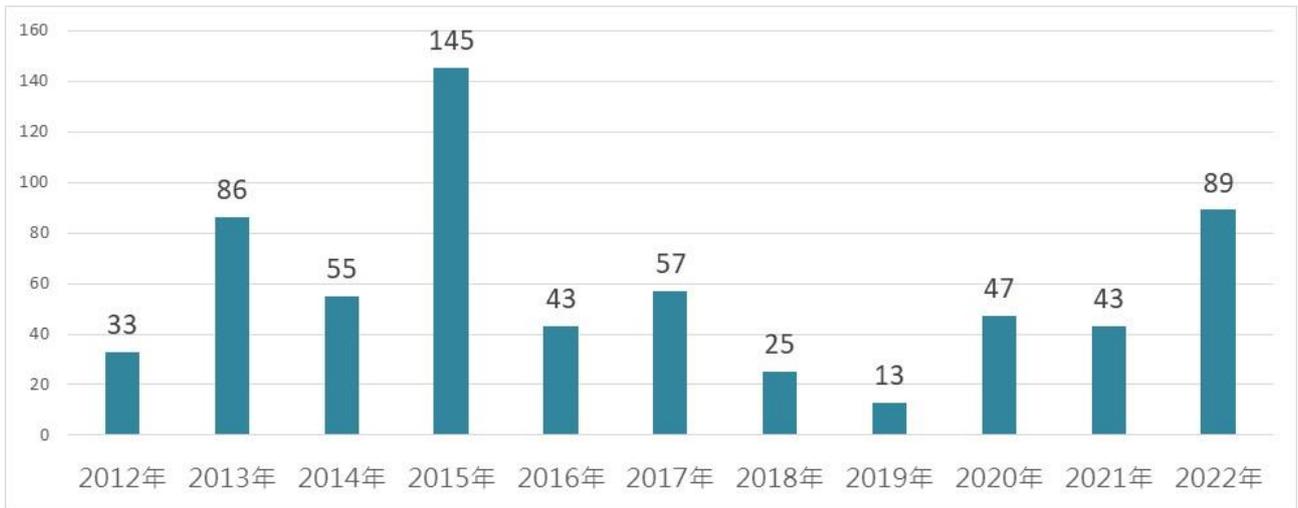
招商市場表現穩定 專責機構持續挹注量能

2022 年延續 2021 年招商市場活絡氛圍，以決標日期統計，共有 10 件招商成功案件，表現相對平穩。其中臺北市由臺北市住宅及都市更新中心主導辦理之「臺鐵 E1、E2 公辦更新案」為西區門戶計畫最後一塊拼圖，由冠德建設、藍天電腦及華泰投資合組之合作聯盟為最優申請人，並合資籌組專案公司「大埤股份有限公司」簽署出資契約，全案預計 2025 年開工，2030 年完工，預估開發後總銷達 750 億元以上。「臺大紹興南街(權變區)公辦更新案」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為最優申請人，由合資籌組專案公司「建邦建設股份有限公司」簽署出資契

約，未來將規劃地上 11 層、地下 3 層住宅大樓，預計投資金額達 3.8 億元。

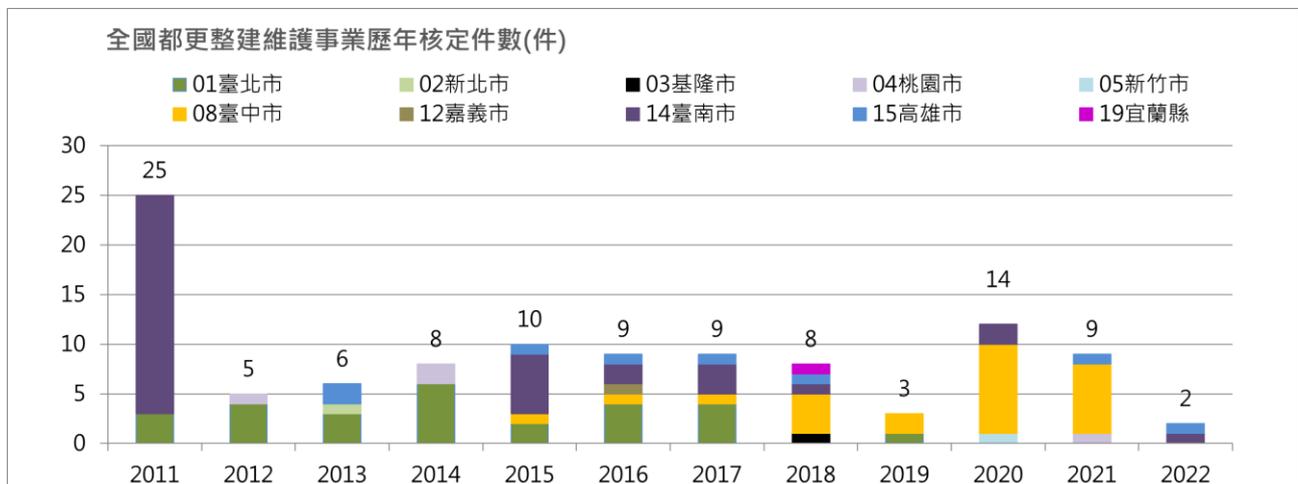
由國家住宅及都市更新中心主導之臺北市「兒福 B1-2 及 B3-2」及「行二行三」公辦更新案亦取得招商成果。「兒福 B1-2 及 B3-2 公辦更新案」由大陸建設股份有限公司為最優申請人，該案邀請到西班牙 Miralles Tagliabue EMBT 國際建築公司及台灣知名建築師陳傳宗共同合作，融合地景以花朵與大樹為意象，型塑都市花園意境，更新後預計在二處基地規劃地上 14 層、地下 3 層建物，B1-2 基地地面層為商業空間，二樓為共享辦公室，三樓以上為中小坪數出租住宅；B3-2 基地規劃為一般住宅使用，並預計取得低碳建築認證及綠建築銀級、智慧建築銀級、耐震等三大標章。

「行二行三公辦更新案」由冠德建設股份有限公司為最優申請人，透過國家住都中心居中協調，以採取「跨區權利變換」的創新方式，合併開發「行二行三」與鄰近區域「臨沂段」兩基地，其中「行二行三」區域規劃為地上 22 層、地下 4 層聯合辦公大樓及附屬商業設施，



圖二 臺北市 2012-2022 都市更新事業計畫申請案件數統計圖 (本基金會整理；統計 2012/01/01 至 2022/12/31)

資料來源：臺北市都市發展局都市開發審議服務平台，實際申請數據仍應以更新處公布資訊為準。



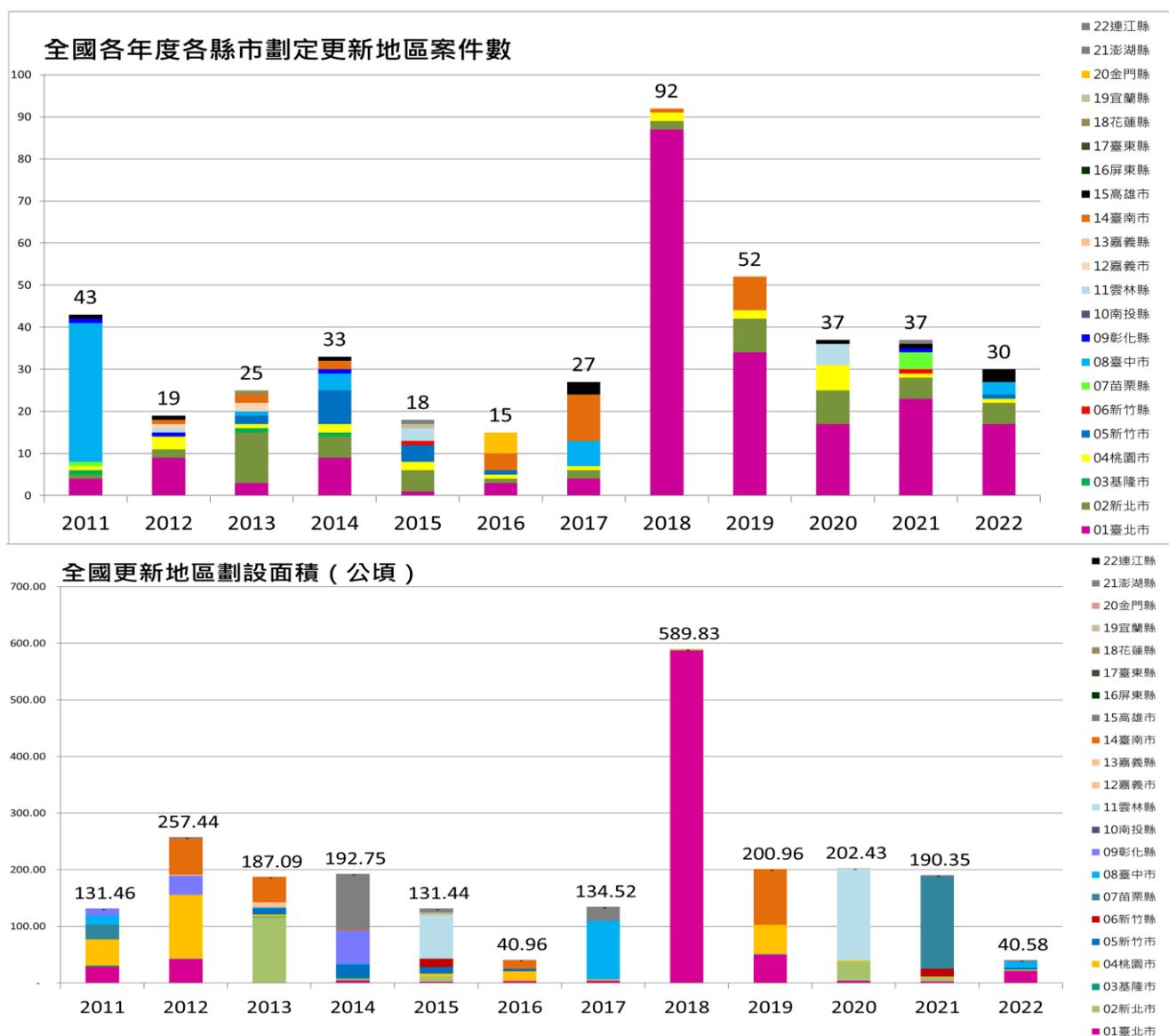
圖三 全國核定事業計畫(整建維護型)歷年趨勢

(本基金會整理；2011/01/01 統計至 2022/12/31)

表四 歷年核定整建維護事業計畫案件數一覽表

(本基金會整理；統計至 2022/12/31)

縣市別	2012 年以前	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合 計
臺北市	17	3	6	2	4	4	0	1	0	0	0	37
新北市	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
基隆市	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
桃園市	1	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	4
新竹市	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
臺中市	0	0	0	1	1	1	4	2	9	7	0	25
雲林縣	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	2
嘉義市	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
臺南市	65	0	0	6	2	3	1	0	2	0	1	80
高雄市	0	2	0	1	1	1	1	0	0	1	1	8
宜蘭縣	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
總計	84	6	8	10	9	9	8	3	14	9	2	162



圖四 全國各地方政府更新地區劃定趨勢圖

(本基金會整理；2012/01/01 統計至 2022/12/31)

註：上圖統計數據不包含已廢止、策略性、整建維護更新地區、未劃定更新地區之更新計畫。另面積統計已排除重複劃定區域。



信義兒福 A1 基地公辦都更案簽約典禮貴賓合影



臺大紹興南街公辦都更案簽約典禮貴賓合影

以及地上 26 層住宅大樓，同時提供區民活動中心、共享自行車租賃站等公益設施與空間；「臨沂段」部分則預計興建地上 21 層住宅大樓，全案預計 2024 年開工，2029 年完工。

其他如「水源二三期整宅」等公辦更新案至截稿日止尚未公告招商結果，其餘招商案件也囿於個案招商設定條件或地方景氣影響導致招商流標，仍需針對招商條件及內容進行重新檢討後重啟招商。(詳表五)

海砂屋及公辦案仍為更新地區劃設重點

2022 年全國總共劃定 30 處更新地區(面積共 40.86 公頃、不含重複劃定為 40.58 公頃)、28 處優先整建或維護更新地區、4 則未劃定更新地區之更新計畫。實際更新地區數量雖無明顯下滑，但面積上可觀察到大幅縮減，可理解現況劃設更新地區越趨著重海砂屋或公辦案件進行重點處理。

臺北市新劃定之更新地區，除持續針對海砂屋重新更新地區劃設外，其中「松山區延吉段一小段 25 地號」為所有權人因建築物符合「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」危險建物定義，依都市更新條例第 10 條提議劃定。

新北市新劃定 5 處更新地區中，「板橋區公館段 956 地號」為配合國家住都中心社會住宅政策運用營改基金辦理公辦更新籌措價購土地經費之標的。另外淡水區大義段、新莊區豐年段、新店區行政段皆為海砂屋迅行劃定之更新地區。

高雄市則是為了提高公有土地價值，將現址機 1-1 用地及消防局部分商 2 用地、新行政中心新址機 15 用地迅行劃定岡山區行政中心更新地區，未來將以政府主導都市更新方式辦理開發。(詳圖四及表六，表六請詳參本基金會官網內容)。

危老訂定租稅減免期限 都更持續修訂地方子法

中央法令部分，為強化中央都市更新基金投資之效能，內政部修訂「中央都市更新基金投資都市更新計畫作業要點」，調整基金投資回收計算方式；「都市危險及

老舊建築物住宅貸款利息補貼規定」修訂則是針對申請戶別資格及資格審查程序，依實務需求進行調整。另有關危老重建租稅減免優惠，內政部於 2022 年 3 月發布都市危險及老舊建築物加速重建條例第八條第一項規定之租稅減免優惠訂定明確實施期限至一百十六年五月十一日止。

地方法令部分，配合「都市更新條例」修法，臺中市及高雄市皆於 2022 年修訂都市更新自治條例，其中「臺中市都市更新自治條例」除配合都市更新條例修正相關規定外，另針業務執行面之需要(如最小分配面積單元基準之特殊情況彈性放寬、更新地區建築物高度及建蔽率放寬、大規模基地應優先申請獎勵項目等)進行修訂；「高雄市都市更新自治條例」則針對民眾申請自行劃定重建都市更新單元基準、空地比過大、都市計畫屬非都市發展用地不得申請自行劃定為重建更新單元等規定進行增修。

其餘都更相關法令函釋修訂內容整理如表七、表八。(請見本基金會官網內容)。

結語

隨著法令環境穩定，以及政府都市更新及老屋重建政策支持，都更送件及核定案量一如過去預期穩定上升，危老核准案量亦持續成長(截至 2023 年 2 月已達 2,800 件)，但綜觀全臺屋齡狀況，仍有緩不濟急之感。依據內政部 2022 年底房屋稅籍統計資訊，全台屋齡超過 40 年以上房屋占比已達 35% 以上(較去年同期增加 3%)，人口密集的臺北市更是達到 47.51%，可見建物仍在加速老化，受強震影響風險仍持續攀升。

2022 年 3 月花蓮近海發生的芮氏規模 6.6 地震，以及同年 9 月發生於臺東的 918 強震皆導致建物倒塌造成部分民眾傷亡，再提醒我們強震威脅一直如影隨形。而 2025 年即將邁入「超高齡」社會的台灣，亦應及早規劃高齡者合宜生活空間。透過都市更新及危老重建，我們有效的減低地震災害所帶來的遺憾，亦能應對即將到來的「超高齡」社會，因此我們仍應積極推動都市更新。



表五 2022 年公辦更新招商案件一覽表

(本基金會整理；統計招商起始時間至 2022/12/31)

編號	縣市別	行政區	簡略案名	基地面積 (m ²)	公辦 方式	實施 方式	招商 次數	招商狀態	實施者	決標 日期
1	臺南市	北區	中興新城	6,158.00	委	權	1	招商成功	中德建設	2/17
2	臺北市	大同區	臺鐵 E1E2 公辦 都市更新案(序 號 09)	16,085.70	同 自 投	權	1	招商成功	財團法人臺北市都市更 新推動中心(投資人:冠 德建設)	6/30
3	臺南市	北區	自強新村	11,293.20	委	權	1	招商成功	百慶建設	7/26
4	金門縣	金城鎮	金門西南門里公 所	1,294.25	委	權	2	招商成功	金日新營造	7/28
5	臺北市	中正區	臺大紹興南街 (權變區)	1,211.00	同 自 投	權	2	招商成功	財團法人臺北市都市更 新推動中心(投資人:建 國工程)	8/25
6	臺北市	信義區	兒福 B1-2 及 B3-2	4,514.00	同 自 投	權	1	招商成功	國家住宅及都市更新中 心(投資人：大陸建設)	9/6
7	新竹市	北區	北區崙子段 2042 地號	14,623.00	委	權	1	招商成功	國泰建設	9/15
8	桃園市	中壢區	內壢第三市場	2,212.00	委	權	4	招商成功	立信工營造	11/16
9	臺北市	中正區	中正區成功段三 小段 3(行二行 三)	21,313.88	同 自 投	權 (跨 區)	1	招商成功	國家住宅及都市更新中 心(投資人：冠德建設)	11/16
10	高雄市	前金區	高雄市舊市議會	7,016.00	同 委	權	1	招商成功	台灣人壽	2023/0 3/13
11	高雄市	左營區	機 20 單元 1	7,077.00	委	權	1	無申請人		
12	高雄市	左營區	機 20 單元 2	7,077.00	委	權	1	無申請人		
13	新北市	新店區	民安段 1066 地 號	2,316.08	委	權	3	無申請人		
14	臺南市	南區	大鵬五村	15,624.00	委	權	3	無申請人		
15	臺北市	信義區	兒童福利中心 A2 基地	4,394.00	同 自 投	權	1	無申請人		
16	臺北市	士林區	松柏大廈	2,176.00	同 自 投	權	1	無申請人		
17	屏東縣	屏東市	屏東火車站東側	8,850.00	同 委	權	1	無最優 申請人		

編號	縣市別	行政區	簡略案名	基地面積 (m ²)	公辦方式	實施方式	招商次數	招商狀態	實施者	決標日期
18	新竹市	東區	建功高中南側 (地上權區)	10,483.00	同委	地	1	無申請人		
19	新竹市	東區	建功高中南側 (權利變換區)	34,581.00	同委	權	1	招商中 (至 2023/4/26)		
20	臺北市	大安區	學府敦南公辦都市更新案	7,179.00	同(自)投	權	1	招商中 (至 2023/4/10)		
21	臺北市	中正區	水源二三期整宅 (城南水源)	10,541.00	同(自)投	權	1	招商中 (至 2023/3/22)		

註 1：公辦方式：同自(投)=同意自行實施(徵求投資人)、同委=同意委託實施、委=委託實施；實施方式：權=權利變換、地=設定地上權

註 2：◎基金會擔任招商顧問 ※基金會為申請人規劃單位

活動花絮

「中華大樓」完工參訪

「中華大樓」位於臺北觀光熱區西門町，原為 11 層樓的商業大樓，是國內第一個透過都市更新重建的不動產投資信託基金收益標的。本案更新過程中歷經都市更新、都市設計、環境影響評估及容積代金審議等諸多關卡，國泰建經及本基金會等工作團隊均一一克服，順利於去 (2022) 年 10 月取得使用執照。今(2023)年 1 月 18 日國泰建經安排本基金會麥怡安副執行長及參與同仁參訪。

「中華大樓」更新後為一棟地上 28 層、地下 5 層的綠建築黃金級鋼骨結構大樓，1 至 4 樓設置一般零售業，重建完成後維持原有的商業紋理，沿街留設騎樓及無

遮簷人行步道等開放空間，並增加綠化植栽；5 樓以上作為商務旅館使用，預計今 (2023) 年夏季開幕，適逢後疫情時代旅遊業將蓬勃發展，期可帶動西門商圈復甦。因為實施者勇於突破及規劃團隊分工合作，始得造就不動產投資信託基金以都市更新活化的首例，值得學習借鏡。



新北府中雙城美學實現 北門街 示範街道完工

新北市政府都市更新處

「府中雙城」美學示範基地內的北門街 13 棟老屋，公辦整維立面修繕已順利完工，不僅將斑駁脫落的外牆磁磚重新粉刷耐候仿石漆塗料，更把空調室外機統一使用鋁格柵作遮蔽及裝飾，徹底改善原先雜亂的建築物外觀，再度喚起「古城區」活力。

雙軸三廣場、黃石市場改造計畫逐步完成

新北市政府持續打造友善居住及人行環境，以板橋府中地區做為新美學示範基地，推出「府中雙城」品牌，為了翻轉府中「古城」及「新城」區，透過「雙軸三廣場」計畫串聯捷運板橋站至府中站，延伸府中商圈至板橋林家花園觀光軸帶，其中最後一處府中廣場已於今（2023）年 1 月 5 日完成改善工程。市府也同時推動都更三箭「示範街道環境改善計畫」，以公辦整維專案方式幫老屋拉皮，帶動都市更新整建維護示範。

北門街 13 棟老屋的公辦整維立面修繕專案，也是該區域繼林家花園對面老屋修繕後又一處完工案件，結合雙軸三廣場人行時空廊道改造工程、黃石市場改建工程，由線狀軸帶擴展至地區面狀，持續改善環境及美化市容景觀，促進府中商圈發展。

北門街示範街道案 活力配色與市場熱鬧氛圍相呼應

北門街案坐落於板橋黃石市場改建工程案正對面，是前往板橋林家花園的重要行經之處，公辦整維拉皮完工後，利用建築物外牆原有特色注入活潑、明亮的色彩，與板橋慈惠宮前市場熱鬧的氣氛相呼應，帶動府中商圈及板橋林家花園周邊的環境改善熱潮。

市府舉辦活動活絡地方人氣



市府團隊與住戶合影

本案住戶積極整合並向市府申請公辦整維專案計畫，透過立面修繕帶動地方示範，雖然本案開工後受北台灣頻繁雨天影響工程，工程期間又因新冠肺炎疫情使工料雙漲，但市府仍堅持外牆施工品質，並於施工時留設通道，為商家製作臨時帆布招牌取代原有招牌，以不影響一樓店家生意為主；同時也舉辦抽獎活動，吸引上千民眾至北門街實體店家消費，亦有美食系網紅打卡支持，幫助商家宣傳。市府十分感謝住戶的體諒，齊心共同努力改善完成，帶給地方環境古城新氣象。

十年願景計畫 帶動府中地區成為新北休閒亮點

「府中雙城」是市府十年願景計畫，透過「雙軸三廣場」改造硬體工程，將縣民大道、重慶路、北門街打造成友善步行空間，銜接板橋區的新、舊雙城；再結合全年不間斷的軟體活動帶動府中商圈發展，藉由市府的力量協助行銷，讓市民深度體驗「府中雙城」地區的歷史人文、環境以及在地特色美食，將府中商圈成為板橋區的休閒亮點。



北門街示範標的施工前(左)及完工現況(右)

本基金會協助璞真慶城福華大樓 更新案事業權變核定

併細計變更提供多樣化公益回饋

社區更新部主任 鄧梅姬
副主任 黃耀儀

慶城福華大樓緊鄰慶城街，近捷運南京復興站，基地內有 1 棟 12 層樓鋼筋混凝土造建築物，因屋況老舊，閒置長達 20 年之久，柱牆面已有剪力破壞裂痕、鋼筋鏽蝕外露現象，確有更新重建之必要。本基金會協助璞真建設於 2019 年 1 月自行劃定更新單元核准、2020 年 6 月事業概要核准及擴大更新單元範圍，並於同年 10 月申請都市更新事業計畫及權利變換計畫報核，在今（2023）年 3 月 30 日核定公告。

事業概要同意擴大範圍納入停車場空地

本案緊鄰慶城街，鄰近捷運南京復興站，面積約 4,225 平方公尺，由於基地西南側 6 米計畫道路人車進入後竟被圍牆擋住而無法通行，計畫道路旁空地現況已作停車場使用，圍牆另一側為松基公園，圍牆阻隔了慶城街居民前往公園之可及性。原來該停車場用地係於早期中泰賓館細部計畫變更後所遺留下來之住三用地，但因面積狹小且三角形狀不易建築，多年來現況均做停車場使用，顯見當時的都市計畫整體考量未能周全。

本基金會建議除福華大樓基地外，應將基地北側未開闢計畫道路及停車場空地一併納入更新單元範圍，惟劃定階段時受限於空地過大基地處理原則規定而未能納入該空地。

在更新單元劃定程序核准後，礙於主管機關建議估價師名單尚未公告，導致來不及辦理權利變換計畫之估

價及選配作業，故本基金會建議實施者先行申請事業概要，在事業概要審議過程中，再次爭取擴大範圍。

在細計變更可行性研商會議上，主管機關建議可重新依 2019 年 12 月公告修正之劃定評估標準重新檢討指標及空地比，並於事業概要審議會上獲得委員支持同意擴大更新單元範圍，納入不易改建之停車場空地一併辦理更新及細部計畫變更，在 2020 年 6 月事業概要核准。

事權計畫併細部計畫變更報核 提供多樣化公益回饋

在事業概要核准後，本案旋即啟動事業計畫程序。由於本案基地受未興闢 8 米計畫道路將更新單元區隔為



基地位置圖



更新後建物模擬圖

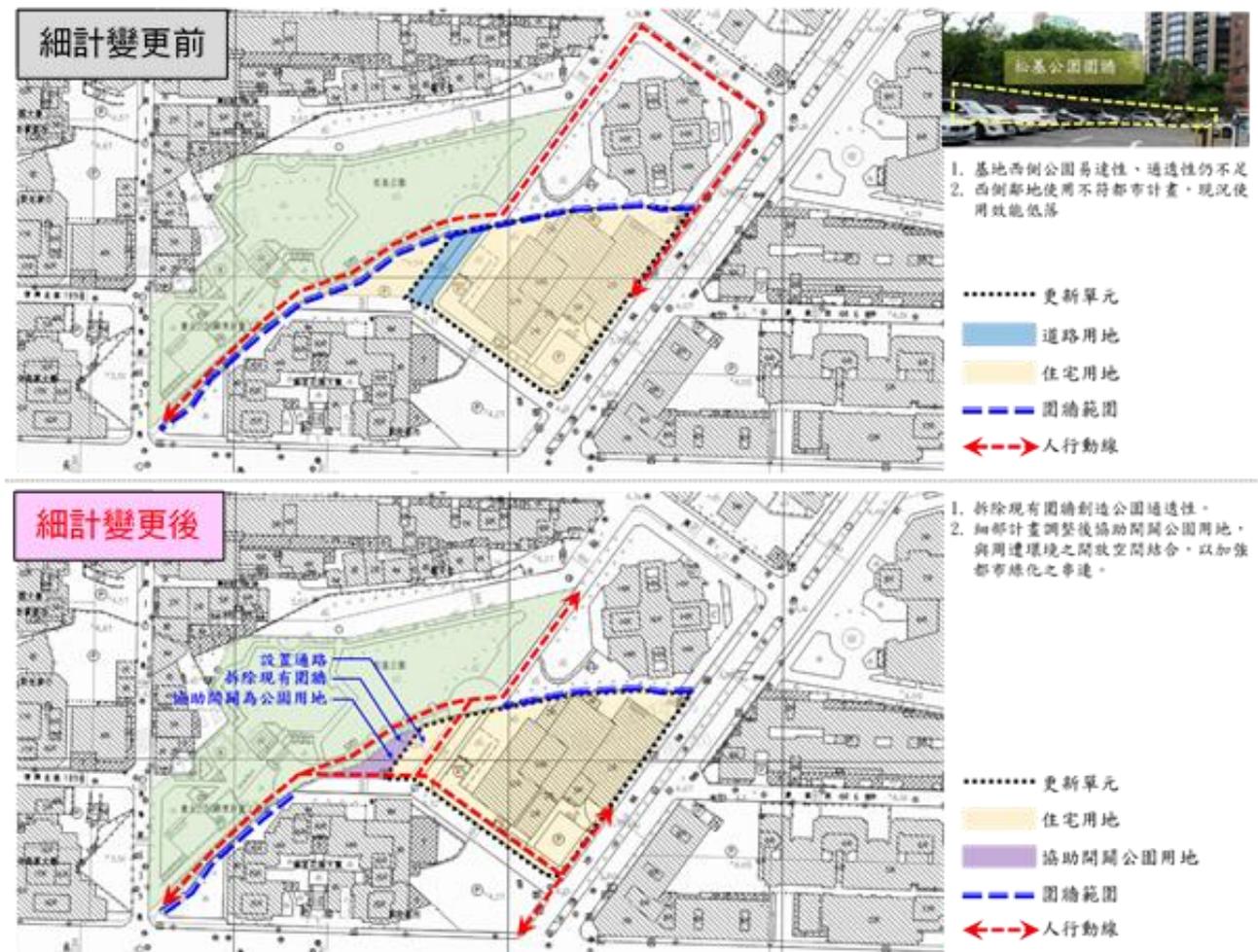


更新前基地現況為慶福大樓及停車場

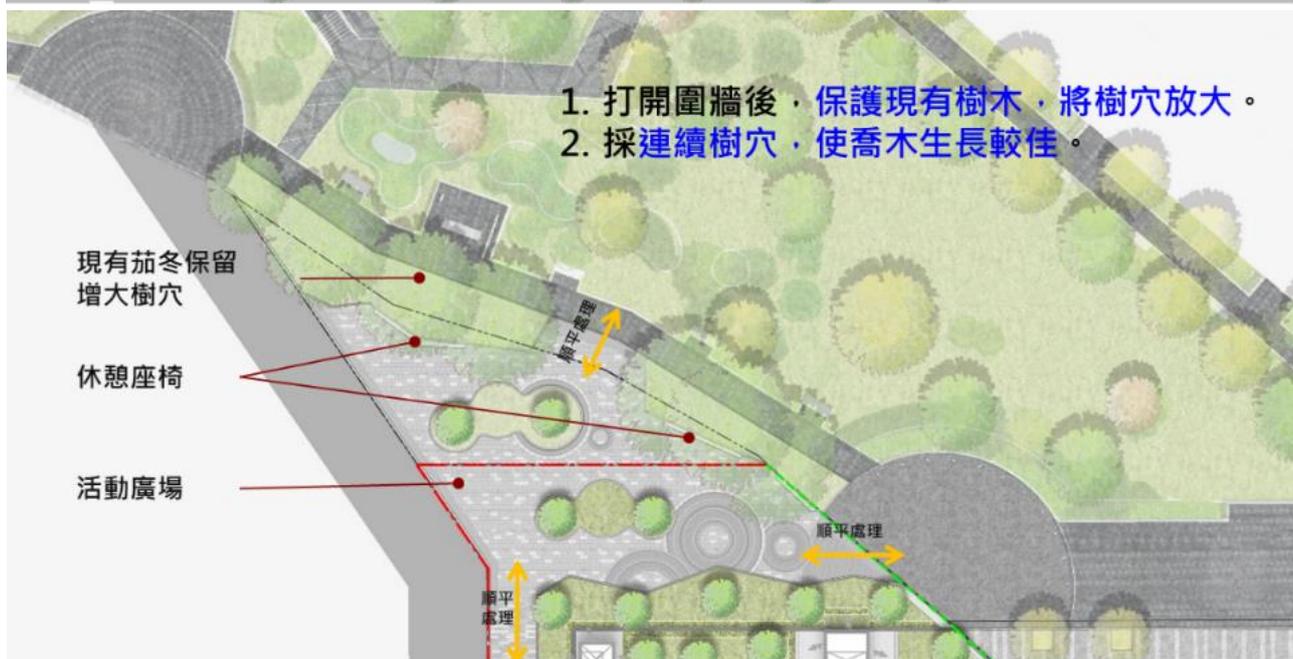
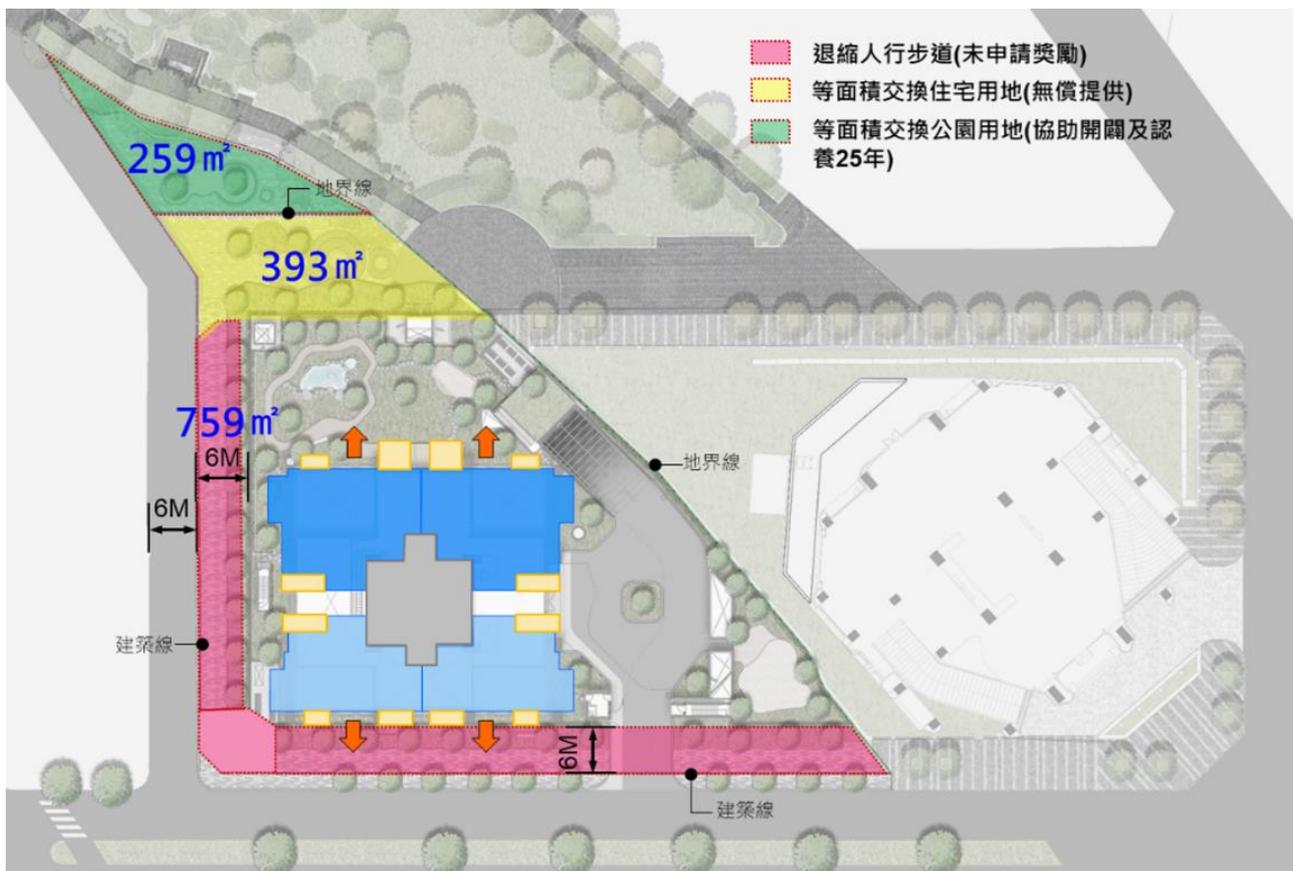
兩塊建築基地，因該計畫道路已無通行必要，故本基金會建議實施者透過都市更新及細部計畫變更方式，於公共設施用地面積不減少之情況下，將原不易建築的住宅區變更為公園用地，與松基公園串連，原未開闢計畫道路部分同等面積調整為住宅區，並延續更新前計畫道路及公園紋理規劃一開放空間。於是本案在 2020 年 10 月申請事業計畫及權利變換計畫、併細部計畫申請報核。

本案基地面積廣達 4,225 m²，土地使用分區包括第三種住宅區及道路用地，97%屬於私有土地，本案更新後將協助拆除基地與松基公園相連之部分圍牆，行人可從基地旁 6 米計畫道路退縮之人行步道依地板磁磚鋪面及路燈規劃指引直行至松基公園，大幅提高慶城街周邊居民至公園之可及性。

本案無償提供大量開放空間，包含細部計畫變更後



細部計畫變更前後松基公園人行動線圖



細部計畫變更後開放空間示意圖

等面積交換之用地約 393 平方公尺，退縮 6 米人行步面積 759 平方公尺(未申請容積獎勵)，協助開闢細部計畫變更後之公園用地約 259 平方公尺等。

在興闢公園規劃上，考量原松基公園照明不足，設置高燈加強照明，未來拆除圍牆後也將保護現有樹木，把樹穴放大並採連續樹穴，使喬木生長較佳，同時認養細部計畫變更後的公園 25 年，來維護公園品質，增加鄰

里社區休閒和活動的場域，藉以觸發豐富的市民生活與多元活動。此外，本案也協助認養基地前慶城街 2 米公有行人步道 15 年，美化人行步鋪面，與退縮 6 米的人行步道做整體規劃設計。

除了開放空間及環境改善公益外，本案為配合市府政策，考量都市更新基金無固定收入來源，經實施者與出資者協議後，本案捐贈總銷售價值 2% 之都市更新基

金，作為市府實施或參與都市更新事業之支出，冀以達到改善居住環境及復甦都市機能之效益。

本案採權利變換方式實施，更新單元範圍內有部分道路用地為財政部國有財產署及臺北市政府工務局新建工程處管有，公地主於審議過程中表達欲以領取更新後權利金方式參與更新，為增加公益及提升公有財產運用效率，實施者與出資者同意其領取更新後權利金。

慶城福華大樓更新後將興建 1 棟地上 23 層、地下 5 層鋼骨造現代簡約風格的住宅大樓，更新後新大樓將配合落實節能減碳政策，爭取綠建築銀級標章、設置電動機車及汽車充電設備，加強都市防災機能，推動友善無障礙空間。本案自 2018 年申請劃定更新單元迄今約 5 年期間，終可進入都市更新執行階段，接下來將陸續辦理申請建築執照程序，期能早日完工!

更新事業推動	
2019.01.19	更新單元劃定核准
2019.05.07	申請事業概要
2020.06.02	事業概要核准
2020.09.04	事業及權變計畫自辦公聽會
2020.10.15	事業及權變計畫申請報核
2021.03.26~ 2021.04.09	公開展覽
2021.04.07	事業及權變計畫公辦公聽會
2021.11.22	都市更新 168 專案小組會議
2022.12.16	審議會審議通過
2022.03.30	事業及權變計畫核定公告

計畫內容摘要	
案名	擬訂臺北市松山區敦化段一小段 385 地號等 8 (7) 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	松山區慶城街、南側計畫道路、松基公園及興安街所圍之街廓內
預定實施者	璞真建設股份有限公司
基地面積	4,225.00 m ²
使用分區	住三、道路用地
更新前	產權：私有 4,085.00 m ² 、公有 140.00 m ² 所有權人：私有土地 5 人、公有土地 2 人 戶數：1 戶 建物面積：24,084.89 m ²
更新後	用途：集合住宅 實設建蔽率：32.72% 實設容積率：502.65% 更新獎勵容積：11,131.24 m ² (126.43%) 允建容積：19,935.20 m ² 總樓地板面積：35,766.72 m ² 構造樓層：SC，地上 23 層/地下 5 層 停車位數：汽車：227 輛，機車：239 輛 總戶數：84 戶
實施方式	權利變換
更新費用	4,553,048,601 元
總銷金額	14,034,320,204 元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	原大聯合建築師事務所
不動產估價	景瀚、易翔、戴德梁行



更新後建物模擬圖

本基金會協助泰誠營造高雄車站站東 舊宿舍公辦案事業權變送件

軌道變身綠園道 城市再生與縫合

更新事業部主任 董政彰
副主任 張莉旻

「高雄火車站站東舊宿舍公辦都更案」位於高雄市中心精華地帶，鄰近臺鐵高雄車站、民族車站，搭配北側綠園道景觀工程完工，極具機能轉型及城市縫合再生的契機。2019年12月舉辦綜合評審，最終評選結果由本基金會協助的日勝生集團-泰誠發展營造股份有限公司得標，成為本公辦案最優申請人，並在2020年2月舉辦簽約典禮，目前已由本基金會協助於今(2023)年1月完成都市更新事業計畫及權利變換計畫送件作業，後續將繼續進行都市更新審議程序。



更新後建物模擬圖

地主臺鐵局主導更新 公開評選實施者

「高雄車站站東舊宿舍公辦都更案」位於高雄火車站東側約500公尺的臺鐵站東舊宿舍區，北側緊鄰地下化綠道及71期重劃區，面積約2.77公頃，土地權屬全屬為公有土地，為交通部鐵路管理局及高雄市政府工務局所管有，本公辦案全區為一個重建區段，採「權利變換」方式實施。

高雄市政府於2012年7月20日公告實施「高雄市三民區臺鐵站東宿舍更新地區劃定案」，經高雄市政府於2014年12月16日函文依修正前之都市更新條例第9條暨更新條例施行細則第5條之1規定，同意交通部臺灣鐵路管理局辦理公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者。

惟經高雄市政府同意臺鐵局辦理都更評選後，歷經三次招商程序，過程中因法院判決占用戶拆屋還地，或因當時登革熱疫情嚴重，為公共安全及衛生等事由而陸續拆除建物，導致都市更新地區內有空地過大的問題。故市府要求臺鐵局於既有都市更新地區劃定內容，新訂都市更新計畫，將更新單元劃定基準內容納入都市更新計畫，送高雄市都市計畫委員會審議，避免空地過大的程序瑕疵。

城市軌道再生 重建都市紋理

高雄市區因縱貫鐵路穿越而切割分為南北兩區，來往皆須透過高架橋串聯，妨礙都市發展且交通上多有不便。

鐵路地下化後，地面所騰空之廊帶，市府透過都市計畫變更劃設為綠園道，為市民留下了難得的休憩空間，亦是都市縫合、更新的好機會，聯繫鐵道兩邊的高架橋包括青海陸橋、自立陸橋、大順陸橋、自強路橋、青年路鋼便橋等紛紛拆除，中博高架橋並於2021年3月拆除完畢，高架橋拆除後改善都市天際線及視覺景觀，城市建設及發展不再被鐵軌所阻隔。

本基地優勢即為其北側臨接約50公尺寬的綠園道，未來將擁有良好的開放空間及景觀。本公辦案透過都市更新之方式活化再利用順利啟動，相信能為高雄舊城區帶來新的動力，並帶動周邊71期重劃區之發展。

建構 TOD 模式之良善地區生活圈

「高雄車站站東舊宿舍公辦都更案」將循日勝生「京站」成功的TOD經濟模式，配合大眾運輸導向之都市發展需求打造「高雄新京站」。

基地更新後將預計規劃14棟複合式社區，主要為住宅使用，以提供青年世代小家庭為主力的房型，並規劃沿街店面及1棟服務周邊鄰里商業或民生需求的商場大樓，是商業及住宅結合之複合式多功能社區。

此外，臺鐵局於招商計畫前期收集民眾意見，發現此區相當缺乏居民活動空間，因此本公辦案特地規劃捐贈里活動中心供當地居民使用；協助開闢周邊計畫道路及預留YouBike站位，希望藉由本公辦案開發，促進高雄產業多元發展與南北軸線翻轉再生。

本基金會協助富邦資產桂林路更新案事業權變送件

活絡歷史與潮流匯集之老舊街區

更新事業部主任 董政彰
資深規劃師 張雅婷

臺北市萬華區桂林路上一棟一、二樓現況為銀行營業使用之建物，建物屋齡已逾 30 年，因應地區實質發展，經臺北市政府依照都市發展情形檢討後，將基地所在之桂林路、桂林路 40 巷、桂林路 40 巷 2 弄及桂林路 54 巷所圍之完整街廓納入 2018 年 12 月 10 日核定公告之「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」85 處更新地區之一，後由本基金會協助辦理都市更新規劃作業。

更新後將配合政策規劃社會住宅

本案基地面積 1,003 平方公尺，土地使用分區屬於第三種商業區。公有土地面積約占 28.29%，管理機關為臺北稅捐稽徵處。地上建築物原為 1 棟 11 層樓 RC 建物，屋齡約 38 年，1、2 樓及部分樓層為銀行營業使用，其餘樓層原為臺北國稅局萬華稽徵所辦公廳舍，因本案辦理都市更新，萬華稽徵所現已搬遷，目前為閒置之老舊辦公空間。

由於臺北市政府持有部分產權，所以為配合多元增加社會住宅存量政策，本案將更新後將於 3 至 5 樓規劃為社會住宅，希望透過本案社會住宅的供給，解決居住問題，落實居住正義，讓社會住宅成為社會共享、循環

使用與永續經營的資源。

保留萬華傳統騎樓空間生活記憶

本案更新後建築物擬興建 1 棟地上 21 層、地下 5 層，採 SRC 結構設計建築物，除具備銀級綠建築及智慧建築規劃外，亦申請耐震設計標章。

建築物量體設計概念為傳統街屋的轉譯重現，透過附近歷史街屋之型式，重新交織於建築立面上，回應周遭之文化脈絡，因此顏色選用傳統街屋常見的顏色，低樓層群樓採用石材，上方樓層則採用外牆磚，建築整體以低彩度材質為基底搭配，為萬華老街區帶來溫暖清新的氣息。

基地建構後延續既有桂林路人行道延伸，保留萬華傳統騎樓空間中既有的生活記憶，透過退縮並搭配鋪面的跳色變化，創造活潑、韻律感的帶狀空間，增加座椅提供居民休憩、運動、聚會等功能，創造新的都市呼吸廊道，並以公共空間綠化，將緊鄰之老松國小綠色軸線延伸至基地周遭，創造健康舒適之都市環境。

本基金會已協助本案於今（2023）年 2 月申請都市更新事業計畫及權利變換計畫報核，後續將陸續進行都市更新審議程序。



更新前為屋齡約 38 年之老舊辦公廳舍



更新後建物模擬圖

藉由街區重整及交流空間提供 建構創造新價值的業務據點 「日比谷 FAUT TOWER」

東京新橋田村町地區都市更新事業

日建設計 都市社會基盤部門 都市開發 GROUP
能田 悟 / 中田 洋
(URCA NO.218 P4-7) 翻譯 何芳子顧問

本更新地區由三條幹道(愛宕下通、外堀通、日比谷通)所圍繞與 JR 新橋地下鐵內幸町、霞關及虎之門等車站均相當接近，雖是具有高度交通便利性的地點。但地區內仍既存老舊建物、狹小道路及零細基地等現況，土地無法加以有效利用、且有嚴重的防災課題。

因此，透過街區的重整後，進行土地的合理健全開發使用，導入業務交流、商業等多樣化機能的設施，確保綠地、廣場的留設，塑造具備「熱絡」、「魅力」及「活力」的複合機能街區，是本更新事業推動的目的所在。

辦理經過

於 2005 年地區內具有共識的權利人開始進行都市再生計畫的檢討工作。

但是無法針對都市基盤設施重整及交通計畫課題，研提有效的解決對策，致使更新工作停頓。於 2011 年本地區經指定為都市再生緊急整備地域後，重新啟動更新事業的檢討作業。積極展開更新計畫擬訂及權利人溝通協調，合意形成工作。

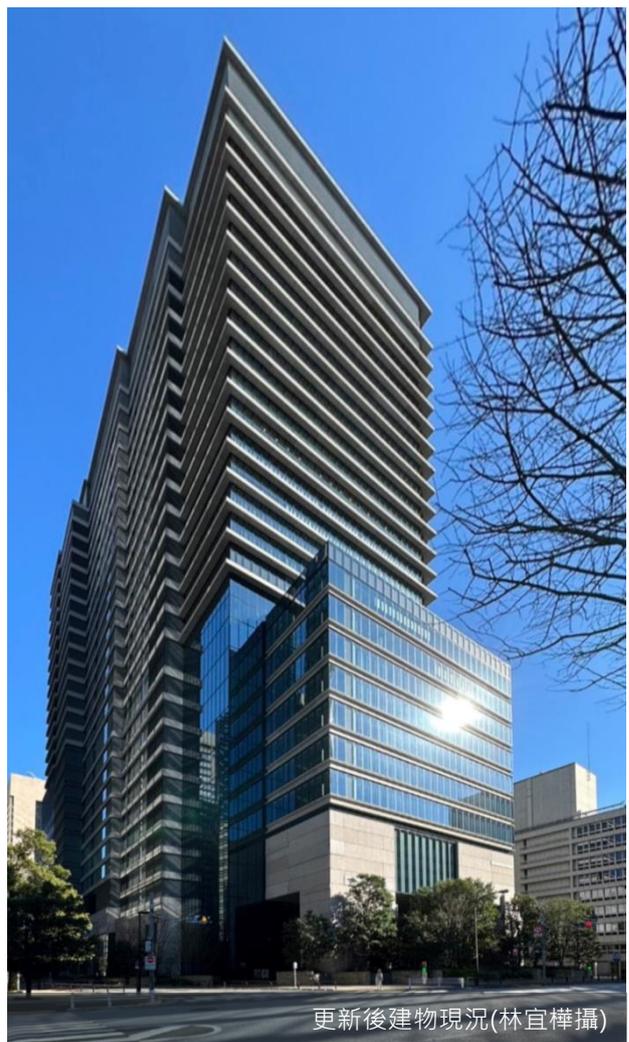
於 2014 年 12 月由更新地區權利人組成「新橋田村町地區更新籌備會」成員開始以更新建築物為核心，將周邊納入進行整體都市再生相關問題的學習及討論，於 2017 年 5 月確定本更新事業將扮演帶動周邊繁榮發展的先驅角色，並完成都市計畫程序。主要辦理過程如下：

2005 年 12 月	有志之權利人進行都市再生檢討
2015 年 12 月	成立更新協議會
2017 年 05 月	都市計畫核定(高度利用地區、地區計畫、更新事業計畫)
2017 年 12 月	成立更新會
2018 年 02 月	權利變換計畫認可
2018 年 04 月	動工
2021 年 06 月	完工、進駐
2023 年 03 月	更新會結算、解散(預定)

事業特徵

一、強化道路、人行步道系統

為抑制從外堀通進入的車輛以提高人行的安全性，於地區內規劃出入性道路，承擔一部分汽車進出，有助於車行動線的順暢。



更新後建物現況(林宜樺攝)



基地位置圖(圖片來源：東京都都市整備局)



更新前建物現況(圖片來源：<https://livedoor.blogimg.jp/>、<http://blog-imgs-90.fc2.com/>)

同時，經由道路拓寬、雙向行車、步道及交叉地點等改善策略的落實，增進交通的便利順暢。

於更新建築地面層留設貫穿通道，將廢止道路轉為人行步道確保了人行安全。另將既存的地下步道與地下通道連結，建構無障礙人行系統，如此擴大完成的地面與地下人行步道的網絡，也可增進回遊性功能。

二、整建區外停車場，興關自行車停放場所

老舊建物進行重建因受限於自備停車場的義務規定，阻礙了重建的推動，因有區外停車場的整備，排除了障礙。而實施的老舊建物重建，亦有助於防災性能的提昇。

此外，更新建築物內，規劃設置 100 台自行車停車位提供社區居民使用。除了解決自行車停放問題，並提供了安全舒適的步行空間，也改善了自行車路徑及共享自行車停放場所，增進自行車的利用率。

三、塑造具綠蔭的空間

配合道路的重整，興關公共綠地，在基地內留設充

滿綠化的廣場，與綠地結合，於地區計畫範圍的中央地帶，確保具綠蔭的公共開放空間，供街區居民休憩使用。

四、環境友善、省能的對策

在更新建築物內新設了地域冷暖設施(DHC)的輔助設備(Sub-Plant)，採用面狀的能源利用模式。此外，也設置太陽能板，雨水回收再利用及 PC 遮陽板阻擋陽光直射，並採用 Low-e 玻璃減輕熱輻射、屋頂綠化，以及採用低吸熱的鋪面等等各種對策，以降低熱島效應。如此藉由更新事業的實施，得有效降低對環境的負荷。

權利變換計畫

在更新會成立時，因有若干土地所有權人轉出，而只剩 4 名法人地主。因此權利變換計畫取得全體土地所有權人同意，採一筆土地共同持分的方式。權利床以僅就土地部分參與權利變換取得為原則。權利人以參加更新會員身份，負擔保留床處分金後取得保留床。



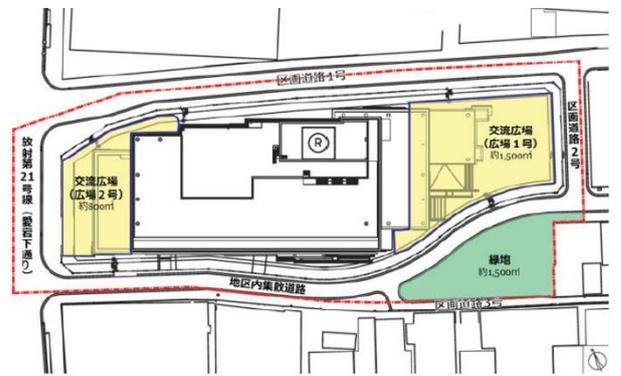
更新後整備範圍內連外道路(林宜樺攝)



範圍內協助新闢廣場(林宜樺攝)

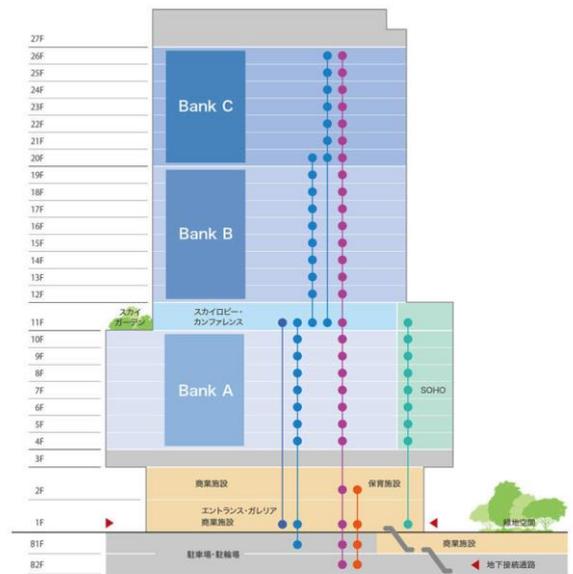
結語

更新建築物動工興建時，發現必須進行埋藏文化財之挖掘調查，又面臨了新冠肺炎疫情的影響，建築物無法順利完成招租的種種困難。很慶幸能夠於 2021 年 6 月完成此更新事業。



基地配置圖(圖片來源：東京都都市整備局)

事業計畫概要			
所在地	東京都港区西新橋一丁目1番1號		
實施者	更新會		
都市名	港区 25.7 萬人(2022 年 1 月)		
地區面積	約 1.2ha		
辦理經過	都市計畫核定	2017 年 05 月	
	事業計畫核定	2017 年 12 月	
	權變計畫核定	2018 年 02 月	
	完工	2021 年 06 月	
事業概要	用途	店舖、事務所、停車場等	
	建築面積	約 4,549m ²	
	建蔽率	約 59%	
	總樓地板	約 105,610m ²	
	容積率	1,100%	
	構造	SC 造・一部分 SRC、RC 造	
	層數	地上 27F/地下 2F	
	事業費:	約 579 億圓	
	土地利用	更新前	更新後
		公共用地	約 3,842m ²
建築用地		約 8,087m ²	約 7,689m ²
權利人數	更新前 5 人/更新後 4 人(參加更新會員 3 人)		



建物斷面圖(圖片來源：東京都都市整備局)

出版者：財團法人都市更新研究發展基金會
 地址：10054 臺北市中正區衡陽路 51 號 8 樓之 1
 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

