

日本都市再開發推動者協會 2023 年 7 月訪台

URCA 國際委員會委員長木村由布子率團來訪

副執行長 麥怡安
業務研展部主任規劃師 廖美莉
研究員 陳盈汝

本基金會與日本的都市再開發推動者協會 (Urban Renewal Coordinator Association of Japan，以下簡稱 URCA) 自 2002 年締結友好協議以來，長久維持良好的友誼，並持續進行雙方交流，隨著新冠肺炎疫情解封，URCA 國際委員會成員今 (2023) 年 7 月 13 日來臺灣進行三天二夜參訪及拜會活動。

參訪歸綏街「首岳」都更案、文萌樓、心中山線形公園及「丹棠 MORI」都更案

這次參訪團由 URCA 國際委員會委員長木村由布子擔任團長，偕同 9 人前來臺灣考察，本次考察主題以都市更新與文化資保存如何共融、TOD 大規模再開發為主；

7 月 13 日抵台後，隨即進行實地參訪，首站安排參訪涉市定古蹟—文萌樓保存的歸綏街「首岳」都更案，由本基金會麥怡安副執行長接待，丹棠開發羅雅璐經理簡報說明本案都更規劃過程，參觀完預售樣品屋後，至市定古蹟「文萌樓」參觀，由解說人員透過建物格局及舊有文物擺設樣貌的介紹，瞭解昔日公娼館歷史文化。

隨後前往「心中山線形公園」及「丹棠 MORI」都更案實地探訪，「心中山線形公園」是台鐵淡水線 1990 年代改建地下化捷運，留下供遊憩的帶狀公園，經過改造後成為臺北市民假日休閒好去處。而後，前往六條通附近的都更案例「丹棠 MORI」，本案為本基金會姊妹機構—丹棠開發擔任實施者的都更案，由丹棠開發蘇士豪



URCA 國際委員會委員與基金會同仁於「首岳」銷售中心合影



解說人員透過建物格局及舊有文物擺設樣貌的介紹昔日公娼館歷史文化



麥怡安副執行長說明當日參訪動線規劃

副總、徐培奕顧問協助接待解說，讓協會成員瞭解臺灣都市更新所面臨的問題。

以澀谷、京橋二丁目西地區為例進行主題演講

次日 7 月 14 日，協會成員至本基金會進行主題演講交流，上午主要先針對 TOD 大規模再開發進行討論，由協會成員分工介紹日本政府對於更新的要求，說明近年來都市更新計畫執行者與政府討論重點，並以澀谷為例，介紹澀谷再開發時面對的課題及規劃內容。

下午則針對包含歷史建物的都市更新進行交流，先說明日本對於歷史建物活化與否的依據，以及後續歷建保存活化的模式，並以「京橋二丁目西地區 EDOGRAND」為例，介紹更新事業規劃內容，以及該案權利變換、所

有權、管理與營運、更新後資產估價等方式，讓我們更清楚日本 TOD 大規模再開發及都市更新與文化資保存共融經驗。

臺日雙方交流 更深入了解日本再開發經驗與執行

本次來訪的成員共有 10 人，包括日建設計、日本設計、谷澤總合鑑定所、綜合房地產評估顧問及日本不動產研究所等規劃單位代表，以及東急不動產、五洋建設、戶田建設、竹中工務店等營造公司代表，透過實地參訪，讓協會成員知悉目前臺北市都市更新執行現況，以及近期遭遇都市更新與古蹟保存的課題，也藉由日方主題演講，引發澀谷容積總量訂定、歷史建物估價等討論，讓臺灣與會者更了解日本都市再開發的經驗。UR



全體人員於基金會辦公室合影

本基金會連袂丹棠機構參與第五屆危老都更博覽會

本基金會榮獲都市更新重建類團隊獎

副執行長 麥怡安
業務研展部主任規劃師 廖美莉

本基金會連袂丹棠機構榮幸共同參與第五屆危老都更博覽會，危老都更博覽會自 2019 年舉辦，本屆博覽會於 2023 年 9 月 16 日至 9 月 17 日在臺北花博爭艷館舉辦。藉由論壇、講座宣傳都市更新、危老重建的必要性，邀集產官學界與會設攤，提供專業諮詢服務。本基金會連袂丹棠機構榮幸共同參與第五屆危老都更博覽會，危老都更博覽會自 2019 年舉辦，本屆博覽會於 2023 年 9 月 16 日至 9 月 17 日在臺北花博爭艷館舉辦。藉由論壇、講座宣傳都市更新、危老重建的必要性，邀集產官學界與會設攤，提供專業諮詢服務。

「兒福 BI-1 公辦更新案」榮獲都市更新（重建類）殊榮

9 月 16 日開幕式由總統蔡英文親臨致詞，並頒發 2023 都市更新暨危老重建團隊獎，由國家住宅及都市更



丁致成執行長向民眾介紹丹棠提供專業服務項目



本基金會麥怡安副執行長(左一)與投資者國美建設、呂建勳建築師事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、中國信託商業銀行一同上台受領獎項合影



民眾現場資訊都市更新問題

新中心擔任實施者之「兒福 B1-1 公辦更新案」榮獲都市更新（重建類）殊榮，本基金會與投資者國美建設、呂建勳建築師事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、中國信託商業銀行一同受領獎項。

兒福公辦案共分為 A、B 兩大基地，過去皆由中華基金會租用，分別作為職業訓練中心及兒童福利中心使用，為了避免拆遷安置衝擊，全案採取「地區連鎖式都

更」策略逐步推動更新重建。「地區連鎖式都更」由兒福 B1-1 基地率先執行，擔任全案種子基地，將中華基金會散佈於兒福 A、B 基地的產權集中交換，以權利變換方式進行開發。中華基金會權值集中至兒福 B1-1 基地後，2020 年 1 月進行出資人評選作業，同年 3 月與最優申請人國美建設完成簽約，9 月本基金會協助出資人國美建設申請事業及權利變換計畫報核，在 2021 年 10 月經臺北市府核定公告實施，預計 2025 年完工。藉由公辦都更契機，運用「地區連鎖式都更」方式，活化閒置土地，帶動整體區域再發展。

本基金會連袂丹棠機構提供專業服務

丹棠機構自 2003 年開始，就秉持著提升都市與建築品質的理念，以實務淬煉專業，提供投資興建、代理實施、開發整合、都更顧問等全方位服務，與成立迄今 25 年的本基金會共同協助推動 113 件都市更新案核定，12 餘萬坪基地透過更新重建完成，創造 1 萬 4 千戶安全舒適新屋。在為期兩天的博覽會中，向參觀民眾介紹都更專業服務以及諮詢，期許為臺灣都市更新推動略盡棉薄之力。



民眾現場資訊都市更新問題

本基金會受託辦理都市更新教育講習

本基金會受託辦理都市更新教育講習

副執行長 麥怡安
業務研展部資深規劃師 呂振瑜
助理規劃師 張智堯

內政部營建署為精進都市更新中程計畫，加速中高樓層建築物都市更新，建立都更業務評比機制，委託本基金會辦理「都更危老政策推動及績效考評計畫案」。其中為讓各地方民眾更深入了解自主都市更新及危老重建，委託辦理「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(以下簡稱教育講習課程)」，藉以宣導中央政策內容所提供之相關補助與協助事項，以及自主都市更新重建或整建維護相關法令規定。

全台各區參與人數達 350 餘人

今年度(2023)教育講習課程，分為北、中、南、東四區辦理，分別於臺北(2023年7月20日)、臺中(2023年8月3日)、高雄(2023年8月7日)、宜蘭(2023年7月24日)舉辦。政務次長花敬群次長、內政部營建署徐燕興副署長及都市更新組王武聰組長特地前來開場致詞，授課人數達 350 餘人。

教育講習課程內容分為「自主更新」及「都市危險及老舊建築物」兩大類，課程規劃包括「中央補助自主更新作業須知」、「都市更新會理事會及會員大會運作法令與實務」、「都更危老信託融資及資金籌措」。並依據各區場次，由地方政府代表說明「危老重建相關法令說明」，



北部場內政部花敬群政務次長開場致詞

並邀請當地業界講師主講「危老重建實務及案例分享」、「自主更新整建維護案例分享」。

案例經驗分享 加深民眾認識

都市更新及危老重建已是目前都市發展重要政策，藉由教育講習向參與民眾分享成功案例及經驗，釐清重建相關疑問，增加對於都市更新及危老重建的認識與信心。期許後續的每個都更、危老重建案在公私領域的合作下推動順利，促進正向的都市發展。UR



講習辦理現況 學員出席情形踴躍

臺北都更再添公益 城市生活更利他共好

臺北市都市更新處

都市更新案本於促進城市公共利益與回饋社區的理念，從早期臺北市都市更新實施辦法階段，就透過民辦都更捐贈許多公益設施，包括社區或區民活動中心等，到了臺北市都市更新自治條例與公辦都市更新實施辦法等階段，公益設施就更加多樣性，也因應社會所需廣佈托嬰、托幼、長照等社福設施，讓都更與城市生活共善共好。

都市更新添公益 社會住宅質量再提升

為了讓都更案公益設施的規劃更能符合需求及地區特性，臺北市政府於今(112)年 6 月 16 日公告「臺北市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表」，針對各行政區規劃設施項目，以及最小(適)需求面積，明訂需求機關，讓有意捐贈公益設施的都更案更容易進行規劃，兼顧符合地區特性及基地需求。隨著都更案經驗的累積，臺北市政府也將持續滾動檢討全市及各行政區的公益設施需求。

此次公告為因應人口高齡化及臺北市都市發展需求，公益設施需求特別強化為家庭照顧類別，鼓勵捐贈社區式長照機構、托嬰中心等。此外，為積極提升社會住宅數量，以鼓勵民辦都更提供只租不售的社會住宅，其獎勵容積獎勵係數提升為 2，以較便宜的租金照顧更多的民眾，讓住宅資源循環利用，實現居住正義。

同時也於今(112)年 8 月 28 日修訂「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」，讓捐建項目明確化、作業標準化，並提報至府級市有資產供需整合會議裁決，加速公益設施捐建事宜。

多樣性公益設施項目 與周邊社區居民共享共好

截至 112 年 8 月底為止，臺北市已申請 26 個更新基地規劃有公益設施，除了區民活動中心外，還有規劃作智慧型圖書館、捷運出入口、幼教設施、社會住宅等。早期都更案回饋公益設施包括羅斯福路上「中正史坦威」都更案，捐贈約 250 坪空間作為客家文化產業設計發展中心(現為客家圖書影音中心)，大同區「首善」都更案捐贈文康設施空間，目前作為臺北市大同親子館使用，均已成為民眾休閒場所。

今年 3 月剛完工的中山區捷運大直站北安段公辦都更案，規劃留設「台北都更解壓說概念館」，館內不定期舉辦社區活動、都更講習、讀書會等，成為大直地區市



「台北都更解壓說概念館」榮獲 2023 臺灣都市更新暨危老重建團隊獎-都市再生創新企劃獎



「台北都更解壓說概念館」不定期舉辦都市再生相關活動

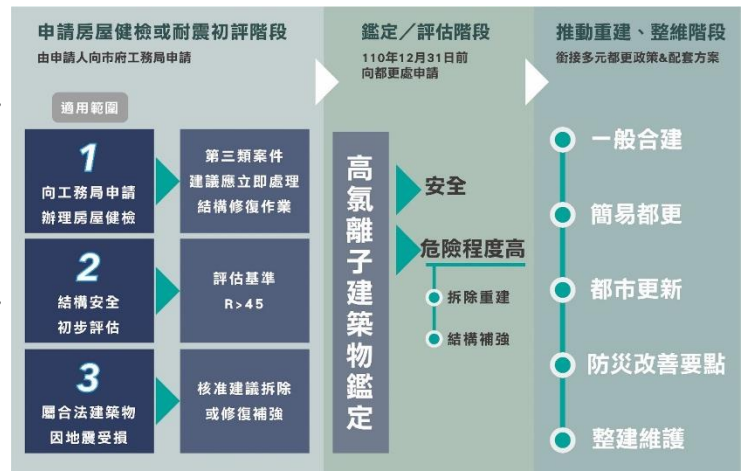
民交流場所，並榮獲 2023 臺灣都市更新暨危老重建團隊獎—都市再生創新企劃獎殊榮，成為全臺首座以都市更新為主題的城市概念館，由北市更新處永續經營，推廣都市再生理念及傳遞都更知能，將城市空間與社群媒體結合，增加實際與市民對話交流的場合和契機，擴大都市再生推廣效益。另大同區環河北路萬和都更案，所捐贈的文康設施也將作為「萬和兒童暨社區共好服務中心」，都是都更案回饋社區的示範案例。

未來尚有公辦民營托嬰中心、非營利幼兒園、住宿式長照空間等會陸續完成。透過都更案的完工，除了環境品質改善外，周邊市民將可共享更多樣的公益設施，締造多贏，讓城市生活更利他，並與社區共好。 

新北多元重建再精進 全力協助危險建築物

新北市政府都市更新處

為確保民眾居住環境安全，新北市政府自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；板橋區懷德街上的重建基地，鄰近文聖國小及音樂公園，基地面積604.56平方公尺，2022年年9月15日申請防災都更重建，並於同年11月12日核准適用資格，為最後1案適用防災1.0之案件，2023年6月18日舉行動土典禮，預計2026年完工。



挺安全方案「新北市政府處理防災型建築鑑定作業要點」流程圖

新北市政府首創防災都更專案計畫

都市更新需要住戶自願同意重建，市府則透過技術、資金及法令三大面向從旁協助，透過市府、住戶及實施者三方共同努力成就都更。為確保民眾居住環境安全，市府推動都更三箭政策，針對海砂屋或耐震能力不足之危險建物，優先投入資源協助住戶從海砂屋鑑定全額補貼、技術輔導、拆除補助，到多元都更途徑供社區來選擇最適合的方式加速重建，建構完整服務及配套措施。

「防災都更2.0」+「挺安全方案」

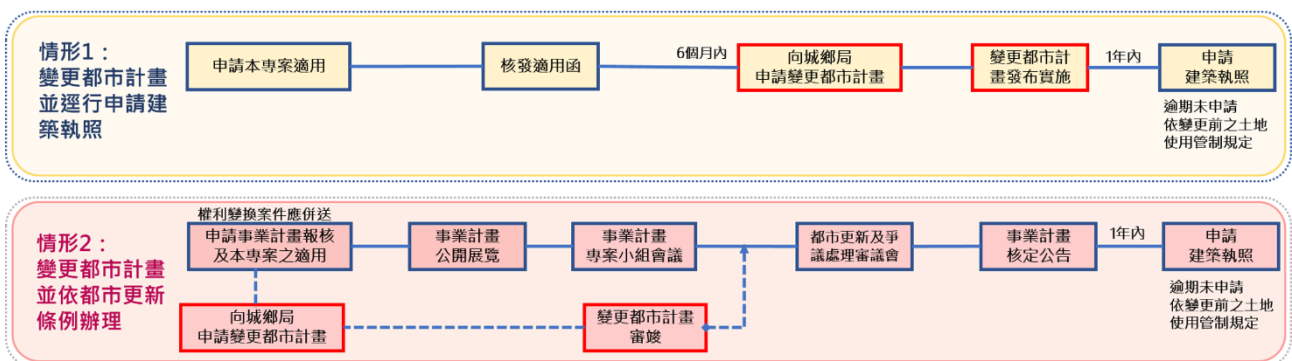
歷經6年推動防災都更，市府依相關經驗滾動檢討防災政策，於2022年9月1日起「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」(防災都更2.0)正式上路，

延續防災都更1.0精神，一次性給足1.5倍原建築容積或基準容積重建，並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，只要屬經鑑定為危險建築物，並整合至9成或未同意戶僅剩1戶的案件，皆可經審議核定後限期重建。

另為協助住戶降低負擔，提出「挺安全方案」，全額補助海砂屋鑑定費用，並配合防災政策延期至2027年12月31日。只要相關建築物樣態屬市府房屋健檢結果為應立即辦理結構修復、經結構安全性能初步評估結果 $R > 45$ 或合法建築物因地震受損建議應拆除、修復者，並經整合1/2以上所有權人同意，且已成立管委會或已核准立案之更新會，即可向市府申請辦理，以提昇居住安全。

整體流程

市府城鄉發展局 市府都市更新處
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」(防災都更2.0)申請流程圖

危險建築 580 讓我來幫您

此外，市府為協助危險海砂屋或耐震能力不足的老舊建築物加速重建，推出「新北市危險建築物 580 專案計畫」，藉此改善建築結構安全與居住環境品質。

「老房子」不一定有居住危險，但只要評估出來的結果耐震能力不足，那麼就算屋齡只有 1、20 年，就算是危老建築。根據都更條例第 65 條第八項指出，若建築耐震能力不足而危害公共安全，須由直轄市、縣(市)主管機關依建築物所有權人或公寓大廈管理委員會提出建築物結構安全性能評估，而依該項條文認定所謂「耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全」的標準，則以評估出來 ID 值小於 0.35 作為判斷是否危險的標準。

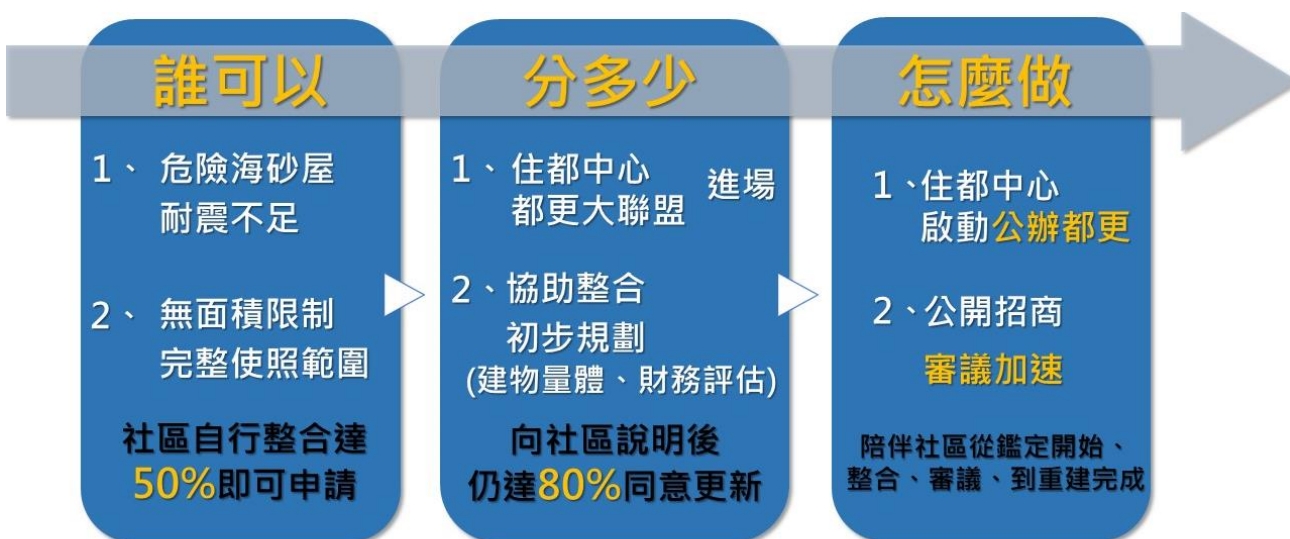
天助自助者 自助人恆助之

臺灣位屬地震頻繁的區域，大家應該更重視居住的安全性，針對海砂社區或耐震能力不足建物之社區只要願意團結整合重建，市府將會主動協助。故推出「580 專案計畫」自 2023 年 7 月 1 日起正式上路，社區只要整合重建意願超過 50%，就可啟動本市住都中心一條龍的輔導及評估作業，同時會結合都更大聯盟各公學會的專業技術能力，前期提供鑑定、輔導整合及專業評估，當完成專業評估，民眾了解更新程序及財政試算結果後，仍同意更新重建比率逾 80%，將由住都中心遴選實施者，推動都市更新事業。



積極宣傳提高民眾參與

為加速提高民眾居住安全意識，並傳達市府政策美意，自計畫發布實施後，本市住都中心更積極安排 4 場專案說明會，包含三重區、淡水區、蘆洲區及新莊區，首場即從三重區出發，於 2023 年 7 月 28 日在三重區公所辦理，許多里長及民眾出席踴躍，並針對專案計畫內容及自身社區現況積極發問，會後更有社區主動留下聯絡資訊，對未來重建充滿期待。有關專案計畫內容已於新北市政府都市更新處網站「新北市危險建築物 580 專案計畫」專區公布，歡迎有興趣的民眾查閱下載。



580 專案計畫流程圖

本基金會受託辦理「翻轉／重生」都市更新研討會

邀請日本專家共同「翻轉」新北市

副執行長 麥怡安

業務研展部主任規劃師 廖美莉

研究員 陳盈汝

本基金會受新北市政府委託於今（2023）年7月7日於新光人壽新板金融大樓舉辦「翻轉／重生」都市更新研討會，邀請台、日專家學者共同針對「大規模重建」、「危險建物防災策略」等都市更新的不同面向進行交流與討論。包含新北市陳純敬副市長、新北市政府城鄉發展局黃國峰局長、日本UR都市機構東日本都市再生本部佐佐木亮擔當課長、日本株式會社日建設計金行美佳部長、開晟建設張于利總經理、李逸仁主持建築師、新北市政府都市更新處何治瑩科長、鄧涵瑛科長等聯袂與會。除此之外，亦邀請財團法人都市更新研究發展基金會丁致成執行長、都更審議委員何芳子委員、政治大學地政學系孫振義系主任、新北市不動產開發商業同業公會賴銘煌副理事長、新北市都市更新學會辜永奇理事長、臺北市都更整合發展協會林育全理事長等人出席綜合論壇，由產、官、學的不同角度，針對都市更新進行深入的剖析，吸引百餘位關心都市更新朋友共襄盛舉。

陳純敬副市長與會表示，新北市自2001年訂定「新北市都市更新單元劃定基準」以來，已協助逾百件都市更新案推動，在「都更三箭」政策推動下，新北市都市更新的申請、核定案已達倍數成長，讓地主、產業界對新北市政府信心倍增，進而強化推動都市更新的意願。而今日會議討論的危險建物重建，更是「第三箭」中的重點關注對象，政府以防災的角度出發，針對危險老舊



陳純敬副市長與會致詞

建築物進行危險分類、程序簡化、主動輔導等便民方式，協助市區內危險老舊建築物能夠儘速重建。希望透過本次研討會難得的機會，與日方相互學習，切磋交流新北市都市更新推動經驗。

會議中以「防災街区整備事業：以京島三丁目地區為例」為題的UR都市機構佐佐木亮擔當課長受訪時表示，很榮幸本次能夠受邀分享都市更新中防災面向的執行經驗，很訝異新北市政府在防災這一區塊的重視與執行效率，這次交流更使其獲益良多，也希望京島三丁目的經驗分享能夠帶給台灣都市更新事業一些新的思考。

分享日本澀谷大規模重建經驗的株式會社日建設計



株式會社日建設計金行 美佳部長



UR 都市機構佐佐木 亮擔當課長

金行 美佳部長則提到，本次主辦單位安排的參訪行程與她的講題不謀而合，尤其是永和大陳義胞社區案龐大複雜的產權、地區問題竟能整合完成進行更新，令她十分佩服。而近年落成的新店行政園區整合眾多不同政府機關、市民運動中心的便民都更方式更是讓她印象深刻。希望藉由分享澀谷的更新及整合經驗，能夠讓新北市在後續發展大規模更新時有更多元的溝通與執行方式。

除了日本專家的執行經驗外，也藉由新北市成功案例，分享在都更整合上的甘苦談及成果。會議尾聲，由本基金會丁致成執行長所主持的綜合論壇上更邀請了包含新北市政府城鄉發展局黃國峰局長在內等多位國內專家、學者一同與二位日本專家進行深度的對談，聚焦於台、日城市防災與都市更新制度進行探究與討論。席間新北市政府城鄉局黃國峰局長表示，很高興也很榮幸能邀請到日本的兩位專家前來參與本次的會議，希望能夠藉此機會多多與二位分享不同都更重建方式與經驗。

黃局長更進一步指出，7月1日起最新上路的「危險建物 580」計畫，更是新北市因應市內危險建物更新而推出的專案，針對海砂屋、耐震能力不足的老舊建築進行協助、加速更新程序進行。若建築經鑑定為海砂屋或危險建築物，社區自行整合重建意願只要達五成，就可申請由新北市住宅及都市更新中心進行一條龍的輔導及評估作業。後續經試算成本結果後若同意比率達到八成，即可由市府來啟動公辦都更進行更新。而前期最讓民眾卻步的鑑定費用，也可在社區整合至一半所有權人同意時向新北市都更處申請補助，由政府來全額買單。希望能藉此專案提升民眾的更新意願，讓市民朋友都能在安全、穩固的房屋內安居、樂業！

論壇中，金行 美佳部長指出澀谷地區大幅提高容积率並無遭致反對，此作法除了滿足開發財務的可行性



本基金會丁致成執行長主持綜合論壇



研討會辦理情形

外，正當性來自提供該地區而更多的公共服務與活動交流的促成，特別強調如此複雜且長期的再開發，其成功要素來自公、私部門對等且密切的溝通合作，即共同建立平台、履行彼此承諾。本次研討會透過聚焦於防災、大規模更新二主題，集合產、官、學、台、日等多種不同角度與看法進行討論，相信將使新北市在現有都市更新制度基礎上更進一步，使其更多元、更靈活，帶給市民朋友更加好的生活品質。 



與會貴賓合影

臺中市辦理都更人才培訓初階、進階課程

本基金會與惇陽工程顧問合作辦理 5 梯次都更課程

副執行長 麥怡安

業務研展部主任規劃師 廖美莉

研究員 陳盈汝

臺中市政府為健全及完備臺中市都市更新相關機制，透過委託都市更新專業團隊，委託辦理 111 年度都市更新總顧問委託專業服務案，本基金會與惇陽工程顧問公司合作辦理，其中最重要的工作項目即辦理都市更新教育訓練人才培訓課程，希望提高民眾及實施者推動都更案件的了解。

此次都市更新人才培訓課程包括「初階」及「進階」培訓課程，初階培訓課程分為 3 梯次，每梯次 2 天，於 2023 年 6 月、7 月舉辦；進階培訓課程 2 梯次，每梯次 5 天課程，規劃於 8 月、9 月辦理。初階、進階課程採分別報名，今（2023）年 5 月 31 日開放報名初階培訓課程，每梯次人數以 30 人為原則，臺中市民反應熱烈，第一天即報名額滿。進階班則於 7 月 13 日開放報名，30 人名額，兩梯次名額也於第一天即額滿，可見臺中市民對於都市更新課程的熱烈參與。

初階班課程在今(2023)年6月28日於臺中市北屯區 WensCo 文心會議室揭開序幕。初階課程授課對象主要以一般民眾或對都更有興趣的朋友為主，課程規劃重點在於說明都市更新基礎知識及介紹都更相關政策法令，邀請到內政部營建署都市更新組林佑璘簡任技正、冠霖不動產林育全總經理、賴俊呈建築師，以及本基金會麥怡安副執行長、張志湧副總、周俊宏協理等蒞臨授課。

進階課程考試 53 位學員取得合格證明

進階課程授課對象則以針對自辦都市更新相關行業為主，包含建築師、地政士、建築投資開發業者、工程顧問公司等相關行業，課程重點在於「都市更新規劃實務」、「輔導自主更新實務」及「更新困難解析」，除了本基金會麥怡安副執行長、張志湧副總、周俊宏協理、董政彰主任擔任講師群外，也邀請台北富邦銀行李協理淑媚、第一銀行林承祖副理，說明都市更新會信託融資及財務自主更新案例，連邦不動產估價師聯合事務所連琳育所長介紹都市更新估價與常見問題，林懇伶地政士說明都市更新產權規劃與稅捐減免，還有宏道法律事務所蔡志揚律師說明都市更新應備的法律常識，課程內容十分豐富。另為檢視進階課程學習成果，訂有考試機制，參訓修滿達 21 小時以上、測驗成績達 70 分以上，即可授予結訓測驗合格證明。進階培訓課程兩梯次共計有 53 位學員取得合格證明。

超過 180 位參加本次都更人才培訓課程

5 梯次都市更新人才培訓課程已於 9 月下旬辦理完成，總共吸引超過 180 位民眾、都市更新相關行業專業者參加，希望藉由循序漸進之授課、討論與交流過程，加強民眾或都市更新相關工作者之法令觀念，並進一步了解實際操作過程與案例，加速臺中市都市更新之推動。



課程辦理情形

本基金會協助板橋介壽段公辦案招商成功

新北財政局委託辦理開發財務評估及招商作業

策略規劃部主任 許育誠
主任規劃師 曾靖蘋
規劃師 蕭筠潔、廖偉軒

新北市政府財政局委託本基金會協助辦理板橋介壽段公辦都更案公開評選實施者，希望透過公辦都更方式，提高新北市產運用效能，活化區域環境，帶動板橋府中站周邊區域發展。

新北市板橋區精華地段，區域環境條件優異

板橋介壽段公辦案位於 2002 年公告劃定「臺北縣板橋、永和及三重都市更新地區」範圍內，基地面積 1,275 m²，產權單純，市有土地比率達 99.29%，使用分區為商業區，鄰近新板特區及位處府中商圈，周邊商店小吃林立、商業百貨影城聚集；且鄰近大眾運輸場站之捷運府中站、交通核心樞紐之板橋車站，交通十分便捷，周邊之公共設施亦發展成熟，生活機能完整，可居性佳極具發展潛力。

滾動式檢討 制定符合市場需求的招商條件

本公辦案從 2022 年 1 月啟動評估階段作業，針對本案進行財務評估及招標文件研擬，並透過潛在投資人意願調查，瞭解投資人分回產品喜好與市場趨勢，同時市府也多次召開工作會議、審查會議研析招商條件，期待招商文件內容可保障私地主權益、滿足市府需求，同時兼顧地主與實施者權益。重要招商條件包括：

- 1.保留開發範圍彈性：本公辦案以委託範圍（即介壽段 146 地號等 6 筆土地）進行招商，申請人取得「臺北縣板橋、永和及三重都市更新地區」範圍內所有權人同意可擴大開發範圍。
- 2.明訂私地主之保障方案：本公辦案土地權屬單純僅 1 位私有權人，於招商文件規定實施者應保障私地主應分配之權利價值與應配合私有土地所有權人之使用需求。
- 3.制定市場行情的招商條件：因受新冠肺炎疫情影響，營建成本波動幅度大，共同負擔比率皆配合實際招商時程滾動式模擬與檢討，以供新北財政局作為訂定底價之參考。
- 4.符合投資人分回產品期待：本公辦案更新後規劃產品



為辦公及住宅，經訪商投資人分回產品喜好，並考量市府後續公務需求並增加調配彈性，訂定本公辦案全部辦公空間由市府分回。

- 5.呼應市府「新美學」願景行動：將府中美學建築設計規範納入評選文件，要求實施者據以規劃設計更新後建築物，落實融合新城、古城建築的美學設計，創造出與眾不同的城市新價值。

本基金會協助新北財政局順利招商成功

本公辦案於今（2023）年 3 月正式公告招商，同年 8 月順利評選出皇翔建設股份有限公司為最優申請人，預計 10 月完成簽約。皇翔建設提出以風貌共榮、商效共創、辦公共享及住宅共生的幸福中城開發構想，規劃興建地上 19 層、地下 4 層的住商混合大樓，提供市民更舒適的居住環境，形塑板橋市區新風貌，打造具有環境友善理念的永續城市。全案預計於 2026 年開工，2030 年完工。

士林海光公辦都更案第二次招商公告

本基金會協助臺北市都市更新處辦理開發評估及招商作業

策略規劃部主任 許育誠
規劃師 蕭芳怡

士林海光公辦都更案第一次公告招商期間為 2023 年 4 月 26 日至 7 月 25 日，期間未徵得出資者，於截標次日立即與主辦機關討論流標原因及後續對策，並積極進行訪商及修正招商文件，以確實瞭解流標原因及市場趨勢，同時市府也多次召開工作會議及審查會討論修正內容，經充分檢討後再出發，進行第 2 次招商公告，公告期間在今(2023)年 9 月 22 日至 12 月 21 日，歡迎投資人踴躍參與本公辦都更案。

因應市場環境變化及需求 招商重新再出發

期待修正的招商文件內容可符合公私地主需求，在財務中也能兼顧出資者的權益，同時發揮公辦都更效益，尋求公私合作的最佳模式。第二次招商除了保留第一次招商優點，第二次更加強招商亮點包含以下：

一、 打開施工動線，最實際

現況基地周邊道路僅為 6 米計畫道路且道路兩側有臨停及雨遮突出物，使大型車輛通行困難，並易造成鄰損擾民情形，而基地東南側綠帶現況車輛亦無法通行。

為解決基地施工動線的問題，市府釋出最大誠意，將協助出資者辦理基地東南側綠帶借用程序，後續施工

可利用綠帶通行。

二、 營建費用得依實際發包之預估金額提列，最貼心

整體營建市場行情之建材原料及人工工資上漲，共同負擔提列標準之營建單價無法反映實際成本，又本案施工動線不良間接增加營建成本，導致投資報酬率不佳。

為使營建成本貼近市場行情，於第二次公告招商文件明訂因本案為公辦都更案，營建費用得依實際發包之預估金額提列。

三、 提升共同負擔比率上限 66%，最親切

考量整體市場環境的變化，投資者除需面對市面上缺工缺料物價上漲的風險外，後續仍需負擔保障私地主權益及綠帶拆除復舊工程等事宜，因此調整共同負擔比率上限至 66%。

四、 公地主以分回權利金為原則，最彈性

本案公地主更新後以分回權利金為原則，使基地的整體開發較為單純且規劃更具彈性。

第二次招商公告期間至今(2023)年 12 月 21 日止，有興趣投資者可向臺北市都市更新處洽詢瞭解。



中正區奧斯卡「雍居仁愛」完工

更新事業部主任 董政彰
主任規劃師 許乃文

工作
報導

「雍居仁愛」都更案位於中正區杭州南路一段 71 巷及 77 巷所圍之街廓內，2008 年自行劃定更新單元申請都更程序，隔年 2009 年申請都市更新事業計畫，2013 年核定公告實施，次年申請變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核，2018 年 7 月核定公告實施，同年即取得建造執照，經過 4 年施工興建，在今(2023)年 3 月取得使用執照。

100%同意 公私有土地合作

本案基地內公有土地佔全區約 45.69%，包含外交部、行政院農業委員會農田水利署、臺灣大學及臺北市政府財政局等四個單位。範圍內原有 3 棟合法建築物，其中 1 棟為臺灣大學所有之木造建物、1 棟為外交部管有之 4 層 RC 造建物，而另 1 棟為私人所有之 2 層樓加強磚造，皆已超過使用年限而不符經濟效益，無法充分發揮土地應有之使用機能與效益。

自行劃定更新單元核准後，因臺灣大學校方希望確認規劃設計及獎勵額度後才進行權利變換分配，故於 2009 年僅申請都市更新事業計畫，於 2013 年 1 月 21 日核定公告。後於 2014 年 6 月 30 日申請變更事業計畫及擬訂權利變換計畫，辦理期間實施者持續與各公有土地管理機關溝通，為滿足其更新後使用需求，於 2 樓至 6 樓規劃 30 戶，符合合適規模住宅之產品，並保留由公有土地所有權人優先選配；且於 2016 年 12 月取得全體

所有權人 100%同意，本基金會協助奧斯卡建設推動都市更新事業，順利轉軌為 168 專案審查，變更事業計畫及擬訂權利變換計畫於 2018 年 7 月 17 日核定公告實施，同年 11 月取得建造執照。多年的努力終在 2023 年 3 月 29 日取得使用執照。(有關本案事業計畫內容 2013 年 6 月都市更新簡訊第 58 期、權利變換計畫內容詳見 2018 年 6 月第 78 期)

法令突破 確立營業稅課徵方式及簡易變更程序

後續權利變換執行階段，建商參與都市更新「以房換地」營業稅計算，實務上存有高、低兩種計稅基礎。本案共同負擔營業稅於 2014 年依規定以「更新後土地所有權人分配房屋現值」作為計算基準，並於 2017 年 7 月 17 日核定在案，於辦理期間因財政部 2017 年 6 月 7 日核釋營業稅以「更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換計畫核定價值」作為計算基準。

就本案而言，兩者營業稅差異逾 9 倍之多。係因奧斯卡建設於 2018 年完成之都市更新案(奧斯卡南京)，面臨財政部國稅局課徵之營業稅與權利變換計畫提列核定之營業稅差異近 10 倍，而實施者卻無法要求土地所有權人負擔之困境，在奧斯卡建設多方陳情與稅捐主管單位積極協商之下，最終於 2020 年 9 月 14 日財政部再次核釋都市更新權利變換營業稅提列公式，函釋中並確立，擬訂事業計畫報核日於 2020 年 12 月 31 日(含)以前



基地位置圖



更新後建物現況



更新前做為停車場使用



更新後老樹保存

之案件，應依主管機關核定該事業計畫、權變計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。就此解決舊案爭議，使得本案營業稅得以權變計畫核定營業稅課徵，且全國一體適用。

本案於 2019 年配合建造執照審查，至建築設計微幅變動，依建造執照核准內容向更新處申請辦理程序。本案變更建築設計，連動財務計畫中涉及總樓地板面積計算之費用增加，又變更建築設計致樓地板面積減少，連動財務計畫調整情形，本案實施者承諾共同負擔增加部分自行吸收，不影響所有權人分配，爰以簡化程序申請辦理變更。

惟更新處對於本案變更建築設計涉及財務計畫連動情形，能否以簡易變更程序辦理存有疑慮，遂於 2020 年 12 月函請內政部營建署釋疑，最終於 2021 年 1 月 15 日修正「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，都市更新條例第 34 條第 1 項第 3 款（108 年 1 月 30 日都市更新條例修正公布前第 19 條之 1 第 1 項第 2 款）涉財務計畫連動，共同負擔及共同負擔比率減少或維持（實施者自行吸收），因不損及所有權人權益，事業計畫得以簡易變更程序辦理，且全臺北市一體適用。

取得使照至產權登記完竣約 3.5 個月

另外，本案於屋頂版勘驗後，申請都市更新權利變換建物第一次測量預審，於 2022 年 7 月依地政單位核發建物預審面積申請辦理權利變換計畫簡易變更程序，同年 10 月經臺北市政府核定公告。

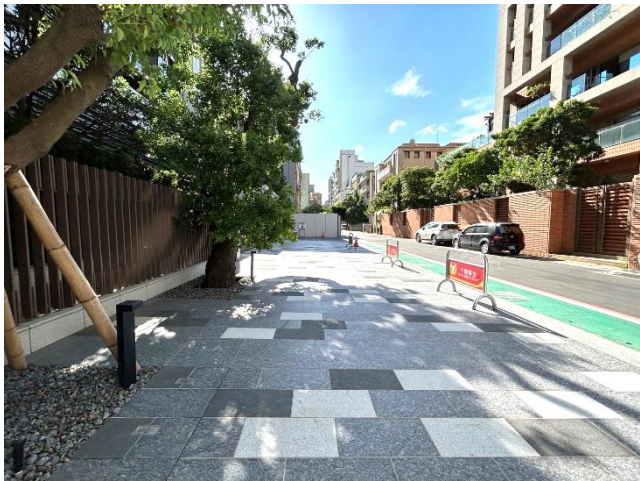
本案於今（2023）年 3 月 29 日取得使用執照，隨即本基金會協助辦理接管、差額價金領取繳納作業、發函請更新處囑託地政單位辦理建物第一次測量及產權登記作業，於同年 4 月 26 日取得建物測量成果圖，並於 7 月 5 日取得更新後土地及建物所有權狀，自取得使用執照至產權登記辦理完竣約 3.5 個月，使得實施者可以盡快接續交屋程序，住戶得以儘早入住。

靜巷雍居輕出 俚藏仁愛風華

本案以「雍居仁愛」為名，在繁華城市中的寧靜巷弄，以「追求卓越，盡善盡美」的執著，在充滿東門町日式生活街區歷史底蘊中，由美國頂尖 HOK 建築事務所

更新事業推動歷程

2008.07.30	更新單元劃定
2008.12.24	事業計畫公聽會
2009.07.30	事業計畫申請報核
2010.02.11 ~ 2010.03.12	事業計畫公開展覽
2010.03.11	事業計畫公辦公聽會
2013.01.21	事業計畫核定公告實施
2014.06.30	變更事業計畫及擬訂權利變換計畫申請報核
2018.07.17	變更事業計畫及擬訂權利變換計畫核定公告實施
2018.11.22	取得建造執照（107 建字第 0230 號建造執照）
2019.06.21	變更（第二次）事業計畫及變更權利變換計畫申請報核（簡易變更）
2021.07.28	變更（第二次）事業計畫及變更權利變換計畫核定公告實施
2020.03.06	開工動土典禮
2022.02.23	上樑典禮
2022.07.22	變更（第二次）權利變換計畫申請報核（面積預審）
2022.10.13	變更（第二次）權利變換計畫核定公告實施
2023.03.29	取得使用執照
2023.07.05	完成產權登記



更新後北側人行步道



更新後南側人行步道

設計，潔白的石牆有如日式傳統居室的榻榻米系統，形成一幅幅框畫。框架內紅磚及木質色系的外牆，讓日式建築元素更有歸屬感，雍居輕出，攬一種絕無僅有的悠然自在。本案前院與中庭內凹的情境，濃蔭流域與基地內老樹產生對話空間尺度，將綠意森息的生命力，融入建築的量能中，與仁愛路林蔭大道相呼應，一種內斂的磅礴大器，典藏仁愛風華。

「雍居仁愛」為鋼筋混凝土結構之地上 20 層地下 4 層建築物，導入「隔震宅」技術，於 1、2 層之間放置隔震墊，隔震水平設計位移為 48cm，最大位移可達設計位移之 1.4 倍（約 70cm），可明顯消弭地震能量，降低建築物搖晃速度，大大提升建築物耐震能力。另配合政府節能減碳政策，打造黃金級綠建築，致力提供鬧區靜巷內優質生活環境，提供住戶更安全的居住品質。 



更新後停車場入口

計畫內容摘要	
案名	變更臺北市中正區中正段一小段 66 地號等 10 筆（原 11 筆）土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案
實施者	奧斯卡建設股份有限公司
基地面積	2,077 m ²
使用分區	第三種住宅區
更新前	產權：公有 1,007 m ² ，私有 1,070 m ² 所有權人：公有土地管理機關 4 人 私有土地 9 人 合法房屋 1,450.39 m ² ，4 戶（業已配合臺北好好看系列二，先行拆除）。 停車位：0 輛
更新後	用途：集合住宅 實設建蔽率：44.88% 實設容積率：375.33%

	更新獎勵容積：1,362.56 m ² （29.16%）
	臺北好好看系列二：325.96 m ² （6.975%）
	容積移轉：1,435.43 m ² （30.72%）
	構造樓層：RC + 隔震構造，地上 20 層/地下 4 層
	停車位數：汽車 97 輛，機車 95 輛
	總戶數：86 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 陳福助建築師事務所 HOK-霍克國際（亞洲太平洋）有限公司
	估價單位：李林國際不動產估價事務所（事業計畫二樓以上均價）； 台灣大華不動產估價師聯合事務所 寶源不動產估價師事務所 名成國際不動產估價師事務所

本基金會協助兆鴻林森北路案 變更事業計畫核定

改善地籍畸零細碎問題

副總經理 張志湧
社區更新部部主任 鄧梅姬
主任規劃師 林耿弘

本更新單元位於中山區林森北路商圈，具備良好的生活環境及交通區位條件，但基地內多為二至三樓低矮建物及占有他人之違章建築物，屋齡皆達 40 年以上，建物老舊窳陋且結構耐震及防火安全堪慮，屬於未經政府劃定之更新地區，本基金會協助兆鴻建設於 2009 年申請都市更新事業計畫報核，在 2013 年 6 月 18 日核定公告，但因核定後遭遇內外部環境改變，以原核定事業計畫內容續行會面臨不少挑戰，讓兆鴻建設決定調整事業計畫內容，執行變更都市更新事業計畫作業，本基金會協助兆鴻建設於 2021 年 8 月申請變更都市更新事業計畫報核，在今（2023）年 5 月 2 日核定公告。

因應不動產市場轉變 住宅產品定位調整

2023 年都市更新事業計畫核定時，適逢不動產市場景氣反轉，加上政府開始課徵「高級住宅加價課徵房屋稅」也是俗稱的豪宅稅，整體不動產市場銷售主力由大坪數豪宅市場轉向小坪數小宅市場。

本案原建築規劃樓上層住宅單元係屬大坪數設計，考量在銷售上勢必增加相當難度，實施者遂決定調整建築規劃設計，以符合不動產市場趨勢，將大坪型住宅單元調整為小坪數住宅規劃。

都市更新建築容積獎勵重新檢討，提升建築品質及增加公益性

此外，都市更新條例 2019 年大幅修法，容積獎勵項目更著重在於建築品質與周邊環境公益性改善，實施者申請容積獎勵所需花費的成本與精力，與都市更新條例修法前相較增加許多，然都更案應負擔一定程度的社會責任。因此本基金會建議兆鴻建設在變更都市更新事業計畫階段，依都市更新條例修法後規定，重新檢討本案可申請容積獎勵。

故本案在變更事業計畫中，建築規劃均以最高標準申請，不但將結構由鋼筋混凝土改為鋼骨鋼筋混凝土結構外，亦取得綠建築鑽石級、智慧建築鑽石級、無障礙環境標章及耐震設計標章，也捐贈臺北市府 4,400 萬都市更新基金，與原核定事業計畫相較，本次變更後的



更新後建物模擬圖(上)；基地位置圖(下)

建築規劃對其本身品質與周邊公益性均大幅提升。

延續商業活動 再現林森繁榮

本案位於林森北路商圈核心，更新重建後將規劃一棟地上 26 樓、地下 6 層之鋼骨鋼筋混凝土造大樓，配合周邊環境既有之建築紋理，低樓層設置完整商業使用空間，延續林森北路商圈商業發展，全棟立面色調搭配周邊建築物整體規劃，屋頂造型配合周邊建物天際線以漸層退縮設計，使建築物整體呈現融入當地建築紋理。

另為延續林森北路商業行為，本基地臨林森北路、新生南路二段 62 巷及新生南路二段 68 巷，均留設 4 公尺以上人行步道，沿街種植喬木增加綠意，整體設計店鋪招牌、燈光、休憩座椅等，期望能串聯林森北路周邊行人徒步動線，適度引入人潮，活化商業機能，帶動地區發展。

本基金會協助士林開發明園大廈權變公告實施

內湖港墘捷運站周邊明園大廈海砂屋重建更新

副總經理 張志湧
社區更新部主任 鄧梅姬
資深規劃師 詹宛庭

內湖明園大廈在 2010 年 7 月公告為海砂屋，一開始由禾琺公司擔任實施者進行都更整合作業，在 2015 年 7 月申請都市更新事業計畫報核。但是都更送件後，仍有許多地主未同意，後續在士林開發股份有限公司介入協調後，於 2018 年 6 月 4 日申請事業計畫變更實施者，並於 2020 年 11 月 26 日核定公告實施（本案都市更新事業計畫內容詳見 2021 年 1 月都市更新簡訊第 88 期）。事業計畫核定後即辦理權利變換計畫作業，2021 年正是新冠肺炎疫情最嚴峻的時候，在實施者與本基金會努力下，在 2021 年 7 月申請權利變換計畫報核，於 2022 年 12 月 6 日公告實施。

受疫情第三級警戒影響 無法舉辦實體公開抽籤會議

明園大廈於 1984 年取得使用執照，1999 年的 921 大地震後，陸續出現牆面剝落的情形；2006 年建管處發函通知停止使用並協調拆除，並在 2010 年 7 月公告為海砂屋雖然已補強多次，但大樓外觀仍然破損嚴重，佈滿裂痕，屢屢發生磁磚掉落情事，2015 年 7 月都市更新事業計畫報核後，在取得 9 成住戶同意後，臺北市都市更新處基於考量住戶居住安全、改善生活環境、避免公

共危險災害之發生，協助本案比照 168 專案以加速審查作業，在 2020 年 11 月事業計畫核定公告。

本案於事業計畫核定後，立即啟動權利變換相關程序，惟受新冠肺炎疫情影響，中央流行疫情指揮中心自 2021 年 5 月 19 日提升全國疫情警戒至第三級，無法召開室內 5 人以上之會議。而本案因戶數達 190 戶、平面車位數量不足(避免深開挖)等因素，致本案有數十位地主有重複選配的情形，依規定須辦理公開抽籤。考量疫情短期無法解禁，且本案受限於評價基準日，若無法於 2021 年 8 月以前報核，會影響已完成之公聽會與申請分配程序，將影響整體期程達半年以上，故在實施者團隊評估後，決定以線上公開抽籤之方式舉辦公開抽籤。

本案在 2021 年 6 月 18 日舉辦線上公開抽籤後，於 2021 年 7 月 15 日擬訂權利變換計畫報核。報核後歷經海砂屋專案會議與聽證會，陸續有地主陳情採線上公開抽籤無法現場參與有公平性之問題。故本案召開第一次審議會時，審議會考量相關權利人僅能線上參與公開抽籤有適法性疑慮，為避免後續行政訴訟風險，決議本案應重新辦理公開抽籤程序。遂實施者團隊於審議會後立即重新舉辦公開抽籤，開放地主自由選擇現場或線上參與。辦理完竣後，也依抽籤結果儘速修正報告書並申請





更新前室內現況

重新召開聽證會及提請審議會討論，終於 2022 年 8 月 22 日審議通過，並於同年 12 月 6 月核定公告。

危險建物應適用建築法 81 條規定強制拆除

本案搬遷截止日到期後，仍有數位地主未配合搬遷，需申請臺北市政府代為拆除。依 2021 年 5 月 14 日修正公布之都市更新條例第 57 條第 3 項規定：「第 1 項應拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有明顯危害公共安全者，得準用建築法第 81 條規定之程序辦理強制拆除，不適用第 1 項後段及前項規定。」究其立法意旨，依立法說明：「按原規定，地方主管機關執行行為拆除或遷移前，對於屆期未能自行拆遷者，須先踐行協調程序始得為之，惟如就屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全之危險建築物，

計畫內容摘要	
案名	擬訂臺北市內湖區碧湖段四小段 410 地號等 8 筆(原 4 筆)土地都市更新事業計畫案
基地位置	內湖區港墘路、港墘路 82 巷、未開闢八公尺計畫道路、內湖路一段 681 巷、內湖路一段 667 巷及內湖路一段所圍街廓內
實施者	士林開發股份有限公司
基地面積	3,067 m ²
使用分區	商一特(原屬住三)、商一特(原屬住三之一)
更新前	產權：私有土地 3,014.55 m ² 、公有土地 52.45 m ² 所有權人：私有土地 246 人、公有土地 2 人 戶數：193 戶 建物面積：18,416.90 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：45% 實設容積率：674.47% 更新獎勵容積：8,235.18 m ² (98.57%) 高氯離子獎勵：4,095.70 m ² (49.02%) 允建容積：20,685.88 m ² 總樓地板面積：34,974.68 m ² 構造樓層：SRC，一棟地上 30 層/地下 4 層 停車位數：汽車：244 輛，機車：250 輛 總戶數：363 戶
實施方式	權利變換
更新費用	3,760,433,685 元
總銷金額	9,581,418,117 元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	三門聯合建築師事務所
不動產估價	宏大不動產估價師聯合事務所

仍須踐行相關協調程序，無法即時排除建築物危險狀態，恐危及民眾生命及財產安全。...考量都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後，在多數所有權人已達成拆除重建共識下，整體再開發計畫方案及案內土地所有權人、權利變換關係人等相關分配之權利義務均已確定，並有相關安置配套措施，已能確保所有人之權益...」可得知危險有其拆除重建迫切性，在權利義務充分保障後，應適用建築法第 81 條規定之程序辦理強制拆除，而免除相關協調規定。

惟依臺北市海砂屋相關規定，經列管為應拆除重建之海砂屋，仍須符合「臺北市高氯離子混凝土建築物優先強制拆除原則」才能依建築法第 81 條規定程序辦理強



制拆除。經查臺北市被列管須拆除重建的海砂屋共 200 餘棟，目前僅有 1 例危險建物係依該原則拆除，由此可知該原則相較危險建物之認定更為嚴格。所以經實施者委請結構技師初步評估後，該規定適用於有立即倒塌風險之建築物，本案經檢討未符合該規定。

若為一般非都市更新之個案，確實需要在保障財產權與公共安全間取得合理平衡，以較嚴格標準判斷是否強制執行屬合理適當。惟已核定之都市更新案件，辦理過程中就財產權保障已有充分討論，拆除後之安置問題也已於報告書載明處理方式，應無需再辦理相關協調程序。建議臺北市政府應參考都市更新之特殊性，訂定優先拆除的要件，以展現市府對於海砂屋處理的決心！本案實施者團隊也已發函建議臺北市政府修法方案，將已核定公告之都市更新案件納入優先強制拆除之範圍。

未來將依權利變換執行政序 完成重建工作

本案產權複雜因此重建難度相當大，在實施者團隊努力下，目前於最後拆屋興建階段。本案後續將配合市府程序儘速辦理，能讓住戶免再擔心受怕，能夠住的安心。

明園大廈海砂屋重建後將一棟地上 30 層、地下 4 層的鋼骨鋼筋混凝土建築物，申請綠建築銀級標章，並於鄰計畫道路側皆留設平均約 6 米寬的開放空間。本案除建築量體、車道及高層緩衝空間外，其餘開放空間面積共 1,533.47 m²將開放給不特定公眾使用，此外本案也

將認養內湖路一段公有人行步道，在人行道鋪面設計與景觀上皆將私有人行道與公有人行道合併規劃設計，鋪設花崗石鋪面，並利用深淺灰色調有秩序搭配排列，並結合植栽綠化，創造舒適之人行空間。 

更新事業推動

2007.07.24	更新單元劃定公告
2015.07.24	事業計畫報核
2018.06.04	申請變更士林開發為實施者
2020.11.26	事業計畫核定
2021.03.31	權利變換計畫自辦公聽會
2021.06.18	辦理公開抽籤(線上直播方式)
2021.07.15	權利變換計畫報核
2021.09.09~ 2021. 10.08	權利變換計畫公開展覽
2021.09.28	權利變換計畫公辦公聽會
2022.04.01	權利變換計畫聽證會
2022.05.02	權利變換計畫第一次審議會
2022.05.23	重新辦理公開抽籤
2022.08.02	權利變換計畫聽證會
2022.08.22	權利變換計畫第二次審議會(審議通過)
2022.12.06	權利變換計畫核定公告

丹棠協助信維郵局變更事業計畫送件

中華郵政老舊郵局資產活化

更新事業部主任 董政彰
資深規劃師 張雅婷

信維郵局位於臺北捷運大安站與信義安和站之間，鄰大安站僅約 200 公尺，區位交通機能相當便捷。地上建築物原為 1 棟 4 層樓建物，屋齡已超過 50 年，1 樓主要原為郵局及便利商店營業使用，其餘樓層則由處理郵政所需之相關業務使用。因建物老舊，外牆磁磚斑駁，為因應土地有效利用，在 2013 年 3 月 26 日經臺北市政府核准劃定為更新單元，循都市更新程序進行老舊郵局資產活化。

本案都市更新事業計畫在 2019 年核定公告，原本都市更新事業計畫內容以 1 樓維持郵局業務，其餘樓層打造為旅館使用，建築物於 2022 年完成拆除。

打造商辦場域 提供舒適都市開放空間

但事業計畫核定後，考量疫情發展與市場需求之影響，故調整建築規劃方案，除保持 1 樓部分空間仍為郵局營運使用外，其餘樓層將規劃為辦公空間使用，期待透過都市更新改善現有環境與使用機能。於今（2023）年 5 月申請變更都市更新事業計畫。

變更之事業計畫內容，將調整建築規劃，更新後建築物擬興建 1 棟地上 23 層、地下 5 層，採 SC 結構設計建築物，除具備鑽石級綠建築及智慧建築規劃外，亦申請耐震設計標章，並加強都市防災機能，推動友善無障礙空間。

外部規劃結合開放空間留設，形塑街角景觀廣場，除延續信義路騎樓語彙外，亦縮人行步道空間並輔以植栽綠化，未來可提供案內商業活動人口及附近居民舒適、友善之步行環境，增加鄰里社區休閒活動的開放場域，讓市民共享優化城市街道景致。



更新前建物現況



基地位置圖

協助開闢計畫道路優化步行空間

此外，基地南側臨未開闢計畫道路，雖相關地主不同意捐贈土地，但已同意未來由本案開闢，協助拆除地上佔用物，並施作相關工程事宜，以改善鄰近居民出入之用路安全並優化步行空間，且相關費用由本案額外負擔，不申請相關獎勵。

丹棠協助本案於今（2023）年 5 月申請變更都市更新事業計畫，後續將繼續進行都市更新審議程序。



更新後建物模擬圖

丹棠開發協助景裕建設中和中興街更新事權計畫送件

中興街老舊社區之更新契機

更新事業部主任 董政彰

資深規劃師 劉旭昌

新北市中和地區位處通往臺北市之交通要道，工商業繁榮，加上各項重大交通建設規劃興建，進而成為臺北市重要衛星城鎮。本案鄰近捷運景安站及南勢角站，位於中和區中興街、中興街 161 巷、復興路 280 巷及復興路所圍街廓，生活機能充足，但整體環境老舊淒陋，基地內約有 45 棟建築物，平均屋齡逾 50 年，主要為二層樓加強磚造建築物與五層樓老舊公寓，屋齡老舊且建物棟距不足，潛藏公共安全與消防救災問題，亟待更新。

擴大更新事業範圍，提升整體更新效益

本案原以 51 筆土地辦理更新事業，但因街廓右側為已報核之都市更新案，考量剩餘土地更新機會，故在 2022 年 8 月就剩餘土地召開相鄰土地協調會，考量地主意願及整體更新效益下，納入東側二層樓加強磚造建物及西側五層樓公寓，合併 534 地號等 5 筆土地、466.27 m² 共同辦理都市更新，採部分協議合建、部分權利變換方式，於今(2023)年 8 月 25 日申請報核都市更新事業計畫報核。

申請 TOD 增額容積，並提供公益性回饋

擴大範圍後，更新單元面積達 3,606.96 m² (約 1,091.11 坪)，屬住宅區及部分道路用地，所有權人數共

86 人，大部分為私有土地，現況除中興街一樓沿街面作商業使用外其餘皆為住宅使用。

因本案位於新北市捷運場站周邊地區增額容積擴大範圍內，故依規定繳納價金取得增額容積，並透過折繳公益設施代金方式提供適當回饋。本案利用建築設計妥適規劃額外取得之容積，除提升整體都市更新效益外，也配合政府政策將開發能量集中於捷運系統周邊，有效透過大眾運輸系統引導都市發展。

提供寬敞步行空間，打造地區標誌性建物

本案預計更新後規劃興建 1 棟地上 12 層、2 棟地上 24 層、地下 5 層之部分 RC 部分 SRC 造建築物，整體採低建蔽率設計，更新後沿街面留設 4 公尺無遮簷人行道，並廢止基地內現有巷道 (中興街 161 巷 2 弄、4 弄及 6 弄)，南側中興街 175 巷更新後則保留通行，並協助開闢北側計畫道路，增加綠化面積及開放空間，提供寬敞且舒適的步行空間，藉以強化本案地區公益性回饋。



基地位置圖



更新後建物模擬圖

本基金會協助筑鴻合慶城街臺北商旅事業計畫送件

南京復興商圈臺北商旅慶城館更新

更新事業部主任 董政彰
副主任 張莉旻

捷運南京復興站為臺北捷運文湖線與松山新店線交會的捷運車站，周邊復興北路與南京東路為辦公大樓與金融機構的聚集地，平日上班通勤人口眾多。本案鄰近南京復興捷運站慶城街出口處，基地內建物現況為臺北商旅慶城館，規模不大但卻是臺灣第一家時尚精品旅館，建物屋齡已超過 50 年以上，面臨結構老舊、缺乏停車位且有耐震不足的疑慮，因此透過都市更新協議合建方式進行更新重建。

自行劃定階段協調鄰地意願

本案基地面積 1,444 m²，與基地相鄰分別為八層樓、七層樓及六層樓共三棟建築物。雖本案已達 100% 同意，但實施者仍抱持著擴大基地整體開發，可使本區域環境品質提升之信念，邀請鄰地地主共襄盛舉，配合自行劃定更新單元法定程序，召開鄰地協調會，說明本案協議合建內容，再給予 14 天以上的時間調查鄰地地主意願。

但因鄰地建物樓層數較高，且使用分區為第三種住宅區，容積率僅 225%，鄰地參與意願不高，未能納入共同更新。

基金會協助實施者減半捐贈都更基金

考量本案產權單純，於申請自行劃定更新單元階段將召開審議會審查公益性議題，按臺北市產權單純案件回饋通案原則，建議捐贈總銷金額千分之二或千分之一予都更基金，以強化都市更新案件之公益性。

然而，本案實際上是透過買賣的方式整合，才形成目前產權單純的狀態。2018 年開始整合時，起初僅半數地主同意更新，後續實施者希望以危老重建方式推動，並於 2019 年協同意戶申請建築物結構安全評估並通過初評，惟後續仍有不同意戶，因此再經由買賣方式，歷經多年努力方始至本案整合結果。故本案並非實施者自有資產重建之產權單純案件，在審議會審議時，本基金會協助申請人檢附相關資料說明，使本案得減半捐贈都更基金。

建築規劃強調量體的流動及呼吸感

2023 年 9 月 7 日本案自行劃定更新單元核准後，本



更新後建物模擬圖(上)；基地位置圖(下)

基金會旋即協助都市更新事業計畫送件程序，於 9 月 11 日申請報核。全案將申請黃金級綠建築、銀級智慧型建築、耐震設計、設置雨水流出抑制設施、退縮留設人行步道及設置充電車位等多項獎勵項目，預計更新後將興建 1 棟地上 17 層、地下 5 層，SRC 結構設計建築物。

由於實施者優秀的整合團隊及建築師配合下，本案為 100% 同意事業計畫並以協議合建方式實施，符合臺北市都市更新 150 專案適用條件，期盼本案後續審議程序順利，及早完成更新事業。

桃園正光路警察宿舍公辦案開工動土典禮

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在去(2022)年 4 月 14 日核定公告實施，經歷疫情影響營建業缺工缺料，導致營造工程招標不順，於 2022 年 11 月將招標金額由 25.46 億元提高到 33.15 億元，終於成功發包，並於今 (2023) 年 7 月 7 日舉辦動土典禮。

本案於 2022 年 4 月核定公告後，市政府發放計 118 位私有土地所有權人更新前補償金，其中 4 位於民國前出生，經函詢戶政機關確認皆已歿，爰由市政府逐一清查各繼承人資料並繪製繼承系統表，經統計衍生繼承關係接近三百人，最終順利於 2023 年 1 月辦竣全部程序。



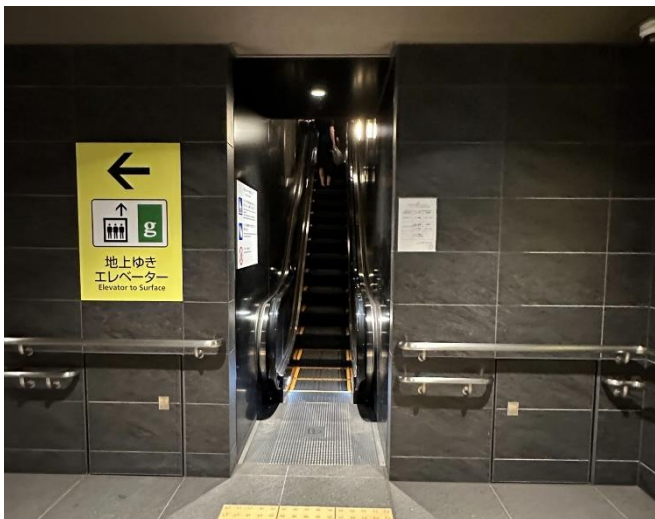
動土典禮中，張善政市長、營建署主任秘書、住宅發展處等市府團隊、陳信樟建築師、本基金會與本案所有權人出席參與盛會，由張善政市長及與會貴賓手持金鎚，進行開工動土儀式，為正光路警察宿舍公辦案興建工程揭開序幕。本案更新後規劃興建 2 棟 17 層、1 棟 16 層，地下皆為 3 層之鋼筋混凝土建築物。其中 2 棟 17 層建物規劃為社會住宅使用，可提供 255 戶社會住宅，另 1 棟 16 層建物則打造為現代化警政大樓，全案預計 2027 年興建完工。

新竹市建功高中南側地區（權利變換區）簽約典禮

由丹棠開發協助大美投資所組合作聯盟豐穗建設取得「新竹市建功高中南側地區（權利變換區）」公辦都更案最優申請人資格，並於今 (2023) 年 8 月 30 日由國家住都中心花敬群代理董事長與豐穗建設完成簽約，丹棠機構將持續協助本案進行都市更新規劃作業。

新竹建功高中南側公辦案以「城市大客廳」為核心精神，利用「穿越、穿梭、穿透」設計手法，打造具「友善通學、文化保存、綠色生活、智慧生活、便利宜居」的生活場域，並透過低樓層的公共活動與開放的戶外空間，延續地區周邊地景，結合歷史建築與新建商業空間，促使文化與生活共榮共存，賦予都市新意象。

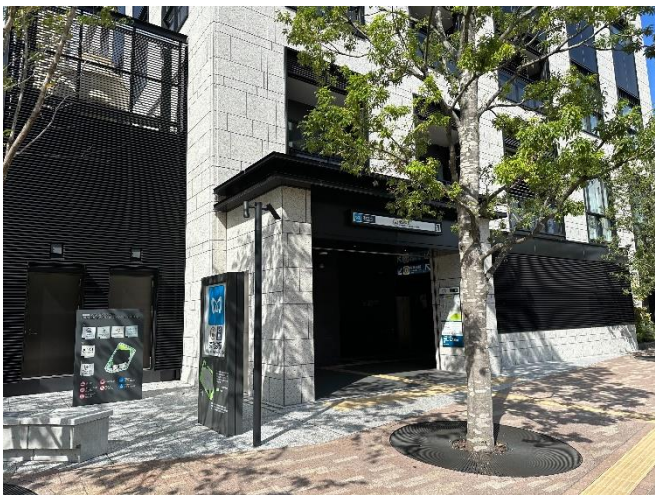




可利用更新建築物低層部設置的電扶梯連通地下鐵出入口，提高使用者便利性
可利用更新建築物低層部設置的電扶梯連通地下鐵出入口，提高使用者便利性（林宜樺攝）



街區南側為地下鐵有樂町線東池袋站出入口（林宜樺攝）



街區南側為地下鐵有樂町線東池袋站出入口（林宜樺攝）

路交叉點的地區廣場內種植代表豐島區樹木的染井吉野櫻等 3 種類的櫻花樹，型塑充滿綠意的優質環境。

更新前地區內地下鐵東池袋站設置的階梯，更新後於 4 號出入口改為無障礙設施，可利用更新建築物低層部設置的電扶梯連通，提高了地下鐵使用者的便利性。

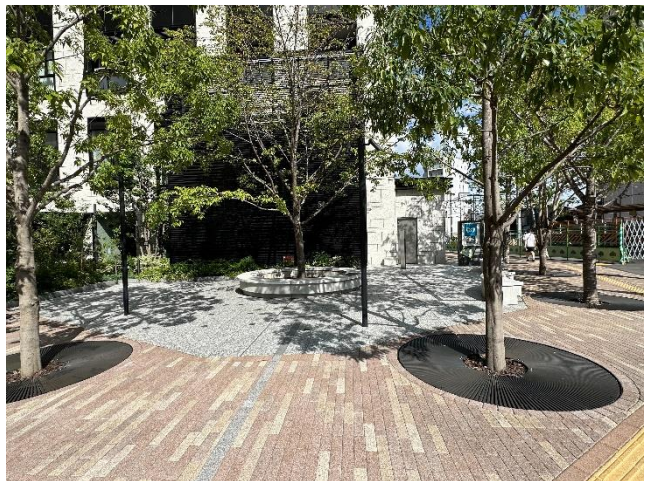


更新後建築物現況（林宜樺攝）

另在更新事業的都市計畫內載明「育兒支援設施」空間，經取得了權利人的協助，於高層棟的專用權利床，誘導具認證的合格幼兒園進駐經營，讓豐島區的幼兒園設施可以滿足實際需求，是此事業的一項環境貢獻措施。同時，提供各種診療所進駐空間，以補足醫療設施不足。



地區廣場 2 號 (林宜樺攝)



地區廣場 3 號 (林宜樺攝)

事業實施之特點

在既定的地區計畫內，對建築物高度有所限制。在當時修正的都市計畫主要計畫，對本地區更新事業的建築高度認定達到 125m 是具體可行的。此建築高度可容許增額容積在內的建築容積量的興建。

採公開徵選特定業務代行者，其應徵條件載明必須施工廠商與保留床取得者結為一體承攬，並且要求工程費等，總事業費增加時，土地所有權人的權利變換計畫應維持當初認定的內容，不得改變，由參加更新會員負擔所增加的全額費用，以達到事業收支的平衡，及事業推動的穩定性（特定業務代行者：前田建設工業公司+野村不動產公司）

權利變換計畫

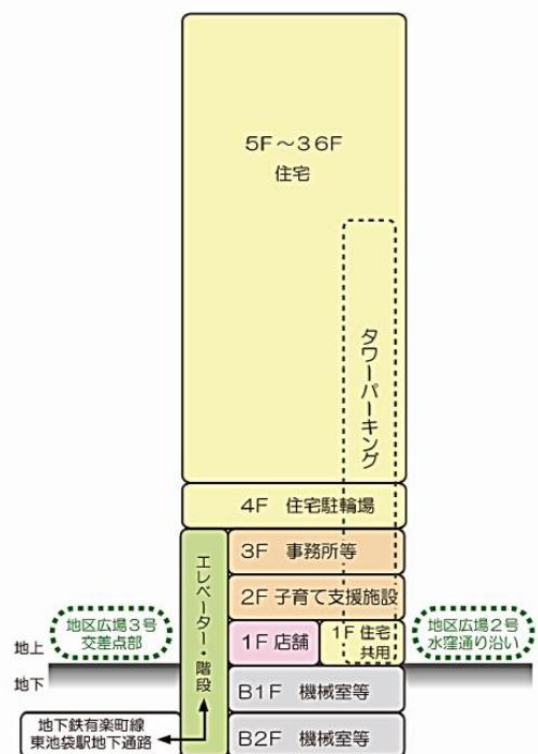
土地採一筆共有，建物一棟採區分所有權方式（依建築基準法），但在權利變換上，區分 2 棟（地下鐵棟及高層棟），構造方面則以伸縮接合器（EXPANJOINT）處理之。

地下鐵棟包括專用部分（倉庫 2 戶）及共用部分（排氣塔、風洞等設施），專用部分由東京地下鐵公司以權利變換取得，係考量地下鐵棟的維管可由其單獨依判斷處理。

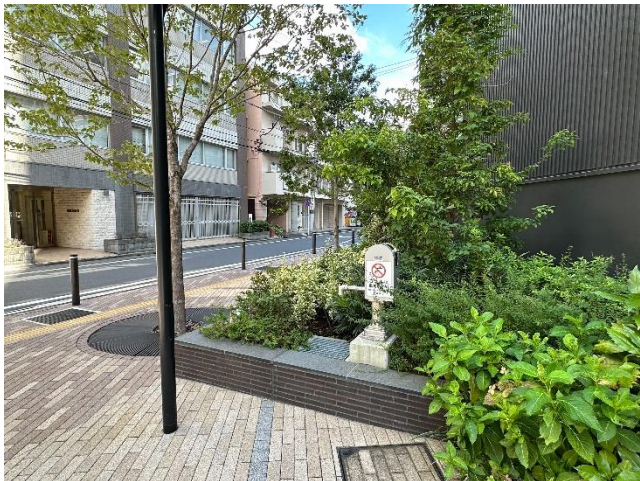
高層棟（住宅、店鋪、事務所等）住宅部分由土地所有權人及參加更新會員取得，非住宅部分全部由土地所有權人取得。



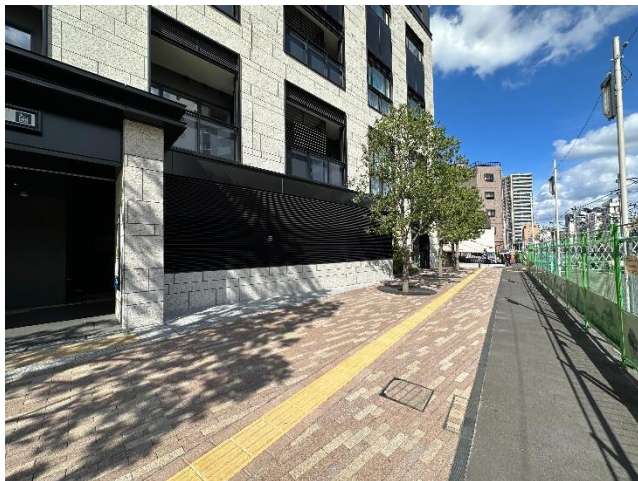
配置圖(圖片來源：野村不動產株式会社)



高層棟樓層規劃圖(圖片來源：野村不動產株式会社)



防災水井 (林宜樺攝)



基地四周留設 4m 人行步道 (林宜樺攝)

營運管理

更新地區土地及建物成立一個管委會。地下鐵棟及高層棟則個別設立管委會，其中高層棟管委會區分住宅部會及非住宅部會，均委由一管理公司統籌負責。

結語

更新會成立後，在事業順利推動過程中，因擔心受新冠肺炎疫情影響，惟經施工廠商等相關人員的努力，才得於預定時程 2022 年 3 月執行完成工程施作及順利交屋。

在東池袋地區從 2006 年開始陸續完成 5 個更新案。造幣局舊址用地由 UR 都市機構推動防災街區整備事業，豐島區廳舍東側的更新事業也已開工，其據點性功能正強化中。而本更新地區為都電與地下鐵交通節點，興建完成的都市型住宅複合設施，將更帶來生活的便利性，期待能帶動東池袋地區的永續發展與繁榮。

註 1、「まちづくり」統一譯為「都市改造」

事業計畫概要

所在地	東京都豊島區東池袋四丁目 2 番地		
實施者	更新會		
都市名	豊島人口約 29.8 萬人		
地區面積	3,424 m²		
辦理經過	都市計畫核定	2017 年 03 月	
	事業計畫核定	2017 年 10 月	
	權變計畫核定	2018 年 09 月	
	完工	2022 年 03 月	
事業概要	用途：住宅、育兒支援設施、店鋪、事務所等 停車場		
	建築面積：1,342 m² 建蔽率：50%		
	總樓地板：31,177 m² 容積率：749%		
	構造層數：RC 造 地上 36F/地下 2F		
	事業費：約 195 億圓		
土地利用		更新前	更新後
	公共用地	約 429 m²	約 759 m²
	建築基地	約 2,995 m²	約 2,665 m²
權利人數	更新前 27 人/更新後 16 人		
投資者	野村不動產（參加更新會員）		

出版者：財團法人都市更新研究發展基金會
地 址：10045 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



財團法人
UR R&D
都市更新研究發展基金會