都市更新

簡訊2005/09第二十八期

財團法人 都市更新研究發展基金會

國內郵資已付
台北郵局許可證
台北字第960號
印刷品

出版者：財團法人都市更新研究發展基金會
董事長：張隆盛　發行人：陳松森
主　編：丁致成　設　計：洪菁穗
地　址：台北市中正區100忠孝西路一段8號6樓
Tel：(02) 2389-0661　Fax：(02) 2389-0662
Http://www.ur.org.tw
E-mail：urf@ur.org.tw
局版北市誌第2526號

無法投遞時請免退回

本簡訊採贈閱方式，提供相關各界交流之用，採贈閱發行，歡迎索取。

主題報導

台北市都市更新自治條例修正通過

積極推動都市更新，台北市政府再釋政策利多

基金會主任 陳俊潔

台北市於90年4月20日公告實施「台北市都市更新自治條例」，實施四年來劃定205處更新地區，面積319公頃，核准更新事業概要共89件、核定都市更新事業計畫（含權利變換計畫）21件。為補充、修訂實際之需要，以利更新的推動，於93年9月修正更新自治條例提送市政會議，於94年7月6日市議會通過，並授權台北市政府自行訂定「台北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準」及「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」，於7月28日通過市府法規會審議通過。

本次修正方向主要為：強化容積獎勵誘因、放寬原建蔽更新、放寬更新辦理門檻限制、增訂整建維護相關規範、協助整宅更新改建、補充相關執行工作的規範等。其中強化容積誘因包括時程獎勵放寬，增列一年及二年內申請，給予法定容積7%及6%獎勵；富有地方特色設計之獎勵提高為6%；鼓勵大規模基地更新，容獎放寬至12%；舊違建戶處理獎勵上限放寬至25%；新增協助整建維護更新基地附近市有建物獎勵上限10%；並取消各項獎勵因素間的平衡限制，使更新容積獎勵評定基準更具彈性，能因地制宜。另更新單元若位於住宅區、商1或商2使用分區，實施者得選擇以原建蔽率，且容積獎勵上限為原容積+15%法定容積辦理更新，但必須在自治條例修正施行起15年內提出申請。

續接第二版

「台北市都市更新自治條例」修正內容提要

台北市都市更新處 王武聰科長

臺北市都市更新自治條例業由市政府於94年7月28日公布施行，都市更新處自8月29日起於臺北市各行政轄區舉辦24場法令說明會廣為宣導，歡迎民眾就近參加，相關場次及法規資料可至都市更新處網站(網址：http://www.uro.gov.tw)或電洽(02-23572951)查詢，本次修正的重點如下：

一、 增訂都市更新整建維護之法令機制(第8條至第9條)：

(一) 為促使舊有建物經過維修仍保有「適居」型態，本自治條例授權市政府得另定「臺北市整建維護實施辦法」，該辦法業經市政府於94年8月24日發布施行，有關整建維護規劃設計及實施經費均可申請補助，補助項目包括建築物外部、本體及內部有關公共安全、環境景觀等，補助金額以所需總經費3分之1為原則。

(二) 以整建方式實施都市更新事業者，不受現行建蔽率及容積率規定限制，以利舊有建築物設置必要之設施(備)如電梯等。

二、明訂更新事業範圍內現有巷道得併更新審議予以廢止或改道之情形(第10條)：

(一)現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內。

(二)同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止者。

三、 放寬都市更新單元劃定基準(第12條至15條)

(一) 經劃定都市更新地區範圍之建築基地，如因街廓內相鄰土地業已建築完成而無法合併更新者，得經都市更新審議委員會通過後降低為500平方公尺。

(二) 明訂「街廓」之定義，以基地四週面臨計畫道路為原則，如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、

接第一版

放寬辦理更新之基地限制，包括政府主動劃定更新地區中，面積500㎡以上，經委員會審議後得以辦理；另更新單元得以跨街廓辦理整體開發。為加速災後重建，災損建築物在經所有權人及面積8/10同意後，得以原建物所在基地辦理更新。另放寬自行劃定更新地區(單元)之評估標準，包括放寬建物使用年限、放寬重大建設附近200公尺距離內得以列入評估指標、增訂基地面積2000㎡以上對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者，得以納入指標、並為鼓勵四層以上之公寓改建，增訂四樓以上建物無設置電梯，且法定停車位數低於戶數1/2以下可以列入更新指標。

為鼓勵以整建維護辦理更新，增訂市府得以另行訂定整建維護實施辦法，且整建維護基地，得不受相關更新單元規模限制。為利舊有建築物設置必要之設施(備)如電梯等，以整建方式辦理者，可以不受現行容積率及建蔽率之限制。

在協助整宅更新改建上，除免檢討給予容積獎勵上限的獎勵外，並得以原建蔽辦理，其相關規劃費得申請市府補助，若所有權人為低收入戶，並得以申請住宅利息補貼，且必要時市府得以公辦更新事業，擔任該案實施者。

而補充相關執行推動的規範中，包括增訂變更實施者條件及程序、捐贈公益設施的相關規定及程序、廢巷的相關規定、及更新事業建築執照的法規適用日以計畫公開展覽日為準，並規定必須於公展後兩年內請照，若權變計畫分開報核時，得延長為三年。相關修正條文內容，詳本期報導。

河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。

(三) 重大災害及整建維護更新單元辦理更新之門檻放寬：因災損、高氯離子及輻射污染建築物經主管建築機關認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者，經土地及合法建築物所有權人人數均在8/10以上，並其土地面積及合法建築物總樓地板面積均在8/10以上同意者，或更新單元以整建或維護方式辦理者，得不受都市更新單元劃定基準及評估標準之限制。

(四) 有關本自治條例授權市政府訂定「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準」，業於94年9月1日發布施行，放寬之指標包括：建築物使用年限，如鋼骨混凝土造40年以上、鋼筋混凝土造30年以上及加強磚造20年以上；更新單元距離重大建設放寬至200公尺以內；增加四層樓以上合法建築物無電梯設備及停車位數低於戶數1/2等評估指標。

四、放寬依「原建蔽率」及「0.15倍法定容積再加其原建築容積」重建(第16條、第28條)

(一) 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、第二種商業區者，得以原建蔽率及不超過各該建築基地0.15倍法定容積再加其原建築容積辦理重建。

(二) 本項規定自本自治條例修正施行之日起15年後失效。

五、增訂放寬高度限制後之後院深度比(第18條)

都市更新事業之建築高度除原規定予以放寬外，增訂其後院深度比不得小於0.25。

六、放寬都市更新容積獎勵評定基準(第19條)

(一) △F3：更新時程獎勵最高於更新地區劃定後一年內申請可達法定容積7%，二年內為6%，其餘於都市更新建築容積獎勵辦法所定時程內為5%。

(二) △F4：增列協助市有建築物進行整建維護經費，最高可獲得法定容積10%；刪除有關認養相關設施、改善鋪面及公共藝術等獎勵。

(三) △F5：有關更新單元規劃設計之獎勵容積授權由市政府訂定，業於94年9月1日發布施行，包括建築設計如與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位調和，放寬上限為法定容積之6%、更新單元規模放寬上限為12%。

(四) △F6：安置舊違章建築戶放寬其獎勵上限至25%。

七、增訂都市更新案件建築法規適用基準日(第22條)

(一) 實施者於都市更新事業計畫核定後申請建築執照之法規適用以都市更新事業計畫公開展覽日為準，並應於都市更新事業計畫公開展覽日起2年內通過發照審查，否則應按重新申請建築執照當時之法令規定辦理。

(二) 以權利變換方式實施且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，應俟權利變換計畫核定後核發建築執照。但第1項通過建築執照發照審查時程得延長為3年。

(三) 變更都市更新事業計畫者，申請建築執照適用法規以變更都市更新事業計畫公開展覽日為準。

八、增訂捐贈公益設施有關作業程序規定(第23條至第25條)

包括應於事業計畫核訂前完成公益設施捐贈契約、領取使用執照後3個月內完成捐贈手續及申請建物第一次登記時並列主管機關為建築物所有權第一次登記申請人等規定。

九、增訂變更實施者之作業程序規定(第27條)

經主管機關核准之實施者申請變更時，應由新實施者檢附下列文件，經主管機關核定後始准申請建築執照：

(一) 原核准實施者、土地及合法建築物所有權人之同意書。

(二) 舊違章建築戶由原實施者安置時，應檢附原實施者與舊違章建築戶簽署之安置協議書；由新實施者安置時，除原安置協議書已有約定應由新實施者安置者外，應檢附新實施者與舊違章建築戶簽署之安置協議書。

(三) 同意經公證承受原實施者對主管機關及相關權利關係人之承諾與應盡義務之公證書。

台北車站特定專用區概念設計徵圖結果出爐

基金會擔任都市計畫顧問之專業團隊脫穎而出

中正機場捷運系統三重至台北段DA115設計標

基金會副執行長陳松森

中正機場捷運系統三重至台北段設計標於七月八日完成評選，由中華顧問工程司結合日本著名建築師槙文彥(Fumihiko Maki)、在地建築師潘冀等之設計團隊獲得最優議約權，本基金會於該團隊中擔任都市計畫顧問。

評選過程說明

本案將是由中正國際機場進入臺北市的第一個門戶意象，有別於一般捷運工程的設計，在招標文件即要求參與規劃的建築師，必須是得過國際著名建築獎項得建築規劃專家參與設計。經台北市政府捷運局審查投標文件，合於招標資格有中華顧問工程司、萬鼎與中鼎工程團隊及亞新工程顧問公司三個團隊；其中萬鼎及中鼎團隊結合英國建築師Mr. Richard Rogers及國內建築師姚仁喜，亞新公司則結合英國建築師Ms. Zaha Hadid及國內建築師張樞。

在台北市政府捷運局「中正國際機場聯外捷運系統三重至台北段計畫DA115設計標」之評選內容，分為台北車站特定專用區概念設計與連開大樓及捷運工程設計兩部分，評選委員分為都計建築、捷運工程兩組，都計建築組主要是針對台北車站特定專用區概念設計與捷運聯合開發大樓設計徵圖之說明書與模型進行評分。

年紀已屆78歲的槙文彥建築大師為日本東京大學建築學士、美國哈佛大學建築碩士，相繼於此兩大學擔任教授，曾多次獲得美國、日本個向建築大獎及英國威爾斯王子都市設計獎，於簡報當天，亦只有槙文彥大師親臨會場，在有限的簡報時間內，以流利的英語精闢闡述其設計理念，並回應評審委員的詢問。

本案之評選除針對個規劃團隊所提台北車站特定專用區概念設計及聯合開發大樓設計徵圖進行都寄建築組評分外，至於在捷運工程組方面，則另有一批專家委員針對捷運工程設計之服務建議書進行評分，該項設計工作中較為特殊的是需納入市區捷運車站登機報到服務及二連形(DOT)潛盾隧道工法設計之顧問服務。

主要設計概念說明

在台北車站特定專用區概念設計方面，槙文彥領銜的設計團隊大致延續台北市政府既有之都市計畫街廓及都市設計紋理，提出都市綠軸、挑高大廳、門戶塔樓三個重要的設計概念：

城市綠軸(Linear Park System)

大致維持該特定專用區主要計畫交通廣場多功能開放空間的規劃原意，希望藉此提供「城市綠洲」的機會，降低基地附近的環境衝擊，同時提供市民休閒與藝術活動之使用。

車站的挑空設計(Station Atrium)

雖然機場捷運車站位處地下20公尺，而車站露出地面的立體空間則採用挑高的設計，不論從沿街面、台北車站或高架道路皆為顯而易見。且自然採光的車站，不僅提供旅客相當清晰的方向感，且藉由竹景與流水的配置，更增添空間的愉悅感與驚喜感。

門戶雙塔(Gate Towers)

勢必成為視覺焦點，建物皆為兩個區塊的結構體，不僅在建築面向與周遭街道系統交相呼應，同時也界定出百貨商場、辦公室及旅館不同的複合使用機能。

未來透過清楚的分區配置規劃，整合多樣活動

另外也藉由兩棟塔樓量體的差異、玻璃帷幕的建築面，更能輝映出旭日與夕陽的美景。

整合前述三大設計概念，接續衍生出都市空間的構想：

台北長廊(Taipei Skyway)

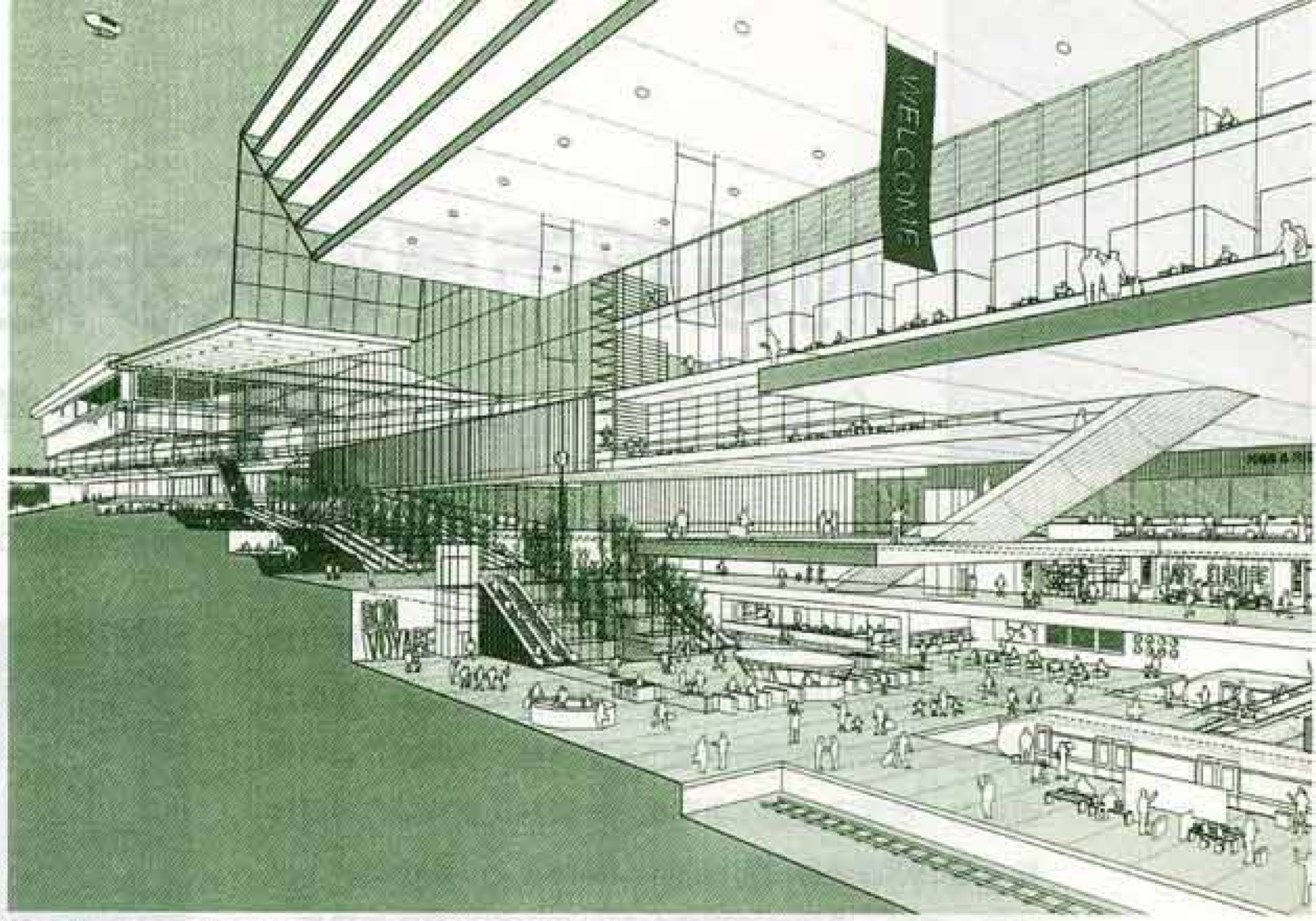
為地面高度7公尺的主要人行動線，啓於台北車站、至塔城街的捷運車站，其間銜接機場捷運站、三個市區捷運站、高鐵站、台鐵站，利用電扶梯、電動步道等人行運具，有效率地輸送各種使用目的之人潮，提供舒適安全的人行環境，且達到人車分離的規劃目標。

城市穿堂(City Room)

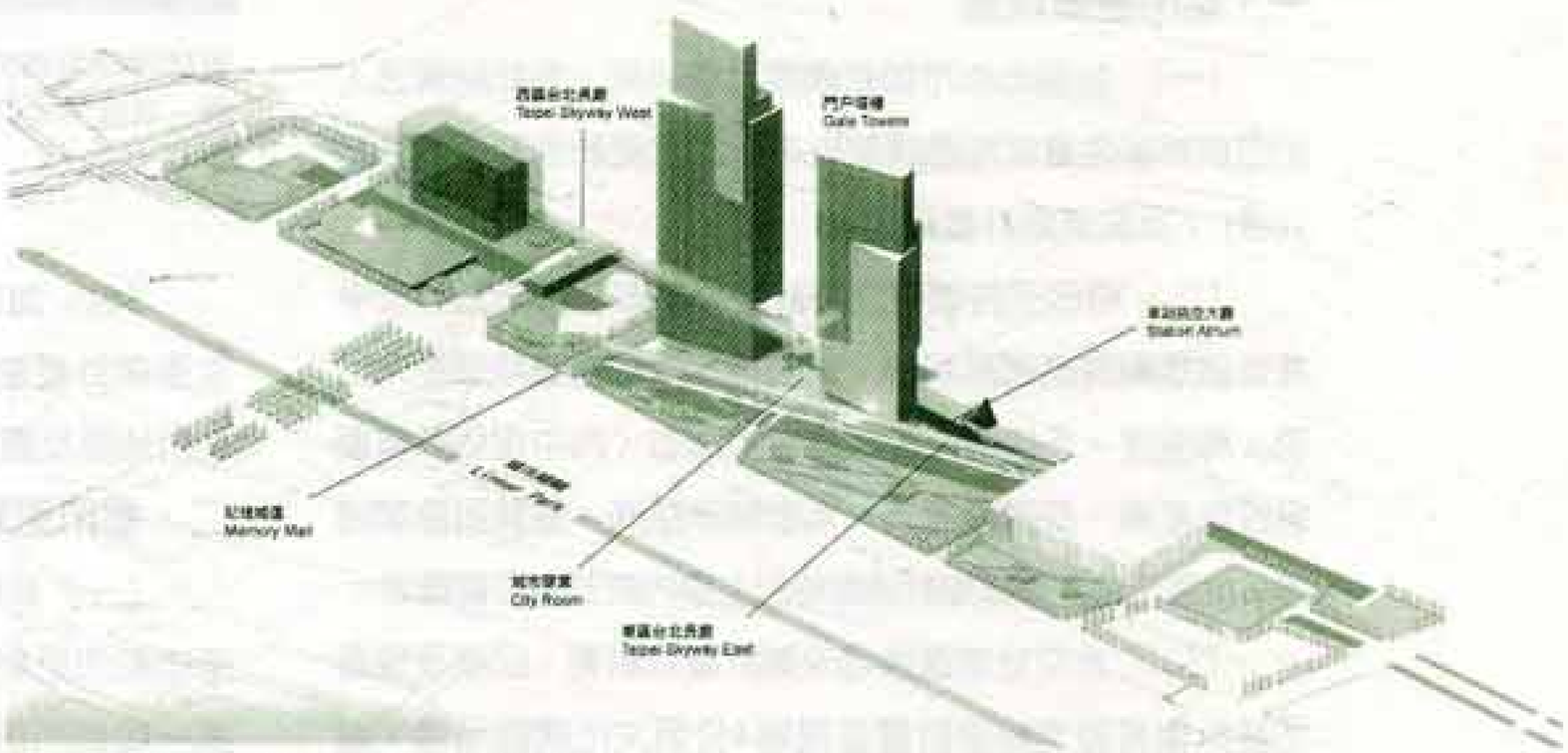
位於重慶北路的城市穿堂，為銜接東、西兩側台北長廊的中繼站，且為兩棟門戶塔樓間的觀景樓，遠眺七星山，近俯台北街景，且能提供多功能的使用及慶典活動的空間。

記憶大道(Memory Mall)

特定專用區內延平北路路段，為清末台北舊城北門出城幹道，配置林蔭徒步大道，以恢復舊有出城與接官的意象。同時以此大道界定並串聯門戶塔樓新發展區與台鐵總局舊址歷史古蹟維護區。



透過挑空設計提供清晰的方向感，並增添空間的愉悅與驚喜



各項設計概念均能透過量體配置規劃完美結合

全區配置計畫說明

台北車站區大致包括國父史蹟紀念公園、東交通廣場、車站本體及南交通廣場，區內的功能定位為車站及廣場，後續調整興建的作業包括：台北車站北側綠帶、台北車站與交9轉運站空橋銜接、台北車站與台北長廊的銜接。

塔樓門戶區的範圍東起台北車站的西側、西至延平北路的東緣，都市計畫的使用分區包括：C1、D1東半兩個商業區街廓及交6、交8廣場。區內的主要用途為機場捷運車站、兩棟超高層捷運聯合開發大樓(供百貨公司、零售業、辦公空間、及觀光旅館等複合使用)、台北長廊、停車場、城市穿堂及多功能庭園廣場。

歷史記憶區的範圍東起延平北路西緣、西至塔城街東緣，都市計畫的使用分區包括：D1西半商業街廓及交10廣場。後續配合的工作包括：台鐵總局舊址古蹟之整建維護、記憶城道的興築、歷史廣場的開闢及台北長廊的延續。

會議中心區的範圍東起塔城街西緣、西至西寧南路東緣，都市計畫使用分區包括：E商業街廓及交12廣場。商業區配置辦公大樓、展示場及台北長廊的延續，交通廣場則配置多功能的庭園。

休閒區為西寧南路置環河南路間的13號公園。

量體配置計畫

塔樓門戶區充分使用1200%的特別容積率(法定800%的容積率加上捷運聯合開發車站容積獎勵400%)，位於C1街廓規劃約為66層、270公尺高的大樓，D1東半街廓則規劃為約85層、353公尺高的超高層大樓。

至於D1西半街廓的記憶城區除台鐵總局古蹟以整建維護外，沿著延平北路新建一棟20公尺高的博物館。E街廓規劃為會展區，容積率暫定為560%，將佔地面積較大的會展中心主要部分地下化，屋頂規劃為人工地盤綠地。而資訊大樓則以玻璃立面盡量控制其高度及量體感。

府城都市更新大步走

台南市都市發展局都市更新課揭牌

台南市都市發展局都市更新課陳家慶課長

台南市的都市更新向前邁大步！台南市政府都市發展局在89年成立後，劃分為綜合規劃、都市計畫、都市設計及住宅行政四個課辦理都市發展業務，在未成立都市更新課前，台南市的都市更新業務一直缺乏專責單位負責推動，僅由綜合規劃課兼辦並成立跨課室之「都市更新工作小組」運作。這段兼辦期間針對台南市都市更新的規劃、審議、法令等成果，與大家分享如下：

一、都市更新規劃

（一） 台南市都市更新綱要計畫研究：委託財團法人都市更新基金會完成建議劃設本市23處更新地區(面積580公頃)，及其更新計畫綱要。

（二）精忠三村環境改善計畫規劃案：精忠三村及平實營區規劃為東區副都心，未來結合南紡商圈發展為大街廓、高強度、多樣性之聚集商業副都心，其中包括各類創意設計產業、交通轉運站、大型開放空間、優質居住環境等，全案已納入東區都計通盤檢討並經內政部都委會審定。

（二） 水交社地區環境改善計畫規劃案：已辦理變更主要計畫及擬定細部計畫並規劃4公頃文化園區用地、綠園道交通系統並提高公有土地價值，全案業經內政部及市都委會審定。另並向中央爭取經費補助(400萬元)辦理水交社眷村文化園區更新示範計畫，將進行地區歷史風貌保存規劃設計，並加強水交社文化保存及土地使用有效利用。

（三） 永樂長樂更新計畫：完成永樂長樂市場更新環境改善計畫，針對永樂市場環境立面、招牌、騎樓等改善，由建設局爭取中央經費補助施作。

（四） 南區鹽埕更新計畫：完成鹽埕聚落都市更新規劃案，期間協調區內公兒五、公兒六完成簡易綠化及社區籃球場，並協助爭取中央補助135萬元，辦理鹽埕「北港」舊聚落社區風貌改善工程，落實更新整建維護。

（五） 舊五條港更新計畫：已研擬都市更新單元劃設及單元基準，目前召開都委會專案小組辦理都市更新計畫審議並納入府城生活博物館併案爭取經費補助。

（六） 台南舊街區軸線(中山、中正路再發展計畫）：已針對創意文化園區、轉運站及標檢局等示範地區進行評估，目前召開都委會專案小組辦理都市更新計畫審議，並再向中央爭取納入優先更新補助。

更新課接牌儀式由許添財市長、都發局李局長、基金會丁執行長、省建築師公會王理事長、南市建投公會林理事長等貴賓共同參與

（七）海安路地下化路段更新地區更新計畫案：已擬定更新計畫劃設更新地區，為台南市第一個已發布實施更新地區及更新計畫。

二、都市更新審議

（一）都市更新審議委員會：本市於89年6月訂定台南市都市更新審議委員會設置要點，並於90年10月成立第一屆都市更新審議委員會，目前為第四屆委員會，負責都市更新各項諮詢及審議工作。

（二）海安路新段一小段21地號更新事業計畫案：已經本市都市更新審議委員會審議通過，併於94年8月10日發布實施，未來民眾可據以辦理地價稅房屋稅減免，為本市第一件民眾申請更新案。

三、都市更新法令

（一）93.09公告發布實施「臺南市獎勵老舊發展地區整建維護補助辦法」。

（二）94.06公告發布實施「台南市都市更新單元劃定基準」。

配合本局「住宅行政課」更名為「都市更新課」並於94.08.08正式揭牌成立後，「都市更新課」現階段仍需負責處理本市國宅的修繕、銷售及維護管理等業務，未來配合國宅眷村遷購及銷售去化，以及配合國宅社區回歸公寓大廈管理條例制度，「都市更新課」將專責本市都市更新工作。

對於都市更新課成立後的期許，都市發展局局長李得全表示，將於本年底、明年初積極推動以下工作：

一、完成都市更新政策白皮書：

委託財團法人都市更新基金會完成更新政策白皮書，將由政策基礎、都市環境再生願景、更新地區地位與旗鑑地區、執行策略、落實機制等建構本市更新特色及更新策略，作為本市更新施政方針。

二、成立都市更新暨都市發展基金運作：95年度成立本府單位預算特種基金，透過中央補助或都計變更回饋收入等，編列1000萬元更新基金投入市政建設，積極處理市有地更新及各行政區更新建設補助。

三、啓動老舊發展地區整建維護補助專案：

針對依法劃定之保存區、都市更新單元（如：海安路二側地區）或指定之歷史建築、街區，由實施者提出建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。經本市都市更新審議委員會審議後，酌予補助規劃設計費或建築立面修繕工程、園藝景觀工程費用，最高每戶補助9萬元。94年度回饋金收入預計可達100萬元以上，將正式啓動整建維護補助。

四、完成眷地重整更新計畫：

91年底市長召集成立「台南市眷村重整專案小組」辦理台南市21處眷村整體規劃，面積約55公頃。94年4月市府與國防部正式簽訂協議書，進入正式合作階段。本年度可完成水交社、精忠三村及張世榮散戶用地都計變更，並於明年度完成其餘未改建眷地。

五、公告至少十處優先更新地區：

透過行政區都計通盤檢討及都市更新計畫擬定，公告10處以上更新地區。

六、推動四處都市更新旗艦計畫：

報經建會轉行政院核定中。

1.臺南車站特定專用區：位於本市小東路以南、前鋒路以東、北門路以西及中山路口一帶，面積約108公頃，將配合臺南市鐵路地下化及台鐵捷運化之發展，劃分創意文化園區、臺南轉運站更新示範計畫、舊台汽車站地區及經濟部標準檢驗局週邊地區等基地實施都市更新。

2.南臺南車站特定專用區：位於本市大同路二段以東、中華東路以南、臺南航空站東側鐵路用地週邊地區，面積約139公頃，將配合鐵路地下化、台鐵捷運化恢復南臺南站設置，並結合台糖總公司南遷及相鄰100公頃台糖用地之副都市中心開發計畫。

3.運河星鑽特定專用區：位於臺南運河南側、府前一街、金城街以北地區一帶，面積約112公頃，都市計畫已發布實施，正辦理遷校規劃及設定地上權由民間投資開發。

4.安平港歷史風貌園區國際遊憩碼頭地區：位於安平港北側，運河路及安平路所圍地區一帶，面積約105公頃，屬2008年國家重點發展計畫之一，將規劃為特定文化專用區，並引進民間投資。

更新快訊

基金會資深規劃師麥怡安

全國第一個都市更新事業團體功成身退完成解散

台中縣大里市翠堤社區都市更新會於94年4月13日完成清算解散程序，正式宣告我國都市更新條例已跨越了一個階段性的里程碑。

都市更新會乃住戶依都市更新條例及其相關子法成立之團體，乃是為推動更新重建而組成的特殊法人。過去九二一震災集合式住宅重建共約67個受災社區組成了都市更新會推動更新重建，歷經了五年的努力，終於第一個更新團體功成身退完成解散。另完成解散社區尚有台中縣名流藝術世家、合家歡及一品社區等，其他社區亦將陸續完成解散。

全國第一個都市更新訴願案告一段落

南京文學大樓（原慶福大樓）已於今年4月7日辦理更新後產權登記完竣，成為臺北市首宗九二一災後更新重建完成案例，但另一方面，該更新案亦是全國首宗經歷調解、調處及訴願程序之更新案例。

該案重建過程中，一位不參與地主不符原公告計畫書內容，在過去三年中，歷經臺北市政府調處及調解不成，繼而在92年6月向內政部申請訴願，歷經一年多後，內政部訴願委員會於今年3月31日下達該案訴願決定書，認為本件訴願為無理由予以駁回。

都市更新條例三十二條依該案而實戰演練過，相關單位應可從中獲取經驗，使未來更新條例修法能更趨完善。

臺北市南港經貿園區R13街廓更新地區更新時程獎勵將於94.7.12到期

臺北市南港經貿園區特定專用區R13街廓細部計畫於91年7月12日公告實施，依該細部計畫規定，其計畫範圍全區被指定為更新地區。依都市更新建築容積獎勵辦法第7條及臺北市都市更新自治條例第16條等相關規定，臺北市政府公告更新地區之日起三年內申請更新事業，給予5%容積獎勵。換言之，三年更新時程獎勵即將屆滿，該區地主宜把握時機儘快將事業概要送予市政府審查。

另台北市政府於91年10月28日及11月19日劃定之63處更新地區亦將於本年底屆滿三年，建議區內地主及有意願之開發商把握爭取更新時程獎勵之良機。

基金會接受縣府委託辦理臺北縣都市更新政策白皮書研究

打造臺北縣都市再生指引方針

基金會規劃師：范植祥

一、辦理緣起

都市化是世界性的趨勢，在台灣，各都會區成長急速，尤其是北部都會區，大量人口聚集所衍生的都市問題，隨著時間的演進愈加明顯而複雜。臺北縣人口數現為368萬人，為全國第一大縣，因早期規劃建設速度不及人口成長，人口密集的結果，造成都市住商混雜，建物密集凌亂，衍生都市在治安、衛生、防災等問題上的龐大壓力，也使得舊市區有急迫性更新需求。

臺北縣政府面對日益嚴重都市問題與激烈的城市競爭情況下，因此提出「臺北縣都市更新政策白皮書及都市更新事業概要規劃案」之委託案，重新思考如何可以改善都市環境並打造更宜居的生活空間，以帶動臺北縣再發展，此委託案由本基金會得標並辦理後續相關規劃事宜。

二、北縣更新環境背景分析

臺北縣的人口組成中，有許多是屬於城鄉移民，且大部分屬於經濟收入較為弱勢的族群，因此可負擔住宅品質以其經濟條件而言是相對較低，整體居住水準不易提升。且北縣許多工業區早期屬於都市邊陲，市區發展的結果已成為都市中心地帶，這些工業區當初亦吸引不少來此謀生的城鄉移民，造成工廠與住宅混雜之情形。在這些人口過度密集市區，都市計畫上可提供的公共設施、道路建設難以供應良好的數量水準，而因北縣都市計畫區域幅員廣大在細部計畫的擬定執行上亦相當不易。近年來快速道路與捷運的各項交通建設已大幅提升北縣的交通便利性與可及性，亦相當有助於市中心再發展。新板站特定區與新莊副都心的開發也有利周邊市區環境品質改善，但發展重心轉移的結果反連帶增加原先舊市中心的衰退速度，使得舊市中心更新的需求更形迫切。綜上分析，臺北縣都市更新環境背景有以下情形：

1.臺北縣都市發展過往缺乏自主的角色定位與特色。

2.人口數居全國之冠，人口密度高但過度集中於市中心。

3.住工商建物混雜密集都市景觀不佳，治安、衛生、防災的都市需求壓力龐大。

4.幅員廣大，都市計畫細部計畫擬定執行在人力、財源皆有困難，難以增進公共設施、細部道路的供應數量水準。

5.縣內城鄉移民數量多，屬相對弱勢族群，居住水準較難提升，都市更新不易推動。

6.市區發展重心轉移加速舊市中心衰退，舊市中心更新的需求更形迫切。

三、本案推動工作重點

此次委託案的重點在於能清楚地了解臺北縣都市更新推動問題的癥結，並提出相關的執行策略與行動方案，以作為臺北縣政府未來推動都市更新政策上之目標與施政的依據。因此從政策面、環境面、社區整合面三個面向統合思考，本基金會認為後續執行方向與作法，其推動工作重點如下所述：

1.舊市區整體性更新再發展構想

針對臺北縣主要核心市區亦即人口密度最高的幾個縣轄市提出整體性的更新再發展構想，並協助縣政府推廣宣傳都市更新理念與更新構想。

2.更新對策與相關執行策略方案

研擬具更新波及效應之執行策略方案，期能集中公私部門更新資源於重點地區，以帶動鄰近地區更新擴至全區更新，加速都市更新的推動。

3.健全都市更新相關法令制度

協助研擬共同負擔費用等相關權利變換審議原則、整建維護辦法、都市更新基金辦法（包含信託與協助建築融資籌措資金配套制度）等，以求協助縣政府完備相關的更新法令制度。

四、未來展望

縣政工作執行不能只是在於亮麗的口號，浪漫的理想，必須要有務實的具體作法建構整體都市發展藍圖，因此本基金會對本案規劃方向將配合臺北縣一貫的施政主軸「好居家、好謀生、好行走」，實踐「新北縣好生活」之終極目標，建立明確的方向，研擬推動的步驟，提出務實的執行方案以及展現解決困難的決心，希望透過此次臺北縣都市更新白皮書規劃研擬過程，結合政府與民間力量共同參與公共空間之改善，及民眾參與公共事務之決策，型塑臺北縣都市新風貌。

本基金會輔導九二一災後重建社區成果追蹤報導

九二一震災六週年前夕回顧

基金會資深規劃師 張志湧

自88年發生921大地震後，本基金會立即投入更新重建工作，在臨門融資協助方案推出前，即開始協助東勢名流藝術家、東安里本街社區、台北市慶福大樓及霧峰太子吉第社區，後來又陸續協助南投公園大廈社區、霧峰蘭生723社區及東勢王朝一期社區。本基金會協助之重建社區，又可分為一般集合住宅重建型、以地易地型及老街重建等三種。

一般集合住宅重建型：名流藝術世家社區、霧峰太子吉第社區、台北市慶福社區

本基金會輔導之幾個集合住宅社區，由於住戶參與比例高，在取得臨門方案重建融資後，皆已完成重建工程，其中名流藝術世家社區業於94.4.21完成清算，並解散更新會，成為國內第一件完成重建並解散更新會的社區。

老街重建型社區：東勢鎮東安里本街社區

本街社區分為商業區透天店鋪及多目標使用立體停車場二個部分，商業區透天厝業已配合本街拓寬完成興建工程，並取得使用執照，本街重建完成後，社區防災機能將大為增強，並復甦原有商業機能，重現原有之熱絡人潮；在多目標使用立體停車場方面，雖然行政院重建會已核定補助停車場興建費用，但原市場攤商安置問題及公有土地占用問題，導致重建工程迄今遲遲無法進行，直至94.5.3行政院同意新市場徵收計畫後，原攤商安置問題才得以解決，目前多目標使用立體停車場已由東勢鎮公所完成發包作業，預計年底動工。

東勢鎮東安里本街重建後現況

以地易地更新重建：東勢王朝一期社區

東勢王朝一期社區震災時，傷亡人數眾多，大多數住戶不願在原址重建，希望能採用以地易地方式重建，當時國內並無案例，在漫長程序及解決相關法令問題後，於91.7.30經內政部召開都市計畫聯席會議審議通過後，才能辦理以地易地之更新重建。本案於92.11.27動工後，目前主結構體已完成至11樓，明年春節後即可歡喜入厝。

震災迄今即將邁入第六個年頭，在重建暫行條例將於95年2月4日施行屆滿之際，雖然大部分社區均已完成重建，但仍有部分社區仍在努力進行中，相關補助款及重建優惠貸款的延續問題，是這些重建戶所關心的問題，政府主管單位應予以繼續協助推動。

本基金會輔導921災後重建社區一覽表

原案名	地點	原戶數	計畫核准	開工	完工	產權登記	成果報核/更新會解散
名流藝術世家	台中縣東勢鎮	56	90.4.18	90.5.19	91.10.23	93.9.24	94.4.21
太子吉第社區	台中縣霧峰鄉	197	90.6.7	91.5.20	93.4.17	94.6.26	---
東安里本街社區	台中縣東勢鎮	110	92.5.26	93.1.12（商業區）	94.6.30（商業區）	---	---
東勢王朝一期	台中縣東勢鎮	51	92.8.14	92.11.27	---	---	---
公園大廈社區	南投縣南投市	147	92.4.7	92.3.29	93.12.28	---	---
蘭生723社區	台中縣霧峰鄉	79	90.12.13	91.2.8	92.11.4	94.6.21	---
慶福大樓社區	台北市松山區	35	91.7.16	91.8.2	93.9.7	94.4.11	---
國泰攢翠社區	台北市文山區	88	93.3.10	93.9.1	---	---	---

TOKYO 2005

基金會將組團赴日參與都市更新研討會及安排相關參訪行程

東京都市更新參訪團專題報導

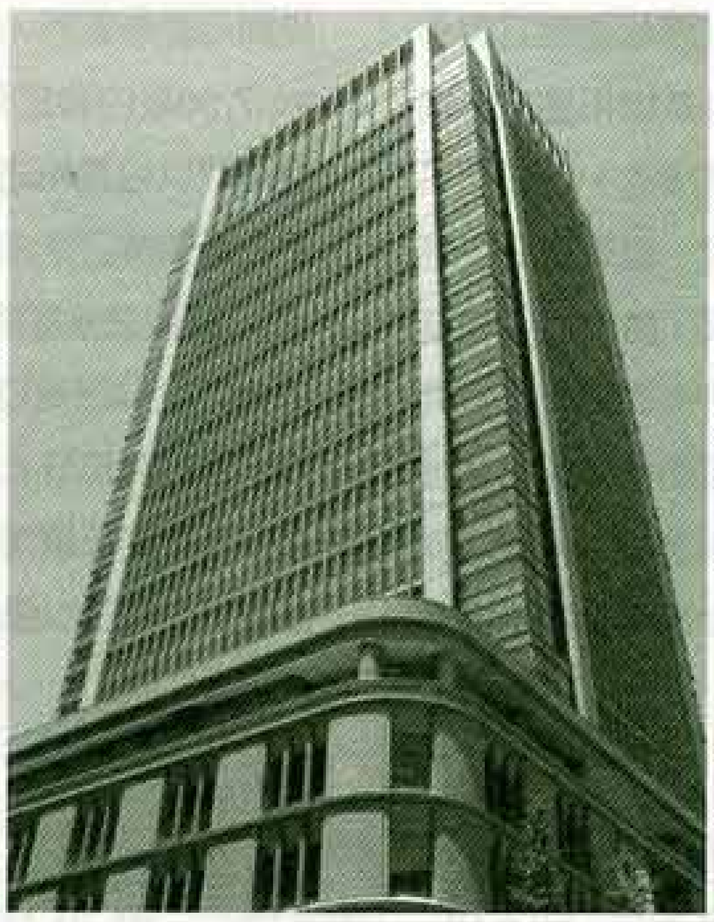
基金會研究員 廖美莉

都市更新近來已成為全球都市發展的主要趨勢，本基金會除長期關注我國都市更新推動進展外，更與國內外都市更新相關團體進行學術及經驗交流。其中日本都市再開發者推動協會是日本推動都市再開發的重要社團法人，除積極推廣再開發的理念、培訓專業人才外，更關心東亞地區各國都市更新發展近況。特於今年10月20日邀集日本本地及台灣、中國、韓國等民間都市更新重要機構參加「都市再開發專家東亞國際交流會議」，就都市更新經驗進行意見交流。本基金會榮幸受邀參加，特配合研討會的召開，規劃六天五夜的參訪行程，冀能藉此瞭解日本及亞洲各國都市更新經驗。

本次參訪活動由本基金會與財團法人台灣營建研究所共同主辦，由本會董事長張隆盛先生領團，前台北市都市發展局主任秘書、現任中國文化大學建築及都市設計學系兼任副教授何芳子女士與本基金會丁致成執行長全程翻譯及解說。本次參訪行程豐富，包括東京都及周邊再開發成功案例現地參觀（如東京丸之內、六本木、橫濱MM21等），並拜訪再開發推動機構（如都市再生機構、公團、更新會等）。

其中日本都市再生機構前身為「日本住宅公團」，成立於1955年，鑑於日本行政內閣2004年月1日議決「特殊法人整理合理化計畫」，公團遂改設為「獨立行政法人都市再生機構」。在成立至今的半個世紀中，公團配合日本政治、經濟、社會結構變遷，調整功能定位，針對不同發展階段擬定政策目標，有效推動更新事業之實施，解決日本國民住宅問題，對提昇居住水準、改善都市環境具實質貢獻。

東京車站至皇居一帶的丸之內地區是本次重要的參訪地點之一，本次行程將拜訪丸之內再開發計畫主要發起人三菱地產，先行瞭解丸之內再開發計畫的發展歷程及規劃理念後，再實地參觀更新個案，包括丸之內大樓、丸之內OAZO計畫及丸之內MY PLAZA更新事業。丸之內大樓是東京車站周邊地區內最先完成的更新大樓，具有相當的指標性；丸之內OAZO計畫是丸之內地區一系列改造建設環節中，規模最大的更新事業，佔有相當重要功能角色；丸之內MY PLAZA即明治安田人壽大樓街區更新事業，是日本國內最先施作完成之特定街區重要文化資產特別類型之保存再生事業案例。上述參訪個案皆相當具有代表性，團員可就個案整體設施規劃、人行系統建構、管理營建體制、建築計畫等進行深入瞭解。



本次將參訪東京車站前成功更新案例-丸之內大樓

六本木地區透過都市更新創造出豐富都市生活空間，亦為本次參訪重點

六本木更新事業則是另一個日本都市再開發的代表，六本木六丁目地區面積約11公頃，更新前除舊朝日電視廣播中心外，北側及西側主要幹線旁為商業區，南側則為1955年所興建的國民(公團)住宅及部分低矮密集住宅。六本木開發事業以「文化都心」為發展主軸，規劃為融合休閒遊憩、購物、住宅，並結合藝廊、美術館等文化設施之多功能地區，使今日的六本木成為吸引全球觀光客的重要地點，是日本近年來最大的一個私人投資開發的都市更新案。

除東京丸之內及六本木開發案外，本次行程亦將參訪晴海一丁目更新事業及橫濱「港未來21（MM21）計畫」等，希望藉此次參訪活動讓團員除了能與各國代表共聚一堂經驗分享外，透過精心安排的訪問及參觀行程，瞭解日本都市更新成功案例背後，鮮為人知的經驗與故事。

基金會與日本再開發推動者協會續簽友好協議

由基金會張董事長與伊藤會長共同簽署，奠定雙方長期合作基石

日本社團法人再開發推動者協會(Urban Renewal Coordinator Association of Japan) 由佐藤啓二先生率領十七人之參訪團於2002年11月拜訪本基金會，並由本會安排參訪我國都市更新及災後重建之案例。

該團成員涵蓋東京都會區及大阪都會區之會員，專業背景均為各公司再開發部門之主管階層或專業人士。最後並由佐藤啓二先生與本基金會丁致成執行長簽署交流協定，並約定每二年另簽訂新的協議，以深化彼此合作關係。

配合前揭協議精神及本次拜訪行程，雙方將續簽訂新協定，其內容略為：1.對方代表團在當地訪問期間，儘可能提供相關的資訊及協助。2.雙方免費提供各自出版之定期刊物給對方。3.為加深互相的了解，在定期的刊物中，至少一年一次刊登雙方的消息。並約定在每年六月底前，各自寄送相關資料給對方。4.雙方同意本協議，從簽訂日開始兩年有效。但是經過兩年期滿，若任何一方沒有特別提出要求，本協議以兩年為單位自動延長。

本次交流協議由本會張隆盛董事長與再開發推動者協會會長伊藤滋教授共同簽署

同時為配合雙方日益緊密之交流需求，本次交流協議書乃由本會張隆盛董事長與再開發推動者協會現任會長伊藤滋教授共同簽署，象徵雙方合作關係邁入新里程。

日本再開發推動者協會簡介

社團法人都市再開發推動者協會成立於1985年，會員主要來自都市再開發的四個領域：都市再開發顧問業、營建業、不動產業及信託銀行。目前共有一千多個會員包括個人或公司的正會員、名譽會員、特別會員及贊助會員，理事會設會長一名、副會長兩名、專務理事一名、一般理事18至23名、監事2名，現任會長為早稻田大學伊藤滋教授。

該協會的成立理念及業務項目涵蓋：提昇都市再開發的技術、人才培養、提供再開發的訊息、都市再開發的教育推廣。出版刊物包括每年出刊的再開發研究論文集「再開發研究」及奇數月份發行的會報「再開發推動者」。另一項相當重要的工作則為自1992年起辦理「都市更新師」(Urban Renewal Planner)的資格審查與考試認證，截至目前約已認證二千餘名散佈於顧問業、營建業、不動產業及相關政府部門的專業人員。考試相關領域包括都市再開發法與計畫執行、都市計畫相關法令、不動產相關法令、估價補償。實務考試則採申論式，包括都市再開發法、市街地再開發事業、事業計畫及權利變換計畫等。

除日本國內都市更新事業推動外，該會亦相當關心東亞地區各國都市更新發展現況，特於2002年組團來台拜訪財團法人都市更新研究發展基金會，由基金會安排參訪九二一震災重建相關案例進行經驗交流。並於會後與基金會簽訂友好協議，共同加強跨國都市更新資訊分享，本次由該會主辦台日中韓四國都市再開發研討會並邀請本會參加，即為落實友好協議之具體交流。

River Walk 北九州室町一丁目第一種市街地更新事業

誘導回遊都心之紫川都市改造

作者：都市問題經營研究所（股份有限公司）委託研究員 小島和彥
譯者：何芳子
本文原載出處：再開發コ-ディネ-タ 2004 NO.110
(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)

前言

室町一丁目地區第一種市街地更新事業，依北九州主要計畫所示，係依循北九州復興構想所推動之「紫川My Town. My River.」整備事業中之一環（獲西元2002年土木學會環境獎），為一集大成事業。有關都市改造係以「將背河轉為面河」，提昇小倉都心回遊功能，重新活化室町地區及增進魅力為目標。

第一期事業內容包括興建以北九州藝術劇場，市立美術館分館為核心之文化軸帶，NHK北九州廣播局、朝日新聞西部總公司等，資訊傳播帶以及River Walk 北九州 Reco-City、City. T Zony 等商業、娛樂帶等多目標設施，設施概要業於第100卷刊出，本設施之成立其實遭遇許多課題，此課題如予一言概之，則可說是「負開發利益之沈重負擔」。一般更新事業之實施，其處分保留樓地板面積所得利益，可確保大於權利樓地板面積之分配。但是，就本更新事業而言，開始執行時期，泡沫經濟已開始崩潰，保留樓地板面積可出售價格以低於預估成本，其規劃之商業、旅館設施，並未對取得此樓地板面積之企業，造成太大的吸引力。

為了順應事業推展需要，乃採取下列對策：

1. 選定設計者（西元1997年5月）

室町一丁目地區市街地更新籌備更新會於西元1996年12月18日成立，更新會會員包括土地權利人7人及事業協力人1人（預定取得樓地板面積）。

為了保留樓地板面積能更具魅力，更吸引投資者意願，相關設施規劃設計，選定具實績之設計師5人提案，共計複合型提案四案及分棟型提案一案。由更新會成員、都市計畫專家、建築師、地方具學識人士及行政部門等組成審查委員會，複合型提案中將文化、業務、住宿等靜態空間與商業、娛樂等動態空間，巧妙地，以上下樓層予以分離。由日本設計－J.P.I.設計聯合團隊，獲得第一優先權，全部設施得於一棟建物內容納。

2.引入設施總合監造角色（西元2007年8月）

以計畫案為基礎，招募大型不動產公司等徵詢取得保留樓地板面積之意願。本事務所雖由經驗豐富的職員，照會相關企業團體，但因無出租方式，無法滿足承租意願，而未能完成招募。因此為強化商業設施之企劃能力，乃邀請具優越綜合大樓經營管理能力的當地企業團體F.J.都市開發股份有限公司擔任總合監造人。

3.劃分工期（西元2007年10月）

不希望遷出的北九州市大學、小倉玉屋公司，因其百貨店不能休業，故將該部分基地納入第二期工程，並予修正設施及權利變換計畫案。對於第二期設施，擬導入特定建築者方式，並檢討可能處分的土地價格。基於第一期部分完工後，預估可增進地區的開發潛力之考量，認定第一期的順利推動，應可促進第二期進展，遂將剩餘基地分割，致整體計畫案變成三個建地、三棟建物。

此計畫案提經福岡縣長核可後，於西元1999年6月9日成立室町一丁目地區更新會。

4.設立管理公司（西元2009年5月）

北九州紫川開發股份有限公司，原係以River Walk 北九州管理公司之身份，設立之權利者法人團體，因取得樓地板價格降低，而將停車場熱能源等共用設施讓售。

最後亦因其專門店部分之樓地板面積無法招募成功，經判斷不得不仍會由北九州紫川開發公司承接，而

所有樓地板面積由F.J.都市開發公司統一承租經營，如此則可減輕風險，並充實資金。此時期包括日本政策投資銀行等融資團隊的判斷，如無法集聚投資額的至少三成資金，則將困難取得融資。因此，必須針對停車場熱源設施之出資對象－地域振興整備公團（現為獨立行政法人的中小企業基盤整備公團），善加利用其商業、服務集結關連設施之出資事業之營運。

5.採用三階段之招標選拔制（西元2000年7月）

西元1999年度開始進行招標方式檢討。在工程費必須與資金計畫充分配合的情況下，希望藉由對建設業者的獎勵，採由一公司統包而提出符合資金計畫之適切工程金額。

第一階段係針對優良廠商就其工程實績、股票等，進行客觀評估之書面審查，提董事會選出7件。再針對事業融資爭取願意全額債務保證銀行團承諾者選出5件。第二階段就所提書件進行效益評估，檢討降低工程費之可行性後選出3件進入最後議價程序。結果由前田建設公司以約30億圓日幣（約90億元）得標，致確立事業計畫成立條件。

6.小倉玉屋公司撤出（西元2001年12月）

於工程完工前約一年時，期待以百貨公司帶動之商業軸帶之小倉玉屋公司，突然發表撤出之聲明。在發表前的短暫時間內，必須積極檢討善後對策。為了解決如期施工啓用，順利開張營業之首要課題，也擔心如果由完全無關之廠商參與，所可能帶來之困擾，經所有參與企業的一致同意，決定由北九州紫川開發公司承接，並進行議價。對於小倉玉屋公司所持樓地板之承購價格，經雙方依市場價格協商並達成協議。

考量無法於竣工後，即能順利誘導百貨公司進駐，故予修正引入專門名店，也因此增加更新會的資金引入。

當時的北九州紫川開發公司被嚴格要求必須擁有40％以上之自有資本額，故擁有62.25億元（約有19億元）資本額之該公司，已是北九州內有數之大企業之一，在募集資金方面，除地域振興整備公團（以都市型產業支援設施出資方式）外，尚商請地方實力企業、金融機構等參與投資，並組成第三公司之營利機構，參與投資者理所當然期待得到獲利分配。

7.交流活動（一）（西元2003年4月）

有關建築造型、色彩等，經各方提供許多規劃設計意見，因事業執行地區鄰近象徵小倉玉的小倉城堡，故從紫川河橋或從山陽新幹線上，有否可能對小倉形成視線阻隔等問題，即與小倉城的視覺關係，引發許多爭議。

更新會為了創造嶄新視覺景觀，乃研訂規劃設計理念提供討論，希望藉此在創造具趣味性空間方面取得共識。該項紫川吾鄉吾河(My Town. My River.）整備事業獲得北九州都市景觀獎。

8.交流活動（二）（西元2003年4月）

為了強化民眾對於此建築物的認知，邀請八家廣告公司進行廣告企劃競標。希望以最低費用最大效益之方式，達到廣告效果極大化，評選結果，由朝日廣告公司取得首獎，福岡廣告協會取得銀牌獎。

此外，配合營業週年紀念，發行「River Walk北九州秘笈」宣傳手冊，藉以增進河岸步道與公衆間親切感，強調該設施藉由龐大補助金的爭取，對於北九州市所創造之價值。

營運一週年，吸引來訪顧客共達1,150萬人次，超越預期估計數，各設施部門的協力合作，已有了初步成果。

9.營運管理

由於有諸多不同風格，企業文化互異的企業團體如朝日新聞、NHK、大榮、F.J.I都市開發（樓地板所有人：北九州紫川開發、福岡地所）等，必須在一棟建築物內共

都市更新事業地區空照圖

生共榮，乃由管理單位擬定規約。而管理規約係依據區分所有權法規定制訂，係由更新會於西元1999年7月設立的營利管理小組，經70次以上會議討論後，完成起草作業。

管理單位職責主要為1.設施管理、2.都市改造活動、3.活化活動等三項。基本設施管理則由各企業體共同參與並分擔經費。其中都市改造及活化宣傳活動之舉辦，以不違反相關法令規定及各企業規範為原則。

於西元2003年10月起，此建築物所屬設施全部完工啓用，在營運未逾一年的時段內，相關規約係處於邊走邊改的情況，朝逐漸建構理想管理營運體制方向前進。在整體設施安全維護方面，其防火防災體系榮獲消防署表揚。在九州屬首次推動有效利用河水溫差及夜間電力的熱源設施，更受到各界注目。

10.資產課稅

由於有效壓縮建築工程費的結果，在稅務上產生不動產估價超越出售價格情形。由於更新事業乃都市改造之一環，必須創造充裕的公共空間，因此，往往造成高投資與低收益之不平衡財務結構，對於資產稅賦及營運帶來重大影響。雖然針對此課題與主管單位進行多次溝通，但限於估價方法業納入法令規定，故無法大幅降低估價額，對於後續營運是一重大課題。

結語

目前，更新會正針對第二期計畫，進行都市更新計畫變更作業。考量誘導宿泊設施進駐有其困難性，乃修正改變土地利用模式，誘導汽車產業展示空間、工業大學校區等計畫，並業於西元2004年秋季動工，預計分別於西元2005年夏季及西元2006年春季進駐，第二期計畫能夠早日確定進駐的協力事業團隊，應拜此「River Walk北九州」事業存在之賜。

附錄：事業計畫概要

1.所在地：福岡線北九州小倉北區室町一丁目。

2.實施者：室町一丁目地區市街地更新會。

3.地區面積：約3.6公頃。

4.事業推動經過：

- ●都市計畫核定－西元1997年11月，工程完工公告。
- ●都市計畫變更－西元2004年8月，A-1棟西元2003年4月。
- ●事業計畫核定－西元1995年5月，A-2棟西元2006年1月（預定）。
- ●權利變化計畫核定－西元2000年5月，B棟西元2005年6月（預定）。

5.事業概要

- ●用途：店鋪、事務所、公共設施、大學、停車場等。
- ●建築面積：（A棟）約19,300㎡、（B棟）約1,200㎡。
- ●建蔽率：（A棟）約83%、（B棟）約83%。
- ●總樓地板：（A棟）約172,900㎡、（B棟）約4,500㎡。
- ●容積率：（A棟）約610%、（B棟）約260%。
- ●層數、結構：a.（A-1棟）S造、SRC造（部分）：地上14層、地上2層。b.（A-2棟）SRC造（部分）：地上11層、地上1層。c.（B棟）S造（部分）：地上4層。
- ●事業費：約500億圓（160億圓）

6.土地使用：（更新前）公共用地6,933.18㎡、（更新後）10,514.95㎡。（更新前）建築基地28,169.60㎡、（更新後）24,587.83㎡。

7.權利關係人：更新前14人、更新後3人（含房屋承租人）、參與更新者3人。

8.權利變換方式：法第111條。

9.事業關係人：基本計畫－日本設計與JPI設計（股份公司）。

10.協調（顧問）：事業計畫－都市問題經營研究所（股份公司）。權利變換計畫－都市問題經營研究所（股份公司）。

11.測量：鴨川測量設計（股份公司）。

12.綜合監造：F.J.I.都市開發（股份公司）。

13.補償：澤綜合鑑定所、其他家。

14.鑑定：谷澤綜合鑑定所、其他家。

15.稅務會記：田口稅務士事務所。

16.建築設計：

- ●基本設計：FJUD加JPI加日本設計JV。
- ●細部設計：JPI、日本設計、其他四家。

17.施工：前田建設工業（股份公司）。

18.投資開發等：F.J.I.都市開發（股份公司）。

19.主承租人：

- ●Reco-City、北九州藝術劇場（A-1棟）。
- ●西日本工業大學（A-2棟）。
- ●汽車、產業（B棟）。

20.管理單位：北九州紫川開發（股份有限）其他未定。

21.建築物名稱：River Walk北九州（A-1棟）其他未定。

更新重點新聞

都市更新 連續五年低利貸款　2005-06-22/聯合報

為積極推動老舊都市更新工作，經建會決定，自明年起連續五年，由中美基金撥出20億元，提供中央與地方政府辦理低利貸款，進行都市更新前置作業，最高貸款金額2,000萬元。

老舊社區想重建 信託專戶幫大忙　2005-06-30/經濟日報

老舊社區或危樓的更新案，一般至少要耗時一到兩年，最辛苦的部分是更新案的規劃，及爭取劃定為都市更新地區，等到計畫案準備推行了，銀行的信託專戶可以確保更新案順利進行，特別是資金的保管、撥用及最後產權的分配，避免住戶間爭議。

台北城市博物館預定地 都市更新簡報提出方案

2005-07-27/民生報

耗資廿多億的台北城市博物館預定地，台北市府的都市更新簡報中提出的方案包括中山足球場、北美館旁的美術公園（中山二號公園）和對面的中山一號公園等地。台北市文化局明年已編列規劃設計預算，近日預定地就將定案，如能將北美館周邊中山一號和二號公園兩處連為一氣開發成博物館園區，將更有助於周邊發展。預計民國100年將建設完成，未來文獻會的編制與史料將納入城市博物館。

南港輪胎南港廠將發展新遊憩點　2005-07-14/經濟日報

南港輪胎南港廠區辦理都市計畫細部計畫案，正式公開閱覽，最快明年6月底前可完成行政審查程序。南港輪胎規劃結合國內外企業共同開發為綜合辦公大樓、住宅、休閒購物中心等商業設施。

在98年底南港車站完工通車後，該區將成為台鐵、高鐵、台北捷運三鐵共站的站區，周邊設施配合車站帶來的人潮，將有助於促進當地整體發展。

都市更新 提高獎勵容積

申請門檻降低 整修老舊整宅 有了法源基礎　2005-07-07/聯合報

「台北市都市更新自治條例」修正案通過，針對都更案的申請門檻及認定標準均予降低，對暫時無法更新的老舊整宅，由市府提供改善消防公安設備的補助款。

另對於因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害的重建案，只要經土地及建物所有權人數十分之八同意，即可辦理更新或改建。

對於申請都市更新的基地單元，新法也予調降，得依相關規定降為500平方公尺，促進都更案成功的機會。

2,000億銀彈 推動都市更新　2005-08-16/經濟日報

經建會通過「加速推動都市更新方案」，將由公有土地帶動民間參與熱潮；政府將提供2,000億元以上中長期低利融資和信用保證貸款。

「加速推動都市更新方案」，是從20萬人口以上的都市，選定50處具有開發潛力且公有地占50%以上的土地，作為都市更新區。

經建會也規劃在國家發展基金（由中美基金與行政院開發基金明年度合併）在95年至98年間編列20億元的運用額度，作為都市更新規劃前置作業的貸款。

全台第一件公辦都市更新案明動土　2005-08-16/中央社

全台灣第一個由政府公權力主導的都市更新案--「台北縣板橋舊站台鐵宿舍區都市更新事業案」將舉行動土典禮。

位於台北縣縣民大道旁，年久失修的台鐵宿舍，經過2年規劃，原老舊台鐵宿舍將蛻變為全新的居住環境，成為台灣歷史上第一件由政府主導成功的都市更新案例。

都市更新啓動 屏市區脫胎換骨　2005-08-17/聯合報

屏東市區將有重大變革，經建會啓動都市更新方案，屏東市都市更新方案列入其中。

屏東市的更新範圍北起屏市福建路、東至民權路、西至中華路與復興路，南至金泉里的縱貫鐵路，主要以平和里及金泉里為主，總面積5.05公頃。

其中舊有的屏東酒廠用地佔地3公頃多，一直未再利用，可做為未來更新的契機。

謝揆：加速推動都市更新 三年內開始招商

2005-08-24/中央廣播電台

由於法令繁複，在台灣都市更新的成功案例很少，沒有辦法全面來進行，原因在於法令的繁複，而最近日本所推動的六本木森大樓，卻是一個很好的典範。

在時程方面，希望在兩年內取得土地，三年內發動招商，隨即展開工程。相關法令的研修也將在三個月內完成，並研訂輔導民間參與都市更新的相關規定。

公辦都市更新 建商新戰場　2005-08-18/工商時報

全台第一件由政府公權力主導成功的公辦都市更新開發案，「台北縣板橋舊站台鐵宿舍區都市更新事業案」，已正式動土，預計今年底前將有十一件公辦都市更新案。行政院預計投入二千億元低利融資提供建商投入都市更新開發行列，由於台北市土地八成已開發完成，因此未來土地開發勢必得走都市更新，希望政府公權力大力介入都市更新，讓民間企業吃得到六千億元關聯性商機的市場大餅。

南市／都市更新課揭牌　改造地貌　加強都市機能

2005-08-08/東森新聞報

台南市政府都市發展局都市更新課8日在市長許添財、都發局長李得全、台南市投資公會理事長林清華、台灣省建築師公會理事長王文楷、財團法人都市更新基金會執行長丁致成等貴賓正式揭牌。

台南市的都市更新業務一直缺乏專責單位負責推動，僅由綜合規劃課兼辦並成立跨課室之「都市更新工作小組」運作，配合本局「住宅行政課」更名為「都市更新課」並於94年8月8日正式揭牌成立後，將專責本市都市更新工作。

五分埔都更 卡在土地　2005-07-14/中國時報

高玉樹擔任台北市長時，因要開闢交通幹道，畫設數個地區請道路預定地上的民眾遷到那些地區蓋房子，今位在永吉路與松山路五分埔一帶就是其中一個遷建基地，後來政府陸續將遷建基地的土地以公告現值賣給遷建戶，唯獨五分埔基地因卡在中央法令規定的「學產地」只租不賣，致民眾無法購買。後來居民陳情，加上找出政府出售學產地的前例，2年前行政院終於特准以當時的公告現值出售五分埔上的學產地給民眾，3、4百戶居民期盼更新後能有個安身立命的居所。

理教公所都市更新 保留宗教遺跡

附近違建今可望拆完 闢建萬華廣場 另將成立西本願寺宗教文物館

2005-07-17/人間福報

台北市政府工務局配合中華路理教公所都市更新計畫，闢建萬華四〇六號廣場，為保留理教公所（原西本願寺）宗教歷史遺跡，拆除過程中若涉及宗教歷史遺跡部分，該處將會同北市文化局在現場指導，以人工方式小心拆除及清運。並於十月初完成萬華廣場簡易綠化工程。

都發局都市更新處也將就本廣場之發展願景辦理公開競圖，輔以城市行銷，並作為廣場開闢之藍圖，期待以嶄新市容與全體市民見面，以落實「軸線翻轉，再造西區」的理想。

新壽爭取投資雙子星大樓

看好台北車站商圈 可能規劃為商業大樓 估計建造成本上百億

2005-07-20/經濟日報

台北市捷運局計畫在台北車站特區內，興建台北市新地標－雙子星大樓，目前預計各別興建64層及86層樓，將來中正國際機場捷運台北站可以直接掛行李；且也是高速鐵路站口，特區附近勢必更為繁榮。；位車站對面的新壽，對於參與投資興建台北雙子星大樓，興致也特別高。

目前主管機關對於雙子星大樓興建案會採何種方式進行，是BOT或出租抑或賣斷，情況尚不明朗，不過，如果新光人壽爭取到投資興建的機會，將可能以商業大樓為規劃重點，建造成本估計至少要上百億元。