



國內
郵資已付

台北學界許可證

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：黃于珊
地址：100台北市中正區仁愛路一段38號2樓
Tel：(02) 2327-8700 Fax：(02)2327-8701
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

2007第二屆亞洲都市更新專家會議在 首爾成功舉行



預備會議中各單位代表合影，左起本基金會張董事長、日本再開發推動者協會伊藤教授、中國城市規劃學會周干峙理事長、韓國鑑定院金範斗本部長

基金會執行長 丁致成

更新項目已完成。許多在1970年代興建的國宅，如今都一一更新改建。韓國的更新事業規模都相當大，法令規定最小更新單元為1公頃。實際上每個更新地區都有4-6個更新單元社區，每個更新單元社區5-10公頃的重建戶數約有2000戶至4000戶不等之規模。韓國的更新制度係由權利人組成更新會，由鑑定院擔任共同實施者，以確保住戶的權益。每個更新事業都經歷10年以上長時間的努力才能動工。拜近年不動產市場景氣的影響，都市更新事業更是大規模地在進行。目前全國正在推動中及興建中的更新事業超過1470處，其中50%集中於首爾市。也就是因為房市過熱，政府在最近三年分別祭出三次降溫的政策，包括：2005對高價不動產課徵房地稅，2006制定重建超額利潤回收制度，2007實施更新後出售價格上限及延長禁止轉讓期限為5-7年等措施。

在17日晚間所舉行的各單位代表會前會議中決議，此一交流會議仍將保持每2年舉辦一次。下一次(第三屆)交流會議定於2009年，由中國城市規劃學會主辦，舉行會議的城市則由該學會在明年初決定。第四屆2011年的交流會議則將由本基金會負責在台北舉辦。

這次參加會議台灣的與會者，不只是本基金會的成員，還包括營建署、台北市更新處的相關人員，以及估價師、建築師、地政士、建設公司代表等。其他各單位的參與者也相當廣泛地包括了產、官、學界人士。透過這次國際性的交流，使得各國都能互相觀摩學習彼此的制度及推動更新的手法，也讓國際人士看到本基金會在台灣都市更新上的貢獻。

第二屆亞洲都市更新專家交流會議於10月18日在韓國首爾舉行。本基金會由張隆盛董事長率團40人，參與這次亞洲的都市更新盛會。本次參與會議的各單位代表較上一屆2005年在東京舉行時更為踴躍，約有240人參加。計有中國城市規劃學會周干峙理事長所率領的17人，日本再開發推動者協會由伊藤教授率領65人，以及主辦的韓國鑑定院120人參與。這顯示目前亞洲地區的都市更新都正在大幅的成長，有更多的都市更新專業者投入。

韓國鑑定院這次主辦會議，在蔣東奎院長、金範斗本部長、郭基石處長的主持下相當地用心。除了18日整天會議交流安排了各單位共8篇的發表演說外，當天晚上並舉行晚宴。19日並且安排各國代表參觀韓國都市更新建設的成果，包括最為國際稱道的清溪川復育計畫、蠶室重建地區、美安更新地區、吉音更新地區等。讓與會各位代表留下深刻的印象。

韓國的都市更新大多集中於首爾市區，約有300多個

第二屆城市再開發專家亞洲國際交流會 會議與參訪紀實

來自台日韓中四地關心都市發展與再生的人士，針對各地推動都市更新的經驗進行廣泛的交流與討論

基金會主任 林雲鵬

自2005年於東京舉辦第一屆城市再開發專家亞洲國際交流會後，第二屆會議在主辦單位韓國鑑定院（編按：參見本會簡訊第三十四期.P.1-3）的完善規劃安排下，今年十二月十八日來自各地區超過二百位專業人士再次齊聚於首爾市，假江南區COEX會議中心進行為期二天的會議與實地參訪，希望透過不同地區的經驗交流分享，能在都市更新再開發的政策、實務等議題上建立起國際交流的基礎網絡。

各代表團團長於致詞時均針對各地更新政策與特點進行分析說明

本次會議由韓國鑑定院評價本部長金範斗先生的致詞揭開序幕，致詞中除了說明鑑定院的背景與推動更新的實績外，更希望能透過交換城市間更新制度的變化、項目進程等課題，為都市更新政策的發展帶來積極的貢獻。

日本再開發協調員協會（編按：參見本會簡訊第二十九期.P.1-3）伊藤滋會長更針對作為四地區中最早推動都市更新的日本經驗，提出未來推動方向，他指出目前日本都市更新的主要課題，除了持續推動中心都市的更新事業外，關於二級城市面對的人口外移與總體零售額正日趨下滑等問題，則希望能透過主要交通場站周邊的商業地區再開發，以振興地方產業為更新的主要方向。另外針對日本於推動都市更新初期所更新改建完成的商業設施，在歷經三十餘年的發展之後，也多開始面臨必須進行第二次更新的議題。

中國城市規劃學會周干（山寺）理事長於緊接的致詞中，就都市再開發的定義與意涵做了深入的分析與闡述，強調都市更新應該是統合都市機能改造、產業提升與生活品質改善的綜合課題，另外針對中國面臨的古城區更新，也提出了兼顧保存與發展的構想與方案。

本會張隆盛董事長除了向與會會人士說明本會實際參與及推動台灣都市更新的努力外，更指出台灣目前正面臨都市集中發展與人口高齡化的重要課題，加上台灣人特別在意的有土斯有財的觀念及其衍生的持分細化的問題，都市更新必定是台灣未來都市發展的重要途徑。

以權利變換機制結合、城市規劃、公共利益並積極推動證券化的日本經驗

各地區的都市專題報告由最早開始推動都市更新的日本經驗開始，日方代表於報告中除了針對日本權利變換的機制與推動過程進行說明外，更強調日本再開發制度的特點，在於主要以城市規劃項目為主，透過大面積的更新開發、提高容積率、提供補貼與稅賦減免等手段，達到改善都市基礎設施、強化地方商業活動、確保居住人口與提高

政府稅收的效果，其最終之目的在於將都市更新的效果能聚焦於公共利益的實現與提升。在這樣的前提下，除了分回與原住戶的住宅單元外，實施者取得的保留床（相當於台灣權利變換制度中折價抵付共同負擔之房地）之規劃應更具彈性的提供作為商業、文化、公益等設施，並結合地方發展整體運用。同時在社會經濟瞬息萬變的潮流下，目前日本各城市均在謀求創意獨特的城市再生之路。

在這樣的架構下，日本迄今已完成了689個地區的更新事業，然而自1992年開始的經濟泡沫化後，許多原本開發商或保險公司有意投資購買的保留床的部分，出現了沒有人願意承購的狀況，進而阻礙了更新的推動。因此自2001年起，開始推出了「日本不動產投資信託」（JREIT），希望透過證券化的架構，以及針對更新案成立特定目的事業公司（SPC）的方式，由投資信託基金來購買及經營，讓一般大眾均能分享更新開發的收益。至目前為止，共有40餘檔基金上市，總持有不動產資產規模約13億日圓，僅次於三菱地所、住友不動產等大型開發商，位居日本不動產持有排行第四位。

而在前述689個地區的更新事業中，目前已有21個地區面臨當初更新後的大樓已屆三十餘年，必須進行「再再開發」，這也提示我們，更新後的高樓不會永遠持續下去，都市更新的項目與工作必須隨著時代的變化而調整，以謀求繼續繁榮之路。

政府刻正積極推動，民間都市更新個案陸續開花結果的台灣經驗

我國都市更新的專題報告首先由營建署都市更新組陳興隆組長，針對我國都市更新法令的緣起與演進及中央政府目前提出的加速都市更新方案重要內容進行說明。其中目前由政府選定50處以公有土地為主的大型更新地區、更成立推動組織與協調專責窗口。截至目前為止，包含921災後重建，民間依據政府法令已有356案提出申請，並已創造投資金額高達新台幣799.18億元。

本會丁致成執行長則針對台北市更新的經驗，提出了都市更新規模逐漸擴大、更新案已由單純改建提升為結合都市計畫調整的整體開發、以精華市街地的開發帶動舊市區的更新、權利變換已成為更新主流及信託機制的導入等五大趨勢，並以本會實際協助推動成功的更新案例輔助說明，讓與會人士能更清楚瞭解我國更新推動現況。

而目前更新推動時的幾個重要課題，包含重要指標更新地區未能有效推動、積極縮短更新審議時程、協助老舊四層樓公寓改建、輔導社區自主更新及強化權利變換估價的公信力等，也於報告內容中做了深入分析。

提供高品質、大規模住宅開發為主的韓國經驗分享

韓國重要都市的發展主要為70年代因應城市化與工業化的需求，依據當時住宅建設促進法等規定所興建的大量供應公寓為主。而當時所興建的房舍迄今多以老舊窳陋，因此韓國政府於2003年制訂了「城市及居住改造法」，該法整合了住宅重建（重建老舊不良住宅）、住宅再開發（改造不良住宅與公共設施）與城市環境改造（恢復市區機能）三大方向，做為韓國都市更新的主要推動準則與依據。

以韓方代表的報告所舉首爾市新城區中西大門佳佐地區更新案為例，近十公頃的更新地區，除了提供幹道道路的建設、公共交通網的建立與擴充15,500㎡的社區公園外，更以增加的73%的容積獎勵，增設了1973戶的出租住宅作為解決低收入居民的需求。

而韓國的都市更新亦是透過權利變換機制，以公正的估價方式結合多數決的同意門檻，達到加速更新推動的效果。但因近年來首爾市不動產價格的急遽攀升，為避免整體都市發展所帶來的效益集中歸於特定人所有，韓方政府亦已著手訂定相關重建超過利益回饋機制，以降低因更新之推動反而造成房地產炒作與價格過度上揚之問題。同時因為地主過於看重更新的效益，也造成目前缺乏收益的市區難以推動更新的困境，加上目前更新個案多以提供住宅為主，使得都市發展更加高度化與結構單調化。

同時面臨古城整治與新城開發的中國更新現況

中國作為一個文化古國，同時又面臨資本化的過程中，臨海特定都市的快速崛起與發展，都市的在發展一直是各界關心的議題。在本次會議中，與會的中國代表亦針對二個代表性個案提出專題報告。其中蘇州閶門地區的更新案正是歷史古城如何處理文化史蹟保存與都市再發展的重要指標。在報告中，中方代表詳細說明了閶門地區透過總面積達55公頃的整體規劃，以新興商業帶的營造，配合道路、停車系統與步行街有效串連城門樓、山塘街等歷史名勝古蹟，同時開發金門商城等新開發區並重修城門樓作為觀光與商業結合的重點設施。這樣的作法已將傳統被定位為「國民經濟計畫的繼續和整體化的技術方案」的中國城市規劃，轉變為由規劃工作者自行根據問題與需求提出解決方案的主動式規劃，歷史名城看法也從單純保存提升為都市再發展與整治的全面性策略。

另外沿海都市因經濟急遽變化，所衍生出的各項都市機能失調問題，也在本次提出的深圳市城中村的更新案中有處理與實踐的成果。身為中國最早成立的四個經濟特區之一，深圳市於1980年設立經濟特區以來，由一個邊陲小鎮

轉變為特大都市，原居民聚居的聚落在都市發展下，相較於新興建設與大樓，如同城市中的孤島、各項發展與都市脫節，成為居住品質低陋、公共危險堪虞的城中村。2004年深圳市政府提出了「深圳市城中村改造暫行條例」，針對市內320個城中村進行更新改造。依照「市級決策、區級執行」原則，成立深圳市城中村改造工作辦公室作為執行工作機構。

以緊鄰香港特區的福田區漁農村的更新為例，自2004年由政府主導與原村民的拆遷賠償工作，由金地集團負責整體改造開發，2005年完成拆遷工作，改造後的全新社區於2007年順利完工，也確立了這個「政府主導、市場參與運作」的更新模式的可行性。深圳市目前共規劃了40個城中村更新案，其中已審批通過14案，且部分已完工。

拆遷工作與居民權益保障均為各國更新事業重要的課題

都市更新重建中的拆遷工作工作，在本次會議中亦為各方代表討論交流的重點。甚如人民並無私有土地的中國，均需由政府出面主導負責現住戶的拆遷安置事宜，方有後續民間的開發工作進行。而其他皆以權利變換方式作為確保住戶權益的台日韓三地，在面對棘手的拆遷工作時亦有因地不同之作法。韓方因國民對於政府政策配合度較高，加上更新後效益驚人，在更新計畫獲得大多數居民認可同意後，居民均願意配合更新搬遷；日本都市更新的規模大，整合時間長，加上有專業之都市更新協調員居中整合，原則上必須由居民全部同意後方得進行施工，但為避免所有權人不接受權利變換的結果，分別有城市再開發法下的及民法規定的「強迫執行」與「和解」手段。但是以具強制力的「行政大執行」為例，因考量人民財產權的保障，在原本預定開發的八個地區只進行到第二個地區，因此日本多數關於權利變換的異議多採民事訴訟方式處理。

透過積極交流 謀求都市更新的發展方向

相較於歐、美各國的更新背景與經驗，同屬東亞的台、日、韓、中四地區，無論民情風俗、都市發展均有一定同質性，透過系列國際交流研討會的舉辦，讓與會的各國專業人士除了能瞭解彼此在更新推動工作的背景與現況外，更能針對特定議題的深入交流討論，藉他山之石能作為往後繼續努力的借鏡與參考。在會後的晚宴餐會上，參與本次盛會的人士均盛讚本次會議成效卓著，並期待後續於中國與台灣再會。



全體本基金會參與團員合影



董事長於會中致詞

吉音洞與彌阿

老舊公寓與低層住宅更新為高品質集合住宅
首爾市東北地區中心 吉音洞與彌阿周邊地區更新案

主題
報導

以更新手段完成舊城區開發，促進都市多核心發展

首爾市在邁向21世紀的進程中，以漢江為界，北側市中心與江南區的發展一直是當局積極推動的重點地區。但除此之外，為了地區之間的均衡發展，首爾市政府提出促進地區事業的政策概念，主要是把每個自治區的中心據點地區定位為均衡發展之促進發展地區，讓原本以市中心及江南區為中心的都市結構，轉換為更加實際的多核心化結構，讓各地區的消費結構得以自立發展，並使交通、住宅、環境等各種城市問題得到根本性的改善。

步行為中心的綠色市區 吉音洞再開發計畫

在這樣的政策方針下，位居首爾東北中心的城北區提出了「Future 21C」計畫，希望能以新城的概念，在2010年前針對落後的舊市區，在考量周邊地區人口結構及交通需求下，完成大面積的整體開發計畫。其中本次參訪的吉音洞地區因位處城北區核心，而被定位為主要居住中心，同時以強化城市功能的概念，劃分為9個再開發區域。其中第1至6區域業已開發完成並已入住，目前正執行第7至9再開發區域的規劃工作。

更新的主要構想是以最大可能的減少車道，建立綠色街道與生活街道為主。因此在7至9再開發區域約20公頃的基地範圍內，以平均相當於台北市住三用地的容積率，興建了68棟23-29層的高層集合住宅，讓大量的空地能依照整體規劃，營造出統一、和諧的綠色環境。同時在強化都市

吉音7-9區域再開發項目概要			
更新地區	吉音7區域	吉音8區域	吉音9區域
位置	吉音洞	吉音洞	吉音洞
推動現況	計畫擬定中	計畫擬定中	計畫核准
面積（㎡）	32,474	101,943	69,825
容積率	225.21%	226.29%	229.25%
建築規模	地下2 地上23層 共11棟	地下2 地上26層共30棟	地下2 地上29層共27棟
提供居住單元 （出租單元）	559 （99）	1,601 （120）	1,254 （240）
規劃坪型	16坪型 26坪型 34坪型 44坪型	15坪型 25坪型 33坪型 42坪型	15坪型 24坪型 32坪型 43坪型 50坪型
公共設施提供	社區中心	引進自立型初、高中	建立綜合衛生保健中心

基金會主任 胡英鵬

公共服務上，也提供了包含社區中心、私立初、高中及綜合衛生保健中心等設施。同時在創造出約3千多戶的住宅單元中，也提供約近500戶的出租住宅作為照顧低收入戶使用。

自然和人類共存的幸福村 彌阿6區域再開發計畫

位居江北區的關隘，另一參訪地點的彌阿地區，則是通過引進新居住概念，以再開發住宅，創出多種景觀及居住環境，並實現自然和人類共存的居住環境，營造出「幸福村」。同時為了地區之間的均衡發展，針對作為地區生活圈中心成長潛在力大的據點地區，基於合理調整土地利用，有體系的擴充城市基礎設施、提高商業、流通、業務、資訊產業等城市功能，進而提出了昇級、綠色及福利等三大方針。

以彌阿6區域再開發案為例，基地面積近6公頃，以更新權利變換方式，由原住戶成立更新會，將原約850戶低矮老舊房舍，規劃改建為1,198戶、14-20層之集合住宅。並依據需求統一提供24、32、41三種單元坪型供居民選配，於今年3月份動工興建。本次參訪雖僅能在施工中的工務所聽取相關簡報，但在穿流不息的施工車輛與工作人員充滿信心的眼神及口氣中，我們相信掛在大型看板上的整體規劃藍圖所展示幸福村願景的實現，絕對是指日可待的。



清溪川

不僅是景觀工程 是結合都市再發展、行銷的社會工程
清溪川都市藍帶與清溪川文化館參訪紀實

基金會主任 林雲鵬

基金會研究員 廖美莉

近年來首爾市最為國際矚目且獲得最多市民認同的更新計畫，非清溪川的重建工作莫屬。配合本次交流會議，主辦單位也特別安排與會人士親臨清溪川水岸空間，親身體驗都市藍帶空間的重現，如何帶動起周邊的整體更新發展。

在結束吉音及彌阿等大型住宅社區的參訪行程後，與會團員首先到達位於總長5.84公里清溪川計畫末端的清溪川文化館。該館除見證了在李明博市長一手主導下，歷經3年、花費近四千億韓元，將被覆蓋在高架橋下的清溪川打開重現的歷史工程外，更作為首爾市向世人展示其城市文化與再生願景的整體行銷據點。館內陳列透過影像、模型、多媒體等媒介，讓參訪者瞭解清溪川對於首爾市民的意義，絕非僅為高架橋拆除改建為都市藍帶而已。清溪川在歷代君王的整治、淤積加蓋做為道路、高架道路到重現水岸空間的過程中，實際已成為一條與首爾市民緊密連結的生活臍帶，而伴隨改造計畫的成功，未來更將是一條拉起河二岸商業、文化與生活空間的拉鍊。

景觀、生態、文化延續與都市基盤設施的整合

走出文化館沿清溪川漫步前行，自漢江引水後再自源頭徐流而下的清澈溪水，復育了水岸的生態系統，使得周邊的平均風速較往常快了50%，空氣潔淨度提升，空氣顯得清新許多。市民也欣喜地發現，河流中已有小魚洄游，白鷺、野鴨和翠鳥等也在此棲息，同時各式公共藝術與休憩設施的規劃更提供了首爾市民日常生活的遊憩空間，也讓人在都市叢林中可以享受蟲鳴鳥叫的舒適感受。清溪川上21座橋樑，除連接了二岸的交通與生活，各具特色的造型也一一與歷史記憶與形式做了適當的回應與轉換，以其中長通大橋為例，不僅可以作為露天音樂廳，順著溪流旁便是著名的「文化牆」，上面展示了五位韓國知名藝術家的作品，把清溪川變成了一條文化長廊。同時除了深僅30公

分的溪水外，二側道路下方隱藏設置了首爾市的引水與防洪管道，讓都市機盤設施與生活空間做了妥善的結合。

全民認同與參與的營造過程

「以復原城市與河川的自然面貌」為主軸的清溪川計畫，從2002年7月起為期一年的計畫規劃期中，首爾市政府歷經約700場的說明溝通會，以搬遷期間提供協助與貸款的方式，說服沿路商家將店面搬遷至東大門的足球場，同時讓該處成為首爾著名的跳蚤市場。工程期間另一重要的關鍵便是如何改變市民的交通使用以及小汽車的用路習慣。工程單位透過妥善的工程規劃與分期推動，加上首爾的大眾捷運系統以及公共運輸系統也逐步完備，都是本案能在減低交通衝擊並獲得市民支持而成功的重要推手。

帶動周邊商業發展 有效提升經濟效益

隨著清溪川改善工程的完工，及位居起始點的東亞MEDIA中心，SK大廈（36層，156米），YOUNG PUNG大廈（25層，100米），Kor Am Bank（20層，106米）等高層建築為首的前端貿易中心陸續興建完成，當地周邊地區的房地產價格也呈現上漲，與之前相比，清溪川附近的房價已經上漲了12.6%。當我們跨過三一橋，雖然面對的是東側兩三層高、匯集上萬戶經營消防設備、機械工具商家的不協調景象，但襯以背景的新建高樓與氛圍，相信每位首爾市民看到的都不再是敗落的現況，而是對未來發展願景的期待。

從清溪川經驗 放眼台灣未來發展

見諸清溪川的經驗，其中強大的政府資金挹注、交通、水源條件、地理、道路、土地使用等實質條件均的完善配合絕對是成功之關鍵。反觀台灣都市的更新，如何學習本案成功經驗，並轉移至台灣特有的國情及都市條件，讓台灣的都市能在21世紀創造類似的歷史傳奇，相信是每個參訪團員於回程中不斷咀嚼思考的議題。



清溪川剖面示意圖（資料來源清溪川文化館）

清溪川

2007/12 第三十六期

老舊建物拉皮整容後改善都市景觀

臺北市推動都市再發展、都市再生策略

壹、臺北市發展概況

城市發展至一成熟境界，都市再發展、都市更新將是城市注入新活力都市再生與永續發展的重要手段。發展距今三百餘年之臺北舊城-臺北盆地，具有優越的地理及人文歷史資源，環山傍水，東側由北至南有大屯山、七星山五指山、南港山、二格山，西側有淡水河、基隆河、新店溪、景美溪等河川流域。早期臺北城發展核心以西區淡水河域為主，隨著時代的變遷，都市核心漸往東移，近日隨著捷運系統陸續完工通車，都市核心轉而成以捷運出入口為核心之緊密城市發展。

依循臺北市優越的自然資源、空間架構及都市發展豐富的人文風貌、文化資產、科技產業發展，本市都市空間發展架構朝三面向建構：

- (一) 多元複核心發展（眾點）：形塑市中心節點
- (二) 多軸線發展（多軸）：大眾捷運、臺北科技走廊、親山步道、藍色公路
- (三) 整合性使用區塊（圓滿面）：市中心地區－商業、金融、都市邊際區域－休憩娛樂活動、山際區域－住宅。

面對資訊時代、全球經濟與網絡社會，臺北市未來空間發展除加強自然、人文資源、產業等軸帶之串聯與建構，並將引入新的機制，營造更臻成熟的環境，打造國際性城市，成就魅力城市！

貳、臺北市過去推動更新的機制與作法

本市都市更新政策，過去主要以策略地區更新、協助民間投資更新、地區公共環境改善及特色產業振興活動、協助整宅及災區重建等軸向，透過市府的積極輔導，調整都市體質，並成立府級推動臺北市都市再生。從萬華區西門市場、406廣場與大同區大龍峒文化園區三處具指標性都市更新案陸續完工，多項公共建設正氣橋、西園橋、和平西路陸橋、愛國陸橋及光華橋拆除後相繼開放通車，道路交通改善、人行道各項公共設施更新，社區公園、大稻埕碼頭河岸、市民大道橋下空間及沿線、艋舺大道兩側等處環境改善計畫及景觀改善工程，信義計畫區、內湖科技園區等多處夜間照明，提供城市美麗之夜景，並舉辦活動商街再造，修訂相關法令健全更新機制，故促成民間多項更新案台新大樓更新案、內湖清白新村更新案例，協助災後重建慶福大樓、豪門世家、東星大樓、晶宮大廈災後重建案陸續興建完成，逐步展現都市更新整體效益。

參、臺北市推動都市更新初步成果

一、都市更新申辦情形

為協助民間辦理都市更新，本府業主動劃定更新地區計210處，面積約327頃。而民間申請自行劃定更新單元計

台北市都市更新處 更新企劃與經營科股長 鄭如惠
幫工程師 胡怡寬

91處，面積約26公頃。

另依都市更新條例受理民間申請都市更新事業計252案，面積101.6公頃，已實施45案，面積15.25公頃（已完工10案，施工中18案），不論質與量均領先全國其它縣市；96年度並以新增核定實施更新事業計畫25案為推動目標。

表一 都市更新案件受理情形

實施辦法	核定26案，面積7.6公頃 已完工21案，施工中5案	
都市更新條例 受理252案 申請	核准都市更新事業概要	217案
	協助自組更新團體	23案
	委員會審議通過	54案
	核定實施	45案
	施工中	18案
	已完工	10案

統計至2006.10.31

二、獎勵民間更新效益

獎勵民間都市更新除促成相關更新大樓之興建，並整體改善周邊環境、增加相關公共空間與公益設施，相關效益如下表：

表二 獎勵民間更新綜效

項 目	效 益
安置現住戶	716戶
增加停車位	7,208部
留設公益設施	8,776.46平方公尺
改善週邊環境	2,172萬元
協助開闢計畫道路 （含土地及工程費用）	9,178平方公尺，路長1,147公尺， 為市庫節省4.3億元
留設人行步道	26,447 平方公尺，路長5,164公尺

統計至2006.10.31

肆、推動都市更新的困難

雖然都市更新，申請案已逐年大幅增加，但仍有部分都市更新地區或老舊社區，因土地及住戶產權複雜、財務籌措困難、住戶更新意願整合困難、住戶與實施者互信缺乏等原因，仍難有效推動更新，依據本府目前推動更新業務及民間業者的反應，推動更新有下列困難(詳表三)。

表三 推動都市更新之困難

困 難	說 明
1.民眾的更新觀念，仍待加強宣導	部分住戶仍有更新後不負擔任何費用即可以小換大，以舊換新，並含一部停車位之不合理期待。
2.都市更新過程中，土地及合法建築物所有權人對於實施者徵求同意之意思表示，常反覆不定	所有權人常有簽署同意書後又反悔的情形，造成實施者原取得之同意數降低，甚或未達更新送件門檻，影響後續更新的推動。
3.更新地區私有土地產權複雜、區內違建及占用問題嚴重，致都市更新先期投入風險高、處理時程不確定，民間業者投入意願低。	
4.民間業者反應可獲的更新獎勵容積額度過低，致缺乏更新誘因	更新容積獎勵上限不得超過各該建築基地1.5倍之法定容積或各該建築基地0.3倍之法定容積再加其原建築容積。民間業者則希望對於各種更新獎勵應盡量從寬處理或放寬獎勵值。
5.民間業者認為都市更新案件審查時程過於冗長，且缺乏明確之標準及規範	更新申請人所檢具的資料不全及計畫內容不符相關要求，常須耗費時間補正，或申請人遲不補正，致審議時程過長。
6.申辦期間因都市更新相關法規或計畫內容之變動，須重新徵求更新意願及進行審議程序	由於更新事業申辦過程較長，過程中相關法規常有所變動，致造成程序繁複及冗長
7.都市更新權利變換，亟待健全之估價制度配合	市府目前審核都市更新權利變換計畫常引起爭議，主要為實施者編列共同負擔過於寬鬆，及更新後價值評估過低的疑慮等二方面，造成參與更新之權利人與實施者之間權利價值分配上的爭論。
8.部分區位不佳之更新地區，民間業者因投資報酬率低，致無投資意願	市府劃定之更新地區以老舊窳陋地區為主；而民間開發商考量區位及高報酬等市場性因素，致申請更新的區位多集中於高房價地區為主。
9.公地管理機關對於更新範圍內之國有土地達一定比例或面積以上之都市更新事業之處理方式未臻明確，影響民間更新案之進行	依規定公地應一律參與都市更新，並計入同意比例，常形成二家以上實施者將同一公地計入不同更新單元之執行困擾。且國財局對於公地之處理，仍未有明確作法，因而造成二家實施者之間的爭執。
10.現行都更條例第25條之1及第36條雖已規定得申請主管機關為土地徵收及拆除建築物，但實際的執行面，仍待擬定相關配套措施	依條例政府依法提供實施者公權力協助，排除少數權利人的無理阻撓。惟公權力介入更新的時機點及如何保障各土地及合法建築物所有權人的權益，仍尚待訂定相關配套措施。

伍、解決對策與新機制

一、對策及原則

綜觀過去推動都市更新效益成果與面對之瓶頸，未來推動都市更新將以「回應全球環境變化之城市需求」、「健全更新法令及機制，促進都市再生」、「深入民眾，尋求共識及互信」、「尊重社區脈絡」、「健全更新效率」原則，除創新更新機制推動都市再生方案、合理調整容積、成立都市更新開發公司，並健全機制推動整建維護、都市彩妝運動、簡化審議程序、建構不動產估價機制..等策略方向努力。

表四 創新更新對策與原則

項次	原則	對策
1	面對全球化更新環境丕變，回應城市需求	都市再生方案 創新機制
2	健全更新法令及機制，促進都市再生	合理調整容積 都市更新開發公司
3	深入民眾，尋求共識及互信	中繼住宅
4	尊重社區脈絡	整建維護 都市彩妝運動
5	健全更新效率	簡化審議程序 不動產估價機制 公地參與原則

二、更新策略

(一) 推動都市再生方案

本市都市再生以強化國際競爭力，創造「效率、活力、適居、和諧」的臺北生活環境為目標，建構臺北市成為親水、科技、歷史、人文、活力、健康的永續城市。

再生方案工作計畫包含了六大優先指標計畫、五項次優先指標計畫、六處都市更新示範計畫以及其它都市再生計畫等，主要為結合臺北優勢，串聯臺北優越的地理環境及自然、人文、歷史、產業等軸帶，全方位的改造臺北，奠定臺北未來40年的競爭優勢。

為積極推動本市都市再生，市長親自定期召開都市再生方案專案簡報會議，並責成各局處擬定再生方案工作計畫及組成跨局處工作小組，期由市府團隊全力分工與合作及全方位之都市再生計畫，提升全市國際競爭力及社區生活環境。相關都市再生方案計畫如圖一。

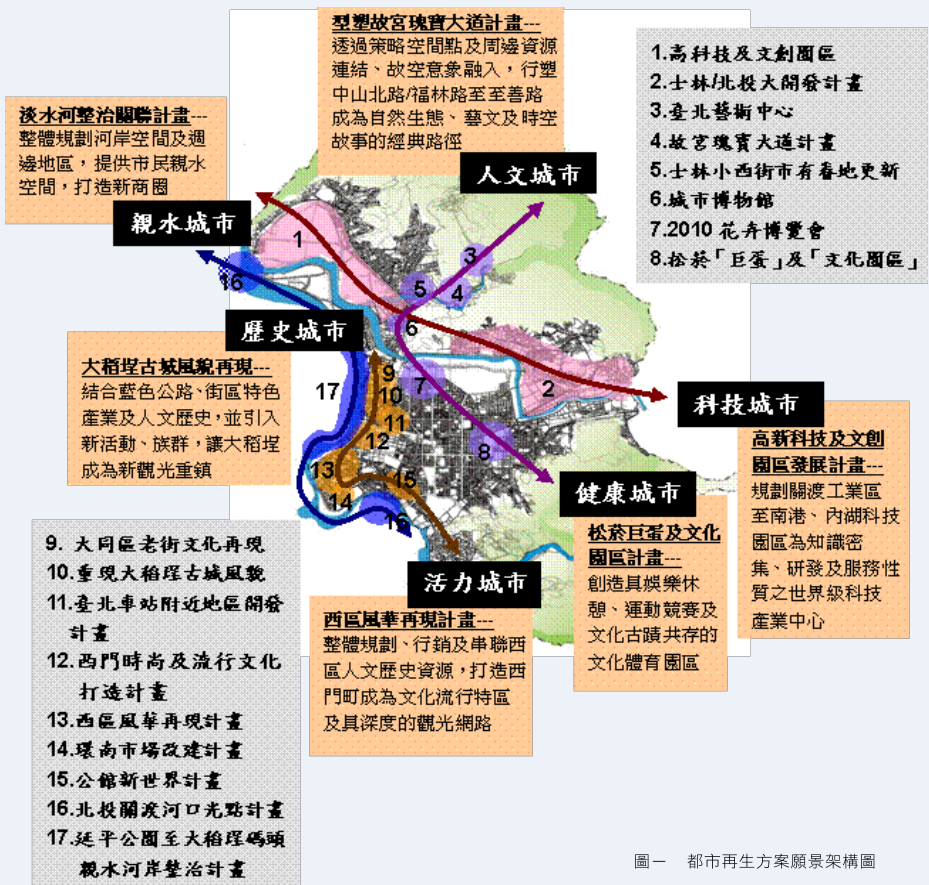
(二) 創新機制-合理調整容積、促進都市再生

合理調整都市容積主要係藉由各項容積獎勵制度引導都市更新與環境品質兼顧，為城市競爭再注入新活力，檢討臺北市各分區可能調整之容積量，期透過獎勵誘因，限時限量針對策略發展地區提供容積調配額度，開放達0.5公頃以上基地，或達1完整街廓以上基地之民間提案申請，以加速都市再生。

1.調整原則

(1) 公共利益與對價性（即各項容積的增加都





圖一 都市再生方案願景架構圖

- 是有“對價”的，包括提供公共的開放空間、協助開闢公共設施等）
- （2）公共設施服務水準
 - （3）優先搭配市府重大政策目標

表五 優先開放容積調整之地區及可獎勵空間或設施表

優先開放容積調整之地區		可獎勵空間或設施
親水河域	以臨基隆河、淡水河、新店溪、景美溪沿岸進深第一個完整街廓所圍地區為原則	可體驗空間或設施
老舊市區	萬華鄉土、歷史再現計畫(長沙街－中華路－艋舺大道－淡水河)	人行通道、廣場式開放空間、可體驗空間或設施
	西門時尚及流行文化打造計畫(開封街－中華路－成都路－康定路)	
交通樞紐	臺北車站、南港車站，及二條捷運線經過之車站出入口500公尺範圍(捷運臺北、南港、民權西路、中山、中正紀念堂、西門、古亭、大安、忠孝新生、忠孝復興、南港展覽館、松江南京、南京東路、東門站)	
科技產業軸帶	高科技及文創園區	人行通道、廣場式開放空間、可體驗空間或設施

（三）創新機制 - 成立都市更新開發公司

為有效推動都市再生，落實都市更新效能，針對都市再生、示範地區及窳陋地區等民間無意願介入之更新地區，應建立合理機制，協助處理所有權人進行前期更新意願整合及更新單元評估、更新相關計畫研擬，及後端更新資金籌措及營建工程等相關工作；再者，大規模都市更新計畫若不靠政府投入資源進行整合，並採與民間企業合作模式，實難以成就，並符本市都市發展願景，故實有成立公私之外第三部門更新開發公司之必要，以推動都市更新，提升城市競爭力。

成立之都市更新開發公司雖非解決現階段都市更新面臨課題之萬靈丹，卻有其主要任務及期能達成之效益，藉由市府支持成立的都市更新公司，因為有公部門作為後盾，公信力將是最大的『隱形資產』，一方面可提升所有權人信任感，有

利更新意願整合；且係都市更新事業各類專業及財務團隊之結合，可降低更新開發案不確定性；另一方面，更新公司雖仍為營利機構，但並不以追求高利潤為目標，在重視所有權人之更新合理權益之前提下，將有助於加速都市更新推動速度。

1.都市更新開發公司法源基礎

依「臺北市政府投資事業管理監督辦法」、「都市更新條例」及「臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例」第4條第1項第6款及第10款規定，辦理投資成立民營都市更新開發公司

2.都市更新開發公司營業標的

未來都市更新公司業務，應就擴大都市更新協助及擴大都市更新效益兩個層面著力推動，不宜與民爭利，應就下列待更新地區積極推動：

- （1）推動整建住宅更新改建，占三分之一。
- （2）推動大同、萬華都市更新地區劃定逾六年仍未啟動者，占三分之一。
- （3）協助4、5層樓公寓推動更新
- （4）如行三行六等公有土地佔多數、民間無意願投入，具引導都市再生及創新都市機能之策略更新案
- （5）市府計畫推動大規模都市更新及旗艦計畫

3.都市更新開發公司效益性：

積極投入具政策性及急迫性之待更新地區，以較高之公信力提升相關權利人之信任感，協助意願整合，加速都市更新之推動。

透過公司營運財務槓桿，配合本府研擬之大型都市更新計畫，推動大規模都市更新，帶動地區整體再發展。

以賺取合理之開發利潤為前提，除將利益與地主共享外，並促成都市更新事業順利推動，達成更新效益全民共享之可能。

（四）健全都市更新機制

都市更新涉及複雜公私有土地取得、拆遷處理、投資談判、都市計畫變更與融資問題，無論政府或民間企業單方面都難以獨立完成。目前都市更新條例暨本市都市更新自治條例等相關法令已對於提高民間獲利有容積獎勵、稅賦減免等機制，並針對相關配套措施先後修訂「臺北市整建住宅更新」（94.6.23）、「臺北市都市更新自治條例」（94.7.28）、「臺北市都市更新整建維護辦法」（94.8.24）、「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」（94.8.25）、「臺北市都市更新基金收支保管運用自制條例」（95.6.12）。

後續本府將檢討更新法令意義、更新政策目標及公平合理之情況下，積極檢討修法及簡化行政作業，朝向「放寬進入更新門檻」、「提昇容積獎勵誘因」、「簡化更新程序，提升審議效率」、「充份運用更新基金推動更新」等方向，協助民間更新改建，讓活絡的民間力量促進都市更新。

（五）鼓勵整建維護更新(含都市彩妝運動)

舊有建物除更新重建外，透過整建維護不僅改善原有空間品質，提升建物使用機能，所耗費之經費、物資亦大量減少，並可保持原有聚落的型態，故為本府更新之推動重點之一。

1.整建維護經費補助

為鼓勵市民辦理整建維護，本府於94年8月公布「臺北市都市更新整建維護實施辦法」，95年度開始受理民間補助申請，期透過整建經費的補助，協助民間辦理整建維護，提升環境品質。

今年度共編列2500萬元整建維護補助經費，凡依法設立之股份有限公司、都市更新會、公寓大廈管理委員會及其

他團體或專業機構，均可提出申請，補助額度以實施整建維護個案所需經費之1/3為原則。

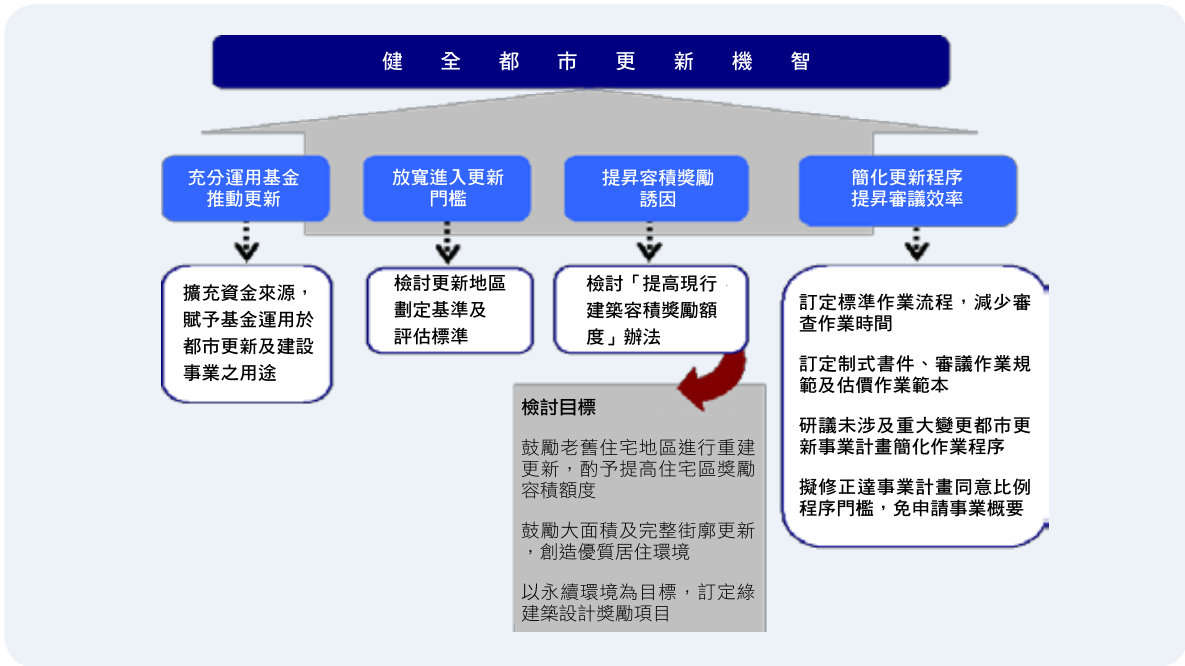
2.持續辦理都市彩妝活動

都市彩妝活動係為透過個點的「小催化」逐步達到都市環境品質「大改變」的目的，目前已連續舉辦5屆，參賽案件年年增多，顯示以整建維護進行空間改善的活動，受到越來越多市民的重視與參與；未來仍將持續推動都市彩妝活動，鼓勵本市市民就私有老建築、舊社區及開放空間主動翻新，讓老房子重現風采，讓都市空間更具特色。

陸、未來願景與展望

臺北市都市更新不僅扮演經濟發展的推手，本質上係希望提昇市民生活品質及市民自我的實現。多元化的社會，每個人對住宅、生活的價值觀不同。如何能在多元社會，使每個家庭、社區，共同快樂的居住和生活，係為城市再生的核心。

今後，都市更新將成為都市發展的重心，都市更新、都市再發展係市府與市民長期努力的結果，經由本府過往的投入，已累積出相當能量，所建置的機制、法規、策略也為其他城市所倣效。更新處未來將在「引入都市再生，營造永續環境」、「淡水河岸再生，提升城市魅力」、「多元都市更新策略，創新多樣都市活動，增進地方特色並活絡地方產業發展」、「支持成熟穩定的社區生活」、「建構完善的都市更新機制(如合理調整容積、成立都市更新開發公司等…)，有效推動都市更新」之願景引領下，將更積極的參與更新事業之實施，透過「民眾參與」、民間組織力量、都市更新處同仁提供行政及技術協助，讓臺北市民居家環境得以改善、公共設施質與量的提昇、舊商圈繁榮再生與臺北文化生根等面向，顯現老舊地區更新的成效，同時也強化新市區開發計畫的推動，平衡新舊市區發展，營造臺北市成為宜居、就業及有文化的城市，共同為美麗的臺北再添新妝！



運用權利變換解決違章建戶及公私有土地整合問題達成計畫
道路興闢、河岸景觀改善之積極目的

本案由世豐國際建築開發股份有限公司擔任實施者，基地位於育英街45巷與育英街47巷交叉口附近，西鄰景美溪、景美河濱公園與景美六號公園，東鄰育英街45巷。面積為1,795平方公尺。更新後將協助開闢基地西側8米計畫道路及退縮留設4米人行步道，預計規劃15樓及13樓雙併各一棟方整建築量體。本案業於96年10月22日經都市更新審議委員會審議通過，目前正辦理都市更新事業報請核定中，預計於96年底核定公告實施。

近捷運景美站交通便利・緊鄰景美溪及景美河濱公園等景觀休閒設施

本基地附近重要幹道為羅斯福路6段，距離捷運景美站約200公尺交通便利，周邊公共設施完備，除有溪口國小、景美國小、景美國中及私立滬江中學等學校以及景美分局、消防隊與景美派出所等機關外，西側臨景美溪堤防有「景美溪河濱公園」，透過「景福腳踏車道」可貫穿至公館之自來水博物館、中正297公園及寶藏巖等地區休閒資源十分豐富。目前現有建物主要為4F公寓混凝土建築及1樓舊磚造建築。建物老舊凌亂、排列密集，復區內計畫道路尚未完全開闢且現有巷道彎曲狹小，實質環境頹陋，衛生、防火安全堪慮，台北市政府遂依據都市更新條例第六條第一款，於民國91年10月28日，公告劃定該地區為「臺北市文山區萬慶街三七巷西側更新地區」。

本案事業概要原於93年12月31日核准，為「臺北市文山區萬慶街三七巷西側更新地區」獲准更新之第二案，並由發起人委託「世豐國際建築開發股份有限公司」擔任實施者，原核准計畫範圍內共22筆土地，依據地上物現況分為兩個部分：四樓公寓部分及低矮房舍部分，惟歷經一年整合，至94年12月仍有少數所有權人對更新的意義無法認同，實施者在其他同意者要求下，只好排除二棟四層公寓，另行申請16筆土地範圍之事業概要。

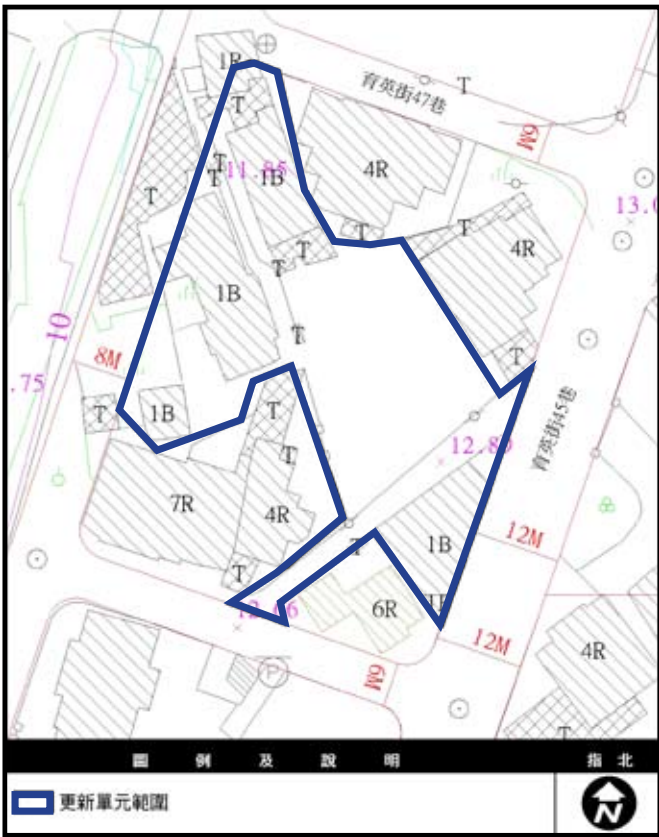


基地現況照片



基地現況照片

基金會副主任 張志湧
基金會資深規劃師 鄧梅姬



更新單元範圍示意圖

透過權利變換，解決複雜產權，成功整併區內畸零地，達成街廓內窳陋地區整體規劃之目的

由於更新單元內產權複雜，除佔有他人違占建戶外，亦包含少數畸零公有地，加上部分土地繼承遲遲未辦理完成等課題，協調不易，因此決定以權利變換方式實施，透過權利變換產權處理方式及賦稅減免之誘因，終在96年10月底完成整合工作，備齊相關要件行計畫審議送件，歷經一年終於96年10月22日經都市更新審議委員會審議通過。

協助開闢計畫道路、廢除現有巷及設置人行步道改善區內交通環境

基地的西側計畫道路目前尚未開闢，竄陋違章建築林立於上，造成景觀與安全上之疑慮，亦導致景美溪河濱帶狀公園使用率低，有鑑於此，配合都市更新案之進行，由實施者盡力協調整合計畫道路之地主及違占戶，針對少數無法協調及取得之部分，亦提供徵收價款與興關費用，於核定後交由新工處一併辦理代為徵收開闢事宜，並配合退縮

設置人行步道，未來除可提高周邊交通之流暢性外，以可使全街廓社區居民進出公園之動線更為流暢，大幅改善景觀環境的結果，亦提升公園之可親性。計畫道路開闢後，原基地內之現有巷道已無通行必要，將透過都市更新程序逕為廢止。

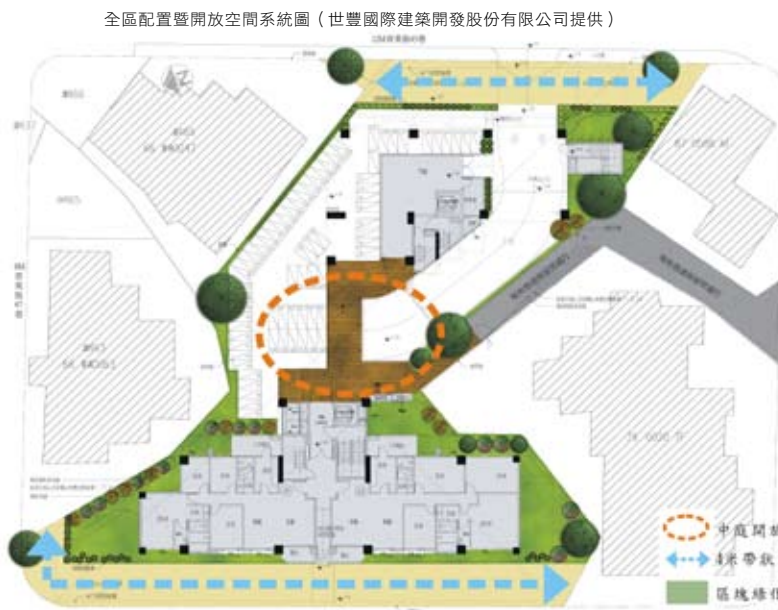
更新後建築計畫

本案基地面積1,795 m²，土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率為45%，容積率為225%，扣除側院消線13.54 m²，基準容積為4008.29平方公尺，獎勵後之總允建容積面積為5,421.29平方公尺，本案規劃15樓及13樓雙拼各一棟方整建築量體，在產品定位上為純住宅，更新後總銷金額約9.73億。

本案係由九典建築師事務所進行負責規劃設計，建築物量體造型以簡潔線條為主，搭配穩重色系之石材為基調，並運用建築物不同的高度變化，配合簡潔的屋頂造型設計，除能豐富本地區之天際線外並藉以塑造成景美溪畔具地標性的溪濱住宅意象。考量基地週邊環境之特性，臨 8 米計畫道路部分面公園之建築量體部分則採一樓面積擴大的方式，來減輕量體高度對周邊視覺景觀產生之衝擊與壓迫感，臨育英街 45 巷（12 米）面其他建物之部分則設計透空建築量體以增加基地周邊視覺的穿透性及地面層開放空間之留設。夜間則設置投射燈光，利用建築造型及公共藝術作品投光之陰影變化，塑造夜間照明景觀以行塑視覺焦點。並於周邊人行空間設置溫暖柔和演色性照明之藝術街燈，形成夜間人行徒步良好氣氛。

拆遷安置計畫

本案拆遷安置計畫包含了合法建築物拆遷安置及舊違章建築戶處理方案二部分，其中合法建築物屋主亦具備地主身份，都市更新後可參與權利變換，分配更新後房地，其房舍主要以發放補償金的方式處理；舊違章建築戶處理部分，以現地安置的方式處理，惟舊違章建築戶需負擔部分實施費用。



結語

本基地鄰近捷運，交通便利，並具備優美河濱景觀及大面積之帶狀公園，具有都市中難得一見之溪濱休閒住宅之條件，但因整體環境窳陋，無法彰顯其原有的價值，透過此次更新將可有效改善周邊整體景觀環境，活化原有公園、計畫道路等公共設施之機能，帶動整體都市更新地區之更新意願，沿景美溪塑造一整體溪濱住宅聚落意象。



夜間照明示意圖（世豐國際建築開發股份有限公司提供）

表一：計畫概要

規劃設計團隊	
所在地	育英街45巷鄰近育英街47巷交叉口
實施者	世豐國際建築開發股份有限公司
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
基地概要	面積：1,795平方公尺
土地使用分區	第三種住宅區
建築概要	
基準容積	4,008.29平方公尺
都市更新容積獎勵	1,413.00平方公尺（35.25％）
允建容積	5,421.29平方公尺（304.32％）
總樓地板面積	9,839.37平方公尺
停車位	55輛
樓層數	地上13、15層，地下2層
用途	集合住宅
實施方式	以權利變換方式實施

(實際數額以核定後之更新事業計畫書為準)

更新事業推動	
更新地區劃定	91.10.28
事業概要核准	95.04.11
更新事業計畫、權利變換計畫申請	95.10.30
更新事業計畫、權利變換計畫審議通過	96.10.22

廣宇建設大同區涼州街更新計畫審議通過

克服臺銀土地產權問題，大同區老舊社區更新改建新典範

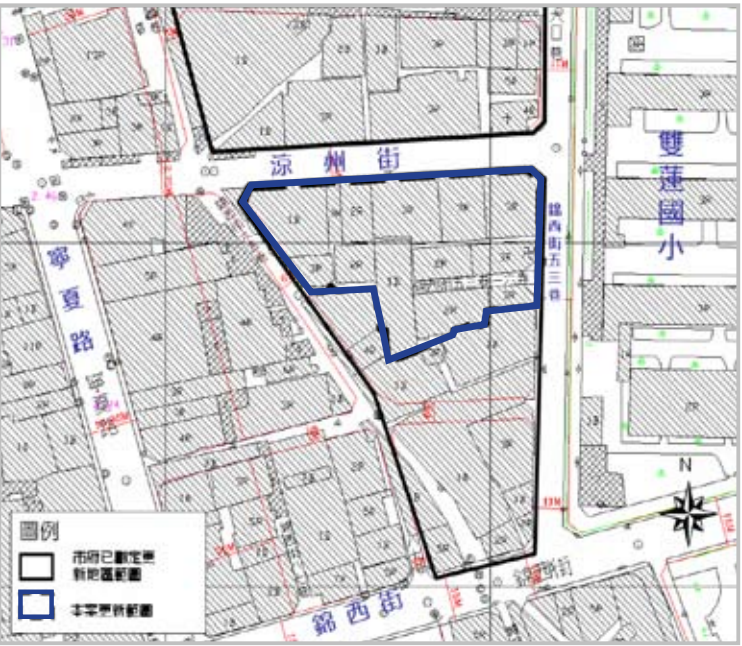
基金會主任 林雲鵬
基金會規劃師 徐培奕

本案基地位於臺北市政府於民國89年6月26日劃定「大同區・雙連國小西側更新地區」內，位置坐落於涼州街與錦西街53巷交口西南側街廓，基地面積3,156 m²(955坪)，合法建物面積2028.29m²。區內建築大部分為2-3層樓加強磚造，多為住宅使用，沿涼州街街面有部份作店舖使用，建築物屋齡多已近40年，相當老舊；南側包含一條約4米寬之錦西街53巷16弄既成巷道，建物排列密集、防火間隔不足，巷道狹小影響市容景觀。此外，本案與歸綏地區同樣面對一個當地長久以來無法解決的問題：臺銀土地散佈，地區無法有效整體開發。本案範圍內原臺銀土地散佈，佔全區面積比例達31.59%。有鑑於此，實應透過都市更新，改善當地居住品質。

本案之啟動最早始於94年8月，相較於其他更新重建案多由建商持有一定比例土地主導全案開發，本案係由地區居民發起，因地緣關係開始由廣宇建設協助地區居民整合及規劃設計，並積極協助原有臺灣銀行土地承租戶共同向臺灣銀行申請標售範圍內土地，在居民、實施者齊心協力下，原承租戶與當地居民終於取得臺灣銀行土地，為本區開創了一個新局面。

透過事業概要核定範圍，實施者協調臺銀標售土地，並協助當地住戶標購

本案基地條件得天獨厚，範圍內臺銀土地持分比例未如周遭地區集中，因此造就天時、地利，在居民、實施者與都市更新研究發展基金會努力推動下，先完成本案更新事業概要之核定，觸使臺灣銀行思考可透過都市更新概要之核准，在現有地上承租戶皆同意之前提下，辦理核定範圍內臺灣銀行持有土地整批標售，臺銀持有土地並於95年10月31日由住戶共同得標。過去40年來臺銀無適當法源與變通方式處理大批持有不動產之現況，透過都市更新機制的



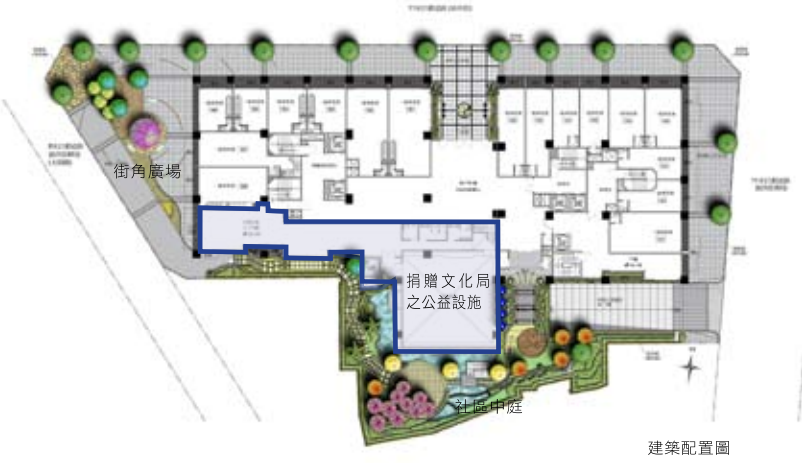
穿針引線，以及本案居民與實施者的齊心協力，終於撼動原臺銀處分不動產的僵化策略，大同區臺銀土地遍佈導致本區無法整體開發的窘境終於出現曙光，實是大同地區全面更新改建的一個新里程碑。

標售過程中，臺銀土地整併標購面積為997m²，土地使用分區為第四種住宅區，多部分土地現況有承租人承租，依土地法第104條規定基地出賣時，基地承租人對該土地有優先購買權，因此可確保現承租戶之權益；而另一部份無承租之土地則由事業概要範圍內土地所有權人出資價購，在此過程中實施者代辦標購手續，並且以不參與土地標購為原則。

值得多加說叨的是實施者針對臺銀土地代為標購到促進不動產信託的機制，包括設立現金信託購地專戶，讓所有本區內有意願的住戶依原有土地持分比例認購，實施者代大家管理標購所得臺銀的空地與空屋，將主要土地利益回歸地主。另外則是優先承購戶的照顧，依臺銀不算太低的標購價格，承貸銀行同意在建商保證下，三成現金入帳到位後，銀行提供七成貸款協助購地過戶，並依較低之信用貸款利率承作，把每一個現有承租戶的權利完完全全的過戶到他們自己的名下。最後是爭取資金使用彈性，在大家都把土地信託出來、建商提撥興建保證金的共同信託管理下，銀行協助有資金需求的人在信託前依更新權利價值增加設定或轉移前順位貸款，確保整個案子開發進度無疑。

「人文」、「藝術」匯集 文化之星即將誕生

本案在建築規劃上，申請都市更新容積獎勵及增設室內公用停車空間獎勵共計約基準容積之49%，擬興建兩棟



地上15層、地下4層之優質住宅，並捐贈公益設施予臺北市政府文化局。在建築、量體的塑造上，建築物基座配合東、西兩側15層集合住宅，以3層高度處理延續街面之視覺效果，立面以現代簡潔之比例分割；屋頂以水平雨庇搭配麗面垂直線條之設計整合突出物產生之零碎量體，並配合夜間燈光照明設計，於夜間成為當地社區之新意象。色彩部份，配合當地濃郁之文化氣息，以中高明度及暖色系之色彩為原則，採用淺咖啡色系之石材搭配具質感之面磚與局部之金屬材料收邊，塑造溫暖且人性化之居住環境空間。

在公共空間設計上，以「時代的轉輪，老樹的記憶」概念，提供優質步行環境及較寬敞帶狀空間，導入老樹木平台休憩停留空間，利用老樹年輪「圓」之意象安排於設施及鋪面中，讓原舊社區濃厚之人文關係，利用停留空間將人的行為模式與社區意識傳程，營造新社區與周圍居民互動之新氣息。社區中庭部份擬結合植物與流水之多層次景觀變化，配合文藝廊道讓社區居民於居住空間得享受建築及多種景觀元素結合的感官舒適。

本案於96年10月排入臺北市都市更新審議委員會審議，事業計畫於10月8日、權利變換計畫於10月22日審議通過。由於大同區歸綏地區大面積之更新開發實屬難得，會議中，主管機關以及委員對於本案都給予最大之鼓勵與支持，期望本案之通過，能夠如水滴效應一般，開創大同區老舊更新的嶄新局面。

住戶、公部門與民間齊心協力，翻轉繁華軸線、再造文化大同

「軸線翻轉、西東並舉」為臺北市政府歷來之重要都市發展政策，然而大同區所存在的歷史問題，僅靠公部門努力是很難改善的。究其原因，大同區的在地居民對當地都有一份無法割捨的情感，如何在保有舊文化的根柢下，更新改造居住之品質，除靠公部門的政策規劃外，而應該是由下而上，由居民主動發起，結合民間企業的熱情與活力，與公部門的即時支援，始能達到預期中的理想。

本案之成功即是集合住戶、公部門與實施者的努力才能達到這樣的成果，住戶的企盼與監督，鞭策實施者奮力向前；實施者發揮企業精神，克服台銀土地標購問題，並積極整合當地住戶；公部門除在更新推動過程中依法給予正確指導外，更新審議委員會在審議上亦給予高度支持，因此，本案之成功實是結合多方努力之成果。在結合臺北市政府文化局實驗劇場，以文化為立基的規劃理念混合人文

的溫情，本案除了豎立文藝住宅的新典範外，促使大同區的全面改造，更新建築風貌、保留深刻人文傳統，創造生活新價值，才是大家心中所企盼的。



設計規劃團隊	
所在地	大同區承德路二段
實施者	廣宇建設
更新規劃	丹棠開發股份有限公司
建築設計	劉文岱建築師事務所
基地概要	
面積	3,156平方公尺
土地使用分區	第四種住宅區、道路用地
建築概要	
基準容積	9,443.1平方公尺
都市更新容積獎勵	2,771.66平方公尺(29.35%)
停車獎勵	1,888.62平方公尺(20%)
允建容積	14,074.48平方公尺
總樓地板面積	28,898平方公尺
停車位	283輛
樓層數	地上15樓、地下4樓
用途	一般零售業、一般事務所、集合住宅、文康設施
實施方式	以權利變換方式實施

(實際數額以核定後之更新事業計畫書為準)

更新事業推動		
更新地區劃定	2000.06.26	
事業概要核准	2006.05.26	
更新事業計畫、權利變換計畫申請	2006.12.19	
更新事業計畫、權利變換計畫審議通過	2007.10.22	



透視圖



基地現況圖

聯勤建設南港區R13更新案審議通過

R13-3更新案的成功將更進一步帶動南港經貿園區都市更新的浪潮，配合周邊重大建設，勢將一新傳統南港黑鄉印象，塑造新的東區核心。

基金會副主任 林克全
基金會專案組長 蔡忠凱

南港經貿園區周邊將有高鐵、台鐵、捷運三鐵共構之南港車站、捷運內湖線、南港線交會及快速道路系統，區內南港軟體工業園區開發第三期後總共可容納約300家高科技軟體業者，並將開發世貿第二展覽館，預計可提供2750個攤位，完成後將取代現有信義計畫區世貿中心成為台北市主要對外貿易展覽館，相鄰台肥觀光飯店用地並將開發高級商務飯店以因應區內廠商及展覽需求，鄰近並有南港輪胎大型開發案日前已通過內政部都市計畫委員會審議，未來本園區一帶將以高科技軟體業為中心，結合商務、展覽、購物、休閒娛樂及全新高品質住宅區並有最便捷之交通運輸系統，集結多項大型開發與重大交通建設樞紐，所提供之都市機能規模與重要性在台北將無可出其右，北市南港新東區時代即將來臨。

R13街廓更新概況

區內其他部分大部分為重劃後之住宅用地，惟本案所在之R13街廓是園區內老舊社區住戶密集最大的街廓，因此市府亦特為R13街廓另訂定細部計畫並劃定為更新地區，為鼓勵大範圍更新明訂更新單元最小規模需在二千平方公尺以上，為台北市都市更新自治條例第十二條規定最小規模之兩倍，故而除了小部分更新意願不高外，絕大部分皆已申請辦理都市更新中。本案預計為R13街廓第二案核定發佈之都市更新事業計畫暨權利變換計畫案。

案情簡介

本案「台北市南港區南港段一小段520-2地號等18筆土地都市更新案」，實施者為聯勤建設實業股份有限公司。事業概要於94年8月23日核准，事業計畫暨權利變換計畫於95年5月23日送件申請，95年11月16日都更幹事會審議，96年7月5日都市設計審議通過，96年10月22日都市更新委員會審議通過。本案位於園區街，正對南港軟體園區，基地面積共4,300㎡，都市計畫使用分區為住宅區，建蔽率及容積率皆同第三種住宅區。

實施方式係以權利變換方式實施，本案同意比例僅有四位土地所有權人因過世尚未辦理繼承未能同意，且四位未同意者土地產權面積極少以更新前權利價值補償金補償處

理，其餘皆達100%同意，並其土地與建物皆辦理信託以保障實施者及地主雙方權益。本案土地都皆已久未移轉，土地可運用都市更新稅捐減免的機制節省超過70%的土地增值稅。

本案基地內除臨接園區街三棟之二樓及四樓公寓合法建物外，其餘為六戶一、二樓磚造舊有違建物，皆完成協議以現金補償的方式處理，未來可由實施者進行辦理地上物拆遷補償。

單元臨接北側8公尺計畫道路，土地之取得方式為辦理容積移轉至本單元內接受基地，並由實施者配合一併開闢，未來本段的計畫道路沿線更新單元一併開闢後將可連通至三重路。

容積獎勵

容積獎勵申請方面，本案申請都市更新容積獎勵25.3%，另申請增設停車位獎勵及北側計畫道路容積移轉等，共計申請容獎及移轉約60%。

△F1原建築容積高於法定容積：二棟四樓公寓原建築容積略高於法定容積225%的部分，可申請本項獎勵，但獎勵額度有限。

△F4考量地區環境狀況獎勵：由實施者協助開闢計畫道路之工程費用核計之，道路土地因已捐贈辦理容積移轉，故不再另行申請獎勵。

△F5更新單元規劃設計之獎勵容積：量體及色彩與環境調和，本案經都市設計審議，在建物的色彩、造型上皆與園區街對面的南港軟體園區大樓相呼應，與周圍空間環境相互調和。

人行步道方面，北側臨8公尺計畫道路設置淨寬6公尺步道，南側臨15公尺計畫道路設置淨寬5公尺步道。南北兩側計畫道路沿線更新單元皆退縮留設人行步道，未來將可



串連成完整的人行步道系統，本案亦考慮與兩側基地人行步道的銜接界面順平處理。

更新單元規模，單元雖非完整街廓，但基地面積超過三千平方公尺，具有大範圍整體更新的效益，符合本項獎勵的基本精神。

△F6處理違建戶之樓地板面積獎勵：以現金補償方式安置基地內舊違章建築戶（共6戶）核計之樓地板面積，每戶不得超過當地居住樓地板面積平均水準。



建築概要（資料來源：簡俊卿建築師事務所）

本案建築設計由簡俊卿建築師設計，本案更新後規劃興建3幢4棟，地上12層、地下4層，合計199戶之鋼筋混凝土造集合住宅大樓，平面配置採二字型規劃。在建築量體與色彩質感規劃方面，將以鄰近建築產生整體協調為首要原則，以使本案建築物得以符合南港經貿特定區之國際化、現代化開發目標，規劃原則如下：

(一)擬採鋼筋混凝土結構設計並加強建築物耐震結構設計。

(二)立面外觀以簡化的古典語彙線條與配合適當比例的分割，搭配不同的材質變化，以對比手法創造出居住與

工作，傳統與現代的對話，以相異卻不相斥的建築風格，呼應未來南港經貿園區之現代化開發，並建立屬於住宅社區之自明性。

(三)採整體合理開窗量及減少東西向開窗及之設計手法，以降低夏日時節的冷氣耗能。

建築配置構想方面

(一)獨立使用區劃之大樓入口門面：一樓之規劃於15m道路側，以一般零售業及住宅入口大廳為主，8m計畫道路側以住宅及私設通路入口為主，並運用量體退縮之空間；規劃為帶狀開放空間提升人行動線品質，以展現主次門面意象。

(二)圍塑中庭之住宅社區：二字型配置社區住宅建築，完整考量棟距及各戶良好之視野及採光通風性能。

(三)延伸串連之綠化主題庭園整體規劃：串連之庭園空間，搭配植栽、水景等軟性元素，引導與延伸都市虛體空間之縱深感。單元中庭之主題式設計，兼顧居住自明性及自然環境之親切感。

(四)多樣活潑之沿街商業空間：臨15m園區街及8m計畫道路側，規劃沿街店面及退縮4m以上之綠蔭人行步道，以豐富多元商業活動產生，完整串連建築都市空間之使用介面，以創造良好之都市生活環境。

表一 計畫概要

規劃設計團隊	
所在地	台北市南港區園區街
實施者	聯勤建設實業股份有限公司
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	簡俊卿建築師事務所
基地概要	
面積	5,300平方公尺
使用分區	住宅區
建築概要	
基準容積	9,675.00平方公尺
總容積獎勵	5,286.97平方公尺
總樓地板面積	32,451.82平方公尺
構造	鋼筋混凝土
樓層數	地上十二層、地下四層
用途	住宅、一般零售業
實施方式	權利變換

表二 容積獎勵核准表

申請容積獎勵項目	基準容積比率
△F1原容積高於法定容積部分	0.20%
△F3更新時程之獎勵容積	5.00%
△F4考量地區環境狀況獎勵	
計畫道路土地捐贈	0.34%
△F5更新地區規劃設計獎勵	
量體及色彩與環境調和	6.00%
人行步道	5.54%
更新單元規模	4.30%
△F6處理違建戶樓地板面積獎勵	5.07%
都市更新容積獎勵總計	26.44%

國美建設松山區健康路事業計畫核定公告

事業計畫及權利變換分送，以完整街廓辦理更新，並協助開闢計畫道路，創造舒適都市空間

基金會副主任 麥怡安
基金會資深規劃師 董政彰

本更新單元地籍座落在松山區寶清段三小段362地號等34筆土地之完整街廓；位於東臨寶清街、北臨健康路，西臨南京東路五段291巷，南為一未開闢計畫道路；本案為民國91年10月28日公告之都市更新地區－「松山區健康路，寶清街口西南側更新地區」，土地面積為4,130.00㎡，土地使用分區分別為第三種住宅區346.00㎡、第三之一種住宅區3,091.00㎡、道路693.00㎡，法定建蔽率為45%、容積率為292.45%、法定容積為10,051.50㎡。

更新單元現況

本案單元內公有土地（財政部國有財產局、臺北市、望安鄉）面積佔更新單元範圍3.04%，其餘為私有土地，土地所有權人167人。單元內建築物現況大部分為兩層樓之舊有違佔建築物，僅基地西側有四棟合法建物。基地周遭生活環境機能優良，區位公共設施充足，五百公尺範圍內便有兩所學校、四座公園，以及鵬程市場、麥帥二橋等公共設施。但權屬複雜，建物老舊又遲遲未能開發，導致土地低度利用，不僅與周圍都市發展有明顯差距，未能符合現代化都市應有機能，對整體環境形成負面之影響。

產權不清、執行困難

本基地於民國三十幾年時位於松山機場軍事管制區範圍內，土地禁止辦理移轉登記。歷經近六十年後，依法院判決現今之土地所有權登記名義人無權使用或要求返還土地。但其尚需支付龐大之地價稅金，地上物占用戶雖可使用並出資興建房屋卻無法合法取得建物登記及居住保障，只能違法增建違章，造成土地與違章建物產權不清，且因本基地大多為祖先留下的土地，故產權零碎，整合困難，導致本基地遲遲未能開發。

實施者花費平均22.21萬/坪補償金處理違章建物

終於在實施者數年來居間協調及勸說下，地主願在不違背都市更新相關規定之原則下，同意由實施者提列高於法



定之拆遷補償金，並列為共同負擔，以表其退讓配合之意，更對違章建築戶將來生計及居住安置稍作補貼，希望能夠順利推動完成此更新案，便以平均每坪約22.21萬的補償金補償，超出的部份若於委員會後才協議完成，則由實施者自行吸收。最後終於所有的違章建物戶皆願不再堅持永久居住之權利，領取補償價金自行安置或現地安置以配合都市更新，亦得以順利化解此歷經五代訴訟數十年之糾葛，使土地所有權人、違章建築戶與實施者得以平和、順利達到多贏的局面完成本更新案。



基地現況

協助開闢毗鄰計畫道路

本案更新地區範圍包括住宅用地及計畫道路，因計畫道路尚未開闢，地上亦有違章建物，故將毗鄰計畫道路納入更新地區範圍，並以權利變換機制處理不同意的參與者，以利計畫道路全線開通，亦得以權利變換方式保障道路地主之權益。本案將開闢計畫道路納入權利變換範圍內使其成為「土地負擔」，此種負擔方式乃為權利變換範圍內建地之地主將更新後價值之一部份，依權利價值比例支付予道路地地主，使同為更新地區之道路地地主亦可公平分享更新整體開發效益，而道路用地無償登記予市府，達到雙贏局面。

事業計畫及權利變換分送

本案當初為了某些因素，採事業計畫及權利變換計畫分

規劃設計團隊	
所在地	臺北市松山區健康路
實施者	國美建設股份有限公司
更新規劃	財團法人都市更新研發發展基金會
建築設計	簡俊卿建築師事務所
實施方式	權利變換
基地概要	
面積	4,130.00㎡
使用分區	住3-1(3,091㎡)、住3(346㎡)、道路(693㎡)
更新事業推動	
更新地區劃定	91.10.28
事業概要申請	94.10.07
事業概要核准	94.12.19
事業計畫申請	95.10.05
事業計畫發布實施	96.10.03
建築概要	
基準容積	10,051.50㎡
都市更新容積獎勵	5,025.75㎡(50%)
總樓地板面積	32,489.03㎡
總銷面積	8,140.47坪
停車位	(平)160部，(機)121部
樓層數	地上15層、地下4層
更新後用途	集合住宅、店舖

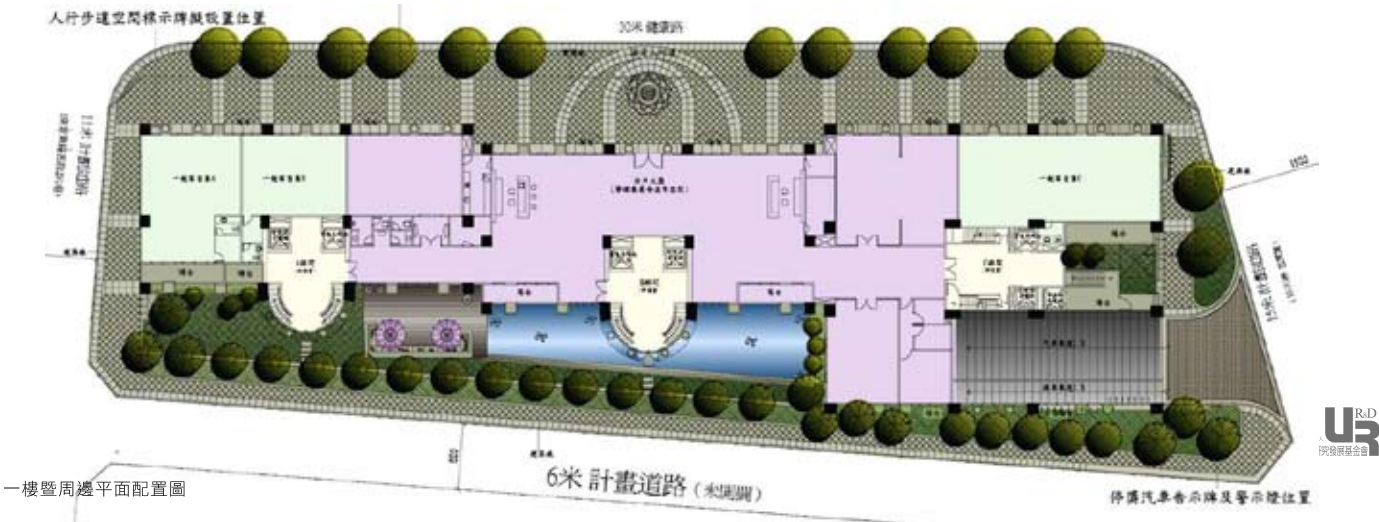
送，事業計畫於96.10.03核定公告，現正進行權利變換申請分配相關事宜，計畫預計於96.11底送件。而事業計畫核定公告重要的是確認了容積獎勵及共同負擔等部份，以便使整個案子的穩定度提高，權利變換再依據事業計畫所核定的數據進行權利分配。雖然整個案子審議時間幾乎是併送的兩倍，但也收到預期的效果。

預期成果

本案事業計畫申請都市更新容積獎勵為50%，增設停車位獎勵16.7%，總計約66.7%。建築規劃由簡俊卿建築師事務所領銜，P&T（巴馬丹拿建築及工程師公司）擔任外觀量體設計，更新後預計興建三棟地上十五樓地下四樓RC造住宅大樓，汽車停車位281部。本基地為完整街廓，在造型與整體環境的搭配上能有良好的一體性規劃，造型風格上，以新古典 Art Deco風格，承襲古典三段層次立面原則規劃，以創造優質的都市空間。



容積獎勵	獎勵項目	樓地板面積㎡	佔法定容積之比例
△F1：原建築容積高於法定容積之獎勵		0	0%
△F2：更新後分配樓地板低於當地水準居住水準獎勵		0	0%
△F3：更新時程獎勵		502.58	5%
△F4：考量地區環境狀況獎勵		924.07	9.19%
△F5：更新地區規劃設計獎勵		2,160.53	21.49%
△F6：處理舊違章建築戶獎勵		1,514.71	15.07%
都市更新容積獎勵		5,025.75	50.00%
其他獎勵（停車獎勵）		1,680.00	16.70%



一樓暨周邊平面配置圖

從「製造街區」蛻變成「藝術村」

大崎站東口第三地區第一種事街地再開發事業

譯者：何芳子
本文原載出處：URCA NO.129 P8-11
(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)
TACAHA都市科學研究所(公司)
計畫企劃部長 西田邦夫
事業本部 小川修平

從山手線電車窗戶往外看，可以看到站立在綠地中的男士雕像。那就是本報告要詳加介紹的大崎站東口第三地區所設置的公共藝術之一。

大崎站東口第三地區於1991年成立開發協議會以來，歷經15年以上時光，慶幸能夠順利完成更新事業。

地區概要

JR大崎站週邊地區分佈了許多具備精良技術與高度製造能力的產業，是一有名的製造業集中街區。長久以來，一直扮演東京都副都心機能角色，於2002年經第1次都市再生緊急整備地域指定作業中，此大崎站週邊地區約60公頃範圍被指定。因此，今後其土地利用及都市機能將產生重大改變。

該緊急整備地域正好介於大崎站與五反田站之間，JR山手線於西南側通過，東北側為目黑川所包圍，形成楔狀，其面積約達2.5公頃。土地使用現況主要為工廠，停車場與住宅混合狀態，區內道路等都市基盤設施並不完善，居住及經濟環境面臨安全、便利性等欠缺問題，土地使用處於低度效益情況。

運用「特定業務代行制度」

地區內除出租住宅棟業經都市再生機構表明承接意願外，總樓地板面積高達8萬5千平方公尺的業務棟及254戶的

出售住宅棟，其保留床（權利人分配剩餘部份）能否順利處理是決定更新事業成功與否的關鍵因素。考量目前東京都心地區不動產景氣已恢復交易活絡情勢，乃決定採行特定業務代行作法，於2002年在業務樓地板面積及出售住宅均處於供給過剩狀況下，開發事業前景不明，在協議會組成達10年以上，權利人多以儲存相當的建設資金，因此，期盼能夠早日進行更新改建。

在此現實環境條件考量下，為了達到下列四項目標，乃決定採行「特定業務代行制度」

- (一) 迴避保留床處分可能遭遇風險。
- (二) 早期建構安定的事業推動機制。
- (三) 減輕權利人負擔及風險。
- (四) 充分運用民間企業的技術與KnowHow，創造高附加價值及競爭力。

經過公開招標評選後，決定以大林組為代表，結合Nippo Corporation。住友不動產及清水建設等公司，擔任特定業務代行者。

土壤污染對策

考量以往的土地利用狀態，確認有必要實施土壤污染對策。因此，相關的調查檢討作業，予納入代行業務一環並先期執行，以充分掌握所需費用、方法、工程施作等項目，俾利決策及推動。為確保環境品質及更新後資產價值，決定將污染土壤全部撤除，其所需費用由實施者負擔。

建築計畫

- (一) 更新事業推動以地區幹線道路所挾2個街廓為範圍。1街廓面積約16,100㎡，將興建出租住宅棟（地上28層，總樓地板約33,000㎡）約330戶及業務棟（地上22層，總樓地板面積約82,500㎡）。2街廓興建一棟出租住宅（地上27層，約33,000㎡，約250戶）。住宅棟均採用免震構造，業務棟以制震



賃貸住宅棟

業務棟

分譲住宅棟

公共藝術品

- damper增強耐震功能。出租住宅附設托兒所，支援育兒父母。
- (二) 重視外部空間規劃配置，以創造優質都市空間及社區活動場所，確保公共開放空間。同時擬充分運用公共空間，提供相關文化、資訊活動使用。
- (三) 在處理都市熱島效應對策方面，於屋頂廣大的面積進行綠化，步道等鋪面則採用透水性材料。至各建築棟之方位配置，則充分確保從目黑川吹來的風向路徑。
- (四) 為名符其實的建構所謂「藝術村」乃於區內設置多座藝術作品，強調街區特色。
- (五) 將連通大崎站東口的人行步道納入事業合併實施，同時，改善目黑川沿岸親水綠道環境。

權利變換，管理營運計畫

在2個街廓內興建3棟建物，其間如何妥加配置是本更新建築計畫的重點。由多數區分所有權人持有之出售住宅棟，以單棟基地方式配置在2街廓，區分所有權人較少及單獨持有的出租住宅棟則配置於1街廓，以求地籍關係儘可能單純化。

在樓地板配置方面，考量整體建物價值的提升及使用的效率與便利性，其分配方式原則予以明確訂定。包括最小分配單元、分配位置（業務棟低層部由原權利人分得；出售住宅棟則設定權利人可優先分配樓層），以及增加購買樓地板上限，分配選位重複時之優先次序等事項，均予明確載明。依此規則選配調整結果，順利完成全體同意型之權利變換計畫。

至於管理委員會組織則1街區內組成業務棟（出租住宅棟單獨持有）及整個街區兩個管理委員會；2街區則組成出售住宅棟管理委員會。此等管理委員會均依區分所有法規規定辦理。

街區命名

街區命名經由更新會與事業相關單位採公開徵求方式，初選後提會員大員選定 以「Art Village Osaki」命名之。此命名係基於「以創造文化藝術」之考量，希望在經濟掛帥的時代潮流中，仍能固守並孕育「文化性」及「藝術性」氣息與氛圍。

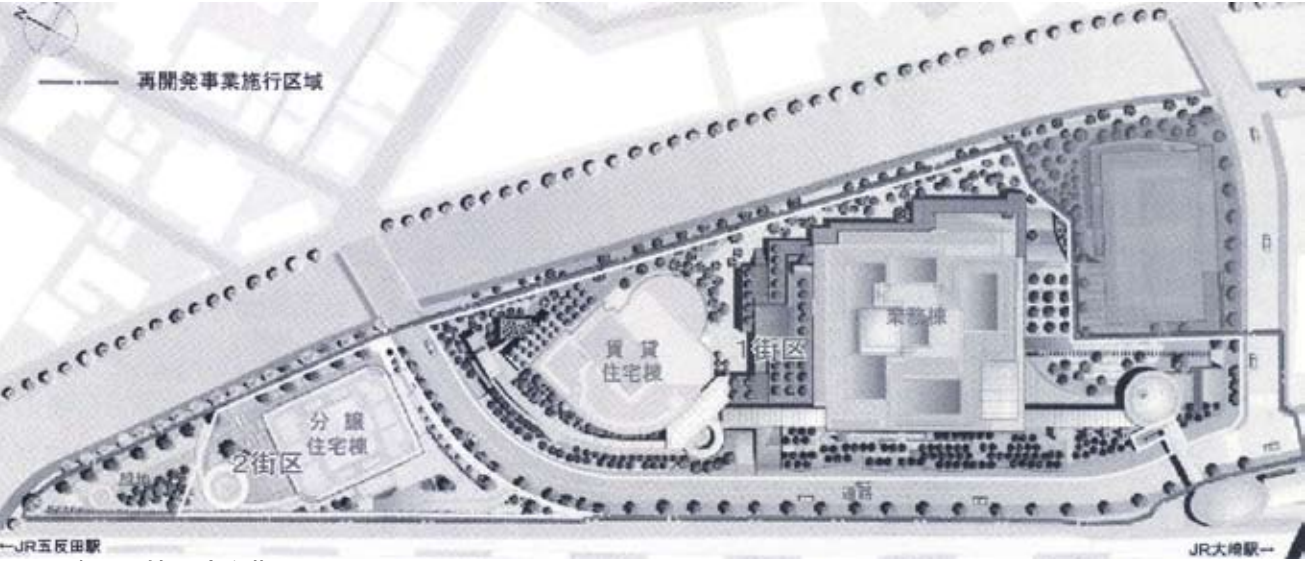
結語：

本更新事業完工典禮時，出席的品川區長提到「更新建物的完成只是一個開始。後續街區的成熟發展與永續經營，才是重要的努力目標」。今後，希望本更新街區能夠如區長所言，健康成長並欣欣向榮。



事業計畫概要：

所在地	東京都品川區大崎一丁目550番1地號		
實施者	大崎站東口第3地區 市街地再開發組合（更新會）		
都市名	品川區33萬人（2006年1月）		
地區面積	約2.5 ha		
處理經過	都市計畫核定：2002年6月 事業計畫核定：2003年7月 權利變換計畫核定：2004年4月 工程完工：2007年1月		
事業概要	用途：住宅、業務、商業、生活便利設施、停車場 建築面積：12,627㎡ 建蔽率：63% 總樓地板：119,222㎡ 容積率：598% 構造：業務棟SRC造S造 地上22層/地下1層 出租住宅棟RC造 地上28層/地下2層 出售住宅棟RC造 地上27層/地下2層 事業費：619.7億圓		
土地使用	更新前 公共用地 建築用地	更新後 2,937㎡ 22,159㎡	5,155㎡ 19,941㎡
權利人數	更新前27人 更新後19人（參加更新會員3人）		



配置圖

地區經濟發展與公共協定事業

—— 面臨危機的巴黎商店街 —— 中心地區的再生策略

譯者：何芳子
本文原載出處：URCA NO.123 P34-37
(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)
都市結構研究中心公司 總經理 南部 繁樹

巴黎市中心塞納河東側地區，近幾年來，商店街一樓店鋪空屋化的現象逐漸明顯。並開始有新衣料批發業進駐，不動產交易已產生了地區生活形態改變的問題。目前，在巴黎已由市長帶頭，結合市議會、第三部門及地區居民等開始檢討相關解決對策，並已確立目標，籌措必要資金展開再生事業的推動。

一、事業背景——生活型商店街的變遷

巴黎市中心區是世界有名的熱門觀光景點。它所擁有的歷史、文化魅力總向世界各地區散發無限的吸引力，每年總吸引著千百萬觀光客前往朝聖朝貢。近幾年來，中國的觀光客急劇增加，巴黎街頭巷尾總能聽到中國語的交談聲音。此種現象充分顯示法國政府對中國的親善外交已發揮效果。

在巴黎舊中心商店街已起了新變化，在塞納河右岸地區（2、3、11、12及20等區）一樓店鋪已出現空屋化現象。其中多數係由中國人購得，開始經營起中國衣料批發生意。此種類型的批發店鋪排列進駐的街道，被稱為「衣箱街」（Trunk Street），狹窄的道路被進出貨物佔用，而且店鋪常常是鐵捲門關閉或以布幕遮蔽狀態，可說是倉庫道路。因此，使得原本多樣化商品商店街變成單一機能化，日常生活相關的商店迅速減少。

此種現象形成的原因很多。例如商店繼承經營者欠缺，郊區量販店的興起，建物老化，生活貧困，夫妻、家族分別就業營生致家業廢業等諸多問題所造成。

二、起而行居民——市長、議會決定引入新事業

此種一樓空屋化，或批發業化現象出現後，居住在店鋪二樓層以上的住戶面臨日常購物困難、生活機能惡化等問題，於是鄰里居民將此困境向當地區公所訴苦，表達希望區公所能設法解決。

巴黎市長相當重視此問題，乃主導進行策略檢討，地區範圍包括6個地區，由區長、市府相當單位人員、工商相當市議員等約20人組成一實驗委員會（Pilot Commission）。經檢討結果，決定今後十年期間推動「振興地域經濟發展相關的公共協定事業」（CPA事業：Convention Publique d'Aménagement et de Développement

Economique），並提經市議會於2003年12月16日核准。

表1 實施地區概況

地區名稱	區編號	面積 (ha)	店鋪數	空屋數
1.Belleville	20	89	974	224 (23%)
2.Fontaine au Roi	11	49	873	137 (16%)
3.Sedaine Popincourt	11	224	4,138	587 (14%)
4.Beaubourg-Temple	3	51	1,702	223 (13%)
5.Saint Denis	2	35	1,429	122 (9%)
6.Daumensnil Mantgallet	12	49	601	44 (7%)

三、事業實施架構——實施主體是第三部門，資金政府提供

本項事業內容包括（1）15,000m2空店鋪取得，（2）取得空店鋪後妥加整修，引入期待的營業項目。取得的空店鋪由進駐的經營者以「承購」或「承租」方式辦理。

實施主體係市府出資的第三部門「混合經濟公司（Socit' economic mixte）」其業務主要是地區環境改造工作，巴黎市計有5家此種SEM公司。本事業實施主體的「巴黎東側地區整建混合經濟公司(SEMAEST)」是其中之一。該公司從2004年到2013年簽訂推動CPA事業的十年契約，開始執行。

以6處地區為實施對象的CPA事業，總經費約7,070萬歐



巴黎地區商業設施用途個別設立現況圖

元(約100億圓，350億台幣)，其中的5,075萬歐元（約日幣70億圓）係由巴黎市庫融資給SEMAEST公司，據以執行，但是實際上，巴黎市的融資係由2009年至2013年的5年期間，每年平均分期撥付。而該公司最初3年間(2004年-2006年)係進行空店鋪的取得，已向巴黎市先期交付4,800萬歐元的資金（此項資金約定於2011年至2013年的3年間，分年均等攤還）。

事業費項目包括物件取得（所有權、優先承購權、租賃權、經營權）相關費用3,965萬歐元，物件修繕相關費用1,450萬歐元，物件取得與修繕費合計約占總事業費的76%。SEMAEST公司整體營運經費約1,209萬歐元，約佔總事業費的17%。

SEMAEST公司至2006年3月止，已取得約7,000m2的空店鋪，約達到目標值15,000 m2的一半。其中11間店鋪已完成整修並出租。座落於3地區Sedaine Popincourt地區Folie Mericourt街道上的店鋪已成功地引入了自然食品商店進駐營業。（如右邊照片所示）

四、實施方法與體制——由市長及市民決定，係真正的官民共治

事業實施有關的物件取得，取得方法、取得後使用方式、引進的營業內容等事項的決定，係由各區公所組成的地區工作小組會議為之。工作小組則市長、議長、當地工商業者等參與組成。會議內容涵蓋地區社會、經濟狀況的掌握，課題探討等事項，協助CPA事業能夠順利有效推展。此種行政決策的官民共同合作方式，應是相當適切的執行機制。

事業內容中最關鍵者應是物件取得事項。針對物件取得須擬訂事業收支計畫。在法國對於不動產取得方法包括（1）「所有權」取得：一般不動產所有權利的承購，（2）「優先承購權」取得，及（3）「經營權」：商業承租權的取得等三種。事業主體的SEMAEST公司必須針對各物件研判採取能夠達成目標的取得方法。

該公司針對6處地區的事業推動，設立不動產經濟開發部，工作人員計14人，每個地區分派2名專屬人員，以便迅速掌握地區狀況並妥加對應。

結語

該公司不動產經濟開發部的Beatrice Pernet部長表示：「此CPA事業在法國境內，僅在巴黎市由SEMAEST公司實施推展，故倍感責任的重大。對於由不動產引發的地區環境、生活、經濟等問題，能夠提出對應策略，據以實施而獲致預期良好效益，是本事業推動的目的所在。2006年2月曾有比利時的考察人員前來訪問，似乎已經開始受到了矚目。

以往SEMAEST公司係推動以實質設施改善為重心的更新事業為主，但在社經環境的改變情況下，已開始將目光及業務重點轉移到「地區型開發經營事業」方面，並已建構有效機制，締造了初步成果。



販売店鋪



從前 空店鋪（攝影 廣岡裕見氏）



取得 修改後（攝影 南部繁樹）



經營者

八月 - 十月基金會近期工作日誌

08月

- 02日 協助市長官邸藝文沙龍介紹都市更新相關案例講演都市更新系列講座
- 07日 參與內政部研商四大指標性都市更新案執行進度檢討會議
- 08日 參與北縣府召開「板橋浮洲榮工廠邊地區都市更新計畫」及「捷運中和線沿線地區及場站週邊都更新」第二次工作會議
- 14日 參與內政部營建署研商「基隆火車站都市更新」工作會議
- 16日 參與台北市都市更新處召開擬定台北市大同區涼州街都市更新事業計畫及權利變換計畫廢止建築線協調會議
- 17日 參與內政部研商都市更新因都市計畫變更分區附帶條件規定之負擔得否提列為都市更新權利變換共同負擔疑義會議；參與北市府發展局「台北市容積檢討與容積調整機制之建立」第一次座談
- 20日 本會接受台北市更新處委託辦理「台北市更新相關計畫書範本製作及審議注意需知」期初審查會議
- 21日 參與不動產估價師公會研商「都市更新權利變換不動產估價報告書範本」會議
- 23日 協助北縣府北北基合作計畫推動都市更新教育訓練簡報更新案例
- 27日 參與北市府郝市長主持之台北市政府促進都市再生座談會
- 28日 參與內政部研商權利變換範圍內地上權處理執行疑義

09月

- 06日至08日 協助市長官邸藝文沙龍介紹都市更新相關案例至日本考察
- 06日 協助世豐建設至北市更新處召開擬定文山區萬慶段土地都市更新事業土地所涉疑慮研商會議
- 11日 本會接受台北縣政府委託規劃「捷運中和沿線地區及場站週邊都市更新先期規劃案」期中報告審查會議
- 26日 本會接受台北縣政府委託規劃「擬定板橋浮洲榮工廠邊地區都市更新計畫暨都市計畫變更案」期中簡報
- 27日 本會接受台北市更新處委託規劃「台北市更新相關計畫書範本製作及審議注意需知」期末審查會議

- 29日 協助世豐建設「台北市文山區萬慶段三小段更新」、廣宇建設「台北市大同區雙連段二小段更新事業」、聯勤建設「南港R13-3更新事業」進行更新委員會審查；協助國泰人壽辦理台北市中山區長春段二小段土地更新事業概要公聽會

10月

- 01日 一品大廈社區更新提案會議
- 07日 參與台北市府發展局「台北市容積檢討與容積調整機制之建立」第三次座談
- 08日 協助世豐建設「擬定北市文山區萬慶段三小段更新計畫暨權變」委員會協助廣宇建設「擬定北市大同區雙連段二小段更新計畫暨權變」委員會
- 09日 協助悅盛建設辦理北市光華段三小段土地都市更新概要公聽會
- 11日 本會接受台北市更新處委託「台北市更新相關計畫書範本製作及審議注意需知」第二次期末審查會議
- 12日 協助美孚建設辦理「台北市中山區長春路一小段土地更新事業」委員會審查
- 15日 本會參加「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新」工作小組會議
- 17-21日 本會張董事長率領一行四十人之考察團赴韓國首爾參加第二屆亞洲都市更新專家研討會，並參訪韓國重要之更新事業
- 22日 協助廣宇建設「台北市雙連段二小段更新案」、聯勤建設「南港R13-3更新案」、世豐建設「萬慶街南側更新案」進行委員會審議通過
- 23日 參與北縣府召開「擬定板橋浮洲榮工廠邊地區都市更新案」期中簡報
- 26日 協助富廣建設參與「西藏路更新案」幹事會審議
- 30日 立法委員郭正亮來訪探討都市更新之推動。「中和線延線更新規劃案」參加台北縣政府工作會議。

更新重點新聞

921災戶豪門世家 重建搬新居

中國時報/2007-07-19

歷經8年，九二一大地震，位於八德路東星大樓旁，受波及的「豪門世家」大樓，在走過一段漫長重建之路後，將在明（20）日慶賀落成，完成重建工作。住戶們昨日已先歡欣搬回家園，居民謝寶珠滿懷感恩說，「真的要謝謝許多人！」住戶們說，豪門世家如今能夠重新站起來，居民的團結是最大的成功因素。他們也希望鄰居的東星大樓能夠盡速重建完成啟用。

東星大樓完工日 還得等

中國時報/2007-07-19

北市受災最嚴重的「東星大樓」重建工程，仍處於半吊子停工狀態，相對於重建完工的「豪門世家」更顯得諷刺，東星大樓去年十月因承包重建工程的正良泰營造公司發生跳票，導致重建停擺，好不容易工程合約的保證廠商豐橋營造接續施工，但上個月1名工人在4樓施工時不慎墜落至地下樓身亡，檢察官與北市府勞工局的勞動檢查處又勒令停工，東星大樓的重建工程一波三折。

容積放寬 三類地區優先

聯合報/2007-07-25

台北市政府市政會議通過「合理容積調整促進都市再生」政策，將針對策略發展地區，採限時限量開放民間申請調整容積。發展局預計9月公告受理申請，受理期限3個月、審查期間1.5個月，在明年農曆年前完成審查。期間市府將由經發會、民政局安排開發或投資業者與各行政區居民座談，作為各區容積調整策略發展地區及調整空間的參考依據，再由發展局成立「容積調整專案審查小組」，受理民間申請案。

都市更新 北市將釋出容積

經濟日報/2007-07-25

為加速北市都市更新發展，凡於北市府規劃的策略發展地區內願出資建設公共設施者，均可提案申請，北市府計畫將尚未利用的3,000公頃容積於明年年初開始分區、分階段釋出。台北市長郝龍斌指出，容積釋出的具體作法，是先評估現況容積與法定容積間的差額，公布全市各行政區可能調整的容積量。然後針對策略發展地區優先提供容積率調配額度，開放民間提案申請，以先到先辦為原則，加速都市更新的腳步。

中市體二都更案 北上招商

經濟日報/2007-07-25

台中市占地10.5公頃、號稱該市最大的都市更新案，昨（24）日北上招商，台中市政府端出可興建住宅的土地1.2萬坪、投資報酬率至少11%等牛肉吸引建商，包括台開總經理古秋雄、興富發建設總經理鄭志隆都到場，此案預定9月底前採「價格標」公開招標、年底前完成簽約。

容積大放送 房價會大跌？

聯合報/2007-07-29

台北市政府日前宣布放寬特定區域容積，並擬放寬容積轉移條件限制，引來部分建商反彈，致電都市發展局批評此舉將導致北市房價大跌；也有學者對

「放送容積」的政策持保留意見。發展局副局長脫宗華則表示，調整容積轉移政策並非無條件放寬，需就當地條件、總體考量，並有公共利益等對價關係，並經審查通過才會予以「限量調整」，建商無需多慮。

都市更新 火車站周邊熱門

工商時報/2007-08-09

都市更新持續進展，繼日前行政院端出的四大指標案後，內政部營建署預計再提出七處優先推動更新案，新竹、苗栗、彰化、嘉義等七處，其中以火車站周邊地區被相中的機率最高，最快今年底就會完成都市計畫變更，帶動開發。這些都更案的主要特色，大部份集中在交通要地，像是新竹、彰化、嘉義、宜蘭等四個案子，都是在火車站附近地段，使得火車站周邊地區成為優先更新的機率大增。

基隆火車站南移200公尺

中國時報/2007-08-11

基隆火車站暨西二、三碼頭都市更新案，被中央列為南北4大金磚級都市更新案，中央與地方密集開會，有關台鐵自大業隧道到基隆站高架化及基隆站南移案，委由專業顧問公司評估，南移200公尺，基隆站維持4軌，顧問公司評估可行，經建會做出基隆站南移的決定。經建會原則決定台鐵基隆火車站站體南移200公尺，原規畫交通運輸中心鐵路退出後，將由捷運取而代之。

基隆路整宅B基地 更新計畫通過

聯合報/2007-08-28

位在台北市君悅飯店邊的基隆路整宅B基地更新改建案，市府發展局昨天審查通過更新事業計畫，未來改建成涵括店面、餐廳、辦公室及住宅等單位371戶。此案是北市目前未更新的23處整宅案中，進度最快者，負責更新改建的華升上大建設公司，必須先找3家估價公司完成估價，再將權利變換計畫送都更會書面審查，由市府在一個月內完成公展、舉辦公聽會，再由都更會核定實施即可請照動工。

正義大樓土地 擬專案讓售

經濟日報/2007-09-11

台北市忠孝東路正義大樓都市更新案昨（10）日舉行都更審議委員會，地主國防部軍備局表示，近日將陳報行政院申請土地「專案讓售」，最快年底舉行公開說明會。正義大樓受制土地與建物所有權人分屬軍備局與私人住戶，都更案已拖延十多年，目前國產局處理「公地私房」案例，多以專案讓售方式進行，國產局會要求住戶達成百分之百協議後再專案讓售。

道路納入容積轉移 有望

聯合報/2007-10-15

台北市政府上周五核定「台北市都市計畫容積轉移審查許可條件」修正草案，局部放寬容積轉移限制，15公尺寬以上已開闢未徵收道路，若地主持有5年以上，得辦理容積轉移。草案一旦都委會審議通過，即可公告實施。據工務局資料，北市15公尺以上已開闢未徵收道路用地，面積約41公頃，分布在忠孝、仁愛、信義、和平及中山北路等主要道路。