



國內
郵資已付

臺北郵局許可證
臺北字第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 編排：東昇傳播
地址：100臺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

第3屆亞洲都市更新專家交流會在天津舉行

基金會執行長 丁致成



台灣團員合影

第三屆亞洲都市更新專家國際交流會於9月13日在中國天津市萬麗泰達酒店舉行。本基金會由林益厚董事率團一行28人，於9月11日出發，五天的行程除參與本次亞洲都市更新之盛會，並參訪天津及北京的重要城市建設。會中由本基金會執行長及策略規劃部錢奕綱主任發表演講介紹台灣近期都市更新發展之狀況。其他各國團體也分別介紹最新的都市更新發展狀況。

本次會議的主辦單位為中國城市規劃學會，參與單位除本會之外，還有日本再開發推動者協會及韓國鑑定院，總計與會之專業人士共百餘人。本會議每二年舉辦一次。第一次由日本再開發推動者協會於2005年在東京舉辦，第二次由韓國鑑定院於2007年舉辦。這個會議已經成為亞洲四個專業團體定期互相交流學習的重要場合。12日主辦單位還安排了所有與會人士參觀天津的幾項重要都市建設，包括海河沿岸、城市規劃展覽館、天津意庫及萬科的水晶城等項目，令人印象深刻。

中國大陸至今並沒有都市更新的專法，也沒有權利變換的制度，大多數的開發都是新的建設。不過由於許多城

市歷史悠久，因此歷史街區及建物如何維護保存甚至活化再利用就成為最重要的課題。北京最具代表性的更新案例就是王府井商業區更新及南鑼鼓巷保存整建案例。除此之外，北京798廠改造為藝術區也相當受到注目。不過，經過20餘年的經濟發展，許多工業區也面臨重大的轉型契機。北京首鋼(代表70年代的工業史)及膠化廠(代表50年代工業史)的再開發，目前也正在規劃當中。天津的濱海新區在經過十餘年的發展後，如今也開始面臨必須調整轉型再開發的壓力。

這次會議最重要的主題是「工業廢棄地的更新」(Industrial Brownfield Redevelopment)。日本東京大學教授遠藤薰發表「日本廢棄地改建與城市再建一再開發事業的課題與可行性」指出污染土地之淨化成本高昂是最困擾再開發的議題，但是在永續發展減碳的目標下廢棄地更新仍然可以對都市再生有重大貢獻的可能性。韓國鑑定院金學洙顧問發表「城市工業用地的再開發」指出工業用地再開發不能任憑零星的住宅使用滲透造成住工混合，必須在保護產業轉型的基本需求上選擇性的整體轉變為大型住宅商業使用。武漢規劃院副院長何梅則發表「武漢老工業城市更新發展的規劃實踐」，提出整體都會空間工業用地移出到外圍的整體大戰略作法，兼顧產業需求及都市發展目標。台灣大矩聯合建築師事務所楊立華建築師則以士林電機廠的工業區變更為商業區為例，指出市中心的工業區可以改造為百貨商場及辦公樓等活化設施，並提供社區所需要的綠地開放空間。此次的交流讓每一位與會者都獲得非常豐富的專業宴享。

亞洲交流會議天津參訪

濱海新區、海河兩岸、意庫、萬科水晶城

基金會主任 錢奕綱
基金會規劃師 呂明暉

兼具歷史情懷與開放現代的天津城

自明朝燕王朱棣在此渡河奪天下，定名天津以來，建城至今已超過600年。而早在1860年歷經開埠通商、設立租界後，天津因地理位置之得天獨厚，既是首都北京最近之出海口、又為中國四大直轄市之一、北方最大海港城與經濟城市，為中國重要的中心地帶。2006年中國國務院批准了「天津市城市總體規劃(2005-2020)」，說明天津未來15年的城市規劃方向、定位與發展策略，期望加強與北京市的交流，實現優勢互補，提高城市競爭力，其主要發展目標：逐步建設天津為國際港口城市、北方經濟中心、生態城市及文化名城。

在空間架構上呈現「一軸二帶三區」的佈局，一軸為由西邊的武清新城向東延伸至濱海新區核心區所串成之城市發展主軸。二帶為東部濱海發展帶與西部城鎮發展帶。三區則為北、中、南三區的生態環境建設和保護區。

藉由本次第三屆城市再開發專家亞洲交流會議之參訪機會，本會有幸造訪天津濱海新區、最有歷史的海河兩岸，並參觀了工業遺址再利用的意庫創意產業園區與萬科水晶城，參訪時間雖短暫，但城市變遷之迅速卻讓我們記憶深長。

改革開放的試驗：天津濱海新區

自踏入中國最大貨物空運中心——天津濱海國際機場後，即進入了濱海新區的勢力範圍。一個位於天津東部沿海，擁有153公里海岸線，屬於環渤海經濟圈的中心地帶，包括先進製造業產業區、臨空產業區、濱海高新技術產業開發區、臨港工業區、南港工業區、海港物流區、濱海旅遊區、中新天津生態城、中心商務區九大產業功能區的開發區。而本次交流會議會場則位於先進製造業產業區

的重要部份，天津經濟技術開發區（Tianjin Economic-Technological Development Area，TEDA，以下簡稱：泰達），係為中國國務院批准建立的首批國家級開發區之一，在此投資之企業享有政府賦予的相關優惠政策，且泰達擁有十條以上的公路與高速公路、直達列車可與中國其他大城市和工業中心快速連結，列車甚可通往歐洲，另外還有華北最大國際貿易港口可與180多個國家的港口相連，交通十分便捷。加以腹地廣大為產品提供了巨大的商機。故至2008年為止，美國《FORTUNE》排名500強企業中，共有76家企業在天津開發區投資，全區工業總產值3,730億人民幣，出口總額達171.42億美元。投資環境之友善，使得泰達已然成為外資進入中國重要的投資熱點，以致天津開發區母區呈現飽和後，還加緊拓展天津開發區西區。泰達的發展經驗讓我們體認到一個城市的經濟發展不僅先天條件要優越，後天打造完善的投資環境也甚為重要。

孕育天津的母親河：海河

參訪行程第一站，即從大悲院碼頭登船由海河，海河西起天津市的三岔河口，東至大沽口入海，為中國七大水系之一，全長72公里。碼頭旁即可觀賞到慈母橋中間矗立著號稱超越英國倫敦之眼的世界第一大摩天輪——天津之眼，甚為壯觀。乘著微風與萬里晴空一路東行，我們沿途經過了見證元、明、清三代漕運輝煌歷史的三岔河口、引灤入津工程紀念碑、金鋼橋、望海樓教堂、擺放了1,181隻石獅子的獅子林橋、戲樓、馮國璋故居、袁世凱宅邸、義式風情區、北安橋、興建中的天津環球金融中心、津門公寓、津塔等摩天大樓、天津站、解放橋等著名景點，令人看了目不暇給。

短短一趟遊河旅程，發現到海河兩岸除了俯拾即是



天津海河慈母橋摩天輪（攝影 錢奕綱）

的知名建築，尚有眾多興建中的高樓大廈與開闊的河岸廣場，深入了解後得知海河近來之規劃發展重點為沿河建設現代化公共設施和商貿、文化及休閒設施，按照規劃，商貿設施未來將興建包括20棟高層商業辦公大樓、10座四星級以上的濱河飯店與8處大型商場。

此外，天津市為創造出海河兩岸的高級住宅氛圍，透過都市設計的手法，要求各住宅開發案需配合全區整體風格設計、建設中高層住宅以留設大面積的綠化空間且建築標準需滿足日照、通風、綠化、停車、消防等各項要求，且未來住宅開發總量不能超過總開發量的30%，顯示出天津市欲打造此區為高格調精品住宅的企圖。藉由商貿、金融、辦公、娛樂的開發，將產生巨大的群聚效應，促進海河兩岸經濟發展。

老廠房的美麗變身——天津意庫創意產業園

參觀完海河兩岸與天津規劃展覽館後，接著前往天津第一個利用舊工業遺址規劃改造的創意產業園區---「意庫(YICOO)」，坐落在紅橋區湘潭道，東臨西站交通商務商貿中心區，西隔天津長途客運站，與光榮道科技產業園區相望，具有發展創意產業的市場需求和與科技產業鏈結的地緣優勢。園區原為天津外貿地毯六廠的廠區，16棟凝具紅橋區工業遺產文化特色的舊工業廠房，透過藝術設計及改造，融合了商業、辦公、公建、居住與休閒娛樂於一體的多功能園區，並創造LOFT的園區文化特色，營造出可居住的辦公室的工作生活主張。既保留老建築的歷史風貌，又為老廠房注入新的巧思與靈活組合的產業元素，延續了城市歷史並保留住城市的記憶。

意庫採取政府引導、企業經營的模式，以文化與科技結合的發展概念，自2007年9月28日掛牌開園後，由專業房地產開發公司負責營運管理與招商，集中發展工業設計、建築設計、園林園藝設計、工業美術設計、影視創作、諮詢策劃、時尚消費等服務性產業。目前已入駐了超過78家的企業公司，並不時舉辦設計大賽與創意論壇等活動，加強園區之知名度與營造創意氛圍。此區僅為紅橋區創意產業發展之開端，在政策導向和政府全力支援下，天津的創意產業正在用我們意想不到的步伐急速前行。

歷史的慶典——天津萬科水晶城

我們接續參訪了中國第一個以保留工業時代歷史遺跡為主題的大型社區——「萬科水晶城」。一個原建於1968年的天津玻璃廠，位處於天津市中心城區南部，梅江南生



興建中的天津環球金融中心津塔（攝影 錢奕綱）

態居住區衛津河東岸，基地面積50.72公頃，總建築面積38.41萬 m^2 。

本案規劃保留了原來的歷史痕跡，除延續廠區內主要道路作為新社區的交通骨幹外，並保存了600多棵古木參天的大樹、古老的廠房、吊裝車間（後改造為社區集會場所）、調運鐵軌和煙囪等，此形成三條極具特色的空間軸線（文化軸、濱水軸與景觀軸）。設計時吸取了天津著名的五大道小洋樓的空間風格，從層層退縮、到立面色彩材質，透過對比、保留、疊加的方式，將原為開發者視為廢棄物的老東西巧妙地轉換為為社區加分的珍貴歷史產物，讓舊廠房重新煥發出具有高度附加價值的生態社區。

工業地再生值得學習

此次天津參訪行程，著重於工業遺址活化再利用。回看台灣近年來對於日據時代的工業廠房，如酒廠、菸廠、糖廠等具歷史意義與史蹟保存的老舊建築，因應閒置空間再利用政策，採取政府引導規劃與委外經營方式，成為文創藝術工作者進駐的小天地和一般民眾休閒去處，但執行至今尚有部份因缺乏整體性規劃與經營計畫，無法吸引顧客再度造訪，成為再度失落的空間。另外，也有類似萬科水晶城兼顧保存與開發的模式，如台北士林紙廠改建計畫，保存部份舊廠房規劃改建為紙博物館與留設大面積的公共開放空間，興建觀光旅館與辦公場所帶動地區觀光，以商業開發兼顧教育推廣、文化保存與地區更新的案例，帶動舊廠房再利用契機。世界不停地前進，眾多當代重要產業的建築也逐漸地褪去光環，但舊有建築常展現出都市發展軌跡、歷史記憶與文化脈絡，如何營造出在地特色又可達成保存文化歷史與地區更新之目的，藉由本次參訪的案例，可獲得更多的經驗借鏡，並期待有下次機會可深入造訪天津舊市區、五大道小洋樓等充滿異國風情的區域。



意庫園區LOGO象徵



意庫廠房再利用外觀保存現況



水晶城舊廠房整修為社區會館

北京參訪

奧運場館（水立方、鳥巢）、故宮、天安門廣場

主題
報導

基金會規劃師 許育誠

盤古大廈的開端

北京參訪第一站即為令全世界驚豔的北京奧會體育館，下了車，盤古大廈立即呈現在眼前，其規劃設計的理念，猶如為此次北京參訪的營造了最好的開端。不遠的前方就看到鳥巢和水立方。

鳥巢鋼筋鐵骨下的溫柔

鳥巢體育場長330公尺，寬220公尺，高度為69.2公尺，占地25萬平方公尺。運用高達4.5萬噸鋼建成的體育館外形是以眾多鋼鐵不規則地「編織」而成，外形如一個鳥巢般。鳥巢體育館以巨大的鋼網圍合，是一座覆蓋著9.1萬人容量的體育場；其鋼鐵不規則的編織設計，成為了世界最具有創意的建築設計之一，而在它剛硬的堅強外表下，走入內部參觀時，可以明顯感受到建築內部立柱消失了，而且雖然館內網如樹枝般沒有明確的指向，卻讓人感到每一個座位都是平等的，彷彿置身在一座森林的感覺，所以在它剛毅的外表下，細細的參訪著館內的空間布局，就可體會館場內的規劃對於使用者的溫情設計。

水立方的節能省碳

水立方國家游泳中心規劃建設用地62,950平方公尺，總建築面積65,000~80,000平方公尺，其中地下部分的建築面積約15,000平方公尺。奧運會期間，國家游泳中心是做為游泳、跳水、花樣游泳、水球等比賽項目場地，最多可容納觀眾坐席17,000座。從外觀來看，水立方的外表佈滿了酷似水分子結構的幾何形狀，表面覆蓋了建築冰晶狀的外貌，使其

具有獨特的視覺效果和感受，輪廓和外觀變得柔和，水的神韻在建築中也得到了完美的呈現。而館場中並透過先進節能技術包括熱泵的選用、太陽能的利用、水資源綜合利用、採暖空調系統，以及控制系統和其他節能環保技術，發揮最大的節能省碳效果，因此置身於水立方館場中，可以真正的感受到水立方主體帶來水的清涼感覺。

天圓地方的完美結合

中國人認為：沒有規矩不成方圓，按照制定出來的規矩做事，就可以獲得整體的和諧統一。所以參觀過「水立方」和「鳥巢」後，可以很深刻的體驗到方形的「水立方」和圓形的「鳥巢」，是為了實現中國傳統文化中「天圓地方」的設計理念。而「水立方」和「鳥巢」是也是沿著北京中軸線兩旁而設置，站在兩館的中間也就是中軸線的位置緩步慢行，慢慢體會這廣達1,085公頃北京奧林匹克園區，古代建築與現代建築次第的展開，以及古老文明與現代文明相互融合和碰撞下的產物，感覺的到這樣的布局與設計並沒有削弱以紫禁城為中心的老北京中軸線的文化意涵，反而是對其中國歷史文化內涵的發展和延伸。

參觀北京過後，令人感受衝擊最大的是，現代化的設計及一向給人古老的歷史文化意象的北京，竟是可以如此融合並存的！

北京故宮的莊嚴絢麗

北京故宮博物院（紫禁城），是明、清兩代皇宮及擁有眾多珍藏的歷史文物建立而成的綜合性博物館，占地面



水立方國家游泳中心內部（攝影：林益厚）



鳥巢體育館內部（攝影：林益厚）

積達78公頃，周圍環繞高10公尺的城牆及52公尺的護城河，城南東西寬753公尺、南北長961公尺，平面呈長方形，東西南北各設城門一座，其中北面的神武門和南面的午門為主要參觀的出入口。在這明清兩代前後共有24位皇帝曾在紫禁城裡居住，不僅是君主重要決策場地，更是中國重要的宮殿建築。初次參訪首先看到的就是守護著故宮的景山與寬廣的護城河，踏入了雄偉的神武門後，開始了對於這850年歷史的古城從北到南的巡禮。

建築宮殿的富麗榮華

紫禁城內的建築分為外朝和內廷兩部分：外朝的中心為太和殿、中和殿、保和殿，統稱三大殿，是國家舉行大典禮的地方；內廷的中心是乾清宮、交泰殿、坤寧宮，統稱後三宮，是皇帝和皇后居住的正宮，其後為御花園。後三宮兩側排列著東、西六宮，是后妃們居住休息的地方。初次踏上北京故宮的參訪，對於其雄偉建築和廣大的宮廷式建築印象極為深刻，因為它僅僅不是建築本身帶來的震撼，而是每棟建物與格局上都往往賦予歷史與文化靈魂在其中，令人感到彷彿古代的宮廷生活一幕幕呈現在眼前。



北京城市規劃館仿北京街區一景 (攝影：林益厚)

中軸線的布局魅力

而令人最印象深刻的就是中國北京紫禁城為了突出帝王至高無上的權威，有一條貫穿宮城南北的中軸線，南達永定門，北至鐘鼓樓，將京城分為東與西，位於中軸線上的宏偉宮殿建築群（紫禁城）是北京的中心，在這條中軸線上，按照「前朝後寢」的古制，佈置著帝王發號施令與住寢的場所，象徵政權中心的三大殿（太和殿、中和殿、保和殿）和帝后居住的後三宮（乾清宮、交泰殿、坤甯宮），而此中軸線既是北京城市框架的脊梁，又是展現北京歷史文化名城的主線。

城市的發展往往是先有城才有規劃，而北京中軸線似乎顯示了北京城是先規劃而後有城的城市發展格局，因此北京獨有的壯美秩



太和殿與中軸線 (攝影：林益厚)

序就由這條中軸的建立而產生。明清時的北京城，皇宮居全城中心，受三重城垣包圍，皇城是朝廷重地，禁止一般百姓進入，因此內城則居住著官僚和商人，而外城則為一般平民居住。整個北京城的布局體現了以皇室為主體的思想。一條中軸線將外城、皇城和內城串聯起來。中軸線上的主體建築平衡對稱、高低有別、錯落有序，越深入參觀整個北京故宮的布局與格式，越能體會這北京中軸線的魅力，尤其是當最後步出午門時的那一刻，更能感受北京在城市布局上先人的智慧與巧思。

天安門廣場的兼容並蓄

走出北京故宮後映入眼簾的就是廣大的天安門廣場，因位於明清故宮皇城的南門一天安門外而得名。南北長880公尺，東西寬500公尺，面積達44萬平方公尺，天安門廣場是全世界最大的城市廣場。廣場周邊分別有南端的正陽門、毛主席紀念堂、西邊的人民大會堂、東邊的中國國家博物館，廣場中間則有人民英雄紀念碑。廣大的天安門廣場提供廣場活動使用的功能外，主要為紀錄了近代中國政治演變的歷史記憶，而站在天安門廣場上，朝北望著天安門與北京故宮，朝南則注視人民英雄紀念碑和毛主席紀念堂，深深地感受到一種中華文化兼容並蓄的表現與歷史呈現。匆匆的兩日參訪北京城，是無法真正體驗出這具有豐富人文歷史的城市，相信每個團員在回程中都已经構思下次參訪北京城的行程吧！



北京紫禁城護城河 (攝影：林益厚)

中央都市更新大事紀

內政部營建署 都市更新組

政策
法令

都市更新相關法令之修正

(一) 都市更新條例部分條文修正案：經行政院於2009年11月30日審查通過，並於同年12月17日提報行政院院會，修正重點除訂定都市更新事業計畫及權利變換計畫之簡易變更程序；經取得全部私有土地及私有合法建築物同意之都市更新案，公開展覽期間可縮短為15日；將都市計畫變更、容積移轉及更新容積獎勵等費用支出納入權利變換共同負擔項目外，並參酌臺北市政府意見，明定主管機關受理審議核復期限之認定及考量個案特殊情形，得延長強制拆除或遷移之期限，以解決實務執行之爭議。

(二) 都市更新條例施行細則第5條之1及第15條修正案：經內政部法規會於2009年12月3日審查通過，修正重點包括明訂主管機關依本條例第9條辦理都市更新事業之實施，得委任所屬機關、委託其他機關（構）辦理；及明定因政策或災害受損先行拆除合法建物，得以主管機關核發之證明文件保障其同意都市更新之權利，同時配合節能減碳、無紙化政策，明定應備登記謄本得由主管機關以電腦查詢取代。

(三) 都市更新建築容積獎勵辦法第5條修正案：業完成部會協商，並於2009年12月3日完成法規預告，修正重點將更新單元範圍內公共設施保留地透過都市更新程序完成土地取得、開闢者，得予以容積獎勵，惟為避免獎勵重複，以容積移轉方式辦理者，不適用之，以增加協助更新單元內公共設施開闢之獎勵誘因，減少政府支出，增進公共利益。

政府為主都市更新案之實施

(一) 招商說明會：基隆火車站暨西二西三碼頭、高雄港站、中山女中南側、鼎興營區都市更新案內政部業



11/25國際招商說明會現況

於2009年10月22日國內招商說明會，並於11月25日舉辦辦理臺灣地區都市更新第一次國際招商說明會。

- (二) 華光社區、華山特區更新案：主要計畫變更草案已函請臺北市政府辦理公開展覽作業事宜，預定公展期間字2009年12月24日至2010年1月22日止，2010年1月7日召開說明會。
- (三) 招商作業準據：有關依都市更新條例第9條公開評選實施者準用促參法之申請、審核程序與評審項目及標準等事項，業提報2009年10月28日行政院都市更新推動小組確認，作為後續招商作業依據。

民間為主都市更新案之輔導

迄自11月底止，已輔導623案申請辦理，其中230件都市更新事業計畫已核定實施，15案刻正辦理核定作業中。其中今年度已核定27件都市更新事業計畫，提早達成「2009-2012年都市更新推動計畫」每年輔導完成25件申請案核定實施的目標。

建物整建維護示範補助

- (一) 2009年度「振興經濟擴大公共建設投資計畫—建築風貌環境整建示範計畫」(建築風貌整建部分)申請補助案，至2009年11月底止，業已完成349件工程發包作業，發包率為92.3%，發包權責比為90%，預計至12月底執行率可達80%以上，對於改善各區域生活環境品質與都市景觀風貌、提升舊有建築物價值及擴大經濟投資、振興國內經濟景氣將有所助益。
- (二) 99年度申請補助須知，業於2009年11月30日函知各地方政府，受理期限至2010年1月10日，預算金額為3.9億元。 



內政部營建署葉署長世文致詞（第二場國內招商說明會）

老公寓、展新貌

臺北縣中和市景華街都市更新事業計畫案發布實施

臺北縣政府城鄉發展局

本案更新單元內之建物皆屬二十年以上之四層樓老舊建物，以住宅使用為主，加上早年建物缺乏規劃停車空間及保全管理，造成地主生活上的不便，再加上本地與本縣目前大力推動之加速四層樓老舊建物更新改建政策相當吻合，利用更新重建皆可解決上述問題，所以都市更新可說是本更新單元再發展的捷徑。

透過更新解決畸零地、部分水利地問題

本更新單元由中和市南華路、南山路127巷34弄及景新街132巷所圍成，距離捷運中和景安站不到500公尺，步行至捷運站的時間僅約十分鐘，屬於交通便利且較為寧靜的優質住宅環境，深具土地開發潛能，一直以來地主欲重建開發。然長久以來因本更新單元內涉及畸零地及部分水利地需廢除水地目等問題方能重建，長期以來皆無法成功，如今不但藉由都市更新條例規定於更新過程中逐步解決上述問題，並幫助地主將土地作最有效的利用。

本更新單元原為二十年以上之四層樓老舊建物，共計有52戶建物，除景新街132巷15號作店舖使用，景新街132巷5號一樓為廟宇，其餘50戶均作為住家使用，更新前屬單

純寧靜的住宅區。目前更新後規劃建築地下4層、地上兩幢23層之住商混合集合住宅，包括住宅單元173戶、一樓店鋪共2戶及管委會1戶、管理員室1戶，共計177戶。

事業計畫10月23日發布實施、續採權利變換方式進行

本更新單元自2007年4月13日召集單元內地主（土地所有權人共計58人、建物所有權人計有50人）召開事業計畫公聽會，並於同年2007年12月16日由縣府召開公辦公聽會，其間除公開閱覽的相關程序外，並歷經兩次小組審查後，事業計畫於2008年第32次大會初步確定容積獎勵等內容後，由實施者及地主雙方再行溝通，確定本案財務計畫確切內容使地主信服後至2009年第35次大會通過本事業計畫，並於同年10月23日發布實施。本案後續採權利變換方式興建，目前刻正進行權利變換計畫中。

結語

本案更新後不但透過整體開發增進公共利益，亦利用沿街退縮人行步道加以綠化改善都市景觀，提升居住品質，完成居民多年夢想。UR



位置圖



更新前現況圖



更新後環境模擬圖

住宅及都市更新之高雄策略

高雄市政府都市發展局

壹、蛻變

高雄市已躍升成為耀眼的「幸福海洋首都」，2009年9月9日出版之第430期天下雜誌，報導2009年縣市競爭力排行榜，高雄市在23縣市中拿下整體排名第二。過去為了台灣的經濟發展，高雄成為堅硬、灰澀的工業城市，今年在縣市競爭力調查之環境力面向拔得頭籌，社福力的進步幅度也是全國第一，已有效擺脫工業城市的夢魘。

高雄市為了主辦2009世界運動會戮力於推動各項建設，如捷運紅橘線通車、世運主場館之興建、建構全市自行車道路網、規劃森林公園及溼地公園等閒置空地綠美化，在種種的努力之下，高雄變美了，但為締造永續價值，仍須大家共同努力營造。

行政院於2009年7月2日核定高雄縣市合併，高雄縣廣大的腹地、工業區產業基礎及豐富的自然資源，補強高雄弱勢條件，為迎接高雄縣市合併，因應區域資源整合，高雄住宅及都市更新計畫也應有所不同。

貳、執行都市更新成果

一、策訂法制

（一）高雄市都市更新自治條例修訂

為配合中央修正「都市更新條例」及「都市更新建築容積獎勵辦法」等規定，於2009年6月22日公布施行後高雄市都市更新自治條例，修正重點如下：

1. 放寬都市更新單元劃定基準最小面積之限制。
2. 都市更新建築容積獎勵額度、項目及計算公式比照中央新修正法令之內容。
3. 明定都市更新事業計畫範圍內建築及其他土地改良物拆遷補償及違章建築處理準用標準。

（二）相關子法制訂

將陸續制訂「高雄市政府都市更新建築容積獎勵核算基準」、「高雄市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」、「高雄市都市更新審議作業要點」等相關子法。

二、高雄市老舊社區清查

藉著不同面向的調查，瞭解亟需更新之老舊社區，並針對各個區域環境、人文歷史等條件進行規劃，公告劃定更新地區，以加速老舊地區之更新。本市已公告之都市更新地區共計9處，面積約為420公頃。

高雄市已劃定公告都市更新地區

三、行銷模式

（一）協助民眾籌辦都市更新

三民區灣愛里之仁愛、友愛社會平價住宅地區，因空間小、環境不良，且建築結構老舊，由土地所有權人協調達成共識，在三民區公所及都發局、社會局、財政局協助下，組成「都市更新籌備會」，刻正推動都市更新。

（二）舉行座談會，廣求民意

於規劃都市更新案之際，邀地主、產、官、學界及民意代表舉行說明會、座談會，如林投里更新案、新草衙更新案…等。

四、洗面計畫成效

（一）二號運河建物老舊招牌及鐵架景觀整理計畫

總計有57戶提出申請，申請數量共計102面，其中5樓以下招牌66面、5樓以上招牌7面、5樓以下鐵架24面、遮雨

棚及其他5面。於執行期間，另有民眾及里長臨時申請，實際執行數量經核為66處116面。

（二）蓮池潭洗面計畫

舉辦說明會，並安排人員進駐里辦公處及沿街宣導，受理民眾申請。完成14戶，計20面老舊招牌、鐵架、遮雨棚之拆除作業。

（三）莫拉克颱風後，協助民眾清理破損招牌計畫

高雄市區幹道及主要商業街道兩側建物，附掛著許多老舊招牌、空架雨遮，長期日曬雨打，呈現鏽蝕破敗景象。莫拉克風災後，更形殘破不堪，不僅影響市容觀瞻，更有衍生公共危險之虞，推動「洗面計畫」，優先就市區主要幹道，包括中山路、博愛路、河東路等三十八條道路，統一代為拆除，共計拆除151面之老舊招牌、鐵架及遮雨棚。

五、挽面計畫成效

（一）公告實施「高雄市獎勵重點地區環境景觀改造都市更新補助實施方案」

實施目的在於促進本市觀光，強化都市美學，改善重點地區都市景觀，創造優質休閒商業活動空間，並鼓勵市民參與地區環境改造運動。

（二）各年度之挽面計畫

2006年~2009年共有138件提出申請，其中67件已完工，各年期計畫重點如后：

1. 2006年：以「愛高雄」運動主軸下所衍生市民與城市風貌改造運動，以「健康城市」與「城市美學」作起跑點。
2. 2007年：以「幸福高雄」與「歡喜挽面」出發，進行重點景觀區建築立面與空間環境改造。
3. 2008年：配合高鐵及捷運通車營運、促進本市觀光、永續城市等政策推動，綜整空間改造與商業行銷計畫，提升生活品質與商業復甦發展。
4. 2009年：配合2009世運會、老舊街區改善再發展，針對重要場站捷運與亟需活化振興之都市更新地區，進行老舊公私建築物整建維護、設計改建及更新宣導等工作。

六、再造新草衙地區

（一）背景

高雄市前鎮區新草衙地區大部份土地屬市有非公用土地，因早期高雄拆船業發達，外來求職勞工聚集於此地，加上經歷數次天災後的重建，使得此區形成一處大違建地區。

（二）發展策略及行動方案

1. 短程

- （1）成立新草衙都市更新工作站。
- （2）第一階段社區營造工作：執行「衙忠路、鎮中路廣場及興仁國人行道綠美化工程」。
- （3）第一階段公共工程改善：執行「德昌路、康定路人行環境改善工程」。
- （4）協助環境整理及社會關懷服務。

2. 中程

- （1）辦理說明會，提高民眾凝聚力及認同感。
- （2）劃定新草衙都市更新地區及提報都市更新計畫。
- （3）評選可行都市更新單元，協助輔導民間參與都

市更新。

(4) 推動第二階段社區營造及公共改善工程。

3.長程

(1) 促成民間提出都市更新事業計畫。

(2) 協助居民申辦都市更新

(三) 訂立專法，突破發展瓶頸

針對新草衙地區特殊發展背景，訂立專法，藉由保障民眾權益及可讓人人受惠的利民政策，促使民眾參與都市更新，加速地區發展。

參、住宅發展策略

過往，政府主要的住宅資源集中於購屋貸款補助與國宅興建，適逢「住宅法」（草案）研議之際，本市將遵循「住者適其屋」之精神，並配合高雄地區既有之都市發展脈絡，提出未來住宅發展應重視的課題，也藉由住宅法草案之規範，嘗試提供相關健全住宅市場機制、提升住宅品質與弱勢優先之政策建議，以充實高雄地區住宅發展策略。

一、短期發展策略：

- (一) 住宅市場：建置住宅供需發展之趨勢、及結合高雄地區住宅市場與都市政策之執行策略。
- (二) 住宅補貼：研擬改善弱勢者取得住宅補貼資源之策略。
- (三) 住宅品質：研擬結合提升居住品質與整建維護之策略。
- (四) 確立住宅發展基金財源、進行住宅法之地方自治法規草案規劃。

二、中期發展策略

- (一) 住宅市場：建立完善的住宅市場機制。
- (二) 住宅補貼：建立住宅補貼的審查機制。
- (三) 住宅品質：形塑具高雄特色的住宅環境、及增加市場參與都市更新之誘因。
- (四) 研擬高雄縣市住宅組織整併調整之策略。

三、長期發展策略

- (一) 住宅市場：建立永續住宅政策。
- (二) 住宅補貼：有效引導住宅補貼資源至弱勢者。
- (三) 住宅品質：大幅提升住宅品質朝向節能減碳、無障礙與通用設計、智慧化生活等面向。

肆、迎接縣市合併的準備

迎接高雄縣市合併，順應國宅時代任務結束和「住宅法」（草案）之制訂，並同步因應都市更新工作之日益重要，整體都市更新暨住宅發展策略如后：

一、提供舒適且有尊嚴的居住環境

- (一) 催生「住宅法」完成立法程序
- (二) 獎勵住宅外牆修繕及美化
- (三) 加強社區營造人才培育工作
- (四) 鼓勵辦理社區組織運作
- (五) 加強清查閒置之老舊住宅
- (六) 推動無障礙的住宅及社區環境

二、都市更新策略深耕化

- (一) 研訂辦理都市更新審議作業規範
- (二) 推動指標性都市更新
- (三) 協助弱勢社區辦理都市更新
- (四) 推動老舊眷舍公辦都市更新
- (五) 進行廠陋地區清查
- (六) 建立整建維護都市更新機制

三、住宅發展策略昇華化

- (一) 策訂高雄地區未來10年整體住宅發展綱領



高雄市已劃定公告都市更新地區

- (二) 制訂高雄地區未來4年中程發展目標
- (三) 整合住宅補貼業務
- (四) 建置住宅供需資訊
- (五) 落實照顧弱勢族群之居住需求
- (六) 研議建構「住宅基金」制度

四、整建維護機制革新化

- (一) 建立高雄市老舊社區「整建維護」簡易評估指標，並結合社區建築師與社區規劃師輔導機制，辦理老舊社區整建維護改造補助方案。
- (二) 配合高雄市重要公共建設執行地區，辦理聚焦型地區環境景觀改造都市更新補助方案。
- (三) 活化高雄市微型產業、型塑魅力高雄，辦理創意街角環境改造計畫，以促進「店頭」微型產業永續經營。
- (四) 建構完善輔導機制，創造民間專業團體參與輔導機會，提供專業規劃與提案之技術服務。
- (五) 建構完善評鑑機制，鼓勵專業學術團體協助提供簡易版永續健康評鑑指標，並提供改善成效檢測服務。
- (六) 研擬適切補助機制，提出鼓勵民間參與之財源配套措施，讓政府美意不打折扣。

五、住宅暨都市更新組織升格化

都市更新之功能兼具多元化，同步可建構完整之產業鏈，亦為住宅發展策略不可或缺之關鍵環扣。爰本局住宅發展處之法定任務，將研議定格於執行「住宅法」及「都市更新」。

伍、結語

高雄市由過去的灰澀工業城市，轉變為現代化的幸福海洋首都。為因應都市人口的自然成長及工商業的高度成長，以及隨著繁榮地區商業的衰敗及新舊社區不斷交替發展，推動「都市更新」為必要之任務。

高雄市已完成廠陋地區調查、都市更新地區公共環境改善、重點地區建築物整建維護等計畫，以促進社區再發展。未來希冀藉由推動策略性地區都市更新、有效利用公有閒置土地、改善各項公共設施，並配合「高雄市都市更新自治條例」及各項子法之修訂及制訂，藉此結合公部門及民間力量共同推動都市更新。 

政府都更招商說明會第二波 各界熱烈參與

基金會主任 錢奕綱
基金會規劃師 呂明暉

延續首場招商氣勢 持續為房產市場加溫

隨著景氣逐漸升溫並落實加速推動都市更新政策，繼8月22日協助內政部營建署順利完成2009年度第一場國內招商說明會後，民間建商與投資者積極探聽後續個案招商消息與時程，本會10月22日與11月25日再度舉辦第二場國內招商說明會與第一場國際招商說明會，期望藉由目前最熱門的四個案件，展現政府主導推動都更案之決心，並創造與國內外廠商合作投資之示範案例。



11/25第一場國際招商說明會

政府與民間熱烈參與 會場熱鬧滾滾

在台北101國際會議中心舉辦的第二場國內說明會，人潮湧現，吸引超出預期之各方人馬參與，包含知名建商、壽險業者、旅館飯店及百貨業者等逾七十家廠商出席。應邀與會致詞之內政部翁主任秘書文德提及目前都市更新不但是國內外十分熱門的項目，更是馬總統愛台12項建設中，非常重要的一環。本次招商四案皆為具高投資誘因的區位，且預計在明年陸續進行正式的招商公告，期待民間的投資參與。而營建署葉署長世文也於致詞中說明，依據內政部發布之房地產景氣動向調查顯示，台灣房地產景氣自今年第二季起逐步攀升，加以大家熱烈參與說明會，可見市場正逐漸加溫。

另外，第一場國際招商說明會為吸引外資進入台灣不動產市場，邀請到日商ORIX Corp.、美商栢誠Parsons Brinckerhoff、日商鹿島建設集團、港商Phoenix Property…等知名外商公司與德、法、西班牙、澳洲、義大利、加拿大、芬蘭等國在台辦事處等。期望透過國際性招商場合介紹台灣目前外資投資相關規定、都市更新情形，提高城市行銷機會。

萬眾期待鑽石四案 吸引各方投資者目光

此次兩場說明會招商之主角，分別為基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案、高雄市高雄港站(優先更新單元1)、台北市中山女中南側地區(優先更新單元)與台北市鼎興營區(優先更新單元)四案。

以設定地上權開發之基隆火車站暨西二西三碼頭與高雄市臺鐵高雄港站，皆屬於港灣型開發案，未來規劃朝向國際觀光海洋城市，促進地區觀光產業，建立港區更新典範，兩案預計民間投資金額超過160億元。

另，今年眾所矚目的焦點案件則為以權利變換方式開發，由營建署主導辦理招商之台北市中山女中南側地區與鼎興營區兩案。兩案皆為台北市市中心精華的大面積公有土地。中山女中南側地區都更開發案公有土地佔95%以上，開發為智慧型生態住宅社區，實現政府對於發展生態城市的營建政策。而鼎興營區案則規劃為結合商辦、商務旅館及優質住宅區之地區商業中心，期望打造北區商業中心。上述兩案目前皆由本會負責進行規劃與後續招商作業（詳情可參閱本會簡訊第43期）。

政府提供良善溝通管道與投資誘因 期望招商目標順利達成

兩場說明會參與廠商皆於會中與會後熱切詢問有關個案之詳細情形，會場上主辦單位逐一回覆後，會後還是電話詢問不斷，充分顯現市場熱度。此外，於第二場國內說明會時，多家媒體記者先後訪問政府官員與民間企業代表；於國際招商說明會時，本會丁執行長也接受電子媒體採訪有關北市兩案相關招商規劃作業，讓整場招商說明會顯得熱鬧非凡，更達成內政部營建署期望藉此加強宣傳都市更新政策與政府招商之目標。今年由本會協助營建署推動招商之說明會皆已圓滿完成，期待來年陸續將個案招商文件公告，達成招商最終目標一落實政府主導的更新案進入執行階段。U3



第二場國內招商說明會盛況

2010年營建署委辦教育訓練即將登場

推動辦公室籌劃9場都市更新教育訓練講座

基金會主任 錢奕綱
基金會 何懿貞

為收推廣都市更新政策之效，推動辦公室針對訓練對象的不同，規劃不同的訓練重點與教學內容，作一全面的教育訓練，2009年度業已完成9場講座，新的年度，本會將彙整參加學員、審查會議委員等各方建議，對於今年度講座作一幅度調整，期能藉由這9場講座將國人都市更新的基本觀念導正、並藉以對於從事都更實務面的熟識乃至達臻提昇居住環境、邁向國際化、向全世界招商等一步一步獲致最佳成效。

2010年度的「都市更新政策、法令推廣訓練」工作部份，仍延續2009年涵蓋三種訓練模式，依內容深度分「都市更新法令政策講習會」以及「都市更新實務班」，依訓練對象則除以上兩種係提供一般大眾規劃外，另針對公務主辦機關人員需求規劃之「都市更新業務研習會」，茲就以下三項講座做一簡略介紹：

都市更新講習會法令政策班

- 特色：1. 擬邀請地方都更主管機關之長官作為本課程之講師，課程增加地方之都更主管機關對於都更推動，當地法令及擬於2010年度對外招商的公辦都市更新案例說明，以讓學員能夠充份掌握當地都市更新最新法令政策及訊息。
2. 增加都市更新「權利變換」及「容積獎勵」的說明
3. 為符有效推廣都市更新法令及政策，有鑑於北市執行都更事業者眾，為達推廣都更之政策目標，2010年度台北市將另覓150至200人的場地；台北縣場地則以300人以上，以加惠有意瞭解、從事都更及今（2009）年向隅的廣大學員。

場次：分北市、北縣、台中、高雄共4場

時間：2010年4-5月，確切時間詳本會網站（www.ur.org.tw）及營建署都市更新網公告（twur.cpami.gov.tw）。

訓練對象：本講座在於推廣都更之基本概念，藉以讓有興趣參與都更的民眾能有基本之認識，而與坊間收費的課程有間，是以「法令政策班」屬較簡易課程，適合初入都市更新領域者，對象包含建築開發業者、村里鄰長及對都市更新有興趣者，歡迎各界踴躍參加。

都市更新講習會實務班

- 特色：1. 將原2009年度臺灣都更案例課程分為「規劃層面實際案例」及「執行層面實際案例」，就兩層面分別邀請不同講師作一專業說明，並試著按辦理講座地區不同，其案例也有所調整，讓課程更為活潑，藉由實際案例說明讓學員更瞭解如何操作都更，講師與學員互動更加良好。
2. 增加都市更新「國內之權利變換」及「國內之容積獎勵」案例的說明。
3. 與前述之政策法令班考量一致，鑑於北市執行都更事業者眾，為達推廣都更之政策目標，台北市宜另覓150至200人的場地；台北縣場地則以300人以上，以加惠有意瞭解、從事都更及今（2009）年向隅的廣大學員。

場次：分北市、北縣、台中、高雄共4場

時間：2010年7-8月，確切時間詳本會網站（www.ur.org.tw）及營建署都市更新網公告（twur.cpami.gov.tw）。

訓練對象：本講座設定參加學員是屬於對於都市更新有實務經驗者為佳，訓練的對象應包含開發業者、當地之村、里鄰長、都市更新實施者及專業人士。

都市更新講座班—業務研習班

- 特色：1. 課程分為「都市更新作業實務」及「招商實務」二項
2. 招商課程，其內容以政府重點招商之實際個案介紹為主軸，以利學員瞭解。

場次：兩全日，僅一場。

時間：2010年6月。

訓練對象：政府單位及國公有土地管理機關（構）參與都市更新業務人員，採單位派訓方式。

以上9場講座均免費，採網路報名，未來課程內容也將於會後上網供民眾點閱，屆時歡迎對於投入都市更新事業有興趣者，報名參加。 

三輝建設板橋江子翠站前更新案核定

改善江子翠捷運站3號出口環境景觀，型塑板橋市入口意象

基金會主任 錢奕綱
基金會規劃師 陳弘毅

本更新單元位於板橋市文化路二段與雙十路二段交口，緊鄰板南線捷運江子翠站三號出口停車場。事業概要於民國95年3月24日經臺北縣政府核准通過，為東北西南向之狹長基地，包含江子翠段溪頭小段135-5地號等14筆土地，面積總計1,844.00平方公尺，事業計畫業於2009年10月核定公告實施。

位處江子翠捷運站出口，環境機能便利。

本基地西臨文化路二段（40公尺寬）及北側鄰近雙十路二段路口（30公尺寬）、捷運江子翠站3號出口及東側人行廣場。其中，文化路得連結華江橋北往台北市，南往板橋市政府及舊市中心等，加上捷運使用，與周邊交通縱橫阡陌非常便利。周邊除位於重要交通節點外，並有江翠國小及江翠國中等多所學校，另有石雕公園等開放綠地，且鄰近縣議會及文化中心等政府機關，除生活機能完善外，亦為板橋市文教集中地區。

區內建物老舊低度利用，未符合地區發展

本更新單元土地使用分區皆屬商業區，共計25筆合法建物，其權屬皆為私有，為2至4層鋼筋混凝土三拼單元公寓及加強磚造店舖住宅。原建物老舊並已幾近無人使用，部份空地目前做為收費停車場使用，週邊商業大樓及住宅社區陸續開發新建，其位處市中心商業區卻低度使用，未能發揮應有效益，提昇江子翠捷運站週邊都市生活機能。

取得百分之百共識，以協議合建方式實施

本案東北側為捷運江子翠站三號出口廣場及轉乘停車場，西南側

為國產汽車展售中心，其建物狀況尚堪使用，且2006年整合期間無更新意願及需求，東南側相鄰社區已更新完成，並配合捷運開闢人行廣

場。因鄰接之土地均已建築或開闢道路完成，故擬由本更新單元範圍。經實施者溝通協調後，取得100%土地及合法建物所有權人同意以協議合建為實施方式，據以申請事業計畫。



更新前現況

整體改善捷運站周邊景觀

本案於2007年12月經審議委員會通過更新容積獎勵計3558.68m²（41.95%），其中△F5捷運站、火車站體及其出入口周圍500公尺範圍內獎勵18%，係因江子翠捷運站遭人行道及後方人行廣場雖已開闢，但現況常見機車及自行車混雜停放。且捷運站出入口緊鄰汽車停車場，人車動線衝突，也造成行人步行安全堪慮及週邊景觀凌亂現象。

故本案實施者經由台北縣府與臺北捷運局及板橋市公所協調同意後，針對捷運用地整體景觀設計規劃，整合設置小型廣場、喬灌木綠美化設施及街道傢俱，供民眾休憩使用，另經2009年3月環境影響評估審查要求設置200輛自行車位，整體解決人車動線衝突，冀以整體改善週邊都市景觀。現行汽車停車場出入口將調整至雙十路側。另本案範圍內提供1至4公尺寬，最大達9公尺寬之人行空間，實施者並依規定提撥200萬元與板橋市公所，做為15年植栽及相關設施之管理維護費用。另未來得續由鄰地開發留設人行步道，串連江子翠捷運站週邊之人行動線。

開放地下一層機車停車空間供公眾使用

為改善捷運站停車空間需求，本案更新後提供地下一層210輛機車停車空間開放公眾



更新後平面配置圖

國美建設永吉路事業及權變核定

解決公、私有土地夾雜情形，成為公有土地參與權變示範案例

基金會主任 麥怡安
基金會專案組長 董政彰

更新單元概述

本更新單元土地面積共計4,130.00㎡，包含信義區雅祥段三小段233、246地號等2筆土地，其中233地號管理機關為國立臺灣大學，246地號為公有土地與私有地主共同持分，其公有管理機關為財政部國有財產局及臺北市稅捐稽徵處。公有土地面積約佔更新單元90.02%。基地內更新前建築物皆為住宅使用，為2層樓加強磚造之平房，共



更新前現況圖

編訂有100戶之門牌，北側233地號50戶為台大的教職員宿舍，南側246地號則為臺北市稅捐稽徵處之眷舍及部份私有住宅，建物面積共計5,026.50㎡；建物皆為民國50年代所興建，平均屋齡均已超過40年，甚至部分建物屋頂塌陷已廢棄閒置，整體屋況呈現老舊窳陋且有傾頹或朽壞之虞，導致居住品質日益惡化，且整體土地呈現低度利用狀態。

未能完整街廓開發成為遺珠之憾

本案在2006年申請自行劃定更新單元階段，原規劃以完整街廓辦理更新，但經徵詢西側鄰地地主參與意願時，因臨永吉路30巷的建物其商業活動活絡與台大、稅捐稽徵處等純住宅使用情況迥異，且該建物皆已自行多增建一層樓，納入辦理更新後，恐造成其更新期間之營業損失及實際使用面積減損，因此在溝通協調

後，西側臨永吉路30巷之所有權人便不納入本更新事業，而以233、246地號為更新單元範圍續辦後續更新程序。

訴願爭取公私地主應有權益

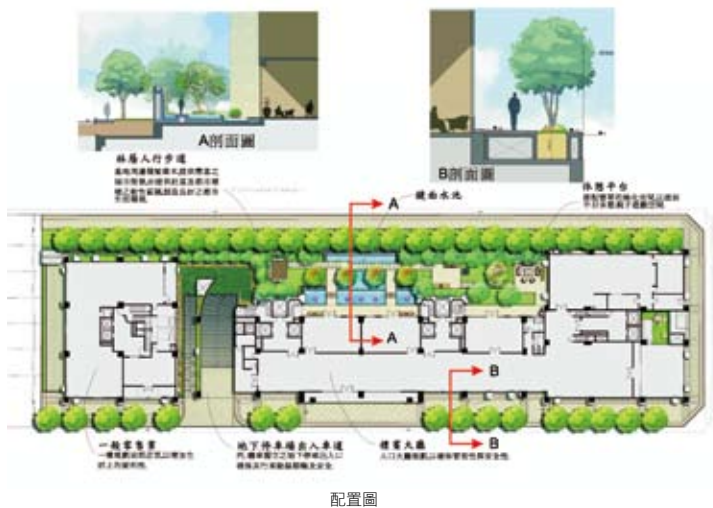
本更新單元依都市更新條例第11條規定自行劃定更新單元，當時更新計畫於2006年11月9日第562次都市計畫委員會審議時，因公有土地比例過高受到質疑，但更新條例第27條規定公有土地卻一律參與都市更新，委員會認為本案在開發過程中難度相對較低，故裁定限制部分容積獎勵項目，不得申請容積獎勵△F3更新時程獎勵及△F5規劃設計之更新單元規模獎勵，並進而公告更新計畫。然而，對於本案被限縮的容積獎勵高達11.1%（時程獎勵7%+大於三千平方公尺獎勵4.1%），台灣大學及私有地主對此處分表示反對，於2007年1月9日向內政部提起訴願。經內政部訴願審議委員會充分討論後，認為市府都市計畫委員會的權責應以更新單元範圍之劃定為限，對於容積獎勵部份，應由都市更新審議委員會審決，其無權干涉，因此於2007年8月1日撤銷原處分（更新計畫）。本案也讓市府重新檢討都市計畫委員會對於容積獎勵限縮的所有規定，使得其他公有土地比例較高者及空地比過高者之案例，已公告約十四個案子，皆重新公告解除了容積獎勵的限縮。

事業計畫內容

本更新單元之土地使用分區屬第3種住宅區，建蔽率為



更新後環境模擬圖



45%，容積率為225%，法定容積為 9,292.50 m²，申請都市更新容積獎勵為29.75%，增設停車位獎勵為16.95%，總計46.70%。本基地三面面臨14公尺、12公尺、6公尺計畫道路，建築量體規劃為11層、12層三棟大樓、地下3層，採R.C.結構設計，屋頂高低層次讓整體天際線變化更明顯，新古典樣式的連續拱形讓都市環境的藝術感提升，並展現出人文藝術涵養。另因永吉路30巷匯聚了不少小吃店，為求避免商圈干擾及量體帶來之壓迫感，故臨計畫道路留設2~6米人行步道，以退縮更多之開放空間供行人使用並串聯整體都市街廓。

以權利變換方式辦理，公有土地參與分配

本案因公有土地佔九成以上，以權利變換方式辦理，透過三家鑑價公司評定土地價值，較符合公平、公正、公開原則。單元範圍內公有土地管理機關有臺灣大學、財政部國有財產局及臺北市稅捐稽徵處，其中臺大的部份，因臺大校本部內一舊有教職員宿舍即將拆除，預計有78戶的使用需求而規劃遷移至本案基地實現。實施者在估算更新後應分配價值後，洽可為臺大於更新後量身訂做一棟80戶獨棟之宿舍大樓，而且是專供旅外歸國教授住宿的單身客座學人宿舍。本案為臺大參與都市更新案例中，核定公告的第二個案子（另一案為華固中正史坦威），過程中臺大相關承辦人員皆與實施者充分討論更新後建築配置、權利分配等內容，著實為公有土地管理機關積極面對參與更新分配房地的正面示範。而財政部國有財產局之土地，因當時「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」之規定，本案國產局持有土地屬小面積（指面積合計未達1000平方公尺且比例未達 1/2者）處理方式為讓售予實施者；另北市稅捐稽徵處管有財產部份將繳還予北市財政局，而財政局亦積極參與權利變換分配，共選配20個住宅單元及部分停車位。

總之，面對公私有土地夾雜的更新事業，在一個有誠信的實施者以及積極的公有土地管理機關的充分溝通協調後，在透過審議會的公正審查，仍可讓公有土地使用效益恢復甚至提高，而實施者於銷售時亦能相得益彰，呈現雙贏局面。



規劃設計團隊

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究發展基金會
建築設計	呂建勳建築師事務所

基地概要

面積	4,130.00m ²
使用分區	第三種住宅區

更新事業推動

第一次自行劃定更新單元公告	2006.12.13
對單元公告內容提起訴願	2007.01.09
第一次事業概要核准	2007.03.20
內政部訴願委員會撤銷原處分	2007.08.01
第二次自行劃定更新單元公告	2007.11.19
第二次事業概要公聽會	2007.12.03
第二次事業概要申請	2007.12.05
第二次事業概要核准	2008.01.28
自辦事業暨權變計畫公聽會	2008.02.22
申請事業暨權變計畫	2008.04.03
事業計畫公開展覽期間	2008.08.22~09.20
公辦事業暨權變計畫公聽會	2008.09.19
召開幹事會	2008.11.12
召開第一次審議會	2009.05.18
估價專案小組會議	2009.06.10
召開第二次審議會	2009.07.06
事業暨權利變換計畫核定日期	2009.10.14

建築概要

基準容積	9,292.50m ²
都市更新容積獎勵	2,764.61m ² (29.75%)
總樓地板面積	28,115.75m ²
總銷面積	6,619.30坪
停車位	(汽)238部、(機)368部
樓層數	地上11~12層、地下3層
更新後用途	集合住宅、一般零售業

容積獎勵

獎勵項目	樓地板面積 m ²	佔法定容積之比例
△F3：更新時程獎勵	650.48	7.00%
△F5：更新地區規劃設計獎勵		
量體及色彩與環境調和	557.55	6.00%
人行步道	1,175.59	12.65%
更新單元規模	380.99	4.10%
都市更新容積獎勵	2,764.61	29.75%
其他獎勵（停車獎勵）	1,575.00	16.95%

共同負擔

共同負擔項目	金額	說明
壹、工程費用	16.62億	其中營建單價14.40萬元/坪
貳、權利變換費用	1.04億	不含拆遷安置費實施者自行吸收2300萬
參、工程費用及權利變換費用之利息	0.77億	
肆、管理費用	3.41億	

分配內容

分配項目	內容
更新前價值	14.99億
更新後價值	41.00億
共同負擔或更新成本	17.84億
實施者分回	44戶住宅/143部停車位
地主分回	105戶住宅/95部停車位

虹欣建設後山埤站更新案送件申請

基金會主任 張志湧
基金會規劃師 劉嘉瑩

更新單元概述

本更新單元位於永吉路553巷以東，永吉路以北，玉成街以西所圍之街廓內，緊鄰捷運板南線後山埤站四號出口，為臺北市政府於民國2002.10.28公告之「永吉路、忠孝東路西北側更新地區」範圍內。該更新地區係臺北市政府依據都市更新條例第六條第四款規定，判定區內因建築物未能與重大建設配合而劃定。

更新單元包含玉成段三小段24筆土地，地上建物除更新單元西側臨永吉路及553巷有6棟老舊四層樓公寓外，其餘為一整片低矮、老舊之磚造房屋，建物緊密連結，巷弄曲折狹小，除有消防安全之虞外，在環境衛生方面亦甚為堪慮，與周圍都市發展有明顯差距，且基地鄰接捷運後山埤站，地理位置優越，但整體環境長期破敗，未能符合都市發展應有機能，亟待更新。

本案更新課題

一、產權複雜

本案公有土地面積為249㎡，占基地面積4.39%，其餘私有土地所有權人共計205人，合法建築物共37筆建號，面積為3,419.16㎡，所有權人數為54人；此外，本案土地上登記有3筆地上權，地上權人共17位，總計本案之權利變換關係人共30位。其產權除了有土地所有權人與合法建築物、地上權人不同人外，還有合法建築物與地上權人不同，且地上權由數人共同持分之複雜狀況，本案乃由實施者依據都市更新條例第39條規定，委託估價機構估定其權利價值參與權利變換。

二、多戶共用同一門牌，地上物處理不易

本基地範圍內一樓磚造建物中，有幾棟建物為多戶共用同一門牌，甚至共同水錶及電錶之情況，而實際上各戶皆有獨立之出入口及使用範圍，造成實施者在處理違章建物安置時，實際上面對的安置戶比能爭取容積獎勵的戶數要高出許多，主管機關對於該部分違章戶之認定，將為本案是否能順利完成地上物安置處理作業之關鍵。

三、四樓公寓更新獎勵不足，難以提高參與誘因

本案四樓公寓座落土地約占更新單元面積20%，其需要整合之人數及合法建物面積比例相當高，原本整合就屬不易；然而目前更新容積獎勵並無針對四樓公寓之給予單獨之

獎勵項目，一般四樓公寓住戶參與更新後分配之房屋使用面積將比現況使用面積少，形成實

施者推動四樓公寓住戶參與更新之阻力。

長虹建設與文心建設攜手合作

本案實施者虹欣建設股份有限公司，為營建業兩大績優建商長虹建設及文心建設聯手，以成立新公司為實施者之方式辦理本案都市更新事業，財務方面專案獨立控管，而售後服務則有兩大建商作為後盾，對地主而言相對有保障；對建商而言，亦能分擔投資風險。

本案於2009年6月22日舉行本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫公聽會，並分別於同年6月29日及7月3日舉辦地上物說明會及權利變換說明會，加強與權利人之說明與溝通。本案申請分配期間為2009年6月11日至7月12日止，並於同年7月15日舉辦公開抽籤，就未表達分配意願及同一位置有二人以上選配者公開抽籤，並於同年8月24日正式向臺北市都市更新處申請事業計畫及權利變換計畫報核。

事業計畫內容

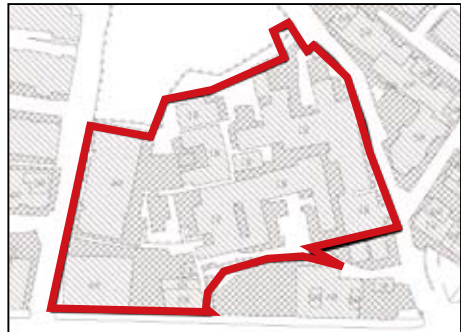
本案更新單元面積為5,673㎡，土地使用分區為第三種住宅區及第三之一種住宅區，預計爭取都市更新容積獎勵為49.65%，停車獎勵為20%，總計68.83%，預估更新總成本達37億。

本案擬採權利變換方式實施，有關違章建物擬採現地安置方式處理，而合法建築物則依法給予建物殘餘價值補償及拆遷安置補償；至於權利變換關係人，則由實施者依據都市更新條例第39條第二項估定其權利價值參與權利變換。

更新後規劃

本案擬興建二棟地上26層、地下5層之鋼骨混凝土造（SSC）建築物，興建總樓地板面積為53,055.57㎡，其地面層空間規劃以住宅為主，除於一樓配置店鋪單元外，二樓以上皆為住宅單元，且每棟皆為四併、三面採光之住宅規劃。

在動線配置上，臨街面採人行步道串連，並規劃人車分離之動線，於更新單元西側配置停車場出入口車道，並於東側配置機車專用出入口，汽車採雙車道出入口進出，並以最精簡之車行動線，降低人、車動線之干擾機會，以提高行車及行人交通之安全性。至於與鄰地未納入更新單元之四樓公寓間，實施者則採取退縮留設基地內公共空間的方式處理，以降低對鄰房之壓迫感，並有助於建築通風及採光。此外，其建築物量體以簡潔線條為主，在外觀造型上亦搭配景觀整體規劃，以期能創造層次豐富之都市景觀。UR



位置圖



基地現況照片

富廣建設西藏路案權利變換核准

見證國有土地參與更新法令修改及政策變動歷程

基金會主任 麥怡安
基金會規劃師 陳弘毅

早期開發地區，空屋違章林立

本案位於中正區西藏路、汀州路及莒光路交口所圍街廓內，台北市政府於民國2000年劃定之「和平西路、莒光路附近更新地區」。周邊為早期國民政府來台，安置軍眷所發展之鄰里社區，並鄰近南機場社區。鄰近植物園、南海學園、建國中學、國語實小等文教設施。區內公私有土地交雜，尤其國有土地比例近45%，全區17棟老舊窳陋建物中，即包含13戶舊違章建築物，並遍佈搭鐵棚等建臨時建物，部份公有建物已達報廢年限並閒置其中。整體而言，本區現況巷弄狹窄、公共設施缺乏，影響公共安全並不利於未來都市發展及土地利用效益。

從競爭到合作，攜手合作共同開發

自2005年開始辦理事業概要後，實施者進行土地整合期間同時尚有另一方開發公司亦進行其他私有地主之整合，然而2006年事業計畫送件階段，當時都市更新條例第27條規定公有土地一律參與都市更新並計入同條例22條之同意比例的規定，造成本區範圍內同時有兩個案之不同實施者，但更新地區範圍皆重疊並皆包含國有土地，都可以通過土地或建物面積比例之計算，以致相互競爭並干擾都市更新程序之進行。

本案審議期間，主管機關雖嘗試積極解決此部份實務問題之爭議及協商，但仍未獲至具體可行之解決方式，最後本案更新事業計畫自2006年1月申請送件後，歷經了16個月方得辦理公開展覽程序。實施者富廣開發同時於審議過程中持續協調溝通後，與原競爭業者共同攜手合作，最終取得與全部私有土地所有權人共識，而更新事業計畫於2008年6月核定公告實施。

國有土地處理方式變動－標售？參與權利變換？

權利變換計畫於事業計畫核定的同年11月送件，然而在權變計畫審議期間，財政部卻於2009年1月公佈修正「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，將大面積國有土地參與都市更新以標售為主的政策修改為以參與權利變換更新後分配為主。惟本案核定事業計畫及權利變換申請分配期間國產局皆函示該管土地擬以標售方式，不參與分配房地處理，此間差異讓實施者與土地權利人產生極大困擾。除本案之外，此國有土地參與都更的政策變動亦造成不少類似的案例。同樣的，這些個案的土地所有權人及實施者反應極大。所幸經長期的溝通協調，財政部召開相關研商會議後，遂於同年7月函示以事業計畫公開展覽期滿日若為前揭修正原則公佈日前，得以維持原處理方式。

本案為保障國有土地標售後得標人之權益，逕與財政部國有財產局達成協議依其更新後權利價值予以選配，由

未來土地得標人依本案之權利變換計畫繼受其選配房地及停車位權利。在消弭私有土地所有權人的疑慮與反對聲音後，本案迅速且順利的辦理後續法定程序。本案自2009年3月公辦公聽會，同年8月台北市政府召開審議會審議通過，同年10月核定公告權利變換計畫。

結語

本案係經2008年1年都市更新條例及2009年1月「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等修正歷程，然本案辦理過程中，皆因其相關法令不確定性或相關配套規定不詳，以致居住本區已久居民，雖殷切期盼儘速更新，卻對其公有土地參與都市更新處理方式變動或政策疑義之協商等行政程序，造成人民對公部門產成極大不信任感，甚而延宕審議及未來更新工作期程。

因此，雖樂見公部門參與更新之法令修正由原公辦委託實施者、標售或讓售等消極層面，陸續轉為積極參與分配房地，甚而主導辦理更新等方式，仍期許未來相關法令修正或配套措施應就公共利益及顧及居民權益共同權衡考量，以符合都市更新條例，公有土地協助推動都市更新工作之意旨。



更新後環境模擬圖

台北市更新處委託本會研究

事業及權利變換計畫費用提列標準 檢討修正

基金會主任 麥怡安
基金會規劃師 黃映捷

自1998年都市更新條例公告發布實施以來，臺北市政府為推動都市更新業務，依循都市更新條例相關規定，制訂臺北市都市更新審議作業相關規範等規定，其中「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」（後簡稱費用提列標準）係提供作為都市更新審議會、執行機關、實施者及一般權利人審議或規劃都市更新事業中有關財務、費用成本提列之重要執行依據。

費用提列標準最早訂定於2003年9月的第47次都更審議委員會，後於2004年9月的第53次都更審議委員會與2005年10月的第60次都更審議委員會皆有部份規定進行修訂。然而自2005年迄今已逾3年，該費用提列標準的部份規定已與現今之社會經濟環境有所落差，而3年多來更新審議會亦累積了相當多之通案性審議原則，需要合理的條文化。同時，在原本無細節性規定的費用項目部分，委員及幹事相關意見與實務偶有歧異，在審議中每每引起喊價式的攻防戰，造成外界有不科學、審議效率不彰的印象。另一方面，中央都市更新條例及相關法令諸多修正發布，上層法令新增了部分共同負擔項目。基於上述原因，北市府都市

更新處於2009年2月委託本基金會進行該費用提列標準的修訂作業，希望透過此次的修訂能夠合於當前實際操作需要、減少與目前實務作業之落差，將籠統的項目標準化、細緻化，並重新檢討設計部份項目的計列公式。

在修訂過程中，為了廣納各專業意見，分別於2009年5月11日、6月25日各舉辦1次座談會，除府內單位外，並廣邀相關同業公會，包含土木技師、地政士、建築師、建築投資、銀行、大地工程技師、剩餘土石方資源處理公會、自來水處、台灣電力公司、瓦斯公司…等。而各單位對各提列項目所提供實務方面之意見，亦納入此次修訂之參考。

目前本修訂案業已於2009年8月13日完成期末報告審查，亦於10月16日提請北市更新審議會檢閱完畢，而研究報告已於12月辦理結案。至於研究報告中對於提列標準的各個建議修訂方案能據以使用，尚須經過更新審議會作最後審決及行政公告作業，預計於2010年初將頒布施行。希冀修訂後之提列標準在提供標準化操作原則之餘，亦可因應個案情況彈性調整，讓民間業者及一般民眾於辦理或參與都市更新時有所依循，以提高整體都市更新審查效率。 U3

國產局委託本會研究

國產局主導都市更新之研究

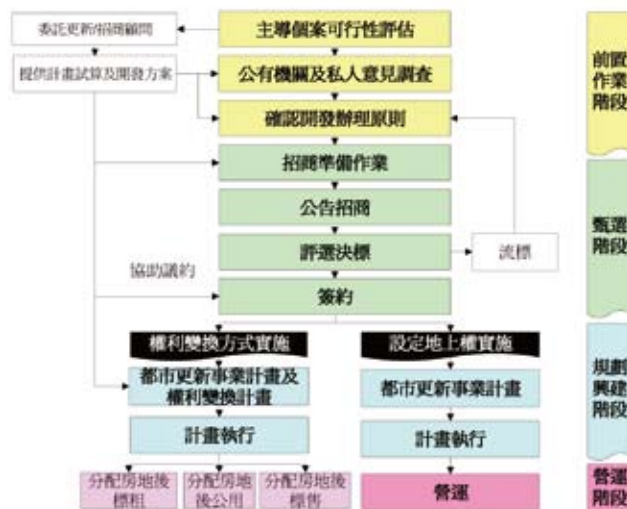
基金會主任 張志湧
基金會規劃師 范詠惠

依都市更新條例第27條規定，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新。財政部國有財產局(以下簡稱國產局)經管國有土地數量龐大，為政府積極推動都市更新過程中之要角。其今年修正「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，都市更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達五百平方公尺，且占該都市更新單元土地總面積二分之一以上者，得掌握都市更新主導權，因地制宜，以較有彈性之方式進行開發，達到變產置產，永續財源之目的。

惟主動以都市更新方式開發屬國產局創新業務，所涉法令規定及相關技術較複雜，為順利推動，故委託本會研擬主導開發之模式與具體作法，並分就台北市及高雄市進行兩個實例模擬主導執行可行性，藉以建立國有土地主導都市更新之作業範例及模式，作為國有不動產主導都市更新參考。

本會於今年11月3日提具期中簡報，內容含蒐集國內外相關更新案例比較、現行法令與機制、主導課題對策以及國產局主導開發機制適用時機及內容，詳下圖所示，依其中建議本案研究方向以分回房地為主軸，並釐清相關配套適用法源。此外，本會將於明年1月底提出期末報告及簡

報，並完成審查會議，其需考量招標之公平、公開及透明性，內容除完備招商程序外，並含個案產品定位、可行性分析、開發原則及招商文件、契約範本等，並於明年2月提出總結報告。 U3



策略性再開發執行機制

基金會主任：林雲鵬
基金會規劃師：王敏先

計畫緣起

2008年10月15日內政部公告修正「都市更新建築容積獎勵辦法」，並參考日本等先進國家，就適合高度發展地區提高容積獎勵上限，誘使民間提出具有開創性之再開發計畫作法，於上開辦法訂定各級主管機關應就鐵路、捷運場站、水岸、港灣周邊適合高度再開發及其它為配合重大發展建設需要之地區指定為「策略性再開發地區」；經指定之地區，容積獎勵最高可達建築基地2倍之法定容積或各該建築基地0.5倍法定容積再加其原建築容積，並須繳納現金回饋於地方主管機關之都市更新基金。另實施者徵得更新條例第22條同意比例及更新單元面積達5,000m²以上，亦可申請主管機關指定之。

考量策略性再開發地區指定涉及開發之權利關係人、所有權人預期心理及實際更新獎勵與2倍更新獎勵落差過大，若由市府通盤指定反造成不易整合開發。又其高強度發展將對社區環境、公共設施服務水準造成衝擊，應有相關環境衝擊評估，以減少環境衝擊，並以彈性的回饋機制，符合社區需求及落實社會公平。

計畫目標

本基金會從事推動都市更新研究發展業已經歷10年之久，為目前國內少數對於都市更新法令、技術和開發案例深具經驗之法人團體，為解決目前政府指定及實施者申請指定策略性再開發地區之難題，本會得標「臺北市策略性再開發地區執行機制計畫案」後，期望藉由本案協助臺北市更新處提出推動策略性再開發地區執行機制，以發揮都市更新最大效益，創造出臺北市更好的環境品質和達成都市更新的發展政策。本案將透過國內外文獻回顧及現況分析，預期工作結果初擬如下：

(一) 檢討、分析策略性再開發地區政策，建立政府指定之執行機制，引導都市再生

臺北市都市發展已超過50年，除市中心之頹陞老舊應予更新外，都市之再發展應有機動性之調整機制以因應現代化、國際化之快速發展趨勢，導引都市再生，創造都市魅力。透過策略性再開發之概念加速都市再生之推動，先檢討擬定都市再生目標，再

從既有空間結構予以重點式再開發。

(二) 建立實施者申請指定策略性再開發地區之機制，作為後續推動策略地區的協助機制

策略性再開發地區之機制可以以下方向來推動：

1. 確立本市策略性再開發目標及都市再生政策，擬定更新計畫。
 2. 訂定策略性再開發地區之指定準則
 - (1) 主管機關優先劃定推動
 - (2) 民間依準則提案申請辦理
- 準則包含策略性再開發之面積規模環境評估基準等
3. 訂定策略性再開發地區規劃方針，以符都市再生目標
 4. 事業內容放寬開發法令限制、准予都市計畫提案
 5. 放寬容積獎勵誘因

(三) 建立合理的回饋機制，鼓勵優質成熟的都市再開發

將檢視現行法令與實際執行機制，分析容積獎勵性質後適當回饋。

計畫效益

(一) 引導合理城市空間再結構模式

(二) 協助策略地區及弱勢地區更新

(三) 作為臺北市中長程發展的再開發彈性機制

本案目前仍在研擬階段，上述計畫目標等仍為初擬，實際研究成果完成後將再於本刊上登載，敬請期待。



日本水岸更新案例 (攝影 張志湧)

臺北市財政局委託本會研究

臺北市財政局主導都市更新

基金會主任 林雲鵬
基金會規劃師 王敏先

目前臺北市政府所持有的土地面積總計約5,439公頃，其中除了必要的公共設施用地等公用土地之外，由市府財政局所經營的公有非公用土地亦將近120公頃。在市府大力推動都市更新的政策大旗下，財政局經營市有土地自是面對新世紀北市空間再結構過程中的關鍵角色。

北市府於2008年10月6日修正「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」，明定了關於都市更新單元範圍內之市有土地面積大於500平方公尺，且占都市更新單元土地總面積達百分之五十以上者，得專案報請市府核定後，由市府主導辦理都市更新之執行等相關作業規範。希望能透過合理處理方式與配合相關法令規定，達到市有不動產成為永續財源之目標。此兼具因地制宜與靈活彈性之方式，對於市有土地參與都市更新之開發，除實質維護市有財產應有權益外，更可有效促進市有不動產之利用效率與價值。

爰此，市府財政局於2009年8月辦理「信義區犁和段三小段及「北投區新民段二小」兩

處公有非公用土地之可行性評估研究作為拋磚引玉，期望將管理之市有不動產以主導更新方式將其發揮最大效益。其中信義區土地位於嘉興街、信安街所夾街廓內，離捷運木柵線六張犁站約步行10分鐘路程，面積為1,997m²；北投區土地位於泉源路以西、中和街20巷以東之街廓內，距捷運淡水線新北投站步行約5分鐘路程，面積為2,623m²

本會遂於2009年9月獲得財政局委託辦理可行性研究，研究過程中協助評估最適更新單元範圍、確認未來產品定位、更新後可分得之權利價值及洽詢基地周邊居民參與更新意願，並提供財政局後續主導都市更新模式之建議，希冀透過都市更新事業之推動，除提高市有財產之本身價值，更可帶動地方發展，創造一個公私部門合夥多贏局面。 



信義案位置



北投案位置

「家園重生——100個災後重建的故事」排版完成

基金會報導

自都市更新條例於1998年公告實施以來，已累積二百餘件成功的更新案例，可謂成果豐碩，但大多數國人卻不太了解。因此內政部營建署委託本基金會編撰「台灣都市更新案例總集」，將十餘年來都市更新的成果介紹給國人。該總集分為上下兩冊。其中第一冊「家園重生——100個災後重建的故事」一書已經完成全書排版初稿。第二冊「社區再造——100個都市更新的故事」也於12月底完成文字部分初稿。

921及331震災後許多集合住宅運用都市更新的方式重建，如新莊市博士的家社區、台北市勝利大樓，以及近日舉辦動土典禮的台北市世和大樓等都是，約有80處社區

已更新重建完成。案例總集目前已完成了災後重建專冊排版。全書約有300頁篇幅，共100處災後以都市更新重建的案例，正文13萬字，圖片照片500餘幅，表格200餘件，動員撰文30餘人，歷經8個月的資料蒐集彙整，可謂工程耗大。案例內容以故事性描述方式撰寫，著重在受災戶自力更新重建遭遇的問題，以及如何突破難關重建的歷程，從書中可以看到住戶的韌性和智慧，相信可以感動國人。

本書連同第二冊「社區再造——100個都市更新的故事」預定將於2010年6月印刷正式出版。

詳情請至營建署都市更新網 (twur.cpami.gov.tw) 或本會網站 (www.ur.org.tw) 查詢 

弘英別墅

王大閎設計住宅之更新維護

基金會主任 錢奕綱
基金會規劃師 夏翠蒂

恢復建物原貌，重現往日風采

弘英別墅位於周邊環境清幽的天母西路117巷，鄰近榮總與磺溪，為台灣建築大師王大閎先生所設計規劃，於1979年完工落成，建物整體風格極簡而精煉，歷經28年依然屹立於天母幽靜的小巷中，住戶皆希望保有本別墅之完整風貌，重現當年建築風采，於是在2007年時由住戶所成立之管理委員會向臺北市政府申請辦理整建維護，同年10月經臺北市都市更新審議委員會審議通過同意補助。

本案之整建工程以恢復建物原貌為主要目標，將外牆進行整體清潔並重新施做防水工程，再以白色防水油漆整體粉刷，別墅大門並進行綠美化工程。

工程費用政府補助1/3，降低住戶負擔

整體工程施作經費約為107萬元，其中由臺北市政府補助經費36萬元，約佔總經費的三分之一，其餘經費由住



入口植栽綠化（照片由老圍造園工程提供）

戶自行出資繳交予管委會，共同完成維護之工程。住戶除希望重新整頓居住環境外，也期盼藉由整建維護的補助經費，降低住戶財務的負擔。

王大閎設計建築之保存

本大樓為地上5層、地下1層之建築物，共15戶，土地及合法建築物所有權人共13位，經市府公告劃定為都市更新單元後，管理委員會取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人之同意，委託同為住戶之一的老圍造園工程股份有限公司研擬都市更新事業計畫書圖，於2008年4月3日提出申請，並因全體同意免舉辦公開展覽及公聽會，而節省許多行政程序之時間。2008年底經市府核定後，已於2009年6月完成整體工程，恢復別墅原有樣貌，這是徐明松教授所著之「永恆的建築詩人」－王大閎先生，繼虹廬之後最後一個由自己設計的公寓住宅，外牆之開窗、雨遮與冷氣孔導入東方建築概念，而空間機能分割像似九宮格，豐富的層次有趣並耐人尋味。UR



更新前建物立面老舊漏水（照片由老圍造園工程提供）



更新後改善漏水建物立面煥然一新（照片由老圍造園工程提供）

推動過程

- | | |
|------------|--|
| 2007.10.22 | 經臺北市都市更新審議委員會審議通過，核准補助部分實施經費。 |
| 2007.12.20 | 公告劃定為「臺北市北投區崇仰段三小段26地號土地（弘英別墅）都市更新單元」。 |
| 2008.04.03 | 提出事業計畫申請報核 |
| 2008.06.27 | 召開幹事會 |
| 2008.08.18 | 委員會審議通過 |
| 2008.12.01 | 核定實施 |
| 2009.07.02 | 提送成果報告，並請領第一期及第二期補助款。 |
| 2009.08.05 | 完成撥款結案 |

日本公有地活用術（完）

基金會顧問 何芳子

六、既存建物之用途變更，使其符合實際發展需要

案例（一）：德島縣那賀町蜂之巢社區

1. 課題背景

2004年7月於四國地區登陸的颱風10號，使那賀町木沢地區受到極大風災。該地區進駐者許多是沒有能力復建受災住宅而移居之老年人。主管單位希望能夠早日確保此批避難住戶的定居場所。之前提供的臨時住宅再過二年將屆滿期限。而現有公營住宅並無法滿足需求的情況下，籌建新住宅有迫切需要。

該地區內之舊木沢中學的學生數近年來大幅減少，早於颱風來襲的四個月前，已處於實質廢校狀態。其騰空之校舍空間亦有必要加以有效活用。

2. 活用方針

活化利用舊有校舍，予修建成為公營住宅並充實避難、防災據點等設施。修建改善所需費用，可申請中央造街經費支出。

3. 活用架構

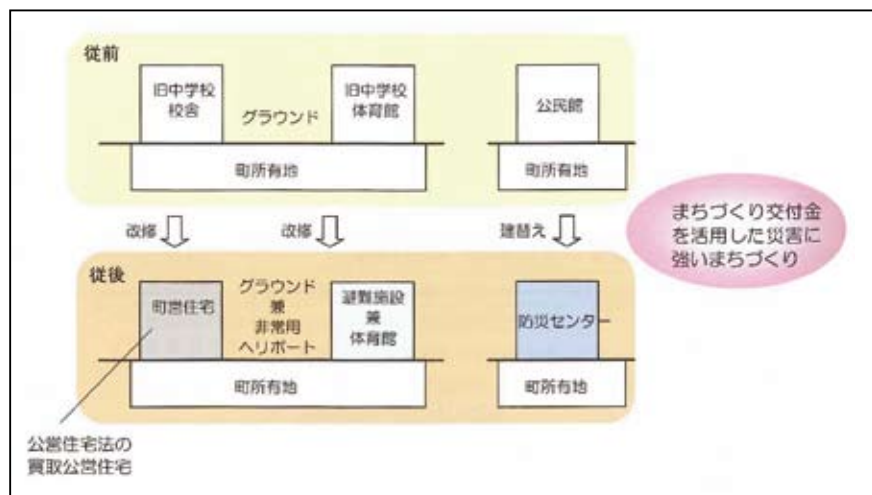
(1) 整建內容：包括公營住宅(校舍修建)、避難設施(體育館修建另操場充當緊急時直升機之昇降使用)及防災據點設施(舊公民館重建、新公民館及避難所，成為一防災中心)

(2) 總事業費約10億圓(40%造街支付金，60%由町公所負擔)，其中公營住宅修建約2.5億圓，體育館修建耐震設備等約1億圓，防災中心約6億圓。

(3) 町公所將校舍無償提供給縣屬住宅供給公社，修建後再由町公所運用造街支付金買回。

4. 辦理經過

2004年7月	颱風來襲
12月	木沢中學正式廢校
2006年2月	町營住宅完工，臨時住宅居民移入



資料來源：公有地的徹底活用術 拯救地方財政、促進都市再生 頁202，國土交通省住宅局、社團法人日本再開發推動者協會合編

5. 特色及對地區貢獻

配合主管機關落實災害防治的目標，活用廢校的舊校舍建構防災據點。

為安置風災受災戶興建之臨時住宅，在進行河川、道路等公共設施復建過程中，必須於期限內撤遷。在緊迫時程要求下，可有效活用舊有校舍提供定居住宅及防災據點設施。

在經費籌措方面，正可運用造街支付金，減輕町公所財務負擔。

6. 更新前後土地使用概要

	更新前	更新後
土地面積		總樓地板面積約1,560m ²
用途	舊木沢中學校舍 (1965年完工)	町營住宅(15戶) 集會所、蓄備倉庫

案例（二）：福島縣鮫川村兒童中心

1. 課題背景

在少子化社會進展過程中，諸多超小型中小學校面臨了廢校命運，如何活用此等廢置校舍，已成為刻不容緩課題。

為振興當地農業，必須吸引年青的農業人口移居。村內現有托兒所2家、幼稚園1家，均已相當老舊，且受限於基地狹小無法就地改建。

村公所所提「里山之食品農業，自然活化之地域再生計畫」獲得中央政府核准，乃積極檢討閒置校舍之活用方法，期能充實育兒支援設施。

2. 活用方針

藉由閒置校舍活用建構乳幼兒保育，教育之一體化機制。在財務籌措方面，可申請校舍修建的中央國庫補助金，並可導入更新債、過疎債等，降低事業成本。

3. 活用架構

(1) 針對現有老舊設施及少子化問題，對未來幼兒教育體制等，結合育兒相關人員進行檢討。

(2) 經過3年的檢討後，由9名相關單位職員代表組成「幼兒教育專門委員會」，針對西野國小校舍等之活用細節，進行深入探討。

(3) 西野小學校舍修建於9年前

係申請國庫補助實施，如依計畫提供他項目的使用則因修建未滿10年，規定必須退還補助金。但因此校舍活用係地域再生計畫之一環。故依地域再生法規定，得不歸還該補助金。

(4) 既存設施轉作必要之公共設施使用，得於地域再生計畫核准後，發行地域活化事業債(Renewal債、更新債)。本案轉作幼稚園部分，透過此更新債籌措約800萬圓經費。

(5) 此外，保育設施則可適用所謂「過疎對策事業債」。故藉由此事業債籌措了約5,430萬圓經費。

4.辦理經過

1994年	西野小學校舍完工
2002年1月	幼兒教育檢討委會成立
2003年3月	西野等4間小學廢校
10月	提出方案並設立專門委員會
2004年3月	幼稚園、托兒所一體化營運、統合遷移等事項，向村民、家長提出說明
6月	地域再生計畫核定
8月	校舍修建工程動工
2005年4月	育兒支援中心啟用

5.特色及對地區貢獻

利用閒置校舍，充實育兒相關設施，並採一體化營運，以降低成本，藉由必要公共設施轉用，運用相關事業債籌措必要經費，解決地方行政部門財源不足困境。

6.更新前後土地使用概要

土地面積	更新前 約11,862㎡	更新後 建築面積約1,066㎡ 總樓地板面積約1,619㎡
用途	小學	幼稚園2班(名額60人) 托兒所8班(名額120人) 育兒支援中心

案例(三)：新潟縣南魚沼市舊鹽沢町議會議場

1.課題背景

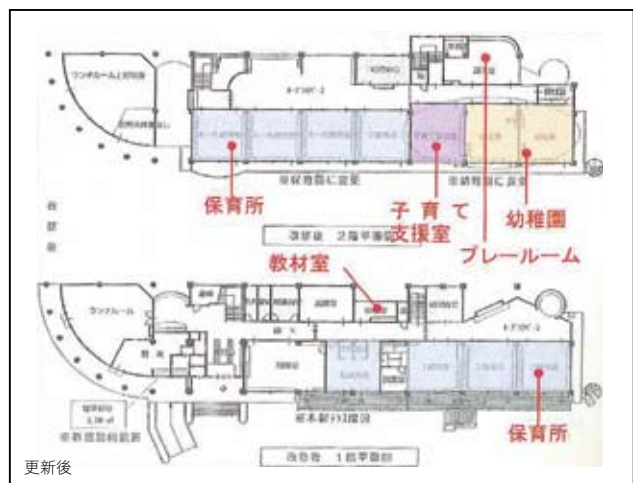
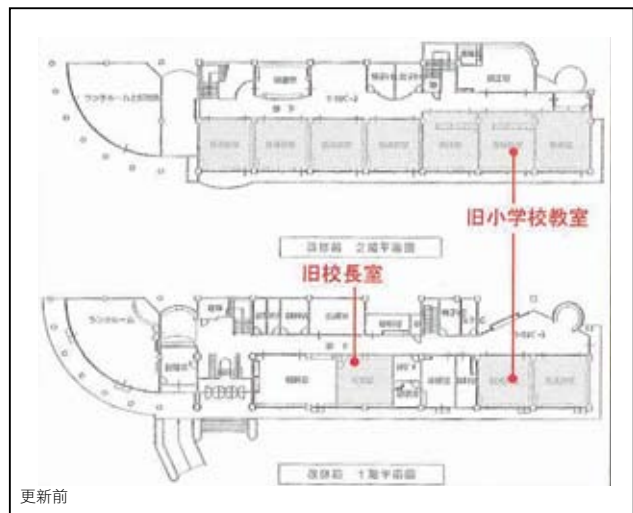
此町議會議場位處該市中心地段，因在該處勤務的職員大幅減少，諸多空間閒置。曾經檢討採出租方式，但在相關設施設備無法滿足需要的情況下，極待另謀解決方法。

2.活用方針

希望藉此良好區段設施的活用，增加就業機會並促進地區繁榮。

3.活用架構

- (1) 當地著名運輸業者因大幅增加東京都的運輸量，另其經營之宅急便業務亦須有郵件之集配場所，故極須尋找適當運輸空間。
- (2) 經該公司評估，以承租議場空間使用為最佳方案。原因在於以承租方式可降低籌設及營運成本，可運



資料來源：公有地の徹底活用術 拯救地方財政、促進都市再生 頁207，國土交通省住宅局、社團法人日本再開發推動者協會 合編

用縣市贊助制度且確保穩定的人才等因素考量，決定承租。

- (3) 由該公司以100萬圓/月租金，承租約625㎡空間。依縣獎助制度於開設一年內租金減半優待。

4.辦理經過

- 2004年11月 六日町與大和町合併成「南魚沼市」
- 2005年10月 南魚沼市將鹽沢町併入
- 2007年11月 YAMADO運輸集配中心(Goal Center)開張

5.特色及對地區貢獻

因鹽沢町併入南魚沼市，其廢除不用的議會議場，正好可推薦給有意願於市區內尋找營業地點的廠商。議場高天花板及圓盤形地面，對集配中心使用並無妨礙。

該集配中心約僱用100人，對周邊地區商業繁榮應有所助益。而且該運輸公司係物流業界的頂尖廠商，該公司的進駐，對南魚沼市形象有所提升。

此外，該議場轉用無須進行大規模整修，可大幅減少經費負擔。

2009年9月-11月基金會工作日誌

9月

- 1日 參與營建署「中央都更基金管理會」會議
- 2日 參與營建署委託本會「更新案例總集」期初審查會議。
- 3日 參與營建署「都更條例第9條公開評選補充規定」及「基隆火車站招商」會議。
- 4日 高雄市發展局國外顧問拜會
- 7日 參與估價公會座談會。
- 9日 推動辦公室工作會議。
- 10日 參與營建署「都更條例第9條及施行細則第5-1條」修正及「新店榮工」會議
- 11日 9/11至9/15至天津參加「第三屆城市再開發專家亞洲國際交流會」暨北京參訪。
- 14日 參加營建署「都市更新網」教育訓練會議。
- 17日 推動辦公室教育訓練台中實務班。
- 18日 參加營建署「中央都更基金管理會」會議；推動辦公室專家輔導會議。
- 21日 參與營建署「第二場招商說明會」工作會議
- 23日 參加「九二一震災十週年國際研討會」
- 24日 參與營建署「中山、鼎興」案開發辦理原則會議、「99年度都更委外規劃補助經費第二階段申請案」審查會議；參與工程會促參與採購法適用之研商會議。
- 25日 參加營建署「澎湖馬公案」工作會議
- 19日 推動辦公室專家輔導會議
- 22日 參與營建署「台北市昌吉街及洛陽停車場附近」工作會議。
- 23日 推動辦公室業務檢討會議；參與營建署「汐止車站」工作會議。
- 24日 參與營建署「北市捷運圓山站」、「北縣捷運三重蘆洲線」及「基隆火車站財務試算」工作會議。
- 25日 參與營建署「政府為主都市更新案公開評選實施者招商作業」工作會議
- 29日 參與營建署98年度都市更新計畫補助經費執行檢討第5次會議
- 30日 推動辦公室工作會議

10月

- 1日 參與營建署「基隆火車站」財務分析工作會議
- 4日 全程參與營建署10/4至10/8舉辦之「INTA33年會」
- 7日 參與營建署「基隆火車站」拆遷安置及更新會議
- 9日 參與營建署「基隆火車站」招商作業工作會議。
- 13日 推動辦公室工作會議。

- 14日 參與營建署「基隆火車站」案拆遷安置會議
- 15日 推動辦公室教育訓練實務班（高雄）。
- 16日 本會接受市政府委託「共同負擔案」提審議會討論；辦理營建署99年度都更示範案現勘（臺北市）。
- 19日 參與營建署「中山、鼎興」工作會議、營建署委託本會「推動辦公室」案審查會議
- 21日 推動辦公室專家輔導會議。
- 22日 推動辦公室舉辦第二場招商說明會。
- 23日 參與基隆市政府「基隆火車站」案拆遷安置審查會議；辦理營建署99年度都更示範案現勘（苗栗、彰化縣）。
- 28日 參與行政院都市更新推動小組第三次會議；推動辦公室業務檢討會議。
- 30日 參與營建署「新店榮工」工作會議

11月

- 3日 本會接受國產局「都會區國有不動產參與都市更新之研究」委託案期中審查會議；本會接受營建署委託「臺灣都市更新案例總集」期中審查會議。
- 4日 基金會董事會；本會接受臺北市更新處「捷運圓山」案期末簡報審查會議。
- 5日 參與營建署「基隆火車站」工作會議；北縣府專案小組研商浮洲案第二次會議。
- 6日 參與營建署98年度都更經費補助執行檢討會議
- 9日 參與營建署「基隆火車站」都更關聯工程審查會議。
- 10日 參與營建署「中山、鼎興」及「臺鐵高雄站」工作會議
- 11日 推動辦公室工作會議；參與營建署「南港高鐵沿線」案工作會議。
- 17日 參與營建署「基隆火車站」、「彰化火車站」工作會議。
- 18日 參與營建署「臺北和平新村」會議
- 19日 參與營建署「中山、鼎興」、「員林舊市區」及「鹿港」案工作會議。
- 20日 推動辦公室專家輔導會議；推動辦公室業務檢討會議。參與營建署「都更前置融資檢討」及「基隆火車站」拆遷安置會議。
- 23日 參與營建署「中央都更基金管理會」會議
- 25日 推動辦公室國際招商說明會。
- 26日 11/26-12/1至日本考察。
- 27日 參與營建署「花蓮大陳新村」工作會議。
- 30日 參與「基隆火車站」工作會議。

更新重點新聞

國泰世華 賣北市大樓再掀起北市都更標地熱潮 2009-09-08經濟日報
拖15年正義大樓都更整合有望 2009-09-24經濟日報
拖了10年 修德國宅重建動土 2009-09-27聯合報
台中城市發展論壇 開講 2009-09-29經濟日報
雙鳳社區年底重建921震災基金會解散後，第一件由賑災基金會協助921震災後續重建的案例 2009-09-29聯合報
新壽將蓋超級豪宅採申請都市更新模式 2009-10-02聯合報
搭都更便車 老企業資產活了 2009-10-02聯合晚報
鐵路法修正草案過關 台鐵6,000億土地 不能開發 2009-10-02經濟日報
行庫闢財源 大搶都更商機 2009-10-06經濟日報
500坪以上國有地以出租、設定地上權、參與都市更新不會標售 2009-10-07聯合報
都更釘子戶 將可強制拆除 2009-10-11聯合報
華銀融資之世和大樓 都市更新重建案即將動土 2009-10-14聯合報
250萬坪國防部賣地 吳揆反對 2009-10-16聯合報
國有地地上權 放寬至70年 2009-10-19經濟日報
工程會招商 重要工程集中北縣板橋 2009-10-20聯合報
招商說明會 鼎興營區定位商業中心 2009-10-22聯合報
中山女中南側打造生態住宅
都更自建新風潮 推動整合屋主自建 2009-10-22聯合晚報
北市中山女中南側都更金額歷年最高 2009-10-22經濟日報
北市中山女中南側、鼎興營區案 2009-10-23經濟日報

決標金額將逾百億
四件都更案 吸引70家企業矚目 2009-10-23聯合報
1600億公共工程 工程會下月促參招商 2009-10-24聯合晚報
簽下大安區347坪地 亞昕搶進北市都更 2009-10-26經濟日報
預估帶動民間投資614億元 明年七都更超吸金 2009-10-26經濟日報
老舊公寓都更北市擬增誘因 2009/10/28經濟日報
想買都更屋先控管風險 2009-11-07經濟日報
彰銀挺都更 簽11億聯貸案 2009-11-10經濟日報
一銀設都市更新部 2009-11-12聯合晚報
新埔江翠 都更潛力屋熱賣 2009-11-14經濟日報
202兵工廠都更案 議員質疑圖利鴻海 2009-11-16聯合晚報
談都更...吸引投資法門 2009-11-16經濟日報
中古屋門檻低可享都更利益 2009-11-21經濟日報
官方釋30投資案：可吸2000億 2009-11-23聯合晚報
合庫融資 協助都更 2009-11-23聯合晚報
台銀500坪以上土地配合都市更新條例 停賣 2009-11-24經濟日報
都更商機熱 舊公寓水漲船高 2009-12-01聯合報
海砂屋都更 每坪15萬變身50萬 2009-12-01聯合報
一銀北市 尚華仁愛大樓都更案動土 2009-12-01聯合報
都更黃金屋 地段比一比 2009-12-05經濟日報
基港都計 打造親海空間 2009-12-08聯合報

新聞內容詳見本會網站：www.ur.org.tw