



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

公辦更新招商元年 邁向都市更新新紀元

基金會主任 錢奕綱

臺灣過去數十年來，整體經濟快速成長，但舊市區面臨建成環境與都市機能更新提昇之迫切性。雖然都市更新條例實施11年來，已經有200件以上的更新事業實施，但是大多是由民間所主導，規模均相當小，無法對整體都市環境產生策略性的帶動影響。因此，中央政府經過五年的籌劃，乃提供大面積之公有土地，由政府主導招商投資，期望能夠真正落實政策，讓台灣能走向國際的舞台。今年(2010)將是公辦更新招商投資啟動最重要的新紀元。至少有5件更新案將正式公告招商。

確立公辦都更新政策

行政院前於2005.5.25及2006.1.25核定「94至97年度都市更新示範計畫」及「加速推動都市更新方案」，由內政部營建署負責推動政府為主都市更新案及輔導民間都市更新案實施。➡



10月22日招商說明會盛況

201003



內政部營建署署長世文致詞（第二場國內招商說明會）

該方案都市更新的推動組織架構及任務方面，則由中央行政院建立跨部會的政策及推動小組，由營建署擔任都市更新的專責單位，成立都市更新推動辦公室提供專業的技術服務，並成立中央都市基金，協助縣市各都更主管機關投資或融資，加速都市更新之推動。另針對政府為主之都市更新，以公私部門合作方式辦理。

對於政府為主之更新地區推動步驟也於方案中明確的指示以財政效益大及公地比例高為原則的更新地區作為優先開發的更新地區，都市相關計畫擬定與變更、地權整理與現住戶處理的配合程序與方式亦明確的指導。針對未來優先更新地區的開發可經公開評選程序甄選實施者。

自2006年度起，營建署會同經建會與中央相關機關(構)以及地方政府共同勘選115處都市更新示範計畫地區，迄今已完成90處先期規劃作業。營建署更為了有效整合資源，提出20處優先推動都市更新地區，集中資源推動後續都市計畫變更及招商計畫等前置作業，並預計於今年度起陸續正式公告招商。

愛臺12建設計畫嚴選指標個案

後復於2009.2.9行政院核定內政部「愛臺12建設計畫—都市更新推動計畫(98—101年)」。

營建署持續以相關策略全面推動都市更新案，該計畫對

於政府為主都市更新案選商投資之策略則為完成先期規劃及前置作業後，依個案性質由相關機關及公地主組成專案推動小組，協助整合更新單元公、私部門意見、配合主辦機關辦理甄審作業、協調清理更新單元範圍內房地。另外並積極協調直轄市、縣（市）政府或最大國公（營）土地管理機關（構）擔任招商主辦機關，辦理選商投資實施作業。

計畫中分兩期：第一期2009~2012年將優先推動14處都市更新計畫，第一期優先推動都市更新計畫遴選分布全台各地及離島地區，以策略性再

開發地區或大面積公有土地為主之都市更新地區。而第二期2013~2016年亦預計推動16處優先都市更新計畫。

另依據「振興經濟擴大公共建設投資特別條例」，補助辦理都市更新關聯性工程計畫，期透過本補助作業，推動都市更新事業，關聯性工程主要辦理公共工程關建項目包括道路、橋樑、公共停車場、交通轉運、生態、景觀等及其他與都市更新相關之工程規劃、設計、施工及地上物拆遷與安置費用，以加速推動都市更新。

精心擘畫公辦招商正式啟航

經過長達5年的勘選、規劃、協調公有地管理機關等艱



行政院經建會黃副主委萬翔致詞（第一場國內招商說明會）

2009-2012年政府預計推動及招商案件一覽表

屬性	地 區	地區案名
6 大 指 標 案	臺北市	華光社區都市更新旗艦計畫
	臺北市	南港高鐵沿線都市更新計畫
	高雄市	台鐵高雄港站及臨港沿線
	基隆市	基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新計畫
	新竹市	新竹火車站後站都市更新計畫
	嘉義市	嘉義市火車站附近地區
8 處 優 先 推 動 都 市 更 新 計 畫	臺北市	中山區捷運新生站北側中山女中對面暨美麗信飯店周邊地區都市更新計畫
	臺北市	中山區民權東路鼎興營區都市更新計畫
	臺北市	華山中央行政園區都市更新計畫
	臺北縣	新店榮工廠地區都市更新計畫
	基隆市	和平島東南側水岸都市更新計畫
	台中市	體二用地都市更新計畫
	宜蘭縣	蘭城之星更新開發計畫
	澎湖縣	馬公市新復里地區都市更新計畫



基隆火車站暨西二西三碼頭平面構想圖(資料來源：內政部營建署都市更新組)

辛的過程，公辦都市更新終於上路。營建署亦為了從今年度起正式公告招商案件，已特定於2009.8.19及10.22舉辦2次國內招商說明會以及同年11.25舉辦台灣第1次的都市更新臺灣地區國際招商說明會，3場說明會吸引了眾多國內外上市上櫃之建商、開發商及金融保險業者共襄盛舉，透過說明會希望建立良善溝通管道與增加民間廠商投資誘因，展現政府主導推動都市更新之決心，建立公私合作投資之更新示範案例。

除以具體的行銷行動主動辦理招商說明會外，營建署委

託本基金會針對前述14個案件之產品定位與量體模擬建議，提供主辦機關後續作為招標須知與擬定開發辦理原則之參考，也藉以檢視原先期規劃作業規劃之可行性，另擬定招商作業所需之推動流程、法令規範、評選機制、招商文件範本與作業手冊等招商策略，希望透過完整的招商機制與配套措施，讓各主辦機關有所依循，藉以提高預計招商案件成功率。

計畫招商登場，歡迎各界積極參與

以下簡介幾個將於今年內正式招商之計畫：



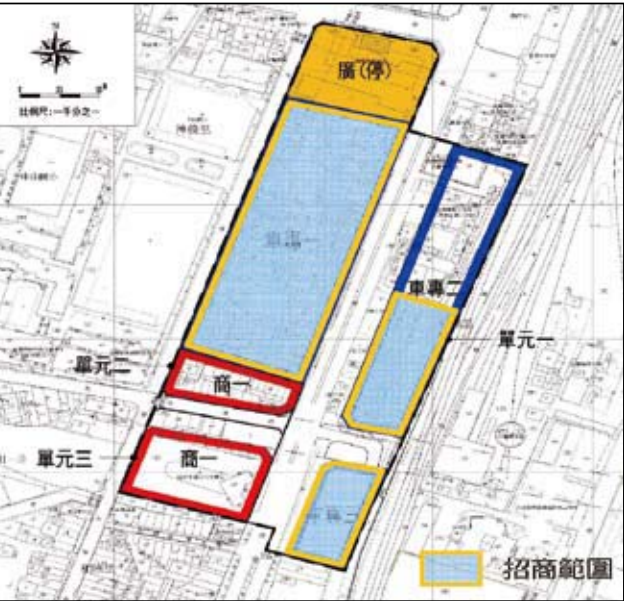
11月25日國際招商說明會盛況

◆ 基隆火車站暨二西三碼頭都市更新計畫
（預計5/31公告招商）

以設定地上權方式辦理，結合鐵路、公路及藍色公路系統，發展成為北台灣商業及觀光遊憩新據點，以吸引海內外旅客，帶動基隆市發展。利用港埠商旅客運專用區水岸再發展，強化轉乘、商業、遊憩功能及居住品質。經中央補助中山一、二路拓寬，大幅提高交通可及性，提升空間連結，配合基隆火車站南遷，使忠一路連通中山一、二路連結基隆廟口與市中心，觀光效益倍增。將成為基隆市新的心臟。

◆ 宜蘭縣「蘭城之星」
（預計3/31公告招商）

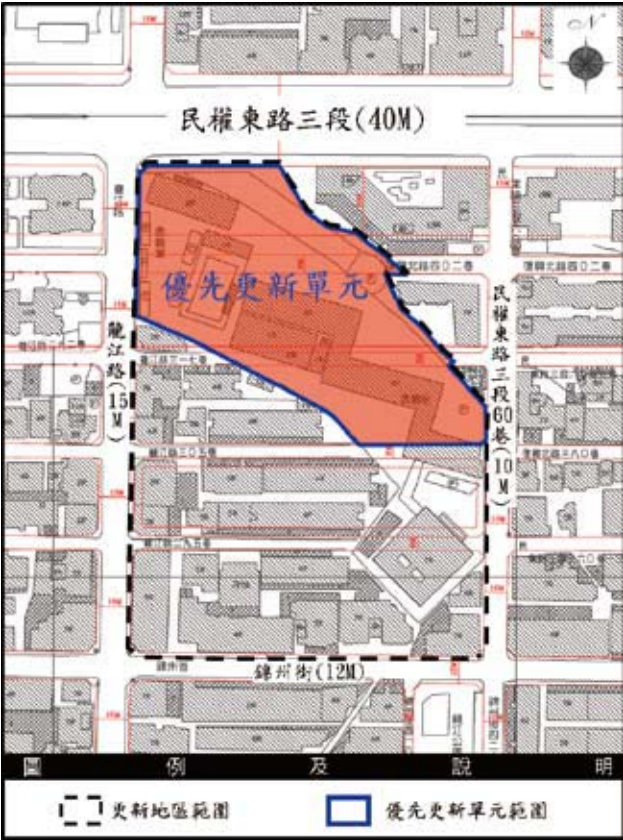
以都市更新設定地上權方式辦理發展成為宜蘭地區新門戶。其區位緊鄰宜蘭火車站，利用既有消費商圈及重整



蘭城之星範圍圖(資料來源：內政部營建署都市更新組)



中山女中南側地區優先更新單元招商範圍圖



鼎興營區優先更新單元招商範圍圖

交通運輸機能，提供住宅、辦公、商業消費服務以及交通轉運中心，輔以歷史建物整建維護機制，以歷史、文化、蘭陽風情為主軸，帶動宜蘭舊城觀光契機。

◆ 台北市「中山女中南側地區」優先更新單元
（預計5/31公告招商）

由營建署擔任主辦機關及實施者並依採購法公開甄選投資人。本案將採權利變換方式辦理發展智慧型生態住宅社區，納入都市防災功能、節能減碳及綠化設計概念，營造永續生活環境，導入智慧建築及黃金級綠建築理念，提供無障礙公共空間，實現營建政策整合示範目標。

◆ 台北市「鼎興營區」(優先更新單元)
（預計5/31公告招商）

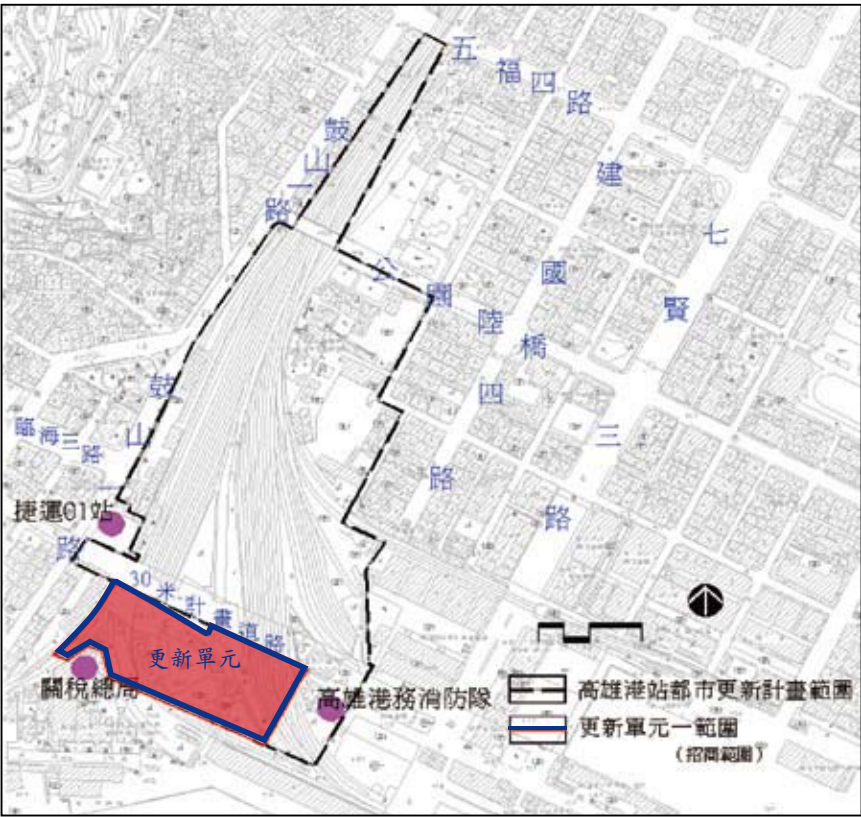
由營建署擔任主辦機關及實施者並依採購法公開甄選投資人。本案採權利變換方式辦理，以商辦、商務旅館為主發展成為臺北市北區地區商業中心，同時引入優質住宅社區，建構完善住商複合機能，並利用提供開放空間與塑造步行綠廊之方式，連結捷運中山國中站及榮星公園，創造樂活生活廊道，提昇都市環境景觀品質。

◆ 高雄市「臺鐵高雄港站」(優先更新單元一)
（預計6/30公告招商）

由高雄市政府主辦以設定地上權方式招商投資開發為旅館、商業混合使用的港濱中心。政府投資公共工程1.2億

元，貫通及拓寬臨海二路為30公尺寬道路，同時闢建綠廊及公園，建立城市生態綠廊、並結合輕軌捷運、自行車道及休閒步道，實現綠色運輸導向開發模式；藉由鐵路文化保存，深化商業機能，創造開發與文化保存共榮發展的典範，達到「場站再生」之目標。

這些案件將由宜蘭縣政府的蘭城之星於3月31日優先打頭陣，後續則由營建署擔任主辦機關及實施者兩案最受矚目的中山女中南側與鼎興營區於5月31日打出招商強棒，接續推出基隆火車站西二西三碼頭案及台鐵高雄港站案。政府透過主導辦理招商的方式，期盼藉由都市更新事業的運轉，帶動營建產業與相關產業的發展與成長，共同促進臺灣的經濟繁榮，2010年將成為推動政府為主都市更新計畫重要的里程碑，亦是臺灣都市更新計畫推動招商嶄新的一年。U



臺鐵高雄港站更新地區招商範圍圖 (資料來源：內政部營建署都市更新組)

2010預計招商更新案件表

項目	中山女中南側 (優先更新單元)	鼎興營區 (優先更新單元)	臺鐵高雄港站 (優先更新單元)	蘭城之星	基隆火車站暨 西二西三碼頭單元一
招商面積 (m ²)	9,256	10,842	18,242	23,831	70,260
開發模式	A1權利變換	A1權利變換	B設定地上權	B設定地上權	B設定地上權
主辦單位	內政部營建署	內政部營建署	高雄市政府	宜蘭縣政府	基隆市政府
預計引入民間資金 金額 (億元)	132	115.97	61	31	140
發展定位	智慧型 生態社區	臺北市北區 地區商業中心	整合山海景觀 與捷運場站的 休閒商業新天地	宜蘭新門戶	商旅新都心
開發內容	生態住宅	商務旅館 商場、住宅等	休閒商業設施 旅館、購物中心	旅館、住商大樓 客運轉運中心	購物中心、旅館 客運轉運站 海運客貨中心 暨辦公大樓
公告招商時程	2010.05.31	2010.05.31	2010.06.30	2010.03.31	2010.05.31

2009年都市更新事業回顧分析

基金會主任 麥怡安

2008年的全球金融風暴對於各產業的負面影響在同年第四季逐漸的發酵，失業率、GDP及進出口量等經濟指標樣樣是怵目驚心，以台北市核發建照案件數而言亦是連三年下降。然而，在2009年如此險惡的經濟環境下，似乎看不出金融風暴對台北都會區的更新案量有所影響，台北市依然維持高檔，台北縣則是急起直追！

台北縣市仍最為活躍

回顧2009年全國都市更新事業的實施動態，如同2007年一般，除了台北縣市以外其他縣市繼續沈寂，核定實施的28件更新事業全部位於台北都會區，20件位於台北市；8件位於台北縣。或許是其他縣市土地供給仍然順暢充裕或都市更新所常見的集合式住宅的市場不易被接受等原因，僅僅是高雄市終於送出了第一件都市更新事業計畫申請案。（詳表1）

以台北市而言，延續2008年持平地核定實施了20件更新事業，連續三年20件左右的核定案量，顯示了更新事業推動在台北市呈穩定發展的情況，但另一方面是否也隱含了台北市更新審議的服務能量呈現緊繃的窘境，導致雖然事業概要的申請案量不斷高幅成長，而核定實施案件量僅能持平，其審議會、幹事會或都市更新處各個審議環節、機制是否有調整的可能值得研究。在台北縣部份，相較於2008年的3個案件，2009年可說是呈倍數成長的核定了8個案件，令人驚艷。（詳表2）

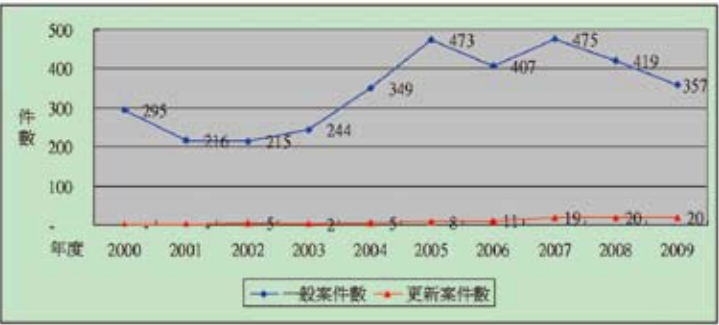
北市南港大翻身，北縣板橋領風騷

以更新案分佈區位進一步分析，台北市的12個行政區

中以南港區7件為最高，政府對南港的各項重大公共建設與投資除了引爆房地產的上揚，也同時帶動此區的都市更新，讓昔日的黑鄉居然大翻身，在2009年核定的案件中南港佔了35%排名第一。

台北縣方面，更新條例頒布這12年來，總共核定實施了26件更新事業，2009年就核定了8件，佔總數超過30%。其中板橋就佔了3件，其他則是中和、永和、新店及新莊。事實上，就過去的統計數據而言，在台北縣29個鄉鎮市中，核定實施的更新事業僅發生在除了前述板橋等五個市外在加上土城及淡水這7個市鎮而已。或許是受新板特區的重大計畫影響，光是板橋市就有14件核定的更新事業，比例高達五成。

圖1 台北市歷年核發建照與更新核定件數趨勢圖



都市更新仍僅是等待成長的嫩芽

雖然都市更新條例已頒布推動了12年，但從去年2009年開始，報章雜誌等各大媒體開始大幅報導都市更新的各種投資、獲利等利多面新聞，而部份房仲業為了提高物件的流動與業績，行銷手法上都讓中古屋都變成了所謂的都更屋，甚至出現麵粉比麵包貴荒謬市場，尤其是台北市，幾乎是遍地黃金，處處可都更。其實，這其中地主存在著對都市更新過高期望的嚴重迷思。

乍聞之下，彷彿以為政府長年推動都市更新政策終於奏效與普及，事實上並非如此。都市更新在台灣仍屬萌芽的階段，若排除當年因九二一震災住宅透過都市更新途徑重建，以目前的更新法令設計機制，著實僅能誘導不動產市場較為活絡的台北都會區，其他縣市尚難推動都市更新。

即便是在台北市，都市更新

表2 台北縣、市2009年核定實施更新事業一覽表

序號	行政區	案名	實施者	屬性	實施方式	核定日期
1	南港區	中南段二小段859地號土地都市更新事業	偉祥建設	合作興建	協議合建	98.1.6
2	士林區	蘭雅段二小段87地號等30筆土地都市更新事業	國揚實業	合作興建	權利變換	98.1.8
3	信義區	犁和段一小段165地號等17筆土地都市更新事業	宏築建設	合作興建	權利變換*	98.1.15
4	文山區	木柵段一小段171地號等5筆土地都市更新事業	忠泰建設	合作興建	權利變換*	98.1.16
5	南港區	南港段一小段366地號等21筆土地都市更新事業	首泰建設	合作興建	權利變換*	98.2.12
6	南港區	南港段一小段384地號等11筆土地(R13)都市更新事業	筑丰實業	合作興建	權利變換	98.3.19
7	南港區	中南段二小段865地號1筆土地都市更新事業	華固建設	合作興建	協議合建	98.3.27
8	北投區	桃源段二小段251地號等17筆土地都市更新事業	勝陽建設	合作興建	協議合建	98.4.2
9	中正區	河堤段二小段435地號等37筆土地都市更新事業	正隆公司	合作興建	協議合建	98.5.26
10	南港區	新光段二小段101地號等5筆土地(原修德國宅)都市更新事業	中國開發	海沙屋重建	權利變換	98.6.4
11	信義區	吳興段二小段247地號等2筆土地(原吳興街二期整宅基地)都市更新事業	吳興街二期整宅更新會	整宅重建	權利變換	98.6.16
12	士林區	陽明段一小段771-2地號等21筆土地都市更新事業	樂揚建設	合作興建	權利變換	98.6.16
13	士林區	芝山段二小段33地號等20筆土地都市更新事業	士林開發	合作興建	協議合建	98.6.16
14	內湖區	東湖段一小段17-2地號土地都市更新事業	聯邦合家歡吉祥區更新會	海砂屋重建	權利變換	98.6.30
15	中正區	永昌段五小段446-1地號等40筆土地都市更新事業	東家建設	合作興建	協議合建	98.8.10
16	南港區	中南段二小段861地號土地都市更新事業	中南段二小段更新會	自力造屋	協議合建	98.9.17
17	信義區	雅祥段三小段233地號等2筆土地都市更新事業	國美建設	合作興建	權利變換	98.10.14
18	南港區	南港段一小段412-2地號等48筆土地都市更新事業	首泰建設	合作興建	權利變換	98.11.16
19	中正區	永昌段四小段332地號等36筆土地都市更新事業	建洋實業	合作興建	協議合建	98.11.25
20	信義區	虎林段四小段629地號等12筆土地都市更新事業	和暘建設	合作興建	協議合建	98.12.4
21	永和	信義段113地號都市更新案	宏登堡建設	合作興建	權利變換*	98.02.06
22	中和	南工段925地號都市更新案	鋒霖建設	合作興建	協議合建	98.04.10
23	新店	民安段500地號都市更新案	宏築建設	合作興建	權利變換*	98.06.15
24	板橋	松柏街更新地區都市更新案	大昌國際	合作興建	權利變換*	98.07.06
25	新莊	變更臺北縣新莊市後港段富景天下都市更新事業計畫暨權利變換計畫案	台鼎營造	災後重建	權利變換	98.09.28
26	板橋	江子翠段溪頭小段135-5地號都市更新案	三輝建設	合作興建	協議合建	98.10.10
27	板橋	莒光路79巷更新地區都市更新案	珍寶事業	合作興建	協議合建	98.11.12
28	中和	景華段641地號等28筆土地都市更新事業計畫案	弘泰開發	合作興建	權利變換*	98.11.20

資料來源：台北縣城鄉局網站；台北市都市更新處網站；本文整理／打*號者表權利變換計畫尚未核定實施／標黃色者，本會為更新團隊

表3 台北市歷年核發建照與更新核定一覽表

單位：件

年度	一般案件	都更案	件數比例
2000	295	-	0.00%
2001	216	-	0.00%
2002	215	5	2.33%
2003	244	2	0.82%
2004	349	5	1.43%
2005	473	8	1.69%
2006	407	11	2.70%
2007	475	19	4.00%
2008	419	20	4.77%
2009	357	20	5.60%

資料來源：台北市建築管理處網站；台北市都市更新處網站；
本文整理

註：本表一般建案之案件數僅統計辦公、商業及住宅類。

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：修正重點包括依都市更新作業程序，協助解決執行爭議及補充權利變換相關規定，共計修正6條，業於2009.12.25.送請立法院審議；另針對申請事業概要核准之主體屢生爭議及公有土地以設定地上權方式參與更新之法源未有明定，本部刻正在研議修正本條例及相關子法。
- (二) 都市更新建築容積獎勵辦法第5條修正案：都市更新單元內未開闢之公共設施，本得依都市更新條例第45條辦理容積移轉，或依同條例第53條，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之一部或全部。為增加協助實施者開闢更新單元內公共設施之誘因，爰修正都市更新建築容積獎勵辦法第5條第1項，明定更新單元「內」未開闢之公共設施透過都市更新程序完成公共設施之土地取得、開闢者，得予以容積獎勵。全案業於2月25日修正發布施行。

政府為主都市更新案之實施

- (一) 公告招商：台南市運河星鑽都市更新案和桃園東門市場都更案，已於2010.1.月底辦理公開招商。其中，台南市運河星鑽都更案將引進親水、文化、觀光和精品商店等新產業型態，創造親水商業活動空間，以帶動區域商業發展；桃園東門市場都更案則配合都市更新變更市場用地為商業區，預計興建複合式住商大樓。
- (二) 華光、華山都市更新案：主要計畫變更草案已於2010.1.22.公開展覽完竣，公展期間並邀內政部本部都委會委員召開2次座談會，另於2.9.召開第1次專案小組會議，會中主席裁示「變更臺北市華山地區中央合署辦公行政園區主要計畫案」除法務部對於行6街廓變更部分面積及公園用地上有不同意見外，其餘已獲具共識，將先提送大會審議。
- (三) 鼎興營區及中山女中南側都市更新案：業完成劃定更新地區計畫書、圖及開發辦理原則之研擬，並分別陳報2010.2.9.本部都市計畫委員會第724次會議審議通過及2010.2.23.行政院都市更新推動小組2010年度第1次會議討論通過，刻正辦理研擬招商文件及籌組審查委員會，以利後續招商作業。
- (四) 相關補助計畫：目前已核准臺北市政治大學北側地區等17案，補助辦理都市更新先期規劃，補助經費共計4,715萬元；另關聯性公共工程補助並核准台中縣豐原火車站後站廣停地下停車場委外規劃等8案，補助經費合計1億2,095萬元，以及基隆市火車站暨西二西三碼頭都市更新關聯性工程經費4億元。

民間為主都市更新案之輔導

- (一) 實施業者座談會：業於2010.2.4.邀集地方政府、概要核准整合中及事業計畫已報核之實施者進行座談，對於個案於實施都市更新期間所遭遇之技術性問題，提供個案診斷指導，解決其階段性推動課題。
- (二) 委託專業整合：內政部會同地方政府於2009.9.4.選定40處優先更新單元後，隨即展開台北市大同區及萬華區更新地區居民參與都市更新意願整合作業。截至2010.2.月底止，已於臺北市4個行政區（大同區、萬華區、中山區、大安區）及宜蘭市等20處更新單元舉辦達31場說明會及8場公聽會，並協助大同區3處更新單元及萬華區6處更新單元籌組更新會中。
- (三) 更新案執行：迄自2010.1.31.止，已輔導651案申請辦理，其中232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。2010.2.月底前已核定1件都市更新事業計畫。

建物整建維護示範補助

- (一) 2010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) 共受理24縣市、220件申請案，業分別於1.18、20、21日及2.2.召開審查會議完竣，並於3.3.核定159案，共計分配4.08億元。 

法規新訊	
中央 法規	
2010.3.11.	財政部修正「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」
2010.2.25.	內政部修正「都市更新建築容積獎勵辦法」第五條條文
2009.12.3.	內政部訂定「股份有限公司投資都市更新地區投資抵減證明書」
函釋	
2010.1.18.	關於依都市更新條例第9條規定，由直轄市、縣（市）主管機關同意其他機關（構）實施都市更新事業時，所涉後續相關執行疑義案
2009.12.25	關於都市更新條例第29條擬定權利變換計畫相關事宜執行疑義案
地方	
2010.3.18.	高雄市政府都市更新建築容積獎勵核算基準
2010.1.29.	台北市99年度台北市建築物外牆清理補助實施方案

社區共榮、活力再現、重現大陳丰采

臺北縣永和大陳義胞地區都市更新案

臺北縣政府城鄉發展局

臺北縣永和大陳義胞地區都市更新案為中央加速推動都市更新方案中所選定之示範地區之一，位於永和市西北側中正橋左側臨新店溪河堤保安路口之住宅區，面積共9.59公頃。本區整體更新計畫業已完成，同時亦透過法定程序，將本區指定為臺北縣第一案『策略性再開發地區』。

建物密集，權屬複雜，亟待更新

大陳義胞區內現況建物密集、土地細分、公有土地約佔53.35%，權屬狀況複雜，現住戶高達1,500戶。但因周邊擁有仁愛公園、新店溪河川高灘地及國中小學，可提供居民運動、休憩空間，以及學童基礎教育功能（位置圖如圖1），未來永平國小旁捷運站興建完成，本地區將擁有兩個捷運場站之區位優勢，將來可結合公園、捷運、水岸、文教、休閒等元素，重新帶動社區活力。

規劃構想：從『安置』到『生根』

因此，藉由都市更新手段，重新規劃本地區道路系統、開放空間系統及人行步道系統，希望透過與水岸之親水連結、尊重老年化空間、重新注入青年活力、重整道路系統等面向著手，不僅對外強化其與周邊地區及環境資源之串聯，更對內提升整體居住環境品質，將本區轉變為宜居新家園，使大陳人願意在此地生活，進而達到『落地生根』之目標。



圖1 更新範圍示意圖

更新單元劃設原則

- 劃設七處更新單元，每單元介於0.8至2公頃間（更新單元如圖2），符合市場更新推動規模，並有助於篩選中型以上建商，提高建築品質，並降低後續執行風險。
- 各單元均鄰接兩條以上計畫道路，以提昇更新單元臨路條件，增加土地價值效益。

後續推動進度說明

考量本區環境現況特殊、民間整合困難，後續將由縣政府主動招商。目前已就當地新生溝改道及招商模式等議題，召開數次研商會議，並於2009.12.9.辦理招商說明會，招商文件草案已於2010.1.5.日至1.18.公開閱覽、3.8.召開甄審委員會，刻正修正招商文件，將採七處更新單元同時上網、分別招商方式進行，預計2010.4.公告招商。後續由公開評選出之實施者與民眾溝通，詳細說明居民之權利分配與義務分析，並爭取民眾更新同意書，以提送都市更新事業計畫及權利變換計畫向台北縣政府申請審核，經本府更新委員會審議通過，即完成更新事業案之法定程序後，便可以依照一般的建管申請流程，進行營造施工。本案透過更新整體規劃及都市設計管制，未來將可集中留設千坪中央公園，並可改善現住戶居住環境品質，創造水岸優質住宅，達成社會福利更新目標，活絡永和市房地產市場，重塑永和水岸門戶意象。 

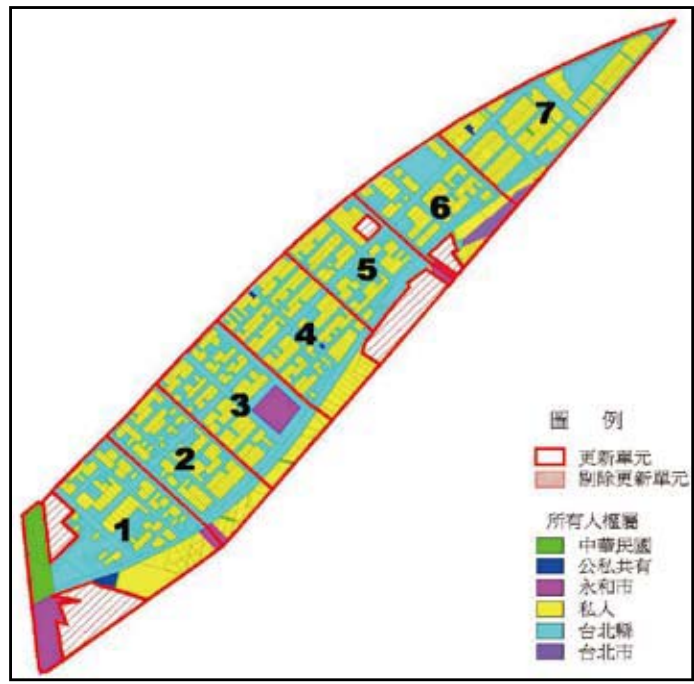


圖2 更新單元劃設圖

雙橡園

全國第一個都市更新事業涉及都市細部計畫變更完成之個案

基金會主任 張志湧
基金會規劃師 范詠惠

本基金會推動規劃完之更新事業，合併雙街廓整體更新，都市計畫變更廢巷道變綠地，創造公共利益。歷經八年奮鬥及興建過程，透過權利變換解決公私有地夾雜及違建戶佔用之困境，如今展現全新雙塔綠地之都市新貌。



更新前

公私有地夾雜，違建林立

本案位於2000年北市府劃定「中山區建國北路、長春路東南側更新地區」內，為建國北路開闢前就存在的舊聚落。但因土地銀行土地地上為中興大學宿舍佔用無法開發、周邊地主眾多、公私有地夾雜及違章建築林立、既成巷道狹窄彎曲等問題，歷經40年以上無法開發。趙姓地主於90年找到本基金會協助推動更新。

土地銀行協商及標售土地

更新單元範圍內最大地主土地銀行，約佔54%，遭中興大學及其他違建佔用，土地形狀不整，且有部分道路用地。其雖然是公營銀行，但不適用更新條例27條公有土地一律參與更新之規定，因此基金會與其他地主花了一年以上的時間協商，但土銀最終不願權利變換分配。在與中興大學訴訟拆屋還地勝訴後，土銀願以該土地現況標售。大部分開發商看到該基地之複雜情況不願投標，流標一次後由華固建設得標，才順利展開事業及權利變換計畫之規劃推動工作。

合併街廓，創造公私多贏

本案範圍包括南北兩街廓，中間有一條6米未開闢計畫道路，雖為完整街廓，但因個別街廓深度狹窄不利規劃。因此本基金考量未開闢之巷道僅提供兩街廓進出通行所需，並非穿越交通所必須，因此提出將兩街廓合併並將計畫道路等面積留設於更新單元內東南側做為綠地使用之規劃。整併為較大完整街廓後不但有利於整體都市環境與景觀改善，並且減少地下室連續壁之興建成本，改善停車效率，可說是公私多贏之規劃方向，深得市府都委會、地主、實施者三方讚賞認同。

該綠地之用地負擔依照權利變換計畫係由全體地主依更新前權利價值比例共同負擔，更新後登記為台北市政府所有，因此不致於造成公共設施用地之地主無法參與更新分配而其他建地地主坐享利益的現象，達公共利益公平與共享目標。

雙塔綠地改造都市環境

本案建築配置上規劃設計為二棟塔式住宅大樓，以取得最大之建築棟距，且可增加綠化空地面積，使建蔽率降低為37%，空地佔63%可多植栽大樹，開挖率低於65%。

都市更新核准容積獎勵達法定容積50%，停車獎勵達法定容積19.21%，本案獎勵總額達法定容積69.21%。其主要獎勵來源在於協助公共設施開闢及處理占有他人土地舊違章建物。



社區庭園（攝影 丁致成）



本案全貌（攝影 丁致成）

權利變換及舊違建戶處理

本案住戶及地主雖近50人，但多為土地持份面積小之地主，實施者考量原地居住者年紀，特於一樓規劃小坪數單元，滿足地主原地居住需求。

部分地主曾在審議過程中表達反對意見，經實施者與

更新處多次協助溝通下，地主同意比例在核准通過時高達九成以上，故得以順利執行。

本基地上共有40戶占有他人土地舊違章建築戶，因長期侵佔私有土地及國有土地，使得土地難以開發，經實施者長期拜訪溝通，最終達成共識，40戶均願配合本案搬





更新後外觀（攝影 丁致成）

遷。配合搬遷之占用戶可獲得拆遷補償費自行安置，總計發放補償費高達1.17億元。

協助公共設施興闢

本案協助興闢綠地與基地西側計畫道路，綠地規劃內容於本案核定後已提送市府工務局公園路燈管理處審查，俾於興闢完成後市府辦理接收管理。

基地四周留設4米以上人行步道，除增加人行空間舒適性，配合原6米計畫道路寬度，可充分提供避難及消防動線之需。而西側計畫道路上原有六戶舊違章建築戶，其中五戶因前後任屋主房屋買賣糾紛，長期以來針對房屋所有爭論不休，為此實施者以地主身份提告法院拆屋還地，經法院仲裁後以法院和解筆錄所載協議內容作為各方遵行依據，圓滿處理西側計畫道路舊違章戶問題。

另依核准都市更新事業計畫內容，作為建築執照請領之依據，並將「請領建照相關配套措施」法制化。

更新事業順利執行

本案因建造執照變更、所有權移轉予一人所有等因

素，於2008年10月至2009年6月變更事業暨權利變換計畫，後於98年9月取得建物使用執照，同年10月初辦理釐正權利變換圖冊，接管與差額價金找補程序亦於10月完成，



室內大廳（攝影 丁致成）



計畫道路廢除變更綠地而成為現今的長春公園（攝影 丁致成）

11月中辦理權利變換變更或移轉登記完成， 99年3月召開管委會，預計4月完成成果備查。

有志者事竟成

本案從更新最初推動整合工作至計畫公告核定近6年，至完工落成則歷經8年半。

如今本案大樓興建工程已經完工，綠地等開放空間也都完成綠化成為長春公園。本案為全國第一個都市更新事業涉及都市細部計畫變更完成之個案，本案成功，除帶動鄰近更新地區之更新意願，其效應更促成更多大型更新事業案的推動。都市更新效益不只是老屋換新屋，而是以增進公共利益為最終目的，我們深切的期盼，在都市更新的活化下，能一點一滴為老舊都市注入新活力與新能源，除改善台灣都市體質，也包括整體都市機能再提昇。UR



人行步道（攝影 丁致成）

計畫內容概要	
事業名稱	臺北市中山區長春段2小段559-5地號等83筆更新事業
所在地	臺北市中山區建國北路二段11巷
實施者	華固建設股份有限公司
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	陳克聚建築師事務所
實施方式	權利變換
更新單元面積	4359.61㎡
使用分區	住三(3886㎡)、綠地 (473.61㎡)
基準容積	8743.50㎡
都市更新容積獎勵	4371.75㎡(50%)
停車獎勵	1,680.00㎡
總樓地板面積	29,054㎡
總銷面積	7,450.29坪
停車位	263部
樓層數	地上17層、地下4層
更新後用途	集合住宅、一般零售業、一般事務所

推動過程	
2002/01/28	更新事業概要申請送件
2002/05/20	更新事業概要核准
2005/10/07	更新事業暨權利變換計畫送件
2007/05/03	都市計畫變更案公告實施
2007/07/06	事業及權利變換公告實施
2007/07/27	取得建造執照
2008/01/15	動工興建
2008/12/11	申請變更事業計畫及權利變換計畫
2009/06/15	變更事業計畫及權利變換計畫公告實施
2009/09/01	核發使用執照
2009/10/06	申請囑託權利變換登記
2009/11/10	權利變換登記完成

台北金融中心大樓

本會協助第一棟商辦大樓更新即將完工

工作
報導

基金會組長 董政彰
基金會主任 麥怡安

「台北金融中心」位於台北市敦化北路與南京東路交口之西南側，是重要的辦公商圈。更新前因九二一震災受損，建築物空置達4年之久，僅出租做為大型廣告看板之用。雖然曾被譽為「最會賺錢的廣告看板」，但每年因閒置所浪費的租金將近3億元，也對都市景觀造成破壞。如今經過將近7年的努力，終於即將重建完成。

權利變換公平合理分配

當時「權利變換」的制度雖未廣為人知，但至少透過公正的三家估價師所估定的價值，尚能說服各所有權人，以權利變換的規定作為更新後分配的依據，便逐漸消弭各所有權人的紛爭。

規劃初期議題便是這棟建築物到底容積獎勵多出來的容積是要變胖（各層樓地板面積增加）還是變高（增加的

面積多增設樓層）？經權利人充分討論後考量多出來的樓層是要原所有權人選配、還是出售等方案皆會造成某程度的衝突，最後以變胖方案做為建築規劃的依據，亦確定以原位次分配的原則。

全體同意整合成功

雖然九二一震災重建暫行條例規定，實施都市更新同意門檻為超過1/2所有權人同意即可，但在送審事業及權利變換計畫前，曾有地主杯葛欲打破原位次分配的原則，此舉將造成所有權人選配大亂，可能使得原本更新前位於一樓營業的銀行將無法繼續營業，嚴重影響各所有權人和諧及本案的推展。

為求建物能順利重建，在管委會主委、主要地主及基金會努力溝通、整合協調下，在申請分配公開抽籤前一個禮拜，終於完成15位地主百分之百同意參與都市更新之任務，以原位次分配，免舉辦公開抽籤程序，並依九二一震

災重建暫行條例免公開展覽、公聽會等行政程序，讓審議時程縮短約一個半月以上。

首創更新信託及代理實施者案例

本案討論之初，針對重建費用支出方式就有不一樣的意見，一種是有建商的身份進來以折價抵付的方式支付重建費用，另一種則為由全體所有權人依權利價值比例自行出資。後來考量本案所有權人大部分是法人機構，自行出資問題不大，且大多數地主考量更新後搬回原地營業，欲分回較大的樓地板面積，故決議採自行出資方案。

為了確保本案能順利執行，本案在基金會之協助下首創將重建資金及土地交付信託，建立資金風險控管機制，並委託皆為地主之一的國泰世華銀行及交通銀行（現兆豐銀行）擔任共同受託人。此外，在沒有地主法人機構願意擔任實施者之情況下，為確保工程品質乃委託東亞建築經理公司擔任「代理實施者」。該實施者不出資也不參與分

更新前後比較



量體與環境變化

敦化北路側人行步道



更新前



更新後

更新前後比較



退縮一樓供作騎樓用地



更新後



更新前

一樓入口大廳



更新後與周邊環境（攝影 丁致成）

配，係以專業管理之身份使重建能順利進行。

更新案於2005.5.23.送件審查，隔年1.23審議通過。審議時都市更新委員會質疑本案，雖為九二一震災建物，但更新後建蔽率由50%增加為65%，且又爭取了0.3倍的原容積獎勵，是否對於環境產生負面的衝擊，故本案配合敦化北路及南京東路節點處拓寬人行道寬度，提出退縮一樓面積供作騎樓用地共141.58平方公尺，以連接敦化北路4米帶狀開放空間、南京東路側退縮的騎樓空間以及拓寬之人行道，皆有助於紓解小巨蛋辦活動時之人潮進出量及提供行人行的停等空間。

大幅增加人行空間

本更新案於2006年1月審議時更新委員會質疑本案，

雖為九二一震災受損，但更新後建蔽率由50%增加為65%，且又爭取了0.3倍的原容積獎勵，是否對於環境產生負面的衝擊，在都市更新審議會上曾經討論，故本案配合修正拓寬人行道寬度，退縮一樓面積供作騎樓用地共141.58平方公尺，以連接敦化北路4米帶狀開放空間、南京東路側退縮的騎樓空間以及拓寬之人行道，皆有助於紓解小巨蛋辦活動時之人潮進出及提供有頂蓋之開放空間。

不只重建，更增進都市機能

本案因建造執照變更、辦理地籍分割影響各使用分區面積變更，以及所有權人法人公司名稱變更等因素，於2009年8月申請變更事業暨權利變換計畫，預計於2010年4月變更通過並取得建物使用執照，其後準備辦理接管、差額價金找補與產權登記等程序。全案更新事業預計於今年底前完成成果備查。

在松山機場直航上海及東京啟動下，本案距離松山機場僅約1.3公里，且區域內幾乎沒有新的辦公大樓，大大增進機場周邊應有之商辦都市機能。UR

藉由更新，本案已成功重塑敦化北路及南京東路黃金交叉風華，恢復都市應有之機能，透過信託控管資金並委託建築經理公司擔任實施者，並提供更大的地面層開放空間。

2010都市更新「法令政策」班開始報名

都市更新推動辦公室教育訓練工作

基金會報導

營建署委託都市更新推動辦公室辦理教育訓練，其中針對初學者設計之「法令政策班」將於4/22（四）首場於臺北市舉辦外，分別於4/29（四）高雄、5/13（四）臺中及5/28（五）北縣全國舉辦四場的講習。

本次講習特色是關於都市更新政策部份，特商請地方政府就其推動都更政策、預計招商個案、該縣市都更法令

及都更規範與獎勵等作一說明，課程表如附，歡迎對都市更新有興趣者踴躍報名，欲報名者，請於四月初至內政部營建署都市更新網之「教育研習」項下報名。

（網址：<http://twur.cpami.gov.tw/education/training-start.aspx?MP=1>）UR

時間	主題	課程概要	主講人
1310-1320	開訓致詞	講述本課程培訓意義與目的	營建署長官
1320-1400	都市更新導論	What都市更新是什麼？	何芳子(臺北) 林益厚(高雄) 陳松森(臺中) 丁致成(北縣)
		Why都市更新對市民有什麼好處？	
		Where那裡該做都市更新？Who誰可以做都市更新？	
		When都市更新要多久，要經過那些程序？	
1400-1410		How如何推動都市更新？	
		休息10分鐘	
		本府（台北市、台北縣、台中市縣及高雄市）推動都市更新之政策及預期目標	
		該區之「優先推動都市更新地區」預計招商及優先推動之個案簡介	
1410-1540 (1.5小時)	都市更新相關 政府政策及計畫	本市都更法令規範介紹	林崇傑處長(臺北) 杜青虹科長(高雄) 黃崇典處長、 賴英錫處長(臺中) 陳耀東局長(北縣)
		其它與都更有關的獎勵制度	
		休息10分鐘	
		都市更新最新 修訂法令	
1540-1550		都市更新條例	麥怡安(臺北) 錢奕綱(高雄) 張志湧(臺中) 林雲鵬(北縣)
		都市更新條例施行細則	
		都市更新權利變換之作法	
		都市更新之容積獎勵	
1550-1650			



2009年教育訓練實況



沈穩簡約、環境共融的家居

本會規劃億昌建設安和路更新案送審

基金會主任 麥怡安
基金會規劃師 周俊宏

更新單元概述

更新單元位於大安區安和路以東、通安街以西及安和路二段59巷以北的街廓內，民國97年2月29日臺北市政府以府都規字第09730017900號公告「變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區計畫案」，本區遂成為遷建住宅都市更新地區。

單元包括大安區通化段四小段339地號等22筆土地，地上建物整片全為低矮、老舊之磚造房屋，部分建物已坍塌，基地位於敦化商圈與遷建住宅之都市更新地區的交界區域，生活機能便利，商業氣息濃厚，地理位置極為優越，但整體環境因開發的停滯，更形破敗，未能符合都市發展應有機能，亟待更新。

本案更新課題

本案初始面臨最大的問題即是單元範圍的確定，原規劃以完整街廓進行更新，96年初先後進行2次問卷調查，送件自行劃定申請書後申請人隨即辦理鄰地協調說明會，而同時更新處亦主動進行協調，假通安區民活動中心召開協調會，經過數次確認，並依更新處審查要求納入更新單元北側之計畫道路用地，更新單元範圍自此確定。

期間因遷建基地更新地區之公布，讓本案除原來97年度公告劃定之更新單元外，又增加一種更新的選擇，加上容積樓地板面積於更新時程及道路用地法令的變動等獎勵項目差異，因而產生數種不同的開發方案，經實施者評估後，於國有計畫道路用地讓售與容積獎勵高低間取得平衡，遂以目前範圍，並於99年2月前送件為本案更新的最佳方案。

事業計畫內容

本案更新單元面積為1,206㎡，土地使用分區為第三種住宅區、第三之一種住宅區及第三種住宅區（特）



位置示意圖

（遷），預計爭取都市更新容積獎勵為40.97%，停車獎勵為14.83%，總計55.8%，預估更新總成本達8.73億，擬採權利變換方式實施。

全區擬興建一棟地上13層、地下5層之鋼骨鋼筋混凝土造（SRC）建築物，興建總樓地板面積為12,016.85㎡，全棟皆規劃為住宅，地面層為住宅大樓之公共設施及管委會空間，且每層規劃二～四併之三面採光住宅，在建築物量體上搭配都市整體景觀，以簡潔線條的石材外框為主，輔以虛化的玻璃陽台、立體綠化，期能創造層次豐富之都市景觀。



更新後模擬透視圖



基地現況照片

打造捷運頂埔站之環境新價值

本會規劃永鼎建設土城頂埔更新案送審

基金會主任 錢奕綱
基金會規劃師 呂明暉

頂埔高科技園區與捷運站旁精華地段

本案位處於土城捷運頂埔站與頂埔科技園區兩大重要建設範圍旁，深具開發潛力。基地雖未坐落於政府劃定之更新地區內，但區內地主為改善本區居住環境遂於2007年進行申請都市更新概要，歷經多次鄰地協調，東側機關用地已作為頂埔派出所辦公廳舍與大眾捷運系統出入口設施共構使用後，確認申請本案更新單元範圍為中央路四段與頂埔街所圍之街廓，於2008.4.概要核准後，正式由永鼎建設擔任實施者進行本區之都市更新。

環境窳陋易造成治安與衛生問題

本案基地包含住宅區、道路用地與人行步道用地三種使用分區，面積約為3千㎡，土地與建物皆為私有。更新單元現況大部分為廢棄低矮磚造房舍，區內僅有一棟四層樓建物尚在使用中，其餘皆為閒置荒廢、雜草叢生之低度使用狀態，與周遭之都市景觀和高科技園區甚為不協調，且容易形成治安死角與被堆放廢棄物，造成環境與都市景觀問題。因此實施者不僅積極處理占有他人舊違章，並已取得更新單元內全數地主之共識，期望加速推動都市更新，改善目前窳陋之使用現況。

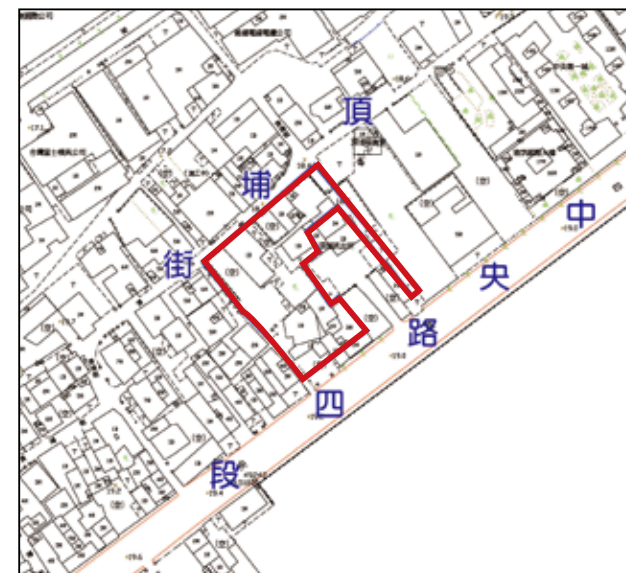
捷運轉乘設施與人行步道打造舒適生活空間

整體規劃內容部分，因本案緊鄰捷運頂埔站，實施者將設計捷運轉乘自行車停車場、公共廣場，並協助興闢人行步道與沿基地周邊退縮四米以上人行空間，以庭園造景方式，透過多層豐富植栽串連捷運站出入口動線，以因應頂埔科技園區與附近居民通勤需要，打造安全舒適之人行空間。另本案除依法爭取都市更新容積獎勵外，將一併辦

理公共設施保留地容積移轉，適度增加更新後效益，預計興建一幢兩棟地上十五層、地下三層之集合住宅，一樓部分作為店鋪使用，期望透過捷運站所帶來之人潮繁榮週邊商業活動機能。

積極推動更新帶動地區繁榮

為提高都市更新權利變換計畫之穩定度，本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式進行，於2010.1.15.舉辦事業計畫公聽會後，並於2010.2.正式向台北縣政府申請事業計畫報核，期望隨著2014年捷運頂埔站通車時程，一併完成本區之更新事業開發，提升地區生活環境品質，創造地主、實施者、政府與民眾多贏的更新局面。



位置示意圖



基地現況照片



更新後模擬透視圖

三菱一號館的重生

東京車站地區歷史建築重建為Brick Square

基金會顧問 何芳子

前言

東京車站丸之內地區為日本首都的主要門戶，三、四百年來忠實地扮演日本經濟政治產業的中樞機能，在都市再開發、都市再生的推展過程中，仍然肩負著牽引的帶頭角色。早在前小泉首相極力推動都市再生政策(2001年)前的1986年，東京都已將東京車站周邊的丸之內、大手町、有樂町等劃定為「東京站周邊都市再開發誘導地區」，並由當地的最大地主-三菱地所領銜擬定「造街基本協定」並與東京都協商積極進行更新。

在整體性都市再生構想的指導下，2002年起陸續完成丸之內大樓、日本工業俱樂部大樓、丸之內My Plaza、OAZO及新丸之內大樓等將近20棟更新建築。過去10年的第一階段更新事業已完成接著第2階段的更新成果亦將陸續呈現，包括三菱一號館、東京站復建、中央郵便局及八重洲口的雙子星大樓、丸之內信託大樓等，其中第一炮的「丸之內Park Building 三菱一號館」已完成，以驚豔耀眼的型態呈現在世人面前。

本三菱一號館更新基地座落於東京車站西南側明治生命館東側，基地面積約1.2ha，係1894年興建之紅磚瓦三層樓建築物，提供銀行、三菱總公司辦公使用約75年頭後，於1968年拆除。於2004年開始配合「東京站有樂町站周邊都市再生緊急整備區域」之劃定，積極從事舊一號館復建及整體街廓更新事業，將於2010年4月，以包含美術館商業、業務等複合機能型態啟用。

三菱一號館的歷史意義



明治27年（西元1894年）的三菱一號館

此三菱一號館所座落的丸之內地區，係於1890年由三菱的岩崎家族向明治政府所購買。連同有樂町地區合計267ha土地，代價總計128萬圓，分8次支付取得。

三菱家族為開發建設此購得的土地，聘請當時訪日的英國建築師Josiah Conder(1852-1920)為顧問，負責建築設計及監造。於東京車站南側，可遠望對側皇居二重橋的「馬場先道」沿線，興建英國風格的紅磚瓦建築物。三菱一號館座落於最靠近車站廣場（中央郵便局現址南側）的區位，於1894年6月興建完成後，陸續於翌年於鄰接「日比谷通」側興建完成三菱二號館。相同建築風格，統一15公尺高度的紅磚三層樓出租辦公建築，在三菱一號館帶領下，於1894到明治朝代結束的1912年的16年間，共完成20棟，構成有別於日本風格，充滿西歐格調的「高級辦公街區」，於當時被稱為「一丁倫敦」。此聚集金融、保險等業務的中樞核心街區，於一世紀前以巍然壯麗的典雅風貌，帶領丸之內地區發展成為東京CBD，成為一國際化金融中心。

日本近代建築之父的Josiah Conder

明治政府與Conder於1876年10月簽訂聘雇契約，而同年的3月正值Conder獲頒「英國王立建築家協會（RIBA）」設計競圖的最優秀賞。當時日本政府正積極物色一位能夠託付建築未來發展的外國入選。Conder於1877年1月到職，於工部大學校（現東京大學）造家學（建築學）擔任教師，同時於工部省營繕局擔任顧問建築師參與建築實務。

Conder到職後立刻承接許多建築設計業務。1884年參與「官廳集中計畫」之檢討及規劃設計工作。Conder氏乃於英國維多利亞哥德末期培育之建築師，接受過名校正統的建築與美術教育，且在著名建築事務所經歷實務磨練。在設計風格方面，會充分考量區位、建築性格、用途、規模、預算等條件，採取不同的建築樣式，可說是19世紀實力堅強的青年建築師。Conder氏對結構、材料相當嚴格。雖然英國並無地震的顧慮，但對於地震頻繁的日本及軟弱地盤的基礎結構相當費心並確立了耐震結構工法。

Conder在日期間的1890年前，受僱公部門之後成為三菱的專屬顧問，總計完成數十棟的建築設

計廣佈於日本各地。最早的是1883年於目前千代田區霞關地區內興建的「鹿鳴館」。該館提供為與外國使節交流、舉辦舞會、夜總會、化裝舞會、婦女慈善會等活動場所，成為當時日本高層人士學習，模仿西歐風俗、禮儀之社交中心。此棟二層樓建物之命名乃取自中國詩經之小雅篇，「鹿鳴之宴」以詩歌、音樂等款待嘉賓之意涵，此鹿鳴館於1990年至1933年期間，提供為「華族會館」使用。

Conder設計的建築物多數已不存在，但少數私人邸院教堂等仍保留至今。如千代田區「東京大復活教堂」（1884年），港區「岩崎彌之助高輪邸」（關東閣）（1908），世田谷區「岩崎家玉川廟」（1910）。港區「岩崎久彌茅町本邸」（1913），北區「古河虎之助邸」（舊古河庭園大谷美術館）（1917）等。

日本明治初期，在日本活躍的外籍建築師不在少數。但就當時的日本而言，係由工部省營繕局一手包辦主要官廳建築的興建，有感於日本人對磚瓦造、石造建築的不熟悉，希望藉由Conder的學識、技術的傳授與實務的演練，能夠有系統的、正統地培養日本建築專業人才，實現西洋建築的都市風貌。

Conder在擔任教師的十餘年間，培育了辰野金吾（東京車站的設計人），片山東熊等多位當時日本建築界的重要棟樑，引領日本邁入昭和時代的現代化建築及都市開發建設。也因Conder成功地扮演導師和導航的功能角色被譽為「日本現代建築之父」。

三菱一號館的消失

1920年於東京車站，行幸通北側興建完成「日本工業俱樂部大樓」及1923年座落於廣場前緊鄰行幸通的「丸之內大樓」完



2010年2月的三菱一號館（攝影 丁致成）



2010年2月的Brick Square（攝影 丁致成）



2010年2月的三菱一號館（攝影 丁致成）



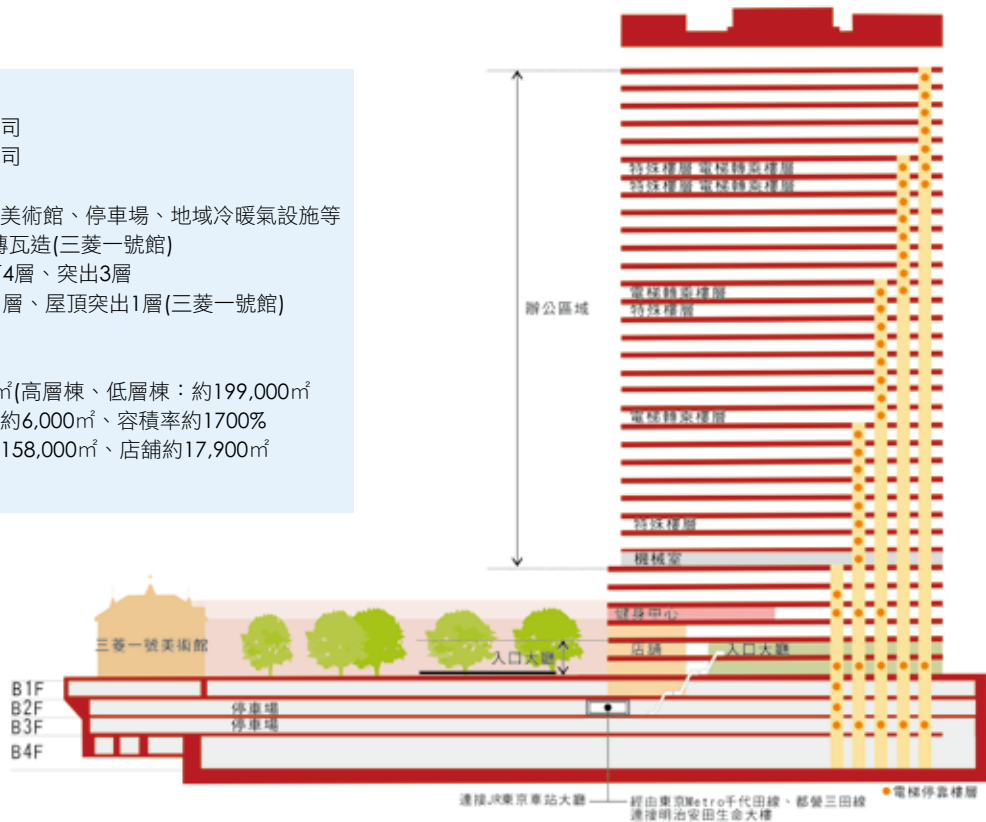
2010年2月的三菱一號（攝影 丁致成）

成後，丸之內地區的重心逐漸轉移到行幸通沿線，且因丸之內大樓的設計人為美國建築師，故風格也轉變為方型量體較大的辦公建築，高度則提高為100呎（31m）。此31公尺的辦公大樓陸續出現，形成一不同風貌的街區，有別於「一丁倫敦」，而被稱為「一丁紐約」。

業務核心功能逐漸被「一丁紐約」取代的「一丁倫敦」，因建築、設備的老舊、空間格局限制及高度經濟成長的需求下。三層樓紅磚瓦建築陸續被拆除。最早被拆除的是「三菱二號館」，取而代之的是1933年興建完成的「明治生命館」。到1960年代除「三菱一號館」外，紅磚建築已全數消失。

建物概要

業主：三菱地所股份公司
設計監造：三菱地所設計公司
竣工：2009年4月
主要用途：事務所、店鋪、美術館、停車場、地域冷暖氣設施等
結構：S造、SRC造、磚瓦造(三菱一號館)
層數：地上34層、地下4層、突出3層
地上3層、地下1層、屋頂突出1層(三菱一號館)
建築高度：約157m
基地面積：約1.2ha
總樓地板面積：約205,000㎡(高層棟、低層棟：約199,000㎡)
三菱一號館約6,000㎡、容積率約1700%
事務所：約158,000㎡、店鋪約17,900㎡
停車位：282位



1959年三菱地所開始檢討「紅磚建築區改建計畫」，及「丸之內總合改造計畫」，其改造構想包括：

- (一) 擴大增加所需辦公空間
- (二) 建構能符合汽車交通之街區
- (三) 維持丸之內辦公街區的整體美觀

當扮演丸之內辦公街區原點的三菱一號館於1968年3月23日決定開始拆除時，建築界人士知悉後，速向相關單位及三菱地所提出即時停止解體作業的請求。

日本文化主管機構正巧於同年的1968年設立，向三菱地所發出表達「儘可能原址保留，否則應予移地保存」之指示。但有幸逃過1923年關東大地震的三菱一號館終被拆除，逃不過現代化浪潮的衝擊。

三菱一號館的重生

邁入二十一世紀，日本極力推廣都市再生政策過程中，在站前的丸之內大樓，以嶄新的機能、建築風格呈現，以及受到六本木之丘、中城等大型複合機能景點即將問世的衝擊及危機感的驅使下，三菱地所於2003年正式決

定，復建三菱一號館。三菱地所委託日本都市計劃學會組成委員會（委員長早稻田大學伊藤滋教授）檢討復建的目的與意義，提出三面向的建議：

- (一) 復建時應公開資訊，廣泛聽取各界建議
- (二) 將中庭納入街區整體規劃
- (三) 發揮日本辦公街區發祥地的歷史地位意象

同時委託日本建築學會以歷史建築復建焦點進行檢討（委員長東京大學鈴木博之教授）。因原竣工圖及解體時保存部材，實測圖照片等史料，經確認復建可行，而得以清楚理解Conder設計理念、建築技術、工法等並能傳承給後代子孫，以及原位置復建傳達的都市發展歷史風貌，肯定三菱一號館的重生，所發揮的意義相當重大。

三菱一號館建築風貌

此建築為英國維多利亞時代安妮皇后型式(Queen Anne Style)屬長方平面形式之磚瓦造建物。當時在此建物的帶領下，陸續興建完成磚瓦造的辦公建築，形塑充滿異國情趣的街區風貌，而被稱為「一丁倫敦」。在丸之內辦公街區誕生超越一世紀後，日本各界重新體認到草創當期的思維，在激烈國際及都市競爭的情勢中，深刻醒悟到丸之內源泉所在及必須致力復元三菱一號館的重要性。

令人惋惜的是40餘年前將三菱一號館拆除的決策思維，但更慶幸的是土地建物所有權人為三菱地所，此堪稱日本或世界上最有資力的建設開發商，能秉持企業的社會責任全力投入歷史建築的復建，為人們保存珍貴的歷史記憶。在實施復建過程中，憑藉現存的Conder設計圖面，以及進行解體時保留之部材，實測圖及照片等資料，希望忠實地將明治時代的建築風貌呈現。

三菱一號館外牆構材的紅磚，為品質與原貌型塑考量，總計達230萬塊的紅磚乃委由中國窯燒業者承製，內部房間格局、走廊、樓梯等一部分予以原樣復元。

整棟建物重生後除外部造型內部裝修等，儘可能原樣復元外，乃強化耐震功能。於街角原提供為銀行營業空間



2010年2月的三菱一號館室內大廳，目前作為咖啡廳使用（攝影 丁致成）



2010年2月的Brick Square（攝影 丁致成）

使用之一樓，其2層樓高之挑空、櫃台、天花柱樑結構形式，柱頭裝飾等細部裝修，均維持原有氛圍，將提供為音樂咖啡廳使用，其餘提供美術館使用。

本2010年4月6日的隆重開館將以「莫內與摩登巴黎」為題，以豐富的莫內美術畫作，領先開啟此充滿文化藝術歷史風貌空間序幕。

丸之內Park Building與三菱一號館

在此更新基地內，除復建了三菱一號館提供為美術館使用外，尚包括一棟地上34層地下4層之高層辦公棟與2層樓低層的店鋪棟構成之複合機能更新建築，在更新建築與三菱一號美術館之間配置一充滿綠意的廣場，內設置遊步小徑、公共藝術、露天咖啡座等，將扮演丸之內綠洲空間角色。

本更新建築高層棟的地下1樓到地上3樓及鄰接的低層棟(Annex)，將集中設置店鋪、餐廳等使用，4層樓提供辦公標準樓層進深20m，樓層面積超過1000坪之無柱空間及天花淨高2.85m與15m的自由連接空間，將提供具彈性使用及開潤感的優質辦公空間。

此Park Building係採環境共生之綠建築設計，以給水型保水性鋪面，水環循系統、超高效率照明、空氣流通窗系統(Air Flow Window System)、冷卻屋頂(Cool Roof)、太陽光電板、地域冷暖氣設施及乾霧裝置(Dry Mist)等達到節能減碳目的。

此外，由此更新大樓的1.2層可藉由升降梯通往地下2層通道，連接JR線並經由明治生命館地下通道連接地下鐵。

結語

此Park Building與三菱一號館以先進的造型機能，融合傳統歷史文化的質感，創造了嶄新的知性與感性空間氛圍，勢必成為丸之內地區另一具吸引力與魅力的景點，帶動第二階段的都市再生活力。

(相關訊息請至以下網址查詢<http://www.marunouchi.com/brick/>)

2009年12月-2010年2月基金會工作日記

12月	
1日	參與營建署「台南火車站」都更工作會議
4日	參與營建署98年度都市更新計畫補助經費執行檢討會議
10日	參與營建署「中山、鼎興」及「基隆和平島」都更工作會議。
11日	推動辦公室工作會議。
14日	參與營建署「中央都更基金管理會」會議
15日	推動辦公室專家輔導會議；參與營建署「基隆火車站」財務工作會議。
16日	參與行政院經建會「都市更新服務產業」座談會；參與營建署「嘉義民族國小」、「員林、潭子及豐原火車站」都更工作會議
17日	參加營建署「台鐵高雄站」、「蘭城之星」及「嘉義火車站關聯工程補助」會議
18日	參與營建署「北縣三重果菜市場」及「台中火車站鐵路高架化」都更工作會議
22日	參與營建署「基隆火車站」工作會議
23日	參與營建署「屏東火車站」工作會議。
24日	參加營建署「基隆火車站」工作會議
25日	參與營建署「華山、華光」都市更新專案推動工作小組會議
28日	參與營建署「基隆火車站」財務工作會議。
29日	參與營建署「嘉義民族國小」、「北縣新店榮工」都更工作會議。
30日	參與行政院經建會「行政院都市更新推動小組」會議。
31日	推動辦公室業務檢討會議
1月	
5日	參與營建署「基隆火車站」財務分析工作會議
7日	參與營建署「都更前置作業融資計畫」及「政府都更招商」工作會議
11日	參與臺北市更新處「中山鼎興開發辦理原則」北市推動小組會議。

12日	參與營建署「都更前置作業融資計畫」及「中山女中」案招商文件工作會議
13日	推動辦公室工作會議。
15日	參與營建署「南港高鐵」案工作會議
19日	推動辦公室專家輔導會議
20日	參與營建署「鼎興營區」二期更新地區說明會、營建署委託本會「推動辦公室」案審查會議
25日	參與營建署「基隆火車站」財務工作會議。
26日	參與營建署「台北地區國防部單身退員宿舍開發計畫」及「新店榮工」會議
27日	參與營建署「中山女中案招商文件」工作會議
28日	推動辦公室業務檢討會議。
2月	
1-4日	至日本、韓國考察
8日	參與營建署「彰化舊城」、「基隆火車站」都更工作會議。
9日	參與內政部都委會討論「中山鼎興更新計畫」會議。
10日	推動辦公室工作會議；參與營建署「民間推動都更前置作業融資貸款要點」會議
11日	參與營建署「中山女高」案招商文件工作會議
12日	參與營建署「基隆火車站」、「彰化火車站」工作會議。
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	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	推動辦公室業務檢討會議；參與行政院經建會「行政院都市更新推動小組」會議；本會接受營建署委託「都更專冊一般案例」初稿審查會議
24日	參與營建署「中山、鼎興」招商文件工作會議
26日	推動辦公室專家輔導會議；參與營建署「南港高鐵沿線」案工作會議。

更新重點新聞

北市都更事業核准完工比率低 至少六年才賺錢	2009/12/11經濟日報
土銀將成立國內首家「都更投信公司」公股色彩建商：提高民眾信心	2009/12/12聯合晚報
都更商機燒	2009/12/12聯合晚報
簡化程序加快流程 都更熱灶 再添柴火	2009/12/14經濟日報
一銀舊舍都更 1坪賣65萬	2009/12/18蘋果日報
市區老屋拉皮 價飆2成	2009/12/20蘋果日報
北市容積獎勵 恐助建商炒房	2009/12/21蘋果日報
老戲院改建住宅 成金雞母	2009/12/24蘋果日報
北市力拚 東西軸線翻轉 老西區風華再現	2009/12/24聯合晚報
都更權利變換估價Q&A 公告上網	2010/01/01聯合報
都更熱 老屋俏 銀行繃緊神經放款	2010/01/03聯合報
921震損 富景天下重建	2010/01/03聯合報
都更熱 北投台鐵宿舍2倍標出	2010/01/06蘋果日報
國揚天母都更案 五項NO.1	2010/01/05經濟日報
打造地標 11台北好好看建案通過北市都審	2010/01/15經濟日報
北市東區發展起點 光武新村都更變身	2010/01/19聯合報
每戶千萬變四千萬光武新村都更賺翻	2010/1/19自由時報
整合門檻逾九成 北市將強拆釘子戶	2010/01/19聯合報
老舊區域翻新 拉高周邊房價	2010/01/23經濟日報
搶搭都更順風車 台北好好看房事焦點	2010/01/23經濟日報
經濟成長要靠民間帶動 總統：都更鬆綁 提振投資	2010/01/23經濟日報
都更炒過頭行庫紛紛降溫	2010/01/22聯合報
新竹火車站都更要變時尚中心	2010/01/21聯合報
中佈會標售天母會址1715坪 底價49.7億	2010/01/29自由時報

都更推動 基隆房市漲聲起	2010/01/30聯合報
結合百貨業首例 正義大樓都更 邀SOGO進駐	2010/02/02經濟日報
晶宮大廈重建 土銀融資	2010/02/03經濟日報
首見都更案 強拆釘子戶吳興街住戶剩1成抵制北市府介入	2010/02/03蘋果日報
鄉林 搶當營建股都更王	2010/02/07經濟日報
全台選定40處區域北市大同萬華 優先更新	2010/02/15經濟日報
北市中山女高對面、民權東路鼎興營區最受矚目5月31日公告	2010/02/15經濟日報
北市雙子星 將翻轉西區老城	2010/02/17聯合晚報
都市更新 綠化成趨勢	2010/02/17聯合晚報
拜都更之賜 北市老舊公寓行情持續看漲	2010/02/24中時電子報
財政調度有成 市府債瘦身嚴管支出 推動BOT閒置土地都更	2010/02/28聯合報
吳揆下令暫緩標售 國防部老舊眷舍也不行處理	2010/03/03經濟日報
建商公會理事長王光祥：不釋地 恐成都更絆腳石	2010/03/03經濟日報
台中建商瞄準都更大餅	2010/03/04 工商時報
營建署：政府為主都更案 已有兩起公開招商	2010/03/05 中廣新聞
重金改造高雄5年3632億蛻變海空經貿城變身巴爾的摩	2010/03/12 中國時報
高市推都更 博愛大樓搶頭香	2010/03/12中央通訊社
公辦都更 北市2500坪地待標	2010/03/12/蘋果日報
三大都更案 將帶動價格	2010/03/13經濟日報
央行定調：5管齊下 控管房市	2010/03/16 工商時報

新聞內容詳見本會網站：www.ur.org.tw