

都市更新

簡訊2010/06第四十六期

財團法人
都市更新研究發展基金會



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

都市再生理念以打造台北城

專訪台北市更新處林崇傑處長

基金會主任 張志湧
訪談整理/基金會規劃師 許育誠

台北市更新處林崇傑處長自去年（2009）4月上任以來，除對於台北市都市更新之推動不遺餘力外，更期待能透過都市再生的概念，打造全面性的都市更新政策，提升台北城市的競爭力。以下是本會訪問林處長的内容。

林處長上任至今對於台北市都市更新推動的心路歷程與感想？

去年接任的時候發現都市更新最根本的問題，其實時是大家對都市更新的態度，都停留在單一基地的更新改建，但是目前全世界對於都市更新的定義觀念已在改變，都市更新已經不是單純的基地改建的課題，而是透過都市更新把城市結構組織再改造，簡單來說就是透過都市再生的概念，才能有效進行城市再發展，同時提昇城市的競爭力，因此



2010 06

如何強化都市更新的效益和提供全面性的都市更新工具，以達到都市再生的目的，就是目前都市更新推動上迫切需要進行的改造。

目前台北市都市更新推動之成效與遭遇課題？

目前台北市都市更新推動的課題，第一個就是如何更有效率的去推動重建的個案，依據過去核定個案的統計，送件至核定平均需花費一千兩百多天，其中一千多天其實發生在實施者與住戶之間的互動和處理溝通協調的問題，其他大概一百二十多天是在行政部門的工作，光是補件的時間可能就佔一兩個月的時間，所以承辦科實際作業時間大概只有三、四十天，也就是說更新過程中遊戲規則不夠透明化，造成實施者與地主溝通協調過程太長、重建推動效率的緩慢；第二則是台北市多數都是既有的建築，而有七成是20年以上的老房子，要全部拆掉重建是非常困難的，因此就必須透過整建維護的工具，但過去整建維護在推動上的效能有限，民眾對這一方面並不是太重視，所以如何有效宣傳與提高誘因就成為整建維護工具的當務之急；第三就是都市更新條例相關法令的限制，使都市更新無法發揮更大的效益，台北市有是全台灣唯一的更新處，因此應該有些行動和作為來帶動全台各縣市及中央在推動都市更新示範的效果。

未來更新處陸續將推動的都市更新之政策與方向？

一、擬定都市更新市民手冊

為了讓都市更新的資訊更加的透明化，更新處跟不動產估價師公會擬定了更新手冊的簡易版和進階版，透過更新市民手冊的發放，希望市民能夠很輕易的瞭解自身的權益，以避免因為權益認知上的差異（包括店面騎樓和頂樓違章），而造成個案時程的延宕。

二、成立專業輔導團

由於更新處處相關作業人員僅有44人，事業科部份更是不到20個人，人力明顯不足，去年就有兩百多場的民眾說明會，該人力負荷非一個單位可以負荷的，其實民間有很多資源可以利用，因此透過成立一個專業輔導團和服務的平台，讓輔導團可以作為都市更新先期的民眾顧問諮詢的服務，同時也協助在更新處設置一個服務櫃台，來協助民眾諮詢並了解基本的都市更新知識。

三、讓審議原則成為正式行政命令

持續建議中央修法，包含把審議原則變成正式行政命令並公告，使都市更新的遊戲規則更加的清楚與透明，如像工程造價和共同負擔費用項目的提列等。在工程造價已經兩三年沒有修正，跟著物價波動已無法符合市場的行情；而共同負擔費用提列也要符合實際的現況提列，透過這審議原則的修正，讓實施者能夠公開透明的依實際開發的成本，去提列共同負擔費用及相關的風險管理費用，該有的風險利潤、負擔也都要有合理計算方式。此外更新處也希望跟建商建立良好的溝通平台，能聽聽他們意見，同時透過公會的力量，去約制公會轄下的會員的做事方式或態度，減少建商與地主之間的不信任感。

四、擬定公聽會注意事項與資訊上網

更新處已經擬定了各階段舉辦公聽會的注意事項，無論是概要或事業的公聽會，必須揭露的事項內容為何，同時也規定不動產估價師，在公聽會說明地主相關的權利與估價的結果，至少讓原本不透明的事情要讓地主在公聽會上很容易的清楚明白自身的權利。此外，我們也要求實施者把所有更新資料上網，雖然目前沒有法定的懲罰措施與監督管理人力不足，但我們仍會持續要求與監督實施者務必達到將都更資訊透明化的目的。

五、建立都市更新認證制度

因為都市更新牽涉許多複雜的事情，沒有經過一定的訓練以及回游的教育，可能無法應付相關的問題，所以初期希望針對專業者提供都市更新相關的教育訓練課程，長期則以建立都市更新的認證制度為主，但認證制度涉及到工作權，因此需要更成熟的環境與法令去建制，所以在短期上無法達成，但我希望長期還是需要建立專業的認證制度，以提高更新推動的品質。

六、提高整建維護補助經費

整建維護在原來的經費補助是30%的情況下，申請補助的案件並不多，而在去年提高策略性地區補助達75%後，公告不到三個月就有57案件提出申請，而核定補助的案件則為22案，同時為了加速更新效果，也透過專業輔導團去協助申請的補助個案，其中11個個案就在時程內進入事業計畫，有效提高都市更新的成效。今年8月則是希望擴大4、5層樓老舊建物整建維護的補助，很多中低層的公寓多數不需要去改建，透過整建維護不但可以改善建物的品質，還可以提高三成的價值，這都是整建維護所造成的效果。

從去年開始有一系列稱為都市彩妝的活動，今年會進一步的行動，包括直接選址作拉皮的處理，透過示範性地區的作法，讓整建維護的效果讓市民都能很清楚的感受到。下個月我們也邀請全世界最大的顧問公司，讓旗下的明星建築師進駐萬華區直接進行規劃，協助整建維護和創造新的都市彩妝效果。

七、創造台北市的流動綠地

台北好好看系列二的騰空綠美化有一些獎勵的誘因及機制都是一些新創的作法，這個做法是鼓勵都市在更新之前有很多綠地的產生，而這概念是移動的，很多人以為獎勵拿了不過是一定時間的綠美化而已，其實獎勵措施除了造成更新前的綠化空間產生，而且獎勵是透過對價的方式，所以除了拆除興闢費用還包括有維護費用，透過這樣的機制可以讓台北市在2010花博前，整個城市增加約20公頃的綠地，其中10公頃為公有土地，這是在未更新改建前給予的一些增加城市綠化活動的誘因，也是創造城市的可移動綠地的手法。

八、都市再生前進基地

這是都市更新的創新想法，台北市每個地方都有地域的特性，因此希望在每個地域都埋下一個火種，稱為前進基地，因應當地的特色找出地區的發展方向，這非單一地區的改建，而是活絡地區的產業、經濟，帶動都市更新前進的動力；這也非僅只是公部門去執行，所已後續也將訂

定補助民間的辦法，來鼓勵民間推動。

目前政府公辦的前進基地有4處，像在中山配銷處我們把倉庫留下來，剩下的老房舍拆掉變成綠地廣場、6/19將近10公頃的華山大草原活動、5/8在迪化街的設計工作坊，提供年輕的建築師或各種展覽在那邊舉辦等，所以每個點都是依照當地的屬性，去創造一些新的可能性與活動，激發新的思維與設計空間，達到更新活化的目的。

九、大規模地區更新

對於都市再生與城市改造，不能再只是透過過去更新的思維，而是需要在更新過程中集合眾多的社會力量去產生一些新的想法，同時要推動大規模的地區更新。更新處向營建署積極爭取南港地區的整體更新規劃，希望透過提高更新規劃的尺度，創造類似如日本六本木的成功案例，因此就必須由政府部門一個新的型態的開發機構，整合各個基地內不同的公私所有權人，從被動等著開發者進場開發的角色，變成主動去規劃大區域的更新並且主動去找開發者來討論要怎麼做，如何去跟地區環境去做一個呼應，才有機會讓整個地區的改造，讓這個城市有新的可能性跟發展，也才能夠在面對這些亞洲城市，如韓國首爾、新加坡、上海等的城市競爭下，讓台北市更具有國際競爭力。

十、合適的政府主辦更新的模式

兩年前推動的台北都市更新公司被議會否決後，目前更新處仍積極研究未來適合的台北市政府主辦都市更新的組織與體制，今年也會邀請如日本的開發公團、住宅公團，或是英國開發組織來台灣進行近一步的交流與研習，希望透過一些經驗的交流，找到適合台北市的開發組織。

八月份即將推動的台北市老舊中低層建築協助更新機制之政策意涵？

如果只是單純的將4、5樓的房子改建成新的高層大樓，這並不是我們要的目的，主要的意涵還是希望透過老舊中低層建築物的更新，重新打造一個新的具生態性的、綠色環保和低碳節能的社區，過去更新著重的只有在談每個人的權利價值，所以更新後都只是一棟新的大樓而已，對於永續化這個國際注重的議題，好像都有點忽略，所以我比較期望像政府、基金會、民間團體一起努力，在後續的更新推動上都可以朝向生態、節能省碳的方向去邁進。

老舊中低層建築更新上的課題與協助更新的方式？

目前中低樓層建物遭遇的課題就是許多陽台外推、一樓違建、屋頂加蓋的情形嚴重，還有既有的使用容積高於法定容積的問題，使得更新整合過程中權利價值認知上的差距，造成更新推動上的困難。另外位於台北精華地區的公寓，其實有些巷弄空間品質非常好，例如忠孝東路四段的區段內的巷弄的商店和民生社區的住宅品質，這就必須提供不同的方式來推動更新。因此協助的方式如下：一是如何幫助改建、二是如何協助自力更新、三是如何來幫忙整建維護。

特別要強調的是，我不希望只是把4、5層變成新的高層大樓，而是希望讓台北市能夠透過城市的改造，在將來

無論是城市開放空間系統、生態社區和節能低碳的部分都應該成為表率。所以利用獎勵誘因來讓更新目的轉向，而不是回到70年代把原來老房子改成新的混凝土房子而已，應該是趁此機會讓城市品質拉高，引導朝向生態、節能省碳社區的目標去進行；在自力更新的方式也有協助的處理措施，就是把自力更新的補助經費提高至520萬，甚至綠建築還可以再加50萬到570萬；整建維護也框列了1.5億元，針對中低層可能需要電梯、管線更新、公共空間設施不足予以補助。

4、5層中低建物更新協助將在8月開始提供協助，並透過專案變更的方式，突破現有法令來協助都市更新計畫，類似之前推動迪化街歷史地區就有過這樣的經驗，也是首次用都市更新條例來規畫一個個歷史地區為整建地區，突破原來消防法和建築法的限制，推動成功的整建維護個案。

更新處已陸續針對各行政區之老舊中低層建築更新政策舉辦說明會，目前市民的反應與意見為何？

目前舉辦了4、5場的說明會後，陸續還有12場的說明會。一般的民眾回應大多不是很了解，尤其是媒體的報導能獲得兩倍的容積獎勵，其實應該是最高能獲得兩倍的獎勵容積，這是針對4、5層建築更新改建無法分回原使用坪的獎勵，所以透過專案的方式來保障更新後確保原來的使用坪數，但是多數的住戶卻以為2倍的獎勵都是他應得的，造成建商實施者就不願意進場投資，所以這課題是後續還要加強說明的。另外說明會我們也加強說明了同意書簽署與撤簽的時機點、自主更新會、代為實施者、建經公司等差別，提供市民更新途徑的選擇。

都市更新處對本基金會未來之期許？

上述的許多政策的推動，都需要大量的社會資源投入，在更新處人力不足的情況下，我個人對基金會有很大的期許，希望在國內都市更新領域中相當專業的基金會，能夠投入更多的心力也來協助市政府推動都市更新，尤其是很期待可以跟我們一起朝向這種不再只是單一基地的更新處理，而是走向跨街廓的區域的更新改造的推動。

結語

對於台北市如何透過都市再生，提升國際競爭力，我有一種急迫感，亞洲相鄰的一些城市，都已經放棄四小龍的稱呼，而直接朝向國際級城市的發展，我覺得台北市的資源就在於人才資源的密集度很高，我們的各行各業的人才在華人世界裡面算是最Top的，再加上密集就可以創造出各種可能性，我覺得更新處應該扮演這種行政資源的整合平台，簡單講就是在嚐試提供一個新的政府的態度，政府不再只是領導者，而是社會企業的夥伴，讓社會的力量盡情發揮他的可能性，在這種具有彈性的及自主的情況下去發揮，讓都市產業活化變得更加活絡，讓城市品質更加的提升。

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**：共計修正7條，包括簡化作業程序、解決執行爭議及補充權利變換規定等，經總統於2010年5月12日修正公布施行，重點如下：
 1. 經取得全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意，公開展覽時間得縮短為15日。
 2. 都市更新事業計畫實施方式變更，經全體所有權人同意、涉關都市更新權利變換計畫簡易變更事項者，得簡化變更作業程序。
 3. 權利變換計畫中之變更，經各級主管機關認定不影響原核定計畫者，得簡化變更作業程序。
 4. 將實施者代墊繳納之都市計畫變更負擔與申請建築容積獎勵及容積移轉費用，納入權利變換共同負擔項目。
 5. 增訂權利變換計畫書審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。
 6. 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，直轄市、縣（市）主管機關辦理強制拆除或遷移之期限，因情形特殊有正當理由者，定明其展延次數以2次為限。

- 二、**都市更新條例施行細則第5條之1、第15條修正案**：內政部業於2010年5月3日修正發布施行，重點如下：
 1. 增訂主管機關經公開評選程序委託都市更新事業機構實施時，其委託作業得透過權限委託或委任其他機關（構）辦理。
 2. 明定土地及合法建築物之權利證明文件，得以電子謄本提出；地籍謄本以都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發者為限；並因災害受損拆除之合法建築物，或都市更新單元內之合法建築物，經直轄市、縣（市）政府同意先行拆除者，得由該府主管機關核發證明文件之規定。

政府為主都市更新案之實施(公告招商)：

- 一、**宜蘭縣「宜蘭市蘭城之星更新開發計畫案」**：宜蘭縣政府已於4月12日辦理公開評選實施者作業，單元內公有土地採設定地上權50年方式辦理，權利金底價3.24億元，初估民間投資費用約30餘億元。本案配合宜蘭火車站附近地區優越區位，將引進商業休閒、文化、

觀光旅館與辦公等新型態服務機能，並設置交通轉運中心，改善城際人口轉乘與運輸服務機能。

- 二、**台北縣永和大陳義胞都市更新案**：台北縣政府已於5月3日辦理公開評選實施者作業，範圍內公有土地參與權利變換分配房地。未來透過更新整體規劃及都市設計管制，集中留設千坪中央公園，將整體改善現住戶居住環境品質，並創造水岸優質住宅，達成社會福利更新目標，重塑永和水岸門戶意象。
- 三、**基隆市「基隆火車站暨西二三碼頭都市更新事業(更新單元1)」**：基隆市政府已於5月31日辦理公開評選實施者作業，單元內公有土地採設定地上權50年方式辦理，權利金底價至少20億100萬元，初估民間投資費用約100餘億元。本案因應基隆港國際觀光需求，市府積極發展港區水岸都市更新，以提昇港區土地利用效率，透過引進民間投資開發，創造親水、文化、觀光及商業等新型態活動型態，以改善都市景觀擴大公共利益，並以本更新案強化基隆市港的國家門戶意象，做為臺灣水岸都市更新之示範。
- 四、**基隆市「和平島東南側水岸都市更新計畫（更新單元1及單元2）」**：基隆市政府已於5月31日辦理公開評選實施者作業，單元內公有土地以參與權利變換領取權利金方式處理。本更新計畫地區位於基隆和平島東南側水岸，南臨八尺門港，為進入和平島之重要入口處，未來具發展為藍色公路重要節點之一，未來將建構為觀光產業發展及提升服務機能為主之「和平島國門山海關主題休閒區」。
- 五、**鼎興營區及中山女中南側都市更新案**：配合行政院台北精華地區大面積國有土地暫不釋出之政策，已調整上開2案推動策略，先行辦辦公、私有土地權屬集中處理分配事宜，以及優先更新單元簡易綠美化作業，俟有適當時機，再行辦理公有土地招商投資作業。

民間為主都市更新案之輔導：

迄自5月31日止，已輔導672案申請辦理，其中238件都市更新事業計畫已核定實施，13案刻正辦理核定作業中。本年度已輔導8件都市更新事業計畫核定實施。

建物整建維護示範補助：

99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) 3月3日核定157案，至5月30日止，已全數完成規劃設計發包作業。UR

推動大陳義胞地區都市更新

縣府選商居民不用擔心

台北縣政府城鄉發展局

永和市大陳義胞地區更新案招商文件，台北縣政府已於2010年4月30日起公告至7月30日止，廠商反應相當熱烈，截至6月28日止已有20家廠商領標，同時本地區之都市更新計畫於4月29日公告實施，以作為整體發展之指導綱領，為吸引實施者進場開發整合及增加當地民眾參與更新之意願，將本區指定為「北縣第一處策略性再開發地區」，都市更新容積獎勵上限提升至100%(一般為50%)，大幅提升本案開發利基。

當地居民對於推動都市更新之流程不甚了解，誤以為近日公告實施之招商文件及都市更新計畫即為都市更新事業計畫，引發相關權利義務還未確定就要拆房子之疑慮。本區縣府是最大地主，本公辦更新就是透過公開評選程序，由縣府替大家找一家最好的廠商來辦更新，本地區更新推動期程可分為三個階段，第一階段為擬定本地區都市更新計畫暨劃定更新地區案，並將本區指定為『策略性再開發地區』。第二階段為公開評選委託實施者。第三階段為更新事業推動，由選出之實施者整合民眾意願及研擬更新事業計畫內容及權利變換計畫內容，並進場與民眾溝通協調，向民眾說明更詳細的個別權利分配與義務分析，必要時縣府會舉辦說明會，進場協助說明俾利更新之推動。

現在進行的就是第二階段公開評選委託實施者階段，最快可望於8月底產生實施者，預估2014年完成整合與計劃審議，目標2017年完工，故要等到都市更新事業計畫及權利變換計畫審議通過核定發布實施，才會有拆房子的問題。

另外有居民擔心萬一房子蓋一半建商跑了怎麼辦，還有反對更新房子真的會被強制拆除嗎？為使本更新事業案順利進行，本案於招商文件中特別要求實施者應與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項），真的萬一發生建商倒閉，該筆資金因有信託管理，縣府得另尋合適之建商接手完成全案。

至於強制拆除部分，依「直轄市縣(市)政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應

注意事項台北縣政府補充規定」，針對更新單元內同意比例高、公辦更新案件以及經縣府判定的危險建物等，為優先拆除對象。落實都市更新代為拆除是縣府為解決少數釘子戶不得已的手段，也是貫徹加速推動都市更新的宣示，民眾不必因此過度恐慌，因為在都市更新的審議過程中，縣府一定會做到

「公平、公正、公開」的原則，針對不參與的釘子戶也會竭盡所能的先召開協調會議，在不斷的溝通與協調後，真的是釘子戶才執行強制拆除。

有別於營建署所辦辦公辦選商案皆是大型公有土地，本地區還有一半土地是私有土地，因此未來經公開評選出的實施者要持續與民眾溝通、說明詳細的權利分配與義務分析，並爭取民眾更新同意，在過程中，縣府會給予最大的行政協助，本更新案透過更新整體規劃及都市設計管制，集中留設千坪中央公園，將整體改善現住戶居住環境品質，並創造水岸優質住宅，達成社會福利更新目標，重塑永和水岸門戶意象。UR



退縮留設人行道



社區林蔭大道

台北縣中和地區都市更新耕耘有成

枋寮街更新案發布實施

台北縣政府城鄉發展局

枋寮街的保存與開發

「台北縣中和市南工段925地號等53筆土地都市更新權利變換計畫」於2010年5月10日發布實施，該案在2007年擬定都市更新事業計畫報核，因更新案鄰近中和市枋寮街夜市，有當地居民希望保存枋寮街不予開發，亦有當地居民希望藉由更新開發，為已經衰退的夜市帶來新繁榮，在開發與保留折衝間權衡，集結了文化局、台北縣景觀總顧問、地方耆老、異議人士…等等的意見，歷經5次專案小組審查，綜合考量各方權益後，請該案建築師將原有枋寮街歷史意象融入設計，融合當地元素，重新打造新風貌，以符合大家的需求。

結合歷史元素的都市更新案

枋寮街屬中和市之舊市中心，早期有不少店家經營木材生意，當時靠著新店溪的水運，運輸方便，為昔日漳和庄最大聚落。而後中和市人口急速增加，加上道路開通，枋寮街夜市因此而截斷，以至於後來的沒落。

專案小組委員於現勘時發現，枋寮街極具歷史元素值得保存，故建議將枋寮街全部納入，並適度擴大更新單元範圍，並考量依更新條例辦理都市計畫變更，廢除原本穿越建物的計畫道路，於枋寮街入口設置廣場，整修枋寮街具特色的立面，以強化地區特色。不過很可惜因當地部分居民反對，致無法完成都市計畫變更，實施者提出另外方案，以拓寬原本狹窄的道路整體規畫。

原本攤商擔心枋寮街開拓而流失生意，經實施者與中和市公所協商，協助改善更新範圍外的枋寮街道路鋪面，將枋寮街的歷史以編年方式紀錄於陶燒地磚，鋪設於在枋寮街上，將枋寮街過往之興盛植入人心，臨枋寮街退縮讓人行步道空間外，取枋寮街的四柱三窗歷史元素，臨枋寮街側設置仿古立面廊道，讓經過的行人可以回味當時枋寮街的風貌。

臨廣福路乙側也退縮留設人行步道，種植樟樹，創造綠

色帶狀林蔭步道，並於臨枋寮街於入口設處保留原有古井及設置歷史牆，隱喻飲水思源且為當地歷史留下記憶，地坪部份則以碎石拼貼成波浪型，仿古枋寮街溝河港之意象；基地南側設置4米人行步道，並予以綠化，以方便居民通行。



富歷史元素的枋寮街

實施者鋒霖建設股份有限公司自2007年起便深入該社區規劃，該案總面積為4,085.76㎡，全案因整體規劃，並考量更新環境改造及原有居民記憶空間，被審議委員認為相當用心，因此還決議給予10%容積獎勵上限，做為實際鼓勵，全案通過。

透過都市更新解決日據時期株式會社土地問題

此外，原本基地內有日據時期株式會社的土地，因時代的變遷，現已成為無主的土地懸而未決，且尚有地上物因未過戶產生法律訴訟問題，透過都市更新，給予佔有他人舊違章容積獎勵，請實施者將違建戶予以現地安置，後續將依地籍清理條例處理該產權，皆大歡喜。

中和市首件都市更新案

全案於2010年5月10日核定發布實施權利變換計畫，身為中和市第一案，希望能夠帶領週遭都市更新的推動，宣示台北縣都市更新不僅是推土機式的更新，藉由都市更新整理懸而未決的產權土地紛爭，融合新舊建築風格的交替，走在都市更新貢獻退縮的人行步道，看著用心記憶的編年紀事磚，從舊巷弄裏走向新北市的未來。UR



兼具都市防災機能結合枋寮街意象

「社區再造」、「家園重生」各100個更新案例

本會協助營建署編製完成

基金會主任 林雲鵬
基金會資深規劃師 周俊宏

十餘年來的更新經驗與歷史

自1983年台北市都市更新實施辦法及1998年都市更新條例公告實施以來，全台已累積200多件都市更新公告案例，尤其是災後重建自力造屋的成功經驗，更是成為國外社區取法仿效的參考對象。但在此豐碩成果背後，其相關資訊皆未有系統化的整理，而於營建署大力推動更新運動之際，「台灣都市更新案例總集」的出版，正可將十餘年來都市更新的成果介紹給國人，並將這些寶貴經驗提供給對自力造屋運動有興趣的社會大眾，做為參考學習之用。

以自辦更新方式積極改善都市環境

「台灣都市更新案例總集」案例之內容以故事性敘述為主，並於各案例之後附上該案例的基本資料表，使各種使用者可依其需求，獲取相關資訊。除文字敘述與資料表外，藉由書中更新前後之照片，國人可以清楚看到更新前後環境改善之效益，如能因此提高其對都市更新之意願，鼓勵老舊社區之住戶起而仿效，自辦都市更新重建，創造更高的生活品質和價值，則是本專冊更積極的目的。

不同於一般政府出版品的書寫方式

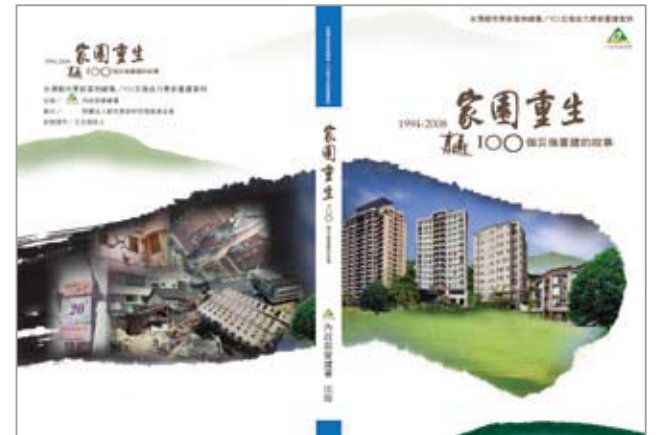
「台灣都市更新案例總集」一書的撰寫風格，希望跳脫以往成果集彙編或政府出版品的窠臼，多以敘事來呈現個案更新重建之歷程，兼顧故事性與專業性，內容上務求詳實且易讀，再搭配精緻的影像圖片，以圖文並茂之效果，展現民間都市更新的全貌。

十個月內43人撰寫16年來的201個案例

基金會於2009年7月9日起通過營建署評選，受託編撰「臺灣都市更新案例總集」，預計於2010年6月底前完成出版，並舉辦新書發表會。時至2010年6月4日正式付梓，本會花費近一年時間，蒐集自1993年大湖優境申請日起，至2008年這16年期間，共201個案例的資料，將其中災後重建案例計100案，編為「家園重生-100個災後重建的故事」，另有一般更新案例計101案，則編為「社區再造-100個都市更新的故事」，成為合計二冊，共580頁之案例總集，一年來由43位撰寫人努力完成這201個故事，而此尚不包含收集資料、照片拍攝等相關人員之辛勞付出。

各案例之編寫方式與內容綱要

「台灣都市更新案例總集」共二冊，每個案例皆可分為三大部分，主要為（一）內容說明、（二）事業內容摘



要與（三）推動歷程，後二者之基本資料以縣市政府提供之公告實施報告為主，輔以相關參與人員實際推動案例之紀錄，可做為後續研究發展及政策制定之基本資料。

內容說明部分，於個案首頁即可於案名（通常為推案名稱）旁之符號得知本案之基本類型，如：全案起迄時間、實施者類型、都市更新容積獎勵、處理方式、實施方式……等，數秒內可獲得案例之初況，並可由引言得知全案之概況；而文章中適時以次要標題，標註該段落之重點，讀者可由判斷是否閱讀此案。因此，本總集文字雖多，但是藉由有效率、有層次的編排方式，使讀者依需要，於短時間內即可了解各案例精神。

而案例內容說明的綱要則為：1、社區整合、基地概述；2、實施歷程；3、問題處理(參與重建比例問題、貸款協商問題、範圍確定…等)；4、重建成果(描述社區更新前後的差異等)。撰寫時不拘泥綱要，視各案例不同的情況，互有偏重或增減。➡



「文心帝國」完工照片（丁致成攝）



「安東里本街」完工照片（丁致成攝）

各案例圖片編排方式

「台灣都市更新案例總集」圖片部分，原則上，完工之案例皆有更新後之外觀造型、環境改善成效……等照片，且多由執行單位派員至各相關案例作實地拍攝，部分案例還因天候、角度、時間不佳等因素，拍攝數次才取得效果較佳之照片；至於未完工之案例則以透視圖取代之。而更新前或更新進程中之圖片，包含更新前環境、辦理相關活動、施工中照片、配置圖……等，其來源多從實施者及更新會取得，台北市政府更新處及台北縣城鄉發展局於此處幫忙甚鉅、協助很多。

「921災後自力重建案例」中的特色案例

「921災後自力重建案例」約有290頁篇幅，在共100處都市更新的案例中，大部分為921重建案例，其中有許多全國第一之紀錄，如：第一棟權利變換方式開發之「名流藝術世家大樓」、第一棟帶有公共設施開闢之「東安里本街」、第一棟進行換地更新重建之「王朝一期」、第一



「台北金融中心」完工照片（丁致成攝）

棟以信託方式重建之「台北金融中心」以及台北市第一棟更新重建完成之「慶福大樓」……等，然而災害受損辦理自力更新重建之社區，並不只限於921受震損社區，因此本冊中亦收錄其他災損重建社區之案例，如：受台北市捷運工程災變受損之「林口社區」、333震災受損之「金城路社區」及「勝利大樓」、海砂屋受損之「合家歡社區富貴區」。

「921災後自力重建案例」之章節編排

本冊定名為「家園重生-100個災後重建的故事」，楔子以「災後重建都市更新的政策、制度與做法」為題，說明由重建法令成形、修訂到推廣教育及央行協助貸款的過程，後續介紹九二一基金會以及其他民間機構之努力所成就之個案，與自力更新重建的成功因子；內文章節則按地區編排，依序為：第一章「台北縣市17案」、第二章「台中市13案」、第三章「台中縣屯區(霧峰、大里、太平)33案」、第四章「台中縣山線(東勢、石岡、豐原)15案」、第五章「南投縣22案」。在100個案例前有「引論」，內容包括營建署協助921震災都市更新法令、政策、輔導，民間團體和個人的協助，以及921災後自力更新的概況等，全書最後以一篇「自力更新的回顧與展望」壓軸。經此妥善編排，災損重建專冊篇幅約280頁之多。

「一般都市更新案例」中的特色案例

「一般都市更新案例」約有280頁篇幅，共104處都市更新的案例，大部分為重建案例，且已有許多完工交屋，如中山區雙橡園、中正區中正史坦威、南港區森之丘、板橋市千禧園等，南港經貿園區更新之群聚效應逐漸發揮，目前完工案例計有第一道、世紀匯等，新板特區具群聚效應之完工案例則有高更、台北官邸等。而整建維護部分，三峽鎮三



「北福大稻埕」已完工照片（丁致成攝）

角湧老街、北投區弘英別墅等皆以更新方式留下台灣建築史上重要之經典。

「一般都市更新案例」中的章節編排

本冊定名為「社區再造-100個都市更新的故事」，一開始由本會執行長專文介紹「台灣都市更新發展歷程與成果」，由政策的成形、法令的制訂、過程中的推廣與輔導、單元的劃定和成果的實現與統計等方向說明，最後總結於，公有土地由政府主導的案例擴大招商及175萬戶30年以上的老舊住宅更新將是都市更新下一世代該努力的方向。本冊最後如同「家園重生」冊，將一般更新大事年表



「雙橡園」已完工照片（丁致成攝）

配合社會民間大事、中央法令制度和各市縣之更新成果作一年表紀實，以作為歷史紀錄總結，期望給讀者一概括性的整體架構，有助於讀者進入研究都市更新之進程。

本冊章節依「個案特性」安排，共101案，於個章節配置章名頁之頁面，說明該章節中案例的特性，其中第六章群聚齊更新章中的南港經貿園區，於5年內發10個以上之更新事業，且其整體開發由經濟部、交通部及台北市政府透過一連串的都市計劃變更及配合各項公共建設併力開發而成，因此特別又於前針對南港經貿園區案例作說明，其他個案章節之安排則依序為：第一章「舊區展活力10案」、第二章「創造新地標9案」、第三章「活用公有地6案」、第四章「市民享公益8案」、第五章「配合大建設11案」、第六章「群聚齊更新21案」、第七章「社區新天地20案」、第八章「整建與維護5案」、第九章「未竟之志11案」。

結語

「台灣都市更新案例總集」是十幾年來更新成果的歷史紀錄，但因部分案例年代久遠，部分實施者已改組或無保留相關資料，因此只能從歷史檔案中努力搜尋，目前所見之文字全由撰寫人撰稿，歷史照片則是從數以百計照片中選出，可惜部分照片因授權問題無法突破，所以只能放棄，執行單位在有限的時間及人力、物力中已戮力達成。UR



「三峽三角湧老街」已完工照片（黃映捷攝）



「中正史坦威」已完工照片（丁致成攝）



「元大栢悅」完工照片（丁致成攝）

大同世界二期更新完成

本會協助尚志資產公司

基金會主任 張志湧
基金會規劃師 范詠惠

本案原址為大同公司大龍廠，經本基金會協助尚志資產公司更新為優質住宅社區，成為大同舊市區第一個大規模更新事業，為老舊社區注入新活水。實施者在本案提供社區休閒活動中心、開闢道路及改善區外市容景觀，為北市軸線翻轉政策貢獻良多！本案第一、二期已分別於2008年6月及今年(2010)4月完成產權登記，完成全部更新事業。

產業外移，環境漸衰的大同區

大同區屬於台北市最早發展的舊市區之一，為急需更新的區域，但因市區整體老舊，市場缺乏信心，雖政府劃定很多更新地區，始終少有成功案例。相較其他行政區更新案蓬勃而言，大同區顯得較乏人問津。本案位於敦煌路與大龍國小間，由於本案基地及其鄰近街廓之建物老舊凌亂、排列密集，復實質環境窳陋，衛生、防火安全堪慮，台北市政府遂依據都市更新條例於2000年6月26日公告劃定為更新地區。

大龍廠原址有0.6公頃，分為三塊基地開發。本案第二期基地面積2,659㎡，係以尚志公司所持有之土地及舊大同工廠為主，另包括少數市有地。既存之廠房間置多時、老舊且不堪使用，影響周圍環境品質與都市景觀。



二期更新前



市有地建建

大同區更新先鋒

本案實施者尚志資產開發公司係大同公司為活化資產所成立的專業資產開發公司。其於2004年3月發起事業概要申請，於同年7月核准。並依北市府要求納入西北側市有土地，連帶處理市有地上4戶舊有違建物之拆遷補償事宜；為因應市有土地參與都市更新，以權利變換方式由管理機關財政局申請分配更新後三戶住宅單元，同年12月舉辦公聽會並申請事業計畫及權利變換計畫。過程中經由營建署輔導原容積高於法定容積△F1上限計算疑義，與地方鄉親及市府協調道路動線、公益設施之捐贈內容等，於2006年6月8日核定公告實施，並申請建造執照。其振奮了大同區更新市場，也燃起了周邊老舊社區對都市更新的希望，本更新對大同區開啟觸媒的擴散效應。

納入市有土地，處理違佔戶

因事業概要核准函中，市府要求原申請單元西北側287㎡的市有土地一併納入更新單元整體開發，其上有4戶舊違佔建物，此事讓尚志公司非常困擾，因為原本為單純的自地自建，如今卻必須處理較為複雜的公有財產及違佔戶問題。在本基金會的協助下，尚志公司舉辦了一場佔用戶的協調會，因現場4戶違佔戶立刻答應配合更新，讓後續的推動過程順利不少。



二期平面配置圖



二期開工典禮



二期完工後建物外觀

利變換的實施方式，以公平合理之估價及分配方式參與更新。這塊市有地係由台北市政府財政局所管有，因此由財政局申請分配更新後3戶住宅單元，並領取差額價金。

釐清容積獎勵上限疑慮

單元內市有地上建物屬現況容積低於法定容積，另大同公司地上建物屬現況容積高於法定容積；更新處對於計畫容積獎勵申請額度上限認為一個單元只能選擇一種容積獎勵上限計算方式，與實施者分就各別土地強度狀況分開檢討計算的看法不同，故營建署為此在2005年4月召開二次法令解釋會議，澄清疑義後市政府才准進行公開展覽及公聽會等審議程序。

經過審議結果，本案申請到高達法定容積約94%的容獎。其中原容積高於法定容積





二期留設人行步道



協助開闢計畫道路

達法定容積66%外。其他的容積獎勵來自於捐贈並開闢道路(16.87%)、量體及色彩與環境調和與留設人行步道(7.07%)，以及處理舊違章建築戶面積獎勵(3.84%)，達到容積獎勵的最高上限。惟另需配合無償提供一樓空間設置社區活動場所及負責經營管理20年，並美化大同總公司一帶圍牆景觀改善市容。

尊重社區之人車動線

本案西側新開闢的6M巷道，原本社區期望不要做為車道，只專供人行使用。但交通局認為這條巷道仍有車行動線的需要。最後妥協的結果，只做由南往北的單行道，避面慶昌橋下橋的車子在第一個巷口就轉進來，衝擊社區的安寧。

另三側臨接道路面皆留設人行步道，有利於周邊居民及學生通行，改善人行街道空間品質，並於南側步道設置歷史景觀牆，以呼應大龍峒歷史記憶。車行方面，將地下車道出口分為兩處一進一出，避免影響鄰近社區安寧。

提供公益設施

尚志公司為敦親睦鄰，提供一樓店鋪空間約近130坪做為社區公益使用空間，期間20年並負責經營管理。活動中心內設置老人文康室、圖書室、媽媽教室、韻律教室等空間設施開放給公眾使用，發展多元化綜合活動。這個活動中心雖然使用者必須付費，但對於社區里民、老人、低收入戶及身心障礙者可優惠或免費使用，讓里民享有更優良休閒活動場所。此一公益設施實施者原可捐給市政府換取更多容積獎勵，但是由於容積獎勵已經申請到最上限，故未捐贈市府。

貢獻周邊市容美化

實施者在基地外亦提供了大量的市容美化貢獻。其中包括：針對大同總公司及大同大學至捷運線整體街廓周邊圍牆景觀部分進行美化改善，短期改善民族西路與捷運沿線景觀；中長期配合都市計畫與設計，進行整街廓開發規劃，打造世界大同城為目標，保留廠區內歷史紀念建築物，配合中山足球場藝文風貌之呼應、中山北路磚造圍牆，除美化圍牆材質設計及綠化植栽外，更加強夜間燈光照明，使市民從捷運圓山站步行至中山北路一帶擁有更優質人行空間。這些綠美化工程總共的經費高達2172萬元。

順利完成更新典範

本案執行過程相當順利，除了建築執照審照過程做了些微的變動，因此在興建期間(2006-07)做過一次都市更新事業計畫及權利變換計畫的變更外，於2009年11月核發使用執照，並於今年(2010)4月初完成權利變換產權登記。

本案不但是大同區都市更新的示範案例，亦秉持更新精神及善盡企業責任提供可觀的公益性外部性貢獻，可足為都市更新的新典範。 

計畫內容概要

基地位置	位於大龍國小北側，敦煌路80巷口
實施者	尚志資產開發股份有限公司
基地面積	2659.00m ²
使用分區	第三種住宅區
更新前	所有權人2人/合法建築物面積：10606.42m ²
更新後	集合住宅
	更新獎勵容積：5490.84m ²
	總樓地板面積：20571.63m ²
	構造樓層：地上15層/地下3層
	停車位數：汽車：116輛 機車：268輛
	戶數：142戶
實施方式	權利變換

推動過程

2000.06.26	更新地區劃定
2004.03.08	申請實施更新概要
2004.07.14	事業概要核准
2004.12.31	申請更新事業計畫
2004.03.04	函詢營建署容獎上限疑義
2005.04.13-04.25	營建署召開容獎上限法令解釋會議
2005.08.08	公開展覽期間
2005.10.27	召開幹事會
2005.12.12	公益設施協調會
2006.01.23-95.04.24	召開三次委員會
2006.06.08	本府核定日期
2006.09.25	領取建造執照
2006.11.24	變更事業計畫及權利變換計畫申請
2007.04.02	變更事業計畫及權利變換計畫核准
2009.07.16	申請使用執照
2009.11.02	核發使用執照
2010.04.09	完成產權登記

太平洋森之丘更新完成

本會協助太平洋建設

基金會主任 張志湧
基金會規劃師 范詠惠

本案是國內第一件權利變換結合信託融資之實例，有效解決建商開發階段資金籌措的課題；並配合地形特色，創造出全新的東新街街景。

窳陋破敗，衛生堪憂

南港區過去以工業發展為主，但近年來因三鐵共構、軟體經貿園區等題材，加上進行中的鐵路地下化，北市商圈逐漸由信義計畫區向東擴展，南港區從郊區配角轉變成為台北市的另一個新都心。

本案基地約3600m²，緊臨東新街，交通便利，附近公共設施充足，生活機能完善。但基地內多為1層磚造違章建築，建物老舊，且現有巷道彎曲狹小，環境窳陋，部分區域更因廢棄閒置，雜草叢生，又遭民眾隨意棄置垃圾，造成環境衛生極惡劣，每年登格熱流行期間，就被衛生局列為重點消毒地區，故市府於2002年10月將本基地劃定為更新地區。

信託融資解決資金籌措難題

由於本案規模超過千坪，且產權複雜，開發風險很高，當初大部分銀行在考量風險及債信問題下，均不願承作本案更新融資，因此資金籌措一直是啟動本案最頭痛之問題。

幸好本基金會於2005年接受台北市都市更新處委託，



更新後全貌



東新街更新前現況



東新街更新前(後方高樓為修德國宅)

進行「以信託方式辦理都市更新執行機制實施規劃方案之研究」，研擬出可行權利變換搭配信託執行更新之執行機制，基金會的研究成果第一個應用的實例就是本案。

首先，太設將已經取得之土地建物全部設定抵押權並信託與銀行，銀行就提供前期資金給太設，並代償原抵押權人欠款，支付各項權利人款項及規劃設計費用。

全案銷售之款項必須撥入信託專戶，銀行配合撥付後期建築融資。待全部房屋興建完成之後，實施者所取得全部房屋土地亦先登記於信託專戶名下。經過清算償還借款後，才返還信託財產餘額給太設。此一信託機制確保專款專用，避免建商有任何財務危機造成本案無法執行。

經過基金會協助太設多次的說明與意見交換後，日盛商銀終於願意提供本案更新前期推動及後期營建所需融資，太平洋建設亦得以於2006年完成權利人整合，順利推動更新。

建築使用強度

透過本更新案之推動，解決本更新單元因公私土地夾雜、嚴重之土地佔用及未辦理繼承等問題所造成之土地閒置及窳陋建物無法改建之問題，進一步恢復周邊之都市機能。本案申請容積獎勵面積包含都市更新容積獎勵及停車獎勵總計為3981㎡，為法定基準容積之52.46%；其中都市更新容積獎勵39.61%；停車獎勵部分增設65部汽車位及33部機車位供公眾使用，容積獎勵975㎡增加法定基準容積12.85%。

配合地形創造街道景觀

本案在產品定位上以住宅為主，只有地面層設置少數店鋪。量體配置上，考量基地臨東新街之面寬達130餘公尺，單元北側與東側退縮留設4米人行空間；為配合本案基地狹長狀且背側界線呈不規則形，避免量體造成都市環境



更新後全貌



本案留設之人行步道

之壓迫感，以7層、11層與15層之三棟建築量體由西向東配置，形成一連續且逐漸升高之沿街立面，此配置恰與本地區東邊山坡較高、西邊較平緩的地形有相同的節奏。

更新後三棟建築體立面以連續之垂直及水平飾板作為共通語彙，各建築體則以垂直線條強化本身量體之完整性，並以窗面之凹凸變化創造立面之豐富層次。夜間配合建築燈光設計，塑造本案之識別性與特色以帶動鄰近地區新氣象。

此外，考量同街廓南側緊鄰之修德國宅與本基地地形上有2~3米之高差，且該範圍屬住二(山坡地限制開發區)，為減少施工造成公共安全疑慮，特將地下室開挖限制於住三範圍內，不去開挖住二範圍，未開挖部分做景觀植栽綠化，以保持原地形地貌。

黑夜已過，黎明乍現

2007年11月10日是個令人歡欣鼓舞的日子。太平洋森之丘的都市更新案終於結束二十餘年的痛苦開發過程，不但更新事業計畫核准通過取得建照，並且達成99%的銷售佳績，舉行開工禮拜儀式。今年3月底亦取得使用執照，希冀儘速權利變換產權登記完成。

太平洋建設這家四十年歷史老字號的殷實建商，經歷了將近十年不動產市場的不景氣、財務的危機及SOGO案風暴，終於因為森之丘都市更新的成功而能夠有機會重新出發，太平洋建設也再度為台北市的都市發展及環境改善，做出具體的貢獻。UR

計畫內容概要

所在地	南港區東新街・東新街168巷交口
實施者	太平洋建設股份有限公司
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	金以容建築師事務所
基地概要	住二 面積：492.00㎡
	住三 面積：3107.82㎡

建築概要

基準容積	7583㎡
都市更新容積獎勵	3,006.17㎡(39.64%)
總樓地板面積	22794.94㎡
停車位	181部
樓層數	地上7、11、15層、地下3層
用途	一般零售業、一般事務所、集合住宅
實施方式	權利變換

更新事業推動

2002.10.28	更新地區劃定
2004.09.22	事業概要公聽會
2004.09.30	事業概要申請
2005.01.17	事業概要核准
2006.05.09	事業暨權利變換公聽會
2006.04.12-05.12	權利變換申請分配
2006.05.15	公開抽籤
2006.06.05	事業計畫、權利變換計畫申請
2006.08.25~09.24	公開展覽
2006.09.26	公辦公聽會
2007.01.29	計畫審議通過
2007.05.18	事業計畫、權利變換計畫核定實施
2007.10.02	建造執照核准
2007.11.10	動工典禮
2010.03.31	使用執照取得

「汀州路一百間」更新計畫送審

太平洋建設與丹棠推動舊社區更新

工作
報導

基金會主任 蘇士豪
資深規劃師 徐培奕

基地現況及特色

本案位處汀州路一段及泉州街交口西南側，鄰近螢橋國小，位於台北市政府2002年10月28日公告發佈實施之「中正區、泉州街以西、汀州路以南所圍更新地區」內，更新單元土地面積為5,230平方公尺，建物面積5,816㎡。範圍內主要為2層樓加強磚造建築物共計約81戶，興建於民國48年，至今已有50餘年之歷史，沿汀州路寬約38米，供店面商業使用。巷內住戶主要透過汀州路一段340巷1弄～6弄之4米巷道通行，間隔狹窄，加以東側計畫道路尚未開闢，有防火消防安全之疑慮。為使當地符合現代化都市應有機能，完善公共設施，擬透過都市更新予以適度開發，提升當地居民生活品質。

社區舊 人情暖

這個社區人們稱之為「百間厝仔」，也就是一百間房屋的意思，是50年前台北市第十住宅合作社所興建的國民住宅之一。大部分的房屋都是佔地16坪，合法建物則是20坪左右，但如今大多搭建到3層。其中臨汀州路的十餘戶房屋早在二十年前就改建了，留下80戶未改建。

社區人文特色上，居民們因建築密集，彼此守望相助，早期甚至可能夜不閉戶，鄰居間感情融洽，社區向心

力極強，使得本社區保存著一股獨特的人文風情。然因時代的變遷，老舊建築的使用與特色已不符合現代都市應有之機能。近年台北市政府推動本區之衛生下水道工程施作，然因建築物本身老舊已無防火耐震之功能，施作工程恐造成建築物損傷，加以巷道間隔狹窄、缺乏停車空間，為維持居民對在地的熱情，避免老舊社區發生公共安全上之危險，更新改建已是唯一途徑。

2005年間一位洪姓住戶與週邊二戶鄰居因為房屋太老舊想要拆掉重建，找了林景祥建築師設計。經過建築師評估，這麼小的基地改建不但進出不便，建築也很不容易設計，倒不如整合80戶鄰居一起更新才有效益。於是在林建築師的介紹下找到本基金會及丹棠開發提供專業協助，再經里長協助說明，向市政府申請事業概要，並於2005年底核准通過。

尋找實施者過程艱辛

更新單元範圍確定後，最大的挑戰是如何找到願意投資的建商擔任實施者。這個區位並不是高價的精華市街地，投資上的誘因不大。許多建商在看到住戶多達80戶整合困難更是望而卻步。於是本會及丹棠公司先幫住戶做了詳細的分析，提出合理的分配條件。經過公開說明，大多數的住戶均認同此一條件，乃委託丹棠開發代為尋找投資人。不過，居民希望找來的開發者必須有一定的水準，要求必須要上市上櫃公司才能接受。

經過二年多，丹棠公司先後拜訪過不下20幾家上市上櫃公司，詳細說明本案，終於請到信譽卓著具都更經驗之太平洋建設投資本案擔任實施者。太平洋建設係本基金會之捐助者，對於都市更新有高度之熱忱，更提出優於原先居民要求之分配條件。在安排住戶參觀「太平洋森之丘」都市更新案後，大多數居民都非常滿意，願意由太設擔任實施者。

在簽約及選配期間，太平洋建設在丹棠公司與基金會的協助下，在社區內設置了服務處，不但將建築圖面公開展示，更將所有本案使用的建材設備也展示於當地，每週舉行說明，加強了居民的信心。

都市再現山水亭

本案預計興建2棟優質住宅，建築外觀以兩棟對稱、單雙數樓層錯置手法，作為立面塊狀量體的變化。開放空間部份，由北至東、南三側沿街面退縮6米寬人行步道，創造兼具綠意與寬敞步行之空間，並申請綠建築銀級標章，以永續環保為設計目標，提供當地豐富之公益性。

老舊社區面臨生命週期的循環

都市的再生無法抗拒

太平洋建設 投資管理處 專案經理 傅仲寧

要做對的事情

選擇投入進行推動汀州路都市更新案，因為，都市更新是一件對的事情。

本更新單元總面積約5,230平方公尺，東鄰尚未開闢之6米計畫道路，北鄰汀州路一段15米道路，西側與2～4層建築物相鄰，南側鄰已部分開闢之6米計畫道路。

單元內建築多為1959年期間所興建，平均屋齡約為50年，目前多作為住家使用；僅汀州路側部分一樓做為店面使用。東側尚未開闢之計畫道路現為合法建築物占用，無法通行，亟待興闢；區內建築物排列整齊，巷道狹窄，多為寬度未達4米之既成私有巷道。

走進本更新單元，見到房屋一棟棟、默默的堅守在土地上。

由於居住條件不良，許多住戶已經逐漸搬離，留下外表斑駁的老屋子，如果停下腳步傾聽，你將會聽到它正訴說著歲月故事，在大自然無情的風吹、日曬、雨淋侵蝕下，老屋外牆一再填補的水泥砂漿，仍努力的依附在外牆上，只是，因為年華已逝，不再具有



更新後模擬透視圖

防水功能，雨水，輕易的穿越而滲入屋內，而斑駁外表附著的雜草與青苔，靜靜的顯露出時間的刻劃，老屋忍受著強風的吹過，就算是輕微的震動，都能使他斑駁的外衣碎成一片片跌落，寧靜的躺在牆邊，繼續訴說著他未完的故事。

漫步在老巷中，總會染上一絲的感傷，應該要讓這些老屋能進入下一個生命的階段，不要再孤獨的矗立著，心中浮出的使命感，更推動我們要努力，向所有住戶們說明更新的必要性。

選擇優秀合作團隊夥伴

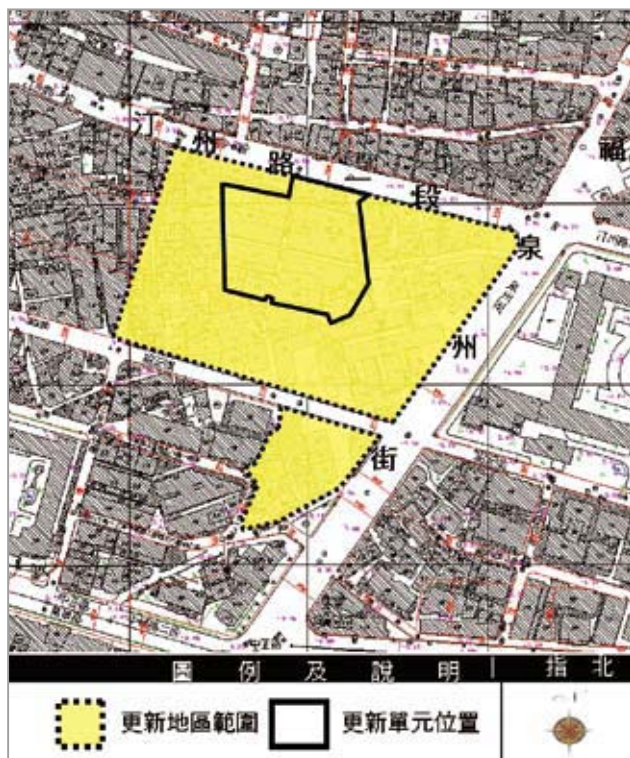
尋找優秀的工作團隊夥伴，讓都市更新工作能順利進行，在決定投入汀州路都市更新案後，一開始便加入的是

值得一提的是本案目前景觀設計構想部份，乃注入「山」、「水」、「亭」之元素。山，規劃北側前院利用車道側邊設計土丘，增加地下室採光及綠化，增添景觀豐富的變化；水，南側中庭結合地下室社區泳池，設計流瀑，泳池上方設計露天吧台，作為泳池的延伸使用；亭，由北側15米汀州路進入基地後，通過入口廊道進入到基地中央的住宅門廳。可透過北側土丘和南側石階，通達地下室。並利用景觀高程變化，將陽光引入公設空間，而南北側的泳池及土丘的挑空，則製造空氣對流的機會，再搭配流瀑與植栽，將1F中庭景觀延伸至公設空間。本案透過獨

特的設計讓社區內別有洞天，讓住戶回到社區時能即時放鬆心情，徜徉在悠閒的氛圍之中。

整合推動 5年有成

本案自2005年底啟動整合至今已達5年，太平洋建設與丹棠開發協力推動本案終至有成，於之前取得超過法定門檻之地主同意，今年3月向主管機關申請事業及權利變換計畫之報核作業，未來實施者仍會秉持努力不懈的精神克服計畫審查、地主整合之種種難關，企盼能盡早將一個嶄新又溫暖的家交回給住戶的手上。



對於區域內十分熟悉的丹棠開發，所負責的部分是對於更新區域住戶的說明與溝通協調；撰寫計畫的核心，委託最具有實際經驗的都市更新研究發展基金會進行全程的都更顧問及計畫撰寫；建築規劃設計的工作，請到都更設計經驗精湛的建築大師陳克聚建築師，將居家環境及建築量體逐漸一筆一畫的勾勒出來，在每兩周一次的規劃設計會議中，逐漸成形；為了更能符合更新後居住的需求，銷售團隊寰宇富達，也提供非常寶貴的建議；而合作金庫銀行的參與，讓團隊陣容更為堅強；在太平洋建設深耕建築四十餘年的豐富經驗下擔任實施者，我們期望呈現在住戶面前的，是一個精雕細琢、經得起考驗的計畫與實踐。

設計規畫完成辦理說明會

在規劃設計初步完成之後，2007年11月開始安排住戶參觀太平洋建設位於南港的都市更新案「森之丘」，並陸續辦理說明會，向大家說明本案的規劃設計，呈現在所有住戶面前的規劃，是兩棟嶄新大樓，以雙塔概念使棟距加大，由於雙院的規劃，每戶雙面採光，讓居家開窗即有景觀，在景觀庭院中水景與綠意交錯下，展現不同的視野，以符合所有住戶的需要。

簽約開始

2008年3月下旬，開始進行住戶的簽約，在短短的三個月之間，就有近五成的住戶完成簽約，過程中讓我們注入了無限的希望，同時也加重我們肩膀上的負擔，因為，我們不能辜負這些住戶們的託付與期望。

在簽約的過程中，聯絡上了許多已經不在汀州路居住的住戶，也串連起了這些老鄰居們的情誼，和住戶們聊天的時候，有如走進時光隧道，回到數十年前每天聽到火車往來，小朋友們一起上學、嬉鬧，同事們一起努力、打拼，在老鄰居的口中訴說著當年的故事，好似時空仍然和當年一般，完全沒有受到歲月的影響。而我們的使命，就是讓社區情感能延續，好讓大家能再一次享受居住在現代化的熟悉環境中。



太設及丹棠公司在社區服務處詳細說明事業內容



平面配置示意圖

2010年3月，在歷經兩年的聯繫與溝通，終於經歷了都市更新所需要的程序後，向台北市政府都市更新處提出計畫申請。

生命的週期，無法抗拒

更新與重建，只是建築生命週期中的一個過程，在這個更新區域中的建築物大部分是2層樓加強磚造房屋，以屋齡已近五十年的房屋而言，的確也到了重新改建的時候，政府鼓勵老舊房屋進行更新，推出了都市更新的相關獎勵措施，是為了要改善此狀況，讓現有的居民在不用支出費用的情形下，讓已居住多年的建築換成新屋。

本更新單元的區域內，磚造房屋緊密的整齊排列，既有巷道只有四米左右，狹窄之處更是僅容汽車勉強通過，消防車進入十分困難，在營造安全的居住環境前提下，需要透過都市更新的機制，改善未重建前老舊建築物的擁擠配置，以符合現代化都市應有機能，提升居民生活品質，改善地區公共安全及衛生環境，對整體市容及環境加分。

要把事情做對

推動汀州路都市更新送件完成，是把事情做對。在得到大多數住戶的肯定之下，未來的過程更要更虛心的聆聽

住戶意見、收集建議、檢討分析、逐步改善，期望能在明年開始推動新建工程順利進行，四年後還給所有住戶一個嶄新的、高品質住宅。UR

國美建設建國南路案事業計畫送審

本會協助整合公、私有地主與天主教會合力改善窳陋環境

基金會主任 蘇士豪
助理規劃師 王敏先

基地現況及特色

本案更新單元位於建國南路一段及仁愛路三段交口西南側街廓內，土地面積共計2,259㎡。區內主要為2棟4層樓公寓、1棟天主教堂、3棟木造房屋，建築老舊窳陋，基地南側並有一4公尺寬之既成巷道（建國南路一段252巷），存有公共安全之虞，當地住戶遂於2007年7月17日申請自行劃定並經市政府公告。

範圍內土地權屬複雜，其中國有土地821㎡佔全區36.34%，管理者為財政部國有財產局，私有土地包含財團法人天主教會內共17人，人數雖不多，惟公、私有及法人權屬夾雜致使區內整合不易，亟須透過都市更新，整合協調權利人意見，改善都市景觀，提昇居住環境品質。

計畫報核逐步實踐住戶更新期盼

推動過程期間，土地所有權人對於更新後建築規劃及未來分配位置各有想像，導致彼此意見相左，本會協助實施者自2007年12月事業概要核准後持續與地主溝通協調，期間秉持公

正、公開、公平之原則辦理多次說明，依照地主意見修改規劃草案，最後朝向以天主教會分回獨棟、鄰接建國南路之建築方案規劃設計，同時配合政府政策，申請台北好好看系列二空地綠美化計畫，減陋添綠為地區環境改善盡一份心力。本案終於於2009年12月4日獲



更新前現況



建築物與環境模擬圖

得多數住戶之肯定，完成事業計畫申請報核程序，國有地、天主教會與一般私有地主一同參與更新事業之經驗，將替本都市更新增添嶄新一頁。

規劃鋼琴造型語彙展現藝術氣息、重現當地人文氛圍

建築量體規劃為1棟3層（天主教會使用）、1棟19層共2棟之優質社區，考量2棟大樓各自使用之獨立與舒適性，利用車道予以區隔，開放空間部份則沿週邊計畫道路側留設人行開放空間，降低量體帶來之街道壓迫感，提昇防、救災之功能。因應基地臨接100米建國南路，周邊有建國假日花市及高級住宅社區，因此在建築量體之設計上，參酌周圍環境與都市景觀作整體規劃，除調和周圍環境色彩外，以簡化之幾何形式並搭配現代樣式之鋼琴語彙轉換，展現藝術氣息，創造地標式建築，並於周圍配置人行步道及行道樹，完整地區人行步道空間，提供優質都市生活空間。

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，藉由持續的溝通協調，期盼本案能達成全數所有權人同意參與後續權利變換，創造地主、實施者、公部門多贏之更新局面，建立與教會團體合力更新之重要里程。UR

日本老舊公寓的再生(一)

基金會顧問 何芳子

◆前言

在日本被稱為「Mansion」的集合住宅、公寓大廈，其原始型態可以追溯到距今六、七百年前鎌倉時代的連棟長屋形式。此種型態的建物一直持續到十九世紀後期的明治時代(1868~1912年)，而在明治末期逐漸演變為歐洲式的集合住宅樣貌。



代官山老舊公寓更新前

日本從1920年開始興建所謂的「文化公寓」。1923年關東大地震後，從海內外賑災捐款5900萬圓中，提撥1000萬圓成立「同潤會」，由其興建三、四層RC造出租公寓住宅。此乃日本戰前RC造集合住宅的原點。此等同潤會興建的出租公寓是順應當時迫切的震災復健需求，是當時一些建築專業人員對都市居住型態的構思及對居住空間規劃創新概念的展現，更是住宅改良思想的具體落實。

當時的同潤會住宅興建，規劃人員極力追求引入新技術設備，其單元面積雖僅約10坪，但五臟俱全，瓦斯、水電、流理台、廁所均具備，屋頂附設洗衣、曬衣場所，且屬於RC結構，具耐震、防火性能，故廣受都市居民好評。

此外，係由住宅自主負責管理維護。日本的「區分所有法」始於1962年制定。

◆日本集合住宅的發展概況

一、戰前集合住宅興建狀況

1920年代被稱為「文化住宅」、「開化公寓」的集合住宅為作家等自由職業人士所喜愛，提供居住、工作室等使用。1930年代深受同潤會公寓的影響，民間企業開始投入公寓住宅的興建。但基於經濟、技術等條件限制，仍以二、三層樓的木造住宅居多。

1933年由警視廳發布「公寓建築規則」，規定東京都10戶以上公寓應申請核准始得興建。於二次大戰期間，同潤會藉由「共同住宅經營基金」興建所謂的「母子公寓」提供從軍人員遺族承租。此時，民間企業亦配合軍需工業從業人員興建宿舍，一般所稱的「社宅」。在戰局進入緊張階段，公寓興建大幅衰退。

二、戰後的1940年代後期，從臨時住宅到早期公寓

(一)戰後的住宅應急對策

戰後在遮風避雨最起碼要求的居所均處於不可得之的嚴重窘困情況下，政府於1945年核定「戰災都市應急簡易住宅建設要綱」，計畫於年內興建30萬戶應急住宅(6.25坪/戶)。實際上，至1946年為止，共興建完成43,000戶，因材料等物資短缺，僅達到計畫目標的1/7。

1947年由國庫金額補助開始興建「礦工住宅(33㎡/戶)」，至1948年6月止共興建73,000戶。由國庫補助興建之「遣返者住宅」補助額度80~100%對「開拓者住宅」則補助3/4。

於戰後住宅復建時期，雖提倡「住宅不燃化結構政策」，但建設部門受限於低造價，短工期的制約條件及龐大的急迫需求，仍主張以木造住宅為主軸。在當時復興院總裁「推動都市立體化，壓低造價、興建不燃化公寓」的強烈主張下，住宅興建由「柱樑構造」改為「壁樑構造」。此種住宅結構型態的轉變成為往後公營及公團興建住宅的主張型式。

1948年建設省成立，住宅興建業務由建築局主政。日本政府發表「經濟安定10原則」由建設省負責利用原軍事用地大量興建單元面積9~13坪/戶的4層樓住宅。1949年建設省修正住宅對策，從「應急」轉為「恆久」的基本立場，將建築局更名為「住宅局」並籌組「住宅對策審議會」。該會提出「設置住宅金融機構」、「擬定住宅建設計劃」及擴充公營出租住宅興建」等三項重要對策。此對策促成1950年「住宅金融公庫」設立及1951年「公營住宅法」之訂頒。

日本政府於戰後艱困環境中持續推行復建。於1949年陸續成立通產省(相當我國經濟部)、運輸省、國鐵等機關。當年5月訂頒「國民金融公庫法」，9月東京都拆除了6,000個攤販大力整頓都市環境。此時民間企業、金融等公司行號開始積極投入不動產開發及買賣業務。

(二)住宅興建以「公庫」、「公營」雙軌併行

1959年日本訂頒「建築基準法」結合「都市計畫法」施行土地使用分區制。積極推動「計畫性住宅供給體制」。於1945年至1950年共興建約259萬戶住宅，面積約計3,363萬坪。

公庫成立後提供額度75%，年利率5.5%之長期低利貸款，促進住宅興建及承購。分期償還期限為木造15年、磚造20年、RC造30年。

1951年從託管中解脫，恢復完全自主行政運作體制後，積極推展都市發展建設。6月訂頒「公營住宅法」同步修訂「公庫法」，將住宅融資償還期限分別延長為木造18年、磚造25年、RC造35年，以減輕承購者負擔。同時，住宅單元規模面積限制從18坪放寬到20坪。

日本民間最具規模、資力的三菱地所，1952年於東京



代官山公寓更新後環境景觀(丁致成 攝)

車站前興建完成新丸大樓後開啟了辦公大樓興建的序幕。同年，政府訂頒「耐火建築促進法推展市街地不燃化，除辦公大樓建設活絡登場外，RC造公寓(Mansion)亦逐漸普及。1952年日本著名營建公司「竹中工務店」以潛盾工法，於東京市中心區興建完成聞名的「日活國際會館」，為後來大型層建築建設奠定了良好基礎。

日本政府在公營住宅計畫中，極力推展不燃化公寓住宅興建。於1952年至1954年間推動第一期住宅建設三年計畫，公營住宅社區並配合實際需要興建公園、公共浴場、集會所等設施。政府於1952年公佈「宅地建物買賣業法」將民間建設開發及不動產交易業務納入規範。民間業者積極於鐵路沿線地區投入住宅用地開發及住宅、住宅社區之建設工作。

三、1960年代日本開啟中高層住宅時代

1995年日本住宅公團的設立，給日本人居住型態帶來革命性的改變，當時雖已展開公營、公庫住宅興建，但在負責提供公營住宅的地方政府財力、人力的限制，以及受限於一般國民對民間業者所興建公庫住宅之承購能力等因素，仍無法疏解住宅嚴重短缺的困境。住宅公團應運而生，使公團、公營、公庫住宅的供給成為支撐起日本住宅政策的三大支柱。

日本住宅公團法開宗明義指出「於住宅嚴重不足地區，興建耐火性集合住宅解決居住問題，安定國民生活並增進社會福祉」是公團成立的目的所在。公團住宅力求住居空間型式的革新，在最小住宅單元基準範圍內，提出DK形式概念(Dining Kitchen Style)並引入西式廁所，大幅改變日本人生活樣式。

住宅公團投入住宅興建行列後，大量提供耐火構造的中高層住宅。配合1963年訂頒

之「新住宅市街地開發法」，於東京、大阪等大都市郊區開發建設大規模的新市鎮。如距離大阪市中心區約15KM的「千里新市鎮」總面積1,160ha，以鄰里單元計畫理念，興建完成約37,000戶住宅，計劃容納15萬人。

除新市鎮建設外，於1969年訂頒「都市再開發法」並配合修訂都市計畫法，建築基準法等相關法令，有效誘導捷運車站周邊地區的更新發展。同時，民間業者聯合於1966年成立，日本高層住宅協會，積極推展高層住宅建設事業。

四、1970年代高層住宅建設蓬勃發展

1971年在住宅公團、東京都及東京都住宅供給公社等單位的合作下，多摩新市鎮開始住宅進住。佔地約4,300ha的

多摩新市鎮，計劃容納40萬人。位處丘陵地的多摩，以保留廣大的公園綠地，提供多樣化住宅類型及層次分明的鄰里單元空間配置及完備的公共設施等為此田園都市的規劃主軸，其住宅單元提供仍以1/3屬於高層化建築。

在日本經濟邁入高度成長期的70年代，人口迅速都市化，由於都市地價高漲迫使土地必須朝高層化利用發展。加上營建工法的精進，電梯等設備技術的提昇等有利因素的帶動下，住宅興建逐漸朝高層進展。從1964年東京奧林必克運動盛事舉辦後到1980年的短短15年間引發一波又一波的公寓大廈興建熱潮。各波段的環境背景如首都圈人口數，國民平均年收入等概況如下表所示。

五、1980年代超高層集合住宅「量」與「質」提昇

1978年6月於宮城縣沖地震的發生，促使日本積極檢討地震對策，於1981年修訂建築基準法，強化建築物耐震基準。隨著超高層建築技術的發達超高層集合住宅，除了「量」的大幅增加外，在室外設備、裝修、外部造型及安全管理系統等，「質」方面亦有提昇，極力在規劃、設計、設備、管理等方面列入新手法，以增加建物的附加價值。

集合住宅供需的大幅增加，使住宅產業成為支撐日本經濟的強大支柱，同時，也成為擴大內需的推手。在金融機關大幅調降融資利息，以及政府持續施行住宅第五期計畫的帶動下，於1986年啟動了第五波的公寓大廈興建熱潮。終導致了日本經濟的泡沫化。

於1985年9月G5召開「廣場協定」協商各國調整經濟

日本各年代人口、戶數之變動概況

期間	背景	集合住宅販賣戶數	首都圈人口數	國民平均年收
第一波(1963年)	奧運景氣	1,776戶	1,904萬人	56.5萬~72.0萬
第二波(1968年)	產業帶動景氣	26,975戶	2,211萬人	86.0萬~108.5萬
第三波(1973年)	日本列島改造論	89,737戶	2,534萬人	148.6萬~187.0萬
第四波(1978年)	供需增長	154,806戶	2,849萬人	239.0萬~295.5萬



代官山公寓更新後環境景觀（丁致成 攝）

政策前，1美元兌換242日圓，但到了1988年初，1美元兌換128日圓，日圓大幅升值的結果，日本政府採行低利率政策，促使股價、地價大幅上升，產生泡沫經濟效應至1989年底，由於金融政策轉為緊縮後股價、地價開始下跌，最後導致泡沫經濟破滅。

六、1990年代的景氣低潮及21世紀的都市再生政策

日本經歷了長達十餘年的經濟低速景氣不振期後，因國內出現諸多不良債權不動產及閒置低度使用土地，為徹底改造都市結構、增進都市居住商業機能、針對此等土地，推動都市再生計畫期創造符合21世紀發展之資訊化、國際化都市環境。

在都市再生本部機制的運作下，於2003年選定了十六項都市再生計畫，並透過「都市再生特別措置法」的專案立法，指定全國共計64處，6,567公頃的「都市再生緊急整備地域」積極推動。

早期興建完成之老舊集合住宅已面臨必須更新再生的命運。

從上述日本集合住宅發展狀況觀之，自1920年代同潤會三、四層樓RC造公寓住宅推出，1960年代「公庫」、「公營」、「公團」住宅的併行，到1980年代耐震基準強化前所興建完成之集合住宅，其建齡均達30年以上，單元規模太小、設備不足、管線老舊、耐震性能不佳等因素，有必要進行更新重建之集合住宅全國約有56萬戶之多，今後隨著年期增長及實質環境的變遷老舊集合住宅重建再生的必要性將有所增加。

七、同潤會公寓住宅之更新再生

(一)關東大地震與同潤會設立

1923年9月1日上午11點58分，規模M7.8的關東大地震，造成當時一府六縣地區約465,000戶房屋燒毀，10萬人以上死傷的慘重災害，大多數遭燒毀房屋集中在東京、橫濱一帶(東京府約32.9萬戶、神奈川縣約11.5萬戶)。當時，在政府財力、人力均闕如的情況下，復建工作無法有效展開。在災後10個月後，因住宅嚴重短缺、租金暴漲，致仍有10萬以上的受災人口散居在公園、校園等空地上搭建的

臨時木板房屋，因此，解決住宅供給問題乃刻不容緩。

同潤會於震災翌年的5月成立，屬於內政部社會司的外圍組織為一財團法人機構。創設初期，以提供救災物資及設備為主要目的包括提供收容所，安置住宅及經營等事宜。同潤會為興建臨時住宅，必須在儘速完成整地搬運廢棄物等工作始能進行興建。復因復建基遲遲無法確定等原因，故無法展開復建工作。

隨著市區整建工作陸續完成。一般市民認為與其在郊區落角，花費較長通勤時間，較多車資，而寧願選擇在都心地區尋覓容身之地，因此，同潤會乃改變政策，決定於市區興建出租集合住宅，以應急需。

1939年中日戰爭正緊鑼密鼓展開期間，政府為擴建軍事工廠並配合緊急擴建勞工住宅，乃訂頒「住宅營團法」及「出租房屋組合法」等，以為執行依循。住宅營團於1941年5月成立後，承接了同潤會業務，並宣佈同潤會解散。據統計該會於1924至1941年的17年間，於東京橫濱地區共選定16處興建基地，總計完成2,200餘戶RC造集合住宅。

其座落、規模、現狀等詳如表1所示。

(二)同潤會公寓住宅更新重建實施概況

同潤會公寓於1941年移交「住宅營團」接手管理。1946年住宅營團關閉後，其財產分由所屬地方行政部門接管。於1950年各主管單位開始將建物讓售給現住戶，但其讓售方式互有不同。有建物移轉給現住戶，但土地由住戶組成「消費生活協同組合」承租(江戶川公寓)；有土地建物均分別移轉給現住戶，由其個別完成所有權登記(如中之鄉、猿江公寓)另有雖土地建物均移轉給現住戶，但土地採區分所有共同持分方式取得(如柳島公寓)、尚有4棟建物中，其座落土地採分筆分割方式，但其中1棟建物雖讓售但土地則採承租方式(如清砂通公寓白河三丁目的區)如此互不相同的土地建物處理方式，致使用一街廓之建物，土地權屬變得更加錯綜複雜，徒增更新重建的困難度。

1.更新重建面臨困難點

一般而言，此類公寓之建物多採讓售方式，土地則多由管理機關持有，但因管理機關對土地處分，在儘量配合當地條件，現住戶需求等情況下，採取不同方式，加上時隔六、七十年的漫長歲月後，產權多已數度轉手，或涉及繼承等問題，使產權清理確認工作及更新權變計畫擬訂作業的進行倍感艱辛。

如就著名的「代官山公寓」視之全部44區畫土地中，有37棟建物是以區分土地所有權方式取得，但有2棟建物座落的土地屬東京都所有，其棟與棟間道路、淨水槽、防災水池等公共設施亦屬東京都所有。此外，區內集合所產權是以前町會會長的名義登記。但因該會長已逝世，故財產同樣涉及繼承問題。此批公寓共計337戶，住宅型態分「家族型」及「單身型」兩種，「家族型」屬2房格局約10坪左右；「單身型」屬1房，廚廁共用方式，此等公寓在經歷漫長使用時間的演變後，增建2單元併用等情況相當普遍，雖其主建築體尚屬良好，但增建部分均相當老

朽，並已影響到主建物的安全性與景觀。

2.16處更新重建概況

位處東京新宿區的「江戶川公寓」共計260戶(一般126戶、單身131戶、店鋪1戶、其他2戶)，早在1950年代既被列入重建補助對象，但當時日本再開發法尚未訂頒(1969年制定)無法據以實施。

位於墨田區的「中之鄉公寓」計102戶(一般90戶、店鋪10戶、其他2戶)，被選定為優先實施重建地區，帶頭開始適用再開發法規定進行更新重建原因在於其現住人均相當高齡化，必須妥加解決更新期間臨時安置及生活照顧等問題。故其更新事業推動方式與

表1. 同潤會公寓一覽表

建物名稱	所在地	基地／ 建築面積／ 總樓地（坪）	建蔽率 容積率	規模 戶數大小	內容	興建期間(年)	現況
中之鄉	墨田區押上	約1079 370 1150	34 107	3層6棟 102戶 11.3坪/戶	住宅90戶 店鋪10戶 其他2戶	1925~1926	1990年更新完成 SRC造B1-14樓、2棟 住宅161戶、店鋪、公益
青山	涉谷區 神宮町	1783 560 1794	31 101	3層10棟 138戶 13.0坪/戶	住宅137戶 其他1戶	1925~1927	2006年完成更新 SRC造B6-6樓 住宅38戶、店鋪
代官山	涉谷區 代官山	5967 1482 3631	25 61	2層23棟 3層13棟 337戶 10.8坪/戶	一般住宅230戶 單身94戶 店鋪9戶 其他4戶	1925~1927	2000年完成更新 SRC造B4-36樓 住宅501戶、商業、業務、公益
清砂通	江東區深川 白河町 三好町	4558 1733 5927	38 130	4層3棟 3層18棟 663戶 8.9坪/戶	一般486戶 單身138戶 店鋪35戶 其他4戶	1926~1929	(白河)2005完工 RC B1-32樓 (三好)2006完工 RC B1-33樓
猿江	江東區深川 毛利町	3697 1078 2934	29 79	3層18棟 294戶 13.0坪/戶	住宅251戶 店鋪43戶	1926~1930	1996完工 SRC B1-9-21樓4棟 住宅482戶、醫療、店鋪、公益
東町	江東區 毛利町	149 71 218	48 146	3層1棟 18戶 12.1坪/戶	住宅14戶 店鋪3戶 其他1戶	1925~1930	更新計劃作業中 (已拆除)
柳島	墨田區 橫川	1547 642 1903	41 123	3層6棟 193戶 9.9坪/戶	住宅190戶 店鋪22戶 其他1戶	1926~1927	1996完工 SRC B1-14樓 住宅264戶、業務、店鋪、公益
三田	港區三田	404 165 580	41 144	4層1棟 68戶 8.5坪/戶	住宅49戶 單身18戶 其他1戶	1927	已拆除
山下町	橫濱市中區	1266 533 1650	42 130	3層2棟 158戶 10.4坪/戶	一般70戶 單身80戶 店鋪6戶 其他2戶	1926~1927	已拆除
平沼町	橫濱市西區	754 351 1137	47 151	3層2棟 118戶 9.6坪/戶	住宅116戶 其他2戶		已拆除
三之輪	荒川區 東日暮里	263 94 402	36 153	4層2棟 52戶 7.7坪/戶	一般32戶 單身19戶 其他1戶		現存
山野下	台東區 東上野	347 149 633	43 182	4層2棟 76戶 8.3坪/戶	一般47戶 單身24戶 店鋪4戶 其他1戶		現存
鶯谷	荒川區 東日暮里	867 316 1000	36 115	3層310棟 96戶 10.4坪/戶	住宅95戶 其他1戶	1928~1929	1998年完工 SRC23樓 住宅270戶、業務、店鋪
虎之門	千代田區 霞關	202 158 492	78 244	6層1棟 64戶 7.7坪/戶	單身63戶 其他1戶	1928~1929	2000年出售土地 已拆除
大塚	文京區大塚	363 223 1126	61 310	5層1棟 158戶 7.1坪/戶	單身149戶 店鋪5戶 其他4戶	1929~1930	現存
江戶川	新宿區 新小川町	206 753 3712	37 180	4層1棟 6層1棟 260戶 14.3坪/戶	一般126戶 單身131戶 店鋪1戶 其他2戶	1931~1934	現存

一般民間採行之等價交換方式截然不同。該公寓的更新重建必須充分運用相關法令規定，爭取相當額度補助費及可能的獎助措施，使住戶生活得到充分支援補償安置後，才能進行權益調整。依法完成都市更新高度利用地區之都市計畫程序後，爭取使用強度大幅提高，讓權利人可獲得較有利的權益分配，才能順利推動。該公寓於1990年完成2棟SRC造B1~14層樓之更新建築，提供161戶，店鋪及公益設施。

據2006年統計，16處同潤會公寓中，已拆除老舊建物，出售土地者4處，尚有4處未進行更新，其餘均於1990年後陸續更新重建完成(如表1所示)。待續



2010年3月-2010年5月基金會工作日誌

3月	
1日	參與北縣府「台北縣都市更新專案推動小組」第一次會議；參與財政部國產局國有土地更新疑義會議；參與營建署「汐止火車站」工作會議。
2日	參與營建署「基隆和平島」、「板橋浮洲榮工廠」工作會議。
4日	參與營建署「中山、鼎興」道路調整會議及「豐原火車站」都更工作會議。
8日	推動辦公室工作會議；參與營建署南港高鐵沿線土地開發策略會議。
9日	參與營建署「中山女高」招商文件、「基隆火車站」、「中正一分區」工作會議。
11日	協助奧斯卡建設辦理「中正區中正段一小段」都更事業公聽會
12日	參與營建署「宜蘭化龍一村」、「捷運新店市工所」都更工作會議。
16日	推動辦公室專家輔導會議；參與營建署「中山女高招商文件」會議
17日	參加營建署「內湖成美橋」、「基隆火車站拆遷工程」會議
18日	營建署「北縣三重果菜市場」及「中山女高招商文件」會議
22日	參與營建署「中山案融資協助契約討論」工作會議
23日	推動辦公室業務檢討會議；參與營建署「嘉義火車站後站西南側小澎湖地區」工作會議。
24日	本會第五屆第一屆董事會
25日	參與營建署「中山案信託及融資協助契約」討論會議
26日	參與營建署「捷運新莊線」工作會議。
29日	參與營建署基隆火車站關聯性工程工作會議。
30日	營建署「鼎興營區」優先單元撥地及「臺鐵高雄站」會議。
31日	營建署「中山案」招商文件審查及「嘉義大林火車站」會議
4月	
1日	參與營建署「臺南孔廟」及「臺南南二中」案工作會議
2日	參與營建署「變更台北華山中央合署辦公行政園區主要計畫」工作會議
6日	參與營建署「都更委外規劃關聯性公共工程補助經費」2010年度執行檢討會議。
7日	參與營建署「中山、鼎興及華山」後續、「臺鐵高雄港」及國際招商工作會議。

8日	參與營建署「馬公新復里」、「高雄多功能經貿園區及鼓山哨船頭」工作會議。
13日	參與營建署「台中體二」案工作會議。
14日	參與營建署「屏東火車站」案工作會議。
15日	營建署「基隆火車站」招商會議；推動辦公室工作會議；辦理「台北市策略性再開發地區執行機制計畫案」座談會。
16日	參與營建署「高雄整建維護」、「北區國防部單身退員宿舍開發計畫」工作會議。
19日	營建署委託本會「推動辦公室」案審查會議
20日	參與營建署「三重果菜市場」案工作會議
21日	推動辦公室專家輔導會議；營建署「臺南中國城」案會議。
22日	參與營建署「中山招商」工作會議；推動辦公室教育訓練法令政策班台北場。
26日	參與內政部「中央都更基金管理會」2010年第1次會議。
27日	參與營建署「北縣汐止火車站」案工作會議。
28日	推動辦公室業務檢討會議。
29日	推動辦公室教育訓練法令政策班高雄場。
30日	參與營建署「浮洲平價住宅」會議
5月	
4日	參與營建署「低碳社區規劃設計準則」工作會議。
10日	參與營建署「浮洲青年住宅社區」工作會議。
11日	推動辦公室工作會議。
11日	參與營建署「中山女高」案招商文件工作會議
12日	參與行政院經建會「研商內政部營建署所研擬之鼓勵都市小規模老舊合法建築物重建、改建、修建措施(草案)」會議；參與營建署「臺鐵高雄站」工作會議。
13日	推動辦公室教育訓練法令政策班台中場；參與營建署「中山」案土地分配會議。
21日	參與經濟部投資業務處「美國華裔房地產協會訪問團來台考察」座談會。
24日	推動辦公室業務檢討會議；參與營建署「中山案」分配單元開發構想會議。
28日	推動辦公室專家輔導會議；推動辦公室教育訓練法令政策班北縣場。

更新重點新聞

避免助漲房價 朱立倫下達指令眷改土地	2010/03/15 經濟日報
交由內政部辦理都市更新	
華光特區都更將提安置計畫	2010/03/24 聯合報
明星周邊附近的都更案，將整合近八百坪	2010/03/28 聯合報
的基地面積房地產直線加溫	
台北捷運淡水線將延至淡海	2010/03/29 自由時報
都更炒熱行情 一坪23/8萬元 板橋老公寓拍出新高價	2010/04/01 聯合報
古亭站旁都更 遭質疑濫獎勵	2010/04/03 聯合報
產業創新條例草案增設防炒地皮條款	2010/04/10 經濟日報
朱立倫視察 基隆爭轉型國際港	2010/04/10 聯合報
元利都更案 居民質疑市府放水	2010/04/03 自由時報
華光特區都更 住戶就地安置	2010/04/05 聯合報
屋做綠地 都更有容積獎勵	2010/04/08 聯合報
鐵路地下化 高雄大躍進	2010/04/11 聯合報
中央住商大樓 將拉皮	2010/04/18 聯合報
都更修法 拔釘1年為期	2010/04/21 聯合報
都更釘子戶 頂多延遷一年半	2010/4/21 自由時報
北市舊屋更新 百萬人受惠	2010/4/24 中央社
容積提高至2倍？黃南淵：官員沒良心	2010/05/06 聯合晚報
一銀都市更新案 跨越200件大關	2010/05/07 工商時報
北投、松山、信義、南港、萬華	2010/05/11 NOWnews

五區都市更新公告	
火車站前都更 拆遷補償高難度	2010/5/12 自由時報
捷運新店市公所站都更案獲台北縣都更專案	2010/05/14NOWnews
小組通過，容積移轉額度增為40%未來房市增動能	
原地重建、老屋拉皮 庶民版都更明年推出	2010/05/16 聯合報
國有地標售 兩年未建原價買回	2010/05/18中國時報
台中市將推3處公有地更新案	2010/05/18工商時報
市定古蹟 建商鑽漏洞劃入都更	2010/05/27自由時報
6坪地綁都更 殷海光故居恐消失	2010/5/27自由時報
華威八方 卡位豪宅新聚落	2010/05/27 工商時報
中市體二都市更新 鹹魚翻生	2010/05/27中國時報
建國副總吳錦芳：北市都更建案 年底就會動	2010/05/28 工商時報
土城331震災戶 今歡喜入「新厝」	2010/05/30 自由時報
3捷運線效應 房價飆3成	2010/05/31 蘋果日報
花博綠化 容積放送換短暫效益	2010/06/01自由時報
北市力推出租公有住宅 目標提高出租率達5%	2010/06/05 工商時報
公共工程拆遷 北市增加補償	2010/06/07 中央社
木柵安康社區北側基地 都更簽約	2010/06/07 自由時報
都更立法屆10年 申請案件近千	2010/06/08 工商時報
營建署4大都更案 跨海招商	2010/06/08 工商時報
都更遇釘子戶 北市首代拆除	2010/06/09 中央社

新聞內容詳見本會網站：www.ur.org.tw