



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：10043臺北市中正區延平南路85號2樓
Tel：(02) 2381-8700 Fax：(02)2381-8701
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

日本都市再生議題諮詢工作坊

學習日本經驗 提供台北市更新政策建言

基金會主任 林雲鵬
基金會規劃師 林宜樺



本基金會接受台北市都市更新處委託，於11月2日至11月4日舉辦為期3天的「日本都市再生議題諮詢工作坊」。本次工作坊主要分為兩大主題：「日本集合住宅之更新」，與「獨立行政法人都市再生機構」（簡稱：UR都市機構）。

本基金會透過日本再開發推動者協會的協助，針對本次工作坊主題，由該協會推薦2位日本專家——藤野芳夫先生與山田尚之先生來台參與本次工作坊。藤野芳夫先生在2007年自UR都市機構退休，於該機構服務長達34年，對機構的沿革、業務內容及組織等都非常清楚。山田尚之先生則參與過多件集合住宅重建事業擔任協調者，並擔任集合住宅重建顧問研修講師及集合住宅重建事業審查委員等。而二位日本專家也不負眾望，在工作坊期間提供非常完整且專業的資訊。 ➡



黃健二教授擔任主持人



蘇瑛敏教授擔任機制面與談人



本基金會林益厚顧問擔任主持人

座談會辦理成果一覽表

場次 項目	第一次座談會	第二次座談會
主 題	日本集合住宅之更新再生	日本都市再生機構
主講人	何芳子教授 本基金會顧問 中國文化大學推廣部建築與都市計畫研究所兼任副教授	
時 間	99年9月4日（六）	99年9月16日（四）
地 點	忠泰Gallery（臺北市中華路89-6號）	都市更新研究發展基金會（臺北市南京東路三段210號）
參與人數	約20人	約23人

本次工作坊由本基金會顧問何芳子教授擔任口譯，何芳子顧問畢業於日本御茶水女子大學，熟知台北市與日本都市更新相關法令與執行制度，在都市更新方面兼具公私部門多年執行都市更新之實務經驗，且何芳子顧問更長期與日本官方及民間團體就都市再生領域進行學術與業務交流，深知日本推動都市再開發之歷程及推動情形，可針對雙方之疑義詳加說明。

為使本次工作坊達到最大效益，於正式會議前於9月4日及16日先行舉辦二次座談會，由何顧問針對二大主題作專題演講。參與成員包括中央及台北市都市更新政府官員20餘人。何芳子顧問亦事先翻譯許多日本相關文獻供與會成員研讀，在座談會中作深入討論並由針對台灣自力更新課題以及專題演講內容提出相關問題。會後由本基金會綜整相關問題及台北市都市更新組織架構等議題，並翻譯成日文，預先提供日本專家了解以事先籌備資料。

正式活動為期3天，前2天主要以小型工作坊的形式辦理，參與人員約35人，由日本專家作專題演講分享日本操作方法及經驗外，更邀請我國都市更新專家參與，與日本專家進行雙向交流，提出本市都市更新協助民間自力更新業務前瞻性展望與具體建議及下階段工作方向建議。第3天上午安排日本專家參訪台北市都市更新案例，下午舉辦成果發表。本次工作坊由台北市政府都市發展局丁育群局長的致詞揭開序幕。

日本集合住宅之更新再生

本主題共有三個場次，分成機制、財務、整合三個面向來作討論。主講人為山田尚之先生，由本基金會林益厚顧問擔任主持人，邀請國立台北科技大學建築系暨建築與都市設計研究所蘇瑛敏教授、本基金會丁致成執行長、本基金會何芳子顧問擔任各場次的與談人。每個場次皆保留90分鐘的討論時間，由與談人提出台北目前實行自力更新之重要議題作為開始，帶動現場熱烈討論，欲罷不能。

場次	題目
專題演講一	政府與民間的角色 「集合住宅重建促進法」下之日本自力更新政策與推動機制
專題演講二	補助或融資？ 日本自力更新各階段財務計畫實務一以多摩新市鎮為例
專題演講三	從了解到實踐 日本更新會之組成、運作及專業者協助實務說明一以多摩新市鎮為例

日本早期進行集合住宅重建，就如同我國的合建一般，因實施主體不在相關權利人而是投資者，加上產權複雜及現住戶安置問題等，使重建窒礙難行。故日本政府於2002年新訂集合住宅重建促進法（マンションの建替えの滑化等に する法律），明文規定得由相關權利人成立「重建組合」（類似我國的更新會），除了賦予「重建組合」法人格得以擔任實施主體外，並採權利變換方式進行權利分配、轉移房屋租賃權、抵押權等，對於不贊成重建的權利人，重建組合擁有權利得加以承購，使重建事業得以順利進行。

集合住宅重建促進法中規範之實施方式不僅止於「重建」，對於「修繕」亦有詳細的規範。政府更出版各種操作手冊供民眾參考，例如如何判斷集合住宅應重建或修繕之手冊、集合住宅重建實務手冊、針對集合住宅重建如何整合之相關手冊、集合住宅整修再生手法相關手冊、集合住宅耐震化手冊等，使民眾能更有效率地參與重建事業。對於高齡、低收入不參與重建之住戶，政府亦規定需應優先安置，提供出租住宅，以確保弱勢族群的居住安定。

獨立行政法人都市再生機構

本主題共有二個場次，主講人為藤野芳夫先生，由中國文化大學市政暨環境規劃學系黃健二教授擔任主持人。➡



臺北市都市發展局丁育群局長致詞



成果發表會情形



第一個場次主要介紹UR都市機構的沿革、組織、業務內容等。第二個場次則介紹UR都市機構在更新事業中扮演的角色，以及介紹曾參與過的重要案例。

場次	題目
專題演講一	日本UR都市機構組織、功能與未來展望
專題演講二	第三部門如何促進公私混雜土地更新之推動

UR都市機構的前身為住宅公團，自1955年成立，屬政府成立之公法人。隨著時代的變化，公團配合日本政治、經濟、社會等結構變遷，調整其功能定位，並於不同發展階段修訂政策目標，於2004年轉型為具有第三部門功能的組織—獨立行政法人都市再生機構。UR都市機構主要業務分為：都市再生、居住環境、災害復興、郊外環境等四大領域，對解決日本住宅問題，提昇居住水準，改善都市環境，促進都市繁榮，具有實質效益及莫大貢獻。

UR都市機構參與更新事業的身分主要有四類：實施者、以個人身分實施、以參加組合員身分協助（類似我國的投資者）、接受委託實施。除了自己擔任實施者外，UR都市機構施行的更新事業亦可引入民間事業者之活力

UR都市機構參與之代表案例

大手町地區	藉由UR都市機構取得國有地，以土地重劃與更新事業等方式，推動連鎖型市街地區整備計畫
霞關三丁目南地區	以PFI之手法推行私有地再開發，同時興建政府機關設施
勝鬨六丁目地區	UR都市機構針對民間更新事業，給予協助處分保留樓地板之支援
蘆花公園站南口地區	UR都市機構出租住宅的興建，併同站前商店街區再開發
曳舟站前地區	以密集發展街區為據點，以更新方式推動整備計畫。
鹿屋市北田大手町地區	屬地方都市尺度及規模的更新事業

等，一同參與都市更新的開發。另未UR都市機構亦給予民間更新事業積極性之支援，除了提供專業協助外，也曾協助處分保留樓地板，以確保該更新事業的財務可行性。UR都市機構參與眾多更新事業，如霞關三丁目南地區、

大手町地區、勝鬨六丁目地區等，在其中皆扮演非常重要的角色。

成果發表會

先由二位日本專家各進行30分鐘的發表，後邀請蘇瑛敏教授、本會丁執行長、何芳子顧問三位發表20分鐘的簡報，同樣透過機制面、財務面及整合面來分析台日雙方在執行都市更新上的異同，並針對目前台灣的現況提出分析及給予建議。當天產、官、學齊聚一堂，發問踴躍，雙方專家亦一一回應，現場反應熱烈。最後由台北市都市更新處徐燕興正工程司總結這三天的討論，並在更新處林崇傑處長的總結下，為本次工作坊劃下完美的句點。

相較於歐、美各國的都市更新背景與經驗，我國的情況與日本更為接近，且日本「都市再開發法」於1969年立法，早於我國立法「都市更新條例」足有30年之久，從日本長期推動都市更新的經驗及專業來看，實為我國應長期學習之重要對象。藉由這次辦理工作坊的經驗，作為台北市發展都市更新之政策與法令制度之參考，並建立台日長

期雙向資訊交流的管道與機會。會後，參與本次工作坊之人員皆稱讚獲益良多，佳評如潮，日本專家也盛讚此次參加本工作坊是他們人生中非常寶貴的一次經驗，雙方更約定日後保持良好的友誼，並期待下次再會。UR



本基金會丁致成執行長擔任財務面與談人



與會者提問



成果發表會後合影

日本再開發推動者協會 (URCA) 來訪

基金會主任 林雲鵬
基金會規劃師 黃映捷

日本再開發推動者協會自與基金會簽訂友好協議以來，長期維持良好之互動，除就都市再生機制法令方面之互換新資訊外，每年亦不定期派員互相觀摩，以充分瞭解都市更新之實際推動經驗。本次日方訪臺行動由本基金會邀請再開發推動者協會會長・伊藤 滋教授親自領軍，共有8名協會會員一同來訪，展開自11月3日至7日共為期5天之參訪行程。來訪的每一位團員都是在日本推動都市更新具有數十年經驗之專業者，雙方的互動交流對於提昇本會的專業有深刻的貢獻。

本次參訪主軸有二：在臺北市的部分側重於都市更新重建後對環境的公益性，金門的部份則是國家公園對於歷史建物保存修復、再利用的成效。

在臺北市的都市更新案例中，總計參訪了4個案例，包括大同區廣宇建設的「首善」、大同尚志資產的「大同世界」、中正區華固建設的「中正史坦威」、以及南港區宏境建設的「第一道」。經本會的安排，所到之處，實施者均準備詳細的資料，熱心地解說個案的來龍去脈，以及重建背後的感人故事。

這些成功的案例中，有幾個於更新事業捐贈或提供了部分空間，回饋給社會大眾使用，如「首善」的實驗劇場、「大同世界」的社區文康中心、「中正史坦威」客家



URCA 宮原副會長與基金會執行長在何芳子女士的介紹下互贈禮物

影音中心…等，其公益性亦獲得日本團員們的深刻認同。

在緊湊的台北行程之後，由本會張董事長親自帶團轉往對於日本而言相當神祕的離島金門。金門國家公園內豐富的戰地遺蹟、生態資源，令再開發會員們讚嘆連連，其中，最令日本專家印象深刻的要屬傳統聚落再利用的策略。

由於金門特殊的戰略地位，嚴格地限制了開發行為，也因此許多閩南式聚落得以存續下來，在水頭、山后等地區均保留了相當完整的聚落。



URCA 伊藤會長與基金會張董事長暢談金門聚落保存經驗

在國家公園成立之後，透過全面調查，依聚落的完整性、建築物所有者之意願…等因素，決定修復順序。願意參與的所有權人，與國家公園簽訂30年的協議，建築物由國家公園編列預算負責修繕，並得委外經營，30年後再將建築物歸還給原所有權人，對於原所有權人而言，可以不須花費就得到完好如初的祖厝，多數人皆欣然接受。

而且，國家公園不單只修繕建築物本身，聚落內的通道、廣場等公共設施等亦在修繕的範圍，這些通道、廣場將單點的各棟民宿串聯起來，使整個聚落更具有文化觀光之魅力。

在硬體空間逐步完備之際，經公開甄選委託適當的經營者。這些提案的民間個人或團體，必須提出符合規定的經營計畫，且提案人以在地人為優先，對於鼓勵在地就業有顯著的效果。

本項計畫自民國87年肇始以來，至99年已完成49棟民宿與5棟特色賣店標租作業，各處凋敝的傳統聚落逐漸轉變



宏境建設張培盛董事長熱情招待



參觀中正史坦威捐贈之客家影因中心

為具有經濟效益的特色民宿，吸引了來自各地的遊客前來留宿，帶動當地的觀光發展，兼具了聚落文化資產保存、生態旅遊體驗與經濟產業效益，此等多贏的策略令來訪的日本專家們留下了難忘的回憶。U



大家感受到聚落廣場修復後的文化魅力



URCA 一行人在大同世界前合影留念



金門祖厝 (攝影：丁致成)

上海世博參訪

基金會主任 林雲鵬
基金會規劃師 黃耀儀

舊工廠新文化，創新改建

上海自1843年開埠以來，黃浦江兩岸便集結著大批工業廠房，包含中國最早的民族鋼鐵企業、造船廠、煤氣供熱廠、自來水廠和外商紗廠等老舊廠房。惟時代變遷，這些民族工業的標誌性建築多數面臨轉型或淘汰，但這些遺址代表的卻不僅是上海遺產，更是中國的歷史記憶。因此，世博會規劃團隊費盡艱辛將這些老工業建築逐一編碼整理，並將其整合至園區整體規劃，如此創舉也讓一百多年來皆以興建新建築的世博會締造了新的紀錄，上海世博會的場館共有四分之一是由老建築改建而成，新舊共生，歷史與未來的銜接，就在這次世博會創造性的對接。

世博之最

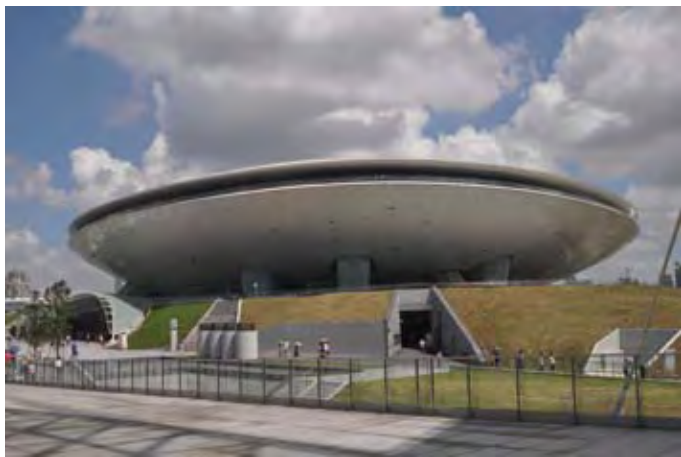
上海世博會園區位於上海市中心，主要位於南浦大橋和盧浦大橋之間的濱江區域，園區跨越黃浦江兩岸沿江佈局，園區面積計5.28平方公里，相當於三個台北松山機場。園區共劃分為A、B、C、D、E五個功能片區，共有192個國家及50個國際組織參展，成了史上最大的世博會展覽場地。各館爭奇鬥豔，並以城市生活為主題，強調永續與環保，堪稱是世界最大的太陽能應用區，參展國家對展館建設也不惜鉅資，可謂是「史上最貴的世博會」。

城市，讓生活更美好

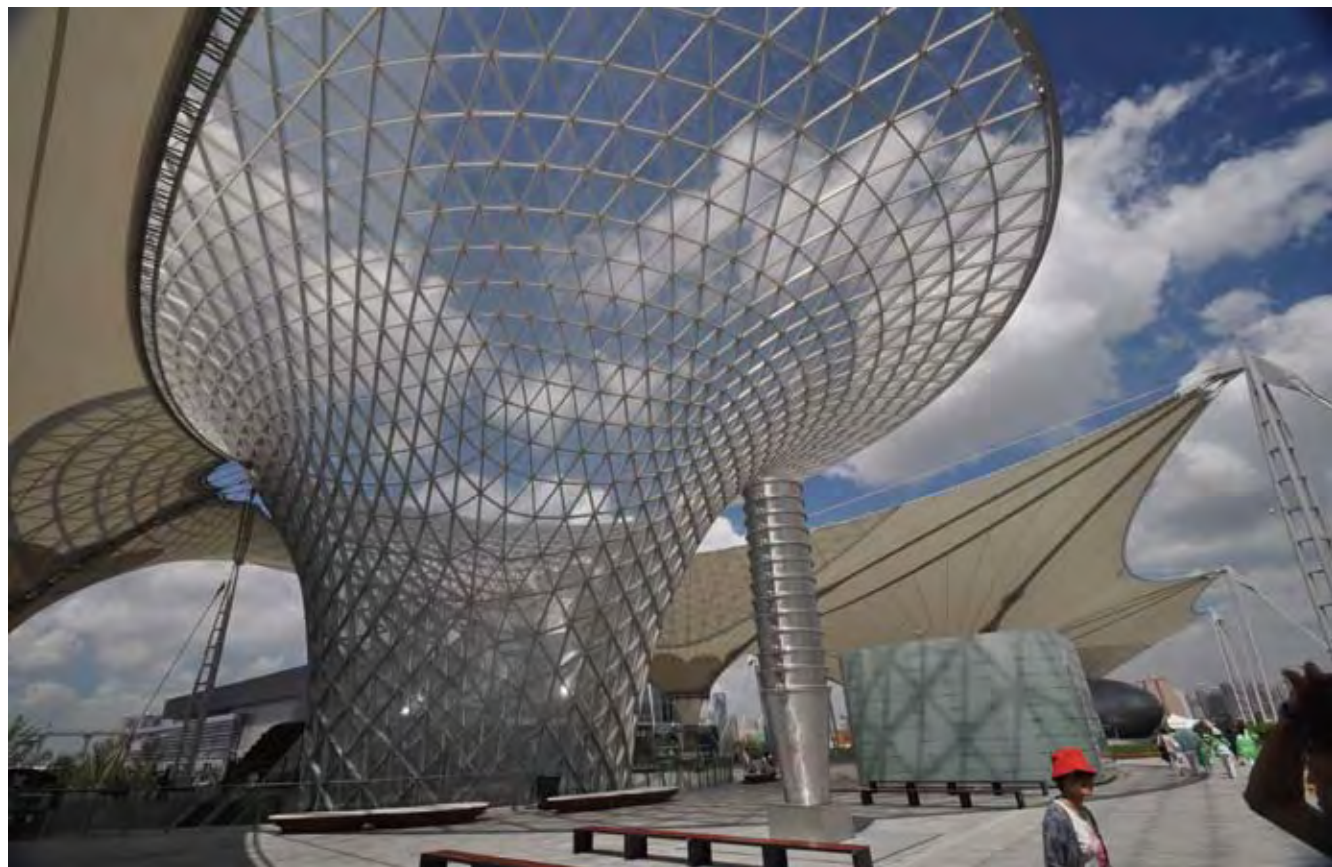
早期的世博會各國多以展示特殊、新奇的硬體發明，後來重心轉向闡述各國人文思想之軟體文化，近幾年來則較推廣環保及能源保育，但以城市為主題，如何使生活更



氣勢磅礴的中國館（攝影：丁致成）



現代化演出場館-世博文化中心（攝影：丁致成）



環保走廊-世博軸（攝影：丁致成）

美好，至今似未曾有過。為了提出未來城市生活最佳的思考與範例，各國場館無不打破傳統建築的意涵，除了創意求新，永續、生態和環保也是本屆眾多展館的共通主題。

世博永久性建築——一軸四館

一軸四館，即世博軸、中國館、主題館、世博文化中心、世博中心。

與黃浦江幾乎呈90度角的世博軸，是園區內最大的單體建築。世博軸分地上兩層、地下一層及頂篷，是園區空間景觀和人流交通的主軸線。軸上六座高聳極具視覺衝擊力的倒錐形鋼結構--玻璃陽光谷，彷彿一朵朵透明的碩大百合花，綿延1公里長，自然光可透過陽光谷的玻璃投射，除滿足部份地下空間的採光，還可以把新鮮空氣運送到地下，堪稱是節約大量能源之「環保走廊」。

主題館共有五個，城市人館是以人的全面發展作為城市可持續發展為前提；城市生命館強調城市如同一個生命活體，其生命健康需要人類共同善待與呵護；城市地球館闡述人類、城市與地球是共贏共生的關係；城市足跡館則展示城市從起源走向現代文明歷程中，人與城市之間互動發展之歷史足跡；城市未來館則強調夢想引領人類城市的未來。

世博中心是世博期間作為舉辦論壇、慶典活動、接待貴賓和發佈新聞的重要場所，其大量運用綠建築設計及低碳世博的技術與理念，可謂是未來城市建設的最佳典範。

世博文化中心分為地下兩層、地下六層，造型呈現飛碟狀，可在不同角度與時間呈現出不同型態，是世博期間主要活動場所，也是具有世界一流水準的現代化演出場館。

中國國家館以象徵中國精神的雕塑造型東方之冠為構思主題，取自中國古代木結構建築中的元素一斗拱，主色調運用傳統、沉穩的中國紅表達了中國文化的精神與氣質。

館內規劃係以「尋找城市發展中的中華智慧」為主題，比較耐人尋味的是將清明上河圖投射成6公尺高、100公尺長的巨幅捲軸，畫中各式人物竟隨著最新科技動了起來，呈現早期數百萬人的生活模式；另外較具娛樂性的是遊客可搭乘一葉扁舟造型的電動列車，遊歷在將近1公里長的軌道上，透過視覺效果，瞭解中國近五千年的建築智慧。

根據過去世博會的傳統，結束後需拆除所有場館，然

而上海世博會卻打破了這樣的傳統，除了一軸四館外，仍有部分國家館將移建至中國其他地區，未來中國館將變成博物館，主題館將成為會展中心，文化中心則做為劇場，而世博軸將來則作為商業街和交通要道。

流動的沙丘—阿聯酋館

位於A片區的阿聯酋館極具沙漠國家的特色，外觀宛如波浪起伏的山丘，以恢宏的建築展現一個沙漠國家的傳奇。

阿聯酋館的靈感源自於其獨特而雄偉的自然景觀，由三座綿延起伏的鋼鐵沙丘組合而成，其外型逼真到無論從哪個角度去觀察，都能清楚的辨識出沙丘的特徵，坡面高達20米，表面的不鏽鋼面板呈現出一種富於變幻的色彩，遠望猶如層層波浪。

阿聯酋館的主題是「夢想的力量」，以獨特的方式告訴世人能源利用的故事，展館內由三個展廳組成，分別回顧過去50年的發展歷史，運用多方的投影呈現阿聯酋人民的生活，以及播放一段由中國女孩和阿聯酋男孩之卡通人物一起演繹的動畫，帶領大家徜徉阿聯酋國的天然景色、城市文明與生活。透過精彩影片之導覽，讓我們體會到阿聯酋國過去到現在的傳承與發展，以及如何建立一個有效利用能源之現代都市生活。

復古創新的藤籃—西班牙館

位於C片區顛覆方形展館思維的西班牙館，全部使用天然、環保的建築材料，除了以鋼骨為主結構外，外牆竟由8500多片的手工藤蓆裝飾而成，陽光更可透過藤條縫隙灑下，也能達到館場內部的節能和通風的效果，流線造型、可塑性高的藤蓆，讓西班牙館在眾多強調以高科技打造的建物群中更為驚豔。

西班牙的主題是「世代相傳的城市」，展館主要包含「起源」、「城市」、「孩子」三大展示空間。「起源廳」運用視聽影像的設計闡述西班牙文明的誕生，並藉由佛朗明哥舞者熱情舞動，在熱舞及影音配合之下，讓觀眾們都有耳目一新的感受。

「城市廳」懸空掛著五塊電影螢幕，彷彿獨特多變化的萬花筒，展現西班牙從近代到現代的變遷，並說明西班牙



流動的鋼鐵沙丘-阿聯酋館（攝影：黃耀儀）



（上、下）阿聯酋館（攝影：丁致成）



顛覆傳統的藤籃建築-西班牙館（攝影：黃耀儀）

牙繽紛絢爛的城市生活。

最後的「孩子廳」則有一個高達八公尺會動會笑的巨型機器寶寶，廳內並播放十個動畫短片，全部都在呈現從寶寶的視野觀點所塑造的未來城市夢想。

能源自給自足—漢堡之家

外牆深紅的漢堡案例館，是參照漢堡港口新城的建築原型設計而成，外觀有如對著四個方向打開的「抽屜」疊放在一起，並融合居住與辦公功能於一體，造型向外凸出的設計頗似北市市立美術館。

漢堡館展示的主題是「更優的建築、更好的城市、更美的生活」。漢堡館內長的像一株紅色大樹的地源熱泵系統，貫穿整棟建築物並和屋頂的太陽能板相連，它可將冬暖夏涼的地下水經貫穿樁基的管道系統送達各樓層；又透過中央通風系統，可將室內廢氣80%以上轉換為熱能使用，並將室外的新鮮空氣過濾後傳送進入室內；另經由屋頂的太陽能板供電，電力系統亦可自給自足，不需要冷暖氣也能做到四季有如25度恆溫，而且更能夠節約能源。

因為它所有電能、水源都不依靠外部供給，室內溫度調節皆來自陽光和地熱等被動源，係一種主動節能的創新建築，因而獲名「被動房」，可以說是城市最佳實踐區中，建造科技技術最高的展館。另外館內介紹亦充分地展現出德國漢堡居民對未來城市的願望，相信每位參訪遊客皆無不嚮往這樣的城市生活。

此次上海世博參訪行程讓人意猶未盡，雖然參訪時間短暫，加上觀展人潮眾多，仍有許多展館無法親身體驗，但看到世界各國對本次參展之用心，仍可體會到世界各地科技、歷史、人文的大融合，也欣賞到部份國家未來城市生活美好的態樣，相信環保、綠色、低碳的理念已經成為世界城市發展之主軸。除了新穎多變的展館外，主辦國家對於早期老舊工業

廠房的活化再利用，讓許多閒置即將淘汰的工業遺址得以保存，透過工業廢棄地的活化再生，賦予其嶄新的生命意義，這也是中國大陸在沒有都市更新專法下，老舊建物活化再利用的代表性案例。另外，突破傳統世博的拘束，創新求變的意念亦是值得讚揚的一面，尤其部份展館未來保存再利用的作法，考量建材回收再利用的減碳觀念，除了符合永續再生的理念外，更可讓後代子孫欣賞到前人智慧與巧思的創作。上海世博會不論是新奇建物的設計、永續利用的理念以及城市美好生活的體驗，皆透過世博的創新力量之呈現，勢必深深地影響觀展者的內心，相信大家都很期待下次的世博會能有更嶄新、更出色的展出。



藉地熱陽光取暖的被動屋-漢堡館（攝影：丁致成）



中央都市更新大事紀

內政部營建署 都市更新組

都市更新產業行動計畫

總統府財經諮詢小組「啟動台灣經濟轉型行動計畫」建議將「都市更新」納入十大重點服務業，爰內政部提報「都市更新產業行動計畫」，於行政院99年11月25日第3223次院會討論通過後據以執行。除廣續推動大面積政府為主都市更新案招商投資、輔導民間都市更新案核定實施外，並針對住戶自力更新以及一般老舊合法建築物使用機能改善提出具體推動策略，鼓勵並全面推動都市重建、整建及維護工作，其重點如下：

一、都市更新部分：

- 1、配合修訂都市更新公開評選相關法令。
- 2、檢討修訂都市更新基金支出及管理辦法，增加經費運用彈性。
- 3、結合都市更新產業，建立產業整合平台。
- 4、加強都市更新專業培訓，提昇公、私部門都市更新專業技能。
- 5、持續辦理民間更新案專案協助，輔導其儘速實施。
- 6、運用中央都市更新基金，補助住戶推動自力更新。
- 7、輔導成立都市更新代辦實施機構。
- 9、協調金融機構評估提供融資優惠貸款及提高貸款額度，擴大協助都市更新事業機構籌措事業實施經費。
- 10、依各地區住宅使用需求，選定國有非公用土地規劃興建合宜住宅，提供民眾選擇。

二、一般建築物機能改善部分：

- 1、原建築容積或樓地板面積高於法定容積者，按原申請核准容積或原樓地板面積重建；重建導入綠建築手法或提高耐震性能等，予以適度建築容積獎勵。
- 2、既有合法建築物，增設供行動不便者使用升降機者，其設施升降機間及面積不計入法定建築面積及

容積；修繕得以提高耐震力、取得綠建築標章者，給予經費獎勵。

政府為主都市更新案

國內第二場招商說明會於11月17日假臺北101大樓國際會議中心樓舉行，盛況空前。個案說明如下：

一、臺中市都市翠谷案：

招商面積為10.56公頃，以權利變換方式開發。產品定位為臺中大都會運動休閒園區發展，結合運動休閒園區、全方位一流學區，塑造為臺中高優質住宅區。

二、臺南縣永康飛雁新村都市更新計畫：

招商面積為3.52公頃，以計畫標售方式公開招標。將結合醫療產業與生活需求之「複合式商業服務機能園區」開發，並提供高品質住宅示範社區。

三、臺北市南港調車場：

位於南港高鐵沿線發展軸帶上，招商面積為5.43公頃，以設定地上權方式辦理。整體規劃作為複合型「南港商務服務中心」，以結合文創中心、站區中心、軟體中心及會展中心共同發展。

四、高雄市臺鐵高雄港站：

招商面積為更新單元一1.83公頃，以設定地上權方式辦理。定位為國際級水岸休閒商辦核心區，引進重要商業活動、休閒服務設施以及提供高品質之景觀住宅。

民間為主都市更新案之輔導：迄自11月30日止，已輔導730案申請辦理，其中264案已審核完成，217案審核中，249案整合實施中。本年度已輔導19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)核定161案，預計於年底前可全數完成工程驗收、結算作業。

鼓勵民眾自組更新團體辦理都市更新

修正「臺北縣協助民間推動都市更新補助要點」

台北縣政府城鄉發展局

臺北縣為持續鼓勵民眾成立更新團體自主辦理都市更新，讓民眾在都市更新的角色不再只是旁觀者或接受者，而能夠積極投入實際參與改善自身的生活環境，修正與更新團體息息相關的「臺北縣協助民間推動都市更新補助要點」。

本次修正除了刪除原擬定都市更新計畫補助項目，這次將總補助金額上限從原來的50萬提高至280萬元，申請補助對象除了原來的更新團體外，這次還新增以更新團體為實施主體之概要申請人亦可申請補助，並增加原來未補助的辦理事業計畫及權利變換計畫項目。

另外，為鼓勵申請人於申請概要時取得較高同意比，於申請概要補助時，同意比將原法訂需具備的百分之十提高至百分之三十，希望借此可以減少將來擬定事業及權利變換計畫阻力。同時考量設立都市更新團體期間，需耗費較多經費且準備時間冗長，將設立都市更新團體的補助經費可依設立情形分次核撥，讓民眾於申請設立時，不至於因資金問題而延宕，增加民眾設立都市更新團體意願。

期能透過更加完善的補助機制，鼓勵民眾積極參與更新，創造全民更新一起來，加速臺北縣都市更新的推動。

景美世豐青玉岸完工

本會協助世豐國際建築開發

工作
報導

基金會主任 張志湧
基金會組長 鄧梅姬

本基地在北側「全陽麗景天廈」更新案成功後激起居民也發動更新，使景美溪畔再添一河景住宅改善河岸景觀，自2002年10月劃定為更新地區至2010年10月22日取得使用執照，共歷經8年，終於完成更新。但因四樓公寓整合破局使更新單元範圍不完整，十分可惜。

麗景天廈帶動更新意願

本案位於景美羅斯福路六段西側，育英街45巷(萬慶街37巷)與育英街47巷交叉口附近，是景美溪畔第一排土地。基地內屋齡多為40年以上，十分老舊，現有巷彎曲狹小，廢物棄置，實質環境十分窳陋，衛生、防火堪慮。這樣破敗的環境往往讓在河濱公園散步的民眾感到非常遺憾，不像是台北市河濱該出現的景觀。

自從本案北側「全陽麗景天廈」更新案順利推動後，一巷之隔的本區居民亦萌生更新重建之想法。經由地方熱心人士奔走後，很快的就達到事業概要申請的門檻，並於2004年底事業概要核准，單元面積為2,576㎡。這是「萬慶



更新前現況(臨公園)



更新前計畫道路現況



更新後(臨育英街45巷)

街37巷西側更新地區」獲准更新之第二案，地主委託世豐開發公司擔任實施者。

四樓公寓整合破局

原核准計畫範圍內地上物現況分為兩個部分：四樓公寓部分及低矮房舍部分。由於北側四樓公寓現況坪數已接近法定容積，因此即使獲得最高額都更容積獎勵，也很難分回原坪數。經過長達兩年協商，實施者仍無法取得四樓公寓地主大多數之同意，而其他地主亦無意願再等待下最後只好忍痛放棄。實施者於2005年9月舉行變更範圍概要公聽會，排除二棟四層公寓，面積縮小為1,795㎡，並於2006年4月變更範圍概要核准。

現有巷道疑難難解

本案範圍內有一現有巷道，產權為台北縣與台北市政府共有，更新後因四周計畫道路皆已開闢完成，且亦無鄰接範圍外任何地上物之使照圖載明出入口，因此擬依北市更新自治條例第10條，併同都市更新廢止。

依據概要當時申請之建築物電腦地籍套繪圖所示，部

分現有巷道土地與鄰接四樓建物之法定空地重疊，因此市政府核准函特別要求該重複部分不得計入基準容積。實施者便於2006年5月函請台北縣、市政府，協助辦理地籍分割，以確定不計基準容積之範圍。

台北市財政局函覆實施者，表示工務局所提供之建築執照電腦地籍套繪圖係供參考用，不作任何證明依據，請實施者洽建管處釐清後市府財政局再行續辦。而台北縣政府因查不到將該土地供作建物基地之法定空地之相關紀錄，便函請台北市工務局查明是否有縣政府曾經提供之使用同意書存檔資料。市府工務局於兩個月後回覆告知，該四樓建物並無台北縣政府之使用同意書存檔，而現有建物電腦地籍套繪圖係依地籍重測後之地號套繪，且經比對該四樓建物申請建造當時之地籍與現有地籍之坵塊不符，認為是因地籍重測、合併、分割所造成。工務局並把資料函轉給古亭地政事務所，而古亭地政事務所則回覆，該四樓建物係為民國67年所興建，而其地籍於民國59年之後再也無分割、合併、重測，因此與重測、合併、分割無關。

歷經多月之波折，本議題仍懸而未決。於幹事會後，實施者便請求更新處邀集相關單位，召開本案現有巷所涉



開闢中計畫道路現況



更新後現況(攝影：丁致成)

疑慮之研商會議。會議當日北市工務局出具已調整之建物電腦地籍套繪圖，終於確認無法定空地與現有巷重疊問題。本案歷經15個月的波折，才終於落幕。

開闢道路、人行步道

基地西側未開闢計畫道路，更新前窳陋違章建築林立於上，造成景觀與安全上之疑慮，亦導致景美溪河濱帶狀公園使用率低。有鑑於此，配合更新案之進行，由實施者協調整合計畫道路之地主及違占戶。針對少數最終無法協調及取得之部分，亦提供徵收價款與興關費用，於核定後交由新工處一併辦理代為徵收開闢，經實施者持續努力下，原核定前無法取得之一戶無門牌地上物亦與實施者成功達成協議，地上物全數拆除完成。在基地內也規劃配合退縮設置人行步道，未來除可提高周邊交通之流暢性外，亦可使全街鄰社區居民進出公園之動線更為流暢，大幅改善景觀環境的結果，亦提升河濱公園之可及性。

塑造水岸住宅景觀意象

本案規劃15樓及13樓雙拼各一棟建築，在產品定位上為純住宅。由九典建築師事務所負責規劃設計。建築物量體造型以簡潔線條為主，搭配穩重色系之石材為基調，並運用建築物不同的高度變化，配合簡潔的屋頂造型設計，除能豐富本地區之天際線外並藉以塑造成景美溪畔具地標



性的溪濱住宅意象。面對公園之建築量體部分則採擴大基層接觸面設計方式，自二樓以上退縮來減輕對公園景觀及周邊產生之衝擊與壓迫感。臨育英街45巷（12M道路）面其他建物之部分則設計透空建築量體以增加基地周邊視覺的穿透性及地面層開放空間之留設。

夜間則設置投射燈光，利用建築造型及公共藝術作品投光之陰影變化，塑造夜間景觀以型塑視覺焦點。並於周邊人行空間設置暖色照明之藝術街燈，形成夜間人行徒步良好氣氛。

本基地鄰景美捷運站約200公尺，交通便利，並具備優美河濱景觀及大面積之帶狀公園，具有都市中難得一見之河濱休閒住宅之條件。但因整體環境窳陋，無法彰顯其原有的價值。透過本案更新有效改善周邊整體景觀環境，完善公園、道路等公共設施之機能，沿景美溪塑造一整體水岸住宅聚落意象。

遺珠之憾

本案推動之初，本期待可延續北側麗景天廈更新案，擴大整體更新效益。但整合過程中，實施者持續釋出誠意至該部分賠錢也在所不惜。無奈部分4樓公寓地主對於分配



更新後現況（攝影：丁致成）

條件一直不滿意，造成更新單元縮小。剩下4樓公寓範圍(781㎡)即便未來仍可進行更新重建，但細碎畸零的土地已經很難塑造優良的都市景觀，喪失原本更新後可增進之公共利益，十分可惜。在此結果下，實施者、地主、市民都是輸家！

計畫內容概要	
案名	臺北市文山區萬慶段三小段483-3地號等16筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	育英街45巷鄰近育英街47巷交口
實施者	世豐國際建築開發股份有限公司
基地面積	1,795㎡
使用分區	住三
更新前	產權：公有土地299.00㎡，私有土地1,496.00㎡ 所有權人公有土地2人，私有土地11人 佔有他人舊違章332.72㎡，4戶 戶數：4戶，停車位：0輛 建物面積：329.69㎡
更新後	用途:集合住宅 實設建蔽率：35.88% 實設容積率：303.76% 更新獎勵容積：1,413.00㎡(35.25%) 總樓地板面積：9,839.37㎡ 構造樓層：RC 地上13、15層/地下2層 停車位數：汽車：55輛 機車：131輛 戶數：53戶 參與分配:13人，現地安置:3戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	500,495,840元
總銷金額	985,536,718元
都市更新規劃財團法人都市更新研究發展基金會	
建築設計	九典聯合建築師事務所
不動產估價	巨秉不動產估價聯合事務所、宏大不動產估價聯合事務所、歐亞不動產估價聯合事務所
施工	地樺營造事業股份有限公司

更新事業推動

2002.10.28	台北市政府劃定更新地區
2004.09.19	事業概要公聽會
2004.12.21	事業概要核准
2005.09.09	變更範圍概要公聽會
2006.04.11	變更範圍事業概要核准
2006.10.14	事業暨權利變換計畫公聽會
2006.10.30	更新事業暨權利變換計畫申請
2007.03.30 ~04.28	公開展覽
2007.04.26	事業暨權利變換計畫公辦公聽會
2007.10.22	計畫審議通過
2007.12.28	事業暨權利變換計畫公告實施
2008.04.21	建造執照核准
2008.11.20	動工典禮
2009.05.15	申請第一次變更事業暨權利變換計畫
2009.08.01 ~08.30	第一次變更事業暨權利變換計畫公展
2009.09.28	第一次變更事業暨權利變換計畫幹事會審查
2009.12.14	第一次變更事業暨權利變換計畫委員會審查
2010.03.08	第一次變更事業暨權利變換計畫公告實施
2010.10.22	取得使用執照

高雄市都市更新事業第一案

京城建設和平社會住宅事業計畫送審

基金會主任 錢奕綱
基金會規劃師 呂明暉

人文薈萃、交通便利之精華地段

和平社會住宅鄰近捷運橘線文化中心站，屬於苓雅區「林德官」地區，自文化中心及師範大學設立後，已然成為高雄市重要文教及住宅核心。本案原為高雄市政府配合「台灣省第一期四年社會福利計畫」，於1971年完工之平價住宅社區，供低收入戶低價購屋。經過將近40年建築老舊破損、居住環境不佳，故高雄市政府遂於2008年5月公告劃定為更新地區，期望藉由都市更新改建為優質之住宅環境。

實施者積極取得絕大部分地主共識進行更新

本案基地範圍西以和平一路、東以河南路為界，為一三角形基地，包含商四與住二兩種使用分區，面積約為698坪之土地，土地與建物皆為私有。建物現況均為四層樓建物，因居住空間狹小、衛生條件欠佳，目前多已呈現閒置荒廢狀態，且容易形成治安死角，造成環境與都市景觀問題。因此深耕南台灣、關注都市發展之京城建設秉持公平誠信原則，積極並持續與單元內土地及建物所有權人溝通，至今已取得更新單元內約75%所有權人數、約94%土地及建物面積同意參與更新，冀透過凝聚地主高度共識，以權利變換方式實施之。



更新單元位置圖



更新前現況



更新後模擬透視圖

扭轉基地劣勢、發揮基地潛力，打造區域新地標

本案規劃為SRC結構之純住宅使用，但因基地形狀特殊，西側為七賢路盡頭，東側則緊鄰運河加蓋之綠廊帶，規劃設計上先天限制條件眾多。為創造大量之都市景觀空間、型塑道路景觀地標與遠距離視覺焦點，並落實綠建築政策，實施者擬集中留設開放空間於基地北側，串連東側綠廊帶開放空間，加強空地與屋頂層植栽綠化並配合計畫道路退縮人行步道，創造充滿綠蔭之生活空間、提供無障礙環境與確保都市防救災動線暢通。此外，配合基地西側七賢路路衝位置，在建物立面上採弧形外掛金屬桁架，鑲嵌玻璃之弧形牆設計，透過外觀照明主題計畫，減緩路衝對於住宅單元之影響，期望打造出區域新地標。

積極推動更新帶動地區繁榮，建立高雄市都市更新案新典範

為提高地主對於本案辦理更新之信心，本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式進行，於2010年6月11日舉辦事業計畫公聽會後，並於同年6月29日正式向高雄市政府申請事業計畫報核，目前已完成公展程序進入審議會階段，期望透過事業計畫之核定，不僅促使本區地主能進一步了解本案更新事業之內容，一同與實施者完成本區之更新事業開發，帶動週邊地區整體發展，另一方面希冀京城建設與本會能攜手合作建立高雄市都市更新事業之新典範。

雅景花園更新完成

本會協助龍都建設

基金會主任 林雲鵬
基金會規劃師 謝志達

以權利變換整合產權複雜及違建情形，透過百分百共識凝聚，協助開闢計畫道路，由點狀更新延伸為面狀更新，達到聚集效益及成功打造景美優質新社區。

變電所地下化成契機

本更新單元位於臺北市政府2000年劃定之「文山區台灣電力公司變電所南側更新地區」內，因鄰近羅斯福路六段東側廣達一公頃以上大型變電所之鄰避設施，造成長期以來發展受限，以致於周邊現況多為老舊的社區。加上本地區因多數地主持有土地年代久遠且產權細分人數眾多（包含祭祀公業等土地），造成合法建物與舊違章建築參雜，形成都市景觀窳陋地區。

於台電變電所計畫刻正研擬整體規劃將其遷移並地下化，將可能徹底改善本更新地區整體景觀風貌，為帶動更新最重要的契機。

多年耕耘取得百分百認同

本案實施者龍都建設自1987年起即陸續整合土地所有權人，原本期望與街廓內北側鄰地一併整體重建，但因產權複雜違建戶眾多等因素整合困難高，退而改以分期方式開發。北側基地整合進度較快，當時與民凱建設合作並委託其擔任實施者，於2007年9月順利完工。透過北側基地成功推動實例，加深與地主間互信基礎後，透過當地萬有里蘇有財里長及居民熱心協助，以及實施者積極溝通整合，多年努力最終得以凝聚百分百地主高度共識，推動都市更新。

解決複雜產權及協助開闢計畫道路

本更新單元住宅區及道路用地，因產權複雜加上舊違建戶眾多，並且多數舊違章建物坐落住宅區及道路用地上且互相參雜，以致整合相當不易，經由實施者耐心與積極溝通協調，同意透過權利變換方式實施，經臺北市政府核



更新後現況

定，得以將多年未徵收計畫道路透過實施者協助興闢近110公尺長、8公尺寬之計畫道路，並且讓坐落其中之舊違章建築戶獲得相對補償。

另外沿著道路退縮留設2公尺寬以上人行步道，並連接西側現有巷弄，大幅改善暢通交通及人行空間。並且延續搭配北側基地整體建築規劃設計，形塑本地區優質居住環



本更新事業開闢之8M巷道



開工動土典禮當天林姓家族合影（龍都建設提供）

境之新風貌。因此，回顧本案多年協調溝通之艱難歷程，最終經由實施者與地及舊違章建築戶所有人通力合作，共同實現多贏之美好願景。

永續居住、落地生根

本案推動之初，世代皆居住本地區之林姓家族，聽到須拆掉原本住多年的老房子，初期均相當反對，透過實施者努力溝通協調，以及大家長九旬高齡的林老太太為了要讓子孫可以在祖先土地上永續居住下去、落地生根，家族都同意參與本案都市更新，老房子拆除前以及開工動土當天都以不捨但又期待更新後住新房子的心情拍照留下回憶。

順利完成更新，由點狀更新延伸為面狀更新

本案執行過程相當順利，除了建築執照審照過程做了



更新後現況（攝影：丁致成）

些微的變動，因此在興建期間（2009）做過一次都市更新事業計畫及權利變換計畫的變更外，於今年（2010）年9月核發使用執照，並於11月完成釐正權利變換圖冊，預定於明年（2011）2月完成權利變換產權登記，全案歷經6年時間終於即將完成。本案不但是文山區都市更新的示範案例，更搭配北側更新案由點狀更新延伸為面狀更新，透過聚集效應提供可觀的公益性外部性貢獻，展現社區優質新風貌。

計畫內容概要

案名	臺北市文山區景美段一小段527地號等27筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	台北市文山區景興路42巷8弄・三福街9巷交口
實施者	龍都建設股份有限公司
基地面積	3,324.00平方公尺
使用分區	第四種住宅區 面積：2,426.00 m ² ； 道路用地 面積：898.00 m ²
更新前	產權：公有土地13m ² ，私有土地3,311.00m ² 所有權人公有土地2人，私有土地18人 佔有他人舊違章890.70m ² ，9戶 合法房屋戶數：8戶，停車位：0輛 建物面積：443.53 m ²
更新後	用途：集合住宅 實設建蔽率：42.28% 實設容積率：450.00% 更新獎勵容積：3,636.36m ² （50.00%） 允建容積：10,909.08m ² （450%） 總樓地板面積：19,685.12m ² 構造樓層：RC，地上15層/地下3層 停車位數：汽車：112輛，機車：266輛 總戶數：114戶
實施方式	權利變換
都市更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	威雅各建築師事務所
不動產估價	巨秉不動產估價師聯合事務所 中華不動產估價師聯合事務所
施工	戴德梁行不動產投資顧問有限公司 桂裕營造股份有限公司

更新事業推動

2000.06.26	公告劃定為「文山區台灣電力公司變電所南側更新地區」
2005.12.27	更新事業概要公聽會
2005.12.30	更新事業概要送核
2006.04.12	更新事業概要公告核准
2007.09.21	更新事業計畫及權利變換計畫公聽會
2007.10.18	權利變換計畫申請分配
2007.12.03	更新事業計畫及權利變換計畫送核
2008.02.15	公開展覽
2008.03.06	公辦公聽會
2008.04.03	召開幹事會審查
2008.05.26	召開審議委員會審查
2008.07.16	更新事業計畫及權利變換計畫公告實施
2008.08.25	核發建築執照
2009.05.18	召開變更案審議會
2009.07.02	變更都市更新事業計畫及權利變換計畫公告實施
2010.09.29	取得使用執照
2010.10.07	建物測量成果圖完成
2010.11.22	完成釐正權利變換相關圖冊

萬全街更新案送件申請

雙連展風華

基金會主任 林雲鵬
基金會規劃師 周俊宏

捷運雙連站外的更新契機

本更新單元位於大同區萬全街以北、萬全街1巷以西、萬全街3巷以東、雙連街53巷以南所圍街廓南側，東側即為捷運淡水線地下段之綠帶，距捷運雙連站出不到50公尺。2000年6月26日市政府公告劃定該區為「大同區·建成公園北側光能里更新地區」，並於2009年8月取得更新事業概要核准，今由永德國際開發股份有限公司擔任實施者，於2010年4月進行事業計畫及權利變換計畫報核。

更新單元包含13筆土地，地上建物西、南側多為1至3層30年以上磚造、加強磚造之老舊建築物，東側臨捷運綠帶則為4層鋼筋混凝土建築物。本處自清代以降即為台北市重要之商業要地，北淡線開通後，更成為通往大稻埕人、貨必經之路，時至今日，仍有固定市集；由於基地即位於舊時台鐵雙連站旁，因此部分建物為台鐵宿舍，只是今日看來建物外觀老舊有礙市容觀瞻，亟待更新改建，且平均屋齡約逾30年，不符現行耐震設計規定。

台鐵局同意受託辦理選配房地作業

本更新單元面積為1618㎡，公有土地面積為913㎡，占單元面積56.43%，其中827㎡管理機關雖登記為國有財產局，但其實應屬台鐵局之資產，說明如下：數年前台鐵局欲處份該筆資產，規劃由國產局標售，將土地價金扣除作業費用後撥回，循預算程序運用，因此將土地撥予國產局，但未辦理標售即啟動都更作業，所以產權狀態維持至今。

本案初始，國產局即詢問台鐵局是否同意受託辦理都市更新事業及選配房地事宜，經台鐵局同意受託後，即依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」辦理參與選配，因此前述國產局所管之827㎡土地連同現在登記台鐵局所管之86㎡的土地皆由台鐵局表示都市更新意見，由實施者規劃北棟雙拼住商大樓全供台鐵局選配，而所餘應分配價值，則於南棟大樓以整層方式選配。

本案土地使用分區為第三種商業區，預計爭取都市更新容積獎勵為16.51%，更新總成本達12億，採權利變換方式



更新後透視圖

實施。

規劃興建北棟地上13層、地下4層，南棟地上15層、地下4層之RC造建築物，興建總樓地板面積約為18,000㎡，住宅入口大廳配合線型綠帶配置於基地東側，一樓同時有公共設施及小型商店作為安置現有店面用，但其動線完全區隔互不干擾。

在人車動線配置上，臨街面全以人行步道串連，並規劃人車分離之動線，停車場出入車道規劃於更新單元西側，而東側則為社區入口大門，配置水景及雕塑，搭配捷運綠帶營造較有質感之入口意象，汽車採雙車道進出，以最精簡之車行動線，降低人、車動線之干擾機會，並提高行車及行人交通之安全性。至於與基地北側之建物，實施者則採取退縮留設基地內空地的方式處理，以降低對鄰房之壓迫感，並有助於建築通風及採光。此外，其建築物造型以鐵道為基調，將樑柱外露，取得較好之物理環境，而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，為多年未有新建築且鄰近資源回收場及傳統市集的雙連車站周邊注入新活水，讓本區重新展活力。



更新前

戀上台北新幸福

本基金會協助都更處完成台北市都更案例成果專輯彙編

基金會主任 林雲鵬
基金會助理規劃師 林秉慧

戀上台北新幸福手冊概述

本基金會於2010年6月28日起，開始協助臺北市政府都市更新處，編製「臺北市都市更新案例成果專輯彙編」手冊，並定名為「戀上台北新幸福」，並於2010年9月17日驗收1,000冊完成。都市更新處藉由發送手冊的方式，來傳達這份「幸福是個新概念」的都市發展願景。續於2010年9月29日起，即可在都市更新處的網頁上提供大眾下載。由於廣受大眾歡迎及喜愛，都市更新處隨即於2010年10月15日上網公開招標，印製「都市更新案例成果專輯彙編：戀上台北新幸福」手冊，總共10,000冊。

戀上台北新幸福手冊目的

本手冊主要目的有二個，一為臺北市政府都市更新處在迎向建國100年之際，將準備走向新的里程碑，藉由回顧過去的實際更新經驗，重新檢視都市更新政策推動之成效，以做為未來調整方向的參考依據。二為希望提供給臺北市市民一個認識、瞭解、接觸都市更新的機會，透過122個實際核定、完工個案的介紹，讓市民感受到都市更新不是虛無的口號，而是生活周邊真實的存在，可以從城市裡各個角落的改變，重新發現屬於這個城市隨處可得的新幸福。

戀上台北新幸福手冊內容

本手冊闡述的幸福新概念有五個：

- (一) 從社區的角度談論關於更新的生活，包括西區老城、眷村、舊違建聚落、老舊公寓等生活環境的更新。
- (二) 從社區生活的改善，進而改變都市面貌及空間結構的更新，包括公共設施、公益設施、開放空間等場所的開闢，提供公眾使用。

- (三) 城市追求的不只是更新，還要創造出點、線、面的發展，包括城市地標、城市軸線、全面性的都市再生、商業大樓更新等創新空間，達到競爭力提升。
- (四) 都市更新也肩負起災後重建、整建住宅的照護機制，完成這一項龐大的、複雜的社會工程。
- (五) 都市更新提供開放與多樣的參與機制，讓民眾能夠更加掌握、熟悉，包括更新過程的公民參與、開工前的綠美化、施工中的兼顧市容景觀。



北市財政局即將推出公辦更新之強棒

基金會主任 錢奕綱
基金會規劃師 呂明暉 許育誠

為加速臺北市政府主導更新案之推動與建立公辦更新案之典範，北市財政局選定建國中學東側與捷運文湖線「六張犁站」附近之市有土地兩案，透過遴選顧問委託本基金會進行都市更新可行性評估、辦理公開評選實施者作業與協助後續事業計畫及權變計畫審查，以有效利用市有土地，實踐更新願景。

中正區南海五小段與教育部攜手辦理都市更新

建國中學東側一案之基地位於中正區重慶南路二段與泉州街所圍街廓，市有土地現況為建國中學教職員宿舍、北側教育部管有土地則為臨時停車場使用，土地呈現低度利用情況。原預計招標範圍僅為市有土地部分，為提昇整體更新效益，財政局與本會積極與教育部學產基金所管有之國有土地協調一併參與都市更新，並徵詢範圍內私有土地之更新意願，希冀破除公有土地辦理更新排除私人土地之迷思，擴大都市更新效益，目前已協助擬定更新計畫，正在辦理申請公告劃定更新地區作業。

本案更新單元面積約為5,824平方公尺，使用分區為住三與住三之一，配合市府與教育部當前政策訂定本案未來產品定位，初步已完成可行性評估，並提供後續財產處分之建議。

信義區犁和段三小段更新後配合興建派出所

六張犁站附近之基地位於臺北市信義區犁和段三小段302、303地號公有土地及毗鄰土地，距離捷運六張犁站約步行10分鐘路程，交通便利，周圍公共設施完備，生活機能佳，屬於人文、經貿匯集區域。基地現況主要為派出所與住宅使用，而其中住宅部份多以警察局職員宿舍為主，唯區內建物多已老舊窳陋，缺乏開放空間且防災機能不佳，實有重新檢視土地發展需求，更新實質環境之必要。

本案基地面積為2,041m²，土地使用分區屬於住三，產品定位以提供「優質安全之適宜住宅」為主，更新後除要滿足六張犁派出所之使用需求外，還需符合市府訂定的住宅坪型之規定。此外，為配合基地所在街廓擬公告劃定為更新地區之作業，於2010年11月18日在信義區公所黎忠會議中心召開地主說明會，以探詢地主參與公劃更新地區之意願，現已取得私有土地和建物所有權人3/10之同意，後續將配合財政局擬定更新計畫向更新處申請公告為更新地區。

量身訂作北市公辦更新招標文件

目前兩案皆已完成可行性評估，進入公開評選實施者備標作業階段。招商方式皆依都市更新條例第9條規定公開評選實施者，並透過都市更新權利變換的方式，分回更新後之房地，以促進公有土地活化再利用，提升公有財產經營效益。

為改良過往公辦更新之招標文件，加強契約文件中有關都市更新內容之時程管控與相關權利義務關係，另配合內政部營建署委託本會所草擬之政府為主都市更新招商手冊內容，提出廠商申請資格、財務條件、評選機制與限制條件等相關建議，研訂兩案之招標文件、分析各式評選方式供財政局參考，以期建立一套既可給予投標廠商較大之規劃彈性，又可保障地主相關權利之招商文件。未來將透過招商說明會之舉辦，探詢潛在投資人參與投資之意願，並預計於明年春天進行公告招商作業，竭誠歡迎各界參與投標。



中正區南海段招商範圍示意



信義區犁和段招商範圍示意

「連鎖型」更新之考察（上）

以大手町連鎖型都市再生計畫為例

譯者：何芳子

本文原載出處：URCA再開發研究NO.26 P.77~84

（翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意）

作者：富沢純一

前言

東京大手町地區為充實都市空間及必要公共設施，強化國際業務據點機能，刻正針對區內老舊建物進行階段性、持續性的重建更新，推展連鎖型都市再生計畫。

所謂「連鎖型都市再生」係以一據點建物開始推動「點」的更新開發，不同於以公共設施修建為主要目的的「面狀」開發。是運用多種手法、方式於一定期間內更新整體地區機能的一種事業實施機制。

本報告將以大手町地區為例，針對連鎖型都市再生推動機制，以實際參與運作的經驗提出有關現況、執行成果等說明以供參考。

大手町地區現況及都市改造

一、大手町地區現況

大手町地區是東京都金融、資訊通信、傳媒等企業總部、總公司之密集地段，為日本經濟中樞據點所在。但區內現有建物多數於1950年60年代興建，均已面臨更新的情況。

此外，地區內建物多屬個別企業、公司所擁有，且均具有特殊機能，因此，極須提供多樣具熱絡氛圍之都市活動空間，充實商業、文化、交流等機能，俾提昇上班族的便利性及舒適性。

二、辦理經過

（一）地區內建物的重建及直接移轉

大手町地區為國際業務據點，故每天眾多人潮、資訊在此匯集。且拜交通之便可說具備相當優越的業務環境，是其他地區無法相比的。因此，區內土地所有權人均不願意遷移區外，而希望能夠就地重建。對於區內既存的中央合署辦公廳舍舊址用地，希望能夠儘速更新，提高使用效益。

（二）檢討體制與流程

由行政部門、土地權利人、都市改造組織於當地組成「大手町街區改造推進會議」（以下簡稱「推進會議」），就約40ha範圍地區的未來發展構想進行檢討。在推進會議中設置多項議題檢討小組，邀請具有經驗、Know How、溝通協調能力的都市基盤整備公團（現為都市再生機構）參與檢討。提出對地區改造構想及合署辦公廳舍土地更新事業推動機制之具體建議。並就構想計畫內容及推動機制，爭取權利關係人的認同。

（三）都市再生計畫

都市再生特別措置法於2002年3月訂頒後，包含本地區之廣大地域經依法指定為「都市再生緊急整備地域」。在當地權利人推動意願高漲的機運下，該地區於2003年1月經以



大手町（攝影：張志湧）

「大手町合屬辦公舊址土地活用，塑造國際業務再生據點」指定為都市再生計畫，成為鼓勵權利人積極執行之推手。

（四）基本設計、景觀準則

2004年3月由專家學者組成之大手町造街願景委員會，提出造街基本構想計畫，2005年6月由大手町造街景觀檢討委員會擬定景觀設計準則，成為推動造街的基本指導方針。

連鎖型都市再生事業推動機制

一、事業機制概要

於大手町地區推動的連鎖型都市再生，係以公有合署辦公舊址土地為種地，以該舊址土地為基點，與地區內希望進行老舊建物更新的土地所有權人進行土地交換後，再將交換地實施更新，依序推動的一種手法。事業推動主要流程如下圖(圖2)所示。

1. 都市再生機構取得土地，部份讓售給民間，兩者長期共同持有。
2. 希望更新之所有權人土地與合署舊址土地進行交換：依土地重劃法規定，運用土地交換手法，實施土地重劃事業。
3. 重建則依都市再開發法實施市街地再開發事業。
4. 土地所有權人於更新事業執行期間，得繼續使用其原有

建物，於更新建築完工後遷移。得不必考慮更新期間臨時安置問題。

5. 之後參與重建的所有權人持有之舊址土地又可成為交換對象，如此循序推動。

二、土地保有之事業（可長期保有手法）

連鎖型都市再生事業機制，旨在能將合署辦公舊址土地取得並保有。種地與最後參與重建地主的土地進行交換。在連串再生事業全部執行完成後，即停止使用收益。能支撐此種長期持有土地架構的方法，概有下列幾項特徵。

1. 民間與都市機構共有

對於大手町地區內，高地價合署辦公廳舍舊址土地的取得，對民間而言，在資金籌措及長期持有方面的確有困難。

為能取得土地並予有效活用，乃藉由公有的都市機構予以取得後，將2/3土地讓售給民間，在事業持續進行期間，該土地均由雙方共同持有。

2. 民間能長期保有土地的財源

由民間設立特別目的會社（SPC）取得之。籌措本事業計畫，資金所需以招募地區內地主為匿名出資者的方式，不足之資金則藉由Non-Recourse Loan方式籌措。此架構由地主之一的日本政策銀行提案，並承擔建構角色。如此，經由土地所有權人出資及安排，才得以得到長期、安定的資金支援。

3. 參加更新重建地主之成本負擔

就土地長期保有層面而言，會產生取得土地所需資金之利息、稅賦、管理費等成本。在事業執行期間，土地已停止使用收益，對保有土地者的SPC與都市機構而言，因更新前土地及移轉後土地之雙重使用費用以受益者付費的觀念，將分別由參與更新的地主共同負擔。

此項雙重土地使用費並非由參加更新地主與土地保有者直接收受，而是由土地重劃事業實施者依法向該土地保有者收取補償金，充當參加更新地主之負擔金。在資金結構確定當初第一次更新實施獲認可前，而第二次更新參加地主尚未確定階段，因不確定因素太多，該補償金得依法要求支付，係得力於SPC收入計畫的信用，是能達成資金籌措的要因之一(參照圖3)。

三、土地重劃事業

除進行土地交換外，配合改善日本橋川沿岸人行專用道，將進行交換之土地納入土地重劃範圍，實施重劃事業。其主要特徵如下：

1. 容積率

因本地區之都市基盤設施已相當完備無法取得符合重劃負擔比率相當之土地，有關都市再生特別地區之都市計畫，因重劃事業提供之公共設施改善對都市再生有所貢獻，予重新設定容積率，使得重劃後建築用地總價值大於重劃前價額。

2. 工區設定

將希望參加更新地主的土地與不希望參加更新地主的土地予以分割不同工區。配合容積率設定，擬訂換地計畫。

四、更新事業

此種在交換土地上進行更新的手法，於大手町合署辦公廳舍舊址土地的第一次連鎖型更新事業首次運用。藉由



大手町空中花園（攝影：謝瑩臻）

土地重劃事業的假換地方式，將兩種事業併行實施。

經由參加更新地主的協議手法，執行更新事業理由有如下3項：

1. 屬法定事業，流程明確透明。
2. 更新前建物估價視為權利變換資產。
3. 可享稅賦優惠。

五、可不中斷流程

連鎖型都市再生係以預定時程完成更新事業為前提，成為種地的合署辦公舊址土地，地主其使用收益停止，以所獲得補償金充當參加更新土地雙重使用負擔金，才得以讓土地保有事業成立。假如連鎖型第一次與第二次無法連續，則必產生空窗期，或土地重劃更新事業時程延誤，致負擔金增加，或造成SPC收入計畫的大幅變更等情況時，計畫的持續推動將有困難。因此對連鎖型都市再生計畫推動而言，嚴守進度是非常重要的，進度掌握是參加更新地主、土地保有者、各事業主體及行政部門等相關單位的共同責任。

連鎖型都市再生得以實現要因與成果

大手町地區連鎖型都市再生事業刻正進行中。其成功與否尚未確定。但是就目前情況而言，係一沒有前例的嶄新手法運用，是可以確定的，謹就其事業落實執行之要因及成果加以說明。

一、事業實現要因

（一）行政支援

配合當地相關人員的熱心參與，行政部門強力的後援是事業可落實的重要因素，尤其在初動期行政部門的參

與及對事業可行性肯定，對土地權利人的合意形成幫助很大。對於能夠結合整個地區及多數地主加入的大規模更新事業的推動而言，行政部門的助力是不可缺少的。行政部門在此計畫的主要任務如下：

1.計畫定位

本地區經都市再生本部指定為都市再生計畫，予以重要角色定位。

2.參與事業推動架構的檢討

此連鎖型都市再生事業架構，係由當地造街推動會議確定後，由設置的工作小組執行。東京都、千代田區公所的主管單位，從開始即加入事務局，從行政部門觀點提供意見，供檢討參考，而提高了事業推動可行性。

3.提供可落實執行的必要支援

在進行執行階段，行政部門的助力仍然是必要的。在都市計畫、土地重劃及更新事業的法定程序方面，行政部門均提供了迅速的協助。

（二）民間與公部門的協力、分工

民間（地主）與公部門（都、區、都市機構）間的合作分工如下所示：

1.結合各方Know How支撐起事業堆動

具備地主身分的不動產投資者、金融機關等，從民間觀點，針對地主可參與的條件，土地取得及資金籌措等提供資訊意見，積極參與推動模式的檢討作業。

都及區公所等行政部門充分聽取地主意見，在尊重其主張的前提下，以支援立場參與。

都市機構則以協調者角色，藉由豐富的土地重劃及更新事業推動經驗、Know How提供再生事業推動架構、方式的提案，扮演民間與行政部門間的溝通橋樑。除了擔任整體大手町造街的協調者，並支援第一次、第二次更新事業的推動。都市機構在諸多業界如媒體、不動產投資者、政府機關、公益法人等參與土地權利人的更新計畫，能夠以不涉及利害關係的中立、公平立場，扮演關係人間利益的溝通角色。

2.合署辦公廳舍舊址之取得、共有

就本計畫推動而言，最大的風險承擔是舊址土地的取

得持有，故由單一主體單獨承擔是不可能的。為了彌補民間不足，由都市機構分擔部分風險。

3.公部門負責基盤設施，民間負責建築興建

土地交換及公共設施興修係由都市機構藉由土地重劃事業執行完成之，而更新事業則由民間為實施主體，因此第一次、第二次均採個人實施方式。第二次事業雖由都市機構擔任個人實施者，但卻由民間業者擔任特定建築者，由其進行建築興建及保留樓地板的取得。

（三）土地權利人的積極參與、彼此適切責任分擔

此計畫主要得力於土地權利人對於再生的強烈信念。地主參與分擔責任及實際運作，具有高度信用地主的參與，是事業能夠成功的最大因素。

1.參加事業實施架構檢討

大手町地區組成的推進會議係由當地大多數地主約40人所組成。於進行架構方式檢討時，參與第一次事業的地主為推進會議成員，共同體認架構建置的過程。

2.更新前、後的責任

一般企業體要進行總公司重建時，其要承擔的責任於參與連鎖型都市再生的情況仍然存在。

具體而言，如重建前土地涉及土壤污染、地下埋設物或文化資產埋藏等情況，均由地主自行負責處理，舊建物拆除亦由地主自行負責。已有明確規定。

3.雙重使用土地負擔

推動連鎖型都市再生前經直接移轉權利的土地及接受權利移轉的土地，因土地雙重使用的受益者為參與更新的地主，故相關費用應由其負擔。

除土地權利人自備資金，否則該雙重使用負擔金係藉由更新事業以部分樓地板及土地持分予以抵付。

（四）穩定事業推動之手法

為穩定並能順利推動大規模的計畫，必須於各實施階段均確實約定確認事項，以避免來回作業的混亂情況發生。

參與合約簽訂者及其內容均相當多樣，因此必須非常明確約定任務、責任，才能降低風險，確實掌握各階段的工作成果與目標。（下期待續）

更新重點新聞

40年和平大樓 可望成為都更第一砲	2010/09/10 自由時報	南港招商案 估吸金110億	2010/11/17 中央社
縣府出手 大陳義胞都更 將成示範區	2010/09/12 蘋果日報	都更獎勵大放送	2010/11/22 經濟日報
政院全球招商 估逾三千億元	2010/09/30 中央社	鼎興營區、中山女中南側，北市2都更	2010/11/22 時報資訊
和平島都更招商 乏人問津	2010/10/06 自由時報	可望重啟招商	
都更老屋 變身藝文空間	2010/10/26 蘋果日報	7兆都更商機啟動，營建大利多	2010/11/22 時報資訊
房市速報錄 4公辦都更案 下月辦說明會	2010/10/28 蘋果日報	台鐵高雄港站下月招商 磁吸80億	2010/11/22 經濟日報
營建署將再釋出4個都更案招商	2010/10/28 自由時報	土銀都更投信 邀7建商入股	2010/11/23 蘋果日報
58件促參招商 12日登場	2010/11/4 工商時報	都更及重建，政府專案融資	2010/11/25 工商時報
都計案通過 竹南頭份前景佳	2010/11/4 聯合報	30年以上老屋重建 享容積獎勵	2010/11/25 聯合晚報
營建署：都更依條件獎勵 非免費	2010/11/9 工商時報	都更方案 明年起實施	
假換地策略誘發連鎖效應	2010/11/6 住展雜誌	老屋都更大翻修 4年補助2萬戶	2010/11/26 聯合報
日本成功推動大面積都市更新		政府砸184億 獎勵老屋拉皮重建	2010/11/26 自由時報
台灣都市更新最大障礙：對相關制度認知有誤	2010/11/5 住展雜誌	都更 GDP年增0.12個百分點	2010/11/26 工商時報
都市再生 英專家帶來新觀念	2010/11/11 聯合報	黃金雙子城 勾勒都更商機	2010/11/28 經濟日報
北市鼎興營區、中山女中南側 都更啟動	2010/11/12 聯合報	三商銀都更 潛在利益50億	2010/11/29 經濟日報
提升都更高效 北市將強介入	2010/11/14 蘋果日報	北市設立都更公司 列優先法案	2010/12/01 中國時報
吳揆拍板定案，大台北蓋1600戶社會住宅	2010/11/15 時報資訊	推售公寓都更 市府廣告窩新	2010/12/02 中國時報
南港等都更案招商看好	2010/11/16 時報資訊	16私有市場辦都更 攤商可獲安置	2010/12/03 中國時報

新聞內容詳見本會網站：www.ur.org.tw

我們搬家了！感謝您長期以來對本基金會的愛戴與支持

謹訂於**2011年1月14日（五）下午3點至4點 舉辦喬遷茶會**，歡迎舊雨新知，不吝賜教



財團法人
都市更新研究發展基金會
搬遷通知 我們將於**2010年12月30日**搬遷至新址
地址 / 臺北市中正區延平南路85號2樓
Tel : 886-2-23818700 / Fax : 886-2-23818701

感謝各界的支持與鼓勵



武昌街一段
中山堂
延平南路
衡陽路
博愛路
永福街
桃源街
寶慶路
捷運西門站

UR R&D
URBAN REGENERATION
R&D FOUNDATION

美國都市更新之政策發展

賓大John Keene教授訪台系列演講發表會

時間：2011年1月5日（星期三）下午2時
地點：中國文化大學推廣中心大新館4F數位演講廳
（台北市延平南路127號）
主持人：本基金會大家長張隆盛董事長主持。

時間	演講主題	出席人員
14:00~14:10	主持人致詞	張隆盛 董事長
14:10~15:40	美國都市更新之政策發展-以費城為例 Urban Renewal: Policy, Legislation, Judicial Interpretation: The Philadelphia Experience	John Keene 教授
15:40~16:00	茶敘Tea Break	
16:00~16:30	「土地徵收之正當性與公平性（Due Process and Equal Protection in Eminent Domain）」 「智慧型成長與農地保護（Smart Growth and Agricultural Protection）」摘要說明	賴宗裕 教授
16:30~16:45	「氣候變遷下之環境保護與土地使用管制（Environmental Protection and Land Use Control under Climate Change）」摘要說明	郭瓊瑩 院長
16:45~17:00	「褐地整治與再發展（Brownfield Remediation and Redevelopment）」摘要說明	趙子元 助理教授
17:00~17:30	Q&A	張隆盛董事長主持

2010年9月-2010年11月基金會工作誌

9月		14日	推動辦公室工作會議。
4日	辦理北市更新處委託日本工作坊第一次座談會。	15日	參與營建署「政府都更招商手冊範本(草案)」事宜會議。
6日	參與營建署「北縣新店榮工案」及99「委外規劃暨關聯性公共工程」補助會議	18日	參與營建署「嘉義火車站」工作會議；本會執行長擔任北縣府財政局「政府辦理更新」之主講人
8日	推動辦公室教育訓練實務班北縣場	19-20日	本會執行長等擔任司法院司法人員研習所都更研習班講師
10日	參與內政部中央都更基金99年度第2次會議；參與行政院工程會研商「促進民間參與公共建設法修正草案」會議	20日	參與營建署「宜蘭之星」及「都更22條第3項撤銷同意書執行疑義」會議。
8-13日	至上海世博考察。	22日	推動辦公室專家輔導會議；參與營建署「永康榮民醫院」及「政府都更招商手冊範本(草案)」案工作會議。
14日	本會執行長出席「新竹市都市更新相關規定修正草案」審查會議；本會協助國揚實業辦理蘭雅段二小段公聽會	28日	推動辦公室業務檢討會議。
15日	推動辦公室工作會議。		
16日	辦理北市更新處委託日本工作坊第二次座談會。	11月	
20日	協助京城建設辦理「擬定高雄市苓雅區福河段」地主說明會；參與營建署「南港高鐵沿線再開發案」工作會議	1日	營建署委託本會「推動辦公室」審查會議；本會接收北市更新處委託研擬「台北市策略性再開發地區執行機制計畫案」期末報告。
21日	參與營建署彰化市火車站及舊城區更新計畫工作會議	2日	參與營建署「嘉義火車站」及「基隆火車站」工作會議
24日	參與營建署豐原火車站及台鐵桃園段高架捷運化工作會議	2-3日	北市更新處委託本會舉辦日本都市再生議題諮詢工作坊
27日	參與經建會「行政院都市更新推動小組」及「都市更新行動方案」會議	3日	本會出席台北市地方財稅研討會
28日	參與營建署臺南市運河星鑽、宜蘭縣蘭城之星、臺北縣永和陳義胞地區都市更新案招商討論會議	3-6日	本會舉辦與日本再開發者協會之臺日交流活動
29日	推動辦公室專家輔導會議；推動辦公室業務檢討會議；本會執行長擔任行政院研考會「都會區國有不動產參與都市更新之研究」會議與談人。	4日	北市更新處委託本會舉辦日本都市再生議題諮詢工作坊之成果發表會。
30日	參與營建署集集火車站案工作會議。	8日	本會執行長擔任臺北市都市發展局舉辦「台北都新再生國際論壇：英國」主持人之一。
10月		9日	參與營建署「舊士林市場地區」工作會議。
6日	參與營建署99年度「都更委外規劃補助經費」及「嘉義火車站」會議。	10日	推動辦公室工作會議；參與營建署「臺中火車站」會議。
7日	參與營建署「都更委外規劃關聯性公共工程補助經費」100年度執行檢討會議。	11日	參與營建署「中山、鼎興」工作會議
11日	參與營建署研商「臺鐵高雄站」及「99年度國內第二場招商說明會」工作會議。	15日	參與營建署「新竹火車站」及「都更公共工程關聯」會議
		16日	推動辦公室專家輔導會議。
		17日	99年度第二場招商說明會
		19日	參與營建署「政府都更招商手冊範本(草案)」會議。
		24日	參與營建署「中央都更基金」會議
		25日	推動辦公室業務檢討會議。
		26日	參與營建署「汐止火車站」工作會議。