



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

活化市有資產，開創新局

專訪臺北市財政局邱大展局長

訪問 陳松森副執行長
訪談整理 基金會何懿貞



臺北市財政局邱大展局長

臺北市財政局邱局長乃政治大學地政博士、並曾服務公職於地政所、臺灣省住宅及都市發展局、臺北市政府捷運工程局、交通部高鐵工程局乃至交通部司長、司長等多年，擁有土地開發與管理豐富的經歷；自2008年10月上任臺北市財政局局長以來，在市有資產管理有許多開創性的作法與想法；因此，基金會想藉本次訪談能夠對於市有地 再利用，除了都市更新外，能有進一步的瞭解。

以下是本基金會陳副執行長訪問邱局長的內容：

市有土地管理之處理方式

本局為加速推動市有土地開發，美化市容景觀，改善居住環境，增進公共利



益，近年來一直很積極地透過市有房地主導或參與都市更新，結合民間力量共同提升市有非公用房地價值，創造市府、地主與實施者三贏的局面。

在參與都市更新案件截至99年12月底止已達93件、已完成及結案的共11件，於99年業已分回房屋1樓辦公空間1間（權利範圍1/2）、2間事務所、7戶住宅及30個停車位，並領回差額價金約2,850萬元，總權利價值約為2億3,750萬元，除部分提供公務使用外，未來亦可配合市府政策作為公營出租住宅。

未來市府土地將朝只租不賣方式、出租住宅將是未來市有土地利用的政策主軸：

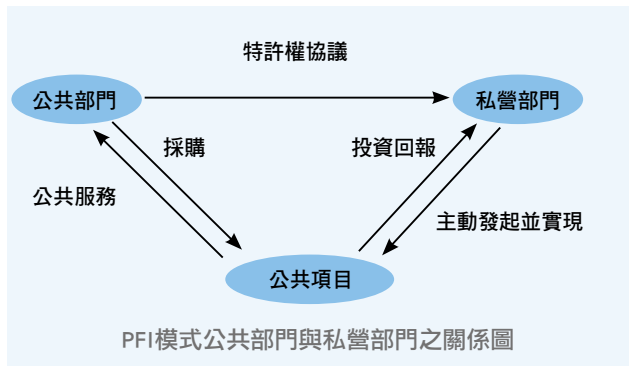
以上先針對本局目前現況作一介紹，為配合郝市長建置出租住宅之政策，對於未來市府所分回房子原則上採取不賣原則，或作為辦公室使用或採出租住宅的方式處理。因此，先前在臺北市文山區與投資人合作的案子中採大坪數住宅設計，日前也要求投資人變更設計，以符公營出租住宅之坪數規定之所需。

我們希望由以往與廠商透過都市更新合建分房，再將房子出售方式，改為將分得房屋出租於中低收入家庭，收取租金方式，以貫徹市長公營出租住宅政策，避免與現今作法有所矛盾。

市有土地注重管理、採民間自主融資方式：

我們也開始注重管理上的問題，我們目前是期望採取PFI的方式，所謂「PFI制度」（民間自主融資方案），係指政府與民間機構間以長期契約方式約定，由民間機構投資公用財產，於民間機構開始利用公用財產提供服務時，政府向民間機構購買符合約定品質之公共服務，並相對給付費用之一種民間參與公共建設模式，且適用PFI制度之要件，必須是涉及重大資本投資、開發規模夠大、服務內容係長期所需及適用全生命週期之規劃。

主要架構是將專案中之工作項目DBFOM（Design-Build-Finance-Operation-Management，即設計-建造-融資-經營-監管），集中委由一特許公司承攬，使其以全事業生命週期之觀點來考量，並配合長期合約之運用，對特許公司而言，應會有強力誘因降低成本；對政府而言，則是引進民間專業技術、經營效率及資金，藉以提升公共服務之品質，一般而言，對成本管控、工期掌握均優於傳統工程採購，此為PFI制度之優勢。



因此未來上述民間業者，不僅僅是負責興建完成，還須負責出租營運經營，未來這樣的方式除了都市更新的案子，

另外公有土地設定地上權之案件也將考慮採用此方式。

由上述，未來的營造廠的角色，不再只是蓋房子，還須負責大樓管理、經營管理的工作，就實施者（或是開發商）而言，其得到之權利或收益不會再是以分房子的方式而是收取租金10年、20年之權利；當然我們有考量到財務上的問題，就目前推動的政策而言，是比政府自行興建公營出租住宅來得經濟有效益的多，因為第一，土地所有權是市政府的，政府清理出既存的市有土地，不需出資新購入土地，租金計算方式乃為土地加上房屋兩者之金額，因此，就實施者而言，其回收成本，興建完的房子，其僅有建築上的成本至於土地可按公告地價5%計算成本，故未來房屋租金設定上可以合理化也不會偏高，並讓政府有收入，土地能有效運用，而讓政府未來在興建出租住宅等相關產品上，更具市場性，以提供合理的出租房價給予市民租用。

未來PFI制度建立，尚需國內配合成立大型物業管理公司

由於我們將改變與興建廠商合作模式，是以我們也會考量容許廠商其經營管理除了住宅使用以外，只要是法規容許，也可以作商業上使用並考量搭配相關之服務設施收取費用，以增加或補足廠商的收益。

希望藉此帶動國內業者重視管理維護的重要，此模式將是未來時勢所趨。

雖然PFI制度採購模式，其目前進度為行政院公共工程委員會已將其納入促參法修正草案之獨立章節，仍未提送立法院審議，而國內尚無具體案例或處理方式可供參考。

建置優質出租住宅，做一示範性個案：

由於臺北市為首善之都，過去市政府興建的住宅在建築設計上多較具實用一般性，而較不具特色，是以市長的構想是透過市有土地，邀請有名的建築師且採都市更新開發方式、良善的維護管理之出租住宅，並落實生態建築、綠建築及智慧建築等作為「智慧型生態住宅社區」典範，以作為示範計劃。

市有土地之開發，將配合政策為之：

一般而言，我們除了處理公有土地有一定的方式與程序，無論是「騰空」、「安置」或是「改建」等均有一定的標準；本局也修正眷舍自治條例相關規定，以期清理現存之老舊眷舍，將老舊宿舍騰空作為都市更新之基地，依市有土地的位置及市民需求、促使土地有效利用，以下是我們市有土地個案之介紹：

市有土地開發個案方向

中正區南海段：採都市更新方式，規劃為國際學生宿舍

南海段更新案這塊公有地部份是規劃作為國際學生宿舍，本案特點是在於提供設備齊全的宿舍、同時有很好的維護管理，租金考量市場行情並且增進鄰近周邊地區發展，並吸引國際學生來台北就學，提昇台北的國際化程度。

信義計劃區之A15/A18/A20及A25開發二案：採設定地上權及促參之交通建設方式

A15/A18/A20案，用地面積約為1萬8,000平方公尺，土地現況為世貿二館，緊鄰台北101大樓，極具商業、觀



本會陳副執行長與邱局長合影

光、旅宿、百貨公司與零售等多核心價值，都市計畫使用分區分別為娛樂設施區、一般商業區及特定業務區，因市府尚無公用需求，故本案係以設定地上權方式辦理開發。

A25案面積約為2萬平方公尺，原係以設定地上權方式辦理開發，茲因本案基地現況為大型車輛停車場使用，經本局市議員認為應考量信義計畫區及周邊大客車停車位之需求不足。

本局認為因應信義計畫區邁向國際金融核心之趨勢，本案土地確有設置大型車輛停車位之需求性與必要性，本土地依都市計畫使用分區即為業務設施區用地，可以規劃作為企業總部、觀光旅館、商務旅館等複合性使用，將可達成提升本局市有土地之開發效益、挹注市府財政收益、強化信義商圈發展等目標。故重行檢討改依「促進民間參與公共建設法」第3條第1項第1款規定，以交通建設（即興建停車場）作為公共建設之主體辦理開發，並於法定停車位以外增設大型車輛停車位。

由於這兩個案子國內外詢問度相當高，我們也舉辦國際招商遠至德國、香港及新加坡，期能吸引國外的廠商。其中還包含了國內大型人壽保險公司，由於現行壽險公司對於投資促參案件有諸多限制，為利於保險資金的投入，本局也函請行政院金融管理委員會，放寬保險法、保險業公共投資管理辦法等相關法規之限制，以及促參法規定因應促參案件所設立之新公司，保險業對其投資總額之限制等予以釋示在案，以尋求有效解決途徑，創造三贏局面。

臺北車站特定專用區C1/D1用地開發案：採聯合開發，初步規劃雙子星大樓

臺北車站特定專用區C1及D1東半部用地開發案初步規劃為雙子星大樓，位於機場捷運總站、臺北車站及各類型大眾運輸之交通樞紐核心，未來至國際機場僅需35分鐘，結合大眾運輸、人潮及交通轉運便利的優勢，規劃一大型複合式商業開發案。

為達以上政策招商之目標，這個案子夾雜少數私有地主，市政府刻正努力協調中，希望能在招商前先解決私有土地之持分問題，必要時由市政府承擔部份風險，以排除民間業者之疑慮。

信義犁和段：採都市更新方式開發

本案擬整合原三張犁派出所、廬陋老舊眷舍、違章建築及閒置私有土地等予以騰空辦理更新，目前的進度是正辦理更新地區之劃定及招商文件研擬中，同時也與六張犁

派出所取得共識，擬定更新後之派出所公務需求面積以納入招商文件中，另者，對於本案的地上佔有戶比較多，有關安置計畫將由市府先進行清查騰空作業，未來由實施者採現地安置或現金補償方式處理，實施者可計入成本增加整合意願，以有效推動本案之進行。

北投新民段：採都市更新方式開發

本案在捷運新北投站附近，附近有衛生局設施、私人經營的溫泉旅館及公有宿舍；其中公有宿舍仍有佔用戶目前正透過行政及司法解決中。

本案期能整合衛生局、公有眷舍及私有土地等辦理更新，市府未來規劃分回的房子是透過PFI方式提供公營出租住宅，現階段市府規劃結合本區之溫泉旅館並且納入衛生局所提出之健檢服務中心之構想。目前仍在進行初期的評估作業階段，尚須多方面考量，所以這一塊土地可能會比較慢一點處理。

中正公園段：採都市更新方式開發

本案乃原舊市議會所在，其中位於青島東路附近舊宿舍已拆除清理，並已做了簡易綠化，至於本局正探尋整合忠孝西路大樓私有地主共同參與都市更新的可行性，以擴大更新規模。

未來市有土地利用之政策構想

目前本局市有土地面積超過500㎡以上且占更新範圍比例達50%以上者由市府主導辦理都市更新，目前計有17案，其中13案由本府捷運工程局主辦，已有6案與甄得之實施者簽約。本局主辦之主導都市更新案有4案，分別為「中正區南海段」、「信義區犁和段」、「北投區新民段」及「中正區公園段」等4案，其中信義區犁和段案及中正區南海段案剛剛也在前面的子題提到，臺北市政府推動都市更新是持續不變的政策，除輔導民間整合啟動，亦將由本府積極帶動各地的更新案件，期藉由市府主導都市更新案改善過往市有土地低度利用的狀況，讓市民能感受到城市的再生與進步。

與其他所屬公有土地管理者進行換地計畫

除此之外，對於市有土地的利用，基於「管用合一」原則，我們還考慮要採用換地計畫，即將現有市有土地位於精華地區，諸如行政院、監察院、軍方等中央單位使用部分，與目前中央或是軍方現閒置未充份使用之國有土地如仁愛路空軍總部、士林舊美國學校等予以交換。

考量採用容積移轉方式以開創市府財源

另者，本局也在考量陽明山中山樓旁之孫科院長生前住的地方現列為歷史建物之「太子御賓館」及其周邊之市有土地等，由於被劃入古蹟保存區，如其土地容積可以移轉出去或是標售出去，如此一則保存古蹟，再則也可創造出土地開發價值。

結語

臺北市未來的遠景以打造世界級的都會城市為目標，在市有土地管理方面財政局期望能夠有效的管理開發，促進臺北市的再發展；另外藉由公、私部門的合作的新模式（PFI），以吸引國內外民間投資，創造就業機會。 

美國土地徵收的正當性與公平性之省思

John C. Keene 演講
政治大學地政學系 賴宗裕教授 摘要

編按：美國賓州大學John C. Keene教授年初來台進行訪問，本會與中華民國永續發展學會、財團法人牽成永續發展文教基金會於1月5日舉辦訪台系列演講發表會，政治大學地政學系賴宗裕教授就John C. Keene教授針對土地徵收、農地保護內容作摘要整理。

John C. Keene教授演講主要提及徵收權此一剝奪私人財產的行為所涉及的憲法議題，主要重點有三：1.美國憲法第14項修正案明定：「任何美國公民的生命、自由或財產權，若沒有經過正當法律程序，不允許被國家剝奪」。2.美國憲法第14項修正案明定：「各州不得拒絕任何公民在其管轄範圍內，應受到法律平等的保護」。3.從美國「徵收條例」對徵收的定義談及美國對「公共使用」所包含的範圍。以下就各個重點分別進行摘要說明。

徵收是不得已的最後手段 必須慎重為之

徵收在各州執行的法律略有不同，但有一般性的徵收程序。首先是政府會經過規劃分析，以選擇適當的徵收地點。接著，與地主進行協商，討論合理的補償費用。若協商不成，則地主可以上訴，進入陪審團的程序，此為保護地主權益很重要的機制。因為陪審團會在政府偏低的補償費與地主偏高的期望價值中評估一個折衷的價值。

所謂「正當程序」可分為「程序正當」及「理由正當」兩部分。「程序正當」指的就是上述程序，包括需公告通知所有權人，說明徵收的原因，並讓所有權人有上訴的機會，甚至上訴後不滿還可上訴到最高法院。而「理由正當」即是需符合「公共使用」的原則。

為了達到憲法所定的「平等保護」原則，美國法律在接受所有權人上訴時會採用三種不同的審視原則：一般性原則（最低審視）、中度審視、嚴格審視。其中嚴格審視指的是：「當徵收基於不確定準則而作成，例如基於種族或國籍因素，或者徵收承擔了基本權利，例如言論自由、宗教信仰自由時，在這種情況，國家必須表明徵收行為是為了顯而易見的國家利益，而採取的必要手段，沒有其他限制更少的方式可以為之，才可行使徵收權。」換言之，徵收是不得已的最後手段，必須慎重為之。

所謂「公共使用」，最簡單的定義就是「被大眾使用的東西（something is used by public）」。公共使用通常也被連結到公共利益的關係上。此外，都市更新因具有消除都市衰敗的功能，也被視為公共使用。但若更新後作百貨公司使用，雖可增加政府稅收，是否也可視為公共使用呢？此問題即交由法院依上述審視權定奪。像這種因經濟發展而徵收私人土地的情況在美國還充滿爭議。基本上，執行徵收必須具備完善之正當程序、比例原則之考量，並需證明具有公共利益，這些基本原則提供國內執行

土地徵收之重要參考。

爭訟案例

2005年美國Kelo v. City of New England的判例中，最高法院以些微比數（5：4），判定政府得運用土地徵收權力，將私人土地徵收供另一私人使用，只要該使用能促進地方經濟發展，符合公共使用之要求，該項徵收被視為符合公共利益，並不違憲。

換言之，本案法官擴大解釋公共利益及公共目的之範圍，其影響將十分深遠。

當Kelo案法官做出經濟發展是符合使用徵收權的公共目的之判決前一個月，Ohio州地方法院審理City of Norwood v. Horney時，指出市政府針對都市更新計畫所選定之地區內，呈現處於惡化狀況（deteriorating conditions），而形成衰敗頹陋之地區，採取徵收手段，符合公共使用（public use）之目的，並不違憲。

因此，不願出售土地的地主，面臨法院支持徵收的判決。本案City of Norwood v. Horney的地主（原告）為捍衛財產權而繼續上訴，Ohio州最高法院於2006年7月做出以下判決：

- 1.市政府是否可以以一地區未來會衰敗做為徵收土地理由。個人財產權利之持有及保障與為社區利益而取得私人財產的公權力行使之間應取得平衡。
- 2.徵收佔用私人土地也許可以提供政府及社區經濟利益，但不一定滿足州憲法所規定「公共使用」之要求（public-use requirement）。
- 3.以「正在惡化衰敗的地區」做為徵收的標準，違反法的明確性原則，構成違憲。
- 4.「正在惡化狀態的地區」屬於一種推測性的未來可能情況，而非徵收當時之狀況，構成違憲。

更新條例第25條之1得申請主管機關徵收

台灣在94年6月都市更新條例修正通過第25條之1，規定都市更新事業計畫如採多數決方式辦理報核者，對於不願參與合建協議之土地或合法建築物，得以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購；協議不成立者，得由實施者檢具協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件，按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者。

由於都市更新同時涉及公益與私益，此一規定若缺乏具體認定實施更新具有明確之公共利益，如此一來，為私人經濟利益（更新參與者）而剝奪受憲法保障之其他地主之財產權，不僅比美國Kelo v. City of New England案之判決理由更加擴大解釋，亦恐有違憲之虞，也因此，自修法以來，各地方政府皆審慎看待這項立法。



美國智慧型成長與農地保護

John C. Keene 演講
政治大學地政學系 賴宗裕教授 摘要

美國在二次戰後，郊區化蔓延發展衍生出農地變更問題，於50年代發展出成長管理制度，運用相關的規劃策略保護農地。到了1980年代第二次大規模的城鄉蔓延發生，因而促使成長管理走向第三代的「智慧型成長」（Smart Growth）時期，以新都市主義（new urbanism）之概念，結合都市更新與都市設計，進行內都市改造，重塑都市空間意象，強化都市的適居性，改善都市景觀，舒緩蔓延發展的壓力，引導人口及產業回流都市地區，強化都市機能，建構大眾運輸導向之發展模式，以達到提昇土地使用效率與生活品質之目標。

「都市蔓延」不是一種發展型態而是一個過程

本次演講主要是從都市蔓延的角度切入，談智慧型成長與農地保護，John Keene教授將「都市蔓延」定義為一個過程，而不是一種發展型態，這個過程包含了五個面向。「空間面向」指低密度外擴的發展型態使通勤距離拉長，導致交通壅塞，增加污染，也導致郊區公共建設投資的費用偏高及無效率。「經濟結構面向」指當市中心衰敗時，有能力的人往郊區移動，剩下中低收入戶繼續留在市中心，此情況導致政府稅收降低，更加無力改善市中心衰敗及房屋頹陋的問題。「社會面向」呈現郊區化的過程衍生有關族群隔離的社會議題（市中心為窮人、郊區為中產階級），也使得都市財政困窘，公共設施不足與都市景觀惡化。「政治面向」指這種都市蔓延的情況無法由單一政府解決，通常需要由區域型的政府共同努力。而「環境面向」指的是都市蔓延會破壞郊區的自然環境，入侵農地，造成大量重要農業資源的變更流失。

為避免都市蔓延所引發的農地流失，美國採取了許多積極的農地保護措施。

- 1.「農業保護分區」：就是避免農地非農用的情況發生。美國農地上的開發大致可分為三種：第一種是訂定最大的開發面積，如20公頃的土地只能有一間農舍，其缺點在於農戶分散。第二種是依面積比例配置，將農舍集中，周圍都是農地，使其無法發展。第三種為遞增型的面積配置，面積越大，其使用的密度越低，反之，越小的農地越容許高密度的使用。
- 2.「農地保護地役權之購買」：指政府用錢買下農地的地役權使農地為耕作使用。
- 3.「差異估價法或主要農地」：指當都市擴張，都市附近的農地因為可作為他種用途而使其地價上漲，市價上漲導致農地所有權人須負擔較高的稅賦，且該稅賦可能高於其從事農業活動所得到的經濟報酬。為解決此問題，政府對於符合農地使用者，採用土地生產價值估定其稅賦。此法在

美國幾乎各州皆採用，但是否真的有效則無法確定。

- 4.「農業專區」：指政府提出保護措施的誘因，讓農民來申請為農業專區。
- 5.「務農權利法」：指從事農業活動造成的污染和惡臭等，不會被鄰居控告。
- 6.「發展權移轉」：指允許地主將所有權中的發展權單獨售出到發展權移入區。

美國在快速城市化過程中，重要農地大量減少，美國聯邦政府及州政府採取了一系列的措施來控制城市規模，防止優質農地向城市流轉。早在1930年代，美國政府就制定了『水土保持和國內生產配給法』。50年代中期，美國政府加大了對耕地的保護。60年代已開始關注農地變更問題。70年代重要農地（prime farmland）受到了足夠的重視。70年代中期美國農業部恢復設立了「土地利用委員會」。

土地利用委員會的主要職能就是致力於用綜合的政策工具來保護重要農地。而進入80年代後，美國聯邦政府制定了『農地保護政策法』，1996年美國通過『聯邦農業發展與改革法』的重要內容之一就是修訂有關環境保護條款。其中，對農業影響最大的是「備用地保護計畫」，農場經營者可根據市場情況，決定將部分符合耕作條件的土地做為保護地而獲得備用地保護計畫的補貼，2002年時新農業法更強化了農業環境之保護。

他山之石 可以改錯

我國與美國相同亦有因為快速的都市化而導致農地減少的情形。不過，我國政府之農業政策，恰與美國的農地保護政策大相逕庭。我國政府不斷的放寬農地使用的限制，開放農地自由買賣，大量變更農地為非農使用，對於農地保護常受制於經濟發展之需求，而未給予相當之重視。以致城鄉蔓延迅速，尤其是散漫性發展型態未有適度之管制，致使農地變更轉用情形持續存在。

以耕作面積而言，就台北、台中與高雄等都會地區而言，消失減少的比率均高達50%以上。甚至民國86～98年間農業用地變更幾乎平均每年變掉120座台北大安森林公園，在全球面臨氣候變遷與台灣糧食自給率不足的情況下，更顯農地流失的嚴重性。

再者，農地變為工業區或遭違法開發，生產環境之完整性屢遭破壞，農舍為重要農業設施，卻成為度假別墅或休閒營業場所，不僅破壞農村景觀，排放之污水亦污染農田灌溉系統，政府對於農地保護政策的態度常受到質疑。因此，建議政府有關部門省思目前農地保護政策是否過於鬆散，對於農地保護可參考美國訂立農地保護專法，但最為重要的還是政府對於農地保護政策的態度。



中央都市更新大事紀

內政部營建署 都市更新組

一、都市更新法令訂定

(一) 中央都市更新基金收支保管及運用辦法：為推動愛臺十二建設「都市更新」，加速推動都市更新產業行動計畫，於本年4月完成修正該辦法第4條，擴大中央都市更新基金運用範圍，增訂都市更新先期規劃及前置作業及都市更新關聯性公共工程等相關費用，得由中央都市更新基金編列經費補助，以協助未來政府主導都市更新案有關更新規劃及周邊地區關聯性公共設施闢建所需費用。

(二) 中央都市更新基金補助辦理住戶自主更新辦法（草案）：為落實都市更新條例第18條規定及執行行政院核定之都市更新產業行動計畫，本部營建署業研擬完竣「中央都市更新基金補助辦理住戶自主更新辦法」（草案），並分北、中、南三區辦理座談會以廣徵民意，目前刻由本部法規會審查中。其訂定重點如下：

1. 重建獎勵規定：補助地方政府或立案之更新團體整合及擬具都市更新事業計畫費用，原則上100戶以下補助250萬元，超過100戶以上部分，則以戶數增量據以核算補助額度，其中5%或新臺幣20萬元內並得列為更新團體行政作業費。
2. 改建、修建獎勵規定：補助地方政府、立案之更新團體或公寓大廈管理委員會整合、擬具都市更新事業計畫及實施工程費用，其中都市更新事業計畫費用，原則上100戶以下補助100萬元，超過100戶以上，則以戶數增量據以核算補助額度；至於實施工程費用，則區分為一般地區及整建維護策略地區，分別給予每戶4萬、最高補助上限為總

二、政府為主都市更新案之實施：

(一) 新北市「永和大陳義胞社區附近地區都市更新計畫（更新單元1及單元2）」：大陳義胞社區位於永和西北側，保安路、保生路、環河西路所圍地區，北鄰新店溪河川高灘地，西南連接永和最大且唯一的仁愛公園及SOGO商圈，距離捷運頂溪站只有800公尺，區位極佳，適合發展為水岸景觀住宅。本更新地區由新北市政府依都市更新條例第9條規定公開評選實施者，其招商面積約3公頃，土地使用分區為住宅區，建蔽率50%，容積率300%，業經公告為策略性再開發地區，初估總投資額約113億元。受理期限自100年4月1日至5月31日。

(二) 執行成果：截至100年4月底止，已有12案更新示範計畫地區由各公有土地管理機關或地方政府公告招商，並督導協助25案都市更新地區完成變更都市計畫審定或核定作業；針對政府主導先期規劃範圍內私有權屬居多之地區，並輔導住戶自主更新，至100年4月底，已完成輔導25處更新單元事業概要報核，其中9處業經地方政府審查核定。

三、民間為主都市更新案之輔導：

至100年5月15日止，已輔導867案申請辦理，其中268案已審核完成，261案審核中，282案整合實施中。如以本年度執行情形統計，已完成28件一般民間都市更新事業計畫(含權利變換計畫)核定實施。

民眾可連名申請舉辦都市更新法令說明會

新北市政府城鄉發展局

強化民眾對於都市更新法令的認知

近年來都市更新逐漸成為一熱門的話題，雖然民眾皆紛紛希望能夠參與更新來改善社區居住環境，但受限於都市更新法令及申請流程複雜，民眾對於相關知識仍一知半解，亦不知應從何處可得到正確的法令知識與協助；或者與建商洽談的過程中，因對更新有認知上的差異，而對建商產生不信任感或造成對立關係，都將使更新的過程躊躇不前。

鼓勵民眾積極主動參與更新

新北市政府為強化民眾對於都市更新法令的認知，了解都市更新申請流程，都市更新處將透過民眾連署申請機制，辦理都市更新法令說明會，讓政府與民眾間能有更進一步地交流與接觸，實際了解各個社區問題所在，並針對重點問題提供相關的法令及知識，使民眾對於更新內容更為熟悉，主動且積極地參與更新，共同打造美好的生活環境。



民眾推派1位申請人，15人以上連名，更新處即受理辦理

民眾可先推派1位申請人，整合社區居民的意願，以及提出申請意見及事由，只要達到15人以上連名簽名後，即可向新北市政府都市更新處提出申請，更新處將派員並擇定合適的時間及地點舉辦都市更新說明會，為民眾做進一步說明。

相關申請表格已建置於新北市政府城鄉發展局網頁，歡迎民眾逕行下載。UR

法規新訊

由於改制後、復以各縣市政府對於都更的重視，於今（2011）年初陸續制定或修正都更相關法規，本會茲整理如次，詳本會網址查詢：www.ur.org.tw

新北市

- 2011.5.2 新北市都市更新事業計畫核定後申請變更處理原則
- 2011.4.24 新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則
- 2011.4.1 新北市市有不動產參加都市更新處理原則
- 2011.3.10 新北市都市更新審議原則
- 2011.3.10 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新北市政府補充規定
- 2011.3.10 新北市都市更新整建維護補助要點
- 2011.3.10 新北市都市更新審議委員會會場規則
- 2011.3.7 新北市都市更新審議委員會設置要點

高雄市

- 2011.1.24 高雄市政府都市更新建築容積獎勵核算基準
- 2011.1.24 高雄市都市更新與都市發展基金收支管理及運用暫行辦法
- 2010.12.25 高雄市都市更新自治條例
- 2010.12.31 高雄市都市更新及爭議處理審議會設置要點

臺中市

- 2011.6.13 臺中市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法
- 2011.6.13 臺中市都市更新單元劃定基準(適用原臺中縣轄區)
- 2011.5.12 臺中市政府都市更新及爭議處理審議會設置要點
- 2011.4.19 臺中市都市更新單元劃定基準

「重修舊好」住宅換裝show

新北市建築外觀 整建維護設計競賽

為鼓勵市民檢視居家與建築環境，改善並提升居住與建築品質，新北市政府即日起至9月15日舉辦「重修舊好·住宅換裝Show」新北市建築外觀整建維護設計競賽活動，總獎金將近200萬元，最高獎金可獨得25萬元，歡迎建築設計、室內設計、景觀設計、都市計畫與無障礙設備等相關專業公司與相關背景的在學師生與社會人士一同來競圖，透過超級比一比的方式，請專家學者評選出優秀作品，好機會不容錯過。

有興趣的民眾可至官方網站查詢

<http://house.eden.org.tw/ntcity/index.php>，

或電話諮詢：02-2230-7715新北市建築外觀整建

維護設計競賽工作小組。



台南安平舊聚落整建維護成果豐碩

特殊人文地景再度成爲外界注目焦點

臺南市政府都市發展局

臺南安平是台灣歷史的起點，在歷史有著不可抹煞的重要性。延平街、效忠街、中興街一帶的舊聚落，便是當年荷蘭人在安平最早的都市計劃，民宅結構造型與街巷空間排列，曲折優美，具有濃密的鄰里關係，舊聚落的紋理雖仍大致保存。但是，隨著年輕人大量外移，舊聚落面臨居住人口凋零、垂垂老矣的困境。

臺南市政府都市發展局2008年便開始辦理「安平舊聚落歷史風貌維持都市更新計畫」，希望藉由都市更新的方式，保存安平的文化資產。將老舊建築物修繕翻新，外觀維持傳統風貌，居住機能提昇現代化，並對現有建物加以約束，限制並拆除違章建築，希望能再現老聚落人文地景，更新計畫於2009年5月8日發佈實施。

安平舊聚落都市更新地區範圍，北以平生路以西之安平路、以東之安北路為界；南至運河路；東至安平路與安北路間之平生路段，以及安平路與運河路之交會處；西以國勝一街、湖濱一街為界，包括安平古堡週邊及安平歷史部落區，面積約計49.39公頃。

執行至今，成果豐碩，統計至今（100）年2月為止，

已有65案完成更新整建，大致集中在效忠街、中興街、觀音街、運河路一帶，完成更新總面積已達9,558.57㎡（約2,891.47坪），是全國獨特的更新成果。

本計畫特殊之處就在於運用都市更新手法，保存了珍貴的聚落文化，是全國首創、獨有的方式。除了突破文化資產保護法規定民眾需要配合款，也同時解決舊聚落所有權人眾多、產權複雜、同意書無法全部取得的問題。

更新後不僅改善了安平地區環境，也帶動了人口的回流，原本閒置的老房子在整修後，活絡當地商業契機，注入舊聚落新活力。安平舊部落更新案的推動，不僅是硬體建設，也讓民眾慢慢接受老房子、古巷弄也是好東西，更讓臺南安平舊聚落的更新成爲外界注目焦點。

臺南市安平舊聚落歷史風貌維持都市更新計畫
已完工個案彙整表

年度	個案數	總面積
2009	13	1708.18㎡
2010	30	4585.41㎡
2011	22	3264.98㎡



安平古堡入口廣場更新後更生態、美觀，公園景觀具穿透性



整建前

中興街18 巷9 號



整建後



中興街47 號



安北路112、114、116 號



安平路768 號



整建前後的民居，經過連建的清除、外觀風貌的整理，對於安平舊聚落整體風貌塑造帶來很大的效果

臺北市大同區「首善」完工

基金會/丹棠開發協助廣宇建設，為大稻埕第一個民宅更新的個案

基金會主任 林雲鵬
個案整理 何懿貞

前言：

一走進典雅尊貴經過精心設計的首善大廳，而旁邊是設計師Martyn Barratt（貝馬丁）所設計的雕像，這位臺灣女婿設計師，1998至2004年間在英國劍橋博立皇宮擔任雕刻公園籌劃負責人，其作品是一直強調一種自然與人為之間的關係，一如首善這個案子，無論在開放空間及室內大廳、乃至會客室等，也都是在這個氛圍下得以完成，在此，看到首善以人為本的用心；

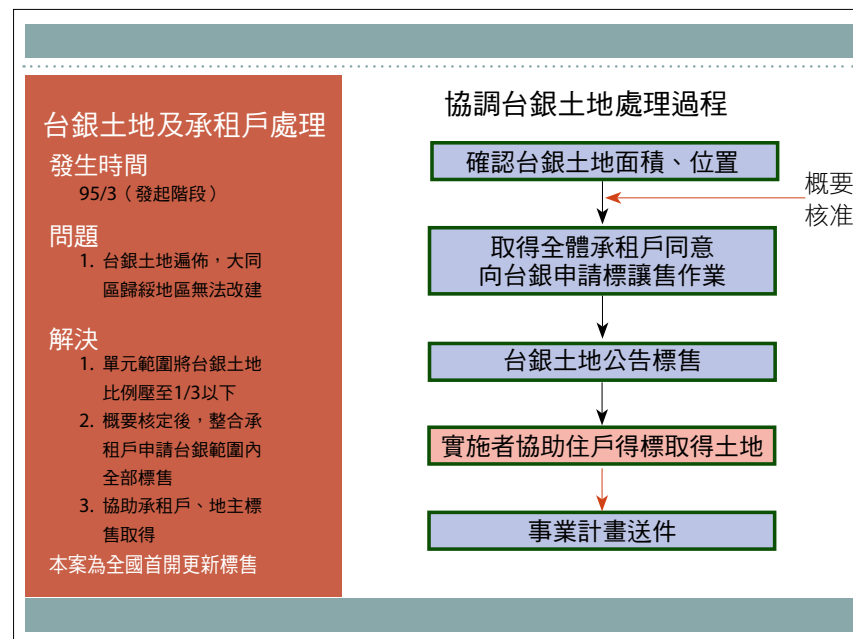
首善，3月份使照已核准，內部設施相關事項均已準備就緒，只剩下後續的作業，望著個案旁邊不太協調的2-3層樓磚造房屋之老舊建築，6年前，這個案子也是如此破舊，廣宇建設與基金會合作，將這個案子，當時認為不可能而一一排除，讓大同區第一個民間辦理都市更新的個案得以完成，樹立了新典範。



更新前狀況



更新後量體（攝影：丁致成）



不可能化為可能——克服都更過程中面臨的所有困難

臺灣銀行土地產權問題乃特點之一

本案位於涼州街，這一片原是舞獅館及跌打損傷賣藥的市集，臨近的寧夏路舊稱柴寮仔，為木材傳統商業之集散地，望著這一片已沒落的地區，乃台北市政府多年來推動都更的重點地區。

本案成功的關鍵點是解決40多年以來，本區約有百分之31之台銀土地散佈，因法令適用問題，地區無法有效整體開發的問題，台灣銀行持有區內大量零星散佈土地，很多住戶的房屋是向台銀租地。係源自國民政府光



大廳Martyn Barratt雕像

復台灣後接收日本公司及人民財產，交由台銀、土銀等省屬行庫管理所造成。台銀為了護產，對於都市更新一向採取不配合之態度。在過去20年來，即便台北市政府出面協商也無法解決。

台銀雖然是國營企業，但其土地並非更新條例27條所規範的公有土地，無法強制要求其同意更新。

為了在台銀不同意參與時本案亦能合法推動，參考更新條例更新事業的同意比例須達全部面積2/3的門檻條件來選定範圍。由於本案範圍內所有的住戶對於都市更新均高度支持配合，因此只要更新單元範圍內台銀土地比例小於1/3，即便台銀不同意也可以更新。廣宇建設接受基金會的建議下確認本案現今的範圍。

在廣宇取得概要核准後開始代表住戶跟台銀交涉，請台銀配合將更新單元內之土地一次集中標售，並且顧及現有地上承租戶的權益。最後台銀終於同意經全體承租戶同意的條件下標售土地。

於是實施者即戮力完成所有承租戶的整合，向台灣銀行提出範圍內土地的標售申請。承租人對該土地提出優先購買權，以確保現承租戶之權益。

而另一部份無承租之土地則由事業

單元範圍內土地所有權人出資價購，在此過程中實施者代辦標購手續，協助住戶取得土地。

於是，過去台銀不配合更新的作法，透過都市更新機制及本案居民與實施者的齊心協力，終於改變原台銀處分不動產的基定政策。首創大同區台灣銀行配合更新標售土地、讓本區順利整體開發並打開一條生路。

除上述困難點外，本案在擬定計畫階段乃至審議階段，尚克服了「地籍分割造成地籍位移」、「廢止建築線」及「臺銀分割產生畸零地」等多項問題，以完成大同區第一個一般住宅社區辦理都更個案。

創造都市更新公益性——公益設施

配合捐贈比照國家戲劇院設計標準之實驗劇場

本案最重要的特色點之一乃近300坪捐贈給北市府文化局的公益設施-實驗劇場，包含

(1) 1F：

- 供藝文展示、表演團體排演、研習、公演使用包含1間長寬12公尺×12公尺挑高二層樓之實驗劇場
- 主要空間為藝文展場、文化走廊、劇場門廳及實驗劇場本體配合穿透性手法，讓公益設施與環境造景結合為一

(2) 2F：

- 供表演藝術團體辦公、排練及器物儲存使用
- 主要空間為辦公室、排練室、器材室



更新後量體（攝影：丁致成）

●與相鄰之住宅單元適當區隔

(3) 地下1樓另有8部停車位及獨立專用卸貨電梯

獅館巷(涼州街)曾經乃是李天祿和王炎兩位台灣布袋戲大師曾經演戲的地方，甚至有布袋戲街之稱。當實施者找到台北市文化局表明願意捐贈公益設施時，並經過專業表演文化團體確認其設計內容。使用定位上為提供文化表演使用，諸如戲劇、舞蹈、表演。讓文化深佇於建築、生活中，使本區不僅僅是泛泛世俗的豪宅，而是保留文化底蘊的大稻埕好宅。

本案對於地區環境的再造，亦是令人讚歎。基地3面臨路部份留設4~6公尺之人行步道，開闊地區尺度；西北側配置街角廣場，讓當地擁擠的街道與市容多了都市開放空間；廣場銜接西側文化公益設施出入口，踏入文化走廊，隔離都市的喧囂，在實驗劇場內欣賞戲劇、舞蹈表演，讓繁忙的都會人可以沒有壓力的徜徉在文藝氣息中。在建築立面部份配合地區風格予以調和，地面層銜接周圍建築以色彩劃分與樓上使用。



首善大廳兩旁雕像乃Martyn Barratt之作品

除開放空間的提供外，範圍內原有約4公尺寬之既成巷路部份亦透過更新辦理廢止，大大提昇地區之公共防災水準。

再者，本案依使用上的不同，除電梯得以區隔外，其公共設施上亦做分隔動線不同的貼心的設計！



更新後量體 (攝影：丁致成)



本基金會5月18日參訪首善

如此都更所提供的公益設施，改變了長年以來低公設的大同區，自首善起，實施者著重科技、人文與關懷的理念，落實都市更新的精神，其一是整合推動初始即挨家挨

戶拜訪，秉持誠信、關懷態度取得50多戶住戶的認同，做到對在地人的尊重。二是與文化局協調於本案內設立實驗劇場，街角配合整體規劃為文化廣場，發揚地區文化藝術氣息。其三是建築設計以「生態」、「節能」、「減廢」及「健康」等四項指標為設計方針，規劃人與自然環境永續共生之建築。總歸最重要的因素還是居民的投入參與和支持，如果實施者不打算長期經營配合是不可能做得到的。

自本案之後，本區也越來越重視生活的品質，而後來大同區的個案也開始重視個案與環境的結合。

結語

近完工的「首善」從協商至動工僅花2年半，加上工期共花5年，與其他成功都更案平均7~8年相比，我們看到了廣宇的成功，在於承作都市更新過程中都抱著用心、耐心堅持完美的態度，實值得我們學習！

計畫內容摘要	
案名	台北市大同區雙連段二小段190地號等58筆土地都市更新事業
更新後案名	首善
基地位置	大同區涼州街・錦西街53交口
實施者	廣宇建設實業股份有限公司
基地面積	3,163.62 m ²
使用分區	住四 面積：3,156.62 m ² 道路 面積：7.00 m ²
更新前	產權：公有土地 0.00m ² ，私有土地 3,163.62 m ² 所有權人公有土地 0人，私有土地 73 人 佔有他人舊違章 333.85m ² ，4戶 戶數：53戶，停車位：0輛 建物面積：2,028.29 m ²
更新後	用途：集合住宅、一般事務所、一般零售業 實設建蔽率：49.94% 實設容積率：445.75% 更新獎勵容積：2,745.30 m ² (29.07%) 允建容積：14,105.16m ² 總樓地板面積：28,993.92 m ² 構造樓層：RC，地上15層/地下4層 停車位數：汽車：283輛 機車：393輛 戶數：156戶 參與分配：53戶，現地安置：4戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	1,253,354,844元
總銷金額	2,524,368,800元
更新規劃單位	丹棠開發股份有限公司
建築設計	劉文岱建築師事務所
不動產估價	巨秉不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、遠見不動產估價師聯合事務所
施工	同興營造
貸款銀行	台北富邦銀行
產權登記	政大代書事務所

推動歷程	
2000.06.26	市府劃定更新劃定
2006.03.15	向市府申請事業概要
2006.02.25	事業概要公聽會
2006.05.26	事業概要核准
2006.10.21	事業及權變計畫公聽會
2006.11.02	權利變換申請分配截止
2006.12.19	事業、權變計畫送件
2007.03.29	公辦公聽會
2007.05.23	更新審議會幹事會審查
2007.10.08	更新審議會第一次委員會
2007.10.22	更新審議會第二次委員會
2008.01.28	更新審議會第三次委員會
2008.03.17	事業、權變計畫核定
2008.09.01	取得建照
2008.12.24	動土典禮
2011.03.18	使照核准
2011.05.19	釐正圖冊核定

「新北市都市更新推動計畫」啟動

基金會主任 錢奕綱
規劃師 許育誠

半個世紀以來，臺灣經歷了快速經濟成長，但是，經濟發展的效益卻並未反映居住環境品質的提升。尤其是大都市早期發展的舊市區，缺乏公共設施，都市機能不彰，亟待改善。

推動都更列為新北市100年度重要發展政策

為了改善新北市的居住環境，健全都市機能，提高城市競爭力，「新北市政府100年度施政綱要及要項」、「新北市政府城鄉發展局100年度施政計畫重點」都將「推動都市更新，觸動再生新機」列為重要發展政策。因此，為了加速推動都市更新，今年5月特別委託基金會協助辦理都市更新推動計畫案。

工作內容包含法令機制研析及示範地區更新計畫之擬定

本項推動計畫的主要工作項目包括：「都市更新相關法令機制研究」、「更新示範地區招商計畫」、「擬定示範地區都市更新計畫」等。有關更新相關法令機制研究部份，希望藉由檢視現行法令提出修法建議，制定一套完整、適合新北市的推動法令與機制，並透過舉辦專家學者座談會、都市更新研討會及都市更新工作坊，凝聚專業共識，達到推動的目的。

「新店行政園區」為招商標的、五股區和水岸地區列為示範地區

另外，今年度也將以「新店行政園區」為招商標的，研訂更新示範地區招商計畫，模擬各種開發模式，並以五



股區和水岸地區為示範地區，擬定都市更新計畫，希望由政府主動辦理，帶動民間都市更新的意願，擴大新北市都市更新的發展效益。

希望藉由本計畫案的執行，創造新北市美好的更新環境，落實更新政策推動，進而帶動地區發展。UR



本案將以水岸地區作為示範地區之一擬定都市更新計畫（圖為示意照片）

新店行政園區為招商計畫執行標的，藉由模擬各種開發模式，達到最大開發效益

建立和諧平穩的都市空間

本會協助福隆建設溪口街事業計畫送審

基金會主任 錢奕綱
基金會規劃師 呂明暉

景美商圈與國有土地大型開發案旁之潛力地段

本案位處於文山區景美商圈附近，鄰近捷運景美站，基地週邊為財政部財政人員訓練所，今年將規劃以設定地上權方式開發。由於本區發展年代較早，土地利用趨於飽和，巷道內房屋主要以二十年以上之舊公寓為主，因此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98年申請劃定為更新單元，並於99年11月獲得都市更新概要核准後，正式由福隆建設擔任實施者進行本區之都市更新事業。

實施者奔走整合 地主參與更新比例甚高

本案實施者福隆建設為加速推動更新改建，首度與本會攜手合作辦理更新事業，持續透過地主說明會、各戶拜訪等溝通方式，讓地主得以適時表達其對建築規劃或更新相關之意見，並由本會協助說明關於更新之程序與方式，盡力解除地主對於更新作業上之疑慮，加以建築規劃設計大部分皆以考量現住戶居住需求與更新後可負擔之坪型，

故成就目前本案事業計畫同意比例送件報核階段即高達87%，展現本案實施者與地主已具有高度共識。

爭取黃金級綠建築 創造綠意新家園

本案基地屬第三種住宅區，面積為1,281平方公尺，更新單元內皆為四十五年屋齡之磚造房舍，現況建築破舊、街道狹窄並缺乏人行與停車空間，甚或影響公共安全。是以整體規劃上，實施者考量週邊交通系統與社區生活動線，留設適當的人行步道與開放空間，並申請增設停車空間以解當地目前路邊停車之亂象。另外，配合政府節能減碳趨勢，本案預估申請黃金級綠建築，透過種植原生種喬木、於建築外殼增設遮陽板及節能照明與再生能源裝置、設置雨水貯集利用設施、垃圾冷藏裝置等方式打造舒適安全之生活空間，期望成為周遭地區再發展之啟動契機。

積極推動更新帶動地區繁榮

為使地主清楚明瞭本案更新後之建築量體與規劃、提高都市更新權利變換計畫之穩定度，實施者尊重地主建議將事業計畫與權利變換計畫分送進行。於100年4月11日舉辦事業計畫公聽會後，並於100年4月20日正式向台北市政府申請事業計畫報核，期望隨著周遭國有土地開發案時程，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。UR



更新前現況



更新後模擬透視圖

小而美，空間發揮最大效用

本會協助昇立建設信義路更新案送件

基金會主任 林雲鵬
基金會規劃師 周俊宏

捷運大安站外的更新契機

本更新單元座落於臺北市大安區信義路三段以北，信義路三段147巷以東、信義路三段147巷5弄以南，信義路三段157巷以西所圍街廓之東側，本更新單元範圍經臺北市府民國99年8月27日府都新字第09902598700號函公告劃定。更新單元內主要為30年以上之老舊建築物且有一棟佔有他人土地之違章建物，其餘現況為停車場，屬低度利用土地，無法充分發揮土地應有之使用機能與效益，現由昇立建設股份有限公司擔任實施者，於100年3月進行事業計畫及權利變換計畫報核。

自行劃定單元需確定周邊建物無法合併更新

本更新單元面積約為790m²，合法建築物面積約為495m²，全為私有，由於面積未達1000m²，因此於自行劃定更新單元過程中，需先送請臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過，確定有劃定更新單元之必要時，方可進入都市計畫委員會審議，而為符合臺北市都市更新自治條例第12條：「…街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新…」之規定，雖然西側鄰地為民國83年建築完成之14樓鋼筋混凝土建築物，於送件後，又舉辦鄰地所有權人確實無法合併之協調會，並提具所有權人正式公文佐證，期間又因法令更迭，增加自行劃定更新單元需召開範圍內說明會之規定，因此又配合辦理說明會之程序，花費較多時間。

平面配置規劃

本案一樓配合原有信義路沿街面之商業活動，設置一般零售業空間以延續當地商業行為，挑高4.8公尺的騎樓提供寬敞明亮之商業活動及人行空間，多戶住宅之出入口則設置於東側8公尺之計畫道路，減少與商業活動及汽機車動線之干擾，增加住戶空間私密及安全性，而大廳則提供明亮寬敞、綠意環繞的居民休閒交誼空間，給予住戶及訪客賓至如歸的感覺。

本案法定空地集中留設北側後院，改善原有巷弄擁擠現象，雖然原來計畫道路僅8公尺，但透過建物退縮，棟距可擴大至15.6公尺，且北側巷弄鄰房均為4~7層之中低樓層建築物，此規劃使多數住家均可享有舒適之視野空間及安全的都市防災環境。

車道進出動線設置於北側8公尺之次要道路上，遠離道路交叉口，



量體模擬圖

可有效減少與主要幹道之外部交通衝突，空地集中留設北側之後院，配合無遮蔭人行步道空間之規劃，種植複層式的喬木花草，配合燈光設計，以期形塑精緻的綠化空間，同時亦可供周邊社區居民停留或休憩使用。

本案雖為南北長東西窄的基地，但每戶住宅單元皆將其規劃為南北座向，使採光通風佳，並減少西曬問題；而各單元隔局對稱方正，室內採無柱空間設計，提供有效居住空間，且方便彈性使用。

立面造型規劃

南側面向信義路三層以上採牆面線退縮騎樓地的規劃設計，除可延續保留當地沿街店鋪之商業行為，同時可增闊沿街面住宅空間視覺穿透性及氣流量，舒緩都市景觀壓迫感及微氣候影響。

轉角處用弧型的陽台量體強調基地角隅的特質，作為正立面與側立面量體之轉介，並以相同於建築物正立面之格柵作為水平向度上之連續，而配合格柵作為立面上水平向度之連續，與垂直的石材柱列，可交錯編織出立面的韻律。

正立面於結構柱位置作造型之裝飾，可延伸至屋突，創造出建物的整體造型，並與屋頂圍牆整合為一，其量體型式可讓建築物整體立面與量體達到其完整性與連續性，此外，又配合1樓空地、屋頂花園及樓層露台種植喬灌木，其他有頂蓋之陽台則廣植灌木，籍以軟化剛性建築材質，同時規劃雨水再利用系統，利用雨水進行澆灌，並有微滴灌系統，減少水資源浪費，以綠建築為作為規劃目標。

小結

本案從大處著眼，透過良好的規劃，使居室和停車空間達到有效率的整合，小空地發揮其最大的功能，從細部的材料、綠化、鋪面、照明…等處層層砌出設計的深度，雖然基地面積較一般更新案小，但仍可創造出都市的一方美地，一窗美景。



透視圖

臺北市策略性再開發地區執行機制計畫案

基金會主任 錢奕綱
規劃師 許育誠

配合中央法令研擬策略性地區更新推動機制

97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。遂臺北市政府透過採購程序於98年9月30委託本會進行策略性再開地區執行機制之研究。

透過專家學者座談會凝聚推動機制共識

歷經兩年的研究期程中，針對策略性再開發地區執行機制，舉辦兩次的專家學者座談會，第一次專學者座談會於99年4月15日召開，與會專家學者表示策略性再開發地區的更新政府應扮演更積極的角色，同時建議都計、都設、都更三委員會共同討論，因地制宜並擬定個別地區之政策發展目標，且透過引入財務專業顧問，建立開發財務檢核機制，以確保公益性與公共性。第二次專家學者座談會於99年7月13日召開，此次會議共識在於策略性地區應有因地制宜之做法，並應具有策略性之意義，同時可研究是否利用連鎖更新概念，連結推動老舊或急迫更新之地區更新推動，並建議再思考回饋金功能及可能替代方案（如回饋公益設施或福利設施等），建立預審機制，導引民間開發符合政府策略性政策推動之目標。

以「提昇臺北市城市競爭力」為最終目的

在現行法令分析下並參考包括日本、英國和美國對於策略性再開地區的更新推動案例，為提昇臺北市在全球化城市競爭的排名，遂訂定「完善基礎建設，永續生態城市」、「創造宜居城市，吸引人才流入」、「營造魅力城市，增加

國際引力」及「打造創意產業城市，更新都市機能」等四大城市發展政策目標，以達到「提昇臺北城市競爭力」之目的，同時並針對四大政策目標，擬定相對應之容積評定指標及相關的規劃原則，引導民間申請策略性再開發地區能符合策略性再開發地區推動政策目的。

公平彈性的回饋機制建立短期和中長期推動策略

由於中央法令規定策略性再開發地區須以回饋金方式繳納，並以40%為回饋比例上限，故透過相關案例的試算，擬定公平彈性的回饋機制，依照地區特性和實施者組成，分別給予不同的回饋比例減免，同時都市更新審議委員會也可依據地區特性不同給予彈性減免的措施，來使得回饋機制更具有其彈性。

本案之短期策略，建議依個案特性，就本市策略性再開發地區政策目標及各目標細項內容，於都市計畫變更書圖中研提容積獎勵項目，提送都市計畫委員會審議。中長期策略則是將策略性再開發容積獎勵評定指標項目納入臺北市都市更新自治條例中，且明訂都市更新建築容積獎勵上限及其他

創新城市發展策略，
提高臺北市城市競爭力。

- 打造宜居環境，吸引人才流入。
- 更新都市機能，地區產業活化。
- 完善基礎建設，永續生態城市。
- 打造魅力都市，增加國際引力。

容積合計上限為基準容積之2倍。

預計六月完成成果驗收

本案歷經多次工作會議討論，且於99年1月29日進行期中報告審查、99年11月1日進行期末報告審查、100年3月21日進行發展局技術會報，以及100年5月6日完成總結報告審查，而策略性再開發地區機制之推動，後續將由臺北市政府依據政策裁定後進行，本案預計6月完成結案驗收事宜。

改造屋齡超過40年的老舊住宅社區

東京都世田谷區蘆花公園站南口地區都市再生

基金會顧問 何芳子

前言

日本戰後1960～1970年代邁入高度經濟成長期，為了順應龐大的住宅需求，由日本住宅公團（現為都市再生機構）、地方政府、住宅供給公社等，開發許多5層樓無電梯設備的住宅社區，如今，這些屋齡超過40年的老舊住宅，已經不符合高齡化社會的需求，有必要儘速更新重建。

蘆花公園站南口50年住宅社區 急需更新重建

本實施地區位處新宿西方約16分鐘車程，具交通便利性及高度發展潛力。這地區的住宅社區於1958年興建完成，屋齡已超過50年，屬於都市再生機構管有約75萬戶出租住宅中的一部分。

蘆花公園站南口地區聯外道路狹窄、人行空間欠缺，加上站前廣場、道路等公共基盤設施均相當不足，因此，以更新都市機能，改善居住環境為主要訴求，就總面積約4.98公頃範圍，併行實施更新事業及重建事業。

第一種市街地再開發事業與集合住宅重建事業併行實施

依據1969年「都市再開發法」實施的再開發事業，主要目的在於更新都市機能，改善都市環境，被定位為具公共性之都市計畫事業，必須經過高度利用地區之都市計畫程序核定才得實施。而2002年訂頒之「集合住宅重建促進法」主要規範集合住宅區分所有權人具有共識，取得大多數同意即可依現行建築相關法令進行重建，藉以提高住宅安全、便利與舒適。

這片約5公頃之蘆花公園站南口地區因土地使用本質的不同，分別依據上述兩個法令，以第一種市街地再開發事

業與集合住宅重建事業併行實施。重建事業位於實施地區西側，面積約3.02公頃，更新前為4～5層樓建物，計有573戶，每戶自用面積27.6㎡。再開發事業位於實施地區東側，面積約1.96公頃。

土地利用計畫表

		更新前	更新後
再開發事業	建築基地	17,644 m ²	12,450 m ²
	公共用地	1,959 m ²	7,153 m ²
	小計	19,603m ²	19,603 m ²
重建事業	建築基地	28,280 m ²	27,162 m ²
	公共用地	1,918 m ²	3,036 m ²
	小計	30,198 m ²	30,198 m ²

塑造成為世田谷區的地區生活據點

此外，在東京都住宅主要計畫中，第七期住宅建設五年計畫內，策訂為住宅社區再生地帶，並經劃定再開發促進地區。其造街構想，係藉由「水綠人行動線軸」及「日常交通軸」形塑地區生活據點功能。

申請住宅市街地總合整備事業認可

蘆花公園站南口地區計畫涵蓋住宅社區總面積達5.4公頃，以創造舒適居住環境，更新都市機能，提供職住接近型之優質住宅為目標，符合總合整備事業要求，於2002年3月7日獲得國土交通大臣認可後，可同時申請再開發及綜合整備事業之相關補助。



資料來源：蘆花公園站南口地區第一種街地再開發事業事業史，p10, 2008年9月

導入特定建築者制度

本案另一個特點就是都市再生機構藉由「再開發共同事業者ENTRY」制度，有效活用「特定事業參加者」、「特定建築者」及「特定業務代行者」等制度，實施更新事業。充分了解民間事業者參與意願後，將包括權利床的Ⅱ棟及單獨保留床的Ⅲ-1棟之兩棟建築，引用特定建築者制度與民間業者共同執行。

重建事業與再開發事業辦理進度配合

原住宅社區整體基準容積率很低（60%），故將其中單身住宅棟部分劃入更新事業實施範圍，使其容許容積率提高，以確保事業可行性。並藉由公共基盤設施的改善，使

辦理流程表

	再開發事業	重建事業
1999.3		召開重建事業說明會
2001.3	住宅市街地總合整備事業認可，單身棟居住者完成搬遷	搬遷期限日
2002.3	再開發事業、地區計畫完成都市計畫程序	
2002.6		第一工區建築工程開工
2003.3	事業計畫核定	
2003.7	評價基準日	
2004.3	權變計畫核定	
2004.3		進住
2006.2		第二工區進住
2008.3	全部完工	
2009.3		第三工區進住

更新事業與重建事業能夠達到互補效益。

因單身棟（約9,000㎡）現住人口較少，併入更新事業範圍後可先進行拆遷，將其隔離重建事業範圍後，俾利進行更新事業法定程序。以使兩事業的實施時程能有所配合。

再開發事業都市計畫內容，因個人所有權的土地建物分配，使建築配置、形狀等受到較多限制，因此，在都市計畫辦理階段，必須充分了解權利人意願、期望，以避免可能產生變更計畫的困擾。

在重建事業召開說明會後，已告知可搬回居住的時程，因此一旦再開發事業都市計畫核定、重建事業就必須進行開工，兩事業的進度必須密切配合。

再開發事業權利變換計畫

再開發事業實施地區之權利人共計106人，其中房屋承租人佔多數的67人。土地所有權人及租地權人39人中參與權變者22人，不參與權變之17人中有13人為原道路用地所

地區環境改造目標示意圖

◆第一種市街地再開發事業目標

- （一）藉由商業業務機能與都市型住宅共存，形塑複合機能之地區生活據點。
- （二）藉由道路拓寬確保人行交通安全。
- （三）闢建站前廣場及出入道路，更新都市機能。
- （四）藉由建物不燃化，強化防災機能。

◆蘆花公園社區重建事業目標

- （一）提供嶄新住宅單元，形塑優質中高層住宅區。
- （二）闢建綠地廣場，確保周邊居民交流休憩空間。
- （三）拓寬社區主要聯絡道路（東西向）並保全沿路行道樹，確保人行安全。
- （四）道路沿線闢建綠道，建構完善人行動線系統。

蘆花公園站南口地區造街
（世田谷區地區生活據點）



串聯再開發事業及重建事業間之東西道路整備為10M(車道6M+二側步道2M)寬敞舒適
（攝影：林雲騰）



透過屋頂綠化及豎面綠化(C街區C棟)落實生態節能（攝影：林雲鵬）

有權人。不參與權變者予扣除都市再生機構及世田谷區公所之所有部份，絕大多數居住地區之土地權利人均參與權變。且分回與原有相同之住宅、店鋪等使用建物。房屋承租人中有22人繼續原地留住。

	權利變換			繼續承租	移出	合計
	住宅	住宅、店鋪	店鋪等			
土地所有權	9	5	2		15	31
租地權人	—	5	1		2	8
承租人	—	—	—	22	45	67
合計	9	10	3	22	62	106

更新事業採分有分棟方式

對於站前地區而言，因配合公共基盤設施改善及都市再生機構出租住宅社區的重建，能夠獲得合併整體實施之優點及達到直接移轉之可行性，使合意形成更趨容易，此種分有分棟方式的規劃，也是一項重要助力。

興建計畫

（一）藉由權利、機能的分離，提高建築使用效率

再開發事業部分依實施範圍內區劃道路區分為5個街區，一街區再予分割成若干興建基地，共計分割為13基地，興建13棟建築物。

總計13棟建物中，具3種以上複合使用機能建物僅1棟；權利人店鋪（事務所）+住宅之2種使用機能者5棟，其餘7棟均屬單一使用機能建物。此種權利，機能分離的規劃方式，可降低公設比，並能提高使用效率。

（二）充分考量與周邊環境的調和，採低容積率規劃

再開發事業更新後建築容積率約210%，並未達到容許容積率，主要係考量該地區雖屬站前地段，但卻是寧靜的住宅區，而車站本身的商業發展潛力並不高，因此興建



再開發事業權利床II街區一樓做超級市場使用（攝影：林雲鵬）

計畫有意壓低容積率，於地區中央配置寬敞空地，規劃12層、14層建物，俾尋求與周邊4層、6層樓的住宅社區取得量體上的協調。

重建事業部分依3個工區分期開發，重建後分別興建4~14層建物，重建前有573戶，每戶自用面積僅27.6㎡，更新重建後共興建514（511）戶，每戶面積達54.5㎡，提供嶄新、優質中高層住宅。

特色與借鏡

綜觀言之，日本於1969年訂頒「都市再開發法」據以發展再開發事業，而此再開發事業主要目的在於更新都市機能，改善都市環境，被定位為具公共性之都市計畫事業，必須經過高度利用地區之都市計畫程序核定始得實

施。而於2002年訂頒之「集合住宅重建促進法」主要在規範集合住宅區分所有權人具有共識，取得大多數同意即可在現行建築等相關法令規定下進行重建，藉以提高住宅安全性、便利性與舒適度。兩種事業雖均具強制性，可運用權利變換方式進行權利分配，但因其本質及目的截然不同，故予不同立法，俾能有效實施。

本案得採兩事業併辦的主要關鍵在於社區土地之整體住宅建設（「團地住宅設施」）之都市計畫得以廢止，讓部分土地建物得以分離，併入再開發事業，提高事業可行性。

反觀國內現行「都市更新條例」，雖仍以拆除重建為主要規範內容，但並未將本質互異的事業予以區分，日本的立法與機制應可提供參考。 

再開發事業及重建事業概要表

	再開發事業	重建事業
實施者	獨立行政法人都市再生機構	
所在地	東京都世田谷區南烏山，京王線「蘆花公園站」前	京王線「蘆花公園站」步行3分鐘
地區面積	約1.96公頃	約3.02公頃
更新前	17棟	4~5層樓（1K~3K）
計畫概要	木造、鋼骨造、鋼筋混凝土造	573戶，每戶自用面積27.6 m ²
	I~V地區 / 13棟建物	C~G街區 / 11棟建物
	構造：RC、SRC、S造	
	層數：地上2~12層（部分地下1層）	4~14層（1K~3LDK）
	住宅戶數：約400戶	514戶，每戶自用面積54.5 m ²
	用途：住宅、店鋪、事務所	



重建事業範圍內闢建綠地廣場,確保居民休憩空間（攝影：林雲鵬）

2011年3月-2011年5月基金會工作日記

3月

- 4日 參與營建署「都市更新條例第10條、第22條同意比例計算及第19條、第19條之1都市更新事業計畫變更執行疑義會議」；參與新北市變更板橋(浮洲地區)細部計畫案市都委會專案小組第2次研商會議。
- 8日 本會協助廣宇建設參加市府文化局「台北市大同區雙連段二小段土地都更案」捐贈公益性回饋空間劇場設施會勘」會議
- 9日 參與營建署都市更新條例及其施行細則部分條文修正草案會議
- 12日 本會協助永德建設舉辦「擬訂大安區復興段三小段」都市更新事業概要案公聽會
- 13日 本會協助聯合報舉辦「劃定臺北市逸仙段二小段土地為更新單元」說明會
- 14日 本會協助國美建設參加北市建管處「大安區懷生段四小段土地基地內合法宗教建築新建工程辦理都市更新事業計畫案，有關台北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」審查會議
- 16日 本會參與市府財政局「政府主導辦理台北市信義區型和段三小段公有土地及毗鄰土地都市更新案評選實施者相關作業」案局內會議
- 17日 本會協助福隆建設舉辦「台北市文山區萬慶段一小段土地都更案」第8次說明會；參與營建署都市更新條例及其施行細則部分條文修正草案會議。
- 21日 本會協助京城建設舉辦「擬定高雄市苓雅區林德官段土地都更事業暨權變計畫案」公聽會
- 23日 協助文茂興業舉辦「擬訂信義區逸仙段二小段土地都更事業及權變計畫案」公聽會。
- 24日 參與營建署都市更新條例及其施行細則部分條文修正草案會議
- 25日 本會參加新北市「浮洲計畫」都委會專案小組會議
- 30日 本會參與市府財政局「政府主導中正區南海段五小段公有土地都更案評估與評選實施者等相關作業案」案局內會議
- 31日 本會協助全陽建設參加新北市「擬定新北市板橋區江子翠段溪頭小段土地都更事業案」都市更新暨都市設計第1次專案小組聯席審查會議；參與北市都更處「都市更新案涉及信託合約簽訂應載明及規範事項」座談會會議

4月

- 1日 本會接受更新處委託召開「都市更新資料調查與分

析案」期末審查會議

- 19日 本會執行長參加內政部舉辦政府「公辦都更」辦理情形與後續推動方向公聽會
- 22日 本會協助京城建設舉辦「擬定高雄苓雅福河段土地都更事業權變計畫案」權變選配公開抽籤作業。
- 25日 本會參與中油公司舉辦「台灣中油公司臺北市承德路土地參與都更案」研討會。
- 26日 參與營建署都市更新條例及其施行細則部分條文修正草案會議
- 27日 本會參與營建署舉辦「研商放寬都更事業機構投資於都更地區適用抵減項目及額度之可行性會議」
- 29日 本會協助大陸建設舉辦「中山區中山段三小段事業暨權變案」公聽會；本會參與營建署舉辦「研商都市更新公開評選程序相關都市更新條例修正條文案座談會」；本會協助長虹建設參加北市都更處舉辦「變更士林區光華段一小段土地都更事業及權變計畫案」涉及消防議題行政會議

5月

- 3日 參與北市都發局召開召開「研商『確認本府受理更新地區內同時有兩案以上劃定不同更新單元範圍依都市更新條例第10條規定申請都市更新事業概要之處理原則』」
- 4日 本會參與市府財政局「政府主導中正區南海段五小段公有土地都更案評估與評選實施者等相關作業案」案局內會議
- 6日 本會接受北市更新處委託「台北市策略性再開發地區執行機制計畫案」總結報告審查會議
- 10日 本會協助元大建設擬具之「松山區敦化段土地（原台北金融中心大樓基地）都更事業案」更新成果報告准予備查
- 11日 本會協助大陸建設辦理申請自行劃定「中山區長安段三小段土地為更新單元」西南側鄰地法令說明會
- 17日 本會協助吉美建設辦理「變更中正區永昌段六小段土地都更事業及權變計畫案」公聽會
- 20日 本會參與北市都更處舉辦「都市更新案涉及信託合約簽訂應載明及規範事項」第二次座談會
- 28日 本會協助太平洋建設舉辦「擬定中正區永昌段三小段土地都更事業及權變計畫案」說明會。
- 30日 本會執行長參與營建署「研商輔導民間都市更新產業成立整合平台會議」

更新重點新聞

台鐵高雄港站 都更招商	2011/03/18蘋果日報
補助老屋拉皮 北市今年4千萬	2011/03/23中央社
工業區多住宅 南港玉成里盼變更	2011/03/24工商時報
新竹後站都更 竹市主導	2011/03/24工商時報
整建維護北市府優先補助標準	2011/03/24自由時報
老屋拉皮整建 六月底截止申請	2011/03/24自由時報
新北市加碼補助建物拉皮	2011/03/30工商時報
「大陳義胞」都更案 明公告招商	2011/03/31自由時報
立院審奢侈稅 擬提前6/1上路	2011/04/06自由時報
都更、重劃取得房地 免奢侈稅	2011/04/06工商時報
文創結合都更 最高補助7成5	2011/04/07中央社
鐵路地下化 基市：脫胎換骨	2011/04/16中央社

歷史建築 烏居入選	2011/04/17自由時報
郝：全力推動老舊社區都更	2011/04/20中央社
市府：受獎勵空地 本非公園用地	2011/04/21工商時報
城市品牌行銷 市府將北上「櫥窗秀」	2011/04/22自由時報
富邦金：未來將整合申請都更	2011/05/17聯合報
鐵路地下化 初估拆遷500戶	2011/05/20自由時報
建商深耕社區 賣咖啡辦球賽	2011/05/23蘋果日報
改建蘭州街整宅 民代催生	2011/05/24自由時報
市場變捷運站／永和市場 整體開發	2011/05/24自由時報
松山機場沿線 敦化「南豪宅北商辦」成	2011/06/5 蘋果日報
形 北市都更熱區 有屋主現賺8千萬元	