



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。
歡迎您從基金會官網下載電子簡訊，一同珍惜地球資源。

主題 報導

臺北市都市更新自治條例重大修正

民間申請自行劃定更新單元程序大幅簡化

臺北市都市更新處

為加速民間辦理都市更新事業，臺北市政府積極從法令及組織體質的改造、更新效率的提昇與效能等方面協助民間辦理都市更新事業，相關作法包括與相關公會建立定期溝通平台提高審議效率與案件品質、資訊公開與便民服務、專業輔導與協助法令鬆綁與制定等，2011年11月10日臺北市都市更新自治條例公告，除修正都市更新建築容積獎勵之法令依據、項目、獎勵額度上限及計算方式等規定；同時有關自行劃定更新單元程序，免除擬具更新計畫、送臺北市都市計畫委員會審議及辦理公告程序，已縮短劃定程序，有效提升推動效率。

過去民間自劃更新單元程序之檢討

有關本市民間申請自劃更新單元案，修法前係依都市更新條例第11條、臺北市都市更新自治條例第12、15條辦理，其程序分二階段：（一）指標及劃定基準審查：申請人依本市都市更新自治條例第12條及「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準」檢附相關書圖送本局審查；（二）都市更新計畫書圖審查：申請人送更新計畫書圖至本局審查後送都市計畫委員會審查，都委會審查通過後公告劃定更新單元。2008年1月中央修正公布之都市更新條例及施行細則，有關本市民間申請自劃更新單元案件機制存在下列課題：

一、更新單元範圍經公告不能重疊申請

- 造成更新單元圈地情事。

- 容易引發鄰地協調之爭議：因不能重疊申請，為避免更新單元劃定造成鄰地無法更新及更新範圍合理性，故鄰地未滿1000㎡或鄰地更新年期達指標三，規定應辦理鄰地協調，造成：1.鄰地納入範圍原則之爭議(鄰地所有權人同意比例)；2.鄰地納入後，若影響或造成更新不可行，申請人需再重新依程序變更更新單元範圍，影響更新時程。

二、變更更新單元範圍需重新依劃定程序審查、公告

- 造成行政資源浪費。
- 民眾抱怨更新程序複雜、未具彈性。
- 現行部分案件因急於圈地，未審慎評估劃定單元範圍更新可行性，以致劃定後，更新推動困難，要求申請變更單元範圍(類似案件有增加之情形)；更加造成本府行政資源浪費及公告之變動性。

三、與母法都市更新條例精神不符

- 2008年1月3日修法前，都市更新條例施行細則第5條第2項及第3項規定依更新條例第8條規定循程序送都市計畫委員會審議。
- 本市都市更新自治條例亦循前開條例之精神於自治條例第15條明定自行劃定之更新單元，應送經主管機關核轉本市都市計畫委員會審議通過後，公告實施之。
- 修法後都市更新條例施行細則第5條第2、3項已刪除，自行劃定更新單元無擬具更新計畫書送都委會審查之母法依據。



都市更新專責機構設置機制芻議

台灣設置更新專責機構的契機與限制

研究發展部主任 張志湧
研究員 夏翠蒂

我國推動都市更新迄今，已有4次試圖成立都市更新公司之經驗。最早始於1997年行政院會通過「都市更新方案」時，中央擬成立公私合營之「巨鼎都市更新股份有限公司」。在未能順利成立之情況下，於2007年續提出成立「台灣都市更新股份有限公司」之計畫。而在相同時期，臺北市政府亦提出成立「臺北市都市更新公司」之計畫，在同樣面臨質疑之情況下被議會退回，復於今(2011)年著手研議成立「財團法人都市更新推動中心」之構想，本基金會觀察過去幾次所遭遇之問題，並研究國外都市更新機構之執行經驗，提出幾點建言。

前車之鑑、他山之石

觀察我國過去幾次未能成立都市更新公司之經驗，所面臨之質疑可歸納為四項：(1)與民爭利；(2)圖利特定對象；(3)營利組織與公益目標不符；(4)監督方式。

因此，本基金會就國外設立之都市更新專責機構進行研究，其共同之特性即在於具有專法之支持，使機構之成立與運行具有正當性，其它特性包括：

- 組織型態及特性—獨立機構、法令授權、公部門性質。
 - 業務方向—配合政策，引導私部門投資或自行實施。
 - 資金來源—政府預算支持。
- (都市更新專責機構案例解析請參閱都市更新簡訊第51期)

立法意旨與設立目標

就法源而言，專責機構之立法依據主要來自都更條例第9條及第17條之規定。第9條係賦予主管機關主導辦理都市新事業之權力，而第17條則係因更新事業業務艱鉅繁瑣，應設立專責機構強化建設職能，以有效推動更新事業。由此可見，成立專責機構之目的在於，希望藉由機構體制能避免受公部門之會計、人事與採購制度之限制，達到彈性晉用專業人員、不受預算與財務限制、以及避免圖利特定對象及審查與執行分工之效果。故都市更新專責機構之組織運作，應以下列項目目標：

- 帶動都市升級、引入民間投資：以公正專業之角色協助解決投資人之疑慮，以協助公有土地更新。
- 充實公共設施、創造公共利益：呼應政策，推動大規模

序，加速推動都市更新事業。

另為配合上開修法簡化程序及研擬更新單元審查相關裁量基準，經彙整本市自治條例第15條規定、「臺北市土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元(重建區段)作業須知」、都委會歷次審議決議綜整、本局於2011年11月21日本市都市更新及爭議處理審議會報告更新單元涉及本自治條例第12條第1項第4款規定之審查原則及鄰地協調會辦理程序等，刻擬定「更新單元審查原則」，作為本府審查自行劃定更新單元之依據。相關資訊確認公告後，可至臺北市都市更新處網站查詢(www.uro.taipei.gov.tw)。



簡化自行劃定程序 加速民間推動更新

為解決上述課題及配合更新條例規定及精神、簡化自行劃定更新單元程序、自行劃定更新單元以鼓勵事業計畫提送，配合修定本市自治條例，朝下列方向辦理修法：

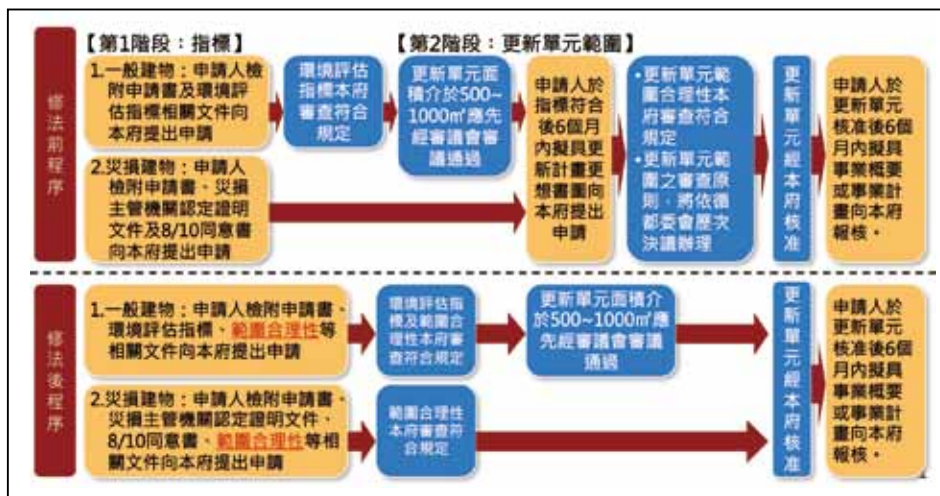
- 一、免擬具更新計畫及送市都委會審查。
- 二、免辦理公告程序。
- 三、△F3容積獎勵法源依據及內容調整。

法源依據增加依都市更新條例第44條第4款、獎勵內容調整為：

- 政府劃定更新地區(依第10條)：提高時程獎勵規定。
- 自行劃定更新單元(依第11條)：由事業概要核准至事業計畫提送時間，給予容積獎勵。

- 本更新自治條例修正前公告之自行劃定更新單元仍得依原時程獎勵規定。

2011年11月10日公告修正臺北市都市更新自治條例，第15條規定民間申請自行劃定更新單元之程序，已刪除需經本市都市計畫委員會審議通過後公告之程序，爾後民間申請自行劃定更新單元案逕由本府核准之，預期將可簡化程



本市自治條例修正前後自行申請劃定更新單元程序對照圖

計畫。

- 公平競爭機會、保障公私部門權益：避免公產利益折損，並保障公私部門權益。
- 建立正面形象，加速推動效率：作為政府之夥伴，調合公私意見；並協助進度停滯個案、彈性及健全運作機制，提升更新執行效率。

推動策略

為使專責機構之成立可行，須能面對各項質疑，本基金會業就相關課題進行討論，並研提策略作為專責機構設立、運作及監督制度之原則。

策略一：推動範疇以大規模示範性更新案為主

專責機構協助案件以大規模都市更新旗艦計畫、公有土地都市更新或更新後主要為公共用途等，民間企業難以推動之更新案為主；部分確有更新需求但民間資源不易投入之地區亦予以協助。

策略二：招商為主，實施為輔

針對大規模更新旗艦計畫、公有土地佔大部分之基地，由專責機構掌握規劃設計、公共效益及公有財產參與分配之公平性，並將有利潤之案件辦理招商之方式，達到掌握更新推動方向並還利於民之目標。

策略三：建立超額利潤回饋機制

於招商機制中建立超額利潤回饋機制，針對更新後實際售價高於權利變換估價一定金額以上之情形收取超額利潤回饋，以避免更新後房價過高影響周邊房地產市場，並將其產生之獲利回歸政府。

策略四：配合政策協助私地主招商

針對民間要求協助之案件，除需經單元內所有權人達一定比例以上同意外，得由市府政策指示由專責機構協助，避免擾亂民間整合情形。

策略五：完備監督制度

- **立法監督**—行政法人設置自治條例均需經由議會通過，且補助經費亦需依預算程序送議會審議。
- **行政監督**—董（理）事、監事人選必須由監督機關聘任，且營運計畫、人事、營運等規章須事先報監督機關備查或核定、年度預報監督機關備查，不動產處分及設定負擔、借貸需經監督機關核定。
- **監察監督**—年度執行成果及決算報告送審計機關、決算報告亦可加以審計，並將結果送監督機關或相關機關為必要之處理。
- **人事監督**—董事、監事人選必須由監督機關聘任。
- **公眾監督**—行政法人年度財務報告應由會計師查核簽證，相關資訊應依政府資訊公開法予以公開，年度計畫及預算經主管機關審核後向大眾公開，並建立機構人員財產申報制度，以受公眾監督。

組織角色、定位及功能

更新專責機構係以公共利益為出發點，可視為主管機關之延伸，以推動政府重大之都市更新政策為主，故對上而言，專責機構應為「政府更新夥伴」之角色，具備受政府委託擔任招商主體之功能定位，以及經政府同意實施而擔任更新事業實

(圖一) 專責機構建成功能定位示意圖



施者之定位；對下而言，則應具備「民間技術支援」之角色，可受社區委託作為技術顧問，亦可擔任資金協助者，以支援協助推動更新事業（見圖一）。

組織型態分析-公營事業、財團法人及行政法人

都市更新專責機構於都市更新條例相關法令並無限制或規定，目前以行政法人、財團法人及股份有限公司為較可行之組織體制，三種組織型態優缺點如下：

一、股份有限公司(法源：公司法)

屬於以營利為目的之社團法人，政府設立之案例包括：漢翔公司、國營國際機場園區公司、臺灣金融控股公司、臺北大眾捷運公司…等，其優點在於可依都市更新條例擔任實施者(＃9、＃10、＃11)，且享有投資抵減之優惠，然過去計畫設立之更新公司，接遭受民意機關之質疑，主要係因公司屬於營利組織，成立之目的即有民爭利之虞，故至今未能設立，此外，若成立為公營公司，則其運作仍受採購及人事規定之限制。

二、財團法人(法源：民法)

屬於為特定目的成立之組織，包括：國家同步輻射研究中心、國家實驗研究院、國際合作發展基金會…等。財團法人之設立須符合公益之目的，人事部分並可由市府派任董事及監察人，且相較於公營公司而言，所受採購法限制較弱，為財團法人組織之優勢，然依現行法令，財團法人尚無法擔任實施者，且受限於法令，其資金運用不易，且營業所得稅之前期虧損無法於當期營收中扣除，屬其財務面之限制。

三、行政法人(法源：行政法人法、100年4月27日施行)

屬於為特定公共事務設立之公法人，目前僅有國立中正文化中心為行政法人組織，其設立之目的係具公益性，其業務性質亦符合專責機構需求，且行政法人法之規範已鬆綁多項法令限制，多以訂定內部規章做為監督方式，並具有財產持有、處分及設定負擔之彈性，受採購法限制為三類組織中最弱者，最能符合專責機構之設立目標。且行政法人法所定之監督機制尚屬完整。此外，都市更新之推動勢必與私權相關聯，行政法人於涉及私經濟爭訟時，循民事途徑處理，不涉監督機關之責任，可使機關與機構間之權責更為明確。

綜上所述，三類設置組織型態建議方案順序為：(1)行政法人；(2)財團法人(3)股份有限公司（見表一）。



(表一) 專責機構組織形態評比表

項目		行政法人	財團法人	股份有限公司
設立目的	具公益性	強	強	弱
	避免與民爭利	強	強	弱
	定位	公法人	私法人	私法人
財務運作	價購土地	可	可	可
	自有財產處分及設定負擔	可	受限	可
	管理公有財產	可	否	可
業務運作	實施更新事業方式	#9同意	#9同意	#9同意、參與公開評選
	辦理招商	可*	否	可
	提供資金協助	可	可	可
	提供技術服務	可	可	可
	採購法限制	弱	弱	強
監 督	法令規定之監督方式	強	弱	弱
人 事	人事自主、可進用專業人員	可	可	可
稅 務	營所稅前期虧損扣除	-	否	有

相關配合措施

都市更新專責機構若以行政法人之型態設置，所依循之行政法人法屬通則性法令，由直轄市、縣（市）準用時，仍須制定自治條例及相關規定，本基金會提出下列建議做為後續研究之參考。

一、制度及財務

組織設立法令，直轄市、縣（市）得準用行政法人法之規定制定自治條例，設立行政法人，都市更新專責機構設置自治條例，組織運作相關規定包含：人事、行政、財務、業務、監督等內部規章。

財務方面，專責機構之預算建議參考香港事建局之案例，於初期3-5年受市府預算補助，後續則以盈虧自負為原則，市府視情況預算補助；而實施及協助推動更新事業之資金來源，則可藉由尋求投資人、貸款等方式籌資；其他為維持組織運作之基本收入來源可包括：專業服務業務收入、不動產管理營運或處分、受捐贈等方式。

二、人事聘派

建議組織類型為董事會制，董事長、董事及監事由政府聘任，執行長則由董事會通過後聘任，其餘設行政、財務、投資招商、社區輔導、更新事業及研究發展等6個部門，分別掌理機構所需推動之業務。

三、業務型態及推動流程

A.政策主導型推動地區

位於指標性區位、現況環境未能與重大建設配合、不符都市應有機能、其更新對於整體都市景觀及機能有顯著效益、利基不足或更新後為公用等。專責機構協助推動此類基地之目的，帶動週邊地區發展或更新契機，其協助之方式應視個案評估結果選擇機構自行實施或協助公開徵選實施者（見圖二）。

B.技術支援型推動地區

此類地區應屬已依都市更新條例#6或#7劃定為更新地區，其整體居住環境有改善之必要，但經一定時間內無人發起推動，且由政策指示為鼓勵推動更新地區，則機構應協助評估招商或自力更新，並以申請政府補助、整合私有地主或參與更新事業等方式協助地區推動更新事業，而此類地區另包含依更新條例#7劃定且更新具急迫性之地區，此時專責機構則應協助融資，或投資以利解決財務問題（見圖三）。

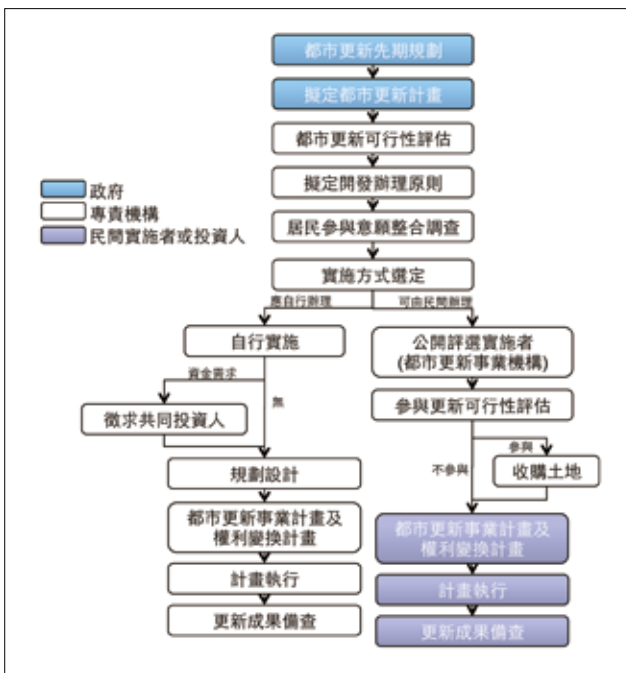
C.技術服務與輔導

除上述二類由專責機構協助推動之案件外，專責機構基於協助民間提供專業技術服務之目標，亦可提供都市更新之專業技術服務，民眾諮詢服務，擔任民間推動更新顧問角色。

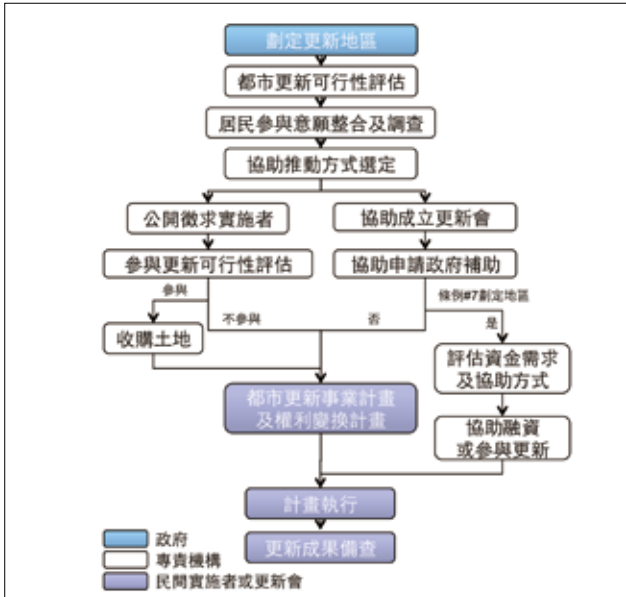
結論與建議

基於本基金會目前之研究成果，因行政法人具備：(1)為公正、公益第三人開發單位；(2)具備彈性運作機制；(3)有健全監督機制之特性，故建議以行政法人為設置專責機構之優先考量，然因行政法人法施行時間尚短，目前也僅有中正文化中心之案例，故後續仍需對其運作方式、成效進行觀察與研究。此外，政府機關如以行政法人型態成立都市更新專責機構，須先釐清都市更新條例施行細則第5-1之適用對象，是否包含行政法人之法令疑義，並另案訂定相關規範，以加強設立可行性及效能。

(圖二) 專責機構政策主導型地區更新推動流程圖



(圖三) 專責機構技術支援型地區更新推動流程圖



新北市新店行政生活園區都更說明

吸引了近30家知名建設公司等廠商參加

新北市政府都市更新處

有著便捷交通利基與觀光資源的新店區，吸引愈來愈多的民眾居住，新北市政府為了打造原本新店區公所所在地的機關用地與周邊機關蛻變為「新北市南區行政生活園區」，都市更新處於100年12月6日上午舉辦一場招商準備說明會，吸引了國內30家知名上市、上櫃建設公司、工程公司及資產管理公司等廠商前往蒐集資料。市府希望能順利在101年中招商，打造高品質的環境，以促進地方繁榮。

新北市政府城鄉發展局局長張璠表示，「新店行政生活園區」是一個結合政府以及民間力量的更新案，由新北市政府主動就新店區公所周邊地區做一個都市更新整體規劃，



「尋找更新達人」有獎徵答活動圓滿結束

都更達人領獎趣 一起更新舊觀念

新北市政府都市更新處

為了讓全體市民對都市更新有正確的認知，共同攜手提升居住環境品質，並利用多元的方式讓民眾認識都市更新，進而自我檢視是否需要加入都市更新的行列，給自己和家人一個更便利、優質的住居，於是在11月由財團法都市更新研究發展基金會協助舉辦「尋找都更達人」有獎徵答活動。受到民眾熱烈迴響，為期1個月的活動已經在11月30日截止，共有5千多人參加，並於12月1日抽出271名的幸運兒。

本次活動獎品特別規劃設計，除蘋果ipad2平板電腦、SONY數位相機及捷安特摺疊腳踏車前三獎外，還設計了一款8G都市更新處成立紀念隨身碟以及「尋找更新達人」限量悠遊卡等，財團法都市更新研究發展基金會也提供各50本「浴火重生-美國都市更新奮鬥的故事」、「日本都市再生密碼」都市更新書籍，講述美國及日本都市更新成功案例，增加民眾得獎的機會。

市府舉辦本活動，最主要的舉辦目的在於讓市民朋友了解更新的好處及相關規定，從活動問卷中知道，市民朋友們主要關心的議題包含如何辦理自家更新、如何加速都更推動時程、同意比例計算、老公寓申請加裝電梯及整建維護條件、多舉辦此類宣導活動及強化網站資訊等等。更新處副總



曾副局長抽出特獎及二獎幸運民眾

工程司方凱玲表示，這些寶貴的意見都將作為日後市府推動都市更新政策的參考依據，針對整建維護，市府除提供經費補助外，補助項目更增加「增設電梯」，對4、5層樓集合住宅公寓且家中有長者的民眾相當有幫助，另外為了增加民眾對於都市更新的認知及加強辦理都市更新的信心，只要聯署15人以上向市府提出申請，更新處即會派講師至社區講解更新相關法令，明年將增加場次辦理。

打造浮洲平價好宅 實現居住正義

融合生態、水岸、文化藝術及黃金級綠建築之生態社區

內政部營建署

因應臺北都會區高房價之民怨，協助民眾滿足居住基本需求，確保房屋市場機能正常運作，實現民眾「居住權利」，中央構思推動「合宜住宅」，由供給面著手，採政府與民間合作方式辦理，由政府提供土地，民間廠商提供資金技術興建，提供國人合宜價位之住宅，依其不同之需求與財務條件，選購或承租適宜之住宅。

板橋浮洲4,480戶合宜住宅完成簽約

為實現居住正義，並抑制房屋市場短期性投機行為，繼捷運機場A7站3,960戶合宜住宅後，於板橋浮洲地區再推出4,480戶合宜住宅，以優先售予低於158萬元家庭所得之無自有住宅家庭或民眾。內政部為健全房屋市場，除既有的住宅補貼、青年安心成家方案外，亦規劃合宜住宅應提供一定的比例作為出租住宅使用，照顧經濟弱勢之民眾。

依據行政院核定投資興建計畫，營建署以公開方式標售「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫一第一區及第二區土地標售案」之住宅區土地。於今年6月27日公開招標，9月30日確認由「日勝生活科技股份有限公司」得標，於11月21日與得標廠商完成簽約。

本案預計興建合宜住宅約4,480戶，其中含10%出租住宅448戶，並於1樓規劃138戶店鋪，共計興建4,618戶。合宜住宅主建物及共有部分售價平均每坪約19.5萬元，陽台每坪約6.43萬元，並規定10年不得出售；另出租住宅期間不得少於10年，出租住宅平均每坪租金320元，陽台每坪約128元，並由得標廠商負責經營管理。

板橋浮洲合宜住宅將創下「平價好宅」首例典範

板橋浮洲合宜住宅將創下「平價好宅」之首例典範，本案計畫具有十項特色，說明如下：

- 一、交通便捷：計畫基地鄰近已通車的臺鐵浮洲簡易車站及捷運亞東醫院站，區位條件相當良好。
- 二、學區完善：鄰近地區從小學到大學一應俱全，包括中山國小、大觀國中、華僑中學及台灣藝術大學，學區相當完善。
- 三、鄰近醫院：本案基地臨近亞東醫院，步行10分鐘即可到達，提供地區便捷之醫療服務。
- 四、價格合宜：本案房屋售價價格，主建物及共有部分之平均售價每坪約19.5萬元，陽台每坪約6.43萬元，低於周邊市場行情將近7成，以合理價格協助經濟弱勢及財力未固之無自有住宅國民優先承購，並規範10年不得出售。

- 五、生態規劃：規劃優質的生態及黃金級綠建築示範住宅，融合地區生態、水岸、文化及藝術等特色，打造適合大人、小孩及老人養生之宜居生態社區。
- 六、優質建材：本案於投標階段規範廠商提出電梯、外牆建材、地板、鋁門窗、衛浴設備及機電與弱電設備等六大項建材設備之廠牌、材質及規格，確保提供優質建材設備及品質。
- 七、超值回饋：得標廠商承諾闢建及認養公園10年、設立浮洲文創館、捐贈綠色運具與自行車、闢建亞東聯通橋樑，更設置「合宜住宅社區營造服務中心」，提供社區「託老、托兒、成人教育」的社區扶助措施，深化照顧弱勢及社會服務之功能。
- 八、振興產業：本案開發投資金額高達430億餘元，將刺激並帶動營建產業及服務業之內需市場，活化市場資金流通及金融服務業之活用。
- 九、資產活化：本案開發不僅引入上萬人口居住，更帶動周邊地區環境改善及地區發展。除讓原本老舊閒置之國營事業土地，重新活化利用，注入多元文化及新氣象。
- 十、兼顧公義：本案合宜住宅政策推動，具體落實宜居及合宜居住環境，更提供10%出租住宅，優先照顧經濟弱勢民眾、就業民眾及就學青年承租使用，兼顧社會公義，實現居住正義，且規範出租住宅租金平均每坪320元，陽台每坪約128元，減輕庶民負擔。



12月12日舉辦動土典禮

本案今（2011）年12月12日辦理動土典禮，全案預計於2015年3月完工交屋。目前營建署已於11月29日公告民眾有關承購資格、受理單位窗口及電話等規定，預計在12月23日起至明年（2012）年12月31日止（或於合宜住宅出售完畢時截止）受理民眾承購資格審查事宜。詳細資訊詳見內政部營建署全球資訊網(<http://www.cpami.gov.tw>)及都市更新入口網(<http://twur.cpami.gov.tw/public/pu-index.aspx>)查詢。



浮洲都市計畫通盤檢討市都委會通過

浮洲都市更新邁向新紀元

策略規劃部主任 錢奕綱
規劃師 蔡汝玫

好酒沉甕底，歷時六年

板橋浮洲地區都市更新推動自2005年始，選定板橋浮洲鐵路南側榮工廠周邊地區辦理都市更新整體規劃，藉由重新調整地區發展定位與土地使用計畫並檢討開發方式，配合周邊重大建設開發，透過都市更新計畫作為浮洲地區發展之指導性方針，帶動地區發展。

規劃期間一波三折，歷經計畫範圍變更、臺北縣升格、特二號及捷運板土線通車、台鐵浮洲簡易車站啟用、中央合宜住宅政策推動等重大變革，本基金會於2006年辦理先期規劃至今已歷時6年，終於在2011年10月14日經新北市都市計畫委員會第11次大會審查通過，讓浮洲地區278.5公頃面積的老舊市區，有機會變身成為板橋區的次核心生活圈市都委會大會審議通過。

營造生態都市・樂活・宜居新標的

規劃內容以發展板橋次核心「多功能生活城」為願景，同時建構浮洲成為更符合現代環境所需的生態保育、人本都市，都市計畫通盤檢討將規劃內容全面升級，保留既有老樹族群，創造大面積開放空間，並要求綠建築設計，營造水與綠的生態都市。

除了健全交通系統外，對於人行空間的要求也將採高標準化設計，以建築基地開發全面退縮留設人行道及自行車道，結合大眾運輸場站，發展綠色運輸。而針對氣候變遷的議題上，整體計畫內容也強調未來開發時，應特別重視區域排水及防災規劃，另外於都市計畫細部計畫規劃時也將對當地舊有文化資源，透過文化資產保存方式予以規劃保存。

浮洲美麗新願景蓄勢待發

浮洲開發方式依發展程度區分，在早期密集建成區（再發展區），鼓勵辦理都市更新，其他地區則採用區段徵收方式辦理。目前區段徵收經地政局財務評估初步可行，且經新北市市都委會審查通過，後續將再提報內政部都市計畫委員會審議，在內政部審議期間，新北市府都市計畫委員會同時審查細部計畫、更新計畫中有關土地使用內容、強度、開放空間系統、人行步道、建築退縮等項目，期望主、細計審議可以同步作業。

俟都市計畫法定程序完成後，將由地政局接續辦理區段徵收作業，開發完成後將可提升浮洲地區公共設施水準，帶動當地密集建成區之更新，早日改善浮洲環境。



推動歷程		
2005.03.25	臺北縣政府劃定浮洲榮工廠周邊都市更新地區（81公頃）	
2005.11.16	納入行政院「加速推動都市更新方案」，擴大更新計畫範圍為鐵路以南地區（133.40公頃）	
2007.06	臺北縣政府建議全區通盤檢討（278.50公頃）	
2008.09.10	公告徵求意見30日	
2009.05.25	公開展覽作業30日	
2009.06.10	公展說明會	
2009.08.28	縣都委會第一次專案小組	
2009.11.05	縣都委會第二次專案小組	
2010.04	中央合宜住宅政策，挑選榮工土地（22.11公頃）	
2011.02.22	市都委會第三次專案小組	
2011.05.16	市都委會第四次專案小組	
2011.07.22	市都委會第五次專案小組	
2011.08.05	市都委會第六次專案小組	
2011.09.20	市都委會第七次專案小組	
2011.08.22	中央合宜住宅案個案變更發布實施	
2011.09.23	市都委會第八次專案小組	
2011.09.29	市都委會第九次專案小組	
2011.10.04	市都委會第十次專案小組	
2011.10.14	市都委會大會審議通過	

新竹吹起都更風—都更規定即將完成

基金會協助新竹市政府辦理法令修訂

研究發展部主任 張志湧
研究員 夏翠蒂

新竹市政府為使都市更新之制度更加完備，並切合辦理都市更新之實際需要，使更新事業之執行更加順利與便民，委由本基金會協助進行都市更新相關法規暨審查檢核表等5項草案之研訂，分別為：

- 新竹市都市更新地區建築容積獎勵核算標準
- 新竹市都市更新地區及更新單元劃定準則
- 新竹市都市更新相關計畫範本製作及審查注意事項
- 新竹市都市更新權利變換不動產估價報告摘要範本
- 新竹市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準

修訂新竹市都市更新地區建築容積獎勵核算標準

新竹市都市更新地區及更新單元劃定準則早於民國89年即已公布，時至今日，許多規範已未能切合實需，且中央業於97年10月修訂都市更新容積獎勵辦法，相關法令皆須配合修訂，故新竹市政府於去(99)年著手展開法令修訂之研擬，考量都市更新制度之精神、都市發展現況、都市紋理特性等，並參酌其他縣市之都市更新經驗，對法令進行增訂及調整。

在更新地區建築容積獎勵核算標準修訂部分，本次修正了△F3之時程獎勵計算方式，鼓勵整合已有成效之更新案逕提送事業計畫，並給予全額10%之時程獎勵；而△F7部分則對於提升都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態等項目具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築納入整體規劃設計等項目納入獎勵條件，具體獎勵項目包含降低設計建蔽率、提高綠覆率、增加鄰棟距離降低開挖率、立體綠化、夜間照明、基地退縮等；此外並增訂△F11，鼓勵災損建物及老舊之四樓

以上合法建物辦理更新重建，給予獎勵容積。

修訂新竹市都市更新地區及更新單元劃定準則

在更新單元劃定基準部分，為使都市更新事業之實施能創造公益性及改善環境，更新單元之劃定應配合解決原計畫道路或巷道狹小之問題，故於劃定基準中針對基地臨路總長度訂定最低限度，單元臨接之計畫道路、現有巷道，應有一條寬度達8公尺或與基地退縮留設深度合計達8公尺，且基地臨接之總長度應達20公尺。此外，針對地上物較少之更新案件亦訂定劃定標準，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一者，至少應有一項指標符合附表所列第12項至第15項指標，即單元內尚有外開闢之公園、綠地、廣場，或位於經指定之古蹟、保存區、歷建或歷史街區及鄰近新竹市重大建設等，或經舉辦地區說明會及土地及合法建築物所有權人人數與面積均超過十分之三同意者。

研訂權變費用提列標準、計畫製作與估價摘要範本

本次除辦理法令修訂外，另並研擬都市更新相關計畫範本製作及審查注意事項、都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準及都市更新權利變換不動產估價報告摘要範本等相關參考範本，供有意推動都市更新之民眾參考，並提升更新事業之審查效率，五項法令及範本草案後續待完成公告程序後即可施行，最新消息可參考新竹市都市發展處網站(<http://urban.hccg.gov.tw/>)。 

新竹都更宣導說明會好評加場

基金會主任 張志湧
基金會研究員 陳恩右

今年8月新竹市政府舉辦都市更新宣導說明會廣受各界好評，市府加碼召開第2場之宣導說明會，於11月8日假新竹市稅務局7樓視聽教室再次熱鬧登場。首先由內政部營建署林佑璘科長說明都市更新法令及程序，並詳述同意書、容積獎勵、稅賦減免及爭議處理等重要內容。之後，



由本基金會丁致成執行長以案例說明更新實務經驗，吸引約160位市民朋友蒞臨會場。

說明會最後由新竹市政府都市發展處葉科長及丁執行長與市民朋友交流互動，回應市民朋友的問題。市民朋友提出如何解決推動困境、祭祀公業參與都市更新辦理方式、參與權利變換問題及權利變換估價等問題，葉科長及丁執行長針對市民朋友所提問題一一詳盡解惑。 



士林長虹虹頂完工

基金會協助長虹建設創造士林新地標

社區更新部主任 張志湧
組長 鄧梅姬

本案更新案地處士林重要幹道旁，士林官邸正對面，兼負銜接士林舊市區，帶動中正商圈周邊零售商業再發展之重要使命。本地雖然早有更新需求，但因為家族產權糾紛，使得本案遲遲不能更新重建。權利變換透過公平公正公開之機制，終於取得地主同意，自2002年10月劃定為更新地區至2011年10月14日取得使用執照，共歷經9年，終於完成更新。讓本案成為士林區首先運用權利變換機制處理複雜產權第一案。

賓士修車廠更新轉型 美化士林官邸周邊都市景觀

本案位於中山北路5段與中正路交叉口，位於士林、圓山通往天母之要道上，東側、東北側為零售商業發展興盛，



更新前臨中山北路現況



現代簡潔造型創造士林新地標

對側即為士林官邸。離捷運北淡線士林站步行距離僅5分鐘，交通十分便利，捷運以西即為士林舊市區，因此本區肩負銜接士林新舊市區，帶動中正商圈周邊再發展的重要使命。

這個地區早年由於士林官邸週邊的限制建築高度，造成發展落後。但在1995年臺北市主要商業區通盤檢討案，因鄰接中山北路五段與中正路等重要路段，具有商業潛力，已被劃成商三(特)區。但目前更新單元內現況建築物均為屋齡35年左右之一層樓之磚造石綿瓦建築，十分老舊且沒有發揮都市計畫賦予之應有使用機能。而士林官邸如今已開 



尊重鄰居權益調降樓層高度為19樓

物長期出租給連鎖企業營業使用。在現況為高租金效益下，造成價值協調遲遲無法達成共識。

正當全案協調一直沒有明顯進展時，所有權人共同熟識且信任之代書及實施者恰好亦因由基金會協助辦理權利變換法定程序之相關事宜，對於權利變換公開及公平之特性及操作模式印象深刻，便建議本案地主不妨將本案改以權利變換方式實施，以避免私下協議可能造成之磨擦及信任感不足之問題。透過整合都市更新及建築專業團隊以及鑑價機構等專業技術，以及實施者之努力下，終於取得更新單元內土地與建物所有權人之同意書，達成和諧更新重建的結果。

尊重鄰居降低本案樓層高度

本案在產品定位上以住宅為主，並於地面層設置店鋪，興建之總樓地板面積為19,090.13㎡，包含34戶住宅單元及3戶商業單元，總銷面積為4,983坪。但原本設計為地上22樓，地下5樓之SRC造之雙併高層建築，但審議過程

放為市民重要的公園，這種低度發展的景觀與士林官邸十分不協調。因此市政府已於2002年依據都市更新條例第6條第4款「建築物未能與重大建設配合」為由，公告為劃定都市更新地區。

權利變換公平解決產權紛爭

本案所有權人雖屬同一家族，但土地與建物分屬不同所有權人，且部分土地遭設定地上權之問題，產權仍屬複雜。且多年來因相處不融洽，導致即便房屋老舊仍無法順利重建。

雖然在長虹建設進入整合後，透過第三人進行協調，逐有進展，但是由於本案除部份土地被設定無期限之地上權外，合法建築物均非土地所有權人所有，範圍內一棟舊違章建物佔據之土地更占更新單元總面積43%以上，因區位條件甚優，地上



鄰5公尺寬之中正路187巷乙側退縮4公尺人行步道，提升消防救災功能



更新後臨中山北路乙側退縮5.1公尺人行步道

中，因周邊居民屢次進行陳情，擔心本案地下室開挖會造成周邊地層下陷並希望能本案高度能夠降低，避免影響後棟居民之日照權。雖然實施者已提供詳細說明證明本案開挖並無造成地層下陷之疑慮，但考量居民之心情，仍同意

計畫內容摘要	
案名	臺北市士林區光華段一小段15-3地號等6筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫
更新後案名	長虹虹頂
基地位置	士林區中山北路五段・中正路交口
實施者	長虹建設股份有限公司
基地面積	2,023㎡
使用分區	商三特
更新前	(原住三：666.58㎡、原住三之二：1,356.42㎡) 產權：私有土地2,023.00㎡、公有土地0.00㎡ 所有權人：私有土地3人、公有土地0人 占有他人舊違章：877.05㎡，1戶 戶數：7戶 停車位：0輛 建物面積：645.66㎡
更新後	用途：一般零售業、集合住宅 實設建蔽率：43.38% 實設容積率：469.07% 更新獎勵容積：1,168.84㎡(16.86%) 允建容積：9,489.38㎡ 總樓地板面積：19,090.13㎡ 構造樓層：SRC，地上19層/地下5層 停車位數：汽車：189輛，機車：268輛 總戶數：37戶 參與分配：4人
實施方式	權利變換
更新實施費用	1,059,939,546元
總銷金額	2,510,430,165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	黃永沃建築師事務所
不動產估價	歐亞不動產估價聯合事務所、遠見不動產估價聯合事務所、標至不動產估價聯合事務所
施工	宏林營造股份有限公司

於後續施工期間，定期辦理施工說明會，以解當地住戶之疑慮。不但如此，實施者及地主也同意將樓層高度調降至19樓，以尊重鄰地地主之權益。

創造士林新地標

由於本案位於中山北路五段上且正對士林官邸，因此在此重要交通景觀路段上，除配合中山北路弧形彎道，與鄰地現況退縮建築，且依現況動線與公園綠地系統分析，考量減少對環境影響，留設空地高達60%，以提供開放空間，量體朝垂直發展，興建一棟富有國際視野，兼具現代簡潔精神與穩重和諧意象之高層建築。

在量體造型上，屋頂部分將採用皇冠式框架性造型，配合燈光照明，增加中山北路天際線之雕塑感與藝術性，並塑造遠距離的視覺焦點，金色橢圓型的住宅入口大廳，搭配沿街倒影水池與室內植栽，配合基地兩旁的商業空間與綠蔭，構成環境融合之連續性的都會休閒空間。

退縮留設人行步道 讓交通動線更順暢

本更新事業之實施，將可帶動周邊零售商業的發展，臨中山北路5段部分，計畫退縮5.1米寬之人行道與對側之士林官邸、福林公園等開放空間相呼應。

而鄰5米寬之中正路187巷部分亦計畫退縮4米無遮簷人行道，以提升其防救災功能，並有效發揮捷運與市立古蹟周邊土地之使用效益，活化土地應有之機能。本案並提供公共停車空間，有效紓解士林官邸周邊之停車問題。

另外，因本案的更新完成，更可引領士林地區舊社區更新，誘導西側住宅街廓整併開發，調和都市景觀，改善市容觀瞻，更進一步帶動士林捷運站商業帶的再發展，提升都市機能，是一成功之指標性示範案例，對政府、地區里民、地主來說，是個三贏之計畫。 

推動歷程		
2002.10.28	更新地區劃定	
2004.9.24	申請事業概要	
2004.11.05	事業概要核准	
2005.11.14.	事業暨權利變換計畫公聽會	
2005.10.20-11.18.	申請分配	
2005.12.29	更新事業計畫、權利變換計畫申請	
2006.02.21~03.22	公開展覽	
2006.02.22	公辦公聽會	
2006.12.13	計畫審議通過	
2007.06.21	更新事業計畫、權利變換計畫核定實施	
2007.10.11	取得建造執照	
2008.10.18	動工典禮	
2010.07.08	申請變更事業暨權利變換計畫	
2010.09.20~10.04	變更事業暨權利變換計畫公展	
2010.11.12	變更事業暨權利變換計畫幹事會審查	
2011.04.18	變更事業暨權利變換計畫委員會審查	
2011.07.25	變更事業暨權利變換計畫公告實施	
2011.10.14	取得使用執照	

大同雙連更新展風華

基金會協助永德萬全街更新事業審議通過

本案位於大同區萬全街雙連站出口旁，2000年臺北市公告劃定「大同區・成淵國中南側更新地區」範圍內，更新單元面積為1,618㎡（489坪），其中913㎡為公有土地，占單元面積約56%。

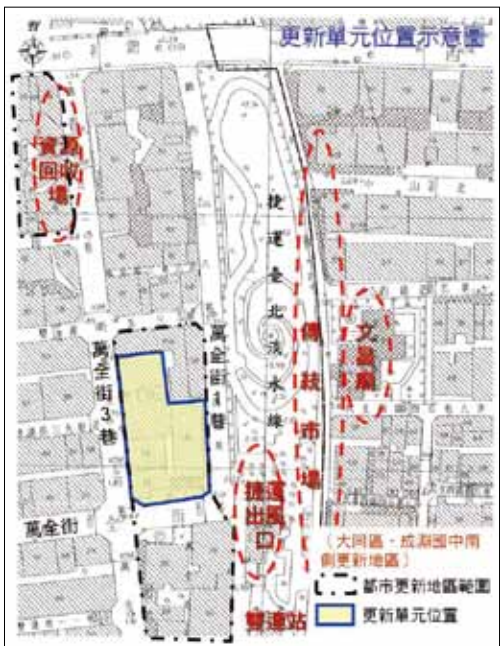
「大同區・成淵國中南側更新地區」第一炮

本更新單元東側即為捷運淡水線之綠帶，距捷運雙連站出口約50m，區位良好，但現況充斥老舊建物，多為商效不佳的商店。

遲至10年後，本案都市更新事業概要於2009年8月10日取得核准，後由永德國際開發股份有限公司擔任實施者協助，在去（2010）年3月17日辦理事業暨權利變換計畫公聽會，4月28日向臺北市政府申請計畫報核。於今（2011）年10月17日經市府更新審議會審議通過，成為大同雙連更新地區第一件審議通過的更新事業。

臺鐵宿舍參與更新

本案西、南側多為1至3層30年以上磚造、加強磚造之老舊建築物，東側臨捷運線形綠帶則為4層鋼筋混凝土建築物。本地區從清代以來就是臺北市重要的商業要地，北淡線開通後，更成為通往大稻埕地區人、貨必經之路。時至今日，仍有固定市集。基地就位在舊時臺鐵雙連站旁邊，因此，更新單元內部分建物為過去臺鐵宿舍，只是今日看來，建物外觀老舊，平均屋齡約逾30年，不符現行耐震設計規定，有礙市容觀瞻，亟待更新改建。



更新事業部主任 麥怡安
規劃師 周俊宏



更新後模擬透視圖

人車分離 退縮留設人行步道

本案土地使用分區為第三種商業區，更新容積獎勵為16.51%，採權利變換方式實施。更新後將興建兩棟鋼筋混凝土RC造建築物，北棟地上13層、地下4層，南棟地上15層、地下4層，總樓地板面積約為18,000㎡。

人車動線配置上，臨街面全部以人行步道串連，人車分離，停車場出入車道規劃於更新單元西側，雙車道規劃，東側為社區入口，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。

建築物整體造型以鐵道為基調，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，將不同樓高的二棟樓整合為一。此外，為了降低與北側鄰房壓迫感，規劃上採退縮留設空地方式處理，有助於建築通風及採光，該空地亦作為一樓約定專用之空間。

臺鐵配合審議結果調整分配標的

本更新單元公有土地面積佔56%，管理機關為國有財產管理局。數年前臺鐵局計畫處份此土地及建物資產，規劃由國產局標售後將土地價金扣除作業費用後撥回臺鐵局，並循預算程序運用，因而陸續將產權撥予國產局，所以部分產權管理機關為臺鐵局，部分產權管理機關為國產局的狀態維持數年，直至前年概要核准後，才全數撥予國產局，而其原屬事業單位應為臺鐵局，且由臺鐵局運用其處分後之價金。

國產局委託臺鐵辦理選配房地事宜，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」辦理參與選配，實施者規劃北棟

雙拼集合住宅大樓供臺鐵局選配，包括地下室停車位亦同，而所餘應分配價值，則於南棟大樓以整層方式選配，原則上皆以垂直分棟，水平分層方式為原則分回。

審議過程幾番修訂，更新後應分配價值較申請報核時增加約1.2億元。對於新增的價值，原預定以差額價金方式辦理，但因過程中臺鐵局未發表任何意見，在最後一次審議會時，主席指示實施者再與臺鐵局協調。故於審議會後，實施者配合審查意見，協調臺鐵局調整選配標的，臺鐵局增加選配單元，確認單元後修正後計畫書圖送更新處辦理報府核定。

捷運線形公園認定造成估價討論

此外，本更新單元東側一般所稱為線型公園的捷運綠帶，於都市計畫上屬於交通用地，緊鄰基地。估價時，估價師對於面前道路認定及面臨公園的看法產生不同意見，有估價師主張該綠帶可增加更新後售價，但有估價師卻主張該綠帶上有傳統市場、文昌廟，還有捷運出風口，無法與一般印象中之公園相提並論。幾番討論後，最終配合審議會的意見修改至雙方認同的單價。

都市更新 Q&A 公有土地參與都市更新

都市更新具有復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益之政策目標，各級政府所管理之公有土地自當積極配合¹。然而，公有土地常囿於土地法、國有財產法及預算法規之限制，難以適時提供或參與都市更新，影響更新之推展²，為解決此一問題，都市更新條例第27條明定，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，並排除土地法、國有財產法、預算法等部份條文及地方政府公產管理法令之限制。公有土地參與更新面臨哪些問題？

Q1 更新條例第27條所規範的公有土地，其範圍為何？

由公有土地依土地法第4條規定，可區分為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有，至其權利範圍應以地政機關土地及建物登記簿所載為準³。

Q2 更新條例第27條未明文排除地方制度法之限制，鄉（鎮、市）管有土地參與更新，是否應依地方制度法第37條規定，經鄉（鎮、市）民代表會議決通過？

當都市更新條例立法目的在於強制地方公有土地及建築物參與都市更新，以促進都市土地再開發利用，改善居住環境，為地方制度法之特別規定，自應優先適用。此外，鄉（鎮、市）民代表會縱使議決，依地方制度法第43條第3項規定，亦不得抵觸法律之規定⁴。

Q3 更新條例第27條規定公有土地一律參與都市更新，更新條例第22條規定民間辦理更新時，同意比例的計算不包含公有土地部分，是否代表公有土地應無條件配合實施者擬具之事業計畫？

實施者應與公有土地管理機關充分溝通協調，並將處理情形納入都市更新事業計畫，經由直轄市、縣(市)主管機關依

捷運雙連站外的更新契機

但隨著臺北市土地取得難度的增加，鄰近捷運民權西路站周邊陸續建案推出，逐漸引起開發商的注意。但本案捷運雙連站周邊遍及傳統市場、資源回收站、傳統廟宇，雖占盡捷運站地利之便，但也多少影響居民生活環境品質。因此，對於更新後售價也經過多番討論。期待本案可帶動周邊廣大更新地區重建風氣，為社區居民提供一個更新典範。

更新事業推動		
2000.06.26	公告「大同區成淵國中南側更新地區」	
2009.03.21	舉辦事業概要公聽會	
2009.04.16	申請都市更新事業概要	
2009.08.10	都市更新事業概要核准	
2010.03.17	自辦事業暨權利變換計畫公聽會	
2010.04.28	申請事業暨權利變換計畫報核	
2010.09.27~10.26	公開展覽	
2010.10.20	舉辦公辦公聽會	
2010.12.01	召開幹事會	
2011.07.11	召開第一次審議會	
2011.10.17	召開第二次審議會	
2011.10.17	事業暨權利變換計畫核定	

都市更新條例規定審查，認為確實合理可行後，始予以確定⁵。

主管機關依法核定公告事業計畫後，始有公有土地一律參與都市更新之適用。

Q4 若公有土地管理機關於事業計畫或權利變換計報核審議期間，表示不同意該計畫內容，主管機關得否核定該計畫？

實公有土地管理機關表示不同意參與更新，並請排除劃定為更新單元之處理，應由主管機關考量申請個案實質環境狀況、更新基地規模條件及合理性、公有房地使用計畫及納入都市更新整體規劃開發之必要性等綜合因素後審酌之；必要時，並得送請都市更新審議會提供意見後核處⁶。

註1. 李瑞倉（國產局副局長），公有土地參與都市更新的趨勢，收錄於邁向都市更新研討會大會實錄，財團法人都市更新研究發展基金會出版，1999年，頁184。

註2. 立法院公報第87卷第4期委員會紀錄，1998年，頁303。

註3. 內政部93年3月16日營署都字第0930015002號函。

註4. 內政部96年7月30日台內營字第0960804685號函。

註5. 內政部營建署97年12月15日營署更字第09729922149號。

註6. 內政部營建署100年2月18日營署都更字第1002901987號。

民生商圈都市昇級再生

基金會協助國泰集團創造新地標

更新事業部主任 麥怡安
規劃師 謝志達

臺北市建國北路、民生東路一帶是民生辦公商圈的精華地段，早在2000年6月即公告劃定為「中興法商學院附近更新地區」，該更新地區東側南山民生金融大樓已於2001年更新完成。而西南側臨民生東路、建國北路部份，更新前是國泰人壽逾35年的舊辦公大樓，該大樓南側為建國北路二段75巷，為一既成巷道，非屬都市計畫道路，巷道以南則尚有未開發使用之土地，目前做為停車場、菜園與洗車場等使用，還有1棟老舊窳陋荒廢的建物，現況低度使用，與周邊發展極不協調。

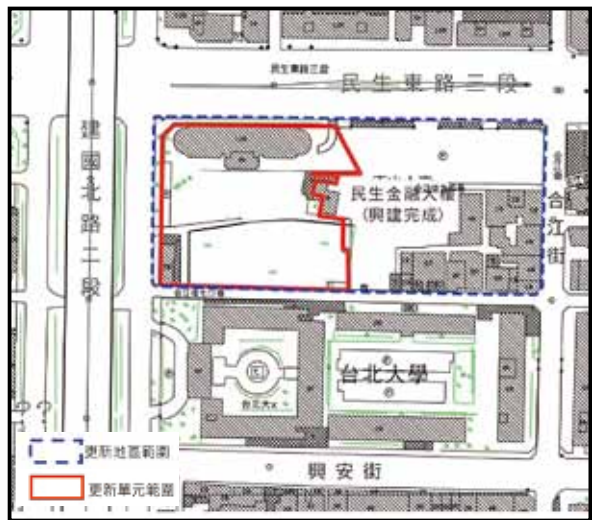
爰此，國泰建設股份有限公司遂發展擔任實施者，整合這片廣達6,845㎡（2,071坪）更新單元，基地使用分區包括：商三(特)、住三之二(特)、住三(特)。本案於2011年9月申請事業計畫及權利變換計畫報核，希望本案精華商辦區再生，帶動中山區更新連鎖效應。

多年耕耘投入更新整合

單元南側的土地大部分原為國有土地，遭舊違章建築佔用而無法改建，因建物老舊、環境窳陋及巷弄彎曲狹窄而安全堪慮。2000年北市府劃定為更新地區後，提高舊違章建



基地南側現況為停車場使用，與周邊發展極不協調



更新後模擬透視圖

築戶獎勵容積之誘因，而同為國泰集團的國泰人壽與國泰建設共同積極投入土地價購及連建戶協議溝通，經過多年的溝通、投入，終使現住戶得以妥善安置補償，未來在本市重要幹道旁將有大面積環境改善。

不一樣的吸睛產品：飯店及辦公之複合式建築

過去的臺北市完成的都市更新案多為住宅開發，很少商辦大樓。本案更新後將興建地上20層地下4層SC造複合式辦公及旅館大樓，是與過去更新類型不同，更新後建築將配置集中，創造可及性高的沿街開放空間，另東側規劃留設寬敞的開放空間，以增加鄰棟間距並減少壓迫。

建築設計以樹意象進行發想，樹根盤旋交錯的線條延伸為地景的元素，猶如自建築衍生出的綠地、線狀導引鋪面，軟化建築的主體，透過綠帶引入合江街，有效串連台北大學校園開放空間、朱昌公園等都市綠地，創造綠意盎然且開放的都市生態景觀。

此外，因使用機能複合，所以人車動線設計為本案規劃上的重要課題。行人動線將以主要道路側（民生東路）進出，而辦公與旅館的使用者分別可經由各別入口進入不同的辦公或旅館大廳，以利管理維護。另考量停車需求內部化處理，因此本案規劃設置計程車排班與臨停空間，儘量減少對周邊交通系統之衝擊。

商務更新提升聚集效益

臺北市因松山機場直航政策，帶動國際商務發展趨勢，本案具有優質發展潛力。本案由國泰人壽、國泰建設委託本基金會辦理更新事業，已於2011年9月19日送件申請更新事業計畫。實施者與地主共同希望拋磚引玉，帶動週遭地區都市更新的連鎖效應，並提升臺北市之國際競爭力，由點狀更新延伸為面狀更新，達到聚集效益。

單車樂活・親水景觀・河岸住宅

基金會協助廣宇建設推動環河北路更新案

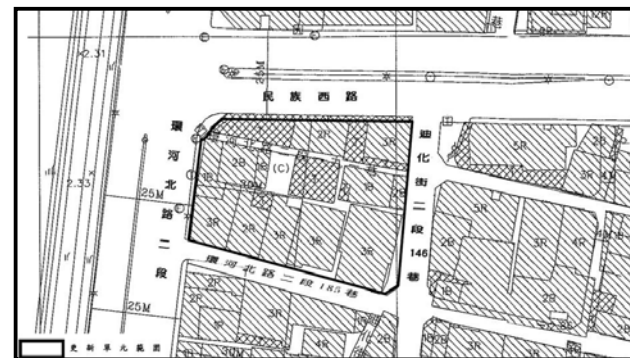
投資事業部主任 蘇士豪
規劃師 許凱傑

廣宇建設繼首善更新完成後，已於2011年6月30日申請第二件更新事業計畫。本更新單元位於臺北市政府公告之「大同區環河北路、昌吉街東北側更新地區」範圍內，基地四周皆面臨都市計畫道路，面積共計2,414㎡（730坪），單元形狀方整。區內建築主要為2至3層加強磚造樓房，現有建物老舊密集，缺乏耐震防火能力，且臨路側人行步道服務水準不足，未能符合現代化都市應有機能，整體現況對於都市環境景觀形成負面的影響。

現況未符都市機能 亟待更新重塑生機

本案位於民族西路與環河北路交口，對側即為淡水河畔的延平河濱公園，但因為周邊因缺乏便利、安全的越堤親水設施，造成淡水河岸與大同文化園區串連性不足，至為可惜。

因此，為了提昇更新單元越堤的安全性及便利性，更新後擬規劃設置跨堤的空橋及單車引道，希望呼應市府打造親水環境的政策理念，並配合提供單車樂活館之公益設施使用空間，



創造結合河岸休閒、地方人文、生態景觀的開放空間，成為連結綠能與休閒、自然與城市的公共平台。

拉近都市與水岸距離 單車樂活館創造綠能休閒公益空間

本基地更新後將興建1棟地上15層、地下4層鋼筋混凝土造複合式住宅大樓，建物西側1樓、3樓及4樓將設置單車樂活館，1樓定位為概念藝廊，提供人文咖啡館使用；3樓規劃為互動影音區，包含小劇場及電影院；4樓則作為自行車中繼站使用，包含單車概念館、簡易維修區、停車區、販賣區等。惟本案公益設施規劃，涉及跨局處技術面討論，最後規劃以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

本案結合單車休閒及水岸景色，展現大同區地方人文與淡水河生態景觀，希望透過規劃提昇水岸可及性，活絡地區整體風貌，形塑凝聚社區居民共識的角落，並與臺北市政府及自行車廠商合作，成為河岸沿線自行車中繼站。期能藉由本案更新創造優質河岸生活空間，拉近都市與水岸的距離。



更新前區內多為2至3層加強磚造樓房

恭賀基金會林益厚顧問榮獲第18屆「東元獎」

本基金會董事、前營建署長林益厚顧問，服務公職40餘年，因在推動生態保育及災後重建工作有傑出貢獻，榮獲第18屆「東元獎」之肯定，11月5日在中油大樓國光廳接受蕭萬長副總統親臨頒獎。

林顧問在墾丁國家公園服務期間，取締捕捉候鳥的「鳥仔踏」、推動復育瀕臨絕種的台灣梅花鹿與力阻違法養殖魚塢。於擔任內政部營建署署長期間，推動城鄉風貌改造，完成全面實施容積率管制，並建立景觀專業制度，尤其在921震災重建方面都有傑出貢獻，因此獲得本屆東元獎的肯定。



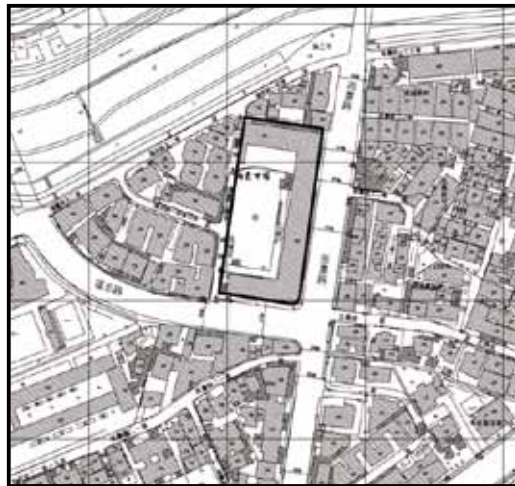
圖片/東元科技文教基金會提供

雨農市場 市場再生先鋒

北市首件私有傳統市場申請市場再生專案計畫

更新事業部主任 麥怡安
規劃師 林宜樺

去年(2010)年臺北市政府推動「臺北市老舊市場再生專案計畫-私有市場更新行動計畫」，希望促使老舊傳統市場更新轉型，改善地區環境品質，提供市民更優質之公共服務設施。雨農市場響應政府政策，成為私有傳統零售市場申請市場再生專案計畫之第一案。



更新單元範圍圖

現行機制難以解決市場開發問題

雨農市場基地位於士林區雨農路以西，福志路14巷以東，福志路以北所圍街廓南側，面積超過7,000㎡，所有權98%以上為私有。自1982年間發生火災後，至今仍未重建，目前僅有外圍部分尚有建物，1樓主要為零售店面，2樓以上作為住宅使用，平均屋齡近40年，整體屋況已老舊頹圯，無法

提供良好的商業環境及提供市場應有之機能，但本基金會於2004年受太平洋建設委託辦理更新。

本案雖於2009年1月9日經臺北市政府公告劃定為更新單元，但因市場用地需整體開發外，另外需依促參法辦理，加上為了符合居民之需求，建築規劃設計為市場與住宅多目標使用，因此尚須符合都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等相關規定。不但程序複雜冗長，涉及單位眾多，加上各項法令限制，造成未來開發型態受限於需統一經營的超級市場，無法符合居民期望，致使更新案遲遲沒有進展，這也是私有傳統零售市場再開發困難的主因。

老舊市場再生專案計畫開創新道路

有鑑於現行機制難以輔導改善老舊頹圯的私有傳統零售市場，臺北市政府於去年公告實施「臺北市老舊市場再生專案計畫-私有市場更新行動計畫」，藉由都市再生手法與都市計畫專案變更方式，在維持原有公共服務機能之前提下，提供政策誘因，引導私有傳統零售市場轉型，為私有老舊傳統市場之更新開啟了一條新的道路。雨農市場為該專案計畫適用對象之一，該專案計畫不僅解除了市場需統一經營之困境，亦提供優於都市更新之容積獎勵，因此在許多地主強烈的希望下，雨農市場決定申請老舊市場再生專案計畫。

確定方向後，太平洋建設即重新調整原有規劃，召開說明會，終於取得過半數地主同意，於今年11月14日申請老舊市場再生專案計畫，後續將進行變更都市計畫及都市更新等相關程序，漫漫長路仍有待各方努力與支援，早日重建家園。UR



雨農市場1982年發生火災後尚未重建



市場外圍為2層樓建物，1樓多為零售店面

天母SOGO商圈再添一更新案

基金會協助筑丰中山北路更新案事業權變送件

更新事業部主任 麥怡安
規劃師 周俊宏

串聯天母SOGO及國揚天母商業開放軸線

本案基地鄰近捷運芝山站，毗鄰臺北市政府2000年6月26日公告之「士林區·中山北路、忠誠公園西側更新地區」，更新完成後，從天母SOGO、國揚天母案開始，由北至南將可連成同一線性商業開放空間。

本更新單元座落於臺北市士林區中山北路六段35巷以西，福華路128巷以南、福國路以北、福國路56巷以東所圍街廓東北方，總面積為2,194㎡，其中32㎡為公有土地，分屬2個公有土地管理機關。地上合法建築物全為私有，分布於北側及東側，多為2~3層之加強磚造之建築物，西南側則為未登記之鐵皮屋，沿中山北路六段35巷，多作一般店面，現有巷內則為住家和倉庫，屋齡皆逾30年以上，不符現行耐震設計規定，且建物外觀老舊有礙市容觀瞻，不符近期周邊都市發展的進程。

加速更新腳步 提早啟動申請報核程序

本案為臺北市政府公告劃定「臺北市士林區蘭雅段二小段150地號等27筆土地更新單元」，實施者筑丰興業股份有限公司於10月21日辦公聽會，啟動事業計畫及權利變換計畫，並進行後續選配、抽籤作業，於今（2011）年12月申請事業計畫及權利變換計畫報核。

商業與住宅隔離規劃 型塑舒適人行空間

本都市更新單元土地使用分區為第三種住宅區，配合北側之SOGO商圈，考慮將商業及住宅機能分開，由強烈的軸線區分成兩個部分是本基地的特色，進而形塑帶狀商

業延續性及確保內部住宅之私密性，沿中山北路側是配合小尺度的商業空間，採用潮流感及歡樂氣氛的鋪面形式；在街角設置燈光藝術形成地標，主要目的是為商區帶來人潮及繁榮的新氣象。

此外，搭配沿街留設4m以上人行步道，種植單排喬木，舒緩都市空間，型塑景觀綠帶，藉此改善周邊人行徒步空間品質。另外，為了避免對基地東側16m中山北路35巷未來使用上之衝擊，將5.5m雙向汽機車道出入口設置於北側8m福華路128巷，希望能降低對地區交通環境的衝擊，並留設充足緩衝空間，降低人車動線干擾，藉此提高行車與行人交通安全性與舒適性，提供居民安全、舒適、便利、健康的步行空間。

簡約綠建築立面形式 塑造美麗天際線

整體造型方面以綠建築為構想，因應亞熱帶氣候，採深窗式設計，賦予建築物豐富陰影與立面表情，達到節能設計，並以現代簡約風格，搭配深窗創造豐富之陰影及立面形式，塑造安全穩固、靜謐的意象，並以水平垂直之開放線條，塑造美麗的天際線。UR

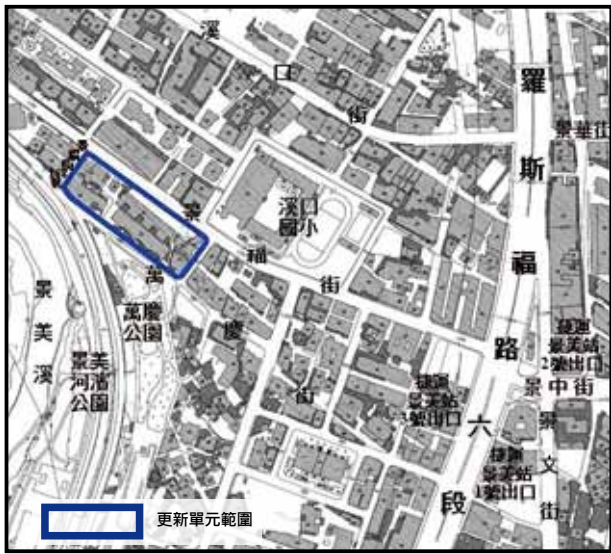


更新後模擬透視圖



更新前現況多為2至3層建物

本更新單元位於景福街以南、萬慶街以北、景福街168巷以東、8米計畫道路以西所圍完整街廓，西臨景美溪及環河快速道路，南面萬慶公園，東距捷運新店線景美站約300m，交通區位良好，區內建物多已老舊窳陋，部分空地目前供停車使用，30.73%為國防部眷改處分土地，希望未來透過大規模更新開發，有效改善地區環境，美化都市景觀，進而帶動地區整體發展。



配合眷村搬遷騰空公私協力更新

本案更新單元面積達5,471m²（1655坪），屬於第三種住宅區。其中公有地面積為1,715m²，佔全區比例31.35%，主要為國防部總政治作戰局管有眷改處分土地，為國防部總政治作戰局經管的四知十一村眷舍，配合國軍老舊眷村改建期程，所有眷戶已於2010年底搬遷完畢。由於騰空的眷舍均非屬防火與耐震構造，且建物鄰棟間隔不足，潛藏著環境衛生與公共安全問題。

此外，更新單元內建物包含1~2層樓房及4~5樓公寓，計有81戶私有合法建物及18戶國有未登記建物，除臨景福街面部分公寓1樓從事酒品販賣及交通營運等商業活動外，其餘皆供住宅使用。



基地北側為私有4至5樓公寓住宅

投資事業部主任 蘇士豪
規劃師 許凱傑

住戶公開徵選實施者推動更新

本案是由區內住戶自行發起申請劃定更新單元，並經多數住戶透過公開徵選方式，同意由國聚開發股份有限公司擔任實施者。由於區內土地所有權人多達132位，大幅增加實施者開發整合難度，國聚開發除持續協調確認私地主參與意願外，並配合公地管理機關意見，依據都市更新相關法令規範及公地管理機關土地處理原則，積極推動本案都市更新事業，期能符合加速改建之住戶企盼。

巧妙建築設計 嶄新景觀住宅

本更新單元為形狀方整的完整街廓，更新後規劃興建3棟地上15層、地下3層的鋼筋混凝土造集合住宅大樓。建築形式採簡單俐落新現代造型，3棟建物1至2樓基座部分，以長型門廳串聯，圍塑中央中庭、萬慶公園與景美溪畔不同性質的視覺景色，增加各戶住宅單元景觀可及性。建物外觀依周圍環境整體設計，採兩棟對稱、單雙數樓層錯置手法，搭配線型水紋造型雨遮，同時以陽台進出面增加水平綠化與立體變化，強化景美溪畔特殊的都市線性空間，創造地標性建築物。

結合水岸公園 完整街廓開發

本案基地面臨景美溪與萬慶公園，為了留設大規模的開放空間，量體以退縮方式降低街道壓迫感，利用視覺連續性的水平外牆設計，串聯建築外部與都市環境。建物周圍則設置6m環狀人行步道，同時規劃無障礙街道設施，創造順暢而不間斷的行人徒步動線。沿計畫道路部份，規劃種植喬木樹列，街道轉角處採綠化方式處理，並利用雙排植栽，明確分隔人行動線與車道系統，藉以改善空氣品質、提供優雅行走空間，創造優質的都市生活環境，並為公有土地及老舊社區的指標性示範。



單元內部份為四知十一村眷村

新隆社區更新，再出發！

基金會協助新隆社區進行更新先期規劃作業

社區更新部主任 張志湧
規劃師 陳滄文

新隆社區位於臺北市愛國東路與寧波東街口附近，面積約1.57公頃，社區的北側鄰近中正紀念堂、國家劇院、音樂廳等都市休憩設施，擁有開闊的開放空間及濃厚的文藝氣息；社區的東側與中正國中僅一巷之隔，更讓社區擠身於臺北市難得的優良學區內；再加上社區附近公家機關林立，且鄰近捷運中正紀念堂站，交通便捷，使得本社區房價高居臺北市國宅社區之首。

1980年更新後成為國宅更新典範

新隆社區的現址在於1980年時，原為一大片老舊低矮的房屋，在政府主導辦理都市更新計畫下，興建了現在的新隆社區，社區內除安置了原有的3百多戶現住戶外，亦有公教人員及公開抽籤配售戶入住。社區的1樓設置有商店街、2樓有人工平台花園，地下室汽車停車位則統一出租，出租的收益，讓社區住戶可享有不需要繳交管理費的福利！

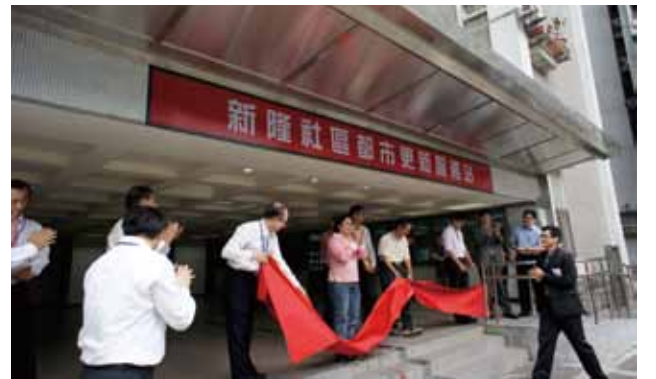
為什麼需要再次更新？

新隆社區建物於1985年取得使照，使用至今才26年，使用年限仍在鋼筋混凝土結構的耐用年限範圍內，為何社區居民會有想要更新重建呢？原因在於近年來，社區住戶家中開始有混凝土剝落、鋼筋鏽蝕等疑似為海砂屋的情形發生，對於居住安全已疑慮！因此，社區住戶於2005年開始萌發重建的想法。

雖然新隆社區位於精華地段，但由於社區總戶數高達550戶，整合上非常困難，一直都沒有建築商有意願進場協助整合，也由於沒有確切更新後可分回面積數據，致使許多住戶對未來的更新重建，仍然保持觀望的態度。



鳥瞰新隆社區（黃色範圍）



都市更新服務站揭牌成立

2011年10月啟動都市更新先期作業

直至2011年8月，新隆社區區分所有權大會通過了一項重要決議，社區決定委託專業都更規劃單位進行「都市更新先期作業」，幫社區住戶先模擬合理的分配條件，讓社區住戶能依這些模擬條件，評估是否參加更新及依此合理條件對外徵選實施者。

本基金會於2011年10月接受委託執行本項作業後，新隆社區的都市更新先期作業也正式開始啟動！本基金會首先於社區內設立了「新隆社區都市更新服務站」，提供住戶都市更新諮詢服務並協助培訓更新志工；其次，本基金會也將陸續為社區進行重建需求調查、建築設計規劃模擬、更新前後估價、權利變換試算、合理分配條件等評估作業，預計於2012年5月，社區住戶即能獲知完整的更新模擬方案及合理的分配條件，如該方案獲得大多數住戶認同且同意執行委託招商，新隆社區則將進入實質招商程序辦理公開評選實施者，讓新隆社區踏出第二次都市更新的重要一步！

國美「新美館」完工參訪

國美新美館更新案於2005年推動至今，國美建設與本基金會投入六年人力及物力，2011年11月完成產權登記。11月11日安排本基金會同仁參訪，由麥怡安主任於社區圖書室就辦理過程及遭遇問題進行簡報，續由國美建設劉主任帶領本會參觀社區空間、設施及標準層等，過程中詳細解說建材設備品項、施工品質要求及細部設計等。

新美館的落成，證實即使近半世紀的複雜土地產權糾葛，亦能透過更新方式處理，因為實施者的付出、用心，規劃團隊的分工合作，才得以造就成功更新案例，值得借鏡及學習。

研究發展部主任 張志湧
研究員 陳恩右



興洋「萬代富」上樑花絮

興洋建設大同區建成圓環旁的「萬代富」更新案於2011年11月8日良時舉行上樑典禮，該案預計明年完工。

本更新案為大同區建成圓環地區注入強心針，本案於2006年發起，透過都市更新權利變換整合，經過實施者多次協商，最終以完整街廓方式開發，在2008年事業計畫暨權利變換計畫核定，是臺北市政府選定之更新示範計畫，對於政府推動軸線翻轉政策具有指標性意義。

更新事業部主任 麥怡安
規劃師 黃耀儀



廣宇「首善」奠基



廣宇建設大同區涼州街「首善」更新案於2011年10月29日上午舉行墊基石典禮，由總經理李毓超親自主持，並請當地濟公廟協助，過程熱鬧溫馨。

本地區過去因臺灣銀行問題而造成發展困境，「首善」是第一個透過更新，協調台銀標售更新單元範圍內持有土地，突破開發困境之案例，不僅成功推動當地老舊社區改建，亦為臺灣銀行找出處理大同區零散土地之新方向。另外，捐贈文化局具地區公益性的實驗劇場，延續發展當地文化，造就本案獨樹一幟的特色。

投資事業部主任 蘇士豪
資深規劃師 徐培奕

2011年9月~2011年11月基金會工作誌

9月	13日	14日	19日	25日	11月	7日	8日	9日	17日	25日	29日
6日 參與營建署更新條例公開評選程序相關條文修正草案第3次會議	新北市府財政局委託辦理新莊區文德段公辦更新案第4次工作會議	新北市府委託辦理變更板橋浮洲都市計劃案都委會專案小組大會會議	參與營建署更新條例部份條文修正草案公聽會	新北市府財政局委託辦理新莊區文德段公辦更新案第2次說明會	臺北市府財政局委託本會辦理北投區新民段公辦更新案評選會議	新北市府委託辦理更新推動計畫案第3次階段成果審查會議	華固建設委託舉辦士林區三玉段更新案公聽會	新北市府委託辦理都市更新推動計畫案第3次審查會議	聯合報委託舉辦逸仙段二小段更新案公聽會	源堃建設委託辦理南海段都市更新案協調會	臺北市府財政局委託辦理中正區南海段公辦更新案第1次甄審委員會
7日 新北市府委託辦理都市更新推動計畫案第2次審查會議	參與營建署更新條例第13條及第27條會議	新北市府委託辦理變更板橋浮洲都市計劃案都委會專案小組第8次會議	參與營建署基隆火車站工作會議	臺北市府財政局委託本會辦理北投區新民段公辦更新案評選會議		8日 華固建設委託舉辦士林區三玉段更新案公聽會	9日 新北市府委託辦理都市更新推動計畫案第3次審查會議	聯合報委託舉辦逸仙段二小段更新案公聽會	源堃建設委託辦理南海段都市更新案協調會	臺北市府財政局委託辦理中正區南海段公辦更新案第1次甄審委員會	新北市府委託辦理中和區新和段公辦更新案審查會議
21日 參與營建署都市更新條例第13條及第27條會議	新北市府委託辦理變更板橋浮洲都市計劃案都委會專案小組第8次會議	參與營建署基隆火車站工作會議	參與營建署都市更新建築容積獎勵辦法部分條文草案會議	臺北市府財政局委託本會辦理北投區新民段公辦更新案評選會議		7日 新北市府委託辦理更新推動計畫案第3次階段成果審查會議	8日 華固建設委託舉辦士林區三玉段更新案公聽會	9日 新北市府委託辦理都市更新推動計畫案第3次審查會議	聯合報委託舉辦逸仙段二小段更新案公聽會	源堃建設委託辦理南海段都市更新案協調會	臺北市府財政局委託辦理中正區南海段公辦更新案第1次甄審委員會
23日 新北市府委託辦理變更板橋浮洲都市計劃案都委會專案小組第8次會議	參與營建署基隆火車站工作會議	參與營建署都市更新建築容積獎勵辦法部分條文草案會議	臺北市府財政局委託本會辦理北投區新民段公辦更新案評選會議			7日 新北市府委託辦理更新推動計畫案第3次階段成果審查會議	8日 華固建設委託舉辦士林區三玉段更新案公聽會	9日 新北市府委託辦理都市更新推動計畫案第3次審查會議	聯合報委託舉辦逸仙段二小段更新案公聽會	源堃建設委託辦理南海段都市更新案協調會	臺北市府財政局委託辦理中正區南海段公辦更新案第1次甄審委員會
27日 參與營建署基隆火車站工作會議	參與營建署都市更新建築容積獎勵辦法部分條文草案會議	臺北市府財政局委託本會辦理北投區新民段公辦更新案評選會議				7日 新北市府委託辦理更新推動計畫案第3次階段成果審查會議	8日 華固建設委託舉辦士林區三玉段更新案公聽會	9日 新北市府委託辦理都市更新推動計畫案第3次審查會議	聯合報委託舉辦逸仙段二小段更新案公聽會	源堃建設委託辦理南海段都市更新案協調會	臺北市府財政局委託辦理中正區南海段公辦更新案第1次甄審委員會
28日 參與營建署都市更新建築容積獎勵辦法部分條文草案會議	臺北市府財政局委託本會辦理北投區新民段公辦更新案評選會議					7日 新北市府委託辦理更新推動計畫案第3次階段成果審查會議	8日 華固建設委託舉辦士林區三玉段更新案公聽會	9日 新北市府委託辦理都市更新推動計畫案第3次審查會議	聯合報委託舉辦逸仙段二小段更新案公聽會	源堃建設委託辦理南海段都市更新案協調會	臺北市府財政局委託辦理中正區南海段公辦更新案第1次甄審委員會
29日 京城建設委託舉辦苓雅區福河段更新案專案會議	新北市府委託辦理更新推動計畫案第3次階段成果審查會議	華固建設委託舉辦士林區三玉段更新案公聽會	新北市府委託辦理都市更新推動計畫案第3次審查會議	聯合報委託舉辦逸仙段二小段更新案公聽會	源堃建設委託辦理南海段都市更新案協調會	臺北市府財政局委託辦理中正區南海段公辦更新案第1次甄審委員會	新北市府委託辦理中和區新和段公辦更新案審查會議				
30日 國產局委託辦理信義區兒童福利中心案審查會議	臺北市府財政局委託本會辦理北投區新民段公辦更新案評選會議					7日 新北市府委託辦理更新推動計畫案第3次階段成果審查會議	8日 華固建設委託舉辦士林區三玉段更新案公聽會	9日 新北市府委託辦理都市更新推動計畫案第3次審查會議	聯合報委託舉辦逸仙段二小段更新案公聽會	源堃建設委託辦理南海段都市更新案協調會	臺北市府財政局委託辦理中正區南海段公辦更新案第1次甄審委員會
10月						7日 新北市府委託辦理更新推動計畫案第3次階段成果審查會議	8日 華固建設委託舉辦士林區三玉段更新案公聽會	9日 新北市府委託辦理都市更新推動計畫案第3次審查會議	聯合報委託舉辦逸仙段二小段更新案公聽會	源堃建設委託辦理南海段都市更新案協調會	臺北市府財政局委託辦理中正區南海段公辦更新案第1次甄審委員會
4日 新北市府委託辦理變更板橋浮洲都市計劃案都委會專案小組第10次會議	程翔建設委託舉辦大安區辛亥段更新案公聽會					7日 新北市府委託辦理更新推動計畫案第3次階段成果審查會議	8日 華固建設委託舉辦士林區三玉段更新案公聽會	9日 新北市府委託辦理都市更新推動計畫案第3次審查會議	聯合報委託舉辦逸仙段二小段更新案公聽會	源堃建設委託辦理南海段都市更新案協調會	臺北市府財政局委託辦理中正區南海段公辦更新案第1次甄審委員會
9日 程翔建設委託舉辦大安區辛亥段更新案公聽會						7日 新北市府委託辦理更新推動計畫案第3次階段成果審查會議	8日 華固建設委託舉辦士林區三玉段更新案公聽會	9日 新北市府委託辦理都市更新推動計畫案第3次審查會議	聯合報委託舉辦逸仙段二小段更新案公聽會	源堃建設委託辦理南海段都市更新案協調會	臺北市府財政局委託辦理中正區南海段公辦更新案第1次甄審委員會

東日本大震災後的日本再生

復建構想、大震災與東京再生、日本再生2050年計畫 基金會顧問 何芳子

2011年3月11日下午2時46分，規模M9.2的超級地震突擊日本本州岩手縣至茨城縣沿岸長度500公里、寬度200公里的廣大地域。這被稱為千載難逢的巨大地震，海嘯是日本在約1,100年前(西元869)貞觀地震以來，遭遇到的最嚴厲的震災，堪稱是日本史上的最大地震災難。

最悲慘的是巨大震災的天然災害，更誘發了核能電廠原子爐冷卻設備的重大故障，導致大量放射性物質外洩。天災加上人禍，其影響層面擴及政治、經濟、社會、產業等各領域，更因其影響之深度及長期性，而震驚國際，受到極大的關切。

伊藤滋教授等16人提出震災後的日本再生建言

面臨此嚴重災害突襲後，日本學者專家在早稻田大學特命教授伊藤滋及早稻田大學名譽教授尾島俊雄的帶領下，結合各專業、學識知名人士及都市防災研究所等機構計16人，在短短3個月時間，於2011年6月25日彙編完成「東日本大震災後的日本再生」一書，並於7月20日再版發行(中央公論新社)，此書共分四章，包括：「東日本大震災的實際情況」、「復建構想」、「大震災與東京再生」以及「日本再生的2050年計畫」等四部分，希望呼籲全國民、政府、專家學者、企業人士等充分體認此東日本大震災所帶來的深刻影響，同時考量日本今後在人口結構分布的急遽變遷及生活型態的變革等現實環境下，能以穩健的價值觀及豐富的想像力，共同思索災區復建及日本再生構想及對策。

本期簡訊摘錄重點內容如后，讓同處地震帶台灣都市規劃專業參考。

大震災的復建構想

● 街區改造原則

此次受災區域依地形條件可分為三陸的農漁村及仙台平原兩部分。因該區域海岸線絕大部份屬於沉降型海岸，容易受到海嘯沖擊。臨海平坦的市街地，長久以來已發展成為漁村、港灣周邊提供水產加工關連設施使用。

為解決居民就業與居住安全問題，今後應堅守臨海平坦地為就業場所、後側台地為居住場所的土地使用原則，就業場所到台地的避難時間在30分鐘以內者，予興建4層樓以上耐震耐波建物。避難時間無法在30分鐘以內之場所，則必須興建耐震、耐火、耐海嘯之高層建築群，以創造人工避難據點。

仙台平原則可於自海岸線退縮2公里處，參考荷蘭的作法，興闢高20m、基座寬200m的緩坡型高規格防波堤。堤內側地提供以住宅為主的混合使用，其標高在20m以內者，則均興建3層以上耐震建築，至標高20m以上地段，始

允許興建獨戶木造住宅。

此外，在平坦市街地內亦可利用瓦礫、廢棄土等，堆積出一標高超過20m的人工山丘、平台，興建集合住宅社區。山丘下則提供商業、工業使用，興建4層以上耐震建築，其外圍則興建高規格堤防型的道路兼具交通及防災功能。

● 防災地區制

1959年侵襲伊勢灣的颱風，帶來巨大海潮，嚴重創傷了名古屋市低窪地區。因此於建築基準法規定於災害危險區域內，不得興建木造建物，且禁止建物一層樓提供居住使用。但此種「災害危險區域」的劃定及管制並未落實施行。基於此次海嘯災害的教訓，今後應將防火地區與災害危險區域的管制結合，劃定「防災地區」針對建物結構、使用、高度、建築面積規模及避難路徑的確保等必要項目，加以管制。

● 耐火、耐波建築

此次東日本大震災引發的火災，屬於海嘯型火災，可能的原因是儲存於海灣沿岸的石油槽於受災後漏油或船舶漏油而引發火災。波及沿岸地區建物。因此，臨近海岸的低窪地，易受海嘯侵入地區，其建物必須具耐震性、耐火性。

依此次受災情況顯見、具有自重的建物，耐波性較強。建議於標高較低的碼頭地區興建量體較大的4層樓以上中高層建築，俾利抵擋巨大海嘯的侵襲。因此，在海嘯浸水區域內，其建築物除具備耐震性、耐火性外，應再檢討自重大的中高層鋼筋混凝土造建物的興建。

● 遊水地的留設

考量受災嚴重的三陸區域屬於扇狀地形，其海嘯水位達到標高38.9m。為了能夠削弱海嘯水勢，將平坦農地提供為遊水地，於河川上游興建農業用水功能的水壩，使達到減弱水勢目的。此遊水地得以植林方式為之。

就仙台平原而言，農地因受海嘯侵入已受塩化，此受塩水污染的農地進行排水後可形成許多水池，予善加利用提供養殖使用，發展內陸水產業並可塑造具田園景觀的觀光休憩據點。

● 住宅用地與農地交換

為防止住宅用地的無秩序擴張，宜以田園都市計畫理念、內容納入法令規定。將非浸水區域內之農地整體規劃為住宅用地，將淹水的受災地區住宅用地規劃為農地，進行土地重劃作業。

將受災的低窪住宅用地與地勢較高台地的農林地進行交換。此種土地交換必須透過中央立法賦予法源。此等土地予劃為「防災特區」，其住宅用地、農地由中央徵收完成土地重劃事業後，以低廉價格讓售給民間。受災宅地交



睽違4年，都市更新研究發展基金會新書上架－

「日本都市再生密碼2.0」解析日本公有地及民間更新案例

台灣都市更新正如火如荼進行，我們的更新制度援引許多日本都市再開發經驗，所以本書一開始先回顧日本都市再開發的歷程、相關的政策及相關規定，讓讀者對日本都市更新有更全盤性認識。

許多更新推動過程中，均或多或少會碰到公有土地更新問題，因此，我們特別透過8個案例來介紹日本公有地的再生，看看日本公有地如何以出售、出租或與鄰地整合方式推動公有地的重建再生。

日本為了能夠有效運用民間業者的技能及資力，在「都市再開發法」訂頒至今的40年實施過程中，創造了各種鼓勵民間參與推動都市更新的手法，我們透過10個個案，來解析日本民間業者參與更新的各種模式，包括：加入更新會員、特定建築者、特定事業參加者、籌組都市更新公司及業務代行等更新方式。

此外，不動產證券化是未來發展趨勢之一，雖然台灣更新事業採信託方式推動已經相當普遍，但用證券化方式辦理者則尚未有實際案例，我們將例舉5個日本特別目的公司（SPC）或特定目的公司（TMK）更新案例。最後，我們將介紹以霞關七號館更新案來說明PFI鼓勵民間投資方式。

都市更新研究發展基金會出版品訂購單

- ☐ 本人欲訂購：日本都市再生密碼2.0（訂價79折） 每本預購價460元 共 本
- ☐ 本人欲訂購：（10本以上）日本都市再生密碼2.0（訂價7折） 每本預購價400元 共 本
- ☐ 本人欲訂購：日本都市再生密碼+日本都市再生密碼2.0 兩本合購價900元 共 套

訂購人資料

姓名（聯絡人）：

聯絡電話：（ ） Email：

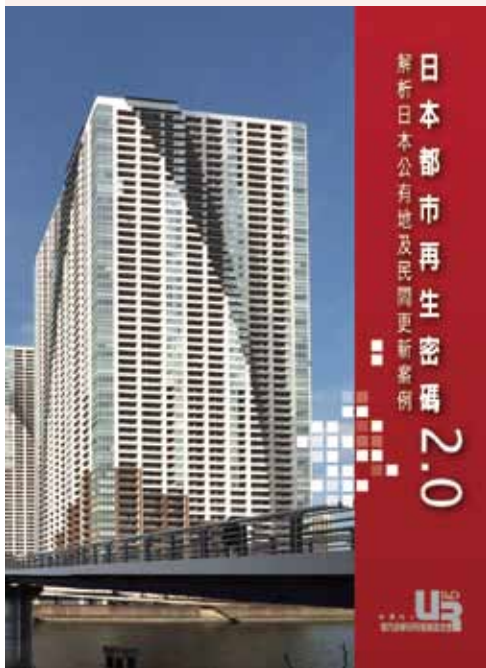
寄書地址：

發票：☐ 二聯式 ☐ 三聯式 抬頭： 統一編號：

有意訂購者請放大影印填妥本單，連同劃撥收據 於2012年1月15日前

傳真至（02）2381-8701劉小姐收 書籍預計於農曆年後2月初以郵寄方式寄送（郵資內含）

劃撥帳號：19289240 戶名：財團法人都市更新研究發展基金會



出版者：財團法人都市更新研究發展基金會
 執筆：何芳子
 預計出版日期：2012年2月
 訂 價：580元
 預購價：460元
 10本團購價7折：400元
 （2012年1月15日前預購享有以上折扣）

好消息！

日本都市再生密碼+日本都市再生密碼2.0
 兩本合購原價1,160元
 特價900元（77折）

更新重點新聞

都更補助即日起受理	2011/08/30中央社	浮洲合宜宅最快明春預售	2011/10/09經濟日報
老建築拉皮補助即日起申請重建上限450萬元，	2011/08/31工商時報	嘉盛插旗永和最大都更案	2011/10/11工商時報
拉皮低於100戶上限100萬元		台南市都更造鎮複合式住宅	2011/10/12工商時報
新北推動都市更新從縮短審議程序	2011/09/01中廣新聞	北市都更推動中心受議會監督	2011/10/13中央社
提高誘因使力		敦化南北路商辦都更熱滾滾	2011/10/15蘋果日報
都更花3.3年「行政技術應分離」	2011/09/02聯合報	台銀、土銀、合庫3大行庫4,000坪投入都更	2011/10/18工商時報
850億元都更案招商說明會擠爆	2011/09/09自由時報	大同公司北投廠標售下月23日開標	2011/10/28旺報
蘭城之星都更明年6月前招商	2011/09/17聯合報	經建會允助行銷都更案	2011/11/01中國時報
江宜樺：政府辦都市更新4年砸184億元	2011/09/20聯合報	都更基地捷運沿線地價持續看漲	2011/11/05中國時報
大同總部開發101年啟動	2011/09/20工商時報	東區新門戶南港調車場都更招商	2011/11/06聯合報
新北再生都更因地制宜提升新北市競爭力	2011/09/27聯合報	北投地標要出售...潛在開發價值上看200億	2011/11/08工商時報
挾土建融豐富經驗歷時13年完成國內首件都更	2011/09/30工商時報	土銀、興洋建設都更案上樑成功	2011/11/08聯合晚報
中區都更有譜打造台中新亮點	2011/10/04工商時報	太設宣示黃金十年重返房市	2011/11/10工商時報
國產局售3地上權建商觀望	2011/10/04工商時報	舊屋多居民共識強羅斯福路都更最夯	2011/11/14蘋果日報
北市都更條例議會三讀通過	2011/10/05中央社	打造新都心新北整併46都更計畫	2011/11/14聯合報
北市都更審議年底前拚3案	2011/10/08工商時報	永和新生地公辦都更簽約	2011/11/14台灣新生報

新聞內容詳見本會網站：www.ur.org.tw