

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

## 2011年都市更新事業回顧分析

### 都市更新產業朝向多元化發展

研究發展部主任 張志湧  
 研究員 夏翠蒂

**2011**年可說是都市更新具推動階段性成果及進展的一年，前年政府大幅度推出多項創新政策後，所產生之效應在去年一一浮現，且適逢建國百年及總統大選，都市更新之議題逐漸升溫，雖真正的成果尚未顯現，但在各界之努力下，仍開創了一番不同的景象。

#### 公辦更新推動方式多元化、主流化

本基金會自2009年協助內政部營建署推動政府主導之都市更新案件，至2010年各地方政府逐步開始進行公辦更新招商作業，雖有部分案件流標，但仍續於2011年持續進行，如基隆和平島更新案於去年底辦理第二次公開招商，目前仍在招商中；曾歷經1次流標之永和大陳義胞地區更新

案，在去年4月再度招標，並於6月決標，邁出成功的第一步；臺北市則尚有「信義區犁和段三小段302、303地號等2筆公有土地都市更新案」及「中正區南海段五小段72地號等17筆土地都市更新案」等2案亦於去年7月舉辦招商說明會，並於今(2012)年初辦理招商，顯示公辦更新已成為各縣市政府之重要政策。

而2011年另一重大公辦更新案件為板橋浮洲合宜住宅案，在房價議題沸沸揚揚多時之後，內政部營建署依據「健全房屋市場方案」及「新北市板橋浮洲榮民公司及周邊地區興建合宜住宅投資興建計畫案」公開標售本案基地，為少見的標售型公辦更新案。本案將由得標廠商提供價位合理、品質良好之合宜住宅供無自有住宅民眾承購，並提供448戶合宜住宅供10年出租住宅使用，以照顧經濟弱

表1 2011年政府都更案招商情形一覽表

編號	縣市別	案件	招商時間	招商結果
1	高雄市	臺鐵高雄港站都市更新再開發案(更新單元一)	2011/1/24	流標
2	新北市	板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫土地標售案	2011/6/24	2011/9/30決標
3	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) 都市更新實施者案-招商公告(第二次)	2011/11/30	第一次流標(2010/09) 第二次招商中
4	新北市	永和大陳義胞地區更新單元都市更新事業	2011/3/30	2011/6/11決標

資料來源：都市更新入口網、本基金會整理



表2、臺灣都市更新事業申辦案件統計表(重建)(2011/12/31)

縣市別	整合中 (概要已核准)	報核中	已審定	已核定	總計	2011年 核定	2010年 核定
基隆市	0	0	0	1	1	0	1
臺北市	316	216	8	148	688	16	15
新北市	14	59	9	39	121	6	7
桃園縣	1	0	0	0	1	0	0
新竹市	2	0	0	0	2	0	0
臺中市	1	2	0	61	64	0	1
南投縣	0	0	0	29	29	0	0
彰化縣	0	1	0	0	1	0	0
嘉義市	1	0	0	0	1	0	0
臺南市	0	0	1	1	2	0	0
高雄市	0	2	0	0	2	0	0
合計	335	280	18	279	912	22	24

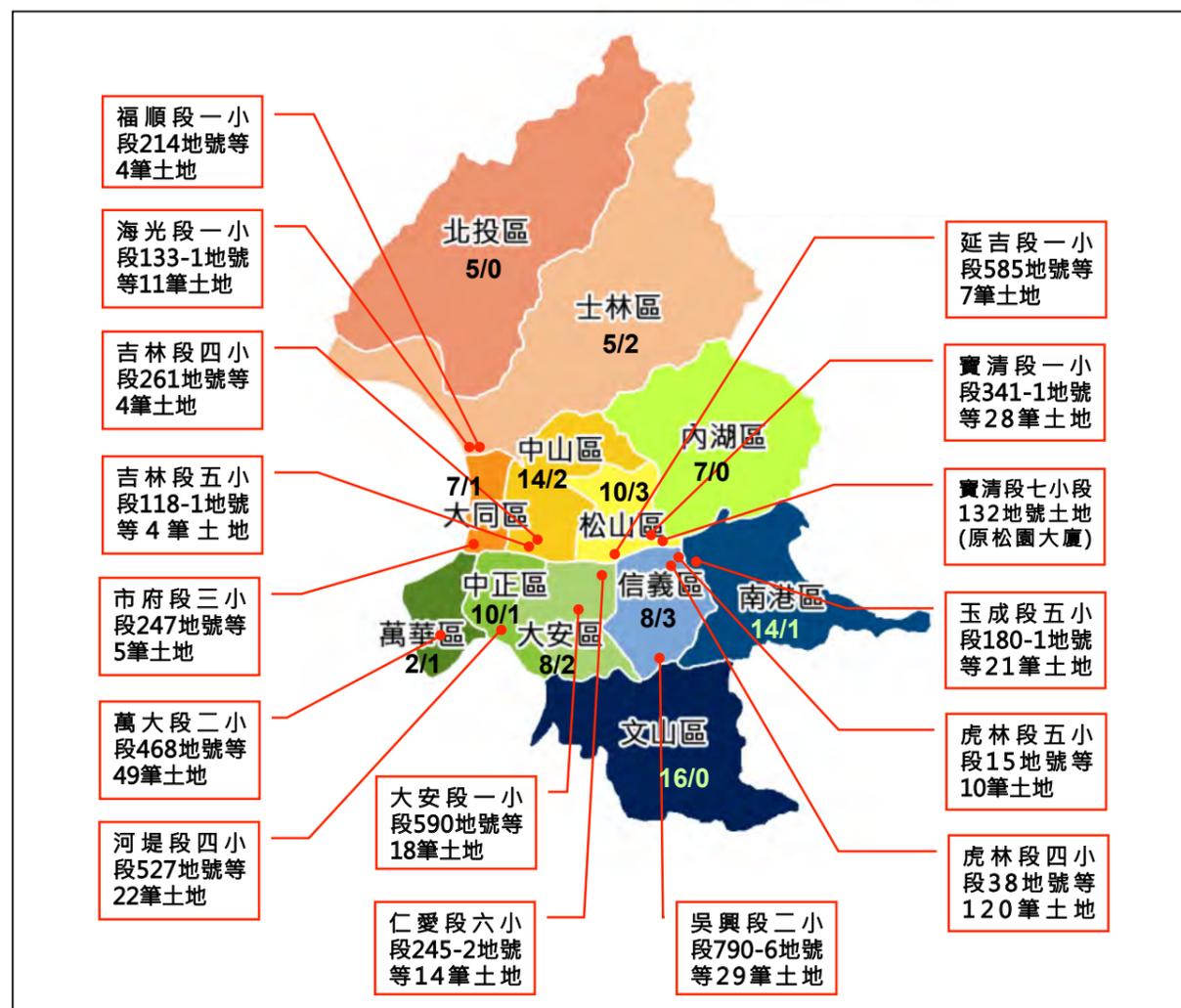
資料來源：內政部營建署、本基金會整理

勢族群及就業青年，同時希望可達提高就業率及振興相關產業之效，並促進地區經濟成長及都市再發展，去年底已開放受理民眾承購資格申請，其後續推動成效值得關注。

民間更新申請量漸多，應加速審議

截至2011年底止，全國累積之更新案件數已達912件，已核定之案件已累積279件，仍集中在臺北都會區。去年核定以重建方式實施之更新案共22案，其中臺北市約佔70%之案量，新北市則佔30%，而去年臺北市及新北市報核中之事業計畫已達275件，較前年同期成長了53件。而觀察全國之案件統計可見，新竹市於去年首度核准2案事業概要，為新竹市辦都市更新之開端，亦使新竹市政府更加重視都

圖1、臺北市2011年核定案件區位分布



資料來源：臺北市都市更新處網站、本基金會整理  
註：各行政區下方數字表示核定事業計畫案件數，左側數字為2011年以前核定件數，右側數字為2011年新核定案件數

市更新議題，於去年度委託本基金會在8月及11月分別辦理兩場都市更新法令宣導說明會，市民參與熱烈。

以臺北市之事業計畫案件而言，去年新增核定16件更新事業案件及5件變更事業計畫案件，核定案件數雖略高於2010年，但申請之案件數卻略低，表示目前累積之報核中案件數偏高，可能屬於尚未消化之案量，亦反映了目前都市更新之業務日漸繁重，主管機關人力不足之問題。去年新核定之16案中，位於公劃更新地區及自劃更新單元之案件數各佔1/2，可能表示目前自劃更新單元與公劃更新地區所具備之誘因無明顯差異，且公劃更新地區之時程獎勵即將於今年6月期滿失效，後續之推動勢必更加困難，故建

議市府就公劃地區之推動策略加強研議。而去年核定案之區位分布尚屬平均，但內湖區、文山區及北投區無案件核定，實施方式則呈現協議合建與權利變換各佔1/2之情形，與過去以權利變換為主的情勢有所不同，但後續更新案是否繼續傾向以協議合建方式辦理則有待觀察。

新北市部分去年共核定6件更新事業，區位分布跳脫前年集中於板橋區之現象，分別分布於五股、新店、永和及三重地區，且以權利變換為主要之實施方式，但6件核定案中，僅一件位於公劃更新地區，顯示目前市場資源集中於自劃更新單元，建議市府可考量就公劃更新地區之執行率進行分析，作為新北市後續推動更新政策之參考。

表3、臺北市2011年核定事業計畫一覽表(重建)

序號	行政區	案名	實施者	實施方式	劃定方式	單元面積 (平方公尺)	核定日期
1	士林區	福順段一小段214地號等4筆土地	吉美建設	權利變換	自行劃定	1,349	2011.01.31
2	萬華區	萬大段二小段468地號等49筆土地	潤泰創新	權利變換	市府劃定	4,177	2011.02.15
3	南港區	玉成段五小段180-1地號等21筆土地	立樺建設	權利變換	自行劃定	2,233	2011.03.21
4	大安區	仁愛段六小段245-2地號等14筆土地	富邦建設	協議合建	市府劃定	1,722	2011.03.28
5	信義區	吳興段二小段790-6地號等29筆土地	凱泰建設	權利變換	自行劃定	1,563	2011.04.07
6	信義區	虎林段五小段15地號等10筆土地	忠泰建設	協議合建	自行劃定	1,630	2011.06.01
7	松山區	寶清段一小段341-1地號等28筆土地	新潤建設	權利變換	自行劃定	2,081	2011.08.12
8	松山區	延吉段一小段585地號等7筆土地	耕薪都更	協議合建	自行劃定	2,404	2011.08.12
9	松山區	寶清段七小段132地號土地(原松園大廈)	正隆公司	協議合建	市府劃定	1,134	2011.10.25
10	中正區	河堤段四小段527地號等22筆土地	汎利建設	協議合建	市府劃定	1,089	2011.11.14
11	大安區	大安段一小段590地號等18筆土地	禾霖建設	權利變換	市府劃定	1,788	2011.11.18
12	中山區	吉林段五小段118-1地號等4筆土地	興富發建設	協議合建	自行劃定	1,113	2011.12.01
13	中山區	吉林段四小段261地號等4筆土地	誠美建築	協議合建	自行劃定	725	2011.02.16
14	士林區	海光段一小段133-1地號等11筆土地	昱順建設	權利變換	市府劃定	1,810	2011.12.28
15	大同區	市府段三小段247地號等5筆土地	皇翔建設	協議合建	市府劃定	6,413	2011.04.22
16	信義區	虎林段四小段38地號等120筆土地	臺北遷建基地	權利變換	市府劃定	5,693	2011.12.03
總計：16件 權變/合建：各8件 公劃/自劃：各8件 總單元面積：36,924 (平方公尺)							

資料來源：臺北市都市更新處網站、本基金會統計整理

表4、新北市2011年核定事業計畫一覽表(重建)

序號	行政區	案名	實施者	實施方式	劃定方式	單元面積 (平方公尺)	核定日期
1	三重區	三重埔段過圳小段180-10地號等43筆土地	賓曜建設	權利變換	自行劃定	2,152	2011.03.10
2	新店區	碧潭段130地號等26筆土地	合康工程	權利變換	自行劃定	3,774.07	2011.04.01
3	五股區	五股坑小段245-3地號等1筆土地(921震災)	豐可開發	協議合建	公劃地區	562.54	2011.04.20
4	三重區	三重埔段同安厝小段97-4地號等27筆土地	翔譽建設	權利變換	自行劃定	2,602	2011.06.03
5	永和區	保福段1401地號等49筆土地	東家建設	權利變換	自行劃定	4,410	2011.07.11
6	新店區	明德段42地號等36筆土地	住都建設	權利變換	自行劃定	2,733	2011.12.21
總計 6件 權變5件/合建1件，自劃5件/公劃1件，總單元面積16,234 (平方公尺)							

資料來源：新北市政府都市更新處網站、本基金會統計整理



「都市更新關聯性公共工程相關費用之補助」2款基金用途規定，擴大中央都市更新基金運用範圍，未來可運用國有土地撥入中央都市更新基金後之開發收益，補助推動都市更新計畫及關聯性工程等相關經費項目，另並新增第4條第4款「都市更新先期規劃及前置作業相關費用之補助」之規定，藉由補助政府主導都市更新案之先期規劃及前置作業，確認更新地區之整體發展定位。新增之第4條第5款「都市更新關聯性公共工程相關費用之補助」規定，則是為補助推動都市更新計畫及關聯性工程等相關經費項目，提供法源依據。

此外，有鑑於老舊社區產權複雜，推動都市更新不易，內政部於去年8月發布「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」及訂頒「101年度中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法申請補助作業須知及執行管考要點」，並隨即開放受理申請，無論是重建或整建維護，都以補助方式鼓勵住戶自主更新，並將補助時點提前至委託專業顧問擬定事業計畫之簽約作業，以協助多數社區於前期規劃時籌資不易的情形。同時為鼓勵提案申請，營建署亦於北、中、南區分別舉辦5場教育講習活動，以擴大宣導推動自主更新之政策，期能達到鼓勵民眾申請，及促使縣市政府加強協助自立更新推動之效果。去年十一月已受理13件並同意給予補助，其中基隆市申請4件、桃園縣3件、台南市5件、高雄市1件。

#### 臺北市—簡化更新單元劃定程序

臺北市政府去年針對臺北市都市更新自治條例進行了二次修訂，首先係於5月針對第4條拆遷補償標準進行修訂，由於母法對於補償價值之規定係以查定方式處理，且未規定拆遷補償費用之下限，因此臺北市政府於本次修法即取消拆遷補償費用不得低於臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理有關規定之標準，以符母法原意。

而後續臺北市政府又於11月公告修正「臺北市都市更新自治條例」，本次修正係為簡化民間申請自行劃定更新單元之程序，將第15條規定中需經都市計畫委員會審議通過後公告之程序予以刪除，並配合修正民間申請自行劃定更新單元之單元重疊、申請事業概要或事業計畫方式及時程獎勵等相關規定，續於今年2月公布相關配套規定，以利民眾配合辦理。



全民都更、新北再生 都市更新研討會實況

本次法令修正後，自劃申請案可免去擬具更新計畫、提送市都委會審查，及辦理公告之程序，並經由市府核准，將有加速推動都市更新事業之效果；另並配合母法提高政府劃定更新地區時程獎勵，自行劃定更新單元則於法定時程內給予時程獎勵，並應於6個月內擬具事業概要或更新事業計畫報核，逾期未報核者須重新辦理申請。整體修訂內容為自劃申請案件增加許多彈性，亦解決了過去單元不能重疊申請所造成之圈地情形，或因鄰地協調引起爭議而影響更新時程，對於更新事業之推動有明顯之助益。

#### 建國百年—都市更新月

2011年適逢我國建國百年，內政部營建署配合經建會之「十大重點服務業『一月一主題』活動」，以九月為都市更新月，辦理一連串都市更新相關活動，包含：都市更新招商說明會、經驗交流研討會及講習會等，期透過舉辦一系列活動推廣都市更新概念，促進實務交流與經驗分享，宣導都市更新相關政策與措施，提升都市更新從業人員知能。其中「100年度都市更新投資說明會」活動主要是由各縣市政府與交通部臺灣鐵路管理局進行公辦都更案件簡介，並就招商策略進行說明與分享，介紹之更新案件皆為城市之門戶、鐵路與捷運發展軸線、水岸發展軸帶之大面積公有土地等，吸引了各界參與踴躍。而「都市更新經驗交流研討會」活動則請到臺北市政府都市發展局局長丁育群、新北市政府城鄉發展局局長張璠分享臺北市及新北市都市更新經驗，並邀請本基金會執行長丁致成講授都市更新重建案例分享、社團法人臺灣房屋整建協會副理事長謝宗義解析建築物整建技術與案例，聽眾包含產官學界，亦有與多民眾到場參與，為圓滿成功之交流活動。

新北市政府也呼應都市更新月，一同共襄盛舉，委託本基金會舉辦「全民都更、新北再生 都市更新法令推廣系列活動」，包含研討會及工作坊共4場，藉此系列活動宣導新北市更新相關政策與法令，並分享更新實務經驗，以推廣更新知識、了解各界對新北市未來推展都市更新的政策建議。

#### 營建署對爭議個案展開輔導協調

有鑑於目前已有許多都市更新案件產生重大爭議，並受到社會各界之關注，內政部營建署於去年底召開「都市更新執行機制檢討與展望座談會」，邀集臺灣都市更新公正促進協會及爭議個案之住戶到場表達意見，後續並邀請個案中不同意參與之所有權人、主管機關及實施者共同參加都市更新個別輔導會議，試圖協助各方溝通，雖然輔導會議僅為法令釋疑及對話之平臺，無法干涉或變更機關已決定之計畫，但歷經數場會議，陳情住戶所提出之「保障居住權」、「同意書之效力與撤銷」以及「強制拆除」等公平正義問題，期望中央能將相關問題納入修法之考量，促使都市更新更能順利推動。

#### 創新政策階段性成果

老舊公寓更新專案都委會通過2案

臺北市政府為協助4、5層樓老舊公寓更新，於2010年公布「臺北市老舊公寓更新專案」，公布後即引起民眾關注，依市府所公布之資訊，截至去年底共有30案提出專案申請，已核准3案事業概要，並有2案事業計畫經都委會審議通過。市府為推廣本項政策不遺餘力，去年度共舉辦361場法令說明會，積極宣導都市更新觀念。在這樣的努力下也讓我們看見初步的成果，都委會審議通過的案件中，位於南港區之臺肥新村基地即為值得一提的個案，該案屬於輻射屋基地，亦為住戶自行成立更新會擔任實施者之更新案，前於2008年底申請事業計畫報核，公開展覽完畢後即因整合問題而無推動進度，至市府公布老舊公寓更新專案後續提出申請，去年經都委會審議通過，雖後續還須經都市更新及爭議處理審議會、都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過後始能核定實施，仍有一段漫長的路要走，但市府政策仍為這個自立更新案件提供了一線希望，我們也期盼未來能有更多這樣的案件出現，並且順利推動重建。

#### 臺北好好看系列二綠美化維護期屆滿

臺北市政府為改善都市空間環境，於2009-2010年間推動臺北好好看系列二計畫，累積74件空地綠美化案，依規定至少須維持至去年底(12月31日)，並應持續維護管理至建物新建前。市府推動本計畫之立意良善，協助民間及公有土地改善利用，除去荒廢之建築物，以減少社區治安、

環境景觀及衛生問題，然目前綠美化基地已達880處(面積約11.75萬坪)，雖計畫原本係定位為解決閒置問題，而非興闢公園，然而對於民眾而言，原本老舊窳陋的閒置空間搖身一變成為綠意盎然的小公園，但轉眼卻又將成為開發建地，綠美化的效益僅是曇花一現，且維護期間屆滿後可能產生大量開發案，恐對房價造成影響，其實際效果與適當性確實有待商榷，我們也期望未來政府之政策擬定時能夠長期考量，為民眾謀取更長遠的利益。

#### 結語

2011年適逢總統大選之重要時刻，都更議題再次躍上競選政策版面，成為候選人主打政策之一，顯見都市更新已廣獲得社會大眾之重視，且為民眾所期望之政策，但都市更新之目的是為了復甦都市機能、改善居住環境及增進公共利益，而鼓勵老舊社區之再開發利用，制度推動迄今已十餘年，成就了許多美事，但也顯現了許多問題有待修正，此時提出創新的政策也許能夠突破一些僵局並開創出新的契機，但政策之擬定仍應有長遠的目標與理想，並有嚴謹的執行機制與手段才能長遠執行，而改善現有之制度與效能亦是全民所期待，期盼未來的一年各界能繼續合作為推動都市更新而努力。 

## 都市更新 Q&A 都市更新稅捐減免

坊間常將都市更新與容積獎勵劃上等號，而業界及地主在意的重點不外乎大樓能蓋多高及更新之後能分回多少房地，共同將容積獎勵視為辦理都市更新的唯一誘因，但推動誘因除了容積獎勵外，更包含都市更新減免稅捐的優惠，而都市更新地區內多為30年以上的老舊建物，故其減免金額對房地產市場價值不高或老舊社區等相對弱勢地區更顯重要，而現行更新條例第46條規定下，減免對象含括所有權人及實施者，減免項目計有契稅、地價稅、房屋稅及土地增值稅，則各有不同減徵條件，其減免稅捐相關問題，說明如下：

### Q1 如何認定依權利變換取得之土地及建築物於更新後第一次移轉

原土地所有權人於權利變換後取得興建完成之土地及建築物視為原有，為原所有權之延續，並於更新後取得興建完成之土地及建築物後再一次移轉時為第一次移轉，始得減徵土地增值稅及契稅百分之四十<sup>1</sup>。

### Q2 都市更新條例第46條第1款規定，更新期間土地無法使用者免徵地價稅，其更新期間為何？

依都市更新條例施行細則第21條規定為都市更新事業實際施工期間，以開工之日為起算至發給使用執照止<sup>2</sup>，但因故未能如期完工時得申請展期，未申請展期或已逾展期期限者，其建造執照或雜項執照失其效力，故實際施工期間認定，由直轄市、縣(市)主管機關認定之<sup>3</sup>。

### Q3 權利變換之契稅減免原則

實施者依都市更新條例第30條第1項規定取得更新後之建

築物，係由土地所有權人獲配後折價抵付共同負擔而移轉予實施者，故免徵契稅；權利變換關係人獲配建築物依同條例第39條第2項規定取得更新後之建築物，係由土地所有權人獲配後移轉，故契稅減徵40%<sup>4</sup>。

### Q4 若權利變換土地所有權人課徵營業稅疑義

換出土地及出售換入土地部分免徵營業稅。出售換入建築物，營業人應依法開立統一發票報繳營業稅；個人除以持有一年以上之自用住宅地，換入土地及建築物，得免辦理營業登記課徵營業稅外，嗣後出售換入建築物應辦理營業登記課徵營業稅<sup>5</sup>。

註1 內政部93年10月1日台內營字第0930086876號函  
 註2 內政部95年9月7日台內營字第0950805417號函  
 註3 內政部97年11月7日台內營字第0970808893號函  
 註4 財政部100.02.21台財稅字第09900426890號  
 註5 財政部臺北市國稅局100.7.8財北國稅審三字第1000205223號

# 談「住宅法與社會住宅」

基金會顧問 林益厚

去(2011)年總統及立法委員選舉，解決大臺北地區房價問題之居住正義訴求，是主要的議題之一。這個議題在前年的五都選舉已開始點燃。顯然的，若房價與家庭收入比不降，這些爭議，於下次地方或中央選舉，仍將繼續不斷，居住正義是大多數國民的理想，但在大臺北地區卻是一個非常不易達成的施政理念。

## 住宅法三讀通過 公布後一年施行

大選之前，立法院匆忙中三讀通過住宅法，總統立即公布並明示自公布後一年施行，二年後廢止現行國民住宅條例。換言之，現行依國民住宅條例執行的政府協助解決居住問題的法律，將由「住宅法」取而代之，由此可知，住宅法的重要性。再者，住宅的興建所需時間少者二、三年，多者達三、五年，短期內不易有顯著的成效，其急迫性可想而知。

## 住宅法共分七章 54條條文

去(2011)年12月30日公佈之住宅法，共分七章、54條條文。除第一章總則及第七章附則外，實質內容有五章。第四章居住品質及第五章住宅市場屬於行政作業，現行法令都有規定，同時也執行多年，不立法也可以執行。以第五章住宅市場第39條規範住宅市場與其他相關資訊之蒐集來說，其實，住宅資訊很多，除了公部門提供外(如：營建署委託「住宅資訊統計季報」、建築研究所委託「台灣房地產景氣動向季報」等)，房仲業者也有提供房市動態成交行情等資訊，只是各方對資料的解讀不一而已。2010年住宅普查結果，國內空屋有150萬餘戶，空屋率高達20%，有人認為住宅市場供過於求，有人則認為住宅普查不準確，應該沒有那麼多；何況，住宅市場仍然活絡，有人即可繼續推案(似乎不在乎是否有人居住)。

另外，第六章居住權利平等部分，似乎也是宣示意義大於實質效果，國人膚色相同，有居住權利歧視待遇的案例並不多。因此，住宅法的重點應該在第二章住宅補貼及第四章社會住宅。

住宅補貼包括：購屋、住宅修繕貸款利息補貼及承租住宅租金補貼，前者利息補貼，因銀行市場貸款利息已很低(2.0%以下)，仍不具顯著意義；承租住宅租金補貼，目前已依行政命令在執行，納入住宅法算是落實依法有據，依法行政。因此，社會住宅的專章立法，是因應「居住正義」訴求的主要政策與措施，是否有效實施成為住宅法的重點。

## 「社會住宅」只租不售

住宅法界定「社會住宅」為「指由政府興辦或獎勵民間

興辦，專供出租之用，並應提供至少10%以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅」(第3條用詞定義)。社會住宅只租不售，是其重點，事實上現行國宅條例也有出租國宅，更早的平價住宅也是只租不售，惟興建數量不多，管理欠佳，為人所詬病。新法將其更改名稱，希望增加數量，改善管理，以因應落實居住正義之政策目標。

社會住宅專章共有25條條文，多數條文在規範民間興建社會住宅之審查，對政府如何興建與社會住宅著墨不多。就立法架構觀之，今後社會住宅的興建傾向於民間辦理。社會住宅租金低於市場，又有特定對象，管理複雜，政府辦理已困難重重，如何有效鼓勵民間承擔，實在不易。現行國宅條例，對興建国宅，無論土地取得、資金籌措、興建機構都有明確的規定，仍無法達成績效，新住宅法並無強而有力的條文，如何取代國宅條例，增加社會住宅數量，滿足各界所期望？

前年五都選舉，居住正義與社會住宅之訴求，已是熱門的話題，因此行政院早在住宅法立法之前，2011年6月即核定「社會住宅短期實施方案」，並指示由臺北市及新北市優先試辦，其架構是：中央協助提供國有土地，並適度補助土地價款，後續由地方政府採用因地制宜之興辦方式，推動社會住宅。換言之，社會住宅的興建費用、租金補貼、管理維護費用皆由地方政府負責支應。由以上觀之，與國民住宅相比較，今後社會住宅的興辦主體係由政府移轉至民間，由中央移轉至地方。

## 興辦社會住宅，地方政府準備好了嗎？

一個國家的住宅問題，通常是該國大都市的住宅問題，台灣也不例外。依內政部2012年2月29日發布去年第四季住宅需求動向調查報告，臺北市房價為家庭收入的15.3倍，新北市為10.1倍，購屋痛苦指數之高，前所未見。馬總統選勝，已無連任壓力，實現居住正義的競選諾言，應該有人接棒，繼續努力。

依住宅法，施行之日為公布後一年，目前中央政府組織再造，方興未艾。國宅條例時代，負責全省開發新社區廣建國宅的住都局併入內政部營建署，這次內政部營建署再造，其功能已一分为四，分散在三個部，原住都局組織及人員，將脫離國土規劃系統，劃歸交通建設部，換言之，除非新部長願意再檢討，否則內政部改造後已無能力推動社會住宅。

行政院明示：住宅業務屬直轄市、縣(市)政府之自治事項，顯然社會住宅的接棒應在直轄市，尤其是臺北市與新北市。顯然，二直轄市的住宅專責單位，均已裁撤，現有都市發展局並未具備執行社會住宅的能力，惟直轄市政府，組織龐大、人力充沛，市長如有決心，應可重新檢討，調整組織功能，賦予任務，全力以赴。興辦社會住宅，地方政府責無旁貸，臺北市與新北市政府準備好了嗎？

# 大陳義胞更新說明會平和順利

## 新北市努力促成公辦都更示範區

新北市政府都市更新處

新北市「永和新生地公辦都市更新」案，目前已由新北市政府(以下稱市府)公開遴選出實施者「開晟建設股份有限公司」正式簽約後，並於2月23日晚間在永平高中舉辦地方說明會，多位民意代表與居民踴躍參與。

市府為了改善窳陋生活環境，提升居住安全，將新店溪旁「永和新生地」俗稱「大陳義胞社區」辦理更新，這片公有土地面積約53%，現有住戶約1,500戶更新地區共分為7個更新單元，其中「更新單元2」於去(2011)年完成招商確認實施者正式簽約，正式啟動更新程序，希望能產生示範作用，帶動其他更新單元也可以順利推動。

## 平和順利建立三贏溝通平台

2月23日晚間，市府首次於當地舉辦「更新單元2」地方更新說明會，由城鄉發展局局長張璠主持，出席相當踴躍，會中由實施者向居民充分說明該案目前規劃設計構想、相關權利人分配與安置內容，說明會吸引永和新生地社區將近300位民眾前往參加，張璠局長期望居民未來都能多關注並深入瞭解本都更案與自身權益，並在理性和合理的前提下爭取應有權益，共同促成美好願景。

市府都市更新處代理處長曾志煌表示，辦理都市更新最重要的是溝通協調，因此，地方說明會只是一個開端，接下來市府還會繼續請實施者更積極進行整合工作，並研提「更新事業暨權利變換計畫」送由市府審議核定。期望透過公私部門的合作，達成民眾、開發者與政府「三贏」的目標。



說明會由張璠局長主持

## 實施者持續努力整合 規劃滿足地主需求

永和新生地「更新單元2」位於環河西路2段、永平路、保安路與新生路160巷至215巷，面積約3千坪，計畫興建地下5層、地上35到42層等3棟建築群，規劃居住單元約20至60坪，以滿足地主分配需求，另為建構完整都市綠網，將集中留設綠地，營造基地周邊親切的人性化空間，提供社區舒適且安全的人行空間。

市府都市更新處科長陳錫洛表示，大陳義胞社區以都更方式改善生活環境，重塑永和和水岸門戶意象，可望成為公辦都更的示範地區，若整合過程順利，預估2014年完成計畫審議，2017年即可完工。



實施者充分說明規劃內容並回答民眾問題



民眾踴躍發言

# 基隆市都市更新推動情形

基隆市政府都市發展處

基隆市政府(以下簡稱市府)前於1998年工務局時期即辦理全市都市更新調查規劃,至2004年12月成立都市發展局,同時下設都市設計課承接辦理都市更新業務,時至今已正式邁入第14年。目前在基隆地區推動的都市更新案件主要區分為「政府公辦」與「民間自辦」等2種類型,並以「政府公辦」為重要市政推動方向,以下茲就市府目前推動內容加以介紹。

## 積極推動政府公辦更新案

所謂「政府公辦」都市更新意指:依都市更新條例第9條規定,由政府自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關(構)為實施者,實施都市更新事業而言;而市府近年來為配合行政院推動都市更新政策,復甦舊市中心商業機能,以及塑造基隆市港灣特色與國家門戶意象等政策目標下,選定重要水岸及交通運輸場站且有土地居多的地區來推動政府公辦都市更新,其中「基隆火車站都市更新」與「和平島東南側水岸都市更新」即是由市府以公開評選程序委託都市更新事業機構之大型都市更新案件,更獲得中央列為全國20處優先示範計畫與「愛台十二項建設」之一,其中「基隆火車站都市更新」更被獲得中央選定為全國都市更新四大招商旗艦計畫(「四大金磚」)之首。

## 基隆火車站都市更新計畫

「基隆火車站都市更新計畫」源於2001年「基隆市環港商團都市更新計畫」,未來將重新改造基隆舊市中心,結合港埠、鐵路及客運等大眾運輸系統,發展商務、購物、旅館等複合式機能,為基隆的舊市中心帶來結構性的調整,並有機會打造成为屬於台灣本土的新「海港



基隆火車站都市更新案平面位置圖

城」,整體招商面積約6.6公頃,總投資金額預估將高達132億元。

全案於2004年初步確立採「權利變換」之更新模式,2007年8月行政院都市更新推動小組審議通過變更開發方式為「設定地上權」,並於同年12月內政部都市計畫委員會審議通過主要計畫變更案,至2009年中央決定招商主辦機關由原交通部臺灣鐵路管理局改由市府擔任,並且在內政部營建署全力支持與協助下,市府於2010年5月完成公告招商,行政院也於2010年8月核定開發辦理原則。該招商案經過2010年11月公告流標後,目前在中央各機關協助下,市府已完成招商條件檢討工作,預定於今(2012)年3月底將公告第二次招商。

## 和平島東南側水岸都市更新

而「和平島東南側水岸都市更新」位於全國知名的和平島地質公園東南側,招商面積約1.9公頃,總投資金額預估約28億元,未來開發完成後將可結合現有和平島地質景觀資源,以及串聯於今(2012)年6月即將試營運的「海洋科技博物館」,形成北部地區新的觀光遊憩據點。全案已於去



基隆火車站都市更新案模擬圖



和平島東南側水岸都市更新案模擬圖

## 基隆市2010年1月至2012年1月民間自辦都市更新案件

序號	行政區	案名	面積 (m <sup>2</sup> )	推動情形
1	信義區	擬訂基隆市信義區田寮段490、490-2地號等2筆土地都市更新事業計畫案	1,098	市府於2010年9月13日核定都市更新事業計畫,興建中,預定2012年底完工。
2	中正區	擬訂基隆市中正區日新段二小段3地號等24筆土地都市更新事業概要案	1,184	市府於2012年1月6日核准更新事業概要,輔導擬具都市更新事業計畫中。
3	信義區	擬訂基隆市信義區中正段三小段7地號等4筆土地都市更新事業計畫案	1,857	輔導循都市更新條例第10條第2項逕行擬具都市更新事業計畫中。
4	七堵區	擬訂基隆市七堵區五堵段五堵北小段1059、1060、1068地號等3筆土地都市更新事業計畫案	2,686	輔導循都市更新條例第10條第2項逕行擬具都市更新事業計畫中。
5	七堵區	擬訂基隆市七堵區大華段857地號等16筆土地都市更新事業概要案	2,965	輔導擬具更新事業概要中。

(2011)年11月底辦理第2次公告招商,預定於今(2012)年3月28日截止投標,目前各界詢問度也相當踴躍。

## 民間自辦都市更新日漸增溫

除政府公辦案外,目前市府已受理申請或協助中的民間都市更新案件共計有5件(詳上表),其中基隆市第一件民間自辦都市更新案位於市中心地區田寮河旁,在市府積極協助下已於2010年核定發布,實施者為都發建設股份有限公司,該案預定於今(2012)年底完工,將成為基隆首宗民間更新示範案。

## 基隆都市更新推動課題

現階段基隆市推動都市更新大致面臨有幾項重要課題,其中包括:

1. 政府公辦招商案採設定地上權方式開發,未能符合本地市場特性;
2. 基隆港貨運逐步移轉至臺北港,未來全市產業將面臨轉型壓力;

3. 本地房地產市場不如臺北市、新北市熱絡,且地區房價暫難支撐都市更新成本;
4. 舊市中心主要建築型態為透天厝且低樓層已多有商業用途,造成更新整合不易;
5. 民眾普遍對於都市更新觀念僅限於台北市與新北市案例(或甚要求比照一坪換一坪之標準),以致實施者協商不易與整合困難等。

## 未來推動方向與策略

有關公辦招商部分,市府將積極配合中央政策,儘速完成2項大型都市更新招商計畫,藉以改造舊市中心環境與復甦機能,並成為大面積公有土地都市更新之示範案。民間自辦部分,除現有申請案件之輔導與行政協助外,市府仍將持續配合營建署「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」等重要政策廣續推動,秉持積極態度來輔導民間申請案件,提供簡便、快速的審查機制與其他必要的補助,希望可逐步帶動本地房地產市場活絡,與提升舊市區中心的繁榮發展。 



和平島東南側水岸都市更新案發展構想示意圖



田寮河旁將有基隆首宗民間更新示範案

# 啟航・新北市都更示範地區更新規劃

## 開啓新北市三重水岸及五股地區都市更新契機及遠景

工作  
報導

新北市政府為發展都市機能、提升都市競爭力，將「推動都市更新，觸動再生契機」列為重要城市發展政策，由政府主動辦理，帶動民間都市更新意願及擴大新北市都市更新發展效益，2011年度以三重水岸及五股地區為示範地區。基金會接受新北市政府委託，經過基地實地踏勘與多項評估指標，篩選出新北市三重區臺北橋北側地區作為水岸示範地區、新北市五股區北端凌雲路一段周邊地區為五股區示範地區。

### 兩處示範地區 區位優良潛力無限

臺北橋北側地區位處新北市、臺北市雙城交會處，同時有淡水河藍帶襯托，適宜提供住宅生活機能，供應雙城核心需求，範圍包括大德里及開元里，土地面積約4.12公頃，往北可藉由重陽大橋通往台北市士林區，往東可由臺北大橋連結至臺北市大同區，往西可達蘆洲，緊鄰捷運臺北橋站，交

通區位條件優異，作為新北市之門戶，承載著周邊密集生活區再發展之主要任務。

凌雲路周邊地區為五股區北端之商業聚集中心，範圍包括成德里及成州里，土地面積約8.3公頃，往北可通往關渡及八里，往東經由成蘆大橋通往蘆洲，往南鄰接新莊、泰山，交通區位條件優異，作為五股區北端之地理門戶，著實肩負著周邊零售商業生活區再發展之重要使命。

### 透過座談 了解地區更新意願 診斷當地發展議題

三重臺北橋北側以及五股凌雲路一段周邊地區，建物均已超過30年以上，現況環境窳陋，九成以上屬於私有土地，產權複雜。為了了解地方意見領袖及民眾參與更新意願，本基金會於去（2011）年11月至12月間辦理六場座談會，邀請專家學者、議員代表、地方民眾及里長共同參與討論。

與會人士提問踴躍，主要關心議題包括：如何啟動都



五股區凌雲路一段周邊地區區位示意圖(黑框內為示範地區)



三重區臺北橋北側地區區位示意圖(黑框內為示範地區)

策略規劃部主任 錢奕綱  
規劃師 蔡汝玫  
助理規劃師 許經緯



三重區臺北橋北側地區更新後模擬鳥瞰圖

市更新、建議改善社區空間、劃定都市更新地區之好處與保障、後續推動時程、公部門的角色扮演、都市更新作業操作流程、目前成功案例分享等。從座談會辦理過程中發現，地方民眾對於本地區劃定示範地區都市更新規劃之草案多表支持，未來更期望得以進一步完成更新地區劃定之工作，以促進鄰里地區都市更新發展效益。

此外，透過座談會意見交流，民眾除表達支持更新規劃外，也提出當地發展議題。臺北橋北側地區空間發展議題包含：多處計畫道路尚未開闢且配置不連續；受限建物老舊，商業區無法有效發揮機能；住宅區與公園之關聯性薄弱；區內缺乏整體開放空間及人行步道系統；同時，未能結合新北市光雕橋計畫建立地區形象等。

而五股地區發展議題則包含：現有巷道配置不連續；現況成州市場環境窳陋，易成治安死角；受限建物老舊，商業區無法發揮應有之機能；兒二用地未開闢，影響地區觀瞻；整體開放空間及人行步道系統不足；成州派出所建物老舊有其更新需求等。



本基金會邀集專家學者討論

三重臺北橋北側地區及五股凌雲路一段周邊地區均屬於老舊社區，環境窳陋亟待更新，但希望更新計畫的擘畫對地區發展遠景及目標有所區隔。

### 三重臺北橋北側地區—水岸優質生活新核心

經調查交叉分析，臺北橋北側地區發展遠景為「水岸優質生活新核心」，定位為「運用交通區位優勢，滿足生活機能，建構新生活聚落，供應北台核心需求」，未來發展目標朝向建構地區商業服務軸帶，創造鄰里互動場域，打造水岸地區迎賓門戶意象，營造開元公園周邊休閒文化軸線。規劃內容草案包括：

#### (一) 更新計畫調整未開闢計畫道路

區內目前共有三條未開闢計畫道路，寬度均為6米，且均有地上物，供地區內一般通行使用，如欲透過一般徵收開闢並不容易，且原劃設道路位置考量交通安全並不適宜，爰透過都市更新達成開闢計畫道路。做法有三：1.將未開闢之



透過地方座談會與當地居民討論未來方向

計畫道路分擔至各個更新單元。2.透過都市更新建築容積獎勵促使實施者協助興闢計畫道路。3.利用都市更新，變更不合宜之道路位置。

**(二) 開元公園景觀軸線，建構人車分離系統**

地區周邊雖有已開闢之開元公園，礙於位於邊陲地區，與周邊社區無法有效連通，宛如孤島，為提升生活品質應加強與公園綠地之串連，建立地區橫向步道，開啟福德北路至開元公園舒適視覺軸線，透過更新計畫建置地區完整人行步道系統，形塑環境自明性及獨特性。

**(三) 創造街角開放空間**

考量現況以住宅為主，區內建物密集，社區間缺乏交流空間，擬透過更新計畫，於主要轉角空間指定留設開放空間，創造鄰里居民互動空間，以提升社區整體生活品質，建構視覺景觀焦點。

**五股凌雲路周邊地區—優質景觀與遊憩生活區**

五股區凌雲路周邊地區，西側為觀音山風景區，東側緊鄰洲子市地重劃區及大臺北中央都會公園兩側再生計畫，未來以結合景觀及住宅生活元素為其發展潛力。經各項調查與交叉分析後，本基金會擘劃地區發展遠景為「優質景觀與遊憩生活住宅區」，定位為「運用交通區位優勢，發展自然遊憩與人文素養的生活產業聚落，供應北台核心需求」，未來發展目標朝向建構地區鄰里商業服務軸線，創造活絡之生活場域，打造五股地區門戶意象。規劃內容草案包括：

**(一) 連結凌雲路一段109巷及116巷交通動線**

現況因凌雲路一段109巷（成州市場東側）與凌雲路一段116巷南北向巷道，在交通動線上將造成衝擊點，考量配

合地區整體規劃構想，建議透過更新計畫調整現有巷道，為考量路口安全與視覺軸線，擬透過更新計畫將凌雲路一段116巷連結凌雲路一段109巷，成為完整動線。

**(二) 建構凌雲路一段生活核心軸線**

為提升生活品質與交通安全性，以凌雲路一段為主要商業及交通軸帶，利用既有道路系統基礎，強化東西商業軸線串連，以及南北向住宅區道路之連結；為提升更新地區門戶入口意象，以友善行人作為鄰里街道規劃的基礎，規劃於成泰路三段南北向軸線增加道路綠美化，豐富更新地區景觀視覺層次，進而將道路綠美化延伸至更新地區內生活核心軸線，串聯成州國小、商業區、成州市場及兒二，創造一條融合購物、休閒及通學之生活大道。

**(三) 塑造更新地區街角廣場**

以開放空間及廣場作為區域性節點，規劃以凌雲路一段80、83巷、成泰路三段543巷以及凌雲路一段109巷塑造街角廣場、串聯開放空間，豐富更新地區活動與視覺軸線；另利用地區內既有空間特色建構地區活動節點及景觀風貌魅力，像是設置道路鋪面，塑造豐富且安全的人行空間。

**打造新興的人文地景 持續推動**

今（2012）年度將持續推動更新計畫之法定程序，期待透過更新地區之劃定，進而提高水岸及五股地區都市更新誘因，同時建議加強輔導更新地區都市更新之教育宣導工作，建構地區民眾更新概念，加速未來民間整合及認知，透過民間由下而上的力量，推動都市更新，改善地區環境品質，創造水岸及五股優質住宅，開啟新北市都市更新契機及遠景。



五股區凌雲路一段更新後模擬鳥瞰圖

# 國有土地更新活化

## 基金會協助奧斯卡建設吉林路更新案事業權變送件

更新事業部主任 麥怡安  
規劃師 謝志達

**本**基地座落於中山區吉林路與吉林路14巷口，東側鄰接長安國小，更新單元於去(2011)年6月8日公告劃定。周邊以住宅使用及一般零售業為主，鄰近區域推出多個新興住宅大樓，環境品質佳且生活機能充足。

**老舊荒廢眷村長期閒置**

本基地內公私土地夾雜，其中有大比例面積為軍方早年興建之吉松新村，皆為30年以上的磚造一、二層建築物，現況窳陋、低度利用，經政府「國軍老舊眷村改建計畫」列為處分標的，先後拆除地上物及辦理滅失登記事宜。原預定以標售方式處理，因國有地處分政策改變及國家資產保障而暫緩。

**尊重及保障公有土地權益**

本案由私地主發起更新，多次詢問國有土地管理機關意見，並辦理多場說明會（公辦、自辦）及專案會議，確定單元範圍及推動方式。於事業計畫擬定階段，確認委由奧斯卡建設擔任實施者推動本更新事業，取得全體私有地主同意，考量國有土地比例較高，為充分尊重及保障國有土地資產及權益，本案採「權利變換」方式實施更新。

規劃期間實施者除多次和國有土地管理機關說明外，更以彈性的處理方式來保障國有土地權益，也承諾計畫核定後不申請國有土地禁止移轉等措施，保障後續處分之彈性及自由度。另選配房地及車位部分，本案也以國有土地需求及未來處分效益最大化為考量進行選配。在獲得公私有地主共識之後，本案事業計畫及權利變換計畫於去（2011）年10月底申請報核。

**黃金級綠建築 創造環境共榮**

由於基地位於街廓角地，乃視覺重要彙集節點，在設計考量上為了降低建築量體對周邊社區壓迫感以及調和巷弄街道尺度，除留設寬敞人行空間外，更加大前後庭院退縮並搭配喬木及複層植栽綠化，另在街角設置燈光藝術形成地標，藉此提升周邊環境品質及塑造安全、舒適的就學路徑。



更新後建築模擬圖

此外，為避免對基地東側吉林路未來使用產生衝擊，將5.5公尺寬的雙向汽機車道出入口設置於北側15公尺寬之吉林路14巷，希望能降低對地區交通環境之衝擊，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的安全性與舒適性。

整體造型方面，考量鄰近環境的都市意象，立面造型採現代簡潔風格設計，並導入大量綠建築設計概念，包括：南北向設計，減少東西向高溫日照、以深窗及框架創造建築物外觀陰影變化、室內外溫差，營造自然風的流動、減少開挖面積，提高基地保水…等，努力朝向符合黃金級綠建築設計標準，希望創造優質和諧簡約的優質建築物，優化都市天際線。



更新單元範圍圖



現況窳陋，低度利用

# 南京商圈慶城街小基地更新

## 基金會協助璞真慶城街事業權變審議通過

投資事業部主任 蘇士豪  
規劃師 許凱傑

本更新單元位於台北市慶城街以西、復興北路141巷以北、復興北路141巷6弄以東、長春路以南所圍街廓內，距離捷運南京東路車站約150公尺，東距慶城公園約100公尺，位處敦化北路與南京東路交界商圈的核心地帶，具備良好的生活環境及交通區位條件，屬於未經政府劃定更新地區。

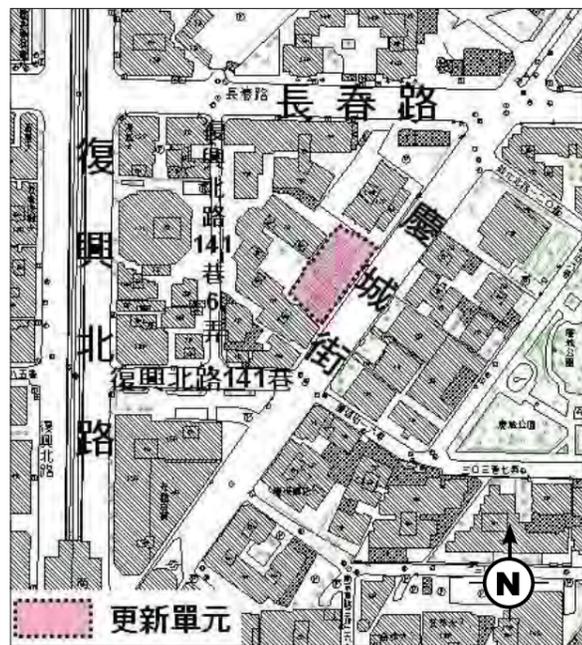
然而，單元現存老舊窳陋的低矮建物，土地使用效益未能充分發揮，更造成慶城街沿街景觀無法延續串聯，捷運站周邊環境無法呈現整體加乘效果。另因頻繁的活動人潮與捷運轉乘衍生大量停車需求，導致地區停車空間不足之問題。故期藉由本案未來更新開發，有效改善窳陋現況，提供安全寧適環境，提昇市區生活機能。

### 屋況老舊窳陋 影響都市環境

本更新單元面積約1,069㎡（約323坪），區內現有2棟53年興建之2層樓住宅，由於建物非屬防火及耐震構造，且屋況已有傾頹朽壞之虞，潛藏著公共安全問題並嚴重影響都市環境，急待更新。

### 長年私地糾紛 增加整合難度

本案基地因臺北市政府早期辦理地籍重測，重測認定結果造成超過90%土地未臨接建築線，造成該基地無法自行申請建築行為，影響土地所有權人應有權益，更導致後續所有權人間之爭執糾紛。



更新單元範圍圖

本更新案在辦理事業權變公聽會至申請選配期間，鄰接建築線土地之所有權人產權變動多達200餘人，占更新單元總人數比例超過九成，除影響事業計畫送件門檻外，這些地主每人更新後應分配價值過低，未達最小分配單元，但其中半數以上所有權人申請選配全棟住宅單元及全部車位，這些地主更新後應分配價值低，且未採取合併分配方式，造成更新推動過程上的困難。

都市更新條例於2008年1月修訂第22條有關事業計畫申請報核之法定門檻，增訂「但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。」因此，本案才獲得解套，於2009年3月辦理事業及權利變換計畫申請報核作業。

### 臺北市政府協處 解決保留地分割

此外，本案於申請自行劃定更新單元階段，因更新單元北側鄰接704、705-2地號等2筆土地留設保留地，經都市



現況老舊窳陋造成慶城街沿街景觀無法延續串連



現況為2棟2層樓住宅

計畫委員會考量為避免造成畸零地情事，爰將這兩筆保留地一併納入更新單元合併建築，但因保留地所有權人亦涉及前述爭執糾紛，另須辦理遺產繼承程序，遲未以土地所有權人名義辦理地籍分割作業。

本案於審議期間，由臺北市政府協助調閱使用執照，從使用執照內容確認保留地面積，再協處確認後續得依都市更新權利變換實施辦法第23條規定，於權利變換計畫核定公告後，以主管機關囑託登記機關方式辦理分割複丈及登記作業，讓保留地納入更新問題獲得解決。本案於去（2011）年12月19日經市府更新審議會審議通過，刻正辦理核定程序中。

### 融合時尚綠意 再生慶城風采

本案規劃興建地上10層、地下3層鋼筋混凝土住宅大樓，配合周邊環境既有量體之外部空間架構，建築以米白色石材框架為主要造型，搭配水平向白色雨遮板與垂直向深色金屬裝飾框，並以寬疏有致的開窗韻律，強化立面鮮明印象並延續街面視覺效果，展現時尚之建築風貌。

為創造整體空間流暢，本案基地臨慶城街部分將退縮留設4公尺人行步道，沿街種植喬木樹列增加綠意，希望結合既有人行步道，提昇街道尺度與形塑優雅舒適的行走空間。此外，建築正立面設置的景觀植栽陽台，呈現平面綠化擴展至立面垂直向度的相互呼應，透過各種綠元素結合方式，塑造綠意盎然的生活情境，形成多層次綠化景觀，增加繁忙都會中綠化的面積與向度。

### 關注都市環境 促進地區發展

本案更新推動開始迄今已逾5年時間，實施者璞真建設股份有限公司秉持增進地主權益、改善地區環境之想法，持續努力促成單元內私有土地所有權人相互溝通協調，加以實施者對於建築品質之要求，透過增設公用停車位舒緩地區停車需求，採取增加綠化量等節能減碳手法之綠建築設計，充分表達對於都市環境之關注，期盼達成私地主、實施者、公部門三贏局面，進而帶動南京商圈再生發展。



更新後環境模擬示意圖



更新後臨慶城街退縮留設4公尺人行步道

計畫內容摘要	
案名	臺北市松山區敦化段一小段703地號等9筆土地都市更新事業暨權利變換計畫
基地位置	松山區慶城街
實施者	璞真建設股份有限公司
基地面積	1,068.80㎡
使用分區	住三 (法定建蔽率45% / 法定容積率225%)
更新前	產權：私有土地1,068.80㎡、公有土地0.00㎡
	所有權人：私有土地8人、公有土地0人
	占有他人舊違章：0戶
	戶數：2戶
	停車位：0輛
	建物面積：794.59㎡
更新後	用途：集合住宅
	實設建蔽率：44.36%
	實設容積率：309.83%
	更新獎勵容積：726.62㎡(30.22%)
	停車獎勵容積：180.00㎡(7.48%)
	允建容積：3,311.42㎡
	總樓地板面積：6,862.90㎡
	構造樓層：RC，地上10(夾)層 / 地下3層
	停車位數：汽車51輛，機車46輛
	總戶數：18戶
	參與分配：6人
實施方式	權利變換
實施費用	465,662,273元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
不動產估價	巨乘不動產估價師聯合事務所 宏大不動產估價師聯合事務所 李林國際不動產估價師事務所
建築設計	陳克聚建築師事務所

(以上資料以臺北市政府核定公告為準)

更新事業推動歷程	
2006.10.23	更新單元劃定公告
2007.02.14	申請事業概要
2007.03.13	事業概要核准
2008.02.20	事業計畫報核期限第一次展延
2008.09.03	事業計畫報核期限第二次展延
2009.02.10	事業暨權利變換計畫自辦公聽會
2009.01.21~	申請分配
2009.02.23	
2009.03.10	事業暨權利變換計畫申請報核
2009.12.10~	公開展覽
2010.01.08	
2009.12.30	事業暨權利變換計畫公辦公聽會
2011.12.19	事業暨權利變換計畫審議通過

# 汐止第一案 新北東區更新

## 基金會協助欣暘建設汐止更新案事業權變送件

策略規劃部主任 錢奕綱  
組長 蔡忠凱

本案位於新北市汐止區仁愛路及仁愛路106巷所圍街廓內，鄰近新北市汐止區新峰國小，生活環境清幽舒適，離汐止火車站步行時間僅10分鐘，交通便利；基地週邊為興建完成之7至9層公寓，而基地內多為一、二樓磚、石造建物，西側與南側為尚未開闢之計畫道路。



更新單元範圍圖

### 汐止 新北東區青年首購明星區位

汐止仁愛路沿線小區域生活機能齊備，周遭環境主要為住宅使用，商業活動不興盛，惟近期來新建案陸續推出，因產品及價位規劃得宜，已吸引新舊住民紛紛換屋或遷入，地區人口日增；但反觀本案，在週邊嶄新亮眼的大樓群中，卻因巷弄狹小、建築老舊，不僅有消防安全之虞，對街道景觀及整體環境亦形成負面影響，明顯未能符合現代化都市應有機能，早有更新需求。



基地內多為一、二樓磚、石造建物，且計畫道路未開闢

### 產權複雜 唯有更新權利變換能解套

原先，本案在欣暘建設極力奔走下，已取得全數地主同意並準備申請建造執照進行開發，但在地籍清理清查後，卻發現基地內部份土地設有地上權，且該設定權利人早已追查無門，使得本案在背負眾多地主的期待下嘎然喊停，原本一樁地方好事陷入僵局。現今，透過公平公正公開之權利變換機制，終於為本案找到解決之道，並在新北市政府大力支持下，都市更新事業概要於2011年9月核准後確認更新單元範圍，並於同年11月申請事業計畫及權利變換計畫報核。



更新後建築模擬圖

### 建築力求與環境相互協調 期待成為汐止市區嶄新風景

本案基地屬住宅區，未來擬開發為集合住宅，地面層配置社區公益空間及管委會空間，提供社區周邊居民使用。基地周圍設置退縮6米人行步道，留設大面積人行開放空間創造新建築物與周邊環境間的緩衝效果，並規劃植栽與街道家具，創造舒適的行人徒步空間。

此外，本案將協助開闢東南側之計畫道路（8米）及西南側仁愛路106巷（8米），汽機車出入口處亦退縮緩衝空間，採人車分道，創造舒適的人行空間。

量體設計部份採用極簡之建築型式，二層以上標準層平面住宅單元面向西南及東南兩側，充分利用自然採光，另於東北側設置公共樓電梯間與陽臺，可減少東向日曬與東北季風的影響，而能節約室內使用空調的需求，營造本住宅大樓之良好居住環境，同時符合綠建築節能之要求。

本案目前已經進入更新事業實質審議階段，相信不久的將來會成為新北市汐止區首先運用權利變換機制處理複雜產權第一案，成為新北市東區更新新典範。

# 程翔建設經歷10年漫長整合

## 基金會協助臥龍街福州山公園旁更新案送件

社區更新部主任 張志湧  
規劃師 陳滄文

本更新單元位於臺北市大安區臥龍街與臥龍街188巷交口附近，屬第三種住宅區，單元範圍北面臥龍街、西臨臥龍街188巷、東臨福州山公園，更新單元面積共計4,642㎡（約1,404坪）。由於該地區環境相當頹廢、土地極為低度利用，臺北市政府遂於2000年6月26日公告劃定為「大安區·芳和國中附近更新地區」。

本案更新歷經10年漫長整合，終於在去（2011）年12月由程翔建設股份有限公司擔任實施者，向臺北市政府提出都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核。

### 現況環境頹廢 亟需更新

由於本基地位鄰近第二殯儀館（與基地距離約300公尺），基地周遭殯葬業聚集，也使得本區位之建物使用主要以殯葬業為主，雖然本基地位屬大安區，距離信義計畫區及臺北著名地標臺北101大樓僅有5分鐘車程，交通及生活機能相當方便，但仍因殯葬業聚集而影響該區之房價及住宅環境景觀。基地內目前現況土地使用屬低度利用，現況建物主要為1~2層樓老舊頹廢建物，僅有一棟合法建築物，其餘39戶皆屬舊違章建築物，現況的環境衛生及消防安全皆與臺北市大安區之現代化居住環境意象有大幅度之落差，亟需透過整體都市更新，改善目前住宅環境品質及提升都市景觀意象。



更新單元範圍圖



更新前環境頹廢、土地低度利用(黃框為更新單元範圍)

### 整合過程中之插曲 造成更新事業一度停滯

本案實施者原於2007年即已整合至事業計畫同意門檻，原更新單元範圍內並無合法建築物所有權人，因其中一棟老舊建築物申請登記為合法建築物，使本案合法建築物同意比例頓時無法達到法定門檻，造成本案都市更新事業停滯。

經過多年訴訟及溝通協調，直至去（2011）年中旬，實施者才取得該合法建築物所有權人之同意，於年底申請事業計畫及權利變換計畫報核。本來在2007年即可啟動本案之更新，但因所有權變動又增加整合時間，可見都市更新是一條漫長的路，唯有靠地主、實施者同心協力，才能讓更新事業順利進行。

### 舊違章戶眾多 安置計畫採現地安置為主

本案舊違章戶眾多高達39戶，如何妥善安置舊違章戶為本案重要議題，實施者對於舊違章戶之安置計畫採取以現地安置為主、現金補償為輔，為讓大多數舊違章戶更新後仍可繼續留在當地，透過更新後建築規劃設計足夠之小坪數住宅單元，希望提供舊違章戶選配，達到現地安置的期望。

### 擴大福州山公園活動空間 提升公共利益

本更新單元東側毗鄰之福州山公園及8公尺計畫道路，長期因舊違章建築物占用問題而尚未開闢，經過實施者與舊違章戶漫長協調溝通達成協議，未來將透過更新協助解決公共設施占用問題，並協助開闢計畫道路及公園，基地內面向福州山公園側，亦將配合福州山公園留設6公尺無遮簷人行步道，提供舒適、健康的散步空間，並與福州山公園原有登山步道串聯，擴大福州山公園之服務範圍及休閒活動空間，大幅提升該地區之公共利益。



更新後模擬鳥瞰圖

# 羅斯福路五段優質住宅

## 基金會協助志榮建設羅斯福路事業計畫送審

社區更新部主任 張志湧  
規劃師 鍾承憲

本更新單元位於臺北市文山區羅斯福路上，萬盛街以西、羅斯福路五段以東、羅斯福路五段36巷以北所圍之部分街廓，基地面積1,281㎡（約388坪），屬於第三種商業區（原屬第三之一種住宅區）及第三種住宅區，法定建蔽率為45%，平均容積率為約297%。



更新單元範圍圖

### 配合周邊環境和諧設計 發展優質住宅

本案為塑造區域地標建築，整體建築設計配合周邊都市計畫紋理及地形，未來規劃興建地上15層、地下4層之RC建築，整體建物將採綠建築設計，並於地面層及屋頂層大量綠化，希冀創造符合綠能環境、節能省碳之優質住宅。

建築量體設計將於臨計畫道路部分皆退縮沿街人行步道，配合周邊地形與建築天際線，由北向南建築量體遞增，降低建築量體對都市衝擊與壓迫；而且呼應鄰近民族國中及台灣師範大學公館分部人文學術特色，建築色彩及造型計畫試圖展現出的色調及簡約造型，讓建築色彩能與周邊環境和諧共存，希望進而豐富基地周邊都市景觀。

本更新單元附近生活機能完善、交通便捷，適合發展成優質住宅地區，透過本案更新，除了能改善目前居住環境外，更能進一步帶動周邊地區全面性的更新重建。 

### 熱心地主協助徵選建商進場

本案現況單元內建物面積約為3,684㎡，皆為4層樓建築物，建物使用年期皆超過30年以上，構造為加強磚造及鋼筋混凝土造，單元內土地及建物全數皆為私有。早期有數家建設公司進場整合，皆因無法凝聚地主共識，至今仍無法重建，唯現況建物老舊，住宅多有漏水、管線老舊、無電梯設備及停車空間等問題，造成地主長期以來生活不便。

熱心地主遂主動找尋志榮建設協助推動更新，經過持續溝通與協調，完成召開事業計畫公聽會，並於今(2012)年申請事業計畫報核，未來擬採權利變換方式實施，並透過信託方式保障後續更新推動。



存在建物與管線老舊且無電梯設備等問題



現況使用皆為30年以上四層樓建築物



# 龍都「雅景花園」完工參訪

研究發展部主任 張志湧  
研究員 陳恩右

今(2012)年2月9日龍都建設邀請本基金會同仁參訪雅景花園，全程由龍都張維生董事長親自陪同，詳細解說個案建材設備，簡旺傳副理、黃世鐘特助細心說明更新過程及相關問題，在在顯示龍都建設對建築設計、施工營造及建材設備之用心與自信。

本案雖在2000年經臺北市政府劃定為更新地區，但龍都建設自1987年起即整合土地所有權人，原本期望與街廓內北側鄰地一併整體重建，但因產權複雜遂改以分期方式開發，北側基地開發完成後，成功實例加速本案基地更新腳步，取得100%地主同意，2007年底申請事業計畫及權利變換計畫報核，次年7月即核定公告，審議時間僅花費約8個月，是一相當成功的更新案例。



# 吉美富廣「千荷田」上樑

更新事業部主任 麥怡安  
規劃師 黃耀儀

吉美建設、富廣開發共同合作之中正區西藏路「千荷田」更新案，於2012年02月16日良時舉行上樑典禮，過程溫馨熱鬧，預計今年可圓滿完工。

本案公有土地面積比例近45%，為大面積的公有地與私有地一併開發的案件。在公有土地一律參與都市更新的規定下，造成各土地開發商相互角逐競爭，且公地的標售及參與權利變換的政策亦影響了全案更新開發的利益結構。

本案除見證了公有土地參與更新相關法令改進與政策變動的歷程，亦歷經各開發商從競爭到合作的過程，最終在吉美建設與富廣開發雙方攜手推動下，透過權利變換解決公私土地夾雜及違建戶佔用之困境，亦為政府、地主、社會大眾及實施者帶來顯著之效益。



## 2011年12月~2012年2月基金會工作日誌

12月	2月
2日 新北市財政局委託辦理新莊文德段公辦更新案第5次工作會議	1日 新北市財政局委託辦理新莊文德段公辦更新案招商文件審查會議
13日 華固建設委託辦理士林區三玉段更新案幹事會審查	2日 新北市城鄉局委託辦理浮洲地區專案通檢內政部都委會專案小組審查會議；
15日 國美建設委託辦理信義區雅祥段更新案幹事會審查	基隆市政府委託辦理基隆火車站公辦更新案工作會議
16日 臺北市財政局委託辦理信義區犁和段公辦更新案甄審委員會會議；	6日 新北市更新處委託辦理都更推動計畫工作會議
新北市更新處委託辦理都更推動計畫績效評鑑會議	7日 文茂興業委託辦理信義區逸仙段更新案幹事會第9次跨處局協調會議
21日 臺北市更新處委託辦理100年度都更資料調查與分析期末審查會議	8日 基隆市政府委託辦理基隆火車站公辦更新案工作會議
26日 基隆市政府委託辦理基隆火車站更新案第2次工作會議	9日 臺北市財政局委託辦理信義區犁和段公辦更新案招商說明會
28日 國防部總政戰局委託辦理國軍老舊眷村土地配合更新案會議	10日 聯勤建設委託辦理內湖區石潭段更新案專案小組會議；
30日 參與內政部都市更新執行機制檢討與展望座談會	協助樂揚建設參與營建署主辦文林段更新案輔導會議
31日 國揚實業委託辦理松山區延吉段更新案信託機制說明會	12日 志榮建設委託辦理文山區興隆段更新案事業計畫公聽會
	15日 參與內政部中央都更基金會投資都市更新示範計劃作業要點修正草案會議
1月	17日 參與新北市政府城鄉局都更案建物記存申請處理原則草案諮詢會議
2日 參與營建署基隆火車站招商檢討工作會議	22日 冠德建設委託新北市中和景安二更新案都市更新審議會審查
4日 臺北市財政局委託辦理信義區犁和段公辦更新案研商會議	23日 京城建設委託辦理高雄博愛社區更新案更新審議會審議
10日 政治大學委託辦理政治大學校園整體規劃工作會議	29日 新北市財政局委託辦理新莊區文德段公辦更新案第3次說明會
14日 基金會員工尾牙	
16日 臺北市財政局委託辦理中正區南海段公辦更新案招商說明會	
19日 參與經建會新興產業在地人才培訓計畫課程規劃座談會	

# 【新書介紹】日本都市再生密碼2.0

## 一本您不能錯過的都市更新專書！

研究發展部

2006年本基金會出版《日本都市更新再生密碼》後，引發各界對於日本都市更新制度的興趣，國內專業人士也開始對於日本民間都市更新案例持續關注。

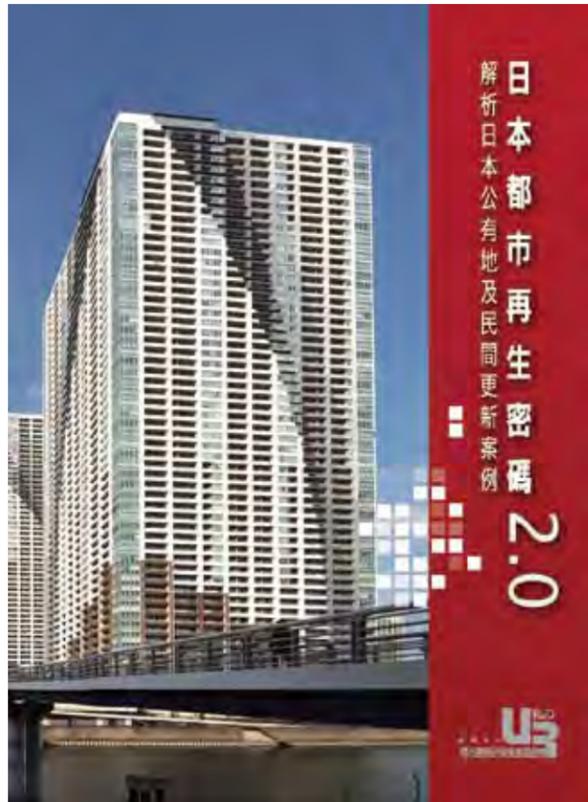
### 實地考察 一手資料

有鑑於此，都市更新基金會經過二年的策劃，再度請何芳子顧問蒐集資料撰文，並由丁致成執行長親自率隊赴日實地考察，出版《日本都市更新再生密碼2.0》，希望提供給國內都市更新的專業者、研究者、社區與政府機關做為參考。

### 8個公地再生案例 10個民間參與更新案例 6個更新事業財務金融案例

鑑於我國近來積極推動公有土地更新，為了貫徹公有房地有效利用政策，以多效處理模式來提升資產價值、活化地區經濟及生活品質，本書特別借鏡日本，透過8個成功案例來介紹日本公有地的再生，觀摩日本公有地如何以出售、出租或與鄰地整合方式活化公有土地。

日本為了能夠有效運用民間業者的技能及資力，其「都市再開發法」訂頒至今40餘年間，創造了各種鼓勵民間參與推動更新的新觀點，成功的推動了許多著名的都市更新案例。本書為了便利讀者能輕鬆地了解各項制度，特別收錄了10個成功個案，詳細解析如加入更新會員、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政等日本民間業者參與更新的各種模式。

特別值得介紹的是，「不動產證券化」是未來發展趨勢之一，但台灣目前尚未有實際案例，尤其資金來源也是目前國內較少討論的部分，本書在「更新事業財務金融」部分專文解析5個日本特別目的公司（SPC）及特定目的公司（TMK）更新案例，並以著名的「霞關7號館」更新案來介紹PFI鼓勵民間投資更新方式。

### 案例擴及關西、東京近郊成功案例

雖然台灣更新案目前集中於台北市、新北市兩大都市，但其他地方縣市政府也開始積極推動都市更新。日本在全國各大都市指定「都市再生緊急整備地域」，推動多項大規模都市再生計畫，而地方則積極推展中心市街地活化再生事業，由地方政府協助提供所需的公共設施，提升整體環境品質，成果斐然。因此，本書特別精選大阪、神奈川、埼玉、岡山、鹿兒島、島根縣等8個東京以外的案例，希望與讀者分享關西地區及東京近郊成功案例。

### 提供日本更新最完整的資訊

台灣更新制度援引了許多日本都市再開發經驗，因此，本書也完整介紹日本都市再開發歷程、相關更新政策，並將相關重點條文摘譯於附錄，提供日本都市更新最完整的資訊，方便讀者參考，並讓讀者對日本都市更新有

更清楚的認識。

《日本都市更新再生密碼2.0》總頁數約280頁，全彩印刷，內含精心繪製示意圖約80幅、實地照片介紹約180張，文圖並茂，是絕對不能錯過的一本好書！

### 作者介紹

何芳子女士，成功大學建築工程學系畢業後留學東京，為日本國立御茶水女子大學人文科學研究所碩士，曾於日本國立東京工業大學客座專題研究，熟知日本更新機制。曾任臺北市都市發展局副總工程師、主任秘書，致力於都市更新，多年來一直從事更新審議工作，累積了深厚經驗，而有「都更之母」的稱號，是本書作者。



何女士目前為臺北市都市更新委員會委員、臺北市樹木保護委員會委員、中國文化大學推廣部建築與都市計畫研究所兼任副教授、財團法人都市更新研究發展基金會顧問。



### 內容大綱

#### 1 政策背景

#### 2 公有地的再生

- 大阪大學醫學部附屬醫院舊址再開發
- 東京南青山都營住宅社區再開發
- 東京後樂園抽水站再開發
- 橫濱市保土谷區市營住宅再開發
- 橫濱NHK電視台山下町周邊現有地更新
- 東京國立兒童醫院舊址更新
- 東京都九段第3合署與千代田區公所廳舍更新
- 東京大手町一丁目地區第一種市街地更新事業

#### 3 民間業者參與更新

- 東京豐洲站前CIEL TOWER更新事業
- 東京大崎SAZAN GARDEN更新事業
- 大阪柏原市車站西口第二種市街地更新事業
- 岡山車站元町地區第二種市街地更新事業

- 大阪淀屋橋地區第一種市街地更新事業
- 東京蘆花公園站南口地區更新事業
- 鹿兒島鹿屋市北田大手町地區更新事業
- 島根縣益田站前地區更新事業
- 東京勝鬨六丁目THE TOKYO TOWERS更新
- 東京大崎站東口第3地區更新事業

#### 4 更新事業財務金融

- 東京秋葉原UDX大樓
- 東京東池袋四丁目
- 埼玉市武藏浦和站前MUSE CITY
- 東京中城Mid-Town
- 神奈川縣川崎站北口DICE
- 東京霞關COMMON GATE

#### 5 附錄

## 新北市政府都市更新法令實務工作坊

### 【初階班】

活動時間：【第一梯次】101年4月下旬【暫訂】

【第二梯次】101年6月下旬【暫訂】

活動地點：新北市政府511會議室

主辦單位：新北市政府

執行單位：新北市政府城鄉發展局、新北市政府都市更新處

協辦單位：財團法人都市更新研究發展基金會

對象：一般民眾為主，包括對都市更新有興趣的里民、里長及里幹事

聯絡方式：財團法人都市更新研究發展基金會

江玲穎小姐02-2381-8700分機5139

備註：詳細課程內容請留意新北市政府城鄉發展局網站

## 新北市政府都市更新法令實務工作坊

### 【進階班】

活動時間：【第一梯次】101年5月下旬【暫訂】

【第二梯次】101年7月下旬【暫訂】

活動地點：新北市政府511會議室

主辦單位：新北市政府

執行單位：新北市政府城鄉發展局、新北市政府都市更新處

協辦單位：財團法人都市更新研究發展基金會

對象：具有更新實務經驗2年以上的專業者或已完成初階班課程的學員

聯絡方式：財團法人都市更新研究發展基金會

江玲穎小姐02-2381-8700分機5139

備註：詳細課程內容請留意新北市政府城鄉發展局網站

## 好書推薦

### 「日本都市再生密碼2.0」

解析日本公有地及民間更新案例



出版者：財團法人都市更新研究發展基金會

執筆：何芳子

出版日期：2012年2月

訂價：580元

基金會優惠價：520元(9折)

10本團購價8折：460元

訂購單下載詳本基金會網站

<http://www.ur.org.tw/>

全省各大書局及網路書局 熱賣中

## 更新重點新聞

北市都發局:都更作業基金將改善進度	2011/11/21自由時報	新北市三處青年社會住宅對外公告招商	2012/01/16鉅亨網
大同北投廠 富邦人壽得標	2011/11/23中央社	面積未達一千平方公尺也能申請都更	2012/01/22台灣新生報
建設西岸碼頭 成都更新地標	2011/11/23台灣新生報	兩件公辦案 8月登場	2012/01/30經濟日報
捷運萬大線 都更核定	2011/11/23台灣新生報	新北 都更十計上路	2012/01/30經濟日報
基港改頭換面 渡輪郵輪撐大局	2011/11/24中央社	活化都更 捷運線蓋社會住宅	2012/02/03中國時報
公辦3大都更案 年底招商	2011/11/29工商時報	5筆無主地標售 2筆已核定都更	2012/02/03中國時報
郝龍斌盼儘速成立都更中心	2011/12/07中央社	熱門法拍一大同區公寓 擁都更利多	2012/02/04工商時報
大同板橋廠土地 明年上半年開發	2011/12/08蘋果日報	協助都更 北市府設推動中心	2012/02/05聯合報
房市速報錄 建國南路都更案 國建整合2100坪	2011/12/09蘋果日報	注入人文氣息 等都更 老屋變咖啡館	2012/02/06蘋果日報
中興電 跨足都更案	2011/12/28工商時報	都更取代出售 台銀不再賣土地	2012/02/08蘋果日報
潤泰新 強攻大台北十筆都更	2012/01/09經濟日報	東亞都市再生論壇 市府取經	2012/02/08中國時報
都市更新移除公路 馬德里展新貌	2012/01/10聯合報	太設總部 擬都更蓋豪宅	2012/02/09蘋果日報
台開組織改造推三大開發案	2012/01/10聯合報	六張犁派出所都更案 招商會超搶手	2012/02/09聯合晚報
正義國宅都更 國產局：願參與	2012/01/11中央社	臥龍山莊落成 帶動龍潭都更	2012/02/11聯合報
四大都更案加速推動 3月底前完成招商	2012/01/12經濟日報	嘉興街都更案 將做公營住宅	2012/02/14中國時報
加速都更 新北將放寬面積限制	2012/01/16中央社		

新聞內容詳見本會網站：[www.ur.org.tw](http://www.ur.org.tw)