

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

第四屆亞洲都更專家國際會議

「都市防災與再開發」為交流主題

更新事業部、業務部主任 麥怡安
規劃師 林耿弘 / 規劃師 林宜樺



台灣代表團與日本、韓國代表合照(URCA提供)



開發案例分享：(左)張志湧主任(右)麥怡安主任(王敏先攝影)

第四屆亞洲都市更新專家交流會議於11月21日於東京舉辦，本基金會由丁致成執行長領團21人，參與這次亞洲都市更新盛會，除本基金會外另有韓國鑑定院朴基瓊代表理事及日本再開發推動者協會會長伊藤滋所率領之代表團參與本次盛會，本次會議主辦國日本去年受331大地震的侵襲，故以『都市防災與再開發』為本次會議的主題。

伊藤會長揭示日本都市再開發複雜的問題

主辦單位伊藤會長以「日本都市再開發之各種問題」為本次會議主題定調，所揭示問題的複雜程度，相較於台灣都市更新的現況，則有過之而無不及，包括權屬登記的為確定、權屬繼承的宅地細分、透天住宅地主的強力主張及地主的的合作配合等，皆是人性自我、自私所衍伸的共同問題。

針對高密度混合使用型之市街地，也因經濟發展的停滯、地價的暴跌，導致無法進行再開發，因此必須改以公共福祉與公共安全的觀點來進行再開發。至於大都市中心的市街地，則應以高容積誘導大規模的再開發。





曳舟站周邊老舊建築(丁致成攝影)



生活道路拓寬準備(王敏先攝影)

各國代表分享推動都市防災與再開發案例

韓國的兩場演講的主題，主題一以風災水害為對策敘述都市防災及再開發。主題二則敘述首爾市都市再生的方向。

本基金會由張志湧主任先以臺中縣東勢鎮本街更新案，說明九二一震災後「街區型」重建、整建的案例。麥怡安主任則以台灣密集市街之更新為主題，提出台北市的更新案例，其一為中山區的「雙橡園」以提供社區防災所需之綠地空間，其二為大同區建成圓環旁的「興天地」完整街廓的開發，不僅提供耐震防火之新建物，完整留設人行及緊急避難空間。

地主國日本的演講主題，主題一為「日本都市災害與再開發制度的發展沿革」，主題二則為針對密集市街地以防災為主題進行都市更新之案例說明。

實地參訪墨田區京島地區及曳舟車站

結束第一天的交流會議，第二天由主辦單位安排參訪較遠離市中心的墨田區，墨田區雖屬東京都，但除車站周邊的零售業外並無明顯的產業，今年落成啟用的東京晴空塔(又稱東京天空樹，高度634公尺)，參觀人潮洶湧，希望能帶動周邊的觀光產業。

墨田區主要的參訪案例為已開發完成曳舟車站前地區第一種市街地區再開發事業。相較於一街之隔的京島三丁目，江戶時期的市街延續至今，大部份的道路狹窄彎曲，且區內仍多木造房舍，屬東京都一級防災危險區，因缺乏投資誘因，區公所在有限資源下，則採計畫道路逐段拓寬及先行開闢綠地、廣場等公共設施的策略，以降低防災的風險。 

曳舟車站前地區再開發事業(丁致成攝影)



東京再開發案例參訪

深入實地了解 收穫豐富

社區更新部主任 張志湧
規劃師 林耿弘

利用參加國際交流會議機會，本基金會特別安排參訪東京都市更新案例，包括：東池袋四丁目地區、西新宿八丁目成子地區、北新宿地區、二子玉川東地區、茗荷谷車站、東京車站周邊地區、大手町、京島地區等再開發成功案例，藉由參訪交流這些再開發成功案例之經驗，期待能為國內推動更新事業借鏡。

特別安排住宿東京車站飯店

本次參訪行程特別安排住宿於東京車站飯店，紅磚瓦東京車站建築，是著名建築師辰野金吾晚年的代表作，於1914年興建完成，於1945年二次大戰時遭受美機轟炸，致3層部分燒毀，故被譽為「辰野式文藝復興型」的八角形圓頂特色風貌已不復存在。

1999年JR東日本公司，決定儘可能保存現況並復建原創建時的建築風貌，為東京及日本恢復珍貴的歷史記憶，並於2000年藉由都市計畫法、建築基準法等法令修訂，創設「特例容積率適用區域制度」，活用特例容積適用區域制度，移轉部分車站建築未利用之容積並藉以配合籌措部分站體建築復建之所需經費，因此東京車站的復舊工程得於2006年順利開工，並於2012年10月3日重新開幕。本次參訪特別安排入住，希望讓團員實際體驗更新案的成果。

6天日本東京考察行程中，除其中2天參加第四屆都更專家亞洲國際交流會議及會後參訪活動外，本基金會特別透過日本再開發推動者協會安排再開發案例參訪，以下特別選擇5個案例與讀者分享。

案例1：東池袋四丁目第二地區更新事業「OWL TOWER」

池袋自1958年被定位為副都心以來，尤其在1978年Sunshine City興建完成後，各項都市建設陸續展開。地下鐵都心線開通更帶來發展契機，豐島區公所於1988年提出都市改造構想方案，提高了地區居民參與都市再生意願，從地下鐵有樂町線東池袋車站到太陽城之地區範圍，經區分二部分，開始進行更新檢討作業。

本第二地區之權利人於1992年5月組成更新研究會，思考以更新會方式進行更新，於1996年組成更新籌備會，但在泡沫經濟的衝擊下於2002年進行計畫變更並檢討改由UR都市機構擔任實施者，UR都市機構在推動更新事業過程中，為了能夠配合民間企業的需求並能有效引導其參與更新事業，乃創設了此種同事業者ENTRY制度。從多家民間業者的提案中，評選出最理想的事業計畫並以特定業務代行方式施行，因此本案得於2006年事業及權利變換計畫核定，於2011年完工。

更新地區面積	1.1公頃
事業期間	2006年事業認可 2011年事業完成
住宅棟	地上52層 / 地下2層 608戶
樓地板面積	79,173㎡
容積率	更新前600% / 更新後970%
樓高	189m



東京車站日間現況(丁致成攝影)



車站八角圓頂內部(丁致成攝影)

案例2：東京都西新宿8丁目成子地區更新事業

本更新事業起源於基地北側的放射6號線幹道於進行闢建時，當地土地所有權人即興起推動都市更新之念頭，本基地屬權利變換方式的第一種更新事業，本案更新事業在1995年組成更新籌備會積極進行更新檢討作業，在更新推動期間，除了東京都(都市整備局 建設局)及新宿區相關單位的行政協助外，事業協力者於起動初期即提供了資金、技術、人力的支援(大成建設、住友不動產、日建設計等)，使土地所有權人安心不少，於2003年7月完成都市計畫核定、2004年6月更新事業計畫核定，並組成更新會，2011年更新事業完成，全案歷時30年完成。

本更新地區內原有數間相當有名的拉麵店，因進行都市更新事業，而必須關店，許多老顧客強烈的惋惜聲，曾經有媒體報導過，在該店關門的最後一天，店主曾發言：「藉由都市更新，能夠創造良好都市環境，乃好事一樁，樂觀其成」。使更新推動成為社區居民關切話題。

更新地區面積	1.96公頃
事業期間	2004年事業認可 2011年事業完成
戶數	220戶
樓地板面積	180,000m ²
更新後建蔽率	建蔽率50%
容積率	容積率774%
用途	辦公、住宅、商業、停車場



西新宿辦公棟(超高層部) (丁致成攝影)



西新宿住宅棟(中低層部) (林耿弘攝影)

案例3：北新宿地區第二種市街地再開發事業

本更新事業位處東京代表性業務據點「新宿副都心」之西北側，鄰近地下鐵丸之內線，西新宿站及中野坂上站。且面臨青梅幹道，具交通便捷之優勢區位條件，本更新事業為東京都實施之第二種更新事業，並引入三菱地所結合其關係企業及平和不動產公司擔任「特定建築者」角色，取得一業務棟「新宿FRONT TOWER」及一住宅棟「DE PARK HOUSE 新宿TOWER」、業務棟業於2011年8月完工，而住宅棟隨後於2012年3月完工。以該二棟建築物為中心形塑規模達4.7公頃的「新宿FRONT SQUARE」街區。

本更新事業於1994年事業計畫核定後，由於權利人數多達504人，故合意形成相當困難，花費一段漫長時間後，於1998年事業計畫核定後至2011年為止共經歷11次事業計畫變更，其中最早興建第Ⅰ區的住宅2-1街區(GRAND TERRACE新宿)於2004年完工，除該2-1棟外其餘採特定建築者制度，引入民間企業的資金技術予以興建，皆陸續於2006年、2011年完工，目前3-1街區、2-2B街區仍在計畫中、4-1街區在施工中。



北新宿1-2棟(FRONT TOWER)(王敏先攝影)



1-1棟(DE PARK HOUSE 新宿TOWER)(丁致成攝影)



二子玉川II-b 商場(丁致成攝影)



二子玉川II-b商店街(丁致成攝影)

案例4：東京都世田谷區二子玉川東地區更新事業

本案是目前全日本規模最大的更新事業，廣達11公頃，位於世田谷區西南側，更新前卻是老舊木造房屋密集、道路狹窄、人潮聚散的站前，亦無開放空間、防災等課題亟待解決。相較車站西側地區，有玉川高島屋購物中心等商業設施聚集，呈現一片繁榮景象。但東側地區從1985年二子玉川園休憩設施關閉後，站前商店街加速衰敗，而二子玉川園舊址土地亦處於閒置狀態。

本地區環境改造係於1983年6月由當地有志之士發起的「再開發思考會」開始啟動。於1987年組成更新籌備會，檢討如何建構世田谷區的「廣域生活據點」，成為東京都西邊的門戶。1991年本地區以商業、業務為主軸，草擬建築興建計畫，但正值泡沫經濟崩潰，乃速修正計畫於1996年確定將1,000戶住宅興建納入計畫。經過多次行政協商並完成環境影響評估後，於2000年6月完成都市計畫程序，內容包括更新地區計畫、都市計畫道路及都市計畫公園變更等事項。

本更新事業建築設計理念以站體為中心，從都市機能較高的Ⅰ街區、Ⅱ街區，以空橋連結人行動線延伸到具有豐富綠意的超高層Ⅲ街區，再連結到都市計畫公園、多摩川等，逐漸深化其自然景致。

在檢討更新事業實施計畫時，因土地權利人多居住於車站周邊地區，乃決定住宅街區先行執行，使居民能早日安定下來，遂將更新地區分二期進行，第一期(Ⅰ-a街區、Ⅰ-b街區、Ⅱ-b街區、Ⅲ街區)於2005年3月成立更新會，2007年3月權變計畫核定，2011年3月完工。第二期(Ⅱ-a街區、二子玉川公園)2009年4月成立更新籌備會、6月更新會成立。目前正在施工中，預計在鄰接的都市計畫公園興闢完成後，以確實塑造成一完備機能的社區，除硬體設施外，在軟體的元素陸續建構後，將呈現社區整體魅力。

案例5：茗荷谷站前更新事業 (ATLAS TOWER)

本更新地區面積約0.5公頃，座落於地下鐵丸之內線站前地段，交通相當便利。但其面臨春日通部分仍處於老舊木造住宅密集的不良狀況，一旦發生地震、火災等災害時，其公共安全堪虞，本更新事業私有土地因有地下鐵丸

之內線軌道通過，僅私有土地無法高度利用，故納入交通局所屬公車營業所土地進行整體規劃，全區分為居住棟之Ⅰ街區及交通使用之Ⅱ街區，如此，使得面對站前廣場的Ⅰ街區得避開地下鐵軌道穿越部份，能興建高層建築。營業所仍臨接春日大道持續營業，兩街區間規劃一條通路，可與南側地區連接。

本更新事業於1991年7月組成更新籌備會，雖持續溝通協調卻成效不彰，至2002年交通局所屬公車營業所確定參與更新後，始研擬具體更新事業計畫，於2004年完成都市計畫程序及更新事業計畫核定後，於2005年成立更新會，於2006年權利變換計畫核定，2009年Ⅱ街區完工，2011年Ⅰ街區及公共設施完工。

本更新事業從更新籌備會啟動的1991年到2011年的完工啟用共經歷整整20年時間，其間面臨了90年代泡沫經濟崩潰的打擊。在2002年文京區公有土地決定參與後，才突破困境，此事業的得以落實完成，公有地無疑是最大功臣。 



茗荷谷站前Ⅰ街區超高層部分(丁致成攝影)

臺北市協檢服務機制上線

分階段審查加速案件審查進度

臺北市都市更新處

1998年「都市更新條例」公佈實施，2000年臺北市受理申請都市更新案件為全國之冠，顯見都市更新市場需求之急迫性。

現階段都市更新案件審查方式係自受理申請後，由本市都市更新處進行計畫書件之初步審查，始得辦理公開展覽，後續須經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，始得核定發布實施。但由於都市更新案件多，審議內容涉及所有權人之權益甚鉅，且都市更新案往往涉及都市計畫、建築、地政…等不同專業領域的整合，市府同仁審查業務日益繁重，依目前案件，就現階段人力組織及規模，難以負荷日益增多之申請案件。

建立「協助檢核機制」減少承辦審查庶務作業

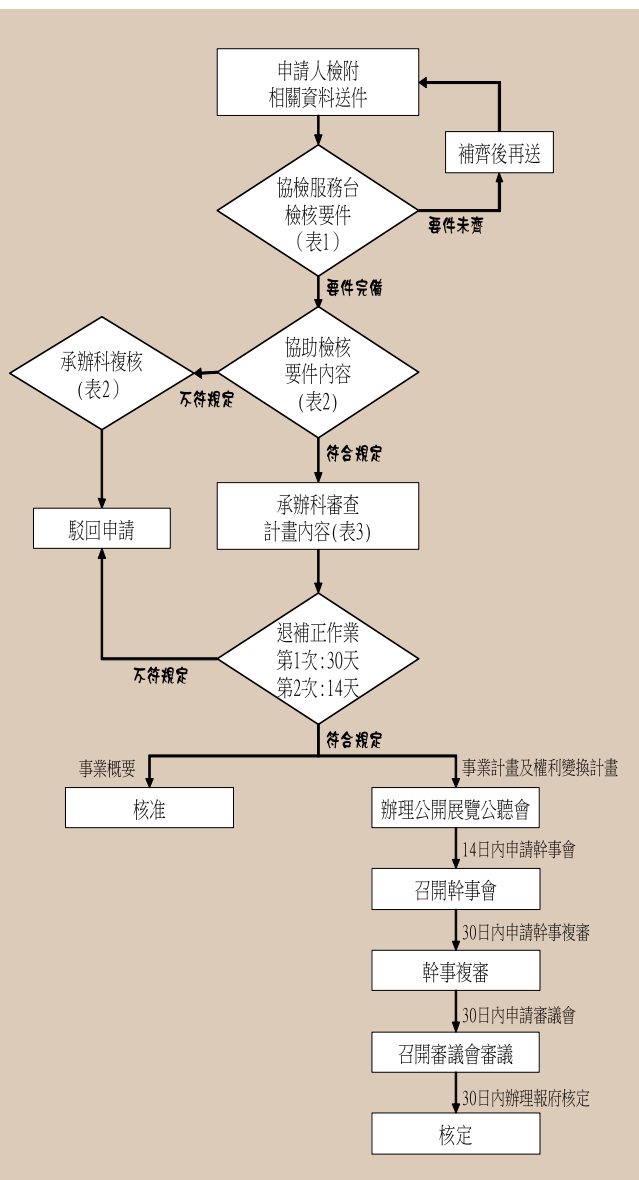
因此，在民眾權益保障為前提之下，積極改進審查流程，希望能加速都市更新案件審議速度，確保申請人及相關權利人之權利，本處研議都市更新委託協助檢核機制，將現行部份都市更新審議作業，透過委託之專業駐點人員（以下簡稱協檢人員）協助檢核部分申請文件及謄本校對等審查初期工作。

創設「都市更新協檢服務櫃台」協助檢核申請書件齊備

此外，更新處更於今年10月1日創設成立「都市更新協檢服務櫃台」，於申請報核掛件前，備妥申請函、計畫書圖文件，填妥表1櫃台受理案件查核表（依申請案類型分為：表1-1 自行劃定更新單元、表1-2 事業概要、表1-3事業計畫、表1-4事業計畫及權利變換計畫、表1-5權利變換計畫），由協檢人員協助檢核送件書圖文件，查核要件是否

齊備，以掌握申請單位補件時間，縮短申請報核後退補件時間，確保案件品質及適法性，透過分階段審查機制，加速案件審查進度。

未來希冀透過協檢制度的分工，可以大幅縮短本處同仁審查時間，以快速、透明及公正之原則服務民眾，以保障所有權人參與都市更新之權益，並改善審議效能及品質，強化民眾對政府審議效率提升之認同。相關資訊可至本市都市更新處網站/宣導專區/都市更新協檢服務專區下載（<http://www.uro.taipei.gov.tw/>）。 



臺北市都市更新推動中心成立

為臺北市推動都市更新開啓新頁

財團法人臺北市都市更新推動中心

一、成立緣由

臺北市早期都市計畫及建築法令規範未臻完善，導致設施不完備或耐震度差，部分地區環境窳陋，而亟須整建維護或重建；之後歷經經濟快速成長、社會與交通模式的變遷，土地使用不符效能等；面對這些現況，透過都市更新使臺北市的都市環境能夠因應現在及未來之生活與都市機能，變為更優質、宜居、永續，成為目前臺北市都市發展的重要政策。

2004年臺北市都市更新處成立，辦理臺北市都市更新相關策略的制定，計畫與法令的研擬、教育推廣與執行、民間事業計畫的審議等業務，為擴大都市更新執行面除了透過法令鬆綁、健全都市更新審議機制、都更資訊透明化，並提供各項獎勵與補助誘因等。

由於民間仍持續反映缺乏更新協助資源與管道，且世界各國協助更新的協力機構，大多以非公司型態操作等因素考量，於是臺北市市政府100%捐助設立非營利性都市更新專業機構「財團法人臺北市都市更新推動中心」(以下簡稱都更中心)，且於2012年10月23日正式對外服務。

二、都更中心的角色與任務

本市的都市更新推動機制，一直是由民間市場機制運作，政府更新主管機關擔任審議機關，但是目前民間都更權利整合不易、整合機構良莠不齊、資訊未被清楚說明的情形下，徒生不信任感；再則，民眾常因對都更法令與程序的陌生，雖有意自力都更卻不知如何啟動，讓有心都更的所有權人望而卻步。

藉由都更中心技術規劃顧問的角色，針對個案直接進場，建立與政府更新主管機關、社區自主更新會、民間更新事業機構相互之間督導與契約等關係，提供自力更新團體所需的專業技術服務，以公開透明的程序協助整合，由市政府監督中心運作，具公益性及公正性的全新定位，將使臺北市都市更新的推動更為順利，都市更新機制更為全面與完備。

三、都更中心的服務

都更中心不具擔任實施者之資格，主要工作包括：

(一) 更新規劃服務

1. 先期評估

對於初次接洽的社區，將依照所提供的資料協助進行推動更新的基礎評估，而在社區確認委託後，將協助社區進行完整的都市更新可行性評估，協助社區在推動前期瞭解基礎規劃方案與權利分配概況。

2. 補助申請

我們也協助經評估符合政府補助規則之社區，擬具申

請補助之相關書件，並協助完成申請、請款等相關行政程序，減輕社區執行更新事業之財務負擔。

3. 計畫擬定

在社區確認規劃方案與分配方式後，本中心可協助社區申請劃定更新單元、進行權利價值初估、試算、協助製作都市更新事業概要、事業計畫、權利變換計畫，及辦理都市更新事業程序等相關工作。

(二) 整合服務

1. 整合社區共識

為協助社區推動更新，我們將協助社區進行重建或整建維護的意願整合、權利關係人整合、凝聚社區對更新的共識、組成更新會。

2. 遴選協力廠商與實施者

對於達到一定更新共識比例的社區，我們將依個案需要協助遴選計畫階段的協力廠商，包含建築師、不動產估價師等專業服務機構，並輔導社區遴選更新執行階段的實施者。

(三) 更新教育宣導

1. 定期法令宣導

定期舉辦基礎入門課程，提供正確的法令機制觀念、並分享重要的實務經驗，給有興趣或需要瞭解都市更新的朋友。

2. 個案法令說明

為協助委託我們推動更新的社區能更加瞭解都市更新並凝聚社區共識，我們將依社區個案需要規劃相關課程，協助社區進行法令宣導或志工培訓等服務。

3. 專題座談研討

為使都市更新的機制更加健全，將投入都市更新相關議題的研究工作，並辦理座談會、研討會等活動，促進意見交流與制度發展。

(四) 優先服務對象

因本中心主要輔助市府推動老舊窳陋地區都市更新，引導並推動民間自力更新之先驅任務，故於成立初期以輔導(1)災損建物-海砂屋建物，(2)環境窳陋地區-整宅更新地區，(3)老舊公寓，(4)公劃更新地區，並以自組更新會實施都市更新者為優先受理對象。

四、結語

期待藉由都更中心的成立，創造更多元之都市更新技術諮詢與協助管道，建立協助市民自主更新機制，推廣都市更新最新的知識與資訊，建立都更透明機制標準作業流程，健全都市更新推動機制，進而形成良性競爭的更新專業服務環境等效益。 

臺北市北投區新民段公辦更新案

本基金會協助公辦更新設定地上權方式第一案

策略規劃部主任 錢奕綱
組長 蔡忠凱

為加速推動都市更新，結合民間力量共同改善都市環境及景觀，臺北市政府財政局持續推動政府主導都市更新案件，繼中正區南海段、信義區犁和段順利招商，完成簽約後，本基金會繼續協助臺北市政府財政局辦理「臺北市北投區新民段二小段471、472、498-1地號公有土地都市更新案」招商作業。

本案基地座落泉源路以西、中和街20巷東側地區內，位於大業路和中和街交口附近，逸仙國小對面，距離淡水線捷運「新北投站」約120公尺，計畫面積3,450.83平方公尺；土地權屬以台北市有土地佔76%、新北市有土地佔24%；更新前建物使用多為老舊眷舍及逸仙國小教職員宿舍。

創新設定地上權方式辦理都市更新開發模式

北投區新民段更新案之基地，土地使用分區屬「第三種住宅區」，依臺北市土地使用分區管制規定並綜合考量區域環境、不動產市場發展、基地開發條件等各項因素，適合規劃開發之產品為溫泉旅館，實施方式擬以「設定地上權」辦理，地上權存續期限預計為70年。

有別於一般設定地上權案件，本案導入都市更新模式，投資人必須完成都市更新事業計畫審議程序後，始得辦理設定地上權作業，點交土地。因此，本案開發權利金亦計畫分兩個時點繳交，為簽訂實施契約及簽訂設定地上權契約後，設定地上權登記前，目前刻正研擬公開評選實施者之招標文件中，並已於2012年11月20日召開招商說明會。

北投懷舊溫泉風情加持 都市更新效益可期

北投區向來為北台灣觀光重鎮，更是全台唯一捷運系統可以到達之溫泉區，具串聯大臺北地區旅遊景點的區位優勢；而本案基地完整，交通及臨路條件佳，週邊文教觀光機能完善，加上市府允諾協助投資人爭取優質溫泉



源，如能與基地附近北投觀光醫療大樓開發案、北投觀光纜車或溫泉公園等觀光資源結合，除了能改善舊市區環境外，更可積極扮演活化地方產業的關鍵，促進新北投區域經濟發展。

本案未來開發效益除政府部門可取得開發權利金、地租及相關稅收等收入挹注市庫充作市政建設財源外，尚可在保有土地所有權下更新活化現有老舊公有財產、創造就業機會；而民間投資人則可取得絕佳投資機會，帶動整體經濟活水，都市更新效益可期。UR



基地位置圖



更新前多為老舊眷舍



更新前低度利用

住宅教堂整體規劃 融合使用共創生機

本基金會協助國美建國南路事業計畫核定

投資事業部主任 蘇士豪
規劃師 王敏先

本更新單元位於建國南路一段及仁愛路三段西南側地區，是台北市重要高級住宅及辦公大樓集中區域，具備良好的生活環境及交通條件，然而，單元南側存有老舊窳陋之加強磚造房屋，無人居住易造成治安上疑慮，單元北側為老舊四層公寓及教會，土地使用效益未能充分發揮。此外，假日花市、玉市及教堂聚會、禮拜等活動衍生大量停車需求，導致周邊地區停車空間不足之問題。希望透過住宅與教堂共生的整體更新重建，提供寧適和諧的環境。

屋況老舊窳陋 公私協力更新

本更新單元位於建國南路一段以西、建國南路一段258巷以北、仁愛路三段34巷以東、仁愛路三段以南所圍街廓內，面積共計2,259平方公尺，其中私有土地所佔比例為63.66%、公有土地為36.34%；區內原有3棟1層加強磚造老舊住宅、1棟4層RC造公寓及1棟3層RC造教堂，建物皆非屬防火與耐震構造，屋況亦傾頹朽壞，其中1棟私有加強磚造建物因配合台北好好看系列二的申請，於2010年6月先行拆除完竣，另2棟國有加強磚造建物因考量週邊環境安全因素，亦於同年12月由國有財產局自行拆除。

創造層次豐富景觀 提供住戶優質環境

因本案建築量體造型至景觀敷地等外部設計均為都市景觀的一部份，且範圍內有一天主教教堂，於配置上將主要建築量體與教堂脫開，除可保有彼此的私密性外亦可減少互相干擾，教堂本身高度可有效減少主要量體給予環境之壓迫感，並給予戶外空間多元及趣味性，並利用都市尺度與量體高度來創造天際線變化，使建築物本身的新現代特質融合於周遭環境，形成區域地標建物，以豐富多層次的都市景觀。故於更新後建物採鋼骨SC造，正面入口位於100公尺建國南路，規劃興建1棟地上21層複合式住宅大樓、1棟地上6層教會、地下共構6層，包含85戶住宅、一般零售業及教會。

另本更新單元近鄰建國南路與仁愛路，人行車潮川流不息，為維持地區民眾生活品質及地區環境的調和性，在基地周邊景觀設計與植栽選擇方面，將延伸附近街廓環境，以創

造一個充滿綠蔭的生活環境；退縮留設開放性人行道與綠化空間，提供社區民眾綠意盎然、恣意悠閒的生活環境。

串聯仁愛林蔭大安森林 型塑市區生生不息綠意

仁愛路原規劃時就設置寬廣林蔭大道，但於建國南路上有建國高架阻擋設置林蔭大道空間，目前僅存有綠帶，本更新單元將仁愛路林蔭大道延續並連接至建國南路，並於設計配置時退縮規劃留設開放性人行步道，配合原有紅磚人行道整體規劃，留設林蔭步道作為串連南側大安森林公園之指標意象及起點。

關注都市環境 促進地區發展

實施者國美建設股份有限公司秉持增進公私地主權益、改善整體地區環境提高建築品質的自我要求下，藉由實施本案都市更新事業，持續努力溝通協調單元內住戶及教會，並以合理性、經濟性、適居性等設計原則，整體規劃出屬於本基地未來最適使用空間與外觀量體，並透過提供公用停車位舒緩地區周圍停車需求，以及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，期盼達成公私地主、周邊住戶、實施者、政府四方多贏局面，期許未來可作為公私部門合作及住宅社區與宗教建築共生的示範案例。UR

計畫內容摘要

案名	臺北市大安區懷生段四小段4地號等19筆土地都市更新事業計畫
實施者	國美建設股份有限公司
基地面積	2,259.00㎡
使用分區	住三之二(法定建蔽率45% / 法定容積率400%)、住三(法定建蔽率45% / 法定容積率225%)
更新前	產權：私有土地1,438.00㎡、公有土地821.00㎡ 所有權人：私有土地19人、公有土地1人 占有他人舊違章：1戶
更新後	用途：1棟為教會；1棟為一般零售業及集合住宅 實設建蔽率：45.00% 實設容積率：530.98% 更新獎勵容積：2,511.84㎡(29.94%) 停車獎勵容積：839.03㎡(10.00%) 台北好好看系列二獎勵容積：253.85(3.03%) 構造樓層：SC，地上21層 / 地下6層 停車位數：汽車198輛，機車206輛 總戶數：85戶
實施方式	權利變換
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
不動產估價	景瀚不動產估價師聯合事務所
建築設計	呂建勳建築師事務所

更新事業推動歷程

2007.07.17	更新單元劃定公告
2007.12.06	事業概要核准
2009.11.26	事業計畫自辦公聽會
2009.12.04	事業計畫申請報核
2010.11.30~12.29	公開展覽
2010.12.15	事業計畫公辦公聽會
2012.04.30	事業計畫經第93次都市更新及爭議處理審議會審議通過
2012.12.01	事業計畫公告實施



更新後模擬透視圖

臺北市大同區「興天地」建成圓環新地標

本基金會協助興洋建設引領大同區再現風華

更新事業部主任 麥怡安
規劃師 黃耀儀

本案位於南京西路、重慶北路與天水路交口，基地正對建成圓環，土地面積2,605㎡；更新前多為四層樓透天建築物，居民以開設餐廳、藥品、服飾等商業販售為業，為早期繁華圓環地區的商家聚集地。自2000年6月劃定為更新地區至2012年12月完工，歷經12年，終於完成更新，讓本案成為大稻埕建成圓環地區首件全街廓最大規模更新案。

塑造圓環地標新形象

大同區是臺北市早期發展的三市街之一，其中包括大稻埕、迪化街、孔廟等獨具歷史風貌與人文景觀特色之區域。日治時期屬於日新町及建成町之交界處，是重要的商業中心，但如今城市發展結構改變後逐漸沒落，但是此處的生活機能與文化底蘊仍舊是臺北市民生活的重要部份。

位處於重慶北路與南京西路交會點的建成圓環，曾為大同區小吃最重要的匯集區域，呈現曾獨領風騷、繁盛一時的臺灣小吃文化，但因建建物密集、缺乏緊急逃難及防火間隔，明火快炒、慢火細燉的小吃，雖讓饕客大快朵頤，但始終無法解決消防問題。雖經市府市場管理處更新改建為美食中心，但建築型式與小吃型態始終無法有效融合，經營不善的問題始終存在。

姑且不論美食中心的興盛與否，建成圓環的地標意象仍是市民鮮明的記憶，況重慶北路仍是進出高速公路必經之路。「興洋興天地」於圓環西側的矗立，勢必成為大同區最醒目的地標焦點，新建物的使用型態，希望能有效帶動週邊地區的再發展。

更新範圍經三度調整

本案東向正對建成圓環，更新前房屋多為四層樓透天建築物，整體現況老舊腐漏，住戶多已搬遷或未居於現址，現住戶人口老化，空屋閒置情況嚴重，並與現代都市發展有明

顯差距，帶給圓環週邊地區發展衰退與停滯觀感。

2005年中始，由土地所有權人黃先生持續與基地內土地所有權人進行溝通協調，並曾於2006年2月26日舉辦第一次概要公聽會，當時的更新範圍是43筆土地，會中透過本基金會對於都市更新法令及未來規劃內容的說明與黃先生的呼籲，許多尚未劃入都市更新單元內之土地所有權人與住戶，紛紛表示對於參與更新的高度興趣與意願。

經過多次溝通之後，許多住戶對於未來開發後的想像存在相當大的分歧，無法達成圓滿的共識，同時部分土地所有權人亦明確表達不願參與更新，讓本案之發展頓時陷入僵局。

為避免後續發展困難損及已達成共識所有權人與住戶之權益，再於同年4月12日以41筆土地舉辦第二次事業概要公聽會，但是此次之更新單元已較前次範圍零碎，會中除臺北市都市更新處代表明確表示希望其它地主能夠再就更新的正面意義做考量之外，黃先生與未來的實施者興洋建設亦大聲疾呼，願以最大的誠意邀請其他仍猶豫不決或是另有考慮的所有權人來共同推動本案。

經過大家的努力，會後部份地主願以簽署承諾書或同意書的方式加入更新單元，但仍有部份的地主明確表達不願參與，故最終留下街廓西南側土地面積520㎡未劃入，以55筆土地作為更新範圍，於同年4月26日舉辦第三次事業概要公聽會，因此本案更新單元範圍歷經三次公聽會的溝通後方才定案，可見過程之艱辛。

取消捷運天車站成為遺珠之憾

就在2006年本案協調更新範圍期間，因大同區居民及里長等民意代表要求，市政府考量於天水路設置捷運松山線天車站之計畫，最初由馬前市長於2006年1月決定推動增設。同年8月25日在大同區公所區政說明會時，亦曾允諾將天車站納入設站調查。而在討論過程中，捷運局因為天車站出口用地取得不易，亦徵詢本案實施者考量是否辦理捷



更新單元範圍圖



更新前多為四層透天的連棟建築

但是後續市府相關單位經過審慎評估，認為天水路路幅狹窄，施工較為困難，且距離未來松山線的北門站僅約500公尺，就交通運量而言，恐未符合經濟效益，加上仍有部份地主持反對意見，用地取得不易。因此，2007年市政會議為避免延宕到2013年通車時程而影響公眾權益，經考量後決定不予增設，使得本案與捷運站共構之計畫未能實現。

本案自事業概要通過後，在實施者興洋建設與本基金會的專業規劃與積極協調之下，住戶們很快達成高度共識，在取得9成5以上住戶之同意後，事業及權利變換計畫於2006年11月10日送市府審議。

本案審查過程因所有權人高度共識而十分順利，但是在2007年7月9日召開都市更新審議時，原未參與本案之街廓南側土地所有權人重新表達參與之意願，期望實施者以及市政府可再次考量納入更新單元。但是本案已完成房地選配與建築設計，並完成大部份都市更新審議程序，若更新單元變動對於原參與土地所有權人的漫長等待而言極不公平，也對於本案實施者在推動上產生更多風險。此外，所有已走完的都市更新程序皆須重頭開始，而至於範圍變動後所產生的時間與開發風險，都必須實施者獨自承擔。

建築設計三次調整終於定案

本案之建築設計原先是由陳宇人建築師負責，預計規劃地上14層之商業大樓，低樓層主要規劃為零售商業使用，並設置騎樓以沿續本區沿街面的商業活動；高樓層則規劃為一般事務所，因應未來辦公與商務需求。但是後續幹事審查認為應加強對環境之貢獻，建物量體應適度退縮，以避免造成過大之壓迫感。因此實施者邀請吳成榮建築師參與本案之建築規劃，重新調整建築設計進入審議會審查。

所有權人可滿足其需求。

經調整後量體採分棟方式設計，並將基座與屋身分段退縮，避免高層建築對圓環環境及週遭區域產生壓迫感，另因受限於土地使用管制中建蔽率規定，新建築規劃之地面層面積較更新前為小，為此本案採一樓全面挑高六米，同時設置合法夾層的方式，彌補土地所有權人對於店舖空間之需要，並創造本案建築高挑大氣的群樓氣勢。

為配合周邊地區特色，本案建築納入大量「圓」的元素，期望與建成圓環相呼應；另外在建築立面上也融入大稻埕地區傳統古典建築的建築語彙，以當地街屋之「四柱三開間」的方式設計立面，色彩亦配合建成圓環及大稻埕濃郁之歷史文化氣息，主要以柔和協調為主要原則，沿街之弧形帶狀範圍其立面規劃皆以具穿透性材質處理，使沿街面成為輕盈透空的現代街景，讓本大樓成為與環境融合一體的建築物。

最後，為因應環保綠化趨勢，在商業區建蔽率高而空地較少的情況下，本案以高層退縮的方式於六樓設置大面積露台，同時給予相當程度綠化，以符合現代建築高層綠化之潮流，也使得建成圓環區域新增一處可供欣賞之空中花園、都市綠洲，並希望帶動未來周圍建築物共同營造相連的環狀綠帶景觀。



設置騎樓，沿續當地商業行為

本案基地位環境良好，具有極佳的土地使用條件，卻因屋況老舊閒置，整體環境發展無法進一步提昇；於更新重建後，改建為新式商業大樓，除提供原地主與住戶優質居住與經營環境外，同時提供促進圓環未來發展活動所需之空間。建築規劃上採沿街設置騎樓，提供行人舒適與安全性，同時考量將店舖招牌、燈光整體設計，以沿續當地既有之商業空間與行人逛街感，大大提昇商業土地之使用效率。

地籍線與建築線不合，請照過程波折不斷

本案歷經三次概要公聽會確定範圍、兩次公開展覽及幹事會、還有三次審議會，共歷時三年多的時間，終在實施者與規劃團隊的持續努力與本案全體所有權人的積極配合，於2008年5月15日核定計畫，但在眾人沈浸在歡愉之氣氛中，原以為隨著本案都市更新審議程序的結束，後續大樓興建工程必能一帆風順時，卻於建造執照申請過程發生建築線與地籍分割線不符之情形。

本案因申請建造執照需要申請基地範圍邊界鑑界，但因為大同區內街區老舊、地界複雜，經鑑界結果發現地籍範圍分割線竟與建築線不相符合，請照過程因而停滯不前，後經實施者及規劃設計單位持續與建管單位協調，雙方皆盡最大努力將影響調至最小，但仍有部份偏差無法消弭，建築師只好重新檢討建築設計申請建造執照，但是調整後已與原核定圖面略有差異，後續仍需辦理都市更新事業及權變計畫變更。

另外圖面變更申請建造執照過程中，因先前協調及公文往返時間問題，且建造執照核發後，尚需進行抽查、機電工程送審及放樣勘驗等審查，程序及內容亦相當繁瑣，諸多因素致使本案時程延宕，截至2009年8月才正式動工，距離核定公告已超過一年時間，可見都更案核定後建造執照之審查與抽查也是一大工程。

引領「圓環藝勢力」建成圓環地區文化昇級

本案土地所有權人並非最複雜，但推動過程中卻一波三折。不過在興洋建設、本基金會等諸多單位協助下，加上地主們高度之更新共識，終突破種種的不可能，成為建成圓環鄰近地區諸多更新案中進程最快者，亦為都市更新示範地區計畫中目前唯一圓滿成功的更新案，更是民間透過都市更新積極響應市政府軸線翻轉再造西區政策之案例。

本案於2012年12月完工，更新完成後，興洋建設考量大稻埕是臺北市文化發展重要的起源地之一，更是人文與藝術薈萃之所，遂提供本案低樓層部分店面，贊助藝術家陶文岳與「當代一畫廊」，共同策畫「圓環藝勢力」藝術創作櫥窗，未來將不定期推出藝術展演交流與藝術演講座談活動，希冀能將藝術氛圍播散出去，讓大稻埕及圓環地區充滿藝術創作能量，讓藝術氣息瀰漫於在社會中，並增添都市更新所帶來的效益。更新完成後不只改善了先前窳陋老舊的環境，同時改善公共安全、衛生，並增進都市景觀的美化，成為大稻埕地區視覺的新焦點，也冀望透過本案的民間自主更新，將可對於圓環一帶的發展帶來積極正面意義與示範作用，引領大同區老舊街區及產業再現風華。 

計畫內容摘要

案名	臺北市大同區玉泉一小段11地號等73筆土地都市更新事業計畫
基地位置	大同區重慶北路一段・南京西路交口
實施者	興洋建設股份有限公司
基地面積	2,605.10m ²
使用分區	商三
更新前	產權：公有土地5.00m ² ，私有土地2,600.10m ² 所有權人公有土地1人，私有土地64人 佔有他人舊違章：739.86m ² ，4戶 戶數：33戶，停車位：0輛 建物面積：6,536.83m ²
更新後	用途：一般零售業、一般事務所 實設建蔽率：64.50% 實設容積率：680.15% 更新獎勵容積：2,261.51m ² (15.50%) 允建容積：17,720.07m ² 總樓地板面積：32,371.49m ² 構造樓層：RC，地上19層/地下4層 停車位數：汽車：189輛 機車：313輛 戶數：171戶 參與分配：109戶，現地安置：4戶
實施方式	權利變換
實施費用	1,996,731,883元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	吳成榮建築師事務所、陳宇人建築師事務所
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、戴德梁行不動產估價師事務所
施工	正裕營造工程有限公司
貸款銀行	台灣土地銀行
產權登記	政大地政士事務所

更新事業推動歷程

2000.06.26	更新地區劃定
2006.02.16	事業概要公聽會(第一次)
2006.04.12	事業概要公聽會(第二次)
2006.04.26	事業概要公聽會(第三次)
2006.05.02	申請實施更新概要
2006.06.23	事業概要核准
2006.10.18	事業及權利變換計畫公聽會
2006.11.10	申請事業及權利變換計畫
2007.02.16~03.17	公開展覽
2007.03.14	公辦公聽會
2007.04.13	召開幹事會
2007.07.09	召開第一次委員會
2007.07.23	召開專案小組
2007.07.30	召開第二次委員會
2007.11.21~12.20	公開展覽期間
2007.12.05	公辦公聽會
2008.03.03	召開第三次委員會
2008.05.15	事業及權利變換計畫核定公告
2008.11.11	動土典禮
2009.03.10	核發建造執照
2009.08.18	正式動工
2009.11.05	變更事業及權利變換計畫公聽會
2009.11.26	申請變更事業及權利變換計畫
2010.02.24~03.25	變更事業及權利變換計畫公開展覽
2010.03.15	變更事業及權利變換計畫公辦公聽會
2010.04.27	變更事業及權利變換計畫幹事會
2010.06.21	變更事業及權利變換計畫審議會
2010.08.06	變更事業及權利變換計畫核定公告
2012.12	取得使用執照

臺北市中正區「千荷田」更新完成

本基金會協助吉美富廣創造植物園旁新地標

更新事業部主任 麥怡安
規劃師 黃耀儀

本案位於中正區西藏路、汀州路及莒光路交口所圍街廓內，鄰近南機場社區及植物園，區內公有土地交雜、違章滿佈，環境髒亂。本案見證公有土地參與更新相關法令改進與政策變動的歷程，各開發商從競爭到合作，本案終究凝聚共識，自2000年6月劃定更新地區至2012年11月底取得使用執照，歷經12年，終於以100%同意完成本案更新。

空屋違章林立百廢待舉

本案位於臺北市政府於2000年6月26日公告劃定「和平西路、莒光路附近更新地區」範圍內。日治時期西藏路原為運河「赤池」，本地屬於龍口町與堀江町之交界處，為國民政府來台時，安置軍眷所發展之鄰里社區，基地附近有植物園、南海學園、建國中學、國語實小等文教設施分布。區內公有土地交雜，致使公有土地管理機關無法積極推動公有資產之妥善運用，且私有土地亦礙於公有土地相關管理法令之規定而無法推動重建，尤其國有土地比例近45%，17棟老舊窳陋建物中，就有13戶是屬於舊違章建築物，並遍佈搭建臨時建物，部份公有建物達報廢年限且不堪使用。整體環境巷弄狹窄、人行道、開放休憩空間缺乏，除了有公共安全之虞，更不利於未來都市發展及土地利用效益。



「千荷田」更新完成

從競爭到合作

2005年基地內國有土地之比例將近70%，原實施者富廣開發公司進場後陸續協助部份占用戶合法向財政部國產局進行承購，期望整合至一定比例的私有地主同意，以進行更新程序。然而同一時間有吉美建設公司及其他同業競爭者從另外的私有地主進行整合；而以當時公有土地一律參與都市

更新，並計入同條例22條之同意比例的規定，未有進一步配套措施來規範公有土地如何積極有效參與方式。因此，本案當時發展成同時有兩個不同實施者，但案件範圍都重疊包括國有土地而提送更新事業計畫申請，雙方因而競爭並以增加所有權人數方式，互相干擾都市更新程序之進行。

本案審議過程中，臺北市政府為多次函請內政部邀集



更新單元範圍圖



範圍內多棟老舊窳陋建物



更新前臨時建物林立

相關單位就此實務問題進行研商，惟未獲得具體可行之解決方式，造成本案一時延宕擱置。本案事業計畫自2006年1月申請報核起，歷經了16個月後才辦理工展程序。但欣慰的是審議過程中富廣開發公司仍積極協調溝通，最後吉美建設公司及其他競爭業者以「共同出資者」方式參與更新，共同攜手合作，解除多重實施者的情況，以求得與多數土地所有權人多贏結果，這也是臺北市都市更新史有共同出資者身份參與更新分配之特殊案例。

最後，本案於權利變換計畫核定公告後，因考量更新後房地銷售，同時配合建造執照圖說審查要求，辦理事業及權利變換計畫變更，並經富廣開發與吉美建設達成協議，改由吉美建設擔任實施者，承接本案之全部權利與義務，雙方從競爭到攜手合作，讓本案得以順利完成。

公有土地標售？參與權利變換？

本案事業計畫於2008年6月份核定，而權利變換計畫旋即於同年11月申請報核。審議過程中，財政部在2009年1月公佈修正「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，將大面積國有土地參與都市更新以標售為主的政策修改為以參與權利變換分配為主。

不過本案事業計畫及權利變換申請分配期間，國產局皆函示該管土地擬以標售方式不參與分配房地處理。在權利變換審議期間，此國有土地政策之變動，造成除本案之外亦有相關案例的土地所有權人及實施者極大反應，續經內政部召開相關研商會議後，基於政府政策的誠信原則及信賴利益等考量，遂於2009年7月函示以事業計畫公开展覽期滿日若為前開修正原則公佈日前，得以維持原處理方



更新後創造帶狀廣場與人行步道空間

式。消弭此疑義後，本案以全體同意的情形，續行後續審議程序。

不過為了避免將來政策之影響，當時仍在本基金會之建議下，以公開抽籤方式，為國有土地選配適額之房地及停車位，此舉不論未來國有土地採標售或參與分配，皆保留了彈性。

後續本案經實施者與共同出資者協議合作，同意更新成本共同負擔，雙方約定出資比例，共同出資者可依出資金額取得部份房地及停車位，因此自2009年3月公辦公聽會，8月召開審議會通過，最終於同年10月核定權利變換計畫，全案歷經四年的努力，終於取得建築執照，實際興建更新後大樓的階段。

更新後回復植物園生氣活絡景象

本案鄰近植物園及南海學園，周邊知名學府林立，為求更新重建後改善實質生活品質、美化都市環境，回復以往植物園人來人往生氣活絡的景象。於建築規劃上興建2棟地上20層地下5層之RC集合住宅，1樓配置採低密度建築，創造出較大的開放空間景觀庭園，並留設涵養水分的植栽面，以提供多層綠化所需基面，與植物園周遭環境自然調和。

建物配置依長形基地條件，規劃戶戶三面採光、通風，塑造良好的物理環境，視覺、景深均無阻礙，擁有良好的住宅視野，並藉由退縮建築留設6公尺寬人行步道，提供社區寬闊帶狀廣場，並於西藏路乙側規劃店舖空間，以活絡商業活動行為，強化生活方便之機能。

建物造型以現代風格為主，利用儉約俐落的垂直線調強調秩序的設計感，塑造內斂的語彙，用以襯托出建築物沉穩的氣質；色彩計畫則以穩重之褐色及灰色為主軸調，配合簡約的現代造型，佇立於基地，在城市中安居，並尊重周圍都市環境，回歸簡約、樸素、優雅、自然與環境融合，以取得整體協調感。

本案更新完成後，舊違章建築戶獲得妥善處理，公私有土地經過重建之後發揮有效利用之效益，帶狀廣場與人行步道之設置，讓周邊住戶享有良好的人行動線及環境品質，同時提供社區增設停車位，舒緩鄰近地區停車問題，建築符合現代化建築與生活機能之要求，表現本基地人文休閒氣息之特色，成為植物園週邊最新地標建築，形塑優質的都市環境。 



計畫內容摘要

案名	臺北市中正區永昌段六小段158地號等48筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫
更新後案名	千荷田
基地位置	台北市中正區西藏路·汀州路交口
實施者	吉美建設事業股份有限公司（變更後） 富廣開發股份有限公司（原）
基地面積	3,855
使用分區	住三 面積：1,408m ² 住三之一 面積：2,447m ²
更新前	產權：公有土地1,751m ² ，私有土地2,104m ² 所有權人公有土地2人，私有土地8人 佔有他人舊違章 1,735.81m ² ，13戶 戶數：7戶，停車位：0輛 建物面積：2,216.05 m ²
更新後	用途：金融保險業、集合住宅 實設建蔽率：38.39% 實設容積率：405.94% 更新獎勵容積：3,038.10m ² （28.91%） 停車獎勵容積：2,101.80m ² （20.00%） 允建容積：15,648.90m ² 總樓地板面積：33,888.70 m ² 構造樓層：RC，地上20層/地下5層 停車位數：汽車：302輛，機車：448輛 總戶數：111戶 參與分配：8人
實施方式	權利變換
實施費用	1,776,107,218元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	唐吉生建築師事務所
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、展基不動產估價師聯合事務所
產權登記	政大地政士事務所

更新事業推動歷程

2000.06.26	公告劃定為「中正區·和平西路、莒光路附近地區」更新地區
2005.10.26	更新事業概要公聽會
2005.11.01	更新事業概要送核
2005.12.12	更新事業概要公告核准
2006.01.24	更新事業計畫公聽會
2006.01.27	更新事業計畫報核
2007.05.01	公開展覽
2007.05.21	公辦公聽會
2007.10.26	幹事會審查
2007.12.03	都市更新審議委員會審查（第一次）
2007.12.03	都市更新審議委員會審查（第二次）
2008.06.02	事業計畫公告實施
2008.09.12~10.13	權利變換計畫申請分配
2008.09.25	權利變換計畫公聽會
2008.11.05	權利變換計畫報核
2009.02.07	公開展覽
2009.03.06	公辦公聽會
2009.05.20	幹事會審查
2009.08.03	都市更新審議會審查
2009.10.12	權利變換計畫公告實施
2009.08.11	正式動工
2010.12.01	申請變更事業及權利變換計畫
2011.05.04~05.18	變更事業及權利變換計畫公開展覽
2011.11.21	變更事業及權利變換計畫審議會
2012.02.29	變更事業及權利變換計畫核定公告
2012.09.19	取得使用執照

內湖區成功路二段115巷事業權變核定

本基金會協助聯勤建設推動低窪窳陋地區更新

更新事業部主任 麥怡安
資深規劃師 謝志達

本案位於臺北市內湖區民權東路六段180巷及成功路二段115巷1弄交叉口，屬於市府2002年劃定之「內湖區、成功路二段115巷附近更新地區」。範圍內計有1棟30年以上老舊建築物及4棟佔有他人土地之違章建物，與相鄰計畫道路土地高程落差約2至4公尺，形成一低窪地勢，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，現由聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者，事業計畫及權利變換將於2012年12月20日核定。

優質社區規劃

實施者於相鄰北側基地有一住宅大樓成品，獲得本案地主認同而帶動更新契機。更新後建築配置上規劃設計為地上11層地下3層之RC造住宅大樓，一樓規劃一般零售業，二樓以上均做為住宅使用，格局方整且採光佳。又為取得較大鄰棟間距及增加綠化面積，本案建蔽率降低為43%。整體造型上，利用現代建築量體相互疊合概念，塑造最佳形體比例的美感平衡，透過不同材質轉換及縝密細膩的收邊設計，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，提昇整體建築品質。

地主需求妥善處理，創造多贏局面

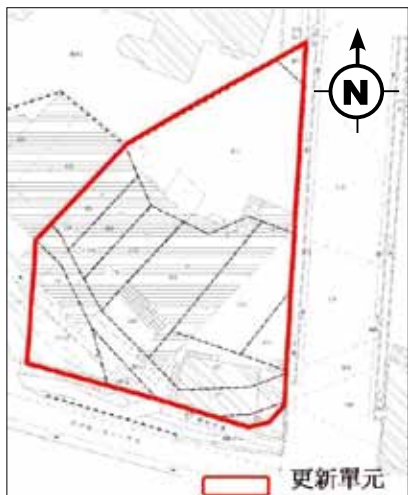
範圍內產權持分細碎而未達最小分配單元之所有權人較多，因此本案整合、推動過程中，除實施者多次拜訪說明外，亦拉長申請分配期間讓地主有充裕時間考量。審查期間部分地主提出加選或換戶等需求，實施者在不影響其他所有權人權益下均儘量滿足，另更新審議委員建議實施者協助讓更多地主可以參與更新，因此又整合計5名所有權人提出合併選配。實施者本著妥善處理及滿足地主需求，創造多贏局面。



更新後模擬示意圖

協助公共設施興闢

為充分提升基地更新效益及增進公共利益，本案協助興闢基地南側計畫道路，並留設4公尺寬人行步道以提升人行環境舒適性，亦可充分提供避難動線之需及大型消防機具進出使用，增加地區都市防救災性能。



更新單元範圍圖



更新前低度利用土地

現有巷問題

單元範圍內通到各戶通路（具2至3公尺高差之樓梯形式），經建管單位認定已形成功用地役權而視為現有巷，因本計畫內容而需辦理廢巷事宜，又同街廓相鄰西側土地亦刻

正辦理更新作業中，故本案邀請相鄰更新案範圍內地主、實施者及主管機關（建管、更新）進行協調共同辦理廢巷事宜，惟因該案進度尚未進入實質審查階段故尚無意願共同辦理，在無法取得鄰地地主同意書下而僅可依廢巷改道作業辦理。

該通道全段位於本案與鄰地更新事業範圍中，倘雙方有共識且經審議會支持，相信有助整體環境品質提升，因本案推動進度較快而需辦理改道作業，實為遺憾之憾。UR

計畫內容摘要

案名	臺北市內湖區石潭段三小段479地號等13筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	台北市內湖區民權東路六段180巷及成功路二段115巷1弄交口
實施者	聯勤建設實業股份有限公司
基地面積	1,037.34平方公尺
使用分區	第三種住宅區
更新前	產權：公有土地128.21m ² ，私有土地909.13m ² 所有權人公有土地1人，私有土地60人 合法房屋35.30m ² ，1戶，停車位：0輛 佔有他人舊違章470.26m ² ，4戶
更新後	用途：集合住宅 實設建蔽率：42.94% 實設容積率：329.37% 更新獎勵容積：1,086.70m ² （46.56%） 構造樓層：RC，地上11層/地下3層 停車位數：汽車：39輛，機車：44輛 總戶數：44戶（4個店舖單元及40個住宅單元）
實施方式	權利變換
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	三門聯合建築師事務所
不動產估價	展基不動產估價師聯合事務所 高源不動產估價師聯合事務所 正一不動產估價師事務所

更新事業推動歷程

2001.10.28	公告劃定為「內湖區、成功路二段一一五巷附近更新地區」
2008.04.02	更新事業概要公聽會
2008.08.18	更新事業概要送核
2008.11.06	更新事業概要公告核准
2009.11.09	更新事業概要展延
2009.11.10	更新事業計畫及權利變換計畫公聽會
2009.11.01~2009.12.11	權利變換計畫申請分配
2009.12.18	依所有權人需求調整適當房型，並辦理說明會
2009.12.18~2010.01.21	延長權利變換計畫申請分配期間
2010.01.23	公開抽籤
2010.02.25	更新事業計畫及權利變換計畫送核
2010.07.14~2010.8.13	公開展覽30天
2010.08.12	公辦公聽會
2010.09.21	召開幹事會審查
2011.04.18	召開審議會（第一次）審查
2012.02.10	召開更新專案小組（估價）審查
2012.06.18	召開審議會（第二次）審查通過
2012.12.20	計畫公告實施

都市更新 Q&A 申請都市更新事業概要核准之相關疑義

依都市更新條例第10條規定經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。而執行實務上，事業概要階段之爭議往往是申請人適格、事業概要變更等問題，其影響著事業概要得否存續，而處理亦常造成申請者及地方主管機關執行困擾，因此相關爭議問題說明如下。

Q1 所有權人土地及建築物遭查封是否擔任概要申請人
查封債務人之財產，其效力僅在禁止債務人就該財產為自由處分，因此可擔任申請人。¹

Q2 事業概要是否有變更之法定程序？能否適用都市更新條例第19條之1的簡化程序？
事業概要變更程序法無明文，其程序比照更新條例第10條申請核准事業概要規定辦理。²事業概要之申請人調整，核與都市更新條例第19條之1規定簡易變更都市更新事業計畫要件不符，自無該條規定之適用。³

Q3 公聽會召集人事後喪失所有權人資格，該公聽會之舉辦是否有效？
召集人如於公聽會舉辦當時符合更新單元內土地及合法建築物所有權人之規定，該公聽會之舉辦自具有效。⁴

Q4 事業概要申請人於主管機關作成行政處分前因故死亡之後續處理程序。
申請人取得一定比例土地及合法建築物所有權人之同意並檢附同意書，就該同意私法上性質而言，宜就個案具體審認是否係屬委任關係，倘申請人於主管機關作成行政處分前死亡，原同意書之委任關係消滅，須再重新委任申請人之繼承人，其繼承人始取得受任人地位。申請人死亡，繼承人雖得繼受原申請人地位，惟繼受者非原同意書同意之對象，主管機關應依職權命繼受者於一定期間內，依本條例第10條第2項規定重新取得一定比例之同意，從而不生原取得之同意得否撤銷之疑義。⁵

註1：內政部95年11月10日台內營字第0950168347號
註2：內政部98年8月24日內授營更字第0980152024號
註3：內政部100年9月30日內授營更字第1000189353號
註4：內政部營建署100年6月22日營署更字第11000036587號
註5：內政部101年8月27日台內營字第1010279708號

高雄都市更新開步走

首兩件民間申請事業及權變計畫案審議通過

策略規劃部主任 錢奕綱
更新事業部主任 麥怡安
資深規劃師 呂明暉
規劃師 黃耀儀

高雄市地區房地產市場不若北部區域蓬勃發展，且主要居住型態為透天厝，民眾對於都市更新案分回條件皆有所期待，以致成功整合之更新案件數量遠少於北部地區，故自2002年至今，高雄市雖已公告12處都市更新地區，但僅核定5件事業概要案。在實施者與市府努力之下，終於在今(2012)年第四季審議通過兩件民間申請事業計畫及權利變換計畫案。

老建物挽面打頭陣，自治規定逐漸完備

高雄市府自2006年起推動老舊建築物的「挽面計畫」，以整建維護方式針對大眾運輸場站、重要商圈、道路、景觀地區等特定地點之兩側提供沿街面屋齡20年以上之建築物景觀改善補助，並視需要配合補助建築物外部空間景觀改善及夜間照明，至2011年為止已超過150棟老舊建物完成拉皮，頗有成效，也讓民眾對於更新改造有所了解，慢慢由整建維護走出一條高雄市的更新之路。

市府配合中央都市更新相關法令，已公告多項地方法令，為使更新事業申請之容積獎勵核算有所依循，除可依2011年訂定之「高雄市政府都市更新建築容積獎勵核算基準」外，另因民間申請事業案之審議經驗，於今年11月12日新訂出「高雄市政府都市發展局評定都市更新單元整體規劃設計獎勵容積標準表」，對於各項都更容積獎勵評定基準著墨甚多。此外，對於相關財務計畫、工程造價提列標準，亦有初步構想，期待因地制宜的地方法令促使民間與政府主導之更新事業案順利上軌道。

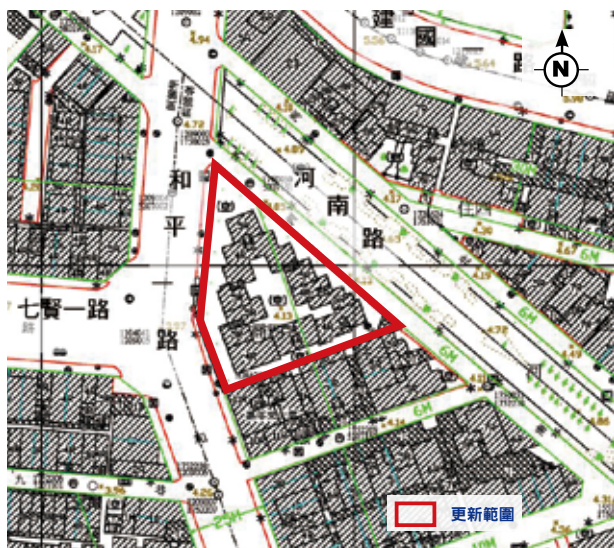
積極推動政府公辦更新案

除民間自辦更新外，市府為重塑高雄港站及臨港沿線港灣意象與復甦舊市區商業機能，主導擔任列為全國都市更新四大旗艦計畫之一的「台鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發案」招商主辦機關，全案雖於2011年公告流標，但目前在中央機關協助下，市府刻正委託本基金會辦理招商條件檢討與修訂招商文件作業，期望在修正相關開發方式、財務條件與評選方式後，可吸引廠商進駐投資，該案預計於2013年初辦理第二次招商作業。

和平社區彩虹再現

高雄市首件事業計畫及權變計畫案於2011年4月29日由本基金會協助京城建設向高市政府報核，該案位於苓雅區七賢路、和平一路與河南路交叉口之和平社區，基地面積2,310㎡，所有權人共18人，皆為私人所有，屬2008年5月政府劃定之更新地區。

和平社區為1971年高雄市政府所規劃興建之社會住宅社區，每戶居住面積小且建物老舊破損、居住環境不佳，造成都市景觀及公共安全、衛生問題。故京城建設於本區劃定為更新地區後，旋即積極與當地居民溝通洽談改建事宜，取得超過9成面積與7成人數同意事業計畫、100%申請分配，凝聚高度更新共識後辦理報核。更新後擬興建一棟地上29層、地下6層，計106戶之地標性建築，並為呼應基地東側彩虹公園，集中留設大面積開放空間，以現代形式花瓣造型配以彩虹弧形線條，重塑本區都市意象。期間雖有部分所有權



更新單元範圍圖(和平社區)



和平社區更新後模擬透視圖



博愛社區更新後模擬透視圖

人針對更新前後估價或財務計畫有所疑慮，但在市府、申請人與規劃單位共同努力下，總算在今年10月歷經一年半之審議與修正後圓滿完成更新審議，於12月10日公告實施即可邁入更新執行階段，成為高雄市首件民間更新案例。

博愛社會住宅更新核准緊隨在後

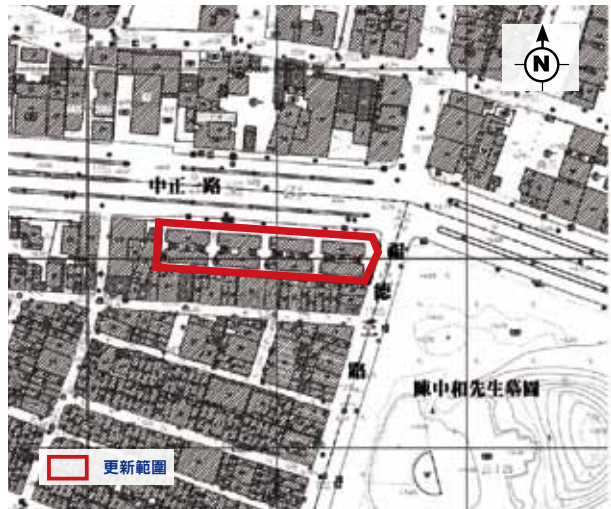
位於中正一路捷運O8車站前的博愛社會住宅更新案也即將核准公告實施。老高雄人對於博愛社會住宅的印象是貧民窟，而位於區位絕佳的地方怎會如此頹敗！博愛社會住宅原為1966年市政府為安置低收入戶所興建之社會住宅，每戶僅有約10坪的空間，採「回」字形設計，通風採光、衛生條件欠佳，多處陰暗潮濕。博愛社會住宅原128戶單元，許多住戶已經脫貧搬離或向市府價購，目前僅剩下一半左右的住戶，故高雄市政府於2008年公告劃定為更新地區。實施者京城建設配合政府政策發起本更新事業，期望為都市更新進一份心力。

本案事業及權利變換計畫亦經過實施者京城建設與權利人、市政府自2008年起漫長的整合、審議，終於在今(2012)年11月審議通過，預定於2012年底公告實施。

本案的複雜度較和平社區更高，因為除了有69位私地主外，部分的房地仍是市府社會局所管有，但其中仍住著許多已經脫貧不符合住用資格之住戶。如何維護市有財產之權益又妥善解決住戶搬遷問題，成為本案首要之課題。最後京城建設決定全部自行吸收現住戶安置補償發放之費用，不納入共同負擔，避免影響地主之分配權益。

此外，由於本案基準容積率高達840%，若依高雄市容積獎勵相關規定申請應該可以增加40%以上。實施者原依法申請44.13%容積獎勵，但經更新審議會多次審議，認為基準容積已經相當高，且基地形狀扁長不適合過高容積，因此降低容積獎勵總額為19.05%，以總允建容積率不超過1,000%為原則。

由於本案南側尚有許多老舊透天住宅尚未納入更新單元範圍相當可惜，審議會乃建議給予一定期限整合，可提變更事業計畫。



更新單元範圍圖(博愛社區)

和平社區更新事業推動

2008.05.02	更新地區劃定
2011.03.21	事業及權變計畫公聽會
2011.04.29	更新事業及權變計畫申請
2011.07.15~08.15	公開展覽
2011.07.25	公辦公聽會
2011.10.07	幹事會
2011.11.14	第二次幹事會
2012.03.08	審議會
2012.08.31	第二次審議會
2012.09.21	第三次審議會
2012.10.11	第三次幹事會
2012.10.15	計畫審議通過
2012.12.10	計畫公告實施

博愛社區更新事業推動

2011.03.18	寄發申請分配通知
2011.03.31	事業及權變計畫公聽會
2011.04.29	更新事業及權變計畫申請
2011.07.11-08.11	公開展覽
2011.07.20	公辦公聽會
2011.09.08	第一次幹事會
2011.10.24	第二次幹事會
2011.12.29	第一次審議會
2012.02.23	第一次專案小組
2012.03.22	第二次專案小組
2012.05.17	第三次專案小組
2012.08.15	第二次審議會
2012.11.08	計畫審議通過

新北市中和景安都更事業公告實施

兩公有土地管理機關合作公辦更新

策略規劃部主任 錢奕綱
資深規劃師 呂明暉

本兩案基地位於新北市中和區景安路兩側，捷運中和線與環狀線景安站旁之交通便捷處。屬2007年公告劃定「台北縣中和市景平路及景安路側等兩處都市更新地區劃定案」範圍內，景安路東側新和段面積約4,720m²，產權包括國有土地(6.69%)及臺北市有(93.31%)，西側南山段面積約3,482m²，權屬則分別為國有土地(7.43%)、臺北市有(91.2%)以及新北市有土地(1.37%)。配合市有土地活化政策，首見雙北合作案例。

臺北市政府為配合新北市政府都市更新政策，加速推動捷運場站週邊地區都市更新，因此由臺北市政府捷運工程局跨區辦理本兩案公開甄選實施者作業，期望引入民間資金推動地區更新。兩案先後於2007年6月與7月公告招商，冠德建設委託本基金會辦理備標作業，順利於同年12月與2008年1月獲選為兩案優勝廠商。

本兩案事業計畫報核初期，原新和段配合捷運出入口500公尺範圍內規劃設置景觀陸橋、南山段設置捷運機車轉乘車位，並於兩案低樓層設計數位圖書館與運動推廣中心，提供地區民眾放鬆身心的休閒場所，並透過景觀陸橋之鏈結提高捷運站對側民眾穿越之安全性與舒適性。但審議期間因相關單位與委員對於轉乘機車位與景觀陸橋之管理維護與設置位置提出諸多不同看法，且景安路東側尚有其他三案更新事業如火如荼進行中，新北市政府為建立本區規劃設計上之遊戲規則，遂於2010年10月召開「景安站兩側都市更新整體空間規劃」工作會議，針對更新地區週邊人行步道、開放空間、道路退縮、車道出入口與公益設施進行全區調配，並協調新北市財政局統籌提供適合於本區設置之公益設施，最後確認本兩案公益設施改為設置勞工局就業服務中心與中和就業服務站。



兩案更新前多為老舊低矮建築物



建築規劃設計留設大面積開放空間與綠美化捷運通風口

兩案基地位於景安路對側同一軸線上，規劃設計上同時於南側各退縮6公尺人行通道，以便由景安站側串連至瓦溝藍帶，並於景安路側留設大面積廣場空間，增加地區民眾聚集休閒之場所、打造舒適與悠閒的散步環境。

建築產品兩案皆為純住宅設計，規劃設計兩棟四併及五併式高層住宅大樓，立面外觀以新古典建築元素設計手法詮釋，以簡潔之垂直水平線條與適當比例之分割，強調立面協調性與平衡感，搭配建築主體框架之分割、向上延伸形成動態之視覺感及層次感。又為營造協調舒適的都市景觀，實施者徵求捷運主管機關同意，針對南山段基地旁之捷運通風口進行綠美化作業，致力使更新案更具公益性。

額外提供補貼眷舍現住戶

兩案基地主要土地為臺北市有，地上物皆為臺北市政府警察局與消防局所管有但未辦理建物登記之職、眷舍。合法現住人依當時規定於規定期限內自行遷出者，由眷舍



更新單元範圍圖



原競標方案更新後透視圖

機關給予一次補助費160萬元，另可申購實施者更新後取得之房地。實施者除依法給予申購外，並額外提撥住宅租金補助費，不列入共同負擔，讓現住人可順利搬遷。

政策與法令變更導致兩案好事多磨

為使本兩案更新獎勵明確化，減少審議上之模糊地帶，實施者於第2次專案小組會後改採2009年修正之臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準，期望依據整體空間規劃會議之相關配置內容修正後，可順利審議完成。但，好事多磨，適逢臺北市政府公營住宅政策，要求實施者檢視可否配合調整重新規劃設計，雖然最後因基地位置適宜性問題而不納入政策範圍，已然造成本兩案走走停停，歷經38個月、四次專案小組後才審議通過，目前預計今年底前啟動權利變換計畫，期望後續作業進展順利早日興建完成，共創雙北市合作之典範。

借鏡之處

公開甄選實施者之案件，從地區劃定、公告招商、



核定通過方案更新後透視圖

更新事業推動歷程	
2007.03.03	更新地區劃定
2007.06.15	新和段140地號公告甄選實施者
2007.07.03	南山段781地號公告甄選實施者
2008.02.15	新和段140地號與冠德建設辦理簽約
2008.03.24	南山段781地號與冠德建設辦理簽約
2008.04.01	新和段140地號事業計畫公聽會
2008.06.16	南山段781地號事業計畫公聽會
2008.12.26	兩案更新事業計畫申請
2009.12.30~2010.01.29	新和段140地號公開展覽
2010.01.06~02.05	南山段781地號公開展覽
2010.01.22	兩案公辦公聽會
2010.03.17	兩案第一次專案小組
2010.09.03	兩案第二次專案小組
2011.02.25	兩案第三次專案小組
2011.11.29	兩案第四次專案小組
2012.01.09~02.08	兩案公開展覽
2012.01.17	兩案說明會
2012.02.22	計畫審議通過
2012.11.23	計畫公告實施

實施者出線至事業計畫送件之時程通常易超過一年半載，期間如歷經法令變動或政策變更，有時將造成履約上的落差。建議日後類似政府主導辦理之案件，除了雙方履約標的應維持不變外，其餘計畫內容應保留適法上之彈性，以避免影響所有權人、實施者與政府三方之權益與更新事業之推動。 

計畫內容摘要

案名	新北市中和區新和段140地號等2筆土地都市更新事業計畫
基地位置	中和區景安路·景安路155巷交口
實施者	冠德建設股份有限公司
基地面積	4,719.97㎡
使用分區	住宅區（容積率300%）
更新前	產權：公有土地4,719.97㎡ 所有權人：公有土地2人 其他土地改良物戶數：44戶 停車位：0輛 其他土地改良物建物面積：3,983.26㎡
更新後	用途：公益設施、集合住宅 實設建蔽率：34.3% 實設容積率：479.13% 更新獎勵容積（包含公益設施）：8,455.38㎡(59.71%) 允建容積：22,615.29㎡ 總樓地板面積：40,203㎡ 構造樓層：RC，地上28層/地下3層 停車位數：汽車：199輛，機車：208輛 總戶數：205戶
實施方式	權利變換
實施費用	2,179,425,986元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	三門聯合建築師事務所

案名	新北市中和區南山段781地號等3筆土地都市更新事業計畫
基地位置	中和區景安路·景安路122巷交口
實施者	冠德建設股份有限公司
基地面積	3,482.35㎡
使用分區	住宅區
更新前	產權：公有土地3,482.35㎡ 所有權人：公有土地3人 其他土地改良物戶數：39戶 停車位：0輛 其他土地改良物建物面積：2,340.86㎡
更新後	用途：公益設施、集合住宅 實設建蔽率：37.82% 實設容積率：477.27% 更新獎勵容積（包含公益設施）：6,173.02㎡(59.09%) 允建容積：16,620.07㎡ 總樓地板面積：31,633.45㎡ 構造樓層：RC，地上23層/地下4層 停車位數：汽車：153輛，機車：304輛 （包含131輛供公眾使用機車位） 總戶數：170戶
實施方式	權利變換
實施費用	1,558,046,913元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	三門聯合建築師事務所

新北市板橋江子翠站更新事業核定

本基金會協助全陽建設推動老舊公寓更新重建

更新事業部主任 麥怡安
組長 周俊宏

本案更新單元位於新北市板橋區松江街、吳鳳路50巷及吳鳳路50巷91弄所圍之街廓東側，捷運板南線江子翠站之西北方，西鄰五層樓密集公寓，東隔4公尺都市計畫道路（人行步道）與變電所和當地重要廟宇潮和宮相鄰，南隔8公尺現有巷與農村公園、石雕公園和二層樓老舊建物相鄰，雖有大面積公園在旁，但僅20公尺的基地面寬面對公園，其他全為老舊公寓、鄰避設施和路衝。

現況容積極大，違建問題嚴重

基地內為四、五樓鋼筋混凝土造建物，現有建物皆為60年間所興建，不符耐震規定，未能符合現代化都市應有機能，建物周圍及屋頂普遍有違章建物增建之狀況，對街道景觀及整體環境形成負面之影響，且現況容積極大，合建後難以分回原面積，若以一般合建案辦理，此區恐難以重建。此外，區內巷弄狹小，現有巷兩側皆停車，人行空間狹小，有防火消防之疑慮，因此，亟待以都市更新改善本區環境。

本案土地所有權人數共71人，其中公有機關共1人，現況為現有巷道；建物所有權人數共62人，全為私有。本更新單元經2010年2月3日核准事業概要，並於同年6月28日申請事業計畫報核，經二年審議，於2012年5月15日經委員會審議通過，同年10月9日核定公告實施，全案未來將採權利變換方式辦理。

依循都市紋理 留設開放空間串連南北人行動線

本案基地略成三角形，因此，依基地形狀，配置南



更新前違章問題嚴重

北二幢鋼筋混凝土之建築物，南棟17樓，北棟14樓，地下開挖4層，南棟全為4~7拼之集合住宅，一樓為社區公共空間。北棟鄰松江路，一、二樓依地主需求規劃一般零售業，三樓以上則為二拼之集合住宅，南北二棟鄰棟配置社區中庭，沿基地周邊皆留設開放空間，供行人使用。

基地北鄰商業區，南鄰公園用地，與潮和宮間原有一不足2公尺之通道，為強化基地與捷運站、公園、北側商業區之連結，特別放大此通道之寬度，規劃花台、廣場，並配合植栽與人行步道結合，作為此通道之入口提示，強化原有生活路徑。

更新單元東側即為變電所，雖有小部分臨公園用地，但現況並非做公園使用，而為當地重要廟宇（潮和宮及保安宮），但對住家而言仍屬鄰避設施，因此，以配合人行步道退縮建物，將梯廳及垂直動線配置東側來減少對住宅的影響。此外，對於南向路衝（吳鳳路50巷42弄），規劃將建物之正面規劃向南，並以全社區之入口大門面向該路衝，同時配合人行步道退縮、柱列、門龕、深開窗和植栽遮蔽，來減少對室內活動的衝擊，並與整體造型搭配，塑造社區入口意象。



廢除既有巷道 突破基地局限性

本更新單元內現有巷道吳鳳路50巷85弄，寬度6公尺，全部位於都市更新事業計畫範圍內，巷內現況除供通行外，兩側均為停車位，不利於通行與防災，在不影響本案範圍外其他建物出入便利性之前提下，本案依審議原則規定，於更新後將其廢除，以改善原步行環境。

此外，本案雖三面臨路，但其中一條寬度不足，另一側為公園用地，故基地僅有一條路可指示建築線，作為停車場出入口，因此配合審議修改停車進出動線，經多次討論溝通，最終以北側松江路為停車場出入口。

另外，安置店面戶為本案重大的難題，影響配置規劃甚鉅，後來在店面戶退讓的情況下，配合車道退縮最大的面寬，並以東側及北側雙向開窗的方式，使店面擁有最大的採光面並可作為展示使用，以解決面寬不足的問題，並規劃二樓供原店面戶使用。

留設人行步道、街角廣場

本案沿基地周邊留設人行步道，配合原有都市紋理，於基地與潮和宮間留設廣場，規劃花台與植栽，作為連接北側4公尺計畫道路之重要節點，同時，以喬木植栽做為此通道之入口引導意象，使原有都市紋理得以發揮。

除西側與鄰房交界未留設開放空間外，其餘三面皆留設人行步道，依法令規定應以實際退縮面積加計1.8倍給予容積獎勵，但由於車道受基地限制，車道面積較大，經審議會決議供公眾通行效益減損，因此，容積獎勵無法加乘且面積亦無法全數納入，此項獎勵約為225m²，其他另有申請設計建蔽率及開挖率之獎勵分別約190m²及381m²，以及合法四層樓以上建築物獎勵約557m²，總計都市更新容積獎勵合計約1,353m²（21.33%）。

更新後營造良好居住環境

更新後規劃2至17層均作為集合住宅使用，標準層平面於南北兩側設置大量的開窗與陽台，充分利用自然採光，另東西兩側則設置衛浴空間，可作為東西向日曬的緩衝空間，而能節約室內使用空調的需求，營造良好的居住環境，同時符合綠建築節能之要求。 

計畫內容摘要

案名	擬定新北市板橋區江子翠段溪頭小段123-8地號等16筆土地都市更新事業計畫
實施者	全陽建設股份有限公司
更新規劃	財團法人都市更新發展基金會
建築設計	太乙聯合建築師事務所
實施方式	權利變換
基地面積	2,114m ²
使用分區	住宅區
基準容積	6,342m ²
都更容獎	1,352.9m ² （21.33%）
容積移轉	2,536.8m ² （40%）
構造	鋼筋混凝土
樓層數	地上14、17層；地下4層
用途	一般零售業、集合住宅
實施方式	權利變換

更新事業推動歷程

2009.11.9	事業概要公聽會
2009.11.24	申請事業概要
2010.2.3	事業概要核准
2010.6.11	自辦事業計畫公聽會
2010.6.28	申請事業計畫報核
2010.12.30~2011.1.28	公開展覽期間
2011.1.20	公辦事業計畫公聽會
2011.3.31	召開第一次專案小組
2011.12.23	召開第二次專案小組
2012.5.15	委員會審議通過
2012.10.9	計畫公告實施

更新重點新聞

文林苑衝突市府籲理性溝通	2012/9/5中央社	重建整建並行永春社區都更20日私辦公聽會	2012/10/12中國時報
高市博愛大樓都更一波三折	2012/9/6中央社	為鼓勵自力都更 營建署降低申請門檻	2012/10/12自由時報
桃園、中壢火車站、老街溪盼都更動了	2012/9/16聯合報	「都更重建」埔里中華商場年底啟用	2012/10/16自由時報
新莊「博士的家」四年訴訟2.8億和解	2012/9/22聯合報	加快永春都更建商提協議合建	2012/10/21中國時報
台塑工廠參與都更彰化風貌大轉變	2012/9/23聯合報	北市都更中心開張幫住戶自己都更	2012/10/24中國時報
桃市中路都更啟動繁榮可期	2012/9/26自由時報	基隆火車站都更招商擬改分期分區開發	2012/10/24聯合報
永和新生地都更公開說明會順利	2012/9/26聯合報	台南飛雁新村都更案公告招商	2012/10/26聯合報
老公寓更新郝龍斌：今年要破零	2012/9/27聯合報	國光客運站配合都更明年底拆	2012/10/30聯合報
三重都更戶陳情 營建署允協調	2012/9/27中央日報	飛雁新村都市更新案招商	2012/10/31經濟日報
三重都更案新北回應無關文林苑	2012/9/28聯合報	北市公辦都更 可分280住宅	2012/10/31中央日報
北市都更處創設「都市更新協檢服務櫃台」	2012/9/28經濟日報	中山女中南側都更 擬建智慧宅	2012/11/7中央日報
都更未牛步北市府積極輔導中	2012/10/2MyGoNews	配合文萌樓都更案 台銀即將標售土地	2012/11/8苦勞網
老建物拉皮鹿港一新風貌	2012/10/2中國時報	政院都更修法不准強拆釘子戶	2012/11/8工商時報
嘉義火車站都更計畫啟動	2012/10/5MyGoNews	都更補助整建住宅海砂屋優先	2012/11/10蘋果日報
修改都更條件北市納入3精華路段	2012/10/6聯合報	北市都更還有50案申請中	2012/11/13聯合晚報
都更派出所啟用江翠派出所擁全新風貌	2012/10/8MyGoNews	北市老公寓都更首宗1坪換1坪	2012/11/14中國時報
新板特區旁2564坪土地都更招商	2012/10/10MyGoNews	建國二村都更案嘉市通過	2012/11/19自由時報

基隆市政府都市更新教育訓練【基礎班】

活動時間：102年2月中旬

活動地點：基隆市政府文化中心會議室（暫訂）

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市政府都市發展處

協辦單位：財團法人都市更新研究發展基金會

對象：以基隆市民眾或政府機關為主

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本基金會活動專區網頁
(<http://event.ur.org.tw/>)

基隆市政府都市更新教育訓練【進階班】

活動時間：102年4月中旬

活動地點：基隆市政府文化中心會議室（暫訂）

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市政府都市發展處

協辦單位：財團法人都市更新研究發展基金會

對象：以基隆市民眾或政府機關、建築投資
開發業者、規劃公司等為主

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本基金會活動專區網頁
(<http://event.ur.org.tw/>)

2012年9月~2012年11月基金會工作誌

9月

- 4日 新北市城鄉局委辦板橋浮洲地區專案通盤檢討案第787次會議
- 5日 新北市城鄉局委辦都市更新推動計畫案第二期進度審查會議
- 13日 營建署委辦都市更新法規電子化工作計畫書審查會議
高雄市都發局委辦台鐵高雄港站公辦更新案工作計畫書審查會議
- 14日 新北市委辦「都市更新法令實務工作坊」第五場次(初階班)；
大陸建設委辦中山區中山段更新案幹事及審查小組會議
- 18日 臺北市更新處委辦策略性再開發地區公辦更新案第一次專業顧問工作會議
- 20日 臺北市財政局委辦信義區型和段公辦更新案協商會議
- 25日 參與新北市城鄉發展局都市更新整建維護補助要點座談會
- 26日 臺北市府財政局委辦北投區新民段公辦更新案招標文件討論會議
- 27日 營建署委辦都市更新電子化第一次工作會議
- 28日 筑丰興業委辦士林區蘭雅段更新案審查小組會議
臺北市更新處委辦策略性再開發地區案工作計畫書審查會議

10月

- 2日 欣暘建設委辦汐止區新峰段更新案第2次都更暨都設聯審專案小組會議
- 3日 參與營建署因應行政院審查都市更新條例修正草案會前第3次研商會議
- 4日 臺北市更新處委辦策略性再開發地區公辦更新案第一次專業顧問會議
新北市城鄉局委辦板橋浮洲地區專案通檢案都委會專案小組第4次會議
- 17日 太平洋建設委辦士林區福林段更新案個別輔導會議
- 25日 京城建設委辦高雄市苓雅區福河段更新案說明會
- 25-26日 新北市委辦「2012新北市政府都市更新法令實務工作坊」第六場次(進階班)

- 29日 新北市城鄉局委辦板橋浮洲地區專案通盤檢討案研商會會議；
臺北市財政局委辦信義區型和段公辦更新案第一次審查會議
- 30日 參與新北市更新處都市更新建築容積獎勵核算基準第3點條文(草案)」座談會會議
- 31日 基隆市政府委辦基隆火車站公辦更新案地上物拆遷及用地取得事宜會議

11月

- 5日 參與內政部都市計畫容積獎勵上限會議
- 6日 臺北市財政局委辦信義區型和段公辦更新案第二次協商會議
- 7日 基隆市政府委辦基隆火車站公辦更新案期中報告審查會議
- 8日 臺北市都市更新相關法令制度檢討案第二次專業顧問工作會議；
臺北市財政局委辦北投區新民段公辦更新案招標文件討論會議
- 12日 高雄市都發局委辦台鐵高雄港站公辦更新案第三次會議
- 13日 協助逢甲大學都市計畫與空間資訊學系師生參觀臺北市都市更新案例
- 16日 臺北市更新處委辦策略性再開發地區公辦更新案第1場專家學者座談會；
臺北市更新處委辦101年度協助檢核公辦更新案審查會議
- 18-23日 第4屆亞洲都市更新專家交流會議暨日本都市更新考察
- 21日 奧斯卡建設委辦中山區長安段更新案公聽會
- 23日 高雄市都發局委辦台鐵高雄港站公辦更新案專案推動小組第四次會議
- 27-28日 新北市委辦「都市更新法令實務工作坊」第七場次(初階班)
- 29-30日 新北市委辦「都市更新法令實務工作坊」第八場次(初階班)