

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 導報

2012年都市更新回顧

風浪過後逐步平穩 都更並未停擺

研究發展部主任 張志湧
專案組長 廖美莉 / 助理研究員 江玲穎

都市更新條例自公布施行迄今已14年，都市更新業已成為各地方政府重要施政的一部分，然在去(2012)年3月雖歷經文林苑事件風波，沸沸揚揚後，仍然有豐碩的成果。

都市更新條例完成修正草案

文林苑事件後，臺北市於去年4月積極成立「臺北市都市更新顧問小組」，協請6位學者專家進行都市更新機制和法令的檢討，對都市更新條例提出具體修法建議。經過5次小組會議討論，提出20點修法共識。

隨後內政部參考各界的建議，提出都更條例修正草案中就修正48條，新增17條，刪除1條，修正後條文共計83條，改革幅度之大，為歷年之最。都更條例修正草案重點包括以下七個大面向，並適度調整政府角色：

1. 強化都市計畫與都市更新之連結及公益性
2. 完善權利變換機制與風險控管
3. 強化資訊公開對等與民眾參與機制
4. 改善多數決強制實施機制與積極強化程序正義
5. 全面補強參與都更與現住戶的權益保障措施

6. 修正公有土地參與都更機制

7. 解決實務執行的爭議與困難

本次修法並非政府政策的緊縮，而是著重技術性修正，將原來子法或行政命令規定納入母法，讓法源更為完備，且強化及兼顧權利人保護，實有利推動都市更新政策執行。全案已於2012年11月29日提行政院第3325次院會討論通過並送立法院審議。

中央與地方皆研修更新相關補助規定

除了都更條例修正外，中央另頒(修)訂「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」，提供民眾自行更新規劃設計及整建維護施工費用補助，補助類型分為重建與整建維護兩類，更新重建者補助額度以土地及合法建築物所有權人數核算，整建維護者則以總樓地板面積為核算依據。其他中央訂頒「中央都市更新基金實施都市更新事業作業要點」、「內政部都市更新委外規劃與關聯性公共工程經費補助及執行管考要點」等。

為順利推動更新事業，地方政府配合中央政策，因應實際執行需求，修訂各該地方更新法令及相關規範。臺北



市去年度陸續頒定：

1. 臺北市民間申請自行劃定更新單元規劃構想應檢附文件(2012.12.28)
2. 臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知、臺北市自行劃定重建更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知(2012.11.21)
3. 臺北市政府受理都市更新案審查作業要點(2012.09.11)
4. 臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序(2012.08.28)
5. 臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則(2012.05.07)
6. 臺北市政府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍界線作業程序(2012.01.19)

新北市則為執行都市更新條例施行細則所定之第九條、第九條之一規定及相關審查作業，訂定「新北市政府執行都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物案件補充規定」(2012.01.12)」，另為更新案件受理、逕予駁回、限期補正有所依據，訂頒「新北市都市更新案件審查作業要點(2012.03.29)」，此外尚包括「新北市都市更新土地改良物存記作業要點(2012.07.31)」，「新北市政府城鄉發展局都市更新案協調諮詢小組設置運作要點(2012.09.17)」等規定。

另為鼓勵市民將更新老舊建物門面，美化市容環境，於12月12日修訂「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」，補助民眾辦理「外觀拉皮」、「屋頂陽臺綠美化」及「增設電梯」等經費，補助額度最高以50%及1,000萬為上限，只要房屋位居新北市都市計畫區域內，屋齡達15年以上，規模達到透天厝連續5棟、3樓以上雙拼屋2棟、公寓與透天厝各1棟、6層樓以上1幢的住宅，即可以提出「老屋拉皮」申請；若是15年以上的4、5層樓集合住宅僅增設電梯，則可以1棟提出「增設電梯」申請補助經費。

雖目前更新案件集中於臺北市及新北市，但其他縣市政府亦配合政策，陸續制訂單元劃定基準、審議原則或相關書圖製作範本及容獎核算標準等地方法令規定，如：苗栗縣都市更新單元劃定基準、新竹縣都市更新及爭議處理審議會設置要點、新竹市都市更新相關計畫範本製作及審議原則、新竹市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則、新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準、新竹市都市更新單元劃定準則，相關內容請至各縣市政府都市更新主管機關網站查詢。

民間推動都市更新成果

截至2012年底止，全國累積之更新案件數已達981件，已核定之案件已累積280件，仍集中在雙北都會區，去年臺北市及新北市之核定案量即佔95%，而去年臺北市及新北市報核中之事業計畫已達187件。觀

察去年全國所核定之案件，總計核定29件更新事業，較前(2011)年的22件增加約三成；其中，高雄市核定首件和平社會住宅的都市更新事業與權利變換計畫，開啟高雄市都更新紀元。

臺北市更新事業核定16案 老舊公寓更新重見曙光

2012年，臺北市仍持續穩定推動都市更新重建工作，整年度共核定16案事業計畫申請案，更新個案位置多位於大安區及中山區，各有3案，其次則位於內湖區與信義區，其中由本基金會協助辦理者即有4案。

就實施方式分析，16案中以權利變換方式計有13案，顯見權利變換仍是都市更新的主要實施方式，其中8案採事業計畫及權利變換計畫併送，其餘5案採分送辦理。

此外，為協助老舊公寓更新，臺北市提出四、五層樓老舊公寓都更專案，從2010年8月2日起受理至2013年1月底，計有56案。申請案須經過都計、都設、都更三階段審議，去年11月首件老公寓都更案經都更審議會審議通過，該案位於南港路、興東街口，更新後有430戶。今(2013)年1月續通過第二案，位於敦化北路和南京東路間街廓，基地面積超過681坪，更新前皆為40年以上四層樓公寓，兩案更新後將留設大量人行步道空間、提供合適規模住宅，且規劃符合供高齡者住宅服務與居家照護空間之綠建築，誘導老舊社區轉型為節能減碳、生態、友善的社區。其他個案的進度已有7件經都委會審議通過、都設委員會審議通過3件。

另外，臺北市在去年也公告新增「臺北市士林區海光段一小段248地號等9筆土地為更新地區」一處更新地區，更新單元劃定核准共計100件，以士林區、信義區及大安區核准最多。

新北市更新事業明顯成長

新北市去年核定之更新事業計有12案，較前年6案明

表1.臺灣都市更新事業申辦案件統計表(2012/12/31止)

縣市別	整合中 (概要已核准)	報核中	已審定	已核定	總計	2012年 核定	2011年 核定
基隆市	0	0	0	1	1	0	0
臺北市	325	261	7	138	731	16	16
新北市	28	61	8	49	146	12	6
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	0
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	1	1	1	3	1	0
合計	358	326	17	280	981	29	22

資料來源：內政部營建署、本基金會統計整理

顯成長，這些個案位於三重區、中和區與新莊區等，較往年多集中於板橋區有明顯不同，其中一案為工業區更新首例。該案位於三重區，由群光電子本著「根留臺灣」精神，購入工業區舊廠房後，以都市更新打造企業總部，僅利用15%作為總部大樓建築面積，捐贈超過930坪的公園兼兒童遊樂場，地上39層，地下4層，高度181公尺的總部大樓將成為三重頂崁工業區新地標。

高雄市開創新頁

高雄市去年12月核定首件和平社會住宅的都市更新事業與權利變換計畫，開啟高雄市都更新紀元。該案位於苓

雅區七賢路、和平一路與河南路交口，原為1971年高雄市政府規劃興建社會住宅社區，每戶居住面積狹小，建物老舊破損，2008年5月2日劃定為更新地區，基地面積約698.78坪，由本基金會規劃、京城建設擔任實施者辦理更新重建，預計於2016年更新完工。另一案位於中正一路與福德三路口博愛住宅都市更新案，在去年11月審議通過，今(2013)年1月30日核定發布實施，兩案核定開啟高雄市更新之新頁。

修訂公有土地參與更新之相關法令

國防部為提升老舊眷村土地財產運用效益，配合都市

表2.臺灣2012年核定事業計畫一覽表

行政區	案名	實施者	實施方式	核定日期	
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	聯勤建設	權利變換	12.21
	文山區	興安段二小段68地號等2筆土地都市更新事業計畫	竣浩建設	權利變換	12.21
	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	國美建設	權利變換	11.30
	大安區	學府段一小段516地號等4筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	贊富建設	權利變換	11.24
	信義區	永吉段二小段33-2地號等2筆土地都市更新事業計畫	昇陽建設	權利變換	10.12
	中正區	城中段三小段116地號土地都市更新事業計畫	皇翔建設	協議合建	10.5
	中山區	吉林段一小段717地號等24筆土地都市更新事業計畫	和旺建設	權利變換	10.3
	松山區	敦化段一小段703地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	璞真建設	權利變換	9.11
	中山區	中山段一小段254地號等13筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	聖得福建設	權利變換	8.28
	萬華區	萬大段一小段571地號等22筆土地都市更新事業計畫	巧洋實業	權利變換	8.8
	中山區	中山段一小段665地號等9筆土地都市更新事業計畫	興益發建設	協議合建	6.5
	信義區	逸仙段二小段107-2地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	允鵬建設	權利變換	5.18
	大同區	雙連段一小段407地號等13筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	永德國際開發	權利變換	3.15
	士林區	三玉段一小段672地號等5筆土地都市更新事業計畫	耕薪都市更新	權利變換	3.8
	內湖區	康寧段三小段626地號等54筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫	康證資產管理	權利變換	1.19
	大安區	懷生段三小段492地號等4筆土地都市更新事業計畫	璞吉建設	協議合建	1.3
新北市	中和區	大同段438地號等18筆土地都市更新事業計畫	福璽建設	權利變換	11.30
	中和區	南山段781地號等3筆土地都市更新事業計畫	冠德建設	權利變換	11.23
	中和區	新和段140地等2筆土地都市更新事業計畫	冠德建設	權利變換	11.23
	新莊區	立德段310地號等32筆土地都市更新事業計畫	河成生活 科技建設	權利變換	10.29
	永和區	民權段797地號等8筆土地都市更新事業計畫	欣隆建設	協議合建	10.26
	三重區	大同南段1381地號等2筆土地都市更新事業計畫	圓富建設	協議合建	10.22
	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	全陽建設	權利變換	10.09
	板橋區	民權段227地號等65筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫	麗源建設	權利變換	09.28
	三重區	二重埔段頂崁小段568-9地號等14筆土地都市更新事業計畫	群光電子	協議合建	06.12
	新莊區	丹鳳段446地號等5筆土地都市更新事業計畫	君泰開發建設	協議合建	04.30
	三重區	福德北段183及187地號等2筆土地都市更新事業計畫	寶德建設	協議合建	03.12
	永和區	樂華段295地號等33筆土地都市更新事業計畫	榮座建設	權利變換	01.18
高雄市	苓雅區	林德官段1135地號等2筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫	京城建設	權利變換	12.10

資料來源：臺北市都市更新處網站、新北市政府都市更新處網站、本基金會統計整理



更新政策，保障國家資產，於去年6月由本基金會協助頒布「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」，處理原則計有18點規定，說明處理原則的訂定目的、主辦機關、參與更新原則，明訂眷改土地參與更新程序、參與方式、注意事項，針對更新後房地計價方式、公共設施用地處理、地上物處理都有明文規定，另外對於已參與都市更新案件也有過渡條款的擬訂，以作為更新範圍內眷改土地處理之準據。

新北市針對市有不動產參加都市更新訂有「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」，於去年11月30日再作修訂，主要修正市有土地得由新北市財政局主導辦理都市更新原則相關面積比例規定，並載明都市更新範圍內市有土地，以權利變換方式參加都市更新事業，但市有土地面積合計未達250平方公尺，且實施者依都更條例規定以協議合建方式辦理，並已取得全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，市有不動產得於事業計畫核定後，以標售方式處理；並增訂申請分配更新後之建築物及其土地相關規定，以及得邀集相關機關代表組成專案小組，針對更新後建築物及其土地分配及共同負擔合理性等進行研議等。

中央持續推動公辦更新

營建署積極推動公辦都更，分別遴選水岸、港灣、鐵路、捷運等重要節點，規劃158個都更案。158個公辦都更案規劃分為5個階段，第一階段是辦理先期規劃，計有47處正在進行可行性評估，第二階段屬於委託專業機構整合住戶意願，其中已有37案的更新單元事業概要正在報核，其中22案已經通過地方政府審查核定。

第三階段則是辦理招商前置作業，計有54處，前置作業一旦完成，便可公告招商，目前北部地區有臺北市中山女中南側地區都更案、新北市新店行政園區都更案及新竹市新竹火車站都更案等；中部地區則有臺中市豐原火車站周邊更新地區都更案、臺中市臺中車站專用區暨鐵道文化園區都更案、臺中市體二用地都更案等；南部地區則有嘉義火車站後站西南側小澎湖地區都更案、臺南市鐵路地下化拆遷安置更新規劃招商案、臺鐵高雄港站及臨港沿線都更案（更新單元一）等。

至於，第四階段正在招商中計有3案，包括基隆火車站都更案、六張犁派出所都更案及建中眷舍都更案。最後一個階段即實施中的都更案計有2案，包括浮洲合宜住宅案、大陳義胞更新單元二等兩案。

雙北市公辦更新招商成果

此外，臺北市與新北市公辦更新案去年也陸續傳出招商成功捷報，本基金會協助臺北市政府財政局辦理市中正區南海段五小段都更案(即建中眷舍都更案)、信義區犁和段三小段公有土地都更案(六張犁派出所都更案)，分別在5月6日、6月3日評選出最優申請人，完成簽約後，本基金會繼續協助辦理北投區新民段471、472、498-1地號公有土地都更案招商作業，將是公辦更新設定地上權第一案。

此外，本基金會也協助新北市政府財政局辦理新莊區文德段新莊派出所周邊都更案，於去年5月辦理招開說明會後，於10月正式公告招商，並於今年2月評選出最優申請人，該案位於新莊大觀街與新莊老街交會街廓內，交通位置優越，基地內包括已指定為歷史建築的新莊武德殿，希望更新重建新莊派出所，整合周邊土地，提升市有財產經營效益。另一案板橋區介壽段公私有土地都更案刻正辦理第2次招商文件(草案)公開閱覽。

其他縣市亦努力規劃活化公有土地

基隆市和平島南側水岸都更計畫招商歷經2010年及2012年辦理招商，均因無廠商投標而流標，基隆市府初步檢討兩次招商流標因素，關鍵問題仍在於目前周邊商業、觀光休憩氛圍尚未成型，加上開發權利金過高且開發時程過短影響投資人資金調度等。本基金會目前協助辦理基隆市政府都市更新總顧問計畫（第二期），積極研討相關解決策略，同時研提基隆市未來整體都市更新發展政策，希望協助推動基隆都市更新。另外，宜蘭市政府的蘭城之星再開發案、臺中市政府的臺中州廳及其附近地區都市更新案等也都是地方政府展現積極推動公有土地更新之決心。

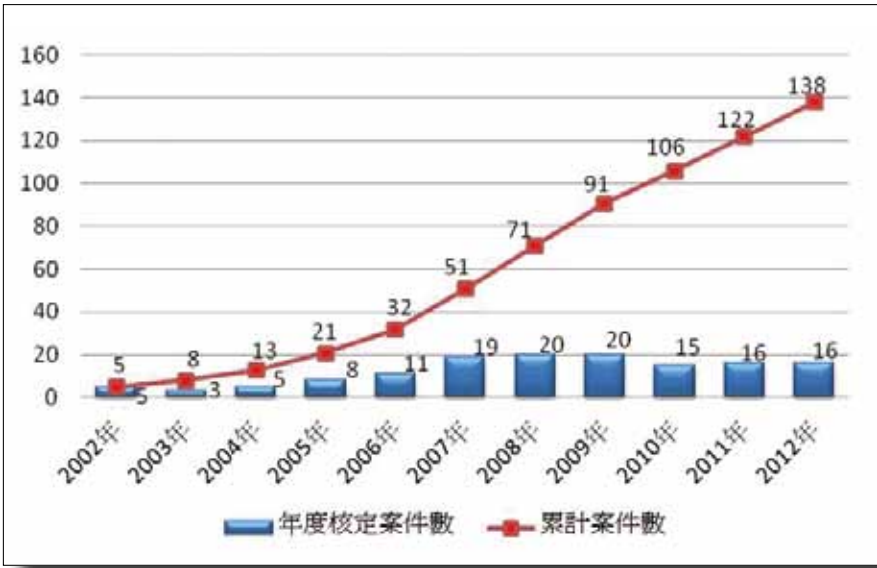


圖1. 臺北市歷年核定事業計畫案件數趨勢圖

表3.2012年政府都更案招商情形一覽表

編號	縣市別	案件	公告招商時間	招商結果
1	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(第二次)	100/11/30~101/3/28	流標
2	臺北市	中正區南海段五小段72地號等17筆土地都市更新案	101/1/3~101/3/29	101/5/6決標※
3	臺北市	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	101/1/30~101/4/11	101/6/5決標※
4	新北市	新莊區文德段508地號等48筆公私有土地（新莊派出所周邊）都市更新案	101/10/1~101/12/17	102/2決標※
5	新北市	板橋區介壽段146地號等6筆私有土地都市更新案	101/10/17~101/12/17 102/2/1~102/2/27	廢標 -
6	宜蘭縣	宜蘭市蘭城之星更新開發計畫案	101/10/30~101/11/29	流標
7	臺北市	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	101/11/20招商說明會	-※

註：表中標示※表示為本基金會協助招商作業

資料來源：內政部營建署、臺北市都市更新處網站、新北市政府都市更新處網站

各地方政府持續推動整建維護政策

都市更新除了拆除重建外，透過整建或維護方式修改建物空間也是更新一種重要方式，臺南市推動整建維護一直是全臺最具代表性之縣市，臺北市及新北市推動整建維護更新更是不遺餘力。

臺南市在前年度獲整建維護補助之「中華商業國賓大樓」、「連穩大樓」、「合作大樓」及「大林新城國宅社區」等四案，業已發包簽約，正式啟動更新事業計畫研擬作業。去年度臺南市補助案申請梯次已於9月6日辦理完畢，獲得內政部營建署審核通過補助案共有東區育樂街與青年公園西側周邊老舊區域（臺南市東區育樂段1109地號等32筆土地）、中西區府前路二段「來亞大樓」（臺南市中西區康樂段659地號等2筆土地）、孔廟文化園區「臺南市孔廟周邊都市更新事業計畫」等3案。

新北市從2011年開始公告受理整建維護補助，首年受理4案申請，並辦理「重修舊好・住宅換裝Show」之競賽活動，評選出4件作品，去年持續辦理都市更新整建維護輔導計畫，協助民眾辦理外牆修繕(老屋拉皮)或增設電梯補助申請，並於9月舉辦「新北市都市更新整建維護提案競賽」，希望藉由空間設計、建築、景觀及都市設計相關科系學生參與競賽活動，培養未來更新專業人才，進一步推廣更新整建維護，更積極於去年12月修訂公佈「新北市整建維護補助要點」，101年度共有7件申請補助案，皆位於整建維護策略地區，目前已進入專案小組審查中。

但去年5月監察院卻通過提案，糾正臺北市政府補助老舊大樓外牆整修，5年編列6億多元預算，核定補助103件老屋拉皮計畫，認為該計畫難謂符合公平原則、平等原則、都更條例第 4 條立法意旨，核有欠當；另對更新地區劃定欠缺全市性評估，至花費公帑補助商辦大樓及精華地段豪

宅整修外牆，助漲其房價上揚，對於真正窳陋亟需整建維護地區難以推動並落實都市更新，有違公平正義，執行面顯有偏差，均核有怠失，爰依法提案糾正。

臺北市都市更新處提出說明，至去年4月底止，核定15件整建維護事業計畫案，共核撥約4,355萬元，且補助都必須在事業計畫核定後始得撥款，另整建維護是臺北市必須要做的事情，「整建維護」個案仍需比照「重建」法定程序，程序繁複，推動進度不如預期，故臺北市去年4月函送內政部「都市更新條例及其相關法令修正建議」，建議研修整建維護專章，以利加速後續推動。

結語

回顧去年都市更新推動，各界努力逐步突破瓶頸，臺北市繼去年11月審議通過首宗「老舊公寓都更專案」後，又於今年初1月通過第二案，顯見多年努力開花結果。我們也看到中央與地方政府主管機關努力提出法令與機制面的改善建議，如臺北市為協助民間啟動更新工作，在去年10月掛牌成立財團法人臺北市都市更新推動中心，希望創造更多元的都市更新技術服務與協助管道；同時臺北市政府亦於當(10)月1日創設成立「都市更新協檢服務櫃台」，在申請報核掛件前，由協檢人員協助檢核送件書圖文件是否齊備，以有效縮短申請報核後退補正的時間。在營建署與新北市，則針對自主更新與整建維護之補助規範進行修訂，希望能降低補助門檻，以提升民眾自力更新的意願。

都市更新是當前都市發展之重要方向，面對臺灣地窄人稠、產權複雜、零細等開發限制，多數決機制是民主必須貫徹的決策方式，都更的順利需要政府有更多主導作為，都市更新絕非惡法，期待帶動臺灣都市競爭力。UR

本基金會規劃 2012完工四案

檢視階段成果與開創都市更新長遠未來

研究發展部主任 張志湧
專案組長 廖美莉 / 助理研究員 江玲穎

國揚天母：天母入口新亮點

本案位於臺北市士林區太平洋SOGO崇光百貨南側，距捷運芝山站約150公尺，基地面積2,751㎡。更新前使用為傢俱賣場、汽車修護廠、鋁門窗等商店，樓高多為1~2層樓，建物老舊窳陋，巷道違規停車情形嚴重，消防救災困難；位處臺北市政府於2000年6月26日公告劃定「士林區·中山北路、忠誠公園西側更新地區」內，事業及權變計畫於2009年1月核定，2012年5月取得使照順利完工。

基地形狀南北狹長，長度達80公尺，建築師以東面作為建築物的正面，將荷蘭知名新造型主義的藝術家蒙德里安（Mondrian）的幾何分割造型轉化為建築立面語彙，運用飾板組合為框架，講究分割的比例美學，高質感的白色結晶化玻璃與深色隔柵所交織的韻律，豐富了中山北路六段的建物表情，成為進入天母地區視覺的新焦點。未來勢必帶動中山北路、捷運芝山站所夾福國路兩側地區之更新再發展。



廓內，面積約3,855㎡，鄰近南機場社區及植物園，區內公私有土地夾雜、違章滿佈，環境髒亂。自2000年6月劃定更新地區、事業計畫於2008年6月份核定，權利變換計畫旋即於同年11月申請報核，直至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。

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。本基金會建議以公開抽籤方式，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。更新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，讓周邊住戶享有良好的人行動線及環境品質。



興洋興天地：引領大同區再現風華

位在建成圓環西側，土地面積2,605㎡；更新前多為四層樓透天建築物，為早期繁華圓環地區的商家聚集地。但因違建物密集、缺乏緊急逃難及防火間隔，消防問題嚴重，自2000年6月劃定為更新地區至2012年12月取得使照，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更新案。

產權並非最複雜，但推動過程中範圍確認卻一波三折，在興洋建設、本基金會等諸多單位協助下，地主們逐漸達成更新共識，突破許多困難，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。

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，更新後提供低樓層部分店面，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，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。



勝陽富田：打造北投新地標

位在北投區崗山路5巷，鄰近中央北路三段與捷運復興崗站；單元內建物多為超過60年之土造與磚造建物，環境雜亂與週邊發展差異過大。自2007年1月劃定為更新單元至2012年7月底取得使用執照，歷經5.5年，終於以100%同意之協議合建方式完成本案更新。

基地雖為完整街廓且面積達4,320㎡，但除北側崗山路5巷外，其餘道路皆未完全開闢，為改善附近交通狀況，實施者共協助開闢約1,635㎡的計畫道路。以28%的低建蔽率規劃將建築物量體退縮設計，四周留設人行步道，創造高綠覆率開放空間、休憩平台，配合坡地變化以多層次的植栽增加視覺穿透性。

吉美富廣千荷田：創造植物園旁新地標

本案位於中正區西藏路、汀州路及莒光路交口所圍街



中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法

內政部營建署

緣起

民間間都市更新事業之推動，迄今各地方政府已受理七百餘案申請實施，頗具成效，於大臺北地區，因房價較高，多由都市更新事業機構主導整合實施，惟因所有權人多數欠缺都市更新法律及技術專業，以及整合資訊不對稱，迭生諸多爭議；另由都市更新事業機構主導之都市更新案，更新後房價屢創該區域新高，亦使外界認為都市更新豪宅化，是造成近期房地產價格飆漲的主要原因；而中、南部地區，因房價相對較低，縱使政府提供都市更新建築容積獎勵、賦稅減免優惠等獎助措施，仍無法吸引都市更新事業機構進入整合實施。此外，尚未達到使用年限或短期拆除重建有困難之老舊建築物，因不易辦理都市更新重建，則鼓勵推動都市更新整建或維護事業，以改善生活機能。

為解決上開問題，內政部於100年8月10日訂頒「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」，條文共計24條，並於102年1月28日修正發布實施，將視中央都市更新基金收支及運用情形，逐年編列預算，提供相關補助經費，協助住戶自主更新，以達成節能減碳、提升居住環境品質、加強建物結構與消防安全及改善都市景觀風貌等政策目標。

計畫內容

本辦法補助類別分為以重建方式及整建或維護方式辦理都市更新兩類。其中以重建方式辦理都市更新者，補助擬訂都市更新事業計畫費用，若由更新團體提出申請，補助上限為450萬元；尚未成立更新團體者，補助上限調高至530萬元。另以整建或維護方式辦理都市更新者，按總樓地板面積補助擬訂都市更新事業計畫費用；另整建或維護實施工程部分，每1㎡樓地板面積，補助上限800元，經指定為優先更新之地區，得提高每1㎡補助上限至1,200元。

依都市更新條例所定程序實施重建者，另得提高建築容積至法定容積1.5倍或現況容積加上法定容積0.3倍（取高值），對於老舊社區環境改善、居住水準提升及住戶財產價值保障等，將有相當助益。

辦理情形

內政部102年度分3梯次受理申請補助作業，截止受理申請時間分別為102年3月20日、6月20日及9月20日，有意申請補助之民眾，得於申請期限截止前，向各地方政府都市更新主管機關提出申請。

表1 中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法補助項目

更新方式	重建	整建或維護（老屋拉皮）	
補助範圍	擬訂都市更新事業計畫有關費用 (規劃設計)	擬訂都市更新事業計畫有關費用 (規劃設計)	實施工程有關費用(工程施作)
補助對象	1.更新團體。 2.直轄市、縣（市）主管機關。	1.更新團體。2.公寓大廈管理委員會。3.其他依法成立之都市更新事業機構。 4.直轄市、縣（市）主管機關。	
申請程序	申請提案應於公告受理期限內提出，經直轄市、縣（市）主管機關辦理初審後，提送內政部營建署辦理複審，再提報內政部核定補助經費額度。		
補助經費	1.人數＜100人者，補助上限為200萬元。 2.100人≤人數＜200人者，補助上限為300萬元。 3.200人≤人數＜300人者，補助上限為300萬元。 4.人數≥300人者，補助上限為450萬元。 5.尚未成立更新團體者，得酌予提高補助額度以80萬元為限。 備註：人數之認定，補助對象為更新團體者，以更新團體會員人數計算；補助對象為直轄市、縣（市）主管機關者，以土地及合法建築物權利證明文件登載之所有權人數計算；並以申請補助當時之權利狀況為準。	1.總樓地板面積≤5,000㎡，補助50萬元。 2.5,000㎡＜總樓地板面積≤10,000㎡部分，每增加100㎡增加補助1萬元。 3.10,000㎡＜總樓地板面積部分，每增加100㎡增加補助5,000元。 備註：總樓地板面積以下列各款證明文件之一認定： 1.使用執照登載之地面層以上總樓地板面積。 2.地政機關核發之建物登記謄本所載主建物面積。 3.經直轄市、縣（市）主管建築機關核發之合法建築物證明文件。	1.補助上限為新臺幣800元/㎡(總樓地板面積)，且不得超過總經費45%。但由地方政府實施或指定為優先整建或維護更新地區，經營建署審查同意者，補助上限為新臺幣1,200元/㎡(總樓地板面積)，且不得超過總經費75%。（建物所有權人為具營利性質之公司行號者，不予補助） 2.必須施作下列第1至3款補助項目，且施作費用須佔補助經費1/3以上；採用綠建材、綠色能源者，得優先補助： (1)老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程。 (2)老舊招牌、鐵窗及違建拆除。 (3)空調、外部管線整理美化。 (4)建築基地景觀綠美化。 (5)屋頂防水及綠美化。 (6)增設或改善無障礙設施。 (7)提高建物耐震能力。 (8)其他因配合整體整建維護工程之完整性，經審查同意之必要工項。

新北市整建維護補助對象擴大

新北市都市更新處

新北市政府訂有「新北市都市更新整建維護補助要點」發布實施以來，雖民眾詢問度高，但申請情況卻未普遍，究其原因，除民眾意願整合耗時外，建築樣態條件門檻也是影響因素之一，顯示有放寬整建維護補助要點之急迫性。

因此，為了促使市容及環境品質加速改善，爰修訂，放寬補助範圍以增加誘因，並配合民眾推動的實務操作經驗，對申請程序及補助規範再更細緻明定，希望能藉此促進整建維護有效推動。主要內容說明如下：

「新北市都市更新整建維護補助要點」修訂重點摘要

一、放寬補助範圍

- (一) 擴大補助範圍，位於都市計畫範圍內即可申請。
- (二) 原訂為屋齡20年以上可提出申請，放寬為15年以上。
- (三) 除位於整建維護策略地區外，增訂臨30公尺以上計畫道路之合法建築物，可提升補助額度為75%。

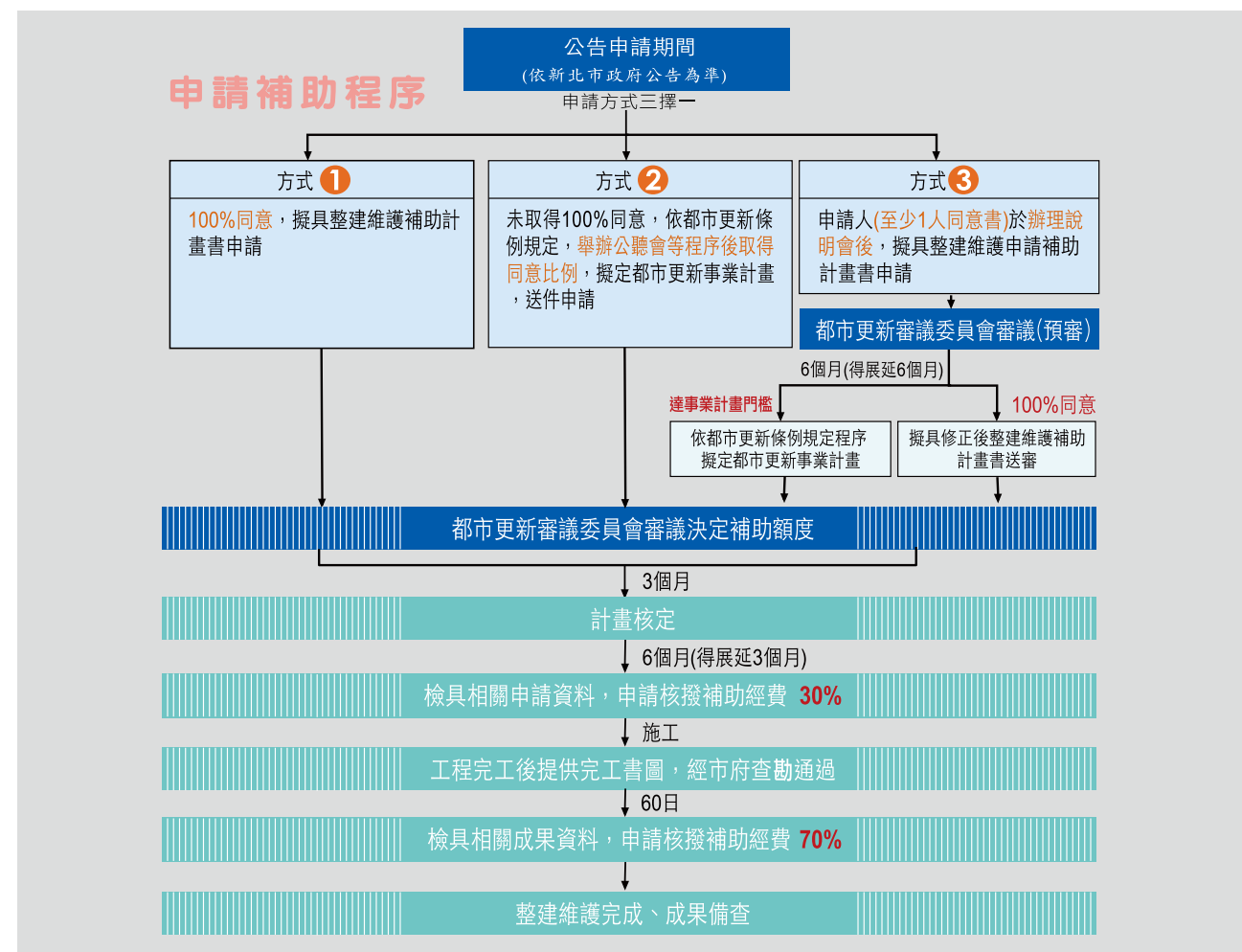
二、申請程序及補助規範明確化

- (一) 申請程序的部分(如附圖)，為促進民眾辦理意願及考量實務整合情形，明定可先由1人辦理說明會後向本府提出申請，透過審議機制確認是否獲得補助額度後，再進行後續整合作業。
- (二) 補助規範的部分，違章未拆除得酌減補助額度15%為上限及住宅使用未達1/2，經委員會審議後不予補助或酌減補助額度。

新北市首座整建維護公共托育中心完工啟用

為推廣整建維護，新北市政府除透過修訂「新北市都市更新整建維護補助要點」，放大整建維護補助對象外，更透過公有建物拉皮做為示範點推廣都市更新，希望藉由公有建築物整建維護工程完工後之都市景觀美化效應，進一步帶動周邊環境品質改善。

位於永和區國光路的永和中興公共托育中心，是新北市首座以整建維護方式更新完成的公共托育中心。原建物為永和區中興安養堂，外觀窳陋老舊，透過建物塗裝工法，於整體牆面刷上防水耐候塗料，利用漸層黃色為主立



臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知

臺北市都市更新處

配合中央2008年1月16日修正公告「都市更新條例」及同年10月15日修正公告「都市更新建築容積獎勵辦法」等規定，並在中央法令規定下，配合簡化民間申請人依都市更新條例第11條規定向臺北市政申請自行劃定更新單元作業流程，臺北市政府前於2011年11月10日修正「臺北市都市更新自治條例」，就民間申請自行劃定更新單元之申請流程予以簡化，刪除需經臺北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臺北市政府核准之，以縮短劃定程序，加速都市更新事業之推動。

因應上述程序簡化等規定，市府參酌原「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」、彙整本市都市計畫委員會歷次審議原則並整合納入說明會、鄰地協調會等相關規定，訂定發布「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」(以下簡稱本作業須知)，併同修正「臺北市自行劃定重建更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知」，並自2013年1月1日起實施，作為市府審查民間申請自行劃定更新單元案之依據，並使自行劃定更新單元之審核有明確裁量基準，協助自行劃定更新單元之推動。

本作業須知發布實施後，自行劃定更新單元將可重疊劃設，但為保障已公告劃定更新單元之權益，須於本須知發

布實施一年後，始可申請劃設。至申請流程方面，將由原「更新單元經本府審查符合環境評估指標，申請人於指標符合6個月內檢具相關文件經本府審查符合更新單元審查原則後核准之」(二階段)，修正為「更新單元經本府審查符合環境評估指標及更新單元審查原則後核准之」(一階段)，並以1次補正為限。

另為協助民間申請自行劃定更新單元，使申請文件之製作有所依循，依作業須知第22點規定，訂定「臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書表格式」，使申請書件內容更為清晰明確，期能達到簡政便民，並加速臺北市都市更新之推動。

有關「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」及「臺北市自行劃定重建更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知」之詳細內容，可至臺北市都市更新處網站法規資訊查詢(www.uro.taipei.gov.tw)，倘對於法令有不了解，歡迎電洽臺北市都市更新處(02-2321-5696#2645或#3030)。

另有關「自行劃定更新單元之櫃台受理案件查核表暨申請表」及「臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書表格式」可至臺北市都市更新處網站協檢專區下載參閱。

(文承8版)

面色調，佐以其餘色彩，藉由顏色的對比，使樸實穩重的安養堂建築，蛻變為活潑躍動的托育中心。西向面國光路的牆面，則裝設鋁板格柵，除美化建物外觀，亦可阻絕西曬，藉此減少室內空調負擔，提升節能減碳功效。

加速推動整建維護補助申請之貼心措施

都市更新不一定只能採用重建處理方式，若無結構安全問題，採取整建或維護方式修改建物空間，符合機能性需要，也不失為經濟有效的方法。為加速推動整建維護補助申請，新北市特別提供補助申請的貼心措施，例如：採隨到隨審的方式，已提送補助計畫之社區隨即辦理審查，讓申請民眾可儘早得知補助結果並辦理後續拉皮工作。

針對民眾時常對整建維護補助經費內容或申請流程不瞭解感到困擾，特別提供輔導團隊到府服務，民眾凡符合都市更新整建維護補助要點之建築物，只要向市府提出申請，輔導單位皆可協助到府提供諮詢服務並協助住戶完成申請，一步一步帶領民眾，走向煥然一新的居

住環境。如欲了解整建維護相關資訊，可連結至新北市都市更新處網站/宣導專區/老屋拉皮補助申請查詢(http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home)。



永和興公共托育中心整建維護前



永和興公共托育中心整建維護後

古蹟保存與更新——文萌樓的故事

本基金會協助聖得福建設開發公司寧夏路案事業計畫送件

社區更新部主任 張志湧
規劃師 陳滄文

文萌樓見證性產業歷史

臺北市市定古蹟「歸綏街文萌樓」是位於大同區寧夏路與歸綏街路口附近，屬於大稻埕地區。而大稻埕早期就是以河港航運為主的貨品集散交換中心，商業活動非常鼎盛，娛樂消費產業更是孕育而生。日治時期在日本人的規劃下，大稻埕成為風化區，區內酒樓茶館林立，夜夜笙歌，藝旦及娼妓紛紛也在此謀生聚集。藝旦指的是以侍客、陪酒及唱曲為主的女性，當時大稻埕最出名的酒樓莫過於江山樓，而江山樓更是藝旦集中的大本營，只可惜江山樓已於1976年拆除改建為住宅大樓，往日的酒樓繁景已不復現。娼妓指的是要接客陪宿，以性交易為主的女性，文萌樓即是大稻埕最老字號的娼妓館。

文萌樓為兩層樓的四柱三開間紅磚建築，建物沿街面外牆貼黃綠色的磁磚，室內空間則為滿足娼館營業需求而加以隔設為多間執業房，目前文萌樓建物仍保存的相當完整，建物的室內隔間也反映出當時性產業的執業需求及娼館氛圍，具見證價值。

臺灣光復後，國民政府仍延續日據時代的規劃，將藝旦及娼妓就地合法化為公娼，直到1997年，當時的臺北市市長陳水扁宣布廢除公娼，引起了百名公娼為了捍衛工作權走上街頭抗議，再加上社運工作者的協助，開始了長達1年7個月轟轟烈烈的公娼抗爭運動，最後才爭取到緩衝2年執行的結果。

在公娼抗爭期間，文萌樓就是公娼抗爭自救會的基地，大家在基地內討論、學習如何向政府表達意見以及舉辦大小抗爭活動，隨後這一群關心性工作權益與性道德污名的支持者一起組成了社團法人臺北市日日春關懷互助協



市定古蹟文萌樓現況照片

會，直到現在日日春協會仍藉由舉辦各種娼妓文化活動，不斷持續推動性工作除罪化及改變社會大眾對性工作者的歧視。

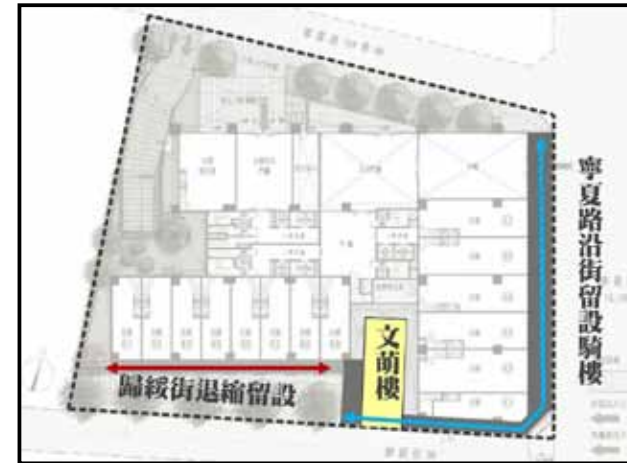
2006年，在日日春協會的申請及努力下，臺北市文化局正式指定文萌樓成為市定古蹟。文萌樓成為臺北市第一個受保存的性產業空間，其保留了性產業歷史記憶及見證公娼抗爭運動，尤具紀念意義，目前文萌樓是以「身心靈幸/性福雜貨店」作為經營方式，讓前性工作者在此提供塔羅牌占星、按摩及心理諮詢等服務。

從風化區到都更區 飽受挑戰

臺北市府有感於靜修女中附近地區的建築物已年代久遠且有傾頹毀壞之虞，足以妨害公共安全，遂依都市更



更新單元範圍圖



建新如舊區位示意圖



寧夏路歷史風貌示意



歸綏街歷史風貌示意



全區透視示意圖

新條例第六條第二款於2000年6月26日公告劃定「大同區靜修女中附近為更新地區」，而文萌樓也在這個公劃更新地區範圍內，文萌樓又該如何與周邊的鄰居一起面臨都更的課題呢？

文萌樓周邊的鄰居對於都更是嚮往的，大部分的房屋都已老舊、以往風化區的商業榮景也已不在，目前只剩下幾間店面辛苦的經營著，而文萌樓所代表的性產業標誌，難免對於鄰居會帶來社會污名的壓力。鄰居們希望透過都更換取更好的居住品質及獲得利益，但是對於「文萌樓」也還是存有著那些年的感情。

自從文萌樓周邊地區劃為都更地區之後，進來整合的建設公司非常多，但都由於基地內涉及整合臺銀土地承租戶等產權複雜因素，大多不了了之。直到2010年聖得福建設公司在當地設立了都市更新駐點辦公室積極進行整合，並於該年8月向市政府申請都市更新事業概要，且順利於2011年1月獲得核准。事業概要核准後聖得福建設必須在核准後2年內進行整合，以保有都市更新的時程獎勵。在聖得福建設的洪執行長及同仁積極奔走下，終於在2012年逐一克服了臺銀土地及承租戶的整合、文萌樓古蹟保存構想凝聚共識、市有土地公營出租住宅規劃等複雜課題，於2012年底向市政府申請事業計畫報核。

保存與更新的融合

聖得福建設有感於文萌樓歷史文化保存的重要性，而面對古蹟保存與現代機能間融合的課題更需要專業團隊來促成更新推動，為了組成富有執行經驗的專業團隊，聖得福建設

委請林尚毅建築師及郭互榮建築師共同進行建築規劃，並由本基金會負責都市更新規劃工作；另外特別委請富有古蹟修復經驗的匠師郭互富先生，郭先生是著名的北福大稻埕更新案的修復匠師，在立面修復上展現出鬼斧神工的修復功力，未來希望將於本更新案再次展現。

在聖得福建設及其專業團隊與臺北市府、日日春協會多次會議溝通討論下，本更新案的古蹟保存構想才逐漸凝聚共識。文萌樓未來將被以公益設施捐贈予臺北市府，而其土地及建物所有權人透過參與權利變換保障其權利，文萌樓建物主體採原地原樣保存，古蹟修復由實施者負責。在文萌樓建物主體周圍規劃展覽空間及辦公室，配合古蹟活化再利用的需求。

在事業概要階段，原本建築配置草案是以留設街角開放空間來襯托文萌樓，但原有歸綏街及寧夏路的街屋風貌未獲得保存，文萌樓建物主體與周圍環境建築量體上亦顯得有點孤零。此課題在事業計畫的建築配置構想上已獲得改善，本案將以「建新如舊」的方式，保留原有歸綏街及寧夏路的街屋立面風貌，讓文萌樓建物及其鄰近街屋的原有立面風貌整體留存下來。本案的臨路側亦規劃友善的人行空間及騎樓。比較特別的一點是，為滿足防災空間需求，歸綏街路寬原為6公尺，故基地應先退縮2公尺，但因受到文萌樓建物主體採原地保存的限制，無法將臨路面全段皆先退縮2公尺，而是改採分段留設騎樓及無遮簷人行步道方式加以因應。

本案在古蹟歷史文化與更新重建的融合上用心很多，也期許本案未來能順利實現更新願景，讓文萌樓的故事能繼續寫下去，且越來越精彩！

民間建議變更公劃更新地區首例

本基金會協助寶興開發向臺北市政府申請變更

社區更新部主任 張志湧
規劃師 陳滄文

究竟是何更新地區的範圍界線需要變更？

這個需要調整更新地區範圍界線的更新地區是位於臺北市北投區榮華一路附近，臺北市政府因該附近地區建築物老舊窳陋且鄰棟間隔不足，有妨礙公共安全之虞，遂於2000年6月26日將此區公告劃定為「北投區・榮華一路、榮華三路東南側更新地區」，範圍請詳圖1。

後續因原公劃之更新地區基地地形畸零，且更新地區東側之公園綠地與南北綠地系統不連貫，無興關效益，且開闢後影響西側住宅區進出動線，臺北市政府遂於2008年3月4日依「臺北市北投區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」，將東側公園用地變更為第三種住宅區，並納入榮華一路更新地區範圍內，擴大後更新地區範圍請詳圖2。

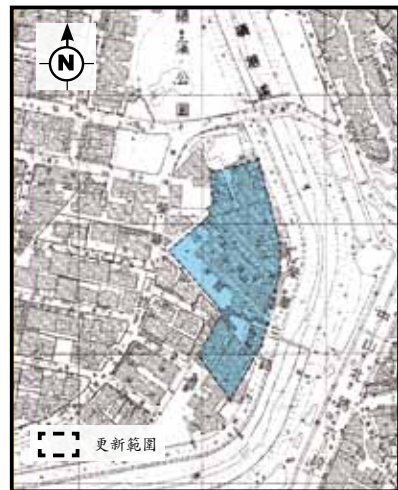


圖1.2000年6月26日公告更新地區範圍圖



圖2.2008年3月4日擴大更新地區範圍圖

一、兩次公劃更新地區範圍不一致

仔細比較圖1及圖2，其實不難發現，這兩個版本的更新地區西側範圍不太一致，但西側範圍不一致卻又不含在2008年的都市計畫通盤檢討地擴大變更範圍理由內，這是第一個需要釐清的更新地區範圍問題。

二、兩次公劃更新地區以大比例尺的地形圖為主，導致與地籍線未能契合

臺北市政府所公告的更新地區範圍圖皆是以地形圖為底，並以老舊建築物及地形邊緣為界線來框出更新地區範圍，有部分的更新地區範圍界線與地籍線不完全疊合(詳見圖3)，這也會造成更新地區範圍界線認定產生疑義。

三、範圍外部分土地成為無法單獨興建的畸零地

本更新地區西側臨接之北投區振興段一小段384-2、384-4、391-1地號等3筆土地，經檢討後該三筆土地為無法單獨建築的畸零地，3筆土地總面積僅48平方公尺，本更新地區若能納入該3筆畸零地將更為完整，更新地

區總面積為10,423平方公尺，且本更新地區鄰接之計畫道路(榮華一路)寬度僅為2m，加入該3筆畸零地後，本更新地區鄰接計畫道路面寬將變為9 m，足以提供車輛雙向通行及人員的緊急疏散，對於防災安全的提升將大有助益。

四、經建築線檢討，防汛道路不能為唯一出入口

另外一點需要考量的是本更新地區主要面向為東側之防汛道路(非屬計畫道路)，防汛道路因為執行防汛、搶險業務所需，於防災搶險必要時，將進行相關封閉措施，屆時將造成本更新地區不利車輛雙向銜接至計畫道路及人員的緊急疏散，對於防災安全造成重大影響，本更新地區納入該3筆畸零地實有其必要。



圖3.更新地區範圍與地籍套疊

民間主動建議變更更新地區範圍的新途徑

寶興開發早於2010年6月就以實施者名義，向臺北市都市更新處申請「擬訂臺北市北投區振興段一小段2-6地號等101筆土地都市更新事業計畫案」報核，惟在臺北市都市更新處審查過程中，提出北投區振興段一小段384-2、384-4、391-1地號等3筆畸零地，非屬於榮華一路更新地區範圍內，且該3筆畸零地之土地所有權人先表達同意、後表達不同意納入更新單元內，但不願說明不同意的理由，若將此三筆畸零地排除，且實施者尚須割保留地，則不符合都市更新整體的精神。

至2012年01月13日臺北市政府發佈「臺北市政府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍界線作業程序」，本案才出現轉機。寶興開發在本基金會的協助下，依照上開作業程序進行檢討，由寶興開發主動向臺北市政府建議變更更新地區範圍界線，其符合的要件包含作業程序第三點第一項：

為有效。（註：內政部100.11.28台內營字第1000210664號函）

Q4 都市更新單元內土地所有權人行蹤不明，得否由財產管理人代為提出同意書？

財產管理人應以善良管理人之注意，保存財產，並得為有利於失蹤人之利用或改良行為。但其利用或改良有變更財產性質之虞者，非經法院許可，不得為之。有關更新單元內所有權人行蹤不明，財產管理人得否代為簽署同意書及有否涉及「變更財產性質之虞」乙節，應請先行確認不動產是否已向登記機關為財產管理人之登記；另因都市更新之實施涉關權利價值分配、現金找補及現金補償等情事，恐有變更財產性質之虞，宜審慎為之，故仍宜由法院就個案事項認定許可後行使之，較為周延及妥適。（註：內政部99.9.9台內營字第0990807459號函）

Q5 更新單元跨不同街廓之同意比例如何計算？

「為2010年6月26日公告劃定之更新地區」；第四點第一項第一款：「更新地區範圍之界線所經土地為非完整地號者，將該筆土地完整納入或排除更新地區範圍；第四點第一項第三款：「更新地區範圍之界線外土地，經建築師檢討簽證如屬畸零地，將該筆土地納入更新地區範圍。」

臺北市審議通過變更公劃更新地區範圍的首例

寶興開發遂依上開作業程序於2012年3月14日向臺北市都市更新處提送「北投區・榮華一路、榮華三路東南側更新地區」變更更新地區範圍界線建議書，於2012年8月29日經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議變更更新地區範圍界線通過，並且於2012年12月27日經臺北市都市計畫委員會決議通過變更範圍，成為臺北市第一件民間建議變更公劃更新地區範圍審議通過案例，目前刻正由臺北市政府辦理更新地區範圍變更公告作業中，也讓其他更新地區範圍界線有疑義的個案有了參考的重要案例。

都市更新 Q&A 都市更新同意比例計算之相關疑義

依都市更新條例第10條及第22條規定，申請人應取得私有土地及合法建築物所有權人達一定比例之同意，始符檢送計畫書圖之要件之一，但因產權、更新單元範圍等問題，常使申請人難以判定如何核計同意比例，或於申請報核後經審查後有同意比例計算錯誤而駁回等情事，造成主管機關及申請人執行困擾，因此相關計算說明如下。

Q1 都市更新範圍包含政府劃定之更新地區及自行劃定之更新單元其同意比例如何計算？

不同劃定地區者，不論是事業概要或都市更新事業計畫，仍應依其不同劃定原因之範圍，分區分別核計其同意比例。（註：內政部101.12.14台內營字第1010385193號函）

Q2 事業概要或都市更新事業計畫範圍內涉有已建立標示之產權未登記土地者，其同意比例計算如何計算？

都市更新個案範圍內，已建立標示之產權未登記土地，於事業概要或都市更新事業計畫報核當時既未經人民依法取

得並登記所有權者，依民法第758條規定即不生效力，其權屬應視為公有，爰不納入都市更新條例第10條或第22條私有土地及建築物同意比例之計算。（註：內政部101.2.4台內營字第1010800960號函）

Q3 土地及建築物經預告登記者，所有權人出具之同意書是否具有效力？

所有權人出具都市更新事業計畫同意書者，非屬處分行為，且權利變換後，其預告登記仍登載於原所有權人應分配之土地及建築物，亦未妨害其預告登記請求權之行使，其同意仍

有關土地、合法建築物所有權人擬定都市更新事業概要及實施者擬定都市更新事業計畫，送主管機關核准或報核，應取得更新單元範圍內所有權人數及面積之同意門檻，故都市都市更新條例第10條及第22條明定係以劃定之都市更新單元為範圍。（註：內政部95年7月20日台內營字第0950804682號函）

Q6 都市更新事業計畫公開展覽期間，依法取得合法房屋證明者，主管機關應否將其納入同意比例？

主管機關對同意比例之審核，以都市更新公開展覽期滿時為準，原簽訂同意書之所有權人得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。探其立法意旨，係明定實施者擬具都市更新事業計畫，取得一定比例之同意報核之時，其更新單元範圍內之所有權狀態已臻確定，其後除有民法得撤銷之原因、雙方合意撤銷或公開展覽期間得撤銷等因素外，不再改變主管機關對於上開同意比例之審核，以維持都市更新事業推動之安定性。（註：內政部98.5.19台內營字第0980804691號函）

東區新地標再生

本基金會協助聯合報大樓更新事業核定

工作
報導

自臺北市府東移並結合信義計畫區發展，以及大眾運輸導向的土地使用發展帶動下，臺北世界貿易中心及臺北101已成為地區重要地標，加上陸續完工的市府轉運站，以及刻正投入推動的重大建設（臺北文化體育專用區等），臺北東區已成為國際商務核心（臺北曼哈頓）。而聯合報大樓位於重要的新、舊發展樞紐的轉折點，加上本身平面媒體的經營及網路興起的轉變，原大樓因結構老舊且內部設施不足，已經無法滿足地區發展需求。因此如何透過都市更新予以重生，發揮鏈結功能帶動經濟活力、增進地區再生發展，為本案推動的重要方向。

本案位處忠孝東路四段及基隆路一段路口附近，更新單元區分為兩個重建區段（A區段為4,926㎡，B區段為1,177㎡），使用分區為第四種住宅區、第四之一種住宅區。

更新事業部主任 麥怡安
資深規劃師 謝志達



更新單元範圍圖

釋放空間，提供優質公共開放空間

都市更新以提供公共利益為首要目標，本案臨忠孝東路側留設寬敞的廣場空間及寬逾10公尺之帶狀性人行開放空間，有效串連臺北體育園區、國父紀念館及信義計畫區等區域節點及開放空間，在綠意廣場、行道路、藤蔓花架、水景、街道家具…等韻律多樣的安排下，讓建築物與週遭環境保持友善、舒適的共融關係。另夜間透過建築造型及公共藝術作品投光之陰影變化，塑造宜人、活潑的都市空間，延續地區都市美學風，希望成為東區的新地標。

在辦公場所暫時移至他處並先行拆除舊有大樓後，基地更配合市府重大政策「臺北好好看系列二—北市環境更新、減少廢棄建物」計畫，以減法的方式來處理老舊窳陋



原聯合報大樓結構老舊已無法滿足地區發展需求



更新單元區分兩重建區段



辦公場所暫時移至他處並先行拆除舊有大樓

的建物，並用綠的方式創造友善的環境，成為周邊社區精彩的綠色生活漫步區。

重塑既有文化特質 再創都市新美學

本案更新後規劃為複合式住辦大樓及集合住宅，由大元聯合建築師事務所負責建築設計。建築物量體造型以簡潔線條為主，搭配帷幕系統使室內空間採光明亮，配合簡潔的屋頂造型設計，除能豐富本地區之天際線外並藉以塑造為地標性建築。



更新後提供優質供公眾使用之廣場



臨忠孝東路側留設人行道 栽植雙排樹木綠軸串連大型開放空間及綠地

歷經都市設計、都市更新、環境影響評估等多項審議，實施者與地主共同秉持著提供地區優質生活環境、促進地區再生發展的目標努力，不論建築設計、開放空間綠化設計、交通影響與環境保護評估…等均以高規格規劃，並且研提多項環境回饋事項，例如：臨忠孝東路553巷側退縮1公尺供地區交通使用，希望降低交通衝擊，還有如計程車載客空間內部化等，皆希望透過規劃設計，締造友善環境，讓聯合報大樓蛻變再生為東區新地標。 U3

計畫內容摘要

案名	臺北市信義區逸仙段二小段151地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
實施者	文茂興業股份有限公司
基地面積	A區段4,926平方公尺、B區段1,177平方公尺
使用分區	第四種住宅區、第四之一種住宅區
更新前	產權：全部私有 合法房屋10,479.6㎡，22戶
更新後	A區段用途：社教設施、一般零售業、辦公室、集合住宅 實設建蔽率：39.36% 實設容積率：698.93% 更新獎勵容積：9,219.95㎡（53.6%） 構造樓層：SS鋼骨造，地上30層/地下4層
B區段	用途：集合住宅 實設建蔽率：42.99% 實設容積率：735.94% 更新獎勵容積：4,000.22㎡（92.36%，原容積62.36%） 構造樓層：SS鋼骨造，地上24層/地下6層
實施方式	權利變換
規劃單位	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	大元聯合建築師事務所
不動產估價	戴德梁行不動產估價師事務所 宏大不動產估價師聯合事務所 巨秉不動產估價師聯合事務所

更新事業推動歷程

2010.01.25	自行劃定為更新單元
2010.11.30	更新事業概要公聽會
2010.12.09	更新事業概要送核
2011.05.10	更新事業概要公告核准
2011.03.23	更新事業計畫及權利變換計畫公聽會
2011.03.24 ~2011.04.25	權利變換計畫申請分配
2011.05.11	更新事業計畫及權利變換計畫送核
2011.11.01 ~2011.11.15	公開展覽30天
2011.11.09	公辦公聽會
2012.02.07	幹事會審查
2012.08.13	第106次審議會審查
2012.10.15	第114次審議會審查通過
2013.02.26	更新事業計畫及權利變換計畫核定公告實施

中山區林森北路事業計畫審議通過

本基金會協助兆鴻建設規劃 改善地籍畸零細碎問題

工作
報導

本更新單元位於臺北市中山區林森北路以東、新生北路二段68巷以南、新生北路二段62巷以北及新生北路二段68巷15弄以西所圍之街廓，位處於中山區林森北路商圈地帶，具備良好的生活環境及交通區位條件，屬於未經政府劃定之更新地區。

本更新單元面積約511坪，單元內多為二至三樓低矮建物及占有他人之違章建築物，屋齡皆達40年以上，建物老舊窳陋且結構耐震及防火安全堪慮，導致整體生活環境品質不佳，實有更新迫切之需求，且現況土地使用功能欠佳，土地使用強度極低，未符目前林森北路周圍商業發展強度及經濟效益，若本基地得以辦理更新，促使土地充分利用。

土地權屬複雜 開發整合困難

更新前權屬複雜，更新單元內公、私有土地夾雜且地



更新前土地使用未能符合現代化都市應有之機能

社區更新部主任 張志湧
規劃師 鍾承憲



立面色調搭配周邊建築物整體規劃

籍畸零，並有多戶占有他人之違章建築物，且長期溝通皆未取得共識，致部分土地長期被占用且無法開發，不僅與周圍都市計畫發展有明顯差距，更未能符合現代化都市應有之機能，亦對整體環境造成負面之影響。

經兆鴻建設多年溝通與協調，與土地及合法建物所有權人、舊違章建築物佔用戶取得共識，決定透過都市更新重建，有效處理長年以來無法解決之問題，充分保障三方所有權人權益並提昇地區環境品質，並期待能早日完成更新重建。

延續商業活動 再現林森繁榮

本案使用分區屬於第四種商業區(特)，現況多為低矮建物，僅部分地面層做商業使用，整體土地呈現低度利用，且未符合商業區應有之都市機能。更新重建後，規劃一棟地上19樓，地下5層之鋼筋混凝土造大樓，配合周邊環境既有之建築紋理，低樓層設置完整商業使用空間，延續林森北路商圈商業發展，高樓層建築採跳層陽台設計，立面色調搭配周邊建築物整體規劃，屋頂造型配合周邊建物天

際線以漸層退縮設計，使建築物整體呈現融入當地建築紋理。另為延續林森北路商業行為，本基地臨林森北路、新生南路二段62巷及新生南路二段68巷，均留設4公尺以上人行步道，沿街種植喬木樹列增加綠意，且整體設計店鋪招牌、燈光、休憩座椅等，期望能串聯周邊行人徒步動線，適度引入人潮，活化商業機能。

更新重建期待創造三贏局面

本案事業計畫經本基金會規劃已於2012年7月16日經市府審議會審議通過，刻正辦理核定程序中。後續還要辦理權利變換計畫，本案透過都市更新機制，給予適度都市更新容積獎勵，妥善安置占有他人土地之舊違章建築戶，解開本案長久以來無法處理之糾紛，透過建築設計方式，串

更新事業推動歷程		
2006.10.27	更新單元劃定	
2006.11.21	事業概要公聽會	
2006.12.13	申請事業概要	
2007.03.01	事業概要核准	
2009.02.24	事業計畫公聽會	
2009.02.27	更新事業計畫申請	
2009.07.20	公開展覽	
2009.08.06	公辦公聽會	
2011.12.13	第一次審議會	
2012.03.05	第二次審議會	
2012.07.16	第三次審議會計畫審議通過	

更新重點新聞

都更條例納「文林苑條款」 政院過關	2012/11/30經濟日報
政院版都更法 公有地逾152坪 由政府主導	2012/11/30工商時報
文林苑都更案 法院昨開庭	2012/12/5聯合報
高雄首件都更案 和平大樓核定	2012/12/12Nownews
高雄都更案 京城拔頭籌	2012/12/13工商時報
都更條例再修 改建耗時將多一半	2012/12/14商業周刊
華光居民20日靜坐 盼居住權	2012/12/19自由時報
都更修法 民間加緊整合意見	2012/12/19台灣立報
老屋拉皮補助放寬 新北市容更美	2012/12/20新北市政府城鄉發展局
新竹火車站都更計畫將招商	2012/12/20聯合報
訂定「臺南市都市更新單元劃定基準」	2012/12/24臺南市政府都市發展局
文林苑同意戶揚言抗爭，郝將出面協調	2012/12/25聯合晚報
文林苑同意戶陳情 要求動工	2012/12/29自由時報
華光社區居民 要求安置計畫	2012/12/29聯合報
高雄港站都更，重新招標	2013/1/2中國時報
臺北市老舊市場再生專案計畫-私有市場更新行動計畫	2013/1/20臺北市都市發展局
內政部通過修正草案都更補助申請更方便	2013/1/2台灣新生報
行庫活化資產 吹重建風	2013/1/3工商時報

聯林森北路商圈，發揮都市計畫賦予之機能，期盼更新重建完成後，能達成私地主、實施者及公部門三贏局面，進而帶動林森商圈再發展。 

計畫內容摘要	
案名	臺北市中山區吉林段四小段603地號等40筆土地都市更新事業計畫
基地位置	中山區林森北路、新生南路二段68巷、新生南路二段62巷所圍之部分街廓
實施者	兆鴻建設股份有限公司
基地面積	1,689.69㎡
使用分區	第四種商業區(特)(原屬第三種商業區)
更新前	產權：私有土地1,127.82㎡、公有土地561.87㎡ 所有權人：私有土地98人、公有土地2人 占有他人舊違章：683.84㎡，8戶 合法建築物戶數：19戶 停車位：0輛 建物面積：1,201.77㎡
更新後	用途：一般零售業、集合住宅 實設建蔽率：49.06% 實設容積率：696.05% 更新獎勵容積：2,298.81㎡(24.29%) 允建容積：11,761.07㎡ 總樓地板面積：21,413.61㎡ 構造樓層：RC，地上19層/地下5層 停車位數：汽車：134輛，機車：177輛 總戶數：71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
建築設計	郭秋利建築師事務所

媒體報載富陽街都更案，市府係依法進行審查	2013/1/4臺北市都市更新處
搶救小白宮 地方連署	2013/1/11自由時報
公辦都更 總額衝840億	2013/1/15經濟日報
南港調車場都更案 招商金額300億	2013/1/15聯合報
巷弄救火應納都更整體規畫	2013/1/17 聯合報
新莊老街都更 市庫進帳67億	2013/1/18中國時報
文林苑動工慢 同意戶：市府踢皮球	2013/1/22中國時報
都更案需回歸市場機制 新北市府釋疑	2013/1/23新北市政府城鄉發展局
正義國宅都更龜速 北市：協助加速程序	2013/1/25 中廣新聞網
中工民生社區都更 送市府審議	2013/1/29中央社
建物拉皮點新妝「永和公托中心」綻放新氣象	2013/1/30 新北市政府城鄉發展局
志雲新村更新案刻由內政部主導辦理	2013/2/2臺北市都市更新處
無法再等了！永春都更申請變更	2013/2/2中國時報
博愛都更過關 中正路將現新景觀	2013/2/5中國時報
中央都更基金補助 增公司組織	2013/2/6中央通訊社
台銀台電 啟動都更案	2013/2/7工商時報
文林苑陳情「不再回覆」 北市府道歉	2013/2/7聯合報

新聞內容詳見本會網站：www.ur.org.tw

文山區溪口街都更事業公告實施

小而美的黃金級綠建築住宅

策略規劃部主任 錢奕綱
資深規劃師 呂明曄

本案基地位於文山區溪口街與溪口街66巷交叉口，鄰近捷運景美站及目前正在公告招標之財政部財政人員訓練所，前景可期。本案於2009年自行申請劃定更新單元，基地面積約1,281㎡，範圍內計有2棟45年以上之老舊磚造建物，附近多為老舊低矮公寓、缺乏停車空間與人行開放空間，本案由福隆建設股份有限公司擔任實施者，委由本基金會負責更新規劃，事業計畫業已於2013年1月3日公告實施。

貼近地主需求，取得高度共識

由於本區發展年代較早，土地利用趨於飽和，故區內地主自發性發起更新事業，在規劃過程中，本基金會盡力協助說明關於更新之程序與方式，解除地主對於更新作業上之疑慮，另建築規劃設計大部分皆以考量現住戶居住需求與更新後可負擔之坪型，故成就本案事業計畫同意比例高達87%，未來權利變換階段希望整合全體地主之共識。

打造黃金級的優質住宅

基地為第三種住宅區，屬於面寬方正型的角地。為塑造基地與周圍環境良好關係，臨計畫道路退縮6公尺人行步道，減緩建物出入動線對環境的衝擊，並且將建物量體拉高、棟距加大，提供良好的通風採光。另規劃綠地及戶外開放空間，提供住戶更多與「陽光、空氣、自然」接觸的機會。

本案事業計畫申請約30%的都市更新容積獎勵，並申請增設停車空間約15部提供附近居民使用，以紓解部分路邊停車需求。更新後建築配置上規劃設計為地上13層地下3層之RC造住宅大樓，一樓規劃一般零售業，二樓以上均作為



更新後提升建築品質

住宅使用。另為提升社區整體生活品質、配合政府節能減碳趨勢，建築上採用三級建材設備並申請黃金級綠建築，期望透過種植原生種喬木、於建築外牆增設遮陽板及節能照明與再生能源裝置、設置雨水貯集利用設施、垃圾冷藏裝置等方式，致力提升全棟建築品質，讓居民未來使用上更為舒適便利。



更新單元範圍圖



更新前多為老舊低矮公寓、缺乏停車空間與人行開放空間

持續溝通整合，續辦權變計畫

事業計畫階段部分未表達同意地主，期望在事業計畫核定確認相關建築量體設計與財務計畫後，再行與實施者進一步溝通討論，讓雙方權利義務關係更趨明確，是以實施者於事業計畫核定後目前正持續與各地主積極協調，目前預計於2013年第一季提送權利變換計畫，期望後續作業進展順利早日興建完成，創造更新事業成功之典範。

更新事業推動歷程		
2009.09.04	更新單元劃定	
2010.11.16	事業概要核准	
2011.04.11	事業計畫公聽會	
2011.04.20	更新事業計畫申請	
2011.12.08 ~2012.01.06	公開展覽	
2011.12.23	公辦公聽會	
2012.03.13	幹事會	
2012.09.10	審議會	
2013.01.03	事業計畫公告實施	

計畫內容摘要		
案名	臺北市文山區萬慶段一小段443-2地號等2筆土地都市更新事業計畫	
基地位置	文山區溪口街、溪口街66巷交口	
實施者	福隆建設股份有限公司	
基地面積	1,281㎡	
使用分區	住宅區	
更新前	產權：私有土地1,185㎡，公有土地96㎡ 所有權人：私有土地36人，公有土地1人 戶數：24戶 停車位：0輛 建物面積：1,680.24㎡	
更新後	用途：一般零售業、集合住宅 實設建蔽率：44.87% 實設容積率：310.92% 更新獎勵容積：875.62㎡(30.38%) 增設停車位獎勵容積：225㎡ 允建容積：3,982.87㎡ 總樓地板面積：8,452.91㎡ 構造樓層：RC，地上13層/地下3層 停車位數：汽車：62輛，機車：60輛 總戶數：47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	
建築設計	邱垂睿建築師事務所	

2012年12月~2013年02月基金會工作日記

12月
3日 臺北市更新處委辦策略性再開發地區公辦更新案第2場專家學者座談會
4日 昇立建設委辦大安區懷生段更新案審查小組會議
5日 基隆市委辦基隆市臨港市中心區案101年度第3次工作會議； 臺北市更新處委辦都市更新相關法令制度檢討案中審查會議
6日 臺北市財政局委辦北投區新民段案討論文件討論會議； 新北市財政局委辦新莊區文德段案會議
7日 新北市城鄉局委辦板橋浮洲地區專案通盤檢討案第7次研商會議
14日 新北市城鄉局委辦新北市新店區行政生活園區公辦更新案第2次工作會議機關協調會議； 高雄市都發局委辦臺鐵高雄港站案招商座談會； 新北市城鄉局委辦板橋浮洲地區專案通盤檢討案第8次研商會議
17日 高雄市都發局委辦臺鐵高雄港站案期初報告審查會議； 基隆市政府委辦基隆火車站案工作會議； 新北市城鄉局委辦都市更新推動計畫績效評鑑會議
19日 新北市城鄉局委辦板橋浮洲地區專案通盤檢討案第2次工作會議； 臺北市更新處委辦民間申請自劃更新單元案期中審查會議
20日 臺北市更新處委辦策略性再開發地區案中報告書審查會議
21日 新北市城鄉局委辦板橋浮洲地區專案通盤檢討案第3次工作會議； 聖得福建設委辦大同區雙連段更新案公聽會
22日 臺北市財政局委辦北投區新民段案招標文件討論會議
25日 德士通科技委辦新店區寶元段更新案協調會
27日 臺北市更新處委辦101年度都更資料調查與分析期末審查會議； 臺北市財政局委辦北投區新民段更新案招標文件討論會議
28日 冠揚建設委辦士林區百齡段更新案鄰地協調會； 基隆市委辦基隆市政府都更總顧問期初審查會議

01月
3日 新北市城鄉局委辦板橋浮洲地區專案通盤檢討案專案小組第4次會議； 參與臺北市更新處臺北市自劃更新單元評估標準指標會議
4日 臺北市財政局委辦北投區新民段更新案招商文件討論會議
9日 新北市城鄉局委辦板橋浮洲地區專案通盤檢討案第4次工作會議
10日 臺北市更新處委辦民間申請自劃更新單元期末報告審查會議
11日 臺北市政府財政局委辦北投區新民段更新案招標文件討論會議
15日 高雄市都發局委辦臺鐵高雄港站更新案第四次工作會議
16日 頂禾開發委辦大安區大安段更新案公聽會； 新北市財政局委辦新莊區文德段更新案甄審會議
17日 臺北市財政局委辦北投區新民段更新案招標文件討論會議； 基隆市委託辦理基隆火車站更新案第1次工作小組會議； 新北市城鄉局委辦板橋浮洲地區專案通盤檢討第5次工作會議
18日 志榮建設委辦文山區興隆段更新案公聽會
21日 基隆市政府委託出席基隆市都更地區專案推動小組102年度第1次會議
22日 虹欣建設委辦南港區玉成段更新案協調會議
28日 內政部營建署委辦都更法規電子化系統案第二期審查會議
29日 內政部營建署委辦都更電子化作業規範案期初審查會議
30日 高雄市都發局委辦臺鐵高雄港站更新案第五次工作會議；
31日 欣暘建設委辦汐止區新峰段更新案第3次專案小組會議； 奧斯卡建設委辦中山區長安段更新案審查小組會議
02月
4日 基隆市委辦基隆市政府都更總顧問案第2次工作會議
5日 基隆市委託出席南榮路隧道至舊火車站研線都更研商會議
8、18日 臺北市財政局委辦北投區新民段更新案招標文件討論會議
20日 臺北市財政局委辦中山區中山段更新案第1階段評估報告書初稿審查會議； 新北市城鄉局委辦都市更新推動計畫績效評鑑會議； 廣宇建設委辦大同區橋北段更新案公辦公聽會
21日 臺北市財政局委辦北投區新民段更新案招標文件討論會議
26日 新北市財政局委辦新莊區文德段更新案第4次說明會

新北市新莊文德段招商成功

本基金會規劃新北市政府財政局辦理公辦更新首案

策略規劃部主任 錢奕綱
規劃師 李敦怡

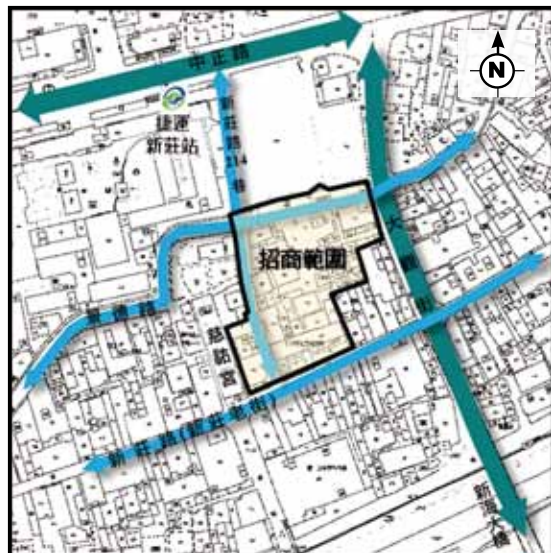
本公辦更新案於2013年1月16日順利甄選出皇翔建設為最優申請人，打響本年度公辦更新案的第一砲。歷經近兩年半的先期規劃與可行性評估，過程中新北市政府與本基金會共同努力解決基地內武德殿歷史建物保存再利用、新莊派出所空間需求、私有地主整合及新莊老街氛圍塑造等課題，期盼除能提高本案的招商誘因外，也能在都市發展與文化保存之間找出雙贏併存的開發模式，同時，本案也創下歷史建築公辦更新的首例。

位置優越具市場潛力

本案招商基地位於新莊區大觀街及新莊老街所交會的街廓內，土地面積7,530.80平方公尺。本案最大優勢是距離捷運新莊站僅約100公尺，且交通位置條件優越，往北可抵新莊副都心、往南通往板橋火車站、往東通往輔大生活園區。同時周邊公共設施也日趨完備，加上緊鄰新莊慈祐宮廟街商圈，整體生活機能良好，極具市場潛力。

市有土地更新帶動地方再造契機

市有地部分建物現況為新莊分局宿舍、新莊停管處及新莊派出所，其中包括已指定為新北市歷史建築的新莊武德殿；而周邊私有土地部分多為低樓層磚造建物，環境窳陋破舊、防災動線不足，且公私有土地上現仍存有違占情形。因此，新北市政府希望結合民間開發的力量及公部門的資源共同合作，打造新莊地區環境更新再造、活化歷史資產，透過市有土地更新開發，能進而帶動地方社區的再發展。



基地位置

招商執行廣納地方與投資人意見

為量身打造最適合的招商條件，在招商作業階段數次召開地主說明會，並透過公開閱覽草案、釋疑、武德殿開放現勘和招商說明會，以達到蒐集民眾意見及廣納投資人建議之成效，作為本案招商執行之參考。本公辦更新案在執行面具有以下特色：

1. 決標方式採一次投標分段開標，以共同負擔比例最低者決選出最優申請人。
2. 估價師之選定由主辦機關受理報名，並擇出符合資格之不動產估價師名單，由相關權利人公開共同抽籤決定。
3. 為保障周邊地主參與都更權益，未來實施者須辦理鄰地協調，如鄰地土地面積及合法建築物面積達一定比例之同意參與，則須納入本案一併更新。

引入文化性公益設施

本招商案係由皇翔建設股份有限公司得標，並承諾將原地保存修復武德殿，建築設計上採沿續新莊廟街風貌塑造仿古風格。同時，新莊文化設施服務空間也將一併興建，未來可作為新莊特色技藝、文創展覽空間或廟街文史工作室，充分展現對於歷史紋理與文化之重視與關懷。

持續累積經驗輔佐公辦更新更為精進

本基金會將持續努力協助各主管機關推動公辦更新，希冀加速活化公有閒置土地推動更新政策，有效提升公有土地之使用效能，帶動周邊土地再開發，促進整體環境發展，創造都市更新公益性貢獻。UR



民眾和媒體參與招商說明會

創造「綠之生活都心」——「ARK HILLS仙石山森TOWER」

譯者：何芳子 顧問

本文原載出處：URCA雙月刊NO.160 P.4~8

(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)

作者：森建設公司 都市開發本部 大川政則

前言

本更新事業甫於2012年8月完工，以「ARK HILLS 仙石山森 TOWER」之名誕生，其中低層住宅以「仙石山 TERRACE」、高層住宅以「仙石山 RESIDENCES」命名，本事業能夠順利完成，得力於港區公所、東京都及國土交通省等相關機關的協助及顧問團隊、營造等相關廠商的配合。

區位

本更新基地位於「東京都心。臨海地域」經指定為「特殊都市再生緊急整備地域」內。處於2002年指定「都市再生緊急整備地域」內、「環狀二號線新橋周邊、赤阪、六本木地區」之中央位置。即通稱「大街區」一由外堀、櫻田、外苑東及放射1號線等幹道所圍地區，總面積約75公頃。而其中本更新地區面積為2公頃。



ARK HILLS SENGOKUYAMA MORI TOWER



周邊區域



全區施行區域

該「東京都心。臨海地域」經指定為「強化國際競爭力、帶動經濟成長」的「國際戰略綜合特區」即「亞洲總部特區」，期待藉由都市再生事業的推動達到增進國際競爭力及帶動經濟成長之目標。

目前，「環狀二號線新橋周邊、赤阪、六本木地域」內，除由東京都執行的第二種更新事業外，在緊急整備地域及綜合特區計畫之指導下，多項事業依序規劃，或已施行中。➡



ARK HILLS FRONT TOWER

其中在大街區內，美國大使館等多國使館聚集、國際級旅館、高級文化設施等滙集之都心地區，尤其是具備豐富國際性、文化性設施之「赤阪・六本木地區」，已有ARKS、泉花園等大規模更新事業完成，故無論是道路系統、綠地公園等開放空間或高規格辦公大樓、優質住宅社區、商業、文化交流設施等，均複合式、整體性進行開發建設；顯然已成為此一帶地域之核心據點，「ARK HILLS 仙石山森 TOWER」的完成，也將成為該地區新地標。

本事業於2009年經國土交通省認定為民間都市再生事業計畫後，於2012年經指定為「亞洲總部特區」，將承擔「確保BCP業務環境建構之功能角色」。

辦理過程及地區現況

本事業配合發展政策及實際需求，定位為都市再生示範事業。必須以克服難題、創造安全、安心、舒適都市環境為目標，且必須持續與權利人、相關機關、顧問團隊及投資者密集溝通、協商，始能順利完成。

本地區於1987年策訂之港區六本木、虎之門地區更新基本計畫內定位、復於1989年經指定為「再開發誘導地區」後，即成立都市再生協議會。於1993年結合鄰接之虎之門、麻布台地區成立更新籌備會，積極檢討推動事宜；但在泡沫經濟崩潰後，僅該地區面積2公頃部份進行更新。目前，該虎之門、麻布台地區已展開各項調查、檢討作業，並與相關權利人進行合意形成中。

本地區於更新前，包括北側停業之住宿交流設施（舊麻布GREEN會館）的廣大土地及面臨狹窄道路的透天住宅；北側、南側有擋土牆，存在約7~10m的高低差，阻隔了鄰接的虎之門、麻布台地區。

就公共設施來看，除部份道路外，幾無任何通路，也因受地形限制，住宅僅依賴一條東西向私設囊底路進出；致使該地區存在嚴重防災課題，有必要儘速進行更新、以增進土地合理利用，促進健全發展。主要辦理經過如下：

1989年	都市再生協議會成立
1993年	組成更新籌備會（虎之門、麻布台地區）
2001年	虎之門、六本木地區單獨成立更新籌備會
2007年	都市計畫核定
2008年 7月	更新會成立
2009年 2月	權變計畫核定
10月	開工
2012年 8月	完工

計畫概要

本地區以塑造「綠之生活都心」為規劃設計基本訴求，除於基地四周新闢道路外，含公共設施在內共留設約63%有效空地，其中包括4,000㎡之廣場，區內予充分綠化，並以無障礙人行步道解決高低差問題。

C-1與C-2地區為扮演強化東京國際競爭力功能，特別提高耐震、防災功能與環境承載性能，提供辦公、店鋪、住宅等使用。

C-1地區包括地上47層、地下4層及23層之辦公大樓。另47層超高層複合建築，提供243戶住宅與店鋪使用，以及6層的住宅棟，包括33戶住宅及店鋪。

C-2地區則提供防災蓄備倉庫，納入港區防災設施之重要一環。就建築計畫而言，具備二項特徵：

(一)強化耐震、防災性能

複合棟、住宅棟依其結構特性需要，超高層複合棟採兩種制震裝置結合方式，低層棟則以複數之支架及制動閘



「ARK HILLS 仙石山森 TOWER」的完成，將成為該地區新地標

組合之免震構造為之。如此，應可減輕震災之損害。

此外，考量東日本震災後之停電困擾，乃大幅進行變更設計，其自動發電設備，於遭遇停電時，讓店鋪、辦公室仍能繼續作業。因此，增加重油燃料之蓄備，並採用雙軌式高耐震性能的中壓瓦斯，形成兩用式能源，使連續使用時間儘可能拉長。其可負荷量不僅達到防災保安目標，所有設備、萬能插頭等均能達到最高需求量85%之電力供給水準。防災蓄備倉庫除了上述港區整體部分外，另設蓄備倉庫及防災井，以及留設災害時無法回家者之收容空間。

(二)植栽計畫

本地區之植栽綠化並不考量採用園藝種、外來種，而是朝向生物多樣性，以當地原生植物及生態系再生之手法進行植栽綠化，本植栽計畫經公益團體財團法人日本生態系協會所作之評估認證（JHEP），獲得日本首創的最高評價（AAA）。

財務計畫與工程發包

本地區於2008年7月更新會成立後，2009年權變計畫確定。在工程動工之際，不巧面臨經濟不景氣，建材上漲及雷曼金融風暴等不利情況，但仍在不影響權變計畫推動時程及工程順利發包等因素考量下，再行精準檢視財務計畫。

對於工程發包要求全面採用RC預鑄化，並由施工單位提出能夠確保性能、品質的技術提案，大幅進行價格評估、設計變更，在容許限度內予降低造價。

此外在財務計畫方面，則積極尋求公部門的金融協助，徹底檢討財源籌措方式。包括引入SPC參加更新會員，向公部門都市再生基金融資、或尋求住宅金融等機構之支援。

原擬訂財務計畫，係以更新會在事業實施過程中，逐步融資方式，再搭配向都市再生基金融資方式執行。但考量如果參加更新會員的負擔金能大幅提前到位，則更新會



更新後為一複合機能建築物（左為住宅棟，右為複合棟）

融資利息負擔，即可大幅降低而能減輕負擔。如此對已加入參加更新會員的森建設公司而言，對事業推動會較有信心，財務計畫亦可更趨穩定。因此，都市再生基金亦以金融支援角色的SPC方式參加成為新更新會員。

權變計畫

本權變計畫的擬訂由於能夠確實掌握更新後權利形態及權變計畫客觀性，故於權變計畫提出時，其同意比例已達100%。

權利人分回的可收益資產的辦公樓地板以共有持分方式，由參加更新會員的森建設公司承租，納入整體經營，使自用住宅部分的管理費能穩定並減輕住戶負擔。

管理營運計畫

本更新建築為一複合機能建物，包括複合棟及住宅棟；故除整體共用部分管委會外，更就住宅棟及複合棟之事務所、店鋪、住宅等部分，另組管委小組。同時，為有效地營運管理並減輕管理費負擔，乃選擇有豐富經營經驗之參加更新會員森建設公司負責整體營運工作。

結語

本更新基地以前屬於「出石藩仙石家族」的宅地，一般人均以「仙石山」稱之。為保留歷史記憶，故更新事業以「ARK HILLS 仙石山森 TOWER」命名。

在1986年堪稱民間推動更新案例最大規模的ARK HILLS完成後，至今已超過四分之一世紀時間，在此，赤阪・六本木地區，更於2012年完成此仙石山森TOWER更新事業。同樣扮演重要角色的森建設公司，不僅在硬體方面更投入軟體經營，使其能夠達到永續經營效益。UR

計畫內容摘要					
所在地	東京都港區虎之門五丁目、六丁目等				
人口	23萬(2012.9.)				
實施者	更新會				
地區面積	2公頃				
辦理經過	2007年8月 都市計畫核定				
	2008年7月 事業計畫核定				
	2009年2月 權變計畫核定				
	2012年8月 完工				
事業概要	用途	C-1街區	事務所、住宅、店鋪、停車場		
		C-2街區	蓄備倉庫		
	建築面積	C-1街區	7,259㎡	建蔽率	47%
		C-2街區	194㎡		38%
	樓地板	C-1街區	143,426㎡	容積率	715%
		C-2街區	162㎡		32%
	構造層數	C-1街區	RC造部分S造，地上47層 / 地下4層		
		C-2街區	RC造、地下一層		
事業費	約656億圓				
土地利用		更新前	更新後		
	公共用地	630㎡	4,300㎡		
	建築基地	19,550㎡	15,880㎡		
權利人數	更新前30人 / 更新後27人				

基隆市政府都市更新一般民眾與專業人員教育訓練 【基礎訓練班】

活動時間：102年3月14~15日(基隆市文化中心第二會議室)
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：對基隆市都市更新有興趣者，以基隆市民眾或政府機關為優先
聯絡方式：財團法人都市更新研究發展基金會 江小姐
02-2381-8700分機5139
備註：詳細課程內容請留意基隆市政府都市發展處或本基金會活動專區網頁(<http://event.ur.org.tw>)

2013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】102年4月25~26日
(新北市政府603大禮堂)
主辦單位：新北市政府城鄉發展局
執行單位：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 陳小姐
02-2381-8700分機5145
備註：詳細課程內容請留意新北市政府都市更新處或本基金會活動專區網頁(<http://event.ur.org.tw>)

2013新北市政府都市更新法令宣導說明會

活動時間：102年4月~11月
主辦單位：新北市政府城鄉發展局
執行單位：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：以新北市民眾為主
備註：詳細課程內容請留意新北市政府都市更新處或本基金會活動專區網頁(<http://event.ur.org.tw/>)

2013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】102年5月23~24日
(新北市政府603大禮堂)
主辦單位：新北市政府城鄉發展局
執行單位：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 陳小姐
02-2381-8700分機5145
備註：詳細課程內容請留意新北市政府都市更新處或本基金會活動專區網頁(<http://event.ur.org.tw>)

敬請回覆

基於個人資料保護法及相關法令規定，若您同意財團法人都市更新研究發展基金會(以下簡稱本基金會)持續寄發簡訊或電子簡訊給您，提供最新活動、法令訊息，請您務必印出此份文件並於下方簽名，4月30日(星期二)前傳真或email回覆本基金會，謝謝您的配合。未出具同意者，即日起將停止寄發相關資訊！

立同意書人 _____ (請簽名)

性別 ☐男 ☐女

服務單位 _____

職稱 _____

電話() _____ 分機 _____

Email: _____

通訊地址 _____

都更執行經驗 ☐無 ☐1年內 ☐1年以上

專業身份 ☐公務人員 ☐技師 ☐建築師 ☐估價師 ☐地政士 ☐不動產經紀人 ☐其他: _____

請您勾選下列事項：

寄發簡訊紙本 ☐同意 基金會寄發簡訊紙本，請寄至通訊地址。
☐不同意 基金會寄發簡訊紙本。

寄發電子簡訊 ☐同意 基金會寄發電子簡訊，請寄至Email信箱。
☐不同意 基金會寄發電子簡訊。

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

※任何問題請洽江小姐，Email: naomi@ur.org.tw，(02)2381-8700分機5139