

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

理想堅持、作法務實、專業尊重

專訪臺北市政府張金鶚副市長

訪問：丁致成 執行長
訪談整理：基金會研究發展部

面臨文林苑風波、司法院大法官第709釋字後，臺北市張金鶚副市長於今年4月上任迄今，已陸續交出都市更新的好成績，本基金會特專訪張副市長，讓讀者更清楚瞭解副市長想法與未來政策方向。以下是本基金會丁執行長訪問張副市長內容：

新舊融合 多元文化的都市更新

丁：面對文化保存、民眾權益等議題，更新條例似乎變成惡法。近日張副市長提到更新非僅拆除重建，也可新舊並存或新增改建，就都市更新這些爭議，您的看法為何？

基本上我認為都市更新的「新」，不是只有拆除後重建的新建築，而是包括新與舊的併存。我還強調都市品味。都市的發展隱含著訴說一個城市的故事，臺北市的都市更新應該與其他國家不同，存在著臺北在地文化歷史脈絡的呈現。日前市府團隊以「從都市再生基地到都市再生村落」為題，受邀參與德國漢堡2013年IBA國際建築展，就是落實垂直村落的概念。



臺北市政府 張金鶚副市長



「The Vertical Village」垂直村落乙書研究亞洲城市都市更新，包括：韓國首爾、香港、新加坡、北京、上海等大城市，這些城市開發後呈現的是相同樣貌的高樓大廈群景觀，這樣的環境顯然不是我們夢想的都市更新。

台灣建築多有違章情形，這當然不是好的特色，但也是一種歷史脈絡的呈現。我認為都市更新就是一種新舊夾雜的融合，就像美國西雅圖一棟老房子矗立在高樓建築中，就是一種融合的結果，歷史文化保存是一種特色的沿續。

荷蘭與臺北市的合作，都市再生前進基地 (Urban Regeneration Station, URS)推出的案例就是一種新舊夾陳、各種組合的都市更新，我認為這樣的多樣性的都市更新才是好的。我常說都市更新是「不完美主義」，因為社會是多元化的，往往無法整併到基地完整，我們都應該予以尊重，一個單元內也可以重建、整建與維護併存。

丁：依照副市長的想法，目前臺北市更新法規限制自行劃定更新單元內只能有重建區段，是否也應檢討調整？

這部分法規限制也是目前要努力突破的。基本上，我們希望整建維護與重建更新的組合是更多樣性，且具彈性的。大面積更新單元並不一定就單一重建，也可以有某些部分不重建而保留下來。

丁：對於都更中的閒置大樓，您曾提出空屋可提供作為短期出租使用，具體想法為何？

我個人覺得都市更新是很漫長的一條路，國外經驗都長達10年至20年以上，更新過程中資源仍應有效利用才對。因此，我們在思考空屋如何在3到5年間可以活化利用。最近勘查幾個更新案，也積極與開發商及業界討論，建議能夠提供部分空屋或閒置空間，提供予藝文團體、弱勢團體或非政府組織(Non-Governmental Organization, NGO)做短期使用，一方面可改善閒置環境的髒亂，再者也可提升經濟效益，這也是公共利益的一種表現。

像是臺北市現在推行的都市再生基地URS就是很好的案例，短期使用也是一種公共利益的表現，更新後若能將短期使用的過程記錄下來或再表現，也是一種文化的紀錄，很好的活化利用。甚至我們可以把這些短期利用看做是一種實驗，如果經營得很成功很受歡迎，未來就可以在新蓋起來的更新案中設置永久性的公益設施。我認為許多短期集結之後，就是長期的表現，都市的成長也是這樣過程。

丁：另外，就教副市長關於容積獎勵上限的問題。內政部受到監察院的糾正修正都市更新容積獎勵上限，臺北市的看法？

容積獎勵一向是學界熱烈討論的議題，我也認為容積獎勵並非是都市更新的萬靈丹，容積獎勵似乎已經變成要不要都更的關鍵，這就像是小孩糖吃多了會蛀牙，都市更新演變成只談容積高低、賺錢與否，這樣的都市更新就變得很狹隘。

我也同意中央應有容積總量上限，臺北市也將積極配合檢討。同時我們也將儘快針對不同個案來作檢視，進而尋找出總量限制的依循。

釋字709後時代 執行秉持趨於嚴謹

丁：更新條例正面臨修法，4月26日又公布大法官709號解釋，請問您對於都市更新條例修法上有何建議？更新條例尚未完成修法前，您對於臺北市在實務操作之政策看法？

基本上，我是非常支持司法院大法官709號釋字方向，我也認為嚴謹的都市更新程序來對待個人財產，這是一種趨勢。人民意見的回覆要趨於嚴謹，這就是聽證的意義。當然成本會增加，但也是必須的，這可以避免都更案推動到了尾聲卻出現無法解決的狀況。

目前臺北市已完成三場聽證程序的公聽會，執行上看來還算順利。在這樣的一個大架構之下，更嚴謹的遊戲規則，我個人對此是持正面的看法。

丁：張副市長曾參與臺北市協商小組以及內政部修法委員，請問您目前對於整個修法的進展有何看法？

我常講「理想要堅持、作法要務實、專業要尊重」，對於都市更新條例修法的確不容易一次到位，當初我們很快提出更新條例建議修正草案，現在立法院更新條例修正草案多達10餘個版本，又加上大法官解釋，修法工作又面臨更多挑戰。但是，只要經過多次調整就可能逐步達成共識，我還是強調，只要執行上秉持趨於嚴謹才是重要的。至於十分之一、十分之三、十分之七、十分之九…，我個人是沒有太大堅持，這牽涉政治現實跟輿論的力量，需要相互妥協。但我要提醒的是，不論哪個版本，拖延是最不好，不能違背整個邏輯，程度要多少是一個過程。

整合協商是關鍵 協商平台應予法制化

另外，都市更新最重要的關鍵就是「整合」，整個都市更新過程可概分為前端、中端及後端，前端所指即是整合工作，中端就是提出規劃方案，後端所指則是主管機關所進行的審查審議工作，目前市府為了加速後端的都更案件審查，目前增加人力，也建置協檢服務機制，也委由都市更新推動中心進行協審工作，希望透過行政助手及行政技術分離的機制，提升整體更新案件審查效能。

但是目前更新條例卻沒有討論前端整合協商程序，無制訂任何法制化規定，每當爭議發生，就任由地主與實施者協商，政府是審議者，所以不介入協商，以致雙方協商內容政府無從了解、判斷，政府單位想建立公正第三者協商平台卻有所困難。所以我建議協商機制應予以法制化，目前臺北市也希望能夠朝向這方面努力，就像是文林苑更新案協商小組評估報告的完成，雖然協商未能獲得共識，但重要的是，透過這次協商平台，釐清各方爭議，快速作出決策依據。所以我建議將建立協商機制並予以法制化，才能在私權產生爭議時，專業團體或NGO團體能夠適度且適時的擔任溝通者的角色。

都市更新關鍵在於財產權，所以整合協商是核心，期待更新條例能納入予以法制化，盡可能把講道理乙事明確化，有依據可循。對於立法，至於是否由法院強制執行還是政府



本基金會丁致成執行長於8月23日拜訪張副市長

執行，我沒有太大堅持，但若經過NGO討論協商後還是要拆，就會去執行，若不清楚就不敢執行。若無法於更新條例法制化，也可以透過臺北市都市更新自治條例來訂定。

丁：您所提到的NGO團體擔任協商平台溝通者角色，是否會由臺北市都市更新推動中心來擔任？

基本上我們希望推動中心擔任種子傳遞的角色，藉由推動中心來邀集各種不同專業者的加入，提供地主端能夠有一份具有公信力的專業者名單，藉以引介地主與專業者的橋樑；我也期待能夠有更多類似推動中心這樣的NGO能夠加入我們的行列。

丁：對於文林苑事件，我們都看到協商小組的努力了，目前法院判決也已出爐，您認為這個事件後續還有何需要努力的呢？

許多人認為文林苑協商停擺，但其實我們是已經完成協商工作，包括協商報告以及法院判決結果也都出爐，目前也同意部份動工。而在釋憲的結果，我們也看到該案由不受理，我們也瞭解到市政府所努力的方向是正確的。

同時，除了此個案外，其他幾個爭議個案也陸續往前走，我們也期待未來臺北市的都市更新推動逐步加速。

代理實施者 公辦更新 多元化的更新機制

丁：中央目前透過補助希望引導民眾自力更新，對於自力更新政策您的看法為何？此方向是否將是市政府接下來要努力的政策？

首先，我個人強調都市更新是多元的，但並不只是單指更新單元規模大小，還包括實施主體的多元性，實施主體可以包括：一般實施者、代理實施者、自力更新等，我個人對於自力更新是比較保留的。過去九二一災後重建大多數是透過都市更新會自力更新完成，那是因為房子已經

倒了，又有九二一基金會的協助才能成功，但在目前臺北市的經濟狀況及社會觀念是比較辛苦的。

目前我是比較建議代理實施者的制度，就是希望地主僅需要提供重建的想法，但整體執行可以委託由專業人員來代為操作，希望這樣可以讓整個都市更新程序執行更為順暢，有效避免減少住戶之間的猜忌及疑慮。

同時，市府也積極辦理公辦更新工作，目前已有許多公有土地管理機關有意委託市府協助辦理更新作業，即由財政局負責更新業務，都市更新主管機關協助配合招商工作，由市政府協助前端整合，再透過招商評審的過程，提高辦理過程的嚴謹度。

邀請更多專業團體及NGO加入都更行列

丁：最後，請張副市長對於未來臺北市及本基金會持續推動都市更新提出一些期許與建議。

我想對於要如何提升民眾對都市更新的信心是相當重要的，最近我們與一些民間團體代表，實地勘查幾個都更案，希望讓大家感受到都市更新所帶來的公共利益與實質環境改善，唯有親身感受，才能對都市更新有信心。

都市更新受到污名化，是被扣上只有不動產利益的帽子，而忽略它所帶來提高居住安全的效益。因此，我們也研議提供老屋健檢制度，希望在談論都市更新前，能夠讓民眾先行檢視自家建築物的安全狀況，有必要才做更新重建，藉以減少民眾對於都更的誤解，大家也能更有信任推動都更的必要性。

對於臺北市未來都市更新的發展，我是相當有信心的。透過短期的活化再利用，持續推動演進，整個更新推動過程是持續轉動。最後，我希望有越來越多像都更基金會一樣的NGO團體參與更新工作，協助市府推動政策，都市更新將可更有效的運轉。 

對都市更新聽證之建議

——公聽會與聽證，不宜合併

基金會特別助理 鄭正忠

案例啟示

按照現行法律(行政程序法第107條)規定，在行政處分作成前，行政機關認為有必要時，就可以主動辦理聽證，並沒有一定要與都市更新條例第19條所要求的公聽會發生任何聯結；但大法官以709號解釋認為，都市更新條例19條未規定由主管機關以公開方式舉辦聽證係不符合憲法上要求之正當行政程序，應在一年內檢討修正；為此，內政部除積極研討法條修正事宜外，對於事業計畫送審後的個案如何因應709號解釋的調整措施上，也積極地要求各級主管機關對於公展期間尚未屆滿的案件，其事業計畫公聽會須「參依行政程序法聽證程序」來辦理，故而近期內已有多場「聽證型公聽會」與「公聽會暨聽證會」陸續舉行；目前來看，順利舉行者均為無爭點案件；值得觀察的是有爭點的案件：淡水小白宮前都更案，新北市政府以「先公聽會再聽證會」之程式辦理，因為先辦理公聽會，對參加人員並未逐一進行人別確認，再加上場地狹小人數眾多警力不易維持秩序，在有心阻撓程序進行的民眾干擾下，讓會議進行至公聽會的實施者簡報階段即告中斷，會議主席只得裁示擇期再開。筆者身處現場，對於民主社會竟不能以理性辯論方式解決爭議而頗感無奈，不禁思考，怎樣的聽證才能不被利用作為抗爭的工具，且能更切題有效率地處理爭議呢？

公聽會是公開說明的工具

公聽會或說明會這類發散式的宣傳溝通，見諸法律者雖不乏其例，但因其通知不以送達為必要、亦無嚴謹之施行政程序，所以被部份社運人士所批評；但，筆者以為此一民眾參與手段在說明計畫及意見收集的功能上還是很有效的；通常在計畫發起初期或事業概要階段，發起人或開發商確實需要與各個不同範圍不同層次的利害關係人進行對話，來測知參與意願，並從多方面考量來調整範圍、模擬實施方式(協議合建或權利變換)及處理方式(重建或整建維護)；即便到了事業計畫階段，也常見到鄰居對計畫所產生

的外部性(如交通衝擊、建築量體、施工安全、景觀日照等)有所擔心，公聽會能適切地提供發聲及意見蒐集管道，有利於計畫修正，讓計畫執行更能兼顧多方面的需求表達。

聽證是處理爭議的工具

聽證，在行政程序法總論中訂有施行政程序(見54~66條)，而在行政行為各論裡則是施行要件及其效力，如行政處分(見107~109條)、法規命令(見155~156條)、及行政計畫(見164條)；此三類行政行為在性質上有別，筆者認為其「聽證」所側重的機能也應有所差異：關於法規命令之聽證，因其議題廣泛在開會前不易預測整理、且利害關係人難以特定無從通知、再加上行政程序法中亦無相關效力規定，故法規命令在訂定過程中所為之聽證，吾人傾向推定它是「公聽會」；相反的，關於行政處分之聽證，因其利害關係人可得特定、且有代替訴願及先行程序(即審議核復)的效果(見109條)^(註1)，故筆者認為在行政處分作成前所舉辦的聽證，是爭議處理的一環；至於行政計畫，在164條的用語為「…應經」公開及「聽證」程序…，推其用語，應是允許計畫主持機關有彈性地在不同階段適用不同程序：在計畫初期，因其議題事前難以預測、亦無從特定利害關係人以進行通知，故宜進行「公開」程序(公聽會)；漸漸地等計畫較成熟、利害關係人可得特定能進行通知、爭點已臻明確，就應該辦理「聽證」程序，將爭點展開讓行政裁決時得以參考。

事業計畫核定前，有必要「一律都聽證」嗎？

按709號解釋文義來看，似是要求事業計畫核定前一律都要聽證。但筆者認為不妥：因為爭議並不僅存在於實施者與利害關係人之間，也會存在於機關與實施者間或利害關係人之間。以往曾有訴願案件在處分作成前並無爭議、卻因裁量不當而引發實施者及利害關係人的不服。關於此類爭議，就算在處分前舉行聽證，亦屬徒勞；此外，依行政程序法109條規定，對於經聽證而作成之處分不服者，其救濟程序



臺北市公辦公聽會-足夠的座位以及雙螢幕投影即席會議紀錄



新北市公辦公聽(暨聽證)會-會場外清楚張貼會場規則及議程

所以筆者認為讓事業計畫在核定前「一律辦理聽證」是弊多於利的。建議修法方向是讓利害關係人有向主管機關申請聽證之權，也讓主管機關有集中事權效果不必一再協調其他機關事後配合。這樣才能保留原無爭議的案件有進行審議核復及訴願的機會、也讓有爭議案件之聽證記錄有拘束相關行政機關效果。

釋字709後，都更大邁進

各縣市積極提出配套機制

研究發展部主任 張志湧
助理研究員 江玲穎

司法院大法官會議於2013年4月26日就都市更新條例有關事業概要及事業計畫審核程序規定，作成釋字第709號解釋(以下簡稱釋字709)，認為更新條例部分條文不符憲法要求的正當行政程序，應屬違憲，為此，內政部於5月6日召開研商會議，爾後各地方政府積極研提配套機制，茲將釋字709後辦理情形說明如后。

大法官第709號解釋後一年 部分條文即將落日

司法院大法官會議就都市更新條例有關事業概要及事業計畫審核程序規定，提出釋字709解釋文認為都市更新條例部分條文不符憲法要求的正當行政程序，應屬違憲，包括第10條第1項、第10條第2項、第19條第3項及第4項等。解釋文揭示修法方向如下：

- 一、第10條第1項主管機關核准事業概要程序，應設置適當組織審議、以確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見。
- 二、第10條第2項有關事業概要應具備之同意比率十分之一過低，應予調高。
- 三、第19條第3項及第4項有關主管機關核定都市更新事業計畫之程序規定，要求主管機關應將計畫相關資訊，對更新單元內全體所有權人分別為送達。
- 四、要求主管機關以公開方式舉辦聽證，應斟酌全部聽證紀錄後作成核定計畫之決定，同時核定時應連同已核定之計畫，分別送達更新單元內各相關權利人。

中央盡速提出暫行措施 持續推動都市更新

釋字709所涉都市更新條例第10條第1項、第2項、第19條第3項及第4項規定違憲，須於一年內完成修法，否則失效。惟在失效期限屆滿前，基於法秩序安定性考量，原

有規定仍屬有效；然為避免合憲性爭議，在立法院完成修法前，內政部於5月9日召開研商會議，依據會議結論(臺內營字第1020805268號函)彙整下表行政措施之調整，以符合司法院解釋文的意旨。

各地方政府主管機關積極提出配套機制 不讓都更審查停擺

地方政府主管機關依循釋字709解釋文及內政部於5月9日研商會議紀錄之內容，陸續研提公聽會程序及規定，不讓都更案件停滯不前，目前就已辦理聽證程序臺中市、新北市、臺北市辦理狀況說明之。

一、臺中市

臺中市是釋字709後第一個參依聽證程序辦公聽會的地方政府，已於6月24日辦理「擬定臺中州廳及其附近地區都市更新案都市更新單元A事業計畫」及「擬定臺中州廳及其附近地區都市更新案都市更新單元B事業計畫」兩個案公聽會，該兩案屬公辦更新性質。

目前臺中市政府尚未頒布相關公聽會之執行規定，僅於會議舉辦前提供公聽會場規則、機關出席確認書、參加申請書、公聽會意見書及授權委託書等相關文件於都發局網頁。公告內容亦說明公聽會舉辦依據係依都市更新條例第19條及施行細則第6條規定及釋字709辦理之。

這2場公聽會係屬公開展覽期間，由市政府辦理之公聽會，依行政程序法之聽證程序辦理；因公聽會時程之限制，參加公聽會或欲陳述意見者，得於公聽會前逕向市府提出申請。公聽會係由臺中市都市發展局長官擔任主持人，其會議紀錄於會後整理完成，置於市府都市發展局都市更新工程科供發言代表閱覽、簽名或蓋章，閱覽期間15日。

二、新北市

新北市已於7月1日開始第一場民間申請案的公辦公聽會暨聽證會，直至8月31日止，已辦理12場公聽會暨聽證

項目	2013年4月26日以前	2013年4月26日以後
事業概要核准程序	已提出申請 依現行規定由主管機關 審查核准	新申請者 由審議會審議決定後核准
都市更新事業計畫與權利 變換計畫公辦公聽會程序	已公開展覽者 依現行規定舉行公聽會	尚未公開展覽者 參依行政程序法所訂聽證程序辦理
核准之事業概要、核定之 計畫應送達	依循現行法令未有規範	1.核准之事業概要、核定之都市更新事業計畫、權利變換計畫應分別送達更新單元內相關權利人知悉 2.送達之計畫內容涉有個人資料者如身分證字號、出生年月日等事項應予隱匿，以符合個人資料保護法之規定
事業概要同意比率	1/10	1.維持1/10 2.因為屬立法權之裁量，在立法院審議通過修正前，仍應依現行規定辦理

會；相關執行政程序與規定請參閱「新北市政府都市更新新案公聽（暨聽證）會會議議程」、「新北市政府都市更新新案公聽（暨聽證）會標準作業流程」及「新北市政府都市更新新案公聽（暨聽證）會會場規則」辦理，有關新北市之相關規定詳本期簡訊第11版內容。

新北市政府辦理方式係將公聽會與聽證會分別舉行，即於公開展覽期間，先辦公聽會後，再依行政程序法辦理「聽證會」，會議名稱為「公聽(暨聽證)會」，所有進入公展個案皆須辦理；通知對象係依都市更新條例第19條規定辦理。

會議當天係由新北市政府都市更新處長官(或承辦科代表)及審議會委員代表共同擔任；會議開始前，並無要求出席人員及登記發言者出示身分證件。於公聽程序時，任何人民及團體皆得陳述意見，結束公聽會程序後，休息5~10分鐘，擬於聽證程序發言之陳述意見者，需於新北市都市更新處同仁桌登記，進行聽證會時，更新單元內土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求人、周邊利害關係人及其它人民團體，得依登記之發言順序陳述意見、提出證據與實施者進行言詞答辯，發言者應至「發言席」陳述意見，再請實施者針對陳述意見進行答辯。

惟現場觀察多數出席公聽暨聽證會的相關權利人未能清楚瞭解公聽會與聽證會之發言效力有何差異，造成公聽會有許多出席者舉手發言表達個人意見，而在聽證會時卻相對少有登記發言者的狀況；另外，就應通知對象的部分，也有個案有未受通知的現住戶到場陳述意見，另有個案是環保或文化保存團體表示為周邊利害關係人，而發表演論甚至影響會議進行，此些狀況皆是目前所遭遇問題。

會議紀錄部分，多數係於會後整理完成於都更處公佈

並寄送陳述(發言)人，經檢視無誤後予以簽名或蓋章回覆至都更處，部分個案係於會議當場即時繕打後，請陳述(發言)人確認無誤親筆簽名；會議紀錄確認無誤後則函送相關權利人並公佈於城鄉發展局網頁，如對於會議紀錄內容認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，可於文到5日內提出書面意見予都市更新處彙辦。

三、臺北市

臺北市政府於釋字709後，分別於5月23日及5月31日召開「北市因應司法院釋字第709號解釋後序辦理都市更新程序疑義」之研商會議，經過專家委員的討論後，初步達成共識如下：

- (一) 事業概要部分：1.申請人應於自辦公聽會將概要各章節簡要內容與必要資訊，併同陳述意見書，以雙掛號送達予權利關係人。2.審議程序原則上建議逕提審議會審議，日後案件數量累積，將由專案小組審查後送審議會審議。3.審議內容應以更新單元範圍之合理性、與周邊環境之串聯及事業計畫應注意事項(含人民陳情處理)為主。
- (二) 公聽會部分：1.實施者應於自辦公聽會前、主管機關於公辦公聽會前應將事業計畫各章節內容與必要資訊，併同陳述意見書，以雙掛號送達予權利關係人。2.修法過渡期間參依行政程序法54條以下聽證程序之規定辦理公聽會，並訂定臺北市都市更新公聽會程序作業要點。
- (三) 送達部分：辦理概要核准及事業計畫、權利變換計畫核定皆依行政程序法以送達證書寄出，並依都市更新條例及其施行細則規定公告之；如未收受送達者，再以公示送達方式為之。

臺北市為確保都市更新單元內土地及合法建築物所有

各縣市依聽證程序辦理公聽會概況

項目/縣市別	臺中市	新北市	臺北市
辦理場次	2	12	6
首場辦理時間	6月24日	7月1日	7月30日
舉辦時點	1. 公開展覽期間辦理聽證程序公聽會。 2. 所有公展個案皆須辦理。	1. 公開展覽期間辦理公聽會後，再辦理聽證會(公聽(暨聽證)會)。 2. 所有公展個案皆須辦理。	1. 公開展覽期間辦理聽證程序公聽會。 2. 所有公展個案皆須辦理。
通知對象	擬參加公聽會或欲陳述意見者，得於公聽會前逕向市府提出申請。 (目前已辦理個案屬公辦更新案)	實施者、都市更新單元內土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求人、周邊利害關係人及其它人民團體。	實施者、都市更新單元內土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、違建戶及其他已知之利害關係人。
主持人	都市發展局長官擔任	都市更新處長官(或承辦科代表)及審議會委員代表共同擔任	審議會委員代表
會議記錄	會後整理置於市府都市發展局都市更新工程科供發言代表閱覽、簽名或蓋章，閱覽期間15日。	1.多數會後整理完成再於都更處公佈，並寄送陳述(發言)人，無誤後簽名或蓋章回覆。 2.部分個案會場即時記錄，並請陳述(發言)意見者確認簽名。	當場即席記錄，並請陳述意見者確認無誤後親自簽名。

備註：統計至102年8月31日止；其他縣市尚未辦理。

資料來源：本基金整理。

權人、利害關係人程序參與之權利，爰參酌行政程序法聽證程序之規定，於7月9日發布「臺北市政府因應司法院釋字第709號解釋暫行作業程序」以及「臺北市政府辦理都市更新公聽會程序作業要點」，並自7月17日施行，該兩項行政規則之重點詳本期簡訊第12-13版所提。

依據該行政規則於7月30日舉辦首場公辦公聽會，直至8月31日止，已辦理6場公聽會。觀察會議當天概況，臺北市都市更新處於會議開始前，請出席公聽會之人員出示身分證明文件或委託書以確認出席者身份；另關於公聽會主持人，目前臺北市已執行之個案皆係由審議會委員代表出席擔任主持人，另邀請估價及法律背景委員共同出席；陳述意見者所發言內容乃於當場即席記錄，逐字確認無誤後，則印製紙本會議紀錄內容請陳述意見者親自簽名。另有書面陳述意見者，由審議委員代為宣讀內容後，由實施者回應。

此外，暫行作業程序也針對實施者於自辦公聽會階段及市府辦理公聽會時，需將計畫各章節之必要資訊以簡報格式呈現，併同陳述意見書以雙掛號寄發予相關權利人；惟會議當天受限於簡報時間及頁數，規劃單位多係以概略

說明內容。

釋憲後，臺北市除積極主動研訂相關作業程序，並針對已送件申請公開展覽、幹事會審查與審議會審議等案件，同步併行辦理補正及審理作業；從今年1~8月核定事業計畫案件數已是去年全年的1.5倍，顯見主管機關的積極因應，釋字709並未成為延滯都市更新案審議之負面因素。

對後續之建議

司法院釋字第709號解釋擬透過行政「聽證」程序，藉由公開言詞陳述意見的方式，並提供證據以利事實調查，來釐清都市更新過程中所涉及的權利義務關係的相關爭議，主管機關參酌聽證會議紀錄，作成核定計畫的行政處分。惟解釋文僅揭示基本原則，如何落實仍需透過立法程序予以明確化，且必須針對實質的爭議案例，詳實分析以聽證解決爭端的可行性。純粹透過抽象式的法令規範，實難讓當事人瞭解聽證，建議透過研擬作業手冊的方式，讓相關當事人瞭解程序進行的步驟及作法，當為後續努力的方向。¹

都市更新 Q&A 實施者申請報核時檢附之證明文件及向地方主管機關申請個人資料相關疑義

目前實施者依都市更新條例第19條規定，需於申請報核前舉辦公聽會，但可能因部分所有權人無法尋得，故實施者通常以謄本資料所載或請地方主管機關協助取得或閱覽相關個人資料，以利完成通知程序，另因都市更新條例施行細則第15條規定應檢附之證明文件以報核之日核發者為限，但往往可能該證明文件資料量龐大，造成核發單位疏漏或實施者申請缺漏，且該資料若於事業計畫申請報核後補發，亦非屬報核日核發之文件，而造成都市更新事業計畫因此而駁回，使都市更新主管機關徒增行政負擔及實施者申請案件之風險，因此相關解釋說明如下。

Q1 土地及合法建築物所有權人或實施者為舉辦都市更新公聽會，得否逕向戶政事務所申請閱覽戶籍資料？

戶籍資料涉及個人隱私，應依法審慎為之；土地及合法建築物所有權人或實施者依都市更新條例（以下稱本條例）第10條第1項或第19條第2項舉辦公聽會，主管機關尚未審議通過核定發布實施都市更新事業計畫，該範圍內關係人並未發生法律上權利義務得喪變更之關係，應非屬戶籍法規定之利害關係人，無上開規定之適用¹。

Q2 土地及合法建築物之權利證明文件得否以非報核之日所核發者替代？

都市更新條例施行細則第15條第2項規定，依同條第1項第1款規定檢附之謄本或其電子謄本，以於都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發者為限；揆其立法目的，係由土地及合法建築物所有權人或實施者提出土地及合法建築物於報核之日所核發之權利證明文件，以證明報核之日正確之所有權狀態，並由各級主管機關依報核之日之所有權狀態確認同意比例是否達法定門檻；如非檢具都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發之謄本或其電子謄本，各級主管機關難以確實檢核報核之日正確之所有權狀態。是以，前開報核之日所核發之謄本或其電子謄本實為確認同意比例之必備文件，土地及合法建築物所有權人或實施者於都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核之日，自

不得任意以土地登記機關依法所核發之其他文件替代；惟倘因土地及合法建築物所有權人或實施者，因疏漏未於報核之日檢附當日核發之相關謄本或土地登記機關疏失誤發相關謄本者，均得由各級主管機關審酌個案事實，依都市更新條例施行細則第9條第2項或第9條之1第2項規定，通知申請人以土地登記機關依法核發足資證明報核之日權利狀態之相關文件（如地籍異動索引），限期補正。²

Q3 建物登記簿謄本（或其電子謄本）外之合法建物證明文件由何者核發？

都市更新條例施行細則（下稱本施行細則）第15條第1項第1款，係規定依都市更新條例第10條第2項或第22條第1項規定取得之同意，應檢附之土地及合法建築物權利證明文件種類，其中第3目規定應檢附建物登記簿謄本（或其電子謄本）或合法建物證明；其中因災害受損經直轄市、縣（市）政府同意先行拆除之合法建築物，如採檢附合法建物證明為其權利證明文件者，為保障所有權人表達同意參加都市更新之權利，本施行細則第15條第3項並明定得另由直轄市、縣（市）主管機關核發證明文件證明之。³

註1 內政部101年7月20日台內營字第1010806784號函

註2 內政部102年4月8日台內營字第1020803173號函

註3 內政部100年12月21日台內營字第1000811151號函

防災型都市更新之推動構想及策略

內政部營建署都市更新組

一、緣起

臺灣位處環太平洋地震帶，為地震發生高危險地區，對於建物老舊窳陋、耐震強度不足之人口密集都會區，若發生高強度地震災害，將對民眾生命、財產及安全影響甚鉅，實有推動防災型都市更新之必要。以北部都會地區為例，住宅總量約378萬4,298戶，其中屋齡超過30年以上房屋約有133萬5,858戶，雙北市地區合計約有94萬7,542戶（約7成）之戶量亟待更新。

二、防災型都市更新之災害範疇界定

一般有關災害範疇，包含水文氣象、地震及火災等各種類型災害，考量都會地區大部分老舊建築物窳陋、耐震強度不足，當高強度地震災害發生時，容易產生土壤液化現象且建築物容易受損，以及非防火構造或鄰棟間隔不足等因素，易釀成火災等危害公共安全。考量地震發生之瞬間災害，易造成民眾生命、財產及安全之傷害，故優先針對地震災害範疇，推動防災型都市更新。

三、面對不同等級災害風險地區推動策略



不同等級災害風險地區推動策略

四、推動防災型都市更新之法令依據

- (一) 依據都市更新條例第6條規定，直轄市、縣(市)主管機關得針對建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足之虞等地區優先劃定為更新地區。
- (二) 依據都市更新條例第7條規定，直轄市、縣(市)主管機關應視實際情況，因地震、火災或為避免重大災害之發生地區，得迅行劃定更新地區，視實際需要訂定或變更都市更新計畫。
- (三) 依據都市更新條例第9條規定，經劃定應實施更新之

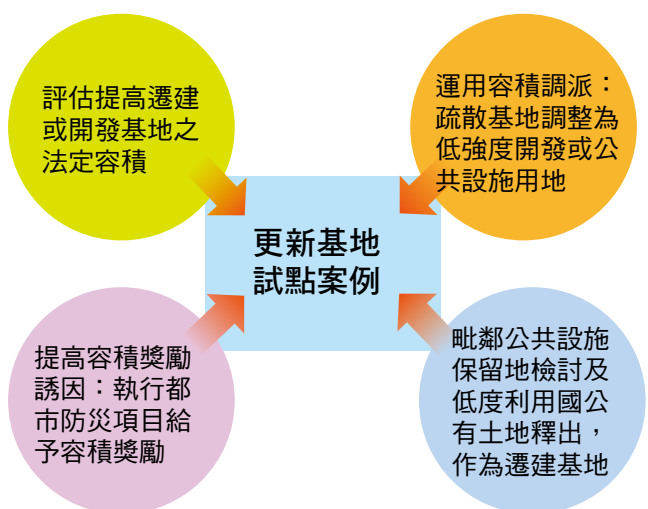
地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣(市)主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關(構)為實施者，實施都市更新事業。

五、優先推動地區之檢討及評估

內政部營建署將補助全國5個直轄市政府辦理委託規劃研究，針對5直轄市都會區斷層帶經過及土壤液化地區之高風險災害地區，優先檢討地震災害潛勢人口密集之建物窳陋及耐震強度不足等地區，將具危險、急迫性及易推動地區優先劃定為更新地區，並將鄰近國公有低度利用土地或公設保留地納入遷建基地配套措施及計畫內檢討。經中央及地方政府研議具可行性且容易推動之2至3個區域或重點基地，作為試點案例。進而建構防災型都市更新推動模式及機制，以作為未來推廣之參考。

六、執行構想

- (一) 研提地區防災及更新計畫：地方政府依委託規劃成果，提出防災型更新試點計畫推動構想，並建構防災型都市更新運作機制及模式。
- (二) 更新基地試點案例：評估防災型更新遷建基地，辦理都市計畫專案變更、都市設計規範及防災策略研擬等事宜。
- (三) 對於低中級災害地區，執行一般老舊建物整建維護及耐震強度改善，由內政部營建署研擬老舊建築物提高耐震強度補助須知及補助經費比例等事宜。
- (四) 協助地方政府籌組專責機構推動。



更新基地試點案例執行構想

(文接10版下)

實踐防災都更 新北簡易都更上路

新北市政府都市更新處

為了加速老舊窳陋地區重建，同時也因應中央的「防災都更」政策的推動，新北市提出另一種簡便快速的重建途徑「簡易都更」，已從8月22日開始實施，領先全國踏出第一步。現階段只要基地面積達1,000平方公尺以上，土地及合法建築物所有權人100%同意，符合申請條件循建照程序辦理，無須經都市更新程序，即可獲得15%獎勵容積！

新北市老舊房屋為數眾多，30年以上屋齡者有42萬多戶，普遍面臨耐震係數不佳、缺乏停車空間及巷弄狹小等安全問題。如何加速這些老舊房屋更新，更新處一直以來都在積極推動相關解決措施。目前透過將現行規定鬆綁，本府於102年8月22日公告三重等20處「都市計畫土地使用分區管制要點」第10點執行原則，針對該點第一項後段但書規定本府認定應整體實施更新者，明訂包含下列各項：（一）本市公辦更新地區。（二）已核准且尚未失效之都市更新事業概要或已申請報核都市更新事業計畫單元。（三）經本市劃定應實施都市更新地區且依都市更新條例第二十四條規定公告為禁限建者。

這只是解決方案的第一步，未來希望能使更多老舊建築基地也有機會更新改建，將會再提出進階內容，再擴大適用的範圍及提高誘因，朝向放寬面積至500平方公尺與提高獎勵額度至20%的修法目標，此部分市府已於8月28日召

開「簡易都更」業界座談會，各界意見將納入未來修法參考。此外，雖然「簡易都更」的條件放寬，但對於重建後的環境要求仍然相當注重，尤重防災的必要性，所以也將考量增加幢距及鄰地距離，以強化防救災性能。希望未來新制上路後，將能促進老舊房屋早日汰舊換新，讓更多民眾都能享有安全舒適的居住空間。

自從「簡易都更」訊息公布後，有相當多的老舊社區民眾詢問申請內容，現在已有一處位於汐止火車站南側的基地提出申請，該基地面積約2,068平方公尺，已取得全體同意，且建築物超過30年，環境老舊且有安全之虞，簡易都更上路後，市府已著手進行都市設計審議，並於9月2日通過審議，預計今年10月申請建照後就能改建，縮短辦理時程。老舊房屋重建不必然僅有「都市更新」一條路可走，「簡易都更」即是讓這些老屋開始有了第二種選擇，只要整合所有權人的意見一致，就應以安全為考量，讓民眾能住得更安心。

(有關「新北市變更三重等20處都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書第十點執行原則」請逕至新北市政府都市更新處網站查詢<http://www.uro.ntpc.gov.tw>) 

(文承9版)

七、推動流程及期程

本案計畫執行預計分為短中長期之分階段執行目標，辦理本案計畫之推動，詳如下圖所示。

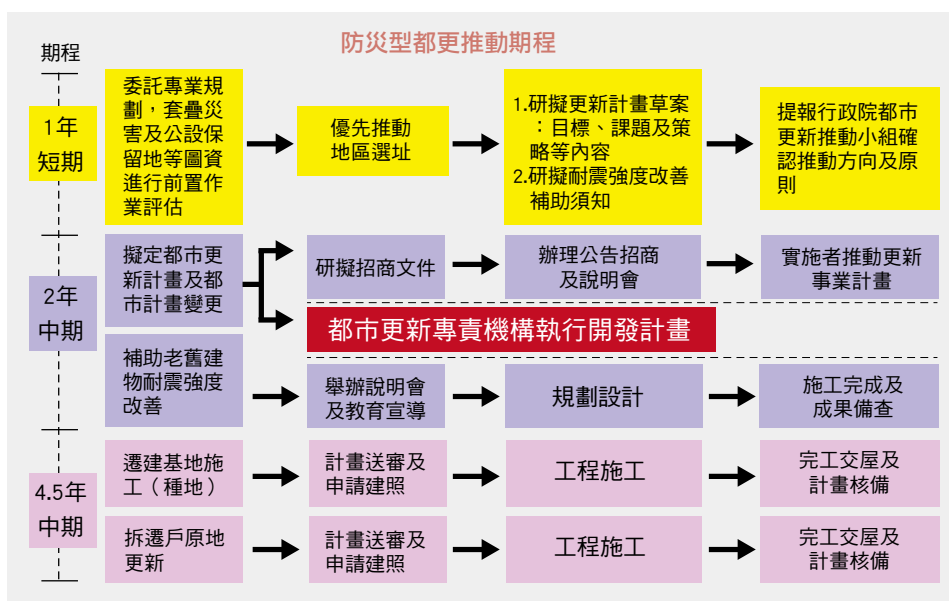
邊公共設施經費，使基金能運作無虞。

為考量減輕庶民經濟負擔及提高執行可行性，有關老舊建物提高耐震強度補助比例，將邀集地方政府及相關單位研商，並建議委由地方政府或專責機構統籌辦理。 

八、結語

針對防災型都市更新試點計畫，先以5直轄市區域內評估至少一地震災害潛勢地區優先推動，以建構整體運作機制及模式，並依執行成果，適時檢討調整後再予以推廣。

本計畫採取都市更新投資方式推動時，於評估遷建基地後，對於財務可行性將審慎評估，並運用民間資金及技術興建，同時釋出部分土地，以挹注土地取得及周



釋字709後-新北都更之程序正義

新北市政府都市更新處

大法官於102年4月26日針對「文林苑」及「土城大慶信義福邸」等都市更新案作成釋字第709號解釋迄今已4個月多，因應709號釋憲後讓新北市的都更案件仍可於過渡期間有所依循，市府率全國之先於同年5月29日經市長批准相關執行規則，並提6月28日第22次新北市都市更新審議委員會報告，7月1日即於新店區廣明活動中心舉辦首場公聽暨聽證會，迄今已舉辦超過10場以上，每場參與民眾皆相當踴躍，後續會將辦理過程所遭遇問題彙請內政部檢討。新北市都市更新處作為都市更新第一線的地方執行單位，當然希望在順利推動都市更新的同時，也能將憲法保障人民自由、財產等的理念，落實到個案，而這端賴於整個更新法令機制的合理與健全，因此對於此次在「文林苑事件」及「大法官釋字第709號解釋」之後，中央積極修正都市更新條例相關法令，新北市都市更新處希望能讓都市更新更有法可循，同步保障多方的權益，以溝通再溝通的方法，尋求共識與共贏，期許未來推動都市更新能夠提高民眾與實施者的共識與信任，以利順利整合推動都市更新。

土城金城路都更依法執行 不受釋憲影響

座落在土城區金城路社區也是申請釋憲的都更案，本案係因三三一大地震嚴重受損，91年經鑑定為危樓，該社區分前排40戶、後排50戶，屬同一基地、同一張建築執照，前排住戶積極參與都更，與後排住戶因意見紛歧。後歷經數次協調結果，由前排住戶以自組更新會方式申請都更。本案事業計畫暨權利變換計畫業於94年4月11日發布實施，並於99年4月2日領取使用執照，目前已完工進住，而後排住戶指前排都更未依法辦理影響後排住戶權益部分，前曾於94年起向台北縣政府提出行政訴訟，歷經數次訴訟結果，最終於100年11月4日遭最高法院判決上訴駁回。經查本案更新後之房地均業已交屋完成產權登記，而且一切程序都依法執行，基於信賴保護原則及善意第三人的權益應予保障，且本次大法官解釋針對該個案引據之第22條之1的「更新地區分棟辦理」是合乎憲法精神，並不受影響。

新北都更審議相關程序 因應釋憲及內政部會議決議之處理原則

新北市政府都市更新處為因應102年4月26日司法院大法官釋字第709號釋憲及配合內政部102年5月6日針對前述事項所召開會議，本市都市更新後續因應為以下3個重點：

(一) 審慎受理都更概要-依申請日決定都市更新事業概要審核之依循規定

102年4月26日釋憲前提出都更事業概要申請之案件，在事業概要之同意比例尚未修法完成前，仍依現行規定辦理；4月26日釋憲後提出都更事業概要申請的案件，則應送本市都市更新審議委員會審議，並通知利害關係人列席陳述意見，審議重點在於更新單元範圍之合理性、建築規劃及財務計畫構想、人民陳情意見處理等。概要階段若能將問題釐清並妥適處理人民陳情意見，當有助於縮短後續事業計畫整合時程。

(二) 強化都更協商溝通-訂定辦公聽（暨聽證）會相關規則

102年4月26日大法官釋字第709號解釋公布後，尚未辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫公開展覽者，依規定辦公辦公聽會時，參依行政程序法所定之聽證程序辦理，即合併為公聽（暨聽證）會，其近似於法院的「言詞辯論程序」。至於已辦理公開展覽者，仍依現行規定舉行公聽會。另有公聽（暨聽證）會舉辦場所，以更新單元附近適當場所（如里民活動中心、區公所或學校之集會場所等）為原則，主持人由市府都市更新處派員併同本市都市更新審議委員會專案小組之召集人共同擔任之。

(三) 補強送達程序之完備-行政處分之送達：

102年4月26日大法官釋字第709號解釋公布後，於事業概要、事業計畫、權利變換計畫核定（准）時，應連同核定（准）之事業概要、計畫分別通知並送達更新單元內相關權利人。送達方式參酌行政程序法所規定之送達方式辦理，即核定（准）之報告書須由行政機關自行或交由郵政機關送達至每一位相關權利人（處分相對人），並以應受送達人之住居所、事務所或營業所為之，俾利確實讓每一位相關權利人瞭解知悉。

新北都更公聽（暨聽證）會辦理程序及未來修法建議

新北市目前實務執行，係依「新北市政府都市更新案公聽（暨聽證）會會議議程」、「新北市政府都市更新案公聽（暨聽證）會標準作業流程」及「新北市政府都市更新案公聽（暨聽證）會會場規則」辦理，並於會議開始前先說明辦理程序：

- （一）公聽會係依照都市更新條例第19條規定於公開展覽30日內舉辦，由實施者向相關權利人說明計畫內容；聽證會係依照大法官709號釋憲後所舉辦之聽證程序。
- （二）相關權利人對計畫內容有任何疑問及建議均可於公聽會時提出來，由實施者答覆說明，涉及法令方面部分則將由行政機關回應說明；地主及相關權利人有相關意見需提出與實施者進行言詞辯論者，可在進行聽證程序前登記發言次序，於進行聽證程序時陳述意見內容，由實施者代表正方與地主或相關權利人進行雙方言詞辯論。
- （三）公聽（暨聽證）會邀請本市都市更新審議委員到場瞭解雙方陳述內容，作為未來審議時之重要依據，有關聽證結果採納與否，均會於後續審議決定後以正式公文函送。

有關都市更新條例未來修法方向，係以聽證取代公辦公聽會，且內政部營建署刻正委託相關單位研擬都市更新事業計畫聽證作業要點，惟其內容均多參採現行行政程序法第一章第十節第54條所訂聽證程序，本處考量行政程序法所訂聽證程序恐難與都市更新程序及實務執行契合（如利害關係人之定義、預備聽證、聽證紀錄及再聽證之執行時點及必要性並無明訂），本處預計於9月25日舉辦座談會議彙整相關單位意見，作為後續建議中央修法及修正本市執行相關規則之參考。

釋字709後-臺北市頒布兩項行政規則明訂更新作業程序

臺北市都市更新處

司法院大法官於102年4月26日發布對於都市更新條例部份條文的解釋，內容分別有合憲及違憲，而綜觀解釋文中涉及違憲的部份，皆環繞著一個核心--憲法上的正當行政程序，以此展開對於都市更新條例第10條第1項、第2項及第19條第3項等之違憲解釋說明。更具體來說，即是現行都市更新條例中關於事業概要及事業計畫的核定（准）程序，包含事業概要未設置適當組織審議、送達通知、人民陳述意見、資訊揭露等等，皆因不符合正當行政程序，故遭受違憲解釋的宣告，且有一年落日失效條款（103年4月25日以前檢討修正，否則逾期失效），在都市更新條例修法前，北市府為使臺北市的都更案件仍可於過渡期間有所依循，充分考量釋憲文中所提正當行政程序之意旨，率全國之先發布二行政規則以茲因應，分別為「臺北市政府因應司法院釋字第七〇九號解釋暫行作業程序」及「臺北市政府辦理都市更新公聽會程序作業要點」，解除市民及申請單位的疑慮將衝擊降到最小，同時可使整體都市更新程序更加公開透明。

兩項行政規則的重點皆在強化民眾權益保障

北市府本次發布之二行政規則，已訂於102年7月17日生效施行，相關內容及重點如下：

一、事業概要應經過審議程序後始得核准：

709號解釋公布後送件之事業概要案，應經臺北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）審議，並明訂審議內容以更新單元合理性、與周邊環境之串連及事業計畫應注意事項（含人民陳情意見處理）為主。

二、保障民眾陳述意見之機會：

- （一）因事業概要案須經審議會審議，於事業概要審查期間提出陳情意見者，將可列席審議會表示意見。
- （二）由市府舉辦聽證型的公聽會，實施者及相關單位應就民眾所提意見現場回應說明，由市府詳實作成紀錄。

錄，後續提送至審議會作為審議之斟酌依據，並應於核定處分中說明採納及不採納之理由，確保陳情意見皆有被妥善的處理。

三、確保民眾知悉計畫之權利：

- （一）申請單位應於召開自辦公聽會前，連同開會通知單、計畫書內容之必要資訊（簡報呈現）以及陳述意見書送達予相關權利人，由市府主辦之公辦公聽會亦同，使民眾可於開會前瞭解計畫內容並確保其提出意見的管道暢通。
- （二）核准之事業概要計畫書或核定之事業計畫、權利變換計畫書，市府將以光碟格式儲存完整計畫內容，連同核定行政處分一併送達到相關權利人。

臺北市率先審議通過4件事業概要案，持續辦理公展公聽會及審議業務

北市府已於102年9月2日審議通過首批都市更新事業概要案，分別位於信義區、文山區及萬華區，皆為大法官解釋公布後送件報核之案件，後續將再由申請人依程序辦理報府核准作業，審議委員依照「臺北市政府因應司法院釋字第七〇九號解釋暫行作業程序」訂定之審議內容，提供事業概要申請人後續辦理事業計畫時應注意事項，如能在概要階段將問題釐清並妥適處理人民陳情意見，當有助於縮短後續推動事業計畫整合及協商的時程。另外，北市府於大法官釋憲後，已依照「臺北市政府辦理都市更新公聽會程序作業要點」陸續辦理多場採聽證精神的公辦公聽會，可望有助於後續審議過程議題之聚焦。

釋憲後臺北市除立即主動研訂相關作業程序，並針對已送件申請公開展覽、幹事會審查與審議會審議等案件，同步併行辦理補正及審理作業，從今年1到8月底核定事業計畫案27件已超過去年全年16件即可看出並未受到影響，且迄今已推行多項行政簡化作業，包括創設「協檢機

行政規則發布前後對相關權利人、申請單位、市府之影響比較表

項目		行政規則發布前	行政規則發布後
相關權利人	事業概要	僅書面陳述意見	102年4月26日以後送件之事業概要案，陳情人得出席審議會以言詞陳述意見
	知悉資訊之權利	須依規定申請閱覽	由市府及實施者主動提供資訊
	公聽會意見	供審議參考	市府應於核定處分中說明採納與不採納理由
	概要核准及事業計畫核定	僅申請人收到核准公文	報告書內容以光碟一併寄送予相關權利人
申請單位	事業概要	送件經書面審查後核准	須經審議會通過後始可核准
	提供計畫資訊之義務	僅於公函要求提供	明文規定應主動提供資訊
市府	公聽會程序	列席說明	列席並詳予回應
	依都市更新條例相關規定辦理		依都市更新條例相關規定辦理，並依釋憲意旨強化行政程序

制」、「權利變換審查小組」、成立「財團法人都市更新推動中心」、施行幹事會少紙化、修訂各類計畫範本、估價範本、工程造價、共同負擔提列標準等，北市府致力健全審查機制，推動都市更新的決心從未間斷，更無外界停擺疑慮。

有關行政規則發布前後對各方影響比較詳下圖，並可至更新處網站/法規資訊/臺北市都市更新相關法規下載行政規則相關內容。（<http://www.uro.taipei.gov.tw>）



釋字709前、後事業概要審查流程

釋字709前、後事業計畫審查流程

2013年06月~2013年08月基金會工作日誌

6月

- 5日 臺北市財政局委辦北投區新民段公辦案第3次工作小組會議
- 13日 臺北市更新處委辦都市更新相關法令制度檢討期末報告書審查會議
- 14日 參與內政部都市更新條例第39條合法建築物所有權之分配權益及第3條更新後領取權利金之登記作業執行疑義
- 17日 上海商業儲蓄銀行委辦中山區中山段更新案更新單元說明會
- 18日 參與新北市都市更新實施者資訊揭露處理要點（草案）座談會；
- 20日 營建署委辦臺電中心倉庫公辦案審查會議；
臺北市更新處委辦都市更新相關法令制度檢討期末報告書審查會議；
臺北市財政局委辦北投區新民段公辦案第4次工作小組會議
- 24日 臺北市更新處委辦策略性再開發地區公辦案期末報告書審查會議
- 25日 參與修定新北市都市更新單元劃定基準（草案）第2次座談會；
- 26日 參與內政部都市更新條例第39條合法建築物所有權之分配權益及第3條更新後領取權利金之登記作業執行疑義會議

7月

- 3日 臺北市財政局委辦信義區型和段公辦案第2次會議；
新北市更新處委辦都市更新推動102年度後續擴充7月份工作會議
- 4日 參與內政部都市更新容積獎勵上限規定實施日期座談會；

- 參與內政部修正都市更新權利變換實施辦法部分條文
- 9日 臺北市財政局委辦北投區逸仙國小前公辦案專家學者諮詢會議
- 11日 臺北市更新處委辦自行劃定更新單元公辦案中審查會議；
營建署委辦台電中心倉庫公辦案工作會議；
臺北市財政局委辦中正區南海段公辦案審查會議；
太平洋建設委辦中正區永昌段更新案東側鄰地法令說明會
- 12日 臺北市財政局委辦信義區型和段公辦案審查會議
- 16日 新北市城鄉局委辦都市更新推動公辦案第一期進度審查會議
- 22日 臺北市財政局委辦北投區新民段公辦案第5次工作小組會議
- 24日 冠德建設委辦中和區南山段及新和段更新案公辦公聽(暨聽證)會
- 29日 臺北市財政局委辦信義區型和段公辦案審查會議
- 31日 臺北市財政局委辦北投區新民段公辦案第6次工作小組會議；
基隆市委辦都市更新進階訓練班
(7/31.8/1.8/14~15.8/21.8/28)

8月

- 2日 元利建設委辦文山區木柵段更新案囑託登記疑義研商
- 20日 家居建設委辦士林區福林段更新案公辦公聽會
- 16日 臺北市更新處委辦策略性再開發地區期末報告書審查會議
- 28日 營建署委辦都市更新法規電子化系統委託案第四期成果報告審查會議

EVENTS

丹棠第一案：中山北路五條通更新事業權變計畫送件

重現大正町人文街區風貌

投資事業部主任 蘇士豪
專案組長 徐培奕

位於中山北路的後巷，五條通與天津街交口的老舊社區，經住戶主動發起與丹棠開發長達五年的努力規劃與溝通協調，於日前完成都市更新事業計畫及權利變換草案送臺北市政府審議。

丹棠開發公司為都市更新研究發展基金會之姊妹機構，本基金會專注於都市更新研究規劃之領域，丹棠開發則是為能真正實現都市再生的精神與理念，從開發到建設所成立之都市更新事業機構，而本案就是單堂開發實現此目標、踏入都市更新建設之第一案。

2008年在住戶藍先生的拜訪下，開始啟動丹棠開發於本區之更新整合作業，終於在2013年6月取得住戶同意比例接近100%，完成事業及權利變換計畫之送件作業。我們與住戶一同努力，希望除了改建老舊建物、提昇居住品質外，在這具有濃厚日本文化之特別區域，更新重現原本大正町繁榮之人文街區風貌。

重視安全、機能與舒適之規劃，創造公共利益

本案位於中山北路一段83巷與天津街交口之西南側，基地面積1,219m²（約369坪），屬第四種商業區（特）（原商三），距離台北車站、捷運中山站約300公尺，交通便利，區內現況多為3~4樓之加強磚造建物及1棟7樓之RC造建物，屋齡多超過40年，耐震力不足，屋況窳陋、建物外觀不佳。基地西側、北側所鄰4米及6米道路不足防災要求之8米寬度，消防救災堪慮。基地北側之83巷即為俗稱之「五條通」，也是日治時期大正町的中心位置，戰後逐漸成為具有

濃厚日本味之商業街區。經過近年發展，商業區的機能已逐漸衰敗，加上住宅環境不佳，應即辦理都市更新。

我們的都市更新理念希望創造安全、機能、舒適之住宅社區，包括：

安全：建立不燃化、耐震、具都市防災能力之社區，耐震、不燃化建物避免都市延燒。留設人行步道符合消防救災的規定，可嘉惠鄰地老舊社區救災範圍，作為災難發生之即時疏散地。

機能：本區在日治時期名為大正町，曾為日本人中高級官員之居住社區，戰後發展成對日本觀光客最愛造訪的商業觀光區，但也造成住商混雜的零亂現象。現今我們設置適當之商業設施及優質住宅，能讓本區融合歷史與現代，復甦地區及都市原有機能。

舒適：新建築取代舊有住宅，改善居住舒適度，包括電梯設備、停車位、設備、綠建築、加大鄰棟間距以利通風採光、居住尺度的提升，回到居住本質，創造優質住宅空間。

基於以上理念，本案規劃設計地上18層、地下4層之鋼骨構造大樓，並於1F留設部分商業店面，2F、3F做辦公室使用，4F以上作為住宅使用，規劃設計71戶、94部停車位，建築物立面色彩採用俐落明快的色調，搭配清透的玻璃欄杆及簡約的格柵造型，以簡潔的量體塑造清新素雅的建築外觀，並採取綠建築設計。配合基地開放空間，於西側、北側留設人行步道補足8米消防救災空間，鄰東側天津街留設騎樓及人行道，以串連現有北側、南側建物之騎樓動線。希望在現有的舊社區氛圍內注入一股活力，期使成



更新單元位置圖



更新前屋況問題：耐震力不足、建物外觀不佳



融合歷史與現代，設置商業設施、提供優質住宅

為帶動現有老舊社區活力，達到都市更新之目標與成效。

融合時尚靜謐人文的街區

本案於2008年開始推動整合，致力與本社區住戶之協調和溝通，在歷時5年之推動過程中，為求完美，在單元範圍上原本並不包括東北角之七層樓大樓，即曾經擴大單元並保留適當沿街商業機能以符合學者專家與住戶對地區改建之期待。

本案的建築設計由資深的黃模春建築師親自操刀，他本人也是生活在鄰近社區，深刻研究體會當地特殊都市特色，在造型量體規劃上特別重視反映中山北路林蔭道之時尚與靜謐，華山藝文特區與當代美術館之人文藝術，故設計上曾模擬有關商業辦公大樓、旅館之可能性，在這早年曾為人文薈萃、優質住宅之大正町，最終我們融合歷史與現代，設置商業設施、提供優質住宅，不只更新再造老舊社區，更期望能重新帶動條通文化，重現當地之風采。UR



住戶一同努力，2013年6月取得同意比例接近100%

計畫內容摘要

案名	臺北市中山區正義段三小段418地號等10筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫
基地位置	中山區中山北路一段83巷與天津街交口西南側
實施者	丹棠天津股份有限公司
基地面積	1,219㎡
使用分區	商四特(原商三)
更新前	產權：私有土地1,219㎡ 所有權人：私有土地22人 戶數：34戶 停車位：0輛 建物面積：3,868.36㎡
更新後	用途：一般零售業、一般事務所、集合住宅 實設建蔽率：59.38% 實設容積率：688.92% 更新獎勵容積：1,573.05㎡(23.05%) 允建容積：8,399.45㎡ 總樓地板面積：15,675.01㎡ 構造樓層：鋼骨造，地上18層/地下5層 停車位數：汽車：94輛，機車：103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	黃模春建築師事務所
不動產估價	宏大不動產估價師、巨秉不動產估價師、東融不動產估價師

更新事業推動歷程

2009.09.24	原更新單元公告
2010.12.07	原更新單元概要核准
2011.01.04	原更新單元事業計畫送件
2011.04.24	原更新單元事業計畫撤件
2012.04.25	變更單元範圍劃定申請
2013.01.28	變更單元範圍劃定公告
2013.04.22	自辦事業暨權變計畫公聽會
2013.06.24	申請事業暨權變計畫報核

士林福林橋旁嶄新地標

本基金會協助家居建設福志路更新案辦理公開展覽、公聽會

更新事業部主任 麥怡安
資深規劃師 黃耀儀

本案位於士林區福志路以南、中山北路五段以東、中山北路五段704巷以北所圍街廓內。基地緊鄰中山北路五段、鄰近福林橋、福林國小及志成公園，同時為士林商圈末端銜接天母商圈之重要起點，附近地區公共設施完備，區位環境良好，交通便利，生活機能充足，具有極佳的土地使用條件。但位於基地內約有15棟建築物，為1968~69年所興建，平均屋齡均已超過40年，除鄰中山北路五段704巷之建物為2層樓建物外，其餘皆為3層樓建物，構造皆屬加強磚造。



更新單元位置圖

現況建物屋齡老舊、結構不符現行法令規定，停車空間嚴重不足，消防救災不易，且使用上較不符經濟效益，整體環境對土地所有權人乃莫大損失，故亟待更新重建。

住戶需求多樣化，整合不易

本更新單元面積1,554m²（470坪），所有權人數共16人，產權皆為私有，係由範圍內所有權人申請自行劃定都市更新單元。本案土地使用分區主要為住三之二及住三，現況多作店面及住宅使用。特別的是位於中山北路及福志路交口處有一棟三層樓電子業辦公大樓，該電子業高層表示其公司是於1970年即在本地上落地生根，因此參與更新之條件是希望於原址分回辦公室。

所以本案所有權人人數雖不算多，但規劃上要整合原住民戶店面、住宅及辦公需求，需面臨更新後大樓型態、門廳及出入口規劃、開放空間留設、建築物立面外觀以及更新後分配位置等問題，實施者得花費許多時間與住戶們溝通。在多次溝通協議後終於達成共識，規劃一棟以垂直分割設計之店舖、辦公及住宅混合大樓，滿足全體所有權人需求，最後以百分之百之事業計畫同意比例申請報核，並於2012年11月21日完成更新事業計畫及權利變換計畫送件審議、2013年7月29日起舉辦公展並由市府辦理公聽會。

住辦性質區分，滿足住戶需求

本案更新後擬興建SRC構造，地上24層地下5層之集合住宅。建築規劃上沿著計畫道路深進5~6M開始配置量體，藉此擴大與鄰街建物量體所形構出的虛空間。1F部分規劃為



現況：停車空間不足



現況：建物結構不符現行法令規定



更新後日景模擬圖

店鋪使用，2F~5F則作為辦公使用，並於5F規劃管委會及公設空間，6F以上則全做住宅使用，除以退縮建築方式增加都市紋理中虛空間的面積外，量體1~5F以基座的概念，區分了量體外觀及使用性質。

基地之汽機車出入口設置於福志路上，此外於基地並留設緩衝，減少對都市交通的影響。在造型上，基座以帷幕玻璃方式呈現，使其建築量體輕盈化，減少視覺的壓迫感，一方面反映出都市街景與環境，另一方面，為兼具電子產業的意象，使用富有現代質感的清透玻璃包覆於立面上，創造新的地標意象。

更新單元沿街之立面更以簡潔而現代的垂直量體語彙，搭配每層雨遮及格柵所勾勒出有寬有薄的水平帶狀語彙，共同編織出整體具有立體感及細緻感的造型，同時運用立體造型所創造出深凹窗的陰影遮蔽效果，朝向兼具機能、節能及美觀之設計目標，以回饋環境及滿足居民之需求。

優質景觀規劃，創造大自然舒適氛圍

本案於沿街面留設無遮簷人行道，提供大眾便利、舒適、健康的徒步空間，並以美化都市景觀為目標，採多排列植之行道樹，創造舒適的林蔭步道空間，充足的樹距讓陽光能照射於活動空間上，使人漫步其中時能感受到大自然的舒

適氛圍。

景觀規劃上考量增進整體環境效益，於基地西北側人行道之節點上設置公共藝術品，並以景觀草坡的方式增加柔性視覺效果，搭配兩側列植的樟樹，使空間有不同的意境氛圍。建物東南側空間則種植開花及落葉喬木，搭配複層式景觀綠島之豐富視覺享受，創造綠意盎然的休憩空間，希冀藉由開放空間景觀與植栽配置，塑造社區與鄰地活動空間的舒適性及豐富性，並增加住戶鄰里間互動機會。

本案也置入綠建築提倡之生態、節能、減廢、健康的觀念於設計中，同時考量對於地區及地球整體環境之影響。在符合更新單元內居住者於生活上的基本使用需求下，使興建省能源、省資源、低污染之綠建築與建舒適、健康、環保之居住環境兩個目的能達到適切的平衡。

本案整體規劃上充分考量對於都市環境之關注，也期盼透過本案更新，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風氣，作為社區居民更新之優良典範。 

計畫內容摘要

案名	臺北市士林區福林段三小段362地號等19筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫
基地位置	士林區中山北路五段·福志路交口
實施者	家居建設股份有限公司
基地面積	1,554.00m ²
使用分區	住三之二：1,086.96m ² 、住三：450m ² 、道路：17.04m ²
更新前	產權：私有土地1,554.00m ² 所有權人：私有土地17人 戶數：15戶 停車位：0輛 建物面積：3,691.22m ²
更新後	用途：一般零售業、一般事務所、集合住宅 實設建蔽率：44.84% 實設容積率：621.31% 更新獎勵容積：2,034.60m ² (38.01%) 容積移轉：2,140.91m ² (40.00%) 允建容積：9,527.80m ² 總樓地板面積：17,474.80m ² 構造樓層：SRC，地上24層/地下5層 停車位數：汽車：107輛，機車：108輛 總戶數：62戶 參與分配：17人
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	李文勝建築師事務所
不動產估價	巨秉不動產估價、景瀚不動產估價、敏達不動產估價

更新事業推動歷程

2011.06.15	更新單元劃定公告
2011.03.30	事業概要報核
2011.09.24	事業概要核准
2012.09.07	事業及權利變換計畫公聽會
2012.09.20-10.23	申請分配
2012.11.21	事業計畫、權利變換計畫報核
2013.07.29~08.27	公開展覽
2013.08.20	公辦公聽會

活絡捷運沿線新生機 再創羅斯福路新風采

本基金會協助冠德建設羅斯福路更新案事業計畫核定

策略規劃部主任 錢奕綱
規劃師 楊仁獻

本案鄰近捷運新店線台電大樓站5號出口，坐落在寬敞的羅斯福路上，並位於師大與公館商圈交界的核心地帶，具備良好的生活環境及交通區位條件。但單元內原有建築物老舊且土地使用效能低，已經無法滿足因交通發展引入的大量人潮與商業活動，大量的停車需求也衍生出地區停車空間不足的問題。未來藉由本案的更新開發，期望能提供地區安全寧適的環境、提昇與活絡捷運站週邊地區的發展。

本案實施者冠德建設自2008年起與單元內私地主商議改建事宜，由於單元內公私有土地交雜，因而藉由都市更新權利變換方式進行推動，並透過法定的審查程序，共同保障地主與實施者的權益。

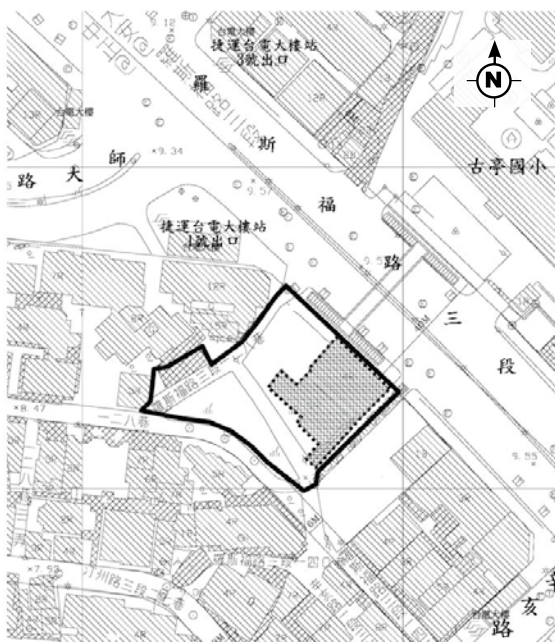
公劃地區結合自劃單元 創造地區整體新風貌

本計畫原於2008年12月2日以中正區福和段一小段10-1地號等18筆土地為範圍申請更新單元，該範圍坐落於北市府89年公告的『中正區羅斯福路、辛亥路西側更新地區』，並於2009年8月12日公告為更新單元，但在審查作

業期間實施者冠德建設不間斷的推動更新整合工作，考量鄰地所有權人具有積極參與更新意願和基地規模整體規劃的情形下，擴大本案的範圍變更為同小段10-1地號等26筆地號，並於2010年7月22日公告變更更新單元，歷時兩年的單元劃定終告完成；冠德建設秉持著地區發展能與市府推動都市更新政策相互結合，變更以較大範圍的單元進行都市更新改建，不在乎時間以及人力成本，為使本案能推動成功可以說是不遺餘力。

從更新單元範圍的確認後，為爭取更新的時效，於2010年8月11日取得法定同意門檻後直接申請事業計畫報核，事業計畫審議期間，亦完成都市設計審議，實施者均配合審議意見內容進行調整，並於2013年7月16日順利完成計畫核定公告程序。

本事業計畫核定後，實施者持續協調確認私地主參與意願，並配合國有財產署意見，依據都市更新相關法令及公地管理機關之土地處理原則，積極續辦權利變換計畫審查、審議程序，期能儘速完成改建以符合地主殷切期盼，創造公私部門雙贏的成果。



更新單元範圍
依北市都新金字第09931229900號函規定騰空綠美化



「臺北好好看計畫」-拆除老舊建物，施作景觀綠化工程



更新前老建物老舊，亟待更新



採取節能省碳綠建築設計

現有巷保留與部份廢止 兼顧基地完整性與地區居民的通行權益

本單元西臨羅斯福路三段、東以羅斯福路三段128巷4弄、北以羅斯福路三段128巷(含)，南以羅斯福路三段140巷為界，總面積2,425.80平方公尺。而羅斯福路三段128巷4弄、128巷和140巷皆為現有巷道，而其中128巷4弄呈現V字型，因此4弄的部份巷道穿越本更新單元，而考量基地開發完整性，128巷4弄穿越本更新單元的現有巷擬申請廢巷，但由於4弄非全數位於本更新事業計畫範圍內，且未符合非單向出口可自底端逐步廢止者的規定，因此須依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理巷道廢止程序；而其餘東側128巷4弄（非位於單元內巷道）、128巷和140巷，在顧及周邊居民通行習慣及整體交通動線的連貫下，仍維持供公眾通行使用，並不影響周遭地區居民的進出，因此本計畫部份現有巷的廢巷與保留，同時兼顧基地完整性與地區居民的通行權益。

臺北好好看空地綠美化 節能減碳帶來清新市容

為配合市政府「台北好好看系列二—北市環境更新、減少廢棄建物」計畫，冠德建設取得單元範圍內21筆土地之原住戶同意，於2009年11月30日先行拆除老舊龐陋的建物並施作基地景觀綠化工程，在實施更新事業前即著手改善現況環境，並持續維護綠美化作業至今，創造以「綠」為出發點的綠地景觀，達到清新市容的目標，同時提供附近地區居民日常休憩使用。

黃金級綠建築 創造綠意新未來

本案更新後規劃地上22樓，地下5樓SRC建築物，主要提供住宅、商業和辦公的複合式使用，透過低建蔽率設計，集中開放空間成為社區廣場與後院庭園，提供住戶更舒適的居住環境，中低樓層的零售商業和辦公空間配合留設騎樓與人行步道，使得周邊商業活動可延續發展，高樓層住宅以

垂直空間植栽，透過自然色彩與多層次綠化舒緩量體視覺感受，塑造建築與環境的協調性。本案原已通過銀級綠建築的容積獎勵，但為了塑造基地植栽最多樣性及最高節能性，兼顧工作與居住生活的舒適、景觀視野的品質及省能建物的性能，擬提昇爭取至黃金級綠建築標章的減碳設計，期能成為市區建築的新指標，創造綠意的新未來。

關懷改善都市環境 促進地區整體發展

本案更新推動開始迄今已逾6年時間，實施者冠德建設一貫秉持著增進地主權益、改善地區環境、建築品質要求之堅持，並已承諾美化維護單元旁的人行陸橋，提供古亭國小學童與地區居民通行的安全，以及增設公用停車位舒緩地區停車需求，同時採取節能省碳綠建築設計，帶動地區綠能發展，充分表達對於都市環境之關注，期盼達成地主、實施者、公部門和地區居民四贏的局面，進而帶動地區整體再生發展。UR

計畫內容摘要

案名	臺北市中正區福和段一小段10-1地號等26筆土地都市更新計畫案
基地位置	羅斯福路三段西側，北以羅斯福路三段128巷為界 南以羅斯福路三段140巷為界
實施者	冠德建設股份有限公司
基地面積	2,425.80m ²
使用分區	商二(法定建蔽率65% / 法定容積率630%)、 住三(法定建蔽率45% / 法定容積率225%)
更新前	產權：私有土地1,814.80m ² 、公有土地611.00m ² 所有權人：私有土地24人、公有土地1人
更新後	用途：集合住宅 實設建蔽率：44.24% 實設容積率：606.41% 更新獎勵容積：2,413.20m ² (21.56%) 停車獎勵容積：630.00m ² (5.63%) 臺北好好看系列二：478.23m ² (4.27%) 允建容積：14,710.23m ² 總樓地板面積：28,002.32m ² 構造樓層：SRC，地上22層 / 地下5層 停車位數：汽車192輛，機車184輛 總戶數：82戶 參與分配：24人
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	巨秉不動產估價師聯合事務所
建築設計	黃秀莊建築師事務所

更新事業推動歷程

2009.08.12	更新單元劃定公告
2010.07.22	變更單元劃定公告
2010.08.04	自辦事業計畫公聽會
2010.08.11	事業計畫報核
2011.03.21~04.19	公開展覽期間
2011.04.13	公辦事業計畫公聽會
2011.07.12	召開幹事會
2011.11.14	召開幹事複審
2012.04.02	召開第一次審議會
2012.10.22	召開第二次審議會
2013.07.16	事業計畫核定

汐止首案 新北東區更新拭目以待

丹棠開發協助欣暘建設汐止新峰段更新案事業權變發布實施

策略規劃部主任 錢奕綱
規劃師 蔡汝玫

本案位於新北市汐止區，由仁愛路及仁愛路106巷所圍街廓內，鄰近新北市汐止區秀峰國小，生活環境清幽舒適，離汐止火車站步行距離亦僅15分鐘，交通十分便利。現況北側為7-9層大樓，而基地內則主要為一、二樓磚石造建物，鄰接西側與南側之計畫道路則尚未開闢。

權利變換公平解決產權糾紛

本案經實施者多年努力整合，土地所有權人由52人降至12人，且取得全數地主同意，但因基地中部份土地設有地上權且該設定權利人早已去世，追查無門，使得本案難以依照一般土地開發模式辦理，轉而透過都市更新方式為本案尋求解決之道。經由權利變換透過公平公正公開之機制，由估價師為土地權利價值鑑價，並依據相關案例與資料，拆算土地所有權人與權利變換關係人之價值比例，終為本案基地開發找到途徑。

在本會全力協助下，並獲實施者積極配合與新北市政府更新處鼎力支持，本案於2011年4月申請都市更新事業概要，同年8月獲得概要核准，同年11月旋即提送事業計畫權利變換計畫供新北市政府審議，後經四次專案小組審議，於今年（2013年）8月正式公告實施，推動時程僅歷時2年，充分展現三方合作之績效。

留設大面積開放空間 創造大尖山下新停駐點

基地區位鄰近大尖山風景區(慈航紀念館、靜修禪院、彌勒內院、杜月笙墓園)登山步道入口，並鄰接秀峰國小東側，經建築師巧思，連結原有人行步道系統，提供10米舒適人行空間，並留設大面積開放空間供居民與遊客休憩使用，佈設多樣街道家具與植栽，吸納登山與居民的流動與停駐休憩，創造公共空間節點的開發，優化環境品質，強化其文教氣息與休閒生活的空間調性。

本案之實施，將可協助建構完整交通動線。本案擬協



高綠覆低建蔽 打造優質健康社區

助興關西南臨寬8米之仁愛路106巷及東南臨寬8米計畫道路，汽機車出入口處退縮一緩衝空間，作為入口車道，同時考量防災功能，基地東側亦留設2米退縮人行步道，地區整體防災動線儼然而成。

高綠覆低建蔽 打造優質健康社區

本案申請銀級綠建築，建構省能源、省資源、低污染之綠建築，包含檢討綠化量、基地保水、日常節能、室內環境、水資源及汙水垃圾改善等6項指標，平面上則在地面層臨路一側配置使視覺能穿透的景觀設施及大距離退縮建築；留設出大面積人行開放空間來達到新建築物與周邊環境間的緩衝效果。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，營造本住宅之良好居住環境。本案整體設計綠覆率高達166%，設計建蔽率僅為29.74%，以「舒適性」、「自然調和健康」、「環保」等三大設計



更新單元位置圖



更新前基地內多為1~2樓磚石造建物，西、南側計畫道路皆尚未開闢

(文接21版下)

都市低碳化與都市再生

譯者：何芳子 顧問

本文原載出處：URCA雙月刊NO.159 P.20

(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

日本於2011年3月11日遭遇堪稱歷年來最嚴酷的地震與海嘯災害後，全國民眾深刻意識到地球暖化、核電災害對環境與生活的威脅，同時體認到節能減碳的必要性和迫切性。

早在東日本震災發生前的2010年8月，日本國土交通省即公布「低碳化準則」。在2012年8月中央政府乃訂頒「都市低碳化促進法」（簡稱低碳化法）並研提「低碳化都市再生計畫」，將「建物低碳化」、「都市機能集約化」及「促進公共交通」等理念，作為今後推動都市再生與都市更新的重要方針。

「都市低碳化促進法」概要

一、目的

考量CO₂的排放大部分來自都市化地區，日本中央政府經研擬促進都市低碳化方針後，責由市鄉鎮分別策訂低碳化都市再生計畫，並採取特別措施，以有效促進低碳建築物的普及達到都市低碳化目標。

(文承20版)

理念，不僅創造生態、節能、減廢、健康的建築物，建立符合現代舒適居住環境。

成就明日新北市東區新的更新典範

汐止區鄰近南港經貿園區與內湖輕工業區，地屬港汊高科技產業走廊，且四面環山環境清幽，未來更有台鐵捷運化工程、民生汐止線、捷運南港系統延伸線等多項重大工程之加持，已成為青年首購族之優選。本案基地周邊區域生活機能齊備，地區人流物流薈萃，欣欣向榮，不僅緊鄰秀峰國小，距離汐止火車站、汐止區公所、地政事務所、秀峰國中、汐止綜合運動場均在15分鐘步行範圍內，後方之大尖山風景區更可作為假日休閒的好去處。

更新事業推動歷程

2011.04.21	事業概要報核
2011.09.01	事業概要核准
2011.10.18	自辦事業及權利變換計畫公聽會
2011.11.21	申請更新事業及權利變換計畫報核
2012.05.28~06.26	公開展覽
2012.06.14	舉辦公辦公聽會
2012.07.10	第一次都更暨都設聯審專案小組
2012.10.02	第二次都更暨都設聯審專案小組
2013.01.31	第三次都更暨都設聯審專案小組
2013.05.21	第四次都更暨都設聯審專案小組
2013.06.28	新北市都市更新審議委員會審議通過
2013.08.30	事業及權利變換計畫公告實施

二、低碳化法之要旨

- (一) 該法訂頒係從都市、建築、交通、環境、經濟產業等各面向，以策訂暖化對策為出發點，研提低碳化都市再生計畫，並落實執行期改造都市實質結構。都市結構改造旨在增進災害的防災能力，以達到都市機能的永續發展。
- (二) 要求都市發展構思中應將居民日常生活所需移動時間的縮短納入考量，以醫、職、住接近之集約型都市（Compact City）規劃模式以達到低碳化效益。集約型都市亦必須追求行政服務的合理化、都市經營健全化及能源使用的整合化等有效措施。
- (三) 在低碳化都市再生區域內推動之集約都市開發事業中，興建之特定建築物及都市化地區內興建之低碳建築物等之認定基準，均應要求超越省能法規之水準。
- (四) 從都市發展建設的各面向，進行暖化對策技術的革新、資源、能源的多元化等工作，並視需要增訂特別措施或放寬相關管制規定，以順應實際發展需要。

三、基本方針

由國土交通省、環境省、經濟產業省聯合策訂「促進

(文接22版)



計畫內容摘要

案名	新北市汐止區新峰段1351地號等7筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案		
基地位置	汐止區仁愛路106巷底		
實施者	欣暘建設股份有限公司		
基地面積	2,110.00㎡		
使用分區	第二種住宅區		
更新前	產權：私有土地2,110.00㎡、公有土地0.00㎡		
	所有權人：私有土地12人	地上權人：5人	
	戶數：6戶	停車位：0輛	
	建物面積：554.3㎡		
更新後	用途：集合住宅		
	實設建蔽率：29.43%		
	實設容積率：431.45%		
	更新獎勵容積：2,184.42㎡(43.14%)		
	更新獎勵免計容積：223.20㎡(4.41%)		
	容積移轉：1,855.20㎡(36.64%)		
	允建容積：9,103.62㎡		
	總樓地板面積：16,521.84㎡		
	構造樓層：RC，地上20層/地下4層		
	停車位數：汽車：102輛，機車：93輛		
	總戶數：93戶		
	參與分配：12人		
實施方式	權利變換		
更新規劃	丹棠開發股份有限公司		
建築設計	江培珩建築師事務所		
不動產估價	景瀚不動產估價、麗業不動產估價		
	展晨不動產估價		

都市低碳化之基本方針」，主要內容明確載明達成目標之必要事項如下：

- (一) 為集約都市機能所必要之據點建設，調整都市機能配置，設置停車據點。
- (二) 強化公共交通運輸工具之利用。
- (三) 加強貨物運輸之暢通化、合理化。
- (四) 促進都市綠化及綠地保育。
- (五) 藉由下水道、公園、港灣等公共設施，善加利用地下水道熱能、太陽能等再生能源。
- (六) 提高建物能源使用效率，以抑制二氧化碳排放。
- (七) 抑制汽車之二氧化碳排放。

四、集約都市開發事業內涵

(一) 集約都市開發事業之定義

所謂「集約都市開發事業」就是將低碳都市再生計畫區域內，醫院、集合住宅等多數人使用之建築物（特定建築物）及其基地興建，與道路、公園等公共設施（特定公共設施）及附屬建設等，進行機能整合規劃、以集約方式集中配置，使構成一生活據點，此等興建事業，即為「集約都市開發事業」。

(二) 集約都市開發事業計畫內容

實施者應就實施地區範圍、面積、事業內容、預定時程、財務計畫、低碳化效益等事項，納入事業計畫內載明擬訂。

(三) 集約都市開發事業之認定基準

1. 藉由都市機能集約，可抑制CO₂排放量者。
2. 「特定建築物」符合「低碳建築物新建計畫」之認定基準。
3. 特定建築物及特定公共設施必須採行綠化等低碳化措施。

(四) 有關集約都市開發事業之特別規定包括：

1. 運用綜合支付金經費項下執行興修之「基幹事業」得適用有關更新事業、優良建築物整建事業之補助申請規定。
2. 特定建築物租金限制規定。
3. 針對特定建築物整建之保留地規定。
4. 於停車機能集約區域內，一定規模以上之建築物新建、增建，其所需停車空間，得以條例規定，不得於個別基地內設置，必須集中於停車場配置。

五、低碳都市再生計畫相關措施

(一) 促進公共交通運輸之特別規定

採行共乘方式、增進軌道、道路運輸有效性與便利措施，執行貨物運輸系統結合事業等。

(二) 綠地保育、綠化推動等措施

擬訂林地管理有關協定、綠地管理團體之特別規定。

(三) 促進能源之充分有效利用

擬訂地下水道熱能、都市公園、港灣等土地使用相關之特別規定。

(四) 針對都市低碳化支援

針對計畫區域內的建物所有人提供低碳化資訊，協助擬訂有關低碳化都市計畫必要事項。

六、低碳建築物普及措施

(一) 低碳建築物新建計畫之認定

於市街化區域內，有關低碳化建築物之新建、增建、改建及整建維護及裝置空調機等設備，均需擬訂計畫書向地方政府提出申請。

(二) 低碳建築物新建計畫之認定基準

1. 申請建築物所使用之能源性能及效率，規定應超越省能法規定基準，且應加強增進能源使用合理化，以及符合其他促進建築物低碳化相關之規定基準。
2. 低碳建物新建計畫所載事項應符合基本方針要求。
3. 低碳建物新建計畫載財務計畫為確實可行者。

(三) 低碳建築物之特別規定

1. 容積率

因應低碳建築物規劃設計致使樓地板面積超過法令規定者，則有關因低碳化（蓄電池、續熱槽等）所使用之樓地板得予免計容積。

2. 課稅（未於低碳化法內規定者）

對於經認可之低碳建築物之住宅融資，予以減稅優惠。（於2013年居住者，在年底之殘留融資額於最高3,000萬元以內，10年期間給予1%之減稅額），另該建築物之保存、移轉登記規費給予0.15%到0.1%之減徵。

3. 省能法（能源使用合理化法）

符合省能法規定之第一種、第二種特定建築物、低碳建築物之興建等，無須提出認可申請。

東日本震災後之都市能源政策

一、強調提升都市防災能力之迫切性

遭受重大震災後，日本在都市開發建設方面，刻正積極朝向「事業連續計畫（Business Continuity Plan, BCP）」及「地區事業連續計畫（District Continuity Plan, DCP）」之推動方向邁進，以能提升都市防災能力。

因此，各界咸認應針對以往日本的既定能源政策加以大幅調整，各都市亦必須對於能源提出具體對應措施。

東京於2011年12月所提「2020年的東京」構想計畫中，以建構「低碳化高度防災都市」為目標，期望達到電力年產能300萬KW指標。藉由容積率放寬等都市再生政策及公部門提供補助等措施，促進自立、分散型電源之都市開發事業之推展。採取電熱源多元化及能源使用低碳化之雙管齊下政策，以有效提升都市的整體防災能力。

此外，在電力供應需求增高的現實情況下，必須特別關注且抑制電力尖峰使用量，強化省能對策，積極執行能夠達到節省電力的措施及推展相關的建設事業。

二、推廣自立、分散型能源系統

2011年震災後東京都因恐電力供給不足的考量，而採行限電措施，因六本木之丘具備優越能源系統的發揮效用，使得該地區活動機能能夠持續運作未受到停電的不良影響。至該採用之「自立、分散型的都市能源供給系統」受到相當關注，假如地區所需電力、空調使用設備等，能夠由地區專屬的能源公司，以都市瓦斯、重油等

多元化能源，從發電到供電採一貫作業，則即使在實施限電時，亦能讓地區內各項活動機能持續維持運作。此項系統發電方式係多重型態（Cogeneration），亦可利用所排出的熱量提供地域性冷暖空調使用充分發揮再生效能。

六本木之丘在電力供給方面係採用所謂「特定電力事業」之獨立運作模式。此種供電模式係針對特定地段之需求，以自有設備負擔供電功能。為了此種供電事業能夠在所設定之適宜能源費用支出及在投資設備維持穩定營運條件下可順利運作，必須確保相當的供電規模，對於發電時排放的熱源亦必須能夠有效加以回收利用。因此，此種供電模式適合運用在大規模複合機能的建築群開發建設事業，使各建築物間熱源能相互配合運用不致造成熱能浪費。一般採用之地域性冷暖氣系統亦為有效手段之一。

當災害來臨時，為了能夠維持都市生活正常活動、作息，必須使得大規模供電網絡與都市瓦斯管線等設備能夠取得協調，在地區內以自立、分散型電源熱源系統運作，於平時能夠充分節能，於尖峰電力供應時段能夠順利供電兼顧情況下，持續維持供電功能。

根據資源能源廳2003年3月基本調查資料顯示，辦公大樓、醫院及住宅大廈等不同使用類別的建築物，採個別熱源供給與採複合建築群的區域性熱源供給方式相比較，因群體方式可有效利用排放熱量的再生能源而能夠達到20%節能效果。（參照圖1所示）

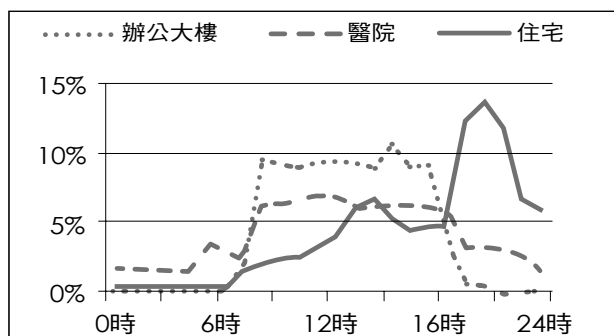


圖1 不同時段不同用途建物空調負荷比例

三、有效能源使用網絡與密集都市

一地區或一都市擬大量採用再生能源如太陽能、風力發電等設備時，必須充分了解該能源的特性，予搭配建構最合宜的系統。以太陽能為例，其能源量隨氣候變化而大幅變動，因此，擬大量採用時，必須具備順應其變動、採行可調節而可維持穩定供給的對應措施，例如以SMART GRID（附加通信、控制機能的電力網），或利用蓄電池等方式。此種自立、分散型電源與能源統合使用所建構的資訊通信技術，能夠達到能源供需最佳運作的效果，即所謂「SMART ENERGY NETWORK」。（參照圖2所示）

基於都市未來必須大量採用再生能源的當前環境下，此種「SMART ENERGY NETWORK」可發揮節能、減碳、降低電力尖端需求等效果，進而提昇都市整體防災能力。

今後，在大都市郊區或地方型都市，其土地價格顯然較都市中心區為低，具備可大量採行再生能源的有利條件，如予建構此種「SMART ENERGY NETWORK」系統，

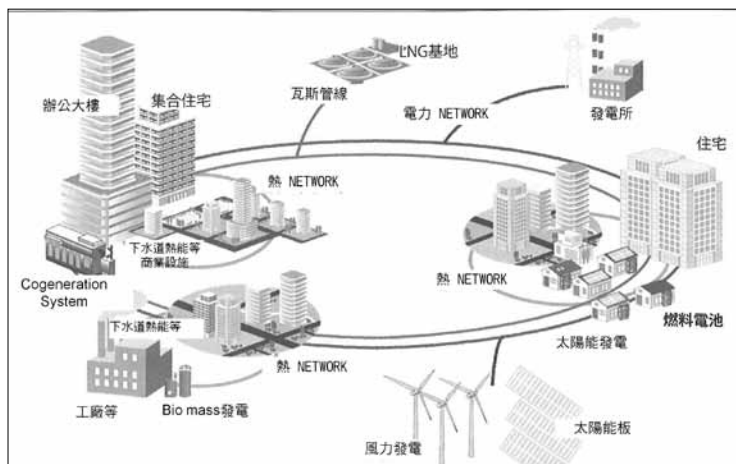


圖2 「SMART ENERGY NETWORK」概念圖

與集約都市（COMPACT CITY）的發展建設理念相結合，應可達到都市發展與經營相輔相成效果。

結語

日本NGO的「都市再開發推動者協會URCA」早在2008年，中央政府頒訂「低碳化準則」、「都市低碳化促進法」之前，即成立「地球環境與再開發」研討小組，針對更新事業與地球暖化對策等議題進行探討。該協會理事長的伊藤教授指示「所有參與更新事業相關單位人士，在推動過程中，均須將低碳化與暖化對策納入規劃設計的思考重點。」，並於2010年提出「更新事業地球暖化對策的新提案」，持續針對此議題進行產官學界的廣泛討論。

在日本諸多都市中，日本海沿線北陸本線通過的富山市，受公認為集約都市的先驅者。為減少汽車交通量引入輕軌電車（Light rail transit）系統，並積極推動市中心區活化、興建都市型住宅，吸引人口回歸市中心區，解決其空洞化現象，以多元的都市再生措施，落實COMPACT CITY的理念。

此外東北地區的青森市，為順應少子化高齡化社會的到來，亦持續尋求可行的發展模式。由於該市位處多雪地帶，市街地每年必須投注的除雪費用相當龐大。因此，在市中心區活化基本計畫中，提出遊步街（Walker pool Town）規劃構想，其建構以人行為主的人性化集約都市。

從都市暖化對策角度視之，各界咸認不能侷限於管制二氧化碳排放的單一對策，應擴大視野，思考綜合性施策，包括：

- （一）都市機能集約化。
- （二）都市經營合理化。
- （三）實施少子化、高齡化對策。
- （四）促進市中心區活化再生。
- （五）推動綜合性交通政策。
- （六）維護地區特殊景觀風貌。
- （七）強化都市防災能力。
- （八）加強地區及都市競爭力。

今後都市發展應針對都市的實質及社經條件，研擬整體性的綜合再生計畫並落實執行，以確實建構節能減碳的低碳化集約都市。UR

2013新北市都市更新實務工作坊

活動時間：【第三梯次-初階班】102年9月26~27日

(新北市政府603大禮堂)

【第三梯次-進階班】102年10月24~25日

(新北市政府507會議室)

報名時間：102年9月9日起

報名方式：線上報名(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)

主辦單位：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

聯絡方式：陳小姐02-2381-8700分機5145

活動資訊：詳情逕至新北市政府都市更新處網站查詢

(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)



都市更新法規電子化成果發表會

活動時間：102年10月7日(內政部營建署5F大禮堂)

主辦單位：內政部營建署、內政部營建署都市更新組

協辦單位：財團法人都市更新研究發展基金會

聯絡方式：陳先生02-2381-8700分機5131

活動資訊：詳情逕至都市更新網查詢

(<http://twur.cpami.gov.tw/>)



更新重點新聞

- | | | | |
|--|------|-------------------------------|----------|
| 6/4 大陳都更遷案 建商：路還很長 | 中國時報 | 7/18 文林苑動工 郝：王家仍可協商 | 中國時報 |
| 6/4 合家歡海砂屋 北市都更審議過 | 中央社 | 7/18 都更釋憲 北市公辦公聽會將行 | 中央社 |
| 6/10 老屋、老人 雙老衝擊 30年老宅更新 得花15世紀 | 自由時報 | 7/19 都更公聽會採聽證 北市25案適用 | 聯合報 |
| 6/10 私有地都更慢 公有地帶頭衝 | 自由時報 | 7/24 新北市即日起開放老屋拉皮申請 | 經濟日報 |
| 6/15 台中州廳都更 招商正式啟動 | 中國時報 | 7/24 板橋介壽段都更申請人通過初審 | 聯合報 |
| 6/20 李鴻源：推動都更不喊停 三大案明招商 南港高鐵沿線開發計畫等將推動 | 經濟日報 | 7/25 安樂一期國宅 都更會核准通過 | 聯合報 |
| 6/24 縣府都更 鼓勵大樓拉皮 | 自由時報 | 7/27 基隆火車站都更 一業者投標 | 自由時報 |
| 6/26 馬總統：都更列優先工作 | 經濟日報 | 7/31 首場參照「聽證程序」舉辦 都更公聽會 近百人觀摩 | 中國時報 |
| 6/26 華光社區再拆6戶 居民質疑安置計畫 | 公視新聞 | 7/31 中電忠孝東路總部參與華山都更 | 經濟日報 |
| 6/30 新北老屋拉皮 首件獎勵千萬元 | 自由時報 | 8/2 新北「快速改建」 拚中旬上路 | 經濟日報 |
| 7/1 1坪換1坪 北市3都更過關 | 蘋果日報 | 8/2 北市921危樓 變身最貴都更豪宅 | 經濟日報 |
| 7/4 國產署：參與都更立場不變 | 經濟日報 | 8/4 新北推都更門檻下降 | 台灣新生報 |
| 7/5 台南首例民間自提都更案 合作大樓開拆 | 自由時報 | 8/4 碧潭吊橋納古蹟不拆了 | 台灣新生報 |
| 7/8 都更聽證會新制 最快月中實施 | 自由時報 | 8/5 歷史建築成廢墟 營建署擬都更 | 中國時報 |
| 7/9 北市首件公辦更新及由市府代拆更新案完工 | 自立晚報 | 8/5 浮洲都計說明會 居民盼重劃 | 中央社 |
| 7/10 小白宮前都更公聽會 百人杯葛 | 聯合報 | 8/7 都更待拆大樓 將做短期租屋 | 自由時報 |
| 7/11 台電南港都更案 市值估313億 | 經濟日報 | 8/11 北市更新案量 共已核定162件 | 蘋果日報 |
| 7/11 台南永康「飛雁新村都更案」招商 發展醫療產業 | 蘋果日報 | 8/12 公辦都更 下半年全面點火 | 聯合報 |
| 7/12 都更公聽會 須先送計畫書 | 中國時報 | 8/13 一坪換不到一坪？首件南港老舊公寓更新進度延宕 | 華視新聞 |
| 7/16 基隆路整宅B基地更新計畫 通過 | 聯合報 | 8/15 板橋介壽段都更案最快4年完成 | 新北市政府財政局 |
| 7/16 國壽民生都更 萬豪參一腳 | 工商時報 | 8/18 南港台肥出租國宅老舊 北市首宗更新改建 | 華視新聞 |
| 7/16 新北市政府：沒有人會拆除碧潭吊橋 | 蘋果日報 | 8/20 雲林縣邀請日本森大廈集團分享都市更新成功案例 | 大成報 |
| | | 8/21 新北市簡易都更 下月上路 | 經濟日報 |

新聞內容詳見本會網站：www.ur.org.tw

公告事項

本刊物為配合個人資料保護法及相關法令規定，如未收到您個人所簽署之同意書者，自第59期簡訊將不再寄發給您，造成不便，敬請見諒。

財團法人都市更新研究發展基金會 敬上

※同意書詳第57期簡訊24頁或由此下載

