

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

2013年都市更新大放異彩

歷年核定件數最多，多元政策齊上路

業務研展部主任 麥怡安
助理研究員 江玲穎

都市更新條例在去(2013)年由司法院作出709號解釋，部分條款違憲似乎讓都市更新發展產生波盪。709號解釋提出1年後若未修訂相關條文將自動失效的落日條款；據悉，目前至少20幾種修正案「版本」，正待立法院整合。

然而，「都市更新」是為了給民眾更優質、安全與舒適的生活環境的方法，未來的路並不會因為「文林苑」單一事件影響而中止或趨緩。社會大眾對於都市更新的討論越來越頻繁，而行政機關也開始審思，過去追求成效為主的思維似乎應有所調整，應該要更加重視「都市更新」過程的周延性，以創造地主、實施者及環境三贏的局面。

709號解釋後，究竟是好？是壞？

在709號解釋公布前，都市更新條例修法草案已於2012年提行政院院會討論通過並送立法院審議，主要修法重點，包括：強化都市計畫與都市更新之連結及公益性、完善權利變換機制與風險控管、強化資訊公開對等與民眾參與機制、改善多數決強制實施機制與積極強化程序正義、全面補強參與都更與現住戶的權益保障措施、修正公有土地參與都更機制以及解決實務執行的爭議與困難。

而709號解釋提到1年內應修訂條文，包括：第10條事

業概要應由審議會審議且同意比率應調昇；第19條主管機關應將事業計畫相關資訊，對更新單元內申請人以外的權利人分別送達；主管機關應公開舉辦聽證並應斟酌權全部紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同核定之計畫書圖送達更新單元內各權利關係人。然而，這樣的解釋與要求，似乎讓很多人感到疑惑，究竟更新程序會有哪些變化？是不是會影響審議進度？而審查進度會不會因此而停擺？

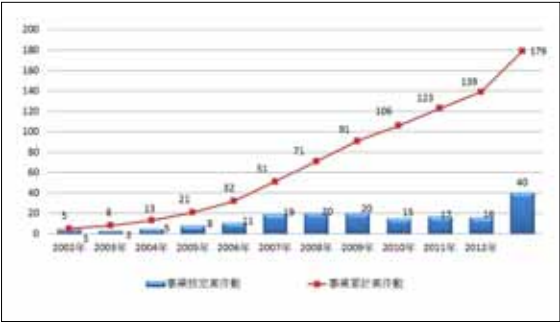
雙北市核定案持續增長

端視臺北市概況，從統計資料可看到去年的核定案件數是前年度的兩倍，這讓我們知道，709釋憲的影響並沒有衝擊到審議的速度；我們再仔細瞭解這些個案的申請報核年期，大部分是過去所累積的案件，但由於都市更新主管機關人力資源有限，遲未能有效率的消化個案審查。經過臺北市檢討更新審查程序，陸續自2012年建立協檢及2013年專業審查制度，增加行政助手資源，讓去年的核定案件數明顯成長，希望未來可持續協助市府並加速更新審議速度。

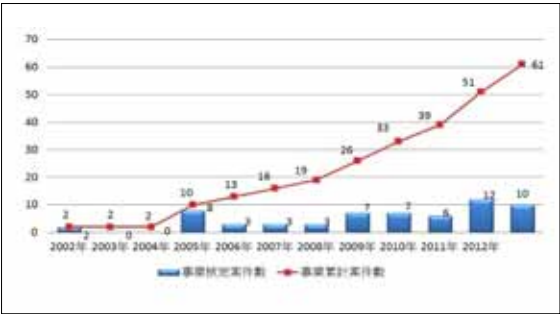
歷經文林苑事件，臺北市推出多項政策，希冀能帶給市民更多都市更新向前進的訊息，像是「臺北市都市更新行動綱領」、「都更停看聽」、「雲端查詢系統」等，可看到市府積極努力。臺北市都市更新重建案件數為全國之



臺北市歷年事業計畫核定案件數



新北市歷年事業計畫核定案件數



首，截至2013年底共有179案係依都市更新條例核定之事業計畫，另有26案是早期依「臺北市都市更新實施辦法」程序所公告核定之更新重建案。

而新北市的核定案件數成長率雖與前年相同，但新北市政府都市更新處也努力推動多元化政策，像是「簡易都更」、「都市更新契約注意事項」、「整建維護補助」、「陽光法案」、「協商機制」…等，希望能讓民眾感受到都市更新的程序是越趨嚴謹且公開透明化。

為了推動多元都更方案，新北市於去年8月開始實施「簡易都更」，基地面積達1000m²且住戶100%同意，循申請建照程序辦理，無需經都市更新程序，即可獲得15%容積獎勵；而首例就位在汐止火車站旁，申請只花了兩個半月即開工動土。

其他縣市更新事業起步走

基隆市在2013年已有首件以協議合建的都市更新重建案完工落成，基地位在密集老舊的市中心區仁一路邊，基地面積僅有1,000m²，相較雙北市更新規模來看，為小規模的更新單元；而目前基隆市更新審議案件數相對雙北市較少，故審議時程較短，自申請報核至核定發布約15個月、至完工約3.8年。

高雄市繼2012年開啟更新重建案的首頁，又於去年核定2案更新事業計畫，其一採權利變換，一為協議合建個案。而目前所核定的3案皆位在苓雅區，可看出舊市區透過都市更新重建改造市容景觀的迫切性。

重建之外，整建維護穩定推動中

北台灣推動整建維護也正穩定發展中，其中臺北市整建維護個案是目前全國各縣市發展較為成熟的區域。自2007年

各縣市歷年事業計畫核定案件數統計表

縣市別	事業計畫 累計核定數	2013年	2012年	2011年	2010年	2009以前
基隆市	1	0	0	0	1	0
臺北市	179	40	16	17	15	91
新北市 (原台北縣)	61	10	12	6	7	26
臺中市 (含原臺中縣)	64	0	0	1	0	63
南投縣	29	0	0	0	0	29
臺南市	34	0	0	5	16	13
高雄市 (含原高雄縣)	3	2	1	0	0	0
合計	370	52	29	29	39	222

資料來源：都市更新入口網、本基金會整理。統計至：2013/12/31止。

起開始有個案申請整建維護，至2013年12月底止已有8案完工個案，另有9案刻正施工中，預計2014~2015年將可陸續完工，目前尚有十餘件辦理審議中。

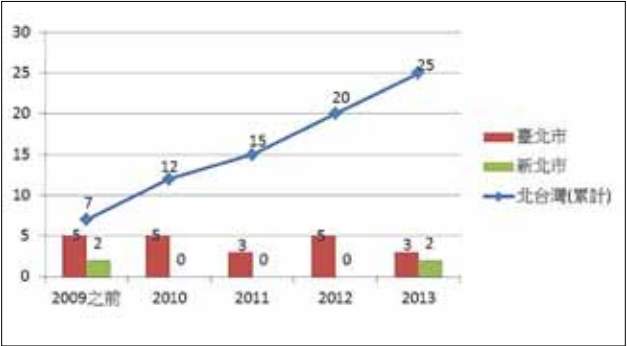
而新北市除了早期公辦整建維護外，為了鼓勵私有建築整建維護推出了「都市更新整建維護補助要點」，只要房屋位居都市計畫區域內，補助項目除了「外觀拉皮」和「屋頂陽臺綠美化」，還加碼補助增設電梯，對低樓層公寓但家有長者的民眾相當有幫助，補助額度最高可達50%；若位在「整建維護策略地區」的住宅最多還可以補助到全額的75%。

這項政策順利啟動市民參與都市更新整建維護的意願，去年共有2案整建維護案經市府核定事業計畫。同時，此2案皆符合「新北市都市更新整建維護補助要點」之申請對象，經過住戶、輔導團隊的共同努力規劃與討論，成功獲得市府補助部分工程款，能有效降低整建成本並提高住戶參與都市更新整建維護之意願，順利成為新北市整建維護成功案例。

而在基隆部分，由於基隆港為國家門戶，中央與基隆市政府相當重視環港第一排(中正路及忠一路)建物景觀改善工作，市政府已於99年委託規劃團隊針對環港第一排之公共空間及公有建築物進行規劃設計，並徵詢及輔導私有所有權人自主辦理整建維護或立面改善計畫。目前已有2件申請個案刻正審議中，市政府也協助此2案爭取中央補助自主更新補助經費。

在南臺灣整建維護也相當熱絡，像是在高雄市為鼓勵社區發起整建維護工作，在2013年也有2案順利核定事業計

北臺灣整建維護歷年核定案件數



2013年臺灣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				
大安區	辛亥段三小段518地號等15筆土地都市更新事業計畫	源座建設	權利變換	12.27
中山區	長春段二小段125-1地號等53筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	國泰建設※	權利變換	12.23
內湖區	康寧段二小段262地號等29筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	壕華建設	權利變換	11.29
南港區	南港段二小段528地號等16筆土地都市更新事業計畫	築源建設	權利變換	11.26
信義區	雅祥段一小段578地號等15筆土地都市更新事業計畫	國美建設※	權利變換	11.12
士林區	士林區蘭雅段三小段205地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	茂楷建設	權利變換	11.07
大安區	懷生段一小段928地號等1筆土地都市更新事業計畫	大佑祥開發	協議合建	11.05
士林區	蘭雅段二小段150地號等27筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	筑丰興業※	權利變換	10.31
大同區	市府段二小段689地號等24筆土地都市更新事業計畫	利嘉建設	權利變換	10.29
大安區	大安段一小段557地號等16筆土地都市更新事業計畫	禾霖建設	權利變換	10.24
中山區	正義段四小段187地號等49筆土地都市更新事業計畫	詔安建設※	權利變換	10.03
文山區	興安段二小段628-1地號等12筆土地都市更新事業計畫	躍翔建設	協議合建	9.30
內湖區	東湖段一小段20-9地號等1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	都市更新會	權利變換	9.23
北投區	崇仰段三小段68地號等23筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	全陽建設	權利變換	9.06
南港區	南港段一小段531地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	台莊資產	權利變換	8.21
大安區	金華段二小段445-3地號等2筆土地都市更新事業計畫	寶舖建設	協議合建	7.30
松山區	寶清段一小段51-3地號等1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	中華工程	權利變換	7.25
中正區	福和段一小段10-1地號等26筆土地都市更新事業計畫	冠德建設※	權利變換	7.16
內湖區	潭美段四小段579-2地號等21筆土地都市更新事業計畫	福一建設	權利變換	7.11
大安區	復興段一小段277地號等11筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	昇立建設	權利變換	7.5
文山區	華興段一小段8地號等13筆土地都市更新事業計畫	鴻愷建設	協議合建	7.5
大安區	懷生段一小段32地號等12筆土地都市更新事業計畫	敦實建設	權利變換	6.21
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	兆鴻建設※	權利變換	6.18
中山區	正義段三小段354地號等18筆土地都市更新事業計畫	璞永建設	權利變換	6.14
士林區	三玉段三小段2地號等12筆土地都市更新事業計畫	華固建設※	協議合建	6.10
萬華區	雙園段二小段505地號等77筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	三一建設	權利變換	4.29
萬華區	漢中段二小段328地號等110筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	全坤建設	權利變換	3.28
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	文茂興業※	權利變換	2.27
文山區	公訓段三小段360地號等45筆土地及萬芳段三小段838-1地號土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	欣偉傑建設	權利變換	2.27
大同區	市府段二小段220-2地號等54筆土地都市更新事業計畫	三豐建設	權利變換	2.27
文山區	萬隆段二小段519地號等56筆土地都市更新事業計畫	沅利建設	權利變換	2.07
內湖區	康寧段二小段67地號等32筆土地都市更新事業計畫	敦元建設	協議合建	2.07
北投區	文林段三小段923地號等11筆土地都市更新事業計畫	永陞建設	協議合建	2.06
萬華區	萬華段一小段628-1地號等20筆土地都市更新事業計畫	洪圓建設	權利變換	1.21
中正區	中正段一小段66地號等11筆土地都市更新事業計畫	奧斯卡建設※	權利變換	1.21
中山區	北安段一小段14-2地號等6筆土地都市更新事業計畫	震一建設	權利變換	1.14
中山區	長安段二小段684地號等13筆土地都市更新事業計畫	台灣領航	協議合建	1.08
大同區	雙連段一小段197地號等72筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	東家建設	權利變換	1.08
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	福隆建設※	權利變換	1.03
中山區	中山段一小段614地號等6筆土地都市更新事業計畫	都市更新會	權利變換	1.02

新北市				
淡水區	水仙段565地號等16筆土地都市更新事業計畫	達麗建設	權利變換	11.15
汐止區	新峰段1351地號等7筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	欣陽建設※	權利變換	8.30
新店區	廣明段668地號及文山段838地號等土地都市更新事業計畫	鴻富開發	權利變換	8.19
永和區	樂華段133地號等84筆土地都市更新事業計畫	榮座建設	權利變換	8.15
新店區	廣明段809地號等35筆土地都市更新事業計畫	寶興開發	權利變換	8.09
板橋區	大觀段 836 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫	馥華建設	權利變換	7.19
新莊區	副都心段五小段 6 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫（原為擬訂臺北縣新莊市中港厝段148-18地號等24筆土地都市更新事業計畫案）	合輝建設	權利變換	6.11
永和區	中信段958地號等17筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	吉美建設	權利變換	2.21
板橋區	江子翠段溪頭小段121地號等24筆土地都市更新事業計畫	福隆建設	權利變換	2.6
板橋區	重新段一小段53地號1筆土地都市更新事業計畫	東煒建設	協議合建	1.16

高雄市				
苓雅區	苓西段95地號等23筆土地都市更新事業計畫	勤寬建設	協議合建	12.16
苓雅區	福河段698-1地號等1筆土地都市更新事業暨權利變換計畫	京城建設※	權利變換	1.31

資料來源：都市更新入口網、本基金會整理。統計至：2013/12/31止。

註：表中標示※表示為本基金會協助都更規劃

2013年政府主導都市更新案招商概況

	縣市別	案名	招商日	招商結果
各縣市政府主導	基隆市	基隆火車站暨西二西三碼頭	2013/2/27起	未招商成功※
	臺北市	北投區新民段二小段471、472、498-1地號公有土地	2013/212/10起	未招商成功※
	新北市	新店行政園區	2013/212/31起	公告招商中※
		土城頂埔站周邊地區	2013/211/21起	公告招商中
		板橋區民權段743地號等2筆土地及周邊公私有土地	2013/22/1起	2013/9決標(皇翔建設)
		板橋區介壽段146地號等6筆公私有土地	2013/22/1起	2013/8決標(樂揚建設)
	新竹市	新莊區文德段508地號等48筆公私有土地（新莊派出所周邊）	2012/10/1起	2013/1決標※(皇翔建設)
		新竹火車站後站地區(第一期更新單元)	2013/10/2起	2014/1決標(遠雄建設)
第17、18、19村R1住宅區及商業區		2013/10/2起	尚未公布	
臺中市	臺中州廳及其附近地區	2013/12/31起公開閱覽	-	
國防部主導	臺北市	松山區民生段134-6地號等5筆土地（三招）	2013/11/27起	2014/1決標(冠德建設)
		松山區敦化段四小段363-1地號等4筆土地	2013/2/8起	公告招商中
		中山區北安段三小段818地號等4筆土地	2013/2/8起	公告招商中
	新北市	中和區台貿段114地號等6筆眷改土地(二招)	2014/3/3起	公告招商中
		新店區莊敬段362地號等4筆眷改土地	2013/11/28起	2014/2決標(遠雄建設)
	新竹市	東區光復段427地號等7筆眷改土地	2013/12/3起	2014/2決標(理銘開發)
		東區復中段627地號等18筆眷改土地（二招）	2014/1/17起	尚未公布
		東區中央段1175地號等4筆眷改土地	2013/11/20起	2014/2決標(金旺宏實業)
	臺中市	南屯區建功段4地號等3筆眷改土地	2013/12/19起	2014/3決標(力麒建設)
	嘉義市	東區東門段一小段3地號等36筆眷改土地(二招)	2014/1/23起	尚未公布
		東區民族段一小段1地號等32筆眷改土地(二招)	2014/1/29起	公告招商中
		嘉義市東區民族段一小段1-12地號等16筆眷改土地	2014/1/29起	公告招商中
	臺南市	東區精忠段街廓編號C4及C5等2處眷改土地	2013/12/4起	2014/2決標(遠雄建設)
投資興建臺南市鐵路地下化專案照顧住宅		2013/11/15起	2014/2決標(富立建設)	
高雄市	左營區左東段18-109地號等1筆眷改土地	2013/11/7起	尚未公布	

註：表中標示※表示為本基金會協助招商作業

資料來源：都市更新入口網、本基金會整理。統計至：2013/1/1~12/31

畫，分別位於三民區及左營區。此兩行政區較是高雄地區發展較早的區域，三民區位於市中心中央地帶且是全市人口第二多的行政區；而左營區過去曾是台灣最大的單一軍眷眷村地區，且左營近20年來因東側龐大重劃區快速發展，已成為北高雄之新興商業核心，住宅大樓及人口密度相當高。

近年高雄市政府持續鼓勵社區自主更新，截至2013年底，已成功輔導8個社區(9案)574戶獲得中央都市更新基金補助。其中，位於高雄市三民區康詩丹庭大樓更順利通過都市更新事業計畫核定公告，並獲得中央都更基金補助建物整建維護施工費用。(有關高雄市都市更新整建維護案例介紹，詳本期簡訊第8~9版)。

此外，臺南市為保存、維護及改善本市安平舊聚落之歷史風貌，2008年擬定了《臺南市安平舊聚落歷史風貌維持更新計畫》，計畫目的是欲透過都市更新計畫，以經費挹注與建築技術維持歷史原貌；近年也陸續公告多處更新事業計畫，可看出臺南市整建維護的發展已漸熱絡。

政府主導都市更新逐漸成熟

過去數年民間辦理都市更新熱絡，實施者又以建商為主，讓社會大眾易將都市更新與建商不動產開發遊戲畫上等號，而憂心者不斷批評都市更新應該是要作為塑造公共利益且對環境有所貢獻的工具，政府應責無旁貸。事實上，內政部自2005年起積極推動政府主導更新，從2010年至2013年底已有10件公辦更新案成功招商，預計民間投資總額約732億元。營建署更在11月舉辦多場政府主導都市更新研討會

及相關活動，宣布將有8處政府主導都市更新案，分別將由臺北市、新北市、新竹市、臺中市及高雄市等縣市政府負責招商工作，自2013年底開始將陸續公告招商。

另一方面，國防部政治作戰局負責管理多處大面積眷改土地，近年遵循行政院國有土地清理活化督導小組之決議暫停標售，委託內政部營建署城鄉發展分署及各縣市政府，以公辦都市更新方式推動土地活化，期待達成增進公眾利益、改善都市機能、挹注眷改基金收益及活化公有資產等多重效益。

結語

709釋憲後，大眾對於更新程序的相關資訊透明公開化的重視程度提高，也讓主管機關感受到各項程序應趨於嚴謹且公開透明。而更新條例第27條規定公有土地及建築物應一律參與都市更新，越來越多民眾提出政府應該要為我們辦理都市更新！政府身負重責大任，卻也是要戰戰兢兢。公辦都更能否帶動民間都更重拾信心，將是一大挑戰。

除了政府主導公辦都更外，透過多元政策來引導自主更新也是一個重要方向。中央釋出預算補助自主更新，不僅有整建維護還有重建部分；各縣市政府也陸續跟進，舉辦法令宣導說明會、實務教育訓練等，更提供補助經費，希冀能帶動社區自主更新的熱絡。

中央與地方政府齊心協力，努力商討解套方案；陸續看到從中央到地方都端出各種多元政策，我們可共同期待台灣都市更新未來發展將越來越順利，生活環境也越來越美好。U3

2013第二屆中國(深圳)城市更新論壇

「兩岸對話，求解深圳城市更新」為主題

業務研展部主任 麥怡安
組長 周俊宏

由中國南方都市報主辦之「2013第二屆中國(深圳)城市更新論壇」於2013年12月23日在深圳WESTIN酒店舉行，本基金會執行長丁致成先生受邀於論壇中以「臺灣都市更新的歷程與現況」為題發表演說，並與出席專家學者就「如何理解及破解城市更新"拆不動"」之主題進行座談。

主題演講由廣州中山大學傳播與設計學院馮原教授主持，除丁執行長外，同時邀請深圳市規劃和國土資源委員會城市更新辦公室副主任譚權先生演說「深圳城市更新的現狀與發展趨勢」，及深圳大學建築與城市規劃學院副教授楊曉春演說「深圳的城市更新解讀-第四種角度看更新」。論壇下半場為座談會，由深圳誠品地產董事總經理羅雷先生主持，座談專家學者則有深圳職業技術學院房地產研究所所長鄧志旺先生、上海建緯（深圳）律師事務所主任賀倩明先生及佳兆業置業集團總裁鄭毅先生。

透過此次活動，各界參與人士就其專業領域，提出未來都市更新的走向，希望過程中可以更公開透明，且更具法治性，以減少更新案中各方的矛盾。

深圳城市更新舊改項目已為全市房地產及住宅供應之主要來源

由譚權副主任主題演講可知，深圳市自1990年代開始面臨城市土地開發飽和問題，新增的建築用地即將耗盡，目前僅剩約46平方公里，因為都市可建築用地存量供應為城市發展的主要議題，也是從城市快速化邁向城市深度化轉變的關鍵，所以都市更新推動對深圳都市的蛻變非常重要。

而從2009年至今，都市更新開發案投資額占全市房地產投資總額的比例為42.1%；2010年至今，都市更新開發案住宅供應量占全市住宅供應量的比例27%，因此目前都市更新已成為深圳市住宅供應及房地產產業發展之重要力量，都市更新已逐步邁入有秩序的運行軌道，形成儲備一批、開工一批、完成一批的政策目標，目前每年批准的更新事業高達200公頃以上。

配合近年來《深圳市城市規劃標準與準則》及法定圖則要求回饋的公車首末站、幼稚園、社區康樂中心、老年日間照護中心、文體中心等各類公共設施空間和住宅總規模一定比例之附建保障性住宅，並且積極爭取工業區、倉儲區之改造，和一定比例之創新型產業空間，都市更新也已經達到促進產業轉型、完善都市功能的目的。

下一步，深圳整體都市更新發展的方向，將從目前依



靠市場運作的商業模式，調整擴大政府組織實施的力量，並且提高公共利益的考量，鼓勵大面積且成片開發，提高配套公共設施之比例。

臺灣都市更新以防災、公共利益出發，仿效日本、韓國之權利變換制度

本基金會丁執行長於演說中提及臺灣的都市更新，從1964年的都市計畫法第五章舊市區之改造與新市區之建設，歷經60年代到90年代末期重大公共建設拆遷、老舊眷村改建的推動，一直到「都市更新條例」立法完成，並將其作為促進經濟發展之產業的過程為演講起始，闡述都市更新應要求都市土地質的提升，所以臺灣都市更新首重都市防災與公共利益的實現。

臺灣都市更新制度的特色在於權利變換制度，強調過程的公開、公正，依循一套法定的方式計算各權利人的價值，而容積獎勵亦以公共利益作為考量，並有其一定的對價關係，其他如稅捐減免、古蹟歷史建物的保存與公有土地的配合都可作為深圳與臺灣相互交流的基礎；當然因為中國與臺灣之土地制度不同，所以在都市更新的案件量與面積不能相提並論，而雖然臺灣於執行面上確實因訴訟案件多，而影響審議速度，可是面對高齡化社會與多地震天災的地理環境，都市更新是臺灣必需推動的方向。

深圳都市更新案件應再朝更廣的面向發展

楊曉春副教授於主題演講中，由深圳都市更新案例類型出發，次比較臺灣、香港、深圳之都市更新政策之異同，最後提出目前深圳都市更新應再深化發展之建議和問

(文接7版下)

高雄市整維都更拔得頭籌獲中央都更基金補助

中央補助社區自主都更首例 高市康詩丹庭大樓

高雄市政府都發局住宅發展處

高雄市因為地價與房價相對合理與漲幅溫和，重建型都市更新之發展案例並不多見，然而住宅之老化與居住機能衰退仍無可避免，應透過鼓勵整建之方式協助民眾改善，因此，高雄市政府以改善都市建築風貌為宗旨，自2006年起推出獎勵建築風貌暨環境景觀改造計畫，補助特定區域臨路建築立面整建，迄今已改善221棟建築物立面。

近年來為擴大實施層面，更以社區為單元，積極推動社區自主辦理整建或維護都市更新，並搭配中央2011年8月推動以中央都更基金補助辦理自行實施更新之措施，積極進入社區輔導社區自行辦理建築物整建與維護，至2013年底，高雄市已經成功輔導8個社區(9案)574戶獲得中央都市更新基金補助，其中，位於高雄市三民區康詩丹庭大樓更順利通過都市更新事業計畫核定公告，並獲得中央都更基金約179萬元之建築物整建維護施工費用補助，成為內政部「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」發布實施以來，首件進入施工階段之社區自行辦理整建維護都市更新案。

住戶飽受磁磚雨威脅，整維都更提供解方

康詩丹庭大樓興建於1992年，為地上7層樓之住商混合大樓，一樓為小型商店使用外，二樓以上則是住宅。鐵窗、招牌、各類管線布滿大樓外觀，並且在最近幾年，外牆開始有大量磁磚掉落，砸毀路邊停車情形不斷發生外，住戶進出以及行人路過都飽受掉落磁磚的威脅。大樓住戶對賠償與局部修補磁磚不斷重複發生而疲於應付，大樓管委會主委在參與高雄市政府都發局整建維護都市更新說明會後，開始積極遊說住戶朝整建維護都市更新方式一次根

本解決問題。

由於大部份住戶不瞭解都更法令，且缺乏建築工程專業，導致因擔心權益受損而抗拒參與都更，是社區自行辦理都市更新最大的困擾，市府都發局在獲知這個個案後，主動與大樓管委會主委聯繫，由市府委託之專業團隊進入社區給予建築施工與都市更新等專業上的協助，以解除住戶疑慮，終於在社區召開區分所有權人會議表決通過，決議由管委會擔任都市更新實施者，提案申請中央都更基金補助辦理自行整建都市更新，並於2012年12月順利獲得中央都更基金補助研擬都市更新事業計畫費60萬元。

市府協助突破二大問題 加速進行整建都更

拆除鐵窗與招牌是本案在溝通過程中最大的挑戰。長期以來，住戶仰賴鐵窗給予心理上的安全感，而未能深入探究鐵窗存在的實質必要。然基於大樓整建後的整體景觀與價值的提升，社區中少數熱心住戶多次與所有權人溝通協商，並且市府都發局與受委託建築師由現行法令規定、都市更新公益性及公共安全角度切入，加強民眾解除有公寓大廈管理條例第8條第2項：「..有十二歲以下兒童之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。」外，鐵窗應予以拆除。最終，於事業計畫送審時，原有33戶裝有鐵窗和雨遮，已取得30戶同意配合拆除，而招牌部分則同意全數拆除後，在大樓整建維護施作時以統一規格重新安裝橫式平面招牌。

此外，所有權人於大樓整建施工所應分擔之施工費用，也是溝通協調的重點之一。康詩丹庭大樓除了磁磚掉落、鐵窗及招牌問題外，尚有中庭公共設施老舊及門廳天花板維



磁磚脫落影響人行安全外，凌亂的招牌與鐵窗亦影響大樓整體景觀



外牆以仿米白石材之淡色，並局部搭配印度紅暗色，打造全新建築物外觀

護欠佳等狀況，但考量所有權人經濟狀況不一，無法將大樓各項待整修項目全數改善，最後折衷以影響公共安全最巨之磁磚改善與鐵窗拆除為主要施工項目，總施工費用為400萬元，核算每一戶分擔費約78,431元，但因獲得中央都市更新基金補助了1,729,339元，讓所有權人應負擔費用大幅減至每戶44,523元，亦是本案順利取得住戶共識重要因素。

公私合力 促進老舊建築物修建 改善居住環境

2012年起，高雄市政府都市發展局透過全區老舊建築物清查，積極掌握全市屋齡老舊建築物狀況，透過每年法令宣導說明會、社區輔導以及培訓專業都市更新人力雙管齊下，除協助七個社區管理委員會提案申請中央都更基金補助辦理整建維護都市更新獲補助外，亦協助一社區組織都市更新會辦理重建都市更新，同樣也獲得中央都更基金補助擬定事業計畫費用。

(文接5版)

題，其建議包含應再整合低度利用土地、強化更新後公共設施的功能，規劃上應再增加都市立體空間之運用。

對於現有都市更新案件中，原有法定圖則之容積與更新後實際容積之巨大差異，將造成公共設施的強大壓力，則感到隱憂，其問題包含：都市更新後，城市更為高級化，反而失去原來作為一般民眾生活之目的，原生活紋理及歷史樣貌之保存，尚未受到重視…等，都是未來深圳都市更新可以再努力的改善方向，而對比於臺灣鼓勵自組更新會作為都市更新改造主體，建議深圳也可以鼓勵「都市更新項目範圍內的土地使用權人」申請「取得城市更新專案規劃許可」。

政府代拆應有更明確的法令機制和整體公益性的考量

針對專家學者座談的「拆不動」議題，與會專家學者皆就其背景經驗提出目前都市更新市場面臨的問題和處理方式。佳兆業副總裁鄭毅就其派駐現場談拆遷補償人員達300多人之經驗提及，都市更新整合人員應與土地使用者交心並提供相對應服務，企業內部則擁有一套嚴格訓練及內部管理制度，以符合不同地主的需求，但又可以維持企業之形象。

丁執行長提及臺灣確實有政府代為拆除案例，但對

除輔導協助社區自主更新申請補助外，市府更調整縮短都市更新審查時間，以康施丹庭大樓為例，從管委會送件至市府審議通過(含公開展覽30日)僅二個月即完成。市府期望透過康施丹庭大樓成功案例達到拋磚引玉的效果，帶動高雄市老舊社區投入自主更新。

計畫內容摘要	
案名	擬定高雄市三民區大裕段一小段162地號1筆土地都市更新事業計畫
基地位置	大豐一路、大福街40巷交叉口
實施者	康詩丹庭大樓管理委員會
基地面積	1,154㎡
建物狀況	地上7層樓建築物1幢
屋齡	22年
所有權	全數為私人所有，共51戶，所有權人55人
實施方式	整建維護
施作內容	外牆磁磚更新 臨路面鐵窗拆除 招牌拆除後，統一規格安裝平面招牌 空調及外部管線整理
費用負擔	總施工費用400萬元 每戶負擔44,523元

更新事業推動歷程		
2012	發起整維都市更新事業	
2012.12.14	中央都更基金補助擬定更新事業計畫核定	
2013.05.19	自辦事業計畫公聽會	
2013.08.15	事業計畫報核	
2013.08.29~09.27	事業計畫公開展覽	
2013.09.23	公辦事業計畫公聽會	
2013.10.21	都更爭審會審議通過	
2013.11.07	事業計畫公告實施	
2013.12.04	中央都更基金補助整建維護施工費核定	
2013.12	與委託施工廠商簽約	

建商來說也是一刀二刃，因此執行起來需要非常小心，有時甚至應選擇避開有爭議的土地，以調整範圍的方式來處理。而「文林苑」事件後，對於強拆事件於修法上，應採更嚴謹的方向處理，包括：未拆除完畢不可辦理預售、未來將由行政拆除修改為司法拆除，且辦理都市更新應規範更加公開透明的程序、提高同意比例、送達標準、召開聽證會…等。

而賀主任與鄧所長皆提及目前法令位階不夠高及法令規範內容不足因應實際面對的問題，因此政府於執行上有標準不一的狀況，亦無法面對輿論對公平性的質疑，所以目前應由政府加速法令的訂定，提高法令位階，適度引導市場從純商業性的操作，轉為由政府規劃引導及有序管理原則進行控管。

都市更新應尊重各方利益，以科學的方法取得平衡點

臺灣鼓勵居民參與更新案之規劃過程，對各方的利益十分尊重，因此都市更新進度緩慢，規模也較小，雖然透過科學的方法計算各方的權利價值，取得初步的平衡點，減少各權利人間的歧見，加快都市更新推動速度，此種方式尚無法為深圳所適用，但透過都市更新法令位階的提升和科學化的估價，鼓勵民眾參與更新的過程，足以改善現階段過度商業化及過度士紳化的狀況。

財團法人都市更新研究發展基金會 成立16週年感言

董事長 張隆盛

十七年前仍任經建會委員時，當年連副總統兼行政院長決定將都市更新作為施政重點之一，指派我研擬都市更新政策綱領草案，同時籌設都市更新專業公司，由政府與民間共同投資成立，丁致成執行長與陳松森副執行長離開原工作崗位，加入公司籌組陣容。

一年後，內閣改組，繼任之蕭萬長院長認為公私共營未來將遭遇許多困難，所以建議重新考量。因此決定改採由民間捐贈，成立非營利性的「基金會」，一方面協助政府推動都市更新政策，另一方面為民間提供專業都市更新規劃服務。

本基金會於1998年1月23日獲內政部函復同意設置，成立後不久，1999年臺灣遭遇921大地震，基金會開始積極投入災後重建工作，尤其集合住宅的重建，需要以都市更新方式進行重建，基金會協助超過6,000戶完成重建工作。921災後重建工作告一段落之後，基金會除了接受政府委託外，也接受民間委託進行都市更新規劃工作，目前執行中的更新事業已近100餘案，更有21案已經完工。

綜觀全球都市發展趨勢，皆已著重既有居住環境的改善，邁向「市中心主義」，臺灣處於多地震、多颱風，地質不穩定的環境，許多房屋抗震能力不足，更多建物窳陋不堪，都市更新是必要的工具或手段。然而在臺灣推動都市更新較為特殊，因為地價高，屋主更新後又多希望留在原地，因此，我們都市更新引入新的精神與作法，就是援引日本權利變換制度的精神，希望能就地安置原住戶，與

歐美都市更新曾被稱為「推土機」政策並不同。

既然臺灣都市更新沒有要把原住戶掃地出門的意思，但也因為每個人的需求不同，又以民間投資為目前都市更新主要主導者，在利益為導向下，建商除有合理利潤外，又得要滿足每個地主的需求，都市更新在臺灣走得步履蹣跚。尤其臺灣高度民主化的環境下，被誤導的政治語言，加上容積可垂手可得的錯誤觀念，讓民眾認為不必花錢，就可以換取等面積的新房子，甚至可以藉此發財，其實，不用出錢就可以住新房，在臺灣絕大多數地區都是做不到的。回想當初基金會協助臺中、南投921災後重建時，大部分都是災民要自己出錢，現在，政府用不必成本的容積當作推動都市更新籌碼，讓民眾誤以為可以不用出錢就可以住新房，這恐需因地制宜，因案而不同，而有多元彈性的政策思考。

臺灣都市更新面臨許多新的挑戰，都市更新政策也正全面檢討中，展望未來，我們相信都市更新相關法令將會更完備、政府效率會更提高，都市更新的推動將更可順遂。本基金會16年來，陸續有許多年輕精英加入我們的陣營，未來希望有更多的機會為社會、為國家服務。特別感謝丁致成執行長、陳松森副執行長一路領軍，非常辛勞，也要特別感謝林益厚及何芳子兩位顧問的指導，以及鄭正忠、錢奕綱、蘇士豪、張志湧、麥怡安、曹怡悅主任，以及資深同仁的努力，讓基金會更加茁壯。祝基金會16週年生日快樂！各位同仁健康愉快！



臺北市劃定更新地區檢討與後續 推動架構研析

業務研展部主任 麥怡安
更新事業部資深規劃師 謝志達

臺北市是一個熟齡又有魅力的城市！為促進老舊市區的再發展，在更新條例甫發佈實施之際，北市府陸續於2000年6月26日公告劃定132處、2002年10月28日公告劃定57處、2002年11月19日配合捷運新莊線地下穿越地區公告劃定5處，共計約194處更新地區，早年主要係參考各區里長、地方團體提出窳陋地區之意見而劃定。

而都市更新涉及所有權人意願整合，在未了解產權、更新意願及缺乏推動整合機制下，北市府即使延長期程獎勵後（於2006年6月15日府都新字第09530457300號公告延長期程獎勵至2012年6月14日），更新地區推動更新情形仍不佳。另依內政部解釋（2012年1月6日內授營更字第1000256401號函，略以）：「…，貴府劃定之更新地區，既已於95年間延長1次，已無再依相關規定展期之適用；另前開劃定之更新地區，部分已逾10年以上，原劃定當時有關都市發展狀況、居民意願、原有設會、經濟關係及人文特色有否改變，是否重行全面調查評估檢討其範圍，…」，指出更新地區的推動不能僅以時程獎勵是否足夠作為檢討的主因。

都市更新係以復甦都市機能、提升都市競爭力為主要目標，因此政府劃定之更新地區應具有公益性且為優先推動，而自行劃定單元較屬於環境改善及自地改建，以政府角度而眼其公益性相對較小。然而，兩者主要差異在於時程獎勵、法定同意比例，而不同的法定同意比例僅為可否申請計畫報核之依據，後續仍須由實施者努力取得更多數（甚至百分之百的同意）方能順利推動更新事業。部分更新地區於2012年6月14日後已無容積獎勵誘因，但自行劃定

更新單元卻享有較高的獎勵，恐無法達成政策引導之效果。

劃定更新地區既然為政府引導都市更新發展的重要工具，要如何使其繼續有效作用或有其他的改善方式是北市府當務之急。因此，北市府於2012年起，委託本基金會就已劃定之更新地區研擬後續推動機制，並檢討劃定原則及程序，進行為期一年多的研討，以下將研究成果簡要說明。

劃定更新地區法源採雙軌制，並以老舊窳陋為主因

依更新地區劃定依據，可分為都市更新條例及都市計畫法體系雙軌推動的劃定方式，相關法令及內容整理如圖1。其中目前依更新條例劃定之更新地區，大多無更新計畫引導，僅少數有透過更新計畫所劃定之更新地區，缺乏因地制宜之規範及整體都市發展考量。

為促進老舊社區再發展與利用，市府陸續於2000年6月26日公告劃定132處、2002年10月28日公告劃定57處、2002年11月19日配合捷運新莊線地下穿越地區公告劃定5處、並配合921、331地震及高氣離子等實際情況迅行劃定14處，依政策目的劃定公辦更新地區，共計220處第一類更新地區，總面積約330多公頃。

另為推動臺北市都市發展，市府陸續於都市計畫擬訂、通盤檢討及個案變更時，分別訂定19處得適用更新條例地區（如市民大道兩側、南港經貿園區週邊街廓…等），總面積約123公頃。就第一類更新地區（市府主動依更新條例劃定者）的分布及大小而言，其中前三期更新地區主要是由區里長建議、著重窳陋地區的重建，但分布零碎且部分地區僅有

視實際需要分別訂定都市更新計畫				更新條例第5條， 應就都市發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查評估， 劃定更新地區		
劃定方式	都市計畫(第二類：更新地區)			都市更新(第一類：更新地區)		
	政府提出		民間自提	優先劃定	迅行劃定	整建或維護
法源	通盤檢討	個案變更				
劃定條件	第26條	第27條	第24條	第6條	第7條	第8條
	依據發展情況並參考人民建議作必要之變更。	1. 因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。 2. 為避免重大災害之發生時 3. 為適應國防或經濟發展之需要時。 4. 為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施。	為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫	1. 建物窳陋、防火不良 2. 建物老舊、道路彎曲狹小 3. 建物機能不符 4. 未與重大建設配合 5. 具歷史文化保存價值 6. 妨害衛生或治安	1. 因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞 2. 避免重大災害之發生 3. 配合中央或地方之重大建設	整建或維護方式處理

自行劃定更新單元

第11條

更新單元劃定基準
+
指標

【都市計畫劃定】應參酌臺北市都市計畫施行自治條例第34條：更新地區得就下列各款情形，儘先劃定之。

【都市計畫劃定】應參酌臺北市都市計畫施行自治條例第34條：更新地區得就下列各款情形，儘先劃定之。

圖1. 雙軌制更新地區劃定之比較

「文林苑」強制拆除2年後終於可以全面動工

不同意戶王家遭政府拆除將屆2年前夕，出現戲劇性轉折，2014年3月14日由持有原803地號三分之二之所有權人王耀德先生自行雇員拆除組合屋，現場再度爆發衝突，而實施者緊接於3月17日向臺北市建管處申請開工計畫書審查，續於3月19日取得放樣勘驗核准，開始全面動工，進入實質執行階段。

回顧過去，「文林苑」案於2007年5月1日概要送件，2008年6月11日事業及權利變換計畫報核，經1年審議，2009年6月16日計畫公告實施，同年12月24日實施者向臺北市府申請代為拆除，並經審議核復、訴願、行政訴訟以及多次的協商破局後，終於在2012年3月28日進行強制拆除，但旋即卻因反都更聯盟及王家於王家原址搭蓋組合屋，使工程無法全面進行。

3月14日組合屋拆除後，王家委任律師表示，對「文林苑」個案已不會再抗爭，之後將透過法律程序爭取都更法令合理性，且必須要回歸到對弱勢者的保障，由此看來，王家後續將往爭取修法合理性取代占地抗爭的方向努力。而市政府則表示除依法配合辦理相關行政程序外，對於後續亦表示希望可以和平落幕，同時提供行政協助。實施者方面則聲明自行拆除組合屋是王家人自身行為，其只為事

實管理人，有義務維護保障本工地安全，依法排除一切損害及侵權行為，並希望整件事情可平安落幕。

漫長的6年10個月過去了，「起新厝」終於露出曙光，同意戶與不同意戶的爭端，希望也暫時擺兩旁。而這麼多年來本案付出的時間成本與社會成本，抗爭與對立雖然是突顯都市更新不同看法的手段之一，但其實並無助於「歧異」的解決，人的問題仍猶賴完整的制度，理性的充分對話、對民主法治的基本尊重以及更寬廣的包容才是我們應該追求的價值。猶記2年前王家2棟建物甫拆，本基金會第54期簡訊提及「…都市更新屬公共議題，本來就可受公評，但忽略事實的論戰僅淪為意識形態的相互攻擊保衛，實在可惜，也無助於追求社會制度的改進…」。

綜觀2年來的發展情勢，2013年4月26日大法官作出的七〇九釋憲案，及現在正在立法院審查的23個都市更新修法版本，相信「文林苑」在臺灣都市更新史已留下不可抹滅的印記；但畢竟「文林苑」並非臺灣都市更新的全部面貌，不同的地域與社區皆有不同課題，最終仍需全面性思考怎樣的制度才是為我們社會所需要，並納入修法的整體考量，且最重要的還是「守法」理念的實踐。 

「汀洲路百間厝仔」即將重生現風華

本基金會與丹棠開發協助太平洋建設汀州路更新案事業及權變計畫核定

投資事業部主任 蘇士豪
資深規劃師 王敏先

這個社區位於汀州路一段及泉州街交口西南側，鄰近螢橋國小，當地人們稱之為「百間厝仔」，也就是一百間房屋的意思，50餘年前台北市第十住宅合作社所興建的國民住宅之一，在2002年時因建築物頹陋且非防火構造，鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞，經臺北市政府公告為都市更新地區。其後丹棠開發歷時約7年的時間與住戶溝通協調，且請來信譽卓著具都更經驗之太平洋建設投資本案擔任實施者，於2010年獲得多數住戶同意，由本基金會完成計畫送件。經歷了4年審議過程，一一突破單元範圍內協助開闢計畫道路無法申請獎勵、既成巷道無法廢止等議題，終於2014年1月本案之事業及權利變換計畫經臺北市政府核定公告。

時代變遷 老舊社區的生命週期

本更新單元面積約5,230平方公尺，範圍內磚造的房屋緊密整齊排列，外觀上斑駁的牆面，依附著雜草與青苔，已顯現出歲月的痕跡，耐震、防水功能不再。面臨汀州路的十餘戶房屋在20年前就改建，早期的一百間房舍，目前僅留下了80餘戶。

社區目前多為住家使用，僅臨汀州路側部分一樓作為店面使用，東側計畫道路因合法建築物佔用而尚未開闢。區內主要為寬度未達4米之私有既成巷道，一般車輛已難以通行，消防救災車輛更是無法進入，已成社區公共安全上

嚴重問題。因此，為使當地能符合現代化都市應有機能，完善公共設施，並提升當地居民生活品質，更新改建已是唯一的途徑，1959年興建的老屋亦即將進入下一個生命的階段。

推動整合 五年有成

2005年因社區中有住戶考量房屋太老舊想要拆掉重



廠巷範圍示意圖



更新單元範圍



狹小的汀洲路340巷

本基金會張隆盛董事長、何芳子顧問獲臺北市頒都市再生特殊貢獻獎

臺北市都市更新處在3月3日舉辦成立10年慶活動，10年前，更新處以都市發展局都市更新科為前身，昇格為都市更新處，推動著臺北市的都市更新再造。幾年來，更新處業務範疇已不斷轉化與深化，不只是推動一般都市更新重建、整建、維護，還倡議多元都更機制，推展都市再生的觀念，打造創意城市氛圍。

10周年慶活動中頒發了「都市再生特殊貢獻獎」及「都市更新卓越領航獎」，本基金會張隆盛董事長、何芳子顧問榮獲「都市再生特殊貢獻獎」殊榮，由郝龍斌市長親自頒獎。





老舊建築緊鄰計畫道路，缺乏人行空間



定期舉辦說明會，讓住戶清楚瞭解未來規劃

建，並找了林景祥建築師設計。經過建築師評估，這麼小的基地改建不但進出不便，建築也不容易設計，不如整合80戶鄰居一起更新才有效益，於是在林建築師的介紹下找到本基金會擔任都更顧問及丹棠開發協助整合。接著丹棠開發在當地設置工作室，於5年間舉辦了數10次大大小小的說明會，向住戶說明更新的好處及相關注意事項，且逐戶拜訪住戶進行溝通協調，以了解各個住戶的需求及意見，

並幫住戶做了詳細的分析，提出合理的分配條件。

2007年，丹棠開發經過多數住戶的同意委託尋找實施者，終於找到對於都市更新有高度之熱忱的太平洋建設來擔任實施者。除了在社區內設置了駐點服務處，公開展示建築圖面，也將未來本案使用的建材設備展示於當地。更提出優於原先居民要求之分配條件，而且每週舉行說明會讓住戶對本案更加瞭解。為了讓住戶能親身體會更新後的



更新後建築外觀以兩棟對稱、單雙數樓層錯置呈現

感受，實施者安排住戶參觀「太平洋森之丘」，隨後即取得大多數住戶同意，順利於2010年3月辦理事業及權利變換計畫的申請報核。

公有既成巷道抵充議題

送件的計畫內容中，規劃更新後為2棟RC造建築物，並協助開闢更新單元範圍內東側6米計畫道路；卻礙於當時建築容積獎勵辦法規定，無法申請獎勵容積，且將範圍內產權為公有並經指定有案之公有既成巷道(汀州路一段340巷)以抵充方式辦理。在計畫審查過程中，本巷道管理者(臺北市政府財政局)持續提出異議，認為公有既成巷道現雖作為道路使用，但仍屬建地，應有其應得的價值要求參與分配。因此，實施者向內政部營建署提出要求協助協調未果，後於2012年4月第一次審議會中，實施者再以住戶分配價值不受影響前提下，提出若現有巷道不能抵充，則讓本案依現行建築容積獎勵辦法規定，納入協助開闢計畫道路獎勵容積申請之方案。經審議會討論後，為兼顧住戶與市府雙方權益，範圍內既有巷道以不抵充且得以申請△F4獎勵容積方式定案。

廢巷議題 一波三折

本案範圍內之現有巷道共有五條，包括汀州路一段340巷及1弄至4弄等，其中2至4弄因全段位於單元內，故可依臺北市都市更新自治條例辦理廢巷，而1弄因無全段位於單元內，故無法依相關法令規定辦理廢止。不過最有爭議的是汀州路一段340巷，在審議會有委員提出此條巷道非全段位於更新單元內，不得依臺北市都市更新自治條例辦理廢止，而須採臺北市現有巷道廢止或改道自治條例規定辦理，如此作法將增加廢巷的困難，且影響後續計畫的執行期程。

實施者與本基金會持續配合主管機關，邀集相關單位針對本案召開廢巷專案協商會議數次，最終決議由實施者切結於建照中備註，為確保1弄的通行權，340巷1弄以北之路段併廢巷後無條件保留公眾通行後，汀州路一段340巷及2至4弄再於更新程序中辦理廢止，至此廢巷議題終得以圓滿解決，計畫遂於2014年1月經臺北市政府核定公告。

結合自然元素 徜徉都市山水間

更新後預計興建2棟優質住宅，建築外觀以兩棟對稱、單雙數樓層錯置手法，作為立面塊狀量體的變化。開放空間部份，由北至東、南三側沿街面退縮6米寬人行步道，創造兼具綠意與寬敞步行之空間，並申請綠建築銀級標章，以永續環保為設計目標，提供當地豐富之公益性。

值得一提的是景觀設計構想部份，是注入「山」、「水」、「亭」等元素：

山，規劃北側前院利用車道側邊設計土丘，增加地下室的採光及綠化，增添景觀豐富的變化；

水，南側中庭結合地下室社區泳池，設計流瀑，泳池

上方設計露天吧台，作為泳池的延伸使用；

亭，由北側15米汀州路進入基地後，通過入口廊道進入到基地中央的住宅門廳，透過北側土丘和南側石階，通達地下室。

利用景觀高程變化，將陽光引入公設空間，而南北側的泳池及土丘的挑空，則製造空氣對流的機會，再搭配流瀑與植栽，將1F中庭景觀延伸至公設空間。透過獨特的設計讓社區內別有洞天，讓住戶回到社區時能即時放鬆心情，徜徉在悠閒的氛圍之中。

老屋重生 夢想啟航 帶動地區繁榮發展

計畫公告實施後，實施者目前刻正辦理現場住戶交屋，預定於2014年第二季開始進行拆屋，從開發整合起迄今已經歷約9年的時間，未來實施者仍會以公開誠信的態度推動新建工程進行，希望儘早讓社區以全新的風貌重現，並將一個溫暖的家交回到原住戶的手上。 

計畫內容摘要	
案名	臺北市中正區永昌段三小段159地號等113筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	中正區汀州路一段，泉州街交口
實施者	太平洋建設股份有限公司
基地面積	5,230㎡
使用分區	第三種住宅區、道路用地
更新前	產權：私有土地4,707㎡、公有土地523㎡ 所有權人：私有土地86人、公有土地2人 戶數：81戶 停車位：0輛 建物面積：5,816.60㎡
更新後	用途：一般零售業、集合住宅 實設建蔽率：22.56% 實設容積率：355.22% 更新獎勵容積：4,495.33㎡(43.40%) 允建容積：16,354.33㎡ 總樓地板面積：33,365.03㎡ 構造樓層：RC，2棟皆地上23層，地下4層 停車位數：汽車：270輛，機車：250輛 總戶數：171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	陳克聚建築師事務所
不動產估價	巨秉不動產估價聯合事務所、宏大不動產估價聯合事務所、第一太平戴維斯不動產估價聯合事務所

更新事業推動歷程	
2002.10.28	更新地區公告
2005.12.13	事業概要核准
2010.02.02.	自辦事業計畫及權利變換計畫公聽會
2010.03.22.	事業計畫及權利變換計畫申請報核
2010.12.17 ~2011.01.15	公開展覽期間
2011.01.05	公辦公聽會
2012.04.02	召開第一次審議會
2013.01.28	召開第二次審議會
2013.07.01	召開第三次審議會通過
2014.01.23	事業計畫及權利變換計畫核定公告

都更 其實可以很有人情味

太平洋建設汀州路更新案，住戶們的小故事

太平洋建設副理 傅仲寧

回想1959年，當年所發生的事已不復記憶，人們來來往往，唯有老建築物仍在，空氣中瀰漫著霉味，牆縫中倔強的植物擠開了水泥、硬撐著磚塊。雨水，順著流入室內，牆角之間有著一輪又一輪的痕跡，好似靈芝的圖騰印在天花板。老房子寧靜的吶喊著：我已經老了，只有細心、停下腳步的人們，才能聽見這聲音。

區域在地文化氣息的養成，靠的並不僅是老舊的建築物，更重要的是要靠住在其中的人們，由居民的生活習慣，逐步的構建而成，我們希望能將這地區的氣息，移入新的建築中。

都更之後 滿足基本的生理及安全需求

藉由推動都市更新，改善現住戶居住的品質，提升居住的安全性，是我們的目標；依馬斯洛的人的需求層次理論而言，人類的需求有從低到高的多重層次，最基本層次的需要是生理需求，向上依次是安全需求、愛與歸屬需求、被尊重需求和自我實現的需求。都更之後，所能滿足的需求，就是屬於最基本的生理需求與安全需求。透過都市更新的重建，將50多年前興建已經老舊、不符合現代生活需求、不符耐震、消防規定的建築更新，讓居住在其中的住戶生活更安全與便利。

社區中有位老人家坐輪椅，也有行動不便的住戶，居住在老舊建物中生活相當不方便，往往只能居住在沒有陽光的一樓，所以在白天日照良好時，常會看到外傭或家人推著他們出來，中午時在狹小的巷弄中曬曬太陽。掛在牆邊狹窄的樓梯，增建的三、四樓，每次看到這個畫面，總讓人擔心。在更新之後，有了安全的結構，室內便於通行，浴室有免治馬桶、出門就有寬廣的中庭綠地，地下一樓有泳池供戲水，屋頂有花園，可以讓老年人、小朋友和全家一同遊憩，共享受天倫之樂！如果建築因為光線而有了律動，那麼，住宅也將因為人的居住而有了生命。

唯一不會改變的，就是改變

從2007年底接觸到這個案子，以為2010年就會開工了；從2008年開始與住戶辦理簽約，到2010年送計畫審查，以為2012年就可以通過了；迎接而來的是幹事會、審議會、組專案會議還有專案提報會議，直到2014年1月通過審議。過程中，財政局從現有道路不參與分配，變更為參與分配；340巷的廢巷程序，也花費不少時間。似乎預定的計畫，都因為配合過程中的種種事件而變更，發生文林苑王家的事，也影響了推動的進度，這6年多來，唯一不會改變的，就是改變。

認識住戶 是一件幸福的事

住戶中，機車行的大兒子，原本就熱衷於從事戶外活動，在我們簽約後，就獨自一人開始旅行，騎著機車橫跨澳洲大陸、環紐西蘭島，途中旅費用罄時，就以他的機械專長，在當地打工賺取旅費，就這樣，結束紐澳旅遊。接著前往印度、泰國、緬甸及寮國，這回採用的方式是騎自行車橫渡這四個國家。

最幸福的事，是在最後橫越泰國的時候，遇到了他的另一半，而在這次一共3年的旅行結束後，回台灣娶了他的另一半！在這塊土地上，可以繼續編織夢想，真的很期待他們的故事，而他們也準備將這段故事彙編成書。

住戶中，有參加故國共戰爭的退伍老兵、有南部北上的閩南人、客家人，有受過日本教育的老先生、老太太，洽談中不時會說出日文，記得杜老先生和老太太，一見面聊天時還聽得懂，後來發現聽不懂了，問杜老先生的兒子，才知道他們夫妻間交談是用日語，只有在對我們說話時才改用國語來配合我們，因為日常只有老先生老太太住在一起，所以他們很自然地以日語談話，拜訪另一戶周老太太的過程也是相同的情形，在與住戶接觸的過程中，國、台、客家、日語都是常聽到的語言。

認識這裡的住戶，是一件幸福的事，藉由他們分享的生活歷練，讓我們走入了一個未曾親臨，但十分嚮往的世界。而在都更完成之後，這些動人的故事，將會繼續在汀州路述說，老建物的生命，也因此繼續蔓延。



小檔案：

打從這些老房子一蓋好就來居住的老人們，說著這裡曾經是醬油工廠的故事，從前陰雨天總會讓一樓地板堆起朵朵鹽花。原來汀州路的原址為新店線鐵路，也稱為萬新鐵路(註1)，興建於1921年日據時代，貫通萬華至新店，沿路設有車站供民眾搭乘，屬於客、貨共用的鐵道，一直營運至民國54年，因為載運貨物的功能不再及載客率太低，才停止營運，並由市府撥款於1968年興建寬11公尺之柏油路面自莒光路至公館止，完成後，以大陸福建省汀州縣取名「汀州路」。

資料來源：註1 (萬新鐵路與汀州路歷史軌跡)鐵道旁的春天，出版者:台北市中正區公所

荒廢眷村重建為綠能住宅大樓

本基金會協助奧斯卡建設推動吉林路公有土地活化

更新事業部副主任 董政彰
資深規劃師 謝志達

這個眷村就位在吉林路與吉林路12巷、14巷所圍街廓東側，鄰近長安國小，介於林森北路商圈及南京松江商圈之間。隨著捷運興闢（新莊蘆洲線）及松山機場兩岸直航帶動下，為臺北市重要發展區域之一。東側是三棟屋齡超過40年之三層加強磚造建物，西側則有大面積公有土地（佔更新單元面積83%）閒置低度利用，為國防部早年興建的吉松新村，地上眷戶均已搬遷而列為「國軍老舊眷村改建計畫」之處分標的，現況雜草叢生並有3棟老舊廬陋荒廢違章建物，與周邊發展不協調。

充分溝通所有地主，加速更新腳步

本案在2011年6月經臺北市政府公告劃定為更新單元，



更新單元範圍圖



基地西側大面積公有土地為雜草叢生且呈低度利用，與周邊都市紋理發展不協調

實施者隨即啟動事業計畫及權利變換計畫之程序、申請分配、公私有所有權人協調溝通，於同年10月即申請事業計畫及權利變換計畫報核，歷經兩年半審議而於2014年3月公告實施。

開放空間，提供周邊居民連絡情感的場所

基地位處街廓角地，為塑造本案與周圍環境良好關係，臨計畫道路退縮留設4至6公尺無遮簷人行步道，並以複層式植栽立體綠化設計，提供舒適優質、綠意的人行空間。另為對環境有所貢獻，本案臨吉林路側除原留設6公尺人行道外，再退縮6公尺開放空間廣場供周邊社區及長安國小使用，更在未開挖處栽植大型喬木並規劃夜間照明及適當座椅，希望可塑造都市空間節點。

此外，考量整體環境交通與住戶動線之流暢性，行人動線以次要道路吉林路14巷（15公尺寬）進出並規劃無障礙使用空間，而停車出入口則設置於基地西北角鄰吉林路14巷側，避開東側吉林路（鄰近長安國小）及南側吉林路12巷（6公尺寬），並利用地坪材質與人行動線明顯區隔，盡量減少對周邊交通系統之衝擊，以利後續管理維護。

打造現代化黃金級綠建築的優質住宅

在量體造型規劃上，以低建蔽率（約30%）及加大棟距方式降低建築物量體之壓迫及舒緩巷弄空間感，提供良好的通風採

光。立面採簡潔俐落的現代簡化主義設計，採中高明度及中性色彩為主，以立體石材框架及錯層跳躍陽台為主要元素，配合玻璃帷幕及金屬格柵打造和諧簡約之優質建築，塑造輕快動感之韻律。

更新後規劃地上16層地下3層之鋼骨鋼筋混凝土造（SRC）住宅大樓，並配合政府節能減碳政策，經檢討可符合基地綠化量、基地保水、日常節能、水資源回收再利用、污水排放等內容，擬取得黃金級綠建築標章，致力提升全棟建築品質，並未來住民使用上更為便利舒適。

充分尊重公地主導意願

本案公有地佔八成以上，公有土地依《都市更新條例》第27條規定參與都市更新，時常被質疑「以小吃大」的問題。因此，本案在劃定更新單元、擬訂及審議更新事業等階段中，四次函詢各級公有土地管理機關均無主導更新意願，且歷經內政部營建署城鄉發展分署兩次協助國防部檢視評估計畫內容，充分尊重公有土地管理機關意願，但國防部、市政府、內政部均無意願主導。

另於申請選配階段時，實施者協助分析選配方案之優劣，並為滿足國有土地彈性處理之需求，於事業計畫中載明：「本案以預選房地及車位方式保障國有土地權益，但於計畫核定後仍保有辦理『標售』或『與實施者協議領取權利金』事宜之彈性及選擇」。選配房地部分由上往下連續集中選配（6至13層），實施者僅分回低樓層單元，有別於實務中一般建商之操作，唯有抱持多贏的角度推動都市更新方可圓滿、順利。

更新審議過程中時常以「公有土地面積大、人數單純」之由，要求實施者下修相關人事成本及管理費，但實施者所投入與公有土地管理機關說明溝通之時間、整合成本更多，充分顯示公有地整合比私地更難。

更新事業推動歷程	
2011.06.08	更新單元劃定
2011.08.24	事業及權利變換計畫公聽會
2011.10.28	申請事業及權利變換計畫報核
2011.12.15	國防部眷地實施都市更新計畫推動專案小組審查
2012.11.09 ~11.23	公開展覽期間
2012.11.21	公辦事業及權利變換計畫公聽會
2013.01.31	幹事會及權利變換小組審查
2013.09.23	第145次審議會審查
2014.03.06	事業及權利變換計畫公告實施



立面以立體石材框架及錯層跳躍陽台為主要元素，配合玻璃帷幕及金屬格柵打造和諧簡約之優質建築

計畫內容摘要	
案名	臺北市中山區長安段三小段725地號等7筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫
基地位置	吉林路及吉林路14巷交叉口（長安國小西側）
實施者	奧斯卡建設股份有限公司
基地面積	1,884.00㎡
使用分區	住三：1,884.00㎡
更新前	產權：私有土地324.00㎡(佔17.20%)、公有土地1,560.00㎡ (佔82.80%) 所有權人：私有土地3人、公有土地1人 更新前戶數：6戶 合法建築物面積：808.86㎡，3戶 舊違章建築物面積：274.41㎡，3戶
更新後	用途：住宅 實設建蔽率：30.47% 實設容積率：304.61% 更新獎勵容積：1,500.07㎡(35.39%) 允建容積：5,739.07㎡ 總樓地板面積：11,226.35㎡ 構造樓層：SRC造，地上16層/地下3層 停車位數：汽車73輛，機車70輛 總戶數：50戶 參與分配：4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	吳成榮建築師事務所
不動產估價	宏大不動產估價師聯合事務所（選定） 巨秉不動產估價師聯合事務所 麗業不動產估價師聯合事務所、

新北市新店行政生活園區 公辦更新案招商

本基金會協助新北市政府城鄉局辦理公辦更新第一案

策略規劃部主任 錢奕綱
組長 蔡忠凱

繼協助新北市政府財政局新莊區文德段更新案順利招商成功後，本基金會首度受新北市政府城鄉局委託，辦理「新北市新店區行政生活園區都市更新案」招商作業。本公辦案基地位於新店區北新路一段及北新路一段88巷所圍之範圍內，鄰近捷運新店區公所站，面積約12,005平方公尺，使用分區均為行政園區特定專用區，公有土地占67.96%，私有土地占32.04%；基地內建物現為新店區各機關辦公廳舍及中華電信營業處。

執行進度上，本案於2013年10月15日劃定為更新地區，又於同年12月31日正式公告招商；2014年1月14日舉辦招商說明會，預計招商收件截止日為3月31日，期望能持續推動政府主導都市更新，結合民間力量加速推動公有不動產活化及都市環境再造。

全新概念=都市更新+區域行政中心+國民運動中心

本案由新北市政府擔任主辦機關，採權利變換方式辦理，未來擬進駐之公務機關為新北市新店區公所、新北市政府警察局新店分局、碧潭派出所、新北市新店地政事務所、新北市新店區戶政事務所、新北市政府稅捐稽徵處新店分處、新北市新店區衛生所、財政部北區國稅局等。投

資人除必須依照都市計畫有關行政園區特定專用區規定進行開發外，尚須滿足上述公、私地主需求提供及規劃設計更新後房地。另外，實施者必須於基地內興建及捐贈國民運動中心，完成都市更新公益性要求。

綜合考量新北市都市計畫規定、地主需求以及區域市場發展需求、基地開發條件等各項因素，本案未來開發的產品概念以「多功能複合式使用」為主，結合行政辦公、電信事業、國民運動中心、一般商業及優質住宅等使用，同時輔以大眾運輸系統，導入低碳綠色生活區的概念，以整體開發方式將本案打造成新北市南區行政中心。

可望成為新北市南區新地標

更新開發效益上，除政府部門可取得權利金及相關稅收等收入挹注市庫充作市政建設財源外，並可保有部份公有土地所有權及活化現有市府土地資產、提升公務機關服務品質等；而民間投資人則可取得絕佳投資機會，共同打造新店區具市場競爭力之地標及產品。最後，本基金會與主辦機關、各土地管理機關竭誠歡迎各界踴躍投資參與本案，並希望透過本公辦更新案件，協助民間開發力量及公部門資源共同合作，成就公辦更新案良好示範，鍛造新店區新地標。



更新單元範圍圖



更新前建物為公務機關
(上)警察局新店分局(下)新店區公所



更新後模擬透視圖

深圳都市更新制度簡介

業務研展部主任 麥怡安
組長 周俊宏

深圳城市總面積1,952.84平方公里(相當於新北市之總面積)，經濟總量為中國第四，僅次於上海、北京及廣州。截至2012年底，常住人口1,055萬人，實際上的活動人口可能超過1,500萬人，人口密度達每平方公里5,201人（2010年人口普查）。人均國民所得17,540美元，與臺灣21,042美元，已相去不遠。從1970年人口僅30萬人，到現在1,055萬人，不到50年時間，人口成長35倍，因此1990年代開始面臨城市土地開發飽和問題，也因此陸續公佈許多都市更新政策，其時程如第21版圖表所示。

深圳辦理舊改流程與臺灣都市更新的對照

臺灣與深圳因土地使用權與所有權不同，對於權利處理的方式也不同，由於臺灣的都市更新起步較早，且有數十年的操作經驗，法令架構較為成熟，並以都市安全和公共利益為主要考量。

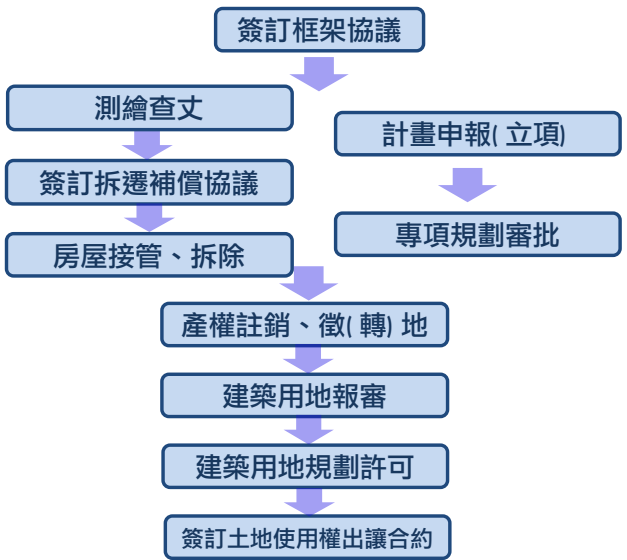
深圳城市更新办理流程與臺灣一樣皆需經審查，確定開發內容與總容積樓地板面積後，再進行住戶或地主與實施者間的產權調換，且該二項流程可合併辦理，但因所有權之概念及都市更新之出發點不同，因此其中仍有許多不同的地方，以下先就深圳都市更新之办理流程進行說明，並與臺灣現行制度相對應，而後，再就其不同處進行比較。

深圳城市更新办理流程第一步驟應先徵求意見書（類似劃定單元）來作「主體確認」，此時，尚未同意開發計畫之內容，僅就單元範圍及由那個開發商辦理更新程序進行同意；接下來進入「計畫立項」，開始製作專項計畫書，其內容涉及拆遷補償方案、開發案中規劃之公共設施，報核後，應經深圳市法令圖則和委員會審查、批准；

深圳都市更新流程表

項次	流程項目-深圳版	說明	流程項目-臺灣版
1	徵收意見書「計畫立項」/城市單元規劃	現住戶同意開發商及其規劃之單元範圍，但尚未同意開發計畫之內容，或可由原集村集體經濟組織繼受單位的股東大會表決同意。	劃定單元
2	製作專項計畫書「專項規劃」/更新單元實施方案	其內容提及拆遷補償方案及開發案中規劃之公共設施，另有深圳市法令圖則和委員會審查，並經政府批准。	更新事業計畫書
3	地主談判「形成單一主體」/搬遷補償安置協定	與現住戶或地主談判拆遷補償方案（補償金額、支付期限、回遷安置面積、地點、搬遷期限、過渡方式），需經100%同意，簽署合約後，方可進行拆遷，但於2012年1月公告「深圳市城市更新辦法實施細則」後，則改為90%同意後，即可進行拆遷。	權利變換計畫書
4	選屋分配方案	抽取為順序籤，並以此順序選配房屋，故無重複選配問題，僅有坪數找補問題，無價值選配找補之觀念。	選配作業
5	建築物拆除→房地產證註銷→申請建設用地審批→建築用地規劃許可→土地使用權出讓合約	1.興闢公共設施。 2.保障住房、產業創新住房配建要求。 3.安置房產，不得申請預售。 4.其他。	建築與產權管理

後續再進行「專項規劃」，與現住戶談判拆遷補償方案，包括：徵地補償、安置方案…等，此程序需經100%同意，且簽署合約後，方可進行拆遷，但於2012年1月公告「深



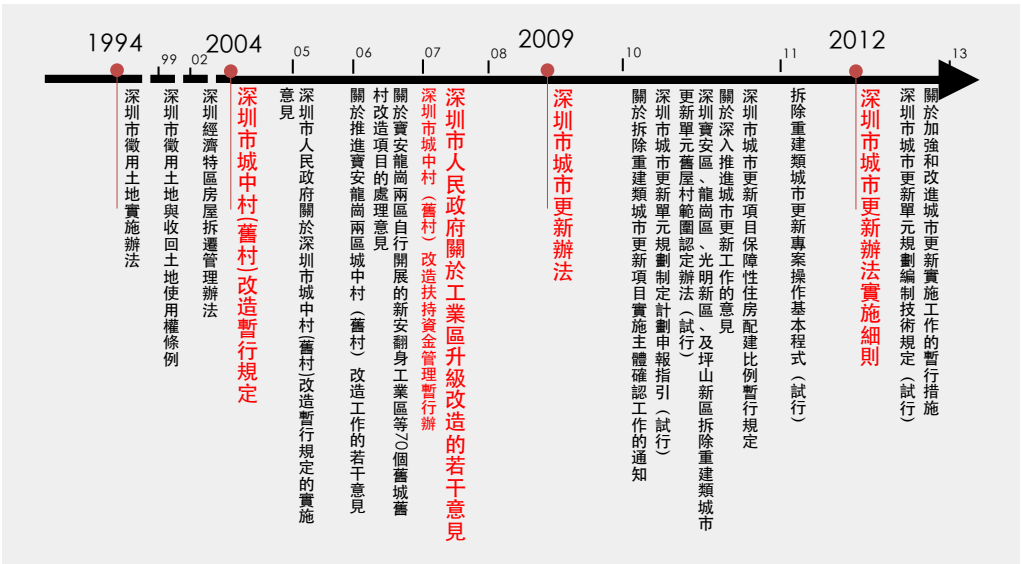
深圳都市更新流程圖（資料來源：2013年12月27日南方都市報特刊A1112、13版）

兩岸更新制度與流程不同

項次	項目	深圳	臺灣
1	更新法令層級	屬行政規則層級，位階較低。	為法律層級，位階較高。
2	立法出發點	較強調市場化與商業利益導向。	較強調公共利益與都市防災。
3	多數決	達90%同意，方可推動	50%→80%同意
4	單元面積	3公頃以上	原則上1000平方公尺以上即可辦理，500平方公尺需附帶條件。
5	權利變換權利處理	尚無科學方式決定拆賠比例，且無辦理估價之規定。	以科學的方式對更新前價值進行估價，作為更新後分配之基礎。
6	可建容積	總容積樓地板面積為與政府談判的結果，與更新案中提供之相關回饋配套有極大關係。	更新單元範圍皆具法定容積，提供相關之公益性作為方可爭取容積獎勵，且該獎勵值有其上限。
7	分配方式	以更新前所擁有之住房面積核算更新後應分回面積。	以土地價值換算更新後可分回之價值。
8	稅賦減免	無。	具土地增值稅、契稅、地價稅、房屋稅與營業稅之抵減。
9	拆遷補償發放時點	於簽訂拆遷補償協議後，即需支付拆遷補償費用。	於更新案正式核定公告後，規定時間內通知、發放。
10	選屋方式	抽籤決定選配順序，並依該順直接選配需求單元，因此不會有重複問題。	開放同時選配，於重複時進行抽籤，或無表達意願時，強制抽籤。
11	歷史保存	較少鼓勵以歷史與文化保留角度作為出發點。	鼓勵歷史保存，且有相關之獎勵措施。

圳市城市更新辦法實施細則」後，則改為90%同意後，即可進行拆除；目前深圳之都市更新行政規則中尚無強拆規定，需透過司法程式方可辦理，而上述程序中之「計畫立

項」與「專項規劃」拆遷賠償談判可同時進行，以節省時間。最後進行拆屋，並開始進行興建工程，於結構體達2/3時方可開始預售。UR



城市更新的政策演進圖（資料來源：楊曉春副教授簡報）

都市更新 Q&A 都市更新會會務運作及相關資格認定疑義

都市更新並非只有建商才能擔任實施者，依都市更新條例規定，實施者可分為機關、機構及團體三類，其中「團體」即為依都市更新團體設立管理及解散辦法規定成立之都市更新會。過去都市更新會曾在921及331震災重建過程中扮演主要推動者，近年政府也大力推展民眾自力更新，因此可以理解其重要性。而都市更新會之理、監事是由會員所推選，另相關議題需經會員大會決議通過，理事會始得據以執行，都市更新會之運作具備高度民眾自主性，但因都市更新涉及層面複雜，所有權人更非都市更新專業人士，因此都市更新會運作上容易發生錯誤，故就都市更新會會務運作及資格等問題介紹如下。

Q1 更新會理事及監事是否有被選舉年齡的限制？

都市更新會理事及監事被選舉人之年齡資格，依都市更新團體設立管理及解散辦法第15條第6款、第29條、民法第12條及第13條規定意旨，應以具有完全行為能力者為宜。¹

Q2 重大喪失債信情事尚未了結或了結尚未逾二年者能否擔任都市更新會的理、監事？

有關都市更新團體設立管理及解散辦法第15條第5項「有重大喪失債信情事尚未了結或了結尚未逾二年者」規定，是否指都市更新條例第12條第4項所指之「經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記」問題：上開辦法規定意旨，係為避免都市更新事業因都市更新會之理事或候補理事涉有上開情事時，無法順利推動所為之限制，而經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者，於擔任都市更新會理事或候補理事時，是否會影響都市更新事業之推動，因屬事實認定，宜由直轄市、縣（市）政府依各該都市更新事業之實際情形予以認定。²

Q3 因都市更新會章程變更而導致核定計畫內容必需修正則該如何辦理後續事宜？

依條例第55條規定檢查都市更新事業執行情形時，發現都市更新會之章程已有變更，且因其變更，致事業計畫或權利變換計畫確有配合修正之必要時，可由貴府依都市

更新條例第56條規定限期令實施者改善，並依規定程序辦理相關計畫之變更。³

Q4 權利變換不參與分配者領取補償金後是否具有會員資格？

權利變換後未受有土地及建築物分配者，領取補償後，原有土地及建築物所有權歸於消滅，同時喪失其會員資格。⁴

Q5 都市更新會會員委託他人代理出席則該如何辦理及認定？

會員以書面委託他人代理出席，屬私權之委任關係，應依民法有關規定辦理，有關委託書之出具是否合法有效、得否事後追認乙節，請逕向法務部洽詢。另為確認會員或其受託人之出席，宜對其身份進行查對，避免後續爭議。⁵

Q6 都市更新會理、監事之補選該如何辦理？

召開會員大會辦理理、監事之補選，其性質與選任或改選相同，適用都市更新團體設立管理及解散辦法第10條但書規定，經依都市更新條例第22條規定人數與土地及建築物所有權比例同意行之。⁶

註1：內政部89年11月29日台內營字第8985083號函
註2：內政部90年9月27日台90內營字第9085560號函
註3：內政部92年6月17日台內營字第0920007145號函
註4：內政部92年10月20日台內營字第0920089628號函
註5：內政部營建署101年3月27日營署字第1010016196號
註6：內政部102年5月8日台內營字第1020179228號函

深圳都市更新案例介紹

業務研展部主任 麥怡安
組長 周俊宏

一、鹿丹村改造

鹿丹村位於深圳濱河大道邊，與香港僅隔一條深圳河。在1987年開發建設、兩年後全面竣工，是深圳大型的福利住宅社區。但因建造時使用了含有大量鹽分的海砂，建成不久即破損嚴重，且雖是20年前官員福利房的高級社區，但樓高8層，沒有電梯及停車位，時至今日已不符時代需求。

鹿丹村之單元土地面積為7.26公頃（2.2萬坪），現有住宅樓27棟，共1,175戶，其中公寓樓3棟，共273戶套，總面積11.15萬平方公尺（3.37萬坪），現況容積率153.5%。期間原由政府主導更新，轉由開發商主導，最後又改為政府主導，一拖就是十二年，最終，於2013年12月市政府授權市住房和建設局行使房屋徵收，正式進度徵收補償階段，同月22日開始簽約。

本案安置分為就地安置和深雲村異地安置兩種方案，由現住戶自主選擇。並就被徵收房屋按照戶內建築產權面積相等原則進行產權調換，產權調換房屋戶型按建築面積共有七種。異地安置則有三種；若欲超選，被徵收人可就其原可分回戶型提高一個等級選擇增購部分建築產權面積；除了分回之產權面積外，還包含臨時安置費、搬遷費及裝修補償費，且在規定期限簽訂徵收補償協定的住戶，有不同的獎勵金，補償方案算相當完整。



鹿丹村現況（攝影：丁致成）



鹿丹村改造更新後透視圖（資料來源：<http://img4.bbs.szhome.com/uploadfiles/images/2013/02/21/0221124638936.JPG>）

二、羅湖區木頭龍小區改造

羅湖區木頭龍小區位於愛國路與華麗路交口西南側，文錦中路東北側，臨捷運三號線，現況為30年舊屋商品房小區，且多為6~8層之中小戶型的普通住宅；其區位為深圳之經濟及文化中心，但因為特區成立初期建設，所以設備標準偏低，對整體都市景觀亦有不良的影響。

本案單元土地面積為7.7公頃（2.3萬坪），樓地板面積為11.9萬平方公尺（3.6萬坪），共有61棟（1,341戶），為第一個商品房舊改項目，其拆賠比為1：1.3，已與90%現住戶簽約並同意搬遷，且為確保開發案之資金風險，區政府依總體樓地板面積要求繳交保證金，目前開發商益田集團已經將5,000萬人民幣保證金存入政府監管帳戶，後續將持續依拆遷進度交存保證金，估計將近4億人民幣，更新後之總樓地板面積共65萬平方公尺（19.66萬坪），並規劃高檔住宅、集中式商業、商務公寓，同時還有郎朗音樂世界，本案於2013年4月正式取得深圳市規劃和國土資源委員會批准。



羅湖區木頭龍小區現況（攝影：丁致成）



羅湖區木頭龍小區更新後透視圖（資料來源：益田集團木頭龍城市更新工作簡介摺頁）

三、福田深圳中心(崗廈村河園片區)改造

福田深圳中心位於福田中心區東南側，原為CBD內的城中村，北臨深南大道，南至福華三路，東西沿彩田路和金田路，目前為全國最大城中村改造項目，原有住房580棟，居住人口近7萬人，本案1998年計劃確定，直至2006年7月，深圳福田區政府、崗廈股份有限公司和金地集團簽訂了框架性協議，2009年確定分配並開工，建成後將成為深圳最具標誌性的城市綜合體。

本案總更新單元面積為15.16公頃（4.59萬坪），總建築樓地板面積97.21萬平方公尺（29.41萬坪），拆除樓地板面積為52.5萬平方公尺（15.88萬坪），更新後為一複合式功能之社區，作商業服務、商務辦公、居住、學校使用，並有以政府主導，開發商運作、股份公司參與的模式進行更新。

本案安置方法共有兩個標準、三種模式，合計六種選擇，依面積大小和原樓層數進行產權調換，480平方公尺以內按1：1，超過480平方公尺按1：0.88補償，一可選全部實物補償，二可選全部貨幣補償，三可選實物和貨幣補償相結合，也因此本案產生原產權不明，身份可疑的搶建進行高額補償的亂象。

四、深圳佳兆業集團都市廣場改造

佳兆業集團都市廣場位置在深圳原關外的龍崗區，並位於21.9平方公里的華為片區內，東臨寶吉路和中海二路，鄰近富士通工業區，本來是寶吉舊廠區，也就是全球最大的模擬聖誕樹生產基地。都市廣場土地面積為40公頃（12.1萬坪），總樓地板面積為180萬平方公尺（54.45萬坪），更新後有五星級酒店、超甲級辦公大樓、酒店式公寓、SHOPPING MALL、九年制義務教育學校，城市複合型功能區，本案屬舊工業區、舊村改造，目前為在售的最大開發綜合體。

本案於2010年11月立項，申請納入龍崗區2011年重大項目，2011年1月深圳市龍崗區人民政府同意「關於寶吉工業區(華為片區GX03更新單元西片) 專項規劃」；同年7月專項規劃經「深圳市城市規劃委員會建築與環境藝術委員會」最終審批。同年9月完成拆遷談判，簽訂「搬遷補償協議書」，實施主體公示，隔年12月主體工程完工，舉行回



福田深圳中心現況（攝影：丁致成）



深圳中心模型（攝影：丁致成）

遷房選房儀式，以不可思議的「深圳速度」進行中。

結論

此次深圳考查可以感受到深圳是中國最類似臺灣更新體制的地方，其容積增加沒有限制，並依照拆賠需要及所需公共設施試算推估，且由於土地為國有或為特殊的集體所有(私有)的土地型態，因此「拆賠比」是以原有居住面積計算(類似臺北市老舊公寓1坪換1坪的概念)，無土地權利價值之觀念，但現住戶要求仍多且競相比價，其抗爭相當強烈，「拆不動」仍是開發商最擔心的問題，臺灣雖有強制拆除之制度，但是經「文林苑」事件和709號釋憲案後，強拆制度已開始進行整體檢討，並期能透過更細膩的程序，保障開發商、所有權人之權益，而深圳也以開始正視無法拆除的問題，以「深圳速度」看來，若無其他變化，不久的將來即將進行立法，對於楊曉春副教授提及歷史樣貌及既有生活紋理的保存，目前深圳歷史建築及村落快速的消失，確實令人憂心。 



佳兆業都市廣場模型（攝影：丁致成）

2014新北市政府都市更新實務工作坊

活動時間：【初階班】【第一梯次】2014年4月

【進階班】【第一梯次】2014年5月

活動地點：新北市政府507會議室

(新北市板橋區中山路一段161號5樓)

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年12月~2014年2月基金會工作誌

2013年12月

- 3日 出席內政部營建署政府主導都更招商模式及案例座談會
- 4日 出席營建署舉辦基隆火車站公辦更新案工作會議
- 5日 臺北市更新處委辦自行劃定更新單元公辦更新案期末審查
- 6日 筑丰興業委託辦理南港區南港段更新案幹事會；
吉美建設委託辦理松山區寶清段及信義區雅祥段西側鄰地協調會
- 9日 愛山林建設委託辦理士林區百齡段更新案公聽會
- 16日 臺北市更新處委辦自行劃定更新單元公辦更新案評選會議
- 19日 臺北市更新處委辦102年度協助檢核公辦更新案期末審查；
北投區新民段公辦更新案招商說明會
- 24日 品陽建設委託辦理中正區永昌段更新案公聽會
- 31日 台灣電力中心倉庫公辦更新案第一階段工作成果審查

2014年1月

- 2日 國揚實業委託辦理中山區吉林段更新案公聽會
- 8日 頂禾開發委託辦理大安區大安段更新案幹事會；
中山區中山段公辦更新案研商會議

- 9日 北投區新民段公辦更新案第2次甄審委員會；
興洋建設委託辦理萬華區福星段更新案公聽會
- 23日 中和區新和段及南山段公辦更新案第2次專案小組審查
- 24日 板橋浮洲地區專案通盤檢討案都委會專案小組第4次研商會
- 27日 福隆建設委託辦理文山區萬慶段更新案公聽會
- 28日 出席內政部營建署委辦基隆火車站公辦更新案工作會議

2月

- 7日 益和不動產委託辦理內湖區東湖段更新案說明會
- 10日 參與新北市更新處容獎基準座談會
- 12日 國揚實業委託辦理中山區吉林段更新案幹事會
- 14日 誠寬璞元建設委託辦理士林區芝蘭段更新案說明會
- 19日 出席內政部修正中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法座談
- 20日 文心建設委託辦理大安區大安段更新案公聽會
- 22日 合宏建設委託辦理士林區永平段更新案說明會
- 24日 內政部營建署委辦法規APP第五期成果審查
- 26日 台灣電力中心倉庫公辦更新案工作會議

更新重點新聞

2013年

- 12/3 開啟透明溝通平台 新北市都更高峰對談登場 大成報
- 12/5 三重果菜市場都更 最快104年動工 自由時報
- 12/9 南市府爭取內政部補助 辦理五處營眷公辦都更 NOWnews
- 12/11 李鴻源：推動防災型都更 與時間賽跑 中央社
- 12/13 文林苑王家 原地重建敗訴 聯合報
- 12/18 都更行動綱領 14新法明年上路 聯合報
- 12/26 當心房子權益沒了 內政部將「修正」都更權變法 好房News

2014年

- 1/2 竹市後站都更招商 遠雄出線 自由時報
- 1/3 「日日春」陳情 盼北市府接管文萌樓 聯合報
- 1/6 改建商場、住宅 4私有市場申請都更 自由時報
- 1/6 10大公辦都更 今年全面啟動 工商時報
- 1/9 內政部防災型都更計畫草案出爐 網路地產王
- 1/9 高雄版簡易都更 基地小流程快 自由時報
- 1/15 張金鵬：推動三個方案解決都市更新 MyGoNews
- 1/16 台北最大海砂社區 延壽國宅重建動土 經濟日報
- 1/17 桃園縣啟動民間申請都市更新整建維護補助 MyGoNews
- 1/18 國防部敦北都更案 冠德搶下 工商時報
- 1/20 北市都市更新案2個月審議通過 100%快速通關 自立晚報

- 1/20 國泰REITs擬都更 國內首例 經濟日報
- 1/21 最快都更案 北市45天就通關 聯合報
- 1/23 丁育群營建署 力推防災型都更 聯合報
- 1/27 都更推不動 專家建議採預審制 自由時報
- 2/6 都更條例修法 朝野12日討論 自由時報
- 2/7 取消資價限定 建國二村都更案再招標 自由時報
- 2/9 中華大樓 都更成定局 工商時報
- 2/11 開放公設換容積 新北市都更處擬修法 聯合報
- 2/11 基隆火車站都更案由內政部接手 聯合報
- 2/14 新北微型都更 補助金費最高75% 好房News
- 2/14 眷改土地再生 今年首案在嘉義 好房News
- 2/15 防災型都更 規畫八處試點 聯合報
- 2/18 拒都更建樓 週六搶救新莊老街 自由時報
- 2/19 遠雄 標下新店眷村都更 經濟日報
- 2/20 埔里推都更 66公頃精華區將劃入 自由時報
- 2/20 《程序違憲》五分埔都更案 不同意戶勝訴 自由時報
- 2/24 台鐵局南港調車場都更案2/27公開說明會 MyGoNews
- 2/25 碧潭都更自救會 陳情促拆建 自由時報
- 2/25 基隆港西3碼頭倉庫 最快下半年拆除 聯合報
- 2/25 新竹首例民營都更案 年底動工 工商時報