

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或掃描右方QR code，一同珍惜地球資源

主題 報導

參與坎城MIPIM國際盛會，協助政府行銷台灣都更

基金會執行長 丁致成
資深規劃師 許育誠

全球最大的房產投資交易盛會

MIPIM就是國際房地產投資交易會(Le marché international des professionnels de l'immobilier)的簡稱，開始於1989年在法國巴黎創辦，包括全球房地產的展示、投資會議、城市規劃、區域交流和頒獎等活動等，而今(2014)年適逢MIPIM舉辦的25周年，特地於法國坎城節慶宮(Palais des Festivals)盛大舉辦，會展期間從3月11日至14日短短的4天時間，吸引了95個國家、2,225個單位參展、5,399單位訪問、280家媒體，共計有超過2萬人的參與。

增加國際視野 台灣的第一次

今年由交通部和內政部營建署主導推動了10件的重大開發計畫，為了增加國際的視野，吸引外國廠商的投資，遂決定參與此次MIPIM 25大會，並由當時為交通部陳政務次長純敬(現為內政部政務次長)和營建署許副署長文龍帶隊前往坎城參與，此次招商個案包括有台鐵高雄港都更案、台鐵南港調車場都更案、台鐵基隆火車站暨西二西三碼頭都更案、台電中心倉庫都市更新案、高鐵(桃園、新竹、台中、嘉義與台南等)車站特定區地上權招商案和桃園機場與



開幕活動以泡茶品茗揭開序幕

航空城開發案，總招商金額高達台幣6,568億元，這些由政府主導的都市更新標的，都是台灣現階段主要都市建設、港灣、海案及國家重要門戶的再生改造計畫。

而本基金會由於擔任營建署台電中心倉庫都市更新案的招商總顧問，且長期參與基隆火車站暨西二西三碼頭都更案的規劃，因此獲營建署邀請，由丁執行長及資深規劃師許育誠代表一同前往參與此次國際型的房產投資盛會，備感榮幸。





台灣館

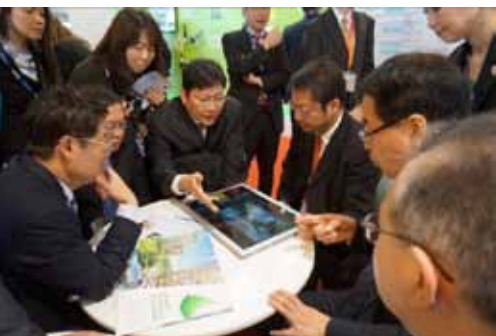
品茗舞獅點睛 揭開序幕

台灣館位於主展館地下一樓Hall1, 03.10的展區，同時以「I Taiwan」為台灣館的招商主軸，「I」除了與「愛」同音之外，其意涵還包含有Investment(投資招商)、Intelligent(科技成果)、Innovation(創新未來)和iGreen(綠能環保)，來展示台灣是具有國際投資誘因的地區，同時行銷台灣的城市意象擴大吸引國際投資。

3月11日下午3點由陳政次和駐法大使呂慶龍先生一同主持台灣館的開幕儀式，並配合呂大使以法文對台灣的介紹，以及泡茶表演接待參訪廠商品茗的活動揭開序幕，隔天的舞獅點睛活動更是吸引眾多投資廠商的目光，增加了台灣的國際曝光度。

熱烈交流 互動參訪

參展期間亦規劃有與各國廠商的參訪與互動，其中包括有與日本東急不動產與日本館的互訪、法國海外建築師學會（AFEX）和法國知名都市規劃建築師事務所L'AUC到台灣館的拜訪等，此外，本次參訪的成員也藉由空檔時間，前往各國主題館參觀拜訪。包括以訴求2020年奧林匹克運動會的建設與帶動都市發展的日本館、展現里昂神域區計畫的里昂館、介紹瓦爾河谷區域整體開發計畫的尼斯館、呈現將巴黎都會區視為完整的生活圈進行規劃的大巴黎館和莫斯科館..等等，藉由熱烈的互動參訪，深刻了解到各國政府對於城市更新發展和國際招商的重視，都值得做為未來台灣在國際招商上的借鏡。



台灣代表團拜訪日本館



日本東急不動產拜訪台灣館



L'AUC建築師拜訪臺灣館



論壇主講人合影（左1為陳政務次長純敬）

推進中的都市交通 (Cities On the Move)城市論壇

此次MIPIM25除各國主題館的展示外，更舉辦了多場次的城市論壇，3月12日陳政務次長就代表台灣與華沙市市長Hanna Gronkiewicz、法國永續工程顧問公司(SAFEGE)交通部門主管Dennis Fuentes和論壇主持人世界基礎建設新聞網主任Brian Kilkely在坎城紅廳共同針對「推進中的都市交通(Cities On the Move)」為主題的議題進行討論。

華沙市長指出近年華沙市交通運輸成長快速，華沙市已興建第一條市區捷運系統，第二條及第三條將陸續開通。為了鼓勵市民使用大眾運輸系統，政府給予大量的補貼，這些補貼甚至佔了華沙市財政支出的二成以上，顯見未來華沙市將大力支持捷運系統的興建與營運。

法國永續工程顧問公司交通部門主管Dennis Fuentes指出，大巴黎計畫正努力建立大都會區的交通系統，因為大都會區的通勤需求成長快速，而其中最重要的工作就是要建立各個交通轉運中樞(Transportation Hub)，提供各種運具之間的轉乘，包括高速鐵路、鐵路、捷運系統、巴士、小客車、自行車及行人系統。要實現這個目標不但需要強大的政治力量支持，還需要穩定的財務來源支持。因此，巴黎即將開徵城市稅，由城市中心區的企業負擔，以利建立轉運中樞系統。

陳政次即說明台灣所處的優越地理位置，航程五小時之內的半徑範圍內含蓋了東亞所有國家及中國的所有主要都市，因此發展航空中樞成為重要國家政策，而台灣島內也已經完成包括高鐵、鐵路及主要都市捷運系統，交通環境非常的便利。順勢提出台灣桃園航空城2,000公頃的都市開發案，乃台灣有史以來最大規模的開發案，並配合桃園航站即將擴

建第三條跑道及第三航廈，將可因應各多的國際旅客的需求，而這些計畫將會創造3,000個永久工作機會。同時，陳政次還在論壇上再次推銷台灣的招商個案歡迎各國來台投資。

港市更新的新典範 馬賽市的參訪

3月14日MIPIM參展的最後一天，行程上安排了前往馬賽市市政府與港務局的訪問，馬賽是法國第一大港也是最古老的城市，它位於地中海沿岸是由港口發展出來的城市，到達馬賽市政府後，由馬賽市副市長親自接待並簡報說明馬賽市的歐洲地中海計畫(Euroméditerranée)。這是一個歐洲南部最大的城市的重建計畫，承擔著480公頃的馬賽大都市區的心臟地帶周邊的更新，包括商業和港埠之間、舊港和TGV車站。

此計畫分為五個區域的規劃開發，包括有地中海城市區(Cité de la Méditerranée)、若利耶特區(Joliette)、聖查爾斯區(Saint-Charles)、百麗菸廠(Belle de Mai)和共和國街區(Rue de la République)，投資超過70億歐元，帶動就業機會超過35,000個，希望打造馬賽成為地中海最具吸引力的城市。

這個計畫是透過整個都市的全盤發展考量，賦予各地區不同的發展任務，所以並非單一基地的重建改善計畫。同時它透過政府投資大型基礎設施(如車站、平台、交通系統)作為周圍地區更新的媒介，改變都市不良的發展紋理，創造新的都市發展議題。

新舊融合的創新設計將閒置的港埠區規劃為商業區，原舊倉庫改建為商業大樓、信仰中心大教堂旁規劃商場、舊菸廠改為媒體中心等，以都市未來發展為前提，港市合作發展，破除港埠與城市之間的隔閡，創造新的接縫地區與景觀。



歐洲地中海計畫(Euroméditerranée)



馬賽副市長接待臺灣參訪人員

MIPIM是國家競技場

雖然是以房地產投資交易大會為名，但是卻有相當多世界各國政府參加，宛如展現各個國家各級政府開發招商的競技場，開發商投資者雖穿插其間但是反而不見得設站。雖然沒有正式的統計，依參訪觀察結果，大約一半以上的展場面積係由政府單位或政府和民間單位共同設置。

來參加該會的人員必須負擔高額的參加費用，因此參加者都是真正有心推廣個案或尋找投資標的重要專業人士。台灣參加此一活動，其意義不下於參加世界萬國博覽會設立台灣館。

未來政府應該重視參與MIPIM，以台灣館或台北館、高雄館等名義參展，並尋求國內知名3C廠商的協助，打造專門行銷的3C互動媒體，除可很清楚讓國外投資者了解招商個案行銷招商個案外，更能打響台灣產業的知名度。

都市更新已經成為世界各國之主要政策

各國的展館所展出的招商計畫，即使並未強調是都市更新，但實質上多數為都市更新的案件。就連土耳其2012年通過該國之都市更新條例後在各大都市一系列的開發計畫、法國大巴黎計畫下眾多的子計畫、馬賽市的港濱更新計畫、巴西聖保羅與聖伯那的計畫都是大規模的更新。此一現象更加印證台灣必須強化都市更新之發展，才能在國際市場上競爭。UR



MIPIM參展順利，滿載收獲回國

MIPIM WORLD參展效益及檢討－政府觀點

臺灣過去曾參展MIPIM WORLD及MIPIM ASIA

MIPIM自1989年在法國巴黎首度創辦以來，以其展覽空間規模、參展人次及專業機構數量，可謂國際最具規模招商交易會，我國僅交通部高速鐵路工程局於2003年，由行政院、經建會、交通部及高鐵局共同參加，推銷高鐵產業專用區；2013年則有遠雄建設股份有限公司自行參與。

隨著亞洲不動產市場崛起，該會於2006年起逐年舉行MIPIM AISA(亞洲國際房地產投資交易會)，2009、2010及2011年曾由行政院經濟建設委員會整合中央、地方單位及民間團體，率隊參加，透過投資臺灣(Invest In Taiwan)主題赴港招商兼行銷臺灣。

國家門戶型大都更計畫及TOD計畫參展2014 MIPIM WORLD

馬總統上任以來即指示積極推動都市更新，特別針對國家門戶型大規模都市更新計畫，由政府主導規劃，運用政府跨領域資源(包含公共建設、經濟、社會、產業等)，強調在地社區特性、生態、永續環境(Sustainable environment)觀念，檢討調整土地使用分區及都市機能後，招商引進民間開發經營，成就振興經濟、文創活化、永續生態、地標創造及防災等目標之區域性都市再發展(urban regeneration)願景。因此，值此MIPIM WORLD 25週年擴大舉辦的機會，內政部結合交通部高鐵、臺鐵及桃園機場等國家門戶交通場站之TOD(大眾運輸導向發展)之招商計畫，設置臺灣主題館，吸引投資臺灣及跨國合作交流的機會。

本次參展及招商計畫透過設置以下方式宣傳行銷臺灣及十大招商計畫。

- 1.設置臺灣主題館，展示介紹台灣及招商案件。
- 2.參與大會論壇（Cities on the Move），提高臺灣及招商案件的能見度。
- 3.舉辦特色活動(開幕品茗及祥獅獻瑞)，吸引參觀。
- 4.參與大會社交活動，開發潛力客戶。
- 5.拜會互訪潛在客群，邀請投資臺灣。
- 6.運用大會媒體，積極傳銷臺灣形象。

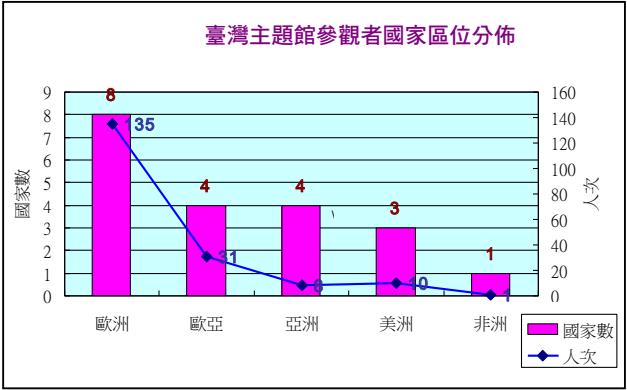
MIPIM WORLD 參展成效及迴響

大面積都市更新及TOD土地開發之招商案件，因投資規模較大，國外廠商需對於臺灣的政治、經濟、社會及各方面有所充份的了解及信心，透過較長時間的評估、尋求臺灣營建廠商合作組成團隊以及募集當地資金，始能做成

內政部營建署都市更新組

投資的決策，絕非臺灣一次的參展及招商即能促成簽約。惟為提供臺灣後續參與此類活動參考，僅針對本次參展活動之效益，整理彙整如右表。

對於曾進入臺灣主題館並進一步聽取解說導覽之貴賓，以其留置名片及國家區域之分析如下圖：



參展檢討與建議

一、土地開發創造國際資金之流通性，開放國際招商已成為世界趨勢

土地開發有別於一般金融商品的投資，流通性低且具高度風險，尤其在當地市場資訊不足的情況下，可能導致投資回收不如預期或缺乏退場機制等，然而透過MIPIM之地產交易平台，提高市場資訊的通透性，並且增加國際能見度，開放國際資金參與的契機。

由於臺灣土地開發多數仍以地方性市場為優先考量，缺乏對國際市場開放機制與機會，從MIPIM參展期間各國際都市積極參與的過程，可知地產開發應邁向國際化已成為趨勢，台灣應順應潮流，加強開放土地投資相關政策。

二、MIPIM吸引國際投資者，實為臺灣國際招商可考慮經常參與之主要媒介與平台

觀察本次MIPIM參與的廠商，多數以城市為參展單位例如莫斯科館、曼徹斯特館、東京館等，集結各城市的主要開發專案，以城市行銷手法吸引投資者，開放國際資金投資，除了投資項目本身的環境與市場特性外，結合政府資源開放相關投資優惠政策，促成國際招商。

參與此類國際招商盛會，除促進城市發展與土地開發之國際行銷與經驗交流，有助於提升國家與城市知名度，進而引入國際資金或專業協助基礎建設與土地開發，甚或可促成臺灣優良廠商參與國際性土地開發計畫之機會。

建議臺灣持續參與此項年度活動，擴大我國於國際社會之知名度，宣導臺灣發展與建設情形，並持續引入國際

	活動內容	直接人次	間接人次	參展效益及迴響說明
設置主題館	開幕茶會	100	10,000	1. 交通部陳政務次長純敬及駐法呂大使慶隆主持開幕。 2. 現場參觀人次約100人。 3. 間接人次量化依據指相關主辦單位者及該活動新聞批露5則
	祥獅獻瑞	200	10,000	1. 交通部陳政務次長純敬及內政部營建署許副署長文龍主持點睛。 2. 現場參觀人次約200人。 3. 間接人次量化依據指相關主辦單位者及該活動新聞批露2則 3/11-3/14展覽期間
	設展導覽	1,500	15,000	1. 參觀本館取紀念品及大會手冊共300份，其中有188位留下名片。 2. 工作人員及計時人員四天在MIPIM全場宣傳推廣，發放紀念品及大會手冊1200份。
大會論壇	Cities on the move論壇	100	20,000	1. 我國陳政務次長純敬受邀擔任與談人，論壇參加人次約100人。 2. 訊息刊載大會手冊，並置於大會活動首頁。間接接觸人次以大會報名人次20,000人計算之。
社交餐會	MIPIM ASIA Lunch	100	300	1. 8位出席台灣代表分作不同桌次，並與其他用餐者交談，計約100直接接觸人次。 2.間接接觸人次以受邀出席之300人次計算之。出席代表剪影並於MIPIM網站上刊載。(https://www.flickr.com/photos/mipimworld/sets/72157642204841074/)
	AFEX Reception Party	80	200	受邀參加之臺灣代表與其他參與者交流，計約80直接接觸人次。
拜會互訪	日本東急不動產	5	2,000	1. 10項邀約拜會互訪行程，聯繫、安排及面會拜訪直接接觸人次計約150人次。 2. 這種拜會互訪行程所引發後續的聯繫接觸亦較密切及延續。 3. AFEX於103年3月24日－26日共12位法國建築師來台舉辦「法國文化設施與建築設計論壇」 4. 日本國土部(Ministry of Land)副部長Mr. Motoi Sasaki邀請，參與日本東京舉辦之2015 MIPIM JAPAN 5. FIABCI副董事長Farook Mahmood先生正式邀請臺鐵局參與2014/8/16~17在Kolkata舉辦的印度第六屆NAR-INDIA(印度國家不動產經紀人協會)會議 6. 法國巴黎Bruno Fortier城市規劃事務所103年4月底派員到臺灣瞭解相關個案與投資環境。 7. 包括Wanda One (UK) Ltd.、Lazar Capital Management、ROMAS、Megaworld Corporation及東急不動產等國際投者，國際開發商中對於高鐵站區開發飯店表達興趣。 8. Zaha Hadid事務所更表達參與高鐵站區開發規劃設計的高度意願，尤其以臺中站區之條件適合作為該國際團隊進軍臺灣市場的重要標的。
	法國L'AUC都市規劃建築師事務所	5		
	法國經濟部VIVAPOLIS	10		
	法國海外建築師學會AFEX	20		
	義大利托斯卡尼區	10		
	Mega World	5		
	基匯資本Gaw Capital Partners	5		
	東京主題館	30		
	里昂主題館	10		
	馬賽市政府	30		
	Grand Port Maritime de Marseille	10		
大會媒體	Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée	10		
	大會Programme	20,000	2,000,000	1. 直接人次以MIPIM報名(參展及參觀)人次計算。 2. 資料刊載MIPIM2014大會網站持續發揮宣傳效果。
	大會Guide			
	大會Daily News (臺灣廣告於Daily 1)			
	Review(展後批露)			

說明：1.直接人次指該項內容，行為發生直接發生深入接觸互動人次。2.間接人次指該項內容，行為發生間接發生接觸人次，亦指透過大眾傳媒獲得訊息者。本項數據資料引自內政部營建署「2014MIPIM國際房地產投資交易會參展及招商計畫」委託專業服務案成果報告書(2014年6月)

資金或專業協助臺灣基礎建設與土地開發。

三、建立國際投資招商平台，提供廠商法令諮詢及尋求合作廠商之協助

大面積都市更新案件之招商，因投資規模較大，且都市更新及都市計畫法令較為複雜，國外廠商需了解詳細執行方式，同時可能需尋求臺灣營建廠商合作及資金募集，需要較長時間的評估及組成團隊。政府對於指標性及地標型之都市更新案如擬邀請國外廠商進入開發，宜提早成立跨部會及地方之投資平台，釋出招商訊息，並專人專責提供相關的服務及在地廠商的聯結，以協助及鼓勵國外廠商進入臺灣，帶入國際創意思維及開發經營範例。

四、積極辦理國內外招商活動，主動拜訪及邀約已於臺灣發展或設立分公司之國際不動產開發商瞭解招商案件

依據本次拜會廠商經驗，已於臺灣有參與案例，甚或已設置子公司或分公司及國際開發商，對於案件的詢問意願高（如已獲選高雄衛武營藝術文化中心之建築師法蘭馨·侯班 (Francine Houben) 及其代表之荷蘭麥肯諾建築師事務所 (Mecanoo Architecten)Francine Houben），對於臺灣政府的案件也表達興趣。因此，建議積極建立國外廠商名單，針對已設定國外招商之案件，提早公開相關資訊，並積極拜會廠商及推展案件。

(文接6版下) ➡

基隆市都市更新事業費用提列標準及工程造價要項發布實施

因應再發展需要推動更新地區劃定

更新地區劃定是都市更新推動中最基礎的步驟，其目的主要在於指認都市整體再發展課題與範圍，基隆市政府(以下簡稱市府)自1998年於工務局時期完成辦理全市都市更新調查規劃，並於2002年8月市府即為因應全市發展需要，完成市中心、中山路、獅球嶺、八堵與仙洞等5處都市更新地區之公告劃定，自2004年12月成立都市發展局後，陸續辦理委託包括：和平島東南側水岸、正濱漁港附近地區、七堵火車站附近地區及臨港市中心附近地區等都市更新先期規劃與評估作

基隆市政府都市發展處

業，尋求帶動地方重新發展可能性。近期市府為協助安樂一期老舊國宅社區住戶朝以自主更新改建方向推動，更於2013年4月15日主動提報基隆市都市計畫委員會第373次會議審議通過將該社區3號與6號基地劃定為更新地區，其中3號基地更新地區部分，因所有權人參與更新意願較高，市府已優先於2013年5月公告實施，並輔導該區住戶完成都市更新會成立；而鄰近6號基地更新地區部分，雖經市都委會審議通過，惟因當地住戶參與更新意願低落，市府暫未辦理公告，目前已由市府委託之都市更新專業機構持續駐地進行民眾意見整合中，未來將視意願整合進度於適當時機完成公告程序。

➡（文承5版）

五、積極設置英語招商專門網頁，即時公開招商案件資訊

為利國際廠商提前啟動評估作業及備標，預計國際招商之案件應即時公布案件資訊於專網，並備英語版內容，以利廠商隨時查閱，提高國際廠商詢問意願，進而評估及參與投標。本次參展十大招商案件即於內政部營建署都市更新入口網設置專頁，及提供QR code聯結功能，以利廠商隨時查詢。

六、提昇公務人員外語溝通能力，建立與國際廠商暢通管道

本次拜會互訪及參觀的人員雖以法語語系國家居多，但英語仍是共通的第二外國語，因此，溝通上較無程度落差太大的問題。雖此次招商隨行有翻譯（法國留學生），但拜訪機關構（特別是日本）明顯較喜歡及尊重直接以英

語溝通的模式，因此，提昇公務機關招商人員之外語溝通能力，除得提供清楚招商資訊，亦可展現國力。

七、加強國際學術及跨國官方、民間交流活動，提高國外廠商投資臺灣的信心及興趣。

鑑於經濟部及行政院經建會過去招商經驗，國外廠商直接來臺投資開發之門檻較高，如能建立本國廠商與國外廠商交流的機會，可促進雙方合作，引進國外品牌、技術及創意，亦有利我國廠商產業拓展。

本次蒙法國在台協會協助安排拜會行程及駐法呂慶隆大使親自出席開幕茶會，順利與法國永續發展部及里昂城市規劃之建築師於會場中互訪交流，並安排參訪馬賽市及該市副市長。未來建議政府及民間部門組團持續參與跨國的相關交流活動，並可透過相關各國在台機構組織積極邀請各國官方或民間機構來台交流，以增加對彼此產業結構及法令制度的了解，建立產業連結（Connection）。UR



臺灣代表團攝於馬賽大教堂(the "Nouvelle Major")前

民間申請案件與日漸增

基隆市首件民間申請自辦都市更新案(信義區田寮段490地號等2筆土地都市更新事業計畫案)，位於市中心田寮河畔，更新單元面積為1,098平方公尺，土地使用分區屬於商業區(建蔽率70%、容積率320%)，為早期臺灣銀行宿舍舊址，原有建物窳陋且土地遭占用，實施者係採取協議合建方式進行更新重建，規劃興建14樓RC住宅大樓，並協助開闢南側臨接8米計畫道路，同時申請獲得約37.67%的建築容積獎勵，該案於2010年9月完成都市更新事業計畫核定發布實施後，

基隆市已公告劃定都市更新地區一覽表

項次	更新地區名稱	公告日期	面積(公頃)	劃定依據
1	市中心更新地區	2002年8月23日	65.47	都市更新條例第5條
2	中山路更新地區	2002年8月23日	45.87	都市更新條例第5條
3	獅球嶺更新地區	2002年8月23日	31.03	都市更新條例第5條
4	八堵更新地區	2002年8月23日	14.58	都市更新條例第5條
5	仙洞更新地區	2002年8月23日	10.68	都市更新條例第5條
6	「變更基隆市七堵暖暖地區（東新街附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫）案」(第一階段)	2011年10月5日	1.95	都市計畫法第26條
7	安樂一期國宅社區3號基地更新地區	2013年5月27日	1.21	都市更新條例第6條
8	安樂一期國宅社區6號基地更新地區	-	0.65	1.都市更新條例第6條 2.經基隆市都市計畫委員會第373次會議審議通過，惟尚未發布實施
合計			170.76 (171.44)	



基隆市首件都市更新事業申請案-更新前建物現況



實施者協助開闢南側臨接8米計畫道路(基隆市首件都市更新事業申請案)

歷經近3年的興建期，已於2013年8月完工並取得使用執照。而目前第2件民間申請自辦都市更新案（信義區中正段三小段7地號等4筆土地都市更新事業計畫案）於2012年6月提出申請，目前為屋齡已超過30年的四層樓商用建築物，其開發方式亦採取協議合建，該案歷經2次基隆市都市更新及爭議處理審議會審議後已同意核給建築容積獎勵額度，預計於2014年7月底前將完成審議。此外，市府已核准2件事業概要申請案，同時尚在整合事業概要階段者亦有4件，顯示基隆市的都市更新發展與推動已正式邁入新的紀元。

更新事業費用與造價要項標準制定

為因應此一發展趨勢，加速更新事業審議效率，市府於2013年積極進行擬具「基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表及相關建築物工程造價要項」（草案），並已提經2014年4月16日基隆市都市更新及爭議處理審議會第4次會議討論通過，未來可提供申請單位或實施者於擬具都市更新事業計畫或權利變換計畫時，對於各項提列費用或支出標準能有基本規範，確保各土地及建物所有權人、他項權利人與實施者間權益，該項標準亦提報經市府2014年6月3日第1581次市務會議討論通過，並於同年6月12日發布實施，詳細內容可至基隆市政府都市發展處網站下載參考(<http://www.klcc.gov.tw/urban/>)。UR



更新後留設充足人行步道(基隆市首件都市更新事業申請案)



基隆市第2件都市更新事業申請案-位於田寮河畔國際廣場建物現況

臺南市輔導民眾自行實施 都市更新概況

配合中央都市更新政策 積極輔導民眾提案

臺南市政府都市發展局

內政部營建署為落實愛臺十二建設及行政院「都市更新產業行動計畫」，訂定「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」，鼓勵民眾自行實施都市更新，以提昇居住環境品質，改善市容。本辦法藉由補助民眾修繕更新房舍，引導住戶自發性實施都市更新，在民眾共同面對建成環境議題、討論更新內容的對談過程當中，可以逐步凝聚社區意識、活化社區人文發展，「自力更新」的推動，跳脫以往只針對老舊窳陋環境更新的概念，期望同時提升社區內部氛圍，除了外在硬體環境修繕整新，更進一步的切合民眾在地居住與認同的內涵，讓生活環境本質獲得實質的再生契機。

「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」補助對象為：辦理重建之都市更新事業計畫(屋齡須達30年以上)、辦理整建維護之都市更新事業計畫及工程(屋齡20年以上)，藉由補助相關費用，減輕民眾負擔。本市除受理民眾申請外，亦主動辦理相關說明會以及導入相關環境規劃案，讓相關訊息能夠更加普及。

自本辦法2011年施行以來，本市共獲內政部營建署核定補助新台幣1,370萬元整(合計8案)，臚列如下：

本市2011年度獲內政部營建署補助合計4案，補助「擬定都事更新事業計畫有關經費」，總計新台幣650萬元，其中包含以重建方式實施之「合作大樓」；以整建維護方式實施之「國賓大樓」、「聯穩大樓」與「大林新城國宅社區」，目前皆已發包簽約，正式啟動都市更新事業計畫研擬及所有權利人整合作業。

2012年度獲審核通過補助「擬定都事更新事業計畫有關經費」合計3案，總計新台幣310萬元，包括中西區府前路二段「來亞大樓」，以及「臺南市孔廟周邊都市更新事業計畫(一期及二期)」，來亞大樓正由所有權利人積極籌備成立更新團體，以辦理後續更新事宜，而「臺南市孔廟周邊都市更新事業計畫」因位於本市重要歷史性區域，並且該都

市更新地區為採整建維護為主要更新方式，遂由市政府委託專業團隊，協助擬定都市更新事業計畫與研擬相關都市更新構想。

本(2014)年度截至5月底為止，則獲通過審核補助本市東區東安路上的「龍鳳大樓」擬定都事更新事業計畫(以整建維護方式實施)，補助經費共新台幣50萬元，未來將由其管理委員會委託專業團隊擬定都市更新事業計畫及相關權利人整合作業；6月則是輔導中西區「西門財經大樓」及新營區「新營華廈」2案提案申請(各提案補助經費新台幣50萬元)，目前由內政部複審會議核定，俟經費核定後，受補助單位將再籌備進行都市更新事業相關事宜。

重點輔導老舊建築自主更新，帶動都市再生新契機

臺南市都市景觀及文化特色具有多樣化的個性，豐富多樣的人文資源，造就市街環境新舊對比與和諧的發展趣味，型塑了臺南獨特的地景秩序與自明性。時下府城都市再生議題，除了拆除重建的更新模式之外，細緻微調的整建維護更新方式，形成舊市區緊密生活環境更新的新契機，兩者之間不可偏廢的相輔相成，取得府城傳統街巷特色，與現代化都市空間機能的平衡，重現府城都市再生的新風華。

一直以來，臺南市政府對於協助民眾辦理自力更新不遺餘力，積極輔導市民申請內政部營建署「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」相關計畫補助經費(以下簡稱自力更新補助)，由政府補助資金減輕民眾負擔，尋求專業人才規劃，輔導加速推動都市更新，提昇居住環境品質與改善市容。

座落於中西區中正路與康樂街交叉口，臺南市民慣稱「九層樓仔」的地標建築物「合作大樓」，為本市第一件獲內政部營建署核定補助之「重建型」自力更新補助申請



(上)精彩豐富的課程內容，(下)吳欣修局長頒發結訓證書，(右)更新種子新尖兵-學員合影



案，大樓建築興建於1962年，為當時府城最高建築物，也是最早有手扶梯、部份以鋼骨結構設計興建之大樓，後因建築物使用複雜加上產權糾紛迭起及週邊產業轉型移動，而於八〇年代後逐漸沒落，並因建築物年代久遠，缺乏管理維護而漏漏毀損，嚴重危害公共安全及公共衛生，致市府於2012年12月發函要求所有權人限期拆除。

合作大樓雖已籌備更新作業多年，並於2011年7月申請「都市更新事業概要」經審核核准通過，但由於產權糾紛複雜，相關權利人數眾多而整合作業緩慢，以致於面臨在「都市更新事業計畫」尚未完成擬訂報核程序前，即遭遇公告限期拆除的困境，本府都市發展局自2011年度合作大樓申請「都市更新事業概要」以及「自力更新補助」獲核定迄今，即積極協助更新會辦理都市更新相關程序，並協尋及協調部份所有權人，終由市府與更新會共同努力配合下，克服本案土地、建物所有權人多達上百人，產權複雜整合不易的困難，由更新會取得都市更新事業計畫同意門檻，並完成辦理「都市更新合法建築物存記作業」，以確保所有權人未來實施都市更新申請容積獎勵之相關權益。

合作大樓拆除後將可解決當地公共安全、公共衛生及都市景觀問題，建築基地預計於更新期間，設置停車場無償提供市民及旅客使用，更新會預計近日內提交都市更新事業計畫書送市府審查，將成為臺南市第一宗由所有權人自組更新會，自力辦理都市更新事業計畫案，在該大樓產權複雜之情形下實屬不易，為本市在推展自力更新以及民間自辦都市更新上，重要的里程碑。

充實都市更新專業人才庫、宣導正確更新概念

為深化培訓本市都市更新專業人才、宣導都市更新的正確概念，臺南市政府都市發展局委託長榮大學成立「臺南市自主更新輔導團」，於2013年10月5,12,19,26日假臺南市勞工育樂中心，舉辦「102年度臺南市自主更新人才培訓」課程，讓民眾、都市計畫及不動產等相關專業人員共同學習與討論，將產、官、學界經驗共同分享與連結，以期發揮政策

推廣與都市發展的實質效益。

本培訓課程由自主更新輔導團協助規劃，聘請都市更新資深豐富的講師群，就目前都市更新政策、臺南在地化特色以及實務操作技巧等方面，分享傳承難能可貴的經驗，講授課程內容包括都市更新概論、都市更新政策、都市更新法規、都市更新事業計畫、都市更新權利變換、都市更新居民整合、都市更新實務I(更新團體與實施者)、都市更新實務II(營建法規與建築規劃)、都市更新實務III(建築物整建維護)、申請補助自立更新案操作實務I(商街改造)、申請補助自立更新案操作實務I(提案規劃)、申請補助自立更新案操作實務II(專題報告)等專業講題，在培訓方式的設計上，更透過系統性的實務操作工作坊，安排讓每位學員都能夠親自參與都市更新規劃操作，培養學員協助社區初步評估及提案的基礎概念與技巧，並在最後一週舉辦成果發表會，互相觀摩學習各分組精華的提案簡報內容，培訓結業式在專業講師群熱烈的勉勵期許，以及邀請都市發展局吳欣修局長頒發結訓證書的和樂氣氛中，畫下圓滿的句點。

本次培訓全程授課過程中，學員們孜孜不倦、座無虛席，犧牲假日休息時間，盡心完成了為期長達26小時共12堂課(其中包括了10月份的四個週末假期)，求知若渴的學習精神可嘉，課後學員認為參加本次培訓課程收穫頗豐，除了對於臺南市的都市發展政策有進一步的瞭解，更對都市更新專業知識以及實務操作經驗有更深入的認識，也有學員表示本次課程有助於人際交流、交換市場訊息並認識更多的夥伴，期待臺南市政府能於後續年度多多開辦相關的培訓課程。

本次培訓課程共計有145人通過考核完成結業，完成率達到八成五。其中建築師、地政士、都市計畫技師等專業人士更高達42人。對於本市都市更新人才的養成，有莫大的助益，本次培訓課程結業的自主更新種子新尖兵，同時也肩負了推動府城環境再生的責任與使命，將自主更新的相關知識與技能，紮實地帶回到社區，將來在都市更新觀念傳達宣導、協助社區自主更新評估提案，以及本市相關業務的推展上，相信能夠發揮相當的效益，有一番不同以往的新風貌。UR



社區都市更新座談



合作大樓更新契機



賴市長清德預祝拆除工程順利

臺北市因應709釋憲案涉及都市更新 辦理程序及相關法令

都市更新條例修正完成前本市之相關措施及注意事項

臺北市都市更新處

司法院釋字第709號宣告都市更新條例部分條文規定自2014年4月26日起失效，惟本次都更條例修法攸關重大民生議題，立法委員提出的修法版本眾多，所持觀點各不相同，致使都更條例仍未完成修法作業，為減緩法令空窗期及新舊法適用對臺北市進行中之516件都更案件（自劃單元220件、概要案37件、事業計畫及權利變換計畫案237件、整建維護案22件）之衝擊，市府配合內政部修正發布之「都市更新條例施行細則」及「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」，已研議相關因應措施，使程序中的案件有所依循。

自劃更新單元、事業概要、事業計畫於法令空窗過渡期，臺北市府的因應措施

一、自劃更新單元部分：

自行劃定更新單元核准後，仍可循逕送都市更新事業計畫程序，興辦都市更新事業。惟自行劃定更新單元核准後，因修法未及而造成無法於6個月內擬具都市更新事業概要報核者，後續得俟都市更新條例明定事業概要同意比例後，參照行政程序法第50條規定擬具事業概要向本府報核。

二、事業概要部分：

- 2014年4月26日後，暫緩受理事業概要申請案：因事業概要以審查核准之同意比例規定已違憲失效，俟該違憲條文由立法院完成修法程序後，再據以辦理。
- 2014年4月26日前，已申請尚未核准之事業概要案將暫緩審議：因據以申請核准之同意比例規定因違憲已失效，爰本府受理中之個案，將俟該違憲條文完成修法程序後，由本

府通知申請人於一定期限內完成同意比例之補正後，再續行辦理。

三、事業計畫及權利變換計畫部分（詳示意圖）：

司法院釋字第709號解釋指出都市更新事業計畫於核定前，應公開舉辦聽證，斟酌全部聽證意見，說明採納與否之理由後作成核定。有關2014年4月26日前已報核尚未經本府核定之事業計畫、權利變換計畫，均應依大法官釋憲意旨及行政程序法規定舉行聽證。至都市更新案件有關舉行聽證之方式、通知對象、應檢附資料等事項，將依內政部發布之都市更新聽證作業補充規定辦理。

因應新修訂之都市更新條例施行細則，申請人於辦理本 市都市更新案應注意事項

都市更新條例施行細則已於2014年4月26日生效施行，內政部辦理都市更新聽證程序作業要點也同步頒訂，北市府將配合現行法令規定辦理，故2013年7月9日發布之「臺北市政府因應司法院釋字第709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」已廢止。

一、自辦公聽會作業規定及注意事項

因應本次都市更新條例施行細則第二條之一、第六條、第十一條之二新修訂之規定，自辦公聽會的辦理與過去相較會有部份差異如下：

- 實施者應於適當地點提供諮詢服務。
- 公聽會的舉辦應以傳單周知更新單元內門牌戶：
 - 更新單元內門牌戶(含違章建築戶)應登載於計畫書內。



2014年4月26日後事業計畫及權利變換計畫之程序



自辦公聽會開會通知單參考範本



傳單參考範本



臺北市更新處於2014年5月19日舉辦法令說明會，超過600位都更專業者及民眾參與

- (2)傳單得以平信寄發，檢附郵局大宗郵件證明單。
- (3)得以現址門牌親送投遞，投遞人自行留存投遞紀錄。
- 3.公聽會的日期及地點應以專屬網頁周知相關權利人：
 - (1)網站設置後應於自辦公聽會通知單上載明網址，周知相關權利人並副知更新處。
 - (2)專屬網站提供各階段相關資訊包含事業概要、事業計畫、權利變換計畫之擬訂、變更、審議過程獎勵容積申請、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、選配資訊、實施進度等相關計畫內容，以及會議記錄、協調過程等相關資料、法令諮詢與聯絡方式。
 - (3)公聽會紀錄亦請於專屬網站公布
 - (4)免再併送陳述意見書。
- 4.將計畫各章之必要資訊以簡報格式呈現併同開會通知單送達給相關權利人。

二、公辦公聽會作業規定及注意事項

因都市更新程序中增加應由主管機關以公開方式舉辦聽證，故公辦公聽會將回歸公聽會的性質--聽取不特定大眾之意見，任何對案件內容有興趣之民眾皆可到場表示意見。因此，公辦公聽會的相關作法如下：

- 1.公聽會主持人為更新處幹部擔任。
- 2.會議通知單免再併送陳述意見書。
- 3.出席人員免查核身分證件。
- 4.會議紀錄由本市都市更新處上網公告。
- 5.事業計畫及權利變換計畫內容以光碟格式併同開會通知單送達給相關權利人。

三、聽證作業規定及注意事項

依都市更新條例施行細則第十一條之一規定，各級主管機關依本條例第十九條、第十九條之一、第二十九條及第二十九條之一規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證，意即全部類型的計畫（包括採簡易變更方式辦理的）皆需於核定前辦理聽證，故臺北市政府將參照「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦，相關作法及程序如下：

- 1.舉辦時點以幹事會召開後，實施者申請審議會審議前舉辦

- 為原則。
- 2.以光碟格式送達都市更新事業計畫及權利變換計畫（審議會版本）予當事人及已知之利害關係人，並以紙本存放於區公所及里辦公處供民眾查閱。
- 3.主持人為審議委員，並由諮詢委員輔佐程序進行。
- 4.民眾倘無法親自出席者得委託他人代表出席，受委託者並應出示委託書。
- 5.應於聽證開始前，自行提出證據或證人身分，未能提示身分證件且未適時補正者，禁止其出席聽證。
- 6.發言採登記制，未事先登記發言者如有意見表達，得透過事先登記發言者，於分配時間內代為陳述。
- 7.聽證記錄經確認後，應依都市更新條例第十九條或第二十九條規定辦理審議，斟酌全部聽證記錄，說明採納及不採納之理由後，納入都市更新事業計畫或權利變換計畫，作成核定。

臺北市政府積極推都市更新業務，首場都更聽證會即將召開

臺北市首場聽證會之都市更新事業計畫共計兩案，皆位於萬華區且皆為所有權人百分之百同意的案件，並採協議合建方式實施，符合市府推動之「快速通關方案」，更新後建築設計採綠建築銀級之規劃，並回饋公益性設施，對於改善萬華老舊社區環境具有引導的效果。本次聽證會的程序參照「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」，由臺北市都市更新審議委員1人擔任主持人，聽證會紀錄將交由臺北市都市更新及爭議處理審議會作成採納或不採納的決定，確保陳情意見皆有被妥善的處理。

未來都市更新審議程序將加強民眾的意見陳述及更新案件的資訊公開，爾後民眾可於公聽會、聽證會及審議會等三個階段提出意見，而完整的計畫內容也會隨著公辦公聽會及聽證會的開會通知單，以光碟方式送達至相關權利人，計畫核定時，相關權利人也可收到完整計畫內容，確保資訊公開並擴大民眾參與，而實施者則應以適當方式揭露所有都市更新相關資訊，相信新的規定上路後，將使所有參與都市更新的民眾權益加倍受到保障。 

新北市推動都市更新，未受709號 釋憲影響

新北市政府都市更新處

新北市政府為因應司法院釋字第709號解釋，揭示都市更新案件應由主管機關以公開方式舉辦聽證，並斟酌全部聽證意見，說明採納與否之理由後作成核定。為使程序中案件得以持續進行，新北市政府依內政部2014年4月25日修正發布之「都市更新條例施行細則」，參照2014年4月29日公布「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」，於2014年6月11日舉辦首場聽證會，其餘案件也將陸續辦理，不受都市更新條例修法作業尚未完成的影響。

新北市政府都市更新處表示，本次召開首場聽證會是一板橋區北門街商業區都市更新案，其事業計畫2010年12月30日發布、權利變換計畫2014年4月18日經第32次都更委員會審定，並依都市更新條例施行細則之規定於核定前舉辦聽證。本次聽證會的程序參照「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」，由新北市都市更新審議委員及新北市政府都市更新處各派一名擔任共同主持人，聽證會紀錄將交由新北市都市更新審議委員會作成採納或不採納的決定，以確保陳情意見皆被妥善的處理。

為利聽證作業推動更為順暢，市府於2014年6月4日修正公布「新北市政府辦理都市更新

聽證程序作業要點」)，除明確定義都市更新案件之當事人、利害關係人外，並明定聽證會主持人由新北市都市更新審議委員及主管機關擔任，且主持人認為異議無理由，並經本市都市更新審議委員認同者，應即駁回異議等。完整的計畫內容也會隨著公辦公聽會及聽證會的開會通知單，送達至相關權利人，且實施者須依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」揭露所有都市更新相關資訊，讓所有參與都市更新民眾的權益更受保障。



新北市政府都市更新處於6月11日舉辦首場聽證會

426更新條例部分條文失效之影響

業務研展部主任 麥怡安
主任規劃師 廖美莉

司法院於2013年4月26日公布釋字第709號解釋，指出都市更新條例（以下簡稱更新條例）部分條文不符憲法要求之正當行政程序，有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨，應於解釋公布之日起一年內檢討修正，逾期未完成者，該部分規定失其效力。惟至今（2014）年4月26日立法院未能完成更新條例修法作業，條文屆期失效前，內政部於今年4月25日修正發布都市更新條例施行細則（以下簡稱更新條例施行細則）部分條文，同年月26日生效，以為因應。各地方政府亦配合中央法令修訂，研議相關因應措施，讓都市更新案得持續辦理。

司法院釋字第 709 號解釋 違憲條文應於一年內完成修正

司法院釋字第 709 號【都市更新事業概要與計畫審核

案】解釋指出違憲應於一年之內完成修正的條文略以：

1. 第10條第一項：主管機關核准都市更新事業概要之程序規定，未設置適當組織以審議都市更新事業概要，且未確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會。與憲法要求之正當行政程序不符。
2. 第10條第二項：申請核准都市更新事業概要時應具備之同意比率之規定。不符憲法要求之正當行政程序。
3. 第19條第三項前段：未要求主管機關應將該計畫相關資訊，對更新單元內申請人以外之其他土地及合法建築物所有權人分別為送達，且未規定由主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同已核定之都市更新事業計畫，分別送達更新單元內各土地及合法建築物所有權人、他項權利

人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。不符憲法要求之正當行政程序。

訂頒更新條例施行細則 因應更新條例部分條文失效

除事業概要同意比率需經更新條例修正外，其餘以修訂更新條例施行細則方式因應。本次更新條例施行細則修正內容，包括增訂第2條之1資訊揭露、第8條之1事業概要送審、第8條之2陳述意見、第11條之1舉行聽證、第11條之2送達通知、第38條之1細則修正前後個案適用情形，並修訂第6條，增加「傳單周知更新單元內門牌戶」等規定，以及修訂第39條施行日等條文，並配合訂定「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」。

擴大民眾參與 確保權利人知悉的權利

鑒於都市更新事業概要、事業計畫及權利變換計畫影響更新單元內權益至深且鉅，故更新條例施行細則本次修正特別強化民衆參與部分，增訂第2條之1，明定實施者應於適當地點提供諮詢服務，並須以適當方式充分揭露更新相關資訊，包括：專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議等方式。

另外，修訂第6條有關公聽會通知規定，修正前之通知對象除更新單元內土地合法建築物所有權人外，還有「其他權利關係人」，本次修正參照更新條例第19條第4項規定，修正為「他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人」。此外，為強化更新單元內「現住居民」之參與，如承租戶或違章建築戶，修正第1項及第2項規定，明定公聽會之訊息，應以傳單及專屬網頁週知，以確保民眾知悉之權益。

此外，行政機關作成之行政處分，應連同已核定之計畫「送達」更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人，並為確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會，主管機關舉辦公開展覽及公聽會之通知，應將計畫內容及相關資訊送達相關之人，送達之計畫，得以書面製作或光碟片儲存。（更新條例施行細則第11條之二）

確保利害關係人適時陳述意見的機會 踐行正當行政程序

司法院釋字第 709 號解釋指出更新條例部分未符憲法要求之正當行政程序致違憲，本次更新條例施行細則針對涉及正當行政程序部分予以修正，包括確保利害關係人適時陳述意見的機會，新增第8條之一有關事業概要送審，申請人或土地及合法建築物所有權人應將都市更新事業概要連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表，送由直轄市、縣（市）主管機關依更新條例第16條組成之組織審議；任何人民或團體得於審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，併同參考審議。另新增第8條之二，各級主管機關辦理

審議事業概要、事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議時，與案情有關之人民或團體代表得列席陳述意見。

依據司法院釋字第 709 號解釋，新增第11條之一主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，以踐行正當行政程序。

明訂法令適用情形 俾讓更新案持續推展

考量本次新舊法程序保障差異不大，且新法已新增聽證程序，強化民眾權益保障強度，為避免重行程序，影響推動中更新案之穩定性，故新增第38條之一，明定已踐行之程序，仍適用修正前規定；未完成踐行之程序，適用修正後之規定。第39條新增第二項，明定本次修正條文自今年4月26日施行，俾讓進行中更新案可持續推展。

內政部都市更新聽證程序作業要點 補充更新聽證程序

為讓辦理都市更新聽證程序有所依循，內政部在4月29日頒布「內政部都市更新聽證程序作業要點」（以下簡稱聽證作業要點），補充行政程序法關於都市更新聽證程序之不足，適用於內政部辦理或受理的都市更新案。

聽證作業要點主要引導事業計畫及權利變換計畫應遵循之聽證方式與途徑，為使當事人及已知利害關係人得於聽證舉行前充分獲知事業計畫及權利變換計畫等資訊，於第2點明定聽證應公告之事項及應送達之文件，應以書面送達事業計畫及權利變換計畫之當事人及已知之利害關係人，其相關資訊，必要時得儲存至光碟作為附件，並應以紙本方式存放於鄉（鎮、市、區）公所及村（里）辦公處供民眾查閱。

另外，第7點明訂聽證得就更新單元範圍、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其他與都市更新事業有關事項證據資料進行陳述意見及論辯。

其實，去年4月26日司法院公布釋字第709號解釋後，地方政府多期待中央能統一訂定關於都市更新聽證程序全國一致性規定，但至更新條例部分條文失效後，始訂頒此聽證作業要點。臺北市2013年7月9日發布「臺北市府因應司法院釋字第709號解釋暫行作業程序」及「臺北市府辦理都市更新公聽會程序作業要點」（7月17日施行），新北市2013年10月30日發布「新北市府都市更新聽證程序作業要點」（11月5日施行）以資因應。

更新條例部分條文失效後 主要衝擊事業概要

更新條例未能於違憲條文失效前完成修法時，首要影響即為事業概要之申請。如前述事業概要同意比率之修訂係屬立法權之裁量，因事業概要據以審查核准之同意比例規定已經違憲失效，所以今年4月26日後之事業概要申請，地方政府將「暫緩受理」。至於今年4月26日前已申請，尚未核准的事業概要案將「暫緩審議」，俟該違憲條文完成

修法程序後，通知申請人於一定期限內完成同意比例之補正後，再續行辦理。

此外，因更新條例第10條第二項違憲失效，與其有關之更新會之籌組，如何檢具證明文件產生疑義。依都市更新團體設立管理及解散辦法第3條規定，都市更新團體之設立，應由土地及合法建築物所有權人過半數或7人以上發起籌組，並由發起人檢具申請書及文件向當地直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組，其中第四款為「經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要或已達本條例第10條第二項前段規定比例之同意籌組證明文件。」第10條第二項規定之比例違憲，更新會籌組證明文件是否還可檢具10分之1比例同意籌組文件，目前依營建署說明，係尚可依據此比例辦理。

事業計畫、權利變換計畫 應於核定計畫前舉行聽證

依據更新條例施行細則第11條之1規定，依更新條例第19條、第19條之一、第29條及第29條之一規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證，各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。亦即今年4月26日後之事業計畫、權利變換計畫之擬定與變更，含整建維護案，皆應於核定前舉行聽證，臺北市之聽證將參照內政部頒布之聽證程序作業要點辦理，原發布之「臺北市政府因應司法院釋字第759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」失效，「新北市市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」於6月4日修正第3、5、7、10、12、14點。

兩市之差異在於2014年4月26日前申請報核、尚未核定發布實施之事業計畫及權利變換計畫案，新北市在去年4月26日後舉辦之聽證，會議名稱為「公聽(暨聽證)會」，因將公聽會與聽證會分別舉行，先辦理公聽會後，再依行政程序法辦理「聽證會」，故該聽證認定有效，故已踐行完成之案件適用修正前規定，無須重新辦理聽證，若今年4月26日前申請報核尚未核定發布實施且未完成聽證程序者，應依修正後規定辦理及補行聽證程序，時間點在於專案小組審議後，實施者提審議委員會審議後舉行聽證。

臺北市則因舉行聽證程序之公聽會，今年4月26日前申請報核、尚未核定發布實施者，均應舉行聽證，時間點在幹事會審議後，實施者申請審議會後辦理，所以，去年4月26日後舉辦過之聽證程序公辦公聽會，公聽會部分無須重新辦理，但須再重新舉行聽證。

北市自行劃定單元後 建議改以逕送事業計畫方式辦理

另外，大家關心的臺北市自行劃定更新單元部分，依臺北市都市更新自治條例規定，申請人應於主管機關審核通過後，六個月內擬具事業概要或更新事業計畫報核，逾期未報核者，應重新辦理申請。因事業概要無法受理申請，因此必須改以逕送事業計畫方式辦理；而修法未及而

無法於六個月內擬具事業概要報核者，後續得俟更新條例明定事業概要同意比例後，參照行政程序法第50條規定，於明定事業概要同意比例後10日內擬具事業概要報核，逾期則須重新申請劃定單元。（詳見第10-11版）

426後民眾參與都更權益備受保障

因此，在更新條例部分條文失效後，對於都市更新事業現況其實影響不大，最大影響如前所述為事業概要暫時無法受理申請，所有申請報核規格需以事業計畫比例看待，其實對於更新案本身不見得不是好事，因為案件前期同意比例高，促使提昇整合共識度，實施者申請更新案將更加謹慎，自然可加速後續審議速度，有助於更新事業順利進行。

其次，本次更新條例施行細則特別針對司法院釋字第709號解釋指出未符正當行政程序予以修正，強化資訊揭露及民眾參與部分，更新案前期即可透過專屬網頁等適當方式，知悉了解更新案的內容。民眾亦可從更新案自辦公聽會、公辦公聽會、聽證會，甚至審議會上皆可出席陳述意見，確保自身參與更新之權益，相關權利人更可在舉辦公辦公聽會及聽證會同時收到完整計畫書內容光碟片，資訊更透明公開，民眾權益倍加受到保障，對於所有權人及相關權利人而言，著實應把握參與提出意見之機會，不要以被動、不理、不知情回應，讓自身權益睡著了。

配合更新條例施行細則修正，中央公布訂頒聽證作業要點，雖適用於內政部舉辦之都市更新聽證會，但也讓地方政府所有參考依據，但觀察去年4月26日後各地方政府舉行的聽證會情形，個案樣態案情不同，有些個案單純，沒有需要進行論辯事項，故新北市去年10月30日發布的新北市都市更新聽證程序作業要點，即特別訂定免舉行聽證的情形，包括：1.都市更新事業計畫或權利變換計畫已獲得全體土地及合法建築物所有權人同意；2.都市更新事業計畫或權利變換計畫於公開展覽至審議核定前，無任何當事人或利害關係人提出申請；3.經都市更新案協調諮詢小組協調處理，並經主管機關確認已無爭議點之個案，惟囿於司法院釋字第709號解釋，目前內政部聽證作業要點仍從嚴認定，無法因案而異，事業計畫及權利變換計畫之擬定與變更、整建維護案，即使只有一位所有權人或簡易變更案，都需依法經過聽證程序。

更新條例失效以修正更新條例施行細則因應乃為權宜之計，長久之計仍更新條例儘速完成修法，惟立法院目前有二十餘個版本更新條例修正案，修改幅度是1998年更新條例實施以來最大翻修，呼籲立院諸公協商同時，除首當確保住戶權益外，更應考量產業發展，即在確保少數權利人發聲權益的同時，也應顧及多數權利人同意更新事業的事實，朝實務上可執行方向修訂，確保更新事業之穩定性，落實「服從多數、尊重少數」，謂為民主的真諦，兼顧建商、開發商、地主多方之權益。UR

都市更新作業形態的全面進化！

本基金會協助營建署研擬都更電子化作業方式

社區更新部主任 張志湧
業務研展部研究員 陳恩右

近年來內政部營建署(以下簡稱營建署)發現更新案件成長趨勢驚人，經統計後，目前全國都更案量已超過1,300件，而龐大審議量早將地方主管機關壓得透不過氣，而也因龐大案量造成排隊等待審議的情況，讓申請者苦不堪言。

因此，為了提升都市更新作業效率，營建署認為都市更新作業必需有所突破，也因現在是資訊數位化時代，所以考量都市更新作業應朝電子化發展，如此不僅幫助地方主管機關加速審議，也幫助實施者線上快速申請報核，系統上更可累積都市更新基礎資料，以作為日後政策研擬、法令修訂的參考。營建署於2012年委託本基金會研擬都市更新電子化作業規範研究，期望都市更新作業能藉此作業規範能達到效率提升、資訊透明及節能減碳的目標，未來完成都市更新電子化作業平台時，都市更新作業形態及效率將全面進化；而本研究成果將是真正建置系統之重要前期工作。

申請及審議作業e化 效率全面提升

都市更新電子化作業平台架構是由線上申請服務、案件審查、內容審議、後端管理等方向來進行規劃，所以未來透過線上申請服務將大幅降低送件時效風險。透過線上受理及查核作業，可讓平台自動檢核資料正確性提升，節省政府審查人力成本。同時，審議意見藉由平台快速交換給申請者，讓審議會討論更順暢、效能更升級；後端管理共享審議資源，是由營建署彙集全國資料，可讓各地方都更主管機關得互相查詢審議案例、因應作為及執行方式，透過平台教學相長，進而提升全國的審議效率。

都市更新案資料e化，資訊透明更便捷

當電子化作業平台運作後，事業及權變計畫申請報核時，可透過電子雲端方式儲存檔案；因此，都市更新案的所有文字、數據及圖面，可依主管機關資訊公開規定，運用此系統予以公示，讓個案所有權人突破時間及空間限制，即使在上班時間也不用請假跑到里辦公室查閱計畫書圖，而是可在電腦前輕鬆開啟網站，在線上查閱計畫內容；這是提升政府服務效能，也是減低所有權人時間成本，更是改善都更資訊不對等的良方。

報告書e化 節能減碳護地球

當事業及權變計畫申請、審議皆進入電子化後，意味著紙張即將減量；對申請端而言，一年不需再花上百萬的報告書印製費用，對政府部門而言，不用再找地方堆置數量龐大的計畫書圖，更不用另行委託銷毀廠商處理這些涉及個資文件。對保護地球而言，我們一年至少省下85萬張A3紙張的用量，這也呼應近年來世界的節能減碳潮流。

分階段開發及推廣 循序熟悉電子化作業

電子化作業與現行作業大相逕庭，因此電子化作業環境除作業平台外，更需要法令予以規範，所以內政部營建署也將訂定相關法令及作業規定，讓平台的功能依循法令規範而建置。希望讓使用者依法令規範逐步熟悉及運用作業平台，如此循序漸進的推廣，讓申請者及各地方都更主管機關在面對全國首創的作業平台時能駕輕就熟。

中央開發 輔導地方建置

營建署即將開發都市更新電子化作業平台，並輔導有需求的地方都市更新主管機關依其需求建置系統。目前已有地方主管機關參考本研究成果著手開發相關系統，但因系統開發標準一致，所以未來仍可交換系統資料；在不久的將來，將創造全雲端都市更新作業系統。UR



臺北市首推都市更新雲端查詢系統

本基金會協助臺北市逐步落實更新審議資訊化

社區更新部主任 張志湧 / 資深規劃師 陳滄文
業務研展部研究員 陳恩右 / 助理研究員 江玲穎

為有效控制都市更新審議時程，加速推動都市更新事業，且配合資訊數位化時代，以增進更新審議效率，並促進資訊透明化，以達節能減碳少紙化政策。臺北市都市更新處為配合中央推動「更新審議資訊化」之目標，自2010年度起開始著手屬性資料庫建置，陸續進行審議資訊化系統開發等工作，希冀能達成申請人方便申請、主管機關正確查核及快速審議的需求。更新處將首創雲端查詢系統，透過空間圖面串聯各階段計畫書圖資料，目前已由本基金會與中華民國公共工程資訊學會共同合作完成階段性成果。

多年期建置都市更新資料庫 以空間圖面串接各階段計畫

更新處平均每年度受理申請報核案件約60件事業概要、120件事業計畫，為了能即時統計分析更新案件之發展，更新處持續建置案件屬性資料，但卻也須有相當大的人力才能順利執行。為逐年落實「更新審議資訊化」之長期目標，更新處已於2010~2011年度建置都市更新資料庫，由早期的Access格式資料庫轉換成Oracle格式，初步建立線上資料庫系統之雛型及基礎統計報表功能，而2012年度進一步擴充資料庫屬性資料，並提供萬用查詢功能。

為延續前幾年都市更新資料調查與分析委辦案之成果，加上臺北市每年更新案件數均有成長，2013年度持續辦理資料庫維護管理作業，針對全處資料庫架構進行整併，分別針對更新單元、事業概要、事業計畫及權變計畫等各階段申請計畫書圖之屬性資料，透過空間圖面做一串連。目前臺北市都市更新雲端查詢系統已能清楚標示更新案之位置、範圍及各階段計畫書圖之連結。

多元運用統計分析 開放民眾雲端查詢案件進度

截至2013年12月底，資料庫中共計1,260筆資料，經過與更新單元連結歸納後，總計約1,049件都市更新案，顯見案件量龐大，實非以都市更新處現有人力能負荷，因此審議

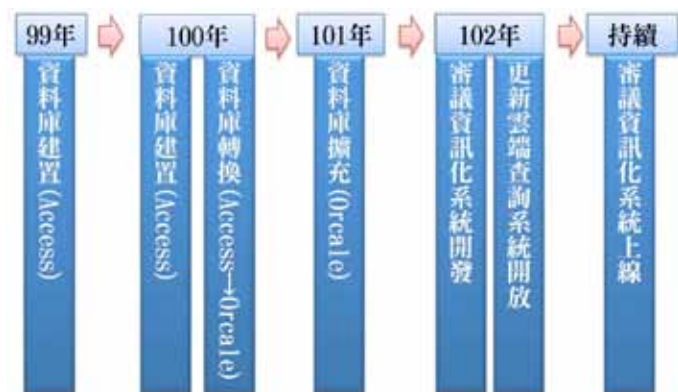
資訊化系統之開發有相當高的必要性。資料庫重要資訊也將陸續公開提供公、私部門及市民參考資訊，並作為未來擬定都市更新政策及方向之基礎。

民眾已能線上查詢更新審議案件進度，查詢系統強調使用者可依據行政區、日期、區位…等複合條件查詢更新案件，提供更即時及方便的查詢介面。目前更新處已完成階段性成果，已可供民眾查詢已核定案件基本資料及相關圖面，開放網址為http://www.gis.udd.taipei.gov.tw/r_progress.aspx。



分階段開發系統 持續落實更新審議資訊化

下一階段目標將針對審議資訊化系統進行開發，此部分需多年期開發與功能測試，自102年度已初步開發讓申請端透過系統上傳案件資料，並在線上進行資料檢核、篩選比對之功能，透過資訊化作業並減少人力成本，可有效減短後續審查端進行個案資料審核之時間成本，加速更新案審議時程。臺北市更新處將持續針對系統功能進行測試與擴充，希冀能盡快正式施行都市更新線上申請與審議之工作。



多年期持續擴充都市更新屬性資料，整合臺北市開發審議平台



(圖中：上方表示資料建置多為人工且大量紙本報告書；下方表示以電子檔案申請可達到少紙化且增加審議效率)

新店行政生活園區公辦更新案順利招商

本基金會協助新北市辦理公辦更新評估及招商成功

策略規劃部主任 錢奕綱
主任規劃師 蔡忠凱

新北市政府為了改善新店區公共服務品質並使土地使用多元化，將新店區公所及其周邊各行政機關面積約1.2公頃的土地，以都市更新的方式進行整體規劃，更新後將增設新店區國民運動中心，結合地區型商業設施、住宅設施或旅館，塑造複合式的行政園區，提昇行政機關服務空間品質。

本基金會協助新北市城鄉局辦理公辦更新招商首例

本案規劃源自2011年本基金會協助新北市都市更新推動計畫開始萌芽，後於2013年委託中興工程顧問及本基金會共同協助備標作業，透過各方努力，在2013年底正式公告招商。經過三個月的招商等待期，2014年5月1日召開甄審會議，5月2日正式公告確認「冠德建設股份有限公司」獲選為本案最優申請人。

絕佳團隊協力打造 醞釀多時 眾所矚目

本公辦基地位於新店區北新路一段及北新路一段88巷所圍範圍內，鄰近捷運新店區公所站，屬於「行政園區特定專用區」，公有土地占67.96%，為新北市、中華民國所有，基地內建物現為新北市新店區公所、新北市新店地政事務所、新北市政府警察局新店分局、新北市新店區戶政事務所、財政部賦稅署、財政部北區國稅局所管理，剩餘私有土地占32.04%，主要為中華電信所有，現況中華電信營業處及辦公室。

本案由新北市政府擔任主辦機關，在本基金會與中興顧問組成之都市更新招商團隊協助下，全區採權利變換方式辦理，招商籌備過程中除配合新北市政府統一整合進駐公務機關之需求，包括新北市新店區公所、警察局新店分局、碧潭派出所、新店地政事務所、新店區戶政事務所、



基地位置圖

更新前建物為公務機關
(上：新店區公所；下：警察局新店分局)



未來將提供市民便利且智慧的洽公環境 (圖片來源：新北市政府城鄉發展局新聞資訊)

稅捐稽徵處新店分處、新店區衛生所、財政部北區國稅局等8個機關外，還協助訂定實施者應捐贈國民運動中心之空間規格及設備需求，醞釀多時，眾所矚目。

行政中心+運動中心+生活中心 打造新北南區新核心

根據最優申請人構想，基地規劃設計採「多功能複合使用」方式，結合工作、居住、休閒等功能，預計興建包含有新店區行政中心辦公大樓、新店區國民運動中心及1棟住宅大樓，建築設計特別聘請日本丹下建築設計事務所協助，輔以大眾運輸系統，導入低碳綠色生活理念。

地面層除規劃有中華電信服務中心及一般商業設施提供民眾生活需求外，將留設開放通道及大面積退縮空間、綠地廣場，延續既有行政街穿越需求，結合建築物外牆以及運動中心屋頂層的立體綠化，希望能讓地面層的綠意向上延伸到屋頂，塑造多層次豐富精彩的休憩生活空間，提供市民便利及智慧的洽公環境。

公私合作 雙贏可期

開發效益上，新北市政府取得本案開發權利金，透過權利變換後，還保有部份土地所有權，並透過民間活力提昇土地資產價值，提高公務機關服務品質。民間投資人也藉由協助市府打造南區新地標，承諾協助美化基地週邊環境，改善交通動線，大幅提昇了企業形象。本案目前已進入議約階段，預計最快於今年第三季完成簽約，並於2017年動工、2020年完工，公私合作雙贏可期。

瑞安街窳陋社區將變身優質美宅

丹棠協助國美建設瑞安街更新案事業概要核准

更新事業部副主任 董政彰
資深規劃師 黃耀儀

大安區瑞安街是人人稱羨的寧靜優質住宅區，但是卻有一處窳陋危險的社區經過長達七年半的整合推動更新，最近終有初步進展，重新申請事業概要獲得核准。

這處位於瑞安街、和平東路二段107巷口，面積1,143㎡的更新單元，2007年自行劃定更新單元就核准了，事業概要也於同年核准，但因地主與違章佔用戶遲遲未能達成共識，無法進入具體的事業計畫階段。但是原事業概要即將失效，遂於去年由國美建設以預定實施者身份重新申請事業概要，在日前獲得核准。未來實施者將繼續努力與地主、違章佔用戶溝通，解決基地產權複雜、開發困難的問題。



更新單元範圍圖

瑞安街名人巷 土地佔用糾紛長年難解

瑞安街是日治時代就存在的鄉村小路，如今已是台北市著名的「名人巷」之一。文學作家梁實秋、陳之藩等都曾居住於此，寧靜的區域環境、完善的生活機能，500公尺範圍內便有7個鄰里公園，又鄰近大安森林公園，是台北市優質的住宅區。但在與和平東路二段107巷交叉口附近，20餘戶二層樓以下的磚瓦鐵皮搭建的違章建物，大多數是在光復初期1953年前後所搭建的。此外還有數處荒地廢墟，形成非常不協調的都市景觀與防災的死角。

這個社區因為公私有土地夾雜及佔用產權複雜，造成長期無法開發。基地內國有土地約佔10%，另有10%是瑠公水利會土地，其餘私有土地為中小企銀等17人。人數雖不算多，但有祭祀公業及未辦繼承且經政府列管之土地。大部分土地遭長達60年以上的佔用，歷經長年訴訟只拆除少數幾戶佔用，曠日廢時成效卻有限。加上土地形狀畸零不整不利開發，導致這番老舊窳陋的都市景觀。

為處理複雜產權、長期佔用、公私土地混雜的問題，所有權人透過都市更新冀能解決問題。所以，從2006年開始就

尋求國美建設來協助整合，並由所有權人向市政府申請劃定更新單元，於2007年5月自劃單元核准。爾後，再由地主提出事業概要申請，同年10月核准，但因地主與佔用戶雙方遲遲未能達成共識，原核准的事業概要申請兩次展延。

兩次展延後，仍無法於規定時間內申請事業計畫，致事業概要失效。考量時程獎勵將於自劃單元核准六年後即將歸零，於是，國美建設以預定實施者身份，在去(2013)年重新申請事業概要，在今年4月15日核准公告。

與南側更新案共同規劃舒適人行空間

由於基地南側已有另一更新單元申請事業，故規劃上特別考量兩案開放空間的整體性與串連性。建築適度退縮，配置於基地東北側，減少建築物的壓迫感。配合南側更新案，瑞安街及和平東路二段107巷兩側退縮設置2~3公尺的沿街人行步道。並將開放空間留設於基地西側，以多元化的綠化空間，減少對鄰地住戶的干擾。

目前初步建築設計預計興建地上12層、地下3層之住宅大樓，採綠建築設計，可望成為瑞安街上節能省碳之優質美宅。

結語

本案因有前述複雜土地問題，唯有透過都市更新方能有效解決。目前大多數佔用戶表示不再堅持永久居住之權利維持現況，且願做出相當大之退讓，願以現地安置或領取補償價金自行安置的方式來以配合更新，藉以順利化解訴訟多年的之糾葛，使土地所有權人與實施者得以平和、順利和諧的地達成共識完成本更新案。事業概要核准後，後續將繼續以權利變換方式推動更新工作，希望能順利化解多年的糾葛，達到改善都市環境之目標。UR



更新前多為1~2層磚造建築，鄰棟間隔不足，不利消防救災

公私地夾雜眷地邁向民辦更新活化

本基金會協助新生北路更新事業概要核准

更新事業部副主任 董政彰
資深規劃師 黃耀儀

新生高架橋大轉彎處，現新生北路與松江路38巷交叉口，是軍眷村吉松新村舊址，在遷村改建後土地列為處分基地而閒置。鄰近私有地主因房屋老舊乃申請自行劃定更新單元，再於2012年中提出事業概要申請。但因國防部依新政策對於大面積公有地應評估公辦都更的可行性，延宕一年多的審查，最終仍決定回歸民辦都更途徑，在今(2014)年4月核准公告。

市中心老舊眷村土地閒置多年

這個更新是個三角型的完整街廓，土地面積共計2,535㎡，可分為北側國有地與南側私有地二部分。國防部持有之土地位於基地內西北側，是眷村-吉松新村舊址。吉松新村原名空軍勤部新村，範圍包含吉林路4至14巷間，為1950年由空軍總部興建。眷村內多屬木造房屋，全村約80眷戶，主要居民是空軍通航聯隊官兵眷屬。因本眷村也是國防部「老舊眷村改建計畫」處分標的，在2005年4月劃上了句點，全村已遷村至民生社區的建安新城。吉松新村房舍大多已經拆除，舊址部份土地已在2010年7月作為臺北好好看綠美化空地，部份土地則荒廢閒置。

另外，基地南側為私有土地，現況為屋齡超過40年的四、五層樓加強磚造建物，因無電梯停車設備，居住環境已無法因應老年化社會及現代生活需求，遂依都市更新條例11條申請自行劃定更新單元，在2008年12月核准公告。

公辦更新評估延宕 審查過程波折不斷

本案最大的困擾在於三角型的基地不利於切割成兩宗基地開發，但因公私有土地夾雜，64%以上為國有土地，其中國防部政治作戰局持有土地達59%，其餘公有土地則屬財政部國有財產署管有。更新單元六成的公有地佔比不算太高，是否該由政府主導開發？

自劃單元於2008年12月核准公告後，私有土地所有權人再於2012年7月提出事業概要申請。當時適逢6月27日國防

部發布「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」，其中規定眷改土地500㎡且佔單元面積1/2以上者，應評估公辦更新。因此概要辦理過程中，國防部多次發函予臺北市都市更新處及本案概要申請人，表達將依處理原則第4點規定，委請臺北市政府財政局評估公辦更新之可行性，評估結果將以公開招標設定地上權辦理合作開發，預訂於2013年底簽訂委託財政局辦公辦更新招商契約，明確表達不參與民間自辦都市更新相關事宜。

本案申請人為保障範圍內全體私地主參與更新之權益，不斷向國防部陳述地主們的需求。2013年底國防部與財政局進行基地現勘後，發現國防部土地涉及地上物越界佔用問題，財政局為避免肇生契約爭議，請國防部俟地上物排除後再行辦理合作開發，委託財政局辦公辦更新招商暫緩辦理，故全案回歸民辦都更，國防部將依國軍老舊眷村改建條例暨相關規定辦理標售處分，後續依都市更新條例辦理。

未來於事業計畫階段時，希冀實施者能以公有土地需求及未來處分效益最大化為考量進行建築規劃設計，藉以有效解除公有土地管理機關疑慮，為公、私合作建立新契機。

配合基地特性 研擬規劃原則

本基地位於新生高架橋旁，新生北路高架橋下是新生大排，也就是日治時代由台灣總督府於昭和8年（1933年）興建的特一號排水溝「堀川」。當時兩旁枝柳茂密。幾年前台北市長選舉時，曾有人建議應仿效韓國首爾清溪川，拆除高架道路還原成露天河川的狀態。因此，本案基地沿計畫道路部分皆退縮2~6公尺的帶狀沿街步道，並於街角大幅退縮量體，形成完整的人行系統，希望透過景觀與植栽的綠美化，重塑「堀川」景觀。

目前本案僅為事業概要階段，後續尚需選擇適當實施者推動本更新事業。更新過程中考量公有土地比例較高，為充分尊重並保障公有土地資產及權益，擬採「權利變換」方式實施。UR



更新單元範圍圖



更新前屋況老舊待修



部份公有土地長期荒廢閒置

大安區郵政新村更新啟動

本基金會協助文心建設推動郵政新村更新事業概要核准

社區更新部主任 張志湧
資深規劃師 鍾承憲

臺北市大安區大安路是人人稱羨的優質住宅區，周邊交通路網系統四通八達，緊鄰建國南北路高架橋，且鄰近大安森林公園還有建國假日花市，生活機能優良；但本社區卻因建物老舊且結構耐震強度不足，形成一處窳陋危險的社區，明顯與周邊新建高樓大廈形成強烈對比。

本社區座落於信義路四段信義市場東側、郵局南側，面積3,896㎡的更新單元，所有權人數多達116人，當中包含台灣電信協會及台灣郵政協會。經過文心建設多年與地主整合溝通，取得多數地主同意，順利啟動本案都市更新程序，於2013年申請自行劃定更新單元核准，7個月後即由文心建設以預定實施者身份申請事業概要核准，未來實施者將以地主全數同意辦理更新重建為目標，持續努力與地主溝通及協調。



更新單元範圍圖

社區期盼都市更新重建，卻遲遲無法推動

郵政新村早期為郵政單位員工宿舍，故社區居民多為退休郵政員工，鄰居彼此熟識多年，是一個互信互助的老社區。範圍內為1967年興建之四樓老公寓，建物使用年期至今已達48年，除缺乏電梯設備及停車位外，水、電管線老舊，建物整體耐震強度嚴重不足，致使建築物外牆龜裂，亟待辦理更新重建。

社區建物主要位在於大安段一小段99及101地號上，且為同一時期興建完成，土地面積持分人數眾多且公私有土



鄰棟間隔不足，不利消防救災



更新前多為4層磚造建築



更新後建築期望創造節能省碳之優質美宅

地夾雜，造成長期無法開發。基地內私有地主包括「財團法人台灣郵政協會」及「財團法人台灣電信協會」，持有土地面積比例約37%，建物面積比例約35%，雖多數社區住戶已有重建共識，但社區仍尚未與兩協會達成協議，一直無法突破申請事業計畫報核同意比例門檻，致使本案遲遲無法辦理更新重建。

社區主動尋求實施者協助推動都市更新重建

社區住戶為能辦理重建，社區管理委員會主動找尋文心建設協助整合，並同時與兩協會溝通，故文心建設自2009年啟動郵政新村整合工作，經過4年多努力，取得私地主50%以上同意，遂於2013年2月協助社區申請劃定更新單元，並於2013年9月自劃更新單元核准。後續由地主擔任申請人，文心建設擔任預定實施者於2014年初提出事業概要申請，並於同年4月24日核准公告。

更新重建破除圍牆，創造友善開放空間

郵政新村更新前為封閉型社區，更新重建後打破社區圍牆，擬興建地上26層、地下3層之住宅大樓且採綠建築設計，為創造友善的都市開放空間，建築量體集中配置於基地中央，且採低建蔽率設計(約24%)，使其與四周留設最大的退縮空間與緩衝棟距，減低新建築量體對周邊環境的衝擊。另配合周邊既有人行動線，臨路側退縮2~6公尺人行步道，串聯周邊既有人行系統，期待本案更新重建後除能成為地標性優質住宅，與北側郵局一同完成更新改建，塑造整體都市更新風貌。

南京東路商圈後巷 更新提升生活品質

本基金會協助住戶及環泥建設申請事業概要核准

社區更新部主任 張志湧
資深規劃師 鍾承憲

1960年代至今，南京東路一帶的金融機構、保險公司、商業辦公大樓、飯店及百貨公司如雨後春筍般冒出，南京商圈因而建立優越的商業地位，並躍升臺北市財經中心區。而現在的南京東路二段至五段一帶，更由於銀行等各類金融機構密集，而有「台北華爾街(Taipei Wall Street)」之稱。

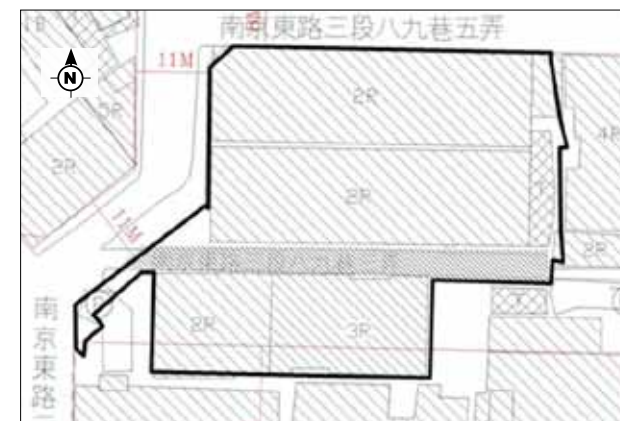
更新單元就位於中山區南京東路三段及南京東路三段89巷交叉口第二排街廓，緊鄰復華公園，鄰近捷運南京東路站、中正國小、中山女中等，生活機能完善，毗鄰街廓早已興建辦公或住宅大樓。反觀更新單元雖落於南京東路三段區段，建築物卻為二層樓老舊建築物，明顯與周邊新建高樓大廈形成強烈對比。

建物老舊造成公共安全隱憂

更新單元範圍內共有24棟二層樓加強磚造建築物，屋齡達50年以上，且多為獨棟建築物，部分地面層做一般零售業使用。現況環境除缺乏電梯設備及停車位外，水、電管線老舊，建物整體耐震強度嚴重不足，致使建築物外牆龜裂，造成當地公共安全隱憂，亟待辦理更新重建。

實施者設置推動辦公室 凝聚更新重建共識

更新單元內有鑑於建築物長期修繕，仍無法徹底解決建物耐震強度不足之問題，每當發生地震總讓住戶心驚膽



基地位置圖(單元內灰底為現有巷道擬廢止)



基地內多為2層樓以下的低矮建築



更新後建築期望創造節能省碳之優質美宅

跳，因此開始主動尋找實施者，期待有實施者能協助地主辦理都市更新重建。本案於2014年3月27日取得事業概要核准公告，預定實施者環泥建設也將陸續協助住戶推動都市更新，且就近設置更新推動辦公室，積極與住戶溝通與協調，希望能促進地主參與都市更新重建共識。

建築物整體規劃設計 廢除現有巷道

範圍內現有巷道南京東路三段89巷3弄，道路寬度僅四公尺，現況車輛無法進入亦無法提供消防救災功能，未來擬依都市更新相關法令辦理廢除現有巷道，建築物整體規劃設計，沿計畫道路退縮四公尺以上之人行步道，且集中留設開放空間提供未來消防救災使用。

更新重建後營造優質居住環境

本案更新後興建二棟住商混合大樓，為13及11層樓，除加強更新後建築物結構耐震強度外，地面層規劃一般零售業，延續現況既有之商業行為及南側商業區之發展。另於基地西側退縮開放空間，設置街道家具及綠美化植栽，拉開建築物與人行道路距離，降低行人之壓迫感。二樓以上興建規劃雙併住宅，並採綠建築設計增加住宅開窗率，讓居住環境引進自然光及自然通風，創造優質居住環境。



4米現有巷道汽機車佔用，不易行走

防災都更的典範

東京都墨田區京島三丁目地區防災街區改造事業

譯者：何芳子 顧問
本文原載出處：URCA雙月刊No.167 P10~13
(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)
作者：都市再生機構 東日本都市再生本部
鹽野 孝行

前言

2012年5月於傳統製造業發達的墨田區內，「東京晴空塔 SKY-TREE」的出現成為當地最具魅力的觀光資源景點。假日總是吸引龐大的國內外觀光人潮，顯然已成為東京最有名的觀光景點之一。為了解決大量觀光人潮的人行動線，由人民團體組織進行道路、公園等改善事業，由都市再生機構接受業務委託並於2012年完成。

在東京SKY TREE站及押上站等周邊地區，長期以來當地土地房屋權利人已陸續完成多項更新事業，包括：

- (一) 曳舟站前地區(2010年 都市再生機構實施)
- (二) 京成曳舟站前第一地區(2007年 更新會)
- (三) 京成曳舟站前第二地區(2012年 更新會)
- (四) 京成曳舟站前第三地區(施工中 更新會)

京島地區的密集市街近年來由於陸續推動都市更新，整體都市景觀環境已有顯著改觀，這種風貌改變的氣息，逐步由曳舟站周邊延伸到東南邊，但在押上、業平橋周邊地區並未受到此股更新動力影響，雖說一般居民的生活型態、街區氛圍等已產生微妙變化，但仍無重大改觀。

此京島密集市街地的背面，東京SKY TREE及站前更新大樓的呈現，無疑已成為帶動地區改造活化的動力。京島三丁目地區於1999年間自墨田區公所提出協商的14年後，終於在2013年7月完成「防災街區改造事業」。

京島地區概況

京島三丁目地區位處墨田區北邊，江戶時代為一片廣大的田野地帶，而近郊農業區是江戶居民蔬菜的供應地，農閒期間則以木棉織物生產維持生計。同時，拜隅田川河運之便，在兩國一帶的河岸地區，成為幕府的米倉，故仍保留了「藏前」之地名。

明治時代以後，該地區因位於東京的中心位置，具備河川、運河等水利水運之便利性，而且擁有豐富的勞動人口，

故使墨田區的紡織、機械、橡膠等製品相當發達，遂發展成為近代工業地帶。

1923年的關東大地震時，此北邊地帶受到的震災較少，在都市基盤設施尚未充分興闢前，即湧入大量人口。復因1945年的東京大空襲時，亦未遭遇太大戰火的侵襲，直至目前地區內通路仍然曲折，有如迷宮，成為防災堪慮的人口密集地段。

墨田區的作為

1979年墨田區分別以建構「不燃化、不必逃難」之都市為目標，在全國首創並開始推動獨特的「不燃化促進事業」，以提供獎勵措施為推動誘因。

1983年東京都針對密集市街地改造，選定京島地區為推動「住環境整備示範事業」的對象，並以京島2、3丁目地區著手展開相關作業，自1990年起實施主體由東京都轉交墨田區公所。

墨田區公所開始推動的「密集型住宅市街地總合整備事業」，其具體內容包括主要道路整建、社區住宅興建、口袋型公園興闢、防災功能提高等工作。

京島地區推動的更新事業，以幹線道路、拓寬道路之沿線居多。在地區內側仍然存在老舊木造住宅、狹小巷道分布、面臨防災、環境不佳等課題。因此，本地區均納入中央劃定「重點密集市街地」及東京都劃定「重點整備地域」的上位計畫內，指定必須儘速更新改善之地區。

更新前概況

京島三丁目地區內木造長屋型住宅均屬於1920~30年代興建的房屋，如發生災害均有倒塌、火災等危害之虞，而且因地區內巷道狹小、無法順暢通行等現象處處可見，呈現無法有效避難、緊急車輛進入困難等狀況。

此外，從權利關係視之，私有權利人擁有之房地，多有租地、房屋承租等複雜情形，且其擁有土地均相當零細，又居住者多屬高齡者，靠自己力量進行更新非常困難。墨田區公所在行政轄區內持有都市改造之事業用地，為解決實際需要，乃積極檢討此等用地有效活化計畫。

辦理經過

1999年UR都市機構接受墨田區公所委託，協辦該地區改造工作。開始與權利人共同協商，確認更新意願及推動機制。依循權利人意願，模擬提出初步方案，但卻很難建立共識。

2003年「密集法」修訂，創設了「防災街區改造事業」（簡稱「防街事業」）制度。改善事業除了原規定採行的「取得區分所有樓地板」及「移轉出地區外」等方式外，增加了「個別利用區」推動方式。對於「防街事業」推動、增加的可行方式，對於希望持有獨戶建物之租地權人可減輕其負擔，而採行活用區分所有地的彈性作法等有利條件下，經積極溝通協調後，終能達成合意形成。

2001年12月	UR都市機構與墨田區公所簽訂事業協力協定
2003年12月	創設「防災街區改造事業」制度
2009年03月	由墨田區提出「防街事業」實施申請
2009年11月	都市計畫核定
2010年06月	公開招標徵選「特定事業參加者」
2010年08月	事業計畫核定
2011年01月	權變計畫核定
2013年07月	完工

事業概要

配合地區現況為能解決面臨課題，以促進建物不燃化、拓寬主要生活道路、提高防災性能及塑造良好居住環境為推動目標。計畫內容如下：

事業名稱	京島三丁目地區防災街區改造事業	
實施者	都市再生機構	
地區面積	約0.2ha	
權利人數	17人	
總事業費	約15億圓	
事業期間	2010年~2013年	
公共設施改善	主要生活道路等拓寬	
防災建物概要	基地面積	約1,380m ²
	總樓地板面積	約3,060m ²
	構造層數	RC造5層樓
	住宅戶數	36戶
	民間參與	特定事業參加者
	個別利用區	約130m ²

事業架構(權利變換)

防街事業實施後之建築基地為了租地權人能符合其移轉到獨戶住宅之要求，除了「共同利用區」外，同時劃定「個別利用區」。其中「共同利用區」共興建36戶集合住宅，其中9戶為權利床，其餘27戶則公開招標選定，由特定事業參加者(東日本住宅公司)取得。

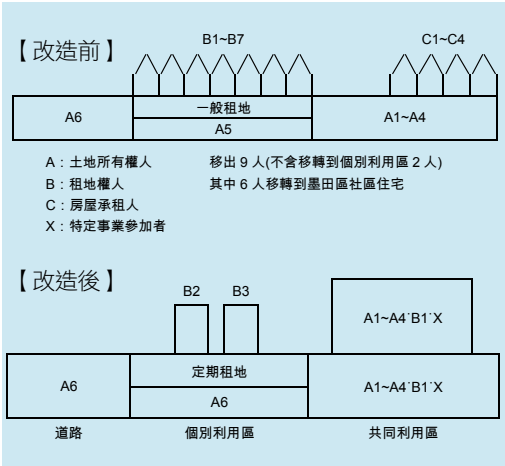
「個別利用區」則就墨田區公所擁有之都市改造用地中，劃出部分素地，以權利變換方式，設定租地權(期間60年)由實施者取得，以特定形式轉讓給原租地權人，然後由其自行興建。相關權利人狀況如下：

權利人分類

處理方式	土地所有權人	租地權人	房屋承租人	合計
權利變換	5人	3人	0人	8人
移出	1人	4人	4人	9人
合計	6人	7人	4人	17人



更新前後的土地利用



本防災街區改造事業架構示意圖

事業推動策略(活用定期租地權)

活用防街事業，劃定「個別利用區」之特徵，以「一般租地」改成「權利持分」較小的「定期租地」方式，能減輕權利人負擔，使其順利達成改造後居住需求與願望。「個別利用區」得選擇不同原房屋基地之位置予以劃定，採「先建後遷」方式，可直接遷移到新建房地，減輕改造期間臨時住居的搬遷，減輕費用負擔及麻煩。移出9人中，6人直接搬遷到墨田區社區住宅定居，仍然能夠繼續在京島地區移居，是防街事業可順利推動的重要關鍵所在。

事業成效

- 此防街事業之推動，可達到下列4項成效：
- (一) 老舊建築物可更新為耐火、不燃建物、防止延燒，提高不燃領域率(範圍經UR都市機構試算，京島全地區從36.3%提高到37.6%)。
 - (二) 藉由21號線等主要生活道路的拓寬，可確保避難路徑及緊急車輛進出路線之連貫。
 - (三) 經由基地內綠化、確保風的流通路徑等，改善居住環境；保留床可引入新近居民，增加社區活力。
 - (四) 由於道路拓寬，使周邊地區交通順暢，且居住環境改善，可促進鄰近老舊地區更新意願。

藉由避難路徑協定擴大與鄰近地區串聯

本防街事業除開放空地外，於地區內闢設約30公尺長的避難通路，依2012年9月修訂之「密集法」規定，在全國首先完成與鄰近居民簽訂「避難路徑協定」，使避難路徑能相互連通。工程於2013年7月施作完成後，於災害發生時，能確保避難通路，強化避難動線順暢。

結語

2012年8月京島一丁目之部分地區，於東京都密集地域不燃化10年計畫中，指定為「不燃化推動特定整備地區(不燃化特區)之先行實施地區」。從2013年開始墨田區已全面展開推動工作，UR都市機構已參與協助。

東京都墨田區的地區環境改造，在居民的合作配合下已開始萌芽。期待京島地區防街事業的逐步推動，能提高此老舊地區防災能力，建構安全的居住環境，並帶動木造密集地區，以此「防街事業」模式，推展街區改造工作。UR



主要生活道路的拓寬



更新後留設地區內避難通道

2014新北市政府都市更新法令宣導工作坊

活動時間：2014年6月~8月

主辦單位：新北市政府

執行單位：新北市政府城鄉發展局、都市更新處

協辦單位：財團法人都市更新研究發展基金會

相關訊息敬請留意新北市政府都市更新處或本活動網頁
(<http://ntpc.ur.org.tw>)。

2014新北市政府都市更新實務工作坊

活動時間：【初階班】【第二梯次】2014年9月

【進階班】【第二梯次】2014年10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

執行單位：新北市政府城鄉發展局、都市更新處

協辦單位：財團法人都市更新研究發展基金會

相關訊息敬請留意新北市政府都市更新處或本活動網頁(<http://event.ur.org.tw>)。

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

更新重點新聞

3月

3/1 鼓勵老宅外表更新 中市有補助

3/2 國泰一號拚都更 5日表決

3/3 都更處慶十週年 推動都市再生

3/4 營建署：中山女中都更案今年規劃結果有望出爐

3/5 都更條例修法 擬「分階段」修法

3/5 6,568億元政府都更案 首度赴法招商

3/7 防災型都更 選定6都8處推動

3/12 永和公辦都更 3基地機能大洗牌

3/13 老房整修補助 四月開始申請

3/14 都更條文恐失效 內政部拚修法

3/17 都更初審 擬刪強制徵收規定

3/18 正義國宅都更 事業計畫過關

3/31 北市都更健檢申請 3個月只有10件

4月

4/1 嘉市首例 雅典大廈拉皮補助50萬元

4/3 基隆容積獎勵修正首例 國際廣場都更

4/7 改建卡關15年 環南市場6月動工

4/9 基隆安樂一期國宅都更 部分住戶盼公辦

4/11 都更案 北市擬不主動退回

4/15 都更條例補洞 祭出行政命令

4/16 都更條例初審 違憲條文明處理

4/17 〈台北都會〉文萌樓 擬劃出都更範圍

4/22 都更條例期限到 北市週五前提因應方案

4/22 《都更條例》修法不及 暫不受理

4/23 加速重建 中市推第1階段簡易都更

4/25 防災型都更 吳興街先起跑

4/26 都更違憲條文失效 內政部因應

4/29 都更施行細則 立院要求再修

4/30 台中州廳更新案 5月6日招商說明會

4/30 「延壽國宅763戶」 北市最大海砂屋社區

5月

5/1 〈南部〉安平二期國宅海砂屋 市府擬重建

5/13 信維整宅都更 參考水源模式

5/13 高市府修小型都更法 都更變容易

5/14 新北簡易都更第二案今動土

5/16 撫台街洋樓 將被都更大樓包圍

5/20 首場都更聽證會 6月舉行

5/27 淡水老街尾 都更成藝術村

5/28 龍鳳大樓30多歲 外牆拉皮獲補助

5/28 台中推簡易都更 容獎15~20%

5/28 王家交土地換撤告 文林苑爭議落幕

中央社

自由時報

中廣新聞網

中國時報

中國時報

聯合晚報

中央社

自由時報

中國時報

中國時報

自由時報

聯合報

自由時報

聯合晚報

自由時報

中國時報

中國時報

自由時報

中國時報

聯合報

新聞內容詳見本會網站：www.ur.org.tw

汀州路百間厝仔更新案 感恩聯歡餐會

丹棠公司協助開發整合 拆屋前與太設一同感謝住戶支持

投資事業部主任 蘇士豪
規劃師 許凱傑

本案自2005年由基金會與丹棠公司協助住戶進行更新規劃及開發整合，2007年由丹棠公司引薦太平洋建設擔任實施者；直到今年1月事業及權利變換計畫核定公告，經過9年漫長艱辛的耕耘努力，終於即將進入拆屋施工階段。太平洋建設與丹棠公司為了感謝所有住戶一路相隨的支持、鼓勵，於拆屋前在巷仔尾以辦桌方式，舉辦社區感恩聯歡餐會。

當晚雖然下著雨，但住戶們仍攜家帶眷踴躍地出席這場盛宴，餐會現場別出心裁地利用氣球佈置、總鋪師準備美食、歌舞歡唱，住戶們一同享用美食與談天說地，現場工作人員即時記錄住戶們歡樂身影。住戶們都感受到實施者與開發團隊用心的策劃，並感激長期整合協調的辛勞，更滿心期待更新後的新家園。對於住戶的殷切期盼，太平洋建設與丹棠公司深知都市更新的責任，不僅是為住戶實現老屋換新屋的夢想，更是要持續將整個社區住戶的心緊緊地相繫相連，在不久的將來要把嶄新溫暖的新家交還給住戶們。太平洋建設與丹棠公司也與住戶相約，未來入新厝時，要和所有好厝邊再來一場歡樂聚會。

