

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

「公辦更新」成為市長選舉主流政見！

業務研展部主任 麥怡安

現行都市更新體制自16年前推行至今在法令面及實務執行面雖飽受多元的批評與論戰，難以凝聚共識的都市更新條例修正草案亦躺在立法院待審待修，但2014年九合一大選中，都市更新政策仍被北北基的市長候選人納為最重要的政見之一，足見都市更新為「時勢所驅、市民所需」，仍是老舊城市治理上無可迴避的重要議題。

許多人批評當前以容積獎勵為主要誘因而獎勵民間推動的都市更新體制，造成了人民（居民與開發商）在開發利益上的相互廝殺，無效率而擾動民心。另一方面，民間主辦更新除居民意願外，主要是依循房地產市場邏輯，在沒有都更上位指導計畫的情況下，都市更新案與都市整體規劃毫無關係，不過是申請程序比較複雜的建物改建罷了。相對於建設公司所推動的都市更新事業，都市更新會或政府主導的更新事業實在少之又少（圖一）。簡言之，過去都市更新以私辦為主流，而政府在都市更新的角色似乎只停留在審議當裁判。於是乎，在都市更新常圍繞爭議不斷的氛圍下，「公辦更新」乃成為社會正義的「代名詞」，候選人必須朗朗上口儼然為正義的捍衛者。概念上，「公辦更新」對於都市更新事業的公益性及公共性較民間自行推動的都市更新事業有更高的掌握性，但似乎也存在著都市更新只要是「公辦」，許多當前都市更新推動困境就可迎刃而解的迷思。

當然，「公辦更新」的確是在現行都市更新體制必須改

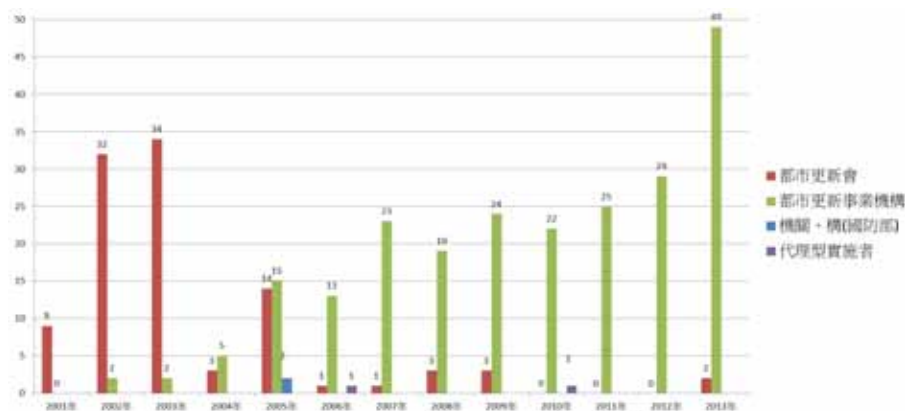


善、強化的路線，但就連這個路線本身都面臨到許多挑戰。在本簡訊理稿編輯的選前之際，我們嘗試著整理各候選人所提的「公辦更新」政見，並提出初步的看法。期許當選的各新任市長，履行自己的承諾，參考曾經是對手的好的政見，戮力而為不負選民期許，為台灣都市更新走出更寬廣的康莊大道。

究竟何謂「公辦更新」？

那麼究竟何謂「公辦更新」呢？由於這並非法定用詞，





圖一
全國各類實施者推動都市
更新案件發展趨勢

不同的人會有不同的解讀與想像。若指的是政府主導更新，我們可先從理解更新條例第9條的規範開始。該條文說明在政府劃定的更新地區內，有三種主導都市更新的類型，包括政府自行實施、委託實施與同意實施，以下稍微概述：

1.自行實施

此類型即主管機關自行擔任都市更新的實施者。規劃、設計、整合及執行全部都政府自己來，或下有設專責機構來執行。事實上在都市更新條例頒佈前，推動都市更新的主體本就是地方主管機關，這是最傳統的類型，也是政府需扛下都更事業成敗所有責任。就目前本基金會所整理的統計資料，全台灣由政府自行實施的整建維護類型更新事業案共有68件，臺南市老屋、新北市三峽三角湧老街整建維護更新事業是較知名案例，但由政府自行實施的重建類型更新事業的案例卻是付之闕如。

2.委託實施

此類型是指主管機關可經公開評選程序委託都市更新事業機構擔任實施者。政府可以透過公開評選條件的規劃，掌握公共性、公益性及地主權益。例如臺北市中正區南海段案要求要更新後樓地板面積要超過一定比例作為公營住宅、學生宿舍等公共使用；新北市新店行政園區案要求要更新後樓地板面積超過一定比例作為行政空間、警察局及商業使用等。依本基金會協助由內政部營建署對外發佈之「政府為主都市更新招商手冊(草案)」內容，委託實施又可依個別案件屬性有三種權利處理方式來招商，包括權利變換、設定地上

權及附款式標售。目前報章雜誌及社會大眾所聽聞的所謂「公辦更新」大部分就是至此種類型的案件。

3.同意實施

主管機關透過行政協調同意行政轄區內某一更新事業由某其他機關（構）擔任實施者推動。如同委託實施，應規定更新事業計畫報核期限，如逾期並催告無效可另行同意其他機關（構）。臺北市有兩件完成的案例（崇德隆盛社區、崇仁花園社區），皆是臺北市政府同意國防部總政治作戰局擔任實施者的眷村改建搭配都市更新的案例。

4.其他

原來我們常談的「公辦更新」還可分三種主導方式，而依更新條例第9條所推動的「公辦更新」相較於同法第10、11條的路線，此「公辦更新」並未有更新同意比例之要求，更無需事業概要的程序，因此在法律要求的程式上的確較有優勢。另一方面，從實務上亦發展出公辦更新的變形，即公產管理機關以地主身分循採購法相關規定甄選實施者，實施者確定後依更新條例第10條或第11條路線推動都市更新，此種「準公辦更新」比較偏向公有土地管理機關活化資產的意味。位於新北市中和區南山段140、781等地號的兩件都市更新事業，皆是由臺北市財政局以地主的身分招商，甄選出冠德建設擔任實施者推動更新事業，但由新北市政府審議的這類途徑的更新案例。另外，在臺北市北投區新民段也有一處這樣的案例，由臺北市政府財政局主導招商及審議，而新北市政府則是範圍內地主的角色，雙北市簽訂合作契約配合辦理，此案採用都市更新設定地



委託實施案例－新北市新店行政園區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)



同意實施案例－臺北市崇德隆盛社區 (圖片來源：戀上臺北新幸福)



類公辦更新案例-新北市中和區公辦招商案由冠德建設擔任實施者

表一 1999-2014.11政府主導已核定實施之都市更新事業

類型	重建	整建或維護	合計	比例
自行實施	0 ^(註1)	68 ^(註3)	68	90.67%
同意實施	2	0	2	2.67%
委託實施	3	0	3	4.00%
非第九條	2	0	2	2.67%
合計	7 ^(註2)	68	75	100.00%

資料來源：本基金會；統計至2014/11/30。

註1：臺南市政府於2005年核定1件，法令依據雖係第9條由臺南市政府擔任實施者，惟計畫內容屬地主自建。

註2：全國招商或委託成功個案共27件，目前已核定實施共計7件。

註3：臺南市65件、新北市2件、桃園縣1件。

上權，經過甄選由富邦人壽擔任實施者。（表一）

2014年臺北市、新北市及基隆市的各市長候選人究竟提了那些都市更新有關的政見，尤其是「公辦更新」的部份。

臺北市：柯P「公辦更新」V.S.勝文「一坪換一坪」

連勝文先生與柯文哲先生的政見皆有都市更新政策，政策緣由鋪陳大同小異，包括台北老房子佔比多、安全性不足、不適合老人、公宅短少、年輕人買不起、公地整體規劃等，差異之處在執政在野角色不同而是否強調，如都更透明度問題、欠缺條件的社區無法更新、都更亂象、政府角色萎縮、審查速度慢等。

◆ 連勝文先生都市更新政策篇幅不小，包括「一坪換一坪、樓梯變電梯、大街廓都更公辦、小面積都更快辦」、「都更12345」等。內容略為：

- (1) 大街廓（2,000坪）更新一坪換一坪：由市政府公辦、協調公有地參與、巷弄整併。
- (2) 大型公辦都更示範區先行：擇定兩大大型公辦示範區、採先建後遷。
- (3) 市府積極作為力促完成修法：力促中央完成更新條例修法。設置都市再生局、下設公共住宅處。籌設都市再生推動策略委員會提供決策，強化專業能力與執行力。

- (4) 小面積（150坪；500m²）更新設置特別審查櫃檯。
 - (5) 市民好住宅市民有公宅：公辦大型都更，分得容積作社福機構、活動設施、綠地開放空間等，公營住宅只租不售，作照護中心、活動中心、托兒中心等。
- 對於他的「公辦更新」政策又可細分為三類：

- (1) 大街廓更新（透過都計變更提高容積率降建蔽率）、
- (2) 弱勢社區更新（整宅或平宅透過容積獎勵改善環境）、
- (3) 防災型更新（位於災害潛勢區、安全不足或超過年限建物）。

此外，還包括政策執行理念的宣示，譬如反對圈地套利、查辦人頭插旗、積極專案協助。其他與都市更新政策或有配套關係的有提到公營住宅複合式開發、租金補貼、混居概念、社區資源共享、創意、地標性更新規劃、微型創業空間、公共生活設施、智慧城市基盤建設及公有地為火種等等。

◆ 柯文哲先生政見篇幅相對少，但主軸簡單易懂。他強調都市更新應由政府先整體規劃，並透過以下四個步驟推動：

- (1) 步驟一：政府選定區位：以整建住宅、五樓老舊公寓優先。
- (2) 步驟二：推出都市更新計畫：內涵包括政府整合、公地參與、都市計畫變更、公平分配規則、主動投入公共設施、照顧弱勢住戶。
- (3) 步驟三：多元選擇：提供元住戶原地分配、轉賣政府、異地分配的選擇。
- (4) 步驟四：公開遴選建商或營造商執行後續計畫。

以上便是柯文哲先生所提「公辦更新」的主要內容，其他概念性的配套措施還包括提案式預算、全面清查公有土地、政府對空閒住宅代管代租及籌資千億興建五萬戶公營住宅等。（表二）

而臺北市市長共有七位候選人，其中四位候選人雖有提出市政治理理念但對於都市更新政見隻字未提，因此本文無從轉陳。而馮光遠先生政見並未特別強調都市更新政策，但在受訪場合發表施政理念時，提及拆除重建並非都市更新唯一思考，如要重建應當在保留都市文化記憶前提下，以「市產」進行小型「公辦更新」以供青年、弱勢照護之用，並強調只租不賣，居住政策以居住權保障為主。

新北市：游「公辦更新」V.S.朱「簡易都更」

新北市有三位市長候選人，僅游錫堃先生與現任朱立倫市長有都市更新政見。游錫堃先生的都市更新政見亦以「公辦更新」為主軸，並有些許的個別區位政見。例如認為土城樹林應積極辦理工業區更新計畫、浮洲開發案應以居民權益為優先比以公辦更新方式辦理、雙和區政府應主導老舊社區更新，至於三重果菜市場改建則提出先建後拆、營運不中斷、蘆洲還提出農業區更新引進綠能產業投資，淡水八里則提出以台北商港為中心而發展居住、產業、休閒、娛樂購物的複合性計畫。整體而言，游先生政見以「公辦更新」為主軸，並宣示只要是法定容積300%、並以四樓公寓為基準，便可實現「舊厝換新厝、實坪換實坪、免費送車位、厝邊有公園」的承諾。

現任朱立倫市長的都市更新政見在競選公報政見欄中僅提及延續簡易都更政策的推動。由於是尋求連任，或可解讀

表二 臺北市各候選人都市更新政見一覽表

候選人	馮光遠	連勝文	柯文哲
現況批評	• 不應以拆除重建為唯一思考	• 反對圈地套利、人頭插旗、中央修法緩慢	• 審查龜速、政府角色不見了
整體理念	• 保留都市文化記憶 • 市產進行小型公辦都更 • 分得面積可提供公共服務	• 大面積更新公辦更新：分三類公辦、先選定二示範區進行、分得面積可提供公共服務	• 公辦更新：以四個步驟推動 • 分得面積可提供公共服務
具體區位	-	• 小面積更新快辦：設置單一窗口 • 整建住宅23區、平價住宅、西區再發展、一殯遷移	• 整建住宅23區、五樓以下公寓
新措施	-	• 防災都更先建後遷 • 升格都市更新局及下設公共住宅處 • 籌設都市再生策略推動委員會 • 簡易都更窗口	• 政府收購產權 • 居民易地安置 • 提案式預算
釋放利多	-	• 實坪一坪換一坪	-

註：為便於比較閱讀本表僅依政見重點摘錄文字



表三 新北市各候選人都市更新政見一覽表

候選人	游錫堃	朱立倫
現況批評	公辦更新績效差	-
整體理念	公辦更新	民辦更新為主、公辦更新為輔、加速簡易都更、續推前屆政見
具體區位	浮洲開發案、土城樹林工業區、蘆洲北側農業區更新、三重果菜公司改建	-
釋放利多	實坪一坪換一坪	-

註：為便於比較閱讀本表僅依政見重點摘錄文字

他的政見就是續行現有政策及兌現前屆競選時未完成的政見。現有的政策重點有推動簡易都更、以市有的為主的公辦都更、都市更新推動師培訓及制度建置等。先前的政見包括水岸更新、老舊社區更新、黃金雙子城以及淡水曼哈頓都市更新計畫。對於「公辦更新」的政策潮流，尚且看不出朱立倫市長對現行作法有要調整的想法。（表三）

3.基隆市

基隆市此次有三位候選人競選市長，其中黃景泰先生尚

無對都市更新有整體政見，他著重在基隆火車站的都市更新核心內容是要把大家懷念的基隆驛重建，周遭環境整體設計鐵、公路的轉運站。

謝立功先生則提出「基隆港市特別發展條例」的立法，尤其是港區再造計畫範圍，讓各國有土地管理機關如國產署、國防部、港務局、鐵路局等有法源依據釋出土地，同時可解編公設地作為建設發展基地。「公辦更新」、「民間自辦」以及「代理實施」方式並用，喊出「協助推動都更」、「興建社會住宅」、「推動中央修法」及「老舊住宅重生」四大計畫，要讓基隆改頭換面。

林右昌先生喊出「騰籠換鳥、都市再生」的宣言。政見表達全力推動「公辦更新」，並提出啟動新建築與藝術介入公共空間藝術運動、公有土地使用重新規劃以合力營造城市再生、成立都市更新專責單位以及積極與中央、國營企業單位形成夥伴，通檢土地使用放寬，提供開發獎勵與投資誘因。（表四）

「公辦更新」之困境

前述這些牛肉不知讀者是否滿意，除了基隆，雙北市候選人的都更政見呈現了一個有趣的現象，就是不太提出有具體區位的政見。基隆市環港區為國家門戶必須重點投入再造應沒有歧見，民辦都更這16年也僅核定實施一件，問題在於



表四 基隆市各候選人都市更新政見一覽表

候選人	謝立功	林右昌	黃景泰
現況批評	-	市容老舊	-
整體理念	協助推動都更、興建社會住宅、推動中央修法、老舊住宅重生	公辦更新、新建築與藝術介入公共空間、公有土地規劃利用	基隆驛重建 興闢鐵、公路轉運站
具體區位	基隆港區	-	基隆火車站地區
新措施	推動「基隆港市特別發展條例」立法 基隆港區再造計畫	成立執行都更專責單位	-
釋放利多	解編公共設施用地	土地使用管制通檢放寬、提供獎勵與投資誘因	-

註：爲便於比較閱讀本表僅依政見重點摘錄文字

走不動。但雙北市卻有路線走偏的批評，老舊公寓、整建住宅、北市西區再開發等這些都是概念性區位的安全牌。以臺北市為例，具體區位非常重要的空軍總部舊址再開發、大故宮計畫、松山機場未來及其周邊產業、台北車站特定專用區開發、華光社區計畫等，這些計畫都對臺北市整體都市機能再結構有非常重要的影響，但各候選人似乎迴避了，政見重點放在理念與方法。這或可解讀他們也體認了「公辦更新」本來就不是一件容易的事。的確，要推動「公辦更新」至少還面對以下幾個方向的困境必須突破：

1.更新條例修法延宕

這一次的都市更新條例的修正草案幅度不小，除了考量程序透明、違憲條文外，針對政府責任部分修訂頗多，原本的「公辦更新」僅一個條文規範在第9條，草案擬增加將近10個條文加強程序規範。另一方面，更新條例第5條的修訂在內政委員會討論意見尚未整合，更新地區內視「實際需要」擬定更新計畫還是應擬定更新計畫，或是要回歸都市計畫法透過細部計畫劃定更新地區再擬定更新計畫，到底往哪個方向修訂目前不僅看不出，修法進度還繼續擱置延宕。然而這些確是未來三位新任市長推動「公辦更新」的重要依據。

2.執行機構難產

香港有市區重建局、日本有都市再生本部、韓國有鑑定院等，都有非常高位階的都市更新指揮執行系統。雙北市雖設有都市更新處，但仍屬都市（城鄉）發展局下轄的二級單位且不自負辦理公辦更新業務。在目前各行政部門普遍存在本位主義的情況下，又要如何以推動「公辦更新」名義協調指揮比他們高一級的工務局、財政局呢？更別說基隆市連都市更新科皆無。往例所看到的以財產管理單位主辦的所謂「公辦更新」案件，多半以活化資產、先滿足自己需求、財產利益極大化為優先考量，非以提供公共服務為優先，這樣的思維要如何想嘗試以它為活化都市的籌碼呢。過去曾討論的都市更新公司，甚至成立特別行政法人都是蔡方，但仍有賴市長決斷力及民意支持。

3.不可迴避的拆遷問題

老城市的建築物不會是全部老，而是新舊錯落。我們

希望藉著「公辦更新」將都市更新尺度拉大，完整街廓或面積2,000坪以上範圍做整體規劃。先不論大街廓整體開發與保留都市原始紋理有某種程度的衝突，屆時一定會面臨因各種原因而不同意變動的居民，小規模更新已然，大規模更新更是如此。如真需依理想推動，強制拆遷問題仍是無可迴避。這些並非找所謂第三方公信單位來協商就可全面解決的，政府公權力若不介入，仍將寸步難行。

除了「公辦更新」還有...

從先進國家的經驗考察可知公私合夥仍是必要，「大有為」政府的期望應讓它留在上個世紀。政府要補足的是全市性的都市更新整體策略以及各地區的都市更新計畫等更新事業上位指導計畫，但要說所有的都市更新事業皆必須由政府協調整合並招商或執行，這實在是難以想像的空中樓閣。即使是推動「公辦更新」，在政府資源有限的情形下需依著整體都更策略依序重點投入。至於自力更新也是需扶植支持的，許多人認為成功的日本都市再開發經驗也超過六成是民間主導更新而非走公辦路線。建議政府思考其他的創新制度或工具，如更新基金擴大運用、社區營造、地區環境改造等工具綜合運用等。

特別要再提一下基隆市，其實「公辦更新」這件事在基隆早在10年前即著手規劃、研商甚至招商至今，但是命運多舛尚未有譜，中央、地方已不知投入多少資源。基隆市行政資源與雙北市相較是天壤之別，若真能如行政院先前所宣達的改革支持：如軍港遷移、港市合一等，資源整合後應可有一番作為，在行政編制上目前都市更新業務僅設在都市發展處都市設計科下，推動都市更新業務自然分身乏術不易成長，如雙北市獨立編制執行單位是實屬需要的。

受限篇幅不再贅言，期許三位新任市長真能致力兌現自己的競選承諾，推展自己所主張的政見，但必須了解都市更新面對的不僅是環境、市容、建物，最重要的她面對的是人。在這多元價值的社會，不易討好所有的市民，自然不能期待扣上「公辦更新」這個大帽子後所有計畫範圍內的居民便會「欣然同意」。誠然，「公辦更新」不易是任期四年即可見效的路，公民意識也非均質的抬頭進步，這施政效率與意見包容的高明取捨，就仰賴三位新市長的智慧與協調了。

公辦更新的過去・現在・未來

從新店行政生活園區案經驗談起

策略規劃部主任 錢奕綱
主任規劃師 蔡忠凱

今(2014)年10月20日，新北市政府規劃第一個結合行政中心與運動中心的新店行政園區公辦更新案件（詳情見本刊第63期），由新北市高副市長與實施者冠德建設馬董事長舉行簽約典禮。

新店行政生活園區（以下稱本案）全案在規劃上率先採用專案營建管理(PCM, Professional Construction Management)機制，委由技術服務廠商辦理前期招商規劃作業及後續專案管理服務，包含撰擬招商文件、辦理招商作業、招商說明會、評選、議約、簽約及計畫督導及施工品質控管等專案管理服務，以及協助辦理與投資廠商之履約管理等作業外，招商過程中則是採用共同負擔比例及開發權利金作為決標因子，為公辦更新案件創造全新的思考模式，基本資料整理如表一。

本案從招商文件擬訂到徵得實施者為止歷時近一年半時間，其中也取得相當多實務操作珍貴經驗，以下將針對本案執行過程中的各項議題，包含引入專案營建管理(PCM)制度、公辦都市更新案件得否兼顧活化公有財產及社會公益性及如何導入多元的評選方式等面向進行說明，並試著提供部份建議作為以後公辦更新案件之參考。

表一：新店行政生活園區案基本資料表

辦理類型	政府主導（公辦更新）
基地位置	新北市新店區捷運新店區公所站附近
基地面積	約1.2公頃(公有地佔67.96%)
現況使用	新店區公所、新店地政事務所等公務機關
開發構想	新北市南區行政中心、國民運動中心、商業設施、住宅
開發特點	1. 首座結合行政機關及運動中心之行政生活園區 2. 引進專案營建管理機制(PCM, Professional Construction Management) 3. 採共同負擔比例及開發權利金為決標因子。



新店行政園區將是第一個結合行政中心與運動中心的公辦更新案

公辦都市更新案件導入專案營建管理(PCM)制度已成為趨勢

回顧本基金會近年來協助辦理之公辦都市更新案件，委託主辦機關多以中央或各縣市財政單位為主（詳表二），而委託工作內容多以前期規劃、招商作業以及協助主辦機關檢閱都市更新審議階段相關書圖至審議結束為止。

從實際執行經驗看來，都市更新開發（特別是權利變換模式）是隨著案件順利脫標徵得投資人後，難題才會一一浮現，包含更新前、後土地房屋價值估算、地主權益分配及建築規劃設計...等實質開發課題陸續紛沓而至，涵蓋



新店行政園區簽約典禮-冠德建設馬董事長致詞

表二：臺北市、新北市公辦更新專案彙整表

雙北市已簽約案件	案件名稱	面積	實施方式	簽約日期	主辦機關
臺北市	中正區南海段	2,041m ²	權利變換	2012.06.25	財政局
	信義區犁和段	5,824m ²	權利變換	2012.08.16	財政局
	北投區新民段	3,443m ²	設定地上權	2014.10.30	財政局
新北市	新莊區文德段	7,531m ²	權利變換	2013.04.08	財政局
	板橋區介壽段	1,275m ²	權利變換	2013.10.31	財政局
	板橋區民權段	8,478m ²	權利變換	2013.12.19	財政局
	土城區運校段	11,625m ²	權利變換	2014.07.22	財政局
	新店行政園區	12,004m ²	權利變換	2014.10.20	城鄉局

資料來源：各主辦機關官方網站

層面之廣則是挑戰主辦機關對於都市更新程序及各項工程開發實務經驗以及對於更新更新事業實施契約的履約控管能力。有鑑於此，當非工程專責機關辦理工程採購，卻發現缺乏工程專業知識或工程專業人力，以致無法順利執行採購時，主辦機關可能就必須考慮採用政府採購法的委託工程專業管理(Professional Construction Management, 簡稱PCM)制度，請PCM廠商提供專業的營造工程服務。

而本案決定採公辦都市更新之際，即設定區內應同時安置現有公務機關如新店區公所、新北市警察局新店分局等，且必須同時提供部分樓地板面積供國民運動中心使用；另考量到本案擬以複合式使用方式開發（包含部份商業及住宅使用），工程界面複雜的情況下，主辦機關在設計採購專業顧問技術服務標時，就已將工程專業管理概念納入，是以本案將委託專業顧問工作項目共分三階段，分別為招商作業階段、計畫研擬期間履約管理階段及工程興建期間專案管理階段，重點工作項目如下表三：

表三：本案專業顧問工作項目

工作階段	工作項目
招商作業階段	1.撰寫工作計畫書
	2.撰寫前期規劃報告書
	3.研擬招商文件
	4.協助辦理招商說明會及招商宣傳及招商作業
	5.協助辦理甄審及評決作業
	6.協助完成招商議約、簽約
計畫研擬期間 履約管理階段	1.計畫內容執行
	(1) 協助檢視都市更新事業及權變計畫內容
	(2) 公產權利維護
	(3) 法律爭議釐清及處理
	(4) 進度管理
	2.功能需求與規劃設計之整合
	3.審查意見追蹤及提供解決建議與方案
	4.各項設施之介面協調與整合
工程興建期間 專案管理階段	1.審查工程相關文件
	2.協調與整合作業
	3.計畫整合與工程履約
	4.計畫時程督導管控及其他相關事宜
	5.竣工及驗收接管事宜
	6.興建相關事宜稽查
	7.法律、會計、稅務及財務專業諮詢

由上表可看出，本案PCM廠商依委託契約約定，除須提供前期規劃作業及招商文件擬訂外，也提供包含營造工程專業知識與經驗，協助機關辦理都市更新實施契約履約等事宜，以保全機關利益為前提，進行統籌管理、協調溝通及督導工程等事宜，跳脫主辦機關僅辦理招商作業的模式。

對照到先前提及臺北市政府順利招商之公辦更新案件，都市更新主辦機關也已經注意到公有土地參與都市更新有時候還是會涉及到工程專業項目，比如說分回公有廳舍應如何要求施工品質等，因此也開始思考委託PCM廠商來協助主辦機關事業計畫核定後工程履約事宜。和本案不同的一點，就是臺北市政府案例並未像本案一樣就將招商

階段工作與工程階段PCM需求合併辦理，而是採分開辦理或視需求才決定是否辦理的模式，其主要考量的因素，就在於每個個案對PCM廠商服務內容要求的程度不盡相同以及市府預算提列及管控上的考量，比方說某公辦更新案件公有地比例低分回量體少，又可能因區位因素開發產品內容相對單純且無涉公務機關需求，主辦機關可能就要思考是否需要特別編列預算導入PCM廠商服務。至於何種方式比較符合公辦都市更新案件需求，各機關也尚在摸索學習，有待更多實務經驗來佐證。

公辦都市更新案件兼顧活化公有財產及社會公益性

當各方政治人物在選舉期間不約而同地以推動公辦都市更新作為政策訴求的同時，往往會加上『提昇土地價值』、『創造社區公益性』等訴求，而這些訴求似乎都完全符合大家對公辦都市更新的印象，這就不禁讓我們來思考一下，到底公辦都市更新背後的意義及效用究竟為何？

回歸到新店行政園區案，這是新北市政府規劃第一個結合行政中心與運動中心的公辦更新案件，主辦機關是新北市政府城鄉發展局，區內則是涵蓋新店地區重要行政機關以及中華電信等私地主。本案會成為新北市公辦都市更新的施政主軸，原因除了區位佳、公有土地比例高及地上物相對單純外，更重要的是本區具有全市性的『示範』效果。新北市現有的29區（升格直轄市前為縣轄市、鄉、鎮）均有類似的城市規劃，如果本案辦理成功，未來就可以將本案成功的模式復刻到其他各區辦理，帶動舊市區土地重新以更有效率的利用，特別是將座落在市區精華地段卻低度使用的公務機關建築予以重新活化或提昇使用效率，而這就是從都市發展的立場來看公辦都市更新。

另外，我們可以參考其他近年來臺北市或新北市比較著名的公辦更新案件（如表二），主要負責主辦機關大多是財政單位，而這些單位在承辦這些公辦都市更新案件辦理公開招商過程中，除了肩負活化市府資產外，更多的努力則是在開發過程協調各公務機關需求（包含現地安置或新遷入機關）及思考如何對週邊環境創造公益性。

所以各級政府在決定辦理公辦都市更新時，可能有財政上的考量、都市規劃上的考量、政治上的考量等等，當然也會有以上種種因素交雜通盤性的考量。比如本案為了吸引投資人參與，適度開放住宅使用比例，但也要求投資人應提供相對的回饋金；為了鼓勵興建國民運動中心，則是允許實施者申請公益設施獎勵，用興建的成本來換得容積獎勵。因此公辦都市更新案複雜程度遠高於想像，主辦機關的壓力之大是可以想像的，但有共識的一點，就是公辦更新案件不管主辦機關為何，開發方式為何，都必須在執行的過程中兼顧到社會公益性的課題，因為這才是公辦都市更新核心價值的所在！

導入多元的評選方式，但仍以價格決標

當財政單位主導的公辦更新案件傳統思維多以共同負擔比例作為決標條件，但本案在規劃之初即曾考慮過是否可以跳脫以價格作為唯一決標條件的可能性。參考營運署

表四：適合作為公辦都市更新案的決標方式

決標方式		說明
共同負擔為決標因子	綜合評審	將共同負擔視為綜合評審評比項目之一，就綜合評審之合格申請人中，選出最優申請人。
	綜合評審分段方式	於招商文件中載明綜合評審採分段方式辦理，就綜合評審之合格申請人擇優選出三家以下為入圍申請人，就政府負擔最少（即為共同負擔比例最低），選出最優申請人。
	價格加權法 （或採其他決標因子）	評決方式以底標除以申請人所提共同負擔比例之商數，及都市更新事業投資建議書評分與合格分數之商數分別加權後加總，由最高分數者得標。
共同負擔非決標因子		如改以其他決標因子（如權利金最高者），選出最優申請人。

政府為主都市更新招商手冊(草案)及本基金會協助案例，適合作為公辦都市更新案的決標方式略有幾種樣態（見表四）。

實務上，擬採取何種評選方式，端賴主辦機關對於案件的期待及要求才能做最終決定，而目前基金會協助案件則多採綜合評審分段方式，先擇優選出投資建議書分數最高之三家以下為入圍申請人後再開價格標單，除可適度遴選出優質廠商外，以價格決標則可讓主辦機關免於評選過程公平性爭議的壓力。在決定評選方式過程中，主辦機關大多認同綜合評審分段方式，但是對於是否以共同負擔作為唯一的決標因子，則是引起多方的討論及建議，本案在評選過程中也曾考慮過採價格加權法方式納入服務建議書分數的方案，但最終仍以操作不易等因素而決定放棄。至於納入開發權利金決標因子，則是考量到本案興建國民運動中心有設施設備費用需求，共同負擔比例高低對於主管機關而言僅代表能取得的樓地板多寡，無法解決經費上需求，因此才要求申請人應承諾提撥一筆費用納入都市更新基金，以應付所需。

因此，本案在經過多次討論且考量公務機關需求下，最終仍決定採綜合評審分段方式辦理，決標因子則是除『共同負擔』外，增加『開發權利金』作為本案決標條件之一，仍舊回到以價格決標的方式。回歸到執行技術上，本案評選方式也就是本案投標申請人在投標階段，除了必須擬具一套完整都市更新事業計畫建議書外，必須同時準備兩份標單，以便在通過建議書審查後，開價格標決定是否取得最優申請人資格。

最後從本案廠商參與的結果檢討來執行情況，大多數廠商在本案舉辦公開說明會及招商文件公開展覽期間對本案評選機制並沒有提出太多意見，表示市場上對於本案規劃所採用的評選方式及招商條件已經有一定程度熟悉及了解；而本案最後由冠德建設股份有限公司出線取得最優申請人資格，而且其所提出的共同負擔條件也符合當地市場行情，表示本案在事前招商條件的設立及採取的評選方式具可行性。當然，本案最大的成果則是讓新北市公辦都市更新案件又多了一件值得借鏡的成功案例。

給下一個公辦都市更新案的建議

回顧本案決策過程及評選結果，透過創新的概念，務實的作法，結果大致符合主辦機關需求，也順利找到實施者，目前已經完成簽約並如火如荼地進行後續作業。我們客觀地檢視新店行政園區公辦都市更新案這樣的操作方式跟其他個案差異後，本案的確替未來的公辦都市更新案件拋出不少值得注意的課題有待其他案件參考，包括：

1. PCM制度的導入的必要性及操作模式；
2. 公有財產活化如何同時兼顧社會公益性；
3. 評選方式及決標條件應如何設計才能貼近個案需求。

以上各點是本基金會在實務操作上觀察到目前公辦更新案件操作上的趨勢及現象，希望能提供各界參考；而在實務操作經驗上可以確認的一點，就是每個個案條件差異相當大，完全無法用單一個案的條件來概括套用其他的公辦更新案件上，主辦機關針對事前相關的調查工作（包含

政策指導方向、基地條件、法令適用及市場環境等）仍舊不可輕忽，才能針對問題提出可行的解決方案。

公辦都市更新案在背負的輿論壓力大且實際執行上也比一般民間都市更新開發案件來得困難，我們必須給一直在背後的執行機關及各專業團隊更多的鼓勵，俾讓公辦更新得持續以恆，公、私合作間再創多贏之局。



新店行政園區簽約典禮

公辦更新案招商成效與推動建議

國家發展委員會國土區域離島發展處
江技正明宜

為推動大型公有土地更新，係由行政院經濟建設會（現為國家發展委員會，以下簡稱經建會）與內政部陸續提報「都市更新示範計畫（94-97年）」、「加速推動都市更新方案」、「都市更新推動計畫（98-101年）」及「都市更新產業行動計畫」等，分別於94年5月25日、95年1月25日及98年2月9日及99年11月16日奉行政院核定實施。其中對於政府主導之大面積公有土地如何引進民間資金與招商作業等，陸續提出相關推執行策略與推動方式。

公辦都市更新案件推動歷程

政府主導都市更新案件歷程上，其主要推動方式與階段整理如下：

一、擇定重點地區推動都市更新示範案例

- （一）由內政部會同經建會、各地方政府、公有土地管理機關等共同勘選城市門戶、鐵路與捷運發展軸線、水岸發展軸帶、都市舊城區等財政效益大及公地比例高之地區，作為優先開發之都市更新示範地區。
- （二）經選定之政府為主都市更新地區，由內政部補助地方政府或管理機關辦理先期規劃及前置作業，建立都市更新示範案例。

二、公私合作推動都市更新

（一）國有土地積極招商並參與都市更新

1. 政府為主都市更新案

都市更新主管機關依都市更新條例第9條及其施行細則第5條之1委託其他機關（構）公開評選實施者實施都市更新，其範圍內之國有非公用土地以公開標售、設定地上權或參與權利變換方式辦理。

2. 民間發起都市更新案

由財政部訂定都市更新範圍內國有土地處理原則，據以辦理。

（二）選商投資或整合實施

1. 政府為主都市更新案

委外設置「都市更新推動辦公室」，協助辦理公有土地占多數更新案之招商投資作業。

2. 私有土地佔多數之政府為主都市更新案

委託設置「都市更新專業整合機構」，擔任溝通整合平台，協助整合所有權人意願，輔導實施都市更新事業。

三、充裕都市更新財源

1. 成立中央都市更新基金

支應招商作業所需經費，包括實施、參與、代墊都市更新事業；徵收、撥用、價購更新地區土地及其改良物經費及撥貸其他政府機關推動都市更新經費。

2. 提供低利貸款融資

協調行政院國家發展基金下中美基金及中長程融通資金提供20億元及2,000億元低利融資，供實施者辦理前置作業及實施都市更新事業所需。

四、建置完備都市更新法令及執行機制

（一）簡化程序及縮短流程

修正都市更新條例及相關子法，簡化流程，並建立標準作業流程(SOP)，提高執行效能。

（二）提高獎勵誘因

檢討都市更新建築容積獎勵及賦稅減免相關規定，提高民眾及實施者參與誘因。

（三）協助排除投資障礙

1. 專案輔導：實施者於實施期間遭遇任何問題或困難，由內政部營建署召開個案輔導會議，主動邀集相關單位協助解決；並每3-6月召開實施業者座談會，隨時瞭解實施困難，並作快速回應處理。
2. 落實強制更新：訂頒「代為徵收及拆除或遷移土地改良物執行應注意事項」，督促地方政府提供公權力協助。

（四）訂定相關作業手冊及招商方式

除原有都市更新作業手冊外，訂定政府為主都市更新招商手冊（草案）、政府為主都市更新推動手冊，並研定附款式標售、設定地上權、參與權利變換等不同招商模式，以利相關人員進行依循與作業。

成功招商案件分析

截至103年10月底已有25案 成功招商實施中，總投資金額達1231.2億元，說明如下：

- 一、辦理機關：以國防部政治作戰局案件最多。
- 二、成功招商年度：以103年度最多。
- 三、開發方式：以「權利變換」方式最多。
- 四、面積分析：最大為22.06公頃，最小為0.1145公頃，平均約為2.28公頃。
- 五、招商金額分析：最大為427億元，最小為1.7億元，平均約49.25億元（若不計浮洲合宜住宅案，則平均為33.51億元）。

公辦都市更新遭遇問題

一、公辦都市更新遭遇問題

編號	案名	面積 (公頃)	主辦單位	開發方式	總投資 金額 (億元)
100-1	新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫案	22.06	內政部營建署	附款式標售	427
100-2	新北市永和新生地（大陳義胞社區附近地區）更新單元二範圍都市更新事業案	9.6	新北市政府	權利變換	74.91
101-1	臺北市中正區南海段都市更新案	0.5824	臺北市府財政局	權利變換	25.85
101-2	臺北市信義區型和段三小段302、303地號公有土地都市更新案	0.2041	臺北市府財政局	權利變換	7.62
102-1	新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公有土地都市更新案	0.75	新北市政府財政局	權利變換	40.41
102-2	臺北市松山區敦化段四小段363-1地號等4筆土地都市更新事業計畫案	0.4392	國防部政治作戰局	設定地上權	60
102-3	新北市板橋區介壽段都市更新案	0.13	新北市政府財政局	權利變換	10
102-4	新北市板橋區民權段743地號等2筆土地周邊公有土地都市更新案	0.85	新北市政府財政局	權利變換	39.28
102-5	臺南市永康區飛雁新村都市更新案	3.52	臺南市政府都市發展局	附款式標售	40.90
102-6	新竹火車站後站都市更新案	0.69	新竹市政府	權利變換	180
103-1	臺北市松山區民生段(松齡新村)都更案	0.6072	國防部政治作戰局	設定地上權	23.5
103-2	公開評選新北市新店區莊敬段362地號等4筆眷改土地都市更新事業徵求都市更新事業機構案(江陵新村)	0.5043	國防部政治作戰局	權利變換	23
103-3	新竹市東區中央段1175地號等4筆眷改土地都市更新事業徵求都市徵新事業機構為實施者案(四知四村)	0.1145	國防部政治作戰局	權利變換	1.7
103-4	新竹市東區成功段100地號等5筆眷改土地都市更新事業徵求都市更新事業機構為實施者案(忠貞新村)	0.6814	國防部政治作戰局	權利變換	6
103-5	新竹市東區光復段1034地號等22筆眷改土地都市更新事業徵求都市更新事業機構為實施者案（北赤土崎新村）	2.9216	國防部政治作戰局	權利變換	31
103-6	新竹市東區光復段427地號等7筆眷改土地都市更新事業徵求都市更新事業機構為實施者案(新竹市金城新村、日新新村)	1.8131	國防部政治作戰局	權利變換	15
103-7	台中市南屯區建功段4地號等3筆眷改土地都市更新事業機構案	0.96	國防部政治作戰局	附款式標售	7.6
103-8	台中市南屯區建功段26地號等3筆眷改土地都市更新事業機構案	0.85	國防部政治作戰局	附款式標售	6.6
103-9	臺南市東區精忠段街廓編號C4及C5等2處眷改土地都市更新事業徵求都市更新事業機構案（精忠三村）	2.8348	國防部政治作戰局	權利變換	35
103-10	臺南市鐵路地下化專案照顧住宅都市更新實施者案	1.90	臺南市政府	附款式標售	23
103-11	新竹市東區復中段627地號等18筆眷改土地都市更新事業徵求都市徵新事業機構為實施者案(第十村)	1.39	國防部政治作戰局	權利變換	15
103-12	新北市土城線頂埔站周邊公有土地都市更新案	1.37	新北市政府財政局	權利變換	23.83
103-13	新北市中和區台貿(慈德三村)都更案	0.62	國防部政治作戰局	權利變換	11
103-14	新北市新店行政園區都市更新案	1.20	新北市政府	權利變換	80
103-15	臺北市北投區新民段二小段472地號等5筆公有土地都市更新事業實施者案	0.35	臺北市府財政局	設定地上權	23

資料來源：內政部營建署（2014）

（一）公辦都市更新案招商規範未建立

公辦都市更新案招商作業目前並無專法規範，應檢討修訂相關法令以符合目前執行所需。

（二）公部門之人力不足

現行公部門人力用以策定都市更新政策、法規、進行審議已有不足，此外以防災、減災為考量之整合型都市更新，所涉專業與技術更形廣泛，均非現行人力所能因應負荷，亟待改善。

（三）缺乏負責公有土地更新之中央或地方都市更新組織

中央或地方政府缺乏負責公有土地都市更新之專責組織，以統籌整合公有土地參與都市更新事宜；必要時，並應妥善處理地上物及整併公私有土地，依都市更新條例第9條規定辦理公辦都更。

二、公辦都市更新招商遭遇課題

公辦都市更新案件推動眾多，但招商常常面臨流標問題，分析如下：

（一）開發方式問題

地上權產品在台北以外地區市場接受度較低，另地

上權住宅涉及融資以及期滿後可能有處理之課題。

（二）權利金問題

許多廠商認為權利金收取太高，可能造成回收不易。

（三）產品定位問題

部分都更案要求設置交通轉運站，應屬於地區性需求，營運上恐有困難。另部分都更案量體過大，且位於市區，相關有特色之產品（如觀光飯店、旅館等）較難塑造。

（四）廠商代辦事項過多

如基隆西二西三碼頭都更案要求實施者需代為興建旅運中心及轉運站、和平島更新案要求代新建新建漁業博物館及拆除海產大街；宜蘭火車站更新案要求代興建交通轉運站等，均可能使廠商成本增加，並增加相關之不確定性。

（五）拆遷與整合問題

如台中體二更新案有達600戶需拆遷安置，基隆和平島更新案現地海產大街占用戶等。

（六）法令問題

相關公產機關對於法令認知的不同，例如設定地上權是否適用都市更新條例第27條規定；又如機關自行實施必須經主管機關同意，且必須為於都市更新地區，涉及認

Space Share, Taipei

共享空間資源的實驗平台

臺北市都市更新處

臺北市都市更新處近年除致力於推動都市更新外，另亦以好好看系列二、都市更新再生前進基地(Urban Regeneration Station, URS)等多元方式拓展都市再生之不同面向。從「都市綠空間的倡議」、「引入使用活化既有街區」等共同經驗中可以發現，除了硬體規劃設計外，還需要透過社群與使用的引入才可發揮空間的價值。因此，在更新重建之外，臺北市既有的空間資源如何與新舊不同社群結合達到街區活化效果也是推動都市再生必須面對的課題。

有別於都市更新再生前進基地(URS)係透過釋出公有空間引入民間創意動力進而帶動周邊街區活化，對於未能妥善利用，現況閒置之私有空間，臺北市都市更新處自102年起開始操作「Space Share, Taipei空間資源分享平台」計畫，透過互助互利互惠模式幫助具有公益目的非營利組織、社區工作者、社會企業、文創行動者找到支持其理念的房東，建置一個能在城市中實現公共服務與文化創意志業之平台。

空間資源分享倚靠的係「信任」與「合作」，本平台架設網站以地圖方式清楚呈現物件資訊幫助需求者找到適合空間並協助提出營運或裝修企畫以利後續使用並媒合供需雙方溝通建立信任關係，透過空間分享促成具公益使用之夥伴關係。並將協助空間供需雙方進行「公益」與「創意」的媒合交流。

空間分享故事

大安小基地

「穀得食物所」係由一群熱愛台灣農村的青年為協助小農行銷履歷作物創立，因此類實驗性社會企業經費有限，在城市中難以找到合適空間；房東王媽媽因為房舍在等待都市更新重新開發，無法作長期租用。雙方剛好符合彼此需求，現在大安小基地也分享給「人生百味」計畫用飲食關心臺灣流浪或貧困的民眾。

大正町塾堂

同樣為都市更新開發前的基地，由老舊公寓改造為接待中心。考量接待中心使用目的單一且使用頻率低，丹棠建設將會議室空間及設備分不同時段分享租借給有需要之公益社群，提升空間使用效率更促進了公益社群發展的機會。

臺北市空間資源平台推動至今已接洽具供給意願之空間物件52件、需求單位102個，並已成功媒合包括大安小基地、大正町塾堂…等6組空間分享夥伴。更多空間分享資訊、空間分享故事以及相關活動消息請參考「Space Share, Taipei空間資源分享平台」網站。(網址：<http://www.spaceshare-taipei.net/>) 

定的問題。

(七) 市場規模有限，國際招商不易

國內市場規模有限，相關案件多以興建住宅及辦公室為主，另外相關主辦機關並未編列國際招商經費，不容易吸引國際廠商投標。

未來推動建議

一、促參案運用模式與範圍可以擴充

建議促參政策可再為評估，是否擴展促參模式之運用及於政府付款之PPP模式（即PFI）與範圍，並適度擴大至都市更新相關可行性。

二、修訂「都市更新條例」或訂定「都市更新PFI專法」

內政部營建署為因應公辦都市更新，研擬都市更新條例之修正，以增加9條條文方式辦理，似無法涵蓋促參法（促參法共計57條）全部條文，尤其是異議申訴及監督經營管理部分。

以日本為例，除了「都市再開發法」、「都市再生特別措置法」1999更訂有「活用民間資金進行公共建設法」（又稱為PFI法），因此，建議內政部應考量訂定「都市更新PFI專法」。

三、簡化招商整體審議流程

以目前招商流程而言，由於相關招商計畫（開發辦理原則）必須經過「縣市都市更新專案推動小組」通過；招商評（甄）選則必須由主辦機關（甄）選小組辦理；之後都市更新事業計畫（含權利變換計畫）則又必須由主管機關都市更新審議委員會審議通過後才能執行，尤其是都市更新審議會部分，因為涉及實質更新容積獎勵問題，如未能於招商之前確定，則造成投資人的極大不確定性，因此，建議應簡化整體流程，而容積獎勵值應於招商前則應予以確定，以利招商工作進行。

四、成立公私合夥公司或第三部門推動都市更新

在都市更新部分，成立公私合夥公司或第三部門為英國及日本成功推動都市更新的主要因素，台北市業成立「財團法人都市更新中心」協助推動，惟中央部分並無相關之配套，爰建議長期而言，應考量成立公私合夥之公司或第三部門，以加速都市更新之推動。

至於上開公私合夥關係的運作如何進行監督、利害關係人的範圍如何界定、專業人才的評鑑標準如何確立、中介團體如何成立及運作等議題，建議可參採英、日等國推動過程，以法規進行規範，將可實際運作過程不必要的爭議。

基隆都更持續培訓種子 傳遞都更希望

民眾與專業人員共同受訓 更能激發討論意願

基隆市政府都市發展處

基隆市政府(以下簡稱市府)自2013年開始辦理「基隆市都市更新一般民眾與專業人員教育訓練」，廣受各界好評，今年再度委託財團法人都市更新研究發展基金會協助舉辦課程，希望藉以宣導都市更新正確觀念，釐清民眾一般常見疑問，俾利未來市民朋友在推動或參與都市推動更新事業時，能有全面與完整的瞭解，最重要的是能夠保障其應有的權益。

從基礎到進階 循序漸進的課程安排

本年度都市更新教育訓練課程將規劃「基礎訓練班」及「進階訓練班」等二階段，共安排48小時課程。為一般民眾所規劃的第一階段「基礎訓練班」已於今(2014)年10月初開課，邀請中央主管都市更新條例的官員及民間實際操作整合個案的專家來進行講授，授課重點包括說明都市更新概論、相關法令及都更事業办理流程等，今年還新增整建維護相關課程，內容精彩豐富。

許多學員經過基礎班的訓練後，對於都市更新的概念及操作模式已有基本的認識，10月底又打鐵趁熱，馬上參加第二階段「進階訓練班」的課程，歷經36小時的專業課程洗練後，許多學員在最後一天的課程都回應說內容豐富且相當充實。整體課程安排包括計畫書圖製作實務、權利變換操作實例、更新估價流程及注意事項、稅捐、產登、財務評估…等技術面的實務分享；另外，為了讓學員們經過課程培訓後，在未來都能成為協助市府宣傳都市更新的種子，課程還安排都市更新專業倫理的說明。

在地專業者與民眾參與熱烈 基隆都更啟步走

本次報名的學員多是基隆市在地的居民或是相關專業從業人員，其中有多位地政士、不動產經紀人，顯見專業人員對於基隆都市更新的關注。雖然課程時間緊迫，但學員們總會把握休息時間彼此交流討論，也會與講師討論個

案問題，透過這樣的交流來解答疑惑，讓學員們更能夠清楚吸收都市更新的專業知識。

課程中學員會主動發問，問題包羅萬象，像是有社區居民會反應有更新意願，但不知道要從何著手也需要專業的團隊協助，在這方面市府已有提供「10人連署到府說明會」的服務，同時市府也已印製都市更新宣導簡介讓市民朋友清楚瞭解都市更新的重要資訊，可以讓市民朋友免費索取或至網站(<http://www.klcc.gov.tw/urban/>)下載電子檔案。

也有專業從業人員提到雙北市的都更案眾多，大多數審查時間都很長，擔心在基隆的都更案也會面臨一樣的問題。這方面因為基隆市目前的都更案大多數採協議合建且產權狀況較單純，故審議的時程大約都在1~2年間可以完成，而目前案件數量尚在成長中，市府面對未來逐漸起步的都更案件成長量，也已委託都更基金會擔任本市都市更新總顧問，協助都市更新審議、政策方向研擬以及教育活動舉辦等各項工作，希望能讓基隆都更日趨茁壯。

市府積極推動都更工作 都更希望持續傳遞

市府目前正努力推動各項都市更新規劃工作，希望促進都市機能復甦、加速土地活化再生，積極推動本市都市更新，希望藉由都市更新，能夠促進基隆市整體都市發展繁盛。

除了舉辦都市更新教育訓練外，過去幾年市府努力推動火車站暨西二西三碼頭以及和平島東南側水岸更新等公辦都更案，未來也將繼續配合中央政策共同合作規劃及推動；而市中心及五堵地區一帶也陸續有民間申請都更案的出現，足以顯見未來車站與市中心即將有煥然一新的景觀感受。

且為了配合中央都更政策，近年也陸續協助市民朋友向中央申請整建維護規劃作業經費，這些費用的協助讓一些社區順利開啟了都更整維之路。同時，市府也已針對中正路、忠一路兩側第一排建築物進行整建維護規劃計畫，希望能盡快讓大家看到基隆市煥然一新的門面。 



學員踴躍提問與講師交流實務課題



課程講師多邀請具有多年都更、建築或地政實務經驗專業者

臺北市都市更新案審查流程簡化上路

櫃台受理案件查核表12月1日起正式採用

臺北市都市更新處

為加速臺北市都市更新案件審查效率，本處簡化公開展覽前計畫書圖行政審查程序，縮短更新案申請報核到公開展覽的時程，讓人民意見可以即時表達，並配合調整櫃台受理案件查核表，自2014年12月1日起正式採用。

送件至公展時間長 意見無法即時反應

臺北市政府受理都市更新案後，由本處進行計畫書件之初步審查，目前程序係由申請人檢附相關資料及「受理櫃台案件查核表」至「都市更新協檢服務櫃台」登錄，由協檢人員進行要件審查，檢核土地謄本…等要件是否齊備，相關程序是否皆已符合法令規定。要件皆齊備後，申請人即可正式掛件，續由協檢人員、專業審查人員就計畫書圖及附件冊內容進行實質審查後，交由承辦同仁辦理退補正作業。

案件審查除行政資源之投入，更需不同專業領域的整合，且都市更新案相關審議內容涉及所有權人之權益，致使審查過程耗時，亦常因計畫書圖內容良莠不一，致使外界批評審議效率不彰，送件至公展時間過長，導致人民意見無法即時反應，更發生退補正後之計畫書圖內容與申請報核時內容不同，進而引發爭議事項。

增加申請人自我檢核項目 縮短書件審查時間

為此，為縮短審查時程，讓人民意見及時反應，本處簡化公開展覽前計畫書圖行政審查程序，簡化公開展覽前計畫書圖內容檢核項目，僅就法定要件進行查核，倘計畫書圖要件符合、格式完備者，賡續辦理公開展覽程序，公展版計畫書圖與申請報核計畫書圖相同，若任何人民或團體對計畫書圖內容有疑義，可依都市更新條例第19條規定，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議，俾利張顯辦理公開展覽及舉辦公聽會係為資訊公開、收集意見之功能。

櫃台受理案件查核表配合修訂

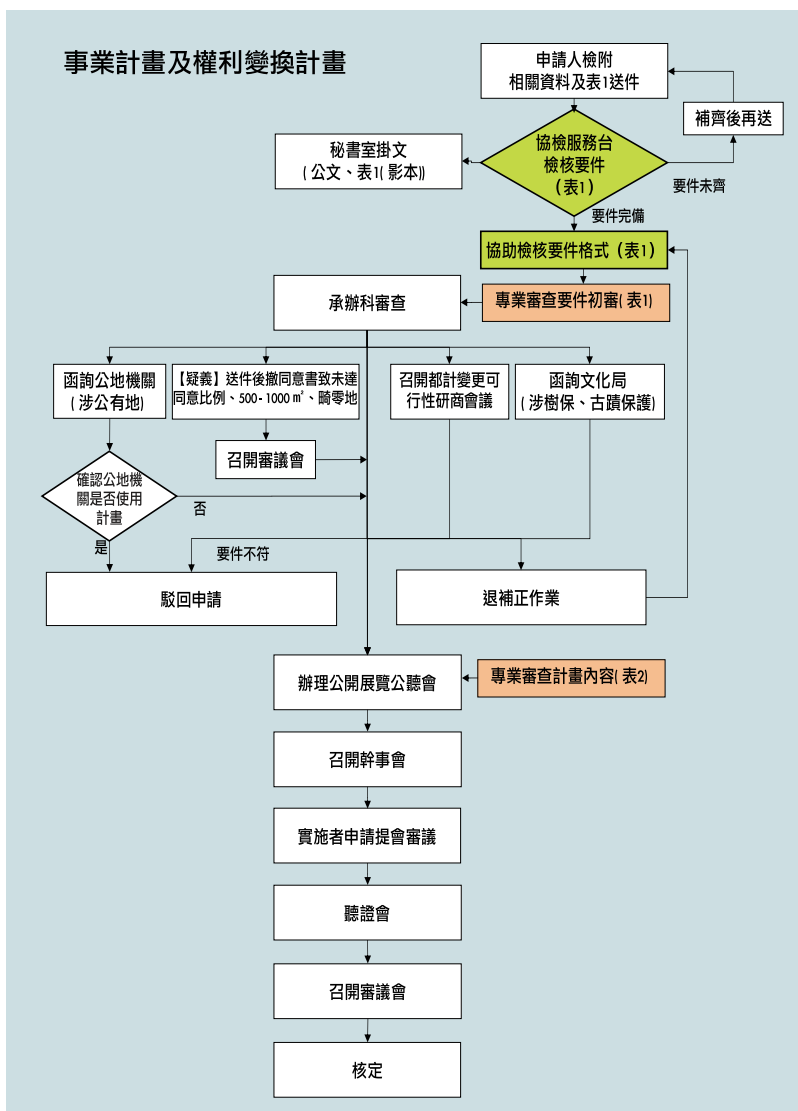
爰此，配合修訂「櫃台受理案件查核表」，包括表1-3事業計畫、1-4事業計畫及權利變換、1-5權利變換計畫，申請人應於送件前自行檢核，以表1-4事業計畫及權利變換為例，包括：事業計畫中之現況分析、細部計畫及其圖說、整建或維護計畫、都市設計或景觀計

畫、實施方式及費用分擔；權利變換計畫中之更新前權利關係名冊、更新前後權利價值鑑價、申請分配及公開抽籤作業方式、土地及建築物分配清冊、其他應表明事項等，申請人應於自我檢核欄位中確認內容是否皆已載明無誤。

審議效率大躍進！

因此，公開展覽前的查核重點，將包括原法定要件有無之查核，以及附件冊及計畫書圖內容格式確認、同意比例之查核，以及相關計畫內容初步查核。經協檢人員、專業審查人員查核後，再交由承辦科審查辦理後續程序，要件符合、格式完備者，則可續辦公展公聽會程序。

新修訂之櫃台受理案件查核表及相關附件已公告於本處網站「都市更新協檢服務專區」，請逕自網站下載填寫（<http://www.uro.taipei.gov.tw/>）。UR



臺北市都市更新案簡化審查作業流程圖

丹棠的理念，大正町塾堂的開始

丹棠公司協理 蘇士豪
副理 徐培奕

都市更新案從開發整合到重建完成，需費時7~10年，開發團隊除需具備高度專業素養外，更需與社區住戶互相信任，經由社區溝通、交流，才能成功完成重建，而都市更新的過程中，除了環境改造、住戶與開發者的溝通外，更希望能夠激發文化影響，如此始能體現都市再生的精神與理念，達到居住環境、都市景觀、人文文化的全面進化。

丹棠公司的理念如同上述，希望在改建的過程中實現環境、人、文化之交流與互相影響，因此在第一個開發建設的個案一五條通都更案中，從服務與公益的角度，提供一個優質空間。由於本地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，戰後發展成日本觀光客最愛造訪的商業觀光區，因此我們將此空間取名為「大正町塾堂」。

「大正町塾堂」的設立初衷，希望讓等待社區改建的住戶看見「未來」，透過展示介紹本案專業團隊，亦包含後續建築開發工法、結構、防水、耐震等建築的細節以及可能使用之設備例如衛浴、廚具，現場並擺設本案1/100的實體建築模型，建立開發者與住戶間的溝通與信任。

而透過空間的多元使用，「大正町塾堂」以空間分享的概念，收取低廉的使用成本，提供優質的空間作為人與人與文化交流的場所，經由彼此的腦力激盪、思想交流，創新思維，激發文化的火花、藝術的創造，提昇心靈價值。在現今網路發達、人際關係越趨冰冷的時代，實在需要一個這樣的空間給予志同道合、相同理念的人一同發現、合作創造。同時我們藉由「空間資源分享平台」（SPACE SHARE,TAIPEI，網址<http://spaceshare-taipei.net/>）將我們的空間分享連結，藉由該平台協助本空間媒合有使用需求者向我們提出租借需求，並有「大正町塾堂」之臉書連結。本空間目前已提供給許多團體辦理活動，包括舉辦讀書會（大學EMBA、地政士聯誼）、文藝分享（Becoming）、社團聚會（亂針刺繡學會）、學術研究（中華民國景觀學會）等，各借用單位皆對本空間給予高度之肯定。

「大正町塾堂」延續當代美術館、華山藝文特區的精神，融合條通文化，歡迎所有的朋友們向我們申請租借「大正町塾堂」辦理聚會、活動、研討會。

大正町塾堂租借資訊

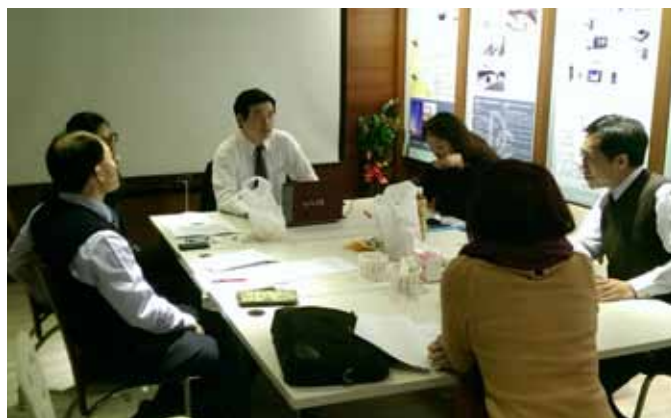
地點	台北市中山區長安東路一段11巷5號2樓
空間大小	約18坪，包含一廁所
租用時間	週一至週日，上午9:00~晚上10:00，每次應至少租借2小時
費用	150元/小時
可提供設備	60吋LCD螢幕、100吋投影、桌子、椅子、洗手槽、茶水、冷氣、盥洗空間
聯絡人	(02)2381-8700#5110，吳小姐



亂針刺繡的聯誼茶會



Becoming 緣創工作會議



政大EMBA讀書會

產學合作持續推動 實務理論不脫軌

本基金會與文化大學市政系簽訂合作備忘錄

業務研展部

透過李欽漢教授的居中牽線，本基金會與文化大學市政及環境規劃學系於今年11月8日完成簽訂『產學合作備忘錄』，希望透過彼此的合作，讓學術與實務能作更充分的交流、對話與學習。未來，本基金會亦期待能與更多的優秀學校系所合作，透過互動進而擴大且深化產、學之間在都市更新各種議題的對話。

多元化的產學合作 夥伴關係更加密切

為了落實學術界先導性與實用性技術研究，並且鼓勵企業積極參與學術界應用研究，培植企業研發潛力及人才，達到研究、訓練、資訊提供和人才培育等功能；已有許多學校與企業界陸續簽訂合作備忘錄，達成夥伴關係。而本基金會長期投入都市更新產業的推動，積極與政府機關合作，共同規劃並實踐許多豐碩成果；但與學術界的交流，還需要更密切、頻繁的連結和機會來促成。

本基金會與市政系所簽訂的備忘錄也提到，未來將共同規劃參與都市更新規劃公共事務及其技術交流合作事業；並且要能夠促進相關都市更新、環境規劃設計之學術與專業互訪活動，長期而言可以達到強化社區營造，推動環境美學，推廣都市再生與城市永續發展等目標。

而執行的方向也將包括：整合師生及都更基金會專業人才，共同進行夥伴式長期合作；結合教學、研究、實習與服務，以相互支援回饋方式進行交流；雙方進行學術及專業之交流，提供學生專業實務實習之機會，每年將由市政系推薦優秀學生至本基金會進行實習，而本基金會也將配合學校邀



本基金會丁執行長與市政系林建元系主任共同簽訂合作備忘錄

請，推派專業規劃師至學校指導及評圖等課程。

分享都更實務經驗 培育都更專業人才

都市更新已逐漸成為都市規劃的重要課程，無論是從產業界、學術界或政府機關，都應積極培養都更專業人才，一個成功的更新事業是成熟的民主社會重要的學習過程。

本基金會經常協助政府機關辦理相關專業教育訓練，就是希望讓我們的專業實務經驗有更多人瞭解與理解，我們有多位超過10年都更經驗的專業講師群，希望能讓都更專業人才日趨茁壯。未來我們也期待能與更多的優秀學校系所合作，透過互動進而擴大且深化產、學之間在都市更新各種議題的對話。 



市政系邀請多位業界代表出席簽約典禮

文山區溪口街權變審議通過

厝邊隔壁相互恭賀 期待新居早日落成

策略規劃部主任 錢奕綱
資深規劃師 呂明暉

位於文山區財政部財政人員訓練所後方的二層樓老舊公寓，2013年1月3日事業計畫公告實施後，又順利在2014年10月20日由本基金會協助下通過權利變換計畫審議通過，待核定公告後即可辦理拆遷補償與動工興建。

事業及權利變換計畫分送，只為更加貼近地主期待

本案地主自發於2009年自行申請劃定更新單元，並於2010年事業概要核准後委由福隆建設擔任實施者，協助擬訂更新事業計畫，為了取得地主高度共識與減少更新權利義務上之疑慮，實施者並未直接以事業及權利變換計畫併送方式辦理，而改以先審事業計畫確認相關建築容積、量



更新單元位置



巷道狹小、停車不便



單元內擬廢除現有巷道



更新前建物多為老舊公寓，不符現今使用需求

體與外部空間設計，再行計算各地主權利價值與選屋分房等權利變換內容之方式進行，讓範圍內地主充分了解全案更新後之建築設計、單元坪型與外部居住環境後選擇適合個人需求之單元與車位。惟事業計畫與權利變換計畫分送依法需進行兩套審議程序，且估價需以權利變換計畫報核日六個月內，地主與實施者尚需多評估分送計畫額外增加的審議時程與不動產市場行情，以免耽誤後續改建時機。

建築設計配合建照審查先行檢討變更

更新後建築配置上規劃設計為地上13層地下3層之RC

造住宅大樓，一樓規劃一般零售業，二樓以上均作為住宅使用。為塑造基地與周圍環境良好關係，臨計畫道路退縮6公尺人行步道，減緩建物出入動線對環境的衝擊，並且將建物量體拉高、棟距加大，提供良好的通風採光。另增加更多綠地及戶外開放空間，提供周邊居民更多與「陽光、空氣、自然」接觸的機會。

2011年申請事業計畫報核後，部分圖面因應相關綠建築、建築法令等最新要求進行細部調整。此外，配合未來使用上便利性與合理性而調整開窗位置，故於辦理權利變換階段一併進行變更事業計畫。但變更內容皆不影響原核定事業計畫之建築量體與外部環境，且在審議委員對權利價值與財務計畫內容把關後，地主可分回的價值較計畫報核之初更為優渥。

取得全數同意，聽證過程順利

事業計畫階段僅取得約86%地主之同意，實施者在事業計畫核定後不間斷地與未同意戶溝通協調，是以在權利變換計畫送件報核當時已取得100%之同意，展現出範圍內住戶高度共識與信任。也因此本案公展縮短了一半時間，且在實施者不定期的拜訪說明下，各階段公聽會與聽證會地主皆熱心參與相關會議，只希望能加速審議時間，讓老鄰居們可以早日進住舒適優質的新房子。目前實施者已配合提送相關核定作業內容，期望能於2015年初公告實施並於2018年底前興建完成，圓滿達成更新任務。UR

更新事業推動歷程

2009.09.04	更新單元劃定
2010.11.16	事業概要核准
2011.04.11	事業計畫公聽會
2011.04.20	更新事業計畫報核
2011.12.08~ 2012.01.06	事業計畫公開展覽
2012.09.10	事業計畫審議會
2013.01.03	事業計畫發布實施
2013.08.14	變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核
2014.01.15~ 01.29	變更事業計畫及擬訂權利變換計畫公開展覽
2014.04.03	幹事及權變審查小組會議
2014.09.02	變更事業計畫及擬訂權利變換計畫聽證會
2014.10.20	變更事業計畫及擬訂權利變換計畫審議會



更新後將可提供住戶及周邊居民更多接觸陽光與綠意的空間

計畫內容摘要

案名	台北市文山區萬慶段一小段443-2地號等2筆土地都市更新事業計畫
基地位置	文山區溪口街、溪口街66巷交口
實施者	福隆建設股份有限公司
基地面積	1,281㎡
使用分區	住宅區
更新前	產權：私有土地1,281㎡ 所有權人：私有土地35人 戶數：24戶 停車位：0輛 建物面積：1,680.24㎡
更新後	用途：一般零售業、集合住宅 實設建蔽率：44.77% 實設容積率：310.92% 更新獎勵容積：875.62㎡(30.38%) 增設停車位獎勵容積：225㎡ 允建容積：3,982.87㎡ 總樓地板面積：8,453.31㎡ 構造樓層：RC，地上13層/地下3層 停車位數：汽車：62輛，機車：60輛 總戶數：47戶
實施方式	權利變換
實施費用	577,224,314元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	邱垂睿建築師事務所
不動產估價	永慶不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所

中和景安二都更案權變公告實施

跨縣市準公辦更新首例 雨過天晴 終將開花結果

策略規劃部主任 錢奕綱
資深規劃師 呂明曄

自2007年6月臺北市政府捷運工程局公開招商後，歷經7年半的努力不懈，位於中和捷運景安站旁的景安路兩側更新單元事業及權利變換計畫，終於在今年11月4日兩案一併公告實施。接下來將為新北市與臺北市的更新合作跨出新的序章。

兩案併陳併審 環境改善成效加倍

在景安路對側的新和段與南山段土地為臺北市所管有，範圍內地上物多為臺北市警察局與消防局眷舍和職舍。因地上物老舊窳陋有傾頹朽壞之虞，且巷道狹窄有礙公共安全，為此臺北市政府在當時未改制前的臺北縣政府協助劃定更新地區後，跨區辦理公開甄選實施者作業。

兩區原分屬公開招商之兩案，在冠德建設委託本基金會擔任備標顧問下，先後取得了兩案最優申請人，意外促成後續擬訂計畫作業皆以兩案通盤考量整體規劃，也避免了不同申請人需曠日廢時協調的窘境，甚至計畫報核後的審議作業新北市政府亦採兩案併審進行，讓區位與特性相似之兩案得以有效率地進行審議，用較大之格局檢視更新後對環境之影響，達成改善周邊都市環境之目標。

本兩案目前預計2015年初取得建照動工興建，按照作業期程預定3年內完工，期望後續計畫執行階段作業順利早日興建完成，配合環狀線之興建，打造捷運景安站新亮點，共創雙北市合作之新里程碑。

事業計畫幾經波折 探求最適公益性

在簽約當時(2008年)因雙方對於合約內之部分權利義務之見解有所落差，為不耽誤兩案時程進度並維護市有財產之權益，故冠德建設提請臺北市政府同意將原事業權變併送之約定改採先行確認事業計畫內容之方式辦理。



更新單元位置

兩案事業計畫審議的過程中，面臨到2009年修正都市更新建築容積獎勵核算基準、2010年景安站兩側都市更新整體空間規劃討論會議、2011年配合臺北市公營住宅政策等規範調整。歷經了四次專案小組的審議、收納各方審查意見後，建築設計上為營造優質舒適的外部空間、創造最適合本區的公共利益，規劃了大面積人行步道空間、廣場方便串連東西側居民、提供公眾使用捷運轉乘機車位(南山段案內)，公益設施亦配合新北市政府政策規劃了勞工局就業服務中心與中和就業服務站並配合管理機關需求留設相關空間。另外，實施者在徵求捷運主管機關同意後，後續將針對南山段基地旁之捷運通風口進行綠美化作業，致力使更新案更具公益性。

在政策與法令變動的一波三折後，實施者終於克服層層困難於2012年11月取得事業計畫核定公告。惟事業計畫核定後，配合公益設施管理單位對於兩案公益設施空間實際使用之需求與建管法令檢討，實施者於擬訂權利變換階段併同辦理兩案事業計畫簡易變更，以便後續順利申請建造執照。

公辦更新事業計畫之規劃要求往往與主辦機關辦理招商之政策需求相互結合，近期招商案件已然落實提出具體規劃需求讓投資人有所依循。但因政策具時效性，在實施者進場提送書圖審議到動工興建期間，如超出原先預期時程，就易發生規劃設計調整甚或與原競標階段提出的建築需求方向不一致之情形，造成主辦機關與實施者皆耗費大量人力、心力協調變更。建議後續辦理公辦更新案件，除了應明確載明設計需求外，亦應考量納入未來如政策產生重大變更時，雙方之協調補償機制，提高公辦招商案件之穩定性與招商誘因。

權變選配多元不設限 但求滿足各方需求

本兩案建築產品皆為純住宅設計，規劃設計兩棟四併及五併式高層住宅大樓；公有土地管理機關臺北市政府財政局在選配上考量維護管理與後續處分之需求，兩案皆以選取整棟為原則，車位則以該棟下方車位平均分布各樓層且一戶一車位為主，以滿足需求。而實施者部分則配合兩案2007年公告招商事項，讓市有眷舍合法現住人申購實施者更新後取得之房地，故在調查現住戶房型意見後，特別規劃留設中小坪數之房型供合法現住人申購，期望能減輕申購戶部分財務壓力。

權變計畫審議與雙方合約規範之角力

權利變換擬訂階段，不同於一般民間更新案僅須以審議會審定之共同負擔數值為準，因兩案於競標當時皆有約定共同負擔比例，故實施者除必須依照權利變換報核當時之法令規範外，亦需依照雙方合約規範內容提送財務計畫，並應以對地主最有利之共同負擔比例做為最終權利變換選配之依據。

但因本兩案屬早期公辦更新案件，相較於目前累積相

當經驗之公辦更新案件而言，合約規範之內容較為簡略，故在時間、法令、人員更迭推移之下，雙方易產生履約上之疑義。雖然本兩案在權變階段較無一般民間更新案地主間選配的重大爭議，但卻產生了委員審議與合約規範之拉鋸。審議委員為維護審議原則擬採通盤考量案件財務與估

價之合理性，而臺北市政府立場上則是以合約規範細項內容為準據，造成實施者財務計畫出現成本提列與實際支出失衡的狀態與不合理的現象。

建議未來考量個案特性與分送時間差異，在合約已載明共同負擔比例之情形下，雙方應保留規劃與財務提列上之彈性以審議內容為主，方得在確保地主權益與符合合約及法令規定之狀態下順利完成審議。 

計畫內容摘要	
案名	新北市中和區新和段140地號等2筆土地都市更新事業計畫
基地位置	中和區景安路·景安路155巷交口
實施者	冠德建設股份有限公司
基地面積	4,719.97㎡
使用分區	住宅區
更新前	產權：公有土地4,404.37㎡、私有土地315.6㎡ (國有土地讓售實施者)
	所有權人：公有土地1人、私有土地1人
	其他土地改良物戶數：44戶
	停車位：0輛
	其他土地改良物建物面積：3,983.26㎡
更新後	用途：公益設施、集合住宅
	實設建蔽率：34.3%
	實設容積率：479.13%
	更新獎勵容積(包含公益設施)：8,455.38㎡(59.71%)
	允建容積：22,615.29㎡
	總樓地板面積：40,203㎡
	構造樓層：RC，地上28層/地下3層
	停車位數：汽車：199輛，機車：208輛
	總戶數：205戶
實施方式	權利變換
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	三門聯合建築師事務所
不動產估價	巨秉、宏大、戴德梁行

計畫內容摘要	
案名	新北市中和區南山段781地號等3筆土地都市更新事業計畫
基地位置	中和區景安路·景安路122巷交口
實施者	冠德建設股份有限公司
基地面積	3,482.35㎡
使用分區	住宅區
更新前	產權：公有土地3,482.35㎡、私有土地258.6㎡ (國有土地讓售實施者)
	所有權人：公有土地2人、私有土地1人
	其他土地改良物戶數：39戶
	停車位：0輛
	其他土地改良物建物面積：2,340.86㎡
更新後	用途：公益設施、集合住宅
	實設建蔽率：37.82%
	實設容積率：477.27%
	更新獎勵容積(包含公益設施)：6,173.02㎡(59.09%)
	允建容積：16,620.07㎡
	總樓地板面積：31,633.45㎡
	構造樓層：RC，地上23層/地下4層
	停車位數：汽車：153輛，機車：304輛 (包含131輛供公眾使用機車位)
	總戶數：170戶
實施方式	權利變換
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	三門聯合建築師事務所
不動產估價	巨秉、宏大、戴德梁行



更新後規劃作兩棟四併及五併高層住宅大樓

更新事業推動歷程	
2007.03.03	更新地區劃定
2007.06.15	新和段140地號公告甄選實施者
2007.07.03	南山段781地號公告甄選實施者
2008.02.15	新和段140地號臺北市政府與冠德建設辦理簽約
2008.03.24	南山段781地號臺北市政府與冠德建設辦理簽約
2008.04.01	新和段140地號事業計畫公聽會
2008.06.16	南山段781地號事業計畫公聽會
2008.12.26	兩案更新事業計畫申請
2009.12.30~ 2010.01.29	新和段140地號公開展覽
2010.01.06~ 02.05	南山段781地號公開展覽
2010.01.22	兩案公辦公聽會
2010.03.17	兩案事業第一次專案小組
2010.09.03	兩案事業第二次專案小組
2011.02.25	兩案事業第三次專案小組
2011.11.29	兩案事業第四次專案小組
2012.01.09~ 02.08	兩案公開閱覽
2012.02.22	兩案事業計畫審議通過
2012.11.23	兩案事業計畫發布實施
2013.02.01	兩案權利變換計畫申請
2013.07.24	兩案公辦公聽(暨聽證)會
2013.09.27	兩案權變第一次專案小組案
2014.01.23	兩案權變第二次專案小組案
2014.04.14	兩案變更事業計畫申請
2014.05.22	兩案權變第三次專案小組案
2014.05.27	兩案變更事業計畫審議通過
2014.07.29	兩案權利變換審議通過
2014.08.21	兩案變更事業計畫聽證會
2014.11.04	兩案變更事業及擬訂權變計畫核定

捷運大安站旁現代美宅即將實現

本基金會協助昇立建設申請信義路更新事業權變核定公告

更新事業部副主任 董政彰
規劃師 張莉旻

本案位在信義路三段及復興南路一段交叉口，此區域大多為住商混和之型態，生活機能便捷豐富，鄰近文湖線及信義線交會站-大安捷運站，讓本區交通便利性提升。

在人文特色的部分，知名學府師大附中、大安高工、延平中學均鄰近本案基地，週邊除有許多小型鄰里公園外，另有客家會館位於大安區公所舊址。

本案僅距離大安捷運站不到100公尺，更新前建物為一棟4層樓且年期達40年以上的老舊公寓及一棟占用他人土地的1層樓舊違章，其餘鄰接信義路三段皆為空地，長期做為私人停車場使用，土地利用與周邊高樓大廈形成強烈對比。

原所有權人過往遲未辦理繼承，透過權利變換順利分配

本案基地面積僅有796m²，因東側鄰接計畫道路且西側鄰地為1994年已建築完成之14樓鋼筋混凝土建築物，尚未達更新年限，持有該建築物的臺北市農會透過鄰地協調會表達其無意願納入本案基地共同更新。

申請自行劃定更新單元於2010年8月經臺北市政府公告劃定核准，由昇立建設擔任實施者，於2011年3月進行事業及權變計畫報核。本案辦理申請分配選屋的過程中，遇有一所有權人已逝世，但其子女遲未辦理繼承登記，故先透過權利變換的公開抽籤機制，由律師代抽房屋及車位；同時，實施者積極協助該名所有權人之8位繼承人辦理繼承登記，又因部分繼承人不在國內，對於抽籤所選出的單元及車位8人應如何分配，皆花費不少時間的說明及溝通。透過實施者的努力及本基金會在法令及專業知識的協助下，取得主要幾位繼承人的信賴，再透過這些繼承人對家族內部進行溝通協調，實施者也在不影響其他所有權人已選配的權利下，以其所選的房屋及車位讓8位繼承人做最圓滿的調整與交換，最後順利達成選配協議且取得全案所有權人100%的同意。

審議期間法令更迭，補齊行政程序始順利核定

本案產權單純且取得100%同意，辦理公聽會及審議過程中皆無陳情意見，所有權人與實施者皆齊心殷切期盼能夠早日審議通過，並盡速重建新屋。但因都更處案件繁多，且人員調動、流動亦較頻繁，本案2011年3月報核後，直至2013年12月才召開審議會；又在辦理核定程序時，面臨到大法官709號解釋，2014年4月26日前如尚未核定之案件皆須辦理聽證會，因故本案又於2014年7月再行補辦聽證會程序，然會中所有權人皆無任何意見，後提送審議會報告再續辦核定作業，補齊所有行政程序後，本案事業及權利變換計畫終於在2014年11月18日公告核定。

全體所有權人同意立面變更，順取得委員會同意通過

從本案啟動至審議會前，已歷經數年，各所有權人對於當初同意之建築立面風格漸感不符潮流，遂向實施者提議重新討論設計立面外觀。經過各所有權人、實施者及規劃團隊共同討論後，所有權人希望引進李天鐸建築師的現代設計風格，而原案委託之沈國皓建築師便協助盡量不變動容積及樓地板面積的建築設計下，調整立面設計；本基金會則為避免因立面變動而又使本案程序延長，建議全數所有權人簽訂立面變更同意書，於審議會上向各委員爭取同意立面調整方案。在各方努力下，使本案得以召開一次審議便順利通過。

建築規劃配合現有環境與需求

更新後建築物為一棟地上15層、地下4層之住宅商業大樓。1樓配合原有信義路沿街面之商業活動，設置一般零售業空間以延續當地商業行為，挑高4.8公尺的騎樓提供寬敞



更新單元位置



40年老舊公寓亟待更新



建築規劃配合現有周邊環境與需求

從小處著手，逐步達成都更夢想

本案基地規模較一般更新案小，但透過良好的規劃，使居室和停車空間達到有效率的整合，小空地也能發揮最大的功能，從細部的材料、綠化、鋪面、照明…等處層層砌出設計的深度，仍可創造出都市的一方美地、一窗美景。

本案一路走來，在各所有權人、實施者及規劃團隊的努力下，達成全體同意，過程中並齊心協力，順利通過市府的審議至核定，過程中理性、和平，達成都市更新的精神，創造了多贏的局面。相信本案建築物興建完成，巍巍佇立在自己原有的土地上是所有地主的最大期盼。 

明亮之商業活動及人行空間，2樓規劃為一般事務所使用，3至15樓配合原住戶之居住需求，規劃為住宅空間。

住宅出入口則設置於東側8公尺之計畫道路，減少與商業活動及汽機車動線之干擾，增加住戶空間私密及安全性。法定空地集中留設北側後院，改善原有巷弄擁擠的現象，雖然原計畫道路僅8公尺，透過建物退縮棟距可擴大15.6公尺，且北側巷弄鄰房均為4~7層之中低樓層建築物，此規劃使多數住家均可享有舒適之視野空間及安全的都市防災環境。

基地雖為南北長、東西窄，但每戶住宅單元皆將其規劃為南北座向，使採光通風佳，減少西曬問題；各單元隔局對稱方正，室內採無柱空間設計，提供有效居住空間且方便彈性使用。

立面設計企圖打造生態都市的永續建築

立面造型採用現代化質感的清新建築設計，主要以石材、玻璃等現代化造型元素之材料組成。為達節能減碳及增加建築物外牆熱效能，立面採用深遮陽設計，減少熱負荷；並於建築外觀植滿綠造，以綠色的自然外衣作為立面四季的多樣表情，達成建築綠美化的效果，打造一棟生態都市的永續建築。

正、背立面的部分利用垂直的石材柱列與水平向格柵元素，交錯編織出立面的韻律，轉角處用大型玻璃的陽台量體強調基地角隅的特質。鄰接信義路側的建築物底層以出挑的量體做為建築的基座意象，並提供沿街面騎樓的延續性；側立面則以強烈的垂直花崗石牆實體與窗面處理，穩重的量體型式與正立面形成強烈的對比。在景觀植栽的部分，配合1樓空地、屋頂花園及樓層露台種植喬灌木，同時規劃雨水再利用系統，利用雨水進行澆灌，並有微滴灌系統，減少水資源浪費，以綠建築標準為規劃目標。

計畫內容摘要

案名	臺北市大安區懷生段二小段388地號等10筆土地事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	大安區信義路三段、信義路三段157巷交口
實施者	昇立建設股份有限公司
基地面積	796m ²
使用分區	商三特(原住三及商二)
更新前	產權：全為私有土地 所有權人：私有土地16人 其他土地改良物戶數：1戶 停車位：0輛 其他土地改良物建物面積：144.77m 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：61.65% 實設容積率：726.18% 更新獎勵容積：1,203.03m ² (26.28%) 允建容積：5,780.43m ² 總樓地板面積：10,038.02m ² 構造樓層：SRC，地上15層/地下4層 停車位數：汽車：64輛，機車：73輛 總戶數：32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	沈國皓建築師事務所
不動產估價	巨秉、麗業、歐亞

更新事業推動歷程

2010.08.27	更新單元劃定公告
2010.11.29	事業及權利變換計畫公聽會
2010.11.29 ~12.28	申請分配
2011.03.21	事業計畫及權利變換計畫申請
2012.09.21 ~10.05	公開展覽
2012.10.05	公辦公聽會
2012.12.04	幹事會通過
2013.12.02	審議會通過
2014.11.18	事業計畫及權利變換計畫核定

創造新穎設施及地區交流空間

北新宿地區第二種更新事業

譯者：何芳子 顧問

本文原載出處：URCA雙月刊NO.158 P7~10

(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)

作者：三菱地所 開發企劃部副部長 伊東隆行

前言

三菱地所結合其關係企業及平和不動產公司，於東京都實施之北新宿地區更新事業中，扮演「特定建築者」角色，取得一業務棟「新宿FRONT TOWER」及一住宅棟「DE PARK HOUSE 新宿TOWER」、業務棟業於2011年8月完工，而住宅棟隨後於2012年3月完工。以該二棟建築物為中心形塑規模達4.7公頃的「新宿FRONT SQUARE」街區。

地區概況

北新宿地區位處東京代表性業務據點「新宿副都心」之西北側，鄰近地下鐵丸之內線，西新宿站及中野坂上站。且面臨青梅幹道，具交通便捷之優勢區位條件。

此地區正處於東京都廳、旅館、辦公大樓等超高建築群之業務中心區與既存低層住宅區之間。因此，在實施之更新事業內，除配置住宅棟與業務棟外，並以強化地區防災機能及調和周邊環境景觀為目標，創造一複合機能的現代化街區。

同時，為了紓解歌舞伎町及新宿車站南口周邊地區交通擁塞現象，透過都市計畫變更，改善輻射6號線車行環境、增進與新宿副都心連通之便利性。

更新前現況

本地區面積達4.7公頃，因既有道路狹窄、土地權屬零細、區內共計235棟建物中，有多達80%(193棟)建物屬非耐火建築，屬於1994年10月界定之典型的木造住宅密集地區。

就防災與居住環境層面視之，有必要儘速實施更新，俾有效促進土地健全使用。

辦理經過

二次大戰後1946年3月放射第6號線都市計畫道路確定後，北新宿地區湧入大量人口而更形密集化。至1989年11月該地區環境改善方針確定後，雖經努力協調溝通6號幹道的闢建，但並不順利，乃於2006年6月先開通2線道，而於2009年2月開通4線道。

此時，位處於6號線與青梅幹道交匯之北新宿地區才配合道路改善方針開始檢討更新事業。此由東京都實施之第二種更新事業於1994年完成都市計畫程序，1998年事業計畫核定。

由於權利人數多達504人，故合意形成相當困難。花費一段漫長時間後，於2003年開始興建第1區的住宅2-1棟(GRAND TERRACE新宿)，除該2-1棟外其餘採特定建築者制度，引入民間企業的資金技術予以興建。其主要辦理過程如下：

1994年10月	都市計畫核定	10月	4-2棟完工
1998年5月	事業計畫核定	2011年8月	1-2棟完工
2004年11月	2-1棟完工	12月	3-2棟完工
2006年9月	2-2A棟完工	2012年3月	1-1棟完工

公共設施改善

公共設施興闢放射第6號道路，拓寬青梅幹道並改善第1號至第4號區劃道路，同時興建約500㎡的街區公園。

建築計畫概要

本更新地區依道路配置而區分為4個街區共興建9棟建物。至2012年3月已完成6棟建築物。而位於地區中心的「新宿FRONT TOWER」於2008年11月動工，2011年8月完工。其總樓板面積達93,996㎡，1樓引進百貨公司、超級市場、



北新宿地區綜合計畫圖(資料來源：東京都再開發事務所網站)



北新宿地區第二種更新事業範圍鳥瞰圖(資料來源：東京都再開發事務所網站)



更新前概況(由左而右：新宿區道第4號線附近、青梅街道與新宿區道第1號線交叉口附近)

咖啡屋等使用；2樓為餐廳、文化教室等；3樓提供診所及周邊居民日常服務設施；4樓容納以支援相關企業為目的之交流空間，包括IT及金融相關之支援組織、設施。

本建物強化地區防災據點功能角色，包括災害時使用之衛生設施、蓄備倉庫等，結合防災廣場，有效提供避難場所。

該FRONT TOWER及DE PARK HOUSE新宿TOWER、兩棟建物依法以建築群基地認定，而使FRONT TOWER能確保最高限容積量。

管理處分計畫概要

權利床的取得，依多數權利人希望，予分配2-1棟 (GRAND TERRACE新宿)的住宅及店舖樓地板；實施者的東京都取得保留床後辦理公開出售。

本案採特定建築者制度，2-2A棟由東急不動產、新宿村WEST由大成有樂不動產及松本鐵工廠取得。至神社、集會所棟則由選定之特定建築者(宗教法人鎧神社)興建取得之。

位處放射6號線道路南側的1街區(新宿FRONT SQUARE)，其中「新宿FRONT TOWER」建築由1名原權利人及特定建築者的三菱地所與平和不動產以區分所有方式取得之。

集合住宅的「DE PARK HOUSE新宿TOWER」總計298戶，由三菱地所住宅公司與平和不動產以特定建築者興建取得後辦理出售。

管理營運計畫

本地區不採全區統一管理方式，分由各棟個別管理維護。其中「新宿FRONT TOWER」由管委會委託三菱地所物業管理公司維管。「DE PARK HOUSE新宿TOWER」則

由管委會委託三菱地所社區公司負責維管。

結語

本地區更新事業雖尚未全部完成，但能夠進展到此階段應歸功於東京都政府長期的努力。能夠克服權利人溝通協調等種種困難，仍然有賴於權利人及諸多參與者的配合。

所在地	東京都新宿區北新宿二丁目1番地		
實施者	東京都		
都市名	新宿區約32萬人(2012年5月)		
地區面積	約4.7公頃		
辦理經過	都市計畫核定	2004年10月	
	事業計畫核定	2008年5月	
	管理處分計畫核定	第一工區	2002年3月
		第二工區	2003年2月
		第三工區	2007年7月
事業概要	用途	業務、商業、住宅、停車場、神社、集會所	
	建築面積	約12,920㎡(9棟合計)	建蔽率 約46.4%
	總樓地板	約162,700㎡(9棟合計)	容積率 約487%
	構造層數	1-1棟：RC地上20層/地下1層	
		1-2棟：SRC地上35層/地下2層	
		2-1棟：RC地上9層/地下1層	
		2-2A棟：RC地上9層	
		2-2B棟：RC地上5層(預定)	
		3-1棟：RC地上6層(預定)	
		3-2棟：RC地上3層/地下2層	
		4-1棟：SRC地上4層/地下2層(預定)	
		4-2棟：S地上2層	
	事業費	1,381億(東京都)	
土地利用		更新前	更新後
	公共用地	5,300㎡	19,400㎡
	建築用地	42,000㎡	27,900㎡
權利人數	更新前504人 / 更新後89人(特定建築者1人)		



北新宿1-1棟(DE PARK HOUSE 新宿TOWER)(丁致成攝影)



更新後興建街區公園(林宜樺攝)



4-2棟『神與倉』(資料來源：東京都再開發事務所網站)



北新宿2-2A棟(丁致成攝影)

都市更新 Q&A 同意比例計算涉條例第12條之相關疑義

實 施者申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括更新條例第12條規定之各款，但實務上態樣眾多，未能盡符該條各款所述之文字，因此是否得以排除計算，補充相關解釋說明如下。

Q1 更新團體會員大會決議之同意比例是否適用條例第12條規定比例計算之例外規定

團體辦法既無明文適用或準用本條例第12條關於人數與所有權比例計算之例外規定，團體辦法第10條所定同意比例自無本條例第12條規定之適用。另都市更新團體之會員大會決議事項，倘無涉本辦法第10條但書所定各款事項，自仍應依本辦法第10條本文規定辦理。¹

Q2 計畫報核後，案內房地經法院囑託假處分者，經審議會決議實施者重取得同意，是否適用條例第12條第4款規定辦理

有關都市更新事業計畫同意書徵詢之對象及計算基準，係以計畫報核當時之所有權狀態為準(本部100年5月16日台內營字第1000803907號函已有明示)，如有符合第12條各款之情形者，則不納入計算。至於貴轄都市更新及爭議處理審議會第151次會議有關「…實施者應重行取得調整後範圍內私有土地及合法建築物所有權人100%之同意…」之決議，是否需比照上開計畫報核時同意比例計算規定辦理1節，係屬審議執行事項，應請貴府探究審議會決議的真意後自行核處。²

Q3 更新案以協議合建方式實施之所有權比例計算是否得排除公法人?

協議合建方式實施，既無明文適用或準用本條例第12條關於所有權比例計算之例外規定，自應經全體土地及合法建築物所有權人同意，不得排除公法人就實施方式為意思表示。³

Q4 政府機關為遺產管理人，是否為都市更新條例第12條所稱政府代管者

財政部國有財產局臺灣北區辦事處為遺產管理人代管者，尚符合第12條第3款政府代管之範圍，得排除同意比例計算。⁴

Q5 「全體」所有權人同意是否排除都市更新條例第12條所列各款

協議合建、九二一震災重建案「全體」所有權人同意比例認定不包括都市更新條例第12條所列各款。⁵

註1：內政部103年10月21日台內營字第1030812108號函
 註2：內政部103年8月27日營署更字第1032915389號
 註3：內政部101年2月8日台內營字第1010084543號
 註4：內政部100年11月28日台內營字第1000210664號
 註5：內政部91年6月21日台內營字第0910007943號函

更新重點新聞

9月

- 9/2 台北市變「危城」 老舊公寓外牆剝落改善率僅4% Ettoday
- 9/4 攤販佔騎樓 聯宏社區居民陳情 台灣新生報
- 9/8 北市萬華福星段地 活化資產都更 經濟日報
- 9/9 都更自劃更新 駁回要件放寬 聯合報
- 9/15 開發金總部都更 身價估150億 經濟日報
- 9/15 永春都更案今審議通過 容積略減2% 聯合報
- 9/16 飛雁新村疑有六甲頂遺址 南市府允評估 自由時報
- 9/17 鼓勵自主更新 營建署推動都更輔導團 聯合報
- 9/22 外牆整建 台日技術交流 經濟日報
- 9/24 台塑總部都更 僅一業主反對 中國時報
- 9/30 文萌樓 確定劃出都更範圍 自由時報

10月

- 10/4 全坤威峰 北市核心 指標都更案 自由時報
- 10/6 新北補助增設電梯再添2例 新北市府都市更新處
永和蘆洲審議通過
- 10/7 北市都更案「千荷田」下週五釋32戶標售 中國時報
- 10/9 北市空總都更 邀民眾討論 中國時報
- 10/15 南市中國城都更通過 將儘速徵收 聯合報

- 10/18 每坪120萬 合作大樓都更招商流標 自由時報
- 10/20 行政園區公辦都更首例 新北市府都市更新處
新店行政園區 20日簽約
- 10/22 氣爆災區旁台鐵高雄機廠推都更 聯合報
- 10/23 都更中心滿二周年 協助311處社區更新向前走 自立晚報
- 10/27 北市府：無維護計畫 下月徵收文萌樓 聯合報
- 10/31 南港舊廠都更 通過審議 經濟日報

11月

- 11/2 都更諮詢輔導 都市更新處提供免費服務 華視新聞
- 11/4 都更案通過 旗津觀光島有譜 聯合報
- 11/5 塔城街都更案 台鐵退出地主不滿 自由時報
- 11/6 中正國宅牆磚剝落 住戶市府陳情 自由時報
- 11/9 整建住宅！台北市水源四、五期整宅自立更新成功 MyGoNews
- 11/11 都更大樓不荒廢 URS之友活化都更基地 自由時報
- 11/13 逾500坪國有地 研議不都更 中國時報
- 11/19 高雄公辦都更重建 氣爆區7社區同意 自由時報
- 11/20 新北整建維護補助 再過蘆洲與林口等3案 新北市府都市更新處

新聞內容詳見本會網站：www.ur.org.tw