都市更新

簡訊2015/06第66期

財團法人都市更新研究發展基金會

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

執行力創造日本成功都市再生典範

本基金會赴日本東京、大阪考察收獲豐盛

業務研展部主任 麥怡安
主任規劃師 周俊宏

本基金會都市更新考察交流於今年4月16日出發，由丁致成執行長領團16人展開為期6天之行程，參訪東京及大阪二大都會重要都市更新案，同時我們也拜會都市再開發推動者協會(URCA)、大阪市政府都市計劃局、大阪商業園區開發協議會事務局、旭化成不動產、大京株式會社、JATO、LA FORET、三菱地所等單位，透過相關代表的介紹與交流也讓我們更瞭解個案規劃內容及歷程。

本次參觀個案除大家熟知的六本木之丘、東京車站、東京中城、天保山、大阪商業園區（Osaka Business Park, OBP）等都市再生案例外，近年來陸續完工之大手町更新案、虎之門之丘、Ark Hill仙石山森、大阪JR站北口（Grand Front Osaka）、阿倍野Harukas等更新案亦在本次行程之列（詳參本期簡訊第18-23頁），而與民間企業的參訪，使本基金會從過去多與官學界交流的經驗，拓展至產業界，透過與私人企業的互動，希望可引進新材料、新觀念，用於臺灣未來之更新案。

大阪市政府都市計劃局前局長岩本康男及現任都市計劃局開發調查部安藤友昭部長，熱情接待及分享大阪市都市再生規劃經驗

2020奧運和都市再生緊急整備區域的更新將重寫東京的未來地圖

東京將於2020年二度舉辦奧林匹克運動會。不同於50年前第一次申辦奧運，那是一個急需重新振作的年代，本次奧運舉辦時，東京已是一個成熟的都市，而奧運將為東京帶來另一次新的蛻變。而為因應奧運期間大量的參觀人潮與運動場館需求，東京目前正如火如荼地進行城市的重建與設施的改善，整合過去城市重大的建設，增加新機能，從修改、調整都市結構開始，以都市防災、城市競爭力的角度，擘劃東京末來的50年，這個蛻變計畫若是成功，首都的進步即代表日本失落20年的振興，日本人贊成申奧的高支持率，或許是支持這項改革成功最好的印證，而這種城市改變的願景，就是臺北亦或臺灣未來所需要的。

東京都廳主導結合立體道路設計的公辦更新案-虎之門之丘(丁致成攝影)

一、虎之門之丘打通都市動脈開啟民間參與公共建設的契機

東京大改造中最著名的即為「虎之門之丘」更新案，這是東京都廳主導的公辦更新案。本案位於1946年即公告的都市計畫內，更新案基地下方即為連接日本東京都心與灣岸地區重要的環狀2號線快速道路，未來更是連接月島、豐州奧運選手村、有明運動場館之大動脈，但礙於地上物之現況，難以處理，停滯40多年後因「立體道路設計制度」找到開發曙光，經過近5年的施工，於去年（2014年6月11日）與世人見面，因本案之開幕提高此區成為「亞洲總部特區」之地位。然而，因為虎之門地區位在地下鐵車站徒步圈（站體外300公尺範圍）以外區域，嚴格來說，此區交通並不方便，所以目前民間開始有增設地下鐵車站的聲音，也因此成立了研究會，專責討論於徒步圈外，設置新地下鐵車站之可能性，一個開發案除了是城市結構蛻變的觸媒，同時也是擴大民間參與的區域。

二、日本橋地區具現代都會的效率和歷史的特色

位於東京車站後站(東側)的日本橋地區，於2000年後，陸續完成之日本橋三井大樓、室町東三井大樓及室町古河三井大樓，使歷史悠久、新舊夾雜的日本橋地區展現了全新的風貌，且因與丸之內一樣，訂定100英呎的建物腰線，所以也完成了統一性的牆面線，使日本橋保有歷史氛圍，此外，除大街廓的更新外，同時也保留小區規模的開發，並活用巷弄空間，進行歷史建物的保存，故外觀上保有歷史特色，前者大街廓的開發結合現代化的立體城市規劃，都市服務設施具現代都市效率，而後者小區規模的重塑保有區域特色，展現地區活力，使本區新舊並存，不相違背，並增添區域魅力，吸引大量觀光人潮。

三、大手町歷經10年已成功鍊結丸之內和日本橋地區開發之綜效

大手町、丸之內、有樂町三區合稱大丸有地區，聚集超過4000間辦公室，為東京重要之中心商務區，本會2006年出版「都市更新再生密碼」時，大手町連鎖型都市更新計畫初次換地，後於2009年第1波地區（日經大樓、JA大樓、經團連會館）及2012年第2波地區（大手町金融城）陸續完工，雖然第3波地區目前仍在施工中，但也預計明年完工，外觀已具雛型，全區開發歷經10年已達區域環境改善之綜效，值得一提的是，首都高速都心環狀線雖在大手町北側，但UR都市機構捐贈沿線之開發綠帶作為環境綠化教育推廣公園（ECO博物館），大大地降低首都高對本區之壓迫，而經由這些逐年依計畫完成的個案，不但強化千代田區域之都市防災機能，經與東京車站站前區域連結後，東京的都心城市風貌與國際競爭力大增。

四、2002年的都市再生緊急整備區域於2020年開花結果

日本橋與大丸有地區合計共上百公頃區域，日益密集

的更新案例，逐漸使銀座感染都市更新的氛圍，促使了銀座6丁目10地區超過14萬平方公尺的開發，本次考察雖只到銀座3丁目，但可以感受到千代田東京車站周邊區域的更新已然擴散，配合著虎之門之丘、六本木之丘、東京中城等指標個案的更新，使得這個大手町、日本橋以南，環狀3號線以北，都營大江戶線以東及灣區以西，在2002年被指定為都市再生緊急整備區域，更具防災及都市重生的效果，並逐步吸引民間資金投入，達到活化地方經濟目的。至2019年陸續將有十多項重大更新案接續完工，相信2020年奧運時，本區又將呈現另一不同風貌。

大阪市特定都市發展區域

大阪長期以來與東京即處於互相競爭之態勢。近年來，雖然東京發展較大阪快速，且吸引更多投資，身為日本第二大都會，從來沒有停止追逐的腳步，對於都市的發展有其一定的計畫，並以強大的執行力進行中。而目前大阪共有多處都市再生緊急整備地域，本次考察「大阪車站周邊、中之島、御堂筋周邊區域（490公頃）」、「阿倍野地域（21公頃）」及「大阪商業園區車站周邊地域（51公頃）」等處，而這些個案正分布於大阪地鐵中央線之東西都市軸與地鐵御筋堂線之南北都市軸上，由此看來，大阪正一步一步地實現既有的都市發展計畫。

一、大阪車站周邊特定都市再生緊急整備地域更新改變大阪都市結構

大阪車站周邊特定都市再生緊急整備地域，目前已完成7公頃的先期開發計畫。從2003年全區構想公開展覽，歷經2004都市計畫公告實施、2006年決定開發事業者、2010年開始施工到2013年Grand Front Osaka正式開幕，僅11年之時間創造容積率1600%的奇蹟。而未來此先期計畫之西側尚有17公頃之第二期土地，預計於7年內亦要開幕。目前該計畫市政府已取得所有財源，只待執行，相信2022年時即可看到結合大阪JR車站北口先期開發與新梅田City的嶄新區域，也是大阪人向世界行銷的新亮點。

本區先期計畫共有A、B、C三棟建物，第二期以「綠」和「創新」交融匯流知識平臺為主軸，此計畫預計使關西的經濟再推高峰，並使日本站上國際競爭舞臺。而目前先期開發計畫中B棟裙樓的「知識首都」中心（Knowledge Capital），即為其具體而微的試點，將創新、技術合成新的價值，企圖改造世界、社會與人類生活，而第二期增加更多「綠」的元素，包括中間4.5公頃可用於都市防救災、完全對外開放的綠帶，和南北二區與綠色生活結合的建築物，藉由好的產業環境引入優質知識人才、觀光人流，即可使產業發揮最大的效能，帶動整體經濟發展。而第二期計畫下面還有JR東海道支線可直通關西機場，取代目前需至難波轉往關西機場的問題，若建設完成，整個大阪市將得到結構性的改變。

二、阿倍野創造日本最高大樓HARUKAS

大阪市依「都市再生特別措施法」所規定的都市再生緊急整頓地區除日經250萬人進出的大阪站周邊外，還包括日經80萬人進出的阿倍野地區，阿倍野地區是南大阪的進出門戶，為大阪的第3大交通樞鈕（難波地區為第2大）。從1970年代開始至今，本區規劃的29棟建物已竣工完成，而阿倍野地區第二種市街地再開發事業，使阿倍野地區整體道路空間增加2倍，公園綠地增加5倍，原只有16%的防火構造物達100%，配合週邊的公園、美術館、醫學部、防災中心等公共設施，成為極具發展潛能的區域。而Harukas大樓的開發亦發掘在地資源並以此為發想，將原社區意識引進新的創意，興建300公尺全日本最高的大樓，使此區成為觀光客來大阪的必遊景點，當然，周邊生活機能及防災環境皆獲得改善。

三、OBP車站周邊都市再生緊急整備地域擴大為波及效應

OBP於60年代公告本區計畫，其範圍共計26公頃，多年來在OBP開發協議會的自治管理下，於90年代已經完成現在之建築規模，是相當成功的市地重劃案。直至今日仍有專屬單位在園區內定期舉辦活動，維持園區辦公活力，而第一波完成的建物經過多年的使用，也已達需要更新的地步，因此近年來，已開始計畫將第一波建物拆除，啟動了第二波的拆除重建更新工程，並整合周邊更大區域成立新的協議會，此民間組織已然進階升級，顯見其成效獲得肯定，而全區並於2012年指定為大阪商業園區車站周邊都市再生緊急整備地域，成立都市再生緊急

東急不動產代表帶領參觀Q's mall

三菱地所代表帶領參觀Grand Front Osaka中A區辦公大樓內部空間

OBP周邊都市再生緊急整備地域肩負大阪都市防災重任(丁致成攝影)

整備協議會，肩負大阪都市防災重任。

臺北應提昇都市更新的社會價值觀並強化官民合作

臺北建城百年有餘，雖然歷經戰後60年的快速成長，但是臺北市與東京、大阪相較，確實有不足之處，甚是缺乏足以大幅提升都市競爭力的案例；70年代以來，臺北的都市更新由政府主導規劃辦理區段徵收為主的作法，直到90年代開始都市更新條例公告實施後，由民間主導開發，成為更新主流，但卻演變成零星缺乏戰略規劃的都市發展，甚至讓民間企業蒙上汙名。但日本的經驗驗證了官民合作，政府指定重大計畫並整體規劃再引入民間投資，將呈現最好的結果，同時也同獲民間的高度支持；面對零星缺乏戰略的事實，政府的確應公佈全盤都市發展的戰略及明確的法令，讓投資方全力展現創意及靈活度，戮力達成政府規劃的願景，建立政府及投資方的互信，同時，也使民眾看到都市更新的綜效，讓都市更新去除汙名，提昇都市更新之社會觀感。

執行力影響臺北國際競爭力

在城市的競爭力排名指標上，臺北長久以來無法提升，主要在於國際意象自明性的塑造不明，雖有較佳的經濟力量、金融成熟度，但仍無法突破空間環境上，自然環境災害抵抗及社會文化特性的表現不足的問題，過去的都市更新多由民間投入資源，雖極具執行力，但臺灣以中小企業為主的產業環境，故尚無法像東京、大阪一般，有計

OBP協議會成員介紹開發歷程與導覽

畫經年地完成指標性的都市更新案，進而引進知識人才、觀光人潮，因此也無法提高臺北在臺灣的競爭力，更遑論提昇國際能見度，耗費多年完成的都市更新單元雖具改善環境功能，但仍不足因應提高國際競爭力及提供大量公共使用的需求，所以如何推出指標性個案，結合已完成的更新案例及產業界的資源，相輔相成，達到全面性的爆發的目的，是未來思考的方向，當然，最重要的仍是執行力的問題，冀望臺北新政府可順利轉換高支持率為高執行率，將政策實現，讓市民有感，如此城市的發展才能符合民間的需要，進而提高國民的榮譽感。

都市更新條例修正草案綜合評析

國立中正大學法律學系教授 謝哲勝

行政院於2012年12月29日函請立法院審議都市更新條例（以下簡稱條例）修正草案，本文提出對於該修正草案的綜合評析意見供修法參考。

壹、都市更新地區的劃定相關條文評析

一、更新地區的劃定的實質要件

迅行劃定更新地區的草案第9條和優先劃定更新地區的草案第8條，都只是條文文字上部分修正，對規範內容並無實質變更。

條例第11條，未限制自行劃定更新單元的實質要件，使都市更新更具有彈性，草案第21條則明定「有第八條第一款至第三款或第六款情形之一者」，排除所有權人援引草案第8條第4、5款規定，才可申請自行劃定更新單元。本文不認同此修正，推動更新必須仰賴民間力量，因此，沒有必要在實質要件上作太多限制。

二、更新地區的劃定的程序要件

草案第10條規定：「應送該管政府都市計畫委員會審議通過後」，取代之前未限定審議的委員會的規定。草案第21條也增訂更新單元劃定基準，應經都市計畫委員會審議通過後。

都市更新涉及都市計畫，為使都市更新與都市計畫吻合，明訂由都市計畫委員會審議，當然可能達到符合都市計畫的功能。然而，都市計畫委員會要達到此功能的前提，必須委員都具專業而且都能獨立行使權力，否則此一修正的效益並不大。

貳、都市更新事業實施者相關條文評析

一、都市更新事業實施者的資格

1.公辦都更

依草案第9條第2項由上級主管機關指定直轄市（縣）市主管機關迅行劃定的更新地區，草案第11條第3項修正不以上級主管機關劃定的更新地區為限，亦得由上級主管機關依草案第11條前2項規定主導辦理。此修正有助於都更加速落實，值得贊同。

2.私辦都更

依條例第10條，土地及合法建築物所有權人即可申請事業概要，單一個人即可提出申請，草案第20條第4項，修正為更新單元內之土地及合法建築物所有權人未達七人者，才可由土地及合法建築物所有權人提出申請。等於限制私辦都更核准事業概要申請者的資格。

事實上即使一人提出申請，依現行第10條規定，仍須人數和產權超過十分之一以上的所有人同意，而將來也需符合絕對多數人數和產權的所有人同意。因此，本文認為更新單元內之土地及合法建築物所有權人達七人者，排除由土地及合法建築物所有權人提出申請事業概要，並無必要。

二、都市更新事業實施者評選爭議處理程序事項

修正草案第13條至第19條，規定主辦機關和評選小組，也詳細規定公開評選爭議的異議和申訴的救濟程序，有利於都更事業的推動。然而，類似規定，其實依現行行政救濟相關法律也可以辦理，因而實益有限，可有可無。

參、都市更新事業概要申請要件相關條文評析

一、都市更新事業概要申請的實質要件

依草案第20條第5項規定，將土地及私有合法建築物所有權人由十分之一，提高到十分之三和二分之一。如前所述，同意申請核准都市更新事業概要，只是發動都市更新而已，因此，本文除認為十分之一以上同意申請的規定，並未違反正當行政程序，因而並無提高比例的必要。

即使要遵守有效的釋字第709號解釋，提高至十分之一點五或十分之二應已足夠，而不必提高到十分之三和二分之一。

草案第23條排除人數及面積比率計算的類型，因個別不同的理由，確實應排除於都市更新單元內土地及私有合法建築物所有權人比例的計算，值得贊同。

二、都市更新事業概要申請的程序要件

增加「土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表」，當然有助於政府審議都市更新事業時，瞭解土地、合法建築物所有權人意見的全貌，而有助於審議准否的判斷，值得贊同。

肆、都市更新事業計畫核准實施要件相關條文評析

一、多數決比例

草案第36條修正將土地及私有合法建築物所有權人，在迅行劃定更新地區，由二分之一提高到三分之二；在優先劃定更新地區，由人數五分之三產權三分之二提高到四分之三；在自行劃定更新單元，由人數三分之二產權四分之三提高到五分之四；產權達一定比例人數免計，由產權十分之八提高到十分之九。

條例第22條的同意比例，已經釋字第709號宣告合憲，提高同意比例，反而阻撓公共利益的達成。因此，此一修正，難以苟同。

草案第37條規定共有土地上有數棟（或幢）建築物，應得分別計算同意比率，而不以政府迅行劃定之更新地區為限。此修正可以全面解決實務執行困難，值得贊同。

二、撤銷同意的要件

條例第22條和草案第36條都賦予所有權人於都市更新事業計畫公開展覽期前撤銷其同意的權利。此種規定等於賦予所有權人悔約的權利，從契約應遵守的原則來看，此為例外，應該加以限制。草案第36條第4項規定但書「但更新後獲配之面積及權利價值不低於報核時之計畫，且財務負擔不高於報核時之計畫者，不在此限。」都對此一撤銷權加以限制，可兼顧民眾權益的保障及都市更新事業計畫的安定性。

現行規定「權利義務相同者」，實務上必須就個案具體認定，經由條文解釋適用即可解決。草案明定「權利價值不低於報核時之計畫」，反而增加更多爭議，因此，無法贊同。

三、公有土地

草案第43條第3項規定公有土地面積或比率達一定規模以上者，必須採公辦都更的方式， 此一修正其實是似是而非，目前公有土地被占用或無有效率利用者比比皆是，政府如能有效率都更，也能有效率利用公有土地，此一修正將衍生更多的問題，因此，無法贊同。

伍、權利轉換相關條文評析

一、刪除條例第25條之1實施者申請主管機關徵收的規定

原條文規定實施者得協議價購和徵收，因徵收也須經主管機關核准，主管機關只要訂定完全補償的標準，對被徵收收人也無不利可言。因此，刪除此一條文，無法贊同。

二、權利變換計畫一併徵求同意

草案第46條規定以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫擬訂報核時，併同經徵得草案第36條同意比率之權利變換計畫，以解決現行權利變換計畫未徵求同意的爭議，可保障當事人權益，值得贊同。

三、估價師選任

新增草案第48條規定委任三家以上專業估價者查估後評定權利價值，可使估價較為客觀，因此，值得贊同。

四、共同負擔的計算

草案第49條第1項規定共同負擔的計算，由權利變換範圍內之土地所有權人按其「權利價值比例」修正為「權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，」因權利價值本應參考都市計畫規定與其相對投入及受益情形，因而此部分其實並無實質變更。

至於增加公共負擔也可以以現金給付，提供當事人多一種選擇，值得贊同。

五、無法分配的補償與差額價金

草案第50條第1項，就無法分配的補償，明定以「評價基準日評定之權利變換後應分配之權利價值，依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算補償之。」將都市更新權利變換實施辦法第7條之1有關現金補償的計算方式，提升至本條例位階規範，讓所有權人也可以參與分享更新效益，值得贊同。

然而，第6項規定「應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔。」，因差額價金未繳納，只要規定「對獲配之土地及建築物，有法定抵押權。」或「對獲配之土地及建築物，有優先受償權。」並囑託登記，以此一限制較小的手段，即可確保差額價金的繳納。因此，無法贊同。

六、未經完成拆遷不得預售

草案第53條增訂第2項規定申請建造執照前，實施者應舉行說明會，此規定有助資訊透明，值得贊同。

然而，第3項規定「權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售。」限制當事人締約的權利，不利於實施者融資，因此，無法贊同。

七、分配結果確定的效力

草案第54條規定：「權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自權利變換計畫核定發布實施之日起，視為原有。」將「分配結果確定」修正為「權利變換計畫核定發布實施」，似乎較明確，但並無實質變更。

八、拆遷補償

草案第55條第1項將實施者自行拆除的「予代為」刪除，因權利轉換後，解釋上，原所有權人就該土地改良物已變成共有，實施者依法授權實施，可於取得拆除執照後自行拆除。因此，第1項修正，無法贊同。

第2項增加主管機關調處的規定，第3項明定主管機關執行拆除或遷移前，得先行停止水、電、瓦斯的供應，並得封閉工地，有助都更事業的實施，因此，值得贊同。

九、承租人補償請求權

草案第56條將租地建屋承租人補償請求權金額由「一年租金之補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償」，修正為「相當補償」，讓承租人得依契約內容為主張，較符合私法自治精神，因此，值得贊同。

十、履約擔保

新增草案第61條，將資金、工程及建築物所有權都列為信託財產，並將建築執照註記為信託財產，將可確保資金、工程及建築物所有權獨立於當事人自有財產以外，有助都更的順利完成。因此，值得贊同。

十一、權利變更登記

草案第63條增訂的第2項受異議時如何處理和第3項，都是執行上的技術問題，而第3項「並以該登記名義人之名義辦理囑託登記。」對照都市更新權利變換實施辦法第16條條文文字，囑託顯然有誤。因此，此2項增訂可有可無。

陸、獎助相關條文評析

一、容積獎勵

草案第64條將都市更新建築容積獎勵辦法已有的獎勵規定於第3至五款，並未實質變更容積獎勵，此修正可有可無。

草案第64條以「優先劃定及迅行劃定更新地區，既為『優先』及『迅行』更新，即無再予時程容積獎勵之必要」為理由，刪除原條文第3款給予適度容積獎勵的規定，則是罔顧現實的作法。目前的現狀是不少優先劃定及迅行劃定更新地區仍無法順利實施都更，更須提供容積獎勵給予實質的助力，因此，此一刪除，無法贊同。

二、稅捐減免

都市更新的實施方式，雖得以「權利變換」、「協議合建」或其他方式實施，但條例第46條於土地增值稅及契稅兩稅目的租稅優惠，則僅限於以「權利變換」方式實施，草案第66條，增訂第7款授權地方政府視地區發展趨勢及財政狀況給予協議合建也可減徵土地增值稅及契稅，拉近協議合建和權利轉換稅捐優惠，符合「同一經濟活動不因主體組織或形式上經營的模式不同而為差別待遇」的現代經濟法制的原則，因此，值得贊同。

然而該款但書「但依第二十一條規定自行劃定更新單元實施者，不予減徵。」則又給予稅捐差別待遇。自行劃定更新單元也必須在客觀上有實施都市更新的公益性和必要性，不應有差別待遇，因此，此一但書，無法贊同。

柒、修正草案綜合評價

以上就都市更新條例修正草案各部分加以評析，以下為綜合評價：

一、近半數並無修正必要

如以上各部分所分析，近半數修正內容並無必要， 有必要修正者為：回應釋字第709號解釋宣告違憲、有利都更事業進行及保護所有人的適當方法的修正。無必要修正者為：公益性、多數決、限縮實施者資格、公有土地達一定規模者只能採公辦都更、限制預售、文字修正及無實質意義的修正。

二、應落實法案影響評估

修法應落實法案影響評估，使修正後的都市更新條例有助於推動都市更新及提升都市地區的環境品質。因而程序保障必須為實體權利保障所必要，不應讓任何人可以程序作為阻撓合法都市更新的手段，而反對重建追求主觀價值者應承擔其成本，不能平白享受都市更新單元內更新後的效益，而不給付共同負擔。都市更新的時實施仍應善用企業經營的效率，才能提升整體的福祉。

三、修正草案條文尚待修正

基於以上評析，可知修正草案條文尚待修正，沒必要修正的條文應維持原條文，沒實質意義的修正可有可無，並應加強校對明顯的錯誤。

都市更新 Q&A 都市更新案辦理變更實施者相關疑義

申請人擬具事業概要及擬定事業計畫時會載明(預定)實施者，而會因實務執行之需求而辦理實施者變更，故綜整相關問題如下所述。

Q1 更新會核准立案後續改以「事業機構」為實施者則該更新會之後續處置

更新會核准立案，續改以「事業機構」為實施者實施重建，由「事業機構」取得都市更新條例第10條第2項規定同意門檻，得由當地直轄市、縣（市）政府核准後為之，上開更新會並應依都市更新團體設立管理及解散辦法第34條規定辦理解散，並報請主管機關備查。[1]

Q2 事業計畫於審議期間得否變更實施者

事業計畫審議期間擬變更實施者應依都市更新條例第19條及第22條規定程序辦理。至更新案件申請實施者與實際從事辦理機構不同，係實務執行事項，請本於權責，自行妥處。[2]

Q3 因信託關係而變更實施者，於信託目的達成後是否須再次變更

都市更新條例第34條並非限制都市更新案之起造人皆須由實施者擔任之。至因信託關係而變更實施者，於信託目的達成後是否須再次變更實施者乙節，涉個案實務執行事項，可本諸信託契約本旨並檢討個案詳細資料，向地方政府洽詢。[3]

Q4 事業概要受處分人或預定實施者於事業計畫申請報核前變更之處理方式

原事業概要申請人之產權已移轉，得否由新所有權人出具同意書，非屬都市更新法令所明定，屬實務審議執行事項，就個案情況自行審認。事業概要已載明預定實施者，擬改由其他實施者報核者，宜將變更預定實施者情形納入事業計畫載明，並依條例第19條之1規定徵求同意，並經原預定實施者與新實施者辦理公證，由主管機關審議通過、核定發布後據以辦理。[4]

註1：內政部94年5月24日內授營都字第0940083694號函
註2：內政部95年1月25日內授營更字第0950010728號函
註3：內政部營建署100年3月9日營署更字第1000012398號
註4：內政部104年2月16日台內營字第1040403039號函

新竹市府推出老屋活化3部曲

獎勵補助 加速舊城區老屋重建

新竹市政府都市發展處

新竹市政府為了活化新竹市老屋，除了啟動老樹保留、老屋活化的「老樹舍計畫」，更進一步推出「新竹市老屋活化．利用123－共生、再生、新生三部曲」。將依每棟老屋與眾不同的個性，提供量身訂做的容積獎勵及工程補助，讓老屋更新，加速舊城區老屋重建。

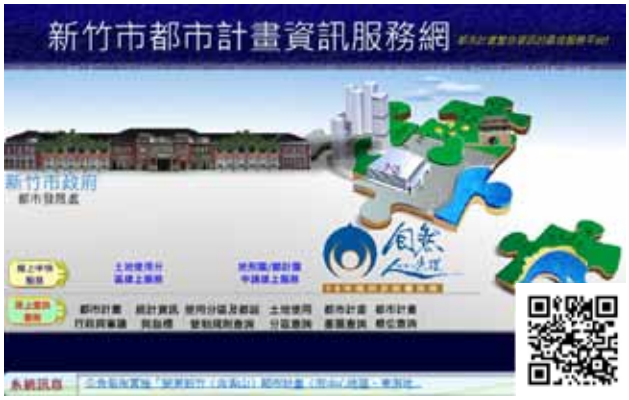
第一部曲：共生－整建維護

加速老屋活化的「第一部曲」為共生－整建維護。鼓勵由都市更新自組更新會或公寓大廈管委會委託營造廠(股)公司向新竹市政府提出申請整建維護補助計畫，由內政部營建署補助，補助額度最高可達總工程費之45%。補助項目主要為：一、老舊建築物立面及屋頂突出物；二、老舊招牌、鐵窗及違建拆除；三、空調、外部管線美化；四、建築基地景觀綠美化；五、屋頂防水及綠美化；六、增設或改善無障礙設施；七、提高建物耐震能力；八、增設昇降機設備。

第二部曲：再生－小基地快速活化

加速老屋活化的「第二部曲」為再生－小基地快速活化。鑒於傳統都更雖然容積獎勵較高，但基地一般約須350坪，且必須由股份有限公司、自組更新會、政府機關或政府委託的機構實施，經過3分之2以上的土地、房屋所有權人且超過4分之3的土地持分與樓地板面積同意，才能辦理，還要召開公聽會、聽證會與審議會等程序，跑完流程少則一年，多則數年，甚至十幾年後不了了之。

因此，透過細部計畫專案通盤檢討，依循都市更新意涵與精神，以達到促進都市土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、促進環境改善、加速老舊窳陋地區重建之目的下，於開發獎勵要點增列「新竹市老舊窳陋地區重建之獎勵容積」規定，凡屋齡30年以上之住宅區或商業區，其建築基地500平方公尺以上且臨接6公尺道路之土地，臨路總長度達10公尺，且經100%土地及合法建物所有權人同意，並符合消防救災、設置額外開放空間、綠覆率、停車位規定者，便可享15%或20%獎勵容積，預計3至4月即可申請完成。該獎勵容積相關規定，已於6月3日零時起公告生效，本市12處細部計畫區之住宅區及商業區皆適用，全案都市計畫書於2015年6月3日起至2015年7月2日止為期30日，辦理公告發布實施，公告地點位於都市發展處3樓閱覽區或新竹市都市計畫資訊服務網（http://landuse.hccg.gov.tw/）網站查詢。



現況態樣	基地規模	建築配置		獎勵容積
住宅區、商業區建築基地內現有屋齡30年以上合法建築物坐落之建築基地及違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積50%以上，其中30年以上合法建築物坐落之建築基地應達申請重建基地面積25%以上	500平方公尺以上	擇一適用	1.自符合上開臨路條件規定後，再退縮淨寬（不含建築技術規則建築設計施工篇第1條第1項第3款規定所稱不計入建築面積設施）4公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、街道家具、無障礙空間或綠化植栽等供公眾使用；如都市計畫、都市設計或建築相關法令指定留設者，優先從其規定後，再退縮上開4公尺淨寬；留設前院者，其退寬淨寬應優先臨路留設為原則。 2.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於1.5公尺。 3.法定空地綠覆率應達80%以上。 4.每一住宅單元（戶）應至少設置1汽車停車位。 5.基地設計建蔽率不得超過法定建蔽率80%。	20%
			1.自符合上開臨路條件規定後，再退縮淨寬（不含建築技術規則建築設計施工篇第1條第1項第3款規定所稱不計入建築面積設施）4公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、街道家具、無障礙空間或綠化植栽等供公眾使用；如都市計畫、都市設計或建築相關法令指定留設者，優先從其規定後，再退縮上開4公尺淨寬；留設前院者，其退寬淨寬應優先臨路留設為原則。 2.後院與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於1.5公尺。 3.法定空地綠覆率應達60%以上。	15%

註：合法建築物應檢附下列任一證明文件
1.建物登記證明
2.建物使用執照
3.如為實施建築管理前已建造完成者，應附房屋稅籍證明

屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：
A.基地涉及公辦都市更新範圍者。
B.基地經市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者。
C.申請都市更新條例相關容積獎勵者。
D.申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵者。
E.舊市區小建築基地合併整理開發建築者。

第三部曲：新生－老屋新生

最後，「第三部曲」為新生－老屋新生。鼓勵都市更新實施者申請保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物，其容積獎勵額度可達法定容積15%，若再搭配其他都市更新容積獎勵，獎勵額度可達各該建築基地法定容積150%或各該建築基地0.3倍之法定容積再加其原建築容積。

新竹市府都市發展處公布的「老屋活化．利用123」計畫，除了鼓勵大面積建物整建維護，還考量具紀念性、歷史性建物的新生，另外，針對小面積老屋重建，訂定「新竹市老舊窳陋地區重建之獎勵容積」簡易都更規定，希望多管齊下，對新竹老街區的更新活化，有極大效益。

新北市協助海砂屋更新

免收審查費、辦理法令宣導說明會、協助成立更新會

新北市政府都市更新處

為協助新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物（俗稱海砂屋）住戶透過都市更新改善居住環境，新北市政府多管齊下，除了提供免收審查費、協助成立更新會等行政協助之外，特別在都市更新處網站設立海砂屋專區，即日起正式上線，供民眾瞭解海砂屋，進而自主更新。

新北市境內目前約有兩千多戶海砂屋，為鼓勵海砂屋住戶儘早改建，提升居住安全，針對海砂屋辦理都市更新，提供包含免收審查費、送件同意門檻低、可簡化環境評估檢討項目外，還會主動辦理法令宣導說明會，並協助成立更新會及建置網頁專區等多項協助，為海砂屋辦理更新塑造優良的環境與條件。

現行一般更新重建案概要審查費6萬元，事業計畫審查費11萬元，權利變換計畫審查費11萬元，三項費用均免，比一般更新案件至少可省28萬元；海砂屋若經政府公告為「迅行劃定都市更新地區」，僅須超過土地及合法建築物人數及面積1/2同意，就能提出申請。

海砂屋得以原建築基地範圍劃定更新單元，其須檢討之項目較少，且有些項目得免檢討。在容積獎勵方面，今年7月1日前都市更新事業計畫送件，除可申請都市更新容積獎勵外，還可申請海砂屋容積獎勵（最高可達30%）；7月1日後因容積獎勵上限新制實施，辦理都市更新地區獎勵上限為50%、一般地區獎勵上限為20%，因此，將來海砂屋辦理都市更新，其上限不得超過50%。

另外市府亦會主動聯繫海砂屋社區是否需辦理都市更新法令宣導說明會及輔導，後續視情況將社區列為輔導專案，進行更新前期規劃，並協助其成立更新會。都市更新處網站新設立的海砂屋專區即日起上線（http://www.uro.ntpc.gov.tw/web66/_file/2991/upload/sandweb.html），提供民眾查詢海砂屋更新相關資訊、輔導經驗和案例，讓民眾瞭解市府對海砂屋的協助及作法，再助民眾辦理都市更新一臂之力。

新北市完成都市更新查詢系統建置

新北都市更新資訊公開又透明

新北市政府都市更新處

還在為不知道自己家有沒有在辦都更而苦惱嗎?或是不瞭解住家正在辦理的都更案資訊嗎？新北市政府已完成都市更新查詢系統建置，即日起民眾到都市更新處官網即可查詢，只要輸入門牌地址就可查詢住家附近是否有都更申請案件，也可以查詢各都更案資訊及進度喔！

以往辦理都市更新過程中，常因實施者（建商）未主動告知權利人（地主）都更案資訊，造成實施者與權利人間的不信任，進而影響都更案推動進程。市府為加強資訊公開透明化、建立雙方互信基礎以減少爭議，於102年制定都更陽光法案規範實施者應主動提供都更案資訊予相關權利人，而今(2015)年3月更進一步完成本市都市更新資訊查詢系統建置，讓民眾方便取得並掌握都更案資訊。

過去常接獲民眾來電詢問住家附近是否有辦理都更，亦或陳情表示不瞭解都更案資訊及辦理進度，隨時害怕房子會被拆除，而對「都更」產生恐懼感。自從「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」於102年10月14日起發布實施後，規範實施者（建商）於辦理自辦公聽會前應將個案資料提供予相關權利人，並將相關資訊公開於專案網頁後，來電詢問都更案資訊的民眾大幅減少。

今年3月完成本市都市更新資訊查詢系統建置，藉由主動公開資訊方式，提供民眾更便捷的服務，更容易掌握都更案資訊，現在民眾只要在家上網輸入地段號或門牌地址就可以查詢都更案資訊及進度，相關資訊至市府都市更新處官網（http://www.uro.ntpc.gov.tw）查詢。

南港市民大道八段老舊公寓重現生機

基金會協助世豐更新事業計畫送件

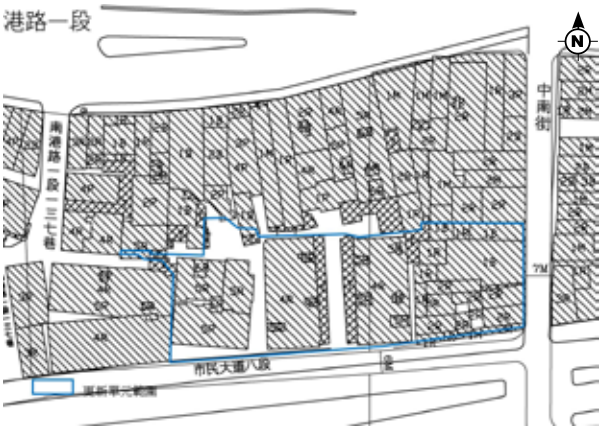
社區更新部主任 張志湧
副主任 鄧梅姬
資深規劃師 林耿弘

本案位於臺北市南港區南港路一段137巷以東、中南街以西、南港路 一段以南、市民大道八段以北側所圍之街廓東南側，鄰近捷運板南線南港展覽館站，就位在南港核心發展的戰略區位，惟單元內建物現況老舊頹圮，與街廓北側周邊已開發之南港經貿園區之現況環境有明顯落差。

更新地區劃定已超過16年仍無法順利推動

更新單元所在街廓雖位於南港區核心區位，但現況均為屋齡30年以上之老舊建物，不但屋況頹圮老舊且巷道狹小，確實有其更新之必要性。臺北市政府早在2000年及2008年將本更新單元及其所在街廓公告劃定為「南港區・研究院路、南港路西側更新地區」，並納入「配合第二代會展

更新前為老舊公寓，亟待更新



更新單元範圍圖

現況巷弄狹窄

實施者與地主持續討論更新方案後，向市府提出申請老舊公寓更新專案

更新後建築將以樸質的米白色、金屬灰色及紅磚色系搭配

中心變更臺北市南港經貿園區特定專用區C12、C13街廓商業區及週邊商業區細部計畫案」計畫範圍內，期盼以都市更新的手段推動老舊建物更新。

街廓內曾有住戶自組更新會推動全街廓都市更新事業並擬具事業概要向市政府提出申請，且於2011年3月8日取得事業概要核准，可惜因街廓內所有權人數眾多，意見一直未能取得共識以及更新後無法滿足四五層樓公寓住戶一坪換一坪的需求，而導致全街廓的都市更新事業無法繼續推動，直到原已核准的事業概要到期失效，還無法順利申請事業計畫。

老舊公寓更新專案成為轉機

市政府於2010年8月1日推出老舊公寓更新專案，讓原本因容積獎勵額度不足而無法推動的問題帶來一道曙光，經過實施者世豐國際建築開發公司的努力溝通與討論後，於今(2015)年5月整合住戶達法定門檻，讓本案成功趕在老舊公寓更新專案到期日前，由本基金會協助擬具完成都市更新事業計畫及都市計畫細部計畫相關書圖向臺北市政府提出申請。

黃金級綠建築　創造環境共榮

為配合基地周遭建築外觀色調，實施者委託九典建築師事務所協助本案建築設計，該事務所曾規劃設計全國第一件鑽石級綠建築-北投市立圖書館，並獲得數十項國內外大獎肯定。未來本案更新後建築外觀色調將以樸質的米白色、金屬灰色，紅磚色搭配為主, 反映建築物與整體周邊環境的調性與空間氛圍。此外，在設計考量為降低建築量體對周邊建物造成壓迫感以及調和巷弄街道尺度，除留設寬敞人行空間外，更加大前後庭院退縮並搭配喬木及複層植栽綠化。

更新事業推動歷程

2000.06.26	更新地區劃定
2013.08.30	事業概要核准
2014.09.23	事業概要同意第一次展期
2015.02.12	事業概要同意第二次展期
2015.04.13	自辦事業計畫公聽會
2015.05.05	事業計畫報核

計畫內容摘要

案名	臺北市南港區南港段二小段378地號等27筆土地都市更新事業計畫
基地位置	南港區市民大道八段・中南街交口
實施者	世豐國際建設開發股份有限公司
基地面積	3,145.86㎡
使用分區	商三特 (原住三：3,145.86㎡)
更新前	產權：私有土地3,062.00㎡、公有土地83.86㎡
	所有權人：私有土地94人、公有土地2人
	占有他人舊違章：496.81㎡，4戶
	戶數：64戶
	停車位：0輛
	建物面積：7,947.34㎡
更新後	用途：一般零售業、集合住宅
	實設建蔽率：42.14%
	實設容積率：408.18%
	更新獎勵容積：2,903.07㎡(41.08%)
	老舊公寓專案獎勵容積：3,235.11㎡(45.78%)
	允建容積：13,204.53㎡
	總樓地板面積：23,157.20㎡
	構造樓層：SRC，地上18層/地下4層
	停車位數：汽車：134輛，機車：147輛
	總戶數：174戶
實施方式	權利變換
實施費用	20.8億元
總銷金額	45.6億元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	九典聯合建築師事務所
不動產估價	宏大不動產估價聯合事務所

「芝山鑽石大樓」海砂屋申請都更事業計畫

丹棠機構整合危險建物社區邁向改建之路

丹棠開發投資部協理 蘇士豪
資深經理 徐培奕

海砂屋亟待改建，無法凝聚共識重建路迢迢

位於臺北市德行東路與芝玉路一段，有一幢三拼的七樓建築物一鑽石大樓，這個位於天母優質路段的社區，卻有著泥砂氯離子含量過高的問題，也就是俗稱的海砂屋。除了混凝土脱落外，鋼筋也因遭受侵蝕而減弱了強度，整棟房子的傾斜度亦已遠超過標準，於2010年7月成為被列管需儘速拆除重建的建築物。

面對無法居住、資產價值持續下滑的困境，住戶雖齊心希望重建，但先後歷經多家建商與營造廠，在立場各自不同的情況下，遲遲難以整合，原本應該歡樂的家，卻成為長期折磨住戶的痛楚。

丹棠公司瞭解此情況後，在2012年開始受誠寬建設、璞元建設委託協助整合並積極與南側建設公司持有土地一同辦理改建。

推動過程中，建設團隊認真面對每位住戶所提的每個問題，一一解決，而社區基地本身西側鄰有畸零地，也使得本案在單元確認的過程中，辦理了畸零地調處，依據調處會議納入畸零地，本以為問題就此終結，卻因納入後增加建築規劃上的法線限制，使得本案基地規劃效率大打折扣，與住戶原有分回的期待大不相符，遭遇許多困難與挫折。然而社區大樓屬於海砂屋且已傾斜，涉及公共危安，為了讓住戶能盡早回到自己的家的使命感下，建設團隊努力克服所有問題，終於取得100%住戶之同意，完成本案事業計畫的申請作業。

更新單元範圍圖

大樓現況已有傾斜問題，應儘速拆除重建

海砂屋造成屋內天花板塌落

丹棠專業、耐心溝通 建構住戶與建商的信任

丹棠公司近年致力於推動社區之整合作業，我們體認都市更新想要長久發展的一個重要事實：由於人性的多變與產權的複雜，都市更新能否成功的關鍵在於如何處理人的問題。

丹棠公司利用己身整合的經驗與專業，希望能夠建立地主整合的專業平台，我們認為地主的整合溝通必具備以下價值核心：

1. 一而再、再而三地溝通
2. 溝通秉持真誠、認真與耐心
3. 具備都市更新專業基礎，包含法律、建築、都市計畫、地政的專業
4. 於公平與效率間取得平衡

丹棠秉持上述的理念，在本案中取得住戶的共識，做

更新後與周遭環境模擬圖

到彼此信任，追求住戶與建設公司雙方可以接受的效益。我們所面對的整合問題與解決方式如下。

1. 各戶分配權值依照權變精神與現況適切調整

都更案整合失敗常發生的一個重要原因為：無法滿足所有人之需求。丹棠公司因有權利變換與土地整合之豐富經驗，透過權變概念並考量現況，與住戶協調出一個全體都同意的權值計算方式，包含三棟（戶）別主建物面積差異不大，但陽台比例相對不均衡之情況下，做適當調整；另現況存有一獨立產權的地下室，則以地下室所可擁有的市場價值作為分配基礎，與樓上其他住戶計算合理公平的分配權值，讓本案分配問題順利取得共識。

2. 良性且密集地溝通契約意見

相對其他個案簽訂契約，本社區住戶多具有法律專業背景，與實施者溝通契約所需費時，丹棠公司具都更專業良好形象，作為中介橋樑，不特別預設立場，透過不斷地溝通與協調，讓三方良性互動，最終調整合建契約至公平合理，讓實施者與住戶據以簽約。

3. 不同意戶持續協調最終同意買賣促成全案達到100%

本案存有一住戶不願配合都更合建，透過持續溝通協調並保持良性互動，在本案更新單元範圍確認且其他住戶都同意都更後，溝通該住戶同意以合理價格出售予實施者，達到全案100%同意，避免了開天價或成為釘子戶而造成全案破局。

建立自然、人文、城市、建築的對話

除了與住戶建立良好的溝通協調以外，建設團隊對於本案的建築規劃亦相當用心。由於本案特殊的地理位置，建設團隊對於建築規劃也有獨到之發想。

本區位於環山圍繞的天母地區，洽屬都市與自然的交界，天母這個城市具有獨到的表情與紋理就是他的人文，本案希望建造會呼吸的基地，藉此打破都市原有隔離、無表情、人工、封閉的建築與城市型式，讓建築與環境間能展現溝通、人性化、生命、呼吸等特色。基於以上之理念，本案建築即以淺色、具有質感的、會呼吸的材質，將建築物、天母人文、周遭自然巧妙融合，建立自然、人文、城市、建築的對話。

都市更新的重點在於處理人的問題

經過發展成熟的都市想要透過都市更新再生都市樣貌，空間的改造與環境發展的理念僅是表面，實質內在卻是在於人的溝通協調，透過鑽石大樓社區改造的經驗，丹棠公司的目標與價值即是建立起公開、透明的溝通平台，以協助弱勢落實都更，讓每個人都能擁有理想中的夢想家！

計畫內容摘要	
案名	臺北市士林區芝蘭段四小段130地號等9筆土地都市更新事業計畫
基地位置	士林區德行東路、德行東路260巷交叉口西南側
實施者	誠寬建設股份有限公司
基地面積	1,292.19㎡
使用分區	住三
更新前	產權：私有土地1,290.77㎡
	所有權人：私有土地21人
	戶數：22戶
	停車位：5輛
	建物面積：3,608.51㎡
更新後	用途：郵局、集合住宅
	實設建蔽率：45.00%
	實設容積率：419.82%
	更新獎勵容積：1,761.08㎡(60.59%)
	高氯離子混凝土建築物容積放寬：758.73㎡(26.10%)
	允建容積：8,399.45㎡
	總樓地板面積：5,423.47㎡
	構造樓層：鋼筋混凝土造，地上14層/地下4層
	停車位數：汽車：73輛，機車：68輛
	總戶數：50戶
實施方式	協議合建
更新規劃	丹棠開發股份有限公司
建築設計	胡永復建築師事務所

更新事業暨地主整合推動	
2000.07.30	市府列管高氯離子建物
2012.09.14	第1次說明會
2013.07.22	更新單元劃定申請
2013.09.07	申請畸零地調處
2014.01.28	畸零地調處大會決議
2014.11.24	更新單元公告
2015.02.09	取得全體住戶100%同意
2015.03.06	第12次說明會
2015.04.15	自辦事業計畫公聽會
2015.04.28	事業計畫報核

聯勤建設內湖區石潭段上樑

打造內湖四期重劃區建築House

更新事業部副主任 董政彰
規劃師 許乃文

基地位於民權東路六段180巷及成功路二段115巷1弄交叉口，自2008年啟動更新事業，歷經7年多的努力，於今(2015)年3月26日舉行上樑典禮。典禮中，由聯勤建設陳文森董事長交付上樑鋼筋，祝禱工程順利圓滿，完成隆重的上樑儀式。地主們期盼已久的好事，融合綠建築、制震宅、多藝房等特色的「聯勤三喜」，預計今年11月完工讓本更新案地主們入住優質的夢想家。

本案更新過程同時也協助開闢基地南側8公尺計畫道路，於今年4月實施者支付公有地有償撥用價額並捐贈該計畫道路土地予市政府，改善都市防救災性能，充分提升更新效益及增加公共利益。原計畫核定前因無法取得西側鄰地地主共同廢止現有巷道之同意書，而僅併同都市更新程序辦理現有巷改道作業。施工過程中，西側鄰地亦辦理更新事業，於都市更新審議會要求廢止該現有巷，故市府要求兩案協調共同辦理廢止該現有巷道，並於本案變更事業計畫時，與西側鄰地更新案依「臺北市都市更新自治條例」第10條規定共同辦理廢止基地內現有巷道，對於周邊環境通行情況具正面效益。

本案新建樓高雖僅11層，但運用樁基礎工法，以直徑2米的樁，貫入岩盤4米之深，更嚴選日本TRC制震壁，強化建築結構安全性，也是目前內湖區四期建案中少有裝置制震器的個案，由此可見實施者對於本案的建築品質要求之高。

永德雙連更新案上樑

雙連捷運站首宗更新案即將完工

更新事業部副主任 董政彰
規劃師 蘇秀玲

本案位於市府公告劃定「大同區．成淵國中南側更新地區」內，萬全街以北、萬全街1巷以西、萬全街3巷以東、雙連街53巷以南所圍街廓南側，距捷運雙連站不到50公尺，面對淡水線地下段之綠帶。該區建物老舊亟待更新改建，永德國際開發團隊於2009年開始申請事業概要，至2012年1月事業權變計畫核定發布實施，多年的努力結果在近3年的施工下，終於完成建築結構體，已於今(2015)年4月10日舉辦上樑典禮，當天由永德國際開發陳總經理帶領團隊同仁一同完成儀式。

此建案以「四季語彙」之意取名 “言葉” ，為鋼筋混凝土造地上15層、地下4層建築物，建築外觀乃知名建築大師李瑋珉設計，造型設計以鐵道為基調，簡潔線條為主，建材符合建材設備等級表第三級，營造舒適宜人的居住空間，相信未來將成為雙連站重要的地標建築，也將成為雙連地區辦理都市更新之成功參考案例，希望可帶動周邊社區居民對於參與都更的意願。

上樑典禮中，邀請到本案最大地主台鐵、營造廠及全體參與本案之所有權人及相關人士等到場為本案祝禱祈福，並備有晚宴邀請與會人員同歡。典禮圓滿完成後，永德國際團隊緊接著繼續努力今年9月預定的工程完工與請領使用執照事宜，本基金會也將協助永德國際團隊早日完成更新程序，包括釐正圖冊與產權囑託登記事宜，讓地主們讓能早日入住新屋，也為臺北市的都市更新案畫上新的一頁。

本基金會舉辦更新分享講座及擴大辦公室啟用茶會

感謝各界到場支持增添活動色彩

業務研展部主任 麥怡安
研究員 江玲穎

本基金會今(2015)年初擴增七樓辦公室空間，特於5月8日舉辦啟用茶會，同時辦理兩場更新分享講座，由本基金會丁致成執行長分享臺北都市發展歷程的回顧，以及徐培奕副主任介紹本基金會四月份日本東京、大阪都市更新考察案例。

張隆盛董事長致詞時提到，本基金會成立至今已17年，我們瞭解大家對於居住環境期望越來越高，希望能更現代化、更舒適，可是都市更新案推動往往要花費7、8年時間，過程相當辛苦，感謝各位關心都市更新的各位好朋友，未來也將與大家繼續共同努力。

丁執行長分享臺北城發展的豐華與歷程

丁執行長認為臺北城是個傳奇的城市，短短130年歷史卻經歷了兩次政權更迭，一次大毀滅，無數小規模的重建。臺北城就是臺灣歷史的縮影，每條街道、每棟建築物都承載著一個長遠的歷史故事；今天的新聞就是明日的歷史，還有更多故事在臺北城發生；然而，都市更新與歷史保存不相違背，應是相輔相成。

臺北城是在忠孝西路、中山南路、愛國西路與中華路一段所圍範圍，當初是由計畫引導發展的新市鎮，也是臺灣近代史130年來最重要的政治與商業中心。1875年大臣沈葆楨奏請設臺北府、淡水縣，1884年城牆正式竣工，後來到1905年，因實施市區改正，全面拆卸所有城牆及西門，臺北城從建城至拆除只存在21年，從未發揮防禦功能。

本基金會辦公室位置也就是清朝的「布政使司衙門」，相當於台灣省政府，是全台灣民政最高行政機關。日治時期開始，擬拆除清朝建築物，所幸時任民政長官厚藤新平認為不妥，制訂「史蹟名勝天然紀念物保存法」，保存城門及重要建築。當時台灣衛生條件差，軍民病死嚴重，因此於1899年開始推動「市區改正計畫」，透過局部性、應急性都市計畫，將街道拉直拓寬，設置排水溝，並引進自來水至臺北城，成為今日臺北城內現代化市街架構雛型。

茶會由張隆盛董事長揭開序幕

臺北城內還有若干保存完整的清朝建築，包括：臺灣總督官邸(今臺北賓館)、臺灣總督府(今總統府)、新公園(今228公園)、臺灣總督府博物館(今臺灣博物館)、勸業銀行臺北支店(今臺灣博物館土銀展示館)、臺灣總督府高等法院(今司法院)、臺北公會堂(今中山堂)…等，希望大家空閒時間能親自去感受其豐華。

日本考察經驗分享東京、大阪更新案最新動態

最後由徐培奕副主任介紹本基金會四月份日本東京、大阪都市更新考察案例，包括：東京丸之內地區、日本橋、六本木、霞關及虎之門地區，以及大阪站北側、阿倍野地區、天保山海遊館水岸更新等案例。

日本透過更新重建，除了強化建物結構及耐震耐燃性、充實基盤設施外，更讓都市機能再生，帶動地區的產業發展。從這些案例，讓我們看到日本政府對於推動大規模更新的魄力，以及民間依據政府指導方針，再開發時尊重地方歷史文化、提供公共設施的規劃理念。雖然臺灣的民情及民族性與日本有所差異，但他山之石，可以攻錯，日本都市再開發案例值得借鏡。有關本次考察之更新案例介紹，詳參閱本期簡訊第18-23版。

感謝各界到場支持，本基金會將持續努力都市更新事務

東京都市再生

日本橋、大手町、八重洲口、六本木及虎之門

策略規劃部規劃師 李敦怡／呂振瑜
更新事業部助理規劃師 程琬鈺

本基金會於今年4月份前往日本東京、大阪考察，在3天東京考察行程中，參訪了東京車站丸之內地區、日本橋、六本木、霞關及虎之門地區等重要更新案例，茲就日本橋室町地區再生計畫、大手町連鎖型都更事業、東京車站八重洲口南北塔、六本木仙石山森及虎之門之丘更新案等簡要介紹。

案例1.東京日本橋室町地區

在江戶時代，日本橋地區是日本經濟、金融、物流、商業及文化中心，近年來受到當地經濟環境變遷，日本橋地區失去了往日的繁榮。1999年東急百貨日本橋店歇業，正式展開都更的契機。日本橋地區以「人行通道串聯」作為重要再生策略，運用軟體設施，舉辦活動強化地區凝聚力，並且憑藉公私合作夥伴關係，促進日本橋地區更新事業。

透過再生計畫 重現21世紀日本橋地區榮景

日本橋室町東地區位於銀座線三越前站，距離東京車站約800公尺，是日本橋北側重要商業中心。其主要道路中央通道兩側百貨商場林立，周邊重要文化財包含日本橋、日本銀行本店、三井本館、日本橋三越本店等。

東京考察個案區位示意圖

現況首都高速都心環狀線下的日本橋

室町東地區再開發由三井不動產株式會社擔任主要開發者，依據都市再生特別措置法，以保留歷史性建築物與具傳統老店市街文化，重生市街景觀，創造新市街魅力等為目標。

重視地區商業、人行與車行通道之串連與安全性

整體再生計畫規劃有幾項重點，包括1.型塑商業街道景觀、2.妥善規劃人行、自行車型與停車出入口，以提高行人的安全性便利性。3.建構「江戶櫻通道地下步道」及地下連通設施。

再生計畫內敘明，事業計畫需於主要街道兩側(中央通道)低層部分規範建築物100英呎（約31米）腰線，塑造與重要文化財建物、街道景觀的一致協調性。另外對於電線路管地下化及鋪面設計也有所要求，沿街店鋪創造「仲通道」、「浮世小路」特色景觀。

為了提供良善的人行空間，加寬人行道寬度，延續日

室町東地區再開發計畫概要表

案例名稱	東京日本橋室町東地區再開發事業				
	室町千葉銀行三井大樓（COREDO室町3）	室町三井東大廈（COREDO室町）	室町古河三井大樓（COREDO室町2）	日本橋室町野村大廈（YUITO ANNEX）	福德神社
位置(街區)	1-5街區	2-2街區	2-3街區	2-4街區	2-5街區
面積	1,945㎡	2,454㎡	3,723㎡	14,375㎡	-
產權	千葉銀行、總武、三越伊勢丹、木屋、三井不動產等	三井不動產	古河機械金屬、日物、細井化學工業、三井不動產等	三井不動產	-
樓層數	17F/B4	22F/B4	22F/B4	39F/B2	1F
完工年份	2014年	2010年	2013年	2010年	2014年

本銀行總行櫻花樹，打造「江戶櫻花通道」街景，並且與中央區、東京國道合作共構3,000㎡地下廣場的空間，新設地下步道可直接連通地鐵與沿街商辦大樓B1層店鋪。同時作為防災使用，設置滯留乘客的臨時住宿設施、災害信息傳播設備及提供防災儲備。

實踐新舊建物「共生、共存」的都市建設目的

由日本橋地室町地區再生計畫的規劃方針到事業計畫落實，我們實際走訪即可深深體會本計畫尊重歷史紋理所做的努力與成效，無論是建物立面設計、夜間照明的手法與街道家具的形式，都企圖展現早年本地區繁華風情，留給造訪者無限的聯想與美好的印象。

透過與私部門合作機制，在各棟商業大樓的地下1層妥善處理地下連通介面，以及克服工程上共同溝等設置問題，順利完成既有地鐵地下人行道拓寬工程等業務，成功打造一段長0.5公里的地下連通道，並賦予其防災避難功能。本計畫街區預計2019年起實施地區電力與暖氣供應服務，推動日本第一個既有舊街道的能源智慧化服務，符合低碳節能目標同時提高防災能力。

案例2.東京大手町地區

東京都市更新案例中，有一連鎖型事業相當著名，即位在大手町地區，也是本基金會長期觀察與研究的案例。本案先以公有合署廳舍1、2館舊址土地為種地，2006年由日經、經團連、JA提出申請集中換地至合署廳舍舊址土地，進行第一次換地，並於2006年至2009年交換土地由大手町開發公司實施第一次更新事業，更新前建物由土地權利人自行負責拆除。

2009年由參與第二次事業之土地權利人提出申請，進行第二次換地，再行換地到新種地；將於2009年至2012年在日經、經團連、JA換地上實施第二次更新事業，至2012年左右於土地重劃作業實施完成時，得與大手町開發公司等持有土地進行換地。目前第三區事業計畫係三菱地所所有，刻正施工中預計將於2016年完工落成。

大手町連鎖型再開發區計畫概要表

案例名稱	大手町一丁目地區第一種市街地再開發事業		
位置	第一號基地(日經Building、JA Building、經團連會館)	第二號基地(大手町Financial City)	第三號基地
面積	1.3公頃	1.4公頃	1.1公頃
產權	大手町開發公司	UR都市機構、三菱地所	三菱地所
樓層數	37F/B4	北：31F/B4 南：35F/B4	31F/B4
完工年份	2009年	2012年	預計2016年

大手町連鎖型都更事業持續發展 塑造大街區密集發展

連鎖型都更第一波事業為「日經Building、JA Building、經團連會館」，基地1.3公頃土地更新後建築面

街區(COREDO室町3)：低層建築保有100英呎腰線

位在西側的三井本館，保存原有風貌(丁致成攝影)

施工中的大手町第三次事業計畫(徐培奕攝影)

大手町FINANCIAL CITY於日本橋川沿岸空間裝置ECO博物館(徐培奕攝影)

積達9,200㎡，總樓地板面積達23萬5,864㎡。更新後主要作為辦公、商業及會議場所。整體更新建物以一棟複合建築區分所有方式持有。因考量參與企業體的實際狀況及其獨特性的發揮，將高層部分為3棟，即包括日經Building、JA Building、經團連會館等3棟高層棟。整體低層部的部份設置大手町國際會議中心，希望能發揮國際業務中心交流據點之功能角色。此外，本開發案藉由UR都市機構參與推動之土地重劃事業，建構了地上、地下之人行系統，並改善日本橋川沿岸之人行專用道。同時透過強化屋頂、牆面綠化及保水性的鋪面等，提昇地區環境品質。

連鎖型都更第二波事業為「大手町FINANCIAL CITY」，更新後建築規劃設計以業務空間為重心，讓金融機關總部機能與出租業務、辦公空間並存，俾相輔相成，發揮最大效益，但採取入口動線分離的空間配置格局。就環境貢獻面而言，引入最新技術，徹底採行節能對策致力減輕對環境負荷，配置地域性冷暖氣設施及中水道設施；同時，在基地內外均加強綠化，於日本橋川沿岸空間裝置ECO博物館，扮演資訊傳播功能。

藉由既有道路廢止及有機性街區整合，如延伸仲道路，加強有樂町與大手町間的連通，建構嶄新人行步道系統，並沿線配置商店，俾創造熱絡、魅力的交流空間。另外，利用地下空間，有效連通丸之內線大手町站、產業大樓等，並改善與半藏門線方向的連通動線；未來亦將於地下興建步行通道，方便與千代田線、竹橋站間之連通。(本案例詳細介紹可參閱「日本都市再生密碼2.0」)

東京車站八重洲南北塔概要表

案例名稱	東京車站八重洲南北塔	
位置	南棟	北棟(含中央部)
面積	5,229.54㎡	14,439.18㎡
產權	JR東日本、鹿島八重洲開發 JR東日本、三井不動產、國際觀光會館	
樓層數	42F/B4	43F/B4
完工年	2007年	2007年

案例3.東京車站八重洲口

東京車站周邊隨著2007年八重洲側車站大樓南北兩側兩棟摩天大樓完工、2012年東京車站原型修復完成，到2013年八重洲口GranRoof完工啟用，整個「東京車站城」更新劃下圓滿句點。

配合東京車站整體規劃 雙塔摩天大樓成為新地標

重建前的八重洲口車站大樓，土地持有者為JR東日本公司，開發主體是由JR東日本公司、三井不動產、國際觀光會館、鹿島八重洲開發、新日本石油公司等企業體參與共同開發。更新規劃主要興建位於原八重洲側車站大樓的兩棟摩天大樓與轉運設施，GranTokyo South Tower為地上41層、地下4層，以及GranTokyo North Tower地上43層、地下4層；而連結南塔與北塔則是透過「大屋頂」（GranRoof）以及廣場作一串連，同時提供公車轉運站使用，舒解車站轉運量之負荷。

在規劃設計方面，為貫通丸之內與八重洲兩側出口廣場，延伸迎賓大道及皇居之中央軸帶，特拉開雙子超高大樓間距。建材則採用透明感十足的玻璃帷幕，與周圍開闊性都市景觀充分配合，並塑造國際性商務核心意象。在中央連貫部份之人工地盤及屋頂空間，均加強植栽綠化，以美化景觀。

環顧東京車站整體開發過程，可看到一些值得借鏡之處，像是車站站體未使用之建築容積進行部分移轉，強化車站週邊土地使用強度，其容積移轉利益作為公共設施修繕經費，有效挹注公共建設經費之貢獻。還有，東京車站不僅是交通轉運結點，也是與生活高度串聯的場域，透過土地多元混合使用，複合式機能帶來人潮，促進當地經濟發展，如同將車站轉化為城市。

案例4.東京六本木仙石山森

2012年8月完工的「ARK HILLS仙石山森 TOWER」位於日本2002年指定「都市再生緊急整備地域」內、「環狀二

環狀二號線快速道路(鍾承憲攝影)

號線新橋周邊、赤阪・六本木地區」之中，其建築設計包含地上47層、地下4層的超高層複合建築「仙石山森 Mori Tower」及6層的低層住宅「仙石山森Terrace」兩部份，皆為住宅及商鋪複合使用，「仙石山森 Mori Tower」則另外包含23層辦公使用空間。

以綠之生活都心為目標 巧妙融合超高層與低層建築之建築手法

以塑造「綠之生活都心」為規劃設計訴求的「ARK HILLS仙石山森 TOWER」，除了在基地四周新闢道路外，含公共設施在內共留設約63%有效空地，其中包括4,000㎡之廣場，將區內予充分綠化，並以無障礙人行步道解決地形高差問題，徹底改善更新前區內道路狹小稀少而可能導致的防災課題。

強化耐震及地區本位的植栽手法也是其特色。透過複合式制震裝置結合及複數支架及制動閘組合之免震構造，提供超高層建築及低層部建築不同的減震需求，並加重油燃料之蓄備，使停電時其電力供給仍能夠維持85%以上的供給水準。

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

森建設作為本案更新會成員之一，不僅硬體方面更投入，更負責建築的軟體經營，權利人分回的可收益資產的辦公樓地板以共有持分方式，由參加更新會員的森建設公司承租，納入整體經營，使自用住宅部分的管理費能穩定並減輕住戶負擔，使全案能夠達到永續經營效益。(本案例詳細介紹可參閱第57期簡訊)

案例5.東京虎之門之丘

2014年6月「虎之門Hills」正式開幕，同時也確定東京環狀二號線快速道路正式開通。環狀二號線為貫穿東京都心之重要幹道，於1946年核定，但虎之門至神田路段始終無法通行，直至虎之門Hills的出現，為此帶來一線曙光。

配合重大建設興闢提升地區發展地位

本項事業名稱為「東京都市計畫事業環狀第二號線新橋・虎之門地區第二種市街地再開發事業」，共分三個街區，其中「虎之門Hills」位於第三街區，基地面積1.7公頃，實施者為森建築集團，更新後為地上52層、地下5層，高度247公尺之建築物，兼具商辦、會展、旅館、居住、休閒、防災等複合式機能；為完善環境綠軸與都市風廊，於戶外空間規劃流水、大量草皮及富季節變化之植栽，並延伸至建物內，藉由玻璃帷幕設計，營造內外交錯融合之意象，室內空間結合白虎紋路設計營造藝術感，更以具科技感之Toranomon為宣傳，使其成為地方藝術文化與科技焦點。

立體道路設計制度將土地利用效益最大化

虎之門Hills雖為超高層複合式大樓，但應用1989年通過之立體道路設計制度，於底層規劃地下隧道供車通行，將土地效益最大化。另為有效興闢環狀2號線，東京都亦於2013擬訂建築設計與街區景觀規劃準則，本次參訪時地下隧道路面層環境多已更新，並結合人行步道與建物量體與色彩，從第一街區即可直接遠眺虎之門Hills的高聳外觀。虎之門Hills出現改變都市環境品質，亦使環狀二號線更臻完善，使之成為東京著名新地標，逐步引動周邊老舊市區之更新，結合2020年東京奧運舉辦，更讓人期待未來東京將以何種全新面貌吸引全球眼光。(本案例詳細介紹可參閱第63期簡訊)

結語

本次東京考察除前述介紹五個案例外，還包括東京車站前丸之內地區、霞關地區官廳設施以及六本木地區等，無論是完成多年的更新事業或是近兩年才完工的，皆可看到日本對於再開發事業的整體規劃考量周全，且大規模基地所創造的公益性皆相當值得借鏡。東京目前正努力改造都市面貌，準備迎接五年後的奧運盛事，透過重大建設興闢，提升都市機能，以都市防災、城市競爭力的角度，擘劃未來50年的東京新風貌。

Ark Hills仙石山森Tower再開發事業概要表

案例名稱	Ark Hills仙石山森Tower
位置	東京都港區虎之門五丁目、六丁目
實施者	更新會
面積	2公頃
樓層數	商業辦公棟：47F/B4 住宅棟：6F/B1
完工年份	2012年

虎之門之丘再開發事業概要表

案例名稱	虎之門HILLS
位置	東京都港區虎之門一丁目虎之門再開發事業(第III街區)
實施者	東京都政府　特定實施者：森建設
面積	17,069㎡
樓層數	52F/B5
完工年份	2014年

大阪都市再生

Grand Front Osaka、阿倍野及OBP

業務研展部研究員 江玲穎
更新事業部助理規劃師 程琬鈺

本基金會在大阪的3天考察行程，由大阪都市計劃局開發調查部安藤友昭部長協助安排導覽參觀大阪車站北側Grand Front Osaka開發案、阿倍野緊急整備地域的更新案例-Harukas及Q's mall等。另外，為瞭解早期大規模開發規劃的大阪商務園區之背景及規劃手段，我們也拜會大阪商務園區協議會事務局之成員，相互交流分享臺灣、日本在都市規劃及都市更新的相關手法與難題。茲就Grand Front Osaka、Harukas、Q's mall及大阪商務園區等個案簡要說明。

案例1.大阪Grand Front Osaka

大阪為周邊鄰近海港、機場，對外交通便捷，是關西發展重鎮。而大阪梅田地區匯集12條地鐵線，每天約250萬人通行，車站北側空間規劃作倉儲使用，隨著經濟與產業型態變化，對商業使用需求提高，2002年指定大阪車站北側地區為「特定都市再生緊急整備地域」，擬定「大阪車站北側地區再開發計畫」，希望強化關西地區產業發展潛力。

市府主導、民間投資 重塑大阪梅田北側新風貌

大阪車站北側地區計畫總面積約24公頃，權屬為大阪市政府、ＪＲ西日本以及鐵道建設運輸設施整備支援機構所有，其開發期程共分兩期，其中先期開發區已開發完竣，並於2013年4月正式開幕，命名為「Grand Front Osaka」。

「Grand Front Osaka」由12間日本大型民間企業共同投資，並以三菱地所株式會社為主要實施者，開發面積約

大阪考察個案區位示意圖

7公頃，其南側與大阪車站本體連接，由南至北分別為A、B、C三棟大樓及集合住宅共4棟建築物，其樓層數皆達30層以上，並延續南側商業發展，規劃商業、辦公、會展、旅館及集合住宅等複合式機能，更考量與車站之連結，規劃陸橋串連區內建築物並可延伸至車站本體。另考量大阪本身為淀川及海港圍繞之水都意象，日本著名建築師安藤忠雄以「水」為主要設計元素規劃基地南側之梅北廣場，另加入船體的意象規劃廣場內環境，並以此將水延伸至兩側人行步道，結合兩側以樺樹及銀杏為主題之景觀廊道及空中花園，營造水綠交融之景觀意象，提供舒適的環境品質。

Grand Front Osaka全區開發三棟商辦大樓及一棟住宅大樓(丁致成攝影)

Grand Front Osaka事業概要表

案例名稱	Grand Front Osaka			
位置	大阪車站北側			
產權	NTT都市開發、大林組、歐力士不動產、關電不動產、新日鐵興和不動產、積水住宅竹中工務店、東京建物、日本土地建物、阪急電鐵、三井住友信託銀行、三菱地所等			
面積	A區A棟(南館)	B區B棟(北棟)	B區C棟(南棟)	C區(Owner's Tower)
	10,570㎡	合計 22,680.05㎡		4,665㎡
樓層數	38F/B3	38F/B3	33F/B3	48F/B1
完工年份	2013年			

落實指導方針 提升地區商業、辦公及研究機能

本次參訪最特別之處，在於大阪市政府要求設立之「知識沙龍」，其性質不同於臺灣常見之代金、樓地板或土地等實質回饋，更新後之「知識沙龍」由實施者自行經營，並採會員制進行全面管理，會員能以低廉的價格獲得高品質之交流空間、研究發表機會及相關設備使用，更可依會員需求提供知識媒介服務，促進不同產業間之交流，作為產業創新之發展動能。開發期間提出「知識沙龍」概念時，考量後續係由實施者自行經營，過程中經多次討論並提出財務分析，最後基於雙方互信的前提下，市府以大量的容積率作為實施者經營知識沙龍之條件，故更新後區內容積率最高可達1,600%。

本案由規劃至完工花費約10年，更新期間市府未支出相關工程費用，更新後也同市府期望設立知識沙龍，並由民間企業經營管理之，由目前辦公空間出租率達90%及知識沙龍會員數已達千名，顯見其產業發展能量正逐步提升，其成功關鍵在於公私部門雙方互信合作並積極溝通，始達最後雙贏之局面，更藉此次更新促進地區環境品質改善，結合地方文化、創新產業技術需求，激盪更多經濟發展能量，營造大阪成為具高品質且富有魅力之知識及商業重鎮，並作為連接全世界之國際商業發展基地。

以水都意象為主的梅北廣場(丁致成攝影)

日本目前最高大樓-Harukas(丁致成攝影)

案例2.阿倍野地區再開發

大阪阿倍野地區位於大阪市南部，緊鄰JR、地鐵各線天王寺站、近鐵阿倍野橋站，是南大阪的門戶。阿倍野地鐵、JR、私鐵每日乘客量高達到76萬人次，在全大阪市裡僅次於梅田、難波。大阪府認為阿倍野地區為一極具發展潛能的區域，地區內不僅商業設施與辦公大樓齊備，公共設施完善，包括：大阪市美術館、天王寺公園、天王寺動物園、大阪市立大學醫學部、阿倍野防災中心等。

透過整體規劃、多元方案協助阿倍野地區更新事業

早在1976年阿倍野地區已被指認為重要開發地區，圖中藍色虛線為第二種市街地事業範圍，早期原是由市民提案共同規劃，但後來受到金融風暴影響，才由市政府接手推動再開發事業，全區共有28公頃，更新重建歷時近40年陸續於2014年底完工。而圖中紅色實線範圍則是2002年指定為阿倍野都市再生緊急整備地域，後又於2007年將東側指認為都市再生特別地區給予高度容積，希冀能將此地區商業機能擴充、導入辦公、旅宿、文化機能，形塑成為大阪南門戶。

第二種市街地事業-Q's mall，開發同時協助興闢計畫道路(丁致成攝影)

Q's Mall購物中心的2樓連通平臺(丁致成攝影)

由市府主導成功落實第二種市街地事業

啟動更新的主因是為了要解決因低層木造建築物密集、生活環境惡化的問題，為促進土地的高度利用及防災安全等，實施市街地再開發事業，整體「阿倍野第二種市街地事業(強制收買)」實施者為大阪市政府此事業包括住宅及商業空間的開發，全區共有29棟建築物更新重建，至2014年底已全部完工，總開發經費約為4,800億日圓。

大阪市政府對於阿倍野地區整體都市計畫，透過實施再開發事業，提升地區環境品質，更新後達到的效益包括整體道路空間增加2倍、公園綠地面積增加5倍、總樓地板面積提升三倍，由20萬平方公尺增加至72萬平方公尺、建物不燃率由16%提升至100%，大幅提升都市防災能力。

其中大型商業設施Q's mall已在2011年4月正式開幕，是由特定建築者東急不動產株式會社建設，規劃審議過程歷經長達9年的環境影響評估。Q's mall是一個以綜合超市和大型專賣店鋪為主的綜合型購物中心，擁有各類型物品販售及飲食提供，是目前大阪最大型的購物中心，本案從1997年開始規劃，原規劃為63層的建物，容積率為931%，其後因不景氣的影響放棄開發，2003年引入外資資金重新規劃，量體改為31層的建物，容積率為630%，爾後又因資金分配等因素而胎死腹中。最終修正方案為6層建物，容積率為486%，開發費用約440億日圓，商城內共有320個店鋪，提供5,000個工作機會。

東北角的阿倍野步道橋是由都市整備局擔任事業主體，花費日圓約25億，步道橋的總長度約197公尺，施工期長達4年之久。此再開發事業所提供的開放性空間、與捷運、地鐵設施連通空間以及空橋系統，可看出日本政府對於建完善大眾運輸系統功能的重視，要求開發商所提供的公益性設施項目中，所重視的就是與大眾運輸系統連通空間的提供，以建構更完善、開闊的步行空間。

阿倍野再開發事業概要表

案例名稱	Harukas	Q's mall
位置	大阪市阿倍野區阿倍野筋	大阪市阿倍野區阿倍野筋
實施者	近畿日本鐵道	大阪市、東急不動產
面積	28,700㎡	37,803㎡
樓層數	62F/B5	6F/B2
完工年份	2013年	2011年

透過再生特別地區給予高度容積，形塑南大阪門戶意象

Harukas更新起源係因阿倍野橋站超過70年的近鐵百貨阿倍野店過於老舊，2006年起近畿日本鐵道株式會社（近鐵）就開始打算將此區重新規劃，打造一個新的都市商圈，當時計畫構想是要建構一棟超高的大廈，總高為300公尺，以便挑戰全日本最高的大樓，更新後為地下5層、地上60層的超高層建築，截至目前僅次於東京晴空塔與東京鐵塔。

2006年開始討論開發計畫，但由於預定地剛好處在大阪航高建築限制的290公尺範圍內，剛開始阿倍野 Harukas並未順利動工。直至2007年3月修正航空法，阿倍野Harukas順利避開了航高限制區域才逐步開始動工，同年8月發表「阿倍野橋總站大廈整備計畫」，11月阿倍野筋一丁目都市再生特別地區都市計畫確定。

建築規劃配置營業面積居日本之首的百貨公司，並引入辦公空間、飯店、美術館、觀景台等功能，力求充實阿倍野地區的城市功能。以「像城市一樣的場所」為主題的店鋪設計理念，吸引了眾多世界一流品牌以及流行品牌等多姿多彩的店鋪進駐。整體建設費約約760億日圓，已於2014年春天正式開幕。另外，設置美術館，用於國寶、重要文化財產的展覽，將之定位為「都市型美術館」，希望讓大阪市民瞭解當地文化特色。

而Harukas最具特色的室內規劃就是58~60層的觀景平台，58樓的室外廣場是三層通頂空間設計，光與風交錯穿行，令人心曠神怡。頂樓60樓是玻璃牆壁的室內高空走廊，放眼眺望，大阪平原東南西北360度全景盡收眼底。

案例3.OBP

大阪商務園區(OBP)位在大阪城公園東側，是大阪市都市再生緊急整備地區之一。土地產權原為日本軍方所有，作為兵工廠使用，二次大戰遭受空襲後，本區受災嚴重，加上戰後規定兵工廠需遷移，故進行重新規劃，市府將土地售出，讓民間企業規劃開發。OBP早期的開發是由住友生命保險、竹中工務店、東洋工業、松下興產等民營企業組成協議會，自擬細部計畫內容作為開發項目之規範，是大阪第一個由民間主導、政府協助之成功案例。

水岸周邊不設高堤防，形塑良好景觀(丁致成攝影)

民間主導開發 成立協議會

大阪商務園區值得借鏡之處在於地主成立的協議會，每年一次大會，每月一次幹事會，協議會負責整體經營管理，另外成立事務局，局長由市政府派任，總管地區事務，由協議會支薪。

商務園區計畫面積達26公頃，作為辦公大樓及商場使用，透過協議會的討論，地主們達成共識，協助興闢公共設施，包括：地鐵車站、人行空橋及開放空間等。這些興闢費用由協議會成員共同出資，依所有權比例分攤費用。

透過協議 建築管制 留設開放空間

規劃重點為園區留設的開放空間，依原都市計畫規定僅需留設30%，但實際開發卻留設了41%作為綠地，街廓間留設6～10公尺綠帶，讓各建築物彼此間都能有舒適的空間。同時，協議會的成員互相協調達成共識，制訂建築協定，諸如：建物高度、座向、建蔽率、廣場、開放空間、招牌設計等，特別是建物座向需相互配合，使各棟建物皆可看到大阪城景觀，建物間留設廣場。各公司建築設計皆需經過協議會審查通過，才能向市府申請建照，且此建築協定已納入大阪市府的綜合設計規定。

本案雖由民間企業開發完成，但仍具十足之公益及改善環境的成效。原因在於協議會的成立，透過此平台協調各私人企業之利益，致使達成全部利益的最大化。雖然本案變更都市計畫時，僅捐地18%，但多數公共設施由民間負擔興建費用，透過協議會規範亦達當相當品質，使政府取得優質的公共設施，雖分回土地少，但仍達到原設定目標。

此區於2012年指定為大阪商業園區車站周邊都市再生緊急整備地域，而園區內第一波完成的建物經過多年使用，逐漸顯露更新之需求，因此近年已著手規劃啟動了第二波的拆除重建更新工程。原協議會也整合周邊區域所有權人，於2015年成立都市再生緊急整備協議會，顯見該協議會推動之成效獲得肯定，未來也將肩負此區都市防災之重任。

結語

從大阪的都市再生案例，我們可看到大規模可創造的環境貢獻性，像是阿倍野地區再開發事業興建同時也能將區域內計畫道路整備併同興闢，在OBP的案例則可看到透過協議會自提設計管制項目，開發項目則需經由都市計劃程序審議，讓全區開發項目都能受到一定規範且能共同創造更多的開放空間。透過大阪案例的分享，希望臺灣都市規劃的未來可透過都市更新營造更友善且更舒適的都市空間。

街廓間留設6～10公尺綠帶(丁致成攝影)

OBP內營造良好的車行及步行空間

104年度臺北市都市更新系列講座

活動時間：

日期	行政區	日期	行政區
6/06	文山區	7/25	萬華區
6/13	內湖區	8/01	北投區
6/27	中正區	8/08	松山區
7/04	大安區	8/15	士林區
7/11	南港區	8/22	中山區
7/18	信義區	9/05	大同區

主辦單位：臺北市都市更新處
執行單位：社團法人臺北市都市更新整合發展會
相關訊息敬請留意社團法人臺北市都市更新整合發展會網頁
(http://www.urcda.org.tw/index.html)
聯絡方式：社團法人臺北市都市更新整合發展會(02)2321-5662

104年度新北市政府都市更新實務工作坊

活動時間：
【基礎班】2015年6月、9月
【自力更新專題班】2015年7月
【都市更新事業計畫專題班】2015年7月
【權利變換與估價機制專題班】2015年7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：財團法人台灣金融研訓院
相關訊息敬請留意新北市政府都市更新處網頁
(https://ptc.tabf.org.tw/tw/Ptc_10403ntpc/BotApplyExamStrat104rfcgvhhlk.asp)
聯絡方式：財團法人台灣金融研訓院 江小姐(02)3365-3502

104年度新北市政府都市更新堆動師培訓課程（第二梯次）

活動時間：2015年7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：財團法人台灣金融研訓院
相關訊息敬請留意新北市政府都市更新處網頁(http://ptc.tabf.org.tw/tw/ptc_10402ntpc/default.asp)
聯絡方式：財團法人台灣金融研訓院 顏先生(02)3365-3519

更新重點新聞 NEWS

3月

3/1 新北推都更小百科 廣播放送 中央社
3/1 活化歷史街區 高市補助拉皮裝修 中央社
3/4 樓以下老公寓 裝電梯鬆綁 中國時報
3/12 北市公辦都更拚7年有成！首波擬推大同、萬華 自由時報
3/16 台塑總部都更 下旬進行審標 中國時報
3/20 三重海砂屋都更 新北市助一臂之力 新北市政府都市更新處

4月

4/1 都更家教接二連三 4月2日受理報名 新北市政府都市更新處
4/1 拆除東門市場 2週內完成 自由時報
4/2 台鐵南港調車場都市更新案簽約典禮 中國時報
4/5 都更溝通 都發局擬設駐點辦公室 自由時報
4/9 北市選22處公辦都更 擬另納入台大紹興社區 自由時報
4/13 竹北都市更新案 今發表 聯合報
4/15 豐原都更案 爭設社會住宅 中國時報
4/17 基隆火車站南口老社區 私地公辦都更有望 自由時報
4/17 新北104年整維經費補助即日受理申請 新北市政府都市更新處
4/17 提升高齡社會生活品質 內政部營建署
內政部鼓勵老舊公寓增設電梯
4/25 三重果菜市場都更 爭取捐公設替代案 自由時報

5月

5/5 飛雁新村都更 公民論壇求解 聯合報
5/5 蘭州及斯文里整宅公辦都更 8日說明會 中央社
5/6 更新講座宅配社區 都更系列回饋開始 新北市政府都市更新處
5/13 都更中心功能 都發局：可當實施者 自由時報
5/16 基市府都更 欲追加650萬預算 中國時報
5/18 半世紀陳年老案 高市通過新草衙條例 中央日報
5/19 三重果菜市場更新迎新機 新北市政府都市更新處
都市計畫內政部通過
5/19 社規師復出 助萬華大同更新 聯合報
5/20 副市長林欽榮：都市再生 取代都更條例 聯合報
5/22 房屋稅新制衝擊都更戶 北市府擬補貼 自由時報
5/29 海砂屋更新 市府助您多臂之力 新北市政府都市更新處

新聞內容詳見本會網站：www.ur.org.tw

公告事項

本刊物採贈閱方式，如您不願意再收到此刊物，請您來電告知。
聯絡方式：(02)2381-8700 #5145 、inzu1987@ur.org.tw 陳小姐

財團法人都市更新研究發展基金會 敬上