

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

基隆火車站都更案赴日本東京招商

國際性招商視野 成功國民外交

策略規劃部

基隆火車站都市更新計畫是行政院指標性都市更新案，也是愛臺12建設更新計畫之一。近年來，在政府規劃建設下，基隆投資環境日益成熟，為了帶動基隆都市再發展，主辦單位內政部營建署將採公開評選實施者方式，希望引進民間投資開發基隆火車站都更案。因此，選定與基隆港發展有深厚歷史連結的日本作為海外招商的第一站，在2015年8月18日前往東京展開4天3夜的拜訪行程。

臺日交流再造基隆

此次招商行程由內政部陳純敬政務次長率團，帶領營建署、臺鐵局與本基金會一同拜訪潛在投資廠商，此行特別安排拜訪大和房屋、旭化成、大京、三井不動產、三菱地所和森大廈株式會等六家廠商，



招商團由陳純敬政務次長率營建署、鐵路局等相關單位

希望透過招商交流，擴展本案國際能見度，吸引國外投資人來臺投資，並藉由案例觀摩，為本案規劃注入新思維。





陳次長赴日說明基隆站都更招商



招商團與大和房屋堀福次郎常務執行董事合影

拜訪出租住宅的權威－大和房屋

招商行程首站拜訪大和房屋集團，大和房屋創立於1955年，是世界500強企業，日本最大工業化住宅企業之一，2014年合併營收已達2.8兆億日圓，對海外的投資已橫跨14個國家和31個城市，未來三年對海外預計投資5,000億日圓，當然也包括臺灣。

由於大和房屋是日本出租住宅的權威，陳政次則針對臺灣政府現在致力於出租住宅的推行，對於出租住宅表示興趣。大和房屋90%的案件都是與私人合作，只有10%是與法人和政府合作。大和房屋以住宅製造、工廠建造和商場經營為主要經營業務前三名，出租住宅興建完成後，會藉由設定成REIT方式經營，在海外投資方面亦同。以新加坡為例，就是由臺灣長榮60%股份和大和房屋40%股份以REIT的方式合夥經營。針對本案投資，堀福次郎常務執行董事表示，經由這次拜訪了解基隆案，未來有投資機會的話，也傾向與臺灣在地廠商或日本廠商異業結盟的方式投資。

日本住宅改建龍頭－旭化成集團

招商團第二站安排拜訪旭化成集團，旭化成集團原是以化工起家，後來拓展到住宅、建材及醫療等領域。旭化成集團旗下的住宅事業體「旭化成Homes」及「旭化成不動

產Residence」是日本國內協助老舊大樓改建棟數最多的公司，對於大樓改建及整合地主擁有超過40年的豐富經驗，對於海外投資，他們也非常重視臺灣市場，已在臺設立「臺灣旭化成都市開發股份有限公司」，開始拓展在臺的住宅事業，是基隆火車站案非常適合的潛在投資人。

拜訪行程首先由小原俊彥董事介紹旭化成公司簡介以及由他們所推動的「北千住站西口地區第一種市街地再開發事業」等13個都更案。陳政次詢問這13個都更案是否全部所有權人都同意參與更新，中園明弘董事長回應，全部的都更案都沒有百分之百同意，不同意戶最後是透過訴訟方式完善處理，反對更新的理由其實與臺灣接近，也是地主對於分配條件及估價的價值不滿意，少數地主有提出不喜歡住在集合住宅，比較習慣原先的獨棟平房住宅。

日本第一的住宅大樓開發管理公司-大京集團

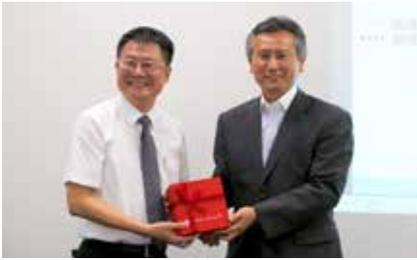
在日本業界，大京不論在公寓住宅建築戶數，或是不動產物業管理都是日本第一，近年來，大京也加速海外事業的發展，其中澳洲、臺灣、香港與東南亞各國皆是大京著眼的市場，並設定2020年海外營收能成長至集團總營收10%為目標。大京的不動產物業管理事業24小時顧客電話服務的經營模式與住宅不動產業務的開發績效甚佳。



旭化成代表與招商團合影



旭化成集團中園明弘董事長親自接待招商團



大京公司落合英治專務執行役親自與招商團交流 大京公司與招商團合影

三井不動產

第三天招商行程安排拜訪三井不動產，由海外事業部接待，三井集團創辦人三井高利於1673年在日本橋地區創立了三井越後屋，開啟了三井集團發展的序頁，同時將三井集團與日本橋地區的發展緊密地結合在一起。這也讓三井不動產對日本橋地區的再開發，在都市的紋理和商業發展的考量下，更多了一份歷史和文化的責任情感。

招商團也以影片和簡報向他們介紹基隆火車站都市更新案。為了能爭取具有大型綜合開發經驗的三井不動產來臺投資本案，大林修部長表示三井目前已在臺灣的林口投資大型綜合商場Outlet Park，同時承諾會透過臺北分公司來對基隆市場狀況，進行調查與瞭解。

日本橋地區保存、再生與創造-室町東地區再開發

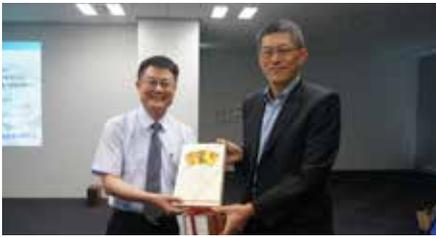
安排參觀由三井不動產開發之「日本橋再開發計畫」。日本橋室町東地區再開發以都市再生特別措置法為法源依據，由三井不動產株式會社擔任主要開發者，5個市街區組成，以保留歷史性建築物與具傳統老店市街文化，重生市街景觀，創造新市街魅力等為目標。再開發計畫透

過於主要街道兩側低層部分規範建築物100英尺腰線，塑造與重要文化財建物、街道景觀的一致協調性，並將電線路管地下化及鋪面設計，妥善規劃人行、自行車型與停車出入口，建構「江戶櫻通道地下步道」及地下連通設施，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。

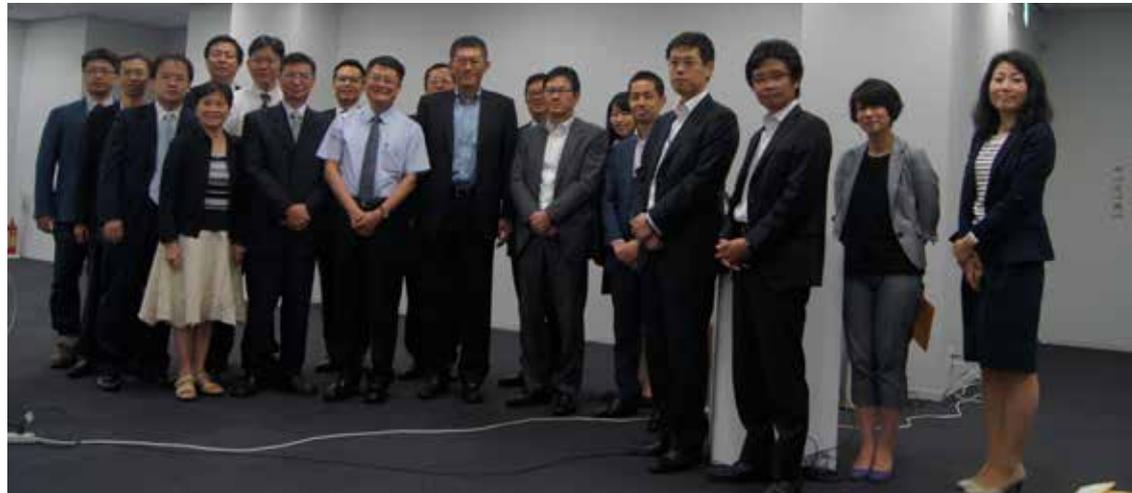
三菱地所

三菱地所是三菱集團的核心企業之一，在日本地產業居於第一龍頭地位，同時在東京車站地區內（大手町、丸之內、有樂町）持有30棟以上大樓，是東京車站地區都市再生的重要推手；在臺灣的投資則是有與潤泰集團合作的南港車站綜合開發案。

三菱地所建議本案都市計畫應該保留調整彈性，以因應未來市場的變化，同時詢問基隆案周遭地區開發計畫，表示後續會透過亞洲事業部針對本案進行深入的研究與市場調查。為了讓招商團實地了解東京車站地區更新，三菱地所安排參觀三菱一號館更新案，並帶領一行人到JP Tower平臺，



三井不動產海外事業部接待招商團參觀日本橋室町東地區再開發



三井不動產代表與招商團合影



三菱地所帶領招商團實地瞭解東京車站地區更新



吉村友宏副室長與招商團合影

俯瞰東京車站復建後情形。

虎之門公辦更新的典範－森大廈株式會社

行程最後，拜訪森大廈株式會社，招商團抵達位於虎之門之丘五樓現代化的Toranomon Hills Forum會展中心，由都市開發事業部進行公司簡介及虎之門之丘的第二種市街地再開發事業興辦歷程。

虎之門之丘都更案是日本東京公、私部門合作的成功典範案例之一，更是「立體道路制度」自1989年設立以來的又一起重要設計案例。虎之門地區再開發從1946開始討論規劃。2002年森大廈被選定為事業協力者，協助建築計畫、建築技術、商業計畫、安置計畫等的檢討與設計。但在事業協力者時期，事業協力者是沒有保障或優先取得開發權。開發權的取得仍是要透過公開招標的綜合評選方式來決定，經過公開的招標評選後，森大廈於2009年9月才被選定為第三街區的特定建築者，取得開發權。

國際性的招商視野 成功的國民外交

繼去年由內政部和交通部共同組團前往法國坎城參加MIPIM招商大會，首度將國內的重大招商案件推銷到國際

後，今年鎖定日本做為本案國際招商的首要重點工作，內政部營建署肩負著推動國內重大都市更新計畫的任務，尤其是本案歷經了10年的規劃和政府對於周遭投入了126億元的建設經費，都將於今年底陸續完工，顯示本案招商環境已趨於成熟。

因此，在陳次長帶團下，成功將本案介紹給日本知名不動產開發業者，亦從交流中獲得他們寶貴的開發經驗，造就了一次成功的國民外交，此次國際招商的主動出擊，都可做為後續國內重大投資案件的招商典範。

他山之石：推動成功關鍵－公私部門合作

此次行程雖以招商為主，但與日本廠商交流過程中，也藉由實際案例的導覽和介紹，了解日本在推動都市更新的手法，其中最主要的成功關鍵因素就在於公私合作的模式。因此，公、私部門兩者間是彼此合作的關係，而非對立的關係，如此才能成就出包括東京車站、東京中城和虎之門之丘等大型成功都更案，值得我們公私部門好好借鏡。

本次招商參訪行程要感謝日本再開發推動者協會與本基金會何芳子顧問連繫拜訪廠商，協助安排此次行程，使這次日本招商行程能夠成功圓滿完成。 



森集團代表與招商團合影



基隆都市更新進化版，啟動基隆再生

專訪基隆市都市發展處徐燕興處長

訪談整理：業務研展部主任 麥怡安
研究員 江玲穎

基隆市政府都市發展處徐燕興處長，徐處長自2000年服務於臺北市都市發展局及都市更新處至今已有16年，今年初轉任至基隆市政府，歷練豐富，熟稔都市發展及都市更新相關業務。本基金會於8月21日拜訪徐處長，針對基隆市整體都市發展與更新工作之規劃進行訪談。內容摘錄如下：

麥：請問「基隆市都市更新」推動重點有哪些？

基礎制度先紮實，更新政策循序漸進

首先是組織的強化，基隆都市更新業務過去由都市發展處(後稱都發處)都市設計科兼辦，政策推動能量有限，但目前已確定都市更新科將於明年初成立，讓基隆市的都市更新業務能有專責單位來執行。其二為法令機制的檢討，過去台灣各縣市的都市更新法令機制大多是參考臺北市的經驗，但要避免落入臺北經驗的思考陷阱或侷限了創意。法令制度如何運用於基隆，須注意基隆本身的特色予以建置。當然，審議效率的提升，也將透過行政流程控管與透明化也是改善重點。第三件事則是爭取中央相關預算作為後續協助自力更新的諮詢服務。

另外，對於基隆都更整體策略而言，很重要的就是如何創造更好的都市更新投資環境和城市的流動性，這才能持續帶動基隆整體發展。我們希望基隆都更法令政策與執行策略皆可以一次到位。所謂一次到位是指依現在的狀況，透過目前規定與辦法、獎勵機制、行政效率等進行整體規劃，不僅是符合當下，也要讓未來執行都更的流程可以沿用，這是很重要的課題。

建立多元參與者溝通平台，基隆都更更多元

都市更新推動包含多樣性的元素，有各種參與者(如：建築師、開發商、公民團體、地主、社區等)，絕對不僅是政府或某個獨立個體的事。所以，應可讓大家能夠架構在一個可對話的平台討論，這也是我想透過辦理工作坊來達到凝聚共識的目的之一。當然，目前的做法不侷限在都市更新，而是以地區再生的角度來規劃。基隆未來將著重發展觀光產業，如何加強基隆市的「人本」環境，進而產生好的投資環境，帶動都更的發展，正是我所重視的議題。

都市更新應可開放多樣性的討論，考量個案對地區如何提供最大的環境效益，進而從各個地區再生帶動整個都市的活化再生。目前已陸續規劃透過多個活化老舊公有宿舍等資產，來刺激或改善地區居民與環境，皆由活動引發地區居民對於都市環境的重視，長遠而言將可帶動都市更新或都市再生的發展。



(左)徐燕興處長(右)麥怡安主任

麥：日前您曾提到要把「微笑港灣」整出來，讓人走得不孤單走得很幸福，請問推動內容為何？

國家門戶意象提升，創造流動性

這也是流動性的概念的實踐，港區過去規劃管理主要由港務公司負責，基隆市府將以共同合作方式來推動執行。推動宗旨還是在如何創造流動性，如何讓往來的人潮更多、活動更多，讓人願意來基隆且停駐更多地方、更長時間；所以「微笑港灣」可以說是提高人潮流動為目的，如何吸引人潮來到基隆，港灣周邊就需要做更多友善具魅力地區環境設計來改善。

透過整建維護活化閒置空間，改變都市機能與生活環境

另外，環境改造的部分，我們目前是以活化公有閒置空間作為開端，用最快速度為田寮河東端的陳舊宿舍注入活力；感謝淡江大學建築系的師生，短短兩個月完成老舊宿舍的整建維護，現在正在改變都市的機能和生活環境，我們實踐都市更新條例第一條的意旨；未來將發展成創新產業聚落，帶動地區的復興。並號召市民參與城市改造，舉辦在地創意工作坊與活動，鼓勵社區居民、基隆青年學子與關心基隆的朋友共同發想地區未來的可能性。目前第一個點是位在信義區東明路的一處閒置的警察宿舍，未來我們也將透過多點的改造，並與社區居民經常互動，逐步地串連成線，讓基隆的都市風貌逐漸改變，這就是都市再生的一種實踐。

麥：對於公辦更新，請問您認為政府角色為何？基隆市政府對於公辦更新可以協助的內容有哪些？

溝通平台以信任為基礎，公辦更新推動更加順暢

這個問題還是要回歸到都更條例第一條，為了復甦都市機能、改善居住環境，可以透過多種途徑，不管公辦或是自辦的都市更新，都需講究公益性，我認為經過對話、審議機制的討論，每個都更案都可以算是公辦都更的一種，而不需要針對實施者是政府或民間建商而劃分公辦和自辦；我還是強調政府、開發商、地主以及NGO等各方都是互相需要的，要彼此信任才能有良好的溝通。

麥：請問您對於未來推動基隆公辦更新案，中央、地方合作方式有何看法？市府對於未來基隆公辦更新有何規劃？公有地更新較民間土地更困難，一般可能面臨各公地管理單位協調、違占建戶協調、私有地安置困難等問題，基隆面對這些問題策略為何？

與中央合作建置創新且具執行力的協調機制

營建署給予的協助包括補助、協助規劃以及關聯性公共工程等，但要促進都市更新建議可不僅於此，應考量軟體部分的提升，也就是說需要都市更新或再生人才、組織的投資與協助。除了政府及民間資源、技術豐富的雙北市外，包括基隆的其他各個縣市都極缺乏有這樣的組織或機構可以來推動都市更新及都市再生的。

目前基隆市府已和港務公司及臺鐵組成「基隆市港發展策略聯盟」，已有良好的溝通平台，未來也將共同規劃整個微笑港灣地區，一同思考，創造各種可能性。

部分國營事業或機構都有溝通平台，但還沒有正式參加發展策略聯盟，我們將持續努力，我認為必須建立對等的夥伴關係，建立信任才可以讓整個溝通平台更順暢，我國在政策學習只看到機制和組織，未看到制度後的組織價值與內涵。歐洲都市再生經驗，在近十年多處理價值和持續力、領導力的問題。臺北市因為有足夠資金和資源，所以能夠提供完善的安置措施，但基隆資源相對不足，未來也將透過創意性和都市發展願景來形成共識，一方面必須和中央合作找到一個創新且有執行力協調機制。

民眾參與方式轉變為多樣性的活動交流

臺灣的都市更新即將進入另一個世代，將從過去的單項說明會、公聽會、審查會等，轉變成為透過多樣性的民眾參與活動來與社區居民或團體溝通互動，這樣的轉變希望可以讓各方的信任度提升，但這多需要中央協助。

在中央與地方政府目前尚未有專門負責都市再生的相關企業或機構，或許中央

正在研究的成立都市再生專責機構是一種可能。在日本有特定非營利活動促進法(NPO法)，讓非營利團體非常活躍，而這些團體的參與經營之下，除能滿足民眾多元的服務需求外，還能提升公共服務的效率與品質，成功倒也非常在政府。

麥：民間自力更新補助部分，目前基隆市除協助申請中央都市更新基金補助，是否有其他補助來源？針對民間自力更新部分，您的期許為何？

持續的教育訓練與法令宣導協助自力更新

市府所提供的都市更新法令諮詢與教育訓練仍會持續，而相關的補助機制尚待專責的人力及資源完善後將持續規劃。

另外，放眼全台灣，包括基隆，違章建築林立，這可能是自力更新的重要阻力之一，而公共空間環境品質有待提升，也代表著居民對自身社區的公共意識。這需要中長期性的教育紮根及社區營造來逐步扭轉，提升市民的建築教育、美學教育、生活教育。希望由中央建立的配套機制和權責單位，來加強城市美學概念，進而提升民眾關心公共空間環境、都市更新或都市再生的認知和意願，都市更新與再生才不會只是天邊的彩霞。

麥：請您對於基隆市推動都更提出一些期許與勉勵。

完善機制的建置，讓基隆都更未來更美好

除了最前面所提到的基礎工作順利外，目前基隆正積極推動觀光，藉由觀光讓產業環境改善，進而促使都市更新的背景可營造出來。其二是持續與各個公有土地管理機關建立夥伴關係，在基隆各個地區取得空間後希望引進專業人才、組織，經營活化這些空間，藉由這些活動刺激、在地的居民，期待能產生滾動、流動性的效果，進而啟動基隆再生。U3



基隆首座「Design House」，舊警宿舍變身後，吸引社區居民關注（圖片來源：基隆市政府都市發展局）

中央補助住戶推動自主更新

提供自主更新經費補助 協助、鼓勵民眾申辦

內政部為鼓勵住戶自主更新，於2011年8月訂定發布施行「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」，逐年編列中央都市更新基金預算，補助住戶自主依都市更新條例所定程序辦理老舊建築物之重建、整建或維護之規劃設計及整建或維護工程。為使補助內容更符合民眾所需，該補助辦法分別於2013年1月28日及2014年9月26日進行2次修正，簡化申請程序、增加補助項目及額度，有助提升民間申請補助意願。

此外，為提高執行績效與成果，內政部營建署並自2012年度起，運用中央都市更新基金，補助地方政府委外成立自主更新輔導團，主動尋找適當地點，協助整合社區意見及撰寫申請補助計畫書，並辦理推動自主更新相關事宜。

多元自主更新輔導機制 加速推動執行成效

一、61處社區已獲中央補助，重塑市容樂見其成

內政部自執行自主更新補助業務後，截至今年（2015）年8月中，已核定61案，補助總經費達約1億1,840萬元，包括重建規劃設計15案、整建維護規劃設計42案及整建維護實施工程4案。其中已有1件整建維護實施工程完工結案、3件都市更新事業計畫核定發布實施，其餘個案尚辦理規劃設計或工程招標中。至於2015年度至今，已受理重建規劃設計1案、整建維護規劃設計13案及整建維護實施工程8案申請，尚稱踴躍。

二、擴大都市更新專業智能，中央、地方政府齊力合作

（一）營建署巡迴宣導政策、法令，落實自主更新推廣教育

為提升地方政府、民間團體及社區住戶專業知識，內政部營建署自2011年起，逐年分北、中、南區舉辦自主更新補助作業教育研習會及實務工作坊，迄今已辦理21場次，累計培訓2,979人次作為社區自主更新之種子成員，成果豐碩。

（二）地方政府委外培訓都更種子，積極輔導不遺餘力

考量都市更新推動應充分與民眾溝通、意見交流，

內政部營建署都市更新組

自2012年起，中央按年補助地方政府委外成立「自主更新輔導團」，協助建置自主更新網站、印製都市更新文宣手冊，並借重地方資源與技術共舉辦307場次教育訓練，培訓14,292位都市更新專業人才，亦獲得廣大迴響。

檢討修正補助辦法 廣續補助、開辦培訓課程

一、配合「私有建築物耐震性能評估補強推動先行計畫」檢討修正現行補助規定

為因應內政部2015年7月頒布「私有建築物耐震性能評估補強推動先行計畫」，營建署刻配合檢討修正「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」，將經耐震性能評估之建築物予以優先補助，落實輔導耐震能力不足之住宅進行整建維護或拆除重建，並檢討調整補助項目、補助經費撥款方式及經費核銷作業等事項，預計在今年年底前完成修正發布作業。

二、廣續補助住戶自主更新有關經費、開辦自主更新培訓課程，輔導地方政府成立自主更新輔導團

依據行政院2015年2月26日核定「都市更新發展計畫（104-107年）」，內政部將持續辦理都市更新先期整合作業、輔導成立都市更新會、擬具都市更新事業計畫、整建維護工程施作（含耐震補強鑑定及工程修繕），以及遴選專業團隊協助辦理都市更新相關業務。

中央地方合作推動自主更新

台灣有許多老舊房屋已面臨老舊窳陋、耐震強度不足等情形，在邁入高齡化社會的同時，都市更新有其推動必要性，營建署將持續與各地方政府合作，鼓勵並輔導一定年期以上之老舊合法房屋自主更新，共同打造宜居的都市環境。UR

歷年自主更新案補助經費統計表

	重建類		整建維護類				總計	
	擬定事業計畫		擬定事業計畫		工程施作			
	核定 件數	金額 (萬元)	核定 件數	金額 (萬元)	核定 件數	金額 (萬元)	核定 件數	金額 (萬元)
2011	6	1,970.0	5	547.0	-	-	11	2,517.0000
2012	3	170.0	11	1,199.0	-	-	14	1,369.0000
2013	2	552.0	5	481.6	1	172.9339	8	1,206.5339
2014	1	380.0	16	1,378.0	2	3,503.4890	19	5,261.4890
2015 (8月中)	3	623.5	5	547.7	1	314.5430	9	1,485.7430
歷年累計	15	3,695.5	42	4,153.3	4	3,990.9659	61	11,839.7659



2015年度自主更新教育研習會（北區場）

臺北市首創公共政策戶外開講

「大同再生計畫」吸引上千民眾及地方團體參與

臺北市都市更新處

臺北市大同區包含老臺北人口中的大龍峒與大稻埕兩地區，早期因水陸貿易運輸，造就大同區商鼎繁華榮景。但今日的大同區，卻面臨都市機能品質亟待提升、亟需仰賴整體性都市再生計畫指導、振興傳統產業與活化文化歷史街區、期待具改變性的交通基盤建設、發展地區文化觀光及如何善用水岸景觀資源等課題。

為使大同區都市再生，市府整合現地豐富水綠、產業、交通、文化歷史及創意氛圍等資源，為大同區量身訂做屬於大同區的再生計畫，7月25日晚上在日新國小舉辦「大同再生計畫戶外開講」活動，就各項發展議題進行意見交流，彙集眾人對於大同區未來再發展的想法。

當日由柯文哲市長宣示以「開放政府、全民參與、創意團隊」與市民共同打造大同區的未來，續由林欽榮副市長、都發局、產發局、交通局及觀傳局局長接續說明相關政策方向，揭開市府推動大同再生計畫的序幕。這也是繼6月社子島之後第二場公共政策戶外開講活動，說明會吸引1,600名民眾、民意代表及地方團體到場參與。

大同再生計畫內容主要希望透過公辦都更提供公共住宅，同時思索建成圓環再發展及推動市場改建更新議題，改善地區環境品質、強化老舊社區機能，並以水岸遊憩及綠色人本交通為發展策略，振興傳統產業引入青創氛圍，藉由文化觀光及特色商圈整合行銷，重塑地方發展脈絡。未來持續透過設立社區規劃師工作室駐地長期經營與溝通，廣納市民參與意見，逐步實踐再生計畫願景，打造大



蘭州國宅旁稅捐處閒置房舍作為社區規劃師駐點工作室

同區的「大同再生計畫」。

政策方向說明後，現場有20位民意代表及民眾登記發言，提出包含建成圓環再生、大同388公園、擴大後站商圈、大龍峒商圈、公辦都更等意見，市府跨局處專案小組也一一回應。藉由說明會，讓市民思考，臺北需要一個什麼樣的大同區。

柯市長特別強調，儘管目前已經有規劃方案，但不限於

(文接9版下)➔

計畫項目	計畫內容方向
強化老舊社區機能	以公辦都更搭配中繼住宅為手段，提供公共住宅。 配合「公辦都更標竿計畫」，利用台銀捷運圓山站、蘭州斯文里整宅、文萌樓周邊地區、E1E2玉泉公園臺北郵局等4處公辦都更基地，搭配明倫國小中繼住宅基地等指標性基地，提供優質公共住宅。
國順景星里社區培力都更計畫	以「淡水河跨堤公園」及「老屋新用計畫」作為老舊社區創新規劃新亮點，透過公辦都更，加速國順里及景星里的都市再生。
建成圓環再生發展計畫	廣納地方意見，作為後續規劃設計及再生發展之參考。
積極辦理市場改建更新	更新老舊傳統市場，如大龍國宅及市場更新、永樂市場改建等，改善整體市場經營環境。
振興傳統產業引入青創	跨區融合南大同(手作產業)及北大同(特色美食)地區特色，共創大同盟再生聚落，提升地區產業軟實力。 專案輔導大龍峒商圈活化、大稻埕創意生活產業發展、鐵木臻風華再造街區等，提案補助5大特色商圈，提供育成青創協力、傳產策略聯盟、通用設計導入、商圈空間串聯、特色飲食聚落、創意加值經濟等6大加值服務。
建置綠色交通網絡	建構大同5橫5縱地區路網系統，藉由捷運、公車、自行車道、人行步道等與YOUBIKE擴點計畫，形成智慧綠色人本交通路網。 增設北區轉運站，形成北區門戶計畫交通樞紐。
塑造文史觀光特色	形塑特色商圈，除公有閒置空間改變用途外，透過修法鼓勵大稻埕特色街區成為臺北都會區首創民宿專區，藉由國內外文化觀光整合行銷，打造友善旅遊環境。
打造水岸景觀廊道	利用近水地理優勢，發展淡水河岸景觀藍色公路。 進行水岸環境疏浚計畫，提供藍色公路穩定航班，活化豐富河岸觀光遊憩資源。
設立社區規劃師工作室	選定蘭州國宅旁稅捐處閒置房舍、URS44、蘭州-斯文里整宅、明倫國小做為市政溝通平台，強化市民參與機制。 首創設立社區規劃師工作室駐點，面對面溝通，建立公私部門對話平台。

新竹市政府老屋活化三部曲系列

首件老舊中低層公寓更新案整合成功

新竹市政府都市發展處

新 新竹市首件老舊中低層公寓—欣欣福園社區整合成功，由實施者於2015年6月30日擬定都市更新事業計畫向新竹市政府申請報核，該社區所有權人數逾百人，對於新竹舊城區活化發展，極具指標意義。

首件符合老屋新生的中低層公寓都更案

新竹市都市發展處表示，欣欣福園社區是新竹是首件符合第三部曲：新生—老屋新生，屋齡40年以上之中低層公寓都更案，其容積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。

欣欣福園社區位於新竹市北區境福里鐵道路旁，更新前共100餘戶，為屋齡40年之中低層老舊公寓，現況窳陋、缺乏無障礙電梯、停車位短缺、耐震強度不足。社區住戶楊先生表示，公寓現況不只外牆剝落、縫隙龜裂、房屋漏水嚴重，修不勝修，居住品質差，住家內部的天花板、牆面都有明顯剝落痕跡，柱梁內之鋼筋多鏽蝕、保護層混凝土碎裂，住起來實在讓人膽戰心驚。

本案於2015年6月30日擬定都市更新事業計畫向新竹市政府申請報核。透過這次都市更新機會，實施者將規劃13層之現代化電梯華廈、提供地下3層停車場，並符合最新建築物耐震設計規範，讓欣欣福園社區原住戶住得更便利、更舒適、更安心。

全市存在高達5萬戶30年以上老屋 市府持續協助輔導

目前新竹市屋齡超過30年以上的住宅存量高達5萬戶，這些在921地震前所蓋的房屋，多有耐震強度不足、缺乏電



梯、停車位短缺、消防車救災巷道寬度不足…等問題。藉由都市更新，不僅可改善這些問題，所有權人的房地價值更會大幅提高，除享受容積獎勵外，位於都市更新地區內之更新案，還可享受相關增值稅賦減免等優惠，一舉數得。

翁處長指出，文林苑事件後，多數所有權人對於都市更新似懂非懂，以訛傳訛，造成都市更新整合上的困難，錯失改建機會，無法改善居住環境，甚為可惜，現行「都市更新事業計畫」的同意門檻並沒有違憲的問題，都更的程序仍可以持續進行，市民想進行都更者，只要達到所有權人同意門檻，由實施者擬定都市更新事業計畫向新竹市政府申請報核，隨時都可以進入都更審查程序，市府會儘量協助所有權人、輔導實施者，一起實現都市更新。 

(文承8版)

此，與地方民眾的溝通才是最重要的，唯有了解民眾的想法和需求，市府才能夠解決大同區再生的問題。後續將由社區規劃師駐點工作室持續滾動蒐集意見，並透過社區工作坊、調查訪談等持續討論大同再生的共識及未來。有關「大同再生計畫戶外開講」相關內容詳見臺北市政府及臺北市都市更新處網站。 



大同再生公共政策戶外開講

高雄市八一石化氣爆地區 推動都市更新

高雄市政府都市發展局

高雄市政府於石化氣爆事件發生後，為協助居民儘速恢復日常生活，除立即推動簡易修繕、結構安全鑑定及沿街面建築景觀改善(建築挽面)等計畫協助民眾修復住宅居住功能外，亦針對想透過更新重建的居民，規劃更新協助方案，迅行劃定都市更新地區、主動整合居民意願、提供專業輔導等措施，讓民眾了解更新程序，進而加速更新重建，改善居住環境。

氣爆路段沿線迅行劃定都市更新地區

市府盤點氣爆沿線地區建築物現況後，發現不少建築物屋齡達30年以上，住宅區容積率普遍不高，部分街廓內巷弄狹小，居民無法自行重建，惟可依循都市更新程序整合重建。

因此，市府依更新條例第7條，迅行劃定氣爆路段沿線為都市更新地區，於2014年11月10日公告實施「高雄市一心一路、凱旋三路及三多一、二路沿線更新地區」，劃定範圍面積約98公頃。劃定為更新地區後，更新事業計畫同意門檻1/2所有權人同意即可提案。

更新計畫放寬基地重建規模、給予容積獎勵

同時市府也擬定更新計畫，訂定更新單元基準，降低重建更新基地最小面積，從現行重建基地最小面積1,000㎡，一般住宅重建基地放寬至500㎡、透天住宅重建基地放寬至250㎡，降低整合阻力；採整建維護方式實施更新事業者，更新單元由一般規定為至少一幢建築物，放寬至以一棟建築為原則。此外，實施者於更新地區公告日起3年內擬具事業計畫報核者，也享有更新時程容積獎勵，給予最高法定容積10%獎勵容積。

為獎勵老舊且使用強度較低的住宅自行整合更新，更新計畫規定，位於法定容積率300%以下之住宅區或商業

區更新單元內，現有屋齡30年以上之合法建築物外牆最大水平投影面積超過更新單元面積50%以上，且建築物為5(含)層樓以下者，因辦理更新提升環境品質、都市防災及公共衛生等，給予法定容積10%獎勵容積。

市府主動整合居民意願辦理更新重建

氣爆發生後，陸續有居民反應有意願辦理都市更新，市府參採居民的意見及住宅現況，暫定一個重建範圍，由市府安排都市更新說明會，通知範圍內居民參加，說明如何協助推動更新及相關法令程序。說明會後再追蹤調查範圍內願意進行更新的同意比例，同時向未出席說明會的所有權人持續宣導，後續對於所有權人同意比例超過50%之社區，輔導自主推動都市更新。

經整合居民意願後，有四處社區範圍內所有權人表明願意參與都市更新比例超過50%，市府選定位於凱旋三路一處面積820㎡的土地，包括兩棟屋齡34年的公寓、兩棟屋齡39年的透天厝及一塊空地，共23戶所有權人中有超過7成表達辦理都更的意願社區。

市府委託專業團隊進入該社區協助居民成立更新團體、後續也將協助居民辦理基地基本調查、建築基礎設計、不動產估價、建築設計、擬定事業計畫(權利變換計畫)、協助融資、信託、協助媒合營造廠商等工作項目。歷經多次拜訪、溝通及聯繫所有權人後，該社區於今(2015)年7月26日舉行更新會成立大會，當天超過七成的所有權人出席，全數同意通過成立並順利選出理監事。後續將啟動鄰地整合協商機制，確定重建範圍後即可進行建築物的規劃設計，擬具更精確的都更事業計畫，以利所有權人儘速討論出具體可執行的方案。

另尚有三處同意比例超過半數之社區，市府委託專業團隊，進行都市更新規劃、建築基礎設計、不動產估價、財務可行性評估等，協助居民凝聚共識，目前也陸續協助整合成

(文接11版下) ➡



都市更新地區範圍圖

項目	氣爆都市更新地區		備註
都市更新單元 最小面積	重建	一般住宅500㎡	-
		透天住宅250㎡	
都市更新時程	整維	一棟建築為原則	更新地區公告日起三年內擬具事業計畫報核者
		給予最高法定容積10%獎勵容積	
都市更新建築 容積獎勵辦法 第7條	給予法定容積10%獎勵容積		屋齡30以上合法房屋外牆最大水平投影面積超過更新單元面積50%以上，且建築物為5(含)層樓以下者

本基金會協助臺北市政府舉辦 公辦都更教育訓練

業務研展部主任 麥怡安
研究員 陳恩右

都市更新條例公布16年來，因現行法令面及實務操作面遭遇困境，於是2014年九合一大選時公辦都更成為候選人之政見主軸，其中臺北市政府更是積極推動公辦都更。

臺北市都市更新處首開公辦都更教育訓練

為了讓市府內涉及公辦都更業務的同仁能夠更瞭解都市更新政策，以及在推動實務上的「眉角」，特別委託辦理公辦都更教育訓練。參與同仁包括涉及公辦都更業務的相關局處，如都市發展局、財政局、地政局、建管處、臺北市都市更新處…等，相關單位業務不同，透過本次教育訓練，讓大家瞭解都市更新執行內容，知悉執行公辦都更各種介面，共同累積執行能量，讓市府同仁對公辦都更業務能夠駕輕就熟。

課程豐富紮實 探討都更多元面向

6月份舉辦的公辦都更教育訓練課程，內容豐富紮實，滿滿2日課程介紹都市更新相關法令、執行機制及注意事項，從政府、規劃者及實施者的角度切入，說明執行都市更新面對的各種課題。



授課情況

(文承10版)

立都市更新團體中。

市府拋磚引玉 讓居民自主更新 改善居住環境

氣爆事件發生屆滿一年，市府主動協助整合意願並給予專業輔導，但都市更新重建涉及所有權人權利價值估算及分配等考量，仍需要所有權人持續協商，凝聚共識，始能繼續推動，市府期能拋磚引玉，讓居民能自主推動都市更新改善居住環境，市府在過程中會尊重每一位所有權人的意願，希望能讓災區陸續透過都更圓滿完成，也讓氣爆地區能以更多元方式呈現嶄新的面貌，讓民眾住的更舒適安全。



學員詢問講師相關議題之建議

課程開始由臺北市都市更新處長官說明臺北市公辦都市更新政策，讓同仁瞭解目前臺北市公辦都更政策內容、執行策略。針對更新常遭遇的溝通技巧部分，安排了業界講師，以實際土地開發案例及過往遭遇經驗，提點同仁執行上需注意的事項，說明開發上應守的份際與溝通技巧。

由本基金會丁致成執行長說明臺灣目前公辦都更新機制，以及如何評估公辦都更的可行性；接著，針對公辦個案相關辦理經驗，特別分享安排萬華南機場整宅個案經驗分享，說明與居民的溝通經驗，過程中所面臨的各項議題。再由本基金會張志湧主任、麥怡安主任、錢奕綱主任分別說明都市更新執行階段常見問題、權利變換內容，以及如何委託民間實施招商作業等，讓同仁未來可依循此模式啟動公辦都更作業。

累積市府相關局處辦理公辦都更執行能量

此次教育訓練的目的是希望市府各局處同仁能成為公辦都更種子，協助市府推動公辦都更，透過溝通協調，讓市民朋友了解公辦都更辦理過程，減少爭議，順利推動公辦都更政策。



更新會成立大會

三件公辦都更案計畫報核

本基金會協助松齡新村、慈德三村、南港調車場公有地資產活化

策略規劃部主任 錢奕綱

白 都市更新條例公布以來，過去幾年更新事業多為民間主導，但其實市區內大面積的公有土地、國營事業土地、港口、車站週邊等更新開發，往往面臨都市機能改造，需要協助開闢公共設施等議題，涉及各公有地管理單位協調，非民間企業所能主導。因此，2005年起，內政部營建署即開始籌劃政府主導的更新計畫，爾後因財政部政策停止標售都市更新國有土地，2010年底開始正式啟動都市更新案公開評選投資者，2011年起，各土地管理機關也開始積極主導辦理都市更新。

政府主導公辦都更依更新條例第9條辦理，直轄市、縣(市)主管機關得自行實施，如新北市三峽三角湧老街整建維護案；也可經公開評選程序委託都市更新事業機構，如位於新北市板橋縣民大道2008年完工的「昇陽府中棧」，就是全國首件公辦委託實施更新事業；此外，還可同意其他機關(構)為實施者，實施都市更新事業，如臺北市崇德隆盛新村更新案，就是臺北市政府同意國防部為實施者辦理者。

去(2014)年政府主導的公辦更新案成果豐碩，地方政府主導的招商案如新竹火車站後站地區、新北市土城頂埔站週邊、新店行政園區、臺北市北投區新民段更新案等都陸續決標；另外，同意國防部政治作戰局主導的眷改土地更新事業徵求都市更新事業機構，成果也相當豐碩。近期本基金會協助實施者陸續辦理更新事業申請報核，茲將臺北市松齡新村、新北中和慈德三村、台鐵南港調車場更新案分述如下。

臺北市松齡新村更新 活化老舊眷村資產

規劃師 蔡汝玫

近年來，因行政院大面積及精華區土地限售政策，以往眷村改建所需經費均以眷改土地變產置產方式標售處分得款

挹注，促使國防部積極委託各地方政府及內政部營建署推動公辦都市更新、地上權招商等開發，尤以2011年「國防部政治作戰局委託內政部營建署城鄉發展分署代辦列管眷改地實施都市更新案」松齡新村、慈德三村等17案為大宗。

創新設定地上權方式辦理更新

臺北市松齡新村距松山機場南側約300公尺，位屬松山機場門戶周邊精華地帶，為使本案基地發展能符合臺北市入口門戶意象並提升公益性，活化眷改土地以挹注眷改基金，依行政院國有土地清理活化督導小組會議結論，同意國防部以設定地上權方式辦理都市更新。遂後國防部委託內政部營建署城鄉發展分署代辦徵求都市更新事業機構，於2014年1月公告冠德建設股份有限公司為最優申請人。

本更新單元位於敦化北路及富錦街交口，分為南北兩街廓，計畫面積6,072m²，99.99%為國有土地，權屬單純。原有眷舍已完成拆遷安置，並已騰空舊有建物，屬臺北市政府於2014年6月23日依據都市更新條例第7條第1項第3款規定公告之「劃定臺北市松山區民生段134-6地號等13筆土地為更新地區」，本基金會協助冠德建設於2014年6月申請事業計畫送件。

實施者企業總部入駐、黃金級綠建築、老樹原地保留、300m²以上公益性空間

本案開發方式為設定地上權，存續時間以50年為原則，地上權將不出售，配合交通部民用航空局、臺北市政府推動「松山機場整體規劃」計畫，冠德建設承諾進駐企業總部，導入其相關企業資源，重塑都市機能，轉型為地區再生觸媒，強化國際機場門戶意象及城市印象，提高地區發展潛力。

此外，本案將採用黃金級綠建築設計，並積極爭取LEED 認證標章，希望能達到「生態、節能、減廢、健康」永續發展目標，並開闢更新單元內8米計畫道路，聯繫南北



松齡新村更新案更新單元範圍



松齡新村原有眷舍已完成安置，舊有建物已騰空



松齡新村公辦更新案更新後模擬圖

基地，提升防救災能力。同時，也規劃提供300m²以上公益性空間，提升公有土地活化後對地區貢獻。

區內現況有珍貴老樹，也將原地保留，同時配合景觀視覺，規劃設計穿越性步道，以透水性鋪面為主，透過複層式植栽景觀手法，創造帶狀綠帶，增加整體空間的層次感，並退縮大片綠地及人行步道空間，以延伸敦化北路綠意。整體環境以最低建蔽率26%設計，留設最大開放空間，供鄰里使用，改善都市環境並提升公益性。

新北中和慈德三村都更事業計畫案

主任規劃師 呂明曄

新北市慈德三村鄰近興建中捷運萬大線第一期LG07站，南側為64號快速道路與國道三號中和交流道，北側為連結土城區與中和區之連城路，位處中和區重要交通位置，附近擁有多處公園綠地、學校、醫院與中和區運動中心，公共設施服務機能充足。

土地清理活化督導小組決議以更新權變方式處分

慈德三村眷改基地面積約6,235m²，更新前現況除區民活動中心外，空地雜草叢生。2012年行政院國有土地清理活化督導小組第11次會議決議，慈德三村以公辦都市更新權利變換方式處分。次（2013）年，新北市政府發函同意國防部政治作戰局擔任實施者，遂後國防部委託城鄉發展分署甄選民間廠商。



慈德三村更新案更新單元範圍



新北市慈德三村更新前空地雜草叢生



慈德三村公辦更新案更新後模擬圖

本基金會繼中和景安站公辦更新二案後，再次協助冠德建設備標甄選，於2014年4月28日順利取得最優申請人擔任代辦民間事業機構。辦理都市更新相關程序與後續施工興建作業。

積極與基地內私地主溝通取得共識

本案由國防部擔任實施者，雖本案為政府主導之公辦更新案，但基地內還有少數私有土地。為了使更新事業平和推動，除了滿足公有土地需求外，冠德建設也積極與私有地主溝通協調，希望達成各方共識，推動本案更新。

滿足國防部住宅與私地主一樓店舖需求、留設開放空間、提供公益設施

由於基地兩側為五層樓住宅使用的台貿一城社區，西側為黃昏市場，周邊生活空間較為擁擠，而且缺乏舒適步行空間及東西向通道連結。所以，規劃上集中留設空地，配合植栽規劃，面臨主要道路部分全面退縮5-11m寬的人行步道，基地中間與南側規劃開放東西向通道與廣場空間，希望型塑優質的行走空間。

未來更新後將預計興建兩棟28、29樓高層建築，外觀立面以現代建築元素詮釋，利用簡潔的垂直水平線條與格柵裝飾，呼應周遭都市環境。設計產品除配合國防部之住宅需求外，亦配合沿街面私有地主於一樓設計店舖；此外，因應地區環境與社區活動需求，本案也配合更新計畫與招標文件要求，提供區民活動中心、庇護工場與托育中心等公益性設施，期望藉此豐富地區居民生活環境，延續眷村文化精神。

本案在2015年1月正式向新北市政府申請事業及權變計畫報核，期望透過政府主導辦理大面積國有土地更新，活化眷改土地資產，帶動周邊地區再發展。

臺北台鐵南港調車場都更領航計畫 未來臺北東區新門戶

主任規劃師 蔡忠凱
規劃師/助理規劃師 呂振瑜、曾靖蘋

臺鐵南港調車場舊址位在臺北市南港區市民大道七段以北、南港路三段109巷以南，東新街以東，昆陽街以西所圍街廓，鄰近松山火車站及捷運板南線昆陽站，位處南港區未來發展的關鍵地位，但建物現況老舊，不符使用需求，與松山車站、南港車站及經貿園區等已開發完成之地區有明顯落差，亟待進行更新規劃，以符合臺北市區鐵路沿線地下化後南港地區產業發展所需。

臺鐵局主辦 公開評選民間業者投資建設

長期以來，臺北市政府一直持續在檢討應如何活化南港鐵路地下化沿線閒置或低度利用之土地；交通部臺灣鐵路管理局則是背負必須活化鐵道資產及改善財務困境之壓力而苦思良方。為促進臺鐵局管有資產永續經營，營運署將「臺北市南港調車場都市更新計畫」列為國內六大都市更新案中之領航旗艦計畫。

本案主辦機關臺鐵局經過長期籌劃，配合周邊策略性工業區轉型，採都市更新權利變換方式進行活化開發。後經臺北市政府於2012年公告劃定為更新地區，並於2013年完成主要計畫及細部計畫擬定作業，面積合計5.44公頃，由15米計畫道路區細分為東、西兩更新單元，面積分別為3.1公頃與2.3公頃，權屬單純且形狀方整，全屬於特定商業區（三），建蔽率55%、容積率300%，容許使用項目比照第三種商業區。

在取得臺北市政府同意委託辦理公開評選程序後，2013年6月正式對外公告徵選都市更新暨委託經營實施者，

最終由南港國際股份有限公司擔任實施者，完成簽約。

公有資產活化轉型 引進辦公室、集合住宅、旅館、商場

本案實施者進場後，除了將引進民間資金及創意，為南港這個新興發展區注入源源不絕的活水外，未來全案也將配合臺北市政府對南港地區未來發展需求，規劃建造複合式「國際商旅中心」及「國際商務園區」，與鄰近北流中心、生技中心、車站轉運中心、軟體中心及會展中心等串連一氣，實質效益上可望吸引新興產業進駐、增加消費與就業機會，帶動區域再生發展。

臺鐵局未來將把臺鐵總部搬遷至本基地，也期望透過本更新事業案建築外部的整體設計，型塑成地標性建築物。

兩更新單元整體規劃 鐵道歷史記憶新詮釋

東、西兩更新單元分別由南港國際二、南港國際一股份有限公司擔任實施者，本基金會協助兩單元申請事業計畫及權利變換計畫報核，建築設計由陳傳宗建築師事務所、三門聯合建築師事務所整體規劃設計。

全案擬利用弧線型量體塑造動感及流線感的建築型態，擷取南港山勢起伏及鐵道在地歷史的記憶做為整體設計概念發想，東街廓擬興建地上25樓、地下4樓SRC建築大樓、西街廓為地上22樓、地下4樓同為SRC建築大樓，藉由量體錯落，形成有趣的商業空間，量體設計則配合基隆河域律動及鐵道元素轉化，以平穩大器的建築語彙展現臺鐵局「安全、可靠、穩定、效率」的力度與精神。

基地中比重高的商業空間部份，將藉量體退縮手法，形成屋頂綠化空間，利用景觀線性與梯田式的花園概念設計，將綠能生態引入基地，創造綠能舒適都市生活空間與具特色的商業場所，另將結合周邊蘊藏豐富生態及鐵路地下化形成綠地，形塑本區成為南港新綠洲。 



南港調車場都更案更新單元範圍（西/東街廓）



南港調車場都更案2015年5月4日舉辦公聽會



南港調車場為臺北市區內少有大大新興精華區土地



南港調車場舊址更新後模擬圖

四件老舊公寓專案更新案報核

社區更新部主任 張志湧
策略規劃部主任 錢奕綱
更新事業部副主任 董政彰

因應2015年8月1日臺北市老舊公寓更新專案政策截止，臺北市眾多四、五層樓公寓皆引頸期盼獲得更新重建的機會，各方無不加倍馬力希望能趕上這波「一坪換一坪」的最後列車。

臺北市於2010年推出老舊公寓更新專案，其中「行動計畫一：都市計畫專案變更」，主要就是為協助台北市老舊四、五層樓公寓社區不易辦理更新者，透過都市計畫專案變更方式，幫助原住戶得以「一坪換一坪」推動都更。

只要臺北市公告劃定之更新地區或更新單元，符合屬於住宅區、商業區或特定專用區(土地及建築物使用管制允許住宅使用者為限)；完整街廓或面積達2,000㎡以上；基地內含四、五層樓「建築基地面積」達更新單元面積1/3以上，或所占戶數達更新單元總戶數1/3以上；以及須為完整街廓，若非屬完整街廓者，應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元等4項條件，更新單元規劃要符合更新單元環境規劃、更新後商業區規劃配置、建築單元規劃等原則，都市計畫委員會得綜合考量申請基地之區位條件、環境容受力、公共設施或公用設備負荷等因素，以及個案實際狀況，決定申請基地之實際開發容積總量上限，最高可達法定容積的2倍。

據臺北市都市更新處統計，5年內共有77案申請，其中6件事業計畫獲核定，1件動工，其他申請案後續將持續進行審議，依都市更新程序辦理公開展覽、公聽會及都市更新審議會、都市計畫委員會及都市設計委員會審議。本基金會近期也協助辦理更新事業申請報核，茲將個案分述如下。

信義區吳興街284巷西側老舊公寓更新

規劃師 蘇秀玲

本案基地位於吳興街260巷及吳興街284巷所圍街廓

內，距離臺北醫學大學不到50公尺，西側鄰接未開闢公園，範圍內皆為四層鋼筋混凝土造，屋齡逾30年以上之公寓，除不便於高齡者使用外，其耐震、防火能力不足，且部分建築物結構似有結構傾斜危險之虞，公共安全堪慮。

現況容積高、整合困難

因此，地主於2010年8月12日自行申請劃定更新單元獲准，但是，如同一般老舊公寓更新面臨之相同問題，因區內戶數及所有權人數眾多而整合不易，且現況使用容積高、改建誘因不足，更新意願低落，造成重建整合困難。因此，雖早有建商進場整合，卻遲遲無法達到事業計畫同意門檻。

趁著老舊公寓專案之機會，由聯勤建設擔任實施者，終於順利達到同意門檻，完成公聽會、選配等法定程序，於2015年7月底老舊公寓更新專案截止前報核。

規劃室內18-30坪集合住宅單元、鑽石級綠建築設計

本案更新單元面積2,130㎡，屬於第三種住宅區(特)，更新後擬興建2棟地上14層、地下4層之鋼筋混凝土造集合住宅大樓，未來仍延續原吳興街284巷18弄側之一樓商業行為，於一樓沿街設置店鋪單元，其餘皆設計為合適規模(室內18-30坪)集合住宅單元。

在整體環境規劃上，配合老舊公寓專案獎勵政策，建築基地及建築物採鑽石級綠建築設計，並於適當戶別提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施，透過誘導式設計改善基地與周圍鄰近地區微氣候並加強防災機能。

此外，更新後沿街退縮留設寬度2至6m人行步道，且考量呼應相鄰未開闢公園，開放空間於東北向退縮使空地集中留設，提供住戶休憩及活動的空間場所，營造舒適的生活環境與都市景觀。



信義區吳興街更新單元位置圖



更新前為四層樓老舊公寓



更新後以優質綠建築住宅為目標



大安區安和路更新案更新單元位置圖



更新前



更新後

大安區遠企南側老舊公寓重啟更新契機

資深規劃師 張莉旻

敦化南路是臺北市的主要景觀幹道，臺北市府於2002年公告沿線地區為「敦化南北路特定專用區」，本案基地即位在此特定專用區內，在安和路二段及敦化南路二段265巷交叉口，北側與遠東大飯店相鄰。雖與大飯店相鄰，屬於臺北市生活機能便捷之高級住宅區，但基地內皆為老舊之四、五樓建築物，與周邊高樓大廈形成強烈對比。

更新單元劃定多年卻無法順利推動

本案更新單元於2008年5月即已劃定核准，但因四、五樓公寓所有權人較多，遲遲未能取得大多數所有權人之共識。期間亦有其他建商進入整合，礙於更新後住戶無法分回和更新前相同的使用空間，使重建更新之路陷入困頓。

2010年8月老舊公寓更新專案推出，本案基地條件得以適用，實施者聯勤建設於2014年10月重新申請劃定更新單元，重新獲得時程獎勵，於建築設計上也努力提升公益性，爭取各項獎勵，無非是致力達成各所有權人更新後居住面積不短縮之目標。

經過實施者努力溝通協調，讓本案成功整合至事業計畫同意門檻，並委由本基金會協助進行申請分配及公開抽籤作業，順利於老舊公寓專案截止前，完成都市更新事業計畫、權利變換計畫及都市計畫細部計畫書圖送件報核。

配合敦化南路景觀 創造寬敞步行空間

本案更新單元面積2,169㎡，更新後將興建一棟地上25層、地下5層之住宅商業大樓，搭配緊鄰遠東國際飯店，在建築物外觀設計上，藉由交錯變化的流動性元素，以雲朵纏繞為概念向上延伸。

另外，為延續敦化南路與安和路舒適的步行經驗，本案沿街面均規劃不落騎樓柱並挑高地面層的店鋪空間，讓騎樓與既有的人行步道合併，創造更寬敞的步行空間。三樓露臺綠化，希望使本案與安和路既有林蔭景觀協調、融合。

大安區敦化南路東側老舊公寓變身景觀住宅大樓

主任規劃師 許育誠

敦化南路為臺北市主要的林蔭大道之一，擁有四季常綠的樟樹樹海景觀，沿線有多處公園綠地串連，成為臺北市少數綠意圍繞的地區。本案基地位於大安區敦化南路二段63巷、81巷45弄、81巷65弄及81巷所圍街廓，鄰近大安國中、建安國小及捷運信義線，周邊公共設施相當完善，雖鄰近敦化南路二段及眾多商辦大樓，但因位於巷弄內，擁有恬靜舒適的氛圍。

搭上老公專案列車 後續仍將與地主持續溝通

本案更新單元面積2,917㎡，區內計有60戶4層樓公寓。



大安區敦化南路更新案更新單元位置圖



更新前



更新後

隨著時間推移，建物逐漸老舊，除有安全疑慮外，管線老舊造成漏水及沒有電梯造成的不便，均已造成住戶極大的困擾，住戶期盼能藉由重建來改善目前的居住環境。

本案在今（2015）年6月公告劃定為更新單元，為申請老舊公寓更新專案，實施者永慶金陵公司隨即在7月辦理事業計畫公聽會，與所有地主努力溝通整合，在老舊公寓更新專案截止前完成申請報核程序。

保留現有巷 兼顧地區居民通行權益

基地南北兩側皆有一條現有巷貫穿，為了兼顧地區居民常久以來使用習慣，本案在開發後仍將保留現有巷道，維持通行，一方面是保障地區居民通行權益，另一方面則是為了消防救災所需。

除了保留現有巷道通行外，基地東側鄰6m計畫道路（敦化南路二段81巷65弄）部分也將退縮留設無遮簷人行道，補足至8m與道路順平，另再退縮2m以上無遮簷人行道；西側鄰8m計畫道路（敦化南路二段81巷45弄）部分則退縮留設2m以上無遮簷人行道，配合地區開放空間與人行活動系統，串聯周邊人行步道並加強綠美化。

低建蔽率設計 創造舒適的景觀空間

本案屬於第三種住宅區，更新後將興建一棟27層住宅大樓，採低建蔽率規劃，建築量體配置於基地中央，留出大面積空地，在老舊巷弄間創造出完整的綠帶空間，提高基地整體環境的綠覆率，延伸敦南林蔭大道綠意。同時利用入口、門廳、景觀照明，共同塑造友善的夜間巷弄環境。

本案採權利變換方式實施，事業計畫申請報核只是更新事業的開始，為了讓後續更新審議和權利變換計畫能夠更順利地進行，實施者將持續努力與所有地主溝通，以創造並完成住戶更新的夢想。

士林區天母西路海砂屋公寓更新

資深規劃師 鍾承憲
規劃師 羅雅璐

基地臨接天母西路及天母西路83巷，左臨磺溪，擁有

良好的河岸水景，並鄰接綠地，具有都市的便利及自然景觀，應為優質的居住環境，卻因現況多為五樓鋼筋混凝土造之老舊建築物，使用年限多逾40年，建物年久失修，甚至部分建物有混凝土脫落導致鋼筋外露，經請技師鑑定送至實驗室檢測後，有氯離子含量過高之問題，即為俗稱之海砂屋。

海砂屋更新重建 老舊公寓專案臨門一腳

面對居住安全的疑慮，大多數住戶雖然希望重建來改善居住環境，但由於現況大多為五樓建物，重建後無法滿足原本居住面積，因此遲遲無法取得住戶共識，經歷多家建商整合未果，重建之路遙遙無期。

在實施者璞元建設積極溝通整合下，加上老舊公寓專案獎勵之誘因，終於獲得共識，達成事業計畫同意門檻。

考量鄰地未來重建需求 留設通路、集中留設大面積綠化空間

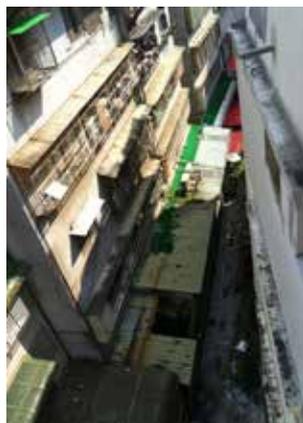
本案更新單元面積約3,932m²，更新單元西側鄰地有3棟90年整建完成之3層樓建物，由於居住環境現況良好，本案申請自行劃定更新單元時，召開鄰地協調調查其意願後，參與意願並不高；但實施者考量西側鄰地現況僅臨綠地用地，雖90年才整建完成，未來改建時恐有指定建築線等課題。因此，於本案更新單元範圍內留設一通路，以確保西側鄰地未來改建時，指定建築線無虞。

本案基地屬商三特（原住三）及住三，更新後擬興建2幢3棟鋼骨建築物，A、B二棟27層規劃作集合住宅，C棟規劃3層作為一般零售業及集合住宅，採黃金級綠建築設計，社區內提供無障礙環境設計，建築外觀以低調淺灰外牆及白色垂直格柵，利用淺色系反射日照之特性降低建築續熱。

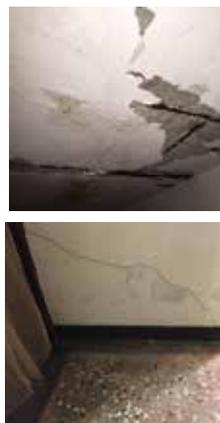
除兼顧鄰地需求外，對於如何創造基地內新氣象也是主要考量重點。由於本基地緊鄰磺溪畔，位於環山圍繞的天母地區，屬於都市與自然交界，基地規劃集中留設大面積綠化空間，與現有河岸綠地景觀相呼應，希望降低建築量體對周邊建物造成壓迫感，創造對外、對內皆友善、調和之居住空間。UR



士林區天母西路更新案更新單元位置圖



更新前鋼筋外露及牆壁龜裂照片



更新後

再創天母磺溪畔住宅新風華

本基金會協助四方開發申請事業計畫報核

社區更新部主任 張志湧
副主任 鄧梅姬、規劃師 羅雅璐

天母地區因臺北美國學校與臺北日僑學校吸引許多外國人居住，加上多個邦交國大使館進駐，使得天母地區頗具異國風情。本案基地位於天母中山北路六段之巷弄內，西側鄰接磺溪，擁有河岸水景，周邊還有多處小公園及綠地圍繞，更新前為一優質的居住環境。

可惜的是，建物多為60年以上的1層至2層樓之低矮老舊建物，耐震及結構安全皆為隱憂，因此，希望透過都市更新，形塑舒適、親切的都市景觀，提高都市能見度，並兼顧空間經濟性及適居性，促進土地整體有效利用。

街角廣場、東西向開放空間 串連現有綠帶、公園及磺溪景觀

本案基地面積4,938m²，屬於第三種住宅區，西側緊鄰一

未開闢之8m計畫道路，計畫道路西側即為磺溪河岸，為了增加與西側磺溪公園的可及性，本基金會建議實施者四方開發打破原有封閉圍牆，於基地內規劃一東西向開放空間系統，並於基地內留設街角開放空間，以連通至西側的綠地，並透過協助開闢毗鄰基地西側的計畫道路，與周邊現有綠帶、公園及磺溪景觀得以串連，使得民眾皆可透過此規劃享受河岸綠地美景，創造友善的都市環境空間。

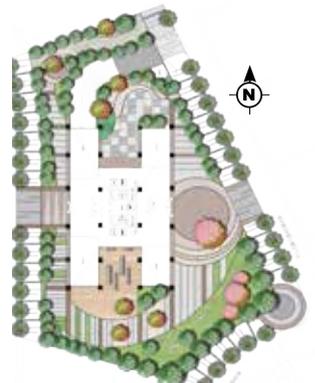
此外，為了與周邊環境互相調和，景觀設計上以「川流不息，流動美景」為主題，運用大曲度弧線線條等手法，強調其流動及協調性，創造浪漫氛圍。另為與磺溪相呼應，本案更新規劃留設大面積綠化空間及人行步道，更新後社區本身即為一個開放小公園，與鄰近公園得以串連，創造更優質之居住環境，也讓周邊社區民眾透過同享河岸綠地美景。U



更新單元位置圖



基地內現況多為2層樓以下低矮建物



景觀設計以「川流不息，流動美景」為主題，與磺溪呼應

臺北市重慶北路住宅更新

本基金會協助全陽建設重慶北路4段事業計畫送件

策略規劃部主任 錢奕綱
規劃師 李敦怡

重慶北路交流道是屬於進入臺北市北區必經路段，是臺北市對外的交通重要門戶，本案基地南側就緊鄰重慶北路交流道，北側可由延平北路進入社子島地區，東西兩側則分別被基隆河與淡水河所包夾，現況建築物與設施老舊頹陋。

不受市場條件影響 實施者與地主共同努力更新

基地面積1,638m²，屬於第三種住宅區及三之二種住宅區，與臺北市其他何新地區都更新案比較，本案開發條件似乎較不具區位優勢，但實施者全陽建設仍秉持加速推動社區更新再造目標，積極奔走社區整合。

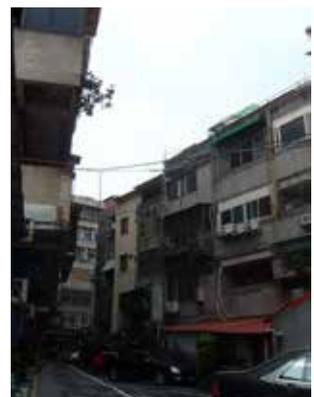
透過地主說明會、各戶拜訪溝通等方式，充分與地主意見交流，針對建築規劃設計與使用需求等進行討論，並由

本基金會協助說明有關更新程序與方式，盡力解除地主對於更新作業上的疑慮，成就土地與建物面積同意比例逾八成的成果，展現實施者與地主高度共識，朝更新重建之目標跨出一大步。

(文接19版下) ➡



更新單元位置圖



更新前

丹棠協助整合東湖康樂社區更新重建

耐心溝通讓住戶從瞭解、信任到放心

丹棠開發社區部協理 張志湧
副理 鍾承憲

工作
報導

康樂社區位於臺北市內湖區康樂街131巷以南、康樂街以東、康樂街191巷以西及康樂街125巷以北所圍部分街廓，毗鄰內溝溪及東湖國中，屬於東湖該地區之優良住宅區。5樓公寓屋齡已經超過35年以上，水、電管線老舊，結構耐震不足，北側基地興建大樓時，造成該公寓結構受損，直接影響到住戶之居住安全，亟待更新重建。

熱心住戶發起更新 但無法順利推動

雖然康樂社區建物屋齡老舊，而且結構受損，多數住戶希望更新重建，社區熱心住戶多次發起都市更新重建，但卻無法順利推動，主要原因有二，一為康樂社區為五樓老舊公寓，依當時臺北市更新獎勵機制，重建後無法滿足現況使用效益。

其次，社區住戶殷切期盼更新，主動多方找尋建商協助重建，但因住戶各自擁護自己推薦的建商，沒有專業公正第三單位提供協助，造成住戶彼此互相不信任，更新重建工作無法順利進行。

丹棠開發提出具體執行方式 住戶從瞭解、信任至放心

後來，康樂社區管委會主動與本基金會姊妹機構—丹棠開發聯繫，期望透過丹棠協助推動都市更新。丹棠開發瞭解康樂社區狀況後，從2013年開始擔任社區更新顧問，協助康樂社區管理委員會推動重建，提出五大重建步驟：

- 步驟一：以讓住戶了解都市更新相關內容為首要任務，定期召開都市更新說明會，讓住戶充分參與都市更新權利及義務。
- 步驟二：提出更新重建同時申請老舊公寓更新專案並行，讓住戶更新重建後能接近更新前現況使用效益。
- 步驟三：丹棠與康樂社區管理委員會委員定期拜訪社區住戶，仔細說明後續康樂社區辦理重建方式，同時調查社區重建需求。



更新單元位置圖

步驟四：丹棠協助社區推動都市更新程序，同時依社區重建需求協助康樂社區找尋合適之建設公司，作為本案後續實施者。

步驟五：丹棠建立公開機制，採用集體說明、集體決策及集體簽約等方式，打破住戶之間彼此的不信任。

從執行過程中與社區住戶建立起信任感，凝聚社區重建共識，同時與璞元建設組成重建團隊，協助康樂社區推動都市更新。對於社區住戶提出的問題丹棠公司耐心溝通，從相關法令至個案說明，仔仔細細回覆住戶每一個意見，讓住戶從了解自身權益開始，漸漸信任丹棠，進而放心將康樂社區重建交付給璞元、丹棠重建團隊。

依權利變換精神合理分配

一般更新案常常因建商直接提出分配方式，住戶無法認同導致更新重建困難，有鑑於此，丹棠公司以社區需求調查

(文接21版下) ➔



更新前



更新後

新店七張站更新重新啟動

本基金會協助沛豐開發提出七張站東側事業計畫報核

更新事業部副主任 董政彰
資深規劃師 張莉旻

隨著捷運新店線開通，帶動新店地區發展，其中又以捷運七張站周邊為新店區重要商圈。但周邊地區普遍存在許多密集凌亂老舊建物，建築物未符合都市應有機能，臺北縣政府(現為新北市政府)遂於2005年10月公告劃定「臺北縣新店市捷運七張站周圍北新路東側更新地區」。

本案即屬此更新地區，位於寶橋路、永新街交叉口，西南側與捷運七張站相鄰。更新單元面積達約1,570坪，包括北新及三陽公寓，皆屬四、五層老舊公寓，所有權人數多達160位。幾位熱心地主組成「北新/三陽公寓改建委員會」，為大家推動監督本案更新進度。

幾經波折 邀沛豐擔任實施者重新啟動

本案在2006年時即進行都市更新事業之推動，由本基金會協助辦理事業概要，以及事業計畫及權利變換計畫相關規劃，也順利申請報核，並進行多次專案小組審議，惟前實施者因故無法繼續辦理本案。

但老舊公寓更新工作仍是需要持續推動的，於是，北新/三陽公寓改建委員會決定重新尋找實施者。在今(2015)年邀請在新店地區推案經驗豐富的沛豐開發擔任新的實施者，撤銷原案，重新啟動本案的更新事業。本基金會受到地主信賴及舉薦，繼續擔任本案更新顧問。

鑒於2015年7月開始相關法令適用將有所修訂，沛豐開發希望為地主爭取與原事業計畫相近之容積獎勵，趕在法

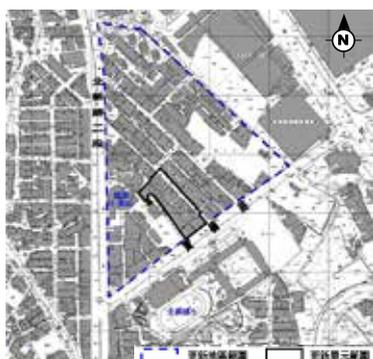
令變更前，提送事業計畫。因此，積極溝通協調，加上地主們的團結和殷切期盼，規劃團隊的專業指導，讓本案在短短數月即成功整合至事業計畫同意門檻，且擴大原更新單元範圍，由原來的4,543㎡擴大至5,188㎡，在2015年6月底完成都市更新事業計畫送件報核。

配合捷運七張站規劃留設開放空間廣場

本案屬於第三種商業區及第四種住宅區，更新後將興建二棟地上31層、地下5層之住宅商業大樓，1樓規劃店舖、2樓至9樓規劃35戶一般事務所、10樓以上為集合住宅。

為了塑造舒適的沿街開放空間品質，配合捷運七張站，基地西側規劃開放空間廣場，可通行捷運七張站，引導疏散每日進出捷運站的大量人口，並使往來行人有佇足休憩的空間；而基地北側、東側及南側將留設4m以上的人行步道，與基地西側開放空間廣場結合，建構沿街式開放空間，減少建物量體對地區都市空間的壓迫感，提昇地區公共設施服務水準與使用性。

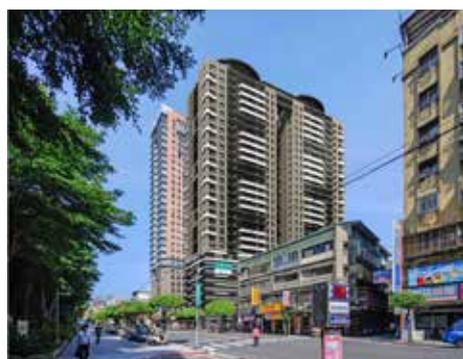
本案基地位於新店發展重要節點地區，捷運七張站開通，已讓周邊地區發展成重要商圈，本案更新重建幾經波折，事業計畫重新啟動，後續將進行更新審議程序，以及權利變換階段，期待本案後續能順利加速推動，以滿足地主殷切更新需求。UR



更新單元位置圖



更新前全案皆為老舊之四五樓公寓



更新後規劃串聯商業空間延續原有都市紋理

(文承20版)

結果與康樂社區管委會共同討論，採都市更新權利變換分配之精神，合理分配更新後房地，並提至康樂社區區權會公開說明，讓康樂社區全體住戶都能清楚瞭解更新後房地分配方式，取得多數住戶認同。於今(2015)年7月底申請事業計畫報核，搭上老舊公寓更新專案列車。

除了與住戶建立良好溝通外，重建團隊對於本案建築規劃亦相當用心。康樂社區基地面積約2,687㎡，屬於第三種住宅區，因毗鄰內溝溪及東湖國中，建築物外觀為配合

基地周遭建築外觀色調，更新後建築物採低彩度設計，預計興建2棟地上15層、1棟地上13層之鋼筋混凝土造建物，並爭取黃金級綠建築指標。

沿康樂街及康樂街125巷部分退縮留設無遮簷人行道，並退縮留設街角廣場，適度綠化，改善行人徒步空間，同時加強防災機能，以塑造當地指標性建築物為自我期許，期望能帶動東湖地區周邊老舊建物更新重建。UR

創造愉悅的居住環境，提昇三河島地區的意象

東京都荒川區三河島站前更新事業

譯者：何芳子 顧問

本文原載出處：URCA雙月刊NO.171 P4-7

(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)

作者：日本設計 都市計畫群

大塚正宏/高橋惠子/竹田善彥/村岡太祐

東京都荒川區三河島站南地區第一種市街地再開發事業的「ATLAS BLANCE TOWER 三河島」業於2014年9月竣工。本更新事業從2004年2月更新籌備會成立後，經歷了10年半的時間推動完成，成為三河島地區的嶄新地標，應能帶給地區的活力及新氣象。

以提昇地區意象為目標

該更新事業位於JR常磐線三河島站前地區，距離京成線日暮里站僅10分鐘步行距離，是緊鄰都心、交通相當便捷的區位。與鄰近的日暮里站前與南千住站前等，同樣是荒川區極力推動更新事業的據點地區。

本地區正好位於日暮里據點的端點位置，可以承擔據點地區另一端的都市再生角色，因此，朝向與周邊環境調和、加強綠化，並以住宅使用為主的開發方向進行規劃設計。

推動過程中，地區內權利關係人均以能提昇地區意象為主要訴求。起因在於1962年發生的列車脫軌事件所帶來的灰暗慘淡印象。為了驅除此種不良印象，在1968年曾經將「三河島」的名稱消除，以「荒川」或「東日暮里」等名稱取代。

基於當地居民對於「三河島」名稱乃具懷念情感，故於車站名稱沿用之。在當地權利關係人具備重新建立光亮嶄新意象的思維帶動下，積極推展更新重建工作。

推動經過

三河島站周邊北側地區已先行組成學習會、協議會等溝通協調組織，荒川區公所及相關權利人認為，不僅站前北側，南側地區亦應該納入整體考量，遂於2003年1月成立「都市再生懇談會」，針對再生的必要性、更新推動機制等課題進行討論、交換意見。

2004年6月站北地區帶頭組成更新籌備會，多次針對地區性公共設施的改善問題進行研商，認為必須將鐵路沿線、荒川區公所及JR公司所持有的土地納入考量，才能創造優質的站前環境景觀。因此，依此方向與目標，擬訂了都市計畫方案，並於2008年6月完成都市計畫核定程序。

此時正逢「東北縱貫線計畫」開始動工施作，預定2014年完成後，常磐線可直通東京車站的有利條件，成為更新事業推動的一大助力。

2010年10月更新會成立，2011年9月權變計畫認可，進行拆遷，2012年2月新建築動工，歷經2年7個月時間，在去(2014)年9月興建完成。

2003年1月	召開都市再生懇談會
2004年2月	更新籌備會成立
2008年6月	地區計畫、高度利用地區、更新事業之都市計畫核定
2010年10月	更新會成立
2011年9月	權變計畫認可、進行拆遷
2012年2月	更新建築動工
2014年9月	完工

事業計畫概要及事業特徵

為了活化站前地區發展。建構站前據點意象，以下列4項目標作為更新計畫的主軸。包括：

- (一) 型塑站前景觀環境、主要門戶意象，強化街區活力、繁榮發展。
- (二) 符合生活核心的站前據點角色，增強複合建築機能，提昇地區魅力。
- (三) 創造優質環境，能與周邊景觀調和。
- (四) 強化地區防災功能，提高安全性。

藉由上述4項目標的達成，創造該地區門戶意象及據點功能。「東京都荒川區三河島站前更新事業」特徵如下：

(一) 創造充滿綠意、寬敞的廣場空間

據2013年統計，三河島站乘車人數每日約有1萬人次，而鄰站日暮里站每日約10萬人次，相差10倍。主要原因在於本站不具備站前廣場，人行步道被自行車占用、公共設施不足等缺失。雖然連接幹道，但地區周邊巷道均屬寬度未達4m之狹小通路，緊急車輛無法通行，毫無防災功能可言。

計畫初期，以拓寬巷道、改善公共設施為主要訴求，但相關人士普遍認為，如此進行重建，效益不大。因此，予取消車站沿線的單行道，在基地內留設廣場，修正計畫內容後，進行都市計畫法定程序。

規劃配置面積約1,000 m²的綠化廣場空間，結合更新大樓，形塑地區的新地標。此廣場將提供為社區性設施，並成為救災車輛進出使用。同時設置防災廁所等設施，使其具備防災機能。

(二) 可順應經濟情勢變遷調整的彈性

在順利完成都市計畫核定，進行更新會設立時，卻受到雷曼金融衝擊，導致預定成為參加更新會員的企業，其實力、信用等受到質疑，未獲東京都審核通過，必須重新尋覓投資者，才能申請成立更新會。雖都市計畫已經核定，卻無

法找到能承擔300戶住宅事業的投資者。

在日暮里再開發事業中，具投資業績的「旭化成不動產公司」及在南千住更新事業具有實績的「東急不動產」均屬於與荒川區有地緣關係的殷實企業行號，遂被邀請成為參加更新會員，耗費約1年半時間，讓更新得繼續往前推進。

此外，針對更新事業內容予配合地主選配商業使用樓地板意願低的情況下，大幅降低商業、業務使用樓地板，讓更新事業計畫更具可行性。將3樓的商業、業務空間改為住宅使用。權利變換計畫認可內容中，1樓商業樓地板為權利床，2樓的商業、業務樓地板則為更新會保留床。

(三) 權利人的合意形成於短時間內完成

本更新地區土地權利人共計12人（租屋人11人），因權利關係人少且單純，故整合相當容易。在都市再生懇談會時，被推舉為更新會理事長的人，正是荒川區商店街聯合會會長，也擔任各種團體的領導人。乃本更新事業短時間能夠整合的關鍵人士，但很遺憾的，該理事長在權利變換計畫認可後不久過世。在接任的理事長產生後，才取得全體同意。

本計畫雖然地主很少，但更新會組成花費了1年半時間。在權變計畫認可前，即先進行搬遷、拆除等作業，因權利人一致認為應加速更新腳步。

(四) 配置機械式自行車停放空間

本更新建築為一住宅、商業、業務使用之複合機能建物，原有容納約250台自行車的平面停放空間，係由地主與荒川區公所共同經營管理。因三河島站周邊有許多違規自行車停放情形，故更新事業配合提供自行車地下停放場所，約可停放400台。

依建築基準法規定，此機械式地下自行車停車場，以與更新大樓建築採分棟方式規劃。故更新基地內包括1棟高層建築與2棟地下公共自行車車場。

結語

本更新事業將成為荒川區的一重要據點，期待具活力的商業、業務設施及優質的住宅，能夠創造愉悅的居住環境，提昇三河島地區的意象，成為一嶄新的地標與生活據點。UR

所在地	東京都荒川區東日暮里大丁目1番地		
實施者	三河島站前南地區市街地再開發組合		
都市名	荒川區 約21萬人（2014年7月）		
地區面積	0.5ha		
辦理經過	都市計畫核定	2008年6月	
	事業計畫核定	2010年10月	
	權變計畫核定	2011年9月	
	完工	2014年9月	
事業概要	用途	集合住宅、商業、業務、公共停車場等	
	建築面積	約1,936 m ²	
	建蔽率	約51%	
	總樓地板	約36,680 m ²	
	容積率	約644%	
	構造	RC造	
	層數	地上34層 地下1層	
總事業費	約136億圓		
土地利用		更新前	更新後
	公共用地	約892m ²	約1,411m ²
	建築用地	約4,326m ²	約3,807m ²
權利人數	更新前24人/更新後9人（參加更新會員2人）		

譯者補述

本更新事業案參與投資取得保留床的二家「參加更新會員」中的「旭化成不動產公司」（旭化成不動產Residence）是一家具有悠久歷史的不動產公司，創立於1931年二次大戰前，以製造藥品、肥料、化學纖維等為主業，戰後積極擴大事業內容規模，除化纖、藥品醫療等外，更包括建材研發製造及住宅開發、更新業務。

旭化成集團資本額為1,033億8,900萬圓。其中「旭化成HOMES」以住宅開發建設為主要業務，於1972年開始推展，至目前為止，在日本首都圈域內已創造了30萬戶的供應實績。並且不斷配合社會經濟環境的變遷，推出二代宅「永續生活宅」（Long Life）等符合時代變遷需求的創新住宅形式。

2013年3月統計，其住宅事業的營業額已佔旭化成集團總營業額的三分之一，約達4860億圓以上，成為該集團的主要部門。業務內容包括老屋重建、都市更新事業推動。開發建設基本理念在於「對居民、社區作出貢獻」、「創造愉悅舒適都市生活」及「持續維護住宅環境價值」。



更新基地位置示意圖



周邊留設綠地廣場



更新後外觀模擬圖

「奧斯卡-南京」更新案動土

更新事業部副主任 董政彰
主任規劃師 謝志達

士林路「奧斯卡-南京」基地規模約為570坪，原為國防部早年興建的吉松新村，更新後將興建地上16層地下3層之鋼骨鋼筋混凝土造（SRC）住宅大樓，其更新事業計畫已於2013年3月公告實施。

計畫核定後，範圍內建築物陸續拆除，惟申請建築執照過程中，因南側鄰房圍牆界址疑義而多次會勘協調，最終於2015年1月取得建築執照，8月辦理動土典禮。奧斯卡建設吳劍森董事長致詞時提到，本案投入高規格設計與優質團隊協助，施工與建材均會更用心來完成「家」的營造。隨後率領團隊與地主代表共同以祝祭天地方式，來祈願工程能夠順利進行，儀式後與地主、團隊聚餐交流，感謝與會嘉賓熱情參與及多年的支持。「奧斯卡-南京」預計於2017年完工，該案詳細資料詳見都市更新簡訊第53、61期。



都市更新 Q&A 都市更新同意書出具相關疑義

依 都市更新條例第10條及第22條規定，申請人應經一定比例之同意始得申請更新案審議，操作上由所有權人簽署同意書作為意思表示，申請人檢附同意書供主管機關審查。因同意書為申請都市更新案之要件，對於審議事關重大，茲綜整出具同意書相關解釋，說明如下：

Q1 宗教業務財團法人出具同意書之必要作業。

宗教業務財團法人擬依規定出具同意書前，仍應依內政部訂定之宗教業務財團法人變更申請許可事項規定報經內政部核准。¹

同意書比例之依據，似屬實務執行問題，與民法及行政程序法之規定無涉，請本於職權妥處。³

Q2 信託財產是否得由受託人或委託人出具同意書？

信託關係成立後，信託財產名義雖屬受託人所有，實質上並不認屬受託人自有財產，受託人仍應依信託本旨，包括信託契約之內容及委託人意欲實現之信託目的，管理或處分信託財產。信託財產權既已移轉登記予受託人，於信託關係存續中，應由受託人依信託本旨，包括信託契約之內容及目的為之。²

Q4 所有權人得否委託2家以上都市更新事業機構為共同實施者

為避免監督管理及罰則執行困難，應以單一都市更新事業機構擔任實施者，實施都市更新事業為宜。至業經核准2家事業機構共同擔任實施者，主管機關應考量，若係就行政法規所為之釋示，於後釋示發布前，依前釋示所為之行政處分已確定者，除前釋示確有違法之情形外，為維持法律秩序之安定，應不受後釋示之影響。考量都市更新各階段辦理程序係屬連續性之行為，由主管機關本於權責審酌決定。⁴

Q3 同意書部分重疊之效力及執行

依更新條例第10條文義觀之，並未限制同一所有權人重覆出具同意書，至地方主管機關以申請案收件先後作為核算

註1：內政部104年6月24日台內營字第1040809907號函

註2：內政部99年4月20日台內營字第0990066426號函

註3：內政部97年6月3日台內營字第0970804501號函

註4：內政部95年2月9日台內營字第0950800663號函

更新重點新聞

6月	6/3 文林苑住戶 明年底終可回家	中國時報	7/23 中央市場沒落 台中市府擬結合社宅都更	自由時報
6/4 參與民間都更 新莊立德青年住宅增40戶	自由時報	7/24 中低層老舊公寓都更 竹市首宗啟動	自由時報	
6/4 竹市推簡易都更 3到4個月就核定	聯合報	7/27 高雄氣爆災區 首個都市更新會成立	中國時報	
6/12 新店行政區都更 7機關要搬家了	聯合報	7/29 延壽國宅都更受阻 盼市府介入	自由時報	
6/16 台塑總部都更 9月遞件申請	中國時報	7/29 老樹舍計畫 都更公聽今登場	中國時報	
6/18 大同區都更 擬老屋新用	聯合報	7/29 北市民辦都更「168計劃」 火速半年核定	自由時報	
6/19 古蹟文萌樓 市長裁示「劃出都更範圍」	自由時報	8月		
6/22 新店首辦自力都更 居民盼老屋換新屋	NOWnews	8/3 首件「地上權」公辦都更案 紹興社區 將成醫療生活園區	自由時報	
6/24 海砂屋更新 新北市多管齊下	中央社	8/5 市府拋分都更利得 促中央加速遷松機	自由時報	
6/30 容積獎勵新法 都更區最高減6成	自由時報	8/5 海砂屋重建 容獎遞減放寬	聯合報	
7月		8/5 新光銀活化資產 西門分行土地參與都更案	蘋果日報	
7/3 碧潭都更案 位在吊橋古蹟範圍建商擬退縮基地	自由時報	8/11 挺都市更新 金管會開放AMC業務 2700億資金可投入	自由時報	
7/3 舊樓磁磚掉落傷人 基市將比照雙北補助「拉皮」	自由時報	8/14 永和陳社區上午正式拆除動工 新北市府都市更新處 公辦都市更新工程啟動	自由時報	
7/7 南機場公辦都更 都發局承諾弱勢租戶可住中繼宅	自由時報	8/16 城市翻轉 中國城最快年底拆遷	自由時報	
7/8 水源豪宅自力更新 走10年終動土	聯合報			
7/22 三重光興段都更 下半年重招標	聯合報			

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