

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

不動產市場景氣對都更產業的影響及反思

業務研展部主任 麥怡安

台灣不動產景氣反轉趨勢似乎已成定局，房價的下修明顯牽引都市更新的動能，過去主要仰賴市場景氣且以民間開發商、建商為主要驅動力的目前都市更新體制，已到了不得不檢討的時刻。唯有居民、專業者與投資方能夠揚棄過去的思維與積習、用創新找出新動能，加上政府有更積極的作為與投資，方能讓台灣都市更新繼續向前。

不動產景氣反轉趨勢已然確定

自2002年SARS結束後，不動產市場逾10年的景氣，雖於亞洲金融風暴時小挫，但僅僅半年，又拉出新一波5年上揚，且斜率更陡更急。以各縣市來看，又以雙北市為甚(圖1)。以臺北市為例，其房價所得比16:1已至歷史新高，在世界各國排名居然名列前茅(圖2)。我國不動產狀況到達如此境地，原因實在錯綜複雜，但病態的現實促使近年政府打房政策法令不斷推出，去年雖未見具體成效，然而今年初房市已明顯呈現是強弩之末。第三、四季連續向下趨勢已成底定，未來走勢只是二年陡降，還是五年緩降的差別而已。

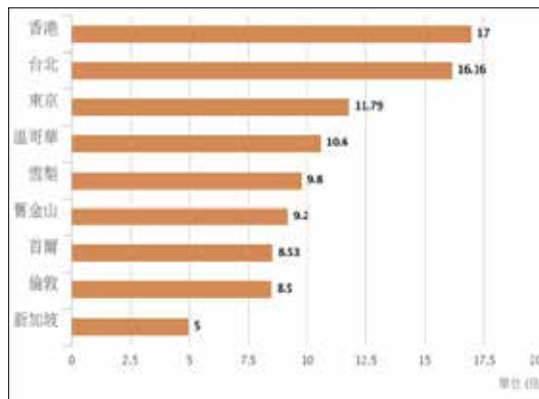


圖1. 近15年六都房價趨勢圖(信義房價指數)



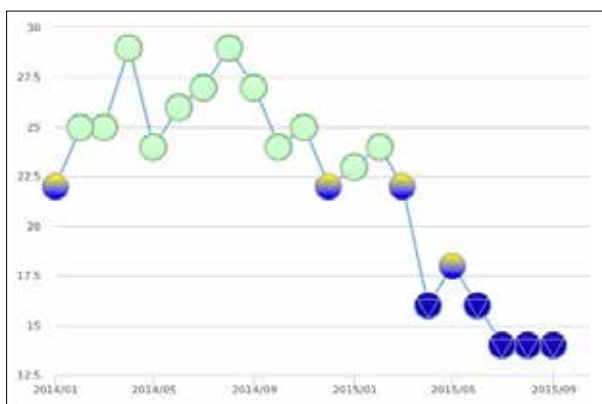
資料來源:行政院主計處

圖2. 全球各主要城市房價所得比



資料來源:聯合報、內政部

圖3. 景氣對策信號圖



資料來源:國家發展委員會

此時不乏不動產業者大聲疾呼，呼籲政府緊急救市，認為不動產業是台灣經濟的火車頭，房市不振會進一步使得台灣所有產業受影響，經濟更是欲振乏力，景氣信號已連五個藍燈就是最佳證明(圖3)，更提到了房市不景氣更使得推動困難的都市更新雪上加霜。的確，過去極盡仰賴民間活力的都市更新，推動模式主要是以不動產景氣作為驅動，然而，在此逆境中，迫在眉睫的都市更新，應該如何持續推動呢？民間都市更新產業又應如何因應呢？

過去都市更新以建設公司為主驅動力

除了政府及所有權人外，究竟是那些誰在推動執行都市更新？何者為都市更新產業？事實上，目前我國推動都市更新的產業尚在初步成形中，雖經濟部已有「都市更新業(H701080)」之營業項目代碼，但僅概括指依都市更新條例規定，在更新地區實施重建、整建或維護事業；所稱「都市更新業」就是都市更新事業機構，即擔任都市更新推動主體的實施者。在都市更新推動的過程中，當然有許多專業及行業參與其中，前期包括整合機構、工程技術顧問、估價師及建築師等；後期包括房屋住商仲介業，以及飯店或商場經營業者(表1)。

然而，這些都是既存的不動產相關行業，在過去都市更新業務僅占各相關行業原營業總額之小部分，較少專職參與都市更新之公司。但經過這幾年的累積，這些支援性行業的都市更新業務比重已逐年拉高，都市更新產業算是已有雛型。因此，都市更新若停滯，勢必對這初步萌芽的產業產生致命衝擊。

當然，最重要的是作為推動主體的實施者還願不願意做。回看更新條例規定實施者可分機關、機構及團體三類，自2001年起至2014年底，這15年間，全國核定了共373件重建類型的都市更新事業，除了兩件為國防部總政治作戰局擔任實施者之眷村改建都市更新事業外，其餘皆為機構或團體之實施者類型負責推動。其中以更新事業機構共

圖4. 已核定更新事業(重建型)實施者類型比例趨勢圖

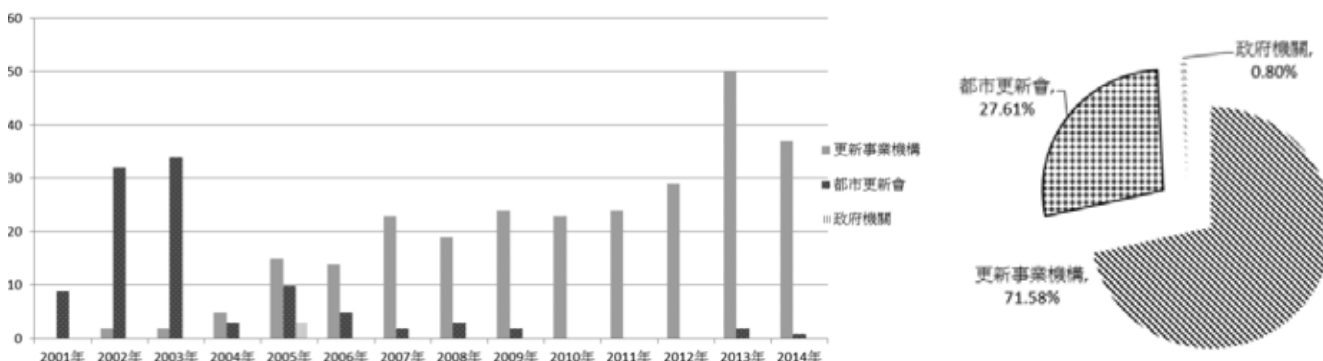


表1. 各種都市更新處理方式於各階段投入之產業別

處理方式 階段	重建	整建、維護
前置作業	1.整合機構 2.工程技術顧問業(規劃設計) 3.建築師(建築設計) 4.都市更新會或都市更新業(都市更新事業機構) 5.不動產估價師 6.都市更新投資信託業 7.信託業	1.整合機構 2.工程技術顧問業(規劃設計) 3.建築師(建築設計) 4.都市更新會或都市更新業(都市更新事業機構)
更新中	1.營造業 2.建築材料供應業 3.建築師(監造) 4.建築經理業 5.銀行業 6.不動產代銷經紀業 7.地政士 8.會計師 9.不動產投資信託業	1.營造業 2.建築材料供應業 3.建築師(監造) 4.建築經理業
更新完成	1.景觀及室內設計業 2.建物裝修及裝潢業 3.油漆及防蝕工程業 4.家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業 5.公寓大廈管理服務業 6.不動產仲介經紀業 7.不動產買賣業 8.不動產租賃業 9.觀光旅遊業、零售批發業、服務業、餐飲業、金融業、百貨商場等產業	1.景觀及室內設計業 2.建物裝修及裝潢業 3.油漆及防蝕工程業 4.家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業 5.公寓大廈管理服務業 6.不動產仲介經紀業 7.不動產買賣業 8.不動產租賃業

資料來源：行政院經建會2012年都市更新產業行動計畫。

備註：1.前置作業：指都市更新事業計畫審議核定前各項工作。2.更新中：指都市更新事業計畫審議核定至興建完工報請備查階段。

3.更新完成：指完工使用及營運階段。

267件，比例達71.6%，都市更新會共103件，占27.6%。若以近五年的數據來看，已核定的更新事業有98%以上皆是發生在雙北市，且由建設公司推動的都市更新。這些數據足以證明近年我國都市更新主要是以營利目的的民間建設公司為主要驅動力。(圖4)若建設公司投資都市更新意願消退，除非有新的驅動力，那麼前述所提的支援性、關聯性的產業也就跟著衰退了。

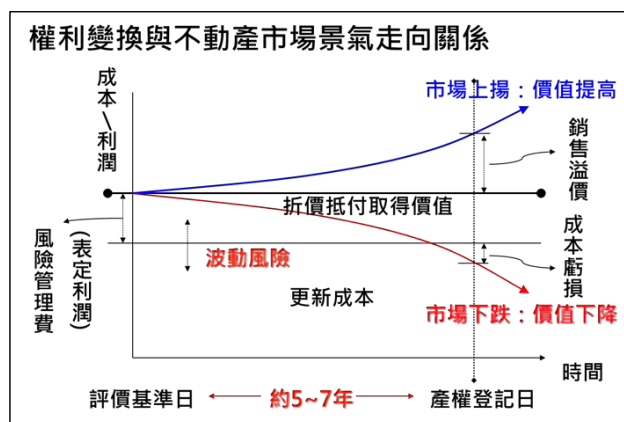
可行的財務是以往成就都市更新的重要因素

居民的共識凝聚、實施者的專業與用心等主觀因素當然是都市更新能夠成就的關鍵，但就客觀而言，都市更新事業能夠執行不可或缺的絕對是可行的財務計畫。過去以合建分屋方式來實施都市更新，就是在滿足地主的分配需求後，投資人所獲配的樓地板在經營或銷售收入，足以作為工程費等投入資金的順利回收的財務模式來運作。而權利變換也是類似的財務邏輯，只是提供更細緻且有強制性遊戲規則，例如對於出資方給予投資額約12%，名為風險管理費的風險貼水，其再靠發包及執行管理與銷售溢價來產生更多超額利潤，而這個整體財務效益的可行或許是透過容積獎勵或租稅減免。

在過去十年不斷上揚的不動產景氣背景下，這套財務邏輯應可帶動都市更新蓬勃發展，但事實上，以長達5年、10年都市更新推動的時間尺度而言，政策法令的不穩定對於都市更新的推展影響亦為相當敏感的，尤以這幾年更為劇烈。

例如：過去北市推出特定適用對象且僅有短期效果的『一坪換一坪政策』對居民產生了錨定效應(Anchoring

圖5. 權利變換與不動產景氣走向關係圖



Effect)，似乎讓全台灣的地主(甚至審議委員)認為與建設公司合作都更除了不出一毛錢外，若沒有達到『一坪換一坪』就是喪權辱國或實施者是奸商這種荒謬情境，這讓都市更新財務可行門檻提高，造成市場的侷限性。又如容積獎勵政策不穩定且下修、北市參與更新房屋稅反提高、都市更新條例修法草案遲未通過的擾動以及難以預測的都更審議文化等，這些因素確實影響了都市更新的擴大推展。或許不確定的環境仍會有投資人甘於冒險、勇於挑戰，只是成效不易擴大。但若再加上大環境不動產景氣反轉之趨勢，前述可行的都更財務邏輯恐將化為泡影。

以往可行的權利變換財務邏輯，現在卻要面對的是銷售溢價無需期待、風險管理費不足以補貼逾兩年審議期、房市下修的風險幅度，更別提實施者經常被要求自行吸收或不能

表2. 臺北市歷年更新案核發建照執照一覽表 單位:件

年度	核發建照量	更新案件數	比例
2002	215	4	1.86%
2003	244	3	1.23%
2004	355	3	0.85%
2005	480	8	1.67%
2006	407	9	2.21%
2007	476	9	1.89%
2008	419	11	2.63%
2009	357	14	3.92%
2010	336	16	4.76%
2011	238	10	4.20%
2012	248	12	4.84%
2013	243	24	9.88%
2014	263	10	3.80%
平均	329	10	3.11%

註：核發建照量僅計入住宅、商業及辦公之種類。

資料來源：臺北市政府主計處、財團法人都市更新研究發展基金會

列入計畫書的都更成本無法在制度上回收(圖5)。民辦都更如此，公辦招商都更亦復如是。前述所提的98%的民間實施者還會存在幾成呢？而這些實施者委任的都更相關技術專業、顧問等還能繼續生存嗎？

或許都市更新僅談財務可行性、報酬率及利益分配讓人覺得銅臭味太重，也會被批評那僅是居民與建商合作的重建類型都更的思考角度。但是近年成功的都市更新會作為實施者的案例，如臺北市尚華仁愛大樓、聯邦合家歡社區以及水源四、五期整宅社區等，在財務因素上，前者靠的是高房價與高容積足以抵付居民的支付成本，後兩者靠的是高容積及合宜的成本控制，仍跳脫不了財務預期邏輯。至於中央及各地方政府著重以補助款此單一工具而推動的整建維護型都更，成績還不及於許多大樓基於租金或資產價值提升的考量，非以都更程序自行進行整建拉皮的案量。

應趁此之際徹底檢討都市更新推動機制

明確而清楚的財務邏輯讓部分不動產業者順理成章的提出政府救房市就是要救都市更新的論述。但謹慎探究，以都市更新最蓬勃的臺北市來看，都市更新案的建造執照量本來就僅佔全市總量約3%而已(表2)，前揭論述，就如同過去有批評者提出都市更新是近幾年房地產上揚的主因一樣謬誤，都太矯枉過正了。因此，我們是否該趁此不動產景氣確定反轉之際徹底認清，重點不在房市，焦點應該放在都市更新本身。重新審視目前都市更新的制度是否真的過度仰賴不動產景氣的上揚、都市更新會推動機制不夠完整、整建維護機制付之闕如、政府角色過度消極、甚至目前權利變換制度的缺陷等問題。

在過去，政府即使主導都市更新，也是以公開評選委

託實施的方式為主，極少自己實施(表3)。如果政府工務預算無限充沛、人力與管理執行又如同私人企業一般的靈活與效率，或許我們可以說未來所有的都市更新都公辦，政府全都自己擔任實施者就好了，它願意承擔所有風險且做了所有的事，讓都市更新完全與不動產市場景氣脫鉤。但事實上是政府的預算有限、人力缺乏以及公務體系的經營管理僵化，即使政府自行實施意願轉為積極，但又能替補多少過去98%民間實施者的動能呢？因此公私合夥、公辦民辦都更雙軌併行是較為可行的路線。

只是如果仍想賴民間投資來推動都市更新，政府又如何因應目前的不動產景氣情況及改善當前制度？再具有必要性、公益性的都市更新，若財務不可行招不到商或自己做預算編列也有正當性的挑戰，到頭來也只是紙上談兵、空中樓閣。此時此刻，政府的角色尤其重要，因為他不僅是都市更新遊戲規則的制定者，也會是執行者，甚至資源的分配者。因此我們期許政府：

第一、積極對法令機制檢討：目前仍在立法院打轉的更新條例草案，雖已強化民眾權利保護、招商機制、政府都市更新上位計畫的責任等條文，但對於都市更新基金擴大運用、整建維護機制、都市更新會更完整的推動機制，以及權利變換制度尚存在諸多缺陷等問題仍未著墨。若此會期條例仍未通過，在立委改選法案退回行政院後，或許明年有機會積極檢討補足。另外，在政策制定與行政裁量上應當要更清楚與安定，建立可預測的投資環境與遊戲規則，讓民間活力與資源投入更新後不致繞路與浪費，更新上位計畫補足，讓有能力的資方、真正投資於需要都更的地方。

第二、擴大政府投資：若以更廣義來看都市更新，政府可進行市地重劃、區段徵收、都市計畫變更、公共工程建設，在符合公益性、必要性的前提下，不景氣時更該積極執行。而這些都市更新整體規劃、上位計畫的各項調查、社區互動、配套機制研究及空間規劃設計等，可引入民間有經驗的建築師、估價師等各種都市更新產業有關的技術顧問單位。另外，為加強居民的社區、環境意識，可以透過環境教育、都更技術教育及各種參與式規劃之互動等委辦軟體投資持續改善。相信政府投資所產生的波及效果，對都市更新產業延續會有所助益。

揚棄舊觀念經驗開創新路

除了認清不動產景氣的反轉現實，投資方、開發商也應該徹底認知社會在改變。應揚棄過去傳統的獲利手法，思考轉向穩健或創新。例如住宅更新，必須調整在景氣時期對新建築採取鋪張的建材設備或華而不實的設計的習慣。應將成本放塑造健康、安全與外部公共空間。除非想轉行了，否則建商、開發商以及各種都更技術顧問一定得激發出更靈活、彈性的整合方式、投資評估能力與服務內容型態，目前經常被談論的『代理實施者』就是法未明文但創造出來的合法服務型態之一。

對居民、地主而言，應認知都市更新絕不是靜候開

表3. 已核定政府主導都市更新事業計畫一覽表

縣市別	實施者	核定日期	案名	備註
臺北市	國防部總政治作戰局	2000	士林區福林段一小段331地號都市更新事業計畫	【雨農山莊】 實施辦法
	國防部總政治作戰局	2005/2/23	萬華區青年段一小段711地號、二小段18地號都市更新事業計畫及權利變換計畫	【崇仁新村】
	國防部總政治作戰局	2005/3/22	文山區萬隆段二小段463地號等5筆土地都市更新事業計畫	【崇德隆盛】
	華非建設	2008/6/17	文山區景美段五小段178地號等5筆(羅斯福路有眷舍及毗鄰)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	【第凡內】
	允鵬建設	2012/5/18	信義區逸仙段二小段107-2地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	
新北市	昇陽建設	2005/7/13	板橋區府中段166-2地號等18筆土地(板橋舊站台鐵宿舍)都市更新事業計畫及權利變換計畫	【府中棧】
	實陽建設	2010/12/30	板橋區北門街商業區都市更新事業計畫	
	台北縣政府 (現為新北市政府)	2003/11/13	三角湧老街整建維護事業計畫	【三峽老街】 整建維護
臺南市	富立建設	2015/3/4	東區德高段1500-2 地號等1筆土地都市更新事業計畫(台南鐵路地下化照顧住宅)	

發商敲門開條件，只想把自己賣個好價錢。而是由本身對居家安全與品質的改善需求，擴及到對社區發展、公共環境空間品質、安全與美感的集體共識與要求，有此基礎，再看客觀條件是否足以與開發商合作還是自行出資興建。不景氣之際，開發商很難來敲門，就算有，也賣不到好價錢，社區居民希望未來有更好的生活空間，要有自己投入時間、金錢的勇氣與決心，天下沒有白吃的午餐。

都市更新本就是崎嶇的必行之路

日本不動產業超過二十年的不景氣至今，期間仍成功推動非常多令人讚嘆的都市更新案，如六本木之丘、東京中城及虎之門等。除了首都圈以外，二三線城市諸如石川縣金澤市、愛知縣田原市及香川縣高松市等也有推動成功

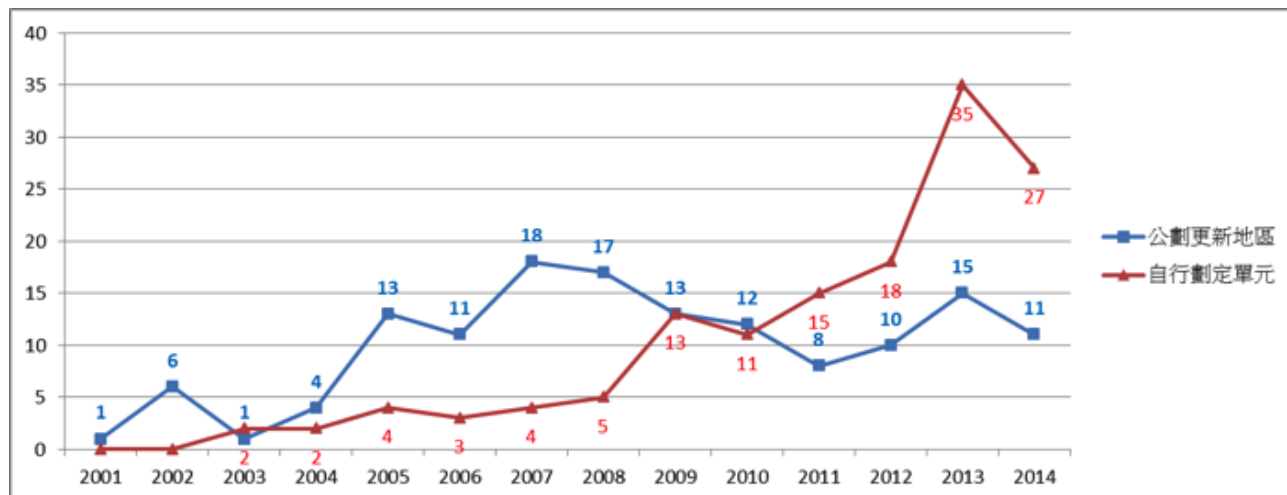
的方法(地方型都市更新課題與對策，西川伸男，詳基金會簡訊第55期)，其中有公辦，也有民辦者。他們仰賴政府的積極參與、完整且豐沛可行的補助金制度、在符合公益性目下毫不吝嗇的容積政策、較成熟的社區意識以及有效率且穩定的審議制度等，讓日本的都市更新繼續向前。

反觀台灣，不動產景氣很可能步入日本的後塵，那我們更該力求法令制度的完整與明確以及政策執行的效率的提升。然而，此次都市更新條例修法曾經出現的各種法條版本辯論並未定案，又因應立委選舉即將退回行政院內政部，回到兩年前的原點，立法的成績真是遠不及人民的期待。

另在修法過程中，加強公劃更新地區的工具效果，透過同意比例要求、容積獎勵等差別訂定拉開其與非更新地區自劃更新單元的差異是立法共識。但若要求自劃單元同意比例需百分之百，相對各地方政府是否能迅速有效擬定

➡ (文接6版下)

圖6. 北北基已核定更新事業(重建型)於更新地區/自劃更新單元之趨勢



都市更新條例修正案立法進度

內政部營建署都市更新組

都市更新條例於1998年11月1日公布施行以來，歷經8次修正施行。本次為第9次修正，修正主軸特別著重在社會所關注的議題，以確保更新過程中各方權益的衡平。其中最急迫要處理的，是司法院釋字第709號宣告關於都市更新事業計畫及事業概要之審核程序規定，不符憲法要求的正當行政程序，已於2014年4月26日失效，亟待本次修法排除違憲狀態。

目前行政院所提修正草案併同立法院委員提案共計21版交付內政委員會審查後，歷經將近3年的時間討論，期間召開8次審查會、13次工作小組會議，後續歷經4次朝野黨團協商，計通過83條，尚有5條修正條文仍未獲具體共識。

四項爭議部分已有共識

在立法院歷次會議討論，最大的歧異在於未經政府劃定更新地區得否由民間辦理更新、都市更新事業計畫同意門檻及撤銷同意書之條件限制、公有財產參與都市更新之方式、容積獎勵項目之妥適性、估價師選任方式、政府代為拆遷之正當性，以及新舊法適用等七大議題。為兼顧各方權益之保障以及實務推動之需要，在各方意見折衷下，其中前四項爭議部分已有共識如下：

- 一、保留民間自劃單元機制，惟仍應符合都市更新綱領及政府劃定更新地區應具有公益性及必要性之條件，並將同意門檻提高至100%。
- 二、參酌司法院釋字第709號意旨，適度提高都市更新事業之同意門檻，其中逕行劃定地區提高至2/3，優先劃定地區提高至3/4，未經劃定地區則須取得全數私有所有權人同意。另外明定計畫報核後、公開展覽期滿前，所有權人

更新後之權益有減損者，得撤回原簽訂之同意書。

三、為強化公有土地參與更新機制及維護公產權益，未來更新範圍內一定規模以上之公有土地，將優先由政府主導，為落實執行，並建立完整之政府公開評選民間都市更新事業機構之機制。另為消除外界認為公產踐賣或圖利實施者之疑慮，明定只有在未達最小分配面積元而無法分配之情形下，才能允許讓售實施者。同時，如果都市更新不成案時，已讓售實施者部分應由公產管理機關原價買回。

四、強化獎勵項目與公益性之連結，新增社會住宅、防災滯洪設施、整體規劃設計或建築設計等，對於社會公益、都市防災、安全或環境有正面貢獻者，或高於法令規定標準者，得給予容積獎勵或得免計容積之規定。

關於未獲共識部分，其中估價師之選任方式，主要爭執在於實施者得否在無法與地主共同指定的情形下，自行選任一家，其餘才透過公開、隨機的方式選任，至於有關實施者請求地方政府代為拆除或遷移部分，目前仍有立法委員對於都市更新事業機構實施之都市更新事業請求政府強制執行之正當性提出質疑。

此外，由於本次修正幅度甚大，新舊法如何適用，亦是討論的重點，目前朝向已提出申請之都市更新案，除了涉及司法院釋字第709號違憲部分應一律適用新法外，有關計畫之審核及後續變更時，均得適用修正前之規定，以維持計畫之穩定性，並降低影響衝擊。惟對於都市更新事業計畫已報核，未來權利變換計畫在擬訂時應給予多少的緩衝時間可以適用舊法，目前亦無共識。後續仍待立法院可以持續協商達成共識，並期待在本會期可以順利三讀通過。UR

➡（文承5版）

更新計畫，俾以劃定更新地區，基於各縣市都市化的狀況不同，仍待存疑，兩大利空反而形成對都更產業的雙重打擊。

另實施者請求地方政府代為拆除或遷移的部分，似在修法中未達共識，亦憑添都市更新事業執行之風險。以上林林總總仍尚待大選後，行政與立法的磨合。

以過去統計來看，坐落在更新地區的已核定都市更新事業(重建型)與非更新地區的案件已呈五五波，就趨勢而言，自2011年後非更新地區的更新事業反佔多數，差距也逐漸拉大(圖6及表4)。

都更產業是否因應房地產景氣的反轉而停滯不前，甚至萎縮，但若都市更新的政策執行是必經之路，機會往往留給做好充分準備的業者，檢討與改革才足以迎接房地產景氣的旭日升起。UR

表4. 北北基已核定更新事業(重建型)於更新地區/自劃單元之案件數

項目 縣市	公劃 更新地區	自行 劃定單元
臺北市	120	85
新北市	20	53
基隆市	0	1
合計	140	139
百分比	50.18%	49.82%

統計至2014/12/31

「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」12月30日施行

進擊的都更 邁向公益新紀元

新北市政府都市更新處

新北市政府於今(2015)年6月24日公告修正「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」，首將托老、托幼及社會住宅納入修法，不但突顯都市更新的獎勵意義與社會公益性，也是率全國之先的創新作為，本核算基準將於今年12月30日正式上路。

本次修法最大重點是：1.上限類型調整、2.有條件達到50%、3.新增整合獎勵、4.設計類獎勵項目調整等。上限類型調整部分，除既有基地未鄰接8m計畫道路仍維持外，再將法定山坡地及更新後每戶總價達6,000萬元以上等之豪宅納入規範，此類都市更新獎勵上限為30%。

更新容獎超過30% 超出部分應捐贈公益設施

至於有條件達到50%部分，未來本市的更新案申請容積獎勵超過30%時，除低法定容積地區及自組更新會的案

件外，其超出30%部分都要捐贈設置公益設施，其項目包括老人活動、老人安養、公共托育或社會住宅等四種項目，期望藉以提高都市更新對社會的貢獻性及公益性，也響應本市積極推動公共住宅計畫。

最後新增整合獎勵及設計類獎勵項目調整等部分，考量近年的都市設計與環境規劃是屬於基地開發案應有的基本條件，故刪除部分相關獎勵項目，並新增狹小巷道火災搶救不易地區的獎勵及基地屬於產權細碎複雜的整合獎勵，整體而言，修正後的結果更具公益性、合理性與前瞻性。

新北市都市更新推動多年，近年來社會大眾期待都市更新除了加速老舊社區重建外，也能更符合整體環境品質與居住正義，因此，期望透過本次修法，能讓新北市都市更新更符合社會的期待。 

新北市都市更新建築容積獎勵核算基準-新舊條文對照表

獎勵項目	修正前	修正後
綠建築	1. 銀級：6%。 2. 黃金級：8%。 3. 鑽石級：10%。	1. 銀級：刪除。 2. 黃金級：3%。 3. 鑽石級：6%。
整體規劃設計獎勵	分別依公式計算、固定值或依留設面積給予獎勵。	1. 刪除綠覆率、開挖率、立體綠化、夜間照明、都市防災等獎勵。 2. 增設機車或自行車停車位，基地須位於大眾運輸及特定公共設施周邊300m範圍內。
公益設施	1. 供社區使用之公益設施。 2. 經政府指定額外提供之公益設施，並以法定容積之15%為限。	1. 刪除更新後供社區使用之公益設施獎勵。 2. 明定經政府指定額外提供之公益設施，共計13種項目。
開放空間、人行步道	依留設面積×係數。	1. 基地配置自建築線起退縮淨寬4m建築者，得依臨路條件適度給予係數獎勵（係數為1.8、1.5、1.2）。 2. 退縮淨寬超過4m部分，得於6m深度內，以實際退縮面積×1。刪除
高氯離子（海砂屋）、輻射污染建築物	10%。	
四層樓以上合法房屋	四層以上房屋10%。	1. 五層以上房屋12%獎勵。 2. 四層房屋10%獎勵。
智慧建築、新建住宅性能（無障礙環境）	--	1%、3%
整合產權細碎複雜	--	同意比例於公展期滿時，得依產權級別給予下列獎勵： 1. 達95%以上2%、4%、6%。 2. 達100%以上4%、6%、8%。
消防局列管之狹小巷道	--	1. 依配合開闢計畫道路之獎勵再加計係數 2. 依人行道獎勵再加計係數
都更獎勵上限	1. 建築基地1.5倍法定容積或0.3倍法定容積再加其原建築容積。 2. 更新單元未鄰接8m以上計畫道路：建築基地1.3倍法定容積或0.2倍法定容積再加其原建築容積。 3. 策略性再開發地區：建築基地2倍法定容積或0.5倍法定容積再加其原建築容積。	1. 建築基地1.5倍法定容積或0.3倍法定容積再加其原建築容積。 2. 建築基地1.3倍法定容積或0.2倍法定容積再加其原建築容積。 (1)更新單元未鄰接8m以上計畫道路。 (2)位於法定山坡地。 (3)更新後總戶數達1/2以上之每戶數總價6千萬或80坪以上為高級住宅產品。 3. 都更各項獎勵總和逾法定容積30%以上，擇一設置托老、托幼及社會住宅。達前開規定15%者，可再爭取5%上限。但法定容積未達300%或以更新會為實施者，不受此限。

海砂屋重建自力更新努力有成

三重賓士名宮都更案

新北市政府都市更新處

早期建管法規未十分嚴格規範，以致於有些搶建的公寓使用了鹽份高的海砂當做材料，數年後出現混凝土剝落及鋼筋鏽蝕情形，影響民眾居住的安全。新北市三重區中正北路上的賓士名宮社區就發生了這樣的問題，改建過程中曾經因為住戶的整合和資金問題產生瓶頸，但在努力10年後，終於盼到重建曙光，都市更新案已在2014年2月發布實施，近日完成地上物拆除工作，即將進行重建。

三重區賓士名宮大樓原為地上7層、地下1層的集合住宅大樓，共有49戶，90年間認列為高氯離子建物（即俗稱「海砂屋」），在2004年取得都市更新概要核准，住戶成立了「三重賓士名宮大樓更新會」，但是部分住戶意見分歧嚴重，難以整合，且期間資金產生缺口，自力更新推動有困難。

因此，住戶決定委外找到實施者，經2012年3月重新提送修正後事業計畫及權利變換計畫，再經過都更大會2013年7月決議，通過依照「都市計畫法台灣省施行細則」給予30%高氯離子建築物重建容積獎勵和都市更新17%容積獎勵，獲得了更多的樓地板面積，未來都市更新後，預計興建地下2層、地上10層的住商混合大樓，共70戶。

新北市政府都市更新處表示，新規範的建築法規，對必需留設的消防通道、建築材料與建蔽率都有所要求，早期會出現「海砂屋」，便是興建時使用「未經處理的海砂」，未將氯離子去除，對建物造成持續性損害，短期使牆面滲出白色的漬痕，長期則會加速腐蝕鋼筋，並造成混

凝土塊剝落，危及建築物的結構安全，一定需要重建！

賓士名宮大樓2014年核定時，尚未取得全體住戶同意，經努力最終能完成溝通整合，最高興的還是住戶，尤其該地點十分良好，臨近學校與市場，在完成都市更新審議程序後，許多住戶期待能早日重建，再搬回安全無虞的新家園。UR



海砂屋內部情形已經不堪居住



本案於建照核定後拆除危險海砂屋



重現府城水岸地標新典範

中國城暨運河星鑽地區辦理跨區區段徵收

臺南市政府都市更新科

中國城曾是70年代府城商業與小吃之匯集中心，衰敗沒落十多年來，卻因治安問題與衛生防疫困境，反被視為城市毒瘤，因此，市府自2007年開始，即積極推動中國城更新計畫，召開說明會、設置工作站、拜訪當地住戶、整合地方共識並提供財務評估規劃。

歷經招商困境 溝通整合整併地區再出發

2010年推動都市更新事業計畫，惟因產權複雜取得更新共識困難，期間又歷經運河星鑽地區招商困境，故整併中國城與運河星鑽地區重新檢討整體開發方向與策略。

經考量各種開發方式之財務評估、地主參與意願及執行可行性等條件，以財務自償、地主權益保障及具整體開發效益為原則，於2012年4月確立合併中國城暨運河星鑽地區，採跨區區段徵收方式進行都市更新整體開發，期能結合二區共臨水岸之特性，營造出符合市民期待與地方繁榮發展之共榮願景。

完成法定審查程序 獲中央支持與認同

本案都市計畫作業自2013年3月辦理公開展覽，其區段徵收之公益性及必要性評估報告經內政部土地徵收審議小組於2014年8月13日審查通過，主要計畫於同年10月14日獲內政部都委會審議通過，舊城區整體環境改善以及地方產業轉型與復甦目標，獲得中央主管機關支持與認同。



整體發展願景：希冀塑造水岸景觀，成為新興的休閒娛樂空間

善用運河資源 重建水岸新地標

整體計畫範圍約計12.79公頃，未來區段徵收作業完成後，將可提供6.3公頃之特定專用區、0.23公頃商業區及4.93公頃之公共設施用地(包括公園、廣兼停、廣場、道路等公用空間)。整體規劃將善用運河的開闊視野，結合計畫區獨特水岸特色與周圍環境優勢，重建臺南市新都市水岸地標之典範。

而位於府城舊城區重要中正商圈末端的中國城，於拆除後將變更為新都市核心廣場，除希望能延伸並帶動中正商圈之商業及休憩發展外，更能解決過去地區空間發展上存在的沉痾，使中正路直達水岸，縫合都市景觀，期許未來給予市民一處能盡情享受更多陽光、微風、歡樂與值得佇足停留的新興休閒娛樂空間。 



計畫範圍



從都市更新看見西門町發展希望

更新事業部副主任 董政彰

萬華舊稱艋舺，是臺北盆地最早發展三市街之一，歷經繁華榮景。然而隨著都市發展重心東移逐漸蕭條沒落。自1980年代起臺北市政府推動鐵路地下化開始，對於萬華進行大型工程建設，如：理教公所拆遷、紅樓整建、電影主題公園、拆除中華商場、中華路林蔭大道、雙子星大樓BOT案及捷運萬大線等，目標皆是促進此區的發展。此外，近期臺北市政府並針對此區提出復興計畫及西區門戶再造計畫，希望透過妥適的都市規劃，保留西區的傳統特色並為此區注入新的活力。

萬華區從2000年迄今共劃定了26處更新地區，面積約43.89公頃，數量及面積是全臺北市之冠，且主要分布於南萬華；自行劃定更新單元自2003年迄今劃定約50處，較多分佈於北萬華。南萬華當時劃定更新地區主要為建物老舊窳陋型態為主，但因區內產權複雜、市場周邊環境髒亂等因素，民間力量有限推動困難，需由政府透過公權力來協助更新。

西門商圈之觀光轉型

北萬華的主要核心區域為西門商圈，近年來觀光帶來周邊效益的結果，可發現其已悄悄地產生改變。近幾年，電影院人潮流向東區及國外背包客住宿需求等因素，西門町電影街、百貨公司等逐漸被商旅取代。根據統計，西門町商圈到訪的旅客，其中約三成左右是外國背包客，估計每日平均需提供1萬人次左右的住宿量。西門町大量商旅業者



中華大樓更新案位於中華路林蔭大道旁

進駐搶搭觀光的順風車，三年來，商旅業蓬勃發展，成長近五成，且數量持續增加中。

過去都市更新核准案件很少位於萬華，更少在西門町。但隨著西門發展潛力逐漸被看好，提升民間投資本區域之意願。本基金會陸續協助萬華都更案的推動，像是財政局委託協助審查萬華區福星段之公辦都更案，近期亦有更新案申請報核及審議通過，個案分述如後。UR



西門町附近更新地區位置

因應西門町再發展 國泰建經申請中華大樓事業計畫報核

資深規劃師 張莉旻

位於中華路一段的中華商場，曾是大臺北地區規模最大的公有綜合商場，1960至1980年代，是中華商場的全盛時期。在商場落成後數年間，附近也有一些具規模的百貨公司接連開幕，共同形成當時大臺北最繁華的中心商業區。

時至今日，中華商場早已拆除，且西門的百貨業逐漸蕭條，區內商業大樓或住宅低矮樓房皆已顯老舊，都市景觀黯淡無生氣外，尤其是巷弄中呈現較擁擠雜亂的情況，對於發展觀光無疑是個劣勢，亟待改善。

西門地區產業型態轉變，變更使用方式

本案基地為完整街廓，面積1,720m²，位於中華路一段及漢口街二段交叉口，更新單元內現況為一棟11層樓之建築物，其前身為國泰人壽所擁有的「國泰百貨」，按1970年代之原始設計，整棟做為百貨商場、餐廳使用，結構設計以寬柱(0.7公尺)、深樑(0.5公尺)以滿足活載重需求。後因中華路改造計畫，中華商場拆除且西門商圈經濟活動逐漸式微之因素，使更新單元內建物經營策略改變，變更原有使用用途作為辦公室使用，現今為「中華大樓」。

2005年國泰人壽為活化資產，將本大樓納入其所發行的「國泰一號REITs」為資產，以收取長期穩定租金之經營管理方式，分配收益予相關受益人。

商業大樓設計及結構老舊，影響使用效益且維護成本高

然而，老舊大樓的維護所費不貲，中華大樓自證券化以來，每年編列高額預算辦理設備維護修繕。逢颱風大雨或地震後，又常有辦公區平頂牆面滲水、辦公區平頂及樑位水泥脫落龜裂、外牆磁磚修補等之臨時修繕需求，造成

承租人於建物內辦公及商場經營不便。

此外，雖然中華大樓地點良好，位於中華路林蔭大道旁，為此區商業環境帶來許多助益。但因原始建物的結構因素(樑下空間淨高僅2.8米，高度不足)，使得近年有多家國內外業者與申請人洽談承租經營商旅事宜，卻因房間規劃及裝潢成本考量下，紛紛怯步，導致部分樓層閒置。可見，中華大樓在大環境經濟活動變化下，若未能反應活化建物空間機能，即便區位良好，仍難以符合現代商業需求，將造成信託基金受益人之損失，同時亦失去更新單元位處第四種商業區的高強度使用之原意。

中華大樓更新契機

2014年經「國泰一號REITs」之受益人提案建議中華大樓都市更新改建，故由國泰建經擔任實施者，都更規劃團隊由本基金會經過徵選後取得資格。

因本案為不動產證券化之標的，相關法令及實施細節需詳加釐清確認，自今年5月單元劃定核准後，規劃作業時間相當有限，本基金會努力協助實施者於同年10月底前正式報核事業計畫。

塑造西區門戶新地標

本更新單元位於重要之中華路林蔭大道旁，對於都市景觀及城市印象塑造具影響力，因此，中華大樓更新後擬興建為一棟地上39層、地下6層之商業大樓，外觀設計以輕透量體降低建築壓迫感，並以西門次文化及綠建築概念出發，以具特色及節能之夜間照明設備整體規劃地面層景觀及立面表情，打造都市新亮點，形塑本基地成為永續、節能、減碳的都市節點。 



中華大樓更新案外觀現況



中華大樓更新案因位處西門町，機車停車空間待改善

打造西門町電影街新地標 興洋建設漢口街事業權變審議通過

資深規劃師 黃耀儀

現下的西門町很是熱鬧，是年輕人及觀光客聚集、逛街的熱門景點，但熱鬧地區集中於電影街以東地區，其他地區仍有許多人煙稀少、屋況老舊、居住品質不佳、商業行為低落的狀況。

本案位於漢口街二段以南、昆明街以西、漢口街二段74巷以北與漢口街二段90巷以東所圍街廓內，緊鄰樂聲戲院北側，基地雖鄰近西門町商圈及電影街，且為第四種商業區，但卻因位處西門町邊陲地帶，人潮無法引入，商業行為低落。基地內多屬四五層公寓，僅地面層多作店面及旅館使用，無法充分發揮應有土地使用效益外，亦未符合現代住宅需求，甚至有礙都市景觀及發展。

合建之路窒礙難行，權利變換提供活路

本更新單元面積1,403㎡，相關權利人人數47人，雖為第四種商業區，但因現況低度利用且房屋陋陋老舊，故地主們興起了改建念頭。但範圍內之國有土地均為無法單獨建築之畸零地，部份緊鄰國有地的地主均向國產署提出申購，希望申購成功後全案採一般合建方式辦理改建，惟申購程序不易且冗長，加上仍有少數地主及屋主未明確表態，短期內無法取得100%同意。為避免改建遙遙無期，實施者建議採都市更新權利變換方式，由範圍內地主於2010年6月申請自行劃定都市更新單元，並於2012年10月申請事業及權變計畫報核。

商業效益欠佳，建築規劃溝通不易

西門町商業環境特殊，雖然全區劃設為商業區，但商業行為大部分卻只能延續至一、二樓，三樓以上之店面出租不易，常有經營不善導致關門歇業之情形；本案位於西

門町之邊陲地帶，商業氣息更是沒落，故多數地主們要求商業空間規劃至二樓，其餘低樓層則作為小坪數住宅分回使用。本案實施者為滿足地主實際需求，建築設計歷經多次修改，甚至辦理兩次事業計畫公聽會及申請分配，所幸在實施者與規劃團隊耐心溝通下，終於順利達成共識。

適逢文林苑事件，審議過程冗長，波折不斷

2012年3月士林文林苑拆遷引發都更爭議，大法官於2013年4月26日提出709釋憲，整個事件導致臺北市政府疲於奔命，而延宕本案事權計畫公開展覽程序。

本案依細部計畫規定，需進行都市設計審議；當時都市設計審議過程，要求商業區只要有申請各類容積獎勵、容積移轉、增額容積等個案，其一至四樓不得作為住宅、停車場、管委會的使用，此項規範嚴重影響本案之建築規劃設計及地主選配意願。實施者持續努力爭取，提出因地區商效不佳，且三、四樓住宅空間已有地主選配，溝通不易，最終都設審議會同意，增加三樓部份商業空間，但因興建地上22



漢口街更新案現況



興洋漢口街更新後與周邊現況模擬



獎勵值，實施者與地主們皆表示無奈，但仍尊重審議決議。審議會後實施者再次與地主溝通建築設計及選配調整，最終內容再以報告案向審議會說明，終於順利通過。

新現代簡化主義風格之住商大樓

本為維持地區民眾生活品質及環境調和性，將延伸附近街廓環境，一樓沿街面留設騎樓並作為店面使用，南側留設4M退縮人行步道，可供人行及休憩駐足場所。

更新後擬興建地上22層鋼骨钢筋混凝土住商混合大樓。建築設計考量配合舊有都市紋理尺度，分別於9F、15F、17F退縮量體，以減緩視覺壓迫感；建築物量體採新現代簡化主義風格，基座以簡單的幾何形式呈現，透過無圍牆式設置來增加漢口街的都市空間層次，另輔以垂直性連續柱列設計，讓整體都市空間更具有視覺連續性，最後

層之商業住宅大樓，地面三層以上有作商業使用，需另進行環境影響評估。

到了都更審議會上，委員認為雖基地位置商效不佳，但為了提高西門町商業氣息，商業空間建議仍應規劃一至四樓，且△F5-1量體色彩獎勵原申請上限，卻因商業空間比例不符都市計畫目的使用，審議會決議全數刪除量體色彩

再以簡易的線條語彙搭配少許新古典裝飾細部，以展現建築物本身之深度美。

本案自2012年報核至審議通過，費時將近三年，審查程序複雜且冗長，但終究圓滿通過；相信更新後能改善居住環境，增進公共利益，更新後之住商大樓將成為西門町電影街明顯的新地標，同時引進更多的商業效益。 U3

計畫內容摘要

案名	臺北市萬華區福星段二小段576地號等32筆土地都市更新事業及權利變換計畫案
基地位置	漢口街二段以南、昆明街以西、武昌街二段及漢口街二段74巷以北與漢口街二段90巷以東所圍街廓內（樂聲戲院北側）
預定實施者	興洋建設股份有限公司
基地面積	1,403.00m ²
使用分區	商四
更新前	產權：私有土地1,315.00m ² 、公有土地88.00m ² 所有權人：私有土地33人、公有土地1人 戶數：40戶 建物面積：4,268.33m ²
更新後	用途：店舖、一般事務所、住宅 實設建蔽率：69.20% 實設容積率：864.83% 更新獎勵容積：910.31m ² (8.11%) 允建容積：12,134.31m ² 總樓地板面積：21,819.37m ² 構造樓層：SRC，地上22層/地下5層 停車位數：汽車：131輛，機車：138輛 總戶數：93戶

參與分配：41人

實施方式	權利變換
實施費用	1,871,418,653元
總銷金額	4,307,041,060元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	吳成榮建築師事務所
不動產估價	巨秉、宏大、景瀚

更新事業推動歷程

2011.06.15	更新單元劃定
2012.09.17	自辦事業及權利變換計畫公聽會
2012.10.29	申請事業及權利變換計畫報核
2013.12.23~	公開展覽期間
2014.01.21	
2014.01.09	公辦事業及權利變換計畫公聽會
2014.04.22	召開都更幹事會
2014.04.28	召開都審幹事會
2014.07.17	都市設計審議通過
2015.04.14	都市更新聽證會
2015.05.11	召開都更審議會
2015.10.05	召開都更審議會(報告通過)

大安杭州南路靜巷優質美宅

丹棠開發協助鼎美建設杭州南路事業權變審議通過

更新事業部副主任 董政彰
資深規劃師 黃耀儀

本社區位於杭州南路二段25巷及信義路二段44巷巷口，屬於小面積的都市更新案，面積僅989m²，但因為範圍內的建物現況傾頹朽壞，加上違章建築甚多，環境髒亂不堪，對市容帶來負面影響。經過鼎美建設整合獲得全體地主100%同意，由本基金會協助申請事業計畫及權利變換計畫報核，目前事業及權利變換計畫已於2015年9月14日審議通過。

妥善處理舊違章戶 化解長期占用之糾葛

本基地南側緊鄰著日治時期的台北刑務所（即臺北監獄），早期產權多數為公有土地，地上物多為侵佔公有地的違建戶，部份地主向國有財產署提出申購，更新單元內有9%國有土地、3%瑠公水利會土地，其餘皆為私有土地。公私有土地夾雜及占用、產權複雜等問題是本案都市

更新面臨的課題，以致長期無法順利開發。

本案土地所有權人約有17人，人數雖然不多，但因基地內多數土地坵塊屬建築畸零地，無法自行建築。加上現況遭20餘戶、屋齡長達50年之違章建物占用，導致整合困難，建物逐漸老舊頹陋，影響市容觀瞻。

為處理公私土地混雜及長期占用問題，所有權人認為唯有透過都市更新方能有效解決問題，故尋求實施者協助整合，持續與範圍內地主及舊違章建築戶協調及勸說，大多數占用戶均表示不再堅持永久居住之權利，願以領取補償價金自行安置以配合更新，順利化解長期占用之糾葛。



更新單元範圍



更新前違章建物滿佈



更新後可望成為大安區的休閒住宅

協助開闢西側計畫道路 100%同意進行更新重建

實施者鼎美建設在整合達到法定同意門檻後，於2013年4月申請事業及權利變換計畫報核，報核後仍持續與未同意之地主溝通，直到2014年8月辦理公開展覽時，始取得全體地主同意。

本案基地屬於第三種住宅區，因協助處理舊違章建築戶，申請都市更新△F6獎勵上限20%，不過因基地面積較小，所能提供公眾使用之空間有限，審議委員考量本案基地條件限制及容積貢獻度，△F5-1獎勵酌減2%，並要求實施者再釋出部分開放空間，實施者表示願調整基地西北側臨計畫道路之庭園，退縮出一處口袋廣場，以增加對周遭環境的貢獻。除了申請都更獎勵外，因地主要求分回坪數增加，本案申請大稻埕容積移轉30%，但因大稻埕容移與一般公設用地容移不同，申請時需取得接受基地全體地主同意，經實施者逐一拜訪地主說明後，獲全體地主同意。

另外，本案西側信義路2段86巷為6米巷，於劃定當時遭地上物占用無法通行，審議時要求未來規劃時，應適度退縮建築，以確保該巷道可供車輛通行。在實施者與道路地主法務部矯正署努力下，占用地上物多數已拆除，現在已經可供車輛通行。未來更新後將配合退縮2米以上人行步道，並與道路順平處理，在產權無虞及無爭議的情況下，實施者也將協助公有地鋪設AC路面、排水溝以及辦理撥用作業。

公展後調整建築設計 幹事複審會議同意免重行公展

此外，本案申請報核後，部份地主在公辦公聽會上提出建築設計修改建議，實施者為尊重地主需求，在幹事會議中，請求主管機關同意調整設計方向，並在會後將調整方案寄發告知全體地主，取得全體地主同意變更建築設計聲明書，在確保全體地主對於設計及選配無異議之前提下，於幹事複審會議獲主管機關同意免重行公展，進入聽證及審議會程序。

更新後塑造人文薈萃的休閒住宅

本案位於臺北市中心精華地段，建築規劃以簡約質樸的風格意象，形塑美感並兼具溫馨的新現代建築。基地配置上考量東、西、南三側面臨計畫道路，建物適度退縮，沿街留設2公尺以上人行步道，以線狀深淺交錯的設計概念，創造步行空間的舒適度與親切感。

另外，將開放空間留設於基地北側，營造綠意盎然的庭園景觀，希望能有效減低建築物造成之壓迫感，減少對鄰地住戶之干擾。本案更新後預計興建地上14層、地下4層之住宅大樓，採綠建築設計，可望成為大安區人文薈萃的休閒住宅。 



更新後退縮量體、留設人行道，提供舒適安全之居住環境

計畫內容摘要

案名	臺北市大安區金華段三小段383-16地號等36筆土地都市更新事業及權利變換計畫案
基地位置	大安區信義路二段44巷以西、杭州南路二段25巷以北所圍街廓
實施者	鼎美建設股份有限公司
基地面積	989.00m ²
使用分區	住三
更新前	私有土地901.00m ² 、公有土地88.00m ² 所有權人：私有土地9人、公有土地1人 舊違章建物：1,287.73m ² ，21戶 戶數：1戶 停車位：0輛 建物面積：71.35m ²
更新後	用途：集合住宅 實設建蔽率：45.00% 實設容積率：404.99% 更新獎勵容積：1,122.63m ² (50.00%) 容積移轉：667.58m ² (30.00%) 允建容積：4,005.46m ² 總樓地板面積：7,902.83m ² 構造樓層：RC，地上14層/地下4層 停車位數：汽車：56輛，機車：49輛 總戶數：27戶 參與分配：9人
實施方式	權利變換
實施費用	9.42億元
總銷金額	24.82億元
更新規劃	丹棠開發股份有限公司
建築設計	陳麗珍建築師事務所
不動產估價	景瀚、巨秉、歐亞

更新事業推動歷程

2012.10.18	更新單元劃定
2013.04.17	申請事業及權利變換計畫
2013.02.27	自辦事業及權利變換計畫公聽會
2014.07.11 ~08.09	公開展覽期間
2013.08.05	公辦事業及權利變換計畫公聽會
2014.10.23	召開都更幹事會
2015.04.09	召開都更幹事複審
2015.07.28	召開聽證會
2015.09.14	召開都更審議會通過

一公頃大面積老舊公寓更新重建

本基金會協助聯勤建設推動南港R13街廓事業計畫核定

更新事業部副主任 董政彰
主任規劃師 謝志達

臺北市刻正推動「東區門戶計畫」，其中南港經貿園區因鐵路地下化、工業區產業轉型、政府投入眾多重大公共建設及計畫引導下，正快速蛻變中。本案基地位於三重路、重陽路交叉口，更新單元面積廣達3,235坪，是臺北市都市更新案中大規模開發案之一。

南港經貿園區透過都市計畫變更整體規劃，園區中老舊社區R1、R13、R14、R16、R17街廓均已劃定為更新地區，以利更新改建。本案即為R13街廓中，規模最大的更新事業，土地面積約3,200坪、所有權人近200人，範圍內多為四、五層樓老舊公寓社區，巷道狹窄且消防公共安全堪慮。區內現況多為住、工混合使用，整體環境與區域發展相當不協調，也不符合地區機能需求。

搭配老舊公寓專案 增加更新意願及誘因

市府為解決臺北市老舊四、五層樓公寓社區更新不易之困境，於2010年推出老舊公寓專案計畫，透過都市計畫專案變更方式來增加誘因，儘量協助原住民滿足更新前、後「一坪換一坪」。

本案原於2009年7月申請事業計畫報核，更新單元範圍內建築物近97%為四、五層樓老舊公寓社區，單僅透過都市更新獎勵並無法改善住戶生活機能，因此，實施者於2012年配合政策再申請老舊公寓專案計畫，提出公共設施補充（留設6至10公尺無遮簷人行步道，提供多處開放空間廣場鏈結串聯周邊綠帶空間及活動）、合適規模住宅誘導、具體生態設計與節能減碳措施（鑽石級綠建築、風環境分析及通風改善、增加綠覆率及遮蔭空間等誘導式設計）、加強都市防災機能（減少逕流量、提供雨水儲集滲透槽）…等規劃內容，順利通過都市計畫委員會、都市設計審議委員會及都市更新審議會等三關的考驗，並於今（2015）年11月核定公告。

此外，老舊專案重點檢核項目之一為「總開發強度已滿足更新前後一坪換一坪者，不得再額外給予獎勵容



更新前多為四、五層樓老舊公寓

積」，但目前市府公告審查作業原則，單僅以「更新前土地面積方式」來檢核住戶更新後分配，恐有齊頭式滿足分回之假象產生，實際二樓以上住戶仍分不回。為了有效解決「分不均」議題並滿足專案計畫政策目的，建議應以「權利變換估價精神」來檢視四五樓更新前後分回，本案後續還有權利變換計畫階段要努力，期望儘早圓滿完成本社區更新。

低開挖率、高綠覆率 留設近百坪廣場、鄰里步道

由於R13街廓中，多個更新事業已經完成重建，其他剩餘土地大多有提出事業計畫申請，本案為其中面積規模最大



更新單元範圍



本案位於重陽路及三重路交叉口，面積廣達1公頃

的更新事業。考量與周邊建築的調和，以及減少對量體的壓迫，更新後將規劃1幢4棟，地上層分別為23層、24層、25層、20層，地下4層之鋼骨鋼筋混凝土造（SRC）建築物，加大鄰棟間距，以提供良好的通風採光，締造優質住宅社區；而臨接三重路及重陽路乙側，則退縮留設5至10公尺寬之雙排植栽林蔭大道，延續並活化地區性商業空間。

另外，本案為了與西南側綠地相呼應，採低開挖率（約60%）及高綠覆率（規劃達145%以上，高於法規規範之50%）方式整體規劃，鄰接側均無開挖，以增加地區的保水性。此外，因綠地形狀細長，且無連接重陽路，所以本案東北側留設近百坪的廣場開放空間，南側提供鄰里步道，鏈結整體區域人行步道系統與開放空間，透過整體規劃讓未來周邊社區環境更為舒適。

4棟SRC建築 打造現代化地標性住宅社區

南港舊為基隆河南岸之港口，昔日以舟楫之便通商於新店及大稻埕等地。為反映歷史發展脈絡及在地化建築風格之形塑，建築設計以抽離「船帆」及「舟體」意象方式規劃整體造型與量體，立面上強調水平垂直的線性組合關係，將遮陽板及陽台融入整體船帆造型，建構鮮明的現代簡潔風格。建築色彩以低彩度、高明度之白色亮面為基底，並搭配玻璃、暖灰色烤漆鋁板格柵及遮陽板系統，裙樓商業空間則以米白色系石材為主，打造和諧簡約之優質建築，以符合南港經貿特定區之國際化、現代化的開發目標。



更新後並規劃多個廣場空間、通路串聯綠地及都市活動空間

政府有計畫引導方能帶動地區環境再生

僅劃定更新地區並不代表就可促進老舊市區的再發展，從市府自2000年來公告劃定多處更新地區之執行情形即可窺視一二，必須要有計畫性的引導及投入方可帶動地區環境改善，而本地區即是一個成功的群聚更新案例。

由政府擘劃未來發展計畫，投入大量公共及交通建設，並擬定相關配套措施及細部計畫等，提供獎勵誘因、整體開發規定以及部份加速發展條款，諸如：劃定更新地區、最小更新單元規模、法定容積遞減、都市設計規定、興闢公共設施及綠地…等，帶動周邊居民更新意願，大幅加速本案周邊地區再生及改善。透過大規模面狀更新，持續扭轉南港地區以往黑鄉之印象，提升都市機能，創造出一片欣欣向榮氛圍。 

計畫內容摘要

案名	臺北市南港區南港段一小段379-1地號等43筆土地都市更新事業計畫
基地位置	南港區三重路以西、重陽路以南、園區街以北所圍之部分街廓（南港經貿園區特定專用區中之R13街廓內）
實施者	聯勤建設實業股份有限公司
基地面積	10,693㎡（3,234.63坪）
使用分區	住宅區（特）（建蔽率45%、容積率225%）
更新前	土地：全部為私有，所有權人數約為197人 合法建築物：19,238.20㎡，155戶 （其中四、五層樓約有151戶，佔97.42%）。
更新後	用途：住宅社區大樓（更新後總戶數為399戶，其中店鋪為35戶）
實設建蔽率：	44.83%
實設容積率：	428.40%
容積獎勵：	都市更新11,894.92㎡（49.44%） 老舊公寓9,854.79㎡（40.962%） 總計21,749.71㎡（90.40%）。
允建容積：	45,808.96㎡
總樓地板面積：	83,524.72㎡
構造樓層：	SRC造，地上1幢4棟社區大樓（23層、24層、25層及20層）/地下4層
停車位數：	汽車541輛（法車480輛、自設61輛）及3輛裝卸車位，機車570輛
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	簡俊卿建築師事務所、日本丹下建築設計研究所

更新事業推動歷程

2002.07.12	公告實施「擬定南港經貿園區特定專用區R13街廓細部計畫案」（適用更新地區獎勵）
2007.07.09	事業概要計畫報核
2007.08.15	事業概要計畫核准
2009.07.04	事業計畫自辦公聽會
2009.07.31	事業計畫報核
2010.04.02	公開展覽
~05.01	
2010.04.28	公辦公聽會
2012.10.23	因應法令修正及政府重大計畫，依「臺北市政府處理都市更新事業程序終結前自行修正都市更新事業計畫案件作業要點」辦理公開閱覽
~11.13	
2012.11.16	老舊公寓專案計畫（更新事業計畫）報核
2013.04.18	變更都市計畫可行性研商會議
2013.08.27	召開都更審議幹事會
2013.09.03	變更都市計畫公開展覽
~10.02	
2013.11.07	都委會審議通過
2013.12.24	變更都市計畫核定公告
2014.04.22	召開都設幹事會
2014.06.26	都設審議會審議通過
2014.10.15	都更幹事會複審
2014.10.29	舉辦聽證會
2014.11.17	都更審議會審議通過
2015.04.14	都設審議核定
2015.11.12	事業計畫公告實施

大同區永德「言葉」完工

捷運雙連站旁首件都更案

更新事業部副主任 董政彰
規劃師 蘇秀玲

永德「言葉」位於捷運雙連站西北側，緊鄰萬全街，正對捷運淡水線地下段之線形綠帶，是市府於2000年6月26日劃定之「大同區·成淵國中南側更新地區」範圍內。2009年8月由永德國際開發進入協助整合規劃、申請事業概要，在2010年4月申請事業計畫及權利變換計畫報核，經過近2年審議，在2012年3月核定公告，日前已於今年10月取得使用執照。本案從概要送件至完工歷經6年時間，順利成為雙連捷運站旁首件完工之都市更新案。

舊時繁華街道 今建物老舊不合時宜

基地周邊自清代即為臺北市重要之商業要地，鐵路北淡線開通後，更成為通往大稻埕人、貨必經之路，附近小吃及商店林立，舊淡水支線由1901年營運至1988年轉型為捷運，作為交通運輸已達110年。基地東側正前方舊時即為台鐵雙連站，綠帶即為鐵路軌道，與車站生活有著緊密的連結，而範圍內東側之4層鋼筋混凝土建築物為舊台鐵的員工宿舍，西側則多為1至3層30年以上磚造、加強磚造之老舊建築物，此地區平均屋齡約逾30年以上。



更新單元範圍
更新地區 (大同區·成淵國中南側更新地區)



更新前基地東南側台鐵宿舍



雙連捷運站旁首件都市更新案

規劃至完工 與公部門充分溝通協調

本案更新單元面積為1,618㎡，公有土地面積占單元面積56.43%，管理機關原屬國有事業單位交通部臺灣鐵路局，後回歸為國有財產管理局（現國有財產署）。規劃之初，國產局即說明不主導本案都市更新，並須依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第7點參與權利變換選配房地，且考量該土地處理涉及臺鐵局權益，相關都市更新事宜委由臺鐵局辦理。

於此，實施者自初期建築規劃及房地選配事宜至完工後配合事項等，各階段皆須向臺鐵局詳細說明，並提供不同選配方案供臺鐵局決策；考量應分配權利價值及統一管理原則下，更新後臺鐵局分回北側全棟雙拼集合住宅大樓（連同地下室車位），而所餘應分配價值，則於南棟大樓以整層方式選配，符合「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」以垂直分棟，水平分層方式分回之原則。

舊時鐵道為基調 規劃設計集合住宅大樓

本案為第三種商業區，爭取都市更新容積獎勵為16.53%，因附近多為住宅使用，更新後興建北棟地上13層、地下4層，南棟地上15層、地下4層之鋼筋混凝土RC造之住宅大樓，而1樓規劃小型商店作為安置現有店面用。為營造良好人行環境，基地沿街面皆留設3.5米以上人行步道，並設計人



捷運綠帶旁嶄新面貌住宅大樓



車分離之動線，停車場出入車道於基地西側，而東側則為社區入口大，配置鏡面水景及雕塑，搭配捷運綠帶營造具有質感之入口意象，汽車採雙車道出入口進出，以最精簡之車行動線，降低人、車動線之干擾機會，並提高行車及行人交通之安全性。建築物造型以鐵道為基調，將樑柱外露，取得較好之物理環境，景觀立面上利用多層的材料和顏色變化，期望能創造層次豐富之都市景觀。

順利取得使照 期望帶動周邊更新契機

在實施者努力及公私地主期望下，終於在今年10月16日順利取得使用執照，後續俟完成釐正圖冊、囑託登記等程序後，原地主即可入住新屋。期望藉由本案重建完成，帶動多年未新建案的雙連地區，特別是捷運站兩側臨民生西路上舊有建物，能更有參與更新之思維，進而讓西區重新展現風華。（本案相關報導詳參基金會簡訊第48、52、66期）

計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市大同區雙連段一小段407地號等13筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
更新後案名	言葉
基地位置	位於臺北市大同區萬全街1巷以西、萬全街3巷以東、萬全街以北、雙連街53巷以南所圍街廓
實施者	永德國際開發股份有限公司
基地面積	1,618.00 m ²
使用分區	第三種商業區
更新前	產權：私有土地705.00m ² ，國有土地913.00m ² 所有權人：私有土地15人，國有土地1人
更新後	用途：一般零售業、集合住宅 實設建蔽率：61.65% 實設容積率：582.53% 更新獎勵容積：1,337.53 m ² (16.53%) 允建容積：9,427.53m ² 總樓地板面積：17,801.04m ² 構造樓層：RC，地上15、13層/地下4層 停車位數：汽車：121輛，機車：114輛 總戶數：111戶
實施方式	權利變換
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	陳德樺建築師事務所
不動產估價	巨秉、麗業、第一太平戴維斯
施工	新東陽營造股份有限公司

更新事業推動歷程

2000.6.26	公告劃定「大同區·成淵國中南側更新地區」
2009.3.21	自辦事業概要公聽會
2009.4.16	事業概要申請報核
2009.8.10	更新事業概要核准
2010.3.17	自辦事業及權利變換計畫公聽會
2010.4.28	事業及權利變換計畫申請報核
2010.9.27 ~10.26	公開展覽期間
2010.10.20	公辦事業及權利變換計畫公聽會
2010.12.1	召開幹事會
2011.07.11	召開第一次審議會
2011.10.17	召開第二次審議會
2012.03.15	事業及權利變換計畫核定
2015.10.26	取得使用執照

全國首創結合區公所辦公廳舍的一體化更新計畫案例

東京都豐島區南池袋二丁目A地區更新事業

譯者：何芳子 顧問

本文原載出處：URCA雙月刊NO.177 P4-7

(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)

作者：佐藤不動產顧問公司 第2部 木下雅博

下為了活化區有地，乃決定結合民間企業整體規劃開發，遂成為此一開發模式的首創案例。

地區現況

本更新地區位處交通繁忙捷運轉運站池袋東南約570公尺地點，總面積約1ha，鄰近尚有東京首都樂町線的東池袋站、副都心線的雜司谷站、都電荒川線的雜司谷站等。在基地東側有都市計畫道路環狀5之1號貫穿南北，係屬交通相當便利地段。

地區北側有太陽城、及更新事業完成的池袋城等建築物聚集，提供商業、業務、住宅等複合使用。但在基地東、南側，仍有木造住宅密集分佈，普遍期待能夠早日進行更新。

前言

東京都豐島區轄區內、有都內數一數二乘客繁多的池袋車站。在車站周邊地區不斷透過都市更新、持續增進都市機能，並進行整體再生計畫的推動。但坐落於轄區中心位置的區公所辦公廳舍卻因年代久遠建物老舊、必須進行重建。但受限於財政困難，一直無法付諸實施。在此情況



基地位置圖



日本活化區有地結合民間企業整體規劃開發之重要案例

辦理經過

地區北側是住宅密集狀況，南側則有舊日出小學用地。本地區於2004年9月成立「南池袋二丁目地區開發事業協議會」，於同年12月依據東京精緻街區促進條例規定，予指定為「街區景觀再生地區」。

起初計畫擬利用小學舊址土地興建新廳舍，而北側基地另行開發。但在2006年3月更新籌備會成立，5月豐島區加入籌備會後，決定將大面積閒置的小學舊址土地與臨接狹小巷道的畸零土地結合進行整體開發，以增進土地合理利用及使用效益，並提昇防災救災機能。

經由籌備會與豐島區公所之檢討後，確定整體規劃開發後擬訂完成了高層空間為集合住宅；低層部分提供區公所廳舍使用之基本計畫。於2009年7月都市計畫核定。於2010年1月更新會正式成立。據以向銀行融資，更新事業計畫則於同年8月核定，主要流程如下：

2004年9月	更新事業協議會設立
2006年3月	南池袋二丁目地區更新籌備會成立
2009年7月	都市計畫核定
2010年1月	更新會設立
2011年4月	權利變換計畫核定
2012年2月	動工
2015年3月	完工、交屋

建築計畫

更新建築是地上49層、地下3層，B3是機械室倉庫，B2、B1為停車場。地上1、2層提供店鋪、事務所使用，部分1層及3~9層樓為豐島區公所辦公廳舍，10層為免震設施，11~49層總計規劃432戶住宅單元。本更新建築物地下2層，配置有連結有樂町線東池袋站的地下通路。

建築主要特徵是朝向生態型規劃，以樹木型態的建物為設計理念，讓建物好似由樹木、樹葉構件所覆被而成，這些構件（Panel）分別為太陽能板、綠化板、散熱板、玻璃板等不同種類、功能的板塊構成。依空間方位、高度、用途等不同，以適材適所原則配置。樹木葉子吸收陽光進行光合作用、遮風避雨；而太陽能板則可發電產生能源，並有底覆效果。而綠化板等則可降低光、風、熱、雨、噪音等的環境負荷，可充分創造友善、舒適的環境。

同時，藉由1~10層樓的挑空空間，引入自然採光通風。此外，設置可利用自然能源的生態空隙（Eco-Void）及陽光煙囪（Solar Chimney）等裝置。其設計理念中，包括擬於區公所辦公廳舍內復甦豐島區最珍貴的生態環境，乃於屋頂庭園，塑造「豐島之森」、「生態博物館」等設施。

此外，設置地域性高性能冷暖空調系統，並引入各種省能技術，以達到友善環境目標。同時，因為區公所辦公廳舍為整體大樓使用空間的一環，因此，不論權屬區分或管理層面，都非常重要，尤其在動線規劃方面，特別重視



更新後低層提供區公所廳舍使用，高層空間為集合住宅（林宜樺攝影）



1~10層樓挑空，引入自然採光通風（林宜樺攝影）

公共使用空間的可及性、方便性。

權利變換計畫

更新前原權利人共計127人，因區公所參與，希望朝向取得100%權利人同意。更新後建築量體中，由權利人分回的權利床包括住宅110戶、事務所、店鋪、及部分廳舍（約占總廳舍42%），其餘住宅322戶、事務所及部分店鋪為保留床，由成為參加更新會員的「首都圈不燃建築財團法人」及「東京建物公司」二家取得。其住宅單元以「Brillia Tower池袋」之名推出辦理銷售。其餘58%的廳舍樓地板，則由更新會取得保留床讓售給區公所。

豐島區公所的保留床取得費用，係藉廳舍舊址土地（包括廳舍基地、公會堂、廳舍分館等）以定期出租方式籌措資金，此乃一嶄新處理手法，相當受到各界關注。

營運管理計畫

依區分所有法規定，籌組整體、住宅及非住宅等3個管委會，訂定相關規約據以執行。因更新建築為一容納多種不同使用類別的複合機能體，其動線、設備等，在建築設計階段，即予充分考量，俾確實滿足需求。

以10層樓的免震層為區隔，其低層部分屬廳舍等使用、高層部分為住宅，其公共使用部分儘可能予以縮減，分由各管委會負責管理。

此種思考邏輯及設計手法，並不限於此種包含區公所辦公廳舍的複合型建物，應可運用到其他更新事業的複合機能建築。

結語

本更新事業為日本國內首創以區公所辦公廳舍與民間更新會結合興建的案例，故受到各界人士的關注，可成為今後更新事業推動的典範。

此案能夠順利完成，實得力於最大地主的豐島區公所，充分發揮主導性功能。而國土交通省、東京都等行政機關的支援以及權利人的理解和配合，也非常重要。在實施過程中，面臨了許多課題、困難，均依賴事業相關人員的智慧、技術及熱忱的投入，才能圓滿達成。

本更新事業確能成為豐島區的一個嶄新地標，並能帶動周邊地區的繁榮發展。 

事業計畫概要

所在地	東京都豐島區南池袋二丁目45番	
實施者	更新會	
都市名	豐島區 27萬人（2014年1月）	
地區面積	約1.0ha	
辦理經過	都市計畫核定	2009年7月
	事業計畫核定	2010年8月
	更新會成立	2010年1月
	權變計畫核定	2011年4月
事業概要	完工	2015年3月
	用途	住宅、事務所、店鋪、廳舍、停車場
	建築面積	5,320m ² ；建蔽率64%
	總樓地板	94,680m ² ；容積率800%
	構造層數	RC造、S造、部分SRC造； 地上49F／地下3F
	事業費	約430億圓
土地利用	更新前	更新後
	公共用地	1,700m ² 2,171m ²
	建築用地	8,800m ² 8,330m ²
權利人數	更新前127人／更新後60人（參加更新會員2人）	

活動訊息

活動主題：「解決都市老問題 公辦都更帶頭衝」

主辦單位：大商學院信義不動產研究發展中心 信義學堂

活動地點：信義學堂／台北市信義路五段100號B1

活動時間：2015年12月18日(五) 13:30~16:45

活動對象：政大師生及各界專業人士

活動洽詢：張小姐(02) 2939-3091# 81142

或逕至FB「財團法人都市更新研究發展基金會」
粉絲專頁

活動主題：中華建築文化協會-都市更新研究發展講座

主辦單位：社團法人中華建築文化交流協會

活動地點：臺北市館前路65號10樓

時間/講題/講師：

(1) 2015/12/23(三) 19:00~21:00

國內外都市更新案例分享(麥怡安主任)

(2) 2016/01/06(三) 19:00~21:00

都市更新發展趨勢(丁致成執行長)

(3) 2016/01/20(三) 19:00~21:00

都市更新爭訟案例分析(張志湧主任)

活動對象：協會會員、建築師及其從業人員、技師、
建設公司、代銷業及土地仲介業、地政士

活動洽詢：王小姐(02) 2389-5523

或逕至FB「財團法人都市更新研究發展基金會」
粉絲專頁

活動花絮



本基金會於11月20日協助中華民國永續發展學會接待東海景觀系學生，參訪本基金會辦公室環境，並張隆盛董事長親自向學生們說明本基金會從事的工作內容，以及張志湧主任介紹都市更新程序與相關法規，希望能讓莘莘學子對於都更專業有所認識，更能對於未來的專業工作有所憧憬。



上海浦東區規劃研究院於12月8日來訪，由本基金會丁執行長接待，麥怡安主任簡報，介紹臺灣都市更新推動經驗，透過交流瞭解彼此在都市再開發制度上的差異。

更新重點新聞

9月

9/1 基隆中山一二路拓寬拆除 大功告成

自由時報

9/4 飛雁新村都更 11月辦城鄉論壇

自由時報

9/14 老公寓裝電梯 北市推簡易方案

聯合報

9/16 和平島東南水岸都更延宕 先拆廢油槽

自由時報

9/16 「世界明珠」通過都更 南港輪胎年底賣地

自由時報

9/22 中國城補償標準 議會專案小組要求放寬

自由時報

9/25 皇鼎 插旗南港都更案

中國時報

9/25 大陳社區更新調整 將保留觀音寺

自由時報

10月

10/3 北市公辦都更 都發局擬推透明鑑價

聯合報

10/7 都更挖水道 驚見城牆石

聯合報

10/8 蘆洲海砂屋自立更新 最快兩年完成審議

自由時報

10/18 永和陳公辦都更 住戶100%同意

台灣新生報

10/20 市府反對 遠雄解除台中都更案

自由時報

10/21 日日春想贖文萌樓 屋主不表態

聯合報

10/24 中市都市更新整建補助 終於有人申請了

自由時報

10/26 豪宅限縮條款 鴻禧花園都更 原住戶「住不到」

聯合報

10/27 更新民族國宅 高市府促組更新會

中央社

10/29 文林苑變高樓 王家等8成住戶將搬回

聯合報

11月

11/2 五輕熄燈 宿舍區擬都市更新

自由時報

11/3 忠義國小整併 下月先溝通

中國時報

11/4 基隆委託行爭公辦都更 地方留戀促文創

自由時報

11/6 國泰世華敦北大樓將都更

自由時報

11/8 新北都更教授證 42人取得資格

自由時報

11/11 安樂一期公辦都更 市府願協助

聯合報

11/13 新隆國宅海砂屋都更 盼適用容積獎勵舊制

自由時報

11/17 脅迫都更 最重判刑三年

經濟日報

11/17 永春都更案建商：盡速讓同意戶回家

蘋果日報

11/19 台東縣首件都更案 選定海濱公園旁

自由時報

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