

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

都市更新進入盤整沈澱時期

2015年都市更新回顧

業務研展部主任 麥怡安
規劃師 呂振瑜

回顧2015年，在不動產景氣逐漸下滑、投資市場缺乏信心的情況下，公辦都更開始緊縮腳步，民辦都更桎梏於法令修訂的影響，社會大眾對於拆遷議題隨著汀州路更新案仍持續討論。在這個面臨總統立委大選前的關鍵時刻，政府對於都市更新政策、法令修訂仍未有明確定論，本文試著從2015年關於民辦都更、公辦都更、政府對更新地區、更新計畫的劃設、行政組織的配合及法令環境變動等面向進行解讀。

民辦都更維持基準盤

2015年全國總共核定發布實施45件重建型的都市更新事業，總面積13.36公頃，自2001年來總數已累積至420件，總面積達121.47公頃，而新增案件除落在雙北市外，台南市核定1案也在其中，臺北市則是35件、新北市9件。

2015年總核定案量雖接近2013年的高峰表現，但不可否認的，2015年核定案件啟動時間點多數為3年至4年前，當時不動產景氣仍足具吸引建設公司投資的條件，主要核定案件仍集中於雙北市。其中本基金會協助聯動建設辦理之「擬訂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案」，經歷6年努力後，終於在2015年開花結果。另外，「新北市永和區保福段661地號等208筆土



本基金會協助永德國際開發-「言葉」於2015年4月完工（丁致成攝影）

地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」(大陳義胞案)已於2015年2月核定發布實施。

2015年參與都市更新的投資主體皆為民間建設公司，民

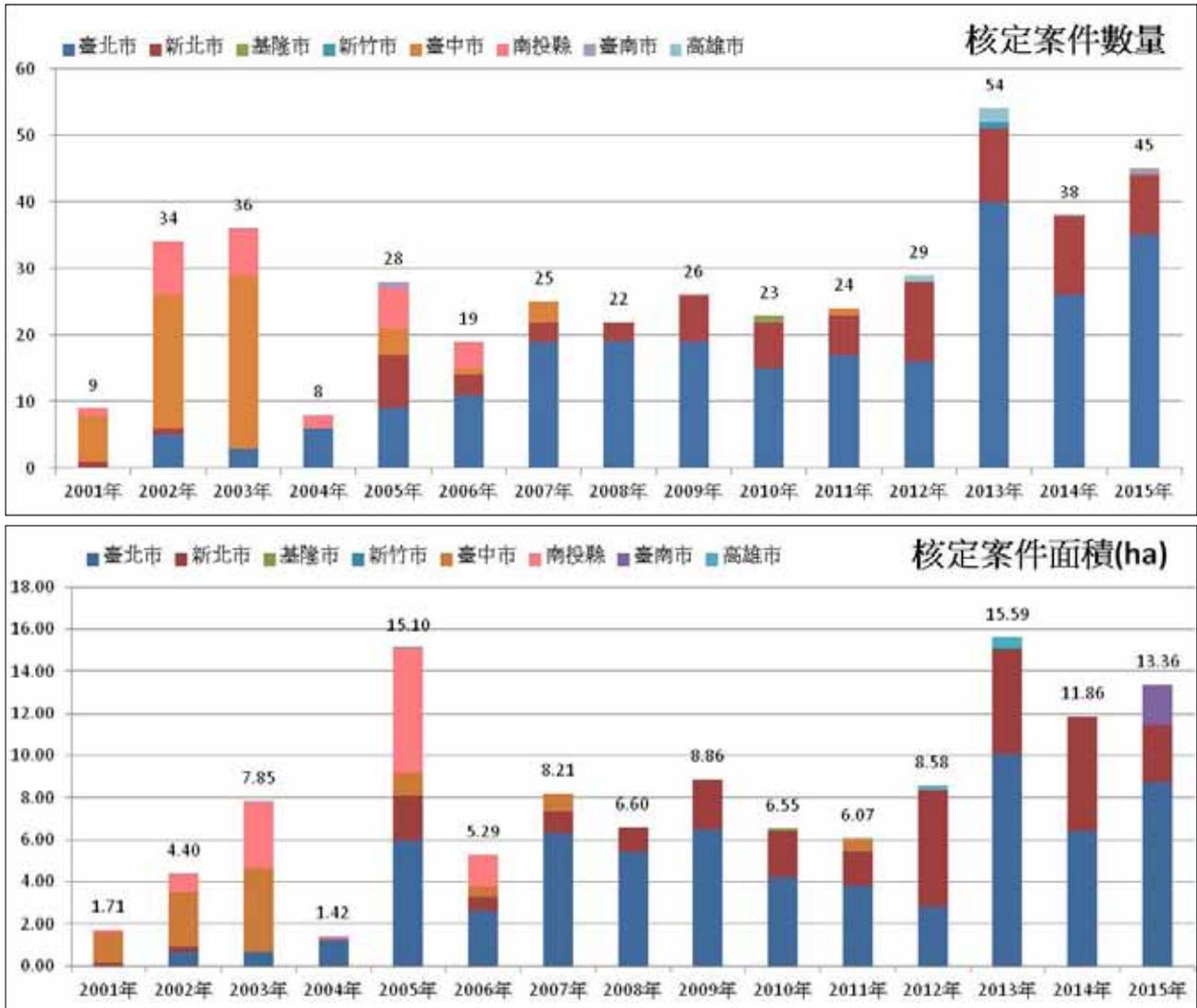


間自組更新會實施都市更新的方式雖有政府大力推廣，但在資金來源不穩定、缺乏操作經驗、整合協商困難及無專業輔導團隊協助的情況下，由自主更新會主導的案件歷年來可說是鳳毛麟角(詳表一、表二及圖一)。

至於全國都市更新完工商案截至2015年共計196件總面積約53.59公頃，佔總核定面積之44.12%；2015年的完工商案件3

件位在新北市面積約1.15公頃，7件位於臺北市面積約1.56公頃，其中本基金會協助永德國際開發股份有限公司辦理之「擬定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」及璞真建設股份有限公司辦理「擬定臺北市松山區敦化段一小段703地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」分別於2015年4月及9月

圖一 全國都市更新事業計畫(重建型)歷年核定趨勢



資料來源:本基金會整理；統計至2015/12/31。

表一 全國核定事業計畫案件概況(重建型)一覽表

縣市別	2010以前		2011		2012		2013		2014		2015		小計	
	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積
臺北市	106	33.67	17	3.83	16	2.81	40	10.06	26	6.42	35	8.74	240	65.54
新北市	33	9.99	6	1.62	12	5.53	11	4.99	12	5.43	9	2.71	83	30.28
基隆市	1	0.11	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.11
新竹市	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.07	0	0.00	0	0.00	1	0.07
臺中市	61	10.50	1	0.62	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	62	11.12
南投縣	28	11.73	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	28	11.73
臺南市	1	0.02	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	1.91	2	1.93
高雄市	0	0.00	0	0.00	1	0.23	2	0.46	0	0.00	0	0.00	3	0.70
總計	230	66.02	24	6.07	29	8.58	54	15.59	38	11.86	45	13.36	420	121.47

本表未列之縣市表示尚未公告都市更新事業計畫核定案件；面積單位：公頃。
資料來源：本基金會整理；統計至2015/12/31。

圖二 全國都市更新事業計畫(重建型)歷年完工趨勢



資料來源:本基金會整理;統計至2015/12/31。

完工。

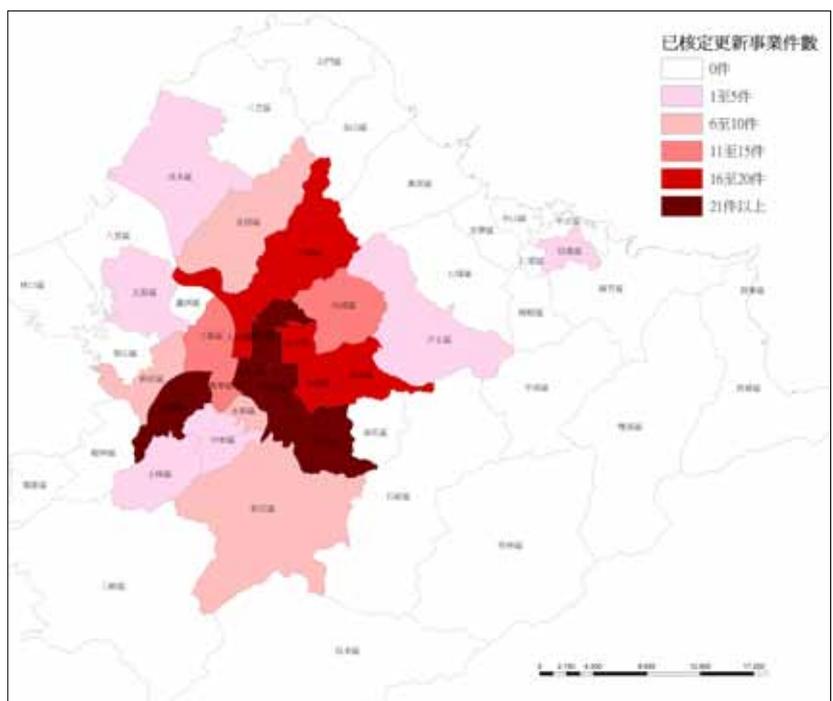
2015年合計完工案件總面積約2.70公頃，完工數量略低於平均水準(詳圖二)。造成此現象的原因，除了整體不動產市場低迷導致建案數量下降外(詳表三)，其他原因包括不動產市場需求已不同以往，實際銷售個案需配合市場需求進行產品內容變更致使施工期程延長等。另外引發社會大眾關注的2012年文林苑更新案已順利進行施工並且即將完工，2015年汀州路更新案也已順利進入施工階段。

從北北基已核定的都市更新事業計畫件數來看(詳圖三)，臺北市核定的事業計畫主要在中山區、大安區，新北市集中於板橋區，基隆則為其信義區，整體與各行政區的房價房市高低吻合。由此可知房市對於都市更新仍產生顯見的影響，房地市場投資優勢使雙北市推動更新趨勢明顯偏重。

容積獎勵限縮政策

2015年也是申請獎勵政策法令明顯

圖三 北北基都市更新發展強度分佈圖



資料來源:本基金會整理;統計至2015/12/31。

轉變的一年，臺北市8月1日停止受理老舊公寓更新專案申請，新北市2014年頒布的「都市計畫法新北市施行細則」，明定容積獎勵上限自2015年7月1日開始實施，其他縣市依內政部2015年1月29日台內營字第1040800331號函函釋，自2015年7月1日以後申請之事業計畫必須適用新訂之建築容積獎勵上限規定。為了保有相關獎勵項目申請及獎勵上限適用資格，有意願參與都市更新的投資者莫不搶在法

令適用之前先行整合送件。在老舊公寓更新專案停止受理前，6至7月的59件送件案中包含24件的老舊公寓專案案件，比例相當高。另也因綠建築獎勵可能調整的緣故，連帶導致10月送件數量偏高(詳圖四)，顯見獎勵項目對民間建設公司投資都市更新事業的劇烈影響。但自2015年後整體不動產景氣反轉低迷，且整體爭取容積獎勵上限開始限縮，是否對整合中的更新事業產生負面影響，仍待觀察。

表二 2015年全國核定事業計畫(重建型)一覽表

行政區	案名	實施者	實施日期	事權分併	單元劃定方式	核定方式
臺北市	萬華區 華江段三小段215-2地號等22筆土地都市更新事業計畫案	國賓開發	合	-	公	1/16
	大安區 辛亥段四小段524地號等10筆土地都市更新事業及權利變換計畫案	山泰盛建設	權	併	公	1/15
	士林區 蘭雅段一小段581地號9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	都市策略開發	權	併	自	1/27
	大安區 大安段三小段260地號等15筆土地都市更新事業計畫案	瑾霖建設	權	分	自	1/27
	文山區 木柵段三小段389地號等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	元利建設企業	權	併	自	1/29
	大安區 通化段四小段121地號等39筆土地都市更新事業計畫案	睦昇建設	權	分	自	3/5
	文山區 ※實踐段一小段461地號等7筆土地都市更新事業及權利變換計畫案	國泰建設	權	併	自	4/14
	士林區 三玉段三小段328地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	鑫慶	權	併	自	4/23
	大安區 大安段一小段184地號等11筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	鳳磐建設	權+合	併	自	5/5
	大安區 大安區瑞安段三小段224-1地號18筆土地都市更新事業計畫案	誠美建設開發	權	分	自	5/26
	大同區 雙連段二小段208地號55筆(原54筆)土地都市更新事業計畫案	洪圓建設	權	分	公	5/28
	中正區 河堤段六小段501-1地號等28筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	東亞建築經理	權	併	自	6/2
	文山區 公訓段二小段210-2地號等59筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	國揚事業	權	併	自	6/2
	士林區 蘭雅段一小段633地號等4筆土地都市更新事業計畫案	宏普建設	合	-	自	6/2
	大同區 市府段一小段764-6地號等77筆土地都市更新事業計畫案	常德建設	權	分	公	6/9
	大同區 玉泉段二小段91地號等42筆土地都市更新事業計畫案	常殷建設	合	-	自	6/11
	內湖區 潭美段四小段481地號等4筆土地都市更新事業計畫案	翔譽國際建設	合	-	公	7/2
	松山區 美仁段二小段694地號等54筆土地都市更新事業計畫案	元興建設	權	分	自	7/9
	信義區 永吉段一小段119-1地號等17筆土地都市更新事業計畫案	達麗建設事業	權	-	自	7/15
	內湖區 ※文德段二小段153地號等3筆土地都市更新事業計畫案	丹棠開發	合	-	自	7/16
	大同區 橋北段二小段636地號等79筆土地都市更新事業計畫案	日勝生活科技	聯	-	公	7/30
	北投區 文林段四小段64地號等27筆土地都市更新事業計畫案	吉美建設事業	權	分	自	9/15
	信義區 福德段一小段624-1地號等13筆土地都市更新事業計畫案	大師開發	合	-	自	9/17
	松山區 寶清段一小段51-13地號土地都市更新事業計畫案	將作建設	權+合	分	自	10/29
	信義區 虎林段四小段310地號等34筆土地都市更新事業及權利變換計畫案	鳳磐開發	權	併	公	11/3
	大安區 復興段一小段3地號等5筆土地都市更新事業案	中興電工機械	合	-	自	11/3
	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案	聯勤建設實業	權	分	公	11/12
	信義區 永吉段二小段376地號等30筆土地都市更新事業計畫案	璞真建設	權	分	自	11/24
	中山區 長安段二小段63地號等14筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	樂揚建設	權	併	公	12/4
	文山區 華興段三小段286地號等7筆土地都市更新事業計畫案	萬隆開發建設	合	-	自	12/9
	萬華區 漢中段二小段524地號等18筆土地都市更新事業計畫案	全坤開發建設	權	分	自	12/11
	士林區 天母段三小段34地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	聯上開發	權	併	自	12/15
	松山區 寶清段一小段57-13地號等1筆土地都市更新事業計畫案	中華工程	權	分	自	12/17
	大同區 玉泉段一小段520地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	欣偉傑建設	權	併	自	12/17
	士林區 光華段四小段508-6地號等29筆土地都市更新事業計畫案	東馬建設	權	分	公	12/29
	板橋區 僑中段363地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	文傑建設	權	併	自	2/2
	永和區 保福段661地號等208筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案(大陳義胞案)	開展建設	權	併	公	2/5
	新莊區 立德段71地號等45筆土地都市更新事業計畫案	方圓開發建設	權	分	公	2/11
	新莊區 立德段119地號等12筆土地都市更新事業計畫案	傳家	權	分	自	3/6
	板橋區 中山段598-46地號等33筆土地都市更新事業計畫案	勝輝地產開發	權	分	公	3/20
	新店區 北新段520地號及光明段759地號等33筆土地都市更新事業計畫案	東基開發建設	權	分	自	6/5
	新店區 文山段57地號及光明段677地號等31筆土地都市更新事業計畫案	福隆建設	權	分	自	7/22
	永和區 保平段266地號等15筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	東家建設	權	併	自	10/15
	三重區 福德北段426地號等29筆(原23筆)土地都市更新事業計畫案	昕彤建設開發	合	-	自	11/25
	台南市 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)	富立建設	專	-	公	3/4

表中※表示為本基金會協助都更規劃；實施方式：協=協議合建、權=權利變換；事權分併：分=事權分送、併=事權併送；單元劃定方式：公=政府劃定、自=自行劃定。
資料來源：本基金會整理；統計至2015/12/31。

圖四 2015年臺北市都市更新事業計畫送件趨勢



資料來源:本基金會整理；統計至2015/12/31。

表三 臺北市歷年更新案核發建造執照一覽表 單位：件

年度	核發建照量	更新案件核發建照數	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	25	10.3%
2014	239	17	7.11%
2015	219	18	8.22%
平均	320	11	3.39%

附註：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整理；統計至2015/12/31。

新北市整建維護 逐見成效

整建維護更新事業統計至2015年底，核定實施案件則累積至112件，新增加的13件有6件位於臺南市，2件位於臺北市，4件位於新北市，1件位於高雄市。臺南市整建維護實施範圍有別於過去皆位於「安平舊聚落歷史風貌維持更新計畫」的範圍內，2015年核定整建維護案6件中，有5件位於「擬定臺南市孔廟周邊地區都市更新計畫案」範圍內，另1件為位於東區的龍鳳大樓更新。

新北市2015年積極宣導補助老舊公寓裝設電梯及立面修繕的整維方案開始展現成效，去年申請補助裝設電梯共有4案，申請立面修繕則有1案，可見民眾已開始熟悉政府提供之整建維護管道尋求建物整維協助，另外新北市也修訂「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」，將建築物耐震

表四 2015年公辦都市更新招商案件一覽表

縣市別	編號	行政區	主辦機關	執行機關	案名	實施方式	面積(公頃)	公告招商日期	決標日期	得標廠商
新竹市	1	東區	新竹縣政府	-	新竹市復中段574地號等10筆土地都市更新事業徵求都市更新事業機構為實施者案	權	0.35	2015/12/31	-	流標
	2	東區	新竹縣政府	-	新竹市親仁段二小段12地號等58筆土地都市更新事業	權	1.19	2015/08/14	-	流標
宜蘭縣	3	宜蘭市	宜蘭縣政府	-	宜蘭市蘭城之星更新開發計畫案(更新單元一)	地	2.38	2015/01/30	-	流標

實施方式：權=權利變換、附=附款式標售、地=設定地上權。

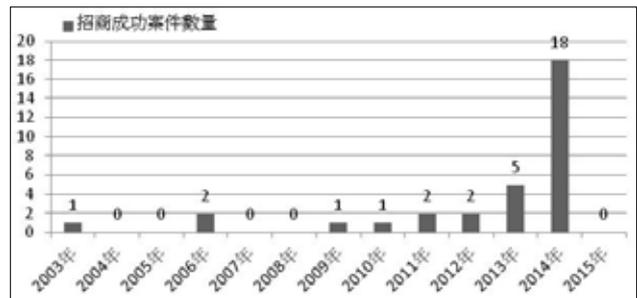
資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至2015/12/31。

圖五 全國核定事業計畫(整建維護型)歷年趨勢



資料來源:本基金會整理；統計至2015/12/31。

圖六 公辦都市更新歷年招商成功案件數量統計圖



資料來源:本基金會整理；統計至2015/12/31。

補強納入經費補助範圍，也連帶提高整建維護適用機能。

臺北市推行整建維護保持穩健，案件數量保持於平均水準之上。但是，整體而言，整建維護推動成功的縣市僅有臺北市、新北市、桃園市、臺南市及高雄市等，基隆、新竹及臺中等雖有政策大力補助、協助，實際推動進度卻仍無具體成果。（詳圖五）

公辦都更養精蓄銳 面對未來挑戰

相對於2014年的18件公辦都更成功招商成果，2015年全國僅有3件公告之委託實施招商案件（詳表四），招商情況在2015年並不理想。在整體房地產市場景氣低迷及都市更新法令尚未修訂完成，尤其又爆發桃園合宜住宅弊案、板橋合宜住宅施工品質問題、新北市公辦都更弊案等案件的情況下，公辦都市更新開始進入蓄積能量時期。其中新竹縣政府主導辦理復中段及親仁段案，分別為第四次及第三次招商，宜蘭縣政府主導辦理之蘭城之星開發計畫，也進入第四次招商，但皆未有實施者投標。這樣的情況在不動產反轉下修的景氣過渡時期，更是帶給公辦都更壓力及挑戰。

2015年雖然正式招商案件較往年少，但不代表公辦更新案件失去動力。例如2013年宜蘭縣政府於蘭城之星開發計畫

更新單元一範圍內舊鐵道宿舍區結合公共藝術及歷史建物保存的「幾米廣場」規劃，不僅活化了地區經濟，也一併帶動了地方觀光發展，成功的為未來招商鋪路。而中央主導公辦更新案件台電中心倉庫、嘉興街、電力修護處等都市更新案，雖然尚未招商，但仍於先期及可行性評估階段，穩步釐清並解決個案議題，提高未來招商誘因；捷運圓山站都市更新案也已進入預審階段；國防部委託內政部城鄉分署招商之公辦更新案件多數已於2014年招商成功並持續進行中。

對臺北市而言，公辦都更一直是臺北市新上任市長於選前推行的政策之一，雖然在2014年新市府上任後，2015年仍未有具體公辦更新招商成果，但也可意識到新市府正在對於公有土地開發方向擘劃新藍圖。除了於2015年舉辦2次公有土地開發聯合招商座談會聽取產業界意見，並宣告2016年為公辦都更元年企圖展現決心之外，2016年初也推出「公辦都更8+2旗艦計畫」並新訂「臺北市公辦都更實施辦法（草案）」，嘗試建立有別以往的公辦都更推行機制，但其現況更新政策多為遠景規劃，似難以在短期內獲得較具體成果。

更新地區劃定趨於謹慎

2015年地方政府多數仍延續2014年對於更新地區的劃設的謹慎態度，全國劃定更新地區面積僅13處面積45.89公頃

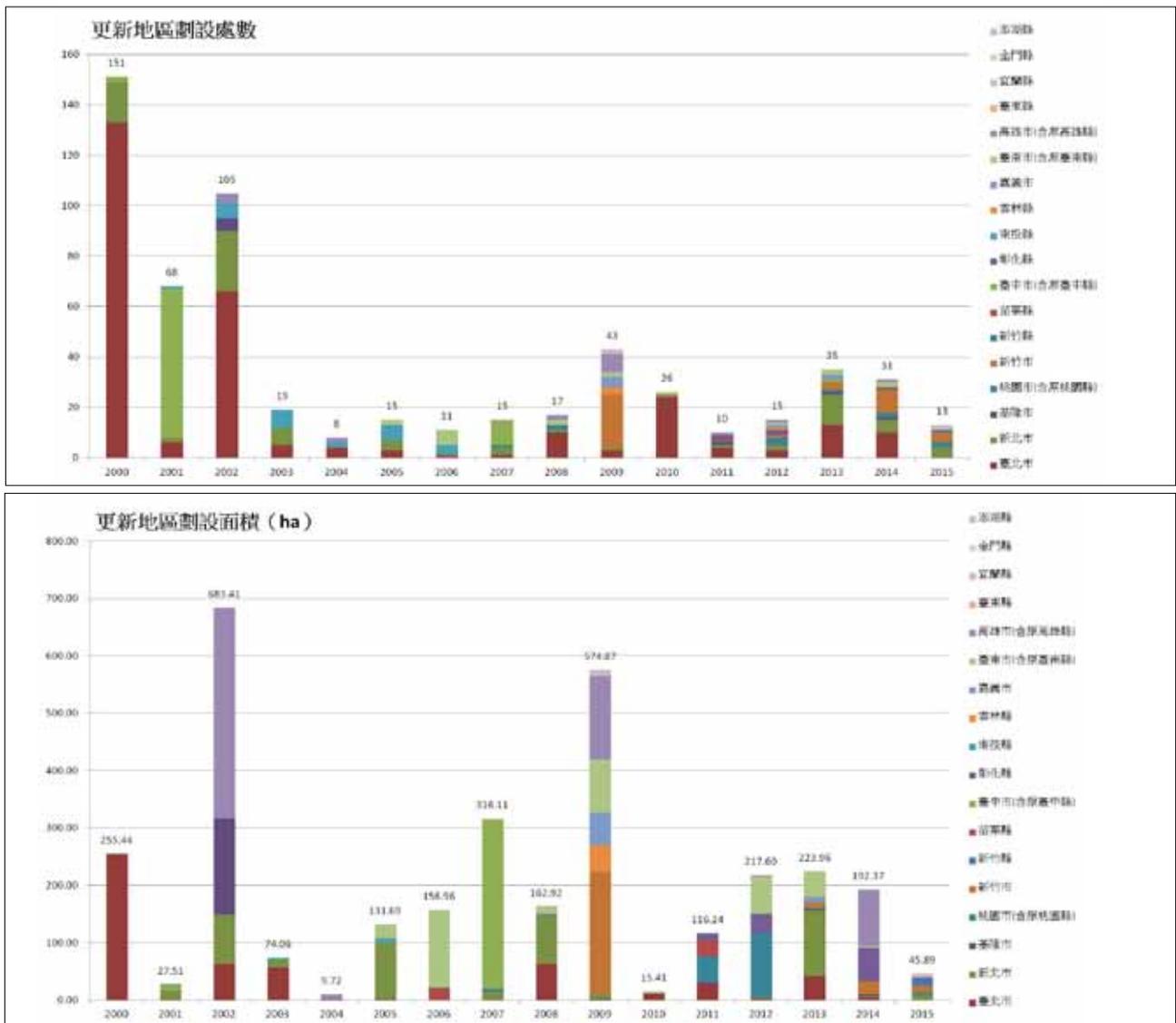
（不含重複劃定及變更範圍）（詳圖七及表五），歷年全國劃定更新地區總面積（都市更新計畫及都市計畫劃定）已達3,204.16公頃。

2015年劃定更新地區共計13處，4處位於新北市，其中包含為配合公辦更新劃定之新店行政園區更新地區及變更永和大陳義胞更新地區，另外也針對高氟離子房屋（土城區樂利段1015(部分)地號及三重區永德段965地號等4筆土地）進行更新地區劃定；2處位於桃園市，期望透過劃定更新地區辦理公辦更新帶動地區活絡；4處位於新竹市，多數是透過都市計畫指定劃設之更新地區，另外新竹縣、宜蘭縣、澎湖縣各一處。宜蘭縣為配合宜蘭舊城振興整體計劃而進行武營街附近地區更新地區劃定，期望透過整建維護方式進行更新帶動地方發展，澎湖縣則是自2009年後首次進行劃定更新地區，由營建署城鄉分署協助澎湖縣進行司法新村更新之推行。總體而言，2015年開始政府公劃之更新地區已趨緩，政府對於更新地區的劃定開始採取較為務實的態度。

整體都市更新推動緩慢

若要探討歷年來都市更新的執行成效進展速度，以相對全國核定案量最高的臺北市為例，截至2015年統計資料顯示，其公劃更新地區總面積達534.91公頃，核定面積達41.78

圖七 全國更新地區劃定



表五 2015年全國更新地區劃定彙整表

縣市別	案名	劃定機關	公告日期	地區面積(m ²)	程序依據	計畫緣起
新北市	劃定新北市土城區樂利段1015(部分)地號等3筆土地都市更新地區	新北市政府	2015/2/3	1,593.42	都市更新條例	建築物係屬高氣離子鋼筋混凝土建築物
新北市	劃定新北市三重區永德段965地號等4筆土地都市更新地區	新北市政府	2015/4/16	5,961.00	都市更新條例	建築物係屬高氣離子鋼筋混凝土建築物
新北市	變更新北市永和大陳義胞地區都市更新計畫書※註1	新北市政府	2015/11/3	82,039.00	都市更新條例	原更新地區為配合公辦更新劃設，配合環境法令變遷變更更新範圍※註1
新北市	擬定新店都市計畫（行政園區特定專用區）細部計畫書	新北市政府	2015/10/26	13,934.00	都市更新條例 都市計畫法	配合公辦更新※註2
桃園市	擬定桃園市桃園地方法院及正光街警察宿舍周邊地區都市更新計畫案	桃園市政府	2015/9/16	24,240.08	都市更新條例	現況警察宿舍老舊，公共設施多數未開闢
桃園市	擬定桃園市桃園地方法院及正光街警察宿舍周邊地區都市更新計畫案	桃園市政府	2015/9/16	24,808.00	都市更新條例	配合桃園地方法院遷移，原址活化利用
新竹市	擬定新竹市東區介壽段110地號等20筆土地及東橋段1040地號等11筆土地都市更新計畫書	新竹市政府	2015/7/9	33,745.45	都市更新條例	因工業區閒置致使環境雜亂、公共設施缺乏
新竹市	光復中學西側附近更新地區	新竹市政府	2015/1/13	42,200.00	都市計畫法	因建築物窳陋，人民陳情建議劃定
新竹市	新科國中西北側附近更新地區	新竹市政府	2015/1/13	38,700.00	都市計畫法	因建築物窳陋，人民陳情建議劃定
新竹市	原中油錦青處理廠更新地區※註3	新竹市政府	2015/1/13	33,739.00	都市計畫法	建物大多已老舊，道路現況狹小、交通擁擠、開放空間不足等問題
新竹縣	擬定新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫案	新竹縣政府	2015/3/25	149,151.00	都市更新條例	以保存歷史景觀風貌並推動市民自主以整維方式參與更新帶動舊城再生
宜蘭縣	擬定宜蘭市武營街兩側地區都市更新計畫案	宜蘭縣政府	2015/10/26	45,000.00	都市更新條例	配合國防部眷村改建
澎湖縣	澎湖縣馬公市司法新村、中華路散戶周邊更新地區	澎湖縣政府	2015/10/26	11,505.00	都市更新條例	建築物係屬高氣離子鋼筋混凝土建築物
合計	-	-	-	5,206,615.95	-	-

※註1：永和市大陳義胞更新地區已於2010/4/29已依都市更新條例劃定為更新地區，因原告實施時間已久且都市更新法令有所更迭故調整原更新計畫。
 ※註2：新店行政園區更新地區已於2013/10/8已配合公辦更新案招商依都市更新條例劃定為更新地區，而後為配合事業計畫執行再次劃定同範圍為更新地區，二次劃定範圍相同。
 ※註3：「原中油錦青處理廠更新地區」已於2015/1/13依都市計畫法劃定為更新地區。而後2015/7/9新竹市政府於同範圍依都市更新條例擬定更新計畫書再次發布更新地區，面積為33,745.45m²。
 資料來源：內政部營建署都市更新入口網、本基金會整理。統計至2015/12/31。

公頃，核定達成率7.81%，完工面積28.53公頃，完工達成率5.33%；自劃更新單元總面積達246.94公頃，核定面積達23.98公頃，核定達成率9.71%，完工面積4.87公頃，完工達成率1.97%（詳表六），整體而言都市更新的推動仍進展緩慢。

另外從數據顯示，臺北市自劃更新單元面積高出公劃更新地區核定面積約2%，但在完工達成率部份落後約3.36%，主要是因為臺北市公劃更新地區推動都市更新事業較自行劃定更新單元還來得早。另外可能是自行劃定更新單元範圍內核定案件近3年數量較多（詳圖八），考慮施工期約3年左右，部份案件皆尚未完工，導致統計資訊落後的數字差異。

圖八 臺北市公劃更新地區及自劃更新單元核定案件數量統計圖



表六 臺北市更新地區及自行劃定更新單元更新事業完成率比較表

縣市	類別	劃定總面積 (ha)	核定事業面積 (ha)	核定事業達成率	完工事業面積 (ha)	完工事業達成率
臺北市	公劃更新地區	534.91	41.78	7.81%	28.53	5.33%
	自劃更新單元	246.94	23.98	9.71%	4.87	1.97%

修法重回原點 未來猶未可知

法制面的動態，2015年更新條例修訂仍尚未完成，事業概要仍因709號釋憲緣故全面停擺。雖然2015年底立法院歷次會議對於更新條例修正已初步取得共識，但立院改選後，更新條例的討論又必須重新來過，由行政院再次提送修正版本進行討論。

而政黨輪替後行政院能否針對同意門檻、容積獎勵等爭議進行處理，特別是發生於2012年的文林苑事件及2015年汀州路龍腦更新案所突顯的拆遷爭議，修訂完整配套方案，立法院是否又有其他不同的期許及見解，能否快速凝聚修法共識？仍待我們後續觀察。

在母法修訂未明的情況下，2015年都市更新相關法規的新修法令位階大多屬依職權訂定的行政規則(詳表七)，中央共有5項修正，地方共有6項新訂、12項修正。

法令新訂部份，臺北市為因應個資法實施後申請人無法請領具戶籍地址登記簿本以進行鄰地協調通知的情況，制定具體處理方式以利鄰地協調程序進行。桃園市則是在縣市升格後，開始完備都市更新相關法令，訂定「桃園市市有不動產參加都市更新處理原則」及「桃園市都市更新基金收支保管及運用辦法」。而臺中市為鼓勵民間投資公益設施，訂定「台中市都市更新事業計畫申請經政府指定額外提供之公益設施建築容積獎勵作業要點」。

法令修正的部份，因中央都市更新基金併入營建建設基金，後續將由營建建設基金管理會管理，故內政部修正「中央都市更新基金收支保管及運用辦法」中有關基金性質及管理機關條文，並刪除原基金管理會之相關法條。財政部則修正「股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」，除訂定不同實施方式都市更新事業計畫完成日之認定基準避免爭議外，另增列成果備查函為申請時適用投資抵減應檢具之證明文件，以確保申請實施者已完成都市更新事業計畫，並延長申請期限至一年給予申請人充分作業時間。

臺北市政府於年初考量實際建物營造及物價調整情況，修訂「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造价要項」，移除鋼骨等級造價提列並修正提列單價，另新訂劃定更新單元評估指標六之重大建設及國際觀光據點認定基準，修正原三條景觀道路寬度需達40公尺以上以避免劃定基準適用爭議，同時停止適用舊有評估指標。

新北市政府則修訂「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」，首將老人安養、托幼設施及社會住宅納入獎勵內容，並針對產權細碎複雜者增訂鼓勵整合的獎勵項目，期望突顯都市更新獎勵對社會的公益性及貢獻。

另外因應都市計畫法臺灣省施行細則及都市更新建築容積獎勵辦法對於都市更新容積獎勵上限修正之相關規定均自2015年7月1日施行，內政部營建署針對都市更新事業計畫適用建築容積獎勵上限適用對象發布解釋函令，說明適用都市計畫法臺灣省施行細則的地區，於2015年7月1日施行後擬定都市更新事業計畫報核者，始適用相關修正後建築容積上限規定。其餘修正法令及解釋函令重點可詳表七及表八。

結語

在即將政黨輪替、立院重組、法令修正未明，景氣反轉下修的情況下，2015年整體而言可說是適應變動的一年。除了社會大眾對於更新條例的修正通過，可說是望穿秋水，整體景氣低迷不可避免的減低了投資者參與公辦更新的意願，過去2年在母法尚未修正完成的情況下，整合中的民辦案或推動中的公辦案都難免受到掣肘，雖然核定案件於2015年未見下滑，但統計資料仍屬落後資訊，排除為求法令適用而搶進更新市場的投資者外，其餘民辦整合案件勢必已因這混沌的局勢而困難重重，連帶都更關聯性產業都可能因此消沉。

未來都市更新推動困難已顯而易見，2015年發生的汀州路龍腦案及過去的文林苑事件，讓社會對於都市更新的探討糾結於「居住正義」與「公共利益」的拔河之中。而一

表八 2015年內政部都市更新相關解釋函令一覽表

函號	主旨	重點說明
內政部104.1.29台內營字第1040800331號函	關於都市更新事業計畫適用建築容積獎勵上限疑義1案	細則修正第34條之3第1項有關建築容積上限規定自104年7月1日施行後報核者，始有相關修正後建築容積上限規定之適用。 (直轄市需依其訂定之都市計畫施行細則相關容積獎勵上限規定辦理)
內政部104.2.16台內營字第1040403039號函	關於核准之事業概要，原申請人之產權於都市更新事業計畫報核前移轉，或所載之預定實施者擬變更者，後續都市更新事業計畫報核時，如何認定係依原核准之事業概要續行辦理疑義案	1.產權移轉後得否由新所有權人出具同意書屬實務審議執行事項，需就個案情況由地方主管機關自行審認。 2.事業概要擬改由其他實施者續行，可將變更預定實施者情形納入事業計畫載明，依條例規定徵求同意並經原預定實施者與新實施者辦理公證後由主管機關審議通過核定發布據以辦理。
內政部104.6.24台內營字第1040809907號函	關於宗教業務財團法人依都市更新條例第22條第1項及都市更新條例施行細則第15條第1項規定出具同意書，是否應依本部訂定宗教業務財團法人變更申請許可事項規定報請本部核准1案	宗教業務財團法人擬依條例相關規定出具同意書前，仍應依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
內政部104.10.8台內營字第1040814280號函	於主管機關核准都市更新事業概要後相對人申請撤銷或廢止原行政處分1案	1.經主管機關核准之事業概要一年內未報核者，主管機關得撤銷其更新核准。 2.依行政程序法第27條第4項但書規定，申請之撤回、權利之拋棄或義務之負擔，非經全體有共同利益之人同意，不得為之

資料來源：內政部營建署、本基金會整理；資料調查至2015/12/31。

個都市更新案的成功與否，都是建立於「多數尊重少數」的基石之上，但現況相對應的，反而是否定「少數服從多數」的民主素養，以無限上綱的「居住正義」全盤否定整體的公眾利益。加諸媒體尋求刺激畫面與話題的推波助瀾，全面誤導了都市更新保障多數利益之美意。

2016年2月6日高雄美濃地震，造成南台灣多處房屋倒塌、人員死傷，暴露出人禍之長期被漠視的住宅品質監督議題，「防災型都更」成了解決公共安全的靈丹妙藥。但其實現行的更新條例便已包含了防止災損的本質，在19年前的921大地震便可證明其的確可作為災後重建之依循。

而全台至今仍有數以萬計的老舊建物都暴露在地震倒塌的危機中，防止災害實在刻不容緩，在市場不景氣、法令未完備的情況下，我們仍需要政府積極作為，建立推動都市更新的信心。因此，期許2016年2月行政院已通過的「防災三法」修正草案（都市更新條例修正草案、災害防救法修正草案，以及建築法部分條文修正草案）能夠儘早凝聚共識修訂通過，使都市更新能與防災產生更緊密的結合。中央及地方政府能夠維持推動公辦更新的能量，透過政府公共投資，帶動區域經濟發展，誘導民眾自主辦理都市更新，讓更新的推動步上正軌，發揮其應有價值。 

表七 2015年都市更新相關新頒/修正法令一覽表

主管機關	公告日期	法規名稱	訂定/修正說明
內政部	11/26	中央都市更新基金收支保管及運用辦法	修 (修 § 2、§ 15，刪 § 5~§ 8、§ 9-1)
	04/17	股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法	修 部份用語修正、明定舊案適用舊法 (修正發布全文8條)
財政部	08/24	國有非公用土地參與都市更新注意事項	修 明定參與都市更新之相關規定 (修正發布全文21點)
	06/18	股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法審查要點	修 修訂費用憑證及支出憑證引用技師法條條次 (修正發布全文2點)
經濟部	08/12	經濟部協助產業園區廠商推動都市更新事業經費補助要點	修 修訂補助申請內容、費用運用細項、停止補助情況等 (修 § 7、§ 10、§ 12、§ 13，增訂 § 13-1)
臺北市	01/07	臺北市都市更新事業 (重建區段) 建築物工程造價要項	修 刪除鋼骨結構造價並調整提列單價
	04/07	「為利申請自行劃定更新單元前召開鄰地協調會，申請提供第三類土地登記謄本」之處理方式	新 因應個資隱匿情況，說明更新處如何協助申請人請領鄰地謄本
	04/20	臺北市政府都市發展局補助財團法人臺北市都市更新推動中心補助款申請須知	修 移除簽訂補助契約法條、明列補助規定未明事項應依都更中心會計制度規定辦理。(修正發布全文25點)
	07/24	「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準指標六之重大建設及國際觀光據點認定基準	新 明定重大建設及國際觀光據點認定基準 (101年9月公告版本停止適用)
	10/02	臺北市更新單元劃定面積未達1,000平方公尺之更新案件都市更新及爭議處理審議會審議原則	修 未滿1000平方公尺更新案件審議原則
新北市	01/16	新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準	修 條列各分項說明內容，修正發布名稱 (修正發布全文8點)
	06/11	新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點	修 將建築物耐震補強納入經費補助範圍 (修 § 2、§ 4、§ 6、§ 7)
	08/31	新北市都市更新建築容積獎勵核算基準	修 訂定都市更新容積獎勵細節性規定，明定策略性再開發地區獎勵上限但書 (8/31修 § 13)
	08/26	新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則	修 規範都市計畫變更後申請都市更新事業處理程序 (修正發布全文9點)
	09/21	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	修 修訂實施者網站需揭露辦理事項 (修 § 5)
	10/12	新北市都市更新事業計畫核定後申請變更處理原則	修 修訂變更項目附表 (修附表)
桃園市	01/22	桃園市都市更新及爭議處理審議會設置要點	修 修訂設置處理事項及委員任聘等細項 (修正發布全文11點)
	08/31	桃園市市有不動產參加都市更新處理原則	新 市有不動產參與都市更新處理方式
	12/28	桃園市都市更新基金收支保管及運用辦法	新 市都市更新基金之運用細節
新竹市	06/15	新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準	新 訂定都市更新建築容積獎勵細節性規定
臺中市	01/29	臺中市政府都市更新及爭議處理審議會設置要點	修 明定要點以落實審議都市更新事業及權利變換計畫並處理有關爭議 (修 § 3)
	06/11	臺中市都市更新整建維護補助實施辦法	修 明定整建維護實施補助辦法 (修 § 7、9)
	01/12	臺中市都市更新事業計畫申請經政府指定額外提供之公益設施建築容積獎勵作業要點	新 明定申請公益設施建築容積獎勵作業程序

表中：(新) = 新頒法令、(修) = 修訂法令、(廢) = 廢止法令。

資料來源：都市更新法規網、本基金會整理；資料調查至2015/12/31。

中央修訂補助辦法 盼加速民間自主都市更新

內政部營建署都市更新組

政策
法令

落實建物耐震性能評估推動政策，鼓勵民間加速辦理都市更新

內政部自2011年起，即配合「愛台12建設計畫」的落實，訂定「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，補助住戶重建規劃設計、整建維護規劃設計及實施工程等經費。同時，為配合內政部2015年7月9日訂頒「私有建築物耐震性能評估補強推動先行計畫」，輔導耐震能力不足之住宅優先進行整建維護補強或拆除重建，並依實際需要調整補助項目、補助經費撥款方式及經費核銷作業，於本（2016）年度再次修正補助辦法，期加速推動建築物耐震評估及補強工作，使民眾擁有更適居的環境。

補助辦法修正重點

一、完成耐震初評建築物並循都市更新方式辦理之案件，優先予以補助

為加速建構安全且具防災機能的居住環境，本次修法進一步增訂經完成耐震初評的建築物有循都市更新程序辦理重建、整建或維護的需要者，得優先予以補助，以落實強化地震災害防災整備作業。

二、修正擬訂都市更新事業計畫經費請撥款時點，簡化請款行政程序

為落實補助案進度控管及費用核撥有關事宜，並加強直轄市、縣（市）主管機關監督考核作業，修正補助經費核撥方式及應備文件，並授權由直轄市、縣（市）主管機關依受補助單位與受託專業團隊契約進度管控撥付補助經費。

三、強化整建或維護實施工程案之外部環境公益性及兒童居家安全性

為促使經整建或維護實施工程的補助案對於都市更新整體外觀改善有其公益性，明定建築物有設置鐵窗且突出外牆面的申請案，應一併拆除；另考量居家環境安全重要性及因應民眾所需，依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設施得予補助，以確實保障兒童居家安全。

四、地方政府得依地方財力額外增列補助經費及比率，增加民眾實施誘因

因財務負擔問題為自主更新案件成敗之關鍵，為鼓勵並落實自主更新政策，增訂直轄市、縣（市）主管機關得視地方財力狀況，額外編列經費補助以整建或維護方式實施的申請案其工程施作有關費用，加速自主更新事業推行。

五、明定補助案如未能依進度辦理，政府機關應有之作為

補助案經獲本部補助經費後，如有執行落後、難以執行或未依核定計畫執行之情形，應由直轄市、縣（市）主管機關作成行政處分，命受補助單位返還未執行部分之補助經費，俾有效控管實際執行情形。

結語

內政部已於2016年2月23日修正發布「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」部分條文，期加速民間自主推動都市更新，建構安全且具防災機能的居住環境。有關105年自主更新補助申請，將於4月、7月及10月分三梯次受理申請；另為配合補助作業的推行，營建署將於3月間在北、中、南區辦理自主更新補助作業教育講習說明會，相關資訊近期將公布於都市更新入口網，屆時歡迎民眾踴躍洽詢。

表1 中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法修正說明

版本	條文	2014.9.26補助規定	2016年修訂版	備註
第5條		無	增訂經耐震能力初評之建築物，得優先核予補助	明定優先核予補助情形。
第9、13條		1. 簽訂契約：20% 2. 公開展覽：40% 3. 審議通過：20% 4. 計畫核定：剩餘補助款	1. 簽訂契約：50% 2. 公開展覽：50%	修正擬訂都市更新事業計畫經費請撥款時點。
第14條		鐵窗一律拆除 無	突出「外牆面」之鐵窗應配合拆除 補助依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設施	調整都市更新整建維護實施工程補助項目。
第14條之1		無	直轄市、縣（市）主管機關得視其財務狀況額外補助都市更新整建維護工程經費	增加政府補助經費，提高民眾實施誘因。
第19條		無	明定補助案有執行落後、難以執行或未依核定計畫執行之情形，應由直轄市、縣（市）主管機關作成行政處分命受補助單位返還未執行部分之補助經費	明定補助案未依進度辦理者，政府機關後續因應作為。

臺北公辦都更元年 帶動民辦都更

臺北市都市更新處

為了突破現行都市更新的困境，臺北市政府今(2016)年1月22日宣布「臺北市公辦都更8+2旗艦計畫」，續正式預告「公辦都更實施辦法(草案)」，希望透過公辦都更，重新建構臺北都市機能的再生，引入最大之公益性，提供適切之公共服務與公共設施。

「臺北市公辦都更8+2旗艦計畫」擘畫未來臺北新面貌

過去臺北市都市更新多為民辦都更，但單點住宅改建缺乏整體效益，突顯出民辦案件面臨推動困難。「公辦都更8+2旗艦計畫」最大的政策方向即是跳脫以往市府僅扮演都更審查者的角色；藉由8+2公辦都更旗艦計畫，表明市府將擔負起都市更新實施者的主動角色。

針對旗艦計畫的推動，將靈活運用都市計畫、都市設計及都市更新手段，由政府主辦大區塊公辦都更計畫之所有前置都市規劃與都市更新計畫擬訂作業，繼而進行公開透明化的更新招商程序，引進民間資金投資或必要時由政府相關建設資金導入，以及提供中繼更新住宅、直接介入公辦都更計畫範圍區內之公共環境整建等措施，以進行都市大區域的機能改造，並藉由8+2公辦都更旗艦計畫SOP範本，帶動民辦都更的效仿。

「公辦都更8+2旗艦計畫」都市更新標的，包括蘭州斯文里整宅、西區門戶、臺大紹興南街、萬華區南機場一二三期整宅、華光社區、安康地區(含興隆公共住宅)、南港高鐵站區生技產業聚落計畫、士林中正路、基隆路沿線等8案公辦都更進行都市計畫及都市更新程序，另原空軍總部、臺北機廠等2案，則將進一步與中央政府展開合作計畫，重新協商發展主題及開發策略。

臺北市首創公辦都更實施辦法

另外，鑑於現行更新條例未明確規範公辦都更操作機制，臺北市政府參酌過往經驗及辦理公開徵求實施者之程序，歸納公辦都更應踐行之程序及相關法規不足之處，擬定「臺北市公辦都更實施辦法(草案)」。

辦法(草案)中以揭示公辦都更之依據及操作流程之指導，並特別就現行更新條例所引起民辦都更爭議部分予以創新機制，包含都市更新事業計畫須公開且事前估價，並允許民辦轉軌公辦，且設有爭議協商評估等，希望以公辦都更帶動民辦都更，引導全市各區更新發展，達到大規模都市再生效果。

辦法(草案)中更明定公辦都更辦理類型，包括「全程式」係由政府主導大規模地區都市更新的標準作業程序(SOP)，包含公辦都更8+2旗艦計畫及具潛力型公辦都更基地。「半程型」即基於公共利益、公共安全、緊急危難處理等要件，民辦都更案件如遭遇有無法推展的情勢，得申請由市政府受理轉軌為公辦之機制。「諮詢輔導型」即輔導海砂屋等災損建物都更重建。「代拆型」即針對民辦都更已取得拆除執照而有拆除困難案件，由市府成立專案小組進行協調與評估，作為更新條例第36條規定執行參考依據，以恢復民間對都市更新之信心。

公辦都更元年 旗艦計畫 緊鑼密鼓推展

目前「公辦都更8+2旗艦計畫」中，蘭州斯文里整宅公辦都市更新計畫專案工作站已於2月2日在大龍街75號開幕，工作站將作為臺北市政府的行動辦公室，財團法人臺北市都市更新推動中心將派駐4位規劃人員常時駐點，配合不同工作進程，納入相關財務、法律等專業人員，透過駐地長期經營與溝通，廣納市民意見，深化民眾參與，同催化地區環境更新。

「蘭州-斯文里整宅公辦都市更新計畫」將以全區整體規劃、分區開發為原則，將計畫範圍分為4個更新單元，分期分區方式，依居民意願優先整合成功的單元分階段進行住戶安置及整宅重建工作，逐步落實居住正義。在中繼住宅配套上，為降低生活擾動、達在地安置，綜合評估交通便捷與公有土地有效利用等原則，明倫國小中繼住宅的都市計畫變更案已於去(2015)年12月9日發佈實施，目前正進行專業營建管理(PCM)招標作業，後續配合分期分區安置住戶，達先安置後改建的照顧弱勢都更政策。完成階段性中繼任務後，中繼住宅將轉型為公共住宅，配合周邊樹德公園、街區公共環境改善及北區轉運站計畫的啟動，透過結構性的公共環境改善工程，改善整體區域的公共服務、帶動都市再發展。

另外，「臺大紹興南街基地公辦都更計畫」更是全台由地方政府與學術單位推動更新的首例，去(2015)年5月1日臺灣大學與臺北市政府簽訂MOU、9月21日簽訂公辦都更行政契約，由財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者，將結合既有的醫療複合設施，打造本區形成兼具「臨床醫療與醫學教育」、「健康產業與服務」及「生醫科技與創新」之北市醫療研究產業聚落，都市計畫程序已進入公告公開展覽法定程序。

「臺北市公辦都更實施辦法(草案)」已完成對外蒐集意見階段，預計於3月底公告實施。「公辦都更8+2旗艦計畫」希望由臺北市政府主動擔負起都市更新實施者的角色，未來5年能引入政府與民間資金投資，創造就業機會，提供公共住宅與公共建設，改善地區交通居住環境，為臺北帶來再生的能量，提升城市競爭力。UR

有關臺北市「公辦都更8+2旗艦計畫」、「公辦都更實施辦法(草案)」相關訊息及詳細內容，請逕至臺北市政府都市發展局(<http://www.udd.gov.taipei/>)或臺北市都市更新處(<http://uro.gov.taipei/>)查詢。



臺大紹興南街公辦都更計畫圖景

中央公布土壤液化地區 新北積極推動防災都更

新北市政府都市更新處

政策
法令

配合經濟部中央地質調查研究所公布全臺土壤液化潛勢圖資，新北市政府於都市更新方面，透過全國首創的「都更推動師蹲點輔導」與目前積極辦理的「既有房屋健檢與結構補強一條龍」，立即提供民眾所需協助，後續也將推動「修訂更新單元劃定基準」，將土壤液化指數納為指標，以利民眾申請都市更新，透過各項措施積極將資源投入土壤液化嚴重地區，希望民眾不要過於擔心。

「既有房屋健檢與結構補強一條龍」

新北市政府開辦既有房屋健檢以來，迄今已受理近700件申請案，而先健檢後輔導的一條龍服務，已於3月10日啟動第一案，由市府及輔導團隊偕同都更推動師，前往健檢後初步檢查有結構安全疑慮的住宅進行查勘。該案為屋齡35年之5樓公寓，地下室多根柱子有裂縫或鋼筋露出現象，住戶們對於結構應補強多有共識，目前將協調公會專業技師協助住戶辦理結構安全評估，後續因辦理初評及詳評仍須住戶意願達一定門檻，故將透過都更推動師協助與住戶溝通，整合住戶意願，俟詳評確定受損狀況後，再由輔導團隊協助申請補助並協助媒合施工廠商。

3大因應措施 確保居住安全

配合中央公布土壤液化地區圖資，新北市政府提出3大因應措施包括：

一、都更推動師蹲點輔導：目前已培訓215位都更推動師，持續辦理培訓及相關回訓作業，課程納入都市防災及減災教育訓練，優先協助居住於土壤液化潛勢地區民眾辦理建物耐震補強或更新重建。

二、既有房屋健檢、耐震補強、更新重建一條龍服務：位於土壤液化潛勢地區的建物，可優先申請工務局既有房屋健檢，再由市府相關單位依健檢結果協助民眾判斷耐震補強或拆除重建。針對結構可補強或不可補強的建築物，分別給予耐震補強或更新重建輔導，提供經費補助及專業團隊輔導等協助。

三、修訂更新單元劃定基準，增列土壤液化高潛勢地區環境指標：針對中央公布、位於新北市境內之土壤液化高潛勢區域，新增環境指標，引導民眾積極參與更新重建。民眾若對於住家是否位於土壤液化潛勢地區有疑慮，市府工務局已於3月11日起分別在三重區公所、新莊區公所及市府1樓聯合服務中心設立諮詢服務櫃台，提供民眾查詢相關圖資及諮詢服務，另都市更新整建維護、簡易都更及更新重建部分，歡迎電洽新北市政府都市更新處（02-29506206）。U3

都市更新推動師進場輔導



臺南龍鳳大樓整建維護完工

臺南市政府都市發展局都市更新科

龍鳳大樓位在東區東安路與東安路48巷交叉口，可經由中華東路、小東路及裕農路等對外連結，交通便利、周邊商業活動熱絡，且鄰近2015年初甫開幕的南紡夢時代購物中心，位處臺南市東區重要的商業地區。此大樓屋齡已達30年，建築物管線凌亂外露、外牆髒汙等問題，已影響整體市容景觀。

本案自2014年2月21日依「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」提案申請規劃補助，於2014年5月8日獲內政部核定補助50萬元，其後歷經自辦公聽會、擬定事業計畫書、公開展覽公聽會、聽證、幹事會及都市更新審議會等行政程序，續向內政部申請工程經費補助，獲內政部於2015年10月15日核定98萬元工程經費補助，歷時約18個月的努力，其事業計畫正式於2015年10月26日由本府核定發布實施。

龍鳳大樓案受補助額度，雖未達採購法規定應辦理公開招標門檻，但管委會主委為求公開、公正之精神，仍比照採購法公開招標程序辦理發包，並順利於2015年11月27日決標，廠商於2015年12月5日函報開工，並於2016年2月22日



台南市龍鳳大樓整建維護完工

完工，成為臺南市申請自主更新的完工首例。

龍鳳大樓更新案主要工程項目為立面整修，以複層仿石漆工法更新大樓外牆立面，同時配合拆除違規之廣告招牌、鐵窗、雨遮，並將各種外露管線收整，工期共計80日，更新完成後將有助於提昇住戶之居住品質、改善都市景觀更有機會增益建築物之房地價值等經濟面效益。U3

臺南市辦理首例開放決策城鄉論壇

飛雁新村都市更新案

臺南市政府都市發展局都市規劃科

臺南市政府於2015年3月9日由賴清德市長宣示將開放政府列為施政重點，以「透明、參與、協力」為三大原則。開放政府包括「開放資料、開放服務、開放決策」三大主軸，同時選定「飛雁新村都市更新案」作為市府第一個推動開放決策專案，讓公民團體及一般市民得以參與重要議題的審議，將其結果提供市府決策參考。

永康區飛雁新村位於中華路兩側，鄰近永康奇美醫院及南台科技大學，土地權屬為國防部政治作戰局所管有，2006年依據行政院核定「加速推動都市更新方案」為優先推動更新地區，2010年國防部同意委託合併前臺南縣政府辦理都市更新相關作業，也是市府第一件公辦都更案件。同年發布實施都市更新計畫內容，另都市計畫主要計畫亦經內政部都市計畫委員會審定，並附加條件要求須待「都市計畫細部計畫」及「都市更新事業計畫」審定後併同發布實施，其後為求招商過程公平公正，乃依照「政府採購法」相關規定公開招標遴選實施者，並採一次投標三階段開標方式(第一階段資格審查；第二階段規格審查，以確定廠商及協力團隊具有執行都市更新作業之專業能力；第三階段再以價格高低決標，價格標單於開始投標時就須一併繳交，第三階段公開拆封出示標價)，直至2013年11月由遠雄建設事業股份有限公司取得擔任本案實施者。

有鑒於此公辦都更案推動過程，因「樹木保護」、「疑似遺址」及「開發衝擊」等議題受到社會大眾之關注，市府首創開放決策機制，並分兩階段公民參與，第一階段先由本案工作坊成員(包含公民團體、當地里長、專家學者、國防部、遠雄建設事業股份有限公司及市府相關單位等組成)進行議題討論及釐清爭點後，形塑第二階段城鄉論壇舉辦內容共識。論壇與會者擇選方式，是先開放設籍臺南市民登記報名，本次論壇報名踴躍，總計收到621位公民報名，扣除重複報名擇一參加者146位，總共從475位設籍臺南市民抽選出108位公民參加城鄉論壇討論。

市府2016年2月20日於臺南文化創意園區四樓文化講堂舉辦城鄉論壇；論壇當日實到103位公民，論壇一開始由主



持人介紹此次會議重點及審議討論模式，接著由飛雁新村在地公民代表、公民團體代表及遠雄建設事業股份有限公司代表等三方各自陳述意見，之後才進入「樹木保護」、「開發衝擊」及「歷史建築及遺址保護」等三大議題討論。論壇進行方式是將所有與會者分成12個小組進行討論，由不表態且受過訓練的桌長引導討論，並由紀錄者書記相關討論內容。議程分成三個討論回合，在每一回合討論前，提供前導影片介紹該階段主題的議題內容，再引導公民針對問題進行討論，最後再予填答問卷。最後以「公民給飛雁新村都市更新的建議」為題讓受邀公民開放性討論，除了「樹木保護」、「開發衝擊」及「歷史建築及遺址保護」等三大議題外，市府應該再關注那些其他問題？並由本府曾副市長旭正當場回應受邀公民最關注的前三大建議，同時公布本活動議題問卷投票結果。

未來本開放決策論壇總結報告提供相關審議委員會參考，以尋求最佳共識；希冀都市開發納入公民參與的精神，結合審議民主的方式，做為政府決策的輔助。有關相關資訊市府亦公開於「臺南市政府資料開放平台(<http://data.tainan.gov.tw/dataset/project-plan>)」。



松山區「璞真慶城」重建完工

本基金會協助璞真建設展續慶城街風采

投資事業部主任 蘇士豪
資深規劃師 許凱傑

本更新單元面臨20公尺慶城街，距離捷運南京復興站150公尺，往東銜接敦化北路林蔭大道，向南通往南京東路繁榮商圈，具備良好的交通區位與生活機能。更新前範圍內坐落2棟53年所興建的2層樓房，由於建物老舊且有傾頹朽壞之虞，有礙都市環境並潛藏公共安全問題，更使慶城街沿街景觀無法串聯延續，捷運站周邊商圈無法發揮整體加乘效果。透過本案更新重建完成，可有效改善窳陋環境，促使土地有效利用，帶動週遭地區整體發展。

重測導致畸零地

單元面積約1,069平方公尺，因早期臺北市政府辦理地籍重測之結果，超過90%土地未臨建築線，剩餘臨路土地亦為畸零狹長、寬深度不足，致使全體所有權人均無法自行申請建築，不僅相互影響使用權益，造成權利人間歧見糾紛，更增加開發整合難度。

本案召開自辦公聽會、申請分配期間，土地所有權人數高達208位，其中201位屬臨建築線土地之所有權人，半數以上申請選配全棟住宅單元及車位，惟每位所有權人更新後應分配價值過低，且未採取合併分配方式，因未達最小分配單元而無法選配。另未臨建築線土地之7位所有權人，皆同意推動本案更新重建，雖人數比例較低，卻持有九成以上土地及全部合法建築物之面積。故本案依2008年1月修正公布之都市更新條例第22條，以私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意，所有權人數不予計算之法定同意門檻



更新前為二棟二層樓住宅

方式，於2009年3月提送事業計畫及權利變換計畫申請。

此外，單元北側鄰接704、705-2地號等2筆土地，早期興建長春商務旅館時留設有保留地，於本案申請自行劃定都市更新單元階段，經臺北市都市計畫委員會考量避免形成畸零地情事，決議將保留地納入更新單元範圍，一併進行更新開發；計畫審查期間，因保留地所有權人尚未完成遺產繼承程序，且與其他權利人仍針對地籍重測認定有所疑義，遲未以土地所有權人名義辦理地籍分割作業，故申請報核計畫內容係以704地號與705-2地號部分土地表示；嗣有賴臺北市政府協助調閱使用執照內容確認保留地面積，再協處依都市更新權利變換實施辦法第23條規定，於2012年9月權利變換計畫核定公告後，以主管機關囑託登記機關方式，完成更新單元範圍內保留地分割複丈及登記作業。

時尚氛圍融合綠意 更新再生慶城風采

本更新單元位處敦化北路及南京東路商圈交界核心地帶，周邊多為8至11層建築，除老舊住宅外，有旅館、餐廳、咖啡廳等商業空間，適合發展時尚潮流融合綠意人文之建築設計。為爭取以最大面寬與慶城街鄰接，建築物坐落方位採坐西北朝東南，正面入口配置於慶城街，配合外部空間架構，創造整體流暢的空間關係，基地臨街面退縮留設4公尺人行步道，結合既有人行步道，兼顧街面延續性，增加街道尺度開闊感，除沿街種植喬木樹列增加綠意外，更提供公共活動與休閒空間，連接建築與行人的尺度，構成和諧富有



更新單元範圍圖

綠意的都會街道，降低對鄰近環境的壓迫感。

由於基地周邊建築色彩以淺色為主，為維護都市立面延續性，本案興建地上10層住宅大樓，整體造型以米白色框架為概念，深色垂直裝飾柱搭配橫向貫穿，水平向採取白色雨遮板突出於深色金屬裝飾框上，以細節修飾使立面印象更加鮮明，運用幾何模矩手法搭配材料的變化，將45公尺面寬的立面予以段落化，減弱建築物量體感，輔以輕透的大面開窗與陽台的玻璃扶手，創造本案建築特屬的簡練時尚之外觀風貌，亦延續周圍既有建築的街面視覺效果，與原街面的都市紋理融合一體。

基地臨街面以寬疏有致的開窗韻律，配合立面設計前後串通，俾利空氣自然對流，正向立面設置景觀綠化陽台，對外以立面垂直向綠化，增加繁忙都會中綠化面積與向度，對內則引進慶城街時尚氣息，景觀配置考量到現今都會繁忙的特性，期能創造緩衝、疏壓的健康環境，運用步移景異之手法，從人行步道、出入口、前院、門廳、後院以綠化串聯，透過節能概念手法將陽光、陰影、風等自然元素透入室內，型塑內外相互連結的宜人室內環境。

實施者與地主攜手 帶動地區整體發展

本案開始推動更新迄今已有十年時間，實施者璞真建設秉持著增進地主權益、改善地區環境之堅持，持續努力促使



更新後為兩棟十層大樓，符合綠建築設計

單元內所有權人相互溝通協調，加以實施者對於建築品質之自我要求，採取增加綠化量等節能省碳手法之綠建築設計，以增設公用停車位方式舒緩地區停車需求，充分表達對於都市環境之關注，終與土地所有權人攜手完成本案更新重建，進而帶動地區整體再生發展。UR

計畫內容摘要

案名	臺北市松山區敦化段一小段703地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫
基地位置	松山區慶城街
實施者	璞真建設股份有限公司
基地面積	1,068.80㎡
使用分區	住三 (法定建蔽率45% / 法定容積率225%)
更新前	產權：私有土地1,068.80㎡、公有土地0.00㎡ 所有權人：私有土地8人、公有土地0人 占有他人舊違章：0戶 戶數：2戶 停車位：0輛 建物面積：794.59㎡
更新後	(以臺北市政府核定公告為準) 用途：集合住宅 實設建蔽率：44.36% 實設容積率：309.82% 更新獎勵容積：726.62㎡(30.22%) 停車獎勵容積：180.00㎡(7.48%) 允建容積：3,311.42㎡ 總樓地板面積：6,863.08㎡ 構造樓層：RC，地上10(夾)層 / 地下3層 停車位數：汽車51輛，機車46輛 總戶數：18戶 參與分配：8人
實施方式	權利變換
實施費用	4.66億元(以臺北市政府核定公告為準)
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
不動產估價	巨秉、宏大、李林國際
建築設計	陳克聚建築師事務所

更新事業推動歷程

2006.10.23	更新單元劃定公告
2007.02.14	申請事業概要
2007.03.13	事業概要核准
2008.02.20	事業計畫報核期限第一次展延
2008.09.03	事業計畫報核期限第二次展延
2009.02.10	事業及權變計畫自辦公聽會
2009.01.21~ 2009.02.23	申請分配期間
2009.03.10	事業及權變計畫申請報核
2009.12.10~ 2010.01.08	公開展覽期間
2009.12.30	事業及權變計畫自辦公聽會
2011.12.19	事業及權變計畫審議通過
2012.09.10	事業及權變計畫核定公告
2014.10.02	申請變更權利變換計畫
2015.07.27	變更權變計畫審議通過
2015.10.13	變更權變計畫核定公告
2015.11.05	使用執照核發

重塑台北城中表町歷史意象 打造黃金綠建築

丹棠擔任代理實施者，啓動館前聯合大樓更新事業

社區更新部主任 張志湧
主任規劃師 黃耀儀

館前聯合大樓位於館前路與信陽街口，係興建於1981年的辦公商業大樓。因為建築老舊，樓層過低，停車空間不足等問題不符合現代商業應有之機能，因此地主們期待改建。透過丹棠公司與地主們的共同努力，終於在今(2016)年2月取得9成以上地主的同意，順利提出更新事業計畫申請。

表町是台北的門面

今天的館前路在日治時期稱為表町通，清代稱之為府後街。這條街道一直是台北城中最重要的一條繁華商業街道，代表著台北都市的門面。1911年颱風水災造成台北城內嚴重破壞，總督府於是趁機進行市區改正，不但把道路拓寬拉直，更委請台灣土地建築株式會社規劃設計表町、本町、京町的所有房舍成為歐式風格的三層樓建築。當時的規劃使得兒玉後藤紀念館(今國立台灣博物館)及台北車站分別立於表町通軸的南北軸線端點。台北鐵道飯店、吾妻旅館、華南銀行、三井物產等重要建築都位於表町，可見這條街的重要性。

今天表町大部分的街屋都已經改建為現代大樓，失去百年前的歷史風華，甚為可惜。新的館前聯合大樓規劃方

針不只是興建現代化新大樓，更要把日治時期恢宏的歐式建築立面也能復建回來，也必須是一棟符合節能減碳的黃金級綠建築。

整合過程不易，最終仍圓滿送件

本案位於台北市西側最精華地帶，位處「新、舊」融合之重要區位，但現況地上物屋齡均已超過30年，其空間機能不佳且不符耐震標準，地主們礙於區內產權複雜，整合溝通較為不易而遲遲無法改建，所幸透過都市更新可以為這棟大



更新單元內停車空間不足



更新單元範圍圖



更新前建物現況（館前商業大樓）



館前大樓更新後模擬圖(實際圖面須俟市府審議通過為準)

樓帶來一線生機。本案初始由國泰世華銀行委託丹棠開發辦理自行劃定作業，經過將近二年的時間終於順利完成，由台北市政府劃定核准，經過所有權人大會決議由丹棠開發擔任本案之實施者，以丹棠開發名義申請本案，並協助都市更新事業計畫報核。

從決議至申請事業計畫報核時間不到六個月，而本大樓之所有權人又是法人、自然人並存的狀態，二種角色對於開發後的考量與想像並不相同，同時，各法人間的內部報核程序及出資方式又各有不同，因此初始本案所面臨的問題，是在有限時間內如何找出往前邁進的操作模式，並在各所有權人間取得最大公約數，接下來才是所有權人的分配價值和建築規劃問題，六個月的時間要負擔如此龐雜的工作實屬不易，但感謝所有權人願意相信丹棠的專業與耐心，承載近百分之百所有權人的託付，丹棠開發將不負重望。

更新後規劃黃金級綠建築商業大樓

本案更新後將規劃一棟黃金級綠建築商業大樓，除以提高最大商業效益為規劃目標外，並著重本案地面層戶外開放空間，結合鄰近公園有效將綠意引入大樓門廳，形塑辦公大樓自然舒適之入口環境。新的規劃將於沿街面留設騎樓串連週邊商業活動及人潮，臨南陽街38巷側留設無遮簷人行步道，且為了增進公眾利益，特別於基地南側留設一條東西向通路，把被建築物包圍的黎明公園串連至館前路，藉由視覺穿透性引導人潮駐足公園，增加公園之利用性及可及性。建築立面上則呼應該區位之傳統都市紋理，導入傳統並輔以現代建築語彙，將新舊融合表現於本建築，立面以最大的可視率、最小的遮蔽率為設計原則，搭配低樓層垂直綠化、高樓層格柵遮陽，同時考量外觀立面、歷史紋理及綠建築之節能於一體。本更新單元位處「新、舊」融合之重要區位，規劃上將以古典語彙呼應傳統並融入現代建築精神展望未來，在未來台北天空線上爭一席之地。

結語

館前大樓案成功取得法人與自然人的共識，相當難得地於六個月內取得超過90%之同意比例，順利申請事業計畫報核，期待本案審議過程亦能獲得市政府認同，儘速公告實施，成為老城區舊大樓更新的典範，引領週邊老舊大樓共同邁向都市更新。 

計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市中正區公園段二小段246地號等28筆土地都市更新事業計畫案
基地位置	中正區館前路、信陽街交叉口
實施者	丹棠開發股份有限公司
基地面積	2,070㎡
使用分區	商四
更新前	產權：私有土地2,063.00㎡、公有土地7.00㎡ 所有權人：私有土地17人、公有土地1人 戶數：39戶 建物面積：20,801.05㎡
更新後	用途：金融證券業、一般零售業、辦公室 實設建蔽率：56.98% 實設容積率：1,001.04% 更新獎勵容積：4,051.70㎡(25.20%) 允建容積：20,131.70㎡(1,001.58%) 總樓地板面積：34,103.65㎡ 構造樓層：SC，地上23層/地下5層 停車位數：汽車：155輛，機車：183輛 總戶數：40戶
實施方式	權利變換
實施費用	42.77億元
總銷金額	109.02億元
更新規劃	丹棠開發股份有限公司
建築設計	黃孟偉建築師事務所
不動產估價	巨乘不動產估價聯合事務所

更新事業推動歷程

2015.08.11	自劃更新單元核准
2016.01.25	事業計畫公聽會
2016.02.05	事業計畫申請報核

內湖海砂危樓更新重建 找回安居舒適的家

廣宇江南街更新事業計畫報核

投資事業部主任 蘇士豪
規劃師 陳穎綺

江南晴園社區在921大地震後由臺北市政府列管為黃單建物，並於2014年7月2日經北市府公告列管為臺北市高氯離子建築物，即俗稱的海砂屋，依規定應於公告起2年內停止使用、3年內自行拆除完成。本案在其社區管理委員會的積極推動之下，最後委由廣宇建設擔任實施者，並由本基金會協助江南晴園社區辦理都市更新重建事宜，事業計畫並於2016年1月18日向市府申請報核，讓災損社區重建之路向前邁出一大步。

危險建物重建改造 社區居民高度凝聚

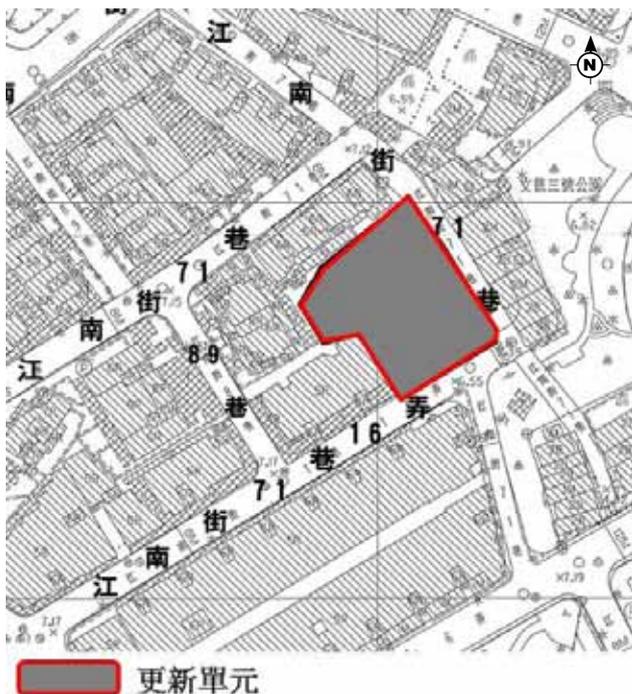
本案社區建築物為俗稱的海砂屋，是早期70~80年代的特殊產物，其使用的混凝土結構物中滲入未經去除氯離子處理的海砂，長期下來因氯離子侵蝕鋼筋造成腐蝕，進而影響房屋結構體，使居住安全日漸危險。社區建物近年開始出現牆面剝落、鋼筋外露等現象，在近幾次颱風侵襲過後，屋況越來越糟，惟社區原經多家建商整合遲未成功，居民們殷殷期盼透過都市更新的推動，重建家園。

所幸江南晴園在社區管委會積極推動與高效率執行力下取得住戶共識，努力朝向都市更新規劃前進；有別於一般之都更案件，本案係依循臺北市所訂更新自治條例第13條有關災損建

物之劃定法令，取得所有權人80%同意後以原社區範圍辦理更新，並在實施者廣宇建設公司、本基金會協助下，讓本案順利於2015年10月13日正式核准公告為更新單元，並於今年順利推動事業計畫。

新居搭配綠地而起 重新妝點水泥森林

基地形狀完整且緊臨文德三號公園，地理位置上位於擁擠都會中難得的綠帶公園旁，為配合週遭環境與人文特色，建築以植物花卉型態線條之美轉化為立面量體的生動線條，規劃為地上14層、地下5層之鋼筋混凝土造住宅大樓，搭配具律動感的輕巧陽台，柔化了生硬的建築量體，再次與綠帶公園呼應對話，展現藝文氣息以形塑地區特色與地標，更新單元鄰路部分



更新單元範圍圖



更新前



因氯離子侵蝕鋼筋造成腐蝕，影響房屋結構體



建築外觀規劃搭配具律動感的輕巧陽台，柔化生硬的建築量體(實際圖面須俟市府審議通過為準)

配置人行步道及行道樹，提昇人行空間品質，創造優質的都市生活環境。

災損建物推動 刻不容緩

江南晴園社區在管委會的高效率執行下，凝聚社區共識，積極推動更新，危險建物重建已箭在弦上。另藉由本案

建築規劃創造舒適居住空間，提昇社區生活品質，並以完善公共開放空間，提供地區居民寬闊舒適的步行與遊憩空間。

臺灣近年發生多起重大震災，0206的美濃震災亦再次喚起老舊社區居民的災防意識，本社區已屬災損建物，經社區多年努力終於完成計畫送件，後續亦期盼政府審議能加速辦理，災損建物之推動刻不容緩。UR

計畫內容摘要

案名	臺北市內湖區文德段二小段615地號1筆土地都市更新事業計畫案
基地位置	江南街71巷以南、江南街89巷以西、江南街71巷16弄以北、江南街71巷以東所圍街廓內
實施者	廣宇建設實業股份有限公司
基地面積	1,194.00m ²
使用分區	第三種住宅區
更新前	產權：私有土地1,194.00m ² 、公有土地0.00m ² 所有權人：私有土地48人、公有土地0人 戶數：45戶 停車位：0輛 建物面積：4,419.92m ²
更新後	用途：集合住宅 實設建蔽率：42.36% 實設容積率：413.56% 更新獎勵容積：2,251.39m ² (83.80%) 允建容積：4,937.89m ²

總樓地板面積	10,688.69m ²
構造樓層	RC，地上14層/地下5層
停車位數	汽車：81輛，機車：81輛
總戶數	75戶
參與分配	48人
實施方式	權利變換
實施費用	8.19億元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	大壯聯合建築師事務所
不動產估價	宏大不動產估價聯合事務所

更新事業推動歷程

2014.07.02	經臺北市政府列管為高氯離子建築物
2015.10.13	更新地區劃定核准
2015.10.27	事業計畫自辦公聽會
2016.01.18	事業計畫報核

丹棠機構網站啟用

DTRC.COM.TW

業務研展部主任 麥怡安
資深規劃師 鍾承憲
規劃師 鄭如殷

丹棠機構自2003年成立至今逾十二年，我們將執行理念與累積的執行成果建置專屬網站（<http://dtrc.com.tw/>），並已於2016年1月23日正式啟用。

網頁設計以多媒體行動裝置使用介面為設計主軸

丹棠機構網頁設計介面不再是以電腦瀏覽為主要使用方式，而是以支援多媒體行動裝置瀏覽為設計主軸，且能透過多種社群網站(Facebook、line、WeChat、Google+、Twitter等)，即時與朋友分享網頁資訊，建立起都市更新討論網絡，讓使用者第一時間吸收都市更新知識。

展示多元化工作項目，提供客製化服務內容

丹棠機構網頁展示多元工作項目，以專案評估方式認真對待每一個執行個案，並依個案特性及需求，提供客製化服務內容，以自身專業量身打造辦理都市更新最佳方案，用心服務每一個社區居民。

個案地圖

丹棠機構執行個案，結合GoogleMap，依個案執行位置錨定於地圖上，並依執行方式不同(投資興建、代理實施、開發整合及都更顧問等)分開圖層標示，讓網頁使用者能快速搜尋個案精確位置，且點擊地圖錨定圖示，能即時顯示出個案簡介內容。



個案資訊透明化

丹棠機構自2003年4月成立至今將近十三年，所提供都市更新之執行服務已累積相當成果，並以「投資新建」、「代理實施」、「開發整合」、「都更顧問」及「整建維護」等方式，多元推動都市更新事業，並依個案性質不同，量身打造客製化服務，進而創造政府、民間雙贏之局面。同時，我們著重執行個案資訊的公開及透明，提供個案最新消息、辦理進度、獎勵容積、建築計畫及財務計畫等，打破傳統建商與社區居民資訊不對等之情形，建立起社區居民與丹棠機構之間的互相信任。

穩健踏實引領社區邁向都更成功

丹棠機構是一個以實踐都市更新、復甦都市機能為目標且具有社會責任的企業，利潤並非丹棠的優先考量。瞭解公共利益來自於個人利益的集成，「創造、均衡、和諧」是推動執行個案的指導原則，同時以專業做為基礎，成為個案執行之政府、社區、投資者及其他專業者的多方協調者，穩健踏實的引領社區邁向都市更新成功之路。 



「丹棠」與「基金會」姊妹機構關係說明

業務研展部主任 麥怡安
資深規劃師 鍾承憲

都市更新研究發展基金會於1998年成立，從協助921災後重建開始，全體員工投入災後重建工作，深入受災社區輔導凝聚重建共識，同時積極協助行政院經建會及縣市政府研商都市更新發展政策與法令修訂方向等。過程雖然辛苦，基金會的專業表現，獲得不少社區居民、政府部門的信任與感謝。

成立基金會姊妹機構-丹棠開發股份有限公司

丹棠與基金會是二合為一的姊妹機構，人員相同；二個單位負責人都是張隆盛董事長。為何財團法人都市更新研究發展基金會要另成立丹棠公司？主要原因係因都市更新條例14條規定重建之都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。若是沒有成立股份有限公司，基金會只能限於從事規劃研究工作，無法更積極地擔任實施者協助社區重建。

自921災後重建以來，基金會積極投入，協助眾多社區完成重建，也累積不少社會大眾及公部門對基金會的信任。許多居民及先進鼓勵基金會應更積極扮演實施者的角色，積極推動更新事業。因此本基金會乃於2003年報經董事會同意籌組成立丹棠公司。丹棠是一個延伸基金會成立宗旨的公司，以

提供都市更新專業服務，整合社區地主，追求合諧共識、公開透明及公共利益為目標。

丹棠公司初期資本額僅100萬元，全部資本由基金會董事長及資深同仁自行籌措，無外來資本。經過12年穩健之經營，如今(2016)已經逐年擴大至8,200萬元。丹棠與一般建商不同，專注於符合政府政策之市中心都市更新事業推動，不會到新市區或非都市土地買地開發。

至今丹棠公司已經協助多個社區推動更新重建成功。丹棠的工作模式包括以協助規劃、協助整合、協助招商、擔任代理實施者、投資興建擔任實施者等，為有需要都市更新的社區及地主量身打造適當專業的服務方式。

丹棠機構十二年有成

丹棠機構從2003年成立開始，已協助多個社區推動都市更新重建，並於2011年協助臺北市大同區-首善大樓完工(實施者:廣宇建設)、2012年協助臺北市北投區-富田大樓完工(實施者:勝陽建設)，也還有二十多件刻正辦理意見整合、都更申請程序及興建中，希望未來可以協助更多的社區順利重新創造美好家園。

保留200株櫻樹傳承街區景觀記憶的重建事業

東京世田谷區櫻上水社區的集合住宅重建

譯者：何芳子 顧問

本文原載出處：URCA雙月刊NO.178 P4-7
(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)

作者：日建設計 開發部開發小組
再開發計畫部 長井健治
日建設計 Housing System
再開發計畫部 馬場崇容

前言

本重建社區係1965年由當時的住宅公團所興建完成的出售住宅，總計17棟，共404戶。該社區於1998年成立「重建基本計畫委員會」開始檢討重建相關事宜。經歷了17年的努力，於2015年8月實施完成。

在進行過程中，面臨社區老舊住宅、設施等報廢、各棟須具備的重建要件欠缺、與反對者的退出訴訟等種種課題，在多數權利人重建共識形成的情況下，加上行政、協力企業、顧問團隊等共同參與，終能讓90%以上住戶於重建後繼續留居。

重建前狀況與重建的理由

本社區位於京王線櫻上水站以南約200公尺處，總面積約4.8ha，係呈南北向長方形基地，共配置了17棟建物，其間規劃了3處兒童遊戲場，總計面積7,500m²，每棟戶數從16戶到32戶不等，均屬南北向的4、5層樓住宅，每戶面積有70m²及59m²的2種規格。

棟與棟之間，由原始住戶種植的樹木，均已成長茂密、綠濃成蔭，形塑了良好的綠意景觀。

此外，屋齡四、五十年的老舊建物，從外觀到管線設備等問題層出不窮，再加上住戶的高齡化，其必須重建的理由如下：

(一) 所有權人（現住戶）的高齡化與欠缺無障礙環境問題

依2008年當時統計，404戶中所有權人已達65歲者有230人，約佔60%左右。

(二) 耐震性不足、建物老化

經耐震診斷結果，其底層的IS值僅0.6。給排水管老化、漏水情況頻頻發生。

(三) 住宅居住性能降低

天花板太低，樑下淨高僅1.7m，已不符合新世代日本人的身高。另牆壁厚度、樓版等均太淺薄，隔音效果太差等種種問題。尤其是天花板高度，是無法藉由修繕加以改善的缺點。

辦理經過

本社區的自主管理的模式在權利人的自治過程中已建立明確機制。因此，於社區興建完成的20年後，在一些課題陸續出現後，即已開始思考遲早必須重建的問題，1999年經徵選顧問團隊後，正式檢討重建相關事宜。

檢討過程中，以2個課題為焦點。首先，從都市計畫的住宅社區檢討社區內整體住宅、設施報廢的實質性問題外，還涉及到老舊集合住宅重建的社會性問題，依區分所有權法、集合住宅重建法等法令問題，經與中央、東京都及區公所研商後，認為可朝都市計畫及重建相關法令規定方向進行。

2003年在集合住宅重建措置法訂頒後，以重建為前提檢討實施架構，經與行政部門協商後，於2005年經都市計畫核



本重建社區配置示意(照片擷取自日經BP社 <http://special.nikkeibp.co.jp/as/201401/sakurajosui/>)



保留原有200株櫻樹，讓多數住宅單元都能觀賞櫻花景觀(林宜禪攝影)

定其地區計畫。

在重建決議時雖然同意比例可達到80%以上，但就棟別而言，仍有少數住宅棟未能達到80%以上的同意比例，其間約經歷了3年半時間才使所有住宅棟均達到同意比例要求。

之後，又進行了計畫的修正，於2009年第四次決議才通過。重建會成立，開始向反對者提起騰空交屋訴訟確定後，於2010年動工，2015年完工。主要辦理過程如下：

1988年	櫻上水社區成立未來研究會
1998年	重建基本計畫委員會成立
1999年6月	選定顧問團隊 (日建設計、日建Housing System)
2001年6月	成立重建檢討委員會
2002年5月	選定事業協力企業 (野村、三井不動產+大林組、清水建設)
2003年7月	重建議決、成立推動委員會
2005年11月	地區計畫等都市計畫程序完成
2006年4月	第一次議決，82%不成立(3棟未符合)
2007年12月	第二次議決，84%不成立(2棟未符合)
2009年4月	第三次議決，流會
2009年9月	第四次議決，84%成立(各棟均符合)
2010年7月	重建會成立
2011年7月	權變計畫核定
2013年6~9月	拆遷、動工
2015年8月	完工

進行過程中的計畫內容變更

(一) 地區計畫概要

要拆除一個社區的所有住宅設施等必須透過地區計畫，檢討社區內外環境影響問題，其具體檢討項目包括7,500m²以上公園的改善、斜線管制、有效避難空間確保、高度限制、周邊道路動線改善等內容，其都市計畫內容如下：

基地面積	約47,900m ²
建築物管制	容積率上限 200%
	總樓地板 約30,500m ² (現有)
	主要用途 住宅、停車場
	高度上限 45m

(二) 事業概要及建築計畫重點

本社區交通、區位條件良好，從新宿搭京王線快車僅須15分鐘，從啟動初期權利人就具有信心把握此重建案定可成立。當初考量重建的可行性經徵詢權利人意見，彙整下列幾項建築計畫原則：

1. 權利人以分回原有面積、不負擔費用為原則
2. 由事業費內支付適當的搬遷及重建期間安置費用
3. 採免震結構，單元配置朝南，樓梯間型式重視私密性等考量，以滿足上述原則進行規劃設計結果，其容積率為150~160%，住戶數在800~850戶左右。

依循地區計畫規定的斜線管制，並確保空地的原則

下，活用了基地原有的地形高低差，搭配半地下化、人工地盤等設計，充分保留了原有的綠意空間，並利用人工地盤下空間規劃停車場，以彙整完成的建築計畫案，通過第一次重建會議決。

此建築計畫案中，因多數住戶都想要分配面臨大公園的住宅單元，致無法擺平，部分住宅棟無法取得80%以上的同意。

為解決此問題，於最後決議保留原有200株櫻樹，並適當增加大公園前住宅棟的規劃戶數，降低住戶選配的競爭狀況，而能取得同意。

其他主要反對理由及對應做法

其他反對理由概有下列幾項：

1. 高齡者對搬遷、新集合住宅生活的不安
2. 對重建規模及實施方式的批判
3. 對原有資產權值估算落差的不滿

因此，儘可能運用公營住宅，請參加重建會員投資者提供搬遷協助，並於第二次會員大會議決修訂機制，配合住戶意見調整部分住戶原資產權值等之對應作法。

結語

在最後會員大會議決後的3年半時間內，順利完成了建築物興建。其間對不願配合搬遷者的訴訟花了2年時間，於建築完工的翌月，就進行交屋進住，就戶數而言，404戶中



大規模的重建社區，更新後共有878戶(林宜樺攝影)

有383戶，計95%的權利人參與重建，其中359戶約90%以權利變換方式選配取得住宅單元，本重建社區戶數總計878戶，雖花費了約20年漫長時間，能夠完成如此大規模的重建計畫，乃得力於原住戶的鏗而不捨，以及各相關單位的協助。UR

事業計畫概要

社區名稱	世田谷區櫻上水花園（集合住宅重建事業）	
所在地	東京都世田谷區櫻上水四丁目	
原建物興建	1965年	
	重建前	重建後
基地面積	約47,900m ²	46,595.42m ²
總樓地板	約30,500m ²	98,550.99m ²
建築面積	—	19,941.14m ²
建蔽率	—	41.97%
容積率	60%	163.04%
住戶數／用途	404戶／住宅	878戶／住宅
層數、棟數	地上4~5樓、17棟	地上6~14F／地下1F、8棟
構造	RC造	RC造
單元面積	58.73~69.77m ²	58.48~115.47m ²
電梯	—	31座
耐震性能	舊耐震（IS最低0.35）	免震
公共設施	集會所、會議室、廚房、客房、洗衣房、電影室等	
實施方式	依據「集合住宅重建促進法」規定	
補助制度等	東京都集合住宅重建促進示範事業	
主要臨時住居	東京都住宅特別比例（一定期限）UR住宅	
事業相關企業	顧問：日建設計 參加重建會員：野村、三井不動產 設計：日建Housing System 施工：大林組、清水建設共同承造	



櫻上水花園社區入口(林宜樺攝影)

活動訊息

臺北市都市更新案計畫書常見補正事項講習會

主辦單位：臺北市都市更新處
 活動時間：2016年4月21日(星期四)14:00-17:00
 活動地點：臺北市政府體育局體育行政大樓3樓視聽教室
 活動洽詢：社團法人臺北市都市更新整合發展協會
 02-2321-5662#233張先生
 報名網址：http://goo.gl/PvbEHM

「2016年參與聽證應注意事項講習會」之 「聽證程序辦理及注意事項講習會」

主辦單位：臺北市都市更新處
 活動時間：2016年3月29日、3月31日14:00-17:00
 活動地點：臺北市政府體育局體育行政大樓3樓視聽教室
 活動洽詢：社團法人臺北市都市更新整合發展協會
 02-2321-5662#216洪小姐、#222管小姐
 報名網址：http://www.urcda.org.tw/

2016年度臺北市都市更新系列講座

主辦單位：臺北市都市更新處
 活動時間：2016年5月22日起
 活動地點：台北市各行政區
 活動洽詢：社團法人臺北市都市更新整合發展協會
 報名網址：http://www.urcda.org.tw/

2016年度「中央都市更新基金補助辦理自行實施 更新辦法」補助作業教育講習

主辦單位：內政部營建署
 活動時間/地點：
 (一)南一區：2016年3月14日(星期一)
 臺南市政府永華行政中心。
 (二)北區：2016年3月16日(星期三)營建署署5樓大禮堂。
 (三)南二區：2016年3月18日(星期五)高雄市政府四維行政
 中心B2大禮堂。
 (四)中區：2016年3月21日(星期一)臺中市工商發展投資策
 進會講習教室。
 活動洽詢：都市更新組 張小姐(02)87712541；
 楊小姐(02)87712903

更新重點新聞

2015年12月

- 12/1 海濱公園舊住宅區 東縣擬都更 聯合報
- 12/2 新店建行政大樓 7機關搬家 聯合新聞網
- 12/4 都更家教「十例」囉！ 新北市府都市更新處
新北市府再推媒合輔導
- 12/4 高雄銀砸60億 金援草衙都更 經濟日報
- 12/5 延壽國宅海砂屋都更改建完工 中工大補 中央社
- 12/10 北市168計畫發威 加速業者都更腳步 經濟日報
- 12/10 竹市眷改案 市府：國防部應與遠雄解約 中國時報
- 12/16 基隆首件 永隆大樓將都更拉皮 自由時報
- 12/23 都更中心 不能當實施者 自由時報
- 12/24 潤泰新 投入新店2都更案 工商時報
- 12/27 傳做公宅 北市興隆整宅都更又卡關 聯合報

2016年1月

- 1/8 中國城都更 漁會盼延緩搬遷 聯合報
- 1/12 高雄鳳山工協新村都更 正式上路 中國時報
- 1/12 重啟整併 北市忠義國小最快107年併校 中央社
- 1/13 五大公辦都更案 將提供千戶社宅 自由時報
- 1/14 鳳凰華廈都更 聯上開發操刀 經濟日報
- 1/19 老建物都更整建 最高補助7成 自由時報
- 1/22 公辦都更8+2旗艦計畫 估可協助3800戶 聯合報

- 1/26 公辦都更再下一城 大陳義胞案動工 經濟日報
- 1/28 加快拆海砂屋 取消最低保留容獎 聯合報
- 1/28 內政部修改補助辦法 盼民間加速都市自主更新 自由時報
- 1/30 都更家教再出爐，協助社區自力都更 新北市府都市更新處

2016年2月

- 2/1 曙光再現！合作大樓辦理都市更新 臺中市政府都市發展局
宣導說明會！
- 2/3 蔡鎮宇主導 敦南金融大樓要都更 經濟日報
- 2/3 林欽榮：北市整宅公辦都更 一坪換一坪 工商時報
- 2/14 台南震災 邱文彥：都市再生條例應立法 自由時報
- 2/16 災後重建初估30億 政院認無訂特別條例必要 中國時報
- 2/16 30年以上老屋 市府規劃都更48處 自由時報
- 2/17 推防災型都更 內政部研議縮小都更單元 聯合報
- 2/19 竹市擬撥預備金 健檢255老屋 自由時報
- 2/19 老屋健檢 評估、補強工程最高補助一千萬 自由時報
- 2/19 台南地震紅黃單危險建物，仍需鑑定是否拆除 MyGoNews
- 2/20 台南開放政府歷史一刻 飛雁新村都更論壇登場 自由時報
- 2/23 0206震災戶 申請都更補助無時限 中央社
- 2/25 政院通過建築三法 加速老宅都更 聯合報
- 2/25 危居列管黃、紅單建物先處理 強拆？ 中國時報
北市府：搭配公辦都更

新聞內容詳見本會網站：www.ur.org.tw

本刊採贈閱方式，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陳小姐