



20RD 雙十 挑戰成長
1998 - 2018 基金會20週年 都市更新公益講座

9月講座 9/20	居住安全與永續 的挑戰	10月講座 10/18	聯結交通與景觀 的挑戰
11月講座 11/22	都市新與舊共存的 挑戰	12月講座 12/20	住宅與居住正義 的挑戰

講座即將開始報名!請關注我們的粉絲專頁了解講座報名時間!

2018
01/23
回顧與展望
20周年感恩茶會

營建署委任本基金會研究都更專責機構制度

負責執行公辦都更、相關不動產管理

策略規劃部主任 錢奕綱
主任規劃師 許育誠

近年來政府為了強化國內都市土地運用效益，積極推動大面積公有土地公辦更新，由於個案普遍缺乏整體都市更新計畫，加上更新發展策略定位不明，公部門人力不足與法律未授權的限制下，導致推動更新過程相當冗長；再者，公有土地管理機關一般缺乏開發經驗，難與更新政策配合。因此，亟需成立專責機構來協助政府推動都市更新。

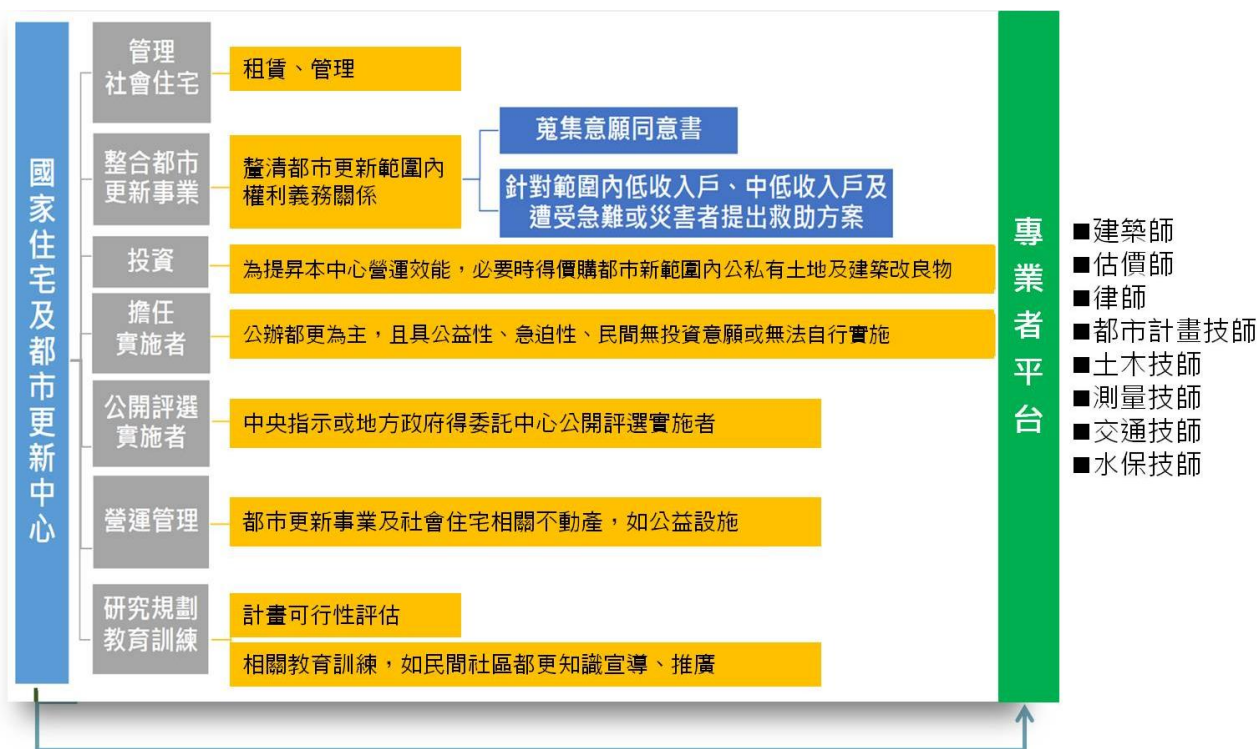
行政院在 2015 年核定的「都市更新發展計畫（104-107 年）」中，已明確將「籌組都市更新開發專責機構」納為執行策略。此機構不止須擔負起大規模公辦更新的業務外，還必須落實社會住宅政策，輔助中央主管機關執行住宅業務，協助能量不足的縣市政府推動社會住宅建設，加速達成 8 年內興辦 20 萬戶社會住宅的目標，完成中央政府指定辦理的都市更新與社會住宅政策的使命。

本基金會 2015 年 7 月接受內政部營建署委託辦理「設置都市再生專責機構及政府主導都市更新成果紀錄



專家學者座談會

委託專業服務案」，藉由分析國內、外都市再生推動專責機構經驗，評估我國成立專責機構之型態、應辦理之義務、組織章程及組織成員，瞭解各國推動經驗、社會住宅推動進程及目標、政府補助及民間財源挹注等基本資



專責機構的主要業務

料，並辦理專家學者座談會徵詢各界意見。本案已於今年 8 月提交總結成果，營建署也刻正進行專責機構相關立法籌備事宜。

國外專責機構多為第三部門公法人型態 專法授予權力和職責

就先進國家之都市更新專責機構（包括日本 UR 都市再生機構、香港市區重建局 URA、英國社區暨地方政府部 DCLG、英國都市發展公團 UDCs 及英國再生公司 URCs、新加坡建屋發展局 HDB、市區重建局 URA、韓國土地住宅公社 LH 及首爾住宅公社 SH、美國加州都市更新機構 RDAs 等）成立經驗看來，此些機構多為主管機關依特定法令成立之獨立機構，具第三部門公益性形象，能獨立執行都市更新和相關住宅政策的業務。（[各國專責機構設置法源、型態、資本額、資金來源比較表詳見本基金會官網內容](#)）

初期資金皆由政府預算支持，且資本額都具有一定規模，供機構成立時之開發與營運使用，後期政府僅提供財務協助並由該機構財務獨立且自付盈虧，但為避免圖利或不法情事產生，其營運績效、財務報表皆有公開透明揭露於民眾的義務，必要時須向主管機關提報。由於此些機構非以營利為目的，因此受到民眾信任，並較能有效地順利推動都更事業。

國內三次專責機構成立失敗 記取經驗避免重蹈覆轍

回顧台灣設立都更專責機構的歷史，首次係由行政

院經濟建設委員會（以下簡稱經建會，現改為國家發展委員會）提出籌設「巨眾都市更新股份有限公司」，型態為依據公司法成立之私營公司，由公、私部門共同出資，主要目的為開發都市窳陋地區；在合作夥伴、資金都到位的情況下，卻因輿論認為有官商勾結之疑，而宣告停止設立，故轉而成立財團法人都市更新研究發展基金會，即本基金會。

直至 2007 年，配合中央都市更新政策、加速推動都市更新方案目標，經建會及臺北市分別提出成立臺灣都市更新股份有限公司及臺北市都市更新股份有限公司，仍因民意機構否決而失敗。近年臺北市都市更新處為了加強審議品質及提升效率，尋求民間資源進行都市更新法令宣導與教育訓練等工作，因應民眾期望公部門能提供更多專業協助供協助等，臺北市政府 2012 年全額出資成立「財團法人臺北市都市更新推動中心」，提供教育、諮詢、協助民間辦理都市更新，並朝向具擔任實施者方面的角色發展，強化協助市府推動都更的職能。（[國內都更專責機構比較詳見本基金會官網內容](#)）

三次都更專責機構推動失敗的原因在於未有專法授權，而且公司組織型態易與民爭利、圖利他人聯想一起，致民意機關反對，造成失敗收場。

因此，都市再生專責機構的設置必須強化是以專法授權且公法人型態推動，來強調立場中立與公信力，業務的設定上也以須經中央政策指派為主的公辦更新個案，民間個案的推動則以有迫切需要更新、但無廠商願意投資的個案為主，減輕外界對於專責機構成立的疑慮。

以行政法人為優先推動的組織型態 強化營運彈性

專責機構究竟以何種型態籌設為宜?本案也特別針對行政法人、財團法人、股份有限公司進行研究討論，並就行政法人、財團法人、股份有限公司之三種組織型態的設置條例，提出各組織之條文草案。就行政法人法之立法精神而言，對應於都市再生專責機構成立目標，確實符合其確保公共任務妥善實施之目的，行政法人可說是以第三部門形象，打破政府、民間體制二分法，以較行政機關更具有彈性的組織及經營管理方式，以企業化的管理執行都市更新各階段專業事務；並將行政機關難以推動之公共任務由行政法人來處理，使政策執行方式更具彈性。([公司、財團法人、行政法人比較詳見本基金會官網內容](#))

都市更新之推動目的雖為改善都市環境及增進公共利益，但在更新事業之實施上，難免涉及私權與協議行為，目前推動都市之現況在私權分配之爭議層出不窮，即便為政府公辦案件，亦難全然不涉及私有地主參與之協調，故實務上公辦都市更新並非全為公務之執行，又應以政府政策及公共利為主要考量，不宜全部交由私部門執行之，而行政法人之設立目的即是處理不適由行政機關辦理、亦不宜交由民間辦理之公共任務，也就是將公共服務之執行由行政機關轉移至行政法人，藉由制度設計制定與業務執行權限的分離，可以避免球員兼裁判的爭議。

另外行政法人則具有獨立的法人人格，僅受適法性監督，對於具特殊性質或有特別需求者，例如實施都市更新事業涉及專業委託、協議訂定、資金運用及專業人才進用等，可藉此鬆綁現行行政機關有關人事、會計等

制度的束縛，同時在獨立自主運作及績效評估方面，亦可透過相關績效評鑑機制的建立及內部、外部適當監督機制之健全，以強化經營責任及成本效益，並可依專業化等需求量身裁製設置之法源依據。

專責機構五大角色與功能

都市再生專責機構主要功能應為推動政府都市更新政策為主，透過其更新專業技術與專法授權之職能，解決與突破個案執行上的問題，為民間創造更多投資機會，核心價值以供給導向之開發，透過供給來創造需求，非屬於一般建商市場導向獲利目的，案件標的原則包含：經政府指定辦理都市再生、都市更新或公共工程，或與公共建設、港灣、交通轉運場站、產業轉型相關之都市更新事業，或重大災難或重大事故損害地區之都市更新事業，或防災需求迫切地區之都市更新事業，或具歷史文化保存需求地區之都市更新事業，或為大面積公有土地，以及確有公共利益惟民間實施有困難的都市更新事業。因此，專責機構扮演的角色為：

角色一、策略規劃者

主要功能為研究與規劃都市再生、都市更新綱要計畫、上位計畫、都市計畫等，作為都市更新事業的指導原則。包含就大規模都市再生、產業活化、創造就業機會等考量規劃，增加公共利益，或提供個案整體規劃可行性分析、諮詢顧問，透過規劃者量身訂做個案的推動策略與問題解決途徑，尤其可針對個案周邊環境與社經需求，強化個案公益性貢獻的導入，並確保開發方向與政府政策一致。

主要任務

受監督機關指示辦理

管理社會住宅及業務

執行政府都市更新政策

整合地主領導計畫實施

創造民間投資機會

五大角色



角色二、整合投資者

本角色整合工作主要功能著重在公辦更新案件中之人、事、權、政策與資源等統整與合作。工作執行包含公辦更新案發起階段，對所權人詳實說明都市更新程序、權利與義務、都更效益、參與意願調查等；另於公辦更新案確定後之整合，則包含各相關所有權利之釐清與協調，如地上權、租權、抵押權等，或視個案需求協議價購私有土地、提請政府協助弱勢救助、協助安置等，其具體功能為取得所有權人參與意願，作為後續執行公辦更新案招商重建的基礎。另投資方面，主要功能係為促成確有公共利益之更新事業推動實施，強調非以獲利為投資考量，投資方式包含合組公司、購買股權、合資、價購取得更新前後不動產，投資對象以公辦都更案、自組更新會為主。

角色三、招商管理者

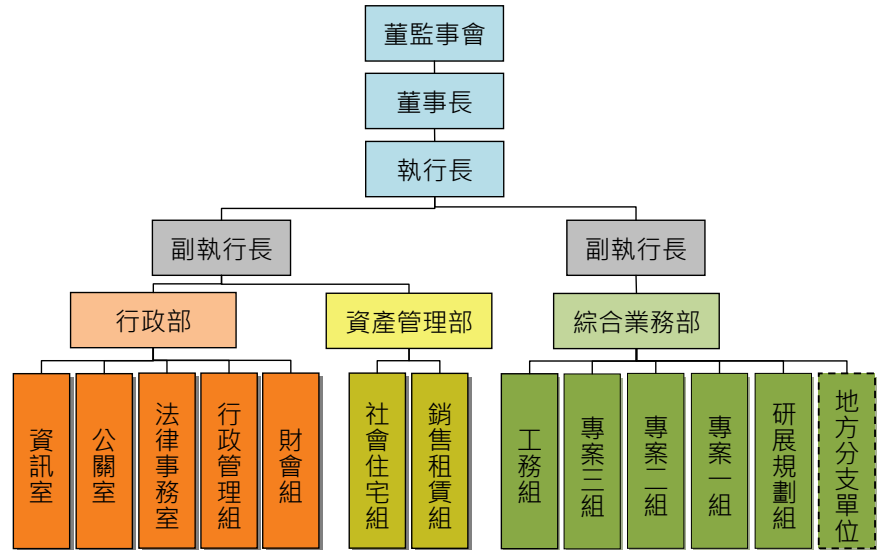
主要功能為支援公辦更新案辦理公開徵選實施者，以豐富執行經驗使公開評選作業流程化，加速公辦更新效率。亦可配合更新事業計畫審議程序與實施期間，延續協助監督簽約後履約管理、營建工程專案管理等工作，以公正第三方的角色避免更新過程中所有權人與實施者資訊不對等誤會爭議產生。另配合政府政策，支援政府單位所管有之公有不動產運用與管理，包括更新前的短期利用與更新後取得具收益性不動產的營運管理，或者是為公辦更新個案中涉及的多數公有土地、國營事業用地管有機關接受代管的委託，有助於節省公有機關之間協調所耗費的行政資源，統一代管形成單一窗口簽約代管，將可避免更新事業受公有機關決策變動而干擾。

角色四、實施者

主要功能為援政策指定之公辦更新案實施，以及協助民間有急迫性卻無法自行實施之個案，本專責機構雖賦予其擔任都市更新事業實施角色，但其目的絕非以獲利導向，參與更新個案應有限制，除須符合案件標的原則外，均須由都市更新中央主管機關同意或指定。

角色五、社會住宅管理者

為落實社會住宅政策，中央規劃 8 年內興辦 20 萬戶社會住宅，其中以興建方式辦理約為 12 萬戶，包租代管方式為 8 萬戶。本機構將導入企業化經營管理模式，提升營運績效，除輔助中央主管機關執行社會住宅業務外，更可協助能量不足之縣（市）政府管理社會住宅。



專責機構組織圖

組織型態依業務類型區分 分層負責並專業分工

在專責機構管理階層研究上，本案提出透過設置董事會進行。董事會負責組織營運決策、管理及監督，並由董事會向上級主管機關負責，董事會所形成之合議，由機構內的執行部門推動。建議依業務性質編組為三大部門，共 13 個單位，人數滿編約 200 人，包括：行政部、資產管理部及綜合業務部。

1. 行政部：轄下單位有財會組、行政管理組、法律事務室、公關室和資訊室；
2. 綜合業務部：轄下研展規劃組主要執掌業務接洽窗口、先期規劃、都市更新可行性評估、都市計畫相關事務、財務評估等其他規劃研究事務事務；各專案組主要執掌：整合相關業務、價購土地、投資評估、招商作業、產品開發設計、更新開發相關審議作業、建築設計請照相關事務、年度業務計畫等。工務組主要執掌營建管理、施工監督主。
3. 資產管理部：分為銷售租賃組及社會住宅組，銷售租賃組主要執掌更新後分回的不動產營運管理、不動產出售或出租、公產管理機關窗口等；社會住宅組則是以負責處理社會住宅之租賃、管理和包租代管等業務。

為期兩年擬訂 研究成果豐碩

本案從 2015 年 7 月起至今年 8 月為期兩年的規劃研究與擬訂草案，歷經包括 16 次工作會議、28 次非正式工作會議、4 場專家學者座談會、1 場公聽會和 1 場部會協商會議，共計至少 22 名專家學者、6 直轄市、（縣）市政府、8 政府單位直接參與工作會議協商並惠賜意見，作為後續成立籌設專責機構之參考。



內政部籌設「國家住宅及都市更新中心」

協助推動都市更新與落實社會住宅政策

內政部營建署

為擴大政府職能並與各專業單位合作，國家住宅及都市更新中心(以下簡稱住都中心)以協助推動全國各都市舊市區及策略地區都市更新及落實社會住宅政策而成立。

「住都中心」扮演橋梁角色 不會與民爭利

自營建署設置都市更新組任務編組以來，設置第三部門協助推動都市更新一直是政府主要施政目標之一，然期間經多次討論、策畫均尚未能到位。爰此營建署自2015年度起，即委託財團法人都市更新研究發展基金會(以下簡稱基金會)研究設置都市再生專責機構；研究案中比較英、美及亞洲如日本、韓國、新加坡、香港等地之推動都市更新策略及其第三部門之設置，並就財團法人、行政法人、公司及轉型機構四種型態進行評估。

考量都市更新涉及人與利益甚廣，若單就營利思考無法實現社會正義，若僅以社會福利作策劃則將使全案無法具體實現；幾經研議、商討後，決定以行政法人型態成立住都中心來運作，最符合國內現況。

透過基金會協助，營建署前於2016年8月及10月分別召開4場針對業界及公部門座談會，以及數十次工作會議，廣納與會來賓、專家、學者建議，逐步修正於「國家住宅及都市更新中心設置條例」，並同時草擬其設置計畫書，其中又以住都中心與中央、地方、私部門之合作模式及未來10年住都中心欲實施案件多所著墨。

內政部業於2017年2月7日上午召開「國家住宅及都市更新中心設置條例」草案公聽會，下午召開其跨部門協商會議；於公聽會上，各方針對住都中心進用人員方式、財務來源以及監督機制提出若干建言；而跨部門協商會議上，各行政部門就住都中心業務範圍、首長採合議制或首長制、公有財產取得方式以及人員進用方式提出討論。

而後營建署參採各方建議修正設置條例草案，於今(2017)年2月23日提送內政部部務會報報告，通過「國家住宅及都市更新中心設置條例」草案，並於3月6日陳報行政院審議。該設置條例草案於同年6月1日經行政院第3551次會議決議通過，並於該日由行政院核轉立法院審議。

住都中心成立背景

近年來政府積極辦理市區內大面積公有土地、國營事業土地、港口、車站等周邊地區之公辦都市更新；並配合私有建物及老舊公寓重建等相關法令、政策之推動，協助民間自力更新。然我國土地權屬複雜、整合困難，致使都市更新前置作業時間冗長，民間參與意願不高；又目前閒置公有土地甚多，管理機關受限於國有財產法等規定及缺乏開發專業人才、預算編列不易等因素，難以自行整合適度開發；同時，過去政府在國宅階段性任務完成後，紛紛裁併住宅單位，面對未來辦理社會住宅的人力需求產生了缺口。

住都中心任務

住都中心主要任務為協助政府執行公辦都更及落實社會住宅政策，而成立後面臨的其一任務，即是要營運管理林口(原3,400多戶世大運選手村)之社會住宅。住都中心有七大業務，每項業務均得與民間團體(NGO,NPO等)、私人企業、地方政府及中央機關(構)合作：

- 一、受託管理社會住宅：租賃及管理。
- 二、整合都市更新事業：釐清都更範圍內涉及權利人之關係，蒐集意願同意書或針對都更範圍內低收入戶、中低收入戶及遭受急難或災害者提出救助方案。
- 三、擔任都市更新事業實施者：以推動公辦都更為主，針對具公益性、急迫性、民間無投資意願或無法自



住都中心成立後將管理林口(原3,400多戶世大運選手村)之社會住宅(楊祖恩攝)

臺北市政府建議都市更新條例之修法方向

臺北市都市更新處

政府
消息

臺北市辦理都市更新案件及成果為全國之首，因此，內政部提出都更條例修法以來，臺北市政府即積極參與，除向專家學者請益外，更與各級主管機關及相關公會交換意見，陸續提供本府推動「公私協力—改革都更效能」諸多行動方案經驗，並行文予內政部參考。

據了解，目前更新條例修正條文案方向已採納本府諸多建言，包括「有關事業計畫之擬定、變更、發布實施等行政流程依法得簡化之程序，明定計畫核定前已無爭議者，得免聽證」、「刪除實施更新事業所需資金強制信託」及「放寬金融機構辦理都市更新所需資金之放款，不受銀行法第 72-2 條限制」等規定。

另就本府近來與臺北市都市更新推動中心執行公辦都更之經驗，公辦都更案內實際有多方公私部門協力之角色，其對於公辦都更案之推動亦有十足之貢獻，故市府於 2017 年 2 月 8 日函文，建議「放寬股份有限公司組織之都市更新事業機構亦可投資抵減」，以健全公私協力推動都更之投資環境。

惟近來有多起民間都更爭議案件，致使社會及業界對於都更信心不足，同時市府認為都市更新之推行應由政府展現主導性與積極性作為，因此行政院討論修法內容時，進一步提出 5 個更新條例修正條文建議及 1 個子法建議，說明如下：

一、公辦都更案需有 1/2 私地主同意比例之規定，顯與現行條文不同，且有窒礙難行之處，建議應予刪除。

本次修正條文增加公辦都更需要徵得 1/2 私有合法建築物、土地所有權人同意，對於由政府主導都更公權力實施，恐影響公辦都更進程，增加公辦都更推動限制。

政府實行公辦都更，主要為實踐都市計畫及公共利益，故內政部早於 2004 年已函示公辦都更自無取得同意書之必要。若公辦都更案中，只要公有



(文承 5 版)

行實施之個案，予以規劃施作。

- 四、公開評選實施者：經中央指示或縣市政府得委託住都中心公開評選實施者。
- 五、營運管理：包括都市更新事業及公益設施（如公共托老中心、圖書館等）之相關不動產。
- 六、投資：為提升住都中心營運效能，必要時得價購都市更新範圍內公私有土地及建築改良物。
- 七、研究規劃：辦理計畫可行性評估與相關教育訓練（如民間社區都更知識宣導、推廣）。

住都中心宗旨

住都中心以彈性用人、自負盈虧為原則，除成立前兩年接受政府核撥資金及受贈特定之公有地作初始的運作，以及規劃 10 年內公辦都市更新事業(包含社會住宅

之管理)，後續將以其專業性之獨立營運模式，協助中央落實社會住宅及都市更新政策，同時受立法、審計監督，並且主動公布其年度財務報表等資訊為全民所監督，持續積極與各界合作，以達改善全民生活環境品質、創造投資機會、振興產業活力之設立宗旨。



土地少於 9 成，且若又僅有少數私有地主，則極可能產生私有地主得以阻礙公辦都更推動之情況，建議政府在權衡集體共居環境之安全與機能復甦、公共利益增進與居民財產權之兩難間，仍應考量實際執行層面，保有政府實踐公權力之權限。

另於大法官 709 釋字案內，除認同都市更新之正當性外，亦未否定現行公辦都更無需同意之機制，且都市更新類似立體市地重劃，現行區段徵收或市地重劃亦無同意比例之規範，若僅限公辦都更需有同意比例，法制上顯不一致。

二、本次修訂條文針對實施者得以代拆或請求政府代為拆除事宜，另有不明確的限縮規定，將嚴重影響都更意願，並於實務執行上恐有疑慮；建議宜維持原條文意旨並加入市府已頒訂有公辦都更實施辦法第 18 條明確規範政府介入代拆機制之相關文字等，明訂實施者得以代拆或請求政府代為拆除的正當程序規範。

本次修正之代拆條文，似限縮原條文實施者依建築法既然已取得拆照，卻又不得自行拆除之權利，另僅針對拆除日期、方式及安置措施得以進行調處。惟不同意戶提出行政救濟之原因與理由多變，以永春都更為例，即係針對第二次變更事業計畫內權利變換選配方式、審議會對於共同負擔之認列提出異議，現行修正條文均未回應此類型之爭議如何處理，恐僅徒增訴訟程序，實質影響都更之推動。

因此，依據本府推動實際經驗，建議維持原條例第 36 條意旨，納入「臺北市公辦都市更新實施辦法」第 18 條具體作為，針對已取得建照及拆照者，審議會得成立專案小組，評估協調代為拆除之執行，作為地方政府執行參考。

三、協議合建案於都市更新程序其整合成本不亞於權利變換者，其稅負減免應與權利變換者相同。

現行都更條例減免稅捐規定，部分內容限於以權利變換方式實施始得申請，導致協議合建之更新案仍提出權變計畫以爭取稅捐減免優惠，徒增審議程序之情事。

都更首重意見整合，協議合建之推動更需經 100% 土地及合法建築物所有權人同意，其所耗費之實質成本與協調成本可能高於權利變換之推動，如可透過稅賦獎助，使實施者與地主達成共識，減少爭議，實為加速推動都更之良方。

四、實施者之協議出資人，亦得依都更條例之授權得擔任申請建照之起造人身份，以利公辦都更案之推動。

依本府與臺北市都市更新推動中心推動公辦都更之實務經驗，公辦都更案之公私協力角色多元，於本次修正條文中亦有「實施者協議出資人」之定義。惟因實務執行上，如因實施者為政府成立之行政法人或財團法人，仍有民間投資人之參與，建議如可以出資人名義申請建照，賦予其起造人之身分，對於民間出資人之銀行融資及貸款亦有助益。考量中央亦將成立「國家住宅及都市更新中心」，後續徵求出資人後亦會遭遇相同融資問題，因此建議於本次條文增列協議出資人得以其名義申請建照，免檢附土地、建物及他項權利證明文件。

五、建請明定都市更新審議及爭議處理審議會權責，使其審議權責有明確法律授權，增進審議會決議之穩定性。

有關都更審議程序，自 2008 年 6 月 2 日廢止「都市更新審議委員會組織準則」，審議會之運作已無具體依循。建請中央應於修正草案中明定審議會之審議權責範圍，以平衡與落實行政院多次判決中，對行政機關踐行判斷餘地之意見。

六、建請增訂「都市更新權利變換選配作業要點」，以彌平各界對於權利變換之爭議。

以永春都更案選配作業未被行政法院採信之後續效應，各界已向市府反映，對於目前已經進行或即將選配作業之都更案造成嚴重影響，不知何謂適法之選配作業。是故，臺北市已率先研訂「臺北市都市更新權利變換選配作業要點(草案)」，希望能完備權利變換之前置程序，俾利更新之進行，建請中央考量訂定都市更新權利變換選配作業相關規定，俾供各界執行都更作業之依循。



金融座談會 聽取金融業界聲音

臺北市都市更新建物測量預審新制

臺北市府地政局副局長 潘玉女
測繪科股長 劉金燁

政策 法令

臺北市政府地政局自去（2016）年開辦「都市更新權利變換之建物第一次測量案預先審查作業」，透過建物測量預先審查制度，協助實施者提前掌握各區分所有建物測繪登記面積，倘發現與權利變換計畫清冊所載面積不同時，能夠儘早向都市更新主管機關申請釐正，以縮短未來建物使用執照核發後的產權登記時程。

完成屋頂版申報勘驗 即可申請預審

2017 年地政局推出了更貼心方案，只要實施者（起造人）依照建築法規規定，會同監造人現地查核後，檢具勘驗申報書向本市建築管理工程處申報屋頂版勘驗完成當日起，即可向地政事務所申請預審，預期可節省至少 6 個月的作業時間。

都更建物測量預審需填寫建物測量申請書向轄管地政事務所申請，在申請原因欄位勾選「其他」選項加註「都更預審」，並請檢附屋頂版勘驗完成申報紀錄或使用執照申請書影本，以及等待送審之使用執照竣工平面圖相關資料，以利地政機關於預審階段就能協助實施者正確計算出各建物的登記面積，另外提醒實施者，此項便民措施僅限 1 次，因此檢送之附件圖說資料務必正確。

需提供建物平面圖完整尺寸及專共用圖說

地政事務所辦理建物第一次測量是依據使用執照竣工平面圖轉繪計算面積，而建物測量預審階段因為使用執照竣工平面圖尚未核定，是依照實施者所提出的建物設計圖說據以計算，但常見事業或權利變換計畫內建物設計圖僅為示意建物空間配置位置，而未有足夠的建物尺寸標註得以計算面積，為達到預審效果，在事業計畫及權利變換計畫階段務必要標明清楚之尺寸，例如主建物牆心至牆心之距離、陽臺雨遮等附屬建物長寬、地下室連續壁厚度等尺寸。

除此之外，事業及權利變換計畫書圖內亦時常未附專共用圖說，致無法確認專有及共有登記範圍，因此建議實施者於事業及權利變換

計畫書圖製作時，即按照建築法規規範使用執照竣工平面圖之方式與標準繪製，避免發生事業及權變計畫預審面積計算結果與最終辦理建物測量成果不一致的情形。

提前變更計畫 減少或消弭分配爭議

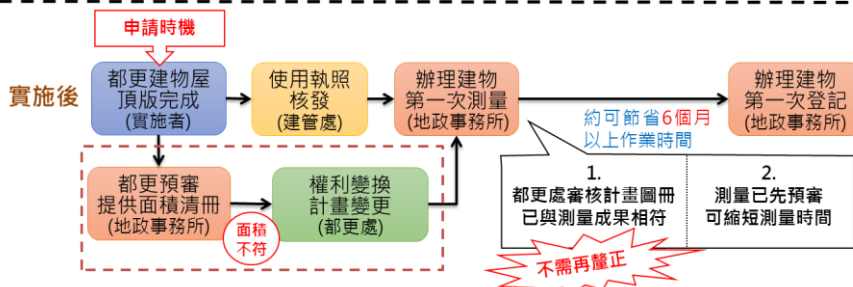
預審時程的提前，不外乎是希望能夠節省產權測繪登記的時間，協助民眾早日完成都市更新，但除了省時之目的外，更重要的效果是可以提早處理面積不符的問題。在過去業經核定都市更新權利變換計畫之建物登記清冊，實施者直到建物登記前，地政機關核發建物測量成果圖當下，才發現建物面積不符進而向都市更新主管機關申請釐正圖冊，時而發生地主質疑面積增減影響權益等問題，類此情形可望經由地政機關協助提前確認都市更新後所能分配到的確實建物面積，由實施者即早辦理都市更新權利變換計畫內所涉建物登記清冊變更，藉此減少或消弭爭議。

本項新制自 2017 年 1 月開始實施已達半年以上，經統計至 8 月已完成 10 案都市更新建物測量預審，共計 1,018 個建號建物，有效反映實施者之需求，請實施者們多加利用。

實施前



實施後



都市更新預審實施前後流程比較圖



常見都市更新計畫建物平面圖未標明尺寸示意圖

新北都更小百科LINE 都更資訊及時掌握

新北市政府都市更新處

都市更新訊息又快又多，該如何才能一手掌握？新北市為了讓更多市民以更即時、更簡單的方式瞭解都市更新的觀念與訊息，推出專門提供新北市都市更新訊息的「新北都更小百科 LINE」，民眾只要滑動手機 APP 就可以輕鬆檢閱都市更新新聞與訊息，遇到重要資訊還可以立刻轉傳給朋友及家人分享，讓關心都更的民眾對於都更資訊不漏接。

考量都市更新內容涉及建築、估價、地政等專業，導致許多民眾不易理解進而造成都更推動困難，新北市從 2014 年籌劃都更小百科的廣播，成為全臺首創於廣播電台(FM98.1)播送都市更新訊息的政府機關，另伴隨著智慧型手機的普及，考量使用 APP 通訊軟體的人，不論男女老幼使用頻率都很高，因此在 2016 年 8 月也成立「新北都更小百科 LINE」官方帳號，藉由每天中午提供一則一分鐘簡單生動的對話內容，讓民眾用聽得也能對都市更新概念輕鬆上手。因於電台每日播出之都更小百科廣播已累積固定聽眾，因此「新北都更小百科 LINE」官方帳號成立不久後，粉絲人數也呈現快速成長，截至目前為止，「新北都更小百科 LINE」已累積至 5,100 多位粉絲好友。

都更大小事 透過簡單對話明瞭易懂

每日都更小百科 LINE 的推播內容都是因應一般民眾關切的議題為主，目前以「都更重建」、「整建維護」、「公辦都更」、「簡易都更」、「都更家教」及「自立更新」等 6 大主題進行解說，也會適時增加都市更新民眾常見問題或最新、最熱門的都市更新議題，例如：防災型都更行動方案、都更作業費補助...等，而解說的方式皆是透過二位主角人物阿明與阿美活潑生動的問答對話，提

供都更正確觀念或最新訊息，所有對話中的問與答，皆是新北市政府都市更新處同仁化身為小編彙整民眾打電話詢問的常見問題而編寫，希望透過廣播內容的豐富性及 LINE 的即時性，能夠增進市民對於都市更新法令、知識的概念，並獲得新北市都市更新最新的相關資訊。

小百科 8 月歡慶週年 回粉絲好友抽抽樂

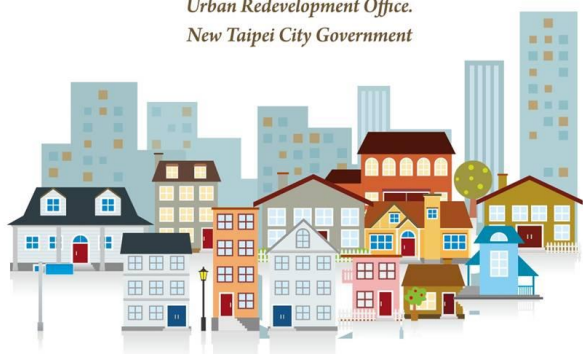
「新北都更小百科 LINE」在今年 8 月 15 日剛好滿一週年，為了感謝粉絲們長期的支持與愛戴，新北市政府在「新北都更小百科 LINE」官方網站及「我愛陳香菊」臉書各舉辦了歡慶一週年抽獎活動，參與活動的粉絲們都非常踴躍，抽到的朋友們也都非常的開心跟小編們分享喜悅，有位幸運得獎兒得知自己抽到獎品時，當天就利用上班的午休時間，從五股騎了半個多小時的機車到板橋來領取獎品，並表示每天都會持續關注都更小百科 LINE 所提供的都更訊息，也肯定都更小百科 LINE 這一年來努力的成果，藉由這次的活動，又拉近都市更新與民眾的距離，也讓更多的市民朋友認識及加入都更小百科 LINE。

歡迎加入「新北都更小百科 LINE」

未來新北市政府都市更新處的最新政策宣導或推廣成果訊息，都會在「新北都更小百科 LINE」露出，還沒加入群組的好友，只要在 LINE APP 加入好友功能中輸入 ID：@urradio1999 或是在 LINE 官方帳號頁面搜尋「新北都更小百科」，甚至透過掃描行動條碼，就可以輕鬆加入「新北都更小百科 LINE」，歡迎民眾加入後跟家人好友一起分享。

都更小百科

Urban Redevelopment Office.
New Taipei City Government



快將新北都更小百科設為好友
您可利用行動條碼或ID搜尋方式新增好友



1. 行動條碼



2. ID 搜尋



新北市板橋區「全陽圓」重建完工

變電所旁老舊公寓改建 提升居住品質

更新事業部主任 董政彰
規劃師 張雅婷

新北市板橋區「全陽圓」都更案已於今年 7 月取得使用執照，該案位松江街、吳鳳路 50 巷及吳鳳路 50 巷 91 弄所圍街廓東側，捷運板南線江子翠站西北方，雖鄰近大面積公園，但小環境全為老舊公寓、鄰避設施和路衝，更新前之環境條件欠佳，故透過都市更新復甦都市機能，改善居住環境。

都更解決傳統合建無法突破之困境

基地西鄰五層樓密集公寓，東隔 4 公尺都市計畫道路（人行步道）與變電所和當地重要廟宇「潮和宮」相鄰，南隔 8 公尺現有巷與農村公園、石雕公園和二層樓老舊建物相鄰，更新單元內原為民國 60 年間所興建的四、五樓老舊公寓，年長者上下樓梯極為不便利，當然也不符合耐震規定，也未能符合現代化都市應有的防災機能，加上老舊公寓常見的增建狀況，屋頂普遍存在違章建物。

此外，更新前現況容積極大，合建後難以分回原面積，若以一般合建案辦理，此區恐難以重建。為了改善區內巷弄狹小、現有巷二側停車、人行空間狹小，有防火消防之疑慮等，全陽建設委託本基金會透過都市更新方式改善本區環境，爭取容積獎勵解決傳統合建案無法突破之困境。

突破基地侷限 消彌鄰避情結

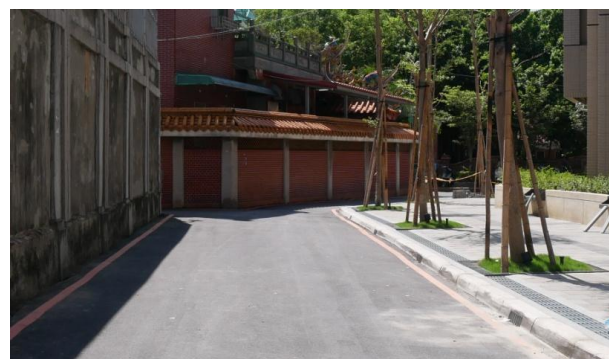
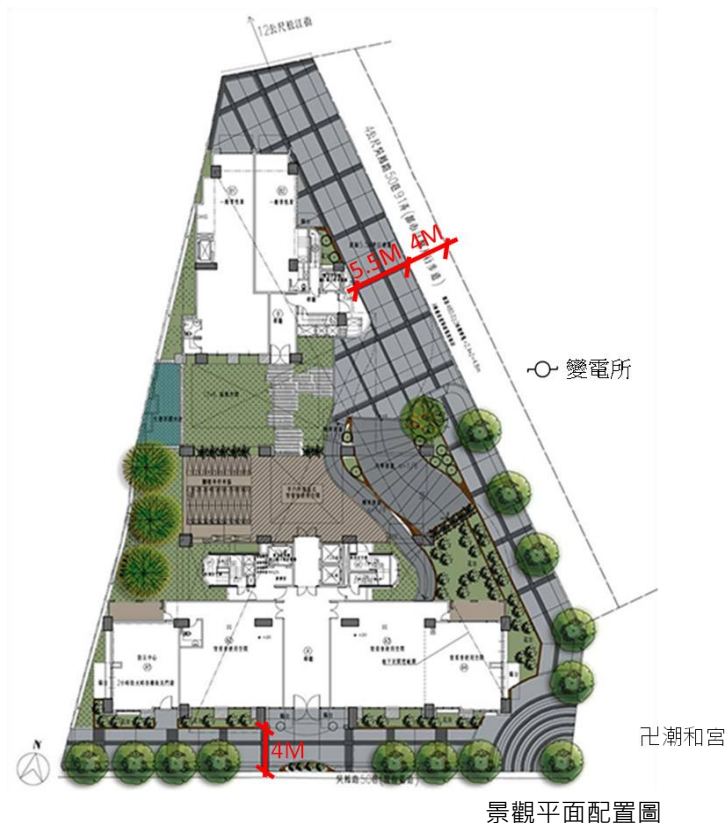
本案基地形狀略成三角形，北鄰商業區、南面公園用地，東側則臨變電所，公園用地內有地方重要廟宇（潮和宮和保安宮）佔用，存在著輻射、粉塵、噪音等鄰避設施問題。為了消彌隔閡，透過建築規劃設計，配合建物退縮留設人行步道，即將與「潮和宮」間原有一未達 2 公尺的通道，配合原有都市紋理，拓寬此通道，規劃花台、廣場，結合植栽與人行步道，作為連接北側 4 公尺計畫道路（人行步道）之重要節點，同時以喬木做為此通道之入口意象，強化原有生活路徑，增強都市防救災機能，強化基地與捷運站、公園、商業區之連結性，維持空間整體性與延續性；並將梯廳及垂直動線配置於東側，減少住宅單元緊鄰鄰避設施之衝擊感受。

另外，範圍內包括吳鳳路 50 巷 85 弄，為 6 米寬的現有巷道，因全線位在計畫範圍內，現況除供範圍內住戶通行外，兩側均為停車位，不利於通行與防災。故在不影響其他建物出入前提下，依審議原則規定更新後予以廢除。



以廢除。

考量基地形狀狹長，兩面臨接計畫道路，一面臨接現有巷，現有巷對側為公園，故於建築立面、行道樹、鋪面皆依整體街區考量設計，以延續原有空間之都市紋理，建築配置規劃特別於基地與潮和宮之間留設廣場作為連接北側計畫道路之節點，且於三面皆退縮留設人行步道，增加行走的空間寬闊度，並強調以多層次的花卉



東側現有巷道拓寬 (更新前(上)、更新後(下))



更新後基地南側退縮人行步道

與植栽綠化設計，塑造開放空間綠意，此外，再於街面以樹木排列以引導進入，強化社區綠帶的延續，營造地區舒適人行空間氛圍。

本案更新後建築規劃係依基地形狀配置南北二幢鋼筋混凝土之建築物，南棟 17 樓、北棟 14 樓，地下開挖 4 層，南北二棟鄰棟之空間配置社區中庭，沿基地周邊留設開放空間，供作行人使用。整體造型設計利用深凹長窗、交錯陽台及高層退縮手法，希冀可創造建築物豐富的表情。

實施者展現誠意 保障地主權益

為盡量保障原住戶更新後都能留下，實施者釋出誠意全力協助。本案權利變換階段，進行選配時，部分所有權人因權利價值未達最小分配單元，依法應屬「不能參與者」，然其價值與最小分配單元差異甚小。因此，實施者為確保全體所有權人權益，公開抽籤當時，仍同意為原「不能參與者」進行抽籤作業。

雖然共有 9 位以抽籤方式決定其選配單元，但後來實施者仍持續與所有權人協調，並協助換戶，最後在核定公告時，僅由 1 人因其更新後之價值與最小分配單元價值差距甚大，列為「不能參與」者。

歷經 8 年 成就地區新氣象

本案更新推動歷程迄今已逾 8 年，在 2013 年 12 月權利變換計畫公告實施後，終於在今(2017)年 7 月 25 日取得使用執照。本案透過更新整體規劃，扭轉基地先

天環境條件之窘迫，創造舒適之居住環境。(本案事業計畫、權利變換計畫內容詳見簡訊第 56 期(2012.12)、第 60 期(2013.12))

更新事業推動歷程

2009.11.09	事業概要公聽會
2009.11.24	申請事業概要
2010.02.03	事業概要核准
2010.06.28	事業計畫申請報核
2012.10.09	事業計畫公告實施
2012.11.29	第一次變更事業計畫及擬訂權變計畫報核
2014.01.03	第一次變更事業計畫及擬訂權變計畫公告實施
2014.07.01	取得建築執照
2017.08.09	第二次變更事業及第一次變更權變計畫公告實施
2017.07.25	核發使用執照

計畫內容摘要	
案名	擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 123-8 地號等 16 筆土地都市更新權利變換 計畫
基地位置	板橋區松江路、吳鳳路 50 巷及吳鳳路 50 巷 91 弄所圍之街廓東側
更新後案名	全陽圓
實施者	全陽建設股份有限公司
基地面積	2,114 m ² (私有 2,019 m ² 、公有 95 m ²)
使用分區	住宅區
更新前	土地所有權人 71 人(其中 1 名為公有土地 管理機關)； 建築物皆為私有，所有權人數共 62 人。
更新後	用途：一般零售業、集合住宅
	實設建蔽率：39.998%
	實設容積率：483.73%
	更新獎勵容積：1,352.9 m ² (21.33%)
	容積移轉：2,536.8 m ² (40%)
	總樓地板面積：17,646.46 m ²
	構造樓層：地上 14 層、17 層；地下 4 層
	停車位數：128 輛
	總戶數：126 戶
實施方式	權利變換
更新規劃	財團法人都市更新研發基金會
建築設計	太乙聯合建築師事務所
不動產估價	巨秉不動產估價師聯合事務所
	宏大不動產估價師聯合事務所
	景翰不動產估價師聯合事務所



更新後建物現況



丹棠天津中山區五條通案權變核定

百年官道老舊社區 更新再現歷史風華

投資事業部主任 蘇士豪

副主任 徐培奕

規劃師 陳維廷

中山北路一段與長安東路、南京西路所圍街廓是台北著名的條通街，日治時期屬於大正町，是當期的現代化高級住宅社區，隨著時代演變，本區從靜巷宅邸，到燈火通明。1950年代開始沿著中山北路上的美國領事館所在地周邊，從晴光市場逐漸蔓延到大正町，為大正町開啟亮麗的夜生活型態。1964年代，佐以日本人當年留下的條通文化，成為在台日商洽公談商的重要所在。如今，本區成為台北市首屈一指的異國風情商業重鎮，但曾被貼上不公平的風化區標籤，以及逐漸老舊的建築房舍，亟需透過都市更新，重現當地原有的歷史風華。

本案位於中山北路一段83巷即為俗稱之「五條通」，曾是日治時期大正町的中心位置。與天津街交口的西南側，為369坪的商業區基地。2008年在原住戶引導下，丹棠公司開始啟動更新整合作業，2013年6月取得住戶同意比例接近100%並辦理更新事業及權變計畫的送件，終於在2017年8月由台北市政府公告核定。

住戶改建自宅契機 發動社區改建

本社區位於中山北路五條通與天津街的交口，距離台北車站、捷運中山站約2~300公尺，交通便利，區內現況多為3~4樓之加強磚造建物及1棟7樓之RC造建物，屋齡近50年，耐震力不足，屋況滲漏、建物外觀不佳。基地西側、北側所鄰4米及6米道路不足防災要求之8米寬度，消防救災堪慮。

2008年3月，居住於長安東路一段一棟3層樓公寓的地主，長年膝蓋不適，每日來回樓梯造成身體不小的負荷，加上屋頂漏水，想要改建自宅；經由丹棠公司的建議，將改建的範圍擴大的周邊的鄰居，開啟了五條通社區的都市更新。

力求更新範圍完整性

本案原已於2009年公告更新單元範圍，都更範圍一開始並未包含基地東北側的7層樓華廈，丹棠公司在取得原有範圍超過近8成的同意並辦於2011年申請事業及權變計畫後，該7層樓華廈表達希望一同辦理改建，於是同年4月丹棠公司考量更新範圍完整性並期望提升都市更新環境改善效益，故撤回事業計畫，投入心力整合東北角7F建物所有權人，同時辦理變更單元範圍。

新範圍於2013年1月公告劃定，事業及權變計畫



更新後規劃地上18層、地下5層SC造建築



更新單元範圍圖

於同年6月申請報核。為使地區公益性回饋與環境貢獻極大化，力求更新範圍完整性，擴大範圍多費時3.5年。

此外，範圍內有住戶表達該房是公司事業的起家厝，不願意辦理更新，並行文台北市政府，曾是本案是否得以繼續推動的重要關鍵；就在丹棠公司契而不捨溝通協調下，加上其他住戶都同意更新情況下，終於取得該公司參與都市更新的同意，一同納入改建。

本案在2013年6月辦理事業及權變計畫送件作業，



西側、北側留設人行步道補足 8 公尺消防救災空間。

2014 年 9 月取得全部住戶之同意，經由兩次的都市更新審議會審議後，在今(2017)年 8 由經市政府公告核定。

環境景觀協調 地區性公益回饋

本案委請資深的黃模春建築師親自設計，建築師本人也是生活在鄰近社區，深刻研究體會當地特殊都市特色。在設計上，規劃地上 18 層、地下 5 層之鋼骨構造大樓，並於 1F 留設部分商業店面，2F~4F 做辦公室使用，5F 以上作為住宅使用，規劃設計 109 戶、94 部停車位，以 20、30、40 坪的戶型為主。

更新事業推動歷程

2009.09.24	原更新單元公告
2010.12.07	原更新單元事業概要核准
2011.01.04	原更新單元事業計畫送件
2012.04.24	原更新單元事業計畫撤件
2012.04.25	變更單元範圍劃定申請
2013.01.28	變更單元範圍劃定公告
2013.04.22	自辦事業及權利變換計畫公聽會
2013.06.25	申請事業及權利變換計畫報核
2014.08.11~ 2014.09.09	公開展覽期間
2014.09.02	公辦事業及權利變換計畫公聽會
2014.12.03	召開幹事會及權變小組會議
2015.10.12	召開幹事會及權變小組複審會議
2016.04.28	召開聽證
2016.07.18	第 248 次都更審議會議
2016.11.07	第 261 次都更審議會議
2017.08.03	事業及權利變換計畫公告實施
2017.08.14	申請拆除執照
2017.08.25	申請建造執照

一、色彩、量體、環境調和

建築物立面色彩採用俐落明快的色調，搭配清透的玻璃欄杆及簡約的格柵造型，外觀主體以石材之垂直造型元素凸顯建築特色，以簡潔的量體塑造清新素雅的建築外觀。建築物逐層退縮降低對周邊環境壓迫，退縮屋頂露台同時搭配光箱屋突造型裝飾物，創造豐富的都市天際線。

另外，本案採綠建築設計，包括地面層、8 層、12 層、R1 層做綠化植栽，各向開口均結合外遮陽設計以降低外周區之熱負荷影響，引入自然通風、採光，結合節能減碳趨勢，創造宜居的住宅環境提昇都市環境品質。

二、基地西側、北側留設留設開放空間

依循基地周遭之環境紋理，於西側、北側留設人行步道補足 8 米消防救災空間，鄰東側天津街留設騎樓及人行道，以串連現有北側、南側建物之騎樓動線，延續既有之人行及商業空間。

建築居中配置，四周留設開放空間可作為救災緩衝空間之用。創造舒適的都市開放空間、提升周邊社區救災機能則。開放空間地坪以無障礙斜坡道標準順平處理，坡度小於 1/40，保持公共開放空間之連續性及完整性，以方便行動不便者出入。



天津街現況 3、4 樓公寓及變更單元範圍後納入之 7 樓華廈



於大正町塾堂(本案駐點辦公處)辦理地主說明會

社區整合：注重溝通協調，建立信任的和諧關係

都市更新不只是老屋變新屋這樣單純的舊建物重建，社區的改造，主體是人，更新得否成功，重點就在於人的溝通協調。丹棠公司具有耐心的協調、建立信任，並與社區住戶之間保持著和諧，這需要足夠的專業、經驗、耐性以及溝通能力，秉持著信念做好長期整合的準備，才能在歷時多年後完成本社區的更新改造。丹棠公司亦了解社區曾是每個住戶的美好所在，淺藏著許多美麗回憶，於拆屋前透過社區住戶的逐戶訪談，記錄每個人曾經的美好。本案亦透過史料的研究，挖掘並蒐集地區歷史的完整記錄，編撰出本社區過去與現在的美麗樂章「時光掠影 大正町五條通蛻變物語」手冊及影片，替社區留下永遠的回憶。(詳可至 http://dtrc.com.tw/project_news_detail/2/40)

結語

丹棠開發公司為都市更新研究發展基金會之姊妹機構，於 2003 年成立至今已有 10 個年頭，丹棠公司相信和諧與誠懇專業的服務才是都市更新的正路，專注於社區整合、溝通協調、建設開發。本案就是本公司秉持這

樣的精神，實現目標、踏入都市更新建設的第一個建設案，透過更新改建，希望重現百年官道社區的歷史風華。經過 9 年的協調溝通，五條通更新案終於核定公告並進入拆除重建階段，希望更新後可以改善老屋結構公安問題，透過留設的人行步道能提昇環境品質，感受五條通大正町原有的條通文化。未來，丹棠公司期望透過本案成功經驗，累積能量，持續協助老舊社區協調整合推動都市更新。 

計畫內容摘要

案名	臺北市中山區正義段三小段 418 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫及權變計畫案
基地位置	中山區中山北路一段 83 巷與天津街交口西南側
實施者	丹棠天津股份有限公司
基地面積	1,219 m ²
使用分區	商四特(原商三)
更新前	產權：私有土地 1,219 m ²
	所有權人：私有土地 19 人
	戶數：34 戶
	停車位：0 輛
	建物面積：3,868.36 m ²
更新後	用途：一般零售業、一般事務所、集合住宅
	實設建蔽率：62.12%
	實設容積率：667.73%
	更新獎勵容積：1,313.61 m ² (19.25%)
	允建容積：8,140.01 m ²
	總樓地板面積：15,587.68 m ²
	構造樓層：鋼骨造，地上 18 層/地下 5 層
	停車位數：汽車：95 席，裝卸車位：1 席，機車：93 席
	總戶數：109 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	黃模春建築師事務所
不動產估價	宏大、巨秉、大中



從大正浪漫 到緩紅濃綠
從官員雅士 到市井鄉情
過往的容顏 如輕雪
乘著時間之風 飄若遠年的回音
輪轉數回
但他們的故事 發如眼前的一壺好茶
依舊蕩蕩精彩 口口回甘

「時光掠影-大正町五條通蛻變物語」電子檔/影像連結(左)及內頁(右)

詔安捷運中山站東南側權變核定

蟄伏於景氣凜冬 詔安之地蓄勢待發重現榮景

投資事業部主任 蘇士豪

主任規劃師 王敏先

規劃師 陳維廷

南京東路百貨商圈南側的老舊社區，屬於日治時期的御成町，在緊鄰臺北市身心障礙福利會館及中山市場北側，現況多為 40 年以上的老舊建築，產權複雜，多數土地坵塊並不方整，存有畸零狹小難以建築的問題，改建遭受諸多限制。但隨著捷運信義淡水線、松山新店線的開通，南京西路特色商圈的發展，更顯本區的窳陋老舊。

居民殷殷期盼下，由在地家族發起都市更新，以舊地名「詔安厝」為名，自組建設公司擔任實施者開始推動更新重建工作。在本基金會姊妹機構——丹棠開發協助下，2004 年發起更新，基地面積約 2,897 m²，屬於第三種商業區。更新期間面臨配合市府使用計畫調整更新單元範圍、適逢都市更新建築容積獎勵辦法修訂而辦理公開閱覽程序、建築量體考量與古蹟調和而修改設計，以及公有道路用地抵充等議題，歷經實施者與市府的數次溝通與協商，事業計畫於 2013 年 10 月 3 日取得市府核定公告，在 2017 年 3 月 14 日權利變換計畫核定公告。

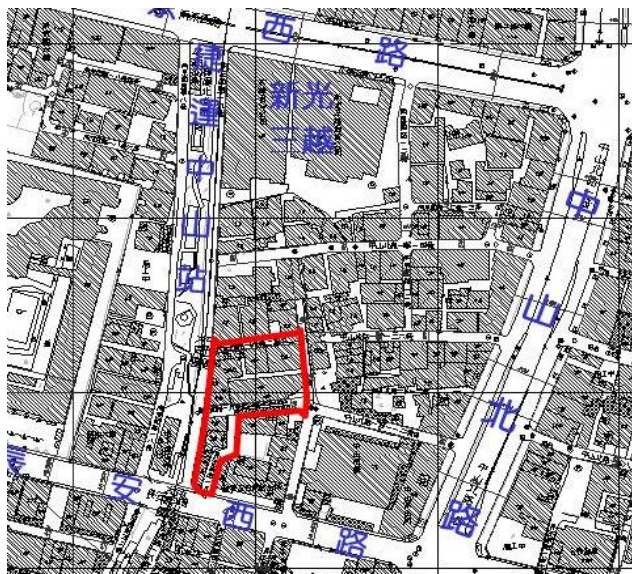
土地持分零碎 增加權變分配困難

2013 年 10 月事業計畫核定公告後，隨即進入權利變換階段，在同年 11 月開始著手進行權利變換作業，12 月 6 日舉辦權利變換計畫自辦公聽會，在次(2014)年 2 月權利變換計畫申請報核。

本案遇到較為特殊之情形在於土地持分非常細碎，產權複雜。在權利變換計畫選配，當時私有土地所有權人高達位 137，其中有地無屋者就占了 78 位，屬多人共同持分，且部分又為持有道路用地者，故有屋無地的所有權人所持分土地面積過於零碎，都是都市更新條例規定中，屬於權利變換後未達最小分配單元價值而不能分配的所有權人，也是本案權利變換上所面臨最大難題。



建築風格以「簡約新古典」為造型基礎



更新單元位置圖



更新前多數土地坵塊非屬方整，存有畸零狹小難以建築之問題



權利變換計畫自辦公聽會開會情形(左)；召開不能分配地主合併分配說明會，再促成 14 位地主完成合併分配(右)

實施者協助 持分零星之有地無屋地主合併分配

在辦理地主選配期間，原居住在此的 59 位所有權人均已完成選配，實施者為了協助持分零星土地之地主合併分配，在辦公處設專人專責說明，也邀請曾表達有意願合併分配的所有權人開會協商，經過實施者及丹棠開發的努力媒合下，權利變換選配期間促成了 3 組、共 17 位所有權人完成合併分配，實屬不易。

實施者雖然希望能繼續協助整合其餘持有零星土地的所有權人都可以合併分配，但在地主均已出具權利變換選配意願，完成單元選配的情形下，考量本案從更新單元劃定、事業計畫審議已經耗費近 10 年的時間，在多數所有權人同意促請下，在 2014 年 2 月 19 日擬具權利變換計畫向市府申請審查，但實施者仍持續與持分零星土地之地主進行整合協調。

持續溝通媒合 維護住戶參與都更權益

2014 年 9 月 9 日本案辦理辦公聽會，次(2015)年 12 月 10 日召開聽證，在權利變換計畫審議過程中，實施者以親訪、電訪等方式，不間斷地與零星土地地主聯繫溝通，期待可以再媒合持有零星土地所有權人合併分配，維護地主參與都市更新的權利。但持分零星土地之所有權人間仍沒有再提出合併分配的需求。

2016 年 3 月 7 日本案召開第一次審議會，審議委員認為本案還有 62 位持分零星土地地主未表達明確意願，故依審議會決議，由實施者在 2016 年 3 月 28 日邀請審議委員與尚未選配的零星地主一同召開權利變換合併分配說明會，會後經過為期 2 個月的溝通與協調，2016 年 5 月 17 日召開本案專案小組時，再成功媒合 2 組、共 10 位地主完成合併分配。經過 2 次審議，在 2016 年 10 月 17 日審議通過，2017 年 3 月 14 日經臺北市政府核定公告實施。

更新事業推動歷程

2004	發起更新事業
2007.05.17	更新單元劃定公告
2009.04.24	事業計畫自辦公聽會
2009.05.08	事業計畫報核
2010.01.12~ 2010.02.10	公開展覽
2010.02.03	公辦公聽會
2010.07.12~ 2010.07.31	公開閱覽
2010.07.28	公開閱覽說明會
2011.06.17	第 68 次審議會
2011.09.08	與市定古蹟協調等事宜研商會議
2012.07.05	第 103 次審議會通過
2013.10.03	事業計畫核定公告
2013.12.06	權利變換計畫自辦公聽會
2014.02.19	權利變換計畫報核
2014.08.13~ 2014.09.11	公開展覽
2014.09.09	公辦公聽會
2015.12.10	召開聽證
2016.03.07	第 230 審議會
2016.03.28	召開不能分配者合併分配說明會
2016.05.17	專案小組會議
2016.07.18	第 248 次都更審議會
2016.10.17	第 257 次都更審議會通過
2017.03.14	權利變換計畫核定公告
2017.05	申請 A 基地(北側)拆除執照
2017.06	申請 A 基地(北側)建造執照
2017.07	申請 B 基地(南側)拆除執照及建造執照

結語

本案更新後將規劃 2 棟 RC 造黃金級綠建築之建築物，北側基地規劃地上 22 層、地下 5 層，南側基地則是規劃地上 12 層、地下 3 層，並協助開闢單元範圍內兩條未開闢計畫道路。實施者已於今年 7 月完成全區拆除執照的申請，後續即將進入施工階段，原住戶透過都更重建家園的心願也逐步實現中。雖然自本案更新重建發起迄今已歷經了 13 年之久，且計畫審查過程亦非順遂，但實施者與丹棠開發一貫秉持面對問題、解決問題的態度，即有賴住戶一路以來的支持，讓本案終能開出美麗花朵。本案預計明年開始進行新建工程，不久將來，漫长等待更新重建的住戶將可返回舒適、安全的家園，也將為南京西路商圈帶來活水，為舊詔安、御成町再創嶄新面貌。(有關本案事業計畫內容詳見 2013 年 12 月出刊簡訊第 60 期)



計畫內容摘要

案名	臺北市中山區正義段四小段 187 地號等 49 筆土地都市更新事業計畫	
基地位置	中山區捷運淡水線・長安西路交口	
實施者	詔安建設股份有限公司	
基地面積	2,896.92 m ²	
使用分區	第三種商業區、道路用地	
更新前	產權：私有 2,229.63 m ² 、公有 667.29 m ²	
	土地所有權人：私有 130 人、公有 3 人	
	戶數：63 戶	
	停車位：0 輛	
	建物面積：6,635.87 m ²	
更新後	用途：一般零售業、金融服務業、集合住宅	
實設 建蔽率	A 區(北側)47.80%	B 區(南側)64.93%
實設 容積率	A 區(北側)549.45%	B 區(南側)559.97%
更新獎 勵容積	4,041.55 m ² (48.36%)	
允建 容積	A 區(北側)8,905.93 m ²	B 區(南側)3,494.40 m ²
總樓地 板面積	A 區(北側)18,077.98 m ²	B 區(南側)5,841.36 m ²
構造 RC 樓層	A 區(北側)地上 22 層/地下 5 層 B 區(南側)地上 12 層/地下 3 層	
	停車位數：汽車：164 輛・機車：161 輛	
	總戶數：121 戶	
實施方式	權利變換	
更新規劃	丹棠開發股份有限公司	
建築設計	PGA 周簡建築師事務所	
不動產估價	巨秉不動產估價聯合事務所(領銜估價)	
	景瀚不動產估價師聯合事務所	
	麗業不動產估價聯合事務所	



鄰市定古蹟 更新後建築量體將與古蹟調和



更新後建物模擬圖



協助開闢計畫道路

認識日據時代台北大正町、御成町

丹棠天津街、詔安中山捷運站案街區紋理

基金會執行長 丁致成

前述台北市政府核定的丹棠天津街都更案、詔安中山捷運站都更案都位在長安東西路，屬於台北市中山區的舊市區，日治時期分屬於大正町與御成町，在上個世紀其實是新市區，讓時光倒流，一起來認識「大正町」與「御成町」。

大正町為台灣日治時期台北市之行政區，町名源自大正街，因該區域為大正元年所規劃而得名。大正街開發前原地名是三板橋庄大竹園，作為農地使用，開發於1912年(大正元年)因此命名為大正街，由台灣建物株式會社收購土地進行開發建築。

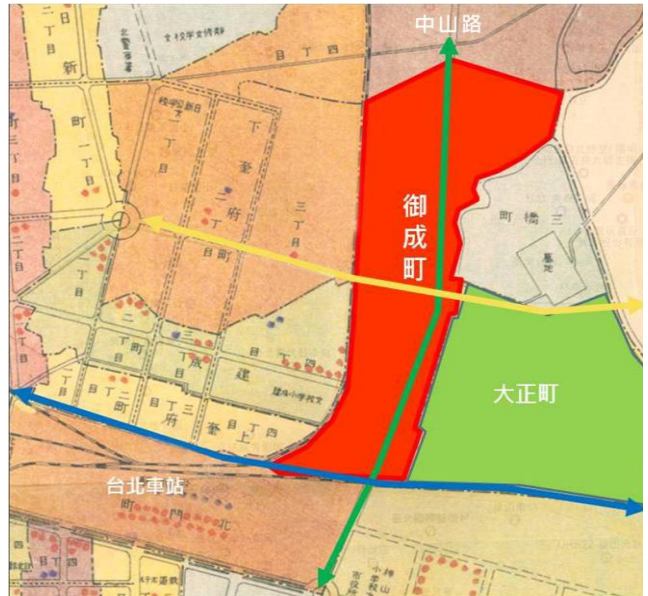
1915年淡水線鐵路設置大正街乘降場(車站)，這個車站雖名為大正街，但是卻是位於御成町(今長安西路與淡水線捷運交叉口，中山地下街4號出口)。這個車站的土地就在今詔安建設都市更新案的南側基地上。

1916年大正街已形成150-160戶供日本人居住的高級社區，美國領事館遷至此。1922年臺北市實施町名改正，原大正街臨敕使街道(今中山北路)編定為御成町，東側其餘部分編為大正町。

敕使街道西側的御成町在清代就有來自福建詔安縣的張氏家族定居在此，稱之為「詔安厝」。御成町因為1923年(大正12年)裕仁皇太子來台灣行啟(視察)在此立下紀念碑而得名，不過這個紀念碑究竟位於何處已經不可考。這兩個社區分別位於臺北最重要的中山北路林蔭大道兩側，可說是兄弟社區。

「大正町」台灣高級社區的起源

1900至1910年日本內地移民來台人數激增，但缺乏良好的居住社區，總督府自1905年起逐年減少直接興建官舍，而是給新來的官員房屋津貼，鼓勵他們租購



日治時期大正町與御成町範圍



大正街配置概況圖



(左) 1923年裕仁皇太子行啟(視察)，敕使街道兩側的大正町及御成町社區樹立起奉迎的華表。

(右) 1920年代的大正街，圖中央的樓房可能是美國領事館，左側樓房可能是林熊徵宅。(秋惠文庫提供)



1940 大正町復原圖，最左側為中山北路，右側為林森北路，上方為南京東路。

屋。各大商社自 1900 年起紛紛進入台灣發展事業，原本日本人居住在台北城內，遂逐漸向南擴展，台灣當時居住的衛生環境不佳，內地人(指日本人)無法適應。

大正街土地閒雅，清潔，規劃成適合內地人住宅地，故仿效京都棋盤式規劃，東西向街道稱為「通」，南北向稱為「筋」，規劃獨門獨院的戶建式和洋混合式住宅為主，成為台灣第一個私人開發的高級現代化社區。每戶設有壁櫥，廁所，提供電力與自來水，並接下水道注重環境衛生，引入遊園地(公園)、網球場；交通配套上則有淡水線大正街站及公共汽車車站。

另外，大正街上原有美國領事館，1916 年美國駐臺灣領事館改稱「駐台北領事館」。不久，館址遷移至今長安東路，至 1926 年又遷至御成町即今台北之家所在地。

此外，還有 1927 年設立的私立大正幼稚園/遊園地，是台灣第一個幼稚園，旁邊的遊園地則是台灣第一個兒童遊戲場。這裡還有幾個紅土網球場，當時全台灣從沒有一個社區能有如此豪華的公共設施。

位於大正町 4 条通(今長安東路)、林森北路口是聖公

會大正町教會，今改為中山基督長老教會。

御成町伴隨大正町同步發展

配合大正町的發展設有御成町市場(今中山市場)、職業紹介所、公設質鋪及淡水線鐵路大正街車站。

職業紹介所是日本人來到台北暫時落腳找工作的地方，公設質鋪就是公營當舖，後為臺北市政府衛生局舊址，已被指定為市定古蹟。舊淡水線的大正街乘降場(車站)雖名為大正街，卻是設置在御成町內。

美國領事館原本設於大正町，後來則搬到御成町，就是今天的台北光點市定古蹟。今天的新光三越南京西路店在日治時期則是林熊光的豪宅。

這個區域由於位在淡水線與台北車站後側，交通便利，因此不少工廠也設立在此，例如黑松汽水的前身「進馨商會」的汽水工廠就位在目前詔安建設都市更新案的基地上。目前南京西路與中山北路的西北角，則是重要的印刷廠「岡部印刷」，戰後還協助台幣的印刷工作。御成町在日本時代基本上是個住工商混合的社區。



張家七位堂兄弟齊心協力創建進馨商會，從此化為臺灣人成長記憶：黑松公司進馨商會汽水廠(圖片來源:天下雜誌網站)



黑松引領潮流，率先引進全自動化生產設備

大正街居住的名人

大正街是規劃為適合內地人住宅地，因此有許多達官貴人居住在此。有官員、銀行業者、會社員等各界工商人士，1930 居住人口達 3,200 人，大多是日本人。

大正町 2 丁目 52 番地(長安東路一段 63 號)曾是總督官房營繕課長井手 薰的住宅，台灣建築會首任會長，引領建築實務與學術專業領域結合的研究。井手薰設計了台北公會堂(今中山堂)及司法大廈等重要建築。

許多台灣名人也曾居住於大正町，住在三條通的有林熊徵(林本源第一房的大當家，林本源製糖社長，創立華南銀行，也是台灣建物土地會社的董事)；杜聰明醫師(更生院院長，台灣第一位醫學博士)；四條通的林松壽先生居所，他是板橋林家林維源之少子，創立林本源興拓株式會社。

戰後日本人房地大多被政府及公營機構接收，最有名的就是位於長安東路蔣經國之公館，1950 年至 1969 年間居住於此，1969 年因長安東路拓寬而遷至大直七海寓所。其它有名的住戶還有林衡道(歷史學者)、藍蔭鼎(畫家/文學家)、谷正綱(反共鐵人)、豐子愷(畫家)、游彌堅(前臺北市長)、黃朝琴(前臺北市長)、張彩湘(鋼琴家)、楊麗花(歌仔戲明星)等等。

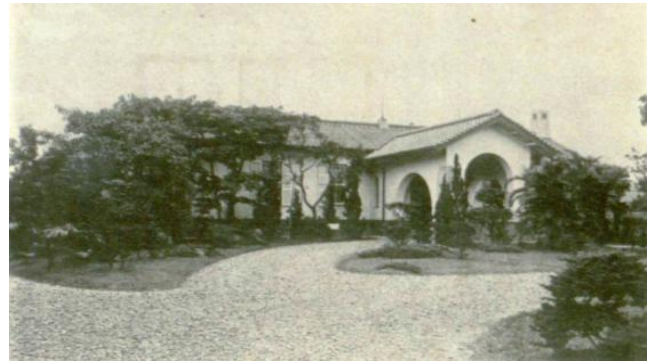
戰後從住宅區變成商業區

1932 年進行臺北市區計畫，計畫面積擴大為 6,676 公頃，形成今天臺北市中心的雛型，大量規劃幹道、園道、公園綠地，對大正町的改變，包括規劃開闢新生北路、規劃 40M 南京東路、20M 林森北路、20M 長安東路。不過這些幹道的開闢大多在戰後才完成。戰後 1947 年公布都市計畫，延續日治時期都市計畫架構無修改，生居所，他是板橋林家林維源之少子，創立林本源興拓株式會社。

戰後日本人房地大多被政府及公營機構接收，最有名的就是位於長安東路蔣經國之公館，1950 年至 1969 年間居住於此，1969 年因長安東路拓寬而遷至大直七海寓所。其它有名的住戶還有林衡道(歷史學者)、藍蔭鼎(畫家/文學家)、谷正綱(反共鐵人)、豐子愷(畫家)、游彌堅(前臺北市長)、黃朝琴(前臺北市長)、張彩湘(鋼琴家)、楊麗花(歌仔戲明星)等等。

戰後從住宅區變成商業區

1932 年進行臺北市區計畫，計畫面積擴大為 6,676 公頃，形成今天臺北市中心的雛型，



林熊光宅(圖片來源：臺灣建築會誌)



井手薰宅(圖片來源：臺灣建築會誌)

大量規劃幹道、園道、公園綠地，對大正町的改變，包括規劃開闢新生北路、規劃 40M 南京東路、20M 林森北路、20M 長安東路。不過這些幹道的開闢大多在戰後才完成。戰後 1947 年公布都市計畫，延續日治時期都市計畫架構無修改，但指定使用分區，大正町主要指定為住宅區，中山北路及南京東路沿線為商業區，但御成町則大部分指定為商業區。

但隨著 1950 年代開始美軍顧問團駐在中山北路三段臺北市立美術館一帶，出現大量的酒吧、餐廳、舞廳、旅館、泊來品商店沿中山北路、林森北路向南延伸，大正町也從純住宅區變成了繁華的商業區。1970 年代美軍走了，但是日本商社大量派員來到台灣拓展業務，他們則促進了這兩個社區大量日本料理及娛樂產業的興起。



岡部印刷廠(圖片來源：nippon.com)

冠德松齡新村案事業計畫核定

活化老舊眷村資產 敦化北路國際門戶新亮點

策略規劃部主任 錢奕綱
規劃師 蔡汝玫

距松山機場南側約 300 公尺，位於敦化北路的國軍眷村改建之閒置土地，在 2014 年 1 月徵求都市更新事業機構，辦理都市更新。此塊基地屬於松山機場門戶周邊精華地帶，為了活化眷改土地提升公益性，使基地發展能符合臺北市入口門戶意象，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，之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，在 2014 年 1 月公告冠德建設股份有限公司為最優申請人。

創新設定地上權方式 引領松山區再生

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 6,072 m²，屬於敦化南北路特定專用區，99.99%為國有土地，權屬單純。基地內原有眷舍已完成拆遷安置，並已騰空舊有建物，臺北市政府在 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「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在 2015 年 6 月申請事業計畫報核，後續更為加速辦理 2016 年 10 月申請轉軌 168 專案。開發方式則採設定地上權方式，存續時間以 50 年為原則，地上權將不分讓不出售。

從 2008 年開放兩岸直航及後續開闢東北亞各城市航線後，松山機場儼然成為東北亞區域機場的新據點。本基地位處松山機場沿敦化北路進入台北市的首要門戶區域，因此，配合交通部民用航空局、臺北市政府推動



更新後建物模擬圖

「松山機場整體規劃」計畫，本案如何成為地區再生觸媒，強化國際機場門戶意象及城市印象，成為本都更案首要的課題。

企業總部+公益圖書館 敦化北路質感加倍

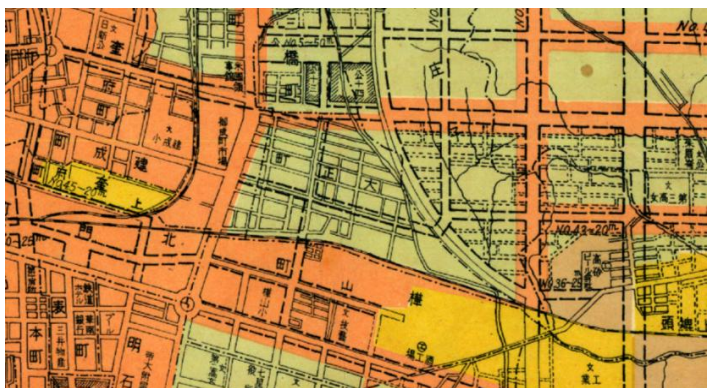
延續敦化北路沿線之商務辦公型態，基地規劃兩棟鋼骨造辦公大樓，北區段地上 17 層、地下 3 層，未來將由冠德建設企業總部進駐，並導入其相關企業資源；南區段地上 11 層、地下 3 層，規劃做為青年創業辦公空間，鼓勵本土企業創新、提供辦公空間扶植年輕企業創業，走向國際舞台。

(文承 21 版)

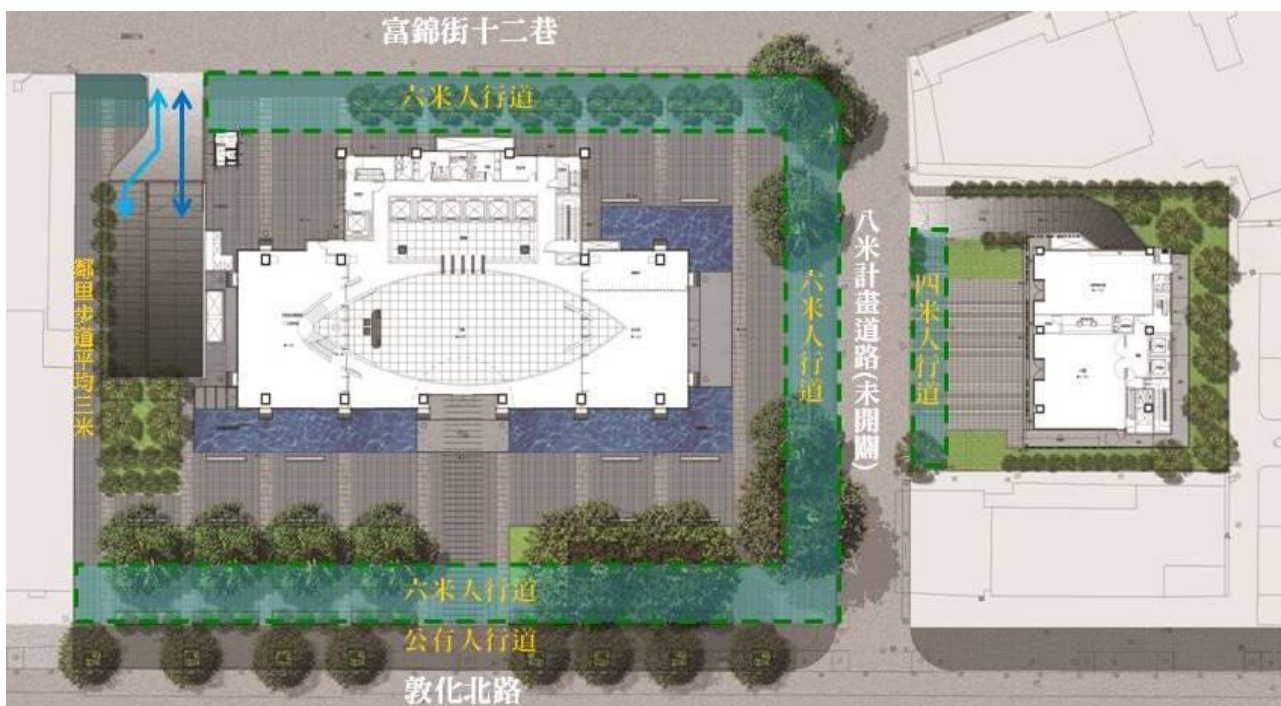
為適應都市發展，1970 都市計畫，這兩個社區幾乎全部劃設為商業區；1986 年公告實施容積率管制，主要計畫變更指定為第三種商業區，容積率 560%，2005 年商業區通盤檢討，變更為第四種特定商業區。

未來的發展

今天的大正町，已經面臨了商業蕭條衰退的問題；御成町雖有百貨公司及捷運信義淡水線、松山新店線的開通加持，發展出南京西路特色商圈，但是公共設施缺乏，建築物密集老舊，未來是否有機會再造第二春？有待都市更新的努力。



1947 年都市計畫圖



開闢都更範圍內 8 米計畫道路，基地周邊退縮留設人行步道。

同時依本案招商文件規定「提供主建物面積至少 300 平方公尺作為公益空間，並由都市更新事業機構自行管理維護」，為符合該公益設施為國際觀光、文化交流或有住於提昇國門入口意象等機能，本案加倍提供 408 平方公尺公益空間作為文化交流人文養成空間，引入「遠見·天下文化事業群」架構人文格局，同步國際發展。除定期更新藏書，提供市民最新的文化知識外，也將結合玉山講堂提供互動教室空間、舉辦國際論壇以及產學合作的空間，作為企業的培訓場地，培訓未來人才，以充實國內人才之供應，提升企業的升級與發展，創造更高價值之效益與服務。

協助開闢計畫道路 建構完整區域路網

南北基地中間有一寬 8 公尺、長約 61 公尺之未開闢計畫道路，本案將透過都市更新協助開闢計畫道路，建構完整區域路網，增進地區交通及防災等公共安全。

經過整體規劃後，將既有人車混雜之情況改善為人車分道，大幅提高用路安全，並於敦化北路與未開闢 8 公尺計畫道路交叉路口留設街角廣場，街角廣場鋪面與周邊環境調和，與人行道高程齊平，搭配公共藝術與街道傢俱設置，結合綠美化，塑造地區節點特色。

尊重區內老樹 全數原地保留

此外，本基地東南側與西南側分別有四株列管榕樹與二棵樟樹，在設計的考量上因基地內六棵經台北市政府列管保護的大樹分據兩側街角處，且均屬深根性喬木種類，移植保存難度頗高，且此老樹群經歷數十載於此

基地屹立不搖，深具本基地的「守護神」的精神象徵。本案以「以樹為先、配置集中」的觀念，將本案範圍內之老榕樹原地保留，空地作最大的退縮與留設綠地，利用建築設計規劃避免影響老樹，以營造多樣性的市容景觀，將老樹的保存視為自然之延續、共同記憶的再活化。

關注都市環境 公益加倍升級

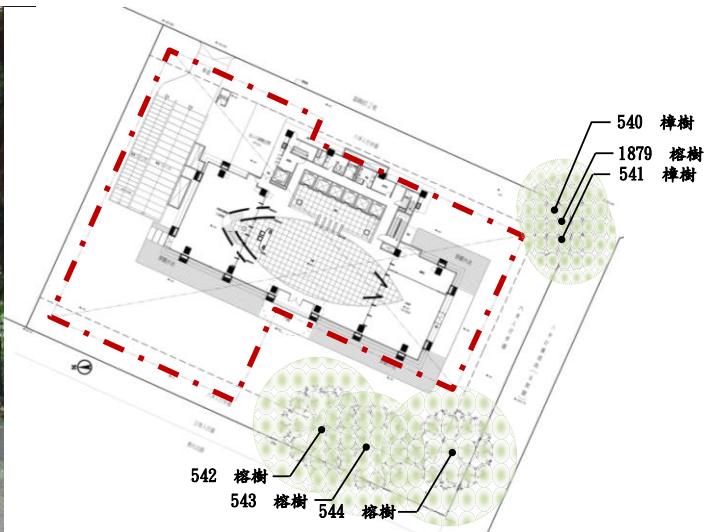
本案除採用黃金級綠建築，塑造基地植栽最多樣性及最高節能性外，並積極爭取 LEED 認證標章，兼顧本案「生態、節能、減廢、健康」永續發展，並承諾開闢八米計畫道路聯繫南北基地，提升社區防救災能力，同時提供公益性空間，提升公有土地活化後對地區貢獻。



更新單元位置圖



基地內六棵受保護老樹全數原地保留。



區內現有老樹原地保留外，同時配合景觀視覺設計穿越性步道，並以透水性鋪面為主，透過複層式植栽的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延伸敦化北路綠意之延伸。整體環境以最低建蔽率 27%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。

本案事業計畫於 2017 年 8 月 24 日公告核定，預計 2020 年完工，期待藉由公辦都市更新的機會，透過整體規劃及落實對區域整體發展為主的公益性考量，作為公辦都市更新的最佳典範。 

更新事業推動歷程	
2014.06.23	更新地區(單元)公告
2014.11.07	自辦事業計畫公聽會
2015.06.10	申請事業計畫報核
2015.11.11~12.10	事業計畫公開展覽期間
2015.12.01	公辦事業計畫公聽會
2016.01.19	召開幹事會
2016.09.21	召開幹事複審會
2016.10.17	召開 168 專案複審會
2016.12.28	召開聽證會
2017.02.24	第 271 次都更審議會
2017.08.24	事業計畫公告核定
計畫內容摘要	
案名	擬訂臺北市松山區民生段 134-6 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案
基地位置	敦化北路以東、民生東路四段以北、富錦街以南、富錦街 12 巷及民生東路四段 55 巷所圍街廓內
實施者	國防部政治作戰局 (受託民間機構：冠德建設股份有限公司)
基地面積	6,072.00 m ²

使用分區	敦化南北路 特定專用區	建蔽率	容積率
	北區段	65%	200%
	南區段	50%	200%
更新前	產權：私有 0.88 m ² 、公有 6,071.12 m ²		
	土地所有權人：私有 1 人、公有 1 人		
	占有他人舊違章：0 戶		
	戶數：0 戶		
	停車位：0 輛		
	建物面積：0 m ²		
更新後	區段面積	北區段 4,996.00 m ²	南區段 1,076.00 m ²
	用途	辦公	辦公
	實設 建蔽率	27.66 %	39.42 %
	實設 容積率	299.99 %	300.00 %
	更新獎勵 容積	4,996.00 m ² (50%)	1,076.00 m ² (50%)
	允建容積	14,988.00 m ²	3,228.47 m ²
	總樓地板 面積	29,156.18 m ²	6,466.92 m ²
	構造樓層	鋼骨·地上 17 層/地下 3 層	鋼骨·地上 11 層/地下 3 層
	停車位數	汽車 180 輛， 機車 231 輛	汽車 47 輛， 機車 50 輛
	商業單元	24 單元	20 單元
實施方式	設定地上權		
實施費用	A 區段：1,441,110,847 元 B 區段：297,160,546 元 (以臺北市府核定公告為準)		
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會		
不動產估價	瑞普不動產估價師聯合事務所		
建築設計	上圓聯合建築師事務所		

松德路國泰一村四樓公寓更新

丹棠開發協助整合長虹松德路事業及權變案審議通過

社區更新部主任 張志湧

副主任 鄧梅姬

規劃師 羅雅璐

位於捷運永春站附近早期國泰建設在東區所興建四樓公寓社區，當時新穎的規劃設計，過了四十多個年頭已呈現老態，屋況頹圯，社區內居住許多老人家，因為沒有電梯，也讓大家的的生活相當不便，為此社區住戶很早便開始嘗試推動都更重建。社區從一開始的自力更新，到後來找各家建商來協助推動都更重建，住戶間的共識一直無法凝聚，更新推動進度一度停滯不前。為突破此僵局，社區熱心住戶找上丹棠開發股份有限公司，期望借重丹棠開發豐富的都更實績經驗，為社區找出一條活路。丹棠開發接受住戶委託，在 2010 年開始進入社區，召開多場說明會與訪談，啟動都更之路。

丹棠專業形象 獲得信任 脫穎而出

經過丹棠開發訪談發現，過去本案都更之所以未能成功，多是因為提案者辦理更新經歷不足，無法讓住戶放心，導致社區內各派住戶各自相信自己找來的建商；多頭馬車的結果，自然都市更新推動就一直原地踏步。

本案於 2009 年 1 月由住戶自行發起劃定為更新單元，依當時法令規定，應於 1 年內(2010 年 1 月)申請概



更新後建物模擬圖

要或事業計畫送件，始得申請 7%之時程獎勵，丹棠開發於 2010 年進入社區後，積極整合內部共識，協助社區於 2011 年 1 月申請概要計畫，避免時程獎勵再度遞減，影響地主分配權益。

因此，除凝聚社區共識外，替社區覓得合適的實施者，也是社區都更推動成功與否的重要關鍵。所以，丹棠開發除了開始展開社區住戶的整合工作之外，也開始評估配對適合社區的實施者。經過一番努力耕耘，丹棠開發取得過半數住戶支持，40 多年以上豐富建築經驗的長虹建設，也願意擔任本案實施者，終於在 2013 年 5 月 3 日本案事業及權利變換計畫申請報核。

三次審議會一次專案小組審議過程 更貼近地主需求

送件後，本案在次(2014)年 9 月辦理公開展覽及公辦公聽會，經過幹事會及權變審查小組審查，在去(2016)年 3 月召開聽證，2016 年 5 月召開第一次審議會，當時仍有部分住戶對於計畫書內財務及規畫設計有疑慮提出陳情意見，在 2016 年 10 月第二次審議會，審議委員願



更新單元位置圖



更新前建物現況及周邊新大樓對比



一層開放空間範圍圖

及部分住戶相關意見及相關計畫書議題收斂，建議提專案小組討論後再提審議會。

丹棠開發秉持著專業態度，拜訪仍有疑慮的住戶說明本案計畫相關的法令依據及設計想法，於 2017 年 3 月的專案小組，已獲得部分住戶的認同，甚至願意發函撤回之前相關陳情意見表示對本案的信任與支持，同年 6 月第三次審議會順利修正，通過本案事業及權利變換計畫。

一樓除住戶空間及必要設施外 其餘皆綠化開放給公眾使用

本更新單元面積為 2,045 m²，是完整街廓，全區位於第三種住宅區。範圍內建物皆為約 50 年前興建之 4 層樓加強磚造建築物，更新前建物基本上皆是臨著建築線建築，無特別人行空間，行人走在馬路上與汽機車爭道。更新後為創造友善的環境，除了一樓地主分回面積基本需求，及車道、入口大廳等必要空間外，其餘皆綠化並規劃 24 小時提供公眾通行之無遮簷人行步道、街角廣場，改善更新前狹小的巷弄及缺乏供人行走的空間。

更新事業推動歷程	
2009.01.22	更新單元公告
2011.01.08	事業概要報核
2011.08.10	事業概要核准
2013.03.17	事業及權利變換計畫公聽會
2013.05.03	申請事業及權利變換計畫報核
2014.09.04~ 2014.10.03	公開展覽期間
2014.09.15	公辦公聽會
2014.12.12	召開幹事及權變審查小組會議
2016.11.13	召開幹事及權變審查小組複審會議
2016.03.31	召開聽證
2016.05.23	召開(第一次)審議會
2016.10.24	召開(第二次)審議會
2017.03.09	召開專案小組
2017.06.19	召開(第三次)審議會(修正後通過)

整體考量本案植栽位置及毗鄰北側公園樹木位置，避免交錯，藉由整體景觀規劃串聯北側安強公園，以都市綠肺發想，讓周邊居民在高密度的水泥叢林中，能有個休憩喘息的空間。

打造鋼骨造黃金級綠建築

更新後規劃地上 22 層地下 4 層之鋼骨造住宅大樓，為延續本區原有商業氛圍，一、二樓設置一般零售業，串聯成帶狀式商店街，其餘樓層則規劃為住宅使用。本案擬興建一黃金級綠建築，社區內提供無障礙環境的設計，並集中留設大面積綠化空間，與現有北側公園景觀相呼應，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。

結語

長虹建設進場後，在丹棠開發與長虹建設的共同努力下，不到二年時間，取得社區住戶超過 80% 以上同意，審議過程中雖仍有部分所有權人陳情表達對本案意見，但經過溝通了解，在 2017 年 6 月 19 日審議會審議通過前，已取得 90% 以上同意，後續更新程序即將辦理公告核定，丹棠開發與長虹建設仍將努力溝通尚未同意的住戶，目標希望核定前能取得住戶 100% 同意，讓所有住戶皆開心圓滿地搬進夢想中的新家。

計畫內容摘要	
案名	擬訂臺北市信義區永春段二小段 15 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	虎林街 222 巷、松德路 169 巷、虎林街 212 巷及信義路六段 15 巷所圍完整街廓
實施者	長虹建設股份有限公司
基地面積	2,045 m ²
使用分區	住三 (建蔽率 45%、容積率 225%)
更新前	產權：皆為私有
	所有權人：土地 50 人
	戶數：44 戶
	建物面積：4,001.88 m ²
更新後	用途：一般零售業、集合住宅
	實設建蔽率：41% 實設容積率：179%
	更新獎勵容積：1,929 m ² (41.93%)
	容積移轉：1,718 m ² (37.35%)
	允建容積：8,249 m ²
	總樓地板面積：16421 m ²
	構造樓層：SC，地上 21 層/地下 4 層
	停車位數：汽車：123 輛，機車：100 輛
	總戶數：82 戶 參與分配：46 人
實施方式	權利變換
實施費用	2,062,692,062 元
總銷金額	4,967,093,098 元
更新規劃	丹棠開發股份有限公司
建築設計	簡俊卿建築師事務所
不動產估價	宏大、景瀚、永慶

東京銀座地區的首創更新事業

「GINZA SIX」銀座六丁目 10 地區更新事業

森建築公司 都市開發本部 開發 2 部 神田春奈
(URCA NO.187 P4-7)

翻譯 何芳子顧問

東京中央區銀座是日本最高地價地區之一，為已高度發展地段。「GINZA SIX」基地面臨主要幹道的中央通，兩街區併同實施銀座的第一號都市更新事業，該事業已於 2017 年 1 月完工，同年 4 月盛大開張營業。

銀座從江戶時代開始既已建構棋盤型道路系統，期間因土地細分且高度利用的結果，致開放空間極少，面臨必須更新機能，充實綠地及觀光據點之課題。因此，GINZA SIX 採用超大街廓方式，實施都市機能再生，俾增進東京銀座的魅力吸引力，塑造一國際化的商業、業務、文化及觀光據點。

地區特性

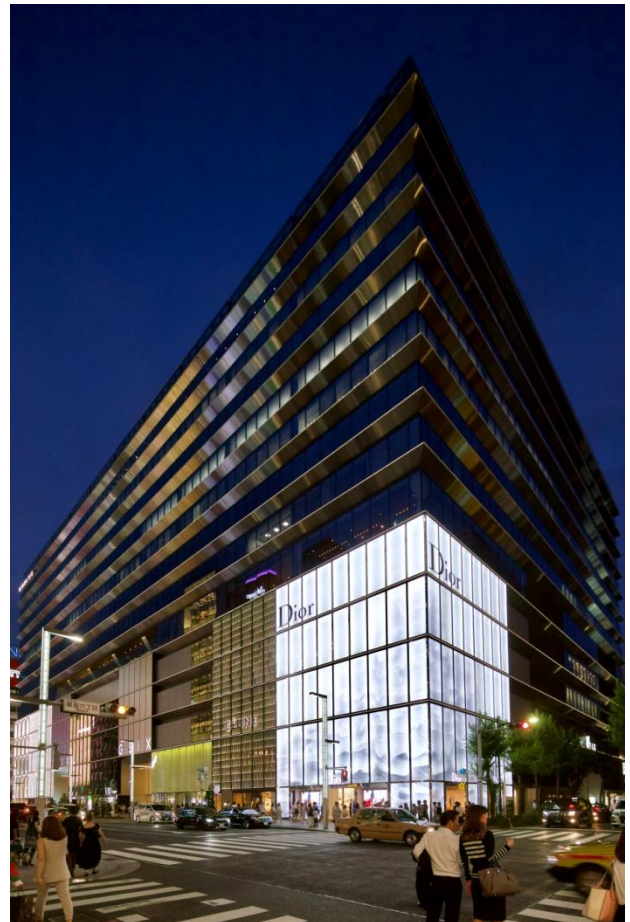
一、更新前權利狀況

銀座中央通沿線，百貨公司、奢侈品名牌、富個性品味之專門店、百年老舖等，櫛比鱗次，具傳統、格調及高度經濟性等條件，應可說是日本首屈一指的商業區，該事業面臨中央通，距銀座四丁目交叉路口不遠的基地，包括松阪屋銀座店舊址的 10 號街區及道路對側的鄰地 11 號街區，整合進行整體規劃開發，形成一面積達 1.4ha 的更新地區。

更新前的權利狀況，除了最大地主的大丸松阪屋百貨公司所在的銀座店及其所屬停車場、事務館等後側建物外，尚有事務所、自營商店、出租建物所有權人，以及租地給大丸松阪屋百貨公司的土地所有權人等，合計有 17 位土地所有權人。此外，包括承租建物的小型事務所、餐飲店、牙醫診所、畫廊、西服店、料理店等，具銀座特色的店舖等計有定期房屋承租人約 70 人。



基地位置圖(圖片來源：MORI 企業情報)



更新後現況圖(丁致成攝)

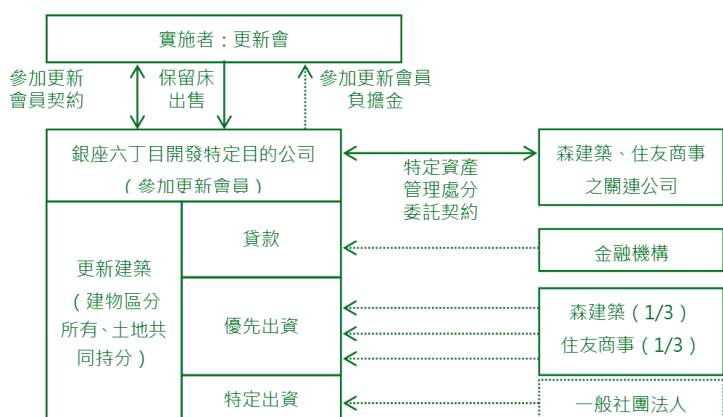
二、地區計畫及規劃設計原則

銀座地區特徵，係由具「銀座規則」的地區計畫及高度利用地區，以及由當地組織所擬訂的「銀座設計原則」予以呈現。

在「銀座規則」內，對於全區涉及更新機能型高度利用的更新單元，給予容積率放寬。同時依據誘導型地區計畫（銀座地區計畫），對於建築高度牆面退縮距離等均加以規定管制。

當地銀座街區會議，銀座設計協議會等為了塑造具銀座特色的景觀風貌，擬訂了設計指針原則。而銀座街區會議是由全銀座地區町會、交流會、業種業態別委員會等組織為主體，以解決銀座地區都市再生相關課題為目的的民間組織。

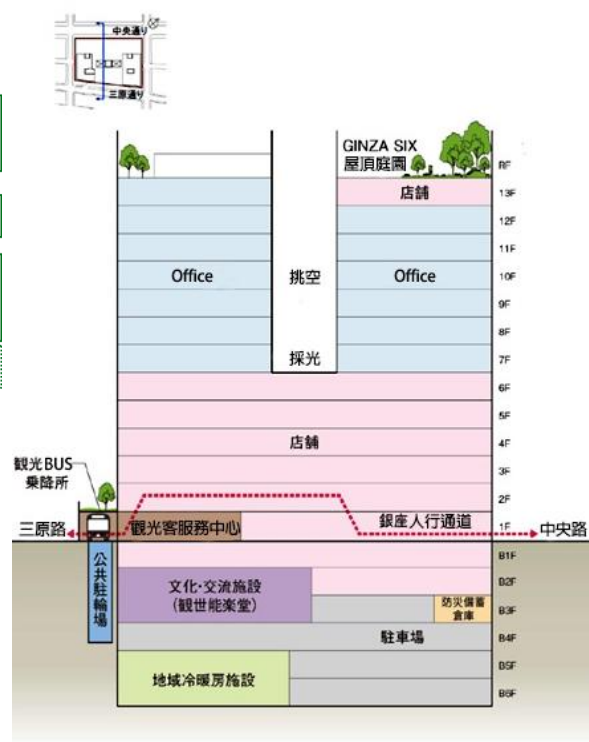
銀座設計協議會則是該都市再生會議的行政幕僚



更新事業辦理流程



2街區合併成1大街區



建物剖面圖

單位。於中央區都市更新事業指導綱要內明確規定，該協議會針對銀座地區一定規模以上開發事業所進行之協議事項，必須向區公所提出報告。因此，在銀座地區內進行一定規模以上開發事業時，應與當地各界人士組成的設計協議會進行協商，在長久歷史淬鍊形成的銀座特色，能夠納入計畫內，有如通過「銀座過濾器」一般。

辦理經過

本更新事業係於 2003 年松阪屋銀座店開始檢討重建，銀座六丁目地區都市再生協議會開始檢討更新事業時啟動。之後於事業計畫架構確立後，成立更新籌備會。在協議會成立後的 7 年期間，事業計畫內容架構有了極大的變動。

協議會設立當時，欲以「更新公司」方式執行，係由地區內大地主的松阪屋（目前的大丸松阪屋百貨公司）與森建築公司兩家組成的「銀座都市企劃」法人團體擔任實施者，土地使用除了商業、業務外，增加旅館、住宅等，建築高度達 190m 的超高建築的若干替選方案。

對於提出的高層建築方案，銀座各方認為應該更重視銀座傳統的尺度與空間規模而予以反對。基於銀座當地的意見，於 2006 年修改銀座規則，規定不予突破建築基準法對於中央通 56m 的建築高度限制，依此進行計畫案的修正。

2007 年由最大地主的松阪屋與大丸統合經營。但於 2008 年受到雷曼金融衝擊，加上日本不動產市場景氣的低落，認為有必要就事業計畫內容與架構進行檢討。

2010 年商請森建築公司擔任事業協力者，依據銀座規則規定的建築 56m 高度，提出基本計畫案，在實施方式上，亦改以更新會執行，重新開始進行規劃。於 2011 年都市計畫核定，2012 年 12 月更新會成立，事業計畫認可。2013 年 6 月權利變換計畫認可。經過拆遷作業後，於 2014 年 4 月動工，主要過程如下：

更新事業推動歷程	
2003 年 2 月	都市再生協議會成立啟動檢討作業
2010 年 4 月	更新籌備會成立
2011 年 12 月	都市計畫核定
2012 年 12 月	更新會成立、事業計畫核可
2013 年 6 月	權利變換計畫核可
7 月	拆遷
2014 年 4 月	動工
2017 年 1 月	完工
4 月	商業設施、觀世能樂堂開業

事業特色

一、2街區合併採大街廓方式

將 2 街區間道路予以廢止，而以等面積移至三原通增加道路寬度，合併 2 街區進行更新開發。為了解決銀座觀光 BUS 佔用道路停車之課題，乃先以公共設施提供方式設置觀光 BUS 臨停空間，供乘客上下車使用。此外，為了讓街區間道路仍然維持通行功能，於基地內規劃一條私設通路（含車行及步行）予指定為地區設施。

此基地內私設通路，其供車行部分採半地下化，俾

與人行步道分離，此外於二層樓部分，為連通中央通與三原通兩側，予設置步行專用道，以確保東西南北向的步道動線。

二、活用特定目的公司 (TMK) 方式，以參加更新會員參與事業推動

誠如上述辦理流程所示，受到不動產市場狀況的影響，必須就推動架構加以調整。森建築公司擔任事業協力者，確定由其處分保留床。考量事業所在基地，具備銀座中心之區位環境，規劃建物用途與事業規模等條件，不以森建築公司單獨取得保留床，由住友商事等 3 家公司組成特定目的公司 (TMK)，於更新會成立時，加入成為更新會員，參與事業執行。

建築概要

本案建築將提供銀座最大規模的商業設施 (約 47,000 m² · 240 間店舖) 東京都內最大面積的樓層出租辦公空間 (基準樓層面積約 6,140 m²)，由「觀世能樂堂」營運的日本傳統文化交流設施等，充分具備了多彩多姿的都市機能配置。此外，屋頂庭園、觀光 BUS 臨停空間，安全舒適、交通步行動線 (銀座休閒步道及地下通道等)、緊急發電設施，防災蓄備倉庫等之提供，均對都市環境有所貢獻，對國內外來訪的顧客，均能提供便利、舒適的服務空間。

外觀設計

外觀設計委由日本代表性的國際級建築師谷口吉生擔任，臨中央通的建築面寬開間約達 115m，總樓地板面積約達 148,700 m²，乃銀座空前的大規模設施，經過當地組織團體與設計者的多次協議，塑造了具備歷史尺度感與美感的銀座街區特有風貌景觀。

外牆設計以「雨遮」與「暖簾」為意象加以構思，「雨遮」塑造水平統一感；而「暖簾」則由垂直方向，以小巧的分隔方式與銀座細小巷道街區接續的尺度表現，此外，亦可藉由店舖富有流行感的「暖簾」的更替，而創造嶄新的意象與氛圍。

權利變換計畫

本事業計畫權利床是店舖和事務所，保留床則包括店舖、事務所、文化、交流設施、DHC (地域冷暖設施) 等。參加更新會員 (銀座六丁目開發特定目的公司) 取得保留床為店舖、事務所、文化交流設施及 DHC，則由特定業務代行者的鹿島建設負起最後處分責任。依此實施架構完成事業計畫認可後，依法公開招募保留床取得企業團隊。其中文化交流設施由觀世能樂堂，DHC 設施則由東京都市服務營運公司取得。

結語

本事業得力於銀座街再生會議，銀座設計協議會等當地組織人士的積極投入，中央區公所、東京都的行政協助，以及各關係人士的不斷協議等，才能順利完成。此命名為「GINZA SIX」的嶄新建築，承繼了銀座的歷史與榮耀，展現六顆星等級的企圖心，空間環境風貌與充沛的服務能量，期待帶給銀座更具魅力及吸引力。 



中央挑高空間展示草間彌生的裝置新作品(丁致成攝)



觀光 BUS 臨停空間(丁致成攝)



1 樓設有旅客服務中心(丁致成攝)

事業計畫概要

所在地	東京都中央區銀座六丁目 10、11 番地		
實施者	更新會		
都市市名	中央區人口 13.8 萬人 (2014 年 10 月)		
地區面積	1.4 ha		
辦理經過	都市計畫核定	2011 年 12 月	
	事業計畫核定	2012 年 12 月	
	權變計畫核定	2013 年 6 月	
	完工	2017 年 1 月	
事業概要	用途	店舖、事務所、文化交流設施、地域冷暖氣設施、停車場等	
	建蔽率	98%	容積率 1,342%
	建築面積	8,920 m ²	樓地板 148,700 m ²
	構造	SC、RC、SRC	
	層數	地上 13F/地下 6F	
	事業費	約 861 億圓	
土地利用		更新前	更新後
	公共用地	4,800m ²	4,800 m ²
	建築用地	9,080m ²	9,080 m ²
權利人數	更新前 72 人/更新後 19 人(參加更新會員 1 人)		
參加會員	銀座六丁目開發特定目的公司		
特定業務代行者	鹿島建設公司		

本基金會丁致成執行長受邀擔任 106 年都市更新經濟論壇主講者

中華民國都市更新總會於 9/2 (六) 下午 1 點在中油大樓國光廳舉辦都市更新經濟論壇，本基金會丁執行長受邀擔任主講者，以「多贏、創新 都市更新理想的落實」為題，針對「都更成果回顧」、「都更的現實與理想」、「多贏的策略」分享他的看法與建議。丁執行長提到：

- (一)政府有公權力，民間企業有經營能力，公私合作才能創造最大的公共利益。
- (二)都市更新是創造公共利益的公共行為，也是振興經濟的重要手段，政府投資公共建設多已完成，未來需靠都更推動。目前仍有未完成的逾 3,000 公頃更新地區，未來 30 年內完成將帶動投資金額 10.2 兆元，平均每年將創造 3,415 億元，對於經濟成長之貢獻顯著。
- (三)地震、人口老化等威脅正迫使我們面對都市老化的課題，同時也正在與時間賽跑。現在應透過都更加速正面應對，不因個案爭議再次延宕或裹足不前。



UR 雙十 挑戰成長 基金會 20 週年 都市更新公益講座

10/18 (三) 下午 1 點整

講座主題：聯結交通與景觀的挑戰

講座議程

13:00~13:30	報到
13:30~14:00	引言 / 財團法人都市更新研究發展基金會 丁致成 執行長
14:00~15:00	(講題待確認) / 考試院 馮正民委員
15:00~15:15	茶敘時間
15:15~16:15	景觀都市主義之實踐—都市更新的新向度/ 中國文化大學景觀學系 郭瓊瑩主任
16:15~16:45	綜合座談

新北市政府 106 年度都市更新名人講堂

活動時間：9/22、10/12、11/3、11/24

活動地點：新北市立圖書館總館 3 樓演講廳

(新北市板橋區貴興路 139 號 3 樓)

主辦單位：新北市政府城鄉發展局

執行單位：台灣金融研訓院

聯絡方式：02-3365-3519 柯先生

備註：詳細內容請洽新北市政府都市更新處

桃園市都市更新培訓計畫

活動時間：10/16~10/17

活動地點：救國團桃園終身學習中心

(桃園市桃園區成功路二段 7 號 8 樓)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：財團法人都市更新研究發展基金會

聯絡方式：02-2233811-8700 分機 5125 張小姐

備註：詳細內容請逕至本基金會網頁查詢

出版者：財團法人都市更新研究發展基金會
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：ur@ur.org.tw

董事長：張隆盛
主編：丁致成
發行人：陳松森

