

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

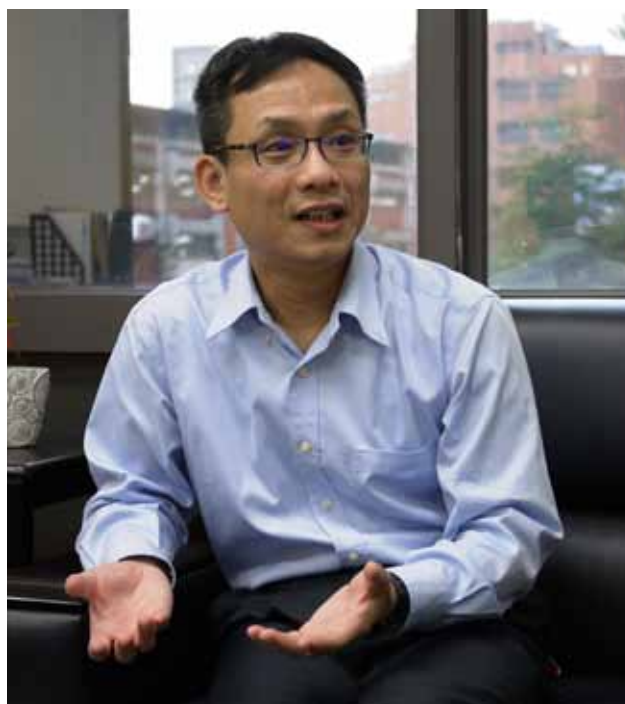
新北市政府都市更新處 張溫德處長專訪

訪談整理 業務研展部

張溫德處長從臺北市轉戰新北市政府多年，對於推動新北市都市發展、都市更新盡心盡力，讓我們看到新北豐碩的成績。當前一般民間都更面臨許多挑戰，新北市在政策面、執行面推動許多創新政策，本基金會特別專訪張處長，與讀者分享新北市推動都更的成果與經驗。以下為本基金會丁致成執行長(以下簡稱丁)、麥怡安主任(以下簡稱麥)與張處長(以下簡稱張)的對談。

丁：日前市府提出「都更2.0」，請您談談都更2.0相關內容。

張：今年7月朱立倫市長在記者會上提出防災型都更的七大行動方案，包括篩選策略地區示範公辦都更、提高補助經費協助自力都更、縮減程序，鬆綁法令加速簡易都更、老屋健檢，結構補強一條龍服務、整建維護耐震補強同時進行、防災道路與避難點優先取得以及都市更新推動師(以下簡稱推動師)蹲點輔導等，其中老屋健檢執行至今，約有1,700多件，51處列為健檢三級危險等級，應立即辦理結構修復補強改善，這些案件皆已派駐推動師協助輔導。在推動師進入社區輔導後，社區普遍反應仍面臨建築物危險狀態鑑定整合出資、更新後既有



收益影響或原使用面積縮減、更新拆建期間安置等問題，市府基於房屋結構安全關係民眾生命及財產之立場，需立即主動協助，限期處理，以避免災害發生，因此再主動出擊提出防災都更2.0三大行動方案。

協助健檢三級危險建物及列管海砂屋更新

在51處輔導社區中，其中14處社區意見整合較為一致，11處將進行重建，3處進行整建維護。11處重建案中，除淡水淡海路社區已鑑定為海砂屋外，其他10處皆尚未鑑定，3處整維案需進一步詳評，才能確定須補強的部分。除這14處外，其他案件仍由推動師持續協助整合中。

除51處健檢三級案外，目前市府尚有需協助輔導的案件，即工務局列管尚未處理的36處海砂屋，都更2.0首項行動方案即為主動擴大輔導，針對列管海砂屋社區，更新處也會派推動師進駐輔導，希望趕快將已列管海砂屋的案件也納入「一條龍服務」平台。

基金補助海砂屋鑑定或建物結構耐震評估費用

第二種面臨的狀況是10處老屋健檢三級的個案尚未鑑定危險程度，因為鑑定出來的結果會影響後續的更新推動方式，例如是否為海砂屋會有不同的重建條件。然而，鑑定費一戶五萬元就導致許多社區卻步。

因此，更新處草擬「臨門方案」，與921臨門方案概念相同，以都市更新基金先幫忙出資，補助海砂屋鑑定或建物結構耐震評估，後續再把費用扣除，目前基金大會已先框列5,000萬額度，預計協助60個社區。當然，目前設有50%所有權人門檻，期望由更新處協助的這些社區能先克服「最大靜摩擦力」，促使後續都更能推動下去，此概念已獲基金委員會支持，現在僅差發布行政作業程序，此為防災都更2.0的第二個方案。

簡易都更放大版 災損建物鼓勵限期拆除 定額容獎協助

第三個部份就是「災損建築再生自治條例」，限期鼓勵拆除危險建築，給予重建定額容積獎勵協助，此構想可視為簡易都更的放大版。鑑定及評估結果應重建者，比照簡易都更精神，提供定額容積、免審議程序快的重建機制，容獎上限給予50%定額容獎，但對於應立即辦理重建的建物，須限期最多於2年內拆除。

因非循更新條例程序，必須取得100%同意，另搭配後續拆遷安置租金補貼及更新後稅賦減免之配套。我們配套研擬以更新基金提供租金補貼，並在「災損建築再生自治條例」草案提出地價稅、房屋稅重建期間免繳、重建完成後四年內得減半的想法。

「胡蘿蔔獎勵」v.s.「棍子條款」

麥：這些危險建物裡若有公有土地，也納入100%同意範疇嗎？
張：目前我會設定方向為「是」。現在淡海路案已籌組更

新會，準備進行權利變換程序，目前暫時不會走100%同意方式。

都更2.0主要優先處理每天生活在恐懼，缺乏居住安全的民眾。但前提是必須拆除現有危險建物，而對居民所擔憂的問題，更新處則給予協助，如租金補貼、設法減免稅額、給予定額容積等「胡蘿蔔條款」，另外，自治條例也試圖放寬災害毀損建築物改建前若原來是做住宅使用，重建後仍可做住宅使用之規定。

但相對的，也要有「棍子條款」，若危險建物遲遲未辦理重建、整維者，將透過行政管制方式，如依據建築法停止供水供電，公告危險建物，促使民眾早日改善，維護生命財產安全，避免重大災害發生。該自治條例草案目前已初步草擬完成，將進行後續法制作業程序送議會審議。

呼應中央都更政策指示

丁：蔡總統提出應獎勵老舊住宅都更，新北市有何呼應中央的政策方向？

張：中央政策指示有三點，一為加強整合民眾意見的誘因，二為提升資金流、財務可行性，三是強化專業管理、建立互信基礎及有專業整合機構協助。

首先，新北市更新獎勵有明確的核算基準，幾乎將所有獎勵項目都予以公式化，只要建築規劃設計要件符合，申請之獎勵內容要翻盤機會就少，因此，新北市更新誘因相對明確，降低實施者與民眾的風險。

另外，新北也已修正容積移轉機制，希望視基地環境條件、容受力，調整申請定額的容移量；明確化後就不會像現在申請容移40%，卻因為量體太大，被要求提出友善方案，友善方案卻常常與更新獎勵所負擔的義務重疊。

其次，資金方面，地方政府在這3個指示中，能著力最弱的就是資金，除了補助，其他有關融資或利率等，因為銀行主管機關是中央，中央如果無政策指示，地方確實還是很難使上力。

目前我們透過都市更新基金給予協助，在行動方案中將自力都更的補助額度提高到630萬。但真正論及「融資」找到資金挹注重建缺口，確實還需要中央支持。

丁：其實可以去找賑災基金會，因為當年921震災所有剩餘款都歸到此基金會，然基金會相對較被動，若有提出需求它才會給予補助。新莊雙鳳社區雖然也是921震災社區，但當時已過921申請期，921基金會也已解散，當時社區就是改向賑災基金會申請補助，該基金會比照臨門方案給予補助。建議新北市府可協助社區向賑災基金會提出申請補助，協助社區重建。

張：現在都市更新基金除前述危險建築鑑定費補助外，應有創新活化作為。目前除作補助外，未來應該要思考讓基金能夠如投資更新事業循環運用，或以基金去做擔保等等，有更彈性靈活的運用方式。

最後有關專責機構，就是 貴基金會現在協助營建署研擬設立專責機構概念一樣，較令人擔心的是，

專責機構目前設定包含「策略規劃者」、「整合投資者」、「招商管理者」及「實施者」四個角色，我擔心全包導致沒有一個角色做得好。建議未來專責機構四個角色應先釐清輕重，確認何者為最需要的角色，就把它扮演好。

丁：如果中央成立專責機構，您希望新北跟中央專責機構間如何互動？

張：若中央專責機構可以讓地方政府提案，由該專責機構執行，可能就有很多合作的空間，只是要看做甚麼樣的案子，似不太可能大小通收。另外若中央成立專責機構，同樣的運作模式地方也可以成立的話，也許就可以互相配合。

思考專責機構扮演的角色，目前側重「整合」。整合、輔導自力更新新北市府目前也做了許多努力，例如全國特有的更新推動師，協助諮詢、化解整合歧異，陽光法案處理爭議協商等，也有若干成效，當然還可以繼續再精進。

新北公辦都更辦理現況

丁：新北市公辦都更推動務實、迅速、表現亮眼，目前推動狀況為何？

張：公辦都更的部分，新北市首先推動大陳義胞社區單元二更新案在今年初動土，接著是新店行政園區也已在今年十一月動土。現在接著推動大陳義胞社區單元一、三、四，準備要辦理公開招商，但考量目前主客觀因素，我們會先回應公開閱覽階段各方意見積極檢討招商文件，五、六、七單元的先期規劃也同步進行中。

至於永和行政園區公辦案，目前進行都市計畫變更程序。行政園區大部分土地為公有，加上部份中華電信所有，以權利變換方式，房地抵付共同負擔成本後，分回各自部分，亦即同一宗基地上，所有權人各以持分方式估算權利價值；但專案小組審查時，對於公有土地權利變換方式中各宗土地究合併或分開權屬估算，應有不同情境方案評估分析。限於基地規模特性，三區若無法跨區整體規劃利用，規劃配置恐較無彈性，公辦更新觸媒的效益較不顯著。目前已評估方案作業中，將再提送都委會專案小組討論。

財政局積極辦理幾個公辦招商個案，屬市有財產活化的方式之一，扮演示範帶動的效果。其中新莊文德段案目前已在審議中，辦理修正事業計畫內容作業，需再和各權利關係人及當地文史團體進一步溝通。

盤點新北更新政策 優先協助危險建物

麥：所以處長您認為政府應該對於上位整體計畫要多所著墨？

張：我任職處長第3個想做的事情，就是盤點整體更新政策的論述。更新處成立以來已有若干成果，如都更輔導、說明會、補助、整維、電梯增設…等累積很多很多好的政策作法，若能再有系統性的政策論述釐清脈絡，讓民眾知道這些政策執行目的、目標、配套、原

則，避免片段資訊見樹不見林，扭曲政策的原意。

初步想法，是想將政策論述做分類。以日本法制為例，分為都市再生法令、防災法令，跟住宅重建法令，有層次的概念。但現在空間管理上的許多問題，都一體視為都市更新的問題，期待一套「都市更新條例」去解決所有法令累積的問題，其實，如建築法、都市計畫法、地政、稅捐相關法令，皆應該一起討論思考做法。

對於從防災角度思考，急迫性有危險的建物，需要政府多一點照顧手段；對於一般個案，需要政府明確的程序以降低風險。也就是面對不同更新目的及樣態，應有不同的路徑與思考，有針對危險建物的，有適用一般都更程序的，有可走簡易都更的，甚至連整建維護都該更有多元的處理方式。只有釐清政策的論述，產生區隔，讓需要的問題選用適合的工具，不要只盲目追尋財產極大化。

另外，所有權人對於自己的房屋依法負有維護管理的責任，房屋老化後應去做檢查和維護，維護的結果若是不堪使用或是有危險之虞，再由政府制定的機制來協助重建，此邏輯才會把建物維管的責任回歸到所有權人身上，避免讓民眾一直把更新誤認為無本生意，政府協助的程度則視所有權人必須負擔的責任；譬如危險建物涉及公共安全，居民願意改建，但資金有困難，政府就會從旁協助，不願意處理則應課予相對責任；但若僅是財產重置，政府則提供輔導的資源、制訂明確的程序規則，快慢則取決於居民的共識。面對社會多元聲音與有機成長的城市，其實應該有不同的選項，但現在卻全部都涵蓋在「老屋＝重建」之下，觀念實在應予以澄清。

這也呼應建築法中規定所有權人應該負有責任是一樣的，但目前僅能從財產權層面論述，待論述釐清後，應再擴大討論居住權。例如目前更新條例、容獎辦法對於占有他人舊違章安置訂有獎勵規定，但反觀若是更新單元內的小地主，可能會因為更新後權值過小不能分配，反而必須離開。現行更新法令多只針對財產權，事實上，占有「他人」舊違章戶安置獎勵應該是安置給「他人」，若是一部分是財產權，應設定條件。否則，安置的標的應是像出租的居住權，亦即更新前是承租者，更新後仍然可繼續承租而非獲得產權。

丁：花政次想推動租賃法，過去可能過度保護租客，所以房東寧可空置不出租，所以租賃法要應該要讓它平衡。

分回房地優先作住宅資源

張：要讓房東、房客各有權利義務。為什麼我們的法令尤其是對工廠、租屋這塊都拒之門外？主要原因是管理不方便，但是如果未來新北市有住宅行政法人做好管理，即使是分散的部分你也不用擔心，這個部分就不用太去排斥。如果未來包含住宅法會去談租賃專法這塊處理的時候，或是有類似租屋平台這樣的法人機構出現，市府更新分回，甚至是公有地部分持分參與都更，我們都會主張要分回房地優先作住宅資源，如社會住宅或其他中繼住宅等。

丁：其實政府只要有明確的政策，我相信大部分的業者配合意願都是很高的。

張：所以我們希望公有財產參與都更，分回房地應優先儲備作住宅資源，住宅目前是由城鄉局住宅科管理，將成立住宅法人專責機構。即使分回3戶、5戶、10戶，還可以作為中繼住宅、庇護所或臨時照護住宅等。

工業區更新應引導產業轉型

丁： 新北市工業區更新乃與其他縣市不同之處，針對工業區更新您的看法為何？

張：沒有說工業區不能申請更新，但外界會擔心工業區更新後會變成工業住宅，其實若維持做乙工使用為何不支持？只是目前欠缺鼓勵工業區更新的項目與機制，都更獎勵項目考量人行道退縮、環境友善..等，審查原則也多屬於讓居住環境更好的思考，較缺乏讓產業活化的引導方式及規範。但是新北市還有很多工業用地，規模也很大，與其荒廢閒置，為何不引導舊有廠房整建或翻新好好從事生產，讓產業可以升級，引導需要空間的產業有安心發展機會，這是我對工業區更新思考方向。

新北市很多工業用地，多在期待透過都市計畫變更、通盤檢討、個案變更。首先我們先把工業區變更回饋比例拉高。其次，讓使用中或待價而沽的工業區，若是在適當的工業環境，適合發展產業者，我們應思考因勢利導，引導至該走的正路。雖然簡易都更現在只針對住宅區、商業區，尚未針對工業區，那未來是否可以研議一個針對乙工的簡易都更呢？若是循更新條例者，是否可以引導至大範圍更新，研擬有別於商業區、住宅區更新的獎勵條件呢？確實是個挑戰，會在整體論述內一併檢討。

若工業區變更，未來將採都市更新權利變換方式實施，應該在都計變更時就在事業及財務計畫載明清楚，重劃也是一樣、單一所有權人回饋也是一樣要載明；因為事業計畫所對應出來的變更前後利得回饋會不同，也因此工業區變更審議規範中訂有若實施都市更新時，可不適用審議規範部分規定，亦即獎勵與回饋條件必須在更新事業計畫中載明才有彈性，而不是僅依工業區變更審議規範，變更為住宅區、商業區直接捐贈公共設施用地及可建築土地面積比例37%、40.5%，再用更新拿獎勵去填補成本，應該一起看。

因此，工業區回饋機制，目前先確定是把回饋比例提高，並納入捐地回饋與興建成本概念。未來也思考針對工業區研訂特定適用獎勵項目，配合增訂相關審議原則，引導建築物設計配置符合工業區需求，確保轉型產業進駐。

公辦都更應擬定更新計畫引導

另外，我覺得針對公辦都更，現在大家有個盲點，認為公辦更新就是等於公有地更新，其實公辦都更不會等於公有地更新，公有地在公辦都更中只是觸



媒，絕對不是前提。應該亟需更新的地區，即使基地內沒有任何公有土地，政府還是應該協助辦理，但如何辦理？如協助訂定更新計畫，或是協助招商，或是公開徵選實施者，幫社區引入該有的資源。

但「更新計畫」此層級內容不見了，更新地區劃定範圍，多缺乏計畫內容。因此，我們在「安居城市都市更新策略規劃案」中提出12處策略地區，就是希望將更新計畫內容制訂清楚，把選定此12處的原因和空間定位與關聯論述明白，才能指導民間資源投入的重點。

參：更新計畫在法制上有被批評偏向管制，看不出強制、引導的功能？

張：若為更新條例第5條所提的更新計畫，我反而覺得更新計畫本身不該只是一個計畫書，而應該是一套策略規劃，所以才需要更新專責機構協助推動。因為更新計畫不會是靜態的一張圖或是某個狀態，而是需釐清地區面臨的課題，研訂策略步驟，訂有執行先後順序，由專責機構整合執行各階段，重點在於指導策略要先訂出來，而且需動態、滾動式檢討。

像日本大手町、東京車站更新，有一套上位指導策略可以持續引導地區更新，成果雖不會1、2年內就立即可見，時間也許會比較長，但是目標步驟清楚可以被期待。

目前策略規劃在所有法令上其實都沒有法定地位，不管是都市計畫或是更新條例中，法定計畫都只是一張圖、一本靜態報告書跟一個與實務落差的財務計畫。看看未來國土計畫有無機會導向策略規劃手段、動態的計畫，我覺得未來都市更新計畫配合專責機構的引導推動應該朝此方向研議。

謝謝處長與我們說明防災都更2.0政策內涵，以及分享您對工業區更新、公辦都更、更新計畫的想法，再次感謝您接受專訪。

淺談房屋稅改對都市更新的影響

業務研展部主任 麥怡安

或許是近年房價飛漲更突顯了房屋稅有效稅率僅千分之一事實(若加上地價稅會更低)，官學界對稅制改革可是不斷地大聲疾呼。臺北市從2011年先對高級住宅給予路段率的加成下手（俗稱豪宅稅），而中央也在2014年順利修正了房屋稅條例第五條以擴大地方政府稅基、稅率的授權。同年臺北市繼續行動，除了普遍調高了現值、非自住稅率依等級另訂、拉高部分道路的路段率等，最劇烈的差異是對於2014年7月1日後取得使用執照的新建築物，又另訂調幅更大的房屋現值，其他地方政府這兩年也開始行動。隨著稅改行動普遍化後，反對聲浪也逐漸的產生與凝聚，其中一項反對理由是房屋稅調漲對都市更新有所阻礙。而本文即嘗試針對此一命題討論，並向主政者提出初步建言。

房屋稅改與現值調漲已是政策主流

每三年調整一次的房屋現值至2017年又將屆期調整，今年便是檢討年。近幾個月的爭論熱度又急遽升高，然而房屋稅改與現值調漲已是政策主流，甚至有報載指出明年預計至少有十二縣市會提高房屋稅。或許是基於打房、解決困窘的地方財政又或是改正長期畸形的稅制而嚴重扭曲市場的現象，稅改路線是政治正確而早已佔上風。然而，反稅改派亦是振振有詞，指出有效稅率低的計算來自於房價高漲，但不能忽略人民所得可是持續停滯，調漲無疑只是把人民當提款機並增加居住及經營負擔而已。另同時強烈質疑路段率的設計有重複課稅之嫌，甚至主張房屋稅劇烈調漲已嚴重侵害憲法15條的居住權保障，甚至提出應該廢稅為上。

正反兩方之間，也有折衷派主張溫和的調整，或提出對非自住部分著手就好。又或是引用「地重房輕」的學理，即地價稅採重稅以刺激土地集約有效利用，房稅則採輕稅以降低居住負擔及活絡投資。（當然也有很多人反對調漲地價稅）

房屋稅調漲多少會干擾都市更新意願

本文支持房屋稅調漲，但無意加入憲法15條與19條的衝突及其可行出路，以及是否該劇烈或溫和或折衷漸進的調

屬性	情形	標準單價 (元/坪)	折舊及調整 後單價	面積 (坪)	房屋現值 (元)	稅額 (元)	倍數
自用	更新前	7,537	9,045	30	271,339	3,256	1
	更新後	48,264	96,529	45	4,343,802	52,126	16
非自用	更新前	7,537	9,045	40	271,339	6,512	2
	更新後	48,264	96,529	45	4,343,802	104,251	32
設定： 老王更新前擁有30坪R C造40年4層老公寓。 位在臺北市大同區鄭州路，路段率為200%，年折舊率1%。 更新後為16層R C造大樓，分配45坪，非屬豪宅。 房屋更新前後皆為純住宅使用。 依臺北市103年2月11日公佈之『房屋構造標準單價表』等規定計算。							

整房屋稅等論戰。僅嘗試聚焦近年一連串的稅制改革行動（尤其臺北市），是否真如部分人士所言，影響了開發商及所有權人的都市（或建物）更新（或重建）的意願。

我們可以從下表的例子來看，一個住在臺北市大同區40年老公寓的老王，房屋稅約3,256元，在參與都市更新後（約室內一坪換一坪），房屋稅暴增至52,126元，達原本16倍之譜。平均一個月要增加4000元支出，再加上管理費或許是8000元的支出，這個數字已經是臺北市第三等分位家庭可支配所得的8%了。因此，這個也不是什麼大戶豪宅極端情形的例子已可反映房屋稅制的調整，多少有干擾都市更新或是老屋重建意願之虞。即使房價、資產價值提高，但那似乎是紙上富貴，對自住的屋主感受並不切身。

稅改影響更大的非自住包租公也是老社區的重要成員

一個老社區除了自用住宅，也有可能15%(全市自住房屋約佔85.4%)的比例是非自用住宅。或許自住的居民對於防災、健康、居家安全及更舒適的家園欲求已大於房屋稅劇增所帶來的負面影響而使得他們仍願意都市更新。但是另15%的包租公、包租婆可是會精打細算。如上例的老王若僅是包租公，他所面臨的可是近10萬元新增支出，在臺北新舊房屋金差異不大以及這個租金收入很可能是他的生活費來源的情況下，對於都市更新的考慮可能是更加的謹慎難決，更遑論店面的屋主，而這情境使得另85%有意願都市更新的自住居民又何奈。

我們當然可以輕鬆地批判這些資產階級得了便宜還賣乖。這些參與更新的住戶資產價值這麼大幅的增加，這點房屋稅何足道哉?不願意付可以賣掉新屋換到老公寓輕鬆住。又或是少分兩坪而拿現金就足以讓他們支付25年的房屋稅（假設房價60萬/坪）。但這又談何容易？又是否違反了鼓勵住戶在原本家園重建更新的價值？老社區是我們社會的縮影，不一定都是什麼財團人頭，而是住著你我的分身。

更新房屋稅優惠在台北市已成調刺的騙局

都市更新很重要，因此都市更新條例當年的立法除了容積獎勵外，亦在第46條設有賦稅減免的誘因。但我們再進一步看該條二款對房屋稅兩年減半徵收的優惠，套用老王的例子後，減半徵收後的稅額仍增至原本的8倍，那個優惠規定根本是個諷刺的騙局。當然，若是在考慮參與更新的當時政策法令可明確遇見，我們或許僅能說是誘因法令設計無效、聊備一格。但一個成功都市更新案的生成，尚且不計前期的社區合作醞釀，僅從送件審議核定至完工入住也有七～八年之譜。2008年申請的都更案，卻是要依當時不可

測的2016年稅制徵稅。眾所皆知的北市文林苑更新案自住戶房屋稅從一千餘元劇增至五萬餘元，竟有50倍的變化，最關鍵原因是北市突襲式的頒布2014年7月後新屋另設高額現值之規定。此種情境活生生的讓數年前即負責整合溝通的建設公司小承辦或是更新會理事好鄰居成了不折不扣冤枉騙子。

盼請稅改同時能對都市更新置有有效誘因

房屋稅制的扭曲是沉痾，改革與調漲無疑是正確的路應給予支持。但若基於防災、公共安全、健康等原因，在都市的老社區中進行各種尺度的都市更新或老屋重建也是我們所認同在意的價值的話，那麼在改革的過程中，是否也能顧慮對此政策價值的照顧。我們在此盼請中央或地方主政者能在接下來的稅改過程中考慮以下幾點：

一、信賴利益保護

如前文所述，都市更新的推動從意願確定到完工的時間冗長，參與的居民或投資人對於都市更新其他風險必須承擔，但是掌握在政府手中的政策法令變動宜給予信賴保護。建議可考慮如同更新條例61條之1，相關稅制的適用日期以事業計畫報核日為準。

二、有感的稅捐優惠

日本對於參與都市更新的屋主有更新後固定資產稅（相當於我國房屋稅）減免2/3長達五年的優惠，台灣減半徵收兩年的優惠可說是聊備一格。截稿近期，部分地方政府反應及馬路消息，似乎中央於都市更新條例修正案中對稅捐優惠的設計已有朝寬鬆的方向調整，由減半徵收兩年延長至四年或更長的時間等各種草案，而台北市似已對新屋差別訂價制度進行修正檢討。

稅捐優惠設計應力求有感，我們不能只想著這是否又是建商的把戲，因為大家所力推的公辦都更以及社區自力更新是面臨相同的賦稅壓力。

三、將賦稅優惠視為有效的政策工具

我國停徵田賦後，反而難以效仿國外透過稅負的減免來提高或引導農業生產效率。如未來房屋稅或地價稅持續得提高已是確定的路，在高稅負的環境下，或許更可運用賦稅優惠作為有效的政策引導工具。

日本除了都市更新外對高齡住宅、低碳住宅（我們的綠建築）也有固定資產稅的減免，而台灣是否可行？更新地區與非更新地區是否訂定差別優惠？又或是更新後經營型的不動產若符合都市計畫、都市再生等政策目的而帶動都市機能轉型或提升目的產業就業人口，該空間使用項目，文創產業、社會企業等符合政府在政策上有鼓勵意味的使用內容，公益出租人在政策上靈活認定等，皆建議可以考慮進行優惠設計。 

福林橋邊「家居理玉」都更案動土

更新事業部主任 董政彰
規劃師 許乃文

臺北市士林區福志路及中山北路五段、福林橋旁「家居理玉」都更案在10月12日舉辦動土典禮。這更新案所有權人人數雖然不多，但為整合原住民店面、住宅及辦公規劃上的需求，實施者花了許多時間與地主溝通，包括：大樓型態、門廳及出入口規劃、開放空間留設、建築物立面外觀及分配位置等，多次溝通協議後終於達成共識。

「家居理玉」是一棟以垂直分割設計之店鋪、辦公及住宅混合大樓，在今（2016）年5月17日核定公告，10月12日舉辦動土典禮，動土典禮邀請全體所有權人共襄盛舉，在劉克泉董事長、潘舜陽總經理、李文勝建築師、本基金會與諸位所有權人陪同下，進行上香、獻花、獻果、獻酒等儀式，祈願工程順利進行，本案於2019年興建完工。

「家居理玉」都更案詳細內容可參閱本基金會2016年6月第70期簡訊內容。



國泰民生建國更新案上樑

更新事業部主任 董政彰
規劃師 曾于庭

國泰民生建國更新位於臺北市民生東路、建國北路交口，為民生辦公商圈的精華地段，本基金會自2007年起即協助申請事業概要，至2013年事業權變核定公告，經過實施者國泰建設及地主國泰人壽多年共同投入，於2016年9月13日由國泰建設張清樞董事長率領舉辦上樑典禮，本案預計2018年完工。

建築設計部分以「樹」的意象為發想，樹根盤旋交錯的線條延伸為地景的元素，猶如自建築衍生出的綠地、線狀導引鋪面，軟化建築的主體。更新後將興建地上20層地下4層鋼骨造複合式辦公及旅館大樓，與過去更新類型不同，為臺北市首件商旅與辦公複合式大樓更新案，為臺北市都市更新打開新頁，使附近的商圈類型更多樣化。

有關國泰民生建國更新案詳細內容可參閱本基金會2013年12月第60期簡訊內容。



營建署促進都更與資金融通座談會

尋求金融機構協力都更運作機制

內政部營建署都市更新組

加速推動都市更新為政府重要施政方向，基於都市更新資訊不對等及財務負擔問題屢成為都市更新成敗之關鍵，內政部營建署為尋求金融機構協力都更的可能運作機制，特別與財團法人台灣金融研訓院共同合作，並於2016年11月7日在金融研訓院2樓菁業堂舉辦「促進都市更新與資金融通座談會」，邀請中央相關部會、直轄市、縣（市）主管機關、都市更新相關產業公會團體及金融服務業等專家學者，進行座談討論，報名情形非常踴躍，活動當日約280人次參與。

專題演講自主都更財務、金融機構協力都更機制

本座談會以專題演講及綜合座談等兩階段方式進行，專題演講部分，第一場邀請東亞建築經理股份有限公司唐惠群執行副總從自主都更整合面、財務面切入，提出自主更新需要有金融的支持，才有辦法開啟自主更新里程碑，並透過個案經驗分享，提出可能的實施方式及融資架構。第二場邀請臺灣土地銀行凌忠嫻董事長分享金融機構協力都更機制及法令鬆綁建議，從實務面提出都市更新實施過程中，金融機構可扮演資金及信託制度提供者、投資者或諮詢服務的提供者，此外，專業機構整合分工、配合信託續建機制、鬆綁銀行法相關規定，將是自主更新邁向成功的關鍵。

探討金融協力都更運作機制

第二階段綜合座談，多位產官學界的專家學者從都市更新政策、法令及實務等面向，探討都市更新相關產業之行政資源及專業能力如何有效整合運用。重點摘錄如下：

- 台灣金融研訓院黃崇哲顧問表示，為追求永續安全的居住與產業空間，利用政策金融機制與工具，可建立永續經濟誘因創造更新財源，建議未來可強化金融機構參與，設立示範案例予以推動。



- 中華民國不動產估價師公會全國聯合會陳玉霖理事長以都市更新推動面臨主要課題為切入點進行探討，包括土地整合問題、如何加速審議時程、財務計畫可行性、權利人分配合理性等部分，從個案審議經驗提出相關提醒及改善建議。
- 中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于俊明秘書長表示都市更新推動過程潛在風險眾多，民辦都更需要政府繼續協助，提出審議內容具有明確性與預測性、提高租稅獎勵誘因、建置不動產證券化可行性及公權力介入執行等建議。
- 中華民國地政士公會全國聯合會林旺根榮譽理事長指出都市更新整合人員及信託機制執行上可能面臨相關問題，建議專業整合者應予以立法規範，並儘速研訂信託定型化契約應記載與不得記載事項，建立都市更新業務代行機構，透過專責機構協力及融資周轉，達到自主都更推動成效。
- 淡江大學產業經濟學系莊孟翰副教授分析當前都更戶關鍵性的爭執議題，針對都更最常見的認知差距，研提保障都市更新權益相關作法，並從地方政府個案經驗釐出爭議焦點，供作未來政策制度精進之參考。
- 合作金庫商業銀行黃伯川副總經理以都市更新資金需求為討論重點，藉由都市更新整合期及都市更新融資執行機制，分享都市更新可行的操作模式。
- 百略學習教育基金會李智仁副董事長從地主、實施者、融資銀行觀點分析更新重建資金及建築資金控管流程，引用日本不動產投資信託的發展經驗，並從創意產業角度思考都市更新產業未來發展的可能性。

為因應蔡總統日前指示以「加強整合民眾參與意願」、「提升財務可行性」及「強化專案經營管理」等三面向改進，以加速推動老舊公寓更新，改善國人居住品質與安全，內政部營建署將汲取相關經驗與實例，儘速研擬相關推動方案及修法作業，期讓都市更新展現新氣象。 

再生專責機構業界代表座談會

營建署委託基金會研析都市再生專責機構之設置

內政部營建署都市更新組

都市更新一直是政府推動重要政策之一，大規模公辦更新更是新政府執政重點。當多數都市面臨衰頹、都市機能不彰，影響居民生活品質和城市經濟發展時，其實透過大面積公有土地、國營事業土地、港口、車站等周邊地區更新，可以發揮領頭羊的效益，讓都市再生；然而面對推動都市更新繁瑣專業整合工作，政府機關常因缺乏開發整合經驗及人力，未能充分展現都更有效能。

籌設都市再生專責機構 協助推動公辦都更

因此，內政部著手研議都市再生專責機構之籌設，希望能透過專責機構的專業人力、還有它具彈性的財務及企業化的經營等優勢，有效率地完成繁雜的更新整合及規劃工作，為地區注入都更活水，帶動整體都市的環境及經濟的再生。也期望透過這個都市再生專責機構來增加政府在推動都市更新事業上的能量，為民間創造更多都更投資機會，藉以強化都市機能，活化閒置資產，並作為溝通橋樑，改善公、私部門合作模式，增加民間企業參與都市再生建設的機會。

舉辦座談會蒐集各方意見

為了廣泛蒐集各方意見，營建署已在今年(2016)8月29、30日委託財團法人都市更新研究發展基金會（以下簡稱都更基金會）舉辦座談會，邀請中央及地方政府、國營事業，還有已成立之行政法人專家參與座談。會中各單位分享他們遭遇政府採購法、人事及財務規範等限制之經驗分享，他們也對國內成立都市再生專責機構有著相當高的期許，期待未來能透過這個第三部門，提升國有資產活化再生的效率。

除了聆聽公部門的聲音外，在推動都市更新事業上，民間企業才是第一線的執行者，在整合上也是與地主直接面對面溝通接觸的對象，有著最豐富的實務經驗，因此，為了解民間企業界的意見，接續著在10月17、19日舉辦兩場業界代表的座談會，這些第一手的經驗將是專責機構籌設重要的參考意見。

業界提出專責機構執行面臨之課題、建議

業界第一場首先由花敬群政務次長開場致詞，隨後由都更新基金會針對成立國家都市再生專責機構必要性、業務、組織架構等進行引言，並就國內公辦更新案推動成果與遭遇困境的現況提出說明，接著由營建署都更組王武聰組長、新北市都更處張溫德處長、不動產開發商業同業公會全國聯合會的于俊明秘書長，世邦魏理仕台灣分公司的林宗憲總監以及基金會丁致成執行長進行綜合座談。

于秘書長提到，協議價購應考量經費是否能支持、訂價機制、公有地價購之可能性等課題；新北市張處長也提醒，未來專責機構接案上應訂有機制及控管，授權能夠明確化，除組織的專法外，更新條例和其他配套也需相互調配。

第二場由營建署王榮進副署長蒞臨致詞，基金會先進行專責機構設置引言說明，接著由營建署都更組王武聰組長、臺北市都更處方定安處長，冠德建設馬玉山董事長，高力國際台灣分公司的劉學龍總經理，仲量聯行趙正義總經理及基金會丁致成執行長進行綜合座談。

冠德馬董事長對於政府成立強而有力的專責機構，協助都更之整合表示支持，但指出缺少強制執行的策略；仲量聯行趙總經理也對於成立都市再生專責機構表示贊成，但提醒都市再生專責機構不是萬靈丹，其成立仍需要專法授權才能在執行上更完備，而且其執行的個案，應是一些需要公權力而一般民間機構較無法執行者，如涉及都市計畫變更之個案。兩場座談會學者專家充分的交換意見，也提供了諸多寶貴的建議，都將納入專責機構的設置參考。

期待籌設專責機構補足政府人力之不足

設置都市再生專責機構乃為補足政府機關在都更專業及人力的不足，協助政府推動都市更新，絕不是用來取代民間建設開發公司於都更程序裡的角色，也不是要與民間公司成為競爭關係，反而是希望帶頭創造更多的都更投資機會，強化政府政策的執行，鼓勵活化公部門資源與民間資金用以推動全國的都市再生，期許未來專責機構能與業界及民眾共同推動都市再生、追求公共利益之最大效益。UR



北市4件公辦都更案展開招商

臺北市都市更新處

臺北市府自今年1月22日宣布2016年公辦都更元年後，3月25日成立「公辦都更專案辦公室」，專責公辦都更之業務推動，於3月31日公告施行「臺北市公辦都市更新實施辦法」，作為公辦都更操作實施之依據；並在中央的支持下，讓市府100%捐助成立之財團法人臺北市都市更新推動中心得予轉型擔任公辦都更案實施者之角色，透過公私部門合作模式對外公開徵求投資人共同興辦都更事業。此外，在蘭州斯文里、南機場整宅地區公辦都更之推動，瞬即成立駐地專案工作站，提供在地整合服務。



4案招商 如火如荼展開

首波招商案「臺大紹興南街基地再生計畫公辦都更案」於今(2016)年9月6日正式公告招商揭開序幕，係柯市長上任以來積極推動的第一個公辦都更案，亦是都更中心首件擔任都市更新案實施者之先例。本案首創地方政府與大學合作都更之創新模式，由北市府與國立臺灣大學於2015年5月1日簽署本案合作意向書，經北市府依都市更新條例第9條規定同意由市府100%捐助成立之都更中心擔任實施者，細部計畫變更於今年5月5日經臺北市都市計畫委員會第686次委員會審議通過在案。

本案位於紹興南街、仁愛路一段、仁愛路一段18巷及紹興南街38巷所圍之部分街廓，位處臺北市精華地段，交通便捷，總面積約1.4公頃，臺大管有土地占92.3%，為首都圈蛋黃區少見的大面積精華公有土地。藉由市政府與大學合作打造「智慧健康生活園區」，將結合都市更新設定地上權及權利變換方式開發，區內規劃臺大醫學院教學研究大樓及臺北市公共住宅，投資人可取得商業空間之50年經營權，並於權利變換區域分配更新後房地，期能結合臺大醫療資源發展相關產業，建立產官學合作之典範。本案雖於11月4日截標後無人投標，但市府仍將持續彙整各方指教及意見，重新檢討評估後，再行辦理招商作業。

第二案「捷運中山站中山段公辦都市更新案」業於今(2016)年10月24日公告招商公開徵求投資人，預計明(2017)年1月9日截標。本案由北市府同意都更中心擔任實施者，進

行前期之規劃、整合及招商前置作業，並採權利變換方式實施。

本案基地位於臺北市中山區中山北路二段44巷以北、中山北路二段46巷以南、5米計畫道路以東、中山北路二段36巷以西所圍街廓之L型公有土地範圍，總面積1,458平方公尺，公有土地管理機關為臺北市都市更新處。基地區位條件極佳，位處臺北市中心地段交通便捷，東接中山北路、西臨捷運淡水線中山站綠色廊帶、南側有南京西路及臺北車站商圈，西側可通往赤峰街文創街區及大稻埕商圈，生活機能一應俱全，屬值得投資之標的。除能活化利用市有土地，提升基地周邊環境生活品質外，市府可藉本案開發分回公務辦公空間繼續服務市民，投資人則可依共同負擔比例分回房地，打造本市中山區之指標更新案件，開啟地區之都市再生契機。

第三案「捷運大直北安段公辦都更案」於11月30日進行公告招商作業。本案基地位於捷運大直站3號出口處，為中山區北安路458巷41弄、518巷、458巷47弄及536巷所圍範圍（非屬完整街廓），總面積約為2,113平方公尺，95%土地為國防部所管有，其餘5%為財政部管有。本案基地周邊交通便利，鄰近美麗華商圈及內湖科學園區，更新後將帶動地區發展，兼具活化公有土地之效；其中部分樓層留供公益使用，結合周邊大學及商圈能量，創造地區產業之附加價值。

第四案「捷運科技大樓瑞安段公辦都更案」預定12月進行公告招商作業。本案業於10月20日經都委會第699次會議審議通過「都市更新暨配合變更細部計畫案」，市府將與國防部合作推動公辦都更，除延續復興南路沿街商業活動外，並透過本次公辦都更案，興建公有停車場，作為從汽、機車及自行車停放之捷運轉乘截留點，並增設捷運科技大樓站西側第2出入口，提升捷運使用者之便利性，另配合現地樹木群增闢一處公園。

本計畫區位於捷運文湖線科技大樓站西側，面積4,746平方公尺，使用分區為住宅區、商業區(特)及停車場用地，土地權屬包括國有、市有以及部分私有，其中國有土地約佔54%，為國防部政治作戰局管有，目前低度使用。經市府與國防部及私有土地所有權人協調同意後，列為市府優先推動公辦都更之示範地區。

市府推出公辦都更「一月一招商」之密集行動，從9月起跑至12月除上開4案外，明年預計招商案尚有「南港轉運站東側商業區土地公辦都更案」等。另其他市府自行實施之公辦都更案，如蘭州斯文里整宅、華榮市場及延平北路警察宿舍等均希冀明年進入都市更新事業審議階段。相關公辦都更案訊息可瀏覽財團法人臺北市都市更新推動中心網站<http://www.turc.org.tw/tw>、臺北市公有土地開發聯合招商網<http://www.gov.taipei/mp.asp?mp=103008>及臺北市都市更新處官網<http://uro.gov.taipei/>。UR

桃園市新訂整建維護補助辦法

盼加速民間自主整建維護

為鼓勵市民自主整建維護，桃園市政府於2016年7月28日訂定發布「桃園市都市更新整建維護補助辦法」，只要是屋齡15年以上的合法建築，且符合「獨棟或連棟式建築物連續三棟以上」、「三層樓以上之集合住宅與緊鄰建築物各一棟以上」、「六層樓以上整幢建築物」或「四或五層樓集合住宅僅增設昇降設備(得以一棟為申請單位)」其中之一條件者，都可遞件向市府申請補助。若合法建築物係屬「位於本府公告之整建維護策略地區」、「因風災、火災、地震或爆炸，致受損害」之情形，則不受上述屋齡之限制，並得以一棟為申請單位。

可單獨申請規劃設計經費補助，降低初期費用負擔

依各縣市政府的整建維護補助辦法規定，一般申請整建維護補助需先製作規劃設計書圖交由縣市政府審查及委員會審議，書圖經由審查、審議通過後才可開始施工，且工程達一定進度時縣市政府才會核撥一定比例的規劃設計及工程經費予申請者。若申請者本身未有建築相關專業背景，規劃設計書圖一般會委由建築師或工程顧問等專業人員製作，因此申請者將要先行負擔委託專業人員製作規劃設計書圖的費用，且直到施工階段才能獲得補助經費，承擔了已投入資金但最終無法獲得補助，或補助經費不如預期的風險，導致民眾申請補助辦理整建維護的意願降低。

為避免此問題，桃園市政府於補助辦法中特別訂定可單獨申請規劃設計補助經費的條文，解除市民對申請補助需自行負擔規劃設計經費的疑慮，提高市民申請補助辦理自主整建維護的意願。

補助額度核算方式

單獨申請規劃設計經費，依下表所示級距評定補助額度，且不得超過實際採購金額；合併申請規劃設計及工程經費，或單獨申請工程經費，補助額度以審議會決議為準，並以總經費註1之45%註2及新臺幣1千萬元為上限。

地面層以上總樓地板面積 (單位：平方公尺)	補助額度
5000以下部分	最高新臺幣50萬元
5000~10000部分	每增加100平方公尺，再加計新臺幣1萬元。
10000以上部分	每增加100平方公尺，再加計新臺幣5000元。

註1：含規劃設計及工程經費或僅工程經費。
註2：位於整建維護策略地區可達75%。

桃園市政府住宅發展處

延續老屋健檢，建立老舊建築物結構補強經費補助機制

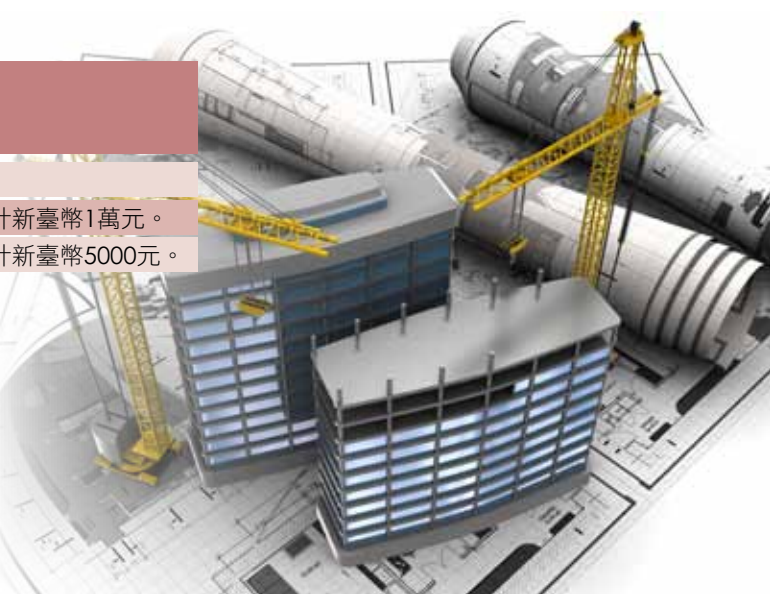
桃園市政府開放民眾申請老屋健檢，為強化公共安全與建築物結構，住宅發展處延續老屋健檢，建立老舊建築物結構補強經費補助機制，民眾可依建築管理處老屋健檢結果，向住宅發展處申請建築物耐震評估、補強工程等補助費用，每案補助最高可達總經費75%，以1千萬元為上限。

為維護桃園市民居住安全，新訂之整建維護補助辦法，將建築物耐震補強所需相關經費納入補助範圍，包含耐震評估、耐震補強工程費用，藉由市府挹注經費補助，鼓勵民眾辦理建築物立面修繕，提高建築物耐震能力，降低地震來襲災損，保障市民生命財產安全。

建築物只要位於桃園市都市計畫範圍內，屋齡達15年以上且符合相關規定的合法建築物，就可提出補助申請，若建築物經本府建築管理處老屋健檢(建築物耐震能力初評)評估結果為「建築物耐震能力確有疑慮」者，其坐落之土地將視為整建維護策略地區，補助經費最高可達總經費之75%。

結語

「桃園市都市更新整建維護補助辦法」已於2016年7月28日訂定發布，並於9月13日經行政院備查，期加速民間自主推動整建維護，建構安全、具防災機能的生活環境。為協助市民依補助辦法申請補助，本府已成立整建維護輔導團，免費提供法令諮詢、建築物現況問題分析、協助評估是否符合補助辦法規定、召開說明會、整合土地及建築物所有權人意願、製作申請文件及向本府申請補助等服務。有需求民眾可至住宅發展處網站<http://www.tycg.gov.tw/housing/> 查閱相關申請規定，或洽整建維護輔導團03-3363898。



大安區「明日博」重建完成

都市更新創造都市開放空間新模式

社區更新部主任 張志湧
副主任 鄧梅姬
資深規劃師 鍾承憲

早期鐵縱貫線在臺北市區路段均為平面設計，以平交道與市區道路交叉，隨著戰後臺灣經濟逐漸發展，使身為臺灣政經中心的大臺北地區交通運量日漸增加，但原有平面路軌行經的縱貫線鐵路，與市區道路形成多處平交道，成為都市交通運輸重大阻礙。

隨著臺北市區鐵路地下化及東西向快速道路完工，位於市民大道三段及建國南路一段交叉口的本基地，地處於臺北市區兩大快速道路的交會點，卻仍呈現老舊窳陋之低矮建築物及閒置倉庫，已不符周邊土地使用之所需。

送件後配合市府政策調整計畫內容

因此，2000年地主申請自辦市地重劃，從申請至2005年市地重劃完成，地主就積極尋找建商合作，期待能找尋有意願之建設公司協同重建。

本案基地面積廣達9,244.79㎡，由忠泰建設及長虹建設合組之「忠泰長虹建設股份有限公司」擔任本案實施者，共



更新單元位置圖



活化更新期間閒置空間—明日博物館（忠泰集團網站資料）

同推動都市更新重建，並由本基金會辦理都市更新規劃，於2006年9月18日申請事業計畫及權利變換計畫報核。

送件後，歷時1年多至幹事會審查完竣，恰逢臺北市政府推出「促進都市再生2010台北好好看」開發計畫，實施者與地主討論後，決定配合市府政策，調整計畫內容。本案於2010年7月核定更新事業計畫及權利變換計畫，核定後辦理五次變更，在今年3月完成更新產權登記作業。

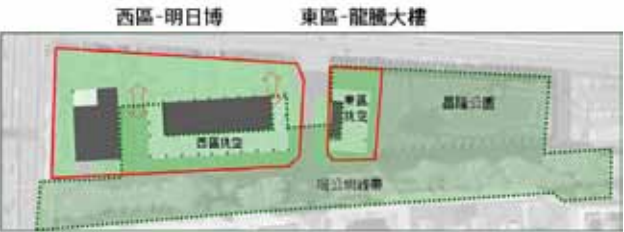
商業空間串聯室內開放空間、廣場、人行通道及周邊綠地

本案分為東西兩個街廓，建築設計透過王克誠建築師事務所及澳洲DBI DESIGN建築師事務所共同合作，西區興建鋼骨混凝土結構之地上11層/地下4層之辦公大樓1棟及地上23層/地下4層之住宅大樓2棟，整體建築設計以城市綠林為發想，呼應「促進都市再生2010台北好好看」計畫精神，於基地北側留設大量廣場式開放空間，設計多層次植栽形塑城市核心森林意象，並將建築量體集中配置南側，鄰近兩交通要道交叉點配置辦公大樓，降低住宅大樓未來住戶受高架橋往來車流量之噪音影響，地面層留設支援性商業空間，延續周邊既有之商業紋理。

另配合「促進都市再生2010台北好好看」計畫內容，除住宅大樓留設室內15M挑高開放空間外，並於建築物外部留設



室內挑高開放空間。





更新後完工照片。

廣場式開放空間及地面人行通道，讓建築物由內而外串聯基地周邊綠地及公園，且實施者結合「忠泰建築文化藝術基金會」協同管理，不定期辦理文創活動，確保本案商業空間之使用熱度，期待能吸引人潮，進而活絡周邊商業行為。

協助興闢計畫道路並認養人行步道及公園

本案實施者協助捐贈北側40M計畫道路市府尚未徵收計畫道路產權，南側6M及8M計畫道路除協助捐贈外，並協助將計畫道路開闢至應有之寬度；同時認養周邊人行步道、昌隆公園，將認養之人行步道與基地內鋪面整體規劃設計，實現原計畫道路應有之通行及消防救災機能。

增設公共停車空間，開放公眾使用

考量附近停車場長期多為客滿情形，加上周邊多老舊公寓，缺乏建物附設停車空間，居民相當依賴路邊及路外停車空間停放車輛，致使居民常因找不到停車位，違規停放於路邊紅線或併排停車。

為了紓解基地周遭停車位不足的情形，本案更新後除依法設置法定停車位外，另增設130輛開放公眾使用之汽車停車位及65輛機車停車格，期望在本案更新重建完成後，除能自行收納住戶本身停車空間需求外，更能提供週邊里民長期租

用或臨停之優惠價格，改善基地週邊道路違規停車之情形。

活化閒置空間 打造「明日博物館」

值得一提的是，實施者不僅以重建方式改善基地內窳陋環境，更同時思考著審議期間能如何活化閒置空間，故與忠泰建築文化藝術基金會幾番討論後，以基地內閒置倉庫為主，打造「明日博物館」。

其成形的原因來自於基金會母體建設事業體的獨特條件，在城市空間中擁有許多待建土地與建築，汰舊換新的過程中暫時閒置，期待以城市為舞台，透過藝術、建築、設計等各領域專業者不同角度的觀察與詮釋，帶領人們重新面對基地的紋理，並延伸它獨特的場所精神，故於2007年引入巡迴國際的話題性24小時超市「theFLOWmarket」及由國際知名設計師、插畫家重新建構一棟一棟虛擬的住宅，分享他們對於家的經驗與期待「HAPPY LIVING」，於等待更新重建的同時，能有效利用閒置空間。

辦公大樓設置「忠泰美術館」

本案興建完成後，辦公棟大樓作為忠泰集團企業總部使用，並於低樓層設置「忠泰美術館」，美術館以「人與空間為本」追求「更美好的明天」之理念，以未來議題、城市建



辦公大樓與住宅大樓間留設開放式廣場空間。



忠泰美術館外觀。

築、當代藝術為三大主軸，並透過策劃各種型態的活動如展覽、演講、工作坊、論壇等，希望將過往累積的文化資源轉化為未來城市生活的能源，建構一座穩固開放的交流平台。

自2015年5月起，忠泰美術館邀請阮慶岳、詹偉雄、謝宗哲三位專家組成策展團隊，媒合29組設計／建築專業者及20家中堅企業組成合作團隊，歷經長達近一年半的研究籌備，以創意構想結合研發產業，針對臺灣所面對的各種社會經濟環境議題，探索未來的居住型態，跨界激盪出前瞻的革新火花，共同為2025年的「家」勾勒出生活樣貌提案。「HOME 2025：想家計畫」從2016年10月22日開展，30個提案同步精彩展出，以具體模型和影像展覽和大型一比一建築裝置呈現，闡述在近未來極可能實現的各種預測，展期到明年1月15日。

都更創造都市開放空間新模式

本案位於臺北市區重要交通交會點，能成功整合近一公頃開發基地，難能可貴。歷經地主、實施者、規劃團隊多年努力，透過都市更新，扭轉了本基地長期閒置、違章林立的窳陋形象，透過整體規劃，創造都市開放空間新模式，提供行人或里民活動休憩之舒適開放空間，發揮本區應有的節點功能。期待藉由本案的完工，帶動市民大道沿線都市更新的

計畫內容摘要	
案名	擬訂臺北市大安區懷生段一小段931地號等20筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案
更新後案名	西區-明日博；東區-龍騰大樓
基地位置	市民大道三段及建國南路一段交叉口東南側
實施者	忠泰長虹建設股份有限公司
基地面積	9,244.97㎡
使用分區	土地使用分區：第三之一種住宅區(特)、第三之二種住宅區、道路用地
更新前	產權：私有土地8,057.06㎡、公有土地1,187.73㎡ 所有權人：私有14人、公有2人 舊違章建築物：19戶，面積1,797.42㎡
更新後	基準容積：23,197.38平方公尺(262.45%) 台北好好看容積獎勵:8,145.63平方公尺（35.11%） 都市更新容積獎勵：9,705.36平方公尺（41.84%） 增設公用停車空間獎勵:1,950.00平方公尺（8.41%） 允建容積：42,998.37平方公尺 總樓地板面積：78,001.93平方公尺 停車位：561輛 樓層數：(西區)地上11層、23層，地下4層；(東區)地上15層，地下5層 用途：一般零售業、餐飲、飲食業、一般事務所、集合住宅
實施方式	西區-明日博(權利變換)；東區-龍騰大樓(協議合建)
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	西區-王克誠建築師事務所 外觀-澳洲DBI DESIGN建築師事務所；東區-李天鐸建築師事務所

更新事業推動歷程		
(原核定) 辦理過程	過程	日期
	更新地區劃定	2004.04.01
	第一次公聽會	2005.03.24
	申請實施更新概要	2005.03.31
	事業概要核准	2005.06.28
	第二次公聽會	2006.09.08
	申請更新事業計畫暨權利變換	
	計畫報核日期	2006.09.18
	公開展覽期間	2007.03.20～04.18
	第三次公聽會日期	2007.03.28
	臺北好好看事業計畫預審送件日期	2009.01.09
	申請更新事業暨權利變換計畫日期	2009.08.03
	召開第一次審議會日期	2010.03.22
	召開第二次審議會日期	2010.04.19
	本府核定日期	2010.07.15
	(西區)領取建築執照日期	2010.08.03
變更事業 權變計畫	(東區)領取建築執照日期	2010.08.23
	(西區)申報開工日期	2010.08.30
	(東區)申報開工日期	2010.12.27
	第一次變更核定	2011.03.09
	第二次變更事業及權變計畫核定	2012.02.02
使用執照	第三次變更權利變換計畫核定	2013.11.28
	第四次變更事業計畫核定	2015.07.21
	第五次變更權利變換計畫核定	2016.01.21
產權登記	西區核發使用執照	2015.05.22
	東區核發使用執照	2016.01.11
	產權登記完成	2016.03.22

推動。

有關忠泰長虹「明日博」更新案詳細內容可參閱本基金會2010年9月第47期簡訊內容。



協助興闢南側計畫道路。



基地北側開放式廣場空間。



基地西側退縮人行通道。

士林區「筑丰天母」完工

天母SOGO商圈地區再添一更新案

更新事業部主任 董政彰
規劃師 程琬鈺
規劃師 曾于庭

1950年代天母地區設有各國大使館及美軍宿舍，中山北路一直是重要幹道之一，「筑丰天母」座落於中山北路六段35巷內，朝東可俯視忠誠公園、西向聯通捷運芝山站，往北可通往天母SOGO。過去中山北路六段以東多為一畝畝的稻田，以西有台鐵淡水支線(現改建為捷運淡水線)及零星住宅使用，隨着地區發展，現今周邊已是一片繁華，成為進入天母之入口意象。

「筑丰天母」更新案於2011年10月21日經臺北市政府公告劃定為「臺北市士林區蘭雅段二小段150地號等27筆土地更新單元」，同年12月由筑丰興業股份有限公司擔任實施者，申請事業計畫及權利變換計畫報核，經過近2年審議，於2013年10月公告實施，在今(2016)年10月取得使用執照。

參與更新共識高

本案更新前共有10棟合法建築物分布於單元北側及東側，分別為1棟地上5層之鋼筋混凝土造建築物及9棟地上2至3層之加強磚造建築物，並沿中山北路六段35巷作一般零



售店面使用，西南側多為未登記之鐵皮屋，多為住家和倉庫，其屋齡皆逾30年以上，不符現行建築物耐震規範，加上其建物外觀老舊影響市容觀瞻，未能呼應周邊環境景觀與地方商業發展趨勢。

經過實施者多年整合及審議過程中與所有權人及相關單位進行多次溝通與協調，在不影響其他所有權人前提下，配合地主需求協調換戶，並調整建築設計，充分與相關單位溝通，調整為多數人可接受之整體建築規劃坪數及戶數，至計畫核定前同意比例已接近百分之百，建物所有權人全體皆簽署信託合約，土地所有權人也多辦理信託，僅2位公有土地管理機關及2位所有權人因權值過小，未達最小分配單元，領取更新前價值。

量體集中配置減少壓迫感

考量基地區位與形狀限制，為了降低建築物對周邊環境的衝擊，在整體規劃上以單棟建築物為設計構想，並集中配置於基地東側中央，其他則留設開放空間，並在建物東向與北向適度退縮(3層以上樓層東向退縮3.5米以上、北



原範圍內單向進出之現有巷道不利消防救災。



向退縮13米以上)，更新後建築物之低樓層基座高度與北側「國揚天母」更新案基座高度一致，保持與周邊建物適度間距，同時增加步行空間的寬闊感與開放空間的完整性。

延續天母SOGO商圈商業軸帶 住商機能區分

此外，「筑丰天母」以強烈的軸線區分商業及住宅動線，對外沿中山北路側規劃適當之商業空間，同時採用潮流感及歡樂氣氛的鋪面形式，搭配沿街留設4公尺以上人行步道，並以喬木綠化作為緩衝綠帶，藉此改善本地區周邊的人行徒步空間品質，提供市民安全、舒適、便利的步行空間，向北連結國揚天母案並延伸至天母SOGO商圈，形塑天母地區商業發展軸帶。

另外，為兼顧居住空間品質，保有住宅空間之私密性，透過規劃設計，於主建物背面提供寧靜休憩開放空間，結合植栽相互交疊而成之戶外中庭，塑造穿越建築的軸線。

退縮開放空間 認養公有人行步道 協助開闢計畫道路

由於本案為臺北市第一件由實施者代土地所有權人辦理容積移轉，依規定將容積移轉費用列入共同負擔，審議過程除為確保所有權人權益，要求實施者詳加分析容積移轉前後，各所有權人應分回樓地板積及價值差異外，為讓個案更新後對周邊環境貢獻提高，實施者於北側福華路128巷退縮開放空間，作為容積移入之環境補償措施，並協助

更新單元外毗鄰基地東北側8公尺計畫道路截角開闢，辦理捐贈作業移轉登記至臺北市政府。更新後認養公有人行道，結合東側及北側自行退縮四公尺之人行道，規劃整體開放空間鋪面。

順利取得使照，期望帶動周邊更新契機

在實施者多年努力後，「筑丰天母」在今(2016)年10月3日順利取得使用執照，自事業計畫及權利變換計畫報核至興建完工，歷時5年，後續俟完成釐正權利變換結果圖冊及囑託登記等相關作業程序後，原地主們即可入住新屋，重回家園，「筑丰天母」及其北側「國揚天母」兩更新案的完工，帶動中山北路與福國路周邊地區參與更新之意願與風氣。

有關「筑丰天母」更新案詳細內容可參閱本基金會2013年12月第60期簡訊內容。UR

計畫內容摘要	
更新後案名	筑丰天母
基地位置	士林區中山北路六段35巷以西、福華路128巷以南、福國路以北、福國路56巷以東
實施者	筑丰興業股份有限公司
基地面積	2,194.88 m ²
使用分區	第三種住宅區
更新前	產權：私有土地2,162.08m ² ，公有土地32.8m ² 所有權人：私有土地36人，公有土地2人
更新後	用途：一般零售業、集合住宅 實設建蔽率：45% 實設容積率：383.80% 更新獎勵容積：1,710.33m ² (34.63%) 容積移轉：1,775.17m ² (35.95%) 允建容積：8,423.98m ² 總樓地板面積：17,093.33m ² 構造樓層：SRC，地上21層/地下4層 停車位數：汽車：141輛，機車：104輛 總戶數：71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	元宏聯合建築師事務所
不動產估價	巨秉不動產估價師聯合事務所 展暮不動產估價師聯合事務所 瑞普國際不動產估價師事務所
施工	麗明營造股份有限公司

更新事業推動歷程	
「臺北市士林區蘭雅段二小段150地號等27筆土地更新單元」公告	2011.10.21
自辦事業及權利變換計畫公聽會	2011.10.21
事業及權利變換計畫申請報核	2011.12.01
公開展覽期間	2012.06.27-07.26
公辦事業及權利變換計畫公聽會	2012.07.12
召開幹事會	2012.09.28
召開審議會	2013.05.13
召開第二次審議會	2013.07.15
事業及權利變換計畫核定	2012.03.15
取得建造執照	2013.12.13
變更事業及權利變換計畫申請報核	2015.05.28
變更事業及權利變換計畫核定	2015.12.29
取得使用執照	2016.10.03

公私合作再現溫州街人文風華

丹棠開發協助整合桓億建設雲和街事業權變核定

社區更新部主任 張志湧
副主任 鄧梅姬
規劃師 羅雅璐

臺北市大安區溫州街及雲和街所圍街廓內，周邊由6米~7米之小巷圍繞，環境幽靜，早期多為日式宿舍及官舍，鄰近有殷海光故居、龍安國小、公務人力發展中心、台灣大學、紫藤廬等教育文化設施，也因人文薈萃，讓本區雖身處市中心，仍可保有濃濃之人文藝術氣息。隨著時間流逝街廓周邊之建物陸續新建，僅剩範圍內兩棟台灣大學木造宿舍及三棟35年以上之四層樓公寓，日漸老舊頹圯，面臨管線老舊損壞、漏水等課題，亟待解決。

推動整合 六年終成

2008年，其中四樓公寓住戶張先生因緣際會找到丹棠開發，表達四樓公寓重建難處並諮詢辦理都市更新的可行性，期待丹棠開發能為其引介實施者。經丹棠整體評估後，建議其應與西側台灣大學舊校舍合併更新，一併解決木造宿舍頹圯及四樓公寓面積過小無法單獨更新之課題。

因為張先生的殷切期盼，丹棠開發召開地主說明會，協助推動本更新案的整合。在2009年更新單元劃定核准，基地面積1,555㎡，屬於第三種住宅區；隨後次(2010)年3月申請本案事業概要，並配合本案最大地主台灣大學提供相關資料，徵詢其對建築方案之需求，台灣大學亦回覆未來學校分回將規劃為客座教授學人宿舍並提供相關建築及規劃意見供規劃參考。

丹棠開發亦配合區位及地主特性，為住戶找到桓鉅建設擔任本案實施者，並由黃模春建築師事務所擔任建築設計規劃，隨後努力取得大多數地主同意後，終於在2012年9

月由丹棠開發協助申請都市更新事業計畫及權利變換計畫報核。

公地更新政策調整、實施者退場 更新一波三折

整合過程中面對公有土地的溝通發生了一段小插曲。2010年底，突然收到台灣大學一紙公文，表達範圍內台大經管公有地另有規劃，因此不參與本都更案。公有土地更新政策的轉變，讓本案更新進度一度停滯，實施者及地主均表焦慮。

丹棠開發背負地主及實施者對本案之期待，努力積極與台大經辦之新業務單位洽談，瞭解校方規定及需求，配合學校最新研議之參與更新作業準則及要求之辦理程序提供書件及學人宿舍之細部設計規定調整建築方案，經過丹棠多月之協商下，終獲台大階段性之同意，為本案帶來一強心劑！

後於本案審議過程中，桓鉅建設又因對未來房地產景氣不樂觀，決定退場，此無異對本案是一大打擊，部分地主甚至悲觀認為本案可能像過去經驗一樣，還是註定無法更新，但丹棠秉持著服務及不輕言放棄的精神，協助本案尋找接續之實施者，經過丹棠多月努力奔走洽詢下，總算順利替本案找到接任之實施者桓億建設。經過台大及私地主認可後，新舊實施者協議完成，並依據法令規定要求辦理公證，建築方案再依據新實施者及部分地主意見重新調整，終於取得100%地主同意。這些突來變化，造成本案進度一度停滯，實經歷一番大周折。



更新後模擬圖

地形受限條件下 營造優質綠意人行空間

本案現況周邊巷弄均未超過八米，在毫無規劃下各自自行興建之結果，造成水泥圍牆高築或一樓違章外搭至貼齊道路境界線，人行空間缺乏，又因舊公寓無停車空間之規劃，原已狹小之巷弄布滿違停汽機車，人車動線混雜，原本被當代著名筆墨山水畫家及作家劉墉念念不忘之雲和街特有花木掩映閒適巷弄風情已一點一滴喪失，且消防救災亦堪慮。

本單元形狀為Z字形且形狀扁長，在寬深度之限制下仍盡力退縮四米公共人行空間，且配合植栽規劃及無圍籬之戶外平台留設，營造出優質之綠意公共人行空間，試圖保留雲和街溫州街之綠意閒適氛圍，並解決周邊防救災動線之課題，增進都更案與一般建案不同之公共外部效益。

延續寧靜社區氣息 塑造清新素雅建築

更新後擬興建一棟地上12層鋼筋混凝土造之住宅大樓，坐落方位上，考量臺灣氣候的特性，採南北座向配置，外牆盡量採取內縮的方式處理，藉以達到遮雨、遮陽的效果；在量體設計部分，考量基地坐落於臺大學區氛圍下之寧靜社區內，溫州街沿線為舊式公寓與老舊平房交相錯落且多樹木環境，擬以簡潔的垂直樑柱框架和內縮的牆面，塑造清新素雅的建築外觀，並搭配水平的陽台及細緻的水平線板，再簡約增加視覺的節奏感與細緻度，顏色上

以淺灰色石材外露柱樑框架和灰褐色面磚內牆面的基調，建構出簡潔明快中帶有細緻質感的視覺效果，企圖在地區中展現建築物人文學術的色調與簡約造型。

結語

本案啟動至今，遭遇許多大大小小的課題，然而丹棠仍秉持著都市更新專業及熱忱，協助社區尋找實施者、不斷溝通協調公私有土地，一步一步終於取得100%同意參與更新，以不辜負一開始住戶委託丹棠協助社區完成都更改建的夢想。 

計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市大安區龍泉段一小段206地號等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	大安區雲和街、溫州街、溫州街22巷及和平東路一段243巷所圍街廓內，非完整街廓
實施者	桓億建設股份有限公司
基地面積	1,555㎡
使用分區	住三（建蔽率45%、容積率225%）
更新前	產權：私有土地360㎡、公有土地1,195㎡ 所有權人：私有土地10人、公有土地1人 戶數：14戶 建物面積：1,182㎡
更新後	用途：一般零售業、集合住宅 實設建蔽率：44% 實設容積率：294% 更新獎勵容積：1,066㎡(30.47%) 允建容積：4,565㎡ 總樓地板面積：8,665㎡ 構造樓層：RC，地上12層/地下3層 停車位數：汽車：49輛，機車：56輛 總戶數：63戶 參與分配：11人
實施方式	權利變換
實施費用	700,842,814元
總銷金額	2,288,952,512元
更新規劃	丹棠開發股份有限公司
建築設計	黃模春建築師事務所
不動產估價	巨秉不動產估價聯合事務所、泛亞不動產估價聯合事務所、永慶不動產估價聯合事務所

更新事業推動歷程

2009.11.05	更新單元公告
2010.02.11	事業概要公聽會
2010.03.03	事業概要報核
2010.09.14	事業概要核准
2012.08.27	事業及權利變換計畫公聽會
2012.09.14	申請事業及權變計畫報核
2014.11.24 ~2014.12.23	公開展覽期間
2014.12.17	公辦公聽會
2015.12.31	召開聽證
2016.04.18	召開審議會
2016.11.15	事業及權利變換計畫核定公告



更新單元位置圖



巷弄狹小，路邊停車情形嚴重。

士林區華固「天鑄」完工

原天母聖道兒童之家更新創造超低建蔽率綠建築

社區更新部主任 張志湧
主任規劃師 黃耀儀

天母地區新地標－華固「天鑄」已經完工，這棟超低建蔽率38層集合住宅，基地面積達5,717.48㎡，為拉大更新後建築物與周邊建築物的距離，讓天母東路視覺上更寬敞，採33%超低建蔽率規劃，並以鑽石級綠建築設計，希望創造出都市特色建築。

原為天母聖道兒童之家

本更新單元坐落天母東路與天母東路8巷口，基地南側鄰接台北美國學校，周圍土地使用以住宅居多，附近多為速食店、文具行、眼鏡行等一般生活零售業，生活機能充足。更新前為聖道兒童之家，更新單元面積約5,717㎡，由華固建設股份有限公司標售取得原天母聖道兒童之家土地後，投入整合溝通及辦理都市更新事業，在2010年9月劃定更新單元核准，隔年6月即申請事業計畫報核，並於2013年6月經臺北市政府核定公告實施，直至2016年9月取得使用執照；本案自劃定更新單元核准至興建完工，歷經6年時間終於更新完成。

1961年，聖道兒童之家遷至天母院區，當地農民善心人士捐地及創辦人沈保羅牧師募款興建，並在房契、地契之中註明了作為收容孤兒使用。之後，為了免稅，遂把兒童之家與創辦人的各教會一起登記在「財團法人中國佈道會（以下簡稱中佈會）」名下。1998年，中佈會董事會改組，對反對賣地的聖道兒童之家董事長及院長提出侵佔官司訴訟，官司纏訟5、6年之久。直到2003年，聖道兒童之家接受由共同管理委員會管理，並同意中佈會「聘任新院長」及「產權移轉」等條件，與中佈會達成和解。

後來，因聖道兒童之家收養院童數銳減，遂將原址產權予以標售，搬遷至承德路七段，由華固建設於2010年3月得標，隨即著手進行都市更新工作，歷經長達6年的更新辦理程序，終於順利於2016年9月完工，原天母聖道兒童之家變

身為天母地區極具特色之鑽石級綠建築優質住宅。

藉由更新整合公私有畸零地

雖然，大部分土地由華固建設標售取得，但東北角及南端分別有2處未能有效利用的畸零地，私有畸零地原有土地所有權人12人，經華固建設多次溝通，私有畸零地部分已達成共識，透過土地買賣，將產權移轉予華固建設；公有畸零地部分則依國有土地參與都市更新相關規定辦理。本案因產權單純，且達100%同意，故採協議合建方式辦理更新，透過本次更新，可將2處畸零地予以整合，獲得更有效率之運用。

基地使用分區為第三種商業區(特)(原屬第三種住宅區)及第三種住宅區，平均容積率為225%，法定容積12,864㎡。配合都市更新計畫要求，考量地區人文特色、紋理與環境特色整體規劃，引入生態跳島、綠建築概念，以「生態」、「節



更新前現況。



拆除後臺北好好看綠美化成果。



能」、「減廢」及「健康」為規劃指標，設計人與自然環境永續共生之建築。

另外，為配合更新計畫要求，於更新單元北側及東側各留設3.64公尺以上無遮簷人行步道，並考量學校周邊交通與人行動線，以延續天母東路商業活動。集中留設法定空地，並予以綠化，與基地東南側公園相互呼應。

協助開闢計畫道路 申請台北好好看綠美化

更新單元毗鄰之公共設施多數已開闢完成，僅東側天母東路8巷及天母東路8巷30弄部份計畫道路尚未開闢完成，藉由本次更新，實施者協助開闢上述未開闢計畫道路，共協助捐贈面積約1,158㎡之私有道路用地產權，其開闢工程費實施者願意自行吸收，並於更新單元南側退縮留設2米人行步道，補足消防救災空間，同時解決道路徵收及開闢課題，也確保更新後之防災安全。

此外，本更新案也參與臺北好好看系列二計畫，拆除原有老舊建築物，設計完整綠美化庭園，提供周邊居民的臨時公園及休憩空間。本案實施者自99年8月起一年半內負起維護管理之責任，讓更新單元在建築工程啟動前，維持良好的綠美化環境。

順利通過都更、都審、環評三關考驗

除都市更新獎勵外，本案另有申請臺北好好看計畫系列二獎勵、古蹟土地容積移轉及增設室內停車空間獎勵容積，其中古蹟容積移轉19.31%、停獎15.39%部份雖未達都市設計審議要件，但申請臺北好好看空地綠美化獎勵7.07%則需經都市設計審議，另因本案更新後興建38層集合住宅，需進行

環境影響評估審查，三關考驗皆不易達成。

所幸在實施者與規劃團隊之努力下，在建築規劃上採低建蔽率設計，考量空間的延續性與開放性，於東南側與天福公園相對之基地側，除了原有5米人行步道外，再退縮5米不申請獎勵之開放空間，合成10米的互動廣場式生活空間，與天福公園呼應成為綠帶生活公園區域，加上配合環評要求規劃鑽石級綠建築住宅大樓，雖建物量體高聳，但藉由留設大量友善的綠化開放空間，建物外觀配合環境氣候及植生牆運用，讓綠意、休閒融入整體都市環境中，終獲委員支持，順利通過三關考驗，事業計畫於2013年6月核定公告。

低建蔽率 & 鑽石級綠建築設計

本更新單元面積達5,717.48㎡，屬臺北市較具規模更新案，華固建設利用本次大面積開發機會，以33%超低建蔽率設計，興建地下4層、地上38層之集合住宅，拉大更新後建築物與周邊建築物之距離，希望讓天母東路於視覺上更寬敞、讓周邊巷弄變得不擁擠。

考慮基地的特殊形狀、棟距、物理環境，面天母東路側並採集中量體的住宅區配置，以方正安全結構體為原則，於土地使用管制及建築法令之規範範圍內，規劃出38層樓的集合住宅大樓；並於天母東路側設置一層商業單元3戶，希冀能提升當地商業使用效益之延續。

此外，也因附近有美日學校與對外開放的大型運動公園，驅使本案更需關注全民休閒與健康活動的課題上。因此，本案在都市關係的配置主軸上，讓建築量體集中於基地後方，前方與外圍則以開放公益使用的步道做為配置重點，並依此適宜的設計與大量的綠化設施回應地區都市關係。法定空地部分，則以多種高低不同層次之植栽，創造都市森呼

吸之氛圍，希望綠意透過南側留設之人行步道、新開通之計畫道路與天福二號公園連成一氣，並期許對都市熱島效應的改善盡一份心力，為昆蟲、鳥類等生物提供棲息處所，以及對都市環境公益有所貢獻。

建築設計上亦因應台灣所屬亞熱帶氣候，與當地日照採光等環境關係，建築物本身也導入大量綠建築設計概念，包括：南北向設計，減少東西向高溫日照、以深窗創造建築物外觀陰影變化、室內外溫差，營造自然風的流動等。其他還包括：保水指標、日常節能指標、水資源指標、汙水及垃圾改善指標等等。透過節能減碳設計及戶戶通風採光原則，塑造良好的居住環境，以達綠建築之外殼節能、晝光運用之照明節能，未來將成為天母地區罕見之鑽石級綠建築優質好宅。

WOHA團隊協助創造都市特色建築

華固建設為興建天母地區優質好宅，除委託國內簡俊卿建築師進行建築規劃外，特請享譽國際盛名之新加坡WOHA事務所共同設計，該所曾獲多項國際建築大獎，其建築設計擅長配合環境氣候以及東西文化合併，進而融合整體都市環境。

WOHA之建築語彙皆環繞著綠意植生牆、大面積錯層陽台等，結合空氣、陽光、水和景觀融入建築中，引入熱帶休閒住宅的概念，因此，本案建築設計除掌握外觀比例與結構整合運用外，另配合氣候與綠建築考量原則，並思考建築物於都市環境的尺度，分段檢討都市、街道、人行之視覺美感。底層對外設立植生牆，種植喬灌木大量綠化立面質感配合綠化植生牆，作為立面實牆外會呼吸的皮層，亦可做為空間軟性牆面隱私性遮蔽功能。綠化植生牆設計除延續台北好好看綠美化之本意，更可融合環境，同時也襯托整體建物白色基調的主軸。

融合文化面向之城市藝術品

因鄰近建築多為住宅大樓，因此，本案建築量體設計部分以簡約穩定、平實面貌作為設計基礎，外觀及形式方正，色彩方面以米色、白色、灰白色等基調呈現。整體架構利用

結構外露樑與直通柱進行立面造型的形塑，展現水平與垂直分割之比例，並利用結構外露樑與立面深窗等手法，透過陽台變化與深窗形式創造立面豐富的陰影變化，呈現現代建築之語彙。

本案建材上選擇接近鄰近色彩之米白色系石材，搭配玻璃欄杆，表現出現代建築俐落簡約建築外觀，並導入中華文化傳統窗花紋理，框架搭配窗花的作法，乃源自中華文物之比例與細部，特將饒富中華文化之圖騰，應用於立面窗花形式的單元，讓本案建築造型更融合文化的面向，兼具發揚環境人文，並成為一件城市的藝術品。

透過簡明且不經意的線條變化，展開都市更新兼具發揚環境人文的契機，希望更新後之「華固天鑄」除「新」及「穩固」之外，亦能成為臺北都會區境內之特色建築之一，更期許藉由本案重建完成，產生連帶效應，帶動鄰近窳陋地區更新，共同塑造天母地區安全舒適的生活環境。

有關華固「天鑄」更新案詳細內容可參閱本基金會2013年6月第58期簡訊內容。

計畫內容摘要	
案名	擬訂臺北市士林區三玉段三小段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案
更新後案名	華固天鑄
基地位置	位於臺北市士林區中山北路六段以東、天母東路以南、天母東路8巷以西、台北美國學校以北所圍之街廓
實施者	華固建設股份有限公司
基地面積	5,717.48 m ²
使用分區	第三種商業區（特）（原屬第三種住宅區）及第三種住宅區
更新前	產權：私有土地5,678.48m ² ，國有土地39.00m ² 所有權人：私有土地2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：32.90% 實設容積率：432.20% 更新獎勵容積：6,787.34 m ² (52.76%) 台北好好看系列二獎勵容積：776.46m ² (6.04%) 古蹟容積移轉容積：2,484.28m ² (52.76%) 增設公用停車空間獎勵容積：1,800.00m ² (13.99%) 允建容積：24,712.41m ² 總樓地板面積：47,132.70m ² 構造樓層：SC，地上38層/地下4層 停車位數：汽車：378輛，機車：357輛 總戶數：73 戶
實施方式	協議合建
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、新加坡WOHA事務所
不動產估價	宏大不動產估價師聯合事務所

更新事業推動歷程	
更新單元劃定公告	2010.09.28
自辦事業計畫公聽會	2011.06.13
事業計畫申請報核	2011.06.14
公開展覽期間	2011.10.26~11.09
公辦事業計畫公聽會	2011.11.08
召開幹事會	2011.12.13
召開第一次審議會	2012.05.14
召開第二次審議會	2012.08.13
召開第三次審議會	2013.01.28
事業計畫核定公告	2013.06.10
取得使用執照	2016.09.20

東京都中央區月島一丁目3、4、5番地區更新事業

POLITIC ACTIVE 再開發計畫GROUP

主任研究員 原口秀美

〔URCA.NO179.P10~13〕

翻譯 何芳子顧問

本地區位於東京都中央區月島東北部，臨清澄幹道與都營大江戶線月島站相連，與東京METRO月島站也有無障礙環境連結。就整個月島地區發展歷史而言，屬於較新的開發地區，是1892年東京灣填海造地的第一號新生地。

1940年勝鬨橋興建完成前，主要依賴渡輪來往。1930年代，透過土地重劃事業，完成道路興建，成為容納新增人口的住居地，而興建的成排長屋，成為月島的原始風貌。每3年舉辦一次的住吉神社大祭典，已被指定為中央區的無形民俗文化資產。住吉神社的神驕外，有月島、勝鬨、佃町等地區神驕，集合於各地區巷道遊行，保存了都心地區的傳統地區固有民俗慶典。

地區概況

本地段所在地月島地區，在二次大戰時並未受到戰災的侵襲，所以仍保有傳統街區的風貌與濃厚人情味。但是該地段道路狹窄，消防車無法進入、重建困難等課題必須克服。

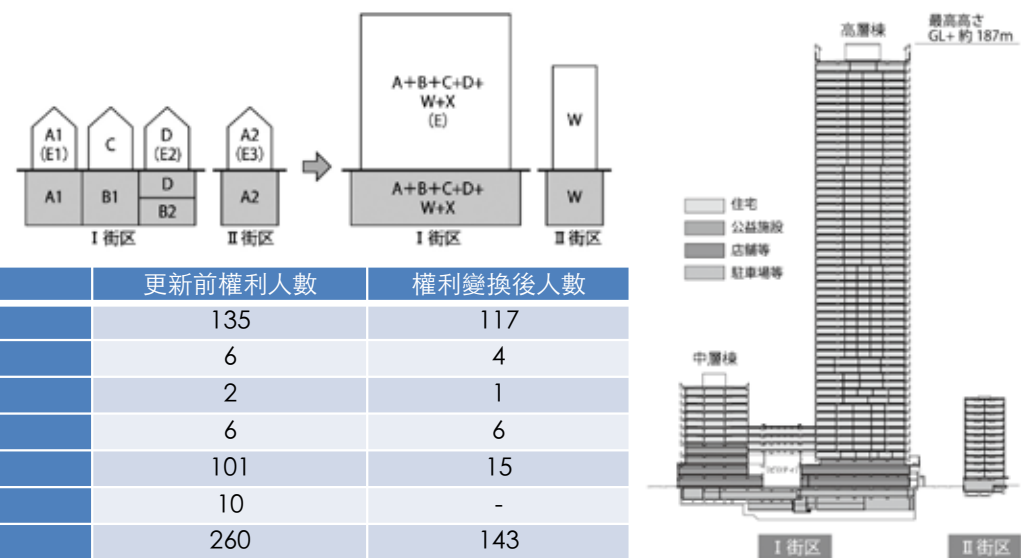
1988年，東京METRO線開通，2000年都營大江戶線月島站開始營運，大幅提昇交通便利性後，中央區公所為了扭轉從1930年代開始的人口減少頹勢，在1988年提出吸引人口回流的宣言，將增加居住人口納入施政重要策略。

因此，為了強化地區防災機能，促進老舊房屋重建，



更新前

A土地及合法建物所有權人
B土地所有權人
C建物所有權人
D土地租賃權及建物所有權人
E房屋租賃權人
X參加更新會員
W公開標售樓地板



權利區分	更新前權利人數	權利變換後人數
土地及合法建物所有權人	135	117
土地所有權人	6	4
建物所有權人	2	1
土地租賃權及建物所有權人	6	6
房屋租賃權人	101	15
抵押權人	10	-
合計	260	143

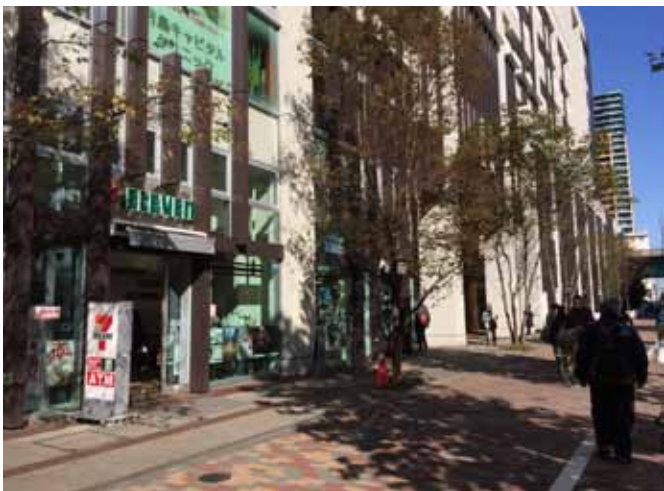
事業推動體制

針對土地權利人的協議，係以理事長為中心，分由三個部會進行，必要時召開事業內容說明會。另於適當時間點發佈新聞，特別於都市計畫核定、權利變換核可後發行號外，讓權利人能夠充分獲得資訊與了解計畫實施進度。

同時，在更新籌備會成立前，即商請事業協力者於現地設置辦公處，增加與權利人對話機會，於先期階段即選定預定參與的參加更新會員、特定業務代行者等，以能有效得到財務面、技術面的支援，因此，本案能在短短8年期間順利實施完成。



連接I街區兩棟建築的通橋棟。（林宜樺 攝）



（上）留設之廣場。（下）步道狀空地。（林宜樺 攝）

事業執行採取的對策

本案分為I街區及II街區，I街區一幢兩棟建築，分別為地上11層、53層、地下2層以及4層（通橋棟）等建築。因多數權利人希望能早日進住更新建築，故無法等到I街區全部完成後遷入。在4年工期（含建物拆除在內）的第二年，先行就11層樓完工，取得臨時使用執照，予權利人入住開始營業。利用二棟間規劃的廣場為施工進出動線進行超高層棟的興建。

近幾年來，在月島地區出現許多高層建築，考量為確保居住空間私密性，規劃設計寬闊的廣場空間。

權利變換計畫及建築配置的對策

規劃留設廣場的地點原屬醫院使用空間，更新後建物導入民間經營的托兒所、中央區公所經管的小型特別老人安養中心。配置規劃的商業設施將提供由原營業商家持續經營，便利超市、飲食等在中層棟，而咖啡音樂教室、不動產房屋公司等則配置於超高層棟，導入多樣化商業使用，並以中層棟先行啟用的對策運用，滿足住戶、權利人的需求，提供生活便利性。

住宅單元約有210戶，透過權利變換由原權利人取得，其餘540戶提供出售、出租。權利人選配高層住宅單元，實施者為了儘可能滿足權利人對單元面積、座落等需求，花費了很多時間，進行配置與相關權利變換內容的調整。

月島站是有樂町線與大江戶線的轉運站，因此，居民要求提供無障礙環境，因此，於車站通廊、廣場及通橋棟都設置電梯，以方便托兒、通勤通學、購物等使用。

就防災面而言，於地下2樓留設約200㎡之地域防災倉庫，並依區指導要綱規定，於各居住樓層設置防災倉庫，儲備3天份的飲用水、食料、簡易廁所等，以備震災之需。

未鄰接的II街區，雖與I街區採整體規劃及事業計畫擬訂，因所有權利人均選配於I街區，故II街區的更新建築全部由參加組員取得。興建12層樓的建築，提供適合年青族群的出租住宅使用。

管理方面的對策

由於中層棟先完工使用，故先成立管委會運作。在I街區即將完工時，已成立執行業務的中層棟管委會進行結算，與高層棟區分所有權人及承購住宅單元者，組成管委會。

全體管委會下，分為住宅部會（分中層棟及高層棟）及設施部會（含中央區公所、商業部分）。

結語

本地區更新事業的完成，對中央區的人口回流、整體都市環境改善，發揮正面效益，中央區人口在2015年已呈現增長趨勢。本地區廣場在聖誕節期間點綴香檳色的LED燈，舉辦種種活動，均受到地方居民的喜愛，希望藉此能夠帶動月島地區的都市再生與繁榮發展。 



I街區一幢兩棟建築外觀。（林宜樺 攝）

事業計畫概要

所在地	東京都中央區月島一丁目3、4、5番地		
實施者	更新會		
都市名	中央區14萬人（2015年11月）		
地區面積	約1.0ha		
辦理經過	都市計畫核定	2007年12月	
	事業計畫核定	2010年5月（更新會成立）	
	權變計畫核定	2011年8月	
	完工	2013年8月（中層棟）	
事業概要		2015年10月	
	用途	住宅、店舖、公益設施	
	建築面積	4,091m ²	建蔽率約65%
	樓地板	87,341m ²	容積率約964%
	構造層數	RC造 地上53F／地下2F（I街區） RC造 地上12F／地下1F（II街區）	
土地利用	事業費	約366億圓	
		更新前	更新後
	公共用地	3,699m ²	3,699m ²
	建築用地	6,300m ²	6,300m ²
權利人數	更新前252人／更新後143人（含參加更新會員2人：三井不動產住宅公司、野村不動產）		

活動訊息

臺中市推動都市更新研討會(第二場)

主辦單位：臺中市政府都市發展局
活動時間：2016年12月23日
活動地點：逢甲大學人言大樓B1國際會議廳
(臺中市西屯區文華路100號)
活動洽詢：瑞銘工程顧問有限公司
報名網址：<http://goo.gl/r4UIVc>

都市更新國際研討會

主辦單位：內政部營建署
活動時間：2017年1月5日~1月6日
活動地點：公務人力發展中心1F前廳
活動洽詢：財團法人國土規劃及不動產資訊中心
報名網址：<http://twur.cpami.gov.tw/education/course.aspx?COURESID=103>

重要通知

為配合節能減碳，自106年起，本簡訊將不印製紙本，屆時請逕於本基金會網站(<http://www.ur.org.tw/> 出版專區)下載當期簡訊電子檔，感謝您的支持與愛護。

政府主導都市更新成果展覽

主辦單位：內政部營建署
活動時間：2017年1月11日
活動地點：台北國際會議中心101CD會議室
(臺北市信義區信義路五段1號)
活動洽詢：財團法人都市更新研究發展基金會
報名網址：<http://www.cpami.gov.tw/>

更新重點新聞

9月

9/1 推廣都更 基隆將成立都更輔導團 自由時報
9/4 維冠大樓重建否 災戶意願將定案 中央社
9/7 北市啟動公辦都更 引資33億 經濟日報
9/8 三重果菜市場都更案 最快下周送審 中國時報
9/9 永和公辦都更案新天地計劃 首案登場！ 蘋果日報
9/15 加速海砂屋重建 落實都市防災 新北市政府城鄉發展局
9/22 強調公平正義 內政部四法一起修 經濟日報
9/23 聯邦合家歡富貴區海砂屋都更 今動土開工 聯合報
9/29 延宕16年 永春都更案動土 經濟日報
9/30 加速火車站都更案 市府成立辦公室 自由時報

10月

10/4 都市更新168專案2.0版 全面加速民辦都更 臺北市都市更新處
10/4 台大紹興南招商說明會 廠商觀望 聯合報
10/13 樹林消防隊舊址 將推公辦都更 自由時報
10/14 南門中繼市場 落腳華光社區 自由時報
10/14 忠孝正義都更延宕21年 拚年底動工 經濟日報
10/21 捷運科技大樓站西側 公辦都更通過 自由時報
10/21 延長簡易都更適用期效 新北市政府都市更新處
重建整合溝通更周全

10/22 新北「都更家教」喜迎新軍

新北市政府都市更新處

齊心共推都更

11月

11/2 桃市首件公辦都更 明年招商 中國時報
11/3 老宅變身 竹市高樓獲內政部補助拉皮 自由時報
11/4 新政府力推公辦都更 擬設行政法人主導開發案 經濟日報
11/8 政府3軌並進推都更 擬設融資平台 蘋果日報
11/10 鳳凰華廈都更 聯上發操刀16日動工 蘋果日報
11/12 重建海砂屋 將推專業服務團 自由時報
11/12 永春都更案 兩度釋憲成功 聯合報
11/15 都更急行軍...蔡總統祭利多 月底要看方案 聯合報
11/18 「最快」都更動土 朱立倫再推2.0版 聯合報
11/19 挺都更 銀行籲推專案融資 經濟日報
11/21 祭誘因 容積獎勵及降房屋持有稅 中國時報
都更條例擬提一次性修法
11/21 北市信維郵局將改建合體五星飯店 中央社
11/22 助都更貸款 將設專責機構 自由時報

新聞內容詳見本會網站：www.ur.org.tw