

「三橋町老宅」保存與都更

專訪正大尼龍何紀豪董事長

訪 問：丁致成執行長
訪談整理：社區更新部
黃耀儀主任規劃師

臺北市南京東路「元大晶華」更新案事業及權利變換計畫在去(2017)年5月4日核定，核定後因範圍內一棟洋房建築「三橋町老宅(即台菜餐廳山海樓舊址)」被民眾提報為文化資產，造成爭議。雖整起事件在去年10月18日經文資審議會確認其不具文資身分後，告一段落，但屋主正大尼龍工業股份有限公司釋出善意，多次與臺北市都市發展局溝通協調，擬將這棟日據時期三橋町巷弄內的老宅以拆解、組裝方式進行異地保存。

本基金會丁致成執行長特別在6月13日拜訪正大尼龍何紀豪董事長，訪談有關「三橋町老宅」文資保存議題的遭遇及參與都更的過程，內容摘要如下：

丁：感謝何董事長撥冗與我們分享參與都更的感想，也非常佩服 貴公司願意自行出資將三橋町老宅異地保存。首先請何董事長先跟與我們談談 貴公司在南京東路的緣起、歷史脈絡。

何：我們公司在 1964 年買下臨南京東路的店面。當時我們在做化纖產品研發，因擴廠需求，且公司業務持續成長，空間不敷使用，所以也購置後面巷子的辦公樓，不過卻沒有合適的地方停車。當時的這棟老屋是一名醫生住家，因長期沒有居住，所以有意出售。恰巧我們有停車空間需求，就在 1973 年購入。購買當時屋況很糟糕，屋頂都快垮掉。後來我們將部份舊屋拆掉作為停車場使用，至於修繕後的舊屋就作為公司產品研發、會議及品管業務使用。

住戶決定由元大擔任本案實施者

丁：怎樣的機緣參與都市更新呢？怎麼找到元大建設來擔任本案實施者？

何：其實一開始我們並無更新之打算，因為都更程序跟問題都過於複雜！本案更新契機在於其他私地主們的積極發起，他們召開了幾次會議，提供的會議記錄、都更資料都很詳實，我們才體認到住戶們對更新有相當大的企圖心。約在 2011 年時，我們公司正式參與都更的討論，真正整合完成其實只花了一年的時間。



何紀豪董事長

至於為何選擇元大建設擔任實施者？其實以土地面積而言，正大尼龍約佔 30%、合作金庫佔 11%，我們雖有主導權，但是我覺得都市更新是大家的事情，1%跟 99%都是一樣的，更新範圍內每個地主都有權利可以推薦建商。所以鄉林、忠泰建設等地主們都有推薦，有朋友建議可以考慮找元大建設，於是，我們參觀了元大幾個著名的建案，包括一品苑、龍江路花園廣場等，後來我們公司推薦元大。

經全體地主開會後，我們分別去參觀每個推薦的建商的建案看完後大家再投票決定，結果投票結果一致投給元大，當然，最後地主分配比例也是元大對地主們最有利，所以大家通過由元大建設擔任本案實施者。

丁：你們選擇建商的方式等同是公開投標的概念，這方法可以提供其他社區參考，不過，其他私地主們甚至合庫銀行的期待跟 貴公司的期待是否一致？比如說住戶們想要分配住宅，但是銀行跟貴公司或許有其他需求，大家是如何達成共識？

正大尼龍願意分回辦公商業樓層

何：我們在都更推動過程中曾去拜訪合庫，合庫是公股銀行，有參加都更的意願，當然合庫也有提出更新需求；對我們公司而言，參與更新是公司資產的轉變，把原有土地和舊房子改建為新大樓，本案原規劃是作住宅使用，但在都市設計審議大會時，有委員認為本案因位於商業區，不能僅規劃住宅，要求四樓以下需規劃店面或辦公等商業空間。

雖然大家都有權利表達分配位置，但其他地主們若分回商業空間將不切實用，因此私地主們都以分回住宅為優先，合庫則分回一、二樓店面；雖然住宅價值較高，但為了成就全案，公司願意接受分回辦公空間，因此，本案辦公樓層皆由本公司分回，當然我們也有分回少數住宅，分回辦公室的部份未來將考慮出租，住宅的部份則考慮出售，作為興建廠區的資金來源。

丁：這是個皆大歡喜的結果，接下來針對「三橋町老宅」的議題，在被提報文資前，貴公司有想過要保留這棟老宅嗎？得知被提報文資時，你們的想法為何？

拼湊「三橋町老宅」歷史 釐清文資身分

何：我們從來沒有想過要保留這棟老宅，當初得知被提報為文資時，第一時間只覺得很訝異、很可笑，因為當初 1973 年購買這棟房子時，我人在美國，所以不知道這棟老宅原本持有人是不是小林惣次郎或是陳茂通等，我只確定賣房子給我們的是位醫生。

當然，接到此訊息，我們唯一能做的就是查證。文資團體一開始主張屋主是小林惣次郎，我們同仁到戶政事務所跟地政事務所調閱資料，地政資料顯示小林惣次郎擁有這塊地是在 1932 年之前，當時還沒有興建房屋，空地怎麼會是小林宅？後來在現勘時，文資團體希望我們提供資料給他們參考，我們也提供了，結果後來竟然改稱此地上物為陳茂通

宅，其實再從戶政、地政跟台灣通史資料顯示，陳茂通於 1936 年過世，房子卻是在 1940 年興建，何來陳茂通宅一說呢？

丁：所幸最終結果是此宅不具文資保存價值，若當時被認為古蹟，這都更案就完全翻盤了。

何：若是如此，那是政府法規問題，我們也只能無奈面對，我們當時能做的也只能拿政府的文件證明文資團體是錯的，其實整個事件應該要經過詳細的調查再來提報，才不會造成彼此的困擾！當然，保存文化資產是件好事，但除了給任何人都有提報的權利外，應該要讓提報人有承擔事實的責任及義務，不能只是有權利，但不附有查證的義務！

丁：我們很佩服董事長及公司同仁去調查這些資料，然後拼湊出事實，並親上文資審議會跟委員說明，我想這點大部分地主都做不到。只是後來這棟老宅既然已經不是歷史建築物，也不具文資保存資格，為什麼貴公司還會想要把這棟老宅異地保存呢？是市府或輿論的壓力嗎？

何：其實保存「三橋町老宅」的想法，在文資大會投票出來後，我就跟同仁及元大說：「既然這棟房子被拿出來討論，表示有其保存價值，代表這棟房子有人欣賞，那我們就把它捐出來吧！」

其實我常出國旅行，常看到很多國家為了城市發展原本要拆掉老屋，但卻把具有紀念價值或特殊性的老屋作異地安置，我本人有加入扶輪社，便想落實扶輪社宗旨，以服務自己公司的精神去服務社會。既然有人說這個老房子不錯，那我就捐出來給社會大眾，當時市政府還沒討論到這個議題，我只是覺得能夠做就做。

丁：就算市政府沒有要求，貴公司怎麼處置，還是會把這房子捐出來嗎？

「既然有人覺得這房子不錯…不如就異地重建保存下來」

何：我在文資大會審議後就有捐贈的念頭，我們非常樂



「三橋町老宅」異地保存施工情形



劉亞邦建築師說明拆解保存方式

意且主動，既然有人覺得這房子不錯，拆了就變成廢土，不如就異地重建保存下來。只是沒料到，這樣的工程需花費約 4,000 萬，的確是一筆相當龐大的支出。當初，慎重起見，我們也找了三家廠商報價，並由廠商直接向林洲民局長面報，局長問了許多細節，一一回應後，才確定由委託熟稔古蹟及歷史建築修復工程的劉亞邦建築師承攬，這就是我們做事的態度，雖然預算很重要，但不是唯一，把事情做好，比什麼都重要！

丁：與林局長討論搬遷過程中，針對搬遷方式、地點選定有什麼指示？當時是不是有討論到要搬遷到基地東側的康樂公園？

何：當初有討論到最好是整棟平移，但此方法在工程上頗有難度，要封閉馬路兩個星期，加上南京東路是重要幹道，更不可行。

確實有談到搬遷到康樂公園，搬遷安置地點其實我們都沒有意見，皆以市政府決定為準，康樂里的房子捐到康樂里當然是最好，只是市府各單位有很多問題需要考量，因此無法決定安置地點。

為了不影響更新進度，我們建議先將老宅拆解，相關建築元件暫時存放在新店正大尼龍廠區。我們將此拆遷計畫向市府報告，市府同意後就正式啟動拆遷作業，未來等確定安置地點後，我們再協助組裝重建。

很多人質疑都市更新跟文化資產是否可以並存，其實，我認為兩者是可以並存的。只是，若經政府

法令及審議程序認為建物是具有保存價值的，那應該一半有屬於公有的觀念，政府應該要編列預算來作維護跟管理，總不能都要屋主來承擔，否則憲法保障人民私有財產豈不是無稽之談。

丁：目前台灣文資保存的作法確實是讓我們感受到文化資產跟都市更新是兩個不對等的事情，文化資產大家可以任意去指定，但卻不管後續會衍生多少管理及維護的費用！

何：若房子是屬於公有的，市府要如何指定應該沒有人有意見，但若私有財產要被指定為古蹟，畢竟房子是私人財產，既然要指定，就應該要有義務協助管理跟維護，總不能被指定了，後續搬遷甚至管理維護費用都要屋主自行承擔。

本案因由企業承租為餐廳使用，考量社會觀感，也覺得我們應該善盡社會責任，所以公司願意做。

丁：經由您的說明，我們清楚了解「三橋町老宅」都更過程，由衷佩服您的見解跟執行的魄力，也很欽佩董事長委託專業團隊將這段拆解、公部門互動的過程拍攝為紀錄片，讓大家了解這期間的努力。確實目前都市更新碰到的大難題在於愈需要更新的地方可能愈老舊，愈可能存有文化資產，更新或保存的拉扯可能造成城市發展無法前進，這是我們未來要努力突破的課題。今天非常感謝何董事長撥冗暢談「三橋町老宅」與都更的過程，預祝您們工程順利，早日入住新屋。

後記：「元大晶華」更新案已於去(2017)年12月取得建造執照，目前整地施工中。更多內容詳見本基金會網站：http://www.ur.org.tw/plan/career_view/61。



丁執行長與何董事長暢談「三橋町老宅」

國家住都中心正式成立

辦理政府主導都市更新案及社宅營運管理

國家住宅及都市更新中心

為提升政府主導都市更新量能，「行政法人國家住宅及都市更新中心」在今（2018）年8月1日正式成立，將專責推動政府主導都市更新案件及營運管理社會住宅。

以行政法人型態成立國家住都中心

國家住都中心設立主要是鑒於國內土地權屬複雜，在都更開發案件中，地主需維護自身權益、開發商考量公司營運利潤、政府部門需兼顧城市發展及環境品質維護，三方協調取得共識後，案件方能順利執行。然而，此一共識或互信建立之過程，所需時間冗長，過程中往往多方意見競合，導致整合困難，影響民間業者投入或私地主參與意願，進而造成整體都更工作推展不易。

另外，也因應過去政府在國宅階段性任務完成後，紛紛裁併相關住宅單位，近年隨著房價攀升，面對社會大眾對於社會住宅的殷切盼望，內政部積極投入林口世大運選手村社會住宅業務，期間配合2017年間舉辦之世界大學運動會需求，提供作為賽事期間的選手村使用，而隨著2018年間臺北市府歸還林口世大運選手村社會住宅，其內3,408戶社會住宅亟需相關管理人力投入及建立營運機制，然而以現行行政機關之編制，尚無足夠量能投入管理營運工作。

面對上述問題，內政部經分析以公司、財團法人或行政法人型態成立專責機構之優缺點，並參考1998及2007年間嘗試推動由公私部門共同出資成立都市更新公司，但最終因招致與民爭利疑慮而終止推動之經驗，選定以行政法人型態成立專責機構，期望藉由其具彈性的組織性質、具公信力之半官方色彩、公開透明之財務狀況及預算，以及大公益小營利的組織營運目標，協助解決現有都市更新及社會住宅執行時遭遇之課題，並積極實踐政府主導都市更新及社會住宅政策。

歷經2年多之立法及行政程序後，國家住都中心在2018年8月1日正式成立。依據「國家住宅及都市更新中心設置條例」第3條規定，國家住都中心業務範圍包括：(一)社會住宅之受託管理、(二)都市更新事業之整合及投資、(三)擔任都市更新事業實施者、(四)受託辦理都市更新事業實施者之公開評選及其後續履約管理業務、(五)社會住宅及都市更新不動產之管理及營運、(六)住宅、都市更新之資訊蒐集、統計分析、研究規劃、可行性評估及教育訓練。

近期將辦理3案都更案招商 歡迎各界參與



蔡英文總統、張景森政務委員、財政部蘇建榮部長、內政部徐國勇部長、花敬群政務次長及林慈玲常務次長共同為國家住都中心揭牌

國家住都中心近期將辦理「臺北市嘉興街都市更新案」、「臺北市捷運圓山站西側都市更新案」及「新北市板橋浮洲商業區都市更新案」等3件都市更新案公開招商作業，已於8月8日舉行招商說明會。

以浮洲商業區案為例，考量鄰近浮洲合宜住宅住戶已開始入住，未來每日均有上萬人潮於此活動，商業需求強勁，國家住都中心將配合都市計畫規定，務實分析地區需求，並廣泛了解業界商業空間經營建議，未來引入使用項目能符合地區需求，並兼顧公共利益。

社會住宅將與住戶攜手營造社區意識 共創適居生活環境

另外，在社會住宅業務方面，國家住都中心初期以營運管理林口世大運選手村社會住宅為主，考量未來入住居民來自四方，凝聚社區意識為首要課題，未來將結合民間及非政府組織等團體，透過鼓勵住戶參與社區公共藝術營造、引入多元生活機能及舉辦各項社區活動，協助住戶凝聚社區意識，並期待將執行經驗移植到未來完成的社會住宅社區，除了實踐政府社會住宅政策外，更積極建構宜居的生活環境。

國家住都中心的成立希望以專業且具彈性的獨立角色，推動政府主導都市更新政策，以及協助社會住宅的營運管理，讓公私有資產再利用、都市機能活化、改善居住環境及提升公共利益。未來國家住都中心辦理更新案件過程，也將積極與建築師、都市計畫技師、不動產估價師及地政士等專業技師合作，並廣邀民間資金及開發商不動產經營知識投入，共同合作改善都市環境及機能。有關國家住都中心最新消息歡迎至官網 (<https://www.hurc.org.tw/>) 查詢。 

臺北市公劃更新地區啟動檢討作業

臺北市都市更新處

都市更新推動仍有賴公部門做為更新引擎帶動民辦都更，臺北市考量 2000 年、2002 年依都市更新條例第 5 條、第 6 條規定劃定更新地區迄今已近 20 年未檢討，更新地區之時程獎勵已失效且缺乏都更誘因、更新地區零散分布、缺乏產權分析及更新計畫引導等困境，未能達到積極帶動民間推動都更之效。

2018 年全面啟動公劃更新地區檢討作業，配合 12 行政區都市計畫通盤檢討及 TOD 戰略推動，針對既有公劃更新地區重行檢討、整併零散、產權分析，再予以劃定更新地區群落。經檢討後全市新劃設 85 處更新地區，面積約 627.54 公頃。依其地區發展特性，針對土地利用計畫構想、公私土地地權分析盤點、指認優先開闢公設及公益回饋項目、細部計畫道路整併構想、地區環境改善軟性策略及防救災空間構想等項目擬定更新計畫。

本次公劃更新地區作業為有效加速更新地區內民間都市更新推動，提出重點配套措施，加速民間都市更新推動效能：

一、都市更新時程獎勵 10%，增訂獎勵容積評定標準(△F5-7)，提高民間都更誘因

為鼓勵民間加速都市更新之整合，本次依都市更新條例第 6 條優先劃定之更新地區時程獎勵規定，得依都市更新建築容積獎勵辦法第 9 條及臺北市都市更新自治條例第 19 條規定辦理，自公告後 1 年內，實施者申請實施都市更新事業者，給予法定容積 10% 容積獎勵；公告後 2 年內申請實施更新者，給予法定容積 8% 獎勵容積；其餘依據都市更新條例等相關規定，在都市更新建築容積獎勵辦法所定時程內申請實施更新者，給予法定容積 6% 獎勵容積。

另為進一步增加民間投入都更誘因，考量調節都市發展、增強都市韌性及城市意象等面向下，於本市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準增訂△F5-7 之獎勵容積評定標準(容積獎勵申請上限 10%)，藉此重新誘導民間加速更新推動。

二、明確捐贈公益設施項目及程序

更新地區公告後，本府將定期統整並發布全市公益性設施需求項目，提供實施者申請公益設施獎勵參考。

三、容積移轉送出基地鼓勵優先以所在行政區為原則



西區說明會現況

更新地區依都市計畫容積移轉實施辦法申請容積移轉，除代金外，送出基地如包含公共設施保留地，鼓勵以位在該更新地區所在行政區之未開闢公共設施保留地為優先。

四、逐批公告、定期檢討並辦理地區輔導，滾動式調整更新計畫

考量更新地區劃定應為一動態檢討過程，方能持續配合都市發展需求，調節都市機能。未來將配合「都市更新工作站」設立，促進市府與學術機構、專業團體及地區更新會組織等合作，持續檢討與討論地區更新計畫，以 2 至 3 年逐批次公告公劃更新地區範圍，並每 6 年定期檢討一次為原則。

臺北市政府於 2018 年 8 月 14 日起針對「劃定臺北市 85 處為都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」辦理公開展覽，為期 1 個月(至 2018 年 9 月 12 日)，展覽地點為 12 行政區區公所公告欄，並分別於 2018 年 8 月 26 日、2018 年 8 月 28 日、2018 年 9 月 1 日及 2018 年 9 月 2 日舉辦北區、西區、東南區及市中心區 4 場說明會，以蒐集各界意見。共動員本府都市發展局、社會局、交通局、捷運局及產業發展局等 5 個市府單位、3 位議員、37 位鄰里代表及至少 450 人次出席，經聽取民眾陳情意見及進行雙向溝通交流，會上多位民眾對市府本次重新檢討更新地區表示肯定之外，多數意見為爭取納入本次劃定範圍，以期提高誘因加速推動民間都更。

都市發展局將審慎評估與會者提供之寶貴意見並作為後續更新計畫擬定內容之參考。本案預計於今年 9 月提送都委會審議，通過後公告實施。

新北防災都更推動一步一腳印

防災都更 2 週年紀實

新北市政府都市更新處

2016年2月6日高雄市美濃區強震造成台南維冠大樓建築物倒塌，住戶傷亡慘重，另也有多處地區發生地層下陷、建築結構毀損而無法繼續使用之情形，震出了全國人民對於自身居住的建築物安全問題疑慮。新北市政府為提升市民居住安全，於同年6月即率全國之先啟動「防災型都更行動方案」，時屆推動2週年之際，已達階段性成果。



2016年6月由市長召開記者會啟動新北防災都更行動方案

老屋健檢 2,412 件 85 件安全有疑慮

為讓市民瞭解自家所屬建築物安全程度，市府工務局於當年3月隨即啟動「既有建築物初勘」即老屋健檢，逐一受理對建築物有安全疑慮住戶之申請，偕同新北市建築師、土木技師、結構技師等公會，提供專業技師免費到住戶家中進行安全初勘，截至今(2018)年8月已完成勘檢2,412件，勘檢結果有85件屬於第三類有安全之虞應進行補強或重建，若不改善，將依建築法第77條開罰6萬至30萬元、限制使用或強制拆除。

2016年5月工務局也主動篩選與臺南維冠大樓規模類似，即地面層挑高或挑空作為大型商場之14、15層樓且未辦理結構外審共150件具安全疑慮建築物，目前已成功輔導逾8成辦理結構安全耐震能力初步評估，其中須進行詳評(即確實有疑慮)達69件(46%)，後續再透過重建、整建維護耐震補強等法令修訂、專業輔導與資金補助等全方位協助的方式改善居住環境。

安全有疑慮社區指派都更推動師定點輔導

經老屋健檢判定為三類案件者，由更新處主動連絡住戶，再次辦理現勘，並指派推動師協助居民辦理耐震力詳細評估或海砂屋鑑定作業，以確認後續社區適宜之改善居住安全方式，如都更重建或整建維護耐震補強。

目前輔導房屋健檢三類案件計85案，其中屬於「限期提改善計畫」及「限期改善完竣」有37案，更列為重點輔導案件，持續追蹤社區整合情形，目前已有10處修復完成、2件進入都更程序，16個社區已達成共識將重建或補強，其餘案件也在推動師協助下持續進行中。

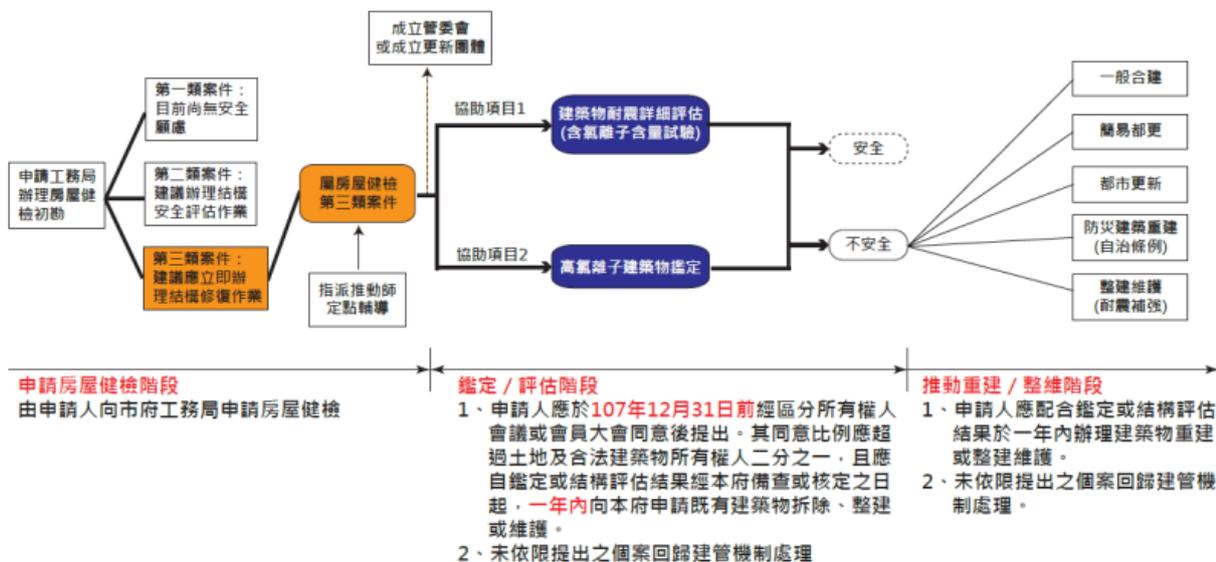
因應中央推動危老重建條例及本市防災建築再生自治條例推動，為鼓勵都更推動師依危老條例或防災自治條例進行重建工作，今年5月修訂新增都更推動師協助社區事項及獎勵金項目，藉由都更推動師的協力輔導，以加速老舊建築重建工作。



公會進行老屋健檢



都更推動師協助老屋健檢三類案件蹲點輔導



新北市政府協助防災建築危險鑑定及評估要點流成共分房屋健檢階段、鑑定/評估階段、推動重建/整維 3 個階段。

都更產業媒合平台建立民間合作策略夥伴

推動都市更新不論重建或整建維護結構補強均涉及相關產業支援配合，為讓市府所輔導之社區於各階段能有相關產業技術協助，2016 年創設「新北市都市更新媒合平台」，鍊結都更產業關係，引進建經公司、營造廠及銀行提供媒合平台，協助有需求的社區透過媒合獲得技術及資金等資源，加快都市更新腳步。目前共計有 12 家建經公司、5 家營造廠及 11 家銀行與市府簽署合作意向書，有助於提供自力都更資金及技術支援。

透過媒合平台機制的啟動，例如淡水地區之輔導社區與推動師及建築經理公司積極進行媒合，讓社區可以獲得更有力的支援，協助社區召開多次重建方案說明會，向住戶說明各種可能重建方案，並就住戶最為關心的更新重建費用與資金籌措、負擔方式、未來財務規劃情形等議題進行規劃評估，另建經公司也針對住戶參與重建的權益詳細說明，讓住戶更充分瞭解相關資訊，促使社區凝聚共識參與都更，且該社區在推動師及建經公司相

互配合的輔導協助下，已於 2016 年 11 月向市府提出都市更新會籌組申請，對於社區的都更推動又跨進一步。

為更進一步協助讓老屋健檢社區直接獲得專業協助資訊，今 (2018) 年 4 月 24 日都市更新處邀集平台協力團隊、申請健檢之社區代表及派駐輔導的都更推動師，透過面對面的交流座談進行討論，包含華南銀行、第一銀行、土地銀行、中華建築經理公司、東亞建築經理公司、中國建築經理公司等，共同針對社區及推動師的需求議題，如整合重建、融資貸款、債務整合及防災自治條例、危老條例內容申請及租金補助...等社區推動重建過程最需要解決的問題解惑，省去四處詢問的不便，藉由雙向互動的交流，直接提供重建社區亟需的協助，加速推動重建目標。

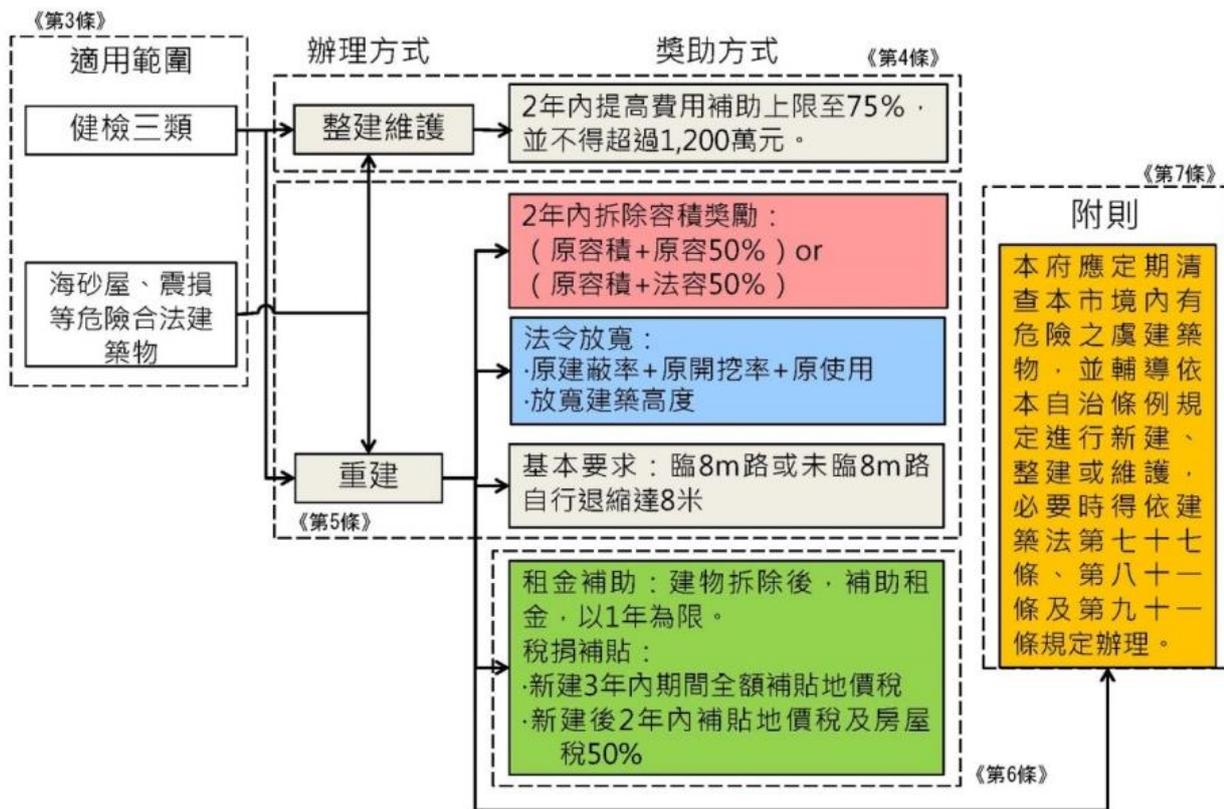
經各界不斷努力耕耘，今年 6 月 15 日蘆洲區水滸街社區，由住戶與新北市媒合平台協力廠商，共同簽署合作意向書，成為全國首創透過主動媒合的方式，提供社區重建的協助之案例。



說明會中社區居民與都更處討論提問



推動師及建築經理公司人員向淡水沙崙社區居民進行簡報說明



新台北市防災建築再生自治條例架構 1 個目標、2 種做法、3 項補貼加速民眾重建意願。

擴大資金補助 促進社區整合推動

為促進民間辦理自力更新，並解決各階段作業經費不足問題，2016 年 4 月特修正「新北市政府協助民間推動都市更新補助要點」，將總補助額度由 280 萬元提高至 630 萬元，並結合都更程序將補助項目分階段彈性申請，讓社區從推動都更初期即能得到實質協助。截至今年 8 月共補助 8 個社區，總計核發 580 萬餘元。

另外，配合新北推動防災都更行動方案相關政策，加強老舊建築物耐震能力，2016 年 6 月修正「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」，將耐震補強由原本必須達到一定規模，改為得以單棟建物提出申請；補助費用部分，耐震初評補助未滿 3,000 平方公尺為 6,000 元、3,000 平方公尺以上為 8,000 元；詳評補助 45% 並以 30 萬為上限；補強工程補助 50%，總經費以 1,000 萬元為上限。目前已補助三芝區 1 處建築物完成耐震評估作業。

耐震評估、海砂屋鑑定 臨門方案協助免煩惱

針對老屋健檢結果屬第三類之案件，社區於推動重建或補強時仍普遍面臨進一步鑑定費出資困難之情形，因此市府立即檢討協助民間社區執行方案，並於 2017 年 3 月發布實施「新北市政府協助防災建築危險鑑定及評估要點」(簡稱臨門方案)，優先針對防災建築提供危險

鑑定及評估之經費補助。

只要經社區整合並成立管委會或更新會後，即可向市府申請辦理海砂屋鑑定或房屋結構耐震詳評，由市府委託專業機構並經土木技師、結構技師及建築師等辦理現勘，全額協助民眾儘早確認病因，後續配合檢查結果，整合社區進行整建或是重建。

臨門方案原本受理期限為 1 年，考量民眾整合時程，在今年 5 月延長受理期限至今年 12 月底，以協助民眾加速整合。截至今年 8 月已有 16 案申請臨門方案，其中 5 案已完成安全評估鑑定作業，對於完成安全評估鑑定作業之社區，都更處也將會持續輔導社區接續辦理重建或整建維護結構補強。

法令鬆綁、擴大適用、多元配套促推動

1. 為使簡易都更程序再簡化及擴大適用範圍，2016 年 6 月「新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第 47 條第 2 項處理原則」修法擴大協助危險建築物不受面積規模等限制，只要 1 棟就可以提出申請，以加速重建並兼顧居住安全，自修法後已增加 22 案申請辦理簡易都更，目前平均由申請核准至核發建照僅約 4 個月，建照核發地區已包括汐止、板橋、五股、土城、新店、中和等地區。

2. 因應經濟部中央地質調查所公布土壤液化高潛勢地區，放寬土壤液化高風險地區申請更新門檻，2016 年 4 月

修正實施「新北市都市更新單元劃定基準」，將土壤液化高潛勢地區降低都市更新適用門檻，放寬屋齡檢討由 30 年降為 20 年。

3. 為加強建築物結構抗震能力以落實新北市政府都市防災政策，2016 年 5 月修正實施「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」，增訂都市更新獎勵項目，鼓勵建築物提高結構安全性能。
4. 為促使防災道路與避難點優先取得，增加亟待重建或危險建物整合誘因，2016 年 6 月修正實施「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」，採三階段方式實施。

防災宣導巡迴不間斷 參與超過 4,300 人次以上

為了提高民眾對於居住安全的觀念，加速老舊及危險建築物更新重建、整建，市府除了網路、廣播宣傳，以及原有 15 人連署法令說明會外，更透過巡迴說明會方式，讓民眾了解新北市完整防災都更架構策略及行動方案，藉由和民眾面對面溝通，了解居民最直接、最關切的問題。從 2016 年至今共舉辦 150 場說明會，參與宣導人次超過 4,300 人次。

設立防災都更小組 加速危險社區審查效率

為加速受損及危險建築物重建(包含合法建築物受自然災害或不可抗力致遭受損害、高氯離子混凝土建築物及輻射汙染建築物等亟需重建、立即拆除或應予修繕補強者)，2016 年 4 月組成「防災都更審查小組」，擇定都市更新審議委員會及都市設計審議委員會中，具有都更、都市設計、都市防災、估價、建築等專長委員，凝聚共同審議標準，加速審議時程。

預計有 20 案進入防災都更小組審查，截至今年 8 月已召開 34 場會議，其中林口區佳林段海砂屋已完成審查，計畫發布實施，亟待動工興建。

危老重建計畫核准高效率 全國第一

此外，因應內政部 2017 年 5 月公布都市危險及老舊建築物加速重建條例(簡稱危老條例)，新北市接續公告「新北市政府受理都市危險及老舊建築物加速重建條

例之重建計畫申請作業注意事項」及相關申請資料檢核表、範本，簡化繁瑣冗長行政流程。截至今年 8 月已受理 25 案重建計畫，核准 15 案，成為全台首案核准重建計畫及核准案量最多之地方政府。

全國之先 防災建築再生自治條例實施

鑑於台灣地震頻繁，面對高危險及高風險的危險建築物，新北市政府無法漠視，雖現行機制不乏強制規定，但卻缺少相對應的協助配套措施，相較於拆除重建，既有建物結構補強也應該被重視。雖然中央都市危險及老舊建築物加速重建條例已經上路，但為讓市民對於防災推動多一項選擇，於今年 3 月發布實施「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」，主要目的在於限期消除潛在危險建築物，提供重建及整建維護兩種協助方式。

拆除重建部分定額給予 50%容積獎勵、鬆綁相關法令及提供租金、地價稅、房屋稅等 3 項補貼；整建維護方面則提高耐震補強費用補助 75%，最高上限可達 1,200 萬。以簡單程序及明確獎勵，鼓勵民眾加速重建及提升建築結構耐震能力，目前已有 1 案申請。

新北全力完備防災型都更拼圖 打造居住安心家園

繼 2 年前南台大地震維冠大樓倒塌事件後，加以 2018 年花蓮大地震，使「房屋健檢」、「危險老舊建築」等居住安全議題關注度一再提高。新北市政府自 2016 年 2 月起領先全國推出防災型都更行動方案，從務實執行與環境友善作為出發，藉由都市計畫與都市更新法令制度的檢討、民眾自力更新最欠缺的技術及資金協助都訂定出全方位的協助與輔導措施，透過房屋健檢一條龍，實際瞭解及輔導具安全疑慮社區推動更新問題，再加上 2018 年 3 月發布新北防災自治條例，也將中央推動之危險及老舊建築物重建計畫納入輔導範圍，已健全新北防災型都更拼圖，提供多元途徑全力打造安全家園。新北市政府將持續進化都市更新發展架構，精進現有政策，提高更新整體效率，讓新北市民在居住環境上實踐「安全、安心、安享」之安居城市。UR



2018 年 4 月都更處召開媒合平台協力團隊與社區的交流座談會

臺北市共同負擔提列標準修訂發布實施

業務研展部主任 麥怡安

臺北市「修訂都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表案」(簡稱共同負擔提列標準)於今(2018)年7月2日發布實施。本修正案自2013年5月即開始委託本基金會研究，原本委辦內容是釐清部分費用項目並修訂已具審議共識的費用內容，但因房地產市場景氣反轉、相關權利變換司法判決等因素衝擊，逾五年後才獲共識修正通過。

修正重點在清楚定義而非提高費用

此次修訂委辦研究共彙整統計百餘件核定事業案，營建費用約佔權利變換所需費用近70%，而其他如利息、各項管理費等也皆以營建費用為基數核算。因此，營建費用提列高低是影響共同負擔總費用的關鍵，爰此，臺北市都市更新處另外委託台灣營建研究院進行研究，本基金會則協助修訂其他共同負擔提列項目。主要修訂內容包括：

一、釐清拆除費

實務上原建物拆除費用涉及不同個案建物廢料回收價值與實際拆除清運成本，對建商而言，拆除費占個案費用多少支出其實因案而異的。然在都市更新條例第36條第2項明訂：「...代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；」因此，可以釐清：拆除費應非屬共同負擔費用，各別屋主應負擔的各自拆除費應是在拆遷安置計畫中逐戶表明。

因此，此次提列總表修訂載明：殘餘價值補償費應是提列「全額」，如遇無主屋等(無殘餘價值得發放、扣除時)，方得於總表中獨立列出。

二、營業稅核算明確化

此處所能提列的營業稅是指實施者(出資者)與土地所有權人(出土地者)之間所謂「物物交換」的營業稅，在前版(2011年1月)即已出現。雖已明訂但這幾年卻是爭議不斷，主要有公地主主張其免繳營業稅，或是實施者主張原以房屋現值作為房屋時價之認定過於粗糙與偏離實際(過低)。甚至2010年5月財政部曾函示：權利變換中實施者與地主之間是勞務委任關係而非交換關係。此部分的爭議釐清耗時最久，期間也不乏與營建署、中央及地方的稅捐單位進行多次溝通，所幸此紛爭終在財政部2017年發布新的解釋函令而劃下休止符。

財政部解釋函大體上將權利變換(標準型)定性為法制化合建，出資者與地主之間是物物交換的行為，交換標的之銷售額以權利變換所載的價值為準。據此，此次



2013年召開專家學者座談會

修訂便明訂了營業稅基以地主(無論公私)應分配的權利價值為準，房地價值拆分以共同負擔比為依據。

三、更新期間標準化

法定更新期間定義為申報開工至領取使用執照這段期間。原提列標準並無具體規範，而是由各案自行提報說明。然更新期間將影響租金補貼與貸款利息兩項費用，該兩項費用往往也占總費用5%至8%，算是除了營建費用與管理費以外的最大兩項。

本項費用本來可以依據個案特性爭取時間規劃，例如：特殊工法、造型、超高樓層或原大樓地下室拆除困難等等，藉此爭取36個月、48個月，甚至更長。但往往因為保護地主方，逐漸形成24個月、頂多36個月之審查意見，致申請單位有苦難言。

因此，此次修訂綜合相關專業工會團體及審議委員意見，明確訂定地下層每層2.5個月、地上層每層1.2個月的標準原則，且允許個案特殊情形予以增減，希望減少審議期程之爭議。

四、風險管理費的辯論與加碼

風險管理費是在權變架構下，對於出資者所承擔的投資風險所訂定之費用，換言之即是資金的利潤。早於2003年共同負擔提列即已訂定，惟當時市場不景氣，係藉不動產投資興建業的同業利潤淨利率加碼至12%作為費率認定。2011年版再考慮更新單元人數與面積，將費率訂於10%~14%間。

2013年委辦研究初期，當時房市歷經近10年的上漲，審議氛圍存在著實施者(通常是出資者)即使面對本項費率壓低仍可藉銷售溢價而獲利的看法，因此原本設定並未打算修訂本項費用。

國泰「民生建國」大樓參訪

更新事業部主任 董政彰
資深規劃師 蘇秀玲

國泰民生建國大樓更新案自 2007 年推動至今，實施者與規劃團隊超過 10 年的努力，在今（2018）年 6 月底完成產權登記。8 月 15 日國泰建設安排本基金會同仁參訪，參觀辦公室大廳、標準層及旅館大廳、宴會廳等公共空間。

民生建國大樓更新案是臺北市首件商旅與辦公複合式大樓的都市更新案，其旅館經營與設計團隊在建築規劃初期即參與，並考量後續的營運管理，並配合都市更新審議程序多次圖面的調整，與過去更新類型不同的規劃設計理念及產品估價經驗，都相當值得借鏡。



（文承 10 版）

但也因為更新估價已上修如市價，且與地主合作條件已高，投資人角度反應利潤空間早已被壓縮，因此隨著修訂時程延宕，房市反轉趨勢明顯，造成本項費用修訂的壓力，過去三年為此項目即召開了四次研商會議。本基金會也曾建議以貢獻比分潤概念重新思考本項費用之提列，即出資者與地主間之利益分配可從該案費用與土地價值貢獻比例來核算，然此調整可能會造成更大的審議負擔而未受採納。

最後參採投資公會簡化版本，在原本費率基礎上，再加上時間因素，即貸款期間（計畫核定至產權登記完成）若超過 36 個月部分，每超過 1 個月加計風險管理費率基數之 2%，並以 16% 為上限。

展望與挑戰

本次修訂目的並非調高共同負擔費用，而希望更進一步釐清與補充，以 90 件權利變換案件試算，修訂前後共同負擔比例僅增加約 0.42%。近年幾件以權變為訴訟標的、市府敗訴的判決，爭點便在提列標準（尤其各項管理費）是否合理、是否經過實質審議等，後續引導審議紀錄更為縝密，但卻也扭曲審議行為，如各項管理費先打九折（表示非上限提列）就算是實質審議、某費用說服由實施者自行吸收即算是有把關等。

目前權利變換提列標準是採「預算制」，訂定目的是提供投資方與地主方一個可預見的合作分配計算基礎，也期待能提升審議效率，因此訂定過程是經過各方嚴格審查檢驗的，甚至在費用提列上會較偏向地主方。但同

時，提列標準也猶如一個篩子，只會讓符合規格利潤的案件過關，具有強大的規範效果。房市景氣上揚時，利潤空間大，投資方風險承擔能力較大，新工法、新設計、新產品、大規模基地等皆可挑戰；而房市景氣持平時，相對利潤空間小，風險承擔能力小，僅能中規中矩、力求安穩可行；但在景氣向下時，利潤壓縮以致風險過大，投資方甚至可能拖案、棄案。所以，共同負擔提列標準定期檢討有其必要。

然而共同負擔提列仍存在根源的問題，由於我國權利變換制度未設有對於共同負擔費用的結算制度（更新會除外），預算制下，以至於審議重點多在共同負擔的「比例」，對於各項提列費用刪修目的僅在於下修共同負擔的比例，而非各項費用提列的合理性或必要性。但是，結算制度的引入並非容易，尚需研訂諸多配套措施。

所以，在共同負擔為預算制、與實際支出有落差的前提下，為避免產生爭議，建議提高共同負擔費用法制訂定層級，並且直接明訂費率，減少模糊空間，雖限縮審議裁量但也相對減輕訴訟風險。若上位法制未有更動，短期內期待各方（實施者、權利人、審議幹事以及審議委員）能尊重耗費五年修訂通過的提列標準，讓它成為都市更新權利變換推動中可信賴的法制依據。

2018 年 7 月 23 日修訂「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」詳見本基金會官網：
http://www.ur.org.tw/rule/rule_view/B310110707450000

「奧斯卡·南京」大樓完工

優質綠能住宅大樓，促進公有土地有效利用

更新事業部主任 董政彰
規劃師 程琬鈺

臺北市中山區吉林路上「奧斯卡南京」都更案已在今(2018)年5月取得使用執照。本案更新前範圍內公有土地約占八成，是國防部早期興建的吉松新村，屋齡皆已超過40年，經實施者——奧斯卡建設及本基金會等團隊協助下，以權利變換方式辦理都更重建，藉以提昇地區環境品質。

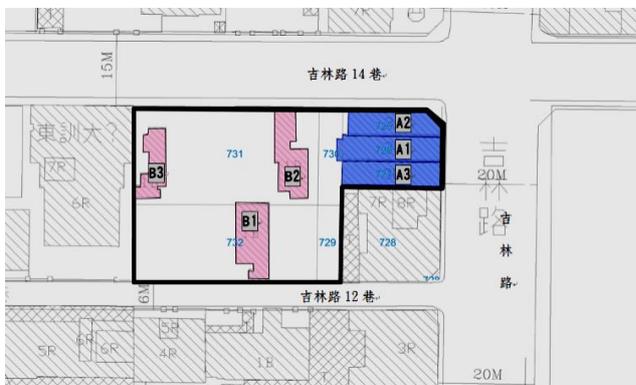
公私雙方協調合作 達到雙方多贏局面

本案更新前東側有3棟屋齡逾40年加強磚造建物，西側是大面積公有土地，屬國防部早年興建的吉松新村，眷戶均已搬遷並列為「國軍老舊眷村改建計畫」的處分基地。基地內3棟窳陋荒廢的舊違章建築物閒置且雜草叢生，造成衛生環境的隱憂。

2011年6月基地公告劃定為都市更新單元，實施者——奧斯卡建設隨即啟動後續公聽會、申請分配、公私所有權人協調溝通等相關程序，並於同年10月申請事業計畫及權利變換計畫報核，歷經兩年半審議，於2014年3月公告實施。

大面積公有土地依都市更新條例第27條規定參與都市更新，常有被私有土地「以小吃大」的疑慮，為此本案辦理都更過程中，多次函詢各級公有土地管理機關確認無主導都市更新意願，充分尊重公有土地管理機關意願；另外，內政部營建署城鄉發展分署亦協助國防部檢視事業計畫內容，以確保公有土地參與都更的權益。

於申請分配階段，為利公有土地參與選配，實施者與本基金會亦協助分析各種方案，並為滿足國有土地彈性處理之需求，在計畫中載明：「本案以預選房地及車位方式保障國有土地權益，但於計畫核定後仍保有辦理『標售』或『與實施者協議領取權利金』事宜之彈性及選擇」。公有土地



更新單元位置圖

選配部分由上往下連續集中選配於6至13層，實施者則分回低樓層單元。

完善規劃人車動線與活動節點 沿續地方環境紋理

本案位於吉林路、吉林路14巷所圍街廓角地，周邊鄰近長安國中小和吉林公園，介於林森北路商圈及南京松江商圈間，隨著捷運中和新蘆線及松山新店線之連通，提高其交通便利性，逐漸帶動地區發展。為連結周邊步行動線並延續地方紋理，更新後沿街退縮留設4至6公尺無遮簷人行步道，結合複層式植栽綠化，提供舒適、



更新後建築現況

優質、充滿綠意之人行空間。另為提升都市公共空間品質，臨吉林路側留設 6 公尺人行道後，再退縮 6 公尺規劃為開放廣場供周邊社區及學區使用，栽植大型喬木增加環境綠化外，結合夜間照明及街道家具設計，塑造一都市空間活動節點。

另外，為避免人車動線交錯，規劃以吉林路（15 公尺寬）為住戶進出動線並結合無障礙使用規劃，車道出入口位於吉林路 14 巷側，並利用鋪面材質變化與步道明顯區隔，避免對周邊社區、學區通學等人行動線的影響，減少對周邊交通系統之衝擊。

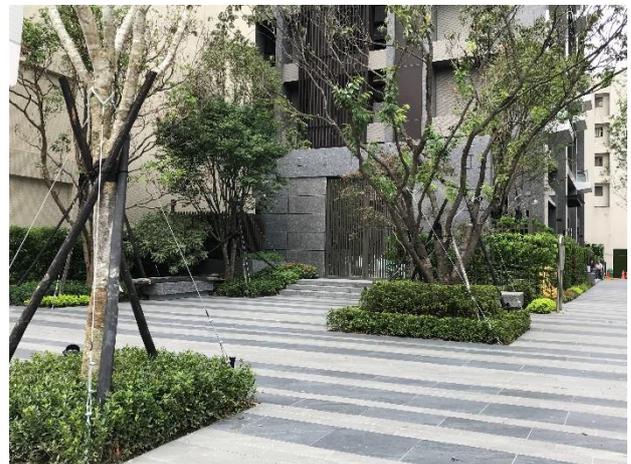
黃金級綠建築規劃 創造優質住宅品質

本案更新後建築為地上 16 層地下 3 層之鋼骨鋼筋混凝土（SRC）住宅大樓，以低建蔽率（約 30%）、棟距加大、沿街退縮等方式降低建築物量體之壓迫感，調和與周邊巷弄間之空間，以提供住宅良好之採光與通風效果；立面外觀則採現代簡潔風格設計，採中高明度及中性色彩為主，以立體石材框架及錯層跳躍陽台為主要元素，配合玻璃帷幕及金屬格柵打造和諧簡約之優質建築，塑造輕快動感之韻律。

建築物內部規劃則考量臺灣地震頻繁規劃制震設計，另配合節能減碳之規劃理念，檢討範圍內之相關規劃後，符合綠建築基地綠化量、基地保水、日常節能、水資源回收再利用、汙水排放等綠建築之指標規範，並以黃金級綠建築標章為目標，致力提升建築品質，營造一舒適安全之居住空間品質。（[本案事業計畫及權利變換內容可參閱基金會都市更新簡訊第 61 期](#)）。



更新前現況



連結人行步道，退縮留設開放廣場，塑造一都市空間活動節點

計畫內容摘要

案名	臺北市中山區長安段三小段 725 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫
基地位置	吉林路及吉林路 14 巷交叉口（長安國小西側）
實施者	奧斯卡建設股份有限公司
基地面積	1,884.00 m ²
使用分區	住三：1,884.00 m ²
更新前	產權：私有 324.00 m ² （佔 17.20%）、公有 1,560.00 m ² （佔 82.80%）
	所有權人：私有 3 人、公有 1 人
	更新前戶數：6 戶
	合法建築物面積：808.86 m ² · 3 戶
	舊違章建築物面積：274.41 m ² · 3 戶
更新後	用途：住宅
	實設建蔽率：30.47%
	實設容積率：304.61%
	更新獎勵容積：1,500.07 m ² （35.39%）
	允建容積：5,739.07 m ²
	總樓地板面積：11,226.35 m ²
	構造樓層：SRC 造，地上 16 層/地下 3 層
	停車位數：汽車 73 輛，機車 70 輛
	總戶數：50 戶
	參與分配：4 人
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	吳成榮建築師事務所
不動產估價	宏大不動產估價師聯合事務所（選定） 巨乘不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、

更新事業推動歷程

2011.06.08	公告劃定更新單元
2011.08.24	事業及權利變換計畫公聽會
2011.09.02~ 2011.10.04	申請分配
2011.10.28	事業及權利變換計畫申請報核
2011.12.15	國防部眷地實施都市更新計畫推動專案小組審查
2012.11.09~ 2012.11.23	公開展覽
2012.11.21	公辦事業及權利變換計畫公聽會
2013.01.31	幹事會及權利變換小組
2013.09.23	第 145 次審議會
2014.03.06	事業及權利變換計畫核定公告
2015.01.06	取得建造執照
2015.06.17	變更事業及權利變換計畫申請報核
2015.10.19	幹事會及權利變換小組審查
2016.03.17	聽證
2017.06.05	第 283 次審議會
2017.11.16	變更事業及權利變換計畫核定公告
2018.05.14	取得使用執照

丹棠協助永鼎土城頂埔站旁更新案核定

人行道退縮打造捷運周邊友善環境

事業部主任 董政彰
主任規劃師 呂明曄

本案更新單元位處土城中央路四段捷運頂埔站周邊、頂埔科技園區對側，地主為了改善居住環境，配合周邊產業發展，在 2007 年進行申請都市更新事業概要，概要核准後即在 2010 年申請事業計畫報核，終在今（2018）年 9 月 11 日事業計畫核定公告。

低度利用與鄰近重大建設不協調

事業概要審議期間，歷經多次鄰地協調，因東側機關用地已作為頂埔派出所辦公廳舍與大眾捷運系統出入

口設施共構使用，才確認申請更新單元範圍為中央路四段與頂埔街所圍街廓，面積約 3,057 平方公尺，包含住宅區、道路用地與人行步道用地三種使用分區。2008 年 4 月事業概要核准後，正式由永鼎建設擔任實施者進行本區之都市更新。

基地更新前現況大部分為廢棄低矮磚造房舍，全為私人所有，區內僅有一棟四層樓建物尚在使用中，其餘皆為閒置荒廢狀態，容易被堆放廢棄物，形成治安死角與，造成環境與都市景觀問題。

因此，確認實施者後，永鼎建設積極處理占有他人舊違章，取得更新單元內全數地主同意，以權利變換方式申請事業計畫報核，期望透過都更，改善窳陋的使用現況。

配合容獎核算基準變動 調整規劃設計

配合專案小組與審查意見，為使更新獎勵明確化，減少審議上之模糊地帶，實施者於第 1 次專案小組會後改採 2011 年修正之新北市都市更新建築容積獎勵核算基準。本案事業計畫申請 50% 都市更新獎勵與 40% 容積移轉，擬興建地上 14 層、地下 4 層 RC 造住宅大樓，一樓為店鋪、二樓以上均作為住宅使用。



更新後建物模擬圖



更新單元位置圖

更新事業推動歷程

2008.04.15	事業概要核准
2010.01.15	事業計畫公聽會
2010.02.04	事業計畫申請報核
2010.12.23~ 2011.01.22	公開展覽
2011.01.13	公辦事業計畫公聽會
2011.04.27	第一次專案小組
2014.02.18	第二次專案小組
2014.06.04	第三次專案小組
2015.03.31	第四次專案小組
2015.11.10	第五次專案小組
2016.09.20	第六次專案小組
2017.06.12	聽證
2017.08.09	審議會審議通過
2018.09.11	事業計畫核定公告



更新後規劃配置圖

在外部規劃設計上為配合捷運頂埔站人行動線與派出所車行動線，鄰中央路四段、中央路四段 118 巷、頂埔街與人行步道四面皆退縮 4 公尺人行步道，且於南北兩側轉角處留設街角廣場回饋周遭居民，並考量基地東側中央路四段 118 巷 (2-4 公尺既成巷道) 現況過於狹窄不利中央路串連至頂埔街之車行交通與消防救災，退縮開闢 6 公尺道路，搭配開闢西北側人行步道，希望可以提升捷運站銜接周邊區域便利性。

事業核定 廣續推動權變計畫

本案專案小組聯席審查會議遭遇委員不足、地主對於建築設計圖面有若干意見，以致歷經六次專案小組審議；經過多方努力溝通，事業計畫終在今 (2018) 年 9 月 11 日核定公告，事業計畫確認相關建築量體設計與財



更新前現況

務計畫後，後續將廣續推動本案權利變換計畫階段，期待權利計畫順利完成審議，本案早日動工興建完成。

計畫內容摘要

案名	擬訂新北市土城區運校段 691 地號等 11 筆 (原 10 筆) 土地都市更新事業計畫案
基地位置	土城區中央路四段·中央路四段 118 巷與頂埔街交口
實施者	永鼎建設股份有限公司
基地面積	3,057.08 m ²
使用分區	住宅區、道路用地、人行步道用地
更新前	產權：私有土地 3,057.08 m ² 所有權人：私有土地 10 人 戶數：5 戶 停車位：0 輛 建物面積：576.27 m ²
更新後	用途：店舖、集合住宅 實設建蔽率：45.28% 實設容積率：379.97% 更新獎勵容積：2,631.95 m ² (50%) 容積移轉：2,105.56 m ² (40%) 允建容積：10,001.43 m ² 總樓地板面積：19,088.39 m ² 構造樓層：RC·地上 14 層/地下 4 層 停車位數：汽車：118 輛·機車：110 輛 總戶數：110 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	三大聯合建築師事務所

劍潭站西南側舊公寓改建新風貌

本基金會協助愛山林建設承德路事業計畫核定

社區更新部副主任 鄧梅姬
主任規劃師 黃耀儀

工作
報導

本案基地位於臺北市主要的南北向幹道、通往士林北投的重要道路的承德路四段上，肩負著扮演士林區重要入口門戶意象的角色，然基地內建物老舊窳陋，造成零亂的都市景觀，有迫切更新之必要。目前事業計畫已於今（2018）年9月20日核定公告。

本更新案主要特色在於事業計畫審查期間納入鄰地四棟老舊公寓，擴大更新單元範圍，將都市空間獲得更完整的規劃，並創造更大之更新效益。

現況建物老舊 急需更新

本案基地屬於第三種及第三之二種住宅區，面積為1,985 m²，土地使用現況屬於低度利用，有部分空地長期閒置，僅作水泥鋪設或任由雜草叢生，基地內現況有5棟2層加強磚造、2棟4層鋼筋混凝土造之合法建築物，另有5棟2至3層樓其他土地改良物，均作住宅使用，屋齡皆超過40年，除老舊待修外，耐震力也不足，且部分房屋有樹木攀附生根致房屋漏水的情形。

更新單元劃定階段，由其中五位地主尋求本基金會協助劃定更新單元，劃定公告後，地主們選擇由愛山林建設擔任實施者，經過實施者整合推動，在2013年成功取得全部所有權人的同意，順利於2013年底申請事業計畫報核，採協議合建方式進行都更重建。

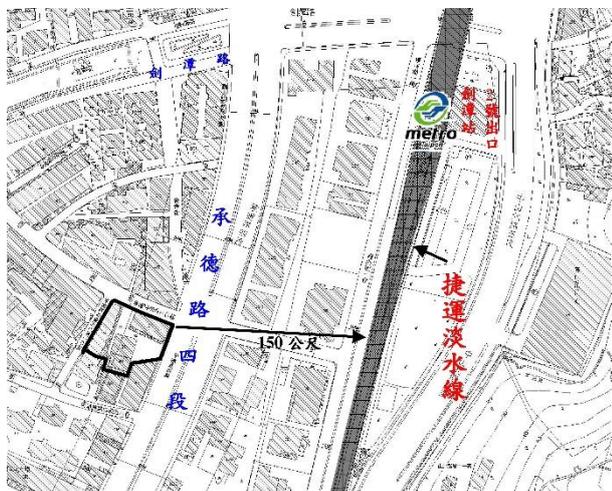
擴大更新單元範圍 納入西側老舊公寓土地

本案西側鄰地是同樣為屋齡逾40年的2棟老舊4層樓公寓，在更新單元劃定期間，曾數度徵詢鄰地地主



更新後建物模擬圖

是否有意願一併更新，初期僅獲得少數地主同意，未能凝聚共識，故在2013年底以未納入西側之範圍申請報核，並於2014年10月公開展覽，在這段期間內，實施者愛山林建設仍持續與西側公寓地主溝通，終於在公展後，2014年底獲得西側鄰地地主全部同意，讓本案有機會擴大更新單元範圍，將都市空間獲得更完整的規劃。



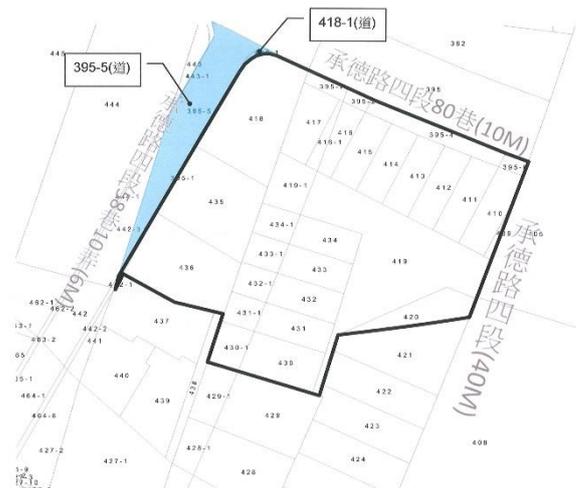
更新單元位置圖



更新前現況



擴大更新單元範圍示意圖



協助開闢計畫道路範圍圖

2015年3月經臺北市都市更新審議會決議通過，同意本案擴大更新單元範圍納入西側2棟老舊公寓土地。在實施者調整本案規劃內容，並取得全體地主共識且辦理信託登記後，於2016年6月提送修改後的都市更新事業計畫內容，並於同年8月辦理第二次公開展覽，續行本案續更新審議。

歷經都審、都更兩大考驗

本案因所有權人要求提高分回面積，僅申請都市更新獎勵無法滿足住戶需求，因此實施者遂以申請容積移轉方式，除申請公共設施用地容移40%外，亦考量配合市府修復古蹟政策，購入新芳春茶行古蹟容移10%，全案以50%容積移轉上限提出申請。

因申請容積移轉且本案更新後擬興建地上24層之住宅大樓，依規定需經都市設計審議，都審大會上委員認為本案申請公設容移40%，依本市審議參考範例，需留設接收基地法定空地面積之40%，即436.7㎡開放空間作為環境補償措施，又開發量達基準容積之85%，對周邊既有都市紋理及天際線已具相當衝擊性，為避免量體膨脹，要求取消屋頂裝飾性框架、量體顏色再輕量化處理。

因此，本案將環境補償措施設置於基地南側鄰房面，規劃4公尺以上帶狀廣場，留設面積達447.51㎡，量體上採簡約風格，減少立面垂直線條，取消屋頂造型框架，藉以舒緩量體視覺高度，終獲得委員支持，順利通過。

而在都更審議時，本案未將容積取得成本列入共同負擔，且本案為100%協議合建案，各項提列費用均獲委員支持。而△F5-1建築設計獎勵，在本案除房屋、車道及高層緩衝空間外，其餘皆已開放供公眾使用，加上又協助開闢毗鄰更新單元之部份計畫道路及認養之公有人行道，諸多公益回饋措施均獲得委員認同，惟考量本案申請50%容積移轉，△F5-1獎勵酌減2%，全案以申請基準容積82.78%之獎勵，順利於今(2018)年2月

2日審議通過，9月20日核定公告。

留設街角廣場及步道 優化行人休憩空間

建築規劃上，本案採低建蔽率規劃，實設建蔽率僅約37%，比法定建蔽率45%降低了8%，留設出更多的開放空間供大眾使用。本案的開放空間主要集中留設在承德路四段乙側，與留設的6公尺人行步道結合，創造出約20公尺寬的街角廣場，提供行人舒適通行及友善的休憩空間。

基地沿計畫道路退縮人行空間以順平方式處理無通行阻礙，並保持基地周邊街道連續之完整性，可供附近居民通達至捷運站及學校等公共空間使用，也強化了地區鄰里的緊急避難動線串連及都市防災性能。

除了街角廣場及人行步道等開放空間外，本案也認養東側及北側公有人行道，並協助開闢及捐贈基地西側的計畫道路，同時更新後，南側現有巷「承德路四段58巷2弄」亦得直接通達街廓北側及東側計畫道路，有效增進公共利益。

簡約量體設計 引入都市新山林概念

本案更新後擬興建1棟地上24層、地下6層之鋼骨造建築物，地上一樓及二樓規劃為店舖使用，延續承德路四段現況熱鬧的商業行為，三樓以上則規劃作住宅使用。

建築規劃上藉由量體退縮及簡約量體設計，減緩對鄰近建物壓迫感，配置上則以平行計畫道路型式延續都市建築風貌。整體規劃以簡約風格為主，並以都市新山林為概念，搭配外部空間大量綠化，規劃景觀綠化植覆及配合建築物風格樣式基座，提供民眾有良好視覺感受及寬敞舒適的街景，並融合都市生活的城市設計理念，強調建築環境的文化性、休閒性和娛樂性，建築和周邊環境的相互融合，營造出舒適、安全和令人愉快的感受。

建築立面形式為現代建築，為求型塑出大器的視覺



開放空間及認養公有人行道示意圖

效果·以大地色系為主·透過石材與木色格柵搭配混合·以更多元化的思考模式·將現代對都市生活的需求相互調和·展現優雅與現代時尚性的感受·反映出都市居住的個性美學觀點和文化品味·使建築量體更具時代氣息·更能經得起時間的考驗。

更新後之大樓未來將成為承德路上的新地標·不管是日景·夜景都將成為士林區都市生活的亮點。UR

更新事業推動歷程

2013.07.17	公告劃定更新單元
2013.12.09	事業計畫公聽會
2013.12.20	事業計畫申請報核
2014.10.29~ 2014.11.12	公開展覽
2014.11.12	公辦事業計畫公聽會
2015.03.06	審議會審議(擴大範圍)
2016.08.19~ 2016.09.02	第二次公開展覽(擴大範圍)
2016.08.31	第二次公辦事業計畫公聽會(擴大範圍)
2016.11.01	幹事會審查
2017.09.14	168 專案複審會議
2017.12.16	聽證
2018.02.02	事業計畫審議通過
2018.09.20	事業計畫核定公告

計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市士林區百齡段五小段 395-1 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫案
基地位置	士林區承德路四段·承德路四段 80 巷交叉口
實施者	愛山林建設開發股份有限公司
基地面積	1,985 m ²
使用分區	第三種住宅區 840.17 m ² ·第三之二種住宅區 1,144.83 m ²
更新前	土地及所有權人：13 人·皆屬私有
	戶數：21 戶
	停車位：0 輛
	建物面積：2,109.90 m ²
更新後	用途：日常用品零售業、飲食業、集合住宅
	實設建蔽率：37.13%
	實設容積率：595.76%
	更新獎勵容積：2,121.26(32.78%)
	容積移轉：3,234.85 m ² (50.00%)
	允建容積：11,825.81 m ²
	總樓地板面積：23,302.13 m ²
	構造樓層：SC·地上 24 層/地下 6 層
	停車位數：汽車：174 輛·機車：203 輛
	總戶數：203 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	郭秋利建築師事務所
不動產估價	巨乘不動產估價

臥龍街福州山公園旁改建新氣象

本基金會協助程翔臥龍街更新案事業權變審議通過

社區更新部主任 張志湧
規劃師 羅雅璐

本案位於臺北市大安區臥龍街與臥龍街 188 巷交口附近，由於該地區環境相當窳陋、土地低度利用，市府在 2000 年 6 月公告劃定為「大安區·芳和國中附近更新地區」，基地東臨福州山公園，面積共計 4,642 m² (約 1,404 坪)，屬於第三種住宅區。在 2011 年 12 月由程翔建設擔任實施者，向臺北市政府提出都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核，歷經近 10 年整合審議，終於在今 (2018) 年 3 月審議通過，預計在今 (2018) 年底月核定公告。

現況環境窳陋 亟需更新

由於本基地位鄰近第二殯儀館(與基地距離約 300 公尺)，基地周遭殯葬業聚集，也使得本區位之建物使用主要以殯葬業為主，雖然本基地位屬大安區，距離信義計畫區及臺北著名地標臺北 101 大樓僅有 5 分鐘車程，交通及生活機能相當方便，但仍因殯葬業聚集而影響該區之房價及住宅環境景觀。基地內目前現況土地使用屬低度利用，現況建物主要為 1~2 層樓老舊窳陋建物，僅有一棟合法建築物，其餘皆屬舊違章建築物，現況的環境衛生及消防安全皆與臺北市大安區之現代化居住環境意象有大幅度之落差，亟需透過整體都市更新，改善目前住宅環境品質及提升都市景觀意象。

舊違章戶眾多 安置計畫採現地安置為主

此外，本案違章戶眾多高達 46 戶，其中符合申請舊違章建築獎勵為 25 戶，如何妥善安置舊違章戶為本案重



更新後建物模擬圖

要議題，實施者對於舊違章戶之安置計畫採取以現地安置為主、現金補償為輔，為讓大多數舊違章戶更新後仍可繼續留在當地，透過更新後建築規劃設計足夠之小坪數住宅單元，希望提供舊違章戶選配，達到現地安置的期望。

配合政府都市發展政策 市府分回規劃成公營住宅

基地內臺北市政府占全區土地面積達 37.81%，面臨高房價之課題、購屋負擔壓力持續增加，臺北市政府為確保市民之居住權利，參酌國際城市發展趨勢暨學者專家建議研訂住宅政策相關具體措施，將運用以租代售方式逐步發展臺北市住宅租賃市場。



更新單元位置圖



更新前現況



基地周邊多為殯葬業使用

因此，本案實施者於 2013 年配合臺北市政府都市發展政策調整建築設計配置符合公營出租住宅需求之房型，規劃室內面積約 8 坪~24 坪(一至三房)，以滿足地主各種坪數需求，進而達成兼顧環境品質、居住權利及社會公平之目標。

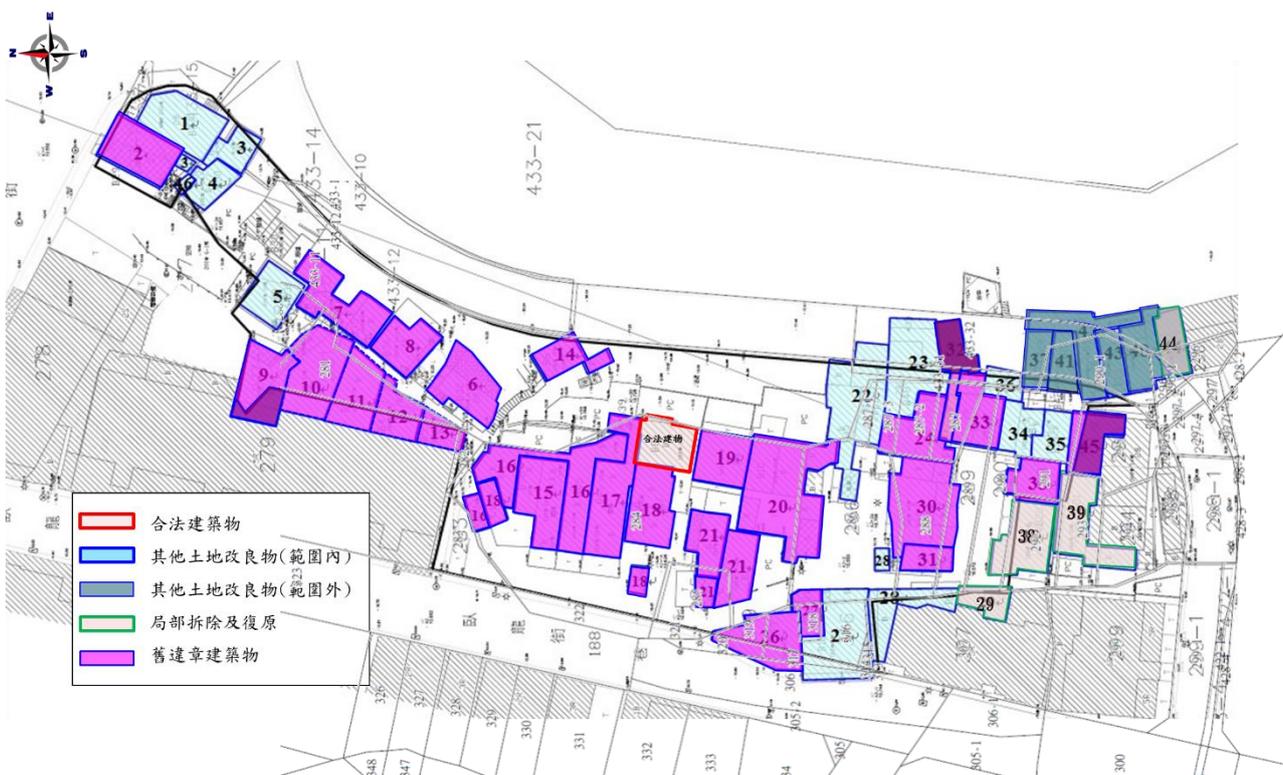
協助開闢福州山公園部分用地 連接原有登山步道

本更新單元東側毗鄰之福州山公園及 8 公尺計畫道路，長期因舊違章建築物占用問題而尚未開闢，經過實施者與舊違章戶漫長協調溝通達成協議，未來將透過更新協助解決公共設施占用問題，並協助開闢計畫道路及公園，基地內面向福州山公園側，亦將配合福州山公園留設 4 公尺無遮簷人行步道，提供舒適、健康的散步空

間，並與福州山公園原有登山步道串聯，且為增加福州山公園可及性，規劃基地內東西向通道供周邊公眾使用，增加福州山公園可及性，擴大福州山公園之服務範圍及休閒活動空間，大幅提升該地區之公共利益。

再次詢問不能不願之所有權人 是否有選配或合併選配意願

本案原有 59 戶屬不能不願參與權利變換所有權人，其中有 9 位所有權人達最小分配單元，於申請分配期間(2011 年)表示不願參與權利變換。惟審議時間冗長，為保障所有權人選屋權益，於第一次審議會後(2016 年)特再次發函詢問是否有選配或合併選配之意願，後有 2 戶回覆有選配意願。另有 6 位所有權人原願意參與分配



舊違章建築物分布示意圖



協助開闢西側公園用地連接原有登山步道

並分配更新後房屋及車位，考量都更程序漫長，不願參與權變分配更新後土地房屋，改領更新前補償金，故目前合計有 63 戶屬不能不願參與權利變換所有權人。

結語

本案更新後擬興建 3 棟分別為地上 13、14、13 層地下 3 層之鋼筋混凝土造住宅大樓，量體整體高度以三塔設計並強調垂直元素，削弱建築物厚重感。入口處留設在南側臥龍街，以鋪面設計手法創造出入口廣場意象，沿街面留設人行步道，提供大眾便利、舒適、健康的徒步空間，緩衝建築物給予行人之擁擠感。本案事業計畫及權利變換計畫預計於今年底核定，期盼藉此案更新，提供人行步道帶狀開放空間，改善該區域多年來老舊狹小擁擠之都市紋理。



計畫內容摘要	
案名	擬訂臺北市大安區辛亥段四小段 277-1 地號等 23 筆(原 19 筆)土地都市更新事業及權利變換計畫案
基地位置	大安區臥龍街·臥龍街 188 巷交叉口
實施者	程翔建設股份有限公司
基地面積	4,642.00 m ²
使用分區	第三種住宅區 4,592.00 m ² 、道路用地 50.00 m ²
更新前	土地及所有權人：136 人·含公有土地所有權人 2 位
更新後	戶數：46 戶(含 1 戶合法建築物與 45 戶其他土地改良物)
	停車位：0 輛
	建物面積：4,822.96 m ²
	用途：集合住宅
	實設建蔽率：36.12%
	實設容積率：337.79%
	更新獎勵容積：5,179.45(50.13%)
	允建容積：15,511.45 m ²
	總樓地板面積：29,063.96 m ²
	構造樓層：RC·兩棟地上 13 層/地下 3 層、一棟地上 14 層/地下 3 層
	停車位數：汽車：195 輛·機車：203 輛
	總戶數：203 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	黃翔龍建築師事務所
不動產估價	宏大不動產估價、巨乘不動產估價、戴德梁行不動產估價

更新事業推動歷程

2000.06.26	更新地區公告
2011.10.09	事業及權利變換計畫自辦公聽會
2011.12.13	事業及權利變換計畫申請報核
2013.09.18~ 2013.10.17	公開展覽
2013.10.15	公辦事業計畫公聽會
2014.03.13	幹事會及權利變換小組審查
2014.10.03	幹事會及權利變換小組複審
2015.08.19	幹事會及權利變換小組第二次複審
2016.07.05	聽證
2016.09.19	第 254 次審議會審查
2018.03.05	事業及權利變換計畫審議通過

日本老舊集合住宅重建之今後展望

URCA No.192 P.7~16

譯者：何芳子顧問

老舊集合住宅重建是日本都市再開發推動者協會 (URCA) 的主要業務項目之一。近幾年重建案例有了顯著的增加，但據統計，依舊耐震基準興建完成之集合住宅仍超過 100 萬戶，已面臨到必須加緊腳步進行老舊集合住宅重建的課題。

本次針對制度推動方向，老舊集合住宅重建措置法修正所創設的基地讓售制度、住宅社區再生等狀況與課題，並就未來推動方向的改善等相關問題，請協會的集合住宅重建事業支援委員會的成員，提出看法與建議。

〔問題一〕：請說明集合住宅重建事業支援委員會的活動內容

本委員會自 2010 年開始，針對已完成的重建案例，進行相關人員訪談後，彙整資料及課題，除提供給協會會員外，並向中央主管機關提出建言。於 2017 年 6 月就調查結果所彙整的事業推動程序、相關權利人的對應方法等，以及要順利推動重建事業可能面對的課題與國土交通省主管人員進行討論交換意見。

〔問題二〕：請說明自 2015 年 3 月以來所進行的集合住宅重建巡查制度的狀況

老舊集合住宅重建措置法 (以下簡稱重建法)，自 2002 年立法訂頒至今已超過 15 年時間，集合住宅重建包括不依該法規執行完成的案例共達 232 地區。集合住宅總數有 630 萬戶以上。其中於 1981 年以前所興建，亦即依舊耐震基準興建者約有 104 萬戶左右，此種區分所有權集合住宅的耐震化與重建已刻不容緩。

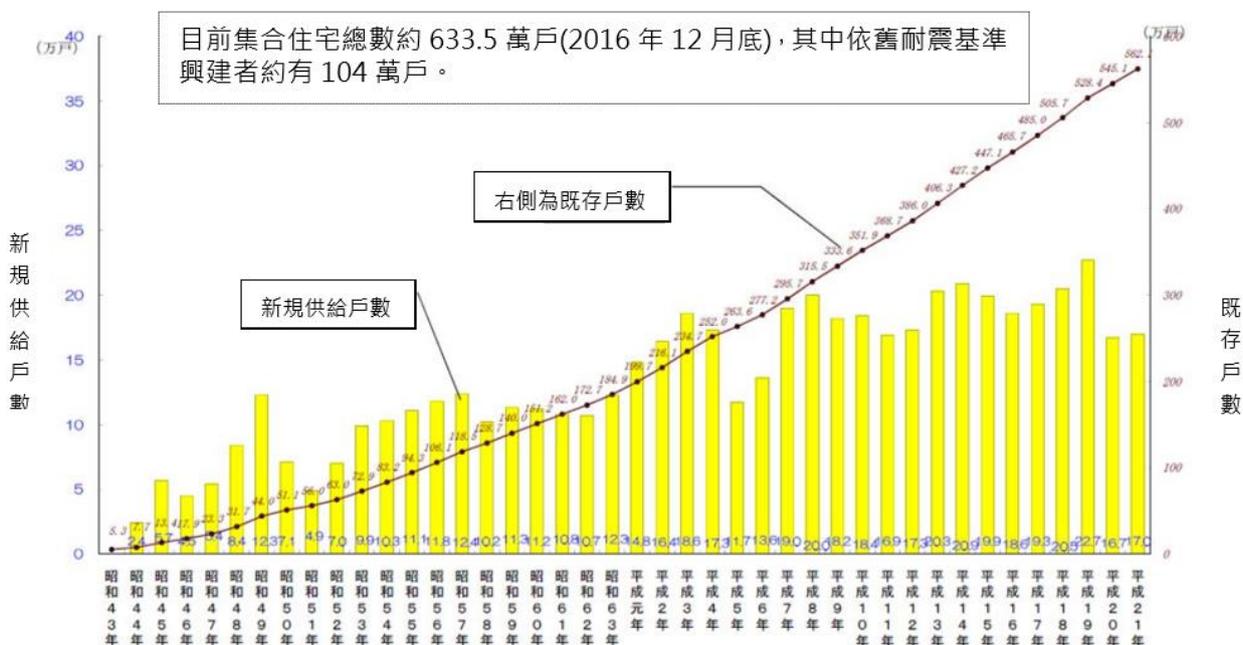
僅針對 2015 年 3 月以來重建制度動向概述如下：

一、集合住宅重建措置法修正 (2014 年 12 月施行)

依目前預測日本南海海域及東京首都圈域有可能發生巨大地震災害之疑慮情況下，從維護生命及財產安全的觀點，耐震性能不足的老舊集合住宅重建是非常迫切課題。

對於集合住宅耐震性能不足之認定及讓售計畫的認定，必須取得區分所有權人 4/5 以上同意，且須做成基地讓售的議決。達成讓售合意的區分所有權人必須組成

〈表一〉



基地讓售的法人組織始可為之。此即
集合住宅基地讓售制度之創設。

經認定為耐震性能不足的集合住宅重建，依規定其新建築基地必須達到一定規模以上，其有關環境改善事項，提經相關主管機關許可後，可享受容積率放寬。

二、配合都市再生特別措置法的部分條文修正，都市再開發法修正於 2016 年 9 月施行。

包括 2 棟以上區分所有之住宅社區，進行重建必須取得全社區區分所有權人 4/5 以上（各棟達 2/3 以上）的同意。未修正前都市再開發法規定基地共有持分人全體合而為一，亦即必須取得全體區分所有權人同意，故推動相當困難。

隨著本次修法，集合住宅重建得以視同取得都市計畫位階的都市更新事業，只須取得區分所有權人 2/3 以上的同意即可推動。

三、社區型集合住宅重建適用之基地讓售制度

重建法於 2014 年修法時，創設了基地讓售制度，當時此制度設想的狀況是單棟型集合住宅，因此為了讓社區型集合住宅重建也能適用此制度，國土交通省於 2017 年 8 月開始組成「住宅社區再生方式檢討會」刻正進行檢討中。

四、各種支援制度

集合住宅基地讓售與集合住宅重建同樣可以依補助制度獲得必要支援措施。如「優良建築物、都市再生住宅等整建事業、民間再開發促進基金債務保證事業等」。

此外對於集合住宅等的耐震診斷的支援措施以往已經存在。另外，住宅金融支援機構有提供短期資金，高齡者償還特例制度等，均可適用。相關稅賦優惠亦可享受。

五、諮詢制度

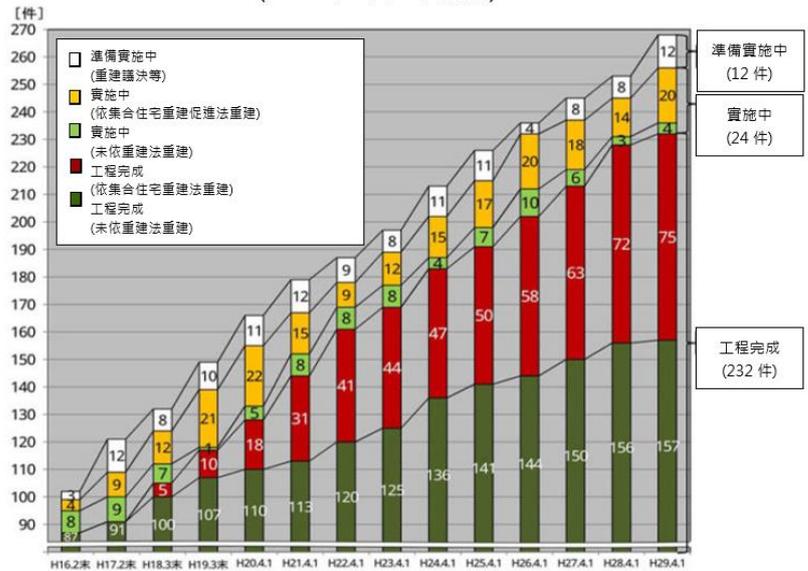
有關集合住宅重建或基地讓售等問題，均可利用該協會設置的「集合住宅重建相談室」。此外由國土交通省指定的「住宅重建、爭議處理支援中心」而接受電話諮詢，並免費由專家面對面進行交談諮詢。

〔問題三〕：對於集合住宅基地讓售制度，請就實務者角色說明其意義所在。

依區分所有權法從建物管理角度，對於修繕、災害修復、改建等事項已有規定。均屬於服從團體約束的範

表二

集合住宅重建實施狀況
(2017 年 4 月 1 日統計)



※依國土交通省調查重建實績及地方政府重建諮詢等件數的統計。

※阪神淡路大震災受災集合住宅共 109 件，依重建法重建 1 案不在內。

※跨年度案件於本次調查已判明者包含在內。

圍。但涉及到建物拆除、建物及基地的讓售等事項，實際上已超越團體管理的範疇，也涉及到民法對共有物變更必須取得全體所有權人同意之意旨。

但是基於未來國內人口世代減少，以及高齡化集合住宅逐漸增加考量，對所有老舊集合住宅進行修繕、整建或改建，實際上並不可行，最終必會有集合住宅變更土地所有權，或解除區分所有關係的手法或制度產生。

為了東日本大震災的受災集合住宅能夠適用而修正「受災區分所有建物重建特別措置法」，同樣地以原有集合住宅重建法為基礎，創設了集合住宅基地讓售制度，讓所有權、租地權、抵押權等，透過一定的程序，強制予以消滅的強制手法。

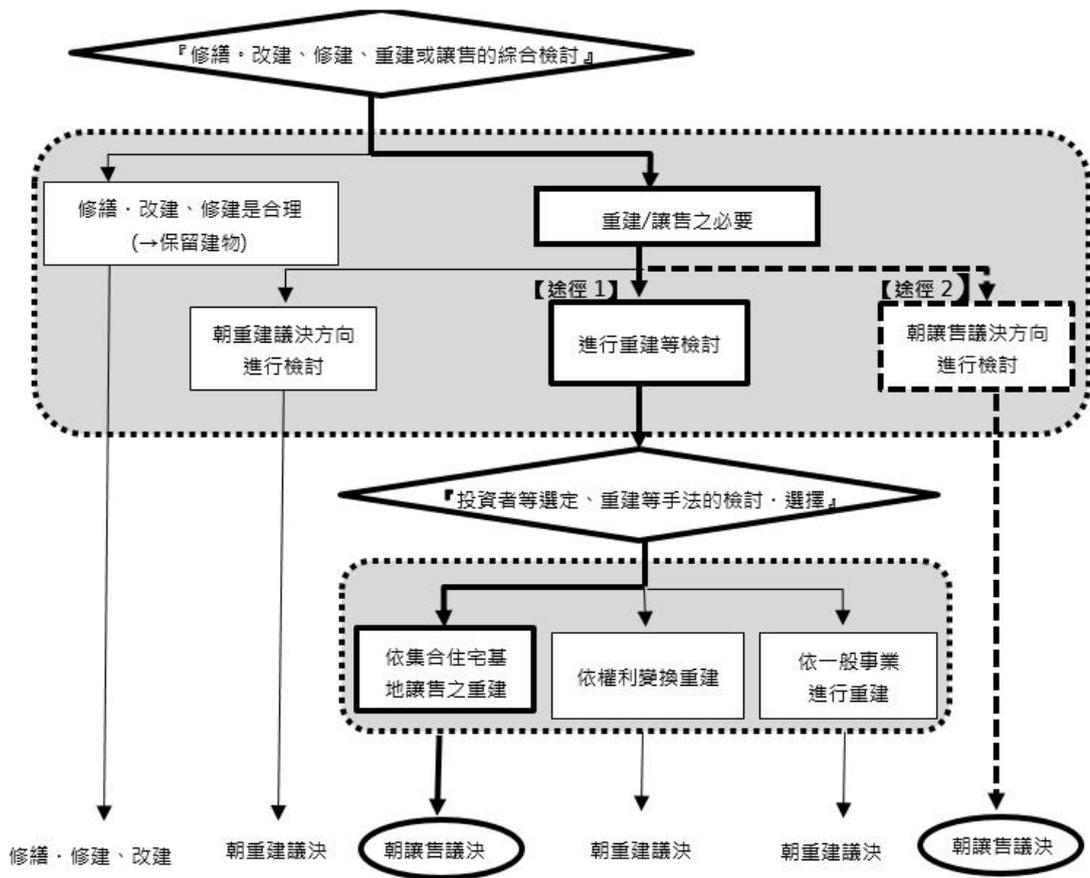
此種強制制度目前僅針對具危險性集合住宅，對周邊環境有重大衝擊的耐震性能嚴重不足者予以適用此種基地讓售制度。今後將逐步針對管理維護不良，有受災之虞者納入適用對象。未來此種解除區分所有權關係制度希望也能對一般集合住宅加以適用。當然對於集合住宅能妥善維護管理的措施也必須加強推行。

目前已實施完成的重建案，多數有集合住宅投資者的參與，可降低重建風險，屬於保留床處分型的案例居多。依重建法規定施行完成之案例已有 70 餘件，但老舊集合住宅無法實施重建或修改建者仍然相當眾多。

此等困難施行重建或修改建之集合住宅，或許基地讓售制度可為一個選項。基地讓售制度跟重建事業推動同樣必須要全體所有權人遷出，事實上並不是要在不必然是最有效的集合住宅使用狀態中，解除區分所有關係，而是從促進土地轉換利用的意義觀點加以考量。

從集合住宅區分所有權人的觀點，係以該集合住宅

< 表三 >



來源：有關耐震性不足集合住宅基地讓售指導方針

區位條件的再生為基本，於是在尋求重建、修建或改建等手法均面臨困難無法施行後，才轉而提到基地讓售的議題。在現況不符實際使用且重建計畫合意又無法形成的情況下，能轉換為商業業務使用的地區，其基地可藉由有效讓售轉換成商業使用基地，其地價會有高於集合住宅使用現況的價值，因此基地讓售制度的有效應用是可行的另一途徑。

對於投資型套房所有權人，一般對重建的關心較薄弱，或對已轉為出租型的集合住宅，或不拘泥於區位所在的集合住宅而言，基地讓售制度想必具有效益性。在集合住宅重建可行地區，並不只侷限於營業建物承租人不同意搬遷的特別案例，仍可加以活用基地讓售制度。

〔問題四〕：集合住宅基地讓售制度創設 3 年以來，已有活用於集合住宅重建的案例。

在 2017 年底有數個地區在檢討採行基地讓售制度的可行性，目前已有 2 個地區經決議採行。其中一件於 2016 年經議決讓售集合住宅基地，成立讓售法人組織，將基地讓售給鄰地的開發業者，由此開發業者於鄰近地點提供替代集合住宅的方式，於 2017 年分配金取得計畫經認可後，取得區分所有權消滅期日。另一件集合住宅讓售議決取得全體所有權人同意，故不必成立法人組

織，與開發業者達成協議方式完成。

如同上述第 1 種案例，有數個地區正處於基地讓售檢討階段，或許有可能採用「撞球型」而最後達到基地讓售的結果。以此種「撞球型」方式，一旦同意搬遷就無須推動重建事業時，要考慮的是臨時安置或支付租金費用等事宜，如此會比較容易達到合意形成，但有這樣條件的地區勢必有限。

至於第 2 種案例在全體權利人議決同意採基地讓售方式前，可能也有一些權利人持反對態度，也進行了讓售計畫的認定程序，過程中原先反對者轉變想法朝向贊成而達到讓售基地的全體合意形成。

〔問題五〕：除重建、修建、改建方式外，將基地讓售加入選擇方案進行檢討，有否以此種方法來進行合意形成的作法

就實際狀況而言，將基地讓售併入重建、修建、改建方式的檢討，要達成合意形成可能相當困難。國土交通省對於「耐震性能不足集合住宅的基地讓售指南」中，載明必須先就修繕、改建、重建及基地讓售等選項加以檢討，如表粗線所示的程序進行檢討後，作出重建或基地讓售方案之決定。

如上所述，起初就將基地讓售與重建方案併提檢討，

有可能產生不必要的誤解或混亂，因此實際操作上還是以修建、改建或重建進行協調，在有了合意困難的共同理解後，最後才朝基地讓售的方向進行溝通。但是對於已經判定耐震補強困難且已確定不符使用的集合住宅，採修繕、修建、改建或重建方式經已確認不可行後，再將基地讓售正式成為討論議題較為妥當。

目前推動的重建事業多以減輕保留床處分費用負擔為主要考量。但是就不存在上述前提的老舊集合住宅大量出現後，比起區分所有權人要自行負擔多額費用的重建方案，或許對於無須負擔金額的基地讓售方案，今後可能會逐漸被列入選項考量。

〔問題六〕：今後於運用集合住宅基地讓售制度，可能會面臨課題

集合住宅基地讓售制度與修繕、修建、重建等不同，在議決基地讓售階段，會把焦點集中在可能讓售金額及分配金的計算方法等事項方面。尤其就分配金的計算方法視之，有土地持分比率、自用面積比、自用部分價值比（效用比）等各種指標，不同的指標選擇會使區分所有權人的權益產生差異。在檢討標的物狀況、買賣過程等問題時，雖會因個案而有所不同，但實際操作方面，仍希望能有一定依據與基準。

要決定基地讓售，必須先進行讓售計畫認可、基地

讓售議決、基地讓售法人組織成立（擬定規約、財務計畫）、分配金取得計畫認可等基本事項，法令已有一定程序的規範，但對於讓售計畫或財務計畫發生變更時，其進行程序並無明確規定。事業進行過程中，細節上的變更情況很多，所謂「輕微的變更」其範圍及變更的程序等，亦希望能訂定基準，以利循行。

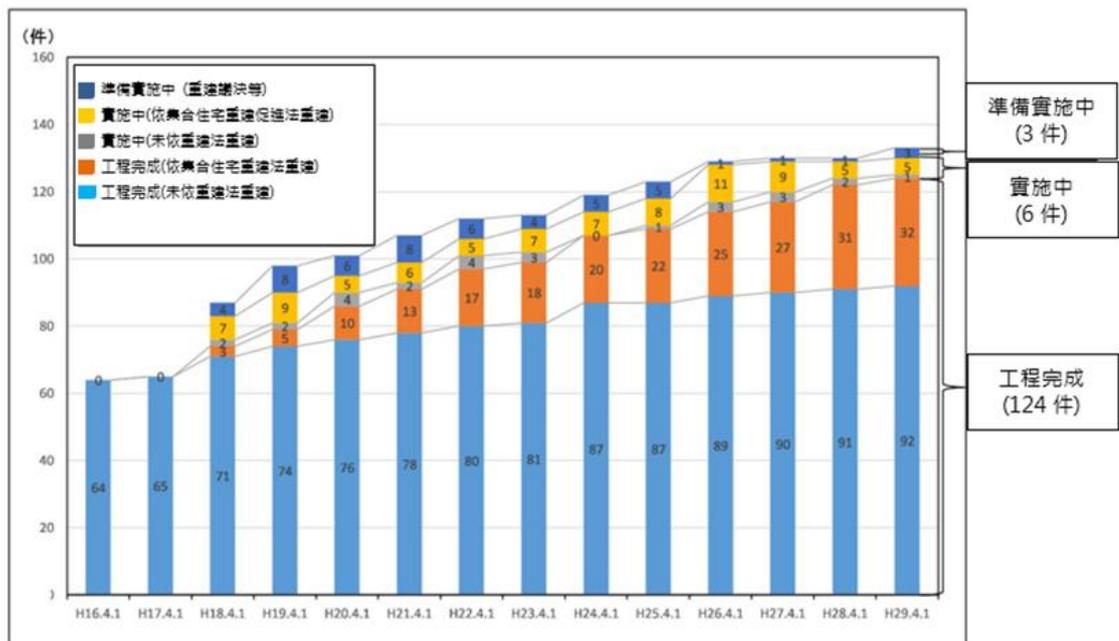
〔問題七〕：在高度經濟成長期所興建完成的大規模住宅社區，其建物、設備等多已呈現老朽化，有必要儘速進行再生。請就近年來推動完成的社區型重建案例加以介紹。

依國土交通省調查得知（2017年4月1日），施行完成的232件集合住宅重建案例中，社區集合住宅重建案共達124地區，其中依重建法規定興辦者有32地區（如表四所示）。其中較新的案例包括撤銷社區住宅，透過地區計畫擬定，確保可興建容積率；或依綜合設計取得容積高度管制放寬的案例，如神奈川縣橫濱市花咲社區，東京都世田谷櫻上水社區及調布市調布富士見町住宅等（如表五所示）。

〔問題八〕：據聞社區型集合住宅重建案例中，無法依區分所有權採用整體重建議決的案例，請說明其具體內容。

〈表四〉

住宅社區重建實績
住宅社區重建實績累計達124件，約13,700戶(2017年4月)



※依國土交通省重建實績及地方政府重建諮詢等件數中，有關社區型集合住宅之合計。
※實施中、準備實施中件數係2006年4月統計。

依區分所有權法進行全社區的重建議決，必須具備下列三項條件：(一)社區的建物全部屬區分所有權；(二)社區建物基地均由社區內建物所有權人共同持分；(三)社區管理規約係依法訂定。

無法滿足上述條件的情況下：屬於(一)：指基地內存在有單獨所有的公司宿舍，或存在出租集合住宅等；(二)：指基地內存在有連棟透天厝(Terrace House)者；(三)：管理規約未能涵蓋社區內所有建物者。

上述情況(一)、(三)可依區分所有權法規定，採各棟分別議決，實例則有東京都大田區新埔田住宅及台東區上野下集合住宅地區。而(二)有關社區管理規約的制定，並未依循區分所有權法規定合法程序(未依各棟分別議決制定，採召開全體大會議決制定者)，此等情況下其依法所為之整體重建議決的有效性將遭到否定。此外(二)情況，就必須取得全體同意。東京都杉並區阿佐谷住宅為其實例。

社區名稱		花咲社區	櫻上水社區	調布富士見町住宅
重建前照片				
重建後照片				
依重建議決類別		依區分所有權法進行整體社區議決	依區分所有權法進行整體社區議決	依區分所有權法進行整體社區議決
所在地		神奈川縣橫濱市	東京都世田谷區	東京都調布市
基地	重建前	約 8,385 m ²	約 47,999 m ²	約 12,509 m ²
	重建後	約 12,749 m ²	約 46,595 m ²	約 12,446 m ²
總樓地板	重建前	約 5,953 m ²	約 30,500 m ²	約 10,471 m ²
	重建後	約 40,349 m ²	約 98,550 m ²	約 35,055 m ²
容積率	重建前	約 71% (使用容積率※)	60% (都市計畫決定)	80% (都市計畫決定)
	重建後	約 260% (使用容積率※)	200% (地區計畫)	200% (地區計畫)
住宅戶數	重建前	88 戶	404 戶	176 戶
	重建後	368 戶	878 戶	331 戶
建物建齡		51 年	45 年	41 年
重建前完工時間		1958 年	1965 年	1971 年
重建完成		2012 年	2015 年	2015 年
地區特整等		合併鄰地重建承購道路用地，依橫濱市街地環境設計制度取得高度限制放寬	塗銷依都市計畫法興建之社區住宅擬訂地區計畫	塗銷依都市計畫法興建之社區住宅擬訂的地區計畫改變道路配置
備註其他		重建會設立以後依協商承購鄰地	向區公所無償取得道路用地納入基地範圍	市有道路移設(將無法依重建法權利變換之市有道路納入實施基地)

〔問題九〕：住宅社區再生的困難度有別於獨棟型集合住宅，請問在現行制度下，其推動上的課題如何？

僅就社區再生依區分所有權法及重建法等所遭遇課題說明如下：

一、區分所有權法規定之棟別要件應予廢止或放寬

有關社區整體重建議決，必須取得全部所有權人 4/5 以上同意且各棟均達 2/3 以上同意。對於包涵有少戶棟（有一棟最少 2 戶實例）構成之社區，因少戶的反對則可能左右議決結果，就整體而言相當不合理，因此對於棟別要件有必要予以放寬或取消。

二、社區整體重建議決之檢討修正

社區建物除專有（自用）部分由各區分所有權人持有外，其餘建物均由社區內建物區分所有權人共同持有，如集會所等附屬建物等。此種情況即社區內建物有部分非屬專有時，為求符合重建法規定，必須將該附屬建物先行拆除；土地分有部分取得全體同意後，再進行重建相關事宜，此種案例必須相關人員投入龐大的勞力和時間，始能獲致成效。

此種土地分有問題，須透過修法或搭配運用其他事業推動手法，是今後相關人員須深入加以檢討的課題。

三、依建築基準法對於一個社區認定之處理問題

依建築基準法所為一個社區認定的職權取消問題，於 2016 年 10 月曾由協會提出技術性建議，目前正朝向擬定基準方向進行中。技術性建言對於職權取消，載明要具備一定的要件，希望能夠運用到社區重建事業的推動上。但對進行重建的社區，取消一個社區認定職權，雖也設想到公告區域範圍的部分變更，如要運用到郊區數公頃面積或更大規模的社區，對一個社區認定職權的取消，就現狀而言誠屬相當困難。

國土交通省提出技術性意見時，對於大規模社區認定的職權取消或許必須採用都市計畫手法才行，希望對實務上困難點及相關情況應加以彙整，以利檢討修正。

四、都市再開發法活用等（第 20 條）

2016 年都市再開發法的修正，規定社區重建採重建會方式，雖載明可適用法定更新事業的做法，但有附帶條件，係針對社區內公共設施顯著不足、土地使用零細化或土地利用狀況相當不健全的地區始可適用。

本來社區住宅以透過整體規劃興建者居多，興闢嶄新公共設施或對環境具公共性貢獻設施，就開發當時的土地使用狀況並無不健全情況，但隨著建物逐漸老朽化，且面臨防災、空屋增加而導致公共安全及治安等課題時，才逐漸呈現明顯的土地不健全使用狀態。要求適用再開發法規定，必須符合上述 3 項條件。

五、稅制上課題

依地方稅法規定於取得住宅用地後，對無法興建時限雖由 3 年放寬為 4 年，但僅適用於 100 戶以上的集合住宅。當重建事業將新建 2 棟以上建物時，其達 100 戶以上建築棟與未達 100 戶者，在賦稅上會有不合理的不同對待，故有必要考量社區重建特性、修正稅賦制度。

〔問題十〕：在進行集合住宅重建時，據說對於房屋承租戶的處理會是一項困難課題。請說明現行制度上面臨的問題及其改善方向與對策。

- 一、依區分所有權法進行重建議決，係指區分所有權人間的合意事宜，其效力不會擴及到區分所有權人以外之第三者。對承租人提出搬遷訴訟時，已取得老舊集合住宅重建的議決即可成為正當理由，並予強調老朽化集合住宅重建乃社區再生的必要措施。例如以重建議決通過後給予一年內搬遷的緩衝期限為前提，希望能納入區分所有權法加以規範，俾利遵循。
- 二、重建與法定更新事業不同，通常不會給予損失補償等費用。因此對於承租人的處理非屬推動事業關係人，而是屬出租人即建物所有權人的職責，但實際上以由事業關係人予以協助處理居多。幾乎所有已實施完成案例，均在權利變換前即將承租權解約，以不存在承租人狀況下，取得權利變換計畫認可。就事業關係人而言，必須妥善協助建物所有權人完成解約事宜。

法定更新事業係由專業的事業關係人直接與承租人進行溝通處理。但重建事業必須針對個別契約進行解除協商。就進行重建角度而言，房屋所有權人與承租權人其關切與期待的程度差異很大，往往是導致重建無法推動的原因所在。

要再強調的是所有已實施完竣的重建案例，均在權利變換前將承租權解除，在承租人不存在的狀況下，完成權利變換計畫認可。在有承租權人存在的情況必須取得承租權人的同意，否則無法提出申請權利變換計畫的認可。於區分所有權人 4/5 以上贊成請求基地讓售，或已取得全體同意的狀況下，如尚有承租權人 1 人無法取得同意時，仍然無法順利進行重建事業，希望在無法取得承租權人同意情況下能有替代制度，可加以運用。

- 三、屬營業店舖或事務所之非住宅使用為目的之承租人與以住宅使用為目的者相比，其所需搬遷費用非常龐大，此乃重建事業無法推動的阻礙因素之一。
- 四、依據租地租屋法規定，於 2000 年 2 月底前所簽訂的普通租屋契約，無法更改為定期租屋契約。但此制度制定至今已經過 18 年了，似有加以檢討修正之必要。

五、就定期租屋契約而言，與承租人溝通時發現其契約內容很多並不符法律要件事項。於此情況下，住宅建設業者應該充分掌握有關定期租屋契約內容。

六、集合住宅基地讓售制度有關拆遷費用的計算基準，對住戶而言確實比一般遷移費用嚴苛些。對需要取得搬遷認定的建物，就承租人的安全面考量，讓售方式應是合情合理的作法，但不能單就以取得公共用地的補償基準考量，亦須考慮到該建物は屬於必須取得拆除認定的建物，能有有利於承租人的補償基準。

【問題十一】：參與集合住宅重建相關工作的諸位，對 URCA 扮演集合住宅重建的顧問角色，請問有何期待或建議？

URCA 從集合住宅重建推動初期，為了接受重建法人組織的諮詢而設立了「相談室」。聘請委員組成「集合住宅重建事業支援委員會」由委員擔任相關諮詢工作。最近接到許多權利人，希望在不必追加負擔金額條件下

能參與重建後權利變換，可取得大於現有專用面積以上的商談要求等問題。

確實到目前為止所實施完成的重建案例，多數屬於區位條件較優或因處於低度利用，重建後有多餘的樓地板可處分，能滿足事業費支出，屬較具有經濟性的案例。今後，隨著集合住宅老朽化或耐震性不足建物的增加，可有效滿足重建推動的條件日漸嚴苛之情況下，參與重建事業的區分所有權人的經濟負擔增大的案件，勢必日益增加。

因此就 URCA 所扮演的重建顧問而言，已不能僅針對業已執行完成的所謂「模範案例」的實施手法，應配合各種不同情況、不同條件的重建事業，提出最適的重建計畫，從興建安心、安全住宅的觀點，不僅應針對集合住宅重建法、區分所有權法及集合住宅管維等不同層面，以專家立場對重建相關技術、策略等力求精進，以滿足社會需求。 

107 年度計畫書範本說明會及臺北市都市更新案件審查注意事項講習會

時間：10/4 13:30~17:30

地點：臺北體育館 3 樓視聽教室
(松山區南京東路四段 10 號 3 樓)

議程：

13:30~14:00	報到
14:00~14:10	主席致詞
14:10~15:10	計畫書範本修訂及協檢查和常見補正事項
15:20-16:30	計畫書專業審查程序與常見補正事項
16:30-17:00	意見交流

報名網址：<http://www.ur.org.tw/activity/view/48>

**【都更公益講座】
都市更新新理念—通用設計新未來**

時間：9/28 14:30~15:30

地點：晶華 MORI
(中山區中山北路一段 83 巷天津街口)

報名網址：<http://www.ur.org.tw/activity/view/50>



107 年度桃園市都市更新培訓課程

時間：10/15~10/16

地點：桃園市勞工育樂中心 302 會議室
(桃園市桃園區縣府路 59 號)

報名網址：<http://www.ur.org.tw/activity/view/49>

晶華 MORI
REGENT MANSION

中山北路 · 精品訂製宅



REGENT MANSION

立即來電 地圖導航 線上預約

世紀繁華 人文團隊 晶華人生 鋼骨制晨



晶華 MORI：<http://mori.mms.show/index.html>

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：urf@ur.org.tw

董事長：張隆盛
主 編：丁致成
發行人：陳松森

