



桃園市都市更新培訓課程

都市更新案例分享與實務介紹

以東京、台北案例說明

財團法人都市更新研究發展基金會

麥 怡安 主任

大綱

■ 東京案例

- 表參道之丘 - 歷史記憶延續
- 六本木之丘 - 日本都市再生的典範之一
- 虎之門再開發事業 - 藉都市更新推動交通建設

■ 台北案例

- 雙橡園 - 都市計畫調整
- 青玉岸 - 斷尾求生
- 興天地 - 相互成全

對於鄰國的考察……

－ 東京案例 －

法制背景

- 江戶時期傳統日本社區有指定「防火地」作法
- 1870年，東京發生二次大火災，大量木造房屋燒毀
- 1923年關東大地震後，逐步建立防災與再開發的法令制度
- 1924年重新頒定「防火地區建築補助規則」，同潤會推廣RC造公寓住宅
- 1952年修訂「耐火建築促進法」，1961年的「防火建築街區造成法」
- 1969年整併訂頒「都市再開發法」，將土地重劃換地作法發展成為立體化「權利變換」手法

都市再開發法重點內容

- 自1969年至2010年經歷12次大幅修正
- 現行法包括九章149條，實際條文達263條
- 規範「第一種市街地區再開發事業」計69條，針對權利變換程序規定52條
- 「市街地再開發組合」（更新會）條文57條，內容鉅細靡遺
- 2002年修訂增專節14條，規範「再開發會社」（更新公司）
- 2000年另頒「都市再生特別措置法」對特定地區加速堆動

都市計畫體系及更新地區定位

- 都市計畫與都市更新緊密結合
 - 透過都市計畫程序指定可辦都更範圍(1號市街地)、再開發促進地區(2號2項市街地)、及誘導地區
 - 要求一定規模以上都市須擬定都市再開發方針
 - 再開發量體由都市計畫程序決定
- 區分「第一種」與「第二種」市街地再開發事業
 - 第一種為權利變換方式、第二種管理處分方式（類似我國區段徵收方式）

都市計畫體系及更新地區定位

- 定位「高度利用地區」，取得提高容積率合法性
 - 透過都市計畫程序准以高度利用，容積率以超過400%為原則(試基地條件)
- 都市計畫內容包括：
 - 規定容積率高、低限——增進土地合理健全利用
 - 規定建蔽率高限——確保開放空間
 - 規定建築面積低限——促進零細土地合併規定牆面線——去保道路與建築之調和

單純住宅重建與都市更新不同

- 都市更新依循「都市再開發法」1969年頒布
 - 定位為「高度利用地區」
 - 具有都市機能復甦、改善整體都市環境、振興國家、都市經濟的責任
- 單純住宅重建依循「集合住宅重建促進法」2002頒布
 - 不會透過都市計畫提高容積率
 - 以提高住宅安全性、便利性及舒適度為主要目的

表參道之丘

— 歷史記憶與現代風物詩的疊影



背景

「神宮前四丁目地區第一種市街地再開發事業」面積約2.1公頃更新前為同潤會所興建的青山公寓

- 同潤會於1925至1934年間興建RC造公寓2,200餘戶，解決震災後住宅短缺。
- 青山公寓是關東地震後同潤會興建的首棟RC造集合住宅，為日本住宅構造從木造朝向耐火耐震RC造具體住宅改良呈現的開端



青山公寓興建於1927年，共計10棟、138戶之三層樓建築群



攝於2001年



攝於2001年



攝於2001年

更新計畫緣起

- 青山公寓興建當初採出租方式，於1951年東京都將建物售予住戶、土地由東京都管有，仍由住戶承租。
- 東京1964年世界奧運會舉辦後，表參道地區拜地利之便，發展成為住商併容地區
- 1968年更新改建議題正式浮現檯面，但檢討更新改建過程中，遭遇到反對聲浪
 - 反對團體以學生為主體，基於「青山公寓建築外觀與表參道景觀已融為一體，成為該地區特殊意象，為訪客留下深刻記憶」之理由，強烈反對該公寓之拆除改建。

推動歷程

- 1985年：所有權人組成「青山公寓社區管理組合法人」檢討更新推動事宜。
- 1998年：管理組合決議更新事業交由森建築公司負責
 - 東京都將土地售予森建築公司
 - 新地主與擁有租地權之原建物所有權人以評定租地權價額方式，作為規劃權利變換計畫之依循。
 - 建築設計委請建築師安藤忠雄負責

建築規劃

整體規劃 V. S. 單獨改建

- 基於兼顧良好教育環境之考量，提出小學校地與道路對側之東京電力健保會館基地等公共設施合併納入整體規劃設計
- 2000年管理組合臨時會員大會決議採行「**整體規劃案**」
- 2000年11月區議會以「公共設施不宜與民間設施共用」為理由，不贊同「**整體規劃案**」
- 決定採**單獨改建**方向進行

2001年4月：

- 籌組更新籌備會，舉辦更新事業都市計畫說明會

2002年3月：

- 確定更新事業計畫，辦理公開展覽，完成都市計畫程序

2002年10月：

- 核准更新會成立，完成更新事業計畫核定

2003年3月：

- 權利變換計畫核定

2003年8月：動工

2006年1月：完竣



規劃設計原則

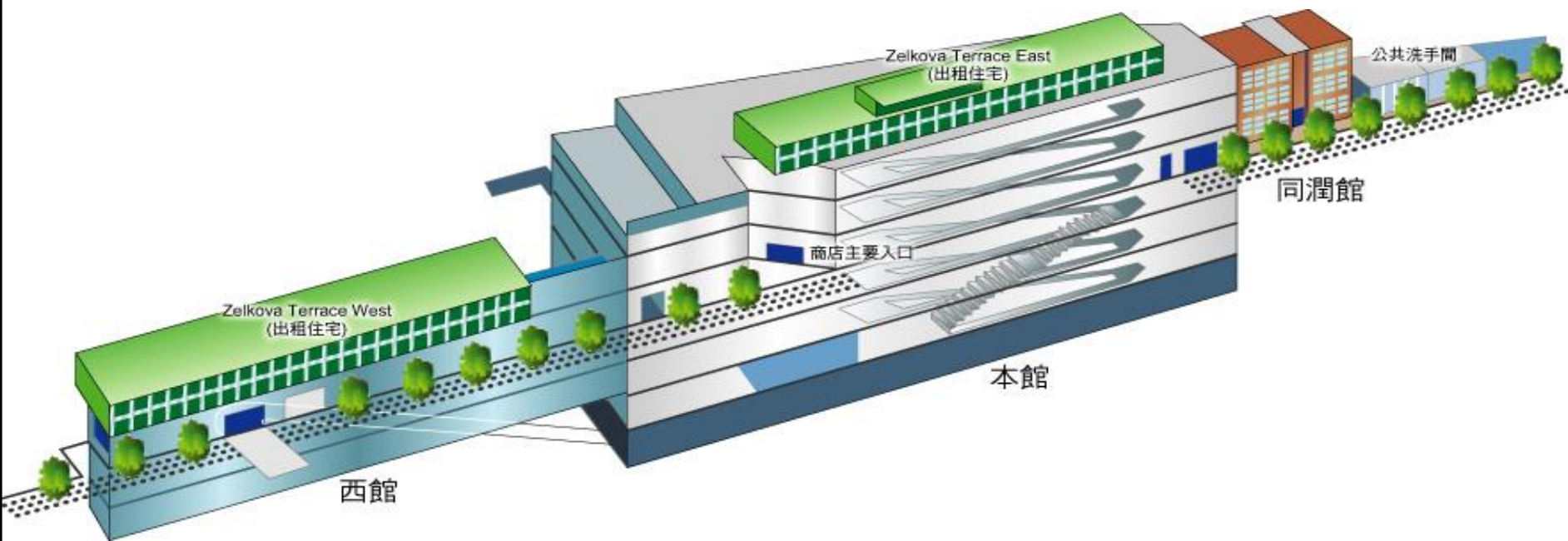
在歷史發展背景、區位特性及環境景觀等傳承條件下，秉持與地域環境共生的理念，訂定六項規劃設計原則：

- 應與表參道景觀相互配合
- 具獨創性的螺旋式斜坡 (Spiral slope)
- 必須與欒木行道樹共生共存
- 強化街區防災安全性
- 屋頂規劃綠化庭園
- 再生原外牆部分造型



建築計畫

- 建築師:安藤忠雄
- 建築群包括本館、西館及同潤館
- 為抑制地面高度，儘可能朝地下發展，擴大地下使用空間















延伸原公寓外牆語彙







OMOTE
SANDŌ
HILLS

表新ネ

N



為確保商業設施之連貫性，地上三層提供商業使用，住宅配置於日照通風條件較好的四、五層樓



規劃住宅單元38戶，標準格局約20坪，全部採座北朝南，確保良好日照及通風



OMOTE
SANDO
HILLS





坡道配置店鋪，創造如同在表參道內又配置一條表參道的意象





防災規劃

- 在商業使用與住宅使用樓層間，設置免震設備，以提高整體建物之耐震性能
- 設置防災井，俾於災害發生時，扮演防災據點角色
- 在屋頂部分充分綠化，綠化面積達1,850m²、綠覆率30%



特色與借鏡（一）

- **先行策訂整體地區更新計畫並**確立規劃原則****

- 涉谷區公所於土地出售前，即研訂該地區整體更新計畫，以環保共生理念確定六項規劃設計原則以為遵循

- **由具推動更新事業豐富經驗之**投資者**參與**

- 1988年「管理組合」因無法籌措足夠土地價款使更新計畫停頓
- 1998年委請森建築公司擔任施工單位，順利承購土地。
- 土地得順利完成出售在於森建築公司參與意願高且願意承擔風險
 - 承諾先提供92%的土地價款挹注事業費，並同意更新事業核定前先簽訂借貸契約，充分表達參與投資協助推動更新的誠意與決心。取得權利人認同本更新計畫總事業費約達189億圓。
 - 更新事業完成後亦由森建築公司負責營運管理。

特色與借鏡（二）

- 建築大師**安藤忠雄**負責設計並配合籌辦建築展
 - 建築師為讓權利關係人及地區居民充分瞭解建築設計理念，多次出席說明會與反對青山公寓拆除重建團體、人士等進行溝通，配合舉辦兩次主題展，是更新事業推動的一項創舉。
- 更新事業實施者面對反對意見能夠契而不捨地進行**溝通協調**
 - 安藤建築師強調『讓新、舊建物有效對話是建築師的責任，讓同潤會公寓改建後，仍保有溫馨感是的大家共同追求目標』。

六本木之丘

—日本都市再生之典範

ROPPOGI HILL



新・六本木

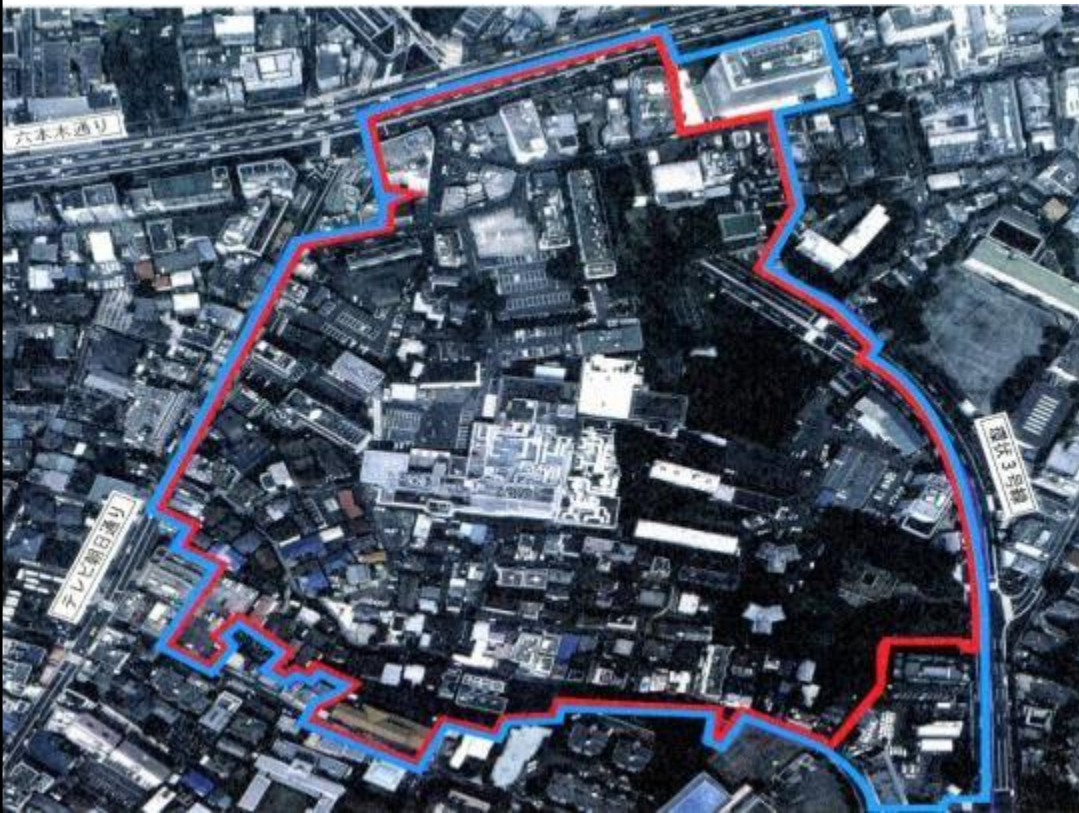
六本木地區開發計畫及相關配套設施相繼完工，使六本木地區成為集結辦公、商業、住宅、文化藝術、教育、資訊、旅館等綜合機能都心地區之核心節點



- 日本史上最大規模民間更新事業
- 泡沫經濟崩潰後最成功的不動產開發事業
- 小泉內閣「都市再生政策」下最重要的示範計畫
- 開幕後成為國際觀光不夜城
- 更新後在此工作就業的人約2萬人，居住者約2千人，平常約5萬人，假日也有10萬人到此休閒購物



六本木六丁目 更新前



- 舊朝日電視台為核心
- 北側西側沿著主要幹線道路為辦公商業區
- 南側為 1955所建之國民住宅和山坡下低矮密集住宅社區。
- 低矮住宅社區路寬不到4公尺
- 公共建設不完善，有防災、居住環境問題的窳陋地區。

更新緣起

- 1986年，朝日電視台遷移到鄰近開發完成的Ark hills
- 重新檢討這個舊電視台土地應如何使用的問題
- 東京都廳1988年列為必須整體更新之「更新誘導地區」



規劃概念

文化都心

結合住宅、辦公、文化、
資訊、商業零售、飯店
等之多元複合都市 (Mix-
use development)



森社長希望以垂直化的
都市發展代替傳統平面
化的擴張

實現以徒步過生活的夢
想。從長距離通勤脫離
的話，將時間與能量朝
向新的挑戰或都市文化
的創造

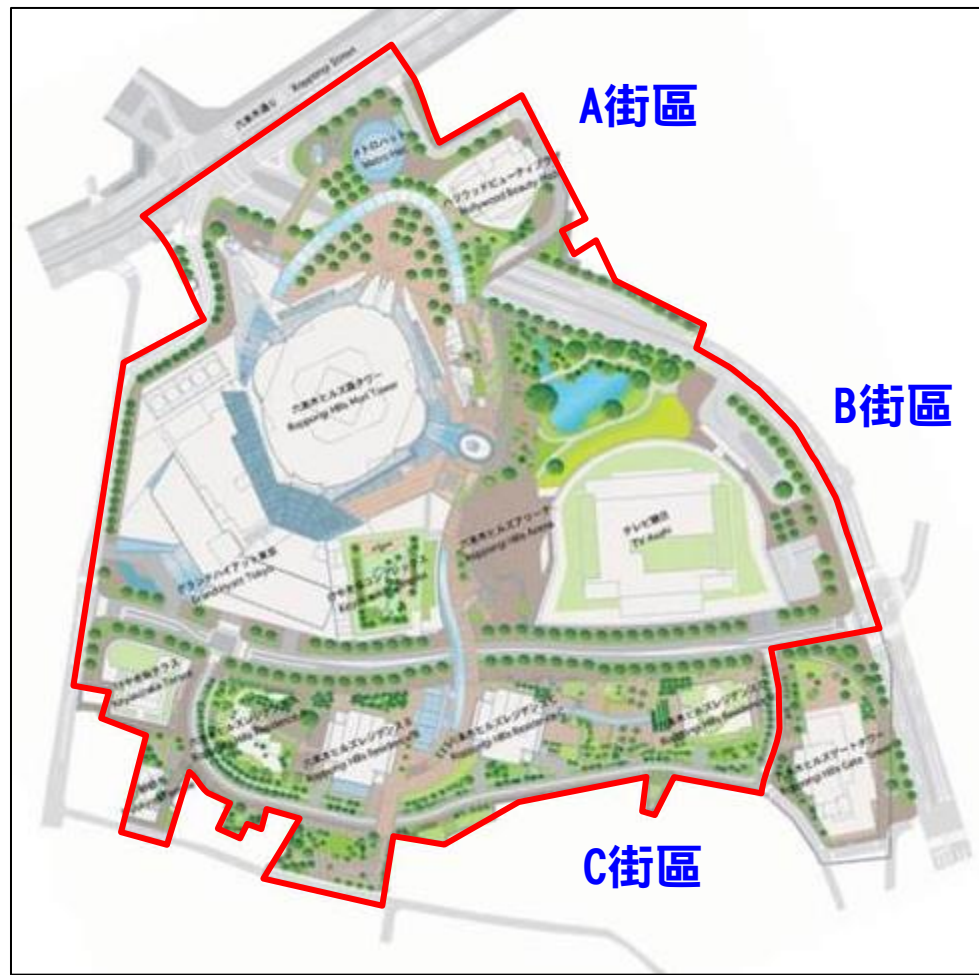
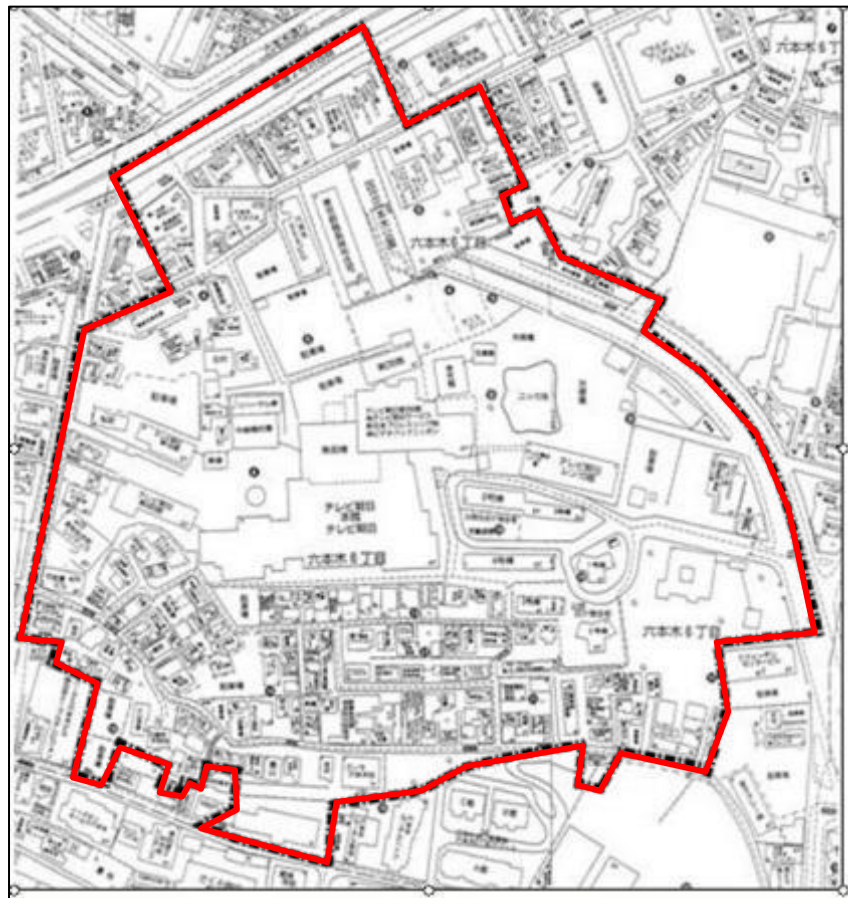
Ark Hills 為初步嘗試

六本木六丁目事業內容概要

- 土地面積：11ha
- 樓地板面積：728,300m²
- 停車位：2,760部
- 容積率：722%
- 建蔽率：64%
- 構造：SS+SRC+RC
- 事業費：2,864億日圓
- 施行者：六本木六丁目市街地再開發組合
- 參加組合員：森建築
- 更新前地權人：380人
- 開發內容：辦公大樓、商場、旅館、廣播中心、住宅、文化公益設施
- 公共設施提供
 - 更新前1.52ha，更新後2.55ha

更新前

更新後

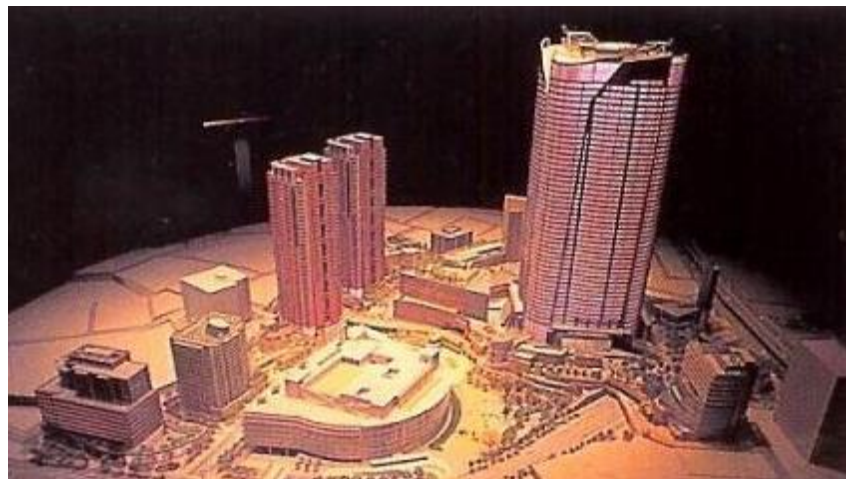


更新後



推動歷程17年

- 1988 劃設更新誘導地區
- 1990. 10 準備組合成立
- 1995. 04 都市計畫決定
- 1998 組合成立
- 1998. 09 事業計畫決定
- 2000. 02 權利變換認可
- 2003. 04 工程完工開幕





規劃設計



- 配置及辦公大樓
Kohn Pederson Fox
(KPF)
- 商業設施
Jon Jerde Partners
- Asahi TV 電視台
慎文彥
- 美術館及觀景台
Richard Gluckman
- 住宅大樓 Terence
Conran

A街區





Metro Hat 地鐵明冠





B街區66廣場





West Walk



**森美術館，面積約有2770坪位於52層及53層
結合觀景台、前衛現代藝術的展覽廳及一個都市研究所展示廳**











毛利庭園



綠化總面積有19000m²，樹木68000棵

公共藝術





C 街區 : 21000m²





權利變換

● 會議與刊物

最多時，一年裡舉辦了超過100次的聚會，同時利用這個聚會的會議資料或者以發行達17年的月刊「會報轆轤說(ろくろく)」來向每個人說明及接納個別的意見

● 版本歷程

- 第1版1991年
- 第2版1993年
- 第3版1995年
- 第4版1996年

● 最後版土地價格下跌為第1版之1/4

● 權利床：權利人分配

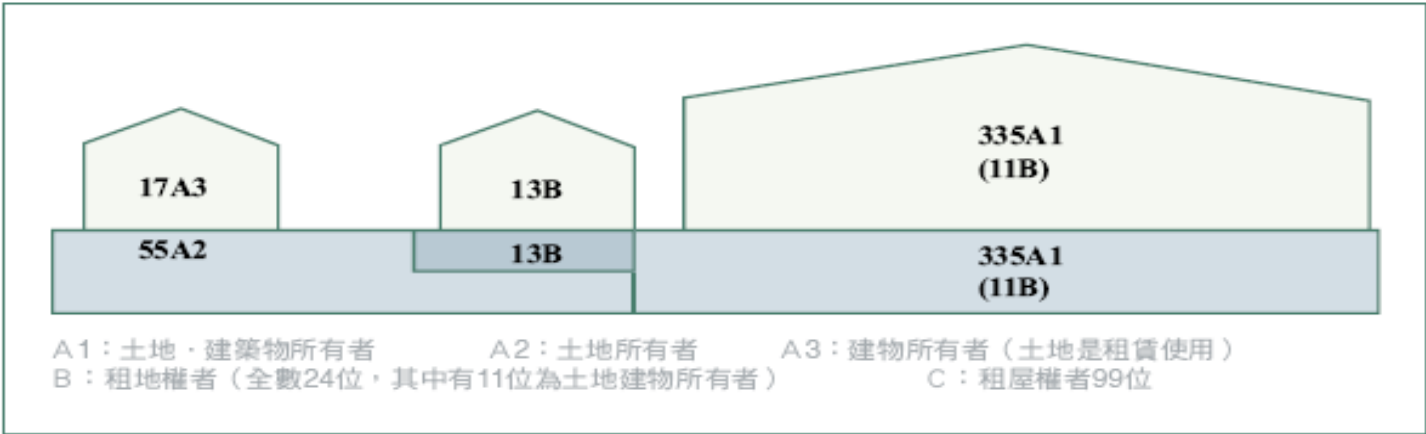
● 保留床：投資人分配

● 租賃床（收益區）

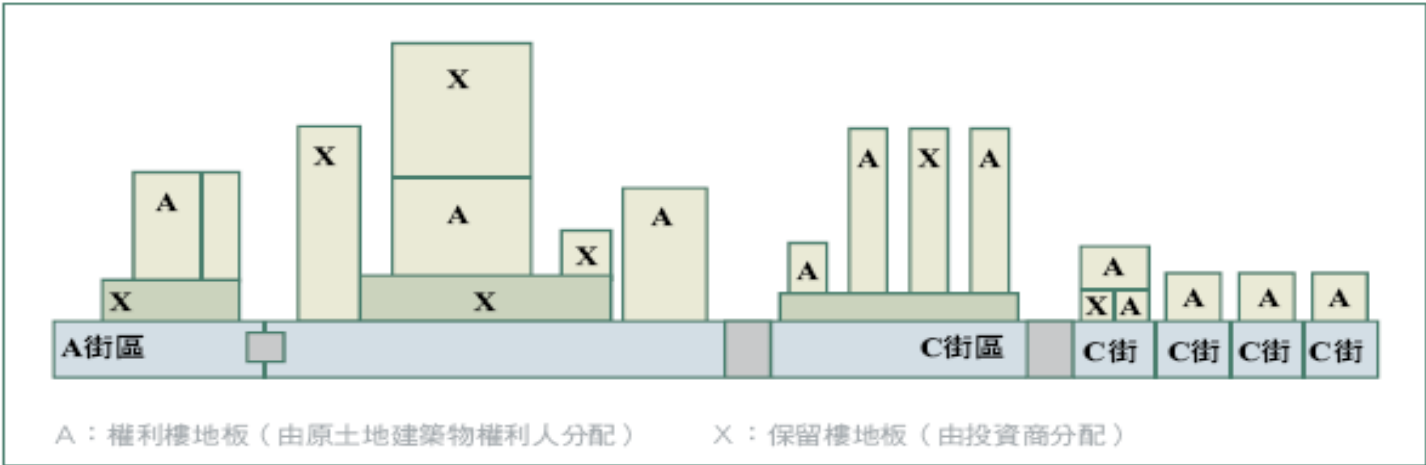
- 辦公大樓之5層（約22,000m²）為一區，結果大約有150人共同取得，收益可支付管理費

權利變換：更新前後

地主分配比例
AB街區30%
C街區55%

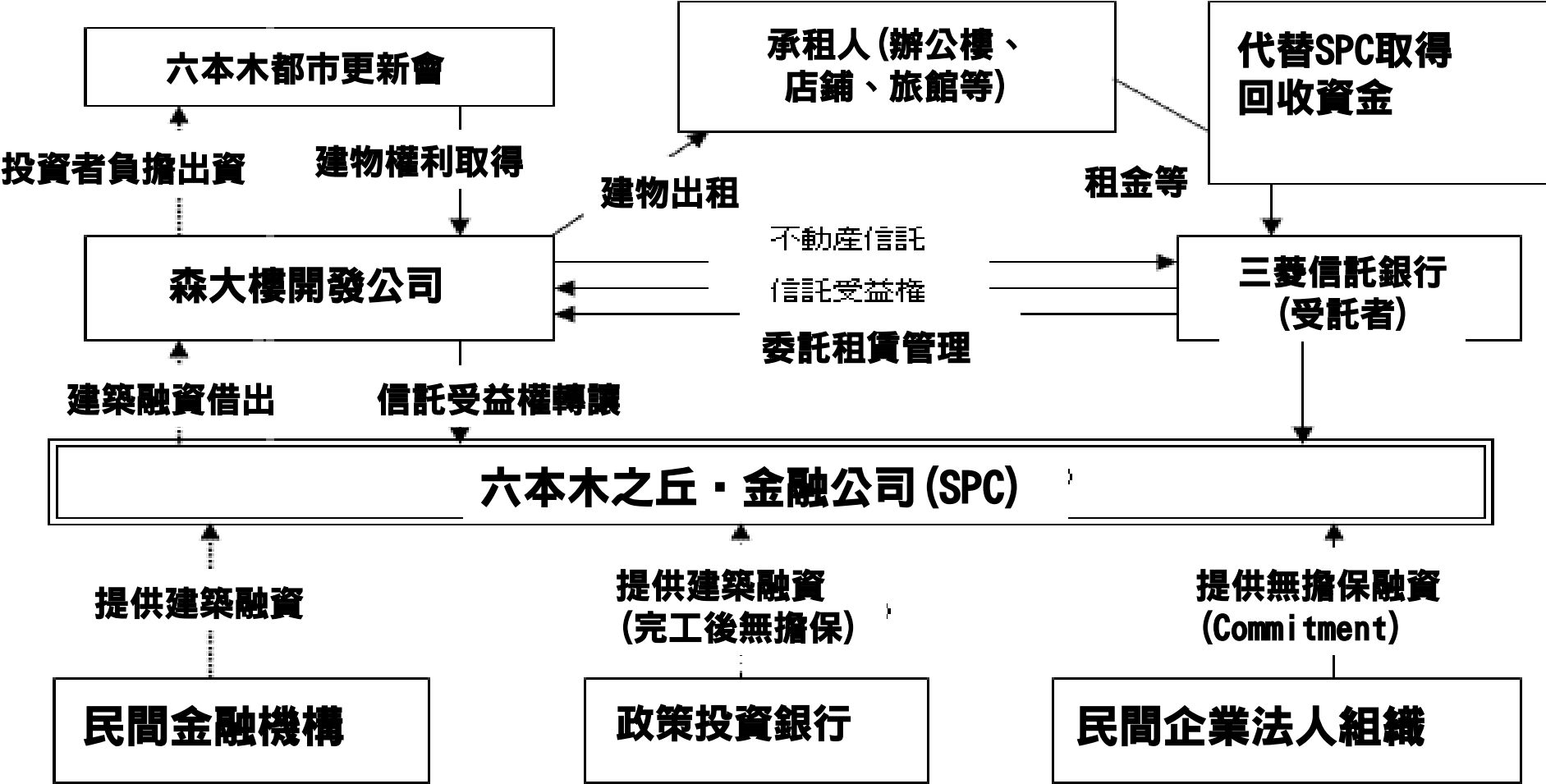


》》六本木更新前權利狀態示意圖



不動產證券化 財務計畫

森大樓公司導入SPC (Special Purpose Company)
不動產證券化計畫融資 (project finance) 的手法





東京環二線新橋・ 虎之門地區第二種 市街地再開發事業

立體道路、垂直花園城市

實施者：東京都都市整備局

資金投資人：

森集團
丸紅公司
西松房屋

事業全區計畫範圍



計畫緣起

■ 都市計畫道路關建

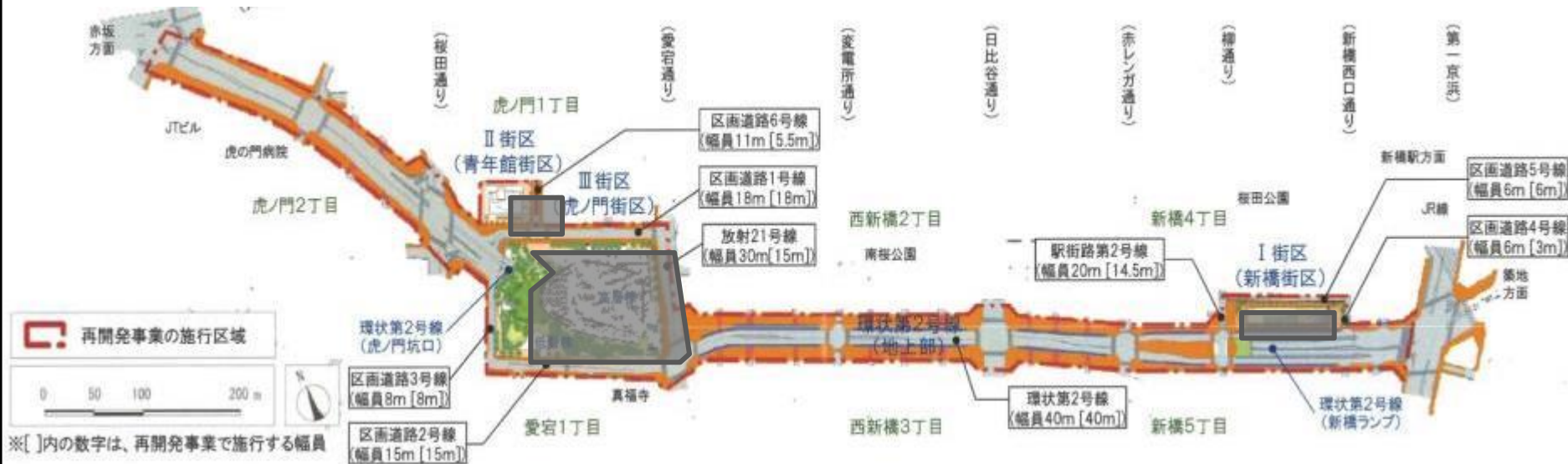
- 環狀2號線為日本重要之交通幹道，雖早於1946年規劃此動線，但虎之門至神田路段始終無法通行。
- 1989年日本通過立體道路設計規定，為此段通行帶來曙光，直到2014年6月「虎之門HILLS」出現，
- 除連結環狀二號線並成為2020年東京奧運通行動線，更藉此此次都市更新再開發的機會改善地方環境品質，亦規劃規劃商業、辦公、住宅、旅館級會議空間等複合式機能，塑造東京著名新地標。

辦理歷程

西元年/月	事件
1946年03月	環狀二號線之都市計畫定案(延長約9.2公里，幅員100M)
1950年03月	環狀二號線的幅員40M變更
1989年06月	創設「立體道路制度」
1998年12月	市街地再開發事業之都市計畫決定/環狀二號線之都市計畫變更 (將原先設立在平面之道路移至地下一層)
2002年05月	事業協力者決定(森ビル株式會社、西松)
2002年10月	市街地再開發之事業計畫決定
2008年06月	第三街區都市計畫變更
2009年09月	第三街區特定建築者決定為「森ビル株式會社」
2009年10月	第三街區敷地內建物開始拆除
2011年04月	開工
2014年05月	完工
2014年06月	正式開幕

事業全區計畫範圍

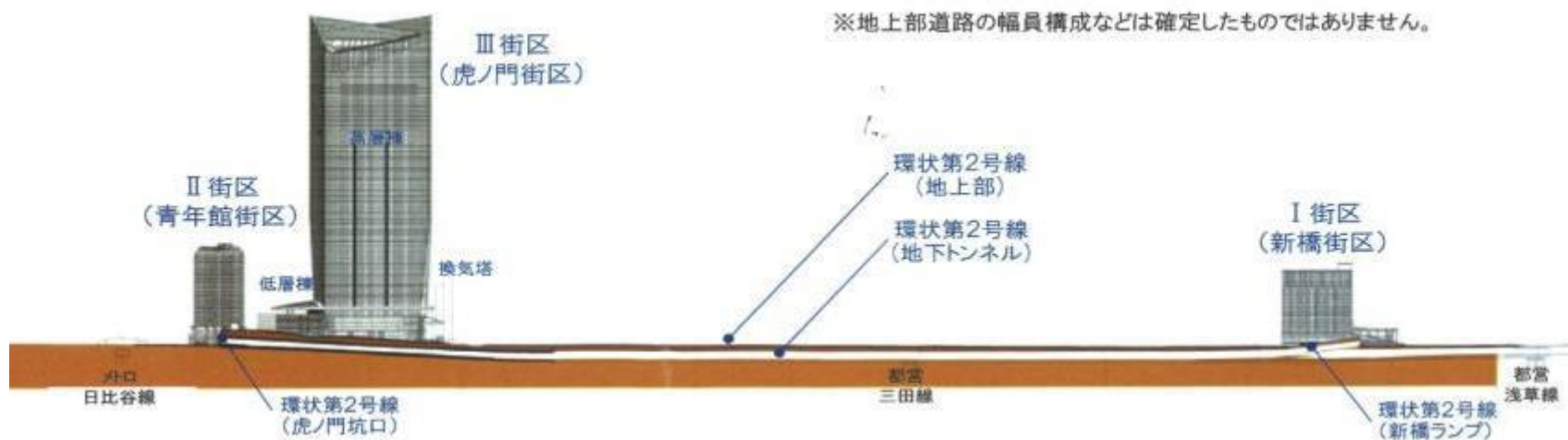
- 虎之門與新橋間環狀2線的立體道路工程 (地上1.9K、地下1.5K)
- 新橋、青年館、虎之門三個街區的更新開發事業



更新事業街區

整體計畫內容

- 實施面積8公頃中，以徵收方式取得約5公頃的道路用地，均屬住宅現況使用狀態。
- 對於遷移權利關係人必須給予妥善安置。因此有配合規劃適當街區實施更新事業之必要。更新事業共區分3個街區，公開徵選民間業者投資參與實施。

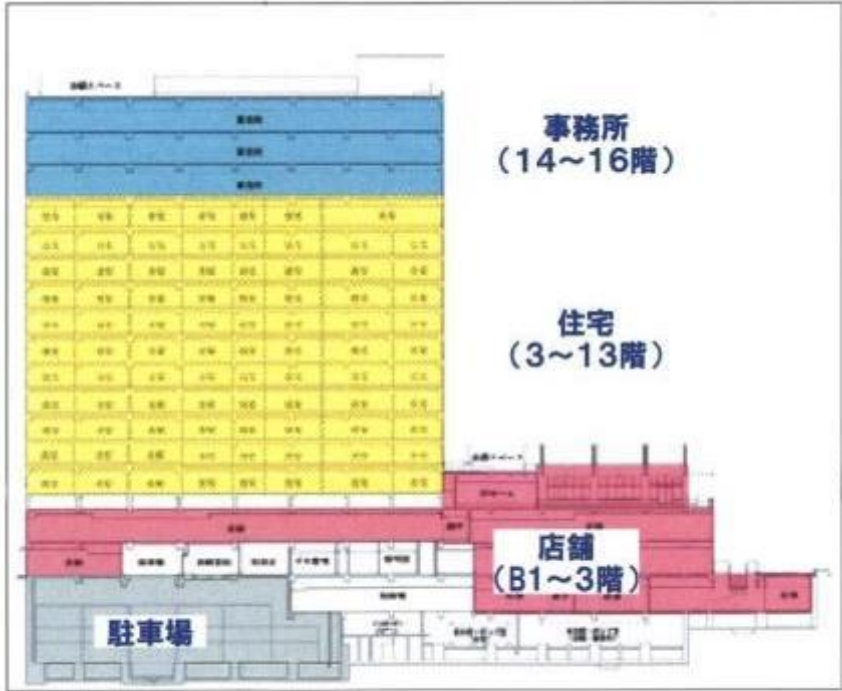


整體計畫內容-環狀2號線道路工程



整體計畫內容-新橋街區

街區所在	第I街區
名稱	新橋街區 新橋PLAZA BUILDING
基地面積	2,147平方公尺
特定實施者	西松房屋服務公司
都計變更確定	2006年2月
公告管理處分	2006年8月
確定實施者	2007年10月
開工日	2008年4月
完工日	2011年3月
設計建蔽,容積	56%，498%
建物樓層	地上16層，地下2層
建物高度	64公尺
建物構造	鋼骨鋼筋混凝土
建物使用	◆ 商業：1F~3F(部分) ◆ 住宅：3F~13F ◆ 辦公：14F~16F ◆ 停車：共50位



樓層配置圖

整體計畫內容-新橋街區

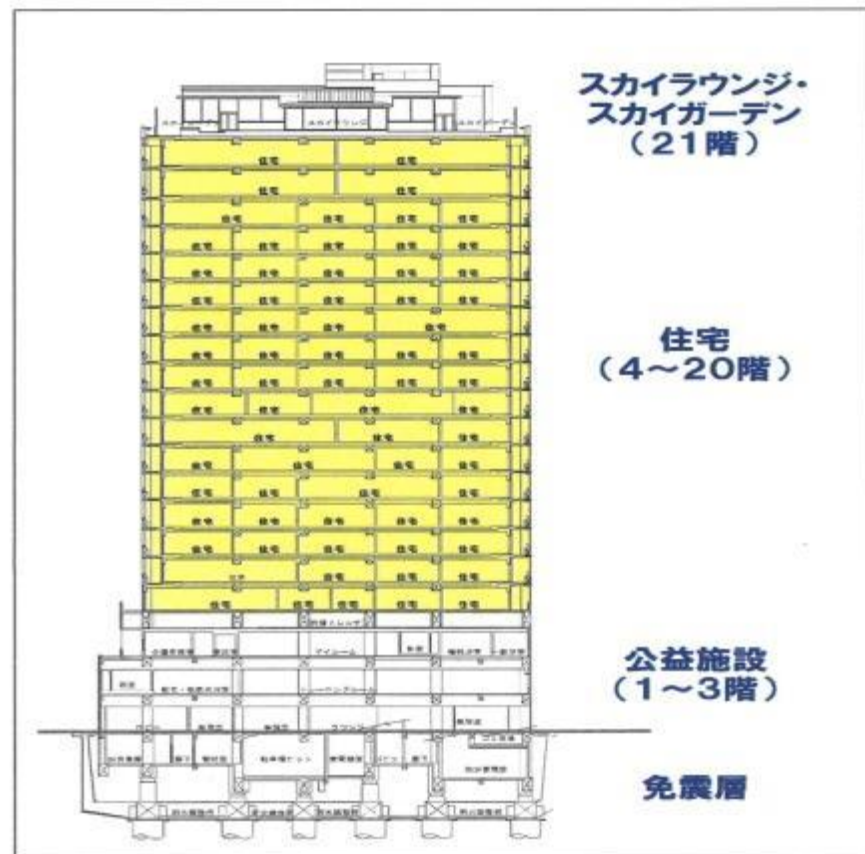


整體計畫內容-新橋街區



整體計畫內容-青年館

街區所在	第II街區
名稱	青年館街區
基地面積	2,029平方公尺
特定實施者	丸紅公司
都計變更確定	2004年1月
公告管理處分	2004年4月
確定實施者	2004年10月
開工日	2005年4月
完工日	2007年4月
設計建蔽,容積	53%, 527%
建物樓層	地上21層，地下1層
建物高度	80公尺
建物構造	鋼筋混凝土免震結構
建物使用	◆ 公益設施：1F~3F (虎之門健康福祉館、老人住宅服務中心) ◆ 住宅：4F~20F(122戶) ◆ 屋頂花園：21F



樓層配置圖

整體計畫內容-青年館



整體計畫內容-青年館



整體計畫內容-虎之門之丘

街區所在	第III街區
名稱	虎之門HILLS
基地面積	17,069平方公尺
特定實施者	森大廈集團
都計變更確定	2008年
公告管理處分	2009年3月
開工日	2011年
完工日	2014年5月
設計建蔽,容積	55% , 1,150%
建物樓層	地上52層，地下5層
建物高度	247公尺(東京中城為248M)
建物構造	屬鋼骨，部分鋼骨鋼筋混凝土造
建物使用	◆ 商業：1F~4F ◆ 會議廳：4F、5F ◆ 辦公：6F~35F(達3萬坪) ◆ SPA：37F ◆ 住宅：37F~46F(172戶) ◆ 旅館：47F~52F(164間) ◆ 教堂：52F ◆ 停車：B1~B3(544位)



樓層配置圖

整體計畫內容-虎之門之丘



整體計畫內容-虎之門之丘



整體計畫內容-虎之門之丘



整體計畫內容-虎之門之丘



事業計畫特點及借鏡

■ 道路地下化關建與更新事業併同實施

日本「**都市再開發法**」於1969年訂頒，於推動更新計畫為求達到「**人車分離**」有效帶動鄰近地區繁榮發展，往往必須結合道路對側基地納入整體規劃。因此，在再開發法實施20年後的1989年確立「**道路立體化制度**」。依此制度，除道路用地本身可採高架或地下化使用外，在私有土地上亦可由道路立體化穿越，提供車行（汽機車或捷運等）使用。且開關計畫道路徵用道路用地之同時，對於**原來用地上的現住戶之妥善安置**，必須備妥配套措施。

■ 採用「特定建築者制度」

日本更新事業推動主體以由單元內土地權利關係人**自組更新會實施方式**居多。因權利人並非更新專業背景，對實施過程的規劃設計、建物興建、處分「保留床」等必要作業，往往遭遇困難。因此，1980年**都市再開發法**修正時，將「**特定建築者**」可扮演角色功能納入規範。惟欲擴大「特定建築者」的功能，於1999年修法時規定徵選為「特定建築者」的民間業者不限於「保留床」尚可將「權利床」納入執行範圍。

事業計畫特點及借鏡

■ 設立環狀2號線地區都市再生協議會

- 1996年成立該地區都市再生組織，積極與行政部門等協商。
- 2002年設立「環2地區再開發協議會」由權利關係人與東京都、區公所、特定建築者等組成。但為有效彙整權利人意見，乃依不同街區各組分會建立共識及意見整合。

■ 擬訂街區再生準則

港區公所於2012年策訂「環狀2號線周邊地區再生準則」

東京都於2013年指定「環狀2號線沿線新橋地區」為景觀再生地區，指示其景觀再生方針，包括：

- 形塑統一感與熱絡氛圍的街區景觀
- 落實土地有效合理使用
- 落實具魅力、活力之永續發展理念

依循上述再生方針，訂定道路沿線地區建築設計準則，規定最小基地面積、牆面線、車道出入口等，並載明得依建築計畫對環境景觀貢獻度，酌予放寬容積率限制。

借鏡日本，我們可以學到...

- 都市更新不只是改造窳陋社區，更是邁向永續發展創造城市魅力
- 都市更新是經濟發展的發動機
- 政府效率提昇與民間合作是成功關鍵
- 增加容積並非只有帶來都市負面衝擊，妥善的規劃仍可創造優質都市
- 歷史保存與更新可以併行不悖

回到我們台灣.....

- 台北案例 -



中山區長春段一小段11地 號等73筆土地 都市更新案

～ 雙橡園 ～

實施者：華固建設股份有限公司

都市更新規劃：都市更新研究發展基金會

建築設計：陳克聚建築師事務所

基地位置

■ 更新地區

- ◆ 區位面積：中山區；2.45ha
- ◆ 劃定原因：更新條例#6-2
 - 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞
 - 建築物排列不良或道路彎曲狹小
 - 足以妨害公共交通或公共安全

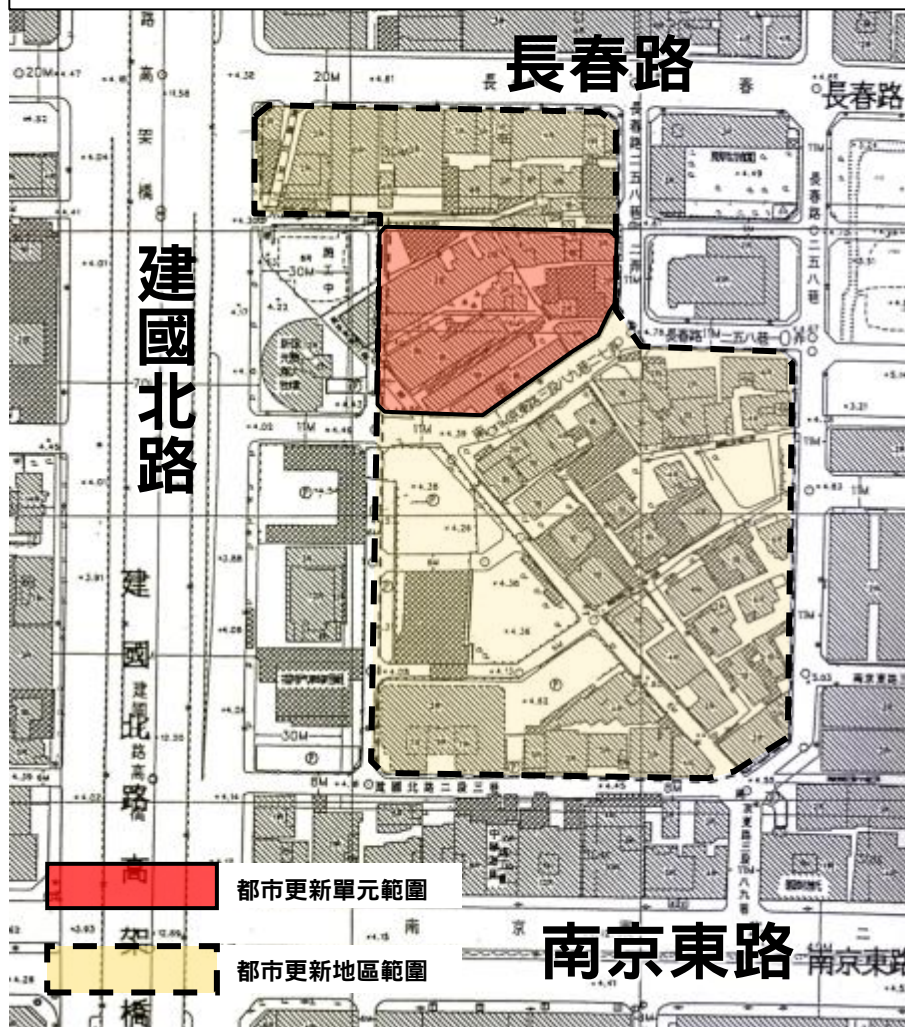
■ 更新單元

- ◆ 面積：4,132 m²
- ◆ 使用強度：
 - 第三種住宅區、道路
 - 容積率225%；建蔽率45%
- ◆ 土地所有權人：49人
- ◆ 建物所有權人：3人
- ◆ 舊違建戶：46戶；118人

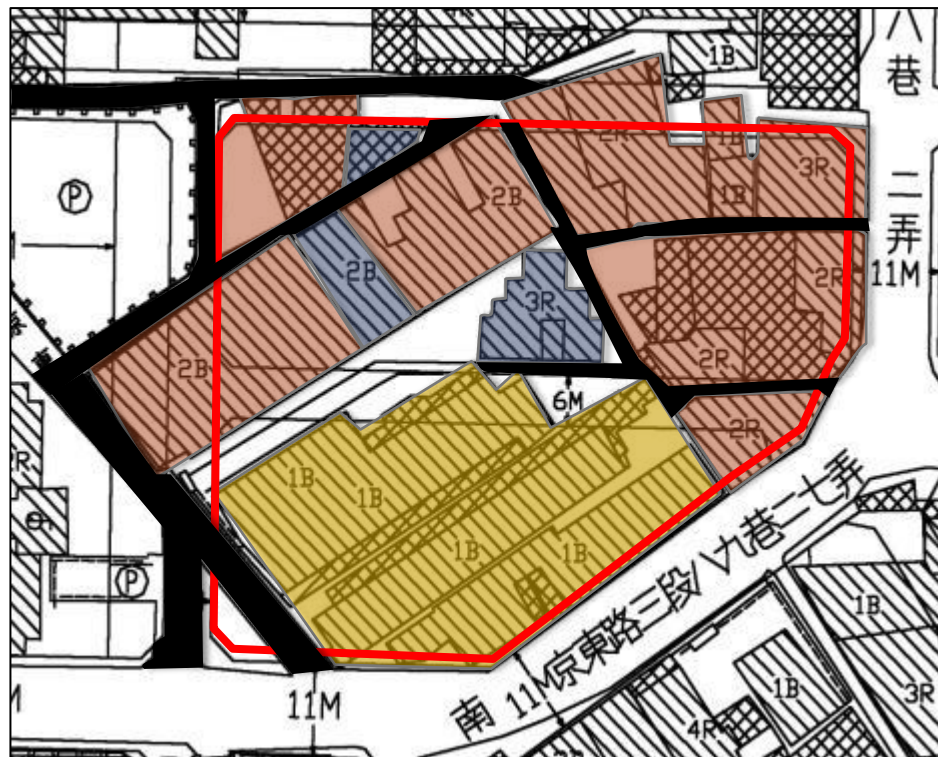
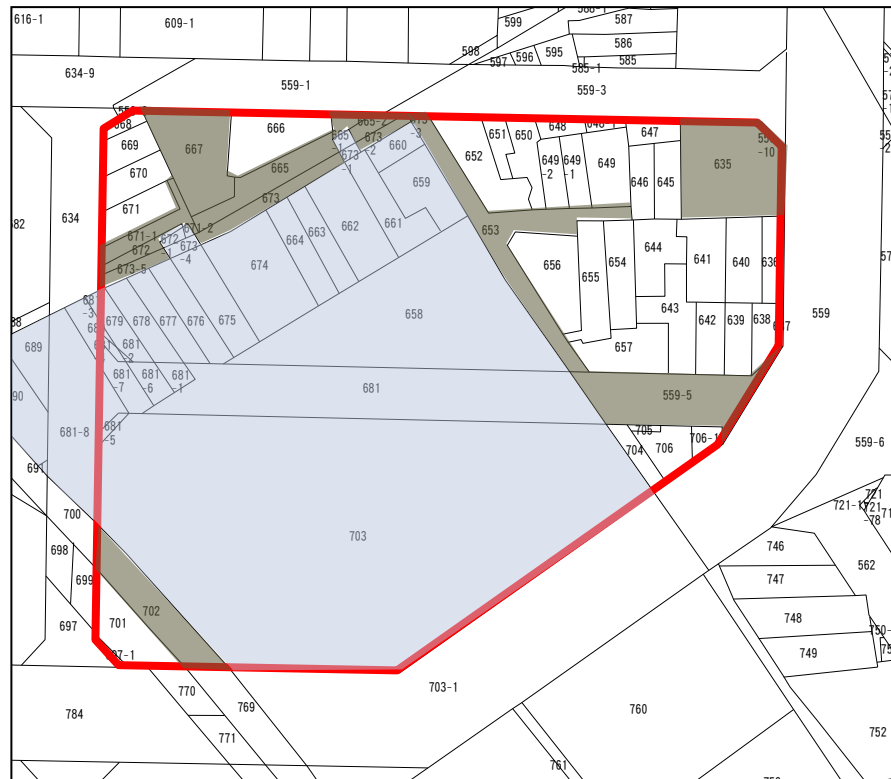
台北市中山區

2002.6公告

建國北路、長春路東南側更新地區



更新前情形



更新前照片

六
M
計
畫
道
路



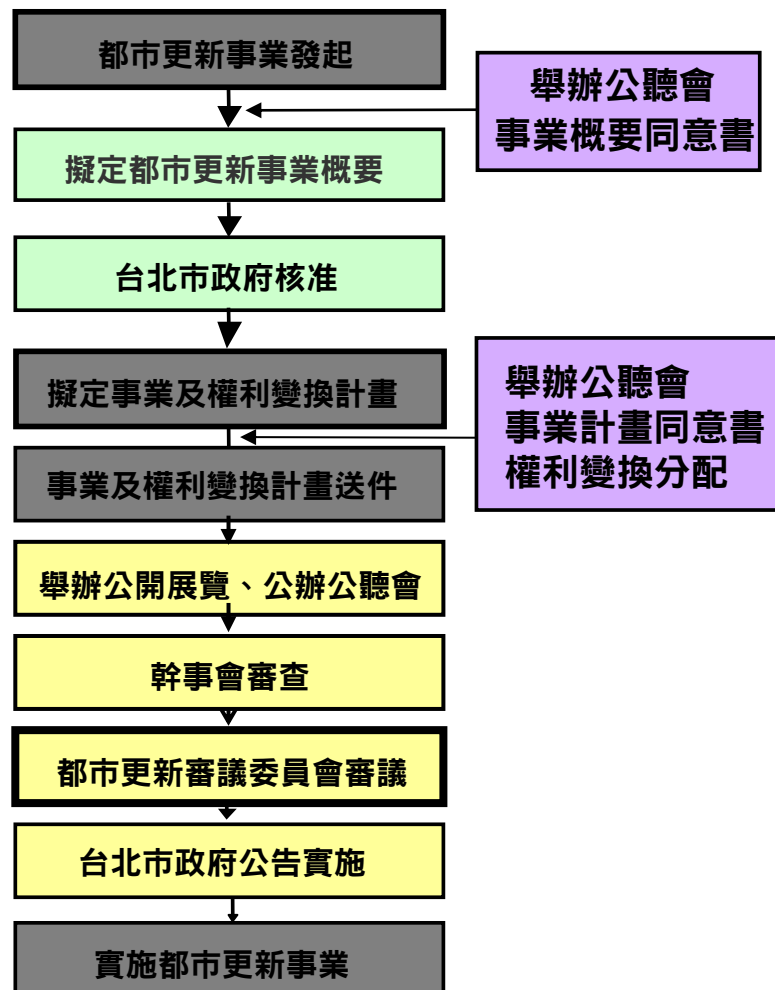
推動歷程

第一階段 事業概要

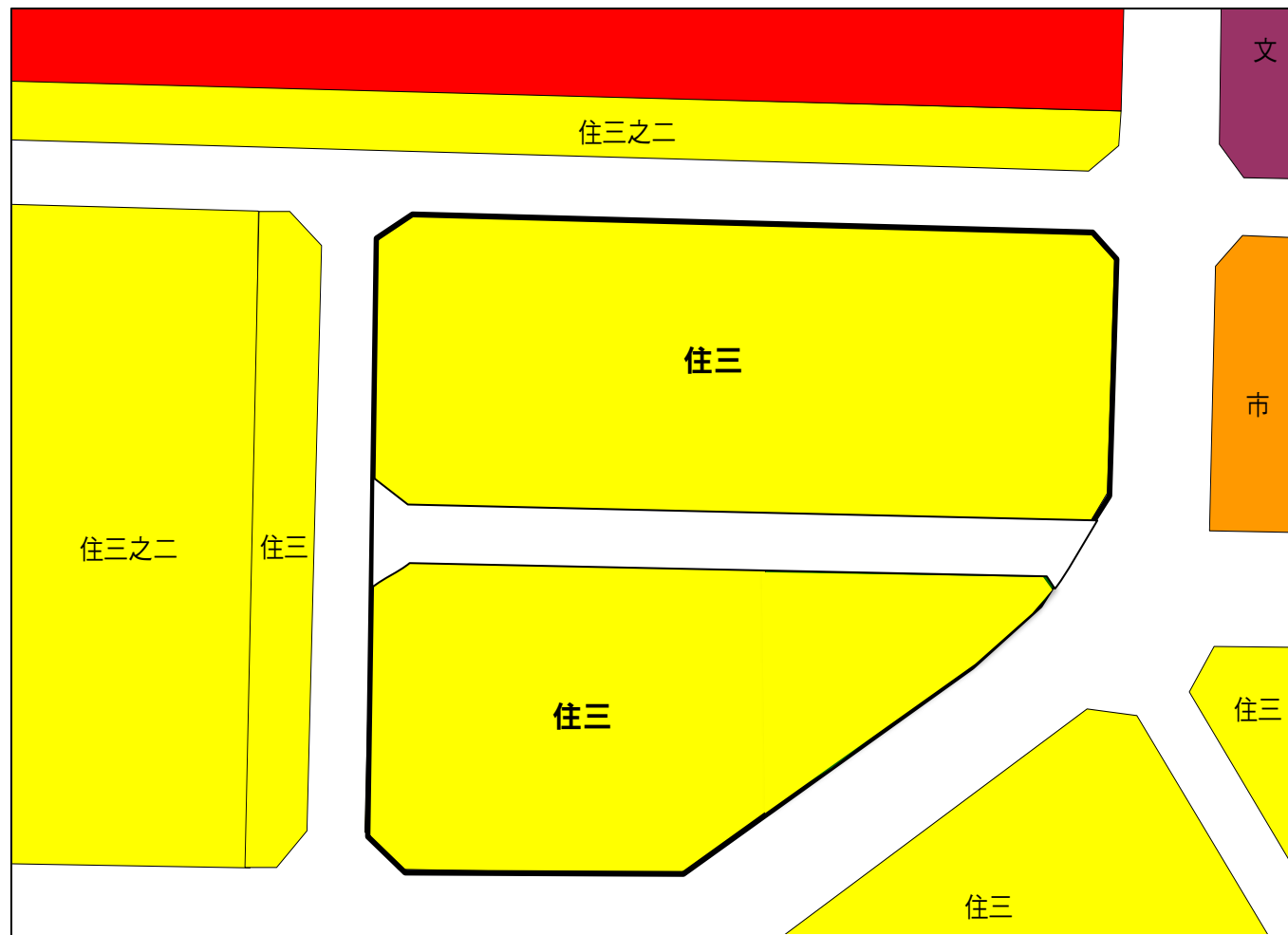
- 2001/12 事業概要公聽會
- 2002/01 事業概要申請
- 2002/05 事業概要核准

第二階段 事業計畫及權利變換計畫

- 2002~2005 甄尋實施者
- 2005/08~09 申請分配位置
- 2005/09 計畫公聽會
- 2005/10 計畫申請審議
- 2006/02~03 公開展覽 (2006/03/21公辦公聽會)
- 2006/05~08 幹事會審議 (二次)
- 2006/09~11 更新審議委員會審議 (二次)
- 2007/07 計畫公告實施
- 2007/08 取得建造執照
- 2009/09 新大樓竣工

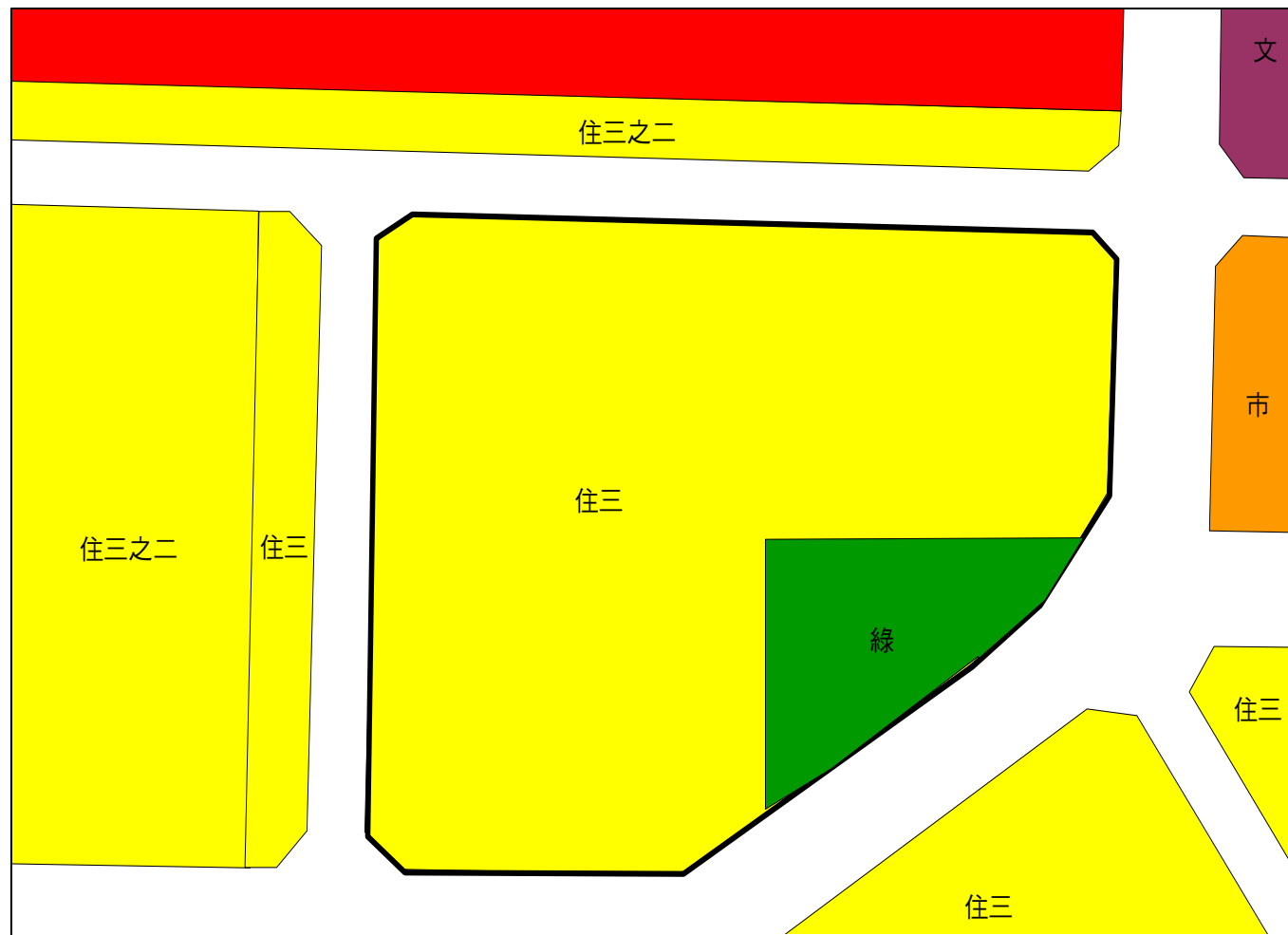


都市計畫調整



- 依更新條例 # 20
- 廢除6M計畫道路
- 移設為等面積之綠地 (473m²)
- 法定容積總量不變

都市計畫調整



- 依更新條例 # 20
- 廢除6M計畫道路
- 移設為等面積之綠地 (473m²)
- 法定容積總量不變

建築概要

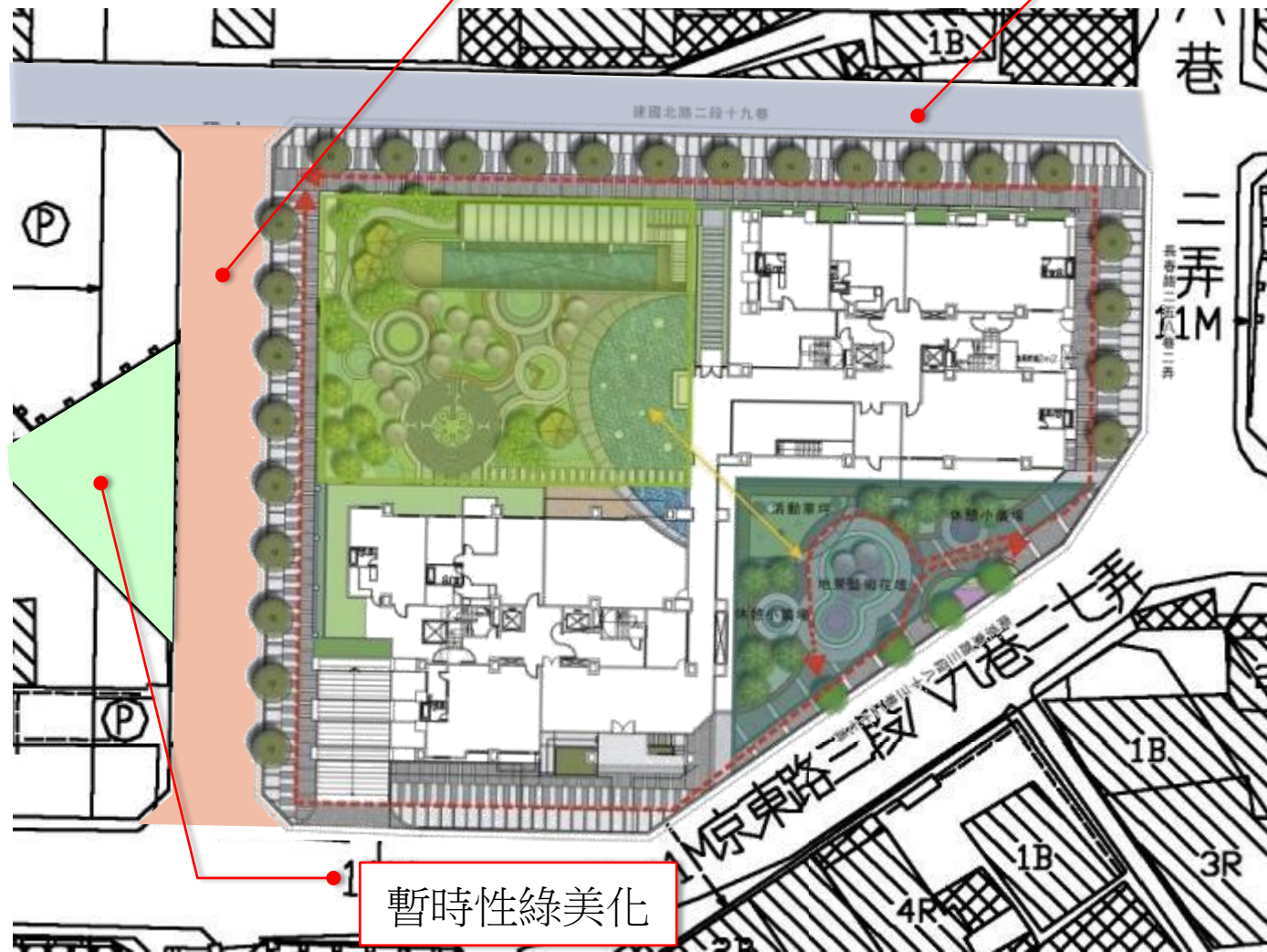
項目	內容
基地面積	3, 886 m ²
基準容積	8, 743 m ² (225%)
容積獎勵	都市更新50. 0% 停車獎勵19. 2%
實設容積	14, 795 m ² (380. 7%)
樓地板面積	29, 008 m ²
戶數/車位	127戶/263部
建物構造	SRC
建物規劃	地上17層 地下4層
總事業費用	179, 696萬元
更新後總價值	367, 074萬元



景觀計畫

協助開闢

政府開闢



- 政府開闢北側計畫道路
- 本案協助開闢西側計畫道路
- 西側對側街廓部分建地部分予以綠美化
- 人行步道串連
- 開放空間呼應



暫時性綠美化

權利變換

17F	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
16F	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
15F	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
14F	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
13F	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
12F	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
11F	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
10F	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
9F	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
8F	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
7F	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
6F	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
5F	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
4F	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
3F	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
2F	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
1F	零售	零售	飲食	公共空間設備			住宅	事務所	事務所

B1F	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	公共空間設備			
B2F	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車
B3F	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車
B4F	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車

■ 實施者分配

◆ 應分配179, 696萬元（48.9%）；實分配48個單元及253部停車位

■ 所有權人分配

◆ 應分配187, 378萬元（51.1%）；實分配76個單元及10部停車位

實施者分配		單元	車位
		48	253
所有權人分配		單元	車位
		76	10

2009/09 竣工



更新後協助開闢之綠地





文山區萬慶段三小段483- 3地號等18筆土地 都市更新案

～ 青玉岸 ～

實施者：世豐國際建築開發股份有限公司
都市更新規劃：都市更新研究發展基金會
建築設計：久典聯合建築師事務所

基地位置

■ 更新地區

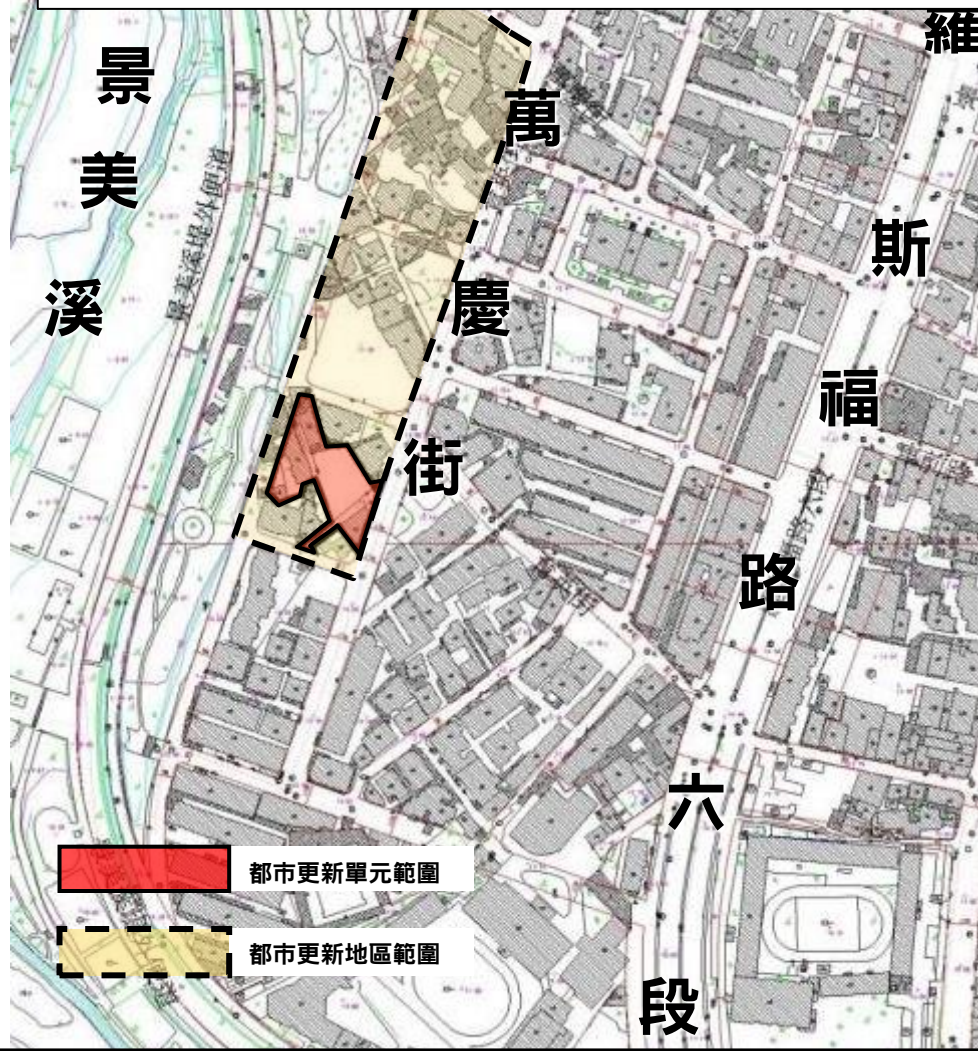
- ◆ 區位面積：文山區 1.64ha
- ◆ 劃定原因：更新條例 #6-1
 - 建築物窳陋且非防火構造
 - 或鄰棟間隔不足
 - 有妨害公共安全之虞

■ 更新單元

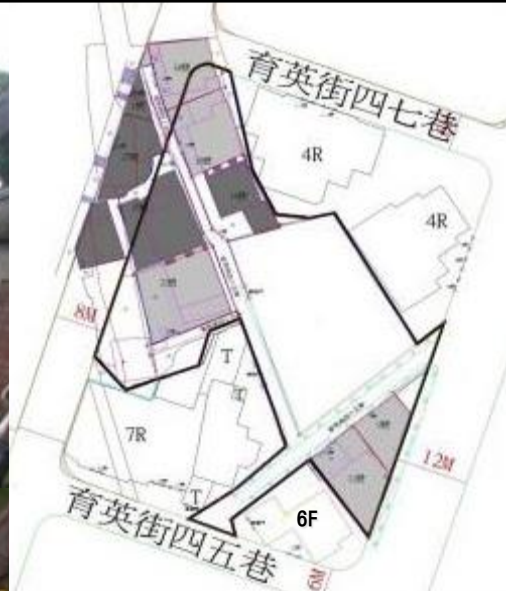
- ◆ 面積：1,795 m²
- ◆ 使用強度：
 - 第三種住宅區
 - 容積率225%；建蔽率45%
- ◆ 土地所有權人：10人
- ◆ 建物所有權人：10人
- ◆ 舊違建戶：4戶

台北市文山區
萬慶街37巷西側更新地區

2002. 10公告



更新前照片

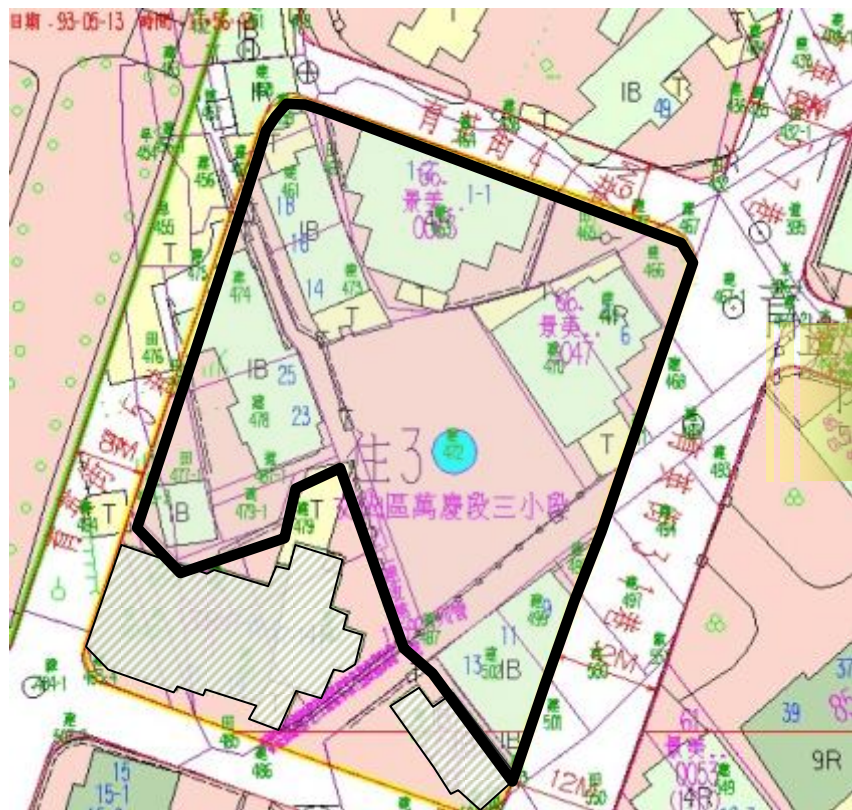


推動歷程

事項			日期
事業概要階段	理想	事業概要公聽會（第一次）	2004/09
		事業概要核准	2004/12
	縮小	事業概要公聽會（第二次）	2005/09
		事業概要核准（縮小）	2006/04
事業及權變計畫階段		申請更新事業權變計畫	2006/10
		公開展覽期間	2007/03~04
		範圍調整研商會議	2007/09
	調整最終版	委員會審議通過	2007/10
核定公告		2007/12	
建照取得		2008/04	
新大樓竣工		2010/10	

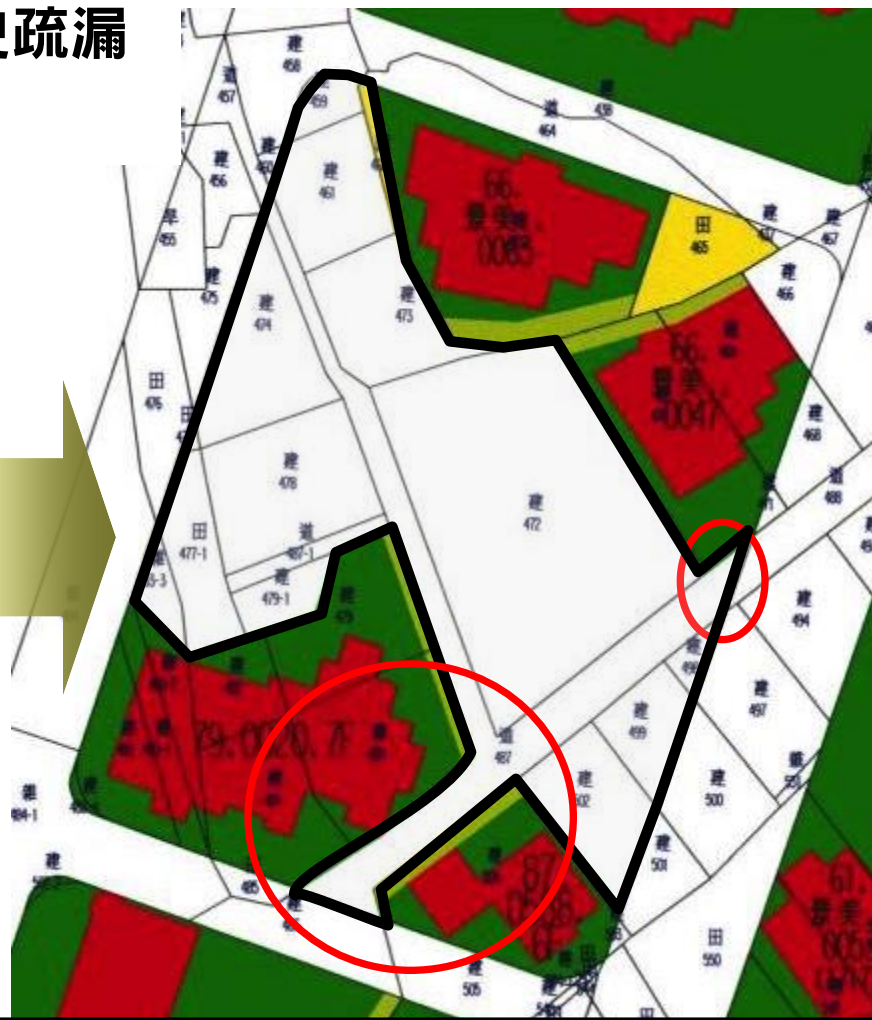
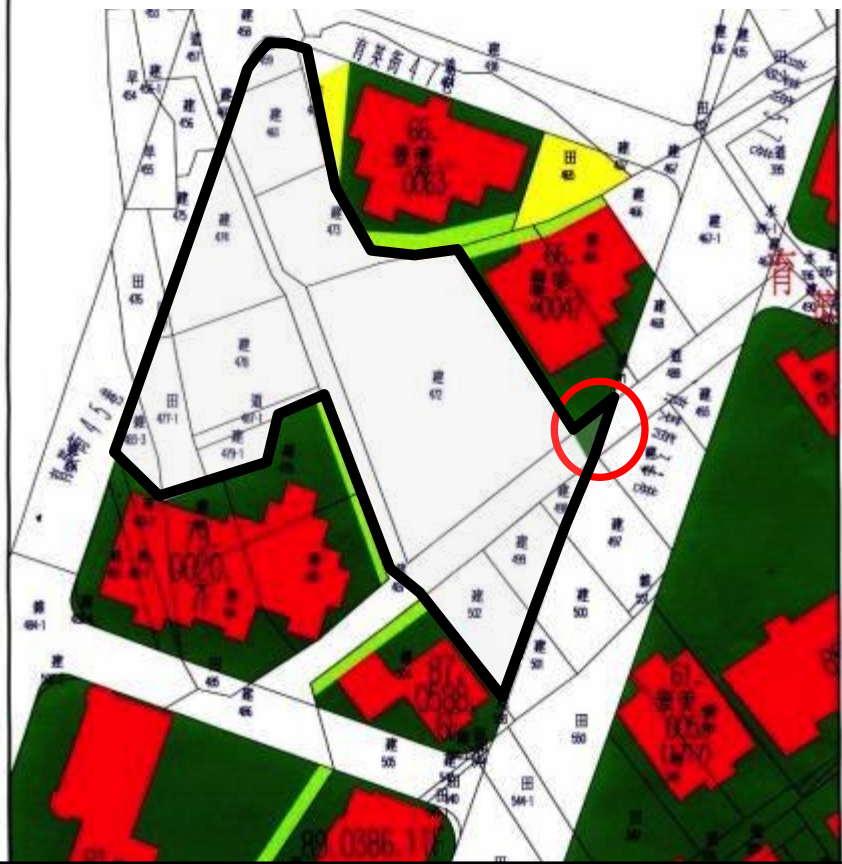
範圍變更歷程之一：事業概要階段

- ◆ 部份居民的不確定心理以及對於都市更新存有疑問與猜忌
- ◆ 整合兩年後，割捨公寓部分，留作後期更新



範圍變更歷程之二：事業計畫階段

- ◆ 釐清建築管理與地政管理之歷史疏漏
- ◆ 現有巷道納入使土地有效利用



興建中之青玉岸更新案

第二次概要公聽會排除範圍



建築概要

項目	內容
基地面積	1,795 m ²
基準容積	4,008.29 m ² (225%)
容積獎勵	都市更新35.25%
實設容積	5,421.29 m ² (304.32%)
樓地板面積	9,839.37 m ²
戶數/車位	53戶/55部
建物構造	RC
建物規劃	地上15層、13層 地下3層
總事業費用	49,932萬元
更新後總價值	97,272萬元



景觀計畫



- 協助開闢西側計畫道路
- 鄰地銜接部分予以綠美化
- 人行步道留設
- 現有巷道保留與廢止

權利變換

	A1	A2		B1	B2
15F	住宅	住宅		住宅	
14F	住宅	住宅		住宅	住宅
13F	住宅	住宅		住宅	住宅
12F	住宅	住宅		住宅	住宅
11F	住宅	住宅		住宅	住宅
10F	住宅	住宅		住宅	住宅
9F	住宅	住宅		住宅	住宅
8F	住宅	住宅		住宅	住宅
7F	住宅	住宅		住宅	住宅
6F	住宅	住宅		住宅	住宅
5F	住宅	住宅		住宅	住宅
4F	住宅	住宅		住宅	住宅
3F	住宅	住宅		住宅	住宅
2F	住宅	住宅		住宅	住宅
1F	住宅	住宅		公共空間設備	

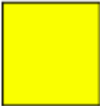
B1F	停車	停車	停車	停車	停車	停車	公共空間設備				
B2F	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車
B3F	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車

■ 實施者分配

◆ 應分配49, 932萬元（51.3%）；實分配26個單元及28部停車位

■ 所有權人分配

◆ 應分配47, 340（48.7%）；實分配27個單元及27部停車位

實施者分配		單元	車位
		26	28
所有權人分配		單元	車位
		27	27

2010/10 竣工



更新後協助開闢道路





大同區玉泉段一小段11 地號等73筆土地 都市更新案

～ 興天地 ～

實施者：興洋建設股份有限公司

都市更新規劃：都市更新研究發展基金會

建築設計：吳成榮建築師事務所

基地位置

■ 更新地區

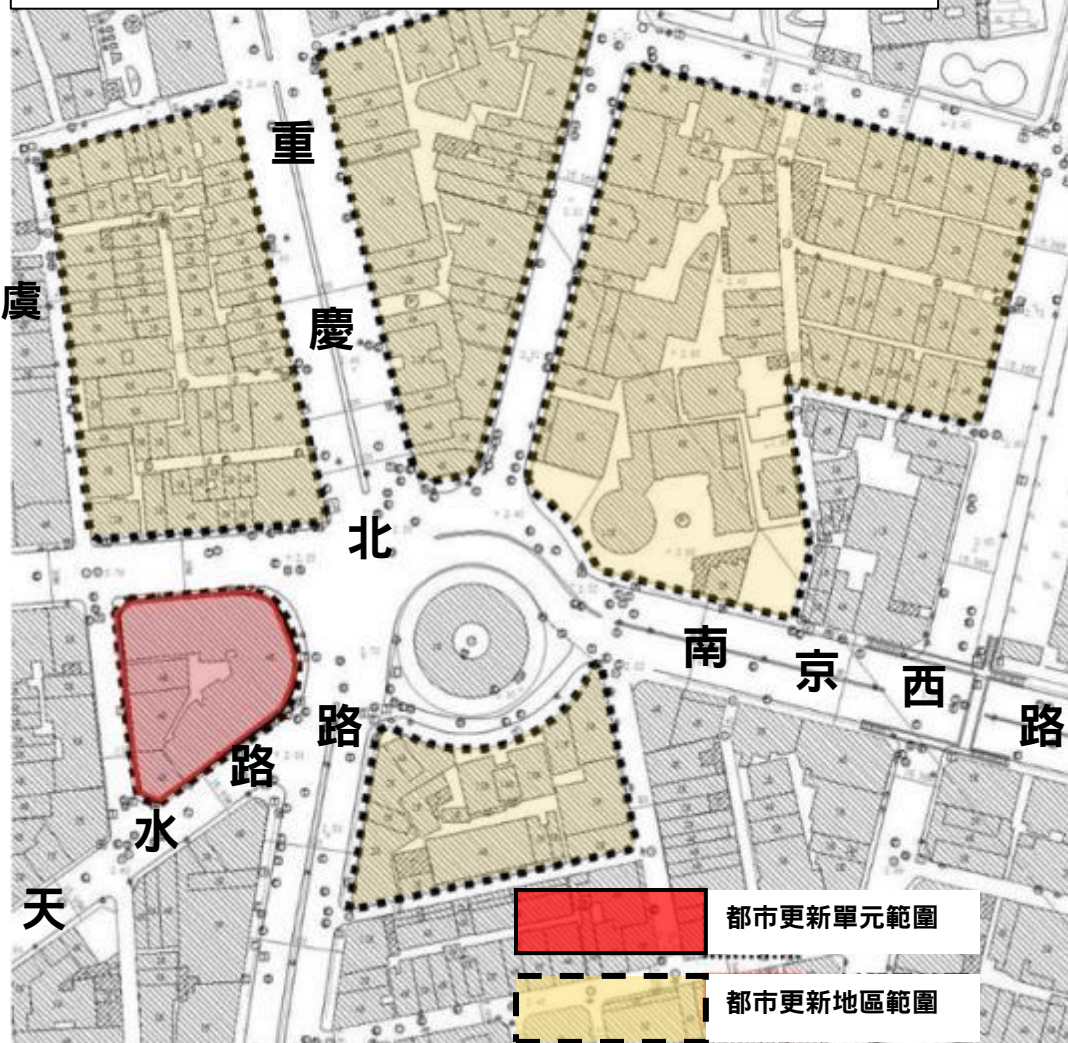
- ◆ 區位面積：大同區；3.89ha
- ◆ 劃定原因：更新條例#6-2
 - 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞
 - 建築物排列不良或道路彎曲狹小
 - 足以妨害公共交通或公共安全

■ 更新單元

- ◆ 面積：2,605 m²
- ◆ 使用強度：
 - 第三種商業區
 - 容積率560%；建蔽率65%
- ◆ 土地所有權人：65人
- ◆ 建物所有權人：59人
- ◆ 佔他人土地違建戶：4戶

台北市大同區 建成圓環附近更新地區

2000.6公告



更新前情形



推動歷程

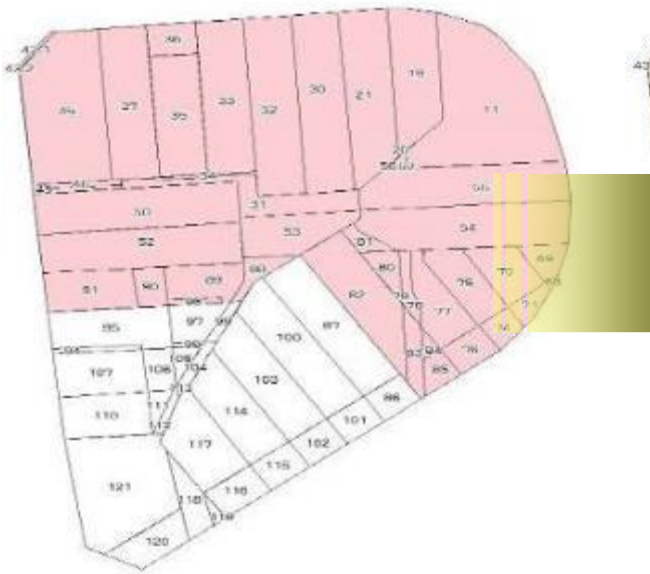
事項			日期
原 55 筆 土 地	事業概要階段	事業概要公聽會 (第一次)	2006/02
		事業概要公聽會 (第二次)	2006/04
		事業概要公聽會 (第三次)	2006/04
		事業概要核准	2006/06
	事業及權變計畫階段	申請更新事業計畫	2006/11
		公開展覽期間	2007/02~03
		召開第一次委員會	2007/07
		召開專案小組	2007/07
		召開第二次委員會	2007/07
擴大至 73筆土地	公開展覽期間		2007/11~12
	召開幹事會		2008/01
	召開第三次委員會		2008/03
	核定公告		2008/05
	新大樓竣工		2012/10

範圍變更歷程之一：事業概要階段

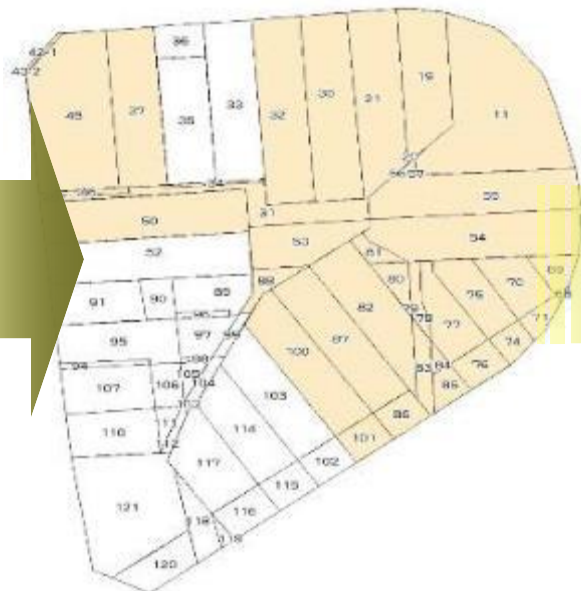
- ◆ 部份居民的不確定心理以及對於都市更新存有疑問與猜忌
- ◆ 經過舉辦三次公聽會的溝通才確定更新單元範圍

- ### ◆ 經過舉辦三次公聽會的溝通才確定更新單元範圍

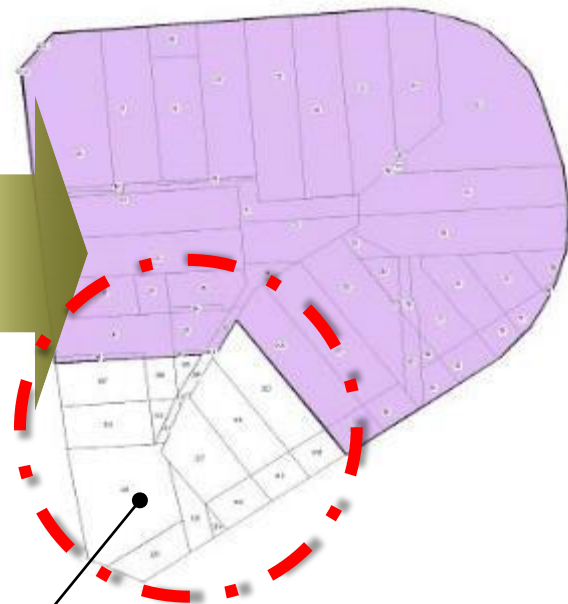
第一次公聽會預定範圍



第二次公聽會預定範圍



事業概要核准範圍



留下500m²以上辦理二期更新

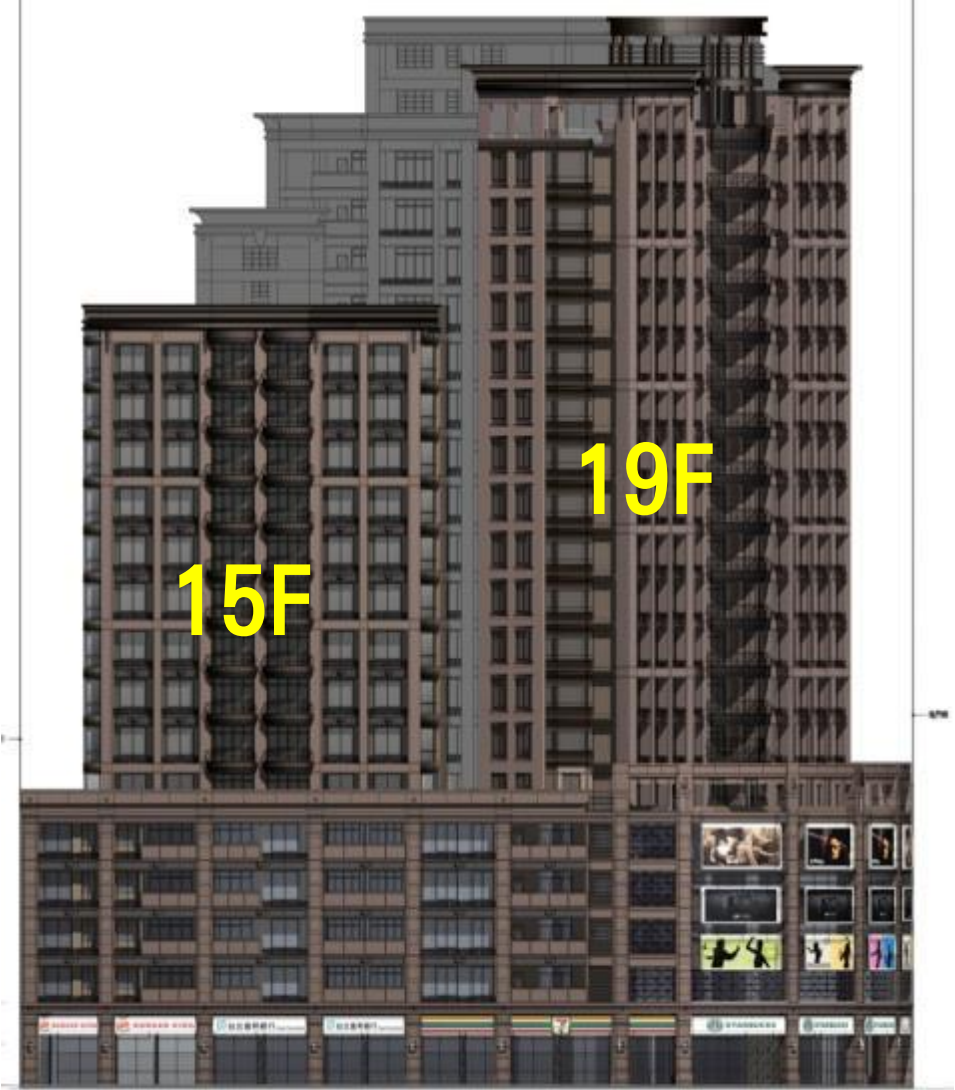
範圍變更歷程之二：事業計畫階段

- ◆ 於審議會時，原未參與本案之所有權人重新於此時表達參與之意願
- ◆ 實施者在原範圍所有權人同意下，以全街廓重新辦理
- ◆ 加入範圍部份地主及房地單獨辦理申請分配，以確保原參加地主權益



建築概要

項目	內容
基地面積	2, 605 m ²
基準容積	14, 589 m ² (560%)
容積獎勵	都市更新15. 5% 停車獎勵5. 96%
實設容積	17, 719 m ² (680. 20%)
樓地板面積	31, 842 m ²
戶數/車位	171戶/189部
建物構造	RC
建物規劃	地上19、15層 地下4層
總事業費用	199, 673萬元
更新後總價值	425, 266萬元



造型計畫

■ 圓形意象

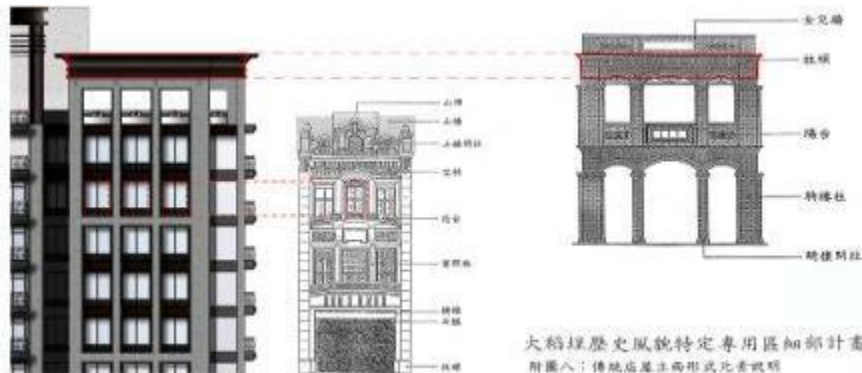
- ◆ 建築造型呼應「建成圓環」，主立面以圓弧形量體為設計發展主軸

■ 分段退縮

- ◆ 六樓後退縮，呼應鄰近地區未改建之建物高度
- ◆ 豐富層次感、降低壓迫感

■ 古典語彙

- ◆ 亭仔腳（騎樓）生活經驗延續
- ◆ 四柱三開間：傳統建築語彙延續



權利變換

實施者分配		單元 54	車位 80
所有權人分配		單元 113	車位 102
安置違章戶		單元 4	車位 1

19F	事務所	事務所
18F	事務所	事務所
17F	事務所	事務所
16F	事務所	事務所
15F	事務所	事務所
14F	事務所	事務所
13F	事務所	事務所
12F	事務所	事務所
11F	事務所	事務所
10F	事務所	事務所
9F	事務所	事務所
8F	事務所	事務所
7F	事務所	事務所

6F	公共空間設備					
5F	事務所	事務所	事務所	事務所	事務所	事務所
4F	事務所	事務所	事務所	事務所	事務所	事務所
3F	事務所	零售	零售	事務所	事務所	事務所
2F	零售	零售	零售	零售	零售	零售
1F	零售	零售	零售	零售	零售	零售

B1F	停車	停車	停車	停車	停車	停車
B2F	停車	停車	停車	停車	停車	停車
B3F	停車	停車	停車	停車	停車	停車
B4F	停車	停車	停車	停車	停車	停車

事務所	事務所	事務所	事務所	事務所
事務所	事務所	事務所	事務所	事務所
事務所	事務所	事務所	事務所	事務所
事務所	事務所	事務所	事務所	事務所
事務所	事務所	事務所	事務所	事務所
事務所	事務所	事務所	事務所	事務所
事務所	事務所	事務所	事務所	事務所
事務所	事務所	事務所	事務所	事務所
事務所	事務所	事務所	事務所	事務所
事務所	事務所	事務所	事務所	事務所
事務所	事務所	事務所	事務所	事務所
事務所	事務所	事務所	事務所	事務所
事務所	事務所	事務所	事務所	事務所
事務所	事務所	事務所	事務所	事務所
事務所	事務所	事務所	事務所	事務所

公共空間設備				事務所	事務所	事務所	事務所	事務所	事務所
事務所	事務所	事務所	事務所	事務所	事務所	事務所	事務所	事務所	事務所
事務所	事務所	事務所	事務所	事務所	事務所	事務所	事務所	事務所	事務所
事務所	零售	零售	事務所	零售	零售	事務所	事務所	事務所	事務所
零售	零售	零售	零售	零售	零售	零售	零售	零售	零售
零售	零售	零售	零售	零售	零售	零售	零售	零售	零售

停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	公共空間設備							
停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車
停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車
停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車	停車

■ 實施者分配

◆ 應分配199, 673萬元（47.0%）；實分配54個單元及80部停車位

■ 所有權人分配

◆ 應分配223, 317萬元（52.5%）；實分配113個單元及102部停車位

■ 安置違章戶

◆ 應分配2, 276萬元（0.5%）；實分配4個單元及1部停車位

2012/10 竣工







展望

- 雖然緩慢，但過去12年全台灣都市更新事業已提供**2萬戶以上**更新重建住宅單元，吸引民間投資達1700億元以上
 - 全台灣尚有175萬戶超過30年以上之老舊住宅需要更新
 - 更新政策朝三大主軸同步邁進：
 - ◆社區自力更新：住宅改建/災後重建
 - ◆開發商推動更新：住宅/商業/辦公
 - ◆政府主導更新：港灣/交通樞紐/工業/公有地
-

～簡報結束 敬請指正～