

正本

檔 號：

保存年限：

## 內政部 開會通知單

本件電函(卷)虹建並請其代  
表出席會議。文存。

另  
9/5

10553

台北市松山區南京東路5段171號5樓

受文者：中華民國都市計畫技師公會全國聯合會

發文日期：中華民國98年6月11日

發文字號：內授營更字第0980106121號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如備註

開會事由：研商臺北市23處整建住宅基地依都市更新建築容積獎勵辦法第14條第1項第3款指定為策略性再開發地區事宜

開會時間：98年7月1日(星期三)上午9時30分

開會地點：本部營建署6樓601會議室(台北市八德路二段342號)

主持人：營建署陳組長興隆

聯絡人及電話：張世傑 02-87712738

出席者：行政院經濟建設委員會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、財團法人都市更新研究發展基金會、臺北市政府、高雄市政府、臺北縣政府、新竹市政府、臺中市政府、臺中縣政府、臺南市政府、內政部法規委員會

列席者：

副本：本部營建署警衛室(不含附件)、本部營建署都市更新組陳組長興隆、本部營建署都市更新組李簡任技正俊昇、本部營建署都市更新組林科長佑璘、本部營建署都市更新組(以上均含附件)

備註：檢附會議資料乙份，請攜帶本開會通知單進入本部營建署，並儘量使用大眾運輸工具到達會場。

# 內政部

第 1 頁 共 1 頁

103

研商臺北市 23 處整建住宅基地依都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條  
第 1 項第 3 款指定為策略性再開發地區事宜  
會議議程

一、主席致詞

二、業務單位說明

- (一) 鄰國日本為加速推動都市更新，除對於一般都市更新案件，給予現金補助、低利融資、投資或租用更新後之建物及建築容積獎勵外，依據「特例容積率適用區域制度」，針對大眾運輸場站、水岸、港灣及老舊商業區、住宅區等適合高度發展地區，更進一步劃定為「高度再利用地區」，再予以提高容積獎勵，誘使民間提出具有開創性的再開發計畫；另美國西雅圖市亦規範可透過額外建築面積之獎勵措施，促使開發基地提供公共使用之空間。參酌上開都市更新先驅國家經驗，爰於 97 年 10 月 15 日修正發布「都市更新建築容積獎勵辦法」增訂第 13、14、15 條規定，有關指定策略性再開發地區，經申請並獲准包括第 7 條、第 8 條及第 10 條獎勵項目，且更新後集中留設公共開放空間達基地面積之 50% 以上者，得突破現行都市更新容積獎勵限制，對於促進都市更新事業，達成都市土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益之目標，有莫大助益。
- (二) 上開獎勵辦法第 14 條規定策略性再開發地區係指 1.位於鐵路及捷運場站 400 公尺範圍內、2.位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者及 3.其他配合重大發展建設需要辦理都市更新，經地方主管機關報中央主管機關核定者。有關「其他配合重大發展建設需要辦理都市更新」之認定，法無明文，應視個別地區實際狀況與需求予以認定。本案臺北市政府建議將該市 23 處整建住宅基地一律依上開條文第 3 款指定為策略性再開發地區乙節，是否妥適？涉關實務認定與執行，為廣徵各界意見，爰召會研商，俾獲致共識後憑辦。
- (三) 檢附臺北市政府 98 年 6 月 2 日府授都新字第 09812855900 號函供參考，請臺北市政府於會中簡報說明案情，俾利會議討論。

三、綜合討論

四、散會

本市整建住宅指定「策略性再開發  
地區」範圍補充資料

臺北市都市更新處

98.06.01

目錄	頁碼
----	----

壹、緣起	3
貳、都市再生的意義	3
參、臺北市策略性再開發地區政策目標	4
肆、整建住宅概述	5
一、整建住宅政策目標	5
二、現況分析	5
三、推動情形	9
伍、整建住宅推動課題及對策	11
一、課題	11
二、對策	12
陸、結語	13

## 壹、緣起

金融海嘯後，全球房地產衝擊，地產導向的都市更新，如何面對挑戰？且都市再生過程都市住宅問題的解決，亦成為政府非常重要的難題。是故，都市更新已不可能不認真面對城市弱勢社區課題。

都市再生為城市再發展的重要手段，都市再生包含社會、經濟、環境、文化等層面，其中社會公益亦為都市再生重要一環。

本市整建住宅係民國 65 年以前，本府為安置公共工程拆遷戶而興建之住宅；居住單元狹小，居住環境與生活品質嚴重頹敗，且住戶多數為低收入戶、老人，極須政府協助。協助整建住宅更新不僅具改善都市實質環境，且有協助弱勢社區及社會福利等意義，是本府長期的政策，亦是本市朝都市再生的重大發展政策。

為協助整建住宅更新，本府長期投入多項資源及措施，但因產權複雜、土地持分小等因素，不具更新誘因，更新困難，故為協助其更新，本府擬定整體更新措施，其中擬指定整建住宅為「策略性再開發地區」範圍，以提高更新誘因，加速更新。

## 貳、都市再生的意義

都市再生的 picture 是什麼？其結果是否適合低收入戶？  
弱勢民衆所付相同價值的居住成本，如果先否定，那這些人怎有資格在市區住下去！

「都市再生」為提升城市的總體策略，涉及經濟、社會、文化、城市永續與政治治理等面向。是故，如何從傳統都市更新走向都市再生，將是城市提升競爭力重要策略。環顧歐美各國都市再生不僅係引入民間資源重建開發，更著重社會面的關懷，對於弱勢社區也非僅單純權利保障，更進一步追求合協、安定和兼顧既有社會支持傳統和地區特色。英國 SIP(Social Inclusive Partnership)和美國 Linkage Policy 等，都展現此項都市再生新趨勢。

### 參、臺北市策略性再開發地區政策目標

- 一、依「都市更新建築容積獎勵辦法」，「策略性再開發地區」指定之精神，為鼓勵提供公共空間及誘使民間提出具開創性再開發計畫，亦即都市再生。
- 二、依循上開精神，以都市再生，擬定本市策略性再開發地區政策目標如下：
  - (一) 引導都市再生。
  - (二) 藉由彈性回饋機制與獎勵配套管制條件，鼓勵優質成熟的都市再開發。
  - (三) 作為本府推動策略地區的協助機制。
  - (四) 協助弱勢社區更新。
- 三、故為推動本市「策略性再開發地區」，本府刻推動下列事項：
  - (一) 指定本市「整建住宅」為「策略性再開發地區」。
  - (二) 另案委託研究策略性再開發地區執行機制，包含指定範圍、設計準則、回饋機制等。

表 1 策略性再開發地區法源依據及規定

法源依據	臺北市都市更新建築容積獎勵辦法第 13、14、15 條
適用範圍	1. 位於鐵路及捷運場站 400 公尺範圍內 2. 位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者 3. 其他配合重大發展建設需要辦理都市更新，經地方主管機關報中央主管機關核定者
指定程序	1. 政府指定：依都市更新條例第 8 條程序指定 2. 民間申請指定：實施者徵得更新條例第 22 條規定之同意比例，更新單元面積達 5000m <sup>2</sup> 以上者，申請主管機關依程序指定
容積獎勵	各該建築基地 2 倍之法定容積或各該建築基地 0.5 倍之法定容積再加其原建築容積
附帶條件	1. 實施者需申請獲准更新獎勵辦法第 7(整體規劃設計)、8(綠

	建築)、10(基地規模)條之獎勵。 2. 更新後集中留設公共開放空間達基地面積 50%以上 3. 需簽定協議書及繳納回饋金於都市更新基金，最高為 40% 4. 主管機關給予獎勵容積時，應考量地區環境衝擊及公共設施服務水準之容受度
--	---

## 肆、整建住宅概述

本市整建住宅係早期辦理工務建設、改善衛生環境與市容<sup>(關)</sup>觀瞻等措施，為安置原拆遷住戶或違章建築戶而興建，自 51 年至 64 年間陸續興建整建住宅計 23 處，歷經 30 至 40 餘年之演變，居住人口增加，原有 8 至 12 坪之室內使用面積已呈不足，<sup>加公</sup>共設施缺乏維護管理，產生實質環境窳陋破敗等問題，視為都市環境之瘤，較一般住宅社區更新，更為複雜且更不具經濟誘因，亟需本府政策上予以協助，改善環境。

### 一、整建住宅政策目標

- (一) 符合「住者適其屋」政策目標。
- (二) 提供基本居住條件之保障。
- (三) 作為社會福利型的都市再生示範案例

### 二、現況分析

(一) 本市整宅共 23 處，總面積 14.09 公頃，大多分布各區的重要區位，以中正、大同、萬華等老舊市區最多。

1. 中正、萬華區(南機場 1、3、13 號、1、2、3 期、西園路 1 及水源路 2、3、4、5 期等 12 處)：分布於淡水河沿岸及青年公園周邊地區，面積 9.6332 公頃。
2. 大同區(斯文里 1、2、3 期整宅及蘭州國宅等 4 處)：分布於市立足球場、圓山公園周邊 500 公尺，面積 1.7202 公頃。

3. 士林區(劍潭1、2期整宅等2處): 分布於劍潭捷運站周邊400公尺, 面積1.524公頃。
4. 信義區(基隆路整宅、吳興街1、2期整宅等3處): 分布於市政府周邊及台北醫學院周邊500公尺, 面積1.027公頃。
5. 大安區(信義路整宅1處): 位於捷運大安站400公尺範圍內, 面積0.3391公頃。
6. 松山區(撫遠街整宅1處): 位於松山機場周邊, 面積0.423公頃。

(二) 整宅建物現況皆為30年以上老舊房屋, 室內空間為8~12坪, 居住空間狹小, 加以公共設施缺乏維護管理, 搭蓋違建或違規使用嚴重, 實質環境窳陋。

(三) 整宅目前戶數約1萬5百餘戶, 所有權複雜, 住戶50%為承租戶, 並且大多為獨居老人, 為較弱勢民眾。

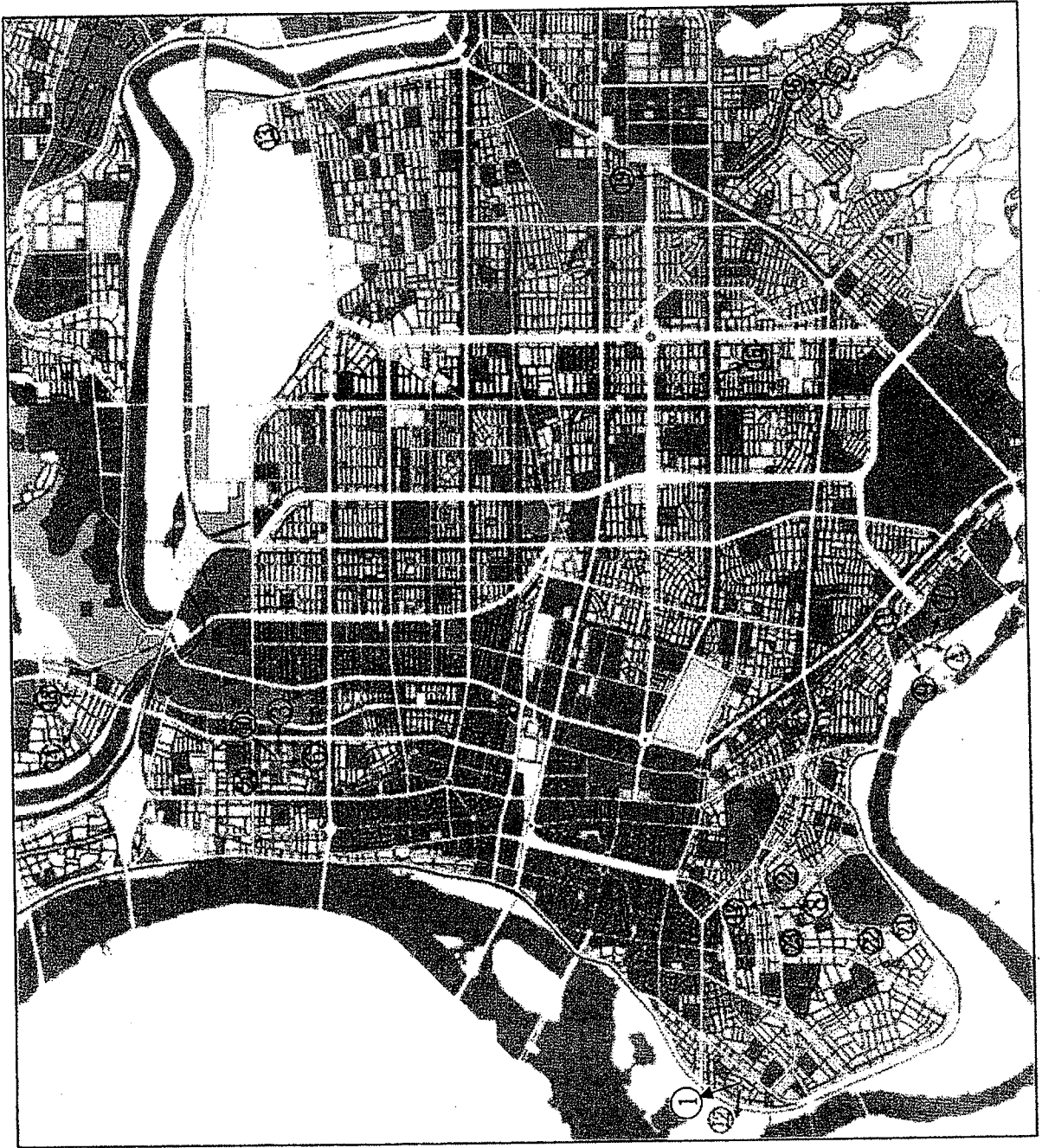
表1 整建住宅基本資料表

年度	行政區	名稱	面積(m <sup>2</sup> )	房屋坪數種類及戶數						樓層	棟數	備註
				甲 (12-1 4坪)	乙 (10-1 1坪)	丙 (8-9 坪)	丁	店舖	合計			
52-53	中正區	南機場一期	17489	304	328	632			126 4	5樓	22棟	忠勤社區
52-53	大同區	斯文里一期	2377	10	60	55	80		205	5樓	3棟	樹德社區
53-54	中正區	水源路二期		80	80	200			360	5樓	8棟	林口社區
53-54	信義區	吳興街一期	1494	460					460	2樓	7棟	
54-56	大同區	斯文里二期	4300	192				48	240	5樓	2棟	樹德社區
55-56	中正區	水源路三期	10164			100			100	5樓	2棟	林口社區
56-57	萬華區	南機場二期	7575	64	132	236		147	579	5樓	1棟	忠恕社區
57	中正區	水源路四期	2246			77	19	31	127	5樓	1棟	林口社區
58	大同區	斯文里三期	3046		128	80		52	260	5樓	2棟	樹德社區
58-59	中正區	水源路五期	766			50			50	5樓	1棟	林口社區
58-59	萬華區	西園路一期	6870	16	76	244		75	411	5樓	2棟	立德社區
65	萬華區	西園路二期	3068									
58-59	松山區	撫遠街整宅	4423	136	56				192	4樓	2棟	聯合社區



58-59	士林區	劍潭一期	12356	108	56	424	336		984	5樓	4棟	康福社區
58-60	大安區	信義路住宅	3391	56	66	118		249	489	6樓	1棟	住安社區
60	信義區	吳興街二期	2118		80			18	98	5樓	1棟	
60	中正區	南機場三期	2552	40	173			46	259	6樓	1棟	忠勤社區
60-61	士林區	劍潭二期	2881			160		35	195	5樓	1棟	康福社區
60-61	信義區	基隆路一期		80	230	150		75	535	6樓	2棟	忠恕社區
62-64	大同區	蘭州國宅	7479						510	5樓	8棟	
萬大 計畫	萬華區	南機場一號 基地	9964						117 6	5樓	10棟	
	萬華區	南機場三號 基地	5407						910	5樓	12棟	自力社區
	萬華區	南機場十三 號基地	20039						144 0	5樓	15棟	

圖 1 臺北市 23 處整宅位置圖



1. 西園路二期
2. 南機場一期
3. 斯文里一期
4. 水源路二期
5. 吳興街一期
6. 斯文里二期
7. 水源路三期
8. 南機場二期
9. 水源路四期
10. 斯文里三期
11. 水源路五期
12. 西園路一期
13. 民生東路住宅
14. 劍潭一期
15. 信義路住宅
16. 吳興街二期
17. 南機場三期
18. 劍潭二期
19. 基隆路一期
20. 蘭州國宅
21. 南機場一號
22. 南機場三號
23. 南機場十三號

### 三、推動情形

(一) 本府目前提供之協助措施，包括：

#### 1. 公共設施檢修

87年至92年間，前國民住宅處編列經費協助整建住宅辦理公共設施檢修。

#### 2. 協助徵選規劃團隊進行前期規劃

目前已協助推動基地共6處。

#### 3. 提供規劃經費補助

訂定「臺北市整建住宅更新初期規劃費補助辦法」，已核准補助基地共6處。

#### 4. 修訂「臺北市都市更新自治條例」

整宅之都市更新最小建築單元不受最小面積(14坪)限制，並得依原建蔽率及都市更新建築容積獎勵辦法之獎勵上限(1.5倍)辦理。

#### 5. 財務協助

1998-2006年協助公共設施檢修經費共16,200萬元，自2002年迄今更新初期規劃補助計1,900萬元，提供都市更新基金融資借貸，2006年編列5,700萬元協助吳興街二期整宅更新。

(二) 推動情形

整建住宅目前推動中僅10處，其中1處自行辦理改建(吳興街1期整宅)，6處事業計畫核定(吳興街2期、水源路2、3、4、5期整宅及基隆路整宅B基地)，3處事業概要核准(斯文里3、3期及南機場13號機場整宅)。

表 2 23 處整宅辦理情形

編號	行政區	案名	使用分區	辦理進度
1	信義區	吳興街一期整宅	住三	自行辦理改建
2	信義區	吳興街二期整宅	住三	事業計畫已核定實施，更新會現正辦理變更事業計畫及擬定權利變換計畫，提本市都市更新及爭議處理審議會第 13、14 會議審議通過(98.4.6)。
3	大同區	斯文里一期整宅	住四	尚未成立更新會
4	大同區	斯文里二期整宅	住四	已核定更新初期規劃費補助金額，皆完成招商事宜，正研擬事業計畫中。本局並召開協助更新單元範圍內廟宇遷移研商會議，解決更新期間遭遇之問題。
5	大同區	斯文里三期整宅	住四	
6、7	中正區	水源路二、三期整宅	住三	都市更新事業計畫已審議通過，本府於 95 年 2 月 20 日核准更新會之立案，96 年 1 月 20 日召開會員大會後，朝向公開甄選規劃團隊方向辦理。97 年 4 月 12 日召開會員大會，因未達法定門檻，宣布流會，由於近期舉辦 2 次會員大會因會員出席人數未達規定，以致後續相關事項無法順利進行，俟張理事整合會員後，再擇期舉行會員大會辦理相關事宜。
8、9	中正區	水源路四、五期整宅	住三	已成立更新會，本府核定補助規劃費 545 萬 4,000 元，並徵選聖洪建築師事務所為規劃團隊；更新會於 97 年 10 月 5 日召開會員大會，並經會員大會決議通過都市更新事業計畫，規劃團隊於 98 年 4 月 9 日表示，刻正委託建築師進行細部設計，並俟財政局申購作業完成，即進行後續公聽會及選屋作業，選屋作業完成後將提送權變計畫併同事業計畫報核。
10	中正區	南機場一期整宅	住三	刻委託辦理「臺北市中正區南機場一期整建住宅周邊更新先期規劃案」。
11	萬華區	南機場二期整宅	住三 住三之一	尚未成立更新會
12	萬華區	南機場三期整宅	住三 住三之一	尚未成立更新會
13	士林區	劍潭一期整宅	住三	尚未成立更新會

			住三之二	
14	士林區	劍潭二期整宅	住三 住三之二	尚未成立更新會
15、16	萬華區	西園一、二期整宅	住三	尚未成立更新會
17	大安區	信維整宅	住三、商 三特〈原 商二〉	尚未成立更新會
18	松山區	撫遠街整宅	住三	尚未成立更新會
19	信義區	基隆路整宅 A	住四 商三特 〈原商 二〉	已核准三位申請人所提之事業概要，惟後續尚未有實施者提送事業計畫
		基隆路整宅 B		事業計畫已核定(96.11.28)，實施者刻研擬權利變換計畫中；預計6月初辦理選配事宜，6月底提送權利變換計畫報核。 實施者：華升上大建設股份有限公司
20	大同區	蘭州街整宅	商一	尚未成立更新會
21	萬華區	南機場一號基地整宅	住三 住三之一	尚未成立更新會
22	萬華區	南機場三號基地整宅	住三 住三之一	刻委託辦理「臺北市萬華區南機場三號整建住宅更新先期規劃案」。
23	萬華區	南機場十三號基地整宅	商一	已核准事業概要及籌組更新會，惟後續居民對於是否更新尚無共識

## 伍、整建住宅推動課題及對策

### 一、課題

(一)戶數眾多且持有土地面積過小，室內居住空間狹小，更新後仍難達適當居住水準。

整宅更新後僅 6 處可滿足臺北市居住面積平均水準(93.9m<sup>2</sup>，室內面積約)；若提高更新獎勵至 2 倍，僅 13 處可滿足臺北市居住面積平均水準，若以次一等級之居住水準(66 m<sup>2</sup>)亦僅 17 處可滿足。

表 3 整宅需求試算表

方案	依現行 1.5 倍獎勵即可滿足需求容積	1.5 倍至 2 倍
室內 20 坪型 (66 m <sup>2</sup> )	吳興街一、二期、斯文里二期、水源路二、三期、西園一、二期、基隆路、蘭州街、南機場 13 號基地 (共 10 處)	吳興街一、二期、斯文里二期、水源路二、三期、西園一、二期、基隆路、蘭州街、南機場 13 號基地、水源路四、五、南機場一期、劍潭二期、撫遠街、南機場一、三號 (共 17 處)
室內 22 坪型 (72.6 m <sup>2</sup> )	吳興街一期、斯文里二期、西園一、二期、基隆路、蘭州街 (共 6 處)	吳興街一、二期、斯文里二期、西園一、二期、基隆路、蘭州街、水源路二、三期、南機場一期、撫遠街、南機場三、十三號 (共 13 處)
室內 24 坪型 (79.2 m <sup>2</sup> )	吳興街一期、西園一、二期、基隆路 (共 4 處)	吳興街一、二期、西園一、二期、基隆路、斯文里二期、水源路二、三、撫遠街、蘭州街、南機場三、十三號 (共 12 處)

(二) 居戶多為承租戶，大部分為較弱勢民眾，更新後無權益保

障。另住戶大多為獨居老人，更新期間安置問題待解決。

(三) 所有權複雜，且部分產權不清，協調整合不易。

## 二、對策

(一) 居住品質不佳之整宅，短期先以整建維護方式，協助改善居住環境。

(二) 依「都市更新建築容積獎勵辦法」指定為「策略性再開發地區」，提高獎勵容積上限，增加更新誘因。

(三) 研擬配套機制，如：

1. 引入輔導機制，協助搬遷。
2. 研擬住戶退場機制，減少產權複雜

3. 依「臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點」加強清查產權。
4. 成立專責單位或小組，整合市府資源及協助居民意願整合。
5. 提供中繼住宅協助更新期間安置。

## 陸、結語

整宅是本府為安置公共工程拆遷戶所興建的住宅，經過 30 多年，居住環境敗壞，居住水準亦不符現在需求，加以整宅大多位於都市的重要區位(如捷運站、重要建設周邊)，對於都市環境景觀、都市發展有重要的影響，另住戶多為中低收入戶及弱勢居民，亟需政府的協助，故協助整宅的更新，不僅只是實質環境改善的都市更新，更是社會福利型的都市再生，亦符合「策略性再開發地區」之精神。

整宅的更新，牽涉人、事、物，容積獎勵的提升係為整宅更新的第一步，藉由提高容積獎勵，提升更新誘因及契機，但後續仍需完整的配套機制，協助處理整宅中複雜的人、事、物，本府亦刻持續推動、研擬相關的配套機制。

為持續推動本項重大政策，僅請 貴部同意指定整建住宅為「策略性再開發地區」範圍，全力支持以協助其更新。