

都市及國土規劃

第26章

都市更新、都市再生

開南大學

黃文吉教授 黃荻昌

都市更新、都市再生

- 第一節 都市成長及衰敗與臺灣都市問題地區類型
- 第二節 都市更新之意義及目的
- 第三節 都市問題地區調查與更新地區範圍劃定
- 第四節 更新地區之處理方式及選擇
- 第五節 都市更新地區優先順序之訂定
- 第六節 更新計畫方案
- 第七節 《都市更新條例》立法及更新獎勵都市計畫
之實施工具
- 第八節 都市再生
- 附論1：都市更新地區問題及更新策略
- 附論2：日本都市再生案例－東京品川東口

第一節 都市成長及衰敗與臺灣都市問題地區類型

一、都市之成長與衰敗

都市形成後，隨著時間之演進、常見循著成長（**growth**）、成熟（**maturity**）、衰敗（**decay**）、更新（**renewal**）再成長循環演變發展。都市發展所以有榮枯過程，其原因歸納如下：

- 1 自然環境之原因：
- 2 人造實質環境
- 3 從生態發展過程之觀點
- 4 經濟、社會條件之改變
- 5 科技之進步

1 自然環境之原因：

自然生存或生活環境條件改變，如地形、氣候改變或因產生天然災害，需要重新調適適應新的生存環境。

2 人造實質環境

人造實質環境，具有功能使用年限，及經濟使用年限，必須適時維護重建更新，始能維持其原有重要功能。

3 從生態發展過程之觀點

都市發展經歷下述過程：

- 1 集中：這是居民聚居過程階段。
- 2 中心化：形成各種聚居、活動功能中心。
- 3 隔離：各種社會背景及活動功能中心之分立過程。
- 4 入侵：各團體或各種活動功能中心繼續發展擴大其領域，競爭力較強的團體或活動領域逐漸進入競爭力較弱之團體或活動功能（如使用集約度較低）之領域。
- 5 承繼：各競爭力較弱之團體或活動功能領域，逐漸為競爭力較強之團體或活動所據。

配合生態發展過程，都市各地區功能，或土地使用將隨之逐漸強化或改變，都市領域隨之不斷擴大。

4 經濟、社會條件之改變

經濟結構之改變，所得提高，以及家庭結構、社會價值之改變均足以影響居民對於環境要求，因而改變了土地使用之型態。

5 科技之進步

科技進展日新月異、交通工具、建材之進步發明施工技術之改進，均足以改變居民對於環境之認識及利用型態。

。

二、台灣都市實質問題地區類別

台灣地區都市之發展，由於具有特殊之政治、歷史背景，以及社會、經濟、制度條件，因此都市實質問題地區之性質類型有些不同於其他國家。台灣地區需要積極從事更新之實際問題地區，依其原因，可分成下列七類：

- 1 一般老舊發展區
- 2 市郊無計畫管制雜亂發展區
- 3 公地及公共設施保留地違建地區
- 4 災害地區
- 5 重大工程建設拆除殘餘地區
- 6 文化古蹟、觀光地區及其鄰近地區
- 7 軍眷區及公有地公有建物地區

1 一般老舊發展區

此類地區實質問題主要為：建物頹敗，衛生較差、道路狹窄、公共公用設施不足或缺乏，樓地板指數不高，惟建蔽率過高，土地使用不經濟或不合理，建物使用功能可能亦已改變，活動秩序混亂。

2 市郊無計畫管制雜亂發展區

此類地區實質問題主要為：發展雜亂無章，缺乏各種公共設施、景觀差、活動秩序亂、土地使用不健全不合理。

社會經濟結構特徵為居民份子雜、行業雜、缺乏地方屬同感。

3 公地及公共設施保留地違建地區

此類地區，一般言之：房屋簡陋，功能不健全，缺乏公共設施，環境惡劣，安全堪慮。

4 災害地區

此類地區之問題為：原來功能被破壞、或因受損致無法繼續居住或使用、安全、衛生均堪慮，景觀不良。

5 重大工程建設拆除殘餘地區

此類地區或功能不完整，無法或不便居住使用，安全、衛生堪慮、土地使用不合理不經濟，景觀不良。

6 文化古蹟、觀光地區及其鄰近地區

此類地區文化古蹟或觀光資源常有被淹沒或被破壞之虞，攤販多，違章建築多，破壞景觀，交通秩序差等等使此類地區無法發揮教育或觀光遊憩功能。

7 軍眷區及公有地公有建物地區

一般言之市區內此類地區之土地使用均較不經濟、建物因年久亦多呈頹敗現象。

第二節 都市更新之意義及目的

一、實質窳陋地區之社經等問題

實質窳陋問題地區，常見產生許多社會、經濟、文化古蹟維護及景觀問題，舉例說明如下：

1 社會方面：

2 經濟方面：

3 文化、景觀方面：

- 1 文化古蹟常被誤用或毀損。
- 2 景觀不良

1 社會方面：

- 1 由於環境不佳，影響心理健康，因此問題地區之犯罪率常較高，帶給社會更多不安。
- 2 由於環境不佳，導致健康較差，心身病患較多。
- 3 災害較多。
- 4 缺乏完善生活服務設施，生活活動深感不便，生活品質差。
- 5 條件較好或智識較高居民逐漸移出，社區情況每況愈下，呈惡性循環之現象。

2 經濟方面：

- 1 土地使用不經濟、浪費土地資源。
- 2 房地產價格、租金均低。
- 3 經濟活動效率低。
- 4 政府當地稅收較少，而支出負擔卻重。

3 文化、景觀方面：

1 文化古蹟常被誤用或毀損。

2 景觀不良

由於實質問題地區產生上舉各種不良社經等問題，有如都市之瘤，妨礙社會、都市健全發展。

二、都市更新之意義

都市更新就是藉由實質上之維護、整理、重建等方式，使都市土地得以經濟健全合理再利用、強化或合理改變都市功能，增進社會公共福祉，提高生活品質，促進都市健全之再發展。

三、都市更新之目的或功能

- 實施都市更新之目的或功能約有下列八項：
- **1** 創造良好都市生活環境。
- **2** 防患災害或重建災區。
- **3** 改善社會環境。
- **4** 增加都市中心地區之住宅供應。
- **5** 經濟合理使用土地資源。
- **6** 改善都市空間結構、配合發展需要充實或改變都市功能。
- **7** 維護文化古蹟，發揮文化古蹟之教育、觀光等功能。
- **8** 創造就業機會，協助開闢建材市場。

四、都市更新工作項目及程序

- 依據台北市都市更新實施辦法草案構想及實際實施經驗，都市更新工作項目及
- 程序主要如下：
- 1 調查：包括1初步粗略問題地區之調查，2詳細調查：依據初步觀察調查結果，
- 選擇問題顯著地區從事詳細調查分析，包括當地居民之意願調查。
- 2 更新地區範圍之劃定。
- 3 更新地區處理方式之選擇。
- 4 都市全面都市更新綱要或政策計畫（列為外生變數），及更新地區分期分區優先順序之計畫。

四、都市更新工作項目及程序(續)

- **5** 優先實施更新地區之更新計畫方案。
- **6** 說明會之舉辦，及權利關係人意見之溝通及協調。
- **7** 土地及地上物之取得。
- **8** 拆遷戶安置。
- **9** 拆除、施工建設、及土地處分。

第三節 都市問題地區調查與更新地區範圍劃定

一、調查目的

- **1** 藉以了解問題之現況及演變情形。
- **2** 為研擬更新政策及計畫之依據。

第三節 都市問題地區調查與更新地區範圍劃定

• 二、調查資料項目

- 調查資料項目詳略，與調查目的有關，如係為配合各種潛在應用目的或為建立都市資料庫目的，則資料項目系統宜應完備，惟此項調查工作，花費不貲，且非長期實施不為功。如果僅係應都市更新工作之需要，則資料項目自宜力求實用，配合問題評核項目，應合經濟原則。
- 依據興大都研所之研究建議³更新地區調查資料應包括下列各項：
- **1** 人口動態。**2** 建築物情形。**3** 土地與建物權屬。**4** 土地使用情況。**5** 公共設施。**6** 環境衛生。**7** 交通運輸系統。**8** 社經情形，包括
 - 1 職業所得 2 社會救濟 3 少年犯罪
 - 4 成年犯罪 5 火災 6 嬰兒死亡率
 - 7 傳染病患 8 遷徙情況 9 房地產價值與租金。
- 上列資料項目，有些須從事實地調查始能得到資料，有些可查閱引用有關機關已有之次級資料。

三、更新地區範圍之劃定

1 我國都市計畫法規之規定：

- 依據都市計畫法第六十三條之規定：
- 「直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所對於窳陋或髒亂地區認為有必要時，得視細部計畫劃定地區範圍，訂定更新計畫實施之。」

三、更新地區範圍之劃定

- **2** 環境評核罰分辦法，環境同質區之分劃。
- 依據美國公共衛生協會(APHA)之評核法，評核地區以街廓為單位。該法將住宅區之評核分「住宅建築」與「住宅環境」兩方面，住宅與環境各包含多項評核項目，每一項目依其罰分標準核其罰分。可依街廓平均罰分值組距、劃分地段相連之問題同質區。
- 環境問題同質區為研擬更新處理方式及優先順序適當之空間範圍。

第四節 更新地區之處理方式及選擇

- 一、更新地區處理方式
- 更新地區處理方式，一般多仿美國之例，分為維護(Conservation)、整建(Rehabilitation)及重建(Redevelopment)三種，茲分別說明如下：
- 1 維護：為加強區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況之措施。
- 維護是一種輕度之整修工作，是一種預防性措施、實施阻力或糾紛最小。
- 2 整建：為強制該地區內建築物從事改建、修建、維護或充實設備，必要時徵收部分指定之土地及建築物、拆除及重建、改建區內公共設施等之措施。
- 整建，係屬中等程度之更新方式，居民可保有房屋之所有權，自行實施整建，避免實施區段征收，不必重新安置居民，可維持原有鄰里社區社會關係。
- 3 重建：如維護、整建無法達到改善環境之目的時，即須實施重建。重建工作包括改變計畫（包括改變土地使用及密度）、征收（房地）、拆除（建物）、重新建築，安置住民等事項。

二、處理方式之選擇

- 都市更新地區處理方式之選擇，與更新之原因及目的有關：

1 更新之目的若係為配合都市發展生態階段過程，配合社經環境之變動或自然環境之重大改變，必須強化、或改變土地使用（類別、密度）或都市功能，則較有效之方式應屬重建。

2 更新之原因若是由於人為實質環境之頹敗，或原發展管制不善，而更新之目的係為了維護或加強原來使用功能，則應視更新地區相對頹敗程度分別採行適當之處理措施。

更新地區處理方式之評核法

- 以下係評核法決定更新地區處理方式之辦法：
 - **1** 計算罰分值
 - **2** 劃分罰分級組：
 - **3** 計算罰分值：
 - **4** 求各地區或街廓之加權平均罰分值

- **2 更新處理方式之選擇**
- 依據以上所算得之平均罰分值決定更新處理方式：

2. 劃分罰分級組：

住宅與環境之罰分按其優劣程度之不同分為五級組如：

罰分組距		等級		標準
環境	住宅	環境	住宅	
0	0	1	A	最優
1~110	1~140	2	B	尚佳
111~220	141~280	3	C	普通
221~330	281~420	4	D	不良
331~440	421~560	5	E	最劣

本表引自：台北市都市更新實施辦法研究報告，P.153

第五節 都市更新地區優先順序之訂定

- 都市更新方式一般包括維護、整建、重建三種已如前述。維護除初期倡導實施階段外，係屬全面性且經常性之工作。整建相對言，屬地區局部性、間歇性之工作，而重建則屬地區全面性、間歇性之工作。
- 本節所稱之更新地區之實施優先順序，偏重在實施整建及重建工作更新地區間之比較順序而言。

一、更新地區之分類

- 更新地區依其問題發生之原因不同，概可分為下列三類：
 - **1** 因災害原因應實施更新之地區。
 - **2** 配合重大建設等原因須實施更新之地區。
 - **3** 一般因實質頹敗、功能改變或社經條件改變等原因需要更新之地區。

二、特殊更新地區實施更新之時機

- 上述災害地區，由於災害發生事屬偶發性，且災區重建事屬救急、救濟性，宜應及時優先實施。
- 災區重建、社會意義重於經濟意義，不宜純依經濟本益排列更新順序。
- 配合重大建設等而實施之更新地區，時序上自應配合重大建設等方案之實施。
- 類此更新地區均不宜依其個別地區之經濟效益考慮更新優先順序。

三、一般更新地區之優先順序研訂方式

- **1 美國評核法更新地區順序之研訂方式。**

美國評核法訂定更新地區順序之方式，主要係依平均罰分値之大小安排整建區或重建區之實施順序。（詳請參考上節所述。）

- **2 「台北市都市更新長期計畫」草案訂定更新地區順序方式**

台北市政府工務局都市計畫處「為使全市窳陋地區能在市府有限財力、物力下有效實施更新起見」，自民國六十八年起開始研擬都市更新長期計畫，該計畫草案有關更新地區實施順序訂定方式如下：

「台北市都市更新長期計畫」

先訂定更新計畫目標：

1 提高實質環境品質

I 消除結構逾齡腐朽之建物，建設堅固、衛生實用之都市環境。

II 消除建物排列不良及防火巷堵塞之現象，以維護公共安全及公共交通。

III 配置適當公共設施以提高服務水準。

「台北市都市更新長期計畫」

- 2 提高土地使用效益

- I 減少違章建築存在，促進土地合理使用。

- II 改善低度、過度及不當使用之土地，發揮土地應有的經濟價值。

- 3 增進市容觀瞻

- I 加強整頓重要交通幹道及縱貫鐵路鄰近之窳陋地區以維護觀瞻。

- II 對重要公共建築物，國際性觀光飯店及名勝古蹟附近之髒亂地區適當改善增進美化。

2 訂定羶陋地區評估指標與罰分方法

台北市都市更新長期計畫之指標分組罰分說明表

計畫目標	評估指標項目	罰分10分	罰分5分	罰分0分
計畫目標 (一)－提高 實質環境 品質	破舊程度百分比	100%~75%	未滿75%~50%	未滿50%
	防火巷堵塞百分比	〃	〃	〃
	建築物排列不良百分比	〃	〃	〃
	一、二層建築物百分比	〃	〃	〃
	磚、木、竹、土造建物百分比	〃	〃	〃
	道路未開闢面積百分比	〃	〃	〃
	公園未開闢面積百分比	〃	〃	〃
計畫目標 (二)－提高 土地使用 效率	違建充斥百分比	〃	〃	〃
	現況容積率占計畫容積率百分比	未滿50%	50%~未滿75%	75%~ 100%
	公地百分比	100%~75%	未滿75%~50%	未滿50%

計畫目標 (三)－增進 市容觀瞻	距離十一條重要交通幹道之遠近	臨接	未滿50公尺以內	超過50公尺以上
	距離縱貫鐵路之遠近（松山火車站 萬華火車站）	〃	〃	〃
	距離重要觀瞻點之遠近（包括台北火車站、松山機場、博物館、中山堂、總統府、行政院、立法院、監察院、外交部、龍山寺、孔子廟、國父紀念館、中正紀念堂、青年公園、植物園、園山動物園、國賓大飯店、園山大飯店、中央、世紀、國王、華泰、希爾頓、華國、美琪、中泰、統一、台華、芝麻、中國、康華、嘉年華、三普、美麗華、財神、兄弟、三德、亞都等20個觀光局編列之國際觀光飯店）	〃	〃	〃

摘自「台北市都市更新長期計畫簡報參考資料」，P.8，台北市府公務局都市計畫處，民國70年6月。

3 目標指標罰分加權及優先順序之訂定。

三、一般更新地區之優先順序研訂方式

- **1** 美國評核法更新地區順序之研訂方式。
- **2** 「台北市都市更新長期計畫」草案訂定更新地區順序方式
- **3** 以「本益分析」及「成本效能」決定更新地區優先順序之方式

都市更新是一種重要的都市建設投資事項，政府財源有限，應用「本益分析」及「成本效能」評估更新方案，決定更新地區優先順序，為協助政府達到合理經濟分配財源從事更新事業之目的。

「本益分析」及「成本效能」

- 「本益分析」及「成本效益」應用方法之說明詳見計畫評估一章，至於有關更新計畫之成本效益能項目茲列舉如下，藉供應用參考。

1 成本項目

- 1 調查研究費用；
- 2 規劃設計費用；
- 3 土地及地上物取得費用；
- 4 拆遷戶之安置費用；
- 5 建築物之拆除及土地之整理費用。
- 6 公共設施之興建及修繕費用。
- 7 建築物之重建、整建及維護費用。
- 8 辦理工程之管理費用。
- 9 辦理土地及建築物之出售、出租費用。
- 0 金融機關借款利息。
- q 其他必要之經費。
- w 其他社會成本。

2 效能、效益項目

- 實質效能、效益：
- 1 居住環境之改善、衛生、健康舒適、災害減少。
- 2 居住單位數及居住面積增加、權屬型態改變。
- 3 公共服務設施之充實、交通之改善。
- 4 都市空間結構之改變。
- 5 感官之滿足
- 視覺、聽覺、嗅覺。
- 6 意像之改善、意識之建立。

• 社會、文化之效能、效益：

1 改善貧窮。2 減少犯罪。3 減少疾病、死亡。
。4 改善風氣、社會心態。5 生活時間結構之改善。
6 鄰里關係之改善。7 文化古蹟之維護及功能之發揮。

經濟財政之效益：

1 增加就業、所得。2 房地租、房地產增值。
3 稅收增加。4 社會救濟支出減少。5 財產損失減少。
6 政治治安支出減少。

其他外部社會、經濟效益：

第六節 更新計畫方案

本節研討更新計畫方案之研擬

一、更新計畫說明計畫事項

1 共同說明要項

2 重建計畫之計畫要項：

土地、建物等之取得計畫。公共設施配合計畫。原住戶及工、商戶之安置計畫。原建物、設施之清除及土地整理計畫。土地暨建物之處理計畫。實質配置發展景觀計畫。事業計畫及財務計畫。實施進度。

3 整建計畫之計劃要項

4 維護計畫之計畫要項：

二、更新計畫替選方案

- **1** 開發方式與土地及建物取得方式 (**A_i**)
 - **2** 土地使用計畫 (**B_i**)
 - **3** 建物配置型態 (**C_i**)
 - **4** 房屋造價 (**D_i**)
 - **5** 安置方式 (**E_i**)
 - **6** 土地及建物之處理 (**F_i**)
 - **7** 財務計畫—更新財源 (**G_i**)
- 故理論上更新計畫替選方案數為
- $N = S_{A_i} \cdot S_{B_i} \cdot S_{C_i} \cdot S_{D_i} \cdot S_{E_i} \cdot S_{F_i} \cdot S_{G_i}$

1 開發方式與土地及建物取得方式 (Ai)

- 開發、取得有多種方式如
- 1 區段征收。
- 2 征收。
- 3 土地重劃。
- 4 權利轉換。
- 5 合建。
- 6 由私人投資公司購買投資開發。

3 建物配置型態 (Ci)

- 如：
- 1 路線式 ◦
- 2 集團式 ◦
- 3 市場式 ◦
- 4 中庭式 ◦
- 5 重層式 ◦ ◦

5 安置方式 (Ei)

- 1 住家 (合法) 拆遷戶
1 搬遷補助費。2 房屋補助費。3 國宅優先租售。
- 2 營業 (合法) 拆遷戶
1 搬遷補助費及房租補助費。2 營業損失補助費。
- 3 工業 (合法) 拆遷戶
1 搬遷補助費及房租補助費。2 工廠設備及原料成品搬遷補助費。3 設備拆卸及重行安裝補助費。
- 4 違建戶
- 5 承租戶

6 土地及建物之處理 (Fi)

7 財務計畫—更新財源 (Gi)

- **6 土地及建物之處理 (Fi)**
 - 1 出售、出租、配售面積。
 - 2 配售優先順序。

- **7 財務計畫—更新財源 (Gi)**
 - 1 由市府撥款更新基金。
 - 2 發行土地債券。
 - 3 申請中央政府補助。
 - 4 向金融機構融資。
 - 5 公共設施經費由政府負擔或計入更新成本由受益者分攤。

三、更新計畫方案之評估與選擇

- **1** 更新計畫方案可行性之檢定

- 檢定項目

- 1 財務：有妥當之財源，投資報酬合理。

- 2 行政：有適當執行單位，及完善法令。

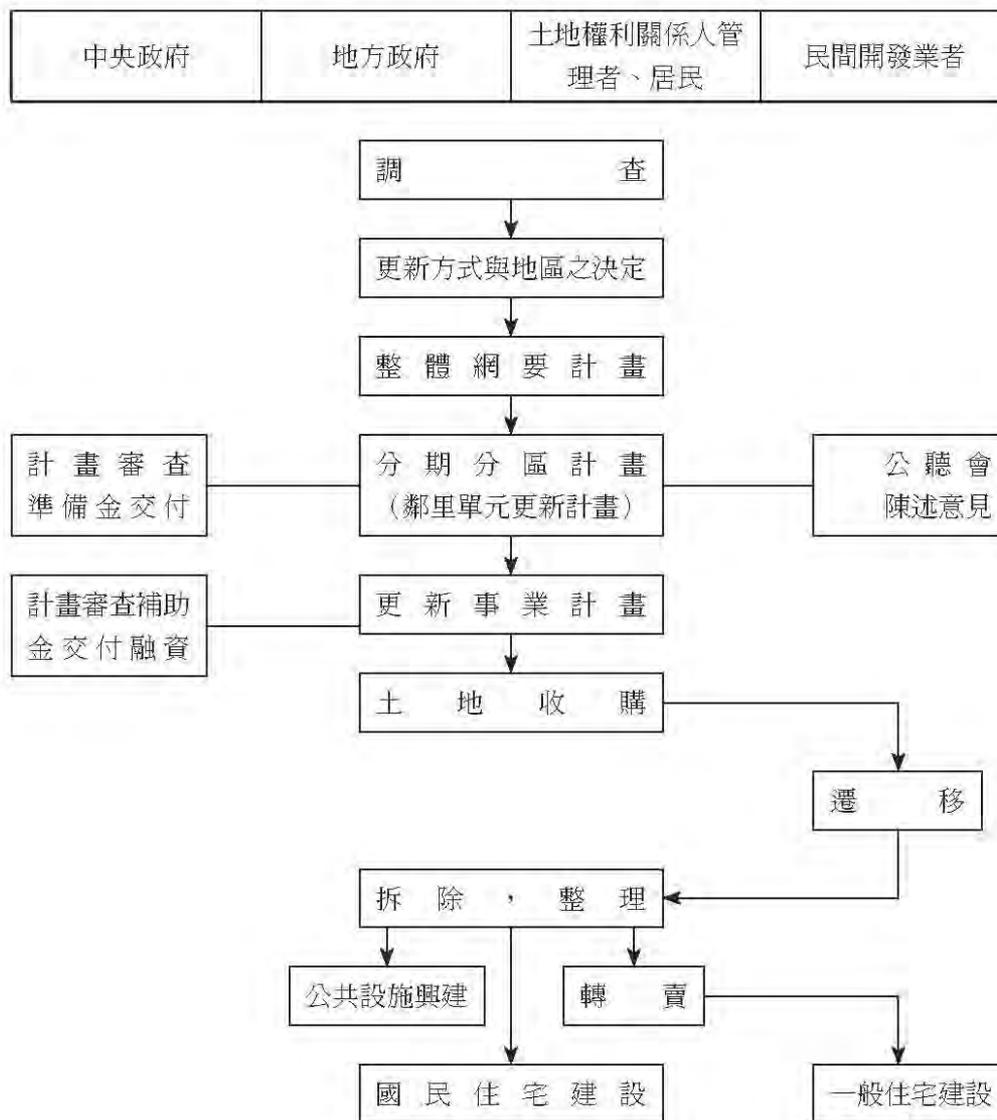
- 3 政治：獲權利關係人，及民意代表之支持或同意。並獲得上級政府之准許。

三、更新計畫方案之評估與選擇

- 1 評估各方案對於個體及整體之純利益：包括
 - 1 原房地所有權人之純利益。
 - 2 原承租人之純利益。
 - 3 違章建築或無權占有人之純利益。
 - 4 投資機關投資之純利益及政府財稅之效益。
 - 5 社會總純利益
- 2 更新計畫方案之選擇
- 以對於所有權利關係人皆屬有益，且總社會純利益為最大，或內生報酬率為最大之方案，為優先選擇方案。

附錄

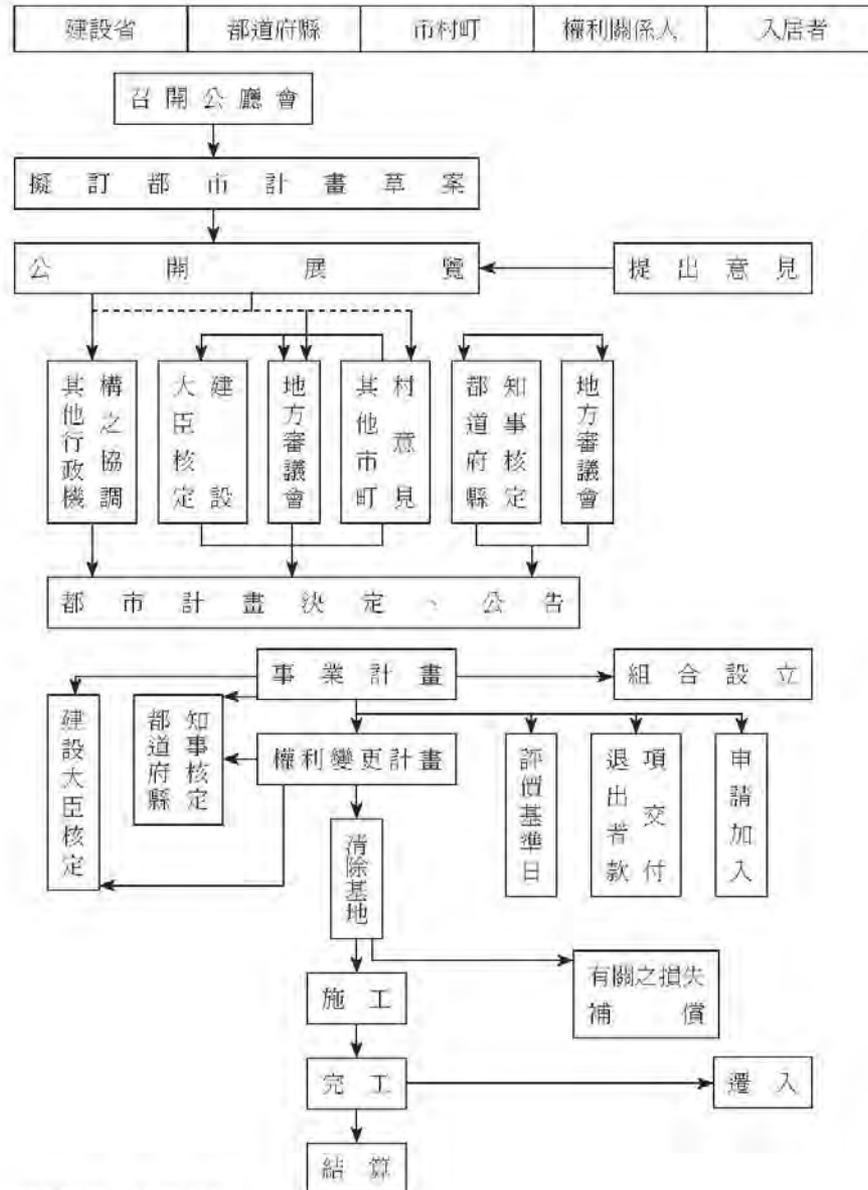
(I) 美國都市更新之流程如下：



資料來源：參考文獻 4.

附錄

(II) 日本都市更新實施流程如下：



資料來源：參考文獻 4。

第七節 《都市更新條例》立法及更新獎勵都市計畫之實施工具

- 民國87年（1998年）11月政府頒行全國性之《都市更新條例》，並於民國88年（1999年）3月同時訂頒《都市更新權利變換實施辦法》及《都市更新建築容積獎勵辦法》等具體辦法，目的在加強推動都市更新。都市更新條例，因應需要亦曾多次修正。

第七節 《都市更新條例》立法 及更新獎勵都市計畫之實施工具

- 民國90年（2001年）2月21日中央日報（註中央日報是非集）國政評論，刊載內政部營建署前任署長張隆盛文，贊同時任署長林益原放棄「都市擴張主義」，改採「市中心主義」之主張，亦即以前重視新鎮建設，今後將改以加強都市更新之推動。

- 《都市更新條例》重要之規定：

民國八十七年十一月十一日政府頒行「都市更新條例」，計八章六十二條文，是都市計畫法之特別法。

一、都市更新處理方式分

- **1 重建**：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築、住宅安置、改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。
- **2 整建**：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。
- **3 維護**：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。

二、更新地區之劃定

- **1 全面調整評估、劃定更新地區**（第5條）。
- **2 政府主管機關得優先劃定之更新地區**（第6條）。
- **3 特別情況，主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區**：（第7條）。
- **4 未經劃定應實施更新地區、土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，依主管機關所定更新單元劃定標準，自行劃定更新單元，申請更新**。（第11條）。

2 政府主管機關得優先劃定之更新地區（第6條）。

- 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。
- 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。
- 3 建築物未符合都市應有之機能。
- 4 建築物未能與重大建設配合。
- 5 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
- 6 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

3 特別情況，主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區：（第7條）。

- 1 因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- 2 為避免重大災害之發生。
- 3 為配合中央或地方之重大建設。

三、都市更新事業計畫

- 劃定都市更新地區之事業計畫說明事項：
 - 1 計畫地區範圍。
 - 2 實施者。
 - 3 現況分析。
 - 4 計畫目標。
 - 5 細部計畫及其圖說。
 - 6 處理方式及其區段劃分。
 - 7 區內公共設施興修或改善計畫，含配置計圖說。

三、都市更新事業計畫

- 8 整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 9 重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
- 10 都市設計或景觀計畫。11.實施方式及有關費用分擔。12.拆遷安置計畫。13.財務計畫。14.實施進度。15.效益評估。16.申請獎勵項目及額度。17.相關單位配合辦理事項。18.其他應加表明之事項。

四、都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地取得處理方式：（第25條）

- 1 以權利變換方式實施之。
- 2 由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之。
- 3 其他法律另有規定，或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。
- 4 協議合建方式，輔以權利變換方式實施之。
◦（第25條之一）

五、鼓勵土地及合法建築物所有權人實施都市更新。

六、獎勵

- **1** 建築容積獎勵
- **2** 建築物高度及建蔽率放寬限制
- **3** 減免稅捐

1 建築容積獎勵

- 1 實施容積管制前已建成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。
- 2 更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償記為公有者。
- 3 規定優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施更新者，給予容積獎勵
- 4 其他為促進都市更新事業之辦理，經中央主管機關核准者。
- 5 前款建築容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。

2 建築物高度及建蔽率放寬限制

- 因戰爭、天災或其他重大事變遭受損壞而迅行劃定之更新地區其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計劃法令之限制；其建蔽率經地方政府主管機關審議通過，得按原建蔽率建築。

3 減免稅捐

- 更新地區之土地及建築物，減免稅捐：
- **1** 更新期間之減免地價稅。**2** 更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。**3** 依權利變換取得之土地及建築物，更新後第一次移轉時減徵土地增值稅及契稅百分之四十。
- **4** 不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。**5** 實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。
- **6** 實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。**7** 更新地區內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。
- **8** 因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。

第八節 都市再生

- 都市更新（Urban Renewal），開始稱都市再發展（Urban redevelopment），稱都市更新涵義較廣不僅包括重建（再發展redevelopment），尚包括整建（rehabilitation）、及維護（conservation）已如前節所述。
- 都市再生（Urban Regeneration）之涵義更廣深，不僅是都市實質環境之更新、提昇，更進而有機能復活、復興、或轉型產生新機能、新價值、新經濟、新社會景象之意。

- 後工業化後，都市舊中心或舊工業城市常呈現空洞化。1980年代英國對這些老舊地區，以強化觀光功能訂為再發展目標。
- 1980年代以來，文化觀光已成為英國許多城市之主要發展策略，如利物浦（**Liverpool**）修復活化經登錄世界遺產之**Albert Dock**（奧伯特船塢）。雪菲爾闢設文化產業區（**Cultural Industry Quarter**）發展文化產業，發展自然教育影片行銷世界。
• 伯明罕（**Birmingham**）興建國際會議中心，發展會議產業。倫敦更新活化**Dockland**港區。

文化都市再生策略

- 文化是形塑地方特殊性、魅力，建構地方品牌之原素，1990年代後期「文化政策」已成為歐美先進國家都市再生及地方行銷（**Place Marketion**）主要策略。

文化都市再生策略

1990年代末期，英國文化政策分為兩個向度：一方面為以「都市再生」為主導的文化旗艦開發（**Cultural Flagship Development**）及文化專區（**Cultural Quarter**）等，藉以轉型並提昇都市經濟競爭力。

另一方面為以「地方性」（**Locality**）為主導之「地方文化產業」的開發，以地方特殊性（**Uniquence**）的建構及保存，以對抗全球化跨國同質化過程（註：楊敏芝2002）。

- 為積極推動都市再生，英國2008年訂頒「住宅與再生法（Housing and Regeneration Act）」，成立專責機構稱Homes and Communities Agency. – The National Housing and Regeneration Agency。
- 台灣台北市近年來，受到國際尤其是英國文化政策之影響，亦開始發展文化產業及倡導都市再生。

全國第一個地方政府的**文化局**

- 西元**1999**年**11**月**6**日台北市政府在各方之期盼下，首先成立全國第一個地方政府的文化局。該局除了整合市府相關局處文化業務外，並首揭規劃文化產業，建置文化園區，加強人文空間再利用及增建展演場所的政策願景。**文化局更認知：「一個城市的『文化』，已成為城市的特質與市民生活品質的代表，文化建設更成為世界各國推銷城市形象的重要法門。」**（文化局文化政策白皮書**2002.11.16**）

- 西元**2004**年台北市政府都市發展局，將為「國宅處」改組成立「都市更新處」，積極推動都市改造、再生。
- 雖然早在**1980**年代，台北市為改善都市工業污染，解決荒廢工業區、廠區，原即訂有變更工業區為住宅、商業區使用，要捐贈部分土地作為公共目的使用之機制。亦不乏大片工業區變更使用之例（如今之京華商城原即由荒廢唐榮鐵工廠區變更再發展而成，筆者時擔任台北市都市計畫委員會委員，兼任本案審查專案小組召集人）。
- 惟當時之土地使用變更再發展，基本上是因應都市經濟結構之改變轉型之需要。

近年來，台北市正逢都市發展史上非常特別的時機：

- **1** 市內**松山機場**，再度由境內（國內）機場，提昇兼為兩岸甚至國際性機場，強化台北市與大陸及國際之連接。
- **2** 連貫台灣**南北之高速鐵路**建成開始行駛，縮短台北市與台灣各種要城市間之時間。捷運系統有效整合台北市、台北縣（新北市）之空間，影響台灣生活活動空間之再結構，擴大一日、一週、一季之經濟、休閒文化活動空間領域，並增加活動頻率。
- **3** **兩岸和平三通**，經濟、文化、觀光交流活動頻繁。

3 兩岸和平三通，經濟、文化、觀光交流活動頻繁。

- 1 很多大陸同胞來台觀光旅遊，繁榮台灣許多景區及旅遊業者，台北市因有故宮等很多珍貴文化觀光資源，且交通最方便，故受益最大。
- 2 由於兩岸和平、直航，在大陸經營事業的台商紛紛在台，尤其是在北市購買豪宅辦公樓房置產，一為保值，二為便於往返兩岸在台灣留根或留設根據地，因而造成北市、新北市房地產榮景，普遍搶建豪宅大樓，房價居高不下。

- **4** 西元**2010**年台北市舉辦「國際花卉博覽會」活動，這是一次難得台北市向世界行銷的活動，台北市上下各局處莫不全體動員，冀望形塑台北市美麗意象。

- 回應世界新世紀文化、生態、科技之主流價值，並因應上述台北特殊之時代機緣，台北市近年積極推行都市再生、台北好好看策略。

台北好好看包括8個系列和3個整合計畫。

- 8個系統計畫：
- 1 台北地標建築，增加開放空間。
- 2 北市環境更新，減少廢棄建物。
- 3 好區位新風貌，清理家園環境。
- 4 好店家美招牌，美化廣告招牌。
- 5 看見友善校園，亮麗學校圍籬。
- 6 都市空地利用，綠化公共空間。
- 7 市容夜景魅力，照亮夜間景觀。
- 8 展現公共藝術，彩繪公有建築。

台北好好看包括8個系列和3個整合計畫。

- 3個綜合計畫：
- 1 新穎道路街景。
- 2 風華水岸景觀。
- 3 貌現政府典範。

台北市都市再生策略

- **1 創造「城市美感」價值**

引入創意營造有美感的城市，追求美學品質，創造美學經濟。

- **2 營造「經濟活化」效益**

創新機制，支持民間經濟活力。

- **3 推動「公私合夥」策略**

建立一個成熟穩定公私合夥關係，即PPP（Public/Private Partnership）。

附論：都市更新地區問題及更新
策略—台灣省政業務研討會
—辛晚教(199 1.4.27

五、都市更新方式策略問題

• 1 單純實質環境改善方式

實質環境改善方式可分為維護、整建、重建。
。維護係一種輕度之整修工作，是預防性措施。

• 2 兼顧社經等問題處理之策略手段重要如：

1 權利轉換。2 發展移轉(TDR)。3 建設成本公私分擔。4 定價。5 融資、貸款。6 補償、補助津貼。7 配合社會福利計畫。8 徵收、區段徵收。9 稅負、衝擊費、捐地

台灣地區更新問題策略表 辛晚教製

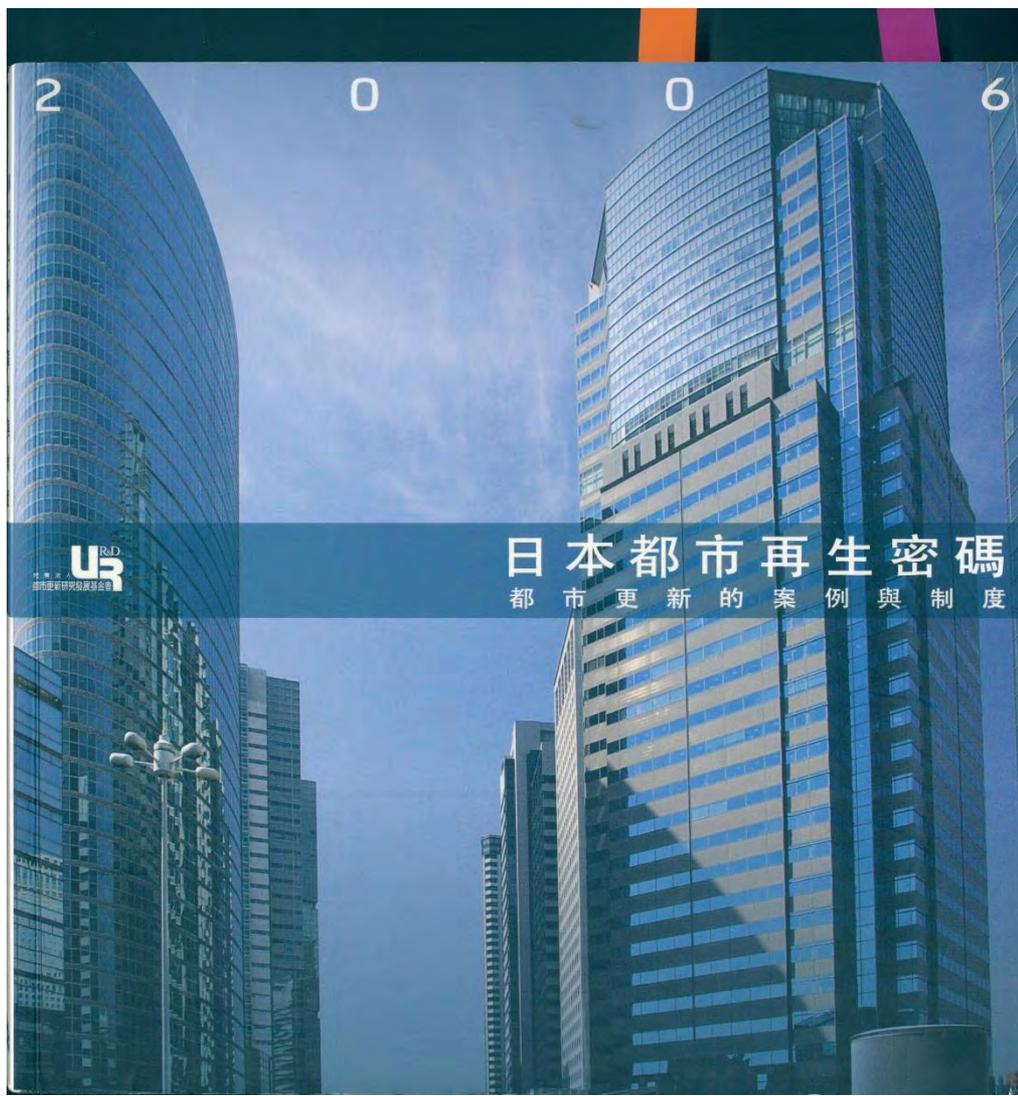
對象地區	問題性質	處理目的	應顧慮(限制)因素	更新策略	實施主體 適當順序	備註
• 一般舊老發展區	<ul style="list-style-type: none"> • 公共設施不足。 • 環境較差、使用混雜、不經濟。 	<ul style="list-style-type: none"> • 改善生活環境、調整土地地使用 	<ul style="list-style-type: none"> • 原有之社會關係、歷史建物、非正式部門活動。 • 所得。 • 家庭。 	<ul style="list-style-type: none"> • 整建、重建。 • 權利移轉方式。 • 金融貸款。 • 定價、成本負擔。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 權利關係人。 2. 建設公司。 3. 政府。 4. 合作。 	
• 市郊無計畫管制發展區	<ul style="list-style-type: none"> • 零亂發展、設施不足、環境差、使用混雜。 	<ul style="list-style-type: none"> • 改善生活環境、調整土地地使用。 	<ul style="list-style-type: none"> • 違建戶之安置(住、就業)。 • 非正式部門活動。 • 所得。 • 家庭。 	<ul style="list-style-type: none"> • 整建、重建。 • 權利轉換、貸款。 • 配合社會福利、國宅、安康方案。 • 定價、成本負擔。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 權利關係人。 2. 建設公司。 3. 政府。 4. 合作。 	
• 公有地、公社保留地等違建區	<ul style="list-style-type: none"> • 雜亂窳陋建築。 • 安全、衛生堪虞。 • 環境惡劣、使用不當。 	<ul style="list-style-type: none"> • 公共設施興闢、增進公共福利。 • 產權清理、合理使用土地。 	<ul style="list-style-type: none"> • 違建戶之安置(住、就業)。 • 非正式部門合作。 	<ul style="list-style-type: none"> • 配合社會福利、國宅、安康方案。 • 就業輔導。 • 補助。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 政府。 	
• 災害地區	<ul style="list-style-type: none"> • 功能受毀或不健全、安全衛生差。 	<ul style="list-style-type: none"> • 復建災區。 • 安置災民。 	<ul style="list-style-type: none"> • 部分違建戶之安置(著、就業)。 • 非正式部門工作。 	<ul style="list-style-type: none"> • 配合社會福利方案。 • 整建、重建、貸款權利轉換。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 政府。 2. 權利關係人。 3. 公司。 4. 合作。 	
• 公共建設 拆建殘餘區	<ul style="list-style-type: none"> • 功能不健全、景觀差、使用不經濟。 	<ul style="list-style-type: none"> • 整建、重建殘餘地區、改善生活環境。 • 調整地用。 	<ul style="list-style-type: none"> • 坵塊不整。 • 違建戶之安置。(住、就業) 	<ul style="list-style-type: none"> • 補償、貸款。 • 整建、重建、貸款 • 權利轉換。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 政府。 2. 權利關係人。 3. 公司。 4. 合作。 	

台灣地區更新問題策略表 辛晚教製

對象地區	問題性質	處理目的	應顧慮(限制)因素	更新策略	實施主體 適當順序	備註
<ul style="list-style-type: none"> 古蹟觀光風景遭占用毀損區 	<ul style="list-style-type: none"> 資源受損、居住環境差、使用不當。 	<ul style="list-style-type: none"> 維護資源、增進公共福利。 改善土地利用。 	<ul style="list-style-type: none"> 違建戶之安置。(住、就業) 地主權益問題。 	<ul style="list-style-type: none"> 徵收、區段徵收、維修。 發展權移轉。(TDR) 社會福利、貸款。 	<ol style="list-style-type: none"> 政府。 	
<ul style="list-style-type: none"> 舊軍眷村公有眷舍區 	<ul style="list-style-type: none"> 居住環境差、使用不經濟。 	<ul style="list-style-type: none"> 改善居住環境、改善土地利用。 	<ul style="list-style-type: none"> 眷屬權益公平性、社會公平性。 所得。 	<ul style="list-style-type: none"> 重建。 有關部門眷舍改建長期實施計劃 眷舍配售計畫。 貸款。 	<ol style="list-style-type: none"> 隸屬政府部門。 政府(更新、國宅單位)。 	
<ul style="list-style-type: none"> 計畫變更區(一般性) 	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能低或不適宜有待調整。 	<ul style="list-style-type: none"> 改善都市機能、促進土地利用。 改善居住環境、增進公共福利。 	<ul style="list-style-type: none"> 變更原則。 社會公平性。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計畫通盤檢討。 整建、重建、權利轉換、貸款、社會之回饋。 	<ol style="list-style-type: none"> 權利關係人。 公司。 	

附論2

日本都市再生案例－東京品川東口



交通區位絕佳的轉運重鎮



品川東口建築群，左側為A-1街廊

品川東口地區 Shinagawa

扮演山手線東南軸帶上重要核心據點的品川，在都市更新事業計畫中，被充分利用其鄰近都心地區的優越區位條件，使得業務與居住機能更加緊密連結，藉由更新事業的推動，品川東口已然創造出多樣化且適宜居住的新都市風貌。



品川東口更新計畫位置圖

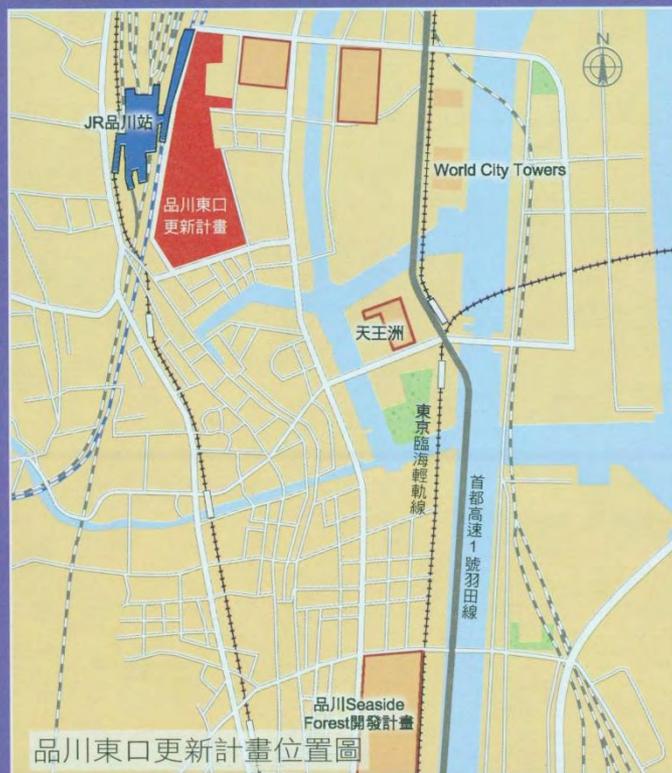
交通區位絕佳的轉運重鎮

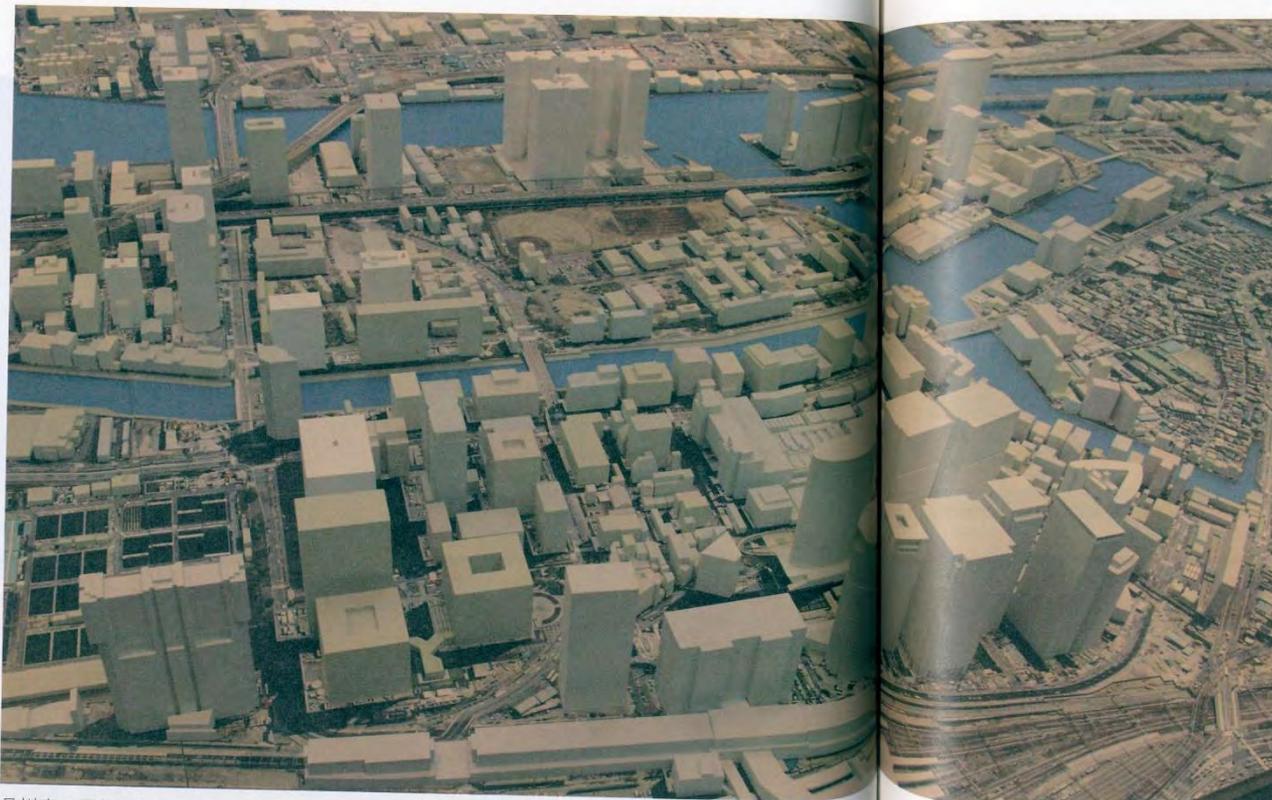


品川東口建築群，左側為A-1街廓。

品川東口地區 Shinagawa

扮演山手線東南軸帶上重要核心據點的品川，在都市更新事業計畫中，被充分利用其鄰近都心地區的優越區位條件，使得業務與居住機能更加緊密連結，藉由更新事業的推動，品川東口已然創造出多樣化且適宜居住的新都市風貌。





品川東口更新全區模型

品川東口驅動更新機制

品川車站東口地區以車站東側的「舊國鐵貨物廠」為主，總面積約16.2公頃地區，以扮演地域性的交通據點功能、達到土地高度利用，及改善都市機能為更新目標。事業內容包括全地區、土地重劃4.6公頃的優先更新地區，及港區交通改善等三大事業。西元1998年，由5棟建築物一列排開之「Inter-City」計畫完成後，品川東口的更新事業隨即接連展開。

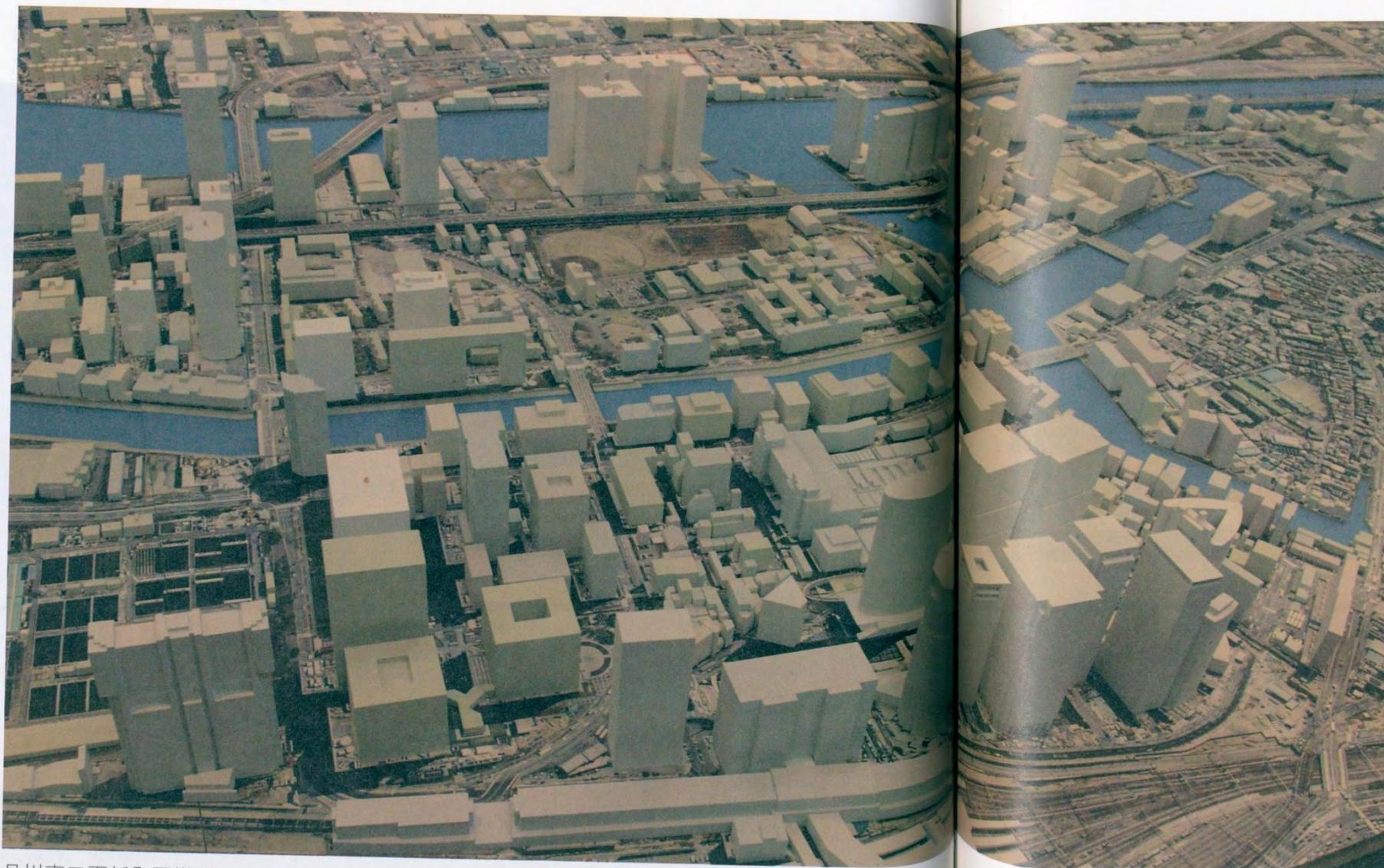
在此計畫的帶頭下，加上東海道新幹線品川站的設置，西元2003年於鄰接鐵道側，由5棟建築物塑造之「Grand Commons」亦隨之開張。JR品川東口大樓與新幹線及JR線乘車出入口直接連通的絕佳區位，亦於西元2004年完工啟用。除東口地區的更新開發外，西口站的JR東海品川大樓亦以嶄新的面貌呈現，使品川車站周邊地區的活力倍增，環境景觀煥然一新。

計畫背景

品川東口地區的更新事業於西元1984年3月由興和不動產公司¹⁾自「舊國鐵品川站」的貨運站，標購取得土地後展開。其辦理過程如下：

西元1985年9月設立「品川站通橋建設協議會」，決定興建一條跨越車站東西向的人行自由通路。該協議會成員包括港區公所、國鐵清算事業團、興和不動產公司，及車站周邊相關企業體等。

西元1987年4月「國鐵清算事業團」就其擁有之99公頃土地，研提「新都市品川計畫」方案，提案中將東西自由通路、站前廣場、人行空間、高架人行道，及幹線道路網等公共設施建設納入。同年12月，由港區、品川區，及清算事業團，共同委託日本都市計畫學會辦理「品川周邊地區整備基本計畫調查」工作。



品川東口更新全區模型

品川東口驅動更新機制

品川車站東口地區以車站東側的「舊國鐵貨物廠」為主，總面積約16.2公頃地區，以扮演地域性的交通據點功能、達到土地高度利用，及改善都市機能為更新目標。事業內容包括全地區、土地重劃4.6公頃的優先更新地區，及港區交通改善等三大事業。西元1998年，由5棟建築物一列排開之「Inter-City」計畫完成後，品川東口的更新事業隨即接連展開。

在此計畫的帶頭下，加上東海道新幹線品川站的設置，西元2003年於鄰接鐵道側，由5棟建築物塑造之「Grand Commons」亦隨之開張。JR品川東口大樓與新幹線及JR線乘車出入口直接連通的絕佳區位，亦於西元2004年完工啟用。除東口地區的更新開發外，西口站的JR東海品川大樓亦以嶄新的面貌呈現，使品川車站周邊地區的活力倍增，環境景觀煥然一新。

計畫背景

品川東口地區的更新事業於西元1984年3月由興和不動產公司，自「舊國鐵品川站」的貨運站，標購取得土地後展開。其辦理過程如下：

西元1985年9月設立「品川站通橋建設協議會」，決定興建一條跨越車站東西向的人行自由通路。該協議會成員包括港區公所、國鐵清算事業團、興和不動產公司，及車站周邊相關企業體等。

西元1987年4月「國鐵清算事業團」就其擁有之99公頃土地，研提「新都心品川計畫」方案，提案中將東西自由通路、站前廣場、人行空間、高架人行道，及幹線道路網等公共設施建設納入。同年12月，由港區、品川區，及清算事業團，共同委託日本都市計畫學會辦理「品川周邊地區整備基本計畫調查」工作。

西元1989年3月該學會完成調查報告，提出下列兩項建議：

1. 導入必要之都市機能：

符合時代需求之高層次商業、業務、服務之複合機能；創造地區之文化、休憩機能；能享受多樣化都市生活之居住機能。

2. 改善必要之交通基礎設施：

周邊幹線道路、地區內主要道路；符合地區意象的站體、站前廣場；興建連接東西向自由通路；創造高品質的人行空間網路及舒適的都市空間。

西元1990年6月，由東京都、港區、品川區、清算事業團、東日本鐵路公司組成「品川站東口再開發地區計畫策定委員會」，策訂整備方針，其主要內容包括：導入必要都市機能、改善人行公共開放空間、改善地下車行道路系統、建構高架人行路網、綠地改善、限制牆面線、興建地域冷暖氣設施、建設具高度意象之建築群、塑造獨特都市景觀。

西元1992年2月，經東京都都市計畫審議會核定通過該地

區的再開發計畫，並正式發佈實施。隨後東京都、興和不動產公司等相關單位，簽訂地區設施改善協定書。

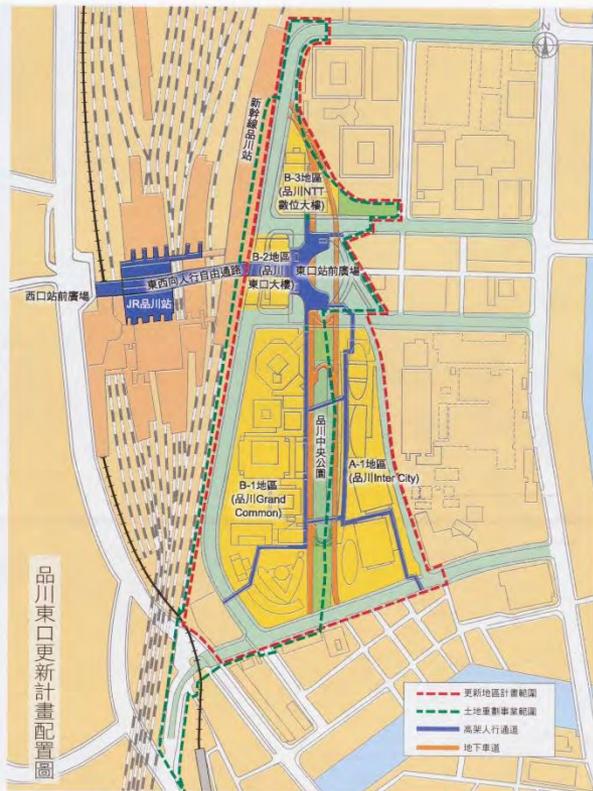
西元1996年7月，交通廣場、地下停車場都市計畫核定公告，其中「品川Inter City」開工；西元1999年起，B-1、B-2、B-3、A-2等街廓都市計畫核定公告；西元2001年7月至西元2004年3月，各街廓陸續完工。



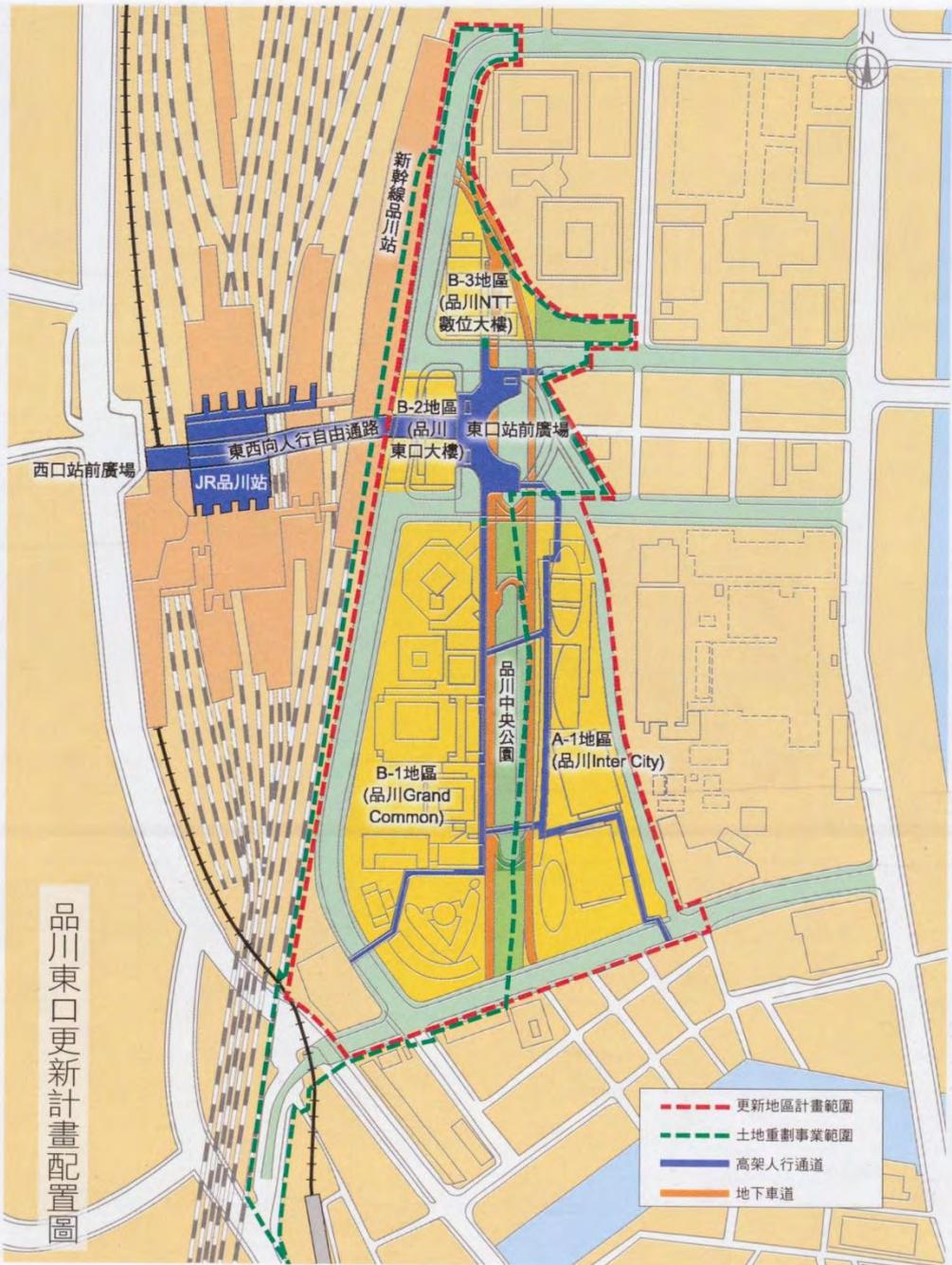
中央公園。

表1 品川東口主要開發項目概要

街廓	開發案名	事業者	使用內容	基地面積
A-1	品川 Inter Cinty	興和不動 住友生命 大林組	三棟辦公大樓 一棟零售大樓 會議中心	3.6公頃
B-1	品川 Grand Commons建築群	大東建託 太陽生命 三菱商事 三菱重工 三菱自動車工業 住能 近鐵不動產 日本土地建物販賣	品川東方第一大樓 太陽生命品川大樓 品川三菱大樓 三菱重工大樓 住能S大樓 V Tower (高級公寓) STORIA品川 (出租住宅) ✓	5.28公頃
B-2	品川東口大樓	JR東日本公司	購物中心 商務辦公大樓	0.6公頃
B-3	Area品川	NTT數位		0.7公頃



品川東口更新計畫配置圖



西元1989年3月該學會完成調查報告，提出下列兩項建議：

✓ 1. 導入必要之都市機能：

符合時代需求之高層次商業、業務、服務之複合機能；創造地區之文化、休憩機能；能享受多樣化都市生活之居住機能。

✓ 2. 改善必要之交通基盤設施：

周邊幹線道路、地區內主要道路；符合地區意象的站體、站前廣場；興建連接東西向自由通路；創造高品質的人行空間網路及舒適的都市空間。

西元1990年6月，由東京都、港區、品川區、清算事業團、東日本鐵路公司組成「品川站東口再開發地區計畫策定委員會」，策訂整備方針，其主要內容包括：導入必要都市機能、改善人行公共開放空間、改善地下車行道路系統、建構高架人行路網、綠地改善、限制牆面線、興建地域冷暖氣設施、建設具高度意象之建築群、塑造獨特都市景觀。

西元1992年2月，經東京都都市計畫審議會核定通過該地

區的再開發計畫，並正式發佈實施。隨後東京都、興和不動產公司等相關單位，簽訂地區設施改善協定書。

西元1996年7月，交通廣場、地下停車場都市計畫核定公告，其中「品川Inter City」開工；西元1999年起，B-1、B-2、B-3、A-2等街廓都市計畫核定公告；西元2001年7月至西元2004年3月，各街廓陸續完工。



表1 品川東口主要開發項目概要

街廓	開發案名	事業者	使用內容	基地面積
A-1	品川 Inter Cinty	興和不動 住友生命 大林組	三棟辦公大樓 一棟零售大樓 會議中心	3.6公頃
B-1	品川 Grand Commons建築群	大東建託 太陽生命 三菱商事 三菱重工 三菱自動車工業 佳能 近鐵不動產日本土地建物販賣	品川東方第一大樓 太陽生命品川大樓 品川三菱大樓 三菱重工大樓 佳能S大樓 V Tower (高級公寓) STORIA品川 (出租住宅) ✓	5.28公頃
B-2	品川東口大樓	JR東日本公司	購物中心 商務辦公大樓	0.6公頃
B-3	Area品川	NTT數位		0.7公頃



品川東口的高層建築群。

計畫內容

品川站東口再開發計畫於西元1992年2月完成都市計畫法定程序公告實施，其內容概要如下：

○計畫目標

本計畫地區將扮演山手線東南軸帶上的重要核心據點，並將充分利用其鄰近都市地區的優越區位條件，充實業務、居住機能，藉由更新事業的推動，創造多樣化、舒適的都市環境。

○土地使用基本方針

增進土地高度及有效利用，將公共開放空間及基地法定空地納入整體規劃，創造安全、舒適、充滿綠意的寬廣人行空間。同時充分利用地下空間，探人車分離規劃，並確保地域供給處理設施所需空間。

- 1.A-1地區：規劃商業、文化、休憩等設施。
- 2.A-2地區：為商業、居住機能地區。
- 3.B-4地區：導入業務、商業、旅館、居住等複合機能。
- 4.B-3地區：因面臨交通廣場，故為結合交通服務及商務機能之整體規劃地區，係東西向自由通路與周邊街區人行專用道系統之起始節點。

○公共設施改善方針

- 1.興建連結品川站東口之交通廣場、周邊都市計畫道路及公共開放空間。
- 2.以大面積之寬廣人行空間為核心，於中央部配置一公共開放空地，並於兩端規劃公園綠地，並於交通廣場北側配置公園，連結公共開放空地及廣場。
- 3.妥適規劃人行與車行分離動線系統，有效利用地下空間配置車行系統。
- 4.以交通廣場為起點建構地區及周邊街區之舒適人行空間系統。
- 5.街區南側沿線地區配置綠地，改善都市景觀。

○建築物設計方針

- 1.指定建築物濶面線，使公共空間、公園、人行空間等一體貫通，並與周邊基地有效串連。
- 2.有效利用地下車行空間，並適當配置停車場。
- 3.藉由人行專用道系統，使建築群彼此連通。
- 4.為有效供給能源，並兼顧環境保全，設置地域冷暖設施，並將周邊地區需求納入考量，妥加規劃。
- 5.加強植栽，建構綠地系統，提高綠覆率及綠化品質。
- 6.興建具高度地區意象之建築群，塑造獨特都市景觀。



品川站東西人行自由通路。





品川東口の高層建築群。

計畫內容

品川站東口再開發計畫於西元1992年2月完成都市計畫法定程序公告實施，其內容概要如下：

○ 計畫目標

本計畫地區將扮演山手線東南軸帶上的重要核心據點，並將充分利用其鄰近都心地區的優越區位條件，充實業務、居住機能，藉由更新事業的推動，創造多樣化、舒適的都市環境。

○ 土地使用基本方針

增進土地高度及有效利用，將公共開放空間及基地法定空地納入整體規劃，創造安全、舒適、充滿綠意的寬廣人行空間。同時充分利用地下空間，採人車分離規劃，並確保地域供給處理設施所需空間。

- 1.A-1地區：規劃商業、文化、休憩等設施。
- 2.A-2地區：為商業、居住機能地區。
- 3.B-4地區：導入業務、商業、旅館、居住等複合機能。
- 4.B-3地區：因面臨交通廣場，故為結合交通服務及商務機能之整體規劃地區，係東西向自由通路與周邊街區人行專用道系統之起始節點。

○ 公共設施改善方針

- 1.興建連結品川站東口之交通廣場、周邊都市計畫道路及公共開放空間。
- 2.以大面積之寬廣人行空間為核心，於中央部配置一公共開放空地，並於兩端規劃公園綠地，並於交通廣場北側配置公園，連結公共開放空地及廣場。
- 3.妥適規劃人行與車行分離動線系統，有效利用地下空間配置車行系統。
- 4.以交通廣場為起點建構地區及周邊街區之舒適人行空間系統。
- 5.街區南側沿線地區配置綠地，改善都市景觀。

○ 建築物設計方針

- 1.指定建築物牆面線，使公共空間、公園、人行空間等一體貫通，並與周邊基地有效串連。
- 2.有效利用地下車行空間，並適當配置停車場。
- 3.藉由人行專用道系統，使建築群彼此連通。
- 4.為有效供給能源，並兼顧環境保全，設置地域冷暖設施，並將周邊地區需求納入考量，妥加規劃。
- 5.加強植栽，建構綠地系統，提高綠覆率及綠化品質。
- 6.興建具高度地區意象之建築群，塑造獨特都市景觀。



人車分離，綠廊道串連人行系統

藉由系統化的交通廣場、公共空間、公園及立體化的人車道路系統，將更新地區範圍內開發基地予以貫通的整體公共設施規劃，可說是品川站地區更新的最重要特徵，其內容概要如下：

1. 品川站東西人行自由通路

以往品川站東西側地區間並無直通道路，必須繞道而行。故配合站體進行增建工程，同步於西元1998年11月完成東西自由通路。此稱為「Rainbow Road」的高架自由道路寬度達20m，可24小時提供東西兩側行人舒適便捷的通行。！！

2. 品川站東口站前廣場

配合東西自由通路的興建，西元2000年於更新地區東側端點完成交通廣場的興建，成為整個更新開發基地的主要門戶。此交通廣場以人工地盤建構，貫徹人車分離的規劃設計理念，與西側的自由通路及車站連接，同時與A街廓開發基地的高架人工地盤連接，提供安全、愉悅的步行專用空間。



3. 品川中央公園

在整體更新範圍內之A-1與B-1街廓間，配置一寬45公尺、長400公尺，面積約達2公頃的廣大公共步行開放空間及公園綠地，此充滿綠意的南北向軸線，可貫通交通廣場與東西向自由通路，建構了更新地區完整的人行系統。此中央公園除了與南北兩側屬區公所所有的「柱公園」、「沙公園」連通外，並與B街廓的基地退縮土地納入整體規劃、設計及施作，此兩側公園以船底形狀向下傾斜，與A-1、B-1兩街廓建築物之地下一層連接。

此中央公園係以塑造能悠閒散步及安心購物之交流空間為基本設計理念，並為降低開發基地風環境之負面影響，栽植290株高大喬木，於喬木之間增加規劃灌木及地被植物。此外，以品川地區的自然生態與歷史意象，設置7個造形物件及4處水景，使其成為東京都心辦公地區中，最具綠意特色的公共開放空間。

1. 中央公園的公共藝術
3. 品川Inter-city會議中心
4. 5. 中央公園的公共設施
2. 6. 高架人行步道系統



4. 人行空橋系統

品川站藉由人行空橋與各開發更新建築之2層樓銜接，而A-1、B-1街廓則於南北各設置一空橋跨越，形成完整的人車分離系統，使行人不致與中央公園地面層與地下一層的車行有所交織，確保行人安全與舒適感。

5. 停車空間聯絡網

為A-1、B-1、B-3街廓建築之停車空間與站前廣場地下停車場連接，乃採政府與企業體合作，將整個更新地區範圍內之停車空間納入整體規劃，以貫通東西側約長700公尺之車道二條，使站前廣場地下之公共停車場與3個街廓9處停車場一體連通，共計可提供2,500個停車位。！！

建築基地整體規劃

更新建築基地共區分為A-1、A-2、B-1、B-2、B-3與B-4等6個街廓，均於2004年開發完成啟用，其中主要建築開發項目包括：

1. 品川Inter-City

座落於品川中央公園東側的A-1狹長型街廓，面積約3.6公頃，共興建5棟更新複合機能建築，於1998年竣工啟用，成為帶動品川車站地區更新的先驅。其中購物、餐飲為主的建築棟距離車站僅步行3分鐘即可到達，吸引許多購物消費人潮。5棟建築物的2層部分，以全長270公尺之半戶外式空橋（Sky-Way）彼此連通。



人車分離，綠廊道串連人行系統

藉由系統化的交通廣場、公共空間、公園及立體化的人車道路系統，將更新地區範圍內開發基地予以貫通的整體公共設施規劃，可說是品川站地區更新的最重要特徵，其內容概要如下：

1. 品川站東西人行自由通路

以往品川站東西側地區間並無直通道路，必須繞道而行。故配合站體進行增建工程，同步於西元1998年11月完成東西自由道路。此稱為「Rainbow Road」的高架自由道路寬度達20m，可24小時提供東西兩側行人舒適便捷的通行。 !!

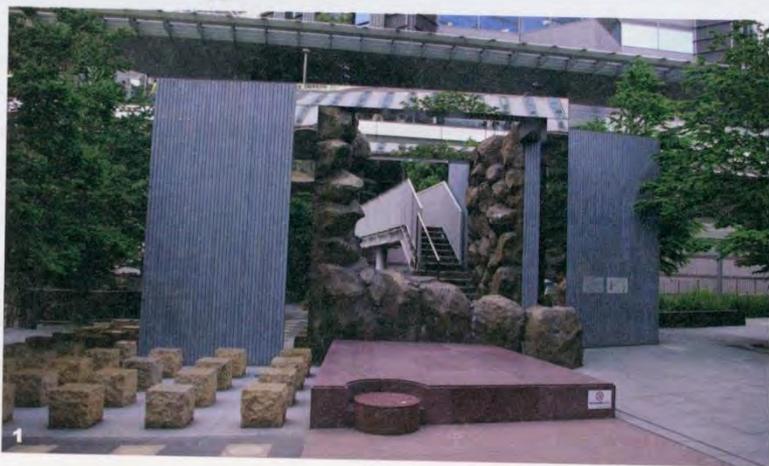
2. 品川站東口站前廣場

配合東西自由通路的闢建，西元2000年於更新地區東端點完成交通廣場的興建，成為整個更新開發基地的主要門戶。此交通廣場以人工地盤建構，貫徹人車分離的規劃設計理念，與西側的自由通路及車站連接，同時與A街廓開發基地的高架人工地盤連接，提供安全、愉悅的步行專用空間。

3. 品川中央公園

在整體更新範圍內之A-1與B-1街廓間，配置一寬45公尺、長400公尺，面積約達2公頃的廣大公共步行開放空間及公園綠地，此充滿綠意的南北向軸線，可貫通交通廣場與東西向自由通路，建構了更新地區完整的人行系統。此中央公園除了與南北兩側屬區公所管有的「杜公園」、「汐公園」連通外，並與B街廓的基地退縮土地納入整體規劃、設計及施作，此兩側公園以船底形狀向下傾斜，與A-1、B-1兩街廓建築物之地下一層連接。

此中央公園係以塑造能悠閒散步及安心購物之交流空間為基本設計理念，並為降低開發基地風環境之負面影響，栽植290株高大喬木，於喬木之間妥加規劃灌木及地被植物。此外，以品川地區的自然生態與歷史意象，設置7個造形物件及4處水景，使其成為東京都心辦公地區中，最具綠意特色的公共開放空間。



1. 中央公園的公共藝術
3. 品川Inter-city會議中
4. 5. 中央公園的公共藝術
2. 6. 高架人行步道系統

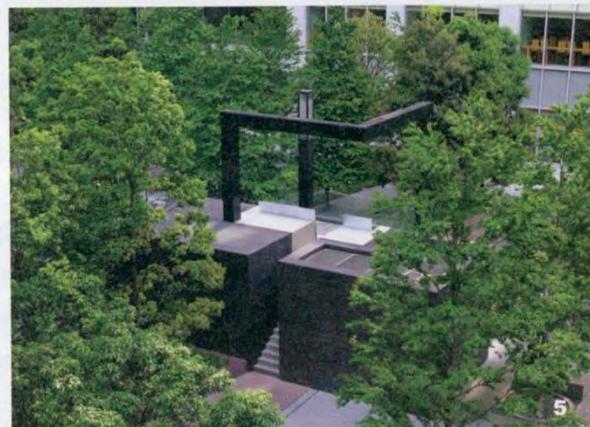


4. 人行空橋系統

品川站藉由人行空橋與各開發更新建築之2層樓銜接，而A-1、B-1街廓則於南北各設置一空橋跨接，形成完整的人車分離系統，使行人不致與中央公園地面層與地下一層的車行有所交織，確保行人安全與舒適感。

5. 停車空間聯絡道

為A-1、B-1、B-3街廓建築之停車空間與站前廣場地下停車場連接，乃採政府與企業體合作，將整個更新地區範圍內之停車空間納入整體規劃，以貫通東西側約長700公尺之車道二條，使站前廣場地下之公共停車場與3個街廓9處停車場一體連通，共計可提供2,500個停車位。 !!!



9) 建築基地整體規劃

更新建築基地共區分為A-1、A-2、B-1、B-2、B-3與B-4等6個街廓，均於2004年開發完成啟用，其中主要建築開發項目包括：

1. 品川Inter-City

座落於品川中央公園東側的A-1狹長型街廓，面積約3.6公頃，共興建5棟更新複合機能建築，於1998年竣工啟用，成為帶動品川車站地區更新的先驅。其中購物、餐飲為主的建築棟距離車站僅步行3分鐘即可到達，吸引許多購物消費人潮。5棟建築物的2層部分，以全長270公尺之半戶外式空橋（Sky-Way）彼此連通。



2. 品川Grand Commons 建築群

座落於中央公園西側的B-1街廓，共興建5棟辦公大樓及2棟住宅大樓，配合品川新幹線車站的開通，於西元2003年啟用。基地面積約5.28公頃，辦公大樓部分則以三菱集團企業總部之進駐居多。其一樓及地下一樓之規劃以商業為主，因其都接充滿綠意的遊步道且具備完善的生活機能及優質的居住環境，為一相當具有吸引力的職住接近型更新街區。

3. 品川東口大樓

面對品川新幹線及一般車站進出口之B-2街廓，面積約0.6公頃，由JR東日本公司開發一20層樓的商務大樓，其中2至4層樓由「Atre 品川」進駐營業的購物中心，全館標榜紐約風格，以豪華高品質的空間吸引顧客。

4. 品川NTT 數位大樓

座落於交通廣場北側B-3街廓，面積約0.7公頃，為一27層樓的商務大樓，其7層樓以上空間提供辦公及資料中心使用，6層樓以下樓地板出租提供商業、會議室使用，為一充分表現幾何線條感的現代建築。尤其於沿街面5樓層部分，提供會議大廳的玄關使用，其浮游突出之立體空間，令人印象深刻。

1. 品川東口大樓(左)及NTT DATA大樓。
2. 品川Grand Commons 建築群(由右至左): 品川東方第一大樓、太陽壽險品川大樓、品川三菱大樓。



2.品川Grand Commons 建築群

座落於中央公園西側的B-1街廓，共興建5棟辦公大樓及2棟住宅大樓，配合品川新幹線車站的開通，於西元2003年啟用。基地面積約5.28公頃，辦公大樓部分則以三菱集團企業總部之進駐居多。其一樓及地下一樓之規劃以商業為主，因其鄰接充滿綠意的遊步道且具備完善的生活機能及優質的居住環境，為一相當具有吸引力的職住接近型更新街區。

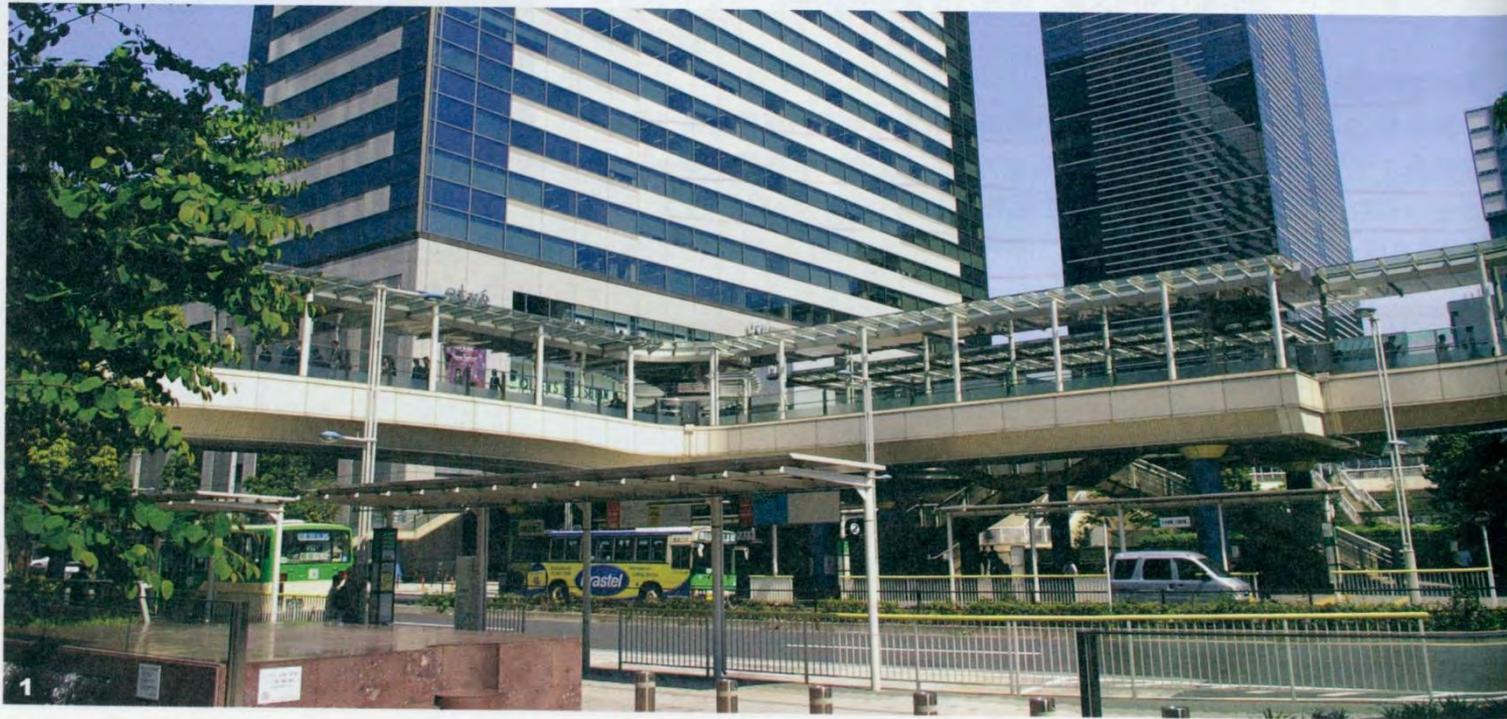
3.品川東口大樓

面對品川新幹線及一般車站進出口之B-2街廓，面積約0.6公頃，由JR東日本公司開發一20層樓的商務大樓，其中2至4層樓由「Atre 品川」進駐營業的購物中心，全館標榜紐約風格，以豪華高品質的空間吸引顧客。

4.品川NTT 數位大樓

座落於交通廣場北側B-3街廓，面積約0.7公頃，為一27層樓的商務大樓，其7層樓以上空間提供辦公及資料中心使用，6層樓以下樓地板出租提供商業、會議室使用，為一充分表現幾何線條感的現代建築。尤其於沿街面5樓層部分，提供會議大廳的玄關使用，其浮游突出之立體空間，令人印象深刻。

- 1.品川東口大樓(左)及NTT DATA大樓。
- 2.品川Grand Commons 建築群(由右至左)
：品川東方第一大樓、太陽壽險品川大樓、品川三菱大樓。







特色與借鏡

充分利用重大公共投資建設之契機

日本東海新幹線品川站與臨海線品川海線站開通後，大幅增強品川地區的再發展潛力。預估品川站將吸收大約三分之一約六萬人次的東京站新幹線乘客，為掌握此更新開發契機，由港區、品川區公所及國鐵清算事業團共同委託辦理品川站周邊地區的基本調查，據以積極推展更新事業。

先期進行更新整備基本計畫擬定

結合學術專業團體及公私部門進行現況調查，並研擬更新開發基本方針，包括導入新都市機能及改善公共基礎設施，擬定基本計畫。

有效整合更新及周邊地區的公共設施

為解決更新地區與品川車站間之有效連通問題，西元1985年即結合區公所、周邊商家、不動產業者等，組成「建設協議會」。經由標得A1街廓先期更新開發之不動產公司進行規劃後，提出東西向自由通路，站前廣場、行人徒步區、行人專用空橋之整合設計計畫。

公共設施負擔納入土地標售及土地重劃處理

A1街廓基地(3.55公頃)包括周邊公園、公共空地及道路等面積，共4.6公頃。此優先更新地區是以公開標售方式處理，在16.2公頃之再開發地區計畫區域中，扣除標售的A1地區，將最南端緊鄰鐵道的道路用地部分，納入土地重劃地區，讓投資開發獲利者，合理分擔公共設施，以期達到公平正義原則。

以寬廣的公園綠地軸帶串連兩側更新基地

以寬度45公尺、長度400公尺之帶狀「中央公園」連通兩側的建築群，為其商業、業務、購物、休憩之使用人潮，提供一愉悅的綠意開放空間。

徹底規劃人車分離系統

更新地區以2層樓高度之人工地盤與跨越空橋(Sky Way)，有效連通各棟建築物，使人行與地面層、地下1層之車行與停車進出通路完全分離，提供安全舒適的人行環境。

東口地區更新有效帶動鄰近土地的再發展

在JR品川車站增建、新幹線站開通、車站周邊地區的基礎設施改善，以及東口地區更新事業之激勵的效益波及下，臨海線海岸站一體化更新再生地區亦唯恐落後似地，於西元2005年竣工推出。此品川海岸更新地區總面積約73公頃，更新完成之建物總樓地板面積高達50萬平方公尺。此建築群成U字形排列，提供辦公、住宅、購物、旅館等複合使用。這

以「海岸森林」(Seaside Forest)命名的更新街區，於基地中央部分規劃一廣大的綠化開放空間，積極導入自然元素，塑造具優質生態與居住環境之複合街區。

1. B-1街廓的品川V住宅大樓
2. 俯瞰中央公園。

參考網站

A-1地區：品川中Intercity (Shinagawa Intercity) <http://www.sicity.co.jp/>
B-1地區：品川Grand Commons建築群 (Shinagawa Grand Commons) <http://www.grandcommons.com/>
B-2地區：Atré 品川 <http://www.atre.co.jp/shinagawa/>
B-3地區：Area品川 (Area Shinagawa) <http://www.area-shinagawa.com/>





⑨ 特色與借鏡

⑨ 充分利用重大公共投資建設之契機

日本東海新幹線品川站與臨海線品川海線站開通後，大幅增強品川地區的再發展潛力。預估品川站將吸收大約三分之一約六萬人次的東京站新幹線乘客，為掌握此更新開發契機，由港區、品川區公所及國鐵清算專業團共同委託辦理品川站周邊地區的基本調查，據以積極推展更新事業。

⑨ 先期進行更新整備基本計畫擬定

結合學術專業團體及公私部門進行現況調查，並研擬更新開發基本方針，包括導入新都市機能及改善公共基盤設施，擬定基本計畫。

⑨ 有效整合更新及周邊地區之公共設施

為解決更新地區與品川車站間之有效連通問題，西元1985年即結合區公所、周邊商家、不動產業者等，組成「建設協議會」。經由標得A1街廓先期更新開發之不動產公司進行規劃後，提出東西向自由通路，站前廣場、行人徒步區、行人專用空橋之整合建設計畫。

⑨ 公共設施負擔納入土地標售及土地重劃處理

A1街廓基地（3.55公頃）包括周邊公園、公共空地及道路等面積，共4.6公頃。此優先更新地區是以公開標售方式處理，在16.2公頃之再開發地區計畫區域中，扣除標售的A1地區，將最南端緊鄰鐵道的道路用地部分，納入土地重劃地區，讓投資開發獲利者，合理分擔公共設施，以期達到公平正義原則。

⑨ 以寬廣的公園綠地軸帶串連兩側更新基地

以寬度45公尺、長度400公尺之帶狀「中央公園」連通兩側的建築群，為其商業、業務、購物、休憩之使用人潮，提供一愉悅的綠意開放空間。

⑨ 徹底規劃人車分離系統

更新地區以2層樓高度之人工地盤與跨越空橋（Sky Way），有效連通各棟建築物，使人行與地面層、地下1層之車行與停車進出通路完全分離，提供安全舒適的人行環境。

⑦ 東口地區更新有效帶動鄰近土地的再發展

在JR品川車站增建、新幹線站開通、車站周邊地區的基礎設施改善，以及東口地區更新事業之激勵的效益波及下，臨海線海岸站體一體化更新再生地區亦唯恐落後似地，於西元2005年竣工推出。此品川海岸更新地區總面積約73公頃，更新完成之建物總樓地板面積高達50萬平方公尺。此建築群成U字形排列，提供辦公、住宅、購物、旅館等複合使用。這以「海岸森林」(Seaside Forest)命名的更新街區，於基地中央部分規劃一廣大的綠化開放空間，積極導入自然元素，塑造具優質生態與居住環境之複合街區。

1. B-1街廓的品川V住宅大樓。
2. 俯瞰中央公園。

參考網站

A-1地區：品川中Intercity (Shinagawa Intercity) <http://www.sicity.co.jp/>

B-1地區：品川Grand Commons建築群 (Shinagawa Grand Commons) <http://www.grandcommons.com/>

B-2地區：Atre 品川 <http://www.atre.co.jp/shinagawa/>

B-3地區：Area品川 (Area Shinagawa) <http://www.area-shinagawa.com/>



2

2

0

0

6

UR^{R&D}
都市更新研究發展基金會

日本都市再生密碼

都市更新的案例與制度