

內政部營建署都市更新產業行動計畫教育講習

# 從921災後更新重建經驗 看自主更新

丁致成 執行長

財團法人都市更新研究發展基金會

2011/03/10

# 大綱

---

- ✦ 前言
- ✦ 921 災後重建機制
- ✦ 台中東勢名流藝術世家案例
- ✦ 台北國際金融大樓案例
- ✦ 其他重建案例
- ✦ 自主更新重要方向

# 前言

---

- ✦ 社區自主更新是未來政府希望推動之方向，讓全國175萬戶老舊住宅都有機會更新
- ✦ 過去921災後重建98棟社區均採自主方式更新，是最好的參考經驗

# 更新事業類型

---

## ✚ 模式1：自力更新(地主出資興建)

- 大多數地主自行出資
- 實施者：更新會或委託更新事業機構
- 地權人爲借款人
- 信託財產參與者之土地房屋

## ✚ 模式2：建商投資

→ 類似合建分屋

- 開發商出資
- 實施者：開發商
- 開發商爲借款人
- 信託財產：開發商自有資金及自有房屋土地

# 實施者 vs. 出資者

	地主自行出資(借款) 自主更新	建商出資(借款)
更新會擔任實施者	九二一重建 聯邦合家歡富貴區海砂屋重建 (至今94件)	台灣尚無案例 日本都市更新多屬此類(參與組合員出資)
更新事業機構 (建設公司，建經公司，營造廠) 擔任實施者	台北金融中心重建 真理堂 仁愛尚華大樓重建 納美(原修德國宅海砂屋重建)	台北縣市一般都市更新案例 (至今130件)

狹義的自主更新僅限於自行出資更新會實施，  
但廣義的則包括自行出資但委託事業機構，或自組更新會投資人出資。

# 2009年止更新重建核定案件

---

- ✚ 在台北都會區，自主更新較少見，地主傾向不出資、以合建分屋方式實施更新。
- ✚ 自主更新：98件(大多為震災、海沙屋重建)
  - 台北市、新北市：18件
  - 台中市、南投縣、台南市：80件
- ✚ 建商投資：130件
  - 台北市、台北縣：126件
  - 台中市、南投縣：4件
- ✚ 政府投資：3件

# 921基金會築巢專案補助

## ✚ 委託都市更新事業機構行政費用

➡ 6-12萬元

## ✚ 都市更新會行政費用

➡ 15-40萬元

## ✚ 專業團隊費用補助

➡ 事業概要及事業計畫 70-100萬元

➡ 權利變換計畫 110-140萬元

地區	棟數	戶數
台北市	7	305
台北縣	2	261
台中市	16	1,813
台中縣	51	4,647
南投縣	25	1,674
嘉義市	1	72
原地原面積	5	271
合計	106	9,033

# 921震災重建基金會臨門方案

- ✚ 培訓重建輔導員
- ✚ 研擬方案及書表格式
- ✚ 共接受68個社區申請
- ✚ 召開16次臨門審查會議

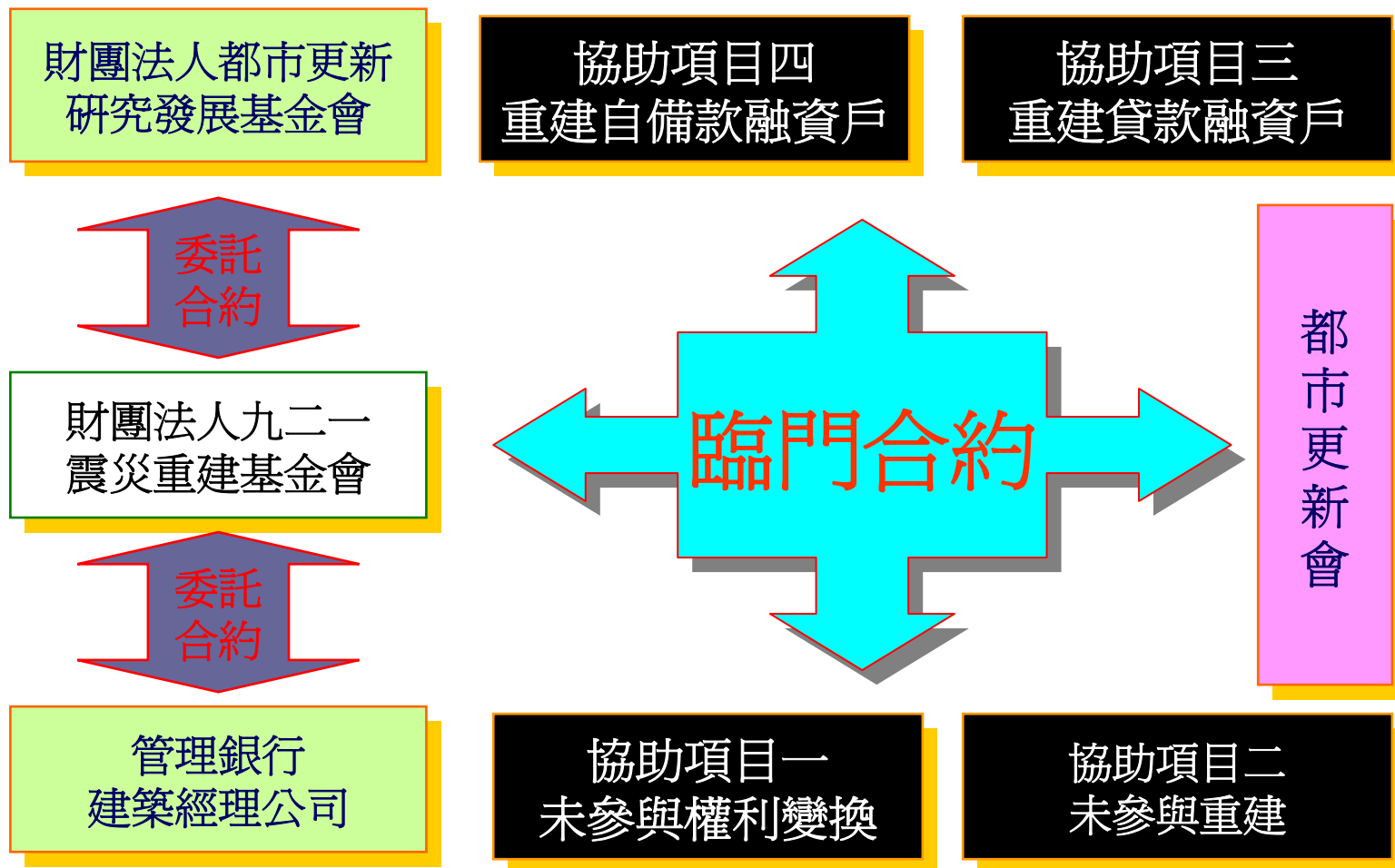




# 921 基金會臨門方案



# 臨門方案之合約關係



# 臨門方案之成果

協助63個社區

總協助金額達78.7億

更新前5174戶, 更新後3313戶

地區	社區數	社區數	重建戶數	原住戶參 分配戶數*
台北市	3	173	179	153
台北縣	1	137	94	93
台中市	11	777	567	480
台中縣	36	2,785	1,886	1,416
南投縣	12	1,302	587	413
合計	63	5,174	3,313	2,555

(\*)本欄為申請臨門方案時參與戶數, 不包括營造商及外來者購買戶數。

# 台中東勢名流藝術世家更新重建



## 緣起

- 921震災本社區判為全倒，因居民重建意願高，願以都市更新方式進行重建
- 住戶請張隆盛先生統籌重建事宜
- 921災後住宅重建輔導方案，指定為災後重建示範計畫
- 2000年3月基金會接受營建署委託協助重建



# 基地範圍及概況

- ✓ 土地面積：1,353M<sup>2</sup>
- ✓ 原有戶數：56戶
- ✓ 原建築型態：  
八拼八層樓建築，一層為  
停車空間及公共設施
- ✓ 原所有權人：58人
- ✓ 土地使用分區：  
住宅區，  
(建蔽率60%/ 容積率200%)





一樓樑柱受損破壞  
磚牆傾倒壓毀車輛



# 實施者-東勢鎮名流藝術世家都市更新會

## 組織沿革：

- 震災前：社區管理委員會組織
- 震災：重建委員會
- 重建期：都市更新會
- ⦿ 為推動都市更新之實施者
- ⦿ 由社區自行負擔重建成本
- ⦿ 對後續發包施工具有主控權
- ⦿ 委託更新專業團隊





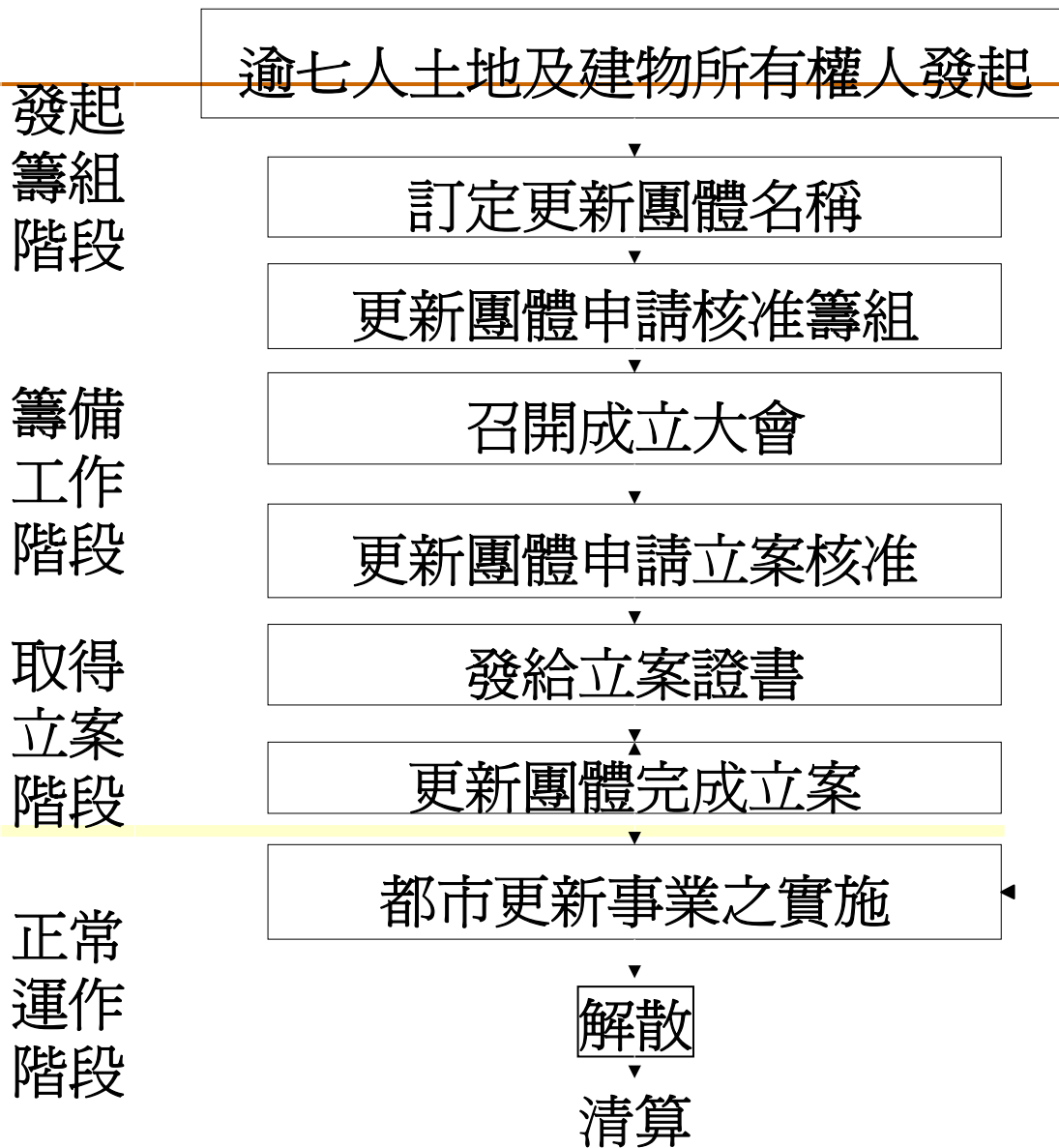
# 推動過程：播種期

---

- ✚ 決定重建方式
- ✚ 成立都市更新會
- ✚ 貸款協調

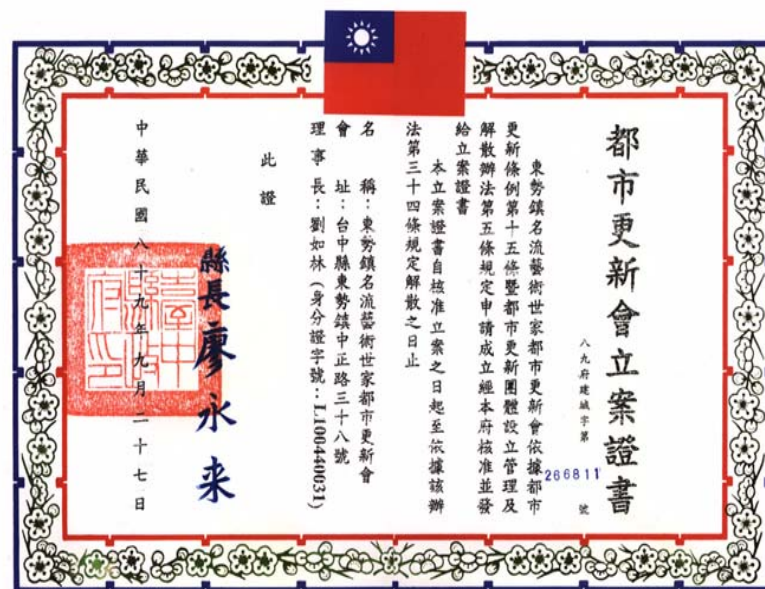


# 成立流程



監督及管理

- ✦ 89.4.1舉辦事業概要公聽會
- ✦ 89.4.3-89.4.26原貸款狀況調查
- ✦ 89.4.14~4.27進行更新前後估價
- ✦ 89.4.20申請籌組都市更新會文件送台中縣府審查
- ✦ 89.5.8貸款說明會，向住戶說明新舊貸款計算方式
- ✦ 89.5.20央行來文貸款協調事宜轉至銀行公會
- ✦ 89.6.23營建署期末簡報
- ✦ 89.6.29縣府來文要求補件
- ✦ 89.8.2縣府核准申請籌組都市更新會
- ✦ 89.8.22召開都市更新會成立大會



✚ 89.9.2估價協調會，確認估價原則

---

✚ 89.9.4發文向縣府申請成立都市更新會

✚ 89.11.27事業計畫及權利變換送件至縣政府

✚ 89.12.29華南銀行召開第一次銀行團會議

✚ 90.2.9.縣府更新審議委員會審議修正後通過

✚ 89.3.26第二次銀行團會議，更新會會員大會



# 奮鬥期

---

- ✚ 規劃設計
- ✚ 權利變換協調
- ✚ 都市更新事業申請
- ✚ 臨門方案融資申請



# 工作團隊

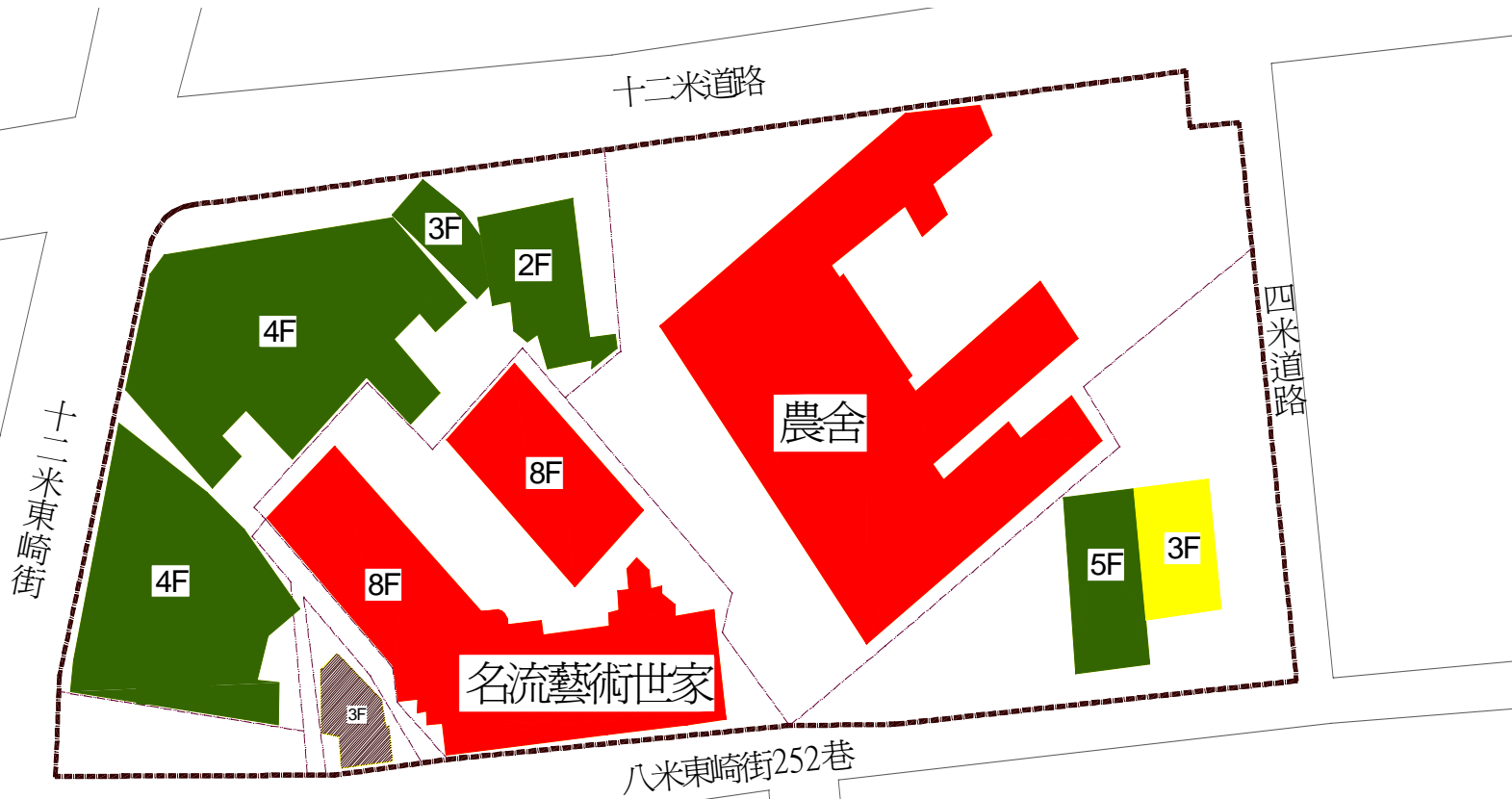
---

## ✦ 初期(2000.2以前)

- 東勢旅北同鄉會義工隊：聯絡推動、捐助
- 三興建築師事務所：規劃設計、結構鑑定
- 都市更新研究發展基金會

## ✦ 後期(2000.3以後)

- 都市更新研究發展基金會
- 王瑞男建築師事務所



- 危險建築物
- 需注意建築物
- 安全建築物

# 重建四方案

---

- ✦ 第一案：整體規劃、整體興建
- ✦ 第二案：整體規劃、分別興建
- ✦ 第三案：藝術大樓單獨重建，鄰地進行市地重劃
- ✦ 第四案：藝術大樓單獨重建



第二案：整體規劃、分別興建

第三案：大樓單獨重建，鄰地市地重劃



全區配置方案說明圖

# 藝術大樓決定單獨重建

- 經過四個月多次協商，鄰地地主意見始終分歧
- 藝術大樓住戶代表決定單獨進行重建
- 短視、缺乏共同願景的情況，是災區是災區重建困難重重的主要障礙之一



# 重建計畫

---



## ➔ 基地配置

- ▣ 臨路退縮四公尺為人行步道，配置庭園造景等開放空間

## ➔ 建築設計原則

- ▣ 加強建物耐震結構－達強烈地震區標準[SRC]
- ▣ 防災社區－重建檢討並規劃消防及避難系統
- ▣ 生態環保社區－達到綠建築標準

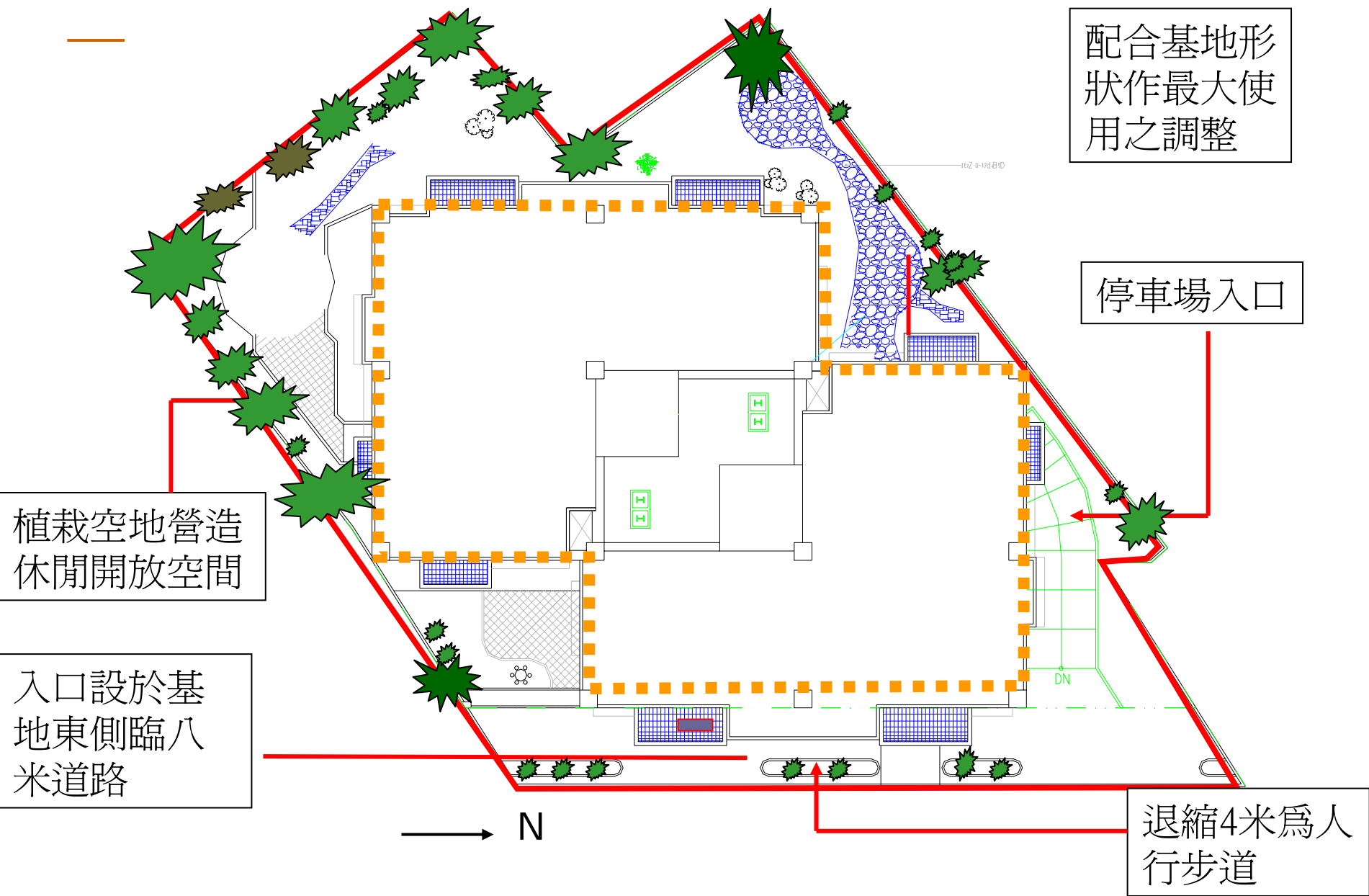
## ➔ 容納人口數

- ▣ 預計興建原戶數56戶，原人口數224人

# 原八拼平面设计 (89/9 前)

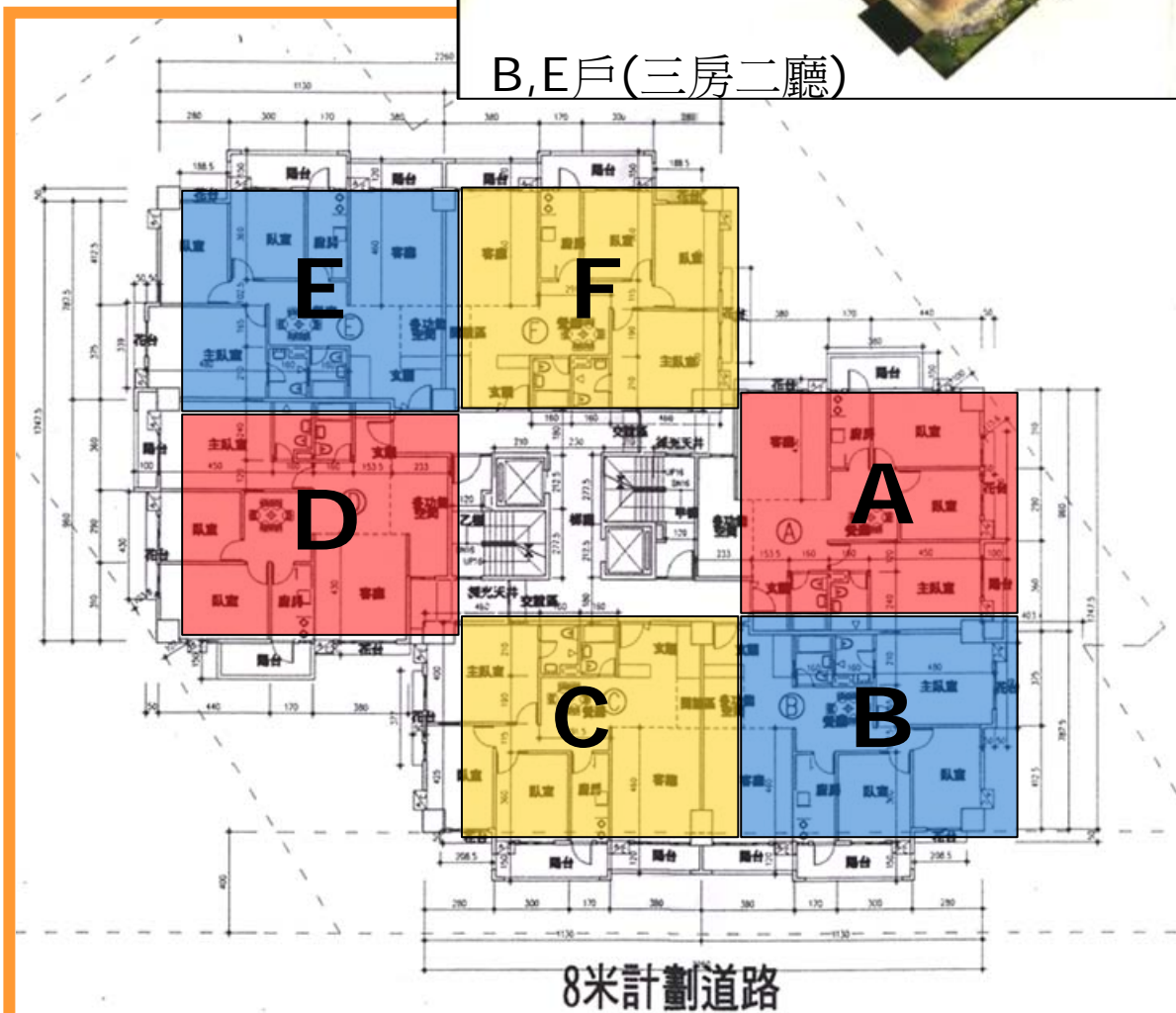


# 配置計畫



# 住宅單元設計

- 規劃六拼之住宅單元
- 維持每戶可供使用室內面積至少100M<sup>2</sup>





# 重建前後規劃方案之比較

項目	重建前	重建後
樓層數	8層樓8拼 (一樓為公共空間)	10層樓6拼 (一樓二戶)
戶數	56戶	56戶(原社區分配49戶)
結構	RC	採用耐強震之SRC結構，以方正對稱之原則
總樓地板面積	1978.3坪	2389.24坪
每戶平均面積	132平方公尺	141平方公尺
公設比	22.21%	28.41%



# ➤ 權利變換

---

## 更新前估價

- 假設建物存在，估算樓層價差，分算土地及建物貢獻價值，並以土地貢獻價值作為更新前權利價值。
- 依原使用設計估價。

## 分配單元規劃

- 仍維持56戶，但建築設計更改為10層6拼，與原建築設計不同。

## 更新後估價

- 依建築設計圖攤算出各分配單元之產權面積後，鑑價公司依其面積進行各分配單元估價。

## 權利變換結果

- 經申請分配程序，共五人不參與權利變換分配，領取現金補償，其中一戶因限制登記戶且不願出面處理。

# 財務計劃

## ➔ 重建成本估算

---

- 建築營建成本                   1億4278萬元
  - (SRC建材，以每坪5.3萬計)
  - 建築設計監造費               400萬元
  - 都市更新規劃費               240萬元
  - 行政作業費                     10萬元
  
  - 總成本                           1億4928萬元
-

# 居民負擔金額計算

協助項目	戶數	補償費用	重建費用	協助金額
一、不參與更新重建計畫	5	0.05億	0.13億	0.18億
二、不參與更新重建工程	2	0.02億	0.05億	0.07億
三、重建貸款融資	49	-	1.31億	1.30億
四、自備款融資	1	-		0.01億
合計	56	0.07億	1.49億	1.56億

# 收割期

- 計畫核定
- 貸款簽約
- 工程施工
- 完工交屋



- # 90.4.18 計畫核定
- # 90.4.26 申請建築執照
- # 90.5.14 建造執照核准
- # 90.5.19 舉行動土典禮
- # 90.7.31 第三次營造開標選  
定立衡營造
- # 90.8.11 正式開工
- # 91.3.12 申請臨門方案
- # 91/03/22 臨門方案通過
- # 91/08/04 上樑
- # 91/10/23 使用執照核發
- # 91/11/10 完工入厝





# 臨門家族

## 名流藝術世家重建落成誌

本大樓原建於八十三年，嗣遭九二一地震嚴重損毀拆除，經全體住戶決定重建，歷經三年餘艱辛過程，全體住戶始終奮鬥不懈，經各方協助，終於完工啓用，本大樓設計施工力求耐震舒適美觀，乃鋼骨結構之綠建築，是災區第一棟採都市更新重建成功案例，為九二一基金會臨門家族第一棟，可為災後重建之示範，特勒石為銘。

名流藝術世家都市更新會

理事長 劉如林

名譽理事長 張隆盛

理事 吳尚鑾、巫玉美、羅冬妹、吳梅芳

監事 張秀娟

民國九十一年十一月十日

### 重建工作團隊

財務協助：財團法人九二一震災重建基金會（臨門方案）

都市更新事業暨權利變換：財團法人都市更新研究發展基金會

建築設計監造：王瑞男建築師事務所

結構設計：大彥工程顧問公司

機電設計：大翔工程設計公司

鋼材捐贈：東和鋼鐵股份有限公司

管理銀行：華南商業銀行

營建工程：立衡營造有限公司

建築經理：中華建築經理股份有限公司

重建協助：三興建設股份有限公司

法律顧問：萬國法律事務所

土地登記：賴賜玉地政士事務所



此一案例的成功激勵全國數十棟受災社區朝向都市更新方向重建，也是全國以權利變換方式開發成功的第一件案例。

# 獲頒綠建築標章

- 取得綠化指標、日常節能指標、水資源指標、廢棄物減量指標、污水垃圾改善指標等五項綠建築標章指標





# 臺北市松山區南京文學大樓(原慶福大樓)

2002核准 2004完工

北市第一個災後重建都市更新事業



2002.9社區重建開工大典



# 臺中縣東勢鎮東安里本街更新重建

## 2003核准 2010完工

### 全國第一件老街重建



2010



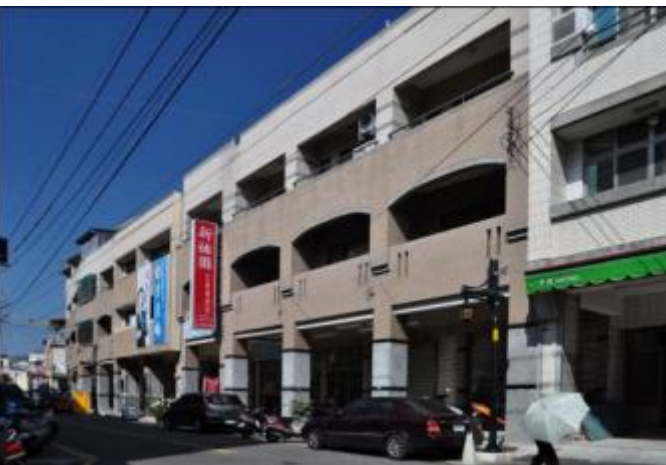
東安里動工典禮與社區團隊合影

2004



東勢本街震災

1999



東勢本街震災

# 臺中縣東勢鎮東勢王朝一期更新重建

## 2003核准 2006完工

全國第一個換地更新重建案



當時受損現況

更新重建後建物



# 臺中縣霧峰鄉太子吉第更新重建

2001核准 2004完工



# 南投市公園大廈

2004完工



# 臺中縣霧峰鄉 人和社區(蘭生723)

2003完工





# 台北金融中心大樓 更新事業

實施者：東亞建築經理股份有限公司  
更新規劃：都市更新研究發展基金會  
建築設計：大元建築師事務所

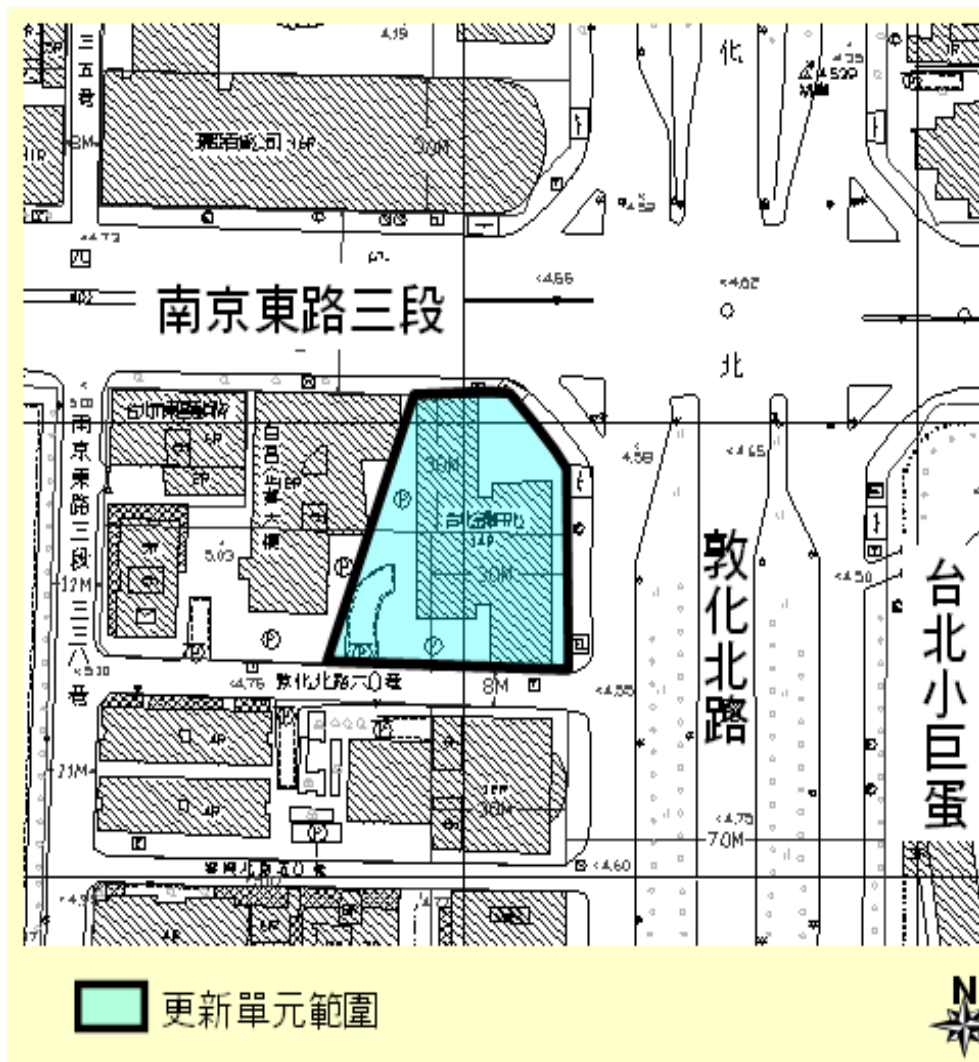
# 基地位置與範圍

## 位置

- 台北市松山區敦化北路與南京東路交口之西南側街廓
- 93.8.26劃定為都市更新地區

## 範圍

- 松山區敦化段二小段001地號，面積2,591 m<sup>2</sup>
- 台北市松山區南京東路三段350號及敦化北路62、64號，原地下三層，地上十四層



# 更新前

---





# 更新事業推動程序

- ✦ 89.09.21地震後列管為「黃單需注意」建築物
- ✦ 92.11.06陳情申請由「黃單」改判為「紅單」
- ✦ 93.07.15工務局同意改判為「紅單」建築物
- ✦ 93.08.26市政府公告迅行劃定為都市更新地區
- ✦ 93.10.29委託東亞建經為實施者
- ✦ 94.01.31計畫公聽會
- ✦ 94.05.23計畫送件
- ✦ 94.06.08都市設計幹事會
- ✦ 94.07.13都市更新幹事會
- ✦ 94.09.15都市設計幹事會
- ✦ 94.12.15都市更新審議委員會(一)
- ✦ 94.12.28專案小組
- ✦ 94.01.23都市更新審議委員會(二)
- ✦ 95.06.20計畫核准公告
- ✦ 95.09.22動工興建
- ✦ 99.06.01完工取得使用執照

# 基地概要

## 權屬及同意比例

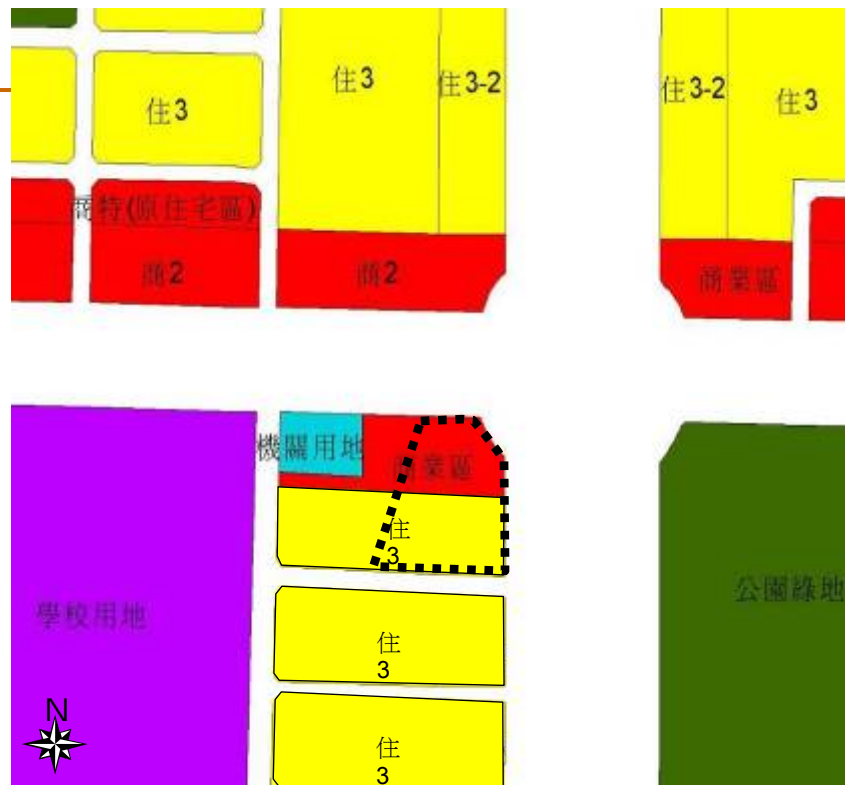
- 依921暫行條例，免事業概要
- 100%同意，免公開展覽與公聽會

項目	所有權人人數(人)		面積 (m <sup>2</sup> )	
	土地	建物	土地	建物總樓地板
全區總和 (A)	15	15	2591.00	25710.49
法定門檻 (1/2)	8	8	1295.50	12855.25
同意數 (B)	15	15	2591.00	25710.49
同意比例 (%) (B/A)	100%	100%	100%	100%

# 基地概要

## 使用分區

- 原商二、住三
- 91年劃為敦化南北路特定專用區A區
- 使用強度：
  - ▣ 建蔽率65%
  - ▣ 平均容積率約456%



使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率	容積率
特定專用區A區 (原商二)	1,082.65	65% (原65%)	630%
特定專用區A區 (原住三)	1508.35	65% (原45%)	225%
合計	2,591.00	65%	456%

# 建築計畫

## 容積獎勵

- 原容積樓地板面積：17,904.15m<sup>2</sup>
- （原建築容積認定業經台北市政府工務局94.01.25北市工建字第09451331500號函確認）
- 依九二一暫行條例規定申請建築容積獎勵
  - ▣ 獎勵上限：原容積 + 原容積×0.3  
= 17,904.15 + 17,904.15×0.3 = 23,275.40

編號	申請獎勵項目	實際申請獎勵容積額度 (m <sup>2</sup> )	佔法定容積百分比%	佔原容積百分比%
△F1	原容積高於法定容積部分	6,082.99	51.46%	--
△F3	三年內提出申請更新獎勵	5,371.25	45.44%	30%
合計		11,454.24	96.90%	30%

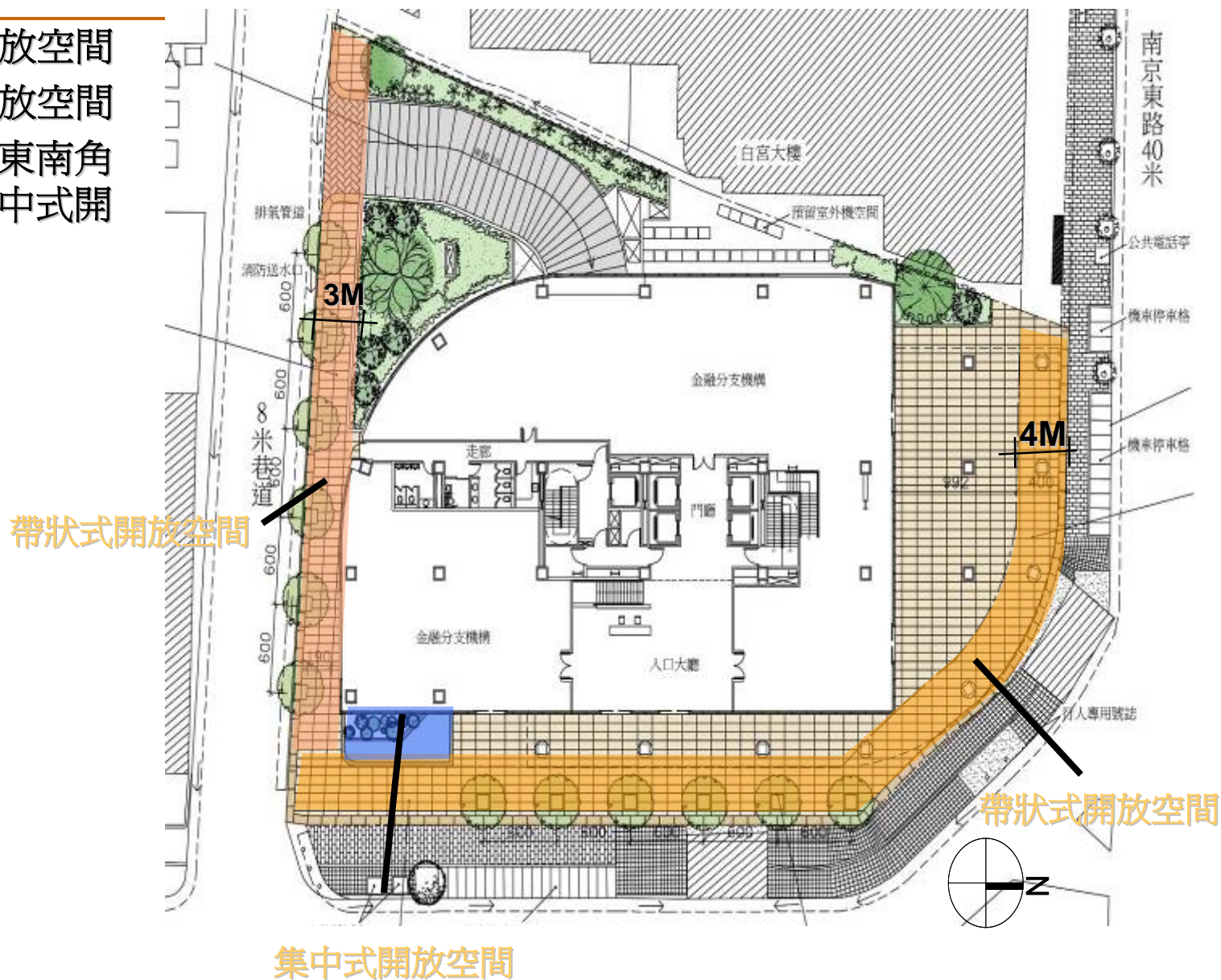
# 建築計畫

## ✚ 使用計畫

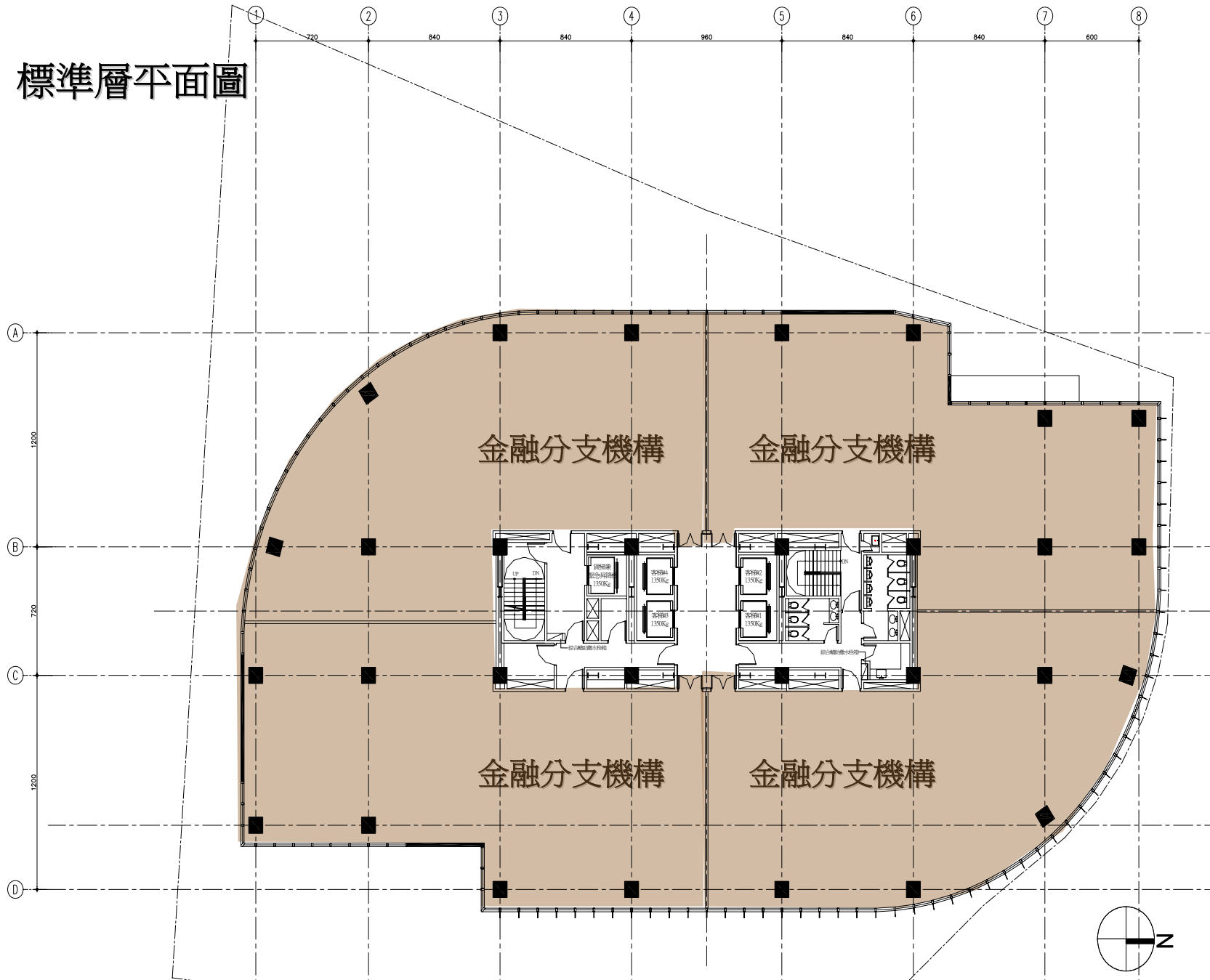
使用分區	敦化南北路特定專用區(A區)(原商二、住三)	
基地面積	2,591 m <sup>2</sup>	約783坪
建蔽率	實設64%	法定65%
法定容積	11,821.16 m <sup>2</sup>	法定456%
獎勵容積	11,454.24 m <sup>2</sup>	約法定96.9%(原容積30%)
總容積樓地板面積	23,275.4 m <sup>2</sup>	實設容積23,201.88 m <sup>2</sup>
總樓地板面積	33,165.19 m <sup>2</sup>	地上14層樓，地下4層SC造，57個辦公單元

# 開放空間暨人行道系統

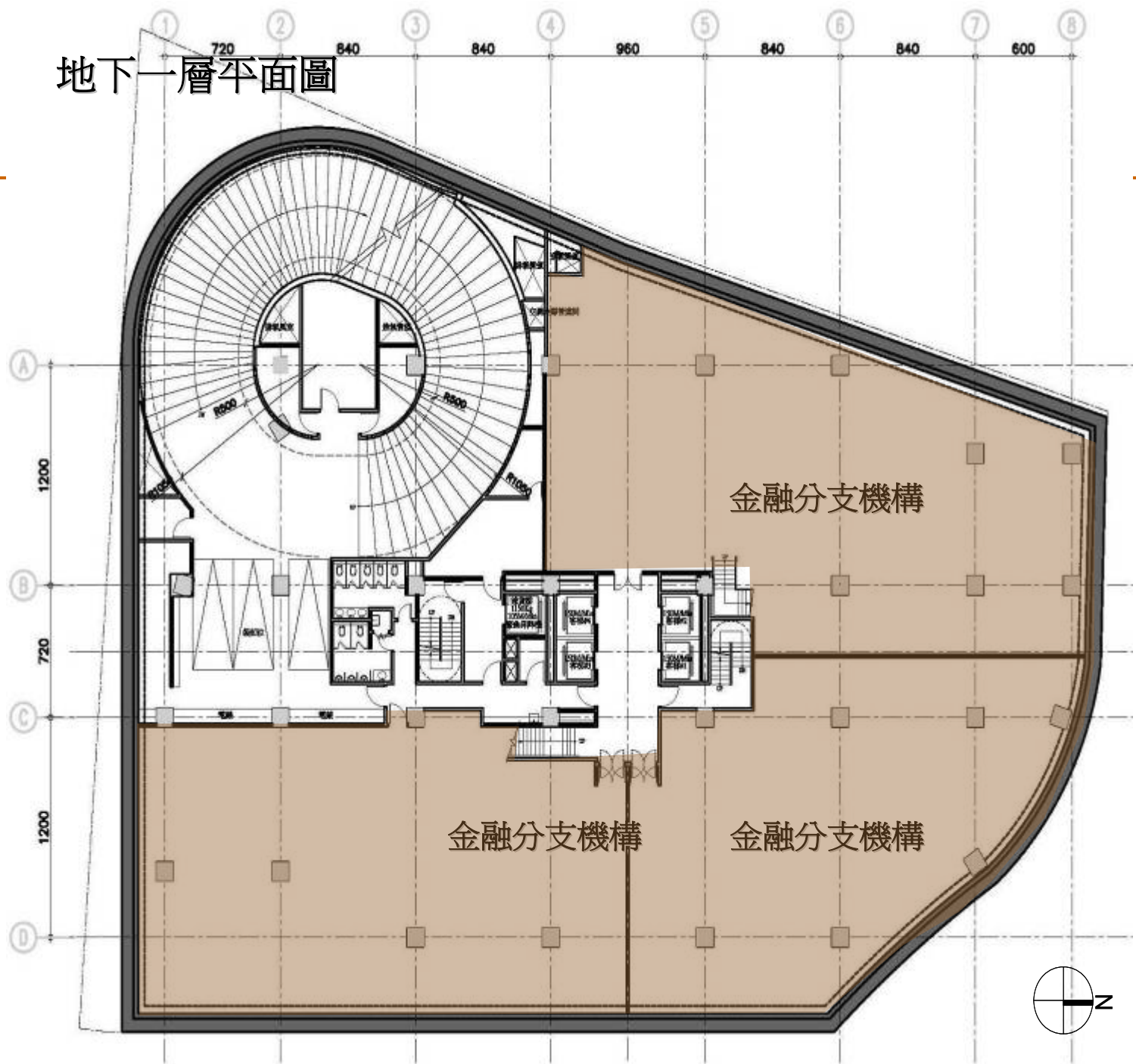
- 帶狀式開放空間
- 集中式開放空間
  - 於基地東南角留設集中式開放空間



# 標準層平面圖



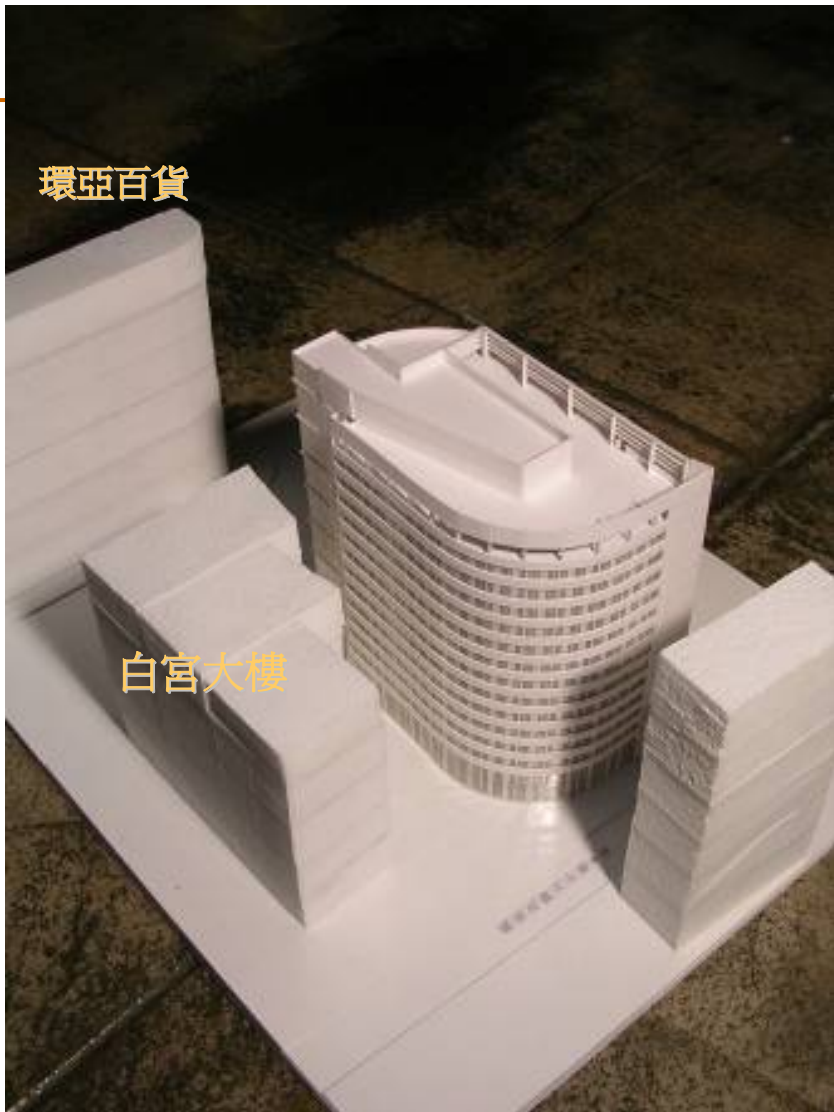
# 地下一層平面圖





環亞百貨

白宮大樓



白宮大樓

環亞百貨



# 財務計畫

共同負擔費用由所有權人按更新前權利價值比例自行出資

項目		複價
工程費用	建築設計費（含監造）	27,900,000
	營建費用(134,690元/坪)	1,367,719,063
	實施者暨營建管理建經服務費	26,000,000
	空氣污染防制費	808,501
	公寓大廈共同管理基金	3,571,382
	拆除費用(4000元/坪)	31,109,693
權利變換費用	都市更新規劃費	8,000,000
利息	利息(3.57%)	95,891,360
管理費用	信託管理費	3,750,000
	風險管理費 (依信託合約準備金5000萬元，及其他1500萬元)	65,000,000
總計		1,629,750,000

# 財務計畫

## 更新後總價值

更新後總價值 = 房地總價 + 停車位價值

= 約51.43(億元)

平均單價566,722元/坪

車位平均單價2,835,385元/個

估價內容\鑑價機構	宏大	戴德梁行	協和
1.更新前宗地單價	2,720,000	2,550,000	2,800,000
2.更新前土地總價	2,131,874,800	1,998,639,000	2,194,577,000
3.更新後房地總價	5,143,035,060	4,715,997,070	4,888,757,816

# 本案特色

---

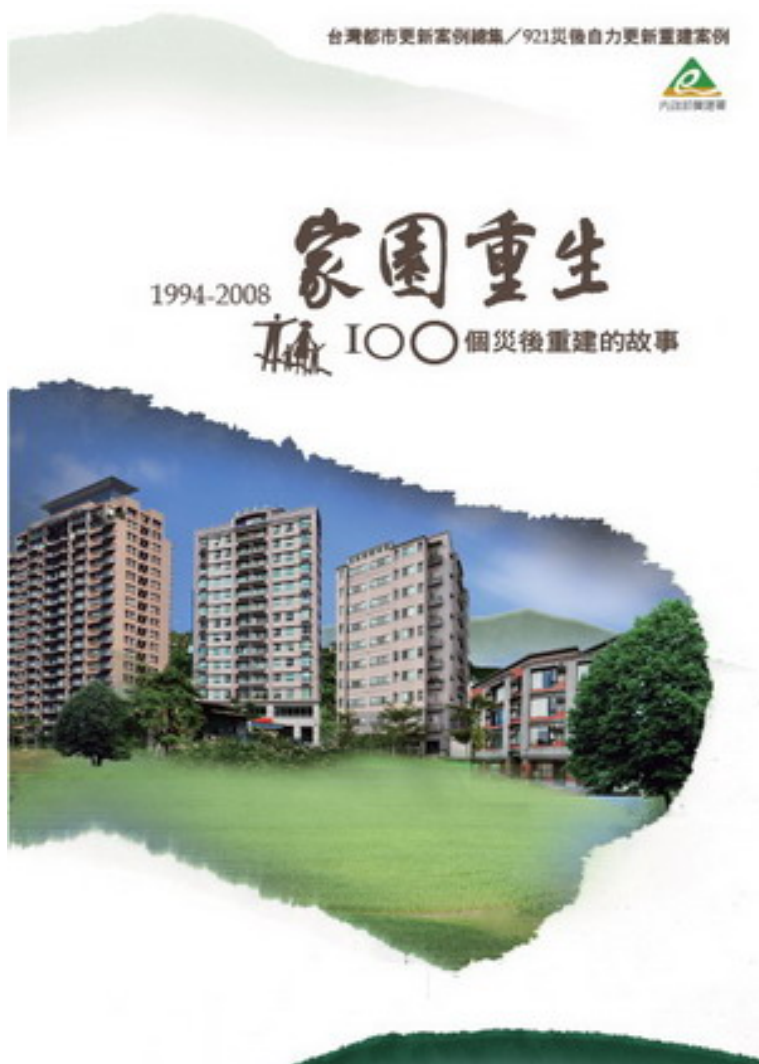
- ✚ 全體同意，採『原位次分配』
  - ➡ 本案權利人100%同意參與更新，免公展公聽會，並按『原位次分配』申請分配更新後房地
- ✚ 自行出資、委託實施（實施者代辦）
  - ➡ 本案重建費用均由權利人自行出資
  - ➡ 實施者（東亞建經）為專業代辦角色，不參與分配房地
  - ➡ 重大實施事項，由『區分所有權人會議』決議
- ✚ 資產信託，專款專用
  - ➡ 本案土地、建物及重建資金交付『交銀』及『國泰世華銀行』信託，重建資金專款專用
  - ➡ 全部重建費用由權利人依更新前權利價值比例負擔



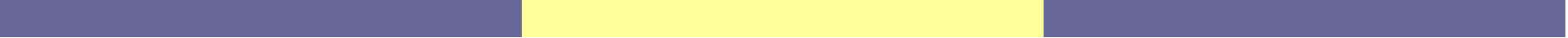


# 台灣都市更新案例總集

## 1994-2008家園重生：100個災後重建的故事



- 台北縣市 17案
- 台中市 13案
- 台中縣屯區 31案
- 台中縣山線 15案
- 南投縣 23案



自主更新  
重要方向



# 自主更新的特點

---

- ✚ 地主自行出資(並負擔借款) ，少有外來投資者
- ✚ 實施者：
  - ➡ 地主自組更新會
  - ➡ 委託都市更新事業機構：營造廠、建設公司、建築經理公司...等
- ✚ 融資來源：
  - ➡ 震災重建：多由九二一震災重建基金會全額借款
  - ➡ 海沙屋重建及震災重建：地主委託建築經理公司統籌向銀行借款，土地設定底押權，配合土地及資金信託
  - ➡ 其他：無融資，全數自有資金

# 推動自主更新的理由

---

- 一、全台空屋計120萬戶，不適合大量增加住宅數量供給。
- 二、全台屋齡超過30年以上無電梯及停車位老舊住宅計175萬戶，因人口老化住戶期待更新的需求殷切。
- 三、老舊大樓原容積大於法定容積，投資改建無利可圖，開發商投資意願低。
- 四、南部縣（市）房價不高，難以透過容積獎勵誘因推動都市更新，開發商投資意願低。
- 五、景氣低迷之際，因原物料、人工相對便宜，反而是推動自力更新的好時機。

# 推動自主更新的好處

---

- 一、不會增加住宅供給（目前住宅空屋存量為120萬戶），並有效引導國人投入未來資本財。
- 二、可提高居住面積水準，且不增加公共設施負擔。
- 三、更新後建築符合公共安全設計，並提供電梯、停車、開放空間等，建築機能得以改善，滿足高齡化社會需求。
- 四、採社區總體營造推動更新，促進社區之凝聚力。
- 五、自力更新需要龐大資金，不受景氣影響，擴大內需促進經濟發展，提供銀行資金合理放款標的。

# 自主更新就是社區總體營造

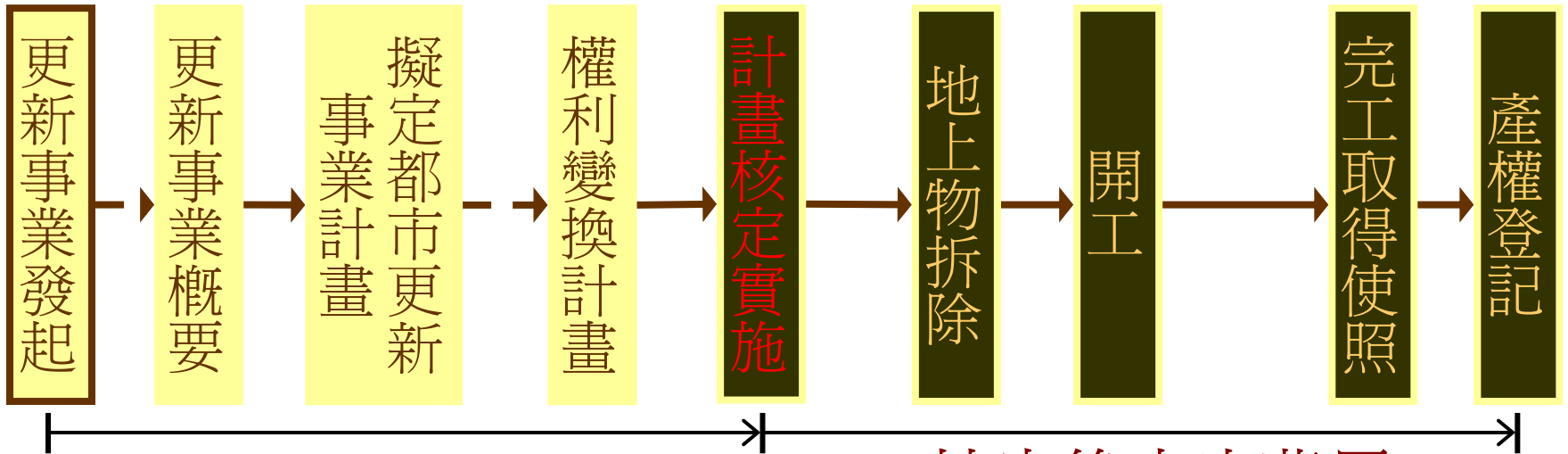
---

## ✦ 造街(まちづくり社區總體營造)

- 社區人與人的和諧互動過程
- 凝具共識達成共同目標之過程
- **Process:** 互相熟識→良性互動→共同學習→形成組織→達成共識→分工行動→完成目標→尋求下一個目標
- 追求社區整體和諧永續發展，不求個人一時獲利
- 軟體與硬體的更新改善同時併進
- 以社區的需求與公共利益為更新之目標

# 自主更新所需籌措的經費

程序



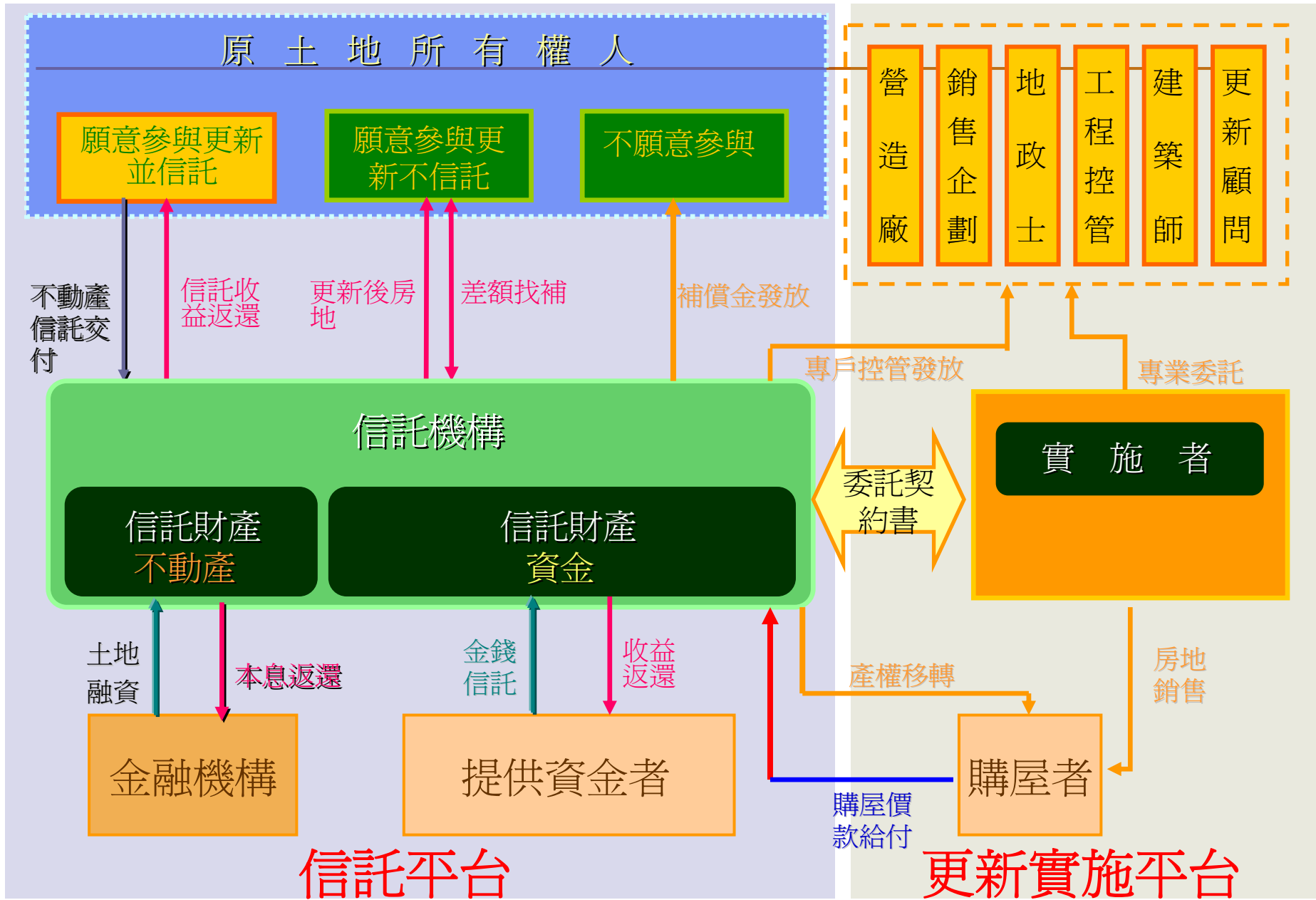
## 核定前支出費用

- 委託測量、調查費用
- 委託建築設計費用
- 委託更新規劃、不動產估價等費用
- 更新會運作費用

## 核定後支出費用

- 不願參與補償金
- 土地改良物補償金
- 拆除費用、整地費
- 建築物重建工程費
- 外接水電瓦斯費
- 地籍整理費
- 利息

# 權利變換結合信託執行架構



## 結語

---

- 一、民間辦理更新需求殷切，預估約175萬戶，需6兆資金投入。「民間投資」及「自力更新」均為不可偏廢之更新政策。
- 二、921能在六年內完成90個社區重建之經驗，是台灣驕傲的成就，亦為世界各國爭相觀摩考察之榜樣。
- 三、未來推動社區住戶自主更新，只要參考921重建之機制，必然能有具體之成效。