

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

地權人為借款人

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

開發商為借款人

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

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

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

臨門方案之合約關係  
臨門方案之成果  
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

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

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

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

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

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

## 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

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

#### 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

#### 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 市政府公告逕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

#### 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%

#### 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

建築計畫  
使用計畫

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

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

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

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

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。

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

權利變換結合信託執行架構

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。