

行政院所屬各機關因公出國人員出國報告  
(出國類別：出席國際會議及考察)

參加 2007 年第二屆城市再開發專家亞洲  
國際交流會議出國報告

出國地點：韓國（首爾）

出國期間：96 年 10 月 17 日至 21 日

報告日期：97 年 1 月 7 日

## 行政院及所屬各機關出國報告提要

本次出國計畫之主要目的，為透過出席 2007 年「第二屆城市再開發專家亞洲國際交流會議」，並發表「台灣推動都市更新政策及指標性更新案簡介」專題簡報，以加強我國與其他亞太國家之互動與交流，並藉此介紹我國「加速推動都市更新方案」之重要內容及辦理情形，以提昇我國推展都市更新政策之國際能見度，及宣傳我國選定之指標性都市更新案重要規劃構想，俾利後續國際招商事宜。另一重要目的為參觀韓國首爾附近都市更新案例，如黃鶴再開發地區、清溪川復原、蠶室洞重建社區及吉音新城市地區等，汲取都市再發展及更新經驗，俾蒐集國外都市更新政策及法令制度，以作為我國擬定都市更新政策及法令制度之重要參考。

本報告重要內容如下：

- 一、2007 年「第二屆城市再開發專家亞洲國際交流會議」紀要。
- 二、本署「台灣推動都市更新政策及指標性更新案簡介」專題簡報內容摘要。
- 三、參訪都市再發展地區介紹，包括：清溪川、黃鶴再開發地區、蠶室洞重建社區及吉音新城市地區等。
- 四、心得與建議。

## 目 錄

壹、 前言.....	1
貳、 參加人員及考察行程規劃.....	2
參、 2007 年「第二屆城市再開發專家亞洲國際交流會議」紀 要.....	4
肆、 韓國首爾都市更新案例.....	11
伍、 心得與建議.....	35
陸、 參考資料.....	37
附錄 台灣中央政府推動都市更新制度及指標性更新案簡介.....	38

## 壹、前言

都市更新近來已成為全球發展的主要趨勢。臺灣隨著社會、經濟之快速成長，各都市已逐漸發展成熟。而面臨全球化及經濟再結構的挑戰，都市更新亦成為政府重要施政項目之一，政府除於 87 年公布都市更新條例及相關子法，建置完整都市更新法令外，並分別於 94 年及 95 年核定「94-97 都市更新示範計畫」及「加速推動都市更新方案」，作為我國都市更新中長程計畫及短期行動方案，並選定 50 處公有土地為主示範地區採都市更新方式推動辦理。

財團法人都市更新研究發展基金會，於 1998 年 3 月 7 日配合政府都市更新政策，由國內八家企業捐助誕生，長期關注我國都市更新之推動。其與日本再開發推動者協會、韓國鑑定願及中國大陸長期進行學術與經驗交流。首屆城市再開發專家亞洲國際交流會議，由日本都市再開發推動者協會（URCA）發起，並於 94 年 10 月 20 日邀集日本本地及台灣、中國、韓國等民間重要機構參與第一屆交流會議，會後並安排團員參觀日本更新案例，收穫豐碩。

第二屆會議由韓國鑑定院主辦，本次會議邀請台、日、中、韓等民間都市更新重要機構參與，進行為期 5 天韓國首爾市都市更新考察行程，10 月 18 日為臺、中、日、韓四國會議，讓各界熱心人士除了能與各國代表共聚一堂經驗分享，19 日至 21 日則安排參觀更新實施案例，透過精心安排的訪問及參觀行程，瞭解韓國都市更新案例，如黃鶴再開發地區、清溪川復原、蠶室洞重建社區及吉音新城市地區等地區，以汲取各國都市再發展及更新經驗，並藉此管道加強與東亞各國都市更新專家間之互動及交流，以供我國都市更新政策及法令制度制定及實務推動執行之參考。

## 貳、參加人員及考察行程規劃

### 一、參加人員

我國參與城市再開發專家亞洲國際交流會議，循例由財團法人都市更新研究發展基金會組團事宜，本屆會議台灣參與人員計 39 人，其中屬政府部門因公出國人員名單如下：

內政部營建署都市更新組組長	陳興隆
內政部營建署都市更新組技正	林佑璘



台灣參與人員會場合照

## 二、考察行程規劃

日期			活 動 行 程 內 容
月	日	星期	
10	17	三	預定 12:50 從台北啟程，搭乘泰航 TG634 班機於 16:15 抵達韓國仁川機場，隨即前往旅館休息及晚餐，夜宿首爾。
10	18	四	於韓國首爾參加 2007 年「第二屆城市再開發專家亞洲國際交流會議」。 當日論文如下： <b>日本：</b> 1. 再開發制度的概要和對實際課題採取的因應方案 2. 最近日本再開發項目的動態 <b>韓國：</b> 1. 介紹與韓國重建、再開發項目和相關的制度 2. 推動再開發、重建項目得社會和經濟背景和今後課題 <b>大陸：</b> 1. 走向更為完善、為城市發展更好服務的、切合實際需要的城市規劃 2. 深圳市城中村改造開發實踐的探索 <b>台灣：</b> 1. 台灣中央政府推動都市更新制度及指標性更新案簡介 2. 2005-2007 台北都市更新事業大步向前
10	19	五	參訪黃鶴再開發地區、清溪川文化館、吉音新城市地區、蠶室洞重建社區。
10	20	六	參訪重要歷史景點景福宮(韓國的故宮)、北村都市更新案、傳統街區仁寺洞之都市設計空間及明洞地區。
10	21	日	參訪昌德宮(聯合國世界遺產，包含宮殿與民宅聚落等建築群及空間)及坡州書城後，於當日 19:00 從韓國仁川機場啟程，搭乘泰航 TG635 班機回抵台北。

## 參、2007 年「第二屆城市再開發專家亞洲國際交流會議」紀要

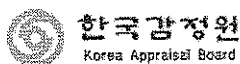
### 一、參與單位介紹



#### (一) 日本再開發推動者協會

社團法人都市再開發推動者協會成立於 1985 年，會員主要來自都市再開發的四個領域：都市再開發顧問業、營建業、不動產業及信託銀行。目前共有 1300 多個會員包括個人或公司的正會員、名譽會員、特別會員及贊助會員，理事會設會長一名、副會長兩名、專務理事一名、一般理事 18 至 23 名、監事 2 名，現任會長為早稻田大學伊藤滋教授，此行考察係由專務理事佐藤啟二擔任領隊。

該協會的成立理念及業務項目涵蓋：提昇都市再開發的技術、人才培養、提供再開發的訊息、都市再開發的教育推廣。出版刊物包括每年出刊的再開發研究論文集「再開發研究」及奇數月份發行的會報「再開發推動者」。另一項相當重要的工作則為自 1992 年起辦理「都市更新師」(Urban Renewal Planner)的資格審查與考試認證，截至目前約已認證 2400 名散佈於顧問業、營建業、不動產業及相關政府部門的專業人員。考試於每年八月在東京與大阪舉行，考試方式包括都市再開發相關的學科測驗及實務考試，學科測驗採四選一的選擇題，相關領域包括都市再開發法與計畫執行、都市計畫相關法令、不動產相關法令、估價補償。實務考試則採申論式，包括都市再開發法、市街地再開發事業、事業計畫及權利變換計畫等。



#### (二) 韓國鑑定院

韓國鑑定院成立於 1969 年，由韓國政府出資設立，資本額為 180 億韓元，職員數達 800 人以上，全韓國共有 37 個分支機構，該院重要發展歷程為 1989 年設立不動產鑑定評估研修院，1994 年開展不動產顧問服務，1995 年開展不動產情報事業，2003 年被韓國政府指定為專業補償及整頓工程專業管理機構，2005 年同時被指定為調查估定共同住宅公示價格的機構及指定為建築專業管理情報體系機構，最重要的是被指定為共同事業的施行者。

該院有三大直屬事業團包括房地產顧問事業團，處理不動產處分的顧問及物流、商業、辦公室等設施綜合開發顧問；都市整頓事業團，負責都市法規及事業的研究分析，都市事業的管理與處分計畫的擬定；資訊事業團，提供全國房地產的資訊與交易平臺。房地產顧問事業團及資訊事業團提供技術與資訊支援都市整頓事業團所需。鑑定院之都

市整頓事業團成立的理念，是為了處理都市環境的惡化及老舊不良住宅的增加的都市更新課題，提升土地利用效率，有計畫的改善都市環境。另下轄有三大部門：房地產評價部、企業評價部、報償事業部，以及一個研究所為房地產研究所，該院除推動韓國國內都市開發事業外，並相當關心東亞地區各國都市更新發展現況，非常積極參與各國的都市開發事務及相關交流研討會。

### (三) 台灣財團法人都市更新研究發展基金會

1998年3月7日，為了配合行政院「都市更新方案」，都市更新研究發展基金會由國內八家聲譽卓著的企業共捐助下誕生了。董事長為曾任行政院經濟建設會委員、環保署署長、營建署署長的張隆盛先生。921震災發生後，基金會曾協助政府輔導受災的社區併肩奮鬥，使她們重新站起。多年來並積極向政府提出前瞻性的建言與制度的設計也引導開發者邁向新的里程碑；基金會工作項目包括介紹民眾認識更新，也培訓專業者的Know-How。其人員組成包括建築、都市計畫、土地、估價、財務、經濟、開發、社區等背景之專職工作人員。



### (四) 中國城市規劃學會

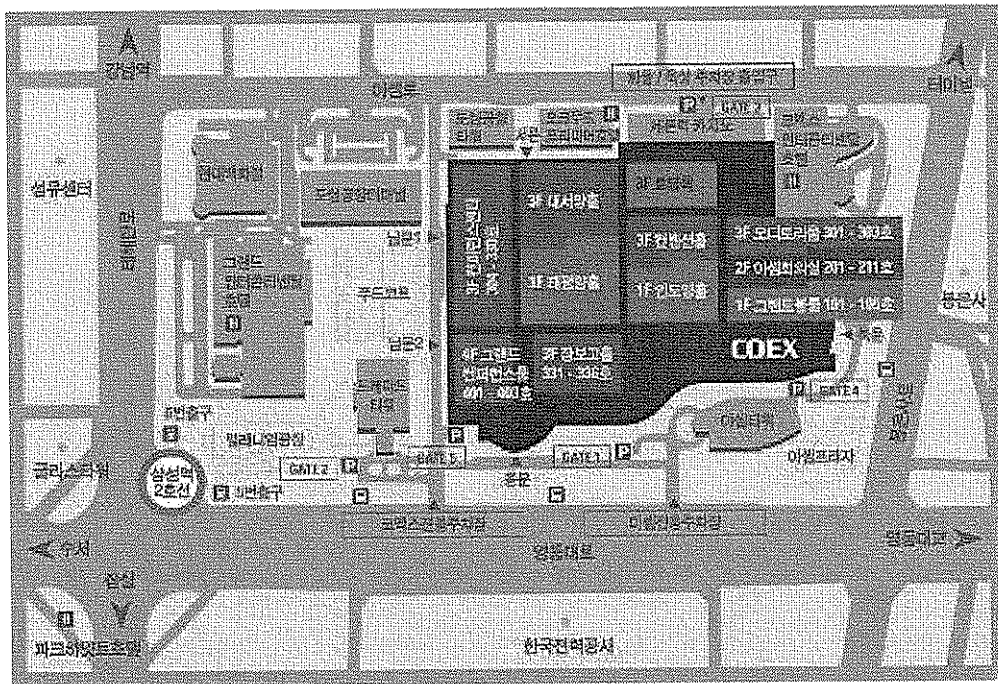
中國城市規劃學會是中國城市規劃領域的全國性學術團體，其業務範圍包括：舊城市規劃問題研究、發展國際國內學術活動，推廣先進技術；參與論證、諮詢與決策，編輯出版學術刊物、和其它出版物，發展繼續教育，維護城市規劃者合法權益。

學會的前身是1956年在北京成立的中國建築學會城鄉規劃學術委員會，文革其間中斷活動，1978年8月在廣州恢復重建，1986年1月准改稱中國城市規劃學會。學會下設組織、青年、學術和編輯出版4個工作委員會，及區域規劃與城市經濟、居住區規劃、風景環境規劃設計、歷史文化名城規劃、城市規劃新技術應用、小城鎮規劃、國外城市規劃、工程規劃、城市生態規劃建設、程式設計、程式安全與防災等11個學術委員會。



## 二、會議地點

首爾江南區三成洞 COEX 展覽中心 — Convention Center Grand Ballroom Hall



## 三、會議紀實

自 2005 年於東京舉辦第一屆城市再開發專家亞洲國際交流會後，第二屆會議在主辦單位韓國鑑定院的完善規劃安排下，於 2007 年 12 月 18 日來自各地區超過 200 位專業人士再次齊聚於首爾市，於江南區 COEX 會議中心進行為期二天的會議與實地參訪，希望透過不同地區的經驗交流分享，能在都市更新再開發的政策、實務等議題上建立起國際交流的基礎網絡。

本次會議由韓國鑑定院評價本部長金範斗先生的致詞揭開序幕，致詞中除了說明鑑定院的背景與推動更新的實績外，更希望能透過交換城市間更新制度的變化、項目進程等課題，為都市更新政策的發展帶來積極的貢獻。日本再開發協調員協會伊藤滋會長更針對作為四地區中最早推動都市更新的日本經驗，提出未來推動方向，他指出目前日本都市更新的主要課題，除了持續推動中心都市的更新事業外，關於二級城市面對的人口外移與總體零售額正日趨下滑等問題，則希望能透過主要交通場站周邊的商業地區再開發，以振興地方產業為更新的主要方向。另外針對日本於推動都市更新初期所更新改建完成的商業設施，在歷經三十餘年的發展之後，也多開始面臨必須進行第二次更新的議題。中國城市規劃學會周干（山寺）理事長於緊接的致詞中，就都市再開發的定義與意涵做了深入的分析與闡述，強調都市更新應該是統合都市機能改造、產業提升與生活品

質改善的綜合課題，另外針對中國面臨的古城區更新，也提出了兼顧保存與發展的構想與方案。台灣都市更新研究發展基金會張隆盛董事長除了向與會人士說明本會實際參與及推動台灣都市更新的努力外，更指出台灣目前正面臨都市集中發展與人口高齡化的重要課題，加上台灣人特別在意的有土斯有財的觀念及其衍生的持分細化的問題，都市更新必定是台灣未來都市發展的重要途徑。

#### (一) 以權利變換機制結合、城市規劃、公共利益並積極推動證券化的日本經驗

各地區的都市專題報告由最早開始推動都市更新的日本經驗開始，日方代表於報告中除了針對日本權利變換的機制與推動過程進行說明外，更強調日本再開發制度的特點，在於主要以城市規劃項目為主，透過大面積的更新開發、提高容積率、提供補貼與稅賦減免等手段，達到改善都市基礎設施、強化地方商業活動、確保居住人口與提高政府稅收的效果，其最終之目的在於將都市更新的效果能聚焦於公共利益的實現與提升。在這樣的前提下，除了分回與原住戶的住宅單元外，實施者取得的保留床（相當於台灣權利變換制度中折價抵付共同負擔之房地）之規劃應更具彈性的提供作為商業、文化、公益等設施，並結合地方發展整體運用。同時在社會經濟瞬息萬變的潮流下，目前日本各城市均在謀求創意獨特的城市再生之路。

在這樣的架構下，日本迄今已完成了 689 個地區的更新事業，然而自 1992 年開始的經濟泡沫化後，許多原本開發商或保險公司有意投資購買的保留床的部分，出現了沒有人願意承購的狀況，進而阻礙了更新的推動。因此自 2001 年起，開始推出了「日本不動產投資信託」(JREIT)，希望透過證券化的架構，以及針對更新案成立特定目的事業公司 (SPC) 的方式，由投資信託基金來購買及經營，讓一般大眾均能分享更新開發的收益。至目前為止，共有 40 餘檔基金上市，總持有不動產資產規模約 13 億日圓，僅次於三菱地所、住友不動產等大型開發商，位居日本不動產持有排行第四位。

而在前述 689 個地區的更新事業中，目前已有 21 個地區面臨當初更新後的大樓已屆三十餘年，必須進行「再再開發」，這也提示我們，更新後的高樓不會永遠持續下去，都市更新的項目與工作必須隨著時代的變化而調整，以謀求繼續繁榮之路。

#### (二) 政府刻正積極推動，民間都市更新個案陸續開花結果的台灣經驗

我國都市更新的專題報告首先由營建署都市更新組陳興隆組長，針對我國都市更新法令的緣起與演進及中央政府目前提出的加速都市更新方案重要內容進行說明。其中目前由政府選定 50 處以公有土地為主的大型更新地區、更成立推動組織與協調專責窗口。截至目前為止，包含 921 災後重建，民間依據政府法令已有 356 案提出申請，並已創造

投資金額高達新台幣 799.18 億元。

財團法人都市更新研究發展基金會丁致成執行長則針對台北市更新的經驗，提出了都市更新規模逐漸擴大、更新案已由單純改建提升為結合都市計畫調整的整體開發、以精華市街地的開發帶動舊市區的更新、權利變換已成為更新主流及信託機制的導入等五大趨勢，並以本會實際協助推動成功的更新案例輔助說明，讓與會人士能更清楚瞭解我國更新推動現況。

而目前更新推動時的幾個重要課題，包含重要指標更新地區未能有效推動、積極縮短更新審議時程、協助老舊四層樓公寓改建、輔導社區自主更新及強化權利變換估價的公信力等，也於報告內容中做了深入分析。

### （三）提供高品質、大規模住宅開發為主的韓國經驗分享

韓國重要都市的發展主要為 70 年代因應城市化與工業化的需求，依據當時住宅建設促進法等規定所興建的大量供應公寓為主。而當時所興建的房舍迄今多以老舊窳陋，因此韓國政府於 2003 年制訂了「城市及居住改造法」，該法整合了住宅重建（重建老舊不良住宅）、住宅再開發（改造不良住宅與公共設施）與城市環境改造（恢復市區機能）三大方向，做為韓國都市更新的主要推動準則與依據。

以韓方代表的報告所舉首爾市新城區中西大門佳佐地區更新案為例，近十公頃的更新地區，除了提供幹道道路的建設、公共交通網的建立與擴充 15,500 m<sup>2</sup>的社區公園外，更以增加的 73%的容積獎勵，增設了 1973 戶的出租住宅作為解決低收入居民的需求。

而韓國的都市更新亦是透過權利變換機制，以公正的估價方式結合多數決的同意門檻，達到加速更新推動的效果。但因近年來首爾市不動產價格的急遽攀升，為避免整體都市發展所帶來的效益集中歸於特定人所有，韓方政府亦已著手訂定相關重建超過利益回饋機制，以降低因更新之推動反而造成房地產炒作與價格過度上揚之問題。同時因為地主過於看重更新的效益，也造成目前缺乏收益的市區難以推動更新的困境，加上目前更新個案多以提供住宅為主，使得都市發展更加高度化與結構單調化。

### （四）同時面臨古城整治與新城開發的中國更新現況

中國作為一個文化古國，同時又面臨資本化的過程中，臨海特定都市的快速崛起與發展，都市的在發展一直是各界關心的議題。在本次會議中，與會的中國代表亦針對二個代表性個案提出專題報告。其中蘇州閶門地區的更新案正是歷史古城如何處理文化史蹟保存與都市再發展的重要指標。在報告中，中方代表詳細說明了閶門地區透過總面積

達 55 公頃的整體規劃，以新興商業帶的營造，配合道路、停車系統與步行街有效串連城門樓、山塘街等歷史名勝古蹟，同時開發金門商城等新開發區並重修城門樓作為觀光與商業結合的重點設施。這樣的作法已將傳統被定位為「國民經濟計畫的繼續和整體化的技術方案」的中國城市規劃，轉變為由規劃工作者自行根據問題與需求提出解決方案的主動式規劃，歷史名城的眼光也從單純保存提升為都市再發展與整治的全面性策略。

另外沿海都市因經濟急遽變化，所衍生出的各項都市機能失調問題，也在本次提出的深圳市城中村的更新案中有處理與實踐的成果。身為中國最早成立的四個經濟特區之一，深圳市於 1980 年設立經濟特區以來，由一個邊陲小鎮轉變為特大都市，原居民聚居的聚落在都市發展下，相較於新興建設與大樓，如同城市中的孤島、各項發展與都市脫節，成為居住品質低陋、公共危險堪虞的城中村。2004 年深圳市政府提出了「深圳市城中村改造暫行條例」，針對市內 320 個城中村進行更新改造。依照「市級決策、區級執行」原則，成立深圳市城中村改造工作辦公室作為執行工作機構。

以緊鄰香港特區的福田區漁農村的更新為例，自 2004 年由政府主導與原村民的拆遷賠償工作，由金地集團負責整體改造開發，2005 年完成拆遷工作，改造後的全新社區於 2007 年順利完工，也確立了這個「政府主導、市場參與運作」的更新模式的可行性。深圳市目前共規劃了 40 個城中村更新案，其中已審批通過 14 案，且部分已完工。

#### （五）拆遷工作與居民權益保障均為各國更新事業重要課題

都市更新重建中的拆遷工作，在本次會議中亦為各方代表討論交流的重點。甚如人民並無私有土地的中國，均需由政府出面主導負責現住戶的拆遷安置事宜，方有後續民間的開發工作進行。而其他皆以權利變換方式作為確保住戶權益的台日韓三地，在面對棘手的拆遷工作時亦有因地不同之作法。韓方因國民對於政府政策配合度較高，加上更新後效益驚人，在更新計畫獲得大多數居民認可同意後，居民均願意配合更新搬遷；日本都市更新的規模大，整合時間長，加上有專業之都市更新協調員居中整合，原則上必須由居民全部同意後方得進行施工，但為避免所有權人不接受權利變換的結果，分別有城市再開發法下的及民法規定的「強迫執行」與「和解」手段。但是以具強制力的「行政大執行」為例，因考量人民財產權的保障，在原本預定開發的八個地區只進行到第二個地區，因此日本多數關於權利變換的異議多採民事訴訟方式處理。

#### （六）透過積極交流 謀求都市更新的發展方向

相較於歐美各國的更新背景與經驗，同屬東亞的台日韓中四地區，無論民情風俗、都市發展均有一定同質性，透過系列國際交流研討會的舉辦，讓與會的各國專業人士除

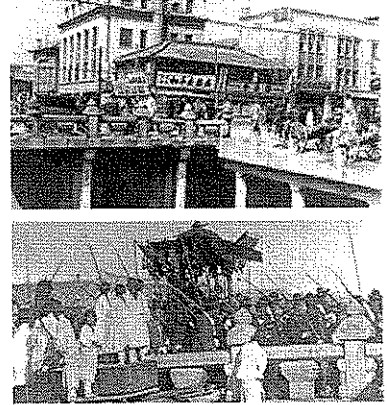
了能瞭解彼此在更新推動工作的背景與現況外，更能針對特定議題的深入交流討論，藉他山之石能作為往後繼續努力的借鏡與參考。

## 肆、參訪地區介紹

### 一、清溪川

#### (一) 清溪川的空間歷史與記憶

清溪川東西貫穿整個首爾市區，其區位與空間形式一直都是市中心區重要的動脈之一。回溯清溪川 600 年來的歷史，清溪川河水流向首爾市中心，一直以來具有政治、社會、文化的象徵意義，情況就像中國的長江、黃河。然而，清溪川連年氾濫，數百年來一直影響首爾居民的生活。因此，解決清溪川的氾濫問題自十五世紀初的朝鮮王朝已經開始，當中不外乎擴闊河道、建築堤壩和種植樹木等。



不過，經歷數個世紀後，清溪川的水利問題亦未能徹底解決。直至 1930 年代，韓國政府才正式提出把清溪川覆蓋的計畫。但這個計畫一直受戰爭影響而被拖延，直至 1950 年代韓戰結束後方再重提。1960 年代，清溪川終被覆蓋。而覆蓋工程後附近地區亦蓬勃發展起來。韓國政府決定在覆蓋範圍上興建天橋解決交通問題。一系列的天橋道路網並於 1970 年代中期全數落成。

清溪川附近地區，50 年前為了改善市區交通與周遭環境而加以覆蓋，1970 年代經濟起飛之際，又於其上搭建起雙向四線高架橋，就是由現任市長李明博當年擔任現代建設執行總裁時所負責興建。當時周邊逐漸形成著名衣飾生活百貨集散地，被視為「現代化」的象徵，一時令韓國人引以自豪。但是經歷三



十年後，因周邊商家與居民不耐高架橋塞車與噪音廢氣，而市民亦對高架橋兩側商家望而卻步，使該區日漸蕭條。附近交通問題日益惡化，環境雜亂，建築結構也開始老化，這條高架橋埋沒了古老的河川，佔用大量市區精華面積，更成為市區市容的髒亂毒瘤。

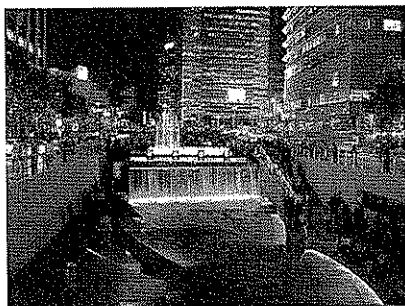
#### (二) 刺激首爾推動清溪川案的濫觴

清溪川計畫的推動，受到幾個「找回都市水岸空間記憶」之先驅計畫的思潮引導，其中最具知全球名度的啟蒙計畫，莫過於德州聖安東尼市的河濱步道 (Paseo de Rio) 的水岸更新經驗，與波士頓的大挖掘計畫「去高架橋化」之現代都市發展新趨勢的啟發。

聖安東尼奧市 (San Antonio) 早在 1920 年代就以水岸更新作為促進都市再成長的觸媒。河濱散步道的成功，有賴建築師 H. H. Hugman 經歷半個世紀努力不卸地推動，

同時再加上一位關鍵性重要推手的出現——市長傑克·懷特（Jack White）在關鍵時刻臨門一腳的支持，使整個計畫出現曙光。河濱步道的整體發展構想依循一個主要的整體規劃（master plan），使計畫具有彈性，同時兼顧「刺激商業發展」與「維持河川原始美質」二方面並進成長。如今河濱散步道已經成為代表聖安東尼奧市的都市象徵，這條河道四週已成為最熱門的觀光據點，更成為該城市的文化心臟。年觀光收入有幾十億美元，然而對於一個居民僅一百多萬人的都市而言，這是一個非常成功的河岸都市設計與古蹟保存的案例，也是一段都市振興再出發的奮鬥史。該計畫之水岸都市設計的靈感，對於清溪川的改造也有許多影響。

另一個影響清溪川推動的計畫案就是全美最大的都市工程——波士頓的大挖掘計畫（Big Dig Tunnel Project，官方正式名稱為「中央幹線與隧道計畫」）的啟發，但是清溪川計畫的推動，相較於自 1995 年推動至今的大挖掘計畫，卻算是來得順利多了。波士頓的大挖掘計畫耗資一百五十億美元大挖掘計畫計畫，將五十年前蓋的高架州際高

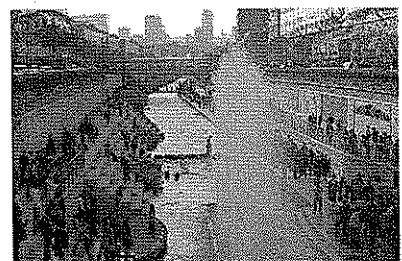


速公路（當時耗資一億一千萬美元）改為地下行駛，將行經波士頓市中心一直為市民詬病的高架橋去除，經高架橋原來行經的地區，全部變成美麗的公園。該計畫完成後，預計將在市中心地區創造出 200 公畝以上的新公園綠地，塞車的夢魘不再困擾居民，波士頓將是一個更適合居住的可居性城市。

波士頓的大挖掘計畫成為世界各大城市拆除都市高架橋的濫觴，其「去高架橋化」的構想，已經成為現代都市發展的新趨勢。清溪川修復計畫乘著在這樣的一股風潮，神奇地在 3 年多的時間內，完成了長達六公里的清溪川都市水圳再現計畫。

### （三）清溪川計畫的推手

2002 年 7 月 1 日，李明博成為首爾特別市市長，決定復原清溪川的原來容貌，以提升首爾市的形象，立即提出修復清溪川計畫，開始從事拆除高架橋與恢復清溪川的工程作業。李明博認為修復清溪川是首爾發展史上的一個重要事件。要恢復自然和生態環境，恢復城市的個性及歷史風貌，



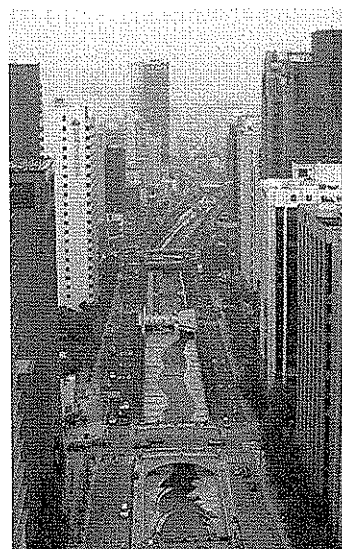
要以嶄新的面貌吸引國際投資者。韓國總統盧武鉉的支持更是重要的助力，他在談到清溪川修復工程時說：「從現在起，首爾的發展應該重視的是質而不是量」。

清溪川計畫的推動也具有都市安全的議題。該計畫當中以拆除清溪橋的工程最為矚

目。拆除清溪橋的另外一個原因，就是解決清溪橋的安全問題。由於清溪橋的橋墩座落於清溪川中，不斷受到清溪川的水流所侵蝕，1990年代至今已進行過兩次大型的清溪橋維修工程。然而，這些維修工程仍未能完全解決清溪橋的安全問題，故此拆橋亦可以節省維修費用。

#### (四) 計畫推動機制

該計畫的推動是以副市長為計畫專案推動小組的總召集人，成立跨部會的工作小組，主要分為三個小組為工作團體來推動：包括復原總括班（整體企劃、宣傳支援、計畫管理、歷史文化）、復原計畫班（交通、城市規劃、城市維護）、與復原事業班（建設項目、河川復原、環境項目）。除了整體整治規劃之外，水資源計畫、交通方案、商業街方案、廢棄物處理方案，都是重要的推動議題。透過市民委員會、市政開發研究院與首爾市政府來回往返的討論與協調，再加上千場以上的公聽會與說明會，終於在提案出現後之一年，排除萬難拍板定案。



#### 清溪川復原項目費用的總結

(單位:百萬元韓幣)

區分		2002	2003	2004	2005
1	設計費	12,700	2,097	2,097	2,097
2	工程費(設施費)	331,200	354,063	366,358	375,260
3	補償費(收購土地費)	-	2,706	2,706	1,236
4	監理費	9,900	7,226	7,546	7,546
5	設施配套費用	600	600	600	600
	合計	354,400	357,692	379,307	386,739

#### (五) 市民共識與民眾參與

「以復原城市與河川的自然面貌」為主軸的清溪川計畫，從2002年7月起為期一年的計畫規劃期中，李明博市長歷經數700場的說明溝通會，親自逐一拜訪，終於說服沿路商家將店面搬遷至東大門的足球場，讓該處成為首爾著名的跳蚤市場，生意更為興隆，搬遷期間市政府僅給予協助與貸款。期間更整合市民、國際專家學者、周邊商圈意見，舉辦多次國際研討會，並以官方網站方式與民眾持續交流。於一年內完成整體規劃設計，工程期程從2003年7月1日起至2005年10月1日完工，歷時2年零3個月。

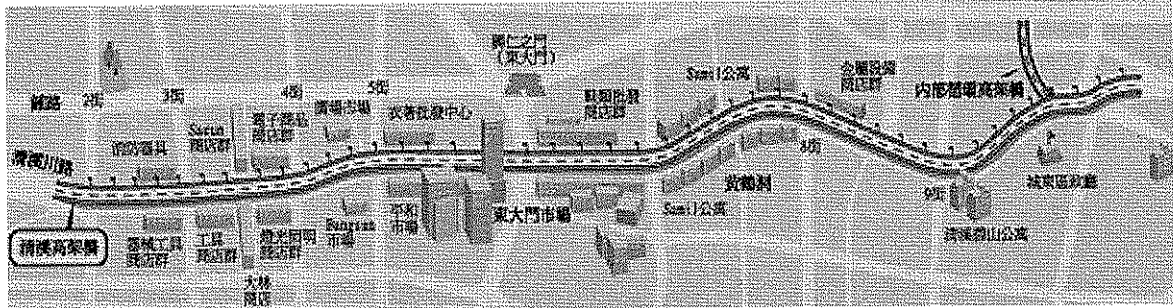




## (六) 引水方案

該計畫在短短的 2 年零 3 個月中，拆除了長達 5.9 公里的清溪川混凝土高架橋，打開了覆蓋在河道上的水泥路面，清除了河床中長年淤積的污泥廢水，修建了流經市內的 5.8 公里長的清溪川堤岸空間。由於長期乾涸，清溪川已經斷流。新建的清溪川水體深度約 30-40cm，必須尋找新的水源。

水源計畫來自三個源頭：其一為每日自漢江引水 98000 噸，以及源自漢江之自來水處理廠的清淨水，進入河道，最後再流入漢江；其二為利用雨水及周邊自然地下滲出水地下水，可提供之水源為每日 22000 噸；其三為利用周邊大型建築基地的中水系統，每日提供 12000 噸，做為枯水



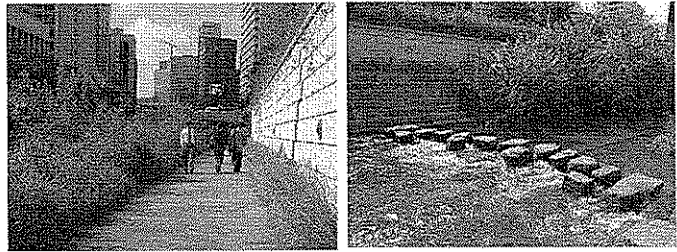
期之應急備用水源。

## (七) 交通策略

因清溪川上方之原有高架橋，是東西串聯市中心的重要動脈，橋體的拆除對於市中心壅塞的交通更是一大考驗。該計畫配合的交通方案有三大措施：改善市中心交通運輸體系（包括：替代交通路線的調配及車流的引導）、建構完整的通公共交通運輸系統、以及交通需求管理（包括：停車管理）。其中最重要的關鍵在於如何改變市民的交通使用習慣，以及小汽車的用路習慣。該案的推動之際，首爾的大眾捷運系統以及公共運輸系統也逐步完備，因此整體的重要策略一為鼓勵市民利用大眾捷運。其次為改變市民的用路習慣，高架橋的拆除工程之前，該路段先行經四線道的路面封閉兩線道，改成雙線的地區性聯絡道，待民眾逐步習慣高架橋已不如過去便捷快速，便逐步改變用路習慣或是改搭大眾運具後，才實施全部封道進行拆除橋樑拆除工作。工程期間橋面採用切割移除，以減少施工噪音與空氣污染，這些細心週全的工程顧慮，都是使民眾在不便之中，仍共同支持建構首爾美好的願景的背後支撐力。

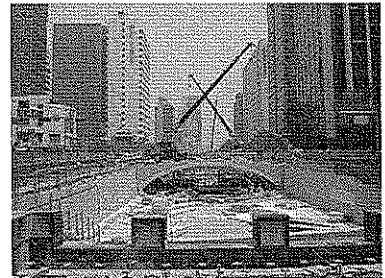
## (八) 水岸環境景觀改善

首爾市政府以全新的理念來營造以人和自然為中心的城市綠色空間。如今，首爾市民將能夠從市政廳附近地區開始，在新修的河岸步道上沿著岸邊漫步，一直走到漢江。該計畫也對周邊地區環境進行了整體的更新，並在清溪河道上架設了 21 座通往南北向、各具特色的橋樑，把沿岸附近的各類風味小吃都連接起來。新建的 21 座橫跨清溪川大橋之一的長通大橋可以作為露天音樂廳。順著溪流向東到平和市場附近便是著名的「文化牆」，上面展示了五位韓國知名藝術家的作品，把清溪川變成了一條文化長廊。河岸兩側空間中種植了蘆葦等各類水邊植物，並在岸邊兩旁種植許多花草並堆砌了造型各異的石頭，營造出生態活化的都市空間意象。



#### (九) 都市生態效益

目前，整治清溪川對於都市空間提升的效益已經逐步顯現。在 2005 年 7 月進行的清溪川通水測試時，附近地區的平均氣溫要比首爾低攝氏 3.6 度。而在復原前，清溪川高架橋一帶的氣溫因輻射效益之故，比首爾的平均氣溫高攝氏 5 度以上。設計完善的水流流速，讓清溪川維持每小時一公里的流速，在此流速下，清溪川可以終年不會結冰，除了能讓附近地區的環境溫度降低，增加空氣流通，另外可以避免滯流而影響環境衛生。另外，清溪川一帶的平均風速比去年同期快了 50% 左右，空氣潔淨度提升，空氣顯得清新許多。市民也欣喜地發現，河流中已有小魚洄游，白鷺、野鴨和翠鳥等也在此棲息。

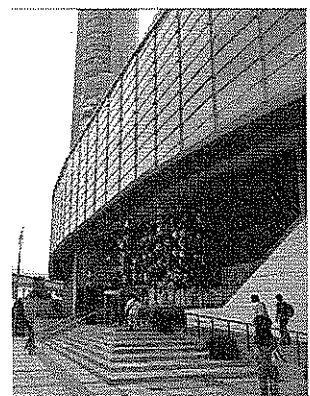


#### (十) 都市經濟效益

該計畫對於地區經濟的推動，更有明顯的助益。由於地區發展漸成規模，清溪川周邊地區的房地產價格也呈現上漲，與兩年前相比，清溪川附近的馬場洞和下往十裏洞的房價已經上漲了 12.6%，預估一年至少將有二百萬人來此觀光，也帶動了附近的社區與經濟發展。

#### (十一) 均衡地區發展

密集於清溪川周邊的建築物大部分是在建立之後過 40~50 年的舊樓。因此不斷減少常駐人口，影響城市環境。不僅如此，解決江南和江北地區之間不均衡發展問題是首爾市的懸案課題。在



此情況下，通過清溪川復原，能將清溪川的周邊地區重建為商務、尖端資訊產業、創造高附加值產業的中心，會大大提高國際競爭力。而且，會啟動周邊陳舊地區的開發，提高成長潛力，給江北地區注入活力，這會實現首爾市的均衡發展，引進創造出高附加值的產業。

## 二、吉音洞與彌阿周邊地區更新案

### (一) 以更新手段完成舊城區開發，促進都市多核心發展

首爾市在邁向 21 世紀的進程中，以漢江為界，北側市中心與江南區的發展一直是當局積極推動的重點地區。但除此之外，為了地區之間的均衡發展，首爾市政府提出促進地區事業的政策概念，主要是把每個自治區的中心據點地區定位為均衡發展之促進發展地區，讓原本以市中心及江南區為中心的城市結構，轉換為更加實際的多核心化結構，讓各地區的消費結構得以自立發展，並使交通、住宅、環境等各種城市問題得到根本性的改善。

### (二) 步行為中心的綠色市區 吉音洞再開發計畫

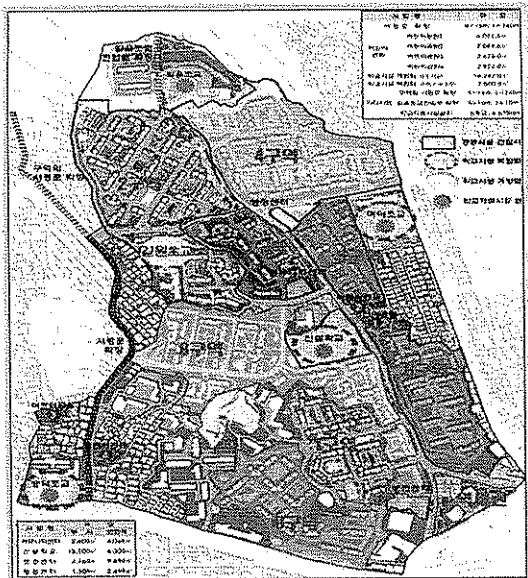
在這樣的政策方針下，位居首爾東北中心的城北區提出了「Future 21C」計畫，希望能以新城的概念，在 2010 年前針對落後的舊市區，在考量周邊地區人口結構及交通需求下，完成大面積的整體開發計畫。其中本次參訪的吉音洞地區因位處城北區核心，而被定位為主要居住中心，同時以強化城市功能的概念，劃分為 9 個再開發區域。其中第 1 至 6 區域業已開發完成並已入住，目前正執行第 7 至 9 再開發區域的規劃工作。

更新的主要構想是以最大可能的減少車道，建立綠色街道與生活街道為主。因此在 7 至 9 再開發區域約 20 公頃的基地範圍內，以平均相當於台北市住三用地的容積率，興建了 68 棟 23~29 層的高層集合住宅，讓大量的空地能依照整體規劃，營造出統一、和諧的綠色環境。同時在強化都市公共服務上，也提供了包含社區中心、私立初、高中及綜合衛生保健中心等設施。同時在創造出約 3 千多戶的住宅單元中，也提供約近 500 戶的出租住宅作為照顧低收入戶使用。

吉音 7~9 區域再開發項目概要

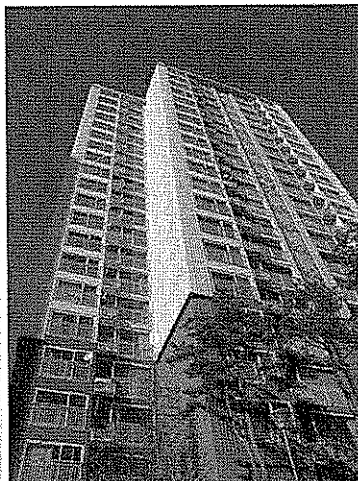
更新地區	吉音 7 區域	吉音 8 區域	吉音 9 區域
位置	吉音洞	吉音洞	吉音洞
推動現況	計畫擬定中	計畫擬定中	計畫核准
面積 (m <sup>2</sup> )	32,474	101,943	69,825

容積率	225.21%	226.29%	229.25%
建築規模	地下2 地上23層 共11棟	地下2 地上26層共30 棟	地下2 地上29層共27 棟
提供居住單元 (出租單元)	559 (99)	1,601 (120)	1,254 (240)
規劃坪型	16坪型 26坪型 34坪型 44坪型	15坪型 25坪型 33坪型 42坪型	15坪型 24坪型 32坪型 43坪型 50坪型
公共設施提供	社區中心	引進自立型初、高中	建立綜合衛生保健中心



(吉音再開發項目區域圖)

\* 吉音1、2、4、5、6區域已經完工并開始入住。

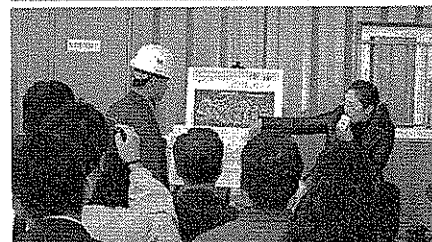


吉音再開發區更新後建築

### (三) 自然和人類共存的幸福村 彌阿6區域再開發計畫

位居江北區的關隘，另一參訪地點的彌阿地區，則是通過引進新居住概念，以再開發住宅，創出多種景觀及居住環境，並實現自然和人類共存的居住環境，營造出「幸福村」。同時為了地區之間的均衡發展，針對作為地區生活圈中心成長潛力大的據點地區，基於合理調整土地利用，有體系的擴充城市基礎設施、提高商業、流通、業務、資訊產業等城市功能，進而提出了昇級、綠色及福利等三大方針。

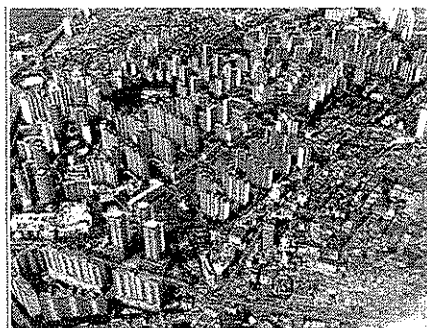
以彌阿6區域再開發案為例，基地面積近6公頃，以更新權利變換方式，由原住戶成立更新會，將原本約850戶低矮老舊房舍，規劃改建為1,198戶、14~20層之集合住宅。並依據需求統一提供24、32、41三種單元坪



型供居民選配，並於今年3月份動工興建。本次參訪雖僅能在施工中的工務所聽取相關簡報，但在穿流不息的施工車輛與工作人員充滿信心的眼神及口氣中，我們相信掛在大型看板上的整體規劃藍圖所展示幸福村願景的實現，絕對是指日可待的。



(項目實行前的照片)



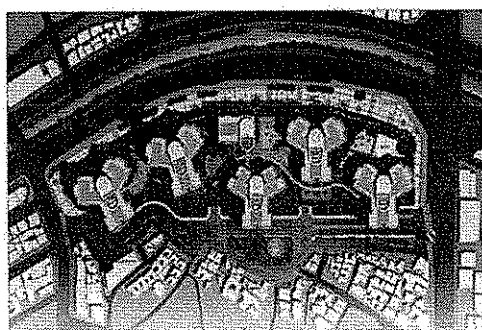
(項目完成后的照片)

彌阿再開發區域位置及設計布局圖

### 三、黃鶴洞再開發案例

#### □ 黃鶴洞再開發區域的狀況及項目概要

位置	首爾市黃鶴洞2198番地等總共562筆			
項目推進狀況	1984.11.17 指定為住宅再開發區域 1993.12.14 制定項目計劃 1996.12.13 批准項目 1997.12 項目中斷 2004.01.16 批准修改項目 2004.05.12 動工 2006.06.09 批准處置計劃			
區域總面積	46,599m <sup>2</sup>	總建築面積	382,472m <sup>2</sup>	
容積率	527.19%	建築規模	地下4層 地上33層 公寓6棟樓, 商場樓	
組合成員數	-	將要建立的住戶數	1,870家住戶	
已有的建築物數	約1,350棟樓 (商場樓 284棟樓)		16坪型	336家住戶
			23坪型	478家住戶
			33坪型	790家住戶
		45坪型	266家住戶	



□黃鶴洞再開發區域位置及設計布局圖

#### 四、蠶室洞重建社區

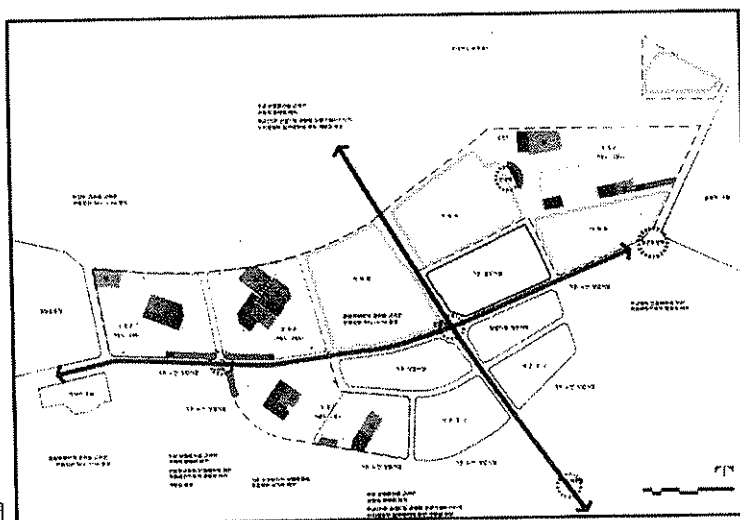
##### 蠶室洞公寓再建築項目

#### □ 建立和再建築蠶室洞公寓項目的背景

- 從1975年到1976年建立大規模的公寓，形成了廣範圍的居住區。
- 從1995年起，該居住環境開始變化，公寓樓逐漸陳舊，大多數居民願意再建築。因此2000年從城市管理的角度來提出了綠色環境的居住社區開發方向。
- 蠶室地區不是簡單地從底層公寓改造為高層公寓的，而是再建築工程與道路、公園、學校、污水道等建立城市基礎設施一起進行的大規模開發工程項目。

#### □ 蠶室再建築園區的設計概念

- 考慮到漢江等與外部空間相連接的天際線，營造優美的城市環境
- 建立指為營造城市空間的園區規劃。
  - 各園區之間連接步行路線，在與城市街道相連接的園區空間實現綠化。
- 在奧運大道兩側建立高層公寓，營造獨特的城市景觀。
- 樹立與各公寓園區內的中心商場等便利設施統一的設計概念。
- 對蠶室公寓園區特點作進行形象化，以此來，突出高級居住園區的概念。
  - 為了對公寓起到美化作用，用照明設施照亮樓頂尖塔等外面露出的地方。
- 每園區在動工之前，對樓頂和壁面的設計(橫裝)，將要另行審核，反映其結果。



蠶室洞再開發地區都市設計圖

□ 窠室再建築園區再建築前、后比較表

▶ 窠室地區之前的現狀

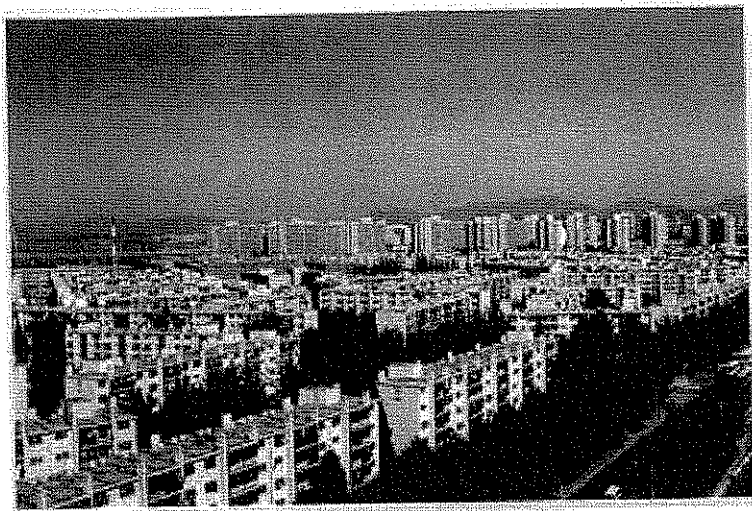
區分	總計	1園區	2園區	3園區	4園區
建築期間	1975年 ~1976年	1975年 ~1976年	1975年 ~1976年	1975年	1975年
基地面積(m <sup>2</sup> )	910,204	286,160	294,430	188,715	140,899
建築面積(m <sup>2</sup> )	150,076	37,748	34,741	21,820	17,803
總建築面積(m <sup>2</sup> )	723,882	214,137	206,249	173,971	129,525
密度	建築密度(%)	17	18	20	19
	容積率(%)	82	85	98	92
	住戶數	15,250	5,390	4,350	3,280

▶ 窠室地區項目概要

區分	總計	1園區	2園區	3園區	4園區	
建築期間	2003年 ~2008年	2005年 ~2008年	2004年 ~2007年	2004年 ~2007年	2003年 ~2006年	
基地面積(m <sup>2</sup> )	733,466	231,605	219,219	156,014	126,629	
建築面積(m <sup>2</sup> )	112,113	37,748	34,741	21,820	17,803	
總建築面積(m <sup>2</sup> )	2,928,899	928,720	875,477	618,204	506,499	
密度	建築密度(%)	16.29	15.85	13.99	14.05	
	容積率(%)	275.17	275.22	274.86	273.18	
	住戶數	17,615	5,678	5,563	3,696	2,678
各坪型的住戶數	12坪型	868		868		
	23坪型	245		245		
	25坪型	1890	1150		740	
	26坪型	536			536	
	33坪型	10,034	4042	3590	2042	
	34坪型	1,012			1,012	
	38坪型	130		130		
	43坪型	1,008			330	678
	45坪型	486	486			
	48坪型	730		730		
	50坪型	452			452	
	54坪型	224			224	
小計	17,615	5,678	5,563	3,696	2,678	
供暖方式		區域供熱	區域供熱	區域供熱	區域供熱	

□ 之前的蠶室公寓園區照片

▶ 蠶室公寓園區，1976年的照片



▶ 現在的蠶室公寓園區照片

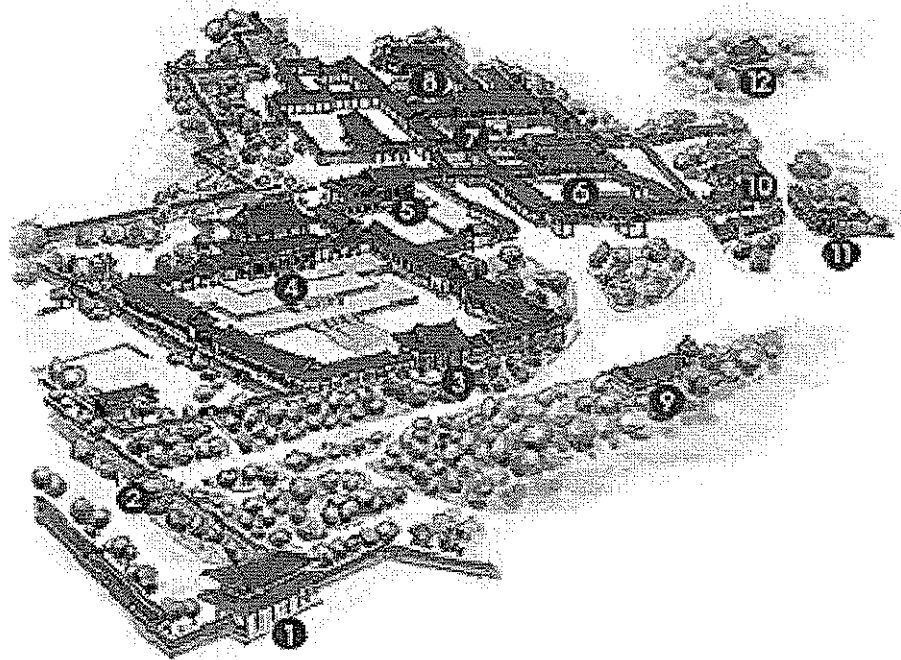




## 五、昌德宮

昌德宮包含宮殿與民宅聚落等建築群及空間，是唯一維繫李朝時期宮殿建築正統的宮殿。其後院是國王的休息場所，內有 300 多年樹齡的巨木及池塘、亭子等設施，與自然融為一體，甚是和諧。1999 年列入聯合國世界文化遺產。

- (1) 敦化門
- (2) 錦川橋
- (3) 仁政門
- (4) 仁政殿
- (5) 宣政殿
- (6) 熙政堂
- (7) 大造殿
- (8) 景薰閣
- (9) 禦車庫
- (10) 內醫院
- (11) 樂善齋
- (12) 昌德宮
- (13) 後苑



### 1. 敦化門

昌德宮的正門，正面 5 間、側面 2 間的重簷建築。二層門樓掛有大鐘，早晚打鐘報時。建於太祖 12 年 (1412)，燒毀於壬辰倭亂，重建於光海君元年 (1608)，是國內現存最古老的宮殿大門。在昌德宮和昌慶宮的建築佈局圖《東闕圖》上，現為合閣屋頂的敦化門畫為隅進閣屋頂。



### 2. 錦川橋

位於流經仁政門前的"禁川"上，建於太宗 11 年 (1411)，保存完整。在兩個拱形橋樑上，鋪平石板，兩側設有石欄。在石欄四角佇立著神情各異的動物石像，支撐兩個拱形橋樑的石墩南北側有獬豸和烏龜石雕像，守衛著錦川橋。

### 3. 仁政殿

昌德宮的正殿。官員朝拜和重大儀式均在此舉行。正面 5 間、側面 4 間，屋頂造型

爲重簷合閣。殿內有龍床，以"日月五峰屏"圍繞龍床，在龍床寶蓋上刻有金色鳳凰和如意，象徵國王的威儀。現存全殿爲純祖4年（1804）重建。

#### 4. 宣政殿

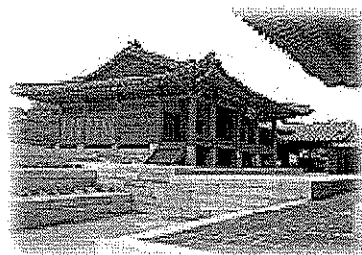
是國王和大臣談論國事的殿堂，是漢城現存唯一的青瓦屋頂宮殿。殿前兩側放置青銅缸，爲避邪裝水，旨在防止火災。

#### 5. 熙政堂

是國王的寢宮，自純祖起用爲便殿堂。1917年因發生火災被燒毀，而將景福宮康寧殿移至此處重建。堂前有門廊凸出，以便國王搭車。堂內佈置西式傢俱、窗簾框、紅地毯及電燈等，別具特色。

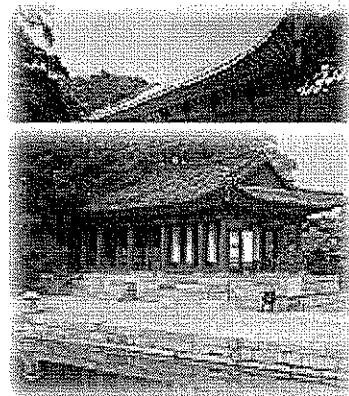
#### 6. 大造殿

位於昌德宮內，是王妃住處。1920年將景福宮交泰殿移至此處重建，與其他寢宮相同，沒有屋脊的無樑閣建築。殿內搭配西式傢俱和裝潢。



#### 7. 樂善齋

位於昌德宮和昌慶宮的交界處。直至1989年，爲英王夫人李方子女士的住處。建於憲宗13年（1847），保存基本完整。因地制宜、造型多姿，逐地勢造後園花階，以石盆、怪石、蓮池等裝飾空間，造型優美、富有魅力。滿月門是位於樂善齋後院的"上樑亭"西牆，圓型門恰似滿月。左右門牆刻有吉祥圖案和花紋，以求壽福。打開圓門，遠眺北嶽，風景如畫。



#### 8. 昌德宮後苑

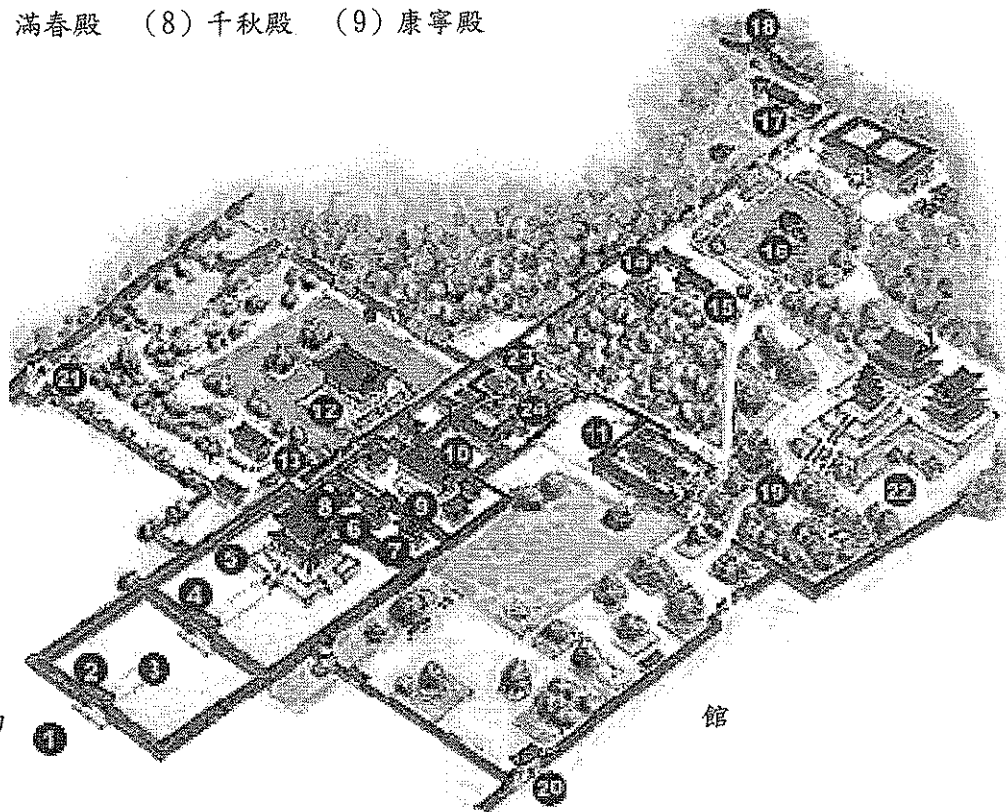
建於太宗時期，是國王和王族休息的地方，又稱"北苑"和"禁園"，自高宗起稱爲"秘苑"。苑內丘陵和峽穀幾乎保存自然原貌，被譽爲"韓國第一庭園"。這裏也有不少蓮池和亭子，如芙蓉亭和芙蓉池、宙合樓和魚水門、映花堂、不老門、愛蓮亭、演慶堂等。

### 六、景福宮（韓國的故宮）

景福宮是李朝（1392~1910年）時期首爾的五大古宮之一，也是李氏王朝的正宮，

具有 500 年歷史。占地面積達 15 萬坪（約合 50 公頃），呈正方形，南面是正門光化門，東面是建春門，西面是迎秋門，北面是神武門。

- (1) 光化門
- (2) 興禮門
- (3) 永濟橋
- (4) 勤政門
- (5) 勤政殿
- (6) 思政殿
- (7) 滿春殿
- (8) 千秋殿
- (9) 康寧殿
- (10) 交泰殿
- (11) 慈慶殿
- (12) 慶會樓
- (13) 修政殿
- (14) 鹹和堂
- (15) 集慶堂
- (16) 香遠亭
- (17) 集玉齋
- (18) 神武門
- (19) 齊壽閣
- (20) 建春門
- (21) 迎秋門
- (22) 國立民俗博物
- (23) 峨嵋山
- (24) 十長生紋煙囪



## 1. 興禮門

"興禮門"在《景福宮全圖》和《宮闕志》等朝鮮初期畫圖或書籍上記載為"弘禮門"。其名稱之由來可以追溯到中國清代，中國清代乾隆皇帝之名字叫"弘曆"，故而得名。但當時借用皇帝的名字是一種諱言。因此，到了朝鮮末期（高宗）把它改為"興禮"，自從把它稱做為"興禮門"。

"興禮門"是二樓建築，位於光化門和勤政門之間。其構造十分堅實，上下樓皆為正面三間和側面二間。"興禮門一帶"指的除了光化門以外的第二個宮門，範圍為從興禮門直達勤政門的地帶。這裏不僅是保衛國王的，而且是設有軍事部門的重要地區。以前日帝把泥土堆至高一米五後，上面建造朝鮮總督部。這次工程著重削丘平整地面，恢復了當年的原貌。

## 2. 勤政殿

景福宮正殿，文武百官朝會和舉行各種國家儀式的大殿。高宗 4 年（1867）由興宣

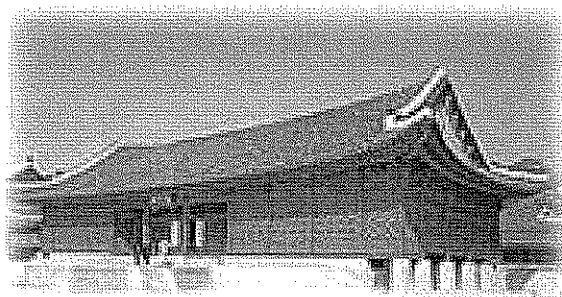
大院君重建，在花紋華麗的兩壇月臺上，覆以兩層重簷，顯得雄偉壯觀。殿內有寶座和寶蓋，殿身四周以回廊相接，殿前鋪平石板，此外，配色華麗的丹青，造型秀麗的鬼拱包，使建築更為莊嚴肅穆，異常壯麗。

### 3. 思政殿

位於勤政殿後邊，為國王的辦公地點。「思政」意味著國王深思國事，細心處理。

### 4. 康寧殿

是國王的寢殿。建於太祖 4 年（1395），燒毀於壬辰倭亂（1592），高宗 4 年（1867）與景福宮同時重建。1917 年昌德宮內殿被燒毀重建時，將景福宮的宮殿（包括康寧殿在內）遷至此處，並將該殿作為昌德宮的熙政堂。經 1995 年的重建，恢復了歷史原貌。



### 5. 交泰殿

王妃的寢殿，這裏的特點是沒有屋脊。與此同時，康寧殿、昌德宮大造殿、昌慶宮通明殿都沒有屋脊，這些建築均為國王和王妃的寢殿。1917 年拆除該殿，在此處重建昌德宮大造殿。經 1995 年的重建，恢復了歷史原貌。將交泰殿後丘稱為「峨嵋山」，源自中國四川省的山名。建



造慶會樓蓮池時，將池土堆成一座人工丘陵—峨嵋山。臺階上的花草，花崗岩石盆上的怪石，呈六角形紅磚煙囪上的秀麗花紋，構成一幅幅秀麗的畫面。

### 6. 慈慶殿

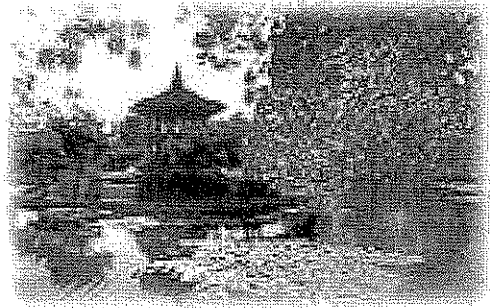
建於高宗 4 年（1867），在重建景福宮時，為趙大妃（神貞王後）而建。正面 10 間，側面 4 間，東有清燕樓，西有協慶堂，相互連接。燒毀於 1874 年，重建於高宗 25 年（1888）。慈慶殿後邊有紅磚牆壁叫做「十長生煙囪」，牆上雕刻「十長生」，牆頂冠上 10 個屋狀煙囪蓋，以便排煙，這就是十長生煙囪。在狹窄的殿後，將牆兼做煙囪，刻上華麗的花紋。如此圍牆，庭園及煙囪合為一



體，呈現匠人的智慧和工藝。

### 7. 慶會樓

是國王和大臣舉行宴會的場所，正面 10 間，側面 4 間，為兩層樓閣，建於太宗 12 年 (1412)。樓閣造型被譽為韓國之最，方型河池上聳立的石柱樓閣，看似巨大樓閣漂浮在池上，顯得相當壯麗。燒毀於壬辰倭亂，重建於高宗 4 年 (1867)。

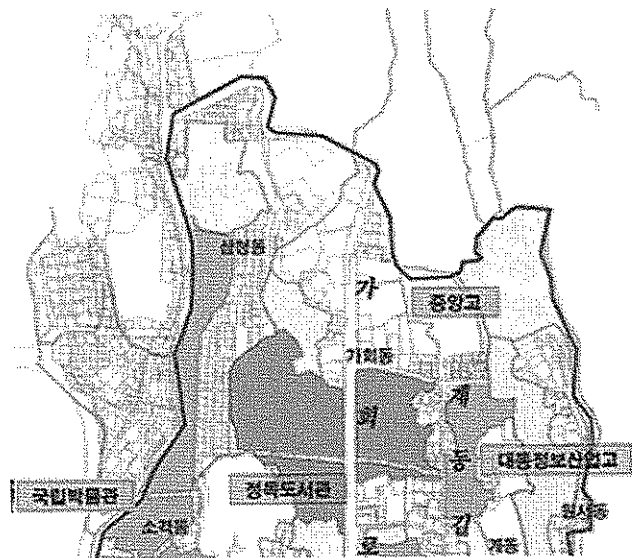


### 8. 修政殿

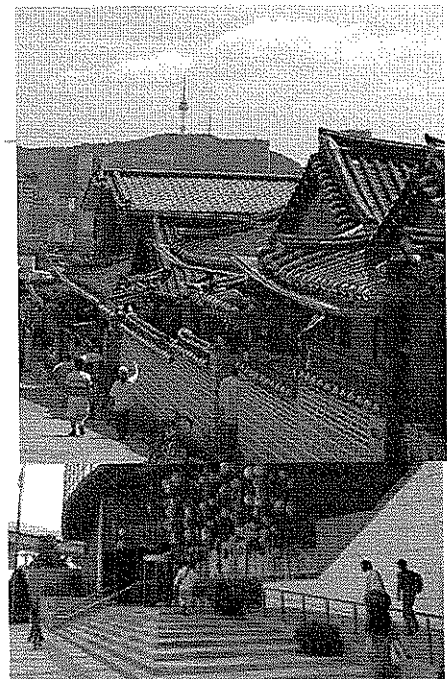
建於高宗 4 年 (1867)，是處理國事的場所。高宗時期與景福宮同時重建。

## 七、北村都市更新案

北村是朝鮮時代的政治、行政、文化重心地帶，位於景福宮和昌德宮之間，因位置接近宮殿，故是當時王室的高官、貴族及高階地方官員居住的地方。該地區是現今首爾唯一韓國傳統房屋密集的地方，保存著 924 棟韓屋及古老的街區巷道。在這古色古香、聲犬相聞的小巷子裡，可以欣賞到韓國鋪瓦的傳統韓屋的風貌，而大部分韓屋都還有人居住在裡面，保存較良好的則闢為博物館、民宿、工藝館、餐廳等，讓遊客在生活中體驗韓屋之美。

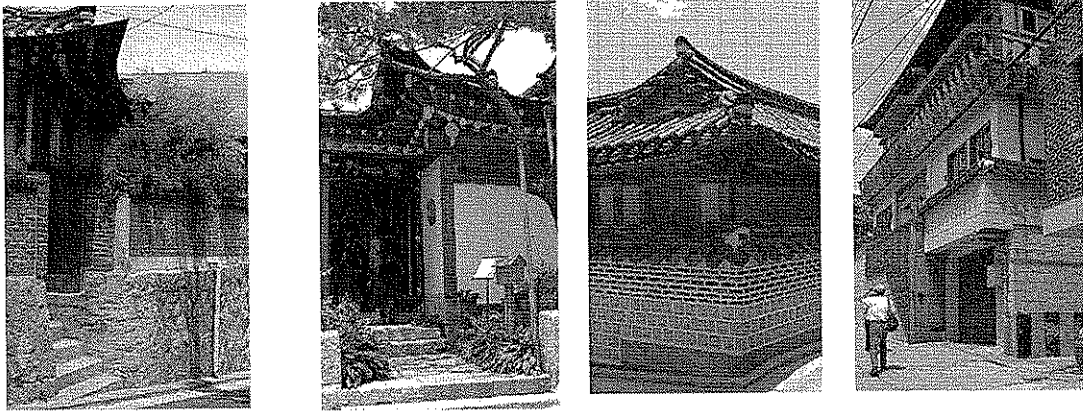


北村地區早期原有 1500 棟韓屋，首爾市政府曾於 1984 年 4 月將之劃定為「韓屋保存區」，並限制該地區韓屋的增建及重建，而對於新建的房屋，則必須繼承傳統韓屋樣式，及需經過建築審議委員會之審議。嗣後，該地區因建築限制，造成韓屋不斷破舊，接踵發生修繕及維護等問題，讓當地居民非常不滿。於是，首爾市政府於 1991 年 5 月解除了「韓屋保存區」的劃定，於 1994

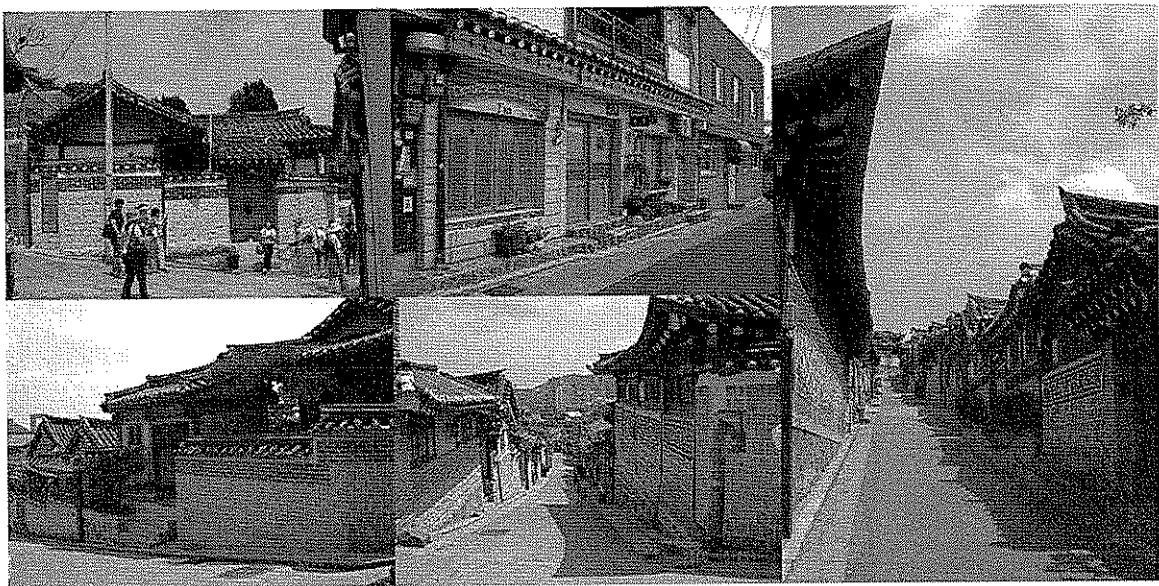


年解除對建築物高度的限制，以緩和當地居民的不滿情緒。但是，解除建築限制的結果，造成韓屋急遽的遭受破壞，乃至現今僅剩 900 餘戶。

有感於北村韓屋持續遭受破壞之危機，於 1999 年下半年，經當地居民與首爾市政府共同協議，掀起「保護北村韓屋村」運動，擬將已破舊不堪居住的韓房及窳陋地區進行整修改善，以重建北村韓屋村舊時期的風貌。此時，當地居民對於推動韓屋村的改善計畫將有助於北村地區經濟復甦的認識，逐漸獲得共識。

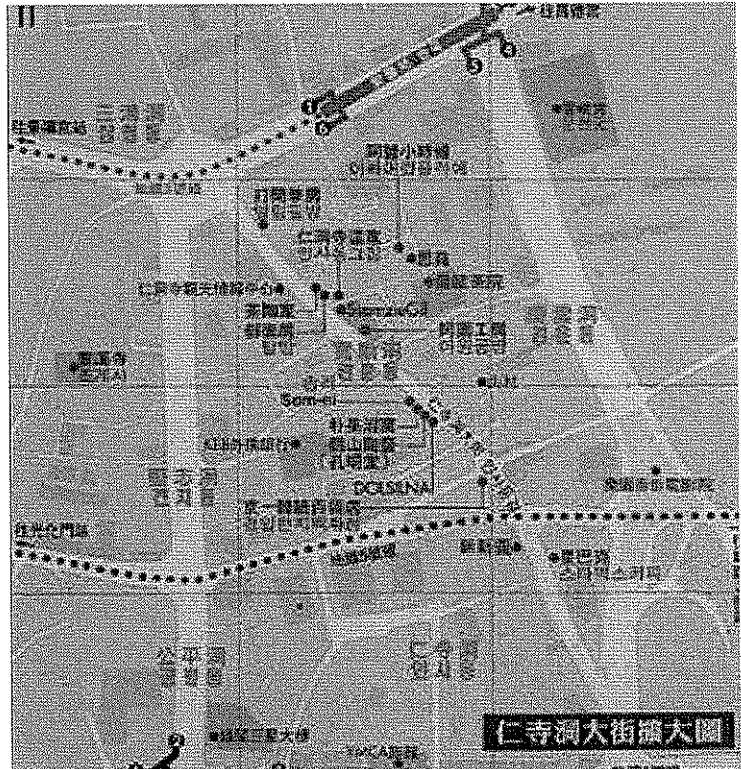


對於北村韓屋村的改善計畫，首爾市政府除提供房屋修繕費用或無息貸款的補助外（係針對已登記在案的韓屋進行修繕），還計畫重新規劃街區巷道、公共停車空間、歷史探訪路線，並辦理傳統設施的招商及培養傳統文化資源。此計畫於 2001 年正式實施，並列入 2006 年首爾市政府主要市政政策—構築北村文化帶。現今，北村韓屋村在地方居民與市政府共同合作的努力下，已成為 現代都市人體驗朝鮮時代傳統生活面貌的地方，及外國遊客必定造訪之處。現今，北村韓屋村在地方居民與市政府共同合作的努力下，已成為現代都市人體驗朝鮮時代傳統生活面貌的地方，及外國遊客必定造訪之處。



## 八、仁寺洞傳統街區

仁寺洞位於城市中心，是都市中難得的空間，這裏流通著古老而富有珍貴傳統的物品。在朝鮮時代（1392-1910年）是官府和貴族私宅密集的地方，於日本佔領韓國的後期，沒落的貴族把家中的物品拿出來變賣，於是這裏就應運而生了一些古董店。該地區因富有韓國傳統文化色彩，被譽為「漢城裡的韓國」。仁寺洞以中央大道為中心，兩側分佈著許多巷弄，有如迷宮一般。



仁寺洞之區位

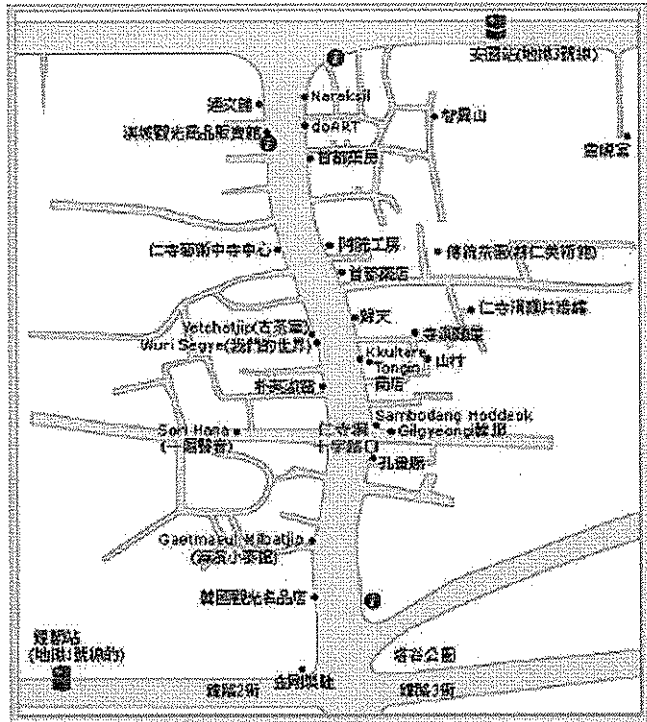
在迷宮中密集了畫廊、傳統工藝店、古代美術店、傳統茶店、傳統飲食店、咖啡館等，保留了韓國特色的風格和情調，每個店家各有其獨道之處，讓韓國人和外國都十分喜愛。其中畫廊是延續仁寺洞命脈的中心，在這裏聚集了 100 多家畫廊，經常舉辦豐富多樣的展覽會，遊客可以欣賞到韓國畫、板畫、雕刻等各種展覽。

與畫廊一起豐富著仁寺洞街道景觀的還有傳統茶舍和飲食店。一開始你可能會覺得很難找到，但只要你一邊散步，一邊慢慢地逛著各個巷弄，就會發現趣味無窮。

仁寺洞每週日 10:00 至 22:00 限制車輛進入，這裡就成了一個與市民共用其樂的文化空間，不但現有的店家會營業，小型的戶外表演廣場還有傳統劇表演，也會看到傳統蔥煎餅、麥芽糖和算命看相的攤位在此亮相，讓遊客在這都市中心完全沈醉在傳統的魅力中。

## 九、韓國首爾「仁寺洞大街」產業活化 街區都市設計案例

首爾仁寺洞附近地區是韓國傳統文化精華區，自古以來這一帶不僅是王宮所在地，也是朝廷官員與士大夫貴族居住的聚集地區，仍有許多百年以上的傳統韓屋分佈於此。其中仁寺洞大街是全首爾最富藝術氣息的地區，所有關於韓國傳統文化的想像，都可以在此找到，如傳統茶室、陶瓷器藝廊、韓紙與扇子店、改良式韓服、韓國紀念品、美味點心等等。其中仁寺洞大街地區的重



新開發，將原有逐漸衰敗的地區意象及古董街重新振興，藉由「仁寺洞管理委員會」之商業發展街區組織，重新保留原有的傳統商業型態，強化街區之特色，同時也藉由都市設計手法，將傳統街屋與現代化開發型態作最佳之結合，與本案之背景相似，十分值得參考。

### 1. 計畫簡介

仁寺洞古董街原有展銷古董的畫廊和相關聯的店舖，使仁寺洞漸漸成為了買賣文化商品的文化街。在仁寺洞可以買到古代美術品、各種現代美術品、韓服、陶瓷器、各種工藝品和其他旅遊紀念品，其中和美術品有關的最多。逛仁寺洞的另一個樂趣就是小巷子裏的韓國傳統飲食店和傳統茶館。傳統飲食店和茶館保留了韓國特色的風格和情調，受到韓國人和外國的歡迎。

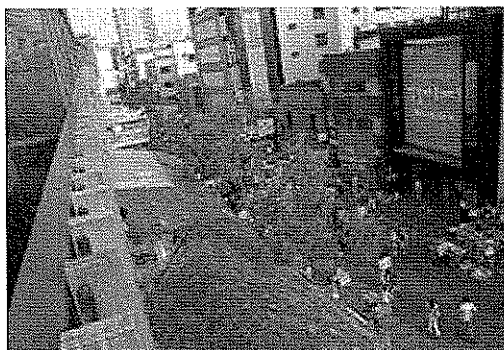
1980年代起，新式大樓出現在本區，漸漸破壞原有百年韓屋所構築成的傳統街景。為了保護這裡的傳統街景及促進商業活動，自1997年4月起發起星期日無車之街（Car-free）活動，此舉也凝聚了當地商家的團結。故1999年底，因執行道路拓寬而街區中的12棟小屋面臨拆除命運



時，民眾保護仁寺洞的運動遂而開始。隔月，首爾市政府即頒布新建物禁建公告2年，並在2002年6月首爾都市發展機構著手制定仁寺洞都市設計計畫（Insa-dong Urban



Design Plan)，耗時 20 個月完成，管制範圍沿仁寺洞大街周邊街區，長度約 700 公尺，涵蓋範圍約 12.22 公頃。其都市設計計畫要點包括：保存傳統街屋；指定仁寺洞為文化街區，並提供財務融資協助；確保公共空間與文化設施受到保護；並制訂其任務目的。



- a. 保護特色小店及傳統街屋
- b. 保存小巷道及活絡街道文化
- c. 活絡傳統&文化產業
- d. 制定私人開發案設計準則
- e. 制定公共環境改善設計準則

本計畫以首爾市政府住屋局都市設計處為主導單位，負責公共環境改善並提出 12 個公共環境改善先驅計畫，經費約 2 千 8 百萬美元（9 億 8 千臺幣），買地費用 53%（5.19 億臺幣），工程施工 47%（4.6 億臺幣）（市政府出資 69%，區政府出資 31%）。並成立「仁寺洞審議委員會」制定都市設計準則細項。「仁寺洞管理委員會」在街區發展扮演相當重要的角色，對於地區的都市設計管制有一定的要求，甚至為避免大型英文招牌在重視保留韓國文化風格的本區，造成視覺干擾與不協調，因此跨國企業 Starbucks 順應「仁寺洞管理委員會」之要求，將 Starbucks 咖啡之英文招牌改為韓文書寫，這是全球第一個捨棄英文直接以外語書寫招牌的 Starbucks 咖啡，因而成為特色景點。街區內並設有仁寺洞旅遊服務中心提供觀光服務。



在市民團體與企業努力下，2005 年仁寺洞 Ssamziegil 複合式創意藝術商場（地下一樓地上四層）開幕。廣場建築融合舊有建物元素設計，以生態綠建築概念興建，以斜坡道螺旋連接所有樓層的商家，商場內有七十幾家不同類型的特色商店和不定期更換的裝置藝術，形成熱鬧活潑的特色藝術村。該商場致力於保存仁寺洞的傳統風格，藝術村中僅販賣韓國商品，不賣任何外國貨，打造一處可以盡情使用韓國傳統元素加上現代意象的作品發表平臺。

## 2. 仁寺洞都市設計要點

規劃初期，考慮到區域內的道路寬度、基地大小和土地使用規定，依分區管制原則，將仁寺洞區劃分為五個區塊，分別為 1. 主要道路區 (MS)、2. 韓屋區 (HA)、3. 小街區 (SS)、4. 已開發地區 (DA)、5. 外圍地區 (OA)，其他既有之大型開發和基地狀況特殊之個案則以特殊計畫區的方式依其狀況管理。

#### a. 私人開發設計準則

為了保持仁寺洞區小型韓屋店面排列緊湊的街道意象，仁寺洞區都市設計準則除了限制建築高度外，並訂定私人開發的基地不得大於基地面積平均值的兩倍，以避免單一立面的大型開發。另外針對開發符合規定，且層數控制在 4 層以下者，則提供上限達 80% 的補償獎勵。

為促進仁寺洞街區的商業活動發展及街道立面的一致性，特定區私人開發設計準則規定新開發指定之建築線須直接和道路界線相接，不同於既有建築法規建築線須自道路中心退縮 2 公尺的規定，以保存歷史街區街道寬度不足 4 公尺的意象。

特定區中私人開發的土地使用均需符合法定傳統文化產業 (Traditional & Cultural business, TCB) 項目。店面的一樓指定需為韓國傳統飲食店、韓國文化產業服務、旅館民宿使用，其他樓層的使用則向仁寺洞管理委員會申請核可。

區域內建築物禁止使用反射性材質、反射玻璃和色澤搶眼的原色，在形狀上則禁止不對稱之斜立面、長形連棟建築和暴露的屋頂面。另一方面則鼓勵低樓層櫺窗展示和夜間燈光美化，以增加街區的吸引力。

建築物的高度建立在天際線需與其保存之 12 棟韓屋互相和諧的前提下，沿街建築物限高 6 公尺 (一層樓高)，其他建築物限高 18 公尺 (四層樓高)。店鋪招牌規定主要道路區僅允許一店一招牌，其他區域為兩個招牌，任何招牌的尺寸和樣式均需經過仁寺洞管理委員會核可。

#### 3. 公共改善設計準則

公共改善設計準則將針對以下三點，進行法規制定和實質改善計畫。

- a. 針對劃定的五個區塊訂定「仁寺洞分區管制準則」與現行的都市法規整合。
- b. 將徒步區內主要道路納入街道拓寬計畫，強化其運輸機能。



c. 改善廣場等公共空間。

仁寺洞特定區將逐步改造為徒步街區，以漸進式的手法減少私人車輛進入並改善公共交通，由假日徒步區設定逐漸轉化為全日徒步區。其實質改善計畫包括：

a. 配合徒步區重新設置巴士站牌

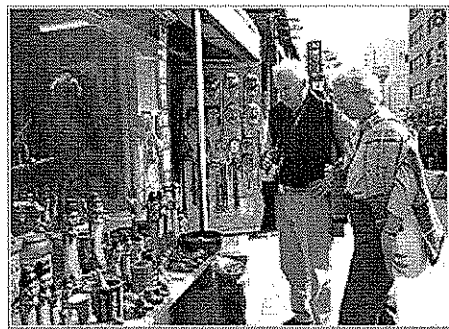
b. 改善捷運站出口的資訊系統

c. 囊底路的步道串聯

d. 增設步道旁的小型口袋公園，以提升徒步區的空間品質。

#### 4. 都市設計策略單位與管理機制

首爾市政府住屋局都市設計處為仁寺洞特定區的主要策略單位，負責區域中 12 項公共環境改善先驅計畫的執行與推動。關於街區景觀品質的維護和開發個案審議則由仁寺洞管理委員會主導，包括建築物的外型、材質、戶外招牌、土地使用變更及設計準則解釋等。



### 十、明洞地區商業徒步區

明洞位於首爾中區，是韓國代表性的購物街，不僅大型百貨公司、商城密集，更有許多運動用品專賣店及各式餐廳等，其街道就像是圍棋盤一樣。明洞街規模和高雄新崛江差不多，商店及沿街面整體質感優於高雄新崛江。

這裏不同於東大門的凌亂，商家林立，街道也蠻寬敞的，規劃成行人徒步磚區，還為外國遊客準備了英語、漢語、日語等 4 國語言的導購牌。在這裏，各種各樣的品牌專賣店密集在一起，因此被稱為服飾流行的中心及“ One-stop 購物空間 ”，也就是在同一個地方可以買到領導服飾潮流的各種服裝、鞋帽、飾物等等，商品以 20 歲群體為主。附近有樂天百貨公司、新世界百貨公司以及明洞大街上的優圖總商廈、明洞米利奧商廈、AbaTar 商廈等購物中心。此外，在中央大街和兩邊的巷弄裡聚集了各種品牌專門店。

爲了活躍明洞地區的商業圈，創造出世界性購物觀光場所的形象，明洞自 1982 年開始，於春、秋兩季會在明洞地鐵站附近舉辦熱鬧繽紛的慶典活動，不但有民俗表演、傳統婚禮、國樂表演、時裝秀、彩妝秀等活動，慶典期間內，各店家也會有不定期的商品折扣、優惠活動等，期望可藉此慶典，帶動周邊商圈的景氣。



## 十一、坡州書城

坡州書城是一個以出版業為主的文化產業園地，源起於以李起雄先生為首聯合起來的出版業者進行的土地開發案，佔地約 155 公頃，原地是一處江邊濕地，緊鄰高速公路旁。園區內集結了出版、印刷、發行、紙業、運輸、設計、著作權仲介等機構，成爲一個自足式的出版都市。

坡州書城初期的規劃構想係將大型設施如配送中心、印刷廠配置緊鄰高速公路的外圍地帶，中間地帶則是稱爲「書架」類型的標準量體房子，另一側靠溪流與山丘部分，則是要求與自然生態相融合的有機類型。

坡州書城自 1989 年舉行的「書城建設委員會發起會議」開始正式推動計劃，1994 年李起雄先生甚至說服南韓總統指派文化觀光部長協助，3 年後確定以「國家產業園區」方案來通過這計劃，再由交通建設部通過實施計劃並開始建造，第一期計劃（87.3 公頃）開發費用一半由政府出資，1999 年完成書城資訊中心，之後陸續完成亞洲出版文化與資訊中心、出版業多管道配送中心等。

開發計劃歷經十餘年的努力，於 2001 年制定了



坡州書城園區的建築指導綱領，係由建設委員會邀請其國內當代傑出的兩位建築師統籌整體建築設計事務，並邀請了國內 30 位與國外 10 位優秀建築師共同參與。園區內每家公司各自負責其建築物之設計，為利於自然通風採光，建築量體必須有相當比率的透空（容積率 200%），並藉此以充分融入自然環境中；對於建築物外觀，要求建築師應避免為了實踐個人名聲的雄偉建築，以配合整體規範。

坡州書城內可說是一個具備自身獨特風格的建築展示場，各種後現代建築林立，除了爭奇鬥豔外，建築所創造出來的人性空間到處可見，建設並沒有破壞生態，園區內完整保存了一條貫穿整個書城、長約 3 公 裏的蘆葦灘，到處可見野花、野草、野生蘆葦。建築物之間沒有圍牆、也沒有雜亂的招牌，路燈的柱子是以耐鏽性鋼板製成，隨著時間經過會形成堅硬外皮，而不需再補上油漆。此外，園區內還有別具一格的購物商場，提供園區內員工居住的住宅社區。坡州書城似乎已隱約展現出一個都市的面貌。

## 伍、心得與建議

相較於歐美各國的更新背景與經驗，同屬東亞的台日韓中四地區，無論民情風俗、都市發展均有一定同質性，透過系列國際交流研討會的舉辦，讓與會的各國專業人士除了能瞭解彼此在更新推動工作的背景與現況外，更能針對特定議題的深入交流討論，藉他山之石能作為往後繼續努力的借鏡與參考。

### 一、參考日本經驗，相關獎勵資源整合，有利都市更新事業推動

日本市街地再開發事業推動之所以能夠成功，除容積獎勵、融資優惠、價購(租)更新完成後的建築物、成立特殊目的公司籌措資金，成立專業營運、管理公司推動更新事業外，最重要的要算政府整合各類都市開發相關補助制度。我國如果能結合城鄉新風貌、整建、維護補助、中低收入住宅貸款等優惠措施用於都市更新案，將有助該事業推動。

### 二、政府先行主導計畫，再誘導民間投資開發，值得效法

無論是日本、韓國推動都市更新，皆由政府主導計畫推動，建立機制與更新事業整合平台擬定措施促進、誘導民間投資都市開發，充分發揮強大民間力量作法，值得效法。

### 三、指定都市發展特殊地區，透過都市計畫提高容積，增加更新誘因

日本及韓國均透過都市計畫指定都市發展特殊地區，提高法定建築容積，有助加強更新事業之推動。我國則經行政院 96 年 11 月 14 日會議通過，未來亦將配合捷運、台鐵、高鐵場站、水岸、港灣及老舊商業區、住宅區等適合高度發展地區，會同相關機關及地方政府勘查後予以劃定「高度再利用地區」再予提高容積獎勵，使民間有足夠的誘因，對於都市更新事業之推展將有助益。

### 四、建議公平合理的鑑價制度及公權力適時介入確有必要

韓國由政府出資設立鑑定院，作為調查估定共同住宅公示價格的機構及指定為建築專業管理情報體系機構，提供全國房地產的資訊與交易平臺，最重要的是被指定為共同事業的施行者，對於不同意者，透過公權力取得交付開發商投資。我國都市更新條例雖明訂都市更新由實施者委託 3 位估價師查估評定，對於價值有異議，得申請行政救濟，以及實施者對於更新範圍內土地改良物之拆遷，得請求主管機關代為處理，但實務上仍有諸多爭議，仿造韓國經驗，由政府提供全國房地產的資訊與交易平臺，並由公權力適時介入確有必要。

## 五、拆遷工作與居民權益保障均為各國更新事業重要課題

都市更新重建中的拆遷工作，在本次會議中亦為各方代表討論交流的重點。甚如人民並無私有土地的中國，均需由政府出面主導負責現住戶的拆遷安置事宜，方有後續民間的開發工作進行。而其他皆以權利變換方式作為確保住戶權益的台日韓三地，在面對棘手的拆遷工作時亦有因地不同之作法。韓方因國民對於政府政策配合度較高，加上更新後效益驚人，在更新計畫獲得大多數居民認可同意後，居民均願意配合更新搬遷；日本都市更新的規模大，整合時間長，加上有專業之都市更新協調員居中整合，原則上必須由居民全部同意後方得進行施工，但為避免所有權人不接受權利變換的結果，分別有城市再開發法下的及民法規定的「強迫執行」與「和解」手段。但是以具強制力的「行政大執行」為例，因考量人民財產權的保障，在原本預定開發的八個地區只進行到第二個地區，因此日本多數關於權利變換的異議多採民事訴訟方式處理。台灣都市更新條例部分條文修正案經立法院 96 年 12 月 21 日三讀通過，其中第 36 條並明定經實施者申請，政府應於 6 個月內有代為拆遷更新範圍內地上物，相信如能順利執行，對於都市更新的實施將有重要的幫助。

## 陸、參考資料

劉憲宗，2002.03，營建管理季刊「清溪川韓國首爾生態夢想--建構人本與生態性友善都市」

黃志明、靳錫嫻，2006.9.18，「首爾都市設計參訪考察之旅出國報告」

都市更新研究發展基金會，2007.12，「都市更新簡訊」

韓國觀光公社，2006.10，「韓國旅遊指南」

[http://www.visitseoul.net/t\\_chinese\\_new/](http://www.visitseoul.net/t_chinese_new/)

<http://www.backpackers.com.tw/forum/viewtopic.php?p=132177>

<http://blog.travelplus.com.tw/ryanblog/archives/000150.html>

[http://chinese.seoul.go.kr/ch2/index\\_t.cfm](http://chinese.seoul.go.kr/ch2/index_t.cfm)

[http://www.escortmap.co.kr/chinese/view\\_c\\_s22.htm](http://www.escortmap.co.kr/chinese/view_c_s22.htm)



內政部營建署

**壹、緣起**

台灣過去數 10 年間，因為經濟快速成長及產業蓬勃發展，帶動都市人口急遽增加，都市規模不斷擴展，時至今日，部分早期發展地區已無可避免的呈現建築物結構老化、實質環境惡劣及都市機能衰敗現象，為加速推動都市更新，促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善都市整體環境，已成為政府現階段之重要任務。

台灣於 1998 年 11 月完成「都市更新條例」之立法，都市更新已有完整的制度可資遵循；其次，陳總統於 2003 年 7 月召開總統經濟顧問小組第一次會議時裁示：「都市更新是當前提高老舊社區土地價值、促進建築業發展及提升民眾生活品質的最有效方式之一，應視為國家重大經濟建設計畫，而加速推動。」該次會議並建議「政府可考慮設置都市更新基金，以協助各直轄市、縣(市)政府及民間實施推動者，給予補助、低利或無息融資、投資等各種協助。」另外，行政院於 2005 年 5 月核定內政部研提「94-97 年都市更新示範計畫」，作為台灣地區中長程推動計畫；另為提升短期經濟成長，帶動營建業景氣，行政院並於 2006 年 1 月核定經建會會同內政部研提「加速推動都市更新方案」，作為短期行動方案。

**貳、台灣都市更新法令及制度之緣起與演進**

台灣都市更新制度及法令之演進，依其進程，約可分為 6 個階段：

階段	內容
第 1 階段 (1937-0949)	我國於 1937 年國民政府時代首次於重慶制定之都市計畫法，原為準備抗戰勝利後進行收復區域鎮營建規劃而制定，至 1949.12 中央政府遷臺止，囿於當時特殊時空環境，並無實施都市計畫及都市更新之環境與成果。
第 2 階段 (1949-1964)	1962 年間，美援運用委員會編譯「各國都市計畫法令概要」並提出修法建議草案，作為第一次修正都市計畫法之架構，該次修正條文於 1964 年公布施行，於母法中增列第 5 章「舊市區之改造與新市區之建設」。
第 3 階段 (1964-1973)	1. 1973 年第二度修正都市計畫法時，增列第 6 章「舊市區之更新」專章，並於用語定義中闡明「舊市區更新：係指舊有建築物密集，畸零破舊，有礙觀瞻，影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區」。 2. 1973 年修正都市計畫法之前的近似都市更新計畫，計有中華商場重建案、華江舊市區改造案、萬大計畫案等，尚非以真正之都市

	更新形式辦理，而是配合解決都市違建問題、美化市容、開闢交通設施等理由進行。
第 4 階段 (1973-1997)	<p>1. 1976.6 台北市政府工務局都市計畫勘測大隊奉令全面進行老舊市區辦理都市更新可行性調查，成立都市更新科，訂定台北市都市更新實施辦法，開啟國內正式推動都市更新之先河。</p> <p>2. 1976 年後 20 餘年間，台北市實施都市更新案計有紹安、柳鄉、工專、八德、雙園、宮前等 25 處。</p> <p>3. 政府為照顧居住老舊眷村之軍眷生活，推動老舊眷村改建工作，1996.2「國軍老舊眷村改建條例」公布施行之後，國防部即依計畫推動眷村更新。</p>
第 5 階段 (1997-2004)	<p>1. 行政院於 1998-2001 年分別核定「創造城鄉新風貌計畫」及「創造台灣城鄉風貌示範計畫」，由營建署編列預算，推動城鄉風貌改造，並結合經濟部「形象商圈計畫」，對於復甦老舊地區之都市機能，極具意義。</p> <p>2. 「都市更新條例」於 1998.11 公布施行，引進了許多新的措施與機制，包括多數決強制參與、權利變換、公地強制參與、容積獎勵與賦稅減免。</p> <p>3. 「921 震災重建暫行條例」於 2000.2 公布施行，結合 921 基金會推動之「築巢專案」，以權利變換方式實施都市更新，成為協助災區集合式住宅大樓重建之最重要工具。</p> <p>4. 中央政府編列預算補助地方政府都市更新規劃。</p>
第 6 階段 (2005-)	<p>1. 研修都市更新條例及相關子法。</p> <p>2. 中央政府開始推動「加速推動都市更新方案」。</p> <p>3. 營建署編列預算，補助地方政府全面推動都市更新。</p>

### 參、推動都市更新的必要性與未來願景

#### 一、現階段推動都市更新的必要性：

台灣人口於 2026 年將呈現零成長，又 30 年以上老舊住宅佔總戶數的 1/5，有必要檢討改善舊市區之都市機能及環境品質。又台灣都市政策逐漸從「擴張主義」轉向「市中心主義」，因此為與全球同步實現永續發展新願景，都市更新刻不容緩。

#### 二、推動都市更新的未來願景

(一) 產生新的文化內涵。

(二) 帶來新的生活方式。

(三) 營造城市歷史魅力。

(四) 引發新的經濟動力。

(五) 創造新的民主社會。

#### **肆、台灣中央推動都市更新的政策芻議**

以創新思維及作法及現行都市更新條例機制為平台，研擬中央推動都市更新之新價值觀，作為中央及地方政府共同努力之方向：

一、提升生活品質：住宅、商業、工業、交通轉運中樞、水岸港口、災後重建均為都市更新的重要範疇。

二、振興產業經濟：不僅改善「都市環境的窳陋」，也要改善「經濟環境的衰敗」，以振興產業經濟，復建都市機能。

三、改善公共環境：除建築物重建、整建、維護外，應加強推動公共環境改善計畫，促進都市地區之再生與活化。

四、加強民眾參與，建立公平、公正、公開的都市更新民眾參與民主機制：兼顧土地及建築物所有權人、建築商、實施者之相關權益，更應考量都市環境之容受力及公平正義原則。

五、追求公私合作：追求公共利益，創造公部門與私部門雙贏的公私部門合作(Public and Private Partnership)機制，提升行政效能，帶動民間投資機會，降低失業率，並確保國家資產之永續經營。

六、訂定都市更新政策白皮書：整合產官學及國內外經驗，確立適合我國國情之中央及地方近、中、長期都市再發展政策，定期檢討修正，成為都市發展政策之重要一環。

#### **伍、加速推動都市更新方案重要內容**

##### **一、工作目標**

(一) 政府為主之更新案：選定 50 處具有開發潛力且公有土地為主的地區，輔導範圍內之優先更新單元以都市更新方式進行整體規劃及地權整理後，辦理民間整合或招商作業，有助提升中長程經濟成長。

(二) 民間為主之更新案：預計於本方案推動 3 年內，輔導實施 70 件，引進投資總額約 982 億元。

## 二、推動組織

- (一) 政策及協調部分：行政院為推動都市更新政策，設都市更新政策小組，目前由吳政務委員澤成擔任召集人，政策小組任務包括都市更新目標及策略之決定、督導都市更新方案之推動進度、都市更新發展措施評議、諮詢之提供及其他有關都市更新協調事項；另為執行政策小組之決議及協調與推動都市更新相關事宜，下設都市更新推動小組，由行政院經濟建設委員會副主任委員與內政部次長共同召集之。
- (二) 專責推動部分：為加速推動都市更新，辦理方案新增業務，內政部營建署已成立都市更新任務編組，業務主掌包括都市更新政策、方案及相關法規研（修）訂與解釋、都市更新政策小組與推動小組相關幕僚、都市更新推動執行機制與整體推動實施策略之建立、國公有土地參與都市更新之協調、都市更新計畫及土地使用計畫協調及調整、都市更新前置作業資金與都市更新事業資金之初步審查。營建署並甄選成立都市更新總顧問團隊，提供符合市場需求之更新開發建議、更新規劃、輔導及訓練之技術服務及完善的都市更新諮詢服務與溝通平台。另外，責成直轄市及縣（市）政府成立都市更新專責機構及成立都市更新基金，俾加速更新相關業務之推動，
- (三) 事業實施部分：依據都市更新條例規定，依其性質可區分為主管機關自行實施、公開評選都市更新事業機構實施、同意其他機關（構）實施、土地及合法建築物所有權人自組更新團體實施及委託都市更新事業機構實施等方式。

## 三、推動財源

- (一) 都市更新前置作業融資：由行政院中美基金匡列新臺幣 20 億元之運用額度，低利貸款融資中央、地方都市更新主管機關、都市更新事業機構及都市更新團體，辦理都市更新前置作業工作，並於 2006 年 4 月訂定發布「都市更新前置作業融資計畫貸款要點」。
- (二) 都市更新事業資金融資：提供中長程資金至少新台幣 2,000 億元，低利貸款都市更新實施者，實施都市更新事業，並於 2006 年 6 月訂定發布「都市更新事業優惠貸款要點」。
- (三) 補助都市更新地區關聯性公共工程經費：由各級政府編列相關公共建設預算，配合辦理都市更新地區周邊公共工程之興闢事宜。
- (四) 保證機制：協調中小企業信用保證基金提供都市更新事業實施者貸款之信用保證。

## 四、目前推動辦理情形

### (一) 政府為主之更新案：

1. 選定優先地區專案推動：分年選定具發展潛力且公有土地比例佔多數之更新地

區，分階段辦理先期規劃、都市計畫變更、都市更新計畫或招商計畫之擬定，各階段辦理期間，由營建署召開工作會議，協調相關單位意見；各階段辦理成果，立即提報行政院都市更新推動小組確定其發展定位、開發構想及開發方式；目前已完成 50 處優先更新單元先期規劃，其中 4 處已引進民間整合中，餘 46 處除 6 處因須與其他重大建設配合或先行辦理區段徵收外，40 處應可於方案推動期間內，針對選定之優先更新單元，輔導以都市更新方式進行整體規劃及地權整理，如能順利招商，即可續由民間擬具事業計畫實施。其中 11 處列為 96 年積極推動都市計畫變更作業之重點地區。

2. 辦理全國性投資意向座談會：為使優先推動更新地區規劃構想符合實際，及加強後續招商投資之可行性，已陸續分區召開全國性投資意向座談會，邀請開發投資、百貨量販、觀光旅館及金融等相關業者提供意見，以增進投資可行性。

(二) 民間為主之更新案：

1. 成立單一窗口專責輔導：已召開 6 場都市更新業者座談會，宣導加速推動都市更新方案內容；訂定「都市更新案件個別輔導計畫」，提供個案診斷及個別輔導，至 2007 年 8 月底已召開 39 場輔導會議，幫助 49 個個案解決其階段性問題；主動逐案聯繫解決困難及提供法規相關諮詢；舉辦實務研習會 7 場、實務研習工作坊 2 場，培訓都市更新種子營。截至 2007 年 8 月底，民間自行辦理之都市更新案計 356 案，165 案已核定，108 案整合中，83 案送審中（包含已審定），已創造投資總額 799.18 億元。

(1) 民間申辦都市更新案件之進度：

項目	整合中	報核中	已審定	已核定公布實施			總計
				已完工	施工中	未動工	
件數	108	71	12	105	26	34	356

(2) 已完工案件之投資效益如下表：

	已完工件數	投資總額(億元)	經濟產值(億元)
一般案件	35	330.32	627.61
921 案件	70	90.3	171.57
合計	105	420.62	799.18

2. 建立都市更新標準作業流程，製作都市更新相關計畫書圖格式範本、檢討修正都市更新作業手冊及研訂計畫聯審機制，以降低實施者不確定性之投資風險。
3. 推動自用型社區更新，結合民間專業團體，培訓更新規劃師，鼓勵其進入社區整合居民意願，並協助自行實施都市更新事業。

(三) 制度管理與政策協調

1. 修正「都市更新條例」：修正重點包括縮短都市更新作業時程、解決整合困難及

產權處理爭議、提高民間參與都市更新意願、強化中央推動機制及修正權利變換相關規定等 5 項，均為目前民間推動都市更新亟待解決的問題，未來完成修法程序，對都市更新的推動將有相當正面的助益。全案正送由立法院審查中。

2. 協調地方政府適時依法提供公權力介入：配合都市更新條例第 36 條及第 25 條之 1 規定，營建署研訂「權利變換範圍內代為拆除或遷移地上物作業規範」及「都市更新條例第 25 條之 1 作業規定」，以促使地方政府依法提供實施者公權力協助，排除少數權利人無理阻撓。
3. 完成研訂「都市更新事業計畫範圍內國有非公用土地處理原則」：協調國有土地管理機關考量更新範圍內之公有土地，依據其規模、比例及地區特性，依「都市更新條例」第 9 條及「加速推動都市更新方案」規定，以積極之處理作為，研議自行辦理、委託辦理、信託予信託機構辦理或作價方式交更新主管機關辦研議不同處理方式，以積極維護並創造國家資產價值。

#### 陸、指標性更新案之推動

案名	基隆市基隆火車站都市更新案	台北市華光社區都市更新案	台北市南港高鐵沿線再開發都市更新案	高雄市台鐵舊高雄港站及臨港沿線再開發都市更新案
範圍	9.11 公頃	12.49 公頃	台鐵地下化兩側，西起玉成街，東至南港汐止交界，東西長約 4.2 公里，南北寬 1.2 公里。	場站及機場 51.34 公頃、路廊 16.53 公頃，合計 67.87 公頃。
使用現況	基隆火車站、車行廣場、海港及海關大樓、旅客碼頭、長短途客運站等。	台灣郵政、中華電信、法務部職務宿舍及眷舍、違佔戶。	範圍內 11 塊國公有土地面積 41 公頃及 5 塊私有土地面積 11.8 公頃，閒置或低度利用。	舊高雄港站、前鎮、草衙及中島調車場、臨港線鐵路及高雄機場。
發展定位	商旅新都心	金融管理及數位通訊中心	台灣智埠中樞	多功能經貿園區
開發策略	鐵路新站由交通部規劃、設計及施工，北側 40 公尺道路由基隆市政	國際觀光旅館由國產局標租，得標者提事業計畫開發；金融管理園區	考量由中央及地方共同成立開發專責機構，先行以區段徵收或市地	配合台鐵臨港線停駛及高雄機場遷移屏東潮州，由高雄市政府取得路線用

	府辦理拓寬，其餘設施由交通部及基隆市政府共同招商投資。	變更為機關用地，由金管會辦理撥用開發建築；數位通訊科技園區由中華電信繼續經營管理。	重劃方式進行整體開發，集中闢建必要公共設施，並分區招商實施都市更新。	地，規劃作為綠廊；台鐵則取得場站用地，招商開發。
--	-----------------------------	---	------------------------------------	--------------------------

## 柒、總結

時間之於都市發展，同時扮演著「推手」與「殺手」的雙重角色。為創造都市再發展與再生之契機，政府業將「都市更新」視為都市政策之重點，並提出「加速推動都市更新方案」專案辦理，期於短期內呈現階段性之成果，以有效提升總體經濟成長，增加國庫財政收益，增加都市更新公共利益。而依據國外長期推動都市更新之經驗，一般民間申辦之個別性更新案，平均實施時程為1年8個月，政策性都市更新案，推動時程多在10年以上。是以，我國依據上開方案規定，預計在3年內輔導完成70處民間為主之個別性都市更新案，及完成50處政府為主整體性都市更新案之招商開發，實為一艱鉅之挑戰，惟有透過政府政策之強力支持、相關部會之全力協助並借重建築開發業、都市更新相關專業界、住戶及社區居民多重之力量注入，共同努力，始能成功。