

『臺北市都市再生前進基地』 推動計畫

臺北市都市更新處 99 年 5 月



一、前言

『都市猶如生命的有機體，會隨著時間向度，而有生老病死演變。而都市更新的過程則為一個生命循環之週期，為環境重新進行生命定位。』

都市更新的推動，常藉由一連串發生的議題不斷地討論，創造更多都市型態與可能，惟更新之時程較為漫長，但仍可透過舊有空間轉換的過程，創造公私有合作之模式與更多的可能，讓土地發展之模式朝向更多元化之方向發展，不乏於地方環境改善等議題，也包含強化地方文化特色以及帶動關聯產業等功能等。

這些改變對城市的發展來說，雖僅都市再生其中一個環節，並不是永久性的推動方式，而是階段性的任務，但面對臺北市所面臨的內外部環境問題，打造臺北城市競爭力，啟動都市再生。實應有**整合、再結構與前進地方的再生工作場域**，以能激發地區發展與再生，在前述相關的目標下，爰提出都市再生前進基地的概念。

為鼓勵民間公益性團體積極投入都市再生相關活動議題及有效活化再利用都市老舊社區空間及都市更新地區重建前之閒置房地，便於找尋及提升都市內部自行再生轉型的力量，爰提出本行動計畫。

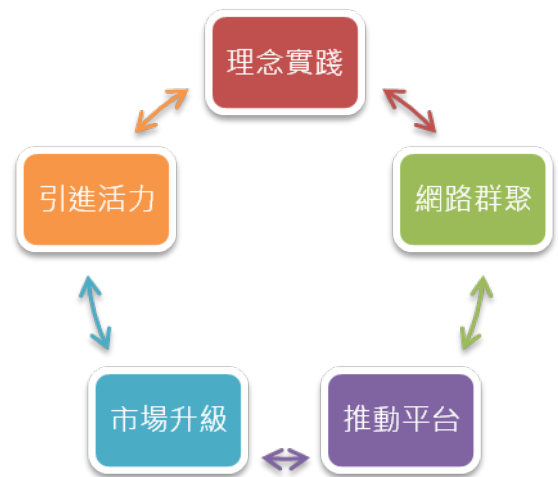
二、計畫實施概念

過去都市發展往往在追趕城市快速都市化的環境衝擊，而忽略環境、經濟共生的現實。為此，臺北市政府致力於在城市推動產業群聚，希望藉由空間的群聚，形成完整的產業生態鏈，營造產業發展的優勢。於是，在臺北市，我們已經有科學園區、婚紗街、家具街、金融中心、購物中心、文化園區等。產業的群聚為臺北市奠定強大的競爭實力。

在今日，我們需要新的城市經濟力，作為提升城市競爭力。因此，

我們要啟動改變，我們需要另類空間群聚。而都市再生對於建築物本體而言，也不只有全部拆除而後重建的模式。活化改建前的建物再利用，亦是賦予舊建築物再生的可能，並創造新的都市改造價值觀，創新制度與修訂相關法令等。

同時更是為民間產業與地方經濟發展創造更多元的選擇。我們需要的是活化都市原有的土地與空間，不斷注入創意，活化並升級地方產業，轉化地方體質，提升城市競爭力，皆為我們生生不息朝向都市再生發展之未來任務。



創意圈(Charles Landry,)2000

『都市再生不只是拆除後重建，不只是實質環境改善，不只是解決城市過去問題；都市再生提供一個走向未來的整合力、競爭力。』

為此，本計劃係冀望由政府提供地方點點創意的火種，以臨時、示範的模式引進都市再生，再由民間燎原的活力，提昇台北競爭力。

三、關於都市再生前進基地「URS」

(URS : Urban Regeneration Station)

「URS」代表著 Urban Regeneration Station 這三個英文字縮寫，取其諧音即為「YOURS」，所代表的意義為都市再生所創造出來的空間以及人聚集而形成的活動，都是「你們的」、「所有市民的」的涵義，所有的成果不論是軟體計畫的推行或是硬體設備的充實，都是與市民所共有共享的，其衍生的意義包含：Your Station, Your Society, Your Space, Your Shelter, Your Studio 等意涵。包括城市的多元活動、都市創意，共同賦予城市活力，並能符合地區個性與特質。

實施之標的物，指本局陸續勘查並經公告適用本計畫之本市公有閒置房地或都市計畫回饋空間及已公告劃定為都市更新地區且重建前之閒置空間。

除了短期再利用公有房舍資產外，也鼓勵民間公益性團體積極投入都市再生相關活動議題及有效活化再利用都市老舊社區空間及都市更新地區重建前之閒置房地，便於找尋及提升都市內部自行再生轉型的力量，並讓都市再生成為全市市民所期共識與集體主張。加入可移動、臨時性的概念，因應不同地區，不同都市再生議題，建立任務性之前進基地，俾為本市都市再生工作之推展。

四、計畫目標

- (一) 建立推動都市更新前活化使用的機制。
- (二) 提供都市更新整合平台。
- (三) 藉由**任務性、可移動性的前進基地**，採取創新模式的行動工作，引動一波波都市再生。
- (四) 整合在地網絡、誘發創意，協助地方產業升級。

五、計畫內容

在今日殘酷的經濟情勢中，為因應都市間的競爭、計畫間的競爭，如何以創造地方魅力之「整體性」計畫，統合單一計畫創造附加價值，營造生生不息活力及提高管理營運效益，將為重大挑戰。

(一) 策略

1. 利用議題及活動的導入，導引人群的聚集，以帶動地區活化，賦予地方新願景。
2. 整合公私部門資源，改善地區景觀及活化閒置資產，提昇地區生活品質。
3. 提供地區討論平台，連結都市更新資源，藉由彈性及建物更新前臨時使用，延續都市事件的發生。

(二) 計畫類型

類型 I：閒置未利用公有房地的臨時活化利用

1. 都市再生平台：由市府主動積極尋找公有閒置房地，並結合地區發展、地方產學創意育成、地區環境品質及臨時公共需求議題。
2. 老舊社區房地作為地區更新的活化中心：
有鑑於現有都市更新涉及地主意願、房地產景氣、都市計畫相關規定、附近公共投資及地產商規模與品質議題，造成推動時程未能掌握。而各項公資源的投入，又未能達成都市整體的提升，故為導正正確都市更新觀念，深入社區更新的特殊問題，故擬於老舊社區內房地，成立地區活化中心。
3. 徵求民間公益性團體提出與都市再生相關活動議題及空間使用計畫案，內容可包含都市行銷、演講、展覽、文化創意產業等面向。

類型 II：民間都市更新重建前的活化利用

1. 本市許多閒置未用的房地，造成都市景觀不良及治安死角。部分原因係民間期待更新，但在既有法令限制下長期不用或低度使用，故若能有效將更新重建前房地活化利用，則能有效改善都市景觀。
2. 結合民間活力，除可改善都市景觀，更可引動各種多元、創意活動，推動地區特色營造、地區願景共識凝聚、地區再發展規劃展示及地區社區網絡再脈絡化。尋找更新相關專業團體及機構、學術團體、藝術策展人或建築師等相關工作者，以臨時使用、活化短期重建前空間為目的，創造更新附加價值。

(三) 操作機制

類型 I：閒置未利用公有房地的臨時活化利用：

1. 基於都市再生及地方發展需要，由市政府依地方特殊性，訂立策略，找尋適當公有房地，以推動地區再生。
2. 基地經報府核可得依臺北市都市再生前進基地推動計畫公有房地申請使用須知，徵求民間參與公有房地使用。
3. 內容包含申請書、空間再利用計畫及相關文件等。

類型 II：民間都市更新重建前的活化利用

1. 都市再生及地區活化需要各專業、各行、社區及權利關係人合作整合。引入民間活力，提供地區再生空間，將有助於引導地區再生活力。
2. 民間都市更新重建前之活化利用得依臺北市都市再生前進基地推動計畫補助要點申請補助，前項之補助需經所需使用之房地所有權人同意。

六、民間部門之協助措施

(一) 說明：

都市更新與再生啟動往往需要資源，地方長期發展的啟動，更需政府協助。故建立適當協助 (initiate funds)，協助民間啟動、善意、社會公益、長遠發展的地區再生計畫鼓勵更新基地於更新前，提出具體改善城市景觀之作為，從而更能積極豐富城市多元活動，帶動城市創意產業。

(二) 基本原則：

鼓勵更新基地開發前使用模式：

1. 更新基地開發前維持原使用者或作商業住宅使用者，不另予協助。
2. 更新基地開發前，全部或一部分之商家，住戶已閒置或窳陋者，鼓勵其景觀之改善，或是更新開發前之公共性活動使用，得以增益都市文化之多樣化與豐富性。
3. 須由本府經費協助者，由都市更新處籌組委員會以公開徵選方式審查之。

(三) 協助措施

1. 修訂都市更新自治條例，鼓勵更新重建前的使用：

政策上，鼓勵民間活化利用更新基地開發前之使用，減輕城市景觀衝擊，並提供城市多元活動之產生。

修訂「臺北市都市更新自治條例」第 19 條：新增「更新單元內老舊閒置建物主動辦理基地騰空、綠美化」之建築容積獎勵項目，於條文內新增△F7 建築容積獎勵項

目。(該法案已於 98.9.22 市政會議第 1544 會期通過，並提送本市市議會審查)

2. 地區再生創意提案補助

a. 為促進閒置窳陋更新基地於開發前，能對都市環境提供正面貢獻，採行公開徵選創意提案，補助更新基地開發前之創意活動產生。

b. 提案方式：

I. 更新單元實施者，提出申請計劃書。

II. 由民間團體與更新單元實施者合作，共用提案。

III. 由民間團體提案，申請本處協助，媒合更新單元合作之可能性。

c. 民間團體：NGO、學術團體及都市更新與再生專業機構與團隊。

d. 評選原則：

I. 以逐案受理，公開審查方式辦理。

II. 以增進社會公共利益、都市公共性活動及引導都市再生為原則。

III. 補助額度比照都市更新整建維護原則。

IV. 成立 URS 專案委員會，負責計畫審議、地區再生創意提案補助審查與監督。

V. 以公開徵選為原則。

VI. 媒合計畫的審定。

3. 創意解決方案：允許附加產業行銷、商業休閒活動，以帶動地方活力。

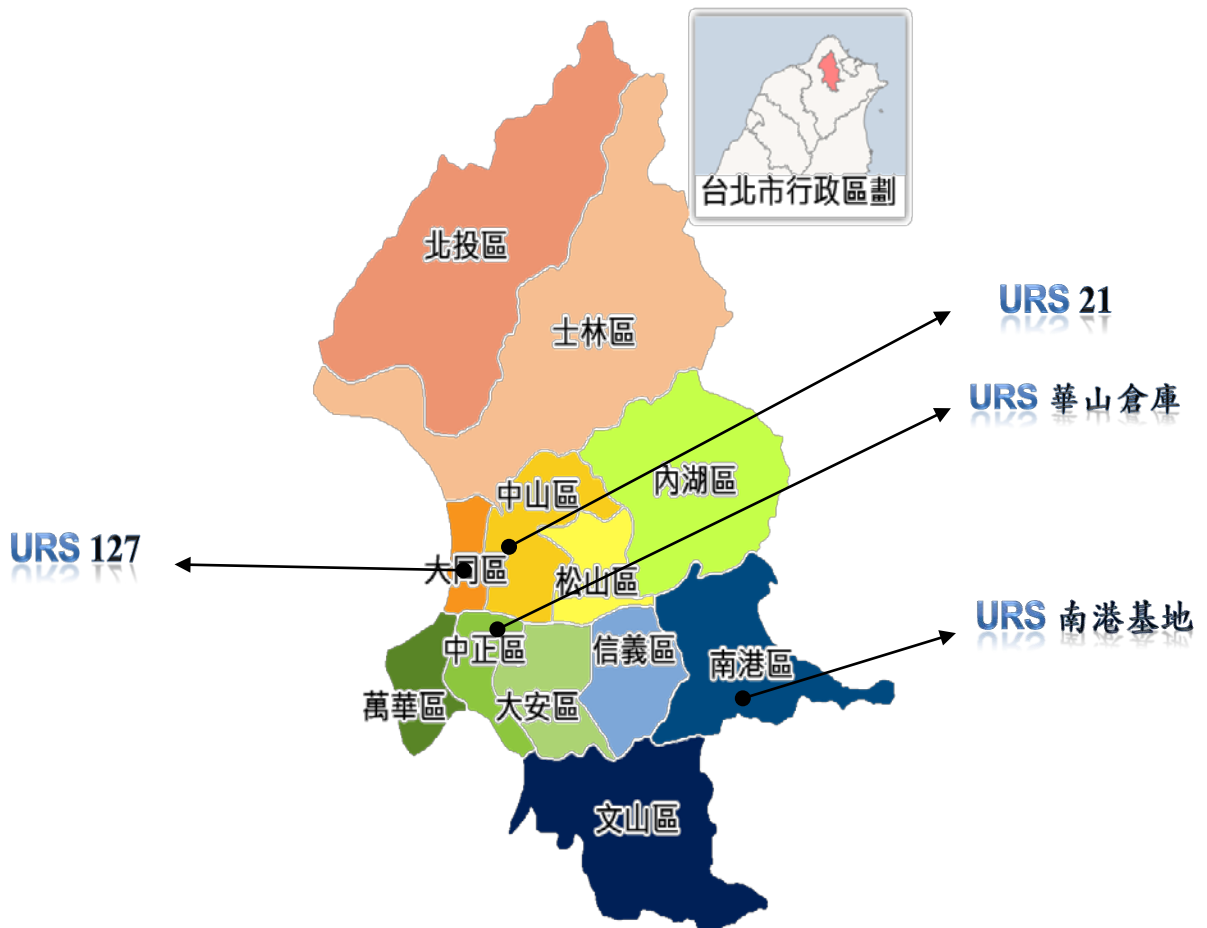
七、 預期成效與發展契機

除公有之示範計畫，我們將持續推行、鼓勵民間提案，創造都市再生的活力與公私產業交流之機會，啟動都市再生，打造臺北城市競爭力，引入創意，融合在地特色、協助產業升級，整合活力，營造公私合夥的創新制度—看得到的改變—接續搜尋再生前進之行動據點。

- (一) 公部門與私部門組織（產業）合作之契機
- (二) 結合建物本身空間條件、觀光、文化共展空間活力
- (三) 引入都會時尚與文化藝術創作等元素
- (四) 可及性與鄰里關係之間的連結
- (五) 帶動創意產業活化，促進企業認養相關產業
- (六) 舊建物再利用，改變都市的樣貌

附錄一

99 年度第一階段臺北市都市再生前進基地推動計畫公有土地之示範基地



(一) URS-21：中山配銷處—都市創意產業育成基地

1.位置

基地位於本市中山區民生東路一段 23 巷以北、中山北路二段 85 巷以南、民生東路一段 1 巷以西及永盛公園以東所圍區域。該門牌位置為民生東路一段 21 號，便於市民記憶，取其門牌直稱為該基地 URS21。

2.都市再生的策略

評估該基地所處區位佳，且鄰近中山北路與民生西路等重要幹道（花博熱區範圍），可配合 2010 年花卉博覽會引入創意產業及展演活動等共展效益。後續將朝向創意城市發展，並培植相關產業進駐，同時活化鄰里公共生活空間，改善窳陋髒亂的環境。

3.使用年期

自本府辦理借用期起至 2013 年，預估可供本府借用年期約 3 年。

4.效益

創造公部門與私部門組織（產業）合作之契機，結合建物本身空間條件、觀光、文化共展空間活力，引入都會時尚與文化藝術創作等元素，提升可及性與鄰里關係之間的連結，帶動創意產業活化，促進企業認養相關產業，引入相關空間使用之想像，例如：餐廳、商場、咖啡、電影院、創意市集等，藉由舊建物再利用，改變都市的樣貌，帶動創意產業活化，促進企業認養相關產業。創造臺北的都市性。

（二）URS-127：迪化街 127 號—大稻埕都市再生工作坊

1.位置

本基地位址為迪化街一段 127 號，故以此命名，該區位居迪化街中段，周邊商業活絡，屬於特定專用區（一）（特定商業使用），為 1 棟 3 層樓歷史性建築物，總樓地板面積 452.4 平方公尺，建物前後臨迪化街及民樂街，建物型態為長條型三進街屋。

2.都市再生的策略

依據「臺北市市有公用房地提供使用辦法」辦理，

為利歷史街區都市再生、展現及保存維護迪化街歷史街區特有長條型街屋之建築特色，及為引導街區注入創意產業與輔導街區產業。

3.使用年期

為配合當地產業發展，由許傳勝先生等捐贈臺北市政府，管理機關為臺北市都市更新處，經本處評估長期做為推動「大稻埕古城重現專案」及當地資源統籌運用，並提供公眾使用，訂定相關場地使用管理法令以及申請使用程序等相關規定。

4.效益

可藉由民間之活力及創意、導入都市再生、文創產業以活化街區，呈現「活」的大稻埕古城風貌，除產業輔導之外，結合公資源、注入街區創意思維以引導地區再生，除兼具原功能做為公私部門及社區組織間的對話、溝通、合作之交流平台，希望透過公有房地提供與活化，引導老舊街區活化與再生。

(三) URS27-華山—臺北快樂「樂」台

1.位置

華山地區位處市中心，與建國啤酒廠、華山創意文化園區、台北車站特定區相連，為台北市重要中央廊道，且為本府文化局所提 L 型文化空間軸帶之一重要節點，與東側華山藝文特區合可為一大型完整空間利用場所，位處本市中心精華地段，街廓完整，占地達 4.8 公頃。早期為華山貨運站用地，鐵道地下化後，空間的使用紋理仍清晰可見。

2.都市再生的策略

本計畫將針對園區進行整體綠美化，設置主展場空間，保留修復華山貨運站辦公室及車站月台，利用舊有空間再利用，吸引相關文化創意工作者、經營者進駐及舉辦創意活動、展覽，建立交流平臺短期可作為大型展演或休閒綠地使用。

3.使用年期

預計委託本處代管至 101 年 6 月，後續將作為中央合署辦公室預定地。

4.效益

- a.透過都市再生議題規劃設計及市民互動參與活動，強化及引導民眾都市再生認知。
- b.藉由都市空間的創意化發展，整合公私部門的資源，透過空間議題的發酵（展現地區的自明性），進而推動都市再生。
- c.為提高都市生活品質、改善都市環境、美化都市景觀、厚實觀光基礎並配合『臺北好好看』計畫，將臺北改造成一個永續、生態、健康、藝文的城市。
- d.透過此計畫，未來除了可提供都市更新前閒置空間的使用範例，讓空間得到有效活化再利用的示範，更可以透過此經驗讓臺北市有著更多元的空間使用。
- e.華山特區將是與民眾溝通的重要媒介。一旦擁有城市的發展願景，市民會形成強烈的自信心與認同感，並且可增加國際能見度，以創意行銷形塑城市的魅力。

（四）URS13-南港基地

1. 位置：

位於南港路 2 段，與南港火車站、高鐵站與捷運三鐵共

構之基地相連，東接南港軟體園區，位處南港地區的中心位置。

2. 都市再生策略：

希望透過基地的完整性與舊有建築的再利用，提供南港舊市區開放空間，導入活動與文化創意產業，作為流行音樂中心的前進基地，提供休閒與展演空間。

3. 使用年期：

預計至民國 101 年，惟尚須與財政部國有財產局確定。

4. 效益：

提供南港願景營造空間與平台，以凝聚區域社群共識與都市再生力量



附錄二 URS 都市再生前進示範基地

	中山配銷處- 都市創意產業育成 基地 (URS 21)	迪化街127號- 大稻埕都市再生工 作坊 (URS 127)	華山特區- 臺北快樂『樂』台 (URS 27)	南港基地 (URS 13)
位置	民生東路一段21號	迪化街127號	行六地區 (華山公園西側 至林森北路)	南港路二段
原有用途	公賣局菸酒配銷所	民宅	早期為華山貨運站·鐵路 地下化後為閒置空間	原為公賣局瓶蓋工廠
產權	國有財產局	捐贈給臺北市 都市更新處	臺灣鐵路局、 國有財產局	國有財產局
使用年期	本處代管至102年6月	無	本處代管至101年 六月	預計至民國101年·惟 尚須與財政部國有財產 局確定
都市再生 策略	朝向創意城市發展·並 培植相關產業進駐·同 時活化鄰里公共生活空 間·改善窳陋髒亂的環 境	歷史街區都市再生·展 現及保存維護迪化街歷 史街區特有長條型街屋 之建築特色·及為引導 街區注入創意產業與輔 導街區產業	文創展演場所及休閒綠地 使用	提供南港舊市區開放空 間·導入活動與文化創 意產業·作為流行音樂 中心的前進基地·提供 休閒與展演空間
都市空間 定位	都市文化創意育成基 地·為創意L軸線中 心	地區古城活化 再生中心	引動城市中央 廊道再生	南港再生願景啟動