

「2020 中華民國營建工程學會第十八屆營建產業永續發展研討會」

都市更新與文化資產相遇以文萌樓為例

潘鴻任 (Hung-Jen Pan)

逢甲大學土地管理學系

摘要

隨著經濟的快速發展，人們對於居住環境的要求跟著提升了，老舊的房屋、功能衰敗、城市環境窳陋的老舊問題、建築物結構不全、違章建築等等問題也隨之迎面而來，都市更新的應用是解決這些問題的一個方法，而都市更新的手段通常是著手於硬體方面的，如房屋因老舊已不堪使用了，進行改善，而忽略了該環境內的軟性因素，如文化資產的保存、維護問題。因經濟逐漸繁榮，人民對於生活品質的提升，對於知識、公民素養的成長，讓人民有更多閒暇的時間去了解曾經這塊土地容納著什麼樣的文化、有著如何的故事，這讓民眾開始思考經濟的拓展，都市更新是不是會造成文化資產的傷害¹文化資產是體現這片土地曾經的種種，使人民能夠自我理解，而其中古蹟、歷史建築的更能讓國民看到、思考曾經在這片沃土上人們的生活方式，不同的文化所遺留下來的、物。而都市更新中的容積獎勵能否造成保存文化資產的重要誘因。

本文採用文獻收集法，進行彙整，希望能對都市更新與文化資產相遇時提出一個解決方法。

關鍵詞：都市更新、文化資產、容積獎勵

Urban Renewal meets Cultural Heritage take Wenmeng Buliding as an example

Abstract

Due to the rapid economic development, the requirements of people's living environment are strict than before, which caused these plenty of problems such as the old house, declining functions, stale environment, incomplete building structures, and illegal buildings.

Normally, urban renewal is a way to solve these problems. But it usually focused on the hardware aspect and ignore the soft factors.

For example, improve the old house hardware problem but cannot take care of the environment issues like preservation and maintenance of cultural Heritage.

Depends on the gradually prosperous economy, people improve their living quality, knowledge and the growth of citizen literacy. They have more leisure time to keep up with the culture and the story of this land, which make people start to ponder whether economic expansion and urban renewal will damage the cultural Heritage.

¹ 屈慧麗，(2013)，歐洲考古學會「公眾考古論壇」年會，頁 1-7

Cultural Heritage are the representative of history, and enable people to understand themselves. Moreover, they can understand the lifestyles of people who used to live here and find the diverse things between two different time background through the monuments and historical buildings. And whether building bulk ratio bonus in urban renewal can be an important incentive to preserve cultural Heritage.

This article adopts document Analysis and compilation, hoping to propose a solution when urban renewal meets cultural Heritage.

Keywords : urban renewal, cultural heritage, building bulk ratio bonus

一、前言

都市更新對於改善老舊建築、環境是很重要的，而保存文化資產也是極為重要的，要怎麼兩者兼顧是個不簡單的課題，本文希望可以在既進行都市更新又保存文化資產中取得一個平衡。

二、主要內容

2.1 都市更新

都市更新是改進城市容貌的一種方法，都市更新的源自於都市計畫法中的第64條，其中提到了都市更新中重要的三個都市更新事業實施方式重建、整建、維護，而在1998年都市更新條例正式發布，一般都市更新案例自2005年始穩定推出，而都市更新的推動以北部佔大多數，因北部房市增值空間遠大於其他區域²。容積獎勵是政府給予實施者進行都市更新的誘因，都市更新的容積獎勵分為數多種，其中對於都市更新區域內含有文化資產而辦理整體性保存、修復等等所能給予的容積獎勵為依該建築物實際面積的一點五倍。

2.2 文化資產

文化資產的涵蓋範圍極廣，根據文化資產保存法第三條提及：「具有歷史、藝術、科學等文化價值，並經指定或登錄之有形及無形文化資產。」，文化資產係一國文化的體現，而文化資產的保存則是一國傳承的主要脈絡³，與都市更新有關聯的以有形的文化資產為主，有形的文化資產有古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址等等，而台灣經歷了不同的文化(荷據時期、鄭氏家族統治時期、日據時期、國民政府遷台時期以及現今)薰陶，所遺留下來的物事是很豐富的；不同時代對於保存文化資產的觀念都不盡相同，也因為如此有些可

² 張學聖，2014，台灣都市更新推動回顧與省思，府際關係研究通訊第十六期，頁12-15

³ 許育典、李惠圓，多元文化國下建築文化資產保存建構，台灣研究季刊，9卷2期，pp75-96，2006

³ 黃師樵，1953，大稻埕繁華記，台北文物，第二卷第三期，頁53-96

貴的文化資產遭受損害，是極為惋惜的，如林安泰古厝(城市開發道路拓寬)異地保存。

2.3 文萌樓

隨著經濟重心的移動，大稻埕逐漸取代艋舺成為台北新興貨物集散地，其周圍的商賈也隨著經濟重心的轉移開始了蓬勃發展⁴，文萌樓位於大稻埕的東邊，也因為大稻埕周圍產業快速發展，帶動了周邊的餐飲、性產業，其中最極具盛名的酒樓為江山樓於1917年落成，為吃飯及飲酒作樂的店家，緊接著文萌樓於1925年建造完成，系日據時期台北地區的公娼館提供周遭有需要的男性解決生理需求，與江山樓形成周遭性質相同之聚落。

文萌樓位於大同區靜修高中附近更新地區，在2000年發布都市更新地區公告，而文萌樓於2011年都市更新事業計畫概要審查通過後劃入臺北市大同區雙連段三小段689地號(原726地號)等40筆(原35筆)土地都市更新事業計畫案中。文萌樓於2006年經台北市文化局指定為市定古蹟，而在此事業計畫中，建商擬將文萌樓以公益設施為由，捐贈予台北市政府，由這樣的方式換取古蹟修復保存的容積獎勵。

文萌樓土地面積達98平方公尺，而第三種商業區法容積率為560%，根據2014年土地公告現值為(148000元/平方公尺)進行容積移轉，所能得到的古蹟容積移轉為 $89 \times 560\% \times 148000 = 7376.3$ 萬，但土地所有權人為台灣銀行，建物所有權人須向土地所有權人購買土地或是要求分潤，而能得到的分成大多在15%至30%。另外以建物所有權人參與都市更新能拿到的容積獎勵為 $26(\text{坪}) \times 560\% \times 1.3(\text{容積獎勵}) \times 1.6(\text{公設容積}) = 302(\text{坪})$ ，而302坪大致上以當年每坪市價600000萬換算，價值高達1.812億元，而以建商及地主分成比例各為45%及55%，土地所有權人的部分為9966萬元，屋主能分到的價值根據預估達15%至25%，為1494萬至2491萬元⁵。

文萌樓前任屋主於2010年因財務困難，爾後在2011年以330萬售出，造成支持保存文萌樓的眾多文史工作者與都市更新實施者、新任屋主角力，最後文萌樓被劃出都市更新地區。

2.4 結論

容積獎勵所能帶給實施者的利益是極大的，通常實施者會希望能得到諸多獎勵，如採設無障礙設計、取得綠建築證書、協助取得及開闢周邊公共設施用地等，上述這些方式都是都市更新中常見且容易取得容積獎勵的方式。

而在辦理整體性保存、修復再利用文化資產顯得無上述提及的如此快速、方便，而且當進行都市更新時，實施者真心想要保存文化資產，但相對的保存文化資產是需要成本的，沒有人會做虧本的生意，所以設想取得因保存文化資產所能換取的容積獎勵似乎也是合理的，但常常有著許多社會團體、文史工作者出來抗

⁵都市更新研究發展基金會，<https://www.ur.org.tw/mynews/view/3031>

議，表示不要利用保存文化資產，換取容積獎勵，我認為實施者也是略顯無奈，當要保存，遭受社會觀點影響，不去保存也遭受輿論，落入兩難的困境。

綜觀來看保存文化資產所能換來的容積獎勵有著為數不小的利益，承如 2.3 中提及的容積獎勵是極為驚人的，而根據文化資產保存法修法後，對於文化資產的審議提出人有所放寬，任何人都能像文化局舉報某某建築物疑似文化資產，常常都延宕了都市更新的作業時間，本來都市更新的實施進行就是一個不短的時程，被這麼影響，更拉長了進行都市更新的時間，此情況恐怕是眾人都不樂見的。

古蹟、歷史建築是體現當時時代的一個產物，帶著人們走入當時的年代，從其建材、建築設計、風格，讓世人更了解到除了文化資產本身，也知曉當時的環境背景，而隨著各區域的快速發展，社會環境是處於一個經濟取向大於保護文化資產的走向，讓文化資產在起初沒那麼受重視、甚至遭受破壞，不管是有意還是無意的，都對其本身造成了傷害。

本人認為保存文化資產是必然的，但任何人都能提報疑似文化資產，政府就要進行調查，經調查符合文化資產的條件，交由文資委員投票，決定是否為文化資產，而又如其不是文化資產，是不是影響到了政府的作業成本，又是不是所有的提報都要接受，有待考量，如政府把此情況善加處理，或許能解決這樣的問題。

三、參考文獻

1. 屈慧麗，歐洲考古學會「公眾考古論壇」年會，pp. 1-7，2013
2. 張學聖，台灣都市更新推動回顧與省思，府際關係研究通訊第十六期，pp12-15，2014
3. 許育典、李惠圓，多元文化國下建築文化資產保存建構，台灣研究季刊，9 卷 2 期，pp.75-96，2006
4. 黃師樵，大稻埕繁華記，台北文物，第二卷第三期，pp.53-96，1953
5. 都市更新研究發展基金會，<https://www.ur.org.tw/mynews/view/3031>

第十八屆營建產業永續發展研討會

第十八屆營建產業永續發展研討會