

名人專訪

從公共利益看都市土地利用之民間建案分析 將捷集團林長勳總裁現身說法

採訪／劉芸伊

林長勳董事長 小檔案

- 將捷集團、將捷股份有限公司董事長
- 林長勳建築師事務所主持人
- 總統府顧問
- 中華民國第二屆國民大會代表暨主席團主席

“公共利益”一詞，無論在東西方，也無論是在學理與實際運用上，一直被作為一般法律所追求的基本目標，也意味追求個人利益總和的最大化。政府推動土地利用亦為法治社會制度下所追求社會大眾之“公共”利益，而非任何特定私人利益出發，透過符合公共利益制度所提出的土地徵收和城市拆遷計劃，結合都市發展藍圖與居民共存共享的公共政策，才是最符合憲政機制而避免侵犯所有人保障的基本權利之公共利益。

都市房屋投資決策過程及考慮公共利益因素

1992年成立的將捷集團，目前擁有林長勳聯合建築師事務所、忠明營造工程股份有限公司、將捷建設股份有限公司、合群室內裝修股份有限公司、永捷資產管理股份有限公司等組織集團創辦人林長勳建築師，對於都市土地利用及都市更新看法及決策過程，考量都市地區性、商業性、交通運輸系統等，活化土地資產等面向，非一般以成本考量、利潤掛帥、大多數決之假民意，侵犯國民權益的惡質更新手段為重點。以將捷集團來說：踏入台北市的第一個建案，

是位於保安街與重慶北路二段交口西北側的歷史性建築物保存暨更新辦公大樓案（圖一），此棟原有建築物與迪化街同屬1920年代的「裝飾藝術派」風格，極具歷史保存意義，也是台北市第一棟以私人住宅歷史建築物進行再利用之更新發展建物，對於歷史建築保存與維護具有良好的示範，成功促進大稻埕地區進步與發展，改善舊有市區生活環境及都市景觀，有效活化土地利用開發成功案例，同時獲得『2008第一屆全國都市設計大獎之民間開發空間設計類大獎』。

將捷大廈產品定位及規劃設計

誠如將捷集團創辦人林長勳董事長的中心思想——以創造美好的生活品質理念，堅持在地文化精神，挑戰美學與工



圖一. 保安街歷史建物呈現文化與藝術一體的絕佳作品

藝的平衡點，實踐建築永恆與土地及居住者的責任是將捷集團作品的精髓。林董事長以「將捷國際商業大樓」更新開發大樓歷程說：「台北市松江南京商圈，曾是台灣早期的華爾街，許多傳統產業皆已松江路起家，但 30 年以上的老舊建物，卻讓多數行號不敢進駐，漸往東移，甚至離開。將捷聯合開發大樓〈將捷國際商業大樓〉是台北市城市發展的新地標更具有帶動地區發展責任與使命」。故將捷集團在本案初期規劃，即以 A 級純辦公大樓在為目標，擬帶動商圈活化社區。

該大樓設計上結合捷運共構大樓之建設方向，整棟大樓採用純鋼骨構造，各層建物負重，且因應未來各行號使用規模不同，樓層戶數以彈性隔間為出發，便於後續使用的整合或調整；建築體外觀運用美學上的視覺與錯覺效果，讓建築量體看上去為往後退縮的樣貌，引起民眾駐足觀賞研究，充分與市民溝通與互動，呈現十分有趣景象，此作品結合城市交通運輸系統新建，廓街商圈，以藝術美學、金融商業概念，帶動松江南京商圈再現（封面及圖二）。

都市更新如何落實改善大眾生活品質

都市發展有其生命週期，歷史淵源發展之城市勢必面臨經濟功能與物質功能之逐漸衰退影響經濟無效率及社會秩序等問題，政府透過都市更新手段，促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市生活機能，改善居住環境，增進公共利益，為都市更新之遠大目標。而都市更新依其目的性可分為三大面向，分別為整建，重建與維護。林長勳董事長舉出日本在都市更新政策的落實上為政府制定合法的更新條例為各建商遵守規範，但遇有抗爭地主或居民時，並不全然以規範強迫實施，仍以全區整合概念，減緩因更新所造成的居民衝突，實質得到擁有土地之居民都認同後，再進行都市更新建物改建之成功作法值得借鏡。



圖二。「將捷國際商業大樓」為南京松江商圈新指標

將捷集團的「將捷家和」建案，就是自行整合開發都市更新類型的成功案例，土地整合時間長達 5 年以上，拜訪地主並同時邀約地主親戚或有相關專業建築背景的地主朋友共同與會討論，針對社區居民認為都市更新結果是破壞當地本土文化以及既有社會網路面臨瓦解現象，



・發行人（左一）親訪林長勳董事長（中），大師會談，趣味橫生！



· 大樓綠化屋頂位居台北盆地中心環視群山。

地價提高強迫許多不願轉換居住環境或是低收入民眾無能力繼續留在原地居住，實為對於民眾財產權的剝奪等疑義一一解釋及說明，更提出以社區營造、活化土地價值更新理念獲得居民 100% 認同後才進行更新建案。「將捷家和」建案基地位於新店安坑地區入口地標，因而在建築規劃上，從建築立面及夜間燈光安排設計，讓從安坑交流道下來車行，可顯而易見此地標建築，同時在安和路上設立街角廣場，開闢基地後串的新人行步道，除讓原地主獲得良好的居住品質外，周邊居民亦可享受都市更新帶來的正面效益。（圖三）

目前將捷集團另一個公辦都市新案位於文山區，為 99 年底透過公開評選過程取得之建案，其中 75% 為公有土地，25% 私人土地，也是台北市政府選定的都市更新南區示範基地。本案為獲取私

人地主之全部認同，全案採低建蔽率，多設人行步道、廊街廣場、兒童通學步道、大量植栽綠化作為生態棲息地，保留維護文山區好山好水之居住環境，帶動文山區未來的更新發展。

眾生皆是好人的人生觀

將捷集團創辦人林長勳董事長謙虛地以平凡人自居，他以“勤能補拙”、認真做事，凡事比別人花更多時間投入的處事方法及原則，完成很多不可能任務。「嚴以律己、寬以待人」待人處事的領導風格，對員工鼓勵多於責罵，不僅讓公司有正確的經營投資方向及人事管理制度，也讓員工幹部有參股設想未來機會，相關教育訓練—從內心探索、修身養性、建築專業技能等，讓員工在公司工作猶能安身立命。

林長勳創辦人同時身兼慈暉文教基金會董事長，20 年來推動社區關懷發展，實際改善雙和地區生活環境，以淨化水溝、容積移轉方法，取代水溝加蓋建停車場作法，讓雙和地區瓦礫溝一帶綠化程度創造的新生態工法，讓居民稱讚不已；基金會獎學金制度幫助桃園蘆竹鄉因救災殉職之警消人員遺孤完成就學歷程，被資助對象目前已從小學至大學，在慈暉文教基金會的協助下完成夢想。林長勳董事長說：什麼建案才算好作品？凡事看因果及姻緣，眾生皆是好人、社會是美好的、建築是藝術的、內心保持愉悅、笑口常開，就能蓋出好作品。

圖三.「將捷家和」溫暖的家園

