都市更新

簡訊2006/01第二十九期

財團法人 都市更新研究發展基金會

國內郵資已付
台北郵局許可證
台北字第960號
印刷品

出版者：財團法人都市更新研究發展基金會
董事長：張隆盛　發行人：陳松森
主　編：丁致成　設　計：洪菁穗
地　址：台北市中正區100忠孝西路一段8號6樓
Tel：(02) 2389-0661　Fax：(02) 2389-0662
Http://www.ur.org.tw
E-mail：urf@ur.org.tw
局版北市誌第2526號

無法投遞時請免退回

本簡訊採贈閱方式，提供相關各界交流之用，採贈閱發行，歡迎索取。

主題報導

跨國交流、深入參訪，團員考察成果豐碩，互約07年韓國再見

2005年日本東京考察活動圓滿落幕

基金會研究員／廖美莉

都市更新近來已成為全球發展的主要趨勢，基金會除長期關注台灣都市更新推動狀況外，為促進國內公私部門參與都市更新，陸續規劃國外都市更新考察活動，繼2000年美西考察、2001東京考察、2002年上海香港更新考察後，今（2005）年10月本基金會很榮幸應日本再開發推動者協會會長伊藤教授邀請，代表台灣地區出席「日本東亞國際交流會議」（日本東アジア國際交流會議）。

為推廣此一交流機會，進一步拓展參與層面，特併同研討會規劃六天五夜參訪行程，由本會董事長張隆盛先生領團，何芳子顧問與丁致成執行長全程翻譯及解說，同行者包括台灣各界關心都市更新人士，會中與日本、中國、韓國等民間都市更新重要機構代表共聚一堂，就各國都市更新政策及實務經驗進行廣泛的交流。並安排拜會日本重要都市更新推動機構，瞭解日本都市更新推動經驗。

董事長與韓國鑑定院郭基石團長（中）、日本再開發推動者協會伊藤滋會長（右一）合影

緊湊的參訪行程從日本重要的經濟中樞神經地帶—東京丸之內地區都市更新事業開始。為深入瞭解丸之內地區更新的背景及細節，基金會特別安排拜會丸之內地區開發的重要推手—三菱地所。三菱地所作為日本最重要的不動產開發機構之一，藉由井上精闢的簡報與導覽，讓我們更充分瞭解丸之內地區的開發歷程。丸之內地區再開發計畫兼顧都市設計、景觀維護、歷史建物

保存及環境共生，尊重都市發展紋裡等規劃理念，值得我們學習。

丸之內地區近年來透過公私合作推動都市再開發，使丸之內地區蛻變為日本主要金融商業中心之一，吸引許多全國性的企業總部設置於此。接著現地參觀丸之內MY PLAZA、丸之內大樓及丸之內OAZO，透過何顧問精闢地解說，讓我們充分瞭解丸之內地區規劃的概要，尤其丸之內MY PLAZA將明治生命館妥加保存再生，成為日本國內最先施作完成之特定街區重要文化資產特別類型之保存再生事業案例。

午餐後趨車前往橫濱，參訪橫濱未來港計畫(Minato Mirai 21)，橫濱MM21地區除原港口機能外，更引進國際會議廳、美術館、遊樂場等休閒設施，並運用電動步道串連櫻木町站、Land Mark Tower及Queen's Square，提供遊客便捷的人行系統。開發計畫並特別強調防災功能，讓同處於地震帶的我們，印象深刻。此行我們拜會了MM21開發公司，接待的杉村先生殷實地介紹整個開發計畫，並帶領參觀Land Mark Tower展望臺、紅磚倉庫等個案，其中紅磚倉庫透過閒置倉庫的更新再利用成功引入商業設施，是閒置空間結合商業活動再造都市活力的最佳典範之一。

除了個案的瞭解外，關於日本推動都市更新的組織架構，也是本行的重點之一。因此於第三天安排拜訪了「都市再生機構」。都市再生機構的前身即為「日本住宅公團」、「住宅、都市整備公團」及「都市基盤整備公團」，因日本於2004年依循行政內閣議決之「特殊法人整理合理化計畫」，始正式成立「獨立行政法人都市再生機構」。在這長達半世紀的漫長歲月中，公團配合日本政治、經濟、社會等結構變遷，調整其功能定位，修訂政策目標於不同發展階段，有效扮演其特殊公法人之角色，對解決日本國民住宅問題，提昇居住水準，改善都市環境，促進都市繁榮，具實質效益及莫大貢獻。這次的拜會，讓我們對於日本如何建立一個有效的組織與體制，以實際的推動更新事業，有了更深入的瞭解。

經由都市再生機構的介紹，我們概略瞭解晴海豐洲、月島、勝どき六丁目地區都市再開發情形。該地區因位處「都心」與「臨海副都心」之間，擁有水岸區位、大規模土地資源等有利條件，加上延伸導入大眾捷運系統，透過整體發展構想計畫，引導個別基地之分期分區開發，提供「職」與「住」均衡之多功能都市結構，並

MM21開發公司杉村先生說明橫濱整體更新計畫

橫濱紅磚倉庫館長向團員解說歷史建物再利用作法

丁執行長帶領部分團員體驗橫濱MM線

晴海豐洲臨海地區模型前合影

強化了首都圈防災據點功能。同時現地參訪晴海一丁目地區開發案-晴海Island Triton Square。該地區原本林立老朽的公團住宅、民間住宅及倉庫，隨著產業結構轉變，民間（更新會）與公團分工執行更新事業，新計畫提供優質的都市型住宅，在沿河路段的商店街配置購物、餐廳等消費性空間，留設寬闊的開放空間，廣植花草樹木，配置櫻花散步道，提供愉悅、可遮風避雨之散步購物享受，晴海Island Triton Square重塑臨海地區新都市景觀，並是日本著名的都市再開發案例。

考察活動第四天即是主要的交流機會也是本行的重點，出席由日本最具經驗之再開發規劃者－「日本再開發推動者協會」主辦的「日本東亞國際交流會議」除台灣、日本外，更邀集大陸、韓國的民間都市更新重要機構共同參與。開幕式由日本再開發者協會會長伊藤滋教授主持，伊藤會長曾任教於東京大學、慶應義塾大學及早稻田大學，專攻都市防災與國土都市計畫，是日本當前推動都市再生重要學者之一，會中針對日本都市更新政策發表專題演講。隨後由各地區代表就各自都市更新推動進度及所面臨的課題發表演說並進行交流討論。會後，與會各地區代表為促進長期的交流活動，共同協議將本會議正名為「城市改造專家_ASIA國際交流會議」、原則上兩年舉辦一次，由各團體輪流主辦，並約定下次會議將於2007年由韓國鑑定院主辦。

研討會次日由日本都市再開發推動者協會安排各國代表參訪日本重要都市更新案，首先安排我們前往豐洲地區參觀「豐洲站前地區第一種市街地再開發事業」，一行人對於乾淨的工地，完善的工程管理，印象深刻。於台場午餐後，協會安排參訪六本木六丁目地區第一種市街地再開發事業，六本木開發案完全融合休閒遊樂與購物，以適合西方人品味的方式呈現，並結合藝廊等文化設施，使六本木成為吸引全球觀光客的重要地點，是日本近年來最大的一個私人投資開發的都市更新案（有關六本木地區開發個案詳見基金會簡訊第二十三期、第二十五期介紹）。

基金會2005年東京參訪活動在大家依依不捨聲中，順利結束。本次參訪活動順利結束，除要感謝何芳子顧問協助安排行程外，更要感謝日本都市再開發推動者協會、都市再生機構、MM21公司、三菱地所等參訪單位的熱情接待，讓我們在短短的時間內，能充分瞭解日本都市再開發事業的精髓，更要感謝與會夥伴的大力支持。希望藉由本次實際參訪活動，能促進台灣推動都市更新的腳步。

會中各國與會人員與論文發表人討論熱烈

參觀晴海一丁目Island Triton Square中央控制中心

參觀豐洲站前地區第一種市街地再開發事業

國際交流會議會後留影

日本推動都市更新之新思維與策略（一）

何芳子

編按：何女士早年留學日本，對於日本都市再開發制度及實務均相當瞭解。歸國後任職台北市都市發展局，特別關注台北市都市發展問題，尤其對於更新發展及其面臨困境有深入研究。目前擔任本會對日顧問，並依本次參訪考察經驗整理提出日本推動都市更新之新思維與策略一文，對國內都市更新之推動實有引領之效，本期先刊出第一部份，以饗讀者。

壹、前言

日本都市更新事業的推動，從1969年都市更新專法之「都市再開發法」訂頒後，於全國各大小都市積極熱力展開。此「都市再開發法」係將現行「市街地改造法」與「防災建築街區造成法」合併訂定。兩法分別以「改善街區環境、充實公共設施」及「強化建物防災能力、提昇居住品質」為目的，而都市再開發法整合兩法意旨、目的，明確昭示都市更新事業之推動，必須同時兼顧「建築」與「環境」的改造。

綜觀日本更新事業，自專法訂頒後至今，長達36年來的推動歷程中，隨著經濟環境、人口、社會等條件變遷，乃進行多次的法令與制度的修正與調整，期此都市更新專法，能夠配合多元環境的變遷，符合實際發展需要。在此30餘年的推展過程中，似可觀察出若干重點與推動方向的演進。

一、在法令訂頒後的1970年代初期，更新事業推動以都會中心周邊之「地方中核都市」的大眾捷運車站附近地區為主要對象地區。此大都會中心外圍之地方核心都市在高度經濟成長時期，因大量人口的快速集中，面臨了住宅供給及交通等公共設施不足問題，因此，以交通節點之車站周邊地區積極推展更新事業。

二、在1970年代後期，日本高度經濟成長的牽引下，高速鐵路、公路、空港等基盤設施佈局擴及全國土並陸續興建完成後，更促進了「東京－極集中」的現象，雖然各界均有疑慮和爭論，不斷提出「遷都論」、「分散論」等不同論點和計畫，但是有效策略和實質作為仍相當有限。配合此經濟、中樞業務等企業人力、財力的東京－極集中情勢，許多大型更新事業陸續於東京都圈域推出並實績相當可觀。如早期的ARK HILL、天王洲、惠比壽GARDEN PLACE、橫濱MM地區等，及近期的臨海副都心、晴海豐洲、品川車站汐留、六本木HILLS、東京丸之內等地區。

三、在1980年代開始，更新不動產事業逐漸與金融運作機制結合、土地信託與不動產債券機制化逐步導入，顯示「固定資產」的概念與操作方式已逐步轉為「流動資產」之發展趨勢。

四、1990年代日本泡沫經濟崩潰後，土地及建築物價格大幅跌落，一般商業用地價格降至高峰期四成以下，住宅用地亦下降至六成以下。受到激烈衝擊的不動產，面臨價值與使用變遷的雙重打擊，使多數金融機構肩負龐大不良債權的沈重負擔。為減輕金融機構困境及解救生存危機，政府必須挹注經費，予以紓困。

五、在1994年代的阪神、淡路大震災後，為日本經濟環境帶來激勵和活絡契機，同時，在保護地球環境的強烈要求下，土地及建築物權利關係人對於都市再開發的認知，也有所改變。

回顧36年來，日本推動更新事業的歷程與成效，在配合各階段經濟、社會條件變遷的需求下，經由法令機制的調整，確已獲致相當可觀的執行績效。但邁入二十一世紀後，日本面臨國內少子化、高齡化社會的種種課題，以及國際社會的激烈競爭壓力下，目前推動的更新事業，逐漸呈現本質與操作等層面的若干課題，有必要詳加檢討並提出因應策略。

貳、社會背景與法令修訂

順應各階段社會、經濟、政治及都市開發建設等因素的不斷變遷，日本都市再開發法等相關法令，均能加速配合修訂，據以依循。

一、1969年都市再開發法制訂前

（一）當時日本在遭受關東大地震毀滅性的致命傷害後，乃期藉由土地重劃事業的推動及建築更新補助，得

以強化街區防災能力。

（二）於二次世界大戰後之1946年訂頒「戰災復興土地區劃整理事業法」於受到戰爭災害之都市，加速推動土地重劃事業，充實生活基盤設施，開發住宅用地並大量興建住宅，以解決嚴重的住宅供需問題。

（三）隨後分別於1952年及1954年訂頒「耐火建築促進法」及「土地區劃整理法」，並於1961年制訂「市街地改造法」及「防災建築街區造成法」，期落實執行建築防災及市街地環境改造工作。

二、都市再開發法修訂歷程

（一）在強化建築防災功能、提升整體環境品質之立法意旨下，於1969年將現行「市街地改造法」及「防災建築街區造成法」，融合重新訂頒「都市再開發法」，同時廢止上述兩法。

（二）此都市更新專法於西元1970年大阪博覽會舉辦當年進行修訂，創設「再開發補助制度」。在1972年田中首相提出「列島改造論」，1973年面臨第一次石油危機後，於翌年訂頒「國土利用計畫法」，都市再開發法配合於1975年進行第一次大幅修訂，規定個人亦可自行實施都市更新事業。

（三）於1979年世界性的第二次石油危機後之1980年，都市再開發法第二次修訂，規定地方政府應策訂都市再開發方針，俾有效引導都市更新事業的推展並參考德國的規劃操作手法，將地區計畫制度納入都市計畫及都市更新法令體制。

（四）在1980年代，泡沫經濟蓬勃發展階段，1982年聯通太平洋岸與日本海側的東北、上越新幹線等高速交通系統，興建完成開始營運，且在「Resort法」（觀光休憩法）訂頒，民間都市開發推進機構的設立，以及土地信託制的解禁後，使得不動產交易操作及主題樂園、高爾夫球場、渡假觀光區等大規模開發建設，於日本全國各地如火如荼展開，將泡沫經濟推上最高頂點。於1985年都市再開發法第三次修訂，引入「再開發地區計畫制度」。

（五）邁入1990年代後，過渡發燒發飆的泡沫經濟崩潰，在經歷阪神大震災後，民間都市開發機構積極投入災後復健工作，使其在都市開發更新的角色功能有所增強。於1995年的第四次修訂內容，主要修改實施地區允許要件，至1999年，每年均配合實際發展需要，進行部分條文修正，於2002年的第九次修訂，導入「再開發會社制度」，允許土地權利關係人設立更新公司自行執行更新事業建設。

參、推展績效

綜觀36年來日本推動更新事業的績效，可謂相當可觀。目前（2005年3月底統計），已實施完成623地區，總面積922公頃，正實施中者計190地區317公頃，其中已實施完成者，民間執行470地區（佔75%）面積443公頃（48%），足見民間執行的更新事業規模較小，平均約0.94公頃/地區，不足1公頃，由地方政府、公團等公部門執行者規模較大，平均約3.13公頃/地區。

經檢討日本更新事業推動方式的關鍵因素，其中「都市再開發法」的專案立法能夠及時推出，並能在各階段配合經濟、社會及都市發展等各項環境變遷，適時進行修訂，擬頒相當配套措施，以應實際發展需要，除此之外，特殊法人公團所扮演舉足輕重的功能角色，及中央政府的補助制度，應是日本都市更新事業推動成效的最重要助力。

一、住宅公團的角色功能

1955年「日本住宅公團」成立，至2004年「都市再生機構」的設立，在這長達半世紀的漫長歲月中，公團配合日本政治、經濟、社會等結構的變遷、調整其功能定位，於不同發展階段的需求下適時修訂政策性目標，有效扮演其特殊公法人的角色，引導並結合公私部門推展都市更新工作。

（一）日本住宅公團時期

二次世界大戰後，日本各地面臨嚴重住宅不足問題，在房屋普遍受到戰火破壞，多數居民流離失所的情況下，加上由海外各地遣返的大量難民的安置需求下，日本住宅公團應運而生，隨即大量開發住宅用地，積極興建住宅。1969年訂頒「都市再開發法」後，住宅公團遂以實施者角色推動市街地再開發事業。

（二）住宅、都市整備公團時期

1981年開始，公團以推動特定再開發事業為重點工作，亦即推動對象從「住宅型再開發事業」轉為「都市機能更新型再開發事業」，因此，除更新事業外，土地重劃事業亦納入業務範疇。因應1995年阪神、淡路震災復建需要，公團亦積極推動相關住宅建設、更新事業及土地重劃事業。

（三）都市基盤整備公團時期

1997年內閣議決了「特殊法人等整理合理化計畫」，公團提出具體改革方向，從「大量提供住宅用地、興建住宅」，大幅調整轉向「都市基盤設施整備」的業務主軸。希望藉由都市基盤設施架構的改善，提供多樣性都市機能，豐富都市居民生活內涵。因此，公團將業務重點鎖定在達成此目標，並可有效充實基盤公共設施的再開發及土地重劃事業的推動。

行政院推出都市更新旗艦計畫

透過「加速推動都市更新方案」推動重要政策

基金會副主任 張志湧

經建會與內政部於94年11月10~11日在民航局國際會議廳舉行『都市更新策略與亞洲經驗實務研討會』，除說明政府之更新政策外，特別邀請日本、香港、新加坡等六位專家學者作專題演講，並透過會議交流方式集思廣益，以有效凝聚台灣都市更新策略共識，加速我國都市更新之推展。謝長廷院長於開幕致詞時表示，都市更新具有下列意義：

一、 都市更新可帶動營建業發展，促進就業與經濟成長。

二、 都市更新符合永續發展之世界潮流，將都市中閒置或利用不當之土地重新開發利用，取代城市擴張。

三、 都市更新可提升國民生活環境品質，增加居民可使用之公益設施及綠地，並加強社區防災機能。

四、 都市更新可以強化城市之國際競爭力。

行政院於94年8月通過「加速推動都市更新方案」，該方案之主要內容如下：

◎方案目標與任務

一、 推動以公有土地為主之都市更新

選定30~50處具有開發潛力且公有土地佔多數之地區，以都市更新方式進行整體規劃與地權整理，在2年內完成地權及地上物處理，第3年招商建築開發，引進民間投資2000億。內政部與經建會已分赴各縣市政府勘查，並於94年11月16日公布50處優先推動更新地區，北、中、南三大都會區皆有不少面積5至10公頃個案上榜，此次營建署公布的50處優先推動更新地區，國有地比例相對較高。

二、 輔導推動一般民間辦理之都市更新案

1. 成立單一窗口，建立都市更新審議標準化流程、簡化及聯審機制，縮短民間申辦更新案之時間。2. 針對自力更新或高公共效益案，提供或協助議定低利資金。3. 建立更新規劃實施機制，補助或輔導低投資利益老舊住宅社區自力更新 。

配合功能定位的改變，於基盤設施興闢過程中，往往涉及到複雜的私有權利關係，即與諸多主管機關間之折衝協調，為能順利推動相關都市更新事業，公團必須扮演支援、協調溝通的多重角色。由此可知，公團的業務從推動「住宅型再開發事業」、「都市機能更新型再開發事業」到「協調型再開發事業」的轉換歷程，不僅僅是公團名稱的更換，其實質內涵甚至操作手法及參與態度等，均配合調整。

（四）都市再生機構時期

日本於2004年3月1日，依循行政內閣議決之「特殊法人整理合理化計畫」，正式成立「獨立行政法人都市再生機構」。

在「都市基盤整備公團時期」，公團係以「完全自行實施型（FULL SET型）」事業為主軸，但是目前的「都市再生機構」係轉變以「支援誘導型事業（BACK-UP型）」為主，期望藉由積極引導民間企業資金、技術、經驗等，有效投入更新事業之實施。

在更新事業推動方面，係於初動期積極扮演溝通協調角色，促使更新計畫更具可行性，可具體逐步向前邁進。於必要時，再以參與更新會成員的方式，助其一臂之力，協助完成更新事業。因此，在更新初動期，再生機構的主要工作，在於密集、溝通更新地區的權利關係人，以取得共識及合作；有關都市計畫、更新計畫等方面，則必須與相關主管機關進行協商，同時，必須就更新事業所需資金，推動策略、機制等，從公平、公正角度，提供必要指導與協助。

尤其，在較大型更新事業的推動方面，往往涉及諸多公共設施的興闢、改善等問題，遠超過民間企業團體或地方政府所能負荷範圍時，再生機構除必須考量自行實施的可能性外，應積極運用「更新事業共同參與制度（開發共同事業者ENTRY制度）」、「特定事業參加者制度」、「特定建築者制度」等，俾積極引導民間企業團體投入更新工作。（續下期）

4. 提供公有土地參與都市更新之協調服務。

5. 協調地方政府適時依法提供公權力介入，排除少數權利人之阻撓。

推動組織

一、 公部門部分

1. 政策小組：由行政院副院長召集，經建會擔任幕僚作業，處理跨部會政策協調事項。2. 推動小組：由經建會與內政部召集有關部會及直轄市、縣（市）政府成立都市更新推動小組，負責跨部會事務協調。3. 都市更新專責單位：內政部營建署成立都市更新任務編組，預計15~17人，負責相關事務之推動。4. 協辦機關：公有土地管理機關應協助現住戶拆遷安置及土地權利清理事宜，直轄市、縣（市）政府應協助都市計畫調整及地權處理等事項。

二、 民間部分

1. 都市更新總顧問：由內政部營建署委託都市更新總顧問，其工作內容包含政策性優先推動都市更新事業之輔導、提供完善便利之民間單一窗口輔導服務、社區自力更新之輔導服務、都市更新諮詢顧問作業、都市更新E化平台建置等。2. 都市更新服務公司：辦理都市更新地區內都市更新事業前置作業工作，包含事業發起、計畫擬定、權利人整合等工作，俾利後續實質建設之進行。3. 都市更新投資公司：協助募集資金投資都市更新事業，提供更新事業所需開發資金需求。

財源與融資機制

一、 推動經費

由行政院國發基金於95 年至98年匡列總額度20億元做為貸款額度，貸款以中央、地方政府、都市更新服務公司及都市更新投資公司為對象，每案最高融資額為2000萬元，融資利率以不超過3%為原則。

二、 都市更新周邊公共工程經費

由中央政府編列相關公共建設預算，配合本方案辦理都市更新地區周邊公共工程。

三、 更新事業資金

除提供2000億中長期低利貸款予實施者以實施更新事業外，行政院金融監督管理委員會亦通過修正「都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法」，放寬申請設立都市更新投資信託公司發起人資格條件，由原規定曾管理公募不動產基金市值新台幣500億元經驗放寬為250億元，並開放證券投資信託事業得兼營都市更新投資信託業務。另依據『不動產證券化條例』修正條文草案，以開發型不動產方式進行不動產證券化，募集後續之建設經費。

四、 保證機制

協調中小企業信用保證基金辦理都市更新信用保證，提供民間投資業者保證，並協調銀行提供穩定利率融資，以協助住戶自力更新。

預期成效

一、 提高國家資產收益

配合國家資產之經營管理政策，以都市更新手法有效利用低度使用或被占用之公有地，提高國家資產收益，挹注國庫。

二、 提振不動產市場及國家經濟成長

帶動營建關連產業成長，擴大乘數效果，提振不動產市場及國家經濟成長。

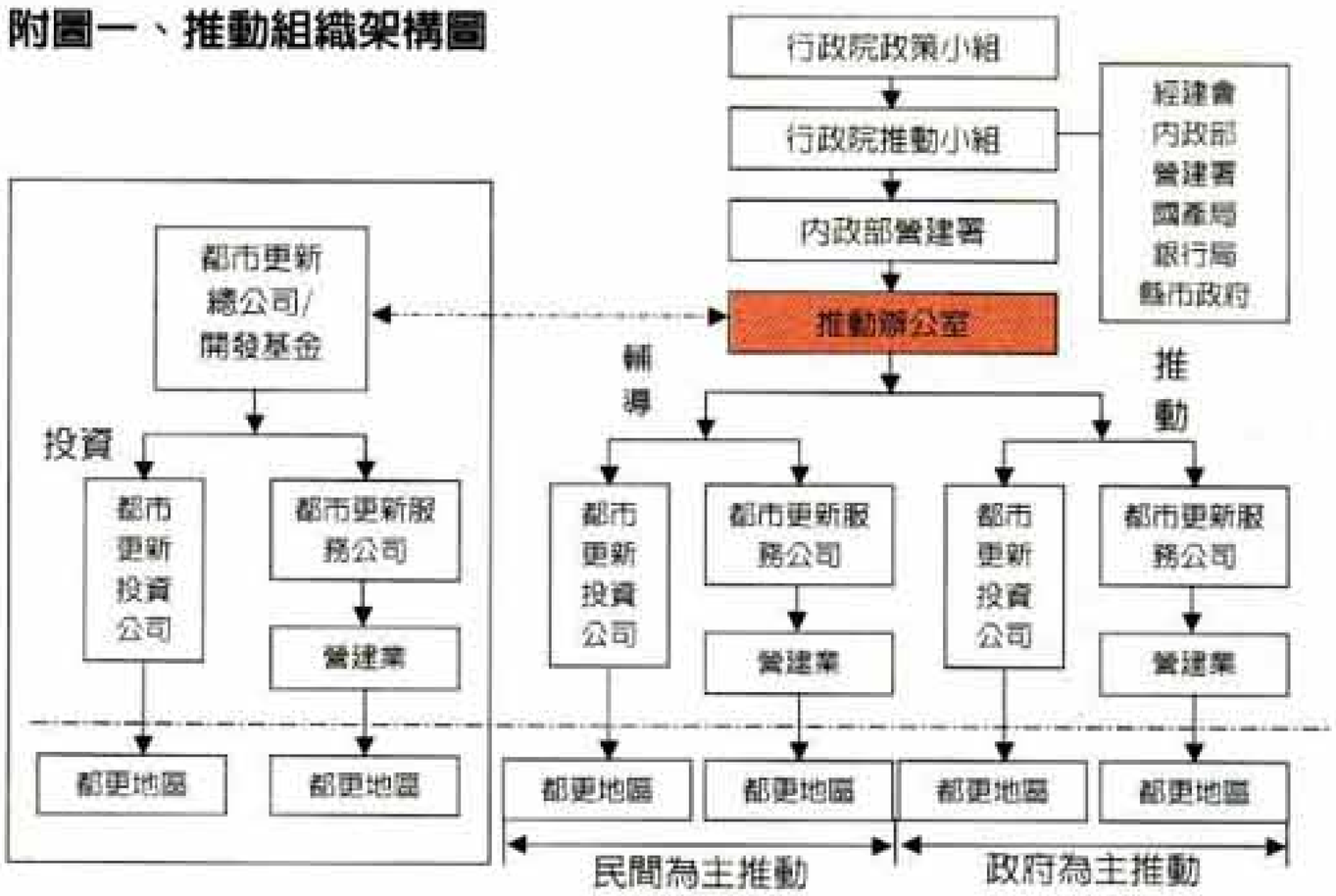
三、 復甦都市機能，創造地區發展新契機

結合更新地區周邊公共設施及環境改善，復甦復甦都市機能，創造地區發展新契機。

四、 可量化效益

1. 政府為主之都市更新地區：三年內完成50處，提供就業機會24,320人，引進民間投資，提高經濟產值2,270億元。2. 民間為主之都市更新地區：三年內完成70處，提供就業機會109,814人，引進民間投資，提高經濟產值3,402億元。

附圖一、推動組織架構圖



中山區長春二小段更新案事業計畫暨權利變換計畫送件

蟄伏四年，破繭而出

基金會規劃師 范植祥

一、前言

本地區於民國89年經市政府劃定為更新地區，整體環境窳陋，巷道狹小，有公共安全之虞，當地地主有感環境更新之迫切需要，遂由地主自行發起更新，並聘請本基金會擔任更新事業規劃顧問，至此開啓了長春路更新案的一頁。

本案位於長春路與建國北路交叉口附近，面積4,359.73㎡，其中含兩個完整之住宅區街廓，面積為3,886㎡，道路用地473.73㎡。

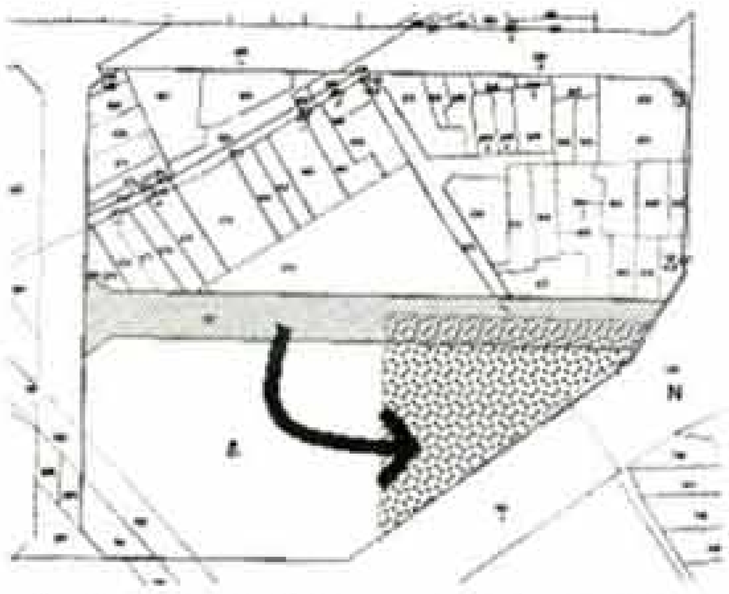
初步景觀透視示意圖

本案最大地主原為台灣土地銀行，該行於94年年初辦理標售本更新單元內其行有土地，後由華固建設股份有限公司得標，並擔任本案實施者，委託本基金會研擬規劃此案之事業計畫及權利變換計畫，於94年10月依法定程序函送計畫書圖台北市政府進行審議，從民國九十年更新事業發起至計畫送件共歷時四年。

二、本更新案特色

本案最大的特色在於將兩個街廓合併更新，並廢除兩塊基地中間尚未開闢之6m寬之細部計畫道路，合併成為一個完整街廓有利於整體都市環境與景觀改善，並將計畫道路面積整併留設於更新單元內東南側作為綠地使用，以提昇住宅環境品質。

當地現多為低矮建物，環境窳陋



本案規劃完整街廓開發，並將未開闢之道路調整成為供公共使用之綠地

三、創造舒適、安全、優質的生活環境

細部計畫道路調整後，本案基地形狀由狹長型變為較方正，使得建築設計也能有更大彈性來加以變化，綠地設置於基地東南側，利用視覺之穿透性，使綠地與本案中庭相呼應，獲得最大的通風與採光效果。更新後預計蓋成兩棟各為地上17層、地下4層，SC構造之高級住宅大廈，住宅單元坪數目前初步規劃有39坪、49坪、57坪、67坪等類型，一樓設有溫水游泳池、景觀庭園，更新單元內留設景觀步道，提高其可及性；並於更新單元周邊，配合都市人行步道系統設置人行步道，以增加人行空間的連續性，且加以綠美化使得步行空間更加舒適，便利，並由原先窳陋環境轉變為舒適、安全、優質的生活環境。

四、承先啓後，帶動周邊更新地區之再發展契機

本案所處位置主要屬於中山區南京東路商圈，近期周圍新推出的個案有「華爾道夫二期」、「麒園」、「藝術台北」等住宅個案，個個均以打造高級住宅環境為規劃重點，為本地區未來做為台北市具特色之優質住宅區奠下基礎。而本案雖鄰近前述個案，但目前周邊現況相對而言並無法相提並論，但經由更新重建與整體規劃設計後，開闢綠地作為鄰里開放空間使用，不但能積極提升地區居住環境，進而與前述個案相互輝映外，更可作為本更新單元所在之「中山區建國北路、長春路東南側更新地區」內其地基地未來推動都市更新的樣版與指標，有效提高後續地區更新之意願及誘因。

塑造士林官邸周邊新地標，帶動中正商圈周邊再發展

長虹建設委託本會辦理士林區光華段更新事業計畫暨權利變換計畫案送件

基金會規劃師 鄧梅姬

捷運周邊，扮演銜接士林光華商圈之重要角色 鼓勵推動更新

本案座落中山北路5段，鄰近中山北路與中正路交叉口，地處士林通往天母之要道上，東側、東北側為燦坤、麥當勞等零售商業發展興盛，離捷運北淡線士林站步行距離僅5分鐘，交通十分便利，捷運以西即為士林舊市區，因此本案扮演銜接士林舊市區，帶動中正商圈周邊零售商業再發展等重要角色，但目前更新單元內建物多為屋齡35年左右之一層樓之磚造石綿瓦建築，建物十分老舊且低度利用，未發揮其應有效益，與周邊總統官邸景觀甚不協調，因此臺北市政府已於91年10月28日，依據都市更新條例第6條第4款「建築物未能與重大建設配合」為由，公告為劃定都市更新地區。

士林官邸旁耀眼的明日之星（長虹建設提供）

運用權利變換機制，有效處理複雜產權

透過更新單元內部分土地所有權人及各方人士奔走下，初步達成更新共識，並於93年11月5日取得事業概要核准函。之後由發起人委託「長虹建設股份有限公司」為實施者辦理本案，並委託本基金會辦理事業計畫作業事宜。

由於更新單元內除佔有他人違占建戶外，土地與建物亦分屬不同所有權人，復部分土地遭設定地上權，產權複雜，協調不易，因此決定以權利變換方式實施。透過權利變換明確的規範，公平、公正、公開之原則及賦稅減免之誘因，在專業團隊及實施者之努力之下，取得所有權人及相關權利人之信任，日前已於94年12月30日取得更新單元內全體土地與建物所有權人同意，檢附相關要件並進行計畫審議送件。

發揮捷運與士林官邸周邊土地使用效益，帶動周邊沿街商業區發展

未來更新後，透過黃永沃建築師事務所專業建築設計，預計可規劃一地上22樓，地下5樓之雙併SRC住商大樓，除了住宅使用外，低樓層規劃做零售商業使用，延續周邊零售商業的發展，臨中山北路5段部分，計畫退縮5.1米寬之人行道與對側之士林官邸、福林公園等開放空間相呼應；鄰5米寬之中正路187巷部分亦計畫退縮4米無遮蔽人行道，以提升整體防救災功能。本案可彰顯本區特色，並與整體環境融合，成為士林官邸周邊，陽明山腳下之新地標。

透過本基地之更新，期能有效帶動捷運士林站與中山北路、中正路商圈之間窳陋建物，由點成線甚至全面性之都市機能再發展。

台北市中正區永昌段六小段都市更新事業概要通過

植物園旁更新個案，提升南海學園周邊環境品質

基金會資深規劃師 蔡忠凱

本案都市更新事業概要更新單元位處臺北市政府於89年6月26日公告發佈實施之中正區「和平西路、莒光路附近更新地區」內，更新單元範圍包含台北市中正區永昌段六小段158地號等36筆土地，總計更新單元面積3,887平方公尺，基地位處西藏路、汀州路一段及莒光路之間，近植物園及忠義國小。

使用現況上，目前僅有兩棟建物完成合法建物登記及一棟取得使用執照之原台灣省物資局倉庫（現為國有財產局），其他部份多為1層樓以及二層樓加強磚造建物，區中建物老舊破陋，且低度使用甚至荒廢，不僅與周圍都市發展有明顯差距，亦未能符合現代化都市應有機能，對整體環境形成負面之影響。

西藏路更新地區及更新單元範圍

本案進度目前由土地所有權人為發起人申請實施都市更新事業概要，並已於民國94年12月12日經臺北市政府核准辦理，未來本案將委託都市更新事業機構擔任實施者辦理都市更新事業。

接續已著手與基地內土地所有權人進行溝通協調，並已完成測量及地上戶調查作業，並與多數住戶完成一定的初步共識，冀望未來在整合工作到達一定同意比例後，透過都市更新事業之推動，促進現況土地進行更有效利用，進而帶動地區持續發展，創造出一個地主、社區及都市環境各方多贏局面。

臺北市辛亥段四小段277-1地號等25筆土地都市更新事業概要核准

大安區臥龍街地區邁向都市更新第一步

基金會規劃師 范植祥

本案位於大安區臥龍街200巷與188巷間街廓，鄰近辛亥路三段，基地旁邊即為福州山休閒公園（臥龍公園），目前該公園已開闢完成，景色宜人，環境清幽，基地鄰近有大安國小、芳和國中，學童就學便利。交通方面，鄰近辛亥路與基隆路，加上步行至捷運木柵線六張犁站至多為十分鐘，對外交通便利，整體而言本區居住條件十分良好。

本區為老舊聚落，地主多為柯姓、宋姓、張姓三大姓為主，基地上目前多為一樓磚造房屋，該地上建物所有人與地主多為親戚關係，面對已日漸老舊之建物，均有更新重建的意念，但因本案相關權利人人數家多，意見難以整合，致使更新推動困難。

由於本案區位條件良好，更新重建後其效益更是顯著，因此地主均盼更新，，以推動住宅環境之實質改善。如今本案事業概要於94年11月15日經市政府核准，終於踏出更新事業的第一步，這個小小的一步，凝聚了地主間彼此共識，也加強地主們對於更新案的信心。

臺北市中正區永昌段三小段都市更新事業概要通過

螢橋國小旁更新個案，注入老舊社區更新活水

基金會規劃師 徐培奕

本案位處汀州路一段及泉州街交口西南側，鄰近螢橋國小，位於臺北市政府91年10月28日公告發佈實施之「中正區、泉州街以西、汀州路以南所圍更新地區」內。更新單元內多同為2層樓加強磚造建築物之樓層、興建當時稱「百間厝仔」，區內居民結構與產權區分單純，經當地熱心居民發起與里長協助，主動申請劃定更新單元總面積為5,230平方公尺。

本案範圍內計有81筆私有建號，興建於民國48年，至今已有47年之歷史，建築特色為二層樓之連棟加強磚造平房，各宗基地皆屬長條形狀，排列整齊，衛浴設備簡單，成為當時在地居民生活溫飽之所在。社區人文鄉土特色上，居民們因建築密集，彼此守望相助，早期甚至可能夜不閉戶，鄰居間感情融洽，社區向心力極強，使得本社區之都市紋理相當鮮明，保存著一股獨特的人文風情。

然因時代的變遷，老舊建築的使用與特色已不符合現代都市應有之機能。本社區在現況上，建築物老舊無防火耐震之功能，巷道間隔狹窄，有防火消防安全之疑慮，並且缺乏停車空間。沿街面（汀州路）寬約38米，供店面商業使用，東南側部分則有供幼稚園使用之建築物，橫跨在東南側6米計畫道路及住宅區土地上，基地東側計畫道路亦未完全開闢。整體土地呈現低度利用狀態，對整體市容及環境形成負面之影響。

現有巷道不足四米、建築物老舊

本案都市更新事業概要已順利通過，第一階段任務已達成，未來更新的推動將朝向以下幾個方向。首先，因本案相關權利人眾多，凝聚更新共識將是首要工作，其次，在規劃設計上，應當考量本社區原有之地方特色，例如設置鄰里交誼廳，維持社區紋理讓居民仍能三五結群的互道家常，聯繫彼此感情。而更新改建後的建築必須符合耐震防火標準，並規劃至少一戶一車位，讓居民擁有自己的停車空間。未來若能順利完成更新事業，本案將會是臺北市舊社區大面積更新的良好示範案例。

松山區寶清段三小段都市更新事業概要通過

基金會推動更新又一案

基金會資深規劃師 董政彰

臺北市松山區寶清段三小段362地號等32筆土地都市更新單元位於「松山區健康路，寶清街口西南側更新地區」內，更新單元範圍包含住三、住三之一及南側道路用地，面積共4,138.00㎡。基地東臨寶清街、北臨健康路，西臨南京東路五段291巷。該更新地區於民國91年10月28日公告為都市更新地區；更新概要於94年9月20日召開公聽會後，94年10月07日送件，94年12月19日核准通過。

目前更新單元內現有建築物大部分為2層樓之舊有違佔建築物；基地西側為兩棟合法建物，基地內並有一條三米寬既有巷道，該巷道未來將申請廢巷；南側為六米未開闢之計畫道路，但現況為約兩米窄巷，巷內雜亂，衛生及安全堪慮。本區因違建戶而遲遲未能開發導致土地低度利用，僅臨已開闢之計畫道路部分一樓部分作低度商業使用，不僅與周圍都市發展有明顯差距，對整體環境亦造成負面之影響。

基地內既有巷道現況

今日，由於經過所有權人多次的溝通協調，更新事業概要核准。未來將尋求實施者參與開發，希望透過都市更新事業之推動，能讓地主和實施者均能分享更新之效益，同時也帶動週遭地區發展與環境持續改善，創造出多贏局面。

基金會辦理基隆車站及西二西三碼頭更新推動案

中央都市更新旗艦計畫，推動基隆港岸風華再現的火車頭

基金會資深規劃師 蔡忠凱

計畫簡介

行政院經建會於94年8月提出「加速推動都市更新方案」，擬就全省重要地區推動示範性「都市更新旗艦計畫」，以朝向結合金融、觀光遊憩、辦公及文化等複合式功能規劃，並檢討放寬都市土地使用分區管制規定，達到活化都市機能，改善都市環境之最終目標。

另基隆市政府在推動基隆火車站附近地區都市更新方面，除了「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新計畫案」（以下簡稱本案）已於92年度榮獲內政部營建署「推動都市更新六年示範計畫」核定補助計畫之一外，本案亦於民國93年8月完成前期規劃作為推動都市更新開發之基礎；而「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新計畫後續執行作業」於今年度再次成為都市更新示範計畫之一，並獲得經費補助執行，顯示本案不僅深受矚目並日趨成熟中。

名符其實的「旗艦」計畫

回顧「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新計畫先期規劃案」基地，為「基隆市環港商業區都市更新地區」中兩處更新單元，面積約達九公頃，公有土地面積達全區土地的97%，位處基隆市交通樞紐地區，亦臨近港口，具有結合水岸休閒及商業經營的絕佳潛力。因此為順利推動本案後續都市更新計畫開發作業，有效改善火車站附近地區環境景觀及促使公有土地再發展，本基金會將協助基隆市政府於後續執行作業中，協助整合公、私有所有權人並採公開甄選實施者之方式，吸引民間投資開發，期以本案來作為全國示範性都市更新計畫，並帶動基隆市發展繁榮。

預期成果

本案係針對基隆火車站暨西二西三碼頭之未來開發經營，研擬出最適民間參與方案，並透過政府主導都市更新開發方式，建立公開合理的評選機制，以甄選出最佳實施者來參與本案之建設與經營。本案預期成果如下：

●透過整合公、私有所有權人參與之可行性評估研擬出最適民間參與之作業方案。

●釐清公部門應辦事項增加民間投資參與之意願，並協助基隆市政府招商甄選未來本區最佳執行之民間參與機構，建立完善之環境經營與管理制度。

●促成政府部門（公權力）與民間部門（創意經營與彈性管理制度）之公私合作。

●政府部門訂定完善規範，引入民間部門之水岸商業經營活力及資源，達成不僅促進地區產業發展與亦增加地區公共設施空間兼顧之雙贏局面。

●透過民間部門參與經營並負擔營運成本，避免政府部門因增加人員編制及預算編列之限制與困擾。

●藉由民間部門積極與創意之經營，並使經營績效回饋政府，而使全民共享經營利益。

航向璀璨的明日

本案預計工作期程（不含甄審及議約階段），預計在8個月內完成（不包含機關行政作業時間）：開發辦理原則定案後即舉辦國內招商說明會，第8個月完成總結報告定案後（招商作業報告書），即辦理公告招商作業。本案推動至今，已有部分投資人表示進一步瞭解開發內容興趣，相信在不久的未來，基隆火車站暨西二西三碼頭地區將因都市更新而獲得嶄新面貌，不僅在硬體設施獲得改善，在都市服務機能上更將扮演啓動基隆地區向上提昇的「火車頭」角色，帶領基隆環港地區航向璀璨的明日。

讓都市更新的種子散播的更遠更廣

基金會與營建研究院合辦更新講座活動紀實

基金會規劃師：徐培奕

都市更新近來已成為全球都市發展的主要趨勢，為推廣都市更新觀念，提升土地開發、都市規劃從業人員之專門技術，本基金會特別與財團法人臺灣營建研究院（以下簡稱臺灣營建研究院）合作，共同設計包含初階班－「都市更新操作實務班」、高階班－「實務案例班」等實用課程，並應「日本再開發推動者協會」邀請參加10月20日「日本都市再開發研討會」，併同規劃6天5夜之「東京都市更新研討會暨參訪團」，這些課程活動將可讓參與人員深入了解「都市更新」究竟是一個什麼樣的東西。

「都市更新操作實務班」課程設計共計42小時，內容主要分為「更新規劃講座」及「更新執行講座」，「更新規劃講座」包含從認識都市更新到更新之利基與商機、都市更新規劃實務等，「更新執行講座」則包含權利變換規劃實務、補償拆遷實務、稅捐及登記實務，並邀請臺北市、臺北縣都市更新主管機關說明現今地方政府辦理都市更新之政策、執行現況與審議注意事項。「實務案例班」課程設計共計12小時，內容包含分享美、英、日等國外以及國內數個案例，讓學員們由淺入深，循序漸進的了解都市更新的概念、機制面、執行面與實務經驗。

課程內容由本基金會丁執行長親自教授，並結合基金會團隊中專案組長以上人員的豐富經驗，依個別執行經驗搭配課程重點共同授課，內容生動豐富，易懂並具實用性。在學習環境上，深具講座辦理經驗之臺灣營建研究院提供舒適幽雅的上課環境，上課期間免費供應午餐、下午茶及全天候咖啡，學員可心無旁騖的專心聽課，照顧面面俱到。全部課程結束後則由本基金會與臺灣營建研究院聯合授與參訓證明，公務人員及專業技師則可取得終身學習時數及技師證照點數。

丁執行長與學員上課討論互動

報名本次課程之學員從公部門－主管機關（高雄市政府）、土地管理機關（財政部國有財產局臺灣北區辦事處、交通部臺灣鐵路管理局產管處）到私部門－民間土地開發商、工程顧問公司等，透過本課程讓公、私部門的相關從業人員齊聚一堂，彼此交換業務經驗，學員對於本次課程亦給予正面評價，這也讓舉辦更新講座的我們相當欣慰。有著這樣的起頭與實績，基金會將每年定期舉辦相同課程，本著推廣都市更新理念與執著，希望都市更新能落實在全臺灣的每個都市。

院長、講師與學員合影

基金會與建築研究所合作

研提「促進窳陋社區推動都市更新防災策略及法制事項」

基金會規劃師 徐培奕

由於「窳陋」社區舊有建物林立、巷道狹小、公共設施不足，都市防災能力有待加強，為提升窳陋地區都市防災機能，內政部建築研究所委託本基金會進行「促進窳陋社區推動都市更新防災策略及法制事項」之研究，以震災及火災為研究對象，希望針對窳陋社區防災整備問題及需求，研擬都市更新建立防災系統之策略及相關法制事項。

現行都市更新於都市防災中扮演之角色

都市更新之法令主要在災前預防及災後復建扮演重要角色，包括更新地區優先劃定與迅行劃定，然而都市更新立法意旨似未直接考量防災需求，在劃設都市更新地區評估項目中亦缺乏整體防災概念，在處理方式上，以重建方式進行更新法規較為完備，整建、維護方式較無詳細規定，使得都市更新推動防災機制部分尚不健全。

窳陋社區都市防災問題

以東京都地震相關之地域危險度調查評估為參考，災害危險度主要可分為建物倒塌危險度、火災危險度、避難危險度，以此檢視我國都市防災機能不足原因包括：建物窳陋、屋齡久遠易倒塌及起火、救災通道之寬度淨寬不足、缺乏避難場所等，在了解一個地區導致災害的各種原因後，配合個案狀況運用重建、整建、維護等方式當可改善地區防災能力。

日本都市再生與都市防災

日本與台灣同處地震帶，城市內多木造建築，為防災需求，日本結合都市計畫及都市再開發，共同推動整體都市再開發事業，以防災公園為核心，進行大規模防災據點、避難路徑等改善。推行策略上，據震災危險程度加以分區劃定優先整備地區、因應防災需求推動整體都市再開發事業、針對密集木造建築物擬定防災街區再開發計畫、強調中央、都、區政府間之整合協調、注重

更新重點新聞

2千億低利協助民間自辦更新 終結都市之癌 2005-09-17 自由時報

行政院初步同意「加速推動都市更新方案」（草案），預定針對20萬人口以上的都市，以都市更新方式，進行整體規劃及地權整理，預定3年內完成招商，並動工建築，引進民間投資2000億元以上。如果推動順利，預定在3年內可望提高5670億到7943億元的經濟產值。

大台北更新 3兆效應 2005-09-17 自由時報

若政府貫徹都市更新可為全台社會帶來多少利益？都市更新基金會執行長丁致成指出，據基金會分析，全北市目前所劃定的都市更新地區，若全開發的話，規模將達1.8兆元，再加上未劃定的地區，上看2兆元應不成問題。台北縣的都市更新規模約為台北市的一半，整個大台北地區若全面更新，有機會創造3兆元的經濟效益。

吳榮義：三年內申請核准 建物更新按原容積建蔽 2005.09.06 工商時報

行政院副院長吳榮義說，營建業為火車頭產業，關聯效果甚大，可提振房市及創造地區發展的新契機。他強調，都市地區舊社區改建，原本應依管制容積來計算，但為進一步提高營建業參與更新市容意願，政府將訂定獎勵機制，營建業在三年內配合政策，提出申請並核准劃定都市更新地區者，給予業者原容積原建蔽獎勵。預估在民間投入下，可帶動超過三千四百億的都市更新商機。

都市更新 建商自辦不易 2005/09/07 蘋果日報/財經

行政院副院長吳榮義釋出都市更新利多，讓昨天營建類股應聲大漲，根據財團法人都市更新研究法展基金會推估，光是台北市更新後規模，就高達1.8兆元之多，相當誘人。但建商說，都市更新土地取得過程不易，許多環節還需政府公權力加把勁。

都市更新案 建商眼中寶 2005.09.07 工商時報

行政院為推動都市更新，將給予原容積、原建蔽率誘因；在都會土地難尋、成為建商搶購標的，競標成本節節高漲下，此項政策已成為建商瞄準積極開發的新目標。華固董事長指出，都更案的成本較低，透過法定鑑價機構，有客觀數據換算分配比例，對建商來說，風險小、穩固；缺點則是整合時間長、推案黃金時間無法掌握、人力時間投入較多。都會區的土地已越來越少，成本越墊越高，都市更新案有容積獎勵、外部成本較低的優點，加上政府鼓勵推動，未來都市更新的建案應該會越來越多。

不動產估價師出頭天 鑑定公司鬧翻天 2005.10.03 工商時報

「不動產估價師法」歷經近五年的緩衝期後，其「落日條款」將在十月五日屆滿，六日起，所有不動產估價業務必須由開業的不動產估價師執行。如果不動產估價師制度能夠擺脫目前削價競爭的泥淖，走向法制化、健全化，預料將使得目前每年四至六億元的估價市場規模，至少倍數成長。

都市更新創新範例 土城眷村改建招商合作 雙贏 2005.10.31 中國時報

民間資源引入及民眾參與及搭配適當安置與補償機制推動窳陋地區更新事業，作法值得我們反思。

案例分析：

台中縣東勢鎮東安里本街都市更新規劃案

台中縣東勢鎮東安里本街因921強烈地震造成本街兩側老舊建物嚴重毀損，東安里里長及多位本街里民自組里都市更新會，推動更新事業。計畫中防災構想規劃豐勢路與本街中央開闢綠廊中庭通道，達到兼具防災逃生、社區休閒活動與活絡商業動線之功能。

配合拆除建物共有11戶，因各地主配合留設之土地面積不一且未給予適當補償或獎勵，並認為公共防災空間應由公有土地提供，致使同意配合部分未過半數，使得防災中庭遲遲無法完成。由此可知，防災休閒中庭規劃立意良善，但無適當拆遷補償機制，執行上對建築物無強制拆遷之明文規定，缺乏完備的更新整建、維護法令機制，推動過程中須與民眾不斷進行溝通。

都市更新推動防災主要問題、對策及修法建議

由上可知，現今都市更新推動防災主要問題，在實質環境上，窳陋社區巷道狹窄缺乏防火間隔、公共設施不足缺乏都市防災避難空間；在更新政策上，都市更新推動多側重經濟面、公有公營事業土地閒置未能扮演防災更新積極角色、防災相關規劃設計可獲容積獎勵項目有限；在更新機制上，對於不配合都市更新事業之建築物缺乏強制拆除規定、更新整建維護機制尚未完備，以及都市容積獎勵逐漸放寬，環境容受力未受重視。基於以上問題，在運用都市更新促進窳陋地區推動防災之策略及法制事項上，本研究研提四個面向，期能透過修法，落實都市防災之改善：

（一）、政策面

1.確立都市防災為都市更新重要政策

2.明定公營事業土地一律參與都市更新

（二）、機制面

1.增列都市更新條例更新地區劃定標準

2.明定都市防災計畫納入整體更新規劃

3.考量地區環境容受力、規範容積獎勵上限

4.明定公有土地優先作為都市防災公共設施用地

（三）、獎勵補助面

1.增訂提升都市防災機能之容積獎勵原則

2.修正都市更新基金用途得配合都市防災相關需求

3.增加都市更新整建維護實施時有關提升防災機能之補助上限

4.增訂推動都市更新事業實質助於防災者給予稅捐及投資抵減優惠

（四）、強制面

1.明定都市更新事業內容應符合防災相關需求

2.明定主管機關須義務協助建築改良物強制拆遷之處理

土城市大陸榮胞中心眷村改建案，即將完工，這是政府採購法實施後，全國首創民間廠商合作辦理眷村改建的個案，土城市公所以市有地結合中華救助總會的有償撥用土地，依法公開招商，得標的皇翔建設公司，規畫改建為千戶新社區，成為政府與民間合作都市更新事業案的新範例。

經建會11月舉辦都市更新策略研討會

2005-10-22 14:20 中央社

國內「都市更新條例」通過迄今，實際辦理案例有限，經建會為加速推動，決定與內政部營建署合作，在11月10日至11日共同舉辦「都市更新策略與亞洲經驗實務研討會」，邀請具實務經驗的亞洲專家與會，希望透過會議交流，集思廣益，凝聚台灣都市更新策略。

謝揆：營造業利多 加強推動都市更新案

2005-10-27 21:58 中央社

亞太營聯會會員大會，行政院長致辭時表示，政府對營造業的利多措施，包括已增撥新台幣3000億元優惠房貸，現階段研訂「加強推動都市更新案」，並給予業者2000億元的低利融資等。

先選定50處具有開發潛力且公有土地佔多數的地區，以都市更新方式，進行整體規劃及地權整理，在方案核定後2年內完成公私有土地取得、3年內完成招商，並動工建築，引進民間投資2000億元以上；推動新十大建設，獎勵民間參與公共建設；8年800億治水條例；3年240億元老舊教室整建等。

建築業：都市更新低利融資 5 千億才夠　　2005.11.12 工商時報

產官學界最近為了推動行政院核定的「加速推動都市更新方案」，全力總動員。不過建築業多位重量級大老表示，政府要成功推動都市更新，兩大關鍵待突破，一是安置拆遷是最大問題，政府一定要以公權力介入，另外行政院協調中央銀行提撥中長期低利融資二千億元的資金，根本不夠，應該提高到至少五千億元才足夠整合私人土地。

都市更新劃定50處 公權力不介入 大菜吃不到

2005-11-17/經濟日報

行政院近日為加速都市更新，昨日公布50處劃定都市更新區域，營建界都知道，都市更新過程冗長，照台灣實務經驗，就算處理完地上物占用問題，沒有花費一、兩年時間都難，幾乎不可能完成，如果沒有公權力強制介入處理土地占用問題，徒法不足以自行，都市更新還是貴在執行力，否則建商只能看得到，吃不到，對營建業實質利多有限。

經建會：都市更新 政府應改採協助營運策略

2005-11-11 20:00 中央社

行政院經濟建設委員會表示，政府過去在都市更新案中扮演支援建設費的模式，其實引進民間企業是活化更新最有效的方式，未來應考慮改朝協助營運方式進行。首先在都市更新過程中，不應只考慮增加樓地板面積，應配合地方需求規劃，以建造一個有個性的城市，其次，都市更新收入應專款專用，或留在更新區所屬都市，作為加強地方建設經費；未來都市更新方向應朝少硬體、重營運，應充分利用舊建築，增加市民認同。

基金會近期工作日誌

9月

2日 9日、16日、23日 本會與台灣營建研究院開辦「都市更新第一階段系列課程」

5日 本會協助華固建設辦理「北市長春段二小段都市更新事業暨權利變換計畫」公聽會

8日 於北縣府研商「北縣都更推動政策白皮書及都更事業概要規劃案」工作會議

9日 本會丁執行長至北縣府參與都市更新審議委員會審查會

14日 台南市政府召開「台南市都市更新政策白皮書」第一階段報告審查會議

19日 本會丁執行長參與內政部研商都市更新建築容積獎勵辦法第四條、第七條修正草案

20日 參與內政部研商都市更新條例及都市更新權利變換實施相關辦法相關疑義

21日 參與內政部續商「都市更新條例部分修正條文(草案)」會議

22日 配合內政部建築研究所及中華建築中心舉辦防災研討會

29日 本會丁執行長至北縣府參與都市更新審議委員會審查會

30日 協助長虹建設辦理「北市南港區玉成段三小段更新單元事業規劃」公聽會

10月

5日 丁執行長接受國立教育廣播電台「星期論壇」節目，針對都市更新問題面面觀訪問

7日 丁執行長受邀至建築經理商業同業公會演講

11日 丁執行長至北縣府參與都市更新審議委員會審查會

14日 台北市政府召開「原勝利大廈基地更新事業及權變計畫」都市更新及都市設計聯席審議委員會；本會與台灣營建研究院開辦「都市更新系列課程2－實務案例班」

17日至22日 本會舉行日本東京都市更新參訪團，並參與日本再開發推動者協會於東京都舉辦之「都市再開發專家_東亞國際交流會議」

25日 本會陳副行長至澎湖縣參與都市更新審議委員會審查會

26日 本會協助雙連街地主召開更新概要說明公聽會

27日 協助尚志資產公司參與「台北市大同區大龍段二小段更新事業計畫及權變案」台北市政府幹事會議；張董事長及本會同仁參與內政部建研所十週年慶祝活動

31日 至內政部研商都市更新條例相關疑義會議

11月

2日 至內政部研商都市更新條例相關疑義會議；本會向基隆市政府進行「基隆火車站都市更新開發案」提案簡報；本會陳副執行長協助台灣鐵路局至新竹市參與都市更新審議委員會審查會

3日 富邦集團不動產證券化小組來本會拜訪

4日 建研所第二次專家學者座談會

8日 參與內政部續商都市更新條例相關疑義

10日 本基金會召開第二屆第七次董事會

14日 本會應台灣大學醫學院邀請商討紹興南街推動都市更新事宜

18日 本會丁執行長至北縣府參與都市更新審議委員會審查會

21日 參與台北市都市更新處研商「台北市都市更新整建維護事業計畫申請補助作業公告事項」及「台北市協助民間推動都市更新事業申請補助作業公告事項」

22日 本會協同內政部建築研究所報告「促進窳陋社區推動都更防災策略及法制事項之研究」案簡報

24日 寶來投信公司來本基金會進行訪問交流

25日 丁執行長至北縣府參與都市更新審議委員會審查會

26日 丁執行長受邀至交通大學工學院在職專班演講

28日 丁執行長至北縣府參與都市更新審議委員會審查會

30日 本會受台北縣政府委託進行「北縣都更推動政策白皮書及都更事業概要規劃案」期初簡報

12月

2日 大陸工程公司邀請丁執行長演講

6日 本會參與經建會國土規劃座談會，本會在台南市舉行都市更新政策白皮書第二次座談會

15日 本會協助台北金融中心大樓都市更新案市府都市更新審議委員會審議。板信銀行邀請丁執行長演講。

16-17日本會應新竹市政府邀請，分別針對專業者及一般市民舉行都市更新講座。

賀張隆盛董事長獲頒「第十二屆東元獎」

財團法人東元科技文教基金會為喚起社會提升科技創新之風氣，並促進人文生活之調適，獎勵對科技與人文發展有特殊貢獻之傑出人才，以創造前瞻且具有人文關懷之進步社會，特設置「東元獎」，設獎領域包括科技類（電機/資訊/通訊科技、機械/材料/能源科技、化工/生物/醫工科技）、創意類（科技創意）及人文類（景觀類）。

本會董事長張隆盛先生長期推動台灣大尺度景觀資源保育，開創國家公園、都會公園系統之設立與經營，創立財團法人都市更新研究發展基金會，推動東亞地區自然保護區相關國際活動不遺餘力，足具景觀政策典範。

經評審委員會推薦遴選，榮獲第十二屆東元獎人文類的榮譽，並於94年10月15日假台北圓山大飯店國際會議廳舉辦頒獎典禮，由中央研究院李遠哲院長親臨頒獎。

基金會徵才

職務說明

從事都市更新.建築及都市計劃.都市發展.不動產開發規劃相關工作

年齡限制

20-30歲

需求條件

建築、都市計劃、地政等相關科系畢業。凡對都市更新領域發展有興趣，擅分析、寫作與表達溝通能力佳者，熟電腦MS Office 相關軟體，美工編修、排版或網頁製作能力，具跨領域（建築及都市計畫、不動產估價）背景尤佳。