都市更新

簡訊2006/08 第三十一期

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。

人物報導

臺北縣未來空間發展的重要推手

專訪臺北縣陳威仁副縣長

本基金會陳副執行長與陳副縣長針對縣市合作、更新政策等議題深入對談

專訪臺北縣陳威仁副縣長

臺北縣在周錫瑋縣長就任之後，即積極落實競選時所提縣市合作之承諾，並延攬歷任臺北市發展局、工務局局長並對臺北市都市發展瞭解甚深的陳威仁先生，擔任副縣長一職，希望借重陳副縣長在都空間政策上的專業素養與行政歷練，肩負擬定臺北縣都市發展策略方針之重責大任。

本基金會陳副執行長與陳副縣長為多年舊識，並於88年陳副縣長出任當時臺北市發展局局長一職時，即與當時陳局長就臺北市都市更新發展政策有一場精彩的對談，（參見本基金會第2期簡訊），隨著陳副縣長就任新職，本基金會十分榮幸能再次與副縣長就時空變遷後，新的都市發展與更新理念進行更為深入的訪談，希望能對關心台灣都市發展的人士有所助益。以下為主要訪談內容摘錄：

從建構大臺北都會區的角度推動縣市共榮

本基金會陳副執行長松森（以下簡稱陳）：

臺北「縣市合作」是周縣長競選的重要政策之一，您身為落實競選政見的主要推手，請問副座對於僅一水之隔的臺北縣、市間該如何攜手打造縣市共榮願景？以及如何相輔相成地推動環境改善？

陳副縣長威仁（以下簡稱副縣長）：臺北縣市雖僅有一水之隔，卻因政治、空間等因素，致使縣、市間各自發展而無法整合。導致雖然在大方向上大家都認同應該朝向成建立一個相輔相成的雙子星城市共同發展。但事實上臺北縣的都市發展仍停留在一個附屬於臺北市、扮演以提供住宅、工業服務的衛星城市角色。為了改善這樣的困境，我認為在討論縣市合作的議題時，應揚棄既有主從關係的刻板印象，而從建構一個大臺北都會區的觀點來看整體規劃發展。其中包含二大向度：

透過垂直整合與水平分工，提升整體競爭力

第一是產業的垂直整合。以工業發展來說，依據目前的發展趨勢與地區條件而言，臺北市的產業發展應掌握其資訊與人才的優勢，定位在專注研發工作及拓展接單層面與全球接軌，而本縣則利用廣大腹地，作為整體都會區的產業生產基地及物流中心，如此北縣市在產業上的發展才能互通有無，共同發展。

第二就是空間的水平分工。以達到都市土地最有效利用的角度來看，有些設施會因其特殊的需求與市場定位，而使得落腳在臺北縣相較於臺北市將是更為吸引人的選擇。如規劃開發大型會議中心與展演場所、巨蛋或農產批發市場等設施的設置，本縣不但土地成本相對低廉，同時臺北都會區捷運路網已經相當發達，未來三十分鐘即可到達蘆洲，且可利用機場捷運迅速到達林口，我們為什麼一定要侷限在臺北市？相對而言，本縣將更具發展優勢。而除了都市土地使用的效益考量外，本縣的好山好水更是另一項無可取代的珍貴資產，有別於臺北市具都會風貌的高級與商務旅館，臺北縣的山巔水濱多處具有發展為極具特色休閒渡假村(Resort Hotel)或養生事業的潛力。而這些水平空間的區劃分工，在面對將來三通或是台灣加入亞洲共同市場（Asia 10）的趨勢來說，都能有效的提升大臺北都會區的整體競爭能力！

以資源整合的角度促進縣市合作

除了前述發展面的議題之外，資源的有效整合也是縣市合作的另一個重要關鍵。以教學資源的分配來說，臺北縣目前中、小學的學校都還在擴張，但臺北市則恰好相反，市立學校大約有1/4的閒置教室，有的甚至高達1/3，而這個縣市的差距正逐漸擴大中，形成一水之隔，一邊要蓋學校、找老師，一邊要轉任教育資源未充分利用的荒謬狀況。而從國家整體資源來看，現在捷運、交通這麼方便，應該透過學區的調整，讓我們的學生直接到臺北市上課，而不須再另有戶籍的遷移調整。此外，像殯葬業也是縣市資源分享的一個可能，臺北縣目前還有很多民間開發的納骨塔及塔位處於閒置狀態，這部份如果能有效配合臺北市現正推動的公墓遷移及美化工作，將可讓現有資源做最有效的分配利用。

除此之外還有水源管理、污染防治，甚至河岸利用等等議題，這些都在提醒我們臺北縣與臺北市實質上已經成為一個生活圈，彼此相依。就長期規劃來說，臺北縣市，甚至是更大的範圍，應進行區域調整、劃分。在短期協調合作上應重新定位北縣市土地結構及土地使用功能，發揮各自所長，落實分工，臺北縣才有發展遠景，臺北市才有解決都市問題出路。而這些在之前可能因為政黨差異而無法落實推動的問題，我們希望在任期內能與臺北市積極合作推動。

配合整體縣政發展，研提更新政策白皮書

陳：從副座剛才的談話中，已經為臺北縣未來的空間發展願景勾勒出一個初步的輪廓。而北縣自90年1月受理都市更新案以來，更新個案總計已達40件，其中更有3件屬於全台首例採公開評選委託辦理的案件，這些更新的個案卻大多集中於新板特定區等房價相對較高的地區，面對這樣的狀況，未來的更新政策將朝向怎樣的方向發展，才能配合剛才您提到的縣政發展主軸？

副縣長：您所提的問題，正是我們首要關心的內容，在這個部份為了能讓本縣都市更新發展能有個綱要性的推動準則，我們也於去年正式委託 貴基金會協助本縣擬定都市更新政策白皮書，經過本府同仁與基金會的共同努力，目前已完成期末報告並向縣長提出了正式的簡報，而這個都市更新政策白皮書的內容最主要的意義，就是讓未來本縣都市更新的推動，將透過明確的計畫指導，在兼顧城鄉發展的差距的前提下，透過有效的引導與協助，讓民間及政府的力量相互結合，配合全縣空間

陳副縣長威仁與本基金會陳副執行長松森對談

發展構想，共同推動都市更新事業。（編按：臺北縣都市更新政策白皮書內容摘要請參見本期簡訊專題報導）

以更多的創意推動工業區更新，提高市場價值，作為都市發展的觸媒

不過我也想透過今天的機會，針對我認為在都市更新推動上特別需要注意的部份作進一步的說明。其中關於本縣工業區的更新發展，就是其中一點。誠如大家了解的，本縣有一個特色，就是擁有約2,600公頃的大片工業區，其中也多位於繁榮地區，未來這些工業區是改變地區空間結構及都市面貌的重要籌碼，也是都市更新介入土地使用的機會。而我對於工業區的更新發展，主要有兩個想法：第一、都市更新一定要有經濟的基礎，因此用這些籌碼帶動地區經濟，以提昇競爭條件為首要重點。 第二、就是利用這些工業區，運用都市計畫變更的手段，由政府介入，透過通盤檢討，讓民眾來提出申請；或是我們主動規劃，變更土地使用，由臺北都會區整體的觀點來規劃新的使用可能。

目前我們在幾個發展方向作得不錯。政府開發的幾個工業區就維持現有的使用方向或是協助其轉型，而民間開發的工業區，我們也希望他能提出新的開發構想。很多地區我們也不堅持叫他工業區，改以「產業發展區」的構想來推動，這類似國外的開發許可制，由民間提出未來的使用項目與內容，由都市設計及都市計畫等相關委員會討論審議，這樣可以更靈活適應產業市場多樣的需求。

因此，所謂的產業發展區，就是不侷限於一般對於傳統工業的刻板印象，而以新的思維來創造新的市場。以都會區的物流中心為例，如果臺北縣能夠利用工業區的優勢，建立完善的物流系統，對於整個交通、廠商的效率、經營成本都有正面的影響。商家只要有一個賣店和型錄，不需庫存，而透過完善的物流服務，就可以提供更好的消費者服務。甚至包括一般民眾搬家，或是家裡要裝潢，也都可以利用物流服務，搬家裝潢前先將家具編號，等裝潢完畢後再幫你把家具搬回你預期放置的地方，這也是一種物流服務的可能。工業區的使用只要加入更多的創意，就可以帶來更高的市場價值，而這方面臺北縣相較於臺北市有著更多的優勢與機會。

公部門的關鍵角色在於透過公共建設來引導地區更新

陳：但是產業的轉型意味著更多的基礎建設改善與公共投資，而在這方面，政府公共建設的投入應該是其中關鍵的角色。

副縣長：你說得沒錯，以過去我在市府發展局長及工務局長任內的執行經驗來說，我們強調以公共建設改善周邊環境的更新策略，當時在萬華舊市區配合鐵路地下化總共投資了約六、七十億元，包括街道改造、拆掉西園橋及和平西路路橋等建設，有效地拉近萬華與臺北市區的距離，使萬華人口從嚴重外移變成人口零移出，而且刺激了房價上漲。在都市空間的意象上，就讓萬華與臺北更近了，讓原本已被邊陲化的舊市區重新被納入都市整體發展的範圍內。這些成果在萬華居民對於市府施政滿意度的大幅提高得到了印證。

由這個經驗得知，都市更新需要政府很大的公共投資，才能改善都市環境。目前臺北縣的大環境為何令投資者卻步？肇因在於環境不夠理想，投資者不看好縣民普遍的消費能力，因而反應在商業投資上的保守與卻步。現在我們希望投資者能到縣內興建觀光飯店，帶動北縣發展，然就市場分析來說，本縣雖然有一定的旅館需求，但因為整體的商業環境誘因不足，在本縣經營觀光飯店前期階段必定非常辛苦，在基礎建設未改善前，誰都不想當試驗品。因此以臺北縣市作為一個大都會區來看，必須從整個生活圈的概念重新定位，並輔以關鍵性的公共建設作為觸媒，才能孕育一個具吸引力的投資環境。在這方面，因為臺北市在現有的商業基礎上較為成熟，以錢滾錢比較容易，而臺北縣則一定要有大的投資才能夠翻轉過來。我常說推動經濟發展就像一個爬坡，當你在爬坡段時，政府的力量就像是來協助民間經濟發展的一個推手，只要越過山頭，接下來就可以讓市場的機制自行運作出預期的成果了。

善用新開發的波及效應，引導周邊舊社區更新再生

陳：就市場的發展來說，如果過度強調新市鎮或是大規模工業區的開發，是否會對舊社區的更新發展造成排擠的效果，而讓資源分配形成不平均的狀況？

副縣長：這個部份的確也是我們關心的重點，過去縣府開發約兩三千公頃的新社區，從負面影響來說，這成了開發商爭可去開發相對較具競爭力的新區域，如新板特區的開發來說，當時為了激勵土地買氣，大幅增加許多了容積，甚至壓過都市更新容積獎勵的誘因，而連帶的影響了區內推動都市更新意願。但就正面來說，新社區的開發，因為環境變好了，周遭的價值也相對提高，這也帶動周邊舊市區的更新意願。

在這方面，未來將透過新市區開發對其周邊地區的更新的有正面波及效應，積極推動毗鄰周邊地區的更新事業。而針對較大範圍的鄰近區域，則應以其他方式加速更新的推動。例如我們藉由新板特區及新莊副都心的開發，挹注縣庫約四、五十億的經費，這些若能結合都市更新基金的設置與運用，在未來都是可能的籌碼。

政府主動推動大面積公地更新，落實更新政策

陳：北縣主動辦理評選委辦的經驗是創全台首例，也已有初步成果，未來評選委辦是否仍為縣府主動推動更新的方向？未來優先推動都市更新的地區或方向，您有什麼想法？

副縣長：縣府主動辦理的部分還是首先針對大面積公有土地

著手，再透過公有土地更新來帶動周邊區域發展。而相對的，一般的私有土地只要環境條件優越，民間即會自行更新。也就是說，政府雖然擁有公權力，但是目前都市更新條例權利變換機制已經提供了某些條件。因此，未來還是縣府主動辦理之更新事業應朝向以公有土地優先，才可避免不必要的爭議。

如果從明確的空間來說，依照更新政策白皮書的目標，縣府優先辦理的地區將以捷運場站、新舊商圈、觀光景點、重大建設等四大重點地區為主軸，由縣府編列預算逐年推動更新地區劃定與更新計畫研擬的工作。另外配合中央加速推動都市更新方案，優先辦理的地區包括新店榮工廠地週邊地區、板橋浮洲榮工廠地週邊地區更新。目前這二處地區已完成更新計畫草案，後續將循都市計畫程序辦理審議及開發事宜。所以未來政府主動辦理更新開發方式將朝多元角度思考，除了前述評選委辦外，也不排除思考政府自行辦理、同意其他機關構辦理或由民眾自行更新。

不鼓勵增加戶數，簡化更新辦理程序，引導民間自力更新

陳：公有土地更新的確是都市更新政策最重要的觸媒，但針對臺北縣普遍存在的四、五層樓傳統公寓，縣府又將如何加速其更新？

副縣長：關於四、五樓公寓更新的確是非常困難，因為民眾普遍認為最好是不用出錢，而且新屋還可以多一層，但在建築成本節節升高的狀況下，容積若沒有增加到一個程度是不可能一屋換一屋的。臺北縣在未實施容積率管制前蓋了許多五到七層樓公寓，我們的想法是以不改變未來人口密度為前提，也就是說增加樓地板面積並不等同於提高人口密度，維持原戶數，提高居住水準，未來還是有更新的機會。

另外，縣府希望藉由簡易的更新模式，提升縣民居住品質及生活水準，讓居民還是居住在原來的地方。所謂簡易的更新模式，簡單來說，就是在不增加戶數及公共設施負擔的前提下，增加更新後的容積，但降低基地建蔽率。如果這樣能變成簡易的更新模式，很多程序也可以跟著簡化。以現在四、五樓公寓來說，目前容積為300%，以前每戶可能只需要30坪的居住面積，但現在可能需要50坪的居住面積，在不增加戶數的情況下，縣府透過容積獎勵給予50坪容積，但要求降低基地建蔽率、基地退縮設計、留設地下停車位及寬敞的人行步道，藉由推動簡易更新的模式，簡化申辦程序，解決臺北縣普遍巷弄狹小、消防車無法進入、舊社區缺乏停車空間、房屋老舊生活環境不佳等問題。

臺北縣外來人口很多，而且多是藍領階級，在生活經濟上是屬於比較弱勢的，所以在臺北縣要推動老舊住宅更新，提高居住水準是最重要的更新目標。我們希望的都市更新是民眾自力更新，而非期待建商，因為都市更新最好的是說更新完之後，老鄰居還在一起，社會結構並沒有解散，這是比較好的更新方式。我想我們的更新不是把原本不好的環境，過度改變為完全不同的居住形態，讓原本的社區脈絡瓦解而由一批新貴階級取而代之，使得原有的弱勢居民到處流浪，這並非我們更新的本意。

北縣城鄉差距大，都市更新方式也不同！

陳：除了四五層樓傳統公寓更新外，臺北縣幅員廣大，城鄉差異性極大，縣府在未來施政上對於整體城鄉發展定位及特點有何構想及規劃方針？如何縮小城鄉差距？

副縣長：城鄉差距大是本縣發展的一個重要課題，以淡水河西岸的核心縣轄市為例，板橋市人口高達五十五萬人，比台灣其他縣市如基隆、花蓮、澎湖人口還多。但是一般的鄉鎮如平溪鄉卻只有六千人，不僅在人口數量差距很大，人口密度、結構差異性上也大不相同。尤其部分偏遠鄉鎮，65歲以上老人人口比例高達15%，但在縣轄市地區，老年人口比例卻只有7%，以青壯年人口為主。除人口密度及人口結構上的差距外，城鄉所得差距也相當大。因此，我認為這兩種地方的都市更新應有所不同。

善用鄉鎮好山好水自然資源，發展地方文化產業特色

本縣內有許多鄉鎮擁有好山好水，正是能促進地方發展的珍貴資源。所以我們應該發展各鄉鎮的休閒旅遊、觀光產業及生態旅遊，我們不希望有太多的建設，反而是希望儘量保留它的好山好水，然後配合一些節慶活動來帶動地方經濟，比如說平溪的天燈、金九地區的礦區文化等。

另外，臺北縣還有一些文化、歷史的特色，這跟臺北市很不一樣，臺北市這方面比較少。臺北縣有九條老街，如深坑老街、鶯歌老街，我們希望形塑老街文化，發展地方特色，已經中度發展的老街，我們將以發展它的文化特色為方向。這點可以跟臺北市作區別。此外，臺北縣也積極推動很多博物館，希望透過這些人文的東西來帶動臺北縣的經濟活動。

總和而言，偏遠鄉鎮應該利用發展民宿、生態旅遊、節慶活動等，發揮各鄉鎮的地方特色，以目前相當熱門的平溪放天燈活動來說，假日觀光人口就高達六萬人，一次成功的民俗節慶活動，即帶來足以吸引地方人士願意根留當地發展的觀光收益。此外，目前針對偏遠地區我們也考量規劃纜車、臺車等特色交通運具，讓這些地方更有屬於自己的風貌，協助當地能發展更有深度的旅遊產業。同時利用一些偏遠地區廢棄的國中

小學分校校區，透過適當的規劃改善，可以提供作為如救國團等或學生團體作為舉辦諸如夏令營活動等使用，讓都市的小孩來此體驗，去露營、睡教室、通舖、營火晚會、看蝴蝶、螢火蟲等，利用這些方式來重燃這些地方的生機。

容積移轉政策一縣三制，有立即整合之必要

陳：攸關土地開發利益與都市空間品質的都市容積管制政策向來是大家關心的焦點。就使用強度而言，北縣的基準容積相對於臺北市已略高，再加上各項容積移轉、獎勵等，在整體公共設施服務不足的基礎上，往往造成為人詬病的都市發展問題。面對這樣的問題，請問未來是否對於容積管制會有新的政策看法？而現行的容積移轉相關規定或包含都更、停車等容積獎勵辦法等如何將配合調整修正？而在推動變革的過程中，又將如何兼顧民間利益與提高民間推動更新的意願？

副縣長：過去容積獎勵經常被視為推動民間辦理都市更新的利器，其中雖迭有爭議，但落實到執行層面而言，其對於引導民間投入更新之推動而言，仍有一定之吸引力，但是這樣的效果，面臨到本縣之前的高容積政策時，相對之下都市更新獎勵就失去誘因了。

以目前引起廣泛討論的容積移轉政策來說，當我任職於北市府時，雖身兼工務局長及都委會委員，但針對當時都委會討論關於容積移轉辦法中是否應以主要道路為優先移轉標的時，卻 獨排衆議。因為當時臺北市重要的問題並不是在主要道路，而是許多地區型的道路未能積極開闢，其中又多集中在士林、北投、大同、萬華等老社區。當時為開闢一小段道路都要編列一、兩億的預算，但工程費卻只有兩百萬，大部分的經費是用在土地取得上，而這些攸關一般民衆行的權利的問題，卻造成市府沈重的財政負擔。因此，我主張將巷道容積移至鄰地之可建築用地，其中和平東路的麟光站周邊就是個成功的案例。讓原本僅是單線道的地方，透過容積移轉至毗鄰的民間開發基地，將道路用地捐出來，變成雙向道來有效的紓解當地交通的問題。

但到了臺北縣之後，我發現本縣容積移轉的問題卻更加嚴重，除既成道路外，甚至連墳墓使用的容積也可移轉的，這些容積雖然移出約二、三十公頃，但是對環境都沒有任何幫助。再加上目前臺北縣容積移轉所產生的三個大問題，包括：縣府在86年8月、93年間及94年2月公告施行之容積移轉上限及接受基地條件皆不同，形成一縣有三制並行情形，使得容移申請多頭馬車造成申辦困擾與標準不清，導致容積獎勵失控。其二、就是移出基地侷限於既成道路，未能確實提昇環境品質，其三、則是移入基地缺乏規範，造成開發負面影響。而這些就是首要處理的問題。縣府自89年起受理民間申請容積移轉，至95年3月底止，已取得約29.2公頃公共設施保留地，但幾乎全部為已開闢之既成道路，而接受基地條件規定門檻過低，導致許多面臨8公尺道路以下之建築基地，移入過高容積，使本縣公共設施原已嚴重不足之情況下，生活環境品質更形惡化，造成開發負面影響。

因此，北縣容積移轉政策將予以修正，原本規劃針對未開闢道路多一點容積，但限於容積移轉辦法係屬中央法規，不能逾越，因此，目前臺北縣容積移轉政策以環境貢獻度來考量容積獎勵。即以限制接受基地條件為原則，若移入基地臨街道路小，那移轉之總容積上限就受限制，最終把現行的容積移轉三套制度收斂成一套規定。

也就是說，透過修訂本縣17處都市計畫地區土地使用分區管制要點回歸「都市計畫容積移轉實施辦法」單一制，並擬定「臺北縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點」，規定各類容積獎勵及容積移轉之合計上限並不得超過建築基地基準容積之百分之一百。

有關移出基地，鼓勵非屬既成道路搭配辦理容積移轉，以加速取得開闢道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及體育場用地等公共設施用地，及有保存價值之建築與可供公共開放空間使用之可建築土地，以提昇環境品質。並配合檢討修訂移入基地之規模大小、面臨道路寬度與法定空地及植栽綠化比例的配套，落實都市設計審議及建築開發環境品質管理，確保都市健全發展。

相關容積獎勵、移轉之累加須有一定限制

而目本縣17處都市計畫基準容積率原已較臺北市為高，加上其容積移轉及各項容積獎勵過高，尤其在捷運車站500公尺範圍內，其可增加之容積可達到基準容積率之1倍，若再加上都市更新獎勵基準容積率之0.5倍，則其總獎勵容積可達基準容積率之1.5倍，甚至一個上千坪的基地只有區區十五坪位於捷運周邊五百公尺範圍內，也可適用這樣的規定。說嚴重一點，幾乎可以說是處在一個失控的狀態。再加上捷運車站各站距離相距約九百公尺至一公里之間，說句玩笑話，沿線道路周邊不就是峰峰相連到天邊嗎？那原來所有都市計畫的管制都失去意義了。而目前捷運場站周邊的道路系統卻往往僅有四米至六米，這樣的開發量體對於捷運周邊環境是項大的衝擊，往往在未能享受到更新帶來的效益前，反而必須忍受因為過高強度開發所產生之負面效果。

過高容積反造成地價上揚，社會大衆無法分享開發效益

過去許多人認為「放寬容積率，才會降低房價，沒錢的人才能買的起房子」，這個觀念是錯誤的，我們應趁此機會予以澄清。許多人認為土地若可以蓋比較多的建坪，當然土地成本就低，房價當然就會降低，這是個錯誤的迷思。其實容積跟房價之間並不存在絕對的反比關係，容積提高只有讓土地更貴，亦即只有地主受惠，不是建商獲益，更不是消費者受惠。因為

當你容積高的時候，自然而然的土地價格就高，並非如所預估的地價下跌。房價除與建築成本相關外，也與國民所得相關，房價並不會盲目上漲。若今天容積改成百分之一千，臺北縣的房子一坪會變成一萬嗎？

民國八十年我在省府服務，當時主張一次性修改都市計畫法台灣省施行細則，一次性實施容積管制，住宅區容積率200%、商業區容積率300%，這樣才不會造成房價狂飆，但卻未獲得民意代表支持。但事實證明，容積慢慢增加，土地價格也相對昂貴，所以臺北縣的土地單價是比臺北市貴！臺北縣土地鮮少一坪在四十萬元以下，許多都要在一百萬元上下，而臺北市大安區巷子裡的土地單價就只有五、六十萬元，但是以環境來講，文山區、大安區的環境會比臺北縣差嗎？這是一個很簡單的邏輯，建商是個加工業者，賺取加工之附加價值，容積率提高，當然是地主是最大獲益者。

更新推動的不僅是空間改造，而是以都市行銷的觀點發揮地區特性

陳：臺北縣整體的更新推動的確蓋了各個層面、更有許多不同的問題需要解決，而在過程中還必須兼顧到公共效益與個人利益的平衡，實在是個艱鉅而困難的工作。就副座您的看法，都市更新要能夠成功，最重要的關鍵是在哪裡？

副縣長：都市更新在台灣其實是相當困難的，因為除更新政策外，尚有配套因素會影響更新政策的執行。以臺北市西門市場更新為例，其實大家經常掛在口邊批評因為更新改建而導致商機流失，這實在是非戰之罪，更新作法本身並沒有錯，而是在於未能妥善輔導攤商能夠適應一個迥然不同的經營形態。民國90年臺北市政府決定改建西門市場，仿照美國波士頓昆西市場（Quincy Market）改建更新，並交由新西門商場公司管理，但昆西市場係由專業公司負責經營管理、整體行銷，而西門市場管理經營者是原來經營攤販的攤商，對於整體行銷可能缺乏專業，以致無法吸引人潮，因而導致關門歇業。而建成圓環改建也一樣，建築設計本身雖有瑕疵，建築材料上可以用隔熱玻璃、遮陽板來克服室溫過高的問題，但真正問題還是出在行銷上。

都市更新有其限制性，不能完全取代社會福利政策

經常有人在討論，如何透過都市更新來解決一些像北市整宅等弱勢居民的社會救助問題， 我認為那是所謂的 Mission Impossilble，諸如整宅等環境基本上他比較傾向是個社會問題，而不是都市更新的問題，不能單純用所謂房地產更新效益的角度來分析。表面上你算一算房子蓋了以後，可以一坪賺一坪，從二百萬元變成六百萬元，似乎對於居民是個很大的協助，為什麼他們不領情？可是真實的狀況是，他會問你說：我沒有那二百萬，沒辦法舉債那兩百萬元，所以也賺不了那多出來的四百萬元！更何況，我得要賣了房子才有錢賺，可是我現在自己有地方住，未來房子賣了要住哪裡？更新的推動，絕不能一廂情願的強迫居民調整原本所得支用分配比例，甚至排擠了其他更必需的像醫療、教育等費用的支出。這個部份原本政府該投入的的社會福利或社會救助經費，不能期待可以完全透過更新來取代。

縣府資源有限，對於更新推動資源投入要用在刀口上

就公部門的資源而言，我們也是相對弱勢，有兩個原因：第一、我們在組織結構上還有一個鄉鎮公所，所以在指揮系統、行政效率上就多了一個層級，第二、我們在財政上非常困難，去年本縣的預算有715億，但其中卻有40億是屬於統籌分配款，是應撥付給鄉鎮公所的，實際上能運用的經費僅有600多億。其中自有財源佔60%，另外40%是補助款，另外北縣舉債都到達極限，按規定短債（一年以內）可以到當年度預算的30%，我們已經用到29.9%，一年以上的長債則是整個預算的45%，我們也是幾乎滿了。而在預算的分配上，其中人事費就比我們的課稅還要多，但是北市有380個簡任官，臺北縣卻僅有38個，所以縣府員工的流動率高達17%，只要作了幾年就走。人力資源不足、政策的推動與經驗無法累積，這也同時都是臺北縣推動施政的限制與隱憂。

所以理論上具市場誘因的地區，不應該劃為更新地區。臺北市在推動更新地區初期，經過初步評估調查提出許多更新地區建議。但是許多更新地區卻不見得具備更新地區的合理性，例如：復興南路福華飯店旁邊的農會空地、新生南路聖家堂周邊地區、和平東路師大附近原是書店、畫廊的地區也都被劃為都市更新地區，這類地區具有市場潛力，即使沒有都市更新容積獎勵，仍有改建的機會。但在市場誘因不足的地方，適當的更新獎勵或許就是協助其再生的臨門一腳，因此更新地區的劃設應更具備合理性及鼓勵性。讓社會的資源能更為公平有效的分配。

都市更新不是容易的事，但卻是一定該作的事。未來本府將在整體更新政策的大方向下，更為積極、有效的協助推動更新事業，也希望縣民、開發商以及像基金會這樣的專業機構，能更給我們協助與支持。

陳：感謝副座能在百忙之中抽空接受我們的訪問，透過與您的對談也讓握們受益良多，也對未來北縣發展政策方向有更為清楚的了解。相信臺北縣未來城鄉空間的改造，在一位兼具理論與實務的舵手推動下，短期內必定就會有一番新的風貌與氣象。

（整理 林雲鵬、廖美莉、張瀞今）

打造左岸新都心 再造魅力好城鎮

本會協助北縣擬定「都市更新推動政策白皮書」

台北縣都市更新即將邁入新紀元

基金會副主任：林雲鵬
基金會研究員：廖美莉

都市更新條例自民國87年通過至今已歷經八年，除了觀念已日漸普及外，相關實務操作的經驗也逐漸成熟，都市更新已成為影響台灣都市發展的重要施政重點。

在現有都市更新推動的基礎上，為檢討更新成果與進一步釐清整體都市更新政策發展方向，臺北縣政府特委託基金會協助研擬臺北縣都市更新推動政策白皮書，就都市更新整體政策及未來推動方向，研提相關執行策略與行動方案，以作為未來都市更新施政的依據。目前本案已進入結案階段，隨著都市更新推動政策白皮書的完成，臺北縣更新新紀元即將全面啓動。

階段性更新任務已獲初步成果

臺北縣政府自88年成立住宅及城鄉發展局，並設都市更新課專責推動都市更新業務，時值都市更新條例發佈初期，加上受整體經濟不景氣影響，不動產市場低迷，都市更新推動工作困難重重，為大力催生更新案例，建立更新信心，都市更新工作偏重在個案重建及更新機制的建構。據本研究統計，自90年1月受理都市更新案總計已達40件，其中更有3件屬於全台首例採公開評選委託辦理的案件，顯示縣府在更新推動上的投入與努力已獲初步成效。

惜多僅限於老屋新建，未能提升週邊環境

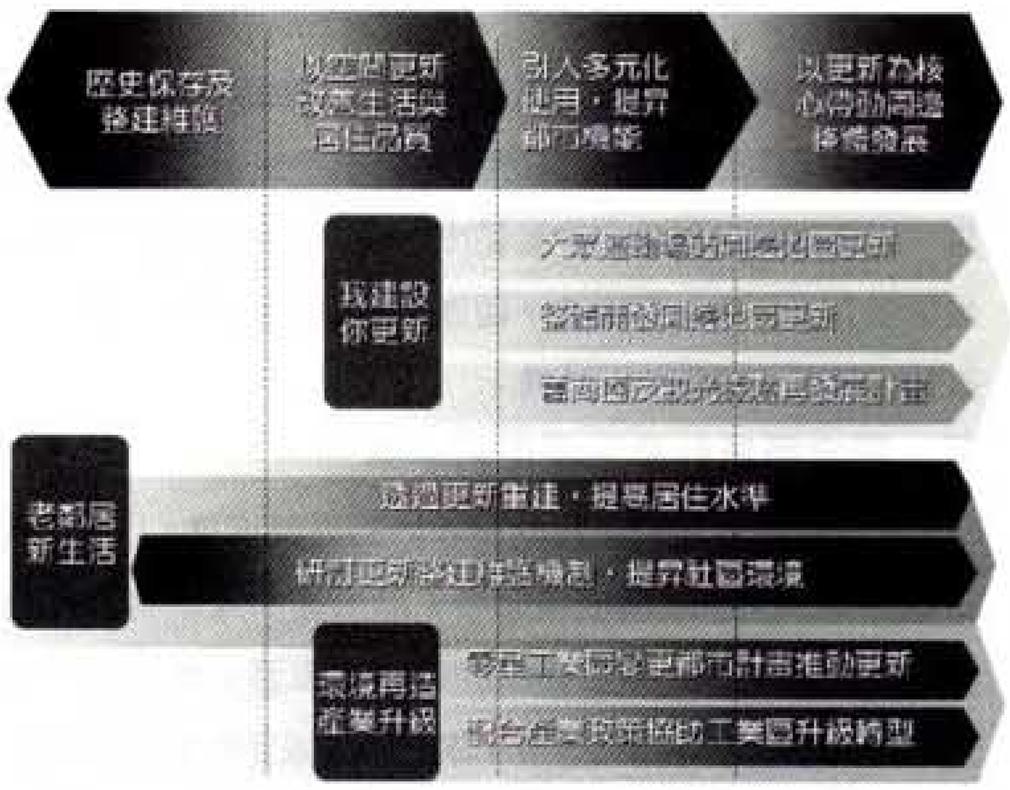
北縣更新事業的推動目前所進行更新個案，嚴格來說只能算是更新中狹義的「老屋新建」，不但在區位上過於集中於高房價的縣轄市，在型態上也多侷限於住宅使用，缺乏對於周邊都市機能較有帶動效果的商業、產業再開發等利用類別。這樣的結構導致了更新後僅增加住宅量體，無法提供長期就業及產業發展機會。在更新效益上，往往也只有地主及建商受惠，對於周邊環境並無實質助益。

這樣缺乏整體性計畫的更新，使得更新個案零星發展，無法有效將整體更新的效益最大化，也不能進一步造福鄰近地區；此外，更造成社會大眾在心態上懷抱著都市更新是政府出錢，讓大家免費舊換新、小換大的虛幻空想。因此，都市更新需追求整體性有計畫的規劃發展，才有機會藉由提供多樣性的公共設施與改善都市環境。

然而，受限於北縣目前公共設施不足，缺乏細部計畫，基準容積過高，加上容積獎勵需求過高等的窘境，如果除了都市更新建築容積獎勵外，再加上依據其他如綜合設計（開放空間獎勵）及公共停車位提供等規定申請容積獎勵及容積移轉等獎勵機制，雖然各有上限規範，但並未針對累加後上限有所限制，如果更新政策不能在提供公益性貢獻方面嚴格把關，那盲目追求獎勵的更新，反而將造成環境品質另一次的破壞。

從「新北縣」深化爲「北縣新」— 從「好生活」提升到「生活好」

都市更新的目的是改善都市生活環境，如果更新觀念繼續混淆、做法仍舊積非成是，最後終會侵蝕惡化都市環境本質，將龐大的社會成本轉嫁給住戶、地區居民及後代子孫。因此，臺北縣都市更新不應僅是狹義的舊屋換新屋或容積獎勵，應有更具積極且前瞻性的作法，更新政策



配合整體縣政發展，指認優先更新類型與地區

應順此趨勢有所調整。

臺北縣重大建設已經陸續推動，打造「新北縣」的階段任務已經完成，下階段即應結合公共建設，透過都市更新，推動全面性空間改造運動，帶動全面性市中心更新，達到「北縣新」的深化效果，讓臺北縣的發展不僅是套上一件建設的新外衣，而是由裡而外的全面翻新，以服務與品質並重、空間與生活兼顧的方式，提升整體生活品質，讓北縣縣民「生活好」，讓臺北縣從出外人的好所在，變成縣民的新故鄉。

透過更新都市機能全面升級

為達到「北縣新、生活好」，北縣都市更新之推動應強調「新」的精神，藉由更新讓臺北縣由原先「北市工作、北縣住宿」發展出的住宿城市（Bed City），進一步轉變為結合工作、居住、生活三合一的複合都市，從臺北市的衛星城升級為自給自足核心城市，打造成為臺北的新都心。

因此，更新事業應扮演更積極性角色，強調主動開發、整合公私部門，推動兼顧社會面及經濟面的更新。以鼓勵大規模更新、活絡整體經濟發展；引入民間投資、創造新的都市機能；配合重大建設，改變都市空間結構。北縣的都市更新不僅要達到傳統的建築品質更新，應該還要達成公共環境及機能更新，並創造產業就業機會。

以周延、前瞻性之更新計畫，帶動都市全面性再生

為扭轉舊屋換新屋或容積獎勵之舊思維，導正社會大眾積非成是的更新觀念，北縣研擬多項更新政策，冀由「確立方向、擬定計畫、推動更新」、「健全機制、提供協助、創造多贏」，引導北縣都市更新政策方向，使更新邁入制度化軌道。

一、推動全面性都市再生與再發展

過去僅片面著重建物重建的都市更新任務已告段落，取而代之是以新的更新作法，打造台北新都心。藉由引入更多元更新模式，以提昇整體都市機能，並以更新為核心，帶動周邊發展，兼顧更新兼顧歷史保存及整建維護，以宏觀、公益角度推動都市更新，扭轉狹隘的「老屋換新屋」的作法。更新後不僅僅是建築品質更新，還能改善都市環境，提昇生活品質。

二、擬定更新計畫指導更新事業

「沒有好的更新計畫就沒有好的更新事業」，為避免各個更新單元小規模零星開發，無法提供充足的公共設施，開放空間、人行步道缺乏系統性串連，地區防災系統、交通系統未能通盤考量，未來將要求非完整街廓或小基地開發之更新個案應配合擬定更新計畫，表明該地區完

配合整體縣政發展，指認優先更新類型與地區

整街廓或適當範圍基本更新目標與策略、實質再發展、劃定之更新單元或劃定基準、開放空間及人行步道系統規劃、公共設施提供、建築量體配置、防災系統規劃、交通及人行動線串連、停車設施提供等事項，以作為事業計畫之指導。

配合政策方向指定優先更新類型與地區

一、「我建設、你更新」—結合更新與地方發展，讓公共建設效果波及化

為避免蛙躍式、點狀零星更新，無法達到更新效益，未來都市更新應結合地方發展政策，使開發效益最大化。相較於傳統都市計畫只是靜態管制的作法，未來將主動引導民間開發，優先推動捷運場站、新舊商圈、觀光景點、重大建設周邊地區之更新，重點更新地區優先擬定更新計畫劃定更新地區，循序改善居民居住環境、增進公共利益、復甦都市機能，使更新效益最大化。

二、「老鄰居、新生活」—保留社區紋理，協助老舊社區更新

臺北縣都市發展較早，缺乏都市計畫細部計畫擬定，許多地區面臨計畫道路未開闢、公共設施不足、現有巷道彎曲狹小等狀況，社區環境不良，加上存在許多經濟起飛初期興建的「販厝」，坪數小、公共設施缺乏、營造品質低，經過三十年也面臨必須進一步提昇住宅社區品質的需求。

在更新重建方面，首重鼓勵縣內四、五層樓公寓更新改建，並配合相關獎勵措施與民眾參與機制，讓更新後除了能有效改善地區環境、提升都市防災能力外，更兼顧居民權利與留住意願，讓原有社區人文脈絡得以延續。同時輔以建立更新整建維護補助機制，讓短期無法更新地區，能透過局部之修建、整建，提高窳陋弱勢地

區居住機能與公共服務水準，形塑高品質新生活空間。

三、「環境再造、產業升級」—透過更新引入新興產業、促進空間機能轉型

臺北縣是台灣的產業重鎮，面對產業轉型，部分工業廠區面臨閒置狀況，加上產業全球化佈局考量，產業外移之趨勢，針對臺北縣內工業區及工業用地作一全面性體檢。北縣工業區大約有2,600多公頃，其更新可分為二類，一為針對不宜再為工業使用之土地，應透過擬定更新計畫，配合調整都市計畫，另一為配合北縣產業政策，進行工業區環境更新，協助工業區升級轉型。

對不宜再為工業使用之土地，將透過擬定更新計畫，配合調整都市計畫：早期傳統小規模工業區位處都市邊陲地帶，工廠與住宅混雜，但隨著都市發展結果，已成為都市中心地帶，加上傳統製造業因全球化產業佈局的關係，面臨閒置亟待更新。這類閒置工業用地或不宜再為工業使用之土地，將運用更新契機，透過擬定更新計畫，配合調整都市計畫，彌補或填補都市機能。

此外，配合產業政策，協助工業區升級轉型，創造優良的生產環境：目前北部區域重要高科技產業係沿著中山高及北二高二條重要軸帶發展，臺北縣生技與製造生產動脈主要分佈在中山高軸帶，包含汐止、新莊及五股等地區，以發展新興生物科技產業、傳統產業、物流業為主；高科技新興產業動脈則分佈於北二高軸帶，包含新店、汐止、中和、樹林、土城等地區，以發展電子資訊、通訊、數位內容等科技產業為主。惟目前這些產業發展環境均面臨台灣普遍住工商混雜、公共設施不足等都市發展問題，未來可透過生產環境的更新。吸引產值高之高科技產業進駐，協助升級轉型，引進就業人口或提高居住環境，帶動地方發展，俾使工業區更新不只是單純廠房重建或都市計畫。

相關配套措施將陸續研議，包括：1.為改善工業區環境品質，以符工業區產業轉型之需要，未來將參酌審議規範訂定簡易回饋規定，回饋用於改善地區之公共設施及環境。2.鼓勵依審議規範變更使用，並成立專案小組協助輔導。3.針對不符都市計畫使用之既成社區，透過獎勵、輔導等措施專案輔導合法化。4.配合修正北縣各都市計畫甲乙種工業區設置公共服務設施、公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點，增列回饋規定，增加其公平性。5.建議中央修訂都市計畫法臺灣省施行細則，以使工業區土地回歸正常使用。

鼓勵工業區多功能使用，透過新業種引進可活化工業用地之使用

建立漸次推動各類型更新的法令架構

一、集中資源、分層推動

為引導民間都市更新方向，縣府應先確立都市更新執行架構，集中資源、分層推動。首先，建立更新門檻指標，避免不必要的更新；其次，指認更新重點地區，引導民間自行更新，循序擬定更新計畫，公告劃定都市更新地區，重點更新地區則優先以評選委辦方式辦理。

二、建立自行劃定更新單元指標

為避免新屋過早更新、空地更新等畸形更新，北縣將配合修訂更新單元劃定基準，建立建築物及地區環境評估標準表，明訂自行劃定更新單元機制。未來更新個案不僅應符合最小面積規模限制，尚須避免產生更新建築畸零地，非更新地區尚須符合「臺北縣未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準表」三項指標始可進行更新。另有關迅行劃定指標，避免重大災害、海砂屋、輻射屋得自行劃定更新單元實施更新，以及設定空地更新公益門檻等亦將有明確規範，以避免空地僅為爭取容積獎勵而辦理更新。

三、建立共同負擔提列標準

權利變換計畫中之共同負擔提列是確保參與更新各權利人相關權利之重要依據，為確保實施者提列合理之共同負擔，本研究依據北縣狀況及參酌北市相關標準，訂定權利變換共同負擔提列標準，明訂可提列之費用項目，不但作為委員會審議依據，同時也讓推動都市更新事業之實施者能有明確標準可供依循。

配合縣府政策與具公益性貢獻之更新應給予獎勵、補助與協助

一、優先推動更新地區內完整街廓之更新

經公告劃定之更新地區係為主管機關認定應積極推動都市更新之地區，為落實劃定目的，應增列提高更新地區誘因同時運用更新地區「低同意門檻、享有時程獎勵」之優勢，鼓勵更新地區辦理更新，除縣府主動擬定更新計畫，公告更新地區外，更新地區若為完整街廓得逕申請事

業概要，免研擬更新計畫。若為非完整街廓，則藉由提供補助協助擬定都市更新計畫，更新計畫與事業概要得併送，以減少時程延宕，加速更新地區更新進程。並增列民間自行劃定更新地區相關作業原則，讓需更新之更新地區得依循更新條例立法意旨，享有較低更新同意門檻，並享有較高獎勵誘因。

至於評選委託實施都市更新，可藉由私部門開發經營能力與靈活資金運用的優點，讓都市更新的推動更具效率，亦可減輕縣庫負擔。目前政府評選委辦更新的執行機制，法規雖無規範，不過從都市更新條例的精神與都市更新作業手冊中，大致可知為便於政府推動更新，政府委辦更新或政府自行實施更新的相關程序，一般均較民間自行申辦程序較為簡單，有些程序也才會省略，例如免更新事業概要申請、免所有權人同意書。但另一方面，因為牽涉到人民的財產，面對私有財產的保障，政府要強制執行更新恐也有相當的困難與挑戰。所以，私有財產部分，仍宜由市場機制來進行，政府不應過度介入，評選委辦更新之個案則以公有土地多的地區為優先辦理對象。

二、配合政策或公益貢獻者給予容積獎勵

因應北縣基準容積過高，對於容積獎勵政策應配合調整。容積獎勵雖然是都市更新的誘因之一，但未來將配合修訂更新容積獎勵基準，強化建築容積獎勵之公益性，並增列建築規劃設計細項，配合現有管制或規劃設計有利提昇整體環境者，對於地區環境具有一定程度貢獻者，皆得申請容積獎勵。

三、結合信託機制，協助弱勢社區自力更新

目前民間自辦都市更新多為委託實施者（開發商）辦理，市場弱勢地區缺乏更新誘因，導致更新不易，未來將透過建立信託平台、提供相關補助與協助方式，協助社區居民以信託機制解決更新資金籌措與開發風險問題，鼓勵居民自辦更新。

四、提供整建維護補助，提昇居住環境品質

目前臺北縣都市更新處理方式大多採拆除重建方式辦理之，為避免建物過早更新，未來將積極推動更新整建、維護事業，配合都市更新基金提供整建維護費用補助，建立配套監督管理機制，透過改善建物外觀、結構體補強、設備更新等作法，延長建築物使用壽命，提高公共安全，改善環境景觀。

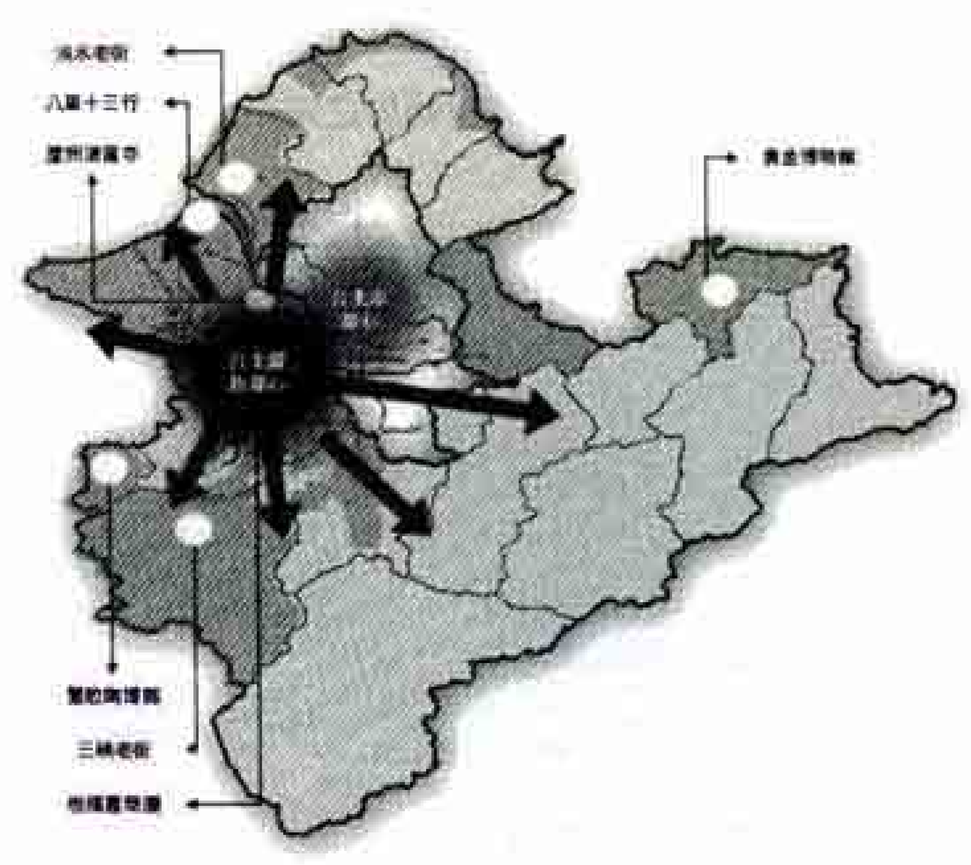
延伸軸線、打造左岸新都心
發揮特色、再造魅力好城鎮

台北市都市更新係以「翻轉軸線、西東並舉」為政策主軸，持續推動萬華、大同區老舊地區更新計畫。臺北縣市僅有一水之隔，隨著交通設施的擴張，「台北都會區」已儼然成形，未來應朝向都市分工的方式發展，強化多核心都會發展之功能，建立階層性的多核心都會空間結構。

在都會區整合發展之前提下，都市發展策略將延伸北市軸線翻轉，將都市發展脈絡延伸至淡水河左岸，重點推動板橋、中和、永和、三重、新店、新莊、樹林、土城、蘆洲、汐止等縣轄市之都市更新，透過都市更新，強化商業、文化都市服務機能，增加就業機會，讓交通建設不再是單向地把人潮帶往台北市，而是連接淡水河兩岸雙核心都會中心，使臺北縣成為「工作、居住、生活三者合一」、「自給自足」的新都心。

北縣幅員廣大，都市發展差距性極大，偏遠地區非都會型之城鎮，不缺乏容積，與目前更新機制有所差異，為促地方再發展，則以結合地方重大建設，配合城鄉風貌相關資源，發展自主性之地方特色、創造故鄉魅力為發展主軸，如鶯歌陶瓷鎮，並利用地方特色建築語彙，以整建維護方式創造城鄉新風貌，如三峽老街整建維護，以創造地方特色。透過更新機制與經費補助，協助市場弱勢地區居民自力更新，提昇居住環境品質，讓民眾參與動起來！

因此，北縣都市更新應該不僅是傳統的建築品質更新，應該包括公共環境及機能更新，並創造產業就業機會。藉由更新計畫的擬定，引導更新單元有計畫地開發，藉由開放空間、人行步道的留設，提供更新地區充足的文化休閒設施及防災設備等，促使公共環境及機能更新，「打造左岸新都心」。透過城鄉風貌相關資源，「再造魅力新城鎮」。北縣更新新紀元即將啓動，期待北縣城鄉展現新風貌！



打造左岸新都心、再造魅力好城鎮

中央積極協助更新推動、優惠方案陸續出爐

內政部營建署推出容積獎勵、融資貸款優惠及個案輔導機制

內政部營建署 都市更新組

一、「都市更新建築容積獎勵辦法第4條、第7條修正案」經內政部95年4月20日以台內營字第0950801769號令修正發布實施。

（一）增訂遇有特殊情況得調整都市更新地區法定容積：考量部分消防救災系統不足，有公共安全之虞，亟待更新重建之地區，因現況居室面積狹小、住戶經濟狀況不佳，政府雖給予法定最上限之更新容積獎勵，惟更新後分配之樓地板面積仍遠低於當地平均居住水準，或產生資金缺口，致更新事業無法順利推展，爰於第4條增訂遇有情形特殊者，得循都市計畫變更程序予以調整法定容積，以利執行。

（二）修正放寬都市更新獎勵時程：現行條文第7條規定，自公告都市更新地區日起3年內實施都市更新事業者，得予實施時程之獎勵，惟因都市更新事業需整合時程頗為冗長，非3年時限得以完成，為利執行，爰修正放寬為6年，並增訂直轄市、縣（市）政府得考量更新單元規模、產權複雜程度及地區發展特性等因素予以延長一次，延長期限6年。

二、「都市更新前置作業融資計畫貸款要點」經內政部於95年4月20日訂定發布。

（一）經費來源：由行政院中美基金於95年至98年匡列總額度新臺幣20億元。

（二）貸款對象：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。

（三）貸款用途：提供辦理都市更新事業所需前置作業資金。

（四）貸款額度：每一計畫貸款額度最高以新台幣2000萬元為限。

（五）還款期限：貸款期限最長不得超過6年。

（六）貸款利率：都市更新主管機關為借款人者，按中華郵政股份有限公司郵政儲金2年期定期儲蓄存款機動利率減1%機動計息；都市更新事業機構、都市更新團體為借款人者，按中華郵政股份有限公司存簿儲金利率加承貸銀行加碼機動計息，銀行加碼以不超過2.175%為限。

（七）信用保證：個案必要時，由中小企業信用保證基金提供信用保證。

三、「都市更新事業優惠貸款要點」經內政部於95年6月5日訂定發布，刻由中華郵政公司遴選金融機構辦理簽約中。

（一）貸款對象：都市更新事業實施者，除都市更新事業機構外，社區自組之更新會及其參與分配之會員。

（二）申貸條件：都市更新事業計畫及權利變換計畫經主管機關核定。

（三）貸款額度：每一計畫貸款額度最高以實際需要資金之80%為限；惟金融機構得視個案狀況及授信條件，運用自有資金提高更高額度之貸款。

（四）貸款期限：貸款期限最長不得超過6年，並保留寬限期限之彈性，由承貸金融機構視個案評定，惟仍應提供至少1年之寬限期。

（五）貸款利率：按中長期資金運用利率加承貸金融機構加碼利率機動計息，惟加碼利率由申貸人就個案投資性、授信資格及資金市場行情，與承貸金融機構議定，最高不超過2個百分點。

（六）保證條件：申個案必要時，由中小企業信用保證基金提供信用保證。

四、辦理都市更新個案輔導會議：

針對民間申請都市更新案，內政部營建署已召開輔導會議18場，協助28個更新案解決階段性問題，並賡續接洽實施者，主動召開會議給予輔導。

大同世界第二期更新事業公告實施

尚志資產公司委託本基金會規劃，實現臺北市軸線翻轉政策宣示。提供社區休閒活動室內空間及改善區外市容景觀。

基金會副主任：林克全
基金會規劃師：范詠惠

尚志資產開發公司投入都市更新市場

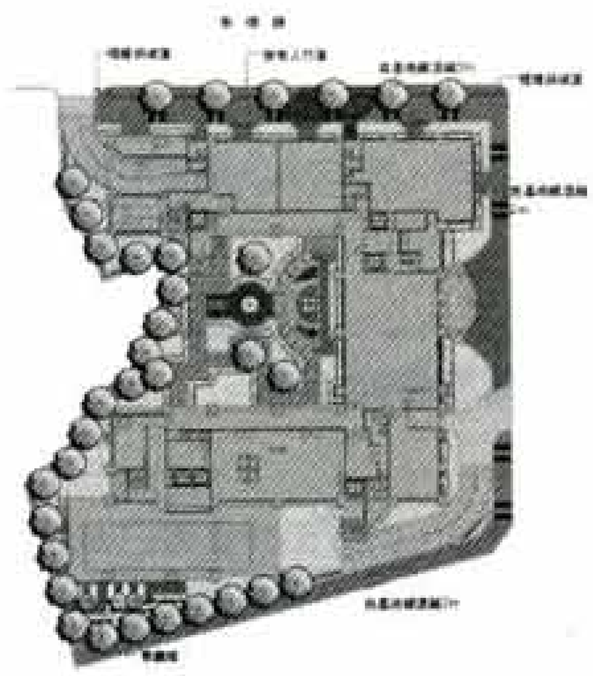
本案實施者尚志資產開發股份有限公司係由大同公司為有效活化運用資產所成立，去年在本案鄰地所推出「大同世界」，亦為去年度尚志公司所申請核定之都市更新案，一本大同公司務實的產業精神，甫推出即轟動大同區房地產市場並短期內銷售一空，未來本案勢必又將成為大同區房地產的熱門話題。

大同區更新觸媒

大同區近年來人口數量逐年遞減，尤其是青壯人口外流嚴重，加速舊市區衰退。依鄰地前案經驗，大同區民眾對在地仍有深厚情感，希望能與老人家一起續留在當地，但缺乏良好規劃之住宅社區，前案及本案的更新所提供良好規劃能滿足在地民眾居住需求，有助年輕人口回流，讓老舊市區再現活力。

大同區屬於臺北市最早建成的舊市區之一，為北市急需更新的區域，亦為市政府「軸線翻轉」政策的重點地區之一，但因市區整體老舊，更新市場缺乏信心，雖市府劃定更新地區眾多，始終無成功案例，相較其他行政區更新案例蓬勃而言，大同區顯得乏人問津。前案「大同世界」與本案為大同區首兩個成功更新案例，振奮大同區更新市場，也燃起了周邊老舊社區對都市更新的希望，本區更新對大同區將開啓觸媒的擴散效應。

位置圖


一樓配置圖（資料來源：大矩聯合建築師事務所）

案情簡介

本案「大同區大龍段二小段廿三地號等六筆土地都市更新事業案」，事業概要於民國93年7月14日核准，事業計畫及權利變換計畫於民國93年12月31日申請、民國95年6月8日核定公告實施。

本案位於敦煌路與大龍國小間，為市府劃定之更新地區內，基地面積2,659平方公尺，係以尚志公司所持有之土地及八層樓建物為主，並依市政府要求納入西北側臺北市有土地，連帶處理市有地上四戶舊有違建物之拆遷補償事宜。為因應市有土地參與都市更新，以權利變換方式由管理機關財政局申請分配更新後三戶住宅單元及領取差額價金。

本案人車交通動線系統方面，原有巷道內狹窄無人

更新後透視圖（資料來源：大矩聯合建築師事務所）

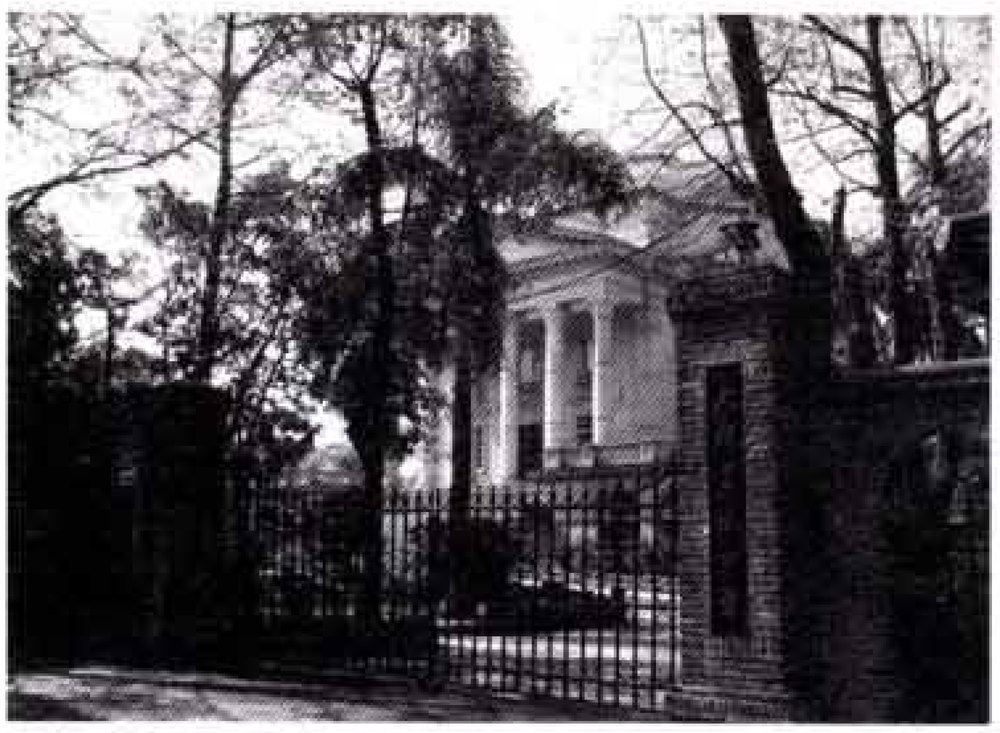
行道，本案於三側臨接道路面皆留設人行步道，與鄰地更新案結合成完整人行系統，有利於周邊居民及學生通行，改善人行品質，並於南側步道設置歷史景觀牆，以呼應大龍峒歷史記憶。車行方面，將地下車道出口分為兩處一進一出，以敦煌路為進出道路，避免影響鄰近社區安寧。

容積獎勵與建築概要

容積獎勵申請方面，本案依營建署釋示容積獎勵上限得依更新前各該建築基地計算，因此以尚志公司原持有基地原容積及0.3倍法定容積，與市有土地1.5倍法定容積合計。本案申請都市更新容積獎勵為93.8%，F1原容積獎勵為66%，但另配合無償提供一樓空間設置社區活動場所及負責經營管理二十年，並美化大同總公司一帶圍牆景觀改善市容。

本案預計興建RC造十五層住宅大樓，總建築樓地板面積為20,679.49㎡，由大矩聯合建築師事務所楊光華建築師設計。設計上，建築物基座以二層高度處理延續街面之視覺效果；基座立面以垂直線條強化中間部量體之完整性，角隅端部則以疊砌之水平線條軟化街角之量體感。整體立面以現代簡潔之比例分割，加上局部線版收邊處理，配合凹凸面產生之陰影變化，塑造典雅、大方之新住宅風格。色彩方面，配合當地濃郁之文化氣息，以中高明度及暖色系之色彩為原則，採用淺咖啡色系之石材搭配具質感之面磚與局部之金屬材料收邊，塑造溫暖且人性化之居住環境。

中山北路側人行景觀



民族西路側現有部分圍牆美化（資料來源：尚志公司）

公益使用空間

由尚志公司提供一樓店鋪空間約92坪做為社區公益使用空間20年並經營管理，將設置老人文康室、圖書室、媽媽教室、韻律教室等空間設施開放給公眾使用，並對於社區里民、老人、低收入戶及身心障礙者可優惠或免費使用。

總公司周邊市容美化

針對大同總公司及大同大學至捷運線整體街廓周邊圍牆景觀部分將進行美化改善，包含民族西路沿線配合中山足球場藝文風貌之呼應、捷運線側圍牆及中山北路磚造圍牆，除美化圍牆材質設計及綠化植栽外，更將加強夜間燈光照明，未來臺北市民從捷運圓山站步行至中山北路一帶將會有更優質的人行空間。

都市更新典範

本案不但是大同區都市更新的示範案例，亦秉持更新精神及善盡企業責任提供可觀的公益性外溢作為，誠如市政府所言，可足為都市更新的新典範。

表一 計畫概要

所在地	臺北市大同區敦煌路
實施者	尚志資產開發股份有限公司
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	大矩聯合建築師事務所
基地概要	面積：2,659平方公尺
	使用分區：第三種住宅區
建築概要	基準容積：5,853.40平方公尺
	都市更新容積獎勵：5,490.84平方公尺
	總樓地板面積：20,679.49平方公尺
	構造：鋼筋混凝土
	樓層數：地上十五層、地下三層
	用途：住宅、零售業(公益使用20年)
實施方式	權利變換

表二 容積獎勵核准表

申請容積獎勵項目	基準容積比率
△ F1以原容積高於法定容積部份核計之獎勵	66.02%
△ F4考量地區環境狀況獎勵	
計畫道路捐贈	16.87%
△ F5更新地區規劃設計獎勵	
量體及色彩與環境調和	2.00%
人行步道	5.07%
△ F6處理違建戶之樓地板面積獎勵	3.84%
都市更新容積獎勵總計：	93.81%

聯勤建設南港區R13-3更新案事業暨權利變換計畫送件

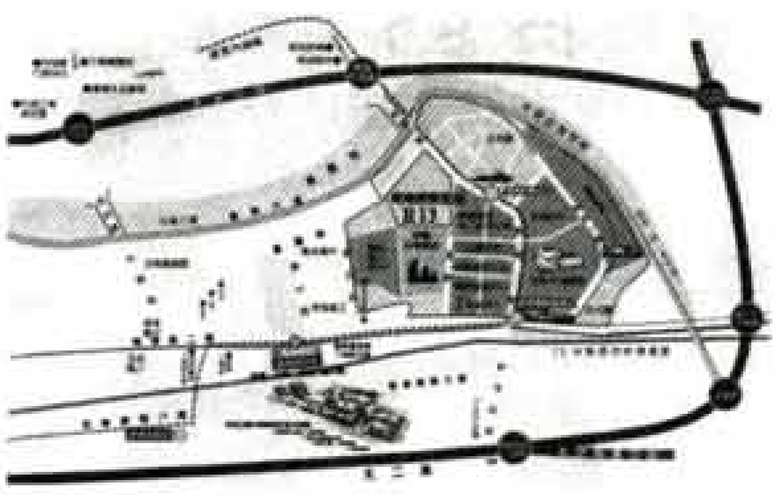
南港經貿園區內都市更新地區，重塑舊社區改變傳統南港黑鄉印象。

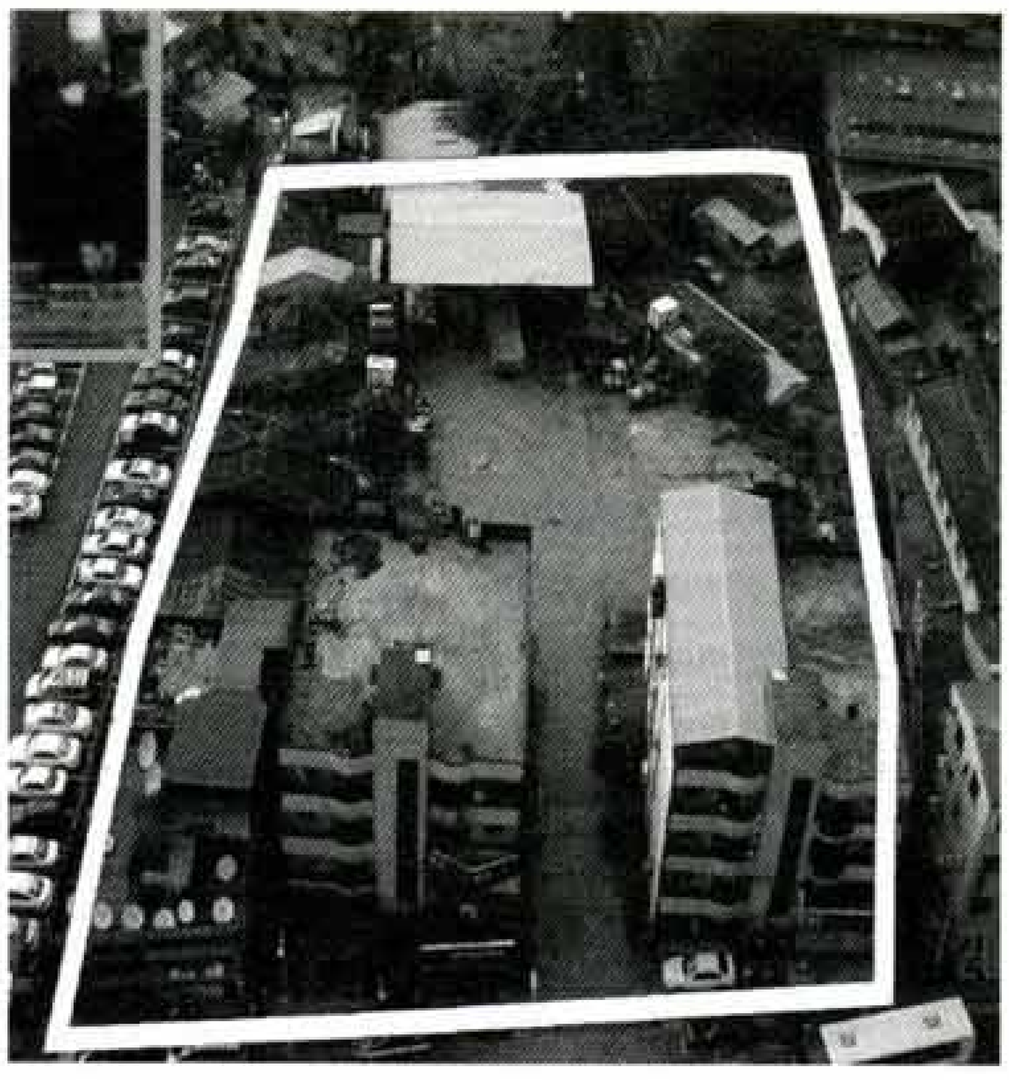
基金會副主任：林克全
基金會規劃師：范植祥

臺北新東區即將成形

南港經貿園區周邊將有三鐵共構之南港車站、捷運內湖線、南港線交會及快速道路系統，區內南港軟體工業園區目前正開發第三期，完成後總共可容納約300家高科技軟體業者外，並將開發世貿第二展覽館，預計可提供2750個攤位，完成後將取代現有世貿中心成為臺北市主要對外貿易展覽館，相鄰台肥觀光飯店用地並將開發高級商務飯店以因應區內廠商及展覽需求，鄰近並有南港輪胎等大型開發案，未來本園區一帶勢將脫胎換骨成為臺北市新的東區。

更新後透視圖（資料來源：簡俊卿建築師事務所）


R13更新地區位置圖


基地現況

區內其他部分大部分為重劃後之住宅用地，僅本案所在之R13街廓因老舊社區住戶密集為市政府劃定之更新地區，目前有多件都市更新案正在辦理中。

案情簡介

本案「臺北市南港區南港段一小段520-2地號等16筆土地都市更新案」，實施者為聯勤建設實業股份有限公司。事業概要於94年8月23日核准，事業計畫暨權利變換計畫於95年5月23日送件申請。本案位於園區街，正對南港軟體園區，基地面積共4,285㎡，係以權利變換方式與地主分屋，並辦理信託以保障實施者及地主雙方權益，但因信託產權依目前法令僅能歸於受託銀行一人持有，雖初期已整合產權面積達90%，卻在同意人數上反而無法達到同意門檻，經實施者進一步努力取得其餘未信託者之同意後，方達到同意門檻。本基金會針對此一問題於93年底即已向內政部申請釋示，目前內政部有意藉由修訂都市更新條例來解決。

本案基地內除幾棟四樓公寓之合法建物外，尚有六戶一、二樓磚造舊有違建物，已完成協議擬以現地安置方式處理。

太平洋建設南港東新街更新事業暨權利變換計畫送件

結合信託與權利變換有效解決融資、違章建物、未辦繼承及公私有土地整合之問題

基金會副主任：張志湧
基金會規劃師：鄧梅姬

本更新單元位於南港區修德國宅北側，緊鄰東新街與東新街118巷交叉口，面積為3,566㎡，現況單元內多為屋齡30年以上之1層磚造建築，建物老舊零亂，排列密集，且現有巷道彎曲狹小，安全防災與衛生堪虞，實質環境窳陋，部分區域更因為廢棄閒置，而遭民眾隨意棄置垃圾，造成環境衛生上的隱憂，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1款「建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞」為由，公告為劃定都市更新地區。

更新後建築意象圖（太平洋建設股份有限公司提供）

透過信託結合權利變換機制，有效處理複雜產權與融資問題

透過更新單元內部分土地所有權人及各方人士熱心努力下，初步達成更新共識，並於94年1月17日取得事業概要核准函。之後由單元內最大地主「太平洋建設股份有限公司」擔任實施者委託本基金會辦理事業計畫作業事宜。

由於更新單元內除三棟合法建物外，其餘16戶均為佔有他人違占建戶，公私有地夾雜，單元內包含管理者為國有財產局及臺北市政府都市發展局之中華民國與臺北市土地，部分私地主已歿，且土地登記簿未載明聯絡方式，產權複雜，協調不易，再加上更新單元規模較大，更新費用負擔甚重，因此決定由日盛國際商業銀行擔任受託銀行，透過信託結合權利變換方式實施，有效處理複雜產權與融資問題，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，目前已於95年6月5日取得更新單元內近九成土地與全體建物所有權人同意，檢附相關要件並進行計畫審議送件。

發揮東新街周邊土地使用效益，帶動周邊都市機能發展

未來更新後，透過金以容建築師事務所專業建築設計，預計可規劃各為7層、11層與15層，地下3層等3棟雙併RC住商大樓，除了住宅使用外，部分一樓層規劃做零售商業使用，延續周邊零售商業的發展，臨東新街與東新街118巷部分，計畫分別退縮3米與5.5米寬之人行道改善地區步行空間。

本更新單元附近生活機能完善，交通便捷，適合發展成住宅地區，透過本基地之更新，除了改善目前整體窳陋環境外，期能與目前進行重建中之修德國宅相呼應，進一步帶動周邊甚至南港區全面性之都市機能再發展。

容積獎勵與建築概要

容積獎勵申請方面，本案擬申請都更容積獎勵25.3%，另申請增設停車位獎勵及北側計畫道路容積移轉等，共計申請容獎及移轉約60%。擬興建RC造十二層住宅大樓，總樓地板面積約30,888㎡，由簡俊卿建築師事務所負責規劃設計。立面以簡化之古典語彙及適當比例分割，加上局部線版收邊處理，配合凹凸面產生之陰影變化，塑造典雅、大方之新住宅風格。為強化居住空間之溫馨氛圍，以與當地科技工業簡潔理性，做出對話之呼應。立面將以穩重之褐色系及低彩度為主調，配合淺暖色系極具質感之面磚，與局部石材之搭配收邊，塑造溫暖且人性化之居住環境，以回歸簡約、樸素、優雅、自然及融合之整體協調感。

日本推動都市更新之新思維與策略(三)

前台北市都市發展局主任秘書：何芳子

編按：何女士依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，本期刊出第三部份，以饗讀者。

（四）都市再生緊急整備地域

1.成立「都市再生戰略小組」

於2001年9月奉小泉首相指示，成立「都市再生戰略小組」，指派伊藤滋教授擔任組長，組員包括大學教授、地方政府首長（埼玉縣知事、橫濱市長）、企業團體代表(TOYOTA汽車、三井不動產，及全國銀行協會會長等)等12人。研擬法令及推動機制。

2.緊急整備地域之指定

於2002年4月5日公布「都市再生特別措置法」。法中要求針對臨海地區、車站周邊地區等劃設「緊急整備地域」，儘速誘導民間企業團體推動都市再生事業。

都市再生本部召開次會議後於2002年7月第一次指定「都市再生緊急整備地域」計17地域，約3,515公頃，以東京、大阪為主。

第二次指定經召開8次會議後，於2002年10月公布緊急整備地域（東京、大阪除外），計28地域，約2,264公頃。

其中，東京首都圈域7地域約2,370公頃，包括：

（1）東京站周邊地區320公頃。（2）赤　、六本木地區590公頃。（3）秋葉原、神田地區160公頃。（4）東京臨海地區1,010公頃。（5）新宿站周邊地區220公頃。（6）環狀4線新宿富久沿道地區10公頃。（7）大崎站周邊地區60公頃。

陸、結語

日本自1969年訂頒都市再開發法後，至今36年來在法令、執行機制及推動手法等方面，不斷隨著各階段社會、經濟、政治等條件之變遷，配合調整修訂，在中央政府的引導及補助制度的帶動下，各地方政府、公團機構、民間投資者及土地建築物所有權人等結合專業團體的積極推動，致能交出相當可觀的成績單。但在1990年代面臨了泡沫經濟崩潰的嚴重衝擊後，面對都市再開發事業遭遇的課題，必須詳加探討，以尋求對策。

日本都市再開發推動者協會（Urban Renewal Coordinator Association of Japan URCA）於成立至今二十年期間，其共計超過一千的個人及團體會員，在日本全國各都市參與更新事業推動的協調、規劃、設計等角色，二十年的參與期間，前半段的泡沫經濟鼎盛期與後半段的崩潰期，應帶來極端不同的衝擊與體驗。在邁入二十一世紀後，日本經濟景氣呈現逐步復甦的情勢，該協會相關專業人員在會長伊藤滋教授的帶領下，進行日本都市再開發推動的總檢討後，研擬未來推動方向新思維與新策略之建議，並向小泉首相提出，期提供政府部門未來檢討及修訂法令機制之參考。

都市更新條例修正第二十七條

中華民國九十五年五月十七日總統華總一義字第０９５０００６９６９１號令修正公布第二十七條

都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。

公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。

前二項公有財產依下列方式處理：

一、自行辦理、委託其他機關 (構) 辦理或信託予信託機構辦理更新。

二、由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業時，應信託予該信託機構。

三、由直轄市、縣 (市) 政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，辦理撥用。

四、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得讓售實施者。

五、以協議合建方式實施時，得以標售或專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。

六、其他法律規定之方式。

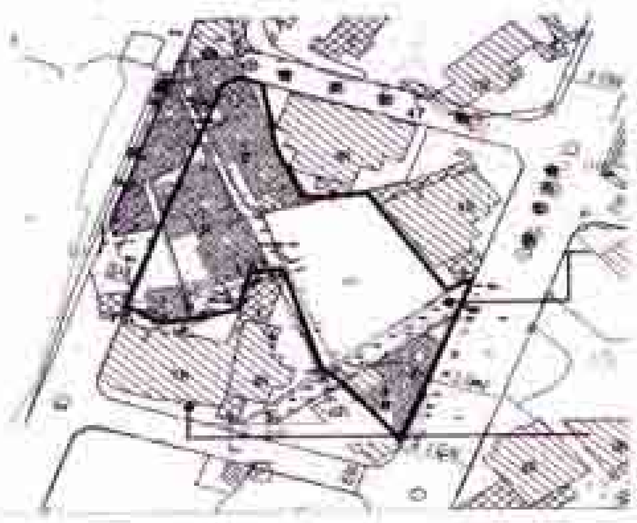
基金會受託辦理更新事業概要核准通過再添四案

臺北市文山區萬慶段三小段437地號等22筆土地都市更新事業概要案

基金會副主任：張志湧

本案事業概要原於93年12月21日獲准，為「臺北市文山區萬慶街三七巷西側更新地區」獲准更新之第二案，並由發起人委託「世豐國際建築開發股份有限公司」擔任實施者。世豐國際建築開發股份有限公司近年來經營地區以南港區及文山區為主，在南港重劃區有「大智雲集」、「東京花園」、「花悅四季」及近期即將推出的「芬第life」，在文山區有「橘園」、「橘園巴黎」及「杜樂利花園」，對這二區的人文、地理、環境有深入的瞭解。

原核准計畫範圍內共有22筆土地，依據地上物現況分為二個部分：四層公寓部分及低矮房舍部分，惟權利人整合期間，未能取得公寓部分權利人全體同意。為免影響低矮房舍部分權利人之重建權利，實施者依台北市都市更新自治條例第14條第2項規定，邀請基地公寓之權利人參加協調會，由於其屋齡未滿30年且維護情形尚佳，協調後確定其暫無更新意願，予以排除，重新檢送事業概要報核，並於95年4月1日核准，核准範圍詳附圖一，共有16筆土地。



更新單元範圍圖

本基地配合更新案之進行，由實施者協助開闢西側計畫道路，除可促進周邊交通流暢性外，亦可使全街廓的社區居民進出景美溪帶狀公園的動線更為順暢，大幅度改善環境景觀。計畫道路開闢後，原基地內之現有巷道已無通行之必要，惟現行規定僅有現有巷全部位於基地內或者單向現有巷自底端逐步廢止者，方能透過都市更新程序逕為廢止，否則仍須依據「臺北市現有巷道廢止或改到申請辦法」規定辦理。

原先實施者有感於都市景觀的整體協調性、美觀，整合第一案範圍內二棟四層樓公寓權利人，經一年努力至94年12月有近三分之二所有權人同意，僅少數所有權人對更新的義意不能認同，以致無法完成22筆土地的更新案，實施者在其他同意者要求下，只好排除二棟四層公寓，另行重新申請16筆土地範圍的事業概要，自事業概要核准迄今，實施者業已取得超過法定同意門檻之同意書，即將辦理申請分配事宜，預計年底前即可完成事業計畫報核。

臺北市大同區雙連段一小段198地號等72筆土地都市更新事業概要案

基金會資深規劃師：董政彰

本案位於臺北市政府89年6月26日公告劃定之「大同區-成淵國中南側更新地區」內，基地西臨雙連街、南臨雙連街65巷，東臨錦西街52巷，位於捷運民權西路站西側，基地面積3,451.00㎡。

為基地現況除基地西、南側分布有少數合法建物外，目前現有建築物大部分為一至二層樓之舊有違佔建築物，建物老舊擁擠、計畫道路未開闢等因素，嚴重影響消防救災安全。且臺銀土地面積佔了40.27%，所以本更新案成功與否，端賴臺銀對都市更新之態度；遲遲未能開發，造成本區土地低度利用。目前台北市政府將歸綏街附近五個臺銀所佔比例高的區位，列為優先推動更新方案之一，再加上本案由七位熱心的地主發起，相信在「公部門的協助」及「熱忱居民的推動」兩大都市更新關鍵因素的條件下，已能預見本案成功的未來。

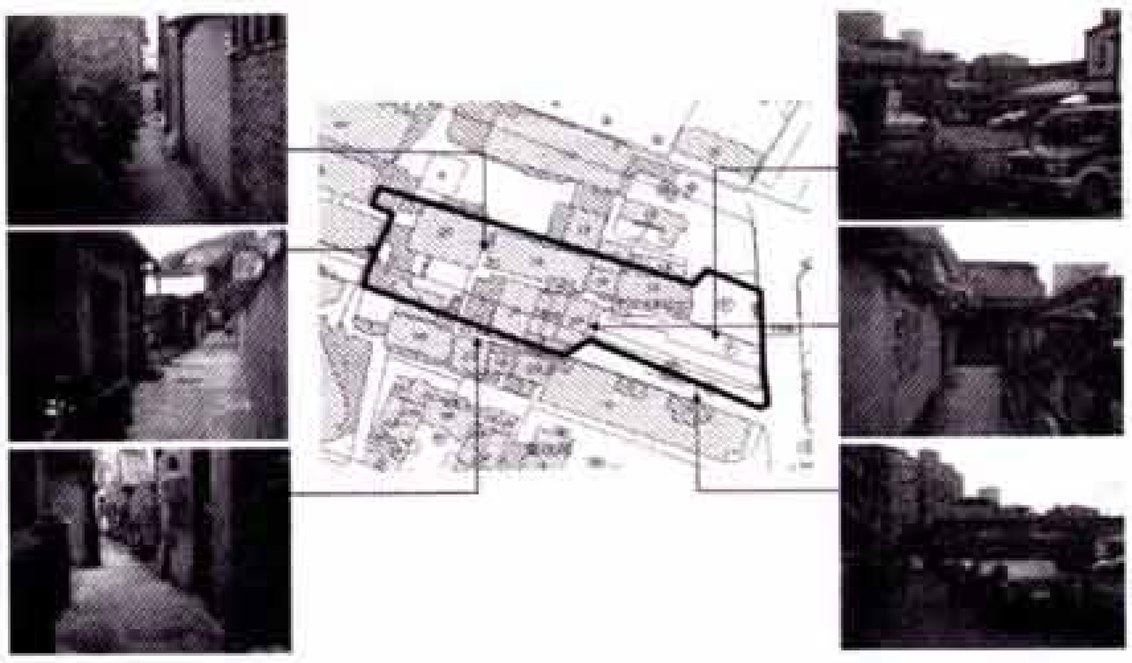
基地現況圖

臺北市文山區景美段一小段522地號等27筆土地都市更新事業概要案

基金會規劃師：范植祥

本案位處臺北市景興路42巷8弄、三福街9巷交口東南側街廓，範圍內建物多於民國50年代興建，為1-2層樓之土造及磚造，因建成年代已久，建物狀況老舊且巷道狹小，整體環境空間具壓迫感，更有公共安全之虞，早已不符現今生活所需，本案土地及建物所有權人大多贊成重建，因更新單元產權複雜，地上物與地主非屬同一人加上更新單元內部分土地為祭祀公業土地，相關所有權人意見眾多不易整合，致使建物長期廢置，遲遲未能開發，導致土地低度利用，不僅與周邊都市發展有明顯差距，未能符合現代化都市應有機能，對整體環境亦形成負面之影響。

本更新單元附近生活機能完善，距離500公尺範圍內有志清國小、景興國中、景美國中、景仁公園、萬有公園、萬有二號公園、文山一號公園、興福公園等公共設施，鄰近新店線萬隆站交通方便，適合發展為住宅社區；透過本更新單元之都市更新，除改善更新單元窳陋之現況環境，並配合興闢三福街9巷道路，增進公共安全，以提供安全寧適之居住環境，除促進現況土地更有效利用，亦帶動地區持續發展。



更新前現況圖

更新後建物透視圖

臺北市大同區雙連段二小段190地號等50筆土地都市更新事業概要案

基金會規劃師：徐培奕

本案都市更新事業範圍位於臺北市政府民國89年6月26日公告之「大同區_雙連國小西側更新地區」內，包含大同區雙連段二小段190地號等50筆土地，面積共3,156.00㎡，基地位於雙蓮國小正西側，座落涼州街及錦西53巷交口東南側街廓內西南側街廓內。

大同區策略更新地區計畫為馬市長上任提出「翻轉軸線、西東並舉」的都市重點更新政策，針對市中心老舊地區推動都市更新，態度相當積極，亦在大同區劃設多處都市更新地區。而本案在使用現況上，建物多為民國50、60年代興建2_3層樓之加強磚造，建物老舊，雖北側面臨11米之涼州街，沿街一樓店鋪商業活動不夠熱絡，地區缺乏都市活力。另外，本區及周圍之土地皆面臨開發上相同的窘境，就是區內臺銀持有土地散佈的問題，且其地上物使用人部分與臺銀有土地租賃關係，亦多有使用人無權佔用，地上物及其產權問題複雜，阻礙本區大面積整體開發。因此在推動的過程中，地上物處理及臺銀配合之態度成為更新的重點課題。

本案的持續推動，除響應政府政策、提昇當地居住品質、注入大同區老舊社區都市活力外，並期能解決臺銀土地散佈無法整體開發之窘境，以做為當地居民更新家園的示範案例。未來更新推動的方向如下，首先，當地多數私有地主已凝聚相當更新共識，如何協調臺灣銀行配合更新將是第一要務。其次，在規劃設計上，由於大同區文化資源的豐沛，卻缺乏合適的文化展演空間，考量本案區位特色，將規劃文化性展演劇場作為公益設施，配合現代化之建築設計住宅生活空間。未來若能順利完成更新事業，不管是在政策上、實質上皆具有積極意義。

4月-6月基金會近期工作日誌

4月

6日 「基隆車站都市更新案」營建署個別輔導會議並協同基隆市府現勘鐵路高架方案

8日 丁執行長擔任土地銀行研討會主講人

12日 本會參與台北縣政府修定「更新單元劃定基準」、「都市更新建築容積獎勵核算基準」討論；本會舉行第三屆第四次董事會

13日 丁執行長至台灣土地銀行演講；本會同仁參與內政部召開「都市更新條例部分條文(草案)」公聽會

14日 丁執行長接受住展雜誌專訪都市更新專題

19日 參與台北市政府都市發展局確認「勝利大樓重建更新案」權利價值鑑定疑義會議

19日 協助樺福資產公司辦理新店市七張更新概要舉辦公聽會

20日 本會接受台北縣政府委託辦理「板橋浮洲都市更新規劃案」期中簡報

5月

2日 參與台北縣政府「板橋浮洲榮都市更新規劃案」交通路網研商會議

3日 本會「長春段二小段更新事業」台北市政府幹事會議；丁執行長受土地銀行之邀演講

4日 參與北縣政府「板橋浮洲都市更新規劃案」發展定位研商會議

5日 營建署研商「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案」開發策略工作會議；本會丁執行長至通用商業資融公司演講

9日 協助太平洋建設召開「南港新光二小段更新事業及權利變換」公聽會

15日 「板橋浮洲都市更新案」向台北縣縣長報告會議；執行長接受智富理財雜誌專訪

19日 本會協助華固建設辦理「台北市長春路更新」參與內政部營建署個別輔導會議

23日 本會協助聯勤建設申請南港區R13-3更新事業及權利變換計畫送台北市政府審議

22日 協助樺福資產申請新店七張更新事業概要送件審議

24日 台北縣政府委託本會辦理「台北縣都市更新政策白皮書規劃案」期末簡報

30日 協助雨農路地主申請更新單元劃定取得北市府核准函

6月

5日 本會協助太平洋建設申請南港東新街事業計畫及權利變換計畫送市府審議

7日 丁執行長擔任台灣土地銀行主講人

8日 本會協助尚志資產公司申請大龍段更新事業案取得核准公告實施

10日 協助長春路地主申請事業概要舉辦公聽會

13日 本會協助國美建設申請永吉路更新案劃定更新單元之都市更新計畫送件

14日 陪同基隆市政府拜訪陽明海運針對「基隆火車站暨西二西三碼頭更新案」投資計畫說明

15日 台北縣政府「板橋浮洲都市更新規劃案」期末簡報

16日 協助瑞成興公司舉辦塔悠路更新事業概要公聽會

20日 本會協助台北金融中心重建更新事業及權利變換計畫經市府核准公告實施

21日 參與內政部研商「都市更新權利變換實施者申請直轄市、縣(市)政府代為拆除或遷移土地改良物執行作業規範(草案)」會議

22日 協助瑞成興公司申請塔悠路事業概要送件審議

27日 丁執行長受土地銀行之邀擔任「都市更新業務研討會」之主講人

更新重點新聞

獎勵容積時限 3年延長至12年 2006.04.06工商時報

行政院長蘇貞昌今（六）日將聽取都市更新專案簡報。據悉，行政院將趁台灣房市景氣未反轉向下之際，祭出放寬都市更新容積獎勵時限最長可達十二年(原規定三年內獎勵年限，延長為六年，必要時可再申請延長六年，即所謂「六加六方案」)，協助民間取得國公有地加速整合等政策誘因及公權力介入，大力推動都市更新取代新建案推出，作為刺激內需拚經濟重要手段。

五處公有地動了 房市活了 2006-04-19經濟日報

經建會去年8月通過「加速推動都市更新方案」，內政部選定50處優先推動地區，其中北市歸綏街、北投原2號機關用地、台中市體二用地、台南原台汽用地、鳳山市第一公有市場等五處公有地，將在今年率先推動並公開徵求民間投資，將為區域房市注入新活水。

都市更新條例三讀修正 公有土地處分更彈性 2006-4-25多維新聞

立法院院會今天三讀通過「都市更新條例」第二十七條條文修正案，明定以權利變換方式實施都市更新事業時，範圍內公有土地及建築物得讓售予實施者；至於協議合建範圍內之公有土地及建築物以標售方式辦理時，除原有法定優先承購者外，實施者得以脫標價格優先承購。取得土地優先承購權，以利推動都市更新。

2000億都市更新優貸 下周上路 2006-05-05中國時報

內政部昨通過高達2000億的都市更新優惠貸款，最快下周將上路，只要都更主管機關核定的業者都可申請，以資金八成為上限，利率最高不超過4.1%，總額度為2000億元。

雖然經建會向行政院獻策要加速全台都市更新，卻被閣揆蘇貞昌指為「畫大餅」，三年五十處的目標恐下修，不過相關的配套措施仍繼續推出。

李武雄：加速都市更新案規模縮減 2006-5-9大紀元

新任營建署署長李武雄今天證實，「加速都市更新計劃」規模將更符合實際，原本一年完成10個案子的目標，經內部專案檢討後，修正為96年完成7處、97年完成11處，這個修正明天將呈報給內政部、再提報給行政院經濟建設委員會審議。李武雄今天正式就任營建署長，在布達典禮後接受記者訪問時發表個人對營建署業務願景。

馬公新復里金龍頭將進行都市重新規劃 2006-6-7多維新聞

澎湖馬公新復里一帶老舊眷村搬遷後，澎湖縣政府有意重新將這區域進行都市風貌改造，未來整個新復里地區的打造，可朝現代觀光路線或循文化保存的觀光走向加以重新規劃。澎湖縣長王乾發今天聽取建設局有關都市更新先期規劃的簡報，認為此地擁有難得的文化資產有整體現代化的必要，同時責成建設局先行考慮未來執行面的大方向，才能讓計畫落實。

逾卅年公寓補助拉皮美容 2006-6-13中國時報

老舊房屋透過「拉皮美容」的整建維護，可望風華再現！明年實施的補助辦法，將由縣府補助四分之一經費，住戶只要建立共識、籌措其餘費用，黃臉婆房屋也能搖身變得水噹噹，而且房價也隨之提高，地方首長多有條件贊成。

縣府城鄉局表示，屋齡30年以上，4、5樓公寓為目標，進行社區更新，不希望以戶為單位個別改造。

馬英九：政府有更多主導 都市更新力量大 2006-06-27多維新聞

臺北市長馬英九今天主持都市更新簡報會議指出，都市更新區域市民希望政府能多幫忙，政府雖無法越俎代庖，但可借著代謝：都市更新須看結果，政府有更多主導權，推動的力量才會大，讓政府更有作為。

馬英九指出，修正都市更新條例，不只是一般定期檢討，應讓都市更新獲更多活力，行政院已準備核撥新台幣兩千億元推動都市更新，未來如果使用不當，會令人詬病。

「日本都市再生密碼」都市更新的案例與制度

都市更新研究發展基金會九週年紀念－新書上架

出版者 財團法人都市更新研究發展基金會

執筆 何芳子(台北市都市發展局主任秘書)、

丁致成(都市更新研究發展基金會執行長)

編輯製作 活力桔子行銷溝通公司

尺寸 22公分 X 22公分 （彩色印刷）

預計出版日期 2006年10月

訂價 580元

預購價 460 元

十本團購價7折 400 元

(2006年9月30日前預購享以上折扣)

簡介

近年來日本走出長達十餘年的泡沫經濟崩潰低潮，很多人不知道都市更新扮演重要的角色。小泉首相的「都市再生政策」不只是經濟政策，更是改善都市環境、防災設施的重要機會。政府和民間的開發商、社區攜手合作。大家所熟悉的六本木、品川東口、汐留都是都市更新的重要成果。過去二十年，日本因為都市過度擴張(填海造陸、新市鎮新社區開發)飽嘗苦果，如今他們記取教訓回到市中心，以都市中心的改造成為反敗為勝的引擎。

這本書的內容主要分為三大部分，第一部分介紹東京都心在2000年前後重要的都市更新案例，第二部分是以水岸更新為重點，介紹東京灣及橫濱的都市更新案例。第三部分則詳細介紹日本的都市再生政策、都市更新的發展過程、法令、制度及組織。

近年來台灣的都市更新也逐漸受到政府和民間的重視，我們的起步晚了日本三十年。由於國情制度相近，日本的經驗與案例是我們最重要的學習對象。這本書是國內第一本深入呈現日本都市更新經驗的書籍。是國內都市更新的專業者、社區與政府官員重要的參考。都市更新基金會經過二年的策劃，透過日本都市更新推動者協會的協助下親自拜訪這些個案，並特別精緻繪製示意圖五十幅，照片二百餘張，總頁數約250頁，是令人驚豔的一本好書。

內容大綱

1 泡沫經濟崩潰後的都市再生
2 東京都心地區更新
 2-1 東京車站地區
 2-2 汐留地區
 2-3 六本木之丘
 2-4 六本木泉花園
 2-5 品川東口地區
 2-6 代官山Address
 2-7 東京中城Mid Town
 2-8 表參道之丘
3 水岸地區更新
 3-1 橫濱港灣二十一MM21
 3-2 晴海豐洲地區
 3-3 大川端River City21
 3-4 月島站前Moon-island-tower
4 政策、制度與展望
 4-1 小泉首相的都市再生政策
 4-2 日本都市更新的起源與法令
 4-3 都市再生機構
 4-4 都市再開發協會
 4-5 再開發推動者協會
 4-6 東京都都市整備局
 4-7 日本都市更新的未來方向
5 附錄
 5-1 日本都市再生特別措置法重點條文
 5-2 日本都市再開發歷程年表
 5-3 日本東京首都圈推動中的更新事業

都市更新研究發展基金會出版品 訂購單

□ 本人欲預購

日本都市再生密碼 每本預購價 460元 共 _____ 本

□本人欲團購（十本以上）

日本都市再生密碼 每本預購價 400元 共 _____ 本

訂購人資料

姓名（聯絡人）：_____

聯絡電話：( ) _____ E-Mail: _____

寄書地址：_____

發票：□二聯式 □三聯式 統一編號：

有意訂購者請填妥本單 於2006年9月30日前

傳真至 (02) 2389-0662 曹小姐收