都市更新

簡訊2006/10 第三十二期

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

無法投遞時請勿退回

本簡訊採贈閱方式，提供相關各界交流之用，採雙月發行，歡迎索取。

主題報導

臺北市勝利大廈更新案市府審議核定通過

勝利大廈揮別二次震災陰霾與漫長合議歷程，終邁向重建大道

基金會副主任：胡英鵬

基金會資深規劃師：蔡忠凱

更新後立面圖1

資料來源：元大建設、大元建築及設計事務所

勝利大廈簡介

本案(原勝利大廈)為位處敦化南路一段與安和路一段交口之完整街廓，為一棟10層樓雙拼建築，大樓始建於民國53年，屋齡近40年。當年完工時，為敦化南、北路林蔭大道上最為亮眼的電梯住宅大樓。

更新的肇始

在民國88年921大地震時，勝利大廈建築體部分即出現樑柱受損情形，89年1月即由台北市政府列為「黃單」應注意補強之建築物；民國91年3月31日，331地震再次重創勝利大廈，經建管處會同台北市建築師公會、土木技師公會及結構工程工業技師公會鑑定，確定屬無法補強的「紅單」危險建築後，基於考量住戶與周邊社區之公共安全，由工務局即時強制拆除。

勝利的曙光

原勝利大廈建築物拆除後，如何重建、由誰執行重建、與建商以何種條件共同辦理重建，在住戶間經過冗長的爭辯與討論，因住

戶包含一般民衆與公司，且均具有一定之經濟能力，在重建經費之籌措與負擔並非重建之關鍵之考量，但因為處台北東區之高地價精華地帶，權益之分配即成為住戶間衆所矚目且錙銖必較之焦點，遲遲無法各著名建商就合建條件獲致共識，致使實際重建進度停滯不前。雖然在拆除之後，市府即將該地劃為都市更新地區，但一直到92年中，擁有該大樓部分產權的元大集團為促進重建之進行，乃由旗下之元大建設公司引介本基金會為住戶依都市更新機制，擬定該大樓更新重建方案。希望透過更新機制與獎勵降低住戶負擔、促進住戶參與更新及分配共識，才具體踏出更新重建的第一步。92年12月18日，在本基金會協助下，勝利大樓的住戶即獲得台北市政府核准本案事業概要並同意由元大建設擔任本案實施者。

審議的歷程

自民國93年5月5日向台北市政府申請事業暨權利變換計畫後，透過住戶陳情及元大建設多方奔走的努力下，本案在94年1月6日獲得行政院首肯，同意適用921震災重建暫行條例相關獎勵，而這及時的甘霖更為對住戶重建的信心打下一次強心劑。

全案過程中發生之重大事件及決議整理如附表一。

綜觀勝利大廈更新全案始末，實施者與規劃團隊在推動過程中隨時面臨各方嚴苛的檢驗與督導，首先是住戶間互信不足的問題。

勝利大樓位處北市東區核心，人文薈萃，原住戶多為各行各業中之翹楚，其中不乏紅頂商人、學界菁英等，背後之政商關係更是雄厚。但或許因為各具獨立思考之能力，且多透過各種方式與管道不吝表達異見，致使共識之形成益增困難。

基地現況圖1

更新後立面圖2　資料來源：元大建設、大元建築及設計事務所

其中以更新前估價為例，本案原考量921震災更新慣例，採更新前權利價值以假設「建築物存在」之狀況，以聯合貢獻原則作為評估基準。但仍有住戶未能通曉災後重建之特殊狀況與辦理通例，漠視震災之事實，堅持採一般非災後重建之方式辦理，並依自行委託非正式估價機構之數據，據以主張權利。而其中所出現的差異，即成為審議過程中較具爭議之處。

所幸在各方協助之下，此項爭議在由實施者委託之估價公司依委員會建議以正式函文方式回覆住戶所提估價報告意見後，正式獲得解決。

其次，本案住戶因深受震災影響，對於重建後之建築結構、耐震設施等均希望以較高標準規劃、施作。而本案因為處高單價精華地段，住戶對於未來居家的材料、設備等之選擇上亦多有堅持，希望能在品質與空間上均能展現出當地獨特風格，打造堅固、高品味的住宅堡壘。

因此實施者特敦聘著名之大元建築師事務所執筆，為住戶設計出最能符合心中期待之居家環境，在上述對於品質的要求

附表1

時間	會議/事件	重點
93.09.10	北市都市更新審議幹事會	各幹事及事業科實質規劃初審意見修正
94.01.06	行政院同意本案適用921震災重建獎勵	取得建築基地原容積0.3倍容積獎勵
94.02.04	鑑價事項協調會	估價條件及更新前後價格成果檢討
94.05.16	第一次審議委員會	揭示應召開專案小組會議
94.06.06	專案小組會議	原則確認容積獎勵額度、建築方案及工程造價
94.08.19	共同負擔及更新前後估價合理性會議	市府邀請營造、不動產鑑價及建築相關同業公會諮商共同負擔及估價事宜
94.10.14	第二次審議委員會	有條件修正後通過

下，致使本案估計營建成本單價高於「台北市都市更新權利變換有關經費提列標準」中可提列營建成本之高標，審議過程中，實施者除了提供建材等級差異說明、住戶同意書等證明文件外，在部分住戶強烈要求下，更新處又於94年08月19日召開『共同負擔及更新前後估價合理性會議』進行討論，經實施者在會中詳細說明本案係採用特殊工法制震系統並提昇建材等級等緣由後，最終亦獲得營造工程工業同業公會代表及建築經理商業同業公會代表認同本案營造單價係屬合理。

是故在本案第二次都市更新及都市設計聯席審議委員會審查會中，主席即表示本案既得住戶認同，並經過相關專業單位認為尚在可接受範圍，遂同意以每坪14萬5千元編列，但材料設備等級應如計畫書所列如質施工的前提下予以通過。

另外，因本基地周邊商業活動繁盛，較低樓層實具商業使用價值，在本案的規劃設計過程中，如何兼顧商業活動之可及性與維持住家生活品質即成為住戶間意見拉扯之另一關鍵。

勝利大廈在震損前，一樓為門庭若市之日式料理與鐵板燒餐廳，二、三樓則有著名攝影公司與相關證券業進駐。由於本案在重建過程中一再強調尊重更新前社區倫理為原則，所以更新後建築設計部分在以滿足原住戶需求為前提進行溝通協調。從93年5月5日送件起到94年11月30日報請更新處核備為止，地面層平面規劃一路從原先的商業空間，修正為單一店面外加住戶交誼廳，最後再將店面修正為二個商業空間。

平面層的一再更動，爭議點就是在住戶間對更新後建物使用的期望不同，而上演一場「低樓層商業使用效益」與「高樓層住戶生活品質」的空間拉鋸戰。最後，在審議委員會及發展局更新處的居中協調下，本案終以放寬都市設計限制，在合理範圍內增加地面層使用空間方式，同時滿足全體住戶需求的折衷方案下有條件通過本案。

預期成果

經審議結果決議，本案更新後擬興建一棟SRC造、地下4層、地上17層之住宅大樓，平面配置採雙併規劃，共32個分配單元。

在結構設計上除承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性均符合內政部頒佈之建築技術規則及CNS國家標準外，本案並採用造價高、品質好且環保的鋼骨鋼筋混凝土(SRC)構造以縮小樑柱斷面尺寸；而設計風格上，平面形狀力求簡單，立面造型則變化均勻，整體造型則以採取合理的建物高寬比為原則。

結語

經歷十數場大大小小正式及非正式會議，面臨一次次輾轉波折與協調溝通，自民國92年11月概要申請送件起，終於在95年8月核定通過。而若自331震損拆除起算，住戶實已歷經近六年的煎熬，對本基金會而言，在歷經近三年的更新審議過程中也通過了各方以超級放大鏡的嚴厲檢驗。審議完成後，重建工程才剛要上路，祝福全體住戶能順利早日「歡喜搬新厝」，這樣一切的努力都有圓滿的結果。

表二　計畫內容彙整表

所在地	台北市大安區敦化南路安和路口（原勝利大廈）
實施者	元大建設
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	大元建築及設計事務所
基地概要	
面積	1568.00平方公尺
土地使用分區	敦化南北路特定區A區（原住四、住四之一）
建築概要	
基準容積	6,156.00平方公尺
都市更新容積獎勵	1,749.13平方公尺（28.41%）
停車容積獎勵	無
允建容積	7,905.13平方公尺
總樓地板面積	14,468.14平方公尺
停車位	75部
樓層數	地上17層、地下4層
用途	一般零售業、餐飲業、集合住宅
更新事業推動	
	91.11.19更新地區劃定
	92.11.25事業概要申請
	92.12.18事業概要核准
	93.05.05事業暨權變計畫申請
	94.10.14事業暨權變計畫審議通過
	95.08.25事業暨權變計畫核定通過

中央都市更新大事紀

召開會議檢討優先更新案規劃情形、都市更新座談會並設立個案輔導諮詢專線

內政部營建署 都市更新組

一、召開行政院都市更新推動小組第二次會議

行政院都市更新推動小組業於本(95)年9月22日召開第二次會議，針對台北市及台中縣範圍內之4個政府主導之都市更新先期規劃成果，提出簡報討論，並對規劃內容作適切修正。

（一）南港公賣局瓶蓋工廠及轉運站用地整體規劃設計案。

（二）豐原火車站後站廣5用地鄰近街廓都市更新事業計畫暨權利變換計畫先期規劃及可行性評估案。

（三）潭子火車站鄰近街廓都市更新事業計畫暨權利變換計畫先期規劃案。

（四）豐原市合作新村更新地區實施都市更新案

二、舉辦都市更新投資意向座談會：

為讓開發商了解投資機會，及早參與都市更新事業，內政部營建署業於本(95)年8月29日及9月29日邀請不動產開發、金融保險、大型百貨商場及觀光開發等業者，針對基隆市、台北市、澎湖縣、彰化縣及嘉義市等6處都市更新計畫，辦理2場都市更新投資意向座談會，吸引數百人積極參與，建立政府、業者及規劃者平台多方溝通，以期創造活用國家資產、改造都市機能、帶動不動產市場與繁榮經濟景氣等多功能政策目標。

（一）基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫，面積約2.4公頃。

（二）台北市歸綏街附近地區都市更新計畫，面積約2.1公頃。

（三）台北火車站特定區暫予保留區（E1E2街廓）都市更新計畫，面積約2.8公頃。

（四）澎湖縣馬公市新復里地區都市更新計畫，面積約4.6公頃。

（五）彰化火車站地區都市更新計畫，面積約1.7公頃。

（六）嘉義火車站地區都市更新計畫，面積約5.6公頃。

三、「加速推動都市更新方案系列座談會」已於本(95)年8月22日舉辦首場「都市更新融資貸款」座談會

為落實行政院95年1月25日核定「加速推動都市更新方案」之政策目標，協助民間參與都市更新事業，內政部營建署刻正積極研修訂都市更新相關法規，協助民間排除參與都市更新之障礙，並已設立單一輔導窗口及委託成立都市更新總顧問研訂相關公私協力之配套機制。為使政府的相關措施得以廣為周知及運用，並充分因應民間實務需求檢討修正，營建署預計在95下半年舉辦6場加速推動都市更新方案系列座談會。

其中，配合「都市更新前置作業融資計畫（20億）貸款要點」及「都市更新事業優惠貸款（2000億）要點」之發布訂定，首場座談會以「都市更新融資貸款」為主題，於95年8月22日邀請民間建築業者及金融機構共同座談，吸引數百人積極參與，會中安排主管機關及金融機構說明目前貸款要點規定及申請、審查相關事項，並透過綜合討論，並進一步瞭解民間辦理都市更新融資貸款之課題及建議。

四、營建署新增都市更新總顧問個案輔導諮詢專線，受理一般都市更新案件個案輔導

為輔導民間主辦之都市更新案，營建署從94年12月12日起接受一般民間都市更新案件實施者網路申請，就其所遭遇問題，提供個案診斷及個別輔導，截至95年9月底，已召開26次會議，輔導36個案。開辦以來，民間業者反應良好，除協助業者解決部分更新問題外，並得藉以了解民間推動更新遭遇之困難，對於日後相關法令修訂及政策推動頗具助益。

為更積極推動個案輔導，解決民間都市更新問題，內政部營建署並於該署委託之「都市更新總顧問」下設電話諮詢，電話號碼為02-87712728、02-87712730，提供民眾多加利用。

臺北市都市更新新訊

都市更新示範計畫－萬華區龍山寺活動中軸（萬華區政大樓旁）都市更新先期規劃成果

臺北市都市更新處企畫科科長：方定安

九十四年8月24日行政院院會通過「加速推動都市更新方案」，確立都市再發展為行政院重要施政之一。臺北市政府為配合行政院加速推動都市更新、加速推動活動中軸開闢，以因應龍山寺附近地區都市再發展及空間機能需求，勘定位龍山寺活動中軸上、萬華區政大樓所在街廓為臺北市推動都市更新示範計畫，並辦理本先期規劃作業，以釐清都市更新推動關鍵議題與可行方案。

依86年公告實施之「擬（修）訂萬華車站附近地區細部計畫案」都市設計管制規定，建立龍山寺至萬華車站廣場間活動中軸為南北向徒步空間主軸，以銜接龍山寺、12號公園、捷運龍山寺站、萬華區政大樓與地鐵萬華車站，並指定退縮（市場用地東側基地境界線指定向西退縮5公尺，向東退縮10公尺）以創造龍山寺至萬華車站間視覺景觀之空間軸線。

依大環境發展趨勢，本先期規劃提出「內需滿足：地區生活機能改善」、「商機翻轉：主力產業轉型再造」、「節點連結：城市文化戲臺建構」三大再發展目標。並研提三項主力設施引入方案，分別為：「目標客層區隔策略：引入3C現代生活商場」、「服飾產業通路整合策略：引入過季商品outlet」、「地方特色產業創意加值與策略聯盟策略：引入健康養生概念主題館」。進一步就土地權屬、建物狀況、地主潛在意願、活動中軸開闢時程、都市意象重塑等整體規劃評估後，建議採拆除重建、維護兩種都市更新手段。歸納下列都市更新推動建議：

一、維護區段

康定路與和平西路三段路口之兩棟建物，規模671㎡，建議短期以維護方式進行建築立面改善，以利龍山寺活動中軸兩側都市意象塑造。

二、重建區段

重建區段規模5,494㎡，地主共計113人。其中，公有地佔12.97%，中國國際商銀土地佔16.47%，其餘70.57%為小地主。本區段將採單一更新單元方式推動都市更新，希望藉由方整地塊與土地規模進行整體配置，促成更新後分回協議、創造都市更新後之都市再發展效益。經可行性評估，並經市府協調取得公有土地管理機關同意「參與更新，但不參與地面層分配」基本共識，本重建單元都市更新推動具投資報酬效益。

本規劃案經過多次與居民溝通並召開說明會，業獲致初步的成果，然而，都市更新的成功與否，仍需仰賴土地及建物所有權人的共識，透過居民、市府及未來實施者共同努力，方能竟全功。目前，居民均已表達相當高的意願，而當地富福里許里長亦全力支持，後續若能凝聚共識持續努力，當能突破都市更新的困難，而市府亦將持續協助本案都市更新事業的推動，相信「天下無難事，只怕有心人」，只要有心，本案未來應能順利推動。

以信託方式實施都市更新，其同意人數比例計算，以信託專簿所載之人數為依據

內政部95.10.3台內營字第0950156060號函

旨揭以信託方式實施都市更新事業，其同意人數比例之計算，因涉及信託法相關規定，本部前依建華商業銀行股份有限公司95年8月22日（95）建華銀信字第0094號函請法務部提供意見，准上開法務部函釋意見略以：「按信託法第1條規定：『稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。』第24條第1項前段規定：『受託人應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理。...』，準此，信託財產雖在法律上已移轉為受託人所有，但仍受信託目的之拘束，並為實現信託目的而獨立存在。易言之，信託關係成立後，信託財產名義雖屬受託人所有，實質上並不認屬受託人自有財產，受託人應依信託本旨，包括信託契約之內容及委託人意欲實現之信託目的，管理或處分信託財產。有關依都市更新條例第13條規定，以信託方式實施之都市更新事業，依都市更新條例第10條及第22條規定，實施者於擬定或變更都市更新事業概要及都市更新事業計畫時，其同意人數比例之計算，宜依土地登記規則第130條第1項規定之信託專簿所記載之委託人數為計算依據，始符合信託契約之本旨。」

臺北縣板橋及土城地區更新案又各添一例

臺北縣政府住宅及城鄉發展局都市更新課

臺北縣都市更新審議委員會於今年4月21日召開第20次會議，提附審議之「板橋市中山段668地號都市更新事業計畫」及6月28日召開第21次會議之「台北縣土城市青雲段243（原清水坑段外冷水坑小段275-14）等地號更新單元都市更新事業計畫」，其都市更新事業計畫經大會決議修正後通過，讓板橋及土城地區更新再向前邁進一步。

板橋市中山段668地號都市更新案，屬新板橋車站特定專用區之第一種特定專用區（都市更新地區），位於板橋市中山路1段與民安街交叉口，鄰近縣政府大樓與新板橋車站，土地總面積為1,778平方公尺，實施方式採協議合建辦理，實施者為皇翔建設股份有限公司。本案預計興建一棟13層樓之住商混合大樓，地下層3層為停車空間提供49部汽車停車位與206部機車停車位，1、2樓為一般零售業，3至13樓為10坪左右小套房共206戶，提供有意於新板地區購屋者另一種選擇。

土城市青雲段243（原清水坑段外冷水坑小段275-14）等地號更新單元都市更新案，屬土城都市計畫之第一種住宅區，基地東側鄰青雲路、北側鄰8公尺未開闢之計畫道路、西南側為土城暫緩發展區，土地總面積為1654.84平方公尺，實施方式採協議合建辦理，實施者為璽堡建設股份有限公司，擬興建地下2層、地上13層集合住宅大樓。

本基地配合更新案之進行，由實施者無償興闢基地北側8公尺計畫道路，促進周邊交通流暢，且為考量人行步道系統之一致性，實施者認養青雲路現有2公尺人行道，且與沿建築線退縮留設之4公尺無遮蔽人行步道整體規劃，並與土城市公所協調有關興闢與後續維護管理事宜，大幅改善環境景觀。

上述二案業經大會決議修正通過，且將於近期內發布實施，有助於加速板橋及土城地區住商機能活化，進而帶動整體都市機能的復甦。

板橋市中山段668地號都市更新案--基地現況

土城市青雲段243等地號更新案一更新後示意圖

國美建設松山區健康路事業計畫送審

以完整街廓辦理更新，協助開闢計畫道路、廢除現有巷道，創造舒適都市空間

基金會主任：陳俊潔
基金會資深規劃師：董政彰

本案為民國91年10月28日公告之都市更新地區－「松山區健康路，寶清街口西南側更新地區」，更新事業概要於民國94年12月19日核定。更新單元地籍座落在松山區寶清段三小段362地號等32筆土地；位於東臨寶清街、北臨健康路，西臨南京東路五段291巷，南為一未開闢計畫道路；土地面積為4,138㎡，土地使用分區分別為第三種住宅區343㎡、第三之一種住宅區3,095㎡、道路699㎡，法定建蔽率為45%、容積率為292%、法定容積為10,059㎡。

更新單元現況

單元內公有土地（財政部國有財產局、臺北市、望安鄉）面積共125㎡，佔更新單元範圍總土地面積3%；私有土地面積共4,012㎡，佔更新單元範圍總土地面積97%。單元內建築物現況大部分為兩層樓之舊有違佔建築物，僅基地西側有四棟合法建物，其中兩棟為4層樓建物，另兩棟為2層及5層建物。建物老舊，遲遲未能開發導致土地低度利用，不僅與周圍都市發展有明顯差距，未能符合現代化都市應有機能，對整體環境形成負面之影響。

更新後願景

本案區位公共設施充足，生活環境機能優良，五百公尺範圍內便有兩所學校：西松高中、西松國小；四座公園：鵬程公園、西松公園、寶清公園、健康公園，以及鵬程市場、麥帥二橋等公共設施；另外鄰近的南京東路五段更是台北市重要的金融辦公商圈，上班族及住宅人口密集，未來更有捷運松山線通過，待開通後行經南京東路至台鐵松山車站，又更可連接其他捷運路網，提升更新單元交通便利性。

建築規劃示意圖

本案預計申請都市更新容積獎勵約50%，增設停車位獎勵16.7%，總計約66.7%。建築規劃由閻俊卿建築師事務所領銜，P&T（巴馬丹拿建築及工程師公司）擔任外觀量體設計，更新後預計興建地上十五樓地下四樓RC造住宅大樓。本基地為完整街廓，在造型與整體環境的搭配上能有良好的一體性規劃，造型風格上，以新古典 Art Deco風格，承襲古典三段層次立面原則規劃，以創造優質的都市空間。

基地現況

忠泰長虹建設大安區市民大道更新案事業及權利變換計畫送審

大安區首件大面積開發個案

基金會副主任：張志湧
基金會規劃師：鄧梅姬

本基地（更新單元）面積9,244.79平方公尺，位於重要幹道市民大道三段與建國南路一段交叉口，距離捷運忠孝新生站約500公尺。目前現有建築物為加強磚造1層樓合法建物以及2層樓違章建築物。建物老舊，不僅與周圍都市發展有明顯差距，未能符合現代化都市應有機能，無法與重大建設配合，對整體環境形成負面之影響。

臺北市政府依據都市更新條例第6條第3款，於民國92年4月7日公告發布實施「臺北市大安區懷生段一小段861地號等11筆土地為更新地區(更新單元)」計畫案。後續為配合市地重劃辦理範圍，符合台北市都市更新自治條例第11條規定，因此遂依據都市更新條例第8條，於民國93年4月1日公告發布實施「擬變更(擴大)劃定臺北市大安區懷生段一小段861地號等14筆土地為更新地區(更新單元)」，民國93年4月2日生效。其中本案屬台北市大安區懷生自辦市地重劃區範圍內，乃於89年12月29日提出申請自辦市地重劃，並於94年2月4日取得台北市政府對土地分配成果相關圖冊之備查函文。

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，已於94年6月28日初步達成更新共識，並取得事業概要核准函。但由於本單元面積規模龐大，經單元內部分所有權人及發起人考量後，決定委託由忠泰建設及長虹建設合組之「忠泰長虹建設股份有限公司」為實施者辦理本案，且委託本基金會辦理事業概要核定後之相關更新事業事宜。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9月20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。

西區重建區段更新後示意圖
資料來源：忠泰長虹建設股份有限公司提供

都市更新靈活運用，解決權利人整合問題

由於本案面積龐大，權屬複雜，因此雖於更新前已透過市地重劃方式將地籍分割整併，但還是無法進行實質之開發動作，再加上因八米計畫道路之區隔為兩宗不同之建築基地，增加整體開發之困難度，考量上述問題及本案之特性後，本更新單元擬劃分為東區、西區兩個「重建區段」，分別以協議合建與權利變換兩種不同實施方式實施更新事業。

柔性方式處理公有地佔有問題

計畫道路東側之東區重建區段，建築基地面積為1462.12㎡，權屬較為單純。計畫道路西側之西區重建區段其建築面積為7376.69㎡，基地內目前除私有地外，尚有臺北市及中華民國交通部台灣鐵路局之土地夾雜其中，除一棟合法建物外，其餘位於交通部台灣鐵路管理局土地上之19戶均為佔有他人違占建戶，協調不易，因此擬運用權利變換立體產權分配之特性讓交通部台灣鐵路局土地得以參與更新並解決其土地遭人佔用之問題。

積極創造外部效益，活化都市地區

本基地位於建國高架橋及市民大道高架之交會點，周圍鄰近建國高架橋下為計程車休息區停放處，人車動線之規劃設計十分重要，必須透過預先規劃層次及功能分明之交通動線，留設適當之人行車行空間為抒解周遭之聯外交通需求，基於此本案擬開闢單元南側計畫道路-安東街40巷，可便利街廓與建國南路之交通銜接，以紓解基地週遭之聯外交通需求，連帶改善區域行車道路品質與便利性。

為兼顧住宅社區之舒適環境，並帶動附近社區之商業活動，透過王克誠建築師事務所專業建築設計，西區重建區段預計可規劃為地上17層，地下5層之四棟RC住商大樓，部分一樓規劃做零售商業使用，其餘為住宅使用，沿街面退縮6米人行步道讓橋下空間得以保有充足的退縮距離，避免彼此的干擾。而東區重建區段透過熊宜一建築師事務所之專業建築設計，預計可規劃各為地上

板橋浮洲榮工廠地及周邊地區都市更新規劃案

本基金會歷時半年精心規劃與各方協調溝通，將攜手擘劃浮洲地區新生活

基金會副主任：林克全
基金會資深規劃師：錢奕綱

自去年年底，「板橋浮洲榮工廠地及周邊地區都市更新規劃案」，由台北縣政府城鄉局為推動板橋浮洲地區都市更新開發計畫，並配合行政院「加速推動都市更新方案」，將浮洲地區列為都市更新先驅的示範計畫，縣府特委託本基金會擔任本案之顧問，本案經歷半年的規劃作業並與各主管單位、主要公有地主溝通協調會議後，已於本年度6月24日提出本案之期末報告並完成期末報告審議。

本案位於板橋市浮洲地區，縣府為提升浮洲地區的整體都市更新效益，特將規劃範圍由原湳仔溝溪西側擴大成橫跨湳仔溝溪兩岸，規劃面積約達95公頃，包含捷運土城線的亞東醫院站，土地權屬中公有土地比例高達70%以上，以國有地及榮工公司的土地為大宗，長期以來當地土地使用機能不彰，土地使用缺乏整體規劃及公共設施興闢不足，使得地區的整體環境意象及生活機能薄弱。

本基金會以考量浮洲地區未來在北縣都會區之發展定位，希望與遠東數位科技園區產生一個聚集經濟的效果，提出了「打造數位休閒生活新城」的更新願景，作為本案更新規劃之發展依據，將使得浮洲地區生活機能系統能多元化建構，發展浮洲地區成為板橋市的副都心，使得台北縣能成為一個生活、生產、生態的三生永續發展的都市。

因此，在提出「數位生活休閒城」的概念下，將塑造一個「城中城」(New town in town)的特色風貌，透過符合土地生態規劃的手段，以具前瞻性的數位產業為發展重點，提高數位產業的附加價值，增加地區多面向的發展，完整建構數位休閒娛樂生活，來滿足北縣居民的生活休閒空間需求，積極地活化計畫區土地使用機能。

浮洲整體配置示意圖

TOD導向永續發展的整體規劃，帶動都市更新契機

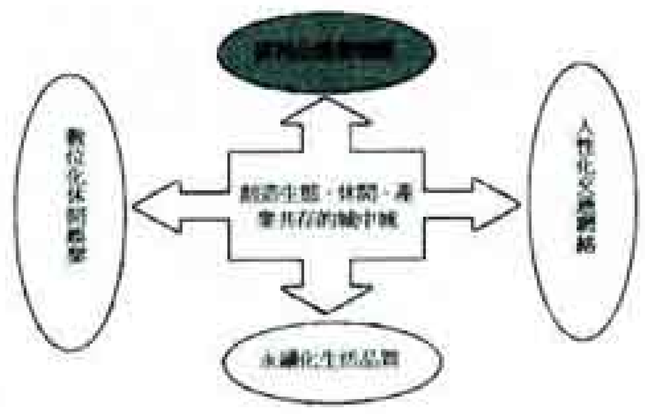
本計畫將建構便捷與永續之交通運輸系統，在都市設計上導入大眾運輸導向(TOD)的發展規劃原則，並透過人行電動步道及綠色運具的使用，創造浮洲地區交通動線網絡的連續性並劃設與自然融合的生態綠廊，而在住宅區道路將導入交通寧靜區的規劃原則並強調以人為本之可親都市環境，期能有效利用公有土地資源，增加公共設施服務水準，帶動更新契機。

土地使用規劃方向除致力創造環境特色外，並將土地權屬範圍及土地區位的特性充份納入評估，本案於湳仔溝溪兩側劃為兩大更新地區，分別規劃「生態住宅區」、「生活休閒商業區」、「數位休閒娛樂生活區」及「數位產業生產專區」等四個主要土地使用分區及配置相關公共設

13層，地下6層之住商大樓，除了住宅使用外，一樓與地下一樓規劃為餐廳使用，以呼應北側美麗信飯店之休閒餐飲業之發展，沿街面分別退縮3米-6米寬之人行道改善地區步行空間並與東側之公園相銜接。

本更新單元處臺北市中心地段，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，期能進一步與東側之微風廣場商圈相結合帶動周邊之都市機能再發展。

更新地區	使用分區	容積率	建蔽率	使用內容
更新地區 I	產業專用區	210%	70%	1.供（數位）產業使用
	娛樂區	200%	80%	1.供（數位）娛樂產業使用 2.供（數位）文化教育事業使用
	商業區	360%	80%	1.供一般商業使用
	住宅區一	160%	60%	1.供高品質環境水準住宅使用
	住宅區二	300%	60%	1.供一般住宅使用
更新地區 II	商業區	360%	80%	1.供一般商業使用 2.僅供旅館使用
	住宅區二	300%	60%	1.供一般住宅使用



施，其中部分商業區限制作旅館使用，以作為數位專區和遠東電信園區之商務支援服務之用。針對土地使用強度，為增加原老舊住宅區未來的更新可行性與開發潛力的誘因，提高原土地使用強度。另配合產業特性及商業活動的經營型態，充分評估交通衝擊影響後，提出合理的開發強度，避免過渡開發產生外部衝擊。

善用公有土地資源，創造前瞻性且人性化的都市環境

本計畫以策略性配置公共設施用地為原則，盡可能將公園、廣場及道路等主要公共設施配置於公有地或單一權屬土地上，以利於公共設施之落實及掌握興闢的時程，未來公共設施面積占全區總面積比例達50%以上，大幅提昇浮洲地區之公共服務水準。

而開放空間規劃將創造一個優質且具特色的開放空間系統。本開放空間規劃將以南北向之綠軸及東西向之商業軸串連區內之主要中大型公園、廣場，形成一個兼具活潑與多樣性的開放空間體系。

本案為能提供足夠的開發誘因，並降低開發後對周遭環境之交通衝擊，首先依開發強度計算其衍生交通量，配合大眾運輸導向的規劃觀念，設置大眾運輸、人行、自行車系統，與鄰近之大眾運輸緊密結合。

在交通層級化的系統規劃中主要劃分為聯外道路、主要道路、次要道路以及聯繫住宅社區之服務道路等四個層級，聯外道路功能為與基地東側遠東電信園區連接，主要道路與次要道路則為區內道路，使成區內完整聯繫路網，並以不同植栽與景觀設施處理，以強化聯外與主要道路之主題特色。

本區交通系統並採TOD概念規劃，特以電動步道串連台鐵都會區捷運化通勤站及捷運土城線亞東醫院站，以設置電動步道減輕行人負擔，提昇大眾運輸使用率，同時可結合景觀設計，提供舒適優美的步行環境，展現本區特有的入口意象。

全區除提出整體性都市設計準則外，並對於土地使用、開放空間、人行動線空間、道路設計、建築量體與外觀、景觀及綠化植栽等均提出原則性的設計準則，給予未來開發時的彈性，創造區內點狀、線狀、面狀所共同建構而成的獨特空間氛圍。

具開發潛力的單元優先更新，提供地區更新契機

本計畫依據「加速推動都市更新方案」之指示，配合選定具有公有土地佔多數之地區，為優先劃定更新單元之標準外，本案亦考量各項土地使用分區的原則、更新單元法定劃設基準、地區現地未來執行更新的困難度等因素，一共劃設有22處更新單元。

在優先更新單元中嚴選出公有土地面積佔更新單元達2/3以上之單元，取得絕對開發主導權利，並配合重要公共建設須整體更新優先完成之單元，在配合政府重大產業政策與計畫指導下，共篩選出6處最優先更新單元。

在優先更新單元中，部分優先更新單元使用項目屬縣政府未來列為產業重點扶植地區，肩負起帶動地方發展及經濟成長之任務，故必須優先於其他單元開發，將以「區段徵收」或「市地重劃」方式辦理都市更新事業，取得大面積之公共設施用地，並完成重要公共設施項目之興建作業，吸引投資人進入，其餘優先更新單元則分別建議由公部門以公開徵選實施者之方式，選定具開發資格之投資人以權利變換方式進行開發，或由私有地主自行提出都市更新事業計畫，完成整區的都市更新事業。

積極掌握更新開發時程共創浮洲地區再生

本案規劃內容經歷次階段報告及與各單位協商溝通後已獲致共識，下階段將進入都市計畫變更及都市更新計畫擬定的法定程序，同時優先更新單元將展開區段徵收或市地重劃相關作業，並開闢優先更新單元需配合之公共設施，同時辦理公開徵選投資人作業。本案期能以大面積公有土地開發，帶動周邊都市更新契機，預計於民國103年完成更新開發，全面提升浮洲地區的生活機能及環境意象，共創浮洲地區新藍圖。

日本都市中心地區之再生

熊谷車站東地區第一種市街地更新事業

作者：計畫設計研究所 佐佐木隆一
譯者：何芳子
本文原載出處：再開發コーディネータ 2005 NO.118
(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)

熊谷市位於埼玉縣西北部距東京都心地區約65km。荒川流經其市街南側。於江戶時代即發展為中山道中的駐腳住宿節點市街（宿場町）且有多條幹道集結，在1884年上野與熊谷之間鐵路完成通車後，使熊谷市發展為埼玉縣北部的商業政治經濟文化據點都市。

本更新事業用地緊臨熊谷車站，介於該市兩大商業據點，站體建築與其南側商店街之間，土地使用現況為道路沿線零星商業及停車場使用，為振興中心商業區，改善商業經營環境，活化並繁榮其商業活力，乃積極促其更新以增進都市集客機能，改善整體實質環境，塑造熊谷市的嶄新門戶風貌。

推動歷程

熊谷市配合於1982年上越新幹線鐵路的通車，於1985年推出熊谷車站大樓興建計畫，同時，體認到車站周邊地區有整合進行整體環境改造工作之必要。

該地區土地權利關係人於1985年組成「熊谷車站市街地整備研究會」。當初主要係針對站前廣場的擴充改造，但因擴充預定用地屬東武鐵路公司所有，業經完成出售，同時亦因當時鄰近地區辦公大樓興建狀況有所改變，故將該擴充預定用地予以剔除，熊谷市政府於1987年策訂再開發基本計畫，於1990年決定推動該地區更新事業。

土地權利關係人於1991年11月進行更新會籌備工作，但面臨泡沫經濟的崩潰而必須檢討調整計畫內容，遂於2001年1月核定都市計畫、更新地區包括部分JR東日本公司擁有土地，因該公司的積極參與，於2002年1月完成都市計畫變更作業而能順利推動，於2002年6月正式組成更新會，2003年4月核定權利變換計畫，於2004年11月順利完工，經整理其流程如下：

1985年	成立整備研究會
1987年	策訂再開發基本計畫
1990年	策訂推動計畫
1991年	成立更新籌備會
2001年	核定都市計畫（2002年變更）
2002年6月	成立更新會
2003年4月	權利變換計畫核定
2003年5月	動工
2004年11月	竣工
2005年12月	更新會解散（預定）

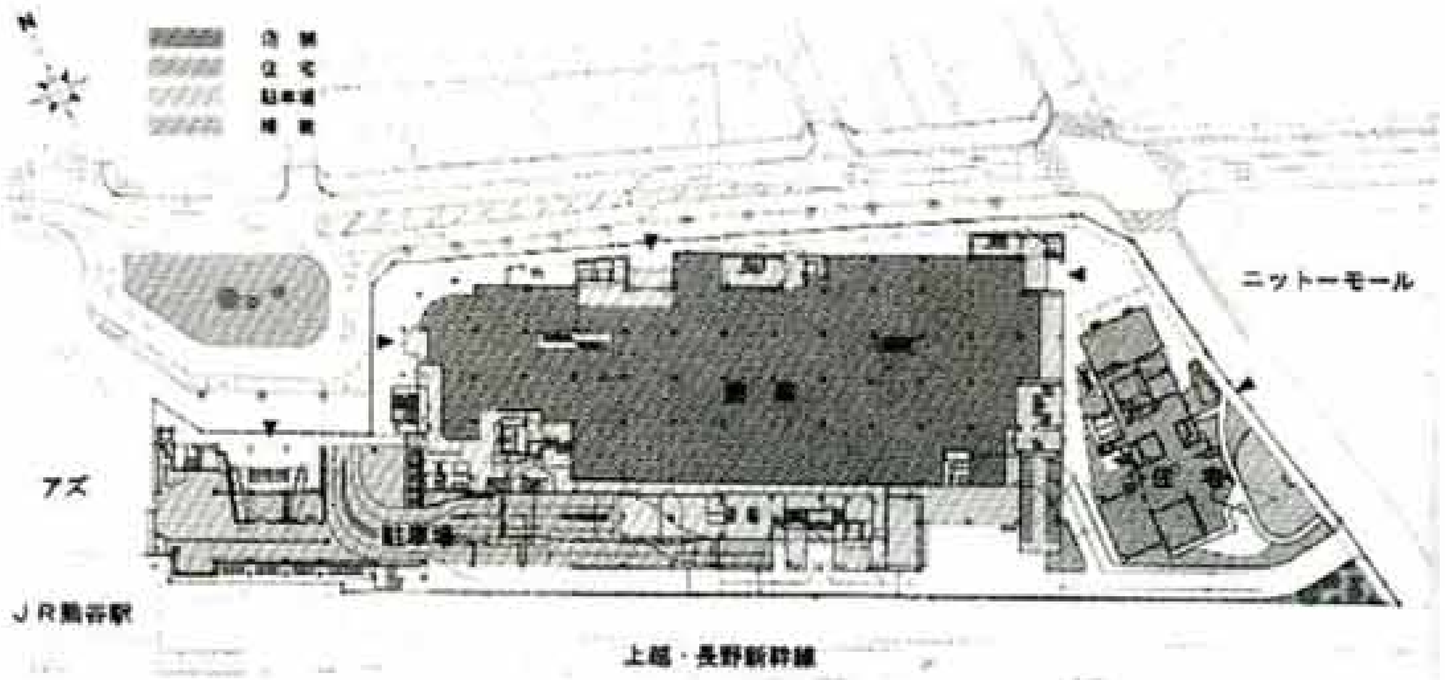
設施全景

更新建築物公共設施內容

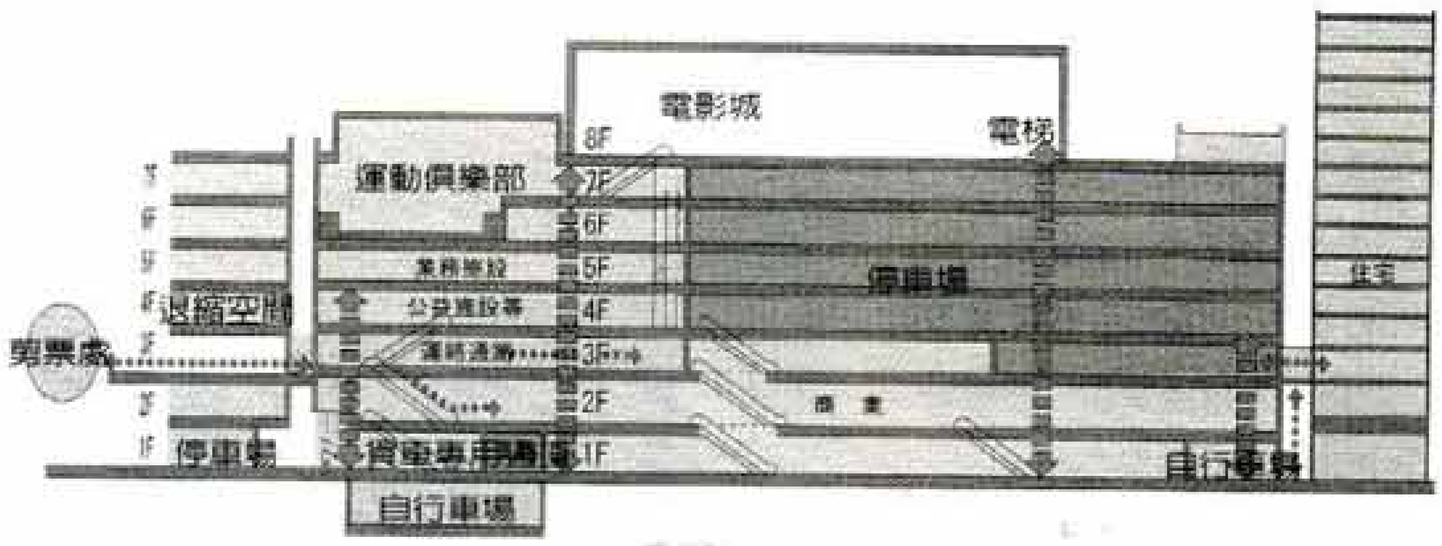
更新事業包括商業設施棟及住宅棟兩部分，商業設施棟主要有電影院、健康運動中心、餐飲、零售等商店，及公共公益設施、停車場等，住宅棟則設計8種類型單元共75戶。

商業設施棟的設計，充分考量從熊谷車站的出入人潮動線，及與鄰近商業設施間之連接，並以容納多樣使用機能為發展目標。同時，以熊谷市具有的「綠、水、風」為設計意念，採牆面綠化、挑空天井之設計手法。

藉由地面2、3層的人工地盤設計，與熊谷車站及鄰近商店街連結，停車空間則與既有JR高架橋下停車場相互連通，此外，亦就鄰近公共設施有效串連，且以無障礙環境妥加改善，使成為具熊谷市主要人口意象的景觀環境。



配置兼平面圖



更新後剖面構成圖

權利變換計畫

更新前於基地內營業之店鋪及經營停車場的土地所有權人，分配設施棟1~3層樓之商業使用樓地板面積部分，採區分所有權方式持分，分配於4~5層樓之業務使用樓地板面積部分，則採共同持有方式進行權利變換。其共同持有部分則成立營運公司，負責出租及維管工作。

營運公司成立及權利分配後剩餘樓地板面積的處分等問題，則藉由金融機關、行政部門及民間企業等協助，能夠順利籌措事業所需經費及管運公司資金，解決了財務困境。

營運管理方式

設施棟2樓層使用係配合車站大樓及南側商店街之經營型態，引入百貨公司等大型店鋪，而以具特色名店街為主體。為充分利用其位處站前之優越區位，乃設置護照申辦中心、市民研習中心、托兒所等公益設施、診所、工作室、及溫水游泳池健康中心（容納會員2500人）以及8座小型電影院（計1500席位）。此外配置500停車位。

此設施棟之營運管理，由熊谷市政府等相關單位、企業團體出資成立之第三部門負責。此第三部門承購了權利分配剩餘之樓地板面積（保留床），並將1、2樓層由權利人共同分配持有部分，統籌納入營運。

結語

本更新事業的推動從起動研究會後，計經歷了漫長的19年時間，其間遭受到社會經濟情勢的騷動，到最終都市計畫變更核定，共花費了17年時間，但很難得的能在很短時間內，有效解決權利分配及剩餘樓地板面積之處分等課題，於不到2年時間內順利完成竣工，得力於更新會成員及相關單位的投入。

本更新事業的完工啓用，在相當嚴苛的經濟環境下付諸實施，誠屬不易。就開業一年以來的狀況視之，已逐漸發揮了站前地區商業活動的整體串連，活絡集客據點的功能已然成形，期待在營運管理公司的專業技術的投入，能夠在軟硬體環境的相輔相成下，創造都市門戶魅力。

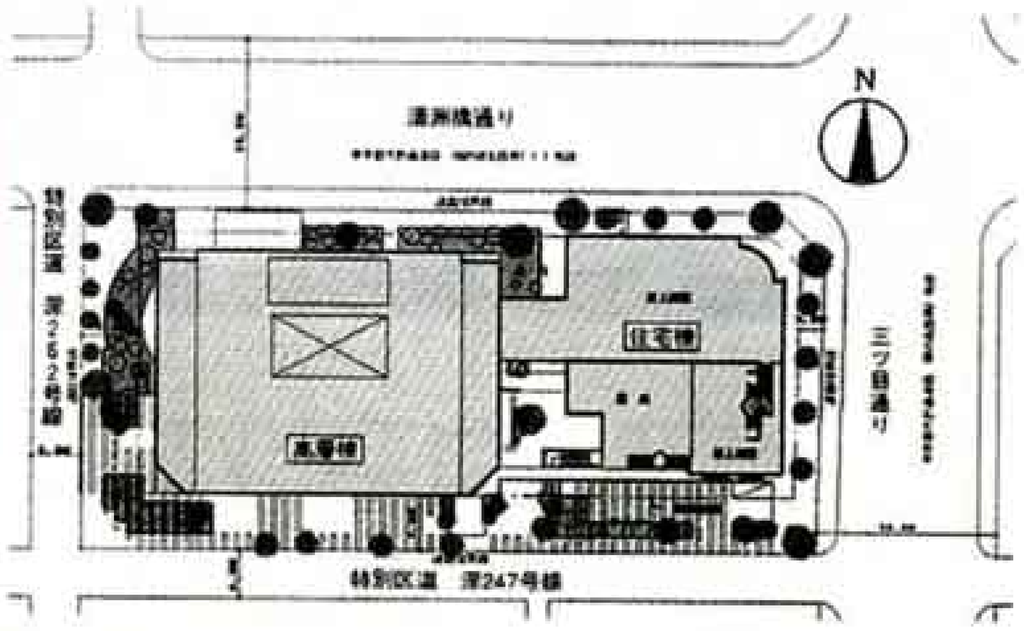
事業計畫摘要

地區面積	約1.5公頃		
用途	店鋪、事務所、公共公益設施、健康運動中心、電影院及住宅		
建築面積	7923㎡		
建蔽率	75%		
總樓地板面積	60791㎡		
容積率	454%		
層數	設施棟鋼骨造地上9層地下1層		
	住宅棟RC造地上14層		
總事業費	約110億圓		
土地使用		更新前(㎡)	更新後(㎡)
	公共用地	2030	4516
	建築用地	13056	10570
權利人數	更新前19人、更新後16人(參與者1人)		

白河三丁目地區第一種市街地更新事業

日本再開發推動案例

作者：株式會社左藤不動產鑑定顧問課長 中野學
譯者：何芳子
本文原載出處：再開發コ-ディネ-タ 2005 NO.118
(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)



建築配置圖

白河三丁目地區第一種市街地更新事業，從1988年開始檢討至今經歷了17年的漫長歲月，好不容易才於2005年2月竣工。總面積約0.62公頃的狹小完整街廓。原有建築物大多系舊同潤會於1926年至1929年間所興建之住宅（1號館至4號館）屬關東大震災後，復健之集合住宅，針對舊同潤會所興建之集合住宅，為適應實際環境條件並提升居住品質之需要，乃策訂「舊街區復興計畫」，以更新都市機能並充實住宅、公益及商業設施，有效改善整體居住環境。

推動歷程：

1988年舊同潤會沿清砂通之1號館至16號館之集合住宅居民組成「改建研究會」開始進行改建相關問題之檢討。江東區公所於1989年策訂「地區更新計畫」，除將該舊同潤會集合住宅列入必要進行更新開發地區外，並決定朝向由權利關係人組成更新會之推動方式，遂於1991年進行更新會籌備作業。江東區公所亦積極擬定更新推動計畫，使該更新事業之推動，踏踏實實地往前推進。

但是，在泡沫經濟崩潰的衝擊下，必須針對更新財務計畫及權利變換基準等重新詳加檢討評估，而整理釐清錯綜複雜的權利關係花費相當長時間。因此，實施單位乃決定劃分兩個地區，分別組成更新會據以推動。

其中，白河三丁目地區於1997年10月核定都市計畫，2000年4月核定事業計畫，於2002年1月核定權利變換計畫，同年8月開始施工，於2005年2月竣工。

權利變換及相關估價補償：

（一）更新前建物估價及臨時安置補償

於展開更新前建物估價作業時，發現該舊同潤會集合住宅，以鋼骨構造增建部分相當多。此類增建部分面積、造型、使用類別等多種多樣，差異性很大。其中，甚至有增建面積超過原有建物面積者，就其土地共有持分的狀況言之，其增建行為並不均等，以實際面積估價相當不公平。故該增建部分經充分檢討結果，決定依規定予以補償，惟不列入權利分配估價計算。

針對臨時安置補償費估算方面，係以住戶實際使用面積為準，因使用面積係包括增建部分。但基於都市中心地區房租相當昂貴的現實條件考量，採用使用面積與居住人口數之基本基準面積，以為計算補償費之依據。

（二）權利變換計畫

該地區原有住宅單元面積狹小，故更新後均希望增加單元面積，為儘可能滿足住戶之需求，乃調整單元配置，並利用住宅金融公庫的融資條件，可於原地安置，解決資金調度問題。對於不涉及增建面積權利分配之最小權利單元，則予設計30平方公尺面積之居住單元予以安置，權利變換計畫則採全體權利關係人同意之方式，為適應預測以外因素的產生，乃就更新後權利價額計算，依都市更新再開發法第111條規定，保留權利變換的調整修正空間。

於擬定權利變換計畫時，要取得權利關係人同意，均須花費相當長時間，這乃是所有更新事業會遭遇的共同問題，權利關係人數越多，權利關係越複雜，則其困難度越高，尤其是涉及若干世代的財產繼承移轉，則更加困難，其中，甚至有若干權利戶涉及關係人達50人以上的複雜情況。因當時的不動產市場行情已有逐漸下降趨勢，且權利關係人有不少高齡老人，故均迫切希望能快速確定，加速推動。

最後，終於獲得183名所有權利人的同意而確定權利

更新後建物

變換計畫，如果權利變換計畫無法及時確定，則不動產行情的變動，將造成權利人及實施者的精神負擔與風險，故應努力掌握時效。

結語

該地區更新事業已實施完成，更新會刻正辦理結算及解散作業中，惟進駐的診所、藥局，便利商店等已開始營業，更新地區內設置之江東區公所，所屬衛生所已開始有居民到訪尋求相關服務、諮詢。經歷了60年以上歲月的舊同潤會集合住宅社區，業已以嶄新面貌，展開其歷史性的一頁。

二期的三好地區更新事業，將於2006年6月完工。屆時「舊街區復興計畫」將展現具體成效，使該地區重新以地標性建物之姿態呈現並發揮其都市機能角色。

事業計畫摘要

地區面積	0.62ha
推動歷程	都市計畫核定：1998年10月
	事業計畫核定：2000年4月
	權利變換計畫核定：2002年1月
	竣工：2005年2月
事業概要	使用類型：住宅、辦公、店鋪、停車場
	建築面積：2241平方公尺
	建蔽率：70%
	總樓地板：33378平方公尺
	容積率：700%
	構造層數：RC造、部分S造，
	地上33層，地下1層
事業費	約120億元

土地使用	更新前（平方公尺）	更新後（平方公尺）
公共用地	2315	2327
建築用地	3916	3904

權利人數　更新前183人，更新後106人

7月-9月基金會近期工作日誌

7月

3日 參加「基隆車站都市更新案」先期規劃再發展策略研商

5日 參加內政部研商都市更新範圍內國公有土地抵充作為公共設施用地執行疑義

10日 丁執行長擔任土地銀行研討會主講人

12日 本會接受基隆市政府委託辦理「基隆車站都市更新案」期末審查會議

20日 「台南市更新政策白皮書」向台南市更新委員會簡報

21日 參與北縣府訂定「台北縣都市更新審議原則」及修訂「台北縣都市更新單元劃定基準」討論會議

24日 丁執行長接受卓越雜誌訪談

25日 參與北縣府制訂「台北縣都市更新整建維護實施辦法」討論會議

26日 丁執行長受邀至基泰建設演講如何開發都市更新區的土地與成功案例

27日 丁執行長受邀至國有財產局演講更新法令與實務；丁執行長至中華顧問工程司演講

31日 參與北縣府研商捷運亞東醫院與板橋浮洲更新地區連通事宜協調會

8月

2日 北縣府委託本會辦理「台北縣都市更新政策白皮書規劃案」簡報會議

3日 參與北縣府續審「台北縣都市更新審議原則」

8日 參與北縣府續審「台北縣都市更新整建維護補助要點」_丁執行長至中華經濟研究院演講不動產證券化相關都市更新之課題

11日 向台南市長報告「台南市都市更新政策白皮書」

14日 華固建設委託本基金會「長春段二小段更新事業」台北市政府幹事會議審議

16日 至內政部研商都市更新條例「權利金」適用時機、計算標準及土地增值稅課徵相關事宜

18日 參與研商內政部修正「都市更新條例」座談會

21日 至內政部續商都市更新範圍內國公有土地抵充作為公共設施用地執行疑義

22日 參與北縣府續審「台北縣都市更新審議原則」

9月

1日 參與金融中心簽約儀式

18日 協助國美建設召開更新單元事業計畫公聽會

19日 參與財政部研商都市更新事業範圍內國有土地之處理原則及相關事宜會議

22日 丁執行長參與台北金融中心開工典禮

25日 華固建設委託「長春段二小段更新事業」台北市政府更新委員會審議

26日 協助太平洋建設辦理新光段二小段更新事業計畫公聽會

更新重點新聞

嘉義市都市更新案 營建署改列非優先辦理案　2006-07-04 中央社

嘉義市民族國小週邊土地，原本被內政部營建署列為全國十個優先辦理都市更新示範計畫之一，但因市府教育局迄今仍未完成建築物鑑價調查等程序，已被營建署改列非優先辦理案。

當地住戶自救會長陳森下表示，民族國小週邊被列為都市更新計畫區，對改善環境與促進都市繁榮都有幫助，但是教育局卻未充分與住戶溝通，也未提出或爭取可能的拆遷安置、優先承購與補償辦法，更不用說爭取最優拆遷補償方案了。

營建署：2千億元都市更新貸款啓動　2006-07-05多維新聞

內政部營建署宣佈，為推動都市更新計劃，提高金融機構承做都市更新貸款意願，由行政院經濟建設委員會督導的中長期資金，提供新台幣2千億元優惠貸款額度，可望解決都市更新資金籌措困難。

華山地區都市更新推動小組成立　2006-07-05聯合報

位在台北市忠孝東路和杭州北路口，鄰近華山藝文特區的住戶，5日成立「華山地區都市更新推動小組」，並通過由當地住戶順天建設公司董事長柯興樹、梅花里里長林永譽以及台灣土地開發公司董事長洪寶川擔任推動小組共同召集人。該都市更新案計畫推動約1800餘坪土地，共同展開重建更新，預估順利完成後，將可提昇市區街廓景觀，改善當地居住品質。

北市工務局組織縮編 建管處八月隸都發局　2006-07-07中央社

配合台北市政府組織再造，工務局組織八月起將有重大變革，原所屬建築管理處將劃入都市發展局，養護工程處改制水利工程處，道路養護工作移撥新建工程處，雖使工務局原有的五個處縮減為四個處，但工務局肩負市府公共工程督導龍頭重任不會減輕，未來責任將更重。

都市更新　營建署提供個案輔導電話諮詢 2006-08-02大紀元報導

營建署為更積極拉高民間主辦都市更新意願，決定除原有在網路上接受業者個案輔導服務外，另再提供「都市更新總顧問」電話諮詢，歡迎民眾多加利用。營建署今天表示，為輔導民間主辦都市更新，而訂定「一般都市更新案件個別輔導計劃」，自94年12月提供廠商網路個案輔導以來，截至今年7月止共輔導28個個案。

布里斯本都市更新 葉菊蘭許高港革命性建設　2006-08-06中央社

澳洲布里斯本都市更新計畫如火如荼進行，高雄市代理市長葉菊蘭今天帶團參訪，要求市府團隊要為高雄港訂定三十年的發展計畫，將高雄港一號到二十二號碼頭的港埠區加速更新，才能建構高雄市成為一個可長、可久的水岸都市。

布里斯本河岸更新計畫是針對特定地區規劃，現在更新的土地有一千多公頃，毗鄰河岸腹地。近三年來，房地產飆漲兩倍；尤其河岸遊憩及觀光人潮湧入，帶給布里斯本很大的觀光產值。

華山地區2100坪都更案　開發潛力驚人　2006-08-07 經濟日報

台北市華山地區都更案土地總計2100餘坪，位在台北市中正區成功段，共59筆土地，緊臨華山藝文特區和中央合署辦公廳區，是台北市珍貴的精華地段土地。台灣土地開發投資公司董事長洪寶川表示，將展開都市更新的進程，改善當地居住環境，美化都市景觀。

都市更新商機 營建股大補　2006.08.09 工商時報

長虹（5534）、華固（2548）、全坤興（2509）投入都市更新開發案成效逐漸顯現，從明年第二季開始，三家業者將陸續推出一百五十億元以上的都更建案，另外，由於建商都看好都市更新建案的前景，前所未有的，長虹建設更是和忠泰建設共同合資，成立「忠泰長虹建設公司」，共同開發位於台北市民大道、建國北路口的都市更新開發計畫，三年後，將推出百億元的造區建案。

國有地都市更新 五大規則出爐　2006-08-15中國時報

目前台北縣市涉及都市更新的國有土地就有兩百多個案例，國產局已訂出包括標售、參加權利金變換配回房屋、領取現金補償、領取權利金及讓售給實施者等五大政策選項做為處理依據。

經續會後，國產局加速辦理國有土地處理事項。針對涉及都市更新的國有土地未來動向，蘇維成表示，依據都市更新條例，國有土地一定得參加都市更新，但須在國庫利益與都市更新兩者之間，取得平衡。

容積移轉 新法出爐　2006-08-18中國時報

容積率是指每坪土地可蓋的建坪面積，例如1坪地蓋3坪，容積率就是300%。容積移轉則是將甲地的未使用容積(移出基地)，透過捐贈公共設施保留地的，移轉到同一都市計畫範圍內(如板橋)的乙地(接受基地)使用。

縣府新出爐的「都市計畫容積移轉許可審查要點」草案，較受矚目者，包括：一、接受基地最小面積為1千平方公尺，且臨已通行道路須達8米以上。二、送出基地除繼承外，3年內未經移轉者，始得贈與，以杜絕仲介從中炒作。三、容積獎勵超過百分之五十就必須經都市審議通過。

經建會：推動都市更新 提供2千億元專案貸款 2006-08-23中央社

行政院經濟建設委員會今天表示，為推動民間參與都市更新，將提供新台幣2千億元專案貸款，協助業者融資，取得中長期資金。據了解，基隆和平島、台北火車站等產權集中政府為主的都市更新案，已有業者表達高度開發意願。

九二一震災七周年 北市府盡力協助災戶重建　2006-09-20中央社

九二一大地震七周年的日子，台北市政府仍持續關切東星大樓等十二處921及331震災受損建物更新重建。都市發展局長許志堅今天表示，雖然東星大樓受災戶國賠案已發回更審，但北市府仍有誠意與受災戶和解，也願盡全力協助所有受災戶重建家園。

市府前後認定須重建地區共十二處，分別是東星大樓、慶福大樓、豪門世家、社子街十號、合發社區、晶宮大廈、國泰攬悠天廈、世和大樓、勝利大廈、松園大廈、台北金融中心大樓及尚華仁愛大樓等地區。

台北金融中心重建　身價將增18億　2006-09-23經濟日報

台北市南京東路、敦化北路口地標「台北金融中心」22日舉行拆除動土典禮，因受惠26%都市更新容積獎勵，新大樓將「長大」2,609坪，以區域行情每坪70萬元計算，身價暴增18億元。業者指出，新台北金融中心於2009年完工後，預估總樓地板面積將達1萬坪。

東亞建築經理公司總經理曹奮平表示，本案最特殊的地方是交付不動產信託，由國泰世華和兆豐兩家銀行辦理土地及資金專戶信託，成為結合「921震災重建暫行條例」、「都市更新條例」及運用信託管理機制的範例，也是921震災受災建物中，規模最大的改建個案。

北市百頃公設保留地 開放容積移轉　2006-09-27 經濟日報

為了解決公共設施保留地未徵收先使用，以及不易取得的問題，都發局昨天公布實施「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」。北市都發局以「分階段」、「動態調整」的原則，先行針對未開闢的公園、綠地、廣場及15公尺以上的計畫道路用地試辦容積移轉。

都發局官員說，這些限制主要考量是，捷運站附近有比較多的空間來增加額外的建築容積，並加速車站周邊的都市更新。

「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）

購買請洽

各大書局或

展智文化專業股份有限公司

（02）2251-8345

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