都市更新

簡訊2007/01 第三十三期

財團法人 都市更新研究發展基金會

R&D UR

臺北郵局
許可證
臺北市政府警察局
局版臺北誌字第
號執照
臺內
郵資已付

出版者：財團法人都市更新研究發展基金會
董事長：張俊雄　　發行人：陳松森
主　編：丁致成　　設　計：黃菁穗
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：ur@ur.org.tw
局版北市誌第2526號

本簡訊採網頁方式，提供相關各界交流之用，每期隨發行，歡迎索取

主題報導

2006臺北市長選舉 都市更新成為政見焦點

基金會執行長：丁致成

一個城市市長的選舉，是一個城市活力的展現。臺灣的政治長期在只有黨派沒有政見的混沌狀態之中，但是2006的臺北市長選舉，意外地卻將都市更新變成各候選人重要的焦點政見。無論最後是誰勝誰負，只要能夠突顯出最重要的市政議題，腦力激蕩提出解決方案就是市民之福。勝選者應將競選過程中有建設性的意見納入施政，成為全民市長。

從下面的政見彙整表中我們可以看出各候選人的異同。在一致性的政見方面，我們很清楚地看到放寬容積率，推動老舊社區的更新是各個候選人共同的看法。而除了郝龍斌之外，其他候選人都批評馬英九缺乏魄力，八年任內並未兌現當初競選承諾的軸線翻轉都市更新。

整治淡水河是郝龍斌與謝長廷的共同看法。郝認為一個偉大的城市必然有一條美麗的河，未來他會致力淡水河的活化，改建洛陽停車場成為觀景商場。謝還提出復建拆除新生高架道路重現瑠公圳的創意構想。這些構想雖然在過去幾年受韓國首爾清溪川的整治在國內的專業界早已出現呼聲，但是還是第一次受到政治人物的重視。

最具有爭議性且成為新聞焦點的則是松山機場的定位問題。郝及宋主張保留松山機場，成為兩岸直航的國際機場。謝長廷則強烈主張應廢除松山機場成為城市發展的新地點。

由這一場選舉可見都市更新已經定位成為臺北市未來發展重要的議題，無論任何政治人

物擔任市長都應盡最大的努力強力推動都市更新。不過可惜的是，這次選舉候選人雖然關心都市更新，卻忽略了制度性組織面及財務面的問題，以現有的市府組織可以完成這麼重要的工作嗎？經費從何而來？在很多先進的國家城市，都市更新的業務不是一個二級的單位負責，而是獨立的機構由市長直接領導，財務上也有建全的配套機制。如今郝市長上台，應該更務實的思考這些問題。

主題	郝龍斌	宋楚瑜	謝長廷
容積率放寬及容積獎勵	除提供居民和建商合理坪數、給予改建誘因，若公共設施、綠地等規畫設計能達到國際水準，將大膽放寬容積率。	認為容積率是都市更新緊箍咒，過時法令成為絆腳石，雜亂公有土地撕裂北市整體發展，不配套的都市計畫令人啼笑皆非，加上欠缺效率的官僚作風，限制了北市進步。 主張放寬容積率，市府主導都市更新委員會，並簡化審議程序，再搭配公有土地設計，讓市區到處有公園綠地。(1126電視辯論)	放寬容積率(951203中央社)
歷史與文化	歷史：保留老建物結合當地歷史文化，可以帶動觀光和經濟。提出「臺北古城復興計畫」，將迪化街、大龍峒地區復興起來，讓下一代及觀光客可以看到百年前的北市發展史。 文化：打造臺北市成為全球華人文化圈最具特色的城市，提出「治安零容忍」、「捷運倍增」。此外，創造臺北市的風格、品牌及在華人文化圈的文化地位。	–	1. 以申奧創造文化產業商機、建立新舊移民的多元文化城市 2. 使臺北市成為全世界客家文化的首都，並作為原住民原鄉和各縣市特產的窗口
重點地區更新	1. 中正區將整體規劃中央公園、打造華山特區為臺北秋葉原、進行整宅區域都市更新以及推動中央車站整體規劃。(1125中正區政說明會) 2. 將南港軟體工業園區、內湖、北投、士林科技園區及北縣汐止工業園區，打造成一條完整的「臺北科技廊帶」，並成立「科技產業服務處」為統一服務窗口；重行檢討分區管制、運用都市更新計畫改變地區景觀，強化南港軟體工業園區周邊機能、縮小聯勤202兵工廠管制區等五大主要目標努力。	社子島變娛樂城、解除陽明山及各老舊社區不合理限建措施、開發社子島須連周邊區域一同整體開發。	1. 由政府投入資源，帶動都市更新，捷運延伸至老社區，保護古蹟，圖利市民。 2. 認為萬大路的住商比例應該提升，國宅整建也應儘速動工。此外，萬華區著名的古蹟龍山寺、青山宮等，應完善保存，發展深度古蹟之旅；糖部公園未來應由市長專案督導，與居民共同活化糖廠遺址，早日興建完成有特色的甘蔗公園，及周邊的停車場。 環南市場、果菜市場應尊重在地特色予以改建，規劃大宗交易的環南市場、現代化家禽屠體批發、冷凍包裝處理中心等；夜市則可與住戶協調、共生，規劃為特色街。 (951114中央社) 3. 將華光社區以及空軍總部遷移後土地列為大安區更新發展的重點。承諾就任起一年內就要讓此一都市更新案定案，定案後兩年內完成更新。(951103中央社)
松山機場存廢及水岸城市願景	「松山機場直航港澳」及「淡水河活化」 (951203中央社)	階段性運用松山機場為兩岸直航機場，開發兩岸經貿特區，與國際接軌，促進臺北市商業發展。(白皮書)	1.「環境優先、臺北有夠水」－拆除新生高架道路重現瑠公圳、建立環保城市 2. 白皮書的願景主要以高鐵為基石、提升城市競爭力為主軸，因為高鐵通車後，松山機場停用就可讓北市的建設不再有阻隔及困難，讓北市把全台多元性都納入生活圈。
其他	–	1. 透過都市更新創造財源，解決財政困境。(1126電視辯論) 2. 檢討都市計劃，以區塊為主體推動更新。全面檢討國有土地，修改不配套的都更計畫等。(白皮書)	–
對原有政策之批評	–	政見中最重要的一項就是都市更新，認為馬英九八年來不僅在西區軸線翻轉政策失敗，就連都市更新都受到很大爭議 (951204中時電子報)。	1. 認為過去政策沒有遠見，如圓環、西門市場改建失敗，基隆路、松隆路口電扶梯路橋等建設費用高昂。(電視辯論,1127中時) 2. 臺北市舊建築的比例多，除了法令、經費、公權力外，還有能力問題，未來應簡化程序，成立單一窗口，摒除以往官尊民卑的傳統，加強與地方的協調，並由市府組成專案小組，必要時公權力還要介入，做幾個指標性的更新案。(電視辯論,1127中時)

以積極態度、專責窗口推動市有土地更新

台北市財政局參與都市更新經驗談

基金會副主任：林雲鵬
基金會研究員：廖美莉

依據都市更新條例第27條規定：「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」，即在敦促公有土地管理機關應起帶頭作用著手辦理更新，但受限於相關法令限制，目前公有土地之管理常淪於積極處分、消極管理的兩極化。

為更積極參與都市更新，以積極主導的態度推動公有土地更新，臺北市政府於去（95）年11月1日訂頒「臺北市市有房地參與都市更新處理原則」，冀能透過明確的處理原則促進市有房地之有效利用，維護市有財產權益。

去年本基金會藉製作臺北市都市更新實錄機會，與財政局相關作業單位分享公部門參與都市更新經驗，整理如后。

從消極配合參與到積極主導 依基地條件選擇參與方式

現行臺北市市有土地參與都市更新的作法，多僅依據都市更新條例中，公有土地及建築物應一律參加都市更新的推定，配合民間辦理推動。但經深入考量公有土地應扮演的火車頭角色與應有收益後，去（95）年11月訂頒「臺北市市有房地參與都市更新處理原則」，市有土地面積達500平方公尺，且占更新單元面積比例達百分之50以上，經專案簽報核定後，得由財政局主導辦理都市更新，朝向扮演更為積極的媒介角色。而面積低於500平方公尺，且更新後分配之房地並無公用需求者，於都市更新事業計畫經本府核定後，得依都市更新條例相關規定，將市有房地辦理標售或（專案）讓售。透過「臺北市市有房地參與都市更新處理原則」的訂頒，市有土地及地上物參與都市更新之規定將更加完備。

更新前市有土地遭佔用

如不採標售或讓售方式，逕為分配更新後房地時，因考量政府部門預算編列問題，將以領取差額價金為主，而不補差額價金，而分得的房地目前中央擬修法朝向以委託實施者代銷方式辦理，這也相當獲得了更新後的權利金。除非公有土地低於100平方公尺以下，且無法分配一個完整單元時，才有可能直接領取補償金。

研議以提供優惠措施及善用民間效率 協助處理地上物問題

關於市有土地上地上物的處理也是相當棘手的問題。目前常有實施者認為應由公部門來處理，但如此作法將受限於法令及行政規定，通常僅能行司法訴訟途徑，必須經過三審程序，訴訟時間冗長，等判定結果出來，若佔用人仍不搬離，還是要動用強制執行，要求佔用人搬遷，處理程序及時間皆相對複雜及冗長。

因此才希望透過民間力量，由實施者在合理範圍內協助處理地上物問題，所以在處理原則內將納入相關更新規定，讓實施者有所依循，避免佔用人漫天喊價，在合理範圍內協助公部門處理地上物，對其他私地主也比較有保障，保障雙方權益。

研議補助費及成本價讓售，加速眷舍都市更新

現有市有土地上的地上物，一般分為合法眷舍、佔用人、承租人三種，其中合法眷舍房地多位於都市計畫住宅區或商業區，目前財政局已訂頒「臺北市市有眷舍房地處理自治條例」，針對如何增加眷戶搬遷意願，以加速眷舍更新來提出圓滿的解決方案。目前規劃眷舍若參與都市更新者，每戶將發給補助費160萬，並要求實施者能依照

更新後透視圖—透過都市更新，提昇公有土地使用價值

現在面積提供更新後之單元作為安置眷戶之用，並按照成本價出售予原眷戶，以減少搬遷的阻力來有效加入推動都市更新。同時為不損及實施者與其他私有地主的權益，建議未來眷舍部分得比照更新違建處理方式，給予適度容積獎勵，亦即對於眷舍參與更新也可以申請容積獎勵，以增加實施者意願。

關於承租人部分，則基於公平原則，不能比照眷戶發放補償金，但為保障其居住之權利，則要求實施者比照眷戶條件，依照現有面積提供更新後之單元作為安置之用，並按照成本出售予原承租戶。至於承租戶資格的認定，目前以民國82年7月21日前占建房屋之佔用人，即符合合法承租規定，財政局將要求更新實施者，依前述規定辦理。

捷運工程局協助先期公地評估

依據「臺北市市有房地參與都市更新處理原則」，本府主導辦理之都市更新案，得委託本府捷運工程局（以下簡稱捷運局）代辦與相鄰私地主協商、研擬都市更新開發構想、擬具甄選實施者招標文件及公開辦理甄選實施者作業等相關事宜。因為捷運局聯合開發處有實際開發經驗，但聯開處現在業務量大，後續還有環狀線之開發，又要撥一批人做都市更新，業務量驚人。因此，未來並不是每一個基地都由市府負責開發執行，而將先委由捷運局評估，考量是否公部門主導較民間有效率，再行決定是否由政府主導。

公地更新以公用為原則，規劃上以整棟、整層為原則

但不論是否由公部門主導，市有土地的更新，仍應以公地公用為原則，因此，更新後分回單元之用途則必須事前先瞭解各局處需求，並依其業務需求優先，而若非公共使用者，則以標租或標售方式處理。原則上一般住宅將採標售，商業使用店面採標租方式處理。但若分回單位多、大範圍者，也可能採自行管理或不排除採物業管理方式，委由專責單位協助自行管理。但因考量公部門行政作業限制，政府其實不太願意分回零零星星的房子，希望以整棟或整層為單位，以利於後續整體運用處分。

透過權利變換 維護市有土地價值

但就公部門開發管理的立場，參與都市更新，對於權利變換分配比例，不會與民間爭利，而是要能適度反映市有土地財產價值及開發後的權利，而非要求一定要獲利多少比例，開發後要增加多少價值等等。

以參與大同區大龍段23地號等六筆土地都市更新事業案為例，市有土地約佔5%，擬更新後分回二樓三間，並領取部分差額價金，這是財政局典型參與都市更新分配的個案。還有其他個案分回二樓辦公室，未來將由區公所作為區民活動中心使用。未來若由政府主導之更新案，因考量區位評估不適宜做公務使用者，將傾向規劃為住宅或住商混合使用，讓更新分配到的房地能有較佳的收益，以挹注市庫經費，促進市有房地之有效利用。

建立統一窗口　專責處理公有土地現地公務單位問題

依據「臺北市市有房地參與都市更新處理原則」，若市有土地位於住宅區，未來將透過財政局統一窗口，函詢現地使用單位是否仍有使用需求及所需使用面積後，召集相關單位共同針對該基地未來使用之適宜性、更新效益等予以評估，若仍有使用需求，仍保留其需要面積，其他做非公用使用，以標售、標出方式處理。

另外關於實施者若有捐贈公益設施的意願，則無法依上述原則。需由實施者視實際規劃內容，發函各局處分別詢問，財政局目前並無法代為處理，但是若現地有使用單位者，則可以透過財政局統一窗口協助處理。

財政局首波主導更新案：基隆路及羅斯福路眷舍更新案

目前基隆路眷舍以及羅斯福路眷舍之地上物處理已經協商完成，地上物所有權人也願意搬遷，由於這兩案的公有土地佔多數，所以與私地主協商比較少，渴望成為首波由政府主導的更新重建案，未來將循序公開辦理甄選實施者作業等相關事宜，俟實施者確定後，則可進入都市事業計畫階段。

公有土地的開發再利用是各級政府推動都市更新的優先標的，不僅為去除都市發展的障礙，更應視為都市再發展的觸媒角色，藉以帶動鄰近土地之更新。臺北市訂頒「臺北市市有房地參與都市更新處理原則」，讓市有房地參與都市更新有所依循，未來市有土地之處分將更積極、帶動更大的社會效益。

臺北市96年度「都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助」已上網公告受理申請

臺北市都市更新處更新事業科

臺北市政府即日起已公告受理申請「臺北市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助」，期限自即日起至3月20日止，臺北市都市更新處歡迎民眾踴躍申請。

都市更新之處理方式分為重建、整建及維護等3種方式，查都市更新條例有關都市更新事業之實施權利變換及獎助等規定，均係以重建方式為主，致使目前實施都市更新，大多以「重建」方式辦理，惟目前已建築完成之建築物，雖然實質環境狀況有待改善，但因產權細分複雜及財務負擔高等因素，致使以重建方式辦理都市更新，確有實質困難。

所謂「整建維護」係指改（修）建更新地區內建築物或充實其設備，像建築立面修繕等均屬之。以往都市更新大多以「拆除重建」方式實施，但臺北市大部分鋼筋混凝土造以上等級之老舊建築物，結構尚可使用安全無虞，如以拆除重建方式辦理更新因整合不易，更新推動之困難度及財務負擔均較高，或可考量以「整建維護」方式辦理更新，既可申請經費補助亦可達提升居住品質與住宅價值的目的。

為加強都市更新整建維護法令機制，臺北市政府於94年7月28日修正「臺北市都市更新自治條例」，增訂第8條授權市府得另訂「臺北市都市更新整建維護實施辦法」，市府爰於94年8月24日訂定發布「臺北市都市更新整建維護實施辦法」，建立都市更新整建維護經費補助執行機制，據以推動都市更新整建維護之工作。

臺北市都市更新處於95年度編列500萬元作為都市更新整建維護補助經費，並於95年1月17日公告受理「臺北市95年度都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請審查原則」。於3月31日公告受理日止共計17件申請案，其中2件所檢送申請補助計畫書內容及文件不符公告審查原則之規定予以退件，餘15件於95年4月24日及5月11日提請本市都市更新審議委員會第67次及第68次會議決議同意補助7件申請案及補助經費，總補助費為1279.6萬元，業經本府95年6月9日公告在案。

臺北市政府已將整建維護列為都市更新的重點方向之一，都市更新處今年度編列2500萬元整建維護補助經費，凡依法設立之股份有限公司、都市更新會、公寓大廈管理委員會及其他團體或專業機構，均可提出申請。實施規模至少應為1幢建築物，補助項目包括整建維護之規劃設計及工程經費，申請人得同時申請規劃設計類及更新工程類補助，或僅申請更新工程類補助，補助額度以實施整建維護個案所需經費之1/3為原則。更新處受理審查後，將彙總提請臺北市都市更新審議委員會審議評定補助優先順序及補助額度。本案自96年1月25日公告，申請時間至96年3月20日為止。

臺北市政府希望藉由「整建維護」的經費補助，協助市民大眾改善居家環境品質，並進而促進整體都市更新，敬請大家把握機會，踴躍提出申請。有關申請作業請逕至更新處網站（http: /www.uro.taipei.gov.tw/）或電洽更新處（聯絡人：蔡欣沛、袁如瑩，電話：2321-5696轉3022）洽詢。

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。

意者請將履歷寄至本基金會

本基金會協助北市更新處編製「臺北市都市更新實錄」

基金會副主任：林雲鵬
基金會研究員：廖美莉

都市更新條例未擬定前，臺北市政府即依都市計畫法第63條之規定，擬定「臺北市都市更新實施辦法」於民國72年9月12日發布實施，俟都市更新條例公布施行，辦理修正為「臺北市都市更新自治條例」，為全國都市更新法規最健全之城市，並於93年3月3日成立臺北市都市更新處，接掌都市更新重任，亦為首創。

經過歷年的努力，臺北市各行政區均可見都市更新後的成果，為展現更新成果，特委託本基金會協助編輯製作臺北市都市更新實錄，本書已於去（95）年底順利付梓出版，為馬市府團隊交出漂亮的成績單。

更新實錄內容共分為：更新軌跡、更新成果、住宅更新運動、老屋更新實錄、災後重建實錄、整宅更新實錄、整建維護實錄、施政願景等八大章節，並透過訪談實施者及相關公部門代表，暢談更新推動過程的甘苦談，以及推動更新的經驗與未來展望，讓本書不僅僅是更新作品集，更揭示推動過程中所遭遇許多不為人知的小故事。惟限於篇幅限制，實錄僅能節錄部分訪談內容，完整訪談內容將陸續於本基金會簡訊全文刊登，以饗讀者。

其中老屋更新實錄部分是本書精髓所在，依更新個案類型區分為四大主題，包括有助提昇市容景觀的都市地標更新、臺北市規模最大的內湖區清白新村規模更新、更新最普遍的住宅社區更新以及眷村改建更新。更新實錄從臺北市56件已核定實施的更新案中，擇選18處（其中1處為更新地區）個案作完整介紹，包括：位於仁愛圓環、首宗民間依照都市更新條例申辦之台新金控大樓，大安區羅斯福路真理堂改建、公私合作共同推動更新的典範中正區南海段華固史坦威更新案、文山區崇德隆盛新村、萬華區崇仁新村更新案等，試圖以豐富的圖文說明、深入淺出的方式，呈現個案推動的歷史背景與更新效益。

本書能夠順利出版，除了市府相關局處同仁的齊心協力，更要承蒙真理堂黃哲人主任、巧洋建設張敏雄董事長、尚志資產張益華總經理、華固建設陳宗靈副總、元利建設蔡建生總經理、臺灣大學總務處、國有財產局蘇維成副局長、臺北市前財政局長紀聰吉、國防部軍備局、晶宮大廈都市更新會等先進及長官撥冗接受專訪，在此致上最高的敬意及謝意。

更新實錄封面與內頁－臺北金融中心

臺北縣都市更新大事紀

臺北縣相關更新子法即將陸續公告

臺北縣政府住宅及城鄉發展局

本府成立以來即積極推動都市更新工作，陸續公布都市更新相關子法，包括「臺北縣都市更新單元劃定基準（90年8月23日實施）」、「臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準（90年8月23日實施）」、「臺北縣都市更新基金收支保管及運用辦法（94年12月28日發布）」，為健全更新執行作業，本府針對目前更新執行經驗進行檢討，陸續研擬相關法令規範。

經專案小組多次討論，「臺北縣都市更新審議原則（第22會議）」、「臺北縣都市更新整建維護補助要點（第23會議）」、「臺北縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則（第24次會議）」三項法令已獲都市更新審議委員會決議通過，近期將陸續公告。「臺北縣都市更新單元劃定基準（第24次會議）」除更新地區擬定更新計畫條文外，其餘條文決議通過。上述新訂規定簡述如后。

一、臺北縣都市更新審議原則

為加速北縣都市更新審議時效，凝聚都市更新委員審議共識，讓民眾與政府的認知儘量趨於一致，爰將歷次委員會審議時之共識與慣例彙整成審議原則，冀能避免審議時冗長討論與爭議。審議原則分事業計畫、權利變換計畫二大類，事業計畫審議原則包括項目為：都市更新建築容積獎勵、停車位規定、都市設計或景觀計畫、容積移轉、巷道廢止或改道、管理維護等等；權利變換計畫列有最小分配面積單元、計畫實施之確保等二項。

二、臺北縣都市更新整建維護補助要點

為鼓勵建築物整建維護，補助本縣老舊發展地區推動整建維護事業。整建維護補助類型有二類：

（一）以整建、維護方式實施都市更新事業者，可由實施者於事業概要或事業計畫報核期間提出申請，或由公寓大廈管理委員會檢附經核定之都市更新事業計畫提出申請。

（二）都市計畫書載明應實施整建維護之地區、經縣府劃定之都市更新地區或核准公告之都市更新計畫載明應實施整建維護之地區、或依法劃定之保存區或指定之歷史建築、街區之整建及維護者，實施作業範圍符合下列規定之一即可擬具整建維護計畫說明書與檢附範圍內全部所有權人同意書提出申請。

1、十棟以上或臨最寬道路長度達五十公尺以上，其屋齡超過三十年以上之棟數超過二分之一者。

2、屋齡超過三十年以上整幢六層樓以上集合住宅，且臨十二米以上道路長度達十五公尺以上者。

3、其他經都市計畫、都市更新計畫或本府當年度公告受理申請內容另有指定者。

三、臺北縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則

為凝聚委員審議時之共識，提昇審議時效，故訂定共同負擔項目及金額審議原則，明列可提列之費用項目，包括：工程費用（包括重建費用、公共及公益設施）、權利變換費用（調查費、更新前土地及建物測量費用、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費、拆遷安置費、地籍整理費用、其他必要業務費）、貸款利息、稅捐、管理費用（行政作業費用、信託費用、總務及人事管理費用、銷售管理費用、風險管理費用）。

四、修訂臺北縣都市更新單元劃定基準

目前本府受理都市更新的基本條件，僅有單元劃定基準中「面積」之規範，鑑於本府受理都市更新案件及民眾質疑詢情形日增，為避免更新單元面積雖符合劃定基準，但實際基地條件及狀況並不符合更新立法意旨及必要性，增列單元道路條件、空地更新條件、地區與環境評估指標等規定。

興洋建設大同區圓環更新案事業暨權利變換計畫送審

都市更新再顯西城風華，民間自主實踐軸線翻轉

基金會主任：陳俊潔
基金會規劃師：田喬治

大同區為臺北市早期發展的重要市街區域與聚落，其中包括大稻程、迪化街等獨具歷史風貌與人文景觀特色之區域，雖經百年滄桑後逐漸沒落，但此地的生活機能與文化底蘊仍為臺北庶民生活的重要部份，臺北市政府亦將包括大同區在內的臺北市西區列為重要的都市再發展區域。位於南京西路與重慶北路交岔路口的建成圓環同屬於大同區的特色地標，70年代以後同樣因臺北東區之迅速發展以及交通混亂逐漸衰頹，除臺北市政府多次對於建成圓環提出改建與改善經營策略，圓環鄰近地區亦為政府劃定之都市更新地區。於臺北市政府的未來規劃中，重慶北路將成為具都市之門的林蔭大道意象，捷運松山線亦沿南京西路穿梭而來，並擬在此興建捷運天水站，建成圓環位此南北與東西的交通軸線匯聚之處，將成為國門前的璀璨之星。

案情簡介

本更新單元面積2,085.10平方公尺，基地北鄰南京西路、西鄰南京西路302巷，南鄰已建成街廓其它建物相鄰，東鄰重慶北路一段與建成圓環相望。使用現況上，單元內多為四層樓建物，整體現況老舊破陋，並與現代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。臺北市政府亦依都市更新條例第6條第2款規定：「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。」，於89年6月26日公告本區為都市更新地區

更新單元位置圖

透視圖（資料來源：興洋建設）

「大同區．建成圓環附近更新地區（大同區3-3編號）」。

自民國95年初起，土地所有權人與現住戶多次調整更新單元範圍之後達成循都市更新法令之相關規定申請都市更新單元劃定，於民國95年6月23日經臺北市政府核准事業概要，後委託興洋建設股份有限公司為實施者及本基金會進行後續都市更新事業推動與規劃。

本案事業概要核定之後，土地所有權人以及現住戶深感地方發展與居住環境改善的急迫性，在興洋建設與本基金會的專業規劃與積極協調之下，很快達成對於未來發展的高度共識。目前已取得9成5以上土地及合法建築物所有權人之同意，並進行房屋選配，之後於民國九十五年十一月十日檢附相關書件送臺北市政府審議。

圓環新地標

透過陳宇人建築師事務所規劃，本案未來預計規劃地上14層地下4層之商業大樓，低樓層部份主要規劃為零售商業使用，並設置騎樓以沿續本區沿街面的商業活動；高樓層則規劃為一般事務所，因應未來本區再發展產生的辦公與商務需求。在立面規劃上亦考量都市整體與本區市街景觀之特色進行設計。

本更新案為建成圓環鄰近地區諸多更新案當中進程最快者，係民間透過都市更新積極響應臺北市政府軸線翻轉再造西區政策之例證，未來興建完成之後亦可與建成圓環相互輝映，成為本區地景與經濟發展新地標。

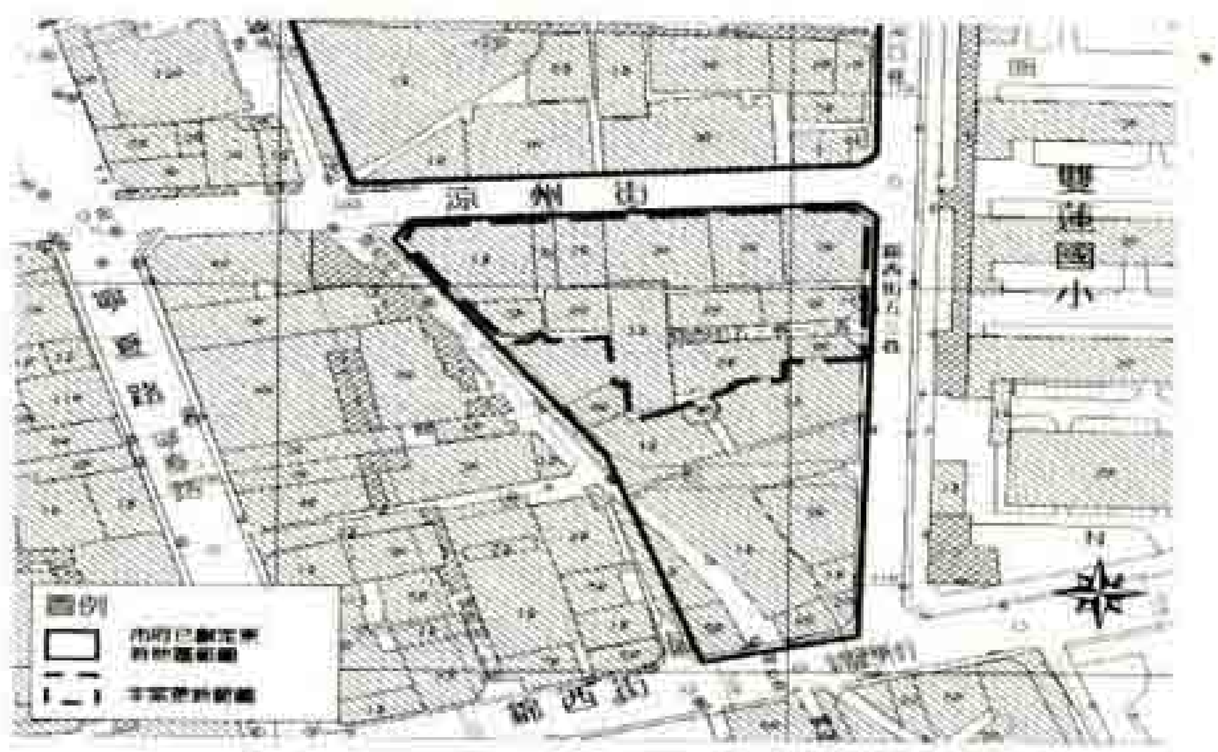
廣宇建設大同區涼州街更新案事業及權利變換計畫送審

雙蓮國小西側老舊社區更新啓動

基金會副主任：林雲鵬
基金會規劃師：徐培奕

現況與特色

本案基地位於臺北市政府於民國89年6月26日劃定「大同區．雙連國小西側更新地區」內，涼州街與錦西街53巷交口西南側街廓，基地面積3,156㎡(955坪)，區內建築大部分為2~3層樓加強磚造，房屋排列整齊，但南側巷道間隔狹窄，西北側空地荒無未能開發使用，而沿涼州街部分商業動能不足，臺北市政府遂以都市更新條例第6條第2款規定：「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。」將本區劃為都市更新地區。



位置圖

原臺銀土地散佈阻礙地區整體開發、居民建商齊心協力終見曙光

因為長久以來的歷史淵源，雙蓮國小西側地區大部分土地為臺灣銀行（以下簡稱臺銀）所持有，導致其他私有土地無法順利整併開發，影響本地區之都市發展。惟本案基地條件得天獨厚，除三面臨路外，範圍內臺銀土地持分比例未如周遭地區集中，因此造就天時、地利，在居民、廣宇建設與都市更新研究發展基金會努力推動下，先完成本案更新事業概要之核定，直接觸使臺灣銀行思考可透過都市更新概要之核准，在現有地上承租戶皆同意之前提下，辦理核定範圍內臺灣銀行持有土地整批標售。於是，過去40年來臺銀無適當法源與變通方式處理大批持有不動產之現況下，透過都市更新機制的穿針引線及本案居民與實施者的齊心協力，終於撼動原臺銀處分不動產的僵化策略，大同區臺銀土地遍佈導致本區無法整體開發的窘境終於出現曙光。

實施者代辦臺銀土地標購、不參與土地購買以建立居民信任

臺銀土地整併標購面積為997㎡，土地使用分區為第四種住宅區，多部分土地現況有承租人承租，依土地法第104條規定基地出賣時，基地承租人對該土地有優先購買權，因此可確保現承租戶之權益；而另一部份無承租之土地則由事業概要範圍內土地所有權人出資價購，在此過程中實施者代辦標購手續，並且以不參與土地標購為原則，避免居民產生建商欲介入土地權利分配之猜疑，僅購買極小比例以具名代表標購，完成階段任務，讓當地居民不管是原地主或原臺銀承租戶順利標得土地，踏出本案最重要的一步。

「人文」、「藝術」匯集 文化之星即將誕生

本案在建築規劃上，申請都市更新容積獎勵及增設室內公用停車空間獎勵共約基準容積之45%，預計興建兩棟地上15層、地下4層之優質住宅，並捐贈公益設施予臺北市政府文化局。在公共空間設計上，提供優質步行環境及較寬敞帶狀空間；社區中庭擬結合植物與流水之多層次景觀變化，配合文藝廊道讓社區居民於居住空間得享受建築及多種景觀元素結合的感官舒適。

未來結合臺北市政府文化局實驗劇場，以文化為立基的規劃理念混合人文的溫情，以期能夠豎立文藝住宅的新典範。

翻轉繁華軸線、再造文化大同

在歷經一世紀的繁華與衰落，現在正是大同區回復再現往日風華年代的時刻。本案的推動，不僅積極貫徹市政府「翻轉軸線、西東並舉」的都市重點更新政策，亦是更新建築風貌、保留深刻人文傳統，創造生活新價值。

涼州街都市更新案推動甘苦談

本案將是我們的起點、亦是大同區老舊社區全面更新改造的起點

廣宇建設實業股份有限公司 總經理 李毓超

緣起

在一個涼爽的夜晚，住在涼州街的陳先生是我過去工作上的好伙伴，來跟我聊到他家裡三層樓高的房屋想要改建，我一看到現況圖，發現周遭房子多同樣是低矮的建築，居住環境尚有不小的改善空間，觸動了我想要推動當地改建的念頭。於是我拜訪了都市更新基金會，在雙方的討論與基金會的建議下，「大同區雙連段二小段190地號等50筆土地都市更新案」於是焉成形，也萬萬沒有想到，我們就此啓動了一個可能將是觸發大同區全面更新的一個歷史巨輪。

解開臺銀與地主數十年來的恩怨情仇

在深入瞭解當地的民情風俗後，我們發現了一個驚人的事實--臺銀持有本地區很大部份的土地而且零星散佈，因此這個案子最重要的關鍵就在臺灣銀行處理土地的態度。在我們取得概要核准後開始跟臺銀交涉，代表住戶並不以建商開發權益為前提談標購權，請臺銀配合在更新概要核准單元基地內一次集中標售，並且顧及現有承租戶的權益。過程的重點不外乎是談判申請流程與標售價格；最後溝通臺銀同意的門檻是在概要核准並經全體承租戶同意後才標售土地，接下來我們也數力完成所有承租戶的整合，向臺灣銀行提出範圍內土地的標售作業，並順利由本案範圍內的地主們標購取得。

值得多加說明的是我們針對臺銀土地代為標購到促進不動產信託的機制，包括設立現金信託購地專戶，讓所有本區內有意願的住戶依原有土地持分比例認購，實施者代大家管理一起標購臺銀的空地與空屋，將主要土地利益回歸地主。另外則是優先承購戶的照顧，依臺銀不算太低的標購價格，承貸銀行同意在建商保證下，三成現金入帳

更新後建築透視圖

到位後，銀行提供七成貸款協助購地過戶，並依較低之信用貸款利率承作，把每一個現有承租戶的權利完完全全的過戶到他們自己的名下。最後則是爭取資金使用彈性，在大家都把土地信託出來、建商提撥興建保證金的共同信託管理下，銀行協助有資金需求的人在信託前依更新權利價值增加設定或轉移前順位貸款，確保整個案子的開發進度無疑。目前第三部曲的作業已近完成，我們感謝富邦銀行可以體認在都市更新開發上，協助住戶與實施者雙方共同權利保障的作法。事實上，銀行配套措施的具體化是我們期待的下一步，都更辦理團體不同於一般的企業體，只要能夠確保銀行權益，應該要增加彈性才能夠具體加速更新。

實施者以居民利益為出發點、並以保有當地文化底蘊為規劃目標

相較於一般的開發案而言，更新事業計畫的申請是一條需要長期投入的開發路徑，但是魅力在於可以挪移更大的都市尺度、提供成長社區想法、整合獎勵資源。扮演整合角色的實施者自然是要盡量關心住戶的需求，

說明會照片

了解大家共通的問題，協調解決方案並提供彈性作法，讓大家在不損及權益的分析是持續的功課以及努力的目標。因此最重要的因素還是居民的投入參與和支持，如果實施者不打算長期經營配合是不可能做得到的。在努力的過程中感念鄰里鄉親最真切的關心，體認到社區開發的未來遠景與發展潛力，大夥協力走過一關又一關。我們亦會堅持大同區原有傳統的文化底蘊，更新重現具文藝氣息的風華社區是我們努力的目標。

對於未來大同區後續推動更新的建議方向

我們看目前大同區附近已劃定的更新單元區位內，尚待解決的一般問題，大概集中在占有都市計劃道路的焦點上。畢竟大同區的發展早已在四、五十年前已經成型，而都市完整規劃的腳步是後來逐步完成的，所以在公共設施的議題上一定略嫌不足，太多的現有巷道與都市計劃都不一樣，重測分割也不盡合理，因此這個問題更應該重視並找出克服之道。諸如，將都市更新單元周邊道路土地得納入更新單元內參與分配、周邊未開闢公共設施用地上之房屋採行現地安置措施、合理變更細部計畫廢除不合理之巷道等都是相關議題。另外還有市有土地參予都更原則處理必須貫徹，限定不參與分配的最小開發面積，建造執照法規適用彈性爭取，審查時程之有效縮短、落實分層授權機制等等，都是我們在參與作業後一步一腳印的建議。

要讓都市更新真正落實，仿效國外設立獨立專責授權的都市更新開發公司是值得考慮的，住戶的參與要先給予信心，做大家長期的合作夥伴。有政府獨立單位的支援，對於社會福利、醫療、教育等設施方得總體考量，基礎建設也可以在全市或區域的考慮下整合，相同的對於政府的承購、出資、保證以及公共設施的興建，才可以做到大範圍的改善，並揭櫫永續社區發展、復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益的永續城市目標。

我們期待大同區的發展前景，廣宇建設團隊衷心的感謝所有參與的夥伴們，特別是都市更新研究發展基金會的策略運用與前瞻，是這個專案得以順利開展的另一個重要因素，住戶、建商的溝通在善意的輔導協助下逐步踏實，大家繼續加油！！！

臺北市南港區南港段一小段403地號等28筆土地都市更新事業概要通過

基金會副主任：林克全
基金會規劃師：范植祥

本更新單元土地面積合計3,971.13㎡，位於南港軟體工業園區北側，由三重路以西、重陽路以南、園區街以北所包圍之街廓內，面臨重陽路及重陽路504巷，權屬上皆為私有土地，單元內計有12棟合法建物，屋齡皆為二十年以上，五層鋼筋混凝土構造之低層無電梯公寓。本案土地使用分區係由工業區變更為住宅區(比照第三種住宅區規定建蔽率45%，容積率225%辦理)，故目前街廓內部多有住工混合情形，且建物多老舊破陋、巷道曲折狹小，本案細部計畫亦規定本更新單元為適用獎勵更新地區，惟為加速本計畫區開發及考量工業區變更為住宅區之回饋公平措施，開發獎勵時程訂定5年為限，自細部計畫公告後5年內未進行開發之基地（依都市更新條例第十條規定申請實施都市更新事業，或申請建造執照為準），基準容積將自第6年起遞減10%，逐年減至基準容積200%為止。

更新單元土地都市更新事業概要通過

更新單元內相關權利人瞭解本案細部計畫相關規定後，為維護保障自身最大權益，多數贊成以都市更新方式重建，本案都市更新事業概要業於95年11月30日經臺北市政府核准通過。

目前由於三鐵共構及經貿園區等區域開發利多，南港房市也是北市未來房價最被看好的區域，本案基地鄰近捷運經貿北站，屆時捷運板南線與內湖線完成即可與台鐵、高鐵相銜接，加上基地鄰近的北宜高速公路、中山高速公路及北部第二高速公路等重要幹道，構成四通八達的網狀網路交通系統，因交通便利性使得區域居住環境加分不少。

另外本案基地緊鄰南港軟體工業園區北側，近期南港經貿園區帶動大批就業人口，隨著政府各項大型公共設施陸續完工，曾有黑鄉之名的南港，已漸漸脫胎換骨為臺北東區新都心，預估未來發展前景可期。

本案土地及建物所有權人人數雖多，但眾人對於以都市更新方式重建均有高度共識，希望透過都市更新事業推動，改善居住環境，帶動南港經貿園區都市機能再發展。

法令函釋

都市更新單元內公有土地面積達一定比例以上，應由公有土地管理機關檢討確定處理方式後，由單一實施者併案提送權利變換計畫進行報核程序

內政部95.9.26台內營字第0950147199號函

有關都市更新單元範圍內有2家以上實施者分別擬定都市更新事業計畫報核之執行疑義，本部業於95年7月19日召會研商，獲致結論，並以95年7月31日內授營更字第0950804698號函檢送會議結論（諒達）；另都市更新條例第29條第1項但書規定：「必要時，權利變換計畫之擬定與報核得與都市更新事業計畫一併辦理。」是以，貴府函詢擬俟公有土地管理機關依各該公有土地處理原則檢討確定處理方式後，再由單一實施者進行報核程序，及要求實施者併案提送權利變換計畫，俾利公有土地管理機關於實施者申請都市更新事業計畫時，瞭解權利變換結果，以決定是否同意其擔任實施者等節，依上開會議結論及法條規定，請就個案計畫考量，本於權責妥處。

更新地區內土地及合法建築物所有權人持有之土地及建物經法院囑託查封者，仍得依都市更新條例規定，擬具都市更新事業概要、申請實施都市更新事業

內政部95.11.10台內營字第0950168347號函

案經函准司法院秘書長上開函示略以：「依強制執行法第113條、第51條第2項規定，不動產經實施查封後，債務人對查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力。惟法院查封債務人之財產，其效力僅在禁止債務人就該財產為自由處分，並無排除國家行政機關基於行政權之作用，對該財產所為行政處分之效力。故主管機關依都市更新條例規定，核准所有權人申請實施都市更新事業，本不受查封之限制。」請依上開函示辦理。

非遭詐欺、脅迫等嚴重瑕疵，土地及合法建築物所有權人不得於都市更新事業進行中或處理程序終結前撤銷原簽訂之同意書

內政部95.12.4台內營字第0950184914號函

案經本部於95年6月16日、6月23日、10月18日三次召會研商，並將會商結論二度函准該部以95年8月22日法律決字第0950028811號書函及上開函示略以：「依都市更新條例第22條規定實施者應先取得土地及合法建築物所有權人一定門檻同意比例，始由實施者進行都市更新事業計畫之報核程序，嗣後所有權人如有不同意見，似屬實施者與所有權人間之爭議，宜循私法途徑解決。」「按都市更新條例第1條規定：『為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。』是都市更新事業具有公益性，影響人民權利義務至深且鉅，同條例第22條規定實施者應先取得土地及合法建築物所有權人一定門檻同意比例，始由實施者進行都市更新事業計畫之報核程序。準此，實施者申請主管機關核定都市更新事業計畫之際，土地及合法建築物所有權人出具之同意書如已達前揭同意門檻，對主管機關而言，即屬有效之同意書，考量都市更新事業具有公益性，所有權人於同意後似不得任意撤回。如其意思表示具有民法第88條、第89條、第92條所定錯誤、詐欺、脅迫等嚴重瑕疵，訴請司法機關裁判，經主管機關調查屬實，因該同意書自始非當事人之真意，自得駁回實施者報核之都市更新事業計畫。」本案請依法務部上開二函（如附件）示辦理，本部95年2月9日台內營字第0950800663號函釋並配合予以變更。

更新團體經核准籌組後，未於規定時間內召開成立大會，惟未經直轄市、縣（市）主管機關撤銷，仍得依規定召開成立大會及辦理後續核准立案事宜

內政部95.9.18台內營字第號0950805663號函

一、查都市更新團體設立管理及解散辦法第4條業明定，核准籌組都市更新團體之發起人召開成立大會期限及未依期限成立者，主管機關得撤銷其核准籌組。本案前經貴府於93年4月22日核准籌組都市更新團體，於未撤銷其核准籌組前，上開行政處分仍屬有效，發起人自得依規定召開成立大會及辦理後續核准立案事宜。

二、惟為利都市更新事業之推動，請貴府爾後應依各該都市更新事業之實際情形本於權責監督管理，並作妥適之處理。

泉佐野車站上東地區第一種市街地再開發事業

低層、低容積、分棟、出租營運型再開發事業

作者：都市問題經營研究所（股份公司）總經理 大島憲明
譯者：何芳子
本文原載出處：再開發coordinator 2006 NO.123
(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)

前言

從大阪難波搭乘快車約35分鐘即可到達的南海泉佐野車站東側200公呎距離地區，於2005年5月底完成取名為「泉佐野PARADE」的更新建築。此更新計畫以創造「關西國際空港門戶意象，具有活力、魅力都市」象徵面貌為目標。於1985年成立更新籌備會至今已屆20年時光。當初計畫興建旅館、大型購物中心等，是總樓地板面積約達10萬平方公尺的大規模更新案，與其相比，目前完成的更新事業規模約僅為當初量體的三分之一，並將住宅建設納入，顯已做了大幅度的變更。但是在設施項目內容方面卻更多樣化，以分棟的方式，保留了未來發展的彈性空間。

辦理經過

關西國際機場距離泉佐野市海邊五公里處，當初建設計畫發表時，與大阪北部地區相較發展顯著落後的泉州區域，受到極大的衝擊。接著泉佐野市也因空港計畫，必須就連絡鐵路、道路興修，支援補充空港機能的周邊街區「Ring Town」、

聚集尖端科技產業及國際交流設施的「Cosmopolis」，大規模海灣設施等，研提大型開發建設計畫。

在此發展背景下，距離泉佐野車站僅約200公尺處，現存一塊尚未有效使用土地，咸認應予實施更新，期能創造都市入口意象並促進車站西側商店街活化，該地區推動的更新事業於1985年3月組成更新籌備會，並獲得大成建設、新井組的JV，遂開始進行旅館、大型購物中心的更新事業計畫，於1987年12月正式成立更新會。

雖然表面上，似乎呈現計畫順利進展景象，大環境正處泡沫經濟蓬勃發展期，空港相關設施刻正進行漁業損失補償、用地收購等作業，地價急劇上漲，權利變換計畫在千辛萬苦的折衝後，終於1990年2月核准，但因樓地板單位面積原價太高，致與進駐企業間的交涉相當困難。

在更新地區完成整地後，面臨泡沫經濟崩潰的打擊及經濟大環境巨變的情況下，企業進駐條件協議不成，至1992年底，主要進駐單位已決定撤退，之後在旅館部分亦無進駐希望的情況下，改變提出出租條件再與企業單位協商，好不容易於1997年簽訂協議書，但該企業單位在面臨經營困境陷入破產邊緣的情況下，於2001年2月同意解約。更新事業不得不進行全面檢討修正。

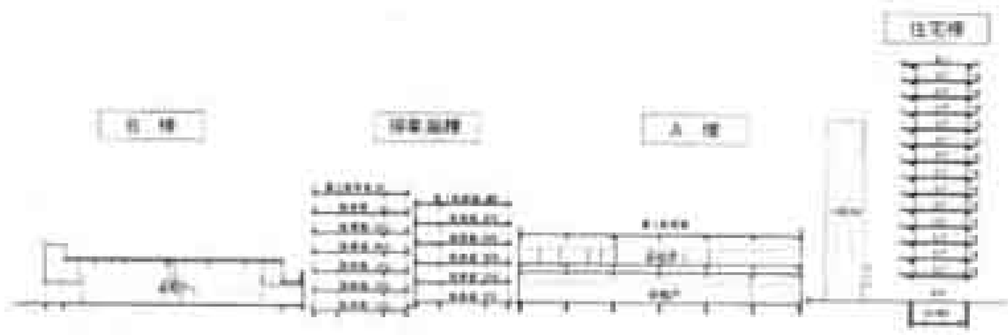
權利變換計畫核定後已屆10年以上漫長歲月，貸款利率雖低，但利息負擔並不輕，理事的連帶保證已受限制，在檢討如何脫離困境後，乃決定先行興建住宅，無法確保承租單位的商業設施予以緩建，藉由住宅部份的先行興建，取得部分負擔金，據以檢討償還貸款的可能性。

對泉南地區，一般住宅投資者並不抱持樂觀看法，幸好能夠獲得丸紅公司的參與。商業設施亦以縮減到必要最小規模，進行計劃變更後，於2002年開始動工興建住宅棟；2004年確定了商業設施的承租單位後，開始興建。

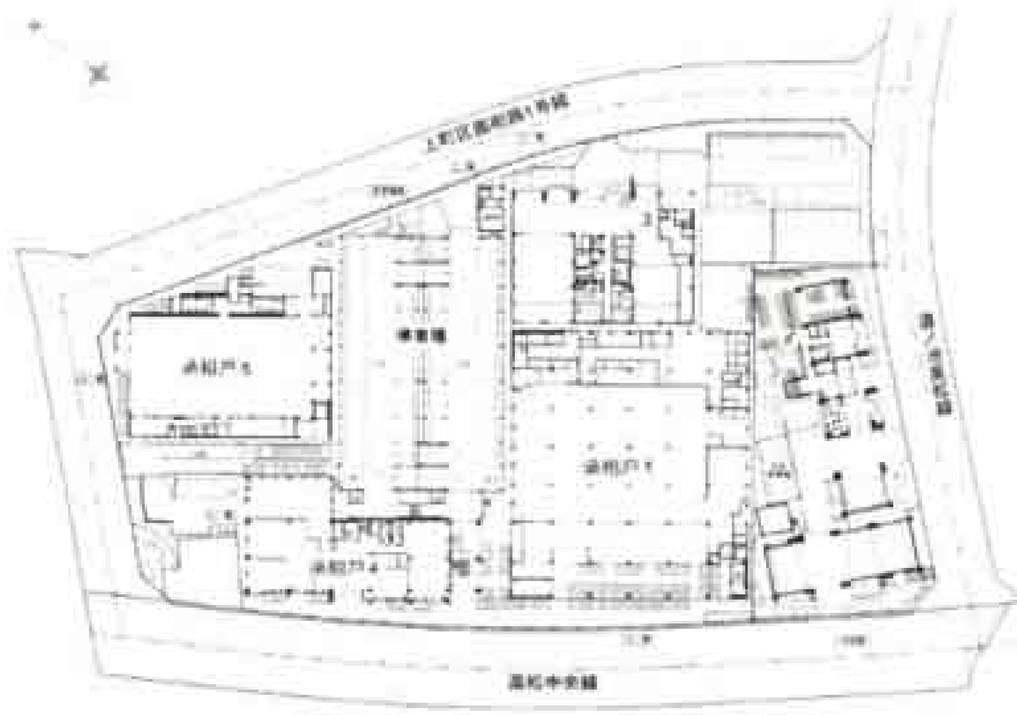
更新建築概要及權利變換計畫

該更新建築無論是住宅或商業設施，幾乎沒有自住或自營(更新後持續自己營業者僅1人)，全部採出租方式。更新會針對分配剩餘的樓地板部分，針對住宅棟位置、戶數、價格等項目與投資者進行協商交涉。住宅計畫以丸紅公司可容易出售的格局進行規劃，請建築設計事務所儘可能依其意願、需求進行設計。住宅基地採分棟、分筆興建方式，最後決定住宅棟以容積率150%興建14層建物計規劃130戶住宅單元。

外觀鳥瞰圖



剖面圖



一層平面圖

在商業設施方面，因周邊目前尚存在若干大規模商業設施，為避免更新後形成空屋，更不希望取得樓地板的法人公司背負太多的貸款負擔，故決定以最低限的必要設施為計畫量體基準。期望所有樓地板均能順利出租，因此充分採納5個承租單位的意願與建議，二層樓的店鋪劃分四棟配置，將六層樓的停車場包圍，在建築結構上彼此獨立，商業設施方面容積率為150%。

活動會場外貌

正面外觀

在權利計畫變換方面，住宅基地採獨立分割，全部由參加更新會的更新會的丸紅公司取得，而商業棟包括由管理營運公司取得的樓地板部分，全部採共有持份方式，原權利關係人分配所得之樓地板面積，由管理營運的泉佐野都市開發公司統一承租納入整體經營，包括零售、健康、醫療、娛樂等行業的承租營業。

結語

本更新事業從權利變換計畫核定後到進行施工階段，共花費了12年時間，其間發生過種種未曾經歷的問題，使實施者苦於尋求解決對策。雖然涉及都市計畫及權利變換計畫部分能夠彈性調整予以解決，但仍面臨重大財務負擔，慶幸在補助金及公共設施分擔金額等部份，能夠得到行政部門的鼎力協助，而克服財務缺口。更新會幹部人員的熱忱、堅持，更是本事業能夠克服種種困難，執行完成的最大關鍵所在。

直得欣慰的是，完工一年後，本更新事業相關設施均受到市民的喜愛而能夠有效扮演站前地區核心功能角色，期待此「泉佐野PARADE」的更新事業能欣欣向榮，永續發展。

所在地	泉佐野市上町3丁目地區		
施行者	泉佐野站上東地區市街地再開發組合(更新會)		
都市名稱	泉佐野市 人口 102,125人(2006年6月底)		
地區面積	約2.2公頃		
辦理經過	都市計畫核定 1987年2月		
	事業計畫核定 1987年12月		
	權利變換計畫核定 1990年2月		
	完工 2004年2月(住宅棟)		
	2005年5月(商業棟)		
事業概要	用途：商業、住宅、停車場		
		(商業)	(住宅)
	基地面積	12,112m²	2,274 m²
	建築面積	8,367 m²	1,388 m²
	建蔽率	70%	60%
	總容積面積	22,382 m²	13,770 m²
	容積率	150%	450%
	層數	6層	14層
	構造	S造	SRC造
	事業費	101億圓	
土地利用		更新前	更新後
	公共用地	1,354m²	7,876m²
	建築用地	20,908m²	14,386m²
權利人數	更新前 67人	更新後 37人(參與者1人)	

更新重點新聞

都更容積 政院大放送 **2006-10-30工商時報**

行政院決大幅放寬公益設施給予額外的容積獎勵，在同一縣市內，都更地區的容積率可移轉至非都更地區使用，以提高民間都市更新誘因，同時，更新業者若願移轉公益設施產權捐出予地方政府或弱勢團體使用，除樓地板不計算容積及原有一、五倍容積獎勵外，將另訂額外容積獎勵辦法；並允許都市更新投資信託基金及投資信託公司可以私募方式籌資，將有助大面積都市更新案籌措資金。

環港商圈都更案招商缺誘因 **2006-10-19 經濟日報**

基隆市環港商圈都市更新案，十八、十九日兩天在市議會臨時會中，引發與會議員們的熱烈討論，多數議員都對環港商圈、海洋廣場等規劃案都期望很高，在經過十九位議員二十五人次的發言後，議長張通榮做出六點決議，除請市府依更新案進度落實執行外，也請市府整合議員們的各項建議，交由規劃公司擇日向議會作完整的可行性報告，增進計畫之可行性。

臺北縣府：容積移轉政策是為安全居住環境中央社

2006-10-27中央社

容積移轉政策成了今天臺北縣議會議員之間彼此攻防焦點，臺北縣政府新任城鄉局長張邦熙表示，容積移轉政策立意甚佳，方向正確，為提供縣民更好、更安全居住環境，縣府會努力聽取專家、學者與議員的意見。提出這樣政策是回歸法令建立一致標準，不希望北縣持續在不足八米的巷弄蓋高樓，讓蘆洲大囍市社區大火，消防車無法進入搶救的悲劇重演。縣府在實質作法上也是比照中央規定，容積的接受基地，因容積移轉所增加的部分，不得超過原有容積的百分之四十。

都更同意書 不得任意撤回 **2006-11-24工商時報**

國內都市更新進度遲緩，許多有實務經驗的建商指出，阻礙都市更新計畫執行最大的障礙，是出具同意書的人，在業者報核程序中會突然要求撤回同意書，而導致整個都更案停擺。法務部昨函覆內政部關於此一門檻比例變更的法律解釋指出，都市更新事業具有公益性，對主管機關而言，就屬有效的同意書，所有權人在同意後似不得任意撤回。

北市第一宗 公辦都更案 東家今簽約 **2006-11-29工商時報**

繼去年五月臺北縣政府拔得頭籌，在板橋舊站都市更新案與昇陽建設簽訂台灣有史以來第一宗「公辦都市更新」案之後，臺北市政府也決定跟進，預訂於今（二十九）日早上與東家建設公司，簽訂臺北市政府主辦第一宗採取公開徵求民間參與辦理的「公辦都市更新」案。臺北市政府財政局的開發資金占九十%，因此臺北市政府非常重視這個案子。

營建署 北市縣新增都市更新案件 創歷年新高 2006-12-13中央社

內政部營建署表示，都市更新是台灣都市發展重要方向，其中在由民間辦理方面，臺北市及臺北縣今年度新增個案計41件，創歷年新高。營建署今天召開「2006都市更新推動成果與未來展望」第6場座談會，簡報都市更新推動成果。營建署表示，台灣地區都市土地利用一方面趨飽和，另一方面人口的成長率越來越低，政府及民間都有共識，都市更新是未來都市發展重要方向，只有透過推動都市更新，才有機會改善老舊密集地區的生活環境與公共設施。

上市櫃營建股 明年推案加倍 **2006-12-14工商時報**

營建業上市櫃公司看好二__七，國揚、華固、日勝生、鄉林、遠雄、力麒等知名上市櫃公司，鑑於預期明年臺北市的房地產市場會比今年更旺，最近已訂出明年的推案量目標，幾乎每一家公司都躋身「百億俱樂部」，平均都比今年的推案量要激增一倍以上；其中日勝生活科技公司光是捷運聯合開發案就有將近三百五十億元的規模，挑戰遠雄建設這兩年來保持榜首的地位。

10月-12月基金會近期工作日誌

10月

2日　台北市更新處編製更新事業開發實錄訪談國有財產局；參與「台北市中山區長春段更新事業計畫」協調會

3日　台北市更新處編製更新事業開發實錄訪談華固建設

4日　台北市更新處編製更新事業開發實錄訪談真理堂

5日　華固建設「台北市長春段二小段更新事業計畫及權利變換計畫」專案小組審議

12日　北市更新處編製更新事業開發實錄訪談國防部軍備局

14日　協助世豐建設辦理北市文山區萬慶段更新事業計畫暨權變公聽會

19日　協助聯勤建設召開北市南港段一小段更新事業計畫及權變公聽會

23日　基隆市政府「九十五年度火車站暨西二西三碼頭都計變更案」投標評選

25日　參與台北縣政府修訂「台北縣都市更新整建維護補助要點」、「台北縣都市更新審議原則」辦法

31日　參與「北市長春段二小段更新事業」營建署輔導會議

11月

10日　參與內政部營建署研商「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案」開發辦理原則會議

16日　聯勤建設「北市南港區南港段一小段更新事業」幹事會審查

20日　本會召開第三屆第五次董事會

21日　參與內政部討論「函釋公有土地及建築物依都市更新條例計算人數及所有權比例執行疑義案」會議

23日　協助三輝建設召開板橋市江子翠段事業計畫公聽會

27日　「台北市長春段二小段更新事業計畫及權利變換計畫」更新審議委員會委員會議；參與台北縣政府續審台北縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則會議討論

29日　本會板橋浮洲案參與內政部營建署召開「台北縣政府五處政府為主都市更新地區之先期規劃成果及進度工作會議」

12月

1日　本會丁執行長參與新竹市政府召開「新竹市火車站地區更新計畫」專家座談會

5日　參與內政部召開續商都市更新範圍內抵稅土地納入抵充作為公共設施用地執行疑義會議

7日　本會丁致成執行長協助台北縣政府辦理都市更新師培訓研習會

19日　本會「大同區大龍段市事業計畫及權利變換計畫」更新委員會審議

23日　本會丁執行長協助台北縣政府辦理都市更新師培訓研習會

25日　參與內政部召開「研商依都市更新條例第11條規定申請劃定更新單元及第54條第2項是否適用第1項但書規定執行疑義事宜」

27日　本會丁執行長至北縣府參與都市更新委員會大會

「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(前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）

總經銷

展智文化專業股份有限公司 (02)2251-8345

網路購書

博客來網路書店 http://www.books.com.tw

搜主義網路書店 http://www.soidea.com.tw

Yahoo!奇摩購物中心 http://buy.yahoo.com.tw

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案