



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：100台北市中正區仁愛路一段38號2樓
Tel：(02) 2327-8700 Fax：(02)2327-8701
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

韓國鑑定院與本會簽訂雙方 合作協議

鑑定院李鎔甲常務理事與本基金會張董事長共同簽署
奠定雙方長期合作基石

基金會副主任 錢奕綱



韓國鑑定院李鎔甲常務理事與本會張隆盛董事長雙方簽訂合作協議書

韓國鑑定院由李鎔甲常務理事與郭基石團長率領鑑定院同仁於4月16日拜訪本基金會，此行主要目的為簽訂雙方未來的合作協議外，並針對今年10月17日即將於韓國首爾召開的「都市再開發專家亞洲國際交流會議」的會議內容與舉辦方式，雙方彼此交換意見，會後並由本會安排參訪臺北市重要的各類型都市更新及災後重建之案例。

此行韓國鑑定院來訪的成員包括主管階層及院內專業人員共六人，會中針對兩國目前都市更新法令制度、更新發展趨勢與業務推動上所面臨的更新課題，均做廣泛而深入的討論。最後由本基金會張董事長與李鎔甲理事雙方簽署交流協定，建立友好關係，並約定每兩年另簽訂新的合作協議，以深化彼此間的合作關係。





簽訂協議雙方與會代表合影

簽署協議書之具體事項略為：

- 1.兩個機構為了資訊交流、技術合作，相互免費提供其定期出版物，刊登相互的信息。
- 2.兩個機構在相互願意的情況下，可以互派講師和進修團，屆時對方積極配合，以期講師和進修團順利進行工作、學習。
- 3.兩個機構為了增進了解隨時交換定期刊物、與都市更新相關的資料。
- 4.本協議的有效期限為自簽訂之日起兩年。到期後，若雙方無異議，協議每兩年自行延長。

除簽訂雙方合作協議書外，並針對今年第二屆都市再開發專家亞洲國際交流會議的會議召開內容與方式提出討論。今年將於10月17日至10月19日於韓國首爾召開，本次交流會議的主要目的是希望以國際性的網路基礎，讓與會的參加機構能在都市再開發相關制度的變化、再開發事業推展情況及今後再開發課題做訊息的交流，謀求新的發展方向。

交流會議草案內容為針對台灣、韓國、中國、日本四個地區的再發展提出專題演講，針對特定的再開發制度的課題提出交流討論，於最後一天安排韓國再開發案例實地參訪與考察。預計將由本基金會張董事長領團，由都市發展局專門委員蔡博士與丁致成執行長全程翻譯與解說，將邀請台灣各界關心都市更新人士，包含政府機關、估價公司、建商代表、銀行界代表共襄盛舉，與日本、中國、韓國等公民營都市更新重要機構針對都市更新政策及實務經驗進行廣泛的交流，屆時將公開招募參訪團員，歡迎各界屆時踴躍報名參加。

簽署合作協議會後當日下午趨車前往參訪本基金會擔任都市更新開發顧問與臺北市重要的都市更新開發案例。首先參訪案例為羅斯福路中正史坦威都市更

新案例，鑑定院代表對於本案公有土地參與都市更新開發、違佔戶的徵收補償及容積獎勵的制度方式均有熱烈的提問。

接著至仁愛路圓環參觀台新金控前財神酒店大樓並至二樓公共藝廊瞭解都市更新公益設施捐贈的辦理方式與內容，另對於更新前現況容積與法定容積間的差距如何處理的方式也與本會有深入的探討。除一般民間之都市更新開發按例外，並參訪九二一震災受損的慶福大樓，瞭解由住戶自組更新會辦理都市更新方式，對住戶共同營造家園努力，留下了深刻的印象。

另外並參訪大同公司工廠辦理都市更新案例，使得大同區的不動產市場注入新的更新活力，帶動週邊地區再發展契機，均給予高度的肯定。參訪過程中並順道至信義計畫區考察，瞭解信義計畫區的發展歷史與相關都市計畫與都市設計的規範。藉由當日下午的實地考察，使得韓國鑑定院的代表對於台灣實際推動的都市更新事業有更深入的瞭解，對於未來雙方間的合作協議有正面的助益。

韓國鑑定院此行拜訪本基金會行程，在跨國交流更新實務基礎上，已經邁進成功的第一步，未來該院與本基金會的合作將會在現有合作基礎上，互惠交流相關都市更新議題，期待能強化各自國家城市競爭力。



雙方與會人員於信義計畫區留影

韓國鑑定院簡介

韓國鑑定院成立於1969年，由韓國政府出資設立，資本額為180億韓元，職員數達800人以上，全韓國共有37個分支機構，該院重要發展歷程為1989年設立不動產鑑定評估研修院，1994年開展不動產顧問服務，1995年開展不動產情報事業，2003年被韓國政府指定為專業補償及整頓工程專業管理機構，2005年同時被指定為調查估定共同住宅公示價格的機構及指定為建築專業管理情報體系機構，最重要的是被指定為共同事業的施行者。

該院有三大直屬事業團包括房地產顧問事業團，處理不動產處分的顧問及物流、商業、辦公室等設施綜合開發顧問；都市整頓事業團，負責都市法規及事業的研究分析，都市事業的管理與處分計畫的擬定；信



息事業團，提供全國房地產的資訊與交易平台。房地產顧問事業團及信息事業團提供技術與資訊支援都市整頓事業團所需。鑑定院之都市整頓事業團成立的理念，是為了處理都市環境的惡化及老舊不良住宅的增加的都市更新課題，提升土地利用效率，有計畫的改善都市環境。另下轄有三大部門房地產評價部、企業評價部、報償事業部，一個研究所為房地產研究所，該院除韓國國內都市開發事業推動外，並相當關心東亞地區各國都市更新發展現況，非常積極參與各國的都市開發事務及相關交流研討會。



網址：www.kab.co.kr/ret/kab/index.jsp

西日本鐵道株式會社來訪基金會

西日本鐵道株式會社、九州旅客鐵道株式會社、福岡亞洲都市研究所及UG都市建築株式會社與本基金會建立場站週邊用地開發經驗交流平台

基金會副主任 錢奕綱

西日本鐵道株式會社、九州旅客鐵道株式會社、福岡亞洲都市研究所及UG都市建築株式會社一行人於3月29日拜訪本基金會，此行拜訪之目的在於想要瞭解台灣高速鐵路完工後所帶來的都市空間結構的改變，及未來各主要縣市對於車站特定專用區的發展藍圖與相關更新計畫，至本基金會拜訪前已先考察高雄、臺南、臺中及臺北火車站的現地瞭解。

會中雙方針對台灣及日本的重要交通運輸場站週邊都市更新開發做意見的交流，由本基金會做扼要的簡報介紹臺北火車站特定專用區的計畫內容及週邊更新地區的都市更新的展望，同時介紹中央車站及中央公

園的整體規劃內容，並針對正在開發的交九用地的開發模式與內容做深入的探討。

日方對於臺北火車站特定專用區屬於高速鐵路、台鐵、捷運、機場捷運線、巴士運輸的交通運輸匯集點大規模開發非常有興趣，並針對臺北火車站計畫內容與開發策略，以福岡車站週邊的開發案例的開發經驗，提出他們的寶貴建言與經驗交流。

雙方在車站週邊開發的經驗上已經成功的開啟了對話窗口與建立起經驗交流的平台，會後雙方互贈各自的發行刊物及相關開發案例簡介書籍，相信在未來的車站週邊開發雙方可以有更深入的研討與交流互動。



雙方會中熱烈討論場站開發經驗

雙方與會代表合影留念

中央都市更新大事紀

內政部營建署 都市更新組

一、政府為主都市更新案之推動

五十處政府為主優先推動地區中，42處已提行政院都市更新推動小組會議作成政策決定；本（96）年度並優先篩選包括基隆火車站等11處地區，預計於96年底前辦理招商作業。

96年度都市更新示範計畫第1階段補助委外規劃經費，本署業於96年2月6日召會研商，通過補助94-95年度延續性都市更新案件30案及新增案件24案，並已請地方主管機關儘速辦理上網招標作業。

二、民間為主都市更新案之輔導

(一) 為加強全民對都市更新的認知，本署96年度於北、中、南區舉辦6場都市更新實務研習會，邀請具都市更新整合或實施經驗之專業人員，提供專業資訊並分享更新經驗，3月底前已召開6場，報名人數超過1,000人，顯見民間對於都市更新實務研習需求極為強烈，本署將視社區需要增加場次。

(二) 針對已送地方主管機關審核之一般民間申辦都市更新案件，已分別於3月9日及22日邀集地方政府及相關單位召開會議，逐案瞭解遭遇問題及研商解決對策，俾促使早日完成。

(三)民間申請都市更新案輔導：至96年3月底，本署已召開輔導會議36場，協助46個民間都市更新案解決問題並廣續接洽實施者，主動召開會議給予輔導。

三、法令修訂

(一) 總統於96年3月21日公布都市更新條例第25條之1條文修正案，明定都市更新採多數決之協議合建方式實施時，經取得土地及合法建築物所有權均達80%同意後，即可實施，以為避免都市更新事業以協議合建方式實施時，因小面積土地及合法建築物遭惡意灌人頭，致多數合法所有權人之權益無法獲得保障，影響都市更新事業計畫之實施。條文如下：

第25條之1:

協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施，或由實施者協議價購；協議不成立者，得由實施者檢具協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件，按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者。

(二) 有關都市更新條例部分條文修正草案行政院各單位及相關部會所提意見，本署已依行政院秘書長95年12月29日函示意見，3度召會研商，獲致共識，並據以修正草案條文，訂於4月中旬重行報院審查。修正草案重點如下：

1.縮短都市更新作業時程：
（1）已達事業計畫報核同意更新比例，得免擬具更新事業概要，約可縮短3至6個月申辦時間。

(2) 都市更新事業計畫及權利變換計畫之變更，不影響權利關係人之權利義務者，大幅簡化其作業程序，約可縮短6個月之申辦時間。

(3) 簡化土地所有權人對其權利價值有異議時之處理，逕由直轄市、縣（市）主管機關審議核復，並明定主管機關之核復期限最多6個月。

2.解決整合困難及產權處理爭議:

(1) 都市更新以信託方式實施時，其同意更新比例，以信託之委託人數計算。

(2) 都市更新事業計畫公開展覽期滿前，民眾應有撤銷原簽訂同意書之權利，公開展覽期滿後，除有民法得撤銷原因獲經雙方協議者外，不容任意撤銷，以維都市更新事業推動之安定性。

(3) 同意更新之土地及建築物所有權面積均超過4/5時，人數不予計算。

(4) 不願或不能參與權利變換分配者，得於發放補償費後，先行辦理產權移轉登記。

(5) 更新案申請建築執照時，以都市更新事業計畫申請送件日為相關法令適用基準日，但應於事業計畫核定後2年內提出申請。

3.提高民間參與都市更新意願:

(1) 興建公益設施捐贈政府者給容積獎勵。

(2) 放寬都市更新容積移轉範圍，由同一都市更新地區修正為同一主要計畫地區。

(三)都市更新審查手冊及標準流程(草案)已研擬完成，於96年3月6日第1次召會研商，將依各單位意見修正後，賡續召開第2次會議。

(四) 國產局研擬國有土地參與都市更新處理原則(草案)，業經行政院財經小組3月8日討論原則通過，俟國產局簽報財政部核定後即可據以辦理。

四、96年度都市更新國際研討會之召開

預定96年4月24日至28日舉辦，邀請來自英國、美國、日本及香港的專家學者出席，本次研討會主題以台北市南港軸線、華光社區、台北縣新莊捷運沿線及基隆市西2西3碼頭等4處更新案為主，以專家座談方式提供後續開發策略與實施方式建議。

96年度北縣都市更新規劃推動 重點地區

臺北縣政府住宅及城鄉發展局 都市更新課

為 加速推動老舊社區都市更新，臺北縣政府今年推動整體規劃的重點地區有13處，依規劃性質與區位，共分為8個委託案進行，目前已陸續進行公開評選，預定於96年12月完成規劃報告。

縣府於95年完成先期規劃之地區計有板橋浮洲榮工廠及週邊地區、新店榮工廠週邊地區、汐止火車站週邊地區、樹林火車站週邊地區、永和大陳義胞社區等5處，今年將延續先期規劃成果，彙續辦理該等地區之都市更新計畫擬定及都市計畫變更作業，預估將可帶動近200公頃的更新契機。

今年另一個推動更新的重點區域為捷運沿線及場站週邊，並以老舊社區密集、都市機能結構亟需調整之中和線、板橋土城線、三重蘆洲線、新莊線等優先進行，以捷運新莊線而言，該區域早期為北台灣各類大小工廠匯集之地，是帶動台灣工業發展之龍頭，國內重要的製造業廠商勤益紡織、瑪利美琪化工、金龍牙刷、養樂多新莊廠、東元電機新莊廠等等皆在此設

立，然而隨著傳統產業轉型與外移、實質環境的老舊窳陋，都市發展問題已日益浮現，加上近年來大型量販店、廠辦大樓的興建、變更案的陸續提出，也顯示出該地區土地使用面臨調整的趨勢，此外，捷運新莊線的通車，也勢必對地區的社經活動帶來改變，有鑑於此，縣府於95年委託進行該地區發展定位與方向之研議，今年，在內政部營建署的補助下，勘選輔大站週邊、塹子圳地區、頭前庄站週邊、先嗇宮站週邊、三重果菜市場等5處進行進一步的更新規劃，委託事項包括社經環境調查、研擬更新再發展計畫、研議開發執行計畫、大地主及潛在投資者之更新方向及開發意願調查座談等等，另外對於捷運板橋土城線、中和線、三重蘆洲線之沿線地區與場站週邊，委託工作事項則包括更新地區調查選取、整體規劃構想、開發策略評估等等。期經由整體規劃後，配合相關獎勵措施與機制來鼓勵民間業者一起投入該地區之更新，共同創造一個讓縣民滿意的環境。

計畫名稱	重點工作
1.擬定板橋浮洲榮工廠週邊地區都市更新計畫暨都市計畫變更案	都市更新區內外負擔一致性與可行性評估分析/都市更新計畫擬定相關作業/都市計畫變更相關作業/區段徵收可行性評估/招商計畫
2.擬定新店榮工廠週邊地區都市更新計畫暨都市計畫變更案	都市更新計畫擬定相關作業/都市計畫變更相關作業/招商計畫
3.擬定汐止火車站、樹林火車站、永和 大陳義胞週邊地區都市更新計畫暨都市 計畫變更案	都市更新計畫擬定相關作業/都市計畫變更相關作業/招商計畫
4.捷運三重、蘆洲線沿線地區及場站週 邊都市更新先期規劃案	更新地區選取/基礎資料調查分析/更新規劃構想/開發策略評估
5.捷運中和線沿線地區及場站週邊都 市更新先期規劃案	更新地區選取/基礎資料調查分析/更新規劃構想/開發策略評估
6.捷運板橋土城線沿線地區及場站週 邊都市更新先期規劃案	更新地區選取/基礎資料調查分析/更新規劃構想/開發策略評估
7.捷運輔大站、塹子圳、果菜市場週 邊都市更新規劃案	基礎資料調查/更新再發展計畫/開發執行計畫/大地主/潛在投資者 開發意願及更新方向調查座談
8.捷運頭前庄、先嗇宮週邊都市更新規 劃案	基礎資料調查/更新再發展計畫/開發執行計畫/大地主/潛在投資者 開發意願及更新方向調查座談

都市再生新思維 ---- 研提策略地區都市更新示範計畫

臺北市都市更新處 更新企畫與經營科科长 方定安

觀諸世界各大城市的都市再生（urban regeneration）經驗，推動都市再生已成為強化城市競爭力、振興都市經濟的重要手段，面對此一趨勢，臺北市政府提出「城市復興、永續再生」目標，透過（一）推動策略性地區更新開發；（二）推動住宅更新運動；（三）鼓勵都市更新整建維護；（四）健全都市更新法令及機制；（五）改善更新地區周邊公共環境；（六）振興產業及保存地方文化等六大策略，並整合各局處提出「綜合性」且具「行動力」都市再生方案。

為積極推動更新，臺北市政府於96年度以都市發展軸線及老舊社區更新為主，研提「主題性」都市更新示範地區，分為「水岸周邊地區」、「捷運場站周邊地區」、「老舊市區」及「大面積公有土地」等4大類別，共選定12處地區，期望提出「整合性」及「指導性」的都市更新計畫，作為後續個別更新事業計畫之指導。（請參考表1）

依都市更新條例第5條規定：「直轄市、縣（市）主管機關應就都市發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫。」此外，依都市更新條例施行細則第5條：「更新單元之劃定，應考量原有社會、經濟關係及人文特色之維繫、整體再發展目標之促進、更新處理方式之一致性、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。」，因此，本次所研提的都市更新示範計畫將包括「都市更新計畫」以及「更新單元之劃定」兩大重點。

針對臺北市96年度四個策略性地區都市更新示範計畫的推動方向，以及預期目標及效益說明如下：

壹、臺北市淡水河右岸地區整體再發展策略暨策略性地區都市更新計畫案

近年來本府於淡水河右岸地區投入大量公共建設，如大稻埕碼頭、河濱公園及自行車道等，期創造都市與水岸空間之親水性及多元性。惟在防洪及交通等需求下，高聳的堤防及環河高架道路，阻斷臺北市民與河岸間的關係。本案期對於淡水河右岸地區之都市更新再發展策略及更新開發模式，提出「整體」的更新策略，及擬定淡水河右岸地區「個別」之都市更新計畫，以促進土地發展有效利用，進而帶動地區整體性發展，並重構都市空間的利用型態，使地區環境獲得滿足與提昇。

計畫目標：

一、研提淡水河右岸地區之發展定位及再發展構想，帶動地區再開發，以達都市更新成效。

二、檢討淡水河右岸地區之都市機能，研提兼具開發及都市願景之水岸再開發策略及具體作法。

三、配合更新進行整體規劃，帶動淡水河右岸地區整體發展及有效利用土地資源。

計畫效益：

一、確定淡水河右岸地區更新再開發策略及開發模式，作為本區後續土地開發管制及推動都市更新依據。

二、營造臺北市淡水河右岸地區之都市意象與機能，促進地區多元發展及利用。

三、提升水岸周邊地區居住環境品質，創造臺北河岸空間魅力。

貳、臺北市大眾捷運場站周邊地區整體再發展策略暨策略性地區都市更新計畫案

都市的發展與變遷，有相當程度是受到大型建設的引導與影響，並且對於人流、物流及資本流產生不同程度的衝擊；臺北都會區大眾捷運系統營運迄今已10年，主要完成路線為板南線、淡水線及木柵線，隨著捷運路線的完工通車，捷運場站周邊地區在土地使用、通勤模式變動、商業經營、不動產開發、住宅區機能與地區景觀等方面均形成影響。後續配合高鐵、台鐵及捷運三鐵共構下，運輸的機動性及可及性將大幅提升，捷運場站周邊地區將成為臺北的新成長軸，亦將影響臺北市未來都市的整體發展，因此本案擬透過大眾運輸導向發展（Transit-Oriented Development，TOD）的規劃理念，策劃臺北都會區捷運沿線地區「整體」的都市再發展策略，及擬定「個別」場站周邊地區之都市更新計畫，以促進土地發展有效利用，進而帶動都市整體性發展，並重構都市空間的利用型態，期使都市空間環境獲得滿足與提昇。

計畫目標：

一、透過本市大眾捷運場站周邊地區整體再發展策略暨策略性地區都市更新計畫之擬定，重新檢討捷運場站周邊地區之發展定位，達成捷運場站周邊更新地區之整體開發及重塑捷運場站周邊地區之新地景。

二、重新檢討捷運場站周邊地區之都市機能，並研提兼具開發及都市願景之再開發策略及具體作法。

三、結合捷運場站及其相鄰地區土地，配合更新進行

整體規劃，帶動捷運場站周邊地區整體發展及有效利用土地資源。

計畫效益：

一、提升城市競爭力。

二、營造臺北核心意象，促進本區多元發展。

三、促進土地有效利用。

四、研提TOD理念之都市再發展策略，作為本案後續土地開發管制及推動都市更新之依據。

參、臺北市大面積公有土地地區更新計畫案

都市更新是都市發展的推手，公部門除協助私人土地整合、審議、開發及建立更新機制，對於大面積公有土地之釋出與利用將對都市再發展產生帶動、引導、及復甦之契機。

為促進公有土地活化及再利用，本府96年度選出二處更新計畫地區-中山區民權東路鼎新營區、萬華區新和新村附近更新地區，擬藉由都市更新之途徑，研擬此二區整體更新再發展構想及公有地參與都市更新執行模式；並依地區特性劃定更新地區及分別研擬更新計畫與建構相關配套措施，妥適解決公有土地長期以來土地資源無法有效利用之狀況，以促進土地有效利用，進而帶動都市整體性發展，並重構都市空間的利用型態，期使都市空間環境獲得滿足與提昇。

計畫目標：

一、引導及建立公有土地參與都市更新執行模式，並成為都市更新之示範計畫。

二、配合更新進行整體規劃，促進公有土地週邊整體發展及有效利用土地資源。

計畫效益：

一、促進公有土地多元及有效利用。

二、作為本區後續土地開發管制之依據。

肆、萬華402號公園及華西街附近地區整體再發展策略暨策略性地區都市更新計畫案

艋舺地區為臺北最早發展地區，區內古蹟、寺廟、特色小吃及傳統產業是本市珍貴的文化歷史資源。本府為推動萬華地區更新，於89年研訂「萬華區整體再發展計畫」及擬定萬華車站附近地區細部計畫，據以推動並已見初步成效。為廣續加速推動更新及發揮公共工程加乘效果，本案除重新檢討萬華車站附近地區細部計畫外，並將擬定「萬華402號公園及華西街附近地區」等2處地區都市更新計畫。希望藉由公部門的推動，拉近萬華火車站前後地區發展差距，重塑老舊社區新風貌，進而波及民間自發性推動都市更新。

計畫目標：

一、透過都市更新計畫之擬定，達成更新地區整體開發及重塑本地區成為臺北觀光、歷史文化兼具地區及優質住宅之活化再生新氣象。

二、重新檢討都市機能，並研提兼具開發及都市願景之再開發策略及具體作法。

三、重新檢討萬華車站附近地區細部計畫，有效帶動萬華地區整體發展。

計畫效益：

一、提升城市競爭力。

二、營造萬華地區新意象及多元發展。

三、促進土地有效利用。

四、作為本區後續土地開發管制及推動更新之依據。



表1 臺北市96年度推動策略性地區都市更新示範計畫一覽表

策略地區計畫	一、臺北市淡水河周邊地區整體再發展策略暨策略性地區都市更新計畫案
規劃地區	1.萬華區洛陽停車場附近地區更新計畫案
	2.大同區昌吉街附近更新地區更新計畫案
	3.萬華區柳鄉社區附近更新地區更新計畫案
	4.萬華區和平西路三段、環河南路二段附近地區更新計畫案
策略地區計畫	二、臺北市大眾捷運場站周邊地區整體再發展策略暨策略性地區都市更新計畫案
規劃地區	1.中正區中正一分局周邊更新地區更新計畫案
	2.大安區捷運六張犁站附近地區更新計畫案
	3.大同區捷運圓山站西側（志雲新村）更新地區更新計畫案
	4.中山區捷運新生站北側中山女中對面暨美麗信飯店周邊更新地區更新計畫案
策略地區計畫	三、萬華402號公園及華西街附近地區整體再發展策略暨策略性地區都市更新計畫案簡要計畫書
規劃地區	1. 萬華區公一公園附近更新地區更新計畫案
	2. 萬華區桂林路、和平西路北側（華西、梧州街兩側）更新地區更新計畫案
策略地區計畫	四、臺北市大面積公有土地地區更新計畫案
規劃地區	1.中山區民權東路鼎興營區更新計畫案
	2.萬華區新和新村更新地區更新計畫案

臺北市中山區長安段一小段210地號等1筆土地 都市更新事業概要案通過

基金會副主任 錢奕綱
基金會資深規劃師 董政彰

在95年6月15日一則令人矚目的不動產新聞：由宏盛建設與亞昕開發聯手以每坪410萬元、總額40.5億元的天價，購入六福皇宮對面土地。看似天價，其實隱含著兩項開發利基：「聯合開發」及「都市更新」，該土地為捷運聯合開發區及91年政府劃定之「中山區·南京東路、遼寧街口南側更新地區」，明定適用聯合開發及都市更新獎勵。我們可以預見兩



位置圖

家公司攜手合作，未來必定將在台北市不動產市場投入一顆超級震撼彈！

本單元約略呈梯形，北臨南京東路三段，東南臨遼寧街，南臨龍江路91巷，西側隔11層之商業辦公大樓與龍江路相鄰，面積共計3262.00㎡，原土地使用分區為第三種商業區（特）（原屬第二種商業區及第三種住宅區），台北市政府配合捷運松山線規劃施工變更為聯合開發區（捷）。故過去幾年基地內部多為住商混合情形，且建物多老舊窳陋，不符合建物及都市防災要求，該區地上物已於民國95年拆除完畢。

目前由土地所有權人宏盛建設股份有限公司具名申請實施都市更新，該案事業概要已於96年3月13日經台北市政府核准，未來更新後將採聯合開發並搭配都市更新以創造最大的開發價值。宏盛建設將擔任都市更新事業實施者，與亞昕開發共同創造台北都市環境景觀新典範。



臺北市松山區敦化段一小段703地號等9筆土地 都市更新事業概要案通過

基金會副主任 林雲鵬
基金會規劃師 徐培奕

本案屬自行劃定更新單元，位於臺北市政府民國95年10月23日公告劃定「臺北市松山區敦化段一小段703地號等9筆土地為更新單元」都市更新計畫內，面積總計約為1,082平方公尺，基地位處捷運南京東路出口步行慶城街約80公尺處。因本案範圍內北側鄰接之704、705-2地號上目前留設有保留地，鄰慶城街部分有一狹長畸零地，為避免畸零情事影響地區發展，故透過申請都市更新整體開發合併建築。

本案範圍內計有2筆私有建號，為民國53~54年所興建，現況為二層樓加強磚造建築物，老舊建築的使用與特色已不符合現代都市應有之機能，無防火耐震之功能，有防火消防安全之疑慮，並且缺乏停車空間。基地沿街部分多作為商業店面或辦公室使用，住商混合，本案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。

本案權利人眾多，土地因長年糾紛導致無法改建，未來希望透過都市更新，以公正、公平、公開之方式，朝向以下幾個方向進行後續。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，應與周遭環境在方位、座落及量體上達到調和，並能使未來的住戶至少能滿足一戶一車位，解

決現有基地之停車供需問題。



位置圖

臺北市中正區成功段一小段64地號等59筆土地 都市更新事業概要案通過

基金會副主任 胡英鵬
基金會規劃師 范詠惠

本案位於臺北市政府於民國92年10月17日公告「創意文化專用區西側老舊住宅更新地區」內，包含中正區成功段一小段64地號等59筆土地，面積共6,966.00平方公尺，基地位於台北市忠孝東路二段及杭州北路交接處，緊鄰捷運南港線善導寺站。該更新地區之劃定，係台北市政府為鼓勵創意文化專用區西側老舊住宅更新，俾與創意文化專用區景觀更為協調一致，而劃定之都市更新地區。

惟針對其中公家單位：審計部所經管之112地號及部分112-1地號國有土地，因審計部與台灣土地開發股份有限公司業已簽訂合作開發協議書，計畫興建審計大樓；經內政部營建署個案輔導會議協商後，依96年1月22日函文決議：「都市更新條例第21條及同條例施行細則第8條明訂，都市更新事業概要應視實際狀況摘要表明計畫地區範圍，本案更新單元西南側審計部管有之國有土地，如未能確定是否參與都市更新，請實施者於都市更新事業概要中妥予敘明未能參處理方式，經市府核准後，據以執行」；本案擬先於概要過程中將上開2筆土地納入更新單元範圍內，倘事後與審計部協商確認不納入該部所經管之2筆土地，

依上開營建署輔導會議決議將不重新提送事業概要逕為修正更新單元範圍提送事業計畫至市府審議。

基地內主要為四層樓公寓，其餘為三層樓審計部倉庫，區內建物老舊，管線老舊維修困難，住宅面積狹小，缺乏電梯設備，無法因應老年化社會且消防安全堪慮。然這也顯示出基地若予以適度的更新開發，將使土地得以充分利用。

本案預期透過都市更新事業推動，將促進現況土地更有效利用，進一步彰顯原有居住與商業的潛力，帶動地區持續發展，創造多贏局面。



位置圖

臺北市信義區雅祥段三小段233地號等2筆土地 都市更新事業概要案通過

基金會副主任 胡英鵬
基金會規劃師 劉嘉瑩

本更新範圍位於臺北市永吉路30巷以東，永吉路120巷以西，30巷83弄以南，永吉路30巷101弄以北所圍之街廓，基地座落於信義區雅祥段三小段233、246地號等2筆土地，面積共計4,130平方公尺。

本更新單元乃依都市更新條例第11條規定自行劃定更新單元，並於民國95年12月13日經臺北市政府公告核准其都市更新計畫案。

基地現況多為二樓加強磚造之平房，共有75戶，其中大部分為國立臺灣大學、臺北市稅捐稽徵處、臺北市國稅局、財政部國有財產局等公家單位之宿舍，目前僅有少數教職員工仍居住其中，其餘合法建物中只有10戶屬於私人所有。屋況老舊窳陋且有傾頹或朽壞之虞，致居住環境品質日益惡化，常發生牆面滲水發霉與裂縫或浮凸、結構體或門窗本身變形而使門窗開關困難、水管漏水等問題。

本更新單元內公有土地達90%以上，然由於分屬

國立臺灣大學、臺北市稅捐稽徵處、臺北市國稅局、財政部國有財產局等單位所管有，各單位平行整合、協調之困難度高。本案擬由更新單元內私有土地地主發起，整合各公有管理機關之意見，依照都市更新相關法令及各公有管理機關針對管有宿舍、土地之處理原則，積極辦理本更新單元之都市更新事業，以期



位置圖

都市更新之風險管理與籌資

信託以及建築融資辦理

日盛國際商業銀行信託部專案副理 趙意妹

本行自民國92年度開使辦理不動產信託業務起，即陸續接洽數起台北縣市更新案，但因更新法規未盡以及建商經驗不足故，皆未能順利開發；直至95年度本行承作由都市更新基金會擔任更新顧問之太平洋建設台北市南港區新光段之更新案，歷經一年與基金會、實施者、建築師共同努力，在96年1月份審議通過。

該案之審議通過開啟了以信託方式辦理都市更新之新頁，實施者以信託控管風險已為更新主管機關接受，且內政部於函示以信託方式實施都市更新事業，其同意人數比例之計算，以登記機關信託專簿所載之委託人數為計算依據（95.10.3台內營字第0950156060號函），自此，建商進行更新案權利整合時能具體掌控產權風險。本行在上述南港新光段更新案中同時為授信銀行以及受託銀行角色，以下茲就建商如何就更新案與向銀行申辦融資，以及信託與融資如何互為架構，就實務面說明。

信託－風險管理

地主在面對同時得作出參與更新與將產權交付信託時，多會猶豫，甚至出現抗性，如何消弭地主心中之疑慮，有賴實施者與信託業者提出完整之信託執行規畫，兼從法規面與風險管理面使地主了解信託對其之效用。尤其更新案地主人數眾多時，實施者若能得到有經驗具熱忱之信託業者協助，能令權利整合更順利。透過不動產信託登記，管理權利整合期間及審議流程期間之產權風險，較諸更新條例第33條之自權變計畫核定後之公告禁止規定涵蓋期間更完整。

更新案信託效益除管理地主產權風險外，在建商申辦融資時亦發揮管理授信風險功能。現今銀行雖已認知更新為未來土地開發趨向，但因不熟悉法規或缺乏實務，仍認為更新案時程冗長、不確定性高，以致對更新案授信意願不高。更新案產權信託對銀行授信已開始建立良好之第一印象，在其授信評估報告中，產權風險已控管，尤其受託人若能發揮積極受託人角色，藉由多樣化信託架構規畫及嚴謹之信託專戶資金控管，更能有效降低授信風險。

融資－提供更新計畫與時程表→法規教育→問題與解決方案

在信託架構平台上辦理更新案建築融資，有了好的開始，隨後，訂定流程依序執行，將提高申辦成功率；也有助於更新案專案經理人藉由建立標準流程，提高更新專案執行效率。

提供授信單位一份完整的更新計畫及執行時程表是重要的第一步，這份資料須使銀行了解實施者對案件的想法、整合方式與策略、建築設計規畫、產品定位、銷售策略、財務規畫以及各階段預估花費時間；換言之，銀行得先知道實施者的計畫，才能寫評估報告，才能向總行長官報告案件。

更新案之前置權利整合、送件審議時程對授信單位並非絕對減分因素，透過信託控管以及計畫性融資之安排，由實施者、受託人、授審單位共同討論，仍能順利架構出融資計畫。

如果實施者僅如同一般開發案提出土融、建融額度，以及案件樓版面積、造價、售坪、售價等資料向銀行申辦更新案融資，結果可能即為石沉大海。銀行經營兼重風險管理與收益，且目前銀行業者對不動產景氣多持審慎心態，對不動產授信評估嚴謹，以免重蹈民國70、80年代覆轍。

銀行之放款利率與案件風險成反比，更新案如果規畫妥適、風險得以控管或衡量、停損，則可與銀行洽談藉由其他工具、授信規畫調降利率。有籌碼有計畫與銀行談利率，較諸一味要求低利率，更有可能達成目的。

實施者針對更新案之各項問題提出解決方案為授信審查關鍵，一般多以權利整合以及財務規劃為主；對於未具更新實務經驗之實施者而言，更新顧問所提供之專業服務於此時價值特別的被顯突出。權利整合問題最難解，更新顧問可以綜合各種法規、實務、更新操作know-how提供解決方案。授審單位對於實施者已有規畫且委請專業更新顧問之更新案授信具較高的承作意願。

結論

辦理更新案須結合各種專業且透過計畫整合而成就。未來更多具理想及視野之建商加入，將令各種機制更趨完整，也能令市場的「質」更提昇。信託在更新案中是一平台，透過信託平台，控管風險、提供解決方案；更新案之融資申辦性質屬專案性融資，且資金來源確認有助權利整合，實施者除專注更新開發外，也須詳加規畫融資申辦。結合專業更新顧問、專業建築師、有理想及計畫的實施者、專業受託銀行及授信銀行等團隊之更新案，不止令人期待，也是銀行爭取之案件。

（若有信託相關問題歡迎洽詢，聯絡方式：（02）2732-9998#852、4028@jsun.com、chaoyimei@yahoo.com）



臺北市北投區桃源段二小段251地號等14筆土地都市更新事業概要通過

基金會副主任 錢奕綱
基金會資深規劃師 董政彰

本更新單元依都市更新條例第11條規定自行劃定更新單元，並經臺北市政府於96年1月17日公告核准其都市更新計畫案，範圍包含北投區桃源段二小段251地號等14筆土地，面積共計4,320平方公尺。惟本案因基地空地比過大，都市計畫委員會裁定並非都市更新政策所著重之建築物拆除重建以改善居住環境而給予獎勵之都市更新地區，故限制部分容積獎勵項目，不得申請容積獎勵△F3更新時程獎勵及△F5規劃設計之更新單元規模獎勵，本案總計限制申請之容積獎勵約為13.3%。

本更新範圍為完整街廓位於北投區崗山路5巷以南，新興路152巷以西，新興路158巷以北及以東所圍之街廓，區內建物多約為民國40年所興建的土造和磚造建物，建物老舊窳陋、土地使用強度極低，且結構耐震及防火安全堪慮，且其中三條計畫道路尚未開闢，導致整體生活環境品質不佳。並有2筆產權未定土

地，另其中數筆產權複雜，土地整合困難度高。現申請人逐一克服此困難，並同意協助開闢其中未開闢三條計畫道路總面積達1,801平方公尺，未來更新後將可有效改善居住環境，創造良好都市人行空間，並發揮土地使用最大效能。

目前該案事業概要已於96年3月30日經臺北市政府核准，未來將採協議合建方式進行都市更新，預計更新後興建地上十八層、地下四層住宅大樓。



臺北市中山區吉林段四小段603地號等40筆土地都市更新事業概要案通過

基金會副主任 胡英鵬
基金會規劃師 范詠惠

本案於民國95年4月10日依都市更新條例第11條規定自行劃定更新單元，單元劃定基準符合「台北市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」第二條第一項『建築物未能與重大建設配合』等3項指標，於民國95年5月24日都市更新計畫送件，經臺北市政府於民國95年10月27日公告核准其都市更新計畫案，民國95年12月13日事業概要送件，民國96年3月1日事業概要核准。

基地位於臺北市中山區林森北路以東，新生北路二段68巷以南，新生北路二段62巷以北，新生北路二段68巷15弄以西所圍之街廓內，更新單元面積共計1,686.69平方公尺。

基地內建物屋齡多約為民國57年所興建1至2層磚造、加強磚造為主，建物老舊窳陋、居住環境不佳，且結構耐震及防火安全堪慮，導致整體生活環境品質不佳，環境空間具壓迫感，實有更新迫切之需求，且現況土地使用功能欠佳，土地使用強度極低，未符目

前中山北路以及林森北路周圍商業發展強度及經濟效益，顯示出基地若予以適度的都市更新開發，將使土地得以充分利用。

本更新單元附近生活機能相當完善，未來實施本更新事業將興闢集合住宅、辦公大樓或商業設施，以符合基地所在之使用分區之使用機能的定位，兼顧空間經濟性及適居性，提昇整體之居住品質，達成土地合理有效利用之再發展目標。



位置圖

大阪市茶屋町西地區第一種市街地再開發事業

繁華市區交流據點的更新 創造景觀豐富的步行空間

作者：環境開發研究所(公司) 真野恒樹
譯者：何芳子
本文原載出處：URCA No.122 P.9 - 11
(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)

前言

茶屋町西地區位於阪急梅田車站的東北側，梅田站可說是西日本地區JR及私鐵匯集的最大、最繁忙的運轉站，交通非常便利。車站周邊地區商業、業務設施密集分佈，尤其在JR大阪站的北側，舊梅田貨運車站用地刻正進行更新中，故未來此地區的集客能力將可大幅提高。

此更新事業將以增進都心機能為目標，0.6公頃基地的更新計畫由更新會負責執行，已於2005年9月底完工，更新會於2006年度完成結算並解散。

地區歷史條件及現況

茶屋町位於「池田街道」沿線，而池田街道是大阪通往池田及大阪府北部的必經要道。大阪府北部的「能勢地區」是煤炭、木材、銅的產地，此等產品藉由此街道運送到大阪，並由大阪運回衣類、鹽、魚等生活用品。於明治初期，即十九世紀末葉，此地區自然原野一望無際，其間建設有以欣賞花月景緻聞名的「鶴之茶屋」、「荻之茶屋」等遊憩餐飲場所，故因而得名。該地區南側於1889年(明治22年)建設了一座具備眺望台的9層樓建築「凌雲閣」，設有划船、溫泉、射弓餐廳等遊樂設施，是當時市民喜歡造訪的休憩場所。

在此歷史背景發展下，此地區承襲其風土條件，周邊地區業已商業、娛樂設施吸引眾多的年青族群到此遊樂。雖然具備優越的區位條件，但地區內巷道狹窄，老舊窳陋的木造低層建物密集，空屋空地處處可見，面臨著嚴重防災、犯罪等課題。

辦理經過

檢討更新事業推動時，希望將狹小道路兩側的基地合併納入整體開發。朝高度利用方向進行更新，除

興建不燃化建物外，並拓寬道路、增設步道、退縮建築、留設基地內部通路等，創造安全舒適步行及公共開放空間，期提昇整體環境景觀及生活環境品質。於整合基地內權利關係人意願後，於1997年7月成立茶屋町西地區再開發協議會，正式檢討更新計畫。

1998年3月，鄰近的茶屋町東地區都市計畫奉核定後，大大激勵了推動的熱忱，遂於同年8月設立更新籌備會，12月都市計畫核定。在規劃初期，雖計畫興建以辦公使用為主的17層樓建築，但更新籌備會經多次討論，認為應以「活化繁榮茶屋町，充滿重視並配合周邊地區熱鬧氛圍，故改變計畫，決定朝全館提供商業使用方式進行更新。於2000年12月完成都市計畫變更並獲准成立更新會。

權利變換計畫擬採全體協議同意方式，故協調租地權人花費較長時間，始於2002年2月核定權利變換計畫。其間房屋拆遷問題，曾與房屋承租人進行協商，調解及假處分等作業。於2003年2月由竹中工務店等營造團隊承包，於同年12月開始施工。

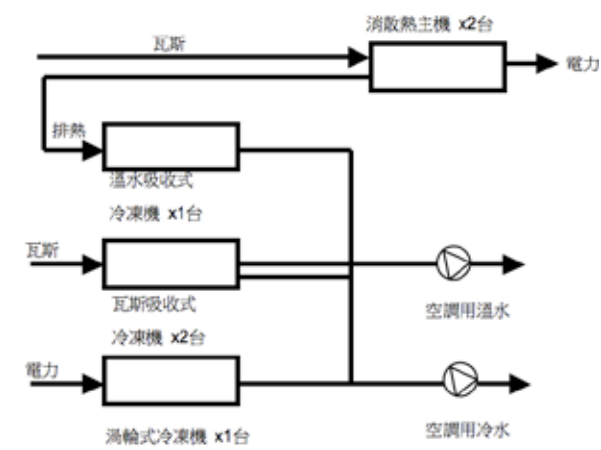
工程開工後，權利關係人的權利分配遲遲無法定案，於接近竣工交屋的2005年8月，復辦理完成事業計畫的局部變更，並獲得全體權利關係人同意，提出權利變換計畫的輕微變更，亦曾考慮採臨時使用方式開張，但最後慶幸能夠依照預定進度於2005年9月底完工，於10月開張營業。

事業概要

本更新事業設定下列3項目的：(1)將狹小道路兩側基地合併實施更新，朝高度利用開發，以發揮其區位優勢；(2)興建不燃化建物，強化防災功能；(3)藉由道路拓寬，興建步道、退縮建築及新設基地內通路等方式，改善公共設施並創造公共開放空間及舒適步行空間。

更新地區周邊已有不少以年青族群為消費對象的商業、娛樂設施，為創造良好步行空間環境，故以「塑造熱絡交流據點」為造街方針，並以「創造多樣化富趣味性步行空間」為最終目標。

本更新事業實施地區面積約5,900m²，建築基地面積約4,500 m²，建物總樓地板面積約27,900m²，為地下2層，地上9層之鋼骨、鋼筋混凝土造建築。地下1層至地上9層樓均提供商業使用，地下2層為停車場，



消散熱設備構成

可容納100台使用。低層部分包括一棟3層樓及一棟地下1層地上3層建物。

本更新事業分本棟與分棟兩部分，一層樓以其鄰近茶屋町地區之優越區位性，以朝外營業之店鋪配置方式，商業設施退縮興建，使退縮空地與步道聯成一體，創造充滿綠意的舒適人行步道及都市開放空間。為引導從阪急梅田車站的人潮，在本棟建物之1、2層樓採挑空方式，設置步行廊道(Korridor，德語)，廊道牆面採用陶磚幕牆(Terracotta curtain wall)塑造具深度柔和的溫馨感受，並豐富呈現白天與夜晚的不同景觀與情趣。屋頂設置花園並採用消熱設備，以提高能源效率，減低對環境負荷並降低維管費用。

本棟的商業設施(NU chayamachi)，係以具現代流行感的成人為模擬對象，以充滿遊憩樂趣體驗為主題加以設計。以20、30歲的年青女性為主要顧客群，具備「執著」、「流行感」、「風格」、「隨性Casual」、「音響感」及「可餐的」主題意識，引入9家關西特色店鋪及服飾、雜貨、CD、餐飲等，共計76店鋪，期創造熱鬧新都會生活形態的領先及地標性景點特色。

權利變換

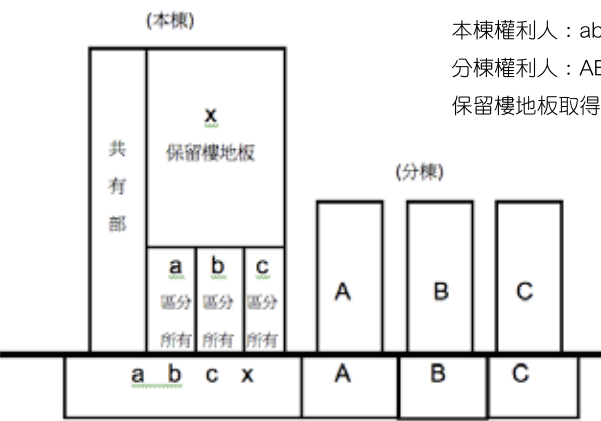
本更新事業的權利變換計畫係依都市再開發法第110條規定之全體同意方式，本棟商業設施採區分所有共有持分方式，故對於不願擁有本棟房地資產的所有權人，以分棟樓地板分配之，其分棟部份之詳細分配狀況如下：

- 權利形態：採土地、建物單獨持有方式。因更新事業都市計畫以高度利用地區指定之，其建築面積最小須達500m²，為符合規定，將更新地區全部納入「一團地」認定方式，以滿足最小面積限制規定。
- 規模與位置：分配之土地及建物其位置、大小都均以更新前狀況為準，並採協議取得同意方式辦理之。
- 更新後增建、改建事宜：維護良好景觀環境，有關更新後建物使用管理事宜，涉及增、改建事項，均須

提經本棟及分棟全體權利人同意，使得為之。

結語

本更新事業東側之「茶屋町東地區第一種市街地再開發事業」刻正進行權利變換計畫核准作業中，預定2006年開始動工，預定2009年完工。該更新事業以超高層住宅為中心，此本棟的低層部分配置店鋪，屬複合使用，此外尚包括業務棟及學校棟。俟更新事業實施完成後，茶屋町東、西地區將建構一安全舒適生活環境，並提昇整體地區魅力及熱鬧繁榮。



更新後所有權形態

事業計畫摘要

所在地	大阪市北區茶屋町10-12		
實施者	茶屋町西地區市街地再開發組合		
都市名	大阪市 263萬人(2006年4月)		
地區面積	0.6ha		
辦理經過	都市計畫核定 1998年12月 事業計畫核定 2000年12月 權利變換計畫核定 2002年2月		
事業概要	竣工 2005年9月 用途：商業 建築面積：4,399m ² 建蔽率：69.85% 總樓地板面積：27,960m ² 容積率：554.59% 構造層數：鋼骨鋼筋混凝土 鋼骨造 地上9層/地下2層 事業費：74.66億圓		
土地利用	更新前(平方公尺)	更新後(平方公尺)	
	公共用地	1,464	1,532
	建築基地	4,467	4,399
權利人數	更新前 14人	更新後 13人	

更新重點新聞

修正都市更新條例 八成持分者同意可改建

2007-01-11/中央社

立法院今天初審通過「都市更新條例第二十五條之一修正草案」，明訂都市更新範圍內的土地與建築物，只要超過五分之四以上持分者同意，即可協議方式改建。立委劉文雄等認為，因常有不同意改建的十分之二所有權人，刻意灌人頭，以致往往只有一坪的土地，卻有上百位所有權人，讓都市更新只因達不到人數規定門檻無法進行，喪失政府辦理都市更新的美意，現行條文有必要予以修正。

都市更新 350件申辦

2007-01-17/經濟日報

內政部營建署昨天表示，全台已有350件都市更新申辦案，其中台北市占190件最多，目前已有11個直轄市及縣市政府啟動都更機制。鄉林建設引用證交所的資料顯示，去年上市櫃建商公告取得總價逾3億元的營建用土地，總額高達440.2億元，其中興富發以近76億元，成為去年的買地王。

台銀籌設子公司 開發不動產

2007-02-07/經濟日報

台灣銀行與中信局將於今年7月1日完成整併，並積極準備設立「台灣金控公司」，不只既有銀行、證券、信託等架構，台銀董事長蔡哲雄昨（6）日指出，今年將向金管會申設「資產管理」子公司，跨足不動產領域，為台銀公告現值高達850億元的不動產，進行活化。不同於一般銀行設立資產管理公司來處理不良債權（NPL），台銀規劃的資產管理公司，目標是扮演開發不動產角色。

都市更新大利多 將釋出21公頃國有地

2007-03-08/聯合報

推動都市更新案將有大利多！行政院財經小組昨天通過國有土地處理原則重大政策，劃定在都市更新範圍內三三〇坪以上、且國有地面積所占比例達一半以上的大面積案，將以公辦更新為處理原則，中、小面積各以標售、讓售為處理原則，總計民

間提案涉及國有土地計一七六件都可望解套，釋出國有土地達二一・二二公頃，預計可望帶動高達五千億元都更商機。

南港輪胎 土地開發跨大步

2007-03-22經濟日報

南港輪胎（2101）南港廠土地開發案跨大步，預計年底前正式關閉南港廠，昨（21）日旗下南榮資產通過授權董事長尋找土地共同開發夥伴，南港擬釋出廠區1,676坪至2,234坪土地，約占廠區總面積15%至20%。

東京最高新地標東京中城明天開幕

2007-03-30/中央社

日本東京的新地標「東京中城（Midtown）」明天即將開幕的「東京中城」佔地約十公頃，是三井不動產公司與其他五家公司聯手於二零零一年標得這塊建地，花了三千七百多億日圓建設完工。建築物共有六棟，入駐的有辦公大樓、五星級外資大飯店、住宅、三得利美術館等。中城的正中央為「中城塔樓（Midtown Tower）」高兩百四十八點一公尺，是東京最高大樓，商業設施風格則是強調「氣質、舒適」。名為「佳麗雅」的區域是東京中城的主購物中心。全長一百五十公尺，高二十五公尺，有四層樓挑高的中庭設計，由時尚流行名店進駐。

復興SOGO西側眷舍改建24層大樓都更案7月可核定總銷金額百億

2007-04-14/聯合報

龍聯機構整合了13年，位於忠孝東路、復興南路SOGO百貨復興店西側的老舊軍眷房舍都市更新，土地產權屬空總，是目前台北市地段最核心的商業區都更案，近日跨出一大步，預計在7月完成都更事業計劃核定，將重建24層住辦大樓，使忠孝復興商圈版圖向西延伸，可望再度帶動店面價格翻揚。

都更基金建商籌資新管道

2007-04-06/工商時報

都市更新基金可望掀熱潮！為配合政府推動都市更新，金管會扮推手，大舉開放投信業申請募集都市更新基金，加上今年底前將有九筆大規模都市更新計畫開始啟動，市場預料屆時透過基金取得資金，進行建物改建，將成建商募資的新趨勢。

1月 - 4月基金會近期工作日記

1月

- 9日 本會參與行政院經建會召開「行政院都市更新推動小組會議」協助台北縣政府簡報板橋浮洲都市更新案
- 10日 參與內政部研商「參與分配之所有權人於更新期間遭限制登記時，實施者及登記機關如何處理」會議
- 16日 本會丁執行長受邀至復華金控講習
- 19日 本會基隆火車站更新都市計畫變更案向基隆市政府進行期中簡報
- 23日 參與營建署舉辦2007年都市更新國際研討會
- 24日 協助北縣政府研議修訂北縣更新建築容積獎勵核算基準；參與北市更新處擬定修正「推動都市更新事業經費補助辦法」座談會；協助國美建設參加健康路事業計畫公辦公聽會
- 26日 本會參與北市更新處「如何建立具信賴力之權利變換鑑價機制座談會」；協助世豐建設召開萬慶街更新事業公聽會
- 29日 協助太平洋建設南港東新街更新事業計畫及尚志資產大同區大龍段二小段變更事業計畫更新委員會審議

2月

- 1日 本會丁執行長擔任新莊市公所都市景觀與城市更新美學課程講師
- 2日 參與財政部召開「續商都市更新事業範圍內國有土地之處理原則及相關事宜」
- 3日 本會尾牙餐會於神旺飯店舉行
- 7日 本會丁執行長至旭柴國際及基泰建設演講
- 14日 協助國美建設參加健康路更新事業幹事會審議

3月

- 2日、7日 本會協助內政部營建署辦理都市更新實務研習會
- 9日 本會協助三輝建設參與板橋市江子翠站更新事業公辦公聽會
- 12日 本會參與台灣營建研究院主辦兩岸都市更新座談會交流
- 13日 本會參與基隆市府召開「基隆市都市更新範圍內港埠用地發展議題研商」會議

- 14日 協助興洋建設辦理北市玉泉一小段更新事業及權利變換公聽會；參與內政部營建署研商「更新事業概要、事業計畫同意書範本會議」
- 16日 本會協助內政部營建署辦理南區都市更新實務研習會
- 17日 丁執行長應新竹市社區規劃諮詢中心邀請演講
- 19日 本會基隆火車站都市更新案協助基隆市政府參與行政院經建會召開「行政院都市更新推動小組會議」；召開本會第四屆第一次董事會；本會協助台北縣政府修訂「台北縣都市更新容積獎勵核算基準」研商會議
- 24日 本會辦公室喬遷至仁愛路新址
- 26日 協助台北縣政府研議修訂『台北縣都市更新建築容積獎勵核算基準』會議
- 27日 本會協助內政部營建署辦理更新實務研習會(台南市)
- 29日 日本博多車站再開發研究會專家至本會交流；本會參與台北市都市更新處舉辦台北都會區(北北基)合作都市更新教育訓練交流座談會
- 30日 協助台北縣政府研議修訂『台北縣都市更新建築容積獎勵核算基準』；本會舉辦喬遷開工及茶會
- 31日 丁執行長擔任台灣土地銀行管理研習班訓練計畫講師

4月

- 1日 本會參與新竹市火車站地區都市更新專家座談會
- 5日 參與內政部召開續商都市更新範圍內抵稅土地抵充公共設施用地執行疑義會議
- 7日 本會協助台北縣政府辦理都市更新師培訓研習會
- 9日 台灣銀行邀請丁執行長演講
- 13日 協助興洋建設玉泉段更新事業幹事會審議
- 19日 台北富邦銀行邀請丁執行長演講
- 16日 韓國鑑定院來訪，與本會簽訂友好合作協議
- 23日 本會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」
- 26日 中華電信黃科長來訪討論如何協助辦理更新事宜
- 30日 協助國美建設參加健康路更新事業北市更新委員會審議