



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 編排：黃于珊
地址：100臺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

基金會舉辦十週年慶祝茶會

溫馨、感恩、再成長

基金會 何誌貞



為 答謝多年來跟我一起成長的業主與合作夥伴，也分享我們的喜悅，本會於2008年4月18日下午於台大醫學院國際會議中心舉辦十週年茶會，這一天我們基金會同仁全員出動，歡欣地迎接這個屬於我們的日子。

會場外：滿室馨香、祝福滿滿！

場外除了排滿了中央、各地方主管機關、多年合作好夥伴、業主等花籃外，深刻感受到大家對基金會的鼓勵、祝福及期許！

會場內：冠蓋雲集、歡愉熱鬧的氣氛！

場內，牆上掛滿了紀錄這十年基金會努力成果的展版、圓桌上展示著基金會歷年出版的書籍，及甫改版新

上線的網站，由同仁們親自操作說明及介紹。

來自各方的朋友親自前來恭賀、閒話家常。政府官員方面例如前兩任的營建署署長陳光雄署長及林益厚署長、內政部建研所前所長張世典所長、前內政部地政司張元旭司長（現任國土規劃及不動產資訊中心董事長）、臺北市都市發展局許志堅局長、營建署都市更新組陳組長及都市計畫組王組長等長官均親自出席。

本會董事太平洋建設章民強總裁、冠德建設馬玉山董事長、另還有許多的建設業業主、建築師、估價師、地政士、金融機構、九二一基金會謝執行長等均親自現身會場。更令人感動的是遠從台中縣東勢來的「王朝一期社區」、「名流藝術世家」等九二一重建社區更新會住戶，來自四面八方的祝福好不熱鬧！





主題報導

張隆盛董事長致詞

董事長在致詞中回顧十二年前副總統連戰先生兼任行政院長時，為推動都市更新而有籌備公私合營的公司構想，後因無法成立，改由民間八家公司出資成立本基金會。由原先擬助政府推動更新之研究的初期工作、到九二一地震後，與九二一基金會一起從事災區重建、接下來摸索國內都無人執行的「權利變換」一直到臺北市、縣民間開始推動都市更新的階段。我們看到董事長一路帶領著基金會一步步走到現在，以身作則引導各界重視都市更新的重要！



張董事長致贈紀念品予馬董事

對歷任董事支持，我們感銘於心

在茶會的活動中，其中一項重要的活動是感謝基金會歷任董事的捐助及專業上的指導，特別由董事長親自致贈紀念品以謝謝董事們知遇之恩與卓見。我們在謝卡中特別引用唐朝詩人盧綸的塞下曲之四的詩，來表達我們對董事們的敬意，這首詩是描寫李廣將軍西征大獲全勝，舉辦慶功宴的景象，基金會不敢以比喻作李廣將軍的精銳軍隊自許，雖然在我們同仁心中，董事長的確像李廣將軍一樣有魄力！然而，在都市更新這一片疆土上，我們也的確闖出自己的一片天，在此也藉由這個活動讓歷任董事分享我們的喜悅與小小成就！

董事代表：冠德馬玉山董事長致詞

馬董事長擔任基金會第一屆董事至今，這十年來一直是最支持基金會，並且在資金捐助、專業及實務經驗上指導鼓勵我們。在致詞中他稱許基金會已經是臺灣都市更新的第一品牌，除了為都市更新這個行業樹立榜樣外，更對於整體規劃也可提出具專業上的建議，進而改善營建環境，對社會貢獻頗多。



張董事長與與會者合影

政府代表：北市發展局許志堅局長

許局長稱許基金會扮演很重要的橋樑，幫助政府及民間有效推動都市更新。他說，看到了基金會的特刊上十個第一，其中第七至第十項與臺北市有關，與有榮焉！他並提及臺北市未來都市更新應與產業界結合，共同營造文化、資源、產業的優質環境，最後還期許基金會下一個10年、20年能一起慶祝，甚至百年還能夠一直秉持初衷延續推動都市更新。

業主代表：九二一重建基金會謝執行長志誠致詞

謝執行長，在九二一震災重建時，扮演很重要的角色，其中在任內推動「臨門方案」讓災民們很快的擁有屬於自己的家。其間，本會與九二一基金會一直併肩作戰。謝執行長感性的說，他親眼目睹基金會一開始差一點付不出薪水到現今已營造「都市更新」成為顯學，並提及九二一重建工作基金會幫忙審查的工作，讓民間捐助能有效運用與把關，最後謝執行長還提及九二一基金會已完成階段性任務將於本年六月三十日宣布解散，而近四十億的善款將轉贈賑災基金會繼續幫助需要幫助的人。



丁執行長向與會者解說展板

業主代表：華固建設鍾榮昌董事長

鍾董事長是建築業界的尖兵、認真踏實，注重施工品質與管理維護，其產品一直受市場肯定。過去幾年中委託基金會已辦理兩件更新案，並且順利完成，為華固建設創造七十億元的營收！會中感概的說，都市更新案的推動時程往往非常冗長，如何縮短時程問題有待大家共同努力。另一個是「釘子戶」的問題，處理上是都市更新是否成功的關鍵，期公權力能適時介入秉持公平合理原則處理，也希望基金會能繼續為業者服務作政府與民間的中間橋樑。



活動現場

基金會舉辦十週年一系列講座

展現十年努力成果，推廣都市更新概念，受社會大眾肯定

基金會主任 林雲鵬

基金會規劃師 鍾承憲

為展現本會同仁十年努力成果並推廣都市更新觀念，特舉辦相關活動以回饋社會；在基金會十週年的活動中，除了舉辦慶祝茶會，本基金會特別與市長官邸藝文沙龍（時藝多媒體公司）合作辦理基金會十週年演講及參訪一系列活動；都市更新演講內容由淺入深，從『認識都市更新』、『政府推動都市更新政策』、『推動社區更新之方法』、『公平的分配』及『都市更新國內、外實際案例』，都市更新參訪包含『臺北市都市更新事業參訪』及『台中縣東勢鎮九二一災後重建都市更新事業』等活動，讓學員透過一系列的都市更新課程，瞭解何謂『都市更新』。



基金會丁執行長演講實況



基金會張董事長與學員分享都市更新經驗

己社區的更新(2)更新事業推動』、『推動自己社區的更新(3):公平合理的分配』讓學員學習該如何推動社區更新，『台灣都市更新的案例(自力更新)』讓學員知道九二一受災戶如何藉由都市更新事業重建自己的家，『日本都市再生』、『英美都市更新的歷程與案例』等實際都市更新成功經驗分享給學員，讓學員循序漸進的瞭解都市更新的概念、法令機制、執行面及成功經驗分享，進而促進台灣都市更新之發展。



基金會丁執行長與學員現場互動

都市更新研究發展基金會十週年都市更新一系列活動課程規劃十場演講共計二十小時及都市更新事業實地參訪兩天，演講內容包含『創造多贏的都市更新』讓學員瞭解何謂都市更新，『台灣都市更新願景—政府政策及計畫』讓學員知道政府推動都市更新事業之方向，『台灣都市更新的案例(建商主導1)』、『台灣都市更新的案例(建商主導2)』讓學員明白清楚建商主導之都市更新事業如何操作，『推動自己社區的更新(1)發起』、『推動自

業主代表致詞-尚志資產張益華總經理

尚志資產是大同公司的關係企業，擁有百年歷史的公司，在張總經理的介紹下才知道九十年前大同公司即從事建築開發的行業，爾後雖以生產事業為主，近年來才把重心放一部份到推動都市更新工作上。張總經理謙稱基金會與大同公司企業文化相契合即正直與誠實，並有專業服務，因此合作上相當愉快！

社區代表-張瑞華總幹事(東勢鎮王朝一期)

在九二一震災中，東勢鎮的王朝一期是罹難最多的大樓，在基金會與九二一基金會共同努力下，完成大家都認為不可能的任務—全國第一個以地易地的重建大樓(重建後更名為「文心帝國」)，茶會這一天，住戶們都北上祝賀並致贈本會紀念品。

基金會十年回顧與未來願景、新網站啟用儀式

茶會最後的節目就是由丁致成執行長簡報介紹基金會過去十年內所完成的各種公私部門的工作成果，並且啟用基金會的新網站。新網站提供了更豐富的都市更新資料庫及本會推動成功的都市更新成果案例，讓社會大眾能夠免費獲得完整的資訊，營造更有利更新的环境。

結語

十週年茶會在短短的兩個半小時及眾人的掌聲中落幕，我們心裡很清楚，十週年茶會的結束是代表另一個責任的開始，未來仍有許多要努力的，保持專業、公益、公正原則，並尋求「政府」、「開發商」、「社區」三贏的都市更新—我們隨時保持虛心學習再成長的精神、推動都市更新！





基金會舉辦臺北市、東勢鎮參訪活動

實地走訪更新案例、瞭解都市更新的好處

主題報導

基金會主任 林雲鵬
基金會規劃師 鍾承憲

都市更新近來已成為全球發展的主要趨勢，在政府大力推動下，都市更新儼然成為眾所皆知的名詞，基金會除長期關注台灣都市更新推動狀況外，為推廣都市更新事業，今年與市長官邸藝文沙龍（時藝多媒體公司）合作，規劃一系列都市更新研究發展基金會十週年相關課程及參訪。



與學員合影

為推廣都市更新教育，基金會與市長官邸藝文沙龍（時藝多媒體公司）規劃兩天實地參訪臺北市都市更新實例及台中縣東勢鎮九二一受災戶重建更新實例訪查行程，由本會執行長丁致成先生領團，鄭正忠特助、張志湧主任、蘇士豪副主任及數名規劃師解說案例更新經過，實地參訪都市更新案例時地，藉由參訪過程，學員提出都市更新相關問題等雙向交流，讓學員瞭解如何去推動社區都市更新。

參訪行程安排從臺北市都市更新事業開始，到後續參訪台中縣東勢鎮九二一受災戶重建都市更新實例，希望學員能從與具有都市更新成功經驗的居民做最直接的交流，從中學習到寶貴的經驗。為深入瞭解臺北市都市更新事業，基金會安排參訪不同類型的都市更新實例，來讓學員能知曉都市更新的程序，進而瞭解都市更新的好處。

2008年5月17日臺北市都市更新案例參訪活動



鄭特助向學員解說汀州路更新經過

臺北市都市更新事業參訪行程的第一站是來到位於臺北市中正區羅斯福路一段之都市更新案-華固建設中正史坦威，此案更新前基地內公有土地佔全區高達百分之八十五，大部份為民國四十年初興建的台灣大學教職員宿舍，建物均已老舊。公有土地間夾雜私有土地，大幅降低公有土地個別開發效益，而私有土地狹小畸零，居住品質不佳，且違佔建物林立、巷道狹窄，嚴重影響公共安全，亟需透過都市更新改善居住環境。透過都市更新及權利變換機制，有效處理市中心精華地區因公私土地交雜及違建佔用無法開發之困境，同時也為台大校地利用與宿舍處理提供新的方向。第二站參訪位於臺北市中正區汀州路一段的都市更新案，此案更新前基地內多為三十年以上老舊建物且區分所有建物及透天厝夾雜，現有巷道狹窄，透過都市更新鑑價機制，公平處理分配上的問題，且重新設計規劃，提升整體居民生活品質。第三站為位於臺北市松山區敦化北路與南京東路交叉口之都市更新案-台北金融中心大樓，此案更新前為九二一震災後列為黃單危樓，原擬依原樣拆除重建，因未能取得全體同意，雖已請得建照但仍無法重建。管委會於是聘請結構技師重新勘驗認定為紅單危樓，再陳請市府劃定為更新地區。本會接受管委會委託研究採地主自行出資、委託建築經理公司代理實施方式進行更新，並由地主將資金、土地全部信託予信託銀行，建立風險控管機制，為國內創新的更新模式。



丁執行長向學員解說中正史坦威更新過程

第四站為位於臺北市中山區長春路與建國路交叉口附近之都市更新案-華固建設雙橡園，此案最大特色在於透過都市計畫變更將兩個街廓合併更新開發，廢除兩塊基地中間尚未開闢之六米計畫道路，於更新單元內東南側做為綠地使用，以提升住宅環境品質增進公共利益。第五站為位於臺北市大同區敦煌路與哈密街之間之都市更新案-大同事業二期，此案更新前為一老舊廠房及員工宿舍，但廠房已閒置多時，且老舊不堪，影響周圍環境品質與都市景觀，透過都市更新規劃由更新單元向周邊擴散，與整個大

同區共享其利，設置多種公益性之公共建設如設置社區活動場所及負責經營管理二十年，作為老人文康室、圖書室、媽媽教室、韻律教室等使用；改善大同總公司圍牆，除美化圍牆材質設計及綠化植栽外，加強夜間燈光照明建立更優質的人行空間；妥善處理市有土地上四戶舊違建戶；留設長度達一百二十七米人行步道與鄰地更新案結合成完整人行系統；捐贈並協助開闢更新單元東側道路。臺北市參訪行程最後一站為位於大同區涼州街之上都市更新案-廣宇建設大同區涼州街首善，此案為臺北市政府多年來推動大同區歸綏街附近之更新地區，但因台銀土地眾多無法協調配合而發展遲緩。本案是第一個透過都市更新協調臺灣銀行整批標售更新單元範圍內持有土地，突破以往台銀土地散佈大同區造成無法整體開發之困境，不僅成功推動當地老舊地區改造，亦為臺灣銀行找出處理大同區零散土地之新方向。



學員與都市更新社區經驗交流

2008年6月21日東勢鎮災後重建更新案例

台中縣東勢鎮更新事業參訪行程第一站為位於台中縣東勢鎮三民路與中興街交口之自力都市更新案-東勢王朝一期，此更新案為九二一震災全倒社區，死亡人數達二十八人，原住戶不願在原地重建，乃依重建暫行條例與東勢鎮公所進行「以地易地」再進行都市更新重建。新基地原屬東勢鎮公所停車場用地，變更為商業區，而受災基地則變更為停車場用地。更新完成後，該社區大樓成為東勢鎮最高之地標大樓。本案亦獲得九二一震災重建基金會臨時方案協助融資(第六十號)。第二站為位於台中縣東勢鎮東安



學員與都市更新社區經驗交流



學員參訪涼州街施工情形

里之都市更新案，本案實施者是全國第一個核准籌組之更新會。更新單元面積廣達一·三公頃，土地所有權人高達一百五十人。其中分為整建區段及重建區段。由於街區建物大多數是土造或木造之老舊建築，九二一震災時遭受嚴重的倒塌損毀。在劉里長及多位熱心里民的推動下終於進行重建。重建的目標不只是把房子蓋起來，而且完成道路及立體停車場等公共設施的開闢，為老市街商業與生活的復甦注入強心針。第三站為位於台中縣東勢鎮泰昌里東崎街之都市更新案-名流藝術世家，本案是災後社區重建之重要示範，創下多項全國第一的記錄：第一個以權利變換實施之更新事業，第一棟動工及完工之震災受損大樓，第一棟獲得九二一基金會臨時方案融資協助，第一棟災後重建大樓以SRC構造興建並且取得綠建築標章。本大樓原是在一九九五年興建的八層建築，連年榮獲台中縣公寓大樓管理的評鑑首獎。因九二一震災受損嚴重被判全倒，在住戶全體共識下委託本基金會協助重建成功，營建署亦委託本會輔導該社區成為集合住宅重建示範案。

基金會十週年參訪活動讓學員借由最直接的接觸，清楚讓學員明白都市更新不僅僅是重建自有的資產，而是保障自有的權益下，進而改善周遭環境，提升生活品質。本次參訪活動順利結束，除要感謝市長官邸藝文沙龍（時藝多媒體公司）外，更要感謝東勢王朝一期委員會、勢鎮東安里之都市更新案委員會、名流藝術世家委員會等參訪單位的熱情接待與解說，更要感謝與會夥伴的大力支持，希望藉由本次實際參訪活動，能將都市更新的優點推廣民眾，加速台灣都市更新的腳步。



學員與都市更新社區經驗交流

對新政府的都市更新政策建言芻議

基金會執行長 丁致成

前言

馬英九總統及蕭萬長副總統已於2008年總統大選中高票當選並於5月20日就職。對於新政府的上台，本基金會期許有一番新的氣象與作為。馬總統在擔任臺北市長時曾提出軸線翻轉的都市更新政策，而蕭副總統也曾經向陳水扁總統建言加速推動都市更新擴大內需之建言。我們相信未來都市更新政策將走上更康莊之大道。特提供本篇建言供執政者參考。

當前重大議題

議題1:「台灣都市更新公司」不可行

行政院原擬成立公私合股「台灣都市更新公司」，但因缺乏法源依據引發立法院及社會輿論之反對，認為是第二個「錢震」公司，掏空國庫圖利特定私人。

議題2:重大都市更新案件步履蹣跚

台北車站鄰近地區至今尚未劃定為都市更新地區，雙子星聯合開發案招商流標。此外中央選定之華光社區案、南港案、基隆車站案、高雄臨港案、新竹後站案、嘉義車站鄰近地區等重大都市更新案均以公有土地為主，這些案件或因不具市場性、或投資風險高、或因爭議性高，至今尚未公開甄選投資人。

議題3:國有土地標售有礙更新事業推動

國產局雖定有「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」得專案讓售予實施者，但如今所有國有地均只標售不參與更新。國有地標售造成地價大幅上揚，定造成整合推動中的更新事業破局。

國產局以缺乏專業人才為由，拒絕主辦更新招商，也不願參與更新分配房地，更違法拒絕抵充公共設施造成更新推動困擾。國產局標售價相對於更新後可創造之收益反而是偏低，對國庫長期收入嚴重損失。

議題4:公營事業單位不配合政策推動都市更新

台銀、土銀、台電、中油、榮工、台汽、台糖等公營事業機構由於非屬條例27條所定之公有土地，因此並無強制性參與都市更新。這些單位握有大量市區精華土地低度利用，卻無積極配合更新之作為。

議題5:縣市政府公權力不張，不依法強制拆除

目前民間開發商投入都市更新最大的疑慮在於縣市政府未遵照條例36條代為拆除少數反對戶。唯一較積極的臺北市定出「臺北市政府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例第36條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定」，市長誓言一定強制執行，但至今無案例。條例36條於今年初已修法限定6個月內政府應完成拆遷，至如何執行各界仍有疑慮。

議題6:臺北縣市更新事業審議速度緩慢

現況臺北市劃定更新地區(單元)平均耗時6-10月，臺北縣政府對事業計畫、權利變換計畫審議平均18個月。審議單位人員不斷更換，缺乏專業，任意要求是造成緩慢的重要原因。

議題7:民間更新不斷推出高價豪宅，中所得住宅供給缺乏

不少學者批評臺北市都市更新已經有明顯的高價化現象，更新做得越多則中產階級就更沒有合理價位之房屋可買。

課題8:大眾捷運開發未能有效發揮帶動周邊都市土地合理發展

以台北地區捷運聯合開發案規模均甚小，僅有4處超過0.5公頃(占10%)，難以有效帶動周邊土地的再發展。現行大眾捷運法規定的聯合開發，以協議合建為主，對於不願配合的地主，僅能以徵收方式處理，容易引發抗爭，推動緩慢致規模受限。

都市更新許多工具與誘因均優於大眾捷運法，但目前與捷運聯合開發無法有效連結運用，致使建設波及效果無法擴展。週邊地區政府大多未劃定為都市更新地區。

議題9:營建署更新組至97年底即將解散

依照「加速推動都市更新方案」都市更新組為臨時任務編組，人力嚴重不足。

議題10:現有更新事業均為點狀零星開發

臺北市都市更新地區範圍太小(50%之更新地區小於1公頃，70%以上小於2公頃，大於3公頃者僅佔13%)，許多捷運場站及火車站週邊大多未納入更新地區。

營建署雖補助各縣市政府進行大範圍之更新規劃，但各縣市政府均未依條例第5條發布「都市更新計畫」，造成更新事業都是點狀發展，無法預期未來整體都市的更新效果。

建議對策

策略1:停止更新範圍內國有土地之標售

國產局應停止標售更新範圍內之國有地，回歸都市更新條例，配合更新事業之推動程序選擇不參與分配領取補償金或參與分配房地。

策略2:成立「國家都市更新機構」，統一負責國有地都市更新

建議成立單一專責機構統籌公有土地及公營事業土地，參與都市更新事宜，引動更新契機。所有國有(國營事業)土地均應強制信託予該機構。大面積國有地由該機構負責妥善處理地上物、整併私有地更新、公開甄選實施者投資開發。小面積國有地由該機構配合民間實施者參與更新分配或領取補償金。

不過要成立此一機構，務必要配合修訂都市更新條例，明確法源依據，並且讓國有土地依法能交到該機構手上更

新。初步構想詳後。

策略3:貫徹公權力強制執行之決心

政府應有效宣導公權力強制執行決心。審查過程能貫徹強制執行的信念，不拖延審查時程。嚴格控管公告實施後無法拆遷之更新案件，主動協助實施者拆遷地上物。

策略4:檢討修訂「加速推動都市更新方案」

行政院於95年1月核定「加速推動都市更新方案」應予檢討，明確政策目標及工作目標，審慎評估已提出之更新示範計畫的可行性。政府應增加可行性評估作業費用，有效的財務可行性評估，刪除畫大餅而可行性不高之更新案。

策略5:經濟部、財政部、交通部、退輔會國營事業積極配合更新

例如台銀在大同區有許多土地應配合更新專案讓售或參與分配，榮工公司在板橋浮州、新店工廠都市更新中均有大量土地，宜積極配合更新。

策略6:立即可辦之更新示範計畫

- 1.台北車站C1, D1東半街廓(雙子星聯合開發案)
本案由北市捷運局刻正辦理招商但流標一次，建議劃定為都市更新地區(策略性再開發地區)，並建議放寬投資條件以吸引投資人。
- 2.華光社區更新
建議劃定為策略性再開發地區，法務部應暫停對地上物訴訟，應對地上物權利人提供合理之安置、補償或優惠讓售措施。政府應公開甄選實施者。
- 3.基隆車站暨西二西三碼頭更新
本案為兩岸三通客輪觀光重要門戶口岸，主要計畫變更已經內政部都委會通過。本案誘因較缺乏，建議全額補助公共設施及地上物拆遷補償費用以利吸引民間投資。

策略7:捷運聯合開發與都市更新相結合

內政部應指導各縣市政府捷運場站週邊一定範圍應納入都市更新地區。交通部應修訂大眾捷運法第七條，將都市更新權利變換方式，成為捷運聯合開發主要土地取得方式，並明訂捷運局因捷運聯開可取之樓地板改由實施者分期捐贈現金取代之(並得以納入權利變換共同負擔)。

策略8:加速更新事業審查行政速率

設立單一都市更新窗口，專案解決更新事業跨部門協調。並且提供有效教育訓練，加強承辦人專業審查素質，並建立標準化審查作業程序。對於較複雜的權利變換應建立專業技術外審制度，強化審查品質。

策略9:2008年底前修正營建署組織條例

都市更新組改為常設性單位，並增加員額。

策略10:國有地配合更新提供合理價位住宅

國有非公用財產更新後應分配價值中之20%應規劃提供合理價位住宅(Affordable Housing)，以供青年成家立業初期租用，後期出售。

策略11:檢討取消都市計畫變更回饋

目前工變商、工變住、住變商等均涉及必須回饋代金、停車位、樓地板、土地等，並且禁止增加容積，這形同對

都市土地的戒嚴。變更回饋無法源依據，甚至可能違憲。回饋之土地房屋未來對地方政府而言因缺乏經費管理維護困難。回饋方式及數量難決定，造成審議冗長耗時。回饋是表面齊頭式之假公平，實則阻礙都市更新，應予取消不合法不合理之規定，回歸稅法。

策略12:檢討策略性都市更新地區回饋

「都市更新容積獎勵辦法」草案中對於「策略性都市更新地區」雖放寬容積獎勵上限為法定容積之一倍，但亦要求所增加容積扣除成本後必須回饋政府1/2，亦對於都市更新事業推動不利。其弊病與都市計畫變更回饋相同。

策略13:點→線→面的都市更新推動策略

各縣市政府依法應發布都市更新計畫以指導個別都市更新事業，達到整體和諧都市環境。政府應檢討現有都市更新地區之範圍，除災後重建以外，更新地區範圍不應小於2公頃。

籌組「國家都市更新機構」基本構想

該機構應經立法，明定權利義務以示公正，建議應修改都市更新條例第17條，賦予中央設置國家都市更新機構之法源。該機構之權責、經費來源及組織等，並於更新條例17-1條中增訂之。

國有、國營事業土地信託

更新條例應增訂27-1條強制所有國有位於都市更新地區範圍內之土地均應信託予「國家都市更新機構」統一推動更新。至於公營事業機構位於更新地區範圍內土地一律由相關部會要求公股董事提案，經董事會同意後信託予「國家都市更新機構」統一推動更新。更新完成全部獲益扣除管理費用返還原單位。

機構性質：政府捐贈成立之財團法人組織

公司營利性質已引起社會及立法院之疑慮，過去十年已有多次失敗之經驗，唯有非營利的機構才能被社會所接受。避免與民爭利，財團勢力介入掌控公器。在各先進國家的更新推動機構都是由政府立法出資成立的，例如香港市區重建局係根據「市區重建局條例」，取代土地發展公司；日本獨立行政法人都市再生機構係根據「獨立行政法人都市再生機構法」所成立；美國加州根據California Community Redevelopment Law 成立各都市之更新機構(例如San Francisco Redevelopment Agency)。

組織架構

名稱建議定為「財團法人國家都市更新機構」(National Urban Redevelopment Agency, NURA)。基金總額100億元，國家發展基金分三個年度全額捐贈成立。其主管機關由行政院指定。董事會之組成應包括政府主管機關代表、公營事業代表、專家學者代表等，其董事長由主管機關指派。機構之執行長/副執行長由董事長提名經董事會同意認命之。全部人員組織50人以內。

機構工作目標

- 促成國家都市土地資產活化引入民間投資
- 創造公共利益(振興產業/提供就業機會/公共環境改善/提供合理價位住宅)

中央都市更新大事紀

內政部營建署 都市更新組

都市更新相關法令之修正

都市更新條例施行細則部分條文修正案：業經本部97年6月5日部務會報討論通過，總計修正6條，增訂1條，其中考量都市更新事業計畫之內容較諸都市計畫更具體，且擬定變更程序，與都市計畫同須辦理公開展覽、公聽會及審議，為免因都市計畫變更延宕都市更新事業計畫之推動，爰增訂第12條之1條文，明定都市更新事業計畫經各級主管機關核定發布實施後，即據以辦理都市計畫樁測定、地籍分割測量、土地使用分區證明及建築執照核發等工作，相關都市計畫並依據已核定發布實施之都市更新事業計畫辦理擬定或變更，以落實執行都市更新條例第20條後段推動都市更新工作之規定。

二、廢止「都市更新審議委員會組織準則」及訂定發布「內政部都市更新及爭議處理審議會設置要點」：總統97年1月16日修正公布都市更新條例部分條文，其中第16條第1項規定各級主管機關為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表，以會議制及公開方式辦理之，並刪除原條文第2項中央主管機關訂定都市更新審議委員會組織準則之授權規定。爰本部97年6月2日廢止「都市更新審議委員會組織準則」，並訂定發布「內政部都市更新及爭議處理審議會設置要點」，刻由營建署辦理審議會籌組作業中。

政府為主都市更新案之推動

一、內政部都委會97年4月16日審議通過「變更新竹科技特定區計畫（配合台鐵後站地區都市更新計畫）案」及「變更嘉義市都市計畫（貨櫃倉儲區、部分住宅區、社教用地、車站用地、道路用地及人行步道為林業文化產業專用區）案」：上開二都市計畫變更案均係行政院核定之6處指標性都市更新案件之一，經內政部都委會審議通過後，對於新竹市政府推動都市更新、帶動新竹後火車站地區之活化再生，以及嘉義市政府推動整合嘉義火車站附近地區資源，研擬地區都市更新及環境改善計畫，重現嘉義木材城市風華，吸引觀光人潮來訪駐留，均具有正面積極之意義。

二、內政部都委會97年4月29日審議通過「變更宜蘭火車站都市更新計畫案」：將原鐵路用地、車站用地及住宅區變更為車站專用區及商業區，後續將由台灣鐵路管理局辦理招商，公開評選實施者，由實施者提出都市更新事業計畫經核定後，都市計畫變更案即可發布實施。

三、內政部都委會97年5月27日審議通過「變更高雄市都市計畫主要計畫及變更高雄多功能經貿園區特定區計畫（配合台鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發）案」，該計畫案係行政院核定之6處指標性都市更新案件之一，經內政部都委會審議通過後，對於後續高雄市政府推動台鐵舊高雄港站暨臨港西線沿線範圍之都市更新與再發展，將原有低度與閒置利用之鐵路路廊土地轉型作為道路用地及鐵路景觀用地使用，均具有正面積極之意義。



- 補助更新事業
- 舉債融資：為推動投資更新事業，機構得在不超過上一年度財務資產淨值2倍額度內進行舉債，包括發行債券、銀行融資等。超額舉債融資應經主管機關同意。
- 主管機關有義務為該機構之債務負擔保之責任。解散後財產歸屬於主管機關。

推動國有（國營事業）土地更新原則

更新後非公用財產以參與更新後分配，全數處分完畢獲得價金為原則。更新後公用財產/事業財產以增加資產價值，取得可供公用或事業使用不動產，或長期收益型不動產為原則。台北都會區更新事業配合提供合理價位住宅。

結論

建立強而有力之國家更新機構，強制信託予國家更新機構才能將低度利用之國有資產予以活化。期許此一更新機構能在8年內吸引民間投資，創造經濟產值及就業機會：

1. 政府主導更新投資25處，引入投資額1000億，創造4000億經濟產值及12.9萬人次工作機會
2. 民間主導更新投資160處，引入投資額2400億，創造9600億經濟產值及30.1萬人次工作機會

如此完成的大面積國有地之更新將可塑造市中心之形象，提昇台灣都市之國際知名度及競爭力。



愛臺12項建設都市更新推動計畫

內政部營建署 都市更新組

過去半個世紀以來，臺灣經歷了快速的經濟成長，國民平均所得急速增加，但是經濟發展之效益並未充分反映到居住環境與生活品質之改善上，各大都市早期發展之舊市區，尤其缺乏適當之公共設施且都市機能不彰，亟待改善。其次，台灣地區人口到民國116年將呈現零成長，甚至負成長，且現有住宅數已超過家庭總戶數，因此都市發展趨勢宜由都市擴張調整為都市再發展。此外，依行政院主計處統計資料顯示，台灣地區40年以上老舊建築已達41萬戶，確有必要透過推動都市更新，改善都市老舊密集地區的生活環境與公共設施。

為健全都市機能，提升都市競爭力，並帶動營建產業景氣，提高經濟成長，本部依據行政院94年5月25日核定之「94至97年度都市更新示範計畫」及95年1月25日核定之「加速推動都市更新方案」，執行以來已獲有初步成果，惟仍有以下問題，需進一步解決，以利推動：

- 一、中央缺乏可資靈活運用之經費，實施都市更新事業。
- 二、政府機關（構）人員進行私有土地權利關係人意願整合，有其實際上的困難。
- 三、各公有土地管理機關缺乏招商投資的經驗與人力。
- 四、受限於再開發項目，民間參與公辦都市更新事業，無法適用促參法。
- 五、政府為主大規模都市更新規劃技術、開發策略及招商技巧等仍待加強。
- 六、地方現行建築容積獎勵補充規定缺乏彈性，民間反應誘因不足。
- 七、政府未因應TOD與水案開發模式，針對需要高度再開發地區，賦予更高強度開發使用，以吸引民間投資，發揮大眾運輸建設效果及水岸等特殊資源的效益。
- 八、民間申請更新案審議時程冗長，且申辦期間遭遇困難，缺乏上訴與請求協助之機會。

都市更新已列為總統愛台12項建設項目之一，為落實執行，本部營建署業研提「愛台12項建設都市更新推動計畫」（草案）報行政院核定。其都市更新推動方針、目標及工作策略如下：

一、都市更新方針：全方位推動都市更新

配合全世界都市更新的理念之轉變，檢討我國都市更新政策，並據以提出適切之法令與實施機制，以符合當前都市再發展、都市再生之新思維：

- （一）以「基地再開發」為主的更新模式，推進到「地區再發展」以及「都市再生」。
- （二）由「重建型」都市更新推進到「整建維護型」都市更新。
- （三）由「投資型」都市更新推進到「社區自力型」都市更新。

二、都市更新目標

- （一）針對已完成先期規劃及前置作業之政府為主都市更新案，協調各公有土地管理機關辦理。
- （二）廣續勘選捷運發展軸線、水岸發展軸帶、都市舊城區以及政策決定更新之地區，運用都市再生手法進行先期規劃及前置作業，預計4年辦理處數不少於60處。
- （三）4年內輔導100件民間都市更新事業計畫核定實施（含重建、整建及維護都市更新案）。

三、都市更新行動策略

- （一）設置中央都市更新基金：都市更新條例97年1月16日修正公布，其中第18條賦予中央成立都市更新基金之法源，內政部並已研擬中央都市更新基金設置計畫於本年4月報院核定。未來基金將選定策略性再開發地區、國有非公用土地占多數、非屬公共建設之都市更新案，自行實施或投資撥貸地方政府實施，並補助民間維護、整建型都市更新案之規劃設計及實施經費。
- （二）委託民間機構協助整合實施都市更新事業：針對已完成前置作業之都市更新地區，委託民間機構協助提出都市更新事業概要，整合居民意願，自行組織更新團體實施、引進民間更新事業機構實施、或由政府相關機關（構）選商投資。
- （三）委託都市更新專案管理：持續委託都市更新專案管理辦公室，提供政府為主都市更新案之再開發建議、專案管理服務及民間都市更新案法令諮詢服務。
- （四）提昇都市更新專業技能：
 1. 辦理都市更新規劃及整合種子人員培訓，由種子人員深入社區教育民眾，並協助住戶規劃、整合、實施都市更新事業，使都市更新成為全民環境改造運動。
 2. 與英國都市再生學會（BURA）、日本都市再開發推動者協會（URCA）合作辦理都市更新訓練課程，借鏡國際成功之開發策略，學習國際招商技巧，並將台灣都市更新計畫推向世界。
 3. INTA第33屆年會（2009）籌備作業，營建署與北、高兩市已共同爭取國際都市發展協會（INTA）同意2009年年會於台灣舉辦，以促進都市發展與都市更新政策之經驗交流，以及爭取國際合作機會。
 4. 長期與INTA合作，開設亞洲都市再發展教育訓練機構，提昇專業知識與技術。



- 主導大規模公有地更新
- 協助小規模公有地參與更新
- 必要時得經主管機關同意擔任實施者
- 8年內引入民間投資更新金額達2000億元，實現國家資產1500億以上，創造1兆以上之GDP。

機構之獨立性

該機構不屬政府組織之一部分，在財務、採購、人事具有獨立性。但該機構應對公眾負責，全體董事、執行長、副執行長財產公開，不得介入與更新事業相關之土地買賣、股票買賣。並且應該做到公開資訊：有關計畫內容均應公開。

該機構與各公有地管理機關之間的信託契約應由主管機關定頒定型化信託契約，接受國有（國營）事業土地之信託。

為了達到成立之目的，該機構應以企業化效率的經營管理模式，並給予推動人員合理誘因。

資金用途

- 機構本身行政、人事、管銷
- 甄選實施者/投資者
- 投資更新事業（包括但不限於公司股權、土地房屋、更新事業成本…）
- 投資更新相關經營管理單位
- 提供更新事業所需之中短期融資

「臺北縣都市更新單元劃定基準」新規定自97年7月1日開始上路

修正之「臺北縣都市更新單元劃定基準」已完成，並自97年7月1日起生效實施，相關資料已建置於臺北縣政府城鄉發展局都市更新網頁，歡迎民眾逕行查詢下載。

臺北縣政府城鄉發展局表示，目前縣府受理都市更新的條件，僅面積與道路之簡單規範，並未訂有環境評估指標作為民間自行劃定更新單元之依據。有鑑於縣府受理都市更新新案及民眾詢問情形日益增加，為避免更新單元面積雖符合本縣都市更新單元劃定基準，但實際基地條件或狀況(如防救災出入空間不良、空地比過高、為容積而更新...等等)並不完全符合都市更新立法精神，爰進行都市更新單元劃定基準之修正，俾利提高都市更新單元劃定之合理性、提昇更新後之環境效益。

本次修正後之條文共計11點，修正重點包括：自行劃定都市更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地，且不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更；更新單元所臨接之計畫道路或現有巷道，應有一條寬度達八公尺，或有一條寬度與基地退縮留設深度合計達八公尺，且

臺北縣政府住宅及城鄉發展局 都市更新科

基地面臨道路總長度應達二十公尺；未經劃定應實施更新之地區，其自行劃定更新單元時，須符合十項環境評估指標中三項以上，如：建築物窳陋老舊年期達三十年之樓地板面積比例達二分之一以上、無電梯設備之集合住宅其棟數比例達二分之一以上、現有停車位數量低於法定停車位之棟數比例達二分之一以上...等等，以符實施更新之需要性；另為結合民間資源，宣導都市更新整體規劃，民眾亦得協助本府研提更新計畫並劃定為更新地區。

城鄉局表示，為健全都市更新審議機制，提昇審議效能，都市更新單元劃定基準之修正是該機制中之一環，後續尚有相關配套規定之興修，包括都市更新容積獎勵核算基準、都市更新審議原則等等，期審議機制更臻完善，加速推動都市更新。

條文內容請至臺北縣政府城鄉發展局網站
(http://www.planning.tpc.gov.tw/web66/_file/1691/upload/renew/96renew01.pdf) 或本會網站 (<http://www.ur.org.tw/updatelaw.asp>) 查詢

- (五) 提高都市更新容積獎勵：全面檢討都市更新建築容積獎勵辦法，納入省能、節源、綠建築...等項目，使都市更新新案能盡可能達成法定之獎勵上限；針對大眾運輸場站、水岸、港灣、老舊商業區及配合重大建設發展需要之地區，指定為「策略性再開發地區」，突破現行都市更新容積獎勵限制，其開發利得部分回饋地方都市更新基金。本部法規會已完成都市更新建築容積獎勵，辦法修正案之審查，尚待本部部務會棒討論決定。
- (六) 建立都市更新上訴處理機制：持續推動個案輔導機制，民間都市更新個案遭遇任何困難，可請求中央主管機關召集有關機關協調解決；並建立審議辯護及申訴機制，以因應地方主管機關怠於或遲未能處理之都市更新案。
- (七) 加強都市更新審核效率：中央訂定都市更新審議SOP，以有效控制都市更新審核時程，降低審議可能發生的爭議；並建立都市更新與其他委員會之聯席審議制度，以提昇效率。
- (八) 持續爭取中長程經費，補助地方政府辦理都市更新

- 規劃設計及關聯性公共設施關建及地上物清理。
- (九) 協調都市更新納入促參適用範圍：除已發布都市更新條例施行細則，增訂第5條之1，賦予國公有土地管有機關(構)準用促參法選商投資權限外，並已協調行政院公共工程委員會完成「促進民間參與公共建設法」第3條修正草案報院，以期解決同一更新開發案部分須依政府採購法、部分採促參法規定辦理之困難。
- (十) 協調放寬都市更新事業機構投資抵減項目限制：協調財政部修正「股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」，短期增加「規劃設計」類納入投資抵減範圍；長期建議增列「營運設備」亦得納入投資抵減項目，俾鼓勵實施者永續經營使用更新後之房地。
- (十一) 協調國有土地參與都市更新：協調財政部訂定「都市更新範圍內國有土地處理原則」，規範都市更新地區內之國有土地暨地上物之處理方式，以協助民間取得國有土地，實施都市更新。

臺北市政府為提升都市更新推動成效之執行方案

臺北市都市更新處

修訂法令提升獎勵誘因

依都市更新建築容積獎勵辦法規定獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地1.5倍之法定容積，惟容積獎勵核給尚須依都市更新條例第44條及臺北市都市更新自治條例第19條規定所載評定基準予以核算。截至97年5月底，臺北市政府已核定公告實施都市更新事業案共計58件，經查核定審議通過其申請建築容積獎勵額度平均為建築基地1.37倍之法定容積，與現行法規容積獎勵上限1.5倍法定容積約有0.13倍差距。

由於本府推動更新之重點政策係在住宅更新，為鼓勵本市老舊住宅地區進行重建更新，臺北市政府修正規劃設計獎勵容積評定標準除增加無障礙環境、都市防災、綠建築之獎勵項目外，基於住宅區之法定容積率低於商業區容積率甚多，更新誘因相較有所不足，為加速老舊住宅地區進行重建更新，亦就現行規劃設計獎勵容積評定標準之獎勵容積額度進行檢討，酌予提高住宅區獎勵容積額度，以增加都市更新獎勵誘因，並鼓勵大面積及完整街廓更新，創造優質居住環境，其修正方向說明如下：

- (一) 提高「考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災等」之獎勵容積額度，並考量住宅區之法定容積率低於商業區容積率甚多，更新誘因相較有所不足，為鼓勵本市老舊住宅地區進行重建更新，爰以法定容積率未逾400% (住宅區最高)者，由法定容積之6%提高至9%；另為不折損現行商業區獎勵容積額度，法定容積率400%以上者維持現行獎勵容積額度。
- (二) 為避免所留設之開放空間形狀過於狹長，使用效益不佳，修訂開放式空間廣場任一邊最小淨寬度應在八公尺以上，且長寬比不得超過三。
- (三) 考量更新基地商業活動或週邊街道空間之連續性]有留設騎樓者之需求，新增「騎樓容積獎勵」之獎勵容積評定因素。
- (四) 明訂「全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物」獎勵容積之計算方式與上限值(15%)。
- (五) 為鼓勵大規模之更新，提高「更新基地規模」之上限值由法定容積之12%提昇至20%。其中「完整街廓」獎勵容積額度，以法定容積率未逾400% (住宅區最高)者，由法定容積之2%提高至4%；「更新事業計畫範圍面積在三千平方公尺以上

者」亦依面積區分等級再予提昇獎勵額度。另為不折損現行商業區獎勵容積額度，法定容積率400%以上者維持現行獎勵容積額度。

- (六) 鼓勵建築設計能朝向綠建築指標設計，新增獎勵容積評定因素為取得綠建築候選證書之建築設計容積獎勵，上限值為法定容積18%。

縮短更新事業計畫案審議時程檢討

為簡化都市更新辦理程序，縮短都市更新審議時間，並提升都市更新行政效率，都市更新處業研擬相關規範供各界參考，說明如下：

- (一) 每月召開一次更新審議委員會為原則，並視審議案件量加開會議。
- (二) 訂定制式書件範本：為協助申請人提送之計畫內容更臻完備，減少退補正程序，都市更新處業訂定各階段所應注意事項及應檢具之書、圖、表格、證明文件及計畫書範本，除公告上網供民眾下載，並於97年5月30日舉辦「都市更新相關計畫書暨估價報告書範本推廣」座談會，參加人數達百餘人。
- (三) 訂定審議作業規範：研訂都市更新審議作業相關規範彙編及都市更新事業(重建區段)建築物工程造价基準，作為本府及更新審議委員會審理更新案件審查(議)及實施者執行之參考依據。
- (四) 訂定估價作業範本：目前審核都市更新權利變換計畫引起之爭議，主要為土地及合法建築物所有權人對估價成果之質疑，本府已研訂都市更新估價作業範本，有助於加速達成更新共識，避免爭執與衝突。
- (五) 訂定「臺北市都市更新處審查都市更新事業案補正期限處理方式」：針對受理都市更新事業申請案後，「申請書件」與「申請內容」一併審查，若需補正者得詳為列舉事由通知申請人補正，以提升更新審議效率。

基金會徵才

誠徵
• 規劃師
• 助理規劃師

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，具跨領域(建築及都市計畫、地政、不動產估價)背景尤佳。

有意者請將履歷寄至 joan@ur.org.tw

富廣開發中正區西藏路都市更新事業計畫核定公告

工作
報導

面對法令缺陷及多家更新業者競爭亂象，為推動都市更新仍不退縮

基金會主任 麥怡安
基金會規劃師 田喬治

本案在本基金會協助推動都市更新的過程中，始終必須面對法令不完備以及行政機關對於都市更新不夠了解所產生的阻力。在長達3年漫長的事業計畫審議階段所面臨多重困境後，終於在97年6月2日獲得事業計畫核定，然而後續仍將面臨挑戰。

位置

本案位於台北市政府於89年劃定之「和平西路、莒光路附近更新地區」，於汀州路與莒光路口，鄰近共有4個街廓同樣劃為都市更新地區。

本案更新單元位於臺北市中正區廈安里，汀洲路、西藏路、莒光路交會處附近，鄰近多為已建成社區，及南海學園、建國中學...等文教設施分布。



更新前基地現況

緣起

本案鄰近南機場社區，周圍屬於早期國府來台，安置軍眷所發展之鄰里社區，發展成熟遲緩。另本基地內公私有土地交雜，尤其國有土地比例逾半，且基地內遍布老舊及臨時建物，內部空間狹小、公共設施缺乏，皆不利於未來都市發展及土地利用效益。

富廣開發自94年起，開始與本單元內私地主商議合作事宜，並陸續協助部份占用戶合法向國有財產局進行土地承租承購，期望整合至一定範圍進行合建開發。惟本案存在公私有土地交雜以及嚴重占用戶之問題，無法完全以傳統方式解決，透過本基金會之協助，富廣開發始以都市更新及權利變換方式推動本案。

法令缺失

由於都市更新條例27條規定公有土地一律參與都市更新，卻未進一步透過法令規範各公有土地管理機關如何積極以及有效的參與都市更新，法令未整合的結果產生兩個更新亂象，第一、民間辦理都市更新時可將公有土地列入同意比例計算之基礎，造成同一更新單元內有兩案以上同時申辦都市

更新時，都可以通過土地或建物面積比例之計算；第二、跨越面積門檻之後，為了取得人數門檻，存在競合關係的更新單元就會開始增加所有權人數，以互相牽制。

本案在推動伊始即面臨前述困境，94年時本案國有土地之比例仍逾70%，後經富廣開發持續協助占用戶購買或承租後，於核定時已降至50%以下，然而仍不免遭人覬覦，先後有其它兩家開發業者以本案相似或較小範圍申辦都市更新，亦同時以增加人數的方式，干擾都市更新案之進行。

迷航

雖然法令不明確造成了前述都市更新亂象，但土地管理機關的無作為卻進一步使得法令缺陷的影響發酵。在都市更新事業計畫審議過程中，由於主管機關國有財產局遲未決定如何參與都市更新，也未對於此中任何一家業者的都市更新事業計畫內容表達意見，如此消極的作法完全違背都市更新條例對於公有土地應以積極態度協助都市更新推動之意旨，亦悖於國有財產局應有效利用與管理國家資產及追求國民最大福祉之責。

即便臺北市政府為積極透過實務操作尋求有效解決多實施者爭議，多次函請內政部邀集相關單位就此問題研商，仍未獲至具體可行之解決方式，臺北市政府也因此持續擱置本案。

撥雲見日

遲至民國96年2月底，國有財產局方函示同意富廣開發



一樓平面配置圖

為實施者之事業計畫，並擬依照都市更新事業範圍內國有土地之處理原則辦理。本案也順利於96年5月進行公展，此時距離95年1月本案送件報核，業已1年4個月。

同時，在兼顧本案開發利益之前提下，富廣開發亦與其它業者共同攜手合作，解除多重實施者的情況。

順利辦理公展之後，經過臺北市第89次都市更新審議，

本案終於97年6月核定公告。預計98年春天完成權利變換計畫核定，正式進入更新重建階段。

經驗

本案同時具有大面積公有土地參與都市更新以及雙實施者的實踐經驗，此類案件終促成了相關機關開始重視公有土地參與都市更新所造成的問題，諸如都市更新條例中將公有土地排除於同意門檻的計算，以及都市更新事業範圍內國有土地之處理原則的出爐。

但國有財產局對於大面積公有土地參與都市更新的態度仍然是消極的，所採用的最終方案不外乎標售與專案讓售。相較於台北市政府同樣以大面積市有土地所有人參與都市更新時，多採取主動辦理或是主動與實施者溝通事業計畫內容符合市府利用之需求以便確實增進市產利用價值的態度，足值國有財產局學習與參納。

公有非公用財產之土地參與都市更新計畫時，仍應以參與權利變換為優先選擇之實施方式較宜，依都市更新條例之精神，參與都市更新，而非製造影響都市更新計畫執行之困擾。透過權利變換機制，公有土地管理機關不僅可利用都市更新機制中的公聽會或縣市政府徵詢過程中，明確表達對都市更新事業計畫意見外，委員會通過核定前並得隨時對估價結果及選配內容表達意見，如此一來，即可對公有土地的利用發揮積極監督管理。以權利變換機制參與都市更新，不僅有三家專業鑑價公司進行估價，又有專業人事組成之都市更新委員會進行審議，加上有異議時亦可隨時反應，在各方人事層層把關的情形下，無疑為公有財產提供最佳的保護傘，亦可減少公有土地管理機關在處分公有土地之壓力。

惟現今一般在都市更新案中，多以標售方式處理大面積公有非公用土地，其底價多低於市場行情，實際成交金額係以最高投標金額為準，得標者依公有財產局規定亦必須參與都市更新，惟參與方式與條件並不確定；因此將產生兩種影響，一是受限於都市更新案已有實施者參與，一般個案成交價格則多低於市場行情，不僅不符合市場交易，無疑也讓公有土地管理機關蒙受處理效益不彰之口實；二是由於公有財產局對於得標者需配合參與更新的規定不詳，實施者亦需要投入競標以確保都市更新案之進行，如此一來將增加都市更新案之不必要成本與不確定性，並不符合公有土地應積極協助都市更新進行之意旨。

另依照權利變換機制之設計，土地所有權人可選擇參與分配以及不參與分配而領取更新前土地價值，則公有土地不參與權利變換計畫，仍標售、讓售方式處理，形同國有財產局可擁有超乎土地所有權人身份之特權不另與實施者進行議價，除違背法令之外，對於其它參與權利變換計畫的私地主而言亦相當不公平。

結語

隨著本案都市更新事業計畫的完成，本案透過公平公開的估價程序辦理後續權利變換計畫，期盼本案的完成，可加速南機場附近地區的都市更新進程。惟今國有財產局雖於事業計畫審議階段表達標售為優先處理方式，迄今仍未有進一步相關程序之進行，後續國有財產局之決策仍將在權利變換計畫過程當中產生不確定之影響。



大事紀

更新地區劃定	89.06.26
第一次公聽會	94.10.26
申請實施更新概要	94.11.01
更新處函詢公有土地管理機關意見(1)	94.11.09
事業概要核准	94.12.12
第二次公聽會	95.01.24
申請更新事業計畫日期	95.01.27
更新處函詢公有土地管理機關意見(2)	95.02.14
更新處函詢公有土地管理機關意見(3)	95.08.23
國產局同意依都市更新條例規定參與更新	96.02.27
公開展覽期間	96.5.1-96.5.30
第三次公聽會日期	96.5.21
召開幹事會日期	96.10.26
召開第一次委員會日期	96.12.03
召開第二次委員會日期	96.12.17
事業計畫核定日期	97.06.02

建築概要

基地使用分區	住三 住三之一	實設建蔽率	37.66%	拆遷安置戶數	19戶
基地面積	3,855.00m ²	實設容積率	405.94%	留設人行步道面積	1056.08m ²
樓地板面積	33,888.70m ²	實設汽車 停車位	302輛	最大樓層數	20層
總容積	15,648.89m ²	實設機車停車位	448輛	建築物高度	75.00M
住戶數	107單元				
商業單元	4單元				
其他單元	1單元				
各樓層 使用概況	地下層	機房、防空避難室兼汽機車停車空間			
	地面層	門廳、金融保險業、管理委員會空間			
	低層部	集合住宅、中繼機房			
	頂層部	機房室、水箱			
容積獎勵					
臺北市都市更新自治條例相關規定	△F1	0m ²			
	△F2	0m ²			
	△F3	525.45m ²			
	△F4	0m ²			
	△F5	2,085.96m ²			
	△F6	426.69m ²			
停車獎勵		總計	3,038.10m ²		
			2,101.80m ²		

興洋建設大同區玉泉段都市更新案核定公告，建成圓環風雲再起

建成圓環更新首航，引領大同區發展再現風華

基金會主任 麥怡安
基金會規劃師 田喬治

位置

本案正對建成圓環，位於南京西路、重慶北路與天水路路口，現況多為四層樓透天建築物，居民以開設餐廳、藥品、服飾等商業販售為業，為早期繁華圓環地區的商家聚集地，也見證了老台北地區發展之興衰起落。

更新契機

為謀求圓環地區的再發展，臺北市政府早於民國89年就已將建成圓環鄰近地區劃為都市更新地區，但由於缺乏重大建設以及商機，建成圓環一帶的發展持續衰退，最終導致了建成圓環的熄燈歇業，鄰近地區的都市更新也始終未有起色。

然而，馬英九總統於市長任內所推動的軸線翻轉政策，仍然持續大同區的都市更新列為施政重點，地方人士與社區居民對於本地的都市更新也抱有相當期望，無奈都市更新事業的整合曠日廢時，時至今日，許多本地更新案的推動仍停留在只聞樓梯響的階段。

華路藍縷

94年起，興洋建設開始在本基金會的協助之下，持續透過與居民的溝通，推廣以權利變換為實施方式，以公開公正的方式進行本街廓的都市更新事業。起初在事業概要階段，受限於都市更新程序的限制，由於部份居民或對於下一階段都市更新事業內容仍無法掌握的不確定心理，以及仍舊對於都市更新以及本實施者存有疑問與猜忌，本都市更新單元的範圍歷經三次公聽會的溝通後方才定案，此應可名列本市都市更新史之特殊記錄。

雖然最後確定之更新單元非完整街廓，不免遺珠，本案仍在95年順利以權利變換方式完成土地所有權人選配以及違章建築戶的安置協議，並進行公開展覽以及幹事會議審議，其中建築方案亦由最初設計的14層樓改為19層樓設計，除更符合土地所有權人之使用與需要外，亦提昇本案地標性與改善都市景觀之功能。

遺珠之憾

95年間，臺北市政府一度針對是否為促進建成圓環

一帶加速更新，而考量於天水路設置捷運松山線天水站之計畫，最初由馬前市長於95年1月份主持「捷運松山線天水路增設車站」簡報會議，決定推動增設。同年8月25日在大同區公所區政說明會時，曾允諾將天水站納入設站調查。於此同時，臺北市捷運局因為天水站出口用地取得不易，亦徵詢本案實施者一同考量是否就本街廓辦理都市計畫變更為聯開用地之意願。實施者亦與本基金會討論配合捷運站聯合開發方式，結合都市更新共同為地主爭取最大利益，並配置建築構想以及工作計畫至臺北市捷運局簡報，表達高度意願。

惟除本街廓正辦理都市更新有強烈意願配合設置捷運站出入口外，捷運局多次於地方召開說明會以及徵詢地主意願未果，使得設站工程規劃困難重重，因此，96年經臺北市政府市政會議基於土地取得不易，工程經費龐大，加上中央並未給予補助，為避免延宕到102年通車時程，所以決定不予增設。



更新前基地現況

峰迴路轉

本案於96年7月9日召開第80次臺北市都市更新審查會議，原未參與本案之部份同街廓土地所有權人重新於此時表達參與之意願，期望實施者以及市政府可再次考量。惟本案已完成房地選配與建築設計，並走完大部份都市更新審議程序，此時的變動對於原參與土地所有權人的漫長等待而言極不公平，也對於本實施者在本案推動上產生更多風險。同時，受限於現行法令的限制，市政府只能在口頭上承諾加速本案後續的審理，所有已走完的都市更新程序皆須重頭開始，而至於範圍變動後所產生的時間與開發風險，都必須實施者獨自承擔。

本實施者透過召開地主協調會的方式廣納意見，於慎重思考之後，秉兼顧原土地所有權人期盼以及市民最大利益的角度出發，決心改弦易轍，回到完整街廓的設計方案重新出發。經由吳成榮及陳宇人兩位建築師的協助之下，本案的最終建築設計巧妙的維持原案分配，同時又讓新增範圍的土地所有權人可滿足其需求。

開花結果

透過都市更新審議專案小組的協助以及確認，本實施者以及參與本案大部份土地所有權人終達成全街廓開發的默契與協議，重新辦理權利變換及房地選配的法定程序，同時再次舉辦公開展覽及公聽會，於第92次臺北市都市更新審議會時審議通過，並於民國97年5月15日公告實施。

建築規劃特色

由於本案位於老舊商業區，因此兼顧土地所有權人商業經營需求、店舖需要以及現代建築規劃，同時又需考量地區特色，加上更新單元範圍多次變動，建築規劃亦成為重要課題之一。

受限於土地使用管制中建蔽率規定，新建築規劃之地面層面積較更新前為小，為此本案採一樓全面挑高六米，同時設置合法夾層的方式，彌補土地所有權人對於店舖空間之需要，並創造本案建築高挑大氣的基礎氣勢。

為配合周邊地區特色，本案建築納入大量圓的元素，期望與建成圓環相呼應；另外在建築立面上也融入大稻埕地區老式建築的建築元素，以三窗四進的方式設計，皆為保存地方特色之努力。

最後，為因應環保綠化趨勢，在商業區建蔽率高而空地較少的情况下，本案以高層退縮的方式於六樓設置大面積露台，同時給予相當程度綠化，以符合現代建築高層綠化之潮流。

經驗

相較而言，本案的土地所有權人並非最複雜，更新單元面積也屬中等，但卻留下幾項更新里程碑：

1. 本案都市更新單元歷經三次都市更新概要公聽會決定
2. 本案都市更新單元經更新事業概要確定後，經委員會決議後重新調整

3. 本案為大同區建成圓環地區首創都市更新案成功案例

本案除了以上紀錄，實施者推動都市更新過程當中與土地所有權人之溝通協調記錄與會議不計其數，建築方案也多次與土地所有權人溝通調整方取得最佳方案。另外，本基金會亦與協助本案推動過程當中，對於都市更新與權利變換之操作累積更多實務經驗。

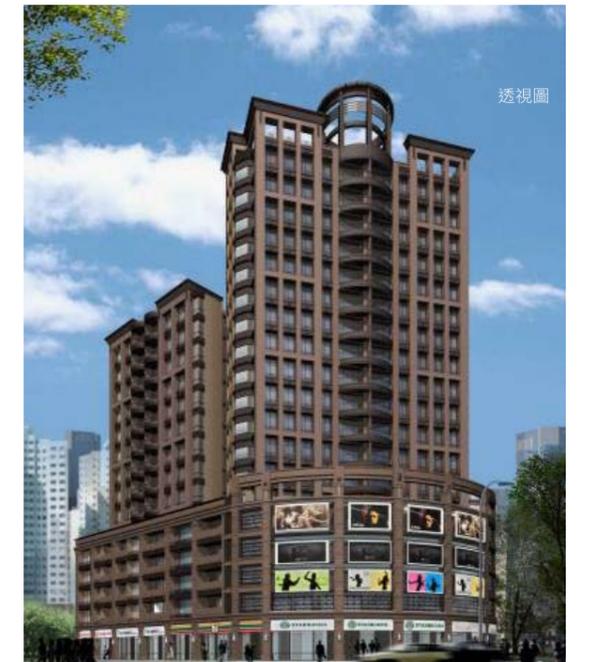
結語

隨著本案都市更新審議程序的結束，建成圓環地區的發展即將因為本案的大興土木以及圓環美食館的重新開幕帶來新契機，我們衷心期望建成圓環鄰近地區的都市更新能因為本案的

建築概要

基地使用分區	第參種商業區	住戶數	0單元	實設汽車停車位	189輛
基地面積	2,605.10m ²	商業單元	172單元	實設機車停車位	313輛
總樓地板面積	32,407.89m ²	其他單元	3單元	實設裝卸停車位	6輛
商業使用容積	17,718.63m ²	最大樓層數	19層		
地下層樓地板面積	9,817.60m ²	建築物高度	69.1公尺		
各樓層使用	地下層	停車空間、防空避難室			
	地面層與低層部	一般零售業甲組、一般事務所			
	標準層	一般事務所、管理委會使用空間、中繼機房			
都市更新獎勵	△F1				0.00 m ²
	△F2				0.00 m ²
	△F3				729.43 m ²
	△F4				0.00 m ²
	△F5				1,167.08 m ²
	△F6				365.00 m ²
	總計				2,261.51 m ²
停車獎勵					870 m ²

示範作用而有更積極突破的發展。隨著機場捷運站完工以及兩岸三通後和平發展的腳步，建成圓環將不再只是過去老台北的記憶重現，而會是未來國門之外的璀璨之星。



透視圖

大事紀

更新地區劃定	89.06.26
事業概要公聽會(第一次)	95.02.16
事業概要公聽會(第二次)	95.04.12
事業概要公聽會(第三次)	95.04.26
申請實施更新概要	95.05.02
事業概要核准	95.06.23
事業計畫公聽會	95.10.18
申請更新事業計畫日期	95.11.10
公開展覽期間	96.2.16~96.3.17
事業計畫公辦公聽會日期	96.03.14
召開幹事會日期	96.04.13
召開第一次委員會日期	96.07.09
召開專案小組日期	96.07.23
召開第二次委員會日期	96.07.30
公開展覽期間	96.11.21~96.12.20
事業計畫公辦公聽會日期	96.12.05
召開幹事會日期	97.01.18
召開第三次委員會日期	97.03.03
本府核定日期	97.05.15

產、明治安田人壽分別設立特定目的公司（SPC）籌措資金，參與共同持分。

2. 管理方式：

設施由三井不動產統籌並另籌組子公司專責營運管理，包括促銷企劃、擬定計畫、活動舉辦等，該子公司資本額一億圓，從業人員84人。業務內容包括建築工程內外裝修、設備等設計、監理、發包及不動產出租、仲介、營運、管理、警備等工作。

(三) 本案特徵：

1. 總事業費達3,700億圓，除部份藉由特定目的公司（SPC）出資外，係由聯合團隊分擔出資。
2. 因投資金額龐大，投資者必須於更新期間及完成後承擔極大風險，故採參與團隊分擔出資並搭配籌組特定目的公司籌措財源方式。
3. 一般更新建築多採權利變換方式區分所有，致使營運管理複雜化而影響資產價值。本案高達65萬m²樓地板全數以共用持分方式且納入整體營運管理，期創造不動產最高效益。
4. 本案在不動產處理方面雖屬違反一般更新事業操作模式，但就投資角度而言，係以創造事業魅力的開發型投資方式，期藉由長時間的整體經營與地區使用者共同成長發展，使資產收益達到最高，此乃本案最重要特徵。

案例5: PFI (Private Financial Investment) 與更新事業結合 (東京霞關中央廳舍更新)

(一) 計畫概要及辦理經過

基地面積約2.4ha，決定採鼓勵民間投資手法（BTO方式）就中央合署與公七號館，以公開競圖方式甄選PFI事業單位，選定之事業主體屬商業法規規定之股份公司（SPC特定目的公司）。

選定之「霞關七號館PFI公司」，於2003年5月-2007年9月期間進行建築設計及興建工作，並於2007年9月至2022年3月，總計15年6個月期間，進行營運管理。

(二) 建物概要

建物包括官廳棟（高165m，地上33層、地下2層）及官民棟（高178m，地上38層、地下3層），總樓地板25萬m²，容積率950%。

事業主體「霞關七號館PFI公司」於2003年6月設立後，與中央簽訂財產租賃契約。更新事業計畫於2004年6月核定後，確定保留樓地板面積由該SPC公司取得。於權利變換計畫核定即行開工，2007年9月竣工。中央官廳辦公大樓預定於2008年1月啟用。

(三) 事業架構

1. 更新事業之實施，商請都市再生機構（獨立行政法人）擔任。
2. 中央政府為此官廳設施建設業務之「特定建築者」，實際業務執行交由SPC負責。
3. SPC負責建物設計、興建及完工後之營運管理。
4. PFI附帶事業屬民間收益設施，由SPC與出資的不動產業者簽訂租賃契約。
5. 由出資的不動產業者另行設立「霞關開發特定目的公司」向都市再生機構承購保留樓地板後，據以經營不動產租賃業務。

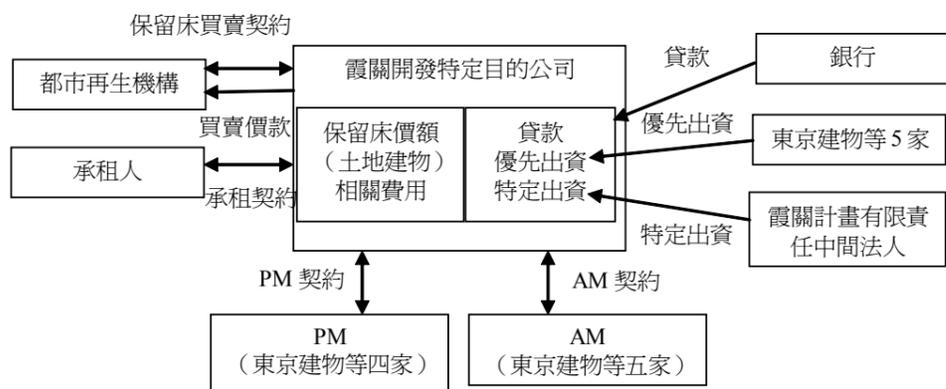
(四) 資金籌措架構

1. PFI事業與附帶事業，依其使用目的、內容之不同，予以分開處理。
2. 本案統一由一家SPC執行，其中PFI事業之官廳設施，由其負責維護管理15年6個月。附帶事業則由SPC向中央承租土地，興建收益設施，並由出資SPC的不動產業者（東京建物等四家公司）承租，經營期間30年。
3. 更新事業保留樓地板由東京建物等四家公司以優先出資方式設立「霞關開發特定目的公司」，預先（事業計畫核定後）承購，於竣工後再行辦理出租。

(五) 本案特點

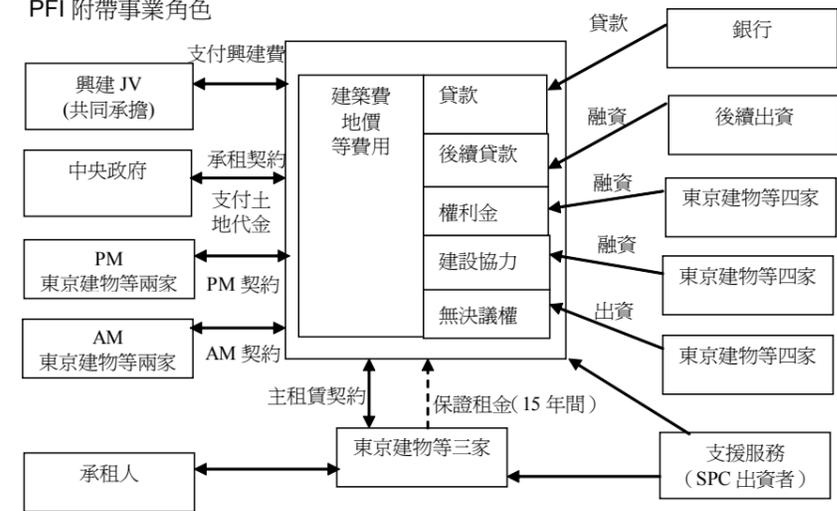
1. 本案屬由個人實施之非都市計畫法定更新事業因權利人僅四人無法依再開發法規定組成更新會實施，且係位於更新促進地區內之特定地區計畫範圍，故得採簡化程序辦理。
2. 採全體同意型權利變換方式

案例五圖示 更新事業（保留床取得）角色



註：AM(Asset Management)
PM(Property Management)

案例五圖示 PFI 附帶事業角色



- 因權利人希望在更新後仍持續保有土地所有權，且政府使用樓地板擬採PFI事業方式，故無權利樓地板之分配，各取所需致全無異議。
3. 採特定建築者制度，將PFI事業與更新事業結合。
 4. 採BTO方式之PFI事業
政府以特定建築者身份，其所需之特定建物乃採PFI（及BTO）方式，並於支付相關費用後取用之。

四、結語

從上述日本更新事業運用證券化手法之案例，充分顯示都市更新推動事業所需龐大的資金，除向金融機構直接融資外，藉由不動產投資信託公司（Real Estate

Investment Trust, REIT），及特定目的公司（Special Propose Company, SPC）管道的籌措方式，可能是未來的趨勢。案例中SPC參與時間點、扮演功能角色與相關權利人及承造、管理營運公司之連結均依更新案例之需求而有所不同。尤其，東京Mid-Town的大面積公有土地鼓勵民間投資之BTO方式與證券化手法結合之案例及東京霞關中央廳舍更新SPC統包執行，開發完成官廳設施及收益設施兩部份，並設定不同期限由其統籌營運管理之案例，頗值國內目前積極推動大面積公有土地更新開發建設之參考。

（本文投稿是以僅刊載部分內容，全文詳本會網站，造成不便之處還請見諒。）

3月-5月基金會近期工作日誌

- 3月
- 03日 與北市都市發展局舉辦「徵求參與『促進都市再生2010年臺北好好看』開發計畫」說明會；本會協助興洋建設「北市玉泉段一小段更新事業暨權利變換計畫案」進行更新委員會審議；參與內政部營建署舉辦「2008全國都計建管會議」準備會議。
 - 04日 參與內政部舉辦研商「中央都市更新基金收支保管及運用辦法」草案會議
 - 06日 參與內政部「研商都市更新審議及處理爭議人員組成及運作規範」會議
 - 07日 參與內政部「都市更新作業手冊」修訂案第二次工作會議
 - 11日 參與內政部「續商臺北市五分埔國有學產地專案分期繳價承購之承租戶都市更新相關事宜」會議
 - 12日 參與內政部「續商都市計畫結合都市更新推動建設法規相關疑義」會議
 - 13日 參與內政部「研商都市更新團體設立管理辦法及解散辦法」第三條修正草案會議
 - 21日 本會接受營建署委託「都市更新作業手冊修訂」第三次工作會議
 - 25日 參與內政部「都市更新權利變換實施辦法部分條文修正草案」會議。協助國揚公司擔任實施者擬具之「北市蘭雅段二小段更新事業及權利變換計畫」幹事會議。參與內政部「研商本部營建署委外辦法『劃定策略性再開發地區』及『勘選都市更新示範地區』工作計畫」會議
 - 26日 丁執行長參與內政部營建署舉辦「2008全國都計建管會議北區說明會」擔任與談人
 - 27日 參與內政部建築研究所「歷史空間再利用與都市更新永續發展機制探討」研究計畫期初審查會議
 - 28日 本會第四屆第三次董事會議
- 4月
- 11日 本會接受營建署委託「都市更新作業手冊修訂」期初審查暨第四次工作會議
 - 18日 本會十週年慶祝茶會暨新網站啟用典禮
 - 22日 參與內政部「研商都市更新權利變換地價相關事宜」會議

- 23日 丁執行長參與內政部營建署舉辦「2008全國都計建管會議」會議擔任與談人
 - 25日 本會接受營建署委託「都市更新作業手冊修訂」舉行第五次工作會議；本會主辦市長官邸藝文沙龍協辦本會十週年系列講座開幕式暨第一場「創造多贏的都市更新」講座。
- 5月
- 02日 本會協助樺福建設「臺北縣新店市七張乙區都市更新事業計畫」辦理公聽會；本會十週年都市更新系列講座第二場「臺灣都市更新願景—政府政策及計畫」
 - 09日 本會接受營建署委託「都市更新作業手冊修訂」舉行期中審查暨第六次工作會議；本會十週年都市更新系列講座第三場「臺灣都市更新新案例—建商主導(一)」
 - 14日 參與經建會舉辦「推動老舊住宅公用設施及設備更新計畫之研究」委託研究計畫案中報告書審查會議
 - 17日 本會舉辦十週年活動—臺北市都市更新新案例參訪活動
 - 21日 丁執行長參與經濟部工業局「工業區更新綱要計畫」策略會議
 - 23日 本會十週年都市更新系列講座第四場「推動自己社區的更新(一)：發起」
 - 26日 協助龍都建設「北市文山區景美段一小段都市更新事業計畫及權利變換計畫案」進行更新委員會審查
 - 27日 參與中華民國不動產估價師公會全國聯合會舉辦「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審議注意須知」說明會
 - 28日 參與臺北市都市更新處「擬定修正『臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法』案」座談會
 - 29日 參與內政部「研商都市更新權利變換申報土地移轉現值原規定地價或前次移轉現值之審認標準」
 - 30日 參與臺北市都市更新處舉辦「都市更新相關計畫書件暨估價報告書範本推廣座談會」；本會接受營建署委託「都市更新作業手冊修訂」舉行第七次工作會議；本會十週年都市更新系列講座第五場「推動自己社區的更新(二)：更新事業推動」

更新重點新聞

萬華大同都更案 6月後加強推動 2008/03/05自由時報

臺北市都市更新處預估，目前房價偏低的萬華區最夯，更新投資報酬率最高，尤其是淡水河岸兩邊的老舊社區，是未來三年的更新重要標的。原訂三、四月份要成立「台北都市更新公司」，但囿於市議會質詢，決定延後收件日期至四月三十日，預定六月成立後，會加強萬華、大同兩區更新速度，據了解，許多建商已經陸續進場，兩區的更新申請案急起直追其他區域。

藍委質疑：政府設都更公司 錢震案又一樁 2008/03/05中國時報

國民黨立法院黨團書記長費鴻泰四日在立法院質詢表示，民進黨政府繼錢震等案後，又想再在五二〇政權交接前，與民間合組「台灣都市更新再開發公司」。但該公司政府持股僅四九%，質疑綠營企圖規避監督，想「捲細軟潛逃」，又是一涉嫌疑掏空國產的圖利弊案。行政院長張俊雄表示，希望費提出具體事證，若有證據，他馬上交給法務部偵辦。

都市更新公司 募資逾19億 2008.03.05經濟日報

台灣都市更新公司籌組進入緊鑼密鼓階段，3月底前將完成民間投資者募資工作，第一階段通過審查的廠商高達22家，民間資金已經募集19.55億元，包括冠德建設、遠東建設（遠雄母公司）、昇陽、三圓、宏盛等國內知名建商都遞件投資，投資金額在2,000萬元至1.56億元間不等，台灣金控則為公股金融事業投資者。

放寬容積率打造 臺北新光華 2008/03/08自立晚報

發展局表示，「臺北新光華」計畫，著重在整合臺北科技大學周邊地區、光華商圈、光華觀光玉石、華山文化園區、建國啤酒廠及臺北資訊產業大樓等具潛力發展據點，應加強與永康街店家、居民溝通後，了解地方人士意見後，再擇期進行試辦；郝龍斌指示，擴大徒步區應設置主題專車輸運人潮，並配合今年6月下旬的臺北電影節辦理，在時間點上符合學生大考結束，可有效導入人潮至電影主題公園，發揮行人徒步區的最大效益。

營建署 2.5億元補助都更示範區公共工程 2008/04/02中央社

內政部營建署表示，為提高都市更新地區招商誘因，今年度編列新台幣2.5億元，補助公地管理機關及地方政府推動更新地區關聯性公共工程，目前已核定包括基隆火車站等 5案將補助1.4億元，都更工作又邁進一步。今年開始，都更示範區的公共工程將正式啟動規劃，目前政府已編列 2.5億元經費，補助公地管理機關及地方政府推動更新地區關聯性公共工程。

老屋拉皮 北縣市均補助 北市申請期限至30日 2008/04/05中央社

老人需要拉皮喚回年輕，老屋也可靠「拉皮」變新屋！房仲業者指出，為整頓市容景觀，臺北市補助老屋拉皮屬全國首創，不論是二、三十年的四層樓公寓，還是因地震外牆磁磚「脫皮」的新大樓，只要提出來整修效益明顯，就可能拿到補助款，金額以工程費用三分之一為上限，申請期限至 4月30日止。

西區翻轉軸線發酵 北市豪宅大舉西進 2008/04/13鉅亨網

臺北市西區都市更新的潛力，臺北市的萬華區，就出現了建城200年來罕見的2300坪豪宅，行情喊到每坪70萬元的新天價。看好兩岸三通房市大餅，加上政府推動都市更新，讓萬華這個老舊社區鹹魚翻身，豪宅紛紛進駐，區域售價喊出70萬新天價，直逼信義區的豪宅價格，原本就擁有完善的生活機能，加上交通雙軸線暢通，西區軸線翻轉，希望無限，萬華的房市預期更炙手可熱。

北縣福和戲院改建 縣府盼建商投資拓商機 2008/04/13中廣新聞網

臺北縣永和福和戲院遭遇重新重建困難，臺北縣府城鄉局表示都市計畫通檢主要考量消費者日常用品所需已逐漸轉向以超市或量販店為主，以往開設的市場用地大多已不符社會消費型態，加上受市場用地使用限制，很多行業無法開業，導致發展衰退，縣府才在永和都市計畫通檢檢討案中變更為商業區，因應社經環境變遷和發展。

長虹文心攜手 進軍都市更新 2008/04/16經濟日報

臺北市土地開發進入都市更新時代，建商合組公司開發土地的情況愈來愈普遍，長虹建設昨（15）日宣布與文心建設成立虹欣建設，共同開發北市忠孝東路六段、中坡南路都更案，這也是長虹三年前與忠泰建設合組忠泰長虹建設後，第二家都市更新合資公司。

都更基金會 幫房地產鍊金 2008/04/19經濟日報

財團法都市更新基金會十年有成，擔任都市更新基金會董事長的前經建會委員張隆盛指出，當年原本是要成立巨眾都更開發公司，後來因故以財團法人形式成立基金會，沒有想到台灣發生921大地震，讓他們有了練兵的機會，獲得地主與開發商的信任，協助規劃許多都更案，至今已核定的都更案有20件，其中九件已完工，推動與審議的案件更高達30件。

北市中正區里發展座談會 首重都市更新 2008/04/22中國時報

臺北市長郝龍斌今天主持中正區里發展座談會，與會里長們紛紛提出各自的市政發展需求，郝龍斌強調，「一里一提案」並非僅限各里提出一個案子，若提案已執行完成，可再提其他案子。至於中正區的都市更新問題，將是市府未來改善的問題，會成立都市更新公司，協助里長與建商洽談，促進都市更新，希望各里協同能在一個月內展開，提升效率。

全國都計建管會議開幕 盼台灣成華人最愛環境 2008/4/23中央社

內政部營建署長欽榮今天在「2008全國都計建管會議」開幕式中表示，這次會議首次整合都市計畫、都市設計及建築管理三大領域議題，盼兩天

的討論可以提供相互連貫的政策，讓台灣發揮地理與人文優勢，成為華人社中最受喜愛的工作與生活環境。

營建署 突破都更獎勵 推2百處再開發區 2008/04/23聯合新聞網

內政部營建署表示，為提高民間參與都市更新投資誘因，正規劃對大眾運輸場站、水岸、老舊商業區等地區指定「策略性再開發地區」，突破現行都市更新容積獎勵辦法，預計5年指定2百處，預估可創造新台幣2兆元經濟產值。

北市公館101 新高園四年亮相 2008/04/29聯合新聞網

「公館新世界」都市更新案由樺福建設子公司漢洋建設得標，占地3000多坪老舊社區，將規畫純住宅區與商業大樓，也將是公館新興的次級商區。地段屬於住三土地，房仲業者已看好台大明星學區，又有捷運光環的潛力，若興建成高級住宅開發利益可觀，同時帶動周邊房產行情。改建住宅權利分配部分，水處約可分配到33.86%的樓地板面積，未來將採開放承租給店家經營，每年房屋稅、停車場等租金等收入粗估可達9000萬元。

都市更新 市民大道兩側 將享容積獎勵 2008/04/30自由時報

市民大道兩側多起重大計畫案陸續辦理，但是兩側現況土地發展已不敷使用，為了加速市民大道兩側的都市更新，都市發展局祭出優惠措施，只要建築基地面積達一千平方公尺以上或完整的街廓，在未來五年內，可以獲得百分之三至百分之十的容積獎勵。

鐵路地下化 沿線千頃土地將更新 2008/04/29自由時報

鐵路地下化創造城市新風貌，高市府辦理都市更新計畫，以左營高鐵站為起始，延伸至零雅區正義路，全長十公里台鐵沿線土地，劃定一千公頃土地，目前都市計畫變更部分完成，預計今年底完成都市更新評估調查。鐵路地下化帶動高雄轉型為運輸導向城市，綠地、停車場、廣場等用地，變更後的土地使用分區為園道用地（兼供鐵路使用）。

北市公設保留地 容移放寬 2008/05/01聯合新聞網

臺北市政府都市發展局昨天公告實施「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」檢討修正案，有條件放寬公共設施保留地辦理容積移轉。預估約有42公頃土地面積符合的容積移轉條件，換算住三用地約新增94.5公頃樓地板面積。修正重點包括，取消未開闢公園綠地廣場部分條件限制、新增已開闢計畫道路寬度15公尺以上及未開闢防災道路得為送出基地等，對於有意辦理容積移轉者，是項利多。

郝龍斌 極爭取中央7億經費補助大稻埕改造計劃 2008/05/01自立晚報

臺北市長郝龍斌昨（1）日表示，市府繁榮迪化街、永樂市場及周邊地區的決心不變，雖然改造計畫預估花費約7億3千900萬元，但他不希望讓經費的問題成為大稻埕地區發展的瓶頸，除強調將積極向中央爭取經費外，更裁示相關局處可向行政院文建會、交通部觀光局等單位爭取補助，以達到保存古蹟與活化商機的目的。

營建署宜蘭火車站都更案 可創造60億元效益 2008/05/03中央社

中央社30日報導，內政部營建署表示，宜蘭火車站都市更新案已審決通過，並完成先期規劃作業，將由台灣鐵路管理局辦理招商，預估可吸引新台幣30億元的民間投資，創造逾60億元效益，可望提升宜蘭舊城區經濟活力。

基隆市和平島水岸更新區用地變更案過關 2008/05/13中央社

內政部營建署表示，政府重要都市更新案之一，基隆市和平島東南側水岸更新地區用地變更案，今天由內政部都市計畫委員會審查通過，未來將打造為「國門山海關主題區」及「遊艇港遊樂區」等，建構為完整水上休閒度假地區。

工銀准投資觀光飯店 都市更新 經濟日報2008/05/23

金管會昨（22）日宣布，擴大工業銀行投資生產事業的範圍，包括觀光旅館業、都市更新業，未來都成為工業銀行投資範圍。由於正逢政府將開放陸客來台觀光，顯示政府有意引進工業銀行資金到觀光、都市更新等產業。金管會昨天研訂「工業銀行投資生產事業之範圍」修正草案，依照行政程序法規定，將於近日內公告，徵求各方意見。

老舊住宅影響都市景觀 擬補助更新 2008/05/24中央社

行政院經濟建設委員會表示，國內都市景觀因老舊社區多及充斥招牌凌亂，無法塑造出迷人的都市景觀，主因之一是老舊住宅比例高達 43%，政府已著手準備規劃老舊住宅公用設施更新補助辦法，盼提高民眾參與改造住宅面貌意願。

台開握有10件都更案 規模逾2000坪 2008/05/28中央日報

台開日前在手有逾10件都更案，土地規模至少達2000坪左右，包括臺北市的台北車站東南側更新華山一期更新案事業概要已核定，目前辦理事業計畫及權利變換計畫中，並已分別取得接近及超過門檻的事業計畫同意書，原訂96年送審事業計畫及權利變換計畫，惟因政府放寬都更容積獎勵相關規定修訂中，故配合展延，預計98年初調整後再送審。

為加速五分埔遷建基地更新 市府加強配套並積極審理 2008/06/03都市更新處

五分埔遷建基地係早期市府辦理計畫道路開闢時，劃定部分用地配租予拓寬範圍內之拆遷戶自建房屋。使用迄今，建物已呈現老化，有待更新。惟部分土地係屬教育部管有之學產地，由教育部移交國有財產局辦理專案讓售基地住戶，並配合由市府劃定為都市更新地區，辦理更新重建。