



國內
郵資已付

臺北郵局許可證
臺北字第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 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

推動臺北市全面性的都市更新政策

專訪臺北市政府都市發展局丁育群局長

基金會主任 錢奕綱
訪談整理/基金會 何懿貞



專訪臺北市都市發展局丁育群局長

臺北市政府都市發展局丁育群局長自去年6月上任以來，將都市更新當作最重要的施政項目。其所推動的「臺北好好看」系列計畫，更是要為2009年的聽障奧運及2010年的花卉博覽會打造全新的臺北市。丁局長不但擁有博士學位，又曾任營建署副署長、九二一重建推動委員會副執行長、內政部建築研究所所長、故宮博物院副院長、文化大學建築系主任及研究所所長，其資歷完整經驗豐富，深得郝市長器重。他對於都市更新的見解，除了從都市計畫的角度，更有都市防災、住宅政策及建築工程的見解！以下是本會訪問丁局長的內容。

請教丁局長對於整體臺北市都市更新政策的主張與政策方向如何？

臺北市對於都市更新有高度的需求。都市更新有重建、整建與維護的三種處理方式。「拆除重建」以保障基本權益、留人留心為主要推動方向。目前老舊四、五層樓公寓要更新，必須有一



套完整的作法，將「住宅品質的提昇」與「都市更新」併同辦理。政府應該在這個部份要對住戶有一定的承諾與保障，實施者也要釋出善意，大家一條心，讓住戶能分回原來室內空間的大小，行有餘力甚至也給他們一個車位，不是要趕走他們蓋豪宅。保障原有住戶的權益，是市府優先要考量的。未來在獎勵係數上，我認為可以重新檢討。過去都市計畫太僵化，面臨大馬路的容積率高，後面的容積率低。我們要能做到跨街廓的大街廓開發，合理給予獎勵提高誘因。

「整建」就是所謂建築物的「拉皮」，而維護則涉及「管理」。市府是非常重視這一方面，每年都有提供補助經費。像2008年我們就提供2000萬補助本市的都市更新整建維護規劃設計及實施經費，而民眾申請也一年比一年踴躍；今年，我們更透過「臺北好好看」把單棟建築物的整建維護擴大為全面性的市容美化，除了第一系列屬於拆除重建外、其他系列的投入與獎勵均與本市的整建維護有關。

萬華區及大同區應特別加強辦理整建維護：這兩個區域無論是建築物型態或是土地之權屬，其拆除重建的可能性不太，然而在整建維護上的空間卻很大。既有透天厝的形式不易改變，倒不如在立面、人行步道、管線與招牌來加強。

對於北市大面積的公有地非常重要，個人特別重視臺北火車站附近的更新。這個地方現有的轉運空間明顯不足，無法因應未來三年形成五鐵共構的運輸量，我們需要道路立體化、人工地盤設施、下沉式的開放空間，這些是非做不可的事。從防災角度來看，對於車站地下街湧擠的狀況，覺得非常危險。我們應效法首爾東京等國外大都市的作法，選擇本市最適處理方式進行。

都市更新不只要重視地面上的更新，還要重視腳底下的更新。地下七大管線如果沒有整理或共同管溝，上面的更新會很困難。

請局長談一談「臺北好好看」推動構想及方向



本會丁執行長與丁局長合影

「臺北好好看」總共包括八大系列及三大整合計劃。八大系列簡稱為「加」、「減」、「清」、「招牌」、「校」、「綠」、「夜」、「藝術」，三個整合型計畫包括公有地、水岸及道路綠美化等。

「加」是系列一，「臺北地標建築 增加開放空間」

針對重要區域、大面積的土地，鼓勵開發案件提供廣場式開放空間、地面人行通道（含腳踏車道）、跨堤設施、觀景平臺、跨街平臺、立體人行通道、挑空室內開放空間及其他具形塑都市意象、創造特殊都市生活體驗空間等，打造具創意性、地標性或國際級設計之建築，以及引導地區進行大範圍整體性之規劃設計。目前系列一的部份受理通過推薦的有40個開發計畫案，我們將以較高標準嚴謹的方式審核：將視案子對於社會、社區的回饋及公益性如何，來提報都委會給予高容積的獎勵措施。

「減」是系列二「北市環境更新 減少廢棄建物」

為提升本市都市景觀、美化市容環境，推動環境窳陋建築基地綠美化，啟動都市改造。透過容積獎勵、稅捐減免，鼓勵市民主動申請拆除窳陋之合法建築物、違章建築或雜項工作物等，將基地騰空、綠美化或興建停車場，提昇整體景觀視覺效益，以及提供市民休憩場所。

「清」是系列三「好區位新風貌 清理老舊牆面」

針對超過15年以上之老舊建築，尚未達拆除階段前，由本府協助及補助老舊建築外牆清洗、違規廣告物及鐵窗整頓、外牆纜線整理、外牆改善，短時間改善城市建築外貌，即依建築立面改善的程度，而給予不同的補助。

「招牌」是系列四「好店家美招牌 美化廣告招牌」

目前本市的招牌有85%以上是過期或是沒有申請的，即使合乎規定，但多數都沒有申請，為簡政便民並顧慮到美學，我們按照建築物分類9類24組方式，作一公開比圖，鼓勵各學校建築系學生及各專業團體等參加，經評審出來，業者依各使用類別作一標準圖，則授權廣告業直接發許可。另一方面，配合系列三老舊建築立面修繕計畫，將給予招牌更置之2萬元經費補助，而倘若夜間招牌之照明採LED節能裝置者則補助5萬元。初期是以舉辦「2010臺北花卉博覽會」展場地區為主要優先補助適用地區，未來再慢慢擴展全市。

「校」是系列五「看見友善校園 亮麗學校圍籬」

以校園圍牆及學校周邊綠化為主題，藉由學校水泥高聳圍牆的破除並綠化，讓學校的綠可以延伸向外，改善社區通廊的景觀，帶動都市的生氣。目前針對本市18個學校，經費一億元，對於穿透性圍牆並搭配綠化，以主要幹道的學校優先處理，後續將推廣至本市其他學校，主要負責承辦的單位是發展局及教育局。

「綠」：系列六「都市空地利用 綠化閒置空地」

本市的畸零地、缺乏整體運用的公有地，多無人管理維護，加上民眾任意堆置雜物的習慣，形成了髒亂點，由於整頓涉及土地權屬與經費，長久以來一直無法妥善解

決，為美化前述閒置土地，提升居民生活品質，增闢綠地空間，擬藉由公權力介入，把髒亂點予以清除，將其植樹綠美化，打造城市中的活化綠地，提供市民休憩使用，有效的提升生活環境品質，主要負責承辦的單位是環保局。

「夜」是系列七「市容夜景魅力 照亮夜間景觀」

為發展本市夜間觀光及商業活動，並塑造本市夜間特色景觀，同時藉由使用環保與節能燈具，推展LED省能減碳之環保理念，並以區域、時間不同而有不同的照明，動態方式創造城市夜間魅力，以及延續夜間活動、並可兼顧安全的問題。本計畫將以重要道路、橋樑及公有建築物主動進行夜間照明改善，帶動本市建築物設置夜間照明風氣，形塑越夜越美麗的臺北，並活絡本市重要活動據點，主要負責承辦的單位是工務局。

「藝術」是系列八「展現公共藝術 彩繪公有建築」

為加速本市公有建築物外牆及周邊景觀之改善，鼓勵並協助各公有建築物管理單位以公共藝術手法達成市容美感提昇之政策目標，為城市景觀注入創意，以及提昇市民美學素養。這項目前是以本市六個區里活動之區公所優先，像公館的水源大樓、南港區公所等。主要承辦的單位是文化局。

整合計畫一「新穎道路街景 整合道路景觀」

為加速都市再生、強化道路景觀特色，整合各種既有道路交通設施與街道家具之調整與美化，建構精緻化之道路景觀環境，提昇整體景觀視覺效益，進而達成提昇市容美感之目標，此部份先從重點地區著手，由交通局負責執行。

整合計畫二「風華水岸景觀 整合水岸資源」

藉由河濱自行車道及藍色公路陸續串連完成，未來將依各河濱公園及周遭歷史文化特色與環境屬性定位營造各河濱公園之特色，期以提昇水岸景觀美質與綠化效能，建構水岸環境公共設施之系統化並活化市民親水文化，主要負責承辦的單位是工務局。

整合計畫三「貌現政府活力 整合公產領航」

透過預算整合、公有土地清查、以及訂定獎勵機制，協助各系列統整資源並順利執行。對於推動環境窳陋建築基地綠美化部份，有關私有土地則由系列二活動作一處理，透過容積獎勵機制，未來無論是作綠化或是作停車位等供公眾使用，我們將給以3%-10%的容積獎勵並實施存記制度，以達到綠化與更新之效果；此系列係針對公部門土地部份優先辦理，我們已經清查目前本市共610點待處理，由財政局負責為主。

「臺北好好看系列計畫」，藉由給予經費補助、容積獎勵、簡化行政程序及提供行政協助，預期能提供約30公頃廣場式或綠地之開放空間，3.4公頃人行步道，減少208458公噸CO2，創造6000億元經濟效益，施工期間創造10260個就業機會，完工後創造10600個商場就業機會，並提供公益設施，凝聚老舊社區辦理都市更新共

識，打造臺北市優質環境空間。

民間都市更新案申請時程冗長，是否可能縮短控管時程？

個人認為申請時程之長短，在於個案的規模以及審議機制這兩方面作一思考，倘若個案的規模小，其審議內容牽涉層面就少，理應時效上較快這部份，本局將會朝整合不同審議機制與規模作一全盤性的考量，未來制定配套措施，以有效改善縮短都市更新時程的問題。

都更容獎是否朝向寬鬆的政策？

個人對此持保留態度，個人認為要從產業定位來評估容獎的值較洽，以臺北市為例，過去住商混合使用情形非常嚴重，現在因產業變遷而有所改變，以往是商業使用的地方，現在建商都拿來蓋豪宅，當然這是考量市場，而商業區的容積也較住宅為高所致，但是站在都計的立場，容積高是要有一定產業存在；這個部份涉及到政策對於產業的定位；又如本市為配合兩岸三通後預期松山機場會帶來一定產業因而設置的內科，然而，這非單方面我們所能想像，因此我認為容獎應與政策一致。

對於執行長所提，本市「臺北好好看」所給的容獎比現行都更容獎來得寬鬆的問題，本人在此說明，由於現行都更的容獎已由中央營建署訂定最高原則，地方政府是不能逾越規定的，而臺北好好看容獎有許多項目是把營建署的容獎辦法的基本精神納入的，並酌予調整。

對於都市更新整建維護的政策方向如何？對於補助辦法是否有修正？

此部份是我們市府最重視的部份，相信從我剛才臺北好好看系列二的介紹便可見一斑，因為臺北市新建物與舊建物的比例為3：97，而最近更新處於今年修正了「臺北市都市更新整建維護實施辦法」，增加補助的金額。

對於成立都市更新公司的看法？

短期間沒有成立的打算，而議會也認為未來如果要成立，須受議會監督；這部份會詳加評估並採行現有如菓菜運銷公司、悠遊卡公司等之經營模式辦理，比較不會受到輿論的質疑。

市府是否願意依更新條例36條對少數不配合更新之建物進行拆遷？

此部份已有法律授權，而且臺北市也訂有都市更新由市政府代為拆遷之補充規定，倘若有實施者依法請求協助，市府就會依法處理。





本會榮獲營建署委託辦理「都市更新推動辦公室」服務

基金會執行長 丁致成

本會於2008年12月18日經內政部營建署公開評選委託辦理「都市更新推動辦公室」服務。這是營建署第三個年度辦理類似的委託業務，為期二年。其最重要的工作係協助營建署針對政府主導之重大都市更新示範案件進行專案管理、輔導及招商投資。參加評選之單位共有三家，本會被評選委員評選為第一名，得分大幅領先其他單位。

依照邀標文件，未來本基金會應負責之工作目標包括：

- (一) 成立「都市更新推動辦公室」設置於臺北市，以推動政府為主都市更新作業。
- (二) 推動政策引導型更新地區招商計畫，研擬都市更新各類型招商文件範本及個案招商計畫，並策劃推動招商事宜，建立個案開發策略、權責單位分工、流程圖。
- (三) 主動協助直轄市、縣（市）政府，每年度勘選10處以上更新示範地區列為年度補助案，由地方政府委外辦理先期規劃。
- (四) 提供符合市場需求之更新開發建議及專案管理服務。
- (五) 宣導都市更新政策及法令，推廣教育訓練業務。
- (六) 建置管理維護完善的都市更新E化平台網站，提供即時查詢都市更新相關業務及實際案例。

除此之外，營建署都市更新組另外要求本會要協助幾項重要的工作：建立標準的招商作業手冊、營建署本身

主導之案件進行可行性評估並研擬招商文件、建立自力更新之制度及協助方案、協助都市更新基金作業等重大任務。

本案之計畫主持人為本會顧問何芳子女士，協同主持人為本會執行長丁致成及副執行長陳松森。為達成營建署所要求之工作目標，本會邀集了實力堅強的專業團隊共同合作，包括負責招商投資之仲量聯行(Jones Lang LaSalle)、法律顧問高蓋茨法律事務所(K&L Gates)、負責網站及E化平台建置的國土及不動產資訊中心、負責講習及研討會之台灣營建研究院、估價顧問中華民國不動產估價師聯合會、財務會計顧問安侯國際財務顧問公司(KPMG)等。而專家輔導小組及會勘委員方面，也集結13位國內營建、都市計畫、都市設計、都市更新、建築、交通、景觀、估價等各方面最頂尖之專家顧問群，以期務必達成營建署所交付之使命。

本會張董事長長期許本會同仁能夠在此金融海嘯經濟低彌之際，能繼九二一震災重建之後，再次發揮第三部門之專業能力，力挽狂瀾，帶動都市更新之投資，對國家經濟發展做出重要貢獻。

本會在評選得標之次日，就已經開始密集地參與營建署各項都市更新相關會議。目前也以最快的速度依約於臺北市南京東路三段210號6樓設置面積約100坪之辦公室，並派出駐署工作人員三名，以期就近對營建署提供服務。



營建署葉署長蒞臨指導

都市更新推動辦公室舉辦啟用茶會

基金會主任 錢奕綱

基金會 何懿貞

營建署為推動政府主導的重大都市更新示範案件，經過公開評選委託本會成立推動辦公室，依合約要求應在營建署距離一公里範圍內設立。經過一個半月以來本會積極的選點租屋、裝修、搬遷、人員聘用等籌備工作，我們終於在2009年2月13日下午在臺北市南京東路三段210號6樓之新設辦公室舉辦啟用茶會。

營建署葉署長特別蒞會指導，除了巡視辦公室使用情形、聆聽簡報外，並於致詞中，宣示政府積極推動都市更新政策，並勉勵參與「推動辦公室」的人員，雖然這個工作十分困難，但一定要全力以赴。署長亦期望本辦公室的努力能夠在今年內為政府主辦的都市

更新招商作業能開花結果，吸引民間投資。

本案計畫主持人何芳子女士，對於葉署長的勉勵，立刻以萬分感謝回應，並期望「推動辦公室」的成立，能夠讓國內都市更新作業順利推動，大家一起努力為國內都市更新交出一份漂亮的成績單，並在時效內達成政府之政策目標！還請各界在未來日子不吝指導與交流。

本次啟用茶會，除了中央政府、地方政府熱心蒞臨外，本會多位董事、合作夥伴、本案所有的專業團隊與業界好友一百餘人參與踴躍，會場十分溫馨而熱鬧，在歡樂及互道加油聲中圓滿結束！



「都市更新法令政策講習會」開始報名

都市更新推動辦公室教育訓練工作

基金會主任 錢奕綱

基金會 何懿貞

營建署委託本基金會設立「都市更新推動辦公室」，將教育訓練列為主要工作要項之一。

本會針對訓練對象的不同，規劃不同的訓練重點與教學內容，教育訓練課程內容共分三大項：針對一般民眾的「都市更新法令政策講習會」、針對專業者的「都市更新實務班」及針對政府機關「都市更新業務研習班」

其中「都市更新法令政策講習會」將於4/16首場於臺

北市舉辦外，分別於北縣（5/14）、台中（5/14）及高雄市（5/21）全國舉辦四場之講習，其內容為「都市更新導論」、「都市更新相關政府政策及計畫」及「都市更新最新修訂法令」歡迎對都市更新有興趣者踴躍報名參加。欲報名者，請於2009年4月1日起，至內政部營建署都市更新E化平台開始報名（網址：<http://recity.cpami.gov.tw>）。



營建署陳組長與茶會貴賓討論都更推動方向



1月22日開工儀式



何計畫主持人感謝署長(中)勉勵



葉署長巡視辦公室使用情形

日本再開發推動者協會來訪

都市計畫暨都市更新權利變換制度之交流

基金會主任 麥怡安
基金會規劃師 黃映捷

日本再開發推動者協會（日本再開發コーディネーター協）由事業部次長大塚一宏率小林義和及中正人等三位代表一行人，於97年12月11日造訪本基金會，本基金會亦由丁執行長與何芳子顧問負責接待盡地主之誼。本會並邀請中國地政研究所林英彥所長及政大地政系陳立夫教授併同參與交流討論。

協會此行目的在於想要瞭解台灣的都市更新權利變換制度。會中以簡報說明日本的都市再開發制度，介紹首都以外地方都市更新事業的衰退、屆耐用年限之老舊住宅社區的重建情形；本基金會亦就台灣的都市更新事業、權利變換方式進行說明。

除此之外，在到訪本基金會前，日方代表已將台灣97年1月16日新修正之《都市更新條例》翻譯為日文、進



中先生(左)就制度異同提出疑義

行研讀，且事先針對中日都市更新現況、權利變換、估價與補償制度差異提出諸多問題：例如辦理程序、發起門檻、實施者、土地登記制度以及公部門提供之獎助等等，足見其重視本次交流的程度。

在本次的熱烈討論中，可以發現台、日雙方在都市更新權利變換制度乍看之下十分近似，然在權利變換後的實施者與地主利益分配方式、更新區劃定與都市計畫的關係等則存有相當之差異。另一方面，在拆遷補償費、調查費、權利變換規劃費、設計費等方面，尚可獲得來自中央、縣市政府的高額補助（約2/3）。更可直接透過「市街地再開發計畫」中指定更新區、逕行調整容積，與台灣須另行辦理都市計畫變更程序之作法相當不同。整體而言，日本在都市再開發方面的發展已相當成熟，截至2008年9月底為止，日本已完成更新事業的723件中，地方自組更新會所興辦的即有417件（佔57%）、個人興辦的有134件（佔18%），由公團等公部門為主所興辦的也有120件（佔17%）。

藉由本次的經驗交流，台日雙方都得到相當寶貴的經驗，也成功的開啟了對話窗口，會後雙方互贈各自的發行刊物，並持續透過通訊、郵件釐清相關問題，相信在未來的都市更新事業方面雙方可以有更深入的交流互動。



與會人員合影留念

董德波先生新任本基金會董事

基金會資深研究員 廖美莉

本會黃萬翔董事因榮任行政院經濟建設委員會副主任委員，上任前請辭本會董事，經董事會同意，遺缺由行政院環境保護署前主任秘書董德波先生接任。

董德波董事國立政治大學地政研究所碩士，民國97年6月由公職退休，歷任行政院科長、參議、行政院經濟建設委員會專門委員、環境保護署參事、管制考核及糾紛處理處處長、環境衛生及毒物管理處處長、綜合計畫處處長、主任秘書等職。



新任董事董德波先生蒞臨本會受營建署委託成立都市更新推動辦公室啟用茶會

生態永續 臺北啟動

北市環境綠美化 3月31日起全民開跑！

臺北市都市更新處

迎接「2010臺北國際花卉博覽會」，臺北市政府計畫以嶄新風貌登上國際舞臺，推出臺北好好看旗艦計畫，企圖以臺北地標建築、北市環境更新、好區位新風貌、好店家美招牌、看見友善校園、都市空地利用、市容夜景藝術、展現公共藝術、新穎道路街景、風華水岸景觀、貌現政府活力等8加3系列，讓臺北好好看 都市嶄新風貌。

北市環境更新 減少廢棄建物為該系列重點計畫，該計畫係為提升本市都市景觀、美化市容環境，推動環境窳陋建築基地綠美化，啟動都市改造。主要係透過建物存記、容積獎勵等方式，鼓勵本市環境較為窳陋之建築基地，以「窳陋建築變空地、空地綠美化」方式，由市民主動申請拆除窳陋之合法建築物、違章建築或雜項工作物等，將基地騰空、綠美化或興建停車場。本府除給予相關拆照申請之行政協助外，並透過建物存記方式，保障其未來辦理都市更新事業之權益。此外，為確保基地綠美化成效，其容積獎勵之給予，除考量公共利益貢獻度外，並依「臺北市建築空地維護管理辦法」機制，透

過對申請基地定期景觀維護及考評，由申請人於基地新建建築前檢附每年考評結果通知向本府申請核定容積獎勵額度。

生態城市、節能減碳已為世界潮流，臺北市過去幾年推動地區環境改善與社區規劃師制度，業已建構具地方特色的環境，在此基礎，面對臺北市綠化空間不足、景觀雜亂與綠化系統，除已藉由積極都市更新，納入生態綠建築指標、開放系統、防災及融入地區特色等元素，改善都市景觀，提升生活品質，目前即積極對許多低度利用、頹敗之角落，囿於都市更新時程較為冗長，短期內不易立即展現整體城市景觀美化成效之地區，藉由配合『2010臺北國際花卉博覽會』，加速催化都市景觀改造，鼓勵本市市區內環境較為窳陋之建築基地，配合城市風貌改善的推動，與社區參與方式，鼓勵拆除窳陋建築等，將基地騰空、開放綠美化，結合「都市老圃」之農業使用，呼應「縮短食物里程」和親近大地的目標。

該計畫預計3月31日受理申請至10月31日截止，為了永續生態的都市及有個綠美化的環境，市民們大家一起動起來，北市環境綠美化 3月31日起全民開跑！



附表 臺北好好看旗艦計畫指定策略地區範圍

項目		說明	備註
區位條件	花博熱區範圍	北至中正路、東至建國南北路、南至忠孝東西路、西至環河南北路	
	交通要道	1.14條大街（環河南北路、中華路、延平南北路、重慶南北路、承德路、中山南北路、林森南北路、新生北路+金山南路、松江路+新生南路、建國南北路、復興南北路、敦化南北路、光復南北路、基隆路）、10條大道（和平東西路、信義路、仁愛路+凱達格蘭大道、忠孝東西路、市民大道、長東西路+八德路三四段、南京東西路、民生東西路、民權東西路、民族東西路）。 2.故宮瑰寶大道。	故宮瑰寶大道係指一捷運士林站經中山北路、中正路、福林路、至善路至故宮全線（全長約2.8公里），及結合故宮路與自強隧道
	交通樞紐	1.臺北車站、松山車站、南港車站、萬華車站500公尺範圍，且臨接20公尺寬以上道路及兩側地區。 2.松山機場（臨民權東路側主要出入口）、及各捷運線車站出入口500公尺範圍，且臨接20公尺寬以上道路及兩側地區。	1.車站站體依都市計畫書圖定義 2.捷運出入口以捷運局已完工使用為限
	科技產業軸帶	南港經貿園區、大內湖科技園區及北投士林科技園區	範圍依都市計畫規定
	全市重要觀光景點	1.「故宮博物院」、「臺灣博物館」、「國父紀念館」、「中正紀念堂」、「歷史博物館」、「228紀念館」、「華山藝文特區」、「動物園」、「信義商圈」、「龍山寺」、「忠烈祠」、「西門徒步區」等重要觀光景點200公尺範圍內之建築物。 2.「士林夜市」、「公館夜市」、「饒河夜市」、「師大夜市」、「永康夜市」、「華西街夜市」等重要觀光景點200公尺範圍內之建築物。 3.大安、新生、中山14與15號、青年、龍新等5座公園	
	親水河域	1.以臨基隆河、淡水河、新店溪、雙溪、景美溪沿岸第一進街廓。 2.公館新世界	

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

（一）都市更新條例部分條文修正案

為落實行政院「振興房地產方案」政策，本部已研擬上開修正條文，完成部會協商，並廣續於98年2月23日召開修法公聽會獲致共識，續循法制作業程序辦理。其修法重點包括：縮短全體同意之都市更新案公開展覽時間、簡化計畫變更作業程序、增訂共同負擔項目包括都市計畫變更回饋金、容積移轉費用等、增訂權利變換計畫書核定後之公告禁限建但書規定及逾期未繳納更新費用者之強制執行、聲請法院拍賣及求償優先順位等相關規定。

（二）中央都市更新基金收支保管及運用辦法發布施行

為使中央能有充裕資金大力推展都市更新，本部前於「都市更新條例」修法時賦予中央成立基金之法源，並依「中央特種基金管理準則」，研訂設計畫書及收支保管及運用辦法，奉行政院核定於98年起成立運作，並於98年1月成立中央都市更新基金管理會，督導基金運作，其主要用途，除支應政府為主都市更新案招商作業所需經費，加速推動政府為主都市更新案選商投資外，並已選定臺北市中山區鼎興營區、中山女中對面2處更新案，將更新地區範圍內國有土地撥入基金財產，由營建署擔任實施者實施該地區之都市更新事業，另將報請行政院決策由營建署利用基金運作推動華山地區中央行政園區之開發，展現中央積極推動都市更新之決心。

行政院核定都市更新相關計畫

（一）「都市更新推動計畫（98-101年）」

奉行政院以98年2月9日院臺建字第0980003685號函核

定，4年編列24.56億元，用以支應補助地方政府都市更新先期規劃、先期作業、關連性公共工程闢建、撥補中央都市更新基金、委託都市更新推動辦公室、專業整合機構、籌辦INTA年會及相關教育訓練所需費用。

（二）「振興經濟擴大公共建設投資計畫—都市更新關聯性公共工程計畫」

奉行政院以98年2月24日院台建字第0980007695號函核定，4年編列特別預算24.4億元，專款補助嘉義火車站附近地區及基隆火車站西二西三碼頭更新案辦理關聯性公共工程闢建及地上物清理所需費用。

（三）「振興經濟新方案--擴大公共建設投資計畫—建築風貌環境整建示範計畫」

奉行政院以98年2月24日院台建字第0980007695號函核定，2年編列特別預算20億元，專款補助各地方政府優先針對重要發展地區或公共空間（如交通運輸場站、都市景觀軸線或節點及都市更新地區），屋齡超過20年以上公、私有老舊建築物，辦理建築物外牆修繕及外觀美化及重要路段騎樓整平工程。

政府為主都市更新案

98年度業選定20處優先示範地區（含6處行政院列管之指標性都市更新案）辦理招商投資事宜，其開發策略、推動期程、權責分工及預算編列等，已研商確定積極辦理中，並由蔡政務委員勳雄督導控管進度。

民間為主都市更新案

迄今已輔導521案申請辦理，其中209件都市更新事業計畫已核定實施，12案刻正辦理核定作業中。



北市環境更新 減少廢棄建物計畫內容簡介

適用範圍

位於本市公共設施完竣地區，並分
第一類：指定策略地區
第二類：非屬第一類範圍之地區

計畫內容

一、獎勵

(一)容積獎勵：依「臺北市建築空地維護管理辦法」申辦。
(二)稅捐減免：給予房屋稅、地價稅稅捐減免。

二、權利保障

透過建物存記機制，核發「合法建築及既存違建存記證明」，保障後續開發權利。



申請方式

受理期間
98年3月31日起至98年10月31日下午5時止。

申請條件

申請人為土地及合法建築物所有權人，並應經申請範圍全部權利關係人同意，且申請範圍至少須有1棟建築物。

主辦單位及詢問電話：臺北市都市更新處
23215696轉3005



傳統工業區轉型再生

新店榮工廠地周邊地區都市更新案

臺北縣政府城鄉發展局

本計畫區為新店市重要工業區之一，以榮工公司、正大尼龍公司等為代表廠家，榮工公司已於89年10月奉行政院核准結束營業，其餘則為其他大型廠房、綜合廠辦及閒置土地。然而，本計畫區周邊在裕隆企業總部、宏碁、技嘉、宏達電等知名大型企業進駐同時，憑藉著景美溪畔的自然資源機會及公有土地的成本優勢，產業轉型契機已臻成熟。

行政院於95年推動「加速推動都市更新方案」，選定本計畫區為「推動全省50處政策性都市更新案」之一，98年更將本計畫區列入2009年20處優先推動更新地區。為配合中央政策推動，臺北縣政府先後於95年完成本案先期規劃、96年「擬定新店榮工廠地都市更新計畫暨配合都市計畫變更案」之規劃工作，現正辦理有關法定程序，希望藉此計畫讓新店榮工廠地周邊傳統工業區發展產生新的契機，提升產業發展環境，塑造創新產業園區之新意象。

更新地區概況

本案位於新店都市計畫區，鄰近北二高新店交流道，東、北側以景美溪為界，西側為中興路、南側為寶橋路，計畫面積為32.21公頃。土地使用分區為乙種工業區(工四、工六、工七)、部分道路用地(寶橋路235巷及寶中路)及河川區(水防道路)。環狀捷運線第二階段遠東工業區站位於計畫區內，周邊工業區已逐漸轉型使用。

更新再發展定位～產業躍升、創新園區

綜觀新店市現行裕隆、宏碁、技嘉、宏達電等產業發展趨勢與情形，未來本更新地區在整個新店市的發展上，應以發展策略型產業、高科技產業為主，扮演擴大科技產業發展規模的角色，改善地區科技廠辦蛙躍式發展現況，並輔以綠色運輸系統的引入、消費軸線的串連以及住宅社群的生活服務，建構完善的產業機能，以達永續發展之目標。

規劃目標與內容

一、使用機能提升

傳統工業區轉型為產業園區，提供住宅、商業使用之複合機能，活絡地方發展。

二、環境品質改善

串連水岸留設開放空間，規劃建築退縮綠帶，塑造優美環境。

三、交通路網串接

疏通地區交通路網並配合大眾運輸規劃綠色運輸系統，改善地區交通。

更新策略

一、都市更新計畫擬定，賦予再發展定位

建議原計畫乙種工業區調整為產業專用區，除保留產

業發展機能外，亦提供住宅、商業等複合使用，活絡地方發展；並提出關連性公共設施及開發方式，指導後續都市更新事業開發。

二、都市計畫搭配調整，引導公共設施與發展方向

辦理都市計畫專案通盤檢討，確立主要計畫土地使用發展方向，指導主要公共設施負擔及留設區位；並擬定細部計畫作業規範，指導土地使用管制內容及開放空間、建築退縮等都市設計原則，以確保整體發展方向與品質。

三、導入計畫性開發許可，兼顧計畫發展與市場開發

藉由整體規劃，個別開發之計畫性開發許可機制，於主要計畫審定後暫不發布實施，俟地主依都市更新計畫所訂更新單元範圍提出都市更新事業計畫併同擬定細部計畫審核通過後，該地區之主要計畫再予發布實施，以兼顧計畫發展與市場開發。

四、依權屬分布劃定更新單元，減少整合複雜程度

因本地區之土地權屬分布，以現有廠家之大面積地主居多，小面積地主佔少數，更新單元劃定以大面積地主搭配旁邊零星小地主為原則，減少更新單元內土地權利關係人之複雜程度，降低更新整合門檻外，並藉由大面積地主帶動整合鄰近小地主，促進整體開發，有助更新事業實施。

五、指定關連性公共設施，促動更新實施關鍵

本更新地區長期以來僅以寶橋路235巷作為區內道路並對外連通，交通系統薄弱，擬指定新設東西向道路為關連性公共設施，藉以提升計畫區對外連通機會，增加更新誘因並引導開發。

六、搭配更新時程獎勵，加速更新推動進度

為鼓勵地主配合本更新計畫並加速辦理更新，結合本縣都市更新容積獎勵核算基準之規定，於都市更新地區公告日起一年內申請事業計畫報核者，最高給予法定容積10%之獎勵，期望藉由更新時程獎勵的誘因，早日促成地區更新。

推動時程

本計畫於97年開始辦理都市更新計畫暨配合都市計畫專案通盤檢討法定程序，經歷次縣政府都委會專案小組研商討論後，初步獲得共識，已提送98年3月縣政府都委會大會審議。都市更新計畫因涉及都市計畫變更，將依都市更新條例第8條，提送內政部都委會審議，可望於98年8月前審議通過並核定發布實施。

榮工優先更新單元 更新蓄勢待發

本更新地區內單元一最大地主榮工公司已於96年10月提出擔任實施者意願，並開始辦理更新事業計畫相關先期準備作業。依榮工公司規劃進度，更新單元一預計於99年7月將事業計畫暨權利變換計畫提送審議，103年完成更新。



國揚實業士林區中山北路更新案事業暨權利變換計畫核定實施

透過信託制度凝聚居民共識，以現代建築藝術造型，創造嶄新都市景觀。

本案係由國揚實業股份有限公司擔任實施者，委託本基金會辦理都市更新規劃，業於98年1月8日核定公告實施。

更新單元位於臺北市府89年6月26日公告劃定「士林區・中山北路、忠誠公園西側更新地區」之範圍內，東臨中山北路六段35巷、西側與北側臨中華電信石牌機房，以及南臨福華路128巷所圍街廓內。



更新單元範圍

基地環境相關位置圖

鄰近捷運淡水線芝山站，留設優質人行步道，未來連結北側太平洋SOGO崇光百貨商圈

本案東側夾中山北路即為忠誠公園之大面積公園綠地，西側約距400公尺為捷運淡水線芝山站，街廓內除本更新單元外，即緊鄰北側電信用地，中華電信長期做為機房等使用，目前該電信用地刻正辦理變更計畫作業，本更新單元原為工業區，民國84年經都市計畫變更為第三種住宅區，現況為住宅及零售商業使用，多為二層樓以下且屋齡達30年以上之老舊建物，周邊皆陸續投入或完成大型百貨商場或住宅開發，如：北側太平洋SOGO崇光百貨及東側忠誠路等商圈，因此，無法與地區發展呼應，實質環境亟待更新。

藉本更新案之重要契機，規劃於本更新單元內東側及南

側，結合原道路土地上步道規劃留設大面積人行步道，統一整體設計店鋪招牌、照明燈光、休憩座椅、景觀植栽及街道家具等設施，提供優質舒適且流暢的步行空間，得以暢通地區週邊之交通動線，將使往來捷運站至週邊商圈之行人，體驗豐富且多層次之空間體驗，並可避免未來雜亂無章之廣告看板出現，破壞都市環境景觀。

以權利變換制度及信託方式保障所有權人權益

本案土地所有權人計36人；合法建物有權人及舊違章建築戶所有人約計28人，本案於整合及審議階段，少部份未積極表示選屋意願所有權人，皆以公開抽籤方式選配單元及停車位，因此，土地所有權人權利價值及權益透過權利變換制度獲得保障，並且於一樓規劃18個店鋪單元，使得多數原本臨中山北路零售商業店鋪之所有權人得以選配；另大部分所有權人業由實施者協助所有權人陸續辦理委託信託予日盛國際商業銀行股份有限公司，包括辦理成立信託專戶、資金管控及發放（相關拆遷補償費用、差額價金及其他實施權利變換地主所須必要費用等）、代收購屋款、信託收益處份及信託財產結算與返還等事宜，因此，除落實未來工程進度執行，並得以確保土地及建物所有權人於本案權利變換過程之權益。

以藝術般現代建築造型，豐富並呼應當地地區環境

受限於基地本身南北狹長之形狀，本案建築物配置成南北長軸向之矩形量體，為因應長條形結構配置方式，減少地震力對建築物造成之影響，已規劃加裝進口制震設備，另平面配置上，將主要生活空間如客廳及主臥室等配置於東側，以因應面對由忠誠路綠帶，忠誠公園及遠方芝山岩園區所形成的優美自然景觀；而廚房、後陽台及公共梯廳與逃生梯及服務空間配置於西側，以減少西曬陽光對日常生活空間的影響，並達成省能節能的綠建築要求。

未來興建量體高度與立面材質亦與週邊新建商場及住宅社區等柔和協調為原則，另考量生活機能及使用彈性，平面規劃上將柱樑移至外牆之外並與牆面齊平。立面則透過外加之裝飾板轉化成許多矩形透空框架交織而成，表情豐富有趣的都市牆面，此一具有現代建築語彙的立面，並將成為未來忠誠路的端景，創造新嶄的都市風景。

結語

本更新單元自數年前整合階段已有多家開發商爭取，經努力溝通協調由大部分所有權人同意由國揚實業股份有限公司擔任本案實施者，並且協助各土地及合法建物所有權辦理信託，以保障各所有權人權益；經建築師專業規劃設計巧思，透過豐富的建築造型立面，並得以呼應週邊環境且面對大面積忠誠公園等綠地景觀，期許本案更新契機，除提供優質生活環境，未來得以結合北側百貨商場及忠誠路商圈帶動地區繁榮氛圍及願景。

興建計畫（資料來源：金以容建築師事務所）

本案建築設計由金以容建築師事務所設計，更新後規劃興建一幢地上13層、地下3層，合計75戶之鋼筋混凝土造住宅及商業店鋪，平面配置採一字型規劃。設計構想如下：

（一）建立舒適流暢的都市開放空間：

透過預先規劃層次及功能分明之交通動線，留設適當之人行與車行空間，藉以整合社區內部生活動線與外部交通動線。

（二）提供居民優良生活環境：

1. 引入低強度使用之商業空間：

為兼顧住宅社區之舒適環境，並帶動附近社區之商業活動，擬規劃於低樓層設置低強度使用之商業空間，以滿足附近社區之基本生活便利性。

2. 提供優質之都市步行環境：

東側及南側臨中山北路5段留設2.5至5公尺寬人行步道，並結合設原道路用地之1米寬人行道，整體規劃搭配植栽、照明設備、座椅等景觀設施於基地周邊提供優質之步行環境。

3. 營造優美之社區內部環境：

透過景觀規劃設計塑造優美之內部公共開放空間以提供住戶優質之生活環境品質。

（三）建築與都市環境呼應，創造層次豐富之都市景觀
透過量體、造型語彙、材料顏色以至景觀設施等外部設計均納入都市景觀規劃考量；並將主要生活空間配置於東側，面對大型公園及綠帶之自然景觀；服務空間配置於西側，減少西曬陽光影響，以達到節能之功效。



全區配置圖



建築量體透視圖

表一 大事紀

更新地區劃定	89.06.26
第一次公聽會	95.09.13
事業概要核准	95.12.01
第二次公聽會	96.08.24
申請更新事業計畫日期	96.11.05
公開展覽期間	97.01.24起30日
公辦公聽會日期	97.02.14
召開幹事會日期	97.03.25
召開第一次審議會日期	97.10.13
召開第二次審議會日期	97.11.17
計畫核定日期	98.01.08

表二 計畫概要

所在地	臺北市士林區中山北路六段
實施者	國揚實業股份有限公司
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
鑑價機構	宏大不動產估價師聯合事務所 巨秉不動產估價師聯合事務所 麗業不動產估價師聯合事務所
建築設計	金以容建築師事務所
基地概要	面積：2,751.00㎡ 使用分區：第三種住宅區
建築概要	基準容積：6189.75㎡ 都市更新積獎勵：1,179.86㎡ 停車空間積獎勵：1,237.95㎡ 總樓地板面積：18,213.04㎡ 構造：鋼筋混凝土 樓層數：地上十三層、地下三層 用途：住宅、一般零售業
實施方式	權利變換

表三 容積獎勵核准表

申請容積獎勵項目	基準容積比率
△F3更新時程之獎勵容積	5.00%
△F5更新地區規劃設計獎勵	
量體及色彩與環境調和	6.00%
人行步道	8.06%
都市更新容積獎勵合計	19.06%
公共停車空間容積獎勵合計	20.00%
容積獎勵總計	39.06%

廣宇建設大同區更新案「首善」開工

廣宇建設

廣宇建設大同區涼州街更新案「首善」在98年的1月順利地開工。

本更新案基地面積為955坪，位於雙蓮國小西側涼州街上，自94年底開始整合推動，歷經約兩年半期間，終於在97年3月經臺北市政府核定，並順利於97年5月完成地上物拆除，如今於98年的1月正式開工，也象徵著本案終於進入了實質工程階段，離地主們完成再造家園的夢想又邁進了一大步。

在開工典禮當日，現場排滿祝賀花籃，除了地主們與本案推動的好夥伴們熱情參與外，非常榮幸地邀請到貴賓臺北市市議會陳玉梅議員、都市更新處邊處長以及都市發展局許前局長等長官，大家齊聚一堂為本案的開工祝禱祈福。正式儀式在李毓超總經理與諸位嘉賓的陪同下，進行上香、獻花、獻果、獻酒等，李總經理與貴賓們一同手持金鏟進行破土儀式，為本案興建工程揭開序幕。諸位嘉賓對於本案能順利開工均表祝福，並企盼本案能成為當地更新的首善指標，「首」大同之「善」。

回顧過往，本案能順利開工有感於地主們的認同與配合，市政府提供法令上的指導。廣宇建設著重科技、人文與關懷的理念，展現在「首善」的個案上，這些理念與都市更新的精神不謀而合：

整合推動初始即挨家挨戶拜訪，秉持誠信、關懷態度取得50多戶住戶的認同，做到對在地人的尊重。

與文化局協調於本案內設立實驗劇場，街角配合整體規劃為文化廣場，發揚地區文化藝術氣息。

建築設計以「生態」、「節能」、「減廢」及「健康」等四項指標為設計方針，規劃人與自然環境永續共生之建築。

「首善」的開工希望能帶給大同區都市再發展一個全新的契機，點燃在地住戶對生活環境品質改善的熱情與支持，廣宇建設將持續與住戶及市政府一起加油打拼。



基地開工現況



首善開工動土典禮

大同捷運圓山站更新地區規劃案啟動

基金會主任 張志湧

基金會規畫師 許育誠

本案係由臺北市都市更新處於2008年10月經公開評選程序委託本基金會辦理規劃，並於2月3日完成期初簡報。

具有串聯東、西兩大文化及休閒主題功能的地位

本計畫範圍位於捷運淡水線圓山站以西、酒泉街以北、承德路三段以東及承德路三段283巷以南所圍區域。本案緊鄰捷運圓山站，且位居於2010臺北國際花卉博覽會會場與北大同文化園區之中軸地帶，具有相當重要的都市發展戰略地位，但本基地發展呈現低度利用的情形，鐵皮屋、眷村和台鐵宿舍夾雜的發展現況，更顯得當地有迫切進行都市更新的需求。

基地面積約27,407平方公尺，除電信用地外，其餘為商三特（原分區為住三、住三之二與住四）使用分區。但本案位於松山機場起降航道下方，受到建築高度42公尺之限制，成為本基地開發上的課題之一。

臺北市積極推動之公辦示範更新地區

本案大部分以私有土地為主，其中以臺灣銀行股份有限公司持有土地比例最大，約佔41.12%，雖然臺銀所擁有的土地屬於私有土地，但仍為公股行庫，因此臺北市政府為配合北大同區的城市發展，期望以臺銀為主的土地藉由公辦更新的方式，改善周邊地區環境品質、提升整體經濟效益、形塑迎賓門戶意象、降低周邊交通問題產生，導入T.O.D.規劃，創造大圓山新風貌。

打造北大同多功能之複合式商業中心

由於北大同區擁有豐富的文化和休閒娛樂資源，2010年圓山公園又將舉辦國際花博，因此對於缺少商業氛圍的北大同地區，實有發展商業之潛力，加上基地緊鄰捷運站，因此本案將發展定位為「北大同圓山文化休閒多功能Hub」，做為臺北國際花博之延伸，提供具休閒文化、商

業服務、商務住宅、旅館和辦公等多功能之複合式商業中心，同時透過立體式或大平面式的人行通廊，創造舒適的人行空間，以作為串聯東西兩大園區的平台。

將舉辦都市更新說明會整合地主意見

本案已於98年2月3日完成期初簡報，未來開發方式將朝向劃分為公辦更新單元和民間自辦更新單元，公辦更新單元內以臺銀為主的土地，將積極規劃由臺銀委託臺北市政府公開徵求實施者進行開發。本案進度目前正辦理相關土地所有權人的整合和開發機制的研擬和財務計畫評估，預計4月中旬將舉辦本案的都市更新說明會，透過說明會的方式整合地主的意見，作為後續規劃之依據。



規劃構想配置圖

更新前基地現況



2008年都市更新事業統計分析及回顧

2008年都市更新事業統計分析及回顧 基金會主任 麥怡安

2008年是我國都市更新條例頒布第10個年頭，至年底為止，全國已進入都市事業概要程序的案件已達529件，其中已核定實施更新事業計畫的案件共177件，占總案量約33.46%。而首善之區臺北市，在2008年所核定發布實施的更新事業計畫案共有19件，仍然有豐碩的成果！

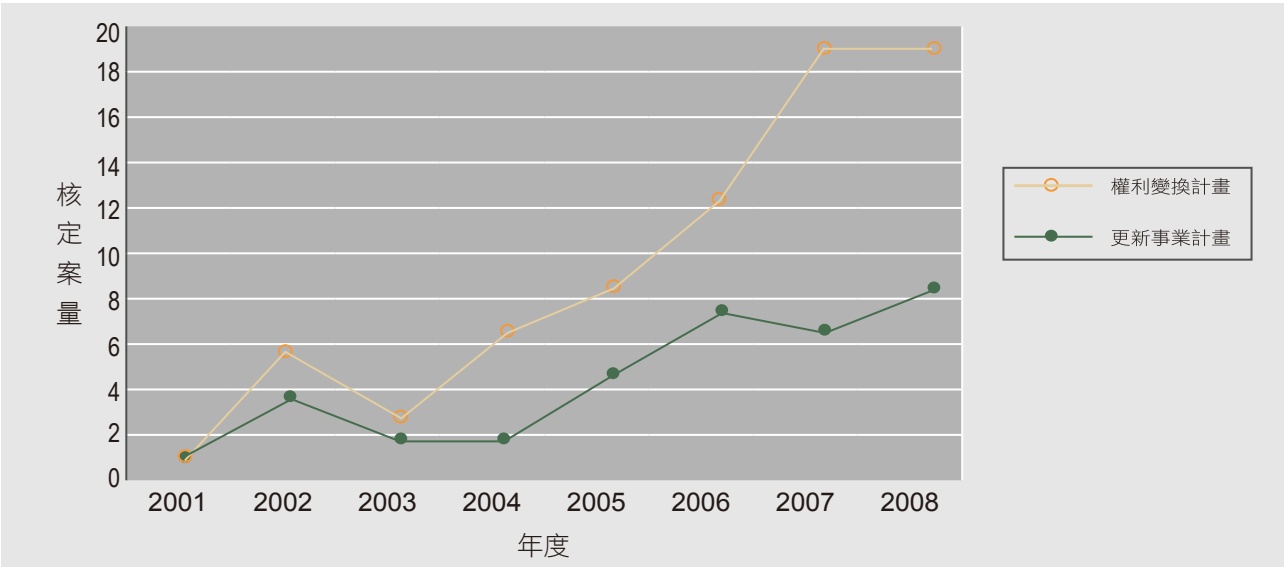
全國民間主導都市更新推動情形

統計1998至2008這10年間全國民間推動都市更新事業的情況，可以發現基隆市、新竹市、台南市等主要城市仍無民間主導的更新案進入到事業概要程序。而台中市、台中縣及南投縣共90件更新案皆屬九二一震災集合式住宅重建的案例，至於亦屬直轄市的高雄市，以僅3件事業概要核准，尚無任何更新事業申請報核。因此，在九二災後重建逐漸落幕後，一般的都市新事業案推動的熱區是在臺北縣、市，其中臺北縣已經事業概要核准之案件共91件，占全國高達17.20%；而臺北市部分共344件，占全國高達65.03%。詳表1。

表1 1998～2008年全國民間主導更新事業案件統計表

縣市別	概要核准	核准中	核定實施	總計	比例
台北市	191	82	71	344	65.03%
台北線	35	38	18	91	17.20%
台中市	0	2	13	15	2.84%
台中縣	0	0	46	46	8.70%
南投縣	0	0	29	29	5.48%
嘉義市	1	0	0	1	0.19%
高雄市	3	0	0	3	0.57%
合計	230	122	177	529	100.00%

資料來源：營建署都市更新E化平台；台北市都市更新處網站；本文整理



臺北市更新事業快速成長

針對臺北市核定更新事業案量的部份，從圖1可以看出自2003年開始即開始穩定且快速的成長，從2003年的2件在5年間即成長至2007年的19件。在這段期間平均每年更新事業核定的成長率高達46.67%。或許一年核定19件，平均每個月須核定1.6件更新事業的案量已接近飽和，在2008年仍維持高檔19件的核定案量。至於權利變換計畫的成長趨勢相對持平，自2002年至2008年平均年成長率為27.78%。

權利變換為實施方式的主流

在實施方式方面，權利變換的確為主流。以臺北縣、市整體來看，共核定實施89件都市更新事業，其中58件採權利變換方式實施，佔臺北縣市總案件數65.17%。針對臺北市的核定實施的71件更新事業案部份，共48件採權利變換方式實施，約佔67.61%。而其中採一併報核者有27件，佔採權利變換實施的案件約56.25%，乃相對多數。詳表2

2008年 仍是豐收年!

2008年仍是臺北市都市更新事業核定實施的豐收年，維持2007年的19件的高檔水準。審視這些核定實施案件，其中僅3件是採協議合建方式實施。其餘16件皆採權利變換方式實施，顯示權利變換制度逐漸為參與更新推動者所接受。而其中有6件是採與事業計畫一併報核的方式，另有10件僅核定更新事業計畫，權利變換計畫尚未申請報核或正在審議中。詳表3

總而言之，臺北市是我國都市更新的熱區，連續2007年及2008年表現皆極為亮眼，期待2009年的今年能夠持續有此活力，扮演我國民間主導推動都市更新案件的龍頭角色。



表2 台北縣、市更新事業實施方式一覽表

實施方式			案件數			百分比	
			臺北市	臺北縣	合計		
權利 變 換	已 核 定	一併報核	27	8	35	92.11%	42.70%
		分別報核	3	0	3	7.89%	
		小計	30	8	38	100.00%	
	分別報核尚未核定		18	2	20	22.47%	
協議合建或其他			23	8	31	34.83%	
合計			71	18	89	100.00%	

資料來源：台北市都市更新處網站；本文整理

表3 台北市2008年核定實施更新事業一覽表

序號	行政區	案名	實施者	屬性	實施方式	更新團隊	核定時間
1	松山區	延吉段一小段175地號等6筆土地都市更新事業	麗寶建設	開發案	協議合建	緯城土地規劃	01.15
2	南港區	南港段一小段531-4及537地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	台灣肥料	開發案	權利變換	邑相國際	01.15
3	大同區	大龍段一小段265-7地號等8筆土地都市更新事業	皇翔建設	開發案	協議合建	弘傑不動產	01.24
4	文山區	木柵段三小段368地號等14筆土地都市更新事業	巧洋實業	開發案	權利變換*	簡俊卿建築師	03.01
5	南港區	南港段一小段520-2地號等18筆土地都市更新事業計畫暨權利變換	聯動建設	開發案	權利變換	本基金會	03.11
6	大同區	雙連段二小段190地號等50筆土地都市更新事業	廣宇建設實業	開發案	權利變換	本基金會	03.17
7	大同區	玉泉段一小段11地號等55筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫計畫	興洋建設	開發案	權利變換	本基金會	05.15
8	中正區	永昌段六小段158地號等48筆土地都市更新事業	富廣建設	開發案	權利變換*	本基金會	06.03
9	文山區	景美段五小段178地號等5筆(羅斯福路市有眷舍及毗鄰)土地都市更新事業計畫及權利變換	華非建設	開發案	權利變換	邑相國際	06.17
10	大安區	龍泉段三小段736地號等11筆土地都市更新事業	耕薪都市更新	開發案	權利變換*	邑相國際	07.15
11	文山區	景美段一小段522地號等23筆土地都市更新事業	龍都建設	開發案	權利變換*	本基金會	07.16
12	南港區	南港段一小段527地號等4筆土地(R13)都市更新事業	正隆公司	開發案	權利變換*	奇模工程	10.03
13	萬華區	莒光段三小段464地號等8筆土地都市更新事業	巧洋實業	開發案	權利變換*	紹洋建築師	10.31
14	中正區	臨沂段二小段363地號等26筆土地都市更新事業	正隆公司	開發案	權利變換*	奇模工程	11.12
15	信義區	逸仙段三小段294-4地號等1筆土地(原尚華仁愛大樓)都市更新事業	尚華仁愛大廈更新會	災後重建	權利變換*	宏都都市更新	11.19
16	文山區	興隆段二小段377地號等35筆土地都市更新事業	福隆建設	開發案	協議合建	弘傑不動產	12.18
17	大同區	市府段一小段764地號等15筆土地都市更新事業	景信實業	開發案	權利變換*	景信實業	12.25
18	中山區	吉林段四小段676地號等18筆土地都市更新事業	遠雄建設	開發案	協議合建	中興都更	12.29
19	內湖區	東湖段一小段18地號土地(原聯邦合家歡社區富貴區基地)都市更新事業	聯邦合家歡富貴區更新會	海沙屋重建	權利變換*	邑相國際	12.31

資料來源：台北市都市更新處網站；本文整理。打*號者表權利變換計畫尚未核定實施。

士林區雨農市場自行劃定為更新單元案通過

北市首例-市場用地自行劃定為更新單元推動更新事業

基金會主任 錢奕綱

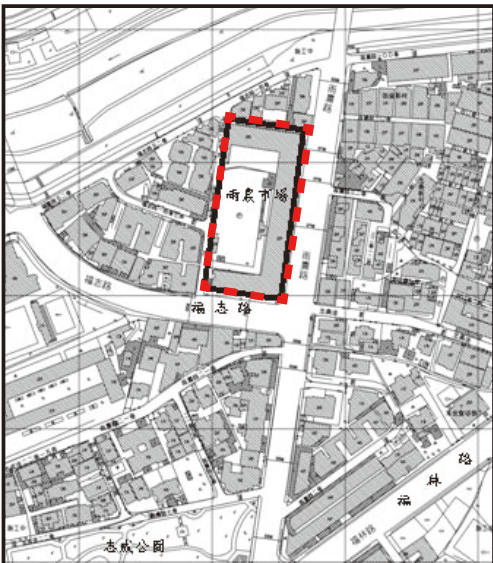
基金會助理規劃師 林宜樺

本案基地位於臺北市士林區雨農路以西，福志路14巷以東，福志路以北所圍街廓南側，為臺北市第一個市場用地申請自行劃定為更新單元，以都市更新方式再開發利用之案例。本案於民國93年起申請自行劃定為更新單元，申請期間因臺北市政府對市場用地採更新方式開發的政策尚不明朗，而且市場用地配合都市更新的相關法規也不完善，加上本案建築規劃設計為市場與住宅多目標使用，需符合都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等相關規定，因此申請期間多次函詢營建署、臺北市都發局、臺北市市場管理處等機關，以釐清都市計畫市場用地辦理都市更新之方式，並了解相關法令規定之適用，終於在98年1月9日（府都新字第09707981100號函）經臺北市政府公告劃定為更新單元。

本案雖為公共設施用地，但私人土地佔大多數。雨農市場自於民國71年間發生火災後，至今仍未重建，目前僅有周邊外圍部分尚有建物，一樓主要為零售商店，二樓以上作為住宅使用，而基地內面臨福志路14巷之空地目前作為停車場使用。目前計畫範圍內平均屋齡均超過35年，整體屋況已老舊頹圯，樓層數多為2樓或是頂樓加

蓋之3樓建築物，且騎樓皆被商家及攤販佔據，造成行人通行困難，潛藏公共安全問題，無法提供良好的商業環境及提供市場應有之機能。

未來本案規劃以多目標使用方式重建，規劃地上1樓與地下1樓作為市場，地上2樓以上作為集合住宅使用。開發完成後，可適時提供社區居民及雙溪北側居民基本購物需求。除於四周留設人行步道外，更配合整體景觀規劃，加強綠美化工程，提高行人舒適度，將徹底改善本區整體景觀，創造舒適完善之購物與居住空間。



更新單元範圍

一品大廈完成更新單元劃定程序

取得進入都市更新門檻的基本條件，保住原容積

基金會主任 麥怡安

基金會專案組長 董政彰

一品大廈當初由國泰信託投資，是都市裡難得的鬧中取靜的位置，為當年忠孝東路的名宅之一。基地位於臺北市仁愛路四段71巷以東、敦化南路一段232巷以南、敦化南路一段238巷以西、敦化南路一段236巷以北所圍之完整街廓，土地面積為2,983.00平方公尺；土地使用分區為第四種住宅區，建蔽率50%、容積率300%。本案更新前建物構造為14層鋼筋混凝土造之集合式住宅，目前地面層為零售業使用，二樓以上為住宅使用，所有權人數約120餘人；本更新單元內計有1棟合法建築物，總面積

26,958.75平方公尺。

本案建物為民國67年興建完成，當初的住宅空間規畫和配置，引領了往後的房地產住宅商品的風潮，例如基地留設有五米寬的人行步道、地下室設有溫水游泳池、十三、十四樓為樓中樓等創新設計都對住宅市場建築設計產生了影響；但目前屋齡已逾使用年限30年，建築物管線老舊，耐震設計標準亦不符現行法規規定，造成房價無法反映出基地位於黃金區位的價值。

當初一品大廈設計時尚未實施建築容積率管制，其目前總容積率約為538%，但法令規定容積率僅為300%，若以建築法實施重建，居住面積會越蓋越小。唯有以都市更新模式申請改建，才能保有原容積。因此本更新案為地主委託基金會進行評估規劃，依「臺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」申請都市更新單元劃定，並於97年12月31日核准公告，終於具備以都市更新方式實施重建的基本條件。



日本公有地活用術(上)

提供國內都市更新推動參考

基金會顧問 何芳子

前言

第二次世界大戰後，日本為順應人口增加、高度經濟成長及快速都市發展的需要，必須充分確保學校、辦公廳舍、公營住宅等公有公用土地。據2005年統計日本全國計有公有地約1,184萬公頃。其中國有地約佔3/4。縣市有約佔1/4。

進年來日本邁入少子高齡化社會形態後，人口已大幅減少，日本人口業於2005年轉為負成長，因此，此等公有地的使用，許多已無法符合實際需要。以日本小學生人數為例視之，由1958年的1,349萬人，減為2007年的600萬人，經廢校或整併的學校多達4,000所。同時，為順應行政財政改革新政策的推動，許多市鄉鎮進行合併，1999年市鄉鎮共計3,232個，於2008年減為1,784個。

因此，對於此等騰空之校地校舍或因整併、老舊而不復使用之行政辦公廳舍、用地等，有必要加以檢討其活用政策。

日本國土交通省於2007年，針對全國公有房地處分情形進行調查，共蒐集了175個案例。並就其處分方式加以分類。其中以出售者居多，佔44%，其次是改變用途者佔25%、出租者佔18%。其他含參與更新權利分配者佔13%。同時，針對其中，具有創意的有效活用案例，包括，最近實施(1998年以後)，其公有地面積在1,000㎡以上，屬6項活用方法及其發揮之財政助益，環境改善效果明顯者，計32個案例，就其實施背景、內容、活用特點等加以概要介紹。

目前國內正積極推動更新事業，其中許多更新單元均或多或少包括國有或縣市有之公有地。雖都市更新條例規定實施地區範圍內公有房地一律參與更新。但參與方式包括讓售、公開標售、權利分配等，往往在採取方式與決定時程等方面，對更新事業推動帶來不確定性及進度的延宕。

政府為大力推展「振興經濟方案」及「愛台十二項建設計畫」仍選定「政策引導型更新地區」辦理招商作業，此類更新地區多屬具有大面積公有地之執行案。期借助民間的資金、人力、技術投入更新事業，以達預期目標。本報告有關日本公有地活用的案例，當可提供國內更新推動參考。

公有地活用政策形成

一、行政機關遷移與舊址土地利用

1988年日本內閣依據「多極分散型國土形成促進法」規定，決定進行49處機關、11部隊的遷移，而遷移所需經費以舊址土地處分所得抵付，並要求舊址土地處分利用能兼顧公共公益使用為原則。於東京都更新完成之「Mid Town」就是利用國防部廳舍遷移後土地進行活用的成功案例。

二、都市再生計畫

日本於2001年開始戮力推動都市再生計畫，由小泉首

相當召集人的都市再生本部於1年8個月期間共召開10次會議，確定5項主軸、16項都市再生計畫，其中「活化國有土地為都市發展據點」主軸，有3項行動計畫如下：

(一)以東京大手町中央合署辦公廳舍土地為對象，適當標售騰空土地，由民間企業配合進行更新事業，逐步促進老舊地區再發展，建構國際業務據點。

(二)名古屋國有土地與私有土地協調合併進行更新。

(三)東京霞關中央合署廳舍第7號館與周邊私地合併推動更新。

上述霞關7號館更新採用鼓勵民間投資方式(即獎參、PFI方式 Private Finance Initiative)辦理完成。

三、依據經濟財政結構革新之基本方針

日本於2006年策訂之經濟財政結構革新之基本方針中，明確指示各地方政府對於一般辦公廳舍、宿舍及未利用之公有地應予標售、有效利用，協助財政健全化，要求10年內的土地出售收入可達12兆圓，並應充分提供資訊，積極採用PFI方式活用民間資金、技術。

於2007年策訂之基本方針中更強調政府應致力降低資產、債務層面的風險，藉由資產有效活用、活化地區經濟、強化經濟成長力，期國家擁有資產規模於2015年縮減為總GDP之50%。

四、專家學者研提之公有地活用策略

2006年由早稻田大學特任教授伊藤滋先生召開「國家公務員宿舍遷移・舊址土地利用」之專家學者會議，針對東京23區內公務員宿舍遷移安置及舊址土地利用進行檢討，指示座落於都心3區內，面積未滿3,000㎡，容積率未達法定50%，且於10年內耐用年數將達40年之老舊宿舍，以撤銷為原則，此類老舊宿舍約計233處(10,840戶)須廢除，其中約7,000戶須遷移安置。

五、國有地處分

另於2007年持續上述會議，針對東京23區內國有廳舍及23區外宿舍之有效活用進行檢討，提出行政廳舍遷移、予更新高層化及相關設施整合等策略，並估計今後10年間，全國將有954處(382公頃)的此類用地可予有效利用。

中央同時指示地方政府對採行之處理方法應公正、透明，並以能健全財政為首要考量。必要時，可採PFI方式，以提升資產價值、活化地區經濟、增進社會整體活力。中央並指示應針對公有地類型之不同，予搭配不同的處分方針，包括：

(一)地區改造、價值提高型

應配合更新地區計畫之擬訂，採價格評比之一般競標方式，其面積以大於1公頃為宜，以能活化地區經濟為目標。如須保留部分用地供必要公共設施使用，則可採綜合評比方式。

(二)公用公共設施型

以簽訂契約或以先評比計畫再以價格決標方式辦理。

(三)處分不利、價值提升型

採取信託方式，必要時得採活用地區計畫之一般競標



一品大廈現況圖

或二階段競標方式。

(四)一般型

採價格競標之一般方式，此乃國有地處分之一般原則，國有舊址用地大多採此種方式處分。

六、地方政府公有地處分

(一)公有地出售

日本各地方政府大多面臨財政嚴苛困境，自2003年以來的5年間，共出售公有地14,715件，每件面積平均約870㎡，此類公有地之處分，包括因學童數減少而整併或廢除之中小學校地、老舊的公營住宅或因市鄉鎮合併而廢除之行政辦公廳舍等舊址土地。

(二)公營住宅處理

據統計日本現有之公營住宅約有30%是1965年代興建的，當時為順應高度成長期人口急遽增加而大量興建的此批公營住宅即將達耐用年限，必須進行更新。

於2001年的都市再生計畫中，要求各地方政府應於次年針對全國約300萬戶的公共出租住宅，在未來10年間進行改建、修建或用途變更等綜合活用計畫。對於座落在都心地區具高度發展潛力且有適當規模的基地，以出售或設定地上權、定期租約方式，交由民間業者投資興建後，再由地方政府承租或承購部分樓地板面積提供公共公益使用。

(三)有效活用公有財產方針

以青森縣為例視之，該縣於2007年3月策訂了縣有設施活用方針，在設施有效經營理念(Facility Management)下，將全縣約4,400棟，總樓地板面積約達230萬㎡之設施納入評估。除縣營住宅、職員公務宿舍外，均予納入系統管理(Building Information system for Main-tenanc and Management BIMMS)。

另東京都於2007年6月策訂「財產活用未來指針~順應環境變遷之新活用方針」中，強調綠化、省能之貢獻，於設定地上權、租地權時納入承租條件載明，俾落實執行。

(四)地域再生法特例

日本針對已無使用需求之中小學校舍、市鄉鎮轄區合併後之多餘設施，規定得依2007年訂頒之地域再生法規，擬定「地域再生計畫」，提請核定並申請中央補助辦理轉用。

(五)公有地活用與地區改造

1. 對大都市而言

具良好區位的公有地活用，可創造具魅力都市空間、環境景觀，提升都市的國際競爭力。

2. 對密集市街地而言

據日本調查統計，東京、大阪之密集發展市街地中，可能於地震來臨時遭受震災之危險地區面積，各約6,000公頃，日本全國則可能達25,000公頃。但此等地區土地大多權利關係複雜，協調推動更新改建均相當困難，而公有地的活用，正可提供救災、防災安置住宅之興建使用。

3. 對中小都市而言

2006年中心市街地活化法修正後，依規定可藉由中心地區內公有地之活用，有效提升都市機能、充實都心型住宅環境，並發揮地區活化，吸引人口回流的效益。

公有地活用方法與效益

一、活用方法

(一)出售公有地鼓勵民間投入都市改造工作。

(二)公有地結合周邊土地實施更新，增進有效利用。

(三)整合公有地，改善公共設施提升服務品質。

(四)藉由公有地的遷移交換，有效提供公益設施使用。

(五)出租公有地，鼓勵民間業者依所訂條件進行開發利用。

(六)既存建物之用途變更，使其符合實際發展需要。

二、活用效益

(一)地區活化

藉由引入業務、商業等設施促進地區繁榮發展，並發揮據點功能角色帶動周邊地區之發展。

(二)提昇地區防災能力

藉由公有地活用、改善幹線道路、公園等設施，建構防災據點，改善密集都市化地區之居住環境。

(三)創造優質居住環境

藉由公營住宅之更新，引入多種類型、不同規模之住宅單元，並充實住宅區的公共設施。

(四)順應少子高齡化社會需求

藉由既存建物用途變更，或公益設施遷移、改建等，滿足少子高齡化社會的實際發展需要。

實施案例

一、出售公有地鼓勵民間投入都市改造工作

案例(一)：東京防衛廳本廳檜廳舍舊址用地 (Mid Town)

1. 課題背景

1998年內閣依據「多極分散型國土形成促進法」就本用地內之49個行政機構進行遷移。

東京都進行「政府機關遷移後舊址用地利用計畫」的調查後，將本地區納入檢討。1999年日本關東地區國有財產處分審議委員會決議，由財政部東京都及港區組成協議會檢討活用方式。經決定採出售土地由民間投資開發方式執行。但投資者必須依據行政部門研提之開發構想與土地利用方式，進行規劃設計。

2. 活用方針

該用地面積約7.84公頃，採整塊不予分割方式標售。且必須於都市計畫核定後出售。標售條件要求土地使用必須包括公共開放空間、都市型住宅、業務商業機能及文化交流複合機能等。

3. 活用架構

(1)於更新地區計畫方針、地區整備計畫等，完成都市計畫程序後，採一般競標方式，以價格決標。

(2)得標者以取得之土地擬定詳細地區整備計畫經與東京都協調溝通後，再行變更都市計畫。

(3)整備計畫重點：包括擴寬現有都道、區道、公共空間人行步道配置、考量與檜町公園連結之人行專用道、公共用地之面積約2.6公頃且應將公園納入整體規劃、配置6公尺以上非通過性地區道路及牆面線後退等事項。

(4)開發條件：公共用地由得標者建設並負責維護管理。人行專用道則由得標者興闢後移交給行政單位維護管理。

至容積率規劃以原商業區200%、第二種住宅專用區100%，配合基盤設施等，由得標者研提適當容積率，可參考東京都提出之500%進行整體量體規劃。

(5)決標：由三井不動產公司領銜的團隊，以1,800億圓

取得(平均每坪約759萬圓)

4. 辦理流程

1988年7月	內閣決議防衛廳遷移
1999年8月	由中央、東京都及港區組成協議會。檢討具體利用方針
2000年5月	防衛廳完成搬遷
2001年4月	更新地區計畫完成都市計畫程序
5月	公開標售
9月	由三井不動產公司領銜團隊得標
2003年3月	再開發地區變更計畫核定
2007年3月	東京Mid Town開張

5. 對地區貢獻

- (1)都市中心區藉由更新事業推動，促進地區活化。
- (2)提供大面積公共開放空間，俾市民能夠享受舒適休憩活動。
- (3)藉由再開發計畫的策訂，交由民間開發業者予以落實。能達成行政部門預期目標。
- (4)出售價格遠高於設定底價，可充裕國庫。

6. 更新前後土地使用概要

	更新前	更新後
土地面積	約78,400㎡	約10.1公頃 (含檜町公園)
使用分區及容積率	商業區(500%、300%) 第二種住宅區(80%、60%) 平均約319%	商業區、第二種住宅區、再開發地區計畫約670%
用途	防衛廳辦公廳舍	東京Mid Town辦公、商業、旅館、住宅(517戶)、文化等複合設施

案例(二)：大阪市福島區一丁目地區

1. 課題背景

本地區位處大阪市中心區，係大阪大學醫學部附屬醫院舊址，於中之島對岸，可藉由更新塑造優質水岸環境。周邊地區為大阪市文化國際交流、資訊等都心機能、聚集節點，具備高度發展潛能。大阪市乃結合產官學界人士8人組成「舊址用地利用懇談會」研提再開發基本方針。

2. 活用方針

依懇談會所提建議，將本地區定位為多元機能之高品質，活化先導據點。充實業務、商業、文化、集客、都市生活等據點機能。並再生大阪水都之意象。

3. 活用架構

- (1)舊址用地整塊由UR都市機構取得、分兩期公開招標。
- (2)於策訂招標條件前採行Entry制度(登記制度)與有意參與者交換意見。
- (3)第一期A街區以業務據點設施之興建營運為前提進行招標，第二期B街區以導入商業、文化集客、都

市生活等複合機能，得標者並須保證能夠提供廣場散步道(Promenade)等，以創造優良景觀環境。

(4)開發條件：予區分讓售及出租兩部份，其中讓售土地部分面積5,700㎡，規劃都市生活設施(住宅、旅館等)。定期出租部份面積7,000㎡規劃商業、文化等設施(含20年與50年租期兩部份)。

(5)決標：採兩階段評審方式，資格審查(實施、承購承租、經驗、資力等)，事業企劃審查(內容經綜合審查優者)，先評選出事業預定者，最後再進行價格審查，以價格最高的事業預定者得標。有4家提出事業企劃審查，經選出1家優秀案，再行價格審查後，決定由ORIX RE公司集團得標。

4. 辦理經過

2002年3月	UR都市機構自中央政府取得用地
7月	該周邊地區(含基地在內)經劃定為都市再生緊急整備地域
2003年8月	A街區辦理公開招標
12月	A街區決標(朝日電視公司)
2004年2月	B街區辦理公開招標
6月	B街區決標(ORIX RE公司)
2008年5月	事業完成啟用

5. Entry制度

本制度是獨立行政法人UR都市機構(或稱都市再生機構)，為使民間業者能夠容易參與都市再生事業計畫的擬定所建立的制度。於2003年4月設立「都市再生合作團隊(Partnership)協議會」邀請有意願參與都市再生事業的民間業者，針對個別地區提供資訊，並進行意見交換。

6. 特點及對地區貢獻

- (1)採納懇談會所提建言，運用都市再生機構技術並策訂三項機能(業務、文化集客及多元生活)予納入開發條件引導發展，而能有效達成預期目標。
- (2)人行散步道、廣場等開放空間的設置，依循所訂之規劃設計準則，得以創造良好水岸景觀環境。
- (3)集客文化機能的導入，帶動周邊地區的再發展。

7. 更新前後土地使用概要

	更新前	更新後
土地面積	約21,200㎡	A街區約8,500㎡ B街區約12,700㎡
使用分區與容積率	商業區容積率600% 建蔽率80%	劃定都市再生緊急整備地域容積率未變更
用途	大學醫學院附屬醫院	業務據點 電視公司總公司 ●都市生活複合機能：住宅(出售480戶、出租155戶)、托兒所、診療所 ●商業 ●文化集客機能：多功能展演廳、傳統技藝教室等

(下期待續) 

2008年12月2009年02月基金會近期工作日記誌

12月	
01日	本會協助勝陽建設「北投桃源段二小段更新事業案」進行更新委員會審議。
04日	丁執行長出席高雄市都發局舉辦「2008高雄市都市更新研討會」發表演講並擔任與談人
08日	參與行政院經建會舉辦之「98-101年愛台12建設都市更新推動計畫」會議。本會協助勝陽建設「北投桃源段二小段更新事業案」進行更新委員會審議。
09日	參與營建署「研商修正都市更新條例會議」；參與國產局「都市更新事業範圍內國有土地處理原則修正草案」第一次會議。
10日	本會參與投標營建署辦理之「都市更新推動辦公室」評選簡報。
16日	本會參加基隆市政府之「基隆市臨港中心區附近地區都市更新先期規劃案」期末審查會議
17日	參與國產局「都市更新事業範圍內國有土地處理原則修正草案」第二次會議。
18日	參與國產局「都市更新事業範圍內國有土地處理原則修正草案」第三次會議。
25日	參與營建署「研商都市更新專業整合機構優先進入整合地區選定」研商會議
29日	參與營建署「南港高鐵沿線」都市更新案執行進度檢討會議
30日	參與營建署「新竹火車站後站地區」及「嘉義火車站附近」都市更新案執行進度檢討會議
31日	參與營建署「研商都市更新條例第32條第3項原評定價值現金找補」執行會議；參與營建署「基隆火車站都市更新計畫執行進度檢討會議」。
01月	
05日	參與營建署「華光社區都市更新旗艦計畫案」都市更新案執行進度檢討會議
06日	參與營建署「臺鐵高雄港站」都市更新案執行進度檢討會議
09日	參與營建署「基隆火車站都市更新計畫招商工作會議」。
10日	國產局委託本會辦理「研擬國有土地以權利變換方式參與都市更新之作業事項」期初簡報會議
10日	參與內政部「98年度都市更新示範計畫委外規劃經費申請補助案現場勘查（台南市、高雄市）」。
13日	參與台鐵局「基隆火車站」都市更新計畫範圍內各公共建設界面整合會議。
14日	本會協助樺福資產「新店市寶強段土地都市更新事業暨權利變換計畫案」進行第二次更新及都設聯審專案小組會議；參與台鐵局「基隆火車站都市更新設定地上權規劃及協助招商作業案」契約內容變更會議。
15日	本會參與營建署舉辦之研商本署委外辦理「都市更新專業整合機構」工作計畫第4次會議。
17日	參與營建署「98年度都市更新示範計畫委外規劃經費申請補助案現場勘查（雲林縣、彰化縣、南投縣）」。
19日	參與營建署「98年度都市更新示範計畫委外規劃經費申請補助案

	現場勘查（臺北市）」；參與營建署研商修正都市更新條例部分條文會議；參與營建署舉辦之「宜蘭市交通轉運中心」暨「宜蘭市化龍一村」都市更新計畫工作會議。
20日	本會協助世豐建設參與北市都市更新處召開之「文山區萬慶段土地都市更新事業」涉及協助開闢計畫道路協調會議。
21日	本會接受營建署委託依約成立都市更新推動辦公室，設址於台北市南京東路三段210號6樓。
22日	參與營建署舉辦之「基隆火車站」案都市更新計畫工作會議。
23日	參與營建署「98年度都市更新示範計畫現場勘查（宜蘭縣）」
02月	
03日	參與營建署舉辦之「彰化市舊城區」案都市更新計畫關聯性公共工程案工作會議。
04日	參與營建署舉辦之研商「臺北華光社區」案現住戶眷舍及房地後續處理事宜會議；參與高雄市政府舉辦之「臺鐵高雄港站」案都市更新計畫專案推動小組第一次會議；參與內政部營建署舉辦之「臺中市體二用地」暨「豐原火車站」工作會議。
05日	參與營建署舉辦之臺南市「運河星鑽特定專用區」、「中國城更新地區」案都市更新案工作會議；參與營建署舉辦之臺北市「臺北車站特定專用區（E1、E2街廓）」暨「捷運臺北車站中正一分局周邊地區」案都市更新案工作會議。
06日	參與營建署舉辦之「臺北縣新店榮工廠地區」暨「澎湖縣馬公新復里周圍地區」案都市更新計畫工作會議。
10日	參與營建署舉辦之「研商98及99年度中央都市更新基金附屬單位預算執行及編列會議」。
11日	參與營建署舉辦之研商98年度「都市更新專業整合機構」委託專業服務案工作計畫會議；參與營建署召開之「臺北市捷運圓山站西側附近地區都市更新計畫案工作會議」。
12日	參與營建署舉辦之臺南縣永康市飛雁新村都市更新計畫案工作會議。
13日	都市更新推動辦公室啟用茶會
16日	參與基隆市政府舉辦之「基隆火車站」案交通相關設施及動線配置研商會議。
18日	本會接受國產局委託「研擬國有土地以權利變換方式參與都市更新之作業事項」期末簡報會議。
23日	本會協助冠德建設「中正區羅斯福路案都市更新事業案」及樂場建設「士林區陽明段都市更新事業暨權利變換計畫案」進行更新委員會審議。
24日	營建署都市更新推動辦公室第一次專家輔導會議；參與內政部營建署舉辦之「臺鐵高雄港站」案暨「嘉義市火車站」案都市更新計畫工作會議。
25日	營建署都市更新推動辦公室第一次業務檢討會議；參與內政部營建署舉辦之「基隆火車站」案暨「新竹火車站」案都市更新計畫工作會議。
26日	參與營建署舉辦之「臺北南港高鐵」案暨「臺北華光社區」案都市更新計畫工作會議。
27日	參與營建署舉辦之「都市更新推動辦公室委託專業服務案」E化平台網站工作計畫書審查會議。

更新重點新聞

國有土地將以靈活有彈性之方式參與都市更新		2008.12.8.財政部新聞稿
財政部為配合都市更新政策之推動，並提昇國有財產運用效益，前經依台灣經濟永續發展會議共同意見，未來將依更新單元內國有土地面積是否達1,000平方公尺且占更新範圍內總面積二分之一，區分為大、中、小面積3類，除依都市更新條例第9條規定由直轄市、縣（市）政府自行實施、經由公開評選程序委託都市更新事業機構或同意其他機關（構）實施都市更新事業時，其屬大面積土地應配合公辦更新，參與權利變換，協議分配更新後之房地或空地外，均由國產局所屬分支機構依處理原則第8點規定，就標售、讓售、領取現金補償或權利金等，評估選擇適切之處理方式。		
捷運旁增高樓層 可獲獎勵		2008.12.16.地產王
為鼓勵捷運紅、橘兩線沿線商辦及住宅區加速建築景觀更新並加高樓層，高雄市府不僅許可容積移轉，還要放寬為都市更新區。都市發展局長吳義隆昨表示，都發局配合建設局主導「振興捷運沿線計劃」，將推出捷運沿線都市更新方案，只要符合條件的地主提出都市更新計劃，即可獲得容積獎勵，最多是原建築比率五成。半徑400米內優先		
國內第一家 土銀將成立都更投信		2009.1.22.工商時報
瞄準都市更新及愛台12建設商機，土地銀行將成立國內第一家都市更新投信！據土銀評估，光是臺北市200多筆的都市更新商機就有上千億元，另，土銀總經理蘇榮明表示，政府正在推動規模3.9兆元的愛台12建設，都更投信結合不動產證券化後，還能進一步為愛台12建設募集所需資金。		
建商避險 競相投入都更案		2009.01.22.工商時報
房地產市場景氣低迷，推案風險增加，建商開始投入資金需求較小的都市更新建築整合，幾乎所有上市櫃營建股都已投入都更整合；台開、全坤興是目前手中都更案最多的二大建商；以往不做都更案的建雄、鄉林也競相投入。		
臺北金融特區 確定落腳華光社區		2009.01.22.工商時報
行政院已決定加速都更案的進度，規劃多時的臺北金融特區，經多方評估，最後決定仍落腳於原規劃地：華光社區，營建署昨日表示，華光社區都市計畫變更將於近期通過，整個計畫若能續獲行政院支持，下半年即可展開拆遷、設計、招標興建的都市更新作業。此外，營建署表示，除華光社		

區外，包括基隆車站等行政院六大指標都更案，已進入具體開發階段，在完成土地整併、道路拓寬等應辦事項後，下半年將進入招商投資階段，預計未來4年政府將投入逾600億元，都更案已向前提進一大步。	
國土開發 政院再釋利多	2009.02.17.聯合晚報
行政院長劉兆玄下午將聽取財政部提出「大面積國有土地開發業務報告」，如劉兆玄同意財政部規畫方向，將在周四院會通過，財政部擬以招標設定地上權等四種方式進行國有土地的開發，今年到101年間，可吸引民間投入約1000億元資金，參與都市更新等開發，創造五萬個就業機會。	
不景氣 北市申請都更案趨緩 中正區最多	2009.02.18.中廣新聞網
臺北市寸土寸金，土地開發密度高，為了持續推動都市發展，讓老舊社區、環境得以更新，臺北市以容積獎勵方式，鼓勵都市更新案申請，不過受到經濟不景氣，房地產低迷影響，這一年來，申請都市更新的案件有減緩趨勢，而最近推動都市更新的區域，還是以中正區、大安區，市場增值空間大的區域較多。	
營建署：老舊建築整建改善外觀 可申請補助	2009.03.02.中央日報
內政部營建署表示，為配合行政院振興經濟政策，擬定建築整建計畫，今年度將編列新台幣13.65億元，補助屋齡逾20年老舊建築改善外觀，最高可獲3000萬元全額補助，即日起可申請。	
大板橋 都市更新拚生機	2009.03.06.聯合報
大板橋的都市更新計畫主要是以「二環三軸一連通」為基底，即以板橋舊街區為內環，外環則是近30年的發展區，搭配中山路、縣民大道和文化路做為貫通臺北縣市的大軸線，輔以民權路的連通，銜接縣境內的主要都會區。縣府畫設的區域範圍，占地超過百公頃，遠比板橋地區48公頃還大一倍以上。	
北縣都更容積獎勵新規定 提供更多誘因	2009.03.10.中廣新聞網
臺北縣都市更新容積獎勵新規基準從3月10號起正式實施，臺北縣城鄉發展局表示，新基準最重要的精神在容積獎勵方式從「上限值」改為「公式化」與「定額化」，讓民眾儘早確定獎勵額度，降低不確定性，另外還增訂了像是退縮建築，創意建築，基地綠化.....等獎勵規定，希望能提供誘因，帶動都市更新。	