



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

震災十年·本會協助十社區完成重建

基金會執行長 丁致成



名流藝術世家

1999年發生的921震災發生至今已滿十週年。基金會在張董事長隆盛之領導下，於震災後二週即主動投入協助重建事宜。921震災使全國上百棟以上的集合住宅及社區導場受損，數以千計的家庭流離失所。受災的社區若無法重建，不只是實質的建築受損，社區的人也失去互相支持的共同認同。這層社區關係的維繫，是社區重建背後最重要的社會意義。

本會在協助社區重建的過程，不只扮演規劃者的角色，同時扮演制度的設計者、協助社區解決融資貸款問題、專業協調者的角色。本基金會堅持協助社區，不只是取得計畫核准而已，而是直到完工產權登記完成為止。

十個社區

本會負責都市更新規劃輔導重建之社區尚包括：

1. 臺中縣東勢鎮名流藝術世家(56戶，2002完工)

2009 09



彙總重建更新實例經驗傳承

本會協助營建署「臺灣都市更新案例總集」製作

基金會研究員 張劭農

主題
報導

- 2.臺中縣霧峰鄉蘭生七二三社區 (79戶, 2003完工)
- 3.臺中縣霧峰鄉太子吉第社區(197戶, 2004完工)
- 4.臺北市慶福大樓社區(34戶, 2004完工)
- 5.南投縣南投市公園大廈 (116戶, 2004完工)
- 6.臺中縣東勢鎮東安里本街 (69戶, 2005商業區完工, 2009年停車場完工)
- 7.臺中縣東勢王朝一期社區 (64戶, 2006完工)
- 8.臺北市國泰攬翠社區 (88戶, 2007完工)
- 9.臺北市勝利大樓 (25戶, 2006核准, 預計2010完工)
- 10.臺北市臺北金融中心大樓(2009完工)

這十個社區背後都有非常艱辛困難的故事，但我們深入了解他們所面臨的問題，陪著他們一路走來克服萬難。目前這些社區大多已經完工，讓住戶實現進住新家的願望。

其中名流藝術世家大樓是全國第一棟以都市更新方式重建成功的案例。名流大樓的案例激勵全國數十棟受災社區朝向都市更新方向重建。本大樓也是全國以權利變換方式開發成功的第一棟案例。此外東安里本街更新案是第一棟帶有公共設施開闢之更新事業，王朝一期社區(更名為文心帝國社區)是第一棟換地進行更新重建案例，臺北市慶福大樓(更名為南京文學大樓)則是臺北市第一棟更新重建完成社區，也是因權利人異議走完全部異議程序之案例。臺北金融中心則是全國第一棟以信託方式實施，且為商業辦公大樓的案例。勝利大樓是921地震與331地震雙重受災的大樓。這些社區深入的故事報導，將呈現於本會目前正在為營建署編纂的「災後重建自力更新案例專冊」當中。

協助建立機制，宣導教育

本會不只負責規劃受災社區重建的個案，更協助民間捐款所成立的「九二一震災重建基金會」舉辦更新重建講習會、出版都市更新重建作業手冊、研擬「築巢專案之臨門方案作業要點」、審議臨門方案申請社區之幕僚作業等。透過臨門方案，實質協助超過六十個以上社區取得九二一基金會之融資貸款及補助金，成功推動重建。

此外，2001年本會也接受內政部營建署之委託辦理4個梯次的都市更新重建種子營，針對社區領導人及專業規劃團隊進行密集訓練及經驗交流，以利各受災社區推動都市更新重建。

展望未來

雖然921震災社區重建之工作告一段落，但是我們知道災難是常態，未來也可能會有更多重大災難出現摧毀社區，我們必須事先做更多的準備以因應。例如日前在南部發生的八八水災，其災情之慘重不亞於九二一地震。雖然這些受災地區大多位於非都市土地，都市更新的法律機制無法協助其重建(甚至應不應該在原地重建都有待討論)，但是我們仍然感同身受各個受災社區的痛苦。這次的水災也再次證明必須推動都市更新的重要性。為了國土永續發展並珍惜生命，國土開發政策必須回到市區發展，建立中央山脈的保育軸，保護海岸及濕地，避免上山下海進行擴散開發，儘量還地予大自然。

因此基金會將繼續致力於一般性之都市更新，甚至在沒有建商投資人的情況下協助社區進行自力更新。與其等災難發生損失生命才來重建，不如事先預防進行重建，同時可以追求生活品質環境之提昇。



每個案例在敘述後，都附有更新事業概況的基本資料表格和實施歷程，讓讀者可以很快了解個案的概況。

章節按地區編排，依序為：臺北縣市17案、臺中市13案、臺中縣屯區(霧峰、大里、太平)33案、臺中縣山線(東勢、石岡、豐原)15案、南投縣22案。在100個案例前有「引論」，內容包括營建署協助921震災都市更新的法律、政策、輔導，民間團體和個人的協助，921災後自力更新的概況等；全書最後以一篇自力更新的回顧與展望壓軸。經過妥善編排，災損重建專冊篇幅約280頁之多。

由於本案撰寫時間急迫，內容又龐雜，使得在短時間內搜集必要的資料成為重要的工作。還好，九二一震災重建基金會協助921集合住宅重建的臨門方案，共有67處社區有完整的檔案資料可以參閱。其餘案例則向各縣市政府主管機關徵集，尤其以臺中縣政府江日順、張炎輝兩位全力配合，並接受訪談，使本會獲益匪淺；仍有不足的話，則請規劃團隊或實施者協助。部分重要社區由張劭農訪問更新會或規劃團隊，更新會如中寮永平更新單元四陳金彬理事長、臺中市復興大樓區少梅理事長、大里合歡社區賴潮林總幹事等；規劃團隊如朱國華建築師、張耀宗地政士、陳娟娟女士等，丁執行長也訪問了協助臺北市林口社區重建的張俊哲建築師。有賴眾人努力，務求資料齊備。

本專冊選述希望跳脫以往成果彙編或報告書的窠臼，以敘述方式呈現個案更新重建歷程面貌，兼顧故事與專業，內容務求詳實易讀，搭配合適的圖片，達到圖文並茂的效果。案例內容綱要為：1、社區整合、參與；2、實施歷程；3、問題處理(參與重建比例問題、貸款協商問題、權利變換登記問題等)；4、重建成果(描述社區更新重建後特性等)。撰寫時不拘泥綱要，視各社區不同的情況，互有偏重。

有了完善的編輯企劃，加上專業者、社區住戶等堅強的撰稿群，初稿已全數完成，目前進行修稿和文編、美編的工作。經過編輯小組細膩的品管流程，希望本專冊除了能整合災損重建個案資訊，也能發揮經驗傳承和知識累積的功能，請拭目以待。



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：內政部法規委員會2009年9月3日審查原則通過本部營建署研提之都市更新條例部分條文修正案，刻循法制作業程序中，預計12月底前提行政院交立法院審議，其修正重點包括：訂定都市更新事業計畫及權利變換計畫之簡易變更程序；經取得全部私有土地及私有合法建築物同意之都市更新案，公開展覽期間可縮短為15日；將都市計畫容積移轉取得移出基地費用、都市計畫變更繳納現金費用及申請都市更新建築容積獎勵負擔費用等納入權利變換共同負擔項目。

政府為主都市更新案之實施：迄自8月底止，已辦理勘選114處政府為主更新地區，其中85處完成先期規劃，22處已進入招商投資階段。其中基隆和平島東南側水岸都更案、宜蘭蘭城之星與澎湖馬公新復里地區等3案已於8月19日假臺北101國際會議中心舉行國內招商說明會，除基隆和平島東南側以都市更新權利變換方式實施，其餘兩案皆以都市更新設定地上權方式辦理，目前三案備標文件正在做最後修正，待各縣市政府確認後即可正式進行招商作業。

民間為主都市更新案之輔導：迄自8月底止，已輔導579案申請辦理，其中221件都市更新事業計畫已核定實施，113案刻正辦理核定作業中。另考量政府為主都市更

新案於都市更新地區完成先期規劃後，部分更新地區因土地產權複雜及細分，公、私權利複雜，需有專業整合機構進入向住戶說明先期規劃成果，以釐清優先更新單元土地、建築物產權及違占建情形，整合權利人參與都市更新意願，協助依法定程序辦理都市更新，以改善都市機能，並吸引民間參與投資都市更新事業，本部營建署於8月初委託都市更新專業整合機構，協助整合31處優先更新地區所有權人更新意願。

建物整建維護示範補助：為改善各區域生活環境品質與都市景觀風貌，積極推動整建維護型都市更新事業，本部業依行政院核定之「振興經濟擴大公共建設投資計畫—建築風貌環境整建示範計畫」，受理各地方政府申請，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)，且屋齡超過20年以上之公、私有老舊建築物，辦理建物外牆修繕及外觀美化工程予以補助，迄自8月底止，業分2階段核定389件申請補助計畫，補助金額達13.65億元，預計本年底至明年年初可陸續完成，對於改善生活周邊建築、美化都市景觀、提升舊有建築物價值及擴大經濟投資、振興國內經濟景氣將有所助益。



中央都更基金投資作業要點通過

投資都市更新示範地區 加速推動政府為主都市更新案

基金會主任 錢奕綱
基金會規劃師 夏翠蒂

本會協助研擬中央都市更新基金作業要點

為協助內政部執行中央都市更新基金之管理與運作，並推動政府為主都市更新案，本會自2009年2月即著手研擬以中央都市更新基金投資都市更新示範地區之作業要點，相關投資及申請作業方式歷經與行政院經建會、退輔會、國有財產局及各地方政府與相關機關進行3次會商，於2009年9月18日後決議原則通過，後續於提報中央都市更新基金管理會審查通過，待法制作業完成後即可發布實施。目前已有新竹後火車站地區都市更新案、臺中豐原火車站更新案、臺南中國城更新案等三更新案經中央都市更新基金管理會同意投資，總投資金額達6,822萬元，後續將持續鼓勵各政府機關(構)提出申請，以下就投資方式簡要說明。

基金投資對象及申請方式

中央都市更新基金投資之對象，主要為政府主導的都市更新示範地區，申請投資時由有資金需求之機關或機構，包括直轄市、縣(市)政府都市更新主管機關、主管機關依都市更新條例第17條第2項成立之專責機構、以及依第9條受主管機關同意實施之機關(構)，或依施行細則第5條之1受委託或委任之機關(構)等，擬具投資計畫書並填妥申請書表，向內政部營建署提出申請，營建署由都市更

更新組初審完成，並提報中央都市更新基金管理會審查通過後，即可由中央都市更新基金參與投資。

基金投資項目及回收方式

基金投資項目原則包含實施都市更新之相關費用，包括研擬都市更新事業計畫及權利變換計畫之規劃費用及工程施工相關等費用，皆為中央都市更新基金參與投資之項目。此外，為協助各級機關順利推動示範地區之都市更新事業，亦將更新事業之可行性評估及配合辦理都市計畫變更之相關費用列為投資項目。

而在投資回收方式部份，參考四類型都市更新招商流程，分為三種回收計算方式，原則上均以基金投資金額佔公有地現值比例分回開發利益。

而回收期程部份，有鑑於個案回收之年期、方式各有不同，本次作業要點中對此保留彈性，由申請單位於投資計畫書中自定回收方式及期程，提報基金管理會同意後即可據以執行。



有關「中央都市更新基金投資示範地區更新事業作業要點」最新資訊，請至本會網站或都市更新網查詢 (<http://twur.cpami.gov.tw>)

政府都更招商啟動

國內第一場招商說明會—城市點粧 都市再生

基金會主任 錢奕綱
基金會規劃師 呂明輝

政府主動招商 受各界支持與矚目

為協助內政部營建署推動都市更新招商作業，本會特於今年8月19日假台北101國際會議中心舉辦第一場國內招商說明會，吸引眾多知名上市上櫃之建商、金融保險業、商場經營業者與外國投資者等共襄盛舉，會場熱鬧不已。

精心挑選招商案件吸引民間投資

營建署為加速推動政府主導之都市更新案件，98、99年度已選定14處優先推動都市更新示範地區，辦理招商作業，期望正式進入實質都市更新開發程序。本年度預計於二場國內招商說明會推出七案，而本次招商三案皆屬公有土地，且具有水岸與交通轉運之機能，分別為基隆市和平島東南側水岸都市更新、宜蘭蘭城之星與澎湖金龍頭更新開發計畫，除基隆和平島都更案以權利變換實施，其餘兩案皆以都市更新設定地上權方式辦理。

中央與地方政府共同打造優質投資環境

本次說明會有幸邀請到行政院經濟建設委員會黃副主委萬翔、內政部營建署許副署長文龍與縣市政府長官蒞臨指導。會中黃副主委提及內政部已於2009年設立中央都市更新基金提供公部門辦理推動更新之經費，且經建會另提供中長期資金達二千億，作為民間機構的資金融通。藉此期望中央與地方政府協力推動都市更新，讓政府與民間企業形成伙伴關係，共同致力改善整體都市環境。

許副署長則說明自2006年以來，民間都更案已達579處，其中已完成124處。估計創造經濟產值約一千四百多億。至於公有土地的都更案則釋出114處，其中85處已完



行政院經濟建設委員會黃副主委萬翔

成先期規劃，進入評估招商階段。另外，營建署亦持續研擬相關都市更新配套法令，縮短更新時程、落實相關強制規定與檢討容積獎勵等，提高民間參與投資都市更新事業意願。

縣市政府父母官親自推銷自家案件

蘭城之星開發案，宜蘭縣呂縣長國華對於該案寄予厚望，期待重整宜蘭交通轉運機制，再生門戶意象與歷史鐵路設施，並承諾縣府相關單位將會全力配合投資人，在權責範圍內將儘快完成相關建照核發。

基隆市和平島東南側水岸都市更新案，基隆市柯副市長提出基隆之發展將以海洋城市為發展主軸，和平島東南側開發案與預計於2012年10月份正式開幕之海洋科技博物館結合，將相當具有吸引遊客的潛力。

而澎湖金龍頭更新開發計畫，則希望配合澎湖既有之觀光產業資源、水域遊憩活動發展極具深度文化與多元遊憩之休閒渡假村，政府亦將提供協助相關公共設施開闢與加速行政審查，吸引投資人進駐。

共創三贏的都市更新之路

前來參與說明會之各界先進，對於本次招商案件紛紛提出寶貴意見，希望能深入了解相關規劃內容與後續執行程序等問題，本會將協助營建署確認執行程序相關議題與檢視各案招商文件，望其順利辦理公告招商作業，選定實施者執行更新事業，達成公辦更新之示範作用。第二場國內說明會預計將於今年10月22日於原址舉辦，推出眾所矚目之基隆火車站暨西二西三碼頭、台鐵高雄港站、中山女中南側地區(單元一)與民權東路鼎興營區(單元一)等四案，歡迎各界踴躍參與政府公辦都市更新案件，一同打造亮麗、清新之生活環境。



第一場國內招商說明會實況

北市8月31日修正強制拆遷規定

完成配套措施以利更新推動

基金會 報導

北市為加速更新的推動，對於都市更新採權利變換方式的案件，經市府核定公告實施後，由實施者依法通知限期拆除倘有不願自行或配合拆除之少部份住戶，實施者得依都市更新條例第36條向市府申請代為拆除或遷移土地改良物之補充規定作一大幅度的修正。

本次市府修正規定，讓該規定更加完善並試圖以公權力介入協調，解決長久以來都市更新「釘子戶」的問題，其修正特色如次：

一、仍保有實施者自行協調的機制

原則上市府仍希望實施者能夠自行以和平協商方式尋求解決，因此仍規範實施者向市府請求代拆遷前，需確實與尚未達成共識之住戶溝通協調，並召開兩次以上的協調會並符合相關規定及證明文件(規定第四點及第五點)，倘經實施者協調後仍無法達成共識，再由市府介入協調，藉由多次公平合理的溝通過程，盡力使實施者與代拆戶間取得共識，於保障代拆戶應有權益之前提下，予以協助相關拆除事宜，促使更新事業順利進行。

二、明訂市府代為拆除或遷移的收費標準

今(2009)年6月市府即就「許可審查費」，以案為單位，每一案收取75000元及「許可勘查費」，以戶數為單位，訂一收費標準。

三、增列檢覈的項目(第七點)

市府於修正規定增列第七點，內容含納三項：

1. 更新單元範圍內代拆戶占總戶數百分之十以下且戶數五戶以下。
2. 更新單元至少鄰接一條三十公尺以上計畫道路，且面積達五千平方公尺以上或更新前總戶數達一百戶以上時，代拆戶占總戶數百分之十五以下且戶數十五戶以下。
3. 屬市府公辦更新案或自組更新會推動之整宅更新案，經簽報市府列入專案處理。

作為市府是否請實施者與代拆遷戶續為協商之依據;實施者如符合上述三項情形之一，則可請求市府代為拆除或遷移土地改良物。

四、詳實作業流程以利明瞭

從本次修正內容與日前甫完成的北縣相比較之下，二縣市均將政策性的公辦更新列為優先處理事項，對於未來都市更新的推動將邁進更大一步！

全文請至臺北市都市更新處或本會網站查詢
北市網址：www.uro.taipei.gov.tw
本會網址：www.ur.org.tw

北縣強制拆遷規定7月15日上路

臺北縣政府城鄉發展局

為了加速推動都市更新成效，臺北縣政府於2009年7月10日就核定發布實施後的都市更新權利變換案件，針對更新單元範圍內少數不配合拆遷戶問題提出解決之道。尤其對縣府已經判定為危險建物、公辦更新案件及都市更新權利變換計畫書中載明用信託方式實施，且更新單元範圍內應拆超過應拆除之建築物總樓地板面積9/10以上，且逾期不自行拆除或遷移戶數低於5戶者，列為優先拆除對象，將可為北縣都更推展注入一劑強心針。

都市更新的目的是改善民眾的居住環境品質與安全，所以只要社區住戶達到一定比例的私有土地、私有合法建物樓板面積及所有權人同意，即可向主管機關申請辦理都市更新。不過，還是會遇到部分都市更新案件經主管機關核定後，仍有住戶不願配合拆除，也就是所謂的「釘子戶」，就可以依都市更新條例第36條第1項前段規定：「實施者得予代為或請求當地直轄市、縣(市)主管機關代為之，藉由主管機關以公權力排除釘子戶，使更新事業得以順利進行」。

臺北縣政府城鄉發展局7月15日研議實施的「直轄市縣(市)政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項臺北縣政府補充規定」，針對更新單元內同意比例高、公辦更新案件以及經縣府判定的危險建物，且以都市更新方式提出申請的案件都列為甲類，即優先拆除對象，另一種乙類同意比例較低、較無急迫性案件，還是請實施者續與民眾持續協商為主。

代為拆除是縣府為解決少數釘子戶不得已的手段，也是貫徹加速推動都市更新的宣示，但民眾也不必因此過度恐慌，因為在都市更新的審議過程中，縣府一定會做到「公平、公正、公開」的原則，針對不參與的釘子戶也會竭盡所能的先請實施者召開協調會議，在不斷的溝通與協調失敗後，再視實際情況執行代為拆除。

全文請至臺北縣城鄉發展局或本會網址查詢
北縣網址：www.planning.tpc.gov.tw
本會網址：www.ur.org.tw

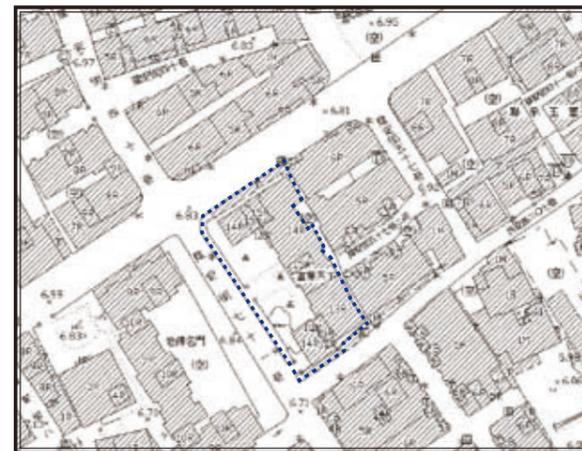
新莊富景天下變更都更重建案通過

臺北縣政府城鄉發展局

新莊富景天下屬於921震損重建案，原計畫在2001年發布實施後因更新會資金無法到位及補償金發放問題，2002年提出變更計畫後始終無法獲得中央補助及銀行融資，最後更新會接納縣府專案小組建議，改尋求建商為實施者，終於完成變更計畫，並於2009年9月發布實施變更都市更新事業暨權利變換計畫。



新莊富景天下基地座落於新莊市建安街與建安街71巷交叉口，屬新莊市後港段823地號土地，面積1712.01平方公尺，原為地下2層、地上13層共計124戶之集合式住宅。該建物於921地震中受損後，臺北縣政府公告劃定為更新地區，該社區住戶決議採都市更新方式辦理重建，並採「權利變換」方式實施，組成富景天下都市更新會(下稱更新會)。



2001年7月間更新會向縣府報核都市更新事業計畫暨權利變換計畫(原土地所有權人122人，建築物所有權人122人)，預計興建地下2層、地上13層之集合住宅，經臺北縣都市更新審議委員會第七次會議審議通過後，於2001年12月13日核定發布實施(下稱原計畫)，更新會據以申請建造執照並辦理拆除大樓事宜，現該大樓地面層以上拆除完竣並辦竣減失登記。

計畫變更說明在於原計畫發布實施後，因更新會無法取得重建資金加上不參與戶補償金發放問題困難重重，故更新會於2002年9月向縣府提出變更都市更新事業計畫暨權利變換計畫，希望藉由變更計畫取得中央相關經費的援助。

無奈事與願違，變更計畫雖歷經2003年第13次大會及95第23次大會審議通過，然而更新會仍無法順利取得中央經費補助及銀行的融資。眼看富景天下重建之路遙遙無期之時，更新會接納了縣府都市更新審議委員會專案小組的建議，改以尋求建商為實施者，並於2007年第四次會員大會決議，由所有權人另行委託台鼎營造工程股份有限公司為新任實施者，並由其接手變更計畫，最後在2009年6月29日縣府都市更新審議委員會第35次議程中通過了變更計畫案。



召開研商會議

本案歷時多年，期間除歷經更新會辦理變更計畫及歷任更新會理事長更替情形下，尚需解決原計畫不參與戶及陳情人補償金問題，案情十分複雜，不過最後在縣府的積極協助及台鼎營造工程股份有限公司與數位陳情人不斷溝通下雙方終於達成共識，本次變更計畫通過成果得來不易。更新案新建的大樓計畫預計興建地下3層地上14層樓之店舖與集合住宅，經過完整規劃的都更案興建完成後，必能讓受災戶早日重回家園，讓擁有一個安全溫暖家的夢想早日實現。



建築物與環境模擬圖

眾所矚目 營建署首次主導之都更案

「中山女中南側地區」及「鼎興營區」將成為示範案例

工作
報導

行政院核定中山女中南側及鼎興營區更新案

本會自民國2008年12月接受內政部營建署委託之「都市更新推動辦公室」以來，即全力協助內政部營建署推動政府為主都市更新案件招商作業，其中「中山女中南側地區都市更新計畫案」及「鼎興營區都市更新計畫案」二案，更是焦點案例中的焦點，因為此二案將成為內政部選定作為自行主導開發之都市更新示範案例。本會隨即針對此二案進行可行性評估作業，及研擬提報行政院之開發計畫，該計畫亦已於民國2009年9月8日獲得行政院核定，同意將此二案更新單元內之國有土地撥入中央都市更新基金，並由內政部營建署擔任實施者，採用權利變換方式實施更新，後續將會由本會協助辦理更新地區劃定及招商作業等相關事宜。

土地開發方式

「中山女中南側地區都市更新計畫案」及「鼎興營區都市更新計畫案」經可行性評估後，分別各自劃設出一優先更新單元，二案之優先更新單元全區將劃為一個重建區段，並依都市更新條例第25條規定，以權利變換方式實施。更新單元內之國有土地已經行政院核定全

基金會主任 錢奕綱
基金會規劃師 陳滄文/夏翠蒂

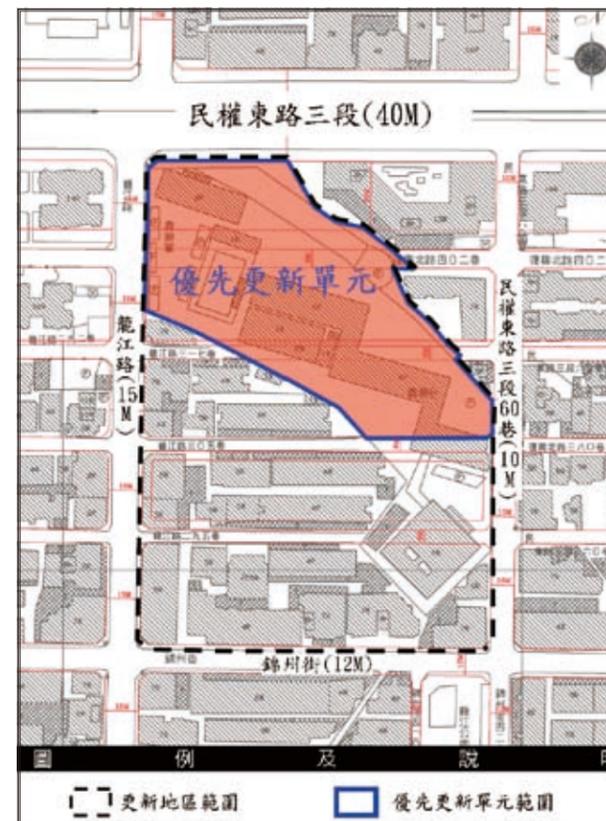
部撥入中央都市更新基金，並由內政部營建署擔任實施者，透過公開評選程序評選投資者，參與投資都市更新事業，中央都市更新基金更新後不分配房屋土地，而改領分配之權利價值。

中山女中南側地區優先更新單元

中山女中南側優先更新單元位於臺北市長安東路二段、八德路二段167巷、建國北路一段23巷及八德路二段199巷所圍部份地區，總面積近1公頃，公有土地佔95%，為臺北市中心難得之大面積公有土地。基地現況建物大多為閒置之臺鐵局老舊木造宿舍，土地使用極為低度，且影響市容觀瞻，但基地與中山女中僅一路之隔，附近亦有多所明星學校，屬於優質學區，且基地周邊鄰近多達4條之捷運線，包含忠孝東路的板南線、南京東路的南京線、松江路的松山線及復興北路的木柵線，交通便利性可說是得天獨厚。

建立智慧型生態住宅社區典範

由於中山女中南側優先更新單元擁有鄰近優質學區及光華商場電子商圈之區位條件，本基地的發展定位除呼



鼎興營區優先更新單元範圍圖



鼎興營區現況照片

應上述區位條件外，內政部營建署更積極的希望能在本基地落實生態建築、綠建築及智慧建築等相關重大營建政策，經過多次研商討論後，正式拍板將本基地定位為「智慧型生態住宅社區」。

智慧型生態住宅社區未來在整體規劃上，將導入智慧建築及綠建築設計理念，須取得智慧建築標章及黃金級綠建築標章，並結合都市防災、節能減碳、自然採光、無障礙空間等設計原則，將本基地打造成為生態住宅及營建政策示範社區典範。

鼎興營區優先更新單元

鼎興營區優先更新單元位於臺市民權東路三段、民權東路三段60巷、錦州街及龍江路所圍部份地區，總面積近1公頃，產權全為國有，且區位鄰近松山機場、建國快速道路匝道及捷運中山國中站，其中松山機場為兩岸三通直航機場，捷運內湖線的通車更拉近了本基地與松山機場間的距離，交通條件優異，亦為市中心難得之大面積公有土地。而基地周邊商辦大樓林立，本基地現況卻為軍方使用之營區，截斷民權東路之商業帶機能，土地使用效益明顯不佳。

引進複合商業設施，塑造優質住宅區

鼎興營區交通條件優異，鄰近之沿民權東路、民生東路沿線部份以辦公大樓為主，而週邊合江街、龍江路地區則是鄰里型商業蓬勃發展，鄰近並有中山國中、五常國中等多處國中小學及臺北大學，民權東路對側即為6.8公頃之榮星公園，公共設施系統十分完善。

有鑒於鼎興營區之區位與交通優勢，利於吸引商務活動及觀光客駐留，週邊又具備健全之生活機能，預計引入商業服務設施，並配合規劃優質住宅社區與部分零售商業，以調整都市機能，帶動週邊老舊地區更新開發。此外，本案並將藉由都市更新之契機，於重要節點地區(如：民權東路及龍江路口、民權東路三段60巷及龍江路305巷口)留設廣場或公園綠地，提供周邊居民活動空間，建構本基地及周邊空間之生活步行廊道，聯通捷運中山國中站與榮星公園二重要節點，提供便利且機能完善之捷運生活廊道，創造步行綠廊，成為地區重要綠軸。

更新效益

內政部營建署首次主導的「中山女中南側地區」及「鼎興營區」二示範案例，將成為當地都市更新觸媒，可活絡周邊相關產業、增加就業機會、促進老舊地區整建維護、引進商業活動機能與提升地區環境生活品質等，成為其他老舊窳陋社區加速更新事業之示範，進而帶動全面更新事業之推展，達到政府、社區與住戶多贏的局面。

另外，此二案都市更新預計引入民間廠商投資實施都市更新經費約112億，更新完成後預估可創造262億之不動產價值，並由「中央都市更新基金」分回權利金，使「中央都市更新基金」財源獲得挹注，使得該基金能循環利用、永續經營，並持續協助各級政府機關、機構推動都市更新示範計畫及實施都市更新事業，未來亦將補助整建維護事業及協助民間自力更新，全面推展本國都市更新事業。



中山女中南側地區優先更新單元範圍圖



臺鐵局老舊宿舍

北市更新處委託本會研究 四、五層公寓參與都更

基金會主任 張志湧

基金會規劃師 許育誠

目前公寓更新上推動困難的原因。

設定四、五樓公寓更新政策目標作為推動更新基礎

為解決改善都市環境品質、增進都市防災機能、完備住宅生活機能、建構無障礙環境、落實公寓管理機制、維護公共衛生等課題，因此設定四、五樓公寓更新的政策目標為「永續生態文化氣息城市」，包括有「綠建築指標」、「省源節能減碳」、「無障礙空間生活環境」、「照顧弱勢團體居住環境」、「消除環境窳陋建立特殊都市景觀」以及「滿足都市防災完備都市機能」政策目的，期望透過賦予老舊公寓更新推動之政策性目標做為執行推動機制之發展基礎。

利用容積工具與財務工具建立老舊公寓更新之推動機制

達成合理容積率目標：於公平合理的分配條件下，應篩選目標區域，透過容積工具手段給予較高容積獎勵(包括都更容積項目與額度放寬、容積移轉和都市計畫變更等)，達成更新單元合理容積率並滿足地主達到更新意願之條件，以利公寓更新之推動。

建立財務輔助平台：公寓更新若在實施者不願進場之下，勢必面臨自辦更新的方式進行，自辦更新推動關鍵因素在於政府財務工具的輔助，其中包括政府對於前期規劃費用的補助、利息補貼、融資信用保證以及直接參與投資等等方式，透過財務工具平台建置，輔助公寓更新的進行。

臺北市四、五樓公寓多已屆30年之更新年期

臺北市四、五樓公寓大多興建於民國50年至70年間，因此大多已屆更新年期，根據建管處提供臺北市民國50~70年興建使用的四、五樓公寓總樓地板面積為29,077,080㎡，估計臺北市至少有超過29萬戶以上的四、五樓公寓住戶，臺北市2008年止住宅使用的總戶數約為84萬戶，四、五樓公寓大部分為住宅使用情形來看，約佔總住宅戶數的34.52%。而這些老舊公寓所衍生出來的問題包括四、五樓公寓違建情形嚴重造成景觀窳陋、結構耐震係數不足、消防設施不完備、無電梯設備空間及巷弄狹窄的情況，因此更新處希望透過研究更新工具與建立推動機制，加速老舊公寓的更新，以達成推動都市更新之都市發展的政策目標。因而委託本會作「研擬台北市老舊四、五樓建築物參與都市更新執行機制計畫案」研究。

老舊公寓更新面臨無法滿足原使用坪之課題

四、五樓公寓更新推動困難之課題

老舊四、五樓公寓由於虛坪較少原使用坪數較大，往往造成更新後房地分回坪數較原更新前使用坪數較小，而影響地主更新意願；且若公寓位於市場性不佳的區位更容易造成建商不願意投資進場的課題，而使得臺北市

都更資訊新捷徑-都市更新網上線

http://twur.cpami.gov.tw

基金會主任 錢奕綱
基金會規劃師 夏翠蒂

最豐富詳盡的都市更新網站

內政部營建署委託本會建置都市更新E化平台，除將原有網站資料保留外，並配合國內都市更新趨勢及國際網路特性，重新設計網站功能，並更名為「都市更新網」(http://twur.cpami.gov.tw)，已於2009年8月15日正式啟用。本會建置都市更新網時，以活潑、易讀、親和為目標重新設計，除網站原有內容持續維護外，並建立創新的關聯式法規查詢，以及詳盡的招商案件資料與民間都更個案資料，供投資人、專業人士或對都市更新有興趣之民眾進行查詢瀏覽。

除此，本網站重新規劃目前及未來政府為主推動都市更新地區共150處之個案簡介及查詢，後續將藉由GIS系統及資料庫產製相關統計資料，如都市更新範圍、進度表、或相關空間統計資料等，並進一步建立研究報告整合平台，以供學者或有興趣之人士進行相關研究。

本網站架構分為知識、管理及招商第三大平台，以使用者導向為基礎，以「一般民眾」、「專業機構」及「政府機關」等三類使用者進行分眾導覽，使網站使用者能快速查詢所需資訊。

提供深入淺出的知識百科

臺灣目前相關知識網站甚多，但缺乏一具有公信力之網站。本功能提供都市更新相關問題介紹與說明，以深入淺出、循序漸進方式導引民眾進一步瞭解都市更新。另為增進與民眾之互動，知識百科採用「網頁共編」模式進行編輯，讓民眾在閱讀後可提供意見，作為知識百科後續增修內容之依據。

詳盡的都市更新個案資訊

使用者可查詢以政府為主更新地區及以民間為主更新案之相關資料。政府為主都市更新示範地區部分，網站中已建置95案之個案基本資料、更新地區範圍與產權、發展策略及推動時程等資訊，並提供相關文件供有興趣之民眾下載閱讀。

而民間都市更新案部分，網站資料庫已將全國經縣市政府核定之都市更新案初步建置完成，除呈現全國之統計數據，讓使用者了解全台目前執行都市更新之成效外，各更新案資料部份，提供資訊包括個案介紹、推動過程、更新前土地基本資料、都市計畫概況、申請之容積獎勵、更新後建築規劃、權利變換計畫分配摘要及更新案之公共效益。民眾可依個案進度、案件所在地區或案件屬性進行查詢。

創新的關聯式法令查詢

都市更新相關條文眾多且複雜，本網站蒐集都市更新相關中央及地方法規，及歷年來中央針對法令疑義所提出之函示，利用法令關鍵字查詢以及關聯性條文連結功能，供使用者進行交叉查詢及比對，讓使用者快速了解法令架構。

教育研習線上報名系統

為使民眾、政府單位及都市更新專業機構更加了解都市更新之法令與實務，內政部營建署近年舉辦多場都市更新教育訓練與研討會，為使資訊公開並簡化報名作業，本網站設計教育訓練線上報名系統，並提供課程、講師等相關資訊供使用者參考。而為使無法參加教育訓練之使用者也能了解課程內容，網站中亦提供歷屆教育訓練、研討會相關訊息，及課程內容之影音紀錄。

提供完整的都市更新招商資訊

針對專業機構所設計之網頁，主要著重於招商政策、都更招商案件簡介等項目。包括20處都市更新示範地區之個案簡介、發展定位、更新策略、開發方式及預計投資金額等，亦提供相關書圖檔案供有興趣之投資人下載閱覽，投資人並可查詢個案目前進度。此外，本網站亦提供政府主導都市更新案之投資開發模式、都市更新辦理流程、招商訊息、招商說明會等資訊供使用者參考，同時提供歷次說明會相關資料，包括會議簡報資料及當日活動照片等，供使用者下載，後續並將依招商方式之不同，建置各類型招商文件範本供有需求之投資人下載參考。

建置完善的都市更新專案管理平台

針對中央政府層級、各縣市政府執行單位、相關國公有關機關及個案規劃團隊，本網站設計政府為主都市更新案專案管理功能，並依會員權限及其參與之專案而提供不同之內容資訊。政府機關可由專案管理功能中控管個案執行進度，系統將列出個案目前應辦事項，並依預定進度發出提醒訊息，逾期時將顯示警示訊息及寄發提醒訊息予相關聯絡人。專案承辦人亦可於本網站記載工作日記、專案大事紀等資料，或藉由委辦事項填寫功能，委託其他相關承辦人處理應辦事項，其他並有交流園地、資料交換暫存區、經費管理等功能，作為縣市政府專案承辦人與內政部營建署及推動辦公室間之互動平台。

中山區長安東路自行劃定更新單元

協助社區居民發起更新，種下區域都市更新推動的種子

基金會主任 張志湧

基金會助理規劃師 鍾承憲

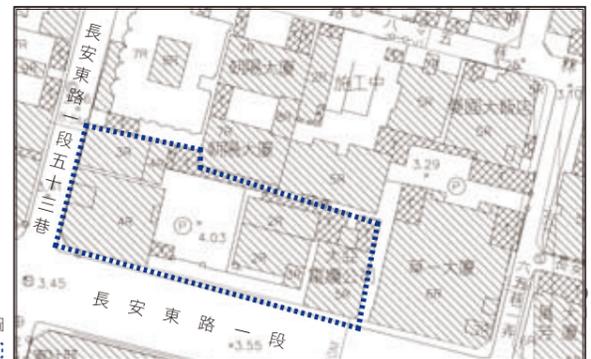
本更新範圍位於臺北市中山區長安東路一段以北、長安東路一段53巷以東、林森北路85巷以南及長安東路一段65巷以西所圍街廓內，面積總計約為1,909平方公尺，需辦理自行劃定更新單元程序，更新單元指標審核於民國2009年8月11日經臺北市府來函符合劃定更新單元審查標準，後續可提送更新計畫書辦理劃定更新單元。

過去住宅區推動都市更新劃定更新單元時，老舊四、五樓公寓通常會被排除在更新單元以外，原因在於老舊四、五樓公寓現況使用容積約與法定容積相等，參與更新重建後，因現行建築相關法規規範，公共設施大幅度增加，造成參與更新重建之四、五樓公寓地主室內面積使用效益減損，導致地主無意願參與都市更新重建計劃。

本更新範圍臨長安東路一段，鄰近華山公園，更新範圍內部分土地現況為停車場使用、2棟5層樓鋼筋混凝土建築物及6棟2-4層加強磚造建築物，地面層多為商業使用，屋齡均超過30年且無電梯設備及停車位，居住環境已無法符合現代都市生活之需求，此外更新範圍內建築物興建期間適用舊建築相關法規，法定停車空間、建材設備防火功能、結構耐震強度等需求，已不符現行法規標準，因此極有更新之必要性。本更新範圍內居民明確瞭解參與更新重

建之需求，由私有地主發起參與都市更新，本基金會從旁協助，徵詢私地主參與都市更新意願，就徵詢意願表達結果，向臺北市府提出劃定更新單元申請。

更新範圍內土地及合法建物皆為私有，社區居民期望透過都市更新改善居住環境，在規劃設計上，將現有停車需求內部化，解決現有停車問題，配合現行建築法規規定，增設無障礙設施、加強建築物本身防災、耐震功能，並順應周邊建築紋理，留設連續性騎樓或無遮簷人行道，建築物色彩、造型與鄰近地區建築物調和，期望未來替周邊地區注入一股推動都市更新的力量，帶動區域環境繁榮發展，並得以創造安全舒適之優質生活環境。

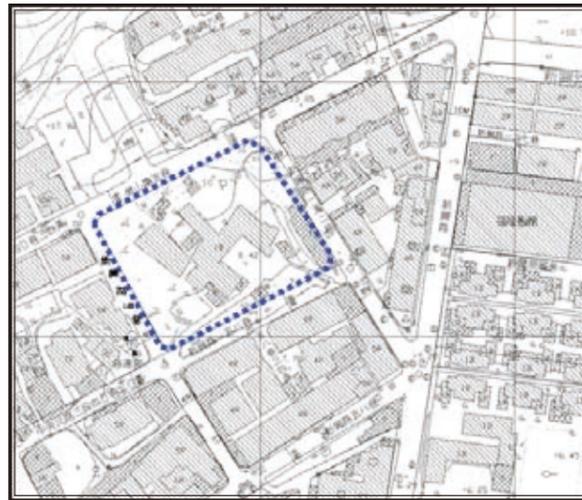


全陽建設北投崗山路更新案核定

100%同意採協議合建方式更新，以完整街廓開發

更新單元概述

本更新單元地籍座落在北投區桃源段二小段251地號等17筆土地之完整街廓；位於東臨新興街152巷、北臨崗山路5巷，西側及南側為新興街158巷。單元內建物多約為民國40年所興建的土造和磚造建物。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，並經臺北市政府於民國2007年1月17日公告劃定，惟當時因基地空地



更新單元範圍：..... 地形圖



基地現況照片

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，對於本案影響甚大；但於次年(2008年)6月13日因案性解除空地比限縮容積獎勵的規定而又重新公告更新計畫，進而本案重新送審更新事業計畫，雖耽誤半年的審查時間，但可以爭取當時被限縮的△F3和△F5高達13.3%的容積

基金會主任 錢奕綱
基金會專案組長 董政彰

獎勵(時程獎勵7%+完整街廓獎勵2%+大於三千平方公尺獎勵4.3%)，對於開發上助益良多。

事業計畫內容

本案單元面積為4,320.00m²，土地使用分區為第三種住宅區，法定容積為9,720.00m²。單元內公有土地(財政部國有財產局)面積共132.95m²，佔更新單元範圍總土地面積3.08%；私有土地面積共4,187.05m²，佔更新單元範圍總土地面積96.92%。實施者於2005年開始進行整合，終於逐一克服困難，完成整合取得百分之百同意，以協議合建方式辦理更新，並協調基地東、西、南三側未開闢計畫道路之地主，取得部分捐贈土地同意書，捐贈面積為1395.96m²，未捐贈之土地依其性質可分為有償撥用、請求徵收、協助辦理撥用等取得方式，總協助開闢計畫道路面積達1,635.04m²，未來更新後將可創造良好都市人、車行空間。本案申請都市更新容積獎勵為50%，增設停車位獎勵為15%，總計65%。

更新後規劃

本案位於捷運復興崗站200公尺內，為一單純的住宅區，環境幽靜。基地為四面臨路之完整街廓，又南、北側高程差約六公尺，人、車動線之規劃設計對本案開發十分重要，故配合開放空間設計，透過預先規劃層次及功能分明之交通動線，地下室停車進出口，利用高差採汽機車各設獨立進出口之方式設置，汽車道採雙車道設於基地高程較低之南側新興路158巷，可直接通達地下二樓汽車停車區，機車進出口則設於西側崗山路，可直接通達地下一樓之機車停車區，使機車與汽車動線分離，以避免非必要之干擾車行，藉以整合社區內部生活動線與外部都市交通動線。



規劃配置圖(江培珩建築師事務所提供)



建築量體透視圖
(江培珩建築師事務所提供)

本案建築規劃由江培珩建築師事務所負責，更新後預計興建兩幢地上二十一樓、地下四樓RC造住宅大樓；建築物坐落方位採接近南北向的配置方式，以營造本住宅之良好居住環境，立面以簡潔的線條與適當的比例分割，搭配深淺色不同的材質變化，創造具現代感的風格意象，建築體則以垂直線條強化本身量體之完整性，側立面兩側延續正背向立面的垂直分割元素，中間則利用垂直帶狀的鋁板與沖孔版錯層排列，使因結構因素必須露出的外樑融入立面的整體設計中，而由垂直向的鋁板與平行向的沖孔版產生不同透空形式的錯落，在背景牆上交織出生動活潑的光影效果；頂層部分利用量體的縮減與鋁包板框架的組合，形成虛體和實體的交錯，加上夜間配合建築燈光設計，未來將使此區的天際線更精彩且富變化，並塑造出本案之識別性與特色的新地標。



建築量體環境模擬圖(江培珩建築師事務所提供)

| 規劃設計團隊 | | |
|----------------|------------------------------|----------|
| 實施者 | 全陽建設股份有限公司 | |
| 更新規劃 | 財團法人都市更新發展基金會 | |
| 建築設計 | 江培珩建築師事務所 | |
| 基地概要 | | |
| 面積 | 4,320.00m ² | |
| 使用分區 | 第三種住宅區 | |
| 更新事業推動 | | |
| 更新地區劃定 | 2007.01.17 | |
| 第一次公聽會 | 2007.02.02 | |
| 事業概要申請 | 2007.02.09 | |
| 事業概要核准 | 2007.03.30 | |
| 第二次公聽會 | 2007.04.26 | |
| 申請事業計畫 | 2007.12.18 | |
| 更新地區(單元)重新公告 | 2008.06.13 | |
| 重新申請事業計畫報核 | 2008.07.01 | |
| 事業計畫公開展覽期間 | 2008.09.18~2008.10.17 | |
| 第三次公聽會 | 2008.10.08 | |
| 召開幹事會 | 2008.11.06 | |
| 召開第一次委員會 | 2008.12.01 | |
| 召開第二次委員會 | 2008.12.08 | |
| 事業計畫核定日期 | 2009.04.02 | |
| 建築概要 | | |
| 基準容積 | 9,720.00m ² | |
| 都市更新容積獎勵 | 4,860.00m ² (50%) | |
| 停車獎勵 | 1,458.00m ² (15%) | |
| 總樓地板面積 | 30,793.45m ² | |
| 停車位 | (汽)259部,(機)433部 | |
| 建築構造 | 鋼筋混凝土 | |
| 樓層數 | 地上21層、地下4層 | |
| 更新後用途 | 集合住宅 | |
| 容積獎勵 | | |
| 獎勵項目 | 樓地板面積m ² | 佔法定容積之比例 |
| △F3：更新時程獎勵 | 680.40 | 7% |
| △F4：考量地區環境狀況獎勵 | 2,333.12 | 24.00% |
| △F5：更新地區規劃設計獎勵 | 2,133.91 | 21.95% |
| 都市更新容積獎勵 | 4,860.00 | 50.00% |
| 其他獎勵(停車獎勵) | 1,458.00 | 15.00% |

大手町連鎖型再開發的第一炮

大手町一丁目地區第一種再開發事業

譯者：基金會顧問 何芳子
 本文原載出處：URCA再開發研究 NO140 P04-07
 (翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)
 作者：三菱地所大手町計畫推進室長 構 倫明

前言

大手町地區一直是日本產業經濟的中樞機能聚集地區，扮演相當重要業務中心功能，但區內既有建築建齡達30年以上之比例高達7成左右，已多數成老朽狀態，為順應國際化、高度資訊化發展需要，應進行全面更新。

但是地區內既有企業多屬金融、資訊通訊、傳媒等產業，必須全天候24小時不能中斷的前提下，以一般拆除重建方式進行更新有其困難。

為落實地區再生，乃藉由中央合署辦公廳舍舊址用地的活用進行先建後拆之「連鎖型再開發」，並將周邊公共基盤設施併入實施，以符實際發展需要。經2003年1月召開之都市再生本部，將「大手町合署廳舍1、2號館舊址土地活化，以推動國際業務據點再生」為目標，指定為都市再生計畫，加速推動。



資料來源:URCA再開發研究 NO.140 P.04

大手町配置圖

辦理經過

原進駐大手町合署廳舍1、2號館的中央行政機關業遷移到埼玉市新都心地區，故此面積1.3公頃之舊址土地為大手町帶來都市再生契機。經東京都與千代田區提出應有效利用此塊閒置土地進行地區再生之意見後，於2003年3月由行政部門與大手町地區土地權利人組成「大手町地區再生推進會議」。就具體再開發方式與策略進行檢討，並策定了「大手町地區再生主要計畫」及



資料來源:URCA再開發研究 NO.140 P.05

「大手町地區再生景觀設計準則」。同時，透過公開招募投資者方式，設立「大手町地區再生會社」之民間公司，推展相關企劃及檢討工作。經過檢討及研商後，確定以合署廳舍1、2號館舊址土地為「種地」，推動連鎖型更新事業。

所謂「連鎖型再開發」係將此1、2號館土地，採用土地重劃事業的換地手法，多次轉換活用種地，持續推展更新的一種方法。藉由此種方法，大手町地區的土地權利人，不必擔心更新期間的臨時遷移及業務的中斷、停止，得於更新事業完成後，即迅行進駐新建物，同時達到土地合併的有效高度利用及都市機能更新之效益。此種手法之運用，讓公私部門有機會攜手合作，有計劃地推展都市再生工作。

本「連鎖型再開發」的第一炮計畫，係由全國農業協同組合中央會，全國農業協同組合連合會農林中央金庫，社團法人日本經濟團體連合會，日本經濟新聞社等機構擁有之更新預定地為假換地對象，由上述土地所有權人委託大手町開發公司為實施者，參與保留樓地板取得的企業體包括三菱地所、NTT都市開發、東京建物及產經Building等公司。

整體更新建物包括日經Building、JA Building、經團連會館等3棟高層棟及整體低層部的大手町會議中心(含日經HALL JA Building會議室、店舖、餐廳等)。以一棟複

合建築區分所有方式持有。但考量參與企業體的實際狀況及其獨特性的發揮，將高層部分為3棟。至國際會議中心之設置則能發揮國際業務中心交流據點之功能角色。其豐富的內部空間配置以「Conference Mall」為中軸，有機式的格局，應能發揮一體營運的效益，對地區再生應有所貢獻。

辦理經過如下：

| | |
|----------|--|
| 2003年01月 | 指定為都市再生計畫 |
| 2003年03月 | 「大手町地區再生推進會議」啟動 |
| 2004年03月 | 「大手町地區連鎖型都市再生基本方針」確定 |
| 2004年10月 | 簽訂「地區再生基本合意書」(東京都、千代田區、UR都市機構、大手町開發公司) |
| 2005年02月 | 簽訂「地區再生基本協定書」 |
| 2005年03月 | UR都市機構取得1、2號館舊址土地，於11月將該1.3公頃土地之2/3讓售給大手町開發公司 |
| 2005年05月 | 簽訂「有關大手町地區再生推動協定書」(土地權利人、UR都市機構、大手町地區再生公司、大手町開發公司) |

建築設施概要

一、建築計畫重點如下

• 都市基盤設施之建構

藉由UR都市機構參與推動之土地重劃事業，建構地上、地下之人行系統，並改善日本橋川沿岸之人行專用道。

• 增進國際交流機能

讓大手町會議中心與知識中心之設置，發揮相乘效果。

• 成為連鎖型再開發先導計畫

藉由本事業之實施，帶動週邊地區之更新推展，同時，充實資訊通信、小型共同管溝及地區性變電等公共基盤設施、設備。

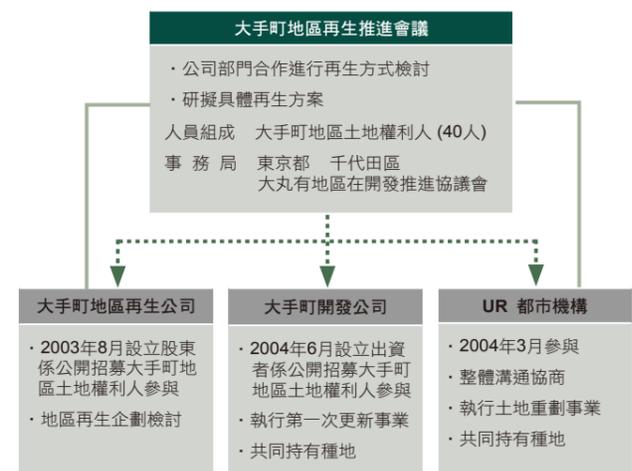
• 改善地區環境

藉由強化屋頂、牆面綠化及保水性的鋪面等，提昇地區環境品質。

• 強化與週邊地區之連結與共識，提昇地區認同感

二、辦公空間

主力用途之辦公空間旨在提供符合高度資訊化社會所必要之機能性與安全性之愉悅就業環境。同時，國際會



| | | |
|------|--|---|
| 所在地 | 東京都千代田區大手町1-3-1、2、7丁目 | |
| 實施者 | 大手町開發公司 | |
| 都市名 | 千代田區約4.6萬人 (2009年3月) | |
| 地區面積 | 約1.3ha | |
| 辦理經過 | 都市計畫核定 | 2006年01月 |
| | 事業計畫核定 | 2006年12月 |
| | 權變計畫核定 | 2007年03月 |
| | 工程完工核定 | 2009年04月 |
| 事業概要 | 用途 | 辦公、商業、會議場所 |
| | 建築面積 | 9,200m ² 建蔽率69% |
| | 總樓地板 | 235,864m ² 容積率1,631% |
| | 構造層數 | S造部份SRC造 地上37層/地下4層 |
| | 事業費 | 約1,204億圓 |
| 土地利用 | 更新前 | 更新後 |
| | 公共用地 | — |
| | 建築基地 | 13,400m ² 13,400m ² |
| 權利人數 | 更新前7人 / 更新後5人 (此外尚包括事業合作者1人，保留床取得者2人) | |

議中心以國際會議使用之大會議室，多功能展演廳及招待廳等為核心設施，其周邊則配置中小型多種格局之會議室，由一MALL連結，俾利方便使用。

國際會議用之大會議廳設有翻譯人員室、VIP之獨立動線。此外，與併設之知識中心合作、定期舉辦業務講習、研究會及研討會等活動。

三、商業帶

商業設施係以支援業務辦公機能的角度進行設計，以餐飲為主。本街廓原屬中央機關辦公所在，故人行空間系統比較封閉。此次引入民間開發後，有了大幅度調整。將大手町站內通道向北延伸100公尺(寬度6公尺)，同時，在街廓中心位置之地下層向西邊竹橋站方向開設人行通道，落實兩站間之人行空間之連通。

四、綠化及公共基盤設施

將地區內之變電設施、冷暖氣及小型共同管溝等公共基盤設施，先行完整建構，以發揮誘導後續更新推動之效果。引入最新技術，徹底落實節能對策，以減輕環境負荷。除採用中水道設施外，藉由屋頂綠化、牆面綠化及會議中心屋頂闢建之都心農園，使成為綠化系統之一環。

結語

本更新事業於2009年4月完工啟用，土地權利人均於5月連續假日搬遷進駐。預定2010年4月連鎖型再開發之第二炮事業基地將騰空。此更新事業係以開發建設國際金融中心之支援設施為主軸，將由三菱地所及UR都市機構共同實施。



日本公有地活用術 (3)

藉公有地的遷移交換、出租公有地，達到土地有效利用

基金會顧問 何芳子

案例(二)：山口縣防府市天神口地區

1. 課題背景

防府市為創造「嶄新的都市交流空間」，協商取得JR車站立體交差後，所產生之車站周邊新生土地。但實施土地重劃後集中分回之市有地，仍無法有效利用。

必須透過更新事業的推動，將鄰近的私有地納入，以發揮更大開發效益。

本地區曾經有推動更新事業誘導百貨公司進駐的開發構想。但因經濟環境變遷而停頓。之後，當地商家組成市街改造學習會，並商請UR都市機構參與，進行更新檢討，期確立符合當地發展之更新方向。

2. 活用方針

充分利用車站周邊之區位優勢，使閒置之公有地，成為具備居住、商業、業務、公益設施及廣場之複合機能中心據點。

3. 活用架構

- (1)土地重劃與更新事業併同實施。
- (2)將有意願參與更新之地主分配土地與公有地集中調整以利更新之實施。
- (3)有效運用經濟產業省所提供策略性補助金，以減輕更新事業財務負擔。
- (4)UR都市機構與當地顧問團隊合作，於開始推動階段即派人於當地進駐，檢討事業內容、架構，並於相關機構進行協商。
- (5)以換地方式將分散的市有地集中。
- (6)更新總事業費約54.8億圓中，更新補助金約16.1億圓(佔29%)，先導型緊急促進事業項下補助金約1.3億圓(佔2.4%)，獲得補助金佔3成以上，有助於中小都市的更新推動。
- (7)保留樓地板中住宅，由山口縣住宅供給公社取得。公益設施中圖書館由市政府取得；多功能展演廳、停車場等，則由第三公司(防府地域振興公司)取得。
- (8)該第三公司的成立，其資本額中12億圓係由經濟產業省依「商業、服務產業集積關聯設施出資事業」相關規定提撥投資。

4. 辦理經過

| | |
|----------|------------------------|
| 2000年03月 | 土地權利人組成協議會邀請UR都市機構參與 |
| 2002年10月 | 更新事業計畫完成都市計畫程序，更新籌備會成立 |
| 11月 | 土地重劃事業計畫變更，申請交換土地 |
| 2003年04月 | UR都市機構人員進駐支援並出資成立第三公司 |
| 2004年02月 | 更新事業核定，更新會成立 |
| 10月 | 權變計畫核定 |
| 12月 | 動工 |
| 2006年06月 | 完工 |
| 2007年03月 | 結算、事業結束 |

5. 特點及對地區貢獻

- (1)藉由土地重劃的執行，將分散市有地集中，以利有效使用。
- (2)將市有地充作更新的種地，部份參與權利變換，其餘則提供公益設施使用。
- (3)運用經濟產業省對策略性市中心區、中小型商業活化所提供之資金補助，並配合第三公司的成立，協助資金調度及營運管理。
- (4)運用UR都市機構的公法人角色及豐富的經驗，充當更新會、行政部門及中央政府之橋樑，協助研提可行性高的事業推動提案。

6. 更新前後土地使用概要

| | 更新前 | 更新後 |
|----------|-------------------------------------|----------------------|
| 土地面積 | 約1.5公頃(分散的市有地約7,000m ²) | |
| 使用分區及容積率 | 商業區 建蔽率80% 容積率500% | 不變 |
| 用途 | 舊鐵道閒置土地 | 公益設施(圖書館、多功能展演廳、停車場) |

四、藉由公有地的遷移交換，有效提供公益設施使用

案例(一)：廣島縣坂町縣營住宅社區

1. 課題背景

1999年由縣參與投資的第三公司，針對火力發電廠設施舊址用地及海田灣護岸舊址土地，進行填海造地工程施作後，檢討此新生土地的土地使用問題。

廣島縣政府於經濟快速成長年代為滿足郊區大量人口增加的需要，以租地方式興建大批縣營住宅。目前此類住宅已呈老朽，且縣政府收支狀況惡化的情況下。擬歸還租地時，多數既存的縣營住宅必須撤除，在縣營住宅戶數急速減少的情況下，如何增加供給已成重要課題。

2. 活用方針

有效運用未使用土地及民間業者的技術，開發建設町營出租住宅，並妥加規劃托兒所等設施，以創造符合需要的優質住宅社區。

本地區面積相當大(約1.34公頃)且位居市中心區的通勤圈內，符合住宅興建條件。

事業實施採行鼓勵民間投資(PFI)手法中之BTO Build Transfer Operate 方式。

3. 活用架構

- (1)事業實施方式分三期，第一期採PFI手法之BTO方式，第二期採BT方式，第三期則採一般招標方式。
- (2)第一期的民間事業者必須負責資金籌措、建築規劃設計及施工，建築物所有權由縣政府、町公所承購，委由事業者管理維護。縣營住宅管理及托兒所營運20

年，所需營運管理費用，由縣、町負擔支付。

(3)第二期部份，建物由民間事業者設計，施工後，讓售給縣政府及町公所。

(4)採二階段評審，先資格再審查提案評審。第一期投標者必須提出整體規劃方案，於一期評選確定後，第二期實質規劃設計必須與第一期協調配和，第三期則依一期提案劃定範圍實施。

(5)決標

一期由6人委員會審查，有4個團隊參與，最後由富士田廣島分公司領銜團隊得標。主要是對托兒所營運、親子交流、育兒支援與地區連結網絡及營運費用的降低等方面，獲得委員肯定。

第二期則由6人委員中的5人參與評審，仍由富士田團隊得標。

4. 辦理經過

| | |
|----------|--------------|
| 2001年 | 填海新生地提供使用 |
| 2003年02月 | 地區住宅改建事業方針公佈 |
| 2004年05月 | 接受民間事業者提案 |
| 06月 | 事業者選定(第一期) |
| 10月 | 簽訂基本協定、工程開工 |
| 2006年04月 | 第一期縣營住宅等啟用 |
| 07~09月 | 第二期事業者選定 |
| 2008年04月 | 第二期縣營住宅等使用 |

5. 特點及對地區貢獻

藉由更新事業執行，提供了合適之縣營、町營出售住宅單位，開放型集會所、特定公共出租住宅及托兒所等設施，滿足不同需求。

托兒所委由民間事業者負責營運管理，期提供有效育兒支援服務。此外，將整體事業區分三期，提高民間是業者投標意願，並降低行政部門推動風險。

6. 更新前後土地使用概要

| | 更新前 | 更新後 |
|----------|-----------------------------|---|
| 土地面積 | 約1.34公頃 | |
| 使用分區及容積率 | 第二種住宅區(地區計畫) 容積率200%、60% | 不變 |
| 用途 | 空地(填海新生地) | 第一期：建築面積約1,934m ² ，縣營住宅(60戶)、町營特定公共出租住宅(20戶)、集會所、托兒所 第二期：縣營住宅(60戶)、町營住宅(20戶) 第三期：建築面積約620m ² ，縣營住宅(50戶)、町營住宅(10戶) |

案例(二)：東京都千代田區九段第3合署·千代田區公所廳舍

1. 課題背景

本九段地區配合中央政府1988年開始推動的行政革新及相關辦公廳舍遷移等政策，將分散的廳舍予以整合更新。

基於行政業務量的減少、建物老舊及分散各處之辦公處所(向民間承租者)等因素考量，必須儘速研提對策，以減低財政負擔、提升行政效率及公共服務品質。

2001年此地區經指定為都市再生計畫執行據點。另千代田區公所現有辦公空間狹小且安全性、機能性欠佳，正檢討遷移，乃決定以PFI方式進行更新。

2. 活用方針

將分散的中央、區屬之辦公廳舍土地集中更新，予立體高層化使用，提升使用者便利及行政效率。並藉由更新事業的推動，將九段地區創造成為防災據點。

3. 活用架構

- (1)將中央及區屬辦公廳舍合併，採PFI方式進行更新
- (2)運用「連担建築物設計制度」之容積移轉手法將鄰接之既存廳舍的未使用容積移入，作有效使用。
- (3)採BOT方式，由民間事業者籌措資金，建築規劃設計、施工監造後，將所有權移轉給公部門，設施管理維護及賣店、餐廳等，由民間事業者營運18年。公共設施所需事業費由公部門支付。
- (4)採二階段審查。提案以能創造親和性、便利性、安全性的公共建築，並能確保必要機能、性能，能促進土地有效利用，創造良好都市環境為評選重點。
- (5)決標：由10人評審委員，從7個參與團隊中，選定由清水建設公司領銜團隊得標。獲選主要在於所提實施計畫，各參與企業分擔之責任角色明確、動線計畫明快、業務空間具彈性且設備保全完備等，得到委員肯定。

4. 辦理經過

| | |
|----------|---------------|
| 2001年08月 | 指定為都市再生計畫 |
| 2003年04月 | 公佈採PFI手法之實施方針 |
| 2003年07月 | 招標公告 |
| 12月 | 民間事業者選定 |
| 2004年03月 | 簽訂契約 |
| 12月 | 動工 |
| 2007年02月 | 公共設施移交 |
| 2021年03月 | 結束營運管理(預定) |

5. 特點及對地區貢獻

運用「連担建築物設計制度」就鄰接之廳舍未使用的容積移入，並將分散的辦公廳舍集中，進行整體規劃更新開發，擬提供便利的行政服務。

運用PFI手法，鼓勵民間投資，降低行政部門之更新風險及建造成本。另將福利衛生設施委由民間投資者經營，提高服務品質。

藉由更新事業實施，創造交流據點，並改善道路沿線空間景觀。

6. 更新前後土地使用概要

| | 更新前 | 更新後 |
|----------|---|----------------------------|
| 土地面積 | 基地34,193m ² (官廳街廓約16,867m ²) | |
| 使用分區及容積率 | 商業區容積率700%、建蔽率80% 防火美觀及停車空間改善地區 | 不變 |
| 用途 | 停車場 | 中央辦公廳舍、區公所、圖書館、交流中心、殘障福祉設施 |

案例(三)：秋田縣秋田市新屋比內町市營住宅

1. 課題背景

此秋田市的市營住宅社區相當老舊，在安全、景觀等方面均有待改善，必須早日進行重建。

秋田市於2001年策訂「新秋田市營住宅主要計畫」，決

定將5處社區住宅廢除，於新屋比內町集中興建。

2. 活用方針

藉由舊有市營住宅社區之更新重建，提供多樣化住宅單元並充實社會福利設施，有效改善居住環境。

3. 活用架構

- (1)採PFI手法，公開徵求民間事業。
- (2)將既存5處住宅社區予以整併。就新屋內町用地劃分為住宅用地及社會福利設施用地，由投資者於住宅用地興建260戶住宅單元，後交由市政府接管(BT方式)。
- (3)社會福利設施部分則由民間事業者以租地方式興建後營運之。
- (4)4處原住宅用地則由事業者承購進行開發建設。
- (5)採二階段評審方式，第二階段的提案內容，包括定性與價格，兩項以各佔50%為評分標準。
- (6)決標：組成5人評選小組，在4家提案團隊中，選定中田建設公司領銜團隊，以總事業費35.8億圓及1.8億圓的原住宅用地(1.1公頃)，價款取得投資權。

4. 辦理經過

| | |
|-------------------|---|
| 2002年03月 | 秋田市策訂「現有公營住宅綜合活用計畫」 |
| 2005年01月 | 活用方式決定採用PFI手法並分社會福利設施興建及土地活用兩部份公佈實施方針並開始進行徵選投資者作業 |
| 2006年08月 | 與投資權者簽訂基本協定 |
| 2007年01月 | 進行住宅拆遷及用地移交作業(預定) |
| 2008年10月~2009年06月 | 社會福利設施完工(預定) |

5. 特點及對地區貢獻

將分散的5處市營住宅用地集中，於一處用地採PFI方式，由民間投資興建市營住宅，並配合興建社會福利設施，另4處原住宅用地售予事業者，以取得之土地價款，充當該市營住宅重建事業之特定財源，改善居住環境並解決資金籌措問題。

藉由此PFI事業的推動，減輕了29%市營住宅改建事業的財政負擔。

6. 更新前後土地使用概要

| 社區土地面積 | 更新前 | | | | | 更新後 | | | | |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------|------------|---|---|---|
| | A | B | C | D | E | A | B | C | D | E |
| 38,415 m ² | 2,942 m ² | 2,079 m ² | 2,649 m ² | 3,389 m ² | 38,415 m ² | 約1.1公頃 | | | | |
| 使用分區及容積率 | 住專 150、200% 60% | 住宅 200% | 住宅 200% | 住專 200% | 住專 200% 60% | 不變 | | | | |
| 用途 | 市營住宅 | | | | | 市營住宅 | 住宅 | | | |
| | 174戶 | 12戶 | 16戶 | 40戶 | 36戶 | 260戶 集會所、 社福設施 等 | 由民間事業者投資開發 | | | |

五、出租公有地，鼓勵民間業者依所訂條件進行開發利用

案例(一)：東京都港區南青山一丁目社區

1. 課題背景

此住宅社區已相當老舊，為落實都心居住政策目標，並順應少子高齡社會發展需要，必須早日更新，以增進多元化都市機能並充實都市活動空間。

2. 活用方針

藉由都營住宅、公益設施及民間持有設施的整體規劃興建，增進土地有效利用，改善居住環境。

予納入都市再生緊急整備區域範圍內，由東京都採鼓勵民間投資之PFI方式，活用公有地。

3. 活用架構

- (1)就6,784m²基地，設定70年租期(含拆遷及工程施工工期)，出租給民間事業者，由其興建複合設施之都營住宅。
- (2)複合設施完成後，東京都承購都營住宅、港區公所承購社區公共服務設施，綜合中心則由醫療法人團體承購後，各自營運管理。
- (3)民間事業者取得部份，則由其以出租方式經營。
- (4)於公開招標時，明確公佈行政部門承購樓地板之上限價格。此外，要求在事業者持有部份應提供都市活動所需空間500m²以上。70年營運屆滿後，建物騰空土地歸還公部門。
- (5)採兩階段公開徵選，第二階段評審，分定性(計畫、技術、財務、營運管理)及定量(租金、都營住宅承購價格等)兩部分評審。
- (6)決標：6家應徵團隊中，由三井不動產領銜團隊得標。原因在於該團隊所提計畫充分呼應當地需求與環境、且財務可行，所提租金最高，採高容積率開發，可確保事業成功運作。

4. 辦理經過

| | |
|---------|------------------------|
| 2001年5月 | 東京都將此社區定位為都心居住改建案的先導計畫 |
| 8月 | 公布實施方針，並經指定為都市再生計畫 |
| 2002年5月 | 民間事業者選定 |
| 10月 | 簽訂基本協定 |
| 2003年1月 | 經認定為第一號的民間都市再生事業 |
| 2004年3月 | 工程開工 |
| 2007年3月 | 複合設施完工，移交 |
| 2007年3月 | 租期屆滿，騰空還地(預定) |

5. 特色及對地區貢獻

藉由都營老舊住宅改建，將公有地定期出租給民間業者，由其提案興建都營住宅及複合設施，促進公有地有效利用，事業者支付之租金有助於東京都之財政收支。

透過公開徵選，可充分活用民間技術、資金投入公共建設，有效改善居住環境。

6. 更新前後土地使用概要

| 土地面積 | 更新前 | 更新後 |
|----------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| | 約6,785m ² | |
| 使用分區及容積率 | 第一種住宅區 商業區(建蔽率60%、 容積率460%) | 使用分區容積率均不變 都市再生緊急整備地區 |
| 用途 | 都營住宅社區(142戶) | 都營住宅150戶、民間出租住宅380戶、區立幼稚園、社福中心、區立圖書館 |

案例(二)：神奈川縣橫濱市保土谷區權太坂三丁目地區

1. 課題背景

本公有地預定興建市營住宅，但因預算被削減，故興建計畫無法執行。為了活用公有地，減輕市府市有資產的管理負擔，乃積極檢討處理對策。

2. 活用方針

將此公有地定期租給民間業者，由民間投資興建市營住宅，改善居住環境並藉以帶動地區繁榮。

以出租方式可藉租金收入充裕市庫。而且可依出租土地型市營住宅制度，獲得中央的資金補助。

3. 活用架構

- (1)要求民間投資者提案內容應包括必要設施與自由設施兩部份，必要設施土地包括市營住宅、老人優質出租住宅、社區交流館等，以50年定期租約處理。
- (2)自由設施以可增進生活便利性及地區活絡為原則，以20年租約為之。惟如屬出租住宅之興建提供，則仍以50年為租期。
- (3)市營住宅、交流館由市府承租20年，老人優質出租住宅由市府提供20年租金補助。
- (4)採兩階段審查。提案內容評審項目，以公益性與環境配合度、營運穩定性及對地區經濟貢獻度為考量重點。
- (5)決標：組成4人評審委員會進行，最後由5家提案單位中選定日立領銜團隊獲選。原因在於紮實的事業計畫，對地區貢獻等部分受到肯定。

4. 辦理經過

| | |
|----------|---------------------------|
| 1995年3月 | 橫濱市取得土地 |
| 2003年2月 | 公營住宅營運管理檢討委員會決議刪減市營住宅建設預算 |
| 2004年10月 | 公開招標 |
| 2005年3月 | 民間事業者確定 |
| 5月 | 簽訂基本協定並進行計畫協商 |
| 2006年7月 | 住宅棟開始興建(簽訂租約) |
| 12月 | 商業棟開始興建 |
| 2007年8月 | 完工啟用 |

5. 特色及對地區貢獻

事業內容區分必要與自由設施兩部份，配合設定不同租期的承租契約，以達到土地的合理有效利用。

藉由土地出租的租金收入、減輕公營住宅、營運管理費負擔。透過公開徵選，可引入優良廠商及優越提案，有效帶動地區活化發展。

6. 更新前後土地使用概要

| 土地面積 | 更新前 | 更新後 |
|----------|------------------------------|---------------------------|
| | 約11,700m ² | |
| 使用分區及容積率 | 第一、二種住宅專用區 容積率200%、建蔽率60% | 不變 |
| 用途 | 空地(出租供臨時棒球廠使用) | 市營住宅49戶、老人住宅48戶、商業交流等複合設施 |

案例(三)：東京都文京區下水道局後樂抽水站

1. 課題背景

配合1988年地方自治法施行令及1989年地方公營企業法施行令等法令之修正，允許將行政財產出租給民間企業使用，藉以活用公有財產。

2. 活用方針

係就公有地未使用之容積，出租給民間業者。東京都下水道局屬地方性公營企業機構。東京都取得用地後，就下水道局未使用之上部空間，公開招募投資者，以有效活用該土地。

3. 活用架構

- (1)就使用中的抽水站設施(地上2層、地下5層)之上部空間，採聯合開發方式公開招募投資者。
- (2)上部空間使用必須充分呼應文京區都市主要計畫的功能定位，希望能強化該地區業務機能。
- (3)要求所提建築計畫應不妨礙抽水站設施之運作，且必須與周邊環境協調配合。同時必須改善小石川後樂園南側步行空間。此外，應利用下水熱源，納入中央冷暖氣系統規劃。
- (4)建物採區分所有，民間業者持分土地部份，以30年定期租約處理。
- (5)決標：計4家參與投標，由森建設集團得標。其提供之權利金為土地價格70%，其餘30%則以租金支付。

4. 辦理經過

| | |
|-----------|--|
| 1976年6月 | 東京都取得該中央大學舊址用地。東京都不申請中央補助而自行籌資取得，係欲保留該上部空間活用之可能性 |
| 1978年10月 | 都市計劃核定 |
| 1980年9月 | 後樂抽水站設施著手興建，其基礎結構以承載上部75公尺高建物為前提進行設計 |
| 1994年7月 | 抽水站完工啟用 |
| 192008年4月 | 上部空間公開招標 |
| 7月 | 決標由森建設集團獲選 |
| 8月 | 雙方簽訂土地承租基本協定 |
| 1999年1月 | 建築執照取得 |
| 2000年4月 | 上部空間啟用 |

5. 特色及對地區貢獻

針對低層使用中的下水道設施之上部空間的活用，增進公共設施用地的多目標使用。

該用地周邊地區之外城河沿線10層樓左右建物林立，故在文京區都市計畫主要計畫中，被定位為都心業務地區。藉由該用地的聯合開發，配合改善綠化人行空間與有名的小石川後樂園的庭園連結，提升整體地區之景觀品質。

6. 更新前後土地使用概要

| 土地面積 | 更新前 | 更新後 |
|----------|---------------------------------|---|
| | 約6,611m ² | 鄰接國定特別史跡「小石川後樂園」 |
| 使用分區及容積率 | 商業區 建蔽率80% 容積率500% 部分600% | 不變 |
| 用途 | 抽水站 (地下5層，地上2層) | 店舖、事務所(19層、 總樓地板47,162m ²) |

(下期待續) 

2009年06月-08月基金會工作日誌

06月

- 01日 參與營建署「中央都更基金管理會」會議
- 02日 參與營建署「屏東火車站周邊地區」工作會議。
- 03日 參與環保署「環境整潔及美質促進法」會議。
- 04日 參與臺北市更新處「臺北市都市更新基金考核委員會」會議
- 05日 參與經建會「華山地區整體規劃」會議。
- 06日 參加營建署「基隆火車站」招商工作會議。
- 08日 參與營建署「都更招商評選辦法」草案會議
- 09日 參加營建署「臺中及彰化火車站」、「招商說明會3D繪圖製作」工作會議。
- 10日 參與營建署「臺南中國城」工作會議。
- 11日 參加營建署「嘉義民族國小」工作會議；推動辦公室工作會議。
- 12日 參與行政院「華山行政區規劃」會議
- 15日 參加營建署「基隆火車站」招商、「捷運新莊線輔大及坵仔圳站」及「E化平台」工作會議
- 17日 參與經建會「中山、鼎興、華山」三案報院計畫研商會議；參與營建署「都更施行細則及權變辦法」修正草案會議
- 18日 參加營建署「澎湖馬公案」工作會議
- 19日 推動辦公室專家輔導會議
- 22日 參與營建署「台北市昌吉街及洛陽停車場附近」工作會議。
- 23日 推動辦公室業務檢討會議；參與營建署「汐止車站」工作會議。
- 24日 參與營建署「北市捷運圓山站」、「北縣捷運三重蘆洲線」及「基隆火車站財務試算」工作會議。
- 25日 參與營建署「北市捷運六張犁站」工作會議
- 26日 參與營建署「北市柳鄉社區」、「北縣新店瑤公圳」及「基隆正濱漁港」工作會議
- 29日 參與營建署「基隆火車站」招商工作會議
- 30日 參與營建署「北縣樹林及鶯歌火車站」及「分期分區權變修正草案」工作會議

07月

- 03日 參與營建署研商招商相關法規修正及「華山華光」工作會議
- 06日 參與營建署「基隆火車站」開發辦理原則及「中央都更基金作業要點草案」會議
- 07日 參與營建署「新竹市監獄及棒球場」、「新竹中正夜市及國際商場」及「2009年度優先推動20案專案管理檢討」工作會議
- 08日 參與營建署研商09年度都市更新委外規劃補助經費會議；參與經建會「行政院都市更新推動小組」2009年度第2次會議。
- 09日 推動辦公室工作會議；參與營建署「基隆火車站」、「新營後花園鐵道及臺南縣新化虎頭埤」工作會議
- 15日 參與營建署「招商評選辦法草案」及設定地上權修正會議
- 16日 參與營建署「基隆火車站」招商及招商作業手冊工作會議；推動辦公室教育訓練實務班(台北)。

- 17日 本會接受營建署委託之都市更新推動辦公室委託專業服務案第三期成果報告書審查會議。
- 20日 參與營建署「臺北市大面積公有土地地區更新計畫案」工作會議
- 21日 參與營建署「臺鐵高雄站」及「基隆火車站招商」工作會議。
- 22日 推動辦公室專家輔導會議；參與營建署「南投日月潭特定區及北旦地區暨草屯鎮國立工藝園區」工作會議。
- 23日 參與營建署「永康飛雁新村」案工作會議
- 24日 參與營建署「基隆火車站」招商工作會議。
- 27日 參與營建署「雲林縣斗六火車站及雲林溪水岸」工作會議。
- 28日 參與營建署「竹南頭份都心再活化計畫」工作會議。
- 29日 參與營建署「基隆火車站」招商工作會議。
- 30日 參與營建署「鼎興營區及中山女高」、「南港高鐵路沿線」及「2009年度中央都更基金管理會申請案」工作會議
- 31日 推動辦公室業務檢討會議；參與營建署「中央都更基金作業要點草案」及「嘉義大林火車站及赤崁舊市區」工作會議。

08月

- 04日 推動辦公室工作會議。
- 05日 參與營建署「基隆火車站」招商工作會議
- 06日 參與營建署「修訂都更條例施行細則」及「鼎興營區及中山女高」開發辦理原則會議。
- 07日 參與營建署「中央都更基金作業要點」工作會議
- 11日 參與營建署「大面積土地都更權變估價」及「臺鐵高雄站」工作會議。
- 12日 參與營建署招商評選辦法工作會議
- 13日 推動辦公室教育訓練實務班(北縣)；參與基隆市政府「基隆火車站」推動小組會議。
- 14日 參與營建署「基隆火車站」估價工作會議。
- 17日 參與經建會「中山鼎新報院計畫」會議；參與營建署招商評選辦法工作會議
- 18日 推動辦公室專家輔導會議；參與營建署「華光社區」案工作會議。
- 19日 辦理「政府主導都更案」第一場招商說明會。
- 24日 參與營建署「北市大安區和平新村報院計畫」及「中央都更基金作業要點」會議；協助營建署辦理「鼎興營區說明會」
- 25日 推動辦公室教育訓練「業務研習班」。
- 26日 推動辦公室教育訓練「業務研習班」。
- 27日 推動辦公室業務檢討會議；參與營建署「花蓮大陳新村」及「基隆火車站」工作會議。
- 28日 參與營建署「華山地區」工作會議。
- 31日 參與營建署「中山鼎興營區」開發辦理原則會議

更新重點新聞

| | | | |
|----------------------|----------------|-----------------------|-----------------|
| 華山加華光 開發效益大於二 | 2009/06/19聯合晚報 | 基宜澎都更招商商機上看百億元 | 2009/08/16經濟日報 |
| 老屋拉皮申請數多10倍 | 2009/06/23聯合報 | 大台北三都更案 商機200億 | 2009/08/18經濟日報 |
| 味王企業總部都更 市值將達28億 | 2009/06/26經濟日報 | 汐萬路都更 200居民抗議 | 2009/08/18聯合報 |
| 都更補救中正區房市更美麗 | 2009/06/28經濟日報 | 鼎興營區中山女中南側 2都更通過 | 2009/08/18聯合報 |
| 新莊富景天下 都更過關 | 2009/07/01聯合報 | 都更毛利誘人 建商新戰場 | 2009/08/18經濟日報 |
| 都更容積獎勵 房價翻漲 | 2009/07/23聯合晚報 | 基宜澎辦都更 年報酬12% | 2009/08/20經濟日報 |
| 台產總部辦都更 搶當地王 | 2009/07/25經濟日報 | 容積移轉 可以代金購買 | 2009/08/20經濟日報 |
| 工變商 彰化火車站地主反對捐地42.5% | 2009/07/25聯合報 | 買都更屋 至少抱五年 | 2009/08/24經濟日報 |
| 台產 打造A級商辦 | 2009/07/27經濟日報 | 北市待都更的老公寓 每坪衝破百萬 | 2009/08/24經濟日報 |
| 更新案發功 經濟效益數十億 | 2009/07/27聯合晚報 | 拓展國際關係INTA33年會 北高同步登場 | 2009/08/27經濟日報 |
| 南港都更後 台版東京六本木 | 2009/07/30聯合晚報 | 建國勤美合攻都更市場 | 2009/08/31工商時報 |
| 北市都更熱 上半年14件 | 2009/08/04經濟日報 | 都更機構成立 全台31處優先推動 | 2009/09/01聯合報 |
| 優先都更 北市2案掀卡位戰 | 2009/08/07聯合晚報 | 首家都更專業整合機構成軍 | 2009/09/01工商時報 |
| 永和陳義胞社區一全台第一個策略性再開發案 | 2009/08/09聯合報 | 三洋電東元 都市更新案撐腰 | 2009/09/04 經濟日報 |
| 大陳社區都更 容積獎勵100% | 2009/08/09聯合報 | 中山兩都更案 建商搶手貨 | 2009/09/05聯合報 |
| 華光社區都更 吸金千億 | 2009/08/10經濟日報 | 拉皮補助 明年還有3.9億 | 2009/09/06自由時報 |
| 壽險業搶地富邦百億 買環亞百貨作都更 | 2009/08/14聯合報 | 優先都更計畫 南市沒半件 | 2009/09/08聯合報 |

新聞內容詳見本會網站：www.ur.org.tw