



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：東昇傳播
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

家園重生、社區再造新書發表會

基金會主任 林雲鵬
基金會資深規劃師 周俊宏

本基金會歷經1年，詳實記載10多年的都更過程

本會接受營建署的委託，彙整10多年來的都市更新案例，編纂台灣都市更新案例總集，共二冊，其一為921災後自力更新重建案例-家園重生（100個災後重建的故事），其二為一般都市更新案例-社區再造（100個都市更新的故事），本會或邀請實際參與都更案例之專業人員撰選、或以訪談社區居民方式、收集資料、實地拍攝...等，詳實記載台灣都更發展歷程，作為日後擬踏入都更領域伙伴們的工具書。

舉辦新書發表會，藉以推廣都更理念

營建署於2010.6.25日假王朝大酒店舉辦「台灣都市更新案例總集」新書發表會，除邀集中央及地方政府都市更新的主管機關參加外，也邀請所有的災後重建社區及實施者與會，相關的專家學者、撰稿人、顧問單位及記者亦在邀請的名單內，藉由本次新書發表會，顯示政府推動都市更新之成果。➡



營建署分別贈送更新案例總集「家園重生」及「社區再造」書予災後重建社區代表，東勢文新帝國（王朝一期）林獻義理事長（上）、實施者代表，華固建設鍾董事長榮昌（下）。



台北市更新處林崇傑處長致詞(鍾承憲 攝)



基金會丁致成執行長專案研究報告(鍾承憲 攝)

本次新書發表會會場十分溫馨，在參與這兩本書中的都市更新案例過程者均蒞會踴躍，許多都是遠從中部921重建社區、協助或參與的政府機關，如央行、國防部…等，台北市、縣市都市更新地方主管機關、基金會張隆盛董事長、前署長並於921震災後召集跨部會專案小組推動災後重建之林益厚顧問及十年來參與災後自力更新重建社區、都市更新之實施者、相關作者群等皆派員參加。

營建署長官致詞

原來營建署署長計畫出席此次發表會，但是臨時有事不克到場，由營建署更新組陳興隆組長代表致詞，陳組長

表示：重建最困難的即為集合住宅之重建，1999發生921大地震，當時災區即採都市更新方式辦理重建，至今已完成100處，成果斐然，即使推行都市更新最有經驗之日本，對集合住宅重建仍一籌莫展，更顯得我國災後重建成果之難能可貴。營建署期能藉由出版本書分享都市更新經驗，供各界參考。

贈書儀式—傳承經驗的表徵

發表簡單致詞後，營建署分別贈送更新案例總集「家園重生-100災後重建的故事」予社區代表及「社區再造-100個都市更新的故事」，而此次社區代表為東勢文新帝國(王朝一期)林獻義理事長，實施者代表則為華固建設鍾董事長榮昌；而社區代表及實施者代表亦回贈紀念品予營建署及基金會，表達都更經驗之傳承。

此外，十年前深入災區的工作伙伴、社區理事長、中央銀行代表、實施者、專業團隊…等也分別上台進行合照，留下重要的紀錄。

臺北市都市更新處林崇傑處長致詞

擔任本次新書發表會的貴賓，在全國中都市更新事業發展成果最顯著之臺北市都市更新處林崇傑處長，於會中表示，一直以來外界誤認都市更新時程冗長，然臺北市一直積極推動都市更新，更致力於提升更新案件審查效率，今年案件審查效率已提高22%，每案平均處理時間僅三十多日，耗時很久的地方多為實施補件時間，所以不要有時程上的誤解，而北市的確有協助老舊社區更新之誠意，希望可以為台灣也為台北創造更好的遠景。

華固建設鍾榮昌董事長致詞

擔任本次實施者，華固建設鍾榮昌董事長語意深長的表示，華固建設於十年前即開始接觸都市更新事務，並與基金會合作數個案子，雖然當時法令不甚健全，但一步一腳印，也確確實實地完成數個領先業界的案例，期望未來能有機會可以，再努力完成更多更新案例。

最後，鍾董事長致詞表示：華固建設最經典之個案即為中正史坦威與雙橡園。在都市土地取得不易的情況下，都市更新是對於土地利用、創造土地價值最好的方式。而最後利用這難得機會，陳組長、實施者與在座所有貴賓及工作人員進行大合照，在都市更新領域有貢獻的人員在此刻，都感無限光榮。

基金會丁致成執行長都市更新專案研究報告

發表會中由基金會丁致成執行長以「都市更新目前執行概況研究」進行專案報告，丁執行長表示，都市更新事業已提供2萬戶以上更新重建住宅單元，吸引民間投資達1300億元以上，而現今全國尚有175萬戶超過30年以上之老舊住宅需要更新，都市更新在未來將是一個重要的國土議題。

而九二一震災後，於六年內推動100個社區重建之經驗，是台灣驕傲的成就，亦為世界各國爭相觀摩考察之榜



與會人員合影(黃耀儀 攝)

樣。未來營建署推動社區住戶自力更新，必將參考921重建之機制，藉由社區住戶的團結一心，自力更新重建必然能有具體之成效。

最後，丁執行長對未來更新政策提出三大主軸，一、社區自力更新：針對百萬戶的老舊住宅改建及受災或高輻離子建物的重建，將推動社區自力更新；二、開發商推動更新：都市更新由原來以住宅為主，擴大至商業及辦公類型建築，此部分以實施者為主，三、政府主導更新：針對港灣、交通樞紐等重大建設及工業、公有地低度利用之土地，未來將由政府主導，進行大面積之更新開發；而書中所載之推動過程及經驗，希望可以帶動未來的都市更新案推往一個更正確的方向。

基金會林雲鵬主任新書發表會導讀

發表會中由基金會林雲鵬主任進行新書導讀，於導讀前現場即時發送與會來賓案例總集套書，此套書彙整許多案例，期許透過本書，讓大眾了解在都市更新中許多動人的故事，而非僅有炒房炒地的負面觀點。發表會中以臺中縣東勢鎮名流藝術世家、東勢文新帝國(王朝一期)等典型的

災後重建案為例，及廣宇首善、活用公有地之崇德隆盛新村、三峽老街整建維護等代表案件於現場進行導讀。

發表會最後開放茶會時間，供所有都更伙伴自由交流，部分基金會同仁與災後重建社區代表多年不見，藉此機會拍照茶敘，記者朋友亦利用此平台與執行長、實施者們進行訪談，而實施者們難得齊聚一堂，互相交流更新經驗，整個發表會氣氛雖然輕鬆，但充滿意義。

結語

本次新書發表會舉辦地點的對街就是都市更新案例台北金融中心；台北金融中心乃為都市更新條例災後重建的重要案例，且於發表會同一月份完工，以呼應的本次新書發表會的主題，別具意義。

將來全台各處自當有愈來愈多的更新案例完工，總集是一個歷史的紀錄，繁雜的資料整理必有其極限，書中難免有誤謬之處，這部分需請各讀者不吝指正，而此次只是一個開端，未來還需要投入更多的人力，進行都市更新的紀錄及推廣工作，期許後來的人繼往開來，為都市更新再創新頁。



中央都市更新大事紀

內政部營建署 都市更新組

政府為主都市更新案之實施：

(一) 桃園市東門市場都市更新案完成招商投資：

位於桃園市春日路、安樂街、鎮安街間之東門市場，佔地約0.4公頃，經桃園縣政府及桃園市公所合作推動都市更新對外招商，已於6月23日評定由宜誠營造公司得標，預估投資金額約16.4億元。本案預計將變更都市計畫增加使用強度，實施者回饋公共設施或等值代金，興建複合式住商大樓，開發時間預估3年。

(二) 優先推動20處更新案：

陸續召開各案之開發辦理原則及招商文件研訂工作會議，討論開發方式、開發內容、實施者與政府應辦事項、權益分配、土地與建物交付及罰責等要項。目前已有桃園縣中壢新明市場、台北縣永和大陳義胞、宜蘭縣蘭城之星、基隆火車站暨西二西三碼頭及基隆市和平島東南側水岸等5個都市更新案公告招商中。

(三) 鼎興營區及中山女中南側地區國有土地實施都市更新開發計畫：

配合行政院臺北精華地區大面積國有土地暫不釋出之政策，調整推動策略先行辦理公、私有土地權屬集中處理分配事宜，業經內政部營建署分別於2010年7月20日及28日2次召會研商中山女中南側地區私有地集中分配單元開發構想及第2期更新地區歷史建築調整方案，將提報行政院都市更新推動小組決策。

(四) 辦理4大政府為主更新案國際招商說明：

針對基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新計畫、臺鐵高雄港站及臨港沿線都市更新計畫、新竹火車站後站地區都市更新計畫、臺北市南港高鐵路沿線再開發計畫（南港調度場）等個案，內政部擺脫過去單一場地集中說明方式，於6月8日至10日邀集各招商主辦機關、民間協力單位組團赴港，逐一拜訪潛在投資人，包括香港置地集團公司、太古地產有限公司、領盛投資管理、新鴻基地產代理有限公司及和記黃埔地產有限公司等，詳細說明招商重要內容，以拓展國際能見度及提高招商成功機率。

民間為主都市更新案之輔導：

(一) 輔導核定案件：

迄自8月31日止，已輔導700案申請辦理，其中255案已審核完成，204案審核中，241案整合實施中。本年度已輔導11件都市更新事業計畫核定實施。

(二) 「台灣都市更新案例總集」新書發表：

內政部營建署委託財團法人都市更新研究發展基金會針對921災後自力更新及其他縣市一般都市更新

案例進行資料蒐整集成冊之「台灣都市更新案例總集」，耗時1年，終於2010年6月25日完成新書發表，並邀集十年來參與災後自力更新重建社區、都市更新之實施者、相關作者群等人員參與，盛況空前。本書內容具有專業性及知識性，編輯以圖文的方式編排，透過文字以故事化的風格論述，輔以精緻的圖片，並在個案後附記更新歷程圖表及事業計畫內容，除減低官方出版品的刻板印象外，並兼顧紀錄歷史資料的意義，是臺灣都市更新史上的重要紀錄。

建物整建維護示範補助：

(一) 核定補助案件執行：

99年度「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」(建築風貌整建部分)核定165案，至8月31日止，已完成160件規劃設計發包作業，工程發包完成計134件，發包率為81.21%。並自8月份起陸續邀集審查委員至補助案件工程現場進行業務執行督導會議，以確保核定計畫之落實執行。

(二) 「妝修新世紀！30個建築風貌魅力重生的故事！」新書發表：

內政部營建署98年度執行行政院核定「振興經濟擴大公共建設投資計畫」著有績效，完成374件建物立面修繕工程，為將執行成果予以紀錄，耗時半年完成「妝修新世紀！30個建築風貌魅力重生的故事！」新書，本書集結98年度執行成果優良作品計30件，內容詳細介紹個案基本資料、提案歷史緣由、整建維護前後對照、改善工項等內容，讀者可從中瞭解建物拉皮不只改善居住環境品質，同時提升地區的整體公益性，創造更多元、更具創意及更美麗的生活環境。UR



2010.6.23營建署招商說明會主持人為內政部翁文德主任秘書

基隆市都市更新推動歷程

基隆市政府都市發展處

前言

配合行政院推動都市更新政策，並因應全球節能減碳趨勢及塑造基隆市港灣特色，基隆市政府（以下簡稱本府）近年來大力辦理都市更新工作，選定於水岸及車站地區辦理政府示範性都市更新計畫，包括市中心區、基隆火車站、八堵火車站、七堵火車站、和平島水岸等地區，優先改造本市門面，提昇都市機能與景觀，改善商業與觀光經營環境。

本府推動都市更新邁入第12年，於今（2010）年5月辦理2件政府為主都市更新公告招商，並於9月辦理第1件民間申請都市更新事業公告核定實施。歷經多年的努力，都市更新工作終有初步成果，回顧發展歷程，感謝在各階段協助本府的各級機關及專業顧問機構，為基隆市的都市更新累積經驗以做為發展基礎。

發展歷程

初期規劃階段（1999年至2003年）

都市更新條例於1998年實施，本府時於工務局，即辦理全市都市更新調查規劃，這階段工作重點在於提出更新發展願景與策略，並劃定及公告5處都市更新地區，其中市中心環港區列為最優先推動之更新地區，並於2001年完成都市更新計畫。已經完成第一期工程的海洋廣場、公告招商中的基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新事業及即將動工的中山一路拓寬工程，均屬在此階段奠定的基礎。

初期推動階段（2003年至2006年）

本府於2004年12月成立都市發展局，下設都市設計課延續辦理都市更新業務，於此階段持續基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新之開發招商作業評估，初步確立採權利變換之更新開發模式，基隆火車站以高架化方式結合都市更新招商辦理；中山一路拓寬與西岸高架道平面共構方式確立、海洋廣場進入國際競圖與規劃設計，和平島東南側水岸、正濱漁港及八堵車站等地區，經營建署核定為大面積公有地更新示範地區，著手辦理先期規劃。另為完善法制化體系，配合中央都市更新法令進行基隆市都市更新自治法規之擬定。

中央政府協助推動階段(96年至99年)

基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新及和平島東南側水岸都市更新列為全國20處優先示範計畫，基隆火車站案於2007年7月列為全國指標性都市更新計畫，中央政府開始積極協助地方政府推動。行政院都市更新推動小組於2007年8月審議通過變更基隆火車站案為設定地上權開發方式，決議基隆火車站採平面南移改建由政府以公共工程辦理，並於2007年12月內政部都市計畫委員會審議通過基隆火車站案之主要計畫變更，在政策及法制面確立都市更新推動方向。

海洋廣場歷經競圖、規劃設計及審議等階段，終於

2007年底完成工程發包，2009年8月第一期工程完成啟用，是環港區都市更新計畫第一個完成之更新單元，具有塑造港灣水岸意象，塑造都市美學之示範作用，並為基隆火車站更新案營造有利條件。

基隆火車站案由本府為招商主辦機關，經營建署召集相關土地管理機關多次會議研商，2009年12月30日都市更新推動小組審議通過開發辦理原則，本府依政策指示於2010年5月底與和平島案同時公告招商。

除政府推動以公有地為主地區之示範性計畫外，本市第一件民間申請自辦都市更新事業案，已由市府審議通過公告核定實施，對於帶動民間自辦更新，亦具有指標性意義。

發展策略

基隆市是國際港灣城市，環港市區歷經百年發展呈現老舊，面臨再生展現新貌的契機。房地市場的價值與鄰近臺北縣市有相當程度的落差，惟具有國際郵輪及兩岸直航港口的優勢，亦在未來北北基都會整合的政策下，基隆市因應新的發展契機，優先以位於港口及車站地區的大面積公有地，做為更新示範地區。

除依更新程序所推動的都市更新工作，基隆市為改善都市環境，促進觀光發展，自2004年陸續於市中心及和平島至八斗子地區水岸，透過爭取中央城鄉風貌計畫補助，改善水岸都市空間，營造城市美學及提供市民優質生活休閒空間，以提昇都市環境價值，促進民間都市更新之推動。

在中長期的都市更新發展，基隆市也正規劃市中心區及七堵火車站地區之都市更新計畫，除強化市中心區老舊市容改造，塑造港灣水岸特色，也因應七堵火車站做為臺鐵西部幹線始發站的交通功能，同步改善地方發展機能，促進都市整體發展。在發展策略上，除選定以公有地為主地區優先推動，另擬定都市設計計畫及配合檢討都市計畫，以做為長期發展依據。

除了重建方式，透過外牆清洗及整建，可以有效改善建築外觀。98年度內政部營建署辦理「建築風貌整建示範計畫」，本市共有6案公有建築提出申請，並已於2009年底完工，99年度增加至21案公有建築提出申請，審查後補助7案，以公有建築做為老舊建築整建具有導之意義。

未來展望

2010年是基隆市推動都市更新工作初步收獲的一年，為迎接新時代的都市發展政策，重點任務在維護地方發展特色，提供市民好的居住環境。未來將重點推動以基隆火車站、七堵火車站及海洋科技博物館等水岸及車站周邊地區，除了持續推動以政府為主之策略性更新計畫，也同時全面檢討發展策略與機制，完善各項都市更新法規之修訂及制訂，結合公私部門力量共同推動都市更新。UR

臺北市「老舊公寓更新專案」

台北市都市更新處

因應臺北市人口高齡化與住屋高價化情況，並回應本市居住於老舊公寓市民對於都市更新之期待，臺北市長郝龍斌於4月24日召開記者會宣佈將協助屋齡超過30年以上的「中低樓層老舊建物」現地更新重建，希望協助市民推動辦理都市更新，提出免費「舊屋換新屋、室內面積一坪換一坪不縮水、權狀面積還增加」，區段較好建物，更可「再加一個停車位」之計畫目標，自宣布以來，已經獲得市民熱烈的迴響。市府團隊針對「老舊公寓更新專案」，除邀集專家共同討論之外，並至各行政區辦理說明會。自5月14日開始，已經辦理了27場說明會，1場更新從業者說明會及1場專家學者說明會，每場均有五百人以上的參與。不僅座無虛席，居民也在說明會中踴躍發問。顯見市民朋友對於本專案熱烈的期待與支持。

依據臺北市建築管理處統計，臺北市有使用執照、且登記為住宅使用之49萬戶中，38.07%屋齡超過31年，共18萬戶，其中屬於四、五層樓公寓不易推動都市更新者，佔77.78%，共計14萬戶。再依都市更新處統計，以臺北市已完成都市更新個案，其中將四、五層樓納入，已完成更新者，不到1千戶，足見四、五層樓老舊公寓更新在目前都市更新機制下，確實更新不易。本更新專案之推動，由於在更新單元劃定規定，只要是完整街廓或2000平方公尺基地，納入1/3四、五層樓無電梯之建築物一併更新，均可申請適用，初估受惠市民將近百萬。

市長郝龍斌指出，房價高是十大民怨之首，各界焦點多是年輕人買不起新成屋。這一部份，在中央銀行6月調息與7月要求銀行嚴審投資客之下，房價已開始有所控制。但事實上，還有許多臺北市民，尤其是行動不便的高齡人口，是住在沒有電梯、公共設施不足、甚至會影響消防救災的老舊房子裡，他就常接到市民反映，許多老人家因為上下樓梯不方便，只能整日待在家中，連下樓買個菜，老夫妻倆都戰戰兢兢，深怕爬樓梯摔倒、傷了身子。

民眾不用背一輩子房貸，就有公共設施完善的新房子住

臺北市政府注意到，許多老舊建物居民渴望改善居住環境，卻受高房價之累，即使將舊屋出售、所得仍不足以

購回同坪數的新屋，落入賣了舊房子，加錢換購新房子，卻是越住越小的窘境。

臺北市更新處長林崇傑表示，因誘因不足、戶數多整合不易，以及現況容積高於法定容積等原因，四、五層樓老舊公寓一直是臺北市都市更新最難處理的一塊，不僅外觀總是掛滿鐵窗、招牌與電纜線，嚴重影響市容，在原有逃生空間有限的情況下，一旦發生火災，後果更是難以想像。

針對臺北市這種高密度住宅的特殊情況，市長郝龍斌決定以「都市計畫專案變更」，來解決這些懸宕多年的問題，給予「中低樓層老舊建物」最高2倍的法定容積，或者是原容積加上0.5倍的法定容積來協助更新。

與其讓建商賺，不如讓臺北市民自己賺

全案為五年的專案計畫，從今（2010）年8月正式實施。凡基地為完整街廓或面積達2千平方公尺以上（約605坪，以原建蔽率60%計，約48~60住戶），一半以上住戶同意均可提出申請。

更新處長林崇傑表示，對都更來說，整合住戶意見是最難跨出的一步，民眾亦多有反應民間開發機構性質繁多，計價均有不同。所以市府也鼓勵住戶自組更新會，並補助都市更新前期整合及規劃費用。同時亦委託專業輔導團隊「都市更新學會」到社區服務，民眾有任何都市更新法令問題，不分平、假日，白天或晚上，該團隊都可到社區諮詢輔導，補足自主更新會對專業技術與行政流程較為陌生的情況。

增加房屋供給，減緩房價高漲

臺北市政府指出，現行房價高漲的原因之一是供給面不足，根據都市發展局統計，臺北市設籍戶數有97萬戶，現有住宅存量僅89萬戶，其中落差達8萬戶。

臺北市「老舊中低樓層建物」更新後，規定戶數必須高於原戶數量，並且有一定比例的合適規模住宅提供出來，給一般市民承購；並且也提供誘因鼓勵提供出租住宅，對於增加住宅供給將有很大助益。

此外，目前購屋者中有一定比例為換屋族，老舊住宅現地更新後，也會使得需求面減少，減緩房價持續飆漲趨勢。



修正「臺北縣都市更新單元劃定基準」

建立民眾主動建議劃定更新地區機制

臺北縣政府城鄉發展局

臺北縣為鼓勵推動都市更新，除了實行「獎勵明確化、圖件標準化、審議快速化」的政策外，2010年7月20日起，再推出民眾主動建議劃定更新地區的機制，為都市更新再注入推動的力量。

臺北縣政府於7月20日修訂公布修正「臺北縣都市更新單元劃定基準」，新增第九點規定（修訂條文如下表），增訂民眾建議劃定更新地區之簡明化程序，即更新單元基地條件為完整街廓或面積規模達5,000㎡的窳陋地區，且配

合設計建蔽率、退縮建築及綠建築規劃設計的規定，將可檢附更新地區說明書，主動建議臺北縣政府劃定為更新地區。面積規模在5,000㎡以下之更新單元基地，透過提送都市更新計畫建議草案，也有劃為更新地區的機會。

這兩種民眾建議劃定更新地區機制，在更新地區劃定後，除可降低同意比例門檻，加速更新外，另外可享有最高達10%的更新時程容積獎勵，希望能提高民間參與更新意願，縮短更新整合時程，加速臺北縣都市更新之推動。

修正條文

九、符合前點規定自行劃定更新單元者，土地或合法建築物所有權人或實施者得依下列各款規定之一，併同擬具事業概要，建議本府作為劃定更新地區之參考：

(一)就事業概要之更新單元所在完整街廓或適當範圍擬定都市更新計畫草案。

(二)更新單元同時符合下列規定，並檢附劃定更新地區說明書：

1.為完整之計畫街廓或面積達五千平方公尺以上且基地形狀方整。

2.臨接八公尺以上計畫道路，且基地臨路總長度達五十公尺以上。

3.屋齡達三十年以上之合法建築物總投影面積達更新單元面積二分之一以上。

4.申請容積獎勵項目應包含臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準第五點第一項、第六點及第七點，且該三項獎勵額度合計應達法定容積百分之二十五以上。

5.事業概要同意比例應達更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之三之同意。

前項建議劃定之更新地區，由本府依本條例第八條規定辦理；其更新地區或更新單元之範圍、土地使用及建築物用途或型態、公益（公共）設施之設置或捐贈等事項，得由本縣都市計畫委員會審議調整。

本次修正詳細內容請至臺北縣政府城鄉發展局或本會網站查詢

臺北縣政府城鄉發展局網址：<http://www.planning.tpc.gov.tw>

本會網址：www.ur.org.tw

建物未達更新年限，可先進行外觀「拉皮」

另一方面，走在臺北街頭，處處可見屋況雖未到拆除重建程度，卻是磁磚掉落、立面髒亂的建物。針對未達到都市更新年限的這類型建物，市府也將給予外觀「拉皮補助」經費，最高可達到總修繕經費的75%或上限1,000萬元。

整建維護部份，也已委託專業團隊「崔媽媽基金會」，為各社區進行專業輔導，有需求市民可直接向臺北市都市更新處提出申請，或與崔媽媽基金會接洽。

市長郝龍斌指出，大家可以想像：五年以後，臺北市老舊公寓的鐵皮屋消失了、人行道和公共空間增加了、防火巷和消防通道設置了，而且住家樓下就有車庫，路邊停車減少了，臺北市的市容絕對會煥然一新，配合現行臺北市已經推動的「臺北好好看」8+3系列已經執行的成效，臺北市一定會成為一個漂亮的國際都會。

臺北市「中低樓層老舊建物」專案更新機制與適用對象

1. 機制：以5年專案受理都市計畫變更申請，予以最高2倍

的法定容積獎勵，訂於今（2010）年8月起實施。

2. 適用對象

◆位於住宅區、商業區，已屆更新年限且無電梯設施的老舊中低樓層建物

◆符合都市更新指標地區

3. 基地規模

◆基地為一完整街廓或面積達2,000平方公尺以上

◆且基地內需含四、五層樓「建築基地面積」達基地面積1/3以上

4. 基本要求：更新後戶數必須高於原戶數

◆備註：相關洽詢電話

都市更新學會 (02) 2536-3932

崔媽媽基金會 (02) 2365-8140

臺北市都市更新處 (02) 2321-5696轉3030

(都更、法律諮詢) / 轉2951 (整建維護)

忠泰長虹建設市民大道都市更新案核定

全市唯一配合台北好好看系列一之更新事業核定實施

張志湧 主任
鄧梅姬 專案組長

市民大道早期因鐵路縱貫線經過，建物多背對興建，鐵路地下化後，本區可望發展成台北市東西向之重要景觀軸線，惟沿線建物多數老舊頹陋，實有更新必要，本基地面積近一公頃，乃大安區首件大面積開發個案，透過都市更新搭配台北好好看系列一，整體考量周邊，由內而外將環境貢獻度極大化後，將成為提前實現本區細部計畫規劃精神之最佳示範案。

大安區首件大面積開發個案

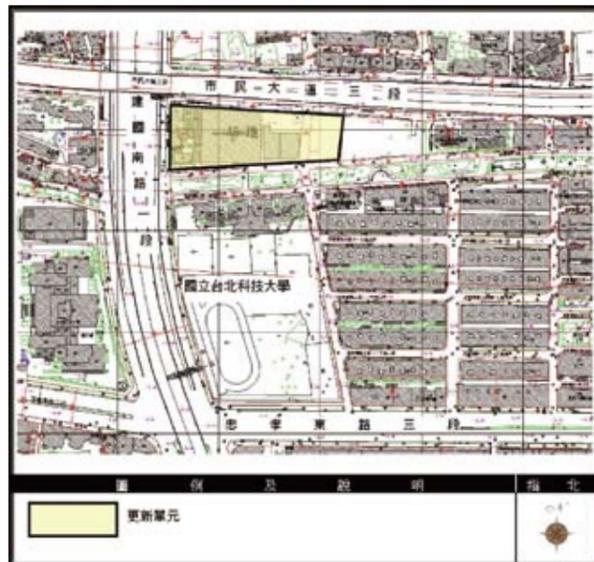
本基地（更新單元）面積9,244.79平方公尺，位於重要幹道市民大道三段與建國南路一段交叉口，距離捷運忠孝新生站約500公尺。現有建築物為加強磚造1層樓合法建物以及2層樓違章建築物。建物老舊，不僅與周圍都市發展有明顯差距，未能符合現代化都市應有機能，且未能與重大建設配合，對整體環境形成負面之影響。

早於1981年初期，台北市政府便將本區公告為大安區第二期市地重劃區，準備進行公辦市地重劃，但因產權複雜協調困難，歷經多年遲遲無法完成。市府遂於民國1991年辦理本區通盤檢討時，併同報請內政部准予撤銷原公辦市地重劃，未來再改由範圍內土地所有權人以自辦市地重劃方式辦理。

部分地主苦於土地長期無法開發，公辦市地重劃歷經多年未果又撤銷後，無法再等待的心情讓他們開始自行著手籌備自辦市地重劃。2000年12月底，初步整合地主意見後正式向市府提出自辦市地重劃申請，並於2005年2月4日取得市府對土地分配成果相關圖冊之備查函文。

另一方面，部分地主亦依當時台北市相關規定，申請自

行劃定更新單元範圍，並於2003年4月7日公告實施「臺北市大安區懷生段一小段861地號等11筆土地為更新地區(更新單元)」計畫案。後續因市地重劃範圍內亦有地主要求加入更新，因此配合市地重劃辦理範圍，再次辦理「擬變更(擴大)劃定臺北市大安區懷生段一小段861地號等14筆土地為更新地區(更新單元)」，並於2004年4月1日公告實施。



兩建商合組新公司，共同成就此大案

透過更新單元內部分土地所有權人及各方人士熱心努力下，已於2005年6月28日初步達成更新共識，並取得事業概要核准函。但由於本單元面積規模龐大，所需開發資金甚高，且因忠泰建設及長虹建設均對擔任本案實施者有極高意願，經單元內部分所有權人及發起人考量後，決定委託由忠泰建設及長虹建設合組之「忠泰長虹建設股份有限公司」為實施者辦理本案，且委託本基金會辦理事業概要核定後之相關更新事業事宜。在專業團隊及實施者努力之下，取得所有權人及相關權利人之信任，並於2006年9月18日取得更新單元內近九成土地與全體建物所有權人同意，檢附相關要件並進行計畫審議送件。

都市更新實施方式靈活運用，解決權利人整合問題

由於本案面積龐大，權屬複雜，因

此雖於更新前已透過市地重劃方式將地籍分割整併，但還是無法進行實質之開發動作，再加上因八米計畫道路之區隔為兩宗不同之建築基地，增加整體開發之困難度，考量上述問題及本案特性後，本更新單元擬劃分為東區、西區兩個「重建區段」，分別以協議合建與權利變換兩種不同實施方式實施更新事業。

採現地安置處理方案，柔性處理國有地長期遭佔用問題

計畫道路東側之東區重建區段，建築基地面積為1462.12㎡，權屬較為單純。計畫道路西側之西區重建區段其建築面積為7376.69㎡，基地內目前除私有地外，尚有臺北市及中華民國交通部台灣鐵路局之土地夾雜其中，除一棟合法建物外，其餘位於交通部台灣鐵路管理局土地上之19戶均為佔有他人違占建戶。

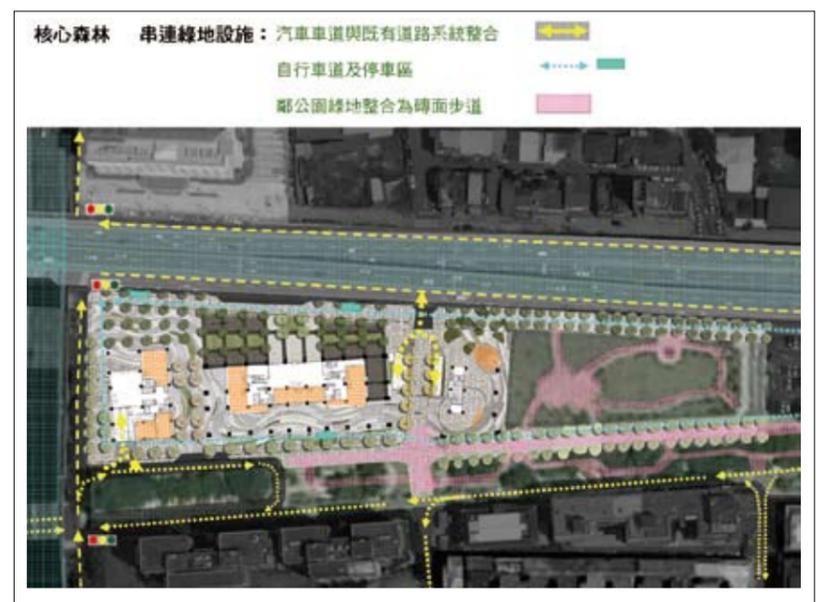
由於部分舊違章建築戶態度堅決強勢，台鐵多年來協調拆屋還地均未果，本基金會加入後考量本案特性後，建議為避免抗爭衝突，宜運用權利變換立地產權分配之特性及採現地安置處理方式，經過實施者多次與舊違章協調溝通，基金會協助進行多次說明後，終讓交通部台灣鐵路局與舊違章建築戶均同意現地安置之處理方式，台鐵土地才得以參與更新並解決其土地遭人佔用之問題。

更新搭配台北好好看系列一，三層級審議會把關

本案送件後，本於2007年3月召開公開展覽，並於2007年5月通過幹事會審查後，恰因台北市政府推出「促進都市再生2010台北好好看」開發計畫，本案無論基地規模或基地位置特性，均十分適合申請此開發計畫，加上本案多數地主亦十分積極表達其希望申請2010台北好好看開發計畫之意願，忠泰長虹建設便在地主之期待下，決定響應台北市政府2010台北好好看開發計畫。

2008年11月19日，經台北市政府「徵求參與『促進都市再生2010年臺北好好看』開發計畫案」第11次審查委員會同意受理後，依據台北好好看開發計畫之規定，由本基金會負責擬本案都市計畫細部計畫變更說明書。

由於台北好好看開發計畫初期規定較為簡略，惟變更細部計畫範圍涉及層面較廣，再加上本案為台北好好看系列一搭配都市更新，整體程序遠比一般案件複雜，實際進入審查程序後，發覺各局處及委員與實施者認知均有差



全案人車行動線系統示意圖



公聽會現場情形

異，本基金會協同建築師多次至台北市發展局進行說明，努力傳達本案之構想尋求主辦單位支持，終於2009年9月10日經「都市計畫委員會」審查通過，同年10月7日經市政府公告，確定本案可申請之台北好好看一獎勵中「室內挑高開放空間」、「廣場式開放空間」、「地面人行通道」等三個項目。

2010年1月28日，本案再經「都市設計委員會」審查，確定可取得獎勵額度為「室內挑高開放空間」1439.48㎡；「廣場式開放空間」2916.20㎡、「地面人行通道」4108.98㎡。

最後將前二項審議內容視為上位計畫，納入本基金會負責研擬之都市更新事業計畫及權利變換計畫後，於今年4月19日「都市更新及爭議處理審查會」確定本案都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，並於今年7月15日核定公告。➡



全案俯瞰模擬示意圖

元大柏悅（原勝利大樓）更新完成

本會協助元大建設

基金會主任 林雲鵬
基金會專案組長 董政彰

勝利大樓原為台北東區林蔭大道豪宅之一，但因921及331地震震損而強制拆除。自2002年11月劃為更新地區至2010年10月登記完成，共歷經八年，終於再展豪宅風華。

更新的肇始

勝利大樓始建於1964年，為台北市最早幾棟高層電梯住宅大樓，位處敦化南路一段與安和路一段交口的完整街廓，為10層樓雙拼建築，拆除前屋齡近40年。整棟建築只有20戶，每戶面積約有200平方公尺上下，以如此區位，且戶數單純的條件，市場上不乏有意投資的建商。

在1999年921大地震時，勝利大廈建築體部分即出現樑柱受損情形，2000年1月即由台北市政府列為「黃單」建築物，需注意補強；2002年3月31日地震再次重創勝利大廈，經建管處會同台北市建築師公會、土木技師公會及結構工程工業技師公會鑑定，確定屬無法補強的「紅單」危險建築後，基於考量住戶與周邊社區之公共安全，由工務局即時強制拆除。住戶清理撤離後，4月30日當年耀眼的大樓已經夷為平地。

權利變換解決產權問題

原土地所有權人有28人，產權狀況有個人也有公司行號，其中有的地權還不屬於房屋所有權人，甚至還有一家公司已經解散找不到關係人，權利相當複雜。雖然勝利大樓早在震災前就曾有改建的想法，因住戶意見分歧且產權複雜而沒有實現。之後因為921地震後建物已受損，但對於該如何進行補強或拆除重建工作，因住戶意見協調不易而

未能實施，使得許多住戶為求自保而陸續遷出，在331地震前僅剩下6戶有人居住。建築物拆除後，如何重建、由誰執行重建、要自行出資還是與建商合建，在住戶間經過很長時間的討論。經過二年的時間，管委會幾位熱心住戶四處請教都市更新基金會、接觸各種專家及建設公司，也曾經考慮自組更新會、信託、委託建經公司及建商合建等各種可能性，但都原地踏步沒有定論。最後本會建議採權利變換以解決各地主之間的紛爭及產權問題，並由擁有該大樓部分產權的元大集團旗下的元大建設公司擔任實施者並委託本會，協助該大樓更新重建規劃。

衍生估價爭議

原以為權利變換能解決產權上的問題，但是又衍生出另外一個問題是，地主最在意的權利價值，因地主不信任三家鑑價機構所估定的價值，其中尤以更新前後價值評定最受關注，對於位處台北市精華地段勝利大廈的住戶而言，更是錙銖必較。以更新前估價為例，有住戶未能通曉災後重建之特殊狀況與估價原則認為，應比照基地附近的國泰世華大樓土地每坪約三百萬元的成交價格計算；也有人認為房屋既已拆除，各地主間應不論原來是一樓店面或樓上住宅，要一律以土地持份面積來攤分土地價值（這使得一樓餐廳地主與樓上住宅地主產生嚴重衝突）；另有人仍抱持著合建的觀念，想要與實施者另行協議更優於他人的土地價購條件；甚至有人自行委託非正式估價機構之數據，據以主張權利，使得部分地主與建商形成緊張對立的關係。這些估價的爭議，加上本案必須經過都市設計審議程序，使得審議過程非常緩慢。不像一般災後重建的案件，大多數的縣市政府都是速審速決，這個案件的都市更



概要公聽會



事業暨權變計畫公辦公聽會

新審議長達27個月才獲得核准。

更新重建案規劃過程一來住戶間互信不足，再者住戶對實施者和規劃團隊也不完全信任，而原住戶多為各行各業中的翹楚，其中不乏紅頂商人、學界菁英等，都有獨立

思考能力，甚至政商關係良好、也曾透過各種方式與管道向實施者或台北市都市更新處表達意見，使得三方人馬就更難達成共識。經歷近百場大大小小正式及非正式會議，面臨一次次輾轉波折與協調溝通，實施者和規劃團隊在推



更新前建物已拆除情形



更新後建物外觀（攝影／丁致成）

聯勤建設內湖區事業權變計畫送審

處理舊違章建築物及協助開闢計畫道路，創造舒適優質的都市空間

基金會主任 林雲鵬
基金會規劃師 謝志達

本案為2002.10.28 公告之都市更新地區—「內湖區、成功路二段一一五巷附近更新地區」，更新事業概要於民國2008.11.6 核定。更新單元地籍座落在內湖區石潭段三小段457地號等13筆土地；位於民權東路六段180巷及成功路二段115巷1弄所圍街廓東側；土地面積為1,037.34㎡，土地使用分區為第三種住宅區，法定建蔽率為45%、容積率為225%。

更新單元現況

單元內公有土地（財政部國有財產局）面積約128㎡，佔更新單元範圍總土地面積12.36%；私有土地面積約909㎡，佔更新單元範圍總土地面積87.64%。單元內建築物現況為一棟合法建築物及四棟舊有違章建築物。建物老舊，遲遲未能開發導致土地低度利用，不僅與周圍都市發展有明顯差距，未能符合現代化都市應有機能，對整體環境形成負面之影響。本案周邊公共設施充足，五百公尺範圍內即有四處機關用地：內湖行政中心、臺北地方法院內湖簡易庭、國稅局台北分局內湖辦事處、高速公路局北區工程處等政府機關；兩座公園：帶狀的下彎公園與湖興公園等，西北方有一處市場用地及一處停車場用地，西南方鄰近高速公路成功交流道等公共設施；另鄰近內湖科技園區更是臺北市重要產業科技發展區域，上班族及住宅人口密集，周邊交通系統完善與健全，可快速聯結市中心及臨近外縣市鄉鎮，交通服務水準尚佳。

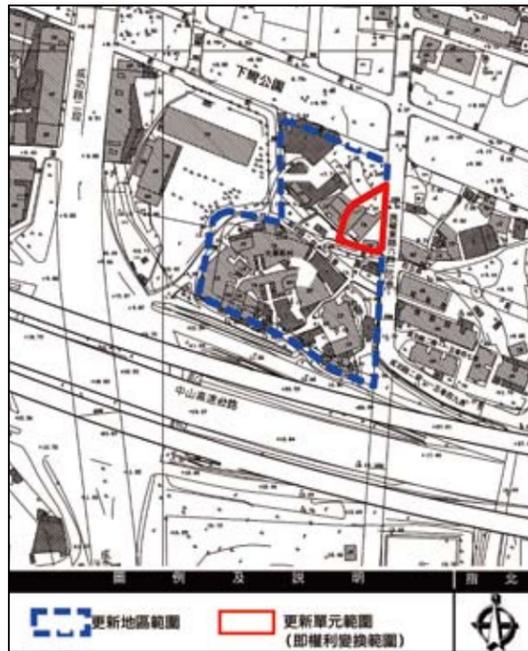
解決複雜產權及協助開闢計畫道路

本案更新單元內產權複雜且所有權人眾多，其中舊違章建物坐落住宅區及道路用地上，以致整合相當不易。經由實施者多年耐心與積極溝通協調，透過權利變換方式實施，將多年無法解決的計畫道路開闢，並讓單元內及部分道路上舊違章建築戶獲得相對補償。另留設寬敞人行步道空間，並配合北側公園集中留設空地，塑造安全、舒適、優質的生活環境。透過多年協調溝通之艱難歷程，冀希在實施者與所有地主通力合作下，共同實現多贏之美好願景。

配合地形創造街道景觀

本案在產品定位上以住宅為主，只有地面層設置少數店舖。本案之建築設計由三門建築師事務所負責規劃設計，預計申請都市更新容積獎勵約50.17%，預計興建地上十一樓地下三樓RC造住宅大樓。在量體配置上，利用現代建築量體相互疊合的概念，創造豐富層次來力求自然的延續性，並強調不同材質界面轉換收頭的細膩設計。動線規劃部分將住戶、店舖人潮及車輛區隔開，並適度整合社區

聯內、外動線，以創造安全、舒適的優質生活環境。夜間配合建築燈光設計，塑造本案之識別性與特色以帶動鄰近地區之新氣象。



透視圖

奧斯卡建設杭州南路事業計畫送審

基金會主任 林雲鵬
基金會規劃師 謝志達

本更新單元位於中正區杭州南路一段77巷以北及杭州南路一段71巷以南所圍街廓內，面積為2,088㎡，土地使用分區為第三種住宅區，法定建蔽率為45%、容積率為225%。現況單元內共計3棟加強磚造、木造及RC造之建築物，建物老舊零亂且有違建增搭之情況，影響都市街道景觀。西南側現作為停車場，使得此區土地低度使用甚至荒廢，不僅與周圍都市發展有明顯差距，亦未能符合現代化都市應有機能，對整體環境形成負面之影響。

更新單元現況

單元內公有土地（國立台灣大學、外交部、財政部國有財產局、臺北市財政局）面積共949㎡，佔更新單元範圍總土地面積45.45%；私有土地面積共1,139㎡，佔更新單元範圍總土地面積54.55%，並以取得全數私有地主同意參與更新。事業計畫業已於2009.7.30送件申請，未來擬透過權利變換方式實施，並透過信託方式保障後續更新推動。

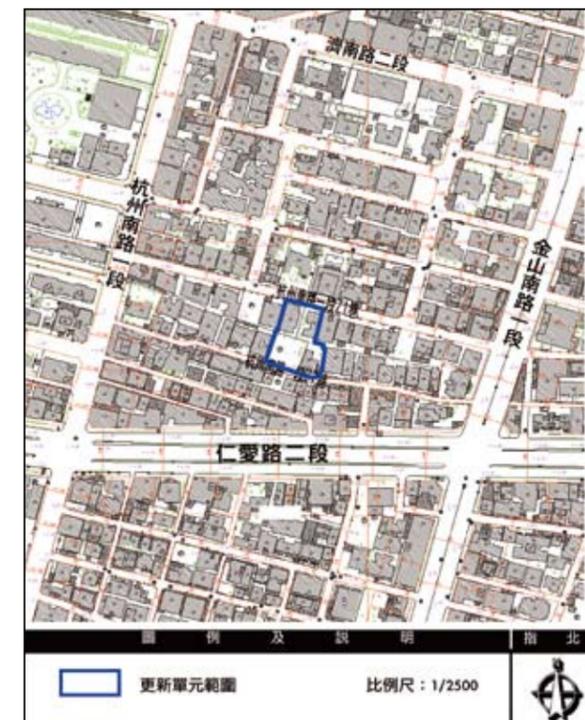
創造區域新地標，發揮周邊土地使用效益

本案為塑造區域地標建築，由建築設計頗富盛名的吳成榮建築師負責，並邀請美國綠能協會發起人國際知名建築設計團隊HOK共同合作，冀希符合綠能環境及節能省碳之發展趨勢。沿街面退縮留設人行步道，以降低建築量體對都市衝擊與壓迫外，開放空間予以充分綠化，另將老樹

保留並結合中庭、後院的內凹情感空間，使得老樹在原有基地範圍內獲得重生。

造型風格採新古典外觀設計，透過二段式退縮以降低對鄰近的衝擊，結合古典元素與現代建築語彙的新古典立面並，局部Art Deco裝置元素襯托立面質感，使周邊地區之天際線產生新變化進而豐富都市景觀。

本更新單元附近生活機能完善、交通便捷，適合發展成優質住宅地區。透過本案更新，除了改善目前整體環境外，期能與仁愛路周邊發展相呼應，進一步帶動周邊甚至中正區全面性之都市機能再發展。UR



透視圖

日本老舊公寓的再生(二)

基金會顧問 何芳子

(續接46期)

(三)更新重建課題與對策

1.更新前權利價值評定

依再開發法規定，更新前權利價值必須就土地及建物分別評定。

建物價值依現況維護狀況、現值率等進行評定。因同潤會公寓興建當時，均以住宅使用出租，雖多有改變使用狀況，但為求公平，於進行更新前價額評定時，住宅、店舖使用建物均採一致評價基準，但對於店舖使用的土地，則予區分「使用權」與「處分權」兩部分，以各佔3/10與7/10比例評核。至於房屋承租人則以現金補償之，對於增建部分不予權利價值評定，僅予現金補償。

同潤會公寓十六處，其現況條件差異相當大。故更新前價額評定所採用基準也互有不同。為了有效創造整體環境品質及增進更新效益，以中之鄉及清砂通公寓視之，係將鄰地納入併同實施更新。但其權利變換計畫則予分開，且分別採取不同評定基準。

另就「代官山公寓」視之，因其區內建物有2、3層樓型態，其2層樓單元所持土地面積較大、土地價值較高，故為求公平合理的更新後權利分配，乃引入「空間價值」概念，針對店舖使用及角間之住宅單元等，給予較高的建物價額評定。並以各區分別進行評估。而其土地與建物的價額以各佔5/6與1/6之基準評定之。

2.保留樓地板處分

(1)權利關係人分配(權利床)後剩餘樓地板(保留床)的處分，是更新改建是否可行的關鍵所在。同潤會公寓更新改建前，其容積率一般在100%左右，因更新後容積率大幅提高為450%~500%，故必須能夠有效覓妥取得保留床的投資者。以表參

道青山公寓視之，其現況容積率約80%，更新後容積率達450%。但在建蔽率50%，且必須退縮5公尺建築的管制情況下，一樓可開發興建面積受到限制，因此，許多店舖使用空間，必須移到地下層，使得保留床處分倍感困難。最後，只好協調東電公司承購地下層變電設施空間，才得以解決。此外，因該更新基地形狀狹長，在總計450%開發容積中，必須有60%往地下發展，才不致影響到北側鄰地的日照權，也因此，使建築成本大幅提高。很幸運地，此青山公寓在日本知名的森集團建設公司以「表參道HILLS」推出的更新事業，因其具備的優越區位條件，加上實施者豐富更新經驗及名建築師安藤忠雄的創新巧思等有利因素的結合，使老舊的同潤會公寓，重新以亮麗的風貌展現。

(2)其他同潤會公寓的更新改建顯然沒有具備「青山公寓」般的有利條件，以1990年完成更新的「中之鄉公寓」視之，因實施更新當時，尚處泡沫經濟末期，房地產價格仍呈上漲趨勢，一般人對權利價值評定值(約30萬圓/m²)認為仍有上漲空間，故多數權利人願意承購剩餘樓地板，而房屋承租戶亦積極購屋置產，最後保留床的住宅單元僅剩餘5戶。但其更新後商業樓地板則遲遲無法順利出售。致部分樓地板必須協商區公所承購取得後提供公益設施使用。

(3)就2006年完成更新改建的清砂通白河地區公寓而言，因其權利人多數選擇領取補償費不願參與分配房地，致使保留床樓地板面積大幅增加。實施者為求增進地區商業活力，擬誘導超級市場進駐，但仍無法如願。因此，最後決定由權利關係人組成管理委員會籌措財源予以承購後，併同權利人分配取得之權利床統籌營運管理。承購所需資金係向住宅金融公庫申請「都市再生融資」，土地部分則商請有財力的權利關係人出資承購，以有效解決保留床的處分問題。

3.權利關係人移出比例

(1)更新地區權利關係人不參與分配而申請移出比例，就同潤會公寓更新改建案視之，係依其使用，權利移轉等狀況及更新規劃內容，權利分配條件等不同而異。其中「代官山公寓」原權利關係人345戶中，有249戶選擇參與分配，其移出比例約28%。

(2)白河地區土地所有權人121人中，移出者31人，移出比例約26%。房屋所有權人33人中移出12人(移出比例約36%)。但「猿江公寓」

更新案土地所有權人301人中，僅9人移出，約佔3%。房屋承租人96人中，雖有約54%移出，但選擇繼續駐留的承租戶，多數承購了更新後房地，成為土地房屋所有權人。足見原住戶對該社區及更新事業的認同。

(3)「表參道青山公寓」138戶中，屬自住自營的單元僅約20戶。足見該不動產並非多數所有權人的生活據點或生計依賴。但在完成「表參道HILLS」的卓越優質的更新事業後，許多原權利人均希望搬回，以實際行動表達對社區的懷念及對更新效益的肯定。

4.更新改建與歷史保存

(1)一般而言，更新地區原權利人對其所居住的建物及社區具有喜愛、認同感多會對具歷史記憶紀念性建物的保存，表達支持的意見而不贊同採拆除重建方式進行更新。如此，則更新事業必然無法成立。因此，如何兼顧保留歷史記憶、進行都市機能更新及居住環境品質提昇是一項重要課題，在同潤會公寓更新案中，有若干案例係藉由規劃設計手法，針對更新建築配置、空間佈局或建築外牆質感、色彩等特別琢磨，詳加構思，俾能呈現原貌感並力求與周遭環境調和。另有將原有公園、樹林、集會空間等予以保留，以延續歷史記憶。

(2)以「表參道青山公寓」為例，當建築大師安藤忠雄進行建築設計時，有許多人提出原10棟3層樓公寓中，能至少保留1棟的建議。經與實施者協商後，決定以半棟原建物採保存再利用方式，成功地保留了歷史記憶，不過始料未及的是創造了卓越的更新成效的同時，使其成為東京最熱門的觀光景點之一，絡繹不絕的參觀人潮，多少影響了住戶的寧靜生活，不少住戶建議應有效加強區隔。

(3)位於新宿區的「江戶川公寓」更新案，係採原有交流廳空間所座落的綠地予以保存。因該綠地老樹茂密成蔭，一直是住戶駐足交談、兒童嬉戲的溫馨記憶空間。另「清砂通公寓」原外牆質感、內部螺旋梯、屋頂展望台等均具特殊景觀意象，雖日本建築學會專家建議應予保留，但未被更新會認同，最後僅就正面外牆的記憶原貌予以納入建築設計考量。

(四)同潤會公寓再生運作能「因地制宜」

從前述(基金會簡訊2010年6月第四十六期)日本老舊公



東京表參道之丘(青山公寓)更新後(攝影/丁致成)

寓的再生(一)中，有關同潤會公寓住宅更新重建實施概況內容，得知總計16處興建基地，共計2,200餘戶RC造集合住宅，除拆除建物、標售土地者4處，4處未進行更新外，其餘均於2006年前完成重建。

此批同潤會公寓於1924年至1941年間興建完成。當初此等公寓建築，每建築單元規模平均約10坪(從7.7坪/戶~14.3坪/戶)，均提供出租住宅使用，但經歷了漫長的七、八十年歲月，不論使用型態、實質環境，尤其其建物、土地採分期、不同方式出售給原住戶後，彼此間產生相當程度的差異性。

從前項更新重建的課題與對策中，得知在更新前權利價值評定方面，因各公寓現況條件差異性大，故更新前價額評定所採用基準，為了適應權利變換公平合理及順利達成的實際需求，必須互有不同。

以再開發事業推動再生的同潤會公寓經都市計畫程序核定為「高度利用地區」後，其容積率大幅提高，以等值交換方式進行權利分配後剩餘的保留樓地板面積，能夠順利處分，始能籌措更新所需經費。因此，保留樓地板可否順利處分是再開發事業能否推動下去的關鍵點。從案例中，知保留樓地板乃多由民間企業取得使用。但有少數則必須仰賴行政部門或都市再生機構協助取得，或必須由權利關係人自組法人團體籌措財源取得後，併同權利樓地板統籌經營管理。

此外，同潤會公寓的“人”與“物”在漫漫歲月及社經環境的不斷更迭情況下，其對社區的認同感、記憶的留存度及對都市再生的期待等或有所不同，因此更新事業的推動，為達到合意形成，必然要深入探討分析各公寓現況、特點及關鍵課題等，以研提解決對策。綜觀而言，此等同潤會公寓能夠順利完成再生，係在於雖依循再開發法規範架構，但其建築規劃設計執行操作技術等，必須能彈性運用「因地制宜」的靈活手法，始可促成老舊公寓順利圓滿完成更新。(完)



東京表參道之丘(青山公寓)更新前(攝影/丁致成)

2009年6月-2010年8月基金會工作日記

- 6月**
- 2日 參與內政部營建署「研商板橋浮洲榮工廠區周邊地區興建住宅」工作會議。
 - 8-10日 推動辦公室受營建署委託至香港招商。
 - 14日 參加營建署「國防部國軍退員宿舍開發計畫」工作會議
 - 15日 推動辦公室工作會議。
 - 17日 參與營建署「中央更新基金前置融資作業要點」座談會議
 - 17-18日 推動辦公室教育訓練業務研習班
 - 21日 參與營建署研商「台北市政府申請營建署99年都更委外規劃補助二案」會議
 - 22日 參與營建署「捷運新店線『新店市公所』及『瑠公圳』都更案」工作會議
 - 23日 推動辦公室專家輔導會議；推動辦公室辦理99年第一場國內招商說明會；參與營建署「台鐵桃園段」及「桃園新明市場」工作會議。
 - 25日 本會辦理營建署委託之「都更案例總集」新書發表會。
 - 28日 基隆都更委員會（本基金會丁執行長擔任基隆市政府都更委員會委員）。
 - 29日 推動辦公室業務檢討會議。
- 7月**
- 1日 參與營建署「汐止火車站」案工作會議
 - 5日 參與營建署「都更委外規劃關聯性公共工程補助經費」99年度執行檢討會議。
 - 7日 參與營建署「都更委外規劃關聯性公共工程補助經費」100年度執行檢討會議。
 - 12日 參與基隆市政府都委會研商「基隆火車站案招商」會議。
 - 15日 推動辦公室教育訓練實務班台北場次說明會。
 - 16日 推動辦公室工作會議；參與營建署「宜蘭化龍一村」、「礁溪聯勤204廠」會議。

- 20日 參與營建署「中山女中第二期更新地區國有土地撥入中央都市更新基金及道路系統調整」會議。
 - 21日 推動辦公室專家輔導會議；參與營建署「臺南永康飛雁新村」案工作會議。
 - 22日 推動辦公室教育訓練實務班高雄場次說明會。
 - 27日 參與營建署「北縣汐止火車站」案工作會議。
 - 28日 推動辦公室業務檢討會議。
- 8月**
- 2日 參與營建署「員林舊市區」工作會議。
 - 3日 參與營建署「都更委外規劃關聯性公共工程補助經費」99年度執行會議
 - 4日 參與營建署「嘉義火車站」及「北縣三重果菜市場」工作會議
 - 5日 推動辦公室教育訓練實務班台中場次；營建署委託本會「推動辦公室」審查會議。
 - 6日 參與營建署「鼎興營區」私有地主說明會
 - 9日 參與營建署「華山中央行政園區」私有地主說明會。
 - 11日 推動辦公室工作會議。
 - 12日 參與營建署「中壢老街」、「中山女高南側地區集中分配單元」私有土地說明會議
 - 18日 參與營建署「屏東火車站」及「都市更新單元範圍重疊及同意書重複出具暨捐贈公益設施之土地成本估算疑義」會議。
 - 19日 推動辦公室專家輔導會議。
 - 23日 協助行政院經建會之投資臺灣招商說明大會（台北場）
 - 25日 推動辦公室業務檢討會議；參與營建署「花蓮大陳新村」工作會議。
 - 27日 協助行政院經建會之投資臺灣招商說明大會（台中場）
 - 30日 協助行政院經建會之投資臺灣招商說明大會（高雄場）

更新重點新聞

都更融資500億 銀行爭搶	2010/06/13 蘋果日報	財部推9開發案 年增5.5億稅收	2010/08/10 中國時報
郝龍斌上海取經 稱將借鏡推都更	2010/06/16 自由時報	台開搶進都更 超級大案在手	2010/8/11 聯合新聞網
6指標14優先營建署都更動起來	2010/06/23 自由時報	都更整地潮！台產八德路土地預計明年初	2010/08/12 DJ財經知識庫
營建署「家園重生」、「社區再造」都市更新案例新書發表會	2010/06/25 中央社	取建照	
北市建物洗牆補助 延長至12/15	2010/06/29 蘋果日報	一銀攻都更 一年洽談500件	2010/8/13 聯合新聞網
營建署規劃為示範都市更新區「華山特區」	2010/06/30 蘋果日報	18檔都更概念股，資產題材熱	2010/8/14 中時電子報
周邊房價悄漲		不怕沒地！全坤都更案滿手，明年起豐收	2010/8/17 DJ財經知識庫
全台最快 921危樓台中縣東勢鎮	2010/07/05 蘋果日報	助都更 中繼住宅五百戶	2010/8/20 中央通訊社
「名流藝術世家」，2年都更		中市體二都更 每坪可增值1萬	2010/08/21 蘋果日報
和平島觀光漁市因都市更新遷移	2010/07/08 自由時報	北市自力都更 享520萬元補助 還可減免稅賦	2010/08/21 蘋果日報
業者盼先建後拆		郝龍斌出席都更說明會 解民眾疑慮	2010/8/22 聯合新聞網
郝朱聯手 推大台北黃金雙子城	2010/07/10 自由時報	元大建設啟動北市最大都更	2010/08/23 工商時報
全縣跑第一 桃市東門市場推動都更	2010/07/13 自由時報	專訪毛治國：活化石鐵道資產	2010/08/29 聯合晚報
北富銀：都更獲利估增15%	2010/07/17 蘋果日報	不用擔心等無建商 居民自推都更有譜	2010/08/30 網路地產王
都更我最行 台銀首肯賣地 建商都更僅5年	2010/07/25 蘋果日報	財政部國有財產局持續推動國有土地開發活化，	2010/09/01 中央通訊社
老舊公寓更新專案 北市喊：一坪換一坪	2010/07/28 自由時報	以提升國有土地資產價值	
基隆都更 21廠商搶標 爭取10年定案	2010/07/31 蘋果日報	營建署視察嘉市火車站附近地區都市更新案	2010/9/4 中央通訊社
都更三劍客 利多吃到飽	2010/8/3 聯合新聞網	關聯工程	
中壢老街溪都更 將展現新風貌	2010/08/05 中國時報	都更 29%民眾認不透明	2010/09/04 聯合報
政府推一把，老宅更新有補助拿	2010/08/09 工商時報	自提都更補助 須全體住戶同意	2010/9/8 中央通訊社
財政部國有財產局積極推動以多元化方式	2010/8/9 中央通訊社	老屋拉皮綠美化 政府最高補助45%	2010/09/08 中廣新聞
開發國有土地，提供政府機關公務使用		都更加持 老公寓法拍搶翻	2010/09/14 工商時報

新聞內容詳見本會網站：www.ur.org.tw



John Keene教授應邀來台

John Keene教授任職於賓夕法尼亞大學都市及區域規劃系，主要研究領域在於城市及區域規劃、土地開發管理、環境規劃、工業區政策及管理、都市成長管理等。分別於2004年獲頒Christian R. and Mary F. Lindback Foundation Award傑出教學獎、2005年獲頒G. Holmes Perkins Award，目前擔任賓夕法尼亞大學評議委員。

John Keene教授擬於12月底應政治大學地政學系邀請來台進行學術訪問，本基金會特邀請教授就都市更新及都市規劃等相關議題進行座談，詳細活動日期及地點請留意本基金會網站（網址：www.ur.org.tw）最新訊息。