



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：東昇傳播
地址：10043臺北市中正區延平南路85號2樓
Tel：(02) 2381-8700 Fax：(02)2381-8701
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

新北市迫切需要推動更新

專訪新北市城鄉發展局張璠局長

訪 問： 丁致成 執行長
訪談整理： 基金會研究發展部



新北市城鄉發展局張璠局長

台北縣已於2010年升格為新北市。甫上任的新北市城鄉發展局局長張璠博士，歷經經建會、經濟部工業局、立法院秘書室及財政部國產局副局長等，資歷十分完整。上任後立即為加速推動新北市都市更新，去（2010）年12月27日乃正式成立新北市都市更新處。以下是本基金會丁執行長訪問張局長的內容：

背負著特殊的發展背景及朱市長的決心與期望，相對於其他城市，新北市都市更新的發展更顯得必要及急迫

問：身為升格後首任局長，請問局長對於新北市在都市更新整體政策方面，有什麼願景與期許？



從整體的都市發展而言，本市原有10個縣轄市都是環繞台北市周邊而發展起來，現有的市民當初也多是為因負擔不起台北市房子而選擇定居於此。過去在法規的管制上也較北市寬鬆，因此違規使用及都市密集度上相對都較其他都市為高，這同時也造成我們在都市發展上的阻礙。因此，新北市推動都市更新工作或許遠比台北市還更重要且具急迫性。

但相對於台北市現在推行的四五層公寓、一坪換一坪政策，如果以本市為例，在現有容積偏高且更新後房價不如台北市的現實環境下，即使更新案容積獎勵達到200%，大概也很難達到一坪換換一坪的要求，更何況有些地方根本尚未符合相關的規定，依法無法給予更高額的獎勵，所以新北市推動都市更新其實有一些的困難度。

新北市每個地區狀況不同，需要擇定優先性，除了首先考量都市更新對該地方發展上實不實惠外，其次應該就該地區更新後可能達到發展上願景，來比較效益。所以首先需要推動幾個示範案例，考量容積獎勵、都市設計規定，並落實朱市長的要求與期待，我們另外對都市發展密集的地區有一些規劃，未來將在今年度編列預算方面著重執行面及加強基礎研究。

以較高誘因之地區為基礎，積極協調公有地管理機關，並以公權力為後盾 落實加速重點地區更新的推動

問：如何選定優先推動都市更新地區？選定後如何與民間合作落實？

如果單純從經濟角度來看，我個人傾向選擇地價較高的地點為示範地區，因為相對價值較高的地區，相對的誘因也會較高，而會吸引民間較有意願進入。

如果單純從總體平均土地公告現值來看，台北市平均公告地價約為45,000元，位居全國第一，本市平均公告地價5,000元，雖然位居第二，但確和首位有著極大的差異。然而，若考量本市特殊的地緣發展狀況，以改制前的10個縣轄市個別來看，最高的是永和8萬多、次者為板橋7萬多，其實這兩個地區的平均地價都較台北市高，因此相對這些地區推動都更的效益並不較台北市為低，只要妥善處理，民間企業自然有較高之推動意願。

其次在公有地的部份，目前是由財政局主導市有地部份。但對於位於本市內的國有地的部份，其中包含部分眷舍或是占用地等處理上難度較高的土地，未來希望能跟國產局研商政府應如何有效協助，若為空地可能併同週邊地區一同更新，改善市容，提高公有地價值，大規模也較容易讓民間參與。

當然，會有很多人認為這是個不可能的任務。但是政府的角色就是要扮演好提供協助及後盾的功能，來讓這些事情變成可能。以本人在工業局的實務執行經驗來看，政府要如何積極運用公權力，「決心」是很重要的。大家常在討論都市更新中的依法強制拆除規定，是有助於民間達成協議很重要的關鍵。但我要強調的是，公權力的支持只是作為手段，作為後盾，而不是事業的目的。如果政府能夠適度表達公權力推動之決心，相信讓民眾達成協調致推動都更能更為順利。

今年我們將處理本市第一件「拔釘子」（即執行都更條例第36條協助實施者代為拆除遷移）案件。該案位於中和老街，有重要的歷史與公共利益，實施者已協調長達4年之久，延宕多年旋而未決，故本局決定協助處理，其象徵意義重於實質意義。

我再次強調執行36條是手段而非目的，如同以往工業區的徵收是最後手段，協調至八成以上，為促成土地充份利用及產業發展而不得不為的手段，由於政府有徵收這個備而用的手段，致使業者在協調上能夠比較順利。

另外，今年本市「永和大陳義胞地區更新案」預計再辦理招商，對於這個具有歷史包袱但具有高度公共利益的案子，我們會考量給予更多的協助並列在招商文件上以提高誘因。同時我們要強調的是，政府與民間的實施團隊應該是一個合作的夥伴關係，要一起共同面對及解決問題。在這樣的條件下，在未來的四年應該是充滿榮景的。同時，如果示範的個案能起著指標的作用，我們更希望未來新北市的更新能夠遍地開花，很多地方都可以同時來進行。

按：中和老街原訂3月17日由公權力執行強制拆除，經市政府秉持「以和為貴」的態度於開拆前，再次居中協商，成功地讓地主與建商之間認知落差消弭，3月16日即以自行拆除作業，未動用到公權力強制執行，達成「三贏」，圓滿落幕。詳新北市城鄉局網站 <http://www.planning.ntpc.gov.tw/>

新北市的更新並不是只討論量的增減，在人口成長趨緩的趨勢下，應該更關心質的提升及社區脈絡的延續

在關於都市更新的容積獎勵政策方面，我個人是持較為務實的看法。不是指看單純數字的增減，而是關於品質的提升。若有必要，適當增加容積是可以被討論的。舉例來說，現在不管更新案的規劃，很多可能會規劃到60-70坪左右，而不是目前傳統舊公寓的20-30坪。其中可能是對於居住品質的要求提高，也有部份因為家庭組織的改變，會有二代宅等需求。因此，在新北市人口成長已經逐步趨緩甚至停滯的情況下，較高的容積釋出，不一定代表著公共服務水準的下降或衝擊。而是生活空間品質再提升的課題。但在這過程中，只有政府充分把關，才可以創造更多的開放空間及更好的都市景觀。

另外，像前面提到永和大陳義胞地區的更新案，在空間改善的議題之外，我們其實更關心的是社區關係及鄰里脈絡的延續。希望都市更新的過程中，不會讓原有的住戶關係被打破，反而是透過外來人口的移入，讓整個社區更加多元化，也增加不同社群間互動及認識的窗口。

政府與民間是相輔相成的合作關係，將更加強化與民間資源及專業的整合與合作

問：新北市已於去年12月27日正式成立都市更新處，其主要任務分工及執行重點是什麼？局長對於行政推動上未來的發展有什麼看法？

配合新北市的升格改制及政策推動，目前都市更新處人力配置與預算有限，成立初期暫分為發展、事業及推廣三個科，未來因應整體組織調整，或許仍有變動。但目前主要編制及執掌如下：

一、更新發展科（與政策有關者）：都市更新發展研

究、更新政策及法令研（修）訂、更新地區劃定、更新計畫擬定、更新基金運用、更新事業經費補助等事項。

二、更新事業科（主要是審議都更事業案）：重建、整建、維護等都市更新事業工程之擬定、審議、核定、調解、調處、監督管理及輔導、推動等事項。

三、更新推廣科（輔導推動都更事項）：公辦更新事業開發及推動輔導社區都市更新、更新開發地區不動產經營、管理、更新地區環境營造相關規劃設計及工程施作等事項。

對於成立都市更新處，我想強調的是，政府與民間應該是相輔相成的合作關係，重點的個案政府帶頭做，在有了成效之後，如果民間能接手，我們也不排除退居第二線。畢竟相對於公部門體系的特點，民間或許相對具有更多彈性與應變的能力。

另外，民間的資源也是我們希望能整合與合作的對象。在都市更新這個議題上，其實長久以來民間已經累積了相當的經驗與專業，這些寶貴的資源，都是我們希望能夠交流及合作的對象。

除了推動公辦都更與協助民間辦理都市更新重建之外，針對整建維護方面，今年上半年度已經編列了補助費的預算，對於想要「拉皮」且具一定規模的民宅加以補助；同時針對市府希望改善的重點地區也不排除主動出擊進行宣導。

最重要的是，更新的推動應該是接力式的工作，集合大家的力量，一個一個接著做，後做的不要否定前面的成果，不同的團隊的經驗應該能夠累積延續，這樣長年累月才會有一個完整的成果，也可以避免很多作業交接跟新人訓練的成本支出。同時依朱市長指示，新北市的團隊強調橫向的聯繫，各單位主管間應該用電話取代公文，以更積極的態度來共同推動市政。

另者，有關都更推廣等教育訓練或是宣導的工作，我們也將藉助民間專業團體的力量，以收政策達成之功效。

問：都市更新案因涉及審議程序，時程上較長，對於審議程序或時程有否革新的想法？

依本人新上任的觀察，本市審議內容不似北市過於細微支節，通常召開三次專案小組會議後即可提大會議決。主要是因為先前我們在專案小組會議中即明確訂定審議內容，前置作業十分完整，因此，目前審議過程是依法且十分迅速的，當然我們也可以理解民眾期待更簡便更迅速，這個部份我們希望能朝再縮短橫向連繫的時間，統合各單位意見及減少公文處理時間等方向進行改善，這也是朱市長目前要求本市行政效率上的首要工作重點。至於是否考量比照北市建管處之外審或是協審機制建立，此乃未來會詳加評估後才會考慮。

就去（2010）年核准的案件，本市為7件，我們期望本市未來還有再進步的空間。

有鑑於過去人力配置上較不足，其未來成立更新處後，針對事業科我們希望能專處理審議相關事宜，另外政策及宣導等工作能予劃分調配，如此一來應該會更加審議的效率。 



本基金會丁執行長與城鄉局更新處處長官合影（左起：丁執行長、張福局長、更新處黃秀源代理處長、劉憲祥科長、方凱玲科長）

John C. Keene教授演講會圓滿落幕

大師分享美國都更理念經驗與會人士如沐春風

基金會主任 林雲鵬
基金會資深研究員 廖美莉

於美國都市規劃界頗負盛名的賓夕法尼亞大學都市及區域規劃系John C. Keene教授於去(2010)年12月下旬應政治大學地政學系邀請來台進行學術訪問，本基金會特與財團法人中華民國永續發展學會、財團法人牽成永續發展文教基金會共同邀請教授以「美國都市更新之政策發展—以費城為例」為題，於今年一月五日假中國文化大學推廣中心大新館4F數位演講廳舉辦訪台系列演講發表會，除說明美國都市更新制度外，亦就John C. Keene教授於政治大學、文化大學及成功大學發表有關「土地徵收」、「農地保護」、「土地使用管制」及「褐地整治與再發展」演講作摘要說明。



John C. Keene教授精彩演講

John C. Keene教授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 C. Keene教授首先就美國政府政策作一全盤性說明，1776年美國獨立後，各州代表至費城召開制憲會議，制定成文憲法，明訂美國聯邦政府的組織架構與行政程序等。其後，又在幾次修憲過程中，增補其他憲法條文，以提供全國民眾更加平等完善的保障。John C. Keene教授特別針對都市更新及土地徵收相關的三項憲法條文，詳盡地舉例解釋。

此三項分別為(一)正當程序條款(Due Process)：不得未經正當法律手續使任何人喪失其生命、自由或財產；(二)公平保障條款(Equal Protection)：不得否認任何人在其治下受法律平等保護之權；(三)徵收條款(Taking Clause)：人民私有財產，如無合理賠償，不得被徵為公用。

簡短報告美國政府政策制度後，正式進入演講會的主題：美國都市更新之政策發展。美國國家都市更新方案(The National Urban Renewal Program)源起於1949年的住宅法(Housing Act)。這些更新方案的形成，是為了改善老舊社區的窳陋，或刺激都市再生。經過各項既定評估標準之後，地方政府劃定某地進行更新，更新行動便進入法律程序。在符合憲法所保障得正當程序、公平保障及徵收條款的前提下，地方政府便可取得土地進行更新，Professor Keene藉由幾個美國實例來說明更新程序的進行。

在美國國家都市更新方案終止之後，費城市長John

Street提出「費城鄰近地區轉型草案(Philadelphia's Neighborhood Transformation Initiative, 簡稱NTI)」，該方案將土地區分為六種不動產市場聚落，並依照各聚落的特性，選定窳陋地區進行再發展利用。最後，教授也簡短地檢討NTI在費城地區的執行成效。

會中有聽眾提問：若進行所有程序之後，民眾卻不同意徵收價格，或者不願意遷出，怎麼辦？John C. Keene教授回答，法院通過補償價格後，居民及地主除了遷出，配合徵收之外，沒有別的選擇，引起會場一陣莞爾，結束精采的演講。

John C. Keene教授演講後即進行交流茶敘，爾後分別由政治大學地政學系賴宗裕教授就「土地徵收之正當性與公平性(Due Process and Equal Protection in Eminent Domain)」、「智慧型成長與農地保護(Smart Growth and Agricultural Protection)」、中國文化大學環境設計學院郭瓊瑩院長就「氣候變遷下之環境保護與土地使用管制(Environmental Protection and Land Use Control under Climate Change)」、成功大學都市計畫學系趙子元助理教授就「褐地整治與再發展(Brownfield Remediation and Redevelopment)」作摘要說明。

本次演講會約吸引百餘人參加，產官學界報名踴躍，會場座無虛席，尤其台北市政府都市發局丁局長育群、財政局邱局長大展在公務繁忙之餘，亦親臨會場聆聽，各界反應熱烈。演講會內容十分豐富緊湊，因時間關係，賴教授、郭院長及趙教授之簡報內容僅能就概要說明，故本會將陸續整理部分內容，以饗當日未能出席參與演講會之先進。UR

棕地再發展之挑戰

美國經驗與台灣反思

趙子元助理教授

前言

——十一世紀是個人類面臨生存挑戰與積極反思與環境——共生的時代，在面臨全球性的氣候變遷、生態危機以及人口結構的改變，對環境永續經營的認知愈見重視，從過去開發重於保育的觀點轉移至今保育重於開發的階段，在空間領域中的實踐即為再利用的思維盛行；然而無可避免的，土地及各項自然資源多已在快速都市化與工業化的歷程中，面臨過度耗竭或是誤用、濫用的後遺症，情節更甚者有許多遭受永久性重金屬污染之土地，在能夠落實再之前，需要大量資源的投入予以整治；這其中又涉及整治技術與整治標準的認定、法規與監督的具體落實、利害關係者(團體)的權利與義務釐清、以及整治再利用的經費來源等等議題，是各國當前以再利用、再開發為主軸之空間利用政策指導之下所面臨極大的考驗；國外先進國家因都市發展之關係，原本位於都市內之工業、商業設施逐漸遷移至鄰近郊區，政府為使該等原位於都市內目前因閒置、廢棄或有污染之虞的土地，也就是所謂的棕地(Brownfield)，獲得有效之利用，近十餘年來投入大量政治經濟資源在污染土地之整治及再開發計畫，提出包括清理、建設及再發展(cleanup, construction, & redevelopment)計畫，該等計畫多為整體性之土地發展策略，但其鼓勵開發之獎勵誘因制度及配套機制之完整建置，為計畫能順利進行的主要關鍵。相較於歐美，台灣的棕地再發展之進程遠為落後，都市更新機制是近幾年才趨於成熟的工具且推展範圍尚侷限於北台灣，對於受污染之工業用地之整治與再開發成功案更是付之闕如，環保署2010年最新統計全台灣污染控制場址數量超過780個，迄今未有任何場址解除列管；以台灣地狹人稠的特性，棕地的再開發與再開發實為未來影響土地發展方向之關鍵，本文乃以美國賓州大學都市計畫研究所John Keene教授2010年底應都市更新研究發展基金會張董事長邀請來台的專題演講內容為楔子，期以美國經驗為台灣棕地再生引路。

美國棕地再生政策演進

棕地(Brownfield)又稱為「褐地」、「鐵銹地帶」(Rust Belt)定義各國略有不同，在美國1996年正式被定義為“被遺棄、閒置或低度利用的商業或工業土地；其再開發或再開發受限於具體或推測可能存在的環境污染”(“An abandoned, idled or under-used commercial or industrial site with real or perceived environmental contamination.”)；換言之：“過去

已發展的土地”(Previously Developed Land)均可稱之廣義的棕地；美國發現此一問題的嚴重性可追溯至1970年代早期，在後工業化時期、人口郊區化以及都市蔓延的影響下，許多快速發展的城鎮均面臨產業外移導致都市核心內衰頹與廢棄的問題。這些產業廢棄地，不僅造成不動產價值的損失，更形成都市治安與環境景觀上的破碎地帶；更有甚者，因工業廢棄物管理處置不當而造成重大的環境汙染事件也層出不窮。愛渠(Love Canal)事件的震驚全國，終使美國於1980年通過「環境因應及賠償責任法」(Comprehensive Environmental Response, Compensation and Liability Act, CERCLA)處理工業廢棄地的問題。自1995年以來，美國環保署(USEPA)針對全國受污染土地設立Brownfield Program，並成立超級基金(Super Fund)來專款補助情節較嚴重之地區，另針對全美棕地再生示範社區提供小型金額的挹注，每宗基地二十萬美金，進行三階段之評估整治與再生規劃，但該計畫並非全國性之計畫，僅出現於願意推動的州政府；同時有於CERCLA對於土地相關權利人的整治義務規範被認為過於嚴苛，該法案要求土地所有權人、汙染製造者與汙染運輸者均強制負擔清理與整治之義務，其所牽涉之權利義務之釐清以及龐大的整治費用導致多數實際遭受嚴重工業污染之土地反而受限於該法案而無法整治；有鑑於此，美國國會於2002年1月正式頒布「小型企業整治義務減免與棕地再生法案」(Small Business Liability Relief and Brownfields Revitalization Act of 2002)，特別著重在小型企業的責任減輕以及提供棕地更新所需的金融援助；此法案為美國國會第一個通過全國性之法案，特色在整治經費的來源與使用規範更為詳盡與加強支持性，另外對於汙染責任者的苛責也較為減輕；該法案授權美國聯邦政府每年可提供最多2.5億美元給州政府、地方政府及非營利組織進行棕地場址評估、清除、成立清除貸款基金以及在地居民的職業訓練



演講會場座無虛席



成大趙子元教授就「褐地整治與再發展」摘要演講

之補助金(如表一)；截至2009年已補助過389個專案，投入共約6.6億美元的經費，總共創造出超過數十億美金的再生價值(EPA, 2010)；由此可知，棕地再生極需一套完整的系統兼顧成熟的污染整治技術、穩定財源、完整的再生政策法令以及廣納地方意識的管道，方能有效達到永續經營之目的。

除了棕地再生的政策與法令制度的轉變值得台灣借鏡之外，美國保險業界亦評估棕地再生將是未來的土地開發主流商機，考量棕地再開發之財務風險較素地開發為高，因此也紛紛推出眾多環境義務保險產品(Environmental Liability Insurance)給開發商購買，其中包含汙染責任保險(Pollution Liability Insurance)、整治費用控管保險(Cost-cap policies)及固定整治費用保險(Guaranteed Fixed Price Remediation)等等，透過此一方式降低投資棕地的風險，更增加私部門投入棕地再開發的市場。

台灣反思

臺灣過去四十年積極發展二、三級產業，導致潛在污染場址眾多，多潛藏在都市計劃地區的個別工廠、閒置的

空地或者是違規工廠等；其形成因子包括了產業轉型的競爭、違規工廠汙染物質任意排放導致土壤或地下水源汙染之問題以及土地區劃零碎與不完整的問題。全體國民因此所負擔之社會成本、環境外部成本甚鉅；而我國受環保署列管的污染場址迄今未能有一處解除汙染主要原因可歸納如下：1. 污染者欠缺之整治環境責任之體悟；2. 法規制度之僵化：土汙法對整治場址之土地開發者而言，並未提供足夠之誘因；3. 整治經費過於龐大導致開發者無力負擔；4. 無穩定財源來源支持地方再造。而在過去進行棕地整治(復育)工程時，時常忽略污染地居民的意願，多位學者亦強調在探討再利用時，為避免偏離原先的保護人類健康與環境目標，相信還是必須從賦權(empower)與地方居民著手(Wernstedt, 2001: 309、Wernstedt, & Hersh, 1998, 472)，而若能如美國一般透過環保單位與都市規劃單位的整合，整體考量未來法規與管制政策的結合，評估經濟誘因對地方與棕地再開發的適宜性，同時透過適當的經費編列，配合在地特性，喚起地方居民表達自我需求以及對地方的認同感，也有助於建立其賦權機制(徐世榮, 2003)，進一步研擬適合我國劣化土地復育再利用之策略與經營通則實為應行之道。

自2000年以來，國內開始對於工業區更新、再發展進行探討，並開始關注閒置工業所產生的不經濟與法制層面等課題的研究，而真正涉及棕地再發展方向之所探討層面多從經濟觀點或臺灣地工業區體制與制度面問題的檢討為出發點，其中棕地再發展之成敗關鍵，僅初步提及需從整體體質上改善，並未進一步闡述政策面、組織面、規劃面、以及推行面等面向之具體方向，卻也呼應建構通盤性、兼具整治、規劃、風險控管之棕地再利用策略之重要性。當前全球以及台灣國土空間規劃主要的思維即是以永續發展成長管理為原則，以健全土地經濟管理與平衡保育與發展為目標，在此前提之下，不論是以都市更新為手段進行老舊市區的再生及閒置土地再利用或是受汙染之棕地的整治再利用都將成為未來都市開發的主流，都市更新之機制在台灣已然成熟，唯汙染棕地之再生機制仍有待相關單位多予關注並積極促成之。 

表一 「小型企業整治義務減免與棕地再生法案」棕地整治經費

整治經費項目	金額	內容
Assessment Grants (Hazardous)	\$200,000. \$350,000.	三年三階段評估: 資料審閱、採樣分析、整治計畫
Assessment Grants (Petroleum)	\$200,000. \$350,000.	Community-Wide Site-Specific
Cleanup Grants (限定資格: 地主)	\$200,000. per site	三年計畫, 20% 配合款 進行實質整治: 包括室內、土壤以及地下水
Revolving Loan Fund Grants	\$1,000,000. per eligible entity	5年計畫, 60%提供低利貸款, 40% 可用於補助其他協助清理單位(每基地\$20萬為限)
Job Training Grants	\$200,000.	2年計畫 補助職訓, 針對直接受棕地影響而無業之居民

資料來源: Keene, J., (2010.12.31)演講內容; USEPA

他山之石可以攻錯？

聆聽John C. Keene教授演講有感

基金會顧問 林益厚

100年1月5日，本基金會邀請美國賓州大學知名John Keene教授以「美國都市更新之政策發展—以費城為例」為題進行專題演講，諾大的演講廳座無虛席，坐滿關心都市更新的產官學各界人士。去年底，台北市政府都市更新處，也分別邀請日本及英國專家與國內都市更新有關人員舉辦都市更新工作坊(workshop)，密集研討，企圖學習國外經驗，以推動國內都市更新。

都市更新是當前顯學

今年二月中旬，內政部江部長更是親自參訪日本都更，與日本當局交換都更經驗，俾獲取第一手的資訊。日本專家對江部長所提問題鉅細靡遺，尤其關心容積獎勵等執行上的細節，感到非常佩服，認為以內閣大臣而言，江部長是非常地用功，才能提那麼細膩的問題。二月下旬，郝市長也到香港及新加坡取經。由以上觀之，國內各界對國外都市更新的經驗與趨勢仍然非常關心。

無論日本、新加坡、英國或美國的都市更新，就重建(Redevelopment)而言，幾乎都由政府主導，配合整體都市發展，著重都市機能再造，朝向較大面積開發，整體規劃、分期分區方式進行；優先更新地區不外是市中心、河岸、港口等產業衰敗、環境頹廢地區，展現出大格局與更新魄力。

台灣都市更新成效有待提升

反觀台灣，十餘年來執行更新展現的成果，實在與國外先進國家的經驗，大相逕庭。我們的都市更新，無論藍綠政黨，不分中央或地方，政策上都非常地支持，不斷列

入競選政見，持續地規劃、研究與座談，但實際上，還是僅止於敲鑼打鼓、管考、督導...，成效有限。

根據統計資料，全國都更績效以台北市名列第一。然而，台北市自91年至去年底核定實施都更的案件亦僅有96案，其中已開工尚在施工中有32案，已完工有35案，其餘尚在進行有關程序，而最近幾年核定的案件平均每年不超過20件，尤其是核定通過的96案，總面積約30公頃，每案面積都非常狹小，其中更新面積在1,000平方公尺至3,000平方公尺之間者有56案，佔核定案件之58%，都更目標都是老房子翻新，不涉及都市機能再造，當然都是由民間來辦理，政府負責審議、核定。依更新條例規定，政府給予最大的協助，僅就增加更新後容積進行把關。以上觀之，都更第一名的台北市，更新績效也未能彰顯，更甬論其他都市了。

坐而言不如起而行!

提到都市更新推動癥結，各方提供許多建言，例如：配套法令需進一步檢討、需提升審議行政效率、建立公辦都市更新機制、健全更新資料系統、積極培訓專業人才、減少更新爭訟產生等，比比皆是。個人認為相關建議、口號已多如牛毛，「行動」才是關鍵。

以台北市為例，假如能掌握更新條例母法精神，鬆綁子法及相關解釋令，選擇一、二個大型個案，集中力量，捲起袖子，開始行動，則十年後，政府也會有一、二處足以與國際交流的國際級更新實例，更新才有成效可言。

西方有句諺語：「今晚我做了一千個決定，明天我還是會走我的老路」，我們老是停留在學習先進國家經驗的階段，甚麼時候才開始具體行動，他山之石可以攻錯?坐而言不如起而行! 



演講會實況

2010年都市更新回顧分析

從政府到民間更新已成全民運動，後勢仍待觀察

基金會主任 林雲鵬
基金會資深研究員 廖美莉

2010年可說是都市更新的新紀元，在都更條例通過12年後，都市更新開始成為政府及民間最關心的議題，除了修訂更新相關法令外，在重建、整建、維護個案陸續開花結果更新樣態愈趨多元。同時因適逢五都選舉，各候選人無不將更新利多做為重要政見，隨著選舉的落幕各項政見的落實程度及影響，雖仍待觀察，但這重要的一年，在政府與全民的努力下，仍交出一張不錯的成績單。

啟動政府主導公辦更新招商作業

基金會去年協助營建署推動政府為主的都更作業，除於國內辦理都市更新招商說明會外，更於6月遠赴香港招商，希望引進民間實施更新事業，展現政府主導推動都市更新之決心。各公地管理機關也開始啟動都市更新作業，如國有財產局、各縣市財政局及各公營機構也都開始對如何進行更新進行深入研究。惟去年預計辦理招商的臺北市中山女中南側地區、鼎興營區更新案，卻因為院長指示配合臺北精華地區大面積國有土地暫不釋出之政策，而暫緩招商作業，先行辦理公、私有土地權屬集中處理分配及簡易綠美化。

另值得一提的是前(2009)年8月20日由臺北市政府捷運工程局公告徵選實施者的「臺北市文山區木柵段三小段623地號等38筆土地都市更新案」，本案指定為推動臺北市都市再生方案南區都市更新示範計畫基地，也在去年1月28日舉辦實施者評選會議，同年6月6日完成都市更新事業實施契約書簽署，值得關注。

法規修訂

在更新法令面，為增加協助實施者開闢更新單元內公共設施開闢之誘因，都市更新建築容積獎勵辦法第5條於(2010)年2月25日修正第5條第1項，明定更新單元內未開

闢之公共設施透過更新程序完成公共設施之土地取得、開闢者，得予以容積獎勵，並明定以容積移轉方式辦理者，不適用之，冀能協助地方政府解決公共設施保留地取得問題。

為配合公辦更新更有彈性於5月3日修正發布都市更新條例施行細則第5條之1、第15條條文，增訂各級主管機關經公開評選程序委託都市更新事業機構實施時，其委託作業得透過權限委託或委任其他機關(構)辦理(細則第5條之1)。

配合電子化政府之推動，申請更新事業計畫土地及合法建築物之權利證明文件，得以電子謄本提出；並修正地籍謄本以都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發者為限。

此外，更新條例施行細則增訂因災害受損拆除之合法建築物，或都市更新單元內之合法建築物，經直轄市、縣(市)政府同意先行拆除者，得由該府主管機關核發證明文件之規定(細則第15條)，以保障合法建築物所有權人同意參與都市更新之權利。

都市更新產業行動計畫

另在中央政策上，行政院為加速推動老舊私有建築重建及整建維護，於11月16日核定「都市更新產業行動計畫」，以「研訂相關法規及建立都市更新推動機制」及「推動都市老舊合法建築物機能改善」為執行主軸，將透過專業協助、經費補助、教育訓練、低利融資等多重方式，鼓勵並全方位推動都市重建、整建及維護工作，執行期程為100~103年，預估經費需求為新臺幣184億元。預計4年內將完成50處更新地區先期規劃及前置作業、15處政府為主都市更新案關聯性公共工程關建、15處政府為主都市更新案招商投資、輔導100件民間都市更新事業計畫核定實施、整合150個社區自力實施都市更新事業、100件私有老舊公寓大廈整建、維護

規劃設計及工程施作、受理2萬戶老舊建物申請重建、修繕貸款利息補貼及4,000戶合宜住宅興建。

這是第一次對於自主更新有了明確的政策宣示，也再次強調重建、維護，更新政策重點方向已擴展到自主更新、整建維護，惟相關之各項補助計畫、補助項目、補助經費額度、申請與審查程序等皆尚在研擬階段。

臺北市老舊公寓更新專案、一坪換一坪

在地方更新政策上，台北都會區仍是更新主力。臺北市於8月宣佈「臺北市老舊公寓更新專案」，希望能加速4、5層樓老舊公寓更新腳步。臺北市超過30年以上之4、5層樓老舊公寓，約占臺北市建築物比例約3分之1，。面臨高齡化社會的來臨，這些沒有電梯的老舊公寓帶來許多居住環境上的不便。市府認為更新後大部分4、5層樓老舊公寓社區，可以分回房地使用坪數比更新前還小，加上老舊公寓社區的戶數多，整合不易，不易推動更新，所以針對這些老舊公寓提出「臺北市老舊公寓更新專案」。

面對高齡化社會的來臨，加速推動4、5層樓無電梯老舊公寓的更新，刻不容緩，增加誘因加速推動更新固然是政府美意，但因相關配套措施，如審議機制、申請條件等卻等到政策公佈後才一一確認，尚未有一致性的處理原則，除相關局處人員必須勤於政令宣導外，也多少造成地主期待心理，增加更新難度。

臺北市老舊市場再生專案計畫—私有市場更新行動計畫

另一項值得關注的去年11月22日公告實施的「臺北市老舊市場再生專案計畫—私有市場更新行動計畫」。爰因現有私有傳統零售市場建物老舊，營運狀況不佳，已成都市環境發展的負擔，因此針對市場處列管市場用地私有傳統零售市場，希望藉由都市再生手法與都市計畫專案變更方式，在維持原有公共服務機能之前提下，誘導老舊傳統市場結構性改變，結合周邊環境，輔導攤商改善都市空間環境。姑且不論未來成效為何，至少從住宅更新、商業空間更新，擴展到傳統市場更新，讓更新類型更具多元化。

更新事業全國核定21件 九成集中台北都會區

但回顧去年全國都市更新事業推動成效上，卻僅核定了21案，仍然以台北都會區最為活躍。不同的是，去年基隆市、臺中縣分別核定1件更新案：臺中霧峰地利段更新案係屬九二一震災受損之社區重建案；基隆市信義區田寮段係採協議合建實施之更新案。此外，臺南市及高雄市也出現申請更新事業案件正在審議中，打破前年只有臺北市及新北市出現更新事業局面。

就臺北市更新事業而言，因去年僅核定12件(不含變更案2件、整建維護案2件)，故分布區位平均，4件位於中山區，文山區、北投區各有2件，相較於2009年南港區核定7件最高，去年反到是南港區、信義區、萬華區、中正區、士林區皆無更新案核定。就實施方式分析，12件更新案中僅有2件為協議合建方式實施，其餘皆以權利變換方式實施。

新北市方面，去年核定6件更新事業，其中板橋即占了3件，其餘三件分別位於五股、新店及三重地區，除2件為協議合建方式實施外，其餘皆以權利變換方式實施，可見權利變換則是都市更新主要之實施方式，五股及三重皆為首次有更新案核定。

其中本基金會協助規劃的忠泰長虹懷生段一小段都市更新事業案，更新單元範圍近1公頃，產權複雜，違章建築林立，透過都市更新實施方式之靈活運用，解決權利人整合問題，並以現地安置方式，柔性處理國有地長期遭占用的問題，是大安區首件大面積開發個案。本案自申請劃定單元至事業權變核定，總共經歷5年8個月。

更新事業案申請量多 應加速審議

從統計資料來看，臺北縣都市更新計畫報核中的案件即高達222件，但去年僅審議通過19件，平均審議時間達18至24個月，雖相關審議會、專案小組開會頻率已增加，但仍難以應付接踵而來的更新案件。

去年都市更新熱潮延燒，老公寓成交行情屢屢創新高，致有投資中古屋辦都更致富的說法，以臺北市為例，其實就歷年核發建照與更新核定件數比較，去年更新案占

表1 2010年政府都更案招商情形一覽表

編號	縣市別	案件	招商時間	招商結果
1	桃園縣	桃園縣桃園市東門市場更新單元都市更新事業	99/1/20	得標金額6.8億元 已完成簽約
2	臺南市	臺南運河星鑽地區都市更新事業案(第三次)	99/1/30	流標
3	桃園縣	桃園縣中壢市新明市場更新單元都市更新事業	99/2/5	流標
4	宜蘭市	宜蘭市蘭城之星更新開發計畫案	99/4/12	流標
5	新北市	永和區大陳義胞地區更新單元1至更新單元7都市更新事業	99/4/30	流標
6	基隆市	基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新事業(更新單元一)	99/5/31	流標
7	基隆市	和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元1及單元2)	99/5/31	流標
8	高雄市	臺鐵高雄港站都市更新再開發案(更新單元一)	100/1/24	招商中

資料來源：營建署都市更新網(2011.3.10)，本基金會統計整理

表2 台灣都市更新事業申辦案件統計表(2010年12月底止)

市別	概要核准	事業計畫報核中	事業計畫已審定	事業計畫核定實施	總計	2010年核定更新事業	2009年核定更新事業
基隆市	0	0	0	1	1	1	0
臺北市	240	162	9	129	540	12	20
新北市	9	60	5	33	107	7	8
桃園縣	1	0	0	0	1	0	0
臺中市(含原臺中縣)	1	2	0	61	64	1	0
南投縣	0	0	0	29	29	0	0
嘉義市	1	0	0	0	1	0	0
臺南市	0	1	0	0	1	0	0
高雄市	0	1	0	0	1	0	0
總計	252	226	14	253	745	21	28

資料來源：營建署都市更新網，本基金會統計整理

表3 臺灣2010年核定實施一覽表

序號	行政區	都市更新事業案名	實施者	屬性	實施方式	核定日期
1	大同區	迪化段一小段2地號等21筆土地	三豐建設	民間自辦	權利變換	1.11
2	中山區	德惠段二小段573地號等56筆土地	忠泰樂揚	民間自辦	權利變換	2.10
3	中山區	中山段三小段57地號等7筆土地	富百世建設	民間自辦	權利變換	2.23
4	文山區	萬隆段一小段53-20地號等62筆土地	大方建設	民間自辦	權利變換	3.19
5	北投區	溫泉段四小段559地號等31筆土地	麗源建設	民間自辦	權利變換	5.3
6	中山區	吉林段五小段185地號等21筆土地	德運建設	民間自辦	權利變換	5.5
7	北投區	奇岩段四小段13地號等2筆土地	新潤建設	民間自辦	權利變換	6.7
8	內湖區	文德段一小段3地號等24筆土地	友座建設	民間自辦	權利變換	6.23
9	大安區	懷生段一小段931地號等18筆土地	忠泰長虹	民間自辦	權利變換	7.15
10	中山區	長安段一小段210地號土地	宏盛建設	民間自辦	協議合建	8.27
11	松山區	寶清段四小段579地號等21筆土地	福一建設	民間自辦	權利變換	9.6
12	文山區	木柵段四小段264地號等6筆土地	(山泰)盛建設	民間自辦	協議合建	12.9
1	松山區	變更延吉段一小段175地號等2筆土地	麗寶建設	民間自辦	協議合建	1.21
2	士林區	變更芝山段二小段33地號等20筆土地	士林開發	民間自辦	協議合建	7.13
1	大同區	大龍段二小段274地號等9筆土地都市更新整建維護事業	天佳福營造	整建維護	整建維護	7.31
2	中正區	河堤段四小段44地號土地都市更新整建維護事業	國都大樓管委會	整建維護	整建維護	8.12
1	五股區	成功段762、764地號等2筆土地	昇圓建設	民間自辦	權利變換	3.19
2	板橋	文化段919地號等22筆土地	弘春開發	民間自辦	權利變換	4.13
3	板橋	府中段625地號等26筆土地	馥麗建設	民間自辦	協議合建	4.28
4	新店	中華段104-1地號等13筆土地	合銘建設	民間自辦	權利變換	10.26
5	三重	二重埔段五谷王小段46-41地號等2筆土地	寶石建設	民間自辦	協議合建	11.10
6	板橋	中山段598-10地號等14筆土地	大陸工程	民間自辦	權利變換	12.7
7	板橋	北門街商業區	實陽建設	公辦更新	權利變換	12.30
1	信義區	田寮段490、491-2等2筆土地	都發建設	民間自辦	協議合建	11.9
1	霧峰	地利段1182地號土地	逢達不動產開發公司	民間自辦	權利變換	9.17

資料來源：臺北市都市更新處、臺北縣城鄉發展局，本基金會統計整理。標黃色者，本會為更新團隊。

總營建開發市場僅有3.57%，亦即是營建市場中的少數。

結語

都市更新推動目的是為提高都市品質與機能、提昇建築品質，甚至協助解決公共設施與公共設備不足的問題，有其公共利益。爰此，需透過層層的審議程序來為所有權人及大眾利益把關，絕非只是舊屋換新屋，或爭取容積獎勵。

未來都市更新除應設法朝向簡化審議程序辦理外，當中央及地方政府不斷釋放更新利多、增加容積獎勵時，應同步研擬相關配套措施，避免政策與執行脫節的狀況，折損了政策美意。UR

說明：

- 2009前數據來自45期簡訊內容(統計自臺北市建築管理處網站、臺北市都市更新處網站、本基金會整理)
- 2010年更新案數量以更新重建案計算，且不含變更計畫案件數。

表4 臺北市歷年核發建照與更新核定一覽表

年度	一般案件	更新案	件數比例
2000年	295	0	0.00%
2001年	216	0	0.00%
2002年	215	5	2.33%
2003年	244	2	0.82%
2004年	349	5	1.43%
2005年	473	8	1.69%
2006年	407	11	2.70%
2007年	475	19	4.00%
2008年	419	20	4.77%
2009年	357	20	5.60%
2010年	336	12	3.57%

單位：件

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、臺鐵高雄港站都市更新再開發案招商投資：

臺鐵高雄港站都市更新更新地區總面積為15.5公頃，本次招商為更新單元一，面積約為1.82公頃。基地位於高雄港北側，緊臨捷運西子灣站，內政部並補助高雄市政府辦理臨海二路開闢工程，交通相當便捷。本案土地皆為國有，權屬單純，將以設定地上權方式開發，預估可引進民間投資開發金額為80億元。本案涉關都市計畫變更及都市更新地區劃定程序已完成，土地使用分區為特文一，開發強度為建蔽率60%、容積率490%。未來預計引進包括商業、文化展演設施、旅館飯店等使用，並結合捷運、輕軌等交通

建設，及漁人碼頭、香蕉棚等熱門水岸遊憩設施，打造成為「優質商業新天地」。全案業於100年1月24日公告徵求投資。

二、未成功招商投資案件積極調整執行策略：

政府為主之都市更新案前至99年底已有包括臺北市舊士林市場等9案辦理招商投資，除桃園市東門市場已評選完成投資廠商外，其餘8件均流標，內政部、各地方政府已陸續召開檢討會議研商調整後續執行策略。其個案辦理說明如下：

案名	主辦機關	開發方式	備註
台北市舊士林市場	台北市政府	權利變換(A1)	已辦理三次公告招商流標，刻由該府就修正地上物處理計畫中。
基隆火車站暨西二西三碼頭(第一期)	基隆市政府	設定地上權	第一次公告招商流標，刻由該府檢討相關招商條件中。
基隆市和平島東南側水岸	基隆市政府	權利變換(A1)	第一次公告招商流標，刻由該府檢討相關招商條件中。
永和保安路口大陳義胞地區	臺北縣政府	權利變換(A1)	共有7個都市更新單元，第一次辦理公告招商流標，刻由該府檢討相關招商條件中。
中壢市新明市場	桃園縣政府	整建維護	已辦理二次招商流標，刻由該府重新檢討辦理方式。
桃園市正發大樓	桃園縣政府	權利變換(A1)	已辦理二次招商流標，刻由該府檢討相關招商條件中。
運河星鑽特定專用區	臺南市政府	計畫標售	三次辦理公開招商流標，刻由該府檢討更新方向、相關招商條件中。
蘭城之星更新開發計畫(第一期)	宜蘭縣政府	設定地上權	第一次辦理公開招商流標，刻由該府檢討相關招商條件中。

參加行政院國際招商團，鼓勵業者來台投資都市更新：

行政院國際招商團由行政院經濟建設委員會主任委員劉憶如領軍，根據新加坡、印度之產業特性及潛在投資需求，選定重點發展產業，舉辦招商大會，共計吸引超過500位以上之當地僑商、公協會與企業代表參加。內政部於招商說明會中，向與會外賓介紹我國4個指標性的都市更新

計畫—基隆火車站暨西二西三碼頭、臺北市南港調車場、臺南市運河星鑽及臺鐵舊高雄港站等案，鼓勵該國業者赴臺投資都市更新，獲致相當正面之迴響。

民間為主都市更新案之輔導：迄自100年2月15日止，已輔導759案申請辦理，其中268案已審核完成，230案審核中，261案整合實施中。UR

「都市更新產業行動計畫」簡介

「都市更新」列為十大重點服務業發展項目之一

行政院經建會 都市及住宅發展處

緣起

在總統府財經諮詢小組第16次會議討論「啟動台灣經濟轉型行動計畫」，希望能藉由服務業經營環境的總檢討，推動服務業的發展，強化台灣經濟成長的動能因而建議將「都市更新」列為十大重點服務業發展項目之一，並邀請業者參與，針對相關法規進行全面檢討。

推動過程

一、本案自「2009前瞻產業系列座談會—都市更新產業」起，參酌各界意見及經過多次研商直到行政院以99年11月16日院臺建字第0990062966號函核定本計畫，二、99年11月25日至行政院第3223次會議請內政部就「都市更新產業行動計畫」提出報告，院會決議如下：

1. 都市更新是未來都市發展建設之趨勢，具有提高產業價值、帶動周邊產業發展、增加就業機會、健全都市機能、改善生活環境品質及美化景觀等效益，進而提升整個社會的活力及都市居民對這個都市的榮譽感，是國家未來重大產業之一。臺灣地區30年以上老舊住宅約有302萬戶，透過都市更新改善生活環境品質。內政部所報「都市更新產業行動計畫」，透過專業協助、經費補助、教育訓練、低利融資等多重方式，鼓勵並全面推動都市重建、整建及維護工作，請各相關部會全力配合落實辦理。
2. 都市更新是內需型的綜合產業，政府以容積獎勵促進都市更新，惟利益不應全歸建商或地主，政府投入各項公共建設也應為全民所共享，都市更新的容積獎勵應該由政府與民間共同參與，請內政部研議如何落實。至於梁政務委員所提推動都市更新的同時，要將節能減碳、智慧綠建築的觀念融入，也請內政部規劃如何透過容積獎勵予以納入。
3. 政府因積極推動了各項經濟措施（如ECFA、招商計畫等），今年的經濟已有大幅成長，為了讓經濟動能能夠持續，讓臺灣整個都動起來，成為一個有活力、有希望、軟硬體都向上躍升的臺灣，我們更要鼓勵民間資金積極投入內需市場，都市更新產業行動計畫的推動就愈顯重要。

都市更新產業行動計畫（摘要）

計畫目標

由於我國都市更新起步較晚，檢視現階段推動都市更新經驗及未來政策方向，希望達成下列總體目標，全方位推動都市更新：

- （一）由「基地再開發」為主的更新模式，推進到「地區



劉主委率都更團拜會新加坡建屋發展局 (HDB) 並參觀位於新加坡市區之組屋社區 Pinnacle@Duxton 社區

再發展」以及「地域再生」。

- （二）由「投資型」都更擴展為「社區自助型」都更。
- （三）由「重建型」都更延伸到「整建維護型」都更。
- （四）兼顧「都市個別老舊合法建築物」生活機能改善。

執行策略及方法

現行都市更新之獎勵措施以建築容積獎勵為主，僅能帶動北部幾個高地價地區實施都市更新，對於其他地價較低的地區，即便增加建築容積獎勵，也難以吸引實施者參與都市更新，有必要依據不同地區特性，訂定不同的都市更新政策，例如北部地區採重建、整建維護並重，投資、自力更新並重方式辦理；中、南部或東部地區則推動以整建維護為主，重建為輔，以自力更新為主，並鼓勵建築開發業投資方式辦理。

此外，民間推動都市更新常遭遇獎勵誘因不足、私有土地整合困難及產權處理經常發生爭議等問題，均非一般住戶或更新會所能處理，且因單元內所有權人需自行募集初期規劃資金，更新工程資金需求過大，導致多數民間更新案無法透過自力更新方式辦理。另目前大多數縣（市）政府尚未設立都市更新專責機構，亦未將都市更新列為重要政策，且各地方政府財源有限，難以編列相關經費協助辦理住戶自力更新及老舊建築整建維護，仍有賴中央編列相關經費予以協助。

為加速推動老舊私有建築重建及整建維護，內政部提報行政院服務業推動小組審議之「都市更新產業行動計畫（100~103年）」（草案），提出各項改善執行策略，藉由經費補助及專業團隊協助，提高住戶參與都更之意願。

- （一）都市更新相關執行策略：

- 1、配合修訂都市更新公開評選等相關法令。

- 2、檢討修訂中央及地方都市更新基金支用及管理辦法，增加經費運用彈性。
- 3、結合都市更新產業，建立產業整合平台。
- 4、成立中央都更組織，統一負責公有土地更新。
- 5、整合公部門跨域資源，共同推動都市更新。
- 6、因應各地區都市發展需求，建立多元化更新實施策略及獎勵補助機制。
- 7、加強都更專業培訓，提昇公、私部門都更專業技能。
- 8、持續辦理民間更新案協助，輔導其儘速實施。
- 9、運用中央都更基金，補助住戶推動自力更新。
- 10、輔導建築經理、物業管理公司轉型或輔導成立都更代辦實施機構。
- 11、配合都市更新前置作業貸款要點及都市更新事業優惠貸款要點，協調各金融機構評估提供融資優惠貸款及提高貸款額度，擴大協助都市更新事業機構籌措事業實施經費。
- 12、修訂「都市更新前置作業融資計畫貸款要點」等規定，擴大提供都更會籌措事業實施經費。
- 13、依各地區住宅使用需求，選定國有非公用土地規劃興建合宜住宅，提供中產階級民眾及青年成家選擇。

（二）推動都市老舊合法建築物機能改善執行策略：

- 1、適用對象及範圍：都市計畫範圍內屋齡20年以上公共設施及設備機能不足之中低層老舊合法建築物，經全部區分所有權人同意辦理原有建築物之重建、改建及修建者。
- 2、重建獎勵規定：
 - （1）原建築容積或樓地板面積高於法定容積者，按建物原申請核准容積或原樓地板面積重建。
 - （2）於規劃設計階段如能導入綠建築手法或提高耐震性能、採用綠建材、提升建築自動化、運用綠色能源、改善無障礙環境及節能省水等機能，予以適度建築容積獎勵。
- 3、改建、修建獎勵規定：
 - （1）既有五層樓以下非公共使用之合法建築物，增設供行動不便者使用昇降機者，其設施升降機間及面積不計入法定建築面積及容積。
 - （2）如能提高建築物耐震能力、取得綠建築標章、設置無障礙環境或改善節能省水設施者，將給予部分獎勵經費。

- 4、符合相關規定者，另提供重建、改建、修建利息補貼。

預期達成效益

（一）可量化經濟效益及目標

1. 完成50處政府為主更新地區先期規劃及前置作業。
2. 完成15處政府為主都市更新案關聯性公共工程闢建。
3. 完成15處政府為主都市更新案招商投資。
4. 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）。
5. 完成整合150個社區自力實施都市更新事業。
6. 完成100件私有老舊公寓大廈整建、維護規劃設計及工程施作。
7. 受理2萬戶老舊建物申請重建、修繕貸款利息補貼及獎勵經費。
8. 完成4,000戶合宜住宅興建。

（二）不可量化之經濟效益：

1. 健全都市機能
2. 提升都市生活環境品質
3. 建構安全智慧生態城市
4. 提升城市競爭力

有關機關配合事項

本計畫透過跨部會協商，由行政院經濟建設委員會、內政部、交通部、財政部、國防部、公營機構及各地方政府等相關機關進行跨部會合作，更鼓勵民間團體共同參與，以擴大發揮執行成效。UR

表2 100-103年內政部（營建署）辦各項工作所需經費明細表 單位：億元

經費項目	經費額度
政府為主更新案相關經費	29.182
協助住戶自力更新重建前置作業相關經費	4
協助私有老舊公寓大廈整建維護相關經費	12.5
協助一般老舊建物重建、修繕相關經費	25
合計	70.682

表1 100-103年都市更新推動計畫經費需求表 單位：億元

經費來源	執行單位	100年	101年	102年	103年	合計
公務預算	跨部會及地方政府	37.43	31.45	23.71	21.33	113.92
	內政部(營建署)	2.669	17.748	0	0	20.417
	小計	40.099	49.198	23.71	21.33	134.337
中央都市更新基金	內政部(營建署)	4.125	0	23.07	23.07	50.265
合計		44.224	49.198	46.78	44.4	184.602

打造台鐵高架沿線藝術生活綠廊

桃園縣政府 城鄉發展局

串連桃園及中壢兩大都市

桃園市及中壢市兩大桃園縣都市核心串連的都市發展軸，沿線人口高達100萬人以上，兩側地區都市活動豐富多元發展潛力。臺鐵桃園段高架捷運化計畫的推動以及桃園捷運系統路網建置，讓原被平面鐵路阻隔的前後站發展狀況獲得縫合與再發展的契機，未來實質空間結構與都市機能的轉變，將可帶動站區周邊土地及鐵路沿線兩側地區整體發展，因應此一都市結構性轉變重大契機，桃園縣政府遂推動「台鐵桃園段高架捷運化沿線周邊地區都市活化再生旗艦計畫」，為桃園縣最大的都市發展軸兩側都市機能之轉型與活化，擘畫長遠未來。

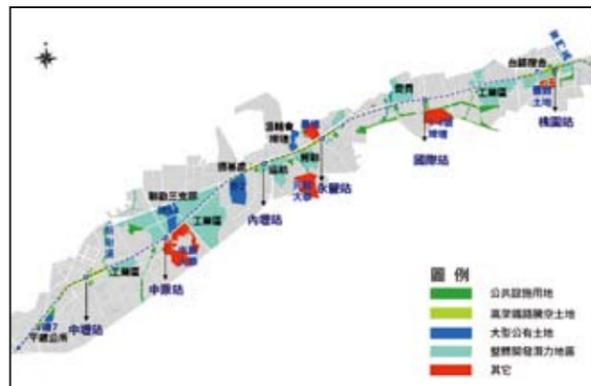
整體規劃以活化都市機能

鐵路車站及沿線地區為桃園縣城鄉早期發展地區，部分地區已有建物相對老舊、公共空間與停車位不足、交通擁擠、人行空間不便，產業活動外移及不合宜土地使用等情形，故本案除針對全線進行全盤性規劃外，更針對原有車站研擬都市更新計畫，調整過去因鐵路阻隔而造成前後站地區都市機能之落差，藉由地區整體規劃，促進火車站週邊地區整體都市機能活化與再生並落實都市永續發展；此外，於此發展廊道中也將動選數處優先更新單元並公開徵求實施者辦理都市更新事業計畫，期待透過政府民間協力共進的方式，注入新的都市發展生命力。

打造「藝術生活綠廊」奇蹟

為打造桃園縣成為優質生活大縣，本計畫將以打造兩側地區成為「藝術生活綠廊」作為整體發展願景，藉由高架路段下方土地釋出、車站周邊空間檢討、產業及文化轉型、公有土地釋出及綠色TOD發展理念，改造都市環境整體景觀風貌，同時結合地方文化與產業，突顯及善用地區

藝術生活綠廊開放空間示意圖



特色，讓發展計畫融入縣民日常生活，形塑獨到動人之宜居城市風貌。

為落實「藝術生活綠廊」之發展願景，依據沿線各區域環境背景與人地資源、現況特性、土地使用、都市機能特性及景觀意象等因素，建構沿線各站區發展定位功能構想：

- 桃園站區及其周邊地區-北桃都會核心
- 國際站區及其周邊-優質水岸社區
- 永豐站區及其周邊-醫療文教生活城
- 內壢站區及其周邊地區-通勤衛星市鎮
- 中原大學站區及其周邊地區-產學活力大學城
- 中壢站區及其周邊地區-南桃都會核心

同時藉由鐵路高架捷運化釋出之土地資源為骨幹串連起全線周邊各種公共設施及潛在開放空間資源，打造鐵路沿線綠意盎然之景致及多樣性的產業、活動及休憩遊憩機能，結合綠色運輸形塑都市優質環境品質與公共開放空間，讓位處桃園都會區兩大發展都會核心之帶狀軸帶，與在地大眾生活融合並轉化成多采多姿及富人文氛圍之藝術生活綠廊。

台鐵高架捷運化建設，將是桃園縣都市發展轉捩點，經由此一重大交通建設，將可全面打通舊市區前後站及沿線土地發展的任督二脈，讓舊市區都市機能向上提升。本計畫也將透過站區週邊都市更新單元招商作業、商業活動軸重建活動及鐵路沿線建物背面轉正拉皮作業，全面關照多樣細緻的都市環境與市民生活，營造本軸帶「藝術生活綠廊」之景觀及建築風貌，讓城市空間更豐富生動，展現富桃園活力之優質都會生活文化與公共開放空間，並逐步引導民間力量，共同打造優質生活環境促進地區整體發展與繁榮。



建北大樓、松江敦華更新案

基金會協助越南新村蛻變為建國北路新地標

基金會主任 張志湧
基金會規劃師 范詠惠

分區分期實施

本案位於北市中山區建國北路二段以西、中華電信台北北區營業處以北及建國北路二段258巷以南所圍地區，屬於臺北市政府89年6月26日公告劃定之「建國北路、民權東路西南側更新地區」範圍內。更新前原為政府於42年撥地興建，用以安置越南轉進難胞之眷村，原住戶約有138戶。

86年6月由原實施者富亨建設股份有限公司投入整合，完成全部地上違占建戶之拆遷補償及安置，於91年依都市更新條例申請實施更新事業，申辦階段南北二區本有意合併為同一街廓，將計畫道路移設至更新單元南側，全區皆以權利變換方式實施；然而因涉及南側相鄰之中華電信土地需留設道路截角之問題，加上附近居民嚴重抗議下，實施者遂決定維持原計畫道路位置，故更新單元仍以計畫道路分為南、北二個重建區段，其中北區基地面積3,427㎡，採權利變換方式實施；南區基地面積1,166㎡，因整合程度達百分之百而採協議合建方式實施。雖審議過程中委員質疑是否須拆分不同更新單元辦理，然審議會決議仍維持併案辦理。

二次變更實施者

北區後由美孚建設取得，南區台產資產管理股份有限公司取得，當時因為北區權利變換計畫需由實施者負責辦理補償金發放、計畫道路興闢及捐贈等相關事宜，故雙方



更新前



完工後建物外觀 (丁致成/攝)

協議由美孚建設擔任實施者，於94年3月獲准變更實施者，並於同年11月公告實施本案事業計畫及權利變換計畫。

後因南區重建區段起造人之變更，且配合不動產市場重新定位與調整而重新規劃建築設計，故由本基金會協助依更新條例第19條辦理變更事業計畫事宜。

現為配合南區重建區段之計畫執行，併案辦理本案實施者變更為興富發建設股份有限公司，並由本基金會辦理更新執行作業。

因未辦繼承登記導致補償金發放作業長達2年

北區權利變換計畫發布實施後，計有27位土地所有權人因更新後未達最小分配面積單元而以現金補償處理，惟其中2位土地所有權人因未辦理繼承登記，須將其補償金提存於法院後，才能據以辦理囑託登記。然其繼承人間爭訟未決，在辦理補償金發放通知之過程中，部分繼承人以拒絕接受通知、刻意未收到通知等方式，阻撓補償金之發放；以致實施者僅管採用寄發存證信函，甚至登報公告等方式，仍無法完成通知程序，最後於96年1月由本基金會協助處理補償金發放事宜，透過法院協助完成補償金之通知程序，而終於在同年4月完成2位土地所有權人補償金之提存，並順利於5月完成土地產權囑託登記予實施者。

確保抵押債權成就更新續行

本案北區申請變更權利變換計畫前，其土地之抵押債權額因包含本案土地及在建工程之融資竟高達37億多，申請期間因地主將本案出售予第三人後又增加土地尾款10億



美孚全球總部大樓完工後建物外觀 (丁致成/攝)

之債權額，總計48億。對於債權銀行最大的困難即在於面臨擔保品不足的風險，本案雖由土地所有權人出資興建，但因資金經信託予實施者，故於更新後第一次登記時，就共同負擔折價抵付之部分仍應先登記於實施者名下，而土地所有權人更新後分回之房地總價值僅17億，對融資的銀行來說，必需確保於更新後第一次登記時能同時將原抵押債權設定於實施者因信託取得之產權，否則擔保物顯然不足，且對第二順位的抵押權人來說，更是毫無保障可言。

本案除私下以買賣契約約定外，並由本基金會特於變更權利變換計畫之登記清冊附註說明，以確保產權登記作業階段抵押權人之權益，可謂影響全案之關鍵步驟。

終於完成歷程10年之路-成果備查

本更新單元南、北二區實施進度相差二年以上，建築基地先後於民國95年中取得建造執照。北區權利變換基地依建管要求配合辦理變更設計，95年7月10日申報開工，於補償金發放完成後由本會協助進行第一次變更事業計畫及權利變換計畫，並於96年11月29日取得使用執照，南區於96年4月10日申報開工後，民國97年5月由本會協助申請二次變更事業計畫，業已於99年9月24日取得使用執照，目前由本會於99年12月申請投資抵減並於今年3月申請成果備查。

本區參予更新後興闢北區辦公大樓及南區集合住宅，兼顧空間經濟性與適居性，建物立面採以明亮色系為主，並投射光線予量體之直立豎牆框架，表現建築量體的明

完工後建物外觀，右為美孚全球總部大樓，左為松江敦華 (丁致成/攝)

計畫內容摘要-美孚全球總部大樓(北區)

案名	臺北市中山區榮星段六小段53等16筆地號土地都市更新事業
基地位置	臺北市中山區建國北路二段·民權東路交叉口
實施者	美孚建設股份有限公司
基地面積	3,427.00 m ²
使用分區	住三 面積：1,964.13 m ² 住三之二 面積：1,462.87 m ²
更新前	產權：公有土地0.00m ² ，私有土地3,427.00m ² 所有權人公有土地0人，私有土地1人 佔有他人舊違章3,028.38m ² ，57戶 戶數：29戶，停車位：0輛 建物面積：37,530.93m ²
更新後	用途：金融保險業、一般事務所 實設建蔽率：44.77% 實設容積率：526.20% 更新獎勵容積：5,380.10 m ² (48.26%) 允建容積：18,757.68 m ² 總樓地板面積：35,034.21 m ² 構造樓層：SS，地上15層/地下5層 停車位數：汽車：276輛 機車：378輛 總戶數：29戶 參與分配：13戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	2,196,940,734元
總銷金額	3,930,539,516元
更新規劃單位	昶欣顧問有限公司、財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	大元聯合建築師事務所
不動產估價	戴德梁行不動產估價師事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、臺灣大華不動產估價師聯合事務所(三家)
貸款銀行	中國信託商業銀行股份有限公司
產權登記	陳安靜土地登記事務所

計畫內容摘要-松江敦華(南區)

案名	臺北市中山區榮星段六小段53等16筆地號土地都市更新事業
基地位置	台北市中山區建國北路二段·民權東路交叉口
實施者	興富發建設股份有限公司
基地面積	1,166.00 m ²
使用分區	住三之二 面積：660.56 m ² 住三 面積：505.44 m ²
更新前	產權：公有土地0.00m ² ，私有土地1,166.00m ² 所有權人公有土地0人，私有土地1人 佔有他人舊違章1,057.15m ² ，23戶 戶數：0戶，停車位：0輛 建物面積：0.00m ²
更新後	用途：一般事務所、集合住宅 實設建蔽率：44.04% 實設容積率：486.21% 更新獎勵容積：2,456.66(65.00%) 總樓地板面積：13,495.41 m ² 構造樓層：SRC造，地上15層/地下6層 停車位數：汽車：113輛 機車：175輛 戶數：57戶
實施方式	協議合建
更新實施費用	646,998,854元
總銷金額	1,339,284,252元
更新規劃單位	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	大元聯合建築師事務所、梁正芳建築師事務所
不動產估價	無

立體感，意像簡潔且顯明，使建築照明更具韻律趣味及整體性。亦增設景觀設計，融入焦點、節點、軸線等設計手法，塑造並串聯建國南北路視覺走廊之延續性，並以多樣化植栽點綴開放空間景觀，形成層次豐富之都市地景。本案更新後「全球人壽台灣總部」及「松江敦華」住宅大樓，現已成為建國北路新地標，十年辛苦終有甘甜收穫！



美孚全球總部大樓北區更新後一樓大廳 (丁致成/攝)

推動歷程

2000.06.27	公告劃定為更新地區
2001.01.12	第一次公聽會
2002.03.21	事業概要報核
2002.04.11	事業概要核准
2002.09.20	第二次公聽會
2002.11.22	召開預審會議
2003.01.23	第三次公聽會
2003.03.26	申請事業計畫及權利變換計畫報核
2003.05.14	公開展覽期間
~06.12	
2003.06.11	第四次公聽會
2003.09.01	第一次幹事會
2005.03.09	第二次幹事會、變更實施者為美孚建設
2005.05.18	第一次委員會
2005.05.23	專案小組審查
2005.06.09	第二次委員會
2005.11.03	事業計畫及權利變換計畫核定
2007.05.09	變更事業計畫暨權利變換計畫報核
2007.06.21	召開幹事會
2007.07.30	召開委員會
2007.11.20	變更事業計畫暨權利變換計畫核定
2007.11.29	北區建築取得使用執照
2008.05.13	第二次變更事業計畫公聽會
2008.05.15	第二次變更事業計畫報核
2008.09.10	召開幹事會
2008.10.27	召開委員會
2008.12.22	第二次變更事業計畫核定
2009.03.02	第三次變更事業計畫暨權利變換計畫公聽會
2009.06.01	第三次變更事業計畫暨權利變換計畫報核
2009.08.12	第三次變更事業計畫暨權利變換計畫公辦公聽會
2009.09.14	第三次變更事業計畫暨權利變換計畫幹事會
2009.11.23	第三次變更事業計畫暨權利變換計畫委員會
2010.02.04	第三次變更事業計畫暨權利變換計畫發布實施
2010.09.24	南區建築取得使用執照
2010.12.30	申請投資抵減
2011.03.24	預計申請成果備查

公私合作促進老舊建築重建再生

本會協助國美建設基隆路事業計畫更新案送件

基金會主任 林雲鵬
基金會規劃師 黃映捷

完整街廓 具一定規模 有利整體開發

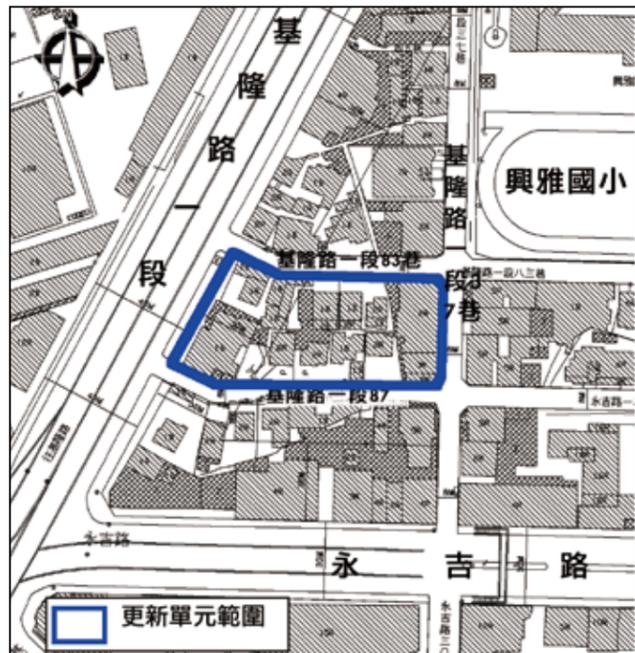
本更新單元座落於臺北市信義區北緣，基隆路一段以及永吉路交叉口附近，為完整街廓，面積達近4000㎡，在規模普遍較小的臺北市更新領域中，本案之規模對於有效改善都市空間而言實具有相當大的潛力。

屬國防部總政治作戰局所管之眷改基地，其上散落著數戶早期軍方眷舍，目前僅1戶仍有住戶，餘皆已遷空，雜草叢生，形成土地資源的浪費；陰暗、封閉的沿街面對於社區安全而言更是治安上的死角。

活化公有地 創造都更有效益多贏局面

目前，臺北市內仍有大量的閒置公有土地，在公有地暫緩標售的政策方向下，參與都市更新實務活化公有地的最佳方式，本案內約有近3000㎡之土地透過本案的推動，相信將可開創公有地活化的新紀元。

範圍內私有地分布於基隆路一段37



巷一側，分屬有25位所有權人，為2至3層加強磚造之建築物，由於建物窳陋老舊，遂由土地所有權人向臺北市政府申請，並業已於民國98年2月公告劃定都市更新單元。歷經多年的努力，由國美建設取得多數所有權人的認同，在同意比例逾8成的情況下，共同推動更新重建作業，並於100年2月16日申請事業計畫報核。

打造綠意新未來

更新後規劃為2棟鋼骨造之住宅大樓，沿計畫道路退縮留設4米寬無遮簷人行步道，種植中大型喬木形成綠蔭，改善鄰近社區的步行空間，並對西側面臨的基隆路高架路作出呼應，在同等高度之樓層留設大面積露台，以上樓層則全部退縮，以降低高架道路帶來的噪音干擾，亦降低建築物帶來的壓迫感。建築本身充份考量各戶之採光、通風，採行綠建築設計手法，期能塑造舒適之生活空間。UR

中山北路五段首件綠建築送件

本會協助紘石建設陽明段事業權變計畫更新案

基金會主任 張志湧
基金會組長 鄧梅姬

屋況窳陋、復被橋墩及河堤包夾，生活環境與夜間安全堪慮

本案座落中山北路5段，緊鄰雙溪與福林橋，與天母只有一河之隔，為天母與士林交界，但目前更新單元內建物均為屋齡38年之加強磚造建築，外觀殘舊，嚴重影響都市景觀，復加鄰近資源回收場、福林橋等鄰避設施，居民逐漸萌生更新重建之念頭，遂經由熱心地主發起，依都市更新條例第11條及台北市自行劃定相關規定申請劃定為更新單元，並於97年1月18日經台北市政府公告核准為更新單元在案，之後又於98年3月25日概要核准在案。

運用權利變換機制，有效處理複雜產權

由於更新單元內，部份土地與建物分屬不同所有權人，復有地主遭限制登記，且僅少數地主未設定抵押權，產權複雜，協調不易，因此決定以權利變換方式實施。透過權利變換明確的規範，公平、公正、公開之原則及賦稅減免之誘因，在專業團隊及實施者之努力之下，取得所有權人及相關權利人之信任，日前已於99年9月9日取得更新單元內8成以上土地與建物所有權人同意，檢附相關要件並進行計畫審議送件。

考量都市空間整體性與連續性，將周邊現有人行道一併納入規劃

本案保有人行道之退縮留設之規劃，考量都市空間整體性與連續性，遂將現有鄰接4.5米都市計畫人行道一併納入外部空間規劃考量，透過金以容建築師事務所專業建築設計，植栽與鋪面作整體規劃，針對本區鄰近河堤，夜間陰暗人煙稀少之安全疑慮課題，經過建築團隊腦力激盪，特別以珠寶手鍊為設計構想，運用不同色系石材，配合建物整體造型再鋪面產生行進間視覺律動，更以設計燈具營造光影絢麗視覺氣氛，除了讓本區成為視覺亮點，更可有效強化本區安全性。



透視圖 (紘石建設股份有限公司提供)

福林橋首棟綠建築地標，帶動周邊整體住宅及商業發展

未來更新後，預計可規劃一地上18樓，地下4樓之兩棟雙併SRC住商大樓，除了住宅使用外，低樓層規劃做零售商業使用，延續周邊零售商業的發展，高樓層則採垂直空間植栽綠化之方式，透過自然色彩，軟化建築物視覺感受。本案藉由建築物量體退縮與1樓高度設計4.2M高之方式，減少福林橋對建物之影響並提供附近居民安全舒適人行空間，臨中山北路5段部分，計畫退縮3.5米寬之無遮簷人行道，且人行步道開放空間植以成排喬木，除降低福林橋與周邊鄰避設施之影響，並延續中山北路植栽綠廊，提供舒適綠蔭步行環境；鄰6米寬之中山北路五段751巷、777巷部分亦計畫退縮2米以上無遮簷人行道，以提升整體防救災功能，北側臨現有巷部分為改善原傳統後巷之破舊髒亂感，亦退縮種植四季花草輔以夜間照明，連帶提昇北側既有建物之景觀品質。

除了結合節能減碳趨勢，建築平面採對稱性配置，平面長寬比控制在3以下，且層高均等性控制在0.81以上，以達成CO2減量之基準要求，並配合基地方位，建物彩東西座向，搭配各種遮陽設計，更引入自然通風採光，朝綠建築銀級指標規劃。透過本基地之更新，期能有效扭轉原橋邊與河堤邊都市過渡地帶與整體都市景觀之不協調感，成功地帶動周邊再發展之啟動點。UR



平面配置圖 (紘石建設股份有限公司提供)

採行此種方式，將面臨必須重新分割地籍，以及小地主提供土地困難等問題，但也唯有如此才能在連續實施中讓所有參與地主共同承擔保有土地的風險，維繫共存共生意識。

(五) 土地長期保有的成本

在大手町地區推動的連鎖型更新事業中，參與地主必須支付雙重使用原有土地及轉移地的負擔金，係依循受益者付費的合理概念。如事業推動時程延長，則勢必增加負擔金，故嚴守進度並加速手續流程是非常重要的。

但是參與者並非均財力充沛，因此，必須設法壓低雙重使用負擔金，並能在租稅方面給予減免，採取減碳成本措施。

負擔金若由地主直接支付，作業繁瑣且讓地主有沉重負荷感，因此於種地更新事業的推動，提供雙重使用負擔金支付的擔保。

(六) 公有地活用

減輕土地權利人的風險，由參與地主共同分擔外，必須充分掌控進度，但實際上因地區條件受限可能面臨困難。因此從公共事業推動觀點，對於此連鎖事業的種地，其部分或全部由公部分取得，亦可充分利用既有公有地加以推動。

尤其對不致產生取得成本的公有地之活用更具效益。於大規模更新事業預定推動且已完成取得土地之地段，更能有效運用此種連鎖型方式執行。

五、土地交換、重建事業之順利推動

大手町把再生事業土地交換的土地重劃及再開發事業手法並行實施方式，土地重劃及再開發事業並非連鎖型再生的必要條件，但在現行制度中，就稅賦優惠及辦理程序的透明、公平性而言，仍以此兩種法定事業較具優勢。

(一) 土地交換（土地重建事業）

就既存市街地實施之土地重劃事業而言，為確保合理的負擔比率及龐大補償費支付，而使得事業所需費用大幅

增加。

土地重劃事業以連鎖型土地交換為進行工具，將公共設施改善降到最小，並不補償建物移轉等相關費用，以降低負擔比率是可行的。

此外就土地重劃事業特性而言，對於有地下鐵軌穿越的土地是不能將素地分離出來進行配地的，在大手町地區再生實務操作上，經與地主約定可於更新後安置於現地，因此，此種換地方式的權利移轉今後應可擴大運用。

(二) 重建事業（再開發事業）

再開發事業能否成立以連鎖型方式與一般性方式並無不同。受限於時間的因素很重要，所以必須掌握流程，儘速達到合意形成，因此以地主人數較少、規模不大的實施範圍較具可行性。大手町地區第一次、第二次事業涉及地主人數均在5人左右，因此，能快速取得同意而以個人方式實施。

此外，為求事業能順利進行，確保保留床取得也很重要，對於以自力更新方式推動的再開發事業而言，為鼓勵地主自行取得保留床，應有稅賦融資之優惠俾利獎勵。

六、嶄新對策之必要性

大手町地區的都市再生事業是土地重劃與再開發事業併行方式，實施者必須充分掌握兩者的法定程序，切記勿在兩事業間來回迂迴而浪費時間，當然，土地權利人也應充分了解更新前地價評估條件之差異、登記等的複雜性，而給予必要的配合。

為能方便活用此種連鎖型都市再生事業，今後為消除兩種事業併行實施的困難，應特別講求方法。以現行再開發事業進行連鎖型方式時，亦可區分若干工作區，依序進行，但是因實施期間很長，要維持當初計畫內容很難，且未必適宜，就現行制度而言，勢必以大幅的計畫內容變更，以求因應，如此則影響事業的安定性，故必須突破現行制度，研擬嶄新對策手法。

此種連鎖型推動方式，是運用土地交換與再開發的兩種工具，不必拘泥於既有的事業推動型態，可以再開發事業為基礎，構思連鎖型事業推動手法、架構與機制。

(一) 將現行換地與權變一元化，以簡化程序

以全地區進行土地交換為目的的權利變換方式。（第一階段「假土地權變」）與更新單元更新前價值於交換土地上分配更新後價值（第二階段）則以原權變土地再進行階段性權變。而事業計畫則依更新單元分階段予以檢討確定。

(二) 地主多數希望自力進行建物重建更新，同時，為能分擔重建的責任，應建置地主可自行取得建物的方法。（不予採行公開招募，可由地主擔任特定建築者）

(三) 事業實施地區內容包括不需要更新或已完成更新之建物，更新後得讓該等建物保留。（更新前建物得以原位置進行權利變換）

除了上述連鎖型方式外，應可思考其他能有效再開發的嶄新手法。

結語

大手町地區都市再生事業計畫是土地權利人、民間事業者、行政部門等諸多相關人員不惜投入智慧、勞力與時間，才得以順利、成功完成的案例。

不僅限於大都市，在許多地方都市亦可藉由地主與行政部門的攜手合作，就居住、業務環境的改善及都市機能的更新，檢討各種因地制宜手法，俾能有效推展都市再生工作。

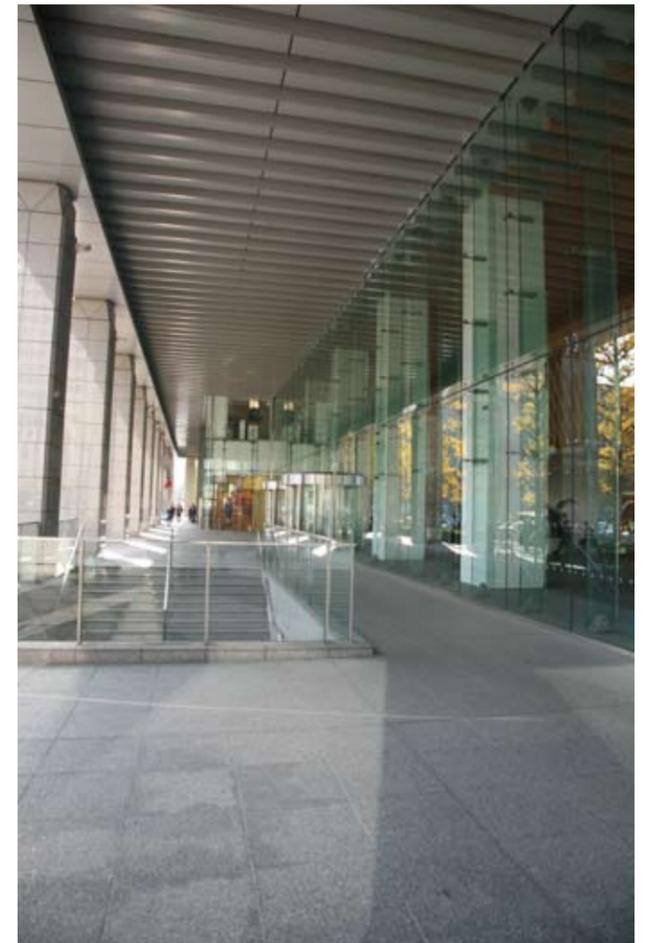
今後，期待此種大手町地區連鎖型都市更新事業推動的經驗、績效，能在全國各地推展的都市改造、都市再生事業中加以活用 



大手町（張志湧／攝）



大手町空中花園之神社（謝瑩榛／攝）



大手町一樓之公益設施（張志湧／攝）

2010年12月-2011年2月基金會工作日記誌

12月

- 2日 參與北市更新處舉辦都更基金運用與活化研討會；本基金會接受更新處委託辦理「日本工作坊」期末審查會議。
- 3日 參與營建署「政府都更招商手冊範本(草案)」事宜第五次會議
- 9日 推動辦公室22次工作、23次業務檢討會議；參與營建署「中央都更基金協助推動住戶自力更新補助」會議；基金會員工訓練演講
- 10日 參與營建署「政府都更招商手冊範本(草案)」事宜第六次會議
- 13日 推辦第23次工作、24次業務檢討會議；參與營建署「都更委外規劃關聯性公共工程補助經費」98、99年度執行成果審查、「基隆中正、中一路」工作會議。
- 14日 推辦第24次工作、23次專家輔導會議；參與營建署「屏東火車站」會議。
- 15日 參與營建署「都更財務籌措及公債發行推動機制」諮詢、「台北車站特定專用區」工作及「內政部補助台北市萬華區及大同區6案規劃」成果審查會議
- 16日 參與營建署「南港高鐵案」、「三重果菜市場」案工作會議及「都市更新推動辦公室」委託專業服務案結案驗收會議。
- 17日 推動辦公室第24次專家輔導會議。
- 21日 參與營建署「浮洲計畫」及「都更基金」99年度第三次工作會議；本基金會執行長受邀參加土地銀行都更投信甄選投資人會議
- 22日 參與營建署「台北地區國防部單身退員宿舍開發工作計畫」會議
- 23日 參與營建署續商「中央都更基金協助推動住戶自力更新補助」會議

- 28日 參與營建署都市更新條例及其施行細則部分條文修正草案第4次會議
- 29日 基金會辦公室搬家。

1月

- 3日 參與營建署「中央都更基金收支管理辦法」會議
- 4日 本會接受更新處委託召開「策略性再開發地區執行機制」工作會議
- 5日 舉辦「美國都市更新之政策發展」邀請賓大John Keene教授演講。
- 10日 本會接受更新處委託「都市更新資料調查與分析案」期中審查會議；參與營建署中山鼎興案會議。
- 14日 參加新北市財政局研討本府主導都市更新案辦理權利變換由本局委託專業估價查估之可行性及相關事宜會議；基金會喬遷茶會。

2月

- 14日 本會接受新北市財政局委託舉辦「台北縣政府主導辦理台北縣新莊市文德段公私有土地都市更新案評估與評選實施者等相關作業案」都市更新說明會，
- 15日 參與內政部召開研商中央都市更新基金補助住戶自力更新辦法草案會議；參與新北市政府辦理新北市新莊區文德段公私有土地都市更新案評估與評選實施者等相關作業案」第一階段評估報告審查會議
- 17日 本會接受北市更新處委託辦理「都市更新資料調查與分析案」第二次座談會
- 21日 本會協助國揚建設「士林中山北路六段」變更案進行更新委員會審議
- 25日 本會協助冠德建設「中和新和段及南山段」進行更新委員會審議。

更新重點新聞

- 基泰看好房市 獵地都更並進 2010/12/11 蘋果日報
- 大同區千坪都更 寶徠蓋高價宅 2010/12/11 蘋果日報
- 明年起上路 老公寓設電梯補助75% 2010/12/18 蘋果日報
- 新北設都更處 補助升至280萬 2010/12/28 蘋果日報
- 信義計畫區 將出現首宗都更 2010/12/29 工商時報
- 都更獲配新建物 減稅限縮 2011/01/01 經濟日報
- 老屋翻新案 比舊樓貴4成 2011/01/03 蘋果日報
- 黑土變黃金 北市都更免年蹦蹦跳 2011/01/03 經濟日報
- 南港車站 都更潛力大 2011/01/08 蘋果日報
- 運河星鑽都更 建橋助招商 2011/01/18 自由時報
- 台鐵高港站都更 高市業者觀望 2011/01/20 中央社
- 松山站前都更 價值逾百億 2011/01/31 蘋果日報
- 最高補助千萬元 老屋拉皮下月起申請 2011/02/09 蘋果日報
- 北市推動都市再生基地 已有7處據點 2011/02/10 鉅亨網

- 老樓變藝術殿堂 都更郝滿意 2011/02/10 中央社
- 7舊建築再利用 社區展生機 2011/02/11 自由時報
- 都更帶動 北市公寓投資火熱 2011/02/18 經濟日報
- 開發老市區 需完善配套 2011/02/20 自由時報
- 921震毀重建 埔里中華商場將招商 2011/02/25 自由時報
- 東新橋拆除 周邊房價貴2成 2011/02/27 蘋果日報
- 舊公寓具都更題材 每坪喊到50萬元
- 都更獲配新建物 減稅限縮 2011/03/01 經濟日報
- 黎明新村都更 中市府拒賣地 2011/03/07 工商時報
- 政院計畫變成住商
- 用地出售 副市長指應區段徵收 2011/03/07 工商時報
- 市府分地規畫停車場、公園公共設施
- 郝龍斌：北市要做景觀革命 2011/03/07 工商時報
- 4年內構建花園城市，超越新加坡