



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

## 新北市更新法令修訂座談會

### 官產學界共襄盛舉 提供新北市修法建議

基金會主任 張志湧  
基金會研究員 夏翠蒂

本會受新北市政府委託辦理「新北市都市更新推動計畫」，其中首要工作項目，即是因應新北市升格直轄市，檢討現有都市更新相關法令，並因應更新政策推動所需，研擬增訂相關辦法及規定。為使法令增修更切合新北市都市發展方向、符合實務執行需要，特邀集專家學者、相關機關及業界代表進行座談，期能廣納各界意見，做為法令研訂之參考。

首次座談會於100年8月4日舉辦，會議主題分為4項法令機制草案，包括：「新北市都市更新自治條例（草案）」、「新北市都市更新整建維護實施辦法（草案）」、「申請都市更新案件審查收費辦法（草案）」及



「事業及權變計畫委外協審機制（草案）」。本次會議由本會何芳子顧問擔任主持人，邀請中國建築經理公司陳美珍總經理、新北市都市更新審議委員羅道榕委員、逢達不動產黃明達總經理等專家學者，以及內政部營建署、臺北市都市更新處代表、新北市建築開發商業同業工會、新北市都市更新學會及新北市建築師公會等單位與會參加。

#### 新北市都市更新自治條例(草案)

鑑於新北市目前缺乏都市更新自治條例，為健全更新法制體系，首要即新訂新北市都市更新自治條例（以下簡稱自治條例），除補充更新程序不足之處外，並將現行辦法、原則或要點賦予法令授權。基金會協助研議的自治條例草案共計25條，內容包括：更新單元劃定基準、整建維護、最小分配單元、公益設施、多樣性容獎規定、提昇行政效能及其他規定，並授權另訂子法11項，自治條例重點整理如（表一）。

此外，因自治條例具有引導新北市更新政策方向之意涵，例如：「住宅政策」、「智慧建築」與「綠建築」等政策已納入自治條例草案，故會中也針對若干市府未來推動政策方向、是否應納入自治條例草案中，拋磚引玉，希望專家學者提供寶貴建議。包括：都市再生、社會福利、文化創意或經濟發展等議題，如何引導工業區更新及更新







# 臺北市財政局公辦都更招商說明會

本年度最夯的兩大公辦都更案即將登板先發

基金會主任 錢奕綱  
基金會助理規劃師 蕭鈺潔

臺北市政府為加速推動市有土地開發及活化市有財產，於7月29日針對市區內精華地段之兩公辦都更案舉辦招商說明會。當日招商說明會出席人員包含建設公司、工程營造公司、金融機構及建築師事務所等代表，共計約50家廠商，計120餘人，出席情形相當踴躍，其中不乏許多活躍於房地產業之上市上櫃公司。

## 難得的人文薈萃交通便利精華地點

本次招商共兩案，一為計畫範圍面積達5,824㎡，位處南海路以南、重慶南路二段以西、泉州街以東及泉州街九巷以北所圍之街廓內，此案地理位置周邊文教設施及公共設施完善，屬人文薈萃的生活環境，但基地建物現況部分為建國中學教師宿舍使用，建物老舊且土地呈現低度使用狀態。此案未來將透過權利變換方式開發，實施者分回一般住宅，另市府分回部份將做為公營出租住宅，並提供教育部做為國際學舍，以符合市府住宅政策及滿足國際學生需求。

另一案位處於嘉興街以東、信安街以西、崇德街以南及嘉興街305巷所圍街廓內，計畫範圍面積2,041㎡，基地位置距離文湖線六張犁站僅200公尺，路程僅10分鐘不到，周邊辦公及住宅大樓林立，屬於交通便利，生活機能完備之地區。目前基地主要作為六張犁派出所使用，市府將接續敦南派出所成功經驗，不同於敦南派出所之設定地上權開發方式，而本案以權利變換方式開發，於更新後低樓層部分由臺北市警察局分回六張犁派出所供辦公使用，其他開發產品可做為實施者分回一般住宅與財政局分為公營出租住宅使用。

市府期許此兩案之推動能帶動周邊私有土地之再開發利用意願，更希望這兩案能夠成為臺北市政府主導都市更新之作業模範案例，進而實現更新願景，提升公有土地的價值，增加公有財產的經營效益與公辦更新的效能。

## 廠商各界磨拳擦掌躍躍欲試積極參與投資

本次招商說明會主要廣納潛在投資人意見，在當日招商說明會中，市府也提出了兩案預擬的招商條件及未來的招商方式，會中說明未來市府與實施者間的權利義務關係，與會廠商針對開發方式與條件及基地現況、地上物處理情形、公有機關需求之確認等，均提出了許多的寶貴經驗與建言，在談話互動中瞭解到廠商對於兩案的關注甚為透徹。各家對於兩案均表達了未來參與投資的強烈意願。

本兩案不同於以往一般公辦都市更新案，在執行面具有以下特色：

- 未來決標方式將採一次投標分段開標，以共同負擔比例最低者決選出最優申請者。
- 估價師之選定由臺北市估價師公會推薦名單，並由相關權利人公開共同抽籤決定。
- 為維護興建品質，將首次於都更案引入專案管理機構(PCM)擔任監督、品管之角色。

市府財政局表示，此兩案具有政策性指標任務，希望能夠建立市府推動公營出租住宅之代表作，也期待建立一套既可給予投標廠商最大的規劃彈性、又可保障公私地主相關權利的招商文件，建立公辦都更的新典範。此兩案預計於本年度9月及11月公告招標，竭誠歡迎各界踴躍投資參與。UR

# 新竹吹起都更風—都市更新宣導說明會

基金會協助舉辦都市更新宣導說明會 第一梯次圓滿結束

基金會主任 張志湧  
基金會研究員 陳恩右

新竹市政府為配合中央「政府愛台12項建設」及「行政院加速推動都市更新方案」政策落實，預計在今年度舉辦2場以「新竹吹起都更風」為主題的宣導講習活動，期望透過實務分享及經驗交流，讓新竹市民更了解都市更新政策，藉此吸納各界對新竹市都市更新推動之意願及建議。

首場都市更新宣導說明會於100年8月3日，假新竹市影像博物館熱鬧登場，會中由基金會丁致成執行長、錢奕綱主任及張志湧主任擔任主講人，分別就都市更新導論、都市更新案例分享及更新常見問題及因應對策為主題進行專題演講。吸引約200位市民前往聆聽，座無虛席。

## 新竹市政府對都市更新推動不遺餘力

本宣導說明會由新竹市政府都市發展處翁處長義芳進行開場，說明新竹市近年來推動都市更新的成果，包括目前推動的6件公辦案件、3件民間自行辦理都市更新案、7項都市更新相關法令之修法及都市更新科之成立，期望透過政府的努力，增加更新誘因，提高市民辦理都市更新的意願，改善市民居住環境及生活機能，期待未來能與市民朋友們一同打造美好的家園。

## 都市更新導論-What、Why、Where、Who、When、How

爾後，由基金會丁致成執行長針對都市更新是什麼、為什麼要、那裡該做、誰可以做、要多久及如何推動等基本觀念向市民說明。都市更新是具公共利益的都市開發，以更新前後對照說明為什麼要都市更新，提點出都市更新的好處，並說明需為更新地區及自行劃定更新單元才可辦理都市更新，續說明實施者身份及應盡責任，以圖示說明都市更新的推動程序及權利變換實施都市更新之相關內涵，最後並以臺北市大同區「首善」更新事業進行案例分享，提供市民朋友一個已完成夢想之實績，期以市民們更了解都市更新的美好。

## 都市更新案例分享-公辦更新推動案例說明

另外，因新竹市政府目前大力推動火車站後站公辦都市更新案，因此第二場即由基金會錢奕綱主任以公辦都市更新



交流時間由翁處長義芳(右)與丁執行長(左)共同主持

為題進行案例說明。說明公辦都市更新法源，以土地產權狀態劃分4類政府主導都市更新推動方式，舉以實例對應可處理之各種都市土地問題，並說明公辦招商評選作業、公辦招商案例及應注意事項等，提供與會政府單位參考。公辦都市更新精神在於公私合作，因政府擁有公權力，民間卻擁有彈性的經營能力，借重公私合作，才能創造最大公共利益。

## 更新常見問題及因應對策-都市更新面面觀

因都市更新過程及內容極為龐雜，而民眾接觸都市更新機會卻又不多，因此第三場基金會張志湧主任便就都市更新辦理過程中民眾常見疑義進行解說，包括：事業及權利變換計畫的重點、找建商好還是自力更新好、權利變換與合建有什麼不同等。此外，就都市更新辦理過程中，地主應注意之細節予以說明，例如：都市更新同意書簽訂時應注意的事項等等，希望透過本課程可提供市民朋友面對都市更新時應有的正確觀念。

## 結語

本次都市更新 明會與會人員除了中央與地方單位主管、不動產、建築及金融界等專業人士，最重要是新竹市市民朋友們的踴躍參與，造成報名人數額滿，會場座無虛席。互動交流時間，市民朋友更提出容積獎勵、容積移轉、占有他人土地之違章建築戶拆遷安置及辦理都市更新之條件等問題，新竹市都市發展處翁處長及基金會丁執行長針對市民朋友關心的問題一一解說。本次說明會不僅是向市民傳遞知識的種子，市府亦從說明會中了解民眾需求，獲得業務推展的寶貴意見，期許新竹吹起都更風，一同創造宜居之都市大城。UR



錢主任說明公辦更新案例



講習活動現場座無虛席

# 南港「四季紅」更新完成

## 基金會協助聯勤建設開發

基金會主任 麥怡安  
基金會規劃師 謝志達

本案位於臺北市2002年公告實施的「擬定南港經貿園區特定專用區R13街廓細部計畫案」範圍內，本地區內多為住工混合情形，南側緊鄰科技化的「南港軟體工業園區」，整體環境相當不協調，也不符合地區機能需求，昔日素有黑鄉之稱。

### 昔日黑鄉 未來台北新東區願景

為帶動本地區發展，透過都市計畫手段訂定5年內時程

開發限制（法定容積會從225%逐年遞減至200%），希望加速街廓內老舊社區的更新。

隨著南港經貿園區完工，南港展覽館啟用，多家大型企業設立企業總部，大型開發案陸續投入等發展契機，未來本地區將以高科技軟體業為中心，並結合商務、展覽、購物、休閒娛樂及全新高品質住宅區。因此，搭配便捷交通運輸系統及陸續完成之大型公共建設，所提供之都市機能與重要性，將有形塑台北市新東區之願景來臨。



基地位於R13街廓南側



更新前

### 宗族力量凝聚共識

本案土地多為關姓家族持分所有，原有多家建商進行整合開發，惟皆未獲得認同，甚至在2005年擬訂事業概要計畫時，還是不假他人由關家居民自行委託簡俊卿建築師辦理，地區宗族意識強。同年在因緣際會下，實施者聯勤建設的誠意與努力獲得地方耆老關河泉先生認同，因此在其一呼百諾下，取得關姓家族同意更新。除關姓宗族外，本案南側2棟4層樓公寓約有3%土地所有權人因未辦理繼承無法取得同意，但本案仍取得到近百分之百的地主共識下推動更新重建。

### 配合興闢北側計畫道路 解決違占問題

本案配合興闢基地北側未開闢之8公尺計畫道路，並由北市府新工處整合各相鄰更新事業，捐繳興闢費用，更新後可連通至園區街，有效提高街廓內人車動線之流暢。基地內也配合退縮設置4公尺以上綠蔭人行步道，營造經貿園區北側入口意象。

基地內合法建物21筆建號分別為一至四樓之磚造或鋼筋混凝土造之低層建物，另有6戶舊違章戶及部份鐵棚等臨時性建物，整體而言，區內建物老舊窳陋、低度利用。占有他人土地之舊違章戶部分，皆為使用45年以上老舊不堪使用之低矮房舍，以發放現金補償方式處理，獲得部份容積獎勵。

### 典雅建築塑造優質住宅意象

本案規劃3幢4棟，地上12層、地下4層之鋼筋混凝土造集合住宅大樓。由簡俊卿建築師事務所負責規劃設計，為了符合南港經



四季紅動土典禮

貿特定區之國際化、現代化開發目標，在建築量體與色彩質感方面，以鄰近建築產生整體協調為首要原則，甚至在2008年獲第16屆金石獎建築規劃設計類肯定。

建築物外觀以簡化的古典語彙與適當的分割比例，搭配不同的材質變化；合理開窗量及減少東西向開窗及之設計手法，以降低夏日時節的冷氣耗能。另完整考量理想之棟距及各戶良好之視野及採光通風性能，以及延伸串連綠化之中庭主題庭園，兼顧居住自明性及自然環境之親切感，顯示出塑造優質住宅社區之願景。

### 地籍重測延宕時程

本案取得高度共識，但審議時程卻因地籍重測延宕時程。本案依細部計畫規定



更新後為優質典雅住宅建築





# 傳統產業土地更新活化

## 基金會協助富達鋼鐵事業權變計畫送審

基金會主任 麥怡安  
基金會專案組長 董政彰

本案位於臺北市松山區寶清街，更新範圍周邊大多為已建築完成建物11層以上建物，故本案便將街廓內剩餘未開發土地、建築畸零地、計畫道路未開闢路段納入更新單元範圍。

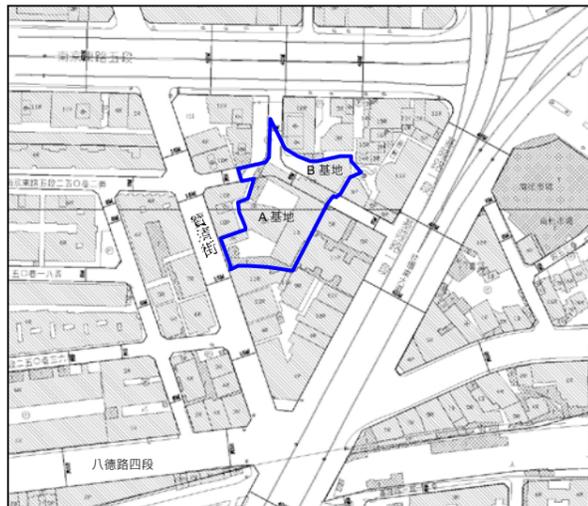
### 跨街廓更新重建

本案屬於跨街廓更新單元，8米未開闢計畫道路分隔本案南北側建築基地，南側A基地面積為2,059㎡，北側B基地面積為535㎡，中間8米計畫道路面積為615㎡，更新單元總面積達3,209㎡，其中公有土地面積約佔更新單元10%。

更新單元內原有3棟1至3層之合法建築物，使用年期皆已逾40年以上。這些建物原為富達鋼鐵家族住宅使用，後承租給汽車停車場，但承租10餘年後部分建物屋頂塌陷，整體屋況老舊閒置，而後又做停車場使用，整體土地呈現低度利用狀態。因此，日前配合臺北好好看系列二計畫，建築物已先行拆除綠美化。



更新前現況圖



更新單元範圍圖



配合台北好好看綠美化

### 事業計畫內容

本更新單元之土地使用分區屬第3種商業區，建蔽率為65%，容積率為560%，依據「臺北市土地使用分區管制規則」第25條規定：「…容積率不得超過其面臨最寬道路寬度乘以50%之積…」，故本案北側街廓容積率為400%，全案平均容積率為527%，法定容積為13,670㎡，申請都市更新容積獎勵約為31%。

建築規劃部分，北側街廓更新後採13層R.C.結構設計，南側街廓為26層S.R.C.結構設計，藉由屋頂高低層次，讓整體天際線具有變化性，另外，建築外觀將採新古典樣式，連續線條讓提升都市環境藝術感，展現出人文藝術涵養。

### 透過權利變換解決公有地問題及減免土地增值稅

本案更新單元範圍內有近10%公有土地，公有地管理機關國有財產局及臺北市財政局皆表明以權利變換方式辦理，國有財產局表明以領取權利金參與更新，臺北市財政局則選配北側街廓建物之單元，另範圍內畸零地地主應分配價值因未達最小分配單元，未來擬採現金補償方式辦理。另外，富達鋼鐵持有土地超過40餘年，透過權利變換方式也解決未來高額土地增值稅的問題。

本案周遭土地皆已建築完成，剩餘土地公有土地夾雜、建築畸零地、產權遭假扣押、計畫道路未開闢等，土地低度使用形成殘敗的都市空間，再再讓本基地形成都市景觀的惡瘤，唯有透過都市更新，才能解決開發上的問題，再造良好環境，呈現公私多贏的局面！

# 原天母聖道兒童之家更新

## 基金會協助華固建設擬訂更新事業計畫

基金會主任 張志湧  
基金會資深規劃師 范詠惠

本更新單元坐落天母東路與天母東路8巷口，基地南側鄰接台北美國學校，周圍土地使用以住宅居多，附近多為速食店、文具行、眼鏡行等一般生活零售業，生活機能充足。

### 原天母聖道兒童之家標售 更新重建

基地原址為聖道兒童之家。1961年，聖道兒童之家遷至天母院區，當地農民善心人士捐地及創辦人沈保羅牧師募款興建，作為收容孤兒使用。之後，為了免稅，遂把兒童之家與創辦人的各教會一起登記在「財團法人中國佈道會（以下簡稱中佈會）」名下。1998年，中佈會董事會改組，對反對賣地的聖道兒童之家董事長及院長提出侵佔官司訴訟，官司纏訟5、6年之久。直到2003年，在5位牧師見證下，聖道兒童之家接受由共同管理委員會管理，並同意中佈會「聘任新院長」及「產權移轉」等條件，與中佈會達成和解。

近年來，聖道兒童之家收養院童數銳減，搬遷至承德路七段，遂將原址產權予以標售，由華固建設於2010年3月得標，隨即著手進行都市更新工作，整併後更新單元面積達5,717㎡，於2010年9月完成都市更新單元劃定核准公告。

### 整合公私有畸零地 協助開闢計畫道路

基地使用分區為第三種商業區(特)(原屬第三種住宅區)及第三種住宅區，平均容積率為225%，法定容積12,864㎡。於都市更新計畫中，載明配合地區人文特色、紋理與環境特色整體規劃，引入生態跳島、綠建築概念，以「生態」、「節能」、「減廢」及「健康」為規劃指標，設計人與自然環境永續共生之建築。

更新單元北側及東側各留設3.64公尺以上無遮簷人行步道，並配合學校周邊交通與人行動線，以延續天母東路商業活動。集中留設法定空地，並予以綠化，與基地東南側公園相互呼應。

本案更新單元雖大部分土地由華固建設取得，但東北角及南端分別有2處未能有效利用的畸零地，經華固建設多次溝通，私有畸零地部分已達成共識，公有畸零地部分則依國有土地參與都市更新相關規定辦理。透過本次更新，可將2處畸零地予以整合，獲得有效率運用。

另外，更新單元南側為未開闢之計畫道路、單元東側之天母東路8巷雖已開通，但產權仍屬私有，因此，事業計畫內容亦將協助開闢東側及南側未開闢之計畫道路，並於更新單元南側退縮留設2米人行步道，補足消防救災空間，同時解決道路徵收及開闢課題，也確保更新後之防災安全。

此外，本更新案也參與臺北好好看系列二計畫，拆除原有老舊建築物，設計完整綠美化庭園，提供周邊居民的臨時公園及休憩空間。華固建設自2010年8月起一年半內負起維護管理之責任，讓更新單元在建築工程啟動前，維持良好的綠美化環境。

### 低建蔽率 綠建築設計

本更新單元面積達5,717㎡，屬臺北市大規模更新案，華固建設利用本次大面積開發機會，以30%超低建蔽率設計，擬興建地下5層、地上38層之集合住宅，拉大更新後建築物與周邊建築物之距離，希望讓天母東路於視覺上更寬敞、讓周邊巷弄變得不擁擠。

法定空地部分，則以多種高低不同層次之植栽，創造都市森呼吸之氛圍，希望綠意透過南側留設之人行步道、新開闢之計畫道路與天福二號公園連成一氣。建築物本身也導入大量綠建築設計概念，包括：南北向設計，減少東西向高溫日照、以深窗創造建築物外觀陰影變化、室內外溫差，營造自然風的流動等。其他還包括：保水指標、日常節能指標、水資源指標、汗水及垃圾改善指標等等，綜合檢討評估以符合綠建築設計標準。



更新單元範圍圖



更新前



配合台北好好看綠美化

# 東區文化新地標即將再現

## 基金會協助聯合報大樓更新重建規劃

基金會主任 麥怡安  
基金會規劃師 謝志達

聯合報系有近60年歷史，執華文媒體之牛耳，舉辦了無數世界級、叫好叫座的藝文活動。其在台北東區屹立近30年的總部大樓因結構、機能老舊將暫時卸下任務，未來將透過都市更新方式予以重建新生。希冀更新後的大樓更能發揮聯合報的文化性格，結合相關的市政計畫，並整合地區開放空間，規劃有趣的藝文空間、舉辦文化活動，塑造優質且富涵文化特質的都市新風貌。

### 屋況老舊廢陋 亟待再生

本更新單元鄰近國父紀念館及臺北文化體育專用區，位處忠孝東路四段及基隆路一段路口附近，為新舊東區的樞紐門戶。惟建築物結構、設計機能老舊且周邊設施不足，以致於無法發揮地區應有機能，影響都市景觀，亟待更新改建。

在辦公場所暫時移至他處並先行拆除舊有大樓後，目前基地配合市府重大政策「臺北好好看系列二—北市環境更新、減少廢棄建物」計畫，以減法的方式來處理老舊廢陋的建物，並用綠的方式創造友善的環境，成為周邊社區精彩的綠色生活漫步區。

### 重塑既有文化特質 再創都市新美學

更新後建築設計為複合式住辦大樓及集合住宅，由大元聯合建築師事務所負責規劃設計。建築物量體造型以簡



目前基地配合臺北好好看系列二計畫，成為綠色生活漫步區

潔線條為主，搭配帷幕系統使室內空間採光明亮，配合簡潔的屋頂造型設計，除能豐富本地區之天際線外並藉以塑造為地標性建築。

另本案規劃留設寬敞的廣場空間及帶狀性的人行開放空間，形成活動軸線，有效串連臺北體育園區、國父紀念館及信義計畫區等區域節點，在綠意廣場、行道路、藤蔓花架、水景、街道家具...等韻律多樣的安排下，讓建築物與週遭環境保持友善、舒適的共融關係。另夜間透過建築造型及公共藝術作品投光之陰影變化，塑造宜人、活潑的都市空間，延續地區都市美學風。

## 都市更新 Q&A 更新的費用由誰來出？

以權利變換方式實施更新事業，都市更新條例對於實施者、土地所有權人的出資與分配義務，有詳盡的規定。目前較普遍的作法，由所有權人委託建商擔任實施者，更新所需的資金通常由建商支付，並由建商承擔出資的風險；所有權人僅需提供土地參予重建，並以更新的房地折價抵付予出資的實施者。惟都市更新條例規範下的實施者，尚包含自組都市更新會的類型，出資者也不限於實施者，故而，實務上常發生曲解或誤用法令的問題，進而影響當事人的權益，茲將常見的問題說明如下：

**Q1 所有權人自組都市更新會擔任實施者，自行實施更新事業時，如何籌措更新所需費用？是否僅得由所有權人擔任出資者？是否可以邀請建商共同出資？**

由都市更新會擔任實施者，更新會具備「法人」之地位，為法律上權利義務主體，自應承擔更新事業成敗之責任，負責籌措更新所需之費用；至於費用來源得由所有權人出資，或由更新會向其他單位募資。

**Q2 所有權人委託建商擔任實施者時，通常由建商擔任出資者之角色，所有權人則以更新後房地折價抵付之，所有權人得否要求改以支付現金方式抵付之？**

當所有權人更新後應分配之房地，因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳付；若非前開之情形，法律並未明文規定，應由所有權人與實施者協商處理。

**Q3 所有權人委託建商擔任實施者時，並由建商負責出資時，所有權人是否仍需提供土地予建商，供其辦理抵押，以取得重建所需之資金？**

實施更新事業所需費用已包含建商自行融資之利息成本，以及承受出資風險之風險管理費，該等項成本既以納入共同負擔費用，由所有權人以更新後房地折價抵付之。自無理由要求所有權人提供土地作為融資擔保，承受出資的風險。

# 創造永盛公園旁景觀魅力

## 基金會協助大陸建設永盛公園北側變更事業及擬訂權變計畫

基金會主任 張志湧  
基金會規劃師 陳滄文

本更新單元位於臺北市永盛公園北側，錦州街30巷、錦州街4巷10弄、中山北路二段93巷11弄及中山北路二段93巷所圍街廓內，更新單元面積共計1,721㎡，是中山區聚盛里第一個核定的都市更新事業計畫案，肩負著帶動本地區更新的使命。

### 中山區聚盛里首件核定的事業計畫案

本基地在民國97年11月10日經臺北市政府公告劃定為更新單元，當時本更新單元內之大地主—富百世建設股份有限公司，自行擔任實施者，並於民國98年3月2日向臺北市政府申請事業計畫報核，該事業計畫於民國99年2月23日核定。

事業計畫核定後，因地主使用需求及建築設計內容調

整，變更實施者及規劃團隊，改由大陸建設股份有限公司擔任新實施者，並委由本基金會及陳傳宗建築師協助變更事業計畫內容，民國100年6月24日向臺北市政府申請變更本案事業計畫，以及權利變換計畫併送報核。

### 留設舒適人行空間及提昇都市防災安全

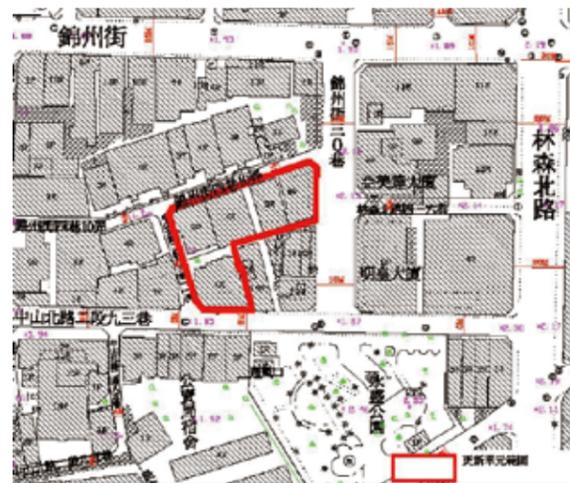
本案位處中山北路、林森北路間，屬於早期都市發展鬧區，建物屋齡多已超過30年，基地內老舊10層樓建物(六六六大樓)長期閒置，未能發揮應有效益，加上鄰接巷弄狹小，人車爭道，有礙都市防災安全。

因此，在整體規劃上，考量周邊交通動線系統與都市防災需求，基地臨4米計畫道路乙側皆退縮留設4米以上人行步道，沿8米以上計畫道路部份則設置騎樓，以延續本地區之商業活動。另外，事業計畫中廢止基地內現有巷道，但仍於原址以一樓設置門廊方式留設通路，供大眾通行，有效兼顧公共利益。

### 特殊外牆設計，創造多層次都市景觀魅力

此外，整體建築造型部分，捨棄傳統石材笨重龐大的壓迫感，以多層次的格柵與玻璃搭配，以整體外框運用窗櫺框架等概念，增加建築量體深淺之陰影效果，期望呈現輕巧、透光、韻律變化之現代建築風格，更透過特殊外牆之設計，防止外牆汙損，因應台灣多雨潮濕天氣。

在建築色彩部份則以低彩度的色彩為主，搭配玻璃及木質框架，退縮框架與格柵運用藤蔓攀爬綠意，希望使整個建築量體呈現豐富的視覺變化，與週遭建物有種互相契合的美感，創造永盛公園北側多層次的景觀魅力。



更新單元範圍圖



更新前現況圖



更新後模擬透視圖

# 國泰新村更新「啟」步走!

## 長虹建設與基金會成立社區工作站

基金會主任 張志湧  
基金會規劃師 林耿弘

去年(99)年8月1日臺北市府發佈「老舊中低樓層更新專案」，為臺北市老舊公寓更新帶來一線曙光。在既有容積保障、迫切更新協助、公共設施補充、適當規模住宅誘導及環境貢獻度等五大政策原則下，希望誘導老舊公寓更新轉型為綠建築低碳社區，打造安全防災的住宅。

### 「老舊中低樓層更新專案」為四、五層樓公寓更新帶來希望

位於台北市松山區虎林街的國泰新村社區即為典型四層樓公寓社區，該社區位於信義區永春捷運站附近，基地緊鄰安強公園，區位條件極佳，現況為屋齡超過40年的四層樓公寓，過去曾有多家建商希望協助整合更新，但都因為更新後面積無法滿足各住戶需求，造成98年1月22日更新單元劃定核准公告後，更新進度停滯。「老舊中低樓層更新專案」為本社區更新帶來一線曙光。

### 國泰新村工作站成立 更新事業啟動

基金會在99年8月應住戶邀請，就都市更新辦理相關問題相互交流，舉辦多場說明，收集聽取住戶意見，初步整合後，決定於100年1月21日向臺北市府申請事業概要報核，以確保都市更新時程獎勵。爾後，3月20日基金會協同長虹建設組成更新團隊，共同召開「都市更新遠景說明會」，將住戶整合初步意見及後續更新方向提出說明，包括：「採透明公開權變制度」、「多重保障信託機制」等

量之保證與「綠建築」、「耐震安全結構」等質之保證。

「都市更新遠景說明會」後，部分居民對於本案更新程序、建築規劃、權利變換分配等希望有更進一步的了解。因此，基金會與長虹建設遂於5月21日在社區成立駐點辦公室，派員駐點，希望深入社區，了解住戶問題，為居民解答相關更新疑問。

目前已取得半數住戶認同支持本更新案，除持續與住戶溝通討論，為使本社區更新重建早日完成，長虹建設與基金會將於9月24日舉辦「攜手共創夢想家園說明會」，期望加速住戶更新意願凝聚的速度，讓早日搬進新家的夢想提早實現。UR



工作站成立

## 2011年6月-2011年8月基金會工作日記

- | 日期  | 事件   |
|-----|--|
| 6月  |  |
| 10日 | 參與台北市更新處更新案涉及信託合約簽訂應載明及規範事項第三次座談會；參與營建署更新條例及施行細則部分條文修正草案會議 |
| 13日 | 協助華固建設舉辦士林區三玉段更新事業計畫公聽會                                    |
| 15日 | 參與營建署都公開評選程序相關更新條例修正條文草案會議                                 |
| 20日 | 協助吉美建設舉辦變更永昌段更新案幹事會會議；參與營建署更新條例部份條文修正草案公聽會                 |
| 23日 | 參與營建署「基隆火車站」會議   |
| 7月  |  |
| 12日 | 參與營建署更新條例及施行細則部分條文修正草案會議                                   |
| 22日 | 辦理變更板橋浮洲地區都市計畫案市都委會專案小組第5次會議(新北市政府委託)                      |
| 26日 | 辦理都市更新推動計畫案第一次階段成果審查會議(新北市政府委託)                            |
| 29日 | 辦理南海段及犁和段公辦更新案招商說明會(台北市財政局委託)                              |
| 8月  |  |
| 4日  | 辦理都市更新推動計畫案第一次專家學者座談會(新北市政府委託)                             |
| 5日  | 辦理變更板橋浮洲地區都市計畫案市都委會專案小組第6次會議(新北市政府委託)                      |
| 11日 | 參與台北市更新處審議『都市更新權利變換計畫案』審議機制調整事宜座談會                         |
| 23日 | 協助絨石建設舉辦陽明段更新案幹事會會議  |
| 24日 | 辦理台北市信義區兒童福利中心案工作會議(國產局委託)                                 |
| 26日 | 參與營建署權變辦法暨建築容積獎勵辦法部分條文修正草案會議                               |
| 29日 | 參與營建署現行公有土地及建築物參與更新機制座談會                                   |

# 都市更新專責機構案例解析

## 借鏡日本、香港及美國經驗

基金會主任 張志湧  
基金會研究員 夏翠蒂

目前都市更新專責機構之設置引起各界關注，本期簡訊特將日本UR都市機構、香港市區重建局及美國加州都市更新機構執行經驗，就其功能定位、權責劃分、組織型態業務方向及財務運作方式等內容匯整如下，以饗讀者。

### 日本UR都市機構

日本於2004年7月1日正式成立獨立行政法人都市再生機構(以下簡稱UR都市機構)，從1955年最前身的日本住宅公團到1981年的住宅、都市整備公團，1999年的都市基盤整備公團，到目前的UR都市機構，在長達半世紀的漫長歲月中，公團配合日本政治、經濟、社會等結構變遷，調整其功能定位，並於不同發展階段修訂政策目標，有效扮演其特殊公法人之角色，對解決日本住宅問題，提昇居住水準，改善都市環境，有莫大貢獻。

### 發展歷程：從住宅公團到UR都市機構

#### 一、日本住宅公團時期

二次世界大戰後，日本各地面臨嚴重住宅不足問題，房屋普遍受戰火破壞，多數居民流離失所，需安置大量海外遣返的難民，因此住宅公團應運而生，隨即進行大量之住宅開發興建。而1969年訂頒「都市再開發法」後，住宅公團遂以實施者角色推動市街地再開發事業，同時也參與由更新會實施之再開發事業。

#### 二、住宅、都市整備公團時期

1981年後，公團以推動特定再開發事業為重點工作，即推動對象從「住宅型再開發事業」轉為「都市機能更新型再開發事業」，故將土地重劃事業納入業務範疇。1995年則因應阪神、淡路震災復建所需，積極推動住宅建設、更新事業及土地重劃事業。

#### 三、都市基盤整備公團時期

1997年內閣議決「特殊法人等整理合理化計畫」，公團即提出具體改革方向，調整轉向「都市基盤設施整備」。期藉由基盤設施改善，達到提供多樣性都市機能，豐富都市生活內涵之目標。因此，業務重點鎖定在充實基盤設施之再開發及推動土地重劃事業。

配合功能定位的改變，在基盤設施興關過程中，往往涉及複雜之私權關係，需與諸多主管機關折衝協調，為能順利推動更新事業，公團需扮演支援、協調溝通之多重角色，可見公團之業務目標歷次調整時，其實質內涵、操作手法與參與態度，均已配合調整。

#### 四、UR都市機構

2004年7月1日「獨立行政法人都市再生機構」正式成立，自1955年起已歷經半世紀之時空轉換，該機構配合日本

政治、經濟、社會等結構變遷，調整其功能定位，並於不同發展階段修訂政策目標，有效扮演其特殊公法人之角色。

### UR都市機構基本資料表

設立時間	2004年7月1日
設立單位	國土交通省
設立依據	獨立行政法人通則法、獨立行政法人都市再生機構法
資本額	10,006億日圓(2009年3月底)
資金來源	中央政府出資9,986億日圓、地方政府出資20億日圓
職員數	4,014人(2009年4月1日)
事務所	東京、千葉、神奈川、埼玉、茨城、愛知、大阪、福岡、等主要都市
理事長	小川忠男

資料來源：日本都市再生議題諮詢工作坊總結報告書，2010



### ■業務內容

UR都市機構之業務內容，主要分為都市再生領域、居住環境領域、災害復興領域及郊外環境領域等四大領域：

一、都市再生領域：與民間、地方政府合作

以統籌策劃者之角色，執行國家指定的專案計畫，協助並參與民間企業及地方政府，共同推動高政策性之都市再生事業。

二、居住環境領域：管理租賃住宅

承接公團時代的租賃住宅，經營非營利性政策住宅出租與相關設施維護管理業務，確保居住者生活安全、安定與便利。

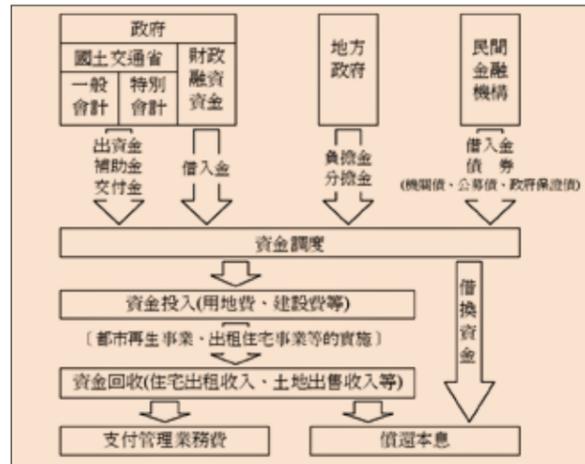
三、災害復興領域：復興受災地區、強化都市防災功能

協助災區住宅與建物受災情形調查、興建臨時住宅、支援災區重建與強化都市防災機能等。

四、郊外環境領域：創造安全舒適生活環境

因應少子高齡化社會趨勢，有效利用地區特性，提升郊區及城鎮居住環境品質。

### ■資金來源與運用



UR都市機構資金運用示意圖

UR都市機構屬於公部門之一環，因此，其預算、經營計畫及營運績效原則皆受主管機關的監督考核。其財源除業務收入外，尚包含：中央政府預算補助金、支付金、出資金與財政投融资資金及地方政府的分擔金，或向民間單位借款，並以出售土地、出租國民住宅等收入，支應日常營運費用與償還政府及民間借款。

### ■實施更新事業的方式、標準與成效

UR都市機構實施更新事業的方式，包含：機構實施、個人實施、參加組合員及接受委託等四種。其實施的標準主要是以實現公共利益為出發點，包含必須達到公共性及公平性的更新事業，以及協助帶動民間更新事業之推動，也就是說，UR都市機構實施的更新事業具政策性意義，包含為國家重點計畫、可提高都市機能、提昇防災機能並創造安全居住環境及其他具公共政策目的之事業。另外就是民間實施有困難的更新事業，包含事業風險太高或收益性低，或者要求中立性、公平性、公共性，由機構與關公共設施及實施事業較具合理性者。此外，UR都市機構實施的更新事業也需機構可確保事業財務可行，以及藉由更新事業實施可適當誘導民間參與者。

### 更新事業實施方式一覽表

機構施行	於必須推動整體綜合性更新開發之地區
個人施行	取得權利人同意後，以個人方式實施
參加組合員	協調推動民間實施之更新事業，並加入更新會員參與更新事業
接受委託	受託執行市府等新實施之更新事業 受託承辦更新會等新設施更新事業之相關事務性工作

### ■參與再開發事業之類型

在最初公團時期，主要以「完全自行實施型（FULL SET型）」為主軸，但目前則轉變以「支援誘導型事業（BACK-UP型）」為主，希望引導民間企業將資金、技術、經驗等資源，有效投入更新事業之實施，故其主要工作即是提高計畫之可行性，積極與權利人及相關機關進行溝通協調，同時就所需資金、推動策略及機制等提供指導與協助，必要時參與更新會成員以協助完成更新事業。

此外，在推動大型更新事業時，所涉及之諸多公共設施興闢改善問題，遠超過民間企業或地方政府所能負荷，此時機構除考量自行實施外，應積極運用相關制度引導民間企業團體投入，其中「再開發共同事業者ENTRY制度」即為推動之主要手法。

### ■績效檢視

在經歷50年的發展過程中，公團所實施完成之更新事業，對於日本居住型態改變、住宅社區意識建立及居住水準提升等，均具承先啟後之重要貢獻。除上述無形之績效外，目前由機構直接自行實施之案例，包含居住環境整備型地區共42處（約102公頃），都市機能更新型地區則有13處（約29公頃），另參與實施型之協調型再開發事業則有65處（約90公頃）。

### 香港：市區重建局

香港如同多數已發展的城市，正面臨嚴重的市區老化問題，香港政府於2001年成立市區重建局（簡稱市建局），為專責處理市區重建計畫之法定機構，其使命即是為香港締造優質活力之居住環境，並建設更美好的家園。香港政府並於市建局成立同時發表《市區重建策略》，作為整體政策指引。

### ■發展歷程

一、土地發展公司

為了能夠系統性地處理市區老化問題，香港政府於1988年依據土地發展公司條例，正式成立土地發展公司，其成立宗旨即為辦理市區重建，改善舊區居住環

境及避免市區環境惡化。該公司屬公營機構，其職能與政府相似，但是不屬於政府體系，因此有較多自主權。其執行手法係於收回土地後，與開發商合作進行市區重建。

土地發展公司成立初期由政府投入少量資源，但後續財政需盈虧自負，結束前之負債約40億港幣，市區重建計畫總計完成16件、啟動10件並公布其他25件，為市區更新奠定重要基礎。90年代末，市區更新之迫切性得到了社會認同，各界認為應以新思維提升其效率、效果及永續發展，但政府於1996年所發表之政策文件中，建議成立新的法定機構，以推行市區更新，其原因包括：

1. 公私合營模式之重建計畫以收益為目標，難以重整舊區及基礎設施。
2. 政府部門間協調不足、缺乏安置住戶之資源、收地作業耗時。
3. 法定權力限於重建，不具樓宇復修、建物保存等功能。

二、市區重建局

土地發展公司執行成效不如預期情況下，立法會於2000年6月通過「市區重建局」條例，財務委員會亦於隔年3月通過政府收回土地之補償政策，市建局遂於2001年5月正式成立，開展香港市區更新的新里程，包括優先處理土地發展公司尚未展開之25件計畫，並與香港房屋協會（簡稱房協）、香港房屋委員會合作解決安置問題。

### ■成立宗旨：責任與權力

市建局是為了辦理、鼓勵、推廣及促進香港市區更新，依法所設立的法定機構，其成立宗旨為：

- 一、妥善規劃老舊市區，改善住屋水準及建成環境，重建為交通及基礎建設充足之新發展地區；
- 二、善用建成環境中失修地區土地；
- 三、透過改善建物結構、外觀、消防安全設施，改善整體都市環境、防止市區頹敗；
- 四、保存具有歷史、文化或建築價值之建築物、地點及構築物。



香港市區重建局展示更新前的「籠屋」

UR機構擔任參與組合員協助民間更新之Tokyo Tower

市建局在為達成上述宗旨原則下，有權處理下列事項：

- 一、組織或業務營運方面：可訂約或協議、任用僱員、支付或提供特惠款項予僱員或其他關係人、成立法團及賦權推動相關事務、單獨或聯同他人行使市建局之權力。
- 二、計畫擬定及執行方面：可擬備業務綱領及計畫草案、實施計畫、改建、建造、拆除、保養、修葺、保存或修復建物、提供、改建、保養或修葺公共設施或空間，以及承擔及執行信託等。
- 三、財產持有與管用方面：可租用、購買或以其他方式取得及持有土地、管理租用或持有之建築物、公共設施或空間等、經核准後將持有財產處分或以其他方式處置、訂立協議並將土地交付管理，以及受贈及捐贈等。

### ■組織及人員

市建局以董事會為決策及執行機構，以市建局名義依法執行權責，並另設6個常設委員會，處理居民的安置及補償、重建規劃、文物保護、社區及公共關係等事務。董事會之成員均由行政長官委任，而所設之各委員會則由董事會成員出任主席，成員則包括其他董事會成員及具專業經驗之增選委員。

### ■財政狀況及規定

立法會於2002年6月通過在5年內向市區重建局注資100億港元，至2010年3月累積盈餘67億3千萬元，資產淨值167億元（含政府注資），財政狀況目前尚屬穩健，但有研究指出，近年因收地成本漸高，保育、活化及修復工作漸增且無利潤，收支平衡將日益困難。

在財政相關規定部分，市建局之一般經費來源為政府預算及業務收入，其支出則受財經事務及庫務局監督。而在執行業務所需經費部分，市建局可進行貸款或經同意後向政府或其他管道借款，經立法會議決後並可由政府提供擔保，其營收除經指示須回繳政府或另有規定外，可將盈餘用於其宗



2002年基金會訪問香港重建局

旨或撥作儲備，或經財政司批准後進行投資運用。

### ■計畫執行情序

市建局每年需將業務綱領草案提報財政司批准，且各項計畫須經城市規劃委員會審議，計畫之執行主要包括規劃、收地、清場及重建，且同樣以收地方式整合物業，亦可強制收地。重建方式包含出售予地產商興建、與地產商合作興建及自行興建等，但目前重建之案例多以售予地產商興建為主。

### ■績效檢視

市建局透過4R策略（重建發展Redevelopment、樓宇復修Rehabilitation、文物保育Reservation及舊區活化Revitalization）全面推行市區更新。2008年時宣布擴大保育策略，透過自願收購或修葺計畫，保育更多戰前廣州式騎樓建築。2009年則聯同政府及房協推行樓宇更新大行動，改善大樓居住環境。後續並將推動旺角、中環等地區之街道活化，及聯同發展局與灣仔區議會推動灣仔舊區活化等。

### 市建局執行成效一覽表

項目	成效	
推動共52件計畫	改善居住環境	3.3萬名居民
	提供住宅單位	1.8萬個
	提供公眾休憩用地	3.7萬平方公尺
	提供政府、機構或社區設施	5.5萬平方公尺
歷史建物活化保育	唐樓50餘幢	村屋和特色建築11間
	樓宇復修計畫	修復510幢大樓
樓宇更新大行動	協助復修800幢樓宇	4萬戶居民受惠

### 美國：加州都市更新機構

美國加州之地區更新法（California Community Redevelopment Law）於1945年頒布，為地方政府處理廢陋地區問題之工具，依該法令成立之更新機構則為計畫之執行者，屬州政府下轄之公共團體，其業務聚焦於振興都市環境及經濟廢陋地區，並吸引私部門投資合作，促使地區環境、稅收、就業機會提升，並改善基礎建設、提供居住空間、降低地區犯罪率，以提供生活機能完整之居住環境。

### ■成立宗旨

加州辦理重建之目的，係為擴大供應中低收入者之居住需求，提供就業機會，創造所有公民、社會、經濟和福祉的良好環境。因此，為妥善保護公眾利益及促進老舊地區更新，係



2000年基金會前往聖地牙哥市中心開發公司訪問



聖荷西專業機構標誌

先由政府提供資金並協助土地取得、規劃及籌措徵收土地等援助，使私人企業得共同投資推動更新。

### ■更新標的

加州立法機關提出「實質環境廢陋」及「經濟環境廢陋」兩大類型地區，都市更新機構之目標則是針對此類地區進行改善開放空間、基礎建設、重建污染土地、建設平價住宅、提供相關設施、吸引私人投資、增加就業機會，並提供小企業借款及融資，改善硬體環境及軟體經濟以振興地區及賦予都市新生命。

### ■權力及監督

依法所成立之地區更新機構具有行使政府職能之權力，其成立需經立法機關核准公告及公民投票確定。在計畫擬定部分，為順利辦理都市更新工作，地區更新法賦予機構擬具重建計畫之權力，但仍須送立法機關並經公民投票確定。而在財產方面，為推動都市更新事業，該機構依法得購買、租賃、贈款及徵收取得不動產。此外，更新機構須依法提送登記文件及合約等予州政府存查，並提送年度審計報告及執行情形送立法機關審查，若有業務廢弛之情形，立法機關得宣告解散該機構，指定其他社團或成立委員會代理更新機構，續以推動更新工作。

### ■資金來源

環境廢陋類型	定義
實質廢陋環境	1. 建築物違反建築法令或荒廢毀損，有安全及健康之疑慮
	2. 硬體設施不合市場條件、阻礙經濟發展
	3. 不相容之土地使用互相干擾，阻礙地區經濟發展
	4. 腹地不足且所有權細碎，造成發展衰頹
	5. 有害廢料污染之環境
經濟環境廢陋	1. 不動產價值貶值、不景氣或不符投資效益
	2. 過多閒置建築及空地、商店空置率或轉換率過高，租金偏低
	3. 缺乏必要商業設施
	4. 居住環境狹小，且過多迎合成人之行業，影響公眾安全與福利
	5. 高犯罪率，嚴重威脅市民安全

加州所設立之更新機構，在財政方面可接受政府資金及私人投資、並可借貸、發行債券、提供小企業借款及融資、收購及租賃不動產等。更新地區經實行更新重建計畫，使得增加工作機會、活絡產業活動，造成地方稅收增加，亦間接增加其財務收入。

### ■績效檢視

除了加州都市更新機構外，聖荷西、舊金山、聖地牙哥也有設置成功的經驗，舊金山都市更新機構(San Francisco Redevelopment Agency, SFRA)、聖地牙哥市中心開發公司(Center City Development Corporation, CCDC)，重新塑造市中心形象，改善了地區環境，更增加地區就業機會。

### 小結：他山之石 借鏡之處

綜合日本UR都市機構、香港市建局及加州都市更新機構之經驗，都市更新專責機構特點可歸納下列三項特性，值得借鏡。

- 一、組織型態及特性—獨立機構、法令授權、公部門性質
- 二、業務方向—配合政府政策，引導私部門投資或自行實施

機構皆依循政府政策推動其業務，並有明確法令授權可自行實施及規劃整合，及引導私部門資金投入，必要時則執行徵收權以確保計畫執行。另日本及香港之專責機構亦針對機制面進行研究發展，以多元化方式推動更新事業。

### 三、資金來源—政府預算支持

專責機構多由公部門成立，故初期資金皆由政府預算挹注，目前日本UR都市機構財政穩定獨立；而香港則因收地補償成本漸增，未來可能有財務自償之困難，需政府處理協助。

## 活動訊息

### 十大重點服務業主題月系列活動

#### 100年度都市更新投資說明會

活動時間：100年9月8日(星期四)

活動地點：臺北國際會議中心101C、101D會議室  
(台北市信義區信義路五段1號1樓)

主辦單位：內政部營建署

對象：開發相關產業公會(協會)、國內民間大型開發投資商等

聯絡方式：李玫欣小姐02-8771-2434/陳相如小姐02-8771-2734

### 十大重點服務業主題月系列活動

#### 都市更新經驗交流研討會

活動時間：100年9月19日(星期一)

活動地點：集思台大會議中心國際會議廳  
(臺北市羅斯福路四段85號B1臺灣大學第二活動中心)

主辦單位：內政部營建署

對象：政府機關、公有土地管理機關(構)、參與更新業務人員、民間規劃團隊及相關產業界人士。

聯絡方式：林易詳先生02-8771-2750/胡志誠先生02-8771-2751

### 十大重點服務業主題月系列活動

#### 都市更新推動及招商手冊講習會

活動時間：100年9月28日(星期三)

活動地點：土地改革紀念館-多媒體會議室  
(臺北市敦化南路1段1號10樓)

對象：政府單位、國公有土地管理機關(構)辦理都市更新人員及規劃團隊

報名方式：請至內政部營建署都市更新入口網之教育研習項下報名

### 【全民都更 新北再生】都市更新研討會

活動時間：100年9月26日(星期一)

活動地點：新北市政府511會議室

主辦單位：新北市政府城鄉發展局

協辦單位：財團法人都市更新研究發展基金會

對象：政府單位、都市更新相關專家學者及相關產業公會

聯絡方式：財團法人都市更新研究發展基金會  
夏翠蒂小姐02-2381-8700分機5310

### 【全民都更 新北再生】都市更新工作坊

活動時間：100年9月27日(星期二)、10月13日(星期四)、  
10月17日(星期一)

活動地點：新北市政府511會議室

主辦單位：新北市政府城鄉發展局

協辦單位：財團法人都市更新研究發展基金會

對象：建築投資開發業者、村里鄰長及對都市更新有興趣者

聯絡方式：財團法人都市更新研究發展基金會  
夏翠蒂小姐02-2381-8700分機5310

## 更新重點新聞

兩處投入都更 中油開發國有地 效益至少逾百億 2011/06/10聯合報  
台鐵「台北機廠」下周都更送審 2011/06/11聯合報  
地主台鐵 都更還有一籬筐 2011/06/14聯合晚報  
群光都更案總部根留臺灣 並捐綠地佳惠社區 2011/06/15經濟日報  
北市老國宅問題多 議員籲先都更 2011/06/20 聯合報  
高市首件公辦都更設定地上權招商 2011/06/21工商時報  
逾10家建商領標23日開資格標  
愛台12建設啟動 南北都更招商 吸金288億 2011/06/25蘋果日報  
國產局分回房舍 可做社會宅 2011/06/25工商時報  
配合都更 台銀標售千坪土地 2011/07/05工商時報  
華光社區都更案 年底前可望過關 2011/07/05自由時報  
新北市都更拉皮補助 第4年才開張 2011/07/06聯合報  
敦化南北路 都更、商辦新戰場 2011/07/09聯合報  
基隆港轉型 西岸都更跨出第一步 2011/07/11聯合晚報  
鼓山都更 市府籲加快送審 2011/07/14經濟日報  
總廠都更第一期工程 南紡砸46億 蓋複合大樓 2011/07/14工商時報  
台南火車站商圈鐵路地下化 特定區都更 2011/07/17自由時報  
城市翻轉ing

兩大公辦都更案 來了 2011/07/21經濟日報  
「大陳義胞」都更過關 蓋32樓住宅 2011/07/27蘋果日報  
建台左營廠區都更案 過關 2011/07/28工商時報  
公辦都更 大咖建商雲集 2011/07/30經濟日報  
土銀、台肥、中國建經 聯手出擊 2011/07/30工商時報  
簽都更投信合資契約，年底前正式成立  
新北市新店工業區 都更通過 2011/08/10聯合報  
自辦都更補助 明年起每年5億 2011/08/13聯合報  
都更優惠貸款 申請踴躍 2011/08/14中央社  
老屋拉皮補助 北市通過21案 2011/08/15中央社  
社區拉老皮 選營建署方案卡關 2011/08/17中國時報  
營運租金降至3%，提高投資都更案 2011/08/18工商時報  
誘因 台鐵高雄港站 年底再招商  
大陳義胞社區 都更有望 2011/08/22經濟日報  
老舊廠房都更 新北市主動出擊 2011/08/24工商時報  
老公寓都更訂獎勵基準 縮短審核時程 2011/08/26中國時報

新聞內容詳見本會網站：[www.ur.org.tw](http://www.ur.org.tw)