

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。
歡迎您從基金會官網下載電子簡訊，一同珍惜地球資源。

政 策 評 論

轉動新北都更國際研討會成果豐碩

本基金會協助新北市政府邀請日本專家來台分享經驗

研究發展部主任 張志湧
助理研究員 江玲穎

日本社團法人日本再開發推動者協會來台分享經驗

都市更新是城鄉發展的重要課題，新北市政府於8月24日舉辦「2012轉動新北都更國際研討會」，市府從都市更新執行經驗來看，鄰近日本風俗民情、文化背景與台灣較為相似，而且都是以權利變換制度推動都市更新，因此，特別邀請日本社團法人日本再開發推動者協會黑澤俊彥委員長及西川伸男副委員長來台分享再開發經驗，並與國內學者專家座談，期望讓新北都更順利轉動起來。



新北市副市長許志堅開幕致詞

而且都是以權利變換制度推動都市更新，因此，特別邀請日本社團法人日本再開發推動者協會黑澤俊彥委員長及西川伸男副委員長來台分享再開發經驗，並與國內學者專家座談，期望讓新北都更順利轉動起來。

新北市幅員廣大，各個行政區都

市發展均有差異，都市更新目前集中於板橋、新店等市中心區域，其他地區也不乏老舊房屋，亟待更新。另外，新北市擁有2,696.13公頃工業區土地，也必須隨著時代變遷和產業轉型，需要透過更新活化再利用。因此，本次研討會即以「鄉鎮再開發地區更新」及「工業區更新」作為討論主要範疇。

呼應議題，新北市都市更新處特別安排2位日本專家於研討會前，親自勘查「五股區凌雲路一段周邊更新地區」、「新莊頭前庄及三重先嗇宮周邊地區」兩處都市更新規劃基地，進一步了解新北市都市發展及更新現況。

「五股區凌雲路一段周邊更新地區」呈現典型新北市城鄉風貌，多為3至4層建築物，周邊有洲子洋市地重劃區及大臺北中央都會公園兩側再生計畫，範圍內包括市場用地、公園用地及機關用地，如何引導更新重建，改善環境品質，是2位專家討論重點。隨後，前往「新莊頭前庄及三重先嗇宮周邊地區」，面積近85公頃，曾是產業繁盛地區，有大至數公頃面積的工廠，也有許多小家庭代工，例如味全(飲品、醬油)、萬家香(醬油)、瑪琍美琪(香皂)、東元(家電)等。隨者捷運建設、周邊土地開發計畫(頭前庄重劃區、副都心)，地區發展亟需更新轉型。透過2處地點現勘，讓日方更能了解新北市更新所面臨的課題。 ➡

許副市長蒞臨指導 方副總工引言說明

研討會議由許志堅副市長致詞揭開序幕，提示都市更新是目前中央與地方政府都是非常重視的政策，希望透過更新，所有城市可以再成長、再茁壯，且藉由本次的互動交流，借鏡日本經驗，協助新北市都市更新之推動。

依序由都市更新處方凱玲副總工程司引言，說明新北市更新推動概況，目前市府透過公權力積極協助健全更新法令機制，提升審議效率，並推廣更新觀念，推動策略地區更新、政府主導更新示範等多元方式，希望達成公私合作共創「三贏」的局面。另新北市政府為了改善居住環境及加速更新的腳步，除持續推動市中心地區的更新外，對於市中心周邊地區以及工業區更新等議題亦相當重視與關注。



西川伸男

（社團法人再開發推動者協會 國際委員會 副委員長）

職務：TAKAHA都市科學研究所 開發本部 開發部 部長
學歷：東京都立大學 人文學部社會學科 畢業
經歷：1987年4月 TAKAHA都市科學研究所（股）入社至今
入社初期，主要負責北海道、仙台、宇都宮等地方再開發基本計畫、事業計畫前期作業。2002年以後，參與擬定大規模工廠舊址活化更新計畫。近年，負責JR小岩車站周邊再開發，透過結合再開發手法及重劃等手法，推動既成商業市街地的再開發作業。



黑澤俊彦

（社團法人再開發推動者協會 國際委員會 委員長）

職務：日建設計（股）公司 部門 理事 副代表

學歷：早稻田大學 理工學部 建築學科 畢業

經歷：1978年4月 從事都市計畫業務

1983年8月 社會工學總合研究所（股）入社

1990年4月 日建設計（股）入社至今

多年來，法定再開發事業到民間共同事業，皆廣泛參與，整合權利人、政府機關等相關者之意見，建構事業方案等，並以再開發推動者身份，以豐富經驗推動再開發計畫。

研討會上午由西川伸男副委員長介紹「日本地方型都市更新案例及推動機制」，主要是以民間自力更新為主，結合政府適時經費補助金才得以維持事業收支平衡，且日本低容積型更新強調不規劃過大的樓地板面積，加上權利人可透過成立組織來經營更新後的事業，如此便可提高民間投入更新的意願；演講中介紹了多個地方型都更案例，包括：近江町市場館、高松丸龜町壹號街、雙子星下松站南Glanz& Glitzer等。

下午的演講由黑澤俊彦委員長介紹工業區更新案例，1990年以後，大都會區開始實施工廠舊址再利用計畫，將舊址空間規劃轉用為休憩空間。所介紹的案例更新面積皆達一定規模，從2.5公頃至60公頃左右；日本工業區再生的處理方式包括住工調和、將工廠重新規劃配置提升機能、活用市街地中心的大規模工廠就只以創造活動聚集核心、港灣用地變更使

用、將工業區轉型為副都心等方式，推動方式除政府政策的引導規劃外，結合地方發展趨勢及公私合作溝通也是更新成功的主因。

綜合座談台日雙方都市再開發專家與委員激盪彼此想法

研討會最後為綜合座談會，由新北市城鄉發展局曾志煌副局長及熟知台日都更制度的本基金會顧問何芳子擔任主持人，邀請現任新北市都市更新委員會張邦熙委員以及臺北大學金家禾教授與談。

張邦熙委員認為黑澤委員長提出的工業區更新案例與新北市新板特區開發規模較為相似，但都市計畫體制兩國不同，日本以開發許可制為主，大型開發案多位在車站週邊或港灣特區。新板特區為例，面積約48公頃，1998年發布都市計畫，2001年左右完成公共設施建設，但適逢經濟不景氣，市府透過提供容積獎勵誘因提升開發意願，直至2004年房地產市場逐步攀升，才又開始有大型建案的產生，如百貨公司、三鐵共構車站、飯店、高級住宅等開發案。

臺北大學不動產與城鄉學系金家禾教授則認為從日本經驗來看，台灣容積獎勵機制應該要再思考，日本的非都心地區的中小型開發案例都是先由政府投入基礎建設開發，多個部門共同整併來著手規劃，但政府給予獎勵並非無上限，而是讓天秤取得平衡，此外還需長期與地主和居民的溝通，才能有成功的都市更新。另外從黑澤先生提到的日本工業區更新案例可知，工業區更新不是單一制度，機能轉型過程也面臨許多挑戰，尤其部分廠商仍有營

運需求也是政府應該要一併考量的。

此外，大家對於日本更新10~20%補助金效益應如何評估、日本國有土地參與更新的方式、開發許可機制如何運作以及遭遇強拆狀況的處理方式等都提出來就教日方專家。西川副委員長回應時表示，台灣都心地區容積率和現況開發密度都相當高的，但在日本東京都心地區的容積率相對是使用不完的，另外針對最後台灣更新強拆的問題，日本也有強制拆除的相關法令規定及案例，日本目前也有將近10個案件面臨申請強制拆遷的狀況。

黑澤委員長則針對國有地提出說明，日本國土交通省面臨財政困境開始出售國有資產，進行都市再開發，在札幌與東京中央區已有類似案例，另外工業區變更回饋部份，民間工業用地變更作為住宅使用，在日本並沒有法定規定要求提供回饋，但開發過程則會是個案要求提供一定比例作公園或開發金，與台灣較為不同。研討會在大家討論熱烈下，圓滿結束，讓與會來賓受益良多。 



期許新北都更順利轉動



探討保存與更新之融合與創新

營建署舉辦「都市再生-創造穿梭時空新風貌」研討會

內政部營建署

政府自民國2005年起，陸續於各都市的門戶、鐵路與捷運發展軸線及水岸發展軸帶等具高度發展潛力的地區，選定大面積公有土地作為優先開發之都市更新示範地區，由公部門規劃整合後引進民間投資開發，希望透過公私合作的方式，活化利用現階段都市不合時宜的閒置公有資產，透過公辦更新，將這些與現有都市機能不符的公有土地轉化為都市再發展的觸媒，給舊都市一個結構性的調整契機，同時帶動地區再發展及地域再生，再次取得城市競爭的優勢。

但在為舊市街引入新活動的同時，如何融合保存代表著過往生活記憶的歷史建築、古蹟、老樹、文化景觀等文化資產，進而創造符合現代、眺望未來及擁抱歷史的新都市，也是推動都市更新期望積極面對以及妥善處理的重要議題。

內政部營建署於是在7月25日全天於臺北國際會議中心舉行「都市再生-創造穿梭時空新風貌」研討會，分別邀請都市更新及文化資產保存方面的學者專家一財團法人都市更新研究發展基金會丁執行長致成及國立臺北大學民俗藝術研究所李教授乾朗，進行專題演講，並選定臺鐵臺北機廠、臺北車站特定專用區（E1、E2街廓暫予保留區）及臺中光復新村等3處都市更新案，邀請文化資產及都市更新產



葉世文署長主持



業領域產官學代表進行案例研討。

研討會當天，營建署葉署長世文親自出席會議，廣邀各界專家學者與公部門，透過本次研討會促成文化資產保存與都市更新產業的溝通平台，透過合宜的保存與適度的活化，與都市更新取得平衡，共同開發政府主導辦理之都市更新案，使文化資產保存由「靜態維護」轉型為「活化再生」，同時成就國內都市再發展願景。葉署長提到，近幾月來，大眾、媒體輿論對於都市更新案件有許多關注，營建署針對社會關注的議題，研提83條修正條文，以確保更新過程中各方權益的衡平。本次條例修正已是自2008年公布施行以來第9次修正，改革幅度之大，為歷年之最，臺灣都市更新的政策法令，確實一直隨著國際、國內社經環境變動修正方向，以符實際需求。

研討會的第一場專講「創造穿梭時空的都市新風貌－融合文化資產、產業活動及地區發展的都市再生」，丁執行長就魅力都市再生予以定義，並以國內大稻埕及美國華盛頓DC大西洋大樓、波士頓法尼爾廳市集廣場、東京車站地區等案例，說明如何運用保存與更新並存的手法，創造出可以包容歷史元素、結合創新發展的魅力都市。丁執行長表示，以往歷史與更新衝突對立的思維已逐漸在民主化、多元自由化的社會潮流中被轉變，魅力再生的都市將是歷史文化、現代機能與產業發展三者的融合。

「開啟都市時空對話－文化資產與都市紋理的融合」專講者－李乾朗教授，則先以UNESCO世界遺產登錄標準引言，並以古蹟及歷史建築之保存理論與實際作法演進予

以描述，同時以臺北的文化資產特質與城市發展之對應，表示古老的建築與近代不同時期的建築進行合理的規劃，使新舊並存，並各得其所，各負擔其必要之功能，使城市成為有機體，即能保存歷史文化之軌跡，也能促進都市新的發展，這是適合人居的城市必備之條件。

三場案例研討，除兩位專講者，尚邀請了政府機關的代表－臺中市政府文化局及都市發展局的葉樹嫻局長與何肇喜局長、臺北市政府文化局及都市發展局的劉得堅科長與汪禮國科長，為臺灣文化資產奉獻多年的丘如華秘書長，以及國內都市計畫、建築、文化歷史方面的學者－鄒克萬教授、金家禾教授、劉益昌研究員劉舜仁教授、邊泰明教授、蘇瑛敏教授、邱英浩教授等，就三個案例分別討論未來發展的可能性。

與會嘉賓就針對個案提出建議及交換意見，同時拋出議題鼓勵現場在專業上較資淺的聽眾提出自己的看法，座談現場互動熱烈。在最後一場案例研討中，二十年前曾任臺北市政府都市規劃科長的與談人邊泰明教授與現任汪科長向大家說明臺北車站特定專用區在不同時空背景下的規劃願景及遭遇困難，加上李乾朗教授珍貴的臺北火車站舊照，讓與會聽眾宛若置身不同時空的臺北街頭。主持人金家禾教授最後也鼓勵大家在未來的十年、二十年繼續為這些案子挹注創意。

本研討會的大會手冊及簡報資料可至內政部營建署都市更新入口網教育研習網頁下載（<http://twur.cpami.gov.tw/education/training-start.aspx?MP=1>）。



研討案例小檔案

一、臺中市霧峰區光復新村

光復新村現有房舍為舊省府時代教育廳的宿舍，臺中市政府於民國101年1月17日連同周邊復興國小、九二一地震教育園區，指定為「文化景觀」，面積約13公頃，營建署於101年補助辦理都市更新先期規劃。



二、臺鐵臺北機廠

松山台北機廠規劃遷移至桃園富岡機廠，釋出面積約16.82公頃土地再利用。基地內尚保有日據時期鐵路員工澡堂、組立工場、原動室及煙囪、鍛冶工場、客車工場與柴電工場等工業遺構及鐵道場域，為當時鐵道產業的具體縮影。



三、臺北車站特定專用區（E1、E2街廓暫予保留區）

民國81年內政部與臺北市政府陸續公告指定臺灣總督府交通局鐵道部廳舍、八角亭、戰時指揮中心、清代機器局遺構為國定及市定古蹟，基地面積約6.53公頃。



魅力都市再生 文化資產的融合

丁執行長研討會中演講

研究發展部主任 張志湧
研究助理 陳盈汝

過去台灣都市更新偏向住宅機能性重建，忽略了讓都市更具吸引力的公共性開發和產業的引入，文化界人士視更新為破壞文化資產的怪獸，而大多數開發業者認為文化保存是開發建案的一大阻力，因此，台灣都市更新是在雙方對立的格局之下推動。其實，無論是文化保存或都市更新，都不過是改善都市行動光譜中各種的手法。

歷史文化+現代機能+產業活動=魅力都市再生

對於都市再生，本基金會丁致成執行長在營建署「都市再生－創造穿梭時空的都市新風貌」研討會提出「魅力都市再生」的概念，他認為要讓一個都市有魅力須具備歷史文化、現代機能以及產業活動等三項因子，這樣才能健全一個都市整體的發展機能。在這三項因子推動都市更新的情況下，可將都市更新分為三類，類型1是單棟建築的更新重建+歷史元素的保存，類型2是維護整建為主+引入產業，類型3是大規模的保存+現代化更新+引入新產業。

類型1是較為消極的更新型態，僅配合老舊建築(文化資產)的外觀，做一致性的規劃，使新舊建物立面相互融合。例如台北北福大稻埕-葉金塗宅更新案例，以建新如舊的方式進行更新重建，在保留原建物立面前提下，變更後外觀採用石材，加入更多歷史建築語彙，並於頂層採用柱式設計，讓新樓層與舊立面融合。

類型2主要是將老舊建物加以整修，並引入產業，帶動地區再生。美國波士頓法尼爾廳市集廣場即以「新舊融合」的方式進行改建，將原本3棟150年歷史的廢棄老舊市場，保留大部份建築物主體，更新後引入美食街，現在每年吸引千萬名觀光客，被稱為第一個成功的都市更新案。以歷史保存的觀點來看，它破壞了文化資產，然而它也確實帶動周邊金融區、商業區的發展，帶來土地增值的效益。從這個案例來看，更新不一定要拆除老舊建物，可思考由這些文化資產創造出它的歷史意義，進而成為地區再發展的誘因。

類型3的案例則是少之又少，較有名的案例如東京車站周邊地區更新，包含「丸之內」及「大手町.有樂町」。整個地區再開發係配合皇居，保留原100呎腰線作為群樓的高度線，並結合地下鐵路與本地所有建築聯通，加上建物的改建採用「建新如舊」的手法，使東京車站周邊地區更突顯出都其歷史意義。

歷史並非都市更新的阻礙或包袱

丁執行長表示，歷史並不是都市更新的阻礙或包袱，

都市發展適時將歷史元素一併考量，反而可以發揚都市的歷史特色。在台灣，我們擁有的歷史資源雖然比不上歐美等先進國家，但若每一個更新案都能夠把握機會，留下點滴的故事，充分運用容積移轉、建新如舊、都市設計、容積獎勵等各種手法，將為都市更新創造更值得期待的未來。



新舊建物的立面相互融合(圖為北福大稻埕更新案)

都市更新眷改土地處理原則公布

停止標售以參與權變為主

研究發展部主任 張志湧
研究員 陳恩右

國防部依國有土地清理活化督導小組第三次會議決議，台北市精華地區國有土地處分之限制，眷改土地亦應配合執行，另依行政院指導，有關國防部列管眷地涉及人民劃定更新單元案件，應仿財政部訂立公有土地參與都市更新之原則。因此，為了避免私地影響眷改土地之權益，進而加速都市更新事業推動，保障國家資產，在今(2012)年6月27日頒布「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」(以下稱處理原則)，以作為更新範圍內眷改土地處理之準據。

處理原則計有18點規定，說明處理原則的訂定目的、主辦機關、參與更新原則，明訂眷改土地參與更新程序、參與方式、注意事項，針對更新後房地計價方式、公共設施用地處理、地上物處理都有明文規定，另外對於已參與都市更新案件也有過渡條款的擬訂。

明訂參與都更、公辦都市更新之條件

其中，本處理原則第4點明定，面積達500平方公尺且占更新單元總面積1/2以上者，國防部得洽經各級都市更新主管機關、其他機關主導辦理都更、公開招標設定地上權之順序檢討辦理，但若非依前揭方式辦理時得以參與權利變換方式辦理，以維持實施都市更新之彈性。

未來，除政府主導更新案件，眷改土地參與都市更新

重要條文宅急便

四、更新單元範圍內之眷改土地面積合計達五百平方公尺，且占該更新單元土地總面積二分之一以上者，主辦機關得依下列方式順序辦理：

(一)洽經各級都市更新主管機關、其他機關主導辦理都市更新。

(二)公開招標設定地上權。
非依前項辦理時，得由民人主導以權利變換方式實施。

五、參與都市更新應以權利變換方式實施為原則。但更新單元範圍內之眷改土地全部為公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地得以協議合建方式實施，並依都更條例第二十七條第三項第五款規定專案讓售予實施者。實施者應於事業計畫中載明，倘未完成讓售，則以權利變換方式參與更新。

依第四點由各級都市更新主管機關主導更新者，其實施方式不限。

第一項讓售金額以該土地公告現值加二成核計。

六、眷改土地參與都市更新權利變換按應有之權利價值選擇分配更新後房地為原則。但因更新期程、地上物處理等因素考量，得選擇領取權利金。

應分配之權利價值未達各直轄市、縣(市)政府所定最小分配面積單元時，得領取補償金；分配更新後房地仍

實施方式以權利變換為原則，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地，但因更新期程、地上物處理等因素考量，得選擇領取權利金。針對領取權利金時機及核計方式也在本處理原則第7點有清楚規定，參與權利變換選配、選屋原則也在本處理原則第11點規定之。

訂定過渡條款 更新推動更順利

另外實務執行上，本處理原則發布前，已有許多更新案進入程序，甚至更已核定，所以為了維持計畫的穩定性，本處理原則第18點明定過渡時期之執行方式。本處理原則發布前，業經都市更新主管機關核定公告之都市更新事業計畫，依原核定計畫內容辦理；都市更新事業計畫已申請報核，主辦機關應於本處理原則生效後，向都市更新主管機關及實施者表明眷改土地不再辦理公開標售，並依權利變換方式參與更新。而計畫未於本處理原則發布後2年內經都市更新主管機關核定時，主辦機關得轉由政府主導公辦，以維護眷改土地之權益。

因此，該處理原則使眷改土地參與都市更新有明確依循，尤其大面積眷改土地如何參與更新、權益如何確保都有明確的方向，也弭除目前實務上實施者辦理眷改土地參與更新時之不確定性。詳細條文內容請自行參閱本基金會更新資料庫之法令專區(<http://www.ur.org.tw/>)。



有剩餘價值，未能達一最小分配面積單元(含車位)者，得領取差額價金。

七、權利金不得低於都市更新主管機關核定權利變換計畫中眷改土地更新後應分配之權利價值。實施者應於權利變換計畫發布實施之日起二個月內繳價，主辦機關於收到價款後得配合辦理產權移轉予實施者。有關權利金分配約定事項應於權利變換計畫內載明。主辦機關得委託專業估價者就權利金價值、權利變換估價、共同負擔合理性提供技術性之協助。但眷改土地面積占該都市更新單元土地總面積百分之三十以下者，應由主辦機關向實施者推薦至少一家專業估價者，若逾百分之三十者則為二家。

十八、本處理原則發布前，業經都市更新主管機關核定公告之都市更新事業計畫，依原核定計畫內容辦理，並於參與分配時依第七點推薦專業估價者。都市更新事業計畫已申請報核，主辦機關應於本處理原則生效後，向都市更新主管機關及實施者表明眷改土地不再辦理公開標售，並依本處理原則第五點、第六點辦理，建請實施者配合修改都市更新事業計畫內容。前項計畫未於本處理原則發布後二年內經都市更新主管機關核定時，主辦機關得依第四點辦理。

都更修法草案宣告都更已死？

基金會執行長 丁致成

「都更已死」過於誇大

內政部於今年六月(2012/6/14)提出都市更新條例的修正草案，由李鴻源部長親自於記者會中宣部修正方向內容。李部長雖然強調本次修法並非因應文林苑事件修法，但是外界一般均認為是對文林苑事件的回應。各界在了解修法方向之後，部分新聞媒體紛紛以「都市更新已死」的聳動標題報導。本人參加了幾場座談會也常有專家強烈認為都更已死。不過，本基金會認為這種解讀過度誇大，事實並非如此。

讀者應該深入了解內政部版的都更草案。本人在過去幾個月多次參與營建署都更修法的會議，實在讀不出「都更已死」的訊息。本人認為大部分修的條文應該是在強化兼顧權利人保護與有利推動都市更新政策的執行，換言之，更為精密的技術性修正，而非政府政策的緊縮。許多修正條文其實是把本來放在子法或行政命令的規定，搬到母法來，讓法源更為完備。

門檻調高的爭議

最受各界爭議的焦點第一應是條例22條同意門檻比例的調高。在文林苑事件中抗議者認為財產權是受憲法保障的人權，不可以多數決，必須百分之百同意。台北市政府在4月份提出修法草案時則全面提高同意門檻到90%。如果依照抗議者的主張或台北市的版本可能真的是都更已死，但內政部的草案中則只是微幅調整。原本事業概要只要1/10以上同意就可以申請，但修法草案提高至3/10(更新會申請)或5/10(更新事業機構申請)以上。事業計畫的送件門檻只是略為增加(詳見下表)。而不計算人數的門檻由原本4/5的面積比例，修正草案提高到9/10。

對於有心推動都市更新事業的社區或實施者而言，追求全體同意及社區和諧永遠是最終的目標，所以提高門檻只意謂著送件到政府審議的時間稍延後，等到共識度更高的時候再送件，並不是就不能做更新了。共識度高，代表爭議較少，政府及審議會審議時都會更快，有利更新審查加速。

事業計畫申請送件同意門檻修正比較表

類別	原條文			內政部修法草案		
	迅行劃定更新地區	一般更新地區	民間自劃單元	迅行劃定更新地區	一般更新地區	民間自劃單元
合法房屋人數	1/2	3/5	2/3	2/3	3/4	4/5
土地人數	1/2	3/5	2/3	2/3	3/4	4/5
合法房屋面積	1/2	2/3	3/4	2/3	3/4	4/5
土地面積	1/2	2/3	3/4	2/3	3/4	4/5

當然，回想當年九二一震災後的幾年，社會輿論及立法委員普遍認為都市更新事業計畫的門檻太高，不利重建，還特別立法「九二一震災重建暫行條例」降低同意門檻為1/2同意即可。此後，都市更新條例也仿照暫行條例降低災後及重大建設「迅行劃定」更新地區之同意門檻。如今，竟然僅為單一個案否定過去普遍的社會共識，如此昨非今是的做法頗令人費解。

刪除協議合建徵收條文

另一個引起爭議的焦點是草案中刪除了條例25-1條有關協議合建可以請求政府徵收不同意戶財產之條文，輿論認為從此沒有法條可以處理不同意戶。這是非常大的誤解，因為至今沒有任何個案是引用25-1條徵收私有財產，文林苑一案是權利變換依36條強制拆除，而36條仍在並未刪除。

本基金會贊成刪除25-1條，因為該條文剝奪了不同意戶參與都市更新後分配之權利，與都市更新條例立法原意保障地主參與都市更新權利之基礎相違背，有違憲之虞。此一論點不只是內政部及本基金會，抗議者中之部分學者及法律人士亦有相同的看法，是難得具有共識的修正條文。該條文的刪除完全不影響目前進行中之大多數都市更新事業。

25-1條之立法係於2005年6月22日所公布，並非都市更新條例1998年原始之立法，也非內政部所提出之條文。當年係由黃姓立法委員所提出。社會輿論普遍認為該條文是因為黃委員自己經營建設公司從事更新業務，為了某更新案量身打造之條文，並不洽當。

強制拆除更為嚴苛？

文林苑爭議焦點在於政府強制代為拆除，其法源在於更新條例36條。抗議者認為該條文違憲，台北市政府也認為有疑慮。於是立法委員多人連署要求釋憲，但遭到大法官會議的拒絕，其理由是「該法已行之有年，立法機關若認為不妥應先行使職權修正法律而不可得，才由大法官釋憲」。內政部及本會之立場一致，認為該條文立法目的是

保障全體地主之權益增進公共利益，依照憲法23條以法律限制之，並無違憲之虞。

修正的條文並未刪除36條，主管機關仍然應該代為拆除，但強化其程序之嚴謹度。首先，條文中區分了政府主導及民間主導二類。由政府主導之更新案，由實施者逕為代為拆遷；民間主導之更新案，則應經過雙方協調、主管機關調處、司法機關裁判後，始由主管機關代拆遷。條文草案中雖然沒有言明司法機關裁判是民事法院還是行政法院，但從上下文觀之，司法機關係針對權利變換計畫行政處分之救濟，因此應該是屬於行政法院。

以文林苑的案例來看，其實本次修法的內容並不會影響其實際的時間及流程。文林苑案也是在行政法院二審定讞之後市政府才執行強制拆除，與新修法條草案的執行程序完全相同。

未拆除不得預售房地

本次修法草案中被稱為文林苑條款的，就是新增：「更新單元範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，實施者不得辦理更新後土地及建築物銷售。」相較於原台北市所提出之版本：「未拆除或遷移完竣前，實施者不得申請建築執照。」內政部版算是比較務實可行的版本。



修法草案中納入文林苑條款

內行人看門道：真正修正重點

這次都市更新條例修法幅度之大，前所未見。更新條例現行條文67條，本次修正48條，新增17條，刪除1條，修正後共83條。在內政部的修法草案中，條次全部釐整，等於是一次全新的立法。整體而言，本基金會仍然相當正面肯定此次之修正草案，其中特別值得關注的十項重點整理如下：

1. 保障居住者權益列為立法目的之一，宣示都市更新絕非推土機趕走居民之惡法。
2. 縣(市)主管機關劃定更新地區必須擬定「都市更新計畫」指導個別更新單元之事業，不再是原條文「視實際需要」擬定都市更新計畫。這是都市更新與都市計畫公共利益之間連結的重要關鍵。

3. 事業概要改為實質審議。原本事業概要決定更新單元範圍是主管機關之權責，未來將變成由都市更新審議會實質審議，事業概要同意門檻因此也配合提高。
4. 未劃定更新地區民間自行申請劃定單元，不再是單獨的程序，而是併事業概要申請審議程序進行。單元劃定基準必須由地方都市計畫委員會通過，有妨礙公共安全、公共交通、都市機能、公共衛生等情事才能劃定。避免目前更新單元浮濫劃定之情事。以上這三點都是為了強化都市計畫與都市更新之間的關聯性，避免所謂建商「圈地」之情事。
5. 事業計畫必須與權利變換計畫併送，權利人在公開展覽期間得撤回原簽訂之同意書。同意書之簽訂時機及效力將另訂子法規範，避免所謂空白授權之情事。
6. 更新事業資訊之公開、通知、公示送達之程序、都市更新事業機構之資格經驗、權利人為維護其權益得組成促進會、更新會得委託專業機構辦理更新、權利人可以現金負擔費用、計畫書內容更為完備等清楚明定於法條中。其實這部分的修正屬於技術性的修正，原本雖然法無明定，但目前實務上也是類似執行的方式。
7. 解決執行疑義：過去十餘年都市更新執行案例遇到不少公同共有、未辦繼承土地、祭祀公業土地參與更新如何保障其權利等問題，本次修法都提出明確的解決之道。
8. 權利變換估價師之選任，由原本全部由實施者指定，修正為由實施者與權利人共同指定，無法共同指定時則由實施者自政府建議名單中抽選，以避免過往建商操控估價使地主權益受損。
9. 不參與權利變換之地主補償，原來是以更新前權利價值補償，修正為以更新後權利價值補償，避免不參與地主權益受損。
10. 本次更新條例修正中最大宗其實是「公有土地參與更新」及「政府主導更新」的部分。光這部分就新增9條修正4條條文，可說是1988年當年立法之初遺漏的一大部分如今完全補齊。過去政府主導更新在公開甄選實施者時幾乎沒有法令之明確規範，若以准用促參法或採購法之方式又不能完全符合都市更新之需要。因此新增的條文將為政府主導更新立下明確之法源規範，並且明定主管機關可成立行政法人實施更新事業。至於公有土地也不是民間更新實施者可以任意劃入更新單元範圍內，一定規模以上的公有地更新必須由政府主導。此一部分的修法更證明政府對於推動都市更新有更強的政策決心，不再只是民間開發商圈地開發之工具。

修法結果尚待觀察

目前大家所看到都市更新條例的修正草案其實尚有非常多的變數，行政院草案版本尚未出現，是否全盤接受內政部版仍是未定數。至於進入立法院之後更是有很大的不確定性。因此，社會大眾及建築投資業者不須要過度反應，各界若有意見可以利用這段期間充分討論交換意見，相信台灣成熟民主社會的集體智慧一定可以修訂一部符合社會公平正義又可以有效執行的都市更新條例。UR

國揚天母更新完成

本基金會協助國揚實業規劃天母入口新亮點

業務部主任 麥怡安
規劃師 黃映捷

本案位於臺北市士林區中山北路六段與忠誠路交叉口，太平洋SOGO崇光百貨南側，隔中山北路與忠誠公園相望，西側臨中華電信石牌機房，南臨福華路128巷，西側距離捷運淡水線的芝山站約150公尺。

更新前使用為傢俱賣場、汽車修護廠、鋁門窗、機車等商店，樓高多為1~2層樓，屋齡超過30年，建物老舊窳陋，巷道違規停車情形嚴重，消防救災困難；是以臺北市政府於2000年6月26日公告劃定「士林區·中山北路、忠誠公園西側更新地區」，其範圍即為本更新單元範圍。

工業區變更 帶動地方繁榮

在1990年代，更新單元附近原先為一整片工業區，由於臺北市都市的快速擴張，逐漸將士林地區納入發展用地，住宅需求亦大幅提昇，市府遂於1992年公告之「修訂士林區雙溪堤防以北磺溪堤防以東中山北路以西所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案」中，將更新單元本身及東側、南側街廓變更為「第三種住宅區」使用。



更新單元範圍圖



更新前建物老舊且住商混雜

另一方面，因應產業轉型，基地北側士林電機舊址亦已於2002年變更商務產業專用區，而其中扮演商業設施SOGO百貨天母店亦已完工並於2009年5月開幕，成了天母地區購物新主力商場。西側之中華電信石牌機房亦已閒置多年，刻正辦理機關用地專案通盤檢討中，未來亦將可透過回饋機制，在提供社區適當公共設施後，轉變為商業

區使用。

如此一來，本案將可與北側的太平洋SOGO崇光百貨、中鼎總部大樓等串接起來，形成天母一帶的零售商業、辦公圈，而個案變更回饋的廣場、公園、活動中心滿足休憩需求，相信本案必定能成為生活機能充實、舒適便利之適居地。

結合信託機制 原住戶全部參與

本案更新前所有權人共34人，住戶共30戶，包括22戶合法建物以及8戶未登記之舊違章（僅是未辦理保存登記，且居住人與土地所有權人為同一人或互為親戚），多為在此居住了20多年的鄰居。早期有多家建設公司在此整合，在國揚實業的努力下，得到多數所有權人的支持而擔任實施者，於2007年11月向主管機關申請事業及權利變換計畫報核，歷經14個月的審議，在2009年1月核定公告，同年6月26日即取得建造執照，花了將近3年時間施工，在今(2012)年5月完工取得使用執照。

在擬定事業計畫階段中，國揚實業與住戶溝通，更新後的分配除了讓原住戶全部參與之外，店面戶規劃悉數滿足所有權人需求，使事業計畫同意比例從申請報核時的79%上升到變



更新後將成為天母地區視覺新焦點



與太平洋SOGO崇光百貨、中鼎總部大樓串接起來，形成天母一帶的零售商業與辦公圈

更事業計畫核定時的92%，未出具同意書之所有權人也同意將自己名下的產權信託本案的信託銀行，達成所有權人100%實質同意的完滿結局。

規劃人行步道 營造優質步行體驗

本更新單元距捷運芝山站相當近，步行僅需5分鐘，但卻因巷道狹窄、違規停車嚴重，而讓行人備感威脅，降低步行之意願。有鑑於此，本案在規劃時便已考量步道系統的完整性，而於更新單元東側及南側沿計畫道路部分，結合原人行道規劃留設更舒暢的人行步道，整體設計店鋪招牌、燈光、休憩座椅、景觀植栽及街道家具等設施，營造豐富、安全且多層次的人行空間。

優美幾何立面 樹立天母新地標

本案基地形狀南北狹長，東面中山北路側的長度達80公尺，且正對著忠誠路，建築師以東面作為建築物的正面，將荷蘭知名新造型主義的藝術家－蒙德里安（Piet Cornelies Mondrian）的幾何分割造型轉化為建築立面語彙，運用飾板組合為框架，講究分割的比例美學，高質感的白色結晶化玻璃與深色隔柵所交織的韻律，豐富了中山北路六段的建物表情，而主外框的白色調與北側的SOGO百貨等較為明亮的新建大樓互相呼應，成為進入天母地區視覺的新焦點。

計畫內容摘要	
案名	臺北市士林區蘭雅段二小段87地號等30筆土地都市更新事業
基地位置	士林區中山北路六段・忠誠路交口，忠誠公園對面
實施者	國揚實業股份有限公司
基地面積	2,751㎡
使用分區	第三種住宅區
更新前	產權：全為私有 所有權人：私有土地34人（全數交付信託） 舊違章：1,309.76㎡，8戶 合法房屋戶數：22戶，合法建物面積：2,154.80㎡ 停車位：更新前無設置停車位
更新後	用途：一般零售業、一般事務所、集合住宅 實設建蔽率：44.94% 實設容積率：312.89% 更新獎勵容積：1,179.86㎡（26.44%） 增設公用停車空間獎勵：1,237.95㎡（20%） 總樓地板面積：30,987.08㎡ 構造樓層：RC造，地上13層/地下3層 停車位數：汽車171輛，機車231輛 總戶數：82戶 參與分配：30戶
實施方式	權利變換
實施費用	1,250,187,826元
總銷金額	3,145,749,589元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	金以容建築師事務所
不動產估價	宏大不動產估價師聯合事務所 巨秉不動產估價師聯合事務所 麗業不動產估價師聯合事務所

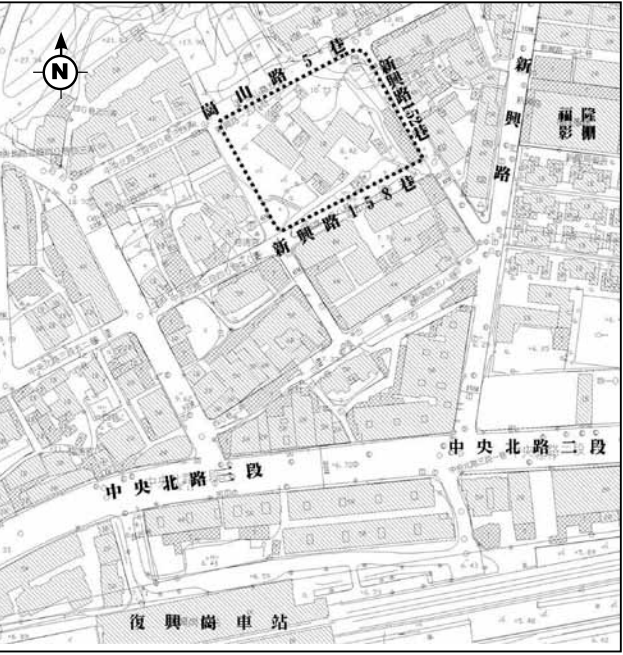
更新事業推動歷程	
2000.06.26	公告「士林區・中山北路、忠誠公園西側更新地區」
2006.09.13	事業概要公聽會
2006.09.28	事業概要申請
2006.12.01	事業概要核准
2007.08.24	事業計畫及權利變換計畫公聽會
2007.09.20 ～10.19	權利變換計畫申請分配
2007.11.05	事業計畫及權利變換計畫申請報核
2008.01.24 ～02.22	事業計畫及權利變換計畫公开展覽
2008.02.14	事業計畫及權利變換計畫公辦公聽會
2008.03.25	幹事會審查事業計畫及權利變換計畫
2008.10.13	委員會審查事業計畫及權利變換計畫（第一次）
2008.11.17	委員會審查事業計畫及權利變換計畫（第二次）
2009.01.08	事業計畫及權利變換計畫核定
2009.06.26	核發建築執照
2010.03.25	變更事業計畫及權利變換計畫申請報核
2010.08.20 ～09.18	變更事業計畫及權利變換計畫公开展覽
2010.08.31	變更事業計畫及權利變換計畫公辦公聽會
2010.11.05	幹事會審查變更事業計畫及權利變換計畫
2011.02.11	審議會審查變更事業計畫及權利變換計畫
2011.03.29	變更都市更新事業計畫及權利變換計畫核定
2012.05.22	取得使用執照
2012.05.29	建物測量成果圖完成
2012.08.22	完成釐正權利變換相關圖冊

北投勝陽富田完工

本基金會協助勝陽建設打造北投新地標

策略規劃部主任 錢奕綱
資深規劃師 呂明暉

本案位在北投區崗山路5巷、新興街152巷、新興街158巷所圍之完整街廓，鄰近中央北路三段與捷運復興崗站；單元內建物多為超過60年之土造與磚造建物，環境雜亂與週邊發展差異過大。自2007年1月劃定為更新單元至2012年7月底取得使用執照，歷經5.5年，終於以100%同意之協議合建方式完成本案更新。



更新單元範圍圖

空地比過大之波折

本更新單元依更新條例第11條規定自行劃定更新單元，並經臺北市政府於2007年1月17日公告劃定，惟當時因基地現況為磚造平房與菜園等低度利用，都委員會裁定並非都市更新政策所著重之都市更新地區，故限制不得申請更新時程獎勵及更新單元規模獎勵，對於本案影響甚大；但次年（2008年）6月13日因通案性解除空地比限縮容積獎勵的規定，重新公告更新計畫後，實施者爭取回相關容積獎勵約13.3%，於同年7月又重新送審更新事業計畫，以利與地主整合。

開闢計畫道路，留設舒適之人行步道

本案雖為完整街廓，但除北側崗山路5巷外，其餘道路皆未完全開闢，為改善附近交通狀況、打造流暢之人行、車行動線，實施者努力協調未開闢計畫道路之地主，取得部分道路用地捐贈同意書，辦理捐贈約1,396㎡，其餘道路用地則依不同性質辦理有償撥用、無償撥用與提撥經費請求徵收，總共開闢約1,635㎡的計畫道路，爭取約23.95%容積獎勵，並將取得成本與開闢費用納入共同負擔費用中。

除協助開闢計畫道路外，建築師針對基地立地條件與高低差，以28.4%的低建蔽率規劃將建築物量體退縮設計，



更新前多為磚造平房



更新後改善整體都市環境

四周留設4公尺寬之人行步道，創造高綠覆率開放空間、休憩平台，配合坡地變化以多層次的植栽增加視覺穿透性，使建築物能與周遭環境自然調和，讓人在開放空間中體驗更豐富的感官經驗。

歷經兩次變更，順利取得使照

本案更新後興建兩幢四拼，地上21層、地下4層RC造的集合住宅，2009年4月事業計畫核定後，隨即於同年8月取得建照，並於2010年4月動工興建。惟因建照審核調整與地籍整理，實施者於2010年7月依更新條例第19條之1辦理事業計畫簡易變更，配合變更相關圖說與更新產權狀況。後又因配合住戶需求調整相關建築圖面與戶數變更，遂於2011年9月辦理第二次變更，直到今(2012)年7月核定後，隨即於月底順利取得使用執照，宣告完工。

本案更新完成後，將提供社區增設停車位，舒緩鄰近地區停車問題，並藉由開闢道路方式使週邊交通更為順暢，加強防災功能。期望本案之完成可誘發附近舊社區之更新，改善整體都市環境、重塑都市景觀。



計畫內容摘要	
案名	擬定臺北市北投區桃源段二小段251地號等17筆土地都市更新事業計畫案
更新後案名	勝陽富田
基地位置	北投區崗山路五巷・崗山路交口
實施者	勝陽建設股份有限公司
基地面積	4,320㎡
使用分區	住三
更新前	產權：私有土地4,187.05㎡、公有土地132.95㎡ 所有權人：私有土地3人、公有土地1人
更新後	用途：集合住宅 實設建蔽率：28.40% 實設容積率：371.25% 更新獎勵容積：4,860㎡(50%) 增設公用停車空間獎勵：1,458㎡(15%) 允建容積：16,038㎡ 總樓地板面積：30,793.45㎡ 構造樓層：RC，地上21層/地下4層 停車位數：汽車：259輛，機車：433輛 總戶數：144戶
實施方式	協議合建
實施費用	1,703,846,172元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	江培珩建築師事務所
不動產估價	宏大不動產估價聯合事務所

更新事業推動歷程		
更新地區(單元)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	2009.04.02	
取得建造執照	2009.08.21	
動工典禮	2010.04.16	
申請變更事業計畫	2010.07.02	
變更事業計畫幹事會審查	2010.08.30	
變更事業計畫審議會	2011.05.02	
變更事業計畫核定	2011.08.29	
申請變更(第二次)事業計畫	2011.09.19	
變更(第二次)事業計畫公開展覽	2012.01.18~02.10	
變更(第二次)事業計畫公辦公聽會	2012.02.09	
變更(第二次)事業計畫幹事會審查	2012.03.08	
變更(第二次)事業計畫審議會	2012.05.14	
變更(第二次)事業計畫核定	2012.07.02	
取得使用執照	2012.07.31	

臺北市信義區犁和段公辦都更招商成功

策略規劃部主任 錢奕綱
助理規劃師 楊仁獻

本基金會協助臺北市政府再度辦理公開評選信義區犁和段公辦都市更新案，今(2012)年1月30日公告招商，於4月28日截標，共有四家廠商參與投標，6月3日辦理第二階段綜合評審，經過五個小時評選後，最終由「潤泰創新國際股份有限公司」獲選為最優申請人，以共同負擔比例29.38%得標，低於公告比例33%，並已於8月16日簽約完成。得標廠商潤泰創新國際股份有限公司將於240天內提出都市更新事業計畫及權利變換計畫向主管機關申請審議，全案預計2017年興建完工。

臺北市中心難得精華地段

本招商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平方公尺，基地位置距離文湖線六張犁捷運站僅約150公尺，周邊辦公及住宅大樓林立，區位條件良好，屬生活機能完善之地區。

本案在初期即針對範圍大小進行評估，在推動上不排除整合私權且希冀加速活化公有閒置土地，為了有效提升公有土地使用效率為前提下，並不造成相鄰土地無法辦理更新之情形產生，本案透過地區說明會的形式，說明公辦都市更新的想法與理念，並藉由說明會時的溝通互動瞭解鄰地私地主意願，讓公辦都市更新更具意義。

基地產權單純降低投資風險

本基地現況兩筆皆為公有土地，建物現況為信義區六張犁派出所和警察職(眷)舍，以及部分違占使用，然派出所的職(眷)舍需交回臺北市政府警察局，本案將透過權利變換模式開發，更新後部分作為臺北市政府警察局六張犁派出所使用，部分作為公營出租住宅，違占使用全數交由臺北市政府警察局處理，以降低投資人的投資風險。市府期許公辦都市更新案的推動，能帶動周邊私有土地之再開發意



信義區犁和段招商範圍示意圖

願，更期望作為臺北市政府主導公辦都市更新案之楷模。

招商模式量身打造 吸引投資人

本招商案備標過程歷時約一年半，為本案量身打造最適合的招商條件，亦透過公開閱覽草案、釋疑和招商說明會，讓投資廠商充分瞭解本案規劃內容和相關資格條件。本次招商文件在操作的執行上具有以下特色：

1. 決標方式採一次投標分段開標，以共同負擔比例最低者為最優申請人。
2. 估價師選定由臺北市估價師公會推薦名單，並由相關權利人共同公開抽籤決定之。
3. 引入專案管理機制(PCM)，維護興建品質及擔任監督和品管之角色。

得標廠商極富創意獲得最優申請人

本招商案最終由潤泰創新國際股份有限公司得標，在設計上除須符合臺北市政府警察局六張犁派出所使用需求外，還須符合臺北市公營出租住宅訂出的房型配比。本案建築設計上須極富巧思，建築物量體以綠建築整體設計，外觀以簡潔線條為主，期望呈現輕巧、透光、韻律變化之現代建築風格，與周遭建物有種相互契合的美感，創造出本區友善的都市空間美學。

經驗累積輔佐公辦更新案更上一層樓

本基金會協助臺北市政府順利與得標廠商完成簽約，成為完成簽約的第二案，奠定良好的模式，期許更多的經驗累積協助各主管機關推動都市更新公辦案，並帶動周邊私有土地有效的再開發利用，促進整體的都市更新發展，符合都市更新之美意。



信義區犁和段招商說明會廠商踴躍出席

日本千葉大學來台訪問

更新事業部主任 麥怡安
規劃師 林宜樺

本基金會自2002年與日本再開發推動者協會簽訂友好協議以來，長期來持續交流，除就都市更新法令機制交換資訊外，亦不定期派員互相參訪觀摩。本次參訪即由日本再開發推動者協會國際交流委員會委員小林義和先生發起，小林先生畢業於千葉大學，曾於2008年代表日本再開發推動者協會來台訪問本基金會，針對日本與台灣都市更新法令機制進行討論。2009年營建署主辦台日技術合作計畫邀請日本專家來台，小林先生亦為受邀專家之一，針對日本市街地再開發事業政府引進民間投資開發機制進行演講。鑑於幾次友好交流經驗，小林先生推薦母校千葉大學建築系片山律教授及校友來台參訪。

本次安排參訪4個都市更新案例，分別為大同區「大同世界二期」、士林區「國揚天母」、大同區「廣宇首善」以及大同區「興洋興天地」。而日本的國情、法令制度與台灣略有差異，參訪過程不斷針對兩國都更之異同進行熱烈討論。在日本，租地權與租屋權在都市更新中皆有其一定的權利，但在台灣則無。另外，公有土地上有違占戶之

情形在日本較為罕見，故違占戶的形成原因以及其參與都更的處理方式也是日方非常感興趣的部分。

各案實施者皆準備充分的資料並作詳細的解說，使日本對台灣都市更新也有更深一層的了解。尤其是小林先生於2009年受邀來台時也曾參訪「首善」，當時仍在施工期間僅略見雛型，此次再度參訪，見證到「首善」的成功，更覺特別有意義。本次豐富的行程讓日方留下美好的回憶，日方也對各實施者及本基金會之熱情招待深表感謝。



UR

2012年6月~2012年8月基金會工作日記

6月

- 3日 協助臺北市財政局委託辦理信義區犁和段公辦更新案招商評審會議
- 4日 新北市城鄉局委託辦理都市更新推動計畫案第一期進度審查會議
- 13日 參加臺北市更新處委託辦理民間申請自劃更新單元涉及本府各機關業務事宜會議
- 14日 欣暘建設委託辦理汐止區新峰段更新案公聽會
- 15日 參與新北市都市更新審議原則第2次研商會議
- 19日 虹欣建設委託辦理南港區玉成段更新案鄰地協調會；參與營建署都市更新法規電子化系統投標評選
- 20日 國揚實業委託辦理中山區吉林段更新案地主說明會
- 21日 營建署委託辦理都市更新電子化投標評選會議
- 22日 臺北市更新處策略性再開發地區公辦更新案投標評選
- 25日 大陸建設委託辦理中山區長安段更新案公聽會
- 26日 參與臺北市都發局自行劃定更新單元環境評估標準指標六研商會議；
- 27日 新北市財政局委辦新莊文德段公辦更新案會議
- 28- 臺北市更新處委託辦理都市更新相關法令制度檢討評選會議；
- 29日 新北市委託辦理「2012新北市政府都市更新法令實務工作坊」第三場次(初階班)

7月

- 2-6日 與中國科技大學合辦教師赴公民營研習都市更新講習參訪
- 4日 臺北市更新處委託辦理策略性再開發地區公辦更新案第2次評選會會議
- 6日 邀請美國達拉斯市永續發展與營建部門副局長Peer Chacko演講
- 10日 欣暘建設委託辦理汐止區新峰段更新案第1次都更暨都設聯審專案小組會議
- 11日 臺北市更新處委託辦理都市更新相關法令制度檢討第2次評選委員會會議
- 13日 接待日本千葉大學教授一行5人參訪臺北市都市更

新事業

- 16日 協助詔安建設及兆鴻建設申請更新事業，參加臺北市更新審議會103次會議審議通過
- 19日 基隆市政府委託辦理基隆火車站工作計畫書審查會議
- 20日 臺北市更新處委託辦理民間申請自劃更新單元評選委員會會議
- 26- 新北市委託辦理「2012新北市政府都市更新法令實務工作坊」第四場次(進階班)
- 27日 參與營建署都市更新法規電子化系統廠商評選會議；
- 26日 新北市委辦板橋(浮洲地區)通檢主計案內政部都委會第3次專案小組會議

8月

- 2日 參與營建署都市更新招商規劃講習會議
- 6日 臺北市財政局委託北投新民段更新案會議；
- 8日 基隆市政府委辦基隆火車站審查會議
- 9日 臺北市更新處委辦更新資料調查與分析投標評選會議
- 13日 基隆市政府委辦基隆火車站公辦更新案期初報告審查會議
- 15日 協助華固建設申請更新事業，參加臺北市更新審議會第105次會議審議通過
- 17日 京城建設委辦博愛社會住宅更新事業，參加高雄市更新審議會審議
- 20日 新北市委辦板橋浮洲地區通檢細計市都委會專案小組第3次會議
- 21日 富達鋼鐵委託辦理松山區寶清段更新案幹事及權利變換計畫審查小組會議
- 22- 營建署委託辦理都市更新電子化初期初審查會議
- 25日 邀請日本再開發推動者協會國際委員會黑澤俊彦委員長及西川伸男副委員長演講
- 23日 京城建設委辦博愛和平住宅更新事業，參加高雄市更新審議會審議
- 24日 新北市委託舉辦「轉動新北都更 國際研討會」
- 28日 臺北市財政局委託辦理北投區新民段公辦更新案申請劃定更新地區說明會

EVENTS

美國達拉斯市的都市復興

本基金會邀請永續發展與營建部查克副局長分享德州經驗

研究發展部主任 張志湧
助理研究員 江玲穎

本基金會很榮幸於今年7月6日邀請達拉斯市永續發展與營建部查克(Peer Chacko)副局長蒞臨演講，演講主題特別談到達拉斯市中心發展與規劃策略，並且分享特有的規劃工具「稅收增額財務制度(Tax Increment Finance)」的機制與執行經驗分享。

透過政策引導 穩固美國重要財經中心地位

演講首先提到達拉斯背景介紹，進一步說明「前進達拉斯市綜合發展計畫(forward Dallas! Comprehensive Plan)」規劃過程，以及TIF特區規劃重點。從過去20年空間發展趨勢分析，達拉斯市中心是過去曾是最繁榮且主要的活動聚集地，但市民逐漸移居郊區，目前郊區與市中心呈現互相競爭的狀況，包括產業、生活品質與建設等。雖然近年美國經濟不景氣，但在達拉斯經濟發展卻仍保持穩定，主要是因為全美前500名的大型公司就有12間總部位在達拉斯市，所以達拉斯可說是美國重要的財經中心。

透過都市規劃振興經濟發展

達拉斯早期都市發展是不斷擴張，直到1980年代開始已呈現飽和狀態，而朝向將已開發地區進一步整合規劃再發展。經濟成長也歷經多次高低起伏，目前的經濟成長仍無法回到1980年代的全盛時期的高峰，但達拉斯市府仍會在每逢低迷時期提出特殊計畫來刺激經濟發展，像是在1980年代後期首次提出TIF機制、1990年代遭逢最低谷底時則推動輕軌電車系統、到了2006年首次提出綜合發展計畫，近年又遭遇房地產泡沫化，市府也正努力積極尋求刺激經濟成長的規劃策略。

表1.臺北市與達拉斯市的比較

項目	臺北市	達拉斯市
人口(百萬人)	1.2	2.6
土地面積(公頃)	100,016	26,947
人口密度(人/公頃)	12	96



達拉斯市街道計畫構想-從以車為主到以人為主的友善街道
資料來源：Peer Chacko副局長提供。

興建捷運系統大突破

達拉斯市就業地區集中於市中心，而住宅區則多分布於周邊外圍郊區，通勤旅次與長度是相當高的。90年代提出的捷運系統可說是美國重要突破，規劃評估可行性顯示雖然需求度不高，但卻以市民投票表決而通過提案，經費籌措則以13個都會區城市提供1%營業稅支援興建捷運系統，而系統路線規劃主要經過低密度地區，希望帶動都市成長。

河道周邊景觀改善 期許順勢帶動房地產開發

另外，為了解決洪水問題，市府提出「Trinity River Vision (Trinity河道週邊地區改善計畫)」也是一項長期規劃，河道兩側現況都是堤防，希望未來可以透過河道兩側景觀改善並興建地標性建築，同時可帶動週邊房地產開發並提升經濟成長；為了創造地標性建築，市府特別委託西班牙建築師上城區(Trinity Uptown)的橋梁進行設計規劃，目前已有一座橋樑落成完工。河道改善計畫主要經費來源



將會以河道旁的高速道路營收費用來支援，並且透過河道清淤工程來支應高速公路建置工程所需之成本與材料，藉以有效降低興建高速公路之工程成本。

綜合發展計畫引導各項開發

而達拉斯市綜合發展計畫(forward Dallas Comprehensive Plan)在2006年首次提出，企圖整合過去零星的計畫內容，包括捷運計畫、Trinity河道週邊地區改善計畫、發行基礎設施公債計畫等。提出未來發展重點包括強化捷運系統開發、健全鄰里關係、透過公共投資加強經濟策略、永續發展等；而土地使用方式將以沿捷運站周邊聯合開發且人行空間改善為主要目標，且以住商混合模式進行規劃。以捷運站周邊開發為目標與達拉斯人口發展趨勢是相呼應的，因為人口老化趨勢未來生活需求空間將會逐漸縮減，並以捷運站周邊為主要區域，故朝向集中再開發市中心老舊社區，提供老年人口生活所需；因此，規劃策略則提出新式以形式為基礎的土地使用管制法規(Form Based Code)，企圖突破過去著重建築物使用為主要管制內容，轉變改以建築物外觀與街道關係為主軸，導入都市設計觀點的土地使用管制。

另一方面，市府更提出「完整街道(Complete Streets)計畫」，逐步拓寬人行街道、設置街道家具、增加景觀改善等，讓街道成為城市中重要的開放空間，希望從以車為主到以人為主的友善街道。市府更制定街道景觀規劃手冊，要求公私部門共同遵守。

為了逐步引導達拉斯都市再開發工作，綜合發展計畫提出另一重要規劃「達拉斯下城區360計畫(Downtown Dallas 360)」，提出五大項策略及五個重點開發地區，而空間發展策略則透過輕軌系統、街車路線規劃以及下城區街道分級系統整合規劃，並配合社區路口意象作連結；進一步開闢公共設施，規劃開闢四處公園，目前已開闢兩處；而五個策略開發地區(Development Focus Areas)則



達拉斯下城區360計畫的五大開發重點地區
資料來源：Peer Chacko副局長提供。

將由公私合夥開發，此五個重點開發地區皆位於下城區外圍密度較低的區域，以下分別說明此些地區之現況與規劃方向：

1. Main Street：早期多為街車佔用街道且人行空間不友善，規劃未來透過街道改善計畫提升街道景觀與行人空間。
2. Farmers Market：傳統市場未能有效使用，經濟效益不高，規劃重新開發市場使用，市場週邊則將規劃為中低收入為主的平價住宅。
3. South Arts District：達拉斯藝術特區南邊地區現況多以空地閒置，產權相當單純為單一地主所有，故市府規劃未來將作住宅開發。
4. Lamar Street Corridor：連結會議中心與娛樂特區的重要道路，但現有使用仍屬低密度開發，希望能引進國際級旅館來提升此區域的開發使用，該旅館更由市民投票表決並由市府出資開發建設，企圖誘導私部門開發商能有意願進駐。
5. Reunion / Union Station：現況多為低密度使用，將引導私部門開發商進駐開發。

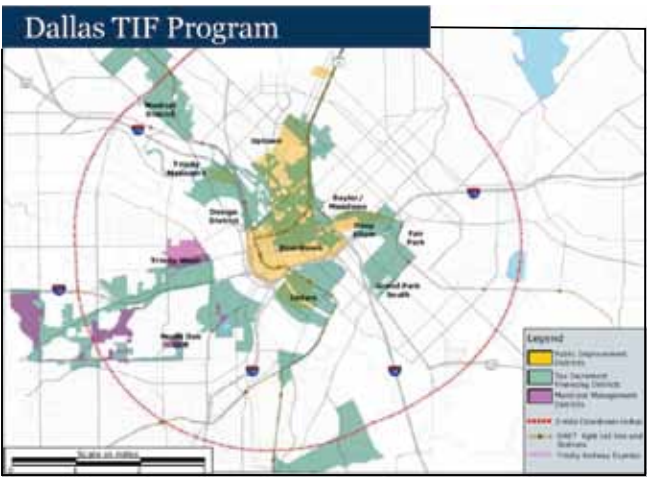
「達拉斯藝術特區 (Dallas Arts District)」位在市中心區，在五年前開始陸續開發，最早的開發案是交響音樂廳，而公部門提供基礎建設引導私部門逐漸有意願進駐開發，包括Nasher Sculpture Center、Winspear Opera House、Sammons Park等，而特區中的達拉斯市表演廳(City Performance Hall)則是由市府出資建設。

「凱利沃倫平台公園(Klyde Warren Deck Park)」位在高速公路旁的平台公園，目前正在施工中，公路是由州政府興建管理，而平台公園建設資金包括州政府、市府出資外，更向週邊地主募集資金，而地主願意出資也是因為認為公路建設與公園興建將有助於未來周邊房地產發展，且公園規劃是由非營利組織協助規劃，而促成募款工作。附近開發案陸續出現，已有部分建案即將完工，但可看出市民對於平台公園建設的支持。

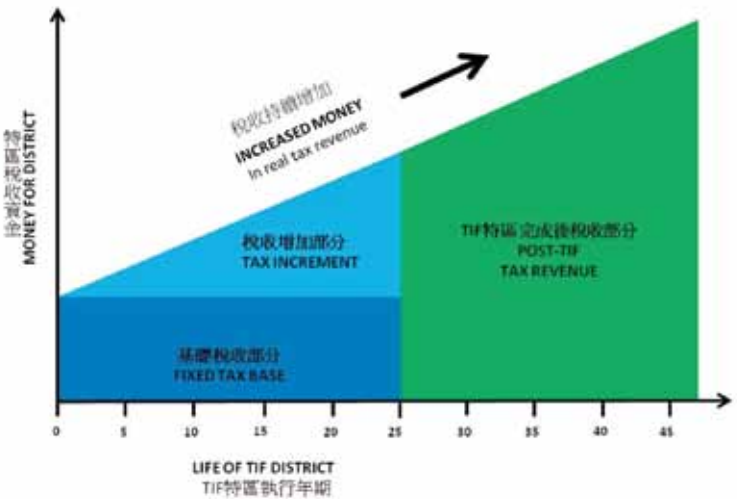
稅收增額特區(Tax Increment Finance Districts)

最後，副局長提到「稅收增額特區(Tax Increment Finance Districts)」，這也是達拉斯都市更發展與交通導向發展的重要工具，作為提高開發商進入再開發地區開發的誘因。

達拉斯TIF特區計畫已有執行20年的經驗，目前已有2處執行完成，尚有28個特區規劃開發中，區位多位在捷運站周邊或市中心；TIF機制簡單說就是在特區成立後的將會把基礎稅收作為市府基礎建設施用，另增加稅收的部分則可作為未來改善特區及補助開發案資金，當特區計畫結束後稅收總量也將持續增加，對市府是有益的，而對於地主(即納稅義務人)是沒有影響的。



達拉斯TIF特區區位分布圖(圖上綠色區塊即為目前28處特區位置)
資料來源：Peer Chacko副局長提供。



TIF機制稅收示意圖
資料來源：Peer Chacko副局長提供；本基金會整理。

達拉斯TIF過去20年執行效益，平均每1元TIF資金可帶動7元的私人投資；從TIF案例來談，下城連接TIF特區(Downtown Connections TIF)主要特色則是連結密度較高下城區與密度較低上城區，但下城區較多閒置高樓，上城區現況則租金較高且開發需求較穩定，在這個特區中就是透過上城區的穩定開發所收到的TIF資金以及特區中公共投資經費來援助下城區的開發建設。

最後，副局長也提到從TIF機制的重要觀念，像是重點是設置地區性的考量而不是單一開發案，還有就是TIF特區應該要已有初步的開發構想，才能有效推動特區開發，更建議在執行過程中仍要有檢討機制。而在公私部門合作方面，通常在與私部門合作過程，市府應該要採用較具有彈性的工具來與私部門合作，才能夠有效的相互配合共同開發。

台美經驗交流討論 美國都市規劃方式值得借鏡

會議最後本基金會丁致成執行長針對TIF機制市府是否可能發行債券提出疑問，Peer Chacko副局長也說到考量風險問題，所以市府不願發行TIF債券，而是讓開發商向市府提出申請，在開發完成後再由市府分期撥付補助款項，而開發商亦可透過市府核准文件進而貸款籌措開發資金。另外，錢奕綱主任也詢問TIF前期規劃時間如何取決以及如何判斷各TIF特區規劃的可行性，副局長說明通常需要25~30年，也會隨著開發案規模而有所增減，而且市府是在開發完成後才分期撥付補助資金，所以在TIF期間也不至於有會有太大的損失。

最後，本基金會張隆盛董事長則認為美國稅收增加可行的，但在台灣的稅收結構是完全不同的，加上稅收運用方式也受到許多牽絆，張董事長也認為Dallas市府對於都市規劃的貢獻相對較大，值得台灣都市規劃界借鏡。

註：有關文中提及達拉斯各項文件資料，可逕至 (<http://www.dallascityhall.com/>) 查詢。

倫敦帕丁頓水岸都市再生案例

以多元都市再生方式展現英倫新風華

策略規劃部主任 錢奕綱

今(2012)年4月23日本基金會張隆盛董事長與4位同事應邀前往英國倫敦參加台英商務協會第14屆聯席會議，除參訪安排之聖潘克斯車站(St. Pancras Station)、國王十字車站(Kings Cross Station)及周邊地區更新案、坎納瑞碼頭(Canary Wharf)外，更考察帕丁頓水岸(Paddington Waterside)、帕特諾斯特廣場(Paternoster Square)、格林威治千禧村(Greenwich Millennium Village)等更新案，收穫豐富，茲就帕丁頓水岸(Paddington Waterside)計畫與讀者分享。

歷史悠久的帕丁頓車站轉型為倫敦國際重要門戶

帕丁頓水岸(Paddington Waterside)計畫案位於倫敦西北側，這個計畫主要以帕丁頓車站(Paddington Station)為中心及其鄰近土地的都市更新案，計畫區臨A40 westway公路及區內擁有十八世紀遺留下的小威尼斯攝政人工運河(Regent's Canal)貫穿整個計畫案的中央。

在探討本計畫案的內容之前，我們必須先瞭解帕丁頓車站的歷史與現況，本車站以提著皮箱迷路的帕丁頓熊的故事聞名於世界，但可能很多人不知道其實本車站也是目前為英國的國家鐵路及倫敦地鐵最重要的車站之一，早在1838年就屬於大西部鐵路(Great western Railway)的終點站，並為倫敦北方進入市中心的第二個車站及前往西部及南部的城市也以本站作為發車與終點站，過去維多利亞女王也曾於1842年搭乘鐵路旅行到達本車站。而本車站也在1863年開始倫敦地鐵的服務，目前共有四條地鐵線交匯於本站，除鐵路與地鐵服務外，於1998年隨著希斯洛(Heathrow)國際機場的新落成使用，再加入了希斯洛國際機場捷運快線的服務，由此可知，帕丁頓車站為一歷史



Paddington Waterside計畫鳥瞰圖
(來源：http://www.noblearchitects.co.uk/projects_6.htm)

悠久車站並肩負多個重要運輸功能，從過去國內單純的人流與貨物運輸，已經轉變為倫敦最重要的對外國際門戶之一，也造成了車站周邊的土地隨著交通工具及運輸方式的變化，使得周邊土地因原本貨運功能逐漸減少之下，產生了許多的閒置土地促使了車站周邊環境頹敗及治安惡化的情形日益嚴重。

市府優先指定為策略型再開發政策地區擘劃未來藍圖

因此，倫敦City of Westminster市政廳於1988年指定此區為Paddington Special Policy Area (PSPA)，並提出了整體的發展計畫Unitary Development Plan，認定本區在都市空間的發展架構上具有特殊政策之地位。此計畫年期長達20年至今相關計畫仍在持續推動中。

本計畫面積廣達32公頃內含超過10子計畫，在本計畫中提供商業、住宅、醫護、零售及休閒等複合性的設施。在該計畫項目下有多項子計畫包括了倫敦西區碼頭(West End Quay)、帕丁頓地區(Paddington Basin)、帕丁頓中央地帶(Paddington Central Phase)、帕丁頓車站(Paddington Station)、帕丁頓綜合醫護中心(Paddington Health Campus)等。

永續推動分期分區計畫完整建構地區機能

本計畫中最重要的是先對於計畫核心的帕丁頓車站主體進行整建與維護計畫，英國鐵路公司推行了一項大規模的車站更新，以建立一個屬於21世紀的火車站為目標。該計畫第一期工程耗資6,500萬英鎊對火車站進行全面翻新，讓現在的希斯路機場快線的乘客可提供直接預辦登機手續和行李寄艙服務並安裝全新的乘客資訊系統以及裝修車站軟硬體相關設施。現英國鐵路公司更新計畫業已於2011年展開了第二期工程預計將耗資2,600英鎊。第二期工程的重點為建造一條要道，把車站與waterside區內其他主要發展地點連接起來，並開放車站東北面的位置透過人工平台與橋樑結合周邊商業設施，並在運河河畔設置一個嶄新的車站大廳與計程車轉乘區。車站本體未來將結合倫敦下一個Crossrail地鐵系統，工程目前仍在進行中。

計畫中Paddington Central Phase更新區位置屬於本計畫最早開發的區位，為一多功能之使用規劃方案，其由許多大企業共同推動包含了Prudential、Kingfisher、WJB Chiltern、Sainsburys、Cannons, Starbucks、Toni及Guy等企業現均已進駐於此。此區的空間規劃主要以



未來結合Crossrail地鐵站的示意圖
(來源：<http://www.paddingtonwaterside.co.uk/>)

Kingdom street為軸線中心以人工地盤整合各辦公大樓與住宅大樓，軸線延伸至Sheldon Square開放空間端點，此區的規劃理念主要是希望能建構一個工作、居住、生活及休閒娛樂等設施空間，也讓人車動線分離，透過開放空間與平台串連後能夠沿著水岸很安全且優閒的徒步到帕丁頓車站。

於本計畫中第二重要的更新區為Paddington Basin，

此區位於計畫區的東側，目前部分基地仍在進行工程中，區內主要沿著運河兩側提供了辦公室、商店設施及住宅大樓，繽紛色彩的大樓部分是由英國建築師Richard Rogers設計，讓本區的整體氛圍充滿了趣味與空間的未來感。區內建物中現有六棟建物利用五種能源轉換方式(Combined Cooling ,heating and power: CCHP)，期能透過能源再利用降低碳排放量達20%以上。區內並有許多



Sheldon Square 開放空間周邊結合水岸商業設施(錢奕綱 攝)

跨運河橋樑，這些擁有豐富的歷史記憶的木橋樑，在透過知名建築師Thomas Heatherwick的巧思設計成”Rolling Bridge”，常吸引了遊客乘著小船順著運河前來旅遊，成為一個當地著名的地標。Paddington Basin 隨著商業駁船停靠的增加和30個新設的停泊處，伴隨咖啡店、酒吧、餐廳和商店的興建，已經成為倫敦的當地人著名的休憩私房景點。此區旁邊還有一個全歐洲數一數二的旅館跟會議中心Hilton London Metropole，擁有1,058個房間，可提供滿足全區辦公設施商務與會議的機能，目前區內Merchant Square內的計畫仍進行工程中預計2014年完工，完工之後整區內將有一棟顯著的43層複合式設施的建物展現在帕丁頓水岸區，代表著本計畫又將邁向另一個開發的里程碑。

本計畫除了商業及住宅不動產的開發外，也充分利用本計畫區內一重要的醫療資源St Mary's Hospital醫院，此醫院於1845年建立屬於全英國最重要的研發與醫療醫院，產生過兩位諾貝爾獎得主外，並與英國王室關係良好，未來本區將建立Paddington Health Campus健康醫療園區，打造一個世界級專屬心肺研究的醫療園區，提供倫敦市民多元化的醫療服務及設備更完善的疾病治療中心。

成立本計畫專屬開發執行機構建立溝通平台創造計畫最大價值

本案開發過程中最重要的執行機構為1988年成立的

Paddington Waterside Partnership(PWP)，此機構是由開發商，私有地主及交通主管機關等相關單位所組成的，肩負了此區的規劃、開發及招商等事務。在過去十四年的努力下，共招商成功了56,000坪的商用樓地板面積及17,000名的員工進駐，也完成了1,100戶的住宅單元的開發，甚至1999年PWP還成立了一間名為Paddington First的就業服務公司以確保區內居民能獲得地區更新所帶來的就業機會。

本機構特點是建構本案能在再生計畫永續經營的目標下，也冀望能追求開發者與周邊居民、社區還有地主的效益均能最大化，因此PWP擁有幾項重要的執行功能來達成這個目的：透過組織管理協調整合各開發商的計畫、以義工制度讓企業傳達企業的社會責任(CSR)，並透過執行劃設Paddington Business Improvement District區(BID)制度管理與行銷本計畫。

Paddington BID為英國第一個成立的BID區，2005年劃設至今已歷經了兩時期的推動，推動方式是主要是讓這個區域裡透過平台的建立讓企業、商家及社區地主一起透過共識的凝聚來管理行銷本區域。此推動方式的最主要目標為：創造本計畫的吸引力、提供本計畫區安全且環保的環境、對外行銷推廣本計畫區及凝聚區內各方共識後轉化為大家可遵守的規範。Paddington BID政策執行至今已讓350間地區的商家，可以課稅的稅基估計增加了1.5萬英鎊，推估每年將以50萬英鎊成長，另外目前也已經超過200



Sheldon Square 開放空間周邊結合水岸商業設施(錢奕綱 攝)



Paddington Basin 為本計畫最重要的開發核心區



萬英鎊的Paddington地區的建設花費來自於每年因BID的制度讓企業與地主額外的捐款。

總的來說，Paddington BID 區的劃設運作，改變了大家對於Paddington車站的刻板印象，從單純的運輸人流物流的功能轉化成讓更多的顧客願意來此區域休閒消費，並甚至讓觀光客願意停留駐足於本區，這種改變其實是建立在各方達成共識的平台上，讓區域內所有的商家及社區都獲得了這個改變後甜美的果實。

擺脫歐債的陰影創造驚奇的都市再生奇蹟

未來PWP推動計畫的腳步仍是持續且不間斷的，將利用本案得天獨厚的區位條件，透過落實相關子計畫的開發方式讓英國國內企業與國際企業能有更多的接軌機會，本計畫除設立國際企業總部方式外，更透過各種多元的設施打造便利的辦公、商業、住宅跟水岸生活休閒的多功能複合式魅力空間，並結合地區組織自發性的推動計畫，凝

聚各方共識期能達到總投資金額2億英鎊，提供3萬人的就業機會的計畫目標，發揮出令人驚奇的都市再生奇蹟，讓我們期待未來Paddington Waterside的更新案能讓英國在目前歐債問題與經濟不景氣的風暴中，以其獨特都市再生思維走出自己的一條路，展現出讓人欽羨的英倫新風華。下次有機會搭飛機至倫敦Heathrow 機場，轉搭乘機場快線進入Paddington車站時，不妨放慢您的腳步抽個空在車站週邊逛逛，也許您會有不同的都市再生新體驗。



紅色區域為Paddington Business Improvement District (PID)
(來源: <http://www.paddingtonwaterside.co.uk/>)

註: 本案相關資料可查詢Paddington
Waterside Partnership網站([http://
www.paddingtonwaterside.co.uk/](http://www.paddingtonwaterside.co.uk/))

2012日本東京更新考察暨第四屆都市更新專家亞洲國際交流會議

考察時間：11月18-23日

(共6天)

考察地點(暫訂)：東京車站地區、東池袋四丁目地區、西新宿八丁目成社地區、文京區茗荷谷站前地區、世田谷區二子王地區等再開發成功案例，另特別安排參觀SKY TREE

主辦單位：財團法人日本再開

發推動者協會

財團法人都市更新研究發展基金會

對象：政府機關、建設公司、都市更新開發業者、規劃顧問及各界對都市更新議題有興趣者

聯絡方式：財團法人都市更新研究發展基金會

陳恩右先生02-2381-8700分機5131

9月14日截止報名，詳情請見本基金會網站

www.ur.org.tw/ur.html



簡訊訂閱回函



親愛的都市更新簡訊訂戶，您好：

本基金會自1998年起發行都市更新簡訊季刊，迄今已15個年頭，非常感謝您的訂閱與支持。為響應環保，我們期待為您改為索取電子簡訊，請於下列勾選是否同意。

☐是→響應環保索取電子簡訊 (若您是新訂閱戶，歡迎勾選索取電子簡訊)

☐否→繼續索取紙本

為提供您更多的資訊及服務，我們即將整合網站會員與簡訊訂閱戶之資料，並依您的興趣與需求，不定期提供都市更新相關活動、法令及新聞等重要訊息服務，希望給您更豐富的都市更新訊息，若您願意收到我們的資訊，請將以下資料填妥傳真至(02)2381-8701 研展部，也歡迎寫下您寶貴的意見，我們將非常感謝！

最後，請您放心，以下資料僅用於訊息通知，我們不會將您的個人資料作為其他用途，誠摯期待您的回覆，謝謝！

祝您 闔家平安 萬事順利

財團法人都市更新研究發展基金會 敬上

姓名	性別 ☐ 男 ☐ 女	網路會員 ☐ 否 ☐ 是	E-mail
服務單位	職稱	服務年資	
電話 ()	分機	傳真 ()	手機
都更執行經驗 ☐ 無 ☐ 1年內 ☐ 1年以上 / 公務人員 ☐ 是 ☐ 否 / 技師 ☐ 是 ☐ 否			
通訊地址 ☐ □□□			

專業背景 ☐政府單位 ☐都市更新相關公會 ☐學校、研究機構 ☐社區都市更新會
☐建築開發業者 ☐工程顧問公司 ☐社區規劃師 ☐地政士
☐不動產經紀人 ☐金融財務人員 ☐其他：

希望收到訊息類型 ☐法令新聞 ☐政府消息 ☐本會動態 ☐更新論壇
☐我們的看法 (新聞時事評論) ☐相關活動 (研討會、工作坊...等)

綜合建議

更新重點新聞

公股銀衝活化資產，都更、蓋新大樓 2012/6/5工商時報
 北市信義區犁和段三小段都更案潤泰得標 2012/6/5經濟日報
 新北市都市更新持續審慎推動 2012/6/6MyGoNews
 新北板橋久壽段土地辦理都更招商 2012/6/7 MyGoNews
 劃進都更範圍怎麼辦？不可不知的四大自保法則 2012/6/8鉅亨網
 容積獎勵 內政部決設限 2012/6/8工商時報
 浮洲都市計劃 料年底可過關 2012/6/10蘋果日報
 塹仔圳重劃 朱立倫：公辦主導 2012/6/13中央社
 新竹火車站都更 地主熱烈參與討論 2012/6/15MyGoNews
 台北都市再生會議4大專題報告 2012/6/15MyGoNews
 內政版都更修法草案 並不溯既往 2012/6/15公視新聞網
 都更已死？言之過早 2012/6/18工商時報
 雙北20餘處眷地 可參與公辦都更 2012/6/18聯合報
 台北南港土地 204萬元標脫 2012/6/19中央社
 國產局推動大面積國有地開發業務 2012/6/20聯合報
 台北市「建中眷舍」簽約 郝龍斌：都更典範 2012/6/25大紀元
 北市南海段都更 將推出租國宅 2012/6/26中國時報
 老屋拉皮 新北改隨到隨審 2012/7/23蘋果日報
 救景氣 兩大投資案聚焦 南港高鐵 2012/7/25鉅亨網
 開發案、華光社區都更案

營建署舉辦都市新風貌研討會 25日登場 2012/7/25Ettoday
 北市都更推動中心徵才 最快下月營運 2012/7/26聯合報
 台南中國城 期盼都更再生 2012/7/26公民新聞平台
 北市府：永春案八月啟動變更作業 2012/7/27中國時報
 北市都更難題 李鴻源：願促成溝通 2012/07/27Newtalk
 台鐵3都更 帶動千億投資 2012/8/3經濟日報
 和平島東南水岸都更 招標延後 2012/8/12聯合報
 都更修法 只問公義 不講道義 2012/8/13自由時報
 都更趨嚴 都市景觀更難看 2012/8/13自由時報
 國際廣場辦都更 挑戰基隆房價新高 2012/8/14聯合報
 台南70億都市更新計畫 2013年底動工 2012/8/13MyGoNews
 老社區大變身 市府雙管齊下 2012/8/14中國時報
 新竹火車站後站都更案年底招商 2012/8/14大成報
 文林苑案有正面影響 2012/8/14中國時報
 潤泰新公辦都更案簽約 2012/8/17中央社
 師大商家 擬設示範區找出路 2012/8/17聯合報
 都市更新招商規劃講習會20日舉辦 2012/8/17聯合晚報
 吊橋重生 市府：創三贏 2012/8/19自由時報
 台南飛雁新村 公辦都更上路 2012/8/22工商時報

新聞內容詳見本會網站：www.ur.org.tw