

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。

主題
報導

都更法規網站、APP上線

本基金會協助營建署舉辦成果發表會

研究發展部主任 張志湧
研究員 陳恩右

目前全國都市更新法規計有129項及相關解釋也高達300項，加上修訂頻繁，出版都市更新法令彙編已無法符合即時更新之需求，加上近年來網路與智慧型手機普及化、出版品電子化已成趨勢，故營建署委託本基金會辦理「都市更新法規電子化系統委託案」。現在只要透過智慧手機或平板查詢就可輕鬆查詢閱覽法規，節能減碳，共同為維護地球資源盡一份心力！

法規APP成果發表會 圓滿舉辦

為了讓大家知道這項便利的都更法規查詢管道—「都市更新法規網」及「都市更新法規APP應用程式」，本基金會於2013年10月7日於營建署舉辦成果發表會，吸引專家學者、中央及地方政府代表、專業團體及學術單位近200人到場參與。



營建署長官許文龍代理署長親臨致詞





本基金會丁致成執行長介紹程式界面及操作方式

許文龍代理署長親臨致詞時指出，都市更新涉及人民權益，為符合政府及相關人員工作需求，與民眾知悉法規的必要性，建置此都市更新法規就相當有意義。讓大家除使用電腦外，更可隨時運用手機查詢法規資料，對更新法規的推廣是有功效的，也希望使用者給予意見作為修正參考。

本基金會丁致成執行長說明法規電子化系統，以現場雙投影方式，同時說明網頁及手機應用程式介面與操作方式，希望藉此成果發表會讓與會貴賓為種子以協助推廣此系統，提升都市更新法規知識的普及率，讓實務執行上更順利。

都市更新法規網站網址：uract.cpami.gov.tw，而

法規應用程式可逕自APP STORE或GOOGLE PLAY中搜尋「都市更新法規」點選安裝，或是運用QR碼掃描下載，即可方便查詢都市更新法規！

【特色一】完整建置中央地方都更法規，
註記法規索引快速獲得相關資訊

為便利查詢，將都市更新法規區分為「中央法規」、「地方法規」及「其他法規」，完整收錄全國129項法規及300則解釋函，但因更新規定常涉及其他法令規定，因此，本系統將各條文相關聯規定建置索引連結，讓使用者除查詢到該法條內容外，更可延伸閱讀相關法令及解釋函資料，讓法規資料更易收集及閱讀。

【特色二】解釋函重點整理，讓使用者快速掌握解釋內涵

另外，檢討目前法規網站解釋函多依文號呈現，這在使用查詢上相當難以閱讀。因此，本系統特別將函釋內容整理重點摘要及備註，讓使用者可以一目了然。若因法令更迭或其他因素，造成函釋內容不適用者，會於備註欄補充相關訊息，提醒使用者注意，可大幅降低查詢時間，便於了解函釋內容。

【特色三】即時掌握政府及法規最新脈動

此外，目前更新最新消息及活動宣導訊息，多仰賴民眾自行至各政府機關網站查詢，宣導效果有限。因此，本系統特別開發「最新消息」功能，讓各級都市更新主管機關運用，可即時頒布最新法規或活動訊息，只要上傳至系統，網站及智慧型手機隨即出現該消息，讓民眾可以馬上掌握即時的政府訊息及法規脈動。



各界踴躍出席，感受3C產品查詢都更法規的便利性

【特色四】破除網路限制，隨時隨地查詢系統

APP是目前手機上運行的程式，應用程式分為Web APP和一般APP兩種，其中Web APP是將網頁經整理後以APP形式呈現，而一般APP則是直接安裝於手機的應用程式，其各有優缺點，但經考量使用者運用法規需求，Web App使用受限於網路環境，因此本系統以一般APP作為開發主體。

使用者只要安裝應用程式後，即可在無wifi、3G網路環境下享用該法規查詢服務，且以手機硬體執行程式可免除手機連網讀取時間，故本都市更新法規app操作的順暢度是目前坊間大多法規Web App所無法比擬的。

【特色五】書籤、筆記功能打造個人專屬法規工具書

還有，本系統更開發個人化書籤及筆記功能。只要使用者將常用法規標記，後續即可在網頁及應用程式中使用個人法規清單以提升查詢時效。而對法條輸入筆記，則日

後也可隨時查閱重要資訊以時時提醒該法條適用條件，讓使用者得在此系統累積知識。

【特色六】跨平台整合，網站、平板、手機三螢同步

本系統也藉由「會員登入」功能讓個人電腦、平板及智慧手機的資料同步，當使用者運用個人的Facebook或Google帳號登入此系統後，無論是運用網站、iPad、iPhone或Android手機，都會顯示同一書籤及筆記清單，便於使用者整合個人法規資料。



都市更新 Q&A 有關實施者擬定權利變換計畫時辦理意願調查相關執行疑義

實施者擬具都市更新權利變換計畫申請報核前，應依都市更新權利變換實施辦法第5條及第11條規定，辦理意願調查及選配作業，此作業對所有權人之權益影響最鉅。因此，在辦理過程中，實施者與所有權人皆需注意相關規定，以免權益受損，故綜整相關問題如下所述。

Q1 選配作業的辦理時點

有關召開公聽會與辦理選配作業係擬具權利變換計畫作業之一環，其內容涉關評價基準日之擇定，與權利變換範圍內土地所有權人及權利變換關係人權利變換前、後權利價值攸關，仍應於都市更新事業計畫核定發布實施後辦理始為適法。¹上述與都市更新條例第29條第1項但書規定，權利變換計畫之擬定報核，得與都市更新事業計畫一併辦理之情況不同。²

Q2 所有權人選配價值遠高於其應分配價值後續執行方式

所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。³

Q3 權利變換計畫經主管機關核定實施後，權利變換計畫中房地選配爭議之救濟程序？

權利變換計畫中房地選配爭議之救濟程序，都市更新條例無特別規定，由相關權利人循行政救濟程序辦理。⁴

Q4 申請分配期間屆期後申請分配者之處理

申請分配期間屆期後申請分配者之處理，除其應分配之

土地及建築物因未達最小分配面積單元，無法分配者外，應依條例第30、31條立法意旨妥予協調，以杜爭議。⁵

Q5 未達最小面積單元基準無法分配者是否就參與分配更新後房地之意願及其分配位置進行調查

權利變換意願調查，係依都市更新權利變換實施辦法第5條規定，就參與分配更新後房地之意願及其分配位置進行調查，對於未達最小面積單元基準無法分配者，自無再為通知調查必要。⁶

Q6 都市更新事業計畫同意書得否表明分配意願

同意書就公法上之意思表示而言，係土地及合法建築物所有權人同意事業概要或都市更新事業計畫之相關內容，並表達參與都市更新事業之意願。有關如何表達實施權利變換後應分配土地及建築物位置之意願乙事，宜由土地所有權人或權利變換關係人與實施者自行協議，並依都市更新權利變換實施辦法第11條規定辦理選配作業。(註7)

註1：內政部98年12月25日台內營字第0980228135號

註2：內政部99年2月24日營署更字第0992903219號

註3：內政部100年12月7日台內營字第1000810535號

註4：內政部100年7月19日營署更字第10000414771號

註5：內政部91年5月7日台內營字第0910005380號函

註6：內政部100年8月9日台內營字第1000152390號

註7：內政部營建署101年6月29日營署更字第1010040511號

更新領航 再創新頁

內政部舉辦政府主導都市更新系列會議特別報導

內政部營建署

都市更新為「愛台12建設」總體計畫之一環，內政部自2005年依據加速推動都市更新方案及都市更新示範計畫積極推動都市更新，勘選政府主導都市更新地區，經先期規劃、機關（構）間公私地主整合協調，完成都市計畫、都市更新計畫之擬定、變更後，招商引進民間廠商投資實施，以促進公有土地活化利用，提高公有資產的財務收益及對都市發展的貢獻。

政府主導都市更新案面積規模較大，需多年規劃、協調整合公私土地意見，並完成都市更新計畫及都市計畫變更擬定之行政程序後始能成功招商，經過6-7年的規劃及整合，自2010年起公辦更新始陸續成功招商，迄今已有10案招商實施，10案自行實施，尚有10餘案預計於2013年底~2014年上半年公告招商。

為擴大宣傳預訂於明年度招商之8件公辦都更案，同時建立政府主導都市更新之經驗交流平台，增進與產官學界意見交流，內政部於今年11至12月間舉辦102年度都市更新投資說明會、政府主導都市更新招商模式及案例座談會、日本都市再生策略論壇及都市更新國際研討會四場系列活動。

活動一：102年度都市更新投資說明會

首先，11月13日於臺北國際會議中心舉行「102年度都市更新投資說明會」，計有逾350位廠商代表報名出席，包括知名上市上櫃建設公司、休閒觀光集團、購物商場、百貨、銀行及保險公司。內政部李鴻源部長親自出席，期許私部門投資開發政府主導辦理之都市更新，共創臺灣都市更新新願景。

這兩年於臺北市、新北市及臺南市轄區內成功招商的10件公辦更新案，預計創造民間投資約732億元（詳附件1），李部長於會中頒發獎勵狀嘉勉新北市政府城鄉發展局、新北市政府財政局、臺北市政府財政局、臺南市政府都市發展局、國防部政治作戰局及內政部營建署等6個主辦機關，鼓勵中央、地方都市更新主辦機關繼續努力。

8大公辦都更案總投資額1,137億元

另8處政府主導都更案，「新竹火車站都更案」、「臺北市南港調車場都更案」、「臺北市北投區新民段二小段都更案」、「新北市新店行政園區都更案」及「新北市捷運土城頂埔站周邊地區都更案」等陸續於今(2013)年底公告招商。

「新竹市第17、18、19村R1住宅區及商業區都更案」、「臺中州廳及附近地區都更案」及「臺鐵高雄港站及臨港沿線(更新單元二、三、四)都更案」等3案預計於明年招商，預估民間投資額可達1,137億元（如附件2），將於臺北市、新北市、新竹市、臺中市及高雄市等臺灣主要都市，營造都會嶄新風貌。

活動二：日本都市再生策略論壇

11月27、28日登場的是「日本都市再生策略論壇」，邀請三菱地所株式會社大廈資產開發部副長吉村友宏及再開發事業部副長伊東隆行分別主講「日本車站再發展—以東京車站周邊地區為例」及「日本第二種市街地再開發—以北新宿為例」。

吉村友宏副長介紹東京車站周邊地域的大手町、丸之內、有樂町地區（通稱為大丸有地區）透過公有土地活化利用，結合社區總體營造共同願景，保存舊東京車站地區風貌，注入新開發事業及世界時尚品牌，打造日本重要的商業活動中心；伊東隆行副長則主講日本第二種市街地再開發事業之架構與特徵及北新宿案例介紹，透過代理事業實施者及代理建築者制度，由政府主導及整合後，引進民間投資開發，促成公共設施闢建、提高開發強度鼓勵商業及公眾使用設施的設置，並留設開放空間，提昇地區整體都市機能，提供我國公辦都市更新案推動之參考。

活動三：政府主導都市更新招商模式及案例座談會

在政府主導都市更新案中，常面臨許多問題，包含房地產受景氣循環影響、各國公有土地管理機關（構）執行意願與利用計畫，且常涉及文化資產、景觀風貌、都市計畫變更回饋等議題，或夾雜少數私有產權需由實施者整合清理等不確定因素，致廠商裹足不前。而這些要素，也往往讓公辦都更案功敗垂成。

為因應目前國公有土地管理機關（構）主導或參與更新事業之需，內政部營建署於12月3日舉行「政府主導都市更新招商模式及案例座談會」，期透過政府主導都市更新案推動機制與案例之研討，提昇相關業務人員之招商規劃能力，強化招商主辦單位人員能力。

本次會議特別邀請臺北市政府財政局與新北市政府財政局就刻正辦理及已完成招商作業之2處都市更新案—「臺北市北投區新民段二小段都市更新案」及「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案」提供案例經驗，並邀請仲量聯行股份有限公司趙正義總經理，針對成功招商策略與決標方式之規劃進行專題演講。

另就公有土地再開發之公益性、必要性及執行方式進行專家座談，以減少外界對都市更新推動之疑慮。希望透過大家的共同努力，在未來10~20年間，共同創造臺灣城市發展新風采，以及提供民眾大量的就業機會，振興地區經濟。

活動四：「都市更新國際研討會」—臺灣、香港、新加坡都市更新經驗交流

最後一場活動是在12月11、12日，於臺北國際會議中心舉辦都市更新國際研討會，邀請香港及新加坡政府機關（構）專家學者，主講香港市區重建經驗、新加坡城市規劃及都市更新的政策更迭，並就該國如何因應社會經濟變

遷，與時俱進地注入新意的策略與案例進行經驗交流。

會議內容係由六位香港、新加坡的專家學者分享該國經驗，台灣經驗則由臺北市政府提出「臺北市南港高鐵沿線都市再生計畫」、新北市政府分享「新北市大眾運輸導

向發展（TOD）及水岸開發」等經驗。同時邀請臺北市都市更新處、新北市政府都市更新處、多位國內都市計畫學者，以及民間建築投資業代表，共與出席與談，就不同城市更新及再發展之策略及經驗交換意見。UR



附件一 100-102年公辦都市更新成功招商之主辦機關及案件統計表

編號	主辦機關	案名	開發方式	成功招商年度	預估投資額(億元)
1	新北市政府城鄉發展局	新北市永和新生地（大陳義胞社區附近地區）更新單元二範圍更新事業案	權利變換	100	74.91
2	新北市政府財政局	新北市新莊派出所周邊公私有土地都更案	權利變換	102	40.41
3		新北市板橋區介壽段都更案	權利變換	102	10
4		新北市板橋區民權段743地號等2筆土地周邊公私有土地都更案	權利變換	102	39.28
5	臺北市府財政局	臺北市中正區南海段都更案	權利變換	101	25.85
6		臺北市信義區犁和段公有土地都更案	權利變換	101	7.62
7	臺南市政府都市發展局	臺南市永康區飛雁新村都更案	附款式標售	102	40.90
8	國防部政治作戰局	臺北市中山區北安段三小段818地號等4筆土地事業計畫案	設定地上權	102	6
9		臺北市松山區敦化段四小段363-1地號等4筆土地更新事業計畫案	設定地上權	102	60
10	內政部營建署	新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫案	公開評選投資者	100	427
預計民間投資總額約					731.97

附件二 102年度都市更新投資說明會招商案件表

招商單位	案名	預定公告期程	預估投資金額(億元)
臺北市政府	臺北市北投區新民段二小段都更案	102.12	23
新北市政府	新北市新店行政園區都更案	102.12	80
	新北市土城頂埔站周邊地區都更案	102.11	23.83
新竹市政府	新竹火車站更新計畫案	102.10	180
	新竹市第十七、十八、十九村R1住宅區及商業區都更案	103.1	80.87
臺中市政府	臺中市州廳及附近地區都更案	103.6	70
交通部臺灣	臺北市南港調車場都更案	102.12	300
鐵路管理局	臺鐵高雄港站及臨港沿線(更新單元二、三、四)都更案	103.12	380
預估民間總投資額			1,137.7 億元

臺北市都市更新案件雲端查詢上路

查詢進度e點就知 市府服務更進一步

臺北市都市更新處

都市更新案件從整合發起到完工需耗費時日，對於攸關民眾財產權益的都市更新資訊，例如：房屋是否已劃入更新地區或單元？附近有哪些更新案件正在進行？參與更新案件的辦理進度…等，民眾常難以掌握實際進度。為此，臺北市都市更新處於2013年11月7日起提供「都市更新案件雲端查詢」服務，只要點選更新處網站首頁（<http://www.uro.taipei.gov.tw/>）右方之「都市更新雲端查詢」快速連結即可進入查詢系統專區，歡迎民眾多加運用。

輸入地段地號門牌或道路名稱就能查

「都市更新雲端查詢」係建置於都市發展局之「都市開發審議服務平台」，整合原有的都市更新相關資訊，並改善以往僅能提供各行政區更新案名清單不便利查詢的界面，全新改良資料庫建置方式，將查詢介面以使用者便利為考量，讓民眾可以從「地段地號」、「門牌號碼」或「道路名稱」等淺顯直覺方式，直接進入查詢更新案件的進度，減少民眾困擾，大幅提升使用之便利性。

所以，現在只要輸入地段地號、門牌號碼或道路名稱，即可獲知附近都市更新單元、更新概要及更新事業案件之處理狀況，並在「都市更新審議」選單下，查詢更新地區／單元、公開展覽及公聽會、核定案件公告、更新審議會會議議程及紀錄…等，讓民眾可以隨時掌握關心的都市

更新相關訊息。同時，透過審議服務平台中「整合性地圖查詢」，可進一步獲取都市計畫圖、地形圖、地籍圖、建物套繪…等相關都市空間資訊，讓民眾於單一窗口透過網路e指即可查詢各種資訊。

細分辦理進度，明確掌握進度

過去在更新處網站查詢介面僅顯示某案件辦理進度，一般民眾難以了解意涵，但現在配合圖示說明，先以「階段」區分，再呈現「進度」，民眾可以一目了然該更新案是屬於「事業概要」或是「事業計畫」階段，再進一步了解審查進度，如「業已提出申請審查」或「業經審議會審議通過」。所以，透過直覺圖示讓民眾了解目前關心的案件是屬於哪個階段，再明白案件辦理進度，以傳達正確有效的資訊。

另外，目前系統內含上千筆都市更新各階段資料，預計於102年底完成建置「更新單元範圍」圖資及屬性資料庫，將增加「都市更新地圖」提供圖文雙向查詢功能，除讓民眾了解自家更新案件外，結合整合性地圖查詢服務，更可從空間分布了解周邊都市更新案件狀況，將讓都市更新雲端服務更上層樓。「都市更新雲端查詢」服務功能目前仍持續建置擴充，民眾若有任何建議歡迎從網頁上「意見及建議」信箱回饋意見，以作為後續系統改善參考。UR

臺北市全國首創提供「都市更新案件雲端查詢系統」

新北市都市更新圓桌會議及高峰對談

傾聽與交流 都更邁向新里程碑

新北市政府都市更新處

新北市政府為促進都市更新推動、傾聽實施者與地主心意，特舉辦都市更新交流平台系列活動，包括召開「都市更新圓桌會議」及「都市更新高峰對談」兩大主題會議。11月29日舉辦的圓桌會議由市府召集實施者、規劃團隊與所有權人代表，展開近距離且面對面的三方交流互動，受邀的各界代表皆踴躍出席，發言意見透過歸納紀錄，綜整作為都市更新高峰對談議題之與談基礎。

12月3日舉辦的「都市更新高峰對談」，則由都市更新實務面遭遇課題予以探討，包括都市開發與環境保存如何併存、如何提高雙方互信以及業界對於修法所提出建議等，藉以提供解決對策，當日與會者逾兩百餘人，透過不同代表的多元角度意見交流，激盪出新北市「都市更新」全盤政策與方向，交流平台活動啟動一個新的里程碑，讓新北市的「都市更新」朝向前瞻性與人性化的腳步邁進。

廣邀各界代表及媒體人與談 激盪實務與理論火花

高峰對談活動係由News98財經起床號節目主持人陳鳳馨小姐擔任主持人，透過深入淺出的方式說明三大議題背景，並由本市許志堅副市長則就新北市都市更新的角度說明目前遭遇的課題及因應對策，臺灣大學建築與城鄉研究所林建元教授、財政部國有財產署邊子樹副署長、內政部營建署城鄉發展分署黃明塏副分署長及內政部營建署更新組王東永組長等四位與談人發表活動議題的看法。當日的3項議題皆係由圓桌會議中所有業界代表與地主最為關心的面向所歸納整理而得，包括：「當都市更新開發權遇到環境權，該如何進行？」、「雙方互信的都市更新如何建立？」與「針對現行都市更新課題有何修法建議？」。

各界代表最為關切的議題係如何增加信任，建立雙方互信，國有財產署邊子樹副署長認為，實施者的資訊一定要公開透明，讓居民安心。城鄉發展分署黃明塏副分署長則建議可透過第三方人才推動，例如可培訓規劃師。目前新北市已預定在明年第一季即將正式推出的「新北市都市更新推動師」（都更家教）政策，並已透過訂定都市更新「陽光法案」，其內容包括：新北市政府都市更新聽證程



許志堅副市長與與會談者共同拿著象徵「都更啟動」的都更之鑰，在台上合影留念

序作業要點、新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點等，皆是為了加強雙方信任以加速推動都市更新。

在談到「環境權」和「開發權」的決擇議題，林建元教授認為都市更新的確定性和彈性是相對重要，如同人們選擇「愛情」或「麵包」的問題一樣，而政府的使命就是要幫大家創造更好的生活環境，如果能透過有效的彈性機制來面對不同的群體所認為的不同價值觀，這或許對「都市更新」的開發碰到環境權的問題較能有所解套；而容積獎勵並不一定就會犧牲環境品質，這要看如何規劃設計，唯一的方法就是多做溝通交流並瞭解規劃的內容。

市府期望創造三贏都更遠景

新北市政府副市長許志堅表示，新北市期望能與民眾共同締造良好的環境，已長期積極推動「都市更新」，雖然推動不易，但新北市仍積極提出創新策略與機制。尤其在法令方面，陽光法案讓民眾可以充分爭取權益，「都更家教」幫助民眾做自力都更推動，可以到府和到社區輔導民眾瞭解「都市更新」的服務。

另外新北市每年皆定期舉辦「都市更新實務工作坊」或是法令宣導說明會，都是為了讓各界都有機會參與「都市更新」課程，透過知識的累積強化都市更新的基礎。許志堅副市長期望這次的對談開啟一個多元且良性的互動起始點，讓多方交流成為「都市更新」推動的一種方式，從而建立一個透明公開的平台以傾聽各界心聲，創造民眾、公部門與實施者「三贏」的都更願景。 

新北市永和新生地單元2公辦都更 最快明年中開工

新北市政府都市更新處

新北市政府辦理「永和新生地(俗稱「大陳義胞地區」)」單元2之公辦都更案在送件後半年不到的時間，於2013年11月26日都市更新審議修正後通過，後續再辦理市有土地讓售作業後，最快可望於2014年中拆屋動工，預計更新後將能大為改善當地居住品質及增進地區公共安全。

永和大陳義胞地區都更案之公有土地雖達半數，但該區複雜的產權問題造成辦理都市更新具有高度的挑戰性，而且本地區甚至部分房屋已有傾斜影響公共安全，具有更新急迫性，因此市府主動以公辦方式，將大陳地區分為7個更新單元。而其中單元2是該地區第一個建商有願意協助辦理的都更單元，本案自2011年11月由市府委託實施者開晟建設公司辦理，歷經1年多整合期，整合近1公頃的土地、2百多戶的居民，於2013年6月底由實施者提出都市更新事業申請，並在不到半年的時間完成所有的都市更新、都市設計審議程序。

2013年11月26日新北市都市更新審議委員會審議時，在地新生里郭善福里長、連斐璠議員及居民也都到場陳述意見。郭里長及居民表示，能否以更優渥的價格，將市有地讓售予承租戶。新北市財政局長回應，按市有地參與都市更新相關規定，一般是以權利變換方式分配房地，不會讓售給承租者，但因本案特殊時空背景，為讓原住民能夠在當地落地生根，在報經內政部同意後，更新同時將以更新前的價值讓售於原承租者，讓原住民皆能有機會參與更新，提升整體居民參與更新意願。另連議員也表示，大陳義胞地區現況巷道狹窄、建物老舊密集，自行增建情形嚴重，最怕造成防救災延遲及地震的發生，影響居民生命財產安全，因此，十分感謝市府各單位對本案的積極協助。



「大陳義胞地區」更新單元2更新後建築示意圖

此外，為期許本案更圓滿順利，大會同時要求都市更新處及實施者再與十幾名無法分配者及未同意戶加強說明、溝通協調，希望最終這些原住民皆能續居於當地。

更新單元2是以環河西路2段、永平路、保安路新生路160巷及215巷為界，更新後將興建3幢4棟之29層鋼骨鋼筋混凝土建築，周邊將留設寬6公尺以上人行步道，未來提供0.4公頃公眾使用的開放空間，另也捐贈了社區活動中心，提供居民活動空間，期望藉由本案的推動產生示範作用，讓其他更新單元後續也可以順利招商、推動更新，改善整體居住品質、公共安全，締造優美的河畔社區。U3



「大陳義胞地區」更新單元2更新前現況



「大陳義胞地區」全區鳥瞰圖

新北市推都更陽光法案 提高參與者共識與信任

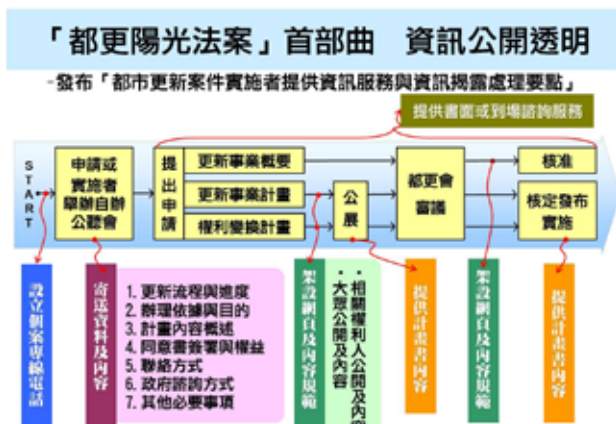
新北市政府都市更新處

民眾對於都市更新真是暨期待又怕受傷害，眾所週知都市更新成敗關鍵在整合，為提高參與者的共識及信任，新北市對症下藥推出「都更陽光法案」，鼓勵市民踴躍參加都更。包括首部曲－「資訊揭露處理要點」、二部曲－「聽證程序作業要點」及「都更契約注意事項」等完整的配套措施，相信健全的制度讓市民參與都更會更放心。

首部曲資訊公開透明

都市更新過程中，確保民眾知悉計畫之權利是最基本的一環，所以新北市於10月14日發布「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」，希望加強都市更新資訊公開透明，減少更新爭議，建立權利人(地主)與實施者(建商)間互信基礎。

未來在新北市有意以都市更新方式辦理重建的實施者，必須依資訊揭露處理要點辦理，過去市府並未要求設立專線電話，未來為讓參與都更的居民與實施者有更暢通的聯繫管道，特別要求實施者須於自辦公聽會前，設立個案專線電話，並規範自辦公聽會時應寄送資料及內容，公展前須完成架設網站，申請至核定期間須提供書面或到場諮詢服務等等，期望加強實施者服務內容後，可幫助權利人更了解計畫內容。



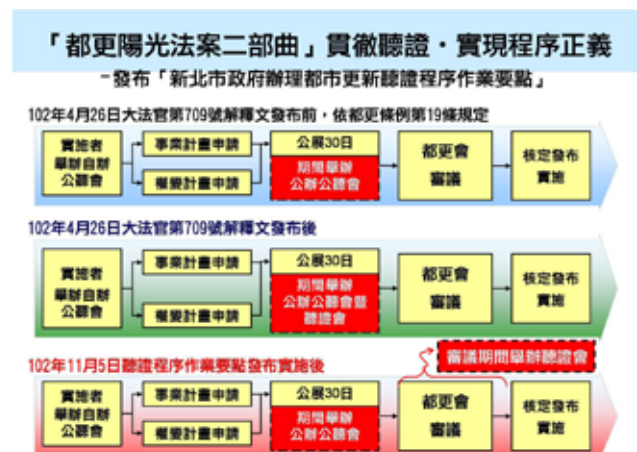
二部曲落實都更聽證程序

另外，為保障權利人權益不因資訊不足而致蒙受損失或無法及時表達意見，同時因應了「大法官釋字第709號解釋令」的後續處理方式，新北市先以積極態度迅速研擬後續處理原則，舉辦超過17場公聽（暨聽證）會。但在執行過程中，民眾反映若「公聽會」結束後直接進入「聽證會」，民眾仍未清楚整個事業計畫內容就要在「聽證會」上與實施者作言詞辯論，實屬不可能的任務。爰此，為使

聽證落實於都更程序，市府於今年9月25日邀請法界專家學者、審議委員及業界代表舉辦座談會共同研商，彙整各界意見後認為，為避免「聽證會」流於形式，都市更新公聽合併聽證程序在近期內必須做些調整。

因此，新北市「都更陽光法案」二部曲就是訂定「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」，讓整套都市更新法令機制更加成熟完備，聽證程序作業要點已於2013年11月5日起發布實施。

後續「公聽會」仍於公開展覽期間舉辦，而「聽證會」則延後到都市更新審議期間舉行。舉辦「聽證會」前10日應寄送相關計畫書圖，讓地主有充裕時間閱覽及準備，使得權利人能夠在獲得相關資訊下與實施者做言詞辯論。另外，更新案件若為地主100%全體同意，或在市府核定之前都沒有任何人提出意見的情況下，無須辦理都更聽證程序。



三部曲 都更契約注意事項

此外，鑒於目前更新實務上，實施者多會要求參與更新的民眾另外簽訂私契約，以確保雙方權益，但因過去有民眾在不了解狀況下即與實施者簽約，導致後續民事爭訟，影響都市更新進行。

雖然，私契約屬於民事的私權行為，不是公權力可干涉，但為讓都市更新順利進行，新北市「都更陽光法案」三部曲即著手研議「都市更新契約注意事項」，希望提醒民眾簽約前應該注意的事項，包括：實施者審議期間提供資料義務、不應要求地主提供土地權狀等非審議必須文件，有關選屋及分配注意事項、交屋及工程保固如何處理，以及解除契約條件等等。都更契約注意事項雖僅是提醒性質，但切中民眾所需，市府最快在今年底會公佈於新北市都市更新處網站供大家參閱。（相關條文請逕自新北市政府都市更新處網頁下載）

延續在地情 再生捷運沿線形象

丹棠開發協助詔安建設辦理捷運中山站東南側更新事業計畫核定

投資事業部主任 蘇士豪
規劃師 王敏先

本案更新單元位在臺北市身心障礙福利會館及中山市場旁，早期因緊鄰鐵道，交通極為不方便，自民國83年鐵路地下化，原本的鐵道開闢為人行廣場後，本區與西側地區的聯繫即變的毫無阻隔，加上本案位處台北車站與捷運淡水線中山站間，交通區位條件及生活環境極佳，且目前南京西路及長安西路沿線發展已趨成熟，更提升本區後續的發展潛力。但單元內原有建築物老舊，沿街面無規劃人行步道，商業活動一直難以活絡；雖住戶早有意願重建，卻因家族產權複雜，且多數土地坵塊非屬方整，存有畸零狹小難以建築的問題，以致街廓的發展遭受諸多限制。

家族土地產權複雜 未能全區更新之憾

事隔多年，在地居民一直保有活絡地區及再創地方生機之期盼，因此，便以舊地名-「詔安」為名，自組建設公司擔任實施者推動更新重建。本案從2004年即發起更新，原本的理想中除本更新單元外，亦希望含括北側街廓範圍及東南側機關用地，一併進行整體開發，結合古蹟維護，重塑當地風貌。

但因北側街廓產權更為複雜，難以整合，且臺北市政



單元內原有建築物老舊，無規劃人行步道，商業活動不易提昇



更新單元範圍圖



建築風格以「簡約新古典」為造型基礎

府社會局也表達不願被納入更新單元範圍，公私合作辦理重建與整建維護未能結合，實為本案辦理之憾，遂實施者只能退而以原範圍進行規劃，此階段至此歷時兩年有餘的時光，終於在2007年5月經臺北市政府劃定公告更新單元。

面對問題 解決問題 以確保住戶權益

經2年整合，2009年5月事業計畫申請報核，更新後將規劃南、北2棟RC造建築物，並協助開闢單元範圍內兩條未開闢計畫道路。惟依據當時規定，尚無法申請容積獎勵，為確保住戶權益，實施者與公部門多次協調、說明，配合都市更新建築容積獎勵辦法修訂及公開閱覽程序，始得將協助開闢道路納入獎勵容積。

此外，進入審議會時，又因緊鄰市定古蹟，所以要求建築量體規劃需考量與古蹟調和。實施者多次與市府溝通討論，並配合專案會議研商，終獲市府同意透過獎勵容積移轉方式，南側基地以法定容積興建，建築量體由原申請15層樓調整為12層樓，北側基地建築量體由原18層樓調為22層樓。

另因本案代為開闢計畫道路，雖事業計畫於2012年7月審議通過，但未開闢之公有道路用地是否能抵充仍未獲得實質解決，若本案無法辦理抵充，將影響獎勵容積及建築規劃，因此，實施者與規劃單位持續與市府說明，由市府召開研商會議，抵充議題終獲得解決，事業計畫得於2013年10月核定公告，從計畫報核至核定經歷四年半之久。



緊鄰市定古蹟 更新後建築量體將與古蹟調和

結合古蹟元素 打造優質黃金級綠建築

配合政府節能減碳政策，更新後規劃2棟RC造黃金級綠建築之建築物，北側基地規劃地上22層、地下5層，南側基地則是規劃地上12層、地下3層。因緊鄰古蹟，故以「建築配置人行步道空間系統」、「建築造型與材質色彩」、「景觀植栽計畫」等三個範疇與古蹟空間相呼應，改善周圍整體環境改善，以強化古蹟在都市空間的角色與定位。

建築風格方面以「簡約新古典」為基礎，融合現代建築精神與古典建築造型語彙，塑造區內街道尺度的親密感與住宅社區質感，除沿街面皆留設人行步道外，更於捷運線側退縮留設部分空地，栽種植栽形塑成小型休憩空間，用以串連地區商業活動及增進鄰里互動關係。

築夢踏實 促進地區發展

過去已歷經約9年時間完成事業計畫，預定於2014年第一季度提送權利變換計畫，期望後續的推動更加順利，及早完成原住戶重建心願，更希望能達到拋磚引玉的效果，帶動周邊老舊建物更新。UR

計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市中山區正義段四小段187地號等49筆土地都市更新事業計畫案
基地位置	中山區捷運淡水線・長安西路交口
實施者	詔安建設股份有限公司
基地面積	2,896.92m ²
使用分區	第三種商業區、道路用地
更新前	產權：私有土地2,229.63m ² 、公有土地667.29m ² 所有權人：私有土地134人、公有土地3人 戶數：63戶 建物面積：6,600.15m ²
更新後	用途：一般零售業、金融服務業、集合住宅 實設建蔽率：A區47.80%；B區64.93% 實設容積率：A區549.45%；B區559.97% 更新獎勵容積：4,041.55m ² (48.36%) 允建容積：A區8,905.93m ² ；B區3,494.40m ² 總樓地板面積：A區18,077.98m ² ；B區5,841.36m ² 構造樓層：RC，A區地上22層/地下5層； B區地上12層/地下3層 停車位數：汽車：164輛，機車：161輛 總戶數：121戶
實施方式	權利變換
更新規劃	丹棠開發股份有限公司
建築設計	PGA周簡建築師事務所
不動產估價	巨秉不動產估價聯合事務所

更新事業推動歷程

2004	發起更新事業
2007.05.17	更新單元劃定公告
2009.04.24	事業計畫公聽會
2009.05.08	事業計畫報核
2010.01.12~02.10	公開展覽期間
2010.02.03	公辦事業計畫公聽會
2010.07.12~07.31	公開展覽期間
2010.07.28	公開展覽說明會
2011.06.17	第68次審議會
2011.09.08	與市定古蹟協調等事宜研商會議
2012.07.05	第103次審議會通過
2013.10.03	事業計畫公告實施

天母門戶新意象

本基金會協助筑丰中山北路更新案事業權變核定

工作
報導

更新事業部主任 麥怡安
專案組長 周俊宏

本案基地鄰近捷運芝山站，位處本基金會規劃並已更新完竣的國揚天母案南側，將延續天母SOGO、國揚天母案，由北至南串連中山北路六段35巷銜接而成連續的商業開放空間，且再為福林橋進入天母地區再添一地標建築物。

本更新單元座落於臺北市士林區中山北路六段35巷以西，福華路128巷以南、福國路以北、福國路56巷以東所圍街廓東北方，總面積約2,195㎡，其中32.8㎡為公有土地，分屬2個公有土地管理機關。地上合法建築物全為私有，分布於北側及東側，多為2~3層之加強磚造之建築物，西南側則為未登記之鐵皮屋，沿中山北路六段35巷，多作店面，現有巷內則為住家和倉庫，屋齡皆逾30年以上，不符現行耐震設計規定，且建物外觀老舊有礙市容觀瞻。

加速更新腳步 提早啟動申請報核程序

本案在2011年10月臺北市政府公告劃定「臺北市士林區蘭雅段二小段150地號等27筆土地更新單元」，實施者筑丰興業股份有限公司隨即啟動事業計畫及權利變換計畫時程，並進行後續選配、抽籤作業，於同（2011）年12月即申請事業計畫及權利變換計畫報核，經過近兩年審議，於2013年11月1日公告實施。

臺北市首件共同負擔列提列容移費用之案例

本案為臺北市第一件由實施者代土地所有權人辦理容積移轉，且依規定將容積移轉費用列入共同負擔。審議期間獲委員重視，為了讓個案更新後對周邊環境貢獻度提高，委員們要求應提供更多環境回饋措施。



福林橋進入天母地區新地標建築

為確保所有權人權益，審議過程也要求實施者應詳加分析容積移轉前後，各所有權人應分回樓地板積及價值之差異。此外，委員也針對容積移轉產生費用、各項管理費及利息該何以計列有所討論，經過多次的商討後，本案容積移轉費用計入貸款利息並酌減營建費用。

配合容積移轉應有環境補償措施，建築設計於北側福華



更新單元範圍圖



平面配置圖

路128巷自行退縮開放空間，並增加人行步道綠化面積，採雙排樹設計且植栽選擇也與北側國揚天母相互搭配，使整體市容更為一致協調。另規劃認養公有人行步道，與本案開放空間鋪面以及一樓零售業立面外觀作整體規劃，增加人行步道的街道傢俱及造景，提供停留、休憩機能，使空間使用更多元。

尊重全體所有權人想法 持續配合調整規劃

為確保產權及資金穩定，降低更新案風險，共有35位所有權人同意簽署信託合約；因此在核定公告當時，僅有5位土地所有權人，包括：1位受託銀行、2位公有土地管理機關、2位尚未簽信託合約所有權人。

本案同意比例已趨近百分之百，惟針對未出具同意書之所有權人，雖於報核時已依規定辦理公開抽籤，但實施仍尊重該些所有權人之意願，配合其需求再行協調換戶及調整建築設計，充分與全體住戶溝通協調，順利調整全部所有權人都可接受的狀態。

商業與住宅隔離的平面規劃，簡約的綠建築立面形式

土地使用分區為第三種住宅區，更新容積獎勵比例約34.63%，另有容積移轉約35.95%，總體容積共有70.58%。容積獎勵申請項目包括：原容積高於法定容積之獎勵容積、協助開闢都市計畫道路、更新時程獎勵、建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災、留設供人行走之地面道路或騎樓、綠建築設計等。

在建築設計著重與周邊既有建物的融合性及舒適感，因此在低樓層基座高度與北側國揚天母案的基座高度一致，量體配置主要落於基地東側，以使本案與周邊建築能

保有友善疎距。

另外，配合SOGO商業活動，考慮將商業及住宅機能分開，形塑帶狀商業延續性，並兼顧住宅內部私密性。由強烈的軸線區分成兩個部分是本案建築設計的特色，沿中山北路側規劃商業空間，採用潮流感及歡樂氣氛的鋪面形式，街角設置燈光藝術形成地標，搭配沿街留設4公尺以上人行步道，希望帶動人潮，改善地區人行徒步空間品質，提供居民安全、舒適、便利、健康的步行空間。

基地東側是16米寬道路，為減少交通環境衝擊並遵守「點的控制」與「面的開放」原則，將5.5公尺雙向汽車和機車道出入口設置於北側福華路128巷，期能對地區交通環境衝擊降至最低，另以簡潔直通設計方式與留設充足之緩衝空間，降低人車動線干擾之情形，藉此提高行車與行人交通安全性與舒適性。

整體造型以綠建築著手，賦予建築物豐富陰影與立面表情，搭配深窗設計來創造豐富之陰影及立面樣態，塑造安全穩固、靜謐的意象，並以水平垂直之開放線條，塑造美麗的天際線。全案預計於2016年完工。UR



更新後建物設計塑造安全、穩固、靜謐的意象

計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市士林區蘭雅段二小段150地號等27筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	士林區中山北路六段35巷以西、福華路128巷以南、福國路以北、福國路56巷以東
實施者	筑丰興業股份有限公司
基地面積	2,194.88m ²
使用分區	住宅區
更新前	產權：私有土地2,162.08m ² 、公有土地32.8m ² 所有權人：5人(其中臺灣土地銀行為35人之信託受託人) 戶數：40戶
更新後	用途：一般零售業、集合住宅 實設建蔽率：45% 實設容積率：383.80% 更新獎勵容積：1,710.33m ² (34.63%) 容積移轉：1,775.17m ² (35.95%) 總樓地板面積：17,093.33m ² 構造樓層：地上21層；地下4層 停車位數：141輛 總戶數：71戶
實施方式	權利變換
更新規劃	財團法人都市更新發展基金會
建築設計	元宏聯合建築師事務所
不動產估價	巨秉不動產估價師聯合事務所 展基不動產估價師聯合事務所 瑞普不動產估價師事務所

更新事業推動歷程

2011.10.21	更新單元公告
2011.10.21	自辦事業及權利變換計畫公聽會
2011.12.1	申請事業及權利變換計畫報核
2012.6.27~7.26	公開展覽期間
2012.7.12	公辦事業及權利變換計畫公聽會
2012.9.28	召開幹事會
2013.5.13	召開第一次審議會
2013.7.15	召開第二次審議會
2013.11.1	事業及權變計畫公告實施

活絡公有地 基隆路嶄新地標

丹棠開發協助國美建設基隆路更新案事業計畫核定

更新事業部主任 麥怡安
資深規劃師 黃耀儀

本案位於臺北市信義區基隆路一段的一處完整街廓基地，緊鄰基隆路高架橋、鄰近興雅國小、永吉商圈及信義計畫區，附近地區公共設施完備，區位環境及生活機能良好。但更新單元內多為30年以上之老舊窳陋建物，居住品質不佳且大面積公有土地多荒廢未使用，無法充分發揮應有的土地使用機能與效益，而基隆路為臺北市區內重要高架景觀路段，為有效美化市容，更新重建工作刻不容緩。

公私合作 荒廢眷村新契機

更新單元土地面積共計3,948m²，公私有土地夾雜，八成以上是大面積公有土地，其中國防部政治作戰局及軍備局持有土地面積比例高達75%，市有土地管理機關財政局則佔7%。基地內東側為2~3樓加強磚造之民宅，建物外觀及結構均不佳；西側之軍方土地上則為早年興建之「基隆路散戶」，皆為30年以上之1~2層磚造建物，整體屋況頹廢頹傾、長期荒廢閒置，軍方已列為「老舊眷村改建計畫」之標的。

單元東側私地主考量屋況老舊且土地狹小、臨路條件不佳，若未與公有土地合作，將無更新契機，遂由私地主自行發起申請劃定更新單元，後續由國美建設擔任實施者推動本更新事業。更新過程中考量公有土地比例較高，為充分土地尊重管理機關更新意願，並保障公有土地資產權

益，採「權利變換」方式實施。

事業計畫擬定過程中，國防部政治作戰局表示為配合臺北市精華地區國有土地限制處分政策，而暫緩執行標售作業，但仍希望保有未來得標處理或配合權利變換之機會，實施者均表尊重公有土地管理機關意見，並持續溝通協調。建築規劃設計上，盡量考量公有土地需求及未來處分效益最大化，希冀能有效解除公有土地管理機關疑慮，為公、私合作建立契機。

好事多磨，審議程序終於圓滿

從更新單元範圍確認後，為爭取更新時效，於2011年2月取得法定同意門檻，即直接申請事業計畫報核。報核當時依國有土地處理原則規定，更新單元範圍內國有土地面積達500m²且占更新單元總面積50%以上者，須洽詢各級都市更新主管機關評估是否主導辦理都市更新。本案雖國有土地面積甚大，但考量範圍內已有實施者進行整合，經內政部營建署及臺北市政府財政局評估不予辦理公辦更新。

本案於2012年進行第一次審議會審查，適逢國防部刻正研擬「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」，礙於處理原則尚未公告，國防部表示仍需與實施者再行協調，故該次會議並未進行實質審查。同年9月該處理原則頒布，本案於9月底再次進入審議會，國防部表達參與更新意願，雙方雖有初步共識，但審議會上，針對門廳是否應考量公有地主分回房地部份採分棟設計、商業空間規劃面積是否足夠等問題提出建議，並請實施者就事業計畫實質內容再與國防部商議。

實施者於會後積極與國防部就權利變換階段時，針對估價師名單推薦、門廳規劃是否分棟、更新後房地分配方向等議題達成共識；後續於今(2013)年5月審議會確定建築設計、商業空間比例及部份財務計畫等內容，於同年8月審議通過。

本案共歷經四次審議會審查，在審議會委員們建議及促成下，公有土地管理機關與實施者雙方溝通圓滿，終於在今年11月12日事業計畫核定公告。



更新單元範圍圖



更新前私有民宅概況



基地緊鄰基隆路高架橋



量體退縮以降低高樓建築對周邊街道之壓迫

協助捐贈毗鄰計畫道路產權

另外，基地東側的8米計畫道路（基隆路一段37巷），現況雖已鋪設柏油路面並供公眾通行，然部份計畫道路用地產權仍為私有，加上所有權人數也是本更新單元內所有權人，基於都市更新公益性原則，由實施者向私有地所有權人價購，並捐贈予臺北市政府，同時留設6米寬順平之人行步道，以便提供消防車進出救災使用，充分提供緊急避難動線之需，增加地區都市防救災機能。

人車分離，開放空間綠美化

加上基地緊鄰基隆路，人行車潮川流不息，為維持地區民眾生活品質及地區環境的調和性，規劃人車分道，尊重基地原有人行動線關係，在基地東南側配置汽機車出入口，並利用地坪材質與人行動線明顯區隔。

外部空間設計上，考量將退縮6米之人行開放空間予以環狀串連，使行人徒步動線順暢不間斷，並以無障礙規劃設計街道設施，同時種植大量樹木，塑造雙排林蔭大道意象，而臨40米基隆路則留設街角廣場開放空間，提供民眾休憩場所，符合開放性、可及性與通透性之原則。

在基地周邊景觀設計與植栽選擇方面，考量延伸附近街廓環境，以創造一個充滿綠蔭的生活環境，在社區設置空中花園及人行步道，充分以植栽綠化空間，以高大喬木、低矮灌木及覆蓋地面的草本植物採多層次配置栽植，企圖為都市叢林中創造多樣性的生態景觀外，更可提供社區民眾綠意盎然、恣意悠閒的生活環境。

打造鋼骨綠建築新地標

本案建築規劃考量公有土地需求及處分效益，更新後將興建兩棟21樓之住商混合大樓，地下室開挖至4層，採鋼骨（SC）結構設計。另在空間規劃上，雖本案第二種商業區約佔土地總面積36%，但考量基地周邊僅有零星商業行為，且位於高架橋及巷道旁，商效不佳，故僅於1樓及夾層規劃一般零售業、金融保險業及住宅、辦公入口門廳，2樓作一般事務所使用，其餘3至21樓則規劃為住宅空間。

本案擬申請銀級綠建築標章，建構節能環保之綠建築

大樓，經檢討可符合綠化量、基地保水、日常節能、水資源、污水垃圾、室內環境等6項指標，更新後建築物採低建蔽率策略，考量基地面臨都市主要道路基隆路，為求留設更多開放空間，將量體退縮以降低高樓帶來之街道壓迫感，並藉以串聯整體都市街廓；建築物正面向對基隆路，以強化都市特殊之線性空間，成為地標性建築物。

新現代簡化主義設計，提升建築美感

全案造型風格以簡單俐落的新現代簡化主義設計，考量建築物與自然環境融合，並以簡易的垂直線條語彙與少許新古典的裝飾細部，展現建築物本身之深度美，並以無圍牆式設置，讓帶狀開放空間更為親近。

事業計畫核定後，實施者將持續協調未表達更新意願之私地主及公有土地管理機關之規劃想法，預定於2014年第四季提送權利變換計畫，期能儘速完成更新重建以符合私地主殷切期望，創造公私部門雙贏，作為公私有土地合作更新之優良典範。UR

計畫內容摘要

案名	臺北市信義區雅祥段一小段578地號等15筆土地都市更新事業計畫
基地位置	信義區基隆路一段、基隆路一段83巷、基隆路一段37巷及基隆路一段87巷所圍街廓
實施者	國美建設股份有限公司
基地面積	3,948.00㎡
使用分區	商二：1,430.00 ㎡、住三：2,518.00㎡
更新前	產權：私有土地686.00㎡、公有土地3,262.00㎡ 所有權人：私有土地17人、公有土地2人 戶數：15戶 合法建物面積：1,127.51㎡
更新後	用途：一般零售業、金融保險業、一般事務所、集合住宅 實設建蔽率：50.78% 實設容積率：511.22% 更新獎勵容積：5,508.32㎡(37.53%) 允建容積：20,182.82㎡ 總樓地板面積：37,443.42㎡ 構造樓層：SC，地上21層/地下4層 停車位數：汽車：229輛，機車：236輛 總戶數：153戶
實施方式	權利變換
更新規劃	丹棠開發股份有限公司
建築設計	呂建勳建築師事務所

更新事業推動歷程

1999.02.18	更新地區(單元)公告
2011.1.30	自辦事業計畫公聽會
2011.2.16	申請更新事業計畫報核
2011.9.29~	事業計畫公開展覽
2011.10.28	公辦事業計畫公聽會
2011.10.21	事業計畫幹事會
2011.12.15	第98次審議會審查
2012.06.04	第111次審議會審查
2012.09.24	第132次審議會審查
2013.05.06	第141次審議會審查
2013.08.12	事業計畫核定
2013.11.12	

克服多重挑戰 推動江子翠站附近更新

本基金會協助全陽建設更新權變審議通過

更新事業部主任 麥怡安
專案組長 周俊宏

本案更新單元位於新北市板橋區松江街及吳鳳路50巷附近，捷運板南線江子翠站之西北方，西鄰五層樓密集公寓，鄰近變電所及地方重要廟宇「潮和宮」，南隔8米現有巷與農村公園、石雕公園和二層樓老舊建物相鄰。雖有大面積公園在旁，但僅有20公尺面寬正對公園，周邊皆是老舊公寓，還有變電所、廟宇等鄰避設施，更新前生活環境亟待改善。

2010年2月經新北市政府核准事業概要確定更新單元範圍，同年6月申請事業計畫報核，經過兩年審議，在2012年10月市政府核定公告實施事業計畫。為了掌握更新時效，同年11月即申請權利變換報核，經一年審議，2013年10月22日審議通過，預計於今年12月核定公告實施。

廢除既有巷道 以開放空間串連人行動線

本基地形狀略成三角形，北鄰商業區、南面公園用地，與「潮和宮」間原有一未達2公尺的通道，為配合原有都市紋理，強化基地與捷運站、公園、商業區之連結性，規劃放寬此通道，並規劃花台、廣場，結合植栽與人行步道，作為連接北側4公尺計畫道路（人行步道）之重要節點，同時以喬木做為此通道之入口意象，強化原有生活路徑。

另範圍內包括一條6米寬的現有巷道（吳鳳路50巷85弄），因全線位在計畫範圍內，現況除供範圍內住戶通行外，兩側均為停車位，不利於通行與防災。故在不影響周邊其他建物出入前提下，依審議原則規定更新後予以廢除，以改善原步行環境。

克服公寓密集、鄰避設施等多重挑戰

東側面臨變電所且公園用地現況卻遭地方重要廟宇



更新單元範圍圖



更新後建築物外觀運用豐富的設計手法

（潮和宮和保安宮）佔用，對於住戶而言，對於這些鄰避設施皆有所抗拒。因此，配合建物退縮留設人行步道，將梯廳及垂直動線配置於東側，以減少住宅單元緊鄰鄰避設施之感受。此外，基地南向為路衝（吳鳳路50巷42弄），建築設計將建物正面向南，配合人行步道退縮以及柱列、門龕、深開窗和植栽等元素遮蔽，來減少路衝之影響並塑造社區入口意象。

建築規劃係依基地形狀配置南北二幢鋼筋混凝土之建築物，南棟17樓、北棟14樓，地下開挖4層，南北二棟鄰棟之空間配置社區中庭，沿基地周邊留設開放空間，供作行人使用。整體造型設計利用深凹長窗、交錯陽台及高層退縮手法，希冀可創造建築物豐富的表情。

共同負擔未能提列項目 建議市府儘速研議

本案更新後總銷價值約22億，共同負擔比例約49%，這個數值與板橋區其他更新個案相當；但單元內建物全為四、五層樓公寓，加上拆遷補償費及拆遷安置費相較一般個案較高，銷坪比約1.55且公設比約28%，比其他核定案例較低。

此外，對於本案容積移轉費用是否得計算其衍生之管理費、利息…等費用課題，因現行「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」尚無規範，所以在權利變換計畫審議過程多番討論。

其中容積移轉成本列入銷售管理費用計算議題，部分委員同意其為折價抵付後取回房地應變現的成本，若不予計算，折價抵付之房地將無法變現，所以認為應得以列入銷售管理費計算；但也有委員認為，應採通案方式辦理，因過去尚無此類案例，本案就不應予提列。關於此一爭議，未來其他案件仍可能發生，為加強公平性及提升審議效率，建議新北市權利變換共同負擔費用提列標準宜進行研議修訂。

和諧為都市更新之根本

本案因核定事業計畫並無載明選配原則，故進行選配時，部分所有權人因權利價值未達最小分配單元，依法應屬「不能參與者」，然其價值與最小分配單元差異甚小。因此，實施者為確保全體所有權人權益，公開抽籤當時，仍同意為原「不能參與者」進行抽籤作業。

雖然共有9位以抽籤方式決定其選配單元，但後來實施者仍持續與所有權人協調，並協助換戶，最後在核定公告時，僅由1人因其更新後之價值與最小分配單元價值差距甚大，故仍將其列為「不能參與」者。

協調諮詢小組引導各方溝通

此外，本案推動期間仍有少部分地主尚有陳情意見，適逢「新北市政府城鄉發展局都市更新案協調諮詢小組設置運作要點」訂定發布，2012年11月權利變換報核後，實施者於2013年3月申請協調諮詢。由新北市都市更新處協助召開諮詢小組會議，會中邀請多位現任都市更新審議委員會委員、陳情人及議員出席會議，會議先由各方發表意見，再請與會代表提出可行方案供實施者參考。

有一方案涉及變更事業計畫內容和規劃設計，可能會需付出更多的時間成本，這讓部分已同意戶得知消息後，認為損害其權益甚大，開始提出不同意變更事業計畫的想法，這算是本案整合過程的一大危機。所幸經實施者與所有權人溝通協調，終獲多數所有權人認同，順利完成審議程序。諮詢小組的設置的確讓各方意見充分表達，增進溝通的機會，對都市更新案往前推動有實質幫助，但各方意見的收斂仍有賴實施者與所有權人間充分的協調與信任，市府需注意此藥方之副作用，才能達到雙贏的局面。



獎勵核准表

申請容積獎勵項目	基準容積比例
第三點協助開闢公共設施	3%
第五點整體規劃設計	6%
第六點留設人行步道	3.55%
第十二點合法四層樓建物	8.78%
小計	21.33%

計畫內容摘要

案名	擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段123-8地號等16筆土地都市更新權利變換計畫案
基地位置	板橋區松江路
實施者	全陽建設股份有限公司
基地面積	2,114m ²
使用分區	住宅區
更新前	產權：土地所有權人71人(其中1名為公有土地管理機關)；建築物皆為私有，所有權人數共62人。
更新後	用途：一般零售業、集合住宅
	實設建蔽率：39.998%
	實設容積率：483.73%
	更新獎勵容積：1,352.9m ² (21.33%)
	容積移轉：2,536.8m ² (40%)
	總樓地板面積：15,037.33m ²
	構造樓層：地上14、17層；地下4層
	停車位數：128輛
	總戶數：126戶
實施方式	權利變換
更新規劃	財團法人都市更新發展基金會
建築設計	太乙聯合建築師事務所
不動產估價	巨秉不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、景翰不動產估價師聯合事務所

更新事業推動歷程

2009.11.9	事業概要公聽會
2009.11.24	申請事業概要
2010.2.3	事業概要核准
2010.6.11	自辦事業計畫公聽會
2010.6.28	申請事業計畫報核
2010.12.30 ~2011.1.28	公開展覽期間
2011.1.20	公辦事業計畫公聽會
2011.3.31	召開第一次專案小組
2011.12.23	召開第二次專案小組
2012.5.15	召開委員會
2012.10.9	事業計畫公告實施
2012.10.16	自辦權利變換計畫公聽會
2012.11.29	申請權利變換計畫報核
2013.2.27 ~2013.3.28	公開展覽期間
2013.3.18	公辦權利變換計畫公聽會
2013.5.23	召開第一次專案小組
2013.9.4	召開第二次專案小組
2013.10.22	審議會審查通過

民生建國商旅辦公 複合型更新再發展

本基金會協助國泰集團推動複合型大樓更新

更新事業部主任 麥怡安
資深規劃師 謝志達

本更新單元位處臺北市建國北路、民生東路一帶為民生辦公商圈的精華地段，早在2000年6月即公告劃定為「中興法商學院附近更新地區」，本案東側相鄰之南山民生金融大樓於2001年更新完成，更新單元北側為國泰人壽逾35年的舊辦公大樓，南側有大面積未開發土地，現況做為停車場、菜圃與洗車場等低度使用，還有1棟老舊窳陋荒廢的舊違章建物，與周邊地區商圈發展極不協調。

程，實施者持續朝向創造地區優質生活環境、促進地區再生發展的目標努力。不論建築設計、開放空間綠化設計、交通影響與環境保護評估…等均以高規格進行規劃設計。

更新後的建築量體集中配置，沿街留設寬度均達8公尺以上的人行步道，並於基地東側留設寬敞的開放空間，增加鄰棟間距減少壓迫，另無償回饋提供南北向通行之人行穿越空間，以利串連周邊人行動線系統。

國泰集團多年耕耘 投入更新整合

實施者國泰建設及地主國泰人壽，自2008年起即共同積極投入土地整合、價購，並且與舊違建戶協議溝通。經過多年溝通討論，現住戶皆予妥善安置補償，全案於2013年8月審議通過，預計年底核定公告實施。

規劃友善都市空間，提供優質公共開放空間

建築設計部分則以「樹」的意象為發想，樹根盤旋交錯的線條延伸為地景的元素，猶如自建築衍生出的綠地、線狀導引鋪面，軟化建築的主體。透過綠帶引入北側合江街，有效串連臺北大學校園開放空間、朱昌公園等都市綠地，創造綠意盎然且開放的都市生態景觀。另外，夜間照明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。

不一樣的吸睛產品：商務更新提升聚集效益

過去臺北市核定的都市更新案多為住宅開發，較少有如辦公大樓這樣經營型的不動產，因此，都市更新常被詬病僅為住宅改建，沒有復甦都市機能的功能。國泰集團考量臺北市因松山機場直航，帶動國際商務發展的契機，加上基地發展潛力，提出臺北市首件商旅與辦公的複合式大樓更新案。

歷經都市設計、都市更新、環境影響評估等多項審議過

此外，因更新後為商旅及辦公之複合式大樓，建物使用機能多元，所以人車動線設計也是本案的重要課題。行人動線以主要道路民生東路進出，而辦公與旅館的使用者可由個別入口，進入不同的辦公或旅館大廳，以利後續管理維護。而停車規劃方面，配合產品設置計程車排班與臨時停車空間，儘量減少對周邊交通系統之衝擊。（文接19版下） ➡



更新單元範圍圖

更新事業推動歷程

2000.06.26	更新地區劃定
2010.03.09	申請事業概要
2010.07.29	事業概要核准
2011.07.29	自辦事業及權利變換計畫公聽會
2011.08.04~09.5	申請分配
2011.09.19	申請事業及權利變換計畫報核
2012.07.11~07.25	公開展覽期間
2012.07.23	公辦事業及權利變換計畫公聽會
2012.10.04	幹事會審查
2013.05.20	第134次審議會審查
2013.08.12	第141次審議會審查通過
2013.12.19	事業及權利變換計畫公告實施



更新前為老舊辦公大樓，結構老舊、內部設施不足等問題



基地南側大面積未開發土地，低度利用與其周邊地區都市發展不協調



更新後於基地四周留設人形空間，栽植雙排樹木創造綠軸空間

臺北市新北投站溫泉飯店區公辦更新案12月招商

本基金會協助採設定地上權方式公辦更新第一案

策略規劃部主任 錢奕綱
規劃師 楊仁獻

臺 北市政府財政局繼中正區南海段、信義區犁和段順利招商成功後，再度與新北市政府財政局攜手合作，委由本基金會協助辦理「臺北市北投區新民段二小段471、471-1、472、472-1、498-1地號等5筆公有土地都市更新案」招商作業，本案已於2013年12月10日公告招商，並於同月19日舉辦招商說明會。期望能持續推動政府主導都市更新，結合民間力量加速推動公有不動產活化及都市環境再造。

基地位置座落於大業路和中和街交口附近，逸仙國小對面且距離淡水線捷運新北投站僅約100公尺。本案已於2013年9月18日公告劃定為更新地區，更新範圍面積約3,442平方公尺，土地使用分區均為第三種住宅區，產權為100%公有土地，臺北市政府佔76%、新北市政府佔24%；基地內建物為老舊眷舍及教職員宿舍，目前已由管理機關辦理清理作業。

都市更新+設定地上權的創新開發模式+北投溫泉

在綜合考量臺北市土地使用分區管制規定以及區域不動產市場發展、基地開發條件等各項因素下，適合開發的產品以溫泉旅館或其他收益型商用不動產為主。因此，本案在開發條件設定上，主辦機關臺北市政府相當創新地採取都市更新結合設定地上權方式辦理，同時將地上權存續期間延長至70年外，亦主動協調自來水事業處，預留供應白磺溫泉量每日100噸供實施者接管引取，提升本案極優的開發條件及充沛資源。

有別於一般市府公辦設定地上權案件，本案未來投資人必須完成都市更新事業計畫審議程序後，始得辦理設定地上權作業。為增加投資誘因，僅收取開發權利金，但不收取營運權利金，設計分兩階段進行繳交，分別為簽訂實施契約及簽訂設定地上權契約後。在執行進度上，本案招商前置作業已進入尾聲，刻正辦理公開評選實施者之招標文件的最終審視動作。



更新後量體模擬圖

新北投溫泉亮點可期

本案立足臺北市觀光休閒要鎮之絕佳區位條件，為北投區重要門戶意象及再發展節點，更是全台唯一捷運系統可以到達之溫泉勝地，具串聯大臺北地區旅遊景點的區位優勢，扮演觀光旅次集散地的關鍵角色；且本案周邊文教觀光機能完善，加上市府允諾協助投資人爭取優質的白磺溫泉源，如與基地附近北投觀光醫療大樓開發案、溫泉相關產業或計畫中的北投觀光纜車等觀光資源結合，除了能改善舊市區窳陋環境外，更可友善調和周遭環境並且扮演帶動地方產業的關鍵任務，促進新北投區域經濟成長。

更新開發效益上，除政府部門可取得開發權利金、地租及相關稅收等收入來挹注市庫充作市政建設財源外，並可保有公有土地所有權及活化現有市府土地資產、提升在地就業機會；而民間投資人則可取得絕佳投資標的，創造北投區具市場競爭力之商旅產品。最後，本基金會與主辦機關、各土地管理機關竭誠歡迎各界踴躍投資參與本案，並希望透過本公辦更新案件，協助民間開發力量及公部門資源共同合作，成就公辦更新案良好示範，再現新北投區迷人風華。 



基地位置示意圖



更新前建物為老舊眷舍，部分空地已做短期綠美化

譯者：何芳子 顧問
本文原載出處：URCA雙月刊NO.162 P5~10
(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)
作者：市街地整備第3TEAM 山田秀之(代表實施者：獨立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部)
大手町計畫推動室長 構倫明(共同實施者：三菱地所公司建築資產開發部)

大手町計畫推動室長 構倫明(共同實施者：三菱地所公司建築資產開發部)

合署廳舍1.2號館舊址土地
(約1.3公頃)

大手町土地面都市実質地帯
(約13公頃)

大手町區域
(約40公頃)

都市再生緊急整備地域
(東京臨海副都心)



財團法人
都市更新研究發展基金會

興建嶄新建築物，於新建物興建期間持續使用既有建物，等新建物完工後，直接進行搬遷進駐，如此，依規劃時程依序推動。

本大手町「連鎖型再開發」乃依循都市再開發法相關法令規定辦理，本第二號更新事業於2010年4月第一號更新事業權利人進駐、既有建地騰空後，開始展開重建工作；經過3年6個月後，在2013年9月順利將房地騰空，移交給參與第三號更新事業權利人。

參與本更新事業權利人數較少，且均屬大企業、公部門機關及民間企業組織等，各有不同觀點及互異之意向決策過程；溝通協調時間相當長，同時針對參與重建的既有建物及擬進駐新建物之使用者權利人等，均須進行密切協商。因此，代表實施者的UR都市機構，對於時程、進度的掌控，投入相當的苦心和努力。

在更新事業進行過程中，相關權利人及單位面臨的課題互不相同，所採意見、想法亦不盡相同。但因係採「連鎖型再開發」模式，參與相關機構、權利人等，已建立嚴守時程進度之共識與認知，勢必充分配合辦理。因此，本第二號連鎖型再開發事業，始能如期如質順利執行完成。

共同實施者：三菱地所公司建築資產開發部

大手町一丁目第二地區的更新事業係由UR都市機構與三菱地所公司共同實施。第二號更新基地原屬全國農業協同組合中央會、連合會及日本經濟新聞社等所有，經遷移



更新後的大手町金融城

到第一號更新事業後，騰空出來的房地；本更新土地由公庫、投資銀行、三菱綜合研究所等所有權人與東京地下鐵公司共同參與，由UR都市機構、三菱地所共同實施；其中都市計畫、更新事業計畫、權利變換計畫擬定、法定程序等均由UR都市機構與三菱地所分工執行。

建築部分，北棟由UR都市機構以公開招標方式徵選「特定建築者」（包括NTT都市開發、三菱地所、東京建物、產經BUILDING）；南棟則由三菱地所（以共同實施者身分）協助設計施工；因為期待更新後建築將扮演國際金融中心角色，而予命名為「大手町FINANCIAL CITY」。

更新後由南、北兩棟超高層建築構成，南棟低層部分配置國際金融業務支援設施，包括教育、交流、醫療等設施；兩棟建物地面及地下層連通，提供商業使用。

為了讓參與土地權利人能夠擁有自主性、獨立性的業務空間，予以分棟規劃；南棟低層部與特區貢獻設施整合配置，充實會議及資訊服務中心機能，共同創造有機性空間組合，有效強化國際金融功能。

建築概要

在政府積極推動都市再生計畫的目標指導下，於2007年6月召開的第13次都市再生本部會議中，策訂了「強化國際金融據點機能」的推動方向，於2009年3月完成本更新地區的都市計畫法定程序，以強化業務支援機能及提升具魅力的都市空間環境。都市計畫明確揭示3項計畫構想：

- 1.充實業務支援設施：包括金融教育交流及國際醫療等設施，以強化國際金融機能。
- 2.創造豐富綠意都心空間：形塑日本橋川沿岸的綠化開放空間、充實基地綠化、減輕環境負荷。
- 3.改善地上、地下的人行動線系統：包括延伸伸道路機能，建構大手町地下連通系統等措施。

建築規劃設計以業務空間為重心，讓金融機關總部機能與出租業務、辦公空間並存，俾相輔相成，發揮最大效益，但採取入口動線分離的空間配置格局。金融教育交流

主要辦理過程：

2002年7月	指定為都市再生緊急整備地域（東京站・有樂町站周邊地域）
2003年1月	劃定為都市再生計畫（藉由大手町合署 舍舊址土地活用、再生國際金融業務據點）
3~8月	成立都市再生協議會，進而設立都市再生公司
2004年3月	確定大手町都市再生基本方針並邀請UR都市機構參與
6月	成立大手町開發公司
2005年3月	核定大手町地區土地重劃事業法定程序，並取得1.3公頃合署廳舍土地
11月	UR都市機構讓售合署土地2/3持分之信託受益權給大手町開發公司
2006年1月	大手町都市再生特別地區都市計畫核定
4月	土地重劃事業計畫核定並進行假換地
12月	大手町一丁目更新事業計畫核定
2007年3月	權變計畫核定
2008年9月	第二號更新事業地區進行假換地
2009年4月	第一號更新事業、工程完工
10月	第二號事業權變計畫核定
2010年4月	第二號事業工程開工
2012年10月	第二號事業工程完工

好書推薦

出版：允晨文化實業股份有限公司
作者：林益厚
出版日期：2013年10月
訂價：280元
ISBN：978-986-5794-09-5
全省各大書局及網路書局 熱賣中



《從台西到台北》一書是作者林益厚兄的七十自敘，台西是他的故鄉，在家人犧牲資助，自力半工半讀之下，順利完成台大社會系及農經研究所學業。畢業論文以台灣人口的變遷為題，成為他後來長達三十四年公務生涯的主軸。公務員生涯加上就讀大學及研究所六年，正是台灣人口快速成長、政府推動重大建設、經濟繁榮發展時期，城市由小變大，都市地價高漲，公共設施不足，住宅缺乏，違建充斥，而生態環境破壞、環境污染等等，問題相繼出現。益厚兄以參與者的身分，歷敘其間的現象及變遷，由於是親身經歷，故彌足珍貴。

張隆武

本書嘗試將我的人生經歷融入到專業領域，討論人口成長和遷徙，論述國民住宅的必要性，探討台灣都市化與其他國家都市化的比較、住宅政策，回顧國家公園初創、九二一大地震營建署參與救災及安置工作，以及探討我國大學的景觀教育。台灣社會變遷劇烈，時代洪流後浪推前浪，社會普羅如汪洋浩瀚，個人實為滄海一粟，僅能留下個人浮生紀錄而已。

林益厚

2013年09月~2013年11月基金會工作日誌

9月

- 10日 基隆市都市更新總顧問計畫第4次工作會議
- 11日 嘉新資產管理委辦中山區中山段四小段更新案說明會
- 16日 兒童福利中心周邊地區公辦更新案估價條件會議
- 18日 板橋浮洲地區專案通盤檢討案研商會議
- 24日 頂禾開發委辦大安區大安段更新案公聽會；
新北市都市更新推動計畫案第二期審查；
營建署都市更新電子化作業規範案期末審查
- 27日 中和區新和段及南山段公辦更新案第1次都市更新專案小組審查會議

10月

- 2日 信義區犁和段公辦更新案第二次審查
- 7日 營建署都市更新法規電子化系統成果發表會；
102年度臺北市都市更新委託協助檢核案期中審查
- 8日 筑丰興業委辦南港區南港段更新案公聽會
- 9日 基隆市都市更新政策專家學者座談會；
板橋浮洲地區專案通盤檢討案第1次專案小組研商會議；
- 14日 台灣電力中心倉庫公辦更新案第一階段工作成果審查；
北投區新民段公辦更新案第1次甄審委員會；
- 15日 程翔建設委辦大安區辛亥段更新案公聽會；

國泰建設委辦文山區實踐段更新案公聽會

- 16日 基隆市公辦更新案專家學者座談會
- 23日 板橋浮洲地區專案通盤檢討案第2次專案小組研商會議；
營建署舉辦基隆火車站公辦更新案檢討工作會議
- 28日 基隆市臨港公辦更新案102年度第2次工作會議
- 30日 新北市都市更新推動計畫案第三期審查

11月

- 5日 上海銀行委辦中山區中山段一小段更新案法令說明會；
臺北市更新事業及權利變換有關費用提列案期初審查
- 6日 基隆市臨港公辦更新案102年度第2次工作會議
- 7日 基隆市七堵火車站公辦更新案102年度第3次工作會議
- 8日 板橋浮洲地區專案通盤檢討案區段徵收相關事宜研商會
- 11日 忠泰長虹委辦大安區懷生段更新案事業計畫公聽會
- 15日 臺北市計畫書範本製作第二次討論會議
- 18日 板橋浮洲地區專案通盤檢討案專案小組第3次研商會議
- 27日 本基金會第6屆第2次董事會
- 29日 新北市都市更新交流平台-圓桌會議

12月

- 3日 新北市都市更新交流平台-高峰對談

更新重點新聞

- | | | | |
|--------------------------------|------|-----------------------------|----------|
| 9/1 新莊廟街都更 再啟歷史建築保衛戰 | 自由時報 | 10/7 都市更新法規e化 民眾查詢更便利 | Etoday |
| 9/2 都更聽證會 營建署將訂規定 | 中央日報 | 10/9 整合9年 新北果菜公司都更月底送審 | 自由時報 |
| 9/4 新北首件簡易都更案 出爐 | 工商時報 | 10/10 高雄海光二村都更案明日舉行招商說明會 | 經濟日報 |
| 9/4 營建署推App 加速查詢都更法規及解釋函 | 經濟日報 | 10/14 都更基金會丁致成：反對設高門檻 | 經濟日報 |
| 9/9 北市正義國宅案 耗時18年撥雲見日 | 經濟日報 | 10/15 都更案資訊 北市：強化諮詢平台 | 經濟日報 |
| 9/13 都更指標 正義國宅有條件通過審議 | 中國時報 | 10/16 新草衙都更 明年首推安置住宅 | 自由時報 |
| 9/16 自主都更 北市最高補助530萬元 新北市280萬元 | 鉅亨網 | 10/18 參與都更表決 擬訂持地年限 | 自由時報 |
| 9/19 新北市都更推動師 12月啟動首波招募 | 經濟日報 | 10/29 李鴻源：解編公設 推防災型都更 | 工商時報 |
| 9/20 921災後 相隔14年 鼎上苑重建 原住戶歡慶入厝 | 中國時報 | 10/29 竹市首宗都更案明年初動工 | 中國時報 |
| 9/21 都更估價機制 將更透明 | 經濟日報 | 10/30 嘉義市建國二村都市更新計畫台北招商說明會 | 經濟日報 |
| 9/28 防災型都更 選定台北吳興街 | 聯合報 | 11/1 營建署11-12月舉辦4場都更研討會 | MyGoNews |
| 9/30 陽明戲院都更 士林夜市首件 | 自由時報 | 11/6 台北市松山區民生段都更案啟動公開招商 | 經濟日報 |
| 10/1 竹市第一個公辦都更案 公告招商 | 聯合報 | 11/13 3個月有結果 都更爭議協商 首例鎖定永春案 | 中國時報 |
| 10/4 基隆火車站都更案 將由營建署接手 | 聯合報 | 11/14 政部推防災型都更，明年招商 | 中國時報 |
| 10/5 北市都更中心 成立融資平台 | 中國時報 | 11/16 內湖海砂屋自辦都更 完工「感恩」入住 | 聯合報 |

新聞內容詳見本會網站：www.ur.org.tw