

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或掃描右方QR code，一同珍惜地球資源。

主題 報導

以都更等多元方式興辦公營(社會)住宅

專訪桃園市政府住宅發展處曾榮英處長

訪問：董政彰主任
訪談整理：張雅婷規劃師

桃園市政府住宅發展處曾榮英處長自1998年服務於桃園縣政府環境保護局及新北市政府城鄉發展局至今已有18年公職生涯，縣市合併後於今（2016）年4月轉任，歷練豐富，熟稔環境規劃、都市發展及都市更新相關業務。本基金會於6月8日拜訪曾處長，就桃園市未來之都市更新與公營(社會)住宅政策之規劃進行訪談。內容摘要如下：

董：住宅發展處於去年(2015年)剛成立，請問您於今年接任處長後被賦予的目標任務或期許為何？

以都更等多元方式興辦，4年2萬戶公營(社會)住宅

市長對於本處的業務執行期許很深，我們是希望以自建和獎勵民間興辦等多元方式，完成「4年2萬戶公營(社會)住宅」的政策目標。併行推動包租包管、租金補貼、都市更新取得、獎勵民間興辦、配合各項重大公共工程及捷運周邊區段徵收之配餘地釋出、及爭取中央國有土地無償撥用作為公



營(社會)住宅用地等多元方式，取得公宅存量，希望以具體行動提供我們的市民適切又多元的居住協助政策。

董：有關您提及的2萬戶公營(社會)住宅的目標，請問目前的規劃與執行推動狀況如何？

公營(社會)住宅陸續完成10處規劃、招標，約3,300戶

我們未來將於桃園中路、八德、中壢與蘆竹等地區，規劃10處共計約3,300戶的自建公宅單元，預計在105年12月起可以陸續開工，並且在107年4月起陸續完工並辦理申請入住事宜。未來將採取「只租不售」模式，另外為了滿足不同的家戶人口需求，我們還提供單人套房、二房、三房等多元的房型，坪數(不含公設)依序約為10坪、20坪及26坪，希望可以使家庭或單身者皆能選擇適合的房型居住，而且提供一定比例的「通用設計」宅，為的就是讓身障者、老人及單親家庭等皆能適用。有關後續營運模式，我們仍在研擬當中，後續將依各公營(社會)住宅基地條件，委請專業者進行評估。

董：有關中央、地方對於公辦更新合作面向您的看法為何？有何需要改善的地方？

持續補助計畫、加速都更條例修法、建立中央層級之協商平台

回顧桃園推動相關更新規劃及公辦更新歷程，我們認為中央在政策上明確支持地方政府推動公辦更新，惟地方政府在專業人力、技術與資金方面實在力有未逮，無法充分配合中央政策落實更新政策，尤其在推動大型公辦更新或整合型都市再生計畫時更顯不足。

因此除冀望中央除持續給予相關計畫預算補助外，亦期待中央以都市再生角度，研擬上位指導計畫並整合相關資源，讓中央地方同步站在整體都市再生角度上推動更新政策，提升政策推動效率。另加速都市更新條例等相關法令修正期程，以及公辦更新事業機構（如：日本都市再生機構（UR）組織）的推動機制，亦為地方政府推動公辦更新之重要助力。

再則，我們認為另一急迫需改善者為中央單位與地方的共同規劃機制與溝通協商平台，以桃園市5處國防部推動之眷改土地都市更新計畫為例，市府於前期評估、規劃階段實缺乏參與機會，故建議正視地方發展特色及需求，調整此類土地辦理更新活化程序、機制，並建立中央層級之協商平台。

董：請問桃園市目前公辦更新的辦理情形為何？可否與我們分享桃園經驗？

公辦更新應以「積極協調、妥善安置」為原則辦理

近年推動之都市更新先期規劃計畫計有12案，包含桃園區2處、中壢區8處，楊梅區1處、龜山區1處，規劃面積合

計約136公頃，其中由國防部委託內政部營建署城鄉分署規劃之案件共計5件，目前辦理招商計畫為中興巷警察宿舍。

該基地範圍皆為市有、國有土地，辦理公辦更新確實存在現住或違建戶安置、公地管理協調等問題，且尚有數戶警眷合法配住其中，為能遷移安置住戶順利推動更新計畫，鄭市長明確指示應以「積極協調、妥善安置」為原則辦理，由府一層長官邀集相關市府局處共同研商處理方式，其中由土地管理機關警察局積極協調住戶遷移，並與住宅發展處共同規劃安置方式及地點，同時由財務局積極研擬桃園市市有眷舍處理辦法及補助方式，即由各局處單位協力，齊心研擬遷移及其配套方式，並作為後續辦理之參考模式及處理機制。

董：請您對未來桃園市都市更新推動提出一些期許與勉勵。

由民眾需求思考更新法令修改方向

目前都市更新條例仍於修法程序中；政府致力推動都市更新，民眾也想參與都市更新，但為何成效不彰？是否是法令制定層面之問題？都更條例清楚的規範了相關規定，但仍有許多無法執行的困境，若能調轉順序，先檢視、了解民眾的需求，由下而上規劃都市更新計畫，適度修改法令，或許都市更新較可以順利的推動。

都市再生活化角度帶動桃園都更發展

有鑑於過往雙北推動更新之經驗，桃園未來在都市更新政策上，將更重視上下位計畫的連結，以及各部門資源的整合，並順應國際規劃潮流與中央政策指導，以「都市再生」觀點進行整體規劃及方案研擬，期待能結合產業、交通、文化、觀光、景觀等各面向，使舊市區及重要都市活動節點周邊全面性的活絡復甦。

加速推動公辦都更及整建維護

桃園都市發展型態、條件與北部區域之台北市、新北市有明顯之差異，且就不動產市場行情而言，桃園市在民間自行申請更新案亦尚未能如台北市、新北市活絡，因此未來由市府主導的公辦更新及整建維護仍將會是桃園都更的重要推動策略。

都更總顧問及自主更新、整建維護輔導團合力協助

此外，我們成立自主更新、整建維護輔導團隊，主動積極協助民眾參與，期望透過協助申請都市更新整建維護補助，活化老舊街區。

目前我們也委託財團法人都市更新研究發展基金會擔任桃園市都市更新總顧問，積極研究並建構桃園市都市更新推動法令，包含相關審議標準、規劃原則、民眾參與、爭議協商等規範，並加速研究簡易更新、防災更新、第三方推動組織等相關機制。期望在健全法令及政府主動積極帶動下，都市再生活化，環境能夠更美好，生活能夠更安全。UR

桃園市老宅更新整建維護動起來

桃園市政府住宅發展處都市更新科

桃園市政府為改善桃園市居住環境品質，美化都市景觀，近年來積極推動社區自主辦理整建維護都市更新。

老屋健檢至老屋整建維護的完善流程

自2012年7月4日市府公告「都市更新整建維護補助辦法」起，已連續五年編列經費輔導並鼓勵民眾進行建物整建維護，今(2016)年市府也編列新臺幣1,000萬元補助款補助民眾進行整建維護作業，在今年4月1日至10月31日間受理申請，每案申請補助都市更新整建維護經費補助項目，包含規劃設計及實施工程經費，補助額度以整建維護總經費之45%為限，但申請基地位於桃園市政府公告之整建或維護策略地區者，得提高補助至75%。

為了讓桃園市民住的安心，都市更新整建維護補助也配合老屋健檢的結果同步啟動，建構老屋健檢至老屋整建維護地的完善流程。除了去年已公告的桃園火車站周邊、中壢火車站周邊、內壢火車站周邊、中壢老街溪兩側、大溪老街周邊等5處整建或維護策略地區外，今年首度將「位於都市計畫區且屋齡15年以上之本市國宅」及「本府建築管理處老屋健檢(建築物耐震能力初評)評估結果為『建築物耐震能力確有疑慮』之建築物」，納入整建維護補助計畫補助，提高桃園老屋修繕的補助額度，可不受限過去公告的整建維護策略地區，有需求的市民也能夠獲得補助，更能彈性發揮整建維護效益及改善市容的美意，讓市民住的更安心、更安全。

都市更新整建維護補助範圍以屋齡達15年以上的合法建

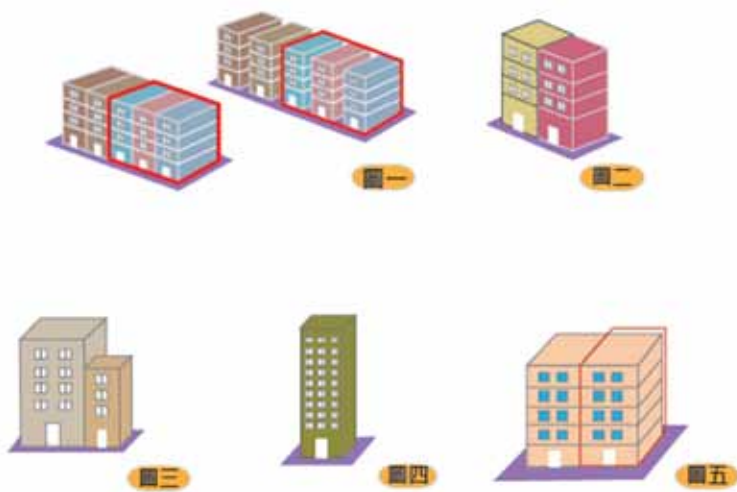
築，且符合「獨棟或連棟式建築物連續三棟以上」、「三層樓以上之集合住宅與緊鄰建築物各一棟以上」或「六層樓以上整幢建築物」其中之一條件者(圖一~四)，都可向市府申請經費補助。若合法建築物係屬「位於本府公告之整建維護策略地區」、「因風災、火災、地震及爆炸，致受損害」或「四層樓以上集合住宅增設昇降設備」之情形，則不受上述屋齡之限制，並得以一棟為申請單位(圖五)。

成立自主更新輔導團 提供專業諮詢

2015年桃園市成功補助案件共有2案，皆位於整建維護策略地區之大溪老街，也成功獲得市府給予75%規劃設計及實施經費共142.5萬元之整建維護補助款。未來除了都市更新整建維護補助外，市府也將搭配社區規劃師駐地輔導，期以多元化方式促使老街溪兩側建築物立面翻轉，帶來嶄新面貌。

考量民眾對申請都市更新補助之程序和法令尚不熟悉，今年市府也成立自主更新輔導團，積極輔導整建維護策略地區，其中老街溪兩側地區為首要輔導地區，目前已辦理訪談、調查居民辦理都市更新意願及舉辦多場說明會，至今已成功輔導至少5案，並陸續提送市府申請補助。

針對補助辦法內有整建維護需求的民眾與管委會，可洽自主更新輔導團（聯絡電話03-336-3898），提供專業諮詢和協助，或至桃園市政府住宅發展處網站(<http://www.tycg.gov.tw/housing/index.jsp>)查閱。 



以多元方式翻轉老街溪兩側建築立面，帶來新面貌

地方政府與大學合作公辦都更首例

「臺大紹興南街公辦都更案」即將招商 啟動老舊社區更新契機

臺北市都市更新處

政策 法令

臺大紹興南街基地再生計畫公辦都更案是臺北市政府首件依都市更新條例第9條規定，同意由市府100%捐助成立之財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者之案件，也是地方政府與大學合作進行公辦都更旗艦計畫之首例，將以公辦都更啟動延宕多年之老舊社區進行都市更新，非常具指標性意義。

都市計畫細部計畫變更一年完成

本公辦都更案基地位於紹興南街、仁愛路一段、仁愛路一段18巷及紹興南街38巷所圍之部分街廓，位處臺北市精華地段，且鄰近臺灣大學醫學院及醫院等重要醫療資源，總面積約1.4公頃，其中臺大管有土地占92.3%，故臺北市政府與臺灣大學於2015年5月1日簽署本案合作意向書後即積極共同推動本案，並經今(2016)年5月5日臺北市都市計畫委員會第686次委員會審議通過在案，在一年的時間即完成都市計畫細部計畫變更案作業，並已於今年5月23日辦理招商座談會，預計於6月中公告招商，展現推動本案之高效率與決心。

本案除有助於台北市醫學研發及醫療產業發展，更具備公辦都更所應提升市民生活環境品質的公益性及公共性，未來基地的開發內容與開發方式說明如下：

(一) 以都市更新結合設定地上權方式開發，規劃臺大醫學院教學研究大樓及臺北市公共住宅，投資廠商則可取得醫療服務商業空間或其他商業空間之經營權，期能結合臺大醫療資源發展相關產業，建立產官學的合作典範，並打造「智慧健康生活園區」。計畫區內空間規劃分為五大區域，說明如下：

1. 產業合作區域(A區)：結合臺大醫學院周邊醫學及教學資源，與相關產業合作，以地上權設定方式，使本計畫達成財務自償。
2. 產業合作實驗村(B區)：提供高齡長照醫療照護等空間進行產業實驗合作，創造本市醫療服務據點與社區服務之典範。
3. 臺北市公共住宅區域(C區)：於社會付利設施用地興建公共住宅，提高本市公共住宅存量並滿足市民居住需求。

住需求。

4. 臺大教學研究區域(D區)：提供臺大醫學院未來教學與研究使用，透過產學合作及生醫育成研發中心，帶動整體生物醫學科技發展。
 5. 都市更新權利變換區域(E區)：將區內私有土地以都市更新權利變換方式集中。
- (二) 本案經由都市計畫變更，調整區內公共設施，除增加2處公園用地，並以都市設計管制方式整合受保護樹木及歷史建築(李鎮源故居)，留設開放空間供公眾使用，另提供社福設施用地1處，約可興建90餘戶公共住宅。
- (三) 臺灣大學除將結合既有的臺大醫院醫療資源及其鄰近醫療院所，推動發展兼具「臨床醫療與醫學教育」、「健康產業與服務」及「生醫科技與創新」之北市醫療研究產業聚落，達成國民健康照顧的責任外，也提出【產業合作實驗村】計畫，進行高教實驗計畫，讓原社區網絡角維持，期使原弱勢住戶經濟能力成長，即早融入社會。

5月23日辦理招商座談會 預計6月中旬上網招商

由於本地區為首都圈蛋黃區少見的大面積精華公有土地，都更中心在5月23日舉辦之招商座談會，共吸引約80家建設公司、工程營造及壽險公司參與且發言踴躍，除對於本案一年內完成都市計畫之高效率表示讚許外，對於各區產品定位、地上權投資模式、投資效益、界定公宅出租對象及地上物處理等提出問題與建言，以提高投資誘因，顯示民間對於公辦都更之推動具有高度興趣。座談會當日臺北市都更推動中心執行長、臺北市都市更新處處長、臺灣大學總務處總務長及醫學院院長均親臨會場聆聽業界提供之建議，展現臺大、市府對本案的重視及推動決心。

本案預訂今年7月上網公告招商並辦理招商說明會，市府及臺大期待醫療、銀髮或飯店之產業進來，希望能透過此案有效推動公有土地活化再利用，創造市府、臺大、市民三贏局面。 



基地範圍



老樹及歷建保留示意圖（圖片來源：財團法人都市更新推動中心）

新北土壤液化高潛勢區 申請都更更容易

修訂劃定基準 降低土壤液化高潛勢區建物更新門檻

新北市政府都市更新處

經濟部中央地質調查研究所今(2016)年3月正式公布土壤液化潛勢區，新北市政府為了讓高潛勢區房屋能夠加速參與都市更新，推動防災型都更，4月29日修正發布「新北市都市更新單元劃定基準」，放寬高潛勢土壤液化地區劃定門檻，讓土壤液化機會偏高的地區，都更申請更容易。

依據「新北市都市更新單元劃定基準」規定，若非位於市府公告劃定的更新地區內，除了要符合基地面積和鄰路條件外，要辦理都更還必須符合環境兩條件，其一為屋齡，其二為環境情境，即重建區段建築物及地區環境狀況評估指標；一般都更案，申請送件必須符合9項環境評估指標的其中2項，且更新範圍內30年建築物至少占一半以上；為了有效推動防災型都更，本次修訂將建物位於土壤液化機會偏高地區的申請條件放寬，降低屋齡標準，由原本的30年降低為20年，並新增土壤液化高潛勢區為第10項環境評估指標。

目前新北市估計屋齡20年至30年的房屋約有33萬戶，這33萬戶中，若位於土壤液化潛勢查詢系統所標示為高潛勢地區，送件時9項指標只要再勾選其中1項環境指標就可以申請都市更新，但都市更新事業計畫申請時，需檢附土壤改良或防治土壤液化工法說明，以及必要之建築師、相關專業技師簽證文件。

新北市為了推動防災型都更，除修訂「新北市都市更

新單元劃定基準」，放寬土壤液化機會偏高地區都更條件外，也陸續推出都更推動師蹲點輔導措施、房屋健檢等行動方案。已培訓的215名都更推動師將陸續回訓及培訓，納入都市防災及減災教育訓練，協助民眾辦理建築物耐震補強或更新重建。另外市府提供既有房屋健檢、耐震補強、更新重建一條龍服務，後續依健檢結果，協助民眾判斷耐震補強或拆除重建，針對結構可補強或不可補強的建築物，分別給予耐震補強或更新重建輔導，提供經費補助及專業團隊輔導等協助。 [UR](#)



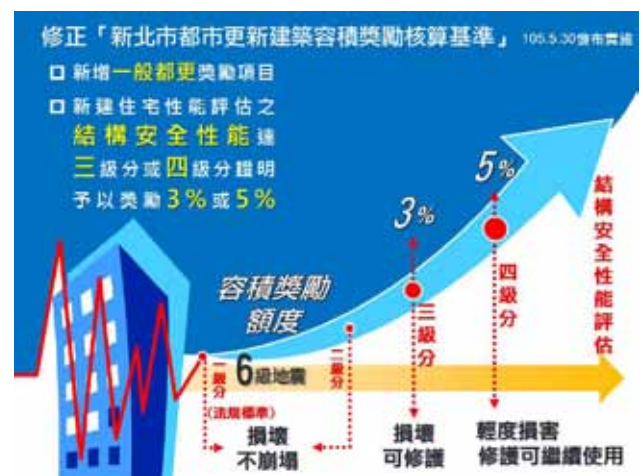
新北容積獎勵修訂 新增耐震性能獎勵

新北市政府都市更新處

新北市政府為積極推動防災型都更，在5月30日修訂「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」，新增結構安全獎勵項目，最高可獲得5%的容積獎勵，讓民眾能在更新後住的更安心。

本次「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」修訂，搭配中央近期推動新建住宅性能的政策，增訂結構安全獎勵，未來都更案取得結構安全標準高於一般法規要求的等級三或等級四，得予獎勵法定容積3%或5%。

另外，修訂的第12點第六款也規定，申請本項獎勵者，實施者應與市府簽訂協議書，並納入事業計畫，保證於使用執照核發後二年內取得申請性能評估基準以上認證，且保證金應於核准使用執照前繳納完成，始得核發使用執照。保證金之核算係以本款獎勵增加容積樓地板面積乘以銷售淨利核計，未依限取得申請性能評估基準以上認證者，保證金不予退還；而且申請性能評估基準以上認證者，實施者應提列管理維護必要費用，其後續管理維護計



畫須載明至事業計畫書及公寓大廈規約草約內。詳細修訂內容詳新北市政府都市更新處網站。 [UR](#)

基隆市都市更新推動政策

基隆市政府都市發展處都市更新科

基隆市位於台灣頭、人口約37萬，且為東亞重要天然良港，但90%以上丘陵山坡地，腹地狹小，都市機能、設施已無法因應需求，且住宅老化。本府於2002年劃定數個更新地區(合計165.49公頃)，由於基礎設施、流動性不足，且未有創新動力，城市再生轉變速率慢。使得以匡定都市更新地區的方式，都市再生成效不彰，這亦是國內出了臺北、新北面臨的都市再生課題。

基隆努力找出自我優勢 補強劣勢

檢視過去台灣都市更新案例，主要著重於個別基地更新的引資，投資額大並不代表有市場性，且集中在單點基地的拆除重建，缺乏對都市機能、都市街區整體之活化。另在更新過程中，如何平衡街區的在地人文特色，在在顯示既有的都市更新手段，應有更創新手法。

因此，第一步務必先檢視自己有哪些優勢與他城競爭，找到自己的定位，如何強化優勢及補強劣勢，突破困境並提升都市競爭力，才能找到致勝的關鍵，都是基隆必須面對的課題。基隆市政府從都市再生的角度，將都市更新法制放置框架中，作為實踐城市再生的積極性工具，打造創意、文化、宜居的都市環境。

基隆都市再生策略

基隆市政府於2015年底推動都市再生策略案，重新審視郵輪觀光、工業4.0智慧城市和公民社會等新契機下，檢討基隆目前所面臨都市再生課題。同步，都市發展處於2016年4月25日正式成立都市更新科，並積極研議相關措施，唯有多管齊下，方可讓老舊社區與閒置土地空間得以活化，逐步帶動基隆都市的再生與轉型，相關說明如下：

- (一) 制定都市再生戰略A計畫，並密切掌握策略與戰術關係的運用與應變。其次，透過都市再生資源的盤點及中央資源的引入，納入民眾參與機制共同討論地區的發展，藉由創意行動產生創新動能，尋找新的都市再生類型，也就是都市再生B計畫。
- (二) 基隆建築物多緊鄰山坡地及河谷地、市區建物多有窳陋、鄰棟間隔不足、街道狹小妨礙交通，在韌性城市觀念及都市防災體系(防火、防震、防崩等)，積極建構從都市計畫、通盤檢討、都市更新計畫垂直整合，納入都市更新專章評估執行可能性，以作為後續都市更新事業之指導；亦可透過都市更新計畫擬定過程中，評估環境現況、限制條件等因素，回饋到都市設計、都市計畫及通



市府研擬基隆市區再生規劃軸線

盤檢討內容之進行調整。

- (三) 制定因地制宜的都市更新自治法規，以提升在地落實的可行性。並積極向中央爭取預算成立都市更新輔導團，辦理在地專業人員培訓以及一般民眾政策宣導，以助於都市更新政策之推動。
- (四) 另外，過去認為積極推動都市更新業務即成立都市更新專責機構(都市更新處或都市更新科)，惟僅多以行政程序之協助，因基於市府財源及組織員額限制，人數編製不足，且人員任用僅侷限於都市計畫、建築、地政、經建行政等職系，未能納入法律、經濟…等領域專業人才；因此，市府將積極與中央政府討論成立公辦都更機構(駐地推動辦公室)之可行性，以解決地方財政提供穩定財源、配置足夠員額及多元配置專業人才，以強化都市更新業務推展執行力，並藉由中央政府跨部會的協調整合能力，地方政府並積極配合共同推動。

觀光發展將成為基隆啟動都市再生關鍵

世界上有許多都市與基隆一樣面臨都市老化與城市競爭的考驗，如何善用不同策略讓城市得以再生與轉型，例如鹿特丹是港都並受限於地形發展、巴賽爾及洛杉磯均屬首都之外的邊境(衛星)城市、馬德里同樣面臨都市老化的挑戰，他們卻能在既有的侷限中找到本身的定位，藉由實驗性、開放性、創新性的手段為都市突圍，並在世界發光發亮。

目前的基隆正在轉型，經調查郵輪進出基隆港旅客人次從2014年58萬人次成長到2015年69萬餘人次，基隆港郵輪停歇次數高達全台89%，已為台灣郵輪母港，在不久的將來內港將成為東亞地區之郵輪母港。相信基隆觀光發展將為我國下階段觀光加值的重要機會，後續仍需國家重點規劃，積極落實，正是基隆啟動都市再生的關鍵能量。 

淺談都市更新申請審議時程

業務研展部主任 麥怡安
主任規劃師 周俊宏
規劃師 趙婉如

談起都市更新的辦理，一般人的印象總是抱怨時間很長、問題複雜、居民意見很多、爭議很難處理等等。由都市更新的發起到都市更新的成形，到送出事業計畫、權利變換計畫這段過程，實施者與權利人間多已經過一段相當長的磨合時間，總算獲得大多數權利人的同意，計畫才得以送件申請政府機關的審議。

送件後，到了計畫公開展覽階段後，進入政府部門的審議，又是另一個繁瑣的折衝階段，免不了曠日廢時，但都市更新涉及各方權利義務，事不得緩也要費盡心力協調出圓滿的結果。因此，特別整理歷年來都市更新案件核定情形，從數據上的變化淺談都市更新的審議。

都更核定案呈現每年成長趨勢

首先，先看整體都市更新案核定情形，統計2002年迄今（統計至2016年5月底止）數據顯示，這14、15年間，臺北市總計核定249件都市更新案，平均每年核定約17.20件，新北市核定83件，平均每年核定約5.76件；大臺北地區總共核定了331件，平均每年核定22.95件，尤其自2012年後，臺北市每年都有核定超過25件，新北市每年核定超過10件。（詳圖1）

圖1. 臺北市、新北市歷年更新事業核定案件趨勢圖

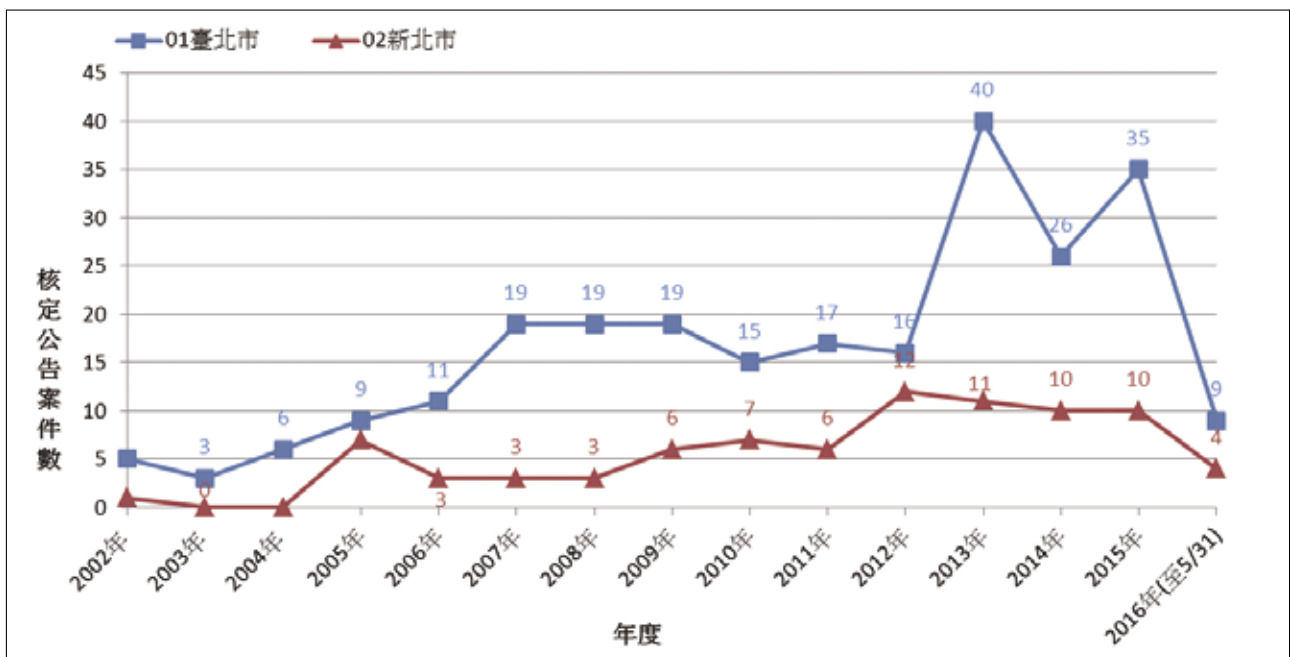
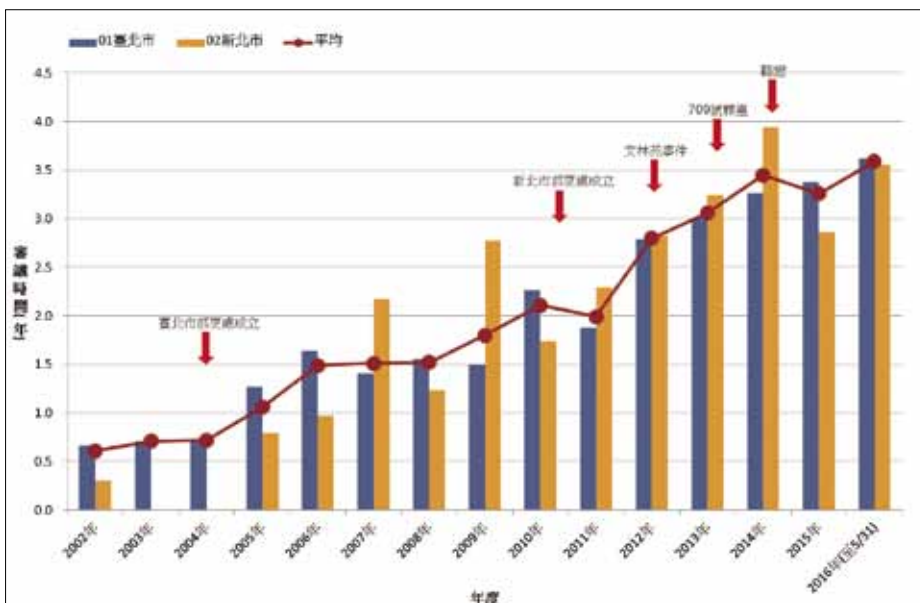


表1. 都市更新案平均審議時間年度統計表

（單位：年）

年度	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	平均
臺北市	0.7	0.7	0.7	1.3	1.6	1.4	1.6	1.5	2.3	1.9	2.8	3.0	3.3	3.4	3.6	2.3
新北市	0.3	-	-	0.8	1.0	2.2	1.2	2.8	1.7	2.3	2.8	3.2	3.9	2.9	3.6	2.6
平均	0.6	0.7	0.7	1.1	1.5	1.5	1.5	1.8	2.1	2.0	2.8	3.1	3.5	3.3	3.6	2.4

圖2. 全國依核定公告年度審議年數統計圖



而高雄市的3個都市更新案分別於2012及2013審議通過，平均審議時間為1.45年，其他縣市多為2000年初審議通過，平均審議時間皆在1年以內，統計表中較引人注意的應該是審議時間於2012年後正式打破1,000天，當年正是文林苑案發生的那年，且2012年後之平均審議時間已呈現連續五年增加的趨勢。（詳圖2）

都更案多元面向涉及不同審議會 行政程序規範越趨嚴謹

以實務層面而言，都市更新審議涉及不僅是都市更新條例及其子法相關規定，還同時涉及都市計畫變更、都市設計審議、環境影響評估、容積移轉、特別專案（臺北好好看、老舊公寓專案）…等，不同權責有不同的審議單位及審議會，光是各種會議期程的安排與聯繫就動輒1~2個月的時間，累計審議時程的拉長是可以理解的。

此外，司法院釋字第709號解釋在2013年4月宣告都市更新條例部分條文違憲，並要求行政機關應加強都市更新程序中民眾參與及資訊公開的規範，2014年「都市更新條例施行細則」修訂部分條文，增加行政機關應辦理「聽證」程序、強化資訊公開及送達方式等規定。

聽證制度實行確實增加平均審議時間

聽證制度2014年4月29日開始實施，比較聽證前後審議時間，臺北市聽證前核定的198件個案，平均審議時間為2.14年，而聽證後核定45件，平均審議時間為3.23年；新北市聽證前核定64件，平均審議時間為2.41年，聽證後18件，平均審議時間為3.11年，聽證程序後的審議時間確實較長。（詳表2）

表2. 聽證制度前後核定公告更新案之平均審議時間統計表

(單位：年)				
項次	縣市	2014/4/29前	2014/4/29後	平均
1	臺北市	2.14	3.23	2.34
2	新北市	2.41	3.11	2.57
-	平均	2.21	3.19	2.40

聽證程序雖然增加都市更新案件審議時間，但聽證程序舉辦，在更新案件進入正式審議會前，讓相關權利人再一次瞭解計畫內容，強化個案內容妥善溝通，是解決爭端之公開機制，實為必要的程序時間。

臺北市老舊公寓專案較一般都更案審議時間多出1年半

另外，我們來看看幾個有趣的數據-臺北市老舊公寓專案及公辦都更案的審議時間。臺北市老舊公寓專案之案件因為涉及都市計畫變更、都市設計及都市更新審議作業，程序上較一般案件複雜，就現有案件

資料來看，老舊公寓專案之都更案平均審議時間為3.74年，非老舊公寓專案之都更案則為2.30年，足足多了接近一年半。（詳表3）

表3. 老舊公寓與一般更新案之平均審議時間統計表

項次	項目	有申請報核日期的案件數	平均審議時間(年)
1	老舊公寓專案	7	3.74
2	一般都更案	236	2.30
-	小計	243	2.34

公辦案相較民辦案審議時間較短

臺北市公辦案件核定公告計有4案，平均審議時間為1.79年，民辦案239件，平均審議時間為2.35年。新北市案件計有3案，但扣除北門街數據離異值較大之案件，共2案，平均審議時間為1.56年，民辦案79件，平均審議時間為2.55年，而大臺北地區公辦案平均審議時間為1.72年，相較民辦案的2.40年，約快8個月。（詳表4）

但若分析其年度分佈來看，目前核定公告的公辦都更案共有7件，2005年核定公告案件共有3個，臺北市之崇仁花園審議時間為0.84年、崇德隆盛新村為0.98年；新北市府中棧為1.52年，後續2008年第凡內為1.21年、2010年北門街案為5.44年、2013年逸仙段為4.13年、2015年勝開大地為1.61年，比較該案當年度之平均審議時間，因個案數量不多且個案性質不同，較難有一致的結論。（詳表5）

表4. 核定公告之公辦、民辦更新案平均審議時間統計表

(單位：年)				
項次	縣市	公辦案	民辦案	平均
1	臺北市	1.79	2.35	2.34
2	新北市	1.56	2.59	2.57
-	平均	1.71	2.41	2.39

表5. 核定公告之公辦更新案基本資料表（依公告日排序）

更新後案名	公告日 年度	審議 時間	民辦案平均 審議時間	差異 年期
崇仁花園	2005/2	0.84	1.27	-0.43
崇德隆盛新村	2005/3	0.98	1.27	-0.29
府中棧	2005/7	1.52	0.80	0.72
第凡內	2008/6	1.21	1.56	-0.35
板橋區北門街	2010/12	5.44	1.73	3.71
信義區逸仙段	2012/5	4.13	2.83	1.3
勝開大地	2015/2	1.61	2.86	-1.25

事業權變併送案件審議時間較分送案短

另外就都更案實施方式、分併送、規模大小來看看審議時程。依實施方式及分送、併送分為四類，事業計畫(協議合建)案屬於A類，事業權變併送案件為B類，事業權變分送且權變已核定案為C類，事業權變分送且權變未核定案為D類。

四類中以A類之審議時間最短，約1.84年，B、C、D類平均審議時間分別為2.31、2.25及3.23年，由統計結果可知，分送案件並不比併送案審議快速，且由D類結果來看，單是事業計畫審議時間即達3.23年之久，而C類總事業權變的時間甚至達3.97年，推估有可能是未處理完權利變換計畫議題（選配、權利價值…等）而報核之案件，於事業計畫審議期間容易因所有權人的陳情而影響審議時間，因此仍建議計畫報核時可考慮事業權變計畫併送，若因策略上有必要分送，也該事先處理權利變換議題，方有利於審議時間的縮短。（詳表6）

平均審議時間與單元面積大小較無關連

更新單元面積與平均審議時間的關係，經統計結果初步來看，並無明顯之關連，可能其與個案案情較有關係，如：所有權人狀態、容積獎勵值高低…等，面積僅為其中一個變因，以新北市為例，1000㎡以下之平均審議時間為4.97年，為全部時間中最久，即其中一個海砂屋案件長達9年的審議時間有關。（詳表7）

表6. 事業及權變案件併送、分送平均審議時間統計表

類型	說明	臺北市	新北市	平均
A類	事業計畫(協議合建)	1.80	1.95	1.84
B類	事業權變併送	2.24	2.58	2.31
C類	事業權變分送 (權變已核定)	2.13(事) 1.91(權) =4.04	2.25(事) 1.24(權) =3.49	2.25(事) 1.72(權) =3.97
D類	事業權變分送 (權變未核定)	3.20	3.31	3.23

表7. 更新單元依面積分級之平均審議時間統計表

項次	更新單元 面積(㎡)	~1000	1001~ 2000	2001~ 3000	3001~ 4000	4001~	平均審議 時間
1	臺北市	1.94	2.48	2.08	2.25	2.72	2.34
2	新北市	4.97	2.34	2.57	2.53	2.59	2.57
-	平均	2.19	2.45	2.20	2.33	2.67	2.40

表8. 雙北地區都市更新案審議、施工期一覽表（單位：年）

地區	審議時間	施工期	總計
臺北市	2.34	3.51	5.85
新北市	2.57	3.49	6.06
平均	2.40	3.51	5.91

都市更新案審議施工平均需5.91年完成

都更案審議完成後，就可以申請拆除執照、建造執照，進入施工期，一般指更新案事業計畫核定日後至取得使用執照日。統計臺北市89件完工商案，平均施工期約3.51年、新北市24件平均施工期約3.49年。雙北市都更案平均審議時間約需2.40年，平均施工期約3.51年，每更新案需經5.91年完成，審議及施工時間兩縣市差異不大，當然這些時間尚不包括都更整合、前期規劃期間及取得使照後的登記、交屋時間。（詳表8）

地主、政府、實施者互相磨合 努力縮短都更案審議時程

影響都市更新案的審議時程因素非常多也很複雜，計畫公展後，進入審議會前，面臨著政府機關審查及實施者退補件作業、人民陳情意見的處理等；而進入審議會後，也因為計畫書圖內容涉及各種專業，且都更案肩負「促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益」的期待，審議時需更加嚴格謹慎，這些因素都會影響到都更案審議時間。

由於更新案件之受理已大幅成長，為不負各方期待，政府機關也努力透過合宜的行政措施希冀有效縮短審議時間；像是臺北市於2004年成立都市更新處專責處理都市更新業務，以及2012年陸續推出協檢服務櫃台及專業審查制度；而新北市也在2010年成立都更處，因應大法官釋字709號，也提出新訂一系列配套法令措施，包括：實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點、聽證程序作業要點、都更契約注意事項等，另於2013年開始推行都市更新推動師制度，都希望多元提升審議效率，協助民間辦理都市更新。

從實施者角色來看，審議時間最直接的因素在於地主的整合程度，地主間的共識度越高，審議時間才能縮短，因此，

如何提升地主與實施者間信任感，也是政府長期以來努力的方向，因此持續透過教育訓練及政策宣傳推廣，加強改善實施者與住戶間資訊不對等的癥結，或建立溝通平台，讓實施者、所有權人及專家學者的對話，達到資訊透明、條件合理的目的，以縮短民眾與實施者達到信任與合意的時間。

總之，除都更主管機關外，地主及實施者亦有共同加快都更審議速度的責任，透過三方相互磨合、強化互信程度，共同為縮短審議時程一起努力。UR

內湖區聯勤「三喜」完工

內湖低窪窳陋地區更新重建

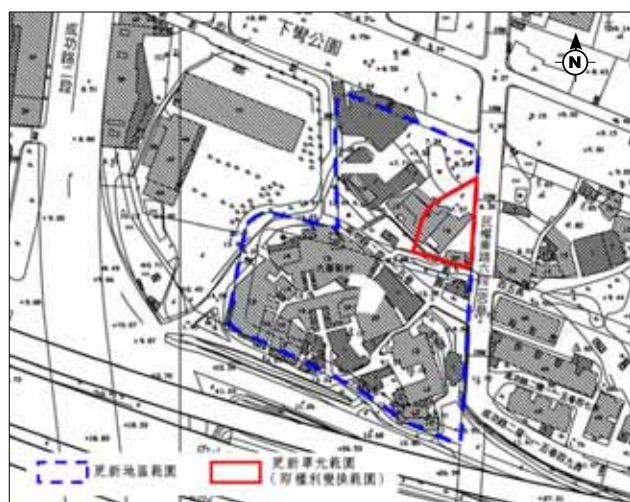
更新事業部主任 董政彰
規劃師 許乃文

內湖區三總生活圈、下灣公園南側的成功路二段115巷附近地區，更新前為一至二層樓的木造、磚造及鋼筋混凝土建築物，建物老舊密集，多為無人居住，雖與下灣公園北側同屬「擬訂內湖區新里族段灣子小段（前工兵學校）及石潭里附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」範圍內，但因考量市地重劃負擔因素，未將帶狀公園以南部分住宅區（即本案區位）納入內湖區第四期市地重劃區範圍。因此，臺北市政府在2002年依都市更新條例及臺北市都市更新自治條例規定，公告劃定為「成功路二段115巷附近地區」更新地區。

本更新單元位於更新地區東側，面積約1,037㎡，由聯勤建設實業股份有限公司投入整合溝通及辦理都市更新事業，在2008年8月申請事業概要報核，同年11月即經臺北市政府核准。後於2010年2月申請本案事業計畫及權利變換計畫報核，並於2012年12月經臺北市政府核定公告實施，直至



2016年3月取得使用執照；本案自事業概要正式送件至興建完工，歷經8年時間終於更新完成。



更新單元範圍圖

改善基地高程差問題 協助開闢南側計畫道路

更新前範圍內僅一戶合法建築物，其餘4戶皆為占有他人土地之舊違章建築戶，屋齡老舊且維護狀況不佳，環境窳陋雜亂。經聯勤建設與範圍內舊違章建築戶協調並達成合意，願意以領取補償價金方式自行安置以配合都市更新。

本基地在規劃面，因與東側、南側的計畫道路高程落差約2至4公尺，屬於低窪地勢，為了解決基地與計畫道



現有巷道位置



原核定版：申請現有巷改道，設置連通道戶外梯



變更版：配合西側相鄰更新案申請廢巷



更新前僅一戶合法建物，其餘皆為違建戶



基地與計畫道路間有高低差問題

路間高程差問題，以回填土方、規劃人行步道方式進行施作；另外，本案也協助開闢基地南側8公尺計畫道路，2015年4月市政府編列預算，由聯勤建設支付公有土地有償撥用價款，捐贈該計畫道路土地產權予市政府，強化地區都市防救災性能，充分提升更新效益及增加公共利益。

事業核定後與臨地更新案共同廢止現有巷

另外，本案原計畫核定前，因無法取得西側鄰地地主共同廢止現有巷道的同意書，因此，以併同都市更新程序辦理現有巷改道作業。但在計畫核定後的施工過程中，西側鄰地也辦理都市更新事業，在都市更新審議會也要求廢止該現有巷，因此，市府要求兩案協調，共同辦理廢止現有巷作業。

爰此，本案辦理事業計畫簡易變更時，遂與西側鄰地更新案依「臺北市都市更新自治條例」第10條規定，共同辦理廢止基地內現有巷道，對周邊環境通行情況具正面效益。

營造優質居住環境與環境永續共生

本案使用分區為第三種住宅區，爭取都市更新容積獎勵46.56%。因為鄰近低密度開發的內湖四期重劃區，而且北側緊鄰下灣公園，高綠覆率、靜巷特質，本案更新後規劃興建一棟地上11層、地下3層之鋼筋混凝土造之住宅大樓，1樓作為店鋪，提供社區作為小型商業服務設施。建築造型採用幾何式立面形式及深窗式設計，搭配韻律跳動的金屬格柵，塑造內湖四期重劃區更新案的指標。

為了營造良好的人行空間，基地沿東側及南側計畫道路皆留設4公尺的人行步道，停車場出入車道規劃於更新單

元北側，東側為社區入口大廳；大廳內放置三位本土藝術家作品，讓建築物中也有豐富的人文氣息。同時也融入綠化、節能及水資源等元素，取得綠建築銀級標章，與環境永續共生，建構三態宅概念。

順利取得執照，期望帶動更新契機

在實施者努力及全體地主期望下，在今（2016）年3月22日順利取得使用執照，刻正辦理釐正權利變換結果圖冊作業。期望藉由本案重建完成，產生連帶效應，帶動鄰近窳陋地區更新，與北側市地重劃地區共同塑造內湖安全舒適的生活環境。 

計畫內容摘要

案名	臺北市內湖區石潭段三小段479地號等13筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
更新後案名	聯勤二喜
基地位置	民權東路六段180巷以西、成功二段115巷1弄以北所圍街廓範圍東北側
實施者	聯勤建設實業股份有限公司
基地面積	1,037.34㎡
使用分區	第三種住宅區
更新前	產權：私有土地909.13㎡，國有土地128.21㎡。 所有權人：私有土地33人，國有土地1人。
更新後	用途：一般零售業、集合住宅 實設建蔽率：42.94% 實設容積率：329.08% 更新獎勵容積：1,086.70㎡(46.56%) 允建容積：3,420.71㎡ 總樓地板面積：6,517.54㎡ 構造樓層：RC，地上11層/地下3層 停車位數：汽車：39輛，機車：44輛 總戶數：44戶
實施方式	權利變換
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	三門聯合建築師事務所
不動產估價	展碁、高源、正一
施工	瑞助營造股份有限公司

更新事業推動歷程

2002.10.28	公告劃定「內湖區，成功路二段一一五巷附近更新地區」
2008.4.2	自辦事業概要公聽會
2008.8.18	事業概要申請報核
2008.11.6	更新事業概要核准
2009.11.10	自辦事業及權利變換計畫公聽會
2010.2.25	事業及權利變換計畫申請報核
2010.7.14	公開展覽30日
2010.8.12	公辦事業及權利變換計畫公聽會
2011.4.18	第一次審議會
2012.12.20	事業及權利變換計畫核定
2013.5.31	取得建造執照
2014.5.22	變更事業及權變計畫申請報核
2014.11.12	聽證會
2015.2.9	審議會
2015.7.2	變更事業及權變計畫核定
2016.3.22	取得使用執照

士林福林橋旁嶄新地標

本基金會協助家居建設福志路更新案事權計畫核定公告

更新事業部主任 董政彰
主任規劃師 黃耀儀

本基地位於中山北路五段，緊鄰福林橋上橋處、福林國小及志成公園，處士林商圈末端、銜接天母商圈之重要起點，附近公共設施完備，區位環境良好，交通便利，生活機能充足，具有極佳的區位條件。

基地內現有15棟建築物，多為1968年興建，平均屋齡均已超過40年，除鄰中山北路五段704巷之建物為2層樓建物外，其餘皆為3層樓建物，構造皆屬加強磚造。由於現況建物屋齡老舊、結構不符現有法令規定，停車空間嚴重不足，消防救災不易，因此透過都市更新進行重建，重整原有之都市機能。

住戶需求多樣化，整合不易

更新單元位於福志路、中山北路五段、中山北路五段704巷以北所圍街廓內，面積1,554m²（470坪），所有權人共16人，產權皆為私有，屬於住三之二及住三，2010年由範圍內所有權人申請自行劃定都市更新單元。更新前現況多作店面及住宅使用，特別的是位於中山北路及福志路交口處有一棟三層樓電子業辦公大樓，該電子業高層人員表示其公司是於1970年即在本地落地生根，因此參與更新之條件是希望於原址分回辦公室。

所以本案所有權人人數雖不算多，但規劃上要整合原住戶店面、住宅及辦公需求，需面臨更新後大樓型態、門廳及出入口規劃、開放空間留設、建築物立面外觀以及更新後分配位置等問題，實施者必須花費許多時間與住戶們討論建築物的更新使用。

多次溝通協議後終於達成共識，規劃一棟以垂直分割設



更新後將興建一棟現代化之綠建築住商大樓

計之店舖、辦公及住宅混合使用大樓，以滿足全體所有權人需求，在2012年11月21日，以100%的事業計畫同意比例申請事業計畫及權利變換計畫報核。

歷經都更、都審、環評三關考驗

本案所有權人更新前皆居住於3層樓公寓，未來更新後亦主張搬回來自住，因此要求提高分回面積；但是，若僅透過都市更新獎勵是無法滿足住戶需求，因此，當時實施者本欲申請停車獎勵，報核前適逢停獎辦法修正，故改以道路用地容積移轉40%上限提出申請。依規定需經都市設計審議，且



更新單元範圍圖



更新多為超過40年之二、三層加強磚造建物



因本案更新後興建20層以上住商混合大樓，亦需進行環境影響評估審查。但在實施者與規劃團隊之努力下，順利通過各委員會之審議。

本案比較特殊的審查議題是，因為基地緊鄰文化局芝山岩周邊地區景觀維護計畫範圍，要求限縮樓高，但因基地當時並非位在上述管制範圍外，故審議委員參考臺北市公共設施容積移入接受基地審議規範草案之規定，依本案道路路寬、基地面積、與捷運站距離及法定容積率等影響因子評估後，要求本案僅得移入容積27.22%，樓高由24層降至22層，且基地臨中山北路五段之6米人行步道皆需回饋，不得申請獎勵，如此修正方得審議通過。

而在都更審議時，則因另申請容積移轉，且容積取得成本列入共同負擔，致共同負擔比例達46%，部份委員認為相較以往個案，共同負擔比例有偏高情形，經本基金會說明，係因實施者代墊成本增加，且容積移轉後所有權人無須出資，即可提高分配價值，容移後效益多歸所有權人享有，最終委員也表認同。另△F5-1建築設計獎勵，也在本案除房屋、車道及高層緩衝空間外，其餘皆已開放供公眾使用，加上又協助開闢毗鄰更新單元之部份計畫道路及認養之公有人行道，諸多公益回饋措施後，獲得委員認同，同意給予10%獎勵，順利於2015年12月14日審議通過，並於2016年5月17日核定公告。

住辦性質區分，滿足住戶需求

本基地更新後擬興建SRC構造，地上22層、地下5層之集合住宅。建築規劃上沿著計畫道路進深5~6M開始配置量體，藉此擴大與鄰街建物量體所形構出的退縮空間。1F部分規劃為店舖使用，2F~5F則作為辦公使用，並於5F規劃管委會及公設空間，6F以上則做住宅使用，除了運用退縮建築方式增加都市紋理中虛空間的面積外，量體1~5F以基座的概念，區分量體外觀及使用性質。

基座以帷幕玻璃方式呈現，使其建築量體輕盈化，減少視覺的壓迫感，一方面反映出都市街景與環境，另一方面，為兼具電子產業的意象，使用富有現代質感的清透玻璃包覆於立面上，創造新的地標意象。

更新單元沿街之立面更以簡潔而現代的垂直量體語彙，搭配每層雨遮及格柵所勾勒凹凸有致的水平帶狀語彙，共同編織出立體感及細緻感的造型，創造出深凹窗的陰影遮蔽效果，達成兼具機能、節能及美觀之設計目標。

優質景觀規劃，創造大自然舒適氛圍

基地在沿街面留設無遮簷人行道，採多排列植之行道樹，提供大眾便利、舒適、健康的徒步空間，並在基地西北側人行道節點設置公共藝術品，並以景觀草坡的方式增加柔性視覺效果，搭配兩側列植的樟樹，使空間有不同的意境氛圍。建物東南側則種植開花及落葉喬木，搭配複層式景觀綠島，希冀藉由開放空間景觀與植栽配置，塑造社區與鄰地活動空間的舒適性及豐富性，並增加住戶鄰里間互動機會。

另外，置入綠建築提倡之生態、節能、減廢、健康的觀

念於設計中，也期盼透過本案更新，除了能改善目前居住環境外，更能進一步帶動周邊地區全面性的更新重建風氣，作為社區居民更新之優良典範。UR



更新後將留設充足的開放空間

計畫內容摘要

案名	臺北市士林區福林段三小段362地號等19筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫
基地位置	士林區中山北路五段、福志路交口
實施者	家居建設股份有限公司
基地面積	1,554.00㎡
使用分區	住三之二：1,086.96㎡、住三：450㎡、道路：17.04㎡
更新前	產權：私有土地1,554.00㎡
	所有權人：私有土地16人
	戶數：36戶
	停車位：0輛
	建物面積：3,691.22㎡
更新後	用途：一般零售業、一般事務所、集合住宅
	實設建蔽率：45.00%
	實設容積率：576.58%
	更新獎勵容積：2,032.04㎡(37.97%)
	容積移轉：1,456.89㎡(27.22%)
	允建容積：8,841.42㎡
	總樓地板面積：16,601.75㎡
	構造樓層：SRC，地上22層/地下5層
	停車位數：汽車：107輛，機車：103輛
	總戶數：68戶
	參與分配：18人
實施方式	權利變換
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	李文勝建築師事務所
不動產估價	巨秉、景瀚、敏達

更新事業推動歷程

2010.08.10	更新單元劃定公告
2011.03.30	事業概要報核
2011.09.07	事業概要核准
2012.09.19	事業計畫及權利變換計畫公聽會
2012.09.20	申請分配開始
2012.11.21	事業計畫及權利變換計畫報核
2013.07.29	公開展覽30日
2013.08.20	公辦公聽會
2015.03.06	審議會
2015.05.14	重行公開展覽30日
2015.06.03	重行公辦事業及權變計畫公聽會
2015.10.28	聽證會
2015.12.14	審議會
2016.05.17	事業計畫及權利變換計畫核定

呼應臺北南港再生 捷運站旁新地標

本基金會協助虹欣建設後山埤站旁更新案事權計畫審議通過

社區更新部主任 張志湧
資深規劃師 鍾承憲

南港地區過去因工廠林立，鐵路縱橫，被稱為黑鄉南港，但90年代隨著鐵路地下化產生新生廊道、沿線兩側工業區轉型重新規劃以及政府投入眾多重大公共建設包含南港軟體工業園區、南港車站BOT大樓、南港展覽館、國家會展中心、北部流行音樂中心、國家生技園區、捷運板南線及捷運松山線等，南港正在快速蛻變中，未來極具發展潛力。

本案位處於臺北市忠孝東路六段及永吉路交叉口，緊鄰捷運板南線後山埤站，為臺北市往東通往南港經貿園區必經節點，尤其在鐵路地下化縫合兩側區域後，原本分隔南北兩側的饒河街觀光夜市與五分埔市集整合成單一商圈，商業活絡，基地雖位處於五分埔商圈重要交通節點，但基地內卻座落一整片低矮、老舊之磚造房屋，早期為原籍福建安溪鄉的王家居住於此，舊稱為「萬寶厝」，其建物緊密連結，巷弄曲折狹小，除有消防安全之虞外，部分建物已傾頽廢置，雜草叢生，在環境衛生方面亦甚為堪慮，與周圍都市發展有明顯差距，未能符合都市發展應有機能，亟待更新。

臺北市政府依據都市更新條例第六條第四款規定，因區



更新單元內環境窳陋且違章戶占用嚴重



內建築物未能與重大建設配合，而於2002年10月28日公告為「永吉路、忠孝東路西北側更新地區」；更新單元面積約0.6公頃。更新地區公告後，曾多家建設公司進場整合，最後由虹欣建設取得多數地主重建共識，於2009年8月24日由本基金會協助申請事業及權變計畫報核，目前事權計畫已於2016年3月14日審議通過。

兩建商合組新公司 共同成就此案

市府於2002年公告為更新地區後，地主期待能透過辦理都市更新重建，改善現況窳陋之情形，先後由巧洋實業及先銳投資進場整合，但因更新基地內所有權人多達二百餘位、公私有土地夾雜、部分土地被設定永久地上權及違章建築戶



更新單元內有一整片老舊磚造房屋，舊稱為「萬寶厝」

佔有私有地…等問題，該些公司陸續退場，但地主仍不放棄更新重建的想法，開始轉為主動積極尋求本基金會及多家建設公司協助，最終長虹建設及文心建設均表達對擔任本案實施者有意願。經過各方討論後，兩家建設公司決定攜手合作，籌組「虹欣建設股份有限公司」擔任本案實施者，並委由本基金會協助辦理都市更新事宜，共同協助地主推動都市更新重建。

從改造區域環境為出發點 擴大更新事業範圍

虹欣建設有別於先前建設公司僅整合低矮平房的「萬寶厝」，從改造區域環境為出發點，擴大更新基地範圍，納入毗鄰之四樓公寓，並將基地劃分為永吉路側四樓公寓、永吉路553巷側四樓公寓、萬寶厝平房、違章建築戶及地上權權利人等五大部分，同步溝通與協調，並透過都市更新權利變換機制，提供一個公平、合理的權利交換平台，使土地所有權人及權利變換關係人，能分回其應有之權益，舊違章建築戶能



更新單元範圍及建物概況

得到妥善安置，土地改良物能得到適當補償，期望能達到多贏之新局面，進而改善現有環境品質，使本區發展能配合捷運等重大交通設施，提昇整體都市機能，同時也解決了複雜的土地、建物產權共有等情形。

經過長達數年與地主溝通協調，虹欣建設取得永吉路553巷側四樓公寓、萬寶厝平房、違章建築戶及地上權權利人等多數所有權人及權利人同意，惟臨永吉路側之四樓公寓低樓層現況作為店鋪使用，因現況租金收益高，部分所有權人不願參與都市更新重建，歷經多次協調未果，且多數同意所有權人不願再等待，虹欣建設遂於2009年8月24日正式向臺北市政府申請本案事權計畫報核。

透過權利變換 順利化解占有人及所有權人之糾葛

本案更新基地內除西側兩幢四層樓合法建築外，多為一至二層樓之磚造或鐵皮造之建築物，其中包含27戶佔有他人土地之舊違章建築戶，土地所有權人為處理土地長期被佔用之問題，對於舊違章建築戶提告拆屋還地，造成土地所有權人及舊違章建築戶佔有人處於不願溝通之情形，實施者有鑑於此情形，認為惟有透過都市更新權利變換方式，才能有效解決問題，故實施者從解說都市更新權利及義務開始，循序漸進與舊違章建築戶說明參與都市更新重建安置方案，進而與土地所有權人說明參與權利變換將土地活化之好處，最終順利化解舊違章建築戶佔有人及土地所有權人長久以來之糾葛。

多次徵詢地主選配意願 充分保障地主選配權益

基地內717地號為早年「萬寶厝」建築物坐落之土地，該地號之土地所有權人多達百餘人，報核當時，全案土地所有權人共有207人，建物所有權人卻僅有54人，顯示多數所





更新地區範圍與地籍線不符

有權人非為現住戶，且部分土地因多代繼承，致使部分所有權人持有土地面積僅少餘1坪，無法單獨選配更新後住宅單元，造成申請分配結果逾半數所有權人無法選配更新後住宅單元。

審議過程中，配合臺北市政府審查意見，減少地下室開挖層數，致使部分原所有權人選配之停車位消失，故實施者召開說明會，並重新辦理車位選配，讓所有權人於建築方案調整後，仍有再次表達車位選配之意願。後續實施者為保障地主權益，以不影響原選配人申請分配結果為原則，於審議期間再次徵詢尚未選配所有權人選配意願，輔導土地持分過少之所有權人合併選配住宅單元，並規劃小坪數住宅單元(產權約26坪)提供地主選配，充分保障已選配或尚未選配之所有

權人選配權益，讓多數地主於更新重建後能分配房地。

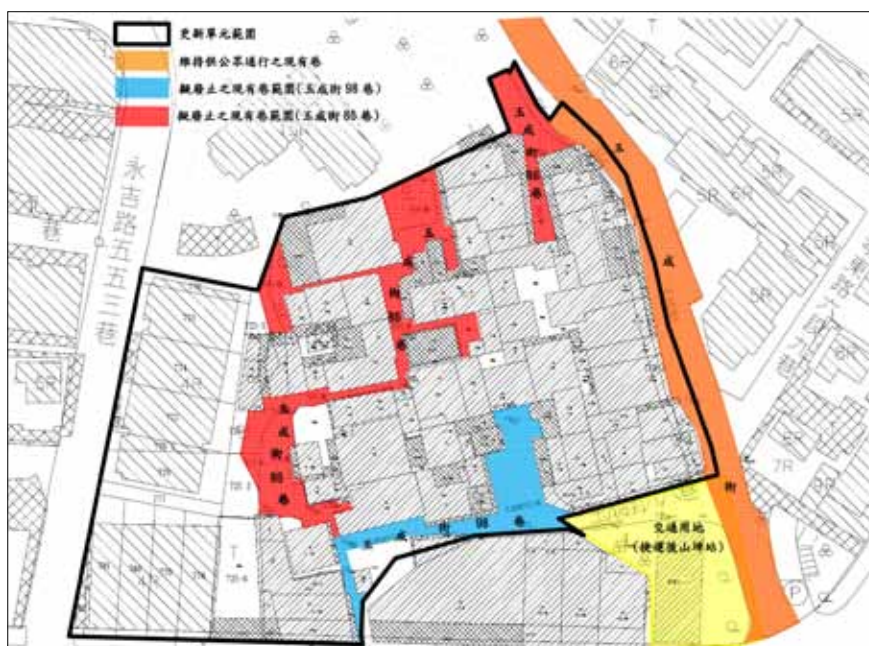
公告更新地區範圍與地籍線未能契合，更新事業範圍遲遲無法釐清

臺北市政府公告之更新地區範圍圖是以地形圖為底，並以老舊建築物及地形邊緣為界線來框出更新地區範圍，部分的更新地區範圍界線與地籍線並不完全疊合，造成本案更新基地內同1筆地號土地，部分位於更新地區內，部分位於更新地區外之情形，倘若將更新地區外之土地排除於更新基地範圍，後續更會造成毗鄰之土地成為不得單獨建築之畸零地，因此臺北市都市更新處協助本案於2012年11月5日將更新地區

範圍與地籍線未能一致之情形，提至臺北市都市更新及爭議處理審議會討論，並依照地籍線及範圍合理性，同意調整更新地區範圍，才確認本案更新基地範圍。

順應現況既有巷道紋理，部分保留通行，部分辦理廢巷

更新基地內共有三條現有巷道，包括玉成街、玉成街86巷及玉成街98巷，造成更新基地雖大，卻被現有巷道分割為數個區塊，故透過都市更新自治條例規定，順應現況既有之巷道紋理，保留部分現有巷道通行，廢除部分巷道，讓建築得以完整規劃。其中玉成街為連接永吉路及中坡北路50巷之主要巷



現有巷道部分辦理廢巷



區內老樹原地保留



道，配合現況既有巷道留設紋理及北側毗鄰建築基地之退縮，延續保留玉成街為現有巷道。另玉成街86巷，雖巷道形狀狹小、彎曲且並非延續連貫之巷道，但因該巷道全段位於更新基地內，重建後已無實質留設通行之必要，玉成街98巷，雖非全段巷道位於更新基地內，但亦無實質留設通行之需求，後續依都市更新自治條例廢除玉成街86巷及玉成街98巷部分巷道。

與復育計畫，將受保護樹木移植至基地東側；後續配合臺北市樹木保護委員會提供之意見，將受保護之樹木改採原地保留，調整地下室開挖範圍與車道配置，確保老樹於更新重建後仍有適當之生長空間，且將保留之受保護樹木，納入更新重建後整體景觀設計，串聯永吉路553巷留設之人行步道，讓重建工程與原生樹木生共存，非但給予原居住者應有的尊重和生存權利，更保留了基地的歷史韻味與人文氣息。

尊重既有之受保護樹木，原地保留並融入整體景觀

更新基地內，臨玉成街86巷4號旁，有一株榕樹（樹木編號1307）屬受臺北市文化局列管之受保護樹木。實施者原擬依「臺北市樹木保護自治條例」、「臺北市受保護樹木保護計畫及移植與復育計畫審議作業要點」規定，擬定樹木移植

增設公共停車空間及自行車停車空間，開放公眾使用

本更新基地鄰近五分埔商圈，附近停車場長期多為客滿之情形，且周邊多為老舊公寓，多缺乏建物附設停車空間，居民相當依賴路邊及路外停車空間停放車輛，致使居民常因找不到停車位，違規停放於路邊紅線或併排停車，為紓解基



地周遭停車位不足之情形，本案更新後除依法設置法定停車位外，另增設100輛開放公眾使用之汽車停車位及70輛機車停車格，期望在本案更新重建完成後，除能自行收納住戶本身停車空間需求外，更能提供週邊居民及五分埔商圈顧客長期租用或臨停之使用，改善基地週邊道路違規停車之情形。

另外，本案緊鄰捷運後山埤站四號出口，為提供捷運轉乘旅客能有合適放置自行車之空間，本案於基地東南側規劃56席自行車停車空間，串連大眾運輸工具與綠色運具，提供捷運轉乘之旅客使用，有效提升民眾搭乘大眾運輸之誘因。

打造捷運後山埤站周邊區域新地標

更新基地位於臺北市忠孝東路及永吉路二大交通動線交接處，集五分埔商圈脈動與後山埤歷史文化的獨特位置，配合本區環境特性及發展，更新後興建一棟兩幢之住商混合大樓，包含A大樓23層及B大樓22層，低樓層規劃商業空間，串連既有之商業發展紋理，往東可延伸到五分埔商圈、南港昆陽商圈，往西延伸至松山永春商圈。

基地外部空間沿計畫道路永吉路及永吉路553巷側，留設6公尺人行步道，串聯既有之人行動線，保留原有路樹系統，並於基地內增加一排行道樹，拉開建築物與人行道路距離，降低行人之壓迫感，另於玉成街鄰近南側捷運站體處，留設開放式的廣場空間，串聯地面層之商業活動與交通動線，引導捷運人潮在此處的短暫停留。內部空間則是以包被式的景觀手法，用層層的綠意來堆疊景深，並且延續老社區的靜謐氛圍，同時規劃雨水再利用系統，利用雨水進行澆灌，並有微滴灌系統，減少水資源浪費。

建築物外觀設計分為三部分，底層一至二層立面為石材牆面，配合商業設施店舖的設計，並以簡單垂直向度作為建築物的空間語彙，使建築物的面向更為豐富，中高層部分以暖色系外牆磚搭配金屬造型雨遮板與玻璃等元素創造垂直的建築物意象，同時區分垂直向度的延伸與水平向度的交錯效果，達到和諧的平衡關係，也賦予外觀特殊的建築語彙。頂層的屋突設計，突破以往較為拘謹的方正建築外觀，本案係

以鶴的翅膀為設計概念，強調展翅飛翔的建築語言，以鋼架和玻璃或造型格柵塑造輕巧的建築量體，創造都市優雅之天際線，並融合於都市環境中。建築物內部規劃，適度增加住宅開窗率，讓居住環境能引進自然光及自然通風，並以取得綠建築黃金級標章為目標，期望打造優質且節能的居住環境。

本案自2009年報核至審議通過，費時將近8年，審查程序複雜且冗長，但經過實施者及各單位不斷努力，終究圓滿通過，相信更新後能改善居住環境，增進公共利益，更新後住商大樓將成為捷運後山埤站周邊明顯的新地標，也期待同時能帶動周邊老舊公寓推動更新。 

計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市南港區玉成段三小段711-3地號等24筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	南港區永吉路·永吉路553巷交口
實施者	虹欣建設股份有限公司
基地面積	5,673.00㎡
使用分區	第一種商業區(特)(原屬第三之一種住宅區)、第三種住宅區(商一特：1,906.00㎡、住三：3,767㎡)
更新前	產權：私有土地5,424.00㎡、公有土地249.00㎡ 所有權人：私有土地205人、公有土地2人 占有他人舊違章：2,618.61㎡，27戶 合法建物戶數：37戶 停車位：0輛 建物面積：3,419.16㎡
更新後	用途：一般零售業、一般事務所、集合住宅 實設建蔽率：44.07% 實設容積率：385.85.42% 更新獎勵容積：6,195.63㎡(43.65%) 增設公用停車空間獎勵：1,500㎡(10.57%) 允建容積：21,889.38㎡ 總樓地板面積：43,566.49㎡ 構造樓層：鋼骨造，地上23層/地下4層 停車位數：汽車：389輛，機車：306輛 總戶數：190戶 參與分配：118人
實施方式	權利變換
實施費用	30.32億元
總銷金額	76.36億元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	周文彬建築師事務所
不動產估價	巨秉、泛亞、正聯

更新事業推動歷程

2002.10.28	更新地區公告
2009.06.22	事業及權利變換計畫公聽會
2009.08.24	申請事業及權變計畫報核
2011.02.09	公開展覽30日
2011.03.08	公辦公聽會
2011.07.28	幹事及權變審查小組會議
2012.11.05	第一次審議會
2013.11.11	第二次審議會
2014.09.02	聽證
2014.10.20	第三次審議會
2014.12.16	都市更新專案小組
2015.11.02	第四次審議會
2016.03.14	第五次審議會(審議通過)



中山站商圈老屋期待更新重生

丹棠開發協助益豐建設捷運中山站東側更新案事權計畫報核

社區更新部主任 張志湧
資深規劃師 林耿弘

捷運中山站東側、南京西路新光三越百貨二館後側，建築物多為30年以上之老舊平房，而且巷道狹窄，臺北市政府在2000年6月26日，就將該街廓周邊公告劃定為「中山區捷運中山站東側更新地區」。本案就位在更新地區內，長安西路19巷、長安西路19巷2弄及未開闢之六公尺計畫道路所圍街廓內之北側，單元內建物現況老舊頹圯且多荒廢無人使用，且周邊道路擁擠狹小，與單元周邊的發展有著明顯的落差。

公劃更新地區產權複雜

臺北市政府於2000年6月本區域公告劃定為「中山區捷運中山站東側更新地區」後，曾有多間建設公司打算推動更新重建作業，但因更新地區內所有權人眾多且產權複雜，整合不容易，所以本更新地區從公告劃定已逾16年，直到本案實施者益豐建設進場整合前，更新地區內的更新推動仍未有顯著成果。

本案更新單元面積雖僅有985㎡，但是卻有49位土地所有權人及6棟占有他人土地舊違章建築戶，地主與舊違章住戶間之意見分歧整合相當不易，本案實施者經過多年來的努力，持續不斷地與住戶們溝通協調，最後終於取得單元內九成的土地所有權人及全數占有他人土地之舊違章建築戶同意，並於2016年3月24日申請事業計畫及權利變換計畫報核。

綠建築、開放空間退縮、興闢計畫道路

更新單元屬細長型之建築基地，如何在滿足地主空間需求下，又顧及與周邊環境協調融和與公益性，實為本案建築規劃上之挑戰。



本案實施者委託大壯建築師事務所，針對狹小的建築基地範圍，努力規劃出符合地主需求兩房兩廳的空間設計，於一樓退縮留設人行空間，以同時顧及公私領域需求平衡；此外，實施者亦協助開闢更新單元東側未開闢計畫道路以連接南側巷道，期盼藉此在未來更新後，提供人行步道帶狀開放空間，改善該區域多年來老舊狹小擁擠之都市紋理。 



更新單元範圍圖



瑞安街窳陋社區將變身優質美宅

丹棠開發協助國美建設瑞安街更新案事權計畫報核

更新事業部主任 董政彰
主任規劃師 黃耀儀

大安區瑞安街是人人稱羨的寧靜優質住宅區，但瑞安街、和平東路二段107巷口，面積1,143㎡的更新單元，早在2007年市府已核准自行劃定更新單元、事業概要也申請過兩次，卻因地主與違章占用戶遲遲未能達成共識，讓更新事業之推動窒礙難行。

經過實施者十年來的整合推動更新，終於順利取得地主同意，申請事業計畫及權利變換計畫報核，解決基地產權複雜、開發困難的問題。

土地佔用糾紛長年難解

瑞安街是日治時代就存在的鄉村小路，如今已是台北市著名的「名人巷」之一。文學作家梁實秋、陳之藩等名人都曾居住於此，寧靜的區域環境、完善的生活機能，500公尺範圍內便有7個鄰里公園，又鄰近大安森林公園，是台北市優質的住宅區。但在與和平東路二段107巷交叉口附近，20餘戶二層樓以下的磚瓦鐵皮搭建的違章建物，大多數是在光復初期1953年前後所搭建的。此外還有數處荒地廢墟，形成非常不協調的都市景觀與防災的死角。

這個社區因為公私有土地夾雜及占用產權複雜，造成長期無法開發。基地內國有土地約佔10%，另有10%是瑠公水利會土地，其餘私有土地為中小企銀等17人，人數雖不算多，但卻有祭祀公業及未辦繼承且經政府列管之土地。大部分土地長達60年以上遭到佔用，歷經長年訴訟卻僅拆除少數幾戶佔用戶，曠日廢時成效卻有限，加上土地形狀畸零不利開發，導致這般老舊窳陋的都市景觀。

為處理複雜產權、長期佔用、公私土地混雜的問題，所有權人希望透過都市更新冀能解決問題。所以，從2006年開始就尋求國美建設來協助整合，並由所有權人向市政府申請劃定更新單元，於2007年5月自劃單元核准。爾後，又由地主提出事業概要申請，同年10月核准，但因地主與占用戶雙方遲遲未能達成共識，致事業概要失效。國美建設



更新後期望創造節能省碳之優質美宅

後續再以預定實施者身份於2014年4月申請事業概要核准，所幸皇天不負苦心人，終於在第二次概要即將失效前，順利取得大地主中小企銀的同意，並與其餘地主及佔用戶達成共識，取得超過九成之同意比例，於2016年4月14日申請事權計畫報核。

與南側更新案共同規劃舒適人行空間

由於基地南側已有另一更新單元申請事業，故規劃上特別考量兩案開放空間的整體性與串連性。建築適度退縮，配置於基地東北側，減少建築物的壓迫感。配合南側更新案，瑞安街及和平東路二段107巷兩側退縮設置2~3公尺的沿街人行步道，並將開放空間留設於基地西側，以多元化的綠化空間，減少對鄰地住戶的干擾。目前建築設計初步規劃預計興建地上13層、地下3層之住宅大樓，可望成為瑞安街上節能省碳之優質美宅。 



更新單元範圍圖



更新前公私土地夾雜及占用問題複雜

改善地區道路系統 提昇交通節點機能

東京都練馬區大泉學園站北口地區更新事業

譯者：何芳子 顧問

本文原載出處：URCA雙月刊NO.176 P4~7

(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)

作者：RIA東京支社 計畫二部 副參事 池埜邦幸

地區概況

本地區位於東京23個行政區的西北部，面對西武鐵道池袋線大泉學園站北口，面積約0.8ha。

大泉學園周邊，目前仍保留武藏野台地的樣貌，屬具備優美自然景觀與優質住宅環境之地區。車站每日旅客集散人次約8.4萬人；公車停發車次數每日超過1,000車次，一直是相當忙碌的交通節點。此外，在練馬區都市主要計畫內，亦給予定位為區域西北部的據點角色。在車站南口周邊於2003年完成一處更新事業後，其站前廣場等公共設施業已完備。

但是，本車站北口地區人行空間及公車、計程車上下車場所等，均未能有效確保的情況下，導致人行、車行動線混雜，無法提供安全、安心的都市環境。同時，地區內建物老舊、存在許多低度利用土地等狀態，無法滿足商業發展及集客需求，有積極予以活化之必要。

辦理經過

2005年，經過站北周邊地區權利關係人針對都市再生檢討結果，認為實施更新事業之目的，在於協助改善地區道路、站前廣場，以充實道路等基盤設施，提高交通節點機能，活化整體商業環境，及提供優質都市型住宅，遂於2008年成立更新籌備會。

更新籌備會成立後，很快又取得權利關係人的合意，



Grand Emio外觀

能夠依照原預定進度，於2015年3月施作完成更新建築及公共設施，在都市計畫核定後的短短4年順利實施完成更新事業計畫。其主要流程如下：



Grand Emio「大泉學園站」以空橋串連，僅需步行1分鐘



一樓設有公車停駐站



左上：屋上庭園以武藏野天然森林為意象設計；左下：同時具有臨時避難功能；廣場擺設具卡通歷史記憶的紀念物；右：建物北側

2005年9月	北口地區都市再生懇談會召開
2008年6月	更新籌備會成立
2011年4月	都市計畫核定
8月	確定參加更新會員的預定者
2012年1月	決定特定業務代行者
2012年2月	更新會成立
9月	權變計畫認可
2013年2月	工程施作
2015年3月	完工

計畫特色

（一）留設站前廣場、整體規劃公車專用道等動線、提昇交通節點機能

於更新事業計畫內留設站前廣場，規劃公車專用道、步道、步行人工地盤、拓寬生活道路等，提高交通節點機能及地區性回遊功能。在基地內留設的公車專用道形成柱廊空間（Pilotis空間），可貫穿更新建築的地面層，與站前廣場連結，除了可增進公車使用便利性及車站周邊地區交通的順暢外，專用道上部亦可提供高層住宅量體配置，達到土地的有效利用，提高更新事業的經濟效益。

此外，在地區計畫內「站前廣場、公車專用道、步道」屬於地區性公共設施，可以確保其都市計畫上的使用機能。

（二）提供社區休憩性屋頂庭園及防災據點

積極綠化屋頂空間，以武藏野天然森林為意象進行植栽規劃設計，使人有親近自然的感受，希望提供社區居民有如「起居室Living Room」的舒適休閒空間。同時，於災害時，提供周邊居民或無法回家的人臨時避難場所，約可容納200人。由設施管委會與練馬區公所簽訂支援協定，於災害時提供防災蓄備物品。

（三）創造步行道、步行人工地盤，提升社區回遊性、舒適性

在站前廣場上規劃設計人工地盤，確保人車分離。同時設置頂蓋、電梯、電扶梯等提高回遊性、便利安全性。此外，為了彰顯練馬區為日本卡通發祥地的意象，區公所乃積極活用相關資源，塑造代表開創性卡通空間，及具卡通歷史記憶的紀念物等，強化其獨特性。

此外，為了改善地區內外交通，並提高防災性能，予拓寬道路，滿足雙向通行需求。將電線地下化，確保舒適步行空間。在建築物周邊，配合建築設計，塑造多樣性綠化步行空間。

建築計畫

更新事業總面積0.8ha，其中建築基地為5,110m²，包含站前廣場的公共設施用地約佔2,742m²。就建築使用類別視之，地下2層規劃自走式停車場、地下1層至地上4層為店

活動訊息

2016年度臺北市都市更新系列講座

主辦單位：臺北市都市更新處

活動時間：即日起至2016年9月3日止

活動地點：台北市各行政區

活動洽詢：社團法人臺北市都市更新整合發展協會

報名網址：<http://www.urcda.org.tw/>

105年度新北市政府都市更新實務工作坊

主辦單位：新北市政府城鄉發展局

活動時間：2016年6月20、21、28、29日

及9月20、21、26、27日

活動地點：新北市政府511會議室

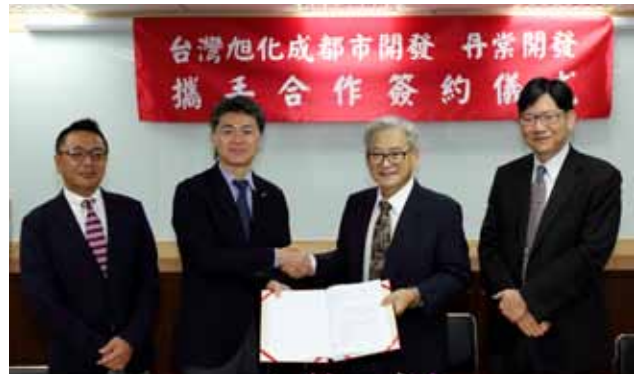
(新北市板橋區中山路一段161號5樓)

活動洽詢：財團法人台灣金融研訓院

報名網址：[http://service.tabf.org.tw/site/](http://service.tabf.org.tw/site/NTPCuroWorkShop_2016/)

NTPCuroWorkShop_2016/

活動花絮



台灣旭化成都市開發股份有限公司（以下簡稱「台灣旭化成開發」）與丹棠開發股份有限公司（以下簡稱「丹棠」），於6月16日簽訂協議，除建立雙方定期合作關係及合作互惠機制外，也為台日都市更新合作樹立了新的里程碑。

台灣旭化成開發為在日本旭化成不動產RESIDENCE股份有限公司2015年6月在台灣所成立，延續其「不做單純的土地買賣，與買家賣家共同解決問題」、「專注於都市更新及生活品質的提升」等原則，將累積超過43萬戶的住宅改建經驗帶來台灣，相信可為台灣的都市更新注入新活力。

丹棠則是本基金會的姊妹機構，由都市更新規劃起家，熟稔法令程序，近10年來跨足土地整合開發事業，其專業誠信深受民眾、實施者、政府的信賴，自2015年起丹棠安排其拜訪國內從事更績效卓著的實施者、參訪合適的都更案，並已成功引介一件台北市都市更新事業，今簽訂合作協議後，雙方亦將繼續秉持互惠精神，齊心協力為台灣舊市區更新再造邁出穩健的腳步。

更新重點新聞

3月

- 3/1 災害風險密集區 新北擬再簡化都更程式 聯合報
- 3/3 桃市老屋健檢、都更維護補助 雙軌進行 中國時報
- 3/5 國宅海砂屋 立委促防災型都更 自由時報
- 3/7 土壤液化潛勢區13日公佈 張揆：紅區優先納都更 自由時報
- 3/12 永康規畫防災都更 盼成典範 中國時報
- 3/15 九二一黃單建物 北市：列老屋健檢首波 中央社
- 3/16 飛雁新村案 公民建議降低樓層高度 自由時報
- 3/18 鼓勵自主更新 中市放寬舊市區補助範圍 自由時報
- 3/22 《臺北市公辦都市更新實施辦法》今日 臺北市都市更新處
市政會議通過，並預計3月底公告實施
- 3/25 柯P都更首部曲 北市成立都更辦公室 中國時報
- 3/31 全台唯一 都更推動師社區蹲點 新北市府城鄉發展局
重建維免煩惱

4月

- 4/4 小白宮都更案 市府駁回 自由時報
- 4/4 民宅要公辦都更 北市將討論 聯合報
- 4/5 新北老屋健檢受理998件 20件須立即修復 自由時報
- 4/8 預留土地 南港將添公宅 協助鄰戶都更 中國時報
- 4/13 富邦活化都更老建物 人文旅館快閃登場 經濟日報
- 4/14 都更房屋稅減半 北市府擬提延長至4年 自由時報
- 4/14 基隆新火車站旁都更 議員籲提高容獎 聯合報

- 4/23 永春都更案 代拆突改組專案小組 聯合報
- 4/26 推動城市再生，市長林右昌宣布市府成立 基隆市政府
都市更新科
- 4/27 林全談都更 三大執行原則 經濟日報
- 4/28 北市中正紀念堂周邊限高放寬 新隆都更先行 自由時報

5月

- 5/2 屏東中央市場60歲 都更啟動 聯合報
- 5/3 朱立倫接受本報專訪：防災型都更 應1坪換1坪 中國時報
- 5/4 修法降門檻／新北土壤液化紅區 20年屋可都更 聯合報
- 5/5 臺大紹興南街公辦都更案都委會通過 臺北市都市更新處
同時保障鄰地都更權益
- 5/5 「新店行政生活園區」都更案 趕年底動工 蘋果日報
- 5/11 準內政部長次長花敬群：都更要從樂透變刮刮樂 聯合報
- 5/11 太平洋建設搏感情 汀洲路都更完售 聯合報
- 5/12 破壞天際線 市府暫緩芝山岩蓋高樓 自由時報
- 5/12 「維冠」成立都更籌備會 最快2年重建 自由時報
- 5/13 大龍社區海砂屋重建，柯文哲：感謝再感謝 MyGoNews
- 5/17 東京搭上申奧成功列車 都更放寬將達成軸線翻轉效果 鉅亨網
- 5/18 公辦都更+公宅 柯P2箭齊發 中時電子報
- 5/18 推防災型都更... 新北市 鬆綁容積移轉條件 中時電子報
- 5/19 柯上任後首個標案 紹興南街公辦都更下周招商說明 聯合報
- 5/20 高雄火車站站東舊宿舍區都更 台鐵公開評選 台灣大紀元

新聞內容詳見本會網站：www.ur.org.tw

本刊物採贈閱方式，如您不願意再收到此刊物，請您來電告知。聯絡方式：02-2381-8700 # 5145陳小姐