



國內
郵資已付

臺北郵局許可證
臺北字第960號

印刷品

出版者：財團法人都市更新研究發展基金會
董事長：張隆盛 發行人：陳松森
主編：丁致成 編排：黃于珊
地址：100臺北市中正區仁愛路一段38號2樓
Tel：(02) 2327-8700 Fax：(02)2327-8701
Http：//www.ur.org.tw
E-mail：urf@ur.org.tw
局版北市誌第2526號

無法投遞時請免退回

本簡訊採贈閱方式，提供相關各界交流之用，採贈閱發行，歡迎索取。



主題報導

基金會十週年 創造三贏的都市更新之路

基金會 張隆盛 董事長



都市更新研究發展基金會自草創成立至今已經歷十年光陰。今天基金會業務蓬勃發展，人員從最早的8位成長到今天33位，公私部門希望基金會給予更多專業的協助，這種景況是我們當年創立時所無法想像的。

當年我們只是很單純地從專業的立場認為，都市更新是台灣的都市要邁向永續發展必走的路。雖然當時看好的人不多，但是我們認為建立一個真正具有都市更新專業的單位是最基礎的一步。今天看起

來，無論是政府或民間，這樣的趨勢已經成形，基金會也適時地發揮了其應有的功能。

基金會自成立開始，就堅持追求三贏的都市更新之路；社區地主要贏，開發投資者要贏，政府要贏。基金會以務實的態度面對每一可能的更新機會，說服各方共同創造公共利益。這一路走來走得艱辛，但我們有幸能夠參與法規制度的建立、高雄市台南市基隆市等都市全面性調查評估、並參與九二一震災災民重建家園。雖然過程中委曲不少，



但是成果是令人感到無比的振奮。也因此基金會能獲得地主及開發商的信任，協助規劃推動更多具體的更新事業。至今本基金會協助已核定之更新事業達20件，其中9件已經完工。基金會推動中及審議中的案件更高達30餘件。



在都市更新條例通過的這十年，基金會發揮了重要的功能，給政府政策性的建言，法令制度的建立。各級政府、政治領袖都已經注意到都市更新的重要性，逐步提昇都市更新在政策上的位置，讓台灣的都市發展重新點燃了希望。不過我們仍然期待公部門能有更大的進步，加強審議推動的效率，不要再標售公有地。政府標售公有土地，只會造成地價上漲，卻無利於都市發展。

我們要由衷地感謝當年(1997)在蕭萬長先生擔任行政院長、江丙坤先生擔任行政院經濟建設委員會主委時有非常的遠見與睿智，決定成立本基金會。不過這個基金會成立的經費沒有一分錢是來自政府的捐助，而是來自八家民間的企業，包括太子建設、太平洋建設、互助營造、冠德建設、新光建設、建弘投顧、僑泰建設、捷和建設等企業家們能夠有遠見，不以盈利為目的捐助成立本基金會，我們要表達最高的敬意與感謝。最後，我也代表基金會的董事會對全體同仁表示感謝，能在這十年間堅守崗位，秉持專業認真負責，發揮專業良心成為都市更新的清流，忍受各方的壓力與誤解，終於有今天的成就，感到無比的敬佩。

十年是一段不短的時間，但是若從各先進國家都市更新的發展來看，這不過是剛剛起步的歷程。基金會在面對未來數十年的發展，將一本初衷，保持專業、公正、公益的原則，為台灣的都市找到活路，並且將與政府、開發商與社區共同尋求三贏的都市更新。



基金會十週年活動簡介

都市更新研究發展基金會是1997年由行政院經建會推動成立的第三部門機構，由張隆盛董事長發起募集國內八家企業共同捐贈資金設立而成。本會自1998年1月23日正式成立以來已屆滿十年，多年來秉持專業、公正及公益精神扮演「橋樑」與「專業智庫」的角色，以利全國都市更新之推展，如今已有具體的成效。為展現本會同仁十年努力成果並推廣都市更新的理念，特舉辦相關活動以回饋社會。活動內容如下：

十週年慶祝茶會

與各界分享基金會過去十年的努力成果，並期許未來十年的工作目標。
時間：97年4月18日（五）下午2：30
地點：台大國際會議中心（徐州路二號）
邀請對象：中央、地方主管機關、都市更新委員會委員、學者、專家、建設業者、社區團體等
活動內容：十年回顧簡報、新網站發表、未來願景、感恩，現場並展示本會歷年工作成果等活動

十週年回顧特刊

以基金會過去十年重要工作及發展歷程回顧及未來展望為主軸編印成冊。

都市更新系列講座/參訪活動

與中時報系合辦，自2008年4月26日起，每週五晚上於市長官邸藝文沙龍舉辦十場都市更新系列講座並安排二場參觀活動：
協辦單位：市長官邸藝文沙龍（中國時報關係企業時藝多媒體公司）
講座地點：臺北市徐州路市長官邸藝文沙龍演講廳（北市徐州路46號）
時間：4/25-7/11週五晚上19:00-21:00
報名資格：對都市更新有興趣的社會大眾，120名額滿為止
報名費用：講座免費，但仍應繳交保證金1000元，全勤則退還。參加參訪活動將酌收費用。

講座場次

日期	主題	主講人/協同主講人
4/25	創造多贏的都市更新	丁執行長致成/陳副執行長松森
5/2	台灣都市更新願景—政府政策及計畫	陳副執行長松森/錢副主任奕綱（本會策略規劃部）
5/9	台灣都市更新的案例(自力更新)	張副主任志湧（本會社區更新部）/林副主任克全（本會專案部）
5/23	推動自己社區的更新(1): 發起	鄭特助正忠/林主任雲鵬（本會投資事業部）
5/30	推動自己社區的更新(2): 更新事業推動	林副主任克全（本會專案部）/鄭特助正忠
6/6	推動自己社區的更新(3): 公平合理的分配	林主任雲鵬（本會投資事業部）/麥副主任怡安（本會業務部）
6/13	台灣都市更新的案例(建商主導1)	麥副主任怡安（本會業務部）/林副主任克全（本會專案部）
6/27	台灣都市更新的案例(建商主導2)	陳主任俊潔（本會業務部）/麥副主任怡安（本會業務部）
7/4	日本都市再生	何顧問芳子/林主任雲鵬（本會投資事業部）
7/11	英美都市更新的歷程與案例	丁執行長致成/：錢副主任奕綱（本會策略規劃部）

參訪活動

- 5/17 東勢鎮災後重建更新案例
- 6/21 臺北市都市更新案例

草創與成長

都市更新研究發展基金會成立十週年回顧

基金會執行長 丁致成
基金會副執行長 陳松森

成立緣起：配合行政院都市更新方案

都市更新研究發展基金會是1997年由行政院經建會因為推動「都市更新方案」政策下，由張隆盛董事長發起募集國內八家企業共同捐贈資金設立。基金會成立的過程相當地曲折，反映台灣的政治現實，但也幸運地找到了出路。

1997年行政院在連戰擔任副總統兼行政院長時，於2月13日第2514次院會通過「都市更新方案」。為掌握工作效率，建設都市更新示範地區，原擬成立資本額5億元公私合營之「巨眾都市更新公司」，由行政院開發基金及中美基金投資25%，其餘由民間投資。公司於8月起籌備，9月辦公室完成初期人員進駐。參與投資之六家民間公司均為國內聲譽卓著之優良並且均為股票上市之建設公司，當時股金均已準時到位。但是此時社會輿論及立法院部分委員對於該公司的成立，均有若干的疑慮。

嗣因內閣改組，行政院長蕭萬長政策指示改採完全民營之方式組成公司，政府資金完全撤出。公股一旦撤出，民股也紛紛撤出，民間公司認為政府如果不願承擔責任，民間沒有理由要去投資如此高風險而困難的事業。當時經建會江丙坤主委認為，原本成立巨眾的目的是要幫政府做事而非與民爭利，公司可以不成立但不能沒有一群專業的人為都市更新做事。既然各界對於營利性質的公司有疑慮，不如成立非營利性質的基金會。於是11月11日江主委裁示改採財團法人之基金會方式組成，並由當時擔任行政院都市更新方案推動小組召集人的經建會委員張隆盛擔任董事長，俾以公益之立場協助政府施政，營造有利之環境，促進民間投資都市更新。

於是巨眾公司籌備處解散，全部人員設備全部轉入基金會。基金會於1997年11月起籌備，並於1998年1月23日獲內政部函復同意本基金會設置。當時基金會全體員工僅有8人，分別來自公私部門，並且有都市計畫、建築、地政、財務經濟等各種不同背景之專業人員。

基金會自設立以來的成長歷程，與國內都市更新制度及政策的推動一直有高度密切的關係，分述如下：

一、草創期：制度建立與推廣(1998-2001)

在都市更新條例立法完成之前，基金會在沒有都市更新法源的情況下，嘗試利用當時現有的「促參法」架構推動若干公有土地的更新，例如：臺北車站交九案、東勢火車站、埔里酒廠及糖廠等。並且協助行政院針對臺北市區鐵路地下化新生土地分配進行研究及建議，解決十餘年無法定案的中央、省、市土地之爭。此外，基金會也協助日本KMG建築師事務所進行臺北車站週邊都市更新之規劃工作。這些案件除了交九案外，很可惜並沒有

付諸實現。

都市更新條例於1998年11月公告實施，相關子法於1999年5月之前相繼公布。

臺北市的都市更新自治條例也在2001年3月通過，臺北縣都市更新單元劃定基準及容積獎勵基準也在2001年8月公告。基金會在此法制建立期間，積極參與了由經建會、營建署、臺北市政府、臺北縣政府所舉行的每一場討論會、座談會，甚至提供多次具體的書面建議。

在條例及相關子法完成之後，為了推廣都市更新廣納各界參與，基金會於1999年4月立刻與經建會、營建署共同主辦了一場產官學界共同參與的「邁向21世紀都市更新研討會」，吸引了兩百餘位人士參與。



法制建立後，為了啟動各大都市的都市更新，張董事長親自拜訪臺北市長、高雄市長、基隆市長、台南市長。基金會在1998年至2001年間，曾經協助營建署研擬「都市更新作業手冊」，協助台南市、高雄市、基隆市、澎湖縣(馬公市)進行全面調查評估劃定更新地區工作。此外，針對特別具有潛力的重大更新地區，基金會也接受各縣市政府的委託，進行都市更新計畫的規劃研擬工作。其中包括：臺北市市民大道東段、建國啤酒廠保存及更新、高雄市鼓鹽水岸地區、高雄市玉竹街、基隆市環港商圈等。這些計畫的範圍都非常大，很難落實到具體更新事業，但可算是推動都市更新初期的嘗試。

很多人以為基金會既然是由經建會輔導成立，所以經費案源不成問題。其實，由於基金會成立不久就實施了「採購法」，政府大小研究規劃案都必須公開競標。當時基金會的工作九成以上與政府有關，因此除了少數案件由經建會補助之外，大多數的案件還是經過公開競標憑藉專業實力取得。其餘不足的經費還必須靠董事捐贈來維持。



二、實驗期：九二一災後重建(2000-2003)

1999年是基金會是財務最吃緊的一年，又突然發生的九二一大地震，在張董事長的帶領下，基金會從災後的第一週開始，在沒有任何經濟支援的情況下，就動員專家及學生進行受災嚴重的台中縣東勢鎮受災調查，並且提出整體市鎮更新重建的綱要計畫。此一計畫雖然因為政治因素而無法推展，但是卻引起各界重視都市更新是重建的重要方向。

本基金會在協助社區重建的過程，直接輔導重建之社區更新有八件：

台中縣東勢鎮：名流藝術世家大樓共(57戶)、東安里本街(68戶)、王朝一期社區(64戶)

台中縣霧峰鄉：太子吉第社區(197戶)、蘭生七二三社區(79戶)

南投縣南投市：公園大廈社區(147戶)

臺北市：慶福大樓社區(34戶)、國泰攬翠大樓(88戶)

其中第一棟以都市更新方式重建成功的東勢名流藝術世家大樓，係由本基金會輔導社區更新會推動之案例。此一案例的成功激勵全國數十棟受災社區朝向都市更新方向重建，也是以權利變換方式開發成功的第一件案例。除此之外，東安里本街是全國第一個老街重建的案例，基金會協助更新會解決複雜的地權問題，並為災民爭取數億元的補助款項進行重建。王朝一期社區是全國第一個與東勢鎮公所換地重建成功的案例。太子吉第社區則是第一個協調原建商與住戶和解進行重建的案例。

本基金會不只輔導個別受災社區重建，更協助民間



捐款所成立的「九二一震災重建基金會」舉辦更新重建講習會、出版都市更新重建作業手冊、研擬「臨門方案」、辦理審議臨門方案申請之幕僚作業等。透過臨門方案，實質協助超過60個以上社區取得九二一基金會或政府之補助及無息融資，成功推動更新重建。至今這些社區大多已完工，完成社會大眾認為不可能的任務。

九二一的災後重建，幸而得到經建會及營建署的支持，認定都市更新是社區重建的主要方式，使都市更新制度得到一個實驗與考驗的機會。災後重建碰到各種土



地產權及社區少數人反對的疑難雜症，當時國內幾乎沒有任何專業單位有意願且有能力做都市更新事業計畫及權利變換計畫。基金會以務實的態度推動更新，不是以完成一本報告書為目標，而是以房屋重建完成為目標，解決法令、規劃設計、財務、登記上所有的問題。基金會並且豪不吝惜地將獲得成功的經驗，在營建署委託辦理的「九二一更新重建種子營」中，分享給其他社區及專業者。

在這個過程中，由於基金會的公益與專業的表現，獲得不少社區居民、政府部門的信任與感謝。我們感受到原來在台灣公私部門的合作，還是有可能的。

三、成熟期：更新事業成長(2004-2008)

2003年基金會協助總統財經顧問小組召集人蕭萬長先生研擬「鼓勵民間投資都市更新方案」，期望以政策鼓勵都市更新以帶動內需經濟發展。這項建議經政府採納後於2005年行政院公布「加速推動都市更新方案」，提供各項有利的政策誘因，引動了全國，特別是臺北都會



區的都市更新風潮。

此一風潮也受惠於自2004年起的不動產景氣回溫。景氣不佳時一般建商不願涉入高難度的都市更新。在房地產市場開始熱絡後，臺北都會區可以興建的空地幾乎不存在，這使得建商及地主開始對於都市更新產生較高的興趣。因此基金會也開始輔導協助地主及建商推動一般性的都市更新。

基金會最早在2005年2月協助核准的案件是位於臺北市中正區羅斯福路的更新事業。該案也稱為「中正史坦威」，由華固建設擔任實施者。此一土地原本是台灣大學的老舊宿舍，但夾雜零星私有土地及違建，成為窳陋危險的社區。這個計畫的開發規模雖然不大，但是在都市更新的推動上相當具有示範作用：窳陋危險的公有土地合理開發利用、投資者可以獲得合理之報酬、違章佔用戶合理之解決、提供公益性的設施(客家文化會館捐贈臺北市政府)。這是一個地主、政府、市民、投資者多贏的計畫。本案已於2007年10月完工。本案的成功給其他更新事業相當好的示範與鼓勵。至2008年3月為止，基金會在臺北縣市總共協助11件以建商及建經公司為實施者的都市更新事業獲得核准。這些實施中或已完成的案件包括：

- 文山區萬慶街「麗景天廈」(2005.2核准)
- 大同區「大同世界II」(2006.6核准)
- 中山區臺北金融大樓重建(2006.6核准)
- 大安區勝利大樓重建「元大柏悅」(2006.8核准)
- 南港區東新街「太平洋森之丘」(2007.5核准)
- 士林區中山北路「長虹虹頂」(2007.6核准)
- 中山區長春路「華固雙橡園」(2007.7核准)
- 文山區萬慶街南側「讀秀」(2007.12核准)
- 大同區涼州街「首善」(2008.3核准)
- 南港區R13-3「四季紅」(2008.3核准)

由於台灣一般的建商並不熟悉權利變換的作法，只以協議合建的方式與地主簽約，往往造成不公平。但經過五年來的努力推廣，已經有越來越多的建商及地主了解到權利變換的好處，不只是公平合理的分配更新後的權益，還有減稅、解決有問題的土地等好處。

市場上在做都市更新規劃的單位有很多是由建築師、估價師、都市計畫技師所兼辦擔任，因此基金會的業務也受到市場上的競爭壓力。所幸基金會長期建立的都市更新推動者專業形象及成果，獲得不少地主及投資人的信賴，其中包括太平洋、太子、元大、冠德、華固、長虹、大同(尚志資產)、國泰等上市公司。

基金會業務的重心由早期以協助政府規劃為主已轉變為以民間更新事業為主。不過基金會並沒有忘記要扮演「政策智庫」及「教育宣導」的角色。2004年基金會協助北市更新處研究「信託方式辦理都市更新」。在2004-07年內，基金會參與營建署修法及法令疑義研商會議八十餘場，並提供具體書面建議。2005年與台灣營建研究院合辦「更新實務操作講習」。2005-06年協助臺北縣政府研擬「都市更新政策白皮書」。2006年基金會自行出版「日本都市再生密碼」一書，並協助臺北市更新處出版「臺北市都市更新事業開發實錄」。基金會更在2005-07年透過基隆車站更新案、臺北縣板橋浮洲地區、中和線延線地區之更新規劃案，提出以大眾運輸為導向(TOD)的發展理念。2008年並協助營建署進行「都市更新作業手冊」修訂。

今天，基金會的全職人員擴增至33位，是當初成立時的四倍以上。目前基金會負責審議中及規劃中的更新事業則有40餘件，每年評估諮詢的都市更新案件高達200件以上，已成為政府與民間推動都市更新共同倚重的「第三部門」。



中央都市更新大事紀

內政部營建署 都市更新組

修正都市更新條例

總統於97年1月16日修正公布「都市更新條例」部分條文，其修正重點如下：

(一)簡化作業流程：修正實施者已取得都市更新事業計畫之同意比例規定者，免再擬具事業概要報核；及增訂變更都市更新事業計畫或權利變換計畫之簡化作業程序。

(二)提高更新獎勵誘因：明定公益設施除不計入容積外，並得給予建築容積獎勵；因重大災害劃定之更新地區，得放寬高度及建蔽率之限制；及擴大都市更新容積移轉範圍至同一主要計畫地區。

(三)協助實施者解決整合困難及維持計畫之安定性：參考市地重劃規定，明定同意書之徵求，以私有所有權部分計算，經取得私有所有權面積超過4/5同意者，則人數不予計算；民眾於公開展覽期間，如認為計畫內容影響其權益，得撤銷原簽訂同意書，但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限；及更新案申請建築執照時相關法規適用以擬定都市更新事業計畫申請送件日為準，並以於2年內申請者為限。

(四)賦予中央推動辦理機制：賦予中央成立都市更新審議委員會，審議由中央劃定之策略性更新地區之都市更新相關計畫；限期地方政府應於受理實施者申請代為拆除或遷移土地改良物之申請6個月內完成；及實施者提出都市更新相關計畫之申請及其執行事項，遭受地方政府拒絕時，得向中央請求處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核。

修正施行細則

(一)簡化實施者自行劃定更新單元程序：原條文第5條第2項及第3項有關實施者自行劃定更新單元之原則及程序，係都市更新條例所無之規定，且因涉及人民權益，地方主管機關實施時有其困難，且都市更新條例第8條、第10條及第11條，已有關於都市更新之相關程序規定，爰予刪除，以達程序簡化之目的。

(二)明定主管機關審核都市更新相關計畫期限：行政程序法第51條對於行政機關受理人民申請案之處理期間已有明定，惟考量都市更新案與一般人民申請案不同，尚須經過經直轄市、縣(市)主管機關辦理公開展覽、舉辦公聽會及召開都市更新審議委員會審議等程序，經參酌日本推動「都市更新政策」有關立法縮減審議時程之經驗及考量直轄市、縣(市)主管機關實際作業情形，修正第9條及增訂第9條之1，明定直轄市、縣(市)主管機關審核期限。

(三)賦予公地管理機關及國營事業機構依促參法選商投資都市更新的權限：增訂第5條之1，明定有關直轄市、縣(市)及中央主管機關就公開評選程序，得委

任、委託之依據，並得準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序，以強化都市更新執行人力，解決都市更新主管機關人力不足的問題。

修正權利變換辦法

(一)明定權利變換後不參與分配之地上權人，永佃權人或耕地三七五租約承租人，於領取現金補償或補償金提存法院後之登記事宜：明定得由實施者於權利變換計畫內表明以現金補償，並於領取現金補償或補償金提存法院後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理塗銷登記。

(二)統一規定都市更新權利變換之評價基準日：為避免都市更新事業計畫核定發布多時後，實施者始申請權利變換計畫報核，其評價基準日，依現行條文規定，以都市更新事業計畫核定發布日為準，無法因應房地產市場價格行情變動，致產生爭議，爰統一規定評價基準日，均限於權利變換計畫報核日前6個月內，以杜爭議

籌組台灣都市更新公司

行政院經建會已於97年1月16日公開徵求民間業者共同出資籌組「台灣都市更新公司」，其成立目的在於有效推動都市更新事業，帶動整體都市發展，改善都市風貌與機能，將結合公、私部門資源與技術優勢，投資或執行各類都市更新開發個案。經建會並於97年2月26日召開甄選小組綜合審查會議，計有23家列為優先投資人，續由經建會依據申請須知辦理後續投資金額協調作業。

籌備2009年INTA年會

除參訪臺北市及高雄市相關都市建設外，並參加營建署召開之「2009國際都市發展協會(INTA)第33屆年會籌備推動會(第一次)會議」，與各相關部會共同討論年會籌備事宜。

預告修正容積獎勵辦法

依據行政院院長於96年11月14日第3066次院會提示：中央將統一明確訂定都市更新建築容積獎勵規定，納入省源、節能、綠建築與無障礙等項目，以突破現行都市更新容積獎勵限制，並指定「策略性再開發地區」，其建築容積獎勵上限，由原訂「『不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積』，或『各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積』」，分別擴大為「兩倍」之法定容積，或「零點五倍法定容積再加其原建築容積」，以提高現行都市更新容積獎勵限制。營建署業完成修正都市更新建築容積獎勵辦法草案，進行法制作業程序中。



經建會徵求民間投資者共同籌組「台灣都市更新公司」

經建會都市及住宅發展處 江明宜

緣起

本案依據行政院96年11月14日第3066次院會院長提示：「內政部與本院經建會擬議與民間共同籌組都市再開發機構，投資或提供資金協助民間專業機構整合實施都市更新事業，請儘速辦理。」及立法院審議97年度中央政府總預算案決議事項：「為加速都市更新事業之整合實施，政府與民間籌組『都市開發機構』刻不容緩，建請經建會應於3個月內完成機構設置辦法，報行政院核備；經建會、營建署應於1年內完成『都市開發機構』之籌設。」

鑑於都市更新前置作業相當冗長，影響民間業者投入意願，造成都市更新工作推展不易。其中公有土地須參與更新之地區甚多，雖政府對於都市更新負有相當之責任，但管理機關(構)或受限國有財產法等相關規定或受限於開發專業人員不足、預算編列不易等因素，無法自行開發。為加速全國各都市老舊地區土地之有效利用開發，並提升國、公有資產之最大效益，應儘速籌組都市更新之執行機構，以符合實際需求。

都市更新涉及各權利關係人複雜之協調行為，以行政機關或財團法人方式皆無法彈性運作。故世界各國多由中央政府或地方政府結合民間力量，以都市開發公司(Urban Development Corporations)型態運作，一方面維持民營公司之靈活效率，另一方面可確保更新事業之公共性及公益性。

行政院經濟建設委員會(以下簡稱「本會」)為籌組都市更新專業機構，擬依各國成例，以公司型態組成運作。

本案擬由政府參與投資，由行政院國家發展基金(以下簡稱「國發基金」)出資40%，公股金融事業出資9%，並由本會公開徵求民間投資者出資51%，共同籌組「台灣都市更新股份有限公司」(暫名，以下簡稱「本公司」)，加速推動台灣都市更新事業。

成立目的與核心事業

本公司成立目的在於有效推動都市更新事業，帶動整體都市的發展，改善都市風貌與機能，將結合公、私部門資源與技術優勢，投資或執行各類都市更新開發個案。

核心事業服務範圍包含：

- (一)投資、推動重大都市更新案
- (二)接受政府機關、國公營事業機構或更新團體委託辦理、投資都市更新事業
- (三)投資、提供資金協助民間辦理都市更新事業
- (四)投資、協助地方政府成立都市更新公司
- (五)協助中央與地方政府推動都市更新相關政策
- (六)辦理教育訓練、出版等更新推廣相關事宜

資本額及股權結構

本公司規劃由國發基金(40%，最高總投資額為新台幣24億元)、公股金融事業(9%，最高總投資額為新台幣5.4億元)與民間投資者(51%，最高總投資額為新台幣30.6億元)共同組成，規劃資本額為新台幣60億元，成立時實收資本額以新台幣30億元為目標，惟將視募集狀況調整。

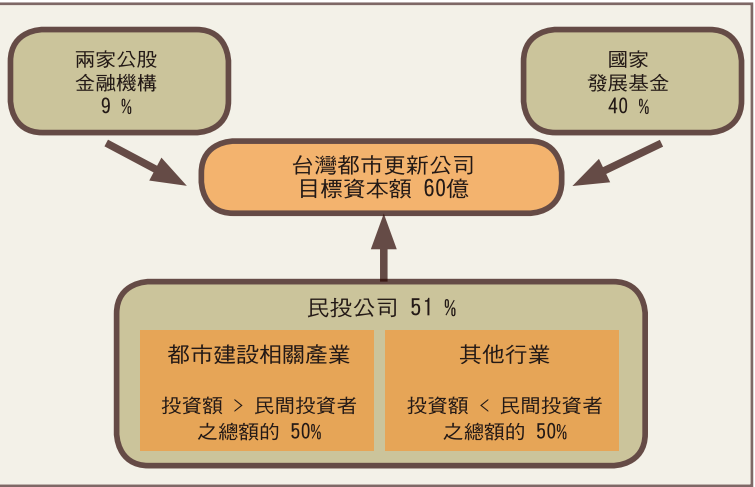


圖1 台灣都市更新公司股權結構示意圖

運作機制與主要業務

本公司主要業務為協助政府、國公營事業、更新團體與民間業者(以下簡稱各界)推動都市更新事業，特別是協助各界甄選都市更新事業實施者，並管理該實施者進行都市更新之開發建築。同時，投資或提供資金協助給各類型都市更新(整合或實施)公司，帶動整體都市更新事業之發展。必要時直接擔任都市更新實施者，進行都市更新之土地整合、更新事業規劃、開發等業務。

(一)協助各界甄選都市更新實施者

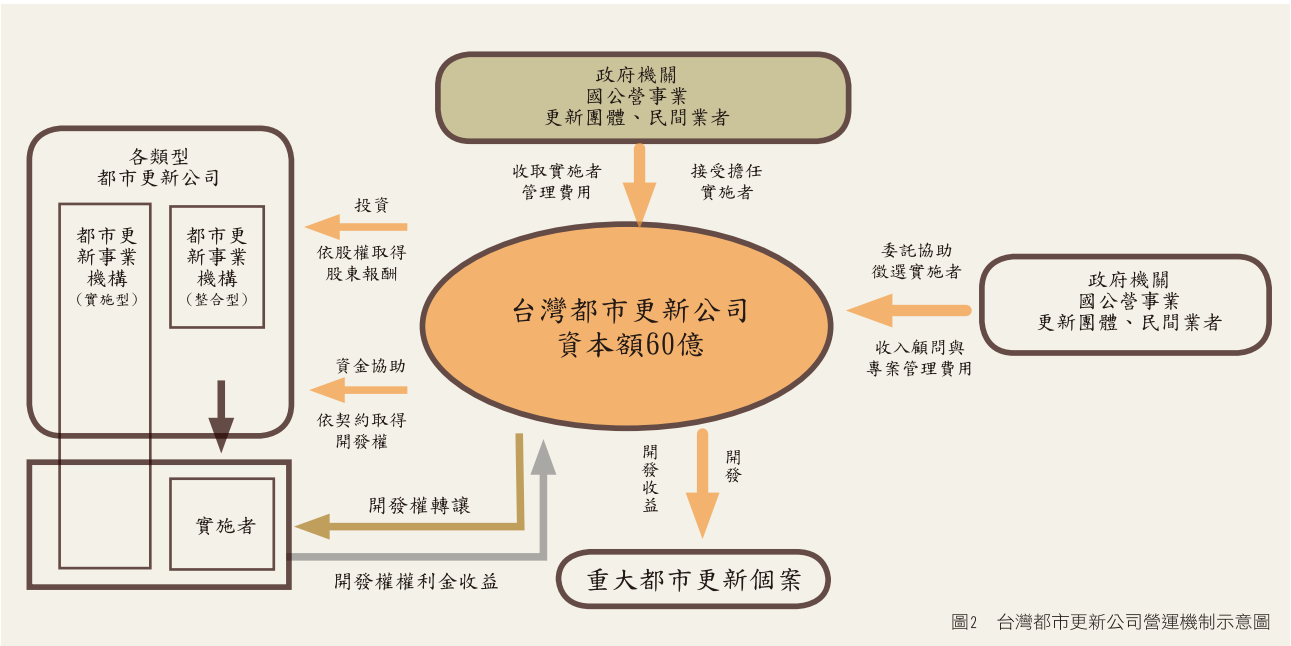


圖2 台灣都市更新公司營運機制示意圖

許多重大都市更新案擬於未來幾年內陸續公開徵選都市更新實施者，本公司將爭取顧問與專案管理業務，協助各界甄選適當的都市更新實施者，並進行後續專案管理。

(二)投資都市更新相關單位或機構

為推動都市更新事業，投資民間或地方政府成立之各類型都市更新公司(整合型或實施型)。業務模式一為透過投資該公司取得擔任都市更新實施者權利，並透過開發權轉讓取得權利金。業務模式二為成為該公司之股東，依股權取得股東權益報酬。

(三)爭取各界委託都市更新顧問及整合服務專案

目前推動眾多重大都市更新案尚有許多個案需進一步規劃、整合或評估市場可行性。此類型專案所需服務主要是協調地主、政府與相關國公營事業之參與，並依據市場胃納與特性，規劃適當之都市更新事業概要、都市更新事業計畫與對應之權利變換計畫。本公司將向政府、國公營事業、民間等各界爭取此類型顧問服務專案，以作為各界持續甄選實施者與實際進行都市更新開發之用。

(四)接受各界委託擔任都市更新實施者

必要時可接受政府與民間各界委託擔任都市更新實施者，進行開發。

辦理情形

(一)本會及內政部依據立法院決議及院長裁示，即著手進行相關籌備工作。於97年1月16日正式對外公布投資計畫書與申請須知，徵求民間投資者共同籌組「台灣都市更新公司」，並於1月25日舉辦說明會；至2月14日止受理投資申請，已完成文件審查及綜合審查作業。

(二)共計23家公司投件(總投資金額19.55億元)，民

間投資者除1家文件未能符合規定外，其餘22家均符合資格，列為優先順位投資人，將由本會召開投資協調會議，協調投資金額與比例。

(三)97年3月4日立法院總質詢費鴻泰委員要求暫緩辦理，另3月5日立法院財政委員會下令公股金融機構於該院同意前不得進行投資。本會將俟立法院決議情形，調整後續辦理作業時程。

結語

本公司成立目的在於建立兼具公信力與效率之機構，以落實加速推動都市更新之政策。在行政院核准國發基金參與投資前提下，由本會出面徵求民間投資者共同籌組。為能有效吸引民間投資者之參與，規劃採取「間接投資」模式，使得民間投資者在符合法令規範下，不僅得選任代表成為本公司之重要營運主體，同時也得以參與實質都市更新事業開發。

為能確實有效推動都市更新事業，行政院除核准國發基金投資以表示政府之決心外，同時並規劃選派具都市更新專業且能協調都市更新政策之公股代表，作為本公司董事，以建立公司之公信力與業務推展之良好基礎與利基。

相信透過聲譽卓著與專業經驗豐富的民間投資人之參與，與政府公信力之支持，不僅可期待本公司之長期投資與經營價值，同時更可藉由豐碩都市更新推動成果，重塑台灣都市新風貌，達成社區民眾、民間投資者、政府三贏之目標。

本會徵求民間投資者共同籌組「台灣都市更新股份有限公司」投資計畫書、申請須知及相關資訊請參見行政院經建會網站：<http://www.cepd.gov.tw/>。



促進都市再生2010年臺北好好看

臺北市府徵求參與開發計畫案

臺北市政府都市發展局

壹、辦理緣起與目的

臺北市在人口成長趨緩、可開發土地日漸減少之際，為形塑城市新的風貌與契機，有賴於都市的更新與再生，因此促進都市再生為本府當前重要施政目標之一。

為促進都市再生與提升都市環境品質，本市相關都市計畫法令與都市更新規章為鼓勵建築基地提供開放空間、公益設施，分別訂有相關獎勵措施，惟施行成效並不顯著，故為加速推動都市再生，實有必要整合現有執行機制，藉由都市計畫專案變更方式，以2010年為計畫目標，徵求民間提出開發計畫，讓臺北市成為水岸、科技、人文之都。

貳、依據

本府97年1月29日第1459次市政會議決議。

參、計畫說明

一、政策目標

- (一)振興經濟發展，提高本市競爭力
- (二)改善地區環境品質
- (三)促進土地有效利用，提供公共服務及公益設施

二、優先開放地區與可獎勵空間

- (一)規劃理念
 1. 提供親水設施，塑造地區親水景觀意象
 2. 加速老舊社區更新，改善地區環境，促進都市再生
 3. 以大眾運輸導向之空間發展型式(TOD)，塑造人本交通環境
 4. 引進產業活動，帶動城市發展活力
- (二)提案範圍

提案範圍	
親水 河域	以臨基隆河、淡水河、新店溪、景美溪沿岸進深第一個完整街廓所圍地區為原則，如合併第二個街廓亦得適用
老舊 社區	符合都市更新指標之地區
交通 樞紐	臺北車站、南港車站，及二條捷運線（捷運臺北、南港、民權西路、中山、中正紀念堂、西門、大亭、大安、忠孝新生、忠孝復興、南港展覽館、松江南京、南京東路、東門等站）經過之捷運車站出入口500公尺範圍
科技產 業軸帶	高新科技及文創園區

- (三)基地規模：達0.5公頃以上，或達1完整街廓以上

三、容積獎勵機制

- (一)容積獎勵項目適用條件及獎勵容積樓地板面積
- 1.廣場式開放空間(符合本市土地使用分區管制規則之界定)
- (1)商業區

有效開放空間 (公頃)	獎勵容積樓地板面積(公頃)
$A \leq 0.1$	$A \times B \times C$
$0.1 < A \leq 0.5$	$A \times B \times C + (A - 0.1) \times 1$
$0.5 < A \leq 1.0$	$A \times B \times C + 0.4 \times 1 + (A - 0.5) \times 2$
$1.0 < A \leq 2.0$	$A \times B \times C + 0.4 \times 1 + 0.5 \times 2 + (A - 1.0) \times 5$
$2.0 < A$	$A \times B \times C + 0.4 \times 1 + 0.5 \times 2 + 1.0 \times 5 + (A - 2.0) \times 8$

備註：
 1. A=有效開放空間面積；A>0.1公頃才有額外獎勵。
 2. B=商業區法定容積率。
 3. C=係數(商一2/5、商二1/3、商三1/3、商四1/3)
 4. B×C=商一1.44、商二1.10、商三1.86、商四2.66
 5. A×B×C為現有本市土地使用分區管制規則規定之獎勵容積樓地板面積。

- (2)住宅區(住三、住三之一、住三之二、住四、住四之一)

有效開放空間 (公頃)	獎勵容積樓地板面積(公頃)
$A' \leq 0.1$	無
$0.1 < A' \leq 0.5$	$A' \times 1$
$0.5 < A' \leq 1.0$	$0.5 \times 1 + (A' - 0.5) \times 2$
$1.0 < A' \leq 2.0$	$0.5 \times 1 + 0.5 \times 2 + (A' - 1.0) \times 5$
$2.0 < A'$	$0.5 \times 1 + 0.5 \times 2 + 1.0 \times 5 + (A' - 2.0) \times 8$

備註：A' =有效開放空間面積；A' > 0.1公頃才有獎勵

2. 地面人行通道(含腳踏車道)
 - (1)適用條件
面臨同一條都市計畫道路留設之人行步道(含腳踏車道)各部分淨寬度應均在4~8公尺且具延續性，始得申請獎勵。
 - (2)獎勵容積樓地板面積
以留設之人行步道面積，給予100%之獎勵(含依法或都市計畫書規定留設之無遮簷人行道及腳踏車道)。
3. 跨堤設施、觀景平臺、跨街平臺、立體人行通道
 - (1)適用條件

- 比照現有都市更新審議△F4之容積獎勵計算方式並予以加倍獎勵。
- (2)獎勵容積樓地板面積
- 獎勵容積=【各項措施所需成本經費/(獎勵樓層單位面積售價-建築成本-管銷費用)】×2
- 4.挑空室內開放空間
- (1)適用條件
- 空間500平方公尺以上，挑空高度15公尺(含)以上，始得申請。
- (2)獎勵容積樓地板面積
- 挑空室內開放空間面積×2.5。
- 5.其他具形塑都市意象、創造特殊都市生活體驗空間
- (1)適用條件
- 同前述3.之規定。
- (2)獎勵容積樓地板面積
- 同前述3.之規定。

四、審查機制

本府依循容積調整之相關配套規範成立審查委員會，依下列評審項目，由都發局受理審查申請案件。

1. 政策目標(20%)：
 - (1)配合本市重大建設或計畫
 - (2)促進產業發展
2. 環境貢獻(30%)：妥善運用環境特性，具提升下列都市環境品質貢獻之一者：
 - (1)促進都市更新。
 - (2)提供公共開放空間
 - (3)提供公益設施
 - (4)新空間體驗
3. 生態設計(30%)：融入永續生態理念，運用下列規劃設計構想之一者：
 - (1)基地保水
 - (2)綠覆率
 - (3)符合綠建築其他指標或相關設施具有生態設計概念者
4. 執行能力(20%)：
 - (1)容積獎勵收益
 - (2)財務計畫

肆、申請方式

一、受理期間

97年2月1日起至97年10月31日下午5時截止，由專人送達發展局秘書室（臺北市市府路1號9樓東南區），逾時概不受理。

二、提具規劃構想計畫書

申請人所提之「規劃構想計畫書」內容須符合本案政策公告內容所列各款，提供乙式20份裝入自備信封（或紙箱）後密封，並書寫申請人名稱、地址、聯絡電話。規劃構想書應以中文，由左至右橫式繕打，雙面印刷，不得超過100頁（50張）A4紙張（有利用其他尺寸紙張必要者，應摺疊成A4尺寸），裝訂線在左側，並加編頁碼。應至少包括下列內容（應能詳盡說明提案內容）：

- (一) 整體規劃構想 (其中至少包含基地土地使用規劃及與週邊環境之關係【含基地與週邊環境規劃配置圖、包括獎勵額度之總樓地板面積數及建築量體模擬圖等】、交通動線規劃、開發興建計畫、開發衝擊分析等,並包含與週邊環境之整體關聯性發展提出建議構想)。
- (二) 財務可行性及經費籌措說明:開發期程、管理及營運計畫、投資規模及籌資計畫、財務可行性評估及經費籌措等說明。
- (三) 開發完成後對都市發展貢獻及效益評估。
- (四) 工作實績:開發團隊、經營團隊、團隊內彼此之合作關係及執行相關案例工作實績說明。
- (五) 須政府協助事項(含法令檢討及都市計畫相關事宜)。

三、作業流程

- (一)組成審查委員會
- 由本府邀集相關機關、專家學者、熱心公益人士及產業代表組成審查委員會，置主任委員及副主任委員各1人，委員9人。
- (二)審查開發計畫
- 1.採先到先審方式進行審查，審查委員會並以二週召開一次為原則。
 - 2.審查委員會進行審查時，並安排申請人逐案列席說明開發計畫，並就委員提問事項進行答覆，各案逐一簡報答覆後，審查委員會將以綜合討論方式評定各案分數及受理與否。
- (三)申請人提送都市計畫及都市設計草案
- 1.經本府審查委員會審查受理者，申請人應於收到本府書面通知之日起30天內完成都市計畫書圖及都市設計書圖草案予都發局。
 - 2.都發局應於收到都市計畫書圖草案15日內，就書圖內容與格式進行審查，書圖內容或格式不符者，通知申請人應於30日內進行補正，補正次數以1次為限，倘經補正書圖或格式仍不符規定者，將不予受理後續事項。
 - 3.都發局應於收到都市設計書圖草案15日內安排都市設計預審事宜。
- (四)進行都市計畫法定程序
- 申請人提送之都市計畫書圖經都發局審查通過後，本府依法進行都市計畫法定程序。
- (五)都市設計審議及核備
- 申請人提送之都市計畫案經本市都委會審議通過，經本府公告實施者，辦理都市設計審議及核備作業。
- (六)申請建築執照
- 申請人應於開發案經本市都市設計審議委員會審議通過，並經本府核備後，於收到核備函之日起1年內申請建築執照。
- (七)開工
- 申請人應自領得建築執照之日起，應於6個月內開工。
- (八)承諾與實踐
- 如申請人未依上述時程辦理，本府有權利變更回原都市計畫，申請人不得異議。

建構完善更新推動機制

推動成立臺北市公私合營之都市更新開發公司

臺北市都市更新處

都市更新三不問題，亟待解決

在面對全球化挑戰下，整合市府團隊推動具標竿性的地區擬定優先指標計畫、次優先計畫、更新示範點計畫，透過地區公共環境改善及特色產業振興活動策略等，加速都市更新之推動，追求都市再生與永續發展。

鑑於都市更新作為成熟都市轉型再發展之重要手段，成立都市更新專責機構遂進入政策擬議階段，考量都市更新涉及公權力執行之權威性與強制性，依據都市更新條例第17條規定，於93年3月3日正式成立「臺北市都市更新處」，作為市政府促進再開發利用，改善居住環境，均衡都市整體發展等都市更新工作之推手。現階段都市更新工作之推展，係以鼓勵民間自辦更新方式為主，由民間提出申請，政府(更新處)提供法令諮詢、申請文件審查、行政層面等協助。執行至今，雖有初步成果。惟綜觀住宅更新推展案件，仍以建設公司為實施者佔多數；而投入地區亦以高房價地區居多，對於本市具更新急迫性之地區，如早期發展之老舊社區等，由於產權複雜整合困難，在投資風險與財源籌措等因素考量，建商較無意願介入，致更新成效難有突破。

都市更新事業之推動，面臨「三不」問題，包括住戶對開發業者的「不信任」，業者和個別住戶的協議條件「不透明」，以及投資者對於權益的「不確定」。如何傾聽民眾聲音，讓民眾敞開心防、信任開發業者及認知權利價值分配，是現今推動老舊社區更新的重要課題。

參與角色目標各異，有待整合

現行都市更新推動方式主要有三種：由公部門主導更新、由居民自組更新會以及建商介入擔任實施者。其中，由公部門主導更新係以全數為公有土地(國有地部分)或公有土地佔多數(市有地部分)者，由公部門自行擔任實施者主導更新或採公開徵求實施者方式推動更新。

民間自辦更新部分，建商在開發風險、投資效益等面向考量下，多選擇具有權屬單純容易整合、現況容積遠低於法定容積，或基地內有部分公有土地之地區，介入更新。若基地條件屬於現況容積已高於法定容積，如本市分佈於住3之4、5層樓公寓、災損建物，或產權複雜整合困難者，如萬華、大同等老舊社區，由於建商不願介入，則必須由居民自組更新會加以推動。以目前推動案例，採自組更新會方式推動者大多屬災損建物之更新，一般更新個案由於缺乏資金及互信基礎，整合較為困難，鮮少成功。

為擴大都市更新執行面，針對部分建商無意願介入之更新地區，應有資源投入，協助所有權人進行前期更新意願整合及更新單元評估、更新相關計畫研擬，甚至到後端更新資金籌措及營建工程等相關工作。市府雖已成立都市更新處，然究其組織執掌，係就都市更新協助機制建構、計畫審議及公共環境改善等層面推動都市更新。以其有限人力及所扮演角色，實難以「球員兼裁判」投入「實質開發」之更新工作，有待引入新機制協

助推動。

推動機制多元，第三部門資源投入成為發展趨勢

都市更新的推動流程繁複，尤以申請建照前之整合申請工作最為複雜，除了法令規範程序外，影響更新成功與否關鍵即為所有權人之意願整合，此即導致建商決定介入與否之考量因素。

環顧英國、美國、日本、香港等國都市更新之執行經驗，除了公部門與私人更新公司外，由公私部門合作推動都市更新相關機構，亦逐漸發展成熟。公私合夥之更新公司，其因背負「振衰起敝」之明確都市再發展目標，並以非政府組織形式，利用民間公司的營運效能、彈性運作，融合各類專長人材(都市計畫、地政、財務、建築等)及人力投入，配合政府適度公權力介入，將比一般民間公司更有效達成都市更新目標。

綜整各國成立都市更新推動機制，可歸納出兩大類型：1.採「誘導型」開發模式：如英國、日本採行模式，由政府界定推動都市更新區域，協助整合土地後，再引進民間資源成立專案型開發公司進行開發。2.採「直接投入成立公營公司」開發模式：如香港及日本「整備公團」時代，由政府出資成立開發公司，實際投入都市更新及土地開發工作。然不論是採「誘導型」或「成立公營公司」模式，均需政府協助解決更新相關問題，及資金之挹注。

因此市府仿照英國、美國、日本及香港等國許多成功先例，期望透過政府主導並投資，匯集民間的專業和資金，成立一個具公信力之公私合夥的民營都市更新開發公司，進行前期整合工作以利後續實質更新計畫推展。

推動成立都市更新開發公司，建構完善更新推動機制

本府業於96年8月7日市政會議後宣布透過結合民間力量，整合金融、投資、開發、建築經理與都市更新等專業，共同投資成立民營都市更新開發公司。期望結合政府資訊透明、法規配合及公信力，以及民間的活力、彈性與效率，成立具能力突破更新困境之公私合作之民營公司，以強化都市更新機制。

該公司設定資本額二億元，市府出資比例佔40%，其餘60%股份以公開徵選方式，徵求共同發起人，徵求對象包括金融及保險業、建築開發業、建築經理業、工程技術顧問業、不動產經紀業等。藉由公開徵選募集股東，引進主力經營團隊，強化都市更新公司運作。透過「由市府投資成立」作為隱形資產，強化所有權人信任感，有利更新意願整合，並藉由都市更新事業各類專業及財務團隊之結合，降低更新開發案不確定性，以優先推動整建住宅；4、5層樓老舊建築及老舊社區等具更新急迫性之地區，辦理都市更新。

公私合營，共創雙贏

都市更新開發公司並非解決現階段都市更新面臨課題



民眾自力更新重建，政府有補助

臺北縣協助民間推動都市更新補助上路

臺北縣政府住宅及城鄉發展局 都市更新科

為協助民眾自力更新改建，臺北縣政府業於96年12月12日發布實施「臺北縣協助民間推動都市更新補助要點」，民眾以自行籌組更新會方式實施都市更新重建者，得依該要點申請費用補助，補助項目有二，一為擬定都市更新計畫費用，此係為鼓勵民眾協助政府研提整體性之都市更新計畫，俾利健全都市更新發展，二為擬具事業概要及設立更新團體費用，此為都市更新第一階段之計畫與發起工作，考量居民於此初期階段，較缺乏規劃及籌組發起之相關費用，政府給予經費補助可加速都市更新之推動。

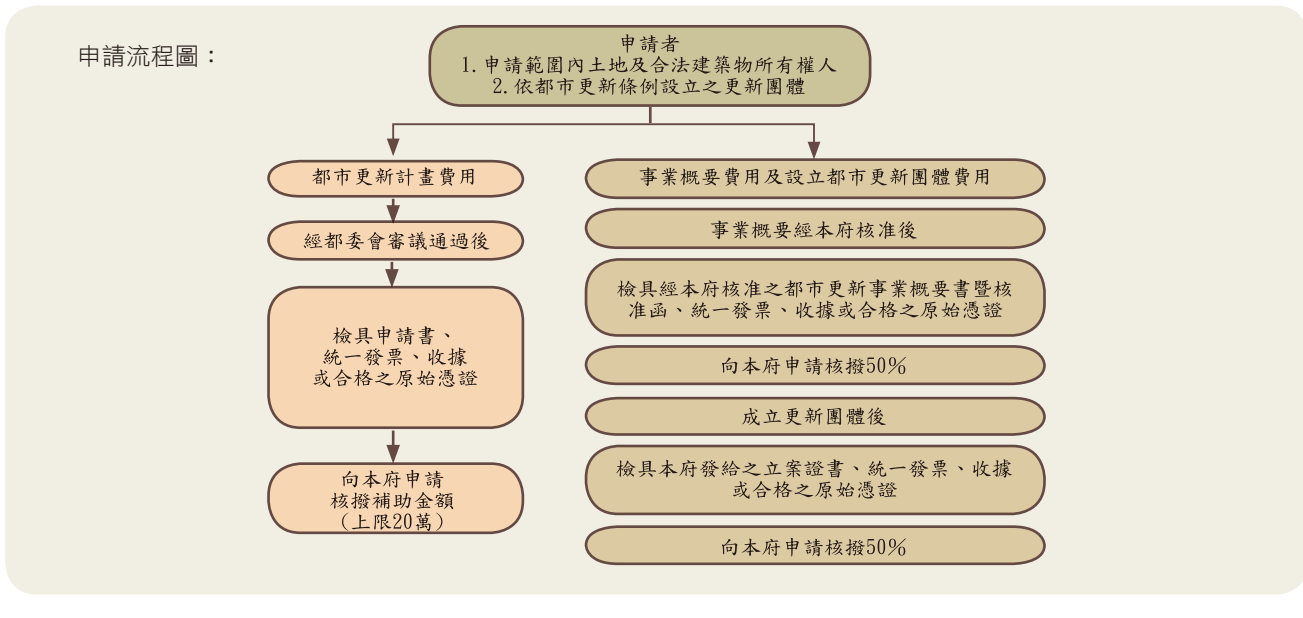
該補助要點之重點如下：

(一)補助範圍與對象：

依都市更新條例第十條、第十一條劃定之更新單元內，逾七人之土地及合法建築物所有權人發起(組織更新團體)推動更新重建者，得申請補助。申請人應為申請範圍內土地及合法建築物所有權人，或依條例第十五條規定設立之更新團體。

(二)補助項目、經費與核撥方式：

- 1.擬定都市更新計畫費用，每一申請案補助上限為新臺幣二十萬元。都市更新計畫依都市更新條例第八條規定審議通過後，由申請者檢具申請書、統一發票、收據或合格之原始憑證，並出具領據向本府申請核撥。擬具都市更新計畫之範圍應經本府認可，且應併同都市更新事業概要提出。
- 2.擬具事業概要及設立更新團體費用，每一申請案補助上限為新臺幣三十萬元。都市更新事業概要經本府核准後，檢具經本府核准之都市更新事業概要書暨核准函、統一發票、收據或合格之原始憑證，並出具領據，向本府申請核撥該申請案補助經費之百分之五十。成立都市更新團體後，檢具本府發給之立案證書、統一發票、收據或合格之原始憑證，並出具領據，向本府申請核撥該申請案補助經費之百分之五十。
- (三)同一更新單元或更新地區申請補助以一次為限。已接受本府或其他機關(構)補助規劃設計費用有案或本府已提供經費協助者，不予補助或酌減補助金額。



之萬靈丹，卻可藉民營公司之經營效能，加速更新個案之推展；藉由市府投資成立之民營公司，因有公部門作為後盾，可提升所有權人之信任感，降低共識整合的不確定性，有利更新推動。

為開啟公私多贏新契機，推動臺北市都市更新事業，市府在審慎及程序公開、透明之原則下，已於96年12月13日對外公布招商文件，徵求共同發起人，96年12月19日邀集國內相關專業舉辦招商座談，訂於97年4月30日收受申請人遞交申請文件審查，預計於97年6月底完成公司設立登記事宜。

敬邀業界具投資資格者共同參與投資，組成一穩健且

具市場指標性的更新開發公司。市府依相關規定辦理公司成立事宜，過程皆依程序正義及透明原則廣續推動，更需民眾之協助與支持，為民眾提供更多元化的都市更新管道，落實都市發展目標，為城市競爭再注入新活力，打造嶄新永續的臺北市，營造臺北新魅力。

相關徵求發起人設立都市更新公司招商訊息、投資計畫書、申請須知、問題釋疑等，逕皆公布於臺北市都市更新處網站<http://www.uro.taipei.gov.tw/>，並訂97年4月30日收受申請人遞交申請文件，如有相關問題亦可電洽02-23215696轉2928詢問。



本會協助規劃冠德建設中和警察新村公開甄選實施者案得標

公部門引入民間資金推動地區更新、成為政府與地主雙贏計畫

基金會副主任 錢奕綱
基金會資深規劃師 郭蕙萍

臺北市政府為配合臺北縣政府都市更新政策加速推動捷運場站周邊地區都市更新，以擴大公共建設之波及效果，因而選定捷運景安站東北側大面積市有土地做為優先推動都市更新之地區，並於去年辦理『公開甄選「臺北市市有縣轄中和市新和段140地號土地都市更新事業」實施者』與『公開甄選「臺北市市有縣轄中和市南山段781地號土地暨毗鄰783地號土地都市更新事業」實施者』兩案。

因具備鄰近捷運景安站之區位優勢，加上土地權屬單純等誘因，分別吸引約六家建商參與投標，並於96年12月11日與97年1月18日由地主臺北市政府選出冠德為實施者，並由基金會擔任都市更新顧問。兩案皆為臺北市首度針對臺北縣內市有的土地進行都市更新開發，未來將成為首件跨縣市合作的都市更新案例，具有指標性的重要意義。

更新單元現況

兩案皆屬於臺北縣政府公告劃定之「臺北縣中和市景平路及景安路側等2處都市更新地區」，分位於景安路兩側，更新單元內現為警察新村，為臺北市市有眷舍，由臺北市警察局與消防局管理。建物結構多以1樓加強磚造為主，周圍無路外停車空間，且週邊道路路幅不寬，部分計畫道路亦尚未開闢，更新單元500公尺範圍內公共設施嚴重不足。



更新單元範圍

更新單元基本資料

項目	臺北市市有縣轄中和市新和段140地號土地都市更新事業	臺北市市有縣轄中和市南山段781地號土地暨毗鄰783地號土地都市更新事業
招標範圍	中和市新和段140地號	中和市南山段781、783地號
面積	4,404.37m ²	3,223.75m ²
土地使用分區	住宅區	住宅區
所有權人/管理機關	臺北市/臺北市政府警察局	臺北市/臺北市政府警察局 臺北縣/臺北縣政府
眷舍合法現住戶	29戶	20戶
眷舍管理者	臺北市政府警察局 臺北市政府消防局	臺北市政府警察局 臺北市政府消防局



中和市南山段781地號現況

再生、人文、健康、新價值

兩案以景觀陸橋連接，呈現門戶意象

設置戶外景觀陸橋連接兩案基地相連結，呈現中和市門戶意見，也象徵本案公私合作的鏈結意義。

對稱塔型配置造就私密與開放性之空間感

為有效增加綠地與空間提供居住者與鄰里社區共同使用，改善公共空間不足之地域性課題，兩案建築規劃以雙塔型配置，均勻對稱置於基地內，減少建築面積並區劃、包被私密空間，均勻達成最大開放性與最佳私密性之規劃。



透視圖

結合人文與健康休閒，臨景安路側之樓層規劃為公益設施

將基地臨景安路側之大樓捐贈部分面積給政府機關做為公益設施使用，包括遠見數位書城與景安運動推廣中心，帶動文化與健康休閒兼具的氣息，成為周邊里鄰放鬆身心的活動去處。

提供開放式的廣場，讓周圍居民擁有聚集的活動場所

位於景安路側皆設置一處廣場式開放空間，提供周圍居民能夠擁有活動空間及聚集的場地，而景安路側之頂蓋式廣場與百米林蔭大道相連，因此整體擁有寬闊的活動廣場使用。

本案未來將整合各個公有管理機關意見，依照都市更新相關法令及各公有管理機關針對管有宿舍、土地之處理原則，積極辦理本案之都市更新事業。冠德建設秉持一貫的人文精神，開發後將捐贈運動中心與圖書館作為公益設施使用，並由天下遠見文化事業群擔任冠德建設住戶閱讀和終身學習的顧問，「人文、健康」將成為兩案主要訴求重點，讓原有的老舊宿舍重生，創造地區新價值。

結語

本基金會與冠德建設合作將一同為臺北市及臺北縣創造最大公共利益，並展現誠意給予地主最佳分配比例、為現住戶提供優惠現地安置條件。藉由兩案開發將成功地為公部門引入民間資金一同為推動地區更新努力，並以環狀線與中和線之雙捷運站契機，進而復甦都市機能、改善商業、居住環境與創造優質都市景觀，活化捷運景安站周邊地區，增加土地效益，如此對政府與地主都將為雙贏的計畫。



計畫概要

規劃設計團隊	
所在地	臺北縣中和市景安站附近
實施者	冠德建設股份有限公司
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	三門建築師事務所
辦理歷程	
更新地區公告	96.03.03
招標公告	96.06.15 - 96.07.03
結標日期	96.10.16 - 97.11.01
決標日期	96.12.11 - 97.01.18



景觀陸橋示意圖

捷運中和線沿線地區及場站週邊都市更新先期規劃案

「人本、樂活、興雙和」-創造捷運與更新結合新典範

基金會副主任 錢奕綱
基金會規劃師 呂明暉

營建署民國96年度以捷運場站、火車站周邊、水岸更新、大面積公有土地、都市機能調整等類型為主，提出30處指標型都市更新計畫，希望藉由此類指標型、區位佳且不動產市場相對成熟之地區，成為帶動地方再發展之契機的更新火車頭。臺北縣政府遂於民國96年4月公開招標「捷運中和線沿線地區及場站週邊都市更新先期規劃案」，本基金會獲得縣府城鄉發展局公開徵選為最優議約顧問，擔任本案之都市更新規劃顧問，歷經八個月、三次委員審查會議，本案於96年12月順利完成，成為縣府日後劃定中和線沿線更新地區與規範各更新地區開發之更新指導原則。

辦理緣起

捷運中和線場站周邊皆為中、永和地區主要商業地帶，既有商業活動相當熱絡且居住人口密集，為北市重要之衛星城鎮。近年來都市快速發展和各項重大交通建設規劃興建，場站沿線地區卻未能有效整合運用大眾運輸、特色商店街、國際觀光市集等資源，且市區街道狹窄、公共設施不足與缺乏都市景觀意象等更新課題。



更新單元現況照片

有鑑於此，縣府委託本基金會進行本案規劃，調查沿線地區最具更新潛力之地區，提出符合地區特性之更新構想。本會希望藉由都市更新與捷運場站之結合，導入「大眾運輸導向發展」(Transit-Oriented Development, T.O.D.)之開發概念，引導捷運場站週邊地區土地朝向合理化使用，並透過更新之推動留設公共設施與創造地區優質之生活環境。

本案之計畫目標為

- 一、透過都市更新之推動完成公共設施、都市防災整備工作
- 二、依地區特性擬定整體更新計畫，作為各更新單元

- 劃定及發展之準則
- 三、透過都市更新權利變換機制，建立公私部門合作平台
- 四、利用更新計畫重建地區都市發展脈絡、創造地區特色軸線
- 五、藉由更新之實施強化地區行銷特有產業



示意圖

以人為本之規劃原則

本案主要規劃核心係將現有空間規劃以「人行」的角度思考再予以重新規劃配置，並運用都市更新、都市計畫、都市設計等手段引導發展。以人行尺度作為規劃範圍的界線可以避免都市無限制地擴張，並減少土地資源浪費。

本會建議公共交通運輸的投資必須要有土地使用計畫支援，並於場站步行距離內配置乘客所需之資源；而對於開放空間的開闢則需強化區域性的綠帶串連與都市的發展界限；另外都市老舊地區和商業區之間，則須透過公共運輸系統連接，而非片段、單一的街區開發。

依據T.O.D.模式的開發原則，本案結合都市更新開發的觀念擬定下列規劃原則：

- 一、更新地區劃定將以場站與地方性目的地為發展的端點
- 二、以人行空間與轉乘運具配置為主的土地使用計畫
- 三、以T.O.D.理念擬定場站週邊公共設施配置計畫
- 四、不同更新單元賦予不同更新任務
- 五、依據更新單元對地區之貢獻度給予不同容積獎勵上限

研選具更新潛力地區

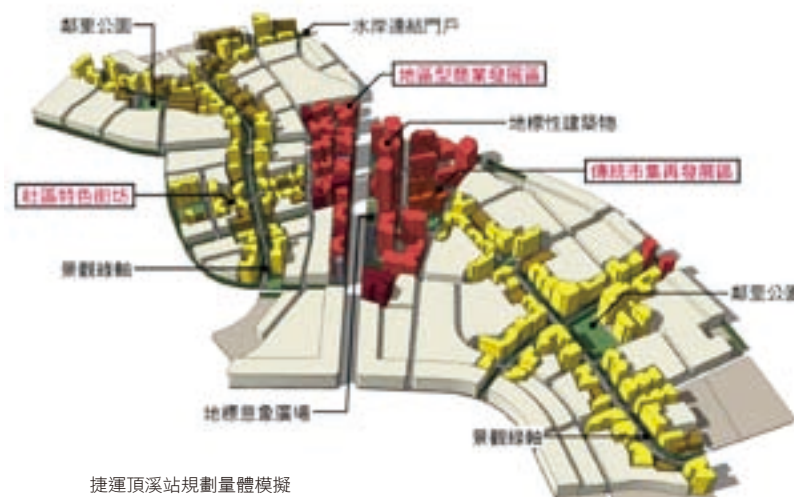
本案所擬定之更新地區，以考量現況之需求、大眾運輸導向發展(T.O.D.)之核心概念，並蒐集各項重大計畫



更新單元範圍

等相關資料，成為研擬更新地區指標之依據，大致包含營造都市節點創造都市意象、引導土地朝向合理使用、配合重大建設計畫、推動更新可行性等共八項指標。

依現況初步選出十處地區，透過各項指標之評估，研選出各站適合更新之地區共六處，約101公頃。其中捷運頂溪站因為處永和重要商業地帶與親水河岸，劃設東、西、北三處更新地區，面積約為60公頃；而捷運永安市場站附近地區鄰近雙和地區充滿人文休閒氣息之國圖分館與四號公園，面臨公園與捷運兩側沿街面皆已改建完成，故僅劃設中間地帶為更新地區，面積約為6公頃；捷運景安站因捷運共構聯合開發和未來將與環狀線車站結合形成雙捷運站，為引起此區再發展共鳴而劃設景安站北邊兩側更新地區，面積約11公頃；捷運南勢角站因靠近南勢角山系、興南夜市、緬甸街等主要節點，發展潛力甚大，但周遭環境多為低矮建築、土地利用度低，因而劃設面積約34公頃之更新地區。



捷運頂溪站規劃量體模擬

賦予各區獨特之發展定位

本案規劃期望藉由建立更新地區都市設計準則及檢討各項都市更新容積獎勵，使得全區之發展脈絡得以更加清晰，例如串連中、永和重要商業發展地區，使商業發展更加熱絡，此外透過整體性之規劃，適當配置鄰里公園及景觀綠帶於更新範圍內，進而改善區內之生活環境及品質，同時賦予各區獨特之發展定位。

各站區定位如下：

- 一、形塑頂溪站北側地區為「親水親綠」之空間
- 二、打造頂溪站西側地區為「社區特色街坊」
- 三、塑造頂溪站東側地區為「市集特色商圈」
- 四、形塑永安市場站東側地區為「文化生態」空間
- 五、創造景安站兩側地區為「複合式商業核心」
- 六、打造南勢角兩側地區為「生活休閒綠帶」

本案針對六大更新地區賦予該地區發展特色定位外，並將土地權屬範圍、開發可行性因素及土地區位的特性充份納入評估。希望在高度密集發展的雙和地區，本會不強求以耗時耗力之都市計畫變更途徑達到更新開發之目的，而改以更具彈性之都市更新容積獎勵，鼓勵民間自行開發，並配合本案所擬各區都市設計準則，提升捷運沿線更新可行性，透過各更新單元之拼圖，冀望未來能夠提昇都市環境品質，創造出屬於雙和地區之生活新典範。



捷運中和線沿線地區及場站週邊都市更新整體規劃構想

日本更新事業運用證券化手法之機制與實例(上)

前言

不動產為一種高度資本集約型的資產，據日本統計不動產資金來源，顯示股權資本（Equity Capital）的代表性資金為日本型不動產投資信託（Japanese Real Estate investment Trust 簡稱 J-REIT）其時價總值約四兆圓，及不動產個人資金約六兆圓，而REIT的代表者是Non-Recourse型資金，在日本諸如此類新型不動產資本陸續登場後，不動產已逐步與金融結合且在金融市場扎根，並扮演相當重要角色。

民間企業參與投資更新事業係以加入更新會員取得保留樓地板面積，並擔任特定事業參與者，或特定建築者等，即日本都市再開發法所規範的方式為主，雖仍有非法定方式之參與，但乃依事業類型、內容、推動時程等條件之不同而有所差異。

此等民間企業，一般係以企業本身持有資金支付取得保留樓地板所需的費用。但近年來不動產資金籌措管道多元化後，以證券化手法投入之SPC公司將陸續出現。同時此SPC公司直接或間接參與更新事業推動的實例亦逐漸增多。僅就權利人以更新會實施更新事業之財源籌措方式及SPC投入更新事業實施情況，日本最近實施完成之案例，針對其更新事業概要及財務架構等彙整提列供參。



秋葉原大樓外觀 資料來源:URCA/121期 P. 20

基金會 何顧問芳子

SPC投入更新事業實施之情況

在日本都市再開發法所規範之更新事業，分為第一種及第二種兩類；所稱「第一種市街地再開發事業」，係採權利變換方式；而「第二種市街地再開發事業」即所稱之「管理處分方式」；此第二種更新事業多由公部門或公營事業機構為實施主體，係針對建築物密集、環境不良且有顯著災害發生之虞地區，其面積在0.5公頃以上，有必要迅速藉由更新事業之推動，有效併同關建站前廣場、公園等公共設施，以提供居民災害避難使用，並經都市計畫程序核定須迅行實施更新地區，採擬定管理處分計畫，據以實施徵收補償以取得更新事業用地之更新模式，類似我國採區段徵收之更新方式。而第一種更新事業多由土地權利關係人自組「更新組合（更新會）」實施之。

而權利關係人自組更新會以權利變換方式實施更新事業，所需資金籌措是一項關鍵性課題。其資金籌措方式概有下列幾種：

1. 更新建築興建完成後，由REIT（Real Estate Investment Trust）公司承購。
2. 於更新建築開工後竣工前，由REIT公司承購。
3. 由特定目的公司（SPC）直接向更新會承購權利人分配剩餘之樓地板面積（保留床）。
4. SPC 加入更新會會員，據以參與權利變換，取得所需樓地板。

上述SPC以取得更新事業保留床為目的，於設立後加入更新會員之投資方式已逐漸在日本更新事業推動的案例呈現，因此種特定目的公司於參與時點並無具體業績且屬有限責任的情況下，顯與一般公司不同，因此，為了保障SPC財務不受其資金支援者破產等不利條件之波及，採取所謂「破產隔離措施」，以保障更新事業的推動不致受到影響。

日本都市再開發法明文規定，參與更新會員的投資者必須具備必要之「資力與信用度」，即強調欲取得保留床之投資者必須具有承擔的財力條件，包括其擁有之資產、資本額、經營狀況以及在金融、財務交易等方面之信用。此要求同樣適用於SPC，因此如何評價SPC的資力與信用度，是相當重要課題。

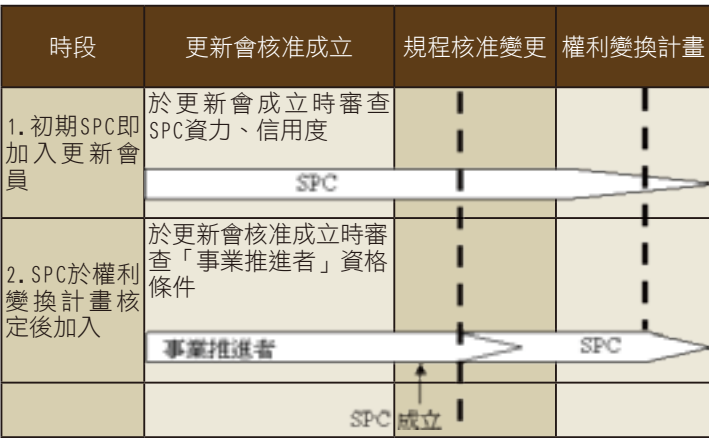
（一）審查SPC「資力、信用度」之必要性

1. 確認資金計畫之妥當性，包括：
 - （1）支付負擔金之資金籌措：檢附金融機關相關文件。
 - （2）金融機構融資能力：資本額等資料。
 - （3）確保必要出資額度：資契約書等。

- （4）確保預備金額度：預備金籌措、與事業推進者之契約等。
2. 確保業務推動之安全性：
 - （1）針對SPC之公司組成、相關企業分工、契約書等文件審查。
 - （2）必要時，以召開專家審查會方式，就專業機關所提意見、評估報告等商請不動產開發、金融專家等提供意見。

（二）審查程序

更新事業因取得更新後保留樓地板之需要，其資金籌措方式採證券化手法時，如係以組成SPC方式並以參與更新會員身份投資更新事業時，當該SPC係於權利變換計畫核定後始加入，在日本先予「事業推進者」稱之，於申



資料來源:URCA/124期 P. 38

請更新會組織規程變更核定後，再改為SPC，故其審查程序分別如下：

為求變更程序（由事業推進者轉為SPC）能順利進行，乃必須要求「事業推進者」於審查更新會成立階段，即能儘早提出計畫變更之說明。

實施案例

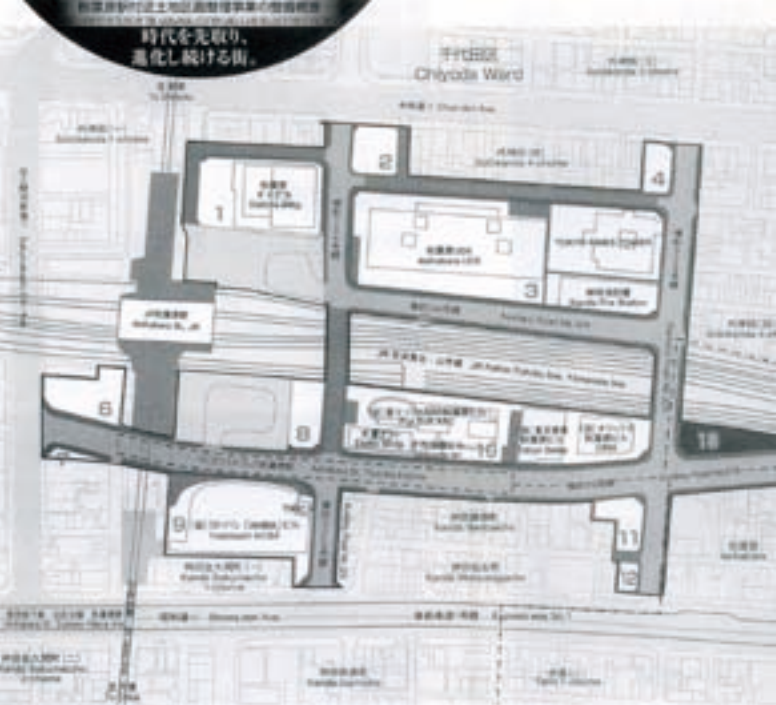
以特定目的公司（SPC）為更新事業實施主體案例（案例一東京秋葉原站周邊地區更新）

在2003年筑波EXPRESS高速鐵路完成通車後，終點站的秋葉原新站啟用，使得秋葉原站周邊地區成為東京熱門景點之一，原本以「電器電子街」馳名海內外的秋葉原更具吸引力。經指定為「都市再生緊急整備地區」的秋葉原站周邊地區在「UDX更新大樓」，於2006年完工啟用後，勢將加速該地區繁榮發展。而此UDX大樓即運用證券化手法的實例

（一）事業概要及辦理經過

基地面積約1.15公頃，總樓地板面積約16萬㎡之UDX大樓，建蔽率74%，容積率1,390%，高107㎡，為地上22層地下三層之建築。使用類別為辦公、商業及停車場，其中辦公出租樓地板面積約達24,000坪，可容納800輛停車使用。

本基地原為神田市場用地，於1988年市場廢止後，陸續於1997年完成重劃事業計畫核定。2002年東京都進行土地公開標售，由UDX團隊取得，於2003年8月施工，2006年一月完工。



秋葉原站周邊土地 資料來源:URCA/121期 P. 19

（二）財務計畫概要

財務計畫經分成「開發期間」與「完工後」兩階段加以說明：

1. 【開發期間】

- 事業主體的UDX特定目的公司（SPC）為求更新事業能夠順利推展，與NTT都市開發及鹿島建設兩家公司締結「開發事業委託契約」
- 由UDX公司向東京都承購土地
- 由UDX公司與鹿島建設公司簽訂建物承造契約
- 土地承購資金、建築費用等，經由發行特定目的公司債、特定目的貸款及優先出資等方式籌措。

2. 【完工後】

- 承造商於完工將建物移交給UDX公司。
- NTT都市開發及鹿島建設兩公司與UDX公司簽訂建物承租契約。
- 不動產租金所得支付公司債、貸款利息及優先出資者之收益分配。

（三）本案之優缺點

1. 優點：

- 事業主體等投資者，可藉由開發業務委託，降低自籌資金及融資額，避免財務體質不良或惡化，至影響事業推動。
- 金融機關雖減少了對實施主體的融資額，但可減低放款風險，獲得穩定的利息收入。
- 優先出資者等雖必須承擔蝕本風險，但在低利率情況下，可望經由不動產出租的順利經營，獲得較高利潤分配。

2. 缺點：

- 採行證券化手法運作過程中，參與人員包括企劃者、證券公司、金融機關、律師、會計師、不動產鑑定等諸多專業人員，使辦理時程及成本均可能增加。
- 由於涉及許多相關人員，彼此必須以簽訂合約方式，確定業務項目範圍，致計畫彈性降低。

（下期待續）



97年11月-98年2月基金會近期工作日記誌

11月

- 02日 參與內政部營建署舉辦「2007都市更新國際研討會」指標性都市更新案投資說明會之「基隆火車站都市更新案」說明簡報
- 05日 至臺北市更新處協助華固建設史坦威更新案產權登記執行方式協調會
- 07日 參與北市府發展局「臺北市容積檢討與容積調整機制之建立」第三次座談會
- 09日 協助臺北市捷運局參訪東勢災後重建更新案例並舉辦座談會
- 18日 協助樺福資產公司舉辦新店七張乙區更新事業及權利變換公聽會
- 20日 協助美孚建設「變更中山區榮星段六小段」都市更新事業及權利變換計畫案，臺北市政府准予核定實施
- 21日 參與臺北市更新處「研商本市未經制定應實施更新之地區自行制定更新單元建築物及地區環境評估標準表六—國際觀光據點、重大建設認定及相關疑義會議」
- 22日 本會舉行第四屆第二次董事會議
- 27日 臺北縣政府委託本會規劃「板橋浮洲都市更新暨都市計畫變更」舉行第二次期中簡報會議
- 28日 臺北縣政府委託本會規劃「捷運中和沿線地區都市更新先期規劃」舉行期末審查會議
- 29日 臺北市更新處委託本會研擬之「臺北市更新相關計畫書範本」提送結束報告

12月

- 03日 參與內政部營建署召開「研商訂定都市更新行政程序標準化作業流程」相關事宜會前會。
- 03日 本會協助富廣建設「北市永昌段六小段都市更新事業」進行更新委員會審查
- 04日 本會參與內政部營建署與英國貿易文化辦事處（BTCO）共同主辦之「2007英國都市更新研討會—善用資產賦予城鄉新生命研討會」及「指標性都市更新案座談會」
- 07日 英國貿易辦事處來訪
- 11日 本會協助冠德建設參與臺北市政府公開徵選中和市新和段140地號都市更新實施者競標簡報得標

- 13日 北縣政府委託本會辦理「捷運中和線沿線地區都市更新規劃案」地區座談會。北縣政府委託本會規劃「板橋浮洲都市更新暨都市計畫變更」期末簡報會議
- 14日 本會受營建署邀請至高雄市作都市更新之演講
- 18日 協助詔安建設參與臺北市都市更新處「中山站東南側都市更新事業概要案」擬辦理都市計畫變更可行性研商會議
- 19日 參與營建署「都市更新建築容積獎勵辦法修正案」第2次討論會議
- 19日 本會協助興洋建設「圓環都市更新事業及權利變換案」辦理公聽會
- 21日 本會舉行員工尾牙晚宴
- 24日 參與營建署「都市更新建築容積獎勵辦法修正案」第3次討論會議
- 28日 協助世豐建設「臺北市文山區萬慶段三小段」都市更新事業計畫及權利變換計畫案，臺北市政府准予核定實施
- 28日 參與營建署「都市更新建築容積獎勵辦法修正案」第4次討論會議

1月

- 04日 本會協助樂揚建設「士林區陽明段一小段更新事業及權利變換計畫」辦公聽會
- 10日 參與臺北縣政府召開修訂「臺北縣都市更新權利變換營建單價提列基準之營建單價提列金額」討論會議
- 18日 協助興洋建設參與建成圓環都市更新事業暨權利變換案幹事會議，協助冠德建設參與臺北市政府舉行中和南山段781地號公開甄選實施者競標簡報得標
- 24日 本會接受營建署委託「都市更新作業手冊修訂案」研究

2月

- 04日 參與內政部召開「都市更新建築容積獎勵辦法修正草案」會議
- 11日 基金會新年開工典禮
- 14日 本會協助國揚建設「士林區蘭雅段二小段都市更新事業及權利變換計畫案」辦理公聽會
- 15日 參與內政部召開「都市更新建築容積獎勵辦法修正草案」會議
- 19日 參與內政部召開「研商都市更新條例施行細則部分條文草案」會議
- 22日 本會接受營建署委託辦理「都市更新作業手冊修訂案」修訂案第一次工作會議

更新重點新聞

推動都市更新 官民合資50億組公司 2007-11-02/工商時報
都市更新近年來在全球主要城市發燒，台灣屋齡超過40年以上老舊房屋的比例直逼20%，政府也積極推動都市更新，搭上全球都更熱潮，行政院經建會副主委張景森11月1日透露，行政院已核撥新台幣20億元，希望再尋求民間建設公司參與出資30億元，由政府、民間合資總共50億元，以投資於都更服務的相關公司。

10都更4金磚 招商攬標 2007-11-02/聯合晚報
營建署長林欽榮向業者強調，政府編列都更預算，明年則大幅提高到5億元，作為各縣市實質補助；另外營建署也協調銀行提供相關業者高達2000億元的貸款額度。都更案所謂的「四大金磚」包括北市華光社區、南港高鐵路線更新案、基隆火車站及西二、三碼頭更新案、高雄臨港線都更案，其餘六個，包括新竹後火車站都更案、台南運河星鑽、宜蘭交通運轉中心、台中市體二用地及火車站更新案、嘉義火車站都更案、台中市體二用地及火車站附近更新案等。

北縣五大都更 房市利多 2007-11-06/經濟日報
政府「公辦民營」的都市更新案遂成為建商眼中最熱門的搶手貨，中和捷運景安站後方都市更新案，地主主要是臺北市政府，臺北縣政府持有較少臺北市警察新村眷舍一直被臺北縣政府排在優先進行都市更新案，除了警察新村是一層磚造房屋，周邊多屬四到五層的鋼筋混凝土建築物，且頂樓有大批鐵皮加蓋違建，該區部分計劃道路尚未開闢，也缺乏開放空間的規劃，未能與重大建設互相配合。

促進北市遷建住宅基地更新，市府擬定都市計畫變更案於11月12日公告公開展覽 2007-11-13/都市更新處
更新處邊子樹處長表示，為加速遷建住宅更新，市府提出變更遷建基地都市計畫案，為協助「遷建住宅」基地內老舊建物儘速更新重建，促進都市發展，經市府檢討後提出促進更新計畫案。該計畫並給予開發期程獎勵，並依需求放寬第3種住宅區基準容積，另為提升都市機能，使更新開發符合都市機能，更新單元以一個完整街廓為原則並應送經本都市設計審議委員會審議且其更新容積獎勵後之總容積不得超過原基準容積率1.5倍。

中和警察新村都更 冠德奪標 2007-12-12/經濟日報
占地2,265坪的中和捷運景安站後方「警察新村」都市更新案昨（11）日決標，冠德建設取得其中1,300坪基地的開發權。另外965坪基地預計明年1月中旬審查資格標，冠德表態不會缺席；加上美麗景安與新世界兩案建案，冠德在中和景平路沿線已布局達100億元的建案，成為「中和王」。

北市釋放3000公頃容積 2007-12-14/工商時報
臺北市長郝龍斌為加速都市更新，決定大膽釋放容積率！未來民間到臺北市政特定發展地區投資，只要符合條件，容積率的開放「沒有上限」。他已要求都發局在明年一月公布釋出容積的遊戲規則，分區分階段釋出三千公頃容積率，預料可創造高達三兆以上的不動產價值。

都更流程縮至一年半 長期利多 2007-12-22/聯合報
營建署長林欽榮昨天說，都市更新申辦流程可從現行的三、四年縮短至一年半內，學者、房仲及建商都認為是項長期利多，但對目前低迷的市場不會有立即拉抬效果。政大地政系教授張金鵬說，都更案能更新都市景觀，居住品質會愈來愈好，絕對是正面效益。都更條例修正案通過，門檻降

低，未來都更推案可望更多，市場有更多的供給量後，房價應會更加合理化，對消費者也是好事。

冠德中和景平路沿線佈局達100億元建案成為中和王 2008-1-19/中央日報
冠德建設繼取得中和警察新村第一基地都市更新案後，再度獲得第二基地都更案，兩基地面積達計2300坪；若加上美麗景安與新世界兩筆建案，冠德在中和景平路沿線已佈局達100億元建案，成為「中和王」。

臺北將成立都市更新公司再造老舊社區 2008-01-22/自立晚報
臺北市長郝龍斌（22）日下午主持萬華區區里發展座談會，與萬華區里長們共同討論區里建設相關提案。能和里長面對面了解市府基層民眾的需求，共同監督改善市政的缺失，發揮座談會的功能，才能真正讓臺北市有更好的建設。針對萬華老舊社區作規劃，進一步提升商機注入新生命，讓萬華區能夠藉此更快速發展展現風華。

中工跨足北市都市更新 2008-01-23/蘋果日報
房市餘溫未退，工程營造業也加碼投資興建，除工信、隆大等營造業近年開始跨足地產開發，手握260億元在建工程量的中華工程，也積極介入都市更新。

促進都市再生 北市府推出老舊社區獎勵容積方案 2008-01-29/東森新聞
臺北市政府29日公布徵求參與「促進都市再生，2010年臺北好好看」開發計畫案，市長郝龍斌在市政會議會後記者會中表示，這項獎勵投資方案是以增加吸引民間參與投資的誘因，加快都市更新的腳步，獎勵開發的重點地區包括親水河域、老舊社區、交通樞紐、科技產業軸帶四類策略地區。

提供公共設施 將倍數容積獎勵 2008-01-30/中國時報
為鼓勵民間參與都更促進都市再生，臺北市政府市政會議廿九日通過「容積獎勵」政策，凡是親水河域、老舊社區、交通樞紐與科技產業軸帶等4類地區開發，若能提供面積達0.5公頃以上或有完整街廓，做為公共設施，市府將倍數以上的容積獎勵，但相關提案還需經市府相關單位審核通過。

大利多 10年2兆全臺都市更新 2008-01-31/中央廣播電台
內政部營建署30日宣布都市更新大利多政策！營建署長林欽榮指出，營建署計畫在10年內，於全臺推動2百處，具指標意義的策略性都市更新案，預估總投資額將逾2兆元以上。而截至目前為止，勘選更新地區已達80餘處。希望在今年順利推動10大汙水下水道BOT案，預期可吸引民間投資近5百億元。

第五次送內政部審查 彰市東區擴大都計案闖關成功 2008-02-14/自由時報
彰化市東區擴大都市計畫案，歷經五年四次送審內政部區域計畫委員會失敗後，終於在第五次送審闖關成功，將維持原計畫的一千餘公頃面積，台化彰化廠附近劃為產業專區，舊聚落規劃為都市更新區，東區房地產勢將因此大為波動。

土銀 衝刺都更建築融資 2008-02-25/經濟日報
土銀今年對土地建築融資的放款政策趨於保守，但對都市更新建築融資的部分，將逆勢積極爭取新業務。土銀企金部主管指出，投入這類案件所承擔的風險相較一般建築融資來得小，加上看好都會區精華地段的不動產市場商機，今年將大力爭取都更融資案。