都市更新

簡訊 2001/02 第十期

財團法人 都市更新研究發展基金會

國內郵資已付
台北長春路
郵局
許可證
北台(免)字第14489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　　設　計：洪菁穗
地　址：台北市中山區 104長春路 156號 5樓
Tel：(02) 2536-5958　　Fax：(02) 2522-4063
Http://www.ur.org.tw
E-mail：urf@ethome.net.tw
局版北市誌第 2526號

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。

災後重建

全國首件通過都市更新事業及權利變換計畫審議

東勢名流藝術世家都市更新事業

台中縣政府於二月九日召開第二屆第一次都市更新審議委員會，會中就東勢鎮名流藝術世家都市更新會所提都市事業計畫與權利變換計畫進行審議工作，成為全國第一件依「都市更新條例」進行審議的都市更新案例，審議委員會即決議修正後通過該都市更新會所提方案，待修正確認後公告實施，即可向重建再邁進一大步，亦可為後續依都市更新方式進行災後重建之社區立下良好的典範。

自震災發生後，名流藝術世家的住戶無不積極投入重建工作，從初期欲一併整合周圍鄰地以都市更新方式重建，卻因無法獲得鄰地地主同意所作罷，時程亦延宕了半年之久。之後，就名流藝術世家大樓作為重建之範圍，在住戶全體同意推動都市更新重建工作之際，除在時程上可免辦事業概要且可免公開展覽與公聽會的舉辦，在更新程序上簡化許多。社區住戶成立都市更新會，並委託本基金會進行整體規劃工作，除都市更新法定程序外及委託三家鑑價機構外，更進一步協助住戶處理與債權銀行之間貸款協商問題。另一方面，住戶並委託王瑞男建築師進行建築設計規劃工作。

在審議會上，審議委員多贊同本計畫的提出，除了就實質內容有具體說明外，對災後重建更具示範性功能。在都市更新事業計畫方面，委員就容積增加的部分加以討論，原則上同意以原建築容積加0.3倍為獎勵之上限，然主要討論重點在於認定何謂「原建築容積」，就工務局的意見則傾向以居室面積的0.3倍再加上原樓地板面積為容積之上限，而所謂居室面積則是指各樓層面積不含屋突及地下停車空間。

本基金會在近日內協助住戶修正計畫書後再送縣府，由縣府轉審議委員認同後即可發布公告實施，使災後重建之路，能再繼續向前走。

(基金會資深研究員 周佳音)

水稻之歌七期、名流藝術世家及太子吉第

1月份更新重建綜合座談會

本基金會與九二一基金會於一月十二日舉辦一月份更新重建綜合座談會。本次座談會主要目的是讓目前推動都市更新來辦理重建的主管機關與居民來現身說法，首先由台北市政府及台北縣政府提出災後重建的推動報告，並請南投中興新村水稻之歌七期、東勢名流藝術世家、及霧峰太子吉第都市更新會，三個正以都市更新方式推動重建之社區，提出推動過程的經驗分享，讓其他49個正在推動都市更新重建之社區（參見表：協助受災集合式住宅辦理更新重建方案執行進度）交流學習。最後再由各社區提出其目前執行上所遭遇的問題，來跟與會的專家及政府機關代表討論解決辦法。

台北市政府辦理更新重建說明

都發局涂靜妮表示：北市東興大樓倒塌後，市府即委由各單位協助辦理東興大樓重建、訴訟等事項。市府已迅行劃定爲都市更新地區，並輔導住戶成立都市更新會，在重建方式選擇分別以原地重建、易地重建、徵收、部份重建與部份徵收，比較優缺點提供給住戶參考，但目前住戶意見難以統合，造成推動重建遙遙無期。另外若用易地重建的方式則涉及公有土地交換等問題。

目前遭遇到的困難主要乃「重建暫行條例」雖規定同意比例門檻降低爲二分之一，排除「都市更新條例」第十、二十二條的規定，但卻無明文排除「都市更新團體設立管理辦法及解散辦法」第十條規定，而本案因第一銀行所佔面積較大，導致現有願意重建的住戶所占有的面積比例不足，無法在會員大會中決議訂定章程、議決都市更新事業計畫擬定及變更草案等事項，此爲本案遲遲無法推動重建的主因。

謝至誠執行長：關於第十條中會員大會決議的門檻是否在「九二一暫行條例」被排除，目前台北市政府已發函以函請營建署來釋義，基金會可協助追蹤本案的進展情形。

台北縣政府辦理更新重建說明

城鄉發展局代表表示：台北縣在災後大樓重建上，以「新莊龍閣」84戶採原造重建爲例，由於住戶共識高，由於賠償再加上補助的金額使得住戶負擔的重建費用降低很多，所以目前進展尚稱順利。另外「新莊富錦天下」124戶的案例亦採都市更新方式重建的案例，則因住戶所負擔的重建費用過於沈重，以及憂慮重建後的房地產價格仍低迷等問題，造成目前住戶重建意願降低，推動進度緩慢。

行政院九二一災後重建委員會代表表示：中央政府總預算中社區重建更新基金編列有21億元，其中可運用的款項是否可辦理目前所缺的項目，可值得加以深入研議。

草屯水稻之歌七期--團結合作，但面臨重建過程的問題而亟需輔導協助

王昌祥理事長表示：在接受擔任都市更新會的職務需有一個認知才行，此乃無給職之良心事業，並受大家託付來做事，同時要與住戶取得一個共識：「房子沒有重建起來，什麼都沒有，大家要同心協力才行」，而本案採都市更新的作法來辦理重建時，在進行位置分配階段因意見紛雜，前後共舉辦三次說明會，此事才圓滿解決。

都市更新辦理集合住宅重建，雖有暫行條例縮短時

協助受災集合式住宅辦理更新重建進度表

序號	縣市政府	地區	大樓名稱	戶數	已啓動	更新會送件
17	台中市	台中市	中興大樓	38	V	8909
1	台中縣	大里市	台中王朝	239	V	890228
5	台中縣	大里市	台中奇蹟	239	V	890509
11	台中縣	大里市	全家福華廈	60	V	890816
12	台中縣	大里市	名人華廈	55	V	890816
15	台中縣	大里市	瑞座社區	24	V	890922
18	台中縣	大里市	中興國宅	201	V	891006
21	台中縣	大里市	台中龍閣	167	891002	891009
22	台中縣	大里市	東美大樓	51	891002	891017
32	台中縣	大里市	張三雅閣	162	891117	891123
33	台中縣	大里市	元百圓滿	147	891117	891123
38	台中縣	大里市	向陽新第	76	891118	891121
44	台中縣	大里市	金陵世家	52	V	891201
45	台中縣	大里市	仁化社區	33	V	891211
46	台中縣	大里市	永東社區	137	V	891212
19	台中縣	太平市	新坪生活	344	890924	891018
23	台中縣	太平市	元寶天廈	180	891007	891030
26	台中縣	太平市	大地城國	477	891022	900109
2	台中縣	東勢鎮	東安里本街	112	V	890329
3	台中縣	東勢鎮	名流藝術世家	56	V	890425
9	台中縣	東勢鎮	山城第一家	35	V	890728
27	台中縣	東勢鎮	泰昌大樓	29	V	891021
28	台中縣	東勢鎮	龍之居	101	V	891028
35	台中縣	東勢鎮	王朝二期	98	V	891117
6	台中縣	豐原市	聯合大市場	180	V	890711
10	台中縣	豐原市	豐原尊龍	194	V	890811
13	台中縣	豐原市	德川家康	77	V	890818
16	台中縣	豐原市	豐田大樓	78	V	890925
42	台中縣	豐原市	向陽永照	78	V	891122
7	台中縣	霧峰鄉	太子吉第	198	V	890712
24	台北縣	新莊市	富景天下	124	891021	891108
8	南投縣	草屯鎮	水稻之歌七期	54	V	890713

下列為更新會尚未送件，或以送件但尚未核准籌設的社區：聯合大市場（豐原市）、本堂村富豪大廈社區（霧峰鄉）、一品軒大樓（埔里鎮）、新天地社區（霧峰鄉）、

都市更新會經驗分享

程，但整體來看仍是程序冗長、繁雜而易增變數。該會目前推動到現今共有幾個問題尚待解決，如銀行團不願意對不願參與者之補償費貸款給更新會都市更新會；貸款總額之計算只有純工程款，而不包括其它項目；待重建完成後，屬信保基金保證的新屋賣不掉要如何處理？而居民在填寫重建意願書時，由於重建所要付出的費用多寡尚無法得到確認，造成居民無法充分瞭解本身是否有能力參與的疑惑，導致延長整個重建進度？

中小企業信保基金代表表示：申請信保基金爲擔保之興建戶若無法處理，則由信保基金代爲償還給銀行，並承受更新會的房屋土地。更新會不用擔心。

本基金會丁致成主任表示：水稻之歌七期的案例來看，六戶不願參與且不再興建之土地應由參與之土地所有權人來分攤負擔，而非由都市更新會來負擔，因此可以災民的身份申請到優利貸款。

東勢名流藝術世家--共識高100%同意重建，但面臨公部門審查進度慢

巫玉美理事表示：本案之前構想爲整併周圍農地一起參與重建，以全區開發塑造整體環境，但因協調時間冗長而受災住戶卻希望能早日重建家園，故最後乃採56戶就地更新重建的方式。組織上，每一棟大樓均有一個聯絡人以詳細掌握住戶對重建相關意見的溝通與回應，而達成100%的同意目標。

此雖乃首次以都市更新的作法來辦理集合住宅的重

（續接4版）

更新會籌備核准	事業概要申請	事業概要核准	更新會成立申請	更新會成立核准	更新事業計畫送審	更新事業計畫核准	權利變換計畫送審	權利變換計畫核准	建築執照申請	建築執照核准
891117										
890913	—	—	891122	891219						
890814	890509	890814	891003	891030	891004		891004			
890921	—	—	891122	891220						
890922			891219	891228						
891009	—	—	891204	900108						
891020										
891113			900105	(審查中)						
891121			891229	900205						
(呈判中)										
(呈判中)										
891222										
900108										
(審查中)										
900120										
891103										
(呈判中)										
(審查中)										
890921	890329	890921	891116	891202						
890802	×	×	890904	890927	891127	900209	891127	900209		
891009	—	—	891122	891212						
891204			890117	900205						
891116			900102	(呈判中)						
(補件中)										
(補件中)										
890926	—	—	891208	891213						
891208										
891023										
900103										
890814	890712	890926	890926	891026	900118		900118			
891108			900102	900207						
890804	—	—	890824	890926						

蘭生街社區(霧峰鄉)、上毅世家（名間鄉）、大地城國（太平市）、井仔腳社區（石岡鄉）、文心大三元（台中市）、一品大廈（霧峰鄉）、富家江山大樓（霧峰
金陵世家（大里市）、仁化社區（大里市）、永東社區（大里市）、藝術國寶（草屯鎮）、天下一家（台中市）、東星大樓（台北市）

資料來源：九二一震災重建基金會

變賣國土

何來永續經營

論國有土地之處分

本基金會張隆盛 董事長

這幾天，立法院正緊鑼密鼓地進行審查行政院所提建的預算案，包括今年度的追加減預算，以及明年度的中央總預算案，預計今年度將淨追加800億元，明年度的總預算收支相抵，短絀約3,000億元，兩者除移用歲計盈餘之外，共將發行3,400億元的公債來彌平，這對已背負龐大債務的國庫不啻雪上加霜。而且新政府執政半年以來，股市總值已經減少了4.6兆元，實在令人怵目心驚！

財政部在陳總統宣布的任內絕不加稅的原則下，只有努力另闢財源，其中政策之一即爲「加速擴大釋出國有土地」。據財政部所研擬的「加強運用國有土地計畫」，決定明年將擴大出售、出租國有土地，預計五年內將出售33,000筆，出租11萬餘筆土地，計畫收入1,790億元，平均每年可收入358億元。爲了落實這個計畫，財政部打算在國有財產局之外，成立「國有財產管理小組」，增加財源的苦心是可以理解，但這收入僅佔明年總歲入的1.5%，對於解決政府財政困難之效實在有限。

以短期手法解決長期問題

如果進一步審視國有財產局的預算，去年七月到今年六月底爲止，一年內處分國有財產的收入僅爲110億元，明年預算則增加一倍爲213億元，但與財政部計畫的年平均收入仍有145億元的差距，國財局的任務是非常艱鉅，而且房地產市場不景氣，兩三年內可能不見好轉，加上歷年來一直在賣土地，區位良好的土地所剩不多，即使有，也不一定賣得出去，台中市政府不久前拍賣一批抵費地，乏人問津，可見一斑，因此，財政部五年計畫目標可以斷言是無法達成。此外，據說財政部加速處分土地是爲了彌補降低銀行營業稅所減少的收入，如果是事實，則是將不確定的收入來填補已確定的財政缺口，以短期的手段來解決長期的問題，結果可能是把所有可用的國有土地損耗殆盡，相信這不應是財政部的邏輯。處分非公用公有土地來挹注政府收入的不足，是多年的做法，也是法律所許可，地方政府長期變賣公產已到了無地可賣的窘境，中央居然也步上地方政府的後塵。根據台灣傳統的說法這是變賣祖產，當然時代不同不能抱殘守缺強調祖產不能賣，但是中央政府舉就財政困難而大舉變賣國有土地，從國土永續利用的觀點而論，是一件值得審慎考量的問題。

先進國家對於國有土地是儘量採取不出售的政策，更有採用「土地儲備」的制度，不但不輕易出售公地，反而儘可能購買土地，做爲國家未來發展的使用。這些土地早期是著重做爲工業區、新市鎮，或其他公共設施等實質之用途，近來則更進一步做爲公園、保護區，或廣植林木以改善生態環境之用。當然也有處分土地者，但他們釋出公地不是基於財政目的，而是考量如何帶動地方的發展、增加就業機會、改善環境品質，同時能增加地方稅收等。所以當釋放一塊土地，事先要有周詳的規劃，訂出基本條件，由投標者提出使用計畫及標價，而決標是比較使用計畫是否符合需要而定，能否達成原先規劃目標爲其基本原則，不是以標價的高低作爲唯一決標因素。我國國有財產法規定，國有土地的處分應配合區域計畫、都市計畫等，據了解國有土地除了撥用作爲公共設施之外，絕大多數是採用標售的方法，以最高標價決標，標出之後作什麼用處，什麼時候使用，會否造成地價上漲等都不在考慮之列。所以我們看到的，一方面政府高價標售土地，另一方面卻又因公共工程的需要徵收土地，因公地的高價出售帶動補償地價的調高，整體而言並不合算，而且地主方面對於政府高賣低買的做法也頗多怨言。

提高生活品質需大量公有地

公地的處分除了標售之外，還有出租及設定地上權的方式。我國現行規定，面積在500平方公尺以上不得標售，這項規定用意很好，因爲地上物有一定的壽命，超過一定年限，就不堪使用。或者因發展情勢的變遷，而必須

(文接3版)

建，而在各公私部門均有生疏之感。政府經常呼籲大家動作要快，但卻經常是政府機關在審查程序緩慢而延宕整個重建時程。

九二一基金會謝至誠執行長表示：行政院九二一災後重建委員會與九二一震災重建基金會將列管並積極追蹤各個案件在各地方政府機關審查進度。

霧峰太子吉第--組織良好、參與度高，但銀行貸款亟待突破

游宗曉總幹事表示：太子吉第社區在921震災中建物結構遭受損害，災後組成更新會與原建商太子建設協議，決定以都市更新方式推動社區重建，本會取得更新單元內土地所有權人及土地總面積約88.%同意參與，另外設立專屬網站http://www.921.idv.tw，提供本社區災後除緊急處置及強化住戶信心，站內有公告事項、日常生活訊息、社區人的心聲、土地住屋資料、會刊內容、及提供各住戶居住資訊、社區網路等，做爲住戶間聯絡溝通的主要管道。

現階段主要面臨以下幾個問題：政府審查計畫之行政效率慢、銀行團貸款共識不足延宕時程，如銀行在審查申請重建貸款時，在重建費用的認定上僅限於土建費用，另外在規劃費用，行政作業費用等均不在認定項目內，可否給予擴大認定，以及工作經費不足等。

(基金會助理規劃師 蘇士豪)

拆除時，政府如能保有所有權，則不必再花錢購回，就能作適當的處理。近年來有少數的案例是以設定地上權的方式處理，基本上都相當成功，但財政部爲了擴大處理國有土地，擬取消這項限制，換言之，不論土地面積的大小，將來都可能一律以標售方式賣斷國有土地。亦即可供建築使用的公地，不如賣給私部門，讓民間以靈活的方法提升土地的利用價值，這種說法是不無道理，但問題是土地資源跟其他資源不同，土地有無法增加及移動的特性，而國有土地應該與私有土地不同，它多了一層社會責任。我國都市環境品質低劣，土地過度利用，高價標來的土地，當然以實現其個人利益爲唯一的考量，高價標售的土地使用往往增加公共設施的負荷。因此，公地的處理在我國更應該審慎，將來我國都市如果要進一步提升其國際地位，充實公共設施，引進新的機能，提高生活環境品質，則需要大量公有土地的投入，尤其是大面積公有土地的妥善利用，更是關鍵。

國土被佔用違反社會公義

值得再提的是國土被佔用的問題，去年國有財產局處理被佔用的土地之戶數高達284,000戶之多，而收取約5.8億元的使用補償金，平均每戶僅2,000元。我國佔用國土的情況極爲普遍，佔用國土不但沒事，反而可以要求廉價讓售，或者低價放領，或者象徵性收取使用補償金。如果政府要收回則需付出高額的搬遷費，或者是地上物的補償費，這是違反社會公義的惡習，不是現代化國家應有的現象。此外大都市內仍有大批破舊的公有公用財產，包括老宿舍、營區、辦公廳舍等，形成都市發展的重大障礙。這些土地應有一套新的法令及作法予以解決，這正是財政部應積極辦理的事情。另外我國仍有龐大的國營事業土地，由於缺乏妥善的管理制度，目前正因種種因素而被蠶食中，這些土地都是我們這一代，或者子子孫孫都需要好好運用的資源，如果以新政府的作爲，不必多久都將變賣殆盡。當然土地仍在，但以台灣土地炒作嚴重，以及公權力不彰的情形來看，我們終究是要付出更大的代價來彌補的。

陳水扁總統提出綠色矽島的觀念，強調永續的新環境，的確是大家所期盼，政府應研擬具體有效的措施，來達成這個美麗的願景。但是在公有土地政策方面，只看到加速處分國有土地增加財政收入的作爲，與永續發展的原則是互相違背的。今天我們的環境需要釋出更多的公有土地作爲生態保育用地、公園綠地，或者都市更新之用，政府所擁有的，能直接帶動發展的公地已不多，如果再將之變賣，則永續的新環境豈不成爲海市蜃樓。

重建暫行條例修正
降低更新門檻

立法院於八十九年十一月修正通過九二一震災重建暫行條例部分條文。修正項目與都市更新重建有關者包括：都市更新門檻、公寓大廈表決門檻均降低；更新所有權人計算基礎調整；更新建築高度放寬；協議合建更新租稅減免；不同意重建之房地受讓人視同災民貸款得給予補助；獎勵鋼骨構造融資等。以下簡述本次修正之重要項目：

降低更新門檻

其中最重要的修正項目乃是第十七條有關都市更新之門檻向下修正：「更新單元內土地及合法建築物所有權人之人數均超過二分之一，並其所有土地面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意時，得逕行擬定都市更新事業計畫，免先擬具事業概要申請核准，不受都市更新條例第十條及第二十二條規定之限制。」這使得必須以都市更新方式重建的社區，整合地主之困難度可以大幅降低。

修正條文並增訂十七之一，讓公寓大廈管理委員會在進行修繕補強時亦可比照此一降低之門檻：「公寓大廈因震災毀損而辦理原地重建或修繕補強者，得經區分所有權人二分之一以上及其區分所有權應有部分合計二分之一以上之出席，召開區分所有權人會議，...重建或修繕補強之決議，應經全體區分所有權人及其區分所有權應有部分合計均超過二分之一同意爲之。」

部分毀損計算基準調整

此外，也考慮到有些社區內有數棟房屋共有土地，部分受損，部分完好，全部社區整合意見相當困難。因此條文修正增訂17條之2：「...得在不變更其他幢建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以受損各該幢建築物區分所有權人之人數、區分所有權及其基地所有權應有部分爲計算基礎...」。

依本條文則申請都市更新事業計畫之同意門檻時，只要計算受損大樓的區分所有權人人數及面積就可以，而不必計算未受損大樓之所有權人數及面積。不過重建之後的新大樓面積必須與受損前一致(不能增加面積或減少面積)，否則就會影響未參與都市更新住戶的區分所有面積大小。

建築高度放寬

對於以更新方式重建建築高度的放寬，修正條文中也有明文規定，除了飛航管制外，不受建築及相關法令之限制。

在部分面前道路較狹窄地區，如果沒有此項建築高度放寬之法令，則獎勵之容積不可能用完，也不可能提供較多的開放空間縮小建蔽率改善都市地面空間品質。

（基金會研展部主任 丁致成）

其他重建暫行條例修正內容請見本基金會會網站www.ur.org.tw。

市港合一政策與
基隆市環港核心商業區都市更新

「小三通」已正式開航，兩岸正式「三通」勢在必行，繼以兩岸即將加入WTO，許多大陸及外資企業均計畫在台灣設立分支機構或營運據點，據日前報載大中華資產管理公司將透過與台灣建設公司合作的方式，在台中港區附近興建商務辦公中心供中資機構租用；台灣的商港也將有新的開發契機，連帶地不動產開發也將漸露曙光。

新的機會與準備

順應經濟全球化趨勢下，全球各城市無不亟思調整經濟政策、提出優惠投資條件、改善基礎設施，以吸引跨國企業設立區域之營運中心，城市將是未來競爭的主體。陳總統亦曾於89年提出發展基隆市爲首都外港之芻議，因此環港核心商業區的更新，非僅有助於實現國際港灣城市的願景，更可結合台北首都政治資源，因應兩岸三通後的政策發展需要。

目前本基金會已於89年11月完成「環港核心商業區都市更新」案期中報告，並向經建會簡報再發展的構想，發展國際港灣城市、創造市民水岸生活的願景，獲致經建會擬列入國家重大經建計畫的大力支持。市長亦多次向陳總統爭取支持本案，且積極推動東岸廣場、和平島污水處理廠、捷運延伸線等相關重大工程，並已於2月10日向行政院經建會中美經濟社會發展基金申請補助，確保後續推動工作經費無虞，本基金會亦將於90年5日完成更新計畫進行後續必要之審議程序，傾力協助市府多管齊下推動本案。

基隆市環港核心商業區構想3D模擬圖

市港合一的新契機

去年底，行政院衡酌各先進國家商港管理體制改革潮流，配合商港所在地地方政府的建設，落實「市港合一」之政策，擬定「港務局設置及監督管理條例」草案，規劃將港務局改組爲具有獨立自主之「公法人」，負責商港區域內土地及港埠設施之規劃、建設、經營、管理及安全等事項，以組織精簡與人事自主、財政自主、企業化管理，來提昇商港之管理經營效率與競爭力。

基隆內港空間是環港核心商業區更新的主體，在「市港合一」政策下的組織架構，市府將擁有相當的主導權，對於推動城市的改造無異增添一大利器。是以，就基隆市而言，「市港合一」政策將產生下述重要的效果。

1.城市與港灣空間的合一，健全都市空間機能，去除土地使用不經濟的現象。

2.城市與港埠管理單位的合一，落實地方自治的精神。

3.追求港市發展共同利益最大化，使得港灣開發的外部效果內部化。

4.城市與港埠發展利益的合一，消弭本位主義的根源。

5.決策體制的自主化，免除議會干預，去除政治分贓的惡習。

6.港埠經營自負盈虧的制度，引導創造企業化的運作效率。

推動後續更新工作的關鍵作為

港灣城市更新的成功，包括東京橫濱灣的更新、倫敦碼頭區的更新等，往往使所在城市的經濟與市民生活品質獲得重生，包括就業機會增加、刺激周邊關聯產業的復甦，創造之外部效益均非常顯著。尤其基隆市失業率高居全國之冠，創造就業機會對於整體社會、以及經濟層面的影響，將產生結構性的轉變，是基隆市經濟重生的不二途徑。

是以，中央與地方政府應把握此一契機，以本案作爲內港發展計畫，納入重大經建計畫，提供必要的財源以確保計畫的執行，並避免受政治力的干擾而時有變革。再者，新的管理機制須配套有力的開發機制，徒有管理機制而無處理複雜開發問題的執行機制，仍不足以推動，須積極籌設專責開發機構，以政府公權力提供必要的行政支援，降低投資風險，基隆市成爲台灣的「巴爾的摩」，指日可待。

（基金會規劃師 王福裕）

2000年 不動產證券化研討會

由政治大學商學院、信義不動產研究發展中心主辦、信義房屋協辦的「2000年不動產證券化研討會」於89年12月16日假政大商學院舉行。會中除邀請經建會副主委張景森就台灣推動不動產證券化的做法、美國Fannie Mae公司的Ms. Jennifer Stockett就美國抵押擔保債券市場進行專題演講外，並邀請多位專家發表相關論文。本基金會張董事長隆盛亦受邀擔任不動產證券化專家論壇之引言主持人。

研討會中，除經建會張副主委表示將儘速配套不動產證券化、房地產抵押權等相關法令送交行政院及立法院審查外，各與會專家一致表示樂見台灣推展不動產證券化，並期待先建立不動產抵押貸款證券化機制及落實信託業務以茲帶動，而都市更新投資信託之機制也可適加檢討，朝強化流通性之方向改進。

(明和)

歡迎參加 921都市更新重建 綜合座談會

本基金會與財團法人九二一震災重建基金會合辦之都市更新重建綜合座談會，預訂於二月二十三日下午二時，利用南投市政府四樓大禮堂（南投市玉井街五號），舉行第三次的綜合座談會。會中將邀請南投縣政府說明災後重建推動現況，並請台中縣霧峰鄉太子吉第社區的住戶分享社區推動重建的經驗。

本座談會爲有效解決各社區之更新重建問題，特邀請相關單位列席，於座談會中回答相關問題，欲申請案例診斷之社區，請填寫「社區案例診斷申請表」，並檢具相關文件郵寄或傳眞至本基金會。

這樣的重建綜合座談會將在每個月舉行一次，預定三月份的座談會將在十六日舉行，至於詳細的內容與說明，將刊登在本基會或九二一基金會的網站，其網站如下：

都市更新研究發展基金會：www.ur.org.tw

九二一震災重建基金會：www.921fund.org.tw

本會丁致成主任 榮任第二屆台北縣都市更新審議委員

台北縣政府自88年底成立住宅及城鄉發展局後，便積極投入推動都市更新相關業務，爲協助行政單位順利推動都市更新作業，更進一步成立都市更新審議委員會。今年本基金會丁致成主任接受縣政府邀請，榮任本屆第二屆台北縣都市更新審議委員，目前正參與台北縣有關都市更新地區、單元劃定準則及容積獎勵核算標準（草案）的擬定。

本基金會於相關都市更新法令、更新（綱要）計畫等的研究規劃有豐富經驗，且目前亦有多件都市更新事業暨權利變換計畫正送審或規劃中，對於台北縣政府不論是在都市更新政策或是更新案的審核上，皆可提供充足的協助與適切的建議。

（克全）

921都市更新重建綜合座談會 社區案例診斷申請表 （本表請放大使用）

受災社區名稱	
戶　數	戶
地址或座落位置	
受損情形	全　倒　　戶　半　倒　　戶
專業輔導	
團隊名稱	
重建方式：	□都市更新 □其他（請說明）：
辦理情形：	
問題說明：	
檢具文件：	□ 受災社區位置圖及範圍圖 □ 其他（請詳列）：
填表人： 聯絡電話：	

展現 港都新風貌

玉竹街地區、鼓鹽水岸地區優先實施都市更新計畫

高雄市政府延續都市更新綱要計畫，經選定玉竹街地區及鼓鹽水岸地區，做爲二處優先實施都市更新計畫地區，並由本會進行該區都市更新計畫之研擬，並預期於三個月內完成。屆今，基金會及工作團隊已提出地區發展課題、發展定位與構想，後續作業將著重於環境改善方案及建議推動機制。以下即簡述二處地區整體發展構想。

玉竹街地區

地區背景

1.面積與範圍：本區即玉竹商圈(大統百貨商圈)地區。計畫面積7.15公頃。範圍東以林森一路與文橫一路爲界，北界爲民生一路，西以中山一路爲界，南側至五福二路。

2.再發展屬性：本更新地區主要配合捷運場站重大公共投資，進行商業市中心活力的復甦。

3.發展效益：除振興本商圈復甦，改善區內公共安全等效益外，在誘發中山體育場時序(假日市集)活動空間的轉化利用，銜接大立百貨商圈及大港埔商業活動帶的發展亦扮演關鍵的角色。

地區特性

1.發展沿革：玉竹街更新地區坐落於高雄新興區的西南隅，西側緊鄰開發較早的前金區，南側則由新崛江商圈與苓雅區相接，此區可謂大高雄的核心商業區。大統百貨曾是台灣地區最具規模的百貨公司，在60年代創造出高雄市當時最興盛繁榮的大統商圈，並逐漸躍昇爲高雄市的中心商圈。近年因大統百貨火災停業後，缺乏主力商業活動使得購物人潮逐漸散去，周邊零售商店亦因而面臨黑暗期。尤其在漢神商圈、三多商圈等新興商圈崛起之後，更加速大統商圈的沒落。

2.實質環境：本區屬早期發展地區，除周界爲十五米以上都市計畫道路外，區內道路爲六米以下巷道，爲住宅群落逐漸轉爲商業發展的類型。

街廊建築密度高，多屬磚造等建材，約有三分之二屬於廿年以上老舊建築，平均高度在2~3層樓，僅緊中山路有數棟較高層的建築。

都市計畫則爲商業區(內街廊基地爲特商區)，住商混雜仍屬普遍。

地區發展潛力與限制

潛力：

1.本區位於捷運場站與中央公園(原中山公園)重大建設周邊地區；2.更新區內有小規模公有地可茲利用(地上建物窳陋，尚有現住戶)；3.既有商圈仍具活力，與南側新崛江購物區可併聯發展；4.商圈商業協會新進成立，有助推動更新計畫。

限制：

1.大統百貨大樓災後處置方式久未定案，無法發揮商機帶動效果；2.捷運動工期之負面衝擊，加深商圈競爭壓力；3.停車不便，卸貨空間缺乏規劃；4.人車爭道，行人購物環境安全便適性不足。

更新構想

1.定位本區之商業發展主要爲特色商店街區，以年輕人爲消費主要客層，並適量引入戶外活動空間，使其與南北之新崛江商場及南華市場商業行爲不同。

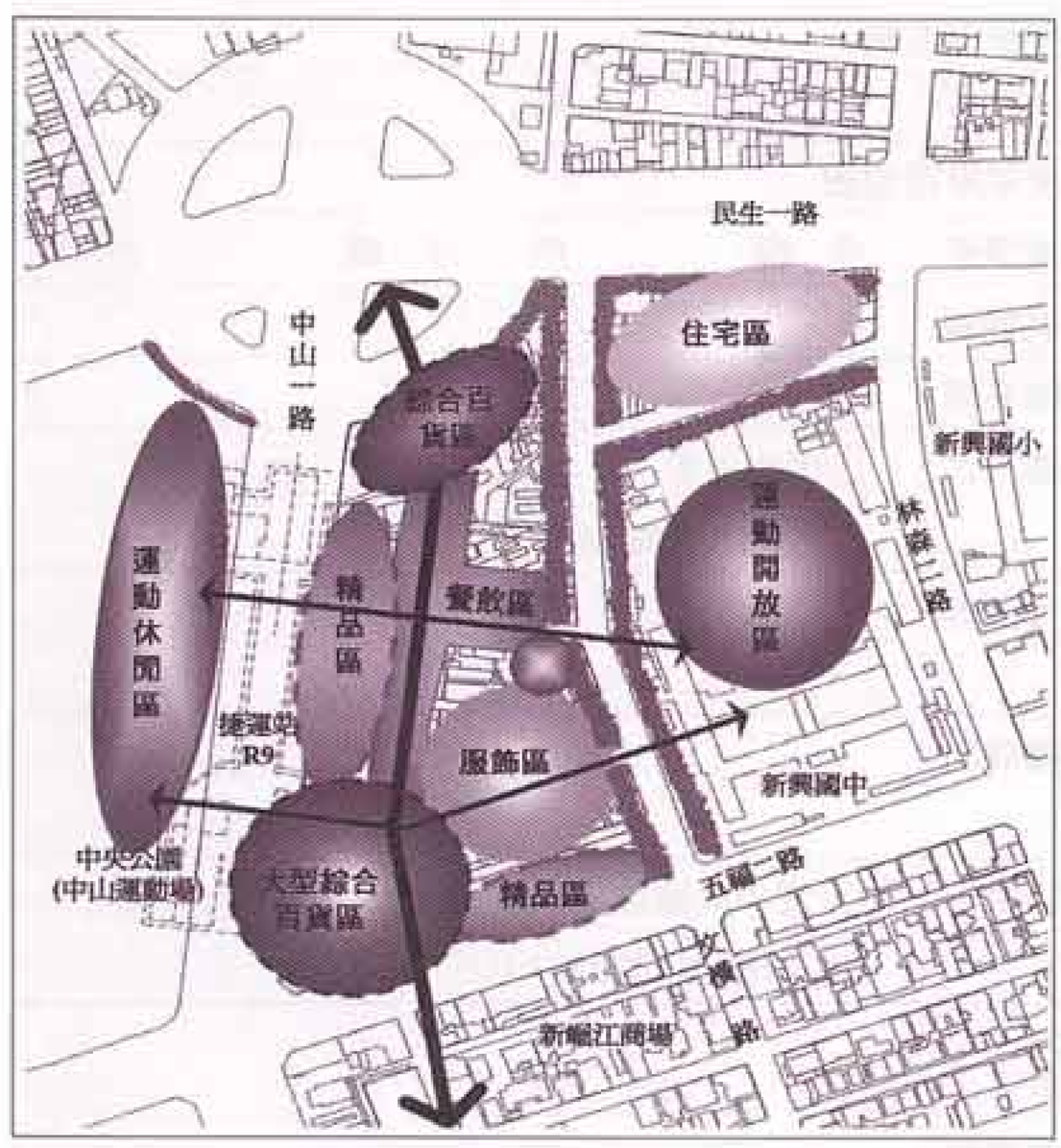
2.變更部份都市計畫道路，健全區內之車行動線；建構本區合理之交通系統，以利商業行爲之發展，並於災害發生時提供有效之緊急逃生通道。

3.配合防災系統之建立，重整道路系統，開闢必要之公共設施，促進本地區商業地帶之環境改善。

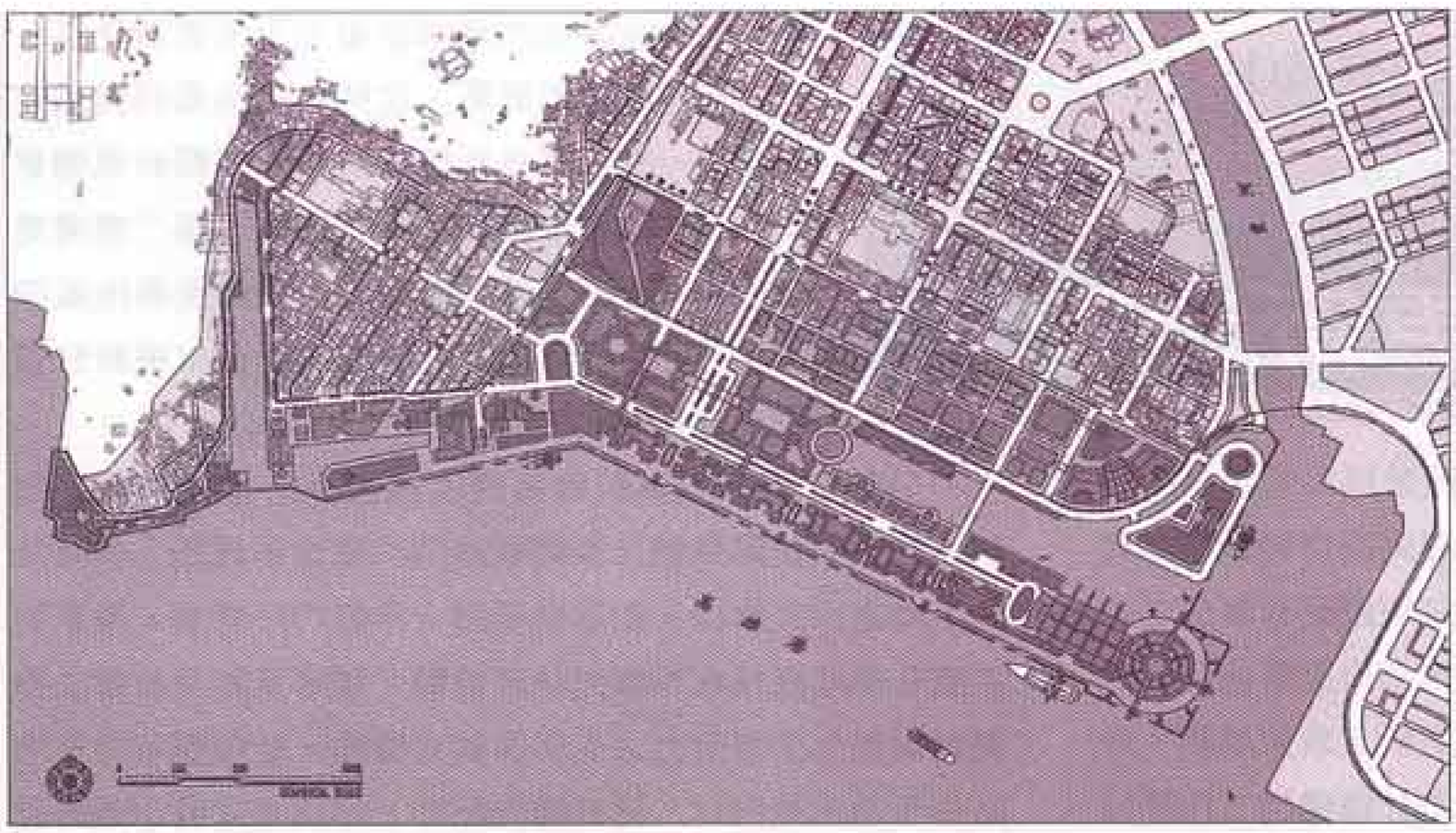
4.利用文橫路與玉竹街交口處之公有地開闢停車場，促使商業區之停車便利。

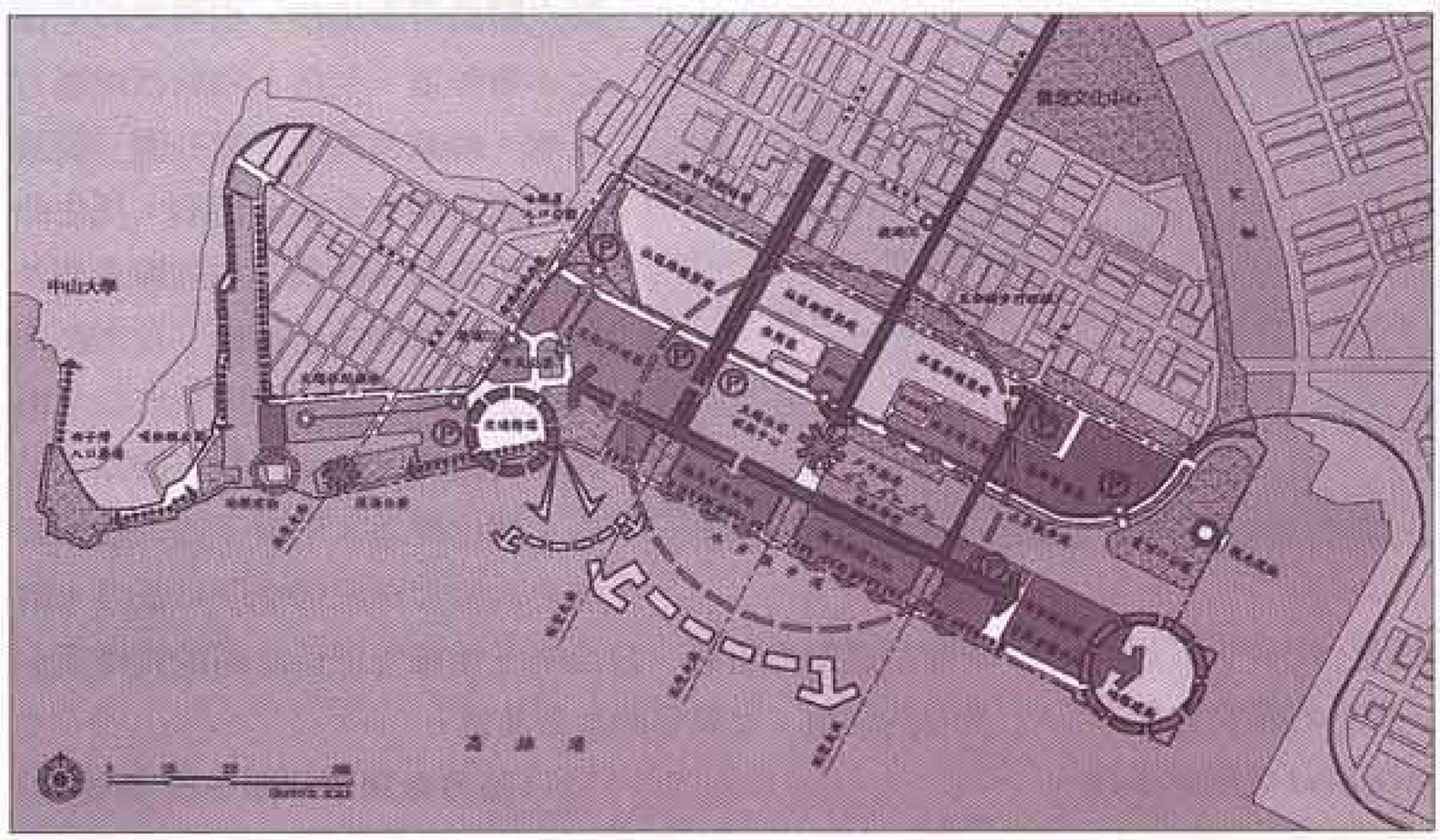
5.塑造重要都市節點空間，建構場所特色及精神。

6.引入中央公園之體育活動，形成商圈特色。



玉竹街地區





鼓鹽水岸地區

鼓鹽水岸地區

地區背景

1.面積與範圍：本區即水岸臨港地區，約爲第一港口沿哨船頭至愛河河口地區。計畫面積111.49公頃。範圍東側以第三船渠爲界，北以公園二路爲界，西側沿鼓山一路、濱海一、二路、哨船街，南側則至水岸邊。

2.再發展屬性：以水岸空間之再利用爲再發展的主要屬性，並配合重大投資計畫推動舊市中心區的復甦。

3.更新效益：鼓鹽水岸之再發展是海洋首都具體化的成果，亦爲高雄市塑造親水空間的契機，具有實施都市更新計畫的指標價值。

未來更新作業可延續新建設改善之鼓山哈瑪星、哨船頭地區，港務局構思之鹽埕商港與蓬萊商港再發展地區、多功能經貿園區之特文區、台糖公司推動之商埠商業區、工商展覽館及音樂廳、以至愛河水岸等規劃或建設成果加以整合，藉由都市設計、整體計畫等誘導發展方式，逐步展現高雄港都都市風格。

環境特性說明

1.發展沿革：本區範圍廣闊，可概分鼓山哈瑪星水岸、鹽埕水岸兩大地區。哈瑪星地區在二〇～四〇年代時，爲物資水陸運輸、遠洋漁業及報關業者之集散重地，發展歷史久遠(另參考經建會委託之哈瑪星哨船頭地區都市更新推動計畫案研究計畫)；鹽埕水岸區則因港埠興建與棧業務，使得且有民間重大投資計畫，並經市府首長、民衆與專業團體、以及住宅建設計畫文獻建議應進行更新。

2.實質環境：本區屬早期發展地區，區內南側面臨港埠，除七賢路、公園路較寬外，區內道路爲八米以下道路，爲住宅群落爲主、路線型商業的類型。

街廓建築密度高，多屬磚造等建材，約有三分之二屬於廿年以上老舊建築，平均高度在五層樓以下。受鐵路機廠分隔，本計畫區可概分哈瑪星水岸及鹽埕水岸二地理分區。

哈瑪星水岸地區以至鐵路機廠鄰近社區以住宅使用爲主；鹽埕水岸地區除水線仍屬港務局管轄之散雜貨碼頭使用，並有觀光碼頭、倉庫區等富多樣化的水岸資源。臨港街廓主要爲住宅，部份爲倉庫(銀行薄冊)及物資集散(啤酒)等使用，位於公園路側沿路則爲馬達輪軸等五金業，都市活動差異性較雜。

更新構想

1.本區定位爲市民休閒水岸、交通轉運中心及低強度住商社區。

2.更新構想首重水岸資源之再利用，讓鼓鹽都市活動得以延伸發展至水岸，並藉由水岸區之更新，進一步賦與全區更新之契機。

3.基本架構乃以鐵路機廠用地爲「樞紐」，以船渠爲「軸」。將鐵路機廠定位爲主要之交通轉運及社區文化行政中心，第一船渠爲休閒漁港，第二船渠將發展爲主題休閒區，第三船渠則更新爲多功能之區域性觀光港口。

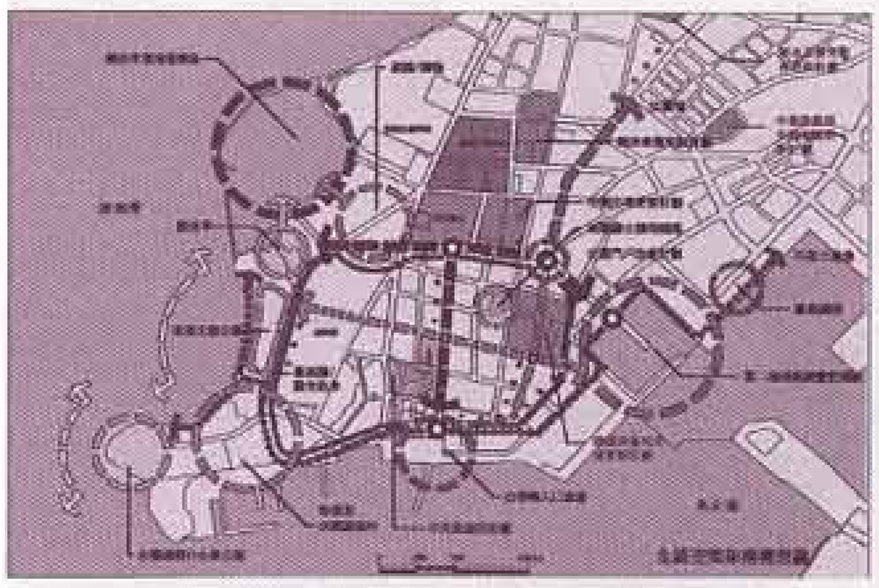
4.休閒空間賦予較多文化意涵，將哈瑪星濱線、鐵路機廠、鹽埕河口觀鷺等人文景觀特色融入整體規劃與都市設計。

(基金會規劃部副主任 謝明和)

加強歷史人文資源記憶空間、提供優質公共服務設施
澎湖馬公更新起跑

基金會於89年9月與宇城公司及願景建築師事務所合作，接受澎湖縣政府「馬公市都市計畫區都市更新地區範圍劃定案暨建立縣府實施都市更新機制規劃研究案」之委託，進行馬公市全市性調查評估，劃定都市更新地區，研擬都市更新綱要計畫，提出未來推動更新之政策規劃，並針對優先示範更新地區，提出都市更新計畫構想，作爲推動之依據。本案已於90年1月9日舉辦期中簡報，並計於2月14日舉辦說明會，聽取民衆意見，爲後續規劃參考，全案預計90年3月完成。

本案經篩選評估後，提出十個更新地區，包括：以再創觀光據點帶動產業復甦的觀音亭更新地區、以水岸更新爲主題的第二漁港更新地區、老舊眷村遷移後原址再利用的新復里更新地區、以整建維護帶動地區性商業中心再生的中興街更新地區、配合小三通政策與入口門戶塑造的馬公港更新地區、配合古蹟文化保存與再發展的中央街更新地區、市場遷移後原址規劃爲澎湖產業再發展腹地的建國及重光市場更新地區、及三處老舊住宅更新，包括中華路郵局南側更新地區、澎水警光新村更新地區及縣府東側更新地區。並選定觀音亭更新地區、第二漁港更新地區、新復里更新地區及中興街更新地區四個優先更新地區，作爲後續研擬都市更新計畫構想，作爲縣府推動更新之示範地區。



另針對馬公市更新地區提出整體更新策略構想，包括：強化中正路南端台華輪水路門戶及重新規劃光復路及民生路之六叉路口，塑造機場進入市區門戶意象。重新規劃觀音亭地區爲水岸觀光休閒據點，策略更新現有第二漁港爲具夜生活吸引力之生活與觀光據點，並規劃新復里地區爲多功能渡假村，提昇觀光配套，作爲未來舊市區再發展之關鍵帶動地位。相關更新地區之串聯計畫，包括：釋放西岸軍方用地，規劃爲海濱休憩公園，銜接金龍頭及觀音亭觀光活動；民生路及中正路造街計劃，加強觀音亭及第二漁港東西向之聯結，及市區南北向之聯繫；並規劃環狀社區及觀光街車路線，串聯各觀光據點。另外，藉由標示、引導手法加強珍貴歷史人文資源記憶空間可及性。同時藉由更新與重建，以公有土地優先提供社區居民優質公共服務設施，提昇居民生活品質。

（基金會規劃部副主任 陳俊潔）

都市更新研究發展基金會 2000年11月-2001年2月 工作日誌

11月

3日 丁主任應營建署主辦之都市計畫講習會於台灣大學演講都市更新

14日 經建會都市開發次類別審查會議邀丁主任擔任委員

台大地理系邀丁主任演講都市更新

15日 參加高雄市政府都市發展處舉行都市更新自治條例討論會議

21日 本基金會舉行第一屆第八次董事會

丁主任應台南市政府邀請演講

22日 參加高雄市政府都市發展處舉行都市更新自治條例討論會議

23日 陳主任應邀台灣營建研究院演講都市更新

24日 與九二一基金會合辦十一月份都市更新重建座談會於台中縣政府舉行

25日 輔導霧峰太子吉第社區舉辦事業計畫暨權利變換計畫公聽會

27日 基隆環港商圈都市更新案舉行期中簡報

東勢鎮名流藝術世家都市更新事業計畫暨權利變換計畫正式送台中縣政府申請核准

29-30日 澎湖馬公更新案針對縣府局處首長訪談

12月

4日 丁主任應邀營建署主辦之都市計畫講習會於鑾丁演講都市更新

2日 參加高雄市政府都市發展處舉行都市更新自治條例討論會議

4日 東勢東安里二戶不願配合更新，台中縣政府舉行協調會

5日 基隆環港更新案向經建會副主委張景森簡報

6日 霧峰太子及第舉行理監事會，本會派員參加並解釋權利變換及估價內容

7日 高雄市政府都市發展處舉行都市更新自治條例座談會

8日 東勢東安里都市更新不願配合戶第二次協調會

12日 高雄都市更新計畫舉行社區說明會

13日 前經建會副主委都市計畫界前輩張祖瑨先生來訪本基金會

14-15日 與九二一基金會共同舉辦災後都市更新重建第三梯次講習

27日 參加高雄市政府舉行都市更新自治條例研擬座談會

29日 丁主任參加行政院重建委員會舉辦震災重建座談會

東勢名流藝術世家社區災後重建貸款協調會於東勢鎮公所舉行

1月

5日 與新店新安里住戶會面洽談更新

基隆環港都市更新案舉行專家學者座談會

8日 與災盟幹部會商協助災民重建事宜

9日 澎湖馬公更新案舉行期中簡報

11日 與高雄市建投公會及建築師公會座談都市更新自治條例內容

本基金會舉行尾牙晚宴

12日 與九二一基金會於台北合辦都市更新重建座談

18日 太子吉第社區都市更新事業計畫暨權利變換計畫正式送台中縣政府申請核准

20日 協助太子吉第社區與太子建設商議委建及委拆合約會議

2月

1日 高雄都市更新計畫舉行期中第一階段技術報告簡報審查會

3日 與太子吉第社區會商後續推動事宜

6日 與九二一基金會謝執行長會商後續輔導社區方案

9日 台中縣政府都市更新審議委員會開會審議東勢名流藝術世家都市更新案修正通過

12日 高雄車站特定區研究規劃案協助境群公司向謝市長簡報

NEWS 重點新聞

台糖高雄港埠商業區”決降低門檻”再招標

佔地一萬七千餘坪的台港高雄港埠商業區，台糖決定降低投標門檻，押標金從一億元減爲五千萬元，將於十一月中旬再次公告甄選開發商。工商/1104

921重建經費 不得低於2000億

立法院院會11/10三讀通過九二一震災重建暫行條例修正案，爲保障災區重建工程之推動，修正案也明定重建經費總額不得少於二千億元。中時/1111/7版

迪化街申請再生安 抄襲一窩蜂

台北市都市設計審議委員會委員11/23在審議保安街一棟歷史建築申請仿古大樓興建時，委員丘如華、胡寶林要求都市發展局儘速研擬一套再生方案，避免仿古立面抄來抄去，將讓歷史建物再生出現毫無特色情形。中時/1124/17版

重建東星 七點共識

台北市政府昨11/23召開「東星大樓後續重建事宜」會議，受災戶和市府達成七點共識，包括市府將持續協助受災戶訴訟、下月邀受災戶討論重建事宜、12/06由都市發展委員會就原地重建、以地易地、徵收等各種重建方式向受災戶說明等。中時/1124/18版

五大策略 振興景氣

台北市政府昨（十六）日通過「北市振興景氣方案」，提出加速興辦公共工程、釋出市府資源，增加民間投資機會、倡導民衆正當消費、協助企業取得資金改善投資環境，提高投資誘因五大策略，並明列七十四項執行項目。中時/1127

高雄捷運公司與市政府簽訂草約

高雄捷運紅橋線BOT案草約簽訂，12/30由高雄市長謝長廷及高雄捷運籌備處總召集人王鍾渝完成簽署，明年01/15前將簽正式合約，但前提是高雄捷運公司必須成立，甄選委員會並要求，正式簽約時，機電核心股東成員必須包括西門子公司。工商/1201

重建暫行條例子法 春節前修訂發布

「九二一震災重建暫行條例」部分條文修正通過後，有廿三項攸關災區重建推動執行的相關子法，有待訂定或修正，行政院重建委員會工作會報昨天決議，各部會應於農曆春節前完成各項子法訂頒與發布，以利災後重建及早取得執行法源。聯合/1201

延平北路、社正街 規劃更新示範區

針對台北市社子島開發案，12/13選定延平北路、社正街東北側地區，做爲整個開發案更新示範地區，採取「高建蔽、低容積」方式，建構社子島新的開發模式。中時/1203

台北車站廣場 明春穿綠衣

配合台北車站特定專用區逐步開發，交八廣場及重慶北路口聯合開發基地等二處，公園處表示明年三、四月可完成，屆時整個車站週邊綠地面積高達四公頃餘，可呈現嶄新風貌。中時/1203

內湖五期重劃分回比率53%

台北市重劃大隊昨日指出，市府目前已達成共識，內湖五期重劃區的土地重劃全區平均分回比率爲百分之五十三，但預估仍需三年才能完成重劃程序。中時/1203/18版

兩港轉型 刻不容緩

基隆港在面臨貨源重疊壓力，當然短期有三通的利多消息，在港埠資源有限下，基隆港榮景可期，但長遠而言，基隆港有轉型之必要；在台北港分擔部分運務後，以基隆港距離台北都會區近，若能有捷運延伸到基隆港，再加上國際郵輪海上觀光，過去規劃發展成爲小香港計劃，指日可待。中時/1206

定位遊憩港 航商不苟同

新政府有意將基隆港定位在遊憩港，此構想引起航商反彈，航商認爲以基隆港天然良港條件，作爲純遊憩港實在是暴殄天物，兩岸即將面臨三通，基隆港在三通後，仍大有可爲。中時/1206

卡在古蹟 馬公建休憩廣場 落空

澎湖縣府觀光局五日表示，評估馬公港舊關稅大樓周邊土地，爲可供發展休憩廣場之理想場所，但所有權屬於海關關稅局，且該大樓已被列爲三級古蹟，將來業務需要時無法整建，目前爲配合離島建設條例，需於澎湖地區設置通關單位並規畫辦公房舍，該辦公周邊空地，仍需保留，以供使用。中時/1206

“建啤”都計案 今日公展

台北市建國啤酒廠經台北市都市發展局一年多規畫，將其定位在以啤酒爲主題，結合餐飲、娛樂、文化的全市性觀光文化園區，其中有二公頃餘面積做爲國中用地，整個都市計畫變更案今（十五）日起公開展覽一個月。中時/1215

震損集合住宅問題多獲准辦理更新比率偏低

九二一地震中判定全倒的集合住宅，住戶多，意見多且分歧，不但尚有近二十棟還未拆除，申請並獲准實施都市更新者也不到五分之一，目前已有三棟集合住宅動工實施都市更新，包括南投水稻之歌、台中大里遺見大樓及台中太平市自立新城。中時奇摩報/0108

北市發展局：投入37億 推動都市更新

台北市政府都市發展局長陳威仁11/10指出，爲推動都市更新，發展局在九十年度有卅七億四千萬元經費投入此工作，而在去年所擬定的「推動都市更新方案」，已有大部分完成，其中以大理街特定專用區、變更建成圓環爲傳統美食文化公園用地等案，爲主要建樹。中時/0111

高雄捷運動土 95年底全線通車

高雄捷運在千呼萬喚下，終於在十二日完成簽約動土典禮，預定於九十五年底完工啓用。中時/0113

台北機廠 枯木逢春

台鐵台北機廠因頗具特色，加上面積廣大，經與各界初步研商、規劃後，將朝古蹟保存區及策略型產業園區發展。中時/0114/17版

集合住宅重建 “錢”途在望

重建委員會昨01/15邀集銀行界及住戶協調，台中縣大里市一戶集合住宅將以「集體信保」及「未貸戶採限期連帶保証」等方式，突破就地重建的阻礙。中時/0116

張揆指示研議：921災區集合式住宅貸款 行庫概括承受

張俊雄裁示由中央銀行召集財政部、中小企業信保基金及民間行庫，在一個月內研究對災區集合式住宅重建貸款提供利息補貼，且研議是否可能將集合式住宅的舊貸款一併概括承受。中時/0209

鼓勵舊市區更新 營建署將推出放寬容積率等措施

爲了鼓勵舊市區加快更新腳步，內政部已原則同意祭出多項放寬容積率誘因，好讓舊市區的小基地、老舊建築及畸零地可以合併開發建築。民生/0211

尊重傳統的市場更新經驗

PIKE PLACE MARKET

西雅圖的派克地方市場

在都市發展歷程中，傳統的地方零售市場往往扮演著提供市中心民生需求的重要角色，當都市往郊區擴展，市中心未得在功能上隨之轉型再發展，昔日熙來攘往的人潮不再，商機潰散，傳統的地方零售市場亦有如褪色年華的老婦，風韻猶存但已盡失昔日的光彩。但因產權零碎、租賃契約的爭議、格局受限等原因，改建不易，成爲市中心非去之而不快的毒瘤，此現象中外皆然，亦爲市中心更新再發展的絆腳石與推動的關鍵。

西雅圖派克地方市場自1907年起用以來，一直爲附近農家販賣農產品的市集，1920至1930年代爲期全盛時期，二次世界大戰後，由於許多年輕人不願務農、西雅圖附近農地逐漸工業化，及連鎖超級市場崛起等因素影響，該市場逐步沒落。

拆除市場的更新計畫遭到否決

1963年Donald Monson提出市中心振興計畫，建議將該市場拆除重建爲現代化的「派克廣場(Pike Plaza)」，這各開發案包括辦公大樓、公寓、停車設施及規模縮小甚多的現代化市場。當市府準備向聯邦提案申請補助時，民衆提出保存該市場的呼聲，華盛頓大學建築系史坦布盧教授(Victor Steinbrueck)主導的「市場之友」(Friends of the Market)團體結合其他民間組織，推動將該市場的未來訴諸1971年11月的公民投票，投票結果73,369人贊成保存市場、53,264人反對該提案。該項投票結果同時確定了7英畝的地方市場保存區及22英畝得再發展重建區，另促使了市政府成立非營利的「保存及發展機構(Preservation and Development Authority, PDA)」擔負該市場的整建與管理的工作，市場的支持者則組織歷史保存委員會監督整建計畫的進行。

積極爭取聯邦補助

由於選民投票決定不得以市庫支付該市場的整建費用，市府只有另謀他策，創立「保存及發展機構」爲專責單位，成立10萬美元的基金，並以提供技術委託合約的方式，協助該機構解決財務來源的困境，同時向聯邦政府申請補助，成爲市府施政爭取華府補助的開端。市府爭取補助的策略是將該市場的整建切成20個子計畫，個別尋求補助。當聯邦的補助計畫改變時，市府亦能迅速應變另覓財源，在派克市場進行整建計畫的期間，聯邦政府拋棄了「都市更新」，但爲幫助各都市完成執行中的計畫，住宅及都市發展部則另行提供了特別緊急補助款，西雅圖不僅獲得都市更新的款項，隨後也得到緊急補助款。當1974年聯邦將都市更新併入「社區發展整體補助基金計畫(Community Development Block Grant Program, CDBG)，西雅圖仍維持來自聯邦的穩定補助財源。當波音公司關閉其飛機裝配生產線時，該市失業率高達20%，成爲聯邦優先補助的對象。另亦受惠於卡特政府的都市發展補助基金(Urban Development Action Grant, UDAG)。

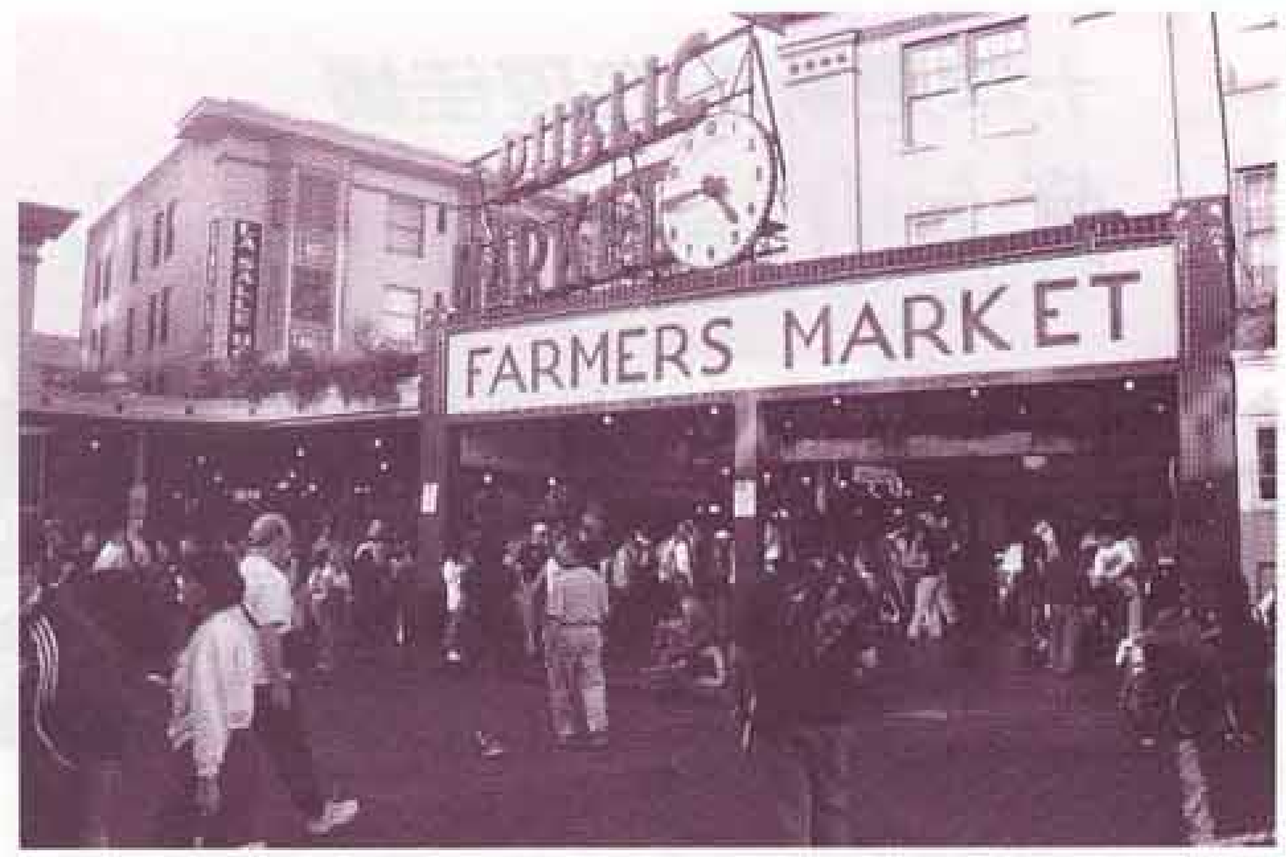
由於擅長爭取聯邦的補助款，且結合了早期聯邦預算補貼的結餘，該市共以4千萬美元的聯邦補助款投入派克市場的計畫中。而市府相對挹注的成本僅是該私有市場將建物產權移轉予保存及發展機構所經收的財產稅，及市府官員未計入聯邦補助款帳面的工時費用。另市府爲符合都市更新成本分攤的規定，再該市場亦編列配合工程的預算。

另爲擴大聯邦補助款的效用，保存及發展機構將補助款與私人貸款結合，以約1千萬美元指定歷史建物的聯邦補助款爲誘因，請當地銀行將建物保存納入融資，藉此吸

引承租戶、貸款人及聯邦政府。

建物整建 保留歷史風格

派克地方市場的建築物大多興建於1907年至1917年間，歷史悠久，稱的上是太平洋西北海岸相當具有歷史意義的市集，市府爲維護這些建物，避免被拆除及維持市場具有之特色，特別擬具維修之法規，規定建物材料有被換置的必要時，應採用與原材料同等級的材質。誠如負責該市場整建的建築師巴索立克所言：「這個計畫與其他建築工作截然不同的是，有如整理山上的草地，修復的好，完全察覺不出有新動過手腳。」



因此，派克地方市場的保存重建，非常重視結構的修復，同時改善瓦斯水電的管線配置，維持以往的建築型態，避免破壞原有的街道氣氛，市場的整建材料，牆壁是用木頭與灰泥修補，樓板只是用簡單的厚板或一般的鋪面材料，樓梯扶手不過採用普通的鐵管。店面的設計也相當平實，由於店家必須自行負擔店面的裝修費用，大部分皆盡量壓低裝潢成本，以簡單傳統的櫃檯與櫥窗來陳列商品。

尊重傳統的市場的經營管理

商場的管理維護標準也是可想而知，雖然歷史保存委員會有時會檢查店家的改裝計畫，但也不會強迫店家採用一致的招牌或店面設計，商品的陳設完全看店主個人之偏好，基本上擺設方式只不過隨便擺擺罷了，大多數賣農產品的攤位只是就地取材以木箱子陳列蔬菜水果。傳統市場忙碌而雜亂的特色在此充分表露無遺，蔬果魚肉就地拆箱處理，吆喝叫賣聲此起彼落，雖有點吵雜，但也提醒顧客這裡賣的絕對是未經刻意加工或包裝的新鮮食物。

保存及發展機構則利用建物的所有權，協助店家開店、保留傳統之零售業，保護在地的商家，同時對引入業種業別相當謹慎，避免類似店家之同質競爭。

整建之後 成果斐然

派克地方市場之再開幕爲相當成功的再出發，吸引大量的消費群，自從市場整建後，來客暴增2倍，平日大約爲2萬人次、週末假日增加爲4萬人次，消費人次不低於郊區的購物中心。雖然沒有資料顯示消費者的結構，但可確定的是大部分是中產階級與觀光客，商品的價格雖然沒有明顯地比超級市場低，但食物的品質卻好多。觀光人潮的大量湧入，但店家卻迭有怨言，因爲市場以魚肉蔬果銷售爲主，大部分觀光客只看而不買，尤其是夏季，市場上一半以上的人潮是觀光客。

儘管派克地方市場的店家都是小規模的經營，但由於租金與維護管理費相當低，仍能維持經營，在181個承租人中仍能保持每年平均4.3%營收的成長，略高於通貨膨脹率，去年的營收以海鮮及麵包店爲大宗，海鮮的營業額將近1000萬美元。

不過，提高銷售量並不是整建派克地方市場的主要目標，以市府與市民的觀點而言，以保存替代改頭換面的新建，爲都市既有的機能留下原有的記憶空間，也稱得上是一個相當成功的都市更新案例。但針對保護傳統市場與傳統產業而言，相較於舊金山著名的漁人碼頭，雖然同樣是觀光客雲集，但西雅圖人更能自豪的說，他們仍保有生意興隆的魚市場。

（基金會規劃部主任 陳松森）

美

十年更新心血現佳績

舊金山Yerba Buena Center再發展計畫

胡琮淨 （台北科技大學建築系 講師）

去年9月基金會舉辦了美西都市更新之旅，由本會張董事長帶領考察，並與舊金山都市更新機構副局長 Hellen Sause的解說下實地參觀，收穫豐碩，特將本案重要發展與讀者分享。

位於舊金山SoMA區(South of Market)的Yerba Buena Center再發展計畫，是舊金山近十年來相當重要的、也是最佳的一個都市更新開發案。該更新計畫的成功，完全一掃舊金山市場街（Market Street）以南地區長期經濟發展與環境品質一蹶不振的陰霾。該案在推動將近40年的奮戰過程中，對於社會、文化、教育、都市經濟、就業機會、發展、住宅、都市空間等議題的投注，公私部門的合作，如今終於開花結果。

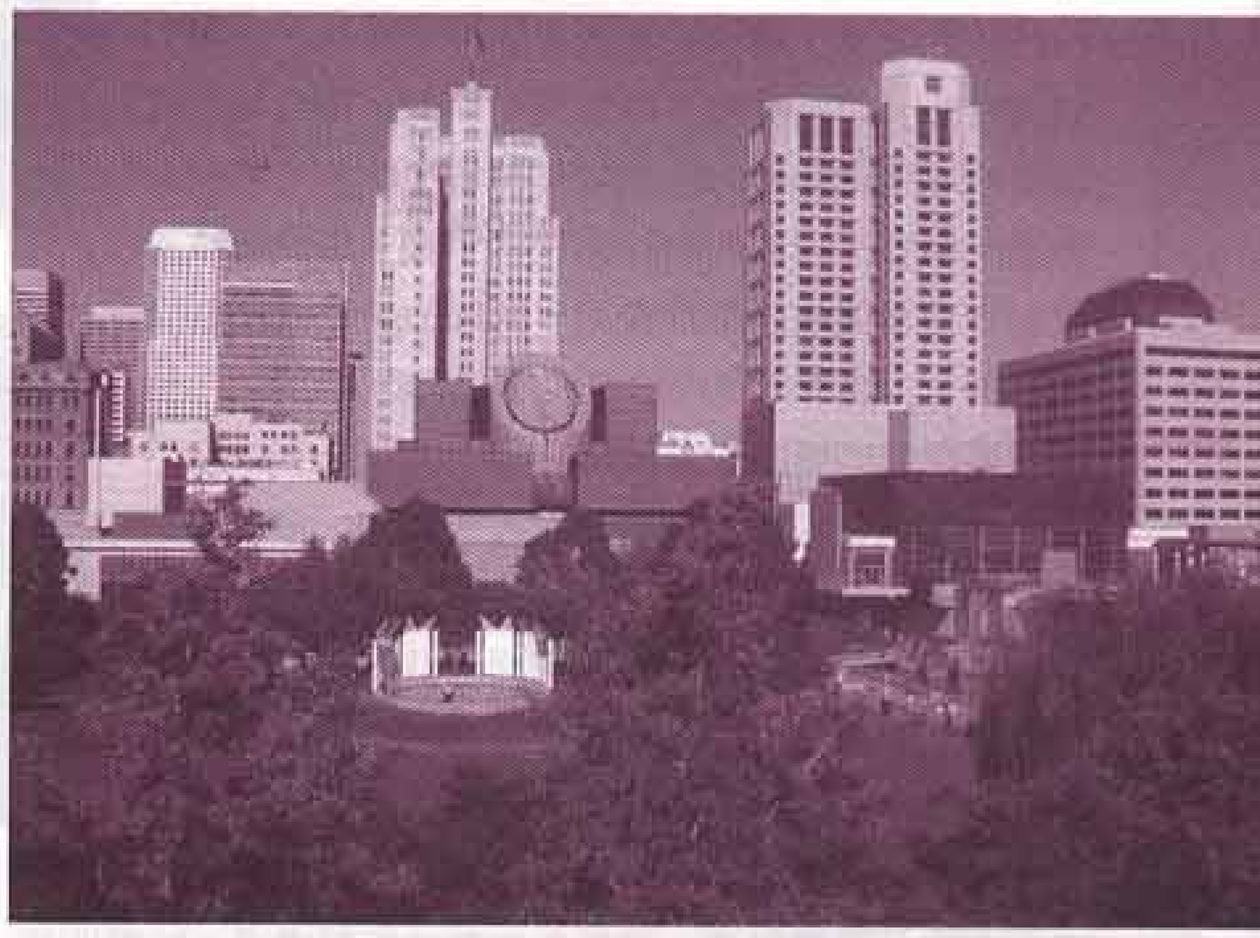
在本更新計畫展開前，舊金山市區之都市發展大致以市場街爲分野。市場街以北是主要的金融區、商業區核心，往北連接山上的高級住宅區。在舊金山人口中，"North of Market"代表中、上階級的生活街區，舊金山市中心主要的商業活動以市場街爲南界。

市場街以南是所謂的SoMA區(South of Market)，因靠近港邊，長久以來爲工業使用，多半是碼頭卸貨區、工廠、巴士總站調車廠等等，有許多的成衣工廠與鞋廠，屬於藍領勞工生活的活動圈。環境破敗，一直以來地區發展不佳，成爲金融區旁的環境毒瘤，環境安全與品質亦遭受威脅。

更新計畫推動過程

本案早在60年代即開始進行更新構想，1966年通過再開發計畫，再發展局以徵收方式取得計畫區土地。然而在1970年代，因市民並不完全認同計畫內容，提出訴訟官司纏訟數年，使該計畫在當時無法出售公債籌措財源，只得暫時作爲停車場使用，使該地區環境更加惡化。

其後，在新市長上任後，重新審視整個計畫內容。由於各方意見差距甚大，部份人士堅持應興建辦公大樓與會議中心，部份人士則堅稱大片綠地最符合市民所需。經多方考量，決定採用民衆參與的機制，在不斷進行公聽會、社區說明、市民互動的方式下，最後終於協調各方意見，在兼顧商業與社區文化權利的前提下，採取混合開發方式，並變更原計畫開始推動。時經二、三十年光景，目前該計畫已接近開發完成之階段。



耗資20億美元 30年開發的計畫

Yerba Buena Center再開發計畫(簡稱YBC)，佔地87英畝，整個開發案西北側從市場街(Market Street)向東南延伸至哈里遜街(Harrison Street)，東北從第二街向西南延伸至第四街爲止，一共跨越14個街廓。

耗資二十億美金的YBC計畫，整體開發構想以會展中心、兒童教育文化園區、藝術文化園區、商業開發以及社區住宅爲主軸。主要開發項目包括：大型公園、表演空間、藝廊、博物館、商場、辦公大樓、會展中心、旅館、兒童教育文化園區、兒童托育中心、住宅、社區大學、社區活動中心以及停車場；此外還包含古蹟保存計畫。其一爲保存舊金山最古老的教堂聖派翠克教堂（St. Patrick Church ,1872年）；其二爲保存1905年Willis Polk設計的傑

西瓦斯&電力分所(Jessie Gas & Electric power subatation)，並擴建改裝成爲猶太博物館。

YBG計畫簡述

整個 YBC計畫中，最大、最主要的計畫街區就是Yerba Buena 公園（Yerba Buena Gardens，簡稱YBG）。YBG是個複合性的文化、商業開發案，主要開發要項爲：Esplanade公園、Year Buena藝術中心、舊金山現代美術館、馬仕康尼會展中心(Moscone Center)、四座主要旅館、Sony-Metreon娛樂中心、馬丁路德．金恩紀念碑、舊金山現代美術館、當代藝術中心、Zeum藝術科技中心、各式各樣的表演空間、商業與文化設施以及住宅單元。

公園的主要規劃構想是使「公園立體化多目標使用」--商業與社區、文化發展並存，使YBG不僅是重要的會議、辦公場所，也是一個專爲舊金山青年學子設計的戶外活地點。其中與公園結合的會展中心，將大型會展空間地下化，在地面層（即是會議中心的屋頂上方）留出更多的空間作爲綠地、兒童／青少年文教設施及市民的娛樂空間。

公部門的重點投資與開發誘因

公部門的重點投資分述如下：市政府籌措財源建設規模龐大的地下會議中心（Moscone Center）；再發展局興建文化中心、兒童文化中心與花園；此外，由不同的公私部門合作，提供市民住宅平價住宅。

公部門在推動私人開發方面，使用的開發手段包括：低價租地（如：現代美術館的遷建計劃，是由市政府以一美元的代價提供土地，私部門投資8300萬美元興建）、設定地上權（如：Sony-Metreon）、或出售土地的方式。

住宅計畫與社會照顧

YBG的住宅計畫是許多部門共同努力的成果，包括：再發展局、市長辦公室社區發展室、市長辦公室住宅室，這幾個單位密切合作策劃，爲YBG發展出各式各樣的住宅

形態。其中包括針對低收入的老人與勞工提供的公寓，也有一般市價的高級公寓住宅，以及出租住宅。各類住宅的開發，也伴隨各種不同的公共補助方式，包括HUD、州政府及地方政府的補助計畫以及私人投資等。

在社會照顧方面，除前述住宅計畫中對老人、中、低收入戶的照顧外，本計畫設立之兒童托育中心，提供附近社區幼兒之托育及教育需求，此外舊金山市立學院城區部更是居民進修的社區學院。

提振地方經濟與就業機會

整個YBC計畫所帶來產業升級，提升了當地原有製造產業較下游的經濟層級，使當地轉變成爲金融／商業／文化區，商業開發的進駐，增加地區經濟的活絡，以馬仕康尼會展中心爲例，每年爲全市帶來65億美元的財源。其他商業開發帶來的消費、增加的歲收，爲當地居民造就不少商機與工作機會。

YBC維護管理方式

再發展局以出租土地地上權的租金，作爲維護公共設施品質之財源；私部門方面，計畫範圍內的業者以一個月集會一次的方式，協商維護管理事宜，並繳交維護管理經費；本區擁有獨立的維護資金。

此外，當地業者爲維護自身的權益，亦相當主動控制維護環境品質，並聯合起來阻止不利於地區發展之商業使用進駐該區。

計畫推廣與形象塑造

爲推廣本計畫，由公、私部門包括舊金山再發展局、商業法人、所有權人、居民團體、旅館業者，以及Yerba Buena公園內與周圍的市民組織與文化機構，共同組成Yerba Buena形象行銷聯盟(Yerba Buena Marketing Alliance)。該團體是一個非營利性的會員團體，其目標乃是宣傳Yerba Buena公園之正面、具凝聚力的意象，打出「舊金山最新、最令人興奮、最有發展之社區」的形象牌。

2001年日本都市更新之旅

本基金會爲促進國內公私部門參與都市更新，了解國外之推動都市更新經驗與作法,繼美西考察之後，本次將參觀與台灣風土人情相近之日本的都市更新案例，並與日本學術單位進行交流。

此次行程將由本基金會董事長張隆盛先生領團，拜會重要之都市更新推動機構及參觀相關案例。同時特地邀請日本學界重量級人物東京工業大學深海 隆恆教授協助安排參觀地點與拜會行程。

參訪重點包括：1.大規模住商混合地區的都市更新事業。2.小規模住商混合地區的都市更新事業。3.市港合一的都市更新事業。4.舊住宅地區的都市更新事業

參觀地點包括最新的住商混合地區更新事業案（晴海1丁目，代官山），市港合一的橫濱港21更新事業，惠比壽廣場案，舊市區的京島更新事業案。全程安排包括課程、座談與深度參觀，是一次深入瞭解日本開發經驗的最佳機會。

參與對象

1.各縣(市)政府都市更新推動相關人員

2.民間有意推動都市更新之開發者及顧問單位

考察內容

藉由8天的考察進行完整而迅速的旅日研習，由【課程】、【單位簡報】、【深度參觀】累積最新的日本都市更新的經驗與瞭解開發歷程。第一天讓團員對於日本開發的環境與法令有初步認識，同時每個參訪主題，也安排了重要開發單位的簡報，其中晴海一丁目與代官山地區更是最新的開發案，值得一看。

晴海一丁目/大規模住商混合地區的都市更新事業

晴海一丁目是位於東京都中央區的一塊舊填海地區，其住宅開發時間甚早，當時周遭環境多爲倉儲用地，而隨著東京日益成長擴張，東京都中央區政府爲了解決都內大規模住宅用地不足及都心空洞化的問題，在1984年起進行都市更新，計劃中，除了提供住宅、辦公大樓等空間之外，也設置了育樂廳等文藝設施，爲結合居住、工作、休閒之現代都市生活型態之再開發案，本案預計於2001年4月完成全部工事，是東京都臨海區域近年少見的開發案！

代官山地區更新事業/小規模住商混合地區

本地區的住宅，自建設以來，由於地段良好，爲一良質住宅。但因年久失修，在1984年起進行再開發規劃，本區由名建築師槙文彥所規劃之商業區及出租住宅，故非常受到矚目，在精心地規劃下，不但提升了代官山之形象，也爲低迷不振的日本不動產市場，亮出了成功的都市更新代表作！

惠比壽廣場案/小規模住商混合地區

惠比壽廣場開發案是東京都內繼新宿副都廳開發案之後，少數的大規模工業用地轉型的再開發案。而這個開發案最引人注視的則是相當注重環境評估的案子，所以在規劃初期則考量的大量人潮所需的動線及對周遭環境的影響，做了預先的考量，故完成之後，除了促進周邊地域繁榮之外，大量的人潮的流入，並未造成周邊環境惡化，成功創造地方繁榮及提高周邊生活品質。

天王洲案/小規模住商混合地區、親水空間

天王洲地區原是東京臨灣部的一塊以倉儲爲中心的用地，而此開發則是因爲東京與羽田空港連結的高架電車的通車，可以帶入大量的人潮，而由民間的三菱商事等公司提議開發此區的一部份。而此區的開發，則因其交通便利的利點，所以很快地吸引其他的地權者加入，促成整個區域的再開發事業。除此之外，在此開發案的一角，則設立了垃圾轉運站，由於環境協調、規劃良好，居民並未反彈，是一個兼顧了公共福祉的個案。

京島地區住宅及道路的更新事業/舊住宅地區的都市更新事業

京島區域位於東京都墨田區的舊市區，多爲木造住宅及小型工場，以都市防災觀點來看，有必要進行都市更新。本區因地權者眾多，且多高齡，推動不易，目前以道路的拓寬和逐戶改建方式長期進行。過程中居民的努力及透過造街運動的手法是值得參考。

橫濱"港未來21"案/市港合一的都市更新事業

本開發案的目的，結合橫濱車站區及關內、伊勢佐木町地區，成爲一個行政商務等機能具備的都市。在舊有的港口機能之外，也引進了國際會議場、美術館、遊樂場等大規模休閒設施、電動步道，MM21電車路線、遊客碼頭等重要交通設施，藉此增加國際交流能力，分擔東京都的首都機能。

4/1 (日) 台北－東京 抵日

4/2 (一) 東京

【課程】日本都市更新基礎課程／

都市更新的的歷程、法律規範與權利變換

4/3 (二) 東京

【簡報與參觀】小規模住商混合地區的都市更新事業／

東京都涉谷代官山地區都市更新事業，惠比壽廣場地區都市更新事業

4/4 (三) 東京

【參觀】舊住宅地區的都市更新事業／

天王洲親水住商混合案，東京都墨田區京島地區住宅及道路的更新事業

4/5 (四) 橫濱

【參觀】市港合一的都市更新事業／

神奈川縣橫濱市港21地區都市更新事業(Minoto21)

4/6 (五) 東京

【簡報與參觀】大規模住商混合地區的都市更新事業／

東京都晴海1丁目地區都市更新事業

4/7 (六) 東京

自由參觀

4/8 (日) 東京－台北 回台

＊行程會因拜會時間安排，略有更動，以行前說明會爲準

報名費用：＄52,000元（刷卡另加3%）

包含：介紹資料、經濟艙機票、兩人一房住宿、早餐、5個午餐、2個晚餐、交通、台北機場稅、200萬履約保險及3萬醫療險。不包含：簽證及護照手續費、晚餐、司機小費及台北到中正機場來回接送

繳費方式：

郵政劃撥/收款戶名：財團法人都市更新研究發展基金會

郵撥帳號：19289240

報名截止：

民國90年3月2日

詳情請洽本基金會：

許伊靜小姐 (02)2536-5958 ex124