都市更新

簡訊 2001/05 第十一期

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(美)字第14089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：洪尊德
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@ur.org.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，採網頁發行，歡迎索取。

重點新聞

台北市都市更新自治條例通過

都市更新條例及相關子法於民國88年5月完成立法後，台北市配合進行實施多年的「台北市都市更新實施辦法」的修正，於89年5月23日第一〇六三次市政會議通過，並於89年底台北市議會第八屆第十三次臨時大會通過一讀，於90年3月29日同屆第十八次臨時大會第四次會議三讀通過「台北市都市更新自治條例」，台北市的更新正式邁入回歸都市更新條例的新紀元。

自治條例的主要內容包括修訂都市更新單元基準：完整計畫街廓者、面積二千平方公尺者、面臨二條以上計畫道路且面積大於街廓四分之一並在一千平方公尺者、扣除已建築完成確無法合併且面積在一千平方公尺並一次更新完成者、及特殊原因得有都市計畫特別規定者。同時訂定政府主動劃定更新地區外，自行申請劃定更新單元應以一個完整街廓爲原則，並於更新事業概要中載明依建築物及地區環境評估表中指標之評估結果。

修訂都市更新建築容積獎勵項目及評定基準，包括：原建築容積高於法定容積部份。更新後低於當地居住樓地板面積之獎勵(更新後低於當地居住樓地板面積人數乘上當地居住水準與更新前分配面積平均值差額)。更新地區公告後三年內申請者，給予法定容積5%獎勵。考量地區環境的獎勵，包括捐贈之公益設施建築成本、計畫道路開闢成本、增進都市景觀美化所需經費(認養設施、改善鋪面及公共藝術等)。更新單元規劃設計獎勵，包括：富有地方特色設計獎勵6%以內、設置200平方公尺以上開放空間廣場，依增設面積核計(住宅區不適用)、依留設沿街面二公尺以上人行步道之面積獎勵、保存具紀念性或藝術價值建物之樓地板面積與維修所需經費獎勵、更新規模一個完整街廓或5000平方公尺以上者，給予法定容積5%獎勵。舊違建(民國七十七年八月一日前興建完成)之安置獎勵，以法定容積20%爲限。但前三項與第六項獎勵之和不得大於全部獎勵之一半，另依其他法令申請之容積獎勵，應納入更新事業計畫中，計畫所核定之容積獎勵爲建造執照申請時之最大允建容積，並得放寬高度限制。

增訂整建住宅(整宅)更新之實施規定，包括得由市政府擔任實施者、得申請住宅貸款利息補貼、初期規劃費得由更新會申請是政府補助等。及既成道路廢巷，得併更新事業計畫送更新委員會審議後廢止等。

詳細條文參見基金會網站www.ur.org.tw

（基金會規劃部副主任 陳俊潔）

921基金會推出築巢專案系列七

臨門方案

921震災中超過百棟的大樓倒塌，
爲了化解大樓重建的一連串難題，
都市更新研究發展基金會協助
九二一震災基金會計89年9月推出的
「築巢專案之協助受災集合式住宅（社區）
辦理更新重建方案」，
有效協助大樓受災戶啓動更新重建的程序後，
再推出「臨門方案」價購不願或不能參與重建而
影響重建時程的產權，讓重建戶能夠重建家園。

九二一震災重建基金會於89年9月6日推出「築巢專案」作爲投入災後重建之主軸，透過其中之「協助受災集合式住宅（社區）辦理更新重建方案」，由本基金會協助舉辦多次的更新重建講習及方案研擬，而毀損之集合式住宅（社區）也相繼投入更新重建行列，截至民國90年4月上旬爲止，已有五十三處的集合式住宅（社區）申請以都市更新方式辦理災後重建。

什麼是臨門方案？

適用對象

九二一震災全倒（或半倒已自行拆除）集合式住宅，且該建築基地範圍業經劃定為更新單元，並經核准成立更新會者為限。

申請條件

一、同意參與都市更新事業與權利變換計畫比例，達更新單元範圍內土地及建築物所有權人75%以上，且土地總面積及建築物樓地板面積75%以上者；或同意參與都市更新事業與權利變換計畫比例，達權利變換總值75%以上者；或同意參與都市更新事業與權利變換計畫比例，達更新單元範圍內土地及建築物所有權80%以上，且土地總面積及建築物總樓地板面積70%以上者。

二、更新單元範圍內若有不願或不能參與權利變換計畫，而由更新會取得產權者，業經更新會同意，與本會簽訂移轉契約。

申請單位

更新會（不受理個別受災戶之申請）

「築巢專案」後續追蹤輔導暨教育訓練計畫

31位學員完成課程結業，並遴選成績優秀學員成為重建輔導員

本基金會配合九二一震災重建基金會，於3月份舉辦更新重建專業培訓課程，該課程目的在於加強投入災區重建者之都市更新重建專業能力，除再加強社區執行重建工作的技巧與能力外，並藉此培訓專業重建輔導員，使未來得以進駐災區直接輔導社區執行重建工作。

此次的培訓課程，是利用四個星期六一整天的時間，配合台中縣政府提供場地進行專業性且進階性的都市更新重建訓練，課程安排以專業講師爲主，除本基金會外，更延請周淑惠建築師及李欽漢教授分別說明重建與建築概論及權利變換的基本理念與流程。而在課程內容上，除了都市更新相關的專業，包括更新的發起、都市更新事業計畫與權利變換計畫內容及程序執行外，更有重建法規的說明、社區動員、社區與規劃團隊的互動、估價方法說明、貸款處理等，使學員能有更綜合性、整體性的深入重建所

然而在已經啓動更新重建的集合式住宅（社區）中，同意參與重建之受災戶除了必須開始面對重建財務之嚴酷考驗外，又得竭盡所能說服其他徘徊在是否參與重建邊緣之受災戶，以及煩惱如何取得不願或不能重建者之更新重建費用。

雖然在現有之重建機制中，對於不願意或不能參加都市更新之受災戶應負擔之更新重建費用，可由都市更新會向銀行申請更新貸款，再申請信用保證。然而，就不願參與者的重建貸款是否由該都市更新會之其他住戶負擔？實困擾著已經啓動更新重建之受災戶，如問題無法解決，則將造成更新重建無法完成。

九二一基金會爲有效協助大家順利重建。於4月12日第一屆第八次董監事聯席會中通過新台幣50億元專款之臨門方案。針對九二一震災中全倒（或半倒已自行拆除）且循都市更新方式辦理重建之集合式住宅，於符合本方案所訂定之適用條件後，由其依法成立之都市更新會，同意比例達75%以上，且更新事業計畫與權利變換計畫均申請核定後，檢具申請文件，由九二一基金會協助價購更新單元內不願或不能參與權利變計畫，而由都市更新會取得之產權者，透過專案小組審議通過，再由九二一基金會董事會核定後，據以完成產權移轉。

九二一基金會指出該方案的推出除了可有效縮短集合式住宅之重建時程，發揮「臨門一腳」之作用外，透過申請條件之設定，也讓自助人助之原則得以堅持，而專款投入後所帶動之乘數效應不僅可以有效帶動重建區產業復甦，提高銀行承辦集合式住宅重建貸款之信心，而參與重建所取得之住宅更可轉作安置用途，永續民間捐款之愛心，絕對是一項「一舉數得」之重建方案。

（基金會資深研究員 周佳音）

價購範圍與價格

更新單元範圍內更新會取得之不願或不能參與權利變換計畫之產權。其價購金額以核定之權利變換計畫為參考，經專案小組審查，本會董事會核定後為準。

申請時機與文件

適用對象於「更新事業計畫與權利變換計畫核定發佈實施」，且符合申請條件後，由更新會檢附下列文件提出申請：

1 計畫申請表

2 都市更新會立案證書

3 更新事業計畫同意書

4 三家鑑價公司報告及鑑價決議會議記錄

5 核定公告之都市更新事業計畫說明書圖、權利變換計畫說明書圖

6 涉及建商爭議者，取得更新會與建商之協議書或切結書。

實施方式

更新會所提之申請經本會核定後，由本會與更新會簽訂移轉契約，支付不願參與者之土地價款或補償費用，並配合工程期，支付工程款。

申請期限

至94年2月2日止或50億元專款用畢止

面臨的問題。

當然，學員之間的互動與學員的專業能力評鑑更是本次課程設計上的重點，本次課程中安排三次的課後作業、四次的學習考核及小組討論報告，學員們的抱怨是難免的，畢竟他們需要利用工作之餘寫作業，還要準備考試，十分辛苦，然而多數的學員甚至多年未再碰書本，但仍努力堅持交出每份作業，參加每次考試，其精神令人欽佩。此外，課程中特別安排多次的小組討論，除了使學員們彼此交換重建心得外，更讓每位學員感受到重建的路上，不再孤軍奮鬥，而是有一群人和自己一樣，爲重建家園而努力，透過這次的交流，重建的艱辛之路仍有信心跨步向前，也是在專業提昇之外的意外收穫。

整體而言，本次的培訓課程十分成功，主要在於每位學員的全力投入，在課程結束後才將完整的上課講義發予學員，目的是希望學員能專心上課並作筆記，而學員們所面臨的問題也不是本基金會都能回覆的，畢竟有些問題點並非在都市更新專業上的問題，而是行政程序或是溝通的問題。然而，爲使重建工作仍能繼續推動，本次課程的主要收穫是有31位學員完成課程結業，並遴選成績優秀學員成爲重建輔導員，未來將與本基金會配合，繼續投入重建輔導工作，一起爲重建努力。

（基金會資深研究員 周佳音）

本基金會輔導災區三社區重建推動進度

名流藝術世家準備動土 速度領先
太子吉第通過事業計畫與權利變換計畫
東安里本街送審中

九二一震災後，災區每位住戶皆希望能儘速重建家園，然而重建之路並不是順利的，需要衆人的齊心協力，包括住戶本身重建意識的凝聚、政府政策的制訂執行、銀行貸款資金籌措，環環相扣。

集合式住宅大樓因戶數較多整合不易，因此在重建上有一定程度的困難性，如果戶數少可以達到100%同意興建，採自行重建、重建時程是可以比較快，但現今集合式住宅大樓多爲一、兩百戶，如果要自行重建，必須所有的住戶均同意，在實務操作相當困難，更別提超過兩百戶以上的集合式住宅大樓了。

因此都市更新成爲突破障礙的重建工具，依據都市更新條例第二十二條規定，不需要全部的人都同意重建，只要大多數人同意即可實施，也因此災區集合式住宅大樓重建大多以都市更新的方式重建。

太子吉第拆除

目前各災區重建的工作也仍持續的進行中，本基金會輔導的三個社區分別爲東勢鎮名流藝術世家都市更新會、霧峰鄉太子吉第社區都市更新會、東勢鎮東安里本街都市更新會，在此簡要說明目前各社區的進度與遭遇的問題。

太子吉第社區立面圖

各社區目前推動進度

(1) 東勢鎮名流藝術世家都市更新會

名流藝術世家社區爲一集合式住宅大樓，土地所有權人58人，戶數56戶，爲八層樓鋼筋混凝土大樓。由於住戶共識高，100%同意事業計畫，因此免辦公聽會、公展。爲重建進展最快的社區，事業計畫暨權利變換計畫已於4月18日核准，目前進度爲申請建照工作，準備動工事宜。

目前重建遭遇問題：

名流藝術世家社區在於銀行團聯合貸款的整合問題，重建貸款方面，以華南銀行爲主辦行，其債權銀行爲12家，原則性問題如貸款的程序與撥款方式均已敲定，目前處理重建聯貸細節問題。

(2) 霧峰鄉太子吉第都市更新會

爲一集合式住宅大樓，土地所有權人191人，戶數197戶，爲地下2層地上13層鋼筋混凝土大樓。太子吉第都市更新會組織架構完整，運用住戶其專業能力，將住戶分編爲各個小組，提供其專業知識協助重建事宜。於90年4月25日召開都市更新審議委員會。目前進度爲召開銀行團聯貸會議，解決重建聯合貸款資金籌措問題。

目前重建遭遇問題：

目前太子吉第社區遭遇較大的問題在於銀行尚無建立重建聯貸機制，需要與銀行團協商建立聯貸程序與撥款的方式，解決資金籌措的問題。

(3) 東勢鎮東安里本街都市更新會

東安里本街爲一傳統式開放型社區，土地所有權人爲132人，戶數112戶。東勢鎮東安里本街更新會幹部，都具有高昂的服務精神，對於住戶溝通協調不遺餘力。目前推動的進度預計於四月底將事業計畫暨權利變換計畫送審

目前重建遭遇問題：

1.東勢鎮屬於老舊社區，九二一震災後建物毀損嚴重，也因地籍分割畸零，公有地夾雜私有地，地籍需要重新鑑界測量。但地籍圖並未配合都市計畫辦理分割，造成土地權屬基本資料建立之誤差。

2.台中縣政府未頒佈禁限建，使得部分住戶自行動工興建，嚴重破壞事業計畫規劃內容，.台中縣政府協調八戶已動工戶之協調方案，不具公信力，執行成效差，使得事業計畫、權利變換計畫規劃內容一再調整，造成規劃內容無法定案，延宕整體重建進度。

從本基金會輔導災區三社區重建過程當中，雖然目前政府與銀行團於重建機制建立上並不是很完善，但隨著重建路途一步一步的前進，各項重建機制也調整越加明確，每個社區在重建路途上雖然都面臨不同的問題，但其中的關鍵還是住戶本身，重建意識的凝聚與建立是一件很重要的事，所謂「天助自助者」，許多的災區集合式住宅大樓，從九二一發生至今也近兩年，有的社區即將動土興建，有的仍是斷垣瓦礫，爲什麼有如此的差異？我想就在全體住戶重建之一「心」吧。

(基金會助理規劃師 范植祥)

營建署補助地方政府辦理都市更新

內政部營建署90年5月27日發函各直轄市、縣（市）政府，研提申請補助辦理都市更新作業，申請補助的項目爲劃定都市更新地區與訂定都市更新計畫。

中央政府爲落實都市更新條例，引導地方政府全力投入都市更新工作，以期促進都市土地有計畫的再開發使用，進而復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益，本年度依據行政院經濟建設委員會90年2月15日召開「健全房地產措施」推動小組第二次會議決議略以：因營建署90年度補助各地方政府辦理都市更新計畫規劃設計預算未獲通過，如地方政府確有需要，可研提計畫由營建署彙整地方政府需求向經濟建設委員會申請，而由中美基金提撥，以持續補助各地方政府辦理都市更新有關規劃設計之作業。

爲輔導地方政府逐步建立具體可行之都市更新事業，本案的補助項目主要以兩種爲限：第一項爲劃定都市更新地區，第二項爲訂定都市更新計畫；但在第二項目中之申請要件與以往不同，特別嚴格規定所研提之都市更新計畫，業已依照都市更新條例第八條規定其更新地區需已送該管政府都市計畫委員會審議通過，並完成公告實施之法定程序，才准予申請。另外審核原則乃就計畫之詳實性與效益爲主要重點，而各縣市政府在都市更新推動機制建立成效與相關補助案執行績效亦將一併考量。

都市更新爲台灣下一階段都市發展之重大政策趨勢，本補助案將配合地方政府推動都市更新工作的進展，持續予以支持，並預期下一階段本案之補助範圍更能擴大至優先辦理更新地區之都市更新事業計畫，以鼓勵民間業者參與都市更新工作。

（基金會規劃師 蘇士豪）

921

南投更新重建綜合座談會

本基金會與財團法人921基金會於2月23日在南投縣政府舉辦「921都市更新重建綜合座談會」，與會代表包括社區代表、規劃顧問、縣府代表、銀行代表等人，並於事前請受災社區彙整目前重建問題，進行案例診斷。

首先由921基金會的謝志誠執行長及縣府代表先針對目前重建進度簡短說明之後，再由霧峰太子吉第進行經驗分享，進入社區案例診斷。

在社區案例診斷部分，從與會者踴躍發言及所提問題內容看來，可以發現目前各受災社區重建進度狀況有相當的差距，而重建戶所關心的問題，也大多集中於財務及貸款部分；如何提供協助爲後續的重要課題。

（治平）

針對都市更新推動近況

向經建會陳博志主委簡報

本基金會張董事長以經建會顧問身份率兩位主任於四月三日向經建會陳主委、張景森副主委、都住處夏正鐘處長等提出這一年來都市更新及九二一災後更新重建推動近況、問題及解決建議，期中央能重視都市更新政策，讓已通過兩年多的都市更新條例能有效的在台灣更加落實推動。

簡報的內容分爲三大部份：認爲一般性都市更新的困境，主要在於某些地方政府意願不足、缺乏主動積極精神、更新專業人員素質不足、及更新執行機制尚未完全建立，使得推動工作困難重重。而九二一災後重建工作中，也因行政作業緩慢，延宕時程，拖的愈久，災民重建意願就愈低，五年的重建期程就愈不可能達成。另提出幾個重大議題建議，包括重大更新計畫應由中央主導推動、中央政府應建立推動執行機制、檢討修正都市更新條例、都市更新工作人算質亟待提昇等。

會中，經建會亦認爲都市更新條例應配合執行的經驗進行檢討修正，現已委託建投公會研擬相關修法之建議。另張副主委亦相當贊同應調整中央現有人力，迅速成立更新專責機構，同時針對公有土地或預期帶動利益大之更新地區，應主動辦理示範計畫，以落實都市更新政策。

（基金會研展部副主任 陳俊潔）

「華山都市計畫案」公展

呈現政策自我設限導向的消極結果

位於台北市區核心地帶的華山地區都市計畫案業已於近日內完成公開展覽的法定程序，這是該地區歷經多年的政治論爭，確定立法院不遷建此地後，都市計畫再行檢討變更。

在這塊政策導向的都市土地，從計畫內容看來，仍可看出多層面思考、各有打算的痕跡，中央指示是供中央合署辦公使用，地方政府所提出的規劃成果，表面上計畫目標遵從政策指示，配合規劃中央合署辦公特區，但在課題分析中卻有中央合署辦公空間需求過高，如全部於本計畫地區設置，將造成難以滿足市民公共開放空間需求之困境的說法。新增三公頃機關用地供中央合署辦公室使用顯然只是聊備一格罷了，隱含著行政院與警政署現址勢必拆除重建，且即使拆除新建的總樓地板面積亦不能滿足中央合署辦公的需求。

以土地使用而言，新增最多的是將近十公頃的公園用地，但在其上位計畫及相關計畫分析中，卻看不出本計畫地區配置超大型公共開放空間的定位與啓示。該中央公園的使用規劃包羅萬象，包括華山貨運站、台北酒廠歷史記憶空間與相關活動的結合，考量藝文活動的空間。另爲配合公車調度需求及安置光華商場攤商之需要，依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定做多目標使用，地下提供公車調度及商場使用。綜觀公園規劃的屬性與定位集諸多市政需求之大成，無怪乎寧可消極抵制中央合署辦公的配置，也要爭得所謂滿足市民公共開放空間的需求，藉由國有地的無償撥用爲之代爲解決。

而其他機關用地，行政院北側中山北路與市民大道交口東南側街廓規劃爲國際青年村、藝文活動中心及消防隊等市府相關單位使用，除消防隊已在原址外，以區位而言，應是銜接台北車站特定專用區之重要據點，是否有必要在此考量青少年國際交流及國際藝術文化交誼需求，規劃設置多元性、功能性生活空間，況且這些需求與消防隊應可與中央公園做相容性的規劃，俾使該街廓仍應提供爲中央

都市更新面臨的土地登記問題分析

自都市更新條例於87年公告實施以來，本基金會積極協助各縣市辦理都市更新事業，經過二年多來的努力，成功地協助台中縣『東勢名流藝術世家』及『太子吉第』等社區完成都市更新事業計畫及權利變換計畫，然而在執行過程中，我們發現「都市更新條例」對於產權規劃及登記程序有許多新的名詞與定義，與現行之「土地登記規則」之相關法令名詞與執行程序不同。這個現象主要是由於因爲「都市更新條例」取自於”立體化之土地重劃”概念，而在法條上亦與「市地重劃實施辦法」雷同。然而兩者之間有個極大的差異，即建築物的產權規劃與登記是土地重劃未涵蓋之領域，而「都市更新條例」並未在這方面有明確之法令規定。

現行之「都市更新條例」僅對產權登記之處理方式可分爲二個層面：一爲土地及合法建築物所有權人同意，於都市更新事業計畫核定後，以協議合建、市地重劃或其他方式實施之。其產權規劃及登記程序，則依照一般合建開發方式爲之。二則爲都市更新事業以權利變換實施之，其產權規劃及登記程序，因「都市更新條例」之特殊規定，由實施者擬具地籍整理計畫，再依「都市更新條例」第四十三條規定”逕爲”辦理權利變更或移轉登記。其目的在於簡化地權處理流程，不受少數權利人之個人因素阻礙整個更新計畫之推動。然而這項新的作法與以往的登記規則有所抵觸，而產生執行上疑慮。究竟這些問題爲何，分別陳述於後：

1. 都市更新條例第四十三條之逕爲辦理權利變更或移轉登記爲何?

因都市更新事業以權利變換計畫實施之，其土地與新建建築物之登記方法依「都市更新條例」第四十三條規定，是由實施者依權利變換結果，列冊送由登記機關逕爲辦理權利變更或移轉登記。然而，此登記方式不是土地登記規則第二十九條規定之「逕爲登記」。因此這個登記程序究竟如何辦理，並未明確規範。

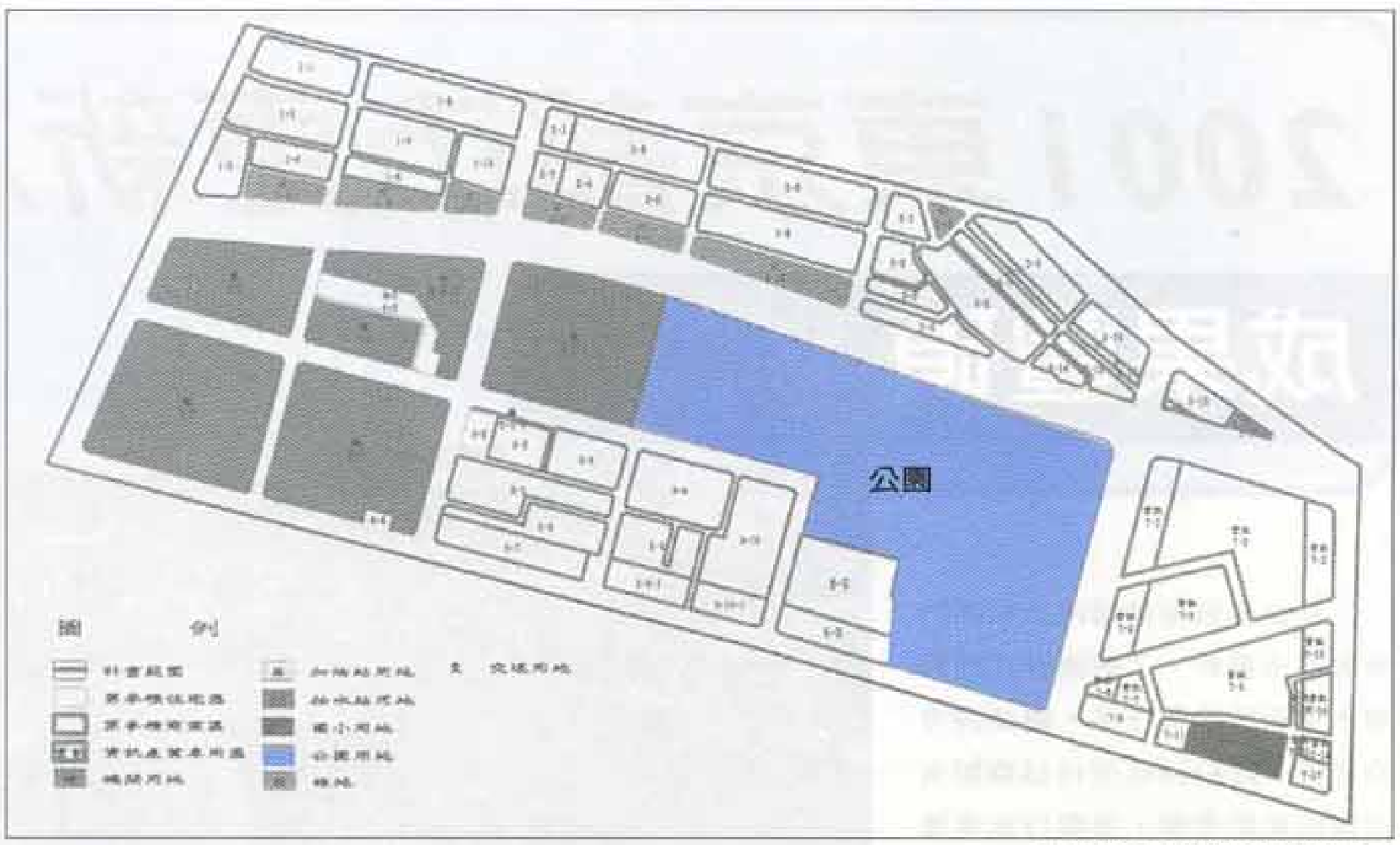
本基金會建議內政部應會集相關單位研商一個適當的執行程序，給予都市更新事業之實施者明確的解釋。

2. 因權利變換計畫核定後，實施者爲重新建築而拆除原有建築物時，是否需於規定期間申辦建物滅失登記?

因申辦建物滅失登記之意義，除了方便建築管理外，還關係到原建物之房屋稅課徵與其他項權利之存續關係，亦嚴重影響到新建物之建號、門牌編訂及房屋稅籍認定。因此雖然都市更新條例的主要精神是將更新前之權利關係

合署辦公使用。

在學校用地方面，在該都市計畫說明書課題分析提及區內忠孝國小面積狹小，市民迭有擴增校地面積及調整區位之需求，但計畫內容卻仍維持忠孝國小小班小校，並未善用北側2.3公頃的原空軍新生社土地。而原空軍新生社土地則規劃爲資訊產業特定區，但其區位及與捷運車站銜接的便利性均不能與忠孝國小現址相提並論，且鄰近交通系統紊亂，應考量藉由都市更新做街廓與道路系統之調整。



華山地區土地使用計畫圖

至於本地區的開發方式，因規劃結果並未能打破國有土地與市有土地之藩籬，仍不脫以往各公有土地主管機關分回土地、各自編列預算開發的做法，自然未將行政院將本地區的開發列爲國家重大建設、優先適用「都市更新條例」中各項優惠規定、考慮公有土地採土地信託方式辦理更新事業以減輕政府財政負擔等提示納入計畫之考量。

凍結，於更新後轉換至新分配之建物上。然而權利的主體已不相同，必須依照權利變計畫內之建築計畫重新調整、分配與登記。

由於其原有建物之權利價值及其他項權利，已於核定公告之權利變換計畫書中詳細記載，並獲得都市更新條例第四十條所賦予之法律效力而保障其權益，因而其權利不會建物滅失登記而受損。

爲順利推動更新事業，本基金會建議應配合更新事業之特性調整建物滅失之登記程序，如賦予更新事業之實施者代位申請權利。

3. 都市更新事業應如何申辦建物滅失登記?由誰申辦?

然而依據「土地登記規則」第三條、第二十三條之規定，建物滅失時應由建物所有權人申請，若建物所有權人未於規定期限內申請，得由土地所有3權人及其他權利人代位申請。然而爲避免部份權利關利人怠於執行其義務，而影響整體更新事業執行進度，導致新建物無法如期申辦建物第一次登記、權利變更登記及移轉登記。

本基金會建議應比照都市更新條例第二十六條之規定(代位申辦建築執照)，賦予更新事業之實施者代位申請權利。

4. 申辦建物所有權第一次登記如何辦理?

當權利變換工程實施完竣，實施者依法申辦地籍測量及建築物測量後，依都市更新條例第四十條規定，逕爲辦理權利變更登記或移轉登記，然而若尚未辦理建物第一次登記，如何辦理權利變更登記或移轉登記?

雖然申辦建物第一次登記並非強制性登記，然而爲保全其權利關係人之利益，仍應先行辦理建物第一次登記，方能辦理後續相關之移轉、設定他項權利登記。

依實務操作經驗，本基金會建議可依下列方式辦理：

(1) 更新事業之建物第一次登記，交由主管機關囑託登記機關爲之。

(2) 仍依建物第一次登記之一般程序爲之，但修法明文免除公告程序，由實施者依「土地登記規則」第三十四條、第七十三條之規定檢具應備文件，交由登記機關逕爲辦理建物第一次登記。

5. 都市更新事業之資金提供者，若非實施者或原權利人，單純爲協助都市更新事業順利完成而提供資金，因權利人無力直接以金錢還給資金提供者，能否將其資金轉換爲樓地板面積還給資金提供者?

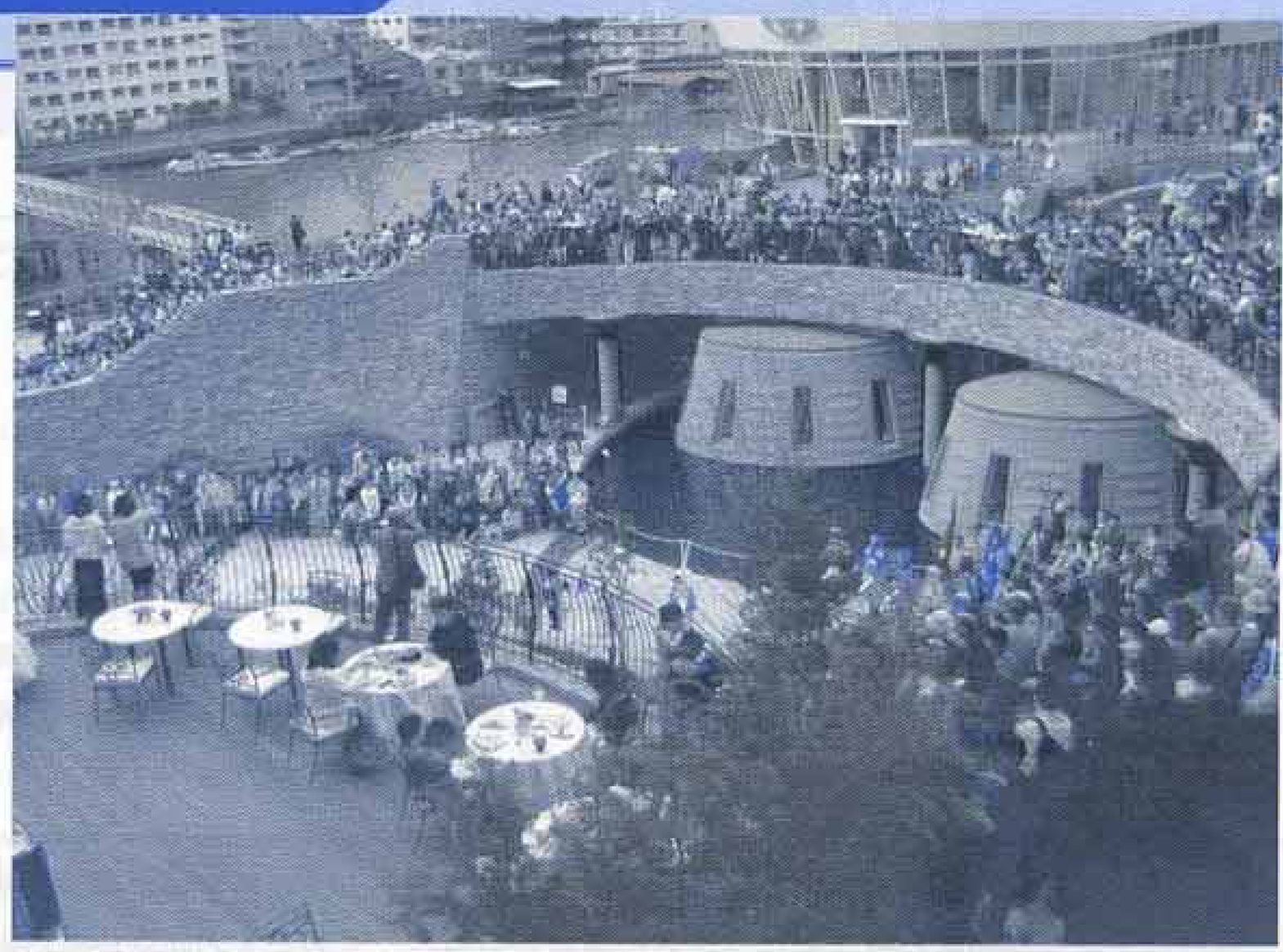
本基金會建議修法將資金提供者納入權利變換計畫中，計入共同負擔成本內，以樓地板面積折價抵付給資金提供者。

針對上述情況，本基金會已於去函內政部請求完整明確之解釋，以利各地區之更新案能順利推動，其結果將會陸續於本基金會簡訊刊載。

（基金會規劃師 黃怡嘉）

2001東京都市更新之旅

成果豐碩


晴海一丁目開幕當日人潮湧湧

基金會為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，於4月8日至15日舉辦東京都市更新考察，並與日本重要開發單位及學術單位進行交流。

此次行程將拜會重要之都市更新推動機構及參觀相關案例，商請東京工業大學深海 隆恆教授協助安排並傳授日本都市更新經驗，由本會張隆盛董事長領團，團員包括高雄、基隆市政府、原成國際顧問公司關維雅總經理等相關業界公司主管與基金會同仁共15人。

參訪行程包括兩個最新的住商混合地區更新事業（晴海一丁目、代官山）、橫濱港未來21更新事業、天王洲更新事業案、惠比壽花園廣場更新事業、墨田區京島地區更新事業、白鬚東地區都市防災計劃、及立川車站北口都市更新事業。

首日為講習課程，上午由負責都市更新業務的重要單位：全國市街地再開發協會及再開發COORDINATOR協會的專家先從日本的再開發緣由、制度等進行解說、接著由慶應義塾大學的日端 康雄先生針對未來日本的都市再開發政策進行專題演講，下午則由日本專家針對台灣都市更新的實際問題，以座談會方式廣泛交換意見、分享經驗。

而參觀行程，則由在去年剛完工的代官山ADDRESS案開始，代官山ADDRESS是去年剛完工的都市更新案，因其是一個完全由民間更新會主導的更新案，而其特殊歷史

晴海一丁目

惠比壽花園廣場

背景及納入變電所以爭取事業所需資金的兩點，故深受各界重視。並且在本案完工後，其對外銷售部分的搶購狀況，更令人印象深刻。

而整個行程的參觀對象則可依及性質分類如下，小規模住商混和都市更新案則安排參觀上述代官山ADDRESS案、天王洲更新事業案、及惠比壽花園廣場更新事業案。市港合一的都市更新事業案則安排參觀橫濱港未來21更新事業案。而最後一日則安排參觀剛於4月14日開幕的晴海一丁目更新事業。

團員與日方專家合影

講習首日雙方深入溝通

而在此之外，也安排一般比較少爲重視但適合我國國情的地方都市車站周邊、舊住宅地區、都市防災事業類型的三個類型都市更新案例的參觀。而上述三類型的更新事業則分別安排、白鬚東地區的簡報及參觀。

而在立川車站及墨田區京島地區這兩個案例裡，因前者立川車站是位於人口僅20～30萬人之立川市中央，其人口與規模與台灣地方都市類似，而透過都市更新的推動除解決美軍基地移轉後的空地問題之外，也促進了地方都市的繁榮。而後者墨田區京島地區則屬東京都老舊市區，其欲解決的都市防災問題及人口結構變化的問題，對目前我國地方城市及老舊社區所面臨之問題，有示範及參考之價值，引起團員高度興趣。

藉由這次日本的考察，也可深深的了解到日本的都市更新之所以會有多數的成功經驗，則可歸就於下列幾點

一、產官學的緊密合作及基礎調查工作的紮實。

二、政策及問題的明瞭化及相關部門的配合程度極高。

三、官方對事業方面的資金支援。

四、地方基層組織的架構完整及對更新事業支援架構的完備。

而在這個完整架構下，我們也可發現，日本的都市更新事業從初期的始動期開始到實際的計劃的執行，甚至到完工。大都有完整的輔導及支援。並且在各案中，也都有協調整個事業進行及各部門的協議會的存在。再由一些案例的推動歷程及時間表來看，我們可發現日本的都市更新事業所花費在前置作業上的時間是相當可觀的。而政府及學術機關對每個案例在前置作業中作進行的輔助及建言部分，也對更新事業的成敗，有相當的影響力。這點對我國都市更新事業中，官方及民間所扮演的角色，有些許的不同。

在政策方面，在日本已行之多年的都市更新，也由早先單純解決住宅問題之外，提升到都市防災機能，提高生活品質，並進而在思考未來社會，都市面臨的課題：透過都市更新的手段，提供適時、適地、適合居住的都市生活空間，這也與永續發展的理念有相似之處。

（基金會研究員 徐治平）

白鬚東防災公園

橫濱MM21一景

橫濱MM21一景

東京代官山市街地再開發

一個由地權者組成

代官山內的商店街

建築概要

名稱：代官山ADDRESS

基地位置：東京都涉谷區代官山町17番

基地面積：17,262M²

建築面積：8047M²

樓地板面積：96,512.57M²

主要用途：

集合住宅、商業業務、公益設施（溫水游泳池、室內運動場、會議室）、停車場、變電所、地區集會所、集會室、多目標廣場、代官山公園

停車場：

468台（住民專用：395台、收費停車場：73台）

構造：鋼骨構造

規模：地下四層、地上36層

工期：1996年8月～2000年8月

前言

東京代官山再開發計畫是2000年新近完成的一個大型社區更新案例，被日本評價爲二十世紀再開發最成功的案例。本案的特色在於是由社區居民組成「再開發組合」爲主體推動的更新事業。以組合(在台灣稱之爲更新會)爲實施更新事業的主體，在台灣還是相當新的觀念。目前災區雖然有不少社區成立更新會實施更新重建，但是在一般社區中還大都是以建商爲更新的主導者。因此本案如何推動成功，是今天台灣有心推動更新的社區值得借鏡的案例。

本案社區原本是早在1923年關東大地震災後由「同潤會」(都市基盤整備公團的前身)重建的先進社區。這是日本第一批鋼筋混凝土造的三層樓集合住宅，在當年是最高級的住宅。當時社會名流、教授、醫生紛紛搬遷到這裡。但經過七十年後，這個社區設備都老舊不堪，居民也嫌住宅面積太狹窄。於是在町會中，發起推動社區的更新。經過二十年的時間，居民終於實現了這個夢想。

區位背景

代官山位於東京都涉谷區內，其附近則有東急東橫線之代官山車站，每日旅客上下客數高達２萬人之多，該區大多數爲住宅區。而此區因其位爲山手線沿線區域附近，又處於台地上，是優良的住宅。

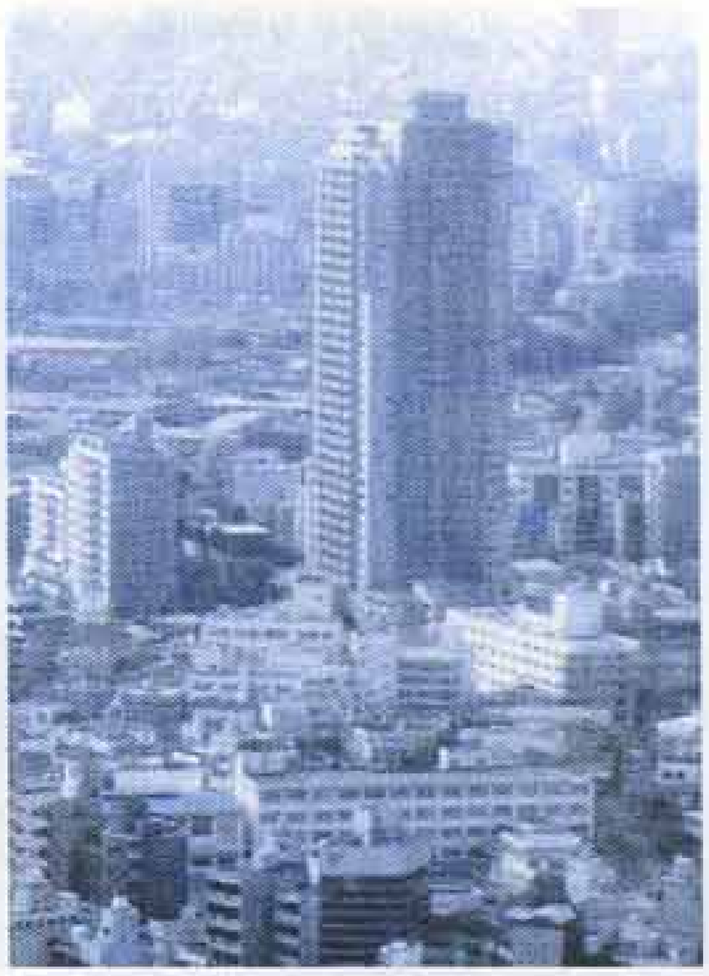
代官山地區有點類似台北的天母地區。此區有一個著名的案例Hillside Terrace，是由著名的建築師槇文彥早年所設計。建築師利用坡地的地型，創造出許多人工平台，並以簡潔的設計手法，創造出一條高級精品商店街。該案是業主充分尊重建築師理念之最佳案例，地主同意建築師的建議未將精華地區建滿高層之建築，反而以低層住宅及出租商店爲主，而塑造出另類風格之商圈，進而吸引許多有獨特風格之商店相續進入，而成爲地區的特色。

本案基地位於東京都涉谷區代官山町17番，基地面積約爲1.7公頃。

本案的規劃不但維持了代官山的社區特色，並且維持社區的傳統，成爲代官山最進步的社區。

推動過程

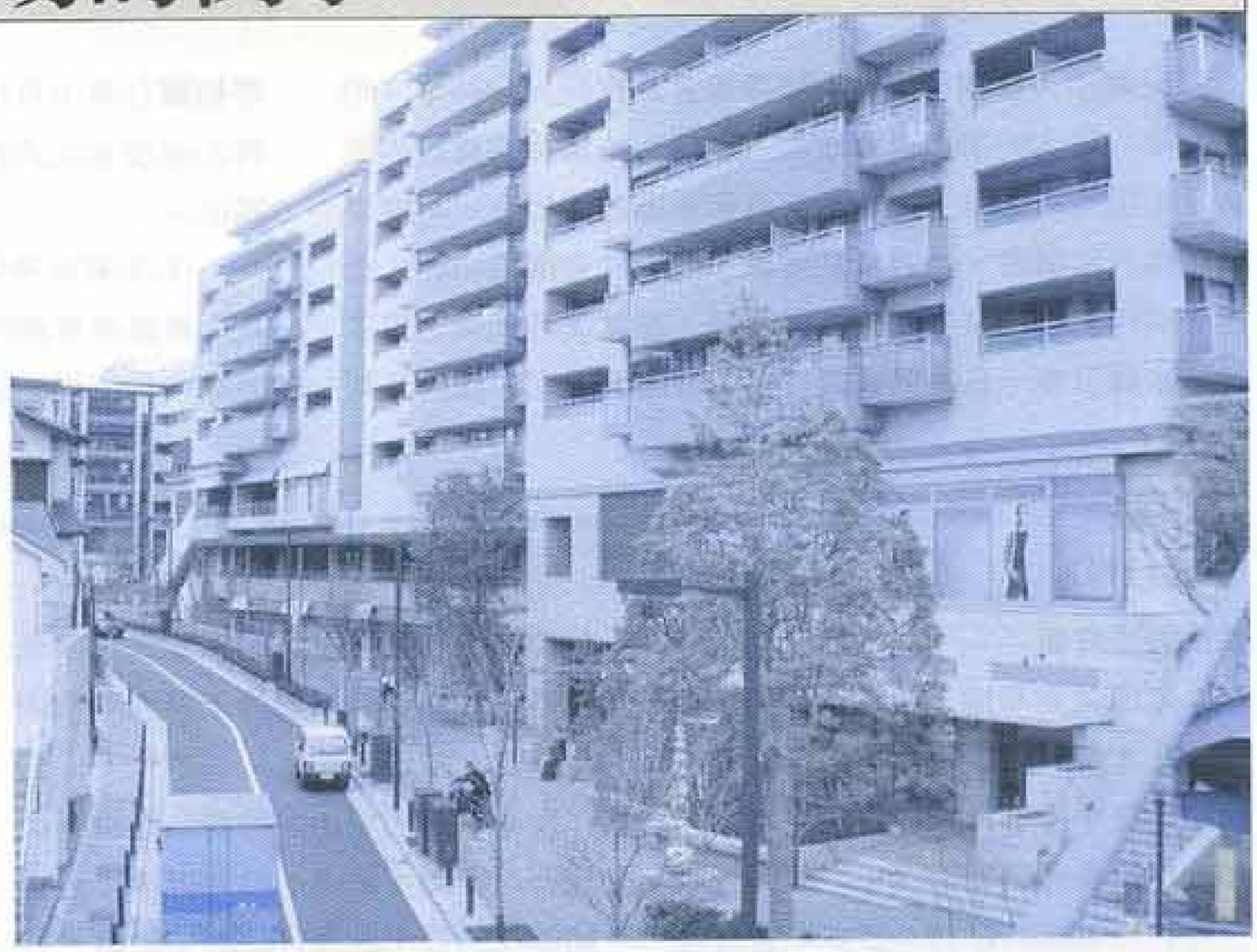
本社區是同潤會所興建的集合住宅。由於土地及建物是持分共有，因此產權處理較一般獨棟透天的住宅社



鳥瞰代官山案

(ADDRESS Daikanyama)

「更新會」實施成功的例子



代官山案

區更爲困難，這也是爲什麼要花如此長的時間整合地主才能實現更新。結果，最後只有一位不住在當地的地主不願意參與更新，以強制的手段執行。

本案再開發事業正式開始於1983年「代官山地區市街市再開發準備組合」的成立，而整個再開發則於2000年年底完工。此間的推動過程詳情如下：

●1980年2月 「代官山再開發促進會」發起

●1983年6月 「代官山地區市街地再開發準備組合」設立

●1986年11月 東京都都市再開發方針「再開發促進地區」指定

●1989年2月 涉谷區「代官山地區市街地再開發事業推進計畫」作成

●1990年1月 涉谷區「都市計畫變更」地區說明會開始

●1990年9月 涉谷區「代官山地區地區計畫」地區說明會開始

●1990年12月 涉谷區「代官山地區第一種市街地再開發事業」都市計畫決定

●1991年2月 「代官山地區地區計畫」都市計畫決定地

●1994年5月 「代官山地區市街地再開發組合」設立認可

●1996年7月 「權利變換計畫」認可

●1996年9月 既存建築拆除工事著手

●1997年2月 動工

●1997年11月 公開甄選決定以「代官山-ADDRESS」爲名

●1999年6月 住宅銷售開始

●2000年7月 管理組合設立

●2000年8月 工程竣工

●2000年10月 本案正式對外開放

（續接12頁）

建設通信新聞與日刊建設工業新聞

專訪本會張隆盛董事長

東京都市更新的考察團，不僅受到日方負責都市更新業務的全國市街地再開發協會及再開發COORDINATOR協會的正式招待之外，本次也是雙方在都市更新領域首次的正式交流，引起日本建築及都市計畫業界的重視，4月9日二家日本業界的重要媒體——建設通信新聞及日刊建設工業新聞，專程前來採訪，希望瞭解本次交流的重要性並專訪本會張董事長，張董事長向日方簡短的介紹台灣的都市更新的制度及現況與本團參訪重點，並於次日刊於兩新聞社之全國版報導中，讓日本業界了解我國都市更新之制度及現況，並期待未來更進一步的都市更新經驗交流。

建設通信新聞：www.kensetsunews.co/

日刊建設工業新聞：www.decn.co.jp/

（治平）

日本都市更新的推手

全國市街地再開發協會簡介

社團法人全國市街地再開發協會是在西元1969年（昭和44年）日本的都市再開發法通過後，由當時的建設省集合了市街地再開發組合、防災建築街區造成組合、事業準備組合、協議會、地方公共團體、地方住宅供給公社、公團等與再開發相關機關成立此組織。在此之外，又召集了住宅金融公庫、日本開發銀行、工程顧問公司、建設公司等相關行業中具代表性公司加入。並於同年11月11日由當時的建設省正式認可成立日本唯一推動都市更新之專責社團法人。

本次東京考察，在全國市街地再開發協會的專務理事 城戶義雄與常務理事 奧村俊雄的介紹之下，對於該協會有更深入的認識：協會的會員，主要是以推動各個都市更新

（上接11頁）

組合與投資者

本案推動初期，是以日本一般社區最基本的組織「町會」爲核心，發起推動更新轉型爲非正式的促進會，最後轉變爲再開發組合。不同於一般台灣社區組織的鬆散，日本町會有長期堅實的組織。

所以開發商如果要取得三百多個地主們的同意進行更新，最有效率的方式不是個別拜訪，而是與「組合」合作。組合在成立初期，各項繁雜的事務必須有大量人力投入，進行規劃設計也必須有經費。此時，有意願參與投資之建商就會提供資金給「組合」去整合地主，並且支持規劃設計。投資者在前期所協助的經費大多以無息貸款的方式提供給組合，而在權利變換計畫中計入開發成本。

對投資者而言，前期投入協助，並不確定是否可能眞的完成開發，風險是相當高。但相對於未來可能的鉅額回收，還是值得投入。

本案有大成建設及鹿島建設等大型公司參與，由這些公司提供資金，期望在開發完成後可分配不動產。在更新案推動初期，本來參與的投資者更多，但是由於泡沫經濟的發生，不動產市場不景氣，許多投資者紛紛撤出，致使本案幾乎胎死腹中。

就在此時，東京電力公司表示爲了涉谷區未來電力需求，希望能參與本案以取得變電所的空間。一開始不少居民表示強烈反對，但是經過組合成員幹部努力溝通說服下，大家終於可以接受在地下三十公尺的深度設置變電所。東京電力提供了這個案子所需資金的三分之一，是全案成功最重要的臨門一腳。其所提供的資金，也

代官山案公共藝術一景

讓居民所分擔的成本大爲降低，促成開發案之成功。本案正可爲公共利益與民衆利益結合的成功案例。

計畫內容

本案動線計畫考慮到：住宅及商場的動線隔離、人車分離、聯繫車站間之動線等三個原則。

本案共興建了501戶住宅，分爲中層、超高層數棟，並且全部是以符合老人需求的無障礙環境標準設計。超高層的大樓在興建時，正好發生阪神大地震，特別因此變更設計，加強制震裝置。

本案除了單純的住宅重建部份以外，也顧慮到代官山先天上的問題及地域特性。故在住宅之外，也規劃了商場等公共設施。商場之規劃，亦顧慮到原有代官山擁有許多獨特風格商店之點，故在其後商圈規劃及街道設計等細部設計部分，也大量採用較流

更新前	更新後	
345戶	住宅 501戶	權利床：249戶 保留床：214戶 優先分讓：4戶 區民住宅：34戶
	商業業務 21區劃	權利床：17區劃 保留床：1區劃（分租成25個單位） 優先分讓：3區劃
	涉谷區公益設施	1區劃
	變電所	1區劃

權利變換概要

案的組合爲主，所以基本這個協會可視爲許多小的更新會所組成的協會，這樣的會員架構之下，政府可以瞭解民間在都市更新過程中所面臨的問題，也可讓民間的更新會瞭解政府法令的修改、有無補助金等問題；也藉此架構讓雙方相互溝通，減少開發過程中的阻力。

全國市街地再開發協會的成立主旨，除了協助組合解決都市更新中所遇問題外，也肩負著日本政府對都市更新方面的政策性研究，而研究目的則是希望藉由推動都市更新事業，來增進整體的公共福祉。此外，協會也在各地方政府的委託之下，進行各地方都市之基礎調查，作爲協助地方政府進行都市更新之依據。

針對一般都市更新事業，經常面臨的資金問題，協會也在建設省等相關組織的協助下，成立一個總額有55億日圓的「組合再開發促進基金」。這個基金的運作，是提供各都市更新事業在初期所需資金融資的信用保證；若未通過此協會的審核，則無法順利取得貸款，協會也藉由審核信保的過程中，對個案提供適當的建言。此基金的運作，解決了許多更新會在創立初期所面臨的問題，包括了專業知識的協助與資金來源等問題。這對於還在起步階段的台灣，有相當的參考價值。

藉由本次的考察與拜會，瞭解到市街地再開發協會，在日本的都市更新事業中，扮演了介於民間與政府之間的角色，對各都市更新案的建議與協助，使的日本都市更新，能夠再兼顧民眾利益及政府政策走向下，順利的推動。

（基金會研究員 徐治平）

行之設計風格。地面層的商店是分給原所有權人，地下層的商場則分給投資者，轉租給超級市場及小吃店等做整體經營管理。

而本計畫案由於其地點之特殊性，因此雖然近年來市場一片不景氣，但本案住宅每戶售價仍高達一億日圓，而且要以抽籤才能購得，平均每戶都有三十七個客戶想要購買。本案購買者20%的年齡層是60歲以上，由此可見日本的有錢人有逐漸回流都市內居住現象。

本案除了住宅及商場，還提供了大量的公益設施。包括：提供給鄰近區民使用的活動中心、溫水游泳池、會議室及圖書館、代官山公園等。這些設施使得鄰近社區對於本案之開發有更多的支持。

土地開發「中人」與「組合」的反省

代官山的都市更新開發案對於台灣都市社區與開發商都是很值得學習的範例。在這個案例中我們可以看到不動產開發可以和社區總體營造完美結合。開發商與社區可以攜手合作，而不必然是對立的關係。

過去台灣的開發商要與地主合作開發，大多透過所謂「土地中人」來整合地主。「中人」若能夠措合成功，就可以獲得高額傭金。這造成中人無所不用其極，甚至以各種欺騙及脅迫等不正當的技倆，促使地主簽下同意書。結果開發商與地主之間形成嚴重的對立關係。甚至社區內部因爲不同的中人系統介入，而有嚴重的利益衝突，破壞鄰居的合諧關係。

代官山的例子讓我們看到，一個以社區組織爲核心的「組合」(也就是台灣的更新會)，可以用正當而建康的方式取代「中人」的角色。組合的領導人必須透過選舉的程序推舉出來，是一個犧牲奉獻的社區服務者。少數人不合理的反對，在組合員大會中，可以透過具體的多數決方式否決。透過組合，投資者不需要支付中人傭金，只要給予組合運作必要的財務與技術支援即可，而且都是可以合法計入開發成本之中。

組合的成員，都是社區的一份子，不同於外來的「中人」，組合的領導者必須長期生活在這個社區之中，即使更新完成，也不可能離開。因此中人可能只求達到目的，而不問未來，但是組合卻必須永遠面對週遭的鄰居。台灣的更新會，應學習代官山組合的運作模式，才能爲台灣社區更新的未來找到一條生路。

九二一震災之後，許多社區也採用都市更新的方式重建，其中最重要的推動機制就是社區的組織：都市更新會。雖然台灣過去完全沒有都市更新的經驗，但是不少案例顯示更新會確實可以成功運作。東勢名流藝術世家在二週之內完成56戶百分之百同意書的簽署，霧峰太子吉第在一個月內完成191戶將近九成同意書的取得。即使爭議不斷的東勢鎮東安里本街更新會也在三個月內取得七成以上的同意書。這種效率及成果，是傳統以建設公司來主導的土地開發所不及的。災區重建爲台灣都市更新及社區的發展帶來正面的示範效果。

基金會研展部主任 丁致成

代官山社區公園

舊住宅地區的更新事業

京島地區住宅及道路的更新事業

墨田區區役所與京島地區公社幹部與基金會合影

墨田區京島二、三丁目面積約25.5公頃，屬於東京都墨田區的老舊市區，由田園道路自由發展而成的巷道狹小崎嶇，大部分道路的寬度僅有4公尺，市區內低矮木造住宅密集，地權者衆多。本地區人口外移情形嚴重，30年來人口減少了40%，屬於高齡化之人口結構。以都市防災的觀點而言，本地區必須進行都市更新。

本地區缺乏缺乏投資誘因，加上日本泡沫經濟之影響，不適合以權利變換方式進行更新。另外，由於區域內各地權者所持有的土地面積十分狹小，且多爲高年齡層，亦不適合以土地重新區劃的方式進行。故本更新案改以道路拓寬及逐戶改建方式長期進行。

墨田區區公所成立街區再造公社（財團法人）來推動本地區的更新事業，當地居民也成立協會，作爲對口單位，共同爲社區環境改造投注心力，茲將本更新事業之推動事項條列如下：

1. 街道再造事業用地取得：包含

NEWS 更新重點新聞

東勢名流藝術世家　都市更新重建

東勢名流藝術世家大樓住戶同意以都市更新方式重建，以享有容積率獎勵及減稅等優惠。目前該案已經縣府召開都市更新審議委員會議通過，是台中縣第一棟以都市更新方式重建的集合式大樓。自由/0211

萬華區都計通盤檢討近日公展

配合市府翻轉軸線、西區再中心化政策，發展局已完成「萬華區都市計畫通盤討案」的修訂，將在近日正式公展。自由/0212/13版

財神改建案 變為金融辦公大樓

台北市仁愛路圓環邊的財神酒店日前易主後，改建計畫也作了調整，將由原來住商辦公大樓，調整爲金融辦公大樓，建築高度由地面卅二層降爲廿三層。聯合/0219

大同區更新規劃遲緩 市長不滿

都市發展局長陳威仁說，大同區是老舊社區，更新需要時間，整體規劃是採「雙圈雙軸整體更新」構想，將結合中密度優質居住環境、保存歷史文化、完善交通運輸系統，建構成都會型商業及都會交通轉運中心，這些建設今年底或明年初多數可看到成果。 聯合/0223

災盟號召北上央行財部抗議

九二一受災戶聯盟昨天在東勢鎮成立東勢分部，除了進行社區重建觀摩，災盟也號召受災戶一起在三月二日北上向中央銀行、泰人壽、富邦、華南銀行等數家銀行及財政部抗議，要求銀行對受災戶舊貸款必須概括承受。聯合/0226

不涉土地權屬 採用市價買回 工程效率奇高 十年完成更新

台北市府財政局參考香港經驗，香港的土地幾乎都屬公有地，在政府出資設立的「土地開發公司」主導下，整合土地開發、房屋仲介及都市規畫等功能，進行都市更新時，只需要補償房屋損失，並不涉及土地權屬問題，而且以「市價」買回，民衆反彈較小，加上工程效率高，舊聚落在十年內就能完成更新。自由/0226/12版

經建會周四將通過擴大內需方案

經建會昨天完成「擴大公共投資提振景氣方案」初步審查，並將在本周四經建會委員會議通過後，盡快送行政院核定。工商/0227

十公頃內土地開發 將下放地方審議

爲簡化審議流程，提昇效率，內政部營建署昨日表示，將下放「非都市土地變更許可審議權」給地方政府。初步先開放面積十公頃以下的非都市土地，委託直轄市或縣市政府代爲許可審議，未來視情況逐步下放。此一作業要點預計三月二十日前實施。中時/0303

災後重建造街 東勢原地踏步

災後重建委員會在震災後擇定東勢本街、國姓老街和中寮永平街三處，展開重建造街行動，目前遭遇不少難題，仍在原地踏步。中時/0308

離島偏遠地區將開放賭博事業

行政院經建會與相關部會就開放博弈事業達成初步共識，未來博弈事業開放將以當地民衆同意爲前提，採定點特許制核發執照方式開放，澎湖可望拔頭籌。聯合/0308/1版

行政院通過擴大公共投資 將增1115億預算

爲擴大內需、提振經濟景氣並改善失業率偏高，行政院

道路拓寬、集合住宅、廣場綠地、集會所用地之取得，上述用地取得均與居民個別溝通後逐步取得。

2. 道路拓寬整備：爲因應災害發生時，消防車等緊急車輛之通行，將地區內主要生活道路拓寬爲6-8公尺。

3. 興建集合住宅：爲配合道路用地之買收，興建集合住宅，鼓勵原道路用地之住戶住回原地，或作爲改建住戶的臨時安置所，集合住宅之設計考量高齡層居民之需求，落實無障礙環境之設計。

4. 綠地、廣場整備：充分利用地區內的畸零地，將之發展爲社區「口袋公園」，除可作爲鄰里間居民休閒、聯絡感情的場所，亦可增進地區之防災機能。

5. 設置雨水儲水槽：在集合住宅的地下室設置雨水儲水槽，災害發生時，可作爲滅火及緊急供水之用。

6. 設置集會所：在各鄰里設置集會所，舉辦各項活動，可以凝聚共識，俾利更新事業之推動。

配合推動住屋不燃化政策：日本政府爲了落實都市防災，每年編列預算補助特定地區內老舊木造建築改建爲不燃材料建築，京島地區爲本政策之重點地區。

（基金會規劃師 張志湧）

京島的街角公園

更新後的商店街

院會昨日通過經建會所提的「擴大公共投資提振景氣」方案，今年度將增加1115億元的公共工程計畫預算，包括九二一災後重建工程。自由/0315/8版

黃啓川：市港合一 攸關高港前途

高雄市議會議長黃啓川對市民與議會長期爭取市港合一，至今仍無下落感到憂心，他認爲市港合一遲未落實，使高雄港的營運從世界第三名掉到第四名，若此決策未能早日確定，高雄港的前景堪憂。中時/0320

推動港市合一航政歸中央 港務局改制公法人

爲落實陳水扁總統競選時提出的「港市合一」政見，行政院十九日政務會談通過將航政歸中央的航政局，而現行港務局改制爲獨立自主特性的公法人，建構「港市共同參與決策，共同分享成果」的現代化商港管理體制，以提昇國際商港競爭力，達到國際商港與地方共存共榮的目的。未來基隆、台中、高雄及花蓮等四大國際商港均適用市港合一之航港管理體制推動。工商/0320

安置災民 重建會將推出八千戶廉價住宅

爲安置無自有土地的受災戶，災後重建委員會決定推動新社區開發實施方案，三年內預計開發一般住宅六千戶和平價住宅二千戶，讓弱勢災民得以低廉價格或租金，早日脫離無殼蝸牛的夢魘。另外，新社區開發的公共設施規劃設計費和共同管線工程費，以及地上物拆遷和公共設施用地徵收等費用，重建會在社區重建更新基金中編列近八十億元挹注。中時/0321

921集合式住宅重建 可望突破

爲協助集合式住宅重建，九二一災後重建基金會最近提出「築巢專案之臨門方案」，擬以資金直接介入協助集合式住宅重建。謝志誠說明，只要一棟集合式住宅中有七五%的住戶同意重建，基金會就同意買下剩餘廿五%住戶的土地及房屋產權，讓重建推動委員會得以向地方政府申請重建更新。中時/0322

都計細部計畫 審核權將下放

行政院院會昨日通過「都市計畫法再修正草案」，規定除依法特別需由內政部核定實施特定區計畫外，爲簡化程序與時程，都市計畫細部計畫都將授權由地方政府核定實施，將審核權大幅下放縣市。自由/0322/4版

集合式住宅大樓震災房貸　華銀願承受

華南銀行昨天召開董事會通過九二一災民房貸，由華銀協商承受的議案，包括「大里王朝」、「台中奇蹟」等承受難度頗高的集合式住宅大樓，華銀有誠意與災民協商承受。自由/0324/17版

921住宅重建 七成個案未決

行政院推動九二一災後重建已進入第二階段，有關九二一震災住宅重建與修繕等問題，已有三成個案完成，但仍有七成案例未解決，尤以產權不清、舊貸款未清、地籍測量等難題，仍待政府編列特別預算解決。自由/0409/4版

迪化街三古建物 申請保存

發展局實勘，盼藉專家建議確定保存範圍做爲容積移轉面積及維修補助參考，一段127號擬規畫文化通廊。中時/0411/18版

三項都計回饋案　過關

台北市都市設計審議委員會昨天通過士林電機工變商、士林紙廠住變商及南港經貿園區R13工變住等三項回饋案。聯合/0414/18版

本基金會改選第二屆董事

聘任劉祥宏、黃萬翔爲新任董事

本基金會於3月20日舉行第一屆第九次董事會，完成第二屆董事會改選。新任董事大多爲原董事繼續留任，但因建弘投資洪敏弘總裁及僑泰建設陳居德董事長請辭，另延聘兩位新任董事：現任立法院黃萬翔參事與僑泰建設劉祥宏董事長。現任張隆盛董事長仍經推舉連任第二屆董事長一職。

本基金會自民國87年初成立至今已滿三年，依據本基金會章程應於今年3月前完成第二屆董事會之改選。本基金會會前已於今年2月2日發函各位董事請推薦下屆董事。但至本次董事會之前，均無董事提書面推薦人選。

本屆董事已有二人提出口頭請辭，一爲僑泰建設股份有限公司陳居德董事，因該公司職務調整，連帶請辭本基金會董事；另一爲建弘國際投資股份有限公司洪敏弘董事，應公務繁忙無法續任本基金會董事一職。經董事會討論二人請辭部分勉予同意。

新任董事人選由張董事長提議黃萬翔先生及劉祥宏先生，並經全體出席董事同意聘任爲董事。黃萬翔董事爲前任台灣省建設廳副廳長，亦曾任省住都局市鄉處處長及台開信託經理。對於台灣都市發展貢獻良多，並有豐富之行政及開發經驗。劉祥宏董事亦爲建築界知名人士，爲劉祥宏建築師事務所負責人，在九二一震災中亦曾與本基金會並肩合作規劃東勢重建計畫，目前亦任僑泰建設公司董事長。

本次董事會中，亦通過爲感謝二位卸任董事對本基金會之貢獻，建議聘任陳居德先生及洪敏弘先生擔任本基金會榮譽董事。另爲感謝黃文治先生多次代表洪前董事參與本基金會會務貢獻良多，聘任爲本基金會顧問。

第二屆董事任期自即日起至民國92年12月止。

（致成）

2001年2月～4月工作日誌

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

●**16日** 協助霧峰太子吉第更新會與太子建設會商委託興建及委託拆除合約內容。

●**17日** 協助霧峰太子吉第更新會舉行臨時會員大會。

●**20日** 於高雄市玉竹商圈舉行更新公聽會。

●**22日** 向高雄市更新委員會簡報評選下年度都市更新規劃重點地區。

●**23日** 參與台中縣政府建設局於東勢鎮公所召開本街更新協調會。

九二一基金會主辦，本基金會協辦於南投市舉行更新重建座談會。

●**27日** 參與高雄市府工務局召開更新規劃案工作會議

3月

●**5日** 與九二一基金會會商臨門方案內容。

●**10日** 協助東勢東安里本街都市更新會舉行臨時會員大會及事業計畫權利變換計畫公聽會。

●**12日** 高雄市政府工務局召集高雄市建投公會及建築師公會第三次座談都市更新自治條例內容

●**16日** 參與台北縣都市更新規劃案競標，但未獲選得標。

●**19日** 參加九二一基金會舉行「築巢專案之臨門方案」座談會。

本基金會出席參加基隆市政府都市計畫委員會審議都市更新地區劃定。

●**20日** 本基金會舉行第一屆第九次董事會，選定下屆董事。

●**22日** 台中縣政府劉副縣長召集東安里協調會。

基隆市政府與本基金會針對環港商圈推動舉行工作會議。

●**16日、23日** 台中市龍邑顧問公司邀請本基金會舉辦都市更新講習。

●**26日** 協助東勢名流藝術世家社區參加銀行團聯貸第二次會議，並舉行臨時會員大會。

●**27日** 台中縣政府再召集東勢東安里本街更新協調會

●**30日** 台東縣政府邀請丁主任赴屏東講習都市更新。

●**10日、17日、24日、31日** 九二一基金會主辦，本基金會協辦重建輔導員培訓講習。

4月

●**3日** 張董事長率基金會幹部向經建會陳主委、張副主委等人報告都市更新及災後重建推動情形，並提出政策推動建議

●**4日** 本基金會向澎湖縣政府簡報都市更新規劃期末簡報。

本基金會向高雄市政府工務局簡報高雄市都市更新規劃第二階段技術報告。

●**6日** 協助霧峰太子吉第社區拜訪土地銀行會商銀行聯貸事宜。

●**8-15日** 本基金會由張董事長率團訪問日本東京，進行都市更新考察。

●**16日** 台中縣政府舉行霧峰太子吉第事業計畫暨權利變換公聽會，本基金會列席報告

●**17日** 九二一基金會謝志誠執行長蒞臨本基金會拜訪張董事長

●**20日** 本基金會協助東勢名流藝術世家社區與建築師、結構技師、東和鋼鐵協調捐贈鋼材運用方式。

本基金會於基隆市政府舉行環港商圈都市更新計畫期末簡報

●**24日** 潤泰建設公司邀請本基金會丁主任演講。

●**25日** 台中縣都市更新委員會開會審議霧峰太子吉第重建更新案事業暨權利變換計畫，本基金會列席報告，並修正通過。

●**26日** 參加於土地銀行台中分行舉行霧峰太子吉第更新重建銀行聯貸之第一次會議。

●**27日** 本基金會邀請陳敬堯建築師來會演講都市設計與更新。

（伊靜）