都市更新

簡訊 2001/08 第十二期

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
北台字第13489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@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，採隨閱發行，歡迎索取。

焦點新聞

東勢鎮名流藝術世家動土典禮

陳水扁總統親臨主持

九二一地震災後第一件循「都市更新」方式辦理集合住宅重建的案例—東勢鎮「名流藝術世家」，五月十九日上午在陳水扁總統親臨主持動土典禮，對整個災區集合住宅重建深具指標性與示範性意義。

名流藝術世家動土成為東勢災後重建的大事，吸引了全東勢鎮的老老小小甚至其他縣市亦前來關心，現場展出重建後的建築模型吸引人潮圍觀，相關資料也索取一空，現場洋溢著喜悅的氣氛，一掃震災發生後的陰霾。陳水扁總統特親臨現場期勉大家共同加油；到場觀禮的來賓包括政府官員與民間重要人士。

山城醒獅團熱鬧開場

東勢鎮名流藝術世家舉辦動土典禮，典禮開始首先由東勢山城醒獅團熱鬧開場，接下來由名流都市更新會主委劉如林致歡迎詞，感謝大家蒞臨會場一起分享我們的喜悅，如今重建家園的美夢即將實現，抱著感恩的心，感謝大家的幫忙。緊接著由名流榮譽理事長張隆盛介紹重建歷程，說明過程中專業團隊在技術上的輔導，政府單位行政方面的配合，以及九二一震災基金會推出築巢專案與最近更推出臨門方案給予在專業的協助與經費的奧援下，創下震災後第一件循都市更新方式辦理重建、震災後第一件以權利變換方式實施都市更新事業、震災後第一件總統主持動土典禮，總共三個第一的範例。

名流象徵災後重建重要里程碑

陳總統致詞指出九二一震災後的首要工作是道路、橋樑的搶修與復建，接下來是校園希望重建工程，目前重點則在集合住宅與社區的重建，特別是在特別預算經立法院通過後，政府有信心拿出更好的成績。集合住宅由於土地共同持有等錯綜複雜之因素，導致重建過程中遭遇極大阻力與挫折，名流藝術世家社區能成為第一個以都市更新辦理重建的集合住宅，歸功於受災住戶及九二一震災重建基金會、都市更新研究發展基金會、行政院九二一震災災後重建推動委員會、台中縣政府、東勢鎮公所等單位共同努力的具體成果，名流動土象徵災後重建的重要里程碑，未來必然將有更多的集合住宅重建成功。整個動土典禮歷時二小時，在貴賓們共同剷起沙土時圓滿禮成，總統並與住戶合影留念，分享名流藝術世家嶄新的榮耀。

（基金會規劃師 蘇士豪）

「這是我們的家」

東勢名流藝術世家大樓的重建

都市更新研究發展基金會　董事長 張隆盛

當災民圍繞著大樓的模型參觀時，一位小朋友指著模型說：「這是我們的家！」。今年五月十九日，經歷了一場天旋地變的大災難後的二十個月，東勢名流藝術世家大樓的鄰居們重新聚集在一起，參加動工典禮時都表露出無限的欣喜，他（她）們「我們的家」的願望在陳總統的祝福之下，終於可在十五個月內實現。

陳總統水扁以及相關機關首長及住戶代表等，在工地下鏟動工的那一剎那，宣告災區集合住宅的重建工作即將全面展開。陳總統及首長們在致詞時特別指出，東勢名流藝術世家大樓的重建，是災區集合住宅重建的第一案，也是我國應用公布三年多來的「都市更新條例」從事災區重建的第一案，也是大樓重建採用銀行聯貸、通用九二一震災重建基金會「臨門方案」的第一案例，具有指標性及示範作用。因此，陳總統在百忙當中，尤其在他就職一年的前夕，前來參加這僅有五十六戶的大樓重建動工典禮，給予災民極大的鼓舞。

這棟藝術大樓是民國八十四年興建完成的，高八層，共五十六戶，底層挑空，全部作爲公共設施使用，由於設計獨特，同時住戶團結合作，連續數年榮獲台中縣公寓大樓管理的評鑑首獎。集集大地震時，東勢鎮雖不在震央，但由於車籠埔及大茅埔兩大斷層在東勢的東北方匯合，其震度超過其他地區，鎮內六層以上的大樓無一倖免，不是倒塌就是嚴重受損。這棟大樓的構造雖然相當堅固，但是底層跨距過大，且無剪力牆支撐，樑柱因此斷裂、彎曲，所幸全體住民均無傷亡。災後第三天晚上，住戶在里民活動中心集會，聽取結構及地質專家的分析報告，就在一片悲雲慘霧、燭光搖晃的場合下，建立重建家園的共識，並決定由同是災民的筆者，負責籌劃大樓的重建工作。

集合住宅的重建首先要確定地質是否適宜重建，基地本身以及鄰近土地有無斷層經過，土壤的承載力是否有其他的不良因素存在等等，必須經過專家的調查及勘定。其次是大樓的拆除，危樓的拆除技術較爲複雜，在國外通常是採用爆破的方式，但是台灣的房屋建築密集，無法採用爆破，也缺乏先進的爆破技術，於是雇用怪手，由頂層，一層一層地往下拆除，若干大樓不是瀕臨倒塌就是傾斜嚴重，拆除工人技高膽大，在驚險萬分的情況下執行拆除工作，過程卻十分順利，若干外國專家親眼目睹之下，嘆爲觀止！這也是當時政府全力清理災區現場的一項奇觀！藝術大樓的拆除，也是這樣。前後費時月餘，費用全數由政府補助，地下室及基礎部分因避免危及鄰房，則留待重建時，由政府補助部分經費再行挖除。

藝術大樓同一街廓內尚有倒塌的老舊房屋以及閒置的空地，整個街廓土地畸零不整，或未鄰接計畫道路，其間還夾雜國有未登錄的雛水溝地。規劃團隊乃研提四種方案，與鄰地地主進行協商。第一案是整體規劃、整體興建的構想，也是重建最理想的方案。第二案是整體規劃、分別興建的方案；第三案是藝術大樓單獨重建，鄰地則進行市地重劃；第四案是藝術大樓單獨重建，其餘鄰地則將來由地主自行依其需要依法興建。四個替選方案經過多次協商，鄰地地主意見始終分歧，部分無興建意願，部分則因繼承分家產生雜陳，要求回歸原點，重新分家等等，原因不一。住戶代表終於決定採取第四方案，單獨進行重建。這種協調困難、短視、缺乏共同願景的情況，是災區重建普遍的現象，也是災區重建困難重重的主要障礙之一。當大樓開工的時候，鄰地已有部分興建了鐵皮屋，明年大樓完工時，鄰地的狀況仍將維持原樣！

大樓住戶共識的建立也頗費周章。一方面災後住戶散居各處，或住在臨時組合屋、或四處投靠親友，或賃屋居住，聯絡相當困難，頗耗費時日。另一方面是財務的處理也極爲複雜，56個住戶中有36戶分向12家的行庫貸有不同金額的房貸，房地都設有抵押，其中有兩戶已遭法院查封，其餘20戶雖沒有抵押貸款，但不乏是退休公教人員提前用退休金一次還清的。災後初期，基層分行對協議承受的政策並不清楚，依規定協議承受的範圍及額度是由各行庫自行決定，本基金會及更新會代理住戶申請承受行庫查復貸款餘額以及房地貸款的分配比例，都不得要領，等到一

切弄清楚了，又進入洽商重建的聯貸問題，若干原承貸的行庫表示不願再繼續承貸，主辦銀行又得協調由其他行庫承接，接著要求重建計畫須先獲政府核定，並取得建築執照後，銀行團將再會商確定重建融資及抵押貸款的事宜，貸款的洽商由於無前例可循，銀行方面極爲謹愼保守，以致進度緩慢。

住戶既然決定進行重建，並接納專業的意見，採都市更新的方式進行重建，依規定應先組成都市更新會，並擬訂事業計畫及權利變換計畫送請縣政府核定，而縣政府辦理成立重建會的申請，前後用了五個月又七天，才核准成立並發給立案證明。至於事業計畫及權利變換計畫經送件、審查、修正，經確認到核定公告，前後費時四個半月，其間機關上下的請示、開會、說明、補充、協調、公文往返等等，更新會及本基金會均以極大的耐力，希望能爲未來類似的案例，開拓出較爲平坦的「重建之路」。

地方政府的行政效率如此令人沮喪，中央政府對地方政府的督促也顯現出制度上的無力感。不過中央對於重建工作的推動提供了具體的協助，長期低利貸款的提供、信用的保證，以及其他重建工程相關項目的經費分擔等。這些優厚的誘因，促使災民鼓起勇氣全力面對艱鉅的重建家園種種挑戰。九二一震災重建基金會也提供包括重建規劃設計費、更新會籌組的工作費等各項補助，而最近推出的「臨門方案」，提供經費，承接少數不參加重建住戶的產權，的確發揮了臨門一腳的功能。藝術大樓的重建有四戶因種種原因，無法參與權利變換、房屋重建後的分配，原應由更新會承擔，透過臨門方案由於基金會的出面承受，大幅減輕更新會的風險。

大約在明年8月底前，也是震災後不到三年內，東勢名流藝術世家的災民將在各界的祝福下，回到「我們的家」重新展開「築巢」之後的生活，這個家是十層鋼骨水泥造的建築，除了耐震安全之外，將提供更美觀、更舒適、更現代化的居住環境。這個家將具備耐超強震來襲的構造，有省能、不斷電、充分通風、採光的設計，有自動監視、寬頻網路的裝置，完成後將成爲符合標準的綠建築。

震災地區有待重建的集合住宅多達114棟，總住戶在七千戶以上，各個大樓的情況不盡相同，但絕大多數的重建工作可說是步履蹣跚。從藝術大樓的重建經驗顯示，住戶的共識、專業的能力、銀行團的協助、政府完善的制度及多項優惠的補助，以及地方政府的行政效率，都是關鍵因素。其中住戶的共識最爲重要，「自助才有人助」的確是至理名言，這點在藝術大樓的重建過程中充分表露無遺，所以未來重建工作的完成，將象徵受災住戶不但沒被災難所打敗，反而奮力重新打造共同未來的無畏精神。

太子吉第社區重建重大進展

權利變換計畫獲公告實施

霧峰鄉太子吉第社區都市更新事業計畫暨權利變換計畫於6月7日公告實施，此案成爲繼東勢名流藝術世家，第二件核准以都市更新方式辦理重建之集合式住宅，回顧重建路程充滿艱辛，但在更新會不遺餘力的溝通協調整合下，凝聚了住戶向心力，以一年多的時間內完成了重建過程中最重要的里程碑—「公告實施」。

在權利變換計畫擬定的過程中，最大的困難點在於不願參與者補償金處理問題，更新會也是由居民所組成，如果要更新會價購不願參與者權利價值，也等於加重了參與重建住戶的負擔，除了震災前的舊房貸，又加了本身與不願參與者更新重建相關重建費用，在在讓住戶對重建之路望而生畏，喪失了重建意願。

都市更新條例內也無明確訂定補償金發放時機，考量現實體制面與公平性原則，因此，將補償金發放日期訂於房屋售出之日而，而補償金金額需扣除更新期間貸款重建費用利息與至售出日期間貸款利息，因此補償金需等到房屋出售後才予以發放，但不願參與者住戶覺得發放時間拖的太久且補償金額過少，而對此提出異議。在財團法人九二一震災重建基金會之臨門方案幫助下，可以價購不願參與者之權利價值，解決權利變換中不願參與者補償金的問題。

後續的重建工作，太子吉第需克服的問題有二：

1.繼續聯絡維持住戶重建意識：重建時程拖的越長，住戶的重建意願就降的越低，如何在重建動工之際，讓住戶均願意繼續參與重建。

2.銀行重建貸款處理以籌措重建資金：目前銀行聯貸機制尚未建立，有許多溝通的介面需要整合，住戶與更新會、更新會與銀行、銀行與銀行、銀行與住戶之間如何整合，並能落實配合整體重建工程繳款撥款，是需要進一步突破之處。

「公告實施」對太子吉第都市更新會無疑是一劑強心針，也讓住戶重建意識可以在凝聚起來，雖然未來重建之路仍有許多的問題，相信團結就是力量，只要大家齊心，相信一定可以達成大家的心願—重返家園。

（基金會助理規劃師 范植祥）

臨門方案

自助人助，臨門一腳，順遂重建

臨門方案除可發揮臨門一腳之作用，有效縮短社區重建時程外，專款投入後所帶動之乘數效應，不僅可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信心，且所取得的住宅，更可轉作安置用途，永續民間捐款之愛心，一舉數得。

臨門方案的執行程序如下圖。九二一受災社區，已依「都市更新條例」規定辦理重建者，於更新事業計畫及權利變換計畫經核定公告實施後，該社區之不參與分配權利者(包括不願參與、不能參與及不參與權利變換分配者，依核定之計畫書爲準)佔更新後所有權人數及面積、或產權價值在25%以下者，就可由該都市更新會檢具相關文件，提出協助申請。

臨門方案的協助範圍包括：一、不願或不能參與權利變換計畫，而由更新會取得之產權。二、願意參與權利變換計畫，但無法配合工程進度如期繳納重建自備款之產權。兩項產權合計不得超過更新後總產權價值之25%。價購金額，以核定的更新事業計畫與權利變換計畫爲參考，經專案小組審查，九二一基金會董事會核定爲準。經核定後，由基金會與更新會及申請住戶簽訂移轉契約，並於更新完成後辦理移交。而其中協助項目二的產權，可於更新事業完成後，產權登記前，由更新會代爲申請，由原住戶以支墊金額加計利息後買回。

臨門專案的行政審查作業，將委由本基金會辦理。審查作業分爲四個階段：一、資格審查：申請文件齊備與申請條件之審查，不足之資料，應於一個月內補件完成。二、評估申請協助金額是否合理：包括估價及分配是否公平兩方面，前者委由原三家鑑價機構以外之其他一家鑑價機構，評估原三家鑑價報告書內容是否合理。後者由本基金會針對權利變換計算架構是否合理、計算數值內容是否正確、申請價購內容是否合理等幾方面進行評估。依此二項做成初審意見，並同申請案呈審查小組審理。三、審查小組進行內容審理，並做成決議。審查小組由七人組成，成員包括估價專業人士、不動產專業律師、地政專業人士、都市更新專業人士、建築專業人士、九二一基金會、本基金會各一人。審查結果：一是同意依核定計畫所列價值價購；另爲不同意，敘明理由退件，申請單位得於一個月內申請覆議，一次爲限。本方案之價購金額，不以議價方式進行。四、九二一基金會董事會核定。

經核定之申請案，由九二一基金會與更新會及住戶簽定契約(類似預售屋之買賣契約)，並依其所提之繳款方式及繳款期限繳納相關費用，且於更新完成產權登記後一個月內辦理產權移轉過戶。簽約後，更新會每季應提供九二一基金會，更新團體辦法第三十條及第三十一條規定之相關執行情形與報表，若發現有違反相關規定將中止合約。

(基金會研展部副主任 陳俊潔)

工程會重建地下室拆除補助辦法出爐

行政院公共工程委員會90年5月22日正式通過「九二一震災重建區震損集合式住宅地下層拆除經費補助執行要點」。

本執行要點因集合式住宅因921地震受損嚴重、危急公共安全,由政府先行拆除。而現在各災區進行重建之工作已有一些進展，但因重建經費過於龐大，故由行政院公共工程委員會經過研議之後，決議針對地下層之拆除經費予以補償。大樓經判定爲全倒或半倒之已經拆除地上物之建物，並領得地下室拆除執照及原地重建建造執照之集合式住宅受災戶，得以起造人名義檢向當地縣（市）政府提出補助申請。

希望此補助辦法的通過，能爲重建中之集合式住宅減少一些阻力並增加一份助力。

(基金會研究員 徐治平)

補助辦法請見基金會網站／災後重建／法令／規定／重建

921

四名重建輔導員生力軍加入

透過3月份更新重建專業培訓課程的訓練，本基金會遴選出四名成績優秀學員成爲重建輔導員，在財團法人九二一震災重建基金會的配合協助之下，投入一年時間就已邁入更新重建的51處社區，進行災後更新重建輔導工作，使這些社區均能順利完成重建工作。這四名輔導員分別是張耀宗、陳瑞清、黃柏鈞及黃千溥。

輔導員於五月份時即調查各社區災後重建基本資料，之後的主要工作則是掌握各社區重建進度，輔導社區依目標執行，而在工作期間仍需配合本基金會及九二一基金會要求參與各縣市政府所辦之更新重建座談會，社區相關會議、活動及審查會等，配合九二一基金會臨門方案之執行，並於每月一次進行工作會報。

四名輔導員於6月8日至本基金會作第一次的工作會報，每一輔導員就訪談各社區的結果進行報告並就該社區目前面臨問題提出討論，就輔導員的報告中了解，由於目前每一社區進度不一，所面臨的問題點亦有所不同，大致上而言，重建進度較快的社區，已進入更新事業計畫及權利變換計畫擬定階段的社區，一般而言其社區的整合力很強，都市更新會的組織能力夠，但多因規劃團隊能力不一，有些社區面臨擬定計畫問題，即使已擬定之計畫，卻仍出現許多問題，擔心的是該計畫並非傳統的規劃報告，而是實際上未來需可執行的計畫，故確認該計畫具可執行性是本基金會希望各輔導員在輔導時應加以提醒社區注意。至於重建進度較緩慢的社區，主要面臨與建商之間的官司糾紛之中，甚至因此而影響毀損建築物是否拆與不拆選擇之間。一般的銀行貸款問題，則是多數的社區仍未處理到新貸款的部分，顯示該貸款問題仍普遍存在重建社區之間。

（基金會資深研究員 周佳音）

被忽略的受災社區

北市慶福大樓都市更新重建困難與省思

慶福大樓位居台北市南京東路五段與寶清路交口，基地面積403平方公尺，10層樓35戶之集合住宅大樓。921震災中，經台北市土木技師公會鑑定判爲半倒的危樓，經住戶決議，拆除重建，爲災後台北市九二一震災第一棟拆除之集合式大樓。本將以原照重建，且已於88年11月核發建築執照，然後因少數住戶之不願重建，促使重建案陷入泥淖。爲維護多數住戶權益，自89年9月起三度陳情市府劃定爲更新地區，擬以更新方式辦理重建。市府原以基地規模不符其更新自治條例一千平方公尺之基準，亦不符營建署災區四十戶以上之集合住宅大樓，得逕爲劃定更新地區之會議記錄，而予以退件。90年6月6日營建署正式函釋，慶福大樓得以前項會議記錄之「戶數未達四十戶，由主管機關視集合式住宅之實際情形及住戶辦理重建意願考量後辦理」，現正專案簽文市長劃定更新地區中。

慶福重建運用都市更新主要原因有三：一是排除少數人的反對，照顧多數人權益。這是慶福回頭走更新的主因，也是許多大樓無法重建的原因。慶福有80%以上同意重建，卻因少數延宕了一年多，遲遲無法進行，若依原照重建，還是需100%同意。另若依土地法，則須經法院判決，才能排除少數，但屬私權，法院大多不願宣判。更新爲目前能較有效解決此問題的方式，且更新條例中也保障了不參與者的權益。二是不願參與重建者的補償金，透過權利變換的估價與計算，並經更新委員會審議核定，較爲公正。三是不願參與者的補償金，住戶已無力再增負擔，配合九二一基金會的臨門專案價購，協助推展。

慶福一案顯現了台北市在九二一震災中，除了東星大樓受災，27棟紅單建物，及數百棟的黃單建物，少有人關心協助，卻是潛伏的未來都市問題之一。市府能否放下對更新自治條例最小更新單元基準的堅持，並降低認爲以更新方式重建，就是爲爭取容積獎勵，將抵觸其土地使用分區管制規則95條之疑慮；一本慈悲仁心，加速行政效率，就是給受災住戶早日重建家園，最大的助力了。

(基金會助理規劃師 范植祥)

張董事長參加聯合國 Habitat II +5會議

分享台灣更新重建經驗

本基金會張隆盛董事長於今年6月4日至8日赴美國紐約，以觀察員的身份參加聯合國「第二屆人居議程五年檢討會」(Habitat II Istanbul+5)，並同時參加哥倫比亞大學與國際發展研究基金會(International Research Foundation for Development, IRFD)合辦的會外研討會。在會外研討會中，張董事長以「都市更新作爲災後社區重建之主要途徑爲題發表演講，將台灣與的經驗與世界各國專家分享，並獲得許多肯定與回應。

聯合國針對國際重大的議題都定有所謂「議程」(Agenda)，最有名的是有關環境保護方面的「廿一世紀議程」(Agenda 21)。這些議程類似宣言或憲章，代表全人類共同努力的方向以及對各國政策的引導。其中有關於都市發展與人類居住問題的議程就是人居議程（Habitat Agenda），係於1976年於雅典舉行之第一屆聯合國人居會議所議決，經過廿年後於1996年聯合國在伊斯坦堡舉行第二屆人居會議，通過大幅修正的人居議程II（Habitat II）。今年6月於紐約所舉行的會議則是回顧審視過去五年世界各國在人居議程上的努力。

張董事長發表之演說將本基金會與九二一基金會合作推動「築巢專案」，協助受災社區重建的作法與幾個重要的實際案例作了簡要的報告。以非政府組織的身份在災後重建扮演重要的推動角色，在世界各國已屬罕見，更不要說如此完整地運用更新法律、金融工具、社區動員參與及專業整合的作法，確實受到各國參與者的重視。

張董事長並表示，過去聯合國在推動都市發展方面，災難重建的議題其實一直被忽略。但是每年世界各國在人口稠密地區所發生的各種天災地變及戰爭人爲破壞，不知凡幾，都面臨嚴重的重建問題。重建往往比重新發展的都市更爲困難，如何回復其所面臨的生命財產損失問題更爲複雜。災後重建不應只用憐憫的眼光來看待，而應以人居的角度重視此一嚴肅的議題。或許台灣的這種經驗可以成爲世界各國學習的參考。

同時，張董事長指出，在過去我國政府及學界對於聯合國人居議程相當忽略。此一重要的全球性都市發展憲章，需要深入探究，才不會讓我國都市發展的方向與聯合國的政策背道而馳，也應該定出自己的人居議程，引導政府與民間共同努力。

(基金會研展部主任 丁致成)

90年度中央補助各縣市 辦理更新計畫及劃定更新地區

內政部營建署於5月28日召集都市更新諮詢小組委員，審查補助各地方政府辦理更新案。共有十個縣(市)政府提出十六項計畫申請補助，全數審查通過，但各縣市政府應依照委員之建議修正申請內容後再報經建會核定。

今年度都市更新的工作內政部營建署原擬比照上年度編列預算給予各地方政府補助進行規劃，但因爲政府財政困難而被全數刪除，原本今年度之都市更新推動工作面臨斷炊。嗣經行政院經濟建設委員會於2月召開「健全房地產市場市場措施」推動小組會議中裁示，如地方政府確有需要，可研提計畫由營建署彙整向經建會中美基金申請補助。因此營建署於2月底發函各縣市政府，受理申請補助計畫。各縣市遂於4月底前提出各項計畫申請補助。

本年度的申請案中，大多屬於都市更新計畫類型，較少屬於劃定都市更新地區之綱要計畫類型，且大多與上年度之研究規劃相關。但也有少部分縣市政府並不了解補助性質，將都市更新與城鄉新風貌、都市計畫通盤檢討混爲一談，或者不清楚都市更新計畫與事業計畫之差異。

九十年度各縣市申請都市更新案補助一覽表

縣市	申請計畫
基隆市	基隆市八堵地區都市更新計畫
高雄市	高雄市旗后地區都市更新計畫 高雄市洲仔村都市更新計畫
台北縣	土城、蘆洲、汐止都市更新規劃設計 板橋舊市區都市更新計畫
宜蘭縣	蘇澳鎮岳明村都市更新計畫 宜蘭市河濱地區都市更新計畫
台北市	信義區吳興街二期整宅暨附近地區都市更新計畫 中正區水源路二至五期地區都市更新計畫 中華路及艋舺大道兩側地區都市更新計畫
嘉義縣	嘉義縣更新地區環境改造計畫
台南市	台南市南區鹽埕舊社區都市更新規劃設計 台南市第二區細部計畫區都市更新規劃設計
桃園縣	中壢市都市更新綱要計畫
新竹市	新竹市停一停車場預定計畫臨接商業區、 廣場地區都市更新計畫案
台東縣	台東市第一更新地區都市更新計畫

所有十六項申請案件如表所示。審查修正通過之申請案，各縣市政府將依審核結論修正後，於6月底前送交行政院經濟建設委員會，辦理後續核定、簽約及撥款事宜。

（基金會研展部主任 丁致成）

市港合一的契機

四商港所在縣市政紛紛成立國際商港管理委員會

爲實現市港合一的政策，立法院於6月6日第五會期通過交通部所提具的港市合一法案，並通過預算228億元，做爲高雄、基隆、台中和花蓮四個國際商港港市合一的規劃。現階段在未完成修法推動商港成立獨立公法人做爲營運主體的過渡期間，各商港所在城市將依「國際商港管理委員會設置要點」成立管理委員會，進行協調港務與港區發展，並以提升商港競爭力、港區土地之再利用，以及港灣環境的管理爲主要目標。雖然商港管理委員會不得介入港務局人事、財務和盈餘分配，但此一制度的設計將有機會使縣市政府推動市港合一建設更具績效。

高雄率先成立高雄港管理委員會

高雄市政府於6月15日成立「高雄港管理委員會」，由市長謝長廷擔任主任委員，港務局長游芳來兼任執行秘書及委員。其他委員名單則包括：行政院經建會住都處長夏正鐘、交通部航政司長吳榮貴，高雄市建設局長李文良、工務局長吳孟德，前交通部主任秘書鍾善藤、中山大學海洋及環境工程教授陳陽益、中山大學公共事務管理研究所副教授吳濟華、嘉義縣政府工務局長、台南市政府交通局長黃國平、澎湖縣政府主祕、港務局產業工會代表。基隆市政府則於6月28日成立「基隆港管理委員會」，由市長李進勇兼任主任委員，港務局長謝明輝兼任執行秘書及委員，其他成員包括交通部航政司長吳榮貴、經建會都住處長夏正鐘、基隆市副市長陳重光、建設局長蘇仁和、海洋大學海運學院院長林光、台大城鄉所教授劉可強、台北縣交通局副局長林重昌、宜蘭縣交通旅遊局局長吳正連。台中縣也於6月29日成立台中港管理委員會，預料花蓮港管理委員會亦相繼成立。從基隆市與高雄市商港管理委員會的成員名單來看，商港管委會機能著重於空間發展的決策整合，而較少涉及港埠營運的領域，現階段的港務人事指揮權係予以架空，並期透過市府爲主導的行政監督，做爲港市合一發展的統合。

管委會可能的利弊互見

管委會的組織在某種程度上是落實獨立公法人董事會的規劃架構，由於管委會之任務爲港務局重大事項之審議及諮詢、直轄市、縣（市）與商港之間相關協調事項、港務局年度預（決）算之審議，及交通部交付督導事項；管委會之權限可謂充斥著彈性，或強大如控制港務運作財務來源與動支、港區土地的整合開發；或贏弱至圖章象徵式的虛位機關。一般咸信管委會的成立是順應政策訴求而非實務操作，但若該管縣市果眞有心推動港市合一發展，其揮灑空間亦頗有餘地，管委會即如尚方寶劍般鋒利；但利弊相隨，倘若管委會對港務局功能定位及營運目標不夠清楚，並過度干預港務營運事務之行政時，外行引導內行的疑慮也有其合理性。概括而言，管委會的成立確實帶來了市港合一發展的契機，並意謂著都市與港埠的開發將從以往「港v.s.市」的對立／協調模式轉變成指揮從屬模式，縣市府將有利於政策的垂直整合，並以信託代管港務局的狀態，肩挑港、市的雙軸發展重任。

值得玩味的是，港務局仍轄屬於交通部，在財政獨立及盈餘分配不及於駐港所在城市，各縣市是否會以都市發展的利益爲優先考量，而透過管委會監管港務局行政的方式權捨港務利益？雖然從目前各管委會的低調行事風格、及一、二次開會次數的傾向來看，港務方針尚難有重大改變，縣市長也不會干冒大諱，強硬偏導港務營運事權，因此短期間市港合一的預期成果及藍圖尚難窺要略；但長期而言，中央主管港灣及航運政策(如三通及轉運中心)、港務經營權回歸各駐港縣市(透過獨立公法人)之趨勢將是可期，屆時各縣市首長才會並重港務營運與都市發展，以求取兩者最大綜效。也惟有如此，市港合一的理想才有可能落實。

國人應不陌生高雄市與基隆市的港市發展現況。往昔的港埠活動與市中心的住商活動雖僅一線之隔，但在市港發展缺少一個合理的整合機制下，長期的水岸藩籬難以突破，遑論宏觀的市港發展整體規劃。管委會的成立帶來了第一道曙光，並爲港市合一發展的議題加溫，隨著港埠機能調整的時程逐漸迫近，港岸土地整合開發，乃至於都市結構的改變將不再遙遠。

（基金會規劃部副主任 謝明和）

慶祝基金會成立3週年 出版品特價 8 折

浴火重生—美國都市更新的奮鬥故事
Bernard J.Frieden & Lynne B.Sagalyn著　定價450元

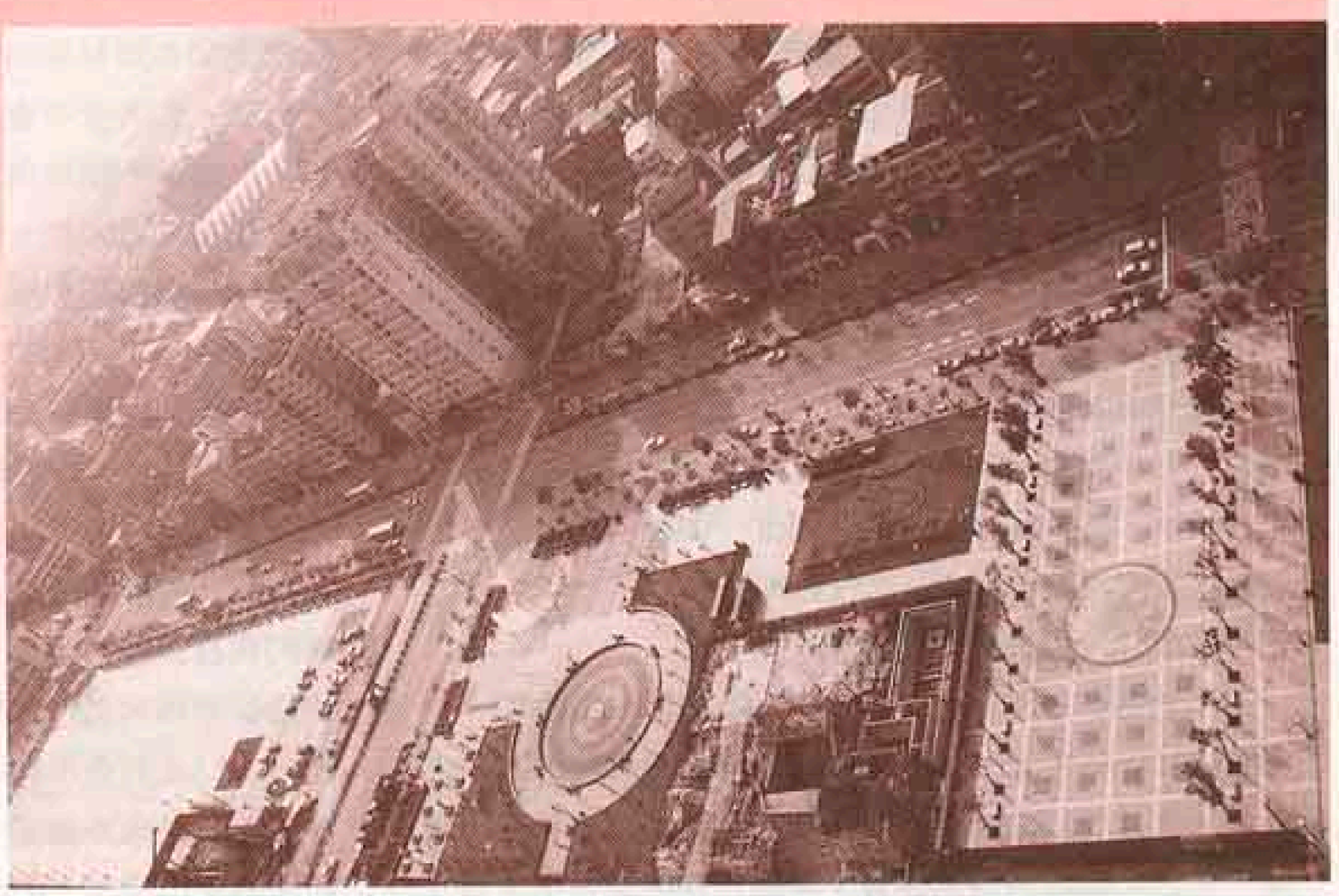
邁向21世紀都市更新研討會」大會實錄
定價 800元（錄影帶另洽）

都市更新條例暨相關子法
定價 200元

請上網訂購或郵撥 19289240
財團法人都市更新研究發展基金會

臺北縣多管齊下的都市更新策略

板橋、新店等地居民紛紛發動更新



板橋新站特定區塑造北縣都心新氣象（台鐵、高鐵、捷運及公車轉運多重交通機能樞紐）

政府成立更新機制

台北縣政府自88年12月成立城鄉局並都市更新專責單位之都市更新課後，即開始推動臺北縣之都市更新。推動工作分爲三方面，即都市更新相關準則的訂定、都市更新綱要計畫委託規劃與民間自辦都市更新事業的宣導等。至今雖只有一年半，但初步成果可見。

首先在都市更新準則訂定方面，目前已研擬推動三項準則通過更新審議委員會審議，後續將提交臺北縣政府法規會及縣務會議通過後，陳報內政部始發布生效。

七縣轄市研擬綱要計畫

都市更新綱要計畫方面，因臺北縣幅員廣大無法一次規劃，故以人口聚居衆多、市區發展較久的縣轄市爲優先，目前委託規劃的有板橋、三重、永和、中和、新店、新莊、樹林等七個縣轄市，預計在90年中及年底將陸續規劃完成，以規劃都市更新再發展策略構想、劃定都市更新地區爲主軸，另各縣轄市將選定一至三處更新地區研擬更新計畫。後續年度將委託規劃汐止、蘆洲、土城等縣轄市，持續進行臺北縣都市更新上位指導計畫的整備工作，以及委託規劃板橋舊火車站地區的都市更新計畫。

都市更新對於臺北縣的民衆非常陌生，因此都市更新事業的推動也是困難重重。所幸在經過臺北縣政府城鄉局多方的宣導說明下，目前已有多處地區民衆發起都市更新事業，但較爲成形的僅在板橋、新店兩地區。

板橋舊站商圈迅速衰退沒落

板橋舊火車站一帶老舊地區，因火車站遷移至新板橋車站特定區後，原有商圈沒落、公共設施不足、建物老舊、街巷道路狹小等衆多不利都市發展因素，再加上捷運線隧道在本區有大範圍穿越民宅地下，使本區面臨居住與都市發展的困難窘境。經縣政府與當地有識之士的努力，地方商家及居民已逐漸正視地方沒落的事實和都市更新的迫切性，只是如何整體更新，仍未有共識。起沉痾需治以重藥，唯有推動大型都市更新計畫配合鐵路地下化及捷運場站等大型交通設施設置，方可有整體再發展的契機。

新店捷運七張站旁都市更新工作站

迫於社區環境的迅速衰退，板橋舊市區居民有意以都市更新的方式再造家園。目前以板橋舊站附近新興里一帶推動最力，本區因面臨舊市區衰退與捷運隧道地下穿越雙重難題，居民冀望都市更新能走出一條生路，然目前雖已規劃出事業概要，但在後續更新意願整合與尋訪更新事業投資者都遇到困難，必須重新調整推動方式再出發。

另在板橋一公十五地區，爲前經都市計畫通盤檢討將原訂作爲公園用地改指定爲整體更新地區，當地房舍簡陋老舊但限於規定僅能整體更新，因此經居民積極整合後，目前提送更新事業概要審核中

新店捷運啓動更新契機

新店捷運七張站一帶，因捷運線在北新路沿路設置場站，帶動北新路的發展，尤其是七張站一帶已形成了小型商圈，只是缺少整體規劃。另本區社區多屬四層樓左右的老舊公寓，建築密集且住商混合使用，生活環境及公共設施數量已不足以因應捷運站設置帶來的環境變遷與供應居民的生活品質需求。在經過縣政府城鄉局的宣導後，本區民衆十分踴躍的發起都市更新，現已有四個更新單元，面積超過3公頃在持續推動，並於90年初成立工作站。目前

已有二個更新單元通過更新事業概要的申請並已申請都市更新會的籌組，將成立都市更新會凝聚共識，以便後續推動。

民間建設公司提出二案申請

在國內都市更新整體氣候尚未具體成形，加上房市不景氣及臺北縣政府對都市更新審議的作法、態度未明朗，民間建設公司多存觀望。目前民間建設公司申請案已有兩件。三重果菜市場鄰近地，計畫將更新爲大型商場與零售市場，爲臺北縣第一個通過事業概要申請的案例，但因牽涉都市計畫變更，將提送都委會討論。另板橋新站旁有一基地，計畫以都市更新方式以爭取稅捐減免等獎勵並整合週邊土地成爲完整基地。該案現已提送申請事業計畫及權利變換計畫審議，但因牽涉都市更新條例施行細則第五條第二項之自行劃定更新單元若非完整計畫街廓需擬具都市更新計畫適當劃分的規定，故其目前需先提送更新計畫交付都委會審議通過，方能進行後續程序。

災區重建

921地震在臺北縣也造成不少社區重創，尤以新莊博士的家與富景天下爲著。這兩個社區目前亦朝向都市更新方式進行重建，富景天下社區已辦理事業計畫暨權利變換計畫公聽會，而博士的家社區現今仍在初步整合當中。

大型公共交通建設帶動更新市場

綜觀臺北縣都市更新事業的推動地區，除災區外大多爲重要的交通場站周邊（火車站、捷運站）。尤其捷運場站周邊的老舊社區，受到捷運便利性的誘因刺激下，紛紛產生都市更新的需求。因此隨著捷運土城線與新莊線的陸續開闢，捷運路網周邊必將成爲臺北縣未來最具有更新發展潛力的地帶，在都市更新上位指導計畫規劃上若能及早因應，可望將上述潛力地區更新效果結合爲未來臺北縣帶來新的都市氣象。

臺北縣更新推動仍困難重重

臺北縣面積廣大人口衆多，但卻財源不足，對於更新計畫的推動資源，不論在人力或經費上都十分缺乏，使都市更新的推動非常吃力。

都市更新事業在臺北縣也遇上很大難題。大部分都市更新需採用委託實施的方式進行，必然要仰賴房地產市場的復甦。目前房市場不景氣，再加上住宅產品供給過量，致使許多地方的都市更新，即使地主有意願都面臨乏人問津的窘境，只有在鄰近臺北市或重要交通場站附近，尚有一些房市場誘因可支持都市更新事業的推動。另外在地主意願整合方面，雖然透過都市更新權利變換的機制可以多數決方式強制進行更新，然而在地主整合上仍有相當難度。一個原因是臺北縣居民多是城鄉移民，觀念保守對更新期望不高，且知識程度大多不足。另居民對傳統合建與都市更新的差異不易瞭解，且對傳統合建多抱持反感，在初步的整合時就很難溝通。

新店捷運開闢帶來新的人潮商機

發展政策亟待調整 停止擴張 回到市中心

過去在房市場狂飆、營建業景氣時期，欠缺容積率及都市計畫有效管制情形下，再加上臺北縣多是城鄉移民的次級社區，公共設施服務水準被壓縮，居住環境品質不被重視，整體環境與臺北市比較起來，著實差了一大截。隨著時代變遷，人口增加已大幅減少，房市場需求也大幅萎縮。臺北縣在過去擬定的大規模新開發地區，如林口新市鎮、淡海新市鎮、新莊副都心、三峽臺北大學特定區等的開闢，每年都需支付龐大利息，開發回收遙遙無期，成爲政府財政龐大的負擔。反觀臺北縣一些舊市區，道路狹小、停車位缺乏、建物密集簡陋、公共設施少、生活環境差，不僅防火及衛生不良，且易形成治安死角，但政府部門在這些舊市區的環境改善上投入的經費卻寥寥無幾，如果把這些開發新市鎮動輒數百億的經費拿來改善舊市區，則創造的效果必然比開發新市鎮強好幾倍。因爲這些舊市區原本就有一些居住人口及產業，且多位於市鎮的核心地帶，在更新後本來就有一定的居住使用需求，環境改善後亦會吸引一些人口與產業進入。如此不僅改善居住環境與都市意象、復甦舊市區，也可創造一些新的就業機會，提升內需產業經濟發展。

都市更新為重啓北縣都市再發展之鑰

要眞正產生都市更新具體效益，必須推動整體性的都市更新計畫，公部門並須配合大型公共設施的開闢。若舊市區整體環境更新改善之後，則房市場機能自然會促使建商與居民進行個別街廓的都市更新事業，行政部門方面只要持續宣導及在行政程序上給予協助，並以都市更新上位指導計畫引導個別更新事業的發展方向，來塑造整體性的更新效果。亡羊補牢爲時未晚，在臺北縣舊市區持續沒落衰退而都市發展面臨瓶頸的情形下，正是需要推動都市更新的時機。

（基金會規劃師　林克全建築師）

板橋新站

馬公都市更新

海峽明珠風華蛻變

本基金會協同宇城國際規劃設計公司與願景建築師事務所於接受澎湖縣政府委託辦理「馬公都市計畫區都市更新地區範圍的劃定暨建立縣府實施都市更新機制進行規劃研究」，業已辦理結案。研究成果除劃定十個都市更新地區外，並擬具馬公市都市更新綱要計畫，包括更新辦理機制之建立、各更新地區執行計畫，同時針對優先辦理都市更新地區提出具體的再發展構想。如下表所示

優先辦理更新地區再發展構想

1. 新復里優先更新地區：依據整體發展構想，本區爲馬公市西南側靜態的休閒渡假村的別墅區，水岸自然資源、金龍頭及砲臺古堡相配合，將地形、地勢景觀等基地特色融入實質環境規劃，提供開發者足夠之開發彈性，並因應市場之需求，創造一個具有住宿、娛樂、休閒等複合機能之國際性渡假村，以塑造符合地方特色之主題。

後續可申請本案爲離島重大建設計畫，送請行政院審議，並申請離島建設基金的補助，以配合本區採用有償撥用的土地取得方式，再由縣府來舉辦招商。相關規劃內容有順承門暨古城史蹟公園、金龍頭砲台古堡公園、海濱遊憩公園等，以完成整體的開發。

2. 第二漁港優先更新地區：依據整體發展構想，本區爲馬公市東側親水遊憩的水岸商業區，本區整體規劃爲完善的休閒娛樂碼頭，創造輕鬆歡愉的水岸休閒空間，強化臨海城市門戶意象，另整合現有觀光資源，扮演串連舊市區與第三漁港之角色，塑造第二漁港成爲具有夜生活潛力之環境。

後續可配合申請城鄉新風貌計畫，如第一漁港、第二漁港棧橋工程、入口廣場、製冰廠再利用、水岸咖啡屋、貝殼旅遊資訊館等，以完成整體的開發。

3. 文康街優先更新地區：依據整體發展構想，本區爲小吃、名產集中的點心街，利用分期分區更新開發策略，改善街道及提昇更新區之公共設施服務水準，再造地方商業中心復甦契機。

後續可配合中興影城來強化本區的特性，除街道美化外應增加獎勵誘因以吸引相關產業來此進駐，如稅賦減免，使得軟硬體能相互搭配以完成本區的塑造。

4. 觀音亭優先更新地區：依據整體發展構想，本區爲馬公市西側動態的商業購物渡假飯店的遊樂區，尊重古蹟既有設施與歷史價值，做轉型活化再利用，結合週邊環境有效串連活動據點，利用低度及閒置公有土地，藉由獎勵民間投資，公私合作帶動地區產業轉型再發展。

後續亦可申請本案爲離島重大建設計畫，送請行政院審議，並申請離島建設基金的補助，作爲徵收土地與拆遷補償的費用，以配合本區採用徵收的土地取得方式，再由縣府來舉辦招商。相關規劃內容有戰史公園、觀光旅館、水岸餐飲娛樂俱樂部、觀海亭、澎湖之珠等，以完成整體的開發。

後續辦理事項

本案後續辦理事項在政府機制方面除成立縣府都市更新委員會、設置專業人員辦理都市更新業務外，應提案送交縣都市計畫委員會劃定都市更新地區審議後公告實施，同時應申請營建署補助研擬優先辦理更新地區之都市更新計畫，以爲鼓勵民間投資辦理都市更新事業之指導。

(基金會規劃師 蘇士豪)

劃設十個更新重點策略地區

馬公更新地區劃定地區及面積概估表 （單位：公頃）

更新區名稱	面積	更新區名稱	面積
1.新復里都市更新地區	3.33	6.文康街都市更新地區	1.1
2.馬公港都市更新地區	2.95	7.縣府東側街廓都市更新地區	0.54
3.中央街都市更新地區	2.87	8.觀音亭都市更新地區	13.5
4.建國與重光市場都市更新地區	2.1	9.中華路郵局支局南側都市更新地區	0.6
5.第二漁港都市更新地區	3.7	10.澎水與警光新村都市更新地區	0.72
更新地區總面積			**31.41**

權利變換
內政部解釋函解析

發文日期：中華民國九十年五月十八日
發文字號：九十營署都字第〇二五三三五號
主旨：都市更新事業以權利變換方式實施，有關登記程序執行疑義
（解釋函原文詳見本基金會網站／法令／釋示）

解析　未來實施者需整合原地主辦理原建物滅失登記

依據內政部營建署解釋函示，未來民間自辦都市更新事業，若以權利變換的方式實施，於權利變換計畫核定公告後，除依都市更新法定程序通知各土地與建物所有權人自行拆遷外，亦需要求建物所有權人配合辦理建物滅失登記。若未辦理建物滅失登記，將影響整個都市更新事業的推動，不但造成實施者無法向稅捐機關申請停徵其房屋稅，致使建物所有權人於更新期間仍繼續被課徵房屋稅等相關事宜。連帶影響工程完成後，因舊有建號存續中，以致無法辦理建物所有權第一次登記。

因此實施者必須要求原建物所有權人或其他代位權利關係人配合辦理。辦理建物滅失登記的作業程序並不難。然而最困難之處則在於實施者必整合所有的建物所有權人均辦理建物滅失登記。由於都市更新權利變換計畫僅需更新單元內超過三分之二之土地與建物所有權人同意即可實施，若整個建物登記程序若未由政府機關透過公權力協助辦理，或於法令上明文突破，對未來都市更新事業的推動上對造成不少阻礙。

辦理建物所有權第一次登記之必要性

基於建物所有權第一次登記非屬強制性登記，故建物所有權第一次登記與否，應視都市更新事業實際需要而定。然而，依本基金會操作實例中，均因實施者幾乎均需向銀行融資，若實施者未能於建築物興建完成後即償還預借資金，即必須辦理不動產抵押權設定登記，須辦理建物所有權第一次登記，方能辦理後續相關之權利變更及抵押設定登記。因此推演整個都市更新事業執行程序，建物所有權第一次登記及其相關配合程序爲一個重要的環節。

逕為辦理權利變更或移轉登記之執行程序

有關權利變更或移轉登記之逕爲辦理，即於建築工程完工且已請領使用執照後，先依規定辦理地籍及建築物測量，並依測量結果釐正權利變換計畫相關圖冊之記載後，再依更新條例第四十三條規定辦理相關登記程序。按照解釋函之原意，未來建物所有權第一次登記將納入於逕爲辦理權利變更或移轉登記的階段併同辦理。雖然整個登記流程尚未建構完全，但對於未來辦理建物所有權第一次登記時，將有可能免除所有所有權利人之用印問題，而以權利變換計畫書作爲相關證明文件，可降低登記程序上之複雜度。

提供資金者將可納入權利變換計畫參與分配

依本解釋函示，未來若資金提供者雖非都市更新事業之實施者，仍可參與權利變換計畫而獲分配土更新後建築物及其土地之應有部份或權利金。如此，都市更新事業無論是以都市更新會或地主身份爲實施者，向第三人尋求資金時，可將資金提供者視爲更新地區內之原權利人而參與更新後分配，免除二次移轉之困擾。這項法令解釋將有助於「臨門方案」，給予資金提供者合理的權利保障。

（基金會規劃師 黃怡嘉）

台北縣更新審議委員會

通過三項都市更新準則草案

台北縣三項都市更新準則（自治準則）「臺北縣都市更新單元劃定準則」、「臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算標準」及「臺北縣都市更新權利變換最小分配面積單元基準」已於90年5月經臺北縣更新審議委員會審議通過，將提交臺北縣政府法規會及縣務會議通過後，陳報內政部發布生效。

在更新單元劃定準則方面，以一完整計畫街廓爲原則，無論是否爲經縣府劃定之更新地區，若更新單元非完整計畫街廓，需符合劃定準則中相關面積等規定，且擬具都市更新計畫申請。相較臺北市之規定爲經市府劃定之更新地區，若更新單元非完整計畫街廓，符合劃定準則即可申請，並核轉北市都委會審議通過後公告實施。另臺北縣對於更新單元大小規定較寬鬆，其他與臺北市類似。

在容積獎勵核算標準方面，與臺北市的規定有三處不同。一是公益設施獎勵容積直接以其面積核算；二是舊違章建築戶的認定與處理並無明訂，需回歸北縣建管單位的標準，而獎勵額度則視個案由委員會評定；三是在F5部分（項目同臺北市），訂定符合地方發展特性如重大公共建設周邊、都市計畫工業區等，給予較多之容積獎勵（法定容積20%爲上限）。另對於更新單元規模在三千平方公尺以上者即獎勵5%容積。在權利變換最小分配面積單元基準方面，爲依據內政部營建署委託本基金會研擬之「都市更新作業手冊」建議訂定。此準則訂定發布實施後，對於北縣更新的規劃申請，將有較爲明確的依循標準。

（基金會規劃師 林克全）

水岸開發的經驗—

以巴爾的摩爲例

主講人：陳敬堯　紀錄：周佳音

宇城國際規劃設計公司主持人陳敬堯先生曾於美國RTKL公司服務達十年之久，主要負責水岸規劃設計、大型購物娛樂中心規劃設計、綜合商業建築規劃設計等，當時RTKL的辦公室正位於美國東岸巴爾的摩市(Baltimore)內港，本基金會於4月27日邀請陳先生就水岸開發經驗作專題演講。

前言

巴爾的摩被視爲近代最成功的水岸開發、都市更新案例。當年破敗的港口景象到現今能成爲美國的休閒觀光重鎮，其成功的原因可歸納成下列四點，第一是強有力的政治領導，第二是其公私部門合作的更新組織具有彈性與效率且運用十分靈活，第三是開發策略運用得宜，特別是在財源的籌措上別具創意，最後則是成功的實質規劃，特別是在都市設計上的策略運用。陳先生以故事性的描述，介紹巴爾的摩市更新的過程。

巴爾的摩市位於美國東岸華府與費城之間，爲一臨港城市，港口水域位於該城市的東南側。在十八世紀時，巴爾的摩市以菸草運輸業爲主，商業盛極一時，爲當時運送菸草至歐陸的主要港口之一。到了十九世紀，鐵路的興建逐漸取代了部分港口水運的功能。不幸的是，在二十世紀初期因一場大火而將一千多戶的房子燒毀，城中區嚴重損壞。到了1950年代，由於郊區化的原因，造成巴爾的摩市中心的沒落，環境品質惡劣、空屋率日增，這在當時不僅是巴爾的摩所面臨的問題，也是美國其他城市普遍面臨的問題。

至於巴爾的摩的更新的起源，應回溯至1954年冬天。當時，有一家著名的百貨公司（O'neill's）被總公司勒令限期歇業，該公司負責經理向當時的零售商業總會求救，他們警覺到這已是零售產業生死存亡的關卡，同時他們也發現這不只是商業零售單獨面對的問題，還有其他的產業也面對相似的問題。這些問題包括投資環境不佳、整體實質環境不佳、產業有待轉型、社會治安等等，彼此相互影響，嚴格說起來，這也是巴爾的摩市整體興衰的關鍵時刻。他們迫切需要的不只是挽救產業危機，而是整體都市的更新再造。

在尋求瞭解問題癥結的同時，他們也發覺在巴爾的摩的委員會太多了，各司其政，以致於意見整合不易。然而，其中有一委員會稱之爲大巴爾的摩委員會(the Great Baltimore Committee)，其成員多爲年青之企業家，態度也比較主動積極，於是帶頭把相關的組織結合在一起，使不同的意見得以整合。而大巴爾的摩委員會所面對的主要任務之一是更新作業經費的籌措，當時他們由會員及商家中籌得了美金22.5萬元，並著手進行整體更新規劃，所以巴爾的摩市的更新可以說是由民間發起的。爲挽救當時已奄奄一息的巴爾的市摩，在1957年，他們從紐約、費城等地聘請來全國一流的規劃師，而爲使這些規劃師能長期投入這一個都市更新的重要工作，於是成立了the Planning Council (規劃委員會)，並進行監督管理。

當察理斯中心 (Charles Center)成功的把巴爾的摩市中心注入一些更新動力的同時，規劃委員會把更新的注意力和重心移到附近的Inner Harbor(內港地區)，並看出這地區具有開發的潛力。在今天，我們或許認爲親水性是理所當然的，然而在當時則是別具洞見。1964年，規劃委員會就內港地區240英畝提出一個30年長期發展計畫，其主要計畫(Master Plan)是由大巴爾的摩委員會、市規劃部(City

Planning Department)及都市更新及住宅機構(Urban Renewal and Housing Agency)所提出。和台灣一樣，當時的開發亦曾面臨產權整合的問題，該更新區內有200多位私人地主，但他們卻能克服其問題，完成土地的整合。而當時的內港因水運功能已被鐵路及汽車所取代，留下來的多爲破舊髒亂的倉庫，且不具任何觀光價值，據官方統計顯示，當時觀光客的數量爲零。

在機能定位爲文化、休閒及觀光的政策前題下，在規劃初期規劃師曾經提出過許多不同的規劃方案，並面臨許多重要的課題與抉擇，例如高速公路應採跨港或地下化等。就這一個課題而言，最後跨港高速公路計畫被否決了，而採用地下化方案，雖成本高，但事實證明代價值得，換得的是日後無可取代的都市景觀特色及水岸休閒資源。內港地區在1964年開始規劃，1972年就有一些具體的建設，更新的工作非常有效率，這要歸功於當時的市長對更新建設的投入與其強而有力的領導。巴爾的摩市內港地區的尺度和台灣的基隆內港十分相似，非常具有可親近性的潛力，更新的策略首先是拆除老舊的倉庫廠房並將內港四周加以綠化，以合理之工程成本，徹底改變居民對港口的印象，使水岸更具有可親近性。而貝聿銘建築師所設計的世貿大樓(World Trade Center)爲爲港邊之第一項政府重大建設，以地標建築建立了其他投資者對水岸開發的信心。另一方面，策略性的在港區內配置了一艘美國最早的戰船（Constellation）及興建一座小型文化館以吸引市民及觀光客對水岸的興趣。在70年代更新初期，內港地區的開發，除了世貿大樓成本較高外，其餘的都是成本低的建設。

察理斯中心與內港地區的更新很快的帶動了它們之間及臨近地區的開發，這些開發多是民間自行投資的，包括1975年的IBM大樓等。這期間興建的會展中心（Convention Center），對活動的引入也頗有助益。後來有一著名開發商勞斯公司（the Rouse Company）希望能在這水岸旁興建一個具觀光性質的商場(Festival Market)，但是引起當地居民們的反對，於是開發商找來建築師設計規劃並在公聽會展示一座十分寫實的模型以說服居民同意該計畫，最後投票結果該計畫僅以些微票差取得了開發權，也成就了日後水岸商場的範例。1975至1985年間，內港陸續興建了一些重要的建築，包括著名的水族館在內，這也使得巴爾的摩從1960年代零觀光客發展到了1980年時成爲有800多萬觀光人口的觀光重鎮。也因爲觀光人口的增加，內港周圍也陸續興建了許多觀光旅館及餐飲等其他附屬設施，巴爾的摩至此有了新的生命。

事實上，都市設計師僅就建物高度訂定了相當簡易的都市設計準則，臨接內港的建築依保留的一座歷史性建築物爲高限，而外圍則容許較高的建築，建築形式則留給建築師相當大的想像及發揮空間，由the Architecture Review Board 來審議建築個案。內港周圍的建築物設計基本上皆以港口意象爲主題，使建築形式能與水岸的風格相契合，

由於內港周圍建築物設計的成功，事實上更彰顯了港口的趣味。

回顧巴爾的摩市的更新過程，從40年前破敗的港口城市到現今成爲觀光重鎮，不但徹底改變了都市風貌、挽救了當時的產業危機，更樹立了一個至今全球各地許多水岸城市爭相效仿的更新典範，這之間結合了許許多多人的智慧與不懈的耕耘。台灣有著相當多的水岸資源，包括港市合一後的高雄港與基隆港，爲能建設成功的海洋城市，巴爾的摩市的水岸更新經驗值得我們深入去瞭解，學習與分享。

（本文節錄，全文詳見基金會網站Http://www.ur.org.tw 首頁連結）

日本都市基盤整備公團的前身
關東震災重建組織
同潤會

「都市基盤整備公團」（簡稱公團）是日本推動更新的重要組織，在阪神大地震後的重建工作，也擔當極爲重要的角色及工作。

而若從公團的工作內容及成果來看，大家也許會發現，公團所從事的工作之中，並不像一般的民間開發商是以利益爲導向，而大多是以追求公益爲主要出發點。而這一個特點，則是與公團的成立背後之歷史淵源及日本的現代都市史有關。其實，公團的成立是和一個名爲「同潤會」的組織有著密切的關係。「同潤會」是遠於1923年日本關東大地震後，由民間捐款所成立的個財團法人，其設立目的及宗旨，近似我國的九二一震災重建基金會。

「同潤會」的緣起：

1923年關東大地震之前，日本對於都市防災之觀念，僅只於對單棟建築物火災的預防，其因在其以往的都市史中，東京地區就發生好幾次的大火，對其都市及建築物造成極嚴重之破壞。尤其是1657年發生的明曆大火、東京地區幾乎全部燒毀。故，當時日本的都市防災觀念，僅止於單就建築物防火的觀點。

但發生於1923年之關東大地震及地震後所引起之大火，使得關東地區之建築物幾乎全毀，並造成將近10萬餘人的死傷。而東京及其周邊地區，不光是建築物，甚至是都市的基礎設施也全面性損壞，使得日本政府開始思考針對現代的都市防災問題，並不能透過單一建築物的改善，或者是小規模地區的防火規劃就能改善。而必須針對都市整體的防災性能做全般性的性能提升。

而重建事業，日本政府則是運用從世界各國來的大量捐款，於災後不久，在當時的內務省管轄下成立一個基金額爲1000萬日圓的基金會，來負責運用這些善款協助關東地區的災後安置及重建工作，其基金會之名稱則爲「財團法人同潤會」，簡稱同潤會。而在同潤會成立之後，隨即展開一連串安置住宅的建設及大規模住宅開發事業，並於翌年完成安置住宅的興建，不禁令人對其爲何在當時有如此高的行動及規劃能力感到好奇。其實其高效率之行動及規劃能力，是有其時代背景的！

「同潤會」都市改造的理想

關東大地震之前，正值日本從明治維新之後，大量接受歐美先進的都市計畫及建築設計觀念在日本本國萌芽之期，而日本的都市，也正被工業化及都市化所產生的都市問題困擾，尤其在衛生問題及漫無止境的亂開發問題上，引起社會各界廣泛的討論。故在產官學三方面的合作下，希望藉由「市街地整備」等方法來處理這些都市問題。

而地震發生之後創立的同潤會，其初期負責主導同潤會大部份設計事務則是東京大學教授內田祥三的門生川原良一及數名建築界閒人，而耐震設計則是以當時名師佐野利器爲主導。而這些負責規劃的學者，在面對大多已夷爲平地的東京市，及民眾對安全的居住環境之要求下，以先前的對東京市所提出種種規劃建議，加上學界對理想形式及對日本風土人情的考量後，在種種壓力下，大刀闊斧的規劃了許多理想的計畫，並加以實現。所以同潤會當時所規劃之住宅及社區則被視爲當時日本建築技術及都市計畫之代表。

除上述理想計畫案的實現之外，從目前尚存的史料中可發現，同潤會除了負責硬體方面的建設之外，也負責有關受災者的生活機能方面的復建事業。這點可從其之後規劃的「普通住宅」事業中，不單提供住宅之外，也規劃了可提供就業機會的商店街，及對身體傷殘者用的收容設施等社會福利等設施的配置可得知。

「同潤會」的工作

在關東大地震中受損嚴重的東京及橫濱地區內，除了一般的住宅事業之外，同潤會也負責了一些地區的整體住宅改良事業。若依其性質及時間順序，可分爲下列三個類型：出租用住宅、販賣用住宅、特定事業。

第一類型的出租用住宅包括是震災發生後所建之臨時安置住宅、社區型的「普通住宅」、及頗受好評的中層公寓住宅。臨時安置住宅是爲了安置因震災所發生之居民所搭建之臨時住宅。時間是從震災當年的10月到12月，一共建造了2160戶大小約4坪，每月租金5圓左右之住宅。而在安置住宅建設同時，具耐震及耐火性能的「普通住宅」之規劃則也在同時進行。並且對於進入安置住宅居住之居民給與「普通住宅」完工之後優先入居之特惠條件。

安置震災居民之主要事業的「普通住宅」，則因冬季下雪造成施工不易的關係，故在1924年起才大量的興建，以木造長屋式住宅爲主，除住宅之外，也規劃了商業街，社會福利等設施，可視爲具備生活與商業機能的小型社區開發。但在其郊區部分，因交通不便之關係，雖有良好之計畫，但並不受好評。

而「普通住宅」之外，同潤會則是引進了集合式住宅形態的住宅，這些中層公寓住宅的開發案則是被稱爲同潤會的代表作。其規劃是以當時受災地區附近寬廣地帶，規

劃爲以鋼筋水泥爲主之西式中層公寓住宅。東京市內著名的「中的鄉」公寓、「青山表參道」公寓、「代官山」公寓即是當時所建。

而中層公寓之所以較第一種的「普通住宅」成功，除其建築形式上爲當時歐美引進的公寓形態之住宅之外，其他原因則是因其可歸類於其居住對象上的差異，中層公寓居住對象多集中於收入較高的中產階級受災戶，而「普通住宅」的對象則是收入較低階層。而兩種階層受災戶其對住宅需求之認知、生活規劃及對都市生活的價值觀上的差異，則造成兩者評價有所不同。

第二類型的出售獨棟住宅則是隨著地震復興事業接近尾聲，社會中較有經濟能力的中產階級漸漸增加，東京市內獨棟型住宅需求逐漸增加。而同潤會也在復興事業告一段落之後，漸漸著手進行出售型獨棟住宅的規劃。

而同潤會之出售型獨棟住宅規劃，和當時民間建設公司的規劃有所不同，同潤會依其所在地區產業背景不同，分別規劃了針對白領階級的大坪數獨棟住宅、及針對藍領階級的小坪數獨棟住宅或者是雙拼型住宅等。而此規劃一則是滿足各收入階層對獨棟住宅的需求、二則是針對各地區之產業背景差異，分別規劃適合當地發展之具有前瞻性的計畫理念，對往後日本的都市設計上有著深厚的影響。

第三類型的特定事業則是包括有特定對象的「軍人遺族用公寓興建事業」、防災性能不良的「不良住宅改良事業」、新建住宅的「住宅問題專業諮詢事業」、「住宅建設經營管理事業」、及地區性的「東北農山漁村住宅改善規劃」。而上述的這些特定事業，也可發現，在震災復興事業中，同潤會不單針對住宅硬體設施的建設，也對提升現有住宅的防災性能，及提供新建住宅專業諮詢服務，以預防之手段來提升防災性能的。同潤會扮演之角色，已從單純慈善事業，提升到促進都市安全的專責事業機構。

由1936年警察廳建設課的統計數據中，在東京市內159棟的鋼筋混凝土公寓中，同潤會約佔了半數以上，震災後十年間，在同潤會的協助下，關東地區不只是逐漸從震災後的陰影走出，也成功的完成一些理想的住宅社區，確立了往後理想的住宅開發的基本型。因此成爲日本住宅政策之指標、及政府的政策示範窗口。

（基金會研究員 徐治平）

（本文節錄，全文詳見基金會網站首頁連結）

同潤會議題相關網站：

http://www.rs.kagu.sut.ac.jp/%7Eolab/dojun-kwai/

青山表參道再開發相關網站：http://www.doplus.org/

九二一震災都市更新地區
重建融資撥貸作業要點(草案)出爐！

內政部營建署爲協助九二一震災依都市更新方式重建之社區辦理融資，以鼓勵加速更新重建工作，並依九二一震災重建暫行條例第七十條第一項第三款規定及有關九二一震災災後重建更新基金運用機制，特召開多次會議研擬「九二一震災都市更新地區重建融資撥貸作業要點(草案)」。

依據九十年五月二十日於內政部營建署召開會議所擬之草案內容，該重建融資撥貸對象爲都市更新事業實施者，初步估算就九二一震災劃定之都市更新地區重建範圍內，其中取得貸款有困難之住戶，計約六千戶，每戶融資額度以180萬元爲限，故提撥108億元經費執行。

草案中要求符合資格之都市更新事業實施者，需將社區重建更新計畫提主辦機關審查申請融資，主辦機關將審查意見提社區重建更新基金管理委員會審查通過後，都市更新事業實施者向受委託之承貸銀行申請該基金之營建工程融貸，而承貸銀行洽都市更新事業實施者與營造廠商設立之共同融資專戶後，受託之承貸銀行審核營造廠所送之營建工程造價以核定營建工程融貸額度。都市更新事業實施者以其土地設定抵押權給受託承貸銀行，承貸銀行確定營建工程融資貸款，工程發包施工，社區重建更新基金即撥款至受託之承貸銀行之共同融資專戶，銀行依工程進度撥付工程款給營造商。至於融資期限以金融機構核貸融資期限爲準，但最長不得超過五年。

至於工程完工取得使用執照辦妥建物登記，有足額擔保品且有還款能力者房地設定抵押予承貸銀行，還款能力不足，貸款尚有困難者可申請信用保證擔保。經承貸銀行核貸出重建家園專案貸款後將融資款項歸還重建更新基金會。

（基金會資深研究員 周佳音）

都市更新蔚爲風潮
都發局5月份舉辦研習營

台北市政府都市發展局於5月9日與11日舉辦「都市更新研習營」，邀請對數更新業務主管及專家學者擔任講師，共有177名學員參與課程與座談會討論。

發展局表示，本次研習營的舉辦，是因爲台北市議會於4月20日三讀通過「台北市都市更新自治條例」，未來民間申請辦理都市更新，將改依新制度辦理。有關辦理都市更新事業計畫的擬具，均非一般土地及合法建物所有權人可以勝任，勢必委託專業規劃機構團體辦理，所以希望透過研習營的舉辦，加強各界對都市更新事業計畫的內容與流程的瞭解。由於本次活動反應熱烈，都發局將陸續舉辦相關活動。

（盛美）

NEWS 更新重點新聞

"浴火"重生　商機可期

從六十八年起，政府就開始推動西門市場更新計劃，但因攤商及土地權利關係意見不一，遲遲無法定案。去年七月廿二日一把無情火，將十字樓及第三賣店燒毀，也替市場定下宿延多年的改建案。**中時/ 0504**

高市空間再造 需多方考量

高雄市「都市更新委員會」經近二年的努力，由「都市更新研究發展基金會」負責規畫的〈高雄市劃定都市更新提案〉即將完成，對新世紀高雄市都市空間再造而言，此案影響重大。**聯合/ 0516**

《基隆》港區規《基隆》港區規劃 市港各有盤算

基隆港務局昨天審查市港合一港區未來發展計畫，市府代表提出東一、西一碼頭填海，營造環港商圈等構想，與港方的規劃報告有出入，在市、港各有盤算的情況下，交由基隆港管理委員會討論。**聯合/ 0530**

"揮別西園橋艋舺向前行"　大理街商機蓄勢待發

拆除西園橋之後，已獲內政部通過的「大理街附近地區細部計畫案」，近期也可望由市府都市發展局正式公告，地目確定由工業區變更爲特定住宅區。**中時/ 0604**

土增稅率調降案未過關 建商不愁

行政院院會六日並未如預期的通過授權地方政府擁有彈性調降土地增值稅稅率一案，台北市建築投資商業同業公會認爲，對於建商的影響並不大。**工商/ 0607**

建國啤酒廠變更案 遷都委會否決

由於菸酒公賣局不同意將台北市建國啤酒廠近三分之一的用地回饋作爲學校用地，台北市都市計畫委員會六日否決了菸酒公賣局所提出，將酒廠變更爲『文化園區』的申請案，市都委會也決定成立專案小組，重新討論建國啤酒廠的細部規劃。**工商/ 0607**

私有公設保留地既成道路用地七一起適用都計容積移轉

內政部都市計畫容積移轉實施辦法原僅開放古蹟、紀念性建築物可以容積移轉方式補償，內政部政務次長李逸洋昨日宣布，自七月一日起，開放私有公共設施保留地和既成道路土地亦可適用容積移轉規定。**中時/ 0609**

迪化街再造 缺臨門一腳

正當迪化街歷史建築物陸續提出建物全棟或立面保存的再造行動之際，位於大稻埕門面的屈臣氏大藥房歷史建築，卻因和台灣銀行產權遲遲無法解決，五年來只能任其荒廢。**中時/ 0611**

九二一集合住宅重建 大補帖出招 費用減一半

九二一震災災後重建委員會推動「大補貼」措施，協調營建署補助每棟大樓50%修復補強費用，並由營建署遴聘總顧問負責營建管理。凡是集合住宅參與「築巢專案」且完成第二階段細部設計，並徵得三分之二住戶同意，即可提出申請，預計近期將有九棟集合住宅可順利受惠。**中時/ 0612**

市港合一　高港管委會低調掛牌

高雄港管理委員會昨天掛牌，即起運作，管理會主委、高雄市長謝長廷主持首次委員會議，通過開闢新碼頭、發展港區商圈等提案。**中時/ 0616**

（伊靜 輯）

2001年5月~7月工作日誌

5月 2日協助北市撫遠街更新案舉辦事業概要公聽會

9.11日本基金會丁主任應邀於台北市政府都市更新講習會擔任主講

11日台北市政府捷運局召開交九案推動會議，本基金會列席參與。與新店七張社區代表會談推動更新事宜

14日 參加台北市政府財政局競標案簡報，未取得規劃權。高雄市都市計畫委員會審議都市更新地區劃定，本基金會列席報告。

28日 丁主任出席營建署都市更新諮詢小組會議，審查各縣市政府申請補助計畫

30日 與高雄市公共事務學會共同參加高雄市旗鼓鹽地區規劃競標簡報，未取得規劃權

31日 與新店七張社區代表會談推動都市更新事宜。

6月 4-8日 張董事長赴紐約參加聯合國第二屆人居議程五年檢討會。

5日 與華南銀行及萬國法律事務所會商重建貸合約事宜。與營建署及九二一基金會會商災區更新重建事宜。與北市捷運局會商七張聯開配合更新可行性

6日 丁主任參與台北縣更新審議委員會會議。與北市慶福大樓住戶代表洽談災後重建事宜。

8日 舉行第一次921重建輔導員月會

11日 與營建署會商籌辦重建種子營事宜

12日 向營建署署長報告重建種子營事宜

13日 板橋新興里捷運穿越自救會代表來訪本基金會，洽談協助更新可行性

14日 討論臨門方案執行要點內容

18日 行政院重建會舉行會議商討協助東勢鎮東安里本街更新重建

20日 行政院交九小組第六次會議，本基金會列席報告

21日 與宏大不動產鑑定公司會商權利變換操作模式

與華南銀行及萬國法律事務所會商更新重建貸款合約

28日 與水稻之歌七期社區代表會商臨門方案事宜

營建署邀請於台東舉行更新講習會講授更新辦理程序

29日 邀請台北市更新審議委員吳聖洪建築師來本會演講

7月 3日 與九二一基金會會商臨門專案申請要點草案

5日 營建署舉行北區更新講習會，邀本基金會主講

10日 第二次九二一重建輔導員月會。營建署舉行北區更新座談會邀丁主任參與

12日 與台北縣政府城鄉局會商協助新興里更新重建事宜

17日 營建署舉行中區更新講習會，邀本基金會主講

25日 營建署舉行南區更新講習會，邀本基金會主講

都市更新研究發展基金會