都市更新

簡訊 2001/11 第十三期

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(光)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@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，採贈閱發行，歡迎索取。

焦點新聞

九二一震災都市更新重建種子營培訓計畫 圓滿完成第一階段種子營三梯次培訓

營建署技正 彭學禮

依據行政院九二一震災災後重建推動委員會核定「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」之指導，本署已訂定「九二一震災都市更新重建種子營培訓計畫」，本計畫分爲「都市更新重建志工培訓」及「輔導及追蹤管理」二階段辦理，希藉由政府、承貸銀行、受災住戶、專業輔導團隊，針對各階段重建經驗的分享與溝通，甄選重建志工，協助輔導社區重建，傳承相關成功個案經驗，並與九二一震災重建基金會所推動的「築巢專案」相結合，以統合政府與民間力量與資金，擴大重建成果，爲社區重建注入一股新動力，加速重建步伐，同時解決部分重建區民眾就業問題。

辦理成果豐碩

本署委託都市更新研究發展基金會辦理第一階段種子營培訓，承蒙九二一震災災後重建推動委員會、行政院經濟建設委員會、財政部、中央銀行、華南商業銀行、財團法人中小企業銀行信用保證基金、財團法人九二一震災重建基金會、台中縣政府、南投縣政府、台中市政府、土地銀行、合作金庫銀行、台灣銀行，台灣社區重建協會及承辦單位等之指導、密切配合與大力協助下，已於8月31日至9月2日、9月14日至16日及10月5日至7日，分別假台中縣谷關龍谷飯店、台中市中信大飯店及南投縣日月潭教師會館，舉辦三梯次種子營培訓完竣。本署　林署長對本培訓計畫至爲重視，指定由都市計畫組 郭組長擔任種子營營長統籌種子營三梯次活動，並親臨主持第一梯次綜合座談，會中指示，與會都市更新會代表陳述之意見，請各業務單位全力協助解決重建相關問題，並將辦理情形提報本部　林次長主持之「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」執行協調專案小組會議報告；另財團法人都市更新研究發展基金會 張董事長亦以承辦單位立場致詞，語重心長，對政府推動重建工作多有建言。

種子營三梯次活動舉辦下來，第一梯次報名人員41人，參加人員計39人；第二梯次報名人員56人，參加人員計53人；第三梯次報名人員52人，參加人員計49人，合計報名人員149人，結業學員141人，結訓比率高達百分之九十五，顯現種子營學員參加本培訓課程認眞學習，精神可嘉，本署將於10月31日寄頒結業證書，特予鼓勵。

參訓學員反映熱烈建議增辦第四梯次培訓

由於台北縣市地區有社區因受震災毀損而正進行都市

（續接第2版）

種子營重建課題 省思與前瞻

九二一大地震至今已屆滿兩年，災區的大樓重建工作隨著時間的延宕，災戶對重建失去信心因或選擇低利率購屋貸款另購新屋而流失，衍生的問題在於願意重建的住戶比例逐漸減低中，目前許多社區要達到半數重建已屬不易，更有社區僅有二至四成的重建意願，更由於房地產不景氣建商不願投入的問題，造成不願或不能參與者比例的提高，乃目前推動重建所碰到的最大瓶頸。目前普遍不景氣的現況使得災區集合住宅重建問題若不盡快解決，將造成雪上加霜之窘況，因此建議營建署後續之策勵營個案輔導計畫，應針對個案提出有效的解決措施，如更新重建大樓內住戶若申請外購的話，是否可不列入同意比例的分母，或採不同更新單元內之有意願參與重建的災民是否可集合在同一重建區內，以解決重建同意門檻過低的問題，抑或由政府主動出面辦理集合住宅重建。

災區集合住宅都市更新重建為主軸而新社區開發為特例應明確定位

新社區開發乃爲安置受災戶針對對象主要爲：位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區之受災戶或無法以都市更新或其他方式辦理重建等，因爲新社區開發需要較多的資源投入與較長的時間規劃開發，因此政府對新社區開發應較爲慎重，而以原地重建與都市更新重建爲主要優先考量，相關政策亦應以此爲準，若地方實際需要開發新社區，應要列出相關限制才行（已成立更新會辦理都市更新重建者，不得申請新社區），一方面兩者不至產生衝突，另一方面更不要影響到更新重建的推動。

規劃團隊的良窳亦影響重建進展

因社區的型態不同、基地不同、所在縣市不同而產生出不同的問題與規定，因此種子營活動期間常利用晚上空閒時間舉行小組討論會針對個別社區來作專案輔導，一來可將社區問題充分表達與反應，進而更拉近公私部門間彼此間的距離，此一方式可作爲追蹤輔導執行方式，直接解決單一社區所產生的問題。

目前推動成果較佳的幾個社區除因重建共識高外，規劃團隊的能力、心態與配合度亦影響整個重建進度的推展，表面上計畫擬定進度與送審很快，但卻因計畫粗糙、不可行而遭退件或修正，反而更延宕重建進度的推展，尤其權利變換計畫較屬專業性與牽涉參與者之權益，一旦有任何變動等於計畫重擬。另一關鍵點則在縣市政府，若其審議把關不嚴謹亦將導致後續執行與爭議的問題叢生。

公私部門合作共謀對策向前行

災後重建中居民建立共識乃爲第一要務，都市更新作爲災後重建工具之一乃起因於此乃一套完整機制，對於災區重建上一方面可強制執行，而權利變換計畫可照顧每個人的權益，後續更有相關優惠的措施等，居民一定要有對重建有信心而且相關政府部門與民間單位願意配合協助推動。希冀由種子營的舉辦能建立出政府與民間可以形成一夥伴關係，若有任何問題可直接溝通、具體解決，相信在每個人共同努力下，每個重建社區在可見的未來均能重建成功。

（基金會規劃師 蘇士豪）

（上接第1版）

更新重建。針對台北縣市地區之重建社區本身所遭遇的問題能就教於中央及地方相關主管機關，以尋求必要的協助。經本署調查統計瞭解現在台北市政府針對九二一震災受災地區評定爲紅單建築物而可走都市更新重建共有六處，業經核准以都市更新辦理集合式住宅重建社區則有三處，台北縣部分可走都市更新重建計十六處，目前部分社區正陸續進行都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定中，確有藉本培訓計畫提高社區對都市更新重建的認知，凝聚社區意願與共識，給予必要之協助與輔導。爰此，本署已訂於90年11月17日、18日，假本署五樓大禮堂舉辦第四梯次培訓，主要培訓對象爲北部地區都市更新會之主要幹部、意見領袖及參與重建之規劃團隊，同時了解台北市政府與台北縣政府辦理更新重建審核程序，以加速重建速度。

第二階段輔導及追蹤管理即將啓動

本署刻正積極彙整與會都市更新會代表陳述意見，有關集合住宅以都市更新重建實際遭遇之問題與困難，研擬解決對策，更預計在本署網站開闢都市更新重建專欄以及推出「都市更新重建雙週報」，作爲重建資訊的傳遞與報導的角色；同時對有意願參與擔任「重建志工」之結業學員進行調查，有意者請於90年11月20日前，逕向都市更新研究發展基金會洽詢登記，俾供本署辦理第二階段「輔導及追蹤管理計畫」執行之參考，並俟各梯次種子營培訓辦理完竣後，賡續推動辦理第二階段追蹤輔導管理，針對個別集合住宅重建予以專案輔導。

社區經驗分享與公部門溝通
種子營培訓各都更會幹部

更新重建種子營主要目的是：掌握各重建社區狀況給予積極協助以輔導災區重建、協助營建署以主管機關立場瞭解各地方縣市政府主辦都市更新重建作業情形，作爲負責主導都市更新重建的角色，以及透過本計畫所培訓的重建志工，期能發揮志工犧牲奉獻的精神，提攜更多的社區在參與重建的腳步能加快速度。因此本基金會在研擬種子營課程時就有別於之前所舉辦培訓課程，其特色乃培訓對象主要爲都市更新會的主要幹部成員，給予一般都市更新專業性與審議課程是讓更新會成員有初步概念能與所委託的規劃團隊與公部門作溝通，而社區經驗分享則由更新會作主角來授課，並對其重建經費與貸款權益作一完整說明，最後在後續執行上提出工程營建管理，架構出本種子營課程內容。

社區經驗分享傳承與公部門溝通為主要研討重點

此三梯次研討內容，除由營建署與本基金會對整個都市更新重建的內容與程序作一說明外，更邀請目前已略具動成功經驗的社區作一現身說法，將經驗傳承給其他社區，如台中縣部分邀請東勢名流藝術世家社區---劉如林理事長，台中市部分邀請中興大樓社區---區少梅理事長，南投縣部分邀請水稻之歌七期社區---王昌祥理事長，將其在各自社區中不同的社區型態、住戶性質、運作方式來推動都市更新重建過程中的實戰技巧與酸甜苦辣跟與會的學員的作一分享，透過目前這幾個社區經驗分享與傳承，希望可帶動其他社區重建進度，不再因對都市更新的不熟稔，造成推動的阻礙。

另就目前各縣市政府審議部分，由於各縣市政府有其特殊不同的申請程序、要求、規定與審議重點，則分請由台中縣政府建設局城鄉發展課、台中市政府工務局都市更新課、南投縣政府城鄉發展局都市計畫課之都市更新主管單位作一審議要點說明，由於流程要件各縣市辦理情形各異，而藉由營建署爲中央主管機關的角色，作爲雙方溝通的橋樑務實解決重建所遭遇的問題。

重建經費補助申請及銀行貸款政策說明

重建經費補助與協助措施分別邀請相關單位就其主管業務作說明，主要有建築物規劃設計費、建築物污水處理設施費、都市更新規劃設計及作業費、更新社區公共設施工程設計費用、震損集合住宅地下層拆除經費、鋼骨構造重建集合住宅經費、社區更新重建融資撥貸作業要點以及臨門方案等。另銀行貸款的說明上，中央銀行代表主要說明一千億元優惠貸款適用條件與申請作業；財政部金融局代表說明金融機構辦理協議承受之作法本身不具強制力，強調住戶應以合理的訴求來與銀行團協商共創雙贏局面；而財團法人中小企業信保基金代表希望未來可提供申請信保基金的示範案例。

都市更新重建貸款模式：提出維護銀行、營造廠、更新會三方權益可行貸款方案

本基金會將名流藝術世家與華南銀行處理重建貸款的範例作一介紹，分別就銀行、營造廠、更新會三方權益完成一套辦理模式，包括原貸款處理、新貸款計算、貸款能力分析、銀行團協商以及顧及三方權益的重建貸款合約，後續即可提供給需要的社區。

重建住戶共識之凝聚與團結：林口社區全憑住戶自立自助不靠外力完成重建

第一梯次由社區重建協會劉漢卿副執行長說明如何去運作凝聚出社區的共識，如瞭解社區背景、住戶特性、社區矛盾、尋求共同利益與認同以及永續經營。另二、三梯次則由林口社區呂民賓召集人闡述捷運災變發生造成林口社區地盤下陷房屋傾倒後，社區居民成立組織，歷經「自救會」、「更新促進會」、「社區管理委員會」，前後七年雖歷經利益衝突、安置問題、融資取得不易、更新需求不同導致意見紛歧整合困難等，最後仍全憑住戶自立自助不靠外力完成「抗爭」、「談判」、「賠償」、「整合」、「興建」工作，重建成功。

工程營建管理：甄選營造廠及招標方式說明

授課重點爲工程進行時，應如何甄選營造廠、發包簽約、工程監督與管制、財務管理與支付工程款、完工驗收交屋與產權登記等介紹。其中重點爲工程品質的控制與財務管理，除了事前充分研討確認執行方法及標準外，更應嚴格查核落實。

縱觀學員主要提出的問題包括時間延宕新社區開發建設與集合住宅重建以及貸款政策相互競合問題造成社區同意比例下降重建戶流失、縣市政府審議計畫能力、規劃團對水準參差不齊、都市更新法令解釋釋義等、甚至尚有社區內部仍未整合成功，希望種子營的舉辦能夠對於學員經驗分享與公部門的溝通，產生助益。

（基金會規劃師 蘇士豪）

第一個完成審議的老街更新重建～

東勢鎮東安里本街都市更新重建歷程回顧

東勢鎮東安里本街社區是九二一地震受損嚴重之老舊社區，更新單元面積約1.3公頃，是本基金會輔導災後重建社區中，唯一屬於開放型傳統街廊社區。本社區之事業計畫內容，不同於一般集合式住宅重建僅止於恢復「原狀」，尚有多目標使用立體停車場、本街計畫道路拓寬及留設防災休閒空間等公共設施興建計畫。更新後，除了可以解決單元內居民單純「住」的問題外，同時帶動周遭地區公共設施服務品質提升，並以完善的人行系統提供高品質購物空間，以復甦市中心之商業機能。

本社區重建工作自88年12月起開始推動更新重建，終於在民國90年10月11日完成審議，茲將兩年來的推動歷程簡介如下：

一、更新發起階段(88.12.18~89.03.29)

九二一震災後，東安里劉里長立即成立東勢鎮東安里重建推動委員會，並進行重建意願調查，受訪居民中超過八成居民同意以更新方式進行整體重建，在參酌居民意願、建物毀損情形及相關法令規定劃定更新單元後，本基金會立即依據劃設的單元研擬規劃草案，舉辦了數場說明會，廣徵居民意見，並於89年3月28日檢送台中縣政府事業概要及申請核准籌組更新會，這也是災區第一個完成概要送件的案例。

二、更新會成立階段（89.03.30~89.12.02）

在完成居民意見初步整合後，卻遭遇地方政府重建行政效率不彰之困境，致使本社區花費了將近九個月才完成更新會成立之法定程序，其間更新單元內部分居民不耐長期等待未果，逕行申請個別重建，縣府卻核發個別之建造執造，完全破壞更新整體重建之機制，問題關鍵在於縣府核准概要時未依法公告禁限建，導致畸零崎嶇的地籍無法有效地重新整理，先前已完成溝通的規劃內容也必須修正，使得年底前檢送事業計畫的進度成為泡影。

三、權利變換及已申請建照戶協調階段（89.12.03~90.05.06）

更新會成立後，縣府為解決更新單元核發個別建照之重建困境，邀集更新會召開多次協調會，但每一次的協調結果均未能有效貫徹，導致規劃方案一改再改，再次造成重建時程延宕。最後，更新會為求解決紛爭，早日進入實質重建，將已建戶八戶劃設為整建區段，但其立面及法定開放空間仍需配合整體規劃設計準則外，以維持本街整體造街之風格。

本社區土地所有權人共有151人、建物所有權人120人，且相關權利人眾多，權利變換的功能在於透過合理估價，以更新前之權利價值比例，負擔共同負擔及分配更新後價值，其過程及結果均公正公開，較能確保所有權人的權益，以杜絕私相授受之弊端。但權利變換畢竟牽涉私人產權之處分，每個人對「合理性」的認知標準不一，因此權利變換的溝通協調工作是重建工作之關鍵，更新會依據單元內各區條件差異，舉辦分區座談會，解釋權利變換之架構及估價之原則，並且提供各戶之權利變換說明手冊，仔細解釋每一戶的分配結果及負擔情形，期使居民充分瞭解自身之權利義務。

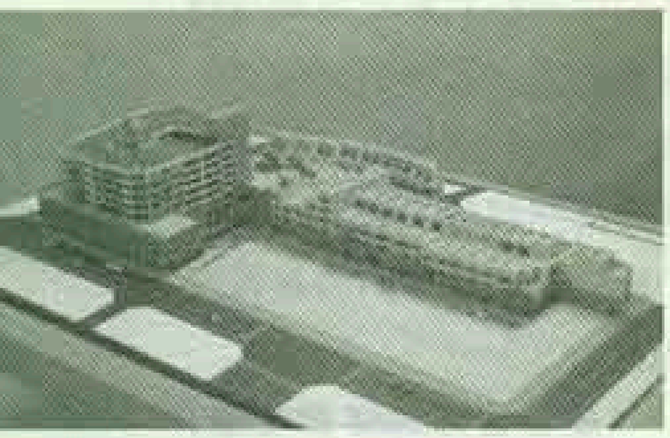
四、計畫審議階段（90.05.07～10.11）

目前該社區之事業計畫及權利變換計畫，已於90年5月7日由更新會檢送台中縣政府進行審議，並於6月底完成要件審查、7月辦理公展、公聽會，並於10月11日完成審議。

五、結語

本社區在重建初期，經歷了漫長的協調溝通歷程，在九二一震災週年後，本社區也被行政院九二一震災災後重建推動委員會選為老街重建之示範計畫，而台中縣政府再累積相當的更新重建行政經驗後，對於本社區重建推動亦是一大助益。在中央、地方政府均願意支持推動的情形下，政府機關及更新會必須與時間賽跑，讓居民早日重返家園！

（基金會規劃師 張志湧）



台北市921震災5處紅標建築物正式劃定為更新地區

台北市政府於今年7月初經通盤考量，決以一個月的期限受理九二一震災中被列爲紅標危險建築物(26處)申請劃定爲都更新地區，至七月底申請期限終了，共計五處建築提出申請，台北市政府依暫行條例第17條規定逕爲劃定都市更新地區，於9月3日正式公告。包括原已劃定之東星大樓都市更新地區，台北市共計劃定六處因九二一震災受損之都市更新地區。

市府9月3日公告的5處921震災危險建築物更新地區，包括：松山區八德路4段豪門世家更新地區，面積545平方公尺；松山區南京東路5段慶福大樓更新地區，面積403平方公尺；北投區尊賢街218巷25弄附近更新地區，面積598平方公尺；士林區社子街10號更新地區（原社子大商場），面積1540平方公尺；文山區木新路3段95巷南側更新地區（原國泰攬翠天下），面積4020平方公尺。

台北市6處以都市更新方式辦理重建地區，目前僅東星大樓於9月21日核准都市更新會之立案，慶福大樓於10月18日提出更新會之立案申請外，其餘更新地區目前並無實質進展，要完成家園的重建工作，尚有相當漫長路程，必須各方的共同努力。

（基金會研展部副主任 陳俊潔）

慶福大樓都市更新會順利成立

慶福大樓於今年9月3日經台北市政府正式劃定爲都市更新地區，並於9月21日核定其都市更新會之申請籌組，更新會籌備小組隨即於9月22日發函通知20日後—10月12日，舉行更新會成立大會暨第一次會員大會，同時於10月2日至8日期間徵求理監事候選人之推薦。成立大會圓滿成功後，於會後迅行召開理監事會議，選出第一屆理事長與副理事長，並於10月18日掛文申請辦理更新會之立案，正式跨出更新重建的第一步。

10月12日之成立大會，共計30位所有權人出席參與(含委託書)，出席率高達九成(所有權人33位)，並有台北市政府發展局及松山區公所長官及華信律師事務所代表列席指導。主要討論議題爲更新會組織章程與理監事之選舉。更新會之組織章程草案內容，會中僅針對部份條文進行補敘性之文字修正，並經參與住戶以同意書投票表決，有27位投票，26位贊成，近八成之同意比例通過，決定了未來更新會運作的基礎規章。理監事選舉中，有27位領票參與投票，依章程規定由17位理事及5位監事候選人中，選任9位理事及2位候補理事，與1位監事及1位候補監事，並於會後隨即舉行的第一次理監事會議中，選任原管委會主委與副主委爲更新會之正、副理事長，而這些選任出的理監事，幾全爲原管委會之委員與監委，震災後兩年來，爲大樓重建辛苦奔走與義務服務，深受住戶信任與敬佩，祈許未來能繼續領著大家重建家園。會中住戶臨時動議，提議因本基金會由五月便開始輔導慶福大樓更新會的成立，未來亦期望由本基金會繼續協助大樓的重建工作，經大會以無異議鼓掌通過。

會中大部份議程都圓滿和諧，僅在會議初期有一、兩位影響大樓重建工作延宕多時的住戶，以程序性的問題阻饒大會之進行，但因大多數住戶的共識團結，迅速依法排除其所提問題，使會議順利進行。經兩個半小時的議程，成功確立了更新重建實施主體。

市政府發展局及松山區公所代表在最後勉勵住戶，重建的路才剛開始，未來還須擬定更新事業計畫、權利變換計畫，並進行施工建築，期望住戶能團結一致，戮力家園重建的成功，市府也將充分的協助住戶。本案期望能於今年底申請更新事業計畫及權利變換計畫之審議核定，明年農曆年後能正式動工興建。

本次會議除在實質工作上邁進了一大步，同時對住戶有絕佳的心理激勵作用，使大家感受到家園重建的列車正在行駛中，同時有部份持反對意見的住戶，也因此表示願意共同參與，或是已放軟反對的姿態，使大樓重建的希望更加光明。

（基金會研展部副主任 陳俊潔）

921 災區重建資金何處來

重建貸款合約草案出爐

災區的重建或許漫長且艱辛，但其中的主要障礙不外乎「人」與「錢」二大問題。以災區的集合住宅爲例，雖然透過都市更新途徑可解決部分因少數人不願參與所造成之重建延宕，但在籌措重建所需經費上仍存有相當之問題。

目前災區重建主要面臨的資金問題在於因受限於大環境的不景氣，一般營建業多持保守的態度，不願或無法參與更新重建；但以由重建戶組成之都市更新會雖作爲更新計畫之實施者，卻因不符一般銀行對建築融資之要求而無法順利取得重建資金。因此，本基金會接受財團法人九二一震災重建基金會委託，委由萬國法律事務所以東勢名流藝術世家之重建爲例，草擬一份重建貸款合約，試圖建立一個互信的的機制，讓參與者藉由提供重建後之權利價值爲擔保品，取得融資貸款推動災區重建，並透過風險分配，降低單一金融機構之放款風險。同時也可於目前不景氣的環境中加入觸媒，達成活絡金融市場的積極目的。現針對該合約之主要設計分項說明如下：

主要架構：

基於重建更新事業之現實狀況，本貸款關係中借款人與貸款金融機構爲一多對多關係，亦即放款之金融機構不限於一家，而由參與者原有之貸款債權銀行共同構成，而借款人亦非單一之營建公司，而是由各同意參與者與更新會組成。本合約架構即針對此一現況，透過多重合約之組合，將原多重關係簡化爲一對一及專案專戶管理之可操作模式，其主要權利關係與架構如下：

一、 共同關係：

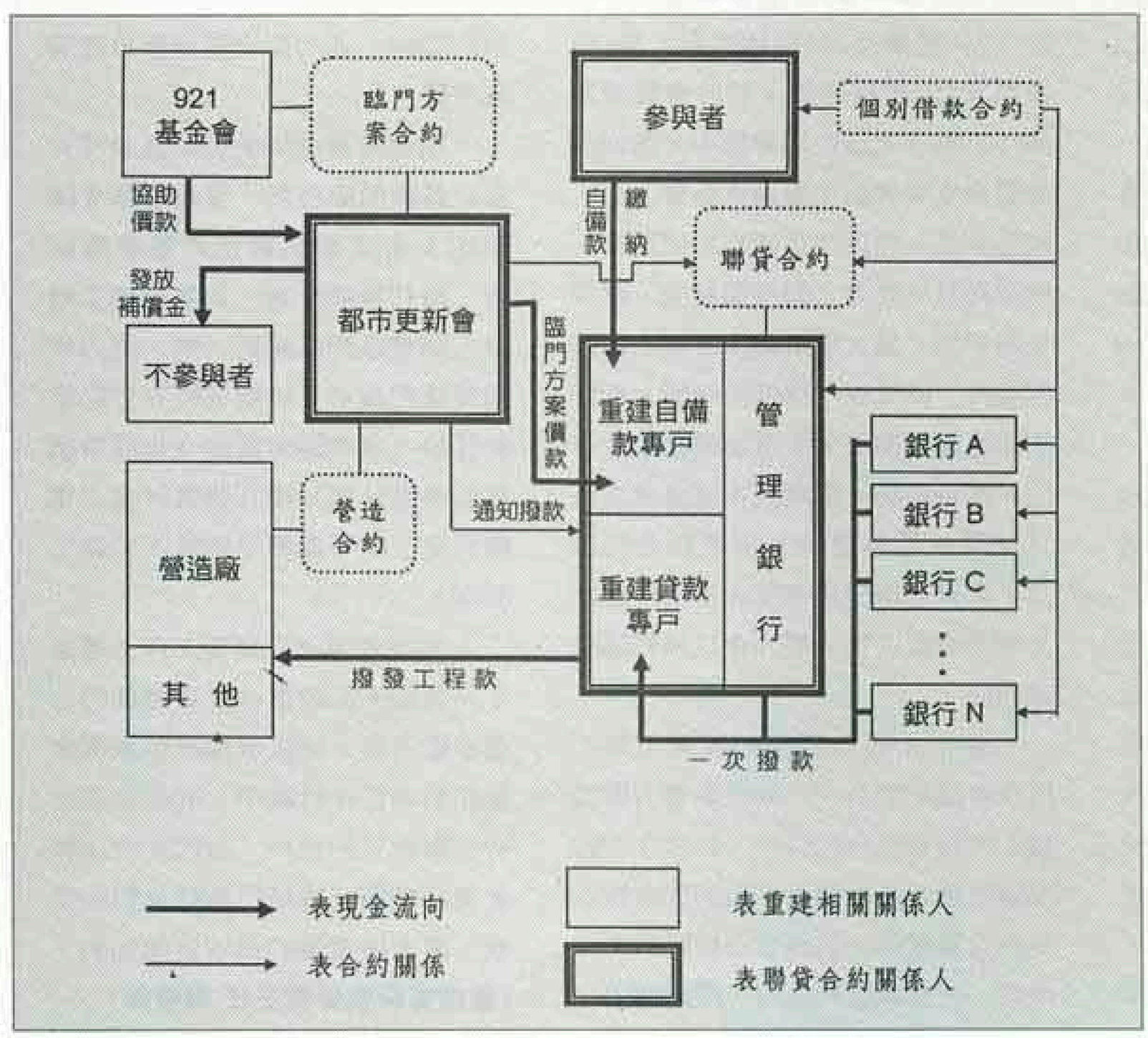
●重建貸款合約（以下稱貸款合約）：主要界定本貸款之基本權利義務關係，立約人爲各參貸銀行、借款人（更新參與者）及都市更新會三者。目的在於整合多方關係人建立主要貸款架構，並以建立專款專戶之方式確保更新重建事業之進行不受個別之債權處理影響。

●非經貸款金融機構全體一致同意，各貸款金融機構不得自行解除或撤銷本合約。

二、 個別關係：

●個別借款合約（以下稱個別合約）：界定借款人與貸款金融機構之一對一貸款關係，立約人爲個別借款人與提供貸款之個別金融機構。對各借款人之爲個別債權關係，由各貸款金融機構自行向借款人請求履行。

●銀行間合約（以下稱銀行合約）：界定各參貸銀行與管理銀行之權利義務關係，由各參貸銀行共同簽訂。並依合約授權一管理銀行處理本合約相關事項並代理其他貸款金融機構對都市更新會行使請求權。



資金流入與管理：

由更新會於管理銀行開設一重建貸款專戶及重建自備款專戶，作爲統合重建資金之用。其中貸款合約主要規範本貸款之權利義務關係，授權各參貸銀行與個別借款人簽訂借款合約並取得擔保品，並將所放款金額一次匯入前述重建貸款專戶，更新會依權利變換計畫所取得之產權部分亦應就其出資比例將金額匯至前述專戶作爲重建經費。除前述之貸款金額外，各參與者（含更新會）亦應就原本協議之自備款部

分依約定日期匯入重建自備款專戶。

資金流出及管理：

重建經費之動用由更新會依工程合約及進度向管理銀行提出動支申請，並由管理銀行直接撥款至更新會指定與重建相關之營造及相關廠商，做爲推動重建工作之用。爲避免因自備款繳納遲滯造成之資金缺口，前述資金之動用以重建貸款專戶爲優先。

擔保物與計息：

本貸款合約約定由各借款人將其因更新重建計畫取得之土地、建物及其他附屬建物於權利變換完成登記同時，共同設定或追加設定最高金額抵押權予貸款銀行作爲擔保，並以不可撤銷之方式授權都市更新會全權代理簽訂抵押權設定契約書。至於貸款計息之方式與利率分別依各借款人與其貸款金融機構簽訂之借款合約規定計算。

輔助措施：

爲避免重建資金缺口，都市更新會因處理不願參與更新或權利變換計畫者所取得之土地及建物產權，可循財團法人九二一震災基金會公佈之築巢專案之臨門方案，向該基金會申請價購及協助，其所取得之款項除補償金之發放外，其餘更新應共同負擔金額應比照貸款金融機構依約定比例一次撥入重建貸款專戶及重建自備款專戶。

監督與管理：

借款人及更新會需同意隨時接受管理銀行對本重建貸款之監督，並於必要時接受管理銀行要求，提供經合格會計師查核或核閱之更新會財務報告，如更新會已申請九二一基金會之臨門方案協助，則九二一基金會亦享有對本重建貸款之監督權。

結語：

本合約草案歷經多次討論與修正，同時爲廣納各方專業意見，亦舉辦多次與相關金融機構之座談與討論，目前做爲案例之東勢名流世家重建貸款案，其相關十家金融機構已有五家同意本合約內容，其餘則報請總行核示中。爲求加速重建之推動及整合各方意見，九二一基金會將於11月中旬再次針對本合約邀集相關金融機構進行協商討論。屆時，本合約之精神及架構若能獲得金融機構之支持，對於災區重建，甚或其他都市更新事業之推動而言，都將會是一劑最有效的強心針。

（基金會規劃師 林雲鵬）

921

臨門方案審查會通過

東勢名流藝術世家與水稻之歌七期申請

九二一基金會公佈臨門方案作業要點後，已於10月2日及3日接受東勢名流藝術世家及草屯水稻之歌七期之申請，兩案經要件審查、內容初審，並委託第四家鑑價機構評估原案三家估價內容合理後，於10月31日上午九點召開審查會，九位審查委員(包括九二一基金會謝志誠執行長、營建署陳興隆專門委員、地政司林燕山專門委員、銀行公會鍾智文副理、台北市不動產鑑定公會陳謀理事長、中華民國建築經理商業同業公會陳美珍常務監事、台北市建築師公會吳聖洪理事、本基金會丁致成主任、萬國法律事務所陳傳岳律師)，七位出席(不動產鑑定及銀行公會未出席，其中名流一案，本基金會爲承辦團隊，丁主任回避審查，謝執行長先行離席，由營建署陳專門委員主持)，經四個小時討論，通過兩申請案，預計於11月8日報請九二一基金會董事會核定後，進行簽約撥款事宜。同時爲加速重建進度，九二一基金會將於11月14日召開兩案之銀行聯貸會議，以期資金早日到位，使重建順利開展。

草屯水稻之歌七期申請案，未分配產權13戶，申請臨門方案價購12戶(1戶由未來營造廠認購)，價購比例24.62%，總價購金額3千6百多萬。該案採更新前價值補償，依作業要點計算方式一計算價購金額，包括1,400餘萬的現金補償(開工前即發放，平均每坪12.5萬)，申購房地的共同負擔3,700餘萬，扣除差額價金1,500萬(其餘住戶房子放大所繳差額價金)，經議決該申請案通過，但要求申請單位須於11月8日董事會前補繳營造廠願意認購部份產權之證明文件；另權利變換計畫書所列補償金低於估價報告之產權價值部份，須由更新會切結未來住戶異議時，由更新會自行處理。另該案權利變換計畫書正送南投縣政府變更中，針對計畫書補償者與估價報告所列不同、建物分配清冊未列明更新會取得之產權部份及申請價金給付與現金流量有誤差等，應一併處理修正。

東勢名流藝術世家申請案，申請協助價購5戶(不願參與者4戶、自備款不足申請價購1戶)，預計申請價購金額1,700餘萬，本案採更新後價值補償(更新後發放)，依作業要點計算方式二，以申請價購產權金額2,300萬餘元，扣除代爲支付不參與者共同負擔之利息部份，折減560萬元計算。另申請代墊自備款者1戶，墊付款約37萬，依住戶負擔之重建費用，扣除可申貸融資計。與會針對本案採更新後價值補償，質疑補償金額過高(平均每坪12萬8)，且補償金計算不符營建署9月27日所發解釋函所訂方式，經討論後，議決該案因已於解釋函發布前公告實施(90年4月)，故本案依原計畫特案通過。

預計至明年底將有20幾個社區申請臨門方案之協助，預計申購金額約16億，未來將依收件情況，機動召開審查會，眞正達成臨門一腳之功能。

（基金會研展部副主任 陳俊潔）

走出悲情，重建家園

對東星大樓都市更新會終告成立的祝福

吳聖洪建築師

二年前的一個下午，幾位仍帶著驚恐神色的『媽媽』走進了我的事務所，告訴我她們是東星大樓自救會的成員，房子倒了，她們希望能重建，希望我能義務協助他們，於是我和我滿屋子的顧問和伙伴成了『東星人』的伙伴。

建築師的服務對象是『業主』，20年的建築師生涯，我的業主一直以『公部門』爲主，服務範圍是專業性及技術性的，但二年來，『東星人』的一切，都成了我關心的對象，媒體上的報導，各界的批評，『東星人』本身不同的意見……，我不能代表『東星人』，但卻感同身受。

二年前那個夜裡的剎那巨變，震撼了全世界，而「東星」倒塌的那個畫面將永遠留在每個人的心底，雖然兩年的光陰過去，斯人已遠，然87位的罹難者家屬的心理創傷，勢必永難磨滅，但，我們也相信社會的關心仍然存在，東星的重建仍有機會被共同成就。

當然，二年來，凡事很不順利，訴訟仍未定案，國賠案遭市府國賠委員會駁回，『都市更新會』因繼承問題延宕至今，與第一銀行間的協調仍有落差，但是，過程中，我看到了『東星人』的毅力，看到了台北市政府由市長、歐副市長到發展局、社會局、建築處等，不斷居中協助，更看到了『東星人』對重建的漸獲共識，終於90年08月13日重新選出都市更新會的理監事，並於90年09月21日獲市府核准成立『台北市東星大樓都市更新會』。

『都市更新會』的正式成立，對『東星人』來講是另一個新的開始，未來仍有漫長的路要走（因捷運災變而自力更新的『林口社區』從災變到動工共花了近七年的時間），更有許多困難須要克服，但是，我們樂見『第一銀行』進入了都市更新會理監事會，九二一基金會提供了『築巢專案』及『臨門方案』，『台北市九二一震災民間捐款專戶』保留了部份專款補助重建，更有企業表示願意捐助建材，而台北市政府也一再表示將在行政程序上儘量協助……

90年09月08日，『東星人』舉辦了九二一兩週年的法會，香煙繚繞中，悲情再度凍結，看著一張張熟悉悲痛的臉孔，除了祝福『東星人』能儘快走出悲情與重建家園外，更期盼已進入都市更新會的『第一銀行』亦能以『東星人』自居，放下對立自我保護的心態，積極提供資源與推動重建事宜，讓東星大樓早日成爲『九二一重建』的里程碑，而不是像現在市民每每走過都是不忍駐足的一塊『傷心地』。

編按：

921地震之後，東星大樓在88年12月即決定採用都市更新進行重建，台北市政府亦迅速公告爲都市更新地區，但是由於失蹤者達87人，必須等待一年的時間，確認所有權人，才能依法進行都市更新相關程序，而使得時間拖了下來。

另外，由於第一銀行與樓上的賓館，佔了整棟大樓近二分之一的產權，爲能達到更新條例22條的門檻，順利籌組更新會，必須得到他們的同意，才能繼續更新流程，台北市政府開了10多次的協調會，希望第一銀行能夠承諾分擔興建費用，但是一銀希望採用權利變換方式，與居民的期待的負擔比例，仍有落差。目前921震災重建基金會推動之臨門方案，將對東星的重建，有相當大的幫助。

臺北縣二項都市更新基準已公佈實施

臺北縣政府已於90年8月23日公布二項都市更新基準，分別是「臺北縣都市更新單元劃定基準」及「臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」。

在更新單元劃定基準方面，無論是已劃定更新地區或未經劃定更新地區皆可依此基準申請劃定更新單元。臺北縣對於更新單元大小規定較臺北市寬鬆一些，更新單元面積依臨路條件在一千五百平方公尺或一千平方公尺以上可劃定爲更新單元。另對於非完整計畫街廓者，若符合此劃定更新單元基準規定者即可劃定，相對之下臺北市規定需另提出更新計畫來加以劃定較爲嚴格。這項規定主要爲考量臺北縣多爲超大型街廓，更新單元大多難以符合完整計畫街廓規定之緣故。而臺北市細部計畫實施較完整，多爲小型街廓，故可作較嚴格規定。

在容積獎勵核算基準方面，主要架構爲參考臺北市之規定，另考慮臺北縣地方情況作一些修正。最大不同點爲F5部分（考量地方特性之獎勵），訂定符合地方發展特性

認識不動產估價師法

立法院三讀通過「都市更新條例」時，曾附帶決議：「都市更新條例通過後，應將土地估價師法儘速完成立法，以使客觀鑑價制度確定，並使都市更新利潤透明化。」因此自民國79年起即送入立法院審議之不動產估價師法草案，歷經十年餘的抗戰，終於由立法院三讀通過「不動產估價師法」，並自民國89年10月4日公告及發佈。條文明確規範關於不動產估價業者之資格認定、管理辦法與過渡階段處理原則等，其要點如下：

一、資格認定

不動產估價師之資格取得，應經考試及格或檢覈通過，以確保其執業技術水準，並保障委託人之權益。（1條）

不動產估價師須具二年以上之估價實務經驗，始得依規定申請發給開業證書。（5條）

本法施行前已從事不動產估價業務滿三年，得應不動產估價師特種考試。（44條）

二、業務範圍

不動產估價師之業務範圍，包括受託辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價。（14條）

不動產估價之作業程序、方法及估價時應遵行事項等技術規則，由中央主管機關定之。不動產估價師受託辦理估價，應依技術規則及中央主管機關之規定製作估價報告書，於簽名後交付委託人。（19條）

主管機關得派員檢查不動產估價師之業務或令其報告，不動產估價師不得規避、妨礙或拒絕。（21條）

三、開業

不動產估價師開業，應設立不動產估價師事務所或二個以上估價師組織聯合事務所，執行業務。且事務所，以一處為限，不得設立分事務所。（9條）

不動產估價師之開業證書有效期限四年，期滿前必須辦理換證，始得繼續執業。在開業證書有效期間內須完成主管機關認可之專業訓練，方能辦理開業證書之換證。（20條）

四、異議處理

不動產估價師間，對同一標的物在同一期日價格之估計有百分之二十以上差異時，土地所有權人或利害關係人得請求土地所在之直轄市或縣(市)不動產估價師公會協調相關之不動產估價師決定其估定價格；必要時，得指定其他不動產估價師重行估價後再行協調。（41條）

五、解散及變更

公司或商號於本法施行前已登記經營不動產估價業務者，於本法施行後五年內應辦理解散或變更登記，停止經營該項業務。（44條）

依據法令規定，未來從事不動產估價業務人員必須領有不動產估價師證書，因此首次不動產估價師考試將於民國90年12月舉行，預計第一批合法的不動產估價師將於民國91年2月產生。而現存之不動產鑑定公司自法令公告施行日起五年內必須轉型為以合法的不動產估價師為主之專業事務所型態，也就是說最晚於民國94年10月05日開始，所有的不動產估價報告書均需交由合法之不動產估價師簽證，且應受不動產估價師法所規範。

黃怡嘉(原任基金會規劃師)

估價師法請參見基金會網站

www.ur.org.tw/法令/相關法令

如符合市鎮鄉特性、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%為上限）。另對於更新單元規模，為完整計畫街廓或三千平方公尺以上者即可有5%容積獎勵。不同者尚有公益設施獎勵容積直接以其面積核算，而臺北市需以單位面積興建成本除以銷售利潤換算。但因臺北縣大部分地區單位面積興建成本會比銷售利潤高，故此項獎勵方式不見得比臺北市之規定寬鬆。另外舊違章建築戶的認定與處理並無明訂，需參考北縣建管單位的標準，而獎勵額度則視個案由委員會評定，較缺乏明確標準可依循，建商在處理舊有違建戶上雖不致被限定太死，但也較難有談判之依據。

另在第12期簡訊中介紹之「權利變換最小分配面積單元基準草案」方面，並不打算公布而改為僅供內部審議時之參考。其草案原規定依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，如集合住宅大樓依「國民住宅社區規劃及住宅設計原則」中單身國民住宅之規定，主建物面積為四十平方公尺等。為讓實施者多一些規劃設計彈性，可先考量上述標準，若有困難尚可與臺北縣政府城鄉局及更新審議委員會溝通另自行訂之。

（基金會規劃師 林克全建築師）

二基準請參見基金會網站

www.ur.org.tw/法令/地方法規/台北縣

宜蘭縣都市更新規劃研究案

開創工程顧問股份有限公司專案經理 陳大引

宜蘭縣是一處以環境景觀取勝的城鎮，但在縣府努力對於形塑新的觀光環境時，對於許多舊有城鎮內的新舊建築雜陳的景象，受限於現況並沒有新的機制來改變，使得外圍的高品質景觀與市中心區的景觀不協調，故在已邁入二十一世紀時的今日，應更加關切住民實際生活的都市環境，期許在空間的發展上，能凸顯舊有都市的風貌與展現未來都市空間的新格局。

近年通過的都市更新條例及相關的子法，賦予都市更新推動的利器。而就推動的程序而言，首先必須進行宜蘭縣整體環境的檢討與評估，瞭解更新課題，並研擬全縣性都市更新政策架構，劃定優先更新地區，並建立相關的機制與配套措施，作爲後續都市更新工作推展的基礎。

開創工程顧問股份有限公司於民國89年8月受宜蘭縣政府委託辦理「宜蘭縣都市更新規劃研究案」，目前正辦理結案中。整個研究的成果，以電子化建立各種基礎資料移交縣府，並劃定18處更新地區外（如表一），並研擬宜蘭縣都市更新綱要計畫，包括更新辦理機制的建立、各更新區初步的執行計畫建議，並針對優先更新地區提出具體構想。研究範圍以宜蘭縣的16個都市計畫地區爲計畫執行範圍，進行調查與評估，並對宜蘭縣都市更新地區之劃定做出建議。

更新地區名稱	面積(公頃)
1.頭城車站、老街更新地區	9.47
2.礁溪車站更新地區	7.02
3.四城車站更新地區	5.05
4.宜蘭火車站前更新地區	25.08
5.宜蘭酒廠周邊更新地區	35.50
6.宜蘭森林處北側更新地區	13.04
7.宜蘭大福路更新地區	5.68
8.學進三結村更新地區	6.15
9.羅東中山公園周邊更新地區	9.42
10.羅東火車站周邊更新地區	10.42
11.羅東月眉圳更新地區	9.47
12羅東純精路南側更新地區.	4.95
13.羅東林務局改良場更新地區	6.31
14.羅東金陵一村更新地區	1.29
15.新馬岳明新村更新地區	2.68
16.蘇澳後火車站更新地區	5.28
17.蘇澳火車站及冷泉周邊更新地區	11.95
18.南方澳漁港更新地區	29.36

表一 劃定更新地區及面積概估表

劃定更新地區與特色屬性

經過各項調查與評估本研究案劃設18處更新地區，而每一處更新地區因爲所處區位與面對的課題不同，因此在未來發展特色屬性上也有不同，表二爲針對每一處更新地區未來發展的特色屬性整理表。

優先更新地區發展構想

本案經評估後未來需優先更新地區以宜蘭火車站前更新區、宜蘭酒廠周邊更新區、岳明新村更新區等爲第一期應優先納入更新的地區。以岳明新村爲優先示範地區作爲未來其他更新地區作業的參考。

岳明新村爲早期大陳義胞來台的居住地，大多爲老舊眷村，面積約爲2.68公頃，其中公有地爲1.08公頃，以道路與宗廟爲主，而剩餘的1.6公頃則爲私有地。如圖11-2-1所示。

建物結構均爲木磚造建築，由於老舊年久失修，房屋間隔狹小，每戶大多沒有自用廁所，導致生活品質低落，衍生出都市防災等問題。

依據地區發展現況，未來再發展將有以下課題需面對：

1建築單元細分，亟需更新整併開發

岳明新村內現有260個住戶，每戶的居住單元約爲12-15坪的狹小空間，地權相當細分，未來再開發應整併地權後再進行開發規劃。

2社區鄰里的社群結構緊密，再發展時宜妥善維繫

地區居民有著四十多年的鄰里關係，社區居民對社區的認同感相當高，因此再開發時宜妥善的維繫此一社群的關係。

3區內道路狹窄，有待動線系統調整

目前岳明新村內的道路以4-5米的巷道爲主，巷道空間狹小，未來規劃時應一併調整，將人車的動線區隔，以利社區內老人的活動。

4地區鄰里性的公共設施不足，急待補足

目前僅有一社區活動中心，因此未來應強化地區公共設施，以滿足社區居民的需求。

對於未來再開發的構想，以岳明新村未來居住模式與可能的居住人口作一分析，提出兩種規劃方案，一爲能滿足現有260住戶的空間規劃，另一爲依據可能居住人口比

更新分區 \ 屬性特色	住宅社區更新	交通樞紐更新	市中心商業復甦類別	產業振興與轉型更新	傳統街巷空間保存再發展	水岸更新
1.頭城車站、老街更新地區			⊙		●	
2.礁溪車站更新地區		⊙	⊙	●		
3.四城車站更新地區	⊙	●				
4.宜蘭火車站前更新地區		⊙	●			
5.宜蘭酒廠周邊更新地區	⊙			●		
6.宜蘭森林處北側更新地區	●		⊙			
7.宜蘭大福路更新地區	●		⊙			
8.學進三結村更新地區	●					⊙
9.羅東中山公園周邊更新地區			●	⊙		
10.羅東火車站周邊更新地區		●	⊙			
11.羅東月眉圳更新地區	⊙		●			
12羅東純精路南側更新地區	⊙			●		
13.羅東林務局改良場更新地區	⊙			●		
14.羅東金陵一村更新地區	●					
15.新馬岳明新村更新地區	●					
16.蘇澳後火車站更新地區	●			⊙		
17.蘇澳火車站及冷泉周邊更新地區	⊙	⊙		●		
18.南方澳漁港更新地區	⊙			⊙		●

●主要特色屬性 ⊙其他次要特色屬性

表二 宜蘭縣都市更新區特色屬性對照表

例所做的規劃，目前提供的二種方案包括公寓式的集合住宅社區與連棟式的二層住宅別墅，供居民作爲更新改建的參考；其中並考慮人行步道與鄰里公園的規劃，希望朝向嶄新舒適的社區爲目標。

爲使更新工作能落實，後續推動過程順利，看到更新在宜蘭萌芽、舊市區能恢復活力、窳陋地區能漸次更新，建議宜蘭縣政府應繼續推動都市更新計畫的研擬、成立都市更新審議委員會、擴大城鄉課的組織以利執行更新工作、縣政府都市發展政策應配合更新之推動等事項，以期環境更新改造能再造宜蘭都市新景觀。

工作報導

高雄市都市更新綱要計畫結案

歷經約一年半的作業時間，由高雄市政府委託「高雄市都市更新綱要計畫」已於90年10月辦理結案。高雄市政府早在72年時即已完成都市更新研究案，但因法令工具及更新誘因不足，都市更新政策難以形成，並且相關作業亦幾近停擺至今。適逢都市更新條例施行，本次委託案即針對市府的都市更新法制及實施方針進行檢視，並提供配套式的解決方案，具體成果則包括：擬定高雄市都市更新綱要計畫、協助完成高雄市都市更新自治條例立法、擬定二個示範性質的地區更新計畫--玉竹街更新區都市更新計畫、鼓鹽水岸更新區都市更新計畫。本計畫堪稱國內落實都市更新條例意旨與架構原則的更新綱要計畫首案，而都市更新綱要計畫中建議46區都市更新地區及其發展策略定位亦可作爲未來各更新地區進一步擬定地區更新計畫的依據。

玉竹街商圈、鼓鹽水岸二處地區更新計畫有較細部的再發展指導原則、更新單元與劃定準則、地區改善計畫，及都市計畫與都市設計建議調整等事項。

(基金會規劃部副主任 謝明和)

為導正並宣導都市更新之理念，基金會亦製作相關宣導網頁，相關訊息請參閱高雄市政府都市發展處網站或連結 http://pwb.kcg.gov.tw/pwba/mis/Data/Work/urben_renewal.htm

傳統石庫門舊里弄與充滿現代感的新建築群

上海「新天地」造就整建維護之更新新義

上海新天地位於盧灣區淮海中路一帶，土地面積約3公頃。這裡是上海獨特的石庫門舊建築的集中區。這是上海市政府近十年來最具指標性的都市更新案例，而其中所使用的主要手法就是整建與維護。這個案件雖然於1999年才動工，2001年中才完工，但是已經成為當地觀光客與建築界最重要的造訪地點。

攝影 胡琼淨

石庫門民居樣式

所謂「石庫門」曾經是十九世紀末上海最普遍中西合璧的民居樣式。1860年太平天國事件發生，大量難民擁入租界避難。不少難民是江浙一帶相當有錢的世家。租界當局認為這是一個難得的機會可以大賺一筆，於是興建不少房地產出售給這些難民。許多歐洲來的開發商於是設計出這種獨特風格的建築來迎合購屋者，正立面是歐式的連棟街屋型式，但是內部還是保留江南民居的天井、客堂、廂房的型式。由於這種建築正面為顧及安全的需要，選用厚重花崗石及黑色木料為材料，既堅固又顯身份，因此稱之為「石庫門」建築。全盛時期，全上海有九千多處石庫門里弄，但是在過去一個世紀隨著戰亂及新的開發，石庫門里弄逐漸減少，到今天已經不多見了。

香港瑞安集團在1997年向上海市政府提出由SOM規劃的「太平橋地區改造開發計畫」，針對面積52公頃的太平橋地區進行更新，預計投資32億美金。而新天地是其中第一期的部分，是以具有歷史文化特色的商業、餐飲、娛樂綜合區。此外，還有「企業總部大道」、「住宅小區」、「綜合購物娛樂中心」等三區，共同圍繞一個面積4公頃人工湖及綠帶。

新天地龐大的古建築群，外表的磚牆、屋瓦、石庫門被完整的保存下來，但是內部卻是極為現代化舒適便利的商業空間，作為畫廊、時裝店、主題餐廳、咖啡館、酒吧等使用。包括成龍的東方魅力餐廳、楊惠珊的琉璃工房、唐雅君的亞力山大健身中心等台商第一流的商業經營者，都已經進駐。本案的設計者，也是當年參與波士頓法尼爾廳市集廣場的設計者。

保存這些古建築並不是一件容易的事。首先遭遇的困難是必須安置將近三千個現住戶，瑞安集團提供了6億人民幣，上海市政府以讓人驚訝的高度效率在43天之內完成遷移安置。銀行團對於本案相當保留，認為投資報酬太低，不過瑞安集團及上海市政府堅持必須創造出上海的特色，並且保留中央一棟八十年前共產黨第一次人大會場以及週邊重要的開放空間。開發商的主要獲利會在後面三期的開發。

也有不少文化界人士批評這種「保存」是面目全非。原本是十個家庭擠在狹窄的弄堂中，共用一個廚廁的生活空間，如今被「整型」為配備空調系統、色彩協調一致的精品店。有一部分的弄堂甚至整個重建，只留下外表的石庫門牆。另有一部弄堂被整個一磚一瓦拆除，再重新組合。歐美社會學者可能會披評破壞社區的網絡，不過上海市政府認為，重新安置後的居民社區，每個家庭的居住面積都增加數倍，有了更衛生的環境，改善了生活。如果沒有這種商業化的整建維護，在開發迅速的上海，石庫門可能被一般開發商完全鏟平成為玻璃維幕大樓。

無論如何，盧灣區的新天地，已成為與新加坡的克拉碼頭(Clarke Quay)美國波士頓的法尼爾廳市集廣場齊名的保存與更新並進的三大案例。

（基金會研展部主任　丁致成）

2001年8月～10月工作日誌

8月

1日本會丁主任參加台北縣更新審議委員會審查規劃研究案

2日高雄市委託本會辦理高市都市更新規劃案舉行期末簡報

3日配合九二一基金會於台中縣政府舉辦臨門方案說明會

8日配合基隆市政府向行政院經建會簡報環港商圈納入國家重大經建計畫

9日本會召集九二一重建輔導員舉行工作會議。本會參與高雄市左營站及高雄港站開發問題協調會。

10日營建署委託本會辦理更新重建種子營舉行預備工作會議

13、15日本會參與高雄市政府更新委員會討論更新自治條例

16日本會參與東勢東安里本街都市更新案推動協調會於台中縣政府舉行。本會參與高雄市鼓鹽水岸區開發公有地管理機關協調會

17日本會拜會營建署都計組商議更新條例及災後重建事宜

24日本會張董事長應台中市消費者權益促進會邀請於「搶舊台中舊繁華區振興之道座談會」發表演講。

27日台北市政府捷運局會商台北車站交九用地招商開發，本基金會列席參與討論

29日台北市政府發展局何主秘拜會本基金會諮詢更新條例建議修正事項

30日台北縣中和新店新莊樹林都市再發展研究案期中簡報邀本會丁主任參與評審

31日營建署委託本基金會於谷關龍谷飯店舉辦三天更新重建種子營。行政院劉副秘書長為華山地區都市計畫案洽商本基金會意見

9月

1日丁主任應邀於高雄「地方文史工作者研討會」中發表演講

3日本會向基隆市都委會簡報環港商圈都市更新計畫構想

4日東勢名流藝術世家貸款銀行舉行第四次聯貸會議，本基金會參與協助

5日台北市政府發展局許局長來訪本會張董事長洽談台北市推動更新方向

14-16日營建署委託本基金會舉辦重建種子營培訓於台中市中信飯店舉行第二梯次活動。

17-21日納莉颱風侵襲北部造成本基金會大樓淹水斷水斷電，暫停辦公。

24日行政院重建委員會召開會議協商南投縣集合住宅重建，邀本基金會參與。

25日中國建築經理公司陳總經理來拜訪本會張董事長

26日塔悠路更新案工作會議，營建署種子營內部討論工作會議

27日張董事長拜會中國建經陳棠董事長

10月

2日配合九二一基金會於銀行公會向各行庫解說災後集合住宅重建貸款合約範本

3日與開創公司合作參加埔里觀光園區都計變更案競標簡報。東勢東安里本街更新案台中縣更新委員會第一次審議，本基金會說明簡報

5日高雄市都市更新案結案驗收。

5-7日營建署委託本基金會舉辦重建種子營培訓於南投日月潭舉行第三梯次活動。

8日與萬國法律事務所及九二一基金會會商臨門方案價購合約草案內容。

10日丁主任應九十年國慶表揚九二一震災救災有功人員

11日本基金會張董事長受邀於基隆市社區大學演講。東勢鎮東安里本街更新案台中縣更新委員會第二次審查修正後通過。

12日協助台北縣政府審議新莊富錦天下社區重建更新案，舉行工作會議

17日東安里本街更新案工作會議

24日高雄市港灣城市論壇座談會邀丁主任與會

25日基隆社區大學邀請丁主任演講民間參與都市更新

請尊重基金會的智慧財產

基金會成立三年餘，除了每季的發行2千份都市更新簡訊之外，並不定時舉辦研討會、講習、種子營等相關課程，推廣都市更新的理念。特別是在我們的網站 www.ur.org.tw 提供所有能夠納入都市更新的相關法令、基礎介紹到案例，兩年多的不斷更新，入網人次已達5萬人。

在所有的基金會研究人員戮力研究與推廣的同時，也曾發生有人直接複製網頁，作為另案報告書內容；日前竟也發生「駭客入侵」事件，由不明人士透過某大學研究所路徑，進入基金會主機中，竊取同仁工作檔案資料。

在基金會所有公開的資料中，歡迎個人研究與教學利用，但是若有任何超出著作權法合理引用的範圍外，基金會請您尊重著作權，在使用前告知基金會，基本上我們必將以開放的態度同意引用，若受侵犯亦必追究其民刑事責任。

日本國土規劃與都市政策的窗口

都市基盤整備公團

「都市基盤整備公團」（以下簡稱「工團」）爲日本負責都市建設及都市計畫之重要組織。其前身自「同潤會」（詳見簡訊12期）開始，之後歷經「住宅營團」、「日本住宅公團」、「團地整備公團」、「住宅・都市整備公團」等，到了1997年，因應日本政府國土計畫及都市政策改變，將其名稱改爲「都市基盤整備公團」，並賦予其新的任務。在主管機關部分，公團是中央部門之建設省（現建設交通省）所管，所進行的業務小由單一住宅社區建設開始，大至新市鎮之開發、都市再開發事業、災後重建、大衆運輸事業（鐵道事業）經營等。故可視爲日本政府對國土規劃及都市政策之窗口。

而其所從事之業務，可分爲下列幾項：

1. 都市再開發事業、2.推動都市整備事業、3. 居住環境改善事業、4. 土地有效利用事業、5. 防災公園周遭道路整備事業、6. 出租用住宅管理事業、7. 都市公園整備事業、8. 鐵道事業、9. 調查研究事業、10. 災後復興重建事業

因此可得知，公團所擔當之事業及規劃理念，已從先前所述「同潤會」時期、單就單純硬體之單一住宅規劃興建、社區之興建開發事業進而擴大至有效利用土地、都市單元爲計畫規模之計畫手法、都市整體防災化等政策執行面之制訂及實施者，並且，透過具有公團之半公半民之特殊地位，積極解決泡沫經濟破滅所衍生之民間業者無法處理之「土地流動遲鈍化」問題，進而加速推動都市中心部之再開發事業，以達都市整體防災性能提昇及都市機能之再造。此外、並且設置研究部門，對相關都市問題進行基礎資料之建立及研究，以提供政府決策部門制定都市政策及國土規劃之依據。

而組織架構部分，現除於東京設置總部之外，並設置九處分部以分別負責各地方之一般業務，此外，也分別針對特殊事業設立分別設置「震災復興事業部」、「多摩新市鎮開發事業部」、「千葉新市鎮開發事業部」、「關西文化學術研究都市事業部」之四處事業部，目前總成員數爲4831人。

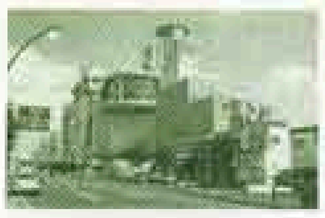
而在1997年自「住宅・都市整備公團」改組以來、日本政府也給予公團新的任務，希望促進日本邁入資訊化社會之基礎，因此在都市再開發（都市更新）之分野中，除了先前公團想藉由都市更新事業爭加整體地區之防災性及提升生活品質之外，也在各事業中，積極整備都市原有之舊基盤設施。並藉由整備舊有都市設施之同時，也積極檢討未來都市所需之情報網，進而加入「業務核心都市」構築等相關計畫，此部份可於東京周遭立川市車站北口都市更新事業案例、或者是設立「關西文化學術研究都市事業部」之事中可得到佐證。

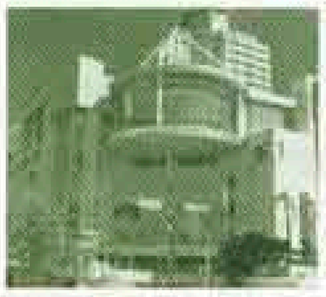
在都市更新分野中，公團則更扮演更重要之角色。根據2000年公團所公布之資料顯示，公團目前所正在進行或與公團有關之都市更新事業共有100個地區，總進行面積高達3828.3公頃、而若針對這100個都市更新地區所進行事業如表中所示進行細分類，則可發現，公團本身所負責之都市更新事業比例並不多，而是在民間自行進行都市更新事業部分，藉由提供諸項援助扮演極爲重要之角色、也因此、公團能藉此對民間所進行之都市更新事業進行整合，使民間各自從事之更新事業，除於大方向上與政府政策並無相俾之外，也能於縱向方面，能與其他地區進行之都市更新事業配合，而不致形成多頭馬車造成都市景觀不協調及資源的浪費。

若以東京都來舉例、目前由東京分部所管轄之都市更新地區共有8處、其中包含舊市區之新田三丁目、先前完工之水邊地區之晴海三丁目、工廠用地再開發之東雲一丁

事業別	個數	面積(Ha)
都市更新事業（都市機能更新）	10	23.9
都市更新事業（土地重劃）	14	580.8
市街地整備事業（提供支援）	64	3133.5
市街地再開發事業（公團執行）	40	90.1

計畫名(一部份)	基地性質	建築物用途	面積
晴海三丁目	水邊地區	商/住/辦/輕工業	
東雲一丁目	工廠用地	商/住/辦/	16.4Ha
大川端計畫	水邊地區工廠用地	住	
聖蹟櫻的丘車站南口	車站周圍	商/住	1.4 Ha
立川車站	車站周圍	商/住/公辦/教	58.8 Ha
新田三丁目	舊市區工廠用地	住/公/	
Akushisu台東	舊校舍	住/公/福祉/防災	





目、城市居住並且對應高齡化社會之大川端計畫等，故也可從上述案例及下列表中可知，公團本身所進行之都市更新事業，其實不會因其半公半民之特殊地位、而導致其規劃案淪爲制式建築物的大集合，相反的，其配合政府政策之執行，加上對周圍地區文化、市場接受度、顧客（國民）喜好、建築及都市設計專業之尊重等考量，才能有如此好之成果。

因此，綜合上述所言，公團對日本的都市更新工作主題及重點，若從同潤會時期開始檢討，其大至可歸類如下：

早期：（關東大地震＆東京大空襲）

建築物耐震能力的提升。

衛生的整體都市環境。

單體建築物耐火能力的提升。

地域性防火性能的提升。

都市基礎設施的強化及其對抗災害的能力。

中期：（戰後嬰兒潮＆經濟成長＆石油危機）

大量住宅之提供

居住品質改善

工廠用地處理

交通要點處理

高齡化社會對應

近期：都市基盤整備公團時期

先前所述10項業務＋資訊化社會基礎設施整備

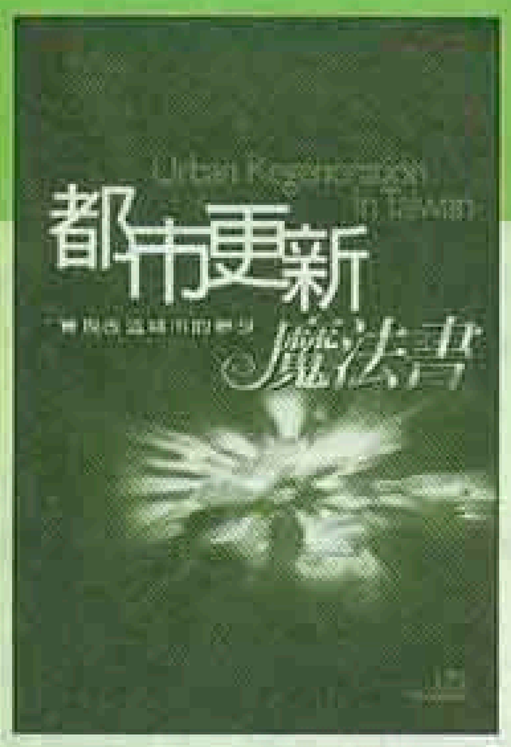
近年來，公團因其肩負政府政策執行、加上泡沫經濟破滅而導致大量產生大量虧損、因而導致在1997年改組之前，曾於日本國內引起「公團不要論」之議論。雖然，單就虧損點來看，公團並不是一個有效率之民間公司，評價也不如先前同潤會時期建築物獲得正面之評價。但就以都市成長所需的時間及其業務之特殊性來看，其實應是規劃者或者是關心家園、城市的一般民衆應深思我們到底少了什麼？以及長遠要留給下一代的是什麼？才是檢討公共政策執行及成果之應有態度。

（徐治平 原任基金會研究員）

都市更新魔法書— 實現改造城市的夢想

出版前八折預約價 480元　請於12月31日前劃撥

帳號：19289240　戶名：財團法人都市更新研究發展基金會



都市更新基金會即將在2002年1月出版「都市更新魔法書」一書，這是一本詳盡說明都市更新的實務書籍，希望帶給讀者點石成金的效果。

本書也是本基金會成立三年多以來全部心血智慧的結晶：本基金會在88年接受內政部營建署委託研擬「都市更新作業手冊」，將都市更新條例及相關子法的操作流程、作業方式、審查要件及書表格式做了詳細的分析及規劃。不過，當時該研究限於篇幅，許多重要的補充說明並未放入。爲了使政府及民間更深入了解都市更新的操作實務，本書的出版將利於都市更新政策的落實。

本書的內容並且收集台北市等各地方政府之特別規定及作法，以及本基金會在這幾年間協助九二一受災社區重建實際申請都市更新的經驗，協助經建會、營建署、台北市、高雄市、基隆市、台南市、澎湖縣等縣市政府進行政策規劃的經驗，彙整成爲本書，可說是理論與實務兼具。要在台灣推動都市更新，無論是開發商、社區領袖、權利關係人、政府單位、顧問機構、學術研究單位不可不參考本書。

全書內容分爲四大篇34章，共二十餘萬字，圖表300餘幅。第1篇基礎篇將都市更新推動的基本理念、法令架構及簡要流程先作一精要之說明。第2篇政府篇從政策面及法令面剖析中央及地方政府推動都市更新的責任於作法。第3篇民間篇把民間申請都市更新的方式做詳細的解說。第4篇技術篇是針對專業機構在研擬事業計畫、權利變換等申請項目內容的操作做更詳細之技術性解說。

6-10月新聞

建築管理自治條例三讀通過

台北市議會前日三讀通過「台北市管理自治條例」,該條例對建築施工管理、建築物使用維護管理、都有合法建築物處理等,都有更嚴謹的規範。

中時/0624/18版

921震災組合屋開拆

九二一震災即將屆滿二年，昨（廿六）日展開第一批組合屋拆除行動，位於南投中興新村松園一、二村組合屋，共計五十一戶受災戶，成爲首批走出震災陰影的受惠人。

中時/0627

中縣土地現值 降幅歷年之冠

地政局昨天公告台中縣九十年土地現值，平均調降百分之一點七六，降幅爲歷年之冠。

聯合/0703

高市兩大BOT案 全力展開招商

繼高雄捷運BOT案之後，「高雄智慧城市興建計劃」和「高雄多功能經貿園區世界貿易展覽中心及國際會議中心」這兩個重大BOT案，也正在展開招商作業。

工商/0707

基隆港務局長直言 基隆港商機早失

基隆港務局長謝明輝將接任台中港務局長，直言基隆港未建深水碼頭早已失去商機，隨著台北港的興建，基隆港的未來只有繫於東岸聯外道、過港海底隧道的興建。

聯合/0712

12集合式住宅 獲核准成立更新會

南投縣府公告南投市公園大廈、上毅皇家、成功香榭、平和名邸、水稻之歌八期，草屯鎮水稻之歌七期、藝術國寶、總統官邸，埔里鎮一品軒、元寶大鎮、鮮綠大樓和名間鄉上毅世家等十二處基地爲都市更新區。

聯合/0724/18版

南投第二期地籍重測 有一萬五千多筆

地震災區地籍重測，南投縣已完成斷層帶附近六萬一千多筆土地測量，將再推動地籍重測區一萬五千多筆土地地籍檢測，也計畫辦理名間、埔里地區數千筆土地重測。

聯合/0724

平民怨 港區宜再定位

基隆市因有基隆港而繁榮，但也受基隆港的許多束縛。面對台北港未來的競爭，港埠用地的規劃應是基隆港管委會的首要任務之一，不但可定位基隆港，也可平民怨。

聯合/0724/18版

高市火車站帝冠式建物 市府決保存

有六十年歷史的高雄火車站，是台灣唯一保存的「帝冠式建物」：市府決定在鐵路地下化及捷運工程等重大工程進行時，將火車站暫時搬遷一百廿公尺，等工程完工再移回原址。

聯合/0808

債權銀行想撒手 集合住宅重建棘手

九二一震災發生迄今，集合住宅重建貸款難獲解套，災後重建委員會發現，部分原債權銀行不願參與重建融資，目前承作台中文心大三元社區重建的花旗銀行，便有意撒手不管，要求另立主辦銀行；霧峰太子吉第住戶陳情指出，部分行庫舊貸款協議承受額度太低，嚴重影響原地重建意願。

中時/0818

高雄車站 四鐵合一 回饋負擔近五成 台鐵吃不消

高雄車站特定區是未來「四鐵共構」交通樞紐，對高雄的土地開發具有指標作用，工務局都發處重新規劃土地使用性質時，十五日經「市府四鐵合一發展籌備小組」討論後，要求台鐵回饋負擔改以「實際使用的商業樓地板面積折減負擔比例」。

中時/0816

高市港都綠化突破 1200 公頃

高雄市選定五十三處閒置公有地、約二十七公頃，全部變更爲公園綠地，全市的公園綠地面積突破一千兩百公頃，占全市都市計畫區百分之八點三六、爲全國最高綠地比。

民生/0822

高市將重塑旗津、蓮池潭觀光景點

高雄市都市發展處向中央爭取到八百五十萬元，進行旗津旗后海鮮街及左營區蓮池潭畔洲仔村兩處都市更新，改善老舊社區的居住環境，重新塑造高雄市旗津海鮮街及左營蓮池潭兩處觀光景點意象。

民生/0822

社區規劃師 十月底前完成甄選 震災環境重建 已選定九處種子社區

台中市政府推動社區規劃師建置，昨天召開第一次諮詢委員會議，決定在十月底前完成社區規劃師甄選作業；預定成立的十二處種子社區，已選定了九處：西屯老街、東海榮總、旱溪老街、楓樹社區、南屯老街、中區舊商圈、頂下橋子、邱厝子、大坑地區。

聯合/0904/18版

「國土綜合發展計畫法」草案通過 敲定許可制 土地開發 將採總量管制

爲有效管理土地開發，行政院會昨天通過「國土綜合發展計畫法」草案：未來土地開發將採許可制，並管制總量分年開發額度。

民生/0927

土地代書將正名地政士

立法院昨日三讀通過「地政士法」，除將土地代書正名爲「地政士」外，爲維護不動產交易安全，保障人民財產權益，「地政士法」建立地政士之證照制度，明定地政士執業資格之取得，應依法考選銓定。地政士法將於公布後六個月施行，該法施行前，依法領有土地登記專業代理人證書者，仍得充任地政士。

中時/1005

（伊靜輯）