都市更新

簡訊 2002/02 第十四期

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

高雄市議會通過
都市更新自治條例

高雄市議會於民國九十一年一月二十一日審議通過「高雄市都市更新自治條例」共十四條條文，將於近期公告實施。該自治條例之草案係由本基金會接受高雄市政府委託研究所提出，其中有相當多具有特色之條文，考量高雄市當地特殊需求及補足中央都市更新條例之不足。其中條文重點如下：

一、更新單元劃定基準

以完整街廓爲原則，但因街廓過大則更新地區內爲2500平方公尺，非都市更新地區則爲4500平方公尺，歷史街區整建維護單元則只需1000平方公尺即可劃定爲更新單元。因災變重建自行劃定單元應在1000平方公尺以上，但若經政府劃定爲災區則不受限制。此標準比台北市、台北縣、新竹市之標準爲高，但較符合高雄市街廓較大的特性。

二、整建維護之補助

本條例的一大特色是針對維護整建之歷史街區、形象商店街、閒置建物可以向工務局申請都市更新基金補助測量、測繪、研究規劃、設備結構、景觀工程、修繕、廣告文宣費用等。

三、避免量體過大

本條例的另一大特色則是總體考量都市更新容積獎勵、容積移轉、免計容積等各種優待項目，並避免開發量體過大造成負面衝擊，當獎勵容積較高時必須提送交通衝擊分析。而容積移轉、免計容積公益設施也有一定之限度。

四、明訂審議期限及審查費用

本條例第十二條明定各種審查之期限，例如更新事業概要爲二個月，更新事業計畫爲四個月，案件複雜者則得再延長二個月。第十條明定更新事業計畫及權利變換之審查費用各爲二萬元整。

五、社區公益設施

免計容積之公益設施項目中除了台北市類似的項目外還包括大衆運輸場站設施可以視爲公益設施，而且這些公益設施不必將所有權捐贈市府，也可以酌收必要費用。以避免產權捐贈市府之後管理維護反而加重政府負擔。

本自治條例詳細條文請見本基金會網站 http://www.ur.org.tw

（基金會研展部 丁致成）

從京華城、微風廣場

看商業使用都市更新

基金會研展部主任 丁致成

2001年下半年台北市京華城及微風廣場兩家大型購物中心的開幕引起媒體及社會大衆熱烈的重視，但關注的焦點似乎只在於京華城是否合法營業，以及每天送出了多少部轎車，而忽略了背後重要的政策意義。其實都市中的大型購物中心開設是都市更新重要的發動機，其所帶來無論正負面的影響是相當重大的。在國外已有相當多文獻及政策面的作爲正視都市更新與購物中心之間的關係，但國內至今很少爲各界所重視或討論。甚至商業性的都市更新在市政府的政策中並不存在，是相當令人遺憾的，更不用說公私部門合作推動舊市區購物中心開發。

京華城

美國自六〇年代聯邦政府大規模推動的都市更新計畫(Urban Renewal Program)，一般學界批評甚多，認爲是趕走窮人與有色人種社區的推土機。不過很多人不曉得自1976年波士頓成功地實現法尼爾廳市集廣場(Faneuil Hall Marketplace)這個特殊的購物中心計畫，代表著都市更新作法重大的轉變。從此美國各大都市均放棄舊的作法，改爲新的再發展策略，而每個都市大多由在市中心區引入一個大型購物中心爲重建市區最首要的觸媒先鋒計畫。

不過，京華城的開發不像美國市區購物中心的開發受到地方政府的各種優惠，反之過程卻倍嘗艱辛。此案不但不被政府視爲都市更新給予獎勵，反而光是土地使用變更由工業區變更爲商業區都市計畫審議的程序就長達十年以上，雖然第一個案子是值得謹慎面對，但的關注焦點不是都市公共利益的影響，而是捐地回饋比例多少與容積的多寡，背後隱涵反商情節及開發利益的瓜分，是濫用行政權的最壞示範。反之，市政府應當利用此一難得的機會配合進行公共投資改善環境，進而啓動週邊社區的整體更新，而非等民間自動更新。現實上，鄰近社區一旦京華城開發完成則地主的期望增加，地價抬高了，都市更新有可能更困難進行。

微風廣場原本是黑松汽水廠的土地，較幸運的是其土

焦點新聞

台北車站特定專用區交九用地開發BOT案招商

歷經近三年規劃，台北車站特定專用區交九用地於九十一年一月六日舉辦招商說明會，並吸引約五十餘家業者，包含客運業、不動產業、金融業者等近百人參加，場面熱絡爲當前不動產市場景氣下所難得一見。

交九用地計畫案係行政院所核定，爲經建會推動之開發專案，適用促進民間參與公共建設法及大衆捷運法，採行興建、營運、移轉(BOT)、由台北市政府與鐵路局設定五十年地上權方式，徵選意願廠商合作開發。本案主辦機關爲臺北市政府，由市政府交由捷運工程局辦理甄選投資人，並由該局南區工程處擔任單一窗口辦理招商、簽約、施工監造等業務。

本案與傳統BOT案件相較下，具有更佳的優異區位條件及投資規劃。交九用地肩負大台北地區主要的中長途客運轉運站功能，未來既有之國光客運北站、西站及民間業者之運務都將進駐，且可有效地與捷運、鐵路、市區公車等大運輸系統相結合，並透過專用匝道直接連接市民大道快速發車。約六萬坪的總樓地板面積中，則有六成之比例得爲辦公室、商場等商業使用，強化轉運站之投資誘因。

地原本就是部分住宅區及商業區。有鑑於京華城都市計畫變更的痛苦過程，業主很早就決定不走都市計畫變更的路線，這使得開發時程比京華城縮短了八年左右。不過，也因此受限制於現有都市計畫僵化的規範，住宅區的商業使用只限制於一樓及地下一樓，商業區的範圍只有復興北路延線30公尺範圍內，使得商場規劃非常不合理。面臨復興北路是一棟單層面積狹窄的高樓，後面住宅區部分商場卻平躺在地面層以下。當然這個案子也未被市府政策視爲都市更新，完全沒有任何獎勵或是公設興闢的配合。而鄰近老舊社區更新的議題也並未被重視。

從都市設計的觀點來看，這兩個案例也不符合都市更新的理想，如何將巨大的量體與細分的街廊及延街的活動結合是全球都市購物中心的重大挑戰，但在這兩個案子中都未見強調。

京華城仍然是一個封閉的大盒子，雖然這個盒子的外表相當的特殊引人，但是仍然與週遭環境缺乏實質動線與活動的關連性。最重要的關鍵在於全部的店面都是朝內的，面對街道的只是一面死牆。這個計畫雖然是由美國著名的都市更新商業建築師傑帝事務所(Jon Jerde Partner)設計，但是完全忽略了本地商業沿街開店的特性以及都市紋理，更缺乏在聖地牙哥琥騰廣場對都市的敏感性，頗令人失望。雖然在內部創造出非常有趣的空間，但是創造出來只是一個賺錢機器，毫無帶動鄰近商店街的作用。

微風廣場受限於土地使用分區管制規則，已無太多可發揮的空間。但是其廣場留設的位置面對市民大道快速道路該側，仍然相當不恰當，缺乏對鄰近都市紋理的呼應。

在台灣市區購物中心的開發未被視爲都市更新政策的一環，顯然政府忽略了在市區引入大型購物中心有幾項重大的政策意義。首先，可以振興市中心的零售業，很多人對市區衰敗的第一印象就是零售業衰頹，特別在美國郊區

微風廣場

購物中心大行其道，大多數市區被開發業者視爲疫區不願進駐，若能夠吸引購物中心進入將使其他業者願意重新投資。其次，購物中心創造就業機會，將使人口再回流市區，反轉人們對於更新趕走窮人的惡名。其三，增加政府稅收，由於購物中心設置改善當地環境及公共設施，人口回流，使得房地產市場回穩，間接增加了政府的不動產稅及營業稅收。這些好處都是一般住宅社區更新所沒有的，其公共利益效果遠大於住宅社區更新。

不過市區的購物中心也有某些負面的影響。例如所帶來的交通衝擊、停車問題等，不過這些問題往往不是開發商可以在基地範圍內負起全部的責任解決的，必須要市政府的協助才能解決。如果這是都市更新的事業，業主可以依更新條例第53條要求政府優先配合提供關聯性的公共設施。

台灣的都市問題與美國不相同，特別是市中心的零售業仍然相當活躍，郊區購物中心正在萌芽。不過此一趨勢正在明顯改變，特別是自1999年第一家桃園台茂購物中心出現後，全台有三十座以上的郊區購物中心將紛紛進場，與市區零售業形成強烈的競爭。市區型的購物中心出現有穩定市中心零售業之重大產業政策意義。台灣的地方政府應珍惜尚有不少投資者對市區興闢購物中心有高度興趣，切莫以反商角度思考。在全球性都市的競爭下，我們政府在推動商業使用的都市更新上的效能已經明顯落後亞洲各主要城市，其中包括大陸的上海市在內。這是值得警惕的。上海市政府在二年之內成功地協助開發商推動蘆灣區石庫門的更新計畫，值得我們反省。

未來五年台北都會區仍然有大量的購物中心出現，這場都市與非都市購物中心的戰爭方興未艾。其中包括預計2005年開幕的士林紙廠購物中心等重大購物中心計畫，使百貨購物中心營業面積由目前的20萬坪增加至34萬坪。大型量販店的營業面積也會從目前的6.6萬坪增加至10.2萬坪。台北市在商業使用的都市更新方面仍有不少機會，期盼下一個案子公私部門均能妥善掌握機會。

此外，主辦單位亦推出優惠條件，降低廠商期初大量的資金負擔，招標文件內有關投資人付款條件，其開發權利金及簽約時需繳相關費用，將傳統一次繳足之方式改採約九年之分期無息付款方式，使得標投資人於簽約時需繳費用，調降至約爲十億元。

在六日的招商說明會中，出席者除關切投資報酬，及期待再降低前期權利金之負擔外，亦建議本案能以證券化的方式增加資金籌措的管道。交九用地BOT案已於九十年十二月十八日開始公開徵求投資人，投標屆止期限至九十一年四月十九日，如能順利完成招商，預計十一月起得標人即可正式進行相關開發作業，三年後開始正式營運。

（基金會規劃部副主任 謝明和）

臨門方案修正方案

至90年年底爲止，九二一重建區中採取都市更新方式辦理重建的社區共81處，總戶數爲8,036戶，屬於集合住宅者有71處，但目前已完成都市更新事業計畫及權利變換計畫之社區包括東勢名流藝術世家等僅計有8處。就整體重建速度來看，多數的社區仍在原地踏步，，未見整合跡象，而部分已啓動更新重建程序的社區，除了面臨參與者比例逐步下降的窘境外，又得與銀行團進行冗長的重建貸款協商。以東勢鎮名流藝術世家社區爲例，在住戶高度配合與多方協助下，自89年底開始與銀行進行多次的重建貸款協商與合約的研擬，到90年12月底簽訂重建合約止，就歷經一年以上的時間，期間的煎熬，恐非外人所能體會。然而就在各界以爲從此災區重建已找到出路的同時，卻因其中一家銀行某一住戶的債信問題而使聯貸機制破局。

爲了同步化解重建比例逐步降低與重建貸款難度逐步提高兩項問題，財團法人九二一震災重建基金會提出臨門方案修正案。在五十億的資金協助之下，除了調降協助門檻，從原訂百分之七十五標準，降低到百分之五十外，並擬直接提供參與重建者所需的更新重建費用，其中的百分之八十以無息方式融資，百分之二十以年利率百分之五提供重建自備款融資，完工後再由重建戶自行辦理貸款償還，大幅度縮短更新會與銀行協商重建貸款時程，化解重建貸款不易的窘境。

該方案除了配合調降協助門檻及增加融資貸款外，更有一系列的配套措施，在專業方面除了由本基金會協助進行審查外，並就每一社區搭配管理銀行負責資金的管理，由建築經理公司負責工程管理與進度查核工作。在價款金額部分則透過試算表的填寫，引導社區了解其價購金額及九二一基金會應付及代墊金額。產權處理方面則要求在權利變換計畫公告實施之後，向該主管機關提出禁止移轉、分割及設定負擔，並就抵押權債務部分提出說明。就規劃設計方面，在減少餘屋及九二一基金會負擔的同時，九二一基金會有參與規劃設計的權利。其目的可使最後可清償融資貸款者則可重返家園，而對於無法清償者，則有購買選擇權之權利。

整體而言，修正後的臨門方案能使受災社區由之前的觀望心態改爲正面積極的態度，以取爭搭上第一班受益列車，然而對九二一基金會而言，其最大的風險在於餘屋去化的問題，爲避免所有社區一昧將風險加注在九二一基金

臨門方案之瓶頸

九二一基金會「築巢專案之臨門方案」除針對「更新單元範圍內不願或不能參與權利變換計畫，由更新會依更新重建計畫所取得之不動產」或「更新單元範圍內願意參與權利變換計畫，但無法配合更新重建計畫工程之不動產」得經由更新會（前者，協助項目一）或該不動產所有權人（後者，協助項目二）提出協助申請，予以價購外，並對其他參與更新重建計畫工程者，提供重建貸款融資及自備款融資（協助項目三、四）；其中，申請重建貸款融資及自備款融資之借款人，必須於更新重建計畫建物取得使用執照後三個月內辦理重建貸款融資及自備款融資之清償，若借款人未於規定期限清償或提前聲明不清償重建融資及利息時，九二一基金會得行使購買選擇權，購買借款人依更新重建計畫分配所得之土地及建物。

相較於「平均地權條例」、「平均地權條例施行細則」、「市地重劃實施辦法」、「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」、「農地重劃條例」及「農村社區土地重劃條例」等法令規定，「都市更新條例」及相關辦法，除了對於權利變換範圍內經設定抵押權或典權之土地及建築物之登載，有較明確之規定外（「都市更新條

會身上，九二一基金會特別設置最大的風險設定方案停損點，即如有五棟受災社區均發生傾售的現象時，九二一基金會認爲善心捐款已非運用在眞正協助重建上，則九二一基金會將中止對災區的協助。而這已是九二一基金會協助集合住宅重建最後的強心劑。

爲使災區充分了解臨門方案修正案，本基金會特別配合九二一基金會於一月十八日於台中縣舉辦一場公開說明會，公諸該修正案，並自二月四日起一連三天，於台中縣市、南投縣及台北縣分別舉辦五場說明會，就修正之臨門方案進行說明並示範申請表格填寫。九二一基金會謝執行長於會中特別提出「一個提醒、二個請託」，提醒本修正案攸關重建戶權益，請規劃團隊務必負起參與相關說明會之義務，同時請託更新會應秉持誠信原則，照實申請，不可有圖利特定人等非分之想，及懇請各縣市政府就都市更新申請之內容，確盡監督把關之責。並宣布預計第一梯次可直接受惠之規模約有二十個社區，希望各受災社區能把握機會儘早申請。

（基金會資深研究員 周佳音）

如何解決權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權或限制登記衍生之問題

財團法人九二一震災重建基金會執行長 謝志誠

例」第四十條），對於其中未受土地及建築物分配者，或不願參與分配者之原設定抵押權或典權，雖規定其權利價值可由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內代爲清償或回贖（「都市更新條例」第四十條），但對於實施者代爲清償或回贖前後之協調與塗銷，以及對於權利變換範圍內已於更新前辦竣限制登記之土地及建築物，於權利變換後分配土地及建築物時應如何登載，及實施權利變換未受土地及建築物分配者，或不願參與分配者，其原設定之限制登記能否由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內協調清理，則都沒有明確之規範！

爲了避免權利變換範圍內限制登記之土地及建築物，成爲九二一災後集合住宅更新重建之障礙，也爲了避免「九二一基金會給付予申請協助項目二之申請者之土地價款不足清償原土地所有權人之抵押權債務、土地增值稅及其他附著於該土地之相關債務（代償準備金）」或「九二一基金會於行使購買選擇權，價購申請協助項目三及申請協助項目四之借款人依更新重建計畫分配所得之土地及建物，且所應付給之價金於抵充重建融資總額、自備款融資利息、延遲利息及違約金後，其餘額不足清償原土地所有權人之抵押權債務、土地增值稅及其他附著於該土地之相關債務（代償準備金）」，導致抵押權無法塗銷，衍生產權無法順利過戶之問題，九二一基金會除呼籲更新會配合採取因應之措施外，亦建請行政部門及立法部門及時修訂「都市更新條例」及相關辦法，解決原土地及建築物抵押權債務或限制登記衍生之問題如下：

一、抵押權權利價值超過土地價值或經限制登記者，應由更新會主動協助原所有權人與債權人達成協議。

二、抵押權權利價值超過土地價值，且未能與債權人達成協議者，宜將該所有權人之產權列入協助項目一。

三、《及時措施》配合「九二一震災重建暫行條例」部分條文修訂，增列第十七條之四，明訂設定抵押權、典權及限制登記者之解決方式。

四、經限制登記，且未能與債權人達成協議者，宜配合修法將該所有權人之產權列入協助項目一。

五、《完整措施》修訂「都市更新條例」第四十條，明訂設定抵押權、典權及限制登記者之解決方式。

目前內政部已應允於二個月內修訂「都市更新權利變換實施辦法」，協助解決上述問題，期盼能爲突破臨門方案對集合式住宅重建之瓶頸。

工業區放寬商業使用，將嚴重破壞都市計畫制度

都市更新研究發展基金會 張隆盛董事長

依據經發會投資組的共識決，建議政府於三個月內修訂相關法規，將台北市、高雄市及台灣省都市計畫區內之工業用地及經濟部編定之工業區的土地使用類別放寬爲可做一般商業用途，以促進土地有效之利用。此舉看似可以解決工業區閒置問題，實則破壞都市計畫制度，影響都市環境品質，引發更嚴重的後續問題。吾人認爲必須愼重三思。

細究台灣地區工業用地，分爲促產條例下之工業區及一般都市計畫劃定之工業區。其中，依都市計畫程序劃定之工業用地，是以土地使用管制系統對工業區歸類，從環境風險管理、土地使用相容與互斥的邏輯劃分，因此工業區的分類隱含著的環境管理意義。而依前獎投或促產條例編定開發之工業區，則是強調國內產業發展與政策理念規劃的落實。依經發會的共識決放寬工業區的土地使用類別，若就土地使用分區管制（Zoning）的觀點來看，是有違分區管制的精神。然而我們也了解目前工廠紛紛外遷，在市場誘導下，廠商期望轉作非工業目的使用之趨勢。但我們認爲處理的手段不應以放寬土地使用類別，不分青紅皂白地一律改變，而應循正常的都市計畫變更或都市更新開發方式調整。

全面性放寬工業區使用類別作商業使用除了都市計畫制度的破壞之外，還有三大後遺症：公共設施不足、污染問題、土地市場供需矛盾問題。

一般工業區公共設施水準低於商業區，舉凡道路、停車場、公園綠地均較少。一旦全面開放商業使用，作爲商場、辦公室、購物中心使用，則必然引發嚴重的交通衝擊及公共設施不足的問題。到時候政府是否還要再編列大筆預算興闢公設以解決服務水準低落的問題？事實上，目前有些零星工業區作爲廠辦或量販店使用，就已經引發嚴重的問題，更何況全面開放工業區作商業使用。

工業區直接作商業使用還有環境污染的問題，某些工業用地嚴重污染不適合一般大衆接近，例如著名的RCA案例。在沒有詳細的調查評估之前就開放作爲一般商業使用，顯然對市民安全及健康不利。

名流藝術世家 簽訂重建貸款合約

自地震發生之後，本基金會即積極協助名流藝術世家進行重建工作，透過住戶的委託與授權，本基金會即開始調查各住戶的債權餘額，並與債權銀行進行協商。歷經一年的時間，在各界的關心與住戶的參與下，名流藝術世家所有借款住戶及都市更新會與債權銀行於去年十二月二十日簽訂重建貸款合約。基本上，名流藝術世家有十二家債權銀行，其中以華南銀行爲主辦銀行，除了一次非正式拜訪作初步的意見溝通外，並召開五次正式的債權銀行聯貸會議。前四次的重建貸款會議中就貸款額度、新貸款戶分配方式、原貸款戶問題與處理方式、各參貸銀行如何分配聯貸金額、借款戶如何配合聯貸撥付等各方議題進行溝通討論並達成共識，最後一次會議則在財團法人九二一在震災重建基金會協助之下，就研擬之重建貸款合約進行最後的確認。而該重建貸款合約則是透過華南銀行的協助，及財團法人九二一震災重建基金會的補助之下，由萬國法律事務所研擬。

工業區一旦全面放寬做商業使用，還會產生工業與商業用地市場供需矛盾的問題。工業區地價會上揚，而現有商業區地價則滑落。目前全國工業用地面積22536公頃，商業區7188公頃。工業區一旦全面放寬使用，將使商業用地供給瞬間增加二倍以上。結果眞正要做工業生產的廠商將面臨土地取得成本上昇的矛盾困境，使工業投資者更快排擠離開台灣。而市中心商業經營者雖然地價下降，但市場需求有限，面臨郊區工業區的商業競爭，聚集經濟結市更爲不易，也會衝擊商業經營。

藉由放寬工業用地的土地使用類別來增進土地利用的效率、刺激國內的不動產開發市場與活絡地方經濟，就短期而言或許可治標，然就長期而言，將產生更多的問題。工業區當然可以變更爲商業及其它使用，但應以都市更新的觀點依個案情況來檢討，循都市計畫程序整體考量公共設施提供、交通之衝擊、對現有商業市街的衝擊、投資及市場可行性、環境保護之影響以及週邊活動的相容性。

我們花了三十年好不容易建立起的都市計畫的制度相當不易，要破壞可是在一夕之間。過去台灣創造經濟奇蹟總是以降低環境品質爲代價換取而來，如今我們有了初步的經濟成果，爲了台灣的永續發展，不應再以各種剝削環境品質的方式來拯救經濟。

然而在撥款之際，因其中一戶債信問題，由於其債權銀行事前未通知，並於事後不願立即核撥，以致重建貸款合約模式停滯。目前將透過財團法人九二一震災重建基金會臨門方案修正案的協助，取得短期工程重建貸款，未來再向原簽約之貸款銀行轉貸爲長期融資貸款。一方面仍可使工程進度不因貸款資金無法立即到位而中斷，另一方面則繼續協商該戶之貸款事宜，使重建貸款合約仍有效，並可於房屋興建完成之後各住戶仍可取得長期貸款。

（基金會資深研究員 周佳音）

工業區內放寬商業使用相關條文部分摘要

依內政部九十一年二月六日台內營字第O九一OO八七一五六一四號令修正發布都市計畫法台灣省施行細則第十八條條文部分內容如下：

第十八條

乙種工業區以供公害輕微之工廠使用爲主，不得爲下列建築物及土地之使用。但工廠必要附屬設施、工業發展有關之設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限：

……

前項所稱工廠必要附屬設施、與工業區發展有關之設施、公共設服務設施及公用事業設施、一般商業設施，係指下列設施：

一、… …..

四、一般商業設施：

(一)般零售業及一般服務業

(二)餐飲業

(三)一般事務所

(四)自由職業事務所

(五)運動休閒設施

(六)銀行、合作金庫、信用合作社、農、漁會信用部等分支機構

(七)基地面積超過一公頃，或樓地板面積超過該工業區申請總樓地板百分之十五之大型展示中心、零售、招待所)，其區位、面積、設置內容及公共設施，經縣(市)都市計畫委員會審查通過者。

(八)基地面積在一公頃以下，並面臨十二公尺以上道路之倉儲批發業，其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經該縣(市)都市計畫委員審議通過者。

前項第一款之設施，… …縣市政府於辦理審查時得依據地方實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項做必要之規定，其使用土地總面積並不得超過該工業區總面積百分之五十。

依內政部九十一年一月二十三日台內營字第O九一OO八七一三六號令修正發布都市計畫法台灣省施行細則第三十三條條文

第三十三條

都市計畫區內，爲使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：

……

舊市區小建築基地合併整體開發建築，或舊市區小建築基地合法建築物經縣(市)政府認定無法以都市更新或合併整體開發建築方式辦理重建者，得於法定容積百分之三十之限度內放寬其建築容積額度或依該合法建築物員建築容積建築。

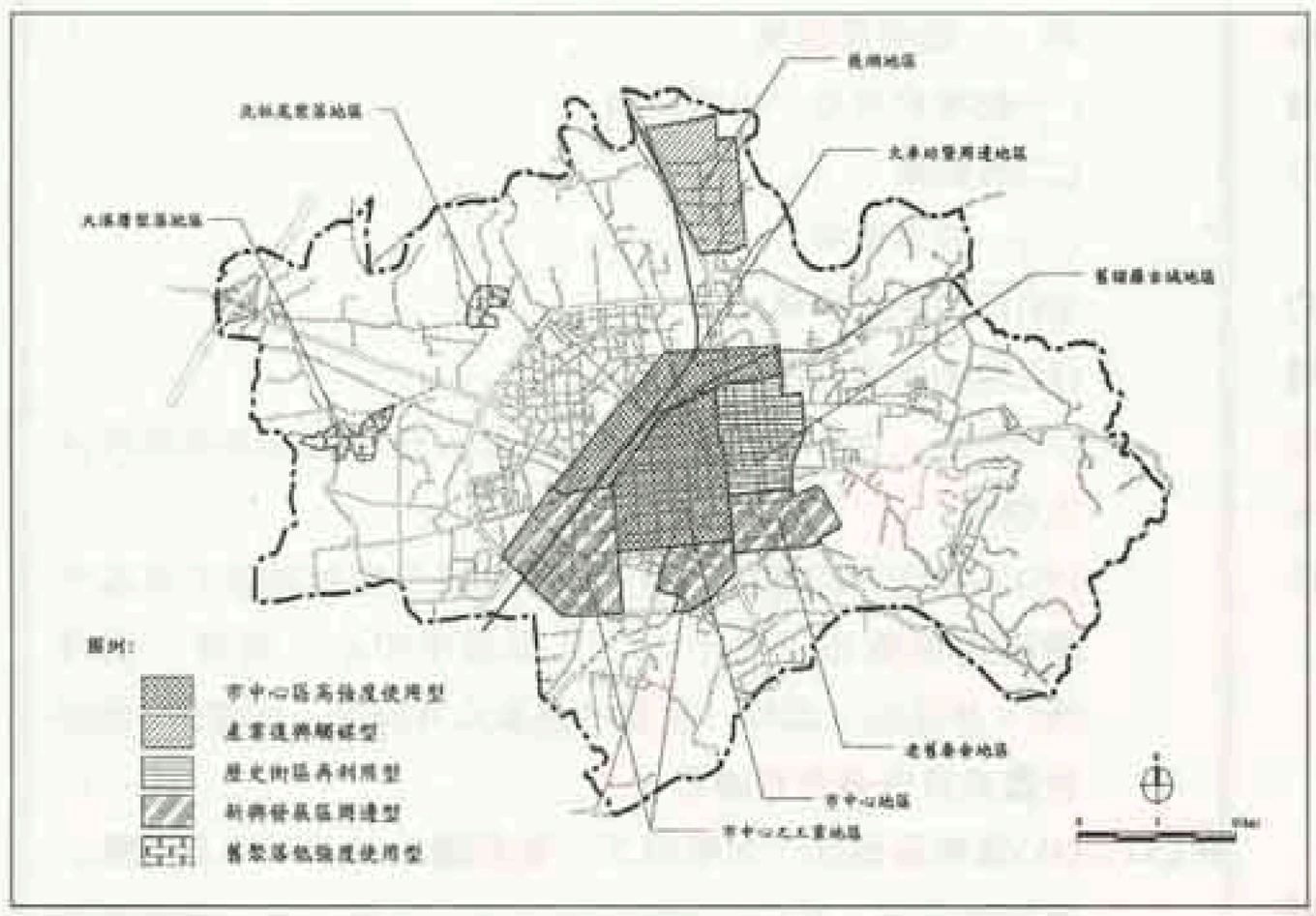
（詳細條文請查閱本基金會網站簡訊第十四期內容）

嘉義市都市更新地區範圍劃定與未來展望

嘉義市政府工務局都市計畫課技士 吳垂楊

壹、嘉義市都市發展背景與都市更新課題

嘉義舊稱諸羅，位處台灣西南部嘉南平原北端，在台灣的開發過程中，與台南、新竹同屬早期發展的城市。值得一提的是嘉義市都市計畫日據時代由日本人所規劃而成，與高雄市同屬棋盤式的街道規劃。地理環境上較爲特殊的是位於嘉南平原與阿里山山脈之過渡地區，地形上跨越平原與丘陵，同時並擁有蘭潭與仁義潭兩個人工水庫，在如此的自然環境與歷史發展過程中，所對於都市發展的影響與特色如下：(一)位居斷層帶附近，地震災害多，易引起區域型火災。(二)舊市中心老舊建物密集。(三)人口成長緩慢。目前所遭遇到都市更新課題包括：(一)舊諸羅古空間歷史意象逐漸消失。(二)北門車站與阿里山火車因天災影響，降低其產值效應。(三)舊市中心建築物防火救災機能不足 (四)部分窳陋地區新舊建物夾雜，破壞都市景觀。(五)舊街巷道狹窄，不利救援。(六)部分道路徵收土地造成建築可用土地空間不足。(七)沿街與點狀商業發展影響，各分區之機能與意象不強。(八)鐵路影響兩側活動延續。



貳、嘉義市都市更新範圍之劃定與發展策略

嘉義市政府於八十九年獲內政部營建署經費補助，委託專業規劃團隊辦理「嘉義市劃定都市更新地區範圍規劃設計」，目前業已完

工業區變更與都市更新

內政部因應都市更新條例之執行，將都市更新與都市計畫變更相結合，修正了沿用已久的「都市計畫工業區檢討變更審議規範」(90.3.12台內營字第九〇八二七八二號函修正公告)。

隨著都市的發展，原本位於都市邊緣地區的工業區反而變成了市中心，這些「經濟環境窳陋」地區若不外移或轉型，將阻礙都市中心的健全發展；同時透過更新，可能引入新的產業及新的使用，使就業機會增加，爲市民創造更多的福祉，並且減少工業廢棄物所帶來的污染及危險。而都市更新是都市計畫的執行工具之一，串連公部門都市計畫藍圖與私部門開發計畫的行動方案，爲使兩者能相輔相成，促成公私部門合作，共創雙贏結果，相關的都市計畫變更方案應與都市更新緊密結合。

其主要是改變「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第六點—工業區變更的許可條件，將自83年以來須事先捐贈一定比例的回饋(包括自願捐地與自願捐贈代金)，方得變更使用分區的規定，改爲於都市更新事業計畫再行提供適當的公益設施，主要計畫的變更中僅變更使用分區，及指定以都市更新方式開發，不明訂相關回饋的比例與內容，使得工業區的變更更能與附近地區實際發展所需相結合。惟使用該項規定辦理更新時，不得再行爭取各直轄市、縣(市)政府依都市更新建築容積獎勵辦法第8條所訂之容積獎勵項目。修正內容包括：

一、申請個案變更或通盤檢討

嘉義市更新範圍定位與再發展策略一覽表

發展類型	更新範圍	面積（公頃）	更新發展定位
市中心區	火車站暨周邊地區	156.0	區域性陸運轉運中心與全市市民新活動核心區。
高強度使用型	市中心區	183.0	結合流行資訊、休閒購物與地區商圈特色之商業環境再造。
產業復興觸媒型	後湖地區	129.0	朝向產業更新之新科技生活園區發展
歷史街區再利用型	舊諸羅古城區	127.3	塑造古城地域風格與文化資產觀光之更新方向。
新興發展區周邊型	老舊眷舍地區	110.5	朝向整體重建之新住宅生活園地。
	市中心工業區	159.0	朝向新產業專區之聯合廠辦用途更新方向。
舊聚落低	大溪厝聚落地區	17.5	精緻花卉專區之產銷中心生活聚落。
強度使用型	北社尾聚落地區	14.0	塑造具有傳統意象之生產聚落空間。

成。內容依據都市更新特性實質空間特性，將本市劃分爲五種類型：（一）市中心高強度使用型，（二）產業復興觸媒型（三）舊聚落低強度使用型，（四）新興發展區周邊型，（五）歷史街區再利用型，並選定八個更新地區範圍，二十一個重點更新地區，其中火車站暨周邊地區列爲第一優先更新地區，更新範圍之發展定位如表所示。

參、嘉義市都市更新未來之展望

本市目前尚無辦理都市更新之實際案例，惟本市在九二一震災毀損之力行市場集合大樓，住戶初步決定以都市更新方式辦理重建，目前該大樓主委正連絡住戶籌組都市更新團體中。爲因應更新地區範圍之劃定以及可能接獲都市更新案件之申請，未來本市推動都市更新方面，所需考量並積極辦理之事項包括：

一、更新規劃部份：

1.應配合都市防災安全體系

2.應納入都市設計規劃理念

3.應建立永續發展與生態社區之觀念

二、組織機制部份：

1.積極推動都市更新組織機制，包括增加都市更新專職人員、成立專責機構。

2.設立都市更新審議委員會。

3.成立嘉義市都市更新基金。

三、配套措施部份：

1.依據更新範圍之劃定，積極研擬都市更新計畫，並公告都市更新地區範圍。

2.訂定都市更新相關作業規範。

3.加強宣導民衆都市更新理念及作業程序。

4.配合中央主管機關政策與具更新經驗之研究團隊積極培訓地方更新專業人才。

作者原任行政院九二一震災災後重建推動委員會住宅及社區處都市重建科技士，現任為嘉義市政府工務局都市計畫課技士。

建議變更都市計畫工業區，除以區段徵收方式開發者外，依附表規定自願捐贈土地，並自行留設區內所需公共設施。但因實施都市更新而變更者，不在此限。

二、前款因實施都市更新而變更者，應提供適當之公益設施，其面積由都市更新審議委員會審決。公益設施之樓地板面積除依都市更新條例第四十四條第一項第三款規定，不予計算容積外，地方主管機關不得再依同項第五款規定給予容積獎勵。

結合都市更新與都市計畫變更之辦理的主要程序，約可分爲以下幾個階段：一、主要計畫變更階段，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」檢討變更工業區之基本條件，變更土地使用分區，並劃定變更範圍爲都市更新地區及指定都市更新單元範圍，並規範須以都市更新方式開發。(或視需要將鄰近地區共同劃定都市更新地區，並指定擬定都市更新計畫，作爲地區開發指導計畫)二、更新事業概要階段，於直轄市、縣(市)都市計畫審議委員會通過更新地區劃定後，即可擬定更新事業概要，(因核定更新地區劃定之權責爲該直轄市、縣(市)都委會)，與主要計畫變更之內政部都委會審議併行，以節省時程。事業概要中應提出更新單元之未來更新開發構想，及公共環境改善構想等。三、都市更新事業計畫階段，主要計畫變更發佈實施後，併行擬定都市更新事業計畫(或可併行擬定權利變換計畫)、細部計畫及辦理環境影響說明。

都市更新與都市計畫變更的結合，可以達成公私雙贏的目的，其最大的效益是可以個別基地開發，擴大效益做爲帶動地區更新之觸媒，且依地區需要彈性提供公益設施，更可有效達成公共環境改善之目的，避免僵化的公共設施回饋；並達成公益與私益的平衡，使低使用強度之變更利益回饋能與公共環境改善公益相互平衡，避免開發財務之不可行，影響更新意願，阻礙地區環境之再造。

（基金會研展部副主任 陳俊潔）

麥金柏車站都市再開發計畫

Mockingbird Station Redevelopment

麥金柏車站的開發案於2001年開幕，這是達拉斯市第一個大衆運輸場站混合使用類型的開發計畫，總面積約10英畝。位於麥金柏巷(Mockingbird Lane)與中央快速道路(Central Expressway)交口附近。其所在的區位類似台北的景美或是士林這種離市中心有段距離但又不是太邊緣的位置。

公私部門合作

本案緊鄰的輕軌捷運系統車站(DART)於開發前幾年就已經完成。德州並沒有都市更新的法令依據，在推動本案時是由開發商Ken Hughes主動進行，向市政府申請土地使用變更及德州政府STEP補助款進行基礎設施開關。所謂STEP補助計畫指的是德州交通強化計畫(State Transportation Enhancement Program)。該計畫鼓勵大衆運系統使用及有利行人環境的基礎建設，無論任何私人開發只要有利於公共運輸之建設皆可申請補助。

本有1600部停車位，其中200部位於地下層或是車庫中。這個停車位數尚低於一般建築法規的規定(德州般建築法規定商業使用150平方呎必須設置一部停車位)，但是因爲是大衆運輸場站，因此容許減少設置。

開發內容

複合性的開發使用包括開敞式住宅(loft)，餐館，商場，400房的旅館(尚未完成)，電影城。這些開發項目分布於750ft步行距離範圍之內，類似傳統式的街廊。舊房子和新房子互相搭配，創造出高密度與多樣性的社區環境，達到去郊區化的目標。

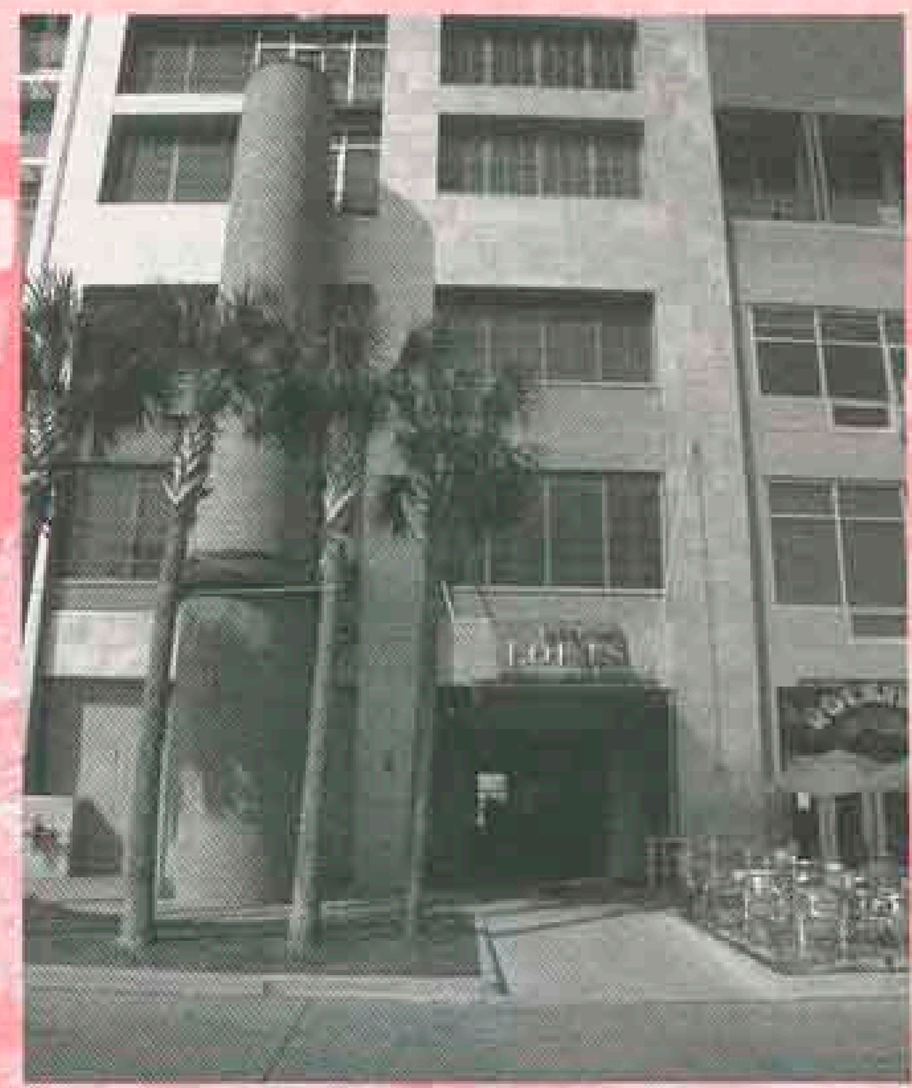
本案開發有183000平方英尺(5000坪)商業設施，包括有Starbuck咖啡館、Virgin Records流行音樂行、Urban Outfitters、Angelika八廳電影院、Pub、法國餐廳等等。這個電影院所放映的片子都是所謂非主流的商業電影(類似實驗電影)。

211單位開敞式出租住宅，每平方英呎的月租金大約在1.5至2美元左右。這個價錢大約相當於達拉斯市中心高級出租公寓的租金，高於當地的行情，但是完工後五個月出租率高達87%。很多年輕人搬到這裡提供的開敞式公寓，因爲有方便的捷運系統，這在達拉斯是一種新的生活方式。傳統的德州人一定是住在郊區的獨棟洋房中，開車上班的。

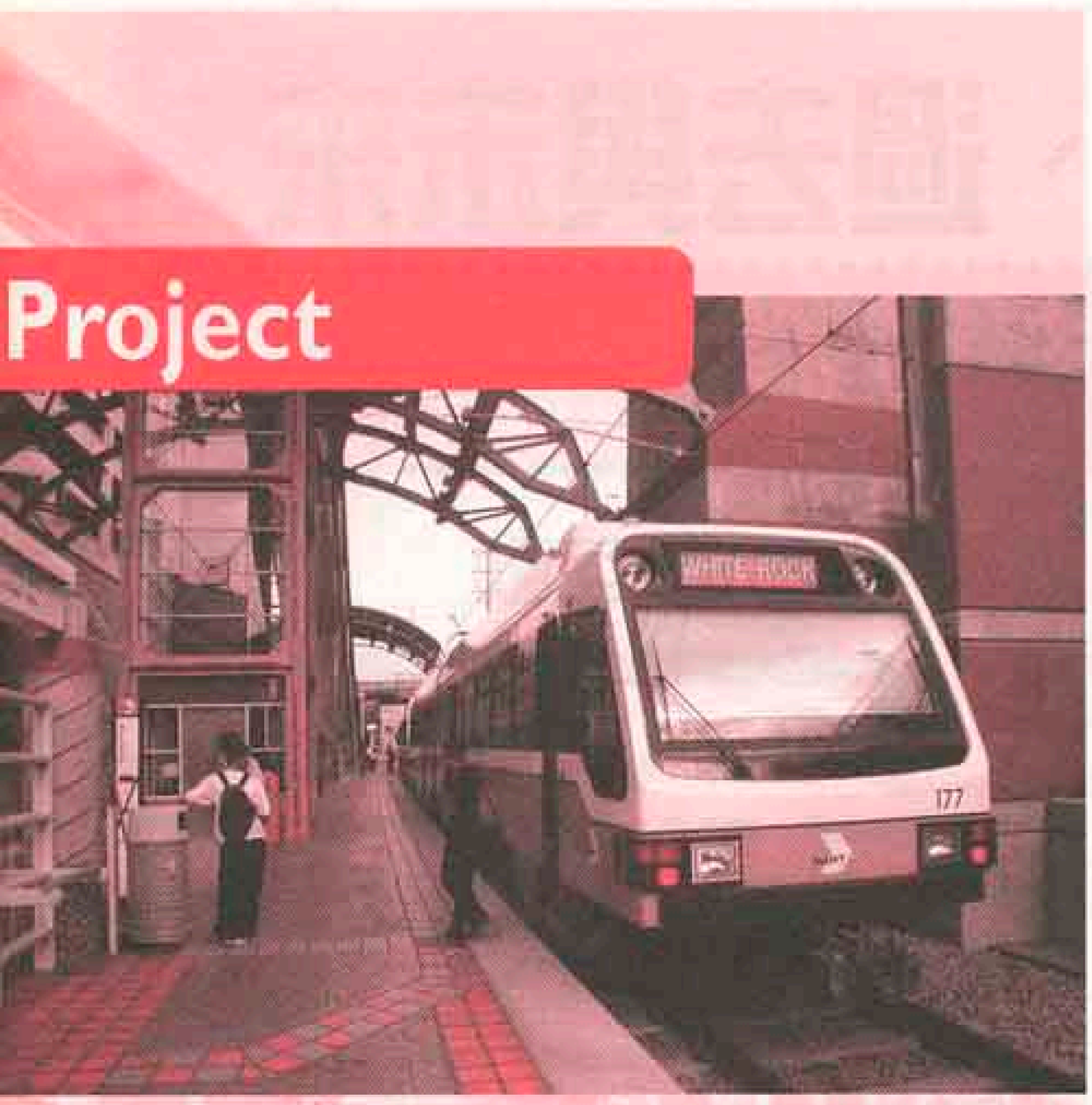
本案所提供的公益性設施除了與捷運車站的銜接天橋之外，還有自行車散步道(Katy hike-and-bike trail)，這是一條舊的火車軌道後來廢除改爲自行車及散步道，可連接到White Lake湖邊。

本案高達1億美金投資，是由RTKL洛山磯分所擔任建

多樣性的社區



開敞式出租住宅



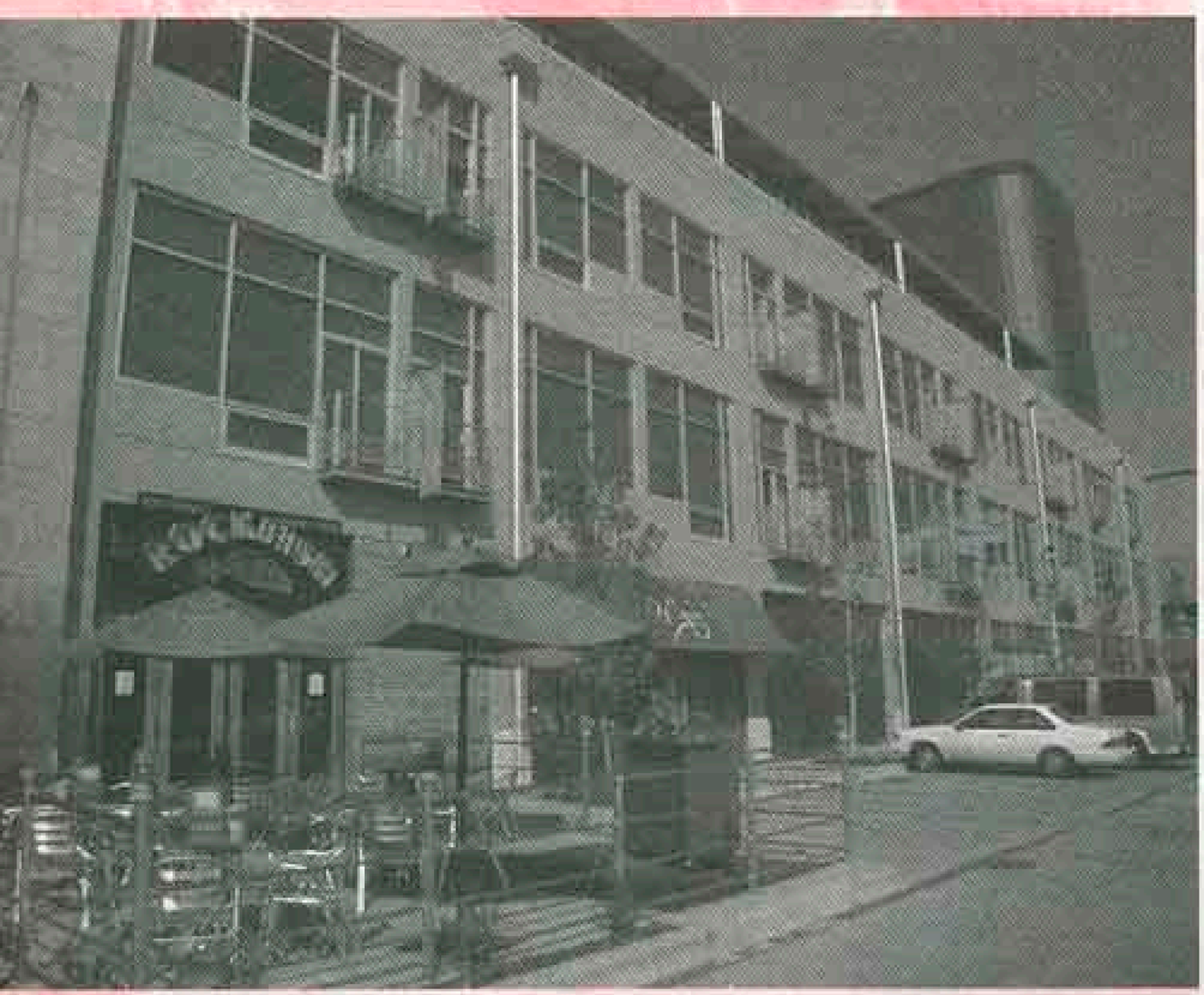
輕軌捷運系統車站

築師。

這個計畫對於達拉斯之所以非常獨特，不只在於提供了多樣性的複合使用，而且在建築的尺度上特殊，而且有點粗放，不像是一個開發商做出的整體協調，主題性強烈的計畫，倒像是城市中的一部分，但確很強調收斂集中與連結性。

有興趣了解本案的讀者可參考網站 http://www.mapsco.com

（基金會研展部主任 丁致成）



複合性商業設施

營建署九二一震災都市更新重建

巡迴輔導及追蹤管理計畫

內政部營建署依據「九二一地震重建住宅政策與實施方案」及「行政院九十年十一月二十三日第二七六一次會議院長提示」，認爲九二一震災災後重建工作重點，在於住宅的重建，集合住宅重建問題複雜，致重建進度無法重大突破，有在加強之必要，爰訂定「輔導及追蹤管理計畫」，辦理個別社區巡迴技術服務，協助解決集合住宅以都市更新方式重建所遭遇之技術性問題，以加速重建。

本計畫主辦機關爲營建署及財團法人九二一震災重建基金會，由行政院九二一震災災後重建推動委員會、內政部營建署、財政部、中央銀行、內政部地政司、財團法人九二一震災重建基金會、財團法人都市更新研究發展基金會及社區聯貸銀行之主辦銀行等，所組成之技術服務輔導小組；依照輔導四大程序，社區更新現況簡報個案狀況與問題、技術服務小組提供更新重建技術諮詢、相關權責機關研提問題解決方案並追蹤管理、檢視都市更新事業計畫及權利變換計畫草案供社區參考修正，辦理之。

實施期程由民國九十年一月一日起至六月三十日止，並視實際執行情形調整之，而本計畫主要目標，爲協助已成立都市更新會之集合住宅完成都市更新事業計畫及權利變換計畫，協助未成立都市更新會之集合住宅籌組都市更新會；藉由『民間、政府、專業』一體共同投入，解決集合住宅以都市更新重建實際遭遇之問題與困難，以加速推動都市更新重建工作。

（基金會規劃師 胡英鵬）

士林的光彩、過去與未來

你知道「士林」在哪裡嗎？不可能沒去過吧！　但是 你真的認識她嗎？
走！來去士林　看看那裡的一群人正在關心什麼事！

辛勤投入的參與者

文化大學市政系兼任講師 潘健明

時間回到2001年的七月…

天氣如常地燠熱，過去我們都是騎著機車來到士林逛夜市，現在卻有一群研究生正在作田野調查，兀自清清爽爽的搭著捷運- - 來到 士林！

具有百多年發展歷史的士林，一直都在變化，從過往的通商貿易、產業集散機能，直至夜市的興盛，引來大量年輕消費人潮促進了零售的發展，也連帶影響了部份的社區環境。這些變遷帶給地方上各種情況不一的利益衝突。

文化大學　位於陽明山華岡，離士林總有個15分鐘的車程，感覺上還有點距離，但是 士林就像大門一樣，學生總是特別喜歡來士林走走。但是幾年來看到士林的環境髒亂而心疼，猶如狀元桌上積滿了塵屑。鍾愛文風鼎盛的書卷氣，卻因無法親炙絕美的歷史文化而擔憂，唯恐地方的特色就要消逝、甚至也預見到整體的都會商業發展正在轉型，士林地區的未來可以朝向什麼方向發展呢？

文化大學市政系已發展了三十多年，市政環境研究所長兼系主任 陳明竺教授就這樣帶領一群學生，默默的開始，針對士林地區的歷史人文、都市環境再發展、交通方案、夜市零售與商圈發展及社區組織等議題，進行一連串的基礎資料整理與分析，更在課堂上提供作爲實習的案例，吸引系所全體師生共同關心這個地方的發展。

都會發展的議題如此之龐雜，一方面政府人力資源有限，無法照看到整體社區之需求與變遷，一方面爲提高規劃發展的執行順利，規劃的趨勢上當然不能再像過去一樣，由政府自行決定規劃，然後要求市民照章接受，因此團隊希望與所有關心發展的社區居民、政府官員、夜市遊客、地方重要企業團體及鄰近各學府師生互動討論，積極參與討論，更有助於地區發展，規劃出士林光彩的未來。

與社區的互動

文化大學市政暨環境規劃研究所 賴英英

長遠來看，市環所的研究生希望爲士林舊市區建立當地的街區組織，找出熱心的居民積極參與社區事務，帶動其他居民的參與，共同而且持久地關心討論地區生活上、環境等問題。爲此，2001年八月至十月，研究生利用平常時間，一一拜訪士林區區長葉傑生先生、舊市區三個里的里長伯－包括義信里的邱德旺里長、福德里的吳沐源里長、仁勇里的陳中和里長等、福德社區發展協會理事長楊錦宗先生、福德里里幹事胡楨先生、八芝蘭協會曹永祥老師、士林天主教葛神父與白太太、士林慈誠宮的老爺爺、山桐子顧問公司唐先柏規劃師、開放空間文教基金會劉國青先生等人；另一方面，九月份主動參加「士林攤商溝通協調會」、十月份參加台北科技大學建築與都市設計研究所主持的「士林區社區規劃服務中心第一次居民座談會」。

回憶起初次與里長伯的訪談，生澀的表達包裹著學生的熱情，里長伯先是感到意外與驚喜，後來紛紛在百忙中抽空與研究生細訴士林的歷史、現況與面臨的議題。訪談中，第一次拜訪邱德旺里長，研究生就賺了一餐里長辦公室對面香噴噴的羊肉飯，那家小吃店成了後來研究生最常聚餐討論、閒話士林的好地方。不管是邱德旺里長再三強調的整體環境規劃、陳中和里長關心的夜市攤販管理及大東路等老舊建物的安全問題、或是吳沐源里長建議要普遍性、公開性的廣納各方意見、還有楊錦宗理事長憂心老舊社區參與社區活動意願較低等問題，研究生逐項細心記下，然後在研究室爲了士林的議題，經歷一場場口沫橫飛的辯論，一次又一次顛覆激盪彼此的想法。

市環所舉辦的第一場「士林地區環境改造說明會」於2001年10月21日，在仁勇里活動中心(士林區就業服務工作站)舉辦，邀請士林區區長與舊市區的

里長伯等，先向他們介紹文化市環所的研究生，爲什麼會帶著紙筆穿梭在士林舊市區的大街小巷？研究生的動機與計畫是什麼？以及簡介e化社區等。第一場說明會中得到葉區長熱烈的支持與里長伯的鼓勵，葉區長說如果好好規劃捷運士林站、劍潭站到廢河道、與後港的綠帶，利用廢河道的軸線翻轉士林，士林發展才會長長久久。八芝蘭協會曹永祥老師也在會中提及老街的停車、招牌與公廁等問題，並表示很願意與文化大學的學生合作，勉勵學生繼續加油，往後的路還很長。研究生說明自己的立場最主要是當士林區的橋樑，結合公司部門、第三部門資源，長久持續推動，落實在地人的想法。市環所所長陳明竺教授表示，基本上研究生沒有既定想法，只是有著用不完的專業熱心，技巧上可以提供協助，眞正決定士林的未來還是在當地居民。

第二場「士林地區環境改造說明會」於2002年1月10日，與上次同一個地點舉行，人數從二十幾人增加到五十幾人，一方面是因爲近一個月，研究生以鄰爲單位、街道爲經緯，密集的個別拜訪義信里、福德里、仁勇里的所有鄰長，除了當面拜訪，也不忘寄信、電話邀請、提醒說明會的時間。另一方面，爲了讓居民眞正感受與瞭解文化大學市政暨環境規劃系所學生對士林的認眞與規劃構想，說明會會場擺放著將近二十個由學生動手作以士林爲主題的模型，社區媽媽搖著頭頻頻發出驚嘆聲；在場的立法委員穆閩珠女士頒贈獎學金鼓勵大學部學生的用心，同時表示都市更新是二十一世紀未來的趨勢；另一位士林區市議員陳碧峰先生則認爲每個捷運站都有促進週遭地區商業發展的動力，建議以捷運站爲出發點進行規劃；此外，陳碧峰議員曾經是社子島的里長，與陳明竺教授一起規劃過社子島的未來，而戲稱彼此爲「戰友」，陳議員對於陳教授帶領學生規劃士林，給予高度的肯定。

接著2002年3月，由文化大學的都市關懷社與市政暨環境規劃系師生，爲了增加社區兒童對社區過去歷史之認識，並透過小朋友敏銳之觀察力和創意，共享社區營造之樂趣，將其成果做爲未來地區環境規劃設計上之基因庫，預定於士林舉辦「士林舊市區兒童營造活動」，讓兒童的笑聲環繞士林，用兒童的創意開啓環境改造的另一扇窗。

2001年11月～2002年1月工作日誌

2001/11月

14日 台北市水源路更新規劃競標簡報，未取得規劃權

15日 本基金會舉行第二屆第一次董事會。

16日 本會承辦榮華新村更新案舉行事業概要公聽會

22日 立法院法制局舉行都市更新條例修法座談會邀請本基金會丁主任參加。

九二一基金會臨門方案申請社區「東勢名流藝術世家」及「草屯水稻之歌七期」舉行議約會議。

本會協助「東勢名流藝術世家」舉行重建銀行聯貸會議。

本會參加營建署舉行權利變換釋示討論會議。

28日 與營建署會商社區重建輔導事宜

台北科技大學建研所邀請本會丁主任演講。

29日 本會參與行政院重建委員會會商權利變換補償費計算方式研商會議

2001/12月

3日 本會參加基隆市八堵地區更新規劃案競標簡報，未取得規劃權

5日 本會向士林紙業公司提案簡報。

東勢東安里本街更新會舉行說明會。

7日 本會舉行員工旅遊到玉山。

12日 本會向厚生化學公司提案簡報。

13日 台北市都委會審議華山地區都市計畫案，本會參加會議。

17日 香港大學城市規劃研究所來本會訪問。

20日 東勢名流藝術世家舉行銀行團貸款簽約儀式。

25日 本會與九二一基金會召開重建輔導員工作會議。

28日 德州Fort Worth市政府住宅局規劃師呂春誼受邀來本會演講。

2002/1月

7日 營建署舉行九二一重建追蹤輔導會議，本會受邀參與討論

8日 九二一基金會與本會共同舉行臨門方案修正座談會

14日 本會向高雄市工務局新任林副局長欽榮簡報都市更新案

15-19日 丁主任赴大陸西安市與上海市考察都市更新

23日 本會與九二一基金會召開重建輔導員工作會議。本會舉行年終尾牙晚宴

25日 台中縣政府召開東安里拆遷補償協商事宜會議，本會參與討論。本會邀請萬國法律事務所林雅芬律師演講。

都市更新稅賦課徵協商

九二一震災集合住宅更新重建，目前已76個社區核准立案，有8個社區之都市更新事業計畫與權利變換計畫已核定公告實施，而在都市更新事業執行時面臨幾個賦稅課徵問題，包括更新會是否須繳納營利事業所得稅及不參與者之土地增值稅課徵時機等，影響重建之推動。九二一基金會謝執行長於日前與營建署林署長協商後，為加速重建時程，營建署於3月4日上午邀集財政部、相關直轄市、縣(市)政府、九二一基金會及本基金會協商相關賦稅課徵事宜。

因會計年度終了，更新會面臨已募集之重建費用存款利息所得，須扣繳營利事業所得稅，但因該經費來自政府與相關團體補助、住戶所繳交之費用及相關貸款，作為重建所需經費，並未有營利之事實，且未來若有餘額將於更新會解散時，依清算結果發還土地及合法建築物所有權人，因此建議予以免稅。財政部表示，正研議比照公寓大廈管理基金之作法予以免稅，現已發文各區國稅局依實際操作問題，研擬意見報部匯整，並請營建署將更新會經費來源及用途敘明送交財政部，以為作業之參考。

另針對核定公告實施後須發放不願或不能參與者之補償金時，須先代扣提存之土地增值稅部份，若以稅法相關規定應以產權移轉登記時為課徵時機，但將面臨目前難以預估施工期程後之土地公告價值變動情形，造成代扣金額無法估算，使補償金之發放難以順利執行。會中決議參考徵收及區段徵收之相關規定，以權利變換計畫發佈實施日為課徵時點，於發佈後由實施者列冊向稅捐機關申報土地移轉現值，依法提存後發放。目前將以解釋令方式函文辦理，未來並將納入權利變換實施辦法之修法中。

（基金會研展部副主任 陳俊潔）

魔法一點靈 PART I

如何使用都市更新魔法書？

都市更新魔法書是一本介紹都市更新實務的書籍，主要是對都市更新有興趣或從事都市更新相關業務者能有所幫助，未來在本基金會簡訊中，將陸續就本書的重點介紹給各位。這次先告訴各位如何使用魔法書。本書主要分成四大篇並就不同的角度剖析都市更新。

先介紹第1篇基礎篇，共有八章，希望對於初入門者或對都市更新不熟悉者能有整體且完整的概念。本篇以學理及法令層面切入，就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。該篇共有八章，主要在於探討何謂都市更新，為什麼要推動都市更新，而又該由誰來執行都市更新，又可在何處執行。此外，有關都市更新的法令規定及更新的作法亦有說明，而更新的好處以及如何操作的基本流程亦在此篇中有所說明。

第2篇政府篇，共有九章，本篇以公部門的角度切入都市更新，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。包括中央及地方政府部門目前對都市更新的政策方向、政府部門職掌情形、申請都市更新案件審查、對更新單元的監督、管理、接管及處罰等政府部門業務有所說明。而就政府在執行更新政策方面，更對政府部門可劃定更新地區及單元並擬定更新計畫有所介紹，而在推動更新方面則對公私部門如何合作推動更新事業，並對專責機構如何設置與推動更新事業有詳細的研究。

第3篇民間篇共有七章，是以私部門的角度切入都市更新，把民間申請都市更新的方式做詳細的解說。內容方面以民間申請更新事業計畫為主，從社區主導或開發商主導更新事業計畫的發起開始，事業概要的研擬程序與內容、更新團體如何自行實施又該如何委託更新事業作深入的介紹。另外針對九二一震災重建部分，更對重建貸款處理有詳細的處理程序，還有從更新集資的角度來探討更新不動產證券化，亦是本篇的內容之一。

第4篇技術篇，共有十章，主要在剖析更新執行上的技術層面。主要是針對專業機構在研擬事業計畫、權利變換計畫等申請項目內容的操作做更詳細之技術性解說。內容方面包括更新事業可行性評估、公聽會的舉辦程序、更新事業計畫與權利變換計畫內容與程序，其中又特別對容積獎勵及移轉、違建處理、不動產估價、土地信託及稅賦減免的技術操作有進一步的分析。

（佳音）

NEWS 更新重點新聞

東星大樓、林肯大都求償見到曙光 「重要的是拿得到錢」

板橋地方法院昨天判決建商必須賠償新莊「博士的家」受災戶八億餘元，同樣向法院請求損害賠償及國家賠償的台北市東星大樓、林肯大都受災戶及其辯護律師都相當興奮，不過，他們都認爲勝訴不見得拿得到錢，重要的是保全債權，確保建商未脫產。

聯合/0129/3版

九二一 震倒了博士的家 建商判賠8.7億

在台北縣新莊「博士的家」社區大樓在九二一大地震中倒塌，住戶循消保法提出集體訴訟，訴請建商賠償十一億九千多萬元的案件，板橋地方法院昨天下午宣判，判決和昌建設、嘉信營造等建商，應賠償受災戶八億七千多萬元。

聯合/0129/1版

高市選定玉竹街為都市計畫更新區

「高雄市都市更新自治條例」已經審議通過，市府工務局決定在新年度鎖定玉竹街做爲都市計畫更新區，面積廣達七點二公頃，以目前的「原宿廣場」型態爲主，規畫成爲新世代主流時尚的購物商圈，將全部以徒步區的方式呈現。

民生/0123/2版

土地徵收加成 比照正常交易價 立院初審通過「都計法修正案」都計法將與土地徵收法規定一致

立法院內政委員會昨天初審通過「都市計畫法部分條文修正案」，國民黨立委候惠仙等提出「土地徵收按實價補償」的修正案成爲朝野角力的焦點，經過多方折衝，最後決定都計法與「土地徵收條例」採取一致規定，加成數目比照「正常交易價格」，由地價評議委員會評定。

中時/0110

城鄉整合再造 旗津藍圖真美 觀光景點串連開發 結合環港渡輪八月全新出擊

高雄市旗津城鄉新風貌工程，要將旗津海水浴場、旗津漁港及中洲渡船站三個觀光節點作全新整合改造，興建海畔SPA、觀景木棧道、藝術中心、海堤天橋、觀海台，全部工程預計八月完工，再結合環港觀光渡輪，解決假日交通問題，創造商機，全面帶動旗津的觀光旅遊。

民生/0110/2版

九二一震災戶 「築巢」要快

九二一震災發生至今已逾兩年，針對九二一全倒戶、半倒已自行拆除之中低收入受災戶，財團法人九二一震災重建基金會早已推出「築巢方案」，申請通過者可獲得最高五十萬元的家屋再造補助，惟該案將於元月底截止，心動的受災戶可要快快行動。

中時/0105

集合住宅聯貸合約出爐

鑑於集合住宅重建的案例衆多，相關聯貸合約無法統一規定，重建會委由銀行公會研訂「聯貸合約」，九二一震災重建基金會爲協助「東勢鎮名流藝術發世家都市更新會」重建，委由律師事務所研訂貸款金融機構合約書，目前銀行公會已將此份聯貸合約函照各金融機構要求參酌辦理。

中時/0104

新莊副都心 開發計畫發布

與新板橋車站特區 規劃為兩大重點發展地區

台北縣歷經十幾年爭取的新莊副都心計畫，今年九月十一日才由內政部都委會審查通過，經縣府函報內政部核定後，主要計畫及細部計畫昨天一併發布實施，新莊副都心都市計畫開發面積共一百公頃，縣府規劃新莊副都心及新板橋車站特定區，係北縣未來兩大重點發展地區。

聯合/1221/18版

張景森：整治基隆河 以疏導替代圍

行政院經建會副主委張景森昨日指出，納莉風災重創台北引發各界對現行整治方案的的檢討，未來的整治方案，將以上游分洪、中游截洪、下游蓄洪的方式，取代目前築堤圍堵的防洪構思。

中時/1221

東勢名流藝術世家 今貸款重建

震毀全倒的台中縣東勢鎮名流藝術世家，將成爲第一個完成都市更新權利變換的集合式大樓重建案，財團法人九二一震災重建基金會昨天指出，名流藝術世家透過都市更新機制推動重建，雖然有七戶災民不參與重建，經基金會「臨門方案」介入，今天就可簽約取得重建貸款。

聯合報/1220/20版

嘉義市都市更新規劃設計出爐 設定八個更新範圍及廿一個重點地區 以火車站暨周邊地區最為優先

嘉義市劃定都市更新地區範圍規劃設計完成，全市劃定八個更新範圍及廿一個重點更新地區，其中以「火車站暨周邊地區」列爲最優先，面積九十四公頃；其餘由民衆自行申請。營建署表示，唯有透過都市更新，嘉市舊市區才能脫胎換骨。

聯合報/1219/17版

中市府甄選社區規畫師

台中市首創的社區規畫師建置示範計畫，市府昨天正式公告上網甄選規畫師，俾便爲西屯老街等十二處種子社區進行規畫，並賦予新生命，達到社區總體營造的目標。

民生/1201/2版

融資撥貸 震災戶可申辦

九二一災後重建委員會昨（廿八）公佈融資撥貸辦法，凡是仍未向中央銀行辦理購屋、重建及修繕貸款的弱勢受災戶，即日起可向台灣土地銀行等金融機構辦理撥貸，撥貸金融從一百六十萬至一百八十萬元不等，均屬無息融資，融資期限最長不得超過九十四年二月四日。

中時/1129

社子島開發案 都委會催生

議多時的社子島開發案，今年二月已由市府都委會組成專案小組審議，都委會日前召開委員會議，對該案提出報告後，兼任主委的副市長歐晉德指出，社子島開發案不宜再拖，要求發展局儘快提出因應方案，都委會十二月底前將加開二次專案委員會，審查該開發案，希望儘速完成審議。

中時/1126

921震災重建執行率 逾8成

九二一震災重建到今年十月底執行率爲百分之八十二點九七，行政院長張俊雄昨天在行政院九二一震災災後重建推動委員會議上，期勉相關部會、縣市政府要勇於超越衝刺，力求在年底達到執行率百分之九十以上的目標。

新書出版

都市更新魔法書——實現改造城市的夢想

都市更新研究發展基金會 出版／定價600元

本基金會成立三年多以來全部心血智慧的結晶「都市更新魔法書」，二月終於出書。這一本詳盡說明都市更新的實務書籍。凡是要了解都市更新，從事都市更新，無論是開發商、社區領袖、權利關係人、政府單位、顧問機構、學術研究單位一定要閱讀本書。

全書內容分爲四大篇34章，共二十餘萬字，圖表300餘幅。分別爲基礎篇、政府篇、民間篇及技術篇，同時也將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。

好書推薦

浴火重生——美國都市更新的奮鬥故事

Bernard J.Frieden & Lynne B.Sagalyn著

都市更新研究發展基金會 譯／定價450元

這是一本對美國過去四五十年都市更新政策的回顧與檢討的好書。都市更新必然是一場艱苦而長期的戰役，無論是台灣或美國都一樣。台灣都市面臨的問題比美國幸運，郊區化現象還不很糟糕，我們沒有複雜的黑白種族問題，市區治安問題也不像美國嚴重。但是我們的都市面臨的高地價、產權複雜、違佔建戶問題、市區公有土地低度利用問題與眷村改建的問題卻是美國所沒有的。

本書中的問題與解決手法雖然不一定可以照本宣科運用，但是面對都市更新所需要的思考方式、態度、勇氣與決心確是非常珍貴，拋棄了學術資料性的分析，而代之以政府單位執行者、開發者心聲，讀來非常生動明白，都市更新研究發展基金會花了半年的時間企劃、翻譯，希望對國內政府與開發者發揮拋磚引玉之功。

即日起至4月15日止 兩書合購原價1150元 特惠方案特價 850元

都市更新研究發展基金會出版品訂購單（請務必填寫）

訂購人：　　聯絡電話：（　　）

收件地址：

書名	金額	數量	小計
都市更新魔法書+浴火重生（特惠專案）	850	套	
		本	
		本	
總金額			

付款方式（請勾選）

□ **A 郵政劃撥**

填妥資料後，和劃撥收據一起傳眞至02-25224063。

劃撥帳號：19289240

戶名：財團法人都市更新研究發展基金會

□ **B 銀行匯款**

填妥資料後，和匯款單一起傳眞至02-25224063，。

匯款帳號：102005014988　土地銀行長春分行

戶名：財團法人都市更新研究發展基金會

□ **C 上網訂購　網址：www.ur.org.tw**

收到傳真後本基金會在兩個工作天內處理寄出書籍，若有任何問題，請電洽：02-25365958 ext 124 許小姐