都市更新

簡訊 2002/05 第十五期

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(亮)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，採隨閱發行，歡迎索取。

焦點新聞

台北市慶福大樓更新重建通過審議

辦理都市更新之省思

與慶福大樓受災戶一起面對災後重建即將屆滿一年之際，幸不辱命總算未負大多數區分所有權人之期待，本都市更新單元之都市更新事業計畫並同權利變換計畫業經四月十日台北市都市更新審議委員會第三十八次委員會議審議通過。

九二一震災震央發生於南投縣集集鎮，台灣中部地區之受損自不可言喻，台北市的災情在媒體的強力轉播影響下，印象中似只有東星大樓的倒塌與市府緊急救災的情景。當慶福大樓的住戶代表於九十年四月至本基金會拜訪時，赫然發現此「慶福大樓」並非我個人印象中位於重慶北路與忠孝西路交口西北角原十四層樓高的中正區「慶福大樓」(該大樓業經台北車站特定專用區都市計畫案中劃定爲交通廣場，由台北市政府辦理徵收後拆除)，而是另行位處南京東路五段與寶清街交口的松山區「慶福大樓」，腦海中閃過的第一個念頭，是巧合？難道同是「慶福大樓」的命名皆逃不過被拆除的宿命。而台北市震災受損的集合住宅並非僅集衆多關懷的「東星大樓」罷了。

在本基金會尚未參與協助前，慶福大樓的管理委員會代表們業經一年半的努力，整合大多數區分所有權人的意見，且南來北往與行政院重建委員會、內政部營建署及台北市政府等相關機關洽詢解決之道，畢竟自助適足以人助，擁有絕大多數之同意比率，且重建的建築執照業已取得，唯有藉助於都市更新條例及其相關法令的適用，才足以保障大多數地主之權益。雖知在法令的解釋仍待與主管機關溝通協調，但仍以審愼樂觀的態度伸出專業協助的援手。

在辦理都市更新的程序中，首先面對的課題爲劃定都市更新地區，依照市政府都市發展局原先的看法，災後重建本即可依據台北市土地使用分區管制規則第九十五條之二之規定，土地權利關係人於一定期限內提出申請，經市府核定後，依原建蔽率、原容積率(或原樓地板面積)重建。原慶福大樓係於市府實施容積管制前所興建，原興建容積即已遠超過商三法定容積率560%及65%建蔽率之規定，基於原建築基地甚小(僅403m²)、鄰棟間隔過小、位於

慶福大樓都市更新案

審查修正後通過感言

南京東路五段慶福大樓都市更新會

一位身心疲憊的下班爸爸，回到家正想好好休息，不過，他的小女兒卻纏著要跟爸爸玩遊戲：這位爸爸無力的拿出一堆拼圖對她說：「如果妳能將拼圖拼齊，爸爸就陪妳玩」，這位爸爸心想：「這個世界拼圖，妳又沒見過，夠妳忙一個晚上的」，沒想到，這位小小麻煩者，竟然不一會兒工夫，就拼齊這個世界地圖，這位父親不可置信的拿起拼圖看了一看，翻到反面，原來是一幅人體畫像。對於一個百年來從未發生的大地震，一夕之間，屋垮人散，什麼都沒了；造成如此巨大的災變，如何在最短的時間內，撫平劇烈的創傷、重建心靈的自信、進而完成大樓的重建，是當時每位住戶心中最主要的痛？小女兒的故事告訴我們兩點，要完成重建，一、唯有從『人』著手，特別是『住戶的心』；二、對於最難決策的『不確定狀況』事務，只有從反面思考、解決。

集合住宅社區之大樓管委會或都市更新會，是一個「非正式群體」組織，既無法定職權來執行業務，又無固定人員、場所、設備與經費來處理日常性事務；適逢震災混亂情況及台灣人既有的土地、房屋私權觀念，益加深其不確定的狀況與整合共識的困難：一個連桌、椅都沒有的大樓管委會、更新會要經營、執行拆除重建工程，本身就是不對稱、不適宜的工作，但也別無選擇；這也就是爲什麼自921大地震以來，大樓組織地位、及功能一直被質疑、否定的地方；區分所有權人大會之多數決議是管委會唯一的權力依據；如何凝聚多數決的共識並符合社會約定成俗的80/20習慣，達成相對絕大多數住戶的同意，我們認爲是「立於不敗之地」的首要步驟。而『觀念』、『願景』與『社區文化』的建立，是達成住戶間整合共識唯一途徑。觀念是所有事務的起步點；觀念是「可能思想」的產物。有了可能的未來，就有願景的期望值；自信心與共識心油然而生。此時，住戶的「心智」像個非常忙碌的「思想工廠」，兩位忠誠服從的領班「成功先生」與「挫敗先生」相互爭鬥；強化每位住戶腦海裏「成功先生」在未來大樓重建的地位，進而形成整體「重建成功」共識文化，是慶福大樓自震災以來，堅持「作對的事」。

本大樓因921地震嚴重受損，經88、89年幾次專業結構鑑定及混凝土鑽心報告，其鋼筋、混凝土抗壓值僅爲

焦點新聞

（上接第一版）

松山機場航高限制範圍內及滿足原住戶之分配需求等各種限制因素之綜合考量，維持原建蔽率、原容積率進行重建爲勢在必行的唯一方案。若依分區管制規則第九十五條之二之規定辦理，則需獲得全體土地權利關係人之同意，但慶福大樓重建存在的最大問題爲與部分所有權人無法達成重建的協議及部分地下一樓被假扣押，這些問題都需藉由都市更新條例相關法規予以解套。但劃定更新地區的最大問題在於未達台北市都市更新自治條例1000㎡更新單元之劃定基準及未符合營建署九二一震災受損之集合住宅以都市更新辦理超過四十戶(含四十戶)之會議結論。所幸該會議結論中亦有但書：「由直轄、縣(市)主管機關還依受災戶之申請辦理；戶數未達四十戶者，由直轄、縣(市)主管機關於受理受災戶申請時，應視該集合式住宅之實際情形及住戶辦理重建之意願審愼考量後辦理。」致市府得以依據審愼考量後提請市都委會審議後於九十年九月三日公告劃定爲更新地區。

更新地區劃定後，辦理都市更新會之籌組，於九十年十一月七日取得市府的核准立案，正式進入都市更新事業及權利變換法定書圖擬定之階段。更新會相關資料的提供，建築師及三家鑑價公司專業領域的配合，得以在不到兩個月的期間，函送計畫書圖請市政府進行審議。

在本基金會接受委託辦理都市更新的過程中，最大的挑戰與困擾並非專業或法令的問題，而是來自持不同立場的少數所有權人，不僅與原大樓管委會的法律訴訟仍持續進行，陳情函、存證信函、匿名黑函、上本基金會網站留言及電子郵件，洋洋灑灑、千篇一律，卻始終令人搞不清楚其主要訴求到底是什麼？贊成與反對的雙方在缺乏誠意與善意的氣氛下，只有情緒的對峙，新仇加上舊恨，多次錯失協調的時機，更無法取得解決問題的平衡點，不僅對大樓的重建沒有助益，反而延誤時程及無謂金錢之投入，進行到目前的階段，也只能奉勸一句「忍一時則風平浪靜，退一步則海闊天空」，好好思考面子與裡子如何取捨，否則即使日後調解、調處、訴願或持續訴訟，絕對是無法創造「雙贏」的結果。

基金會規劃部主任 陳松森

122 184 161 kg/cm2不及一般鋼筋、混凝土強度之一半；駭人聽聞的是：「原始結構設計圖之柱尺應爲70 x 70公分，現場調查扣除粉刷層之後，僅爲60 x 60公分」；造成的結果是垂直傾斜度1.45%，沈陷量20.8cm，相對角變量18.79%；當時地主及建商之偷工減料可見一斑；本大樓地主自建到3樓後倒閉，再由另一地主建商接手；房子會倒不是沒有原因的；地震發生時沒人傷亡，實在是不幸中之大幸；讓人感到難過的是過去的地主與建商毫無愧疚與省思。

任人盡知，災後重建等事務性工作，千頭萬緒、錯綜複雜；牽涉層面，無一不與；如何在跌跌撞撞的失敗過程裏，找出一個較爲可行的解決模式，是刻不容緩的課題。「目標管理」缺乏人性面之關懷，祇求目標達成，並不適合社區之形態，這也是爲什麼自921以來近3年來，多少相關專業單位，競相投入，卻成效不彰；「合議民主式領導」，在私權觀念下，根本是天方夜譚；「仁慈專制」更是動輒得咎。以集合式大樓社區的特性而言；其需要較強的「社會成熟性與寬容性」、「內在激勵與成就慾望」、「人際關係的正面態度」觀之，『專案管理』似乎是較具體可行的方案；（此處的專案管理非一般的專案小組處理模式，而管理的機制不適合用在家庭與社區住戶，而祇針對解決問題而已）。震災重建的『專案管理』必須包含一、明確堅定的目標。二、分工合作的組織。三、具體可行的範圍。四、完成重建的時限。五、實際合理的財務規劃。六、理性成熟的紀律（遊戲規則）。輔之於善用外部資源；例如各有關的震災諮詢機構、行政相關部門、及社會團體等。

本大樓在89年8月取得建照執照，並同時獲得建築融資，於原地重建；奈何一位住戶以「私權尚未釐清」，迭有爭議，大樓住戶爲求圓滿，予一年有餘時間沉澱釐清，惜乎20個月過去，「私權還是尚未釐清」；期間，災後重建法令一再修正、優惠措施相繼出爐；本大樓後來改走「都市更新計劃」，並已在91年4月10日，獲得台北市都市更新審議委員會之審查通過及921震災重建基金會無息重建貸款，即將展開重建工程；這段時間，我們非常感謝921震災重建基金會、行政院921震災災後重建推動委員會、內政部營建署、台北市市議會、台北市政府、都市發展局、建管處、市府各局處室、都市更新研究發展基金會、中華民國銀行公會、松山區公所、耶穌基督後期聖徒教會、及大樓土地所有權人及權利變換關係人，對我們的幫助。

由於921的發生，讓社區住戶的感情更加融洽，更加瞭解；我們有幸與 教會爲鄰，其教義「任何的成功，彌補不了家庭的失敗」，我們深受感動；家庭的有形價值與和樂，來自一個堅固、無畏風雨的堡壘，那就是『房子』；值此重建之際，深盼各界繼續鼎力相助。

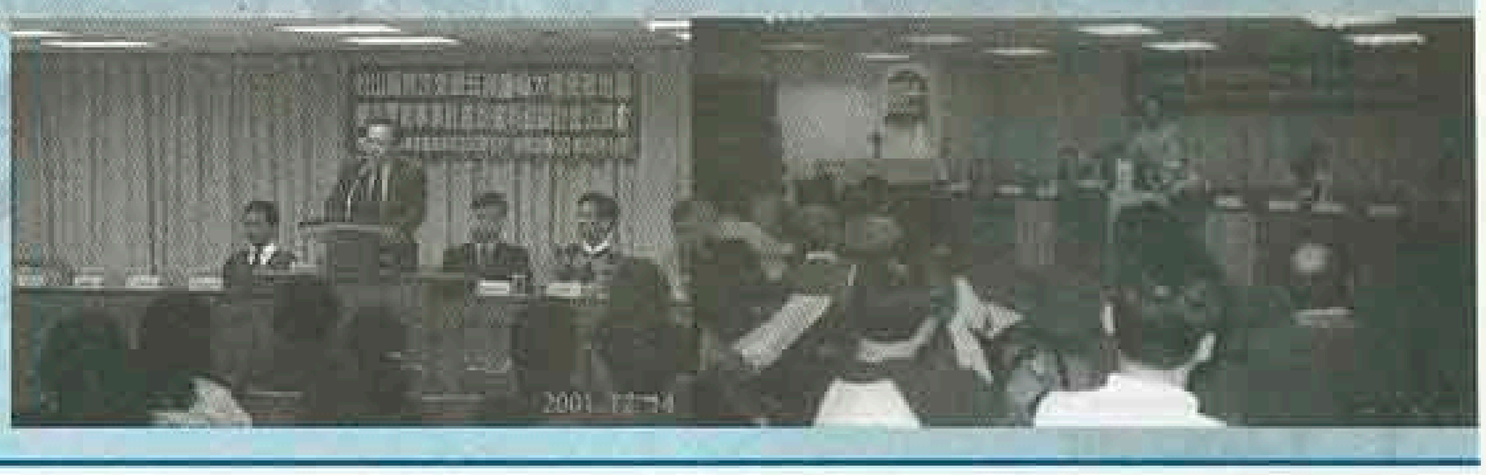
慶福大樓重建檔案

基地位置：松山區南京東路五段328號
基地面積：403平方公尺
地　　號：寶清段二小段375號
使用分區：第三種商業區
規劃團隊：更新事業及權利變換計畫：
都市更新研究發展基金會
建築設計：關志聰、周夢龍建築師事務所

重建大事紀

88.10.01：全體住戶決議拆除重建
89.09.03：住戶自行出資拆除危樓
89.11.15：取得重建建照
90.05.11：決議採都市更新途徑重建
90.08.09：都市更新會籌組文件送審
90.09.03：慶福大樓劃定為更新地區
90.09.21：都市更新會核准籌組
90.10.12：召開都市更新會成立大會
90.10.18：都市更新會立案文件送審
90.11.07：都市更新會立案核准
90.12.14：召開事業計畫及權利變換計畫公聽會
90.12.24：會員大會通過更新事業計畫
90.12.31：更新事業計畫及權利變換計畫送審
91.01.19：北市府幹事會審議通過
91.03.14：申請臨門方案
91.04.10：更新事業計畫修正後通過

項目	重建前	重建後
總樓地板面積	3753.05m2	3977.71m2
樓層數	地上10層	地上10層
	地下1層	地下2層
樓層用途	地下一層停車使用，地面層停車及一般零售，二至三層教會，四至十層住宅使用。	地下一、二層停車使用，地面層一般零售，二至三層教會，四至十層住宅使用。
戶數	35	34
停車位數	7	28
結構	RC	SRC



都市更新條例修法方向之建議

都市更新研究發展基金會

『都市更新條例』於八十七年十一月十一日公佈，業經三年多實施經驗，本基金會從實際推動經驗中，建議進行本條例應局部檢討修正。以下針對建議修正條文重點說明之：

一、增訂『重大災害地區之都市更新』專章

整體而言都市更新法令體系尚稱完備，對於九二一地震災區之社區重建有重大的貢獻，目前全國已經有六十餘件案件正在依本法提出案件申請或正在執行之中，惟本法主要是規範平時都市更新之事項，對於災後重建所強調之時效與程序簡化上有所不足。雖目前有「九二一震災重建暫行條例」可以依循，然其僅有五年期限之適用，且需要都市更新體制進行重建之情況尚不只九二一震災，可能還包括火災、輻射屋、海沙屋、工程災變等各種情況。因此宜在本法中增訂『重大災害地區之都市更新』專章，以延續九二一重建之工作及廣泛運用於各種災害之重建。修定條文中應包括：

（一）增訂『更新地區』劃定程序之簡化。

（二）增訂『更新單元』劃定標準之簡化。

（三）增訂更新同意門檻之降低及都市更新會決議之同意比例門檻。

（四）增訂更新單元內全體土地及合法建築物所有權人之同意者，得免舉辦公開展覽及公聽會之條文。

（五）增訂震損集合住宅更新重建時，得以合併數處受災社區辦理，以減低政府所需投入之資金，並避免製造過多空屋。

（六）增訂災區之合法建築物，依原建蔽、原容積率興建之法源。

二、強化都市更新『專責機構』機制之建立

目前都市更新面臨的主要問題不在於獎勵不足，而是政府的主動性不足，沒有推動更新事業的專責機構。所以未來如果要修改法令，應該強化各縣市政府及中央政府都市更新專責機構之建立。因此建議修正下列條文：

（一）修正條例第17條，中央也能爲實施都市更新事業而設置專責機構，以求重大更新案之推動能順利進行；並明定專責機構之組織準則由中央主管機關定之，以利都市更新更新工作之推動

（二）且增訂第17條之一引入稅金增額融資制度(TIF， Tax Increment Financing)的制度，讓都市更新專責機構可以發行稅金增額債?，以未來增加之稅收作爲擔保發行債券募集資金。容積獎勵並非萬靈丹，在容積沒有不很高的價值的地方，更高的容積代表只是更高的風險。爲利於衰敗地區推動都市更新，並讓各縣市政府可以在財政資源有限之情況下籌資改善舊市區公共設施，應引入此一廣泛運用於美國各都市之重要籌資工具。

三、禁止事項之修正

（一）修訂條例第24條，原條文爲更新地區劃定後必要時主管機關可公佈禁限建，實務上非必要，修訂爲更新地區劃定、都市更新計畫發布實施或更新事業概要核准後之禁限建，以利都市更新事業計畫之擬定規劃。

（二）修訂第33條，權利變換實施過程之公告禁止事項，爲避免縣市政府得以規避公告義務，造成實施者執行之困擾，修正爲實施者需要時得向主管機關申請公告禁止事項，以利更新之推動。

四、權利變換技術性問題之修正

（一）修訂第30條，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，由範圍內之公有土地優先抵充，以鼓勵更新之實施，且公共設施之共同負擔必要時所有權人能以現金繳納之。

（二）修訂第31條，原條文中何謂不願參與者之認定不很明確，執行時常有爭議，因此明定所謂不願參與者係指土地及合法建物所有權人未出具都市更新事業計畫同意書者，或於擬定權利變換計畫期間實施者調查參與意願未表明參與意願者，以茲明確；且明定現金補償，應由實施者於權利變換計畫核定之日起三個月內通知應補償人領取。

（三）增訂第31條之一，參考營建署相關協調會之會議紀錄，增訂現金補償應以更新前價值補償，且該現金補償應扣除應繳納之土地增值稅及其他計算標準，以茲明確。

（四）增訂第31條之二，本條例對於權利變換計畫並未要求參與者出具同意書，但要求實施者應作參與意願調查，因此該調查於立法原意類似同意書，應予正式化明訂權利變換參與意願調查程序、方式及表達之期限，且於條文中明確載明參與分配意願逾期未表達者，視爲不願參與分配，以利權利變換計算。

（五）修訂第35條，明訂權利變換生效之日期於權利變換計畫核定公告後。

（六）修訂第40條，對於實施者代爲清償或回贖前後之協調與塗銷，以及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及建築物所有權人應得補償之數額內協調處理等，均無明確之規範，執行上易生爭端。爲避免權利變換範圍內限制登記之土地及建築物，成爲都市更新之障礙，特提此建議解決原土地及建築物抵押權債務或限制登記衍生之問題。參考「平均地權條例施行細則」第92條、「市地重劃實施辦法」第52條及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第36條修訂本條文。

（七）修訂第43條，權利變換後結果之登記，其程序會因實施者爲公部門或私部門而有所不同。權利變換後結果之登記方式參考「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」明訂權利變換後土地登記辦理方式與程序增列，以配合地政機關之登記習慣。

五、中央主管機關主動性之補充

（一）中央主管機關依第9條第二項規定辦理時，得依第16條第一項規定，設立都市更新審議委員會辦理審議及調處之都市更新相關事宜。

（二）中央主管機關也需設置都市更新基金，此都市更新基金之運用應有別於地方政府設置都市更新基金之目的，平時爲推動都市更新或支援地方推動都市更新事業提供低利融資之用，緊急或重大事故發生時，中央主管機關認爲有必要時，也能逕爲運用。

六、公寓大廈之整建維護

修訂更新地區內公寓大廈可由管理委員會爲實施者，依都市更新條例規定程序辦理都市更新事業，使公寓大廈之整建、維護能享有都市更新條例所賦予之獎助

權利變換實施辦法部份條文修正草案

營建署爲妥善解決九二一震災後，以都市更新方式辦理集合式住宅重建時，所遭遇問題，於3月18日至3月28日依行政程序法公告修正「都市更新權利變換實施辦法」部份條文修正草案，並於3月25日邀集各單位研商修正建議，並依修正建議研擬草案，現正簽報核定中。

主要修正有二：

不願及不能參與分配者現金補償計算：明訂以現金補償不願意或不能參與分配者，其補償費應以更新前權利價值計算，並依法定清償順序標準扣除相關費用後，於權利變換計畫發布實施日起2個月內通知30日內領取(但本次修正發布前已核定發布實施者，得於發布後二個月內通知)。法定清償順序中，應先扣除應繳土地增值稅、工程受益費、抵押權及相關田賦、地價稅及房屋稅等，有餘額再行發放。其中土地增值稅之稅基，以權利價值評定基準日當期之公告土地現值爲準，由實施者於計畫公告時造冊向主管稅捐機關申報移轉現值。

不參與分配者原設定抵押權、典權及限制登記處理方式：參考平均地權條例施行細則第92條、市地重劃實施辦法第52條及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第36條之立法例，補充說明依更新條例第40條清償、回贖或提存之抵押權或典權，於更新後產權總登記時，予以塗銷。於實施權利變換時，經清償或協調提存後，送登記機關辦理塗銷登記。並增訂不參與分配者若有限制登記之情勢，實施者應於發給補償費前，邀集權利人協調，協調成立者，依協調結果處理；協議不成者，將其應得權利價值提存，列冊送請原囑託機關囑託該管登記機關逕爲塗銷。

基金會研展部副主任 陳俊潔

簡訊徵稿啓事

都市更新簡訊已發行15期，感謝對都市更新簡訊的支持與鼓勵，

同時歡迎各界從事都市更新專業的人士，

來投稿探討更新專題及分享經驗。

一經採用本基金會將會酌發稿費，以茲感謝。

更新政策：中央擬推動六年都市更新示範計畫

內政部營建署於五月三日召集都市更新諮詢小組委員及各縣市政府，商討推動都市更新示範計畫。各位出席委員均表示高度之肯定及必要性。本基金會丁主任亦爲該委員會之諮詢委員，於會中亦表達肯定之意及提出具體之建議。

營建署原提出「全面推動都市更新計畫」報給行政院經建會，但在經建會指示下應做若干修正之後再呈報經建會。經建會於三月二十七日召開審查之會議結論如下：「一、請內政部營建署參考與會代表意見修正本計畫內容，研提具體可行、單純、可量化之目標，並請該署儘速將計畫送達本會，俾利本會再擇期開會研商；二、請內政部營建署於本計畫書中，針對現有已完成全市更新調查之縣市，選擇幾處較具有更新發展潛力，並可在未來六年內完成，顯現具體成效之地區，辦理更新，以建立示範更新。原則上以台鐵車站鄰近地區及公有土地爲優先；三、請內政部營建署檢討現有人力架構，考量整併原台灣省住都局人力，協助推動都市更新工作。並檢討修正窒礙難行法令，以減化更新辦理流程，研究成立非營利性之都市更新法人，協助民間及政府辦理實際都市更新所需之前置作業可行性。」

經建會陳麗春組長補充指出，過去幾年都市更新除了災區社區的重建之外大多流於紙上作業，中央的各種補助款項少有針對具體的更新事業提出具體的成效。而這次的示範計畫將不再只是規劃而已，而是選擇少數具體可開發之計畫案使之具體實現。

目前已完成全市性都市更新調查工作之縣市包括：台北市、台北縣、高雄市、基隆市、台南市、嘉義市等縣市。與會的大多數縣市政府均提出若干建議應優先辦理之計畫。台灣鐵路局徐副局長亦南特別於會中表示，台鐵欣見中央主導推動都市更新示範計畫，特別是針對鐵路廠站週邊的土地，台鐵一定全力配合。主持會議之營建署丁副署長育群則裁示請台鐵於下次會議前提出具體建議之地點範圍，作爲選定示範計畫之重要參考。

本基金會丁主任於會中建議如下：針對經建會之第一點建議，目前經濟情勢低彌，民間投資意願不高，因此應以政府投入引導私部門投資金額作爲示範計畫之目標。例如政府投入五十億，帶動民間投資五百億爲目標。如此才能增加民間投資都市更新之意願。至今各縣市政府均未善用都市更新條例第九條之規定，由縣市主管機關擔任實施者，或是經公開評選程序委託實施，所以所擬定更新計畫只流於紙上談兵。至於示範計畫之地點選擇，例如台北車站週邊之C1、D1、E街廓及交九等計畫，高雄市的哈瑪星高雄港站，基隆市的基隆港站都已經有具體的規劃方向，只要營建署定出具體的選擇條件，應可立刻著手推動在六年內可看到具體推動成果。此外，都市更新專責機構之成立亦爲示範計畫成功之重要關鍵因素，營建署可考慮經建會之建議成立都市更新開發處或是開發公司，類似日本的住宅都市整備公團，可爲有需要之各縣市政府提供服務。而有關都市更新條例之修訂，都市更新研究發展基金會在災後重建所累積之二年半經驗，將於近期提出具體建議，屆時將提供營建署參考。

基金會研展部主任 丁致成

331地震災情

91年3月31日的地震讓兩年多前九二一驚魂未定的台灣又飽受驚嚇，北部地區的震度更甚於九二一，造成更嚴重損傷。但相關的善後處理與重建之路，只有一句「比照九二一」，但實際比照的部份，卻只是死傷撫恤及救助標準，而其他的行政、社會及銀行配合資源，全部付之闕如。

台北市截至91年4月19日爲止，受理震災勘估案件總計有1,105件，已會同專業技師勘查計1,045件，其中列爲「危險」紅單建物者6件，包括已拆除的承德路三段五層建物、正拆除的敦化南路勝利大廈、及已支撐的饒河街松園大廈、民族西路的富國大樓及文山區三福街住宅，及九二一的黃單建物德行東路的德行公寓，另已複評確認爲「需注意」張貼黃單計61件，其餘20件初評暫列黃單「需注意」將繼續辦理複評，791件爲安全，其它167件（含非震災造成、查無案址等）。另台北縣截至91年4月12日爲止，受理震災勘估案件總計約有967件，其中列爲「危險」建物者約36

澎湖城鄉風貌改造之推手

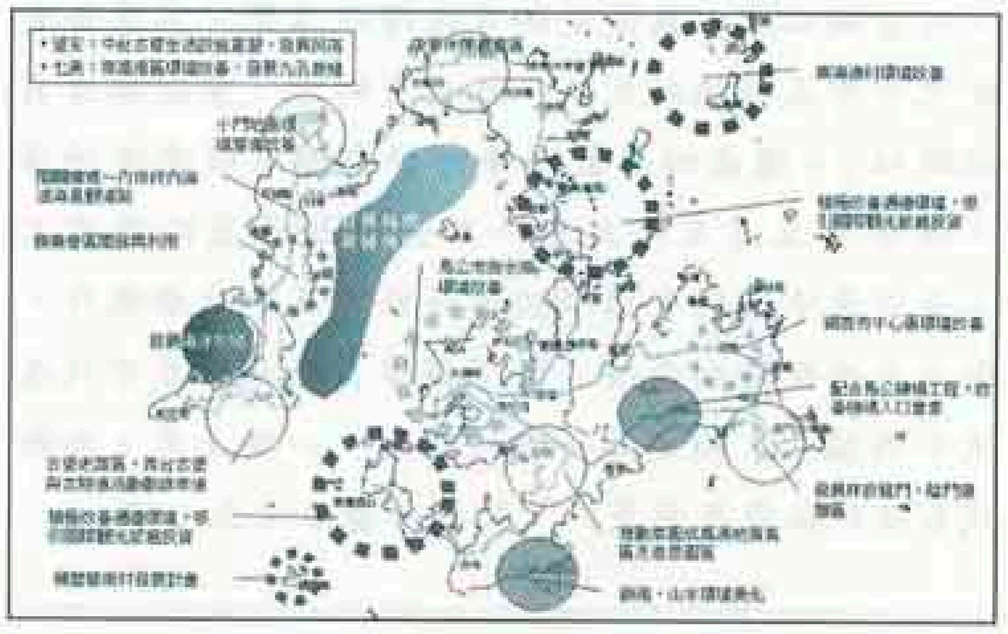
澎湖縣創造城鄉新風貌五年建設綱要計畫

為發揮澎湖城鄉風貌特色與促進縣內各項規劃及建設工程能循序漸進，發揮整體效益，澎湖縣政府於90年10月委託本基金會擬定「創造城鄉新風貌五年建設綱要計畫」，並於91年4月完成規劃，作為整合城鄉風貌計畫與縣政建設計畫之輔助指標，逐年落實城鄉建設及強化澎湖縣城鄉景觀特色。

「創造城鄉新風貌計畫」是一種環境改造與公共空間再造的手法，以全面性提昇城鄉空間的『質』為總目標。因此，欲達成城鄉風貌改造之任務，即必須整合各種計畫與有效地分配公共投資，落實居民對家園的認同。對於澎湖而言，城鄉新風貌建設計畫不僅是可以改善城鄉景觀及生活環境的行動方案，同時也是一項以公共投資帶動公有資源利用及吸引民間投資的社區更新建設計畫。

發展概念與構想

基金會對於澎湖縣整體城鄉風貌之發展構想，主要是以澎湖縣綜合發展計畫的指示為出發點，將其延伸為永續的土地經營、發展國際觀光產業、改善人居環境、推展休閒產業與民俗工藝等四大目標策略及十三項發展構想，構想包括推動民宿、澎湖厝、免稅特區之發展，整體規劃再利用閒置的廢棄營區；建構鳥嶼、員貝嶼、桶盤嶼等漁村風貌特色；落實社區居民、民俗工藝匠師參與地區城鄉風貌之改造；建立全縣性指標系統及改善重要交通節點與鄉市入口意象；改善馬公市區街道人行與歷史空間，建構帶狀之水岸空間活動帶；利用遷移後的湖西鄉公所舊址空間，作為湖西市區環境改善的觸媒；發展白沙、西嶼內海箱網養殖漁業、海洋牧場及七美九孔養殖區；加強小門地區入口標示系統與出入動線之規劃，並輔導居民發展鄉土旅遊業；重塑中社古厝的生活設施；改善南滬港的景觀遊憩設施，創造七美海上門戶意象等。



推動機制

依據發展構想，基金會初步研提71個執行方案，透過與各方案執行單位首長之意見訪談後，精簡為62個執行方案。上述方案之執行推動方式，除了可藉由營建署創造城鄉新風貌建設計畫推動外，尚可延伸到離島建設方案、中央各部會專案補助計畫方案、澎管處年度建設計畫等。

而上述方案之執行機制，建議有四，包括成立澎湖地方諮詢顧問團隊、成立澎湖建設推動委員會、辦理社區總體營造計畫與相關配套措施等機制。推動上，縣政府為整個建設計畫的推動主體，藉由地方諮詢顧問團隊、澎湖建設推動委員會制度的建立，提供行政作業程序及專業知識的諮詢，以協調公私部門推動相關計畫所面臨的問題，另藉由民眾參與的模式，將行政資源、學校資源、地方居民、專家學者、民間與企業團體等相互結合，並可藉由配套措施，如講習會的舉辦，各式文宣與媒體的製作，達到創造城鄉風貌理念的宣導與技術交流的目的。

基金會規劃師 周諺鴻

件，另需注意建物者約196件。

九二一震災全國關注焦點幾乎全部集中於中部地區，北部重建乏人問津，住戶善後處理資訊落後，使得重建進度遠慢於中部地區。而且許多九二一震災未妥善處理的問題(如黃單建物處理等)，又多在331震災後浮現，造成二度的災害，若不能有效的追蹤管理協助善後，在台灣這個多震地區，未來會再產生多少的延續性問題，值得大家去關切。

另331震災媒體焦點多集中於台北市的部份現場倒塌或應即拆除的大樓，但有多少人瞭解台北縣的受損並不遜於台北市呢？有多少關注在外觀完整卻內部有問題的建物？考慮了安撫居民對現住大樓結構安全的不安問題，提出有效的解決方案呢？

九二一重建在北部區域不過是起步，而三三一震災的相關援助資源遠不如，這些受災戶重建的希望何在呢？漫長的回家之路在那呢？值得各界深思。

基金會研展部副主任 陳俊潔

重建輔導員卸任了

自九二一震災之後，九二一基金會積極推動「築巢專案」，自八十九年九月起，本基金會便與九二一基金會合作舉辦一系列講習性座談活動、並編寫講義、設置網站等。為使更新重建得以落實，本基金會除於九十年三月協助九二一基金會辦理「重建輔導員培訓課程」，選出四名最優秀的學員為專職重建輔導員，從去年五月至今為期一年協助輔導災區重建工作，其中黃千溥因申請學校獲得許可而中途離職外，其餘三人均堅持到最後。卸下輔導員的身份並不代表從此不再關心，而是另一階段協助。一路走來，面對各式各樣的社區及受災戶，別有一番滋味在心頭。

瑞清感言

陳瑞清

非常感謝各位前輩這一年來的照顧。一年前在機緣下，感謝由財團法人九二一震災重建基金會所舉辦的講習會，在都市更新基金會的各位教官教導下，由他們自己操作實際案例的經驗，提供有關都市更新的運作與執行，讓我可以學習到都市更新的知識，從書本原則到實際的案例操作下，配合政府單位來推動都市更新方式重建。

而在成為輔導員的這段期間，也是抱著學習的心情互相交流，與各個社區一起學習、一起成長。從一開始與社區接觸，在社區防衛心較重的情況下，讓他們了解由基金會所提出的臨門方案，也期望自己可以提供訊息來幫助社區解決問題，如有幫忙到社區的固然高興，而無法幫忙的也會有失落感。

從綜多的問題中，也使我學習到有好的規劃團隊是很重要的，除了對都市更新的了解，另外就是要有學習的態度，在自己作法有疑問的時候，可以從多方了解改進自己的缺失。另外，在團體中選擇好的領導者是很重要的，積極的領導者，往往推動事情較為有效率，團體的意見及意識的整合方式，也考驗著領導者的智慧。

在這段期間，接觸了各式各樣的人讓我算是開了眼界，不管是正面教材或是負面教材，都是我的老師。在此感謝各位，期望每個領導者能成為有智慧的領導者，而被領導者也能成為有智慧的被領導者。

輔導員一年感言

張耀宗

從九二一世紀大災難震動那一刻開始，趕回霧峰老家協助搶救親友，安頓雙親及清理倒塌房舍後，我已深感重建路程之艱難與遙遠。

大里市台中王朝大樓是我第一個投入協助災後重建之社區，親眼目睹社區全體幹部分憂分勞，凝聚住戶共識，啓動都市更新方式辦理災後重建，是全國首件申請籌組社區都市更新會，卻因主管機關欠缺審核依據與實務經驗，一再延宕更新時程；住戶惟恐央行一仟億元重建家園融資貸款額度即將用完，而急於另外購屋或購地重建；更不該的是，地方政府推出所謂「跨區區段徵收一易地重建」之空口號，完全打擊原地重建之意願，迫使重建規劃方案無數次調整修正，不得不變更為四十餘戶透天集合住宅（原為一百八十八戶集合住宅大樓），尚且還在新臨門方案協助門檻邊緣作最後的努力。

大里市台中王朝社區活生生的實例，給我的啓示，即「社區住戶共識之凝聚」、「規劃團隊專業與能力」、「公部門政策擔當與行政效率」及「重建資金適時的挹注」等是環環相扣，缺了任何一個環節，均影響社區重建之成功與否？內政部民國九十年九月二十七日「以權利變換方式實施都市更新事業，對不願或不能參與分配者之現金補償」釋函，對於受災社區重建時程延宕與衝擊，已留為見證，是非自有評斷。

二十餘年從事土地開發及土地代書的經驗，讓我有幸以「重建輔導員」身分參與社區重建工作，接受更嚴謹的培訓與挑戰。接觸二十五個社區及面對一千五百位以上受災住戶，我深深地體會到受災戶心境之複雜，凝聚共識之不易；規劃團隊更應該用無比之耐心，以其經驗、熱誠，再加上不斷的學習，始能善盡職責；公部門應有因應緊急情況的行政效率與擔當，於法令宣導、修訂或釋義更應力求周延；原貸款是否協議承受？主宰著受災戶重建意願，更關係不完整債權能否重現生機？債權銀行不得不再深思！

一路走來，共同期盼的銀行團聯合貸款或公部門重建更新基金提供社區重建資金，已遙不可及了！九十一年二月四日九二一震災重建基金會適時推出新臨門方案，提供集合住宅參與重建者重建費用融資及價購不參與者產權，已彰顯民間團體協助集合住宅早日完成重建之決心與無比之魄力，對受災社區之激勵與鼓舞，已展現出一股新氣象，其遠景已可預期！

感謝九二一震災重建基金會、都市更新研究發展基金會全體長官、同仁之指導與協助，雖然「重建輔導員」之職務即將終止，但協助社區重建之心意，絕不改變。

柏鈞的心情

貢柏鈞

一年來參與臨門輔導員的過程，我的心得是感謝、痛苦、檢討、覺悟與祝福。

感謝： 感謝上蒼於九二一留下我的生命，服務活下來且奮鬥不懈的人。感謝九二一基金會讓我有機會認識這麼多努力的人。感謝都市更新研究發展基金會傳授一身的好功夫。感謝上蒼讓我熟識一群同屬性、認眞且專業的人。感謝上蒼於十年後讓我再續都市更新緣，使紙上建築成爲眞實。感謝上蒼讓我在許多主事者身上見到、學到眞正的智慧。感謝有這次機會再次謝天。

痛苦： 也許面對不必要的猜忌是專業者的宿命。也許太BABY FACE是放鴿子，當守門員的主因。有時夜裡忿怒得不能自已，醒來卻又憐憫無法把握住機會、貴人的可憐人。或許太投入，所見所聞太令人憂心、著急，將要卸任之際，精神卻不能自已。

檢討： 善事該如何進行?才能顯現效果與智慧?
如何才能避免爲德不卒?
我的引導是否曾誤人不淺?

覺悟： 社會科學似乎無標準答案，而是隨著時間、潮流、政策而有之最適解。努力應得法，不然事倍無功不足奇。自己是否應存活下來才能幫別人?若一切可以重來，我願再謙遜一點，再多幫忙一些。

祝福： 願努力的人終獲美麗家園。願眞正的專業者，能獲得豐碩、多層面的回報。願誠心付出的人，長命百歲、金玉滿堂。祝不願留下來的人，順利、無悔、無掛礙地離開。

人說「若有緣天涯也咫尺，若無緣咫尺也天涯。」

深夜於台中祝福一群在台北默默付出的有情、有緣人

臨門方案

委託管理銀行及建經公司確認草約

自九二一基金會推出修正後之臨門方案（即降低申請門檻爲二分之一，增加重建費用融資貸款），於今年年初舉辦五場說明會後，爲使重建社區工程品質能得到一定的保證、產權登記得以順利完成，九二一基金會會同銀行及建築經理公司擬定委任合約，委託辦理營建管理、產權登記及融資撥貸等工作。九二一震災重建基金會謝執行長於四月二十六日特拜訪土地銀行及華南銀行總經理以表災區重建之誠意。更進一步地於五月四日土地銀行台中分行，召集了已通過臨門審查及正申請臨門審查的十一處社區、及其建築經理公司、管理銀行總行分行人員，一同確認將簽定或正在簽定之委任合約關係。未來更朝向組成「臨門家族」，讓通過臨門方案的社區能一起努力完成重建工作，彼此祝福。

周佳蒼

臨門專案舉辦管理訓練課程

爲使受災社區在走入臨門方案之後，能對未來臨門合約、營建管理及更新會的會計管理有一初步概念，九二一基金會於五月五日台中的通豪飯店，由九二一基金會謝執行長親自說明未來完成臨門審查社區的簽約工作如何進行、合約如何管理，並由本基金會丁主任致成說明臨門審查作業中，社區常發生的問題，

此外，更邀請中華建築經理公司及中國建築經理公司協助說明營建管理及更新會的會計管理。共計有四十多個社區及其規劃團隊一百多人參與這次的訓練課程。目前爲止，社區最爲關切的問題多傾向更新會在取得九二一基金會工程融資之後，未來如何轉貸爲一般長期融資？未來若有人想向更新會購買產權或原住戶又想回來，九二一基金會的處理方式又是如何？同意比例偏低的社區又該如何是好？

對於轉貸部分，希望能凝具社區的力量一起向銀行協調，而對於由九二一基金會價購的產權，原則上同意可由更新會買回，至於如何讓更新會買回的處理方式則仍待研究。

而同意比例偏低的社區，除了期許繼續努力外，尙可考慮透過減棟的方式處理。九二一基金會的態度是希望各社區能趕快申請臨門方案，加入「臨門家族」，一起爲一些共同的問題來努力，共同爲重建家園齊心努力。

周佳蒼

台中縣 社區更新重建的問題與建言

財團法人都市更新研究發展基金會丁致成主任

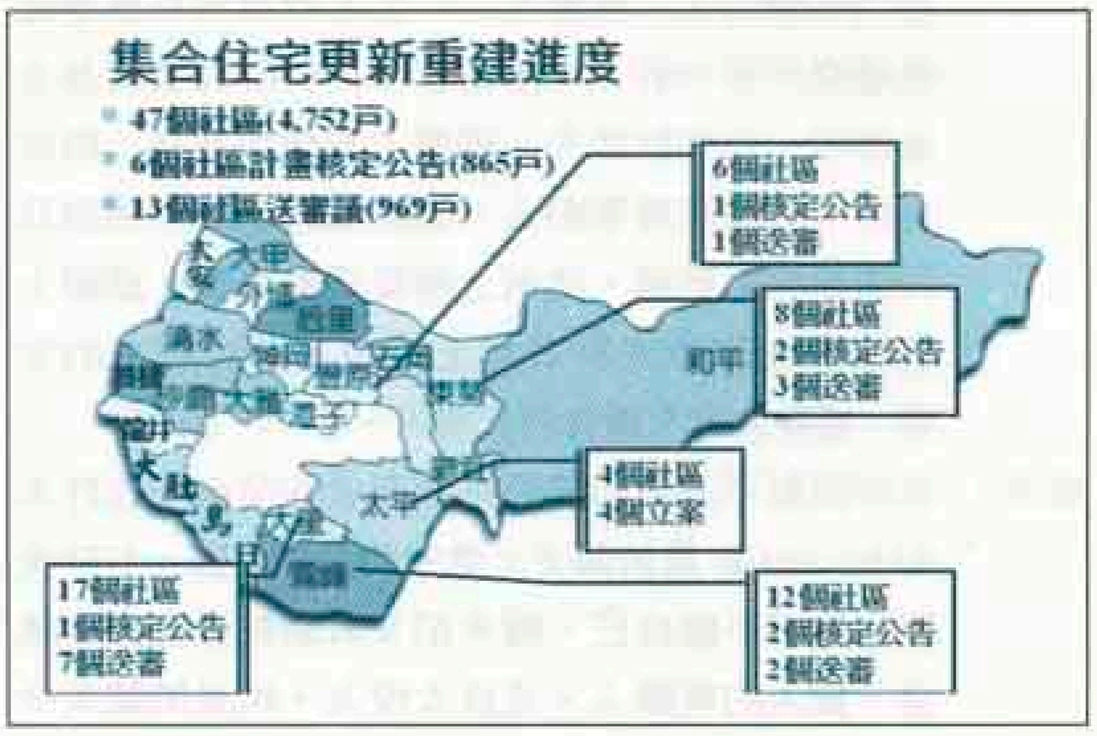
本文於91.5.4.台中縣政府與國家政策研究基金會共同主辦之「建構山海屯優勢競爭力研討會」中發表

九二一震災自民國八十八年發生至今已超過兩年半，再過四個月即將邁入第三年。雖然行政院重建委員會宣稱已完成重建進度的百分之九十七，但是社區重建，特別是集合住宅重建，仍然罕有完成者。

都市更新係於民國八十七年底才通過，對於這套新的制度縣市政府、規劃團隊均不熟悉的前提之下，公私部門都經歷了相當艱苦的學習過程。台中縣在重建方面的過程相當值得肯定，但是仍有相當遠的路要走。

本基金會從九二一震災後就不斷深入參與社區更新重建的規劃、政策研擬、輔導及講習工作，從這些經驗中，我們看到若干造成更新重建無法推展之原因，希望能夠從專業的立場建議台中縣政府及相關單位因應之道。

在各受災縣市中，雖然台中縣受災屬最爲嚴重，但在集合住宅重建可算是各受災縣市中最有表現。至91.4.25止台中縣的更新重建速度中有4棟已取得建照，而「東勢名流藝術世家」及「霧峰太子吉第」已動工興建中。完成公告實施的社區有5棟。目前已進入審議階段的社區則有7棟。而更新事業計畫及權利變換計畫已送縣府的則有4棟，正待提送審議委員會。已完成更新會成立正在研擬事業計畫及權利變換計畫的社區則多達22棟，僅完成籌組的社區僅7棟。整體而言，受災社區的進度以成立更新會正在努力協調規劃者爲最多，一半以上受災社區未能完成事業計畫與權利變換計畫。



◎集合住宅重建問題

(一)時間漸久，部分居民重購住宅，重建意願降低

重建期程過久，重建期望降低。造成期程太久的原因非常多，最爲明顯的是部份居民不耐久等已重購新宅。大部份社區居民願意參與重建分配急遽降低至五成左右。然而不論任何原因造成重建緩慢，時間本身就是最大的障礙。

持平而論，相較於日本阪神大地震的重建經驗，二年半的規劃等候期並不算太久，阪神地震中受損的集合住宅重建時程是五年左右。不過，由於中部地區住宅市場低彌，餘屋相對較多，又有中央銀行提供的三百五十萬低利貸款，重購實在比重建容易得多。

(二)新社區開發影響重建意願

政府災後重建政策(原地更新重建與新社區開發)相互矛盾，造成部份居民觀望，使原地重建意願降低。例如東勢新社區開發造成「龍之居大樓」參與意願由八成的事業計畫同意比例，降至三成的申請分配房地意願；又如霧峰新社區開發，造成「巨匠皇宮大樓」、「省府寶座大樓」等社區居民參與重建意願低落，時程延宕一年多，「富家江山大樓」則甚至已回天乏術完全無重建意願。

中部地區的住宅市場在地震之前就已經供過於求，以現實需求而言根本不必興闢新社區。許多社區在重建規劃中，不但沒有使用到都市更新的容積獎勵，甚至還減少興建戶數減少容積。最戲劇化的例子就是大里市的台中王朝社區，其重建規劃方案減戶超過一半以上，將集合住宅大樓改爲透天式住宅社區。

(三)重建費用無著落，銀行貸款意願低

部份金融機構舊貸承受意願低，造成居民負擔過重，而辦理舊貸承受亦須一次繳納原積欠之利息，造成居民負擔。大多數社區居民的舊貸款協議承受或利息補貼至今尚未解決。

大多數銀行對辦理重建貸款之意願不足，因此辦理態度消極，時程拖延。目前僅東勢名流藝術世家已簽定聯貸合約，但因土地銀行不願依照合約撥款，聯貸合約形同廢紙，對各社區的重建造成嚴重的打擊。

行政院重委會原希望透過無息融資解決此一棘手的重建貸款問題，但目前提出的部份補助與協助重建經費措施(重建融資撥貸作業要點)徒具型式，限制嚴苛，並未針對社區更新重建過程中各種狀況對症下藥，造成大多數的社區居民毫無申請意願，實際上無法執行。

(四)規劃品質良莠不齊，影響重建

協助社區之規劃團隊專業程度良莠不齊，所擬重建計

盡或違法或不可行，誤導社區重建方向，反覆修正錯誤，造成時程延誤。本基金會在過去兩年中與台中縣政府、九二一基金會、營建署在災區合作舉辦過二十場以上各種深淺程度的都市更新講習，但是眞正認眞學習的專業者卻非常少。爲了解決此一問題，九二一基金會與本基金會特別甄選出四位受過深入訓練的輔導員深入協助各社區，但部分社區及其規劃單位因故對輔導員排斥，使輔導員無法完全發揮專業補救的功能。

(五)審議未盡把關之職責，並缺乏效率

縣市政府審議亦值得檢討。大部分的行政人員缺乏足夠的專業知識及經驗，工作繁重，往往只能做到要件形式審查。而都市更新審議委員會每次審議的時間都相當倉促，委員對於法令及計畫內容亦缺乏深入了解，往往無法善盡把關之責。即使核定之計畫不見得能夠執行。另因部份行政人員作業不熟悉，造成審查時程之延宕，重建時程拖愈久，重建可行性愈低。

◎更新重建政策方向建議

(一)停止新社區政策，加速更新重建

新社區開發與更新重建的矛盾，不僅造成社區原地重建困難，同時會增加未來政府及九二一基金會處理原社區基地、金融、新社區餘屋等相關問題之成本。因此要提高住宅社區居民重建意願，興闢新社區的政策必須完全停止。

(二)無法重建社區，由政府任實施者，更新重建

建議整合鄰近幾個同意比例低於百分之五十之無法重建社區，以政府當實施者，做跨區之都市更新，將願意重建者，整合至一個社區，其餘作爲公共設施，或養地未來再行開發。

以政府爲實施者，依據都市更新條例第九條可不須取得所有權人之同意書，並可有效減低餘屋量，並加速重建時程。

(三)加強審議品質，強化更新重建執行可行性

加強規劃團隊之輔導，強化重建計畫品質，並加強府內及委員會審議品質，縮短審查時程，並避免核定之計畫無法執行。

縣政府特別應當善用都市更新條例第十六條之規定，委託專業團體或機構協助作技術性之諮商，以補足府內專業人員不足之問題。

(四)配合九二一基金會臨門方案，強化重建資金之取得

目前九二一基金會已經推出針對集合住宅社區更新重建所需的完整方案：築巢專案之臨門方案。九二一基金會以五十億資金投入，以解決重建資金取得之問題。

縣市政府可將捐款交由九二一基金會統籌運用，以擴大基金總量，協助更多的社區在最短的期間進行重建工作。九二一基金會在執行臨門方案時，也須要縣市主管機關積極配合對於事業計畫及權利變換計畫詳加把關，並迅速通過才能整合產生重建之成果。

2002年2月～4月都市更新基金會工作日誌

2月

1日 營建署針對東安里重建案舉行九二一震災重建輔導會議，本會爲社區提出說明。

4日 本會代表參加營建署會議討論權利變換不參與者之補償原則。

5日 行政院重委會於東勢鎭公所協調東安里重建反對人士。

7日 士林紙業委託本基金會進行可行性評估案舉行期中簡報

24日 東安里社區舉行會員大會

27日 內政部營建署住宅重建小組會議，邀本基金會與會

3月

4日 參加營建署研商都市更新稅賦問題研商會議

6日 本基金會舉行第2屆第2次董事會

9日 丁主任參加國家政策研究基金會舉辦之中日都市發展研討會議

14日 九二一基金會輔導員會議

中山大學公共政策研究所邀本基金會丁主任演講都市更新

19日 營建署與九二一基金會研商融資擔貸整合方案

20日 台北市東興大樓事業計畫公聽會邀丁主任參加

22日 本基金會協助九二一基金會臨門專案舉行第二次審查委員會

28日 中國建築經理公司邀請本基金會丁主任、陳副主任、周佳音資深研究員演講及研討都市更新

台北市建築師公會邀請丁主任演講災後更新重建權利變換

4月

1日 士林紙業委託本基金會研究案期末簡報

3日 台北市慶福大樓都市更新審議委員會專案小組審查會

4日 台北市慶福大樓都市更新審議委員會第38次會議決議，修正後通過

台中縣大里中興國宅來訪討論申請臨門方案事宜

10日 台北市臺門世家事業暨權利變換公聽會邀請丁主任參加

16日 台北市建築交集會邀丁主任演講

17日 本基會討論都市更新條例建議修法事宜

18日 台北市國際世貿大樓代表來訪討論協助事宜

19日 本基金會與內政部地政司林燕山專門委員請教都市更新土地登記問題。

21日 北縣新莊九二一受災博士的家事業及權利變換公聽會邀丁主任參與

23日協助九二一基金會進行社區重建門診會議 (向陽永照、埔里元寶大鎭、博士的家)

25日 最後一次九二一重建輔導員會議

26日 丁主任參加營建署都市更新諮詢小組赴台南市政府考察都市更新推動近況

30日 協助九二一基金會進行社區重建門診會議 (霧峰關生723社區)

台北縣都市更新推動情形

台北縣政府住宅及城鄉發展局都市更新科

一、前言

台北縣經四十年來快速發展，都市化範圍愈來愈大，市中心舊市區內，早期興建木造平房，二層、三層透天厝、四層公寓，或因年代久遠、房屋窳陋有朽壞之虞；或因非防火構造、鄰棟間隔不足巷弄狹窄，有害公共安全，消防、衛生、交通條件等亦未符合都市應有之機能，都市衰頹問題日漸浮現，亟需推動都市更新再發展，中央也適時頒行都市更新條例，給地方政府、居民、業者帶來推動都市更新契機及法令依據。

二、成立專責單位

北縣位處台北都會區，幅員廣大，人口三百六十餘萬人，工商繁榮，在國內相對較具都市更新市場商機。或許以往都市更新法令獎勵誘因不足，欠缺多數決強制及專責推動單位等機制，無論縣府、居民或業者，對都市更新普遍感覺陌生、不熟悉，在任由建商地主合意行事的結果下，大都偏重私利而難以兼顧公益面，導致都市環境品質難以提升。二年前配合地方制度法實施，縣府組織有調整機會，成立城鄉局並設有更新課負責推動都市更新、城鄉發展、城鄉風貌等業務，並聘請學者專家組成都市更新審議委員會，審查都市更新事業計畫、權利變換計畫、異議調處、政策指導，並於九十年八月二十三日完成訂定都市更新單元劃定基準、都市更新容積獎勵核算基準。

三、調查劃定更新地區

調查劃定更新地區方面，本縣爭取中央補助款，將十個縣轄市分三案委託辦理全面調查，研定再發展定位、構想、策略，規劃各縣轄市更新綱要，作爲都市更新之指導。並依據調查規劃成果建議劃定更新地區，依政府政策、當地居民意願，分案依需要擇取若干更新地區，提案都委會審查，通過後公告劃定更新地區。

四、推動困難因素

縣府推動都市更新，依二年來操作經驗，更新推動困難及不利因素如下：

1、以往建商洽談合建，曾以容積管制前可建樓地板面積訂出分配比率，容積管制後更新重建分配比率縮水，居民觀念上念念不忘昔日權益。

2、容積管制前搶得建照，嗣後國內不動產不景氣，政府政策上考量，允許展延建照期限若干年，此種建照數量頗巨。

3、經濟及不動產不景氣，整體大環境尚處在寒冬期。

4、國內人口成長趨緩，需求量大不如前。

5、失業人口增加，糊口已成問題，更新重建恐無力負擔。

6、政府開發新市鎮、新市區提供建地量大，彼此競爭替代性強。

7、都市更新條例是新法規、新體制，業者尚在摸索學習中。

五、都市更新申辦情形

（一）民間都市更新申請核准情形：

1、新莊建安段富景天下都市更新事業計畫、權利變換計畫審議完成發佈實施領取建照。

2、新莊民安段博士的家成立更新會，研擬事業計畫、權利變換計畫舉辦公聽會階段，預估事業計畫及權利變換計畫不久可通過。

3、板橋民權段總維建設都市更新事業計畫審查通過。

4、板橋埔墘段圓富建設都市更新事業計畫審議中。

5、三重重新段利百代更新機構都市更新事業計畫完成公聽會，正送件審查中。

6、新店寶強段新安里甲區都市更新事業概要核准，籌備更新會中。

7、新店寶強段新安里乙區都市更新事業概要核准，籌備更新會中。

（二）縣府辦理情形：

1、政策上以輔導民間自行辦理爲原則，充分運用民間的充裕資金、人力、技術，以達小而能政府目標。輔導中的案件遍及板橋八個案、三重二個案、永和一個案、新莊二個案、樹林一個案、新店二個案等。

2、更新地區調查劃定，十縣轄市完成後將擴及其他鄉鎮。

◎臺北縣都市更新案例概況與申辦過程

案名		新莊市後港段都市更新案（富景天下）	板橋市民權段都市更新案	板橋市海山段（公十五）都市更新案	三重市新海段都市更新案	新莊市民安段都市更新案（博士的家）	新店市新安里（甲區）都市更新案	新店市新安里（乙區）都市更新案
實施者		富景天下都市更新會	總維建設股份有限公司	圓富建設企業股份有限公司	利百代都市更新股份有限公司	博士的家都市更新會	擬自組都市更新團體	擬自組都市更新團體
基地位置		新莊市建安街71巷1號	板橋市文化路一段（新板站對面）	板橋市三民路二段、民生路一段交叉口	三重市重陽路果菜批發市場	新莊市民安路302號	新店市北新路寶橋路交叉口（鄰捷運七張站）	新店市寶橋路（鄰捷運七張站）
土地使用分區		住宅區	住宅區	住宅區	市場用地、商業區	住宅區	商業區	商業區、住宅區
基地面積(m^2)		1712	4200	3349	85000	2000	6391	5803
審查過程	都市更新事業概要	災區程序簡化	・申請 90.1.5 ・核准 90.2.15	・申請 90.5.23 ・核准 90.6.26	・申請 89.7.24 ・核准 89.10.11	災區程序簡化	・申請 89.11.4 ・核准 89.12.18	・申請 90.3.6 ・核准 90.5.11
	都市更新事業計畫暨權利變換計畫	・申請 90.7.6 ・公開展覽、公聽會 90.8.20、90.8.31 ・專案小組 I 90.9.20 II 90.10.4 III 90.10.31 ・大會 90.11.22	・申請 90.5.7 ・公開展覽、公聽會 90.7.2、90.7.31 ・專案小組 I 90.9.14 II 90.10.4 III 90.12.24 IV 90.1.11 ・大會 91.3.14	・申請 90.12.12 ・公開展覽、公聽會 91.2.4、91.2.21 ・專案小組 I 91.3.28 II 91.4.22	・申請 90.6.7 ・公開展覽、公聽會 91.2.20、91.3.20	・尚未申辦	・尚未申辦	・尚未申辦
核定發布實施		90.12.13	—	—	—	—	—	—

3、選定數個更新地區單元公辦都市更新，規劃中案件以地權地用不同主體、祭祀公業土地以及公地等等爲主，籌劃中的個案有板橋南雅東路夜市新地區及北門街更新單元，舊板站鐵路宿舍、新板站內更新區，三重大同南路，汐止、土城等等，將選擇財務可平衡的個案優先辦理。

六、結語

台北縣都市更新業務，與其他台灣省各縣市一樣，正處萌芽、學習階段，唯本縣九二一震災損害社區以都市更新重建的起步雖較晚，但途中辦理進度很快，預計將能超越其他個案。本縣更新工作人員不多且是新手，但在努力學習中求成長，人才的培養、操作經驗的累積與熟練，將是本縣推動都市更新最大的資本。

板橋市民權段都市更新事業計畫

緯城土地規劃工程顧問公司 廖乙勇建築師

壹、基本資料

一、地區概要說明

1.計畫區位與範圍：本案位於台北縣板橋市文化路一段，即新板橋車站對面，計有64筆土地，面積計4,289平方公尺。

2.實施者：總維建設股份有限公司

3.都市更新前建物概況

本更新案周邊多爲住宅區,但因與新板橋車站特定區僅隔文化路相望，周邊整體都市意象均已塑造爲超高層之建築型態。更新單元內原爲五樓鋼筋混凝土造住宅公寓，原有建物發展密集且呈現窳陋，建築物機能未能符合現代生活之所需。

4.土地、建物權利及參與意願概況

（1）土地權利：本更新單元內共有64筆土地，所有權人92人，同意參與更新所有權人78人，佔所有權人全體比例87.6%。

（2）建物權利合法建物計有41筆建物，面積2937.31平方公尺，同意更新共22人，占合法建物所有權人28人的78.6%。

二、事業目的與推動過程重要事紀

1.事業推動主體及目的

更新範圍內部分土地原已取得建築執照計畫興建住宅大樓，但因基地不方整且逢九二一大地震造成北部若干建築受損並造成嚴重傷亡，故實施者基於整體都市環境品質提昇、配合新板橋車站、縣府大樓、捷運車站等重大建設之開發、尊重生命安全諸多理由，遂委由緯城土地規劃工程顧問有限公司協助辦理都市更新事業，而建築設計工作則另由侯西泉建築師事務所負責規劃。

2.推動過程重要事紀

本案之事業概要於民國90年2月15日獲台北縣政府核准後，於同年5月提交都市更新事業計畫暨權利變換計畫，歷經四次專案小組審查後，終於民國91年3月通過更新事業計畫。但因本案涉及新舊建照容積併用的計算問題，故根據專案小組委員意見，先完成更新事業計畫的審查後，權利變換計畫目前仍在縣政府審議中。

貳、計畫概要

一、土地使用計畫

本基地面積4,289平方公尺，基地形狀完整，其中建築面積1,688平方公尺，法定空地面積2,600平方公尺，建蔽率39%；計畫興建地下五層、地上三十六層，總高度125公尺，共壹棟之住商混合大樓，開發總樓地板面積爲59,730平方公尺。其開發類別包括銀行、店舖、辦公室、集合住宅，其中以一般辦公室及集合住宅爲主要規劃。

二、設計理念

透過地面層公共空間的留設，建蔽率集中創造高之樓層，並透過艾菲爾鐵塔造型建物之外型塑造，創造新板橋地區之地標及入口門戶意象並與新板橋車站及縣府大樓相互輝映，帶動附近地區居住環境的改善，促進板橋都市景觀的改造。

三、容積獎勵

1.獎勵容積計算基準

本更新基地中已領有建照之土地面積爲3686m²：擴大基地面積爲987m²，共計4289m²。已領建照部分基地不另申請更新獎勵，僅以擴大基地之法定容積百分比爲獎勵容積之計算基準。

2.獎勵容積額度計算

本案申請之獎勵容積項目以△F4（更新年限）及△F5（更新單元規劃設計）爲主，總容積獎勵額度爲擴大基地法定容積的50%。

四、公共設施之提供

由於周邊公共設施供給充足,因此本更新案並未另外配合相關公共設施的興建,但由於基地整體之規劃開發，建築物平均退縮七至九公尺，在地面層留設開放空間，增加都市綠地並減少原來都市空間密集發展所造成的壓迫感。

五、權利變換計畫

本案之權利變換計畫仍在縣政府審議中。因目前仍有6位所有權人因反對實施都市更新事業而未決定更新後之分配位置，故於權利變換計畫中擬將其補償金額提存至法院，已確保其應有之權益。但在更新事業進行至更新成果備查前，實施者仍願以最大誠意和不同意更新之所有權人協調溝通，並共享更新之成果。

參、事業推動中的關鍵問題與解決方式

本更新案自推動伊始即因爲情況複雜而爭議不斷；更新單元內部分土地原已取得建照並開始拆除基地內建物，乃因實施者基於建物安全與整體環境意象的考量而重新申請實施都市更新，故在都市更新事業概要審核階段即由縣政府申請內政部解釋後，根據都市更新條例之立法目的，乃爲促進土地有計畫之再開發利用，以復甦都市機能，改善居住環境並增進公共利益，實有整體辦理更新之必要，而得以繼續辦理都市更新事業。

本案辦理都市更新事業並未獲得更新單元內全數土地、建物所有權人之同意，因此在更新審議的過程中不願意參與更新的所有權人不斷地利用各種方式陳情或抗爭，阻饒更新事業的推動。爲求鄰居間的和諧，實施者亦不斷以各種優惠條件爭取這些少數不同意者的參與，但至目前爲止雙方間的認知仍有距離，不願參與者依然認爲都市更新事業採用多數決定的方式並未尊重其所有權，並認爲法律應該保障其所擁有的財產權利。

審議工作曠日費時，自提送更新事業計畫至審議完成整整花費了將近一年的時間，而後續的權利變換計畫審查工作才剛開始，何時能夠公告實施尚在未定之天。如前所述，由於本更新案原已取得建築執照計畫興建新大樓，因此實施者每月必須負擔龐大的利息成本與房租補貼支出，而冗長的審議過程讓實施更新的成本大爲增加，也讓原本極爲可行的更新事業計畫最後會否因爲實施者的負擔過於沉重而胎死腹中投下了極大的變數！

本案堪稱台北縣實施都市更新事業的前鋒，不僅是第一個提出申請的個案，在推動過程中更遭遇到許多都市更新條例中模糊不清的問題，經由主管單位的反覆推敲與內政部的解釋，終於爲往後更新開發樹立了一個參考的範型。在過程中，實施者、規劃單位及台北縣政府的主管機關間，不斷的協調溝通，所召開不下百次的會議。都市更新已是既定的政策，主管單位也在推動的過程中給予許多的協助，然而太多法令上模糊地帶讓本案的推動過程步履艱辛。

計畫的核准只是一個階段性目標的達成，重建工程更將是都市更新事業能否順利成功的重大考驗。龐大的利息成本在審議過程中持續地增加，不斷地考驗著實施者的財務能力；目前更新工作尚在計畫階段，並未牽涉到實質環境的改變，因此不願參與更新者僅採用柔性的抗爭方式阻止更新事業的進行，未來在工程施工的過程中，如何避免不願參與者的抗爭不致與實施者發生衝突？若有必要採強制執行方式處理，縣政府又將以何種角色介入？也許所有的問題都只能在更新事業推動的過程裡，由不斷的協商與討論中尋找解答。

NEWS 更新重點新聞

博士的家建商理賠 消基會有把握 假扣押的不動產 足供受災戶重建之需 （民生/0202/A4版）

法院判決台北縣新莊市「博士的家」受災戶可獲建商賠償八億七千多萬元，。代受災戶打官司的消費者文教基金會昨天強調，目前建商遭假扣押的不動產中，扣除第一順位抵押權的不動產，已有八億七千多萬元，即使建商不願和解，消基會也有把握讓受災戶獲得理賠。

北市 建築空地開罰 容積率調降妥善維護管理 容積率調高（民生/0203/A3版）

台北市政府公布實施建築空地維護管理辦法，將以增加建築容積方式實質鼓勵地主妥爲維護空地景觀，增加公衆可用的開放空間；相反地，對建築空地不聞不問、甚至有妨害觀瞻、衛生和公共安全等現象，建地的容積率將被調降，最高可扣減建築容積的5%。

臨門方案重建協助 門檻降低 重建費八成可以無息融資 基金會請縣府嚴格審核（聯合/0205/17版）

財團法人九二一震災重建基金會決議修訂「臨門方案」重建協助規定，除調降協助門檻爲百分之五十外，並直接提供更新重建費用，預料將出現踴躍申請情況，基金會執行長謝志誠昨天呼籲縣政府配合該會嚴格審核。

台北車站百億開發案招商 明開罐（工商/0205）

台北市政府捷運局表示，在六日邀請國內外百家金融、創投及開發業者，舉辦「台北車站特定專用區交九用地開發ＢＯＴ招商」說明會，計畫引進民間一百億元資金，興建二棟包括長途汽車轉運站、高鐵行控中心、百貨商場、商業總部辦公室在內的大樓，北市捷運局長范良銹表示，該計畫將在四月底決標，十一月簽約。

向陽永照大樓都市更新案 通過 霧峰蘭生街社區今動土 富豪大樓案則未過關 （聯合/0208/18版）

台中縣都市更新審議委員會昨天修正通過豐原市向陽永照大樓、大里市東美社區、中興國宅都市更新計畫及權利變換計畫；霧峰鄉富豪大樓都市更新案因權利變換計畫部分有問題未獲通過。霧峰鄉蘭生街社區更新案，定今天上午動土，一年內可完工。

審查時程大幅縮短 重大投資案都計審議得聯席審查（工商/0221）

爲提高民間投資開發意願，內政部營建署擬定「都市計畫法部分條文」修正草案，日前報行政院，以期儘速核轉立法院優先審議；修正草案中明訂，行政院核定的重大投資開發案件，必要時得由都市計畫主管機關召集聯席審查都市計畫、環境影響評估及水土保持等，預期可大幅縮短審議所需時程。

集合式住宅重建慢 災盟再批（聯合/0305/20版）

震損集合住宅重建進度緩慢，九二一大地震受災戶聯盟昨天抨擊政府「從未眞正重視」集合式住宅重建，甚至杯葛由震災捐款支應的臨門方案。行政院九二一震災災後重建推動委員會強調，絕對支持臨門方案，集合式住宅重建方案也會比照其它六個社區住宅重建方案，全力加速推動。

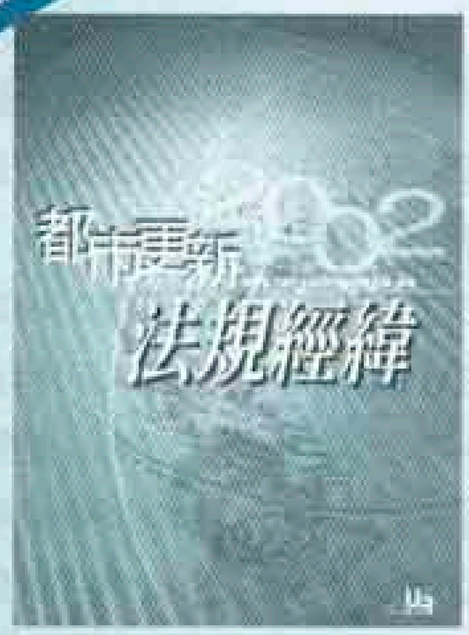
東勢王朝重建 原地變更商業區 營建署通過 為以地易地作準備 災民：終於走出第一步（聯合/0320/18版）

內政部營建署昨天通過台中縣三項重建案，其中變更東勢都市計畫案，同意東勢王朝原地變更爲商業區，爲以地易地作準備。九二一受災戶聯盟表示，這是災區首宗的以地易地案成立。

都計四通案修正 納入五大建設 包括台鐵捷運化等 並配合全市整體發展待審核後提報中央 （聯合/0314/18版）

台南市都市計畫主要計畫第四次通盤檢討案，市府已初步修正，市長許添財表示，台南市五大建設:台鐵捷運化、台南市環快路網、安平港開基文化觀光特區、安南生態遊憩國家風景區及南台體育商展研發園區開發都列入四通檢討案的修正內容，將送台南市都市計畫委會審核後，提報內政部審議。

即將出版



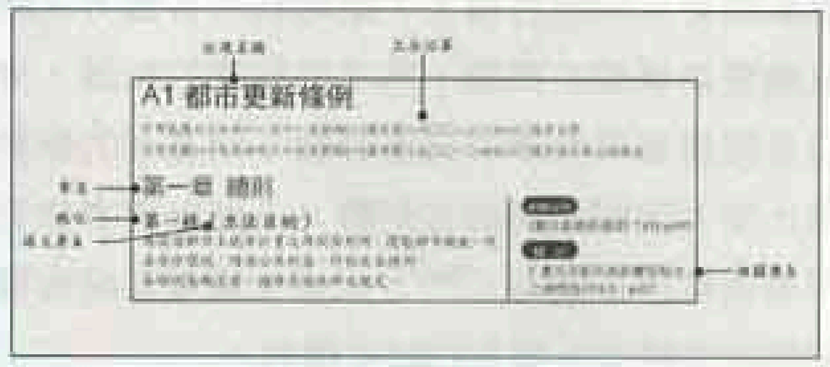
都市更新法規經緯

都市更新研究發展基金會 編著

定價 350元

繼都市更新條例暨相關子法及都市更新魔法書之後，本基金會再度將都市更新中央法規、地方法規、相關法規及法令解釋等，再次匯集重新歸類編整成書。

全書約400頁，收錄的都市更新法規及相關法令近百項，內容更加完整，除載錄都市更新條例及其子法原條文外，並註記各條文間相關法規索引，使對都市更新法規更能全盤掌握，同時收錄與都市更新相關（涵蓋都市計畫、土地、營建、金融、財稅等法規）部分內容，能快速獲得最完整的法規資訊。不僅是一本法規工具書，更是從事都市更新專業必備的手冊。



新書介紹

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。

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：

訂購書名

書名	單價	數量	金額小計
都市更新魔法書＋都市更新法規經緯兩書合購	特惠790 元	套	元
都市更新法規經緯	特惠290 元	本	元
都市更新魔法書	特惠540 元	本	元
浴火重生	特惠360 元	本	元
總金額			元

本優惠活動至6月30日止

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