都市更新

簡訊 2002/08 第十六期

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(北)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：張峰盛　　發行人：陳松森
主　編：丁致成　　設　計：洪薛聰
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

台北市第一宗921災後重建集合住宅－慶福大樓開工

接續著都市更新事業計畫與權利變換計畫的公告實施，慶福大樓更新會隨即著手辦理與財團法人九二一震災基金會「臨門方案」的簽約程序，於七月廿六日正式成為臨門家族的第十一號成員，在重建經費確保已有著落的情況下，於八月二日辦理開工典禮，衆受災戶大樓重建的美夢終得落地生根，企盼完工落成的開花結果。

頂著台北市第一棟以都市更新方式辦理九二一災後重建大樓的光環，開工典禮的籌辦雖然極為匆促，但受災戶均滿懷欣喜參與得來不易的動工，當然相關的行政單位及關切本案的民意代表亦欣然受邀撥冗共襄盛舉。

整個動工典禮雖在更新會綿密的籌劃下順利地進行，但其中瑕不掩瑜的是台北市馬市長的致詞內容，馬市長雖在緊湊的行程中抽空與會，但於致詞時特別對中央的「臨門方案」的協助表示感謝，隔天衆多報紙未經查證如述引用，事實上，臨門方案係由財團法人九二一震災基金會所提供災後重建資金的協助，該基金會為九二一震災捐款所成立的民間組織，並不隸屬於中央。另馬市長亦不忘再度提及希望「東星大樓」可於今年的九二一得順利動工，充份透露出對其災後重建的最愛獨鍾之寵，畢竟「慶福大樓」這個自立自強的「旁系」即使搶得第一，亦不足以著想有太多的肯定與關愛。

(基金會規劃部主任 陳松森)

士林紙廠都市計劃變更案
新修正細部計畫審議通過

都計變更案修正通過

本基金會協助士林紙業向台北市政府申請變更士林紙廠土地案有重大之進展，經8月9日第四九九次台北市都市計劃委員會討論，通過士林紙廠都市計劃變更案細部計畫管制新修正內容，修正重點之一爲考量保留再利用紙廠舊建物部分所需約15%建蔽率，容許放寬建蔽率至60%，另若爲建物間連結需要可再設置約5%建蔽率之頂蓋型開放空間。相對則限制建築高度，除紙廠舊建物保留再利用區域限制在二層樓高，新建建物則限制在30M以下。修正重點之二爲基於本案符合台北市自行劃定更新單元基準，且本案更新有助於週邊士林夜市地區繁榮再發展，同意劃定爲更新地區。

引進「節慶市集廣場」設計概念

本案擬引進國外都市更新之典型範例，如上海新天地、美國波士頓法尼爾廳等之園遊會風味「節慶市集廣場」（Festival Marketplace）購物中心，並邀請上海新天地主要設計建築師Benjamin Wood負責規劃設計。本案將有別於國內一般購物中心建築型式，以紙廠舊建物結合部分新增建物之新舊合併設計方式，並塑造街區尺度之空間感覺，讓來此休閒購物的人們感受新舊交替之光陰，且融入一般城市民眾的生活。節慶市集廣場在建築空間型式上強調購物動線的開放性，而非目前國內購物中心封閉式大規模量體，運用舊市區具有歷史風味古老建築作爲購物中心主要建築特色，加上充滿街頭表演與節慶裝飾的廣場開放空間，塑造生動活潑的節慶氣氛，使整個購物中心與衆不同。此一類型之購物中心已成爲國外市區老舊商業區更新之典範，士林紙廠位於士林夜市舊市區旁且現在仍存在一些紙廠舊建物，正具有這樣的條件設計成節慶市集廣場購物中心。

更新效益

本案周邊士林夜市舊市區多已劃定爲更新地區，且士林夜市一帶亦早已由住宅區變更爲商三特，但一直未能有效促進這一帶舊市區之都市更新。而士林紙廠正位於士林舊市區之核心，故本案之更新將能爲周邊地區產生更新示範作用，而開發後所帶來的經濟活動亦可帶動士林舊市區之繁榮再發展。

松山區慶福大樓
都市更新事業計畫與
權利變換計畫公告實施

幾經折騰，也許換個角度來看，眞是好事多磨，松山區慶福大樓都市更新事業計畫與權利變換計畫在台北市都市更新審議委員會審議通過兩個多月後，終於七月十七日辦理公告實施，這是台北市政府首個依照都市更新條例及台北市都市更新自治條例審議通過後公告實施之權利變換計畫，法定程序的過程雖然坎坷多艱波折不斷，但在台北市都市更新史上仍別具特別之意義。

台北市政府首度審議權利變換計畫，不論是新路上手或是新手上路，除要顧及一切合法外，另在實施者更新會與遲遲不願表明參與更新之權利關係人之間劍拔弩張的對峙下，行政裁量如何處理與取捨的確煞費苦心，既要講究合情、合理，又要兼顧程序的完備，只有協調再協調，溝

本案都市計畫變更案修正之爭議

本案都市計畫變更原於去年底已將完成都市計畫變更程序，但在士林紙業依Benjamin Wood建議提出新修正方案時，頗有爭議，最大的爭議在建蔽率放寬與劃定更新地區二項。

對於建蔽率放寬方面，本案是因爲需要保留部分紙廠舊建物再利用所需建蔽率才予以放寬至60%。而在本次都委會中吳光庭委員與劉果委員表示，既然都市計畫上已變更住宅區爲商業區，用意即在於認定有必要放寬使用強度以促進市區繁榮，卻又緊守著建蔽率維持原住宅區之45%，並無實質效益，應更具有前瞻性，在以後之都市計畫變更案應可同時放寬比照商業區之建蔽率。但陳錦賜委員等認爲不宜打破固有作法，而未能因本案的修正使台北市之都市計畫變更傳統作法上有一突破。

而在劃定更新地區方面，我們發現目前一般對於都市更新的概念仍多停留在過去台北市住宅更新案的思維。都委會及發展局方面，對本案已作都市計畫變更但又同時申請劃定更新地區一開始都不能接受，尤其本案工業廠房作都市更新在國內並無前例可循，甚而在申請自行劃定更新單元之評估指標中，發現相關規定對於非住宅類型之申請審核上不容易予以評估。幸而發展局方面在瞭解本案新修正方案理念與現況，並參觀過上海盧灣區新天地後，認爲本案之更新確有需要且對士林舊市區更新實有助益，因此轉而給予支持，最後都市計畫委員亦能接受並同意劃定爲更新地區。但對於容積獎勵方面，僅針對都市更新部分額外提供之公益設施方可折算容積獎勵，不同意給予其餘容積獎勵項目。

台灣都市更新之新類型

我們希望士林紙廠更新案能成爲國內「節慶市集廣場」類型的都市更新範例，以改變國內政府及民間以往一般認爲都市更新僅適合老舊住宅區之觀念。其實老舊地區商業更新對於舊市區更新之影響效果最大，而許多位於市區之老舊工業區透過都市更新之誘因與規範制度，不但可提高投資意願，活絡地方經濟增加稅收，且能提供公益設施改善附近都市環境，更可創造開發者與政府、市民三贏局面。

（基金會資深規劃師 林克全）

通再溝通，時間就這麼拖過去了，在雙方立場不願輕易退讓的情況下，都市發展局不僅協調角色難爲，且協調尺度的拿捏也不易掌握，更增添權利關係人間新仇舊恨的累積，不僅攻擊函滿天飛，且不時出現情緒性之言詞對陣。從中央到地方，從行政到立法、司法、甚至監察，蔓延及各機關的官員、民意代表及檢察官等，戰場的擴大與戰線的延伸，眞是爲台灣社會的自由民主立下某種層面的佐證，所謂的「行政效率」就在各方的角力下，成爲活生生的祭品。

有幸扮演慶福大樓都市更新會規劃團隊的角色，由自行申請劃定更新地區到計畫公告實施，一年又三個月的期間，可稱的上是休戚與共、並肩作戰，當然也曾面臨規劃或協調的取捨，甚至個人因也被黑函流彈所波及，在整個歷程中也不時思索到底什麼是社會公理與正義，如何在保障大多數人之權益與尊重少數人的意見之間取得平衡點，以審慎樂觀的態度迎接挑戰。

計畫的公告實施並不代表更新重建的路途從此就是康莊大道，大樓即可因應而起，就本基金會的角色爲達成階段性的任務，但對更新會而言，實質的重建才是眞正的開始，且不參與重建者的紛擾也不會就此塵埃落定，誠摯地寄予祝福，慶福大樓重建加油！

(基金會規劃部主任 陳松森)

臨門方案申請與審查執行成果

臨門方案作業要點自今年2月8日修訂至今，已順利達成原預計協助20棟社區重建的目標，努力往30棟社區重建邁進。正式提案申請社區共計37個，其中24個社區分別於3月22日、5月7日、6月4日、6月25日、7月23日及8月13日六次審查會中完成審查，而新莊博士的家與南投成功香榭現依審查決議辦理修正中，總匡列金額近26億。在已完成審查與簽約的社區中，有12個社區陸續動土開工，進入實質建築階段，東勢名流藝術世家更預計今年11月就可以搬遷入厝。

通過審查社區總計平均參與分配(含外來戶等)比例約75%。其中名流藝術世家等9個以原戶數興建社區，其平均參與分配比例達80%強。另水稻之歌七期等14個社區，更新後進行減戶建築，其中成功香榭減少戶量達原戶數的50%以上，另全家福等社區，並搭配社區原居民多選分配單元、尋找外來戶價購(並已簽約繳付訂金)及營造廠承購的方式，提高整體參與重建的比例，降低餘屋量，其中中興國宅外來戶(含營造廠)價購比例，更高達更新後戶數的15%。而博士的家更以減少一棟，分割出一塊可單獨建築基地方式進行，其參與分配比例高達99%。

另為配合臨門方案推動，開辦的社區懇談，共計已有48個社區與九二一基金會及本基金會做面對面的研商討論，討論重點在於社區重建的方向、減戶減棟的規模、專業技術問題等。其中將辦理減棟切割單獨建築基地分配者，包括博士的家有6個以上社區，另包括成功香榭等30個以上社區，將辦理減戶配置。社區在討論完後，大都表示努力的方向更清楚，將全力衝刺，以爭取五十億的臨門資金協助。

另本基金會依築巢專案作業要點，並配合臨門方案之審查與會談，已針對42個社區的都市更新事業計畫及權利變換計畫說明書，提出55份內容修正建議。最嚴重的問題，是許多規劃團隊未釐清計畫說明書為關係所有社區住戶權利義務，未來的執行與爭議處理的自我保護依據的法定文件，僅當成一般研究報告書，未能依法清楚說明相關實質內容，且清楚與仔細釐清更新前後之權利義務，可能造成與建造行為、產權登記、及稅捐

社區	原戶數	重建戶數	協助金額	已簽約	已開工	備註
名流藝術世家	56	56	1.30	◎	◎	
水稻之歌7期	54	48	1.27	◎	◎	
太子吉第	197	197	3.23	◎	◎	
翠堤	16	16	0.17	◎	◎	
泰昌大樓	29	29	0.51	◎	◎	
山城第一家	35	35	0.77	◎		
錦祥彩虹家園	16	16	0.36	◎	◎	
忠孝名廈	19	12	0.27	◎		
東美大樓	36	24	0.53	◎	◎	
慶福大樓	35	34	1.85	◎	◎	
蘭生街723	79	84	1.82	◎	◎	
全家福華廈	60	32	1.20	◎	◎	
一品居	35	28	0.46	◎	◎	
金陵世家	20	20	0.39	◎		
水稻之歌8期	22	16	0.58	◎		
中喬大樓	18	16	0.24	◎		
名人華廈	55	36	0.99			
本堂村富豪大廈	21	18	0.39			
中興國宅	193	174	3.74	◎	◎	
博士的家	137	94	2.27			修改計畫中
成功香榭	22	10	0.30			修改計畫中
向陽永照	78	75	2.17			
蘭生街720	39	36	0.84			
蘭生街725	20	20	0.36			
總計	**1,292(戶)**	**1,121(戶)**	**26.02(億)**			

歡喜進臨門－臨門家族首次聚會

自從九二一基金會推出臨門方案以來，已超過二十棟以上的社區受惠於該方案，目前已陸續開工，執行更新重建工作。然而在重建的工作上，由於大家都是第一次，九二一基金會秉持著邊作邊學，把已有經驗傳給後來的社區，於是成立了「臨門家族」，便是將通過臨門審查的社區集合在一起，分享彼此的成長經驗。

於六月二十九日台中市全國飯店召開「臨門家族第一次會議」，來參加會議的社區皆感到重建的過程雖然辛苦，但是已通過臨門方案的審查，備感欣喜，羨煞同時也來開「減棟減戶」會議的社區代表們。

會中謝執行長指出，雖然臨門方案自九十年十月推出，且有名流藝術世家及水稻之歌七期的審查通過，然而因聯貸合約未能發揮其功能，故於今年二月再推出臨門方案修正案，使社區真正能實質受惠。

會中由各社區說明目前的工作進度及工作執行問題，其中最多提及的問題為不參與者之補償費用該如何發放？抵押權債務若高於土地補償時又當如何處理？會中原則上採土地銀行建議程序發放，並就無問題之住戶先行發放。致於大家關心的協議承受問題則待後續向財政部金融局一併提出討論擬定解決方案。未來臨門家族會議將二個月召開一次，讓大家互相幫助，經驗傳承。

(基金會資深研究員 周佳香)

徵收等的無法配合，甚或未來對計畫內容有爭議或訴訟問題時，因計畫內容之疏失，將造成更新會的嚴重困擾。

另估價為權利變換辦理之依據，申請臨門審查的社區，依作業辦法規定將委託第四家鑑價機構，複核社區委託之三家鑑價結果，惟依複核結果，以往所提出之估價結果存在許多問題，並有社區因估價結果太不合理，而被要求檢討修正後，再行提送申請。其主要因素在於，不動產估價技術規則通過不久，估價報告內容未能有一致化標準，部份內容不符合技術規則之規定；另部份更新會的強力主導，造成鑑價結果明顯的不合理；以及估價費用過低，鑑價品質低落等。爰此，九二一基金會委託台北市不動產鑑定商業同業公會於7月26日舉辦不動產權利變換估價研習會，就目前所常見的估價問題提出討論，並欲委託依技術規則，研擬鑑價報告作業手冊，提供未來執行之參考。

臨門方案的執行，引導了住宅災後重建的幾個方向，包括：以融資取代了聯貸的困難、臨門懇談快速確認社區發展方向、讓計畫書不再是架上的規劃報告、為更新事業的執行開路、讓專業受到重視等。臨門方案的審查核定與融資是第一步，未來更新事業工程的執行、產權登記、相關稅賦課徵、融資轉貸、及價購房屋的處理等，還有待一步一步斬棘的前進。

(基金會研展部副主任 陳俊潔)

東勢鎮東安里本街更新重建案立體停車場工程費用確定可獲得補助

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。本案事業計畫於九十一年三月十四日經台中縣政府發佈實施，權利變換計畫部分，由於規劃內容涉及多項公共設施興闢，台中縣政府於辦理權利變換發佈實施前，必須俟實施者籌得補助經費後，再適時核定發佈實施。

本案相關共設施包含本街計畫道路及停車場，停車場用地面積約0.3公頃（佔更新單元總面積23%），其中有三分之一為未徵收之私有地，其餘為公有地，目前作市場使用。本案以興建多目標使用立體停車場的方式，同時解決停車場興闢及安置私有地現住戶之問題，並以權利變換的方式辦理，節省政府將近二億五千萬元的徵地費用。

本案經更新會、規劃團隊與政府相關單位多次協商，於民國九十一年五月十六日由行政院九二一震災災後重建推動委員會召開本案研商會議，由陳執行長親自主持，會中同意依據本案權利變換計畫補助立體停車場部分之工程費用，惟其金額必須送行政院公共工程委員會審核查定。另外，停車場未來之發包、興建工程也將交由東勢鎮公所負責執行，並由台中縣政府督導推動。

(基金會規劃師 張志湧)

臨門之喜 重建社區開工

自臨門方案修正案推出以來，九二一受災社區陸續向九二一基金會推出申請，在本基金會的把關之下，目前已通過審查之社區中已有十二棟社區完成開工，爲慶祝社區正式走向重建之路，九二一基金會爲歡迎社區加入「臨門家族」之列，除了有五萬元的開工補助款之外，並提供社區「臨門之喜邀請函」，實現社區重建家園的夢。在開工的那一天除了歡心喜悅之外，重建的路的艱辛，均讓社區留下深刻的感想。

東勢一品居社區 91.8.6開工

我們以感恩的心，謝謝所有曾經幫助我們的人及團體，誠以喜悅的心誠摯邀請您參加本社區更新重建動典禮。

誠摯歡迎各位一起來分享我們的喜悅！

基地位置：東勢鎮第一橫街果菜市場旁

基地面積：454平方公尺

參與住戶：更新前35戶，更新後28戶

規劃設計團隊：逢達土地登記專業代理人事務所

重建事紀

90.6.7	都市更新會籌組施申請
90.10.11	都市更新會立案核准
91.5.14	更新事業計畫及權利變換計畫申請
91.7.17	更新事業計畫及權利變換計畫審議
91.513	申請臨門方案
91.6.4	臨門方案審查
91.08.06	開工

中興國宅 91.8.4開工

那一夜，她的怒吼，震出了社區哭泣的聲音！

牆倒了...屋毀了...最親愛的人也走了...

但是我們也在一幕幕悲慘的景象中，凝聚了生命新活力。

對生命抱持著熱誠；對未來懷抱著希望；

重建美麗家園不再是夢，今天是我們圓夢的開始。

基地位置：大里市中山路47號

基地面積：2581.95平方公尺

參與住戶：更新前193戶，更新後174戶

規劃設計團隊：黃柏鈞建築師事務所

環宇不動產估價

重建事紀

89.10.6	都市更新會籌組施申請
90.4.18	都市更新會立案核准
90.9.10	更新事業計畫及權利變換計畫申請
91.2.7	更新事業計畫及權利變換計畫審議
91.5.15	申請臨門方案
91.7.23	臨門方案審查
91.6.10	取得建照
91.5.27	更新事業計畫公告實施

錦祥彩虹家園 91.8.3開工

很高興我們等了一千多個日子，終於我們的家在這裡興建了！

我們看到左右鄰居叔叔伯伯阿姨的努力，日以繼夜的開會協調，只爲『大家的厝』！

基地位置：台中市錦祥街26-32號

基地面積：537平方公尺

參與住戶：更新前16戶，更新後16戶

規劃設計團隊：逢達土地登記專業代理人事務所　張維能建築師事務所

重建事紀

90.10.16	都市更新會立案核准
91.4.12	更新事業計畫及權利變換計畫申請
91.6.28	更新事業計畫及權利變換計畫審議
91.4.11	申請臨門方案
91.5.7	臨門方案審查
91.8.1	更新事業計畫公告實施
91.8.3	開工

慶福大樓 91.8.2開工

千餘日失望，煎熬點滴心頭
有幸「臨門」，終於雨過天晴，雲去月明
今日揮去等待、痛苦的日子
讓我們共築快樂、希望的巢

基地位置：臺北市松山區南京東路五段328號

基地面積：403平方公尺

參與住戶：更新前35戶，更新後34戶

規劃設計團隊：都市更新研究發展基金會
簡志聰、周夢龍建築師事務所

重建事紀

88.10.01	全體住戶決議拆除重建
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	慶福大樓劃定爲更新地區
90.09.21	都市更新會核准籌組
90.11.07	都市更新會立案核准
90.12.31	更新事業計畫及權利變換計畫送審
91.03.14	申請臨門方案
91.07.17	更新事業計畫通過
91.08.02	開工

東美社區 91.7.27開工

夏至一晝最長夜最短，告訴我們夜很快就過了，當了三十四個月的無殼蝸牛，我們終於可在七月二十七日這一天上午十點整，於大里市鳳城街舉行本社區重建開工典禮。

基地位置：大里市鳳城街

基地面積：1045.40(平方公尺)

參與住戶：更新前36戶，更新後24戶

規劃設計團隊：洪玫如建築師事務所　宏大不動產估價

重建大事紀

89.10.3	都市更新會籌組施申請
90.2.5	都市更新會立案核准
90.9.28	更新事業計畫及權利變換計畫申請
91.2.7	更新事業計畫及權利變換計畫審議
91.4.9	申請臨門方案
91.5.7	臨門方案審查
91.7.23	更新事業計畫公告實施
91.7.27	開工

全家福社區 91.7.28開工

經過一千多個漫長等待的日子，我們終於能夠實現重建家園的夢，大里市全家福社區在九十一年七月二十八日上午十時，於大里市善化路166巷底舉行本社區重建開工典禮。

基地位置：大里市善化路166巷

基地面積：2320平方公尺

參與住戶：更新前60戶，更新後32戶

規劃設計團隊：林進源建築師事務所
宏大不動產估價

重建事紀

89.8.16	都市更新會籌組施申請
89.12.20	都市更新會立案核准
90.10.9	更新事業計畫及權利變換計畫申請
91.5.31/91.7.17	更新事業計畫及權利變換計畫審議
91.4.12	申請臨門方案
91.6.4	臨門方案審查
91.7.28	開工

泰昌大樓 91.6.30開工

歷經九二一震撼教育，體悟二年多來租屋與組合屋群居的日子，生命的承諾在於一滴滴淚水與汗水交織而成的納履足跡，這段日子全體住戶企盼著家園早日重建；感恩九二一震災重建基金會以及台中縣政府城鄉計畫課等各級長官鼎力協助，得以加入臨門家族，讓本大樓浴火重生。

基地位置：東勢鎮泰昌里東崎街191之2號

基地面積：1091平方公尺

參與住戶：更新前29戶，更新後29戶

規劃設計團隊：邱永章建築師事務所

重建事紀

89.10.21　都市更新會籌組施申請

90.2.5　都市更新會立案核准

90.10.8　更新事業計畫及權利變換計畫申請

90.12.17　更新事業計畫及權利變換計畫審議

91.4.15　申請臨門方案

91.5.7　臨門方案審查

91.6.3　取得建照（報備）

91.5.7　更新事業計畫公告實施

91.6.30　開工

蘭生街723社區 91.6.22開工

夏至一晝最長、夜最短。告訴我們夜很快就過了，當了三十三個月的無殼蝸牛在霧峰鄉內遊蕩，我們終於可在六月廿二日這一天上午十時整，於霧峰鄉蘭生街舉行本社區重建開工典禮。

基地位置：霧峰鄉蘭生街723社區

基地面積：2903平方公尺

參與住戶：更新前79戶，更新後79戶

規劃設計團隊：都市更新研究發展基金會

重建事紀

89.11.21　都市更新會籌組施申請

90.4.9　都市更新會立案核准

90.6.14　更新事業計畫及權利變換計畫申請

90.10.3　更新事業計畫及權利變換計畫審議

91.5.15　申請臨門方案

91.6.4　臨門方案審查

90.12.28　取得建照

90.12.13　更新事業計畫公告實施

91.6.23　開工

翠堤社區 91.6.9開工

經過一千多個漫長等待 日子，我們終於能夠實現重家園的美夢。

基地位置：大里市翠堤路30號

基地面積：441平方公尺

參與住戶：更新前16戶，更新後16戶

規劃設計團隊：董青峰建築師事務所　施惟仁建築師事務所

重建大事紀

90.5.17　都市更新會籌組施申請

90.8.27　都市更新會立案核准

90.11.27　更新事業計畫及權利變換計畫申請

91.4.3　更新事業計畫及權利變換計畫審議

91.3.15/4.15　申請臨門方案

91.5.7　臨門方案審查

91.6.10　取得建照

91.5.30　更新事業計畫公告實施

91.6.9　動工

住宅重建推動－「減棟減戶」之做法

隨著時間的流逝，及多頭重建政策影響，使願意參與重建的比例隨之不斷遞減，致使重建住宅指分配率過低，爲降低重建後的餘屋量，同時也爲使五十億的臨門資金能夠更有效的分配與利用，協助更多的社區完成重建，因此依照社區各別環境因素，採取「減戶」、「減棟」的方式進行重建已經是必然的趨勢。

九二一基金會於6月29日於台中市全國飯店，邀請林進源建築師以台中縣大里市全家福社區爲減戶重建案例(由更新前60戶減到32戶)，及廖乙勇建築師以台北縣新莊市博士的家爲減棟重建案例(更新前3棟137戶減至2棟94戶，及一塊面積593.78平方公尺可單獨興建的基地)，提出辦理的方式、經驗、與應注意的事項，作爲其他社區未來評估及辦理的參考。

而在減戶、減棟的規劃中，對社區的正面意義在於：居住密度降低，可使用公共空間加大，尤以減棟的社區中，分割出的短期不興建基地，更可增加社區開放空間，大幅提高居住環境的品質。另是社區鄰里關係的重整，這幾年重建的歷程，願意留下重建的居民大多數是具有共同革命情感的好鄰居，使未來社區的互動關係，會更加緊密。而減少空屋後，增加指配率，以達到申請臨門門檻，可加速社區重建進度，不僅協助願意參與者可以重建，更可協助不參與處理原有產權問題，也讓他項權利人之權益可以得到更有效的處理。

減戶的操作，應先依重建意願調查，以參與的戶數作爲住宅規模規劃的基礎，在實際的經驗中，許多的社區都進行了不只一次的指配，依分配結果，反覆修正規模。而減戶最大的問題關鍵，是更新後各戶分配的土地持分面積與公共設施持分面積會增加，造成重建的負擔加重，因此在規劃過程中，應考量空屋量與住戶的負擔能力的平衡，避免造成更多的不參與者；然針對減戶負擔加重的部分，九二一基金會亦打算補助因減戶所增加的部分費用，以促進重建可行性。另外減戶的分配可能會降低更新後土地的利用效率，因容積的降低可能影響該土地的價值。

考量減棟分割單獨基地時，其過程及考量重點與減戶相似，因減棟後分割出的單一基地，須爲可建築用地，因此適合的基地規模與環境更加嚴格，可適用的社區更少。以目前進行將朝減棟分割基地方向辦理的社區來看，戶數規模大體上在100戶以上，而基地須面臨兩道路以上(大里龍閣面臨一條道路，但爲臨路之長型基地)，且面積須具一定規模爲可執行。但以此方式辦理的社區，與僅進行減戶社區相較更有利部份，在於分割出的基地，雖須爲可建築基地，但在短期內卻不會進行開發使用，可增加社區的開放空間，強化社區環境品質；同時，減棟的規劃，是以將不參與者的產權集中分配於該分割基地上的觀念進行，因此住戶之土地持分與公設持分依其需要規劃，不會因戶數減少而增加，造成負擔加重，但須注意的是，該分割基地須符合經濟規模，避免其更新後的價值，與重建基地差異過大，將會產生住戶須負擔一部份土地成本的情形，因此規劃時，應與估價結果充份配合，試算居民負擔，以調整該基地之規模與條件。另應注意的是，應在事業計畫中須敘明，該基地未來開發的容積，尤其是更新前容積及高於法定容積之基地，以避免影響該基地的價值。

「減戶減棟」的重建方式，已成爲集合式住宅災後重建的主要趨勢，現已有近40個社區依其參與意願及基地條件，朝這個方向進行了。

（基金會研展部副主任 陳俊潔）

台北市都市更新自治條例的修正建議

財團法人都市更新研究發展基金會

臺北市都市更新自治條例自九十年四月二十日修正公布實施迄今已逾一年。本基金會從過去幾年實際推動經驗中，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、修定更新單元劃定基準之建議

更新單元劃設基準按現行規定為街廓內面積需符合一定規模者，如更新範圍涉及一個以上街廓者，需各街廓均大於更新自治條例第九條之規定始准予辦理並不合理。更新前的土地狀態往往與都市計畫並不穩合，應整體解決問題，不應削足適履。好比病人的癌症發生在肝臟但也蔓延到胰臟，醫生動手術摘除肝臟腫瘤，卻不能摘除胰臟腫瘤一樣不合理。爰建議放寬跨街廓更新單元應至少有一部分符合更新單元劃定基準即可。

更新單元劃定基準之街廓範圍認定應更有彈性，得以基地臨接永久性空地、公園、廣場、河川等，其鄰接部分邊界得視同街廓邊界。

訂因應重大事變災後重建時之更新單元劃定，其更新單元劃定也應順應受災狀況，不應受各種單元劃定準則的限制。

二、自行劃定更新單元，涉及已劃定及未劃定更新地區範圍應有彈性

更新地區劃定之考量應較側重政策面，而較少技術面的研析。更新單元範圍劃定之考量，往往較更新地區劃定時更為詳細檢討地上物現況、土地權屬、建築法規等等問題。若周邊有零星未劃定更新地區之窳陋土地及尚未興闢之公共設施能一併納入更新單元整體考量，對於都市發展效益更大。然為了避免申請者因台北市都市更新自治條例第十一條之規定，而降低與周邊土地整體考量之意願，建議申請者僅需於更新事業概要內載明，經市政府核准後，即可辦理都市更新事業。

三、刪除建築容積獎勵上限之建議

刪除處理佔有他人土地舊違章建物有關獎勵容積上限之限制。對於部分社區可能佔用問題相當嚴重(例如理教公所)，如加以限制，對於解決問題相當不利。

台北市都市更新自治條例十六條第三項各項獎勵因素之容積獎勵之上限建議全數刪除，容積獎勵之給予應依個案評估考量，許多案例僅須解決單一問題，如拆遷安置、如居住樓地板面積提高等，若限制各項獎勵額度，將造成誘因降低（例如整宅）。

都市更新建築容積獎勵辦法中已設限容積獎勵之上限，不宜再設限另一層獎勵上限規定。

四、增訂依都市更新條例第十九條第三項規定辦理公開展覽與公聽會後若有重大爭議之事前處理機制

由三重市新海段都市更新事業案

淺談臺北縣更新之推動

臺北縣整體更新課題繁多

臺北縣歷來因城鄉發展失衡、人口稠密，但相應的公共設施有限，致使都市環境品質不佳。許多地區建物密集老舊窳陋，未能有效更新，使環境惡化。舊有商圈亦迅速沒落，成為隱憂。傳統工業區因都市擴張發展，由早期位於都市邊陲至現今反成為市中心區，但因產業衰退工廠撤離歇業而閒置或低度利用。舊有的道路交通系統絕多已不敷現況使用，雖有大型快速道路系統之開闢，但市區內道路交通仍無法改善。在在處處都是當今臺北縣整體更新的課題。

臺北縣都市計畫作業與更新之對應闕如

由於臺北縣的更新牽涉需處理的課題繁雜，相應的都市計畫需檢討變更的地方很多，但目前臺北縣的都市計畫檢討變更尚未能與實際整體更新再發展的問題接軌對應，而許多個案變更亦只聚焦在單一基地上回饋土地比例與位置之攻防，且都市設計規定僵化，未能考量到藉由個案變更的機會帶動周邊地區整體都市更新，讓整體環境有一起改善的機會。

臺北縣都市計畫上原有一些已劃定之更新地區，然僅為了處理過去都市計畫作業遺留下的問題，尚未實際有都市更新的整體計畫。

三重市新海段都市更新事業案

本案是目前臺北縣幾個正申請中的都市更新事業案中唯一大型商業設施更新個案，擬辦理都市計畫變更調整原商業區與市場用地位置（使用分區面積不變），使商業區能面臨重陽路而有更新誘因，前經都委會確認本案為不違背主要計畫意旨之變更（更新條例第20條），准予先行實施都市更新事業，再辦理都市計畫變更。本案未來將與建

建議依都市更新條例第十九條第三項規定之法定程序辦理時，爲了確保人民權益及提高行政效能，增訂若有重大爭議時，得由市政府依《行政程序法》辦理陳述意見及聽證，作成聽證紀錄及研處建議，供都市更新審議委員會參裁，以求程序之周全。

五、刪除非完整街廓之未劃定更新地區之自行劃定更新單元者，需提更新計畫之規定

建議非完整街廓之未劃定更新地區之自行劃定更新單元者，僅需符合附表一所列規定，並於更新事業概要內載明即可。

且都市更新條例施行細則第五條第二項所規定之計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理，需擬都市更新計畫者，係指一定規模以上需要整體考量之更新地區，而台北市都市更新自治條例第十一與十二條，將位於非更新地區之自行劃定更新單元者，亦需提都市更新計畫送都市計畫委員會審議，此將大大降低民間推動都市更新之意願，爰建議取消此規定，非有一定規模以上需要整體考量之更新單元者，不需擬定都市更新計畫。

「都市更新權利變換實施辦法」最新法令增修條文

內政部於九十一年八月一日發布台內營字第0910085352號令，增訂：「都市更新權利變換實施辦法」第七條之一、第七條之二，並修正第八條條文。其條文如下：

第七條之一 本條例第三十一條第一項但書規定之現金補償數額，已依第六條評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算；實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。前項補償金，由實施者於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，通知受補償人於通知之日起三十日內領取。但本辦法修正施行前已核定發布實施之權利變換計畫，得於本辦法修正施行日起二個月內通知。

第七條之二 權利變換範圍內經設定抵押權、典權或限制登記之土地及合法建築物，其所有權人於權利變換後未受土地及建築分配，或不願參與分配者，實施者應在不超過其應得補償之數額內代爲清償、回贖或依法提存，並應併入權利變換結果列冊送請該管登記機關辦理原登記之截止記載及變換後權利變更或移轉登記。

第八條 第六條及第七條之評價基準日，以都市更新事業計畫核定發布之日爲準。但權利變換計畫與都市更新事業計畫一並報核者，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。

大型購物中心，商場營業面積爲46,800坪，尚高於京華城的42,000坪，且本案位在三重中心地帶，將成爲地區之商業中心。

本案現況在臨重陽路面作爲中古車買賣之用，中間爲倉庫及漁會辦公室，後方一帶爲鐵皮屋傳統市場，環境衛生差且有礙都市景觀。前因產權糾紛致使土地長久以來無法處分，延宕至今因都市更新法令權利變換制度之建立而有解套機會。

本案更新完成後，勢必對三重一帶產生重大的影響，公部門不應著眼於實施者是否從中獲取多少利益，或是否造成周邊房價飆漲而有炒地皮之嫌。應利用本案更新的機會，重新檢討審視三重地區的整體都市環境，一方面檢視本案更新後對週邊環境衝擊的因應，另一方面藉由本案更新擬定周邊地區整體更新計畫，以有彈性的更新計畫，並制訂靈活的都市設計原則，引導帶動周邊地區整體更新。

推動臺北縣整體更新的可能性

臺北縣老舊住宅地區的更新對該案基地周邊的帶動更新效果極爲有限，而老舊商圈更新（如舊板站）或大型商場更新對周邊更新的催化擴散效應甚大。但無可否認商圈或大型商場更新風險困難度高，且對周邊環境衝擊大，故此需要整體更新計畫予以因應，並藉此塑造商圈整體特色與發展方向，提升商圈的競爭力。

就臺北縣政府之推動努力方向而言，老舊商圈地區可列爲優先推動更新的地區，制訂更新計畫來作爲推動更新的指導原則。但此類更新計畫的研擬，不能只是規劃個範圍及更新方向、都市計畫檢討即可，更重要的是擬定開發計畫方案才是能具體落實之論。

老舊商圈更新開發計畫的擬定，需要完整的商圈業種業別與市場需求調查，擬定整體商圈經營策略，瞭解潛在開發投資者的需要與阻礙，協助破除修改相關法令與都市計畫的障礙，並推動組織原有商圈經營者配合更新行動，等等具體落實對策之擬定才是根本之道。

期待臺北縣都市計畫與都市更新的相關單位能瞭解到這些更新的課題與推動的著力點所在，爲臺北縣的整體更新及早跨出成功的第一步。

（基金會資深規劃師　林克全）

建築經理公司在都市更新中扮演的角色

中國建築經理公司工程部經理 符國富

一、前言

在台灣都市區域內目前地狹人稠的情形下，已經沒有太多的土地可用來興建新的房屋，唯有利用都市內建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、有妨害公共安全之虞且老舊的房屋等進行維護、整建或重建的工作，所以都市更新條例第一條即說明爲促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益等而制定本條例，預計都市更新在未來幾年內必將是台灣整個營建的主軸。

建築經理公司成立始於民國75年，其組織成員包括建築、土木、地政、都市計劃、法律、企管、行銷、財務等專門人才，同時爲加強建築經理公司的公信力，政府特別規定建築經理公司之成立，均需有金融機構參與投資30%，其用意即在於借重銀行的信用與建築經理公司的專業服務，同時建築經理制度亦是國內唯一由行政院主導並指示內政部會同財政部、經濟部等部門共同參予研擬而產生，故可見政府對此制度之重視及付予建築經理公司的責任與期望。

二、都市更新的流程

都市更新條例經政府於民國八十七年十一月十一日以華總（一）義字第八七〇〇二三二四六〇號函公布，並於八十九年四月二十六日華總(一)義字第八九〇〇一〇四四二〇號修正之後，政府相關單位即積極陸續公布各項子法，使得國內都市更新的法制趨於完備。再加上與都市更新相關的「都市計劃容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」等兩項法令的公布，至此國內與都市更新相關的法令可以說已經相當完整。

都市更新之實施於經過主管機關劃定更新地區之後，首先要檢附：(1)公聽會紀錄(2)更新事業概要(3)所有權同意書(1/10) (4)申請核准自組更新團體，申請核准實施都市更新事業及權利變換計劃，完成後先經公開展覽及舉辦公聽會，再回主管機關都市更新審議委員會審議，通過後即可核定發布實施，再接著就屬於執行面的工作，包括申請建照、拆除、施工、分配、接管、移轉，到最後更新事業完成及成果備查等。

三、建築經理公司在都市更新過程中之角色

建築經理公司是政府爲輔導建築投資業經營、改善不動產交易秩序，而經行政院專案核准，內政部輔導成立的專業服務機構，由於建築經理公司是有銀行的投資及建築專業的背景，所以除了具有公正第三人之角色外，更可提供跨越「金融」、「建築」兩大領域的專業服務。

在整個都市更新的過程中所面臨最主要的就是住戶的整合、財務問題及工程管理執行問題，所以建築經理公司在整個過程中可以協助住戶處理有關權利變換分配、找補、財務的籌措、管理、工程的營建管理、業務行政以及更新的顧問諮詢等工作。

目前建築經理公司在都市更新重建過程中已經積極參與的模式，說明如下：

1.九二一震災個別住宅重建服務

內政部爲協助因921震災受損之受災戶重建，訂定了「九二一震災社區重建更新基金都市更新地區重建融資撥貸作業要點」、「九二一震災社區重建更新基金個別住宅重建融資撥貸作業要點」、「九二一震災社區重建更新基金農村聚落個別住宅重建融資撥貸作業要點」、「九二一震災社區重建更基金原住民聚落住宅重建撥貸作業要點」以及委託建築經理公司服務之辦法，其服務內容爲：(1)本融資撥貸作業諮詢服務(2)受災戶簡易財務規劃(3)興建計劃審查及諮詢(4)契約鑑證(5)土地價值、工程造價等不動產評估及徵信(6)工程進度查核及營建管理(7)續建與不動產清理處分。

目前在中部災區，建經公司已正式開始配合政府的政策承作個案，使災民的家園能早日重建。

2.都市更新重建及其他老舊建物之改建

都市更新是指在都市計劃範圍內，爲促進都市土地有計劃的再開發利用，復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益，依「都市更新條例」所定的程序，實施重建、整建或維護措施，部份老舊社區及災後重建的房屋，均利用都市更新的方式改建。目前建經公司也在這個領域中積極進行開發的工作，其服務內容包含：

(1) 營建管理
(2) 業務管理
(3) 銀行融資作業
(4) 財務管理
(5) 產權信託管理

3.財團法人九二一震災重建基金會築巢專案之臨門方案

九二一地震至今已近3年，在這段期間所有災民經過長久的痛苦煎

然，也陸續經政府及民間之協助利用各種方式進行重建，其中財團法人九二一震災重建基金會的臨門方案，可說是災民重建最後的希望，期望的日子總算來到了，在91年初，經由臨門方案的重建案陸續通過，並開始進行重建，基金會委託建築經理公司擔任重建個案之工程及產權管理顧問，協助下列事項：

(1) 更新會之重建財務計畫之評估
(2) 本更新重建計畫之工程品質抽查及進度查核
(3) 本更新重建計畫之工程撥款簽證
(4) 本更新重建計畫之營建管理
(5) 本更新重建計畫之產權管理
(6) 不動產清理處分及續建管理
(7) 協助更新會事宜
(8) 其他臨門方案協助事宜

四、營建管理執行內容

針對臨門方案計劃管理項目，以工程技術管理方法P-D-C-A模式逐一進行管制工作，各計劃管理項目執行內容說明如下：

1. 工程合約發包：

(1) 擬定選商資格.協助甄選營造廠商
(2) 協助擬定工程招標文件
(3) 協助擬定招標流程與開標決標作業
(4) 協助訂定工程承攬契約範本
(5) 協助工程圖面核對清圖

2.工程進度查核：

A.管理要項：
(1) 施工管理
(2)進度管理
(3) 工程變更設計
(4) 協調溝通

B.例行作業：
(1) 工程進度查核報告書
(2) 撥款簽證報告書

C.技術管理方法：
(1) 工程預定進度表
(2) 工程實際進度評估表
(3) 工程累積進度曲線圖
(4) 工程進度分析評核建議
(5) 工程進度掌控績效圖
(6) 工程預算分析

3.工程品質抽查

A.管理要項
(1) 材料進場抽驗
(2) 施工過程檢驗
(3) 階段完工勘驗

B.例行作業
(1) 結構體鋼筋綁紮、混凝土澆置到場抽驗
(2) 內、外部裝修建材與施工抽驗
(3) 工程品質統計、分析、評核

C.技術管理方法
(1) 工程品質抽查報告表
(2) 材料試驗報告總表
(3) 混凝土管制圖
(4) 工程品質評核建議

4.工程撥款簽證

A.管理要項
(1) 工程合約估驗付款方式
(2) 臨門方案協助工程款金額
(3) 預算執行差異分析

B.例行作業
(1) 配合工程進度進行查核
(2) 依合約條件進行撥款簽證

5.工程驗收使用及產權管理

A.管理要項
(1) 擬定驗收程序與驗收要點
(2) 設備點交及運轉測試
(3) 處理交屋事項
(4) 產權移轉登記

五、結語

由於都市土地的資源有限，所以都市更新必然是未來幾年政府及民間積極參予及推動的主軸，在推動都市更新的過程中勢將面對許多問題，以建築經理公司的金融及建築等專業背景應該是最適合擔任整個更新過程中整合管理的工作，經過建築經理公司的參與，都市更新重建的工作將會更順利且更有效率進而達到全贏的目標。

2002年5月～7月都市更新基金會工作日誌

5月

1日　丁主任參加台北縣政府協調富錦天下社區重建協調會

3日　營建署舉行都市更新諮詢小組會會，丁主任擔任諮詢委員與會

4日　台中縣政府與國家政策基金會合辦「智庫建構山海屯競爭力研討會」丁主任應要參加專題討論[2]九二一災後社區重建。

5日　九二一基金會於台中通豪飯店舉行臨門家族聚會及講習課程，本基金會負責籌辦

7日　本基金會協助九二一基金會進行臨門審查小組第二次審查會議

東勢王朝一期社區來訪本基金會洽談重建事宜

8日　丁主任應邀參加台北市發展局許局長晚宴，洽商推動台北市都市更新事宜

13日　丁主任參加台北縣都市更新審議委員會會議

15日　台中市真建築協會及逢甲建築系邀請丁主任演講

16日　國家政策基金會邀集相關單位及本基金會討論都市更新條例修法方向

行政院重建委員會陳執行長主持東勢東安里本街公共設施補助協調會

18日　台北市東星大樓公聽會邀本會丁主任參與

22日　與中國建經公司會商協助南京東路某社區更新事宜

23日　本基金會協助九二一基金會進行臨門門診：省建投公會及其協助社區

28日　向國家政策基金會劉副執行長召玄報告新竹市眷改及更新推動策略建議方向

30日　本會協助九二一基金會臨門門診：台中奇蹟、文心大三元、省建投。

(續接下頁)

2002年基金會海外考察預告－上海香港之行

本基金會將於十月底進行海外都市更新考察活動，今年的行程安排前進上海與香港，實地考察這兩大城市的發展概況，並拜會香港市區重建局及參觀相關的案例。希望能夠透過此一考察，對兩岸三地間辦理都市更新之推展能有進一步之了解。

此次基金會透過重建會的安排，將參觀市區重建局資訊中心及進行座談，以了解香港推動都市更新的工作與面對的問題。同時也將參訪重建局所推動的計畫，包括皇后街、西港城，灣仔、油麻地、深水埗重建區等。

本基金會上海的行程，將包括近年廣被討論的上海新天地計畫。這個由香港瑞安集團開發的都市更新案，將具有百年歷史的上海民居「石庫門」建築型式，經過整建及重建方式，轉變規劃爲最現代化的餐廳以及商場。有關新天地的案例介紹可於本基金會網站www.ur.org.tw「他山之石」部分看到。除此之外，參訪行程包括豫園、外灘、南京路步行街、浦東、周庄等地。

行程規劃

日期	考察行程
10/31	台北－香港－上海
11/1	上海城市規劃展示廳、南京路步行街、外灘、新天地
11/2	豫園及豫園商場、上海老街區、徐家匯地區
11/3	浦東地區、金茂大廈、會展中心及江南水鄉周莊
11/4	上海－香港
11/5	訪問市區重建局與座談 參觀皇后街及西港城及灣仔、油麻地、深水埗重建區
11/6	香港－台北

參加費用：約新台幣35,000元，

(不含證照用)明確金額以報名簡章為準

洽詢專線：02-2536-5958轉127 洪意如

香港市區重建局簡介

香港市區重建局於2001年5月正式成立。是目前香港地區辦理都市更新重要的單位。市建局是非官方組織，董事會是該機關的決策及執行機構，本著開放、具透明度及向公衆負責的原則運作。市建局須向財政司司長提交年報、經審核的帳目及核數師報告書，並由財政司司長安排將該等報告及帳目提交立法會省覽。且須出席立法會委員會及小組委員會的會議，回答議員提出的問題。

有關於香港市區重建局的詳細內容，可上網站http://www.hkura.org/ 參考。

(接上頁)

6月

1日　向東勢主朝一期社區理監事會及大會說明都市更新重建作法

3日　拜訪大安站社區里長，研商更新推動事宜

4日　本基金會協助九二一基金會進行臨門審查小組第三次會議

12日　於東勢信義教會舉行協助東勢主朝一期社區重建工作會議

14日　台大城鄉所邀丁主任參與研究生實習課講評

18日　協助士林紙業公司都計變更案向內政部都委會報告

19日　協助霧峰太子吉第社區變更權利變換計畫向台中縣更新委員會報告

25日　本基金會協助九二一基金會進行臨門審查小組第四次會議

22日　本會參加霧峰蘭生七二三社區開工典禮。

25日　本會協助九二一基金會進行臨門審查小組第五次會議

26日　本會協助瑞成興公司舉行塔悠路更新案拆遷補償第一次說明會

27日　本會協助士林紙業公司都計變更案向台北市都委會報告

29日　本基金會協助長春路社區舉辦都市更新說明會

本基金會協助九二一基金會於台中市舉行臨門家族座談會

7月

5日　本基金會與森海顧問公司協助大安站臨近社區舉辦都市更新事業概要公聽會

9日　本基金協助瑞成興公司設置塔悠路都市更新服務處，協調處理地上物及社區住戶，協助簽約事宜

13日　基金會舉辦員工旅遊到三義華陶窯。

17日　由本基金會輔導協助之台北市慶福大樓都市更新重建案經台北市政府正式公告實施

19日　本會向交通部鐵路局提報以都市更新辦理鐵路場站再開發之構想

20日　本會發函建議台北市政府都發局修訂台北市都市更新自治條例部分條文

22日　陳主任參與澎湖縣政府「大澎湖國際渡假村」用地變更會議

23日　本會出版「都市更新法規經緯2002」丁主任出席營建署都市更新諮詢小組會議

24日　本會協助九二一基金會進行臨門審查小組第六次會議

25日　本會協助北投榮華社區舉辦更新說明會

26日　本會參加九二一基金會於台中市舉辦臨門方案銀行建經作業會議及鑑價公司講習會

31日　本會協助瑞成興公司舉行塔悠路都市更新事業計畫公聽會

NEWS 更新重點新聞

【九二一震災後第一起】 恵寶大樓 動土重建

在歷經五十三次管理委員會及十二次的區分所有權人大會，位處基隆路一段的恵寶大樓昨日總算展開動土重建，這也是台北市九二一大地震後，廿多件危險的紅單建築中，迄今二年多來第一起重建家園的案件，預計民國九十三年八月完工，受災戶將可進駐新家園。 中時/0507

豐原聯合大市場 要重建了

台中縣豐原市聯合大市場在九二一地震時整個傾毀，直到上月，有近六成業主同意以都市更新方式重建，超過法定門檻，於獲得縣政府認可後，即成立都市更新會推動重建計劃，將興建近百棟四樓透天店面，地 下一樓闢為大型商場，使這座市場重建計劃終於露出曙光。 聯合晚報/0513/23版

不動產證券化 九都市更新案先推動 高鐵場站也納入

經建會規劃九大都市更新計畫，包括台北市市民大道西段兩側地區、台北車站特定專用區交九用地、台北車站特定專用區C1、D1、E1及E2街廓、台北市萬華車站特定專用區、新板橋火車站及附近地區、高雄市哨船頭哈瑪星地區、台中火車站特定專用區、台中市舊糖廠土地開發及高鐵車站地區優先推動不動產證券化。預計對經濟成長率則可貢獻0.45到0.65個百分點。 經濟0522/4版

火車站 將是多元服務「集中區」

台灣鐵路管理局日昨完成鐵路法部分條文修正案，通訊行、觀光旅遊行程與產品、餐廳、金融保險等未來都可在火車站內提供服務，而且台鐵車站及特定區亦將開放聯合開發，加速車站重建與現代化。 中時/0523

土地公告現值 平均跌幅3.4%

台北市地價評議委員會昨（廿四）日通過九十一年度公告土地現值，今年全市公告現值平均跌幅三．四%，創近年來最大跌幅，忠孝西路新光三越摩天大樓雖第四度蟬聯「地王」，但每平方公尺九十八萬八千三百二十五元，卻是從民國八十八年坐擁「地王」寶座以來，首度公告現值下跌。中時/0525

信義房屋進軍不動產估價市場

信義房屋公司為搶食四億餘元規模不動產估價市場商機，四日宣佈，轉投資信義不動產估價師事務所，並取得國內第一家不動產估價師事務所開業執照。 中時/0605

營建署：重大投資都計、環評、水保 三合一審查

為提高民間投資意願，配合都市計畫法修正案日前發布施行，內政部營建署擬訂「重大投資開發案件都市計畫聯席審議作業辦法」草案，未來凡由中央目的事業主管機關認定的重大投資案，其都市計畫、環境影響評估及水土保持審查，將可三合一聯席審查，以期投資案能在半年內定案，不致影響投資進度，將對都市計畫常見的大面積變更商業區有利。 工商/0606

331震災戶 盼比照921補助

到現在仍無家可歸的台北市文山區三福街三三一大地震的受災戶，昨日赴議會陳情，抗議政府「小大眼」，他們要求中央政府能比照九二一的受災戶，給予優惠措施，協助他們災後重建。 中時/0611

財神酒店大樓改建今動工 創北市維持舊容積申請更新改建先例

財神酒店大樓從民國六十四年以來，歷經七度易主之後，終於塵埃落定，六月初取得建造執照，預計十七日動工，二〇〇四年底完工後，將作為台新銀行、台証證券、台新票券的企業總部大樓，將興建地上廿四層、地下開挖六層的ＳＲＣ結構的超高層建築物，創下台北市維持舊容積申請更新改建的先例，是全台北市第一宗可以依照原有容積改建的都市更新案。 工商/0617

松山車站地下化 居民聲聲催

配合松山車站地區鐵路地下化，台北市都市發展局完成變更都市計畫案，新的規畫案中，松山路、松信路及中坡北路都貫通，且不受平交道影響。發展局昨日舉行說明會，當地居民紛紛要求應加速打通行動方案，促進地區繁榮發展。 中時/0626

土地使用分區管制自治條例 三讀通過 工業區 大鬆綁

台北市議會昨日三讀修正通過「土地使用分區管制自治條例」，大幅鬆綁工業區可做為一般商業用途使用，第二、第三工業區可設立餐飲業、文康設施與金融保險業分支機構，並放寬工業區內得設置經市府核准之職業訓練、工業發展等業務。 中時/0627

永平老街有新厝 外觀醒目 陳錦煌促第三單元速完工 提高民衆重建意願

中壢鄉永平老街震災後都市更新拖延兩年多，重建進度緩慢引起民怨；行政院九二一震災災後重建推動委員會執行長陳錦煌昨天會勘時，發現一戶已重建的民宅外觀醒目，部分災戶對參加都市更新尚未達成共識，他希望縣政府與鄉公所加強溝通促成老街早日重建。 聯合/0705/18版

東星更新案通過 盼九二一動土

台北市都市更新審議委員會昨天審議通過，東星大樓的都市更新計畫案，由於歷經約兩年九個月，該案通過後，與會的東星大樓都市更新會理事長廖春菊及總幹事李世發表示，都市更新計畫案通過，後續還有更複雜的權利變換須推動，更新會將儘速整合內部意見，希望能在今年九二一動土，年底動工，並在九十四年底完工，完成家園重建。 聯合/0709/20版

士紙八十春秋 老員工心中寶

士林紙廠對於士林區乃至台北市而言，不僅因為屹立八十多年而深具歷史價值，更因為士林紙廠出品的紙張遍及全台，是本土紙業文化的代表，更顯其珍貴。台北市勞工局希望建構北市勞動者的足跡身影，士林紙廠的老員工成為口述歷史的重要現寶，就在勞工口述歷史隊開訓日前，一批老士紙的員工相約，重返老廠緬懷憶往。 中時/0715

博士的家 預定十月重建

莊「博士的家」重建工程出現曙光，目前已完成工程設計，最快今年十月即可動工興建，工期預定十八個月，預定九十三年初完工。 中時/0728

【即將屆滿三年】 921震災捐款 尚餘一億二千萬

九二一大地震發生至今將屆滿三年，台中市政府昨（廿八）日表示，各界捐給市政府救助九二一災民的捐款，除了依規定每月給予受災戶救助金外，至六月底止尚有一億二千零七十九萬零一十八元。而九二一重建工程款執行率為七八%，各集合住宅的更新重建也有十四棟集合住宅獲准更新重建中。 中時/0729

新書介紹

購物中心 The new architecture of the retail mall

作者／巴瑞、邁特蘭Barry Maitland　譯者／胡琮淨、丁致成

出版／創興出版社　定價450元

近年來，台灣的不動產開發市場產生了劇烈的變革。在住宅市場滯銷的現況之下，不少開發商開始將目標鎖定在新的發商品上，以追求更多的商業契機。複合式的大型商業開發--購物中心，在大量的非都市土地、工業區土地、工商綜合區、都市更新土地的釋出之後，成爲近五年來最受重視的開發標的之一。趁著這一股開發潮流，我們看到購物中心對於都市結構、城市紋理、人口、土地使用、都市經濟所產生的各種影響。

然而，這並不代表這一個開發類型就是不動產界的萬靈丹。回顧國外的各個案例，我們看到許多成功的標竿案例，也有許多值得借鏡的前車之鑑。本書所撰寫之案例的背景，正值歐美地區零售購物中心發展最高峰、最多樣性的時期1990年代，其所選取的分析案例，多半都是購物中心發展史中重要的里程碑。從早期的郊區型購物中心，到後來發展出來的都會型購物中心，本書詳細描述開發商如何利用這些不同類型的購物中心，來開發偏遠的非都市土地、廢棄工業區、以及市中心的都市更新地區。在本書中，作者將購物中心的類型，分析成幾種典型的代表型態，並詳盡說明各類型的特色、承租業種組合特性、適用之開發地段，以及各個購物中心如何賦予本身不同於其他商場的特色，以在衆中多的開發競爭標的中，脫穎而出，並且屹立不搖。書中以重要的統計數字、配置圖以及照片等豐富的資料，完整地介紹各個案例，使讀者無論是在空間規劃設計、招商特色、開發量、都市空間等層面，有相當全面性的了解。書中對於遊園風味型的購物中心的發展，有相當多的痕迹，促使該類型興起的代表開商--勞斯公司，更成爲都市更新界成功的佼佼者。作者對於都市型的購物中心，如何挽救美國衰敗的市中心地區，以及如何整治歐洲地區老舊不堪的市中心機能，有相當多的著墨，詳述開發商與專業者如何以創新的精神，使購物中心成爲都市更新的利器之一。這些經驗對於台灣目前的開發市場，相當具有參考價值。

在台灣方興未艾的購物中心商業不動產開發熱潮之下，面對競爭激烈、變化快速的環境，如何使未來的購物中心發展能更跟得上全球的發展趨勢，對於購物中心的開發業主、設計者以及經營管理人士而言，本書無疑一本值得參考的必備寶典。

本書非本基金會出版 請逕洽創興出版社

新書介紹

都市更新法規經緯2002

編者／都市更新研究發展基金會

ISBN／957-97729-2-4　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。

本書共分爲四部分，A爲都市更新中央法規，收錄都市更新條例等及其相關子法。B爲都市更新地方法規，目前台北縣市、新竹市、台中縣、高雄市分別依照地方行政需要，訂定都市更新相關規定，本書亦依其法規內容逐條註記與中央法令、相關法令、釋示相關的索引。C爲相關法規其摘錄都市計畫、土地法、不動產估價、土地稅、房屋稅、信託、公司、銀行法等三十二種法規與都市更新事業辦理時相關之部分條文。D則爲自88年起由內政部及縣市單位針對各單位函問的內容提出釋疑共有45篇，藉由釋示內容，以協助了解都市更新等法規之條文意含。

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，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。

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	單價	數量	金額小計
都市更新法規經緯2002	特惠290 元	本	元
都市更新法規經緯2002＋浴火重生兩書合購	特惠560 元	套	元
郵資			
總金額			元

1. 購書請詳細填寫訂購單內容並傳真至02-25224063
2. □A **貨到付款**　我們直接請快遞將書送到您手中，須加收運費100元(購滿2000元以上者運費免)，請直接將貨款交予快遞即可。
   □B **郵政劃撥**　請直接劃撥 劃撥帳號：19289240，戶名：財團法人都市更新研究發展基金會，另加收郵寄費用50元，購滿2000元以上者運費免。
3. **團體訂購特惠**　除享受以上優惠外，訂購十本即加贈相同書籍一本
4. **本基金會出版品亦可於全省誠品書局及相關專業書店購得**

若有任何問題，請電洽：02-25365958 ext 124 許小姐