都市更新

簡訊 2002/11 第十七期

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

日本再開發推動者協會來台訪問基金會並簽訂友好協議

繼去年四月本基金會組團赴日本東京考察都市更新及拜訪重要之相關單位後，日本社團法人再開發推動者協會(Urban Renewal Coordinator Association of Japan)亦於十一月二十日及二十一日拜訪本基金會，並由本基金會安排參訪九二一災後重建之案例。

日本社團法人再開發推動者協會此行係由佐藤啓二先生率領十七人之參訪團，成員涵蓋東京都會區及大阪都會區之會員，專業背景均爲各公司再開發部門之主管階層或專業人士。佐藤啓二先生於拜訪本基金會及開章明義說明，希望藉由本次的訪問加強雙方都市更新執行經驗的交流，未來則藉由協定的簽署作永續的交流。

雙方由佐藤啓二專務理事及本基金會丁致成執行長簽署交流協定，協定內容略爲：1.對方代表團在當地訪問時，儘可能提供鄉關 資訊及協助。2.雙方免費提估出版之定期刊物。3.爲加強雙方的了解，在定期刊物中，沒年應刊登對方的消息。

由於該協會於1995年阪神大地震後隨即派遣會員協助辦理災後重建，在雙方專業意見的交流，對於我國利

(續接下頁)

行政院提撥30億注臨門方案已達成共識

今年八月行政院游院長承諾「由行政院九二一震災社區重建更新基金提撥三十億供九二一震災重建基金會辦理撥貸受災社區更新重建」乙案，經過反覆討論後，已於十月二十二日達成共識如下：

一、以行政院九二一震災災後重建推動委員會爲甲方，財團法人九二一震災重建基金會(以下稱九二一基金會)爲乙方，採「委託辦理」方式，由甲方委託乙方依「築巢專案之臨門方案作業要點」規定，辦理九二一震災受災社區更新重建融資及價購更新後之分配單元或土地所有權。

二、甲方於委託契約簽訂後，撥付乙方新台幣壹拾億元，當已撥款餘額低於二億元時，再由乙方檢附前期撥款之辦理情形，向甲方申請撥付辦理次一期撥貸之資金（壹拾億元）。

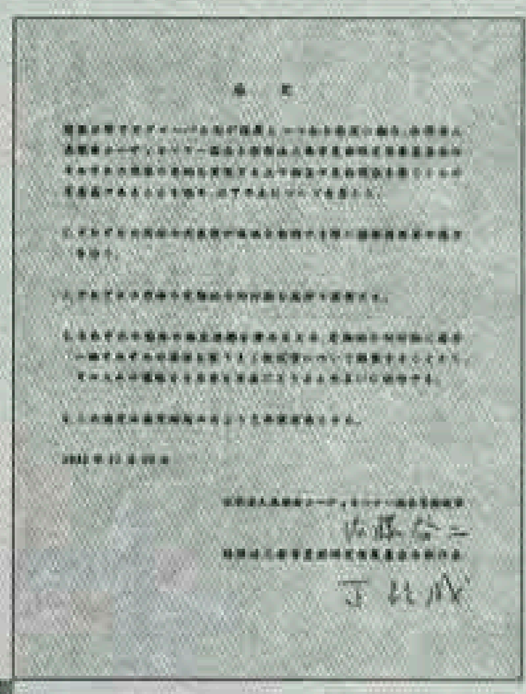
三、乙方於協助社區重建案完成時，以交付成果之

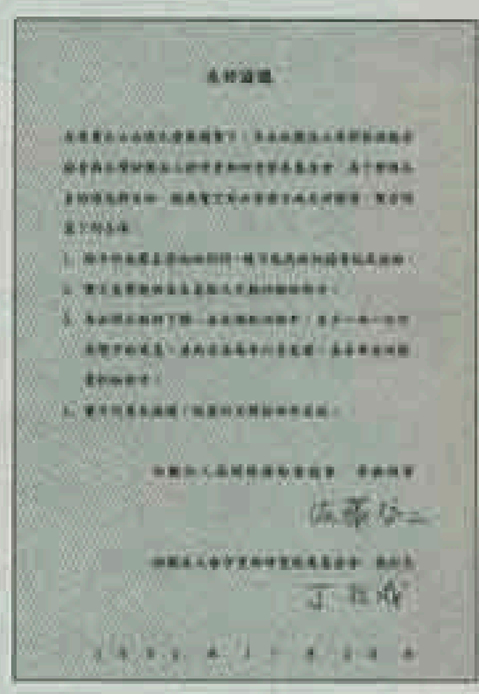
(續接上頁)

用民間捐助善款成立財團法人九二一震災重建基金會的機制運作、臨門方案的實務操作及本基金會辦理災後重建的經驗談，均具高度之興趣，討論氣氛輕鬆熱烈。

在案例的參訪行程，在台北市除訪視施工中的松山區慶福大樓外，另亦勘查受損嚴重的東星大樓及毗鄰的豪門世家大樓。在中部地區則拜訪甫落成啓用的東勢鎮名流藝術世家大樓、施工中太子吉第大樓及社區型更新的東勢鎮東安里本街更新地區。

(基金會副執行長 陳松森)





方式，將社區清償之重建融資與乙方價購之更新後分配單元或土地所有權，交付予甲方。

四、爲迅行辦理簽約手續，由甲方依程序辦理預算變更，報行政院九二一震災社區重建更新基金管理委員會。

因應立法委員質詢爲何委託九二一基金會，而不委託其他單位之？九二一基金會謝執行長表示只要有任何單位願意在同一原則下辦理此項業務，九二一基金會不僅樂於讓賢，更願意將原匡列之五十億元，併同委託出去！而該項委託事宜是否必須依照「政府採購法」辦理公開招標？公共工程委員會官員則表示由於本委託案，屬於無償委託，即九二一基金會（乙方）並未因執行本委託案獲致任何報酬，且委託人（甲方）委託之價金，於結案時，必須由乙方將其對價成果，連同衍生之利息，交付甲方，故不受政府採購法之約束！

本案於十一月十五日中興新村簽定正式委辦合約，由行政院震災災後重建推動委員會執行長郭瑤琪及九二一基金會執行長謝志誠代表雙方簽約，未來「臨門方案」審議機制中，將由政府部門派代表參與審查，而三十億資金的注入，將協助更多的受災社區順利重建。

基金會資深研究員 周佳音

日本再開發推動者協會簡介

社團法人都市再開發推動者協會成立於1985年，會員主要來自都市再開發的四個領域：都市再開發顧問業、營建業、不動產業及信託銀行。目前共有1300多個會員包括個人或公司的正會員、名譽會員、特別會員及贊助會員，理事會設會長一名、副會長兩名、專務理事一名、一般理事18至23名、監事2名，現任會長爲早稻田大學伊藤滋教授，此行考察係由專務理事佐藤啓二擔任領隊。

該協會的成立理念及業務項目涵蓋：提昇都市再開發的技術、人才培養、提供再開發的訊息、都市再開發的教育推廣。出版刊物包括每年出刊的再開發研究論文集「再開發研究」及奇數月份發行的會報「再開發推動者」。另一項相當重要的工作則爲自1992年起辦理「都市更新師」(Urban Renewal Planner)的資格審查與考試認證，截至目前約已認證2400名散佈於顧問業、營建業、不動產業及相關政府部門的專業人員。考試於每年八月在東京與大阪舉行，考試方式包括都市再開發相關的學科測驗及實務考試，學科測驗採四選一的選擇題，相關領域包括都市再開發法與計畫執行、都市計畫相關法令、不動產相關法令、估價補償。實務考試則採申論式，包括都市再開發法、市街地再開發事業、事業計畫及權利變換計畫等。

東勢名流藝術世家 歡慶入厝

歷經三年的重建，東勢鎮名流藝術世家終於在十一月十日，大家的祝福聲中歡喜入厝。這是九二一震災受損大樓中，第一棟以都市更新方式重建的集合住宅，不僅是全國的首例，更是建立災區重建模式的主要範例。在典禮的開始由更新會理事長劉如林代表全體住戶表達對來賓的歡迎之意，及感謝重建過程曾經幫助的單位。行政院院長游錫?應邀參加致詞，此外，行政院九二一震災災後重建推動委員會執行長郭瑤琪、台中縣縣長黃仲生等貴賓以及臨門家族的成員均到場祝賀。

名流藝術世家原本是在民國84年興建的八層樓建築，由於住戶團結感情融洽，所以連年榮獲台中縣公寓大樓管理的評鑑首獎。九二一地震時大樓底層樑柱斷裂，所幸居民都沒有傷亡。災後第三天晚上，全體住戶在泰昌里的里民活動中心集會，就在一片燭光搖晃的場合下，建立重建家園的共識，一致推舉同為社區一份子的張隆盛先生負責籌劃重建。面對毀損嚴重的家園，全體住戶團結起來，為的還是想和其他住戶一起作鄰居！

規劃團隊曾研擬四程方案，與鄰地地主進行協商整併更新，經過多次協商，可惜的是無法取得共識，而由名流藝術世家單獨進行重建。在更新期間，由住戶組成的更新會與本基金會的共同努力，面臨地方與中央政府多次的請示、開會、說明、補充、協調、公文往返等等，大家均以極大的耐力面對。而重建貸款的問題更是複雜，本基金會除了協助住戶向銀行申請協議承受外，還有洽商重建聯貸事宜，由於重建聯貸沒有前例可循，所以銀行方面非常謹慎，耗費一年到九十年底才簽訂聯貸合約，卻因一戶貸款額度過高，使該債權銀行不願配合撥款而放棄，所幸有九二一基金會「臨門方案」的協助，除了承接不願參與者的產權外，更進一步修正「臨門方案」使願意重建的受災戶得以融資。

重建的名流藝術世家，採原戶數五十六戶十層樓鋼骨鋼筋混凝土興建而成，除了耐震安全之外，更具有綠建築、充分採光通風、自動監視等功能。其中七戶由九二一基金會「臨門方案」價購，總重建工程經費爲一億四千多萬元。除了八成重建經費向九二一基金會融資外，其餘均屬住戶自籌，重建完成歸功於住戶自助人助，更令人感動。

名流藝術世家順利完成重建，九二一基金會執行長謝志誠說，在九二一基金會臨門方案協助下，由前營建署長張隆盛率領都市更新基金會專業團隊的協助，再加上名流藝術世家更新會劉如林理事長帶領住戶、使名流藝術世家成了臨門方案重建第一起成功案例，五十六戶受災民搬進新家，開始新生活。

基金會資深研究員 周佳香

九二一基金會臨門審查結果最新進度

臨門方案在九、十月分別召開三次審查會議，送審查15個申請案，核定14個社區，核定金額25.84億元，平均參與分配比例約77.84%（含外來價購戶），其中現岱家園、合家歡及豪門世家爲100%分配，總統官邸及藝術國寶大幅降低更新後居住單元，減少爲更新前原戶數之1/3左右，而元寶大鎮以減棟方式進行，並分割出一塊面積約爲原基地面積1/2的可單獨建築基地，使其指配比例高達97%。

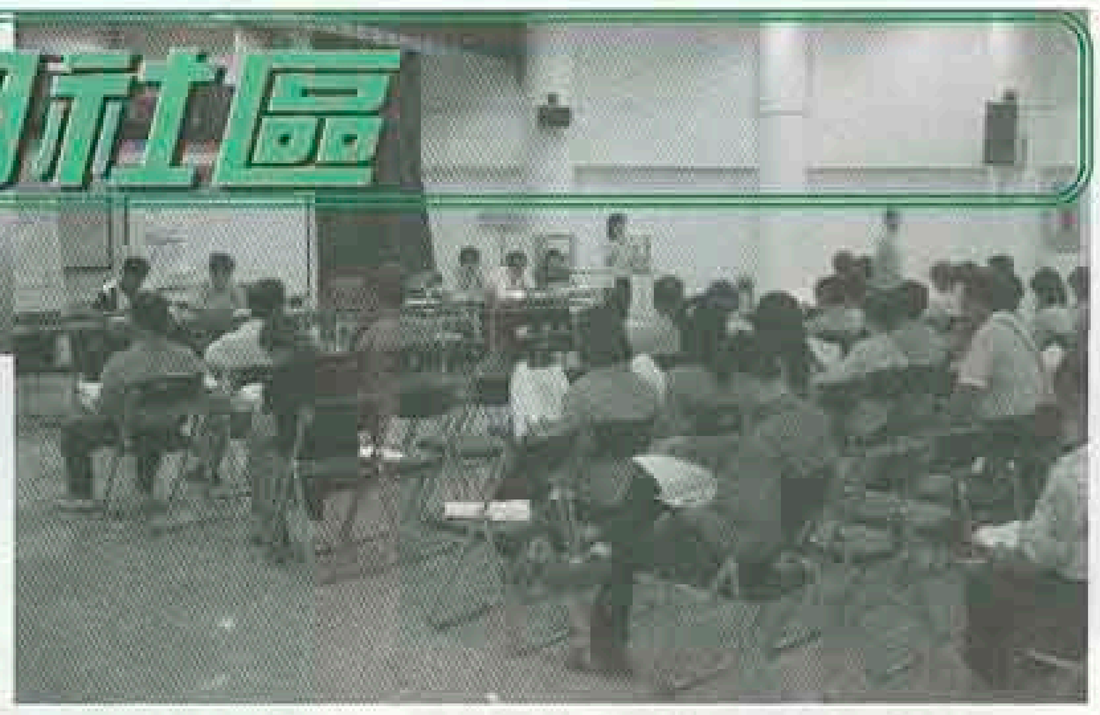
臨門方案累計已召開十次審查會議，審議核定40個社區之申請案件，其中已有18個社區辦理開工興建，15個社區待各直轄市、縣(市)政府審議公告實施，累計准金額51.29億元，協助戶數2,949戶，社區同意參與重建比例達76.21%（含外來購買及營造廠承諾價購戶）。

另因臨門方案的推行，多個社區的動工重建，促動部份震毀社區重燃重建的希望，於今年陸續申請劃定爲都市更新地區，籌組更新會，預備以更新方式辦理重建，包括台中市的錦新雅築、衛道春天、錦祥富貴，台中縣的北屋新城、新光社區，南投縣的創世紀社區及台北市的晶宮大樓等。未來政府重建基金更將委託九二一基金會30億資金，繼續協助辦理臨門方案，再加上部份社區將陸續完工還款，有充份之資金協助有意願以更新重建的社區，早日走上回家的路，以臨門之鑰，開啓久違的家門。

基金會研展部副主任 陳俊潔

縣市	社區		原戶數	重建戶數	協助金額
二月至八月通過審查社區小計			1,292	1,121	25.45
台中市	台中市	天下第一家	133	105	1.96
台中市	台中市	眞善美A棟	63	63	0.68
南投縣	草屯鎮	總統官邸	174	64	1.65
南投縣	草屯鎮	藝術國寶	250	70	2.45
南投縣	埔里鎮	歡樂家年華	56	27	0.82
台中縣	大里市	現岱家園	8	8	0.12
南投縣	名間鄉	上毅世家	34	22	0.52
南投縣	埔里鎮	鮮綠大樓	61	54	1.33
南投縣	南投市	公園大廈	147	116	2.49
台中縣	大里市	遠見大樓	106	106	2.31
台中縣	豐原市	尊龍社區	194	177	5.45
台中市	台中市	昇平華廈	14	14	0.38
台中縣	大里市	合家歡	14	10	0.18
台中縣	東勢鎮	聯盈大樓	13	10	0.24
南投縣	埔里鎮	元寶大鎮	337	103	3.48
台北市	松山區	豪門世家	53	53	1.78
	小 計		2,949	2,123	51.29

東勢王朝一期社區重建開步走



東勢王朝一期原位於台中縣東勢鎮三民路西側的商業區土地，爲地上十四層、地下二層之RC建築物，曾是東勢鎮的指標性建築，然在九二一地震時應聲倒地，造成二十八人死亡及幾十個家庭的破碎。社區居民爲了重建家園，經多方努力，在台中縣重建推動委員會第一屆第六次會議審議通過，將該社區重建列入台中縣政府於八十九年八月十五日公佈實施之「台中縣東勢鎮九二一震災重建綱要計畫」的重建方案之一，同意採用「以地易地」方式辦理重建工作，與東勢鎮公所所有之「停一」停車場用地部分配合進行以地易地之交換作業。

在易地的過程中，由於本案是首宗透過「以地易地」方式辦理重建的社區，在漫長的程序及繁瑣的法令下，使本案之推動不如原地重建案般順遂，延宕近三年之久，經內政部於今年七月三十日召開內政部、臺中縣暨東勢鎮都市計畫委員會聯席會議通過都市計畫變更乙案，方得依該都市計畫書內容之規定，依據都市更新條例及其相關規定辦理整體開發。

在九二一震災重建暫行條例第三十六條與三十七條中提供災區居民透過與公有土地交換方式辦理重建之相關規定，但由於「以地易地」在重建上複雜度，因此在重建作業進度上不如一般原地重建案快速，除了需自行覓地外，並需取得公有土地管理機關的同意、配合辦理都市計畫變更、進行土地交換登記作業，在程序上並未因是災區重建而在行政程序上獲得較多的簡便措施。因此當第一件以都市更新方式辦理重建的案子完工啓用時，東勢王朝一期社區才剛在九月二十日完成都市計畫變更公告程序，並於九月二十一日完成易地之產權移轉登記。

本基金會協助三社區修改重建計畫

在許多以更新方式重建的社區陸續開工執行，都市更新的執行經驗也愈來愈多，資訊流通廣，社區開始比較及憂慮重建的期程，重新檢視各項延遲問題，包括輔導團隊的素質及專業能力等，產生了一波汰換規劃團隊的風潮，約有20個社區更換規劃團隊，或是原規劃團隊另行複委託其他專業顧問辦理。

迴視震災發生後，爲解決目前部份法令的限制，都市更新成爲重建方式之一時，爲爭食規劃、設計甚或營建大餅，部份規劃、估價、建築界大量爭取重建業務，而不顧是否明瞭法令，能否有能力辦理，產生這一波的汰換問題。在本基金會進行了近50個社區計畫內容的審查時，對台灣的專業界有一份無力感，眞不知部份團隊的專業者良知何在？這段時間，除了要協助解決專業問題，要教導規劃團隊，甚或乾脆直接幫忙寫計畫內容，但只是愈來愈多認爲幫忙改完計畫內容是應該，情何以堪。這些源自有的團隊把更新視爲建築設計或營建的『附屬』、『簡單』事件；也有的視爲『研究報告』，就是隨便劃劃，牆上掛掛；有的團隊在作以往合建的『中人』角色，不管專業，只是整合社區；有的以『合建』的決議來套用權利變換計畫；也有的認爲隨便找份別人的計畫書抄抄就可以了。不管用意是善是敷衍，但時程及計畫內容的謬誤都確確實實得造成了社區住戶的損失，責任應由何人負擔呢？

本基金會站在協助住戶災後重建的立場，配合九二一基金會要求，承接台中縣霧峰鄉蘭生723社區、南投市公園大廈及南投縣埔里鎮一品軒三個社區的協助修正重建計畫內容的工作。

台中縣霧峰鄉蘭生723社區，面積2,903平方公尺，更新前後皆是79戶，其事業計畫與權利變換計畫在90年12月13日經台中縣政府核定公告實施，但其重建計畫內容疏漏百出，難以據以申請辦理臨門方案，而其規劃團隊因合約已執行完畢，不願再行協助修正，在九二一基金會的要求下，由本基金會協助辦理計畫之修正，在修正過程中，單更新前的產權清理就花費了一個月的時間，更新後的產權面積甚至短少約80坪的面積，其權利變換亦重新建構，甚至到開工時，還發現建築線必須內縮，計畫內容須重新調整。本變更案已於10月1日通過審議委員會，目前辦理核定公告中。

南投市公園大廈社區，面積1,382平方公尺，更新前147戶，更新後減戶至116戶，原規劃團隊熱心協助社區重建，但對都市更新相關法令與程序幾乎無概念，因此除計

為加速社區重建腳步，社區居民委託本基金會與元宏聯合建築師事務所一同協助社區透過都市更新方式辦理重建事宜，在社區居民的配合下，本案於今年九月二十四日完成都市更新單元劃定及都市更新會之籌組，並於十月十五日召開成立大會及第一次理監事會，另於十月二十二日臺中縣府核准更新會之立案。

由於本案在推動重建的歷程中延宕多時，居民的重建意願隨著時間的流逝也逐漸降低，部分居民不耐久等已於他處重購住宅，另有部分居民無力負擔重建貸款之費用，而無心參與重建，在在都影響社區重建工作之推動，因此在都市更新會成立後，將密集進行都市更新事業計畫暨權利變換計畫之擬訂作業及舊貸款之協議承受等相關課題。

由於以地易地案的複雜度，使得原本有十餘個欲採取以地易地方式辦理重建的社區中，除本案稍有進度外，其餘個案仍無實質進展，甚至放棄易地的希望，改採原地重建方案。若政府在未來仍未能提供相關簡便措施及協助，其他社區將無法如本社區般幸運，而本案將成為全台唯一一件在災區透過易地方式辦理重建的社區都市更新案。期藉由本案突破性的發展，能夠帶領其他欲採用易地方式辦理重建社區產生指標性作用。

基金會助理規劃師　朱珮瑜

畫內容幾乎全部重新研擬外，更新前後的產權清理亦花費了大量的時間，而其法定行政程序的暇疵，造成在送件申請審核後，須補辦實施者自辦的公聽會等程序，而其建築設計亦發生建築容積增大，但停車卻仍以舊法令檢討，須增設停車位的烏龍事件，該案現正辦理公開展覽中。

南投縣埔里鎮一品軒社區，面積489平方公尺，更新前25戶，更新後減戶至21戶，與公園大廈同一規劃團隊，但其進度更為緩慢，建築設計未定案，建築師對重建之部份相關法令理解有誤，且觀念停留只需提供『草圖』，未來再隨時進行變更設計即可，而未能考量任一變動，將影響權利變換須重算；另住戶參與重建之意願低，是本案最大之問題，目前還在整合住戶意願中。

一個中途接手協助辦理修正的小型社區，比一個從立案開始協助輔導的大型社區，工作要困難的多，要在短時間內瞭解社區的過往，還要在既有的基礎上，與原有的建築師、估價公司及更新會進行計畫的整合，困難度高，且緣於協助社區及幫助原規劃團隊收拾殘局的好意，卻還不時要受到外界『搶生意』、『球員兼裁判』的抹黑與攻擊，卻其艱辛與委曲不禁要捫心自問『有必要嗎』？

基金會研展部副主任 陳俊潔

住戶的凝聚力將有效地縮短審議時間的壓力--

博士的家都市更新事業

緯城土地規劃工程顧問有限公司 林啓賢

歷經三年的等待，新莊市博士的家終於在十月二十日舉行開工動土典禮，讓社區重建的希望種子不僅發芽，並且開始茁壯。博士的家都市更新會能在最短的時間內完成所有的相關審議工作，除了社會各界的協助與關心之外，更是住戶凝聚力在更新事業推動過程中體現的結果。

民國八十八年九月二十一日的地震重傷了博士的家社區，不僅造成了人員的嚴重傷亡，更讓昔日的家園在劇烈的搖晃中化為一堆瓦礫，傷心與恐懼使得住戶有很長的一段時間不知道該如何討論重建的問題；所幸在熱心住戶的極力奔走下，終於在去年的十一月成立都市更新會，並利用社區原來的向心力凝聚起儘速辦理更新重建的共識。

更新重建的工作在今年一月中旬委託專業輔導團隊的協助辦理後就迅速地展開，不僅於五月初即完成都市更新事業計畫及權利變換計畫提送台北縣政府審核，並於六月初通過九二一基金會的築巢專案之臨門方案審查，取得更新重建資金的全額優惠貸款，不僅其中的80%完全免息，其餘的20%自備款部分亦可以以1%的優惠利率取得，確定了更新重建的資金來源。而台北縣政府都市更新委員會則於八月十九日審議通過都市更新事業計畫及權利變換計畫並公告實施，縣政府並隨即於九月份發給建築執照，讓都市更新會順利地完成營造工程的發包工作。

博士的家能夠以八個月的時間就完成了都市更新事業的所有意見整合及相關書圖作業，除了專業團隊與理監事會議間的緊密互動，經由不斷的說明與討論讓社區的需求能具體的呈現外，最重要的仍是社區住戶能夠凝聚共識，積極參與各項重建會議；過程中或有因為不瞭解而產生的誤解與抗爭，也終能夠在理性的溝通中化解。博士的家順利動工的例子，為都市更新的成功條件下了一個註腳--如何整合更新單元內住戶意見，凝聚起社區的共識將是左右更新工作進度的最關鍵因素；而如何利用各個衝突的機會以調和社區間的不同意見，則端賴實施者的誠意與規劃團隊的智慧。

六年都市更新示範計畫
各縣、市踴躍提案

內政部營建署於十一月五日召開九十一年度都市更新諮詢小組第三次會議初審推動都市更新六年示範計畫各縣市政府提報之申請案件。全國共有十個縣市提出十五件申請案件。經過小組委員討論，初步篩選出九個申請案將進一步了解後進行評選。營建署預定於十一月底前安排小組委員赴現場實地了解現況之後，於十二月初再進一步討論。

初步選定的九個申請案件爲：台中市車站地區、宜蘭舊城、基隆火車站、新竹火車站、台北縣樹林酒廠、台北縣土城捷運站、台北縣汐止站、台南市舊街區、高雄縣鳳山站等九項。

另外台灣鐵路管理局亦提出建議應優先辦理更新之台鐵車站週邊土地，其中包括台北車站、高雄港站、基隆站等場站。

基金會執行長 丁致成

六年都市更新示範計畫各縣市提案表

提案縣市	案名	範圍及面積	類型	金額
台北市	斯文里(蘭州國宅)整建住宅整建維護更新案	0.97公頃	整建維護	1600萬元
台北市	永樂市場再利用工程	0.79公頃	整建維護	2866萬元
台北縣	樹林酒廠更新地區	27.93公頃	整建維護+重建	1.68億元
台北縣	汐止火車站更新地區	23.47公頃	重建	0.99億
台北縣	土城捷運站周邊都市更新計畫	3公頃	重建	2.66億
基隆市	火車站暨西二西三碼頭都市更新計畫	火車站更新單元(U3)5.15公頃 西二西三碼頭單元(U2)3.17公頃	重建+整建維護	3.66億元(0.66億爲前置作業費，其餘爲公共工程費用)
宜蘭縣	宜蘭市舊城振興計畫	68.4公頃	重建+整建維護	補助6300萬
桃園縣	桃園車站、中壢車站周邊都市更新計畫		重建	中央補助3000萬，縣府自籌5800萬元。
台中市	台中車站附近地區都市更新計畫	更新地區40.13公頃，更新單元1.43公頃	重建	1.78億全額補助
台南市	台南車站軸線再發展計畫	北段5.7公頃 南段1.5公頃 台南公園、兵工配件廠原址與鄰近街廓3.9公頃	重建+整建維護	3.4億
台南市	台南舊街區軸線(中山路、中正路)再發展計畫	林百貨商店458m²，消防隊第二分隊1248m²，舊市議會720m²，舊造船廠2.2公頃	重建+整建維護	1300萬規劃費及3.14億工程費
台東縣	台東市天官堂更新計畫	開封街以南、博愛路以北、浙江路以東、四維路以西16.97公頃	重建	250.7萬元
高雄縣	高雄客運鳳山站整建維護計畫	中山路館前路口0.3公頃	重建	4337.7萬元
高雄縣	鳳山市第一公有市場重建計畫	維新路及中山路 0.91公頃	重建	7億元
高雄市	鐵路西臨港線水岸土地暨建築場域更新計畫	高雄火車站博物館群 高雄港站博物館群 高雄數位藝廊博物館 機械藝術研發中心 海洋藝廊	整建維護+重建	5300萬元規劃設計費+2.5億補助工程費(市府及台鐵自籌5億元)

都市更新與海砂屋重建方式之比較

因九二一災後重建以都市更新方式辦理有了具體成效，促使部份空轉多年陷入困境的海砂屋重建社區，有了一份新的希望，但都市更新不是萬靈丹，仍有相關的限制，且在目前的政策上，雖未明文規定，但以晶宮大廈之前例，在重建優惠上，都市更新與海砂屋重建兩者無法併行使用，因此住戶必須評量社區特性及目標性，擇一使用。

都市更新辦理的依據來自「都市更新條例」及相關子法，有多數決及相關重建的處理配套措施的規定，而災後重建更有臨門方案的融資及後續的銀行優惠貸款，更強化其執行的可行性。高氯離子混凝土建築物（一般稱爲海砂屋）的社區重建，目前僅能依部份直轄市、縣(市)政府所訂之「高氯離子混凝土建築物善後處理辦法」爲依據，主要的精神建立在社區住戶自行解決所有問題，政府僅給予容積獎勵、部份的補助金的方式辦理，無公權力的強制性。以下就目前都市更新與海砂屋重建方式說明其主要的差別，提供做爲參考：

就執行工具來說：都市更新具有重建時相關都市計畫、土地登記、他項權利、建築設計及不動產估價等處理方式的規範，也規定了公平公開的權利變換方式以分擔重建費用及更新後權利價值，對實施者及住戶的權利義務都較有保障，但相對行政程序較爲冗長，對大型社區且權利義務複雜的社區，較爲合適。而海砂屋重建則大致爲一般建築行爲及私契協議分擔分配方式辦理，較適合組成單純的社區。

就強制性來說：社區若有人不願參與重建，或是惡意刁難，難以整合全部的共識，則較適合運用都市更新，僅須取得符合條例規定之人數及面積比例即可辦理重建；而海砂屋必須所有人同意，或是以林口社區爲前例，以土地法訴請法院判決強制出讓，方可辦理社區重建。這往往是重建時程嚴重延宕最主要因素，也是運用更新重建的最大理由。

就他項權利的處理來說：都市更新對於他項權利的處理，明確規定可以轉載登記或逕爲塗銷處理，而海砂屋則須取得他項權利人同意，方得辦理，增大協調的層面與難度。另若有限制登記等情事發生時，海砂屋可能就須面臨無法重建之窘境了，且無法禁止相關產權移轉的規定，若有人要惡意破壞，運用地政相關手法，將使重建過程波折不斷。

就獎勵方面來看：建築容積獎勵部份，海砂屋重建大致可爭取原容積率或原總樓地板面積百分之三十，而都市更新的容積獎勵雖是以法定容積的1.5倍或原建築容積加上30%的法定容積爲上限，但須逐項檢討爭取，容積獎勵結果須視基地特性而定。建蔽率部份，海砂屋重建得專案以原建蔽率興建，但更新須以新建蔽率檢討。而稅賦減免部份，都市更新重建在土地增值稅、房屋稅及地價稅等有減免的優惠，而海砂屋則無。

目前台北市有許多海砂屋重建案運作多年，但仍無法重建，主要問題在於無法100%整合及限制登記問題等，而大多數住戶一方面不瞭解更新的方式，另一方面在於其目標性的選擇上產生猶豫，一是認爲更新時程過於冗長，但事實上，如果加上住戶意願整合時間，取得100%的同意時程，不見得比更新審查時間快。另一方面是，費用的負擔上，海砂屋的容積獎勵大都明確可取得，而更新的容積獎勵以目前幾個案例來看，則大都難以取得獎勵上限。

另海砂屋要以都市更新進行重建最大的關鍵，與主管機關的政策態度亦有密切關係，一是海砂屋受災地區是否能劃定更新地區？一是行政程序與審查是否能以協助配合的態度，而非管制防範的處理方式？而最關鍵的是重建財源，依九二一重建的經驗，還須多方溝通與努力，如此方能順利幫助這些社區重生。

基金會研展部副主任　陳俊潔

【基金會消息】

本基金會召開第二屆第三次董事會

財團法人都市更新研究發展基金會於10月2日上午召開第二屆第三次董事會會議，會中臨時動議通過推舉丁致成主任爲執行長，陳松森主任爲副執行長。

本基金會自民國86年籌組成立至今已約五年之久，所累積之規劃技術及對法令制度已有相當成熟之條件，有相當多都市更新可開發機會紛紛出現，因基金會並非股份有限公司組織，並不適合擔任都市更新事業之實施者。按都市更新條例規定從事重建之都市更新事業機構必須是股份有限公司，因此基金會發起成立公司之提案。

本次董事會中，認爲基金會目前穩定的成長，在未來成立的「都市更新開發股份有限公司」，當秉持當初成立初衷，爲創造都市更新有利之投資環境，將引入不動產證券化做法協助都市更新開發，創造示範之案例。

最新法規解釋令函

內政部解釋函

內政部91.8.8台內營字第0910085366號函

中華民國九十一年八月八日

主旨：

爲釋示都市更新權利變換調處組織及調處結果是否屬行政機關依公法所爲之行政處分，有否依法執行之效力等疑義乙案

內容：

一.按訴願法第一條規定略以：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認爲違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願」，該法第三條並規定略以：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所爲之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行爲」，合先敘明。

二.次依都市更新條例第三十二條規定略以：「權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應申請當地直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會調解；調解不成立者，由直轄市、縣（市）主管機關調處」，另該條例第十六條規定略以：「直轄市、縣（市）政府爲審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及調處有關爭議，應設都市更新審議委員會公開辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協助技術性之諮商」。按上開條文規定之「調解」、「調處」爲解決異議或爭議之程序：「調解」係特設委員會就爭議解決所爲之建議，「調處」則爲主管機關衡量爭議適法所爲之行政裁定，屬行政處分之一種，調解不成立者，方由主管機關實施調處。故依該條例第十六條規定意旨，主管機關調處有關爭議時，自應參酌都市更新審議委員會之調解結果爲之，與相關條文規定並無不一致。另調解效果既屬爭議解決之建議，自非屬行政主管機關依公法所爲之行政處分。

內政部令函

台內營字第0910086634-2號

中華民國九十一年九月二十四日

主旨：

簡送本部九十一年九月十七日召開之『研商依都市更新權利變換實施辦法第七條之一第一項規定申報土地移轉現職之執行疑義事宜』會議記錄乙份

內容：

一.依都市更新權利變換實施辦法第七條之一第一項規定申報土地移轉現值，其申報移轉現值之審核標準，以權利價值評價基準日期當期之公告土地現值爲準。

二.請各都市更新會速依都市更新權利實施變換辦法第七條之一第二項但書規定期限，造具清冊檢同核定公告實施之權利變換計畫書有關權利價值評定基準日等相關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，據以辦理土地增值稅之計算。

三.本次會議記錄另以內政部函正式函送有關機關及直轄市，縣(市)政府，並請財政部協助轉請各主管稅捐徵機關依造辦理。

內政部解釋函

內政部營建署91.9.30營署都字第0910061204號函

中華民國九十一年九月三十日

主旨：

關於都市更新權利變換實施辦法第七條之一第二項規定補償金發放期間是否得扣除調解、調處處理期間疑義乙案

內容：

查旨揭辦法第七條之一第二項規定：「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。」

財政部解釋函

台財稅字第0910456660號函

中華民國九十一年十月十八日

主旨：

關於九二一震災社區都市更新會爲辦理更新重建之現金補償發放事宜，台中縣政府建議稅捐稽徵機關協助各都市更新會查詢原土地及建物所有權人有無欠稅，俾利災區重建一案，請依說明二辦理並副本通知本部

內容：

一.依據行政院九二一震災災後重建推動委員會九十一年九月二十六日重建住字第0910023595號辦理。

二.依都市更新權利變換實施辦法第七條之一第一項規定：「本條利第三十一條第一項但書規定之現金補償額數，以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。」本案有關都市更新會查詢原土地及建物所有權人有無欠稅一節，得依實施者依上述規定爲申報土地移轉現值所造具清冊資料查復。

台北車站交九BOT案
大幅調降招標條件

受經濟景氣不佳的影響，二年半前曾經由本基金會接受經建會委託研究推動之「台北車站特定專用區交九用地開發案」由台北市政府捷運局辦理第一次招標，於今年4月19日無廠商投標宣告流標後。臺北市政府捷運局於日前重新檢討招標條件，報請行政院核定調降。本基金會並配合捷運局重新計算新方案的財務預估。本案並於11月15日已公告招標。

台北市政府調降招標條件方案如下：

1. 土地租金減免：以當期公告地價3%計算，興建期間減半支付。

2. 調降「捷運聯合開發獎勵容積權益金」：由7.5億元調降爲2.7億元。其支付方式也由一次收取改爲分爲九年八期分期支付。

3. 協助劃設管制區：本開發案完成後，台北市政府交通局將協助於中山南北路以西、南京西路以南、中華路及塔城街以東、衡陽路及襄陽路以北範圍內，禁止長途客運業者設站停靠。

4. 放寬契約之興建期限：只要在簽約後二年內取得建築執照、並限於簽約後四年內取得建築使用執照即可。

5. 明確土地及建築物使用：依「擬（修）訂台北車站特定專用區細部計畫案」都市計畫說明書，對應「臺北市土地使用分區管制規則第五條」，明確本開發案土地與建築物使用組別容許表，納入招標文件。

6. 增加土地及建築物使用：使包括一般旅館業、國際觀光旅館業及一般服務業之部份使用項目。

7. 取消限制西側大樓一至四樓爲轉運站的規定：在符合轉運功能與需求原則下，得由投資人於本基地內自主規劃，經相關單位審核後設置。

8. 取消限制西側大樓九、十樓爲高鐵行控中心與辦公室的規定：由交通部高速鐵路管理局確認符合其使用功能後，得由投資人於本基地內自主規劃設置。

9. 匝道興建費用各半負擔：匝道興建費用約1700萬元，由屬本府之開發權利金，予以分擔匝道興建費用850萬元。

10. 土地開發權利金亦分爲九年八期分期支付。

根據這幾項條件之調整，本基金會於十月中旬完成再協助市府捷運局調整財務預估，並進一步建議更多的優惠措施以利投資。

基金會執行長 丁致成

訪上海同濟大學 趙民主任

本基金會於11月2日早上造訪同濟大學建築與規劃學院。同濟大學城市規劃系創立於1952年，至今已有45年歷史。該系爲中國最早開設的城市規劃專業，爲國家重點學科，在國內高等院校中居領先地位，這次接待我們的是城市規劃系主任趙民教授，在他的簡報中，明確說明了上海近年來的經濟發展與所面臨的都市問題。

在1992年鄧小平在中共十四大中提出：『以上海浦東開發開放爲龍頭，進一步開放長江沿岸城市』後，上海即以驚人的速度成長。從1992年開始，上海經濟已連續10年保持兩位數增長。2001年，全市實現國內生產總值4950.84億元，比1990年增長2.5倍，平均每年增長12%。而浦東所吸引的國內外投資，也在十年之中成長七倍。與此同時的是大規模的人口進入上海，到去年底，全市人口已增加到1327萬 人，此外尚有387萬的流動人口。隨之而來的都市建設，如樓地板面積，則以每年5000萬平方米的速度增加，而都市化程度則估計將由目前的37%持續增加到2005年的45%-54%。

在都市快速成長下，上海也面臨住宅、交通與歷史保存等問題。例如目前上海市民人均居住面積僅有13-14平方公尺，極爲不足。在面對這些問題，上海採取理性全盤規劃模式，以最低的處理成本直接對城市進行大規模的改造。在土地國有與集權政治的體制下，政府能有效率的貫徹其規劃藍圖，以住宅重建爲例，上海市能夠以在十年內動遷一百多萬人的規模進行開發。

不過即使上海的都市規劃有強大的工具可供使用，但仍須面對都市發展政策與國家整體經濟政策發生衝突時的棘手狀況。例如在鼓勵投資的政策下，寬鬆的土地的批租條件，使都市蔓延的問題嚴重。另外如交通問題，尚未健全的大眾運輸系統與日益增加的小客車，在這些問題上，趙教授認爲無法迴避，僅能透過提供更有效率的公共運輸加以相互競爭。

基金會規劃師 康本裕

訪問 香港市區重建局

11月5日考察團一行人由本基金會董事長 張隆盛先生帶領下訪問香港市區重建局，受到市建局執行董事林筱魯先生等人熱情的接待。隨後市建局爲我們簡報解說香港都市更新過程，市建局內並設有一香港重建展示館，館內以遊戲軟體方式互動解說重建策略，令我們愛不釋手、印象深刻。之後即前往上環、中環、灣仔及油麻地等地區參觀都市更新實例。

市建局的角色、功能

市區重建局雖名爲重建，但實際上仍兼有整建、維護等工作，市建局依據《市區重建局條例》成立於2001年5月，負責推動香港都市更新工作，其前身爲土地發展公司（1988-2000），故其在香港都市更新經驗已有15年，有豐富的實績案例值得參考借鏡。

市建局性質屬於獨立於政府機關外之第三部門，其決策執行機構之董事會成員由行政長官委任，部分由政府機構首長兼任、部分爲民間人士。而職員非屬公職人員，作業效率高。市建局尚須受到財政司與立法會之監督，並依循規劃地政局擬訂之《市區重建策略》推動都市更新，但主導權仍在市建局本身。

至於經費來源方面，除前5年接受政府一定額度補助外，其他需自行藉由推動都市更新開發獲利來營運。

前身—土地發展公司

市建局前身爲土地發展公司（1988-2000），唯一股東爲香港政府，但其開發財務來源爲與民間地產商合作取得。因香港土地所有權與使用權分離，土地發展公司運用其擁有向政府申請收回土地之權力與民間地產商合作開發，13年推行了30個重建項目，著名案例包括「中環中心」、「新紀元廣場」更新重建及「西港城」維護保存等。由於土地發展公司的成功，香港於90年代末期開始重視都市更新工作，遂催生了《市區重建局條例》，賦予市建局更大的土地收回權力與積極配合其推動都市更新工作，原土地發展公司部分未完成重建項目與賬目由市建局承接繼續推動。

香港市區重建策略

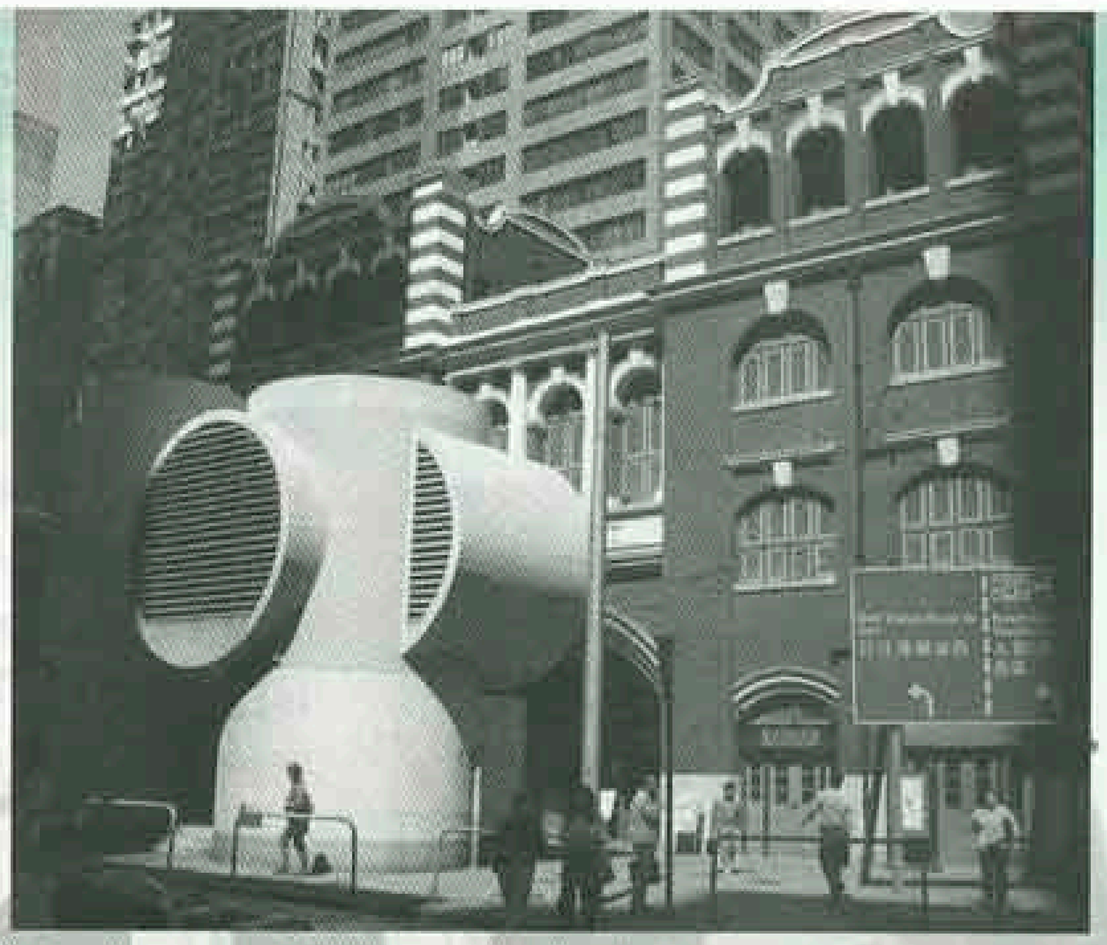
目前，香港都會區內屋齡30年以上約有9300幢，未來10年更將增加50%，市區老化問題十分嚴重。

香港「規劃地政局」擬訂《市區重建策略》，由市建局肩負20年的市區重建計畫，包含9個重建目標區，共可更新225項目（更新單元）、2000幢舊建物與超過67公頃土地之舊市區，安置改善超過12萬舊市區居民的生活。

市區重建局秉持「以人爲本」的工作方針，推動4個「R」的都市更新工作，即重建發展（Redevelopment）、更新舊區（Revitalisation）、保留文物（PReservation）、樓宇維修（Rehabilitation）。(詳情請參考網站 http://www.hkura.org)

都市更新作法經驗

市建局及前身土地發展公司對於更新土地建物產權皆是採取私人協商的收購方式，所不同的是土地發展公司時代必須以議價方式收購，現在市建局只要依照《市區重建局收購物業準則》所訂之收購標準收購，若有不配合收購的所有權人，市建局可向政府申請依《土地



收回條例》收回產權。市建局的收購產權補償標準爲查估同區域屋齡七年面積相當的的市值爲基準。

市建局及前身土地發展公司對於原居民皆是以100%安置爲目標，目前並有「香港房屋委員會」及「香港房屋協會」每年提供1000個住宅單位給市建局安置原居民。

市建局對於安置進行相當多的工作，在每一地區設置「分區諮詢委員會」，聽取考慮地區人士的意見。另設立「市區重建社區服務隊」，由專業社工組成，在每一個更新地區開始推動更新時，協助輔導受影響的居民，減少重建對他們的干擾。另外一項工作爲全世界獨有的「社會影響評估」，對於更新重建過程產生的社會影響進行訪查與評估，以避免因更新重建造成的社會問題。

重建實例現地參訪

一、上環、中環及灣仔（香港本島）

參訪多個重建完成、施工中或正進行規劃推動的地區，其中著名更新完成案例爲「西港城」及「中環中心」。

「西港城」爲土地發展公司首個完成的都市更新案例，爲舊「上環街市」經整修維護，重新規劃爲一、二樓商場及三樓爵士樂餐廳，商場販售布料等傳統手工藝品與圖書，建物爲紅磚砌文藝復興式風格，室內陳設具有香港英殖民時代之家俱裝潢，頗類似美國波士頓法尼爾廳市集廣場的味道。

「中環中心」爲土地發展公司完成的第一個重建都市更新案例。將原先曾繁華一時而後極度衰退沒落的舊中環重建爲現代化超高層帷幕大樓，重新成爲中環的地標與核心。

二、油麻地（九龍）

油麻地爲九龍早期發展的舊市區，目前居住環境極度緊密與破敗，而都市更新的腳步在最近才開始進行。這一區有舊果菜市場、抽水站、舊戲院、警局等許多歷史建築的保存維護，以及香港舊市區最大重建開發案等正進行施工或規劃中。

感言

特區政府每年編列預算支持香港重建局辦理市區重建，無論政府或民間皆已認知到都市更新對於整個都市發展的重要性，也正大規模的推動之中。香港與台灣所面臨的都市更新的問題較爲相近，看到香港爲都市更新所作的努力令人感動，收穫良多。反觀台灣雖已有一套完整的都市更新法令，但政府對於都市更新的決心與認知，相較之下我們要跟香港學習的地方實在太多了！

基金會資深規劃師 林克全

2002年8月～10月工作日誌

8月

2日 本會輔導規劃之台北市慶福大樓重建舉行開工典禮。

5日 聯合報記者採訪本基金會。

9日 協助士紙公司向台北市都委會報告都計變更案。

13日 本會協助九二一基金會進行臨門審查小組第七次會議

15日 本會參與協助中寮永平街更新重建計畫協調會議。

19日 丁主任參加台北縣都市更新審議委員會審議通過新莊博士的家重建案。

22日 向行政院重委會郭執行長報告災後社區重建重大議題與推動情形。

23日、30日

台北縣公務人員都市更新講習會邀丁主任主講二梯次。

27日 陳主任應邀參加台北市都市發展局都市更新自治條例及民間推動更新補助費用座談會。

本會參與台北市晶宮大樓住戶大會洽商更新重建事宜。

31日 本會輔導南投市公園大廈災後重建舉辦事業計畫公聽會。

9月

2日 丁主任受邀參加基隆市推動六年都市更新示範計畫協調會議。

5日 海砂屋社區台北市力霸皇家大樓洽詢都市更新重建方式。

18日 雲林縣政府代表來訪，洽詢都市更新重建及臨門方案辦理方式。

20日 台北市登峰大樓社區代表來訪洽詢重建推動方式。

24日 大直某社區代表來訪，洽詢都市更新推動方式。

30日 本會協助長春路更新案舉辦拆遷補償說明會。

10月

1日 台中縣政府更新委員會審議蘭生街七二三社區重建計畫，本會派員協助簡報說明。

2日 本基金會舉行第2屆第3次董事會。

11日 本會輔導埔里一品軒重建更新事業計畫舉辦公聽會。

15日 本會協助九二一基金會進行臨門審查小組第八次會議

本基金會參加捷運局台北車站交九財務預估討論會議

本基金會輔導東勢王朝一期社區舉行更新會成立大會。

18日 本基金會向台北市捷運局標得台北車站交一聯合開發大樓第五層爲未來辦公使用。

20日 新莊博士的家重建動工典禮邀請本基金會丁執行長參加。

23日 本基金上海香港都市更新考察行前說明會

26日 本基金會規劃師林雲鵬與曾維瑜小姐結婚典禮

28日 協助瑞成興公司向國產局簡報都市更新推動方向。

29日 本會協助九二一基金會進行臨門審查小組第九次會議

31日-11月6日

本基金會組團前往考察上海及香港都市更新，拜會上海同濟大學及香港市區重建局。

造訪上海城市規劃館

上海城市規劃展示廳與上海大劇院分別座落於市政府大廈的兩側，三者共同構成上海市中心的醒目地標。總投資2.6億元的展示廳，地面五層，地下兩層，總建築面積18393平方公尺。

展示廳的內容依樓層做爲區別。其中一樓爲大廳，夾層是歷史文化名城廳，展示了近代上海的演變、外灘的滄桑和老上海的風貌。二樓目前做爲一般藝術展示館。三樓的總體規劃一廳，展出了佔地 600 平方米的上海市主體模型，以 1 比 500 的比例展現了上海今天的規模。四樓的總體規劃二廳，採用了高科技聲光全息投影技術，集中展示上海南京路、蘇州河、浦東地區的規劃。五樓中央則是會議影視廳。

在展示廳中，除了可以很明確的看到上海市在各個面向的藍圖外，展示館則是提供了一個政府與民衆的溝通工具，使居民瞭解城市的發展變化和未來規劃。更重要的是，市政府對未來擘畫了一個願景，試圖凝聚共識。在都市行銷上，則成爲提供國內外賓客瞭解上海市規劃與建設的場所，使外資能夠更放心的於上海投資。

基金會規劃師 康本裕

NEWS 更新重點新聞

九二一震壞了 慶福大樓重建 馬感謝中央

台北市第一起通過都市更新案的九二一地震受災建物慶福大樓，昨日舉行開工動土典禮，總重建費用一億二千六百九十餘萬元，預計民國九十三年四月完工。台北市長馬英九在致辭時，感謝中央專案協助，讓該大樓順利重建。 **中時/0803**

大里中興國宅 將重新站起來

期盼近三年，九二一大地震倒塌的大里中興國宅，昨天在細雨紛飛中，由行政院九二一震災重建推動委員會執行長郭瑤琪、財團法人九二一震災重建基金會執行長謝志誠和震災重建戶攜手合作，共同完成重建動工儀式，期許二年六個月後有新的家園。

中時/0805

東勢一品居震毀 動土重建

九二一地震中全毀的東勢鎮一品居集合式住宅，昨天在九二一重建委員會主持下，以都市更新方式動土重建，預計明年八月間，住戶即可進住。重建委員會表示，全省在九二一地震中全倒的集合式住宅，年底前至少有五十棟可進行重建。 **聯合/0807**

士紙都計更新 有條件通過

台北市都市計畫委員會昨天有條件通過士林紙廠都市計畫變更案的管制事項，基地開發原容積維持百分之兩百廿五，樓高限制不能超過卅公尺。 **聯合/0810/18版**

都市更新一波三折

東勢鎮災後重建配合都市更新，原獲九二一重建委員會同意補助一億五千餘萬元拓寬本街爲八公尺，但在重建會執行長換人後，行政院主計處最近函覆，名目不符，重建會編列補助經費不得用於土地徵收或地上物補償，使得鎮公所推動二年多的本街拓寬計畫又生波折；鎮長張錦湖表示，將設法爭取專款補助。

聯合/0813/18版

永平老街更新 年底為限

行政院九二一震災重建推動委員會執行長郭瑤琪檢討永平老街七個更新單元，樂觀預期大多數的更新案應可在十一月底前取得建照，否則就撤銷更新案，讓災民原地重建。不過，永平村長游淦源則擔心仍會發生建照拿到後，動工糾紛四起的新問題。

聯合/0820

捷運穿越地下 可請求容積率獎勵

台北市政府都市發展審議委員會昨天同意，捷運新莊線北市段隧道穿越民宅下方案，可以採用「都市更新」方式由住戶提出容積率獎勵等申請。捷運局表示，未來北市其他捷運系統沿線穿越戶也都可比照辦理。 **聯合/0830/18版**

民間參與公共投資　決引進英PFI方式

經建會委員會議昨（16）日決議，參考引進英國「民間融資方案」（PFI），鼓勵引進民間資金與經營效率辦理公共投資，未來立法院院址重建、科學園區開發及橋樑道路等公共投資，均可採取PFI方式辦理。 **經濟/0917**

嘉市公有設施 重建率百分百

九二一即將屆滿三周年，嘉義市受創的公共設施重建率達百分之百，成效亮麗；至於涉及到私權的重建工程，最棘手的仍是國際大樓，最近市府已向內政部申請最終鑑定，屆時，國際大樓要不要拆即可確定。 **聯合/0918/18版**

都市更新 後天簽開發備忘錄

基隆市政府爲配合行政院推動「挑戰二〇〇八國家發展重點計畫」，首先規劃「基市火車站及西二至西三碼頭都市更新案」，希望以二億三千多萬元全面重建及整建，迎接兩岸三通商機並打造北台灣的水岸門戶。市府並定廿七日下午與鐵路局、港務局三單位首長簽署共同開發備忘錄。 **聯合/0925/17版**

Zoo Mall周六正式開幕

北市第一座以休閒育樂爲主題的商場 Zoo Mall 已取得所有證照，並在本周六正式開幕。負責開發和經營的新企集團董事長葉宏清說，將利用這項開發經驗，爭取其他商場和都市更新開發案。 **經濟/0924/36版**

首宗通過 東勢王朝易地重建

九二一地震三年來，縣內集合式住宅向縣府申請重建的有五十一棟，取得執照準備動工的有十一棟。東勢王朝一期在大樓拆除後希望易地重建，爭取到公所停車場用地經變更都市計畫方式辦理易地重建，向內政部申請核準，朝籌組大樓都市更新重建中。

聯合/0926/18版

中華路及艋舺大道兩側 都市更新計畫昨說明會

台北市政府都市發展局委託顧問公司研究，已提出中華路及艋舺大道兩側地區都市更新計畫期末報告，昨天前往萬華地區向地方人士舉辦說明會，未來還要訂定法定計畫書後，再分別提報台北市都委會、內政部都委會審議，若獲通過後，即可公告實施。

聯合/0926/20版

台北車站特定區交九用地 11月第二次招標

台北車站特定專用區交九用地開發招標案在經歷一次流標後，行政院經建會昨天召開協調會議調整招標條件，會中確定將土地租金調降爲公告地價的三%，開發獎勵容積權益金調降爲二億七千萬元，並可分四期給付。預定十一月下旬就會進行第二次招標公告。 **工商/1002**

都計、土地開發 審查門檻降低

爲加速推動公共工程建設，帶動國內產業經濟復甦，台北市政府都市發展局完成修訂「台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置辦法」暨「作業規則」草案，不僅提升法令層級爲自治規則，也放寬基地送審門檻、縮減作業時程，讓審查作業更爲簡化、透明化。 **中時/1017**

新莊「博士的家」重建 開工

經過三年多的努力，新「博士的家」終於開工重建。儘管仍有部分住戶不同意重建，但在多數住戶組成的都市更新會，還是透過財團法人九二一震災重建基金會、縣府及公所協助，在八月間完成都市更新重建計畫，由九二一基金會無息貸款一億七千萬元，政府補助一千餘萬元，而定於九十三年六月間完工的「博士的家」，也順利地在昨日上午正式開工。 **中時/1021**

招標成功 四大商圈同步改造

北市都市發展局昨日完成政大指南路二段商店街、建國南路一段骨董巷與藝術街廊、天母異國風情商圈及博愛路與漢口街之相機商店街改造行動方案議價案，分別由四個規畫團隊得標，將正式進入商店街硬體改造的規畫設計階段。 **中時/1022**

基金會熱門出版品

歡迎上網訂購或填寫訂購單向基金會訂購 團體訂購另有優惠

都市更新相關法令總彙集
都市更新法規經緯2002
都市更新研究發展基金會 編著
ISBN 957-97729-2-4
定價 350元

都市更新實務的操作手冊
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
ISBN 957-97729-1-6
定價600元

都市更新的經驗案例
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
ISBN 957-97729-0-8
定價450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	單價	數量	金額小計
都市更新法規經緯2002	特惠 299 元	本	元
都市更新魔法書	特惠 499 元	本	元
浴火重生	特惠 349 元	本	元
以上三本合購	歲末特惠 1100元	套	元
郵資			元
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

基金會要搬新家了！

都市更新研究發展基金會
自12月23日週一起將遷移至
台北市100忠孝西路一段8號6樓 (捷運 台北車站A8出口大樓)
電話：2389-0661
傳真：2389-0662