都市更新 簡訊

財團法人 都市更新研究發展基金會

1999 二月 第二期

●都市更新條例子法草案會議 . 2 版
●北市長選舉都市更新政見 .... 4 版
●鐵路地下化新生土地分配 .... 6 版
●交九轉運站 ..... 8 版
●美國 REIT 制度介紹 ..... 10 版
●地方政府如何都市更新 ..... 11 版
●土地信託與公有土地更新 .. 12 版
●基金會三月舉辦研討會 ..... 16 版

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　　執行編輯：黃薇陵
地　址：台北市中山區 104 長春路 156 號 5 樓
TEL:(02)25365958　　FAX:(02)25224063
E-mail: urf1@ms23.hinet.net
局版北市誌字第 2526 號

國內郵資已付
台北長春路
郵局
許可證
北市(免)字第1161號

印 刷 品

本期要聞

經建會都市更新小組第八次會議決議
三個月內完成都市更新子法草案

行政院經建會於87年11月6日召開第八次都市更新小組會議，會中做出數項重大決議：(一)內政部、財政部於三個月內完成都市更新條例相關子法報院核備。(二)相關子法須由地方政府研擬之處，請台北市及高雄市政府於三個月內研擬完成。(三)請經建會、內政部、財政部於88年3月間聯合主辦研討會，加強宣導都市更新條例及相關子法內容、提供都市更新業務人員之教育訓練等事宜。(四)內政部於89年度編列辦理都市更新業務，並通函各縣市政府編列預算辦理都市更新工作人員之培訓工作。(五)都市更新條例公佈施行後，由各縣市政府提出擬辦理都市更新地區之計畫送審。

以上決議顯示政府欲推動都市更新的決心，國內都市更新工作成效不彰的原因很多，包括法令、經費欠缺，中央、地方政府、及公營事業單位等缺乏共識。雖然都市更新的議題範圍廣且複雜，例如都市更新地區的劃定、都市更新方法、及公私合作參與都市更新等，並非都市更新條例及相關子法通過即可解決。然而，藉著政府的提倡與鼓勵地方政府參與都市更新，以及都市更新工作人員之培訓，應可逐步達成共識。(文接 2 版)

本期要聞

台南市政府邀張委員暨本基金會
舉行都市更新講座

台南市政府爲因應都市更新條例，地方政府將成爲都市更新推動主體，期未來能順利執行推動，於民國87年12月8日於市府員工訓練室，邀集市府有關單位主管及員工、建築公會、投資公會及成功大學相關科系等80餘人，舉辦兩場「都市更新講座」。邀經建會張隆盛委員，主講「面對21世紀之都市更新政策」；本會陳松森主任及陳俊潔規劃師主講「地方政府如何推動都市更新」。解析台灣未來都市更新推動的方向及方式。(文接 2 版)

訪台北市都市發展局 陳威仁局長 (詳見 4 版)

全國第一個都市更新網站即將登場！

www.ur.org.tw

基金會網站三月上路!(詳見 16 版)

更新消息

「都市更新條例」相關子法草案會議
施行細則與權利變換實施辦法

「都市更新條例」發佈實施後，經建會責成相關單位於三個月內擬定完成相關子法草案，報院完成立法程序。內政部營建署於民國87年12月18日舉辦「研商『都市更新條例施行細則』草案會議」，88年1月20日舉辦「研商『權利變換實施辦法』草案會議」，邀請中央、省、台北市、高雄市相關單位、建築投資公會、建築師公會、都市計畫技師公會、及本基金會參與，會議以先行研提書面意見，逐條討論方式進行。『施行細則』草案會中主要針對全面性調查評估之內容、更新單元之門檻、實施程序、更新獎勵適用範圍及部分條例釋義多有討論，另國有財產局及證期會針對信託、及都市更新投資信託公司等提出相關建議條文。『權利變換』草案會中，主要針對權利變換實施程序、開發成本估算、權利價值之評定方式進行討論。兩場討論皆因時間限制，未完成全部逐條研商，由承辦單位參酌各單位書面意見再行檢討研議。(基金會資深規劃師 陳俊潔)

台南市政府邀張委員暨本基金會舉行都市更新講座

(文續1版)

▼張委員與參與人員合照

張委員在「面對二十一世紀之都市更新政策」中首先釐正都市更新的意義及精神，強調都市更新並非只是老房子拆除重建的狹隘定義，而是都市實質環境與機能之全面性改善，並以國內外案例解釋其主要類型，包括交通樞紐更新、老舊市中心商業區更新、市中心工業區更新、水岸更新、市中心住宅社區更新、產業振興與轉型的更新及災後重建更新等；同時以都市永續發展觀點進一步闡述都市更新是全球都市計畫界的未來的重大方向，也是台灣未來都市政策之發展主流。

最後簡述「都市更新條例」重點精神，強調未來都市更新工作的推動主體爲直轄市、縣(市)政府，中央則居於輔導、補助及協助的角色，都市更新之執行仍有待地方與中央密切的分工合作。

第二場「地方政府推動都市更新的方式」前半場主要是簡介「都市更新條例」及相關子法草案中所規範的都市更新推動的程序架構，更新的獎勵措施以及推動的財源籌措新法等，並歸納出地方政府在推動過程中所扮演的角色與權責分工，並提出現階段地方政府必須先期進行的工作，包括草擬的相關的實施辦法、設立專責人員或機構及都市更新審議委員會、編列相關預算及著手進行都市的全面檢討，以劃定更新地區及擬定都市更新計畫等。後半場則是以「台北火車站特定專用區檢討與回顧」爲主題，講述台灣目前公部門辦理都市更新的案例經驗，由台北市區鐵路地下化工程爲起源，回顧車站特定專用區都市計畫辦理的過程及地下新生土地的分配與爭議，檢討歷經十餘年仍未完成更新工作的主要原因，包括工程與都市計畫及土地開發未結合、公部門各單位護產僵持不下、開發共識未達成等，提供台南市未來相關工作推展之經驗參考。

兩場演講總計3小時，爲地方政府於「都市更新條例」通過後首場觀念講座，會後本基金會並與台南市張市長等政府官員及相關學者進行餐敘，對台南市未來都市更新工作之推動進行意見交換。(基金會資深規劃師 陳俊潔)

都市更新小組第八次會議三個月完成都市更新子法草案

(文續1版)

此外，都市更新條例鼓勵民間共同參與都市更新的作法，可望加速國內都市更新的腳步。除條例相關事宜外，本次會議另有幾項決議，包括台灣省政府同意建成國中遷校時程(90年2月)，後續由經建會辦理「交九用地開發辦理原則(草案)」報院核備。經建會邀請相關單位協商，於一個月內修正完成「都市更新方案」，會銜內政部報院核定。台北市淡水河以東、建國北路以西，市民大道兩側地區」都市更新案擬報院核定，列爲政府重大建設案。並請台北市政府儘速作成相關決策。(基金會資深研究員 洪維勵)

更新消息

中華全球華人建築學人交流學會1998兩岸學術交流會
邀張委員談都市永續發展策略構想

中華全球華人建築學人交流學會於88年1月12日在台北市環亞飯店舉辦一連六天之兩岸建築學術交流「都市永續發展策略構想」交流會。並邀張委員針對21世紀臺灣都市永續發展策略構想提出看法與演講。張委員提出都市未來發展，應以都市更新爲主取代傳統以都市擴張爲主的發展策略；而都市更新尤應以市區公有地爲主導帶動全面都市更新。

張委員認爲都市發展攸關國土規劃及城鄉永續發展方向，而臺灣目前各大都市之間已日趨密切，界線也逐漸模糊，因此都市計畫與地方管理機制亦須有所調整，以因應大都整合發展。就都會機制而言，國外多以擴大中心都市政府或地方政府自願合作成爲聯盟的方式；此外臺灣地方發展也應逐漸以自主與聯合的方式推動大都會計畫，尤其在解決交通、環保、產業、河川與經費財政等問題時，區域間的合作會比以中央負責更爲有效與實際。

張委員主要闡明都市發展不應採擴張主義，應回歸市中心更新，並以市區公有土地扮演積極的要角；進而著重大都會區域之整合、提高公共空間品質、與綠建築提倡等21世紀的台灣都市發展的策略方向。（基金會企劃主編 許盛美）

通盤檢討劃設都市更新地區期末報告

省政府住都處爲使「都市更新條例」於都市計畫通盤檢討中，建立都市更新地區劃定執行方式，委託文化大學市政及環境規劃學系陳博雅教授，進行「台灣省都市計畫通盤檢討中有關都市更新調查內容及地區範圍劃定準則之研究」，於87年12月舉行期末簡報。包括研擬更新調查內容、建立更新地區範圍劃定準則、更新地區劃定方式建議；並以三峽都市計畫爲例，進行實質操作分析。陳教授建議以初勘疊圖法做爲更新地區劃定的最佳方式。包括初勘篩選、更新調查、資料圖層建立、繪製更新地區範圍分析圖、疊成綜合分析圖、確定更新地區範圍六步驟；其中並建議十五項更新地區劃定準則，作爲配合參考。（基金會資深規劃師 陳俊潔）

都市更新條例之影響與商機研討會

由中華經濟研究院財務策略中心所主辦都市更新條例之影響與商機研討會在87年12月於中華經濟研究院蔣碩傑會議廳舉行。會議中研討四項議題：內政部營建署胡俊雄副署長簡述「都市更新條例規範要點及配套措施」；政治大學地政系張金鶚教授談「都市更新條例之課題與展望」；經建會劉玉山副主任委員言「都市更新條例所創造之營建商機」；台灣省政府地政處許松處長以「從農村社區更新經驗看都市更新條例」做結。與會人士爲銀行信託界、建築建設業者、和都市發展機構團體等參與。此次會議內容較著重於「都市更新條例」的介紹，除了與目前都市計畫常用的土地徵收和市地重劃比較，並提出其可行性與優點。（基金會規劃師 范夢倫）

都市計畫學會98年會及學術研討會

都市計畫學會1998年會及學術研討會於民國87年12月於中興大學社會科學館舉行，會中發表兩篇以都市更新推動爲主題之論文，包括李奕樵先生所著之「實施容積率管制地區更新重建與容積獎勵機制初評—以台北市爲例」，內容主要探討都市更新地區，因容積率管制，導致更新前後樓地板面積增減對地價的影響，並進一步研擬土地估價機制，爲公私部門執行之參考；另爲施鴻志先生、陳冠位及蘇玉守先生所發表「台灣地區都市更新實施辦法制定之研究」，內容依「都市更新條例」通過前之草案爲依據，研擬台灣地區推動都市更新之相關實施程序與機制。（基金會資深規劃師 陳俊潔）

專題人物

訪台北市政府都市發展局局長
陳威仁局長如何看台北都市發展

隨著台北市長選舉的落幕，馬英九市長帶領一批新的團隊入主市府。新任都市發展局陳威仁局長該如何爲馬市長兌現更新政見及領導發展局，基金會特於年初專訪陳局長，訪談他對新工作的期許，以及對整體都市更新發展的施政構想。

以下爲陳局長對於台北市推動更新幾個關鍵問題的看法：

對都市更新條例的看法

(一) 更新條例子法的研議：條例通過後，其餘相關子法也應盡速推動制訂。除專家學者意見外，更應納入實務界意見，才可使此影響重大的法案能確實可行。

(二) 市府更新辦法與中央條例：在直轄市自治法及不抵觸更新條例前提下，都市計畫應屬地方自治事項，市府有權訂定單行法規。目前首要工作是檢視目前台北市都市更新實施辦法與條例是否有抵觸，如果沒有抵觸，在條例相關子法制訂的過渡期間市府仍繼續受理相關更新申請事項。將來亦不排除將目前台北市已劃定的更新地區一併提報都委會認定爲更新條例中之更新單元。

(三) 劃定都市更新區：現北市所劃設更新地區都依一定指標認定，有更新必要與價值。老市區土地持分零散更新地區的劃定應以實際推動爲前提做較彈性的認定。中央應就涉及人民權利義務或爭議的部分加以規定，至於像容積獎勵、更新區認定等事項應授權地方政府依現實情況裁量。

(四) 公有土地強制參與更新：公有地管理單位龐雜，以理教公所而言，不如將土地交予市府劃設公園，再以拆建安置的方式處理拖延已久的佔用戶問題。

(五) 推動公有土地信託：在具有市場價值的地區，由公私有土地共同信託的方式來推行更新事業是有其好處且可行的。但目前台北市面臨的是公共設施不足的問題，公有的住宅或商業用地未必一定要以做住宅或商業目的的開發，而應更開放的討論提供公共使用的可能。

(六) 對於選前的更新政見，將如何推動落實？陳：我相信我們在未來四年內將會有具體的成績。過去市府作的計畫太多，眞正執行的推動的太少。未來將把重點放在台北車站等幾個公有地爲主的大型計畫上，其他則鼓勵民間參與推動。

台北車站特定區的開發

(一) 關於整體開發：本人較不傾向所謂的整體開發，應以三個步驟推動：首先比照市地重劃精神將公共設施由各地主分攤，做整體規劃、分別開發。其次將現有未使用空地進行簡易綠化，提供公共空間，最後再針對可開發用地做分別開發。

(二) 成立公私合營開發公司：不大可行，若由政府將土地交由特定民間開發公司開發，在公平性

1998 台北市長選舉都市更新相關政見

台北市第二位民選市長已於去年底上任，在眾人的監督和期待之下，新市長在競選期間所提政見將成爲未來施政方向的重點指標，無論他們在這次選舉中是否當選，各參選人所提都市更新相關政見將成爲建構台北市未來藍圖之重要參考。

新任馬英九市長當初競選時所提都市發展構想中，主張翻轉過去由西而東的發展軸線，以舊都市更新爲施政的優先項目，並將淡水河沿線、萬華、大同、士林等區列爲主要重點，希望透過都市更新重振老社區經濟發展，並帶動商機。並強調要將南港與內湖發展成爲台北的矽谷，由於中央已規劃南港經貿園區發展軟體工業，馬英九表示將與中央單位協調溝通，爭取將北市現有未利用的公有土地釋出，提供作爲市政建設。此外並預計將台北車站及周邊規劃爲特定區，透過改造使逐漸衰敗的地區再度活化。

前市長陳水扁當初則推出101個行動方案，其主要重點在於創造一個多核心、智慧、健康

上較不妥。而車站區內土地分屬不同單位，不如就各單位所屬土地分別進行開發。

(三)如何提供公共設施：市府若預算充足本應負擔公共設施興闢費用。但亦可透過設定地上權等機制，要求民間開發商負擔部分公共設施興建責任。

(四)對公有地的想法：公有土地利用應跳脫開發營利獲得收入的思考，而該更積極扮演公益角色。像萬華車站開發，市府分回十層的樓板面積，或許可朝向提供青年創業辦公室、社區老人安養或托嬰等公共服務來進行。

(五)中央協調整體開發：十分願意配合並樂觀其成。但應針對「整體開發」一詞做更明確界定。所謂整體開發應該是在一整體的計畫下，由各機關分別開發。

(六)是否能循更新條例規定，避免民意機關干涉？雖然法令有此規定，但不能單就技術面討論，應同時考慮首長可能易人的政治脈絡或其他的政治角力等問題。

對華山區的想法

(一)是否贊成立院遷移：不傾向將立法院設於華山地區。雖然都市計畫已完成變更，但對立法院未來規模以及是否需要如此大的空間量課題，都應再詳加評估。

(二)藝文特區：在未完成都市計畫變更前，一切動作都還太早，都市發展局目前的主要工作方向應會將精主力投注在較爲成熟可行的計畫推動上。

(三)中央合署辦公室：並不排除與中央以換地方式，集中興建中央合署辦公室等進行協商。或可進一步與中央交換位於車站特定區內的土地，如此可讓市府與中央分別擁有車站與華山地區的產權，便於開發利用。

(四)成立都市更新處：基本上並不贊成，更新事業若需有住宅興建開發工程，可直接交由國宅處辦理。政府的功能應僅限於管理、統籌、決策及規劃。至於執行的部分應交由民間辦理。

以獎勵容積推動都市更新看法

容積放寬標準應重新檢討，否則即失去以容積管制來維持都市成長的原意。容積放寬不完全代表人口密度的增加：以整宅爲例，平均居住面積遠低於一般標準，如在不增居住人口數前提下，增加容積可讓住戶享有更高的生活品質。

以上訪談可以看出陳局長對都市更新及公有地開發等均有獨到看法與強烈企圖，可預見未來四年台北都市發展將有一番新氣象。(基金會研究員 林雲鵬)

的城市，以迎接資訊、休閒及亞太競爭時代的來臨，在實際方案推動上著重在艋舺、西門町、圓環、大稻埕的再發展，其中特別強調推動「250億都市再生計畫」，以進行大同區19塊老舊地區的更新改造，來提升社區生活品質。更預計成立都市更新專責機構，透過社區、民間力量的結合，來推動舊市區的再生與再造。此外並希望能使南港繼新竹、台南科技園區之後成爲「台北南港科技園區」。

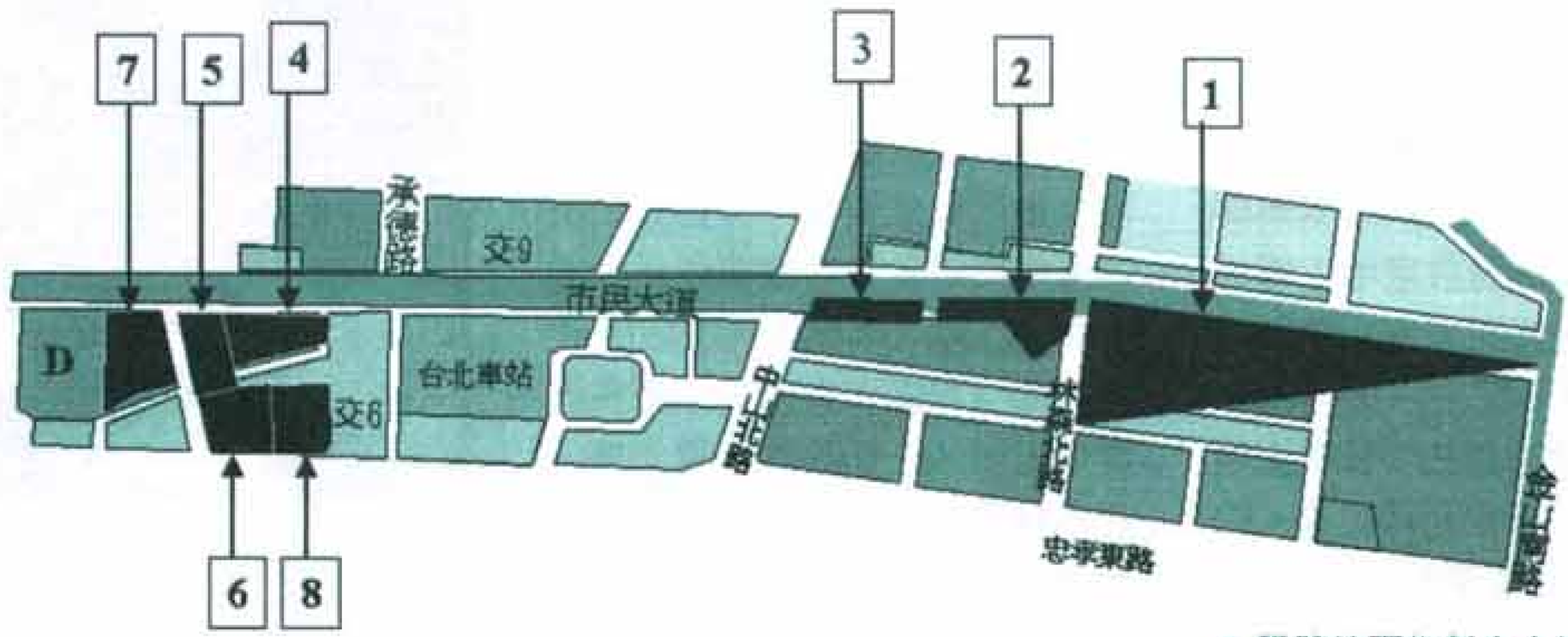
另一位參選人王建煊提出都市更新政見並不齊備，主要著重在老舊眷村改建、違建佔用戶處理、及古蹟保存，他認爲眷村改建應透過國宅配售、甚至房屋代金等安置方式進行，在解決眷戶安置問題之後，才能順利進行改建；而現有違建則應放寬處理，如有安全之虞則應優先拆除，並正視佔用戶之低收入問題。

綜觀各參選人所提政見，在都市土地資源有限的情況之下，透過老舊地區更新與公有土地釋出利用是未來台北市都市發展的首要目標，透過土地的開發利用以提振市區的本質與經濟，除了創造優良的都市環境之外，產業發展所創造的商業利潤，更爲市府開闢重要的財源。

有關市長參選人都市更新相關政見，本會蒐集完整並比較，歡迎有興趣人士逕洽本基金會。(基金會規劃師 陳香妏)

推動計畫

台北市鐵路地下化
新生土地分配問題研究案



▲ 鐵路地下化新生土地位置示意圖

台北市區鐵路地下化雖已完工將近十年，中央、省及台北市政府卻仍爲新生土地的分配爭論未定，更毋庸論及整體開發的合作方式，姑且不論放任新生土地荒蕪不用，對國計民生的機會成本及都市景觀影響，但涉及台北市政府遲遲未能辦理捷運聯合開發，不僅民眾權益無法確保，且政府的威信大爲受損，因而對此台北都會核心區發展的關鍵源頭—新生土地的分配，有其政策決策的迫切性。

鑒於行政院交議經建會協商新生土地分配事宜，爲利協商由經建會委託本基金會深入研析，俾利提出決策建議。

台北市區鐵路橫越台北車站地區及中華路一帶之中心商業區，妨礙都市中心之健全發展。民國68年行政院院會決議，將縱貫鐵路林森北路至廣州街移入地下。繼於民國72年成立台北市區地下鐵路工程處負責施工，並於78年9月如期完工通車。

鐵路地下化工程完工後，原有地面鐵路用地之各項設施均遷建騰空產生新生土地，以爲都市建設及重塑台北車站爲都會區交通轉運中心使用。但其位處市中心之區位及政府鉅額交通建設資本之投入，更增添這些土地之開發潛力，遂成爲中央、省及台北市政府爭產護產拉鋸的目標。

行政院於79年雖對新生土地範圍案之處理原則業已明確核定，但經81年會勘鑑界後，實測發現較原財務計劃所估列的面積多出26,459平方公尺，導致該多出面積分配之爭議。案經行政院交議經建會多次邀集中央、省、市各業務相關單位協商，均未獲致共識之定論。

新生土地爭議主要關鍵

(一) 地價飆漲及鐵路局累積巨額虧損：民國75年至79年間台北市地價飆漲五倍以上，新生地之爭取亦形成錙珠必較。當年鐵路地下化新生土地的財務計畫係由鐵路局無償提供計價67.489億元之新生土地，以爲地下鐵工程財源籌措之用，總工程費177億元按中央40%、台北市政府60%之比例各自編列預算支應，將來因地下化而產生之新生土地經處理後所獲收入，亦按此比例分列中央與台北市之歲入。

鐵路地下化之決策雖始於68年，但鐵路的營運卻於67年出現赤字，至86年負債總額高達593億元。鐵路局希藉由台北車站地區土地開發收益以彌補虧損的意念益形強烈。

(二) 新生土地的定義不清：行政院雖於73年業已明確核定分配原則，但第七項新生土地(台北材料廠)究竟是否列入新生土地範圍，省、市間迭有爭議，直到79年行政院裁示修改該項新生土地的分配比例爲中央7%、省府33%、市府60%，爭議始告一段落。但81年會勘實測發現較原財務計畫估列面積多出2645平方公尺，如何分配再起紛爭。

(三) 實際土地使用與原財務計畫

假設相去甚遠：原財務計畫列入計價之新生土地建議用途皆爲商業用，但依已公告的都市計畫或規劃中得土地使用，除第四項及第七項爲商業用地外，其他各項新生土地分別爲道路、交通廣場、機關等公共設施用地。

(四) 地籍範圍界定不清：原財務計畫之新生土地係採部分標明地段地號，部分標明大概區位，標示各項新生土地的範圍界線。當市府81年辦理實測時發現多項土地地號錯誤，各項新生土地面積差異甚大時，究竟以附圖所示爲準或以附表所載爲準，如何分配，爭議再起。

(五) 實測多出面積原因不明、區位不詳，無法分割：除第六項及第八項減少外，其餘各項新生土地的實測面積均較原財務計畫各自多出不等的面積，原因仍未確知，無法指出多出面積的位置。若要辦理分割以利分配，則又牽涉區位價值的差異。

研究建議價值分配原則

(一) 新生土地供籌措鐵路地下化財源，超過工程經費之土地價值應屬原地主所有。各方權益價值計算方式如下：

1. 省府權益價值＝新生土地總價值－地下化工程投資成本；
2. 市府權益價值＝地下化工程投資成本× 60%；
3. 中央權益價值＝地下化工程投資成本× 40%。

(二) 以民國86年底爲計算時點基準：1.過去各年度之工程投入成本，加計利息折現至86年底之計算時點；住宅區及商業用地以市價估算；2.公共設施用地與機關用地以86年公告現值計算

權益估算結果

(一) 地價估算：一般商業用地約400萬元/坪，住宅區約66萬元/坪。

(二) 鐵路地下化工程經費估算：1.鐵路地下化工程總經費177億元以歷年中央銀行重貼現率加2%加計利息，複利加計至86年底，累計總工程經費395億元；2.總土地價值536億元；3.建議分配土地價值：中央158億元(29.50%)；市府237億元(44.25%)省府141億元(26.26%)

新生土地分配建議

有關各新生土地分配位置建議考量實際開發需要，全部公共設施用地(不含機關用地)分配予市府，華山地區機關用地及住宅區分配予中央，台北車站特定專用區C1商業用地由市府、中央持分，D1商業用地由省府、中央持分。本案最新的進展爲1月22日經建會邀集中央、省市各業務相關單位首長協商確定土地權屬分配爲：1.第一、二項土地歸中央，其中道路用地歸市府；2.第三、四、五、六、八項土地歸市府；3.第七項土地歸省府，北面道路用地無償提供市府使用。

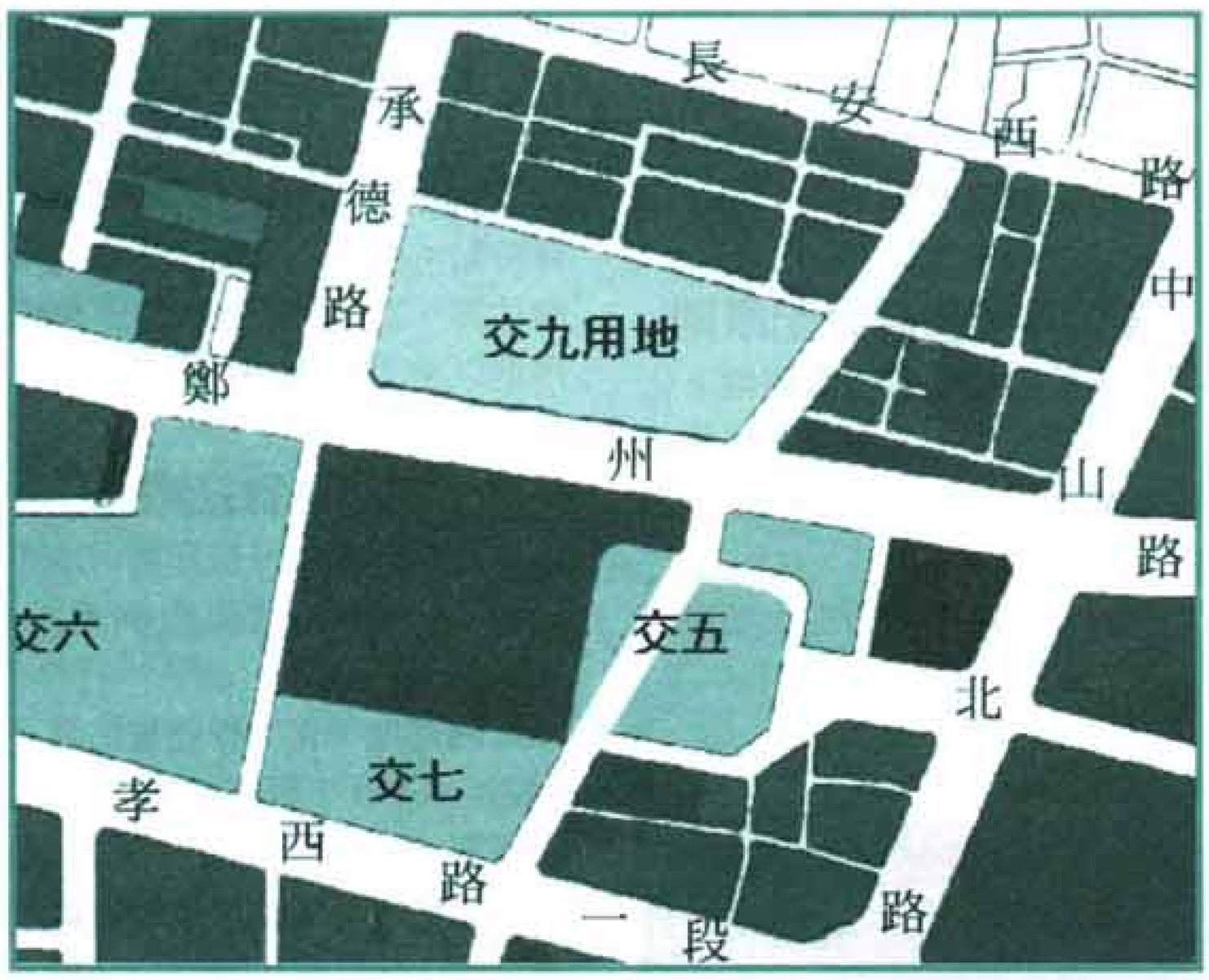
（基金會規劃部主任 陳松森）

▼民國73年鐵路地下化施工前之台北火車站鄰近地區

▼民國78年台北火車站興建後週邊大片新生土地浮現

推動計畫

台北車站地區都市更新的先鋒
交九轉運站



▲交九計畫用地都市計畫與相關位置圖

交九轉運站位於台北車站特定專用區內，台北車站北側(見圖)，依都市計畫屬轉運站用地，面積2.13公頃，供長途旅運車站、公車轉運、公共停車場、捷運行控中心、交控中心等使用。目前此基地西半部爲建成國中，東半部爲新建未來行控中心大樓，現暫爲捷運局辦公室。

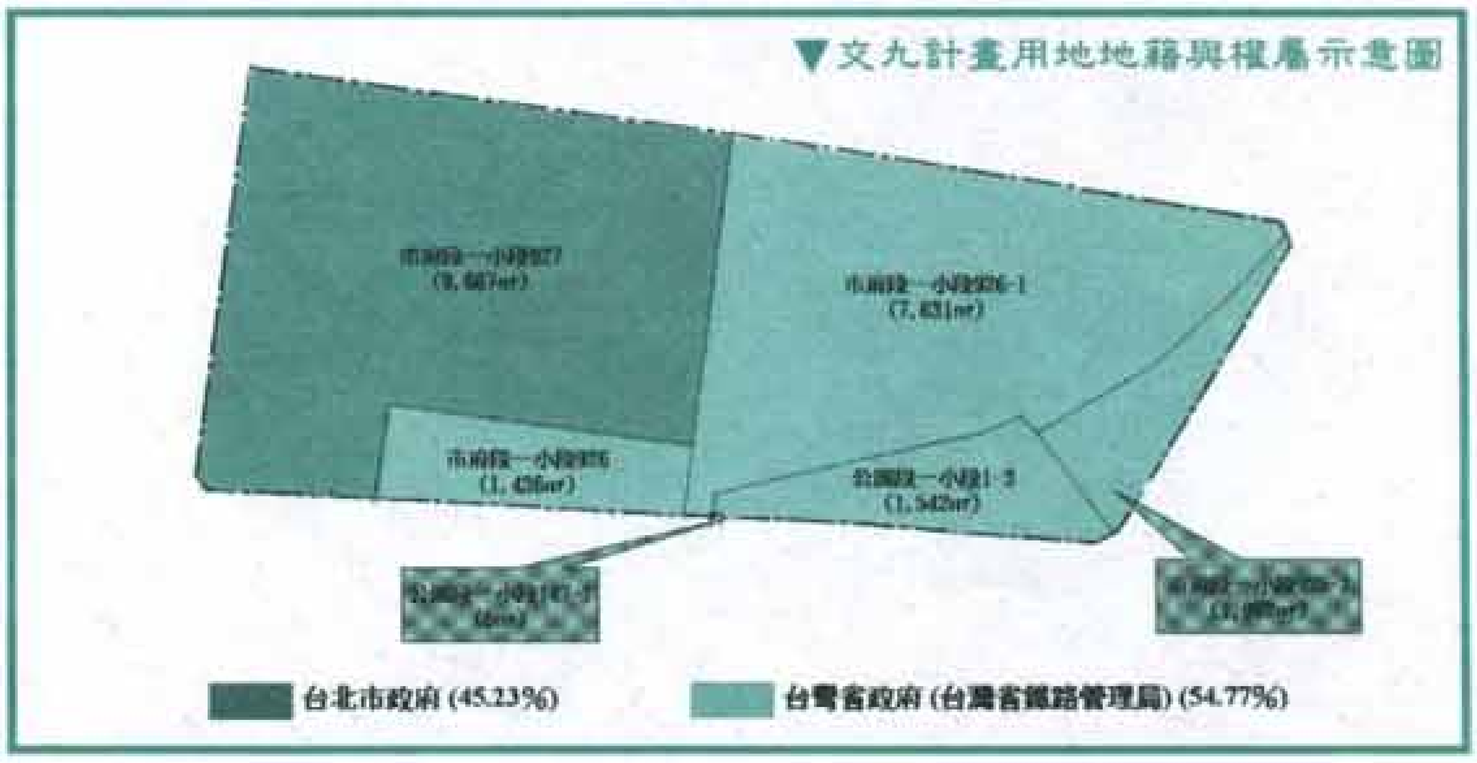
台北市長途客運車站目前分散各處，另有許多民營長途客運車站，散布於承德路等地區，造成民眾使用大眾運輸系統轉運不便，更造成鄰近道路的交通阻塞。交九之開發對台北車站附近交通的改善及民眾使用大眾運輸之便利乃有十分重要的影響。再者，交九之開發爲台北車站特定專用區開發的關鍵地位。唯有交九開發完成才能將台汽東站、西站、北站遷移至此，也才能開發東站、西站、北站之用地，展現台北車站特定專用區之新風貌。然而，交九用地之開發案已協商約十年，仍因面臨許多困難，遲遲無法動工。此開發案所面臨的最主要難題有兩個，一爲省、市政府間的協商無法達成共識，另一爲建成國中搬遷問題。

交九用地的土地權屬約55%爲台灣省政府所有，其餘45%屬台北市政府所有。省、市政府於民國78年開始協商此開發案，同意東側基地由捷運局先行開發，西側基地由省、市政府以分配樓地板面積方式進行開發。經數次協商後，於81年決議交九之該開發採捷運

聯合開發方式，東側大樓由捷運局代爲設計、籌款興建。完工後，按土地價款(應按市價)及工程費比例分配樓層，而西側大樓之興建，待仍座落於基地的建成國中遷校後，亦應依同一模式辦理。然而，85年12月捷運局招開第一次聯合開發會議，以市府預算短缺，無法籌款興建爲由，擬改以公開招商參與開發。至此，省及市府間近七年的協商努力可謂付之流水。86年開始，此案改由經建會重新協調。

民國86年5、6月間，經建會張隆盛委員邀集省、市、捷運局有關單位協調，決議改採BOT民間投資方式辦理。有關開發權益分配原則，將捷運局土地持分扣除後，再由台灣省及台北市依現有土地持分比例，分配開發權益。(基金會資深研究員 洪維勵)

▼交九計畫用地地籍與權屬示意圖



推動計畫

張隆盛委員拜訪李進勇市長
經建會願協助基隆市推動都市更新

行政院經建會張隆盛委員與本基金會兩位主任於89年1月12日造訪基隆市政府，與基隆市李進勇市長等市府官員，針對基隆市的更新發展交換意見。張委員首先說明都市更新對基隆市的重要性，基隆市的都市發展受限地形已趨飽和，再加上近年來山坡地開發的危險頻傳，更造成發展瓶頸，未來惟有透過都市更新，結合舊市區與港區，才能創造再發展的契機。同時更宣示中央的都市更新推動政策，未來將以中央政策協調，地方執行的方式進行，並願意補助部分規劃費用，協助完成都市更新計畫。本基金會丁致成主任，並針對現今都市發展風潮及永續發展觀念，補充說明都市更新應爲未來台灣都市規劃主流，同時對「都市更新條例」的重點精神，及地方政府的權責提出說明，並提出幾項基隆市現有都市發展的課題，及未來更新發展方向的建議。

李市長除表示對此行造訪的感謝外，並表明基隆市有強烈及積極的更新意願，現已著手進行多項的規劃工作，並期望中央能協助進行各相關單位的協調，包括基隆港務局、鐵路局、交通部、國防部等。張委員表明，只要地方有意願，中央一定盡力協助的立場。張市長並邀請本會參加一月十九日市政府所舉辦之「基隆市專案建設計畫研討會」，對現正進行的各項計畫整合提出建議。

「基隆市專案建設計畫研討會」研討專題包括：「綜合發展計畫」與「擴大都市計畫通盤檢討」計畫整合、基隆港東西岸碼頭開放爲親水空間配置、基隆火車站地區土地使用整體規劃、七堵調車場擴建計畫對七堵地區整體發展之影響及國防部申請用地變更計畫等五大專題，進行規劃單位的簡報及意見交換，並達成各單位進行計畫構想整合的共識。（基金會資深規劃師 陳俊潔）

▼張委員拜會基隆市李進勇市長

推動計畫

高雄哈瑪星第一船渠沿岸景觀改善計畫
施工說明會

高雄市政府養工處於87年12月24日舉辦高雄哈瑪星第一船渠景觀改善計畫之第一次施工說明會，會中由於出席居民過少，決議於於88年1月8日於鼓山國小舉辦第二次施工說明會。

二次施工說明會中，基金會均針對改善計畫工作進度進行說明，並協助養工處針對居民所提之工作船安置、景觀徒步區之封街形式與時間與沿街商家合作方式等問題提出建議與討論。

對於工作船之安置計畫，建議仍須港務局與漁業處等相關單位進行配合協調與合作，提出第逼船渠之各類船安置與管理措施計畫；對於沿街商家則建議於施工完成後，成立景觀徒步街自治管理委員會，並訂定針對徒步區之管理維護與封街相關事宜等之管理計畫。徒步街之封街形式建議採取假日分時段封街，時段則依自治管理委員會決議，平日仍維持街道暢通，以利交通行使。

高雄哈瑪星第一船渠沿岸景觀改善計畫工作已大致完成，對於地區更新與再造提供了一個契機與建設，並期望能帶動整個哈瑪星地區之更新發展。（基金會助理研究員 黃薇陵）

▼基金會於施工說明會中對居民簡報

▼基金會丁致成主任對居民說明

深度專題

REIT(Real Estate Investment Trust)
認識美國不動產投資信託

什麼是不動產投資信託 REIT?

不動產投資信託(Real Estate Investment Trust；簡稱REIT)是符合美國聯邦稅法特別規定的一種不動產開發組織。

這種開發組織可以是一家開發公司或商業信託，但它們有一些規範必須遵守，例如：至少75%的資產及75%的獲利是不動產或相關金融產品、至少95%的扣稅所得應分配給股東、股權的分佈應符合分散原則、由獨立的董事會來管理REIT的投資等，在符合這些條件後，國稅局就可承認該開發組織是一家REIT，更重要的是REIT可以免納聯邦的公司所得稅，而地方政府(例如：州)也多會配合優惠免地方的公司所得稅。

以投資工具的角度來看，REIT是一般投資人藉由證券參與不動產市場投資的管道。REIT向投資人募集資金來介入各式不動產事業，並經由多角化投資組合的專業經營以獲取收益。REIT以較利於投資人的方式(例如小額投資、專業不動產的管理、強迫高比例的盈餘配股等)，提供投資人一個務實有效的投資選擇。

REIT始於1960年由艾森豪總統簽署法案所推動，至今雖歷經1960、1986、1993、1997等各年相關條文修正，但其基礎架構尚無改變，現在大家談到REIT時則有許多種概念，如：(一)對於不動產的開發主體而言，REIT是一家從事不動產開發的專業公司或者商業信託；(二)對於不動產的開發運用而言，REIT是模仿共同基金的資產信託開發模式；(三)對於投資工具而言，REIT是一個證券化交易的投資對象，REIT的有價證券(公司股票或受益憑證)可以在次級市場自由買賣，就和一般的股票、公債沒有兩樣。

誰來投資不動產投資信託?

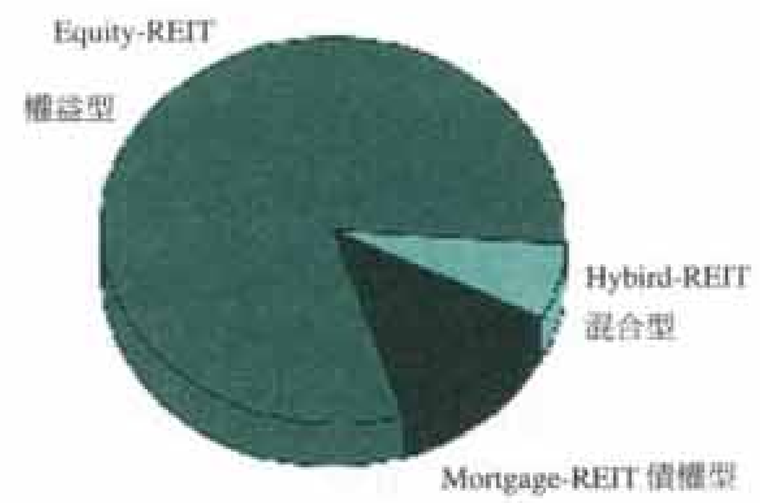
不動產投資信託的投資人涵括本國及外國人。退休基金、捐款基金、保險公司、銀行信託部、共同基金也是常見投資人。

選擇不動產投資的個別投資人信託則看好現金收入及股票長期增值的潛力。必要時，投資人還可享有股票流通性的好處。

不動產投資信託公司的數量與分類

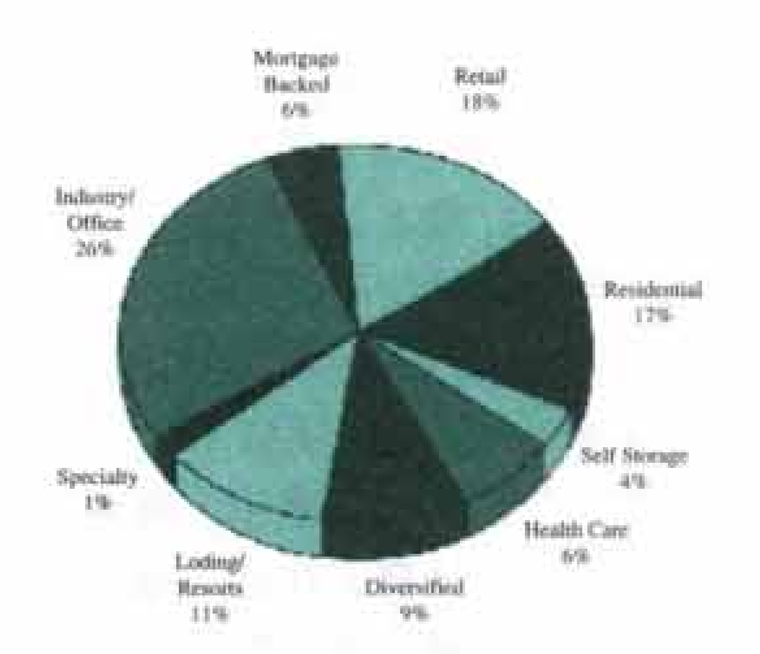
現在美國的REIT超過300家以上，其資產超過2000億美元。大部份爲美國內主要證交所上市公司，此外，還有一些REIT不經由證交所交易。

不動產投資信託的種類常見的有：(一)權益型：(Equity-REIT)不動產投資信託擁有不動產產權。主要收益來自租金。此類在過去38年來有穩定的成長。(二)債權型：(Mortgage-REIT)不動產投資信託放貸給不動產業。主要收益來自利息。有些債權型不動產投資信託也投資於擔保債權證券。(三)混合型：(Hybrid-REIT)即上述二類之混合。預估現有REIT市值比例：權益型佔91%，債權型佔5%，混合型佔4%。(如下圖)



不動產投資信託投資標的

REIT投資的對象相當多元化。包括(一)擔保債權(Mortgage Backed)佔6%、(二)零售（Retail）佔18%、(三)住宅(Residential)佔7%、(四)自動倉儲(Self Storage)佔4%、(五)醫療安養(Health Care)佔8%、(六)多元化(Diversified)佔9%、(七)渡假旅館(Loding/Resorts)佔11%、(八)專門店(Specialty)佔1%、(九)廠房與辦公大樓(Industry/Office)佔26%。(如下圖)



不動產投資信託為何吸引投資人?

爲了避免重複課稅及滿足小額 投資等特性，不動產投資信託

提供投資人下列選擇性：(一)收益穩定與具吸引力的報酬；(二)變現容易，因爲公開上市的不動產投資信託股票通常可在主要的證交所中交易；(三)專業經營，因爲多元投資組合可以將風險降低；(四)績效的監測，由獨立的董事會進行監督，以下並有獨立的分析師、稽核人員、企業及財務資訊。這樣嚴密的制度設計，可提供投資人更確實的不動產投資信託財務情形；(五)公司資訊(上市型 REIT)。

不動產投資信託的前景如何？

REIT的投資策略有越來越全球化的趨勢。也許是基於風險分散或是受到不動產的規模化、連鎖化與市場細分化等經營策略爲主的思考，REIT投資擁有的資產已遍佈世界，同時亦有產業垂直整合的傾向。相對於低迷的存款利率而言，投資REIT的收益還是比較有潛力，產業的投資策略較保守，不像高科技產業令人膽顫心驚，對於要求長期穩定的投資人特別適合。

如何更深入了解美國 REIT 制度?

對於不動產投資信託有興趣想深入了解美國 REIT 制度的讀者，可上網查詢。建議相關網站，如：(一)美國 NAREIT 協會之網站 www.nareit.com 或(二)本基金會將於三月份正式成立之網站www.ur.org.tw，其中之認識都市更新的專題探討有更詳盡的報導。(基金會資深規劃師 謝明和)

地方政府如何推動都市更新

「都市更新條例」中確立未來都市更新工作推動的權責分工，以地方政府爲推動主體，中央則居法令制定與協調的角色，兩者應攜手合作，方能順利進行。整理都市更新條例及相關的子法草案，未來更新工作之進行，包括兩階段：一是準備階段，主要是建立工作執行之機制，擬定都市更新之發展策略；一是更新推動各階段給予民間必要且充分的配合。

地方政府現階段須儘速完成之推動準備，包括立法、組織、財源、預算及都市更新計畫等。立法部份，必須配合當地需要研擬相關實施辦法爲執行之依據，包括都市更新基金收支、保管及運用辦法、容積及更新時程獎勵辦法並送中央核定、都市更新單元劃定基準、及權利變換最小分配面積單元等。組織部份，依法必須增設都市更新專責人員或機構，爲工作推動的基礎，另須成立都市更新審議委員會作爲都市更新相關計畫的審議及爭議調解單位，並可設立專任工作人員處理委員會之業務。財源及預算部份，依法得設置都市更新基金，作爲都市更新工作推動的財源，另須增列都市更新審議委員會及未來都市更新計畫擬定經費之預算，相關規劃經費並可申請中央之補助。最後爲都市更新政策及計畫之擬定，可委託專業機構進行都市之全面調查評估，劃定都市更新地區，賦予各更新地區更新的方向及開發方式，及辦理時程順序，並針對優先辦理地區，進行都市更新計畫之擬定，作爲未來推動都市更新事業之依據與指導。這些工作爲都市更新推動之基礎，必須儘速進行。

另地方政府於都市更新推動各階段之角色權責如下：「劃定都市更新地區階段」：儘速進行更新地區的劃定及時程計畫，依時程計畫依序擬定並發佈各更新地區之都市更新計畫。「都市更新事業計畫擬定階段」：主辦或協助民眾所提都市更新事業計畫之核定，包括審核申請、協助調查測量、公有地配合參與之協調、更新事業計畫之法定核定程序及發佈實施、並視需要發佈禁限建。「權利變換計畫擬定階段」：主辦、協助自辦並調處爭議，包括接受實施者之辦理登記、協助調查測量、相關權利認定協助、預審建築規定、權利變換計畫的法定核定程序及發佈實施、異議調處等。「計畫執行階段」：公權力配合計畫執行及公共工程之配合興修，包括代拆遷、相關實施費用之限期繳納及移送法院、計畫完成後之土地登記協助及成果備查等。另地方政府對更新工作進行過程，負有隨時及定期檢查與監督，及限期改善並強制接管的義務，以確保都市更新工作能依期順利執行完成。

都市更新工作在未來條例相關子法相繼完成後，將進入正式的推動階段，爲能迅速且順利執行，地方政府須儘速完成相關的推動準備。(基金會資深規劃師 陳俊潔)

深度專題

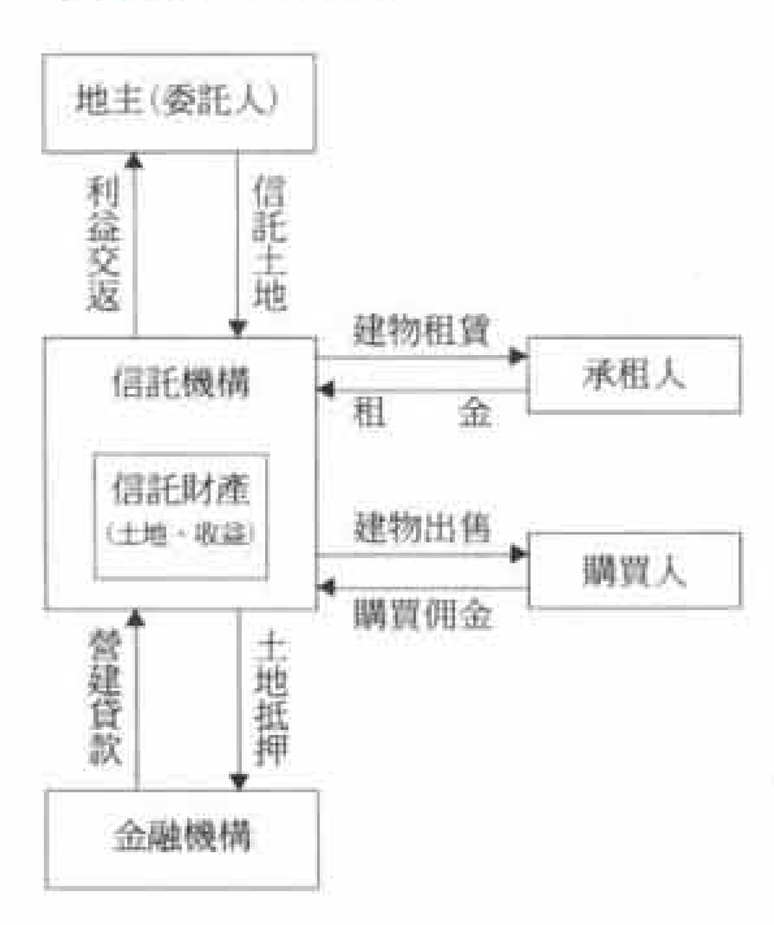
土地信託與公有土地都市更新

都市更新條例明訂都市更新事業得以土地信託方式辦理，而面對這種新型態的土地處分與開發方式，相信許多人都相當期待但卻又不知該如何著手推動。在日本，土地信託大量被用於公有地之開發利用，特別是都市更新的計畫中，是相當值得借鏡的。

土地信託的概念

土地信託的運作模式基本上是將土地的所有權與經營權分離，土地所有人(委託人)在有效利用其土地並以取得收益爲目的的前提下，將其土地信託與信託機構(受託人)，而受託人則依據信託契約運用其專業對土地予以規劃開發、經營管理，並將營運利潤（信託收益）交予受益人，最後於信託契約期滿將所有信託財產返還與委託人。在這樣的過程中，受託人能依其專業對土地做最適當的開發利用，並收取信託費用，而委託人除仍保有收益權外也避免了因出售土地而失去對土地利用的發言權。其基本關係人結構如圖所示。

▼土地信託架構圖



公有地的困境

(一)相關處分法令缺乏彈性：目前政府對於公有土地的處分除了對於公共設施與公共事業用地的有償無償撥用外，在國產法及各地方政府財產管理辦法限制下僅得辦理標、讓售與出租等事項，而標售造成了土地炒作、鄰近土地飆漲、公有地流失而專案讓售則變相鼓勵現佔用戶佔用公地。政府直到80年代末才確立了公有地不出售的原則，而接下來幾個以設定地上權方式辦理的案例則不斷陷入圖利他人與民間缺乏投資意願的兩難困境中。

(二)議會或其他勢力的介入或杯葛：依現行法令，公有土地之處分必須經由民意機關同意，而在現實環境中，公有土地的處分卻經常淪爲政治交換的籌碼及利益輸送的管道。

(三)各土地經管機關協調不易：公有土地經管機關多如牛毛，難以整合。加以各機關間或基於本位主義或限於法規，在公有地遇有多個主管單位時，無法協調整體規劃。

(四)公部門人力不足：目前各級政府中多缺乏具有土地開發經營實務經驗的專業人才。

以上問題在都市發展上導致如：公地未做積極利用導致周圍地區發展受限、公私有土地夾雜無法從事整體開發、公部門限於人力及經費無法積極運用公有土地提供公共設施造成環境窳陋等惡質現象。而在更新條例通過之後，若運用土地信託方式辦理公有地更新，即可達成下列目標：

公有地處分更具彈性

公有土地辦理土地信託，能夠以較爲靈活的方式處理每一個基地面臨的問題及規劃發展方向。以日本東京都在歌舞伎町的「健康廣場」爲例，以信託的方式，將公地上原有破舊的醫院，改建爲包含醫院、健身中心、醫療資訊中心的健康廣場，同時還提供民間與公益團體能以低價承租的活動與辦公空間。受託人在經營收入不敷成本時，公部門依然可負擔虧損，由政府與民間共同建設新都市地區。

有效整合土地主管機關

以台北車站特定區的更新爲例，牽涉到市府、中央與鐵路局等各主管單位，經常因對於開發收益分配問題無法達成共識而造成開發時機之延宕。若採土地信託方式辦理，在各公有地主管機關對於收益分配未達成共識前，因信託收益乃爲獨立於受託人與委託人外之獨立個體，土地的開發工作仍可依進度推動，待各方達成協議後，再依協議比例分配原先所保留信託收益即可。將可增進土地開發效率。

委託專業補公部門人力不足

土地信託受託機構爲一具有土地規劃開發能力之專業團隊，可以將信託之公有地做最有效的利用開發，同時該機構不受公務人員任用限制，可針對其餘如經營管理、保全維護、市場行銷各方面再行延聘或委託各方專業人士共同參與，能解決舊有官僚體系之諸多限制。

公私部門利益風險均攤

都市更新事業爲一高資金投入，高風險之公共事業。爲鼓勵民間參與，政府自不能置身於外，現行的公有地採設定地上權獎勵民間參與開發方式，私人企業不僅需承擔全部風險，同時還需在資金需求最大的開發初期交納大筆權利金，使得在較具市場風險的地區民間企業多裹足不前。如日前地上權已四度流標的台北市理教公所，如能採信託方式推動，由公部門承擔因違建戶拆遷問題所導致計畫延誤的高風險，鼓勵民間參與開發，同時由民間受託機構出面與現住戶溝通亦較具協商彈性，如此可望解決許多阻礙更新之棘手問題。

健全房地產市場

土地信託的過程並沒有涉及土地得交易，可避免因公有土地標售或設定地上權等所可能造成的地價上漲與土地炒作。同時可以減輕不動產事業土地投資成本，促進不動產市場積極發展。讓土地的收益落實到開發利用，而非投機的土地交易上，來導正土地持有觀念。

結語

公有地的處分利用，在都市更新地區中尤需扮演公益性之角色，絕非僅是單純以收益爲目的而已，而透過土地信託機制的操作亦是達成此一目標的手段之一。更新條例的通過僅是個起點，要能夠執行土地信託，還需「信託業法」能儘速立法通過，也需要地方政府之支持。（基金會研究員 林雲鵬）

都市更新研究發展基金會 八十八年度工作計畫

基金會 88 年度推動工作計畫於第一屆第四次董事會通過：

協助政府推動都市更新

(一)視中央政府及地方政府需要提供相關都市更新政策建議

(二)87年度接受委託之研究案，例如高雄市哈瑪星、埔里觀光園區等案繼續協助推動。

都市水岸更新考察

擬配合經建會等相關單位共赴日本考察都市水岸更新案例。

不動產證券化研究計畫

都市更新條例允許發行不動產投資信託基金，類似美國 REIT (Real Estate Investment Trust)制度，它將啓開不動產開發新頁，特別對商業不動產開發集資有很大助益。但國內開發業者多不熟悉此作法，財政部則正在研擬管理辦法。爲迎接此重要趨勢，基金會擬深入研究不動產證券化。

建立本基金會網站計畫

網際網路爲未來世界資訊發展趨勢。建立網站主要目的，爲公開都市更新相關資訊，宣導都市更新理念，並成爲基金會與社會各界溝通管道，建立基金會專業組織形象。

網站內容包括：基金會簡介、都市更新最新消息、都市更新簡訊、本基金會推動研究計畫、都市更新法令介紹、都市更新理念、國內外都市更新案例介紹、都市更新論文期刊剪報檢索、都市更新論壇討論區等。網站建置預計於 3 月底完成。網址預定爲 www.ur.org.tw 。(取 Urban Regeneration 之縮寫)

發行都市更新簡訊計畫

報導本基金會推動工作概況，作爲本基金會與捐贈人士、專業界、開發者、政府機構之溝通橋樑。初期擬每季一刊，一年後將改爲雙月刊，作爲基金會與社會溝通之橋樑。每期出刊 2000 份，採索取贈閱方式發行。

出版計畫

基金會擬於本年度內將都市更新理念、都市更新條例之介紹、相關研究成果、國外案例、國內推動都市更新之問題分析彙整成冊，出版書籍一冊或分印爲數本小冊，並翻譯出版國外有關都市更新之專書。

本年度可能出版書籍包括(一)市中心公司：美國都市更新的故事(Downtown Inc.: How America Rebuild Cities?)；(二)都市更新研討會實錄；(三)如何推動都市更新? (名稱未定)

都市更新座談會及研討會

都市更新條例已通過，而民間業界及政府機關尚對於條例內容與子法不了解，本基金會擬與相關主管機關與業界團體合作舉辦研討會，俾利未來都市更新工作之推展。有關座談會及研討會擬於 88 年 3 月份舉辦。

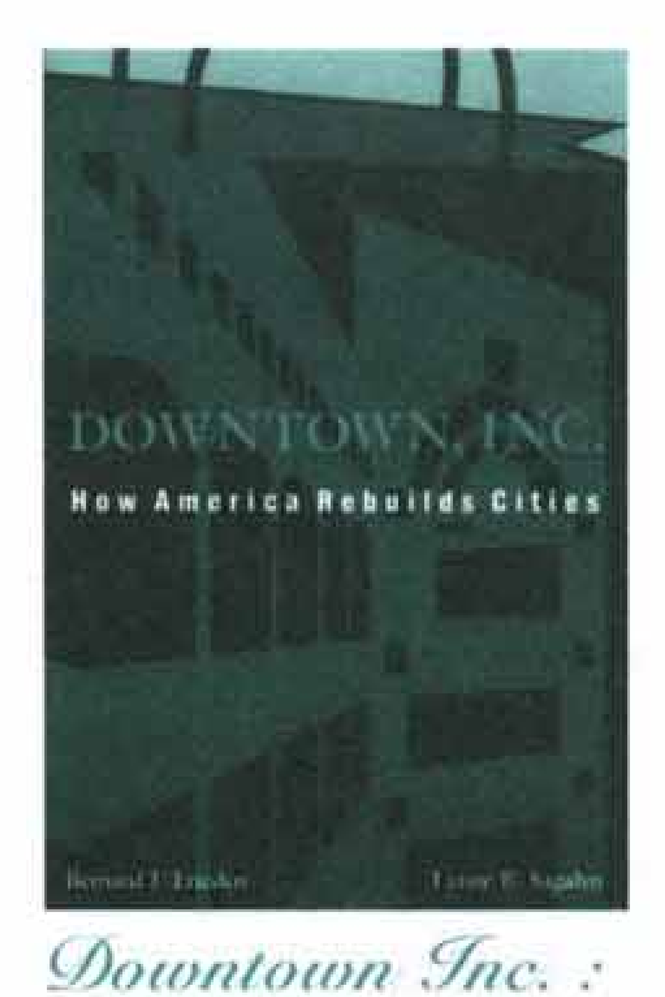
都市更新相關委託工作

接受其他各有關單位委託，進行都市更新相關委託研究規劃計畫。目前基金會已接受行政院經建會補助進行「都會再造計畫開發機制建議」，擬於四月八日前完成。其他案件正努力爭取之中。（基金會研展部主任 丁致成）

推 薦 好 書

本書爲美國市中心更新重要經典之作，作者任教於MIT，以10年的時間蒐集美國各城市重要的都市更新案例，並訪問相關重要關鍵人物。此外，大多數美國社會及學界對於都市更新都是持批判性的看法，但本書乃探究其成功之道，以及當時的政治經濟法令等相當背景，可謂相當難得。

作者在1983年開始在課程中進行個案分析時，他們發現成功的重要計畫大都是爲市中心購物中心的案子，並在重建計畫中扮演關鍵性角色。跟以往計畫多以吸引精英爲導向不同的是，這些案子以吸引一般大眾爲主。此外，爲了對抗已經吞佔大部分零售市場的郊區購物中心，這些案子的啓動必須要市政府的協助，且一路上都必須各種公私部門的合作才得以成功。



Downtown Inc. : How America Rebuilds Cities

作者：*Bernard J.Frieden & Lynne B.Sagalyn*
出版者：*The MIT Press*
出版年期：初版 *1989*，再版 *1991*

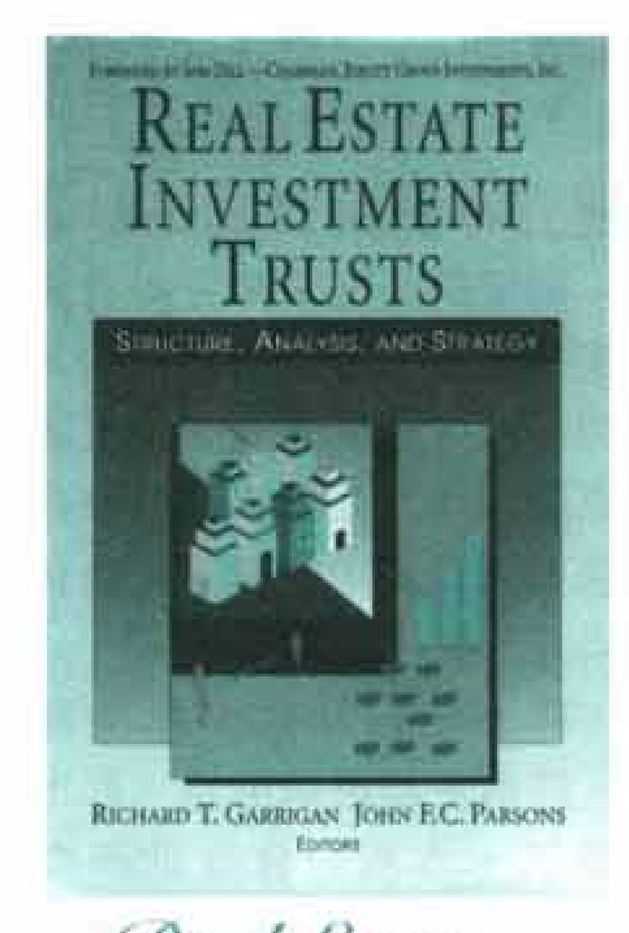
作者選擇全國各地幾種不同型態的零售商場計畫進行研究：波士頓市的法尼爾廳市場(Faneuil Hall Marketplace)，西雅圖市的派克地方市場(Pike Place Market)，聖保羅市的城鎮廣場/聖保羅中心(Town Square / Saint Paul Center)，聖地牙哥市的帕撒帝納廣場(Pasadena Square&Horton Plaza)。

這不是一本學術性的論文，用字遣辭淺白易懂，適合各界閱讀。有興趣的讀者可在網路書店Amazon買到；基金會預定出版中文版。(基金會研展部主任 丁致成)

不動產投資信託(REIT)自1960年在美國創始至今快40年了，現在是美國不動產市場最被看好的投資工具之一。

國內在80年代時也曾因高鐵等重大建設的籌資工具而掀起一陣探討不動產證券化的風潮，不動產投資信託就是其中的一種主題。沈寂至今，隨著都市更新條例的通過，條例內允許「都市更新投資信託」的機制使得REIT的話題又復活了，如果你想瞭解REIT的始末，那麼本書是一本極適合的小百科全書。

本書依主題區分爲五篇十八章，涵蓋了投資、財務、法令等議題，同時也從投資大眾、法人機構、政府等各種角色多方探



Real Estate Investment Trusts

作者：*Richard T. Garrigan & John F. C. Parsons, eds.*
出版者：*McGraw-Hill*
出版年期：初版 *1997*

討。主要架構爲：第一篇：REIT在美國不動產市場的重要性；第二篇：REIT與法令面；第三篇：企業與財務的REIT策略；第四篇：REIT的投資分析面；第五篇：投資機構的投資策略。

書中各章的作者都是從事實務多年的專家，有投資機構的總裁(CEO)、REIT的專業經理人、律師、投資顧問與證券分析師等一時之選。

本書均以美國的REIT作爲陳述的對象，對於國內人士而言，書中有些章節內容並不容易懂，不過其涵蓋的議題廣泛且各自獨立也是本書的特色，有興趣的人可各取所需章節選讀。(基金會資深規劃師 謝明和)

都市更新研究發展基金會工作日誌

1998年11月

11月5日
拜訪晶華酒店總裁請教美國REIT制度及都市更新不動產證券化。
11月6日
經建會舉行都市更新小組第八次會議，簡報高雄哈瑪星更新計畫、埔里觀光園區更新計畫、台中縣東勢鎮舊火車站更新計畫。
11月7日
拜訪建弘投顧黃文治董事長及相關專家，請教都市更新投資信託細則意見，並討論合辦研討會。
11月9日
赴高雄市政府養工處簡報哈瑪星第一船渠景觀步道工程審圖。
11月17日
赴經建會參加台北市區大面積土地開發計畫審查會。
11月19日
都市更新簡訊創刊號出刊。
11月20日
本會舉行第一屆第四次董事會議審查下年度工作計畫及預算。
11月30日
拜訪證期會林科長討論都市更新信託投資相關子法擬定事宜。

1998年12月

12月1日
新進同仁洪維勵博士報到任職。
12月8日
本會受邀赴台南市政府舉行都市更新講座，由基金會張董事長及陳松森主任、陳俊傑先生主講。
省住都處市鄉規劃局委託文化市政系陳博雅教授研究都市計畫通盤檢討配合劃定都市更新地區期末簡報，並邀請本會丁主任。
高市都委會研議哈瑪星鼓山漁市場都市計畫變更案邀本會參與。
12月10日
建弘投信鄭副理來訪，討論都市更新投資信託運作方式。
12月11日
高雄市政府工務局養工處舉行哈瑪星哨船頭公園及三角公園設計審圖會，本會丁主任暨設計建築師郭亙榮先生赴高雄解說本案。
12月14日
證期會邀本會討論都市更新不動產投資信託公司管理辦法。
新進同仁許盛美企劃編輯顧問、范夢倫規劃師報到任職。
12月17日
本基金會應國家永續發展論壇邀請參與，討論都市及區域發展永續發展策略，並提出草案構想。
12月21日
公共工程委員會奉行政院交議「中美基金暨外交部經管台北市區大面積土地開發原則」進行審議，本會應邀赴會簡報。
12月22日
本會丁主任拜訪華昌宜教授討論明年舉行都市更新研討會內容。
12月24日
高雄市府工務局養工處舉行哈瑪星第一船渠景觀步道施工說明會，本會應邀說明規劃構想。

1999年1月

1月7日
訪北市都市發展局陳威仁局長。
1月8日
高雄市政府養工處舉行哈瑪星第一船渠景觀步道第二次施工說明會，本會應邀赴會解說。
1月12日
中華全球建築學人協會假遠東飯店舉行研討會，邀張委員演講，「都市永續發展策略構想」。
張委員宴請美國德州農工大學副校長 Dewey Liccioni, Jr.、陸國先教授、Camden Building Inc.不動產投資信託公司副總裁 Malcolm Stewart 等一行十餘人。
張委員率基金會同仁赴基隆市政府拜訪基隆市李進勇市長，提出推動基隆市都市更新政策建議。
1月13日
國家永續發展論壇假空軍活動中心，討論國土永續發展策略大綱及相關事宜。由張委員召集，本會丁主任及洪維勵博士參與。
1月14日
陳主任及謝明和赴台南市與黃崑山教授研商台南市都市更新計畫
1月19日
基隆市政府舉行專案建設研討會，邀本基金會參與。
1月20日
內政部舉行「權利變換辦法」草案研討，邀本會提出修訂建議。
基隆市政府召集相關單位研商基隆市火車站地區整體發展及都市更新事宜，邀本基金會參與。
1月22日
本會尾牙晚宴假古月餐廳舉行。
1月25日
高雄區漁會召開「研商鼓山漁市場再開發計畫案研討會」，邀本基金會參與並進行簡報。
1月26日
台灣省建築師公會舉行都市更新條例第44條45條容積獎勵子法研議，邀本會參與
1月27日
營建署舉行都市更新條例施行細則研擬第二次會議邀本會參與。

URBAN R&D FOUNDATION

邁向21世紀都市更新研討會!!

舉辦時間：民國88年4月15、16日(暫定)
主辦單位：內政部營建署
承辦單位：財團法人都市更新研究發展基金會

都市更新條例於民國87年11月通過，相關子法亦可望於88年3月草擬完成。本研討會擬邀請政府部門、民間相關業者及專家、學者，就都市更新的法制面、財務面、執行面，作深入探討，加速都市更新的腳步。將給予參與者最深入的都市更新議題分析，及釐清更新方法之疑慮的最佳機會。

內容包括：地方政府如何推動都市更新、都市更新之不動產證券化、權利變換制度與實務初探、民間如何推動更新、公有土地之都市更新策略、台北市都市更新經驗與未來展望。

主講人包括：行政院經建會張委員隆盛、內政部營建署陳興隆專門委員、財政部證期會代表、台北市都發局陳威仁局長、台北、市建投公會陳居德理事長、太平洋建設章民強總裁、建弘國際證券投資顧問公司黃文治董事長、台大城鄉所華昌宜教授、以及政大地研所張金鶚教授等專家學者。

費用：NT$4,500，包含講義、午餐與茶點等
詳情請洽：財團法人都市更新研究發展基金會
洪維勵小姐(02-25365958#114)
名額有限、報名從速

全國第一個都市更新事業網站三月登場

www.ur.org.tw

基金會將設立全國第一個都市更新專業的網站**www.ur.org.tw**預定於3月份正式上路!

網站除有對基金會之組織、理念與架構有所介紹外，更重要的是我們有針對都市更新條例、子法細則等內容作最深入的介紹與導讀：讓您有一個最快速了解都市更新法案的機會與管道。此外，我們將定期針對基金會所推動之計畫與研究案作深入報導，另外還有國內外都市更新之成功案例的詳細分析研究，以供國內推動都市更新工作爲鑑。並題供都市更新之權利變換、土地信託與美國不動產證券化專題之深入介紹。

主要內容大綱包括：認識基金會、認識都市更新、都市更新政策與法令、都市更新之推動程序介紹、基金會推動之研究與計畫、案例研究與基金會出版書籍與簡訊等七大項。

本刊物爲一開放園地，歡迎各界踴躍來稿，如經採用每字酌贈稿費2.5元。謝謝您的參與！