都市更新 簡訊

財團法人 都市更新研究發展基金會

UR R&D

1999 五月 第三期

- 經建會與馬市長會商台北都市更新推動.....2版
- 經建會與營建署會商都市更新政策推動方向.....3版
- 台北市都市更新將「一市兩制」.....3版
- 基隆市府、台鐵、港務局協商未來發展.....5版
- 拜會高雄市長謝長廷交換都市更新經驗....11版
- 東京都市更新之旅.....12版
- 江丙坤主委指示推動都市更新方案.....13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
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:ruf1@ms23.hinet.net
局版北市誌第 2526號

國內郵資已付
台北長春路郵局
許可證
北台(免)字第14489號

印刷品

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。

本期要聞

都市更新子法完成立法

權利變換、建築容積獎勵等四項子法發佈實施

都市更新條例自去年十一月通過後，經建會即促請內政部及財政部於今年三月底前，完成條例授權訂定之八項相關子法，以利都市更新工作之推動。兩部現皆已完成草案之擬定，其中「都市更新權利變換實施辦法」、「都市更新建築容積獎勵辦法」、「都市更新團體設立管理及解散辦法」、「都市更新事業接管辦法」四項已於三月三十一日正式發佈實施，其餘將於四月相繼發佈實施。

內政部所擬各項都市更新子法之重點內容如下：

「都市更新條例施行細則」中規範未來更新單元之劃定原則應以一個街廓為原則，若街廓過大，得自擬都市更新計畫，辦理分期分區開發；另自組新公司辦理都市更新事業之不動產投資開發專業公司之認定以公司業務載明都市更新業務、住宅、工商大樓、工業廠房等建築物投資興建、租售及土地開發業務者。

「都市更新權利變換實施辦法」中明訂可以參與權利變換分配者除土地所有權人外尚包括合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人及耕地三七五租約承租人；而權利變換前後價值之估定主要由實施者委託三家以上鑑價機構查估評定，其分配位置則由參與權利變換者自行申請登記為主，公開抽籤分配為輔。

「都市更新建築容積獎勵辦法」則規定未實施容積率地區不適用本辦法之獎勵，且所有建築容積獎勵須一併納入都市更新事業計畫之申請，並制定獎勵後之建築容積上限，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加上其原建築容積，後者主要是針對原建築容積高於法定容積者給予獎勵更新之誘因；而條例所定不計入容積之公益設施由須經直轄市、縣(市)政府之認定。

（文接2版）

本期要聞

邁向21世紀 都市更新研討會 正式登場

Urban Regeneration towards the 21st Century

創世紀的都市更新條例已於87年11月通過，這個條例涵蓋了相當大的影響層面，在未來實際推動都市更新時，提供了相當彈性的法源基礎。為因應此一重大變革，行政院經濟建設委員會、內政部營建署及都市更新研究發展委員會於4月26及27日共同舉辦「邁向二十一世紀都市更新研討會」，探討未來民間與政府合力進行都市更新之行動方向。

研討會中邀集長期參與制定更新條例相關子法與不動產開發實務的政府部門、民間相關業者及專家、學者等各界菁英30餘位，就都市更新的法制面、財務面、執行面，作一深入探討。希望增加各界對此條例的了解、建立都市更新共識以及加速台灣都市更新推動的腳步。研討會於交通部運研所的國際會議廳舉行，研討會報名資料發出數日，即已額滿，造成多人向隅，在此致歉。

（基金會資深研究員 洪維勵）

更新消息

經建會與馬市長會商台北都市更新推動

行政院經建會於二月二十三日邀請台北市政府舉行「台北車站特定區暨鄰近地區都市更新工作簡報」會議，由經建會張隆盛委員主持，馬市長率都發局、工務局、財政局、捷運局、交通局等局處首長及相關幕僚人員出席，並由本基金會與茂林公司簡報「台北市都市更新重大計畫報告」及「台北都會核心再造計畫」。

會中建議台北市政府應依條例立即進行都市更新地區劃定，擬定都市更新計畫。並提出鐵路地下化沿線地區爲台北市最重要的都市更新機會，市府應儘速擬定開發更新計畫推動之。另針對都會核心地區再造計畫及交九用地開發等相關議題進行討論。張委員表示「台北都會核心再造計畫」將報院列爲優先都市更新計畫，未來推動應以整體規劃開發，民間參與爲原則，相關開發事宜由經建會進行協調，市政府則負責推動執行工作。

馬市長表示都市更新是其競選主要政見之一，也是市政建設未來施政重點工作，四年的任期中應有所推動成果展現，市府各單位更應積極任事並配合民衆需求，創造合作雙贏的基礎。另都發局等相關局處對交九用地之開發，未來是否在開發辦理原則不變下由台北市政府主導推動，建議由經建會另案邀集省市政府研商執行之可行性。而對中央合署辦公室是否設於華山地區及台鐵總局古蹟範圍是否縮小等議題，表示將進一步研討並儘速做成決議。與會人士對台北車站特定專用區之更新，都達成必須儘速推動之共識。

(基金會資深規劃師 陳俊潔)

都市更新子法完成立法

（文續1版）

「都市更新團體設立管理及解散辦法」中主要規定一個單元內僅以一個都市更新團體之設立爲限，其設立之申請必須待更新事業計畫概要核定後，再檢附相關文件申請。

「都市更新事業接管辦法」中訂定接管單位爲直轄市、縣(市)政府以臨時性編組所組成之接管小組，負責處理都市更新事業營運之相關債權處理，並由政府自行接續或另行選擇實施者接續辦理更新事業，接管小組之經費得以編列預算或運用都市更新基金先行墊支，再由被接管人支付。

「都市更新審議委員會組織準則」中規定委員會之組成約15至19人，由地方政府首長派聘，任期爲一年，期滿得續聘，其職掌包括都市更新事業計畫、權利變換計畫之審議，權利變換計畫有爭議調解，及其他都市更新之交議及研究建議事項。

財政部所擬都市更新投資信託公司及基金之管理辦法於三月二十九日舉辦公聽會進行草案討論，其重點內容如下：

「都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法」規定公司之業務範圍爲運用都市更新投信基金購買都市更新事業計畫範圍內之土地及建物、實施者發行之有價證券及相關商品之投資。其公司資本額至少須三億元，且專業發起人須至少有一人爲符合資格規定之基金管理機構或國內金融、保險或建築、營建機構，非專業發起人之股東持股不得超過25%。其設立須經財政部證期會核准，並於核發執照後一個月內開始募集封閉型都市更新投資信託基金。同時須成立投信基金財產評審委員會，每三個月評審一次，成員至少三分之二由非關係人之專家組成。

「都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法」規定投信基金爲封閉型基金，且發行之受益憑證爲記名式，於成立六個月後，得申請在證券交易市場或證券商營業處所買賣。其運用基金取得之財產應存放信託機構專戶，不動產應登記爲信託機構名義下之某都市更新投資信託基金專戶。基金淨值之評估，不動產每三個月由前述委員會評估一次，其他資產每日計算一次於次日公佈。

都市更新條例相關子法將於最近陸續完成立法，然於相關子法中尚有配合之實施辦法須儘速完成研擬，以利推行，包括「都市更新團體設立管理及解散辦法」所定之書表格式，須由內政部再行擬定；另「投信公司之內部稽核人員之資格條件」、「投信基金發行時交付申購人之公開說明書記載事項」、「投信受益憑證發行計畫記載事項」、「投信基金之分配收益標準」、「投信受益憑證格式」由證期會定之；「都市更新投信公司基金財產存放於金融機構與短期票券買入總額之比率」，由證期會保請財政部會商中央銀行訂之。

(基金會資深規劃師 陳俊潔)

更新消息 經建會與營建署會商都市更新政策推動方向

行政院經建會於三月二日邀請內政部營建署舉行「都市更新推動情形簡報」會議，由經建會張隆盛委員主持，林益厚署長率都市計畫組郭建民組長、都市更新科呂登元科長及相關幕僚人員出席，並由本基金會與茂林公司簡報「都市更新推動工作報告」及「台北都會核心再造計畫」。

簡報內容包括中央都市更新未來推動方向及預算、都市更新研討會籌備、都市更新相關計畫推動狀況、都市更新小組及推動職掌歸屬及台北都會核心再造計畫之中央配合工作等議題進行討論。會中建議營建署編列二億之預算作爲未來一年半中，都市更新工作推動經費，營建署回應現已編列一億二千萬之預算，配合經建會中美基金編列之九千萬。

會中另確認四月份將舉行之「邁向21世紀都市更新研討會」，由經建會、營建署及本基金會聯合主辦，本基金會承辦，同時針對相關議題內容、時程及經費分攤作成決議。

對於都市更新小組是否改設於內政部，以達權責相符之實，則須再協調後決定。而原由經建會負責推動之「都市更新方案」其後續推動工作，則建議由營建署接續辦理並積極推動。都市更新相關子法之訂定屬內政部部分，營建署表示將儘速完成法定程序，並已函請財政部配合儘快完成都市更新投信公司與基金之管理兩項辦法；同時營建署已編列預算將委託辦理「都市更新作業手冊」，以利都市更新工作之開展。相關都市更新計畫推動必須主管機關配合部份，營建署則表示將盡力配合。

(基金會資深規劃師 陳俊潔)

更新消息 台北市都市更新將「一市兩制」

未來台北市之都市更新將出現「一市兩制」之現象。也就是業者可選擇依「台北市都市更新實施辦法」或中央的「都市更新條例」申請。這兩套制度的獎勵內容及公權力的介入方式不盡相同。

台北市在中央公布實施「都市更新條例」後，對於原自訂之「台北市都市更新實施辦法」是否可再繼續實施，曾於今年一月向中央提出疑義解釋。內政部營建署並於日前召開會議，決議認爲該實施辦法係依都市計畫法所定訂之地方性法規，而都市計畫在直轄市自制法中爲市自治事項，因此市政府仍可以繼續根據該辦法受理、審查民衆更新案。不過目前已經送審的申請案若要採用都市更新條例辦理，則必須依條例所訂的程序重新送審。營建署並建議台北市未來應修改實施辦法，回歸條例之精神。

根據台北市的辦法，申請程序雖然較爲簡便，但業者僅能獲得容積的獎勵，而申請者必須取得全部地權人的同意。若是根據中央的條例進行都市更新，除了容積獎勵可依實施容積率前原容積建築外，尚可獲得稅賦、容積移轉、都市計畫變更程序減化、不動產證券化、土地信託、公有地強制參與等各項優惠，又可在取得大多數地權人同意的情況下就可實施，但相較之下申請程序較複雜。

在此情況下，業者應如何選擇法令之適用?一般而言，地權複雜且涉及都市計畫變更者，恐怕還是依據中央之條例較爲有利；而地權整合單純，規模較小者，應以依台北市更新辦法辦理較爲有利。

至於台北市更新辦法何時進行修正，如何修正? 據本基金會了解，目前台北市政府已送市議審查之草案可能將撤回，重新修改後再送議會。修正之內容仍將依營建署之建議議回歸中央之更新條例。

(基金會研展部主任 丁致成)

更新消息 巴黎—台北都市發展研討會

巴黎市與台北市均爲國際重要都市，歷經歷史演變與發展，當今皆朝向現代化大都會發展，並迎向二十一世紀的挑戰，雙方企望藉著該次建築及都市規劃研討會之辦理，共同探討大都會建築與都市規劃的發展、分享雙方建築與都市規劃的專業經驗成果、開啓合作發展的領域及建立長期交流的途徑。

該研討會於88年3月17日在世貿台北國際會議中心舉行，分歷史資產保育、都市設計與公共空間、都市建築與規劃三個議題進行分組討論，本基金會陳松森主任亦應邀以「台北車站特定專用區都市規劃回顧」參與「都市規劃與建築」分組討論子題主講。

更新消息 台北市區鐵路地下化新生土地

喧騰長達十七年之久的台北市區鐵路地下化新生土地分配問題，由行政院於八十八年三月核定經建會的協調結論，終而塵埃落定、拍板定案。但接續面對的是中央、台北市政府各業務主管單位及台灣鐵路局是否能撇開本位主義共創合作開發的成果。

回顧這十七年來中央、省、市爭地護產的拉鋸過程，歷經新生土地範圍面積的界定、台北材料廠土地是否納入新生土地的範圍、新生土地實測較原財務計畫多出面積如何分配等關鍵性議題之爭議，且行政院亦曾於七十三年修正核定經建會審議結論，即中央政府40%、台北市政府60%新生土地處理後所獲收入之分配比例。另行政院亦於七十九年依財政部之會商決論變更台北材料廠之分配比例爲台北市60%、台灣省33%、中央7%，其他各項新生土地則維持台北市60%、中央40%之分配比例。且另函覆省政府敘明略以：「台北市區鐵路地下化新生土地範圍案之處理原則係經一再會商後由院方予以核定，不宜一再陳情更張，應由省府向省議會妥做說明，並積極爭取支持。」

本以爲中央、省、市政府間的三角紛爭就此平息，未料台北市政府依三方認定各項新生土地的界址實測，發現各項土地的面積均與原財務計畫估算的面積差異甚大，總共多出了26,459平方公尺，究竟如何分配，各抒己見，風雲再起。

行政系統由下而上的協調型態，加上省、市議會各擁民意的監督下，省、市行政官員對這些具「台灣地王」潛力的新生地之爭取皆爲寸土必較，不敢輕言退讓，而中央的相關單位身爲三角關係的一員，亦不便球員兼裁判主動下場協調，因而即使省、市秘書長於八十三年共同主持會議協商，也未能讓雙方捐棄成見、宏觀實務地解決問題。

在省、市雙方無解決方案的交集下，只有報請行政院核示，尋求中央的調解，案經行政院交議經建會協調，協調期間市府都市發展局基於實務上的考量，經洽鐵路局後提出建議略爲：

一、台北車站特定專用區都市計畫及華山地區之規劃大致已確定，爲利該等地區之未來開發與時效，應依計畫(或規劃)街廓之土地使用，調整各項新生土地之權屬。

二、各項新生土地權屬之調整原則略爲：1. 爲利中央合署辦公室及立法院等建設，中央持分之土地權屬調配於華山地區。2. 另爲利市府安置計畫區公共工程拆遷戶，辦理與私地之聯合開發，調整台北車站特定專用區都市計畫C1街廓集中爲市府所有，置於都市計畫東半街廓則集中爲省府之權屬。

案經行政院經建會於86年7月31日邀及中央、省、市相關單位協商原則同意台北市政府所提意見，大致爲中央的土地權屬調配於華山地區，台北車站特定專用區除材料廠土地歸省有外，其餘新生土地均歸市府所有。新生土地的分配架構已呼之欲出，但嗣後財政部函示不表同意而未能及早定案。

爲利新生土地分配問題之解決，本基金於87年5月接受經建會委託以一個月完成「台北市區鐵路地下化新生土地分配問題研究報告」，配合計畫及已規劃土地使用提出各項新生土地現行市價的計價基礎，考量各土地的未來開發與公共設施用地之開闢，公平合理的分派中央、省、市的

更新消息 運用不動產投資信託帶動景氣復甦

經建會邀請不動產證券專家Michael T. Oliver演講

行政院經濟建設委員會於88年3月2日下午舉辦一場有關不動產投資信託 (Real Estate Investment Trusts, 簡稱 REITs) 的演講，主講人爲美國不動產證券的著名專家 Michael T. Oliver。Oliver認爲不動產證券化提供不動產公司另一個財務來源，對於長期低迷的不動產市場之復甦有很大的幫助。他還表示在未來十五年內，國際不動產市場將會更全球化，許多國家，特別是南美及亞洲國家，必然會放寬投資限制，讓更多外資進入不動產市場，以恢復不動產業及經濟不景氣問題。

美國不動產市場在1980年代末期至1990年代初跌入谷底，過多的空屋及過高的房價，使得投資者不敢也不願進入不動產市場，不動產市場持續不景氣及經濟蕭條，造成許多公司及銀行的破產。而經由三種作法，有效緩和了這些經濟問題，包括(1)美國政府成立 Resolution Trust Corporation，接管破產的公司行號，處理公司債務；(2)商業抵押債券業 (Commercial Mortgage Backed Securities)的形成，以及(3)運用REITs籌募了爲數可觀的資金，以低折扣價格購買不動產。

Oliver認爲不動產價格必須以現金收益爲準來評估，過高的價格無法吸引大量投資，只有在合理的價格下，投資人才願意進入不動產市場。國內不動產業已持續低迷長達十年以上，也許不動產證券化應可對於帶動投資景氣復甦有所助益。

（基金會資深研究員 洪維勵）

分配定案

土地權屬，並妥爲預留政治談判的空間，畢竟該新生土地的分配背後所代表的是保守估計500億元以上三方政府間的土地利益的重分配。

延宕十七年的鐵路地下新生土地的分配，終究還是中央、省、市互爭財政收益的縮影，政治問題總是必須在合宜的政治氣候下，以政治智慧提出各方都能勉強接受的方案予以解決，本案經87年底精省及台北市長改選後，始由經建會再度召開中央、省、市協商會議凝聚共識，提經該會委員會討論獲致結論，再報請行政院核定。但該問題的解決並非意味著新生土地就此即可順利開發，以配合行政院台北都會核心區都市更新的政策，中央、市府及鐵路局如何合作以整體開發達成最適當的總體經濟效益以利國計民生，當爲有智慧的行政首長及執行官員應妥加思索的課題，本基金會在政策決策的協商過程中，希仍能持續扮演協助推動的角色。

（基金會規劃部主任 陳松森）

更新消息

日本容積率移轉制度相關法令制度的推進

內政部營建署邀請日本橫濱市建築局建管室科長武井利行來台，於三月十六及十八日演講「日本容積率移轉制度相關法令制度的推進」，以日本經驗作爲台灣實施容積移轉之借鏡。

日本容積移轉制度主要用於解決因面前道路狹窄而造成的利用率過低問題。日本市街道路狹窄，面臨10m以下道路的宅地約佔90%；而容積率限制是取”指定容積率”和”面前道路寬度之0.6倍”兩者最低者。因此，受限於面前道路寬度小，容積利用率（＝利用容積率／指定容積率）僅48%（1996年）。

爲有效利用容積率，日本政府訂定了三種方式：敷地共同設定（小基地合併容積移轉）、社區總合設計、特定街區或再開發地區計畫。前者僅地主或所有權人協調同意即可；中間者需經建築基準法認定及許可；後者需透過都市計畫法定程序。愈後者其整體設計的自由度愈高，可將公共空間集合利用，但所需程序較爲複雜、費時較久。

以「東京都港區芝浦四丁目公私共同開發」爲例，由於東京都心區地價高，土地多開發爲辦公使用，造成夜間人口遞減，因此一項「回復夜間人口」的政策，希望藉由容積獎勵方式鼓勵增加住宅面積，以挽回外移人口。該地區原容積率爲400%，配合政策提供125%住宅容積爲獎勵。私部門希望以獎勵的住宅容積和公部門的辦公室容積交換，以1：0.777(辦公室：住宅)的比例進行公私土地容積移轉之結果，公部門土地上可興建容積率640%的純住宅；私部門獲得470%辦公室容積率。

受邀聽講的人士包含學者、業界及公部門，雖然部分學者認爲台灣之容積移轉主要運用於古蹟保存上，和日本情況有所出入，然而其容積移轉之制度、方式和實際經驗仍可提供我們施行容積移轉制度之參考。

（基金會規劃師 李亞君）

更新消息

基隆市府、台鐵、港務局會商基隆市未來發展

基隆市受到地形限制，都市發展已趨飽和，如何結合舊市區與港區，並進行相關都市更新工作，在1月20日下午由基隆市政府邀集相關單位舉行整合會議。由基隆市長李進勇主持，與會人士包括市政府都計課、基隆港務局局長、鐵路局局長、和本基金會等。

首先由港務局提出構想，希望在基隆港西二至西四計畫興建28層樓高的港務貿易大樓，同時將小艇碼頭改建爲遊艇觀光碼頭等設施上的改建，並配合基隆火車站周邊土地作爲新計畫的延伸。對於此一計畫，鐵路局表示贊同，但希望港務局能夠提出更詳細的計畫內容，再進行細部研商。

針對港務局的構想，本基金會陳松森主任以台北車站開發爲例，認爲現階段首先是要對開發範圍的劃定，先有初步意見，其次是針對基隆市內大型綜合計畫或小型規劃案的整合，在市政府層面應要有處理協調機制和執行機制的規劃機構，以協調和整合各種計畫所產生的課題和進度。

李進勇市長由整體基隆市的都市現況提出意見，則目前市中心非常缺乏大型公共廣場，在進行相關計畫時，需要有要週全的考量；本次會議除了整合港務局和鐵路局，促成方案順利進行之外，同時擬請經建會在經費和技術層面上給予協助，或請相關單位給予適當的意見。

（基金會規劃師 范夢倫）

人物專訪

都市更新條例立法通過後之推動方向

訪營建署署長林益厚

特約採訪：洪子瑤　採訪：丁致成（基金會研展部主任）

都市更新條例終於立法通過，各界對配套子法及後續如何推動執行莫不懷抱關切期待之心，主政的內政部營建署署長林益厚接受基金會專訪時表示，營建署繼研擬完成配套子法後，將大力宣導及組顧問團、編列經費等多途徑協助地方政府落實推動執行種種更新機制，他認爲，都市更新能否顯現成效，地方首長及民意代表是否魄力支持推動扮演關鍵角色，營建署寄望將創造城鄉景觀新風貌行動計畫與都市更新政策加以結合，共同與地方政打造二十一世紀新家園。

以下是專訪的重點整理內容：

問：「都市更新條例」立法通過後，貴署後續推動都市更新方向為何？

署長答：往外擴張與回到舊市區更新是國際皆然的都市發展兩大趨勢，英國十七、十八世紀最早開發新市鎮，往郊區創造新環境蔚爲風潮；到了一九七〇年代以後，都市又回到最早開發的碼頭、水岸邊再發展，歷史與人文脈絡逐漸被重視，國內都市發展也因延續此一都市發展軌跡，研訂「都市更新條例」即是爲了因應各界呼聲，冀望透過專法以利推動環境改造的都市更新。

自去年十一月十一日都市更新條例母法公佈實施後，營建署需配合擬定施行細則等六項已先後完成，先後陸續已發布實施或將發布實施，待財政部及縣市政府負責的「都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法」、「都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法」及「都市更新基金收支保管及運用辦法」等儘速完成立法後，都市更新整體制度大致健全化。

就營建署後續推動作爲，包括成立都市更新科、制定都市更新作業手冊、補助地方政府辦理都市更新規劃設計與成立都市更新基金、加強宣導都市更新相關制度，以增加各界對都市更新的了解，才有助落實執行。

問：地方自治走向明顯，都市更新法制實施後，營建署與地方政府將如何互動？

答：都市更新能不能產生具體成效，地方首長及民意代表扮演很重要的關鍵角色，否則都市更新可能由民間業者及地主提出小面積申請案掛帥。例如臺北市有許多大面積公有地待更新，市長如果能在任期內，選一或二處積極示範推動，議員從旁好好監督，都市更新才不致只是中央一頭熱，到了地方或因沒錢沒人、或不清楚法規等原因，僅被動配合或忽視不做。也就是說，縣市政府如果能積極主導都市更新的推動工作，眞正都市更新的成效才會顯著。

營建署將盡量協助地方建立都市更新機制，計畫下年度比照推動中的城鄉景觀風貌籌組顧問團下鄉輔導地方如何執行都市更新法令，否則，目前地方政府恐怕都不清楚申請程序，像臺北市若採原有單行法規申請較條例簡便，但如果獎勵卻又套用較爲優厚的條例，那就有違程序正義原則。此外，我也鼓勵地方官員到國外觀摩考察都市更新實例，就各自待更新重點選擇適宜城市觀摩考察，所謂百聞不如一見，經由實地了解都市更新所產生的效益後，才有助觀念與行動的改變。

爲了配合行政院施政目標，都市更新條例配套子法多趕在三月底研訂完成，緊迫作業時間難免會有所疏失之處，日後將就地方政府實際執行的經驗，適時適地檢討修正條例及相關子法。

問：城鄉景觀風貌改造其實也有都市更新的眞正意涵，都市更新政策有無與推動中的城鄉景觀風貌計畫相結合？

答：目前透過「擴大國內需求方案－創造城鄉新風貌行動計畫」所補助的三百四十項計畫（補助經費共四十三億九千萬元），八十八年度下半年及八十九年度繼續編列預算五十億元繼續推動，現行補助的計畫目標大多屬公共設施的景觀改善，如街道、公園或車站等，比較沒有涉及私有財產範疇；都市更新不管採重建、整建或維護任一種，都會觸及私有建築物問題。兩者影響層面雖稍有差異同，但其實卻有相輔相成效果，城鄉風貌計畫寄望由點而線、由線而面串起都市大環境的改善，個別都市更新事業計畫推動實施也著眼改善居住環境品質，且同由地方政府推動，營建署將努力顧及公、私之間的公平正義問題。

更新消息

營建署都市更新科正式成立

因應去年底「都市更新條例」發布實施，內政部營建署爲了配合研擬相關子法及推動後續執行工作，今年元月間在都市計畫組新增「都市更新科」，這個科很「迷你」，採精兵制，包含科長僅四人，但卻任重道遠般司職環境改造大計，也就是說，創造城鄉景觀新風貌與都市更新政策相結合，是「都市更新科」重責大任。

都市更新科科長呂登元表示，該科的職掌除了推動城鄉景觀風貌有關計畫的研訂、經費補助、案件審核及督導等事項之外，還主管都市更新政策研訂、計畫審核、經費補助、督導協調及法令的宣導講習等。

今年度城鄉景觀風貌已核定補助三百四十項計畫，經費達四十三億九千萬元；繼權責範圍擬定六項都市更新子法陸續發布實施後，呂登元表示，由於條例及相關子法具開創性，將持續舉辦座談會、講習或類似這次四月二十六、二十七日與經建會、都市更新研究發展基金會合辦的研討會等，此外，爲使縣市政府與社會大衆對都市更新法制有進一步的了解，營建署已在下（八十九）年度編列一百四十五萬元委辦「都市更新作業手冊」，同時，更編列一億二千萬元將補助地方政府辦理都市更新計畫規劃、成立都市更新基金，以利都市更新機制儘速推動執行。

（特約採訪 洪子瑲）

推動計畫

東勢鎮舊火車站公園多目標使用開發計畫

爲響應行政院之「擴大國內需求方案－創造城鄉新風貌計畫」，台中縣政府委託本基金會於今年3月起進行東勢鎮舊火車站公園用地的規劃，並已於4月12日於縣政府提出期中報告。規劃基地之範圍乃參考東勢鎮公所於民國86年2月公告之變更東勢都市計劃第一次通盤檢討書之內容所劃設之5.41公頃公園(多目標使用)用地。

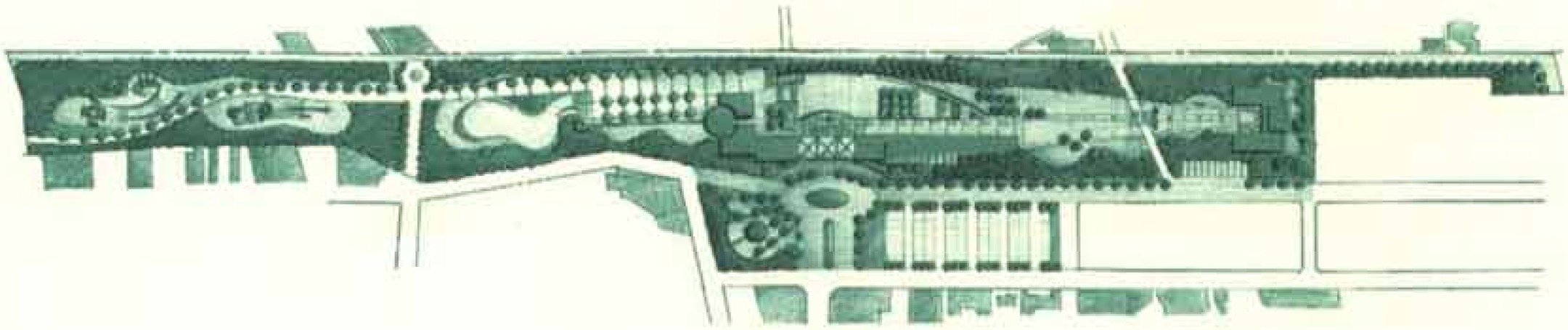
東勢鎮昔日原爲台灣重要之木材集散地，東豐鐵路於民國80年9月停駛後，台中縣政府與交通部觀光局將此線建設爲國內第一座自由車專用道，名爲「綠色走廊」計畫，將此公園用地規劃爲自由車道的起終點站，但事實上僅提供自由車道、部分的都市計畫道路、和停車場設施。

所以在進行本規劃之初，已將目標設定在配合綠色走廊自行車道計畫，作爲景觀道路之終點，提供相關服務設施；提供東勢居民休閒、活動之公園綠地；重現鐵路場站風情，再塑東勢之客家山城新風貌，並帶動地區新形態觀光消費產業之發展。

至期中報告，本基金會的規劃工作內容包括基地調查與分析、都市計畫和相關研究檢討、問卷調查和訪談(台中縣政府訪談、居民問卷調查、東勢意見代表訪談)、開發課題與策略的擬定、及提出規劃方案內容。

與台中縣政府及地方代表訪談後，整理並擬定幾項開發課題，包括有本案之開發方式確認、變電所之區位不當、電信用地需求檢討、東豐鐵路綠色走廊工程之整合、既成巷道之聯繫問題等，並提出相應的策略。在居民問卷調查和意見代表的訪談中，受到當地居民的支持與肯定。所以本基金會將開發議題著重於自行車競技場、客家文物館或民俗博物館、興建鐵路博物館、電力用地與電信用地的檢討、農特產品展售中心、既成巷道。爲回應調查和研究結果，細部規劃方案內容將如下列之主要項目開發：1.客家文物館(1020m2)，2.鐵路博物館(880m2)，3.社區活動中心(685m2)，4.自行車服務設施(489m2)，5.特產展售中心(507m2)，6.其他設施(530m2)，參照規劃圖。

（基金會規劃師 范夢倫）



推動計畫

台北都會核心再造計畫開發機制

行政院經建會於八十七年補助本基金會，針對台北都會核心地區(即市民大道兩側建國北路以西)進行開發機制之研究。該案已於3月30日完成期末簡報。根據本基金會之建議，在此廣達150公頃的都市更新地區中，政府應主動推動公有土地整體開發利用，建立專責決策機制與執行機制，引入民間投資都市更新。都會核心地區之都市更新規劃已由經建會於去年委託茂林顧問公司(KMG)完成初步規劃。

此區公有土地佔比非常高，但管理單位分散多達52個。公有地在車站區佔97%、華山區佔68%、光華區佔58%，如此大面積的公地又位於都市核心地帶，但在過去確完全被忽略而僅作低度利用。對於都市發展而言，這是一個絕佳的機會提昇都市機能、振興都市經濟、帶動市中心改造、並創造邁向國際化都市的舞台。而以時機而言，目前營建業處於景氣低潮，正是可以較低的成本進行都市基礎設施的時後；而鐵路地下化工程的完工、精省的實行及都市更新條例的通過，均有利於大面積公有地的積極運用。

爲了協調、推動本地區之公有地更新開發，本案建議必須建立高層級的決策機制，並將本案列爲國家重大建議。建議應由行政院長指派召集人，成立「台北都會核心地區更新推動小組」，小組成員包括行政院經建會、內政部、財政部、交通部、主計處、台北市政府。其幕僚工作由召集人指派執行秘書組成工作小組擔任。

爲了集中事權、有效執行更新計畫，本案建議三種可能的執行機制：「行政臨時編組」、「專責開發公司」、「土地信託」。

所謂「行政臨時編組」乃將決策機制之幕僚工作小組擴大，是國內過去台北世貿中心等大型開發案慣用之執行機制。由於本案之地方主管機關爲台北市政府，故建議由台北市政府主導該小組之運作。本案完成後，該工作小組解散。該小組依個案協調各公地主管機關整併開發、設定地上權、處分收益及興闢公共設施。

「專責開發公司」是由公地地主與民間投資聯盟合組公司，土地作價投資，並且公開募集股份，爲一永久性之公司，由該公司自行籌資、開發、營運管理。公私合營(Public

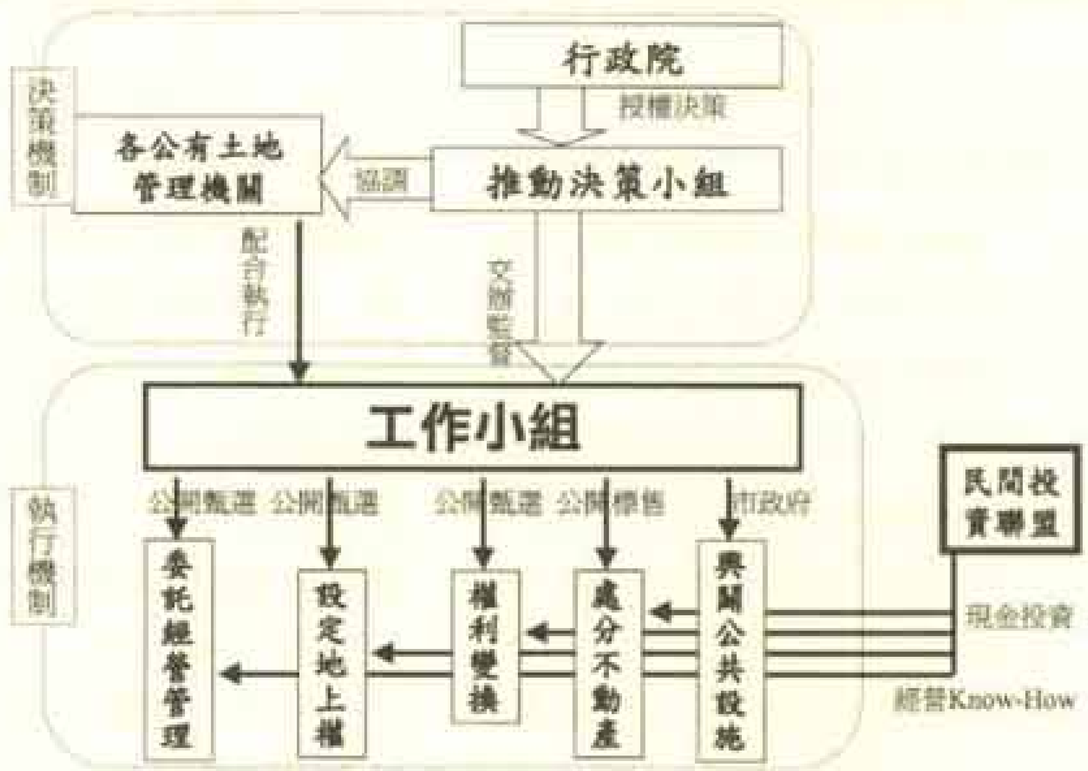


圖1 執行機制方案一：行政臨時編組

更新消息

「都市更新條例」策勵營分別於北、中、南三地舉辦

爲增進政府相關主管機關及民間相關產業從業人員，對於都市更新條例的瞭解，以促進都市窳陋地區之更新，提升生活環境，並刺激經濟景氣，經建會與內政部營建署合辦「都市更新條例」策勵營，會中邀集營造工程公會、建築投資公會、不動產協進會、都市計畫技師公會、建築師公會、土木技師公會、景觀學會等業者、銀行、地方主辦人員及法律人士等前來參與，1月26日起在台北市菸酒公賣局國際會議廳、2月9日於台中逢甲大學、3月2日在高雄科技學院舉行三場，三場分別北、中、南三地舉行，參與情況相當踴躍，總計三場參加人數達480人，反應十分熱烈。由於條例中引進了許多心的規定，在我國都市計畫及相關法制上，都是突破性的作法，希望策勵營的舉辦成功，能夠使得各界人士能夠純熟運用這些新作法，對都市更新條例有更深入的瞭解。

建議案研究成果

Private Partnership)乃世界性都市更新開發之潮流，該公司集資本、土地於一身，並由民間企業家主導，將可有最高之效率，政府並且仍有監督控制之權。民間投資聯盟將由公開競標方式選定。

「土地信託」則是日本近年來公部門廣泛採用的土地開發方式，其優點在於避免標售土地、標租地上權所造成的鄰近地價飆漲，並可統一土地管理權，維持公益使用，負擔開發風險。不過這種制度在國內尚未有任何案例及經驗。

本案建議車站區以商業開發項目爲主，可以採用專責開發公司或土地信託之執行機制；華山區以政府辦公廳舍爲主，可以臨時行政編組方式或土地信託建立執行機制；光華區則屬於文化及商業項目，可採用專責開發公司或土地信託之執行機制。

綜觀全世界各大型都市更新開發計畫，可看出推動執行機制之重要性。倫敦碼頭地更新(London Docklands)可以在1981至1997之17年內完成2000公頃更新，因有倫敦碼開發公司(LDDC)負責總理全局；日本橫濱MM21可以在1983-2000年之18年內完成186公頃之更新，乃因有MM21公司之第三部門推動。反觀國內過去即使是單棟建物的開發或小建築群的開發都需耗時甚久，台北國際金融大樓耗時8年，台北世貿中心耗時11年，均因缺乏專責推動機構有效推動之故。未來都市更新要解決公有土地管理機關衆多，引入投資人困難之問題，必須有賴有效決策及執機制之建立。

（基金會研展部主任 丁致成）

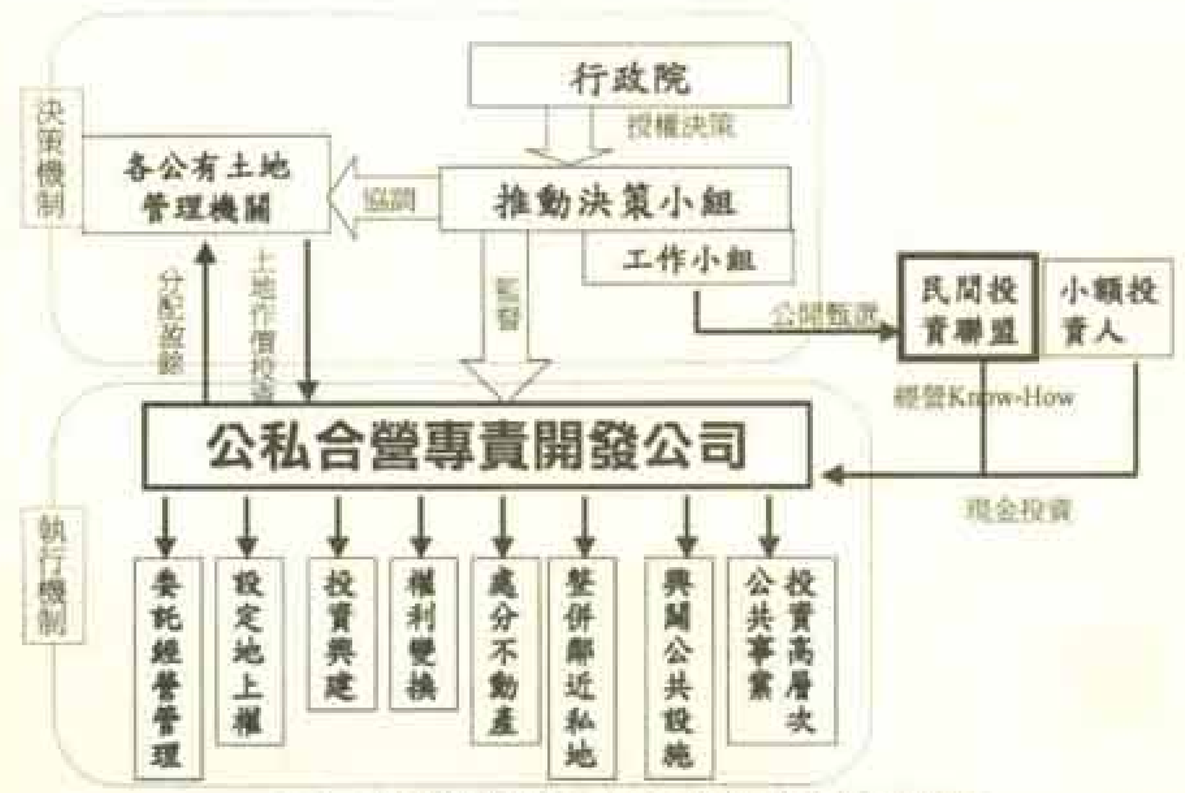


圖2 執行機制方案二：公私合營專責開發公司

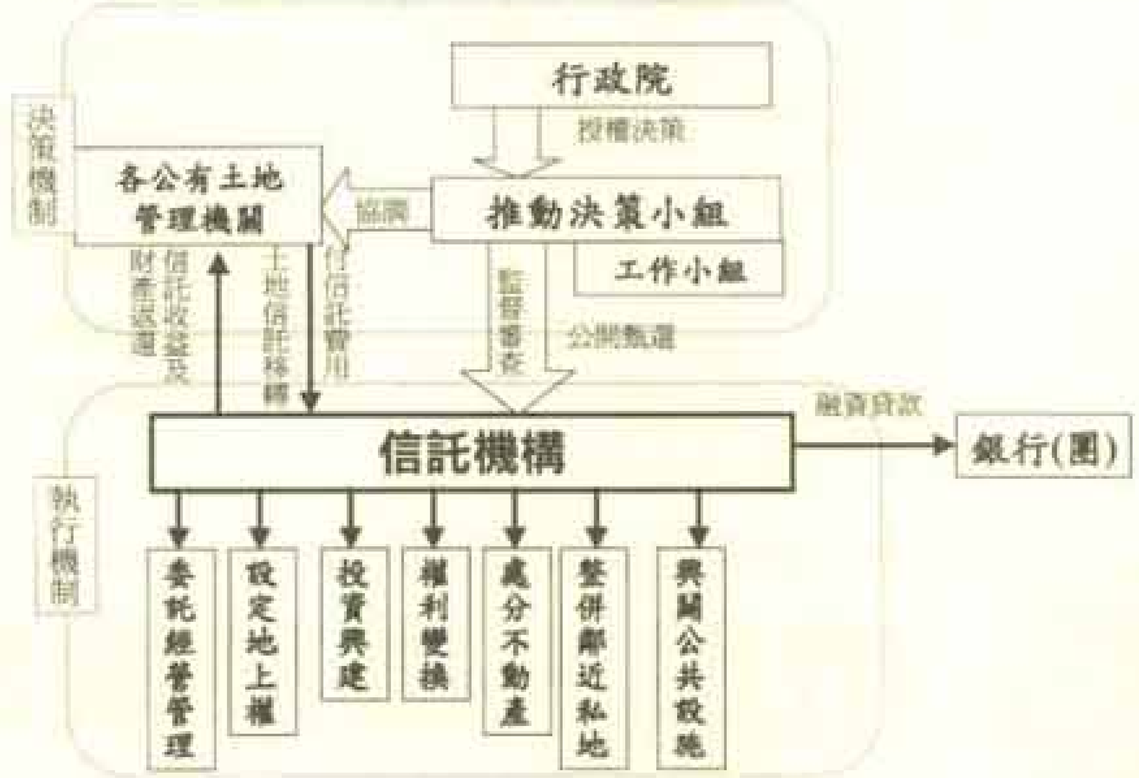


圖3 執行機制方案三：土地信託

更新消息

台北/大阪21世紀都市協議會第一次交流會(台北)

鑒於台北市與日本大阪市皆爲亞洲之主要都市，同被期待於亞洲及世界舞台扮演重要之角色，兩市間政府人員自1966年起及有相當頻繁之交流互訪活動，爲擴大參與面，促成專家學者、民間企業及官方共組「台北/大阪21世紀協議會」，藉以交流討論兩都市於都市開發相關技術與經驗之資訊，俾以更佳的都市建設與發展，共同迎向21世紀。

該協議會於3月19日至20日於台北西華飯店召開第一次協議會，就「都市構造，都市基盤建設」、「重大開發案」、「集客設施，智慧都市」三個主題，由兩地專家學者、民間企業及官員共同討論，本基金會亦由陳松森主任以「台北車站特定專用區開發構想」英文稿共襄盛舉擔任第二組的主題簡報。

會中各主題簡報及與談人報告內容均相當精采、包羅萬象，但受限於時間，均來不及深入討論，頗有欲罷不能之感，只有相約今年8月第二次交流會大阪再見。

淺談新板橋車站特定專用區

台北縣幅員寬廣，人口數冠於全省，長久以來一直是北部發展重鎮，特別是板橋市，不僅是縣治所在，亦爲南北往來交通重鎮，依其發展特性與規劃目標，未來將成爲大台北地區交通樞紐及淡水河西岸副都會中心，有鑑於此，台北縣政府爲促進板橋地區整體發展及配合交通建設計畫，乃於民國78年底在板橋市文化路與區運路間規劃48公頃的新板橋車站特定專用區，並於79年12月及82年6月委託政治大學地政研究所進行「新板橋車站特定區主要計畫」及「新板橋車站特定專用區發展計畫」之研究，交通部地鐵處亦於80年7月委託柏誠顧問公司及中興工程顧問公司規劃「新板橋車站特區都市設計研究」。該專用區自80年3月起公告限建，並於85年9月公告實施其都市細部計畫。

本專用區之開發以其立地條件及規劃理念而言，實適用都市更新方式爲之，且國外亦不乏車站周邊土地進行都市更新相關案例，然本區規劃之始，對於土地取得方式因無都市更新相關法令可資運用，僅能以現有法令採區段徵收及市地重劃方式爲之。

專用區計畫簡介

全區面積約48公頃，範圍涵蓋板橋市文化路、漢生東路、區運路、民權路及民族路整體圍成之街廓。依其細部計畫書規定，擬分三期開發，開發方式及內容如下：

第一期-位民權路、文化路及漢生東路間，約19公頃，採市地重劃方式開發：擬規劃地下5層之新板橋車站以及台北都會區捷運系統藍線、中長程客運轉運站及廣場等。

第二期-位原有鐵道與中山路間，採市地重劃及區段徵收方式開發。東側約6公頃面積屬區段徵收範圍，規劃爲商業區使用；市地重劃區面積約15公頃，主要規劃爲行政區，縣政府亦將遷建於此。

第三期-位第二期南側，開發方式同第二期，面積約8公頃，規劃爲商業區及機關用地使用。

另爲使本區具可競爭性及可居性，其土地使用計畫規劃爲公共設施用地及特別專用區二大類，主要規劃

推動計畫

市民大道東段計劃

爲因應都市更新條例施行之需要，台北市都市發展局於民國87年底公開甄選顧問公司或研究機構辦理「研訂本市都市更新綱要計劃」--市民大道兩側都市更新綱要計劃，目的在於針對計劃範圍進行全面調查、檢討、劃定，並針對劃定地區擬定更新計劃及都市設計準則，作爲未來擬定個案更新事業事業計劃之指導依據。

經北市都發局邀集專家學者公開評選後，選定委託清寰、皓宇公司以及本基金會進行規劃，本計劃範圍包含八德路以南、忠孝東路以北，東、西各以松山車站特定專用區及華山車站特定專用區計劃範圍爲界，目前本計畫已進行至期中報告階段，初步將全區劃分爲松江復興段、復興光復段、以及光復基隆段等三個區段，並行全面調查評估以及都市更新計劃與都市設計準則擬定。

其中松江復興段界於金山北路與復興北路，發展定位以發揮地方產業、創造公園城市、善用當地交通區位與促進公有土地開發利用，初步構想將其規劃爲科技文化生活區；復興光復段界於復興南路與光復南路，目標以開發大面積停車與開放空間、分隔商業與住宅動線爲目標，預計將其規劃爲流行商業消費重塑區；光復基隆段則爲於光復北路與基隆路間，發展目標定位在休閒與開放空間的創造、大眾運輸轉運功能的發揮以及周邊重大鄉關計劃的配合，初步構想將規劃爲新世紀商業休閒娛樂再造區；此外全區並規劃綠色走廊，並企圖重塑購物休閒動線。

希望透過本計畫以促進都市土地有效開發利用、改善都市景觀、活化當地商業發展、並提供社會大眾更舒適的生活空間，透過都市更新進行環境條件的改造，徹底掌握當地所潛在的開發利基，以促進該區整體經濟發展，活化都市機能，並提昇區域經濟、社會、以及文化品質。

（基金會規劃師 陳香妏）

作者：賴麗華（作者現任太平洋建設公司投資規劃部專員）

特色有三：成爲板橋市唯一多功能開放空間；地標性中央廣場設計，以塑造特區整體意象；採地上及地下行人通行路網設計，提高人潮流通之連結性。

由於本區可能成爲板橋市最後一塊可從事規模開發之大型基地，因此規劃內容影響板橋市及大台北都會區整體發展策略甚鉅，故規劃目標亦著重交通功能與副都心之定位：依其構想，本區未來將集結台鐵、高鐵、捷運及公路轉運站於一處，使其成爲台北都會區中僅次台北車站之交通樞紐；另強化本區之商業、業務、交通、行政、居住、文教及休閒機能，以提升板橋市成爲副都心之層級。

專用區開發簡史

專用區內土地有將近2/3皆屬公有土地，包含省有、國有及縣有；私有土地則近1/5分屬遠東百貨、遠揚建設及厚生公司等大財團所有。區內七筆抵價地縣府曾於86年10月公開招標，由台開公司以350.41-396.69萬/坪及遠東集團以148.98-185萬/坪之價格標得其中各三筆，然台開公司因誤將單價以坪計算，造成得標價高出底價三倍，已與縣府達成協議同意廢標。

另本區交通中樞之新板橋車站，佔地3.32公頃爲25F/B5之鋼骨結構，已於84年8月23日開工，據交通部地鐵處表示將於今年完工後開始營運。

目前全區開發作業，僅中山路以北完成第一期市地重劃及第二期區段徵收作業，至於中山路以南第三期範圍，因有近千戶地主長期請願抗爭，無法據以辦理徵收及重劃作業，都市計畫變更亦未完成，嚴重影響整體開發時程。縣都委會乃於一年多前組成專案小組進行研究，並於88年1月7日決議依專案小組意見，對於遠東紡織及厚生公司等地主，同意其以開發許可方式進行整體開發，但第三期計畫道路面積將予縮減，且範圍內密集合法房屋及部分公共設施用地亦將排除於重劃及徵收範圍外，改以「再發展區」名義暫緩開發，待地主願意配合且財務計畫可行時，再行開發，以維持計畫完整性。目前則因配置等問題尚有諸多歧見，縣都委會將再開會討論，俟定案後再修改細部計畫提報上級都計單位核定。

新板橋車站特定專用區以其區位優勢加上複合機能規劃，未來除奠定其成爲副都心之地位外，區內財團將引進購物中心、百貨、旅館、娛樂、辦公室等產業，無異將使其成爲大台北都會區未來最耀眼的明日之星。

更新消息

張隆盛委員拜會高雄市長謝長廷 交換都市更新意見

行政院經濟建設委員會張隆盛率陳麗春技正、基金會丁致成主任、陳松森主任、謝明和、李亞君等同仁，於四月六日拜會高雄市長謝長廷，就都市更新政策法制等議題交換意見，會中並特別強調高雄市的都市結構及水岸的發展，由基金會同仁簡報多功能經貿園區計畫、哨船頭哈瑪星地區都市更新計畫等國家重視的都市更新計畫，同時也介紹國外大面積水岸開發的案例，以呼應謝市長「海洋首都」的建設藍圖。

會中主題包括：(一)都市更新的趨勢與價值；(二)謝市長的都市更新政策；(三)中央政府的都市更新政策；(四)都市更新條例與相關子法立法進度；(五)高雄市哨船頭哈瑪星地區都市更新計畫；(六)高雄市多功能經貿園區計畫；(七)國外案例。

在本次拜會中，謝市長除感謝行政院與經建會對高雄市都市更新事務的協助外，亦針對都市更新的執行機制與實質環境的改善等諸多議題提出廣泛的討論，特別是涉及哈瑪星地區都市更新的第一船渠環境改善與工作船的管理、多功能經貿園區的開發機制、台鐵(機廠)土地開發、軍方土地等項目，更指示所屬應配合中央政策予以加速解決，同時並請中央繼予協助，早日實現都市更新建設的典範。

（基金會資深規劃師 謝明和）

深度專題

東京、橫濱灣 土地信託、都市

日本對於土地信託、都市更新已進行多年，且頗具成效，本次的考察行程以港濱都市再開發爲主，其間並聽取東京都廳簡報土地信託及都市再開發的作業情形。參觀地點還包括惠比壽花園廣場、東京灣臨海副都心、橫濱MM21計畫，考察團由經建會夏正鐘處長領隊，同行人員包括經建會、營建署、高雄市政府等單位人員，5天四夜的行程安排相當緊湊而且收穫豐碩。以下將此行所見的重點摘要記之。

惠比壽花園廣場

惠比壽花園廣場是札幌啤酒廠(SAPPORO) 用地再開發的案例。原址爲札幌啤酒廠的舊工廠區，鄰近地區的環境也屬老舊市區，後經過地主(札幌啤酒公司) 向東京都廳申請再開發，以公私合作的方式將該地區開發爲都市商業休閒主題式的商業複合園區，串連平台整體設計開發的結果，

塑造了本區集聚休閒、購物與辦公的各式活動，本區的商辦進駐率超過九成，是個成功結合企業形象與不動產開發的都市更新案例。

港灣的開發

東京灣與橫濱灣的水岸開發均是港灣轉型開發的案例，並且以塡海造陸、大型國際設施的集客方式作爲開發主題訴求。相形之下，國內對親水空間的概念與處理方式應有相當大的突破空間。橫濱MM21計畫，是近年來兼具都市更新與水岸開發最成功的案例之一。即使在日本不動產低迷的情形下，MM21開發案仍被看好，在其主力設施中，以橫濱國際平和會議場爲例，國際會議廳於1991年開幕至1997年的出租率均在92%-96%之間，展示場的出租率則約爲70%，相較於東京都臨海副都心等類似開發案的競爭下並不遜色。

MM21的案例有數個特色，它除了與橫濱港的發展相輔相成外，開發的過程中還融入了都市再開發的手法，並且充份運用了公私合資籌組的第三部門，作爲管控與刺激全案的開發營運事務。

落實企業化、自治化的政府理念

實質環境的塑造絕對屬於技術可以解決的層面。整個考察過程中最大的衝擊倒不是亮眼的空間等硬體建設，而是日本政府落實自治化、企業化理念的運作，帶給人一種活力與希望。日本是個地方自治的國家，這意謂著立法、行政、財政等有更多的揮灑空間(當然反面即爲較高的行政風險)，落實在大規模的都市開發建設案例時，即發現其在開發方式及籌資管道上能有較大的彈性。

在所有的開發案中，地方政府通常有三種集資方式：1.上級補助(本次考察的臨海副都心、MM21等二個案例中，港灣塡海與主要聯外交通幹道橋樑均有國家補助經費)。2.地方政府編列預算。3.發行公債(通常爲收益債券)，此外當開發經營事權得切割獨立爲第三部門的情形下，大多數的地方政府，會偏好以經費入股，與民間合資成立第三部門，同時將事權移轉至第三部門(至於是否需另行立法或將轉投資的預算案送交議會核准等程序則有待進一步探討)。

日本的第三部門即是公私合資經營的公司，通常只有某一項特殊的功能，並且人事的安排上，公部門在公司(會社)經理權及董事會佔有極大的掌控權，這從社長、取締役(董事)的人事多由副首長、部長以上層級的公務員派任的現象可略見端倪。並且，第三部門並不受議會審議預算，能有較獨立的功能。

以橫濱MM21的開發方式爲例，主導及協調開發的單位--MM21公司，即爲第三部門，其他重要的公用設備 (地域冷熱能源) 或公共事業 (像是有線電視) 亦參酌由第三部門介入。

此外，公部門亦積極透過第三部門的方式介入市場，以企業化經營的利潤挹注地方預算，例如：橫濱遊艇碼頭公司，專司經營遊艇碼頭 (俱樂部、購物商場) ，橫濱市政府出資51%，民間出資49%，社長爲橫濱市副市長派兼。當然是否引發運用行政優勢與民爭利的議論尚不得而知，但是相對於其他橫濱灣內其他衆多的民營遊艇碼頭而言，遊艇碼頭的市場並未被獨佔，彼此平等競爭爭取客源。並且若更進一步探究，第三部門是否即是藉由合資經營來整合民間業者，以促進開發作業的進行亦有可能。

在緊湊的行程中，對於開發機制的探討也僅能一窺皮毛，而所參觀的更新事業與實務成果，證諸西方國家案例即可發現，國際化的潮流並不分國界，在開發方式（第三部門v.s.公私合夥）、開發類型 (水岸遊憩、

更新之旅

商辦、展示) 均有共通的質素，反觀國內倡導國際化之時，乃多偏重硬體設計與興建，僵性的開發方式與觀念並無法突破，而後者往往才是開發作業的成敗關鍵。對於以促進都市更新的公益團體而言，恐怕這些案例不能只是稍縱即逝，而是需要好好深入思索一番。

（基金會資深規劃師 謝明和）

東京都廳土地信託

日本於1986年實行地方自治法後，公有土地信託的業務才逐漸展開。到1999年，全國約有41個自治體，其中東京都自十年前始作土地信託，目前約有五個土地信託的案例。東京都之土地信託係由東京都廳財務局負責，土地信託需由公開競比方式尋求信託銀行承作，並經都議會通過原則方案。

東京都之土地信託介紹

簡單的土地信託程序如下：

1.委託人(東京都)與受託人(信託銀行)就信託財產(信託土地、建物)之移轉所有權、受益權、信託契約內容進行討論。

2.受託銀行執行信託業務(資金籌措代墊、規劃、建築與施工)。

3.受託人管理信託財產、分配信託利益。

4.信託期間終了、返還信託財產。

目前東京都共有五件土地信託：新宿副都心MONOLITH、兩國CITY CORE、東京都健康廣場、青山國連大學RTC、KACHIDOKI日光廣場。

以下為針對土地信託的討論，由日本東京都政財局答復：

Q：信託前是否需強制整合土地?

A：不一定，視情況而定，但都廳的信託多屬於公有土地，較無這類問題，並且有些信託是為了配合都市再開發的目的。

Q：信託期間約為多長?

A：地方政府並無限制，但東京都為降低風險疑慮及獲議會認可，均以20年為上限。至於國家財產局則以20年的限制。

Q：法源為何?

A：信託法、信託業法、普通銀行兼營(土地信託)法。

Q：執行信託業務遇到的最大難題?

A：除了要讓議會了解土地信託的意義與內容以爭取認可，比較重要的是彈性的委託契約規定，例如當初第一個土地信託的案例：新宿副都心MONOLITH，即過度預估信託利益，後來面臨日本泡沫經濟崩盤，致使不動產長期低迷。最近我們即在調整信託契約的部分條款。

（謝明和）

更新消息

江丙坤主委指示積極推動都市更新各項方案
培訓地方都市更新人才

經建會於3月17日上午舉行都市更新推動工作內部會議。會中針對目前經建會協助推動之相關個案，向江丙坤主委提出報告。本會丁致成主任首先說明都市更新研討會的執行方向、與目前推動相關計畫狀況分為下列六點以供討論：1.都市更新小組回歸內政部；2.都市更新方案之推動應回歸體系；3.台北都會核心再造機制，報請行政院核定；4.「交九用地開發承辦單位」公開遴選由經建會繼續辦理完成後，提交台北市政府推動、台南市中心及基隆市都市更新計畫；5.高雄哈瑪星漁市場再開發計畫；6.台北車站特定專用區整體開發可行性研究，列入補助項目、台北市區經建會土地俟行政院核定開發辦理原則後，應儘速進行建築師甄選及招商作業。

會中夏正鐘處長報告目前中美基金經費已編列和申報之使用狀況。張隆盛委員提出相關預算的編列，補助款必須先報院核定，等候費時，希望江主委能先核簽申請。其次是經建會成立了都市更新小組並促成都市更新基金會的相關工作，頗具成效，不過由行政院主導的眷村改建計畫仍然存有相當多作業上的問題，應與國防部再協商。

江主委於會中指示，都市更新的推動相當重要，在都市更新子法提出之後，後續的推動工作更加重要，經建會的角色是推動相關個案與培訓中央與地方人才培訓、主導跨部會的小組，但由營建署進行輔導；而內政部營建署的主要工作是政策上的推動，在此一大方向上與營建署合作，才能夠眞正整合相關工作單位的力量，讓都市更新向前跨出大步，針對眷村改建的問題，江主委擬進一步與國防部進行研商。

(基金會規劃師 范夢倫)

深度專題

哈瑪星的再生——一個社區工作者的思想起

「哈瑪星」到底是哪一顆星星？他是位在獵戶星座、人馬星座還是其他的星座之中呢？在幾年前，剛回到中山大學任教時，首次接觸到「哈瑪星」三個字時，我也有同樣的疑惑。但是，在過去二年多協助哈瑪星進行社區總體營造與都市更新的工作後，哈瑪星-一個因濱線鐵路的發展而形成，亦因高雄驛遷離而沒落的舊漁村聚落，已然浮現在全國的舞台上。

從八十六年策動到宜蘭參加「全國社區總體營造博覽會」，到八十七年六月一日行政院南部辦公室成立，在高雄首次召開的政務會談中指示推動「哨船頭、哈瑪星都市更新計畫」。這一路走來，絕非左右逢源、令人順心如意。事實上，這過程中充滿了無數的危機與衝突，也遇到不少社區本身所產生的問題與外部環境的衝擊，但這未嘗不是在社區營造的過程中，必須去面對的事實，而這也可能是另一個發展的契機。否則，即使有再多的關懷眼神（行政院蕭院長在哈瑪星當過兵；文建會林主委就讀哈瑪星的鼓山國小），社區的發展與待解決的問題仍然沒有進展。

哈瑪星的風華，或許將從五月份起陸續展開。配合「創造城鄉新風貌」的運動，濱海二路、臨海二路及哨船街的招牌即將更換，呈現新的街道風情。若是工程發包順利，第一船渠周邊的觀海景觀步道、鼓山三角公園、及哨船頭公園-台灣唯一一個臨海的公園，也即將在九月底完工。一個近山親水的哈瑪星社區即將呈現在您的眼前，「看海」將不再是那麼遙不可及的夢想。

回顧在哈瑪星的工作歷程，眞是滋味百出，筆墨無法形容。有激烈

都市更新研究發展基金會工作日誌

2月

2月1日—5日

配合經建會舉辦日本東京都市更新考察，本基金會派陳松森主任、謝明和資深規劃師共同赴日，考察內容包括臨海副都心、橫濱MM21等地。

2月3日

內政部營建署舉行都市更新接管辦法會議邀請本基金會參與。

2月4日

第二期都市更新簡訊出刊。

台北市建築師公會舉行都市更新容積獎勵辦法草案研擬會議，本基金會受邀參加並提案建議。

2月5日

台北市政府都市發展局委託「市民大道建國北路以東地區都市更新計畫」工作協調會。

內政部營建署舉行都市更新委員會組織準則會議，本基金會受邀參加並提案建議。

2月8日

內政部營建署舉行都市更新團體組織辦法草案會議，本基金會受邀參加並提案建議。

台北市建築師公會舉行都市更新容積獎勵辦法草案研擬會議，本基金會受邀參加並提案建議。

2月10日

高雄區漁會張省吾理事長拜會張隆盛委員，研商推動鼓山漁市場更新推動方式。

營建署舉行「權利變換辦法」草案會議，本基金會研提修正意見。

2月22日

新進同仁規劃師李亞君小姐到職。

2月23日

經建會張委員等官員與台北市馬英九市長暨台北市政府相關局處首長會面，本基金會簡報台北市都市更新相關建議，茂林顧問公司(KMG)簡報台北都會核心開發計畫。

2月24日

台茂公司邀請本基金會參觀南崁台茂購物中心工地。

3月

3月2日

經建會與營建署高層官員舉行會議，聽取本會及茂林顧問公司簡報，會商都市更新政策推動方針。

經建會舉行Mr. Michael T. Oliver專題演講「美國Real Estate Investment Trusts」本會派員學習。

3月4日

內政部都委會赴高雄市踏勘高雄多功能經貿園區，本基金會陳主任等人同往協助說明。

本基金會網站測試上網。

3月8日

內政部營建署舉行都市更新容積獎勵辦法草案會議，本基金會受邀參與並研提建議。

3月9日

經建會舉行台北車站交九用地開發協調會，與台北市政府協商推動事宜，由本基金會負責簡報。

3月10日

台北市政府都市發展局委託「台北市市民大道建國北路以東地區都市更新計畫」與清寶顧問公司、皓宇顧問公司舉行工作會議。

3月12日

赴台中縣政府拜會，就「東勢火車站再開發都市設計暨細部計畫案」討論規劃方向，並進行現地踏勘。

完成「都會核心開發機制建議」期末報告。

3月16日

UR R&D 都市更新研究發展基金會

作者 郭瑞坤　（國立中山大學公共事務管理研究所副教授、高雄市公共事務管理學會 總幹事）

的爭執，也有共享的喜悅；也遇到袖手旁觀的官員與毫無效率的行政協調，當然也有少數熱心積極的官員予以協助。以一個在地工作者的心聲，在此我或許該特別感謝經建會張隆盛委員及他所領導的都市更新研究發展基金會的同仁協助哈瑪星的一切。在各項實質更新計畫即將動工之際，希望哈瑪星再生的風華，可以與您分享。

編・者・的・話

本文作者郭教授在基金會推動高雄哈馬星都市更新計畫中，站在社區的一員，扮演了重要的角色，使更新計畫切合社區的需要，亦協助基金會進行民衆參與的工作，不斷付出卻不居功，本基金會特表最深的謝忱。

本基金會舉行第一屆第五次董事會

本基金會於四月八日舉行第一屆第五次董事會，由張隆盛董事長主持，共有八位董事親自或派代表參加，三位董事請假。會中通過本基金會八十七年度財務結算報告，並針對本年度過去三個月之工作提出報告。

由於都市更新條例相關子法已於近期完成大部分，會中特別針對各子法重點提出說明。基金會並針對都市更新不動產證券化提出應用方式建議研究報告。台北都會核心之開發機制研究成果，也在董事會中熱烈討論。

營建署邀請日本橫濱建設局武井利行先生演講「日本容積移轉之相關法規與展望」，本基金會受邀參加。

3月17日

向經建會江主委簡報都市更新工作推動近況。

台北市政府與法國文化中心舉辦「巴黎-台北都市發展研討會」，陳松森主任受邀發表演講。

3月18日

參與經建會研商申請補助都市更新案規劃與推動經費事宜。

完成「高雄市哈瑪星地區第一船渠沿岸景觀改善更新研究」函送經建會。

美商美林證券投顧王副總來訪，請教本基金會有關都市更新不動產證券化。

3月19日

國家永續發展論壇舉行「國土開發計畫法圓桌會議」，由張委員主持。

3月20日

參加台中縣政府建設局召開會議研商下年度申請城鄉新風貌補助款配合事宜。

3月19 - 20日

台北市政府舉辦「台北一大阪廿一世紀都市協議會第一次交流會」，陳松森主任受邀演講。

3月22日

建築師雜誌社林芳怡主編來訪，討論合作方式。

中華開發工業銀行蔡科長來訪，請教都市更新不動證券化相關問題。

3月24日

寄發「邁向21世紀都市更新研討會」報名簡章。開始接受報名。

3月25日

土地銀行調查研究室張克明副科長來訪，討論土地信託相關事宜。

3月26日

拜訪東勢鎮張鎮長、鎮代會劉主席、張茂生先生等東勢賢達人士，請教東勢火車站規劃地方意見。

3月29日

財政部證期會舉行都市更新投資信託二子法會議，本基金會應邀參加並提供相關意見。

本基金會會同宇城公司參加高雄市哈瑪星地區都市設計案競標議價。

3月30日

經建會補助本基金會「台北都會核心開發機制建議」案舉行期末簡報。

4月

4月1日

與開創公司共同參與基隆市都市更新規劃案競標簡報。

4月3日

經建會補助本基金會「哈瑪星第一船渠沿岸景觀改善研究」案舉行期末簡報。

4月6日

經建會與高雄市謝市長會商高雄市哈瑪星等都市更新案推動事宜，由本基金會簡報。

4月8日

本基金會舉行第一屆第五次董事會會議。

4月12日

台中縣政府委託本基金會辦理「東勢火車站公園多目標使用開發計畫」於縣政府舉行期中簡報。

4月16日

自由時報洪記者與丁主任訪問營建署林署長。

4月26-27日

行政院經建會、內政部營建署暨本基金會聯合主辦，在交通部運輸研究所國際會議廳舉行「邁向21世紀都市更新研討會」。

財團法人都市更新研究發展基金會 UR R&D

砲台公園開發案 Battery Park City

http://www.batteryparkcity.org

此網站詳細介紹了紐約下曼哈頓Battery Park City計畫案的開發歷程，這個包括了從1962年的提案經過，目的是希望擴展下曼哈頓區的範圍，爲市中心引入更多的人口，並有更多的樹木與開放空間。網站中最具創意的是，以全區的平面圖查詢建築與學校、公共藝術與商店、交通與公園的位置。

巴爾地摩

http://www.ci.baltimore.md.us

這個官方的網站，介紹了該地重要的內港、市中心地區的開發案，其中一個項目爲與市政相關的合夥公司，而 巴爾地摩合夥公司(Baltimore Downtown Partnership) 爲非營利性公司，14年爲巴爾地摩都市更新，貢獻良多，網站中說明了該組織進行都市更新的工作理念與執行經驗。

舊金山桃子工廠Cannery

http://www.thecannery.com

建於1907年，曾經是世界上最大的桃子工廠，現在是舊金山最具歷史價值的觀光點，網站的設計充分呼應紅磚色、具有歐洲風情特色。分類包括發展歷史、購物、娛樂、用餐的指南，同時還可看見當年桃子工廠的運作老照片呢！

西雅圖 派克地方市場 Pike Market Place

http://www.pikeplacemarket.org

這個位於西雅圖市中心歷史悠久的市集，網站以發展與管理消息、時令上市蔬果、市場照片與地圖，爲主要項目，讀者可由發展歷史中，一睹市場如何由衰頹到更新的歷程。

波士頓 法尼爾市集廣場

http://www.faneuilhallmarketplace.com

爲美國各大市中心復甦帶來新希望的法尼爾市集廣場，網站簡單扼要，提供有興趣的消費者相當詳盡的消費資訊，可閱覽「History」與「Founder」的部分，不過如果對於這個個案的更新歷程有興趣的讀者，可能覺得提及發展的歷史，實在太少了。

勞斯開發公司

http://www.therousecompany.com

對波士頓波士頓 法尼爾市集廣場有絕對影響的勞斯公司，是美國相當重要的開發商，在70年代，遍及美國的重要個案，像是紐約海港街、費城東市、巴爾地摩港口市集，都是勞斯公司參與的傑作。

上網看天下

都市更新相關網站

都市更新研究發展基金會

http://www.ur.org.tw

全國第一個都市更新的網站，已經上網了，最重要的訊息是針對都市更新條例、子法細則等內容，有最深入的報導，此外，本會所舉辦的研討會等相關訊息，也會以最快速度公布，而國外都市更新成功案例的詳細分析研究、都市更新的權利變換、土地信託、與美國不動產證券化專題的深入介紹，也是本網站的精華所在，想要對都市更新徹底研究，歡迎上網。

紐約海港街South Street Seaport

http://www.southstreetseaport.com

一進入海港街的首頁，就爲整個烏瞰圖所吸引，這個網站設計較爲活潑，同時具有查詢購物商店的資訊，在History 部分，可以瞭解1600年以來海港街的的發展史。

新加坡都市再發展局 The Urban Redevelopment Authority

http://www.ura.gov.sg

以規劃與促進新加坡卓越的城市發展爲目標的新加坡發展局，網站中說明了該局的在全市開發中所扮演的角色，也詳細介紹組織的功能與運作模式，並提供提供各類新加坡不動產市場的數據，例如辦公空間、旅館的需求統計，並提供出版品目錄供查詢及線上訂購。

澳洲墨爾本碼頭區Melbourne Docklands

http://www.docklands.vic.gov.au

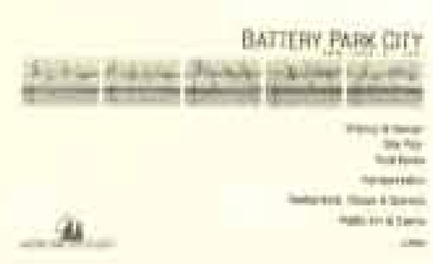
詳盡描述澳洲墨爾本碼頭區的開發計畫，在區域說明的部分，可以在大區域圖中，點選辦公區、科學園區、水岸區，獲得較詳細的介紹資料，也呈現了未來發展遠景的模型照片，爲想要瞭解該區域開發，設計完全能夠配合呈現，是個表現形式上非常棒的網站。

琥騰廣場

http://www.hortonplaza.com

網站用色十分大膽，就和琥騰廣場一樣，主要提供遊客相關的服務訊息，其中遊客資訊部分，刊登了廣場各角度的精彩照片。

受限篇幅，部分日本都市更新網站將於後續報導。



本刊物為開放園地，歡迎各界踴躍來稿，如經採用稿費每字2.5元，歡迎參與。