都市更新 簡訊

財團法人 都市更新研究發展基金會

UR R&D

2000五月 第七期

●古城風華再現 2版

●基隆劃定五處更新區 4版

●東勢鎮災後重建之困境 6版

●哈瑪星港濱步道完工 11版

●引導投資者參與災後重建研究 12版

●舊工廠區的新生 14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　　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@ethome.net.tw

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

「台南市都市更新綱要計畫」推動過程

曾是「台灣府城」的台南市，爲台灣最富盛名的文化古都，自明熹宗天啓五年(西元1625年)荷蘭人在赤崁樓現址興建普羅民遮城以來，歷經375年之發展，頗有昔日風華不再之嘆，雖仍爲台灣南部之區域中心，但已有退居次要都市之感。都市更新的引進，不僅企盼注入都市再發展之契機，提昇都市機能及競爭力，更希望保有府城之既有特色，蛻變後再出發。

案經台南市張市長向行政院中美經濟社會發展基金爭取補助，由本基金會著手研究，依87年底公告之「都市更新條例」及相關子法規定之推動程序，首先對台南市整體環境進行檢討與評估，釐清更新課題，研擬全市性都市更新政策架構，劃定更新地區，建立更新機制與執行配套計畫，俾爲都市更新後續推動之基礎。

本研究爲台灣首個全市性都市更新綱要計畫，在前無案例可循及經費有限的情況下，係採初勘疊圖法與主觀疊圖法之混合使用，篩選出初步更新地區的範圍，經由政府主管機關的訪談、意見領袖的座談、實地調查及現地會勘，劃定更新地區，再透過五場分區民眾說明會的意見回饋，擬定後續推動之優先順序。

至於直轄市、縣（市）政府辦理都市更新業務是否需要先行擬定都市更新綱要計畫？都市更新條例第五條及第七條雖僅有劃定都市更新地區之規定，但如何「就都市之發展現況、居民意願、原有社會、經濟關係暨人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區」，卻隱含更新綱要計畫的必要性。對於直轄市、縣（市）政府而言，擬定都市更新綱要計畫的意義爲其施政之政策宣示，且在地方財源及資源有限的情況下，必須選擇更新重點策略地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，俾利後續都市更新事業之實施。

而民眾對於被劃入都市更新地區的認知爲何？依照台南市召開說明會的民眾意見，初步反應與劃定爲都市計畫公共設施用地混爲一談，擔心被拆屋徵地及權益沒有保障，另外擔心的是更新期間的生活與安置，希望後續擬定更具體的都市更新計畫，多舉辦說明會及於有線電視「阿鑒時間」做更深入的探討與宣導，以廣泛融入更多的意見。

針對市府未來辦理都市更新之推動，本研究除對全市性提出整體實施計畫外，亦對各劃定更新地區提出分區實施計畫。在更新機制方面則分別就專責行政單位、審議機制及事業執行機構之組織、執掌、法源依據等提列具體說明。至於更新宣導方面，則分別對市民、市府行政官員及相關民間團體提出宣傳重點與宣傳方式之建議。

（基金會規劃部主任 陳松森）

古城風華再現

劃定23處都市更新地區

由本基金會接受經建會及台南市政府補助所規劃之「台南市都市更新綱要計畫研究」，劃定之23處都市更新地區共計面積約為580公頃。本案先剔除不具更新條件之地區，例如農業區、新開發地區等，再就可為更新範圍進行調查工作，項目包括建物現況、公共設施分佈、道路系統與歷史建築、土地使用與權屬。根據更新地區劃定準則、現地會勘、民眾意見等劃定都市更新地區。

本案研究結果所劃設之更新地區主要集中於市中心區、鐵路地下化沿線、安平及周圍舊眷村住宅社區，為統合更新地區之交通系統、開放空間與歷史空間，本案提出整體可行性的發展架構，促使各區雖非同時更新，但能有一致性的發展方向。為復甦市中心商業機能，同時決解市中心交通問題，本案建議利用市中心環狀觀光街車及購物專用巴士增加購物可及性，同時為避免過多車流湧入市中心區，建議在市中心周圍興建大型停車場，配合大眾運輸系統接駁到市中心區，未來更可配合捷運站的開發增加更新之利多誘因。

台南之所以吸引觀光的地方在於古城風貌的維持，本案為保存文化古蹟，配合文化園區之設置劃設孔廟、赤嵌樓及安平三處更新地區，透過更新地區的劃定，使古蹟的保存可利用都市更新條例的優惠措施，例如稅賦減免及更新基金的補助，增加更多利於古蹟保存的條件。此外，傳統街巷空間的保存，在於利用街廊內廟埕旁或街巷轉折處小型公園，使民眾得以有公共開放空間並增加步行街巷之間趣味性。而運河藍帶更是台南重要指標，步道與綠化親水空間系統的建立，並串連中正商圈，讓民眾的休閒活動空間能和購物消費活動相互連繫。

除了市中心區的更新結合了商業復甦、觀光休閒及古蹟歷史空間保存，位屬市郊地區則是以改善住宅環境品質為主要目的，例如精忠三村及榮譽街更新區等，劃入更新地區在於降低更新同意的門檻，透過市府的輔導，增加民眾自行辦理更新的有利因素。

劃設更新地區僅是執行都市更新工作的開始，為使更新工作得以執行，本研究針對台南市政府所應推動更新工作，提出整體執行計畫，並就市府執行機制上，例如爭取財源、執行機構建立等提列具體建議，且增加宣傳計畫以利市府針對不同對象進行宣導工作。期盼本研究能協助台南市政府知道如何推動更新工作，使古城風華再現。

（基金會研究員 周佳音）

傳統街巷空間保存-五條港更新區（4）

商業轉型—兵工廠配件廠更新區（11）

商業復甦-中正商圈更新區（10）

住宅社區更新—榮譽街更新區（20）

台南

展現21世紀「古城新生」的風貌

對台南市都市更新的深切期待

台南市市長 張燦鑫

台南市是台灣最古老的都市，老都市自然有很多光榮歷史的軌跡，但也同時有很多老朽的歷史包袱，因此，如何以小手術刀方式去蕪存菁重整都市的機能，兼顧既有的都市紋理，讓台南市能夠於21世紀展現「古城新生」的風貌，可以說是台南市都市發展上最重要的課題，也是台南市政府首要的行政工作之一。

因此，87年11月「都市更新條例」公告實施後，燦鑫即指示幕僚人員積極與經建會與內政部營建署溝通都市更新辦理事宜，期間特別感謝當時經建會張隆盛委員的鼎力相助，不僅由經建會提供經費的補助，更指示都市更新研究發展基金會做專業上的支援，使得台南市成爲全國第一個完成「都市更新綱要計畫」的都市，爲台南市的都市更新跨出穩健而成功的第一步。

在這份台南市政府與經建會完成的「台南市都市更新綱要計畫」，建議劃定23個更新地區，未來台南市政府將與地方居民及都委會共同商討後，確定這些更新地區的法定地位與推動計畫。

燦鑫在此要特別指出，都市更新絕不是台南市政府片面可單獨完成，必須尊重居民的意願、並結合民眾的力量與專業的協助，才能逐步見到成效。因此市政府接續的努力目標，不僅是建立都市更新的審議及推動機制，如成立都市更新審議委員會、都市更新基金等，在行政推動方面亟需台南市政府各局室，展現跨局室協同作戰的精神，以發揮整體施政的能力。至於在施政計畫上應整合公共工程（含基層建設）投資、公共設施的開闢、交通設施的配置及其他軟硬體建設，期以落實都市更新政策之推動。

當然，在下階段擬定各更新地區「都市更新計畫」時，就必須評估辦理都市更新事業的可行性及辦理方式，那些都市更新地區或單元之都市更新事業適合由公部門主動辦理，那些地區或單元則適合由政府以公有土地參與或提供公共建設投資等誘因鼓勵民間投資，或是由民間提出自行辦理都市更新之申請。

羅馬不是一日造成的，都市更新的推動也不是嘴巴講講，美夢即可成眞，猶記得我在1960年代末期剛拿到博士學位，到華盛頓首府找工作，順道拜訪巴爾的摩市的市中心，當年該市中心的頹敗不堪與犯罪的觸目可見，可說是都市的人間地獄，但經市政府二十年從事都市更新的整頓，不僅吸引大量的民間投資，也成爲美國相當著名的觀光勝地，幾年前再度造訪，爲其市中心的改頭換面感到由衷的敬佩與不可思議。因此，在「都市更新條例」立法後，燦鑫即意識到台南市只有透過都市更新才能帶動全市的再發展，目前都市更新綱要計畫的擬定，以爲「都市更新」這公私的長期合作跨出成功的第一步，然而後續工作仍是亟待大家用智慧及耐性逐步推動。

燦鑫在此敦請台南市民及台南市政府同仁，以及中央各部會友人及民間的開發商、投資商，共同參與打造21世紀的台南府城而努力，並不吝隨時提供市府團隊意見回饋與鼓勵。

更新區名稱	面積	更新區名稱	面積
1. 孔廟文化園區更新區	44	13. 實踐新村更新區	13
2. 赤嵌文化園區更新區	16	14. 北園社區更新區	5
3. 北區忠義路兩側更新	28	15. 成大醫院北側更新區	22
4. 舊五條港周圍更新區	41	16. 台南二中東側更新區	12
5. 中正路小西門更新區	25	17. 水交社更新區	48
6. 民權路東市場更新區	38	18. 鹽埕聚落更新區	15
7. 法華寺更新區	7	19. 大林社區更新區	5
8. 台南火車站區更新區	24	20. 榮譽街更新區	5
9. 東門圓環地下化沿線更新區	33	21. 精忠三村更新區	16
10. 中正商圈更新區	26	22. 關聖里更新區	7
11. 舊陸軍兵工配件廠更新區	21	23.安平文化園區更新區	88
12. 市中心運河周圍更新區	39	合計	580

台南市更新地區面積概估表　（單位：公頃）　資料來源：本研究整理

針對山坡地住宅更新及地區產業再生

劃定基隆五處都市更新地區

基金會於去年7月與開創公司合作接受基隆市政府委託辦理「基隆市都市更新案」，於去年11月9日及2月15日舉辦兩次民眾說明會廣納居民意見後，於4月6日舉行期末簡報，全案預計於5月底前結案，基隆市政府擬於本案結案後，依研究成果，進行劃定都市更新地區之公展與都委會審議，並已於5月初公告「環港核心商業區都市更新規劃設計」之委託研究招標，進行本案建議優先更新地區之都市更新計畫擬定工作。

本案依全面調查評估、市府政策規劃及民眾意見參與，針對基隆市迫切之兩大都市更新問題—山坡地住宅更新及地區產業再生問題，劃定五處都市更新地區，包括以市中心產業再發展爲目標之市中心更新地區，並配合進行水岸更新、重建鐵、公路及海運合一之交通轉運樞鈕，強化更新潛力，打造基隆國際港都風情。另針對基隆市嚴重之山坡地住宅更新問題，劃定中山路更新區、獅球嶺更新區及仙洞更新區，近年來山坡地開發限制趨嚴，經初步坡地分析，各更新區中有近數以上住宅區，屬坡度30%以上之限制建築開發地區，大量現有住宅面臨無法改建之困境；同時多數地區缺乏細部計畫規劃，無計畫道路，或計畫道路因土地徵收問題，無法開闢，而以彎曲狹窄之既成巷道爲出入道路，交通及安全救災問題嚴重，同時缺乏公園綠地、停車等公共

屬性特色 更新分區	住宅社區更新	交通樞紐更新	市中心商業復甦類別	水岸更新
1.市中心更新區		○	●	○
2.中山路更新區	●	○		○
3.獅球嶺更新區	●		○	
4.八堵更新區	●	○		
5.仙洞更新區	●			

● 主要特色屬性　○ 其他次要特色屬性

基隆，一個難解的城市

婁子康 文化市政系都市設計講師

她！基隆，有山有水！面積132.76平方公里！
人口約38萬人（約11萬戶）！
人口集結分佈於市中心區，近10年人口成長以自然增加爲主！
市港關係本來是沒有界線的！
港埠稅捐本來是基隆的最愛（每年約二十幾億）！
除了港口以外，人們只記得廟口！
在港口逐漸失去長輩的關愛時，她將何去何從！

生在台北，如同一般人對基隆的了解只知港口與廟口！數年前一個偶然的工作機會中，參與基隆市中正路的一個景觀改善研究，從此與基隆市在專業上結下不解之緣！

徹底的走了一趟基隆！這是一個什麼樣的城市啊！原本兼具自然與人文獨特優勢資源的城市，卻在長期配合港區營運下，氣質全走了樣，成爲全國失業最高的蕭條都市！她的病徵是什麼呢？首先是整體都市架構與體質，長期以服務港區爲目的，而非以住民爲主，都市的基礎服務機能不足，相關消費、育樂、商務、就業機能太依賴台北市，在今日基隆港內港航運發展腹地不足，航運缺乏競爭力下，長期可依賴的主體產業以及重要稅收來源，頓時失去了優勢，產業蕭條，面臨轉型。另外基隆山多平地少，都市發展腹地受限，現有可發展用地均開發完成，造成長期與天爭地，坡地住宅區大量蔓延，卻缺乏公共設施的配合，環境品質不良、防災問題嚴重，再加上山坡地開發管制趨於嚴格，改建困難，坡地住宅問題雪上加霜。另外整個都市的發展嚴重被高架道路、鐵路所切割，形成不連貫破碎狀，且缺乏有利於市區發展的聯外道路與運輸系統，造成城市競爭力的不足，再加上現代化大型零售產業市郊邊緣化，市中心傳統產業發展面臨挑戰，且市中心居重要地位的公有土地，在市、港與相關公營土地缺乏整合的共識下，發展步調緩慢，更加重她的病症。

在處理中正路街道景觀的同時，感受到基隆這整個城市的不對勁，想從大環境裡找到一些當地過去的、現成的發展脈絡以及可供借鏡的相似景緻，合約要求也好！專業企圖也好！使命感也好！又愛又急的一種心情跳入了這個充滿衝突與矛盾的城市地圖中，當時只有無力地覺得這個城市沒救了！這個城市多元方程式太難解了！更難的是誰來解？誰敢解？

服務設施，住宅環境品質不佳，爲解決嚴重之坡地住宅更新問題，必須進行大面積之權利變換配套更新，安置移轉限制開發區之權利於鄰近可開發用地，以整體開發方式，提供充份公共設施以改善環境品質。另針對延宕多年無法解決之八中社區更新問題，及帶動八堵地區之再發展之目標，劃定八堵更新區，藉基隆市鐵路及捷運系統整體規劃契機，調整八堵車站之功能爲市郊轉運站，作爲八堵地區及安樂區交通轉運之用，以帶動地區發展潛力，並藉以強化八中社區與鄰近地區發展之關聯，配合權利變換進行整體開發，解決現有更新問題。

爲促使更新工作能落實，看到更新在基隆市萌芽，後續推動過程能順利，本案並提出幾點建議，建議基隆市政府能繼續推動，包括針對劃定之都市更新地區，依次擬定整體實質發展之都市更新計畫，作爲都市更新事業推動之依據。成立更新承辦科(處)及都市更新新事業推動之依據，另設立更新專責承辦單位及都市更新審議委員會，以完善更新推動機制。同時必須配合更新之推動，研擬未來都市之發展政策，降低外圍山坡地及工商綜合區之開發量，且增加更新地區之公共建設投資比例，以強化舊市區更新之可行性。而爲有效執行公部門主導之更新事業，建議市政府成立專責之都市更新開發機構，以議會專案立法授權方式執行等。

本案初步完成了基隆市未來都市更新推動政策之願景規劃，然都市更新推動之路程迢迢，必須靠公私部門充份合作，方能有效推動，促使基隆重現國際港都風情。

(基金會資深規劃師 陳俊潔)

是努力也是運氣！從第一個個案後這幾年來持續地有機會參與到基隆市的相關計畫擬定過程！也讓原本繁雜沒有頭緒的感覺慢慢地沉澱下來，找出了關鍵性的重點與漸進改善的方向，而大部份的思考邏輯源自於近年來國際上廣泛流行的水案再開發（Waterfront Redevelopment）成功案例及理念策略，與國內提倡的「市港合一」、「市港合作」的概念。

簡單的說基隆市的問題出在政治勢力、經濟力與環境空間問題糾結在一起，這三個向度自有所需且各自爲政！筆者粗淺地認爲「建立共識」將是整個改造工程唯一的策略！整體的「城市行銷」、「城市主題化發展」是其手段！城市機能定位的調整與否是檢驗未來成功的機制！山水城鎮、港灣城市是最後夢想的藍圖！

以下筆者試圖將這幾年間接觸基隆市相關研究與計畫的觀點及以往的經驗，拼湊出心中對基隆市未來改造過程的想法：

政策宣示與媒體造勢

儘速確立城市發展機能定位（如北部的海洋觀光城鎮），勾勒出具體的市港發展的主題與藍圖，並利用媒體造勢，讓這樣的話題，有計畫持續性地提供曝光的機會，包括在國際舞台上、國內政策辯論上、專業舞台上及各類媒體上，同時在近期內提出一個行動計畫，既便是一塊開放空間的開闢，作爲執行的政策宣示。

空間結構的重整與落實

向內翻轉的發展軸線，控制市郊大型開發計畫的總量，強化原有市中心的競爭力，縫合市中心區與港區、中山區、安樂區、中正區，包括部分高架道路的拆除、建立七堵與市區間的輕型軌道系統（高架或地下化）、內港區的開放（以休憩、交通轉運、零售、商務、藝文展演、觀光住宿、海洋生態爲主），近期內可以綠地、廣場等開放空間呈現、強化基隆市入口意象、建立起東、西岸之間的互動與聯繫關係，以及廟口與港區間的人行動線關係、並建立中山高與北二高之間的市區聯絡道路等。同時建立建立起山獄資源與水岸開發的空間自明性關係，改善港灣兩側坡地住宅景觀與品質。

機制的建立與配合

結合產官學界成立港灣開發重建委員會、建立推動都市設計、都市更新制度的相關推動主體與審議機制，並利用浮動式的城市開發管制機制，引導產業進駐與投資開發，建立地區性促進產業投資與再開發獎勵辦法，同時鼓勵民衆參與城市改造系列活動，共同創造基隆的願景。

上述想法，在做法上應以「市場機制」與「環境意象」塑造爲主軸，並在建立共識、規劃、執行、經營管理維護等階段透過民間力與專業力量的水平漸進參與，以及政策、制度面機制的垂直整合，相信是能讓這個難解的城市有機會解套的，而再度展現出她婀娜的風姿！

災後重建

東勢鎮災後重建之困境

九二一震災發生至今業已屆滿九個月，本基金會本著「人飢己飢、人溺己溺」之心投入災後重建工作，於緊急命令期間完成了「東勢鎮重建綱要計畫」，嗣後鎮公所因另有考量，並未採用本基金會之工作成果以進行法定程序，而另行委託「中華民國景園建築學會」辦理所謂「台中縣東勢鎮921震災重建綱要計畫」，計畫名稱乍看之下似與本基金會的工作成果大爲不同，但換湯後是否有換藥，另請高明是否有對症下藥的不同處方，還是眞的是英雄所見類同。據悉台中縣政府的官方看法認爲，該案60%有抄襲本基金會工作成果之嫌疑。雖說公道自在人心，但台中縣政府將此案退回鎮公所要求重擬，雖有其行政上之考量，但因此延宕審議時程，對東勢鎮災民並不公平。

姑且不論該學會的論著是否觸犯「著作權法」或道德良知，災民急契重建，但此全鎮的重建綱要計畫的法定地位遲遲未定，更新地區無法劃定，各地區的重建計畫規劃經費亦須等重建綱要計畫核定後，才得向縣政府申請921基金會規劃費之補助，進行各社區重建計畫的規劃，完成後送請縣重建委員會審查。爲了早日完成社區重建，以東勢鎮東安里爲例，已進行至都市更新事業計畫的階段，開始進行估價、建築設計、權利變換等實質工作，在重建綱要計畫未定的前提下，已面臨毫無規劃經費的情況下，巧婦難爲無米之炊，協助災民推動重建，實不能在不計成本的投入，實有待於縣府官員運用其智慧與行政裁量權，在兼及行政程序及行政效率的情況下，爭取審議時效，協助災民早日實現重建的美夢。

東勢鎮東安里本街都市更新事業計畫

由東勢鎮東安里重建委員會(擬籌組東安里本街都市更新會)自提及推動，並委託本基金會之都市更新事業暨權利變換計畫。基金會協助該社區受災戶依法設立都市更新團體，取得都市更新貸款，以加速災後社區重建更新，並以整體重建透天社區及興建停車場公共設施。

東安里本街是屬老舊社區，建物於震災毀損嚴重，因地籍畸零、公私有地夾雜、停車場公共設施保留地限制、計畫道路未拓寬等問題，致使大部分居民無法個別重建。

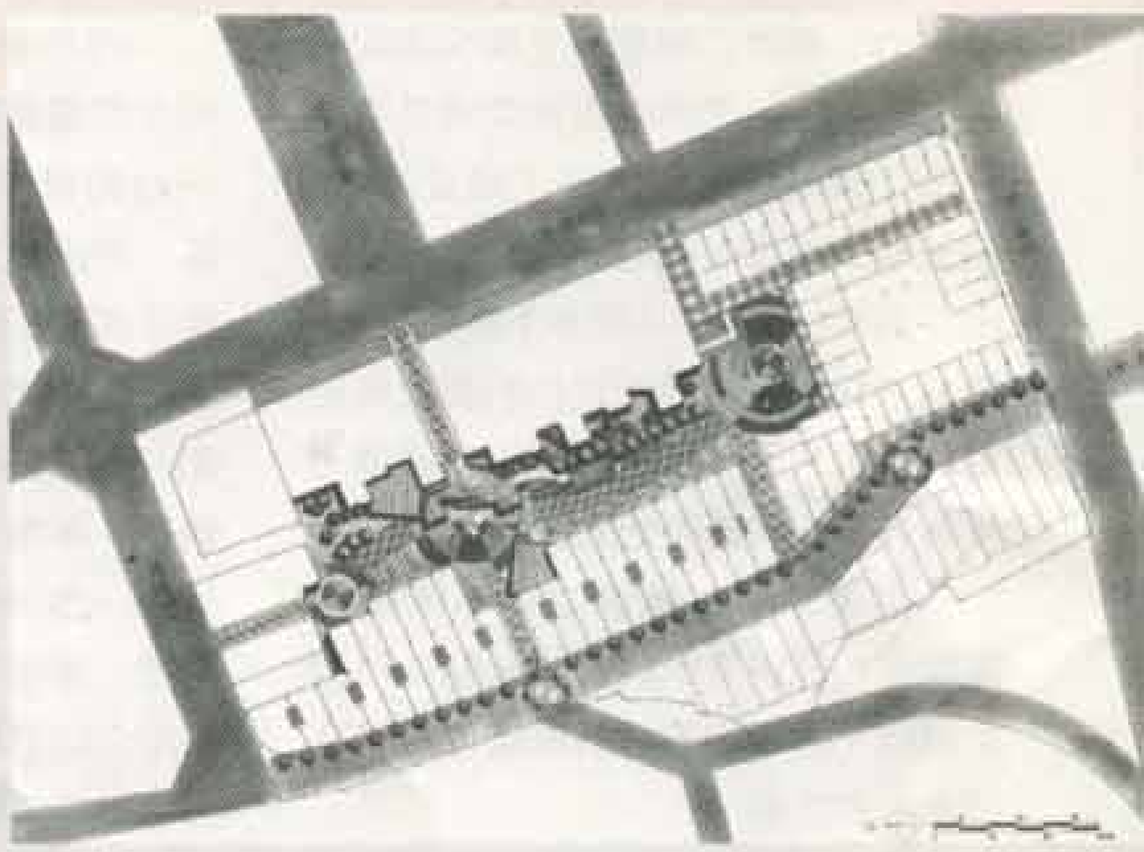
88年底劉里長邀請基金會舉辦說明會，獲得大多數居民認同，已於今年初完成意願調查，1月24日舉辦第一次規劃草案說明，確定都市更新單元之範圍；31日重建委員會拜訪台中縣政府代表黃淑娥小姐，討論都市更新相關程序；2月10日呈送鎮公所核定本街社區重建計畫草案；3月2四舉行事業概要公聽會，28日事業概要與更新團體之籌組申請一併送台中縣政府核准；4月29日舉辦都市更新計畫擬定期間之公聽會。預計於6月底完成都市更新事業計畫暨權利變換計畫，7月送台中縣政府審核。

除於前述都市更新計畫審核及規劃經費申請之問題外，更新單元內之停車場用地，擬依據「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之相關規定所興建立體停車場是否屬於「都市更新條例」第30條規定之七項公共設施之一，有待釋義。該項解釋將涉及權利關係人是否應當負擔該停車場之開闢費用。另外，停車場開闢金額龐大(約需2億元)，若要全額由更新單元內災民共同負擔，過於沉重，擬請交通部補助開闢經費1.5億元，其餘經費由區內權利關係人負擔。

又因地籍複雜畸零，重建委員會雖已於2月時向鎮公所提出測量鑑界申請，迄今未有任何動作。後向縣政府地政司申請，受理機關表示雖爲震災地區，但必須申請建築之後才可享免費鑑界之優待，否則每筆土地之鑑界費用爲4千元。且單元內公私有土地夾雜，必須配合權利變換計畫先行重整土地界線，並重新指配公有土地至公共設施範圍，應於縣政府於核定更新計畫後以囑託方式重劃登記，方可申請建照。

未來本基金會將協助處理本區內權利關係人現有貸款，新優利貸款如何配合重建計畫取得，將與區內債權銀行組成銀行團整體協商。

（基金會資深規劃師 范夢倫）



東勢鎮名流藝術世家社區都市更新事業計畫

自九二一地震後，三興建設積極投入參與名流藝術世家社區重建工作，原本期許以完整街廓整體規劃開發，並多次由本基金會董事長張隆盛委員、三興建設與周圍鄰地主協商，卻因整合不易而放棄，以至於目前僅能以名流藝術世家大樓作爲都市更新單元範圍。

今年3月6日本基金會接受營建署之委託，作爲專業機構協助住戶以都市更新方式進行重建之示範案例，於16日至東勢與住戶代表說明都市更新流程與方式，25日住戶大會中向所有住戶說明更新的好處與方法，且基於建築結構之考量，由住戶決議採6拼10層方案，使建築結構更符合耐震性及安全性，會中並表決同意依都市更新方式進行重建工作，以籌組都市更新會方式作爲未來都市更新事業計畫推動之實施者。

基金會協助居民於4月1日舉辦事業概要公聽會，並由社區重建委員會幹部全力配合之下，取得受災戶100%都市更新事業計畫同意書，因此可免除提送都市更新事業概要。本案已於4月中旬將更新團體籌組申請文件送縣政府核准，待縣府核准籌組後即可推動後續都市更新會之成立與事業計畫及權利變換計畫之申請。

關於銀行貸款協商事宜，希望能透過整體協商各別簽約的方式處理新舊貸款事宜，由營建署協助邀集各債權銀行及相關單位召開協調會，使住戶重建貸款能早日取得。而於5月8日本基金會更是主動協助營建署中部辦公室至東勢向住戶說明目前貸款處理情形，期盼後續各債權銀行能配合提供重建貸款資料，且配合在5月底召開貸款協商會議，使重建貸款費用能早日有著落，重建工作亦能順利推動下去。

（基金會研究員 周佳音）

東勢鎮北興、中寧、東安里都市更新計畫

完成東勢鎮重建綱要計畫後，基金會應營建署之委託繼續推動東勢鎮都市更新計畫，該計畫之規劃構想以塑造永續發展、產業活絡、安全防災之新社區，藉以改善整體生活環境，目標爲劃定東勢鎮都市更新地區範圍及訂定最小都市更新單元規定，作爲後續擬定都市更新事業計畫之指導。於921震災後已過半年，至現地進行發展現況之調查及分析後，建議以災後建物損壞嚴重，又爲東勢鎮早期發展地區，亦扮演鎮中心商業區位之地區劃爲此計畫研究範圍，界限之東及北皆以豐勢路爲界，南至第三橫街，西至坡崁。

3月2日基金會與計畫區之鎮民代表、里長、及社區重建委員會等會面，並報告此計畫之緣由及目標。於該會議中，許多居民當場發表對現時都市計畫及東勢鎮公劃地又變更地目出售等事實表不滿，基金會已將此次討論之記錄納入計畫內容中初步課題及未來對策探討之方向。目前此計畫之進度除了完成各項基本資料(人口、土地使用、經濟活動、樓層分佈、公共設施等)收集、調查及更新，初步劃出更新單元及其劃定理由，進一步將擬定更新目標與策略，實質再發展構想，都市設計等。規劃階段中將訪談地方意見領袖及里長，討論更新單元之劃定和規劃成果，以期獲得各方對本規劃之意見。此規劃案預計將於7月中旬完成。

（基金會資深規劃師 范夢倫）

工作報導

霧峰鄉太子吉第社區都市更新事業計畫

太子建設於震災後主動協助受災戶之安置與慰問工作，並於去年11月起陸續與住戶代表針對災後重建工作進行協調工作共提出多項處理方案，至今年1月底共召開了七次重建協調會。由原本易地重建至最後決議以原地重建方式處理，然因重建費用分攤認知差距過大而曾遭到住戶抗爭。為使重建仍得以順利推動，太子建設主動向營建署爭取為集合住宅重建之示範個案，作為原建商協助住戶更新重建之範例。而社區重建委員會於3月1日之第十次協調會中也初步同意採都市更新方式推動重建工作。

3月10日太子建設邀請本基金會擔任太子吉第社區更新工作之顧問。本基金會除於16日向住戶代表說明都市更新之辦理程序與好處，使住戶能於26日召開住戶大會，通過以都市更新方式推動重建，選出都市更新會發起人，並確立都市更新團體名稱為霧峰鄉太子吉第社區都市更新會。31日舉辦事業概要公聽會，由本基金會協助說明都市更新事業計畫之推動，太子建設與住戶共同邀集主管機關代表、專家學者、債權銀行代表、民意代表等與會，廣納居民意見。

有關貸款處理方面，社區重建委員會主動發函中央銀行及行政院災後重建推動委員會，要求協助邀集相關債權銀行召開協調會。而銀行公會於4月20日召開會議，並決議由土地銀行為主辦銀行。

目前太子吉第社區重建過程中所面臨之問題，除了住戶與太子建設尚未達成具體協議外，高達十九家債權銀行如何進一步協商取得重建貸款及住戶意見的整合，均使重建工作推動困難重重，雖本案為示範案例，卻未見政府部門主動輔導或任何具體措施，使後續推動重建陷於混沌不清狀況。後續重建工作仍有待各方協調工作早日達成，政府部門在更新程序推動上能快速處理，那麼太子吉第的住戶才有早日重建家園的機會。

（基金會研究員 周佳音）

工作報導

埔里酒廠配合觀光園區整體規劃案

埔里酒廠

埔里酒廠火災現場

自87年7月起基金會在經建會之指示之下著手埔里觀光園區計畫，江丙坤主委並於協調會議決議採「特定專用區」之開發原則辦理。於同年10月南投縣政府並於成立「埔里觀光園區都市更新推動小組」。直至震災後李總統即裁示由經建會加速推動觀光園區計畫，行政院都市更新指導小組及監察院亦將此園區列入優先辦理更新地區督考重點之一。

觀光園區整體規劃本是以台糖公司、台灣菸酒公賣局、南投客運公司之土地共同開發為前提，但因為三方對相關的權益轉換與土地整合之意願不高，且各公司投資開發期程不同，協調整合困難。其中，南投客運之用地位處園區與鎮中心區間，傾向維持現有使用，致使推動不易。另外，南投縣政府之推動積極性不足，雖於成立推動小組，卻未能積極運作推動，且無具體成效與協調共識。而後觀光園區案原預計納入埔里主要計畫第三次通盤檢討中規範，惟經一年半之時間，僅進行至縣都委會審議中，對本案並無明確之回應。

因此，有別於前觀光園區之規劃方向及建議，提議解決方針為：不進行土地交換，故可個別捐地；南投客運不列入規劃範圍內；酒廠北側廠房大部分拆除，並發展定位作為觀光服務使用；以及捐地比例依審議規範辦理。

基金會於今年2月完成台糖食品部廠區規劃，3月初亦開始研擬埔里酒廠規劃，但規劃期間因遇酒廠儲酒庫大火而必須重新考量機具設備之配置及需求面積，延至5月中旬結案。在兩案之規劃配置部份，皆考量動線及開發內容之互動性，廠區內部因應產業轉型對現有機具、廠房設施、倉儲方式及經營管理進行檢討，配合開發期程，研擬投資開發計畫，分期實施。

後續推動建議，應利用行政程序簡化機會，變更都市計畫為特定專用區，以符未來使用機能，同時劃定為都市更新地區，作為後續推動都市更新之依據。

（基金會資深規劃師 范夢倫）

災後重建

本基金會受邀協助營建署舉行六場
災後集合式住宅更新通識性講習

內政部營建署為協助災區集合住宅以都市更新方式重建，自八十九年三月三日起至四月十八日，在災區各縣市共舉辦八場都市更新通識性講習班，委由大華不動產鑑定公司辦理。本基金會丁致成主任受邀負責其中一堂有關「都市更新事業計畫」之講課。

九二一地震造成之損害以集合住宅受災戶所佔比例最高，而重建也最困難。幾乎所有集合住宅都會有少數幾戶不願或不能參與重建。這造大多數的大樓住戶都無法重建，因此必須採用都市更新之方式以多數人的意見來進行重建。但是都市更新條例發布僅年餘，民間及地方政府均不熟悉更新之作業內容，因此有必要舉行本次講習。

這八場之講習分別在台中市、台中縣大里市、南投縣草屯鎮、南投市、埔里鎮、台北市等受災較嚴重之地方進行講習。參與講習之學員包括政府官員、受災社區代表、建築師、建設公司及其他相關機構共五百多人。

講習內容包括申請流程、更新團體之組織、更新事業計畫擬定、權利變換作法及貸款處理方式等。講師尚包括營建署陳興隆專門委員、蘇崇哲先生、大華不動產張義權董事長及中央銀行業務局官員等人。

更新消息

營建署邀建投公會輔導集合住宅重建

行政院災後重建推動委員會於2月29日「九二一災後住宅重建輔導方案」中指示，由內政部營建署負責協助建築投資商業同業公會全國聯合會，號召各縣市建築師公會，針對集合式住宅及個別建築物組成重建服務團，負責整體都市更新及住宅建物重建輔導工作。經服務團初步訪查已認養22棟，預計達到輔導60棟集合住宅的目標，後續輔導工作中，服務團將針對所輔導之集合住宅更新工作召開說明會，並輔助成立都市更新會及擬具事概要等都市更新事業推動相關工作。為使服務團更具專業性，營建署於5月12日將派講師對參與服務團人員進行講習教育，協助工作人員了解各項重建法規及政府獎勵措施，使重建服務工作得以順利進行。

（基金會研究員 周佳音）

更新消息

針對集合住宅舉辦災區重建貸款說明會

災區重建工作中，貸款的問題往往是重建工作是否能順利推動之重要因素之一，為此，中央銀行提撥一千億元供金融機構辦理九二一地震受災民眾重建家園專案融資，使受災民眾得享有350萬元之優惠利率措施，150萬元以下可享無息貸款，而逾150萬元部分為固定年率3%。中央銀行曾於4月5日研商如何推動一千億元震災貸款相關事宜，會中決議有關集合住宅之重建事宜，由內政部營建署安排說明會，並請銀行公會函知各會員銀行，凡受災戶向銀行辦理震災貸款，如備受行庫規定所需之授信文件者，原則上二星期內完成核准或撥貸手續。

中華民國銀行商業同業公會於4月20日針對台中縣霧峰鄉太子吉第貸款事宜召開會議，會中決議以貸款額度最高承貸戶數最多之土地銀行為主辦銀行，負責協調溝通各債權銀行事宜，亦於4月21日第六屆第十八次理事會中，針對九二一震災相關金融措施提出模擬問答與協議承受貸款作業要點之協議書範本。其中，有關承受額度並未有明確之規定，有待受災戶與銀行各自進行協議。

內政部署營建署依4月5日央行之決議，於5月5日至29日舉辦十三場集合住宅社區重建巡迴說明會，使受災民所面臨問題能由相關業務單位到場說明。

(基金會研究員 周佳音)

工作報導

有效導引、循序漸進 推動更新詳細探究執行機制與程序

「都市更新作業手冊」案

基金會於去年底接受內政院營建署委託，辦理「都市更新作業手冊(草案)」之研擬工作，今年的1月27日舉辦一場期初簡報，並於4月28日舉辦第一次期中簡報。研擬作業手冊過程中，充份獲得學者專家及政府相關單位之寶貴意見。本研究於期初簡報時，對都市更新之意義及更新地區劃定之相關作業流程、書圖格式提出具體作業方式，特別就九二一震災重建工作中以都市更新方式辦理之受災地區，提供都市更新團體成立作業流程與書圖文件，以供願以更新方式進行重建且成立都市更新會的災民，明瞭如何辦理更新團體成立的相關工作事宜。

第二次期中簡報中，除了配合修正期初報告內容外，更進一步針對都市更新地區劃定後所需擬定之都市更新計畫，以不同擬定單位的方式，詳細探究其擬定時機、執行機制及程序，並提供相關法定書圖文件應具備之格式與內容。

而針對都市更新單元擬定基準，依「都市更新條例施行細則」第五條規定以完整街廓爲劃定基準，建議將認定基準擴充解釋爲以已開闢之都市計畫道路爲界，若以未開闢計畫道路爲界者，則應將未開闢部分一併納入開發。此外，街廓之認定建議得以土地使用分區界線爲界，或因維護具歷史街街巷空間意義而以既成巷道爲界者，或以天然地形爲界線者，均可依實際情形而有所調整。

而擬定都市更新事業概要，則本研究提出相關處理程序、申請文件與審查作業應備內容。實施者之選定，則針對直轄市、縣(市)政府主管機關自行實施、委託實施及同意實施等不同實施方式予以不同作法之建議，而針對民間委託都市更新事業機構亦有詳細之委託程序。

本研究將於七月份針對都市更新事業計畫部分提出第二次期中簡報並預計於今年底完成本研究案。

(基金會研究員 周佳音)

工作報導

高雄市都市更新 宣導列車起動

爲能有效推廣都市更新理念，擴大公共參與都市更新活動，基金會與高雄市政府都市發展處已於五月上旬起密集展開一連串的都市更新座談會，俾能整合於市政府委託之「高雄市都市更新綱要計畫與都市更新實施辦法之研擬規劃案」。

高雄市往昔雖爲工業城市，但近年製造業已漸外移，同時都市的擴張發展現象亦已面臨停滯。隨著都市轉型發展及商業中心不斷地遷移，在都市結構空間上顯露出諸多建築新舊並陳、土地使用夾雜等現象，加上低迷的不動產市場仍未有起色，諸多都市土地呈現低度利用之傾向。除了亟思都市再發展、活化工商產業之方針外，都市成長管理已成爲現階段高雄市都市發展之思考重點，如何研擬一套適合地方性的都市發展與都市更新策略，似乎成了本次研究計畫的核心課題。

本次都市更新宣導會即針對地方三大專業團體(高雄市建築師公會、高雄市建築投資商業同業公會、高雄市建築經營協會)、市府局處首長、十一行政轄區464位里長等分別進行座談，徵求劃設都市更新地區及之意見，同時亦於五月十六日舉行記者招待會說明計畫內容，並同步製作網頁及宣傳摺頁，徵求民衆提案劃設都市更新地區之建議。迄至截稿爲止，區里長宣導會已舉行四場，多數里長對於市區公有土地低度利用、舊區改建、都市計畫調整、振興商業發展等議題反應猶爲熱烈，對於都市更新條例之施行成果亦有殷切之期盼。

期間參加座談之人員包括市府市發展處同仁陳處長添進、吳副處長文彥、洪正工程司曙輝、張正工程司

工作報導

本基金會規劃設計哈瑪星港濱步道即將完工

展現港灣城市新象，惟施工不良及工作船未遷移，美中不足

經過一年多的發包施工，高雄市哈瑪星的港濱步道即將完工，爲港濱的老社區注入了一股港灣城市新的氣象。這項工程與鄰近的「哨船頭公園」都是八十七年城鄉新風貌中央補助高雄市政府之水岸空間改造行動，由本基金會義務協助市政府，配合整體哈瑪星之都市更新規劃，所推動之短期計劃。

即將完工的港濱步道環繞第一船渠，包括濱海二路全部路面、哨船街人行道，並與哨船公園銜接，使原本破舊的漁港有了休閒的嶄新風貌。濱海二路全部的路面鋪上整面花崗石，路邊人行道是陶磚並種有植栽。沿船渠邊並設有護欄以維護行人安全，還有三處平台供遊人休憩使用。濱海二路兩端並設有解說牌簡介哈瑪星的位置及歷史。

然而美中不足的是，施工品質不良問題相當嚴重，加上船渠中仍然充斥大量的工作船，無法展現規劃中的美景。地面花崗石鋪面凹凸不平，陶磚亦屬劣質材料，這些問題已經引起鄰近居民及中山大學學生之注意。

（基金會研展部主任 丁致成）

更新消息

災後重建都市更新之權責劃分

營建署來函釋疑

內政部於中華民國八十九年三月二十四日訂頒「直轄縣（市）鄉（鎮市）村里及社區重建推動委員會設置要點」，其中第三點第一項第一款規定直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市）重建推動委員會之工作包含「都市更新區重建計畫」之審議事項，第四點第一項第一款規定「都市更新區重建計畫」由社區重建推動委員會或鄉（鎮、市）公所辦理者，需經鄉（鎮、市）級及縣級重建推動員會審議通過後，由縣政府核定公告。

內政部營建署於中華民國八十九年五月八日發函本基金會，針對上開「設置要點」相關疑義提出說明：

1.「設置要點」第三點第一項第一款所定之「都市更新區重建計畫」，依內政部八十八年十一月二十四日頒之「災後社區重建計畫內容及作業規範」第十七點規定，其計畫性質與「都市更新條例」第五條所定之「都市更新計畫」相當，不包含「都市更新事業概要」、「都市更新事業計畫」及「權利變換計畫」。

2.「都市更新區重建計畫」，循序報請鄉（鎮、市）級及縣級重建推動員會審議通過，並由縣政府核定公告之地區，得免依「都市更新條例」第五條規定擬定都市更新計畫。

3. 本基金會協助規劃之「東勢鎮名流藝術世家社區都市更新事業計畫」及「東勢鎮東安里本街都市更新計畫」，應依「都市更新條例」第十九條規定送請該管縣（市）政府都市更新審議委員會審議，無須再送請鄉（鎮市）重建推動委員會及縣（市）重建推動委員會審議。

（基金會規劃助理 張志湧）

貴財、徐正工程司中強、金組長長明、范琳珮小姐；研究計畫主持人丁主任致成、協同主持人陳主任松森、郭教授瑞坤、原成關總經理維雅、規劃團隊同仁謝明和、王福裕、黃怡嘉、黃禎文等人，顯示出市府與計畫執行團隊對於參與式都市更新作業之高度重視。

各行政區都市更新宣導會之日期依次爲：

十七日：左營區(上午九時卅分)、旗津區(上午九時卅分)、鹽埕區(下午二時)。

十八日：鼓山區(上午九時卅分)。

廿二日：苓雅區(上午十時)。

廿三日：小港區(上午九時卅分)、前鎮區(下午二時)。

廿四日：楠梓區(上午九時卅分)、新興區(下午二時)。

廿五日：三民區(上午九時卅分)、前金區(下午二時)。

市民則可利用下列方式建議亟需都市更新地區供市府參考劃設都市更新地區。

・網頁http://pwb.kcg.gov.tw/pwba/doc5/index.htm

・網頁http://www.ur.org.tw/kaos

・傳真(07)3318882范琳珮小姐，高雄市都市更新綱要計畫案預定於九十年上半年完成，屆時民眾可配合市府劃定之市更新地區及都市更新程序來進行都市更新更新事業。

(基金會規劃部副主任 謝明和)

評論

基金會的回顧與前瞻

本基金會之成立匆匆已屆滿兩年，回顧當年爲配合行政院都市更新政策，積極推動86年2月13日院會通過之「都市更新方案」，原擬成立公私合營「巨衆都市更新股份有限公司」，嗣因內閣改組，奉行政院蕭院長政策指示公股退出、改採民營方式組成，而由經建會江主委裁示以財團法人基金會方式成立。

基金會的成立宗旨爲配合政府推動都市更新政策，營造有利環境，促進民間投資都市土地之在發展利用，提昇生活品質，增進公共利益。

回顧成立之醞釀過程，仍不脫台北市政府於民國七十八年研議是否成立開發公司之討論巢臼，繞著成立公營公司、公私合營公司及第三部門非營利組織之方案打轉，但在唯恐「圖利他人」「與民爭利」傳統思考陰影下，沒有強力政策主導，落得不了了之、退堂再議的結果。十多年的時光已逝，台北市區鐵路地下化、萬板專案相繼完工，捷運業已通車，但台北車站特定專用區荒蕪如昔，華山地區的都市計畫的確定仍遙不可期。

基金會之組織型態雖是政策的大轉彎，但歷經風雨飄搖總算立案成立，但在功能上僅限於更新開發之規劃，在角色上雖期待協助政府推動都市更新，但在現行政府體制下，尤其是「採購法」施行後，大幅壓縮非營利組織的生存空間，僅能尷尬曖昧地於公私夾縫中扮演「第三部門」的角色。

回顧成立兩年間，基金會的績效大致爲(包括已完成及進行中)：

* 全市性都市更新綱要計畫：台南市都市更新綱要計畫研究、基隆市都市更新綱要計畫、東勢鎮重建綱要計畫、高雄市實施都市更新計畫及都市更新實施辦法之研擬規劃案。

* 都市更新地區之規劃：埔里觀

相關研究

引導優良建築投資業者參與

九二一災後重建研究

營建署委託中華民國住宅學會研究

芮氏規模七.三級的九二一大地震，造成台中、南投等中部災區近四萬六千戶的房屋倒塌，可說是台灣近百年來災情最慘重的地震。災後重建工作百廢俱興，而直接影響災民生活且遲遲無法順利推動的，應屬於公寓、大廈等集合住宅的重建工作。

內政部營建署爲有效協助災區重建，於八十八年十一月委託「中華民國住宅學會」並由政大地政系張金鶚教授爲計畫主持人，投入「九二一震災後建築投資業之檢討與改善」之研究。期望藉此釐清震災後建物毀損的責任歸屬，排解災後建商與受災戶間的對立與糾紛，確保雙方合理的權益；並鼓勵優良建築投資業者以其整合開發的專業能力，積極參與災區重建，加速重建工作的推動成效；進而透過相關制度的建立，改善建築投資業的經營環境與品質，利用此次危機轉化爲整頓以往建築投資業者良莠不齊的弊病。

該案已於今年三月完成期中報告，根據初步研究結果顯示，關於毀損房屋之建商歸責課題，依據建物毀損原因將本次災後建物毀損責任區分爲八種類型，並提出配套的歸責判斷與糾紛處理模式。擬透過具有公信力的鑑定單位進行房屋毀損鑑定，並由政府等第三者居中協調，建立相關協商機制，希望災後重建與責任歸屬同時進行，以避免訴訟程序冗長延誤重建時機。

而如何建立建築投資業者參與災區重建的機制，初步建議應從協助並輔導居民組織重建團體開始，建立中央至地方的輔導機制，整合行政機關與學術界內包括金融、建築、都市更新等專業人員，組成輔導小組，透過都市更新及相關重建法令的宣導與教育，協助災民瞭解如何推動重建工作。進一步者，依建物毀損的主客觀因素，提出原建商與受災戶對於重建出資比例的協商模式。而當原建商因協調破裂、藏匿、無力負擔時，則導入其他建商協助重建的機制，包括選擇優良建商、相關租稅優惠的宣導、調查建商參與意願、建立建商資料

光園區都市更新開發可行性研究案、台中縣東勢舊火車站地區鼓勵民間參與都市更新計畫隻可行性研究案、高雄哨船頭哈瑪星地區都市更新研究及推動案、高雄市哈瑪星地區第一船渠沿岸景觀改善更新研究案、高雄市哈瑪星地區都市設計整體策略規劃設計研究案、市民大道兩側地區都市更新綱要計畫、高雄市車站特定區規劃研究案。

* 都市更新單元之規劃：建國啤酒廠保存暨再利用規劃案、台糖埔里食品部配合觀光園區計畫整體規劃案、埔里酒廠配合觀光園區整體規劃案。

* 都市更新之推動：台北市區鐵路地下化新生分配研究案、台北都會再造計畫開發機制建議案、都市更新作業手冊(草案)。

* 都市更新開發規劃：台北車站特定專用區交九用地開發招標前置作業案。

* 都市更新之教育訓練：與行政院經建會、內政部營建署共同舉辦「邁向21世紀都市更新研討會」

* 都市更新之研究與推廣：包括出版「都市更新條例暨相關子法」、「邁向21世紀都市更新研討會大會錄」、翻譯書「浴火重生—美國都市更新的故事」，另每季發行「都市更新簡訊」及成立本基金會都市更新網站。

由上述的規劃案可觀察，自從都市更新條例公告實施以來，各地方政府已逐漸體認及都市更新將是台灣歷經將近三十年的都市擴展後必須深思的課題，如何推動以資落實，則為政府與民間共同努力的目標，而基金會的未來自我期許不僅只是扮演都市更新觸媒的角色，更應發揮公私部門間合作的粘著作用。

基金會於兩年來一路走過，協助公有土地鼓勵民間投資方面，在各公有土地主管機關及地方政府強烈自主意識抬頭下，協調相當困難，且不易掌握進度，截至目前僅台北車站特定專用區交九用地由本基金會經甄選擬定鼓勵民間投資招標文件中。在都市更新的規劃及推動方面，基金會雖多次經評選獲得規劃權，贏得專業界的肯定，但在經營規模的考量下，人力繃緊投入規劃工作，並無餘力多做都市更新公共政策之研究。且面對營建業的持續不景氣，捐助人的捐款並不如所期，基金會財務往往捉襟見肘。總總問題及基金會的未來走向，皆猶待深入檢討並努力地克服。

（基金會規劃部主任 陳松森）

庫，並過輔導小組推薦合適的建商，解決居民不知如何尋找建商執行重建的困擾。為避免社會資源浪費，以獎勵或補助方式，勸導居民切勿濫拆建物，盡量以修復建物為主，當無法修復時才考慮原地重建。就重建方式而言，集合住宅重建（立體的整體重建）應依循「都市更新條例」及相關子法規定進行較為可行，以解決其所有權人眾多、土地持分小所可能產生阻礙重建的問題；透天住宅重建（平面的整體重建）因面臨更新單元內受災情況不同，各筆土地所有權人可能產生較大的爭議，運用都市更新方式未必比單獨就地自行重建較為適合。

（李如君 整理）

更新消息

營建署邀集縣市政府、相關業務機關

商議都市更新單元劃定問題

由於九二一震災受損之集合住宅在以都市更新辦理重建時，無法依「都市更新條例施行細則」第五條規定，以一完整之計畫街廓為原則，且因震災受損之集合住宅範圍又大都未經主管機關依法劃定為更新地區，未訂定更新單元劃定基準。由於集合住宅之範圍並不一定符合完整街廓之條件，造成災民依法無法辦理依都市更新進行重建工作。

為利重建工作之推動，營建署針對更新單元劃定的問題，於3月2日邀集相關業務機關及災區縣市政府，共同研商因應對策，本會決議由直轄市、縣(市)政府主管機關，就集合住宅所在之建築基地範圍，依「都市更新條例」第七條第一項第一款規定迅行逕為劃定更新地區，並指定為更新單元。集合住宅住戶數超過四十戶(含四十戶)者，由主管機關逕依受災戶之申請辦理，戶數未達者，由主管機關視實際情形及住戶意願審慎考量後辦理。

（基金會研究員 周佳音）

工作報導

舊工廠區的新生

吳軒銘、章順敏、賴正野（東海大學建研所）

前言

在東海大學建築研究所，由劉舜仁老師所指導的設計題目主要是對一個已經荒廢許久的舊工廠廠區作一建築空間研擬（Exploring Architectural Program），在研擬之前必須作一個相關的案例研討，包括國內近三年來方興未艾的舊建物更生利用的案例，例如台北華山藝文特區與台中20號倉庫/鐵道藝術網絡；以及國外較知名的案例如洛杉磯的Culver City (E. Moss所主導之設計案)，柏林的Art Centre Tacheles（改建自1907年造的猶太區大型購物商場），香港的油街（港邊倉庫）。特別值得注意的是利用舊產業建築，以非營利為目的的交流組織『穿越歐洲商場』（Trans Europe Halle-http://www.the.net）。

許多的建築物來不及跟上都市的轉變、來不及展現的時候，就無聲無息的消失在都市。也許它本身的歷史來不及與大家分享，但給它一個機會重現它最美的精神。

工廠的衰敗反映了台灣後工業時期產業與經濟變遷的普遍性現象。南投車埕振昌木業公司，嘉義阿里山、花蓮林田山的伐木場及宿舍，無不雜草叢生，奄奄一息；散佈在台灣中南部田野的糖場以大量閒置，進入生命週期的末端。很不幸的，近年來廠房、廳舍、倉庫、煙囪所圍塑的龐大建築群，由於生產線停止或廠區外移，不只本身的生命力喪失，更連帶拖累週邊區域，成為都市中破敗、黑暗的角落。工業時期遺留的閒置廠房、倉庫乃至火車站的再生利用，幾乎是當今開發、前進的大都市共同的問題。

在這些國外的案例中，其實早在十幾年前時就已經對於舊產業建築作更生利用的設計，而現在的台灣才正剛要起步，而希望能藉由國外的案例對於一些正要轉型的建築作一參考和介紹。

Red Factory

案例一

Trans Europe Hall

Trans Europe Hall主要的目的是在推動歐洲各國的舊建築的再生（http://www.halles.be/）。由於近代工業革命以來，經濟成長、社會變遷與生產方式不斷的改變，大量的工業與商業建築不斷的被營建，以符合新的產業型態。因此大量的舊工業建築被閒置與荒廢，同時形成建築資源的浪費與社會問題。舊工業建築再生的議題成為都市必須面對問題與潛力。1983 年三月在布魯塞爾成立了Trans Europe Hall，同時舉行一場包含表演、討論會、多媒體的博覽會。Trans Europe Hall是一個結合個別獨立成員，不同性質的的歐洲跨國性文化組織。主要關切的議題就是舊建築的再生。主要的目的在於這些工業廠房被廢棄以後，重新引入有助於藝術與文化的創造性活動。而這些場所對於藝術文化是一種開放性與實驗性的態度，目的在幫助年輕、新興的藝術家與文化工作者，提供一個場所從事創造、訓練、表演與社會教育。最終使現代都市中一些前衛、生活化的文化藝術的活動，得以在都市中生長、蔓延，進而活化都市文化與藝術。

以下略舉兩個聯盟成員為例：

（A）RED FACTORY

建築歷史及區位背景

RED FACTORY是坐落在蘇黎士的郊區外，這座大型的工業工廠位於蘇黎士湖區，共有13400平方公尺，並因為它的19世紀特殊紅磚外牆而賦予它為RED FACTORY。

在1892年時它是屬於絲綢工廠，而1940年則裝設了電話和無線電。1972年因街道拓寬而由市政府取得所有權，幸虧由公民投票而拯救了整個建築物。之後建築物改建成文化中心和社區活動中心的複合體。

在1976到1978年間的藝術文化週中，藝術家們便開始佔領建築物的一部份作為工作室使用。1977年末蘇黎士劇院因為需要一個大量的場所儲藏服裝、道具或是排練場所；而另一部份，政府則出租成為特定商業使用的空間，來保管此建物，此時建築空間已經被在使用了。1980年末，蘇黎士的年青人在此地鬧事。而後3年建築物便作為文化中心使用。此時IGRF接手管理並經營，直到1987年有了一個引導性的計劃，利用蘇黎士

WUK

Duisburg City

Duisburg City 煉鋼爐

WUK

Duisburg City 露天劇場

具有投票權的公民決定給予RED FACTORY一個永久的身分並由市議會補助資金。

每年有20萬人會到RED FACTORY來參觀，而有一半的人是來餐廳用餐。文化活動把大部分的焦點放在展覽、表演及公衆活動上，如以歌舞劇方式所呈現的音樂會、劇院、舞蹈、兒童活動、文學閱讀、政治及文化性討論活動、舞會及藝術表演。

（B）WUK

（Werkstatten- und Kulturhaus）

1978年十七位文化工作者在維也納向當時的政府提出〝創作空間〞的要求，WUK2的成立拉開了序曲。經過數年的努力在1981年終於爭取到一個12000平方公尺的十九世紀磚造工廠，作爲WUK的創作空間。WUK的目的在建立一個兒童、藝術與文化的自治社區。主要的內容分爲表演、社會教育與文化工作是三個部分。首先，在對外的表演包含視覺、攝影、電影、戲劇、音樂、文學、社會學多媒體與跨領域性的對外演出與發表。定期的發表與演出成爲社區、都市活動的一部份。其次、社會教育的主要目的在培養年輕的人一種勞動的能力，並給予他們的訓練與就業，但是是更具有文化性的課程。第三、WUK的工作室主要分爲七大群組，非別爲音樂、戲劇舞蹈、表演、主題性工作室（以年爲單位）、小孩與年輕人、社會議題、跨種族與文化研究。各個群主是獨立與包容。以促進新興文化創作。簡而言之，WUK在舊的工業建築中，引入具有包容、獨立、差異性與前衛實驗性的文化活動。同時爲社會結構中，屬於弱勢、前衛、實驗性的活動尋找生存與創造的場域。

（吳軒銘、章順敏）

案例二

德國Duisburg City北區景觀大公園

建築歷史及區位背景

Duisburg 煉鋼及鑄鐵廠位於位於萊茵河畔魯爾工業區的西南方，區內有艾姆舍河流過，附近有一河港，在地理上具運輸便捷性。廠區於1903年啓用，直到1985年才停爐，其間扮演生產特殊生鐵的角色，而有魯爾和工業區藥房之稱。工廠面臨世界市場經濟的價格競爭，才被迫停工。

面臨問題

廣達200公頃的廠區成爲荒廢的地景。所面臨的社會與環境問題包括：大量的失業人口及其家族生活在此地區、地景上被許多高速幹道及高速公路所切割、大量的工業土地污染及河川污染問題、社會問題困擾居民及政府、舊工業建築如何再活化。

發展的契機

----工業文化遺址含藏過去的歷史與文化

---妥善處理對整個地區有極大的影響力

---來訪的訪客可以有一趟發現、休閒、驚奇、與學習之旅

訴求：他是什麼就讓他是什麼。

再生的概念

1.嘗試創造介面將附近居民整合進來。如市民菜園、市民論壇。

2.自行發展成爲一個自然公園。體認轉換爲公園要避免對高度污染土地的整理，什麼樣的樹種或植物自己可以自己長出來。

3.工業古蹟的保存，內部空間引入活動，例如劇場。

4.失業性的人口被整合進來用以維護公園。

空間再生手法

1.參觀路線規劃 2.大跨距空間利用 3.燈光設計 4.新的構件材料如預鑄體、輕鋼架 5.裝置藝術

（賴正野）

都市更新研究發展基金會工作日誌

2月

2月1日
參加營建署災後集合住宅重建推動小組研商重建推動事宜

12日
赴東勢與名流藝術世家社區重建推動委員會商討都市更新推動方向

14日
赴高雄市參加高雄市都市更新規劃案競標簡報，本基金會團隊獲得第一名，並於當日完成委託議價

15日
於基隆市舉行都市更新說明會。

21日
美國奧立崗州技師團拜訪高雄市政府，本基金會赴會簡報並交流都市更新推動理念

22日
向中央銀行總裁及相關單位報告東勢名流世家災後重建作法及所面臨困難

25日
本基金會向公賣局簡報埔里酒廠重建之初步方向構想

3月

3月1日
本基金會舉行第一屆第七次董事會

2日
赴台中縣東勢參加東安里本街都市更新事業計劃第一次公聽會說明規劃方案
與東勢鎮中寧里、北興里社區代表洽談協助重建事宜

3日
丁主任赴台中市文化中心主講災後集合住宅重建都市更新講習會(營建署主辦)
陳主任參加有線電視「阿盛時間」台南市都市更新綱要計畫說明

7日
赴台中縣大里鄉主講災後集合住宅重建都市更新講習會(營建署主辦)

8日
赴埔里酒廠現地勘查(埔里酒廠發生大火)

9日
與高市工務局都發處陳處長洽商都市更新計畫後續工作計畫

14日
丁主任赴草屯鎮公所主講災後集合住宅重建都市更新講習會(營建署主辦)

16日
赴埔里鎮參加營建署主辦災後住宅重建輔導方案說明會
赴台中市與太子建設及太子吉第社區代表會商重建推動方案
赴東勢與名流藝術世家社區幹部會商重建推動方案

21日
與高雄市都發處舉行都市更新規劃案工作會議
台南市都市更新綱要計畫舉行中區南區說明會

22日
丁主任於台北營建署第二辦公室主講災後集合住宅重建都市更新講習會(營建署主辦)
台南市都市更新綱要計畫舉行西區說明會

23日
經建會委託本基金會辦理台北交九用地備標案期中簡報

25日
東勢名流藝術世家社區重建說明會，本基金會赴會說明

26日
台南市都市更新綱要計畫舉行東區及北區說明會

28日
埔里酒廠配合觀光整體園區規劃案期中簡報
丁主任赴南投市衛生局主講災後集合住宅重建都市更新講習會(營建署主辦)

31日
赴霧峰太子吉第都市更新重建公聽會說明更新作法

4月

4月1日
赴東勢名流世家都市更新重建公聽會說明更新作法

5日
本基金會向高雄市都市更新委員會報告都市更新調查及工作計畫
陳主任赴埔里演講災後集合住宅重建更新講習會(營建署主辦)

6日
開創公司與本基金會向基隆市政府作都市更新綱要計畫期末報告

7日
東勢鎮東安里本街更新重建案工作會議

8日
丁住任於台中市文化中心於災後集合住宅重建都市更新講習會主講(營建署主辦)

15日
與高雄市都發處陳處長會商都市更新規劃案工作計畫

16日
災後集合住宅重建都市更新講習會(營建署主辦)假豐原市公所舉行，丁主任受邀授課

20日
台南市都市更新綱要計畫都委會專案報告
營建署委託本基金會研擬東勢名流藝術世家社區災後重建事業計畫及東安里、中寧里、北興里都市更新計畫議價

21日
東勢名流藝術世家社區重建權利變換估價工作會議

22日
丁主任受邀赴東海大學建研所演講

25日
太子吉第社區重建權利變換估價工作會議

28日
營建署委託本基金會及緯城顧問公司研究「都市更新手冊」舉行第一次期中簡報

29日
東勢鎮東安里本街都市更新重建第三次說明會

5月

2日
埔里酒廠配合觀光園區整體規劃案期末簡報

6日
經建會委託本基金會辦理台北交九用地備標案第二次期中簡報