都市更新 簡訊

財團法人 都市更新研究發展基金會

UR R&D

2000八月 第八期

●發展埔里觀光園區 3版

●基隆環港核心商業區 5版

●本會與921基金會辦理「更新重建講習」 6版

●以權利變換方式實施都市更新 8版

●世界不動產協會倫敦年會 10版

●倫敦坎納瑞碼頭更新 12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

災後集合住宅更新重建全國第一件

東勢名流藝術、霧峰太子吉第分別獲更新會籌組及概要核准

在經歷半年多的奮鬥和摸索之後，終於出現初步獲得核准的都市更新計畫，爲災後社區的重建帶來一線希望的曙光了。東勢名流藝術世家56戶住宅大樓，在本基金會的輔導之下，於八月二日取得台中縣政府准予籌設都市更新團體的核准函。本基金會輔導之另一社區，霧峰太子吉第社區近200戶亦於八月十四日取得都市更新事業概要及籌組更新會之核准函。這兩個案子的通過，雖然不表示社區重建的更新事業計畫完全核准，但是至少已經正式上路了。

這兩個案子都是行政院今年二月份推出之「九二一災後集合住宅重建輔導方案」中所推動之示範案例，並由本基金會負責輔導。

名流藝術世家社區由於已經取得事業概要百分之百所有權人之同意，因此免申請都市更新事業概要，只需要申請更新會籌組，早在四月二十日即向台中縣政府申請籌設。太子吉第之更新概要及更新會籌組送件較晚，於七月十一日送件。

原本台中縣政府及大多數災民對於以都市更新方式重建仍有相當多疑慮，並且並不太了解如何操作推動更新。但自六月底起態度轉趨積極，並公布「台中縣政府辦理成立都市更新會及劃設都市更新範圍應檢附文件注意事項」，使各項更新計畫之申請更爲名確有所依循。

災民社區的自助與團結也是這兩個案子得以順利推動的重要關鍵。名流藝術世家在原社區管委會劉如林主任委員的領導下，與重建委員會的成員日以繼夜地與住戶溝通協調才得以排除萬難，取得百分之百的同意。而太子吉第的范揚富主委亦與幾位社區重要幹部積極組織推動，才得以有具體的成果。

都市更新概要核准的意義在於確定都市更新單元的範圍及申請更新事業計畫之基本元則確定，爲推動更新重建之第一步。名流藝術世家及太子吉第都是以大樓原本的基地範圍劃定爲都市更新單元。而都市更新團體的籌組乃是作爲未來實施更新重建的實施主體，不同於一般合建以建商作爲主體，災後重建大多數是以居民所組成的更新會作爲主體。

事實上，由於災後集合住宅重建面臨所有權人衆多，整合不易，難免有部分住戶不願或不能參與重建，唯有以都市更新的方式重建才可能突破重重的法令限制，並獲得信保基金的融資擔保。目前這兩個案子的通過，將帶給集合住宅災民重建重要的的信心指標。

(基金會研展部主任 丁致成)

災後重建

東勢名流藝術世家社區 都市更新事業面臨瓶頸

本基金會於三月份接受營建署之委託，輔導東勢鎮名流藝術世家社區之重建規劃工作，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，其主要工作在於協助住戶成立都市更新會及輔導擬定都市更新事業計畫。本案已於6月23日舉行期末簡報，說明輔導名流藝術世家住戶如何進行重建工作，及至今協助辦理更新工作之進度。

本基金會於輔導過程中，發現二大問題，一是更新工作推動進度，主要受限於都市更新法定程序上需縣府予以核准，方能繼續進行下一步之更新工作，然因行政審核程序冗長，使本案於4月20日將籌組都市更新會之文件送審後，直至6月29日才收到縣府要求依所擬「台中縣政府辦理成立都市更新會及劃設都市更新範圍應檢附文件注意事項」，辦理補件及修正工作，7月4日補件後，直至8月2日，台中縣政府始予以審核通過，目前預計於八月中旬召開成立大會，並繼續後續工作。

另一個問題是有關銀行貸款，自本基金會接受營建署委託之後，除協助規劃更新重建工作之外，再針對銀行貸款問題的處理投入心力，從一開始要求各住戶填寫原貸款餘額，至要求各住戶委託本基金會與社區重建委員會處理貸款事宜，每一住戶無不全力配合，爲使原始資料能齊備，本基金會更新針對十二家債權銀行逐一發文要求提供最精確的貸款資料，並於4月20日發函要求營建署協助召開貸款協調會，而營建署因權責問題轉文至中央銀行，再由中央銀行轉文至銀行公會，目前銀行公會於7月18日發函本基金會，表明各住戶應各自與各該債權機構自行協商解決原貸款債權問題，公文旅行之下，又繞回原點：本基金會於此段時間內早已備齊所有貸款資料，只待銀行公會召開貸款協調會，而三個月的等待下來，名流藝術世家的居民無一天不希望貸款事宜能儘速解決，好及早重建家園。

(基金會規劃助理 林怡利)

工作報導

東勢鎮北興、中寧、東安里三里 都市更新計畫期末簡報

本案乃第一個依循「都市更新條例暨相關子法」所進行之都市更新計畫，除了作爲鄉(鎮、市)及社區重建推動委員會推動災後都市更新工作之參考，且又爲本基金會所擬定「都市更新作業手冊(草案)」研究計畫中之示範計畫。在期中及期末簡報兩次會議中，同時受到政府震災重建及都市更新部門之矚目。

期中簡報已於6月23日假營建署會議室舉行，後於8月1日在市鄉規劃局進行期末簡報。與會代表有來自行政院九二一震災災後重建推動委員會、行政院經濟建設委員會、營建署中部辦公室、台北市政府、台北縣政府、基隆市政府、台中縣政府、苗栗縣政府、彰化縣政府、雲林縣政府、台中縣東勢鎮公所、大華不動產鑑定股份有限公司。

於期中簡報會議中，台中縣政府及東勢鎮公所代表皆表示樂觀其成。但規劃內容中較受爭議的部份包括該都市更新地區之計畫範圍之確認，八個更新單元劃定之範圍、面積、及所有權人之人數。基金會提出以下之說明：

1.在執行方面，用都市更新才能解決政府開闢計畫道路的財源問題，因其目的在於由實施者提供公共設施，減輕政府財政負擔；

2.都市更新可以直接辦理都市計畫變更，無須經由通盤檢討；

3.巧聖先師廟在本計畫規劃內容，乃考量現況使用劃設爲整建區段；

4.文化路西側綠地經劃訂爲更新單元後，公有地一律強制參與都市更新事業計畫，產權問題較易於解決；

5.東安里的多目標立體停車場經費約二億多，必須由中央補助興建；

6.本案所劃設的更新單元，在地緣上具有不可分割的特性；

7.對於因更新重建時期居民需面臨安置上的問題，與台北市相較起來，東勢及台中地區可居住地較多，只須發放適當補助即可。

在舉行期末簡報時，政府相關部門及震災鄉(鎮、市)皆表示極度關心此計畫內容及未來發展，亦受到各界之肯定。台中縣政府代表亦冀望能將此計畫案送至台中縣政府都委會審核、公告、及實施。對於與會代表所提出更新單元劃設等問題之回應如下：

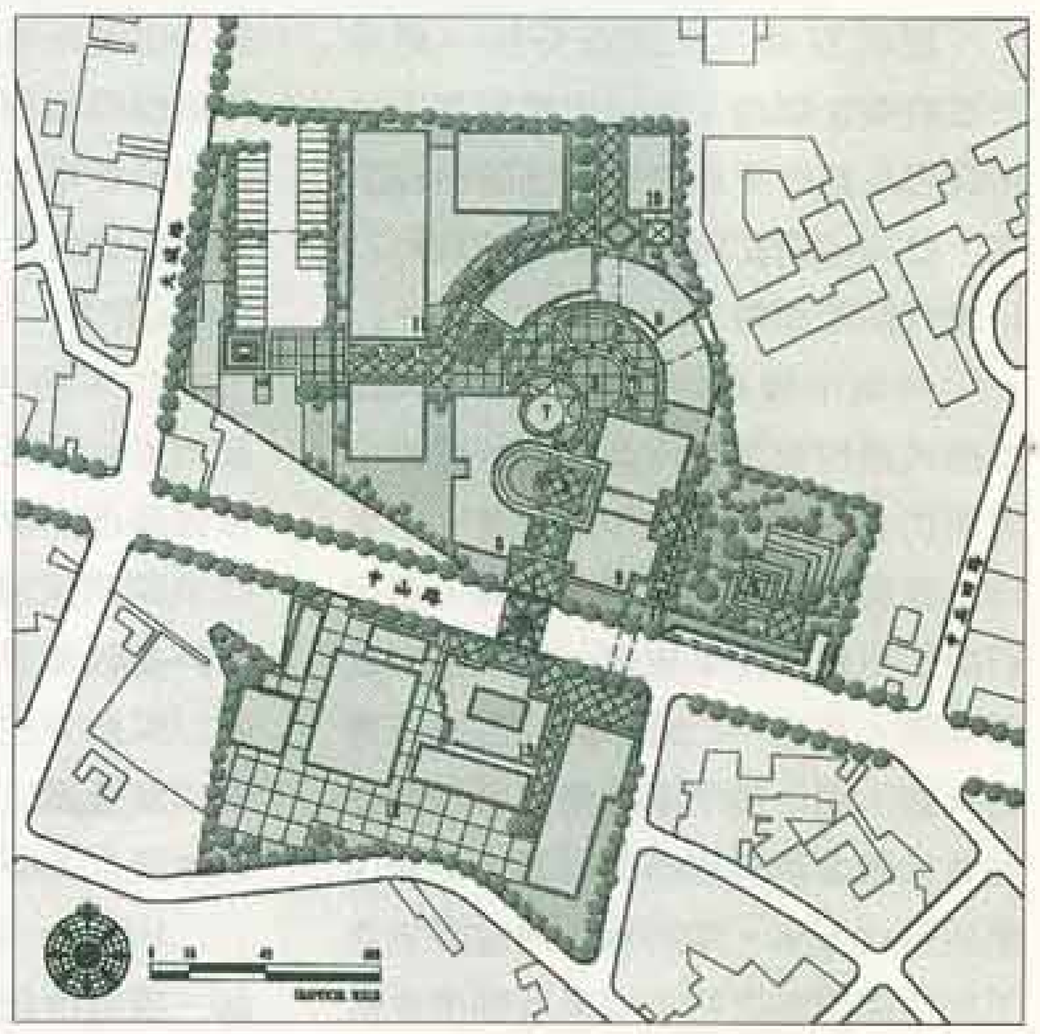
工作報導

儘速變更「特定專用區」發展埔里觀光園區

此計畫案已於5月2日向公賣局、埔里酒廠、埔里鎮公所、及南投縣政府觀光課等作期末簡報。且在埔里酒廠方面之後續協助下，完成所有規劃工作，已呈請公賣局辦理結案的相關工作。

於期末簡報會議中，與會者最關心的是埔里酒廠目前仍爲都市計畫工業區，可否儘速變更爲「特定專用區」，以及此案所規劃之開發內容及施工時程能否配合；其次，酒廠內員工有三百多位，在改建及重建時期的產能不受影響；另外，因變更土地使用分區而必須回饋之代金、土地位置及面積，及南北廠區未來開放觀光動線之設計等。

埔里鎮公所周主任秘書進喜先生表示，「埔里鎮重建綱要計畫」因同時涵蓋埔里鎮都市計畫第三次通盤檢討，預計於今年底完成，又中橫快速道路霧峰至埔里段亦即將完成，屆時觀光需求增加，本鎮公賣局及台糖公司兩大企業配合觀光園區整體規劃，希望能繼續推動以創造三贏之局面。



依此，基金會回應結論中幾個重點作以下之說明：

1. 本案以如何留住顧客於埔里地區消費爲主要考量：

留住顧客爲本案之主要規劃課題，必須觀光園區之整體充分合作，及鎮方之公共設施開闢相互配合，方能開創新的觀光契機。

2. 述明都市更新獎勵事項與方式：

雖於簡報中並無詳加說明，都市更新獎勵事項與方式詳見規劃報告書第六章。

3. 述明交通衝擊與交通動線問題：

(1)本案於原訂合約工作內容中並未訂定須進行交通衝擊及環境影響評估，若增列本項工作則須再委託進行交通柵欄調查、交通運輸路線指派、環境監測等工作，於本案委託經費中難以執行。

(2)依期中簡報中未來推動程序顯示，本項工作應於第二階段配合都市更新計畫與細部計畫擬定，一併委託辦理。

(3)增列整體觀光園區之主次車行交通動線建議。

4. 進一步分析出租或自營以安置本局全數員工：

(1)本案目前並無潛在投資人，因此無合建委辦之情勢。

(2)新增商場以自營或委營之財務假設參見報告書第六章。

(3)本案之規劃依貴局所提生產規模及未來觀光發展需求爲基礎，至於員工安置爲廠區未來之經營管理問題，非屬本案規劃範圍。

5. 提不同配置圖，以應生產線之調整：

(1)本案期中簡報結論同意以規劃方案C發展實質方案，若再提不同配置方案則推翻期中簡報之會議結論，將令本案無法收斂。

(2)本案目的爲提供未來發展之思考方向，提出動線與活動串連之配置原則，非是進行實質之建築及景園設計，現擬之建物與開放空間型式僅爲原則之配合說明，非未來之一定發展模式，而實質設計應於各項條件(包括量體、生產規模及流程等)確定後，於都市更新事業計畫與建築設計中確定，本階段微調建物與開放空間型式無實質意義。

(基金會資深規劃師 范夢倫)

1.除了所劃設之八個更新單元外，未劃設爲更新單元之地區，居民可依據此案所擬之更新計畫說明書中所述明之更新單元劃定基準自行劃設。

2.本案之實施者大多爲各更新單元內之權利關係人，因此只要通過法定門檻之同意比例，對於少數不同意者便具有強制性。

3.實施更新事業的誘因評估，大抵得在實施權利變換的計算過程中才能詳加評估。本計畫案乃爲都市更新事業計畫及權利變換計畫的上位計畫，無法做得那麼詳細，都市更新計畫的擬定目的在於確保及發展公共利益。

(基金會資深規劃師 范夢倫)

工作報導

高雄都市更新案期初簡報

歷經五個月之調查分析，高雄市政府委託辦理「高雄市實施都市更新計畫及都市更新實施辦法研擬規劃案」已完成期初報告，並將於八月二日進行期初簡報。

高雄市雖有持續進行國宅興建或漁民遷村安置等作業，但對於都市更新仍未有較健全之作業架構，本案即以落實都市更新條例之精神，進行研擬都市更新作業規範、劃設都市更新地區，及進行二處示範性的都市更新計畫，期以循序漸進與整體規劃之理念具體擘劃高雄市執行都市更新作業所需之圭臬。期初報告內容即包含下列作業規範之初步成果及都市更新地區劃設之基準：

一、作業規範：係依都市更新條例暨相關子法之規定，因地制宜有關民眾申請都市更新作業之程序與要件、都市更新單元劃設基準、審議組織與簡化作業流程，及建議高雄市政府因應更新業務需求建立都市更新專責機構與都市更新基金等內容。其中都市更新單元劃設基準係參考劃設都市更新地區步驟之回饋資訊所擬訂。（參見附表）

二、初步劃設都市更新地區：都市更新地區為市府主導、鼓勵民間參與都市更新之優先更新所在。本次作業期間採取GIS軟體處理高雄市都市計畫數值資料庫之大量二手資料，輔以現勘方式進行環境現況的確認，並依套疊圖法原理，建立篩選都市更新地區之指標與操作程序。

同時，為能藉由公共參與活動，吸引市民認識都市更新之相關內容，本案亦在規劃過程中廣泛蒐集並徵詢市府各主要部門首長之都市發展政策，及寄發問卷徵詢市議員之更新意見外，本基金會並配合市府都市發展處辦理多場次之區里長宣導會與高雄市各專業團體之座談會，並且利用網頁與摺頁徵求市民建議都市更新地區。

基金會預計在期初報告審查二個月後提出高雄市較亟需更新之地區，並建議其施行之優先讀序與發展定位，在經由高雄市都市更新審議委員會審核修正後，公私部門參與發展高雄市可望獲得進一步具體的依據。

（基金會規劃部副主任 謝明和）

都市更新單元基準表

指標評估基準	評估基準
A類指標(第1項) 1.經政府公告或函定為重大都市更新計畫者。 **B類指標(第2-8項)** 2.內政部及本市編定之古蹟。 3.都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史性建築及推動保存之歷史街區。 4.更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上。 5.更新單元內各種構造建築物使用已逾下列年期之面積比例達二分之一以上：土磚造十年，木造二十年，磚造及石造三十五年，加強磚造及鋼鐵造四十年，鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造五十年。 6.更新單元內建築物之結構危險經建築本府主管機關認定者。 7.更新單元內平均居住樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之二分之一以下者。 8.更新單元範圍線距離本市重大建設地區或指定發展地區範圍線一定範圍內者。 前述重大建設及認定範圍包括： (1)多功能經貿園區：1000公尺。 (2)高雄車站特定區：1000公尺。 (3)大眾捷運系統(輕運量、中運量或高運量)：1000公尺。 (4)仁愛河岸兩側：100公尺。 (5)其他經市府公告者：100公尺。 **C類指標(第9-11項)** 9.更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之面積佔現有巷道總面積比例達二分之一以上。 10.更新單元內合法建築物底層土地使用不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達二分之一以上。 11.本府指定之歷史性建築及推動保存之歷史街區。	評估基準應符合下列任一情況： 1.符合A類指標任一項者。 2.符合B類指標任二項以上者。 3.符合B類指標至少一項且任二項C類指標者。

工作報導

高雄車站朝輕軌、三鐵共構整合功能規劃

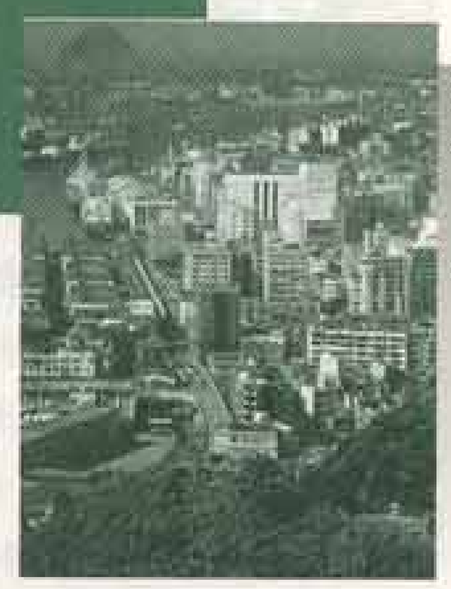
與美國SOM事務所合作發表替選方案後，承辦本案之境群公司與市府團隊確定結合輕軌、三鐵共構之運輸整合功能，並以高雄都會活動核心之目標，繼續發展高雄車站特定區之發展藍圖，並於七月中旬完成期初報告。規劃過程中，地鐵處堅持前後車站動線分離，與市府捍衛市民期盼南北貫通的理念仍處於凝聚共識的狀態，有關站區出入動線模式、及南北穿越路徑等課題仍待進一步整合。

境群公司所發展的初步方案是朝結合運輸與商業的複合體開發，利用鐵路地下化土地作爲東西向的主要綠園道，並以留設開放空間等都市設計的手法，以融合站區周遭較低強度的空間特性，細膩地呈現車站特定區較低量體的含蓄訴求。至於車站主體則以地下化發展爲原則，除將地下一層做爲匯集都市活動的平台外，巨型桁架結構的屋頂則跨接東西兩側建築，傳達站區的整體觀與現代語彙。考慮南北軸活動的串連，車站站體區則以完整長型大街廊的劃設方式，凸顯出舊高雄車站的建物美感與歷史意義。

（基金會規劃部副主任 謝明和）

工作報導

基隆市環港核心商業區都市更新規劃



本基金會於88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」，該案經十個多月的規劃目前已完成規劃報告，並劃定包括環港核心商業區等5處都市更新地區。基隆市政府旋即向本案由內政部爭取補助款，於今年五月辦理「基隆市環港核心商業區都市更新規劃設計案」之公開評選，惟因出席評選委員未達法定人數，而延至六月十五日進行評選作業。

獲選規劃團隊

評選會議由楊文衡副市長主持，並由府內相關單位、港務局、鐵路局、以及多位學者專家組成，會議結果由本基金會領銜之規劃團隊以82分之高分獲選，顯見評選委員對本規劃團隊之高度期許。本規劃團隊成員尚包括李祖原建築師事務所、亞新工程顧問公司、以及開創工程顧問公司，團隊成員經驗豐富、並具有強烈規劃企圖心，咸認爲基隆市發展成爲海洋城市正是時候。

規劃理念與願景

「新海洋文化」是本規劃團隊對基隆市的文化定位，國際港灣城市則爲規劃之目標。循此將環港商業區規劃成七大發展主軸，包括內港區之新海洋地標、西岸商業城、交通轉運中心、新海洋廣場、東岸國際觀光碼頭，以及交通改善所產生之新生活空間及新林蔭大道。

本規劃團隊認爲，環港核心商業區更新計畫是全市更新行動的關鍵指標，而基隆市再發展的機會則落於內港區。環港商業區的再發展定位爲國際港灣城市的門戶，區內高達80%以上的公有土地、環山臨海的港灣景觀資源，是再發展的重要籌碼；經由優質水岸休閒空間的塑造，可創造帶動市區商機復甦的觸媒，自然增生的投資誘因將激發民間資源自發性投入都市更新。

執行機制將是基隆市都市更新成功的關鍵，楊文衡副市長亦於評選會議中強調，希望與民間合作組成專責機構來推動更新，此將是本案未來規劃的重點。而鑒於內港區的再發展涉及之公有土地管理機關甚廣，本基金會目前已積極著手安排港務局、鐵路局等相關公有土地管理機關之協調作業，希望透過開發意願的整合，以環港核心商業區作爲引爆點，啓動基隆市再發展的列車。

(基金會規劃師 王福裕)

工作報導

都市更新作業手冊草案

針對更新事業計畫、獎助措施及不動產證券化提出具體作業方式

營建署委託本基金會辦理之都市更新作業手冊草案於7月20日舉行第二次期中簡報，本階段之工作內容主要提出都市更新事業計畫之辦理流程、及各階段申請文件項目、內容及格式，包括都市更新事業計畫說明書應載內容及格式、都市更新事業計畫圖爲配合公開展覽之說明應以不小於A1大小且比例尺不得小於1/500的格式表示，並應包括位置圖、配置圖及地籍套繪圖三種。

另建議相關的行政作業與審查時程於兩個月內完成(包括公開展覽與公聽會)，而後進行都市更新審議委員會之實質審查，其時程建議爲四個月至六個月內，相關程序期能於一年內完成，以降低實施者之時間成本，臺北市政府代表依其過往經驗建議，審議期程中實施者補件之時間應由實施者自行負責，不應列入公部門之責任歸屬中。

另外關於獎助措施部份，則提出各階段稅捐減免辦理的時間、方式及條件限制等，包括更新期間地價稅的減免、更新後土地及建築物地價稅、土地增值稅、房屋稅、契稅的減免及都市更新事業機構資金投入部份的營利事業所得稅的減免等。另提出容積獎勵的項目與相關的計算方式，及都市更新容積移轉的適用範圍、申請流程與相關申請文件的格式等。

針對財政部所擬之兩項子法及相關法令，如公司法等，提出都市更新條例中三項不動產証券化—都市更新投資信託、設立新公司公開募股及上市公司爲實施都市更新事業發行指定用途公司債之程序與各階段之相關文件項目與格式等，因本項主題主管機關爲財政部，會後將由營建署發文請財政部提供意見。最後提出各階段公聽會辦理時機、程序、準備文件等內容。

本案預計於10月底提出期末簡報完成所有草案內容，包括權利變換計畫、政府之監督管理等內容，於年底結案，提供辦理都市更新之專業技術之參考，並依此再行研擬民衆之宣傳手冊，以利都市更新推動。

（基金會資深規劃師 陳俊潔）

更新消息

本基金會與九二一基金會合辦「更新重建講習會」

財團法人九二一震災重建基金會主辦，本基金會暨台中縣政府協辦之災後都市更新重建講習會分別於八月十一日及八月十八日假台中縣政府舉行。與會參與之社區代表、規劃顧問公司及建築師、各縣市政府代表多達二百餘人。爲災後重建最專業且最受各界重視的一次講習會。

在開幕式中，九二一基金會的謝志誠執行長及台中縣劉世芳副縣長均表示，衆多的受災社區必須由災民及專業者通力合作，努力學習都市更新這一套新的制度才能讓更多的社區在短時間之內完成重建。謝執行長並表示將配合都市更新推動的階段給予各社區適當之規劃經費補助，各專業規劃公司與建築師應扮演家庭教師的角色來輔導社區進行重建。

全部講習的授課內容均由本基金會負責準備並講授，最後並有營建

工作報導

Geneva 2000 Conference「社會發展世界論壇」

張董事長與會發表論文

6月22日，基金會董事長張隆盛前往日內瓦參加「社會發展世界論壇」，這項會議係國內首度參加聯合國的政策論壇，此次屬於NGO（非政府組織）的論壇，由中華經濟研究院協辦，以國內經濟、社會領域各界菁英爲主、受邀發表之政府官員、學者或NGO團體，共十餘位學者專家前往。

會中除發表14篇論文外，在展覽村有一慈濟展覽攤位，而台經院、中經院及信誼基金會的簡介手冊亦併在IRFD的展覽攤位提供，參與陣容相當受到矚目。

張董事長在會中發表「政府與民間在緊急狀況與重建中所扮演的角色：以台灣九二一震災爲例」爲題的演講，在結語中強調：震災重建必須整體動員政府、社區、專業界、開發者、金融界齊心努力才可能達成目標；重建乃追求更好品質都市環境與永續發展之機會不可錯失；過度周延的完美計畫是不可能實現的，必須把握現今時機推動重建。相當受到與會各界的矚目。

更新消息

台北市都市更新邁前一大步

「台北市都市更新自治條例」送入市議會審議

台北市政府自都市更新條例及相關子法立法後，即著手將行之有年的「台北市都市更新實施辦法」配合都市更新條例修正爲「台北市都市更新自治條例」，經多次與學者、建築師公會及相關業者之研商後擬具草案，於5月23日通過市政會議，送入市議會審議，台北市更新之實施將回歸都市更新條例之規定。同時台北市政府將以往依「台北市都市更新實施辦法」所公告的都市更新地區，重新彙整檢討後，依都市更新條例第八條之規定送台北市都市計畫委員會審議，於6月27日正式公告131處都市更新地區，總面積256.78公頃。台北市都市更新之實施更邁前一大步。

劃定都市更新地區的意義是什麼呢？對政府部門來說，主要在於宣示政府的重點更新政策，並強化問題複雜地區的更新誘因，以提昇更新可行性，達成整體再發展之關鍵影響地位。而對於民間來說呢？因爲配合政府更新政策的推動，所以都市更新地區中多了門檻較低及配合更新期限之容積獎勵的優惠。在門檻較低方面上，位於公告的更新地區中，其申請辦理更新的同意比例，僅須土地及合法建物所有權人之3/5(區外是2/3)，須土地及合法建築物總面積之2/3(區外是3/4)。另在更新獎助上，增加了於公告更新地區之日起三年內申請辦理者，給予適度的容積獎勵，台北市都市更新自治條例草案中給予法定容積5%的獎勵。另依台北市之規定於未劃入更新地區之更新案申請時，應於事業概要中依其草案附表中之檢核標準，敘明更新之理由，供審議之參考，其餘的相關申請程序與其他獎助措施皆與未劃定更新地區者相同。

台北市爲台灣目前唯一擁有多年更新實施經驗之都市，現已完成全台首度依都市更新條例劃定之都市更新地區的公告，待其都市更新自治條例立法完成後，將爲其都市更新之推動開啓另一個新紀元。

(基金會資深規劃師 陳俊潔)

署陳興隆專門委員參與討論，以利與會者針對自身社區的問題提出個案診斷。第一次的授課內容包括：認識都市更新、社區重建是否適合採用都市更新、都市更新的啓動、都市更新事業概要申請、都市更新會申請及籌組等內容。第二次的授課內容則較爲艱深，包括更新事業計畫擬定及申請、更新權利變換計畫擬定及申請、銀行貸款問題之處理等。全部的授課內容不只是法律條文的解說，並且配合了本基金會負責輔導推動的三個案例：東勢名流藝術世家、東勢東安里本街、霧峰太子吉第等案例，作深入淺出的解說。

全部講習的內容將在本基金會的網站 www.ur.org.tw中公布，以利有興趣但未能參與的社區及規劃者能夠充分了解講習內容。九二一基金會並將在講習會之後出版「都市更新災後重建手冊」，將完整的推動流程、申請書表格式及注意事項提供給各受災社區。

（基金會研展部主任 丁致成）

更新消息

提供都市更新推動經驗

基金會向新任經建會主委簡報

基金會張隆盛董事長於卸任經建會委員後獲聘爲顧問，並於6月15日向新任經建會陳博志主委及張景森副主委簡報永續發展論壇及都市更新業務，提供以往的推動經驗予新政府未來參考。

會中由工研院能資所先行簡報國家永續發展論壇計畫的發展目的、推動過程、及永續發展策略綱領的內容重點等，經建會陳主委表示永續發展其實與新政府想大力推動的「綠色矽島」的概念是一致，現正責成經建會擬定相關推動政策構想與機制中，國家永續發展策略綱領有許多是值得參考學習的。

另外由基金會針對都市更新業務的推動辦理情形提出簡報，先說明推動都市更新的重要性，及台灣應以公有土地優先更新、公私部門應轉換爲合夥的關係、不動產開發朝向長期經營、古蹟保存與更新並行，推動綠建築的永續發展等爲未來更新的重要推動方向。並說明經建會在台灣過去推動都市更新的歷程所扮演的角色，及以往主導推動都市更新方案中的重要案例執行情形，並建議經建會未來應以協助主管機關營建署推動更新觀念宣導及人員訓練爲主，並補助重大更新個案的研究規劃經費，同時應持續推動都市更新方案所列優先更新地區，包括經建會經管土地、及台北都會核心區及交九案等。經建會表示未來的定位將朝向重要政策建議、整合機制及協助協調的角色，實質個案的推動則以當地地方政府爲推動主體。

最後經建會表示永續發展與都市更新對台灣未來的發展深具意義，未來會扮演適當的角色儘力推動，並感謝張董事長提供了寶貴的經驗傳承。

（基金會資深規劃師 陳俊潔）

更新消息

以權利變換方式實施都市更新

以東勢鎮東安里本街都市更新單元爲例

李欽漢
（地政博士

都市更新條例雖然規定權利變換爲實施都市更新的主要方式，然而自民國八十七年都市更新條例及相關子法陸續公布以來，各界對於權利變換多止於理論探討，並未見實際操作案例。去年921大地震造成全國重大傷亡與破壞，許多地區甚至傳出房屋全倒、半倒的毀損情形，於是中央及各地方政府都積極地推動都市更新工作以期協助災民早日重建家園。其中東勢鎮東安里本街居民正積極展開都市更新自力造屋的行動，並由財團法人都市更新研究發展基金會、原成國際工程規劃有限公司、緯城土地規劃工程顧問有限公司等專業規劃團隊協助推動都市更新、建築設計、與權利變換作業，將有可能成爲台灣第一個以權利變換方式實施都市更新的案例。

權利變換係指更新地區內之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，扣除應負擔之共同成本後，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；但必要時權利變換計畫之擬定報核得與都市更新事業計畫一併辦理。

權利變換的首要工作爲確認更新前後的評價基準日、權利變換實施日及相關的基準原則，以本街都市更新單元爲例，更新前的評價基準日以地震前（民國八十八年九月二十日）價值評定之，預估更新完成期間爲三年，因此更新後的評價基準日爲民國九十一年九月二十日，權利變換實施日則以更新事業計畫送審日爲準。至於相關基準原則，如更新後儘量不減少原私有地面積、工程費用與權利變換費用由土地及建物所有權人自行籌措、各戶人口以民國八十八年九月二十日當日之戶籍登記爲準、已領過九二一震災相關補助者不得再領取重複性質之補助…等，基準原則的確定將有助於權利變換之計算及爭取所有權人的瞭解與認同。

接下來在整個權利變換計畫中，最重要的莫過於權利價值的評估與爭取所有權人的同意。依法令規

5-7月 重要新聞一覽

標題	內容	報刊名/日期（月日）/版別
南市鐵路沿線 將分三區整建	配合鐵路地下化，將沿線分爲火車站更新區、東門圓環更新區與台南二中東側3處更新區	聯合/0512
獎參條例 政院下令不能再用	在「促進民間參與公共建設法相關子法」發佈實施後廢止「獎勵民間參與交通建設條例」	聯合/0512
高雄火車站 優先都市更新	交通樞紐、老舊商區、水岸更新、老舊住宅等五類將爲優先區，市府提供稅賦優惠、容積獎勵等鼓勵民間開發	中時/0517
都市更新優先區域 即日起評估	都發處將與4百多位里長分期舉辦說明會，預計年底選定優先區域	中時/0517
都市更新自治條例 市政會議通過 賞罰分明	明訂更新享稅捐減免，並對低收入戶給予貸款利息補貼	聯合/0524
北市發展局容積移轉實施方案確定	初估此類需移轉面積約20公頃	聯合/0523
東勢重建網要 被指抄襲	與本基金會之重建網要計畫重複甚多	聯合報/0526
89年公告地價 平均漲幅4.42%	12個行政區全面調漲，南港區最高，次爲內湖區	自由/0606/13版
三井物產株式會社（館前路土銀舊廈） 又成市定古蹟		自由/0601/12版
環港商圈 規劃七大主軸	分別是交通運轉中心、新西岸商業城、新海洋城市地標、新海洋廣場、新國際觀光港、新生活空間、新林蔭大道	自由/0616
財神大樓 法定容積增為2至3倍	6月底公告爲都市更新地區，未來可建築容積高達百分之八百至九百	自由/0619/13版
信義計畫區 第二次通盤檢討 都計案過關	其中商住混合用地變更爲特定業務用地，可引進旅館、餐廳等高強度土地使用	中時/0621/17版
中鋼團隊回饋30億 建設高雄輕軌	可望2年內先行通車，捷運權利金仍未達共識，高市府重申不棄守110億底線	自由/0628/9版
新竹市兩項都市更新自治法規獲內政部正式准予備查	市府展開都市更新地區現地調查，本年底將可公告新竹市第一個都市更新計畫案	07/03
重建網要 縣府審核動作慢	南投縣各鄉鎮市重建網要計畫，皆未通過縣府審核，影響中央編列預算	聯合/0704
東勢重建網要通過	縣府審查通過，將立即辦理三民街市場、本街重建與第三橫街舊市場旁多功能停車場	聯合/0706

緯城土地規劃工程顧問公司 總經理）

定，權利變換前後各宗土地及建築物之權利價值應由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之，由於估價的結果將作爲更新後分配的依據，影響所有權人的權利至鉅，因此尋找有信譽的估價公司、確立估價原則與方法、求出合理公平的估價結果等，爲影響權利變換成敗的主要因素。在本街都市更新單元的案例中，三家估價公司對於估價的原則必須先行討論取得共識，分別至現場勘查估價完成後，再依逐筆土地及建物的估價結果不斷地反覆討論，就其估價結果的差距提出說明與修正，最後並與所有權人溝通協調。由於估價爲十分專業的技術，各宗基地的規模、形狀、位置、利用度…等條件亦不相同，故每筆土地的估價結果當然都不相同；然而雖然只是些微差距，所有權人卻很難理解爲何相鄰的土地估價結果會有不同，此時即需要耐心地與所有權人解釋估價的原理原則與造成差距的原因，以爭取所有權人之認同。爲使所有權人更加瞭解都市更新、權利變換、估價等專業知識之意義、內容，並爭取其認同，本街更新單元除以舉辦全區與分區說明會的方式向居民解說都市更新及權利變換的結果外，由里長與熱心居民自組的東安里重建工作隊也積極地逐戶進行解說宣導，使得大部分的所有權人能瞭解並接受都市更新及權利變換計畫的內容與結果。

估價結果確定後，透過權利變換計算可求出每位所有權人更新前之權利價值，並求出其權利價值比例，由此可計算更新後應分配之權利價值與應負擔之共同成本，並透過與實際分配的權利價值之間的差額計算找補金額。以本街都市更新單元爲例，由於所有權人必須自行籌措經費，因此並不是每人都有能力負擔更新成本與更新後的價值，因此在更新後土地與建物建築規劃設計與實際分配時必須要徵詢每位所有權人的意見並考量其能力，有能力負擔者可以選擇支付較多的金錢來獲得較多的權利價值，無能力負擔者則可以選擇較少的權利價值或將其權利價值抵付應支付成本；此外專業規劃團隊並盡力協助所有權人向各機關申請補助款及協助與銀行商談貸款事宜。

總體而言，權利變換制度一方面顧及社會公平，一方面保障財產權，爲推動都市更新工作帶來嶄新的契機。雖然在法令制度尚新的情況下要爭取所有權人的認同並不容易，然而在本街都市更新單元所有權人自動自發積極推動並輔以專業規劃團隊協助的努力下，以權利變換實施都市更新已漸漸不再是一個空泛的夢想，而是值得期待的遠景。

都市更新案 不宜使用土地信託

不動產估價師法草案尚未立法，都市更新失敗率高，短期回收不易　工商/0703/17版

建築經理業監督功能將發揮極致

建築經營管理條例9月立法後，將執行營建價金專款專用、完工保證業務　工商/0703/9版

列入古蹟前夕 北投穀倉被拆　聯合/0706

信託業法雖過關 配套措施得補齊

業者指出仍待14項配套措施與稅法修正始可施行，且需注意防火牆建制及信託賠償準備金相關規定　工商/0710/9版

東星大樓 將循都市更新改建　聯合/0712

帝寶開發案 議員砲轟

原中廣土地 議員指稱規避都審圖謀暴利　中時/0719

補助款預算被刪 都市更新遲緩

受預算排擠效應影響 90年度上億元之都更補助款遭刪除　經濟/0719

建國啤酒廠 確定活化保存

召開協調會促成回復生產 並朝現活化之啤酒文化園區爲基礎　中時/0719

賑災重建 四年將編列三千億

政院重建委員會今年將編列10億元成立「社區重建更新基金」 並同意降低災區都更的門檻　中時/0722

祝融肆虐 西門市場付之一炬

約30戶木屋、200餘攤位焚燬 幸無人員傷亡 不排除有人爲縱火可能　中時/0723/13版

"自由時報主辦""開展都市更新之契機""座談會-都市更新好時機 環境品質展契機"

探討台北市推動都市更新的經驗，與所面臨的瓶頸，邀請產官學界進行座談。　自由/0724/23版

新開發及大眾捷運地區不適用停獎辦法　自由/0727/13版

建物增設公用停車位 不再給容積獎勵　工商/0727/10版

市內停車獎勵 只保留老舊地區

台北市府針對停車空間獎勵過於寬鬆 政策決定更新地區增設之停車空間給予容積獎勵　聯合/0727

財神酒店更新 開發公司提概要計畫

改建爲住商混合之金融大樓 擬具都市更新事業計畫送都委會審議　自由/0725/13版

民間參與災區重建 可望準用「獎勵民間參與公共建設條例」

藉由租稅優惠，提高民間機構參與重建的意願　中時/0729

西門市場 歷史建築空間配置將維持

火災後都發局將動用都市更新基金善後 保留原有歷史風貌　中時/0730/18版

特別報導

FIABCI LONDON 2000 世界不動產協會於

主題：「全球單一市場」

世界不動產協會(FIABCI)於今年五月廿七日至六月二日舉行全球年會，地點在倫敦公園巷希爾頓飯店(London Hilton On Park Lane)，共六百多位各國代表與會。我國也由中華民國不動產協進會莊南田理事長率團參與。這是我國參與國際性非政府組織一次成功的國民外交，中共在不滿我國參與的情況下並未與會。

這次會議的主題爲「全球單一市場」(One Global Market)，其中並特別著重「都市更新」與「不動產證券化」之探討，對我國未來加入WTO後不動產業的發展方向深具啓發性。本人也有幸參與這次全球性的聚會，受益匪淺，特將這次研討會中有關更新的重點與各位分享。

全球化趨勢

會議主題「全球單一市場」強調的是在全球經濟自由化的演變下，原本屬於地方性的不動產業界也發生了本質上劇烈的改變。不論在籌資、規劃或銷售(出租)都有更多樣化的管道讓國際的投資者、規劃者及消費者可以參與。這種全球化與國際化的趨勢隨著網際網路發達的推波助瀾下，更將在廿一世紀成爲普遍性的趨勢。

幾場研討會中與都市更新有最密切關係的是第一及第三天的座談會，其議程內容如下表:

不動產證券化

不動產金融方面的議題最受到重視的就是不動產證券化。此一趨勢過去在英國並不受到重視，但是在1996年Trustees Act通過之後立刻成爲注目的焦點。同樣的在比利時也創造出模仿美國REIT的SICAFI不動產證券化型式。Mark Preston指出不動產的投資人漸漸不再喜好直接持有有形的不動產，而喜好間接持有的證券化形式，其原因在於不動產本身的管理成本相當高，而在投資組合調整上非常缺乏彈性，再加上資產本身的價格往往與長期收益之間不成比例。

Malmgren則指出要使得不動產市場邁向全球化，透明化與專業化管理的不動產證券是必要的途徑。在美國近年來資產與債券同時下跌，而現金則是上揚的局面。由於各種資產(asset)的市場均嚴重區隔，造成持有資產的意願低落。特別是在各國政治局勢總是對資產市場有很大的影響力，缺乏穩定政治體系的國家如果沒有將資產證券化，對於投資人將更缺乏投資的意願。但證券化後的不動產增加了投資變現的可能性，也因此增加投資的意願。

倫敦的都市更新經驗

仲量行(Jones Lang LaSalle)的顧爾德博士(Dr. Andrew Gould)介紹倫敦四大都市更新計畫：倫敦碼頭地(London Docklands)、格林威治更新案(Greenwich)、國王十字車站週邊案(King's Cross)及南岸更新區(South

Monday 29 May 15:00 - 17:00 **International Property Finance Forum**
Hilton Park Lane **Session organiser - Liz Edwards**

Alastair Ross Goobey Chief Executive	Hermes Pensions Management Ltd	Skills Required by Investors to Cope with the Future
Pippa MalmgrenManaging Director & Deputy Head of Global Strategy & Head of Political Analysis	Warburg Dillon Read	Warburg Dillon Read
Mark Preston Director of Asset Management	Grosvenor Estate Holdings	Case Study of How Private Companies Raise F inance
David Ryland Partner	S J Berwin & Co	Legal Structures for Property Investment
Dick Verbeek Chief Executive	Aon Risk Services Worldwide	Covering Risks in Property

倫敦舉行年會

Bank)。倫敦碼頭地更新案是全世界最大的都市更新地區(約有兩千公頃)，並已推動近二十年，其中最引人著目的坎納瑞碼頭計畫近年已經反敗爲勝，獲得國際的肯定。格林威治地區的更新則以千禧巨蛋(Greenwich Millennium Dome)最爲著名。其他二個計畫均尚未成形，但已規劃多年。

倫敦經驗中可歸納出幾個重要的教訓：

* 一個成功的都市更新需要一段不短的時間才能有所成就。

* 更新計畫潛在的風險是相當高的，因此如何降低風險乃成爲投資者的重要課題。

* 對於政府而言，解決交通問題應是第一要務。以倫敦碼頭地的坎納瑞碼頭(Canary Wharf)爲例，當朱比利捷運延伸線完工通車後，市場需求就突然增高，使乏人問津的更新案變成炙手可熱的案子。

* 公私部門在這些大型的更新案中，應該完全站在同一立足點上形成合夥關係。當Olympia & York在坎納瑞碼頭更新案破產時，受傷的不止是開發商，政府也有強大的壓力與困難。

* 國際開發者的共同投資對於大型更新案尤其重要，不但可以分散承擔風險，更可以引入國際性的新技術與全球的承租(購)人。

演講者並且強調未來全球化城市競爭中，有遠景推動更新的城市將是未來的領先者。

Schroders公司介紹的案子則是位於市中心聖保羅教堂旁的派特諾斯特廣場(Paternoster Square)更新計畫。這個案子的規模雖然較小，但因爲位於金融區(The City)的精華地段，更新特別辛苦。歷經了十餘年的奮鬥，地產多次轉手，最後由三菱地產(Mitsubishi Estate)主導一個投資團隊取得土地並重新規劃。讀者可以參考本案網站:

http://www.paternosterlondon.co.uk。

結語

透過這次大會的研討，我們可以更肯定目前國內推動的都市更新與不動產證券化，是邁向國際化非常正確的方向。國內許多業者雖然對於這種方向信心仍然不足，但主要的原因可能是國內專業的素質有待提昇，並需要第一個實驗性的案例。

(基金會研展部主任 丁致成)

Wednesday 31 May 09:00 - 18:00 **Session organiser: Duncan Preston**	**Office / Industrial Forum**	
Mohd Talhar Abdul Rahman	CH Williams Talhar & Wong	Urban Renewal in Unregulated Environments (吉隆坡都市更新的經驗)
Dr Andrew Gould European Director in Global Consulting	Jones Lang LaSalle	Urban Regeneration on a Global Scale - Greenwich Peninsula, South Bank and Docklands (全球尺度下的都市更新：格林威治半島、南岸及碼頭地更新案)
Michael Ashby-Brown Group Legal Counsel	Canary Wharf Ltd	The Challenge of Leasing Large Office Spaces such as Canary Wharf (坎納瑞碼頭大面積辦公室出租的挑戰)
Alan Froggatt Chief Executive	Insignia Richard Ellis	International Leasing Techniques - Appealing to International Tenants
Judith Mayhew Chairman of Policy & Resources Committee	City of London Corporation	The City of London in a Global Context (全球觀點下的倫敦市)
William Hill Managing Director	Schroders Property Inv Mgt Ltd	The Redevelopment of Paternoster Square - A New Lease of Life for an Historic Site (派特諾斯特廣場更新計畫)
Mark Dixon Chief Executive Officer	Regus Business Centres	Short Lease Serviced Offices in a Global Market (短期出租商務辦公室的全球市場)
Nigel Roberts European Director in Euro Research	Jones Lang LaSalle Research	Office costs in a Global Perspective (全球辦公室市場發展)

他山之石

倫敦坎納瑞碼頭更新敗部復活

柴契爾民營化政策的重挫

英國倫敦的碼頭區(London Docklands) 是全世界最大的都市更新地區。而其中最受國際矚目的莫過於坎納瑞碼頭(Canary Wharf)的更新開發計畫。這塊81英畝(約32.8公頃)的土地於1987年由全世界最大的開發商－奧林匹亞約克公司(Olympia & York)從英國政府手中買下，第一期的計畫中興建了全歐洲最高的50層國際金融大樓(One Canada Square)及其他13棟大樓與購物商場，象徵著首相柴契爾夫人民營化政策(privatization)的標竿，其目標是要將倫敦塑造爲歐洲的金融中心。

但隨著全歐洲不動產市場的低潮，此一更新計畫並不如預期地吸引企業進駐，終於在1993年拖垮了開發商，奧林匹亞約克公司宣佈破產。英國政府不得不接手這些資產，也使得民間與學界大肆抨擊市場導向的都市更新政策不可行。坎納瑞碼頭似乎成爲民營化政策失敗的象徵。

國際集團接手

1995年十二月英國政府終於重新找到買主接手坎納瑞碼頭。這個新公司稱爲坎納瑞碼頭集團(Canary Wharf Group plc.)，是一個國際投資的集團，其主要成員包括Paul Riechmann(原奧林匹亞約克的大股東); CNA Financial Corporation (83%由 Loews Corporation所持有); Franklin Mutual Series Fund; Affiliates of Republic New York Corporation; HRH Prince Al Waleed bin Talal bin Abdulaziz al Saud。

經過英國政府及投資人的努力，今天的坎納瑞碼頭不再是英國都市更新的恥辱，而是相當成功的開發案。現有營運的大樓幾乎已經達到100%的出租率。興建中的大樓也已經達到70%的預租率。國際性的金融公司紛紛進場。

倫敦碼頭地開發大事紀

- 1981年 倫敦碼頭地最後一座貨運碼頭關閉，倫敦碼頭地開發公司(LDDC)成立
- 1986年 民間投資人提出坎納瑞碼頭開發構想建議書
- 1987年 奧林匹亞約克公司(Olympia & York)取得坎納瑞碼頭土地及開發權，輕軌電車線(DLR)開通，市區機場正式營運
- 1992年 朱比力延伸線(Jubilee Line Extension)核准興建
- 1993年 奧林匹亞約克公司宣布破產
- 1995年 Canary Wharf Group plc.重新接手Canary Wharf
- 1998年 LDDC功成身退正式解散
- 1999年 朱比力延伸捷運線完工通車

目前全案已經開發完成三分之二。現有樓板面積約有25萬坪，包括16萬坪的辦公室加上9萬坪的零售及服務設施空間，剩餘的部分將在五至七年內全部完成。目前正在興建的包括IBM及花旗集團的公司歐洲總部大樓。

當全部開發完成時，坎納瑞碼頭將可提供375000坪的A級金融辦公大樓及商場設施。預估工作人口將達十萬人。

市況非凡

今天當我們走出朱比力線捷運(Jubilee Line Extension)車站，看到高聳雲端的One Canada Square的大樓，看著身邊磨肩擦踵的行人，商場內旺盛的人氣，很難想像在五年前所有的人提到坎納瑞碼頭就是搖頭或是諷刺的語氣。

目前當地的工作人口，已由1993年的7000人上升至27000人，足足成長了三倍。許多國際知名的大公司紛紛進場，包括：倫敦捷運公司(London Underground)、摩根史坦利公司(Morgan Stanley)、花旗銀行及集團(Citibank & Citicorp)、讀者文摘、匯豐銀行(HSBC)、紐約銀行、波士頓第一銀行等等。1993年金融銀行業只佔全部租賃面積的20%，今天則佔61%以上，成爲名符其實的國際金融中心。

從租金面來說，1993年的租金每月每平方呎只有15鎊(市中心當時約30鎊)，目前則高達39鎊(市中心則約爲57鎊)。其與市中心租金的差距越來越近，預估到2005年租金單價差距只有12%。

凡此種種現象，再再都顯示坎納瑞碼頭已經完全脫離過去的陰霾，反敗爲勝，成爲英國與全世界成功更新的典範。

成功之道

究竟爲什麼坎納瑞碼頭近年會有如此優異的表現？可能至少有下列四項重要的原因：

朱比力延申線捷運貢獻匪淺

原本坎納瑞碼頭唯一的大衆運輸系統只有一條輕軌電車(Docklands Light Rail)，對於未於東郊面積超過

2000公頃的範圍相當不足。而DLR並未銜接倫敦最重要的金融重鎮西堤區(The City)，造成金融界人士裹足不前。有鑑於此，倫敦市政當局乃與1992年決定興建朱比力延伸線，以補輕軌電車之不足。新的捷運線終於在去年(1999)年底通車。通車之前即造成轟動，需求立刻浮現，房租節節昇高。不過投資人對於此一遲來的甘霖頗有微辭，他們認爲要是政府能夠依承諾早日興建，或許坎納瑞碼頭就不必經歷倒閉的痛苦。

倫敦不動產市場的變遷

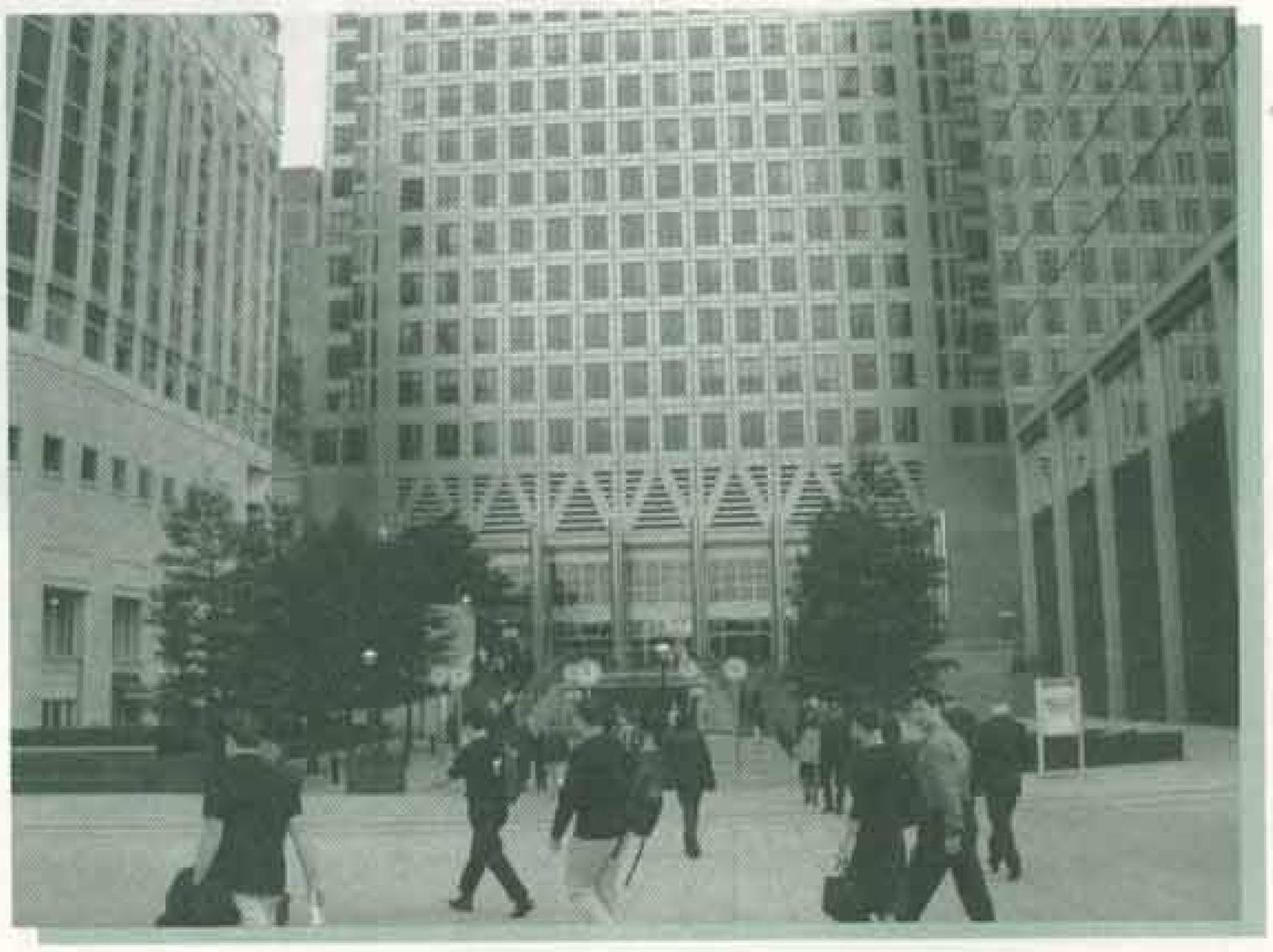
倫敦的不動產市場在1987年奧林匹亞約克公司投資時，正好處於頂峰，因此該公司購買該土地的成本相當高。但是在其倒閉前夕的1992年則處於谷底。近七年來，不動產市場則處於上漲的狀態，正有利於新投資人之入場。

投資者以長期持有方式投資

新進場的投資集團從開始就以長期投資與長期收益之眼光規劃。因此所開出的租金行情相當低廉合理，對於長期租戶相當有利，因此可以有穩定的成長空間。

英國政府的全力支持

英國政府自從創立倫敦碼頭地開發公司(London Docklands Development Corporation, LDDC)以來，即受到各方的攻擊。有人認爲這是打擊工黨勢力的政治陰謀，有人認爲這是圖利財團，有人認爲市場導向的更新會破壞都市的發展。但是不論保守黨上台或是工黨上台，英國政府對於碼頭地的開發從未停止支持。就連奧林匹亞約克公司破產後，朱比力延伸線的興建受到的攻擊更嚴重時，政府也從來沒有停止公共設施的興闢與對新公司的支持。



都市更新研究發展基金會工作日誌

5月

5日

東勢名流藝術世家重建貸款說明會

10日

拜訪高雄市建投公會及建築經營協會，舉行更新座談會

11日

拜訪高市建築師公會舉行更新座談

16日

配合高市政府舉行都市更新徵求民眾意見記者會

與營建署舉行都市更新手冊工作會議

17日

舉行高市旗津、左營、鹽埕區更新宣導會

18日

舉行高市鼓山區、三民區更新宣導會

22日

高市苓雅區更新宣導會

高雄市更新規劃工作會議

23日

高市小港、前鎮區更新宣導會

24日

高市楠梓區、新興區更新宣導會

25日

高市前金區更新宣導會

30日

張董事長辦公室正式遷入本基金會六樓

台南市都市更新研究案正式結案

6月

3日

高雄車站案期初簡報

9日

霧峰太子吉第社區舉行重建研討會邀請本基金會參與

15日

張董事長向經建會新任陳主委簡報都市更新推動現況

基隆環港商圈都市更新計畫提案簡報

22日

向公賣局進行埔里酒廠重建期末簡報

22-30日

本基金會張董事長受邀參加聯合國非政府組織舉辦Geneva 2000社會發展會議，以災後重建爲題發表演說

23日

向營建署簡報東勢名流藝術世家推動

倫敦碼頭地的更新，是台灣正起步推動都市更新的活教材。值得我們學習他們政府的魄力與堅持，民間投資者寬闊的胸襟與眼光。或許台灣在下一個世紀的更新機會中，可以不再重蹈覆轍。

（基金會研展部主任 丁致成）

參考網站:

Canary Wharf Group:
http://www.canarywharf.com
The Wharf: Canary Wharf's exclusive weekly paper: http://www.wharf.co.uk

法令解釋 都市更新條例建築容積獎勵認定釋疑

內政部釋函

發文字號：台八八內營字第八八〇七四五號

發文日期：中華民國八十八年八月十二日

主旨：都市更新條例建築容積獎勵認定釋疑

說明：

一、查都市更新條例第一條明定：「為促進都市土地有計畫之在開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制訂本條例。本條例未規定者，適用其他法律之規定」，同條例第二十條規定：「都市更新事業計畫之擬定或變更，.....或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依前條例規定程序發佈實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更」。準此，本案如係一都市更新條例所定程序辦理之都市更新事業，自得依都市更新條例及相關子法規定給予建築容積獎勵，在上開法規所定獎勵額度內，應視都市更新審議委員會審決之獎勵數額為準。

二、有關都市更新條例第四十四條第一項第一款有關「原建築容積」疑義乙節，查都市更新條例第四十四調第一項第一款規定之目的，係考量國人向有安土重遷之觀念，為妥善安置更新地區之原住戶，並充分尊重其回原更新地區居住之意願，以減少更新地區範圍內居民反對之阻力，爰規定實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積時，准依原建築容積更新改建，以利都市更新之推動。是以，其「原建築容積」之定義，應係指更新地區內於實施容積管制前已興建完成之合法建築物申請建築當時，主管建築機關核准之建築容積。

更新重建計畫
向營建署簡報推動東勢本街三里重建之都市更新計畫
27日
拜訪台北縣城鄉發展局更新課
30日
拜訪台北市政府捷運局

7月

1日
協助東勢名流藝術世家申請重建籌組更新會補件
7日
協助東勢東安里重建都市更新事業概要補件
8日
東勢名流藝術世家重建貸款與住戶代表協商
彰化民生市場地主舉行更新說明會
11日
協助霧峰太子吉第重建申請更新事業概要送件
15日
完成高雄市更新規劃期初報告送市府
16日
基隆環港都市更新案與基隆市政府簽訂委託規劃合約
18日
本基金會張董事長參加自由時報舉辦開展都市更新之契機座談會
20日
營建署委託本基金會都市更新手冊第二次期中簡報
21日
東勢東安里重建工作會議
24日
拜會台北市捷運局南工處，會商交九後續承辦事宜
拜會澎湖縣政府觀光局
25日
高雄都市更新規劃案都發處舉行工作會議
27日
彰化民生市場協助地主向市公所進行說明
28日
內政部營建署視察高雄市推動都市更新座談會，本基金會進行簡報。
29日
協助台中縣政府向受災社區說明都市更新申請內容

2000年美西 都市更新考察之旅

主辦單位: 財團法人都市更新研究發展基金會

基金會為促進國內公私部門參與都市更新，了解國外之推動都市更新經驗與作法特舉辦本次都市更新考察。考查城市以美國西岸成功之重要更新都市：舊金山、聖荷西與聖地牙哥為目標。

本次考察為國內首次針對都市更新的深度行程，拜訪各市政府的都市更新機構將是本次參訪的一大重點，希望透過簡報與訪問，能夠詳細了解這些機構的運作方式及組織，以作為台灣各市政府推動更新工作之參考。

此次行程將由本基金會董事長張隆盛先生領團，拜訪重要之都市更新推動公私部門機構及參觀重要案例。拜訪單位包括舊金山都市更新機構(San Franciseo Redevelopment Agency, SFRA)、聖荷西都市更新機構（San Jose Redevelopment Agency, SJRA）及聖地牙哥市中心開發公司(Center City Development Corporation, CCDC)。

參觀行程包括舊金山推動三十年的更新計畫爾巴博納中心 (Yerba Buena Center)，及聖地牙哥市琥珀廣場 (Horton Plaza) 等。參訪全程由本基金會人員陪同解說，並於事前提供參考資料。

詳細參觀行程請見基金會網站：http://www.ur.org.tw/usa

美西考察行程表

日期／行程／參觀城市

9/17

台北—經國際換日線抵舊金山

台北—舊金山，參觀 Embarcadero Center, 漁人碼頭, 桃子工廠 (Cannery), 吉拉得利廣場(Ghirardelli Square)

9/18

拜會 舊金山都市更新機構 (SFRA)，參觀 Yerba Buena Gardens

9/19

上午：參觀舊金山相關都市更新案例Golden Gateway, Mission Bay South of Market,

下午：自由活動

9/20

拜會聖荷西都市更新開發機構 (SJRA)，參觀聖荷西市區都市更新案例，聖荷西

9/21

上午：搭機飛往聖地牙哥，拜會聖地牙哥都市更新機構 (CCDC)

下午：參觀Civic Plaza Redevelopment Project，聖地牙哥

9/22

參觀琥珀廣場(Horton Plaza), Gaslamp Square, Seaport Village

聖地牙哥

9/23

上午：自由參觀

下午：搭機返回

舊金山—台北

9/24

返回台北

＊行程會因拜會時間安排，略有更動，以行前手冊為準。

報名須知

協辦旅行社：比利旅行社（台北市復興北路62號5樓之2）

報名費用：

$ 49,500元（刷卡另加3%）

包含：介紹資料、經濟艙機票、兩人一房住宿、早餐、交通及200萬保險、2個晚餐

不包括：簽證及護照手續費、午餐、晚餐、司機小費。

報名方式:

網路報名/ http://www.ur.org.tw/usa

傳真報名：請索取報名表格，傳真至基金會02-25224063

報名截止：

民國89年8月24日 (並應在一週內完成費用繳交，未完成繳費者報名無效)

行前簡報及說明會

暫定於89年9月15日（週五）上午10:00

基金會聯絡人

許伊靜小姐 02-25365958 ext123