

1998 冬 創刊號

- ✓本期要聞.....都市更新條例追蹤報導
- ✓創刊專題.... 都市更新研究發展基金會介紹
- ✓創刊專題..... 本基金會張隆盛董事長介紹
- ✓深度報導..... 高雄哈瑪星地區水岸更新專題
- ✓工作報導..... 埔里酒廠觀光園區更新報導
- ✓工作報導..... 東勢舊火車站地區更新報導
- ✓閱讀..... 書介
- ✓公佈欄..... 工作日誌、下期預告

出版：財團法人都市更新研究發展基金會

董事長：張隆盛

地址：台北市中山區 104 長春路 156 號 5 樓

主編：丁致成、陳松森 執行編輯：林雲鵬

電話：(02)25365958 傳真：(02)25224063

E-MAIL: urf1@ms23.hinet.net

本簡訊為內部刊物，供相關各界交流之用。本刊採贈閱方式發行，如有興趣訂閱請與我們連絡。

本期要聞

都市更新條例三讀通過

台灣都市邁入新紀元

都市更新研究發展基金會
規劃部主任 丁致成

都市更新條例自 86 年 6 月行政院送立法院審議，經過 16 個月，於上個月(87 年 10 月 22 日)在立法院三讀通過。此一法案為國內首創都市更新之特別法，引進若干如權益變換、土地信託、不動產證券化等先進之作法，將推動國內都市更新邁向新紀元。該法案之擬定修正過程中，本基金會曾多次協助經建會，特別是草擬不動產證券化及土地信託條文及提供相關資料。這些條文在審議過程中大多完全被接受。

條文精神

通過之更新條例總計八章六十二條，主要之立法重點有十大項，分別是：建立整體更新制度、實施主體、縮短行政審核程序、建立以多數決為精神的強制參與都市更新制度、公有土地參與及處理方式、建立權利變換制度、給予容積獎勵、稅捐減免、建立不動產證券化制度、建立監督管理制度等。

今年五月四日專案小組一讀會中，曾經對於一些癥結點有爭議。法案名稱究竟是都市更新條例或是都市再發展條例？多數決進行都市更新是否違憲侵犯人民財產權？是否需要設置都市更新基金？

違佔建戶是否可享受權利分配？更新容積獎勵多少誘因才充足？如何獎勵才是適當？最後仍同意以都市更新條例為名，實施更新之地權人比例門檻提高並且需要經過公聽會程序，至於獎勵容積問題及都市更新基金則提到院會決定。

主要修正項目

上個月經過立法院黨政協商，在二、三讀會中主要修正之項目則是如下：

1. 刪除中央政府認定須辦理都市更新地區之權力
2. 刪除鄉(鎮)公所得被指定為更新計畫之實施者
3. 增訂公有土地與建物得計入更新地區所有權人比例
4. 增訂各地方政府得設置專責機構辦理都市更新事業
5. 增訂主管機關為推動都市更新得設置都市更新基金
6. 刪除容積獎勵取消不得增加住宅單元之限制，增加配合時程獎勵
7. 增訂都市更新事業公司應由計畫範圍內相關地權人優先參與發起

未來工作

由通過的法案內容可知：地方政府推動都市更新之責任與權力加重，並給予設

立專責機構與財源之法源，中央政府之權力則只限於擬定法令規則；但公有土地管理機關之權益受到較高之保障；對於容積之獎勵採取較寬鬆之態度。這些對於更新推動有相當之助益。立法完成後，緊接著各主管機關則必須定訂後續十餘項子法，才能進行真正更新計畫案的推動。本基金會將繼續密切配合政府之需要提供相關協助。各界若希望取得本條例之條文，歡迎來電本基金會 02-25365958 或以電子郵件 urf1@ms23.hinet.net 索取。

相關法令

台灣省都市更新地區
獎勵容積率實施要點

台灣省政府於民國 87 年 10 月 20 日發佈實施「台灣省都市更新地區獎勵容積率實施要點」，為省府為鼓勵都市更新工作推動首立之地方版行政規章。

本要點總計七項，主要內容包括五部份：都市更新地區申請獎勵容積的基地條件、容積獎勵的項目、容積獎勵的計算方式、最高容積獎勵的限制及申請容積獎勵的方式。

本要點發佈在「都市更新條例」通過前，其更新地區認定與容積獎勵申請核可之程序是依都市計畫程序辦理，較為繁複，日後有必要依「都市更新條例」作局部性之修正。

都市更新簡訊發刊詞

開創性的行動方案

行政院經濟建設委員會委員
都市更新研究發展基金會董事長 張隆盛

都市更新條例業於十月二十二日經立法院三讀通過，不僅賦予政府推動都市更新建設更明確的法源依據，同時宣示我國都市發展已進入都市更新具體行動的年代。

由於都市更新事業係為長期且龐大的都市建設，亟需各方面的投入與配合，如何結合民間充沛的資金與機動靈活的作法，獎勵民間參與開發，當為目前推動辦理都市更新的方向與課題。

財團法人都市更新研究發展基金會乃行政院經濟建設委員會輔導成立之公益性組織，成立目的為配合行政院都市更新政策、積極推動八十六年二月十三日第二五一四次院會通過之「都市更新方案」，以公益

的立場協助政府施政，營造有利投資環境，共創公私合作模式(Public and Private Partnership)，鼓勵民間參與都市土地之再開發，俾以改善都市景觀與土地使用，更而提昇生活品質，帶動整體經濟之發展。本基金會於八十七年三月成立運作後，業已完成「台北市區鐵路地下化新生土地分配案」、「埔里觀光園區都市更新開發可行研究案」、「臺中縣東勢舊火車站地區鼓勵民間參與都市更新計畫之可行性研究案」，即將結案的為「高雄哨船頭哈瑪星地區都市更新研究及推動案」，另配合政府政策協助推動案包括：「台北車站特定專用區交九用地開發案」、「經建會經營台北

市區大面積土地案」及「南港經貿園區 C1、C2、C3 土地整體開發構想」等。

至於明年的工作計劃，除已接受經建會補助進行「台北都會再造計畫開發機制建議案」外，另擬配合地方政府提出都市更新政策建議或擬訂都市更新綱要計畫，並對都市更新不動產證券化及信託進行專題研究；而在學術或實務交流方面，除都市更新簡訊的發行外，另擬建構本基金會網站、出版都市更新相關書籍。

於此「都市更新條例」甫完成立法，都市更新之辦理蓄勢待發之際，本基金會希藉由本簡訊的創刊，忠誠扮演第三部門(The Third Sector)的角色，拋磚引玉提供公部門、各相關業者及學術機構相互交流的專業園地，共創「都市更新」美好的明天而努力。

都市更新研究發展基金會張隆盛董事長簡介

本

基

金

會

的

領

航

者



張隆盛先生乃代表行政院經建會輔導本基金會成立之主要催生者，目前為本基金會之不支薪董事長，現任經建會委員、行政院都市更新小組召集人、國家永續發展論壇召集人、國民大會代表等職。張先生為領導本基金會協助政府推動都市更新各項工作之重要靈魂人物。

張董事長曾於民國 70 年至 79 年任內政部營建署署長，任內對於建國家營建制度體系貢獻良多，特別是設立國家公園最為著稱。民國 79 年至 81 年任經建會副主委，隨後

於 81 至 85 年出任環境保護署署長。由於張先生對於國內營建與環保相關公職三十年之卓越貢獻，曾獲得國內外多項殊榮，包括：行政院傑出服務獎章(85 年)、傅爾布萊特五十週年傑出榮譽獎(85 年)、聯合國地球環境大學榮譽博士(84 年)、都市計畫學會金質獎章(84 年)、內政一等獎章(79 年)、美國艾森豪獎金得主(64 年)等。

認識都市更新研究發展基金會

成立宗旨

本基金會為行政院經濟建設委員會輔導成立之公益性財團法人。

為配合行政院都市更新政策，積極推動民國 86 年 2 月 13 日院會通過之「都市更新方案」。原擬由成立公私合營「巨眾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改採完全民營之方式組成。另經建會江主委裁示改採財團法人之基金會方式組成。

本基金會於民國 86 年 11 月起籌備，並於 87 年 2 月起正式成立。

成立此一都市更新研究發展基金會最重要之意義在於：

1. 引入民間企業開發與營運之效率作法，協助公地管理機關推動公有土地有效更新利用。
2. 扮演政府與民間辦理都市更新之溝通橋樑，促進公益，帶動國家整體之競爭力。

成立宗旨

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再發展利用，提昇生活品質，增近公共利益。

設立許可

主管機關核准：87. 1. 23. 內政部台(87)內營字第 8771133 號函復同意本基金會設置

法人登記：登記簿第 81 冊第 49 頁第 2099 號

主要捐助人

基金總額 1000 萬元

主要捐助人：太子建設、太平洋建設、互助營造、建弘國際投資、冠

德建設、捷和建設、新光建設、僑泰建設等公司。

辦理業務

一、都市更新理念與學術推廣

1. 參與政府有關都市更新政策法令之擬定與推行。
2. 從事都市更新相關之國內、外學術交流
3. 獎助都市更新之學術研究
4. 從事或接受委託都市更新之相關研究
5. 從事與都市更新相關之刊物發行及書籍媒體出版

二、都市更新建設之實踐

1. 都市更新地區現況調查及環境分析。
2. 規劃擬定、或評估都市更新計畫事業財務計畫及相關計畫。
3. 擬定都市更新計畫招標文件及辦理招標作業。
4. 擬具建築用地之處分經營管理計畫。
5. 擬定公共設施及公共設施之建設及經營管理計畫。
6. 都市更新事業實施之監督、管理與諮詢相關事項。
7. 其他與都市更新計畫或配合政策有關之業務。

組織人員

本基金會設董事會監督基金會運作，共有 11 名董事，除八家捐助公司派員擔任外，另聘三位專家學

者，包括經建會張隆盛委員、宗邁建築師事務所負責人費宗澄建築師及中華大學景觀系馬以工教授。

本基金會現有專職工作人員八位，均為都市計畫、建築、地政等相關專業背景之專業碩士以上人員，分為規劃部及研展部分別由丁致成主任及陳松森主任負責。

歡迎你/妳的加入...



都市更新研究發展基金會徵才 資深研究員

具不動產證券化相關研究或不動產開發規劃相關經驗三年以上者，具碩士以上學位，熟電腦 Ms Office 各種軟體，有跨領域背景者(都市計畫、建築、地政、企管、財務等)尤佳。

研究員
大學以上學歷，工作經驗三年以上，負責本基金會 Homepage 網頁製作、網路管理工作。

規劃師
具有都市計畫、都市設計或不動產開發規劃相關經驗一年以上者，具碩士以上學位，熟電腦 Ms Office 各種軟體，有跨領域背景者(都市計畫、建築、地政、企管、財務等)尤佳，負責都市更新研究規劃案。

規劃助理
大學以上(都市計畫、建築、地政等背景)學歷，一年以上經驗，熟電腦，Ms Office 各種軟體。

研究助理
大學以上學歷，一年以上經驗，熟電腦 Ms Office 各種軟體，負責都市更新資料整理、建檔、調查、簡訊編輯、座談會企劃等相關工作。

高雄市哈瑪星、哨船頭地區都市更新研究及推動案

都市更新研究發展基金會
資深規劃師 謝明和

緣起

八十七年六月一日行政院於南部辦公室舉行的政務會談，蕭萬長院長決議「高雄市哨船頭哈瑪星地區都市更新研究及推動案」為都市更新示範計畫，期望以軟硬體公共設施的改善，及都市水岸再造雙重效果，來振興地區經濟，並提供市民更多的水岸遊憩空間。而後經建會中美基金補助本基金會經費，由本基金會負責協助高雄市政府推動本案。本研究及推動案經建會江主委炳坤、劉副主委玉山指示協調，都市更新小組召集委員張隆盛委員親自督導，以都市更新基金會為首的工作團隊於三個月內，隨即完成整體都市更新規劃，並獲得擴大內需方案城鄉新風貌建設補助經費一億四千一百萬元，得以逐步進行後續環境改善的工作。

話說從頭哈瑪星

哈瑪星地區的名稱源自日語「Hamesen」之台語音譯，即「濱線鐵路」的意思。哈瑪星位於現今高雄市西區，臨靠第一港口港濱之鼓南山一帶，是進入西子灣與中山大學的必經之地。

日治時期，日人為運輸糖產等物資，於 1908 年興築打狗港（早期高雄港），並開發海埔新生地為湊町、新濱町等市街（即哈瑪星地區）。當時打狗驛（今高雄港站）隨著兩條濱海鐵路的興建，成為海陸匯集的吞吐港，迅速帶動哈瑪星地區之繁榮。二〇年代至五〇年代期間，哈瑪星地區是高雄地區現代化、都市化發



展的起源地，除最早使用自來水、電燈、電信、電力等公共設施外，並且創造許多「高雄第一」的建設紀錄。例如：打狗驛（鐵路車站）、郵便局（郵局）、鼓山國小、湊町市場、武德殿（公立武道館）、鼓山漁市場等，均屬同類設施的首例。

哈瑪星地區亦為當時高雄的行政中心，政府機關、學校、多處銀行設立，儼然成為日治初期高雄的政經、教育、文化中心，同時更為南台灣地區水陸運輸之總樞紐。

三〇年代全盛時期，由漁業及其週邊產業（例如金融、報關行、商社）造就哈瑪星成為高雄市富商雲集的所在。可惜的是自漁業沒落後，地區經濟迅速萎縮，甚至連生計命脈的批發漁市場亦關場結束營業，民生凋零，人口亦逐漸外移。

都市更新方法

哈瑪星地區因早期都市計畫的實施，使得地區界線、空間軸線、建物發展強度均相當明顯。本案都市更新的方法著重於：

一、社區外圍腹地的開發

1. 界定關鍵的發展腹地範圍與性質
2. 創造外圍腹地的發展誘因
3. 整合並塑造鄰近重大經建計畫：（多功能經貿園區、高雄港舊港區再開發計畫、大眾捷運、高雄都會區快速道路系統規劃）

二、社區實質設施的改善

1. 以實地調查、使用後評估、交通流量分析等方法界定亟需改善的設施
2. 擬定鄰里性公共設施的資本改善計畫（CIP）
3. 研析振興地區經濟的主題產業活動，擬定觀光遊憩型先鋒計畫

三、地區水岸意象的重現

1. 船渠管理使用的分析建議

2. 應用環境行為分析，改造水岸空間，引入建立休閒與商業活動，提高水岸的行人可及性與安全性

哈瑪星都市更新的願景

工作團隊以專業診斷的方式，臚列了三十餘項的改善行動方案，期望在未來十年內以分期改善的方式，逐漸復甦哈瑪星這個社區。

我們對哈瑪星地區提出的願景是：

一、成為大高雄地區水岸休閒的發軔點

二、重振光輝的文化社區

都市更新發展則著重軟硬體的改善，強化的內容朝向：

1. 第一、第二船渠為休閒漁港：現存大量工作船的雜亂現象將逐漸弭除，遊客可在船渠搭乘遊艇出海旅遊、海釣。

2. 港邊引入觀光休憩活動

濱海二路設置為時段性景觀步道，舊漁市場改建為漁人碼頭的再利用。臨港邊以餐飲、個性商店形成海港村以節慶式（festival theme）歡娛風格，吸引活動人潮。

3. 整合重大建設計畫，成為水陸交通與休閒遊憩樞紐

渡輪站、捷運站、公車站、地區觀光巴士統合設置，發揮聯運轉乘功能，並解決西子灣、旗津地區過境車潮、停車壅塞既有市街的難題。

4. 人車和諧共存

5. 強化海洋文化歷史的見證

重現漁業、海事等海洋文化點滴發展，私人博物館的鼓勵設置，作為世代教育、地方認同的見證。

6. 文化藝術的 SOHO 區

藉由 SOHO 的創作活力與驚奇，增加哈瑪星的新生風貌。

7. 古蹟與特色建築的重生

武德殿、前英領事館、…等古蹟，以及關稅局、前紅十字會所等特色建築，均可以再利用予以重生。歷史建築「山形屋」改裝成堪達大咖啡館即是一例。

8. 綠意社區

火紅的太陽就需要綠蔭的調配。盎然植物不僅提供微氣候的調節，同時呈現出城市更多的生機。

都市更新的遠程計畫 —交通轉運中心

高雄港站的再利用、舊港區土地轉型發展係串接哈瑪星地區與高雄市區再發展之契機。

目前將近 12.8 公頃的市區臨港土地幾乎荒蕪，橫亘「哈瑪星—市區」的空間藩籬應予以連通。經由轉運中心的再造、行人動線的立體串連、變電所、停車場、文藝中心等公共設施的配置，可以有效地匯集人潮並降低交通活動對既有哈瑪星社區的衝擊。

都市更新的中程計畫 —漁人碼頭

即鼓山區漁市場用地再利用，基地位於第一船渠、第二船渠與高雄港交會處，面積約 0.76 公頃，即早期漁業興盛之漁獲交易市場，具有歷史性、經濟性等社區成長指標之意義。

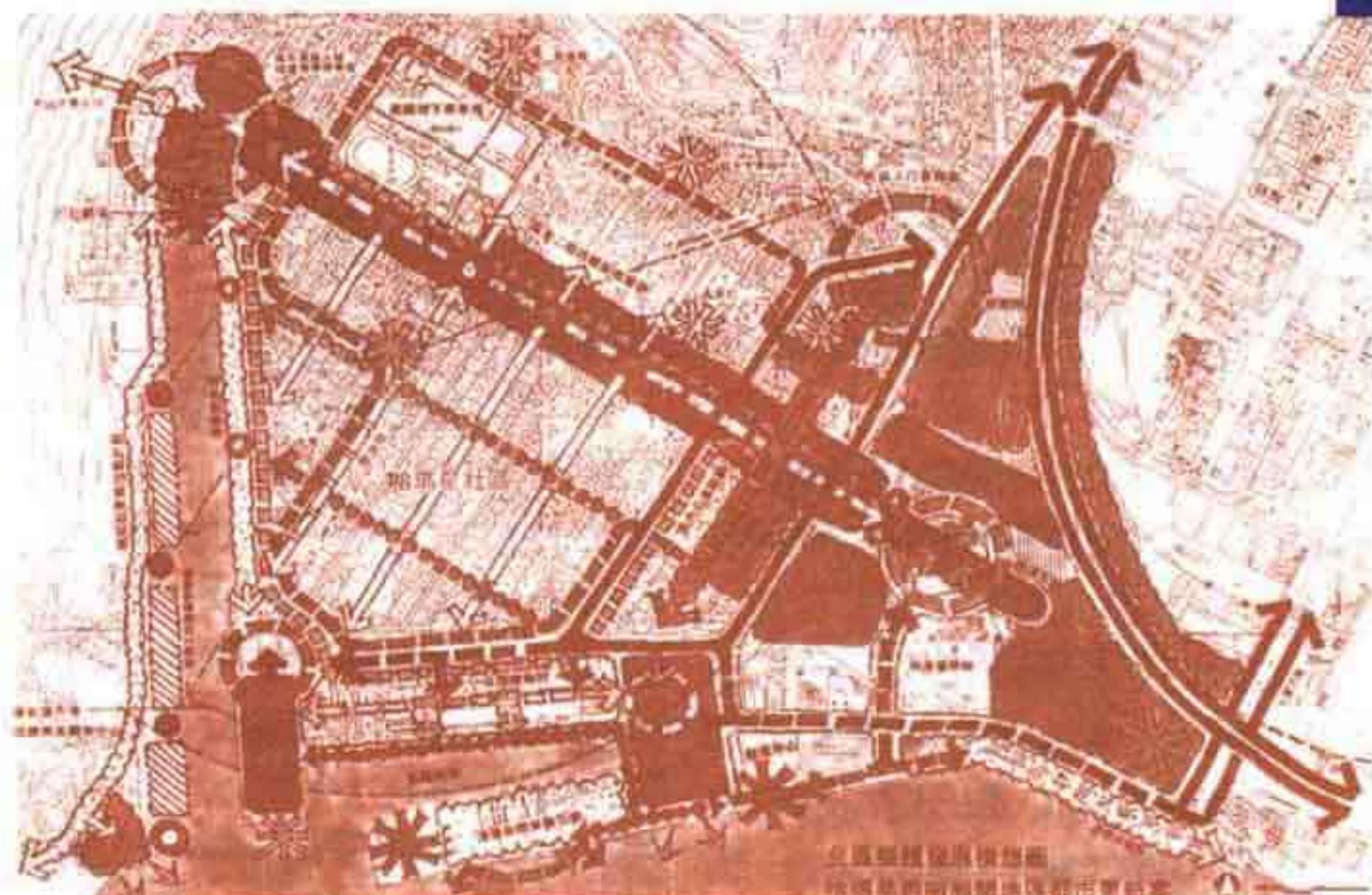
漁人碼頭計畫屬於主題商場再開發之類型，預計容納遊憩、漁業文化博物館、餐飲、小型購物等活動為主。從地區產業面向而言，是定位為串聯水岸景觀步道、第二船渠漁港村等活動的主力商店(anchor)。因漁市場用地屬於私人土地，工作團隊提出政府輔導民間 BOT 之策略計畫，冀由政府輔助土地使用變更、配合公共設施的改善，合理彈性的回饋方案以創造社區、地主、政府的三贏局面。



漁人碼頭構想模型 ▲

優先改善計畫 —水岸景觀步道

位於第一船渠兩側，規劃自濱海二路至哨船街的帶狀行人空間，以強化景觀植栽、步道鋪面、街道排水等工程改善為主，目的在於營造富視覺變化的交通動線、提供人車分離的休閒步道、形塑誘發沿街商業轉型的空間，俾使發揮日夜時序之彈性利用。



▲ 哈瑪星地區整體發展構想圖

水岸景觀步道呈倒 U 字型，全長近一公里，路幅自 3 公尺至 18 公尺不等，並以水波之幾何路型作為空間意象的重現。本案將由內政部「城鄉新風貌方案」建設經費予以補助。

優先改善計畫 —鼓山三角公園

位於哈瑪星社區東北側，兼具交通要衝與入口門戶意象。本計畫屬於既有老舊公園重新設計的改善工程，並將使用性質由鄰里公園轉換成景觀公園。

公園面積 0.3 公頃，本案將由內政部「城鄉新風貌方案」建設經費予以補助。

優先改善計畫 —哨船頭公園

位於哈瑪星社區西南側，位於第一船渠與高雄港交會處，與鼓山漁市場對望，亦具有港都門戶意象。

本計畫屬於港濱公園重新設計的改善工程，導正原鄰里公園之設計功能，擴大基地範圍予以整體設計，使之提昇為海岸景觀公園，並銜接哨船街水岸景觀步道為一完整綠帶系統。

公園面積 0.365 公頃，本案將分三期施工，先期經費亦由內政部「城鄉新風貌方案」建設經費予以補助。

哈瑪星水岸藝術節

為展現親水空間之美，在 87 年 9 月 19 日集眾人之力舉辦了哈瑪星水岸藝術活動，主要目的為吸引高雄地區民眾重視水岸的價值，並將未來

哈瑪星第一船渠水岸景觀改善計畫介紹給當地居民與遊客，並交換意見以凝聚社區意識，俾於推動都市更新計畫。

活動自下午 4:30 至晚上 9:00，吸引週末人潮上萬人。整個活動內容約略如下：

- 木管五重奏、銅管五重奏、薩克斯風四重奏、長號四重奏
- 街頭藝人、戲劇、繪畫
- 義賣(蕭院長及吳市長藝術珍藏，所得提供社區營造經費)
- 國際都市水岸圖文展
- 哈瑪星都市更新作品展
- 社區媽媽手工藝教室



感言

短短的三個月內，我們感受了在地人的殷切盼望與熱忱，每當飛機略過哈瑪星時，視線總會多作停留。雖然作業推動與協調、經費爭取等初步階段目標均已達成，但是後續漁市場、高雄港站、第二船渠等規劃及土地取得尚待共同推動努力，以竟全功。

邁向國際都市競爭，成熟都市的逐步更新是個挑戰，也是個趨勢。都市更新的務實性與事務性需要更多的關注與專業團體的投入。加油！哈瑪星。加油！高雄。

工作報導

埔里觀光園區 都市更新開發可行性研究

《都市更新研究發展基金會 資深規劃師 陳俊潔》

本基金會受行政院經濟建設委員會委託進行「埔里觀光園區都市更新開發可行性研究」，針對埔里鎮入口門戶大片工業區土地，包括埔里酒廠、台糖副產品加工廠及南投客運公司，希望透過都市更新整體開發方式，引進民間投資，開發一個以現有傳統地方產業為主體，觀光遊憩為發展方向的觀光產業園區，帶動地方繁榮與發展。

南投縣埔里鎮位於台灣地理位置之中心，擁有豐富的觀光遊憩資源，但因其現有觀光據點分散，未能有效整合，使得埔里鎮成為一個往霧社、日月潭等地的過境城鎮，難發揮觀光遊憩重鎮的機能。現由於埔里酒廠多年的產業轉型努力，發展觀光酒文化事業，每年吸引近一百萬的觀光人潮湧入，開創埔里觀光

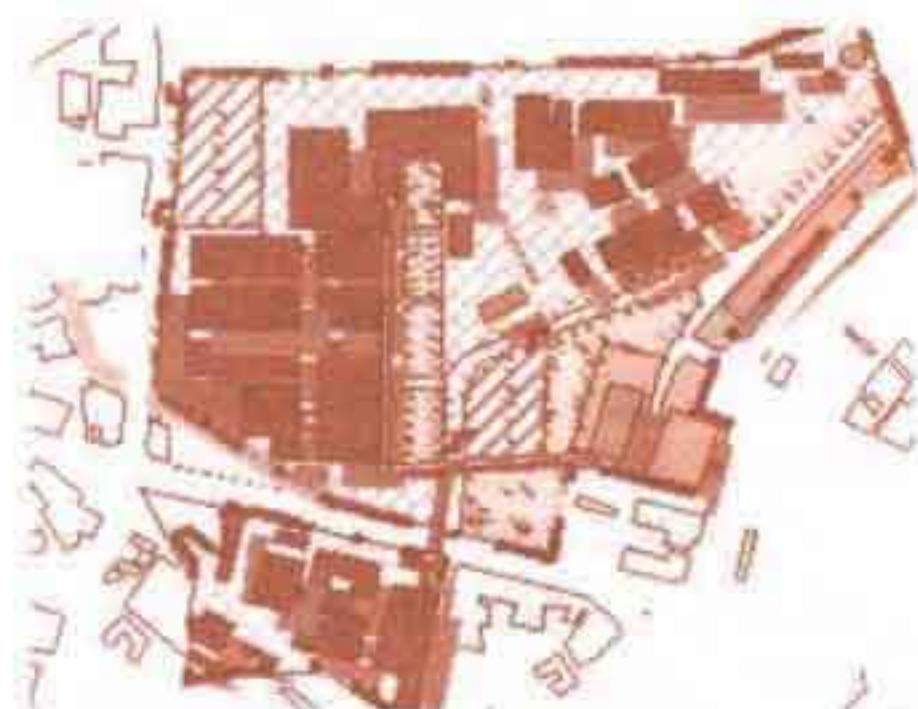
產業的契機；再加上台糖近年來多角化經營的發展策略，使得本地區成為更新開發的最佳地點，若能導引現有觀光與產業結合的發展趨勢，擴充其發展規模並完善服務設施，定可為埔里鎮再造觀光發展商機。

本研究案主要的研究方向包括：公有地整體開發帶動周遭更新、觀光與產業並重的地區發展策略、整體變更為觀光產業特定專用區以強化彈性的開發組合



架構、整體規劃個別開發的開發方式、研擬開發機制與財務計畫以及未來方案推動的方向建議等。

本基金會自今年3月接受委託以來，已於埔里鎮舉行多次說明會，並與本案地主與相關單位進行多次的協調溝通，同時由經建會江主委親自邀集地主單位高層主管、地方與都計主管機關進行本案的開發協調，達成本案開發可行的共識；後續工作主要為地主間開發方向與方式共識的協調，及其他細部技術性工作的處理。本研究案已於6月正式結案，然本基金會仍持續參與後續協調溝通工作，並盡力配合本案的落實推動。



▲埔里觀光園區規劃示意

工作報導

東勢舊火車站地區鼓勵 民間參與都市更新計畫

《都市更新研究發展基金會 規劃師 林雲鵬》

台中縣東勢鎮長久以來即為西部重要的產業集散地，但在原有豐勢鐵路停駛後，便經歷一陣短暫的沈寂，但隨著由豐原到東勢的自行車觀光專用道路線的即將完成，使原有場站周圍成為更新開發的最佳據點，故若能適當加以開發，定可以成為大台中都會區周圍最具發展潛力之處。

本基金會受行政院經濟建設委員會委託進行「台中縣東勢舊火車站地區鼓勵民間參與都市更新計畫之可行性研究」，將舊火車站周圍地區規劃為特定專用區，以民間參與投資，整體開發的方式，

透過引入各項產業如：量販店、主題樂園、休閒娛樂產業等，將當地建設為兼具商業與文化消費的休閒勝地。

在研究過程中，得到當地居民熱烈的回響，諸如東勢鎮張錦湖鎮長、客家文化協會諸位先進與文化大學陳博雅教授等皆在研究方向與資料提供上給予我們莫大協助。在此期間，逢甲大學亦配合經建會舉辦東勢舊火車站地區與埔里酒廠

園區的都市更新學生競圖。參與競圖每件作品都讓我們在規劃構想與空間計畫上得到啟發。

目前本案已於九月份結案，提供台中縣政府採鼓勵民間參與投資開闢市中心重要公共設施，活絡地方發展之新思維，期以共創政府與民間雙贏之遠景。

▼東勢舊火車站地區規劃示意



閱

讀



書名：**Build, Operate, Transfer**
paving the way for tomorrow's infrastructure.

作者：**Sidney M. Levy.**

出版年度：**1996**

出版社：**Frank Mercede & Sons Inc.**

一唯經濟不景氣之時，方得使人盡其才物盡其用地盡其利—

數年前，國內開始藉著吸引民間高度運用資金與人力之效率，大量釋放公、私部門之開發能量，引進BOT(Build, Operate, Transfer)開發模式。但在台灣這個極其傳統的工程發包、甄選習慣、融資條件制度的土壤裏，要想孕育出如此複雜的開發機制來...過去數年來公私雙方的龐大努力，不得不令專業界敬佩與捏把冷汗。該書中列舉自 70 年代始至 90 年代國際間重大 BOT 開發案例的探討，包括基本資料、開發條件、甄選辦法、爭訟狀況、經費與融資計畫、營運收費機制、風險評估與卸除、環保議題以及開發之成敗檢討等，案例包括英法海底隧道、美國 Dulles 綠色道路、Caltrans 公路、華盛頓與亞歷桑納公路、加州洲際公路、加拿大公路、日本熊谷組經驗、澳洲、菲律賓及香港之各項工程等。

Build Operate Transfer

PAVING THE WAY
FOR TOMORROW'S
INFRASTRUCTURE

Sidney M. Levy

雖然 BOT 多起於道路建設，又隔著不同的政府開發法制，我們仍然可以摸索前

進，一步步對照國內狀況修正，再反觀國內風起雲湧的各項開發，似乎政府應於計畫案之前做出更多的充分評估分析準備，現下政經情勢似不宜完全放任民間團隊自行提出各項開發內容競爭，當儘速建立公開有效與專業的甄選機制與系統。

要掌握了解這本書其實不容易，最好有工程發包、政府部門、財務金融的朋友一塊兒討論比較容易。

值得閱讀，詳細的閱讀！

書名：**City, capital and water.**

編者：**Patrick Malone.**

出版年度：**1996**

出版社：



英國曼徹斯特大學都市設計與都市更新研究所所長派區克·馬龍，集結 12 位學者對近十年來全球九個重要水岸再開案的研究

心得，集結成本書。本書所涵蓋的重要水岸再開發計畫包括：倫敦碼頭區、都柏林海關碼頭、雪梨達令港、香港大嶼山新機場、東京臨海副都心、大阪南港市島、神戶港島、多倫多、阿姆斯特丹舊港區。本書昭示了 80、90 年代全球性水岸再開發運動的重要趨勢，對水岸再生的背景、產官學界的推動者、以及計畫推動的過程，有精闢的分析與見解。

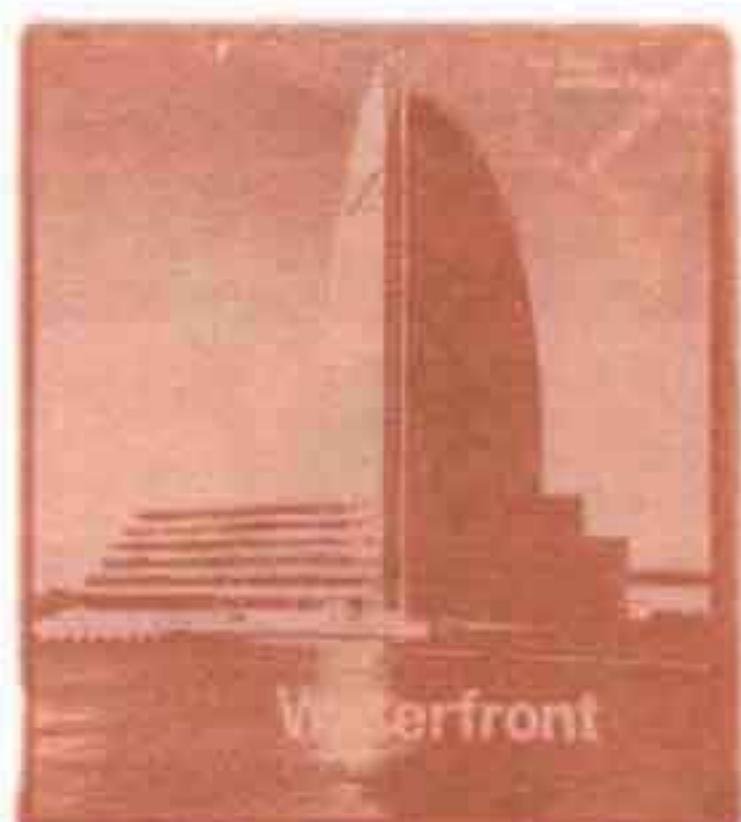
書名：**The New Waterfront,**
A Worldwide Urban Success Story.

作者：**Ann Breen and Dick Rigby.**

出版年度：**1996**

出版社：**Thames and Hudson**

全 世界許多具特色的城市皆與水岸產生密切關聯，而近三十年來，水岸更新風潮更全球性地漫延開來，特別在港灣、工廠、鐵路等市中心工業、交通等相關廢棄地帶，具有極大的更新優勢。本書藉數百張照片的使用說明，從商業、文化、教育、歷史、娛樂、居住、工作等七大主題來分析全世界水岸發展，並選擇一些變化極具戲劇性的水岸，以專章方式進行深入探討。藉由本書的深入闡述與相關說明，可瞭解水岸更新已成當今全球性的趨勢，並提供建築師、都市規劃者、開發者、景觀設計者、學生，以及任何對水岸有興趣之人士作為參考。



歡迎各界加入閱讀行列，提供相關好書。
請與我們連絡

本基金會七至十月工作日誌

七月份工作日誌

- ✓ 7月1日(Wed.)
本基金會第一屆第三次董事會
拜訪國庫署黃科長，協商台北市區鐵路地下化新生土地分配
- ✓ 7月3日(Fri.)
丁主任與陳主任拜訪鐵路局徐副局長，
協商台北市區鐵路地下化新生土地案
- ✓ 7月4日(Sat.)
赴高雄行政院南部辦公室開會討論哈瑪星之規劃範圍。由經建會劉副主任委玉山主持
- ✓ 7月6日(Mon.)
經建會舉行台北市區鐵路地下化新生土地案第一次協調會，本基金會於會中提出分配原則及方案簡報
晚間赴高雄市哈瑪星社區工作室舉行座談會，討論規劃方向
- ✓ 7月10日(Fri.)
參加經建會第六次都市更新小組會議
- ✓ 7月13日(Mon.)
台北車站C1聯合開發現況討論會議
- ✓ 7月17日(Fri.)
張董事長拜會徐立德資政。
下午張董事長率基金會丁主任、陳主任赴行政院向廟院長簡報哈瑪星案
晚上董事長宴請內政部都委會及古蹟評鑑委員會專家學者及郭茂林建築師，討論台北車站特定專用區事宜
- ✓ 7月20日(Mon.)
交九協調會，因市府來函要求交地時程延後及取消罰則
- ✓ 7月22日(Wed.)
參加經建會舉行台北市區鐵路地下化新生土地案第二次協調會
- ✓ 7月23日(Thu.)
參加高雄市政府城鄉新風貌補助協調會
- ✓ 7月24日(Fri.)
哈瑪星案與合作顧問舉行工作會議
- ✓ 7月27日(Mon.)
江主委主持埔里觀光園區協調會，會中南投縣政府表示願意負責辦理，台糖亦表示願意配合，菸酒公賣局則表示埔里酒廠無法單獨進行民營化但願配合本案
- ✓ 7月29日(Wed.)
完成哈瑪星案期中報告書
- ✓ 7月31日(Fri.)
高雄市政府都發局邀請參與討論高雄市政白皮書初步內容向吳敦義市長簡報哈瑪星案期中規劃成果

八月份工作日誌

- ✓ 8月3日(Mon.)
向內政部都委會簡報都市更新推動計畫
- ✓ 8月4日(Tue.)
劉副主任主持哈瑪星協調會
- ✓ 8月7日(Fri.)
行政院經建會舉行東勢火車站更新計畫協調會，由張董事長主持。

- ✓ 8月10日(Mon.)
與高雄市政府工務局養工處會商哈瑪星地區第一船渠沿岸景觀改善案相關配合事宜，並取得測量圖。
- ✓ 8月11日(Tue.)
拜訪台電討論哈瑪星地區變電所事宜
- ✓ 8月13日(Thu.)
與都計處計師顧問公司舉行工作會議
- ✓ 8月14日(Fri.)
拜訪地鐵處討論萬板專案事宜
- ✓ 8月18日(Tue.)
拜訪地鐵處討論南港東延案事宜
- ✓ 8月21日(Fri.)
哈瑪星案相關顧問工作會議
- ✓ 8月24日(Mon.)
赴哈瑪星社區工作室向社區居民簡報規劃構想
- ✓ 8月25日(Tue.)
第一屆華人不動產研討會，由冠德建設馬玉山董事長主持，基金會簡報都市更新條例立法重點及問題
- ✓ 8月26日(Wed.)
參加經建會經管中美基金管理委員會報告台北市區大面積土地開發計畫。會中通過開發原則
- ✓ 8月27日(Thu.)
與郭瑞坤教授、高宇傳播苗商9/19哈瑪星水岸藝術節活動內容企畫
向高雄市政府工務局長簡報哈瑪星第一船渠景觀設計及二公園設計構想
參加高雄市政府建設局漁業處舉行之第一船渠管理協調會。

九月份工作日誌

- ✓ 9月3日(Thu.)
張董長率丁致成拜訪台北市陳水扁市長
研商台北車站特定區交九用地開發事宜
研擬9.8.哈瑪星期末簡報建議裁決事項，並約定明日拜訪劉副主任會前協商
- ✓ 9月7日(Mon.)
中美基金管理委員會開會討論經建會經管台北市區大面積土地開發原則，基金會赴會報告開發效益
會議結論通過本開發原則，修正後報院
- ✓ 9月8日(Tue.)
赴高雄市行政院南部聯合服務中心，進行哈瑪星案期末簡報。會議主席劉副主任委玉山表示，擬以擴大內需城鄉新風貌補助高雄市政府一億四千一百萬元推動哈瑪星案
- ✓ 9月11日(Tue.)
赴高雄市政府進行九月十九日哈瑪星水岸藝術節活動協調會
- ✓ 9月14日(Mon.)
陳主任赴台中縣政府向廖永來縣長簡報東勢火車站都市更新計畫，廖縣長表示本案基金會之規劃方向與縣政府現有政策不符，仍依原都市計畫作為公園綠地使用
- ✓ 9月16日(Wed.)
丁主任赴高雄市政府配合水岸藝術節舉

行記者招待會，說明哈瑪星都市更新計畫構想。

協助高雄市政府養工處向營建署簡報哈瑪星第一船渠沿岸景觀改善工程規劃構想，以爭取成功新風貌補助款。

- ✓ 9月18日(Fri.)
張董事長主持永續發展論壇
台南市長張燦榮拜會張董事長，促請協助臺南市推動都市更新
- ✓ 9月19日(Sat.)
高雄市政府主辦，基金會承辦「高雄哈瑪星水岸藝術節」活動，自下午四時至九時於哈瑪星第一船渠濱海二路舉辦。全部基金會成員均赴現場，負責解說本案開發規劃構想
- ✓ 9月28日(Mon.)
陳主任及丁主任赴臺南市與黃崑山教授會面，考察臺南市都市發展及更新問題。
與合作景觀設計師陳靜華小姐赴高雄市政府養工處討論第一船渠沿岸景觀改善之設計圖。
- ✓ 9月30日(Wed.)
參加經建會委託茂林相發顧問公司(KMG)之「台北市淡水河以東建國北路以西市民大道兩側地區規劃案」期末簡報

十月份工作日誌

- ✓ 10月1日—12日
丁主任自費赴美國紐約、巴爾地摩、聖地牙哥等地休假並考察都市更新
- ✓ 10月2日(Fri.)
陳主任與合作建築師郭万榮赴高雄市政府養工處討論公園設計圖
- ✓ 10月13日(Tue.)
陳主任拜會台灣電力公司財務處，商討台電土地配合都市更新相關事宜
- ✓ 10月19日(Mon.)
丁主任、陳主任與清潔管理顧問公司會商共同合作競標事宜
- ✓ 10月20日(Tue.)
丁主任赴高雄市政府參加鼓山漁市場再開發協調會議
- ✓ 10月26日(Mon.)
參加南投縣「埔里觀光園區都市更新案」推動小組第一次會議，討論推動小組組織架構
向高雄市政府養工處報告高雄市哈瑪星二公園規劃內容
- ✓ 10月28日(Wed.)
台糖公司邀請本基金會赴該公司向黃副總哲宏暨相關單位主管簡報埔里觀光園區之規劃內容

下期預告

深度報導——

台北市民大道沿線都市更新專輯

理念探討——

不動產證券化專題

本刊物為一開放稿地，歡迎各界踴躍來稿，如經採用每字酌贈稿費2.5元。