都市更新 簡訊

財團法人 都市更新研究發展基金會 UR R&D

2000二月 第六期

●行政院成立專案小組協助救災 2版

●東勢東安里展開重建 4版

●埔里觀光園區計畫 10版

●建國啤酒廠保存與再利用 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　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。

本刊索閱人數已達2千份，

如欲繼續索閱，請填妥末版問卷，

並傳回FAX：02-25224063，

或改訂閱電子報，請留 E-mail 給基金會：urf@ethome.net.tw

本期要聞

營建署補助各縣市推動都市更新

營建署爲協助各地方政府推動都市更新工作，在88年12月由都市更新諮詢小組審議各地方政府的提案，凡前來申請者幾獲經費補助，計有20個縣市政府、27項個案（見附表），爲期一年半，總經費近6千萬元。在都市更新相關法令已臻完備之後，都市更新將成爲未來都市的重點工作，而根據都市更新條例的立法精神，未來推動都市更新之權責主體應在地方政府，其中地方政府主要推動都市更新的工作是劃定都市更新地區或單元，以及制訂公開、公平、合理的規則以引進民間投資人。

（續接第二頁）

營建署補助辦理都市更新經費分配表

申請單位	申請補助計畫案名	經費（萬元）
宜蘭縣	宜蘭縣都市計畫地區都市更新地區劃定	300
	宜蘭縣都市計畫地區都市更新計畫	0
澎湖縣	馬公金龍頭濱海地區都市更新計畫	300
桃園縣	龍潭鄉都市更新規劃設計	100
台中市	大湖地區都市更新計畫	500
	舊市區都市更新計畫	
	火車站特定區都市更新計畫	
嘉義市	嘉義市都市更新計畫案	300
台北縣	台北縣都市更新規劃設計案	500
嘉義縣	嘉義縣都市更新規劃設計案	350
臺北市	中正紀念堂附近地區（華光新村）都市更新計畫	100
	台北新站地區都市更新計畫	200
	西門地區都市更新計畫案	200
基隆市	環港核心商業區都市更新規劃設計	300

行政院成立跨部會專案小組
協助災後集合住宅重建

行政院劉兆玄副院長於元月十一日召集營建署、財政部等相關單位，聽取大華不動產鑑定公司及本基金會提出中部幾個災後大樓重建案例之簡報，了解災後集合住宅重建困難重重，急需政府就貸款及行政程序方面予以協助。劉副院長於是指示營建署林署長立即成立跨部會的專案小組，與中央銀行、財政部金融局等單位共商解決之道。該小組並於元月十九日正式成立進行第一次會議。

大樓重建不解決將成社會問題

目前災後大樓重建面臨之問題重重，包括大樓權利人組織與意見整合的問題、引入專業的問題、更新程序之問題、新舊貸款的問題等等。而且各種問題環環相扣，使得涉及衆多權益人之重建不易展開。劉副院長指示相關部會必須跳出一般行政的窠臼，以創意性的思考幫助災民一步一步實際解決問題，不要再讓大家到處碰壁摸索。如果原本有財產的民衆變成一無所有流離失所的無產階級，我們就要面臨更嚴重的社會問題及政治問題。

國宅基金竟無概括承受

大華不動產鑑定張義權董事長指出，目前許多銀行的總行雖然有概括承受的政策，但各個分行基於業績壓力卻很少辦理，也不一定願意繼續辦理新貸款。而台中龍邦的個案由於是屬於營建署國宅基金的優惠貸款，也無法比照概括承受的作法，造成重建困難。另有不少住宅大樓的管委會主委及委員平日都必須上班工作，重建整合衆人意見之工作繁重，更不易進行。災民對於建築師及建設公司亦充滿不信任，不知如何尋求專業協助。

貸款與重建問題必須併行解決

本基金會提出東勢名流藝術世家大樓之案例指出，災區房地產市場很差，建商不願意以合建方式投資取得樓地板面積，因此大多數重建是「委建」而非「合建」。加上貸款問題相當複雜，部分銀行不願承受部份舊貸款或不願給予新貸，另有地主債信不良無法配合取得新貸繳款，更造成整體重建困難。此外，都市更新單元應如何認定並無明確之規範，也造成執行上的困擾。本基金會建議貸款問題與實質重建應齊頭並進一齊解決，因爲原住戶之意願受二者影響，互爲因果。

（基金會研展部主任 丁致成）

（上接頭版）

本次補助的項目是以都市更新綱要計畫或都市更新計畫爲主，其中嘉義縣市、台北縣、高雄市、台東市爲全市性之都市更新規劃設計案，其中營建署建議幅員遼闊的台北縣、嘉義縣應進一步選定有迫切更新必要之行政區域爲規劃範圍。營建署並且特別強調在規劃過程中，要確實建立縣市政府實施都市更新的機制。

在都市更新子法具體規範了更新體制的建立之下、並賦予地方政府相當的主導權，相信配合此一補助案的進行，各地方政府必然能夠藉由實務展開對於都市更新的工作的深入瞭解、建立地方政府推動都市更新的機制，以利後續引動民間辦理都市更新事業計畫。

（基金會主編 許盛美）

申請單位	申請補助計畫案名	經費（萬元）
台南市	兵工配件廠及鄰近地區都市更新計畫	200
高雄市	高雄市全市性都市更新規劃設計	500
高雄縣	高雄縣劃定都市更新地區範圍規劃設計	450
台東縣	火車站附近地區都市更新計畫	200
雲林縣	北港鎮朝天宮附近都市更新規劃設計	200
苗栗縣	通霄鎮都市計畫地區都市更新計畫	120
彰化縣	線西鄉市中心地區都市更新規劃設計	80
花蓮縣	吉安鄉都市更新規劃設計	150
	瑞穗鄉都市更新規劃設計	80
台中縣	烏日鄉市中心地區都市更新規劃設計	120
台南縣	白河鎮公有市場附近都市更新規劃設計	120
新竹市	火車站站前基地都市更新計畫	500
	都城隍廟與中央市場整體街廊都市更新計畫案	
合計	**27**	**5990**

案例

東勢藝術世家推動經驗

三興建設

東勢家園再造義工團隊・專案建築師／徐伯瑞

九二一集集震災後，本公司受東勢鎮名流藝術世家社區重建委員會邀請，開始參與其社區家園再造工作。其間由於居民之熱心協助，在近三個半月的工作過程後，本團隊已完成都市更新事業計劃之研擬，即將提送主管機關審議，期望能早日實現

在推動災後重建之過程中，本團隊經歷的許多課題，如：「土地整合方式」、「銀行債權協談」、「都市更新計劃擬定」...，相信均爲有心參與災後重建的團隊將遭遇的共同課題，因此本團隊特將於推動此「先驅計劃」之執行過程與經驗整理如後，以供參考討論之用。

震災過後，位處東勢鎮共居有56戶之名流社區大樓之一樓結構體嚴重受損，被判訂爲危險建物。其社區管委會立即邀請本團隊進行建築物暫時補強以便住戶儘速搬遷，並召開管委會通過原地重建之決議。嗣後便由本團隊開始進行現場測量、資料蒐集以及基地調查，同時對本街廓範圍內之住戶與土地權利關係人進行基本資料之問卷調查，統計出各受災戶重建意願以及銀行貸款狀況，並以開放式問卷蒐集了居民初步的重建設計需求。

根據第一階段蒐集之基本資料，可瞭解街廓內名流藝術世家社區及其鄰近建物，有部份爲明顯之結構破壞或倒塌，已列爲危險建築物，而部份建築物未受明顯破壞，經鑑定後僅需稍加修補，仍屬安全建築物。

對於列爲危險建物部份，我們決定引用「都市更新條例」中拆除重建之方式加以規畫，而對於安全之建物，則將採用整建、維護之方式，強化其使用機能，增進外部景觀與立面修改，並與拆除重建部份整體規畫，共享開放空間及社區公共設施，使整體街廓均可達成環境品質提昇之都市更新效益。是故本案都市更新事業計劃全街廓2184.7坪之土地，其中有718.4坪基地以維護，1465.67坪基地以拆除重建之方式進行。

主要的都市更新計畫目標有三項：「安全便利」、「經濟效率」、「減少居民負擔」。同時我們刻意的強化計劃中居民參與部份，希望在民眾自發之家園再造計劃中扮演的並非非強勢的領導。而是專業的顧問角色。

根據前述之規畫理念，我們擬具了都市更新計劃書及規畫圖面，開始進行民眾參與與地主意見之溝通整合，其過程中經歷下列課題：

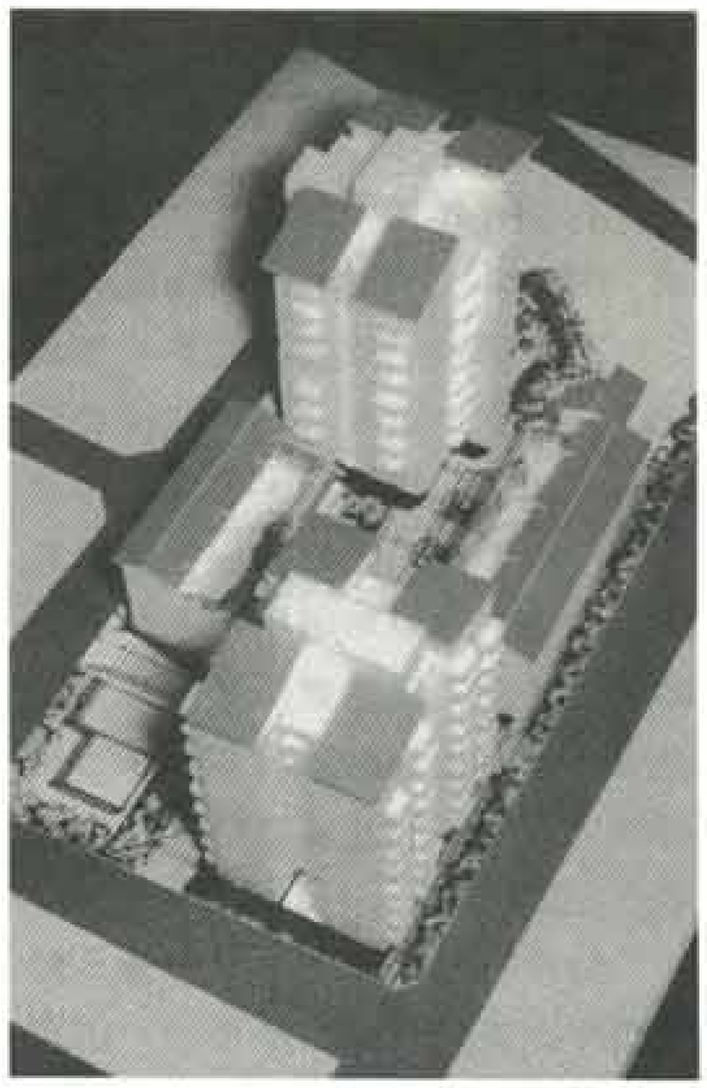
1. 各宗地土地權利如何整合？
2. 各宗土地地主之重建意願與其財務負擔能力如何整合？
3. 如何在兼顧維護各地主原有權益，以及提昇整體環境利益之原則下，進行權利變換之相關工作？
4. 相關作業時程如何縮短？
5. 如何結合公、私部門之資源？
6. 建築物容積獎勵如何爭取運用？
7. 整體之環境品質如何提昇？

由於都市更新必須將相關公私有土地（如水利地、國有地、大樓及空地住戶...）加以整合，方可進行後續之權利變換與整體規畫作業，因此本團隊在初期花費大量的時間進行多次居民座談與面訪，在名流社區部份很快的獲致共識，而在鄰近地主部份由於涉及其土地權益與財力負擔，因此幾經波折，終於於近期獲致共識，願意參與更新重建工作，而其土地整理之權利變換計劃，則待都市更新事業計劃審議通過後將進一步推動。

而在新舊銀行貸款方面，居民如何享有最優惠之方案，減輕重建負擔，如何提出可行之財務規劃，都是必須考量之重點，目前本團隊已邀集台灣土地信託開發公司協助推動相關之協談作業，相信近期內即將有明確之方案解決居民之實際需求。

在縮短作業流程方面，目前亟待解決的是相關的法令規章尚未完備，相關的審議制度亦尚未建立，例如災後重建暫行條例尚未公佈實施，主管機關都市更新審議制度與流程亦尚在草創期，凡此種種，皆成爲作業執行之不確定因素，則尚待主管機關儘速推動之。

如前所述，本團隊與居民經歷數月之合作，已建立居民自主之規畫模式，與其本案後續之發展，將於本團隊完成都市更新計劃之審議後由居民遴選之建築師，營造團隊接續進行請照、施工、監造之相關工作，相信在專業團對與居民通力合作下，名流藝術世家街廓之都市更新作業能夠迅速完成，整體之環境品質也將全面提昇，居民重建家園之夢想定能儘速實現！



災後重建

東勢規劃最新進展

本基金會於已於民國88年12月1日完成東勢重建綱要計畫，並依行政院災後重建委員會所頒佈之「災後重建計畫工作綱領」社區重建計畫之規定，已於同月18日由本基金會張董事長隆盛於東勢鎮公所正式提報及交給東勢鎮重建委員會，由東勢鎮張鎮長錦湖代表接受。同時，東勢鎮鎮民代表會劉主席坤兆及東勢鎮農會吳總幹事武雄分別接受由基金會印製的5,000份「東勢-我的家」手冊及10,000份「東勢重建都市更新構想圖」傳單，供居民參考及瞭解重建綱要計畫對東勢鎮都市計畫區之構想。於規劃期間受到朝野及地方的關注，唯有賴於東勢旅北同鄉會的全力支持及東勢家園再造工作室的協助才能順利完成，深表感激。

東勢鎮綱要計畫之內容包括對東勢鎮現況及震災後的調查與分析，建議劃設都市更新地區，以及提出未來整體發展構想及定位。於規劃期間，規劃團隊亦向政府、地方意見領袖、及居民舉辦多場公聽會，以期歸納多方意見以詳盡檢討及充實規劃內容。綱要計畫所提之幾個較具爭議性之規劃構想以及目前之進展如下：

1. 第一市場及本街建物嚴重毀損，劃爲都市更新單元作整體開發

震災前位於市中心的第一市場爲服務本鎮之重要市場，並同時帶動了本街之商業發展。但因道路狹小、停車不便、改建困難，故擬遷建，並變更爲停車場用地。私有土地受限於此區爲變更東勢鎮都市計畫(第一次通盤檢討)書所劃設停車場用地，面臨改建及重建時無法申請建照之問題。

公共設施用地內之所有權人雖請願將此區劃設爲商業用地，但因用地中約有三分之二爲公有土地，合理及合法性需嚴加考量及評估。

現階段則併同東安里本街都市更新單元事業計畫並作權利變換之分配，本基金會目前正全力協助此單元居民重建家園規劃及同時檢討都市計畫。

2.於東勢林管區大雪山製材場設立教育文化學園區

十幾年來東勢鎮期望能在大雪山製材場共29公頃之公有土地設立教育學園區並引入大學，藉以提升鎮中心區產業及振興房地產市場。

林務局曾於88年提出開發構想中包括了林業博物館、林管處、森林火災地區、貯木池、東勢高中、文中、公兒及道路等用地，但後因震災此開發計畫被擱置。台中師範學院在鎮上意見代表力邀下計畫在此設立分部，需20億之興建經費；但教育部已正式回函表示無此預算設立大學。

東勢高工校長等人則主張因東

基金會張董事長隆盛正式提交東勢重建綱要記畫予東勢鎮重建委員會，由東勢鎮長張錦湖代表接受。

東勢鎮農會吳總幹事武雄由東勢旅北同鄉會劉會會長林隆清接受「東勢-我的家」手冊，同心協力災後重建。

東勢鎮東安里開始重建

透天街屋都市更新整體重建

緣起

歷經九二一強震肆虐，東勢鎮東安里本街兩側老舊房舍倒塌嚴重，是東勢鎮的重大災區之一。在救災工作告一段落後，本身也是全倒戶的劉世泉里長，開始與該里居民討論未來的重建工作，經過密集地開會討論，於八十八年十二月一日成立東安里社區重建工作隊，籌備社區重建委員會，其工作幹部由里、鄰長及幾位熱心里民組成，開始有系統地整合里民重建意見，並邀請本基金會協助進行重建工作。

都市更新之理念推廣

東安里本街是東勢的老舊市街，零碎曲折的地籍分割及祭祀公業等產權問題，形成重建障礙，都市計畫本街拓寬造成本街西側部分店家成爲畸零地，還有舊市場劃爲多功能停車場後，地主將無法舊地重建。希望

勢高工於此次震災校舍損害嚴重，且原址之地質不適於開發，急需尋覓新地重建。希冀遷入此教育學園區，升格爲社區學院，附設高工、國中。

至結稿爲止，此建議並無進一步的發展。

3.東勢高工原址、國防部化基廠、榮工處馬鞍寮工作站作文化休憩設施整體開發

在東勢鎮都市可供整體及大型開發之土地缺乏，但此三塊大型公有土地相鄰，未來適宜作爲文休憩設施整體開發。

在綱要計畫里民說明會中，許多里民感激國防部在此次震災救災、維持制序上的協助，但提議應將這些機關遷至非都市計畫區外，以利都市未來發展。東勢張鎮長錦湖提議於此大型公有土地設立自行車競技場，與綠色走廊自行車道配合，將來可舉辦國際性之自行車比賽。有位里民則提議將泰昌里整區做整體規劃，因此增加住商可開發用地。

東勢議議代會劉坤兆主席由東勢旅北同鄉會張桂粉總幹事手中接受「東勢重建都市更新構想圖」傳單。

4.設置連貫鎮中心區之自行車道：石角溪、中料河兩岸留設河川保留地

以原有綠色走廊之自行車道爲主軸向外擴展，在鎮中心區除了可作爲服務學童之上下學自行車道外，並可連繫幾個重要活動和休憩據點，例如舊火車站公園及鄰近遊憩區、大型公有地所開發之文化休閒區、及文化學園區。爲維護東勢河川藍帶，於石角溪、中料河兩岸留設河川保留地，並設置自行車道沿溪岸繞行。

東勢鎮民代表會劉主席坤兆則主張將石角溪於新盛里處截流後塡平舊河床，因此可產生大量新生地，作爲開發土地用途。亦有里民認爲將河道縮小或加蓋，作其他使用。

開闢河埔新生地之構想遭幾位里民反對，認爲會對地形作太多改變並破壞自然生態。另外，基金會之規劃構想亦受到東勢鎮民代表會副劉主席南熾的支持，自行車道之計畫既環保，可銜接及連貫鎮中心區，帶動未來旅遊發展，並可同時進行美化社區環境。

結語

東勢鎮重建綱要計畫期間及完成之後，本基金會收到許多的陳情書及電話諮詢，主要關心的問題是此綱要計畫規劃的執行程度及未來基金會在東勢重建要扮演的角色爲何。

首先，財團法人都市更新研究發展基金會並非政府單位，東勢重建綱要計畫並非既定之決策，其中之構想內容是要由東勢重建委員會裁決，及其後接受居民與政府協調的功能。

另外，基金會張董事長隆盛亦於綱要計畫的序文中澄清，「此計畫爲張董事長生爲東勢人所抱持投身家園重建之義務，自告奮勇進行災後重建規劃工作。...創造東勢成爲一個更美好、更有希望的家園，未來不僅有最好的生活品質，最先進的生活設施、最安全的防災設備，讓東勢成爲世界第一的安寧山城。」

所以，未來都市更新基金會仍會繼續扮演協助重建之綱要計畫規劃內容及相關法規之諮詢工作，幫助災民能儘速重建家園。東勢，加油!

（基金會資深規劃師 范夢倫）

透過權利變換的方式進行重建，藉此整合區域內零星公有地，指配至各公共設施用地，同時檢討舊有都市計畫，一方面維持整體都市機能，一方面保障居民權益。

本基金會規劃建議之「東勢鎮重建綱要計畫」內容建議，以東安里本街鄰近之街廓劃定爲都市更新單元，作爲此次震災重建都市更新事業計畫及權利變換計畫一併辦理之示範計畫。另外依據「九二一震災地區都市更新程序簡化作業規定」規定：實施者取得更新單元內土地及合法建築物所有權人大多數及大部分面積之同意者，得逕行擬定都市更新事業計畫，免先擬具事業概要身請核准，不受都市更新條例第十條規定之限制，另外公展的時間也由兩個月縮短至七天。

本基金會於八十八年十二月十八日，舉辦東安里都市更新說明會，說明都市更新進行重建的優點及居民必須承受之負擔，與里民做面對面溝通。說明會後，部分較瞭解都市更新的社區里民，更充當解說員的角色，挨家挨戶地說明都市更新重建的特質，使得大部分的里民對都市更新有了初步認識。

確立更新單元範圍

進行里民重建意見普查是重建工作的首務，依意願調查結果並配合地區特質，來確定都市更新單元的範圍。本案初擬以豐勢路、第三橫街、本街及第五橫街所圍之街廓爲主要都市更新單元規劃範圍，面積約1.2公

（下接第6頁）

災後重建

全力重建心愛的家園

專訪 東勢旅北同鄉會 張桂粉總幹事

訪談人：許盛美

自從921震災發生以來，各個民間團體全力投入救災，其中就東勢鎮而言，「東勢旅北同鄉會」更是在救災、重建過程中扮演了極爲重要的角色，這樣的例子可作爲各個地方團體在震災中相互學習與交流的寶貴經驗。以下乃是專訪這次全程參與救災的東勢旅北同鄉會 張桂粉總幹事的內容。

「東勢旅北同鄉會」全力投入震災

「東勢旅北同鄉會」一開始成立的想法主要爲聯絡同鄉的感情以及回饋鄉親，而之後登記的社團名稱是使用「台北市客家文化協會」，並開始慢慢深入東勢，進而爲自己的家鄉--東勢做一點事情，例如結合其他資源舉辦山城再造、音樂會巡迴表演等等。

張桂粉總幹事提及921大地震仍難掩傷感，她表示：因爲一開始訊息都中斷，我們都急的像熱鍋上的螞蟻，而無法瞭解自己的親人有無受傷或需要幫忙的地方，在第二天立即聯絡同鄉會開一個臨時理監事會議，結論是要立即幫助東勢的鄉親，並由同鄉會這邊募集金錢，由張隆盛理事長與我代表同鄉會回東勢協助重建。在救災期間，由於張理事長相關的履歷經驗足夠，進而協助鎮長以及相關單位統籌救災、安置與重建等問題，而使得東勢可以快速的整合起來，看見張理事長以及每個救災人員的努力，也讓我非常感動而不敢稍加懈怠。其實在東勢有非常多的慈善團體一起在爲東勢努力，而同鄉會的焦點比較鎖定在東勢的家園重建上。

旅北同鄉會與東勢鄉親的互動

其實在東勢有非常東的慈善團體一起爲東勢努力，而同鄉會的焦點比較鎖定在東勢的家園重建上，因此在東勢目前進行家園重建的過程中，旅北同鄉會適時扮演協調的角色，像是重建的作法與地方代表、居民各有意見時，同鄉會就組團並扮演溝通協調的角色，讓兩方的意見可以充分得到瞭解與信任，以及釐清各自能力的權屬範圍，更進而互相協助幫忙，這時大家彼此才捐棄成見、坦開心胸來談。

同時，張桂粉認爲：爲了怕外界有過多的聯想而讓東勢重建計畫的

（上接第5頁）

頃。由單元內的土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利人組成都市更新團體，實施本更新單元之事業計畫。

因東勢鎮目前尚未劃定爲都市更新地區，依都市更新條例，土地及合法建築物所有權人爲促進其土地再開發或改善居住環境，得自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業。

重建工作課題

東安里的重建工作千頭萬緒，做完重建意願普查及現地勘查後，歸納出幾個重建課題，並對這些課題提出初步構想：

一、重建、整建區段劃分

豐勢路、第五橫街的建物受損較輕或已修復的部分，部分所有權人希望保持現狀，本案考慮將他們劃爲整建、維護區段。未來將提出兩個規劃方案，一爲整體街廓全部拆除重建方案，一爲部份劃爲整建維護區段、部份劃爲重建區段。更新單元內的居民再依規劃成果及其權利變換計畫，共同決定選取其中一方案進行都市更新重建工作。

二、違佔建物問題

本街及豐勢路的街屋之間，原本應留有法定空地及防火巷，其間尚參雜零星公有地及水利地，這些街屋以臨街部分作爲商店，後面則作爲生活設施之用，違建佔滿了應留設空地及公有地，對於公共安全及環境品質產生負面影響。

本案初步規劃構想，是拆除公有地之違建，利用權利變換、地籍重整之方式，將這些零星公有地整合爲公共設施用地，再利用兩側街屋應留設之法定空地，創造新的沿街面，讓長條街屋的兩端均可做生意，充分發揮商業區的土地價值。

三、本街拓寬後產生的畸零地

推動受阻，退一步的把東勢重建綱要計畫與手冊完全贈與交由地方全權執行，在這一個階段試著把主導權交給居民去運作，假設鄉親自己能做重建是非常好，若是有遭遇到問題我們就義務協助幫忙，我想這會得到鄉親更多的認同。

後續的推動工作包括安排東勢居民參觀龍潭百年大鎮社區、協助成立重建委員會，接受居民造鎮重建的諮詢等等，旅北同鄉會都會會默默推動，並且五年的造鎮我們會持續的關心與支持，都是同鄉會未來計畫的主軸。

張桂粉最後語重心長的表示：「我覺得人生到了一個階段就要能回饋社會，而我選擇東勢旅北同鄉會作爲一個回饋的對象，以好好關懷我撫育我成長的土地，這是非常有意義的，畢竟人不親土親，而自己也蠻高興能在這次震災中幫上忙，發揮出一點影響力。」相信東勢的家園重建，在各地東勢人的關懷下，將逐漸邁向坦途，更加順利。

（記錄 蘇士豪）

工作報導

都市更新作業手冊（草案）

本基金會獲選進行研究

由內政院營建署舉辦的「都市更新作業手冊（草案）」公開甄選案，已於日前（八十八年十二月三十日）完成評審程序，本基金會以參與都市更新條例及子法立法過程的研討，以及多次協助各級政府與民間推動都市更新的實務經驗，獲得評比第一名及優先議約權利。

都市更新條例於八十七年十一月十一日公布施行，並於隔年八十八年陸續發佈實施其各項子法。目前內政部正積極協調各直轄市、縣（市）政府成立都市更新審議委員會等加速都市更新推動之工作。惟在都市更新相關辦理程序與執行方式尚未釐清、以及各相關配合事項尚未備齊之下，各縣市推動都市更新成效仍屬有限；尤其在921震災過後，都市更新將是有效推動災區重建的最佳途徑。而儘速研訂具體且詳實可供主管機關與民間都市更新團體或業者操作的「都市更新作業手冊」，有效引導公私部門循序漸進推動都市更新，正是本基金會刻不容緩的主要工作。

爲促使地方都市更新主管機關、民間業者及都市更新地區之民眾充分瞭解都市更新相關制度、辦理程序及其執行方式。本案將依據都市更新條例及相關子法的規定，檢視目前都市更新整體制度、作業程序與執行方式，並輔以具體明確化的規定，研訂實施者於實際執行更新工作時應注意之相關事項及檢具之書、圖、表格、證明文件及其格式進行研訂，作爲日後實施者辦理都市更新事業及主管機關審核時之依據。

提供基於本案必須研擬具體可行的更新執行操作流程與文件格式之重要性與實用性，我們邀集曾推動多項自辦市地重劃（與都市更新權利變換有若干相似關係）業務經驗的緯成顧問公司組成工作團隊，聘僱對於都市更新具有豐富經驗的產、官、學人士爲顧問，試圖由多方探討本案手冊之可行性。

（基金會規劃師 李如君）

問題

依台灣省畸零地使用規則規定，本更新單元內建築基地之最小寬度需有4公尺、最小深度15公尺。在本街鯉魚巷南側的街屋，深度早已不足，若再依本街都市計畫道路拓寬8公尺，將會變爲畸零地，無法進行重建。

本案將東安里本街段兩側，因本街拓寬受影響之私有地，劃入都市更新單元，將範圍內零星的公有地，以權利變換及地籍重整的方式，指配於本街道路用地，可以避免部分住戶因道路拓寬，而被趕走。

四、停車場用地上之私有地重建問題

東勢鎮都市計畫第一次通盤檢討書，在第三橫街及豐勢路之交口處劃設了0.3公頃之停車場用地，除了包括約0.15公頃之鎮有土地、0.04公頃之國有土地、及約0.1公頃之私有土地。震災前，鎮有土地做爲臨時市場之用，私有土地則多爲住宅店舖使用。

震災後，這些私有地受限於公共設施用地，面臨未來改建及重建無法申請建照之問題。目前停車場用地內之所有權人雖請願將此區劃設爲商業用地，此屬於變更都市計畫之主要計畫，全部劃爲商業用地的可能性不高。另外，變更主要計畫的時程冗長，將延宕重建的時間。

目前本案採取的策略大致有二，第一、按原停車場用地範圍，依「公共設施用地多目標使用方案」，興建高度超過六層或18公尺以上之立體停車場，其總樓地板面積之三分之一仍可作爲商場之使用。第二、在不改變停車場用地之總面積下，利用都市更新權利變換的方法，局部修改其範圍，留出豐勢路沿街地帶作爲商業用地，維持商店街的延續性，但本方案牽涉非停車場用地的所有權人權益，協調工程浩大。

結語

目前第一階段的基地調查及居民意願普查工作暫告一段落，在里民、社區重建委員會、本基金會密集的互動下，東安社區重建工作已逐漸步上軌道，未來規劃草案出爐後，建立高效率的居民意見參與機制，及與相關行政單位的互動，將是後續實質規劃工作的重點。

（基金會規劃助理 張志湧）

人物專訪

從波士頓、紐約到東勢的更新工作經驗談

專訪 原成國際工程規劃公司 關維雅 總經理

本期特別專訪與都市更新相關的系列人物之一，原成國際工程規劃公司關維雅總經理，整個訪問約略分爲三大部分：

從有關921震災後投入重建到國外有關都市更新經驗，與國內目前都市更新所走的方向等作一個簡要的討論。

問：當初921集集大地震發生時，爲什麼會毅然決然投入東勢的重建，能否談談您的心情與想法？

答：921集集大地震給我們生長在台灣人民的震撼是非常巨大的，在剎那間失去親人與失去家園的痛苦，不僅是我而且很多同仁也都感同身受，希望能盡一己救災之力。因此當都市更新基金會和我談到東勢的情況時，許多同仁與學生都不加考慮就參與了，沒有爲什麼，只是覺得應該作罷了。因此能運用自己專業所長去協助東勢的重建，是很難得的機會，在參與的過程中可以深深感受到所有工作團隊的用心，從一個人道的角度去關懷災區的居民，並且相信我們所努力的一點一滴都能累積出小小的幫助。

問：目前已經完成東勢綱要計畫的擬定，對此完成後的成果您有何看法？滿意嗎或者有落差呢？

答：這一次東勢的重建運用都市更新的手法來進行，本身就是一種蠻「大膽」的嘗試，但也是一個很好的機會。因爲都市更新應講求比較長遠性的考量，藉由不斷的更新力量與成長來達成一個地區或都市的再生，所以都市更新應透過全盤性、機制性、經常性、策略性一套完整的綱要計畫來執行。我們工作團隊心中很大的掙扎是，對一個殘破的災區而言，一方面希望能幫助居民立即重建家園，另一方面又不希望重建起來仍屈就於舊有、低劣的生活環境的品質，在這麼短的時間內，要考慮長遠全盤性的發展也要兼顧東勢居民立即重建的需求，這就是參與這工作最大的困難點。

但是難得的是全體工作團隊由下到上全力投入，並在短時間之內凝聚共識（發展遠景）與資源（人力與物力）往同一目標努力（解決居民重建的問題），而能達到一個相當令人滿意的結果，當然這也與都市更新基金會長期地在東勢紮根與耕耘有關，另外一點是，東勢的居民非常理性而且有耐心，經過十幾場公聽會來看，他們願意每次花兩三個鐘頭來瞭解整個情形並且願意理性地討論，實在是令我非常佩服，所以說他們對自己生長環境的關心層次是很高的。

若要回過頭來檢討東勢都市更新的做法，這裡面包含了很多課題與複雜的因素。但我倒要強調東勢更新作法特殊的一點：一般來說，大規模更新時本來就沒有一套既定的法則，因爲時間、地點、文化、課題的不同而不同。東勢如果沒有發生這麼大的災變，可能不會被指定爲優先都市更新的地區，也不會有建商主動來提出重建。由於這個災變促使居民主動組織起來和政府與規劃團隊從旁協助來共同運作，這是一個很難得、很好的都市更新示範案例。目前執行上，我們運用都市更新條例來操作，使現階段的操作能保有足夠的彈性與兼顧長、中、短期不同目標，並即時解決居民的需求。當然這要特別感謝都市更新基金會的領導。

問：都市更新在我看來是一個空的骨架，他是需要有都市設計的配合，如此骨架才會有肉的包覆，才會有遠景與期望產生。另外依照您的經歷爲什麼會對都市更新如此的重視，以及您在國外曾參與過哪些都市更新的案子，可否爲我們闡述一下。

答：其實1992年我回到台灣並開始在文化建築系任教時，就跟學生提到臺灣建築界未來發展兩個很重要的趨勢：一個是都市更新，另一個就是跟交通建設結合的大型開發。

過去二十年臺灣經濟快速成長，生活環境與實質環境品質嚴重落差，因此下一階段的發展勢必加重視環境品質提昇，相對的就要有更多的社會成本、資金與人力投入此循環中，而捷運、快速道路等交通的建設也將影響都市整體結構的改變，相關的都市計畫檢討與建築開發就因應而生，當然這些涉及的已不再應是單棟的建物，而是整體都市的區域，也就涉及都市設計與都市整體遠景的問題。

我個人非常重視都市更新，並認爲都市是有機的，應該是不斷地更新，不能等到病入膏肓才來重建。而

訪談人：丁致成主任

之所以有這樣的觀念，可能是因爲我從1970年代居住在波士頓從事建築設計工作所接觸到的案子幾乎都與都市更新有關，從舊住宅的更新改建到大型的複合式開發等。很多建築物已經無法使用或沒人居住，周圍環境也很差，由於都市更新法令提供很多獎勵來誘導開發商進行整修或重建，這些開發者的設計都需要經過BRA的審議。特別是強調如何帶動周邊的複甦，提供多少就業機會、公共停車，以及改善環境品質，你給都市帶來什麼？帶來多少好處？這這種理念成立下，你得到開發的許可與更新的獎勵。

問：*您剛提的是有都市更新觀念下所做的開發，或者是眞正在都市更新計畫範圍地區所做的方式？*

答：在波士頓幾乎整個Downtown地區都歸BRA（Boston Redevelopment Authority）管理，建築開發商可以直接開發其中私有土地，例如保德信中心更新案可獲得獎勵但要符合相關都市設計與回饋的條件，或者也有將一些公有地釋放出來，經由公開甄選過程來進行再開發，以及也有公私部門的合作等。我與我的Partner進行的Boston North Station與Boston Garden球場的更新案，是波士頓當時很大膽的一項開發案，是由我們協助Delaware North公司所提出的，因爲他們擁有Boston Garden球場，爲了更有效利用土地與Mass Transport Authority進行土地變換，當中涉及空權租賃及私有土地上提供公共車站大廳等，此案發展了十幾年直到今天，仍依照當時我們所大膽提出的都市設計與建築設計的構想進行中。如丁主任所提的是較早期由整個都市層面上，如何策略性的發展一些主要地區，例如在60年底在舊有火車調度場考量作都市更新等。當時我參與的多是在私部門開發商的角度，偏向住宅、商業、都市整體開發等方面，較沒有參與到政府部門每一階段各地區的發展。

問：*在這之前提出這樣的問題主要有一個疑慮，美國的專業界對都市更新曾出現過反對的聲浪，爲何您仍堅定原本的看法？*

答：早期反對的聲浪是因爲開發商或政府進行的更新完全不重視地區的特色，採取大片拆除重建的作法所引起的。經過這種經驗後，對更新的審議其實管制重重，這對開發者來說是難言之苦，因爲層層管制、費用增加，回饋條件等等，都是很頭痛的問題。我在1984年參與保德信中心（Prudential Center）的更新案，那時這個案子已經發展很多年了，單是街屋部份的設計溝通，爲了降低尺度與附近街道配合，立面和尺度的研究與公聽就花了很長的時間。這從整個都市的角度來看，要維持其特色景觀是必經的過程，但對從事規劃設計人員或開發者來講這是非常痛苦的，因爲這個過程是非常繁複，並且沒有既定的遊戲規則，經常由於情勢的改變或者新的聲音進來，導致翻案或者要求更多等等，受害最深的常是開發商。

我也曾經參與一個很具爭議的開發案：哥倫布圓環（coliseum at Columbus Circle）的設計案，負責下層公共空間和購物廊的設計，以及與保留舊建築的部分設計，這個案子進行了兩年半，完成了將近500件的細部設計圖，開了不下幾百次的大小型會議，但最後死掉了，因爲賈桂林歐納西斯反對市政府獎勵容積，而動員市民文化協會每一個人撐一把傘在中央公園內示威，抗議這棟大樓可能會在中央公園造成大塊的陰影，此舉上了紐約時報的頭版，導致整個案子停頓凍結。

所以我覺得大家要體認都市更新本來就是對大家都痛苦的過程，有的時候是因爲沒有經歷一些深思熟慮的過程去建造這個都市，因此所產生的問題是相當尖銳，要修復這些問題所付出的代價也會更大。例如波士頓的臨海高架道路的興建與拆除，或者時過境遷的老舊市區更新，又必須謹慎地去學習尊重既有的都市生態。但是即使過程是痛苦的，我認爲仍然是必須要去努力。

問：*由您所提在波士頓這一個被視爲都市更新模範地區，亦會招致如此困難，可見進行都市更新眞是非常不簡單。國內在進行都市更新時若由公與私來合作的話就常會面臨圖利他人等問題，你來看台灣經驗的都市更新與美國來比較的話有何看法？*

答：早期美國都市更新的產生是特殊的政治、社會環境、地區差異、保障基本人權觀念與人民思想的成熟等因素下的產物，而非是經全盤理性都市計畫的考量後來執行，雖然臺灣在都市更新立法上與美國差異至少有40年，那是因爲台灣到目前爲止，在思想上、經濟上、客觀市場條件上都才漸漸形成這層「需求」。政府積極鼓勵都市更新，加上有了都市更新條例以及各縣市綱要計畫的擬定，也漸漸轉而走上比較理想與理性的做法，不致再如過去二十年希望進行更新者，常有巧婦難爲無米之炊的窘境。所以說在客觀條件上，應該是大有改善。

但是台灣在快速的經濟成長下，開發者習慣於快速回收、獲利了結的開發過程和結果爲環境帶來了不良的影響，也很少對開發地區進行長時間經營。但國外一個大型都市購物中心更新案，開發時期常是要十年以上（臺灣的開發者是不能想像的），也常爲了能經營長期的效益，必須要先照顧公共介面與社區居民的需求，才考量自身的開發內容的獲利性。臺灣的開發商並不習慣用這樣的方式來思考，但我認爲這是這是都市更新案要成功的一項必要條件：私部門必須要從有長期經營的眼光來著眼。

至於「圖利他人」的說法，我

（下接第10頁）

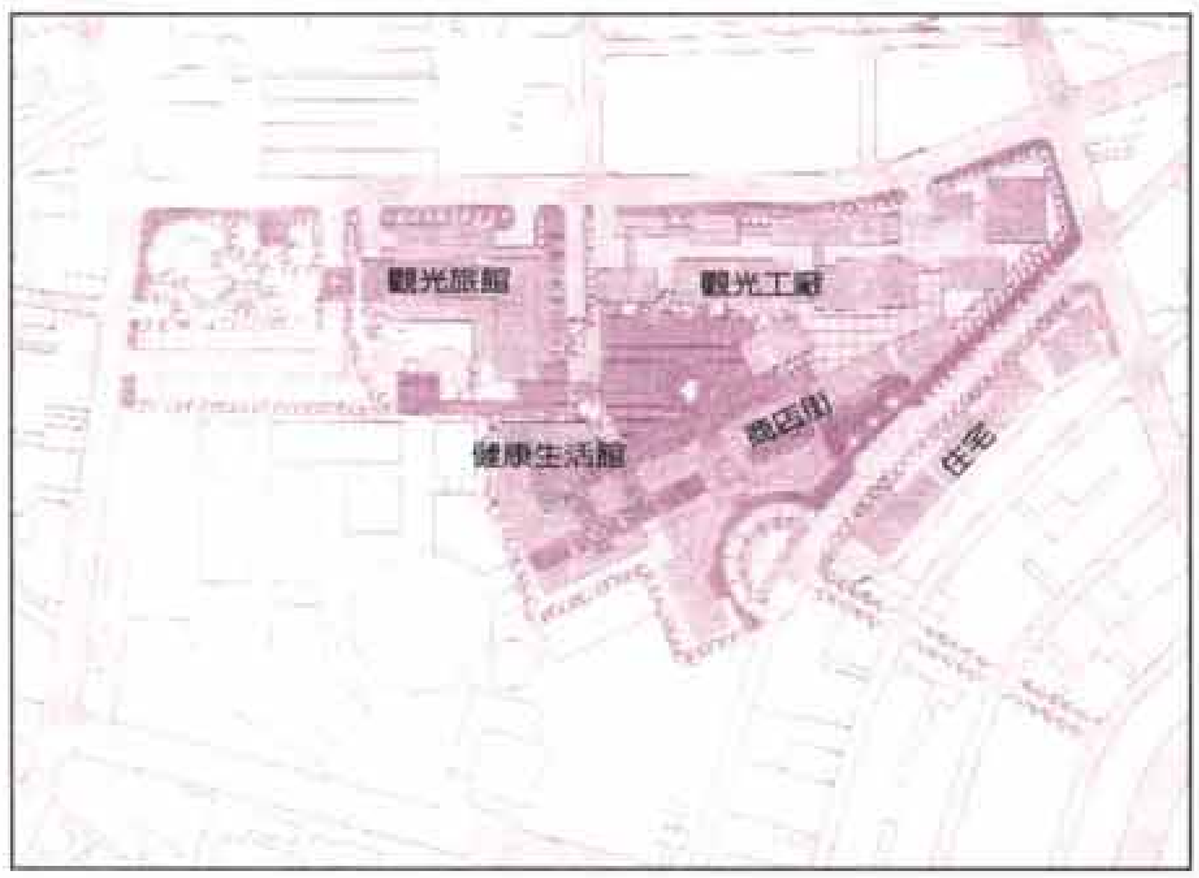
工作報導

帶動產業重建契機

台糖埔里觀光園區計畫提出三方案

南投縣埔里鎮有小洛陽之稱，向爲台灣中部重要的觀光據點，87年經建會爲帶動觀光產業發展，將位於門戶重鎮，以台糖副產品加工廠及埔里酒廠爲主的觀光園區，列爲優先辦理都市更新地區，持續協調推動產業轉型，朝向觀光與產業結合的發展方向；然去年921震災，造成當地觀光產業發展的嚴重創傷，爲災後重建的迫切需求，台糖公司委託本基金會辦理本案，期能加速觀光園區計畫之執行，帶動產業重建契機。本案已於1月7日完成期中簡報，並將於1月21日辦理期末簡報，全案預計於1月底完成。

本案規劃範圍以台糖副產品加工廠範圍爲主，面積7.04公頃，爲避免與酒廠再發展的產業競爭，並達成帶動地方產業再發展的目的，將研究範圍擴充至包含埔里酒廠與南投客運部份，以整體規劃，個別開發之方向進行。



本案仍依87年7月江主委召開之協調會議結論，採觀光產業特定專用區辦理，未來之規劃配合台糖之健康食品及埔里之良好自然環境，以健康生活爲本案特色主題；並強調夜間休閒活動的引入，吸引觀光客留宿，園區之活動規劃，週中以休閒會議爲主，假日則以兩天一夜客程爲規劃主軸。本案初步研擬三個規劃方案，方案A、B以整體規劃，個別開發爲規劃主軸，並研擬整體開發的方案C做爲比較。期中簡報結論，選定方案B爲未來發展方向。

方案B主要是以幾何方式處理整個園區規劃，將生產廠房及立體倉儲集中配置，以二樓增建參觀走廊方式進行。另外商店設施及健康主題館等另成觀光區域，以人工造街的方式集合埔里的特產、特色小吃、餐廳等，同時以街頭活動豐富街道，創造熱鬧活潑的休閒商業空間。而健康生活主

（上接第9頁）

覺得很有必要進一步釐清我們的觀念：一個政府如果不是「圖利他人」難道是「圖利私己」嗎？政府是爲人民謀福利當然應該「圖利他人」。我們要釐清的是所圖的「他人」是「公衆」還是「一己」，這才是重點。如果無利可圖當然不可能有人願意參與，所以說公私部門的合作不應扣上這個大帽子，但也很難有一定的遊戲規則來遵循，而公聽會是很好的作法。當然成功與否與參與的民衆是否有足夠的公共意識有很大的關係。

問：*您對於台北市未來的都市更新發展地區有何看法？*

答：台北市目前已劃定或應進行更新的地區有很多，我想不需由我來提議。倒是我覺得大稻埕地區是一個很有趣的課題。我也曾讓一組同學以此爲畢業設計題目深入研究。這個地區是台北最早劃定也是範圍最大的商業區，目前卻是非常低度使用，不但導致這個地區發展裹足不前，讓人感覺前腳已經走進21世紀的台北市，但是後腳卻仍停留在19世紀拉不上來，要是能成功運用都市更新方法解決此地區多元性的問題的話，我想對台北市將挹注一股新的活力進去。

最後，我認爲大家要承認現實對都市更新所產生的限制，進而轉向正面、自由的思考與操作，其中「過程」相當重要，而一個好的操作：包括整體都市發展的遠景、丁主任所談好的都市設計、開發構想以及開發者長期經營的決心等，才會把好法規的原意、優點與立法精神闡現出來，這是需要從不斷的試誤與學習中，才會慢慢摸索出一套我們自己的路。我相信，我們有相當不錯的基礎，經過大家一同的努力，應該會成功地轉化我們的生活環境品質，進而邁向更好的21世紀。

問：*經由這次對談受益匪淺，非常謝謝您撥空接受我們的訪談，謝謝。*

（記錄 蘇士豪）

題館則爲本案發展靈魂，結合辦公空間與園區主題展示空間，以加味水、健康美容、靈芝花卉培育、蝴蝶生態及健康食品等設計主題活動區，強調可參觀、親自動手做並可以帶回家的規劃原則。另國際觀光旅館、渡假會議中心、健康運動俱樂部等另爲一發展單元。廠區開放空間較爲集中配置，包括西側以寧靜爲訴求的社區休憩公園、廠區中間可供人群聚集、舉辦活動的健康廣場，另外東側半圓型的入口景觀廣場，呼應鎮中心的仁愛公園。

本案之開發應配合埔里鎮災後重建計畫，利用行政程序簡化之便，於3月24日前變更爲特定專用區，再依都市更新方式擬定都市更新計畫與更新事業計畫，分期分區開發完成，全案配合重建期程，預計於93年完成開發作業。

(基金會資深規劃師 陳俊潔)

工作報導

美國SOM事務所獲選參與高雄車站特定專用區規劃

爲因應台鐵列車、高速鐵路及捷運系統三鐵共構的都會轉運運輸機能，高雄市政府已著手進行高雄車站特定專用區之規劃研擬作業，重新檢討並調整車站特定區之都市發展型態，據以制定都市計畫及都市更新構想。目前本項作業已由境群國際工程顧問公司執行規劃。

爲提升車站鄰近區域之發展定位及都市門戶意象的規劃水準，高雄市政府特別要求本案以國內外合作方式執行，規定以委託經費三分之一額度，由規劃單位徵求且經中華民國都市計畫學會認可之國際都市設計團隊參與本案之計畫擬定，並於完成後公開發表成果。經過邀請甄選，現由美國SOM建築師事務所參與本案之都市設計規劃。

依境群公司的初步規劃，高雄車站特定區將著重於車站核心區(鐵路地下化與三鐵共構的騰空土地)的發展，面積約7.5公頃，約爲建國路以北、高雄中學以東、九如路以南、民族路以西範圍，將朝向「高雄都會轉運中心」、「南部區域消費中心」、「市民活動中心」、「南部區域就業中心」、「都會門戶意象及地標」、「都市綠洲」等機能予以規劃。

同時爲能兼顧開發作業之推動與開發財務之合理負擔，本案亦將研提可行之開發機制及財務計畫，本基金會將接受境群公司之邀請進行是項作業，提供台北車站特定區開發之整合推動經驗。全案預定於八十九年底完成規劃成果。

(基金會資深規劃師 謝明和)

工作報導

台北車站特定區開發初露曙光

交九用地開發小組成立

歷經十餘年沈寂，台北車站特定專用區交九用地開發終露曙光，在行政院經建會居間協調下，行政院刻已成立「台北車站特定專用區交九用地開發小組」暨擬訂「台北車站特定專用區交九用地開發辦理原則」，進行交九用地開發的監督指導及鼓勵民間開發經營等作業。

交九用地開發甄選民間投資人將分二階段進行。第一階段以準備招標文件，由經建會負責，在歷經二次公開評選，已由本基金會取得本階段委託作業。第二階段以招商作業爲主，將移由台北市政府負責徵求民間投資人及議約等作業。

交九用地位於台北車站北側街廓，面積2.13公頃，屬於台北車站特定專用區計畫，現爲建成國中及捷運控制中心等使用。民國八十八年二月經建會與馬市長所率領之市府首長團隊會商都市更新推動時，即原則列爲優先都市更新地區，同年六月亦由行政院蕭院長指示列爲國家重大建設計畫(市民大道兩側更新計畫)之先鋒計畫；交九用地未來即以獎勵民間參與交通建設與聯合開發之方式，由合適投資人出資、興建具長途客運轉運站功能之複合商業建築，並以機場模式經營管理，投資人於支付開發權利金及地租後取得地上權五十年，期滿得優先續約。

交九用地開發內容將區分東西二區分期開發，東側大樓初步規劃地下四層地上十五層、西側大樓規劃地下五層地上十層，並與鄭州路地下道及台北車站地下街等設施連通，對於車站商圈之活動的吸引將有增幅效果。

本案預定六月完成備標工作開始公告招標。

(基金會資深規劃師 謝明和)

工作報導

舊金山如何推動都市更新

再發展局副局長來訪

舊金山再發展局副局長Hellen Sause女士於89年1月17應台北市政府都市發展局及境群國際設計顧問公司之邀前來訪問，並拜會本基金會，就兩地的都市更新經驗，交換意見。

其間Sause 副局長應邀於台北市都發局演講「美國舊金山市都市更新推動經驗」，說明了舊金山的再發展局的定位，目前再發展局約有120人，是與市政府平行的機構，而市議會有權審查其預算及劃設更新地區。由於是由州立法成立，因此具有相當的公權力，有權向民衆購買土地。在財源方面，則採用稅金增額融資方式（tax increment financing）,以未來不動產稅收因更新而增加的部分，作爲償債的擔保，出售公債籌措資金。像是原先Yerba Buena 的不動產稅收僅5千美元，更新後增至2千3百萬美元，而部分增加的稅收則運用爲興建平價住宅之用。

在公有地的處理方面，Sause 副局長認爲，若以出售方式處理，對於市府而言，是資源的浪費，就舊金山的公部門的立場而言，希望以出租的方式，如此資源才能有長期的經營回收，但如果有龐大的資金需求，也可能出售，而像是住宅用地，通常開發者會需要將土地產權一併賣出，同時在更新計畫通過後，再發展局也會與市政府協調，開闢基礎設施。而在土地的取得過程中，需要居民搬遷，並不能讓開發者以自己的方式處理，而是公部門有計畫的引導，協調排除阻力，如先建後拆等，使開發者得以開發，當然，再發展局也有執行土地徵收的公權力，否則土地將維持低度無效率運用，對都市的發展並無好處。

對於更新地區的選擇，Sause 副局長表示，台北市目前有將近160處的更新基地，若要同時全部更新，以市政府的人力及物力無法照顧到每一處更新基地，最好參考舊金山的更新經驗，以全體公共利益爲目標選擇重點地區實施更新。

Sause 副局長也強調第三團體的重要性，由於再發展局是公部門的一部份，局內的同仁，也是公職人員，通常民衆帶著主觀的意見，對於公家機關無法完全的信任，此時必須有像是都市更新基金會此類的非營利性組織，來扮演與市民溝通的角色。在Yerba Buena 計畫，由於當時有幾千人居住，就動用了2千多人來進行民衆參與，同時也讓原來的地主參與開發。在過程中，獲得民衆的支持，不只對這個案子，對每個案子都很重要，當然，有時不一定要完全採行民衆的意見，但是必須傾聽他們的聲音、關切他們的需求，否則將使得計畫的進行更爲漫長。在拜訪了迪化街、紅樓、理教公所等地，Sause 副局長指出舊金山也有貧民窟與低度使用的公有地問題，這些均需投注相當的心力，而這些都市問題，也代表著都市發展的一大契機，同時也是嚴苛的挑戰。

（基金會規劃師　李如君）

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

爲建制都市更新機制，復甦都市機能，達成海洋首都的建設與城市永續經營的目標，高雄市政府透過公開徵選專業規劃顧問進行「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」，本基金會經評選後獲得該項委託作業，協助之顧問團隊尚包括原成顧問公司、宇城顧問公司、中山大學郭瑞坤博士、文化大學溫國忠博士。

本項計畫屬於長程都市發展的紮根作業之一，擬以整合地理資訊系統GIS作爲輔助工具，除可有效彌補都市計畫與公共建設等市政計畫之不足，並可增進民衆參與都市更新之互動。計畫工作內容略爲：1.研擬全市性都市更新綱要計畫及都市更新地區之劃定。2.擬制都市更新審議規範。3.以經核可之二處都市更新地區爲示範區，進行細部都市更新計畫與都市設計準則。本項計畫預定於九十年三月完成。

（基金會資深規劃師　謝明和）

工作報導

建國啤酒廠保存與再利用

創造一處以啤酒為主題的市民嘉年華會市集廣場

本基金會承辦由行政院文建會委託台北市政府舉辦的「建國啤酒廠保存及再利用規劃案」已於日前88年12月30日召開期末簡報會議。規劃內容中針對行政院文化資產保存維護推動小組之決議爲原則，啤酒廠將以維持少量生產、保存歷史建物與生產設備爲未來發展方向。

其間，於89日12月24日在建國啤酒廠所召開的居民座談會中，居民表示未來建國啤酒廠可提供運動公園、游泳池、網球場及羽球場等公共設施回饋，並期望酒廠在89年6月停產後，適度開放部分地區供社區活動使用避免廠區荒廢而影響社區安全。回應居民的意見，本案建議未來酒廠變更後，將提供30%土地作爲公共設施使用。短期之內，規劃廠區東南側的倉庫，開放作爲舉辦活動或假日市集使用，提供市民另一處休閒娛樂的公共空間。

針對建國啤酒廠保存方案，於89年1月26日至行政院文化資產保存維護小組會議簡報，會中決議以本案所提方案爲主，並參照丘如華委員及喻肇青委員之『生產線活保存』提案予以修正。該提案以不中斷生產爲原則，保留一條年生產量150打之生產線爲前提，規劃兩階段施工方式，在維持一定生產量的情況下，同時進行廠房拆除與興建等工程，以延續員工生產的活力，避免機器荒廢毀損及技術流失。

由本基金會領銜，結合中原大學建築係黃俊銘教授、清寶管理顧問及皓宇工程顧問公司所組成的工作團隊，歷經將近五個月的工作，期間透過兩次鄰里居民座談會的召開，數次與公賣局、啤酒廠及工會代表請益與討論，參照文資小組決議予以修正，以及與台北市政府都市發展局召開數次工作會議所達成的共識，對於建國啤酒廠的未來發展可歸結爲下列各項重點：

發展願景

規劃爲一處全市性的觀光文化園區，形塑健康的、休閒的、歡樂的市民嘉年華會市集廣場（Marketplace），引進各種個性商品（specialty）及各色美食小吃，透過都市設計與活潑的建築空間規劃，建構爲一處遊園風味式（festival）的休閒購物中心。此處將以「啤酒」爲主題，保存具歷史價值的建物與設備供民衆參觀，引入藝文、餐飲及娛樂設施，塑造爲綜合文化、教育、餐飲、休閒的啤酒文化園區，提供台北市市民一處平價式消費、適合家庭光臨的活動空間。

保存建物及少量生產

建築物保存範圍以日治時代所興建的紅樓、綠樓、成品倉庫與木造建物群爲主。並依據「台北市都市更新地區獎勵歷史性建築物維護補助及認定要點」規定，指定爲「歷史性建築」，積極保存市民共有的歷史文化資產。

生產設備保存範圍則以最能展現傳統啤酒釀造過程的銅製糖化釜與室內儲酒槽爲主。依照1920年高砂麥酒廠原貌重新興建山型仿古意象建物，重組傳統啤酒釀造設備於新建仿古意象建物內，以古法釀新酒凸顯啤酒觀光特色。

根據傳統生產設備的最低產能，並預估未來園區內博物館、啤酒餐廳及一般餐廳的啤酒需求爲基礎，以啤酒生產僅供園區內消費爲原則，將啤酒生產量訂爲70萬打/年。

博物館參觀過程讓民衆彷彿重回1920年的高砂麥酒廠，除酒廠歷史發展文物照片與酒器、相關釀造設備的靜態展示，尚可觀賞傳統啤酒釀造過程，並立即品嚐古法所釀的啤酒風味。

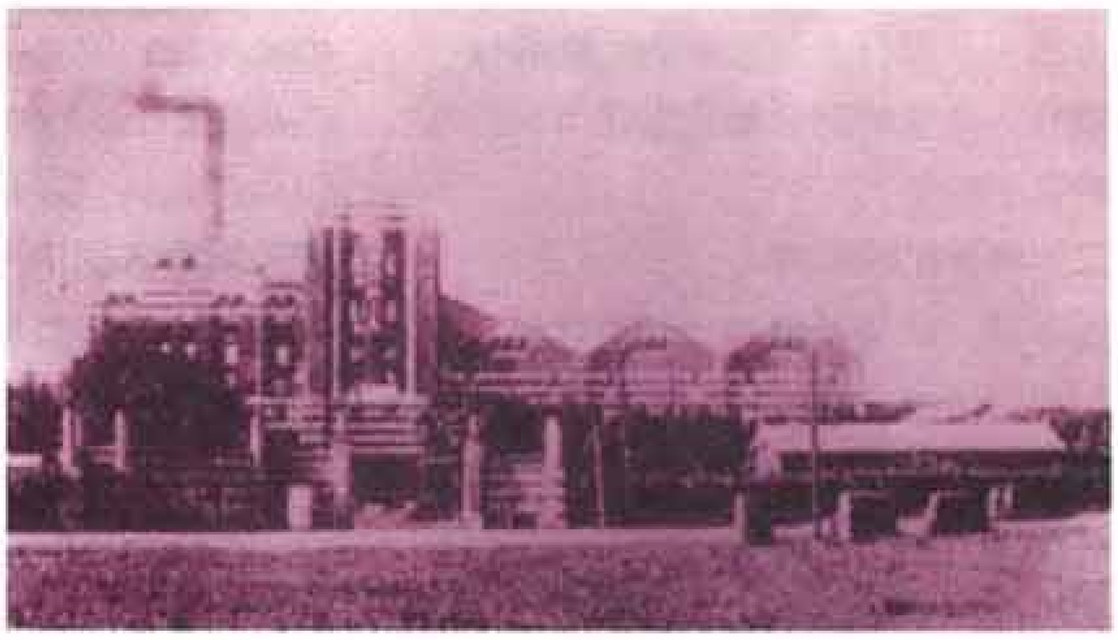
都市計畫變更

有鑑於基地的開發內容包括藝文表演、啤酒文化產業以及其他項目開發活動等複合性使用使用，建議以工業區變更特定專用區的方式進行都市計畫變更。爲縮短廠區開發時程，建議由市政府主動進行主要計畫變更，將本基地併同東側畸零地劃設爲特定專用區，明確訂定捐地回饋、容積限制、使用組別等相關事項。

都市更新作業

爲促進廠區整體開發，有效保存歷史建築物與設備，建議由市政府先行擬定都市更新計畫，整併東側畸零地劃定爲同一更新單元，規定具體開發內容、容積上限、保存建物範圍與使用限制等。再由菸酒公賣局（或其民營化公司）或委託民間都市更新機構爲實施者，提出都市更新事業計畫進行更新開發。

（基金會規劃師 李如君）



回復建國啤酒廠於1920年之古典風貌，
成立以傳統生產設備古法釀新酒的啤酒博物館

他山之石

證券化淺介

張華平

摘要

國內近年證券市場與房地產市場的飆漲與大落，引起社會大衆的重視，而結合民間資源參與公共建設也一直市政府努力的方向，在面對不動產有效開發與經營管理的期盼下，「不動產證券化」爲國內產業官界所努力推動的一項重要方向。

證券化的優點是在於其彈性及多樣化，從資本市場的觀點而言，可同時對長期與短期市場籌資，從資產型態而言則又包羅萬象，在美國與日本等許多投資市場中，爲了加速吸收資金及其流動速率，證券化已是未來重要趨勢，目前國內的經驗才要開始累積。

如果台灣能善加利用此一工具，則可爲金融界開拓出另一領域並活絡金融市場，同時也使台灣的產業界更加透明化，進而避免過去許多的金融弊端，並有效地建立起另一業界籌資管道，再加上由於信用風險分散的觀念及評等方法的引進，將使投資者獲得更多的保障與投資選擇，其可謂一舉數得。

本文作者張華平博士，現任德國商業銀行金融工程部課長一職。專精於債權證券化實務操作與證券市場研究。由於證券化的過程中涵括了金融、分析技術、業界及投資市場各項目，在推行之初將遇到許多不同層面的問題，作者對此主題研究甚深，因此文中詳述了證券化的起源、證券化市場分析、證券化的優點、證券化的方法、信用評等的重要、證券化過程可能面臨的問題，以及美、日、歐的市場經驗，將可有助於台灣證券化的推動與發展。文由於全文長達萬字，除本期部分刊載之外，欲詳全文請至基金會網站 www.ur.org.tw。

一、前言

證券化的原本定義是將一組貸款或是債權經由重新包裝的手續後，轉變成可在市場上流通的證券（security），用以向投資者籌措資金。而證券的種類則依其結構及目的而有所不同，本文將著重於目前市場常見之附固定（或浮動）利率及償還期限的證券型態來做討論。我們將從其歷史起源、市場分析、證券化之優點、方法，及推行上可能面臨的問題做一簡介，希望能對台灣證券化市場的推動有所助益。

二、證券化的起源

證券化曾被譽爲1930年代以來最重要的金融產品之一，它引導了一場金融革命並改變了世界及美國的金融風貌。證券化（securitization）一詞最早是出現在1977的華爾街日報一篇報導有關抵押貸款證券（Mortgage Backed Security，MBS）的文章上，也因而沿用至今。追述其歷史則可回顧到1970年代美國爲了解決二次世界大戰之後嬰兒潮所造成龐大購屋需求的貸款資金問題，因而引進了所謂證券化的概念，以向資本市場（capital market）籌措資金。

後來隨著市場的需求及信用評比的日益完備，逐漸地使證券化發展成熟，而證券型態也趨向多樣化，例如CBO/CLO（Collateral Bond Obligation/Collateral Loan Obligation），MBS，ABS（Asset Backed Security），資產種類也可謂包羅萬象如信用卡、學生貸款、房屋貸款、公司應收帳款（Account Receivable）、租賃（Lease）、乃至房屋押金（Key Deposit）、不動產及壞帳（Bad Loan）…等等。美國市場至今已有將近一半左右的住宅貸款被證券化，也有超過四分之一的汽車貸款及約略五分之一的信用卡債權被予以證券化，由此可看出其對美國市場的影響力。

至於日本也於1992年通過"特債法"（Special Claims Law），但僅允許少數資產如租賃（Lease）、汽車貸款、信用卡等證券化，且限制取得通產省執照的少數特別目的公司（Special Purpose Corporation, SPC）或信託銀行才可施行，因此大大限制了證券化在日本的發展。但後來到1998年因亞洲金融風暴及日本泡沫經濟的影響，金融界遭遇到十分嚴重的信用緊縮問題，產業界對證券化需求日益加深，因此日本政府於1998年9月通過SPC法，並在10月施行新"債權讓渡登記制度"（Claims Filing Law），其類似於美國的UCC（Uniform Commercial Code）制度，提供被轉移債權的法律保護並大幅簡化原有登記程序，且涵蓋幾乎所有金融資產項目，也因此爲日本證券化注入一股活力。

目前證券化的項目如基本的租賃、貸款、消費性分期付款甚至連停車場的開發及不動產的經營皆可經由證券化獲得資金，同時因證券化建立所謂信用制度及風險分散的觀念，也因而逐步影響日本原來的金融體系與結構。

另一方面在歐洲，證券化的步伐亦跟隨歐元的單一貨幣化及單一市場的逐步形成而加快，尤其歐洲本身即擁有龐大數量的抵押貸款（Mortgage Loan），因此促成其抵押貸款證券（MBS）及資產擔保證券（ABS）的快速成長，同時亦將歐洲證券化帶入一個新的里程碑。

因此從上述的歷史回顧及目前美、日、歐的快速成長腳步，證券化已深入影響到世界金融結構；這些先進國家的發展經驗正可提供台灣對市場趨勢之參考，環顧亞洲在歷經金融風暴之後，香港、新加坡、韓國及泰國等都已先後嚐試將證券化引入其金融體系之中，這點也是我們台灣所應注意的。

三、證券化市場分析

就市場而言，證券化可分爲短期及長期市場，短期市場即發行所謂資產擔保之商業本票（Asset Backed Commercial Paper，ABCP），通常期間約2至4個月，資產種類以短期債權爲主，如應受帳款、本票（Promissory Note），短期公司債等等，不過也可將長期資產如租賃、汽車貸款等等切割，然後再發行ABCP於市場上。目前美國的ABCP市場約有2000億美金，日本市場約略估計在2兆日元左右。

而所謂長期證券市場如ABS，MBS，及CMBS（Commercial Mortgage Backed Security）等等，其涵括的資產幾乎可包括大半資產項目，期間通常2至10年，但也有長達10年以上。僅以1999年第一季爲例，美國便發行511億美金的ABS，比去年同期成長23%，其擴張的主要原因是汽車貸款及租賃的大量增加，而主要資產項目以住宅權益貸款（Home Equity Loan）42%、汽車貸款25%、及信用卡17%爲主。

另一方面在日本，預估1999年全年度的ABS及MBS發行量將達170億美金，此一發行量及市場規模將使日本成爲世界三大證券化市場之一，而1998年主要資產項目則以銀行貸款60%、設備租賃及汽車貸款爲主（註五）。但由於今年初日本政府對主要銀行注入公款，因而暫時解除各大銀行對本身之貸款資產證券化需求，預計CLO的發行比例將下降，而其他資產的比例將逐漸上升。

關於歐洲方面，因爲歐元的單一化以及歐洲共同市場統一的趨勢，從1999年1月至5月，證券化市場也是以破記錄的方式成長，發行約310億美金的ABS及MBS，相較於1998年同期約成長40%，在美國除外的世界ABS／MBS市場中，歐洲佔有68%，日本佔有18%居次，而在歐洲市場中又以英國佔有率爲最高，資產種類則以抵押貸款及不動產爲主要項目。

四、證券化的優點

證券化本身具有許多傳統籌資方法所沒有的優點，以下例舉其中數項以爲參考。

（1）改變以往傳統負債籌資方式（Liability Finance）

在傳統的金融領域中大半以舉債（liability）或是增資（equity）的方式籌措資金，即以資產負債表（Balance Sheet）右方的部份獲得資金，此舉往往造成公司負債比增加或是權益報酬率（Return on Equity, ROE）降低，因此使得公司的競爭力減弱。然而證券化是從資產負債表左方（即資產（Asset））著手，將原本不易流動的資產換成可在市場上流通的金融證券，如此不僅降低資產額並可獲得資金，使得資產報酬率（Return on Asset, ROA）提升，自然使得公司體質獲得改善，此外在信用緊縮的時代亦可提供另一資金管道。

（2）證券化爲一種Off -Balance Sheet產品

公司如將其資產賣卻以後，則該資產便從資產負債表上消失且因而獲得資金以利公司運作，如此一來公司便不需以舉債的方式取得資金。如該公司仍需使用該資產（如辦公大樓），則可將其租回使用，此種賣後租回在不動產、航空及海運公司中常見，如果再配合上證券化便可從資本市場籌資，並同時提升ROA。此外Off -Balance優點對銀行尤其重要。因爲其中還牽涉到所謂的風險資本準備（Capital Reserve）問題，妥善運用可提升銀行的資本報酬率（Return of Capital, ROC）並減低風險資本準備。

（3）流動化（Liquidization）

在金融市場中有許多資產具有不易流通的特性，如租賃債權、公司貸款債權、信用卡債權、不動產等等。如果債權擁有者需要調度資金，便可藉由證券化將這些資產流動化。如此一來便可爲公司或銀行提供一條向資本市場尋求資金的管道，並使整個市場更加活絡，投資者也有更多的投資選擇。**（未完，欲見全文詳見基金會網站 www.ur.org.tw）**

都市更新基金會

徵求

規劃助理

工作內容：規劃案資料蒐集整理、規劃圖面及簡報資料製作、現地調查

大專以上學歷，建築、都市計畫、地政等相關科系畢業

電腦能力：Word、Excel、PowerPoint、Photoshop、AutoCAD

一年以上工作經驗，待遇: 28000-32000元

資深規劃師

工作內容：不動產開發規劃、產品定位、市場分析、權利變換計畫研擬、都市更新事業計畫研擬、輔導社區成立更新會

電腦能力：Word、Excel、PowerPoint、(Photoshop、AutoCAD)

學經歷要求：大學以上學歷，建築、都市計畫、地政、企管相關科系畢業，五年以上建築師事務所、規劃公司或建設公司土地開發工作經驗。熟悉建築、都市計劃、都市更新、地政等相關法令，合約架構及具開發財務分析能力。

待遇: 45000元以上

行政助理

主管秘書、剪報資料彙整、通訊錄管理、電話接聽及訪客接待、檔案整理、人事總務工作

學經歷要求：五專以上學歷，不限科系，一年以上相關工作經驗，擅長打字、MS Word Excel Powerpoint等軟體，態度親切富熱忱

待遇: 22000-28000元

請寄歷照或聯絡

劉婕安小姐（分機122）

都市更新研究發展基金會工作日誌

11月

11月4日：與東勢鎮鎮長、農會總幹事、鎮代會主席會商重建計畫

11月8日：向台北市發展局許副局長簡報建國啤酒廠案

11月9日：舉行基隆市都市更新說明會

11月13日：於東勢鎮向日本東京都知事石原慎太郎簡報東勢災後重建規劃

11月15日：丁主任參與營建署都市更新諮詢小組會議

11月16-17日：於東勢鎮舉行四場重建規劃說明會，並與神戶市住宅局官員探討重建方式

11月18日：赴經建會參與交九用地承辦機構評選簡報

丁主任赴不動產研討會簡報東勢災後重建案

陳主任松森舉行婚禮

11月20日：赴台南市參與台南市通盤檢討策略規劃工作會議討論

11月23日：赴台中縣重建委員會簡報東勢鎮重建規劃案

11月30日：台南市都市更新綱要於台南市政府舉行期末簡報

12月

12月2日：張委員赴監查院報告東勢鎮災後都市更新作法

12月3日：丁主任赴台大城鄉所簡報東勢鎮災後重建綱要計畫

12月4日：參加台北市發展局西門市場更新保存案競標簡報

12月7日：赴埔里台糖副產品加工廠現勘並簽約協助災後重建

赴彰化市民生市場勘察更新可能性

12月18日：張董事長率基金會成員及東勢旅北同鄉會成員赴東勢鎮呈送東勢鎮重建綱要計畫給張鎮長

12月23日：參加南投縣災後重建第四次座談會簡報東勢鎮災後重建綱要計畫示範作法

12月24日：建國啤酒廠保存及再利用案舉行第二次社區座談會

高雄車站案工作會議

12月30日：赴營建署參加都市更新手冊競標簡報，獲選承辦。

於北市發展局舉行建國啤酒廠保存及再利用案期末簡報

2000年1月

3日：東勢鎮東安里重建工作會議

5日：營建署林署長召開會議會商災後集合住宅重建作法

7日：台糖埔里副產品加工廠災後重建規劃期中簡報

10日：東勢鎮東安里重建、營建署更新手冊、台南都市更新案分別舉行工作會議

11日：配合營建署向行政院劉副院長報告災後集合住宅更新重建推動之困難及案例

12日：交九案工作會議

13日：基隆都市更新案工作會議

向本基金會莊南田董事報告近期推動工作

17日：美國加州舊金山市再發展局副局長Helen Sauce來訪本基金會

18日：本基金會舉行尾牙晚宴

19日：災後集合住宅重建推動小組第一次會議

20日：台糖埔里副產品加工廠災後重建規劃期末簡報

張董事長於仁社演講「災後重建漫漫長路」

21日：都市更新手冊工作會議

22日：丁主任應住宅學會邀請赴年會討論災後重建並評論論文

24日：於東勢鎮東安里活動中心舉行社區重建說明會

26日：建國啤酒廠保存及再利用案隨台北市發展局赴行政院文化資產保存小組簡報

赴基隆會勘都市更新地區

27日：赴東勢鎮重建委員會列席說明重建綱要計畫

都市更新手冊赴營建署舉行期初簡報

28日：基隆都市更新案舉行工作會議

讀者調查

親愛的都市更新讀者：

每季出刊的都市更新簡訊，已經進入了第6期，感謝您的支持與愛護，每期2000份的印量，已不敷索取，在本期您收到簡訊的同時，我們也希望藉此調查您的意見，以提供未來編輯方向更切合讀者的需求。

為了答謝您的協助，凡回覆問卷的讀者，本基金會將繼續贈閱7、8期之都市更新簡訊。並請您2月29日前將問卷寄回或傳真（02）2522-4063 謝謝。

一、內容

1 您對本期的內容看法如何？

□ 非常滿意 □ 滿意 □ 普通 □不滿意

2 對於簡訊的各類報導，您覺得何者較具參考價值？

□災後重建特別報導 □ 都市更新相關之事業計畫

□ 他山之石/國外的更新經驗 □法令方面的評述

□ 人物專訪 □ 更新快報 □基金會的工作報導

3 您最關心哪些議題？

□ 都市更新政策法令 □ 都市更新程序

□ 都市更新相關研究計畫 □ 都市更新案例研究

□ 國外都市更新案例研究 □

4 您認爲簡訊還可以增加哪些議題？

_____

_____

二、網站 www.ur.org.tw

1 您是否曾進入基金會網站？□ 是 □ 否

2 對於部分簡訊報導，將詳細內容連結至網站的方式，您覺得

□非常滿意 □ 滿意 □ 普通 □不滿意

3 您對基金會網站的網站看法如何？

□非常滿意 □ 滿意 □ 普通 □不滿意

您的建議：

_____

_____

三、收費調查

在一年半的時間，我們已經發行了6期的簡訊，目前平均每期爲您支付35元，意即一年140元。

1 如果一年四期的的簡訊，我們採取讀者酌付成本，您可以接受的訂閱費用爲：

□ 100-150元 □ 150-200元 □ 200元以上

□ 收費則不願訂閱

姓名

公司或學校名稱

地址

白天連絡電話