

2021

「住宅更新·市民安心」策略論壇

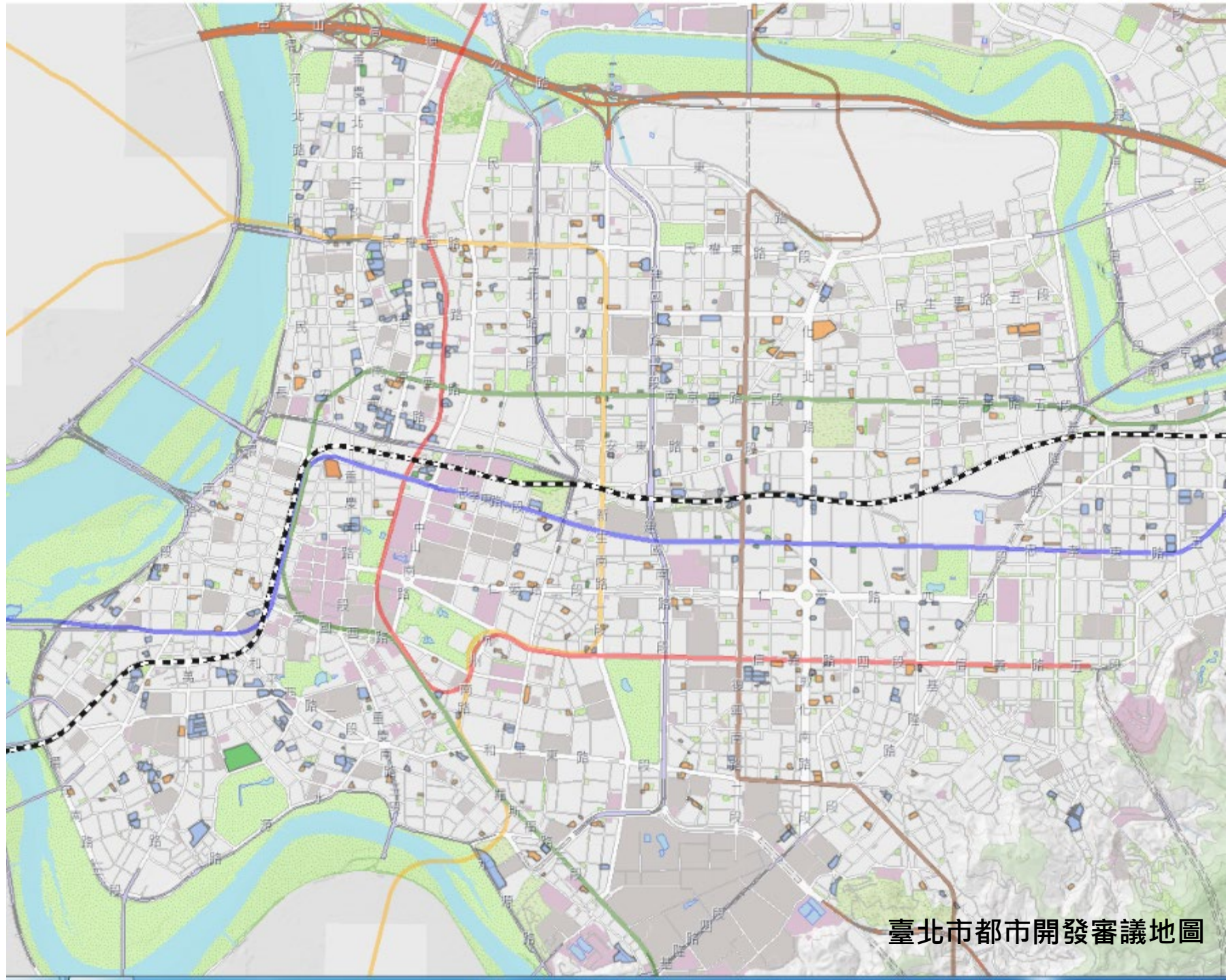
從都市更新到都市再生

台北市都市更新學會理事長 蔡漢霖

2021/07/30

# 現行的都市更新 零散而小規模

- 自劃單元內事業計畫範圍
- 公劃單元內事業計畫範圍
- 整建維護單元



# 危老條例更是讓情況變得雪上加霜

## 北台最小危老案 基地僅53.8坪

2020/10/25 05:30



北台灣危老新案中，以基地面積百坪不到的「烏龍案」居多。（資料照）

## 內政部開倒車 鼓勵小基地危老重建

2020/10/23 05:30



內政部部務會議昨通過修正草案，針對小基地的危老案，擬給予2%容積獎勵，預計公布後兩週實施。圖為申請危老重建計畫的板橋老舊公寓。（資料照）



現行都市更新最受詬病之處：名實不符

我們以為的都市更新

大規模改善都市品質



實際上我們大部分能推動的都市更新

僅是小基地建物重建

反而令未來都市更新與都市

品質的提升更行困難



# 現行都市更新的問題



- 絕大多數均屬小基地建物重建
- 只是解決該基地住戶居住安全以及共有人財產處分問題，對都市環境貢獻極微小
- 公益性太低，同時對人權的侵害卻太高
- 導致強制執行的**正當性**不足

# 一直以來我們主要的都市更新動力為容積獎勵 側重於容積量的增加，而非質的提升



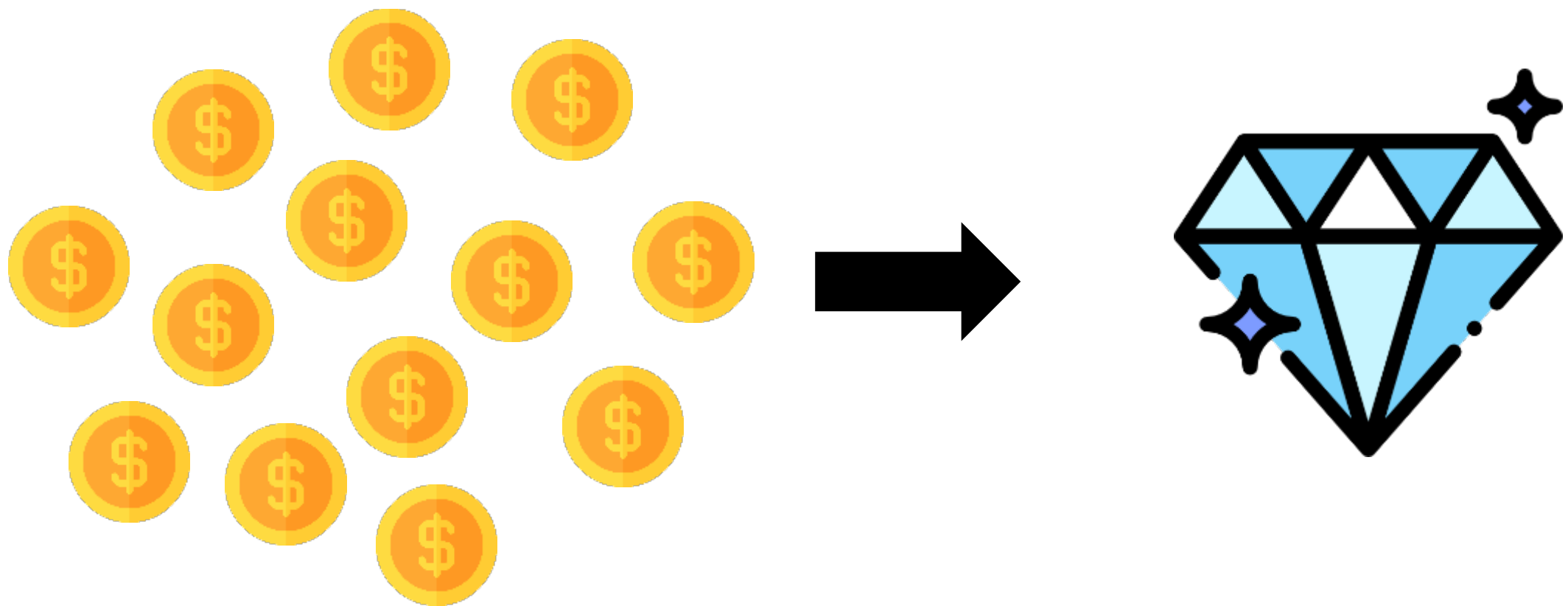
政府做起了無本生意：制訂都市更新「容積獎勵」辦法，讓所有問題由萬惡的建商來解決。

羊毛出在狗身上、豬來買單

理想的都市更新 應該要透過大範圍都市更新進行都市機能與形式的徹底再造 提高都市更新事業的公益性



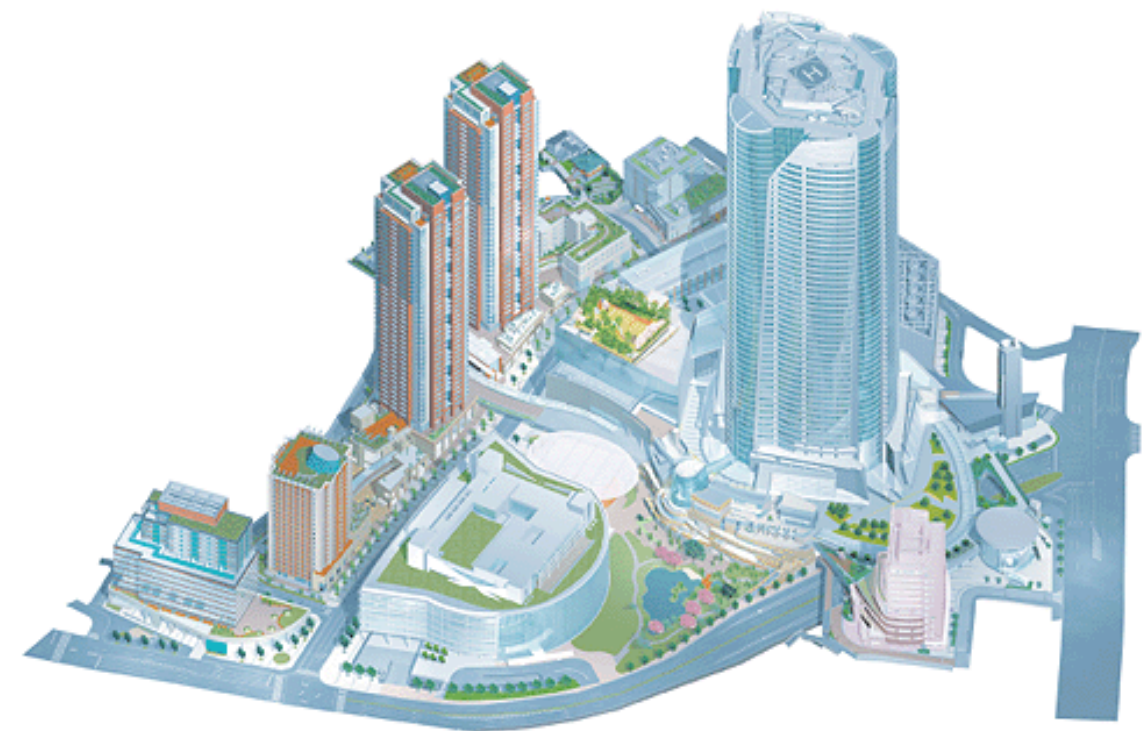
透過進行大街廓基地開發，我們是否可以跳脫傳統容積獎勵的概念，從居住品質與產品價值的提升來創造都更新動能？



# 國際成功案例帶給我們的啟示

## 六本木之丘

都市中心，城中城的典範



**11公頃的垂直城市花園  
多目標綜合使用**

住宅/辦公/美術館/電影院/會展/商業設施/古蹟保留，重組小塊土地合併利用，高度開發多重利用。

**人車分流，綠地增加**

配合捷運兩線出口，結合工作/購物/文化/藝術/未來感。

**民辦都更**

導入不動產證券化，共同改造都市環境附加價值，居民利益與風險共同承擔。

# 透過大街廓開發有什麼可能性在等著我們？



台北市三愛里街廓  
(仁愛、信義、新生、金山)

總面積：213,078m<sup>2</sup>

基地面積：175,579m<sup>2</sup>

道路面積：37,509m<sup>2</sup>

一個街廓中的巷道面積約佔總街廓面積20%

**不友善的人行/生活環境**

總街廓面積-213,078m<sup>2</sup>

街廓面積-175,579m<sup>2</sup>

道路面積-37,509m<sup>2</sup>

# 透過整體開發，光整併道路我們就可以創造一個中央公園

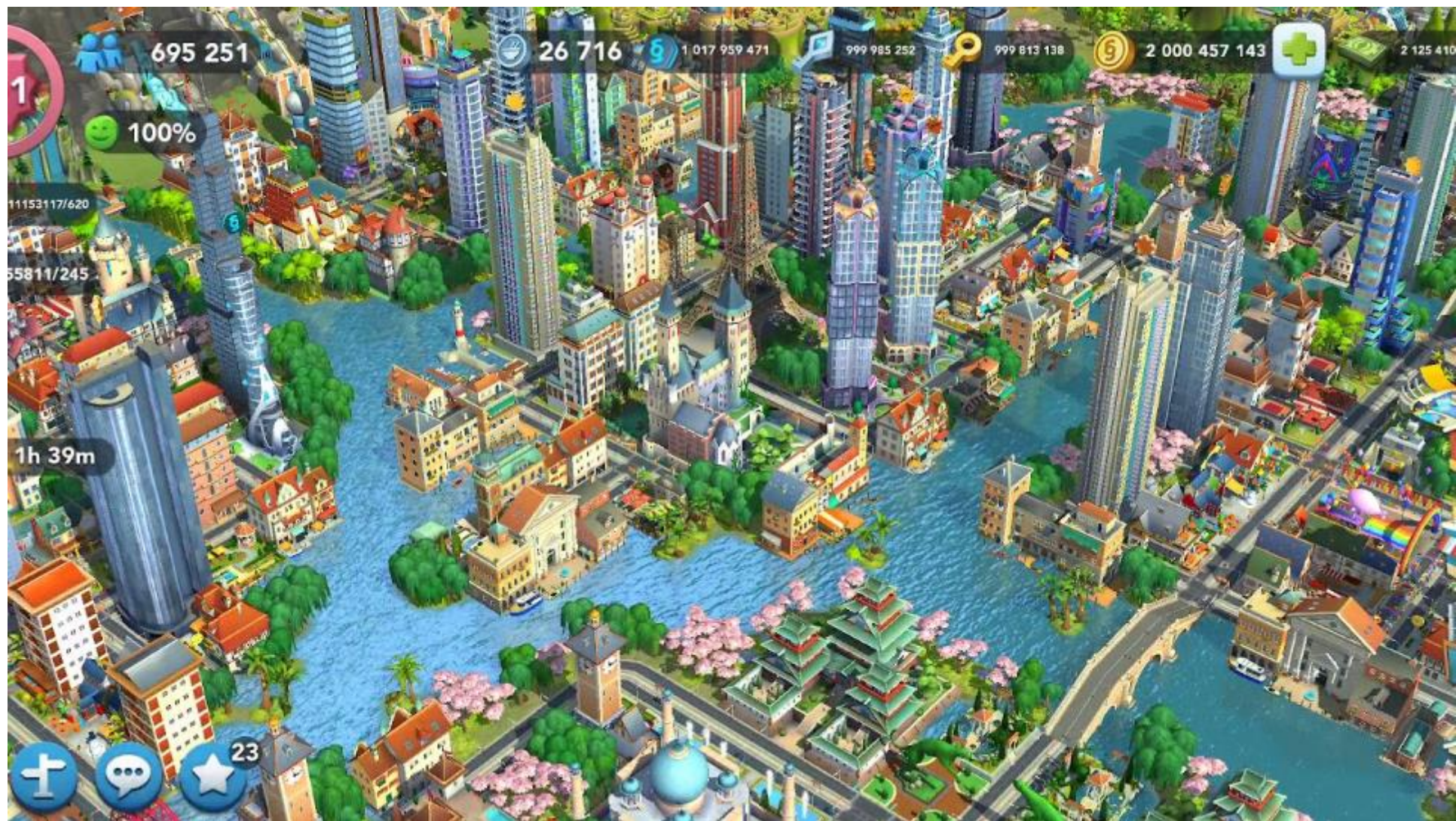


總街廓面積-213,078m<sup>2</sup>

街廓面積-175,579m<sup>2</sup>

道路面積-37,509m<sup>2</sup>

# 但都市再生不是玩模擬城市遊戲



沒有時間暫停按鈕，都市也不會瞬間重建完成

# 最困難的莫過於穿著衣服改衣服



三愛里

面積：0.2217 平方公里

人口：9079人

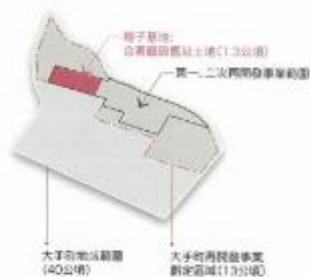
戶數：3611戶

面對一萬人規模的搬遷安置，如何提出可行的就近安置計畫？

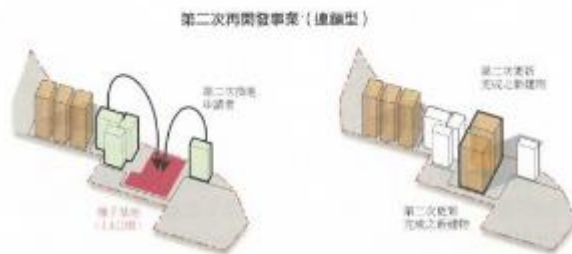
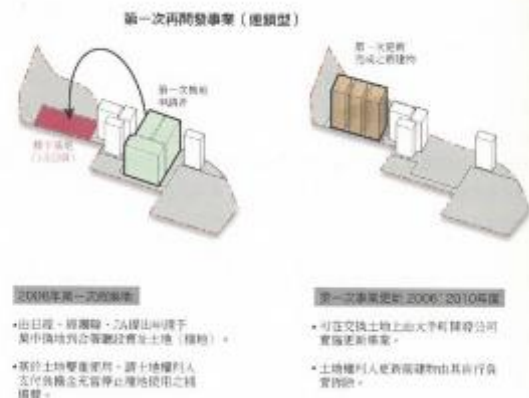
# 日本大手町 連鎖型都市更新

共棲 共處 共榮 共生

大手町再開發事業區範圍



大手町再開發事業推動過程



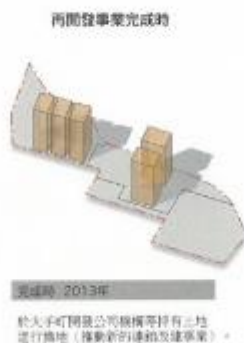
2009年第二次假換地

由參與第二次事業推動之土地權利人  
提出申請，再行換地到新種地。

基於土地變遷使用，讓土地權利人  
支付負擔金充當停止種地使用之補  
償費。

第二次事業更新(2009-2013年)

可在交換土地上由大手町開發公司  
實施更新事業。



2003

提出“活化國有地作為都市開發據點”  
騰出1.3公頃的種子基地

2006

第一次假換地  
將第一批申請者移至種子基地

2009

第二次假換地  
將第二批申請者移至新種地

2013

開發事業完成

13公頃  
大手町重劃地區



40公頃  
都市再生計畫

# 以小見大， 台北怎麼開始？



廣慈博愛院  
基地與周邊應是理想實施處所

# 挑戰與機會

廣慈博愛院周邊的廣大區域多為均質的四層樓平房，現行條件難以有效推動都更。

透過有前瞻性的都市計畫擬定  
兩千餘戶的公宅 是否能成為

試行連鎖式都更的理想種子起始基地？



或者...

有時候笨方法也可以是好方法

# 跨街廓都市更新容積調派專案計畫

## 釋出舊市區空間

舊市區多缺乏公共空間供周邊民眾使用，後續變更為**公共設施用地**留設作綠地或廣場等開放空間，供**居民休憩並改善居住環境及提升防災效益**

## 減少零碎地開發

為提供不適再高強度使用等地區**重建機會**，並解決小建築基地自行開發造成**重建區段零碎**之情形，以提升整體都市景觀

## 容積集中主幹道

將調出基地釋出之容積，移至主要幹道沿線地區**集中開發**，提升容積使用效益，並帶動周邊建物**推動更新**，促進本市境內景觀風貌改變



1 依都市更新法令實施都市更新事業之地區，且調出及調入基地應屬**同一更新單元**。

2 容積調入及調出基地需位於**同一都市計畫主要計畫範圍內**。但後續都市計畫若配合政策有涉及**主要計畫整併**之情形，調入及調出基地仍應位於**同一原都市計畫主要計畫範圍內**。

3 自**110年7月4日至114年7月3日止**提出事業計畫申請報核(4年)。



# 透過跨街廓容積調配



## 可解決問題：

1. 小基地重建僅能申請危老，重建區段零碎
2. 舊市區公共空間不足，且市府沒有可開闢之公共設施用地空間

## 可達成優點：

1. 小基地移至較優區段重建，並集中容積於主幹道地區。達成居住品質與市容環境的共同提升。
2. 同一都市計畫區之容積調配沒有都市計畫失控問題。
3. 釋出舊市區空間作公共設施，並由實施者直接協助開闢及提撥管維費用，亦可節省政府負擔，開拓財源。

Thank  
You