



臺中市政府 97 年度
自行研究發展報告

台中市都市更新方向之研究

Execution to the Implementation of the
Urban Renewal for Taichung City



-
- 研究單位：臺中市中興地政事務所
 - 研究人員：第三課 課員 陳建勳
 - 研究日期：97 年 4 月 1 日至 97 年 8 月 31 日

目錄

摘要	3
第1章 緒論	4
第1節 研究背景	4
第2節 研究動機與目的	5
第3節 研究範圍	5
第4節 研究內容與流程	5
第2章 文獻回顧	6
第1節 都市更新理論	6
第2節 案例分析	9
第3章 未來以整建及維護方式實施都市更新之方向	11
第1節 目前推動整建及維護之情形與問題	11
第2節 劃設更新地區評估指標	12
第3節 台中市老舊市區現況環境特性與位置	13
第4節 未來以整建及維護方式實施更新之方向	14
第4章 結論與建議	14

摘要

建築物猶如有機生命體一般，也需面臨損害、老化、維護及整建等問題。過去都市發展政策，從早期「推土機式」都市重建漸漸轉為預防居住環境惡化，顯示國外都市再發展政策已隨著時空背景變遷，逐步進行調整。

反觀，現階段整建及維護推動制度礙於缺乏明確的法令定位與配套措施，以及老舊公寓產權複雜、使用者多為中低收入戶等棘手的問題，致使窒礙難行。現階段以都市更新及公寓大廈管理兩種方式推動整建、維護工作所面臨的問題，遂研擬落實整建及維護工作之道。

良好建築機能係以達到安全、衛生、方便及美觀等四項基準為目標，對應建築物亟待補強之住宅機能，以及公權力介入程度，建議整建及維護工作應運用多樣化的實施方式，並從下列數端來著手，方可彌補現行制度的不足。為鼓勵民眾參與，須由公部門提供多元的獎勵措施、簡化行政程序及彈性放寬現行法令等誘因，以提昇居民之參與意願。例如：對社會弱勢的住戶提供直接補助金，涉及公共安全、衛生及都市景觀者提供融資貸款，建立住宅輔導基金解決民眾信用擔保之問題。

透過輔導機構積極舉辦觀念宣導活動、技術教育及協調整合，以加強社區組織與政府之間的溝通，提昇居民觀念與能力，降低住戶之間的歧見。設置住宅輔導基金，以提供弱勢住戶必要的資金援助。

未來執行機制應納入部分強制性及懲罰性之規定，透過建築物定期檢查制度的點狀查察措施，配合長期性建築物強制保險制度及社區維護管理機制，構築縝密而完整的建築物使用性能的控管模式，以確保良好建築機能的維持與整體都市景觀的改善。

第 1 章 緒論

第 1 節 研究背景

都市更新是一個名詞，用以描述都市社區改進他的過程已消滅貧民窟或其他不合標準的地區、檢核窳陋地區、重新設計不良或不合模式地區實質型式，而以提供選擇土地為新的發展，保全並提高可挽救的財產與地區。許多的社區採取曾經由公私方面進行有限度的都市更新，但自美國聯邦政府於一九四九年以大量金錢協助地方，方始促進眾多的城市實施都市更新。都市更新的效果以消滅陋區，以改進人民住居與生活的環境，以恢復益並加強都市商業的中心活力，以改進都市的型式使之更合適於住宅商業工業。離街停車、學校、公園以及其他公共設備的土地使用。都市更新方案以擴大社區經濟基礎並刺激都市市民的自尊與積極的人類價值。

台灣因經濟發展迅速，商業活動拓展快速，新舊社區不斷的交替發展，造成新舊社區在生活機能與景觀上差距日亦擴大，如今卻待都市更新以恢復舊有的商業榮景，但因往昔都市更新欠缺法律依據，進行時常因牽涉當地居民或房地產所有者的權益，使得往往因少數人的反對導致基於整體社區利益所規劃的都市更新窒礙難行，造成都市風貌大受影響，使得都市市容及經濟活動雜然並存，形成極不協調且不均衡的景象。而都市更新條例的通過將對此種景象給予改善的活力，不僅有利社區擺脫破舊形象，重塑理想的生活空間，亦將重新帶來經濟活力；而其過程，亦將為營建產業帶來重大商機，為長久陷於低迷的營建業界注入回春的動力。尤其近年因颱風來襲，凸顯山坡地開發問題層出不窮，都市更新若成為未來土地開發的重要趨勢，將減少山坡地過度開發的需求，並促使老舊社區閒置荒廢的資源獲得有效利用，凡此均使都市更新具有短期及長期的發展意義。

隨著時間的變化，新社區不斷興起，由人口、產業持續成長的階段而到達發展的尖峰，之後即開始老化及衰退；到達衰頹階段的都市出現了環境品質窳陋，老舊社區的建物結構與公共設施品質，愈來愈無法配合社會變遷與發展而逐漸沒落，新舊社區在生活機能與景觀上差距日亦擴大，造成都市風貌大受影響，形成極不協調且不均衡的景象，基於此，政府乃於近年積極推動以民間為導向的更新條例的催生，並於 1997 年列為三大施政方案之一，且於 1995 年將都市更新條例送入立法院待審，爾後於 1998 年 10 月 22 日獲院會三讀通過。自此，台灣地區都市更新終於依法有據，相關週邊行業也得以成立，並能向大眾募集更新開發基金，投入相關都市更新作業體系。在都市計劃範圍內，為促進都市土地有計劃的再開發利用，這其中包括復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益，依「都市更新條例」所定的程序，實施重建、整建，或維護措施。

第 2 節 研究動機與目的

台中市政府近幾年為了挽救日漸衰敗的舊市區，推動了幾個大型的開發案，期待以此來活化舊市區的商業活動。可是因為經濟的不景氣與使舊市區沒落的諸多原因，加上商圈的西移，致使推動不易，至今舊市區仍不見復甦的跡象。

基於都市生命週期及都市進化的原則，對於部分窳陋地區失去原有地方特色及活力，也許是一種無法避免的趨勢。然而，為改善生活環境品質，本文仍舊希望可以找出較可行的方法來復甦舊市區，因此，區內建築物整建及維護工作的推展確有其必要性。朝向去了解與強化已存在的都市結構方式，放棄大規模的重建，期待出現一個可以激發與維繫都市活動的建築物。而這種建築物最終目的，則是希望能促使都市構造持續與漸近的改革。

第 3 節 研究範圍

一般而言，都市更新的地點有幾種，例如交通中心火車站、長途客運轉運中心、捷運車站、高鐵車站等重要交通系統的中心，或是一些老舊市中心商業區隨著郊區購物中心的出現、零售服務業型態的轉變、缺乏停車位及服務設施，顯得缺乏競爭力而商機不斷流失，也是要更新的目標。還有與一般民眾最相關的住宅更新，往往市中心的住宅相當擁擠、住宅品質低落、巷道狹窄、缺乏停車空間與公園綠地、甚至有公共危險之虞，因此應當進行更新。而這些住宅區往往又位於重要的商業中心，因此更新時也會引入新的商業使用。至於目前最需推動整建與維護的標的，則以舊市區內六、七〇年代所興建尚未達鋼筋混凝土構造使用年限而環境品質不良之公寓為主。

第 4 節 研究內容與流程

以舊有的都市結構為基礎，強調標的建築物是強化而不是重建城市的整體結構，在不影響現有都市環境下，重新設計並整理同街廓之老舊建築，即依循舊有的主要活動與經營型態的轉變，重新建構與連接現有的大樓空間、建築與街道。為了解推動整建及維護情況，除參考國內外推動方式以外，仍需澄清可能產生之相關課題，以掌握實際操作上可能發生問題，以研擬可行的對策。研究流程主要分為四個階段：

- (一) 提出良好居住環境原則及影響居住環境品質的因素，建立良好建築機能之標準。
- (二) 他山之石可以攻錯，以國內外更新之經驗，找出值得我們借鏡之處。
- (三) 了解目前台中市以都市更新及公寓大廈管理推動整建及維護的相關問題。
- (四) 研擬台中市推動以整建及維護方式實施更新之原則。

第2章 文獻回顧與案例分析

第1節 都市更新理論

一、市更新定義

更新 (Renewal) 這個字眼特別意指美國在 1950 至 1960 年代所進行的的大範圍大規模都市更新以清除貧民窟為其目標。都市更新 (Urban Renewal) 的制度根據美國 1949 年住宅法(Housing Act)進行，由聯邦政府補貼地方政府徵收都市更新之貧民窟土地，以較低價格轉售給民間開發商。其所引發的問題相當多，特別是對於有色人種及貧窮社區的拆遷有失公平，至今此一作法已因受到各界的嚴厲批評而停止。

美國在 1954 年的住宅法中引入整建與維護方式後，對於整建、維護，更以抵押方式或由聯邦政府作擔保的方式予以貸款，而因貸款的項目不同，可以分為土地、建築物、設備、工作資金、小型商業等，向各金融機構取得不同利率、金額及償還年限的貸款。

在八〇年代後，在美國大規模的 Urban Renewal 雖已停止，但個別街廓或數個街廓的小規模再開發則方興未艾，特別是著重與鄰近舊市區紋理的結合與交通系統的改善。同時，在日本也開始更多都市更新的計畫，他們稱之為「都市整備」，大多由「住宅都市整備公團」此一公法人所大力推動。對於更小規模的建築物或幾塊土地所進行的調整工作，往往是以建物保存或整修的方式進行。整修建物賦與新用途稱之為 Remodel，對於土地或建物使用重新調整(例如工業區變商業區，工廠變商場)則是 Reuse。Reuse 或 Remodel 往往並不牽涉到大規模的街廓系統調整或都市交通系統的改變。

在英國，都市更新往往用 regeneration 這個字眼，其代表的意義只於舊房子改為新房子或是都市實質環境的改善而已，而有更廣泛的社會與經濟意義。都市更新應追求的是全面的都市再生，創造更多的工作機會改善都市經濟，建造符合環保的綠建築，引入豐富的；文化活動活化都市，降低都市犯罪等。

綜合言之，都市更新的意義包含如下：

- (I) 係基於都市發展的整體利益。
- (II) 經由政府機關、私人、團體等持續不斷的努力。
- (III) 考慮實質環境、經濟、社會等不同層面。
- (IV) 針對選定之實施地區，研訂綜合性再開發計畫，施行拆除重建，保存維護等措施。
- (V) 達到增進都市機能，改善生活環境，促進都市健全發展之整體性目標。

二、都市更新效益

都市更新可以讓一個區域汰舊換新，並且在都市更新的過程中賦予都市新的生命與活力，一般說來，都市更新可以促進公共建設的興建、加強公共安全、改善公共衛生以及對當地的土地使用達到最大效益。而都市更新的目的是改善生活環境、提升居住品質、改善市容、更新都市機能、促進土地使用、加強公共安全等。為加速推動都市更新，並輔以容積獎勵、稅捐減免以及長期低利融資等政策，在在都是為了刺激民間參與都市更新的措施。同時，為了確實提升當地的生活品質，政府的獎勵容積包括留公共開放空間、公益設施（對社區具有貢獻的設施）、具有保存維護價值之建築物等容積。都市更新的目的與效益，總括如下：

（I）增進公共利益

都市更新不只是老屋換新屋，如果只是單棟建築的改建，對都市公共的貢獻不大。都市更新應以增進公共利益為最終目的。所謂公共利益不只是實質居住環境的改善，也包括公共服務機能的提昇、就業機會的增加、文化資產的保存與都市弱勢者的照顧、政府財政的維持等。只有在提昇公共利益的前題下，給予更新計畫實施者的各項獎勵才有正當性。如果更新計畫帶給都市的負面衝擊遠大於正面的好處，否則根本不該推動更新。

（II）提昇都市機能

都市機能的提昇也應該是實施都市更新的主要目標。例如捷運系統的引進所帶動的都市機能調整，衰敗的商業中心重新引入商業活動機能，原本在市郊如今變成市中心的工業區產業轉型，文化設施的引入，市區人行系統的建立、停車等公共設施的引入等等。唯有透過整體都市更新的手段，老舊市區機能的衰頹才有機會重尋生機，否則老舊市區必然無法與新市區相競爭。而都市機能的提昇才能使更多的市民受益，符合公共利益的原則。

（III）改善居住環境

居住環境的改善不只是提昇住宅單元的面積，還要提昇整體品質並針對不同住宅需求的滿足。所謂品質則包括防災、建築美觀、環境衛生、綠地與開放空間、學校等社區公共設施提供。住宅需求的滿足則應提供一定數量的中低收入住宅、單親家庭及老人住宅，確保弱勢族群在更新過程中不被犧牲。

（IV）增加就業機會

都市更新如果只解決了實質環境的問題，而沒有從根本解決產業與就業的問題，則受益者畢竟只是少數的地主。增加就業機會才能確保都市機能提昇、都市經濟維持活絡、都市財政健全、居住者有保障，進而使都市充滿活力。創造就業機會才是讓都市更新廣泛符合公共利益的基本條件。

(V) 社會經濟性效應：都市老化會產生很多的不良經濟環境，尤其導致政府稅收減少而支出增加，故即時實施都市更新，可使該地區的經濟復甦，幫助市府財政。都市更新完成後，由於家庭生活的改善，就業率的增大及社區環境的改良結果，可減少各種犯罪率，教育機會較多，發展機會也多，使該社區成為安定健康的新社區。

三、都市更新目的

都市是以人為主體集中生活的地方，人愈多則人與人之間也發生愈複雜的社會及經濟關係，這些關係演變較久就使其實質方面在社會及經濟上發生老化的情況，如果不及時予以防止或改善，而使這種老化繼續下去，結果很容易地破化整個社會與經濟關係，使該都市無法供為人類居住、工作或休憩而滅亡。都市更新，是在於能在適時適地實施，才能挽回都市的老化，更能創造都市新的生機。

都市更新最重要的理由莫過於由整體都市發展政策來看，為了符合永續發展的理念，必須由以往擴張式的發展政策轉而回到市中心進行更新。廿一世紀的台灣都市正面臨市中心(CBD)發展與市郊(suburban)發展競爭的局面。郊區大規模的新社區、新市鎮、廠辦大樓、工商綜合區大型購物中心的開發，都與市中心的住宅社區、辦公大樓、商店街、百貨公司市場形成競爭。此一過程近似美國三〇年代城市郊區隨著高速公路的擴散，人口外移，將導致市中心的衰頹破敗。

從台灣目前的人口及經濟的成長狀況來看，都市發展不應採擴張主義，而應採市中心更新主義。因為台灣的人口成長已經相當穩定，經濟成長也趨緩和。據行政院經建會的預估，台灣的人口將在民國 127 年左右達到 2568 萬人而不再增加(甚至會逐漸減少)。過去曾經出現的大批城鄉移民擁向大都市的狀況不再，各個都市的規模趨於穩定，甚至有大都市人口回流中小型市鎮的狀況。而隨著國民所得的提昇，市民所需要的是都市品質的提昇，而不是量的增加。因此，此時的都市發展策略應「回到市中心」，這不只是台灣應走的趨勢，也是全世界近二十餘年都市計畫界的重大方向。

都市更新中最重要的一點就是一定要維護其文化，一個都市若是沒有屬於自己的人文特色，就等於沒有了靈魂。都市更新的本意就是達成永續都市的精神，就一些不合時宜、已經不合市民需求的建設等加以改善，不但能更佳利用土地，藉此改善環境並且提高生活素質。因此，都市更新其實是以原有的文化、建設方向做為基礎，日後的各種改革都不應改變其原本的構想。就像外國的都市一樣，一個都市不可能都是新的高樓大廈，他們其實保留了相多當地的古老建築，不但可以為當地完善的保存其文化歷史，更可以藉此做文化觀光事業。其實具有歷史的古老建築，就等於是代表一個都市的文化和精神。政府在規劃都市更新計畫時，不能只注重在都市的外觀，反而失去了都市本身的意義。除非是結構上安全

的問題，或是重大公共設施興建的問題(如捷運等)，這樣的前提下才需要大幅度對一各區域做更新，但重要的是，更新的前提是保留有該區域原本之感覺，而不是把大家變得一樣就叫做好。如果單純只是要美化，不如多花點心思讓老地方更方便、更安全，讓每一條巷弄都有新的感覺，比一個大廣場在那邊給人的感覺會好的多。

第 2 節 案例分析

一、宜蘭縣

宜蘭是台灣一個傳統農業縣，二十年來宜蘭縣政府按部就班，以一種決不搶短線的態度規劃建設宜蘭縣，終於以一系列高水準的大型公共設施，全縣的總體規劃、教育空間改造、地景改造運動以及建築文化的思考到落實，而成為台灣地方政府的模範生。同時舉辦國際性的同完節及西式划龍舟等活動，將宜蘭縣推上國際的舞台。

二、台中縣

九二一地震造成東勢鎮空前之浩劫，鑑於本街兩側乃至豐勢路壹礙為東勢鎮早期開發地區，亦為主要商業中心區，然於震災中不論新舊建物皆嚴重受損，為期能及早恢復東勢鎮老市街、主要商業中心之都市機能，「東勢鎮重建綱要計畫」將北興、中寧、東安三里所位地區劃定為都市更新地區，北及東側以豐勢路為界，南至第三橫街，西至坡崁為範圍。以復興市中心商業發展為主軸，劃定具歷史特色保存維護價值的巧聖先師廟與鯉魚伯公廟為歷史建物保存區，作為地區發展文化商業中心之核心，並塑造成中部客家歷史文化中心。另以建立安全防災示範地區、創造永續發展的山水城鎮為目標，留設適度開放空間，提昇生活品質，並作為都市防災及臨時避難空間；同時重整道路系統，並開闢必要公共設施，以促進地區環境改善。並針對震災全倒戶急需重建者、畸零地無法自行開發者、土地權屬問題複雜者、配合防災通道興闢或計畫道路及既有巷道有重整必要者、居民有強烈意願者、極具商機且現有建物機能不符者及須劃設保存區維護歷史文化建築特色者等原由，劃設八個更新單元。且針對劃定之更新單元，研擬再發展原則與實施方式，做為更新事業計畫推動之依據。同時提出自行劃定更新單元劃定之基準，及相關須配合辦理的都市計畫變更內容與更新地區內都市設計管制規則等。

三、基隆市

基隆市為北台灣門戶，然發展腹地狹小，再加上基隆港之機能轉變，造成產業低迷，未來只有透過舊市區與港區之合併更新方能塑造再發展之契機。以基隆市都市土地為範圍，面積 7,144 公頃。經全面性調查評估、市府政策規劃及民眾意見參與後，劃定五處都市更新地區。市中心更新地區以市中心產業再發展為目標的市中心更新地區，並配合進行週邊水岸更新，重建鐵、公路及海運合一之交

通轉運樞紐，打造基隆國際港都風情。針對基隆市嚴重之山坡地住宅更新問題，三處更新區。近年來山坡地開發限制趨嚴，經初步坡地分析，各區中有半數以上住宅區，屬限制建築開發地區，大量現有住宅面臨無法改建困境；且更新區內缺乏細部計畫，無計畫道路，或計畫道路未考量土地徵收問題，無法開闢，交通及安全救災問題嚴重，同時嚴重缺乏公園綠地、停車等服務設施，住宅環境品質不良。為解決此問題，建議進行大區域之權利變換配套更新，移轉限制開發區之權利價值於鄰近可開發用地，限制區還原為保護區，並以整體開發，提供充份公共設施改善環境品質。

四、台南市

台南市為台灣南部區域中心，並且是歷史古都。但近年來競爭力下降，失業率升高，並逐漸喪失文化古都之特色。為使台南市恢復往日風采，必須採取更新與保存並重之再發展策略。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，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。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。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的優惠措施，增加更多利於古蹟保存的條件。傳統街巷空間的保存，在於利用街廓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。市郊地區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可利因素。

五、德國

整個 IBA 的計劃其實是透過一個願景的創發和實踐的機制來達成的。這個計劃的特色是，它雖然名為「建築博覽會」，但絕非只是一個單純為建築形式或技術表現所規劃的競賽場，它所訴求的也不僅是在解決產業振興、環境再造等立即性的問題，更重要的是要透過一套全新的政府與民間合作的模式，結合政府、民間團體和專業團隊的力量，藉著策略方向和遠景共識的設定，遊戲規則和各種誘因的給予，帶動公私部門投資，以及包括居民參與的各種社會力量的投入，整體性的改造該區城市的風貌，並尋求永續發展的可能。相較於以往的都市更新計劃多半是由政府主導，IBA 提出「地方的未來必須民間自己來承載」的概念，在此精神下：民眾若只是在政府或其委託的專業規劃者的計劃書上附和，那是徒具參與之名的背書，而非真正的承載，只有讓社會底層真正的動起來，共同擔負社

會的危機，才能創造未來的機會。而民間要怎樣才動得起來呢？IBA 的設計裡，除了給予政府一個全新的角色定位，就是要提出一個永續經營的價值訴求外，還要設計一個讓政府的投入可以全力支持民間承載的機制，配合彈性的法令規章，誘發民眾共同來創造新的產業願景。

從以上案例經驗所呈現的多樣性，我們可以了解都市更新的方式，並非一成不變的，係屬具有相當豐富的商業性、創造性的。此外，在推動舊市區復甦工作時，相關組織間的互動頻繁，各組織依據本身的權利、技術與能力，提供法令、經費、技術等協助及支援。

第 5 章 未來以整建及維護方式實施都市更新之方向

第 1 節 目前推動整建及維護之情形與問題

推動整建及維護的目的，在於改善建築物外部環境，並提升居住環境品質，以達到居住機能健全之目標。良好建築機能是以達到安全、衛生、方便及美觀等四大目標為基準。其中涉及安全及衛生兩項之修繕項目，在未來推動整建及維護工作時將列為優先，且為強制性的實施對象；至於美觀及方便兩項則為鼓勵性修繕項目。目前推動整建及維護所面臨的課題：

一、都市更新方面相關課題

- (I) 整建及維護僅有法源，其實施機制未納入法規內容。
- (II) 目前以整建及維護辦理都市更新，缺乏足夠誘因。
- (III) 老舊公寓整建及維護之標準，多不適用於現行法令規定。
- (IV) 更新完成後無有效的維護管理考量。
- (V) 過去公部門推動都市更新，多僅止於獎助性方式，缺乏懲罰性、輔導性及強制性的機制。
- (VI) 對於社會弱勢之住戶，欠缺經濟輔導及社會救濟機制。

二、公寓大廈管理方面相關課題

- (I) 公寓大廈管理條例對整建及維護之實施方式並未有具體規定。
- (II) 目前相關法令缺乏對公寓大廈修繕、管理維護所提供之獎助計畫。
- (III) 目前公寓整建及維護工作，呈現多頭馬車的現象，致使社區管理組織無法有效地執行其業務。
- (IV) 由於社區管理人力及認知上不足，致使社區管理組織之輔導成效不彰。

依據上述有關整建及維護之相關課題分析後，嘗試提出相關課題之因應對策。從法令的增修定、制度調整及執行的多角化，乃至於資源整合與技術輔導等措施，對應目前

第2節 劃設更新地區評估指標

一、房屋樓地板面積

住宅樓地板面積與消費者購屋偏好及預算有絕對關係，且住宅樓地板面積為影響房價變程度最大之環境屬性，當住宅樓地板面積越大，房屋總價也越高；而房屋面積為創造居住效用之重要屬性，並形成不同的居住水準。

因改善居住環境品質為更新目標之一，更新指標亦以居住樓地板面積做為地區環境水準的評估標準之一；當居住樓地板面積低於平均水準時，其居住環境水準也相對偏低。

二、屋齡

建物物理效用與經濟價值會隨時間增加而減損，因此屋齡越久，建物品質也越低。都市更新首要工作在消除窳陋衰敗，都市更新條例第6條明訂建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞，足以妨害公共安全，而有實施更新之必要性，是故屋齡為劃設更新地區的重要評估指標之一。

三、建物構造

建物構造會影響其耐用程度，越堅固之建材因折舊較少，安全上也較有保障，故對居住環境品質也有正面的效果；住宅品質標亦將建物構造列為評估項目。基於公共安全與維持基本居住環境需求的考量，結構不良之建物應予以重建，材質不佳之建物也應漸漸淘汰，建物機能越差者越需實施更新改善計畫。

四、建物排列

居住環境寧適性為居住基本需求之一，住宅指標中認為里鄰內土地擁擠或建物間缺乏適當分隔者，將宜接影響住宅之日照通風採光性，密集排列的建物對住戶也將產生不愉悅的擁擠感。當街廓內建物排列零亂或密集擁擠時，因有降低居住環境寧適性之負面效果，故預期與房價為負向關係，而更新地區如呈現此項環境特徵時，實施更新重建可能性也隨之提高。

五、鄰棟隔間不足

除了住宅本身結構之安全性外，鄰棟建物間保持充分隔間狀態係維持居住環境安全性的另一考量；基於公共安全的考量，更新指標將鄰棟間隔不足列為環境評估項目。防火巷未留設或遭佔用的情況為住宅實質面與住戶使用行為不佳所共同產的情況，其對公共安全與居住隱密性形成的負面效果均會產生外部不經濟，降低了居住品質與房價；當地區內建物因鄰棟未有充分間而有安全之虞者，則其實施更新改建可能性也隨之提高。

六、巷道狀況

街廓內之道路、巷道狀況將影響交通便利性，都市更新條例將道路彎曲此項目列為劃定更新地區之評估指標，彎曲狹窄的巷道不僅不利於通行，更有安全上的顧慮。道路開闢率低、道路面積比率低或道路彎曲狹窄等現象是建物供給面的限制對居住環境產生負面影響，並對環境品質產生影響，形成房價水準降低之外部不經濟效果。

七、街廓內整體建物狀態

街廓內建物狀態顯示該範圍內實質居住環境品質的差異、建物新舊程度所創造的土地價值也有所不同。當街廓內均為新式建物時，其實質環境狀態相對高於老舊建物分佈之地區，而且低矮老舊建物因拆除重建與居民整合上較高利用建物相對為易，因此其進行更新計畫之可行性與意願也相對高於新建物地區。

八、土地使用強度

土地使用強度將創造不同之土地利用價值，大面積低度利用、建物樓層低矮者列為劃設更新地區之評估項目；而低矮建物區整體拆除成本相對較低，重建後土地利用強度與利用價值增加，因此更新可行性也相對提高。

九、建物及街道外觀

當住戶因疏於對建物維護修繕，使得建物或街道外觀出現鐵窗招牌零亂、磁磚掉落斑駁等情況時，不僅有礙市容觀瞻與都市意象，同時就心理層面而言也對住戶產生不舒適感。

十、公園可及性

鄰里公園為日常生活基本服務設施，離公園越近者其居家生活上的效用也越高。當地區缺乏生活公共設施或公共設施質量不足時，均會降低居住環境品質，因此對更新地區進行評估時，亦檢討公園配置之質與量是否符合標準，當地區公共設施品質不足時則考慮可透過都市更新方式提供適當之開放空間或公園綠地。

第3節 台中市老舊市區現況環境特性與位置

一、面市府路與面光復路街廓

由於以往餐廳秀及電影院景氣所帶來的商機，致使附近面市府路與面光復路街廓理容院、賓館林立，儼然成一區域。

二、自由路2段近公園路交叉口

受到電影不景氣及電影經營型態轉變，加上新式影城的出現，致使許多有歷史的電影院，紛紛淪為播放二輪電影的影院。例如南華、公園戲院。

三、光復路相鄰街廓內的巷道至中正路上

傳統小吃攤販為這幾個街廓內部的主要活動，主要提供附近醫院、上班族及電影院人潮的餐飲需求。

第 4 節 未來以整建及維護方式實施更新之方向

一、獎勵性實施方式

礙於整建及維護相關法令制度未臻完備，且民眾對整建及維護的觀念尚未普及，故建構完善獎勵性措施實有其必要性。針對不同條件給予經費補助、融資貸款、信用貸款及稅捐減免等優惠措施。

整建及維護涉及的專業相當廣泛，舉凡都市更新、建築管理、公寓大廈管理、住福單位及土地使用管制等等。住宅專業輔導機構，是一個自由與獨立的機構，是一個居民或社區再進行各式各樣住宅整建及維護時，可以取得所有必要技術協助的場所。機構的形成係由公部門輔導成立；同時，設置住宅輔導基金，提供該機構之經常性支出及對弱勢住戶提供必要性資金支援。

二、強制實施方式

依建築物生命週期，搭配不同項目的檢測機制，例如每年定期檢查防災避難設施一次，建築物完成後每 15 年進行管線系統之檢查等檢測機制。透過點式的檢查措施，配合長期性的建築物強制保險制度，構築成縝密而完整地建築物使用性能的管理模式。

藉保險公司對建築物每個環節嚴格把關，包括公共安全、都市景觀及居住機能等。建築物強制保險制度以建築本體的性能作為管考的依循，以新建建築物投保的標準來檢測建築物耗損之程度，進而以強制保險的觀念來約束建築物性能的提昇。

目前將社區維護管理機制定位為監督管理，藉此可對建築物週遭環境狀況加以監督，不僅可減少公部門人力不足不窘境，更可提昇居民對居家環境之認同。

第 4 章 結論與建議

一、儘速調整或補充整建及維護之法令規範與執行機制，並由公部門先行投入公共領域的改造，創造立即的示範性效果，作為民眾參與之依循。

二、透過輔導機構積極舉辦觀念宣導活動、技術教育及協調整合，以加強社區組織與政府之間的溝通，提昇居民觀念與能力，降低住戶之間的歧見。

三、為鼓勵民眾參與，須由公部門提供多元的獎勵措施、簡化行政程序及彈性放寬現行法令等誘因，藉以提昇居民之參與意願。

四、建構獎懲並重的實施方式，藉以補充懲罰性管理之規範與依據。

五、透過法令制度的補充，建立建築物定期檢查及強制保險等機制，並搭配社區管理組織，進行居住品質監督，以建構完備的強制執行機制。

參考文獻

1. 任志濤;李冠軍;張世英，「公私夥伴關係的運行方式研究」，北京理工大學學報(社會科學版)，第 63-64 頁，(2005)。
2. 李宗勳，「公私協力與委外化的效應與價值：一項進行中的治理改造工程」，公共行政學報，12 期，第 41-77 頁，(2004)。
3. 李柏諭，「公私協力與社區治理的理論與實務：我國社區大學與政府經驗」，公共行政學報，16 期，第 59-106 頁，(2005)。
4. 何金燕，2005，高雄捷運新事業開發財務評估之研究—以智慧村為例，碩士論文，國立中山大學，財務管理學系碩士班。
5. 林淑馨，「日本型公私協力之析探：以第三部門與 PFI 為例」，公共行政學報，16 期，第 1-31 頁，(2005)。

6. 陳玉波，2003，企業專案管理之風險評估流程，碩士論文，國立中山大學，資訊管理研究所。
7. 陳博亮，2006，專案融資計畫案財務可行性及風險評估模式之建構—以台灣高鐵計畫為例，碩士論文，國立交通大學，管理學院碩士在職專班經營管理組。
8. 黃聖偉，2004，公私合夥參與都市更新開發財務風險評估模式之研究，碩士論文，朝陽科技大學，建築與都市設計研究所。
9. 張世賢;汪家源，「公私合作提供可持續觀光服務之研究—2005 年台北縣鶯歌陶瓷嘉年華個案探討」，公共事務評論，7 卷 1 期，第 99-115 頁，(2006)。
10. 張倩瑜，「倫敦地鐵公私合營失利的啟示(上)」，營建知訊，298 期，第 64-68 頁，(2007)。
11. 張倩瑜，「倫敦地鐵公私合營失利的啟示(下)」，營建知訊，299 期，第 56-59 頁，(2007)。
12. 張學聖;黃惠愉，「都市更新公私合夥開發模式與參與認知特性之研究」，立德學報，2 卷 2 期，第 59-76 頁，(2005)。

13. 薛慶先，2003，高雄捷運興建營運期間風險評估之研究—
Delphi、AHP & SJT 法之運用，碩士論文，國立高雄科技大學，
金融營運系。
14. 游永慶，2004，台北市推動公寓整建及維護實施方式之研究，
碩士論文，國立台灣科技大學，建築系。
15. 許鶴錦，1999，城市設計的觸媒實驗，碩士論文，東海大學，
建築學系。
16. 高筱慧，2000，更新地區優先順序評估之研究，碩士論文，國
立政治大學，地政學系。
17. 內政部營建屬都市更新 E 化平台
<http://recity.cpami.gov.tw//>
18. 台中市都市發展局
<http://210.69.115.71:8080/TCUD/indexAction.do?item=news>