

市地重劃與城市理性成長管理之研究—以臺中市為例

內容摘要

市地重劃是重要的土地開發方式，也是社區改造與籌措地方自治財源的有效措施，其對於健全城市規劃，提升居民生活品質，亦有莫大的貢獻。

以臺中市的市地重劃工作為例，至今已經完成 12 期的重劃工作，目前正在進行第 13 期與第 14 期市地重劃。積數十年之開發經驗，如欲更上層樓，更符合現代城市規劃理念，則必須檢討過去，以策勵將來。所謂檢討過去，如果從歷史上看，過去從事市地重劃的政策與方法，是否已經完美無瑕？隨著一期又一期的經驗累積，是否應該檢討過去 12 期以來的做法，是否有哪些不盡如意的地方可以改進？所謂策勵將來，則需要研究未來市地重劃工作在政策上、策略上，以及方法上能做什麼樣的改進，使其更能符合現代及將來城市理性成長管理的思潮與脈動。

市地重劃發展與規劃的理念與政策，是否與現代城市理性成長 (smart growth)、成長管理 (growth management)、建成環境 (built environment) 的規劃管理等現代城市發展理念相吻合？或者應該探討如何以市地重劃的手段促進城市理性成長、成長管理以及城市環境規劃管理的目標。市地重劃工作是否應該納入都市設計的概念與手法？重劃區不僅土地劃分整齊實用，也應該對街道的型態、寬窄、彎曲、結點以及建築物的型態、大小、高度與建材、色彩等加以規範，以增加重劃區景觀之美，並且能表現地區特色，甚至於整個城市的特色。

基本上，以現代注重生態環境保育、城市永續發展與理性成長的世界潮流而言，建議以下的幾項規劃原則：

一、以生態為基礎的規劃原則。

其實，要實現以生態系統為基礎的都市規劃，不是十分困難的事情，只要把一個城市的綱要計畫（master plan）與土地使用分區規劃（zoning）作一些修正，把生態基礎的土地使用概念與元素（element）融匯進去就可以了。

二、要把人文氣息融入都市空間的社會生活裡。

這一點說起來非常抽象，因為人文或文化是無法觸摸的具體物體，其或許可以用感官藉由其他客體來認識。事實上，城市裡要有足夠的空間，才能孕育出文化與人文氣息，文化中心、演藝廳、歌劇院，只能點綴一下政治或行政上的要求而已，科博館、美術館、圖書館占用公園用地，可以說就是一項美麗的錯誤，如果當初在規劃時就分別畫出來，那豈不是兩全其美了嗎。

三、都市計畫、建築管理與地政機關在規劃與重劃工作上應更緊密合作。

市地重劃必須與都市計畫的永續發展願景相結合，對於幸福社區、幸福城市、永續城市與樂活（Lohas）的概念不能只有訴求，而不去討論實踐的工具，不能就是只喊口號（lip service）。在規劃操作上，美國採取了公私協力關係（partnership）的操作，不僅追求永續發展願景，亦將私人部門的力量導入，並致力達成經濟、社會與生態的永續。歐盟的操作手法則有系統地從空間規劃層次，包括國土規劃，都市與城鄉發展的空間佈局，甚至城市的經營管理層面到細緻的建築使用節約、涵養與整

體社區的節能降溫、減碳與微氣候環境、太陽能源利用與公設維護等，都可以透過都市計畫與市地重劃的先期整合，加上社區與開發者的願景共同整合，其實踐是充滿機會的。

四、整體而言，觀念的改變與不改變才是關鍵。

果不能吸收新的觀念，且勇敢地去試驗、施行，那不論市地重劃或都市計畫也好，都無法跟上世界的潮流，會永遠落在人後。所謂觀念，就是不要把「發展」看作唯一的目標與真理，唯有土地資源與環境保育、復健並行，才能使城市理性地持續成長下去。