打造城市美麗的力量

2010臺北花博　都市更新活化契機

2010年5月，上海世界博覽會吸引了全世界的目光；緊接著，在2010年下半年，臺北花卉博覽會即將成為全球焦點。同樣是世界級博覽會，同樣是國際化的華人大都會，雙城雙博不只是行銷兩岸的機會，也是進行都市更新的關鍵時刻。

由於政治背景、環境資源、土地國有制度，以及城市發展程度不同，臺北市長郝龍斌表示，雖然同樣是都市更新，但是上海跟臺北的執行方式有相同明顯的差異。他說，上海世博以大規模土地開發與基礎建設手法為主，帶動城市發展。例如拆遷黃浦江兩岸重工業區域及簡陋住宅，將老舊工廠搬遷到現代化廠房。

反觀臺北花卉博覽會，則必須有完全不同的考量。郝龍斌指出，限於土地私有、細分且素地不多的狀況，臺北花博的籌備，絕不可能進行大規模拆遷或改建，而必須以更細膩、更多元的方式進行，思考的主軸在於如何展現臺北特有的城市活力、多元文化和健康綠能。



仁愛路圓環上的財神大樓在都市更新計畫推動下，已經成功改建成為新商業大樓，對於市容有相當大的幫助。

花博 帶動城市與產業提升

廣大的觀光人潮及商機即將湧入，也是臺北市前所未有的國際行銷機會，那麼，我們該以何種面貌呈現在世人面前？

郝龍斌表示，臺北花博是國際首次授權認證的世界性博覽會，也是臺灣園藝產業首度以領航之姿站上世界舞台。雖然地點在臺北市，其實是全臺灣的大事；看起來似乎是以園藝產業為主題，卻能夠帶動周邊包括觀光、科技、以及文創產業。

所以北市府規劃以「彩花、流水、新視界」為主軸，並結合中央、各縣市資源全力推動，在91.8公頃的場地中，設置十四座獨具特色風貌之展館，呈現園藝、科技與環保技術之美。

「最特別的是，臺北花博是全世界在公園內、在水岸邊，同時設有水岸入口的世界級博覽會，」郝龍斌指出，這是相當大膽創新的做法，呼應城市居民對綠地的渴望。更重要的是，期望透過花博展場規劃及展館設計，融合都市更新理念，使得花博不只是一場大型活動，而能同步帶動臺北市的都市更新，影響深遠。

同時推動「臺北好好看」計畫

因此，臺北市在籌辦花博的同時，大力推動「臺北好好看」系列八加三計畫。

「八加三」是八個行動計畫加上三個整合計畫。八個行動計畫，大致可分為二大部份，第一部份是整理舊有景觀。包括透過獎勵機制，鼓勵廢棄建築物進行環境更新；由市府協助及補助經費，進行老舊建築外牆清洗、建



公館水源市場在國際知名動力藝術家亞科夫・亞剛，歷經一年的籌劃、五個月的施工，完成了大型公共藝術《水源之心》，成為臺北美麗新地標。

水源市場原貌。

築物整建拉皮等等，改善城市既有建築外貌；透過補助或行政簡化，鼓勵招牌更新，重塑街廓景觀；綠美化街角閒置髒亂空地，提供市民休憩使用。

第二大部份則是增加城市亮點，注入綠化及藝術元素。例如以學校周邊圍牆綠化為主題，由學校、學生的互動學習，植入生態教育種子；打造臺北地標建築，引導地區進行大範圍的整體規劃；塑造城市夜間特色景觀，使用環保與節能燈具，推展省能減碳之環保理念；以公共藝術手法透過彩繪等方法，提升市容美感，並增加城市魅力及市民美學素養。

鼓勵民間共同參與

除了城市亮點，還有從線延伸到面的整合計畫。三個整合計畫分別針對系統化街道景觀、水岸資源休閒遊憩區，以及透過預算整合、公有土地清查、以及訂定獎勵機制，整合公有地產，善加利用以展現城市風貌。

「臺北市的確是不夠好看。」郝龍斌說，要「好看」就需要好的「品味」，好「品味」則一定要導入民間的力量。「政府要做的是在公共建設、文化產業發展及城市景觀風貌改造，以及扮演整合的角色。」郝龍斌指出，至於私有建築用地及建築物部份，則必須透過政策鼓勵開發商、社區、建築師及市民們共同投入，「短時間內改造臺北市風貌，這是最好的方法。」

郝龍斌對於臺北市民的素質很有信心，「我們的市民是臺北最珍貴的資產。」他說，這也是為什麼資源回收、垃圾零廢棄能夠寫下世界紀錄的原因。所以，藉由花博，培養市民對城市外部環境空間改善的重視和熱情，「這就是美麗的力量！」

都市更新　競爭力的關鍵字

讓臺北市更好看，還有一個重要關鍵在於都市更新。

都市更新成功活化城市的例子，最為人熟知的就是東京的六本木丁目。郝龍斌表示，六本木土地面積11公頃(約33,300坪)，土地權利人高達三百八十人，是日本民間最大規模的都市更新計畫。

進行都市更新計畫之前，六本木區域核心為老舊的



「臺北好好看」是個持續性景觀改善計畫，包含打造臺北地標建築並增加開放空間、老舊建築立面修繕、夜間景觀改善等計畫。

朝日電視台，還有辦公商業區、西元1955年興建的國宅，住宅區道路原不及4公尺，公共建設不完善又有嚴重防災與居住問題。於是在政府政策的引導下，民間積極投入都市更新，不僅打造出嶄新的文化都心，更讓六本木成為全球設計、美學、建築、品味的代名詞，也是建築、設計等人才一定要去朝聖的典範。

中低樓層老舊建物可申請現地更新

其實，不只是東京，許多國際城市都積極進行都市更新，期望活化並提升城市競爭力。所以，臺北市政府特別提出30年以上的「中低樓層老舊建物」可申請現地更新重建政策，凡基地為完整街廓或面積達2千平方公尺以上（約670坪），一半以上住戶同意均可提出申請。政策一宣布，立刻引來市民和輿論高度關注，報紙社論還直指「這是個有創意的政策。」

郝龍斌說，這個政策的擬訂，經過市府團隊多方徵詢、分析現狀、討論，並且從法令、民情風俗等等多方沙盤推演，目的是要徹底改善市容景觀，提昇老舊建築生活機能，改善市民居住生活品質，還能因應高齡化社會市民的生活需求，同時引導房價合理化發展。

郝龍斌說，臺北市房價高是十大民怨之首，不過討論的焦點大多是年輕人買不起新成屋，事實上根據統計，還有百萬臺北市民，尤其是行動不便的銀髮族，一直住在沒有電梯、公共設施及停車空間不足、甚至會影響消防救災的老舊房子裡。「我就常接到市民反應，許多老人家因為上下樓梯不方便，連下樓買個菜，老夫妻倆都戰戰兢兢，只好整天待在家裡不敢出門。」

這樣的居住品質，就算在公認的北市精華區域大安區也為數眾多，他強調：「做為市長不能視而不見，一定要提出解決的辦法。」

確保生活安全與品質

郝龍斌指出，根據建管處統計資料，臺北市屋齡逾三十年以上之中低樓層老舊建物，其中住宅部分，以使用執照估算大約接近十四萬戶，如以臺北市政府98年6月之「臺北市近年來重要統計指標」所統計之戶量，臺北市每

戶家戶人口平均為2.74人來計算，則約有38萬人居住於中低樓層老舊住宅。而且這些房屋大多座落於巷弄內，由於其生活機能不佳，公共設施不足，在居住安全跟防災方面，相當令人憂心。

他進一步表示，目前這些老舊四、五層樓公寓，如果要進行都市更新，常常受限於使用容積高於法定容積的現況，再加上戶數多、整合不易，而現有都市更新法令機制又無法解決這樣的問題。所以，必須建立老舊中低層建物更新重建推動機制，提出發展策略，「才能夠解決老舊中低住宅不易更新的困境。」

至於高房價原因之一，則是供給面不足。郝龍斌以都市發展局統計舉例，臺北市設籍戶數有九十七萬戶，現有住宅存量只有八十九萬戶，落差高達八萬戶。「供給量如果充足，房價的漲勢一定會緩和下來。」他說，因此「老舊中低樓層建物」更新政策，規定重建後的戶數必須高於原戶數量，「假設十萬戶參與這個專案變更的話，更新後共可提供二十二萬戶的住宅。除原住戶之外，其餘十萬戶還能用審核過的合理價格販售。」

郝龍斌說，其實國外也有類似政策，像是日本的「都心居住型總合設計制度」。主要的規定，在於可以提高容積獎勵到二倍的法定容積，但有二個附帶條件，就是必須在一定期程內整合完成，且總樓地板面積要能達10,000㎡以上。

完整配套政策 讓臺北越來越好看

此外，建築計畫上會有一定的規定與限制，其中包括用途與住戶規劃面積的限制：在用途方面有2/3以上的樓地板面積必須作為住宅使用，且四分之三以上的樓地板面積要作為住宅和日常生活服務設施，例如診所、郵局、便利商店、圖書館、活動中心…等使用；在住戶面積規劃方面，也明文規定三分之二以上的住戶面積要在55㎡以上，全部的住戶平均面積要在37㎡以上，以確保居住空間品質。

參考國外先進國家進行都市更新的經驗與法規，加上對於臺北市住宅現況的了解，郝龍斌表示，透過完整的政策配套，臺北市希望將現有老舊中低層建築社區，轉型為生態社區、低碳社區、友善社區，並且供給足夠、房價合理的房屋，讓市民住得安心、住得健康，並兼顧環保，他強調這是「多贏的政策」，「對於政府、所有權人、原住戶、營造產業和全體市民，都有很大的效益。」

臺北花博、臺北好好看、都市更新計畫，細膩而全面地改善景觀，提升生活品質，「這件事是很有意義的。」郝龍斌強調，市府團隊會為都市景觀改造奠定基礎，並且持續推動，讓臺北市的市容景觀也能跟隨國民所得及經濟發展成長，同步達到世界一流水準。



松仁路口吳興市場臨時攤棚舊址，原本還只是個雜亂無章的廢棄空地，現在卻成了居民散步閒聊、聯絡感情的休憩場所。