

都 市 更 新

—理論與範例—

朱 啓 勳 編著

臺隆書店

TU 984/6

300559

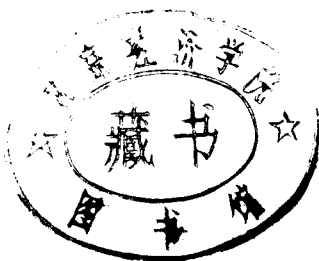


B0121898

新 更 市 都

— 範 例 與 理 論 —

朱 啓 勳 編 著



臺 隆 書 店

翻印必究



版權所有

都 市 更 新 —理論與範例—

定價新臺幣180元

中華民國七十三年九月廿日四版發行

編著者：朱 啓 勳

出版者：臺隆書店 臺北市衡陽路七十五號 電話：331-4807

登記證：行政院新聞局局版臺業字第0983號

發行人：張 瑞 徹 臺北市衡陽路七十五號 電話：331-4807

印刷者：大進印刷有限公司

地 址：臺北市西藏路 251 巷 8 號

14402

余主任序

都市更新課程，爲本系高年級學生必修科，由朱教授啓勲擔任。因其取材專精，熱心講解，甚受歡迎。朱教授近復蒐集當代文獻與歐美日本等各都市更新實例，就原有講義整理增益，名之曰：「都市更新一理論與範例」，書稿既成，鐘驥得先讀爲快，認爲有出版問世增進學術研究之必要。

竊以都市之成，由於工商業繁榮更使人口聚集，人口過份聚集又帶來衣食住行及環境污染等種種問題，吾人勢不能棄置具有歷史文化政治經濟之舊市區而他遷，則如何興利祛弊而進行改造，爲市民創造優美生活環境，乃成爲當代市政建設之重要課題，此即都市更新之成爲專門學問也。

朱著內容，爲先溝通都市更新之觀念，後以有系統之分析並解說都市更新之計劃，推動及實施等之方法，繼而舉出美國、加拿大、歐洲及日本各都市之更新範例。資料豐富，文圖並茂，自理論以至實務，廣徵博引，字字珠璣，無一科學書籍艱深滯奧之弊，深信對莘莘學子必與助益，即對從事都市行政工作者，亦爲不可多得之參考書，爰爲之序。

余 鍾 驥

識於中國文化學院市政學系
64年7月

蕭博士序*

都市更新學是最近二十年來從歐美開始發達的一種社會工程科學，專門研究如何改造舊市區以解決其都市問題。因為都市問題無論是住宅、交通、環境或土地利用等，其內容不僅只是工程技術上的問題，實際上關涉到很多的社會經濟問題，所以都市更新的作法是包括工程技術及社會經濟兩方面的綜合。

在十五年前，著者朱啓勳先生與本人同在日本苦學的時候，東京市區已經有很多的高樓大廈正在搭建，這樣的高樓雖然一時解決了住宅問題的一部份，但使原來已經困擾的交通及環境等問題更為惡化，因此有學者主張由市府統籌規劃街區內的主要設施及建築基本計劃，這時日本的都市更新學就開始發達。後來本人藉在旅行之便搜集日本，美國及歐洲的實地資料，但都是片斷的研究報告或偏重於社會經濟方面的論說，沒有看到整套的書籍。近年來本人常常回國深感都市更新學在我國也有發達的情況，顯然我國也有很多的研究報告及論說，可惜很難看到完整的書籍可供一般大專學生研讀。

著者根據其過去的研究心得及多年來的實地及教學經驗，編寫這本書，資料豐富可以說包括了現代都市更新學的全部，內容整理得很通順，可以使一般大學生及有關人士容易了解，對於我國都市更新學的發展提供服務，特予推介並願與各位學者共勉之。

蕭發同

64年8月識於臺北

* 註：日本東京大學都市工程學系工學博士

自 序

都市發展的過程中，工商業的發達及人口的激增，雖然可以使都市導致繁榮，但同時也可以使都市成為過分擁擠，形成很多的都市問題。例如住宅的興建永遠跟不上人口的增加，所以違章建築很難消除，結果影響居住的安全，社會的安寧及都市的市容。再者交通器具的發達及增加，造成交通擁擠，結果影響行人的安全、行車的效率及社會的秩序。又都市內的公共設施包括道路、下水道、公園綠地及學校等，或公用設施包括自來水、市場、電力及電話等，也很難隨人口的增加而添設，結果影響居住的便利，生活的水準及環境的衛生。次者也是都市問題的根本，就是土地利用與建築管制的問題。由於人口增加的需要，各種不合標準的建築物，無計劃地搭建發展，不是建築過密就是土地浪費的情況到處發生，結果影響市民的利益，政府的稅收及社會的經濟。通常在一個都市之內，其都市化區域就都市計劃而言之，僅有 20 至 30% 的市地面積用於公共設施，其餘的 70 至 80% 市地是建築用地。市政府得予以計劃使用的市地僅為公共設施用地而已，其餘的建築用地則細分於很多的市民，對其使用市府僅借建築法規予以管制，無法干涉其具體的建築計劃。因此，在公共設施與建築設施之間常常有不平衡甚至有很多矛盾出現，尤其對於市民的生活環境愈為惡化，街區的交通更為擁擠，而導致市區的老化。

都市更新是設法要解決都市問題的最有效辦法。是為市民創造更好的生活環境，使得都市能適應未來的發展，以挽救都市的命運。這也是市政建設的革命方法，是全體市民所要共同研究的課題，

BWT390/01

雖然原來的都市計劃也是以都市將來的發展爲目標，但事實上舊市區的改造是其兩大重點之一。其都市更新的構想在於都市體質的改善，而達到都市機能的更新，在歐美及日本已經有許多施行並且成績斐然，有很多實績可供我們借鏡，國內外都有介紹並有深入研究的書籍或報告。

本小冊主要根據日本與歐美的資料及國內各先進的研究等加以整理併個人心得容納於內，以最簡單的文字及圖片，說明都市更新的計劃，推動及實施等方法，並列舉美國，加拿大，歐洲及日本各都市的範例，以供都市計劃、建築、土木工程、公共工程、市政、社會、經濟、地理、地政或公共行政等科系大專學生，及從事於有關上列科系的專業行政或技術人員等參考之用。

本小冊執筆過程中，雖已儘注意更新觀念的溝通及系統概念的容納，但疏誤之處在所難免，敬希各位先生、學者隨時指示，至爲感激。最後對於中國文化學院市政學系主任余鐘驥先生惠予審閱原稿，及臺隆書店惠予出版深爲致謝。

編著者64年夏於臺北

都市更新的理論與範例——摘要

第一章 緒論：首先說明都市更新的意義在於將老化的市區予以有效的改善，使其成為現代化的都市本質，為市民創造更好的生活環境。其方式雖有重建，整建及維護三種，但應依實地情況，可採用單獨的方式，也可以採用混合的方式。次舉出都市更新的動機，是時代所造成，並列舉都市老化現象的原因，是都市問題之所在。更新效益有實質性，經濟性及社會性，由都市發展的過程上言之，經濟上的系統分析最易顯出外，社會上的需要及實質調查的結果可互相配合。再次就都市更新的調查方法歸納為八個重點，並說明頽廢評定方法以項目列舉方法，就建築物不良，環境不良及社會經濟狀況等分別討論後，作更新分析方法的研究，引用罰分體系說明。計附圖片 7 張。

第二章 都市更新的計劃方法：首先說明都市更新的計劃構想，以空間計劃說明充分的陽光空氣及休憩場所並應考慮空地而謀求立體化計劃，並主張分區使用純化的構想。次說明都市更新綱要計劃應具備的具體內容，因為其不僅是計劃的方案，同時也是實施的方案。再次研討交通路的分離問題，這是更新計劃大目標之一，人車分離（平面或立體的）的構想，能便利交通且確保安全。後專論超大街區的綜合更新計劃的設計要領。計附圖片 48 張。

第三章 都市更新的推動方法：推動之法首先要講求瞭解與合作，及法規的制定及依據。次說明土地取得的方法包括土地徵收與權利調整等，再次討論財務分擔的問題，分別就歐美各國的方法說明。後就土地的處分方法與民間開發人也就是更新事業興辦人的資

格條件等分別研討。最後討論原住戶的安置問題，重視中低收入家庭的遷徙方法。計附圖片 8 張。

第四章 都市更新的實施方法：按照更新地區的特性，分為車站地區，都市中心地區，沿路商店地區及住宅地區四種，分別就其特性，實施目標及實施方法作實體的研討。特別就都市中心地區，沿路商店地區及住宅地區，更加經濟上的系統分析，以日本實例在企業上是否有利，作較為深入的討論。

第五章 美國都市更新的綜合研究：黑白人種的問題也與都市更新有關，其都市更新事業興辦人即民間開發人，在美國的活動情況，聯邦政府對於都市更新的輔助等都是美國都市更新的特長。在過去 20 年間所作更新計劃達 2,000 件以上，其重建事業的規模也相當大，本小冊僅舉 Newyork Philadelphia, Boston Baltimore Chicago 及 San Fransisco 各都市之實例，附圖50張。

第六章 加拿大都市更新的事例研究：講求理論的都市更新計劃，在加拿大有長足的發展，對於都市頹廢象徵，都市更新的推行及實施等，重視整建及維護的作風，實值得我們借鏡。以 Ottawa 市的 Lower Town East 地區的計劃事例，足夠供為實際做計劃之參考，另舉 Toront 市的實例計附圖13張。

第七章 歐洲及日本的都市更新範例研究：本章舉出英國 Coventry 市，Plymouth 市及倫敦市的 Barbican 地區，荷蘭的 Rotterdam 市，法國的 Le Havre 市及巴黎市的 La Defense 地區，西德的 Hannover 市及西柏林市的 Märkisches 地區，日本廣島市的基町地區，東京舊市區全面更新包括新宿西站地區等十個範例，附圖片62張。

目 錄

第一章 緒 論

- 1-1 都市更新的意義及方式..... 1
- 1-2 都市更新的動機與效益..... 6
- 1-3 都市更新的調查與分析.....13

第二章 都市更新的計劃方法

- 2-1 都市更新的計劃構想.....25
- 2-2 都市更新的計劃綱要.....35
- 2-3 交通路的分離.....43
- 2-4 超大街區的計劃.....60

第三章 都市更新的推動方法

- 3-1 全力爭取瞭解合作.....69
- 3-2 法規的制度與依據.....70
- 3-3 土地取得與權利調整.....72
- 3-4 財務的分擔.....76
- 3-5 土地處分與民間開發人.....86
- 3-6 原住戶的安置問題.....91

第四章 都市更新的實施方法

- 4-1 車站地區的更新.....95
- 4-2 都市中心地區的更新.....98
- 4-3 沿路商店地區的更新..... 105
- 4-4 住宅地區的更新..... 113

第五章 美國都市更新的綜合研究

5-1 人種問題與都市更新·····	123
5-2 都市更新與民間開發人·····	125
5-3 都市更新與聯邦政府·····	130
5-4 都市更新的進行狀況·····	132
New york ·····	134
Philadelphia ·····	148
Boston·····	156
Baltimore ·····	163
Chicago ·····	169
San Fransisco ·····	173

第六章 加拿大都市更新的事例研究

6-1 都市頹廢象徵·····	181
6-2 都市更新的推行·····	183
6-3 都市更新的實施·····	186
6-4 Lower Town East 地區的更新計劃 ·····	192
6-5 Toront 市的更新事例 ·····	203

第七章 歐洲及日本都市更新範例

7-1 Coventry 市 (英國) ·····	213
7-2 Plymouth 市 (英國) ·····	216
7-3 Barbican 地區 (英國倫敦市) ·····	219
7-4 Rotterdam 市 (荷蘭) ·····	224
7-5 Le Havre (法國) ·····	227
7-6 Le Defense 地區 (法國巴黎市) ·····	229
7-7 Hannover 市 (西德) ·····	236

7-8 Märkisches 地區 (西柏林)	237
7-9 基町地區 (日本廣島市)	243
7-10 東京舊市區全面更新 (日本)	248
主要參考書籍.....	260
都市更新中英名詞對照表.....	262

第一章 緒 論

1-1 都市更新的意義及方式

什麼是都市更新？簡而言之，就是將已經不適應於現代化都市社會的市區，作必要而有計劃的改建。也就是說將老化 (Decay) 的市區予以有效的改善，使其成為現代化的都市本質，但是這種改善的根本原則，或技術的方法，與過去所作的都市改良 (Improvement) 方法，大有不同。

過去的市政，也作了很多的都市改良。例如，依據都市計劃所開闢的道路，其沿路建築物的改善，下水道的整修等等。結果，環境衛生也相當好，有的市區也作了土地重劃，市區建設的不斷發展，使一個都市向近代化的方向邁進。同時不良住宅區——包括貧民窟 (Slum)，窳陋或頹廢區 (Deterioration area) 及衰敗或枯萎區 (Blight area) 等——的改建，也由民間興建高樓大廈，使得市區的發展，漸漸符合近代市民的要求。因此，很容易地將這種市區局部改良事業，誤認為是都市更新。雖然有人說這也是廣義的都市更新。但這種改良事業施行結果，是否可使市區全體市民滿足？雖然道路已經拓寬了，但是這個道路馬上成為汽車洪流之路，使人無法安心地穿越道路，也無法作舒適的逛街散步，小孩子的穿越道路事故，也常在已經改良過的寬大道路上發生。高樓大廈鄰近的住宅，常日看不見陽光，土地重劃後市民的土地只有減少，永遠無法建起大樓。人口集中於都市的結果，人口密度的增加，使市區空地減少，市民休憩之地愈減少。在這種市區住居的人，工作的人或遊樂的人

2 都市更新

，是否在機械化文明進步之中，確實地享受到人類本身應該享受的生活呢？因此，過去的市區局部改良事業，對於各該事業本身言之，雖各有其成效。但從整體的立場言之，尚有很多不能滿足之處。所以都市更新是要從整體的立場，補救這種都市局部改良事業的不足，期使市區的居民能有舒適的都市生活，而作綜合的事業改造。

都市更新，在歐美各國是起源於不良住宅區的改良。這種不良

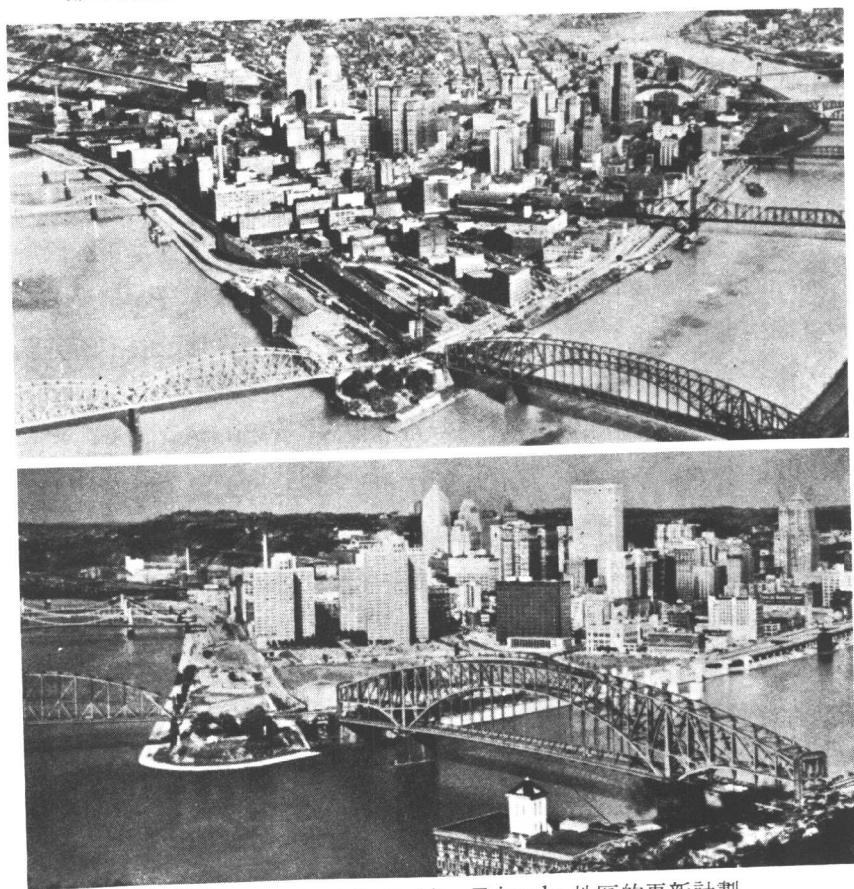


圖 1-1-1 美國 Pittsburgh 市的 Golden Triangle 地區的更新計劃

上圖是更新前情況，（1947年）。

下圖是更新後情況已重建45座大樓（1956年）。

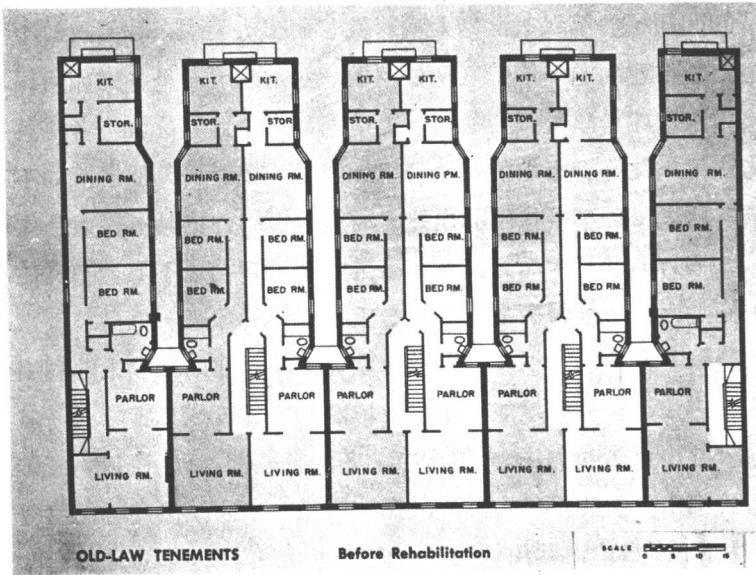


圖 1-1-2 整建實例。

上圖的建築物陽光不足，利用方法欠佳。

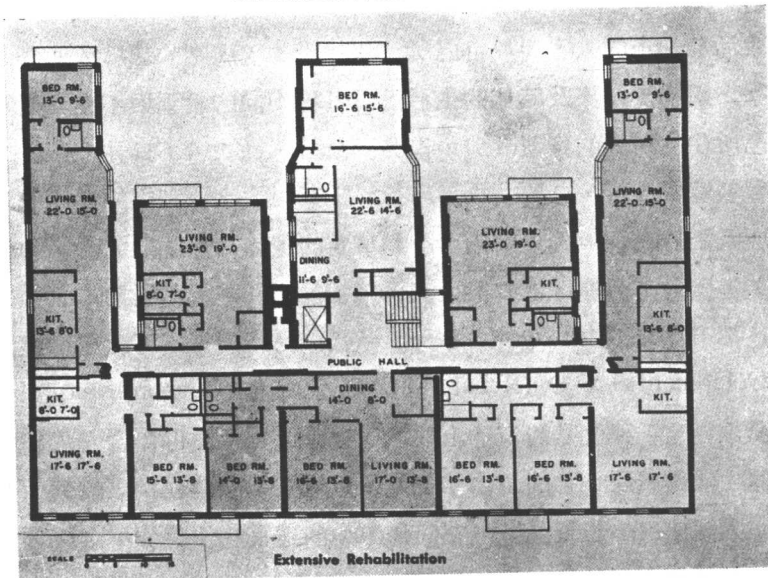


圖 1-1-3 下圖是將上圖的建築物予以修理及改造並改善設備的情況

住宅區的問題，於第二次世界大戰前就有存在，美國在戰後對於不良住宅區的重建問題，不僅只是住宅本身的重建，而是考慮如何以最合適方法重建於該位置的問題，更是就都市全盤的位置，考慮其利用方法，以便符合土地的經濟利用，儘量避免對於其他地區的不良影響。所以已經不是住宅的復建，而實際上已向更具有遠大目標的市區改造方向進行，而且其更新事業的適用範圍，不限於不良住宅區，凡是由都市全體衡量，若須有重建必要的地區，也列為都市更新的對象。在歐洲有很多都市遭遇戰災，其重建則採取土地利用的最合適方法為條件，這並不是戰災地區的單純復建，實際上一氣之下進入都市更新的方法。這樣歐美各國雖動機不同，但均於戰後進入於都市更新的階段，雖其所採方法稍有不同，但其所作的目的却是相同。為澄清其用語及工作內容起見，1958年8月在荷蘭Hague市所召開的都市更新第一次研究會，對於都市更新作了以下的說明。

生活於都市的人，對於自己所住的建築物，周圍的環境或通勤、通學、購物，遊樂及其他的生活，有各種不同的希望與不滿。對於自己所住的房屋的修理改造，街路，公園，綠地，不良住宅區的消除等環境的改善，有要求及早施行。尤其對於土地利用的形態或地域地區制的改善，大規模都市計劃事業的實施，以便形成舒適的生活，美麗的市容等，都有很大的希望。包括有關這些的都市改善，就是都市更新 (Urban Renewal)。都市更新的方式可分為重建 (Redevelopment)，整建 (Rehabilitation) 及維護 (Conservation) 三種。簡言之，重建就是將市區土地地上物予以拆除而再作合理的使用，整建就是將建築物的全部或一部予以修理，改造或換新設備，使其能繼續使用，維護就是現在尚無不滿的建築物或區域，事前考慮使其不再惡化的狀態，茲分述如下。

一、重建是施行於建築物全般惡化的區域，這個區域建築物的配置，利用或地區全體的設計等皆已不適合需要，不僅無法使市民享受舒服的生活，甚或阻害正常的經濟活動。重建就是在這樣的區域施行，必需拆除既有的建築物，而後將該地併其鄰近地，作合理規劃使用。將新建建築物的用途，規模，育樂用地的保留，街路的拓寬或新設，交流道或停車場的設置，建築物的景觀等等皆應列入一併考慮，事前應作充分的基本調查，並包括毗連地區情況，作詳密的計劃。這種方式最為激進，耗費最大，最具有創意性。但進行緩慢，且容易遭受阻難。除無其他方式可行時才可斷然採用。

二、整建是施行於結構上尚可繼續使用，但因維護不當及設備未予換新而為不良化建築物的區域。其計劃也須作詳細的調查，其適用的狀況可分為：

1. 如予修理，改造及設備改善後，尚可相當期間繼續使用時，則祛除不良化的原因。

2. 如予修理，改造及設備改善後，也無法繼續使用時，建築密度過大時，土地或建築物的使用不當時，或區域內土地建築物的不當使用狀況的結果，不能通過，交通混亂，停車場不足，步車交通的混亂及噪音太多等交通狀況全體性的惡化時，也祛除其原因。

3. 對於土地或建築物的經濟或社會立場作健全或適當的使用所必需的設施，例如育樂設施，各種公共或準公共設施（包括學校），市場設施，或警察派出所、消防隊、垃圾處理、街路維護，育樂活用指導等的公共或準公共服務設施等等有所短缺時，予以整修。

這種方式較重建方式迅速完成，也可減輕原住戶安置的困擾，不需鉅大的資金實較為緩和的方式。適用於現已凋落，但仍可復原而無須重建的地區或建築物，除防止其繼續凋落外，並進而改善其