

謝 誌

本計畫研究承內政部建築研究所黃組長萬鎰、廖研究員慧燕協助甚多，謹此誌謝。

在研究過程中，感謝陳世明教授協助日本都市住宅學方面之資料收集；蕭組長家興協助衛武營國家社區之問卷調查；裴科長陸城協助台北市有關都市更新地區劃定原則之撰稿及僑安新村問卷調查；賴教授素玲協助問卷調查之程式設計、統計與分析；另外本計畫研究團隊彭光輝教授、陳興隆科長、林崇傑科長及上述參與者共同研究，擬定問卷調查設計表，使本研究能如期完成。

當研究理論及成果較具成熟時，獲中華民國建築師公會全聯會邀請參與〈都市更新建築容積獎勵辦法草案〉研訂會議，在吳聖洪建築師及全聯會法規會吳政吉主任委員主持下，召開數次會議，與會者包括內政部營建署陳興隆科長及蔡崇哲先生；台北市政府更新科林振中科長及王武聰先生；都市更新研究發展基金會丁致成先生；建築師公會代表：陳文、杜國源、陸國強、李健次、許俊美、吳成榮及魏清仁等建築師；另指導教授包括蔡添璧教授、陳錦賜院長等。經多次共同研商並獲得共識，爰用本研究之理念，委由都市發展局更新科依據原有台北市條文架構，撰寫草案條文，再經與會者共同修正確認，本人加註條文說明，最後由建築師公會修正，終於完成有理論基礎之〈都市更新建築容積獎勵辦法草案〉，以此草案作為本研究最後成果，特此說明，並對各界給予的貢獻致最大謝忱。

計畫主持人

黃定國敬上

都市更新有關更新地區劃設及 更新容積獎勵準則之研究

黃定國 *

摘 要

都市更新為國內邁向 21 世紀的重要都市環境改造工程，「都市更新條例」雖於 87 年 11 月 11 日公佈施行，但仍有(1)都市更新條例施行細則；(2)都市更新建築容積獎勵辦法；(3)都市更新審議委員會組織準則；(4)都市更新權利變換實施辦法；(5)都市更新團體設立管理及解散法；(6)都市更新事業接管辦法及其他等未擬定。其中都市更新地區範圍之劃定與都市更新建築容積獎勵，對各縣市都市風貌之改善與衝擊最大，也最直接。所以本研究一方面延續都市更新條例頒佈後的後續研究，二方面也是針對將來執行的理念落實的重要澄清與研究。

本研究採用文獻彙整建構研究內容，以歸納及演繹方法建立本研究的理論假設，依據此理論假設再設計問卷，隨機選樣以 SAS 分析法，獲取本研究所欲得到的成果；在實證方面，並以大同區為對象作地區環境容受力之調查，藉此建立新理論建構。

經由本研究獲得相當多的成果，尤其對建築容積的獎勵，基地內部的經濟性效用與外部公共設施容受力等關係，獲得諸多結論，再用這些結論來建構都市更新開發下與都市發展融合的基本準則，並以此結論建議政府後續訂定規範或研究的方向。

關鍵字：都市更新、地區劃設、容積獎勵

* 台北科技大學建築系副教授

主講人簡歷

姓 名：黃定國

職 稱：副教授

單 位：國立台北科技大學建築系

地 址：台北市忠孝東路三段 1 號

電 話：(02)771-2171 轉 2905 **傳 真：**(02)751-0843

出 生：民國 34 年 8 月 15 日

學 歷：1.民國 61 年全國性公務人員高考及格

2.淡江大學建築碩士

經 歷：國立台北工專副教授兼建築科主任、建築學會理事

內政部建築審議委員會委員、台北市都市計畫委員會
委員

專 攻：建築及都市/規劃與設計

主要著作：(五年來主要研究計畫/1995-1999)

- 1.1995，〈都市與建築防災整體研究架構之規劃〉(共同主持人)，內政部建築研究所籌備處委託，中華民國都市計畫學會執行。
- 2.1995，〈台北市中長程重大公共工程建設之景觀衝擊分析暨都市設計管制策略之研究〉，台北市政府都市發展局委託，中華民國建築學會執行。
- 3.1995，〈建築技術規則規劃設計編草案增訂研究之(二)山坡地建築物〉，內政部建築研究所籌備處，都市計畫學會。
- 4.1996，〈國民住宅室內室外空間有效利用及降低成本之研究〉，省政府住宅及都市發展局委託，中華民國建築學會執行。
- 5.1996，〈都市計畫有關都市防災系統規劃之研究〉(共同主持人)，內政部建築研究所委託，都市計畫學會執行。
- 6.1996，〈實質環境規劃與都市住宅社區〉，內政部建築研究所。
- 7.1997，〈都市計畫防災規劃作業之研究〉(共同主持人)，內政部建築研究所。

- 8.1997 , 〈都市住宅社區公共設施調查與設置準則之研究〉 , 內政部建築研究所。
- 9.1998 , 〈都市老舊住宅社區更新規劃及開發原則之研究〉 , 內政部建築研究所委託 , 中華民國都市計畫學會執行。
- 10.1998 , 〈台北市各行政區國民小學學校用地配置規模合理性與調整方案之研究—模式建立及大同、內湖區調查〉 , 台北市政府教育局委託 , 中華民國建築學會執行。
- 11.1999 , 〈「二崁傳統聚落特定區計畫」都市設計構想〉 , 台灣省政府住都處市鄉規劃局委託 , 台北科技大學執行。。

壹：緒論

一、計畫背景與目的

(一)計畫背景

都市更新為國內邁向 21 世紀的重要環境改造工程，全國各地無不躍躍欲試地推動都市更新，但是都市更新絕不是僅止於建築基地內舊房子改建為新房子，它是都市的再開發，具有地區改造的功能，所以都市更新與地區環境品質有密切不可分割的關係。

為使都市更新，能以提升地區環境品質為基礎，達成更新後之地區環境，能讓居民活得更安心、環境更有魅力、地區更有活力、居民更有互動的將來像(future vision)則更新地區之劃設不能沒有基準，容積獎勵亦不可缺乏原則，如此才能確保環境品質。依據內政部建築研究所 87 年度〈老舊住宅社區更新規劃及開發原則之研究〉的建議中，將該兩項列為後續研究的重點：

1. 依據都市更新條例草案第五條(民 87.01)、台北市更新辦法第三、四條及台灣省都市更新實施辦法(草案)研究第六條，有關更新地區之劃定，由各縣(市)及鄉(鎮、市)主管機關就都市發展狀況、居民意願及其他因素，進行全面調查及評估，在日本已訂定調查內容及評估準則，但在國內仍付之闕如，為避免使劃定地區成為政治籌碼而忽略環境品質，宜儘速建立一套可執行的調查及評估準則。

2.依據都市更新條例第 44 條，明定容積獎勵應擬訂獎勵辦法，台北市更新實施辦法(修正法案)及台灣省都市更新辦法(草案)均提出建築容積獎勵評定基準。但是各縣市環境條件及特色均不同，應給予適當的指導原則以建立明確基準，否則會使地區環境更為惡化。目前國內都市更新地區的劃定及容積的獎勵，僅台北市略具規模，也有數個案例更新完成，且劃設處，為檢討台北市的措施是否合理，或可推行於全省各地，必須再從理論假設作研究並印證於實務，作為訂定準則的基礎，以推行於國內各地，此為本計畫研究之動機。

(二)計畫目的

- 1.藉由本研究充分瞭解台北市都市更新地區劃設的背景並訂定基準，做為各縣市推動都市更新地區劃定之參考。
- 2.充分瞭解日本泡沫經濟崩潰後，容積獎勵已不再是都市更新的萬靈丹，據以研擬一套既能使都市持續更新，又能照顧開發者利益之獎勵制度，以作為政府審議之準則。

(三)重要性

30 年來國內都市建築發展，存在著有下述三個顯著問題：
1.自民國 60 年代經濟發展後，整個都市建築發展過速，且以建蔽率為基準規劃設計，故都市住宅區雖容積不高(240%或 300%之間)，但都市底層空間卻過度擁擠；
2.第三波文明後，整個社會生活型態改變，對高品質住宅社區的需求，也日漸殷切，住宅居住型態也跟著改變，所以許多四層或五層公寓住宅面臨拆除重建問題；
及 3.光復初期許多窳陋地區(包含眷村)至今仍留存，無論是安全防災、環境衛生、視覺景觀品質均相當低劣。

凡此種種問題均須以都市更新手法來改善都市環境品質，故中央適時頒佈都市更新條例及惟有劃定及容積獎勵基準尚未完全訂定，為使都市更新能落實於都市環境改造，必須針對其中較不足之處加以研究擬訂規範或基本原則，是相當重要的。如此，才能使都市建設得以健全發展。

(四)計畫內容

都市更新為行政院當前施政重要政策，台北市政府亦將都市更新列為跨世紀重要建設指標，台灣省為配合中央政策，亦擬訂台灣省都市更新實施辦法草案(民 87 年)。當前在辦理都市更新執行過程中，較未能具體落實的實質計畫主要有兩項：1. 都市更新地區範圍劃定；及 2. 更新容積獎勵準則。此兩項雖於都市更新條例中(87.11.11)，已有明文規定，但該規定僅是基本原則必須再擬訂施行細則，否則難以落實至縣市的更新執行計畫中，為使都市更新計畫能確實推動致各縣市，本計畫針對 1. 更新地區劃設；及 2. 容積獎勵準則等兩項課題做深入研究。

有關更新地區範圍劃設除條例中所規定外，應再針對更新地區之 1. 交通衝擊；2. 環境及建築品質；3. 公共設施服務品質；4. 原有建築密度與容積；5. 安全防災設施；及 6. 擬更新地區之土地權屬等，做深入之研究，並擬訂原則。

有關容積獎勵，除台北市政府現有規定之條款外，應再針對 1. 當前泡沫經濟崩潰後的容積獎勵制度；2. 合理的建築密度、容積與人的健康心理尺度；3. 公共設施容受力(含安全防災)；及 4. 回饋公共與公益設施以彌補原有設施之不足做深入研究並擬訂準則。

二、 研究方法

本計畫所採用的研究方法主要為(一)歸納法；(二)實證調查法；及(三)問卷調查等三種方法，本研究簡述如下：

(一)歸納法

透過相關文獻整理，研究分析、歸納國內外的作法，以演繹方式建立本研究之理論架構，各國之狀況說明如下：

- 1.從泡沫經濟崩潰後的更新政策反省、住環境整備及地域設施計畫等相關文獻，探討日本都市更新地區劃設容積獎勵與公共設施基準的關係，作為國內之借鏡。
- 2.英國：從英國都市更新事業推動現況，再探討有關英國都市更新的精神及其成功的因素，作為國內之借鏡。
- 3.國內：從國內相關研究調查，藉以瞭解本計畫研究的方向。

(二)實證調查/以台北市及日本為例

- 1.針對台北市對都市更新地區的劃設，檢討其劃設基準與標準，並探討現有劃設地區與民間提出之更新案的關係。
- 2.實地參觀日本住宅與都市整備公團之案例，瞭解日本都市更新之容積獎勵問題。

3.問卷調查法

選定幾個代表社區，以環境心理學之理論，透過問卷設計，再以 SAS 分析方法，檢測社區居民對建築密度、建築容積及社區規劃配置，對居住者的態度。

預定選擇三個社區案作比較調查與分析，瞭解不同容積率與不同的土地使用方式產生的相同點與相異性。

四、預期完成之工作項目及具體成果

(一)對短中長期預期貢獻

- 1.擬訂都市更新地區劃設原則(建立調查內容及評估原則)，作為各縣市政府，劃設該縣市都市更新地區的劃設基準，以導引各縣市都市更新。
- 2.擬訂容積獎勵基準，建立一套可適合於不同縣市發展之獎勵模式，且可避免因容積過多產生都市品質之惡化。

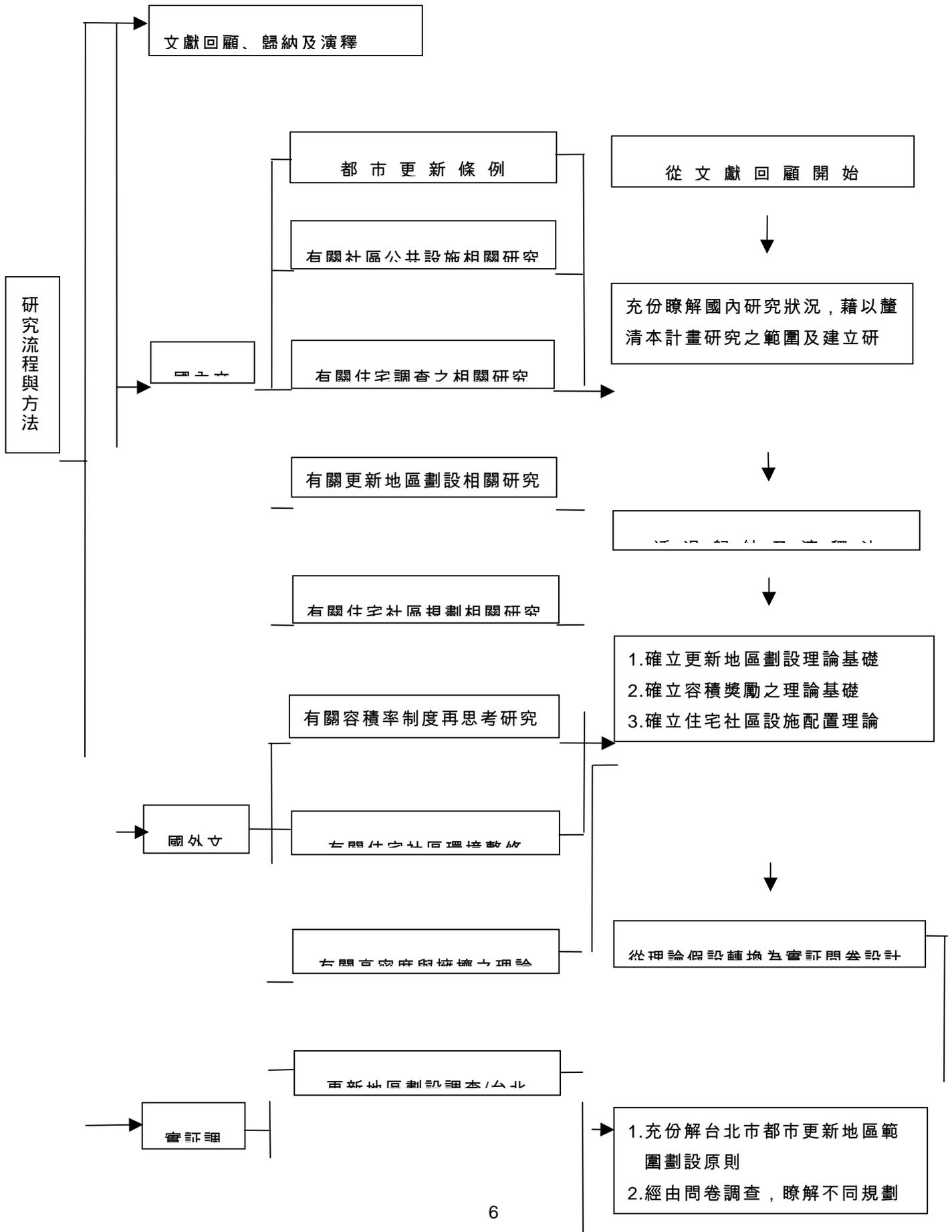
(二)對經濟建設預期效益

建立一套可操作的劃設原則與容積獎勵準則，此兩項原則訂妥後，可以作為各縣市都市更新的參考，促使各縣市之都市更新工作獲得健康理念，循序漸進，避免泡沫經濟崩潰後的更新衝擊。

(三)推廣應用計畫

藉由本研究之成果，建議修訂相關法令。

三、計畫流程



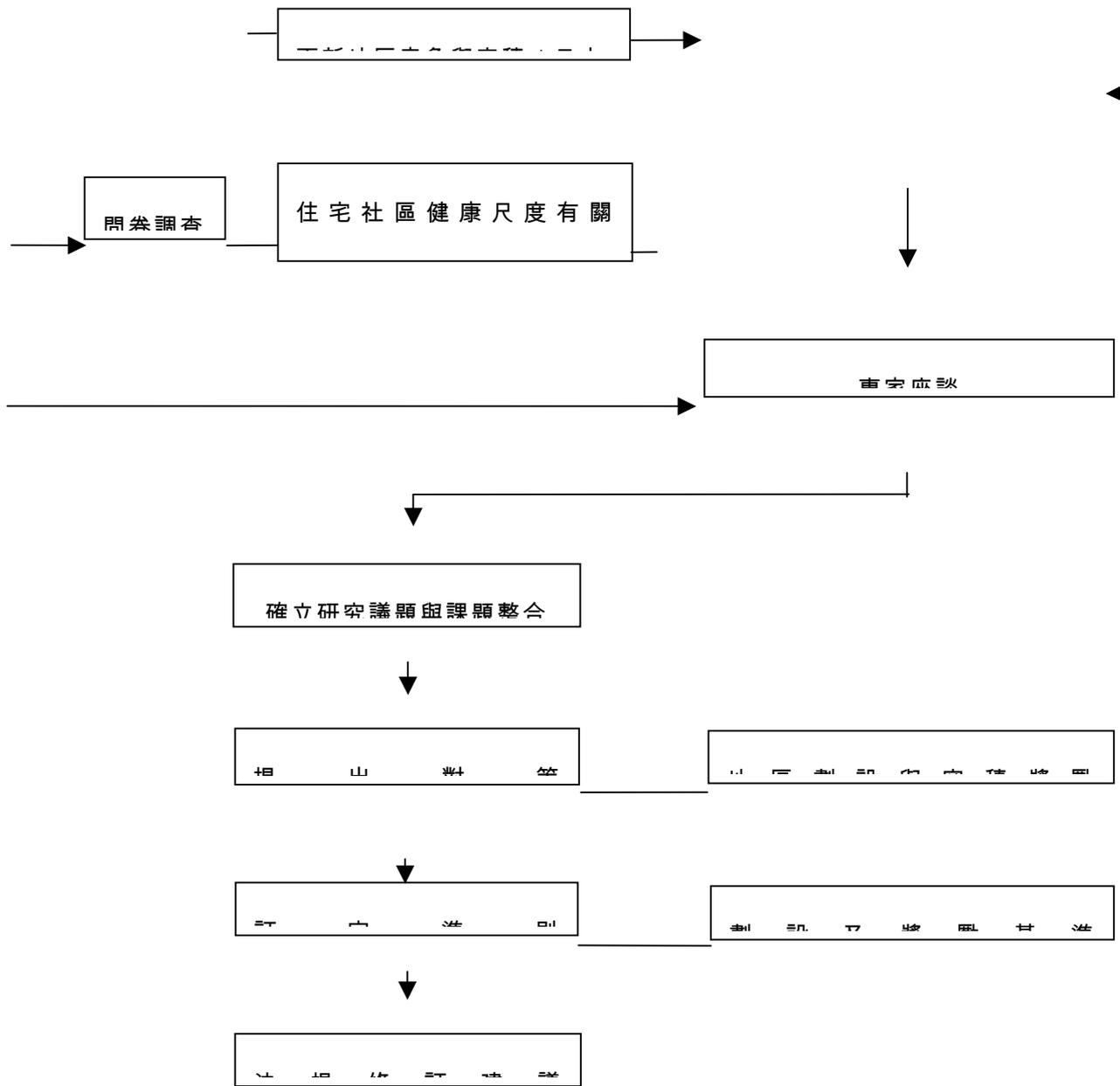


圖 1：推理模式與研究流程

資料來源：本研究案整理

貳:研究理論架構

一、國內外重要文獻回顧

國內外文獻相當多，本年度延續上年度研究，再參考與本年度研究有關之重要文獻摘要如表 2-1 所示：

表 2-1：重要相關文獻之彙整

文獻名稱	重要內容摘錄	對本研究可提供參考事項
1.台灣省都市計畫通盤檢討中 有關都市更新 調查內容及地 區範圍劃定準 則之研究 (民國 88 年)	主要研析國內外訂定都市更新調查內容及劃定都市更新範圍作業；進一步提出都市更新地區劃定範圍準則之研擬。	與本計畫之〈都市更新地區劃設準則〉有關可作為本研究之參考。
2.都市更新條例 (民國 87 年)	依都市更新條例第六條之規定，提出更新地區之劃設著眼公共安全、公共交通、都市機能、重大建設、都市保存、公共衛生與社會治安等原則。第四十四條則提出容積獎勵之原則，由都市更新施行細則另定之。	第六條與本計畫研究之〈更新地區劃設〉有關，可由此作為基礎研究之。 第四十四條與本計畫研究之〈更新容積獎勵〉有關，可作為研究之參考。
3.台北市都市更新實施辦法 (民國 83 年)	有關更新實施地區之選定提出都市機能、重大建設、大面積低度不當	此八項原則亦納入本研究之參考

	使用、國際觀光點附近 窳陋區、實質環境窳陋 地區、歷史文化價值保 存區、重要街道沿線窳 陋地區及台北市府指定 辦理等八項原則。	
--	--	--

4.台北市整體發展 容積與土地使 用分區檢討(民 國 84 年)	該研究提出住宅社區 容積調整評估指標，提 到地區發展現況，地區 公共設施水準、交通便 利性及地區未來發展 狀況等四項。	此四巷內容，可轉換為都市 更新地區更新後的地區環 境評估指標，根據此指標轉 為容積獎勵值。
5.都市更新條例施 行細則草案之 研究 (民國 84 年)	一、日本有關都市更新 地區之劃設程序，可蓋 分為調查、規劃，擬定 「地區更新事業之基 本計畫」。 二、「地區更新事業之 基本計畫」為綜合性之 構想計畫，包括基本方 針與劃定更新地區，擬 定概要計畫，給予舊市 區更新之方向，為地方 政府指導窳陋地區，辦 理更新及用以申請補 助之計畫書。 三、辦理更新事業之地	一、日本辦理基本計畫，必 須辦理全面性的調查分 析，如調查土地使用、建築 狀況、人口分佈、居住環 境、地區特性、問題所在 等。更新地區之劃定，基本 上考慮三大要素，即(一)環 境診斷(二)評估準則(三)評 估技術。 環境診斷制度為言選劃定 更新地區值得台灣地區採 用之良好制度，其法係把握 地區特定，發掘地區問題所 在，以選擇基本對策，作為 都市建設之重要參考。

	<p>區必須位於都市計畫「高度利用地區」及「都市更新促進地區」之內，以及地區現況符合規定條件者。」「高度利用地區」及「都市更新促進地區」須於都市計畫核定。」</p>	<p>二、都市更新與都市計畫相結合，強調都市更新係都市發展之目的，經由都市計畫「高度利用地區」、「都市更新促進地區」之指定，則更新開發對都市計畫目標達成不會造成妨礙，值得我國採納都市更新條例對更新地區之劃定循都市計畫程序規範，應可達到類似目的。</p>
--	--	--

<p>6.都市更新</p>	<p>歐美各國實施更新前，多事先制訂一套建築物狀況，里鄰環境及社會經濟狀況的評定方法，並採用所謂「罰分數值」的辦法，來衡量其頹廢的程度，而評定項目包括：</p> <p>一、建築物不良的評定項目。</p> <p>二、環境不良之評定項目。</p> <p>三、社會經濟狀況不良</p>	<p>罰分法系評估一地區社經實質狀況較好方法，但仍有其缺點，對比較不同角度在以檢核：</p> <p>一、當地公共設施容受力，是否得以支持地區更新。</p> <p>二、更新地區民眾意願及民情，是否持正面認同。</p> <p>三、更新是否對相關居民產生負面影響，如房租、地產增值、造成住戶他遷。</p>
---------------	---	---

	<p>之評定項目根據適時調查資料，就其不良程度評定罰分分數，依分數高低說明該地區對健康、安全與可居性等公共利益威脅或損害之嚴重程度，分數高者採取拆除重建方式，次者採取整舊復新方式，最低者則採取保存維護方式。</p>	
<p>7. 台北市都市更新獎勵措施與制度之研究 (民國 80 年)</p>	<p>輸及都市具有外部性，故獎勵有其正當性，因應不同地區更新，應有不同獎勵而容積放寬非唯一獎勵辦法。</p>	<p>這種觀念可作為本研究有關容積獎勵制度之參考。</p>
<p>8. 都市老舊住宅社區更新規劃及開發原則之研究</p>	<p>該研究提出公共設施與修改善計畫的一些相關設施設置標準及未來都市更新的環境課題，並強調日本都市更新之配套計畫。</p>	<p>有關公共設施的配套計畫可作為國內外都市更新環境整備的參考。</p>

<p>9. 日本 / 二子玉川東地區第一種市街地再開發事業(1999)</p>	<p>提出更新地區環境概說，其評價包含大氣污染、噪音、震動、地盤下陷、水文環境、日照</p>	<p>此八項內容，可作為國內都市更新之環境改善評估之參考。</p>
---	--	-----------------------------------

	阻害、電波障害、風害及景觀等八項內涵。	
10.Urben Renewal Project for Akabane Station West Area(1994)	本案東京 Akabane Area 為例，提出該地區更新背景及整個更新內容，包括道路整備與新幹線結合，為一住商混合之開發。	該案開發內容可作為本研究計畫有關都市更新開發之地區願景之塑造的參考。
11.都市再開發法 (1996)	論及都市再開發的目標、方針及高度利用地區，都市更新獎勵機制。	日本對都市更新地區，更新時欲給予較多的容積獎勵，必須先透過都市計畫法定程序，訂定為高度利用地區，這個機制國內尚缺乏。
12.環境共生住宅 A-Z(1998)	提出住宅共生計畫有三個基本要件：即(1)地球環境之保全；(2)周邊環境的親和性；及(3)居住環境的健康及快適性等。	環境共生之住宅規劃觀念，正是國內推動都市更新地區未來像(願景)應具備的環境品質。
13.都市住宅學 (No.17)	該特集主要論及創造良好的市街地環境，對容積率制度的再思考，強調容積率與未來住居環境品質的關係，欲維持住居環境品質在都市更新時，應先建立更新後的地區未來像(future	此種理論可供國內有關都市更新容積獎勵值的思考，容積獎勵不應建立在經濟誘因上，而應建立在環境品質上。

	vision)	
14.環境心理學 (民國 84 年)	論及都市空間的擁擠理論提出生態、超負荷、密度牆化、激發狀態及控制等五個研究模型	本計畫應用此五種模型設計問卷，研究國人居住空間之建康尺度，進而探討容積增加值。

(一)更新地區範圍劃設

經由前述重要文獻回顧，有關更新地區範圍劃設之基準，整合如表 2-2 所示：

表 2-2：都市更新條例與台北市實施辦法對範圍劃設之基準比較

條例別 劃設基準	都市更新條例	台北市市 更新實施 辦法	備註說明
1.建築麻陋，鄰棟間隔不足，有妨害公共安全者	✓	✓	1.經由前述劃設基準比較，台北市都市更新實施辦法所規定之內容與都市更新條例大致相同，僅增加數項台北市之特色目標。 2.陳博雅(1999)之研究，將其劃設基準轉換為(1)土地使用；(2)公共設施；(3)道路交通；(4)建築物；(5)環境品質；(6)政府政策；及(7)社會與經濟等七項。 3.依據〈都市更新條例細則之研究〉，日本辦理都市更新必須辦理全面性的調查分析，包括(1)土地使用；(2)建築狀況；(3)人口分佈；(4)居住環
2.建物朽壞，道路彎曲狹小，有妨害公共交通者	✓		
3.建物未符合都市應有機能者	✓	✓	
4.建物未能與重大建設配合者	✓	✓	
5.具有歷史文化價值，應予以保存者	✓	✓	
6.居住環境惡劣足以妨害公共衛生或社會治安者	✓	✓	
7.大面積低密度使用影響鄰近健全發展者		✓	
8.國際觀光據點附近麻陋髒亂地區		✓	

9.重要街道沿線麻陋或 低度利用地區		✓	境；(5)地區特色及(6) 問題所在等。
10.經市政府指定亟待 辦理都市更新地區		✓	上述三種觀念結合國 內都市更新範圍劃設基 準，成為本研究理論假 設。

資料來源：本研究整理

依據前述基準比較，再融合日本對更新地區之劃設所考慮的三大要素，即(1)環境診斷；(2)評估準則；及(3)評估技術等。以更新地區劃設之環境診斷與評估建立本計畫研究之理論假設如表 2-3 所示。

表 2-3 更新地區劃設環境診斷與評估主要研究內容架構

	環境診斷項目	評估內含	內容說明
都市更新地區劃設	1.環境衝擊	1. 公共安全/建築及都市空間 2. 公共交通 3. 公共衛生 4. 市容觀瞻	以建築法第一條之內容，評估該地區既有環境，對交通衝擊、地區環境(安全、衛生、保健、視覺景觀)品質的衝擊。
	2.公共設施/都市機能	1. 法定公共設施 2. 生活設施	含法定公共設施檢討，生活設施服務品質
	3.安全防災設	1. 防災據點 2. 防災路徑	調查及檢討該地區之安全防災有關的據點設施及避難路徑
	4.土地使用 / 建築密度與容	1. 建蔽率 2. 容積率	瞭解既有建築容積、人口密度及地面開放空間的擁擠問題
	5.建築機能	1. 建築構造 2. 建築空間 3. 經濟效益	瞭解既有建築地區之構造是否老舊不堪使用，建築空間機能不合今日機能或整個建築不合經濟效益。

備註：1.經由上述之檢討與研究，藉此擬訂都市更新地區劃設之調查內容與評估基準之建立，並檢討或補充目前台北市所訂定劃設的準則。至於評估技術參看陳博雅(1999)之研究成果。

2.評定的方法區分為(1)經驗法則；(2)檢核法；(3)罰分法則；(4)序位評點法等四種，陳博雅(1999)，在其研究中又以疊圖法為主要方法之應用。

(三)容積獎勵基準

1.都市更新與容積率理論

國內(台北市)辦理都市更新，其容積獎勵都取固定值，即更新後之建築容積為都市計畫容積之 1.5 倍，這種獎勵值缺乏理論基礎，大都植基於開發商財務的平衡點。依據日本竹中英紀(1990)指出：

橫田尚俊(1992)於〈地價高漲·再開發景氣〉一文明白指出，泡沫經濟下土地價值高漲，都市更新後，為平衡財務計畫房價居高不下，但當泡沫經濟崩潰後，高房價賣不出去，造成都市更新地區希望破滅，這都值得國內省思，於是日本〈都市住宅學〉(1997)之春季特刊，論及容積率制度的再思考：

日本於成長型都市邁向成熟型都市的轉型時，都市發展重點課題亦從新市區開發轉向舊市區更新。1996年11月「土地政策審議會」就「今後土地政策的走向」提出的答申中表示，土地的有效利用應包括經濟上的有效利用以及社會公共成效的利用，光追求土地的經濟有效利用是無法解決當前土地政策所面臨的課題，必須加入社會公共成效的利用觀點。

被認為與土地的有效利用最有直接關係的「提高容積率」一直是都市建設時的議題，尤其在泡沫經濟瓦解後，在所謂的「規制緩和」的聲浪中，此議題再次被熱切關注。1980年代中曾根內閣的列島改造計畫時期，日本國內亦曾有過對「提高容積率」的期待。而比起1980年代一味追求土地的經濟利益上的考量，此次在經歷泡沫經濟瓦解的教訓後，凸顯了「必須加入社會公共成效的利用觀點」的重要性(註：亦即須能先確保環境品質，在其前提下，再考量容積放寬標準)。

日本導入容積率制度，一方面是想藉控制土地使用所帶來的基盤設施負荷，減少外部不經濟，確保環境品質；另一方面亦期待提高建築形態設計的自由度（相對於建蔽率規制方式）。

容積率制度中「容積獎勵」常被作為達到特定都市發展目的的誘導手段。而這所謂特定都市發展目的是「容積獎勵」的理由依據，在容積率制度導入初期是以「確保有效的開放空間以及基地規模」為主，之後則有「地下鐵出入口的設置」、「地區冷暖房設施的設置」、「歷史性建築物的保存」、「文化設施、社區設施的設置」等多樣的理由形態。而在「再開發地區計畫」中，除上述的理由外，道路、公園等公共設施的整備亦是「容積獎勵」的重要理由依據。

雖有上述的理由可作為「容積獎勵」的依據，但是訂定「容積獎勵標準」並不容易。而在「規制緩和」的聲浪中，於既有的「容積獎勵」制度下「進一步要求容積獎勵」時，其「緩和標準」的訂定更是困難。常有在經濟利益考量下，以「促進都市土地的有效利用」的理由爭取「規制緩和」，但是此理由常被質疑「容積獎勵是促進都市土地有效利用的唯一方法嗎？」。

於既有的容積獎勵制度下，進一步增加容積時，所形成的必然是高容積或是超高容積街區。許多學者強調：在中低容積街區的場合，藉單純的容積上限的訂定或許尚可控制土地利用所帶來的外部不經濟，但是在高容積或是超高容積的街區的場合，單純的容積上限的訂定是無法控制其所產生的外部不經濟（註：僅追求基地內的容積，是求取內部經濟性，當所有更新基地均在追求內部經濟性時，可能產生外部的不經濟性）。因此，檢討進一步能增加多少容積的同時，亦須進行其他都市建築相關要素以及制度的檢討。亦即進一步的容積獎勵標準需與制度及都市建築要素的控制配套訂定。

有不少都市建築要素的控制上的想法已被提出。其中，由於在高容積或是超高容積街區的場合，建築型態與環境品質有很大的關係，因此學者均有共識，認為需先對街區發展有一未來的願景

〔Future Vision(Form)未來像〕，再以此未來像為基礎訂定建築及街區形態規定以及容積獎勵標準(或是上限)，且其亦須有「確保有效的開放空間」等的社會公共成效相關的理由作依據。而最近並有將此想法與「地區計畫」結合，先有地區發展計畫的遠景，根據此遠景建立評估指標，再誘導該地區之更新發展，因此政府在劃設更新地區時，應同時擬訂地區發展之配套計畫，此配套計畫之擬訂，才有「街區誘導型地區計畫」、「誘導容積型地區計畫」、「用途別容積型地區計畫」等制度的提出。因此，整個都市更新地區之增加容積(容積獎勵值)應以環境容受力決定增加值。

2.更新地區公共設施容受力診斷 / 容積獎勵值評估基準

已劃設之都市更新地區，更新容積獎勵值應依據該地區之公共設施容受力決定之，否則都市地區更新後，環境更為惡化，都市更不能永續發展。本研究之理論架構是依據〈台北市整體發展容積與土地使用分區檢討之研究〉(民 84 年)及都市計畫相關公共設施規定提出住宅社區容積調整評估架構，本架構區分為 1.地區發展現況；2.地區公共設施水準；3.交通便利性；及 4.地區未來發展狀況等四項，建構如圖 2-2 所示。

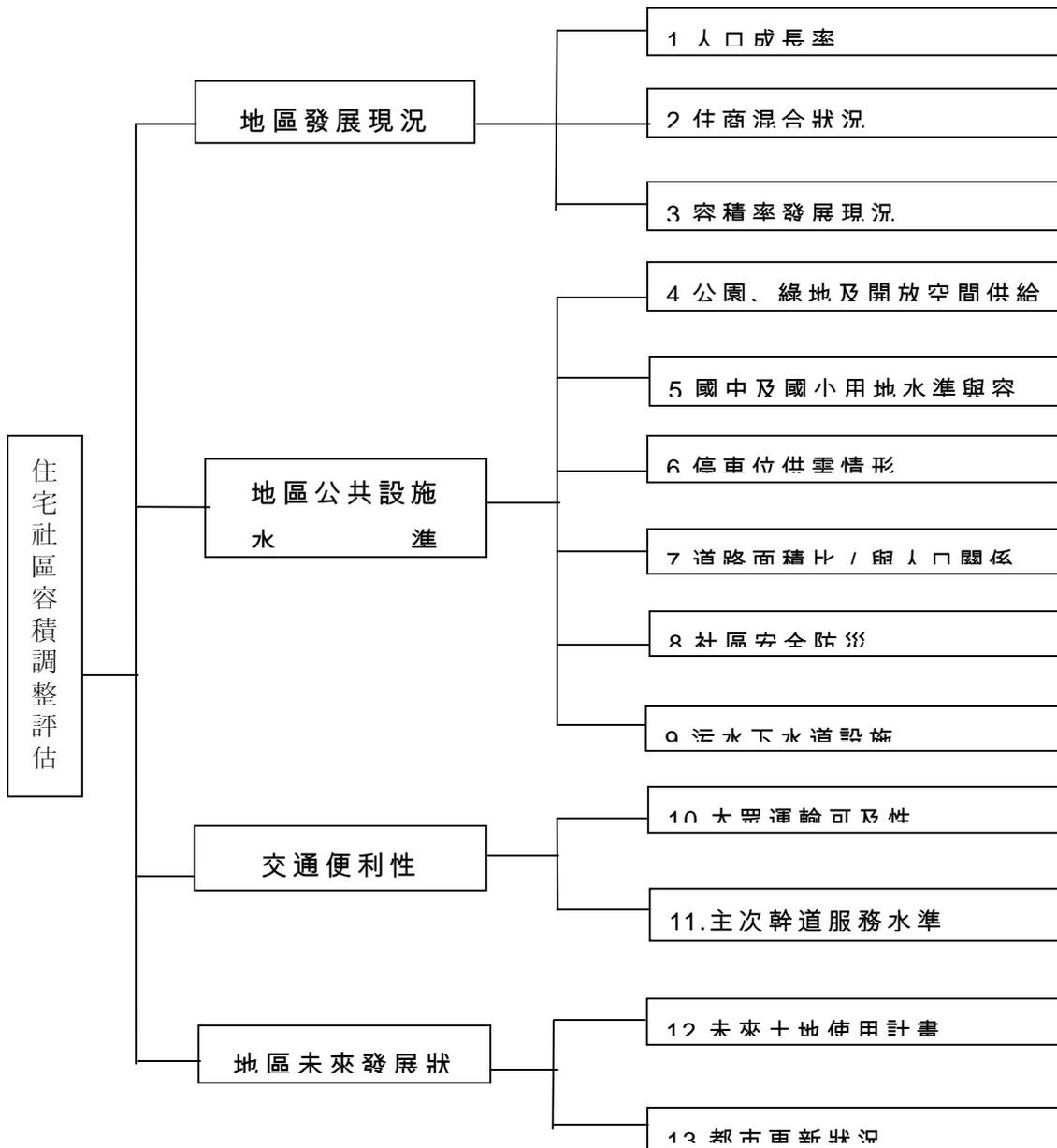


圖 2-2 住宅社區更新容積調整評估架構

資料來源：參考台北市整體發展容積與土地使用分區檢討之研究

3. 高密度與擁擠理論架構

環境是包圍我們的周圍一切事物的總和，其內容構成頗為複雜，是由自然環境、人工環境與社會環境三種因素構成。依環境條

件的性質、人的反應或適應的方式，對環境分類如表 2-4 所示：

表 2-4：環境分類與人的反應

環境條件	構成因子	調整與適應
物理環境	溫度、濕度、氣流、氣壓、聲、光、放射線等	生理的；器官能力
化學環境	空氣、各種氣體、水、粉塵、化學物質等	生物化學的；酵素能力
生物環境	動物、植物、微生物等	免疫學的；細胞能力
社會環境	家庭、工作場所、學校、近鄰等	精神的；大腦能力

資料來源：常懷生，〈建築環境心理學〉，p.42

這些環境條件，大都在復合情況下，對人的身心給予刺激，所以會產生感覺及刺激(Stimulus)，而致產生反應(Response)，人會針對新環境產生調節(Adjustment)，進而適應(Adaptation)環境。任何調整與適應，取決於環境方面的作用力和身心方向的調整與適應能力。

每人在環境及空間活動中，都有其領域性，領域性其意是經由控制地理區域來影響或控制他人的行動。私密性或隱私(Privacy)，是有選擇地控制他人接近自我，控制與何人互動。Westin(1967)認為個人必須維持四種隱私狀態，即 1.獨處(Solitude)，與他人有適當的隔離；2.親密(Intimacy)是指和喜歡的人共處；3.匿名(Anonymity)是在公開場合中免於被他人認出；4.保留(Reserve)，希望對自己的報導有所限制，獲得周遭人士的合作。雖是如此，但生活在不同社會中的人（不同背景的生活文化）會表現出不同生活形式和領域性。

人類對領域行為最主要的功能之一是隱私的保留和調整。社區

規劃中有關領域空間之層級大致可區分為 1.主要領域(Primary Territories)，擁有者可完全控制他人之接近，即住宅；2.次要領域(Secondary Territories)，此種空間同時擁有公眾的可私用性和私人的控制，及社區的中庭廣場；3.公共領域(Public Territories)，可供任何人暫時、短期使用(須遵守規則)，例如社區的球場、圖書館等。

人類的空間行為及領域性，隱私和個人空間如何滿足人的需求等，此時必須考慮密度(Density)，即每個單位空間中之人數的客觀測量數值；其次是擁擠(Crowding)，擁擠是導致負面感受的主觀心理狀態，雖然密度是造成擁擠的重要成分，但是擁擠的知覺，會受到其他情境和人口變項的重要影響。

無論如何：1.高度的噪音會增加激發與壓力(Conen et al.,1986; Glass & Singer,1972)，會影響人的精神健康(Sander, Freilicher, & Lightman, 1990)。2.高密度的人口令人感到擁擠(Crowding)，也會造成疾病入侵的影響(Affect)、激發(Arousal)、生病(Illness)等(Bell, Fisher, Baum, Greene, 1996)。但是是否會造成擁擠或產生疾病也因人、時間、空間的不同，而有所不同，其研究的模型，可區分為生態、超負荷、密度 - 強化、激發狀態及控制等五種模型，分述如下：

(1)生態模型

環境容受力，探求最佳人數，過少(Understaffing)產生資源浪費；人手過剩(Overstaffing)則資源的競爭與擁擠。在高密度的集合住宅中，由於職業及生活方式的多樣性，加上經濟性、社會地位、趣味、嗜好等不同條件，而使人與人產生分離現象(Segregation)，但這個分離也不一定造成居住環境的擁擠

(Knowles 1983) 。以社會物理學(Social Physics)觀點看，在實質規劃中，強調行為背景理性(視覺與聽覺有否阻礙)。

(2)超負荷模型

Simmel(1903)發表大都市與精神生活中強調，在強烈刺激的地方生存，人們不得不理性些，不得不做出防衛的手段，因此需要自制。環境心理學強調在高密度情境中，認知、訊息處理的要求非常高，使得個人注意力負擔過重，而導致壓力和激發狀態。在此環境中，人們必須集中注意於來自環境中的訊息，某些弱勢者可能缺乏社會支持網絡，產生心理之壓力，造成高密度給予的擁擠壓力。

(3)密度 - 強化模型

弗瑞曼(1975)認為密度本身沒有任何好或壞的作用，但它會強化個人對情境的任何典型反應。在心情愉悅時，擁擠的人群可能使情境變得更令人愉快。反之，則更令人厭惡。依據 Warren 對都市社區的研究範例，提到社區的強化，在於社區的共同性與一體感，著重(1)共同活動的契機：例如居民的接近性及共同活動，共同活動包括：(a)文化、修養與興趣相同的活動；(b)運動方面的交流；(c)子女遊戲的交流；(d)義工活動；(e)社區管理組織的形成。(2)一體感：強調人們經由上述相互交流的結果，產生對社區的愛護心和一體感。

(4)激發狀態模型

激發狀態模型與超負荷模型類似，故激發狀態的升高是高密度情境中感覺超負荷的副產品。擁擠與激發狀態之關係頗為複雜，當個人空間被侵入會導致激發狀態升高，如果個人激發狀態歸因於環境中的人，則會感到擁擠。從社會學的角度而言，Cooks(1965)

在世俗都市中認為，現代都市的特點是自由，主要特色是人具有(1)多樣性；(2)非人格性關係；(3)匿名性；(4)流動性。因此，造成都市解體，為了匡正此問題，而有「社區形成」之理論，因此在關係及空間入侵時，以實質規劃觀點而言，在於重視社區生活中的隱密性空間行為及領域性，因次住宅的私密性生活維持，相當重要。

(5)控制模型

Parsons 強調社區的四個機能，認為基本的社區運動，首先社區居民必須先確認生活問題的自覺與對應，然後再把共同利害關係組織化，進而使參與的居民，其理念能達到統合，最後促使社區居民達到安定狀態，此時可能透過教育學習方能達成，所以社區是要將人的自由(匿名與流動)作一個限制，融入自律性與團體性格。但從環境心理學的控制模型而言，此派認為太多人在場阻礙了目標導向的活動，因此，導致挫折(干擾模型)；行為限制模型則假設過多的人，會施加真實或感受上的行為限制。因此真正導致擁擠情境中負面效果的，是所感受到的不可控制性而非密度。但有些證據顯示，由高密度(居住人口眾多)所導致的不情願互動確實會損害控制感。所以人們認為行為限制和目標受阻，是擁擠經驗中最重要的成分，若增強個人的控制感，則可以大幅度地緩和擁擠經驗。

4.小結

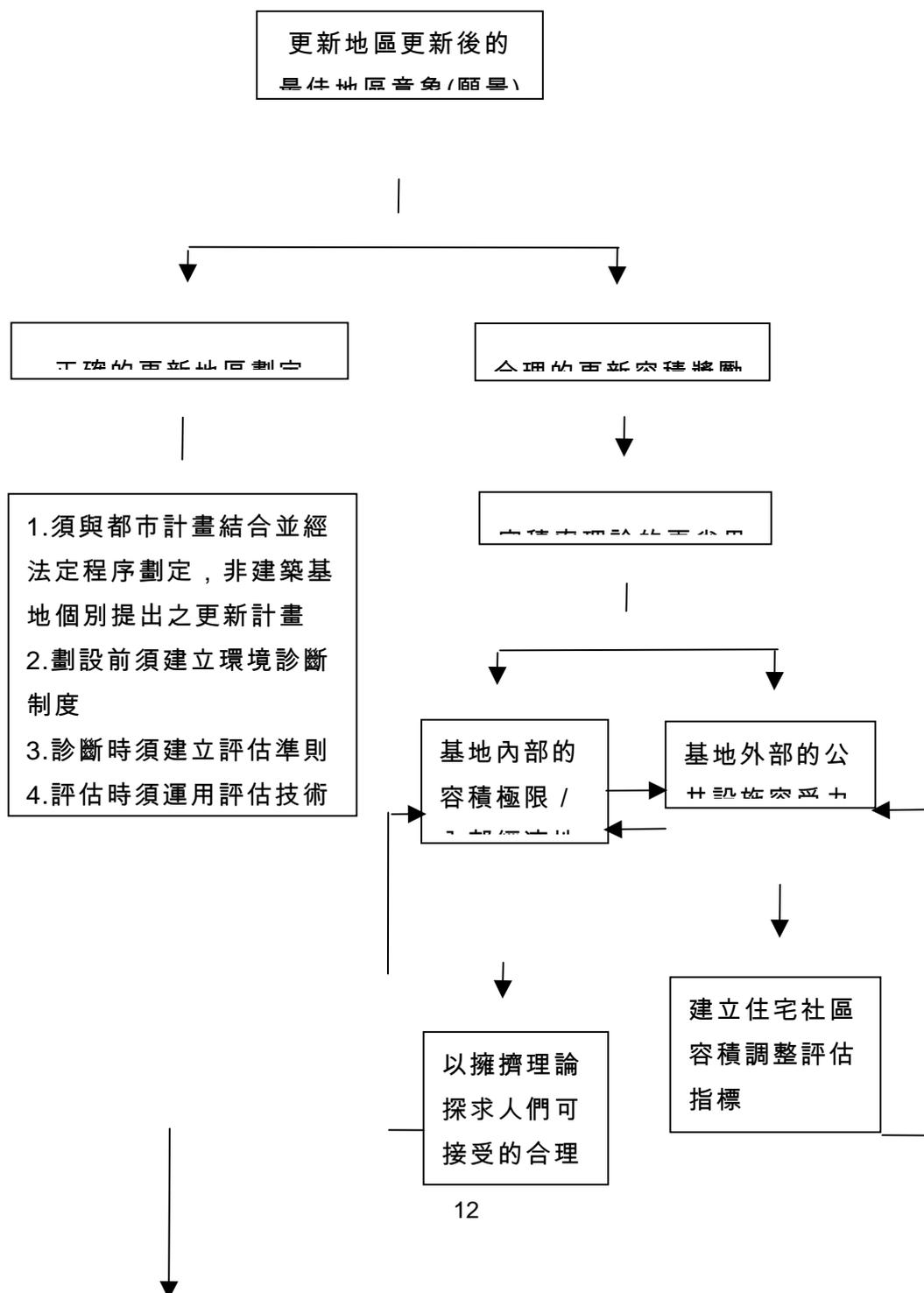
經由本節之推理，釐清更新地區範圍劃定之流程與評估內含；並清楚認識容積獎勵是求取建築基地內部的經濟性，但任何地區容積之賦予，必須衡量外部公共設施的容受力是否能平衡，內部基地的經濟性，即探討國人所能接受的最高容積，以決定更新條例

第 44 條之容值獎勵值的上限，須透過問卷調查為之。

二、研究架構

(一)推理方法

都市更新在整個規劃設計上，植基於 1.更新地區劃設及 2.更新建築容積獎勵，欲得最佳的成果(地區意象)必須建立推理模式，本計畫研究之演繹流程如下：



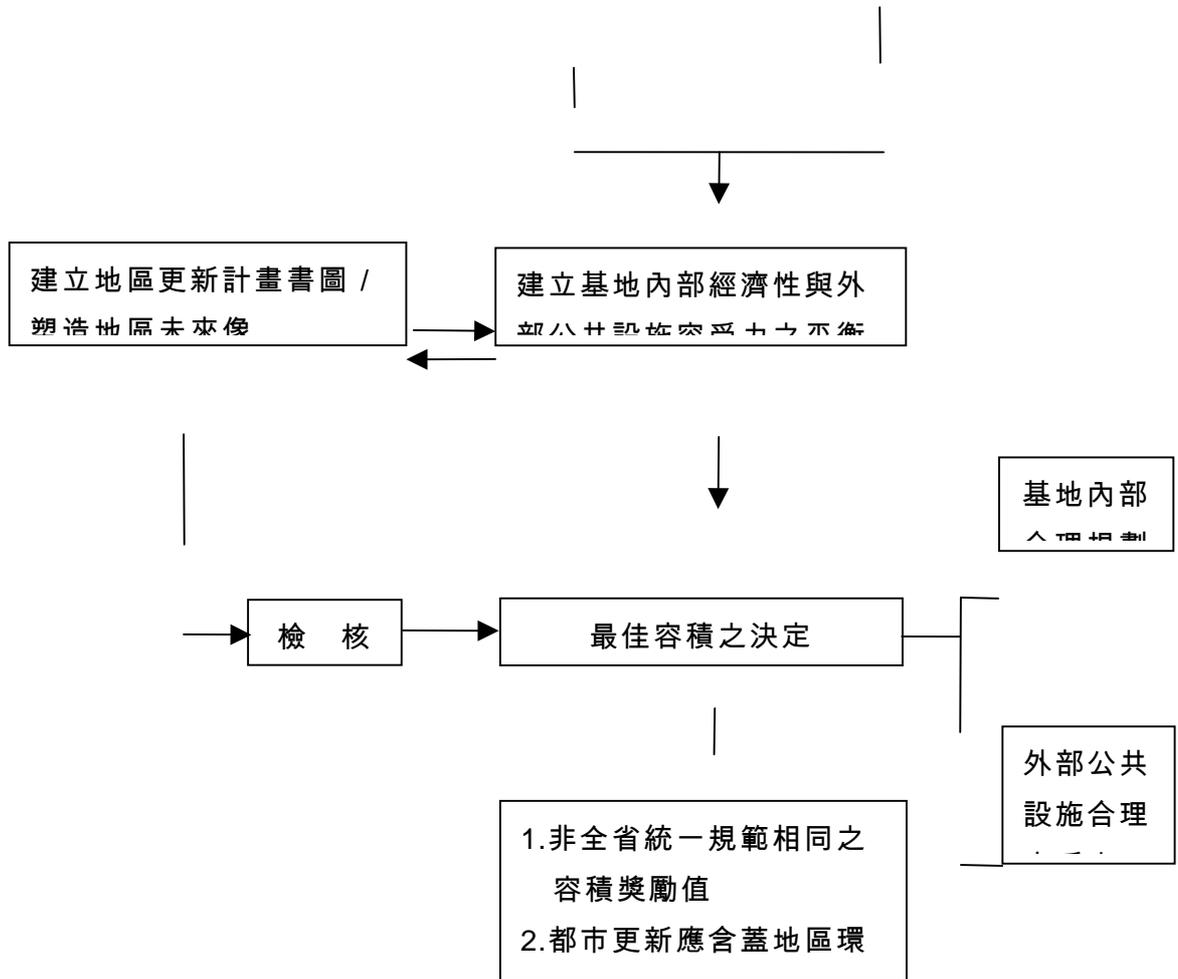


圖 2-1：都市更新地區劃設與容積獎勵值推理模式
資料來源：本研究整理

參：更新地區劃設檢討與準則之研訂

一、日本市街地再開發有關施行地區之劃設基準

雖然近年東京都各地之建築物不斷地朝向不燃化及高層化演變，然老舊木造家屋密集、商店·工場·住宅等混在，甚至是鋼筋水泥建築之區，因基地分割過細以至於使用效率降低之情形仍極明顯；另、因未規劃道路、公園·廣場等設施，而致無法形成良好環境之處，亦仍所在多有。為改善此種現況，藉由都市機能之更新及土地之高度利用，以創造良好之環境，在昭和 44 年（1969 年），制訂了：以整體進行市街地整建為目的、並採用「權利變換」之權利調整手法的「都市再開發法」。本法係由：以公共設施建設為主要目的之市街地改造事業的「與公共設施建設有關之市街地改造相關法律」，及土地所有者為促進不燃防災建築之興建而制訂之有關防災建築街區造成計畫事業之「防災建築街區造成法」兩法發展延伸而來。此後，本「都市再開發法」經過了數次的修正，最近的一次則於平成 9 年 5 月（1997 年）。

(一)市街地再開發事業之種類

依據都市再開發法，所謂市街地再開發事業可分為 2 種：第一種市街地再開發事業及第二種市街地再開發事業。

1.第一種市街地再開發事業：

第一種市街地再開發事業，係採用「權利變換」手法進行之事業。所謂「權利變換」，係指：將事業實行前之土地·建物所有權、借地權、借家權等權利，以實施後完成之建築物及基地（土地）之一部份權利與之置換之方法。藉此手法，權利人將可從新建物

中取得與其原有土地、建物等價值相當之「權利樓地板面積」；此外，因該地能興之建物容積較原建物為大，藉由出售增加之樓地板（稱為「保留樓地板」）給第三者，能產生事業資金，此種資金稱之為「保留樓地板處分金（處分保留之樓地板面積之資金）」。

2. 第二種市街地再開發事業：

第二種市街地再開發事業係指：公益性較高、且為第一種再開發事業之權利變換手法難以實行之大規模市街地再開發事業，為求將之儘早實施，而以「用地收買」之方式進行者；因此，實施之主體僅限於地方公共團體及住宅·都市整備公團等單位。

於採用此種手法時，對表明希望遷入該地區興建完成後之再開發建築物內之權利關係人，有關確保其能入居等，對於權利關係人權益之保障，須十分注意。

(二) 施行地區

1. 第一種市街地再開發事業

第一種市街地再開發事業之施行區域，須位於市街地再開發促進區域內，或是位於符合下列條件之區域。

- (1) 位於高度利用地區（詳 29 頁），或位於特定地區計畫等區域內。
- (2) 樓高為三層樓以上之耐火建築物的建築面積，約佔區域內所有建築之建築面積的 $1 / 3$ 以下；或其（樓高為三層樓以上之耐火建築物）建築基地面積，佔區域內所有住宅地面積的 $1 / 3$ 以下。
- (3) 因區域內公共設施不足、或土地分割過細，以致土地使用不健全。
- (4) 謀求區域內土地之高度利用，將有助於都市機能之更新。

2.第二種市街地再開發事業

第二種市街地再開發事業之施行區域，除須符合上述第一種市街地再開發事業施行區域之條件外，其施行區域面積須達 0.5 公頃以上，且須為符合下列 1 或 2 所述條件之區域。

- (1)對安全與防災有礙之建築物的比例佔 9 / 10 以上，且建築物密集、明顯有災害發生之虞、或環境不良者。
- (2)迫切需要儘速關建避難廣場· 公園等公共設施，且將建物與建築基地配合公共設施進行整體建設為妥當者。

(三)檢討

日本欲劃設為第一種市街地及第二種市街地均有相當明確之基準，與都市計畫相結合，基準主要為安全考量，包含(1)公共設施不足；(2)土地過度細分；(3)安全防災不足；及(4)環境品質不良者。再開發後之目的為(1)活絡都市機能；(2)區內土地高度利用；及(3)增闢公共設施含避難廣場、公園或道路。

二、國內更新地區劃設原則之檢討

(一)更新地區劃定之法令規定

目前台北市劃定「實施更新之地區範圍」，於不同法規中有部分差異，茲分述如下：

1.都市計畫法

在「都市計畫法」之法定名詞為「劃定」「更新地區」，授權直轄市政府對於窳陋或髒亂地區，認為有必要時，得視細部計畫劃定地區範圍，訂定「更新計畫」實施之。

2.台北市都市更新實施辦法

該實施辦法係建構於「都市計畫法」之法源體系下，其後為獎勵

民間興辦都市更新建設事業，增訂「選定」「都市更新實施區」相關規定，無須經由都市計畫法定程序，以縮短其辦理之程序，並利民間業者據以申請辦理都市更新事業。

3.都市更新條例

「都市更新條例」之設計則是先劃定「更新地區」，再劃定「更新單元」，或由地方主管機關訂定「更新單元」劃定基準，由民間自行劃設之。依「都市更新條例」第六條規定：

「有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：

- (1)建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- (2)建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- (3)建築物未符合都市應有之機能。
- (4)建築物未能與重大建設配合。
- (5)具有歷史、文化、藝術、紀念等價值，亟須辦理保存維護。
- (6)居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。」

故「都市更新條例」對更新地區之劃設，著眼於(a)公共安全；(b)公共交通；(c)都市機能；(d)重大建設；(e)都市保存；(f)公共衛生與(g)社會治安，其中有關公共安全、交通、衛生與治安是為避免都市立即之危害，重大建設、建築機能與都市保存等則具備積極尋求更佳都市生活品質之意義。

(二)台北市都市更新實施地區選定原則

依「台北市都市更新實施辦法」之規定，都市更新實施地區之選定，得就左列地區考量實施更新效益性、可行性等因素，擬訂優先次序如下：

- 1.增進都市機能須辦理都市更新地區。
- 2.配合重大建設辦理都市更新地區。
- 3.大面積低度或不當使用，且影響鄰近健全發展地區。
- 4.國際觀光據點附近窳陋髒亂地區。
- 5.實質環境窳陋影響公共安全、公共衛生地區。
- 6.具歷史文化價值須保存維護地區。
- 7.重要街道沿線窳陋或低度利用地區。
- 8.其他經本府指定亟待辦理更新地區」

台北市政府為使辦理獎勵更新地區之研選作業有所依據，於民國八十三年就前述數款地區，擬訂該市獎勵更新地區之選定原則如表 3-1：

表 3-1：台北市更新地區選定基準

選定實施地區	選定準則	選定指標	指標訂定
一、增進都市機能須辦理都市更新地區	(一)都市機能不彰地區。	符合指標 1	1 該地區內不符現行都市計畫分區使用之面積比率達五〇%以上。
	(二)現有分區使用無法滿足目前都市發展需求之地區。	符合指標 2	2 現有都市計畫分區使用無法因應都市發展之需求，如人口集居地區內之工業區等。 3 本市目前進行重大建設鄰近地區，前述重大建設包括：捷運車站、大型公園、快速道路、大面積國宅等。
二、配合重大建設辦理都市更新地區	在本市目前進行之重大建設鄰近地區	符合指標 3	4 地區面積達 2 公頃以

選定實施地區	選定準則	選定指標	指標訂定
三、大面積低度或不當使用，且影響鄰近健全發展地區	(一)面積達一定規模以上，現況使用強度過低	同時符合指標 4、5	5 地區內現有容積未達法定容積五〇%。 6 地區內為一整體性利用且與鄰近使用不相容者，如黑松汽水廠等。
	(二)面積達一定規模以上之整體性使用，且無法滿足目前都市發展需求之地區。	同時符合指標 4、6	7 國際觀光據點四周道路境界線進深五〇公尺範圍或整體街廓，國際觀光據點係指觀光指定之觀光重點：植物園；孔子廟；行天宮；龍山寺；新公園；青年公園；中正紀念堂；忠烈祠；歷史博物館；故宮博物院；郵政博物館；國父紀念館；台北市立美術館。
四、國際觀光據點附近窳陋髒亂地區	觀光局訂定之國際觀光據點周圍一定距離範圍內，並符合窳陋髒亂條件之一者。	同時符合指標 7 及 8、9、10、11 之一者	

選定實施地區	選定準則	選定指標	指標訂定
五、實質環境 窳陋影響 公共安全、公共衛生地區	建築物多為非 防火構造、違 章建築特多有 傾頹之虞、道 路彎曲狹小、 或高建蔽率低 容積率地區。	同時符合 指標 5、 8、9、 10、11 之 二者	8 地區內非防火建築面 積比率達五〇%以上。 9 地區內有傾頹之虞之 建築物面積比率達五〇 %以上。 10 地區內都市計畫道路 未開闢面積比率達五〇 %以上。
六、具歷史及 文化價值 須保存維 護地區	內政部及本市 指定之古蹟， 紀念性、歷史 性建築物及本 府目前推動保 存維護之歷史 街區	符合指標 12 或 13	11 地區內現有建蔽率超 過法定標準。 12 經內政部及本市指定 之古蹟，紀念性、歷史 性建築物所在之街廓。 13 本府推動保存維護之 歷史街區如迪化街沿線 地區等。

選定實施地區	選定準則	選定指標	指標訂定
七、重要街道 沿線窳陋 或低度利 用地區	(一)全市一定 寬度以上 道路沿線 地區符合 窳陋條件 之一者。	符合指標 14	14 全市道路寬度四十公 尺以上之沿線地區，且 符合指標 8、9、10、11 之部分地區在該道路之 面寬十六公尺以上。
	(二)全市一定 寬度以上 道路沿線 地區，且現 況使用強 度過低。	符合指標 15	15 全市道路寬度四十公 尺以上之沿線地區，且 符合指標 5 之部分地區 在該道路之面寬十六公 尺以上。
八、其他經本 府指定亟 待更新地 區	因特殊情況經 本府指定應辦 理更新地區。	符合指標 16	16 因重大災害發生或其 他經本府認定須立刻辦 理更新地區。

資料來源：台北市都市發展局提供

(三)更新基地規模與單元劃設之檢討

1.更新基地規模之大小

都市更新可分為重建、整建與維護三種處理方式，對於整建與維護而言，其標的可以小至單一建築物，因此沒有更新基地最適規模之問題。然對重建更新而言，則應探討其是否有最適規模，以認定其最小基地規模面積之門檻值。

根據「台北市都市更新實施辦法」第二十六條：本府依第六條劃

定之更新地區，得就符合左列規模之一者，獎勵私人或團體投資興辦建設事業：(1)為完整之計畫街廓者。(2)面積在 2,000 平方公尺以上者。(3)臨接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一且在 1,000 平方公尺以上者。(4)具歷史文化價值須保存維護之建築物及其建築基地範圍。

根據日本都市設計及國內專家學者之研究，500 平方公尺係適合合建及綜合設計之面積規模，惟考量獎勵更新之精神係鼓勵大面積開發，應有別於一般民間之改建，因此在此次修法時仍將基地面積規模規定為 1,000 平方公尺。本市都市發展情形及老舊地區土地細分複雜特性，並就經濟規模及合建意願考量，如因基地情況特殊，致面積較小而不符規定者(如鄰地已興建完成，無礙市容觀瞻，或因土地細分零碎、產權複雜，整合不易等因素，確無法合併更新)，為使執行不致僵化，亦同意其面積規模經本市都市更新審議委員會審查通過者得酌減之，但仍應在 500 平方公尺以上。

「都市更新條例」中，則未對此問題加以規範，因為更新單元一旦劃設，即成為實施更新之基礎單元，因此在本研究中，可將此問題簡化為重建更新單元之劃設，是否有最適規模之開發基地面積。本研究認為，我國與日本之都市同屬土地使用強度高，且土地分割細密類型，因此引用其最小更新規模並無不妥，500 平方公尺之用地，其實僅能提供一棟公寓大廈興築，因此也不宜更小。然基於地區再發展之目標，此類更新單元之劃設，應遵循當地之都市更新計畫，並適度給予大面積開發之獎勵，以引導民間儘可能整合較大基地進行更新。此外，對於更新地區以外之重建更新單元，本研究建議仍應維持在 1,000 至 2,000 平方公尺，以明確區分出更新地區內外之差異。

2.更新單元劃設原則

更新單元係可直接實施都市更新事業之單位，若由市府劃定，自可包容重建、整建與維護之處理方式，然若由民間自行劃定，則非明確之基準不可。由於重建、整建與維護之處理方式歧異甚大，對建築物狀況之要求亦不相同，故要制定一套同時包容重建、整建及維護之劃定基準，在理論上是不可行的。

本研究建議採兩制並行，即市府仍可劃定涵蓋重建、整建與維護之更新單元，但在制定更新基準時，則分重建更新單元、整建更新單元及維護更新單元三種劃設基準，以便民間依循及市府管理。

對於重建更新單元之劃定，亦應適度開放彈性劃設之空間，因都市之發展具區域相對性，同一窳陋程度之建築物在市中心區與郊區之存在意義截然不同，若以絕對標準衡量，或許無法劃入更新單元，但若視其與存在地區都市發展之落差，則亦無完全排除其成為更新單元之必要，故本研究建議劃設兩種重建更新單元：

- (1)第一種重建更新單元：即依傳統之絕對標準認定其窳陋程度決定是否劃入更新單元。
- (2)第二種重建更新單元：依其與地區發展之落差，及事業計畫能提供都市再發展之貢獻，決定其是否劃入更新單元。

三、更新地區劃設基準之研訂

整個更新地區劃設基準依其層級可區分為(一)地區劃定基準；(二)更新單元劃定基準；(三)整建更新單元劃定基準；及(四)維護更新單元劃定基準等四項。基本上依據都市更新理論，歐美各國實施更新前，多事先制訂一套建築物狀況、里鄰環境及社會經濟狀況的

評定方法，依分數高低(依不良程度給予罰分分數)，分數最高拆除重建，次高者採取重建，分數低者採取維護方式，本研究參照〈台北市都市更新實施辦法之檢討修定之研究〉(民 87)之成果作為劃設基準，並可作為各縣市之參考。

(一)台北市重建更新單元劃定基準

- 1.本劃定基準根據台北市都市更新實施辦法第六條第二項之規定訂定之。
- 2.本劃設基準係為本府以外之實施者於自行劃定或申請本府劃定重建更新單元時之依據，但本府於劃定更新單元亦得適用之。
- 3.本基準所稱重建更新單元，係指都市更新事業實施者依本基準之規定，所劃定之可單獨以重建方式實施都市更新之地區。
- 4.重建更新單元依其性質，可分為第一種重建更新單元與第二種重建更新單元。第一種重建更新單元之劃定以實質窳陋地區為主，並得由實施者自行劃定；第二種重建更新單元則以其對都市再發展之貢獻多寡為准許劃定之原則，其劃定申請由實施者向本府提出。
- 5.民間實施者劃定第一種重建更新單元時，應取得該地區土地所有權人十分之一以上之同意，其規模並應符合左列條件之一：
 - (1)為完整之計畫街廓者。但街廓內部分土地業已興建完成，而無礙建築設計及市容觀瞻，確無法合併更新者，應以扣除上開確無法合併更新之基地外剩餘之計畫街廓為重建更新單元之範圍。
 - (2)面積在一、〇〇〇平方公尺以上。但因其基地情況特殊，

經本市都市更新審議委員會審查後得酌減之，但其基地面積仍應在五〇〇平方公尺以上。

(3)經本府公告為歷史性建築物，而其保存方式為立面保存者之基地。其範圍由本市都市更新審議委員會核定之，得不受前二款之面積規模限制。

6.重建更新單元之劃定以建築物為認定單元。符合左列各點中任二點者，得劃定為第一種重建更新單元。

(1)建築物之建齡超過本市房屋折舊及耐用年數表所定年限之三分之二者。

(2)建築物主要構造毀損嚴重，經結構技師鑑定須予新建者。
(此處所稱新建依建築法第九條之定義。)

(3)供居住使用之建築物，其內部機能嚴重不足，無浴廁設備、給水設備或排水設備其中之一，或其設施不符現代化生活水準，對鄰近地區環境衛生造成危害者。

(4)建築物於施工中因故停工，而致未完成之建築物棄置，對鄰近地區之都市景觀、公共衛生、公共安全或社會治安有危害之虞者。

(5)合法建築物現況之建蔽率高於法定建蔽率。

(6)建築物鄰近地區都市防災設施不足：其現有道路狹小或曲折、鄰近建築物密集且半數以上不符防火構造，而經本市消防主管機關認定確有危害地區都市防災之虞者。

(7)建築物鄰近地區公共服務設施不足：其認定係以距該建築物六百公尺半徑內無社區活動中心、兒童遊樂場、閭鄰公園用地、廣場或綠地其中之一，或無社區托兒所、資源回收站、中小型藝文表演空間、社區圖書館、社區運動場、垃圾收集站或其他由本府認定之公共服務設施其中之三者。

7.申請劃設第二種重建單元應符合左列條件：

- (1)面積規模應大於三、〇〇〇平方公尺。
 - (2)申請者應取得地區內五分之四之土地及合法建築物所有權人，並其所有之土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四同意始得提出劃設申請。
- 8.符合左列各點中任一點者，得申請本市劃定為第二種重建更新單元。
- (1)對都市環境塑造與都市國際風貌提昇有重大貢獻者。
 - (2)對本府於鄰近地區計畫中但尚未興關之重大公共投資計畫，提出替代方案者。
 - (3)徹底解決地區交通問題者。
 - (4)捐贈本市重大公共服務設施者。
 - (5)徹底解決社區活動機能不足與鄰近地區公共設施不足之問題者。

(二)台北市整建更新單元劃定基準

- 1.本劃定基準根據台北市都市更新實施辦法第六條第二項之規定訂定之。
- 2.本基準所稱整建更新單元，係指都市更新事業實施者依本基準之規定，所劃定之可單獨以整建方式實施都市更新之地區。
- 3.整建更新單元之劃定規模，應至少為一宗完整之建築基地。
- 4.整建更新單元之劃定以建築物為認定單元。符合左列各點中任一點者，得劃定為整建更新單元。
 - (1)建築物之建齡超過本市房屋折舊率及耐用年數表所定年限之三分之一者。
 - (2)建築物主要構造毀損嚴重，經結構技師鑑定須予修建者。
(此處所稱修建依建築法第九條之定義。)

- (3)供居住使用之建築物，其內部機能嚴重不足，無浴廁設備、給水設備或排水設備其中之一，或其設施不符現代化生活水準，對鄰近地區環境衛生造成危害者。
 - (4)建築物於施工中因故停工，而致未完成之建築物棄置，對鄰近地區之都市景觀、公共衛生、公共安全或社會治安有危害之虞者。
 - (5)建築物外觀破敗零亂，有礙都市觀瞻或不符地區都市意象者。
 - (6)其他經本市都市更新審議委員會決議應予劃定者。
- 5.整建更新單元之補助額度依實施者所提出之更新事業計畫書所需經費之四分之一為原則，若其對周圍都市環境有重大貢獻者，得經本府都市更新審議委員會同意酌予增加，但補助上限最多以其所需經費之三分之一為限。

(三)台北市維護更新單元劃定基準

- 1.本劃定基準根據台北市都市更新實施辦法第六條第二項之規定訂定之。
- 2.劃設維護更新單元之目的，在加強區內土地使用及建築管理，改進公共設施，並依都市計畫法第七十一條另定補充規定，據以進行管制措施，以維持都市生活之基本品質，
- 3.本基準所稱維護更新單元，係指都市更新事業實施者依本基準之規定，所劃定之可單獨以維護方式實施都市更新之地區。
- 4.符合左列各點中任一點者，得劃定為維護更新單元。
 - (1)經本府公告實施都市設計之地區。
 - (2)重要商業活動地區。

- (3)三十公尺以上道路沿線地區。
 - (4)對本府認定之重要風景名勝可能造成景觀衝擊之地區。
 - (5)人行動線系統不良，人行道或騎樓鋪面不良或高低起伏，或騎樓雨遮不連貫之地區。
 - (6)學童上、下學動線不良，有治安或交通安全之虞之國中、小學區。
 - (7)缺乏鄰里性公共服務設施之地區。
 - (8)社區外觀不良，環境品質惡化之地區。
 - (9)其他經本市都市更新審議委員會決議應予劃定者。
- 5.維護更新單元之補助額度依實施者所提出之更新事業計畫書所需經費之三分之一為原則，若其對周圍都市環境有重大貢獻者，得經本市都市更新審議委員會同意酌予增加，但補助上限最多以其所需經費之二分之一為限。

四、小結

雖都市更新條例敘明，都市更新地區劃設有六項基準，台北市加以詮釋，修訂為八項基準，但至今在評定方法上，大都以都市發展局之經驗判斷，雖然經驗法則在都市計畫上之大面積判斷相當準確，但對於民間自行提出之更新地基地，則無所適從，且易於使民間基地重建時，均以更新手法處理之，其目的在於增加容積獎勵，如此一來，則陷於都市公共設施不足之窘境，所以政府必須擬定一套更新地區選定之評估基準，以確立民間自行劃定之基準，不能只建立在更新面積大小的單一思考上。

肆:密度容積與居住品質問卷調查與分析

一、問卷設計與調查方法

(一)背景說明

依據前述高密度與擁擠理論中的 1.生態模型；2.超負荷模型；3.密度—強化模型；4.激發狀態模型；及 5.控制模型設計問卷，調查分析國人在居住環境中所能接受的最高建築容積，以檢核更新條例第 44 條所給予的最高容積獎勵值是否超越上限。

(二)調查對象與方法

1.調查對象

從國內住宅社區中，挑選三個社區為範例，進行調查與分析。挑選原則是中容積率、高容積率及超高容積率三種社區為調查對象，如表 4-1 所示。

社區名稱	密度原則	建蔽率	容積率	備註
台北 / 僑安新村	中密度	60%	240%	此為建蔽率時期所興建之住宅社區，目前正計畫提出更新申請。

高雄 / 衛武 國宅社區	高密度	46%	約 500%(不 含地下室)	此為未實施容積地區採用開發空間鼓勵辦法所規劃之社區，獲內政部社區金獎評比之佳作。
	超高密度		約 1000%	未調查完畢

資料來源：本計畫研究整理

2.調查方法

針對僑安新村與衛武國家社區所有住戶，以隨機抽樣(Random Sampling)方法進行取樣。

(三)資料分析工具之選取及內容

本研究所使用之分析工具是根據研究者，所設計之問卷，藉由不同建築容積之社區範例，調查居民在不同建築。密度與容積狀況下，探討他們對其生活空間的心裡反應，期望態度或滿意程度。問卷內容分為三大部分：

1.基本資料

包含受訪者性別、年職、收入、教育程度、住家人口組成、人口數、住家空間形成、住家面積以及住家面積足夠性，以及住家面積不足之原因調查。

2.主要調查項目

主要調查項目包含環境心理學擁擠理論所關切的視覺、居住人口數、噪音、居室光線、人際關係、彼此認識、建築配置與規劃、社區管理、共同開放空間、中庭廣場及使用柱、接到退縮人行開放空間、居室私密性、社區共同感情、擁擠之感受等，以充分瞭解規劃設計品質與居住行為的心理感受，有關問卷調查資料詳見附錄。

3.整體評估

針對住戶對住宅社區在各主要調查項目方面之整體感覺，進行評估。

(四)操作方式

採用先驗，於 87 年 12 月對文化大學建築及都市計畫研究所 6 位研究生先驗，以發掘問卷的填答問題，加以修正後再對社區調查。

(五)問卷回收後之資料選取

1.無效問卷之認定標準

本研究回收後的問卷如受訪者拒答的項目過多，譬如整個題項分類皆空白，則視為無效問卷。若僅有少數題項空白，則視同遺失值處理，以代碼“ m”表示之。另則若受訪者未填里名，或居住處不屬於本研究範圍者，亦視為無效問卷。

2.資料編碼(coding)

問卷中的評量等級，依受訪者勾選，採五評點方式：「5」代表非常不滿意、非常吵雜、非常不充足、非常不易、非常不值得、非常沒幫助、非常不重要、沒有過、非常不良、非常不樂意、無影響等及不理想狀況；「4」代表不滿意、吵雜、不充足、不易、不值得、沒幫助、不重要、不良、不樂意、不大等頗不理想狀況；「3」代表尚

可、無意見、普通、尚好、尚有等尚理想狀況；「2」代表滿意、很大、寧靜、充足、容易、有幫助、足夠、值得、重要、經常、良好擁擠等頗理想狀況；「1」代表非常滿意、非常大、非常寧靜、非常充足、非常有幫助、非常足夠、非常值得、非常重要、非常有幫助、很常、非常良好、非常有影響等及理想狀況。

二、調查統計及實施方式

(一)調查統計分析

1.應用軟體

本研究採 SAS 軟體，因 SAS 統計分析系統(Statistical Analysis System，簡稱 SAS)套裝程式，係由 Barr、Goodnight、Holwig、與 Stall 等為進行資料分析所作出來的軟體語言。該套語言的功能包括資訊儲存、讀取、程式設計、統計分析、檔案管理、印圖表等，其功能及彈性設計，頗能支持連續性的研究，可進行系列的研究以達最終效果。

2.資料統計方法

針對本研究目的所應用之統計方法包括：

(1)描述性統計(Descriptive statistics)和列聯表分析

(Crosstabulation)

包括每一大項分類中各個單一項目之平均評量分數(mean)、標準差(standard deviation)及次數分配(Frequency)、百分比(percentage)等，部分統計結果採用列聯表作綜合性之敘述。

經以上樣本基本資料分析，可瞭解受訪者對問卷中各項問題選擇之趨勢為何，以利於確定受訪學校建築配置、資源利用之現況情形並評估未來學校用地配合理化與調整方向。

(2)卡方檢定(chi-square test)

檢定各個單一問項在性別、年齡、職業、教育程度等不同屬性之間是否有任何差異性。

(3)變異性分析(Analysis of Variance)

檢驗各個單一問題是否受設校所在地行政區域、學校規模及受

訪者基本屬性等因素所影響而有所差異。

3.調查實施方式

(1)調查樣本選取

本研究根據前述問卷調查所擬訂之操作方式，調查僑安新村及衛武國家社區，每社區各發放 120 份問卷，回收率分別為 65.8% 及 61.7%。

(2)調查時間

調查時間由民國 88 年 3 月 1 日至 3 月 21 日，共計 21 日，問卷回收後，並進行統計分析工作。

(二)基本資料調查比例

僑安新村隨機抽樣發出 120 份，回收有效問卷計 79 份，回收率 65.8%，衛武國家社區隨機抽樣發出 120 份，回收有效問卷計 73 份，回收率 60.8%，整理如表 所示。

表 4—2：基本資料調查比例

項	目	僑安新村	衛武國家社區
---	---	------	--------

主 要	細 項	人 數	百 分 (%)	人 數	百 分 (%)
性 別	男	38	48.1	59	80.8
	女	41	51.9	14	19.2
年 齡	24 歲及以下	11	13.9	0	0
	25-34 歲	27	34.2	10	13.5
	35-44 歲	22	27.8	32	43.2
	45-54 歲	17	21.5	3	4.1
	55-64 歲	2	2.5	29	39.2
	65 歲以上	0	0	0	0
收 入	25000 元以下	3	3.8	5	6.8
	25000-40000 元以下	28	35.4	25	33.8
	40000-60000 元以下	28	35.4	38	51.4
	60000-80000 元以下	8	10.1	6	8.1
	80000-100000 元以下	4	5.1	0	0
	100000-120000 元以下	3	3.8	0	0

	120000-150000 元以下	0	0	0	0
	150000 元以上	5	6.3	0	0
教育程度	國民中學及以下	0	0	4	5.4
	高中職	15	19.0	53	71.6
	大專	48	60.8	14	18.9
	研究所以上	16	20.3	3	4.1
住家人口 組成	三代同堂	6	7.7	0	0
	二代同堂	55	70.5	62	83.8
	夫婦兩人	10	12.8	9	12.2
	單獨住	7	9.0	3	4.1
人口數	單獨一人	7	8.9	0	0
	夫婦兩人	5	6.3	4	5.6
	共 3 人	5	6.3	13	18.1
	共 4 人	26	32.9	21	29.2
	共 5 人	31	39.2	32	44.4
	6 人及以上	5	6.3	2	2.8
住家空間	五房以上兩廳雙衛浴以上	4	5.1	0	0
	四房兩廳雙衛浴	9	11.4	47	63.5
	三房兩廳雙衛浴	43	54.4	27	36.5
	二房兩廳雙衛浴	14	17.7	0	0
	二房一廳單衛浴	5	6.3	0	0
	單房一廳單衛浴	4	5.1	0	0
住家面積 足夠性	非常足夠	8	10.1	0	0
	足夠	10	12.7	6	8.1
	尚可	19	24.1	66	89.2
	不夠	18	22.8	2	2.7

	非常不夠	24	30.4	0	0
住家面積 不夠之主 要原因	三代同堂缺父母房	29	37.7	3	4.2
	孩子多缺臥室	24	31.2	1	1.4
	缺嗜好室或書房	19	24.7	5	7.0
	房間不缺但面積小	32	41.6	66	93.0
	缺服務性空間	41	53.2	34	47.9
	25 坪以下	16	20.5	0	0
	25-30 坪以下	21	26.9	1	1.4

住家面積 不夠之主 要原因	30-35 坪以下	21	26.9	6	8.1
	35-40 坪以下	11	14.1	44	59.5
	40-45 坪以下	3	3.8	15	20.3
	45-50 坪	1	1.3	0	0
	50-60 坪以下	3	3.8	3	4.1
	60 坪以上	2	2.6	5	6.8

(三)問卷各項調查統計結果

僑安新村與衛武國家社區，兩區調查比例分配如表 4-3 所示。

表 4-3：兩區問卷各項調查比例

項	目	僑安新村		衛武國家社區	
		人 數	百分比 (%)	人 數	百分比 (%)
1A.您對本住宅社區 內的違章違建管 理感到滿意嗎？	非常滿意	0	0	30	40.5
	滿意	5	6.3	15	20.3
	尚可	21	26.6	29	39.2
	不滿意	41	51.9	0	0
	非常不滿意	12	15.2	0	0
1B.若本社區有鐵窗 或違建等，您認為 對社區建築視覺 景觀的破壞是否 很大？	非常大	49	62.0	68	91.9
	很大	17	21.5	6	8.1
	普通	12	15.2	0	0
	不大	1	1.3	0	0
	無影響	0	0	0	0
	非常大	7	8.9	39	52.7

1C.這些鐵窗、違建 會造成視覺景觀 的破壞，那麼對您 的情緒反應，影響 有多大？	非常大	7	8.9	39	52.7
	普通	23	50.5	34	45.9
	不大	4	5.1	0	0
	無影響	1	1.3	0	0
有多大？	非常大	16	20.3	1	1.4
	很大	18	22.8	0	0
	普通	35	44.3	38	51.4
	不大	6	7.6	33	44.6
	無壓力	4	5.1	2	2.7
	非常寧靜	2	2.6	0	0

3A.居住在本住宅社區您感覺寧靜嗎	寧靜	8	10.3	35	47.3
	尚可	27	34.6	14	18.9
	吵雜	27	34.6	25	33.8
	非常吵雜	14	17.9	0	0
3B.若覺得有噪音(不安寧), 主要來自於:	道路交通	33	80.5	25	100.0
	商店	0	0	0	0
	庭園活動	1	2.4	0	0
	隔壁住戶	6	14.6	0	0
	其他	1	2.4	0	0
4A.整體而言, 請問您家的客、餐廳或臥室光線是否充足?	非常充足	9	11.5	29	39.7
	充足	9	11.5	1	1.4
	尚可	25	32.1	39	53.4
	不充足	32	41.0	4	5.5
	非常不充足	3	3.8	0	0
4B.若房間光線不足, 主要原因是:	鄰棟間隔太小	27	77.1	1	25.0
	窗戶開太小	3	8.6	0	0
	房屋方位不對	1	2.9	3	75.0
	其他	4	11.4	0	0
4C.若客廳及房間光線不良, 請問對您的情緒反應是否影響很大?	非常大	4	11.4	2	50.0
	很大	31	88.6	2	50.0
	普通	0	0	0	0
	不大	0	0	0	0
	無影響	0	0	0	0
	非常容易	2	2.7	0	0

5A. 面對住宅社區的 居住人口，您是否 覺得彼此容易認 識？	非常容易	2	2.7	0	0
	容易	16	23.9	66	89.2
	不易	22	30.1	8	10.8
	非常不易	23	31.5	0	0
識？	社區規模 太大	0	0	0	0
	住棟太分散	2	4.4	0	0

5B.若您覺得住戶間彼此不易認識，其原因主要來自於：	敦親睦鄰不足	42	93.3	7	87.5
	社區管理鬆散	13	28.9	0	0
	社區居民態度冷漠	13	28.9	0	0
	居住人口背景不同	14	31.1	6	75.0
	其他	0	0	0	0
6.社區住戶間，若彼此不易認識，是否對您造成壓力	非常大	10	13.2	0	0
	很大	3	3.9	1	1.4
	普通	47	61.8	3	4.2
	不大	12	15.8	67	93.1
	無影響	4	5.3	1	1.4
7.您認為，若增加住宅社區的軟體設施(例如：圖書室、運動室...)等，對彼此間的認識與人際關係的促進有幫助嗎	非常有幫助	38	48.1	4	5.4
	有幫助	22	27.8	31	41.9
	尚有	12	15.2	38	51.4
	沒幫助	6	7.6	1	1.4
	非常沒有幫助	1	1.3	0	0
8A.您認為，所居住的社區，上述軟體設施與空間規劃是否足夠？	非常足夠	2	2.6	0	0
	足夠	4	5.2	3	4.1
	普通	11	14.3	37	50.0
	不足夠	46	59.7	34	45.9
	非常不足夠	14	18.2	0	0

8B.若覺得不足,您認為應增加何種設施?	社區文康室、圖書室	48	80.0	0	0
	游泳池	9	15.0	0	0
	小型電影室	2	3.3	0	0
	社區會議室	28	46.7	34	100.0
	社區運動場	27	45.0	1	2.9
	其他	2	3.3	0	0

9.上述住宅社區設施的興建,其建設費用通常轉嫁給消費者,您覺得此項負擔是否值得?	非常值得	2	2.5	0	0
	值得	18	22.8	29	39.2
	普通	20	25.3	7	9.5
	不值得	30	38.0	2	2.7
	非常不值得	9	11.4	36	48.6
10.您認為管理委員會與上述社區設施的維持有很重要的關係嗎?	非常重要	41	51.9	39	52.7
	重要	34	43.0	35	47.3
	尚好	4	5.1	0	0
	不重要	0	0	0	0
	非常不重要	0	0	0	0
11.您覺得住宅社區的共同開放空間(天井、中庭廣場)對居民間的融合,幫助是否很大?	非常有幫助	13	16.5	3	4.1
	有幫助	33	41.8	33	44.6
	尚有	33	41.8	8	10.8
	沒幫助	0	0	30	40.5
	非常沒幫助	0	0	0	0
	有	10	13.0	70	98.6

12A. 請問您居住的集合住宅社區，有否設置中庭廣場？	有	10	13.0	70	98.6
12B. 請問您住處的集住宅社區庭廣場設置規畫是否滿意？	非常滿意	617	80.0	0	104
	滿意	2	20.0	5	7.4
	尚可	4	40.0	34	50.0
	不滿意	3	30.0	29	42.6
	非常不滿意	0	0	0	0
12C. 請問您是否經常使用中庭廣場？	每天均使用	0	0	32	47.8
	每週使用約五天	3	30.0	0	0
	每週使用約三天	1	10.0	2	3.0
	每週於假日使用	3	30.0	31	46.3
	很少使用	3	30.0	2	3.0
		清晨	2	22.2	3
	上午	0	0	1	1.5

	下午	3	33.3	25	36.8
	傍晚	1	11.1	2	2.9
	晚餐之後	3	33.3	37	54.5
12E.若您未能經常使用，請問主要原因是什麼？	規劃設計不當	2	20.0	0	0
	無暇使用	6	60.0	39	56.5
	每日開車直接由車庫進入住宅，無機會使用	4	40.0	5	7.2
	髒亂不喜歡使用	3	30.0	0	0
	開放空間(中庭)太小，難於使用	2	20.0	30	43.5
	其他	0	0	2	2.9
12F.若您覺得規劃設計不當，請問主要原因是什麼？	夜間照明不足	0	0	0	0
	地坪高低不平	1	10.0	4	5.8
	植栽(樹木)太少	1	10.0	0	0
	休憩設施不足	8	80.0	62	89.9
	其他	0	0	2	4.3
	與居民聊天	5	55.6	29	41.4

	與居民聊天	5	55.6	29	41.4
	整理荻薹草 叢、遊戲	6	66.7	30	52.9
	從事個人休 閒活動	4	44.4	10	14.3
	其他	0	0	0	0

13-A 住宅.社區臨道路面，退縮開放空間作為人行步道，您覺得值得嗎？	非常值得	22	28.9	33	46.5
	值得	16	21.1	1	1.4
	普通	7	9.2	31	43.7
	不值得	27	35.5	6	8.5
	非常不值得	4	5.3	0	0
14.您認為人行步道主要的功能是什麼？	提供行的便利	40	50.6	38	52.8
	提供與周邊社區居民聊天的機會	34	43.0	0	0
	緩和人與道路間的壓力	56	70.9	15	20.8
	提昇景觀品質	20	25.3	67	93.1
	其他	0	0	0	0
15.您覺得所住的房子內部房間的私密性與住宅空間的生活隱私是否足夠？	非常足夠	2	2.5	31	43.1
	足夠	10	12.7	6	8.3
	尚可	29	36.7	35	48.6
	不足夠	36	45.6	0	0
	非常不足	2	2.5	0	0
16.若您覺得私密性不足夠，主要原因是：	臨棟間隔太近	61	79.2	34	47.2
	一樓缺乏保護空間	6	7.8	34	47.2
	開窗位置不好	4	5.2	1	1.4

	窗戶開太低 或太大	4	5.2	2	2.8
	其他	2	2.6	1	1.4
17.您覺得私密性的 維持，對住家空間 重要嗎？	非常重要	23	29.1	70	97.2
	重要	49	62.0	2	2.8
	尚好	7	8.9	0	0
	不重要	0	0	0	0
	非常不重要	0	0	0	0

18..若房間私密性不足，您是否覺得有被偷窺的不安與壓力？	非常大	41	51.9	11	15.3
	很大	24	30.4	60	83.3
	普通	13	16.5	1	1.4
	不大	1	1.3	0	0
	無影響	0	0	0	0
19.您認為與鄰居常打招呼，對維繫彼此間的共同感情很重要嗎？	非常重要	13	16.5	31	43.1
	重要	58	73.4	37	51.4
	普通	8	10.1	4	5.6
	不重要	0	0	0	0
	非常不重要	0	0	0	0
20-A.您常與隔壁及樓上、下之鄰居打聲招呼嗎？	很常	1	1.3	0	0
	經常	38	48.1	1	1.4
	尚有	25	31.6	36	50.0
	不常	14	17.7	35	48.6
	沒有過	1	1.3	0	0
20-B.若不常打招呼，主要原因是：	彼此不認識	7	46.7	26	74.3
	鄰居水準不高	4	26.7	0	0
	鄰居行為不檢	0	0	0	0
	很少相遇	3	20.0	9	25.7
	少串門子	1	6.7	0	0
	其他	0	0	0	0
21A 您所居住的住宅社區，是否組織管理委員會？	是	50	64.1	71	98.6
	否	28	35.9	1	1.4

21B.若有，其運作績效如何？	非常良好	0	0	5	7.2
	良好	26	53.1	63	91.3
	普通	5	10.2	1	1.4
	不良	2	4.1	0	0
	非常不良	16	32.7	0	0
21C.社區大約多久舉辦一次團體活動？	每月一次 (含一次以上)	1	2.0	1	1.4
	每季一次	1	2.0	36	50.7

	每半年一次	7	14.3	1	1.4
	每年一次	4	8.2	33	46.5
	很少舉辦	36	73.5	0	0
21D.您是否很樂意參加社區活動？	非常樂意	1	2.0	0	0
	樂意	28	57.1	40	56.3
	普通	20	40.8	30	42.3
	不樂意	0	0	1	1.4
	非常不樂意	0	0	0	0
21E.若較少參加社區共同活動，其主要原因是什麼？	不喜歡參加社交活動	1	2.0	0	0
	忙碌、無法參加	12	24.5	68	95.8
	活動品質欠佳	31	63.3	1	1.4
	陌生不敢參加	2	4.1	1	1.4
	其他	3	6.1	1	1.4
21F.請問您社區共同活動的舉辦，對維繫彼此間的共同感情很重要嗎？	非常重要	11	22.4	2	2.9
	重要	34	69.4	64	94.1
	普通	4	8.2	1	1.5
	不重要	0	0	1	1.5
	非常不重要	0	0	1	1.5

(四)總體評估調查統計結果

僑安新村與衛武國家社區兩區總體評估如表 4-4 所示。

表 4-4：兩區總體評估調查比例

項 目		僑安新村		衛武國家社區	
		人 數	百分比 (%)	人 數	百分比 (%)
22.總體而言，您覺得居住於本住宅社區感到擁擠嗎？	非常擁擠	5	6.3	0	0
	擁擠	28	35.4	0	0
	普通	22	27.8	2	2.8
	適度	22	27.8	65	90.3
	良好	2	2.5	5	6.9

23.若您感覺到擁擠，請問對你的身心或情緒有影響嗎？	非常有影響	26	33.3	6	8.3
	有影響	44	56.4	66	91.7
	普通	7	9.0	0	0
	無影響	0	0	0	0
	非常無影響	1	1.3	0	0
24.若是感覺到擁擠或壓力，主要是由於下列哪些因素造成？	缺乏中庭廣場	15	19.5	2	2.7
	面臨馬路沒有退縮設置人行步道	18	23.4	24	32.9
	中庭面積太小，不敷使用	7	9.1	2	2.7
	居住密度過高 人口吵雜	46	59.7	1	1.4
	建築高度與周遭環境不調和	32	41.6	0	0

	客餐廳及臥室 光線不足	10	13.0	3	4.1
	梯廳公共空間 太小	13	16.9	0	0
	建築景觀品質 差(鐵窗多)	20	26.0	0	0
	周遭環境吵 雜，不得安寧	38	49.4	15	20.5
	停車不易	7	9.1	22	30.1
	鄰居不相來往	5	6.5	25	34.2
	房間缺少私密 性	4	5.2	0	0
	巷道塞滿汽機 車，人行不易	7	9.1	24	32.9
	其他	1	1.3	7	9.6
	25A.請問您的住家是 否設置鐵窗？	設置很多	12	15.2	0
設置少量		37	46.8	0	0
沒有		30	38.0	73	100.0

25B.請問您的住家設 置鐵窗的主要用意 是什麼？	防止小偷闖入 室內	0	0	衛武國家社區 有管制，無人設 置鐵窗。
	防止人物摔落	0	0	
	鐵架可置物	0	0	
	鐵架之雨棚可 遮風雨	0	0	
	其他	0	0	

25C.請問您家設置鐵窗，會不會影響防災逃生路徑？	非常大	0	0	
	很大	0	0	
	普通	0	0	
	很少	0	0	
	完全沒有影響	0	0	

三、調查結果發現

與本研究有關之重要結果陳述如下：

(一)對視覺景觀

兩社區的居民都一致認為鐵窗及違建破壞景觀至鉅且影響情緒很大。

(二)密度與擁擠壓力

傳統式建蔽率建築規劃，因規劃品質不佳，所造成的壓力反而大，故僑安新村(240%容積)感受的壓力比衛武國家社區(500%容積)來得大。

(三)居住空間情緒反應

傳統式規劃，後院僅留設防火巷，前院均是違建，室內光線不足，對情緒反應很大，以僑安新村為顯著。

(四)敦親睦鄰與人際關係

兩區都一致認為敦親睦鄰不足，所以社區居民人際關係不良，所造成的壓力也很大，故社區規劃對居民間的共同感情維持之重要課題。

(五)公益設施之設置

僑安新村的居民認為社區多增設圖書室、運動室...等，對居民之彼此認識相當有助益。且多增設公益設施，居民願意負擔成本。

(六)中庭廣場設置

北部的僑安社區居民認為中庭廣場設置對居民之融合有助益，南部的衛武社區卻認為無所謂，也可看出城鄉差異。

(七)基地留設人行步道之開放空間

認為值得的人佔多數，可以緩和人與道路間的壓力及提供行的便利。

(八)私密性維持

兩區均認為居室私密性之維持相當重要，今日不足主要是傳統規劃，背對背之鄰棟間隔不足。

(九)總體感覺

僑安新村的居民認為擁擠感覺者佔 41.7%，且對生活情緒影響很大，但容積只有 240%；衛武國家社區居民認為擁擠者為 0%，且 92%居民認為適度，但其容積(扣掉地下室)卻高達 500%左右。所以擁擠與密度、容積無“正關係”最重要的取決於四周環境及建築規劃品質。因此，兩個社區的感受度不一樣，僑安居民認為居住密度過度與四周環境不調和；衛武國家社區則認為面臨道路沒有退縮設置人行步道(中南部店舖公寓之文化)。

伍：更新地區容積獎勵檢討與準則之研訂

一、日本都市再開發有關高度利用地區之劃設與容積獎勵

日本為使都市更新(都市再開發)能達到預期的願景，對更新地區的容積獎勵是相當慎重的，不任意給予容積獎勵，即使是位於東京都市中心區內，有關日本住宅及都市整備公司所開發的案例，其容積都未曾獎勵，至多是以商業區開發，用商業區容積規劃之。只有經都市計畫法定程序通過，被指定為〈高度利用地區〉，才設計乙套容積獎勵制度，主要基準有二：(一)原都市計畫所訂定的基準容積率(V_0)小於300%時，更新後最大容積率(V_{max})等於基準容積率(V_0)加200%(以台北市為例，住3容積率225%小於300%，則更新後最大為225%+200%，可達425%)；(二)原都市計畫容積以大於300%時，則更新後最大容積率(V_{max})= V_0 +300%(以台北市為例，住3之一容積400%，大於300%，則更新後 V_{max} =400%+300%=700%)。從表面數字而言，其容積獎勵高於國內之規定(國內一般規定為

$V_{max}=1.5V_0$)，但是其中有下列重要差異，值得國內省思：

(一)欲獲得更新容積獎勵，必須先劃定為〈高度利用地區〉，高度利用

地區有相當嚴謹之評估標準，此機制正是國內所缺乏。

(二)雖然國內粗略獎勵值較日本為低，但是國內另外附加許多獎勵措

施，例如停車獎勵、開放空間容積獎勵等，這些附加者全部累計

遠超過日本的獎勵基準。

(三)國內都市更新地區僅依據更新條例之精神去劃定更新地區，但每

一更新地區均未擬定該地區之願景計畫，以台北市〈大理街地區〉

更新計畫為例，其重點只在於劃設範圍及粗略都市設計準則之訂

定，但對於更新地區劃定有關之 1.防災安全；2.環境衛生；3.公

園綠地；4.交通衝擊.....等，均絲毫未改變。換句話說：國內都市

更新僅有地區劃定，再來就是建築行為，其間缺乏地區改造計

畫，以致任何 6 米寬之巷道均不敢改變(廢巷及道路整備更缺

乏)，公園綠地不敢擴大及移位，所以國內更新僅止於基地更新，

缺乏都市層面之地區更新，以致獎勵缺乏基礎，所以含混規定全國統一。

二、國內既有容積獎勵基準的檢討

(一)台北市既有獎勵基準

國內有關都市更新計畫之推動，僅台北市較為成熟，也擬定〈台北市都市更新實施辦法〉，及〈容積獎勵基準〉等，有關容積獎勵要點如下所示：

- 1.本要點根據台北市都市更新實施辦法第三十九條規定訂定之。
- 2.本要點僅適用於重建更新單元之建築容積獎勵。
- 3.都市更新事業計畫範圍內建築基地，得視都市更新事業需要，

依下列原則給予適度之建築容積獎勵：

(1)實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積

高於法定容積者，依原建築容積建築。

(2)因都市更新之實施，致更新後多數員土地及建築物所有權

人分配之建築物樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水平者，得在不增加總住宅單位之原則下，適度增加其建築容積。

(3)更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。

(4)其他為促進都市更新事業之辦理，經本府報中央主管機關核准者。

4.第一種重建更新單元得依下列規定給予獎勵：

(1)容積獎勵額度依下列公式核計：

$$v=v_0+\Delta v_1+\Delta v_2+\Delta v_3+\Delta v_4+\Delta v_5+\Delta v_6$$

v:放寬後總容積。

v₀：法定容積。

△ v₁：因捐贈本市都市更新基金之獎勵容積。

△ v₂：基地面積規模之獎勵容積。

△ v₃：提供公益設施(對社區或本市具有貢獻之設施)使用

之獎勵容積。

△ v4：為妥善安置現住戶(尤其針對違建密集之住宅區)之

獎勵容積。

△ v5：經本府核定具有保存維護價值之建築物之獎勵容積。

△ v6：依更新事業計畫環境影響說明評定之容積增減。

(2)前款容積獎勵之基準上限如下：

v：「 $v_0 \times 1.5$ 」與「 $v_0 + 200\% \times \text{基地面積}$ 」二項中取值較小者。

△ v1：捐贈本市都市更新基金金額得核算應得之容積獎勵。

△ v2：更新基地規模大於 1000 平方公尺部分之 20%。

△ v3：提供公益設施之樓地板面積不計入放寬後總容積

內；公益設施捐贈本市者，其建築成本得核算應得

之容積獎勵，在△ v3 內核計。

△ v4：①實施更新人以建築成本讓售基地內違建護所需樓

地板面積(按更新前違建戶之原有樓地板面積核

計)；其違章建築以七十七年八月一日前者為限。

②實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積部分之樓地板面積。

③更新事業採異地安置時，應由實施者提出安置成本，供本府評估並核定其獎勵容積。

△ v5：經本府核定具有保存維護之建築物該部分樓地板面積。

△ v6：經由環境影響說明作業評定該更新事業計畫產生之正、負面影響，對應給予相對之容積增加或減少；其額度應由本市都市更新審議委員會審查之。

5.但若其況特殊，經本市都市更新審議委員會無異議通過，並由本市市長以專案方式核准者，其獎勵容積得予增加，不受前述上限管制，但更新單元基地之容積率仍應在其法定容積率之二倍以內。

(三)檢討

1.依內政部都市更新建築容積獎勵辦法草案之規定，這種齊頭式的容積獎勵基準，且不規定各土地使用分區之容積上限，不能塑造地區的願景。台灣地區面積雖然不大，但原有都市計畫容積存在著許多不合理之計畫，例如(1)高雄市之容積率比台北市高；(2)人口稀少的台東市住宅區容積與人口稠密的基隆市相同。再以這種不合理的都市計畫容積用齊頭式的加碼作為更新地區容積獎勵基礎，則台灣省較低度發展之鄉鎮市會呈現一些量體、紋理、形式等均破壞原有該都市風貌的建築，如此更新，不但未能塑造該鄉鎮市之願景，且加速破壞地區都市機能，如此都市更新意義何在？值得深思。

2.政府劃定更新地區與民間提出之更新申請悖離。台北市劃設

167 多處，面積高達 262 公頃，很有趣的事實是，民間開發家所提出的更新計畫案例(含目前已開發者)與政府的劃定範圍相當悖離，用經驗法則判斷主因是(1)政府劃定地區問題複雜，民間不易整合；(2)政府劃設地區未見創新的地區意象；(3)民間自擬更新計畫門檻偏低，導致民間完全以「利益」為出發點，對待都市更新之嚴肅課題，不理會未來的都市機能。

3.民間自行提出之案例越多，都市風貌越缺乏秩序感，公共設施之不均勻衝擊越嚴重，且民間建築基地不尋都市計畫所規定之容積改建，都欲以都市更新手法改建，為的是謀取經濟利益的容積獎勵(在日本這是不容許的)，這以失落都市更新

三、都市更新容積獎勵基本理念再確立

從前述理論與檢討，對國內都市更新的基本理念應再確立，要點如下：

(一)容積獎勵非都市更新獎勵的不二法門。容積的增加應建立在公共設施的容受力範圍內，或是以權利移轉制度，透過都市更新容積獎勵之價值，轉換公共設施，以提昇都市機能。

(二)不同的都市及不同的土地使用分區應訂定容積最高限制。例如，台灣省住宅區容積率一般為 200%，基於地區公共設施容受力限制，假設容積率 400%為住宅區之最大極限值，目前引用建蔽率精神，加上開放空間容積獎勵，其容積以高達 600%以上，遠超過法定容積的三倍，也超過極限容積 400%的 1.5 倍，若辦理更新時再給予 0.3 倍之法定容積再加上其原建築容積(600%以上)，那豈不是使地區環境之惡化，雪上加霜嗎？

(三)都市更新容積增加值之訂定應回歸至都市環境的基本面，整合如下：(1)依都市環境不同，建立最大容積極限；(2)依地區環境(公

共設施)容受力不同，給予不同獎勵值；(3)依建築規劃品質的優劣給予不同獎勵值；及(4)依開發回饋公共、公益設施的貢獻度給予不同獎勵值，如此才能塑造地區願景，對 21 世紀的住居環境才有願景。

四、容積增加值之研訂基準

(一)訂定原則：

依據都市更新條例 44 條，及前述理論研究成果，整個容積增加應依該地區之特色、公共設施容受力，建築規劃與設計品質及公益設施之回饋等條件賦予合理的容積增加值。

(二)基本觀念

都市空間的建築容積不是逐次調升，也有調降的時刻，其原因是：

- 1.容積調升在求取土地資源的內部經濟性
- 2.容積調降在求取外部環境之品質提昇

(三)訂定方法：

容積率增加值訂定的方法，依前述之研究，可區分為三個階段，第一階段先訂定住宅區與商業區之更新的容積率調升標準值與極限值，第二階段再依(1)地區環境許可容受力；(2)基地規劃及建築設計品質；及(3)公益設施回饋等三項分別評估該基地所能獲取之容積率增加值；第三階段再由都市更新審議委員，根據開發家(或都市更新公司)所提出之更新計畫及更新之容積增加值，加以審核是否合理，並以開發許可方式確定本次更新開發之容積增加值與相關計畫措施。

(四)容積增加值之訂定解說

標準訂定可區分為 1.實施容積率地區；2.未實施容積率地區；3.原有建築容積以超過都市計畫容積或超過容積獎勵值等三種情況，分別說明如下：

1.已實施容積率地區比照台北市，依都市計畫所規定之容積，給予 50% 之容積獎勵值。

2.未實施容積獎勵地區，辦理都市更新，引用建蔽率及開放空間獎勵辦法，容積值反而比獎勵值大，以都市更新名義獎勵，只

獎勵稅賦減免問題不獎勵容積。

3.若原有建築容積已經超過都市計畫規定容積時，其容積獎勵值

可分為兩方面思考，二者取其大值：(1)以原都市計畫容積值，

再加 50%之容積獎勵值；(2)既有建築容積增加 20%之獎勵

值，合計後最高容積不得超過該土地使用分區之極限制。

以台北市住三為例說明：

1.若更新地區為既有四層公寓建築，原建蔽率為 60%，容積已達

240%，其更新容積之計算方式為：

(1)以都市計畫容積計算：更新後最大容積 $V = V_0 \times 1.5 = 225\%$

$\times 1.5 = 337.5\%$

(2)以原有建築容積計算：更新後最大容積為 $V = V_1 \times 1.2 =$

$240\% \times 1.2 = 288\%$ ，二者取其大值，則更新後最大容積值

為 337.5%。

- 2.若更新地區為五層公寓，原有容積 V_1 已達 300%，以原有建築容積增加 20%，則總容積為 360%，大於 337.5%，取其大值則更新後之容積為 360%。
- 3.若更新地區為六層公寓，原有容積已達 348% ($58\% \times 6$)，更新後可增加原有容積之 20%，則總容積為 417.6% ($348\% \times 1.2$)
以住三而言，此值(417.6%)偏高，必須以極限制規定之。
- 4.若更新地區為 7 層公寓，原有容積為 392% ($56\% \times 7$)，都市更新後總容積仍以住三之極限值為基準，至於極限值多寡，應全盤思考，衡量城鄉差異統一規定之。

(五)容積獎勵值之標準訂定

根據上述之理論，中央訂定合理容積，作為各縣市都市更新獎勵基準，以免都市更新後，不但未能提昇都市環境品質，反而使都市更為惡化，其標準區分為住宅區及商業區，其名詞定義如下：1.V：都市更新後總容積；2.Vmax：容積之極限值；3.V0：都市計畫規定之容積；4.V1：原有建築容積。

1.住宅區

住宅區更新後最大容積值，依其住宅區別，分為住二、住三、住三之二、住四、住四之一及台灣省住宅區與高雄市均不同，原有容積較低者，容積增加值較高，原有容積已經偏高者，則容積增加值教低，所以一般住二、住三及台灣省住宅區以增加都市計畫所訂定之容積的 1.5 倍為基礎，台北市住三之二、住四之一及高雄市的住五等，因原容積偏高，增加值遞減為 1.3 倍建立表格如下，為使都市具有階層理論之意象，住三容積之極限應以台北市為最高，其次市高雄市，在其次應有省轄市、縣轄市、鄉鎮及村落之觀念，整個更新後之容積建立如表 5-1 所示。

表 5-1：住宅區更新後最大容積值

	土地 使用 分區	原都市計劃 容積		更新後之容積依 都市計畫增加 50 % (V)		更新後最大容積限制值 原建築容積大於 都市計劃法定容積 $V_{max} = V_1 \times 1.2 \leq$ 下列數 值	
		建蔽 率	容積 率	建蔽 率	$V = V_0 + 0.5V_0$	建蔽率	最高容積限制 (V_{max})
台北市	住二	40%	120%	40%	180%	40%	200%
	住三	50%	225%	50%	337.5%	50%	400%
高雄市	住二	50%	150%	50%	225%	50%	250%
	住三	50%	240%	50%	360%	50%	400%
台灣省	住宅 區	50%	200%	50%	300%	50%	省轄市 380%
							縣轄市 340%
							鄉鎮 300%
	依規 定	180%	依規 定	270%	依原規 定	280%	
		150%		225%		250%	
120%		180%		200%			
備註	1. 上列 V 值或 V_{max} 值，兩者計算取較高值。 2. 實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積已超過 V_{max} 值，依都市更新條例第 44 條第一項第 1 款規定，得依原建築容積建築，但仍須經由評估階段，以確定容積獎勵值。						

表 5-2：住宅區更新後最大容積值

	土地 使用 分區	原都市計劃 容積		更新後之容積 依都市計畫增加 30% (V)		更新後最大容積值 原建築容積大於 都市計劃法定容積 $V_{max} = V_1 \times 1.2 \leq$ 下列數 值	
		建蔽 率	容積 率	建蔽 率	$V=1+0.3V_0$	建蔽率	容積率 (V_{max})
台北市	住三 之二	50%	400%	50%	520%	50%	550%
	住四 之一	60%	400%	60%	520%	60%	550%
高雄市	住五	60%	420%	60%	546%	50%	575%
備註	<p>1.上列 V 值或 V_{max} 值，兩者計算取較高值。</p> <p>2.實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積已超過 V_{max} 值，依都市更新條例第 44 條第一項第 1 款規定，得依原建築容積建築，但仍須經由評估階段，以確定容積獎勵值。</p>						

表 5-3：住宅區更新後最大容積值

	土地 使用 分區	原都市計劃 容積		更新後之容積 依都市計畫增加 40% (V)		更新後最大容積值 原建築容積大於 都市計劃法定容積 $V_{max} = V_1 \times 1.2 \leq$ 下列數 值	
		建蔽 率	容積 率	建蔽 率	$V=V_0+0.4V_0$	建蔽率	容積率
台北市	住四	60%	300%	60%	420%	60%	500%

高雄市	住四	50%	300%	50%	420%	50%	500%
備註	1.上列 V 值或 V_{max} 值，兩者計算取較高值。 2.實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積已超過 V_{max} 值，依都市更新條例第 44 條第一項第 1 款規定，得依原建築容積建築，但仍須經由評估階段，以確定容積獎勵值。						

資料來源：本研究整理(1998)研訂

2.商業區

商業區之容積，依土地使用分區及商業區別規定，台北市分為商一至商四；高雄市則分為商一至商五；台灣省則統一訂定為商業區。由於商業區原已享受土地之價值，使用類別之加增，加上原有容積已偏高，所以更新後之建築容積以增加 20%為原則，最大極限值為 $V_{max} = 1 \times 0.3 V_0$ (參看表 5-4)。

表 5-4：商業區更新後容積獎勵值

	土地 使用 分區	原都市計劃容 積		更新後之容積 當 $V_1 < 1.2V_0$ 時 (V)		更新後最大容積值 $V_1 > 1.2V_0$ 時，最大 容積極限 $V_{max}=1.3$ V_0	
		建蔽率	容積率	建蔽率	$V=1+0.2V_0$	建蔽率	容積率 (V_{max})
台北 市	商一	60%	360%	60%	432%	60%	468%
	商二	70%	630%	70%	756%	70%	819%
	商三	70%	560%	70%	672%	70%	728%
	商四	80%	800%	80%	960%	80%	1040%
高雄 市	商一	40%	240%	40%	288%	40%	312%
	商二	50%	300%	50%	360%	50%	390%
	商三	60%	490%	60%	588%	60%	637%
	商四	60%	630%	60%	756%	60%	819%
	商五	70%	840%	70%	960%	70%	1040%
台灣 省	商業區	50%	240%	50%	288%	50%	312%
備註	<p>1. 高雄市商五原容積已偏高，更新後最多與台北市商四情況相同取其整數值 960%，最大極限為 1040%。</p> <p>2. 上列 V 值或 V_{max} 值，兩者計算取較高值。</p> <p>3. 實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積已超過 V_{max} 值，依都市更新條例第 44 條第一項第 1 款規定，得依原建築容積建築，但仍須經由評估階段，以確定容積獎勵值。</p>						

資料來源：本研究整理(1998)研訂

(四)更新後增加容積之比例分配

上表之容積增加值，為總容積增加值，該增加值應依(1)基地外部公共設施容受力；(2)基地及建築規劃品質；及(3)對社區之回饋等三大項分配之，從容積率理論獲得，社區外部設施之容受力與基地規劃及設計品質(內部經濟性)是同等重要，但是外部公共設施容受力，開發地區無法改變環境事實，但規劃品質及回饋設施可由建築師的規劃能力與開發家之誠意達成。另提出額外部分，此部分主要是因應都市更新第 44 條之法源精神，如對舊違建之安置、對地區環境改善有顯著貢獻者，及於一定時程內更新者等，此部分不屬於地區環境許可容受力與基地及建築規劃品質，故提列為額外獎勵部份，整個容積增加值之權重如表 5-5 所示。

表 5-5：容積增加值之分配權重

粗略增加容積值 (ΔV)	地區環境許可容受力 (ΔV_1)	基地及建築規劃品質 (ΔV_2)	公益設施回饋或對社區環境品質有特殊貢獻者 (ΔV_3)	額外獎勵部份 (ΔV_4)
基數	權重	權重(ΔV_2)	權重%	權重%

ΔV	$0.3\Delta V$	$0.5\Delta V$	$0.2\Delta V$	都市更新委員決定 但須 $< 0.1\Delta V$
備註	額外獎勵部分依都市更新條例第 44 條之規定，對安置舊違章建築戶，應給予特別獎勵；此部分所給予額外之獎勵值，由都市更新審議委員酌予增加之，但不得超過 $0.1\Delta V$ 。			

資料來源：本研究整理(1999)訂定

計算例：

以台北市為例，假設原有建築為五層公寓，原建築容積已達 300%

時，則更新後總建築容積為 $300\% \times 1.2 = 360\%$ ，許可容積總增加值(Δ

V)為 60%，其分派如表 5-6 所示。

表 5-6：增加容積之分配

項 目	權 重	更 新 容 積 獎 勵 值	
		容 積 獎 勵	總 計
地區環境許可容受力	$0.3\Delta V$	18%	$\Delta V = 60\%$
基地及建築規劃品質	$0.5\Delta V$	30%	
公益設施回饋	$0.2\Delta V$	12%	
額 外	都市更新委員決定 或 $\leq 0.1\Delta V$	必須少於 $0.1\Delta V$ ，則 $\leq 6\%$	

資料來源：本研究整理(1999)訂定

註：有關權重分配於成果報告書內敘述

陸：研究成果都市更新建築容積 獎勵辦法草案

營建署為於 88 年 4 月 1 日前公佈相關都市更新條例施行細則，特委託建築師公會全國聯合會主持〈都市更新建築容積獎勵辦法草案〉起草會議，參與研討之單位，包含營建署都市計畫組、台北市都市發展局更新科、都市更新研究學會及全聯會的建築師們，特邀本計畫主持人報告〈都市更新有關更新容積與獎勵準則〉之研究成果與理念，經多次溝通、協商、討論獲得各界之共識後，爰用本研究成果之理論，委由都市發展局都市更新科撰寫〈都市更新建築容積獎勵辦法(草案)〉，並經中華民國建築師公會聯合會彙整，送請中央核定，此為本研究之重要成果，其條文如表 6-1 所示。

表 6-1 都市更新建築容積獎勵辦法(草案)研擬

條 文	說 明
第一條 本辦法依都市更新條例第四十四條第二項規定訂定。	揭示本辦法之訂定依據。
第二條 都市更新事業獎勵建築容積項目及評定基準等有關事項，依本辦法規定辦理之。	明定都市更新事業獎勵建築容積有關事項應依本辦法規定辦理。
第三條 都市更新事業範圍未實施容積管制者，不適用本辦法之規定。	未實施容積管制之地區，以建蔽率規劃其容積遠超過容積率管制地區，且本辦法為「容積獎勵辦法」，故不適用

條 文	說 明
	於未實施容積管制者。
<p>第 四 條 都 市 更 新 事 業 除本辦法另有規定外，不適用其他獎勵建築容積之規定。</p>	<p>本獎勵辦法已涵蓋開放空間、停車等獎勵，未免重複獎勵及總量控制之原則，故不適用其他建築容積獎勵。</p>

條 文	說 明
<p>第五條 都市更新事業獎勵建築容積項目及評定基準依左列規定辦理之：(以下簡稱獎勵建築容積)獎勵建築容積項目及核計公式：</p> $\Delta V_t = \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3 + \Delta V_4 + \Delta V_5 + \Delta V_6 + \Delta V_7 + \Delta V_8$ <p>ΔV_t：各項獎勵容積之和。</p> <p>ΔV_1：改善整體都市環境或社區發展之獎勵容積。</p> <p>ΔV_2：基地規劃及建築設計品質(包含增設室內停車空間)之獎勵容積。</p> <p>ΔV_3：提供或捐贈公益設施回饋之獎勵容積。</p> <p>ΔV_4：依本條例第四十四條第一項第四款之獎勵容積。</p> <p>ΔV_5：更新單元規模之獎勵容積。</p> <p>ΔV_6：為保存經核定具紀念性或藝術價值之建築物之獎勵容積。</p> <p>ΔV_7：本條例第四十四條第一項第一款規定之獎勵容積。</p>	<p>依黃定國(1998-1999)之「都市更新有關更新地區劃設及更新容積獎勵準則」之研究成果，建立都市更新容積獎勵理論基準，主要獎勵的基礎考量有三：(一)考量環境容受力；(二)考量環境及建築規劃品質；(三)考量公益設施之回饋等，分別賦予ΔV_1、ΔV_2及ΔV_3容積獎勵。</p> <p>為鼓勵整個街廓或大面積更新，提出ΔV_5之容積獎勵。</p> <p>為保存都市歷史資源及創造新都市文化意象提出ΔV_6之容積獎勵。</p>

條 文	說 明
<p>獎勵容積。</p> <p>△ V 8: 本條例第四十四條第一項第二款規定之獎勵容積。</p> <p>二、前款各項獎勵容積之上限：</p> <p>△ V：依本辦法第六條規定獎勵後總容積之上限（高於法定容積部分核計）。</p> <p>△ V 1: 不得超過○·三倍之△ V。</p> <p>△ V 2 與 △ V 3 合計不得超過○·六倍之△ V。</p> <p>△ V 2 內因增設室內停車空間之獎勵容積應依相關規定辦理，其額度不得超過○·二倍之△ V。</p> <p>△ V 4 不得超過○·一倍之△ V。</p> <p>△ V 5 不得超過○·一倍之△ V。</p> <p>三、第一款獎勵容積項目之評定基準依左列規定辦理，並應符合前款規定之分配比例。</p>	<p>為配合都市更新條例之精神提出△ V 4、△ V 7 及△ V 8 容積獎勵。</p> <p>法定容積為都市計畫容積，依本辦法第六條之計算式，求得更新地區之最高容積，減去都市計畫容積，此為高於法定容積部分，簡稱為△ V。為保障都市更新地區之均衡發展，爰依各項獎勵項目之特質訂定合理之權重上限。</p>

條 文	說 明
<p>△ V 1: 都市更新事業計畫對更新單元外提供協助開闢道路系統、公共設施、認養相關設施或對整體都市環境及社區發展有實質貢獻，並提出相關計畫內容及詳實數據佐證，經都市更新審議委員會同意者，該委員會得就其計畫內容核計或給予相當之獎勵容積。</p> <p>△ V 2: 考量富有地方特色之設計、開放式空間廣場、人行兼防災步道、增設室內停車空間等因素，依附表規定核計應得之獎勵容積。</p> <p>△ V 3: 公益設施捐贈直轄市、縣(市)者，得以其土地及建築成本核算相當之獎勵容積。</p> <p>△ V 4: 更新地區公告後三年內提出申請實施更新者，給予法定容積百分之五之獎勵容積；五年內提出申請實施更新者，給予法定容積百分之三之獎勵容積；超過五年提出申請者，不給予本項獎勵。</p> <p>△ V 5: 以至少一個完整街廓範圍或基地面積大於 5000</p>	<p>此 △ V 4 是根據各縣市之更新地區劃設之開發時程而定，為鼓勵加速地區再發展所訂定之獎勵值。</p> <p>都市更新應以街廓整體</p>

條 文	說 明
<p>m² 以上且面臨二條以上都市計畫道路為實施更新單元者，給予法定容積百分之五之獎勵容積。</p> <p>△ V 6：實施者對於經直轄市、縣（市）政府核定具有紀念性或藝術價值應予保存之建築，得以左列方式給予獎勵容積：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 部分或全部保存：該部分樓地板面積得予獎勵；更新事業計畫內為維修保固該部分建築所需經費，得核算相當之獎勵容積。 2 立面保存：更新事業計畫內為維修保固該部分建築所需經費，得核算相當之獎勵容積。 3 原貌重建：依建築物維護成本核算相當之獎勵容積。 <p>△ V 7：依原建築容積高於法定容積部分核計。</p> <p>△ V 8：更新後分配之居住樓地板面積，以不超過最近一次「內政部住宅普查統計」各行政轄區平均居住樓地板面積為原則，給予適度之獎</p>	<p>開發為原則，才能創造地區新風貌，但為考量超大街廓，整個街廓作整體性開發確實不易，所以規定開發基地面積大於五〇〇〇平方公尺亦給予獎勵。</p>

條 文	說 明
勵 容 積 。	

條 文	說 明
<p>第六條 更新事業計畫範圍內已實施建築容積管制者，其放寬後總容積之上限如左：</p> <p>住宅、商業區(用地)以「一·五倍之法定容積」與「法定容積加二倍之基地面積」取小值者核計。適用本條例第四十四條第一項第一款者，住宅區及用地得以「原建築容積加〇·二倍之法定容積」核計；商業區及用地得以「原建築容積加〇·一倍之法定容積」核計。</p> <p>其他使用分區原則不予建築容積獎勵，但地方主管機關為促進更新事業之辦理確有必要者，應依本條例第四十四條第一項第五款規定辦理，其上限準用前款住宅區及用地規定辦理。</p> <p>前項所稱法定容積，係指基地面積乘基準容積率之乘積。</p>	<p>(一)為維繫都市計畫地區建築容積總量控制之精神，爰參照目前台北市執行辦法訂定獎勵容積之上限。</p> <p>(二)為考量目前房屋之現有容積已超過法定甚多時，住宅區得以原建築容積加〇·二倍之法定容積核計上限。商業區原有容積已偏高，且又享受許多商業區之利益，為避免造成環境衝擊，故以原建築容積加〇·一倍之法定容積核計上限。</p> <p>(三)其他使用分區，地方主管機關認有必要時得依本條例第四十四條第一項第五款規定報經中央主管機關核准適用住宅區(用地)之上限規定。</p>
<p>第七條 本條例第四十四條第一項第二款所稱多數，其人數比例應超過二分之一。</p>	<p>刪除。建議納入都市更新「施行細則」。</p>
<p>第八條 本條例第四十</p>	<p>刪除。建議納入都市更新</p>

條 文	說 明
<p>四條第一項第二款規定之獎勵容積，以更新後作住宅使用之建築物樓地板為限。</p>	<p>「施行細則」。</p>
<p>第九條 提供之公益設施得捐贈直轄市、縣(市)，並由主管機關相關單位管理；自行管理維護者，應訂定公益設施管理維護計畫，併同更新事業計畫辦理審議程序。</p> <p>前項公益設施之「管理維護執行要點」得由中央主管機關另訂之。</p>	<p>公益設施捐贈後，為考量該設施之永續使用，中央主管機關視需要得另訂管理維護執行要點。</p>
<p>第十條 公益設施捐贈直轄市、縣(市)者，其使用項目以該管政府相關單位需求項目為準。</p> <p>公益設施不捐贈直轄市、縣(市)自行管理維護者，其使用項目如左：</p> <p>圖書館、博物館、藝術中心等樓地板面積超過100㎡以上者。</p> <p>廣場、綠地(含景觀公共設施)及其附屬設施。</p> <p>活動中心(含兒童、青少年、勞工、老人等)及集會場所樓地板面積超過100</p>	

條 文	說 明
<p>m² 以上。</p> <p>游泳池及其附屬設施。</p> <p>其他經直轄市、縣(市)都市更新審議委員會審議通過者。</p> <p>前項不計容積之公益設施面積上限，不得超過法定容積之 10%。</p>	
<p>第十一條 都市更新事業依本辦法相關規定，得獎勵建築容積者，其基地臨接寬度 6M 以上之道路，連續臨接長度在 25M 以上或達周界總長 1/6 以上者，有關建築物高度，得不受直轄市、縣(市)政府發佈實施之土地使用分區管制規則內相關建築物高度比、後院深度比之限制。</p> <p>第十二條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>為促進都市更新地區之開發，爰參照「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之精神，有關建築物高度受限應僅適用建築技術規則之規定免再受地方法規之雙重限制，以達到給予容積獎勵使用之目的。</p>

附表 6-2: ΔV (因基地規劃及建築設計品質之獎勵容積)
評定基準表

獎勵容積 評定因素	評定基準	獎勵容積	獎勵容積上限
富有地方 特色設計	(一)色彩與環境 調和。	○ · ○ 五倍 ΔV	○ · 一倍之 ΔV
	(二)量體及色彩 與環境調和。	○ · 一倍之 ΔV	
開放式空 間廣場 (含法定 空地)	(一)設置開放空 間廣場 200 300 平方公尺之 間者。	○ · 一倍之 ΔV	○ · 二倍之 ΔV
	(二)設置開放空 間廣場 300 400 平方公尺之 間者。	○ · 一三倍之 ΔV	
	(三)設置開放空 間廣場 400 500 平方公尺之 間者。	○ · 一六倍之 ΔV	
	(四)設置開放空 間廣場 500 平方 公尺以上。	○ · 二倍之 ΔV	
人行兼防 災步道	(一)沿街面留設 二公尺以上人行 步道者。	○ · 一之倍 ΔV	○ · 一五倍之 ΔV
	(二)沿街面留設 四公尺以上人行 步道者。	○ · 一三倍之 ΔV	

	(三)沿街面留設六公尺以上人行步道者。	○ · 一五倍之 Δ V	
增設室內停車空間	依各地方主管機關鼓勵增設室內停車空間相關規定辦理。	-----	○ · 二倍之 Δ V

說明：(一)本表所稱之開放式空間廣場應集中設置且任一邊最小淨寬度應在六公尺以上。

(二)人行步道之留設，應配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置。

柒：結論與建議

一、結論

經由本研究所獲得之成果，彙整如下結論，作為施政之參考。

(一)都市更新理論部分

- 1.從一個成長型都市邁向成熟型都市，都市更新為轉型期之重要課題，此時被認為土地最有效之利用是「提高容積率」，但對國內未來 20 年人口成長之預測，及既有都市土地的住宅用地供給，所能夠容納的人口數，作一比較分析時，就不難瞭解，迎向 21 世紀，促進都市土地的有效利用是塑造地區的未來像，容積獎勵不是促進土地有效利用的唯一方法。
- 2.住宅社區更新容積調升的評估應先建立指標，本研究提出(1)地區發展現況；(2)地區公共設施水準；(3)交通便利性；及(4)地區未來發展狀況等四項指標。

(二)都市更新範圍劃定部分

- 1.台北市政府依據其劃定準則，已劃設 167 處，總面積達 262 公頃；依據日本之〈都市再開發法〉之理念，應將上述 167 處依其環境條件與特色，擬定地區改造計畫，讓民間開發公司充分瞭解該地區開發完成後的未來像，以避免細分開發造成的環境不協調。
- 2.對民間自行提出之更新計畫案，應嚴格把關，研訂標準規範，以避免更新的浮濫，無形中造成都市容積無限制增加，必定損及未來都市機能，且誤導民間企業體，認為舊房子改建只要面積及面前道路合於規定，均可用都市更新手法申請，以

增加容積，達到其經濟性利益。

(三)擁擠與容積率部分

- 1.經由環境心理學的高密度與擁擠理論研究，國人對居住密度與容積的感覺，不取決於量化的關係，而是取決於質化的問題，例如台北市僑安新村僅 240%容積，衛武國家社區容積則高達 500%左右，但感受到的擁擠壓力，卻是僑安新村比衛武國家社區大很多，可見擁擠的產生，來自於底層(地面)開放空間的不足及相關因子所產生，所以都市更新時，建築基地規劃品質比單純的容積增減還要重要。
- 2.既然基地內容積單純的增減，不是都市更新容積獎勵爭論的問題，但再從實證合理的容積獎勵或容積的極限值時，應注視的焦點為(1)基地規劃的品質；及(2)地區公共設施的容受力。所以這兩項就成為容積獎勵基準的評估重點。

(四)容積獎勵基準部分

- 1.內政部最近通過〈都市更新建築容積獎勵草案等〉(民國 88 年 4 月)，僅概略訂定最大獎勵值，至於該基地之更新能獲得多少獎勵，完全取決於(1)地區公共設施容受力；(2)建築規劃品質；及(3)對公益與公共設施回饋等三大項，第(3)項事實上是為彌補第(1)項的不足。台北市有能力處理這件事，可以邀請專家學者共同研訂規範，如今較可慮的是各縣市恐無能力自訂規範，故中央仍須研究一套可執行的共同規範，供各縣市參考，再依據各縣市之特色予以修正。
- 2.容積極限值之確立，這是一項很困難而且很重要的事情，日本相當嚴格，都市計畫容積就是極限值，欲突破此極限值，必須經由都市計畫法定程序劃定為「高度利用地區」，才能於更新時，突破原有都市計畫容積，以都市計畫 300%上下為

基準，訂定不同獎勵值。反觀國內都市計畫容積，台北市住宅僅有 225%，台灣省不能超過台北市，所以住宅區容積設定為 200%，但是未考慮城鄉差距，導致產生擁擠的基隆市與人口稀鬆的台東，其容積相同的錯誤訂定，更新後的建築量體是相同，城鄉風貌蕩然無存；另外在建築技術規則的機制下，又訂定許多與都市計畫容積悖離的規定，如(1)未實施容積率地區(未實施地區以建蔽率手法，容積已高達 500%以上)用開放空間設計可以再獎勵容積；(2)設計停車場又可再獎勵，導致總容積高達 1000%左右，將來都市更新還可再獎勵乙次。我們的都市都被這些不合都市計畫理論基礎的法令破壞的支離破碎，都市到處都可以看到一些巨大量體的破相建築。因此，藉由本研究之成果整理，建請各縣市政府依其公共設施容受力，對地區的公共設施予以更新整備後，再劃設〈高度利用地區〉，再論及容積獎勵值，如此才不悖離都市計畫精神。

(五)更新計畫之研擬部分

更新開發公司提出申請計畫書時，必須依格式提出開發計畫書，審閱台北市之案例，其計畫書大都在基地內作文章，甚少涉及至周遭環境的對應，在更新基地大於一定規模時，應學習日本之作法，擬定完整的都市更新計畫書，內容包括 1.計畫概要；2.對象事業目的及其內容；3.地區概況；4.開發基地環境預測及評價；5.現況調查、預測及評價；及 6.環境保全之處置等。才能確保更新後之環境品質。上述提出五大項內容之研究成果，作為本研究之結論。

二、建議

再將上述重要結論中，政府目前作不到的，後續應該共同努力的，作如下之建議。

(一)對都市更新條例 44 條，中央所訂定的〈都市更新建築容積獎勵辦法草案〉，第四條所規定之條文應再進一步研訂規範，作為各縣市執行的依據。若任憑各縣市自行辦理，未來之環境品質難於確保。

(二)中央應依據更新條例第六條，對都市更新地區劃設之基準建立執行規範，規範包含(1)環境診斷；(2)評估準則(量化)；及(3)評估技術(方法)，供各縣市參考，據以劃定更新範圍。

(三)中央應強化都市計畫之機制，任何經政府劃定之更新範圍，必須透過都市計畫之機制，審視該都市及該地區公共設施容受力及地區發展的未來像，給予該地區合理的容積獎勵值，其值不得逾越更新條例建築容積獎勵辦法之規定。

(四)後續研究建議

對都市更新計畫書〈作業手冊〉之研擬，政府應制訂範例格式及格式說明，以導引業界推動都市更新工作，為政府欲實施此方案的基本動作。

參考文獻

一、國內文獻

- 1.內政部，〈都市更新條例〉，民國 87 年。
- 2.台北市政府，〈台北市都市更新實施辦法〉，民國 83 年。
- 3.台北市政府都市發展局，〈台北市都市更新實施辦法之檢討修定之研究〉，清寰管理顧問有限公司，民國 87 年。
- 4.台北市政府都市發展局，〈台北市整體發展容積與土地使用分區檢討〉，台北市政府都市發展局委託，中興大學都研所執行，民國 84 年。
- 5.陳博雅，〈台灣省都市計畫通盤檢討中有關都市更新調查內容及地區範圍劃定準則之研究〉，台灣省政府住都處市鄉規劃局委託，中華民國都市計畫學會執行，民國 88 年。
- 6.張金鵬，〈台北市都市更新獎勵措施與制度之研究〉，台北市政府工務局都市計畫處委託，國立政治大學地政系，民國 88 年。
- 7.張金鵬，〈都市更新條例施行細則草案之研究〉，內政部營建署委託，民國 84 年。
- 8.黃定國，〈都市老舊住宅社區更新規劃及開發原則之研究〉，內政部建築研究所委託，中華民國都市計畫學會執行，民國 87 年。
- 9.危芷芬譯，〈環境心理學 (Environment Psychology)〉，五南，民國 84 年。

二、國外文獻

- 1.竹中英紀，〈大都市形態變貌之住民意識〉，「都市問題」期刊，第 81 卷第 2 號，pp.77-89，1990。

5. 都市在開發研究會，〈都市在開發法〉，株式會社，1996。
6. 環境共生住宅推進協會，〈環境共生住宅 A-2〉，株式會社，1998。
7. 協會，〈地域創造計畫〉，廣島出版會，1990。

謝 誌

本計畫研究承內政部建築研究所黃組長萬鎰、廖研究員慧燕協助甚多，謹此誌謝。

在研究過程中，感謝陳世明教授協助日本都市住宅學方面之資料收集；蕭組長家興協助衛武營國家社區之問卷調查；裴科長陸城協助台北市有關都市更新地區劃定原則之撰稿及僑安新村問卷調查；賴教授素玲協助問卷調查之程式設計、統計與分析；另外本計畫研究團隊彭光輝教授、陳興隆科長、林崇傑科長及上述參與者共同研究，擬定問卷調查設計表，使本研究能如期完成。

當研究理論及成果較具成熟時，獲中華民國建築師公會全聯會邀請參與〈都市更新建築容積獎勵辦法草案〉研訂會議，在吳聖洪建築師及全聯會法規會吳政吉主任委員主持下，召開數次會議，與會者包括內政部營建署陳興隆科長及蔡崇哲先生；台北市政府更新科林振中科長及王武聰先生；都市更新研究發展基金會丁致成先生；建築師公會代表：陳文、杜國源、陸國強、李健次、許俊美、吳成榮及魏清仁等建築師；另指導教授包括蔡添璧教授、陳錦賜院長等。經多次共同研商並獲得共識，爰用本研究之理念，委由都市發展局更新科依據原有台北市條文架構，撰寫草案條文，再經與會者共同修正確認，本

人加註條文說明，最後由建築師公會修正，終於完成有理論基礎之〈都市更新建築容積獎勵辦法草案〉，以此草案作為本研究最後成果，特此說明，並對各界給予的貢獻致最大謝忱。

計畫主持人

黃定國敬上

附錄一

住宅社區環境問卷調查表

先生 您好

我們是接受內政部建築研究所之委託，從事〈都市更新有關更新地區劃設及更新容積獎勵準則之研究〉，設計本問卷，經挑選貴社區為本研究之示範社區，敬請您仔細填寫，此問卷只作為學術上研究之用，並將具體意見作為改善居家環境品質之依據，不作其他用途。請您回答時，於各題之答案格□內打『填寫答案號碼』，謝謝您的合作與支持。

國立台北科技大學建築系 黃定國敬上

TEL:27712171-2905

壹：基礎資料

- 1.請問您的性別：1) 男 2) 女
- 2.請問您的年齡：1) 24歲及以下 2) 25-34歲 3) 35-44歲 4) 45-54歲 5) 55-64歲
6) 65歲以上
- 3.請問貴戶每月總收入約：1) 25000元以下 2) 25000-40000元以下 3) 40000-60000元以下
4) 60000-80000元以下 5) 80000-100000元以下 6) 100000-120000元以下 7)
120000-150000元以下 8) 150000元以上
- 4.請問您的教育程度：1) 國民中學及以下 2) 高中職 3) 大專 4) 研究所以上
- 5.請問您的住家人口組成為？ 1) 三代同堂 2) 二代同堂 3) 夫婦兩人 4) 單獨住

- 6.請問您的住家目前共有多少人？1) 單獨一人 2) 夫婦兩人 3) 共 3 人 4) 共 4 人 5) 共 5 人 6) 6 人及以上
- 7.請問您的住家空間為？1) 五房以上兩廳雙衛浴以上 2) 四房兩廳雙衛浴 3) 三房兩廳雙衛浴 4) 二房二廳雙衛浴 5) 二房一廳單衛浴 6) 單房一廳單衛浴 (註：房間不一定作臥室，可作其他用途如書房)
- 8.請問您住家面積是否足夠？1) 非常足夠 2) 足夠 3) 尚可 4) 不夠 5) 非常不夠
- □ 9.請問您的住家面積若覺得不夠的主要原因是什麼(可選擇兩項)？ 1) 三代同堂缺父母房 2) 孩子多缺臥室 3) 缺嗜好室或書房 4) 房間不缺但面積小 5) 缺服務性空間(如曬衣、洗衣、儲存)
- 10.請問您的住家大約有多少坪(含公共設施)？ 1) 25 坪以下 2) 25-30 坪以下 3) 30-35 坪以下 4) 35-40 坪以下 5) 40-45 坪以下 6) 45-50 坪以下 7) 50-60 坪以下 8) 60 坪以上

貳、問卷資料

- 1A.您對本住宅社區內的違章違建管理感到滿意嗎？
- 1) 非常滿意 2) 滿意 3) 尚可 4) 不滿意 5) 非常不滿意

□ 1B.若本社區有鐵窗或違建等，您認為對社區建築視覺景觀的破壞是否很大？

1) 非常大 2) 很大 3) 普通 4) 不大 5) 無影響

□ 1C.若這些鐵窗、違建會造成視覺景觀的破壞，那麼對您的情緒反應，影響有多大？

1) 非常大 2) 很大 3) 普通 4) 不大 5) 無影響

□ 2.本住宅社區的居住戶數與人口數對您是否造成擁擠壓力？

1) 非常大 2) 很大 3) 普通 4) 不大 5) 無壓力

□ 3A.居住在本住宅社區您感覺寧靜嗎？(填答 1.2.3 者免填 3B)

1) 非常寧靜 2) 寧靜 3) 尚可 4) 吵雜 5) 非常吵雜

□ 3B.若覺得有噪音(不安寧)，主要來自於:

1) 道路交通 2) 商店 3) 庭園活動 4) 隔壁住戶 5) 其他 _____

□ 4A.整體而言，請問您家的客、餐廳或臥室光線是否充足？(填答 1.2.3 者免填 4B、4C)

1) 非常充足 2) 充足 3) 尚可 4) 不充足 5) 非常不充足

□ 4B.若房間光線不足，主要原因是:

1) 鄰棟間隔太小 2) 窗戶開太小 3) 房屋方位不對 4) 其他 _____

□ 4C.若客廳及房間光線不良，請問對您的情緒反應是否影響很大？

1) 非常大 2) 很大 3) 普通 4) 不大 5) 無影響

□ 5A.面對住宅社區的居住人口，您是否覺得彼此容易認識？(填答 1.2.3 者免填 5B、5C)

1) 非常容易 2) 容易 3) 尚可 4) 不易 5) 非常不易

□ □ 5B.若您覺得住戶間彼此不易認識，其原因主要來自於(選 2 項)

1) 社區規模太大 2) 住棟太分散 3) 敦親睦鄰不足 4) 社區管理鬆散

5) 社區居民態度冷漠 6) 居住人口背景不同 7) 其他 _____

□ 6.社區住戶間，若彼此不易認識，是否對您造成壓力？

1) 非常大 2) 很大 3) 普通 4) 不大 5) 無影響

□ 7.您認為，若增加住宅社區的軟體設施(例如：圖書室、運動室...)等，對彼此間的認識與實際關係的促進有幫助嗎？

1) 非常有幫助 2) 有幫助 3) 尚有 4) 沒幫助 5) 非常沒有幫助

□ 8A.您認為，所居住的社區，上述軟體設施與空間規劃是否足夠?(填答 1.2.3 者免填 8B)

1) 非常足夠 2) 足夠 3) 普通 4) 不足夠 5) 非常不足夠

□ □ 8B.若覺得不足，您認為應增加何種設施?(選 2 項)

1) 社區文康室、圖書室 2) 游泳池 3) 小型電影室 4) 社區會議室 5) 社區運動
_____ 場 6) 其他

□ 9.上述住宅社區設施的興建，其建設費用通常轉嫁給消費者，您覺得此項負擔是否值得？

1) 非常值得 2) 值得 3) 普通 4) 不值得 5) 非常不值得

□ 10.您認為管理委員會與上述社區設施的維持有很重要的關係嗎？

1) 非常重要 2) 重要 3) 尚好 4) 不重要 5) 非常不重要

□ 11.您覺得住宅社區的共同開放空間(天井、中庭廣場)對居民間的融合，幫助是否很大？

1) 非常有幫助 2) 有幫助 3) 尚有 4) 沒幫助 5) 非常沒幫助

□ 12A.請問您居住的集合住宅社區，有否設置中庭廣場？(沒有中庭者，免填 12B-12G)

1) 有 2) 沒有

□ 12B.若您居住的住宅社區，有中庭廣場，其規劃是否滿意？

1) 非常滿意 2) 滿意 3) 尚可 4) 不滿意 5) 非常不滿意

□ 12C.請問您是否經常使用中庭廣場？

1) 每天均使用 2) 每週使用約五天 3) 每週使用約三天 4) 每週於假日使用

5) 很少使用

□ 12D.您使用中庭廣場的時段大都為？

1) 清晨 2) 上午 3) 下午 4) 傍晚 5) 晚餐之後

□ □ 12E.若您未能經常使用，請問主要原因是什麼？(選 2 項)

1) 規劃設計不當 2) 無暇使用 3) 每日開車直接由車庫進入住宅，無機會使用 4) _____

髒亂不喜歡使用 5) 開放空間(中庭)太小，難於使用 6) 其他

□ 12F.若您覺得規劃設計不當，請問主要原因是什麼？

1) 夜間照明不足 2) 地坪高低不平 3) 植栽(樹木)太少 4) 休憩設施不足

5) 其他 _____

□ □ 12G.若您常使用中庭廣場，請問主要目的是：(選 2 項)

1) 與居民聊天 2) 帶小孩散步、遊戲 3) 整理花卉草木 4) 從事個人休閒活動

5) 其他 _____

□ 13-A 住宅.社區臨道路面，退縮開放空間作為人行步道，您覺得值得嗎？

1) 非常值得 2) 值得 3) 普通 4) 不值得 5) 非常不值得

□ □ 14.您認為人行步道主要的功能是什麼？(選 2 項)

1) 提供行的便利 2) 提供與周邊社區居民聊天的機會 3) 緩和人與道路間的壓力

4) 提昇景觀品質 5) 其他 _____

□ 15.您覺得所住的房子內部房間的私密性與住宅空間的生活隱私是否足夠？

1) 非常足夠 2) 足夠 3) 尚可 4) 不足夠 5) 非常不足

□ 16.若您覺得私密性不足夠，主要原因是：

1) 臨棟間隔太近 2) 一樓缺乏保護空間 3) 開窗位置不好 4) 窗戶開太低或太大

5) 其他 _____

□ 17.您覺得私密性的維持，對住家空間重要嗎？

1) 非常重要 2) 重要 3) 尚好 4) 不重要 5) 非常不重要

□ 18..若房間私密性不足，您是否覺得有被偷窺的不安與壓力？

1) 非常大 2) 很大 3) 普通 4) 不大 5) 無影響

□ 19.您認為與鄰居常打招呼，對維繫彼此間的共同感情很重要嗎？

1) 非常重要 2) 重要 3) 普通 4) 不重要 5) 非常不重要

□ 20-A.您常與隔壁及樓上、下之鄰居打聲招呼嗎？(填答 4 及 5 者，請填 20B)

1) 很常 2) 經常 3) 尚有 4) 不常 5) 沒有過

□ 20-B.若不常打招呼，主要原因是：

1) 彼此不認識 2) 鄰居水準不高 3) 鄰居行為不檢 4) 很少相遇 5) 少串門子

6) 其他

□ 21A 您所居住的住宅社區，據您所知是否有組織管理委員會？

(未受管理委員會者，免填 21B-21F)

1) 是 2) 否

□ 21B.若有，其運作績效如何？

1) 非常良好 2) 良好 3) 普通 4) 不良 5) 非常不良

□ 21C.社區大約多久舉辦一次團體活動？

1) 每月一次(含一次以上) 2) 每季一次 3) 每半年一次 4) 每年一次

5) 很少舉辦

□ 21D.您是否很樂意參加社區活動？

1) 非常樂意 2) 樂意 3) 普通 4) 不樂意 5) 非常不樂意

□ 21E.若較少參加社區共同活動，其主要原因是什麼？

1) 不喜歡參加社交活動 2) 忙碌、無法參加 3) 活動品質欠佳 4) 陌生不敢參加 5)

其他

□ 21F.請問您社區共同活動的舉辦，對維繫彼此間的共同感情很重要嗎？

1) 非常重要 2) 重要 3) 普通 4) 不重要 5) 非常不重要

參、總體評估

□ 22.總體而言，您覺得居住於本住宅社區感到擁擠嗎？

1) 非常擁擠 2) 擁擠 3) 普通 4) 適度 5) 良好

□ 23.若您感覺到擁擠，請問對你的身心或情緒有影響嗎？

1) 非常有影響 2) 有影響 3) 普通 4) 無影響 5) 非常無影響

□ □ □ 24.若是感覺到擁擠或壓力，主要是由於下列哪些因素造成？(依重要次序，選3項)

1) 缺乏中庭廣場 2) 面臨馬路沒有退縮設置人行步道 3) 中庭面積太小，不敷使用
4) 居住密度過高人口吵雜 5) 建築高度與周遭環境不調和 6) 客餐廳及臥室
光線不足 7) 梯廳公共空間太小 8) 建築景觀品質差(鐵窗多) 9) 周遭環境吵雜，
不得安寧 10) 停車不易 11) 鄰居不相來往 12) 房間缺少私密性 13) 巷道塞
滿汽機車，人行不易 14) 其他

□ 25A.請問您的住家是否設置鐵窗？(無設置鐵窗者免填 25B 及 25C)

1) 設置很多 2) 設置少量 3) 沒有

□ 25B.請問您的住家設置鐵窗的主要用意是什麼？

1) 防止小偷闖入室內 2) 防止人物摔落 3) 鐵架可置物 4) 鐵架之雨棚可遮風
雨 5) 其他

□ 25C.請問您家設置鐵窗，會不會影響防災逃生路徑？

1) 非常大 2) 很大 3) 普通 4) 很少 5) 完全沒有影響