

行政院所屬各機關因公出國人員出國報告書
(出國類別：參加會議)

出席 2016「國際都市發展協會」
INTA40 年會出國報告書

服務機關：內政部營建署、臺北市政府都市發展局、臺北市都市更新處及高雄市政府都市發展局

姓名職稱：黃哲賢秘書、黃冠華幫工程司、黃智卿科長、方定安處長、趙寶貞股長

派赴國家：葡萄牙里斯本

出國期間：105 年 11 月 26 日至 12 月 2 日

報告日期：106 年 2 月 14 日

行政院所屬各機關因公出國人員出國報告摘要表

報告名稱	出席 2016「國際都市發展協會」INTA40 年會出國報告	報告時間	106 年 2 月 14 日
出國人員	黃冠華等 5 人	服務機關	內政部營建署
出國類別	參加會議	出國地點	葡萄牙里斯本
		職 稱	幫工程司
		使用經費	137,526 元

報 告 內 容 摘 要

本次參加國際都市發展協會第 40 屆年會 (INTA40)，除鞏固我國與該組織之國際情誼外，另一目的則是出席 105 年 11 月 28 日至 20 日於葡萄牙里斯本舉辦之各項技術參訪及研討會議。INTA 是一個以探討國際都市發展之專業國際性組織。該組織每年均會在全世界各主要城市中選擇一處，舉辦該年度年會，並藉由這會議讓全球各地城市相關規劃者有更好的互動與連結。

本次 INTA40 會議係以「倡議聯合國人居第 3 次會議後之住宅政策」為主軸，探討都市在面臨人口、氣候變遷、經濟等各面向影響因素下，如何創造永續及宜居的都市。在本次會議中，諸多講者均表示與強調，於都市規劃中政府、開發商、居民等各方團體應共同參與都市規劃的過程，以確實達到改善人民的生活品質；透過整合新的建築技術、觀念與住宅建築融資方案，促使都市朝向生態、節能、智慧、創新等目標發展。另一方面，都市更新是讓老舊街區有能力面對大環境改變的一種方式，再加上市民由下而上營造社區共識，提供適宜的住宅環境。最後，都市朝向永續方向發展，但在此過程中，仍需兼顧新技術創新、舊都市歷史紋理的保存，並推動以人為本的社會住宅政策，協助不同社會需求市民擇其合宜住所。

本次年會，來自世界各國代表眾多，不論是在會議中或會後之相互交流與討論，均熱絡的進行住宅政策及都市規劃等相關實踐經驗共享。各國代表在各自城市面臨不同問題、經濟、建築技術、人民共識等的條件下，衍生出許多不同且具創意的都市規劃和設計、科技等技術，均透過本次會議相互交流時，提供各國參考，以尋求實現永續的都市發展政策。我國本次派員實際參與該次國際性會議，聽取各國規劃方式或都市發展政策，有助於提供我國都市發展政策之借鏡與參考。

目錄

壹、緣起與目的.....	4
貳、參與之代表性及行程.....	4
一、參與國際都市發展協會之代表性.....	4
二、行程.....	5
參、INTA40 會議過程紀要.....	7
一、會議地點及主題.....	7
二、行程紀要.....	11
肆、心得與建議.....	26
一、心得.....	26
二、建議.....	26

壹、緣起與目的

我國為國際都市發展協會（International Urban Development Association，簡稱 INTA）創始會員國，歷年來皆由內政部營建署偕同中央有關機關及各地方政府共同參與該組織年會，與世界各國都市發展相關部門、產業之政府機關、學者、專家及從業人員進行交流。

本次參加國際都市發展協會第 40 屆年會（INTA40），除參與該協會例行性之理事會議、鞏固我國與該組織之國際情誼外，也參加 105 年 11 月 28 日至 20 日於葡萄牙里斯本舉辦之各項技術參訪及研討會議。

本次 INTA40 會議係以「聯合國人居環境第三次會議後之都市生活、建築與財政（Living, Building ,Financing the City Post-Habitat III）」為主軸，探討都市在面臨全球化、氣候變遷、財政拮据等各種影響都市發展因素下如何創造宜居的住宅環境，有助於提供我國推動社會住宅及都市再發展政策之借鏡與參考。

貳、參與之代表性及行程

一、參與國際都市發展協會之代表性

國際都市發展協會之前身為國際新市鎮協會（International New Town Association，簡稱 INTA），於 1976 年成立於法國巴黎，嗣後因應都市規劃潮流的演進及關注議題的變化，於 1993 年更名為國際都市發展協會（International Urban Development Association，仍簡稱為 INTA）。該組織為歐洲地區都市發展規劃及治理專業事務之交流平台，統合各國會員資源，針對都市發展迫切課題，以提供國際都市發展經驗交流的平台為宗旨。並結合世界各國從事都市開發之政府機關、民間團體、顧問公司及個人代表，對都市開發之規劃、建設、行政管理及財務等事宜，提供經驗交換及知識學習之機會。

INTA 為非營利性質之國際團體，其組織運作由理事會主導，設理事長及秘書長各 1 人、區域委員 6 人，其中理事長及區域委員由會員選舉產生。會員分為五類：第一類國家級會員、第二類地方政府會員、第三類公民營企業會員、第四類學術

及研究機構會員以及第五類個人會員，共約 2,000 位分佈於全球，其中有 15 個國家級會員。為達成協會宗旨，INTA 每年舉辦研討會、年會或大會等，並結合拜會相關機構、現地案例查訪，做為經驗與知識交流平台。內政部營建署於 1989 年代表我國以正式國名加入，成為 INTA 之創始會員國，為該協會國家級會員，與中央有關機關如行政院經濟建設委員會、行政院研究發展考核委員會及各地方政府等，積極參與歷屆年會及活動，並曾於臺北市主辦 1998 年 INTA 第 22 屆年會、2009 年於高雄市及臺北市舉辦第 33 屆年會。

二、行程

2016 年國際都市發展協會（INTA）第 40 屆年會於 11 月 28 日至 11 月 30 日於葡萄牙里斯本舉行，本屆年會我國代表團團員名單及行程如下表所示：

表一 中華民國代表團團員名單

編號	服務單位	職稱	姓名
1	內政部營建署	秘書	黃哲賢
2	內政部營建署	幫工程司	黃冠華
3	臺北市都市更新處	處長	方定安
4	臺北市政府都市發展局	科長	黃智卿
5	高雄市政府都市發展局	股長	趙寶貞

表二 2016年國際都市發展協會第40屆會員大會及年會行程表

105年		活動行程內容	
月/日	星期		
11/26	六	下午	搭機啟程(臺北→杜拜轉機)
11/27	日	全天	杜拜轉機抵達里斯本
11/28	一	09:30-10:15	開幕典禮
		10:15-12:30	The City Post Habitat III: an agenda for action(摩洛哥等各城市居住行動方案介紹)
		14:00-15:30	The City Post Habitat III: an agenda for action - Act II (日本等各城市居住行動方案介紹)
		15:30-15:45	Culture at the heart of the City post-Habitat III (後人居城市的文化價值核心)
		15:45-16:30	Sustainable urban development: funding differently (都市永續發展:不同資金的運用)
		17:00-18:30	Lisbon public housing and local development policies(里斯本社會住宅與地方發展政策)
		18:30-23:00	40th anniversary Gala Dinner (40周年晚宴)
11/29	二	09:30-11:00	Housing and development: new tools (住房發展之新技術)
		11:00-12:30	How territorial authorities face economic crises (國土管理當局如何因應經濟危機)
		14:00-15:30	New funding solutions for sustainable urban development(都市永續發展的新融資方案)
		16:00-17:30	Research and innovation for the City post-Habitat III (後人居城市的創新與研究)
		17:30-18:00	General Conclusion for INTA40(會議總結與交流)
11/30	三	09:30-13:30	Technical visits(技術參訪)
12/1	四		搭機返國(里斯本→杜拜)
12/2	五		轉機返國(杜拜→臺灣)

參、INTA40 會議過程紀要

一、會議地點及主題

(一) 會議地點：葡萄牙里斯本

本次 INTA40 會議選擇於葡萄牙首都里斯本舉行，其位置位於葡萄牙中南部大西洋沿岸，城北為辛特拉山，城南為特茹河出海口，與倫敦、巴黎、羅馬等同為西歐歷史最悠久的城市。市區面積約 85 平方公里、人口 55 萬人。里斯本是葡萄牙的政治和文化中心。位於市中心的羅絲歐廣場(Rossio)是里斯本城的心臟，許多重要的政府機關及行政中心都位在這裡(圖 1)。

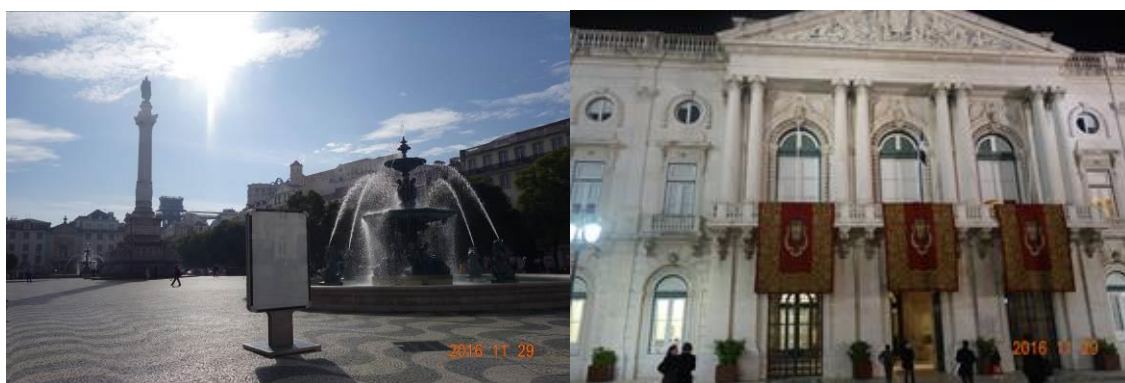


圖 1 羅絲歐廣場及市政中心

位於山丘地形的里斯本，道路高低起伏，特別是朝向下坡的馬路還鋪設了老式電纜車軌道，年代久遠的 28 號電纜車(Elevadores)往來於城內(圖 2)，使這老城市生活氣氛獨具特色，里斯本 1256 年起成為葡萄牙王國的首都，從此發展成為歐洲和地中海一帶重要的港口與貿易城市，見證著達伽馬、麥哲倫等航海英雄，如朝向港灣的歌美西歐廣場(Praca de Comercio)，展現海上帝國的氣勢。但經歷金融海嘯影響，現近年來經濟開始復甦，刺激國內市場、私人投資增加，增進就業機會，里斯本區成為葡萄牙最富庶的地區。再加上里斯本也是歐洲觀光度假勝

地，地中海氣候、世界文化遺產之一阿拉伯摩爾人城堡遺址等，組成獨特的里斯本的生活方式。現今里斯本充滿歐洲、非洲、阿拉伯等異國建築色彩，訴說著這裡是一個昔日版圖遍及全球的帝國之都。



圖 2 穿梭於舊城區的老式電纜車

里斯本是歐洲規模最小的首都，1755 年的大地震毀損了葡萄牙首府里斯本核心區建築，導致 3 萬人喪生。里斯本僅留下阿爾發古馬區(Alfama)、上城區(Bairro Alto)和貝倫區(Belém)等 3 處老城區；其於在災後重建規劃為新城，例如位於中心地帶的幾何形拜舍區(Baixa，如圖 3)，也賦予此城市的再生，重建後的里斯本新舊雜陳，與其他歐陸城市有獨特之處。葡萄牙於 1986 年加入歐盟後，當時這個歐盟最窮的國家獲得大量的經濟援助投入公共基礎建設。12 年後順利承辦了世紀末的世界博覽會(EXPO' 98)，才使得這個海洋城市沉寂了數個世紀後能夠推胎換骨，以全新風貌展現於世。

城市再造的理念改變了傳統上以建築物團團圍著宮廷的方式建築，取而代之的是較為寬闊的新街廓。這些新街廓具有幾項特色：(1) 以石材及灰泥取代原有的中世紀木質房屋；(2)街道重新規劃，每一街廓都得以享有充足的陽光及戶外

空間；(3)宮廷區與民間商業區彼此相連，拉近階級區隔；(4)設置大量開放空間，綠地空間皆直通到河邊，以提供災害庇護所。下圖 4 為一棟古老宅邸內，以葡萄牙傳統藍釉瓷磚畫裝飾的廳堂；街上也常可看見獨居風格的老式彩釉磁磚屋。



圖 3 里斯本街道呈棋盤狀縱橫交錯



圖 4 葡萄牙傳統藍釉瓷磚展飾的廳廊

(二)會議主題:倡議住宅-聯合國人居環境第三次會議(initiative for Habitat III)

過去 20 年的都市主要問題在人口方面，出現人口老齡化、出生率低、越來越多的年輕人口移民等問題，而居住結構上也呈現人口兩極化的結構不平衡，造成內地鄉下人口稀少，非大城市地區和次區域城市系統的不發達。

未來的城市的挑戰在於強化城市系統為國家領土的中心結構、根據新的人口結構和社會需求，使社區設施和服務網絡充分合理化：提高出生率、吸引年輕人、移民融合等，以適應新的社會經濟趨勢和部分群體具體需求的城市。

城市蔓延造成市中心成倍數增長，在都市管理上各部門間協調不易及欠缺整體、大規模的規劃，應以都市再生和復興方式發展（如歷史地區、棕地、郊區和蔓延地區）以及縮減城鄉差距；並需兼顧國土部門政策的整合，及加強執行計劃的技術能力和工具，包括評估系統，才能有效掌握執行效益。

都市面對氣候變遷部分，應掌握國土的脆弱度，各部門針對極端氣候之提出因應措施，並進行風險評估，並整合於空間規劃中，運用地圖資訊，改進建設能力與技術，保護自然資源和生態服務系統，全面提高都市抵禦能力。

城市治理和立法方面，各都市於空間規劃、城市化和土地利用政策、教育、住房，地籍製圖等皆有重大的立法改革，但地方政府應擁有更大的自主權並加強公眾參與，並在非政府組織、機構合作方面仍然強化合作關係。法律框架採用多層次治理的新模式，促進不同領土層面的縱向、橫向聯繫相互作用，加強與穩定公民參與結構。

最後，都市經濟部分，因面臨嚴格的財政限制和過度負債且房地產市場面臨緊縮，應控制整體支出和實現新的經濟財務平衡，以及在教育、衛生、文化、社會行動等方面下放地方行政權力，擴展到都市其他如移民、住房、環境和經濟等領域。而都市財政應減少對房地產的依賴，透過打擊土地和房地產投機，建構合宜住宅與提升產業群聚競爭力，影響房地產市場影響比重，促進地方經濟發展。

二、行程紀要

(一) 開幕典禮

INTA 秘書長 Michel Sudarskis 於致詞時指出，為了促進全球城市可持續發展的方式，包含城市、城郊及農村等不同尺度的領土層面，都是我們負責推展的範圍。舉凡人口增長、氣候的變遷、自然資源的限制、公共融資的限制、公平和正義等，都影響地方城市政策行為的重大變化。

在世界各地創新的作為持續增加，也更能提供更完善的管理計劃。葡萄牙，特別是里斯本，近年來經歷了嚴重的危機時期。在出口延伸到內需市場及私人投資正在增加的情況下，已經對就業產生影響。里斯本城市是外國遊客最喜歡的目的地，有著一流的文化與商業供應，里斯本悠閒的生活方式，展現出葡萄牙的魅力。

INTA 會議提供本地和地區合作的方式和有效的工具，本次合作伙伴包含帕拉迪奧基金會（法國 Palladio 基金會）、智能城（厄瓜多 Ciudad Smart）、非洲當地社區學院、北歐城市網絡、里斯本大學高等技術學院（IST）、蒙特利爾（魁北克 Montréal）、住房和重建官員的全國協會 -NAHRO（USA）、Bastille 建築（法國），與會相關單位共同探討以下系列主題：

1. 以在地解決方案，來克服國家的危機經濟與改善生活的品質
2. 推廣各城市的人居倡議行動方案
3. 透過智慧科技與新建築技術，強化都市系統效能與住宅品質
4. 從自然或人為災難省思，建構韌性城市



圖 5 本次會議地點-里斯本科技大學



圖 6 大會開幕各理事代表致詞

(二) 專題演講

1. 聯合國人居環境第三次會議後之城市中心文化

(Culture at the heart of the City post-Habitat III)

此主題由法國的國際商標協會名譽主席亨利·沙博特(Henry Chabert)進行演講，特別提出應重視城市發展中的文化層面的討論。他認為在早期的歷史知識，發現人類祖先過著超過 27000 年的岩洞生活，也就是現在所稱的石窟藝術。後來首都城市的出現，即是位於美索不達米亞南部的蘇美文明，也是「全世界最早產生的文明」。蘇美人使用城牆來保護他們的城市，於是有了城牆文化；不同的時期有不同的歷史文明，如希臘、羅馬、文藝復興、郝睿強塞爾達、托尼卡尼爾等。他認為值得關注的是，社會文明都在捍衛他們創造的城市建築，英國詩人：William Cowper 說“上帝創造了鄉村、人類建造了城鎮”，為了滿足精神層面，他發明的神話需求，創建了符號並塑造神的形象。

其中藉由人類自由意志的刻劃，深烙在無論是一個街區、一個城市或一個國家的文明中。廣義上的文化層面，特別是藝術的表達，象徵的表現，到從一個作家或詩人的筆揭露了某些啟發，一個畫家的畫筆或雕刻家的鑿子或工匠、音樂家的成果表達。城市在發展過程中有許多的痕跡，例如被聯合國列為文化遺產的巴米揚大佛(Bamiyan Buddhas)，於 2001 年遭到阿富汗塔利班政權(Taliban)炸毀，外觀損壞嚴重。2015 年 6 月經由中國兩位冒險家利用 3D 立體投影重現大佛原貌。很不幸的，伊斯蘭武裝分子在占領了伊拉克和敘利亞部分地區後，又炸毀巴爾米拉古城中保存最完好的遺址—夏明神廟(Temple of Baalshamin)。現階段世界各地的城市，都是以優美的文化遺產去展現一個國家豐碩的文明歷程。本次 INTA 舉辦地里斯本，也積極的就古蹟建築進行保護，因為，一磚一瓦都是歷史的興衰見證。

法國在 1951 年開始將建築藝術納入教育範疇，大部分的市民，特別是孩童，

誰也離不開藝術品。法國並於 60 年代投入約 40 億歐元在市區重建社區，拆遷、重建、修復、創作及基礎設施和設備。分區修復斯特拉斯堡，里昂利摩日，雷恩，馬賽，在文化保存上都有其良好的做法。1981 年榮獲美國建築協會名譽會員的義大利設計師倫佐·皮亞諾(Renzo Piano)，於 2006 年完成里昂會議中心(Centre de congrès de Lyon)擴建工程的設計，以古羅馬圓形劇場為靈感設計的階梯會議廳，在國際上贏得美譽。

法國里昂市占地 117 公頃的金頭公園，由園林設計師-德尼·布勒與他的弟弟歐仁·布勒所設計。布勒兄弟的設計構想是建造一座英式的公園。他們在公園內融合了人工湖，同時建造了河堤以阻斷河水泛濫，園內並設置有自行車賽車場、植物園與溫室、花圃、景觀步道等休閒場所，呈現大自然與城市相融合的理念。

講者認為，人類必需知道，每個城市有它的根源，在進行都市規劃或建設時，都應考量其地理、經濟、社會、金融及功能性等不同的條件，以找到開啟城市的鑰匙。

2.從亞洲太平洋區域觀點介紹居住行動方案

(The City Post Habitat III: an agenda for action)

此主題由日本九州大學全球創新中心客座教授 Taichi GoTo 進行演講，指出 2016 年 10 月 21 日 聯合國住宅與城市發展大會(即聯合國人居環境第三次大會) 通過了「新城市倡議」(New Urban Agenda)。規範了城市的規劃和管理，以促進持續城市化的工作做到最好。分析討論了當前城市面對的挑戰，及未來 20 年的共同目標，到 2050 年，城市人口將佔全球總人口的 70%，成為未來可持續增長的動力。人居三大會是由基多市主辦，有來自各國的區域政府、地方政府、主要城市的市長、公民社會、社區組織、私營部門和城市規劃師等參與推動城市的繁榮發展及公平增長制定新的協議規章。

而亞洲太平洋地區倡議主題包含:人口與城市化的永續成長；社會、治理、經濟以及語言的多樣性；私部門驅動的公私協力中長程發展模式。這些城市涉及規劃、建築、景觀建築、城市設計、商業諮詢、TOD 開發、物流、物聯網基礎設施之應用、數據分析財務等部門。

其中，在日本公共輸導向的發展經驗(Transit Oriented Development, TOD)，主要從規劃、建築施工、都市後勤支援、數據分析與金融等技術，實踐於公共運輸樞紐和車站為核心的發展，倡導高效、混合的土地利用，如商業、住宅、辦公、酒店等。此外，其環境設計是對於行人友善的，以及可以有效控制的步行空間。

在日本推動上述都市改革，仍會遭遇各部門專業團隊缺少聯結情形。故講者建議，應建立城市公私部門的合作平台，形塑具備有遠見、迅速、創新的商業模式，組成合作夥伴關係，始可透過各自執行部門之專業團隊彼此銜接，形成完善的都市治理網絡。

3.住宅政策應重視住宅空間的品質

(The Quality of Space Matters in Housing)

此主題由巴西 AFD-BID 城市組織高級專員 Fernanda Magalhaes 進行演講。他提及，住宅是社會品質的象徵，也是許多地方持續努力的領域。目前許多住宅環境，均是與外界隔離、空間低度利用居民互動冷淡、甚至造成土地使用效率不高、抑或密度過高的窘境。但面對這種老舊問題的解決方式，如果規劃者或政府仍引用舊有方法，如透過類似建築高度限制或綠帶的連結，是否就可解決前述居住環境的問題?講者抱持懷疑態度。

他認為，透過公共空間的活化是可與短期內解決前述問題的方法，但後續維護管理的問題是否解決，將是決定該政策是否成功的重要因素。因此打造優良的居住空間，是需要突破現有的規劃思維。他強調，在我們過去的經驗，居民對於

居住環境的認同感對於住宅環境可否成功塑造的影響度相當高。因此居民參與公共空間的連結及使用規劃，相當重要。城市再發展的方式，不能持續延續拆除重建大量開發的方法，而應是尋找可激勵市民使用，並促使居民會主動維護管理的公共空間環境，進而促進可包容多元族群的社會環境。規劃者可參考聖多明哥市的住宅規劃政策，在地區重建的架構下，設計公共環境，串連周邊環境社區。

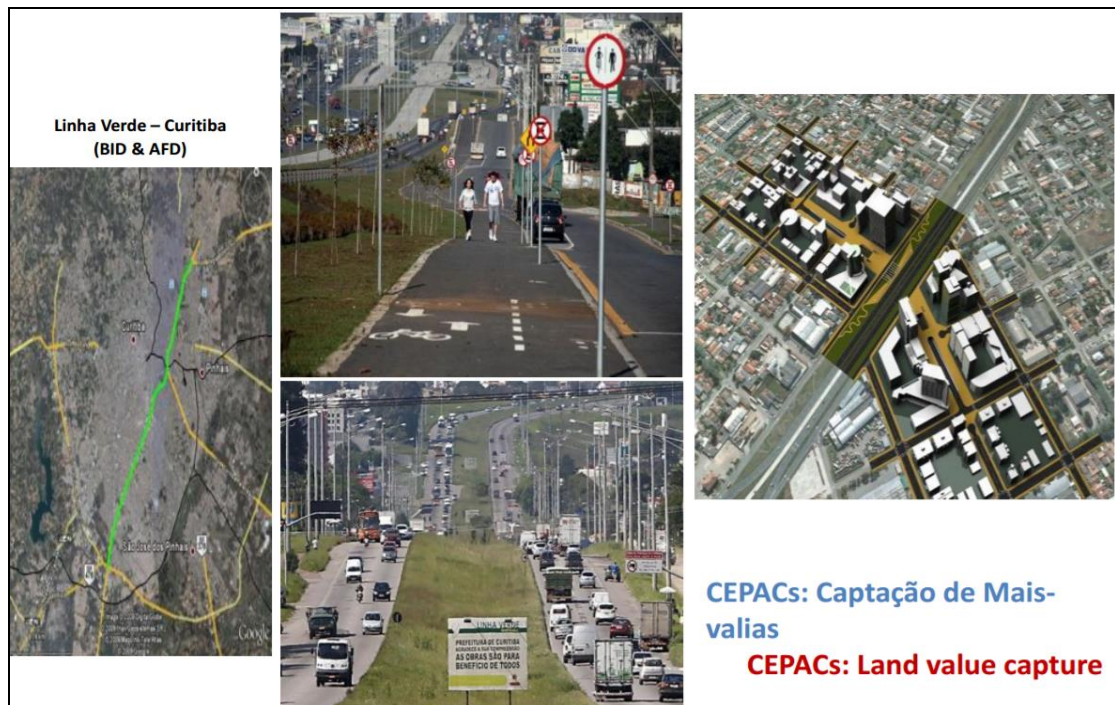


圖 7 聖多明哥市住宅重建案例考量周邊公共環境之串連

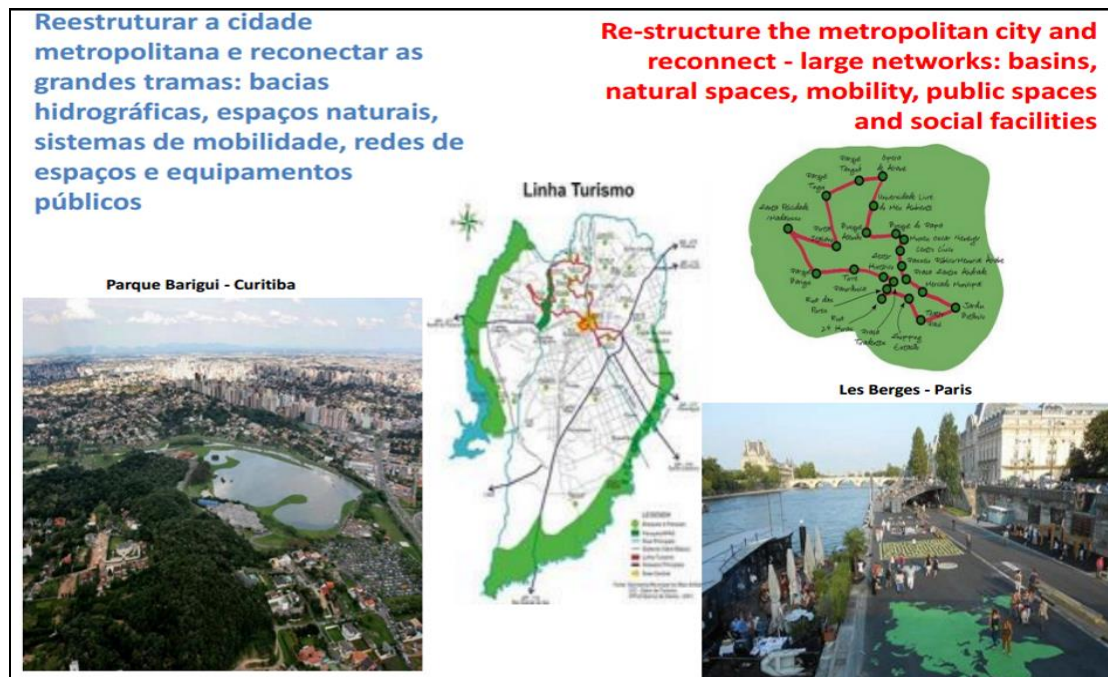


圖 8 巴西庫里提巴市及法國巴黎市—基礎建設再造與網絡串連

4. 透過財務規劃帶動地方建設

(Funding Local Development)

此主題由葡萄牙 Depositos 銀行儲蓄部主任 Artur Correia 進行演講，該銀行近幾年主要業務係積極投資葡萄牙境內綠色能源產業，如地熱太陽能發電廠，也協助私人企業投資政府永續相關公共建設，並提供優惠的投資方案，吸引客戶投資，協助地方政府研擬及規劃公共建設的財務來源及理財方向。

葡萄牙於 1970 年至 1980 年大量興建住宅，近年約至少 29%的私人住宅財產需大量的資金進行整建修復，此外，人口成長速度大幅降低，葡萄牙逐漸出現房地產的增加速度大於人口的成長速度，這現象使得公共建設的使用率降低，增加政府的財務負擔，而這情況尤其在較具歷史的都市中心更趨明顯。

葡萄牙近幾年來已針對該問題進行研究。考量葡萄牙具有與歐洲中心距離僅

3 小時交通、休閒度假資源豐富及 2015 年全球安全城市第 11 名等優勢，且目前全球化的經濟環境不佳，銀行利率普遍調降等因素，葡萄牙政府再提供投資優惠稅率等誘因，將提升葡萄牙進行都市更新的有利投資機會。講者認為，此時正是進場投資葡萄牙房地產的最好時機。

未來，葡萄牙將調整房地產和旅遊業的新發展方向，尋回在城市發展中逐漸衰敗的歷史城市特色和街區紋理。因此，葡萄牙房地產的未來發展，勢必要重視整建維護的產業、永續發展產業、綠能源產業、及休憩產業，提升居住環境，同時調整投資的模式，把成本及風險平均分散，配合政府主導都市再生，促進產業發展(觀光)，提升房地產投資環境。而這波都市再升所帶來之效益，除提供更優質的生活環境外，預期也將為葡萄牙的經濟發展注入貢獻。

為配合該政策，該組織也推出 JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) 專案，協助投資者相關資金或技術之協助。該專案目標如下：

- (1) 加強城市再生的參與。
- (2) 創造就業機會，使城市更具競爭力。
- (3) 導引城市朝向經濟發展，凝聚社會共識及永續性。
- (4) 提高生活環境和優勢。

除一般投資者外，該組織也提供個人都市活化貸款方案，並鼓勵長期持有「文化」類型的房屋，提供優惠貸款，促進歷史老屋的活化修繕。另一部分，觀光產業的創業計畫及活化貸款，則是透過投資的方案政策，長期貸款活化現有的觀光產業環境並增加市民就業機會。

Urban regeneration as a support for economic activity

CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS FINANCING



Caixa Empresas
FDU JESSICA CGD

REGENERAR OS CENTROS URBANOS PARA DAR VIDA NOVA À ECONOMIA.

Iniciativa comunitária JESSICA.
A Caixa apoia projetos de reabilitação e regeneração dos centros urbanos através de duas linhas de crédito.

HÁ UM BANCO QUE AJUDA A DAR CERTEZAS AO FUTURO. A CAIXA. COM CERTEZA.

 **JESSICA**
Holding Fund Portugal

Real Estate
A new approach

- Support companies in the rehabilitation of their real estate, improving their productivity
- Supporting energy production and renewable energy in urban areas
- Improving the sustainability and quality of housing
- Support social, cultural and sports facilities to improve the quality of life

Reorient real estate financing from stock construction to production factor

圖 9 都市再生帶動觀光產業發展

Urban Community Initiative JESSICA

TURISM: Financed Projets




Porto - São Bento:
residence of students + Hostel



Porto - Mutual Inspiration
Local accommodation



PROMOCIRCULAR
(Grupo Lúcius)



OPORTO D'OURO
Natur Hotel – 4 **



NOVA GAMA –
Local accommodation



SMART LIVING
Local accommodation



F.I.I.F. Salinas
Local accommodation

圖 10 JESSICA 專案之相關案例

5.奧地利之社會住宅政策

(Social housing in Vienna)

此主題由奧地利維也納市議員 Omar Al-Raw 介紹維也納社會住宅政策，因維也納大部分的民眾都居住於出租房屋，現行有三種房屋政策，其一是市府社會住宅，這部分是市府持有，其二是在鼓勵都市更新重建的架構下，提供補助房屋修繕經費，其三係透過房屋興建時，提供社會住宅。

在住宅興建與修繕部分提供兩種補助形態，一種是標的補助、另一種是主題補助，其中標的補助係分別於房屋新建或修繕時提供補助，其中新建補助戶數約每年 10 萬戶，修繕補助每年約提供 31,000 戶，其補助經費來源為依據雇主或受薪階級年收入之一固定比例。這些補助主要是提供給非營利組織或非營利住宅興建計畫，該等組織倘有獲利時，將會重新投入興建其他社會住宅。此外，住宅補助主要係透過低利率貸款的方案(1%)予以補助，受補助者得以 35 年期限還款。依各計畫的情況，有些興建補助可高達 30%。維也納的補助計畫會要求該建案需符合提升居住品質，以及建築設計需與周邊臨近環境融合。對於補助的審查，係透過專家委員進行個案審查把關，審查標準為社會永續、建築設計、成本、及對生態影響。

維也納市政府的房屋補助政策目前也面臨三項挑戰，就是如何提供宜居的房價、科技與生態的生活環境、社區共容生活等課題。該市政府現行透過建築等規劃的方式，降低建案的成本，並納入多元的財政管道降低房屋價格。針對能源使用、開放空間及建造等設定標準予以規範，提供居民享有更科技及生態的環境。此外鼓勵社區居民踴躍參與、維護、約定使用公共設施，促使社區多元化，接納不同社會階級人士，打造宜居的社區環境。

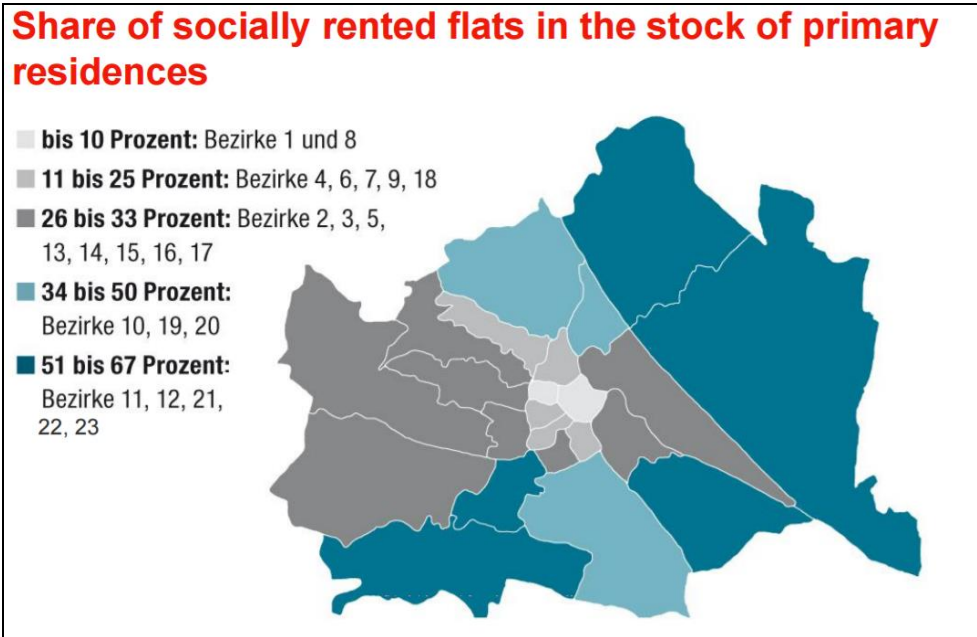


圖 11 維也納社會住宅分配比例

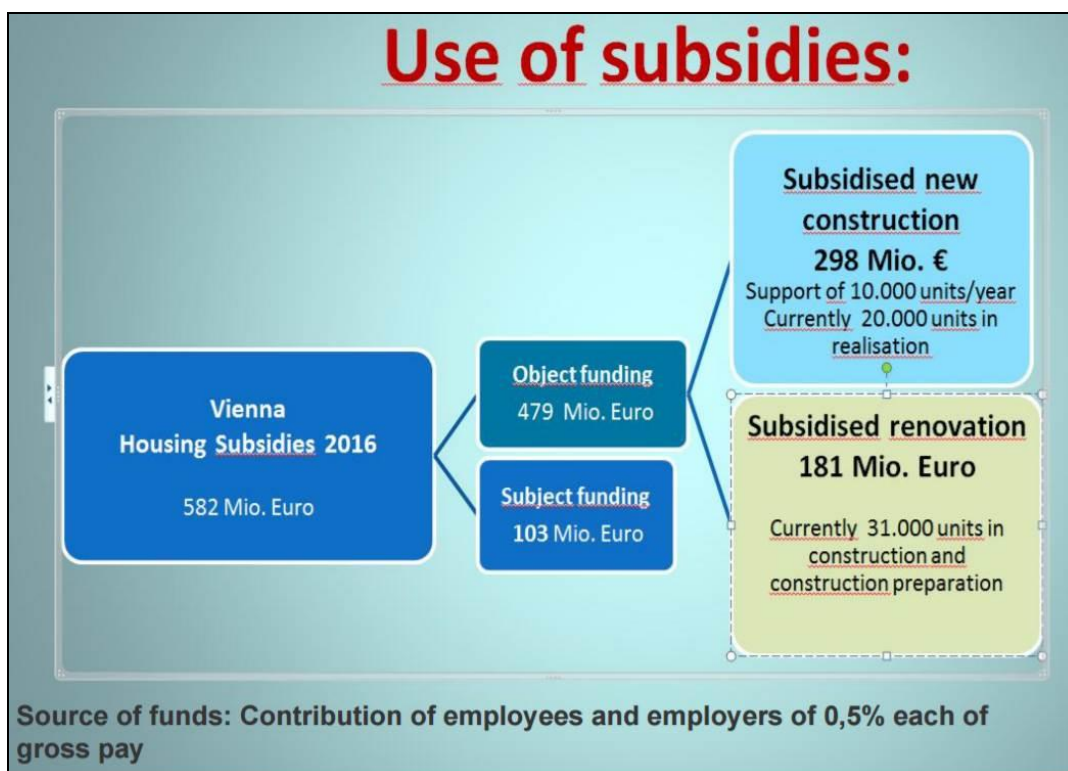


圖 12 維也納社會住宅補助形態

(三) 技術參訪：BIP/ZIP Social Housing Project

BIP/ZIP(Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária" or "Districts and Zones of Priority Intervention)為里斯本優先推動區域及地方發展策略，緣自於里斯本市政府部門 2009 年通過的地方住宅計畫 (PLH) 所設定的目標，任務與目標係以改善城市、吸引新移民人口、從危機轉換成機會為主。BIP/ZIP 主要概念係因社區或區域呈現出社會、經濟、都市及環境赤字是一種城市在社會中不平等的表現，故選擇以「危機社區」或「問題社區」是優先需要協調的社區，並以該地區住民為參與計畫的主角，改變區域的負面污名。並達成下列 6 項目標：

- 1、達成對市民生活的實質衝擊
- 2、提升城市的社會凝聚力
- 3、提供地區計畫與夥伴的支援
- 4、提升在地網絡社群凝聚力
- 5、調和決策者的願景及市民想法的願景
- 6、決策者尊重居民的自主社區規劃

計畫以建立地區夥伴關係與地區培力方式為主，並成立 GABIP (地區支援辦公室) 辦理相關計畫推動，辦公室主要為 BIP/ZIP 協調的在地支援，並取得國家及歐洲補助。通過積極參與的方式，在里斯本確定了 67 個優先推動居住地區 (BIP) 或區域 (ZIP)，繪製了 BIP / ZIP 地圖，它是市政總體規劃的一部分。為了發展這項新的城市政策，該方案專門在住房與社會凝聚力部門設置一個協調小組 (GT BIP / ZIP)。該小組的職責是對 BIP / ZIP 計畫進行總體監督，利用市政府的總體支持，協調地方夥伴執行地方發展計畫。

此計畫推動方式特色:

- 1、積極與民間社會合作，與社區關係緊密，促進居民的信任，以共同建構計畫目標與策略，且推動面向涉及社會、經濟、城市、環境方面的整體分析，提出承諾、履行責任以及實施項目，如 BIP /ZIP 地方發展規劃的定義和執行。
- 2、與當地辦事處（GABIP）合作推行新的治理模式，以推動在政治、行政、技術、組織與居民之間的互動關係。
- 3、將資訊技術（IT）作為制定決策和管理的工具及參與的管道。建立信息共享、溝通以及正式申請都通過網絡平台進行，讓所有當地合作夥伴都能獲取更多信息、技能。

本計畫推動效果可從 2 層面說明:

- 1、政府決策層面：規劃者之間因能更好地開拓合作，也更加接近，地方市民或相關權利者，諸如政府、學校、當地居民、非政府組織等單位，在 BIP / ZIP 轄區內有更好的協調與溝通機制;也吸納更多元參與，達成舊市鎮改造的政治共識。
- 2、社區和地方層面：公共決策過程更加透明；居民因有參與管道更熱衷於各種活動;也建構更多夥伴關係、網絡和地方合作，來迎接各自的課題挑戰;此外增強地方組織能力及有效地管理地區可用資源，推動地方倡議和具體行動進行變革。



圖13 BIP/ZIP優先推動區域及地方發展策略



圖14 BIP /ZIP計畫設置駐點辦公室及拜訪地地民眾常聚集的餐廳



圖 15 於 BIP /ZIP 計畫老街復甦商圈中聽取解說

(四) 閉幕

本次會議探討公共住宅政策、住宅融資與建築技術等議題，以及進行里斯本舊城區社區營造的參觀，促使都市規劃者重新思考以人為本的社會住宅推動策略，確保居住品質，並藉由這會議讓各地城市相關規劃者間有更好的互動與連結。會議行程雖然結束，但 INTA 仍期望全球城市朝以下三點永續發展：

- 1、政府、開發商、居民等各方團體能平等參與都市規劃的過程，以改善人民的生活品質。
- 2、整合新的建築技術、觀念與住宅建築融資方案，促使都市朝向生態、節能、智慧、創新等目標發展，此外，都市更新是讓老舊街區有能力面對大環境改變的一種方式，再加上市民由下而上營造社區共識，提供適宜的住宅環境。
- 3、都市朝向永續方向發展，仍需兼顧新技術創新、舊都市歷史紋理的保存，並推動以人為本的社會住宅政策，協助不同社會需求市民擇其合宜住所。

透過這次會議，讓我們與各城市關係繼續有效地合作與交流，共同尋找實現永續的都市住房政策。



圖 16 閉幕典禮團員與 INTA 秘書長 Michel Sudarskis 合照

肆、心得與建議

一、心得

(一)這次參加 INTA 會議有機會來到具歷史悠久的里斯本城市，城市中交通、廣場、公共設施、建築等新舊融合，例如里斯本老街上的老電車，穿梭流動於教堂、市政大廳、百貨公司等街上，從老電車也可方便的轉乘現代地鐵運輸，這城市的風貌呈現出包容的不只是多元民族文化，也融合了不同時代的硬體建設創作。

(二)本次大會以住宅政策為主題，參與者來自政府、NGO 組織等單位，其倡議的住宅推動方式，包括興建技術、融資管道協助、社會福利補助等，以解決不同住宅需求問題，搭配相關政治、經濟與金融政策，才會有良好建築設計與規劃的多元樣式社會住宅。

(三)本次參訪之 BIP / ZIP 舊城區再生計畫，發現都市更新加上社區營造工作或社區提升計畫，以凝聚社區民眾向心力、普及教育資源、創造就業機會，進而幫助經濟弱勢者有脫貧機會，也間接改善中低收入者居住、促進商圈經濟復甦、抑制高房價等部分社會課題。

二、建議

(一)里斯本老街區再生案例係藉由老舊街區政府及非官方組織等駐點行動，從巷弄紋理、產業引進、百年建築再利用、開放遊憩等空間，營造當地具有豐厚的文史價值特徵，顯現都市街區改造或社區鄰里關係之經營能有更宏觀的地區願景思考。建議後續可納入政府推動商業街區改造、文化資產或歷史街區保存中評估，於前期規劃階段適時適地於社區駐點，並於開發前整合社區資源提倡以文化、觀光、商業發展作為地區再生方式，讓居民參與改造過程，

具體行動凝聚地方共識、取得信任，藉此解決複雜度高、難整合並留有文資價值老舊地區改造困境。

(二)我國歷史古蹟大部分採單棟保存進行管理，且於歷史古蹟周邊環境並無納入保存計畫中相關管控，故往往歷史古蹟的單獨保留較無法彰顯整理保存文化歷史紋理之意義。相較里斯本對歷史城區的保護，建議文化部門在指定古蹟或歷史建築時，應併同考量周邊都市空間之氛圍，諸如歷史街區內的徒步街道、開放空間的設置來提升市中心環境的吸引力、保存歷史古蹟，並將其整合於徒步區中，進而創造市中心商業、文化、生活共融的交流的場域，以提升指定古蹟或歷史建築價值，增加歷史保存的厚度。

(三)社會住宅為我國主要推動政策之一，現階段我國社會住宅提供方式均由政府辦理及負責興建，或以 BOT 方式委託建設公司參與投標興建。借鏡本次國外交流經驗，可由政府部門負責興建等方式提供社會住宅數量外，適度引入或提供機會予非營利機構的住宅協會或法人團體，借助其推動社會住宅之熱誠與經驗，興建與管理社會住宅，以補足政府人力量能與彈性之不足，另政府部門則以辦理監督角色及負責推動社會住宅政策為主，共同推行社會住宅提升政策成功契機。