政大商學院信義不動產研究發展中心研討會

高齡化社會之都更做法

財團法人都市更新研究發展基金會 丁致成執行長

2013.1.4

大綱

- 前言：高齡少子化社會—從日本的經驗學習
- 都市更新重要挑戰與課題
- 案例1：南池袋二丁目A地區更新事業
- 案例2：代官山ADDRESS更新事業
- 結語

前言：高齡少子化社會—從日本的經驗學習

- 台灣將面臨高齡少子化社會，其擊不只是社會福利與財政問題，更帶來都市計畫之衝擊
- 學校與公共設施的問題不再是不敷使用，而是使用率太低，維持成本太高，無法負擔
- 以台北市萬華區老松國小最為例，1966年最高峰學生人數達到11,110人共158班，如今只有900餘人共31班。
- 從日本經驗來看，併校、廢校、轉作他用、引入年輕住戶、降低維護成本等議題，已經成為都市更新不得不面對的問題。

- 東京南池袋二丁目案例是併校轉作住宅、商業及文化公益使用之重要經驗。
- 東京代官山ADDRESS則是老人社區更新的重要典範

都市更新重要挑戰與課題

- 高齡化需要無障礙環境
  - 建築內：昇降設備、門檻、浴廁安全等全齡通用設計
  - 建築外：人行步道、人車分離、開放空間
- 高齡化更需要大眾運輸
  - 應朝向TOD發展
  - 改善社區與捷運場站之人行通道
- 高齡化需要安養服務設施
- 高齡化社區需要社區支援
- 高齡者更需要混合土地使用

- 少子化造成學校用地低度使用→維護成本高昂
  - 廢校/併校
  - 轉作他用：公務用、文化、安養、商業、住宅
- 減緩高齡少子化速度→引入年輕人口
- 高齡者傾向維持現狀不願意更新
- 高齡者若願意配合更新也不願負擔財務風險
- 高齡者無力負擔更新後管理維護費用
- 高齡少子造成經濟成長降低，需要就業機會
- 繼承問題複雜，影響都市更新

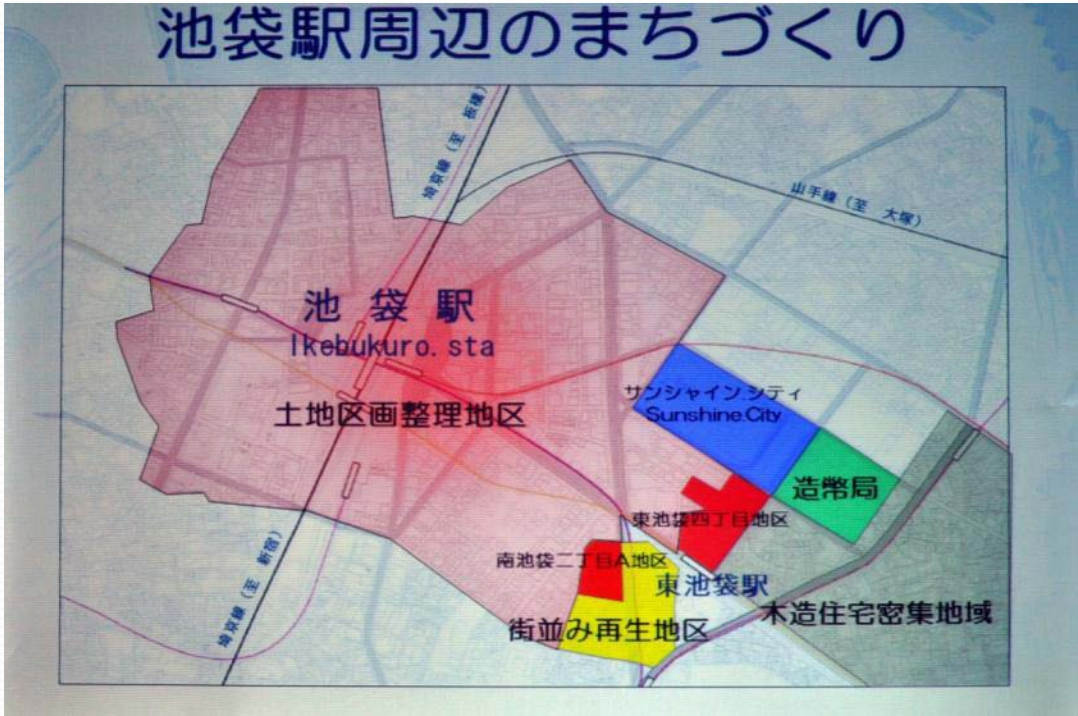
南池袋二丁目A地區更新事業

學校用地轉作公務、商業及住宅等混合使用之案例

位置

本案位於池袋東口偏南地區，距離池袋車站約570公尺。

基地面積：8324 ㎡

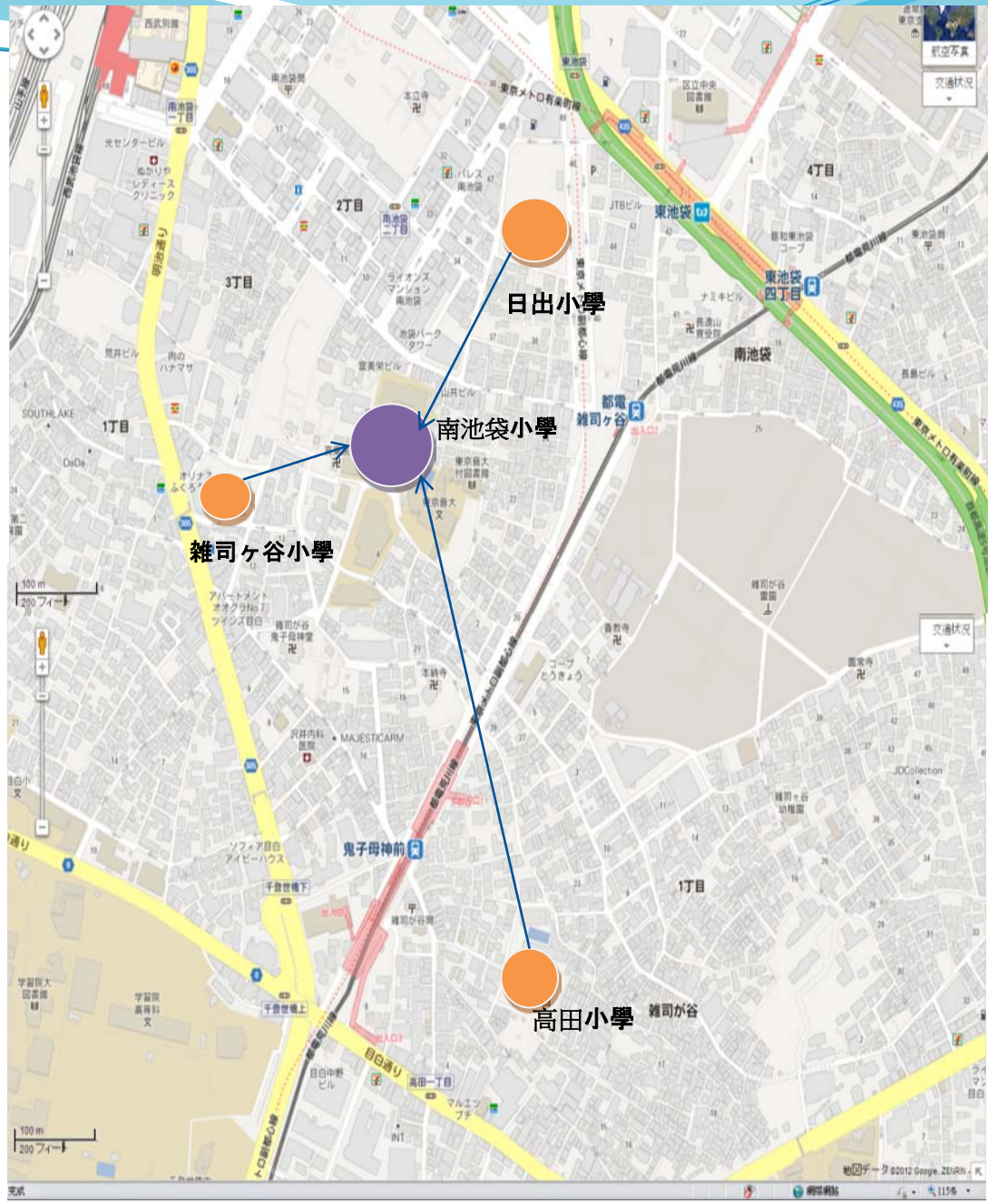


更新前

一半為民間木磚造密集市街
巷道狹窄彎曲
另一半為日出小學(公有土地)
都市計畫道路環狀第5-1號線
未開闢

廢校與合併

- 廢校
  - 日出小學 (2001)
  - 雜司谷小學
  - 高田小學
- 合併新校：南池袋小學



事業目的

- 解決密集市街地防災問題
- 都市計畫道路開闢
- 日出小學利用率過低，公有土地活化
- 引入商業、辦公、公共服務機能
- 居住機能充實

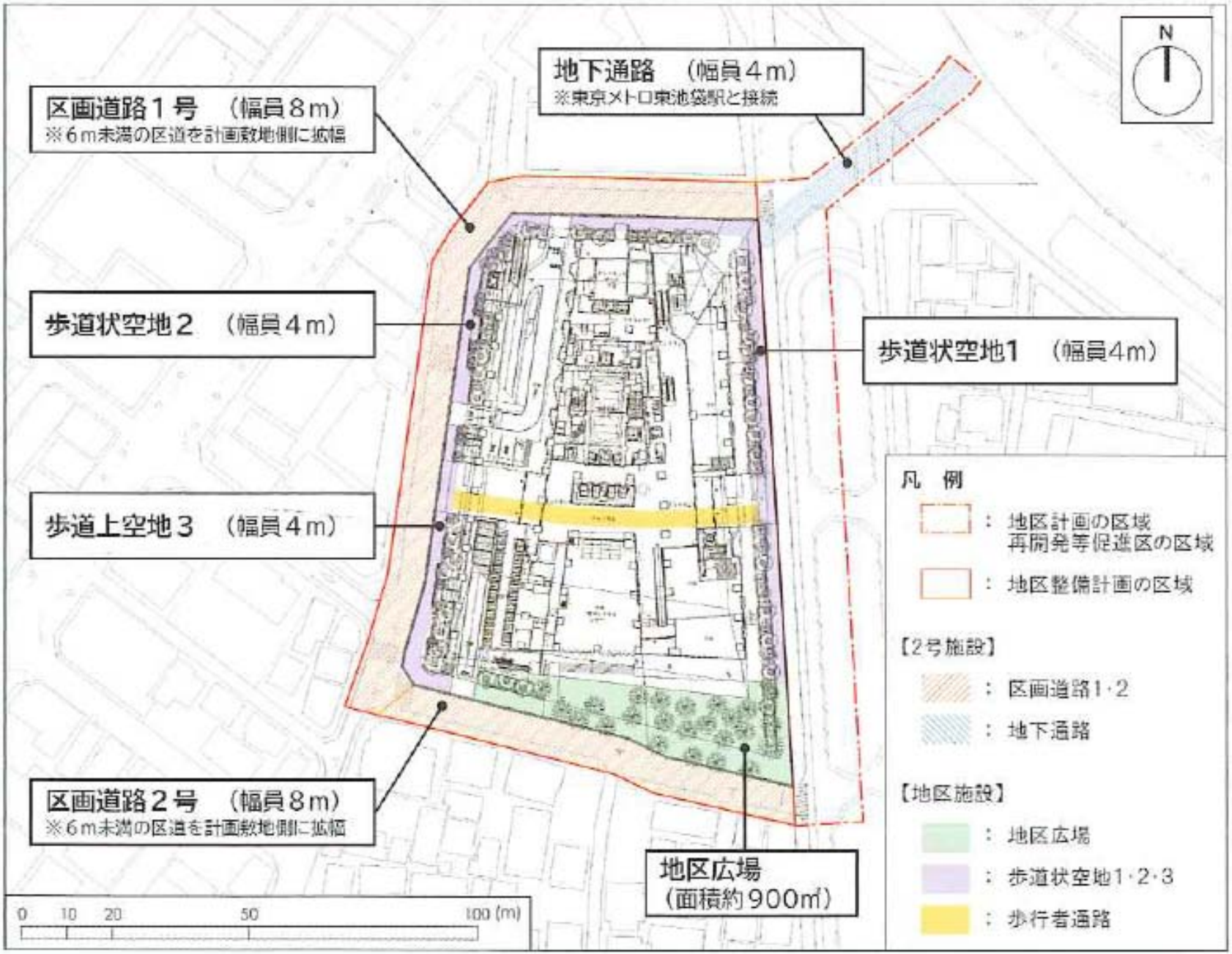
課題與對策

- 少子化造成小學使用率低
- 密集市街地缺乏救災通路及避難場所
- 都市計畫道路開闢
- 大眾運輸與人行便利
- 日出小學併校，原校地參與更新事業作公益設施及區公所廳舍使用
- 開闢區畫道路三條(8M寬)，降低建蔽率提供人行步道與廣場
- 提供土地開闢環狀5-1號線
- 地下通道銜接都營線東池袋站，地面層設置人行通廊

歷程

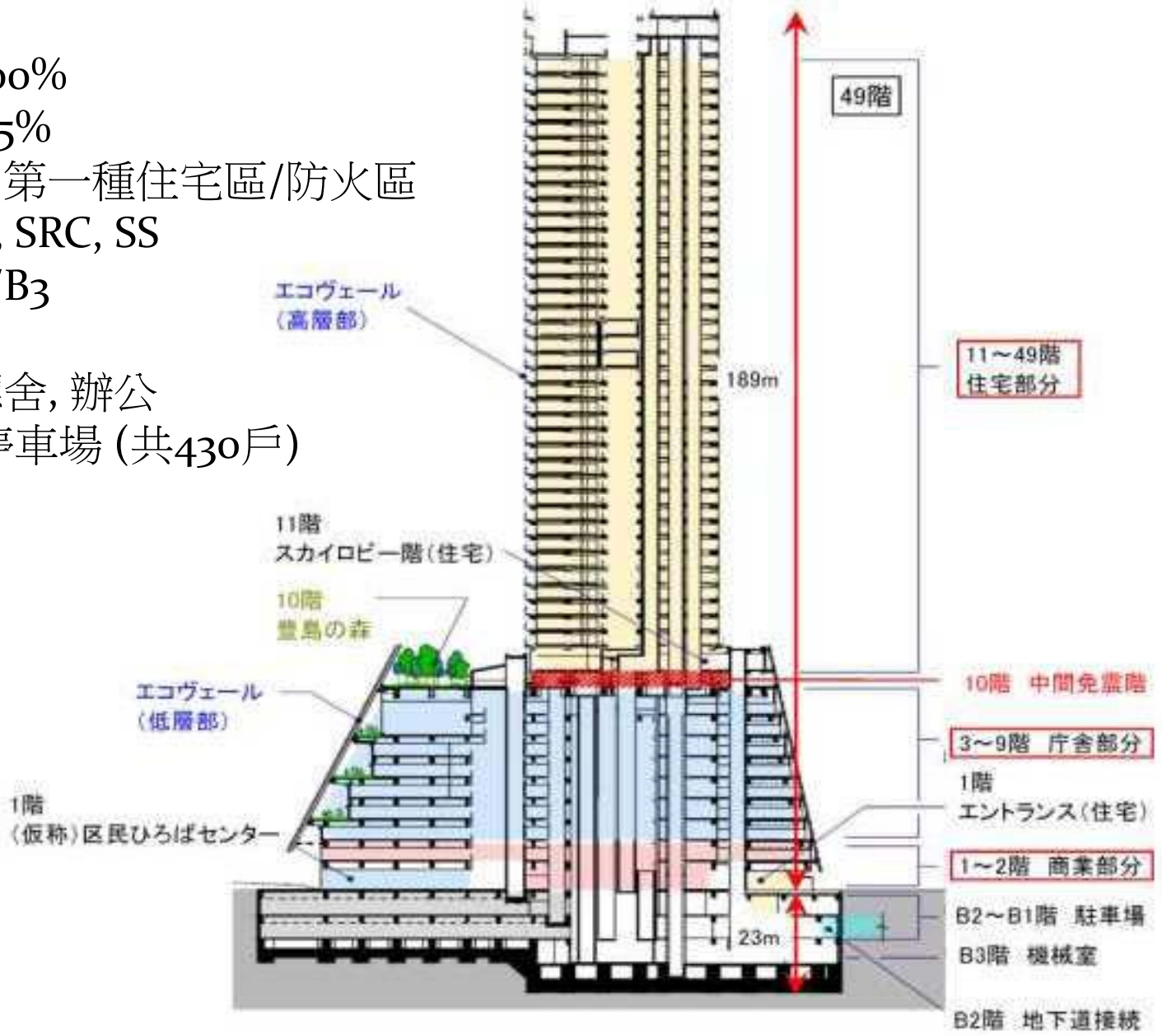
- 2001年　　日出小學停止使用
- 2003年7月　地權人發起研究會
- 2004年9月　南池袋二丁目地區開發事業協議會成立
- 2004年12月　劃定為都市再生地區
- 2006年3月　再開發準備組合設立
- 2009年7月　都市計畫變更核准
- 2010年8月　事業計畫核准
- 2011年2月　變更事業計畫核准
- 2011年4月　權利變換計畫核准(全員同意型)
- 2011年5月　原建物拆除
- 2012年2月　新建工程動工
- 2015年3月　(預定)完工

資料來源: 南池袋二丁目A地區市街地再開發組合 http://www.maroon.dti.ne.jp/mi2a/



資料來源: 南池袋二丁目A地區市街地再開發組合 http://www.maroon.dti.ne.jp/mi2a/

容積率: 800%
建蔽率: 65%
使用分區: 第一種住宅區/防火區
構造：RC, SRC, SS
樓層: 49F/B3
主要用途:
住宅, 廳舍, 辦公
店鋪, 停車場 (共430戶)



資料來源: 南池袋二丁目A地區市街地再開發組合 http://www.maroon.dti.ne.jp/mi2a/

資料來源: 南池袋二丁目A地區市街地再開發組合 http://www.maroon.dti.ne.jp/mi2a/

Fukuda Seiji

開闢中的5-1都市計畫道路

公私部門角色

- 豐島區公所
  - 長達30年持續推動池袋東口各項更新事業
  - 為日出國小之地主
  - 2004年4月指定再生地區
  - 2006年5月加入更新籌備會成為會員
  - 都市計畫及事業計畫審查
- 實施者：南池袋二丁目A地區市街地再開發組合
- 參與投資者
  - 財團法人首都圈不燃建築公社(已參加投資更新事業15件以上之公法人，並擔任組合事務局)
  - 東京建物株式會社
- 更新規劃/建築師
  - 佐藤不動產鑑定顧問
  - 日本設計
  - 隈研吾建築都市設計事務所
- 營造廠：大成建設

東京代官山Address
- 三百戶社區合力造街的奇蹟

更多內容詳：日本都市再生密碼-都市更新案例與制度【都市更新基金會出版】pp110-119

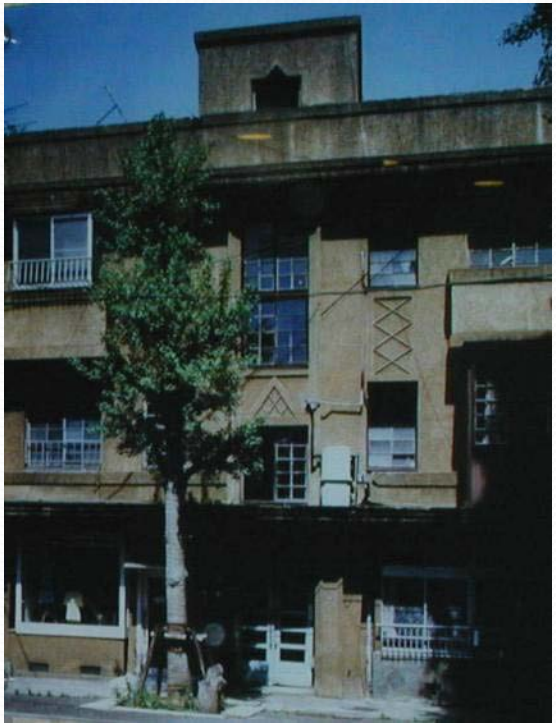
位置

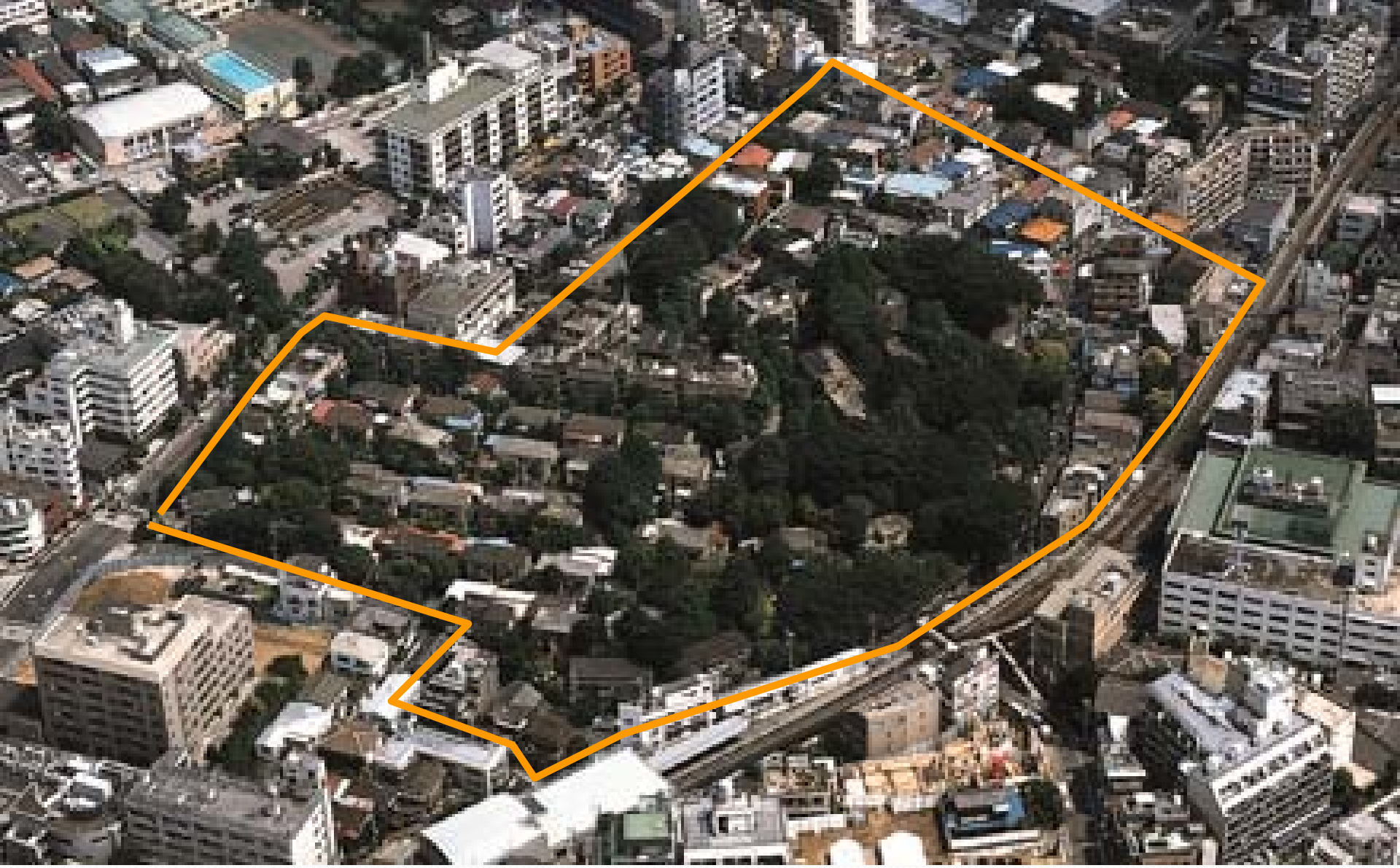
代官山アドレス
Daikanyama ADDRESS
現在位置
You are here.
代官山駅
代官山町
猿楽町
恵比寿西1丁目
恵比寿西2丁目
恵比寿南1丁目
恵比寿南3丁目
上目黒1丁目
八幡通り
駒沢通り
旧山手通り
鎗ヶ崎交差点
渋谷・新宿方面
横浜方面

代官山位置圖

開發緣起

- 本基地原係1923年東京大地震後興建之同潤會住宅，為日本最老RC建築，年久失修。
- 町會發起更新重建，1980年成立再開發推進會。
- 原住戶共有345戶，37棟建物，41筆土地





1996更新前代官山同潤會住宅社區

事業簡介

- 基地面積17262㎡
- 樓地板面積96513㎡
- 建築面積8047 ㎡
- 設計容積率470%
- 樓層：36F/B4
- 實施者：代官山市街地再開發組合
- 設計規劃：日本設計
- 權利變換及估價：(株)國土評價研究所
- 施工：鹿島大成JV
- 管理營運：鹿島建物管理(株)

東京電力
變電所
停車入口
人行橋
區民運動中心
東横線
代官山站
防災
器材室
花園
代官山公園
人行橋
超市入口
會議室
同潤庵
住宅大樓
停車出口
多目標
廣場
住宅
住宅
17dixsept
(商店)
ADDRESS MALL
住宅
住宅
八幡通
住宅
商業設施
公共公益設施

使用	樓地板面積	佔比
集合住宅501戸	54,532	56.5%
商業(店鋪43店)、辦公	10,153	10.5%
公益設施	3,408	3.5%
停車場(468部,不計容積)	15,366	16.0%
變電所	13,051	13.5%
合計	96,510	100.0%

推動過程

- 1980 代官山再開發促進會發起
- 1983代官山地區市街地再開發準備組合設立
- 1986東京都「再開發促進地區」指定
- 1989代官山市街地再開發事業推進計畫完成
- 1990 都市計畫變更說明會開始，都市計畫決定
- 1994代官山地區市街地再開發組合設立認可
- 1996權利變換計畫認可
- 1996 拆除原建築
- 1997 動工興建
- 公開甄選命名
- 1999.6 住宅銷售開始
- 2000.7 管理組合設立
- 2000.8 工程竣工
- 2000.10. 商場正式開幕

泡沫經濟打擊

- 原擬參與投資之開發商撤出，使本案面臨失敗之可能性
- 恰巧東京電力欲規劃設立新變電所，經區公所引介，洽商由提供提供全案所需1/3資金取得變電所
- 更新會經過內部辯論遊說同意東京電力方案

再開發組合(更新會)

- 組合員
  - 東京電力、鹿島建設、大成建設(參與組合員)
  - 原地主345戶
- 功能
  - 整合眾多地主及投資者
- 經費來源
  - 投資者提供無息融資
  - 由市街地再開發協會基金擔保向銀行融資
  - 政府區公所補助

公益設施

- 項目：溫水游泳池、室內運動場、會議室

代官山公園

捷運人行高架橋

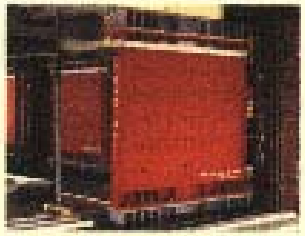
商業設施

住宅

- 超高層、中層、低層混合
- 老人住宅規劃
- 住戶自選室內設備隔間
- 超高層制震裝置
- 社區活動中心、集會室等設備齊全

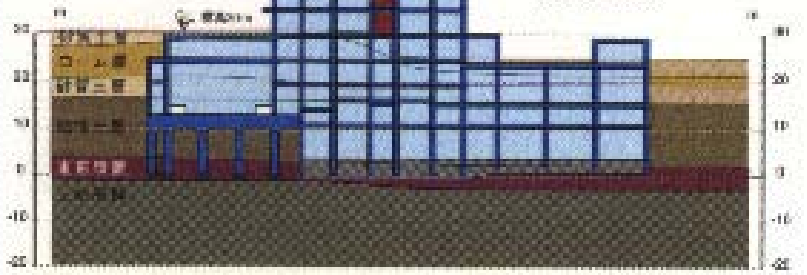
同潤庵

新たな試みです。

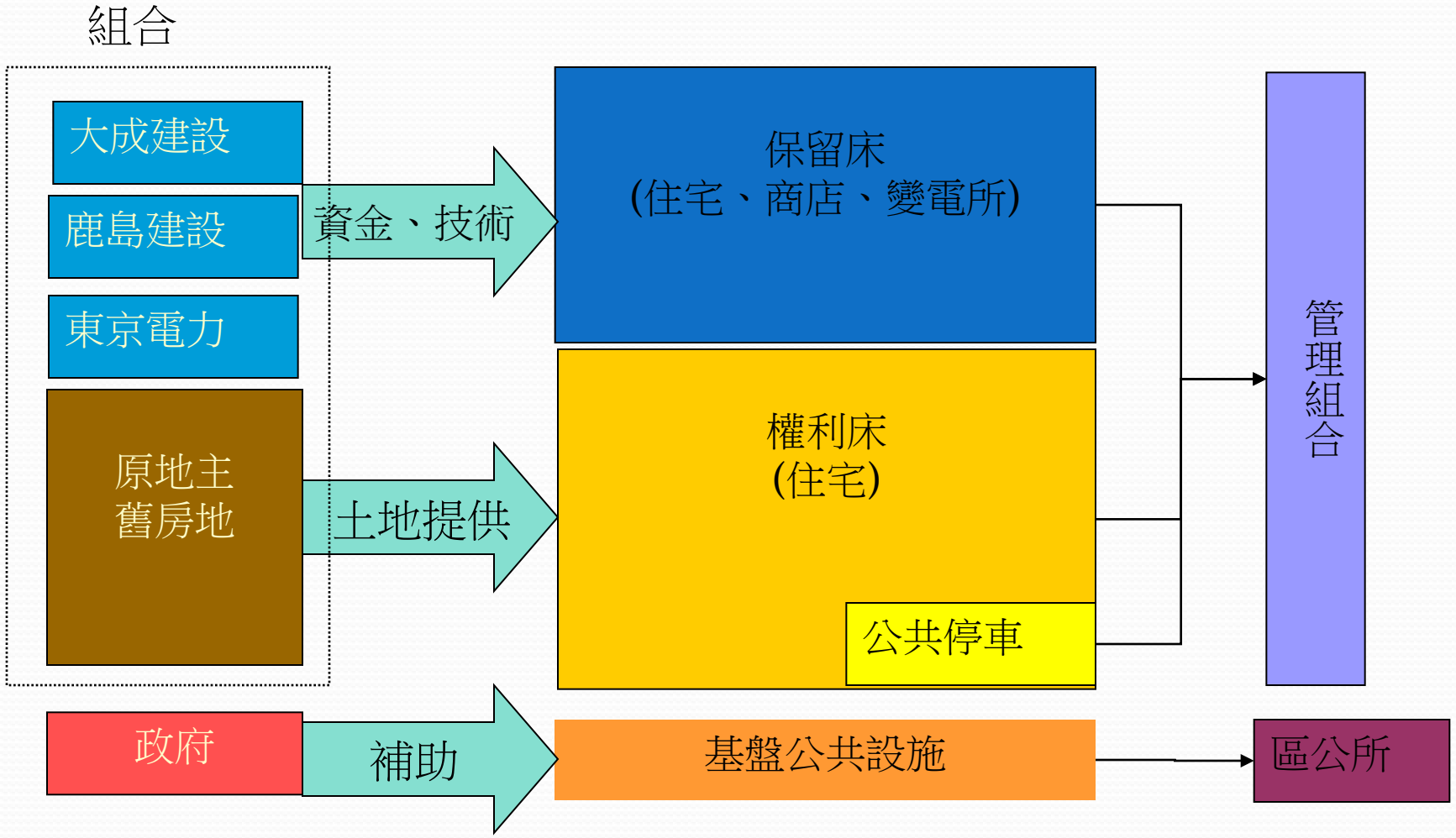


制震壁

地震に強いSRCと粘性体制震壁：代官山アドレスは、鉄骨骨組のまわりに鉄筋（フープ筋）を配置し、コンクリートで一体化したSRC（鉄骨鉄筋コンクリート）の柱で全体を支える構造です。さらに、超高層住宅棟には、地震時の振動エネルギーを吸収し、建物の揺れを低く抑えるために、粘性体制震壁を採用しています。この粘性体には自己消火性を兼ね備えた石油系高分子材料を使用しているので、万一の火災時にも燃えることはありません。



開發模式與權利變換


組合
大成建設
鹿島建設
東京電力
原地主
舊房地
資金、技術
土地提供
政府
補助
保留床
(住宅、商店、變電所)
權利床
(住宅)
公共停車
基盤公共設施
管理組合
區公所
參與者
權利變換
經營管理

權利變換

- 更新後居民平均每戶面積為更新前1.5倍
- 住宅
  - 權利床249戶
  - 保留床214戶
  - 優先讓售4戶
  - 區民住宅34戶
- 商店
  - 權利床17單元
  - 保留床1單元(分成25次單元出租)
  - 優先讓售3單元
- 涉谷區公益設施
- 東京電力變電所

權利床: 原地主分配
保留床: 售予參與組合員(投資人)

學習重點

- 更新會會員以永久定居為前題共同討論更新，才能有社區永續發展
- 社區主導+開發商協助是成功的更新模式
- 完全以銀髮族為目標之規劃設計
- 捷運連通便利行人
- 施工期間住戶仍然一起住在組合屋中，維持社區凝聚力
- 理性討論接納東京電力才是成功最終臨門一腳
- 安全第一：增加制震預算變更權利變換
- 共同持有公共停車，租金收入補貼管理費
- 同潤庵留下共同的記憶

結語

- 面對高齡化、少子化及人口零成長之社會，都市發展必須放棄擴張主義，回到市中心走都市更新的路
- 不能再以傳統都市計畫觀點之容積率與公共設施比例來處理更新
- 都市更新的重點：
  - 活化公共設施及公有資產
  - TOD發展：提供人車分離，安全的都市環境
  - 住宅環境設計無障礙及便利設施
  - 社區組織推動總體營造
  - 公私部門合作