

國土規畫能解決住宅問題？

■張金鶚、周佳音

日前內政部長李鴻源提出國土規畫結合住宅政策的構想，企圖疏散台北市中心人口到桃園中壢，藉此解決當前住宅問題，引發爭議。李部長歡迎對話溝通，應予肯定，但希望不要政策構想已定，溝通只是表面，流於形式，要有利弊得失的分析與對辯

過程，如此政策才能產生共識。

檢視李部長的國土規畫與住宅政策構想，應先釐清國土規畫不只是住宅問題，還包括就業機會、財政、交通、及環境永續等議題；而住宅政策應先釐清住宅作為居住而非投資為主的根本目標。

當前住宅問題包括北部都會區不合理高房價、高

空屋率、資訊壟斷不透明、房地產稅制不公平、游資過度集中房地產、居住品質不佳、租屋市場質量不足且制度不健全及弱勢族群缺乏住宅補貼與照顧等。這些問題的叢生，關鍵就是住宅變成投資炒作的商品，只有少數二屋以上者得利，不但無殼者買不起房屋，大多數一般者也換不起房屋，造成不公平、焦慮、與失望的社會。李部長企圖透過國土規畫解決住宅問題明顯有其侷限。

李部長的政策構想除有關居住正義的爭論外，其背後亦是都市計畫學界長期討論「新市鎮開發」（分散發展）與「舊市區更新」（集中發展）孰優孰劣的爭論。最近時報翻譯出版一本哈佛教授撰寫的「城市的勝利」，即探討此議題，作者認為城市集中發展較有效率且環保永續。從「資源有效利用」與「節能減碳永續發展」的雙重角度來看，顯然舊市區再利用較符合此雙重目標，特別是當前雙北市仍有相當多的空餘屋資源未有效利用，尤其雙北市許多老舊房屋，居住環境不佳，舊市區更新政策應更受到內政部的重視。

都市更新的本意在於創造都市更好的居住環境，然而反觀台灣的都市更新在制度設計不良的情形之下，受到嚴重的扭曲，甚至成為社會問題的主角。建商看到都更的「免費奉送」建築容積，紛紛投入都更市場，在創價的過程中，造成了地主看到建商賺很大，也興起分更多的要求。然而就算有的地主分到了大房子，也不見得負擔得起高昂的居住成本，於是，原住戶只好賣掉房子，搬離居住多年的地方與回憶，造成「士紳化」及都更等於豪宅的現象。而不願如此的原住戶只好透過不斷的抗爭，期許紛爭事件不斷透過新聞放送渲染，都更的美好本意已不存在，只剩下被扭曲的結果。甚至都更因而與「黑道」、「賺大錢」、「抗爭」等連結在一起了。

都更推行效果不彰的癥結在於人與人之間的信任不足，建議可以透過第三部門，建立非營利專業組織（NGO）都更平台；另外，也要有一個好的協商機制，建議可以建立都更法院外仲裁（ADR）；至於對地主的協助，則可利用「代理實施者」的方式來達到自力更新的目的。過去政府推動新市鎮失敗經驗慘痛，炒作地皮，就業機會不足，公共與交通設施等配套不到位，導致國外新市鎮或新社區的理想從未在台灣出現！凡此種種相關議題，期待與李部長的對話溝通。（張金鶚為政治大學地政系特聘教授，周佳音為長樂大學推教中心都市更新講師）

