第六章 台灣都市更新產業發展概況

丁致成[1] 麥怡安[2]

壹、前言

2016年是台灣第三次政黨輪替，整個政治經濟情勢是處於「未定」的狀態。即使各地方政府新任首長已是執政第二年了，但仍逃脫不了這個政經格局。都市更新條例修正案依舊未進入實質立法程序，地方政府的各種政策嘗試難稱踏實，能夠確定的似乎是房市仍未築底，持續且緩慢的下探。

台灣都市更新推動在這樣的局勢中，民辦都更的核定案量尚稱維持了平均水準，而公辦都更對外招商稍有好轉但略顯欲振乏力，僅能靠著過去的柴火，勉為展現些許的成績。本文嘗試對2016年關於民辦都更、公辦都更、政府對更新地區、更新計畫的劃設態度、行政組織的配合以及法令環境變動等面向進行評析。

貳、都市更新整體推動情況回顧

一、更新地區劃定更趨務實

依更新條例第10及第11條規定，在都市計畫區內土地無論是否被劃定為更新地區皆有機會可以申請辦理都更。然而，相較於非更新地區，政府劃定的更新地區內推動的都更同意比例要求較低、給予更新時程獎勵且對實施者有營利事業所得稅抵減的投資優惠。因此，劃定更新地區具有引導先行辦理都更的政策意義。另一方面，更新地區劃定的多寡代表了政府對於都市更新推動的積極度。

綜觀全國，以高雄市劃定的更新地區面積最多，共621.03公頃，

1 財團法人都市更新研究發展基金會執行長。
2 財團法人都市更新研究發展基金會業務研展部主任。

次為台北市的 539.38 公頃與新北市的 463.33 公頃。而以佔都市發展用地比例來看，則以新竹市 7.74% 為最高，其次為臺北市 4.15% 的及基隆市的 4.14%，仍有部分縣市未劃更新地區。全國所劃的更新地區共 3,313.23 公頃，但僅占都市可發展用地僅 1.58%，尚不算多，這與一般外界的印象以為處處都是老房子可以辦更新是相違的。

以劃定處數而言，2000 年至 2002 年為劃定更新地區的高峰期，台北市主要為其更新實施辦法年代更新地區的轉劃追認及捷運地下穿越區的劃設，台中市則為 921 震災集合式住宅基地的迅行劃定。但其後因涉及更新時程獎勵給予的倒數計時效果，已轉為以擬定都市計畫或通盤檢討作為劃定更新地區的主要方式。其他政府在不動產市場較弱的情況下，除新北市 2013 年對於捷運站區周邊及 2014 年高雄對 81 氣爆區大刀闊斧的劃設外，近年來地方政府對更新地區的劃設可謂謹慎，多數以公辦都更目的為主。

2016 年全國共劃定 18 件更新地區劃定案，新增更新地區面積約 52.87 公頃，全國更新地區總面積達 3,301.34 公頃。臺北市延續過去幾年的做法，新增三處更新地區全部是為了公辦都更而劃設，分別是為發展東區門戶交通及生技產業樞紐的南港轉運站東站及東側商業區土地開發計畫以及捷運科技大樓站與榮華市場，而新竹市的建功高中南側更新地區也是相同的邏輯。

桃園市則是劃設一處中壢家商附近更新地區，同時伴隨都市更新計畫的擬定規劃，主要目的在結合並延續中壢火車站、老街溪兩側都市更新計畫的定位機能，推動老街區之活化再生。面積達 16.41 公頃，算是近兩年較為積極的做法。臺中市雖好似新劃設了四處更新地區，但該四處是循更新條例第 8 條而劃設的優先整建或維護更新地區，主要是配合整建維護案件的補助政策。

臺南市四處新劃的更新地區，其中的大智市場及大灣段 7597 地號更新地區就是因為美濃震災而劃設的，目前更新推動仍努力的整合中。金門縣則是首次劃定更新地區，首發就劃訂了五處，有市場用地也有商業區，權屬分布皆是公私有土地夾雜。只是規模皆非常的小，最小

的金沙鎮金沙戲院附近更新地區僅僅 0.11 公頃而已。總體而言，連續兩年政府劃定之更新地區作為已趨緩謹慎務實，對於更新地區的劃定開始採取較為務實的態度。（詳表 3-6-1、表 3-6-2、圖 3-6-1、圖 3-6-2）

表 3-6-1 全國都市更新地區佔都市發展區比例一覽表

行政區	都市計畫區面積 (公頃)	都市發展地區佔都市計畫區比例 (%)	都市發展地區面積 (公頃)	更新地區面積 (公頃)	更新地區佔都市發展地區之比例 (%)
臺北市	27,179.97	47.82%	12,998.31	539.38	4.15%
新北市	124,710.96	19.42%	24,219.78	463.33	1.91%
基隆市	7,405.75	56.44%	4,179.55	172.94	4.14%
桃園市	32,389.23	46.33%	15,005.60	188.13	1.25%
新竹市	4,614.02	72.54%	3,347.21	258.91	7.74%
新竹縣	5,453.54	68.96%	3,760.97	14.92	0.40%
苗栗縣	7,759.11	56.43%	4,378.11	47.95	1.10%
臺中市	53,886.02	62.96%	33,927.70	363.83	1.07%
彰化縣	13,386.74	56.61%	7,578.78	104.70	1.38%
南投縣	12,647.90	38.49%	4,867.87	12.07	0.25%
雲林縣	9,779.93	50.21%	4,910.69	48.12	0.98%
嘉義市	6,168.51	54.24%	3,345.99	67.29	2.01%
嘉義縣	18,121.14	35.89%	6,502.90	-	-
臺南市	52,505.30	48.19%	25,303.11	387.66	1.53%
高雄市	41,849.38	70.69%	29,583.88	621.03	2.10%
屏東縣	16,517.03	52.60%	8,688.72	-	-
臺東縣	8,765.90	39.10%	3,427.63	-	-
花蓮縣	12,339.95	42.89%	5,292.72	-	-
宜蘭縣	7,656.58	51.37%	3,933.19	9.93	0.25%
金門縣	15,537.01	20.38%	3,166.62	1.04	0.03%
澎湖縣	1,063.41	69.35%	737.47	12.00	1.63%
連江縣	3,203.07	22.38%	716.85	-	-
合計	482,940.46	43.46%	209,873.65	3,313.22	1.58%

資料來源：內政部營建署都市更新入口網、財團法人都市更新研究發展基金會整理。統計至 2016/12/31。

表 3-6-2 2016 年全國更新地區劃定彙整表

縣市	案名	辦理機關 / 擬定機關	更新地區公告日期	地區範圍面積（公頃）	程序依據	備註
臺北市	劃定臺北市南港區南港段二小段 671-6 地號等 52 筆土地為更新地區	臺北市	2016/10/17	2.60	更新條例	公辦都更
臺北市	劃定臺北市大安區瑞安段二小段 838 地號等 14 筆土地為更新地區	臺北市	2016/12/15	0.29	更新條例	公辦都更

臺北市	劃定臺北市士林區陽明段三小段 627 地號等 3 筆土地為更新地區	臺北市	2016/12/30	0.31	更新條例	公辦都更
桃園市	擬定桃園市中壢家商周邊更新地區都市更新計畫書	桃園市	2016/02/16	16.41	更新條例	
新竹市	擬定新竹市立建功高中南側更新地區都市更新計畫案	新竹市	2016/12/26	4.51	更新條例	公辦都更
臺中市	臺中車站及第三市場周邊優先整建或維護更新地區	臺中市	2016/4/27	47.07	更新條例	優先整建或維護更新地區
臺中市	劃定臺中市第四市場周邊優先整建或維護更新地區	臺中市	2016/10/24	12.80	更新條例	優先整建或維護更新地區
臺中市	繼光街及第一廣場周邊優先整建或維護更新地區	臺中市	2016/3/15	20.80	更新條例	優先整建或維護更新地區
臺中市	中華路及第二市場周邊優先整建或維護更新地區	臺中市	2016/3/15	68.87	更新條例	優先整建或維護更新地區
臺南市	臺南市東區大智市場 (市 E13) 都市更新地區	臺南市	2016/06/16	0.28	更新條例	2 月 6 日震災迅行劃定
臺南市	臺南市北區自強新村都市計畫案	臺南市	2016/090/8	1.81	更新條例 8	
臺南市	臺南市永康區大灣段 7597 地號等 1 筆土地都市更新地區	臺南市	2016/09/13	0.16	更新條例	(維冠大樓)2 月 6 日震災迅行劃定
臺南市	擬定臺南市南區安平工業區標準廠房及東側地區都市更新計畫案	臺南市	2016/12/13	7.63	更新條例	
金門縣	金城鎮東門市場更新地區	金門縣	2016/01/06	0.27	更新條例	
金門縣	金沙鎮沙美市場更新地區	金門縣	2016/01/06	0.13	更新條例	
金門縣	金沙鎮金沙戲院附近更新地區	金門縣	2016/01/06	0.11	更新條例	
金門縣	金湖鎮山外市場更新地區	金門縣	2016/01/06	0.40	更新條例	
金門縣	金湖鎮新市特產中心更新地區	金門縣	2016/01/06	0.13	更新條例	
合計				52.87		扣除臺中重複之面積

資料來源：內政部營建署都市更新入口網、財團法人都市更新研究發展基金會整理。統計至 2016/12/31。

※ 註 1：永和市大陳義胞更新地區於 2010/4/29 已由新北市政府依都市更新條例劃定為更新地區，因原計畫公告實施時間已逾 5 年且都市更新相關法令有所更迭，地區環境條件亦有所改變故調整原更新計畫。變更內容包含調整更新單元一、二、三之範圍，並取消保生路包夾於路側與既有新穎建物間狹長型土地指定留設開放綠帶及取消設置人行空橋，並增加申請更新單元範圍得視需要合併兩個以上相鄰單元為一個更新單元整體開發之彈性。

※ 註 2：「原中油錦青處理廠更新地區」由新竹市政府於 2015/1/13 依都市計畫法 17 條發布「擬定新竹科學工業園區特定區 (新竹市部分)(不含「高峰里保護區檢討變更保留案」範圍) 細部計畫 (含都市計畫圖重製檢討)(第一階段) 案」劃定為更新地區，面積為 33,739 ㎡。而後 2015/7/9 新竹市政府於同範圍依都市更新條例第 6 及第 8 條發布「擬定新竹市東區介壽段 110 地號等 20 筆土地及東橋段 1040 地號等 11 筆土地都市更新計畫書」，面積為 33,745.45 ㎡。

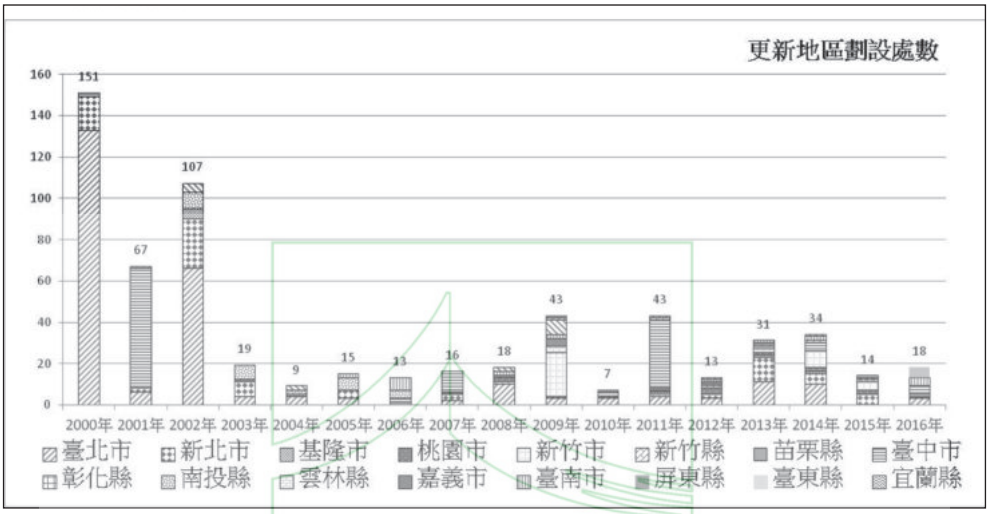

圖 3-6-1 全國更新地區劃設處數

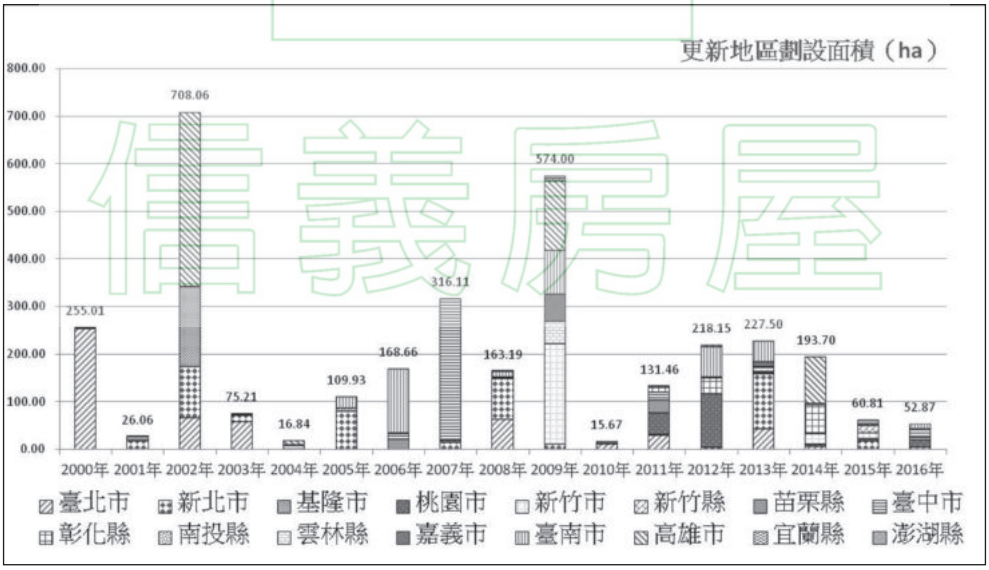

圖 3-6-2 全國更新地區劃設面積概況

資料來源：本基金會整理；統計至 2016/12/31。

註：臺中市於 2016 年陸續發布「臺中車站及第三市場周邊」、「第四市場周邊」、「繼光街及第一市場周邊」、「中華路及第二市場周邊」等優先整建或維護更新地區，總計面積約 149.54 公頃，惟其劃定範圍多與 2007 年已公告劃定更新地區範圍重

複，其重複面積約 131.71 公頃 (重複面積依次分別大約是 34.34 公頃、12.80 公頃、20.80 公頃、63.77 公頃)。

二、重建更新事業推展仍依附不動產市場

（一）重建更新事業仍以雙北市為主

至 2016 年底，全國有實際更新事業核定公告實施的仍僅七個縣市，其他地方在更新條例公布的 19 年後仍尚未有任何實質的更新事業實施。在全國已核定的 453 件重建型都市更新事業，有 350 件是在雙北市，佔了 77.26%。相較於 2015 年，2016 年臺北市核定件數回跌至 26 件，但仍較平均年核定約 16 件為高，新北市亦是回跌為 7 件，但也較過去平均年核定約 5 件為高。去年的亮點在新竹市，又通過一件重建型更新事業，已累積了四件的重建型更新事業的成績，排除九二一重建的案例後，是全台第三，表現比台中、高雄、台南及桃園亮眼。

至於其他縣市，重建型的都市更新在去年仍是一片死寂。回看過去的統計數字，台中市、南投縣的已核定重建型都市更新事業，幾乎全部為九二一災後重建案件，若將這 92 件扣除，雙北市案件占比高達 98.47%。(詳表 3-6-3、表 3-6-4)

（二）持續但緩慢是都市更新推動的現況

更新條例頒佈後第一件都市更新事業為 2000 年發佈實施的九二一災損之台中縣東勢名流藝術世家社區重建案，且台中市、南投縣的九二一災損集合式住宅更新重建帶動了一波高峰後，雙北市於 2004 年起一般的都市更新案件接手推展。這 17 年來成長率是波動的，但平均而言，每年有核定 7.94 公頃的計畫面積持續累加，總數共核定了 135.06 公頃的重建型更新事業，對照全國 3,313.23 公頃的更新地區，的確是相當緩慢的 (詳圖 3-6-3、圖 3-6-4、圖 3-6-5)

表 3-6-3 全國核定事業計畫案件概況 (重建型) 一覽表

縣市別	2010 以前		2011		2012		2013		2014		2015		2016		小計	
	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積
臺北市	105	33.24	17	3.83	17	3.06	40	10.06	26	6.77	35	8.76	26	7.78	266	73.50
新北市	30	8.79	6	1.62	12	5.18	10	3.76	9	4.52	10	3.32	7	3.88	84	31.07

基隆市	1	0.11	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.11
新竹市	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.35	0	0.00	2	1.93	1	0.36	4	2.65
臺中市	62	10.56	1	0.62	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.76	0	0.00	64	11.93
南投縣	29	13.17	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	29	13.17
臺南市	1	0.02	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	1.91	0	0.00	2	1.93
高雄市	0	0.00	0	0.00	1	0.23	2	0.46	0	0.00	0	0.00	0	0.00	3	0.70
總計	228	65.89	24	6.07	30	8.46	53	14.64	35	11.29	49	16.68	34	12.02	453	135.06

本表未列之縣市表示尚未公告都市更新事業計畫核定案件；面積單位：公頃。

資料來源：本基金會整理；統計至 2016/12/31。

表 3-6-4 2016 年全國核定事業計畫（重建方式）一覽表

行政區		案名	實施者	實施方式	事權分併	單元劃定方式	核定日期
臺北市	大安區	金華段三小段 383-16 地號等 36 筆土地	鼎美建設	權	併	自	01/08
	南港區	南港段四小段 566 地號（原 391 地號）等 6 筆土地	南榮建築開發	合	-	公	02/26
	南港區	南港段三小段 274 地號等 16 筆土地	國泰建設	權	分	自	03/16
	文山區	興安段一小段 25 地號等 12 筆土地	暐傑建設	合	-	自	04/13
	松山區	美仁段二小段 536 地號等 3 筆土地	永陞建設	合	-	自	04/15
	中山區	長春段三小段 128-4 地號等 17 筆土地	宏盛建設	合	-	自	04/27
	松山區	敦化段二小段 41 地號等 8 筆土地	華固建設	權	併	自	04/29
	大安區	龍泉段三小段 61-1 地號等 32 筆土地	古亭開發事業	權	分	自	05/13
	士林區	福林段三小段 362 地號等 19 筆土地	※ 家居建設	權	併	自	05/18
	中山區	吉林段四小段 63-1 地號等 25 筆土地	※ 國揚實業	權	分	自	06/17
	北投區	大業段三小段 241 地號等 31 筆土地	華升上大建設	權	分	公	06/24
	中正區	河堤段四小段 263-19 地號等 25 筆土地	富鉅祿建設	合	-	自	07/06
	中山區	長春段二小段 775 地號等 3 筆土地	御上建設	合	-	公	07/15
	北投區	奇岩段五小段 444 地號等 17 筆土地	富都新開發	權	分	自	07/22
	大安區	金華段四小段 513-3 地號等 11 筆土地	江陵機電	合	-	公	07/25
	大同區	圓環段一小段 103-2 地號等 48 筆土地	大陞開發	合	-	公	08/11
	中山區	長安段二小段 356 地號等 26 筆土地	華固建設	權	併	公	08/31

行政區		案名	實施者	實施方式	事權分併	單元劃定方式	核定日期
臺北市	大安區	辛亥段四小段 496-13 地號等 14 筆土地	贊暘建設開發	權	併	公	07/09
	中山區	長安段四小段 140 地號等 22 筆土地	潤泰創新國際	權	分	自	07/15
	松山區	敦化段三小段 585-11 地號等 5 筆土地	潤泰創新國際	合	-	公	07/16
	內湖區	石潭段三小段 482 地號等 8 筆土地	敦福開發	權	併	公	07/30
	中山區	中山段三小段 325 地號等 9 筆土地	璞永建設	合	-	自	09/15
	士林區	芝蘭段四小段 130 地號等 9 筆土地	誠寬建設	合	-	自	09/17
	南港區	玉成段三小段 711-3 地號等 24 筆土地	※ 虹欣建設	權	併	公	10/29
	大安區	龍泉段一小段 206 地號等 5 筆土地	桓億建設	權	併	自	11/03
	中山區	正義段三小段 630 地號等 13 筆土地	大陸建設	權	分	自	11/03
新北市	板橋區	海山段 1007 地號等 54 筆土地 (原 57 筆)	蒲陽建設	權	分	公	03/15
	林口區	佳林段 856 地號等 3 筆土地	證源建設	權	分	自	03/28
	土城區	青雲段 456 地號及柑林埤段 320-99 地號等 4 筆土地	生才實業	權	併	自	04/11
	中和區	民樂段 878 地號等 37 筆土地	新普建設	合	-	自	04/29
	新店區	行政段 645 地號等 21 筆土地	冠德建設	權	併	公	08/22
	新莊區	副都心段三小段 1 地號等 45 筆土地	鄉林建設	合	-	公	10/12
	中和區	福祥段 34 地號等 18 筆土地	金泰隆建設	合	-	公	10/25
新竹市	東區	光復段 243-5 地號等 33 筆土地	竹慶建設	合	-	公	08/19

表中 ※ 表示為本基金會協助都更規劃；實施方式：協 = 協議合健、權 = 權利變換；事權分併：分 = 事權分送、併 = 事權併送、專 = 專案讓售；單元劃定方式：公 = 政府劃定、自 = 自行劃定。

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至 2016/12/31。

信義房屋

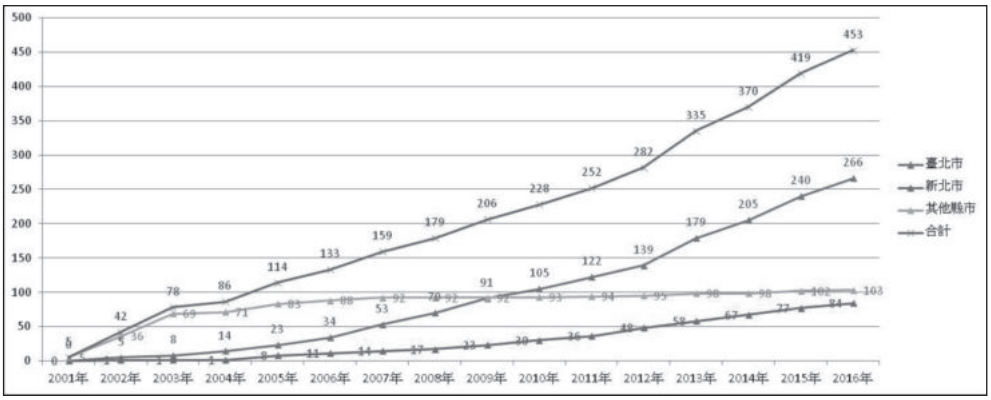

圖 3-6-3 全國歷年累計核定更新事業案（重建方式）趨勢圖

單位：件。資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理。

圖 3-6-4 全國歷年核定更新事業案面積（重建方式）

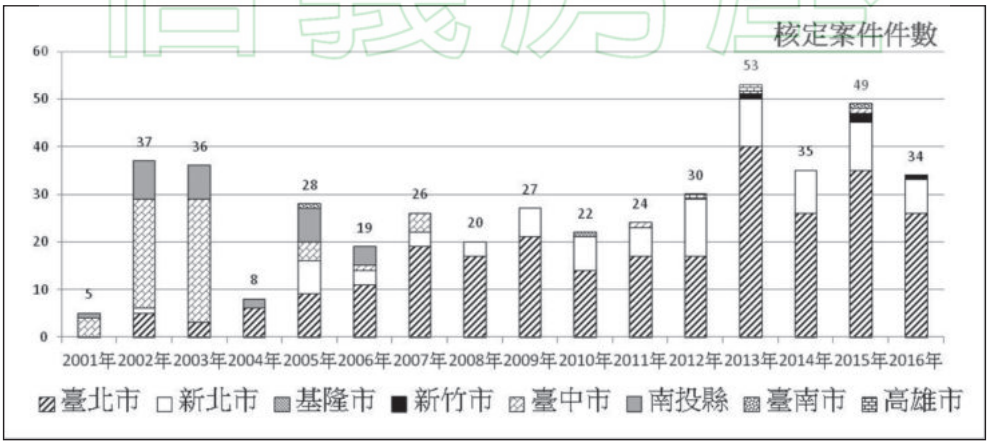

圖 3-6-5 全國歷年核定更新事業案件數（重建方式）

單位：件。資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理

(三)都市更新推動仍陷於困境無法擴大

目前全國都市更新完工案共計 222 件總面積約 63.91 公頃，佔總核定面積之 47.32%，2006 年前多係台中、南投的 921 重建更新案，自 2007 年起至今多集中在雙北市；2016 年的完工案件 24 件皆位在雙北市，面積約 7.45 公頃，較往年平均約 3.56 公頃完工面積略低 (詳圖 3-6-6、圖 3-6-7、圖 3-6-8)。另以台北市為例，更新地區已核定更新事業約 47.19 公頃，平均每年核定實施 2.82 公頃，352.21 公頃更新地區的完成度僅達 13.40%，要全部完成尚須 121 年。雖都市更新不能僅以數據高低而論成敗，但足見其推動速度的緩慢與困難，近兩年不動產景氣盤整反轉，讓權利人或投資人而言，對充滿變數的都市更新更僅有縮手一途。

另一方面，媒體對都市更新的渲染從前幾年的投資賺大錢的工商類議題逐漸轉變成經濟發展與人權保障衝突的政治社會類議題，一時之間都市更新被視為洪水猛獸。都市更新為公共議題的確本應受社會關注且接受公評，但在台灣都市更新普及性未如想像那麼全面。如表 3-6-5 所示，台北市 2016 年都市更新案僅 10 案取得建造執照，僅佔總數 159 案的 6.29%，相較於去年的 8.11% 又下降了。這 15 年的總平均也不過是 3.64%。10 件中不到 4 件，顯示都市更新案仍非不動產開發的主要途徑，臺北市如此，更遑論其他縣市。

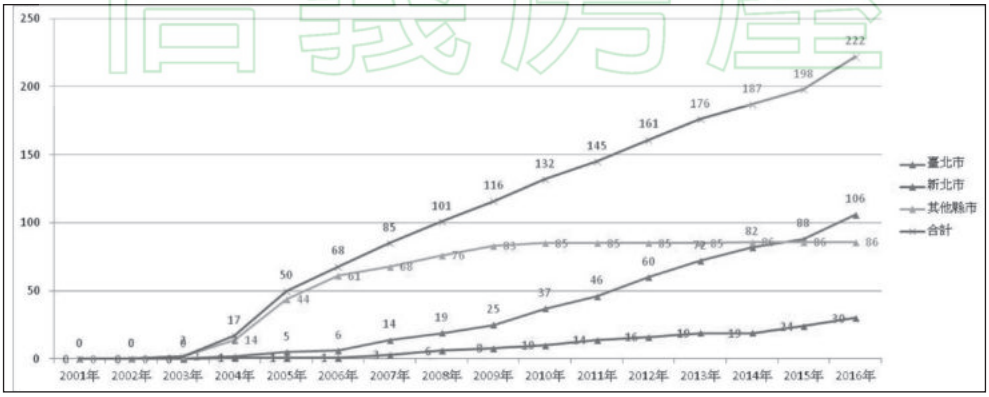

圖 3-6-6 全國歷年累計完工更新事業案(重建方式)趨勢圖

單位：件。資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理。

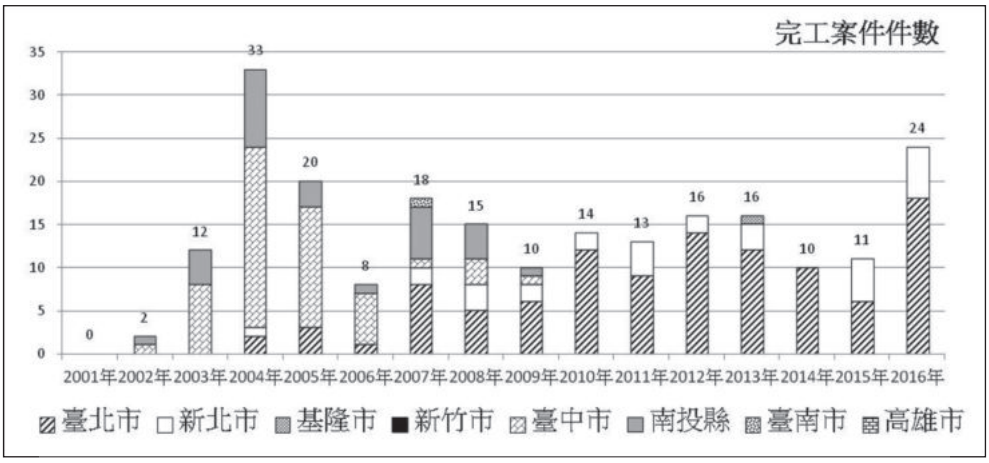

圖 3-6-7 全國歷年完工更新事業案件數（重建方式）

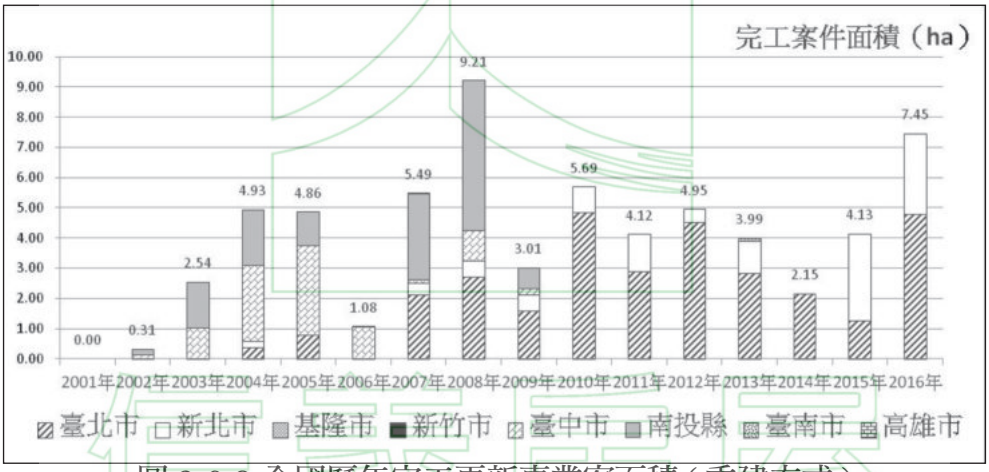

圖 3-6-8 全國歷年完工更新事業案面積（重建方式）

單位：件。資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理。

表 3-6-5 臺北市歷年更新案核發建造執照一覽表　單位：件

年度	核發建照量	更新案件數	比例
2002	215	4	1.86%
2003	244	3	1.23%
2004	355	3	0.85%
2005	480	8	1.67%
2006	407	9	2.21%
2007	476	9	1.89%
2008	419	11	2.63%
2009	357	14	3.92%

2010	336	16	4.76%
2011	238	10	4.20%
2012	248	12	4.84%
2013	243	25	10.29%
2014	239	17	7.11%
2015	222	18	8.11%
2016	159	10	6.29%
平均	321	11	3.39%

附註：核發建照量僅計入住宅、商業及辦公之種類。
資料來源：臺北市政府主計處、財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至 2016/12/31。

（四）整建維護更新事業未有突破

整建維護更新事業統計至 2016 年底，核定實施案件則累積至 115 件，新增加的 7 件有 4 件位於為臺北市，2 件位於臺南市，1 件位於高雄市 (詳圖 3-6-9)。臺北市推行整建維護保持平穩，案件數量保持於平均水準之上。至於臺南市對於整建維護的推動，有別於過去「安平舊聚落歷史風貌維持更新計畫」及「臺南市孔廟周邊地區都市更新計畫案」範圍內，政府輔導推動模式 2016 年成功的「文化廣場大樓」及「嘉禧王朝社區」兩案皆為社區管委會自主推動，算是繼 2015 年龍鳳大樓社區後踏實了新的路線。新北市從 2015 年積極宣導補助老舊公寓裝設電梯及立面修繕的整維較具成效，過去兩年也有 5 案成功，但該 5 案皆非循都市更新程序，因此未列入統計。

整建維護的更新事業不若重建型的都更有容積獎勵及土地增值稅的減免等高額誘因，推動機制的安排僅見補助款此唯一工具，可謂誘因及推力相對較弱，卻仍有推動困難的諸多課題。雖不涉及拆遷、坪數分配，但仍有同意比例、費用分攤及頂樓前後院加蓋、陽台外推、招牌廣告效益等既得利益的處裡課題等，即使中央及各地方政府不斷的加強宣傳力道、補助加碼仍不易擴大與加速。

整體而言，民間整建維護推動仍未有突破性發展，政府施政力道可再加強，而社區居民也應該更加重視居住環境與安全的觀念提升。成功的縣市仍僅在臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市及高雄市等，基隆、新竹及苗栗等雖有政策大力補助、宣導，實際推動進度卻仍無具體成果。(詳圖 3-6-9)

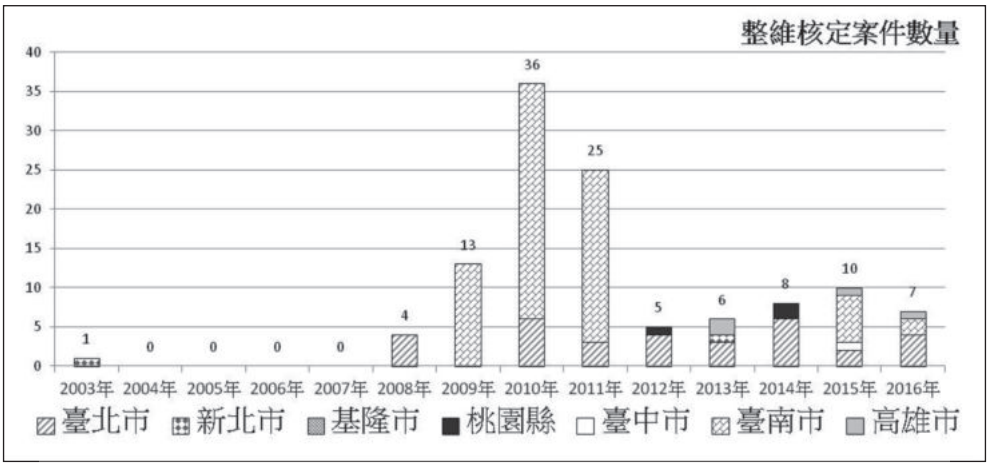

圖 3-6-9 全國都市更新事業計畫 (整建維護型) 歷年核定趨勢

資料來源 : 本基金會整理；統計至 2016/12/31。

三、公辦都更亟待變革

相對於 2015 年全國僅 3 件的委託實施公辦都更招商案，且全數未成功，2016 年招商提升至 8 件，有 3 件招商成功（詳表 3-6-6）。新竹市表現亮眼，3 件全為由其主導成功。然而其所辦理的復中段及親仁段案其實都是經過了 4 次以上的招商程序，終於才在 2016 年開花結果，另有一件截稿前已知的招商成功案件是 2017 年 1 月成功的新北市汐止智興段案，該案也是第三次才成功，顯見公辦都更也是波折連連。

公辦都更的困境與挑戰或許從臺北市便可略窺一二。為了延續競選政策，臺北市在 2016 年繼續推展或宣示許多公辦都更的政策制度，甚至政策宣示 2016 年是臺北市公辦都更元年，頒布「臺北市公辦都更實施辦法」、設立公辦都更專案辦公室、辦理多次招商說明會、與銀行金融業座談、轉型都更推動中心全力協助公辦都更等，這些積極措施足見其雄心壯志。然而在 2016 年 9 月宣示一月一招商，希望紹興社區、中山四小段、北安段、科技大樓站四案，能夠招商成功，能市場不景氣、房屋稅、地價稅或對政府政策疑慮等影響，成果不如預期。

表 3-6-6 2015 年政府主導都市更新案招商概況一覽表

編號	縣市別	行政區	公辦都更簡略案名	基地面積(公頃)	最近一次招商時間	招商狀態	得標廠商	決標日期	主辦機關	公辦方式	更新方式	實施方式
1	臺北市	中山區	中山段四小段 479 地號	0.15	2016/10/24	停止招商(改為自行實施)	-	-	臺北市政府	同	重建	權
2	臺北市	內湖區	大直北安段	0.21	2017/02/24	2016/11/30 第一次招商流標 2017/02/24 第二次招商中			臺北市政府	同	重建	權
3	新北市	三重區	三重消防分隊周邊	0.26	2016/09/28	流標	-	-	新北市政府	委	重建	權
4	新北市	汐止區	智興段 281 地號	0.40	2016/09/20	招商成功	北碁建設	2017/01/23	新北市政府	委	重建	權
5	新竹市	東區	親仁段二小段 12 地號	1.19	2016/02/24	招商成功	理銘開發	2016/04/22	新竹縣政府	委	重建	權
6	新竹市	東區	東光段 397 地號	0.11	2016/05/05	招商成功	勤睿建設	2016/07/11	新竹縣政府	委	重建	權
7	新竹市	東區	復中段 574 地號	0.35	2016/05/10	招商成功	華盛營建	2016/07/12	新竹縣政府	委	重建	權
8	南投縣	集集鎮	集集樟腦出張所	0.43	2016/09/02	流標	-	-	南投縣集集鎮公所	委	整建維護	地

表中 ※ 為本基金會協助規劃；實施方式：權＝權利變換、附＝附款式標售、地＝設定地上權。

註 1：機關全銜為「交通部臺灣鐵路管理局」；註 2：得標廠商全銜為「國泰人壽保險股份有限公司（合作聯盟）」

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至 2015/12/31。

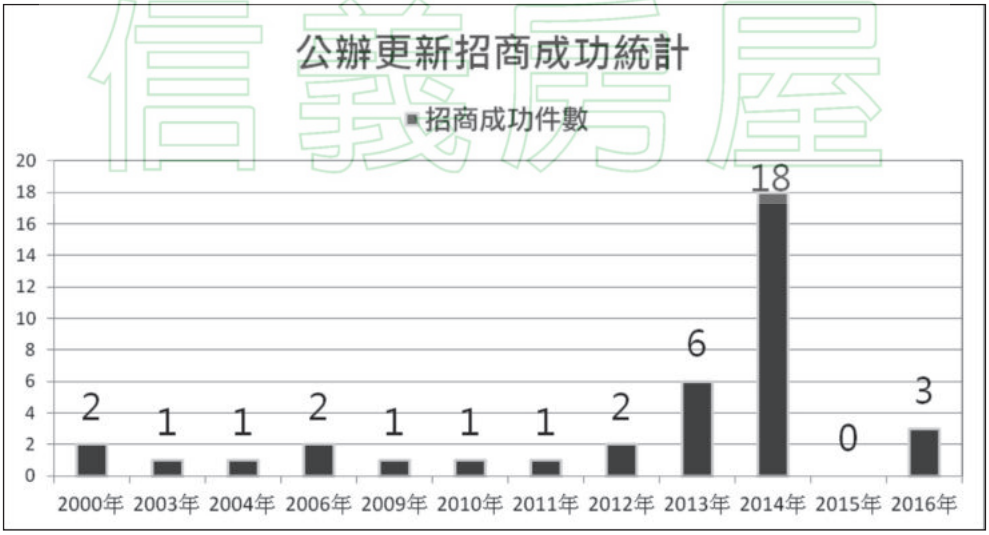

圖 3-6-10 公辦都市更新歷年招商成功案件數量統計圖

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至 2016/12/31。

參、都市更新相關產業

一、都市更新尚未形成常態產業

目前我國推動都市新的產業並未專門化，雖依經濟部訂頒營業項目代碼分類，已有「都市更新業 (H701080)」，唯其僅概括指依都市更新條例規定，在更新地區實施重建、整建或維護事業；所稱「都市更新業」即為都市更新條例所規定之都市更新事業機構。

事實上，於推動都市更新時於各階段仍須借重不同產業參與支援，因此都市更新業務僅占各相關行業原營業總額之一小部分，目前缺乏專職參與都市更新之公司，爰尚未形成都市更新產業 (詳表 3-6-8)。

表 3-6-8 各種都市更新處理方式於各階段投入之產業別

處理方式 階段	重建	整建、維護
前置作業	1. 整合機構 2. 工程技術顧問業（規劃設計） 3. 建築師（建築設計） 4. 都市更新會或都市更新業（都市更新事業機構） 5. 不動產估價師 6. 都市更新投資信託業 7. 信託業	1. 整合機構 2. 工程技術顧問業（規劃設計） 3. 建築師（建築設計） 4. 都市更新會或都市更新業（都市更新事業機構）
更新中	1. 營造業 2. 建築材料供應業 3. 建築師（監造） 4. 建築經理業 5. 銀行業 6. 不動產代銷經紀業 7. 地政士 8. 會計師 9. 不動產投資信託業	1. 營造業 2. 建築材料供應業 3. 建築師（監造） 4. 建築經理業
更新完成	1. 景觀及室內設計業 2. 建物裝修及裝潢業 3. 油漆及防蝕工程業 4. 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業 5. 公寓大廈管理服務業 6. 不動產仲介經紀業 7. 不動產買賣業 8. 不動產租賃業 9. 觀光旅遊業、零售批發業、服務業、餐飲業、金融業、百貨商場等產業	1. 景觀及室內設計業 2. 建物裝修及裝潢業 3. 油漆及防蝕工程業 4. 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業 5. 公寓大廈管理服務業 6. 不動產仲介經紀業 7. 不動產買賣業 8. 不動產租賃業

資料來源：行政院經建會 2014 年都市更新發展計畫。

備註：1. 前置作業：指都市更新事業計畫審議核定前各項工作。2. 更新中：指都市更新事業計畫審議核定至興建完工報請備查階段。3. 更新完成：指完工使用及營運階段。

二、實施者以建設公司為主

實施者是推動都市更新事業的主體，擔負著更新事業推動的成敗。依更新條例實施者可分為機關、機構及團體。機關指的是公部門；機構指的是都市更新事業機構，重建更新事業僅能是股份有限公司；而團體則為都市更新會。自 2001 年起至 2016 年底這 17 年間，全國核定了共 453 件重建型的都市更新事業，其中以都市更新事業機構擔任實施者共 347 件，比例達 76.60%。另一大宗為都市更新會類型，共有 103 件，比例為 22.47%。而三件機關類型之實施者，其中兩件為國防部總政治作戰局擔任實施者之眷村改建都市更新事業，另一件為台南市因海安路道路拓寬而辦理的住宅建案，由台南市擔任掛名之實施者[3]。（詳表 3-6-9、圖 3-6-11）

這些數據揭示了過去十數年政府部門在政策選擇上不自行擔任重建類型的實施者，而另一方面，過去都市更新會的成績也不若批評者所說，都市更新條例只是服務財團、建商，它一樣成就了許多災後重建、自力造屋的更新事業。但以趨勢而言的確值得令人憂心，從圖 3-6-8 可以看出自 2004 年是實施者類型的反轉年，都市更新會類型的實施者從九二一災後重建進入尾聲後快速的減少，取而代之的是都市更新事業機構，並且快速的成長累積，其中又以投資型的實施者[4]佔絕大多數。2016 年核定之 34 件重建類型的更新事業，實施者類型全數為建設公司為主，沒有一件是都市更新會，可見以住戶自主更新為路線的更新事業著實困難。而 45 件中有一件為台南市為安置未來鐵路東移拆遷戶的安置住宅公辦都更所公開評選的實施者。

3 台南市政府於 2005 年核定之「台南市中西區海安路 (新段一小段 21 地號) 都市更新事業計畫」，基地僅 197 平方公尺，所有權人 3 人。因無法成立更新會且無客觀條件與建商合作，市政府基於該案乃因海安路拓寬而須重建之原因而掛名擔任實施者，計畫實質推動及財務皆為土地所有權人自行安排處裡。因此部分統計將該案剔除於公辦更新之外。

4 投資型的實施者指的是更新事業的財源主要由實施者負責投資，實務上幾乎都是建設公司。而代理型實施者指的是更新事業財源由土地所有權人抵押借款自行籌措，非實施者投資，期僅扮演管理者腳色。

進一步審視，2002 年至 2016 年間雙北市共核定之 362 件重建類型的更新事業，扣除代理型實施者、公部門與都市更新會所辦理者後共 355 件屬投資型的實施者所推動。其中參與的投資型實施者共 230 家，平均每家僅僅核定實施 1.57 件的更新事業，參與家數也僅佔雙北市不動產投資公會會員[5] 的 11.69%而已。但以每年核定的案件來看，有平均每年增加 14 家建設公司投入都市更新事業的趨勢，這些數據說明了都市新業務在建設業中尚不普遍，但也有穩定但緩慢的成長趨勢。（詳圖 3-6-12、圖 3-6-13）

表 3-6-9 2001 年 ~2016 年間重建方式更新事業實施者類型比例

實施者類型		件數		比例
機關		3		0.66%
都市更新會		103		22.74%
都市更新事業機構	投資型實施者	344	347	76.60%
	代理型實施者	3		
總計		453		100.00%

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理。統計至 2016/12/31。

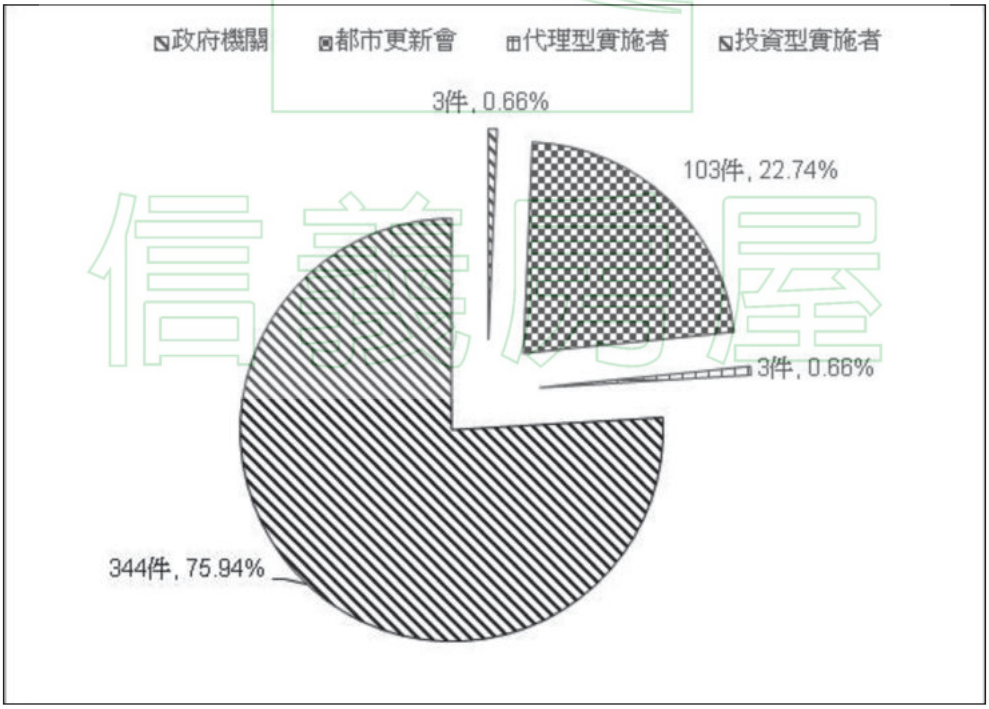

圖 3-6-11 2001 年 ~2016 年間重建方式更新事業實施者類型比例

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會。

5 2013 年台北市不動產開發商業公會會員數 1,116 家；新北市建築開發商業同業公會會員數 852 名，兩市共 1,968 家建設公司。

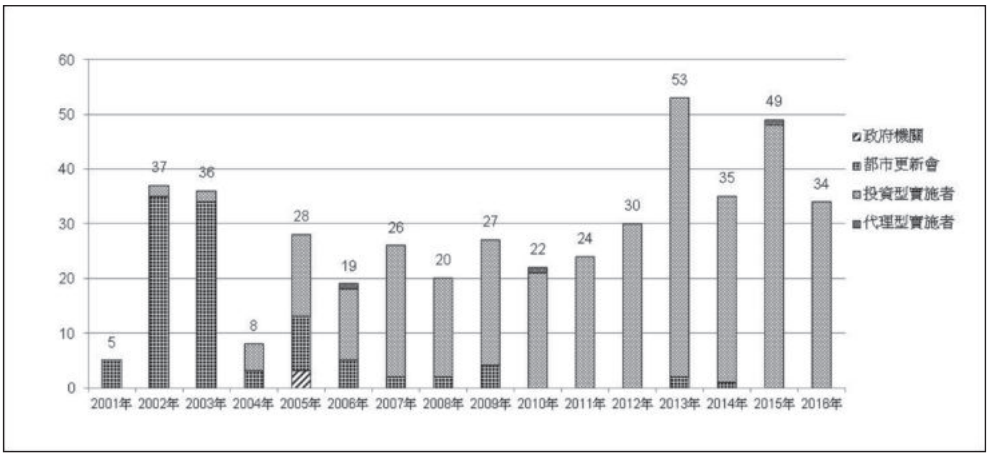

圖 3-6-12 2001 年 ~2016 年間重建類更新事業各類型實施者趨勢

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會。

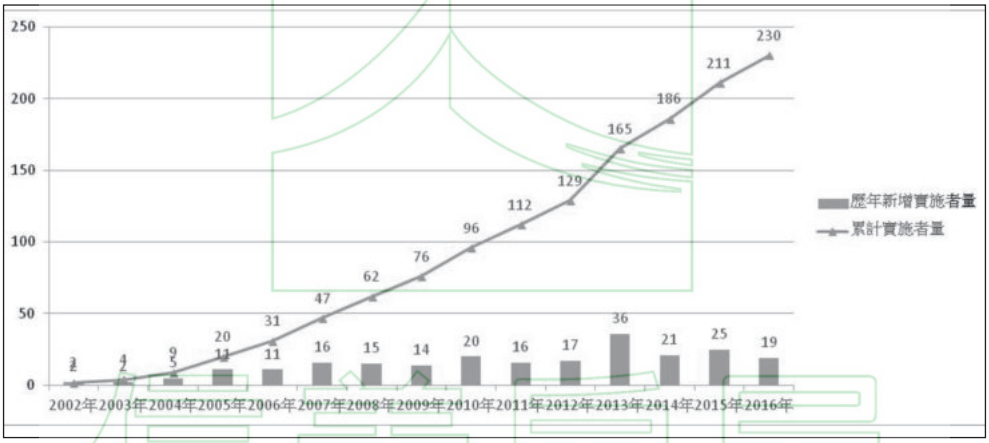

圖 3-6-13 雙北市參與都市更新投資型實施者（建設公司）成長趨勢

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會。

三、都更專業顧問緩步成長

如前文所述，除實施者外都市更新的推動過程有相當多的專業參與其中，尚包括建築師、都市更新規劃、市場評估企劃、鑽探、測量、都市計畫技師、交通技師、環評技師、結構技師、地政士、不動產估價師等以及種種的工程技術顧問業提供各類技術服務。然而都市更新業務占這些專業單位原本業務的比例僅僅是一小部分，若要了解都市更新業務的脈動，或可從都市更新推動的兩大核心專業顧問，即建築師及都市更新規劃顧問來做觀察。

(一) 建築師

建築師主要負責建築設計及監造之部分，對於更新事業物理環境的體現扮演了重要的角色。雙北市這 15 年共核定實施了 362 件重建類型的更新事業，參與其中的建築師共 150 所，平均每年超 11 家的新血投入，2013 年新增 17 所是歷年最高，而 2106 年僅新增 9 所，則是近 10 年來最低。

然而雙北市開業的建築師共 1,886 所 ，真正有完整至更新事業核定實施經驗的建築師僅占其中 9.17%，且平均每一所僅有不到兩件的更新事業經驗。(詳圖 3-6-14)

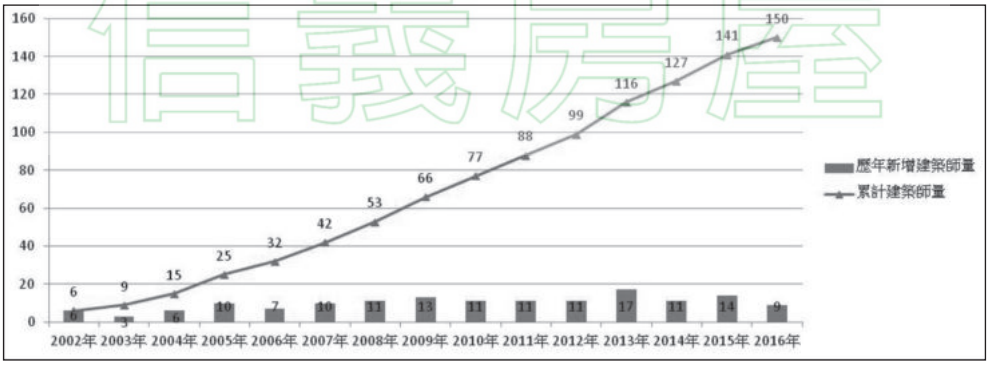

圖 3-6-14 雙北市參與都市更新建築師成長趨勢

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會。

(二)更新規劃顧問

由於都市更新推動的法定程序冗長且複雜，因此這十多年來都市更新規劃顧問已形成特定的委託業務，該更新顧問通常扮演著都市更新推動總顧問的角色，負責協助實施者推動都更程序、擬定都市更新法定書圖外，通常也協調各個專業之間的工作安排與配合，以及投資方、權利人與政府的需求調和。

更新規劃顧問沒有固定業別擔任，實務上可見傳統的工程顧問公司、財團法人、社團法人、建築師事務所等皆有，因此也尚未有任何公會。雖然已有成立各種以都市更新、都市再生之名的協會、學會，但並非同業公會。

雙北市 362 件已核定實施的重建型更新事業，參與其中的更新規劃顧問共 124 家，比建築師更集中。平均每年僅約 7 家的新血投入，2016 年有新增 9 家投入。平均每一家僅約三件的更新事業經驗，然而事實上約五成的案件是集中在少數幾家有經驗、口碑或具規模的更新規劃顧問，大部分的更新顧問公司甚至只有一案經驗 (詳圖 3-6-15)。以近五年來看，都市更新業務對於原不動產開發、規劃相關專業單位而言雖仍屬於新興的業務，但除了 2013 年的新增 17 家外，已是持平緩步成長的階段了。

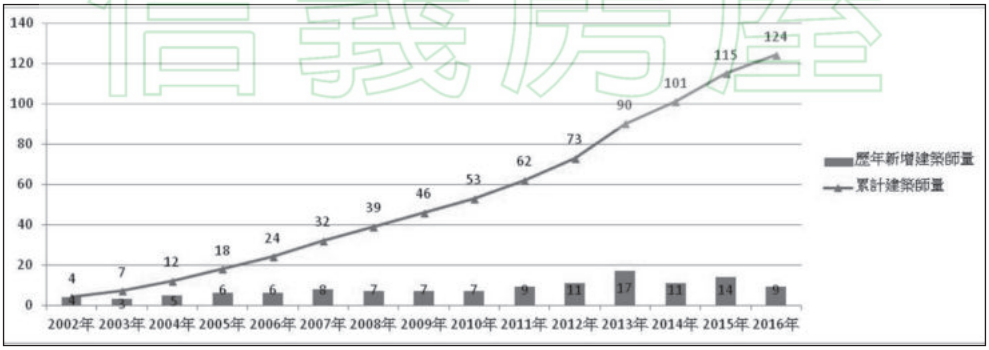

圖 3-6-15 雙北市參與都市更新更新規劃顧問家數成長趨勢

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會。

肆、2016 年都更相關法令政策動態觀察

如前言所提，2016 年的政經情勢屬於未定格局。民進黨籍為多數的第 9 屆新任立委於 2 月到任，而蔡英文總統於 5 月下旬方就職。因此馬政府末期的張內閣除了因 2 月 6 日美濃震災的刺激而推動了「安家固園計畫」以外，難以也無須有何積極性的施政動作。直至下半年，林全內閣底定後才陸續看出新政府對政策的施力著墨，而遲至第四季，都市更新的相關政策方得逐漸收斂。對於 2016 年中央、地方政府的都市更新政策與法制動態，本文整理如下：

一、中央都市更新政策逐漸收斂

馬政府的張內閣臨去秋波，在 4 月推出的「安家固園計畫」是以「老舊建築物耐震評估補強」及「土壤液化潛勢區防治改善」兩個推動主軸。然而以社區自己申請、政府些微補助的政策設計，在對都市防災、建物安全意識薄弱的台灣社會，推動成效令人氣餒，對土壤液化潛勢的資訊公布，當下引起了社會些許的關注，但時間過後似乎又淡忘了，難理解後續是否有統整、常態性的作法。

下半年新政府正式上軌道，對都市更新開始有了新的官方討論。例如原本要仿效日本「都市再開發法」及「集合住宅重建促進法」的分流立法方式，將老舊住宅重建的推動另訂法律，從都市更新分離出來。後來，似乎是參考了新北市的「防災都更 2.0」的做法，簡化成加強版的簡易都更。適用對象限縮至危險及老舊建築物，仰賴容積獎勵及稅捐減免來做為誘因。但不見棒子、多數決、新設推動主體等立法設計。

另外，內政部也委託財團法人都市更新研究發展基金會舉辦了四次，針對中央設置都更專責機構的座談會，聆聽產官學各界對於中央都市更新專責機構的看法。而更新條例的修正案，除了彙整過去四年各界修法共識外，特別加強了金融機構對於都市更新融資的放寬條款等。2016 年底，中央的這些討論已收斂為包括「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」、「都市更新條例部分條文修正草案」以及

「國家住宅及都市更新中心設置條例」（中央都更專責機構）之都更三法。而長期在立院內政委員會擔任都市更新條例修法召集人的姚文智委員，也整理了過去的主張與心得，而拋出針對公辦都更應另擬「都市再生條例」的構想。至於此都更三加一法在立法院的審查程序是否順利，仍待 2017 年持續觀察。

二、各地方政府都更新政亟待成效

延續前一年，台北市 2016 年關於都市更新政策發布仍是動作頻頻。林副市長於年初即宣告 2016 年為台北市的公辦都更元年，繼而推動了許多配套措施，例如頒布公辦都更實施辦法、成立公辦都更專案辦公室、轉型台北市都市更新推動中心等。第三季時又宣告了一月一招商，原期望所謂公辦都更元年有四案完成公辦招商的成績，可惜事與願違。在民辦都更的部份推出了「都更 168 專案」，希望對全體同意無爭議的案件可以擺脫排審擁擠的泥淖而快速審議核定。再回溯 2015 年的台北 2050 年願景計畫、1357 計畫、22+N 公辦更新計畫，東區門戶計畫等整合性計畫，到 8+2 公辦都更旗艦計畫等，可以感受出北市府的都市更新政策是不斷的嘗試與調整，也可想見在柯市府下辦理都市更新相關業務的公務員們是相當辛苦。執政期已逾半，展現都更政策具體成效的壓力已增大，許多計畫的確還在努力推展中，期待 2017 年會有成績。

新北市則是乘著美濃震災後的社會氛圍，整理出「防災都更 2.0」的政策主軸，內容包括法令制度鬆綁、擴大適用範圍，如簡易都更程序再簡化及擴大適用範圍、土壤液化高潛勢地區降低都更門檻、增訂提高結構安全之獎勵項目。另外強化提供經費及專業協助。包括提高補助經費、房屋健檢、補強、重建一條龍服務、都市更新推動師優先蹲點輔導高災害風險地區等。創新的政策作為也包括成立媒合平台：鏈結產業關係，協助有需求的社區媒合建築經理公司、營造廠或銀行等。甚至第四季拋出要推動「新北市防災建築再生暫行自治條例 (草案)」的立法，來法制化、強化前述的政策作為。

基隆市這兩年花了很大的力氣以港市觀光、河谷產業鏈及國家東

向門戶的切入角度重新進行整體的都市再生規劃、設計，以及導入各種商業、文化及社造不同尺度的活動以經營氣氛。總而言之，都還在努力做「基礎工程」。雖說 4 月份終於在都市發展處下成立了都市更新科，都市更新專責的執行部門，但僅 3 人的編制人力仍是捉襟見肘，似乎仍需要中央資源投入。

除了雙北市的其他直轄市，或許本就沒有雙北市的不動產市場背景，都更政策的施政力道仍側重於整建維護的推動。都市發展部門對整體都市的發展建設，比較是在公共建設的建設與改善，仍以都市計畫、公共建設投資為主軸，仰賴都市更新工具較少 (其實是可以與都市更新結合的)。

三、各級政府都更法制僅作細節性修正、補充

在中央法制尚未明朗的情況下，2016 年都市更新相關法規的新修部分中央是無，而地方新訂的法令位階仍多屬依職權訂定的行政規則，至於修正或廢止的部分為中央有 2 部修正、2 部廢止，地方共有 5 部新訂、15 部修正。

法令新訂部份，主要有臺北市依職權訂定「臺北市公辦都市更新實施辦法」，主要是為公辦都更案指導後續操作以及民辦案遭遇困難需政府強力協助等事宜做政策鋪路。桃園市、臺中市則繼續完備其都市更新法令體系，針對容積獎勵核算進行標準及要點訂定，桃園市另為推行整建維護擬訂「桃園市都市更新整建維護補助辦法」。

法令修正部份，在中央的內政部為協助民眾瞭解住宅結構安全及提升建築物耐震能力，並確實針對結構受損有震災之虞之建物鼓勵更新，而了修正「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」。強調優先補助個案進行耐震評估初評及後續細項評估作業，也增列防墜設施為補助項目，並明定執行進度落後案件應檢討原因併提出改善措施。另投資抵減相關規定依執行經驗做了部分調整。

臺北市政府則在補助民間推動都市更新補助部份調整方向，修訂「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」，將申請補助對

象限縮僅都市更新會可申請，但提高設置更新會及補助送件核定案件金額，用意在鼓勵一般民眾可嘗試自主更新。另外修正「臺北市政府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例第三十六條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定」，對政府受理代拆的機制與流程明定 SOP 辦理事項及作業流程。另呼應中央政策，鼓勵民眾自主檢核建物耐震能力，就整建維護部份，修正「臺北市政府受理都市更新整建維護案件處理原則」，將「耐震能力評估後須補強修繕者」列入補助項目之一。對於市有不動產參與都市更新部份，也依執行經驗做了調整。

新北市政府則同樣針對市有不動產參與更新進行修法，修訂「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」，增列市府主導辦理都市更新案件的排除條件、明定市府分回權值未達最小更新單元可領現金補償，增列報廢公有建物處理方式及時間點、修正標售相關規定、機關需求整合方式、承租及承購規定及選配更新後土地及其建築物相關規定。另外對單元劃定部份修正「新北市都市更新單元劃定基準」，明定更新單元內建物位於高潛勢土壤液化地區之屋齡限制，及建物總投影面積之詳細計算方式，修正「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」，增列協助興闢狹小巷道及新建住宅性能評估之結構安全性能評估基準獎勵計算方式。對於整建維護部份，修正「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」，同樣增加辦理耐震補強工程為補助對象，並因應補助項目增列相關規定。在審議作業上，修正「新北市都市更新案件審查作業要點」，明訂審查、補正、續審之駁回申請規定。

桃園市及臺中市皆是針對更新單元劃定基準部份予以修正主要是考量災損或整維類型的更新事業給予彈性。臺中市另外修正「臺中市都市更新自治條例」，重新定義最小建築單元面積、修正單元劃定時基地情況特殊之面積限制、修正單元劃定依循辦理規定，明定劃定單元或地區應送審議會查照等。

另近年來興辦公營出租住宅或社會住宅為地方政府政策主流需求，內政部營建署針對都市更新事業計畫若經政府指定額外提供之公營出租住宅或社會住宅，其是否適用都市更新條例第 44 條第 1 項第 2

款及都市更新建築容積獎勵辦法第 4 條進行獎勵申請部份進行函釋，事業計畫在提供符合住宅法中社會住宅定義之出租住宅時，可進行容獎獎勵的申請。當然最重要的還是都更三法的修法進度，期待 2017 年能予以共識凝聚發布實施，讓都市更新推動的法制環境能盡早正常化。(詳表 3-6-10)

伍、後續展望與建議

截稿之前，行政院才在二月份將前文所提的都更三法遞入了立法院，旋即排入了 2017 年第一個會期（第 9 屆第 3 會期）的經濟建設類優先審議法案，立法院內政委員會立即在 3 月 1 日開始討論。此間也不乏許多草率、粗糙、急就章的輿論批評，相信進入實質立法程序後會有更細緻（劇烈）的討（爭）論。

坊間有人指出小英政府狹全面執政之勢，此三法雖不能輕騎過關，但要能全數通過是指日可待的。先不論此三法立法內容仍有許多值得討論修正之處，及在立法過程中是否有機會被改善修正。本文是衷心期盼此三法能夠盡快完成立（修）法程序。因為過去曾談論很多次了，中央法令空窗，地方施政空虛、法令制度不定，人民何以安家立命。即使此三法今年確定了，後續還有數十種授權子法及地方法規得因應立法或調整，人民的經濟、社會行為發酵可能又是明後年的事了，所以得快。

過去我們曾不斷的提出政府應朝公辦、民辦並進，改善都更上位指導計畫、居民應持續透過宣導教育改變被動態度等建言。除了這些之外，對於都市更新未來的展望，本次撰文特別再強調三個部分是後續各界值得關注與討論的。

一、統整都市危險資訊 - 開始真正的防災型都更

從前內政部長李鴻源教授在三年前拋出“防災型都更“的概念後，引起各界廣泛討論，繼而政府也灑出大筆經費讓學界、專業界進行研究規劃。可惜的是時至今日仍看不出具體的“研究”成效，更別說推

行。防災型都更內涵論述不清楚，也使得各級政府面對此事只能限縮在各種災損危險建物（海砂屋、輻射屋或搭配老屋健檢等）的各種政策協助的設計討論。

本文建議台灣要推動防災型都更或可參考鄰國日本，尤其是東京都的「危險度調查」制度。他們以町丁目作為最小分級區劃單元，對建物耐火、耐震度、地質情形、以及防救災通路、避難空間等作為調查對象，並以科學模擬災害發生（尤其是地震）各個區劃單元的危險程度，給予一到五級的評比，並依此製作危險地圖公告。更重要的是，以此訊息作為公共設施改善建設、都市計畫檢討及都市更新政策或計畫在時間急迫性及區位的指認依據。而此危險度調查更設有常態調查審議組織，且每五年定期檢討，更新地圖資訊。

相關的都市危險潛勢資訊的調查研究，其實台灣大部分也做過。例如去年中央政府就因為美濃震災後就公布了土壤液化潛勢區的地圖資訊。但另外建物防火性、耐震性、火災易發生區、救災困難區、避難路線、空間不足地區等重要資訊，這些不是政府隱蔽，就是精度不夠、而且沒有整合，更別說綜合分析、預測，以及最重要的定期性的更新及公告。

都市防災規劃，不外乎是防災道路及延燒遮斷帶確保、避難空間確保以及街廓內建物耐災、防災體質的改善。有些尺度透過都市計畫，有些尺度則透過都市更新解決。吾人呼籲各級政府應立即統整都市危險資訊，常態化危險度調查，開始進行真正的防災型都更。

二、重啟「“新”臨門方案」

容積的放寬或容積獎勵是各國政府推動都市更新常用的手法，合宜的容積提高除了讓更新事業的財務可行外，也可誘使案件本身能提供更多的公益回饋及弱勢照護。但我們從過去海砂屋、輻射屋重建推動不彰，就可以理解容積獎勵並非萬能，政府絕不能妄想仰賴容積獎勵此單一工具來推動都市更新。衷心建議政府應重啟「“新”臨門方案」來做政策補強，尤其是在自主更新的路線。

「臨門方案」是九二一震災重建基金會謝志誠執行長於 2001 年提出，2002 年修訂後全面推行於九二一集合住宅受災社區。主要內容是對受災社區提供重建費及補償費的無息無擔保融資以及前期規劃設及行政費用的補助，再輔以專業輔導、信託資金控管及營建管理。執行六年間，成功讓 63 個受災社區、5,174 戶辦理更新重建融資核並繼而推動都更重建。後因九二一基金會任務結束，臨門方案也隨之落幕。

建議中央政府應建置「新臨門基金」推動新臨門方案，除了更務實的補助外 (例如規劃設計補助應按階段補助而非事成才給予補助)，應打破過去的融資利息補貼政策，而直接由「新臨門基金」辦理更新重建費及補償費的融資、甚至投資。因為即使社區全體同意更新重建，總有居民出不起錢、借不到錢或不打算出錢，因此必定會有資金缺口，這都是現行機制所無法因應協助的。

當然，推動「新臨門方案」也應有許多配套，例如受補助社區都應有耐震、通用設計或綠建築標章等未來社會所需住宅等規格要求，也包括要有專業團隊進行協助、審查或考核以及資訊公開全民監督等。

三、設置都市更新專責機構

政府長期缺乏積極性角色，有一部份的原因是在於地方政府的能力或是政府制度對於自己的限制，加上都市更新這種高度專業又執行須靈活度，又需適時的公權力介入的，因此應該設都更專責機構補足權能。先進鄰國如日本、香港與新加坡皆是這麼做。

公私部門以夥伴關係合作推動公辦都市更新才能創造最大公共利益，是先進國家對都市更新或再生的普遍論述。但過去公辦更新缺乏公正第三方角色，與私權產生爭議後難以落幕，耗費社會成本。為避免私權爭議，矯枉過正的調整為公辦都更僅作公有土地的範圍。若由專責機構協助公辦更新的地權整合協調、提供開發專業，應可大刀闊斧、靈活伸展。且專責機構可協助政府推動更新事業的實施，補足執行人力，甚至在必要的案件上，靈活的提供資金、技術的整合投資服務。

過去政府曾嘗試成立聚眾、台灣都市更新公司、台北市都市更新公司都因與民爭利、難以監督、甚至是政治因素而功敗垂成。此次改以行政法人形式的再次嘗試，事實上是從馬政府末期即開始醞釀研究，期待小英政府夠完成，同時也期盼各界給予支持。專責機構要其效能卓越，就必須給予更大權力或能力，若吝於授權，則又有淪為殭屍組織之虞，讓我們觀察後續的變化。

表 3-6-10 2016 年都市更新相關新頒 / 修正法令一覽表

主管機關	公告日期	法規名稱	狀態	重點說明
內政部	2/23	中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法	修	1. 優先補助經耐震能力初評建物 2. 修正經費核撥方式及文件 3. 補助建物突出牆面鐵窗應配合拆除 4. 公寓大廈增設防墜設施可申請補助 5. 直轄市、縣（市）主管機關得增列都市更新事業實施工程補助經費及比率 執行進度落後案件應檢討原因併提出改善措施
內政部	10/2	股份有限公司投資都市更新地區投資抵減證明書	修	稅捐機關名稱修正，核發日期由事業計畫完成六個月內改為一年內核發
內政部	11/23	內政部辦理都市更新聽證程序作業要點	廢	--
經濟部	5/9	經濟部協助產業園區廠商推動都市更新事業經費補助要點	廢	--
臺北市	3/31	臺北市公辦都市更新實施辦法	訂	臺北市政府為了能有效推動公辦都更制定本辦法
臺北市	4/21	臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則	訂	為使都市更新案提列特殊因素費用導入專家審查精神訂定審查原則
臺北市	6/24	臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法	修	第 4 點：申請人以都市更新會為限 第 5 點：提高設立更新會補助至 80 萬元，提高補助核定事業權變計畫至 250 萬元 第 6 點：申請補助檢據文件調整修正 第 7 點：增加考核機制 第 8 點：增加追回補助款項機制

臺北市	5/19	臺北市政府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例第三十六條規定 請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定	修	第 10 點：新增附件 -SOP 辦理事項及附件 - 作業流程
臺北市	5/27	臺北市政府受理都市更新整建維護案件處理原則	修	第 2 點：修正優先補助項目 第 3 點：修正「臺北市違章建築處理要點」為「臺北市違章建築處理原則」 第 5 點：「本府核准後」始為確定實際補助額度 第 6 點：「得比照依」修正為「得依」
臺北市	11/15	臺北市市有不動產參與都市更新處理原則	修	第 2 點：刪除行政規則內主管機關之規定 第 3 點：明訂市有土地面積計算不含條例第 30 條第一項規定之 7 類公共設施用地 第 8 點：刪除「本府得終止租約」之相關規定，修正申請讓售時點為都市更新事業計畫核定後 3 個月內。並配合刪除申購保證金相關規定。 第 6 點：將整建住宅對應基地持分排除於不予出售之限制外，增加實施者遲未送件市府可恢復出售市有不動產之規定
新北市	4/12	新北市市有不動產參加都市更新處理原則	修	第 4 點：增列本府主導辦理都市更新排除條件 第 5 點：明定市府分回權值未達最小更新單元可領現金補償，增列報廢公有建物處理方式及時間點 第 6 點：修正標售相關規定 第 7 點：修正市有非公用不動產參與更新相關規定 第 8 點：市有不動產參與更新分回土地建物由財政局整合各機關學校需求後與實施者協商 第 9 點：修正市有不動產於參與更新之相關承租及承購規定。 第 13 點：修正選配更新後之土地及其建築物相關規定
新北市	4/29	新北市都市更新單元劃定基準	修	第 8 點：明定更新單元內建物位於高潛勢土壤液化地區之屋齡限制，及建物總投影面積之詳細計算方式

新北市	5/17	新北市政府城鄉發展局都市更新推動師培訓及執行實施要點	修	第6點：推動師證明有效期修正為3年，明訂積分及換證制度 第7點：推動師申請輔導獎勵金發給類型新增，定點輔導費用之申請規則明訂
新北市	5/27	新北市都市更新建築容積獎勵核算基準	修	第12點：修正申請容積獎勵規定，增列協助興闢狹小巷道及新建住宅性能評估之結構安全性能評估基準獎勵計算方式
新北市	6/6	新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點	修	第2點：增加辦理耐震補強工程為補助對象 第3點：修正「前點第一項規定」為「前點規定」 第4點：（三）「但僅檢附」修正為「且僅檢附」 第5點：刪除「前點各款所稱」 第6點：「第二點第一項」改為「第二點」、增加耐震初評及詳細評估補助規則及補助門檻放寬規定 第7點：增列耐震能力評估須檢具申請文件 第9點：規定施工階段調整施作項目須另提變更補助計畫 第10點：「查勘」修正為「查勘通過」
新北市	6/23	新北市都市更新案件審查作業要點	修	第3點：修正審查駁回申請規定 第4點：修正補正駁回申請規定 第5點：修正續審駁回申請規定
桃園市	1/6	桃園市都市更新單元劃定基準	修	1. 修正法規名稱 增加自行劃定更新單元基地條件規定及可排除第2點及第4點劃定更新單元基地限制情況
桃園市	4/19	桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準	訂	為都更容積獎勵額度訂定核算基準
桃園市	7/28	桃園市都市更新整建維護補助辦法	訂	為推動老舊地區整建維護訂定補助辦法
臺中市	1/12	臺中市都市更新事業計畫申請經政府指定額外提供之公益設施建築容積獎勵作業要點	訂	配合臺中市都市更新自治條例修正增訂公益設施獎勵申請細項
臺中市	1/13	臺中市都市更新單元劃定基準	修	第5點：增列並定義臺中市都市更新自治條例第八條第一項第三款所稱基地情況特殊
臺中市	3/3	臺中市都市更新及都市發展建設基金收支保管運用辦法	修	第2條：刪除簡稱本局文字 第4條：修正本基金之用途

臺中市	7/7	臺中市都市更新及都市發展建設基金收支保管運用管理委員會設置要點	修	第 3 點：修正委員人員聘（派）組成
臺中市	7/28	臺中市都市更新自治條例	修	第 7 條：定義最小建築單元面積 第 8 條：修正單元劃定時基地情況特殊之面積限制 第 9 條：修正單元劃定依循辦理規定，劃定單元或地區應送審議會查照 第 10 條：審議會名稱修正 第 12 條：審議會名稱修正 第 13 條：修正附表二為附表

註：新＝新修法令、修＝修訂法令、廢＝廢止法令

信義房屋