第五章 台灣都市更新產業發展概況

丁致成[1]、麥怡安[2]

壹、前言

2020年在前一年「都更三法」全數到位，法制完備的條件下，整體都市更新的推展已從法令建置格局，到終於算是完全進入實際推行的格局了。不動產市場已從前一年的平穩至今年穩健上揚，但是突如其來的一場疫情似乎稍稍干擾了推動的腳步。

台灣民辦都更的核定案量是上升三年後的首次回檔，雙北市作仍是領頭羊，但台中、桃園也有表現。公辦都更較前一年表現好，成功招商成績較去年提升。新成立的國家住都中心持續有所斬獲，值得慶幸。這些表現也反映了台灣政府、民間社會與企業的強韌的適應力與生命力。本文嘗試對2020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。

信義房屋

貳、都市更新整體推動情況回顧

一、更新地區劃定開啟檢討

依更新條例第22及第23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

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。

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。

以劃定處數而言，2000年至2002年為劃定更新地區的第一波高峰。其後數年因涉及更新時程獎勵給予的倒數計時效果，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。有很長一段時間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。然而近兩年各地方對於早年劃定的更新地區也開始啟動檢討動作，如2018年桃園、新北及台北市對於早年所劃的更新地區皆進行檢討及重新公告，2019年仍有積極動作，如台北市推動劃定南港產產業生活專區更新地區等。

2020年台北市稍有停滯，而新北市、桃園及雲林縣等動作積極。其中新北市終將研商規劃已久的新店榮工地區公告劃定更新地區、桃園則是在其捷運綠線定線之後，將5處場站周遭皆劃為更新地區。面積大宗則是雲林縣，歷經數年的先期規劃，終將北港舊市街區、板頭厝等劃定，作為該縣推動都更的基礎。

而綜觀全國，台北市更新地區總面積達到了870.27公頃，劃定面積為全國最高；其次為高雄市的627.57公頃，以及新北市的499.67公頃，仍有部分縣市未劃更新地區。而以佔都市發展用地比例來看，則以新竹市7.70%為最高，其次為台北市6.71%的及基隆市的4.10%。全國所劃的更新地區共4105.11公頃，總面積僅占都市可發展用地面積之1.95%。（詳表3-5-1、表3-5-2、圖3-5-1）

信義房屋

表3-5-1 2020全國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)	都市發展地區面積(公頃)	都市發展地區佔都市計畫區比例(%)	更新地區面積(公頃)	更新地區佔都市發展地區之比例(%)
台北市	**27,179.97**	**12,978.42**	**47.75%**	**870.27**	**6.71%**
新北市	**122,935.74**	**24,979.71**	**20.32%**	**499.67**	**2.00%**
基隆市	7,739.50	4,223.26	54.57%	172.94	4.10%
桃園市	**32,243.09**	**14,650.27**	**45.44%**	**242.85**	**1.66%**
新竹市	4,625.60	3,386.49	73.21%	260.64	7.70%
新竹縣	5,449.83	3,795.06	69.64%	14.92	0.39%
苗栗縣	7,594.67	4,373.40	57.59%	47.95	1.10%
台中市	**53,864.40**	**33,571.97**	**62.33%**	**450.73**	**1.34%**
彰化縣	13,350.93	7,581.66	56.79%	104.70	1.38%
南投縣	12,542.11	4,921.19	39.24%	12.07	0.25%
雲林縣	9,784.76	4,924.74	50.33%	209.95	4.26%
嘉義市	6,075.57	3,350.74	55.15%	67.25	2.01%
嘉義縣	16,915.40	6,280.11	37.13%	0.00	0.00%
台南市	**52,344.23**	**25,029.37**	**47.82%**	**466.36**	**1.86%**
高雄市	**42,255.10**	**29,989.49**	**70.97%**	**627.57**	**2.09%**
屏東縣	16,507.93	8,683.27	52.60%	0.00	0.00%
台東縣	8,804.07	3,528.47	40.08%	0.00	0.00%
花蓮縣	12,322.85	5,180.71	42.04%	34.27	0.66%
宜蘭縣	7,658.58	4,047.55	52.85%	9.93	0.25%
金門縣	15,536.28	3,193.17	20.55%	1.04	0.03%
澎湖縣	1,078.62	666.75	61.82%	12.00	1.80%
連江縣	3,203.07	716.85	22.38%	0.00	0.00%
合計	**480,012.31**	**210,052.67**	**43.76%**	**4105.11**	**1.95%**

資料來源：內政部統計年報、都市更新入口網、財團法人都市更新研究發展基金會整理。

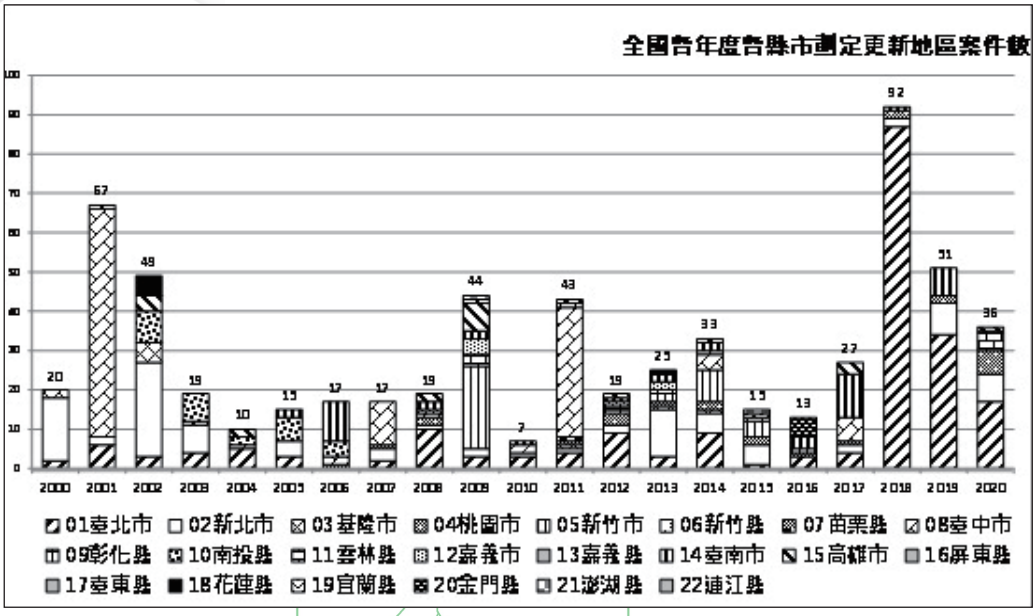
信義房屋

表3-5-2 2020年全國新劃更新地區一覽表

編號	縣市	行政區	更新地區名稱	公告日期	面積(公頃)	備註
1	台北市	中正區	劃定台北市中正區中正段一小段446-1地號等29筆土地為更新地區	2020/3/2	1.36	公辦更新
2	台北市	中正區	劃定台北市中正區臨沂段一小段363地號等11筆土地更新地區擬定都市更新計畫案	2020/6/1	0.08	公辦更新
3-15	台北市	-	變更暨新劃定台北市高氯離子混凝土建築物更新地區案	2020/9/25	2.28	高氯離子
16	台北市	士林區	福林段三小段785地號等11筆土地	2020/12/5	0.84	萬寶紡織廠/士林再生計畫
17	台北市	中山區	正義段一小段24地號等18筆土地	2020/12/15	0.15	公辦更新
18	新北市	新莊區	新莊區龍鳳段424地號等32筆	2020/1/6	0.19	危險建物
19	新北市	林口區	林口區佳林段843地號等3筆	2020/3/25	0.15	
20	新北市	板橋區	板橋區府中段472地號等11筆	2020/6/3	0.45	高氯離子
21	新北市	土城區	土城區延和段512地號(部分)等1筆	2020/7/23	0.16	公辦更新
22	新北市	新店區	劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案	2020/8/20	31.26	工業區再生
23	新北市	林口區	林口區佳林段243地號等5筆	2020/8/27	0.09	高氯離子
24	新北市	新店區	新店區民安段1016地號等38筆土地	2020/11/23	0.56	公辦更新
25	桃園市	桃園區	埔子段埔子小段	2020/6/9	0.49	舊社區
26	桃園市	大園區	桃園捷運綠線G31捷運開發區	2020/12/31	0.45	交通樞紐
27	桃園市	桃園區	桃園捷運綠線G09捷運開發區	2020/12/31	0.32	交通樞紐
28	桃園市	八德區	桃園捷運綠線G05捷運開發區	2020/12/31	0.40	交通樞紐
29	桃園市	八德區	桃園捷運綠線G04-1捷運開發區	2020/12/31	0.31	交通樞紐
30	桃園市	八德區	桃園捷運綠線G04-3捷運開發區	2020/12/31	0.28	交通樞紐
31	雲林縣	北港鎮	北港舊市街區	2020/3/12	49.74	舊社區
32	雲林縣	北港鎮	板頭厝庄舊社區	2020/3/12	52.28	舊社區
33	雲林縣	北港鎮	北港糖廠	2020/3/12	22.83	工業區再生
34	雲林縣	北港鎮	萬有紙廠	2020/3/12	24.64	工業區再生
35	雲林縣	北港鎮	新街庄舊社區	2020/3/12	12.34	舊社區
36	高雄市	大樹區	九曲堂鐵路巷宿舍群	2020/6/11	0.55	舊社區
合計			共36處		202.20	

註1：本表新劃設更新地區範圍有少部分與過去重疊，如扣除重覆劃定面積則為201.42公頃。
註2：未包含中和區景新段63地號等6筆更新地區(保二總隊，2020/6/29公告策略性更新地區，面積1.01公頃)及桃園市整建維護更新地區(2020/3/16公告22處，面積317.80公頃)

信義房屋



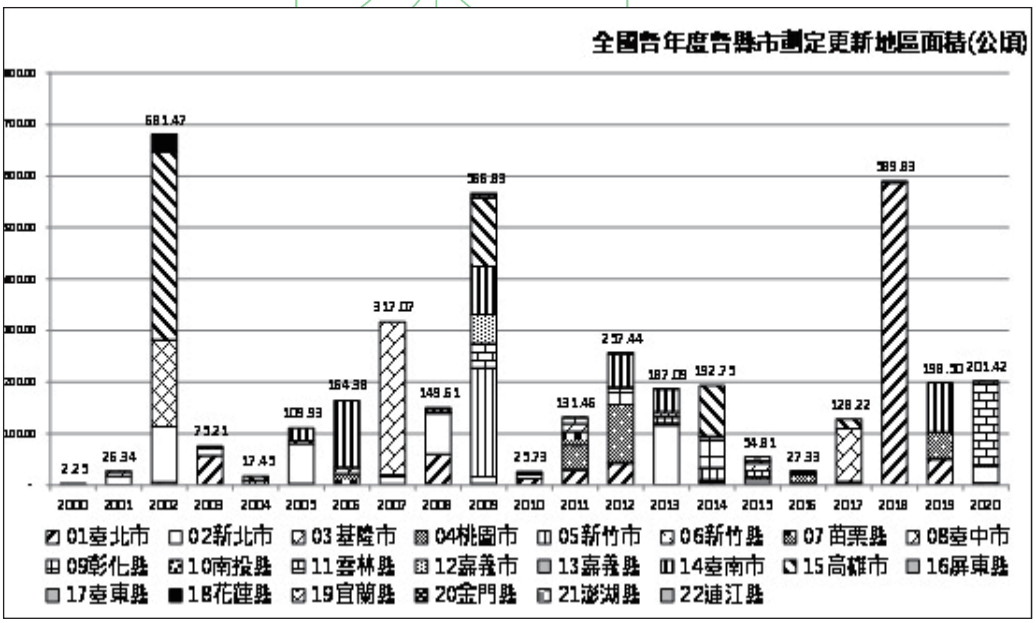


圖3-5-1 全國更新地區劃設處數及面積概況

資料來源:本基金會整理；統計至2020/12/31。

二、重建更新事業推展

(一)台中桃園重建更新事業展現成效

至2020年底，在全國已核定的751件重建型都市更新事業，有618件是在雙北市，佔了86.43%。然而相對於去年爆出史上最大核定案件量的99件，2020年全國核定的重建型都市更新事業稍有回檔，共71件核定，亦是歷史次高。其中包含台北市43件及新北市15件，已佔比全國仍達八成，但相對於過去雙北市連續10年皆逾九成的情形，此次板塊稍有挪移，這次台中及桃園表現亮眼，合計超過10間的核定案量。

台北市核定案中要特別提及台北市政府自行實施之「台北市南港區玉成段三小段545地號等8筆土地及南港段四小段474-1地號都市更新事業」，該案件原先於2006年由營建署辦理先期規劃，後轉由台北市政府主導辦理自行實施，其更新單元範圍橫跨南港區AR-1及CR-1街廓(台電中心倉庫及電力修復處)，為少見的跨街廓、分期開發、都市計畫變更回饋土地集中的政府主導更新案件。其單元內規劃之402戶社會住宅及相關福利設施已於2020年10月30日開工，其餘範圍採公開評選方式徵求民間參與。而位於雨農山莊南側的士林區福林段一小段355地號更新事業則是少有的由都市更新會推動，重建及整維區段並存案件；另位於迪化街與南京西路交叉路口之大同區玉泉段二小段40地號更新事業，則是因其現況建物「中和紡織」之立面具備迪化街歷史脈絡意象，經都市設計審議委員會決議針對該立面進行保存，在重建的同時也仍保有歷史城區之裙樓基座設計。桃園市2020年共核定4件更新事業，其中龜山區陸光段558地號、桃園段武陵小段148-36地號皆是由更新會擔任實施者之海砂屋更新事業。另外由政府主導之「桃園火車站周邊東門停車場公辦都更案」，透過評選由立信工營造股擔任實施者，全案於7月動工。

台中市2020年共核定7件更新事業，表現為之一亮。其中包含3件協議合建及4件自地自建案件，平均審議時間皆在1年以下，應有急起直追的企圖。另外西屯區安和段236地號及南屯區文山段139地號則皆是由大立光電股份有限公司擔任實施者自地自建之工業區更新案件。(詳表3-5-3、表3-5-4)

信義房屋

表3-5-3 全國核定事業計畫案件概況(重建型)一覽表

縣市別	2014以前		2015		2016		2017		2018		2019		2020		合計	
	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
台北市	198	55.31	35	8.76	26	8.54	53	11.20	47	10.17	62	16.29	43	17.08	464	127.35
新北市	67	23.95	10	3.32	7	3.88	13	6.30	13	4.24	29	20.17	15	4.42	154	66.29
基隆市	1	0.11	0	0.00	1	0.19	0	0.00	1	0.27	0	0.00	0	0.00	3	0.56
桃園市	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.31	4	0.89	5	1.20
新竹市	1	0.35	2	1.93	1	0.36	0	0.00	2	3.71	3	3.52	0	0.00	9	9.88
苗栗縣	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.42	0	0.00	0	0.00	1	0.42
台中市	63	11.55	1	0.76	1	0.20	0	0.00	2	0.49	1	0.52	7	6.92	75	20.45
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
台南市	1	0.02	1	1.91	0	0.00	2	0.23	0	0.00	0	0.00	0	0.00	4	2.16
高雄市	3	0.70	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.12	0	0.00	1	0.14	5	0.96
澎湖縣	**0**	**0.00**	**0**	**0.00**	**0**	**0.00**	**0**	**0.00**	**0**	**0.00**	**1**	**0.09**	**1**	**0.18**	**2**	**0.27**
總計	**363**	**105.16**	**49**	**16.68**	**36**	**13.17**	**68**	**17.73**	**67**	**19.42**	**97**	**40.91**	**71**	**29.64**	**751**	**242.70**

註: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2020/12/31。

信義房屋

表3-5-4 2020年全國核定事業計畫(重建方式)一覽表

編號	縣市	行政區	案名	實施者		實施方式	事權分併	送件年	核定日期	審議時間(年)
				名稱	類型					
1	台北市	南港區	＊玉成段三小段545地號等8筆土地及南港段四小段474-1地號等12筆（原11筆）	台北市政府	公	自	-	2018	1/1	1.59
2	台北市	大安區	金華段一小段110-2地號等14筆	德運建設	股	權	併	2012	1/10	7.37
3	台北市	北投區	溫泉段二小段142地號1筆	成家開發建設	股	權	併	2011	1/10	8.96
4	台北市	文山區	木柵段一小段388地號等19筆	遠雄建設事業	股	權	併	2013	1/15	6.56
5	台北市	中山區	北安段一小段25地號等2筆	潤泰創新國際	股	權	分	2012	1/15	7.07
6	台北市	萬華區	直興段一小段373地號等12筆	瓏山林企業	股	合+權	併	2015	1/17	4.53
7	台北市	士林區	福林段三小段474地號等13筆(原10筆)	億擎建設	股	權	分	2015	1/17	4.74
8	台北市	士林區	天山段二小段114地號等2筆	桓鉅建設	股	權	併	2017	1/22	2.16
9	台北市	大同區	※雙連段三小段689地號(原726地號)等40筆(原35筆)	聖得福建設開發	股	權	分	2012	2/21	7.15
10	台北市	大同區	延平段一小段314地號等36筆	聖得福建設開發	股	權	併	2015	3/2	4.34
11	台北市	中正區	永昌段五小段142-1地號等38筆	總業建設	股	權	併	2012	3/9	7.74
12	台北市	大安區	復興段二小段142地號等15筆	璞慶建設	股	權	分	2013	3/18	6.73
13	台北市	士林區	三玉段三小段300地號等1筆	璞鈺建設	股	權	併	2017	3/25	2.29
14	台北市	內湖區	碧湖段三小段1-2地號等12筆	德昀建設	股	權	分	2018	4/10	1.90

信義房屋

編號	縣市	行政區	案名	實施者		實施方式	事權分併	送件年	核定日期	審議時間(年)
				名稱	類型					
15	台北市	中山區	北安段一小段165地號等3筆	聖得福建設開發	股	權	併	2016	5/1	3.78
16	台北市	大安區	仁愛段六小段244地號等10筆	富邦建設	股	權	併	2013	5/8	6.45
17	台北市	北投區	文林段四小段176地號等13筆	士林開發	股	合	-	2017	5/27	3.17
18	台北市	大安區	復興段三小段3地號等2筆	國泰建設	股	權	併	2017	5/29	2.47
19	台北市	大同區	雙連段三小段1地號等33筆	欣偉傑建設	股	權	併	2012	6/10	8.06
20	台北市	士林區	福林段一小段355地號等18筆	都市更新會	會	權	分	2017	6/11	2.48
21	台北市	中山區	長春段一小段35地號等35筆	巧洋實業	股	權	分	2005	6/12	14.74
22	台北市	松山區	西松段一小段742地號等24筆	楊昇建設	股	合	-	2017	6/20	3.35
23	台北市	萬華區	雙園段三小段741-3地號等23筆	富翊發建設	股	權	分	2013	7/8	7.37
24	台北市	北投區	※振興段一小段2-6地號等101筆	寶興開發	股	權	分	2010	7/15	10.09
25	台北市	大安區	懷生段三小段294地號等7筆	璞真建設	股	權	併	2016	7/31	4.08
26	台北市	大安區	※懷生段三小段249地號等26筆	統創建設	股	權	分	2017	8/6	3.28
27	台北市	南港區	玉成段二小段729地號等1筆	潤泰創新國際	股	合	-	2019	8/10	0.62
28	台北市	內湖區	文德段二小段232地號等4筆	宜新開發	股	權	併	2014	8/27	5.67

信義房屋

編號	縣市	行政區	案名	實施者		實施方式	事權分併	送件年	核定日期	審議時間(年)
				名稱	類型					
29	台北市	信義區	雅祥段二小段469地號等5筆	都市更新會	會	權	分	2015	9/9	5.20
30	台北市	內湖區	康寧段三小段420地號等8筆	璞永建設	股	權	分	2018	9/9	1.75
31	台北市	中正區	福和段一小段694地號等18筆	璞真誠美建築開發	股	權	分	2015	9/9	4.88
32	台北市	大安區	仁愛段六小段418-1地號等5筆	大陸建設	股	權	併	2012	9/17	8.10
33	台北市	南港區	玉成段三小段137-7地號等49筆	巧洋實業	股	權	分	2015	9/18	5.16
34	台北市	北投區	文林段三小段838-1地號等7筆	碩樺建設	股	權	併	2018	9/28	2.68
35	台北市	北投區	大業段三小段184-1地號10筆	正文建設	股	權	分	2016	10/5	4.75
36	台北市	南港區	南港段三小段316地號等3筆	中華工程	股	權	分	2015	10/22	4.82
37	台北市	大同區	玉泉段二小段40地號等29筆	弘千建設	股	權	併	2012	11/18	7.90
38	台北市	北投區	新民段二小段297地號等9筆	建成開發	股	權	併	2017	11/20	3.78
39	台北市	松山區	※美仁段二小段831-3地號等14筆	筑丰興業	股	合	-	2019	11/25	0.93
40	台北市	大安區	※仁愛段二小段687地號等2筆(原1筆	寶豐隆興業	股	自	-	2015	11/26	5.05
41	台北市	內湖區	※碧湖段四小段410地號等8筆（原4筆）	士林開發	股	權	分	2015	11/27	5.34
42	台北市	北投區	大業段一小段401地號等10筆	達永開發	股	權	併	2015	12/2	5.87

信義房屋

編號	縣市	行政區	案名	實施者		實施方式	事權分併	送件年	核定日期	審議時間(年)
				名稱	類型					
43	台北市	大同區	市府段二小段12地號等13筆	潤泰創新國際	股	權	分	2014	12/23	6.41
44	新北市	三重區	中興段1464地號等40筆	正隆	股	權	分	2010	1/3	9.99
45	新北市	板橋區	江子翠段第二崁小段203-28地號等22筆	園大建設	股	權	分	2007	3/6	12.47
46	新北市	三重區	文化北段688地號等56筆(原46筆)	龍呈建設	股	權	分	2014	3/10	6.02
47	新北市	板橋區	公館段1169地號等10筆(原7筆)土地暨江子翠段新埔小段22-2地號等4筆	翔譽國際建設	股	權	分	2011	4/11	8.29
48	新北市	樹林區	樹德段743地號等14筆	景信實業	股	合＋權	分	2016	4/21	3.81
49	新北市	中和區	復興段268地號等16	福喜建設	股	權	分	2014	4/22	6.01
50	新北市	汐止區	新峰段1611地號等18筆	綠意開發	股	權	分	2014	5/19	5.42
51	新北市	汐止區	崇德段604地號及新峰段78地號等33筆	大將開發	股	權	分	2014	6/19	6.15
52	新北市	板橋區	港子嘴段205-53地號等10筆	洪圓建設	股	權	分	2014	7/14	5.56
53	新北市	三重區	過田段826地號等26筆（原22筆）	九鼎都市更新	股	權	分	2015	7/18	5.07
54	新北市	新店區	中華段1015地號等58筆	璞真建設	股	權	分	2008	8/5	11.61
55	新北市	三重區	永德段965地號等4筆	至億建設	股	合＋權	分	2015	8/13	5.16
56	新北市	板橋區	江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆	威堡建設	股	權	分	2011	10/31	9.00

信義房屋

編號	縣市	行政區	案名	實施者		實施方式	事權分併	送件年	核定日期	審議時間(年)
				名稱	類型					
57	新北市	板橋區	江子翠段第二崁小段193地號等9筆	大昌國際	股	權	分	2015	11/7	5.73
58	新北市	永和區	信義段435地號等39筆	永邑豐建設	股	權	分	2013	11/27	7.44
59	桃園市	龜山區	陸光段558地號等17筆	都市更新會	會	權	分	2019	4/15	1.28
60	桃園市	桃園區	＊東門段208-1地號等14筆土地(東門停車場)	立信工營造	股	權	併	2019	4/15	0.88
61	桃園市	桃園區	桃園段武陵小段148-36地號等23筆	上群興業	股	權	分	2018	6/23	1.94
62	桃園市	桃園區	陸光段578地號等8筆土地	都市更新會	會	權	分	2019	8/24	1.18
63	台中市	西屯區	上石碑段899-9等2筆地號及下石碑段2338等10筆地號共12筆	坤聯發建設	股	合	-	2019	1/17	0.56
64	台中市	西屯區	信安段698地號	寶急開發	股	合	-	2019	7/2	0.73
65	台中市	西屯區	信安段691地號	寶急開發	股	合	-	2019	7/2	0.73
66	台中市	東區	旱溪段253-4地號	新業建設	股	自	-	2019	7/31	0.59
67	台中市	南區	下橋子頭段124-53地號等14筆	坤悅開發	股	自	-	2020	11/24	0.78
68	台中市	西屯區	安和段236地號等1筆	大立光電	股	自	-	2020	12/29	0.89
69	台中市	南屯區	文山段139地號等1筆	大立光電	股	自	-	2020	12/2	0.86
70	高雄市	鹽埕區	府北段五小段114地號等12筆	慶旺建設	股	權	併	2014	4/30	5.39

信義房屋

編號	縣市	行政區	案名	實施者		實施方式	事權分併	送件年	核定日期	審議時間(年)
				名稱	類型					
71	澎湖縣	馬公市	馬公段1621-80地號等13筆	都市更新會	會	權	併	2018	7/16	1.65

註1：＊表示為公辦更新案件。
註2：實施者類型：股=股份有限公司、公=公部門、會=更新會、代=代理型實施者；實施方式：協=協議合建、權=權利變換、設=設定地上權，自=自地自建；事權分併：分=事權分送、併=事權併送。
註3：審議時間定義為更新事業計畫申請日至核定公告日所經歷時間。

資料來源：本基金會整理；統計至2020/12/31。

(二)都市更新推動持續增溫

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年起開始一般的都市更新案件接手推展。這20年來成長率是波動的，但平均而言，每年有核定12.14公頃的計畫面積持續累加，總數共核定了242.70公頃的重建型更新事業，對照全國4105.11公頃的更新地區，的確是相當緩慢但是持續增溫(詳圖3-5-2、圖3-5-3)

信義房屋

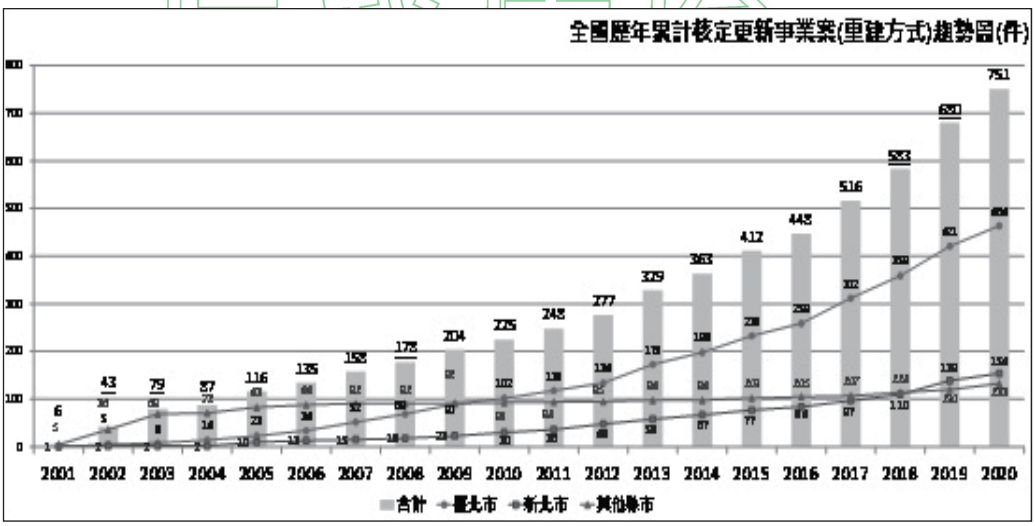


圖3-5-2 全國歷年累計核定更新事業案(重建方式)趨勢圖

單位：件。資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至2020/12/31。

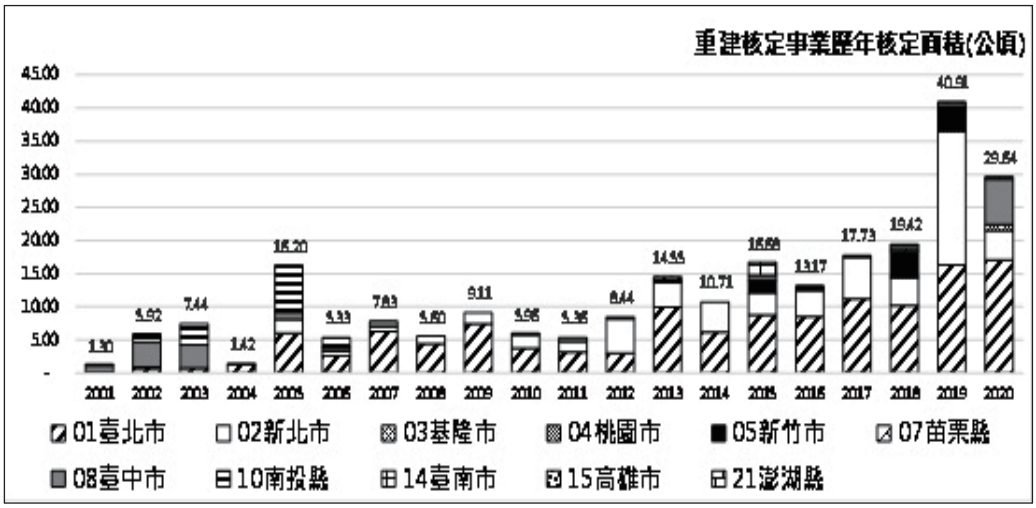


圖3-5-3 全國歷年核定更新事業案(重建方式)

單位：公頃。資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至2020/12/31。

(三)都市更新途徑佔不動產投資興建比重稍降

目前全國重建型都市更新事業完工案共計326件，總面積約93.06公頃，僅佔總核定面積之38.34%。自2001年起算，平均每年完工4.65公頃。至於其他已核定未完工的更新事業，有些在施工中，有些仍在權利變換審議階段，但也有因各種原因停擺的案件。

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；2020年的完工案件亦集中在雙北市(詳圖3-5-4、圖3-5-5、圖3-5-5-1)。土地整合開發本是需仰賴大量的時間及人、物力投入，為了利用多數決、權利變換及容積獎勵與稅捐減免等工具或優惠，選擇透過都市更新途徑進行土地開發的代價是需承受更冗長的行政程序，統計的表現會呈現嚴重時間落差。除了前文所提到的2017至2019年爆量的核定更新事業，多是三、四年以前送的件，建造執照申請也是相同情形。如表3-5-5所示，台北市2020年都市更新取得建造執照案量為38案，佔了總數215案的17.67%，案件數較去年40案僅微幅下修。觀察住、商、辦類的請照量從2008年419件的高峰，到2011至2015年的持平，再到2017年已呈現比腰斬還低的狀況。但或許是房市的景氣，近三年已逐年微幅上升。回看都更案的請照量相對較穩健，近三年皆呈現在30件以上水平，因此都更案的比重稍降。不過，這13年的總平均也不過是6.24%。100件中僅約6件。簡言之，都市更新案雖非是不動產開發

的主要途徑，但隨著都會區素地取得日益困難，都市更新已在土地開發案的佔一定比重，至少在台北市是如此。

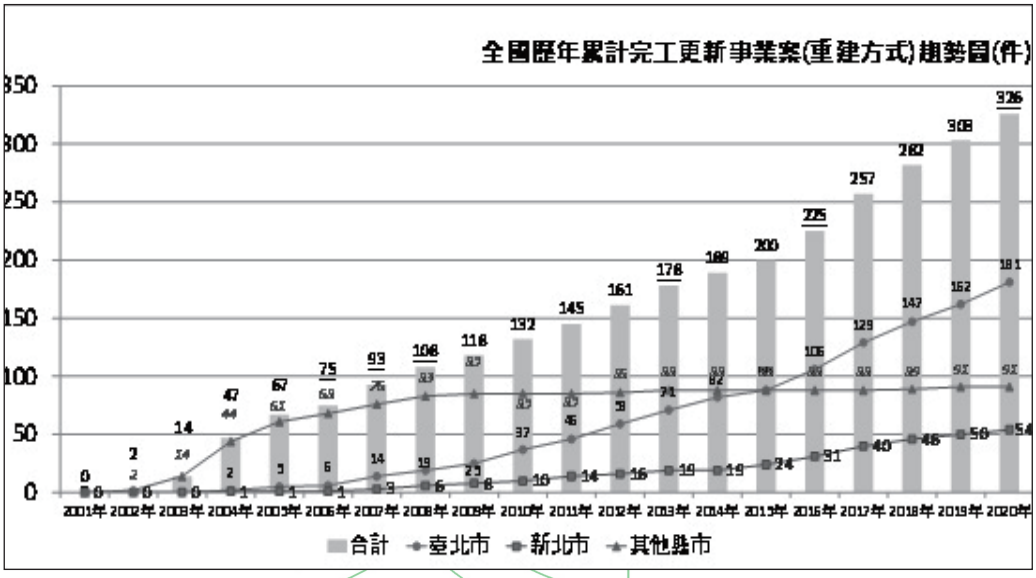


圖3-5-4 全國歷年累計完工更新事業案(重建方式)趨勢圖

單位：件。資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至2020/12/31。

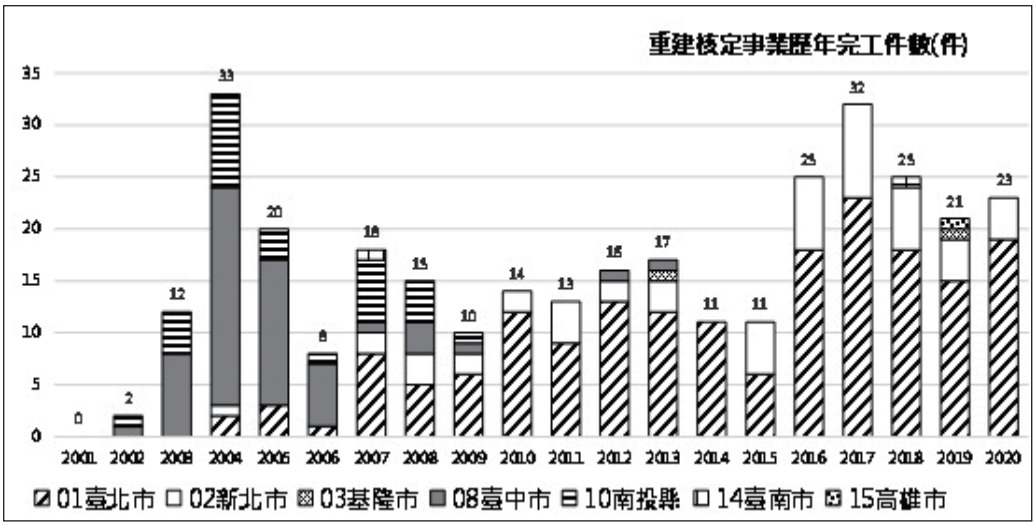


圖3-5-5 全國歷年完工更新事業案（重建方式）

單位：件。資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至2020/12/31。

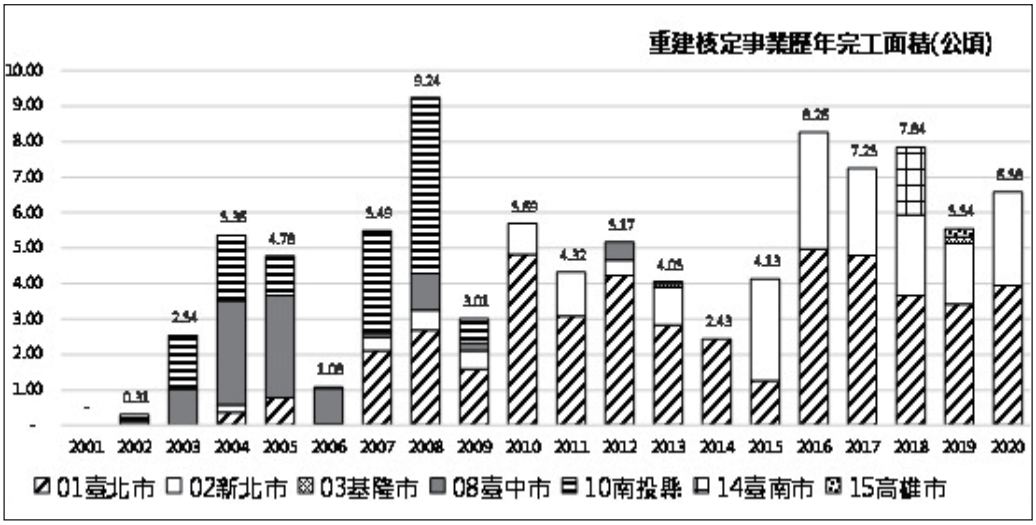


圖3-5-5-1 全國歷年完工更新事業案（重建方式）

單位：公頃。資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至2020/12/31。

表3-5-5 台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	更新案件核發建照數	比例
2008	419	11	2.63%
2009	357	14	3.92%
2010	336	15	4.46%
2011	244	10	4.10%
2012	249	13	5.22%
2013	246	24	9.76%
2014	227	20	8.81%
2015	209	21	10.05%
2016	151	19	12.58%
2017	151	29	19.21%
2018	170	43	25.29%
2019	185	40	21.62%
2020	215	38	17.67%
平均	281	18	6.24%

附註：核發建照量僅計入住宅、商業及辦公之種類。

資料來源：台北市政府主計處、財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至2020/12/31。

信義房屋

(四)整建維護更新事業台中表現亮眼

整建維護更新事業統計至2020年底新增13案，案件累計至150件。尤其台中市核定了9件達歷史高點，引領全國。該9件核定整維事業中有8件位於台中市2014年公告之優先整建或維護策略更新地區，並配合所公告之都市更新整建維護補助實施辦法申請補助，政策效果顯著。另新竹市2020年核定首件整維事業「交大華廈社區」，該案位於新竹市東區，因外牆剝落及漏水申請中央都市更新基金工程補助得以解決老舊大廈相關居住問題。台南市則核定2件整維事業，其一為東區德高段1074地號(透天)整維事業，該案為「大智市場」外圍連棟透天店舖，屬0206災損黃單建物，透過都市更新會申請中央都市更新基金工程補助進行耐震能力提升及外牆修繕工程。另外北區公園段939地號整維事業「國賓大廈」則是位於「台南火車站整建或維護更新地區」內，該案位於台南火車站前，現況為住商混合大樓，透過申請中央都市更新基金工程補助以進行外牆修繕美化工程。必須一提的是，整建維護更新事業的數據下降，除了與重建同等面臨到整合議題須克服外，也可能導因於各縣市多設置有全體同意的社區，整建維護無須走都市更新程序也享有補助的制度，以至於無法列入統計，另小基地建築物可透過危老程序進行重建，而捨棄整建維護的選項。(詳圖3-5-6)

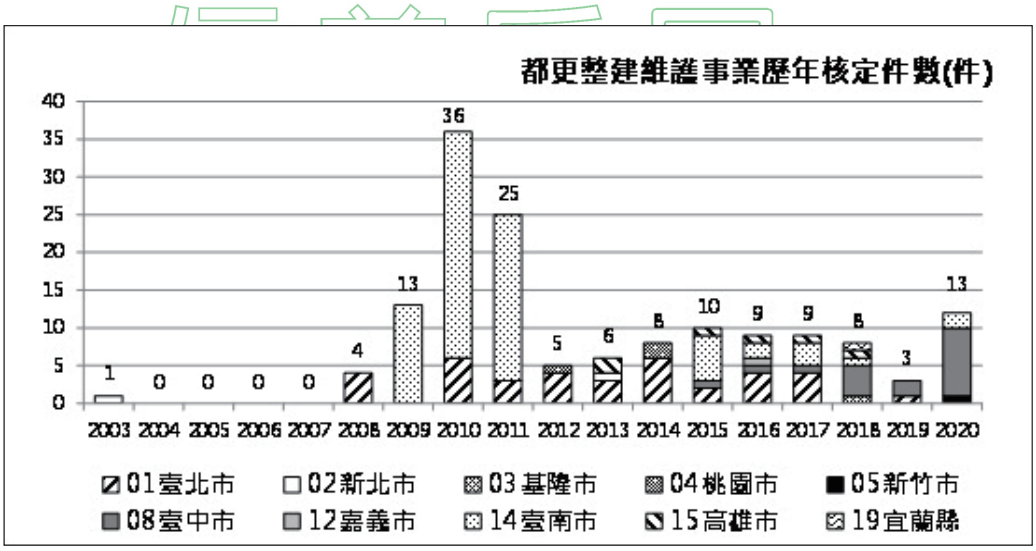


圖3-5-6 全國都市更新事業計畫(整建維護型)歷年核定趨勢

附註：本圖僅計入依都市更新條例所定程序辦理之整建維護案件。

資料來源:本基金會整理；統計至2020/12/31。

三、公辦都更路線多元開展

2020年招商案量維持近三年水平，共有14件對外招商，有2件完成招商，而跨年至2021年截稿前，已知再有4件招商成功。而再相較於去年4件成功是稍有升溫，但也隨著2018年都市更新條例修訂對公辦都更建置有完整的法令規範，各地方政府在調整腳步後應有可期。（詳表3-5-6）。

表3-5-6 2020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	簡略案名	基地面積(㎡)	公辦方式	實施方式	招商次數	招商時間	招商狀態	實施者	決標日期	簽約日期
1	桃園市	桃園區	復興路公辦都更	2,375	委	權	2	5/11	招商成功	立信工程營造股份有限公司	2020/09/02	2020/12/08
2	台北市	大安區	嘉興街都市更新案	5,120	同自(投)	權	1	8/31	招商成功	國家住宅及都市更新中心(投資人:全坤建設開發股份有限公司	2020/09/21	2020/10/29
3	台南市	東區	平實營區	28,704.92	委	權	2	9/25	招商成功	國城建設股份有限公司	2021/01/18	2021/02/04
4	新竹市	東區	※竹蓮段2362地號	4,636.00	委	權	1	10/15	招商成功	春福建設股份有限公司	2021/02/29	預計2021/06
5	台北市	南港區	台鐵局玉成段二小段732地號	3,392.19	委	權	3	11/26	招商成功	慧榮科技股份有限公司	2021/02/18	預計2021/05
6	新北市	中和區	中和區保二總隊基地	10,099.53	同自(投)	權	1	12/3	招商成功	國家住宅及都市更新中心(投資人:皇翔建設股份有限公司	2021/3/3	預計2021/06
7	台北市	南港區	台電（AR-1-2）	15,667.59	同委	權	1	12/31	招商中(至2021/04/29)			
8	新北市	板橋區	浮洲商業區都市更新	20,178.98	同委	地	1	12/11	流標			
9	台中市	豐原區	豐原車站東側	3,822.38	委	權	3	5/25	流標			

信義房屋

編號	縣市別	行政區	簡略案名	基地面積(㎡)	公辦方式	實施方式	招商次數	招商時間	招商狀態	實施者	決標日期	簽約日期
10	新北市	樹林區	東昇段290地號	4,129.37	委	權	4	6/15	流標			
11	台北市	信義區	兒福B1-2	2,717.00	同委	地	2	5/7	流標			
12	新北市	永和區	大陳義胞單元567	32,529.95	委	權	1	10/30	流標			
13	雲林縣	虎尾鎮	虎尾鎮仁愛段599	13,692.68	委	權	1	12/9	流標			

註1：公辦方式：自=自行實施、同自(投)=同意自行實施(徵求投資人)、同委=同意委託實施、委=委託實施；實施方式:權=權利變換、地=設定地上權。

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至2020/12/31。

新成立的行政法人國家住宅及都市更新中心繼2019年「台北市捷運圓山站西側」、「台北市信義兒福B1-1」兩件公辦更新案成功招商後，2020年續推四案，包括「新北市板橋浮洲商業區公辦都更案」、「台北市嘉興街都市更新案」、「台北市信義兒福B1-2」及「中和區保二總隊基地公辦更新案」。其中浮洲案是原榮民處修配工廠，基地面積達6,104坪，兒福B1-2案則是第二次招商，或許該兩案以地上權方式進行尚不被市場所接受，而以流標收場。至於嘉興街公辦更新案則順利招得投資人，更新後預計規劃地上18-19層，地下5層之3棟集合住宅大樓，未來低層部將規劃一般零售業，二樓以上則為集合住宅使用，全案已於2020年10月簽約，預計2024年完工。中和區保二更新案於2021年截稿前亦順利徵得投資人，皇翔建設。

其他縣市有由桃園市政府主辦、立信工程營造為實施者之「復興路公辦更新案」，更新後將結合社會住宅、集合住宅、商業及青創空間等複合用途，預計115年完工。台南市政府主辦之「平實營區公辦更新案」，則由國城建設取得最優申請人資格，其面積高達2.87公頃，更新後預計規劃興建1,380戶住宅並回饋社會住宅。春福建設於2021年初取得最優申請人資格之「新竹市竹蓮段公辦更新案」，未來預計規劃一幢兩棟，地上27層、地下5層之集合住宅大樓。

信義房屋

另其他新北市兩案、台中市、雲林縣案件招商失敗，其原因可能是規模過大，又或產權複雜，未來仍續繼續檢討、調整。總之，公辦都更從2018年進入多元路線時代，不再單純僅仰賴「委託實施」，也就是招商的路線，附著不動產市場有其極限，在景氣不佳時，「同意實施」與「自行實施」的方式也必須同步考慮。(詳圖3-5-7)

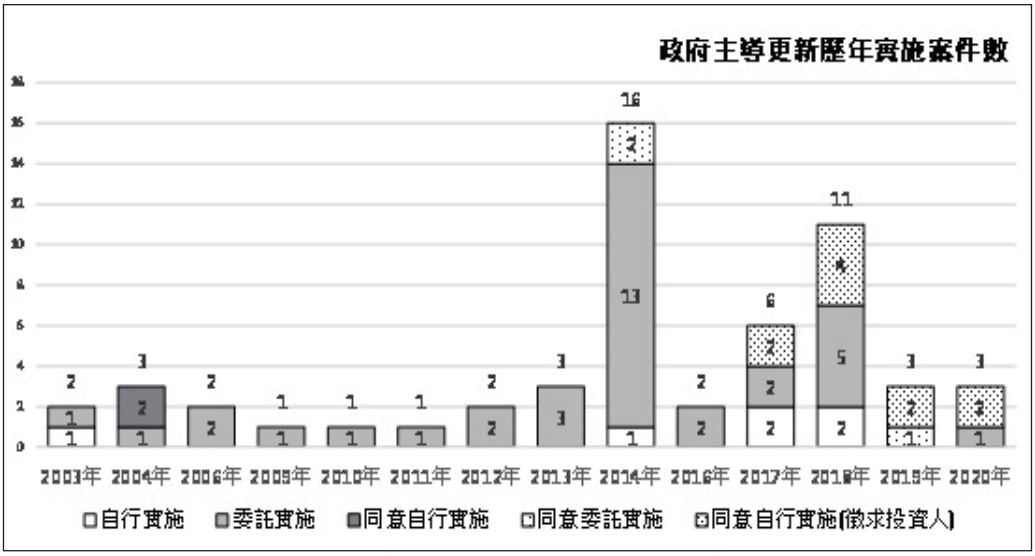


圖3-5-7 政府主導都市更新歷年實施案件數量統計圖

註：上圖自行實施及同意自行實施案件以事業計畫送件年統計，其餘實施方式以決標年為統計年度，另台南市平實營區、新竹市竹蓮段、台北市台鐵局玉成段皆於2021年決標，故未列入上圖2020年統計數量顯示範圍。

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至2020/12/31。

信義房屋

參、都市更新相關產業

一、都市更新尚未形成常態產業

目前我國推動都市更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)」，惟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3-5-8)。

表3-5-8 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

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。

資料來源：行政院經建會2014年都市更新發展計畫。

信義房屋

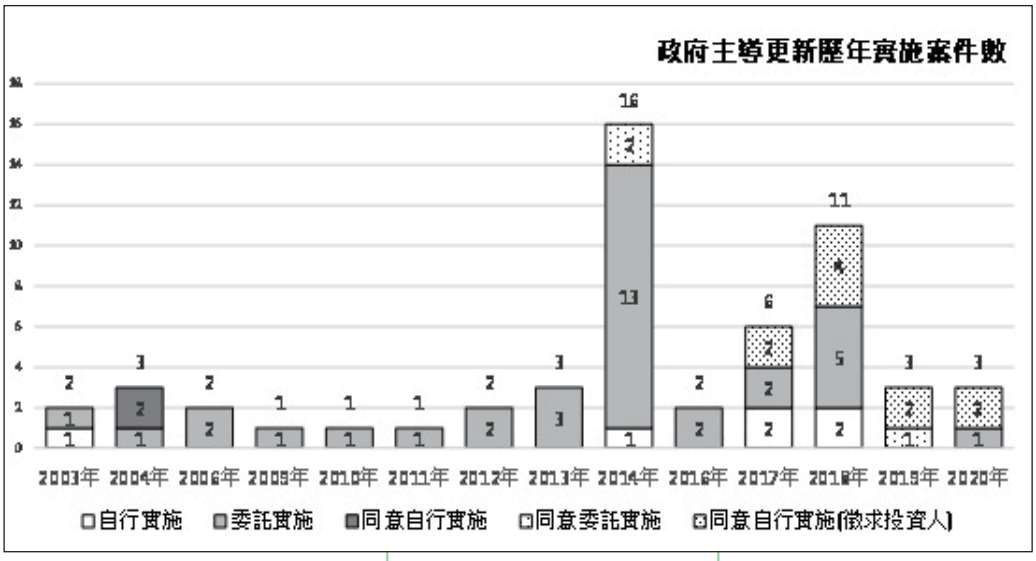


圖3-5-7 政府主導都市更新歷年實施案件數量統計圖

註：上圖自行實施及同意自行實施案件以事業計畫送件年統計，其餘實施方式以決標年為統計年度；另台南市平實營區、新竹市竹蓮段、台北市台鐵局玉成段皆於2021年決標，故未列入上圖2020年統計數量顯示範圍。

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至2020/12/31。

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2020年底這20年間，全國核定了共751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623件，比例達82.96%。另一大宗為都市更新會類型，共有117件，比例為15.58%。2020年核定之71件重建類型的更新事業中包括1件台北市政府自行實施的案件（南港AR1-1）；另有5件是都市更新會的案子（台北市福林段一小段355地號等18筆、台北市雅祥段二小段469地號等5筆、桃園市龜山區陸光段558地號等17筆、陸光段578地號等8筆土地以及澎湖馬公市馬公段1621-80地號等13筆）。其餘65件皆為股份有限公司，因此可說實施者類型仍以建設公司為主。（詳表3-5-9、圖3-5-8）

表3-5-9 2001年~2020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
政府機關(構)	7	0.93%
專責機構	4	0.53%
都市更新會	117	15.58%
事業機構	623	82.96%
總計	751	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2020/12/31。

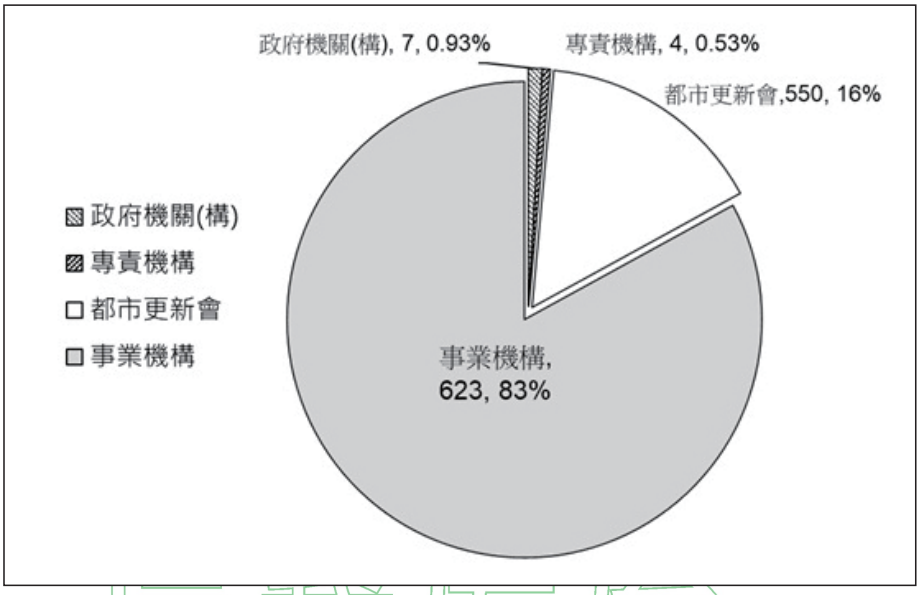


圖3-5-8 2001年~2020年間重建方式更新事業實施者類型比例

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會；統計至2020/12/31。

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，但另一方面，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從圖3-5-9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及其快速的成長累積，其中又以建設公司佔絕大多數。以整個態勢而言，都市更新會為實施者的路線一度沉寂，但不會消失，這十年政府大力進行都更教育訓練投資，不僅對專業人員，也對社區住戶。近三年已看出成效，每年都有核定案件，2020年更提升到5案之譜。（詳圖3-5-9、圖3-5-10）

圖3-5-9 2001年~2020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；統計至2020/12/31。

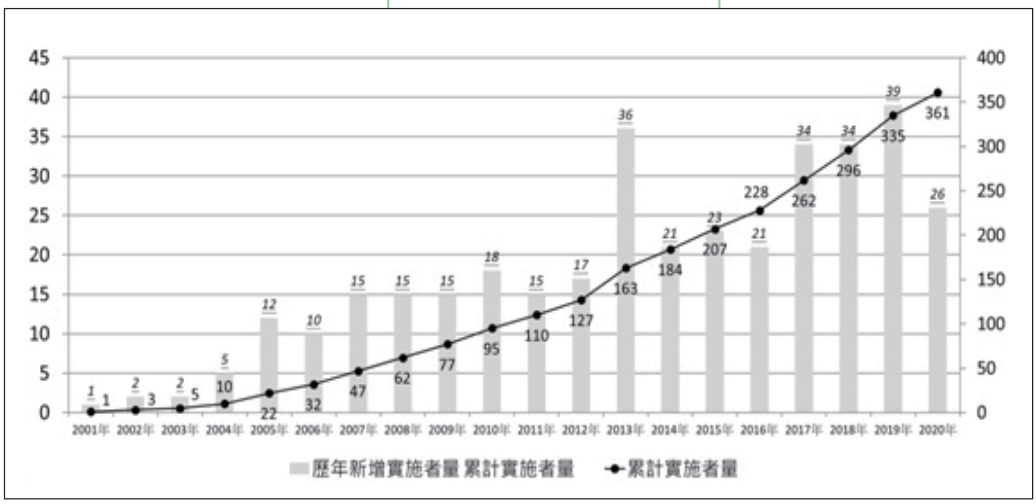


圖3-5-10 雙北市參與都市更新實施者（建設公司）成長趨勢

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會；統計資料至2020/12/31為止。時間軸為事業計畫核定時間，正座標軸為各年度新增實施者數量，副座標軸為累計實施者數量。

三、都更專業顧問穩定成長

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20年共核定實施了618件重建類型的更新事業，參與其中的建築師共196所，平均每年近10家的新血投入，去年2020年增加數為0，是20年來所僅見。

然而雙北市開業的建築師共2,053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9.54%，且平均每一所僅有不到4件的更新事業經驗。（詳圖3-5-11）

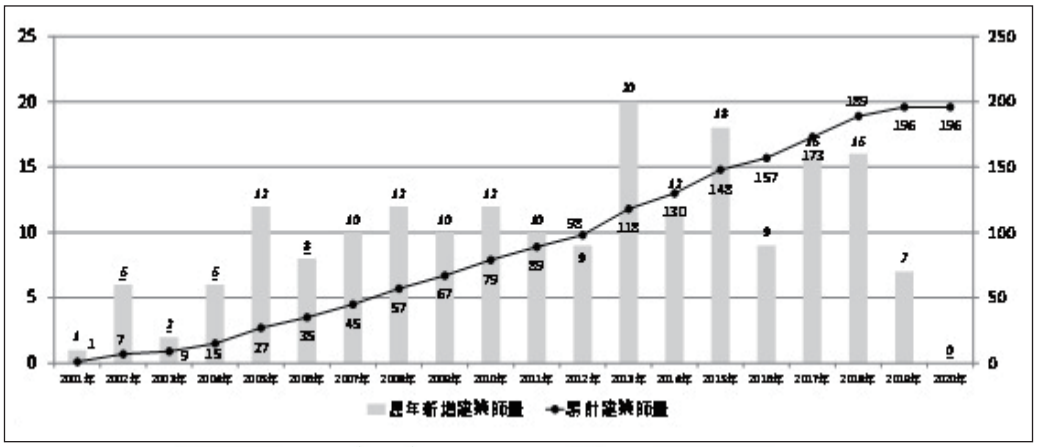


圖3-5-11 雙北市參與都市更新建築師成長趨勢

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會；統計資料至2020/12/31為止。時間軸為事業計畫核定時間，正座標軸為各年度新增建築師事務所數量，副座標軸為累計建築師事務所數量。

信義房屋

(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618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135家，比建築師更集中。平均每年僅約7家的新血投入，2020年有新增10

家。平均每一家僅約4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3-5-12）。必須再次說明，這些統計來源是核定案件，因此不能完全解讀為投入家數的歷年動態（因為每件審議時程不同）。

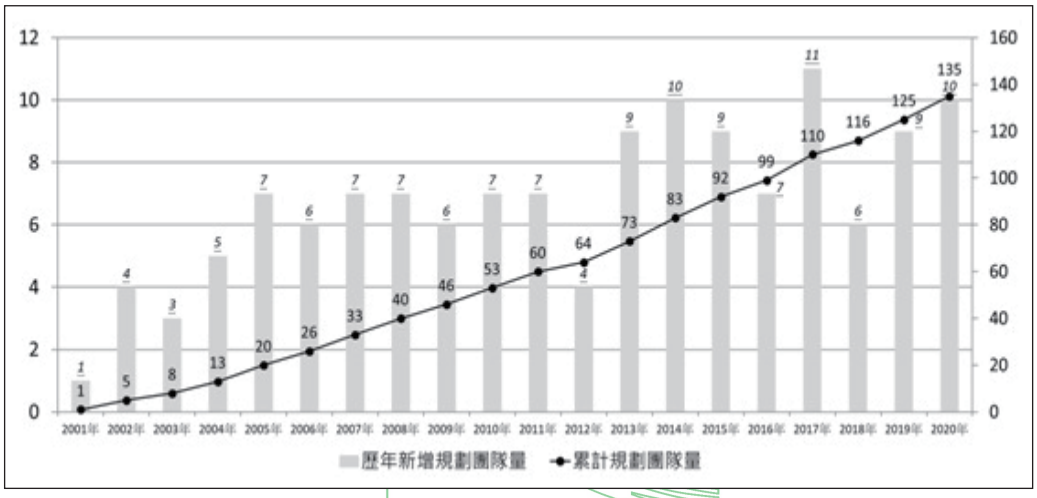


圖3-5-12 雙北市參與都市更新更新規劃顧問家數成長趨勢

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會；統計資料至2020/12/31為止。時間軸為事業計畫核定時間，正座標軸為各年度新增更新規劃顧問數量，副座標軸為累計更新規劃顧問數量。

信義房屋

肆、2020年都更相關法令政策

蔡政府連任後的第二年政策持續推展，但應是為了兌現競選承諾，近兩年在公辦都更皆有斬獲的國家住都中心，被額外賦予了大量的二階社會住宅的發包施工等重大任務，未知此工作調度是否反會影響其核心任務公辦都更的推動。而已經執政第二年的各縣市首長，政策牛肉仍以雙北市的動作較為頻繁。至於民間的能量很大部分轉移至持續寬鬆的危老重建路線，是福是禍仍難以論斷。整體而言，對於2020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、危險建物重建持續檢討放寬

蔡政府的「都更三法」在2019全數備齊到位後，都更條例修法所帶動的地方相關自治法規修訂在2020年仍持續進行。而三法中最早頒布的危老條例

已在2020年5月份屆滿三年，其中大家最關切的是10%的時程獎勵將歸零一事是否為真。其結果一如各界預測，政商皆支持，何樂而不為。延長10%容積獎勵併入規模獎勵的設計在立法院無懸念地通過修訂而繼續延長了。從結果論解讀，執政者應是感受到危老重建方興未艾，火不能就這樣給澆熄，但此舉也推翻了危老重建制度成熟後就需引導轉軌辦理都市更新的原始制度設計。此部分在都市更新法制的對應即是更新條例第57、65條的修正案，針對走都更程序的危險建物，講給予更多的容積獎勵誘因，而在申請政府代拆程序上也給予快速簡便的制度修正，藉以呼應獨厚危老重建制度的批評。

二、雙北市的政策小牛肉

台北市則針對2019年公告之海砂屋更新地區重新檢討劃設，透過同年公告之「海砂屋0.968專案」執行之「全家福社區」海砂屋也已於2020年初正式拆除，結束該社區20餘年來因海砂屋所帶來的居安恐懼。另外台北市也推出「公辦都更2.0專案試辦計畫」，期望挹注公辦能量進入針對整宅、環境窳陋且更新財務不佳地區協助推動都更。

2020年新北市也積極仿效他縣市推出「新北都更106專案」，期望讓整合住戶達100%同意的協議合建零爭議案件可加速審議時程，設定為六個月內通過。而先前於2019年推出之「都更三箭第一箭」政策也於2020年初發布實施進入第二階段，增加35處捷運及火車站區域適用，另外也針對海砂屋個案協助劃設更新地區並推出「新北挺安全方案」全額出資協助有安全疑慮的建築物辦理海砂屋鑑定。必須要關注的是新北市7月通過了「新北市住宅及都市更新中心設置自治條例」，一連串招兵買馬建立基本梯隊後，於2021年初正式揭牌。該中心是繼台北市都市更新推動中心後，第二個地方政府為推動公辦都更而設置的專責機構。

三、各地方政府都更自治法規修訂陸續完備

為了避免前節所提到的修法延滯問題，內政部早在2018年底便啟動了一項調查，主要是針對都市更新條例修正公布施行後，各地方政府依條例應配合辦理事項之預定修定程序及預估時間。諸如第10條人民提議劃定更新地區之文件、第23條的更新單元劃定基準、第45條更新地區公有土地達一定規模

信義房屋

及特殊排除原因應主導更新、第50條的權利變換估價者名單以及第65條地方自己的容積獎勵等。在2019年都更條例修訂發布實施後，內政部更發函敦請地方政府能在半年內搞定前述這些法令，而推動壓力最大的雙北市已迅速將必要核定應修訂的自治法規在同年完成修正或新訂。至2020年，各地方政府須因應更新條例修正案而必須新訂、修訂或廢置的自治法規仍持續在進行。整體而言2020年都市更新相關法制作業已不若2019年繁忙，總共有17部新訂法規、修訂了16部而廢止2部。38部訂修的法規中有35部是關於都市更新的相關法規，危老相關機制僅3部。相較於前三年，我們可說2020年，危老重建推動的相關機制已逐漸成熟完備，法制作業重點回到了都市更新這條路上。（詳表3-5-10）

表3-5-10 2020年都市更新相關新頒/修正法令一覽表

編號	發布單位	法規名稱	狀態	發布時間	修訂摘要說明
1	內政部	都市危險及老舊建築物加速重建條例	修	05/06	刪除有關合併鄰接建築物基地或土地面積限制之規定。 延長時程獎勵(逐年遞減)並增訂符合一定面積規模者給予容積獎勵。 增訂合併鄰接之建築物基地及土地超過第三條第一項建築物基地面積部分，不適用稅捐減免規定。
2	內政部	都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法	修	11/10	明訂危險老舊建物適用條例第三條第一項各款獎勵額度，若未達規定之基地規模及鄰地屋齡條件未達三十年者，獎勵額度為基準容積百分之二。
3	內政部	都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定	修	06/16	修正放寬家庭成員年度綜所稅額、家庭成員組成及應檢附文件等規定。
4	內政部	內政部都市更新委外規劃與關聯性公共工程經費補助及執行管考要點	修	07/16	修正相關補助程序文件。
5	內政部	股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法審查要點	修	02/06	修正法規名稱、統一「擬訂」用詞。
6	台北市	台北市公辦都市更新實施辦法	修	04/09	依條例#64條修正援引條次及相關內文。
7	台北市	台北市代為拆除或遷移都市更新權利變換範圍內土地改良物審查及勘查收費標準	修	03/10	修正審查費及勘查費用收費標準。
8	台北市	台北市市有不動產參與都市更新處理原則	修	10/07	因應條例修正政府主導實施方式、估價查估等內容。

信義房屋

編號	發布單位	法規名稱	狀態	發布時間	修訂摘要說明
9	台北市	台北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築及地區環境評估標準指標六之重大建設及國際觀光據點認定基準	廢	02/11	因應條例23條修正。
10	台北市	台北市自行劃定更新單元重建區段作業須知	修	11/12	修正援引法令。
11	台北市	台北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準	修	07/23	修正援引條次。
12	台北市	台北市建築物參與都市更新申請先行拆除作業要點	修	09/28	修正援引條次、文字及因應容獎辦法修正之相關內容。
13	台北市	台北市都市更新及爭議處理審議會設置要點	修	02/07	因應條例修正法源、審議委員及幹事設置人數、相關審議規範。
14	台北市	台北市都市更新自治條例	修	07/08	因應條例修正內容 不影響他人出入及較易認定之改道情形 迅行更新地區，不受劃定單元面積限制。 劃定災損建物同意門檻調降為二分之一。 事業計畫報核時間延長為一年；以更新會報核事業計畫，得再申請延長6個月，以兩次為限。 自治條例修正前已報核之事業計畫，得依修正前規定辦理。
15	台北市	台北市都市更新範圍內公有土地處理原則	修	02/07	因應條例#23修正，調整相關引用法源及程序。
16	台北市	台北市劃定更新地區標準作業程序	廢	10/23	因應都市更新作業手冊頒布。
17	台北市	台北市整建住宅更新規劃設計費補助辦法	修	10/14	修正訂定法源。
18	台北市	台北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法	新	01/08	因應條例#57修正訂定政府代拆條件及程序。
19	台北市	台北市建築執照申辦期間申請都市危險及老舊建築物重建計畫作業程序	新	03/02	訂定作業程序以允許建築執照申請行政程序中案件擬申請依危老條例辦理時得免予撤案重新申請建築執照之適用對象及辦理方式。
20	台北市	台北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法	新	11/18	因應條例#10修正訂定所有權人向市府提議優先劃定更新地區之適用對象、檢附文件及評估方式。
21	新北市	新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點	修	10/14	因應條例修正調整資訊揭露之對象、方式及內容。

信義房屋

編號	發布單位	法規名稱	狀態	發布時間	修訂摘要說明
22	新北市	新北市政府受理都市危險及老舊建築物加速重建條例之重建計畫申請作業注意事項	修	03/11	修正法令名稱及相關申請規定。
23	新北市	新北市政府辦理都市更新會籌組及立案審查作業要點	新	08/27	訂定更新會籌組及立案審查事項。
24	新北市	新北市住宅及都市更新中心設置自治條例	新	07/15	訂定專責機構業務、經費、董事會組成及任聘、會計財務等自治規範。
25	台中市	台中市都市更新建築容積獎勵辦法	新	11/03	因應條例#65修正獎勵內容。
26	台南市	台南市都市更新建築容積獎勵辦法	新	05/01	因應條例#65修正獎勵內容。
27	高雄市	高雄市都市更新及爭議處理審議會設置要點	新	03/26	因應條例#29修正調整。
28	高雄市	高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表	修	12/18	依執行經驗修訂。
29	新竹市	新竹市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理標準	新	07/06	訂定核定後申請變更處理標準。
30	桃園市	桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準	修	12/03	因應條例#65修正獎勵內容。
31	雲林縣	雲林縣政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區作業原則	新	12/30	因應條例#10修正訂定所有權人向市府提議優先劃定更新地區之適用對象、檢附文件及評估方式。
32	嘉義市	嘉義市都市更新建築容積獎勵辦法	新	12/16	因應條例#65訂定獎勵內容。
33	嘉義市	嘉義市都市危險及老舊建築物舊有房屋申請重建認定標準	新	12/16	規範合法建築物認定標準細節。
34	澎湖縣	澎湖縣政府辦理都市更新整建維護補助要點	修	10/03	修正申請方式(#4) 修正補助費用規定(#6)
35	澎湖縣	澎湖縣都市更新認定公有土地一定規模及特殊原因辦法	新	12/24	因應條例#46訂定。
36	澎湖縣	澎湖縣政府受理都市更新實施者請求代為拆除或遷移土地改良物實施辦法	新	12/24	因應條例#57修正訂定政府代拆條件及程序。
37	花蓮縣	花蓮縣都市更新單元劃定基準	新	09/10	訂定更新單元劃定相關規範。
38	台東縣	台東縣都市更新單元劃定基準	新	07/15	訂定更新單元劃定相關規範。

註：新＝新訂法令、修＝修訂法令、廢＝廢止法令

資料來源：內政部營建署、本基金會整理；資料調查至2020/12/31。

信義房屋

伍、後續展望及焦點

2020年後，對於台灣都市更新的後續展望與關注焦點，除了前節所提的對修法動態以及雙北市所新端出的政策牛肉外，或許可以再觀察幾點事情。例如危老重建與都市更新的衝突持續，正向轉軌待何時?又或是各級政府所成立的都更專責法人，去年皆扛下了大量社會住宅發包興建或營運管理責任，主副易位，資源配置的調整是否會影響政府主導更新的能量呢?以下便以這些觀察重點再深入說明供各位讀者參考：

一、危老重建到都市更新的「轉軌之路」

在法制設計的論述上，危老重建是在整體再開發利用，但程序相對漫長的都市更新路徑中，基於個別危險建築帶來的居住安全疑慮的急迫性，而另闢一條快速道路。激勵機制的設計與都市更新雷同，除稅捐減免外最主要的就是建築容積獎勵。因此，對於社會進行制度選擇的機制安排，危老重建獎勵上限為30%，而都市更新則為50%。危老重建程序規範快速、限制少但獎勵也相對較少，都市更新程序相對緩慢，但容積獎勵高，如此制度安排算是清楚讓社會基於個別情況而得以選擇。然而為了刺激甫上路的危老重建政策，危老條例立法時就設計了法令實施三年內給予免費的10%時程獎勵，如此40%的獎勵與都市更新已相差無幾，但三年屆期後時程獎勵歸零，差距拉開而可讓社區重建逐漸轉軌都市更新。在都市更新法條例方面，該法第七條三款也接軌了與危老條例相同的危險建物資格認定。然而上述這些立法時即已討論的制度安排，隨著危老重建申請量不斷升高，所謂的「政績」比都市更新更容易被看見的政治壓力下，如前節所述，原本信誓旦旦不可能延長時程獎勵的說法不攻自破了。

對都市更新而言，此舉無異延長了都市更新與危老重建的競爭關係，實例往往是較大規模的都更案被部分已等不及的地主或開發商轉軌辦理危老重建，放棄了理想範圍及其他本宜一起更新但尚未同意的地主。這「轉軌之路」恰恰與最初制度設計原意相反，此節社會各界仍須正視。

信發房產

二、都更專責機構功能可期？

台北市都更推動中心自柯市府上任後任務轉型，這幾年在政府主導的更新案件上表現有目共睹，列管的13件皆擔任實施者，部分案件有再徵求投資人、部分案件則全權自己主導投資。其中超過半數皆已進入實質審議或施工中了。而中央的國家住都中心也連續兩年也是兩年的時間即推動成功8件各種開發類型的公辦更新案。而新成立的新北市住都中心亦有躍躍欲試之感，目前已知準備投入大陳義胞三個單元的實質整合，提高更新的可行性。

這三個都市更新專責法人，在其成立最初所設定的任務是已推動都市更新為主，管理社會住宅為輔。然而國家住都中心在去年起擔負了規劃、投資興建社會住宅如此繁重的任務，近年的招兵買馬人力幾近投入社宅發包興建工作，而非都市更新。而台北市都更推動中心任務似乎在進行二次轉型，近一年公辦都更的力道似乎減小，亦有將資源移轉至社會住宅管理的區塊，而新北市都更中心是否也有此情形呢？本文並非表示社會住宅興建不應該，相反的他非常重要。僅是提出目前的走向是否偏離都更專責法人成立的初衷，吾人後續可以持續觀察。

三、疫情時代及後疫情時代的都市更新

新冠病毒(covid-19)肆虐是2020年全球的一場夢魘，至今似乎這夢還難醒，所幸台灣全民防疫得宜而讓經濟社會得以正常運作。然而此疫情影響在都市更新推動方面也引發了前所未見的議題及討論。2020年爆發疫情之初，為了疫情控制，都市更新會說明會、公聽會所需要租用的公有場地竟被管制不開放，審議相關會議、工作會議召開頻率減少、腳步放緩。民間地主、建商的溝通整合也因為擔心而減少碰面，以至於上半年都市更新各個環節的整體推動的確有所遲滯。但更嚴重的是在國境管制之後，國外人力資源難以挹注國內營建勞工市場，導致本就蓄勢待漲的營建成本更是一飛沖天。缺工缺料的情況下，除了營建成本上漲外，也使得營造廠、土木包工業往風險較低、利潤較高的大型營建案場移動，據聞超過半數的危老重建案因為基地過小而發包不出去。此議題必須予以正視，無論是短期營建勞工的資源彈性調配又或是長期營建專業勞工養成或工法的精進等議題，不能再放著不管了。

信義房屋

此外，這個突如其來的瘟疫，也引發了不同尺度的空間規劃設計該如何因應的討論。小尺度的有如抗病毒抗菌的塗料建材使用、管線過濾、單戶單層排氣設備及其設計等。亦有在建築規劃設計上對於人行生活動線中家戶、社區、鄰近地區不同尺度空間之聯結設有緩衝空間。至於都市尺度則又有都市密度收放、綠色基盤設施以及開放空間系統的防疫功能等討論。未來都市更新的規劃挑戰似乎無可迴避也需將此議題納入。

信義房屋