

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

2022年新冠肺炎疫情雖持續延燒，但隨著防疫政策的逐步放寬與社會的適應，都市更新的推動已從前一年的陰霾走出。說明會、公聽會及審議會等已從視訊又回到了實體，專業工作從線上會議到線上、實體可彈性轉換運用的情境，實施者與權利人的實體互動也較過去順暢。總括來說是邁向正常化了，但房市在下半年因為房價漲幅過高及工程成本急遽升高等因素開始反轉，也為都更推動留下陰影。

整體而言，2022年民辦都更受到危老政策的競合的影響似已鈍化，核定案量成為五年次高。雙北市仍是領頭羊，但台北市與前一年基本持平，撐起成績的反倒是除了新北市以外的台中、台南等。公辦更新表現穩定，成功招商成績雖較前一年低但仍屬高檔，而且桃園、台南、高雄甚至金門皆有成績，不讓雙北市專美於前。本文嘗試對2022年關於民辦都更、公辦都更、政府對更新地區、都市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、更新地區劃定進入重新檢討期

2022年全國增加30處40.86公頃之政府劃定都市更新地區。其面積數量略低於2021年度劃定數。2022年大面積新增更新地區出現在台中市豐原區。

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副執行長



台中市對於豐原火車站周遭都市更新推度的先期規劃已進行數年，此次在車站周遭劃定了三處更新地區，面積逾12公頃。另一個面積相對較大的更新地區劃設是新竹市東區的「竹科X計畫D6基地」，是「竹科X產業園區」這個新科技廊帶建置計畫的一環，面積約有3.8公頃。至於台北市、新北市及高雄新劃設的更新地區皆是為了公辦都更（如台北市「中正區中正二小段案」及高雄市的「岡山行政園區」等）以及危險建築物重建而劃設（如台北新增14處及新北市三處的海砂屋更新地區）。

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，改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，近年此情勢更為明顯。新增大面積更新地區只會出現在外圍縣市，而都市更新發展成熟的縣市對於更新地區劃設已進入檢討期，若有新增，則是以公辦都更或海砂屋等危險建物重建等特定目的為主，更新地區的每處規模皆幾乎等於更新單元規模。

而綜觀全國，台北市更新地區總面積達到了893.78公頃，劃定面積為全國最高；其次為高雄市的637.8公頃，以及新北市的511.27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7.81%為最高，其次為台北市7.10%的及雲林縣的5.82%。全國所劃的更新地區共4,514.17公頃，總面積僅占都市可發展用地面積之2.09%。（表3-5-1、表3-5-2、圖3-5-1）

表3-5-1 2022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	12,586.81	46.31%	893.78	7.10%
新北市	124,334.58	27,002.15	21.72%	511.27	1.89%
基隆市	7,739.50	4,245.30	54.85%	172.94	4.07%
桃園市	36,217.22	18,747.80	51.76%	243.76	1.30%
新竹市	4,625.60	3,386.69	73.22%	264.44	7.81%
新竹縣	5,494.87	3,883.21	70.67%	28.87	0.74%
苗栗縣	7,594.67	4,224.42	55.62%	210.77	4.99%
台中市	53,878.41	33,627.68	62.41%	461.36	1.37%
彰化縣	13,352.29	7,585.20	56.81%	104.83	1.38%
南投縣	12,544.02	4,931.84	39.32%	12.07	0.24%
雲林縣	9,781.00	4,926.56	50.37%	286.58	5.82%
嘉義市	6,075.57	3,341.78	55.00%	67.25	2.01%
嘉義縣	16,916.02	6,283.15	37.14%	-	0.00%
台南市	52,667.04	24,721.91	46.94%	559.72	2.26%
高雄市	42,278.80	30,003.54	70.97%	637.80	2.13%
屏東縣	16,509.38	8,735.14	52.91%	-	0.00%
台東縣	8,847.30	3,525.58	39.85%	-	0.00%
花蓮縣	12,322.85	5,180.71	42.04%	34.27	0.66%
宜蘭縣	7,652.81	4,056.07	53.00%	9.93	0.24%
金門縣	15,536.28	3,199.53	20.59%	1.04	0.03%
澎湖縣	1,078.62	666.65	61.81%	13.49	2.02%
連江縣	3,203.07	716.85	22.38%	-	0.00%
合計	485,829.89	215,578.56	44.37%	4,514.17	2.09%

註：基於各地方政府對全區整建維護更新地區類型的範圍描述不清且定義不一致，自2022年起，本表將該類型更新地區排除。

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。



表3-5-2 2022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	北投區	台北市北投區桃源段五小段575地號1筆土地(北投-15)	1/12	0.24	高氫離子
2	台北市	中正區	台北市中正區公園段一小段3地號等2筆土地(中正-4)	1/12	0.04	高氫離子
3	台北市	內湖區	台北市內湖區東湖段一小段29-1地號1筆土地(內湖-7)	4/13	0.20	高氫離子
4	台北市	內湖區	台北市內湖區康寧段三小段66-4地號等4筆土地(內湖-8)	4/13	0.29	高氫離子
5	台北市	松山區	台北市松山區寶清段一小段67地號1筆土地(松山-3)	4/13	0.47	高氫離子
6	台北市	北投區	台北市北投區關渡段一小段468-6地號等2筆及關渡段二小段(北投-2)	4/13	0.16	高氫離子
7	台北市	中正區	台北市中正區中正橋牽引道周邊更新地區	6/22	18.16	
8	台北市	松山區	台北市松山區延吉段一小段25地號1筆土地	7/6	0.02	危險建物提議劃定
9	台北市	中正區	台北市中正區中正段二小段244地號等9筆土地	7/7	0.09	公辦更新
10	台北市	北投區	台北市北投區關渡段二小段184地號1筆土地更新地區(北投16)	8/18	0.11	高氫離子
11	台北市	北投區	台北市北投區大業段五小段1-2地號1筆土地更新地區(北投17)	8/18	0.09	高氫離子
12	台北市	中正區	台北市中正區永昌段二小段103地號1筆土地更新地區(中正5)	8/18	0.02	高氫離子
13	台北市	大安區	台北市大安區學府段一小段201地號等31筆土地為更新地區	9/21	0.72	高氫離子
14	台北市	士林區	台北市士林區三玉段二小段482地號1筆土地更新地區(士林15)	11/15	0.18	高氫離子
15	台北市	內湖區	台北市內湖區東湖段一小段34地號1筆土地更新地區(內湖9)	11/15	0.08	高氫離子
16	台北市	北投區	台北市北投區振興段三小段697地號等12筆土地更新地區(北投18)	11/15	0.14	高氫離子
17	台北市	北投區	台北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地更新地區(北投19)	11/15	0.07	高氫離子

編號	縣市	行政區	更新地區名稱	公告日期	面積 (公頃)	備註
18	新北市	三重區	新北市三重區興華段1地號及過田段728地號等37筆土地	1/28	0.88	-
19	新北市	板橋區	新北市板橋區公館段956地號等16筆土地更新地區	3/31	0.29	營改土地 公辦更新
20	新北市	淡水區	新北市淡水區大義段588地號等15筆土地	6/30	0.12	高氯離子
21	新北市	新莊區	新北市新莊區豐年段892地號等10筆土地	9/16	0.16	高氯離子
22	新北市	新店區	新北市新店區行政段653地號等4筆土地	11/1	0.07	高氯離子
23	桃園市	平鎮區	桃園市平鎮區新榮段767地號等70筆土地	2/16	0.83	-
24	新竹市	東區	竹科X計畫D6基地	1/28	3.80	策略性 (配合竹 科X計畫)
25	台中市	豐原區	豐原火車站西側更新地區	1/18	6.19	-
26	台中市	豐原區	豐原火車站東北側更新地區	1/18	1.25	-
27	台中市	豐原區	豐原火車站東南側更新地區	1/18	3.18	-
28	高雄市	岡山區	高雄市岡山區行政中心(機1-1)	1/3	1.47	公辦更新
29	高雄市	岡山區	高雄市岡山區行政中心(商2)	1/3	0.07	公辦更新
30	高雄市	岡山區	高雄市岡山區行政中心(機15)	1/3	1.46	公辦更新
合計(共30處)					40.86	

註：上表合計面積包含重覆劃定區域，扣除重覆劃定面積，2022年劃定更新地區共40.58公頃。未包含全區整建維護之更新地區。



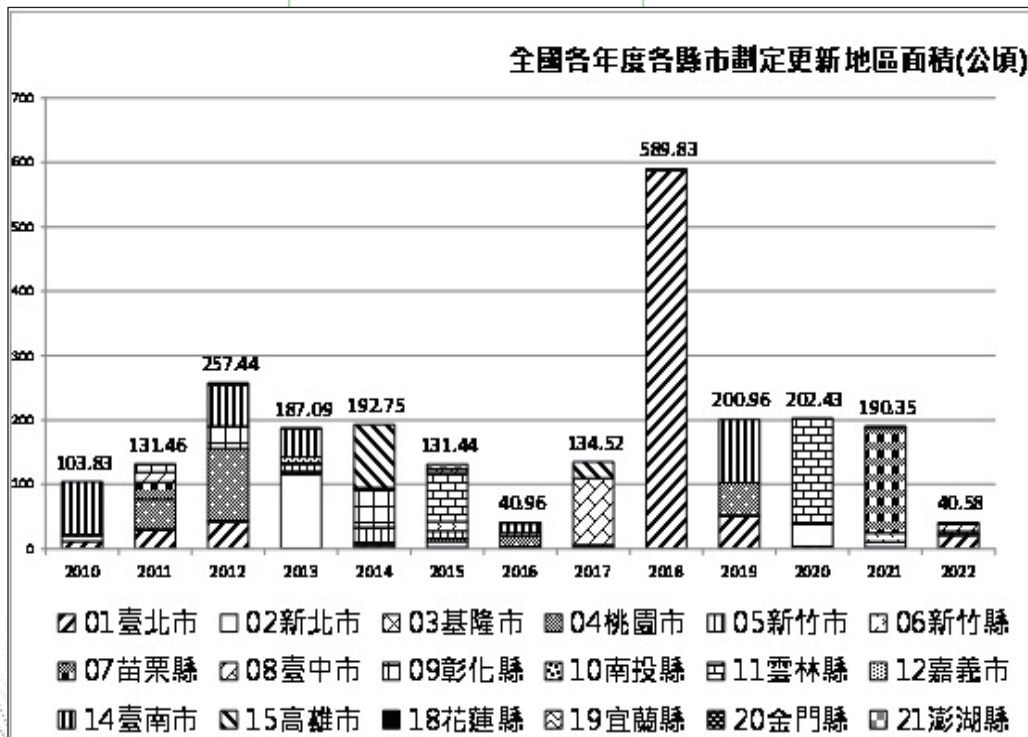
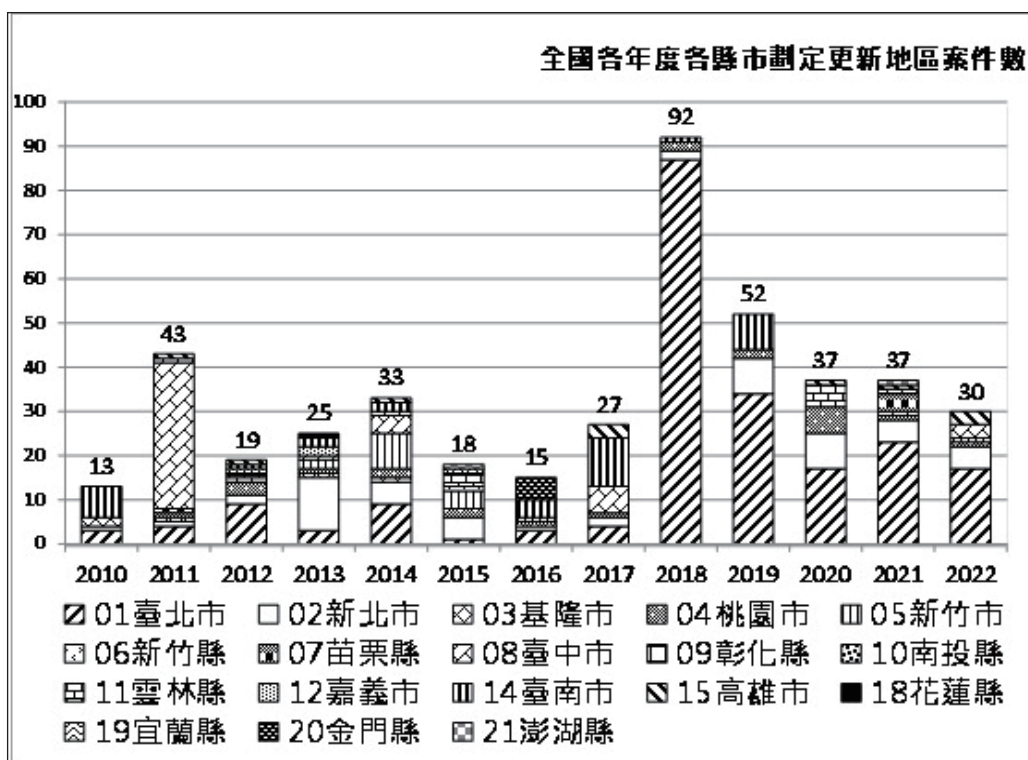


圖3-5-1 全國更新地區劃設處數及面積概況

資料來源：本基金會整理；統計至2022/12/31。

二、重建更新事業推展

(一) 重建型更新事業核定案量持平

2022年全國核定的重建型都市更新事業為75件，相較於去年的57件，大幅成長了逾三成。至2022年底，在全國已核定的875件重建型都市更新事業，有721件是在雙北市，佔了82.4%。核定件數自2020年起連續下降兩年後終又提升，其中雙北市60件仍佔八成，但台北市40件算是持平，成長的主因來自其他縣市的翻倍，如新北市的20件及其他縣市的15件。台中延續去年的氣勢仍有5件，惟目前皆以單一地主的自建案為主，尚未出現產權眾多、複雜以權利變換實施的案件。新竹市亦有5件表現亮眼，其餘則為桃園3件、高雄、台南各1件。整體而言，核定案量達到近五年次高，尚無法判定是否是三、五年前危老政策競合影響已經鈍化，仍待持續觀察。

另一方面，核定案件中公辦更新佔了不小的份額，共核定了10件。其中值得關注的案件，包括：

- 「南港調車場」兩案，該兩案由台鐵主辦招標國泰人壽、三商美邦及華泰飯店等聯合投資，更新後規劃住宅、商場、辦公室、旅館、電影院、公益設施等多元複合機能，總開發樓地板面積達15萬坪。
- 潤泰集團投資的「台北市南港區南港段二小段671-6地號等52筆(南港站東側商業區)」公辦更新案，其串聯了同集團的環球購物中心。兩者皆是東區門戶計畫的重要拼圖之一。
- 「建國中學東側南海段」公辦更新案，終於在審議十年後核定。
- 桃園市府首件自行實施的「正光街警察宿舍」更新案。
- 新竹市「新竹縣有土地復中段」、「竹蓮段」。
- 高雄市首件公辦更新案「鳳山區竹子腳段」皆值得注意。

75件重建型都市更新事業中有三件由社區自行組織都市更新會擔任實施者所推動成功的案件，分別是「台北市北投區振興段一小段173地號（部分）等2筆（天母樺園社區）」及「新北市新莊區榮富段563地號等2筆（中榮街社區）」等兩案。該兩案皆為海砂屋重建，顯示台北市過去兩年主動將海砂屋劃為更新地區並積極輔導重建已見成效。另有一件「新北市板橋區江子翠段第二崁小段109-5地號等42筆」更新案是屬於一般老舊社區循自組都市更新會擔任實施者的途徑推動成功，實屬難得。其餘內容可詳見表3-5-3、表3-5-4。

(二) 都市更新持續加速成長

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，接手一般的都市更新案件推展。這22年來平均而言，每年有核定13.16公頃的計畫面積持續累加。2022年全國核定更新事業面積高達34公頃，較2021年19公頃大幅成長77%，雖然未超過2019年的41公頃最大面積，但是也是第二大面積的極佳成果。（圖3-5-2、圖3-5-3）

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	2016以前		2017		2018		2019		2020		2021		2022		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
台北市	255	71.98	51	10.79	45	9.35	63	16.89	43	11.91	39	7.94	40	17.61	536	146.47
新北市	83	31.01	13	6.28	13	4.25	29	20.19	16	4.59	11	5.69	20	7.95	185	79.96
基隆市	2	0.3	0	0	1	0.27	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0.57
桃園市	0	0	0	0	0	0	1	0.31	4	0.89	0	0	3	2.61	8	3.81
新竹市	4	2.64	0	0	2	3.7	3	3.53	1	0.17	0	0	5	1.55	15	11.59
苗栗縣	0	0	0	0	1	0.42	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0.42
台中市	63	11.87	0	0	2	0.49	1	0.52	7	6.93	4	1.56	5	2.67	82	24.04
南投縣	29	13.18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29	13.18
台南市	2	1.93	2	0.23	0	0	0	0	0	0	2	4.08	1	1.21	7	7.45
高雄市	3	0.7	0	0	1	0.12	0	0	1	0.14	1	0.11	1	0.76	7	1.83
澎湖縣	0	0	0	0	0	0	1	0.09	1	0.18	0	0	0	0	2	0.27
總計	441	133.61	66	17.3	65	18.6	98	41.53	73	24.81	57	19.38	75	34.36	875	289.59

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2022/12/31。

表3-5-4 2022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351-2地號等7筆	雄惠開發	股	權	分	2012	1/3	9.03
2	台北市	南港區	*玉成段二小段253-1地號等16筆	南港國際二	股*	權	併	2015	1/5	6.53
3	台北市	南港區	*玉成段二小段253地號等9筆	南港國際一	股*	權	併	2015	1/5	6.53
4	台北市	中山區	榮星段五小段634-6地號等15筆	富樂群建設	股	權	分	2017	1/21	4.88
5	台北市	南港區	南港段一小段138-1地號等58筆	世誌建設	股	權	分	2015	1/21	6.51
6	台北市	南港區	南港段二小段652-1地號等19筆(原14筆)	聯勤建設實業	股	權	併	2013	1/24	8.58
7	台北市	北投區	振興段一小段173地號(部分)等2筆	都市更新會	會	權	併	2020	2/10	1.44
8	台北市	中山區	中山段二小段125地號1筆	中國建築經理	股	權	併	2017	3/10	4.72
9	台北市	中正區	*南海段五小段68-1地號等26筆	潤泰創新國際	股*	權	併	2012	3/18	9.51
10	台北市	信義區	吳興段二小段871-13地號等4筆	凱泰建設	股	合+權	併	2015	3/31	6.81
11	台北市	南港區	新光段二小段134地號等13筆(原10筆)	海華建設	股	權	分	2006	4/26	15.51
12	台北市	大安區	*懷生段二小段5-4地號等8筆	台北市住宅及都市更新中心	公*	權	併	2020	5/16	1.97
13	台北市	萬華區	龍山段一小段335-1地號等17筆	佳慶開發建設	股	權	併	2020	5/26	1.99
14	台北市	信義區	祥和段二小段101地號等10筆(原8筆)	富裔實業	股	合	-	2012	5/26	9.74

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	松山區	寶清段三小段633地號等7筆	將捷	股	權	併	2020	5/27	2.03
16	台北市	北投區	崇仰段四小段517-1地號等27筆	翌萬建設	股	權	分	2015	6/2	6.48
17	台北市	松山區	敦化段二小段528地號等9筆	達葳建設	股	權	分	2013	6/15	8.97
18	台北市	文山區	興隆段三小段555-6地號等10筆	世座建設	股	權	分	2013	6/23	9.15
19	台北市	士林區	天母段三小段105-3地號等3筆	大將開發	股	權	併	2020	6/29	1.92
20	台北市	大安區	通化段六小段497地號等22筆	東家建設	股	權	分	2018	7/1	3.82
21	台北市	中山區	長安段一小段468地號1筆	巧洋實業	股	權	分	2017	7/28	5.27
22	台北市	北投區	大業段四小段574地號等1筆	新總陽建設	股	合	-	2020	7/28	1.63
23	台北市	中正區	中正段一小段68地號等12筆	綺華建設事業	股	權	分	2015	8/1	7.01
24	台北市	大安區	通化段四小段336地號等26筆 (原22筆)	泰記開發	股	權	分	2011	8/5	10.63
25	台北市	中正區	永昌段一小段646地號等20筆	太平洋建設	股	權	分	2016	8/8	6.07
26	台北市	士林區	百齡段三小段383-1地號等5筆 (原4筆)	富璟建設	股	權	併	2013	8/11	8.63
27	台北市	萬華區	華江段二小段531地號12筆	聖得福建設開發	股	權	分	2014	9/8	7.72
28	台北市	大安區	瑞安段一小段221-3地號等3筆	家騰建設	股	權	分	2016	9/9	5.95

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	中山區	吉林段四小段705-3地號等14筆	聖得福建設開發	股	權	併	2015	9/14	6.88
30	台北市	北投區	振興段三小段707地號等57筆	台大興業	股	權	分	2011	9/14	11.32
31	台北市	大安區	瑞安段三小段215地號等25筆	國美建設	股	權	併	2016	9/15	6.42
32	台北市	南港區	南港段一小段101地號等41筆	國協建設實業	股	權	併	2020	10/5	2.74
33	台北市	南港區	*南港段二小段671-6地號等52筆	台北市住宅及都市更新中心	公*	權	併	2019	10/6	3.19
34	台北市	萬華區	莒光段四小段57-2地號等34筆	龍邦國際興業	股	權	併	2017	10/21	4.82
35	台北市	松山區	民生段150地號等6筆	台塑建設事業	股	權	分	2018	11/17	4.64
36	台北市	士林區	芝蘭段一小段480地號等8筆	昇陽建設企業	股	權	併	2015	11/23	7.55
37	台北市	大同區	雙連段三小段98地號等25筆(原23筆)	廣宇建設實業	股	權	併	2020	11/28	2.55
38	台北市	萬華區	萬華段二小段706地號等6筆	宏綺建設	股	合	-	2022	12/21	0.32
39	台北市	士林區	福林段一小段227地號等2筆	昇陽建設企業	股	合+權	併	2021	12/22	1.76
40	台北市	中山區	長春段二小段295-4地號等16筆(原13筆)	宏築建設	股	權	併	2022	12/24	0.57
41	新北市	汐止區	*智興段281地號等17筆	北基建設	股*	權	併	2019	1/14	2.77
42	新北市	板橋區	海山段912-1地號等3筆	正隆	股	自	-	2014	1/24	7.76

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	新北市	板橋區	江子翠段第二崁小段109-5地號等42筆	社區更新會	會	權	分	2011	2/24	10.33
44	新北市	板橋區	大同段342地號等23筆	祥泓建設	股	權	分	2019	3/28	2.49
45	新北市	板橋區	文化段520地號等14筆	佳元地產	股	合	-	2020	4/13	1.30
46	新北市	中和區	秀山段272地號等13筆	誠毅建設	股	合	-	2012	5/5	9.36
47	新北市	中和區	健康段954地號等7筆	光寶科技	股	自	-	2020	5/10	1.43
48	新北市	三重區	頂崁段633地號等5筆	富嘉開發	股	權	併	2019	6/1	2.79
49	新北市	三重區	大同南段1385地號等5筆 (原4筆)	圓富建設企業	股	合	-	2008	6/28	13.73
50	新北市	蘆洲區	九芎段697地號等7筆	益琦建設	股	權	分	2017	7/8	5.03
51	新北市	中和區	南山段848地號等10筆	漢皇開發	股	權	分	2012	7/20	9.56
52	新北市	新店區	寶元段26地號等43筆 (原21筆)	總行營造興業	股	權	分	2015	7/26	6.78
53	新北市	五股區	中興段777地號(原更寮段麥子寮小段73-4地號)等9筆 (原5筆)	家騰建設	股	合	-	2014	8/2	8.26
54	新北市	中和區	錦和段25地號等24筆	曹新泰企業	股	權	分	2014	9/2	8.35
55	新北市	泰山區	泰林段137地號等14筆 (原11筆)	東聯開發	股	權	分	2020	9/30	2.46
56	新北市	中和區	興南段848地號等13筆	和朔建設	股	權	分	2015	10/25	6.87

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	新莊區	榮富段563地號等2筆	社區更新會	會	權	分	2012	11/18	9.90
58	新北市	板橋區	江子翠段第二崁小段143-2地號等17筆	宥泰建設	股	合+權	分	2020	12/16	2.48
59	新北市	新莊區	副都心段六小段50地號等11筆	浦陽建設	股	權	併	2020	12/28	2.55
60	新北市	土城區	沛陂段141地號等3筆	花王企業	股	自	-	2021	12/31	1.72
61	桃園市	桃園區	*中正段1209地號等16筆及法政段1222地號等3筆	桃園市政府	公*	權	併	2021	4/15	0.91
62	桃園市	桃園區	會稽段389地號等8筆	合一建築	股	權	分	2020	4/22	2.16
63	桃園市	中壢區	內壢段3736地號等3筆	宏環建設	股	合	-	2021	5/2	0.44
64	新竹市	東區	中華段844地號等1筆	鴻柏建設	股	合	-	2020	8/31	1.99
65	新竹市	東區	*復中段574地號等14筆	利晉工程	股*	權	併	2020	10/6	2.53
66	新竹市	北區	竹港段832地號等13筆	富宇建設	股	自	-	2020	12/3	2.00
67	新竹市	北區	民富段1218-23地號等1筆	竹慶建設	股	合	-	2021	12/3	1.73
68	新竹市	東區	*竹蓮段2362、2375地號等2筆	春福建設	股*	權	併	2015	12/21	7.48
69	台中市	大里區	新光段831地號等15筆	舜元建設	股	自	-	2020	1/19	1.56
70	台中市	北屯區	東光段122地號等12筆	櫻花建設	股	自	-	2020	5/19	1.39

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	台中市	豐原區	南村段546地號等10筆	富宇建設	股	自	-	2020	5/31	1.42
72	台中市	西屯區	協和段96地號等2筆	惠特科技	股	自	-	2021	7/18	1.34
73	台中市	北屯區	平田段394-9地號等7筆	鼎佳建設	股	合	-	2020	9/21	2.23
74	台南市	東區	平實段45地號等2筆	浩瀚開發建設	股	合	-	2020	4/1	1.90
75	高雄市	鳳山區	*竹子腳段202-13地號等9筆	國城建設	股	權	併	2020	1/12	1.98

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：合=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

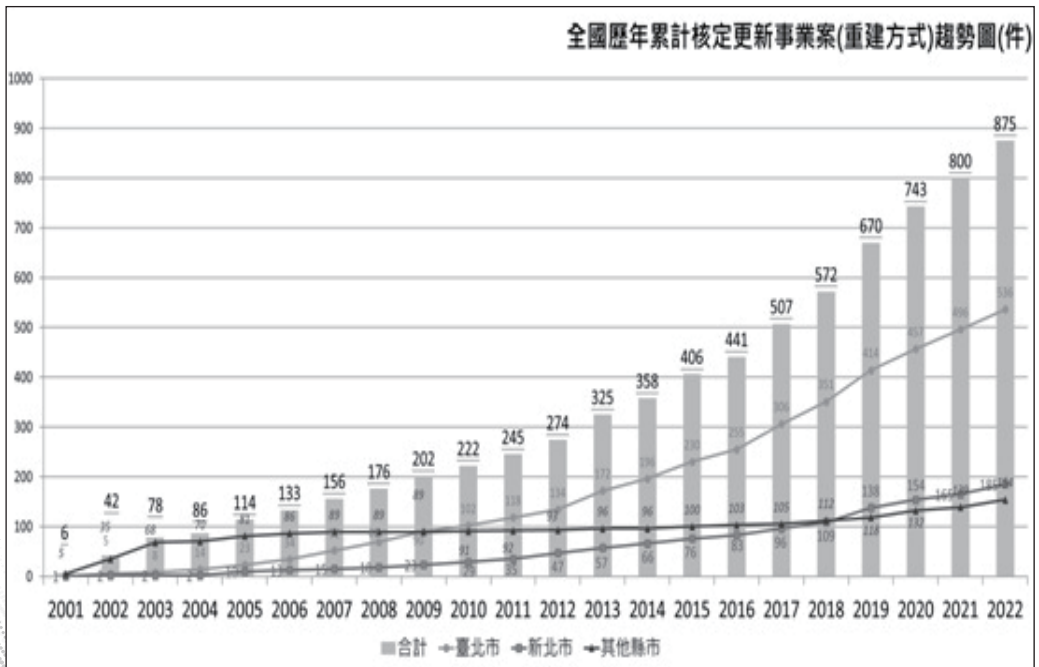


圖3-5-2 全國歷年累計核定更新事業案（重建方式）趨勢圖

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2022/12/31。

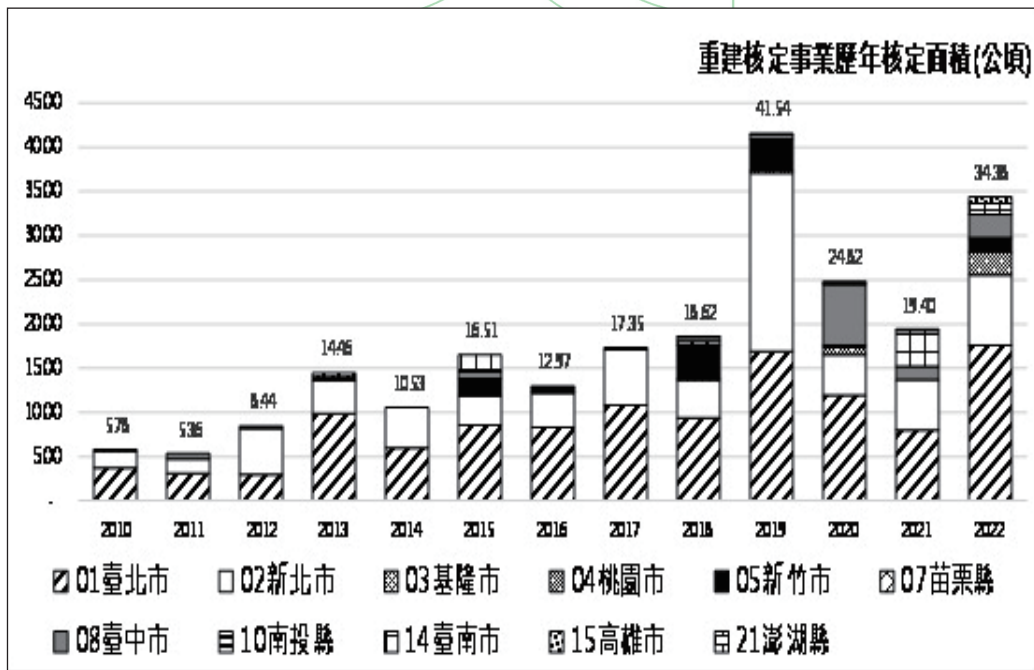
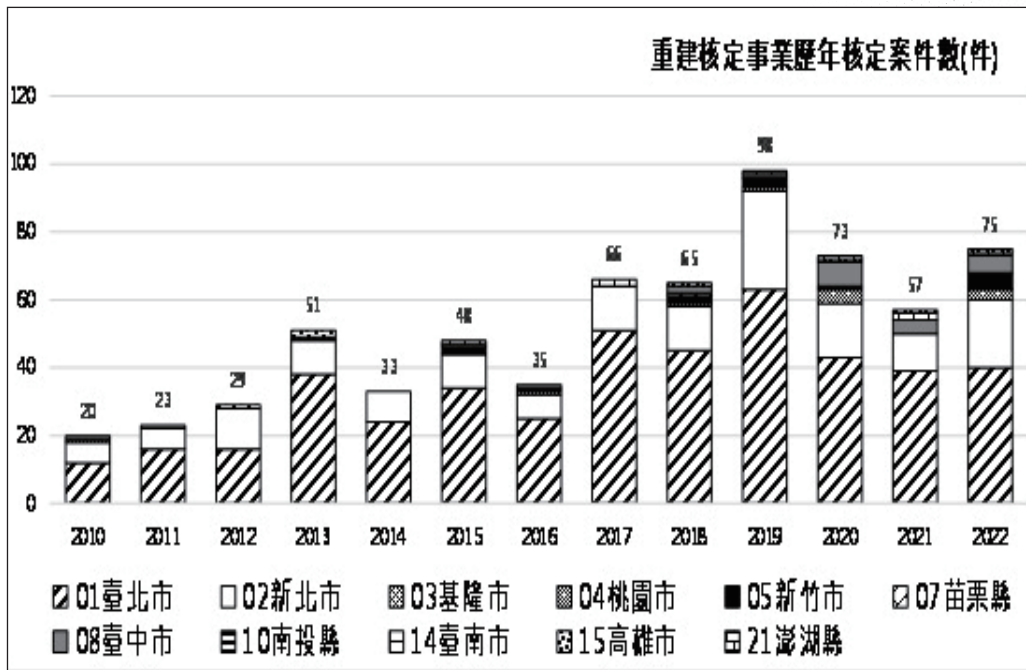


圖3-5-3 全國歷年核定更新事業案（重建方式）

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；統計自2010/01/01至2022/12/31。

(三) 都市更新事業遇到工程物價大漲

目前全國重建型都市更新事業完工案共計400件，總面積約115.62公頃，僅佔總核定面積之39.93%。自2001年起算，平均每年完工5.51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。

2022年重建都市更新事業遇到最大的困難在於原物料及工程成本快速的上漲，造成原本權利變換共同負擔認列的工程成本遠低於實際發包成本。根據主計處的統計營建工程總指數自2018年初的85.8，在最近二年大幅提升到2022年底的107.92，漲幅高達24.1%。在北部都會區的實際漲幅遠高於平均水準。因此就算是都更核定，建造執照取得，是否能夠如期發包完工仍有相當大的問題。

另從都更建照數量如表3-5-5所示，台北市2022年都市更新取得建造執照案量為38案，佔了總數284案的13.38%，案件數較去年37案算是持平，但因前三年非都更案的建造執照量大幅增加，以至於比例上是連續下滑三年後終於止跌。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，但僅幾年又穩定提升。但或許是房市的景氣，近年房市持續上揚。回看都更案的請照量相對較



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2022/12/31。

穩健，因此都更案的比重下降是可以理解。不過，這15年的總平均也不過是10%。100件中僅約10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。

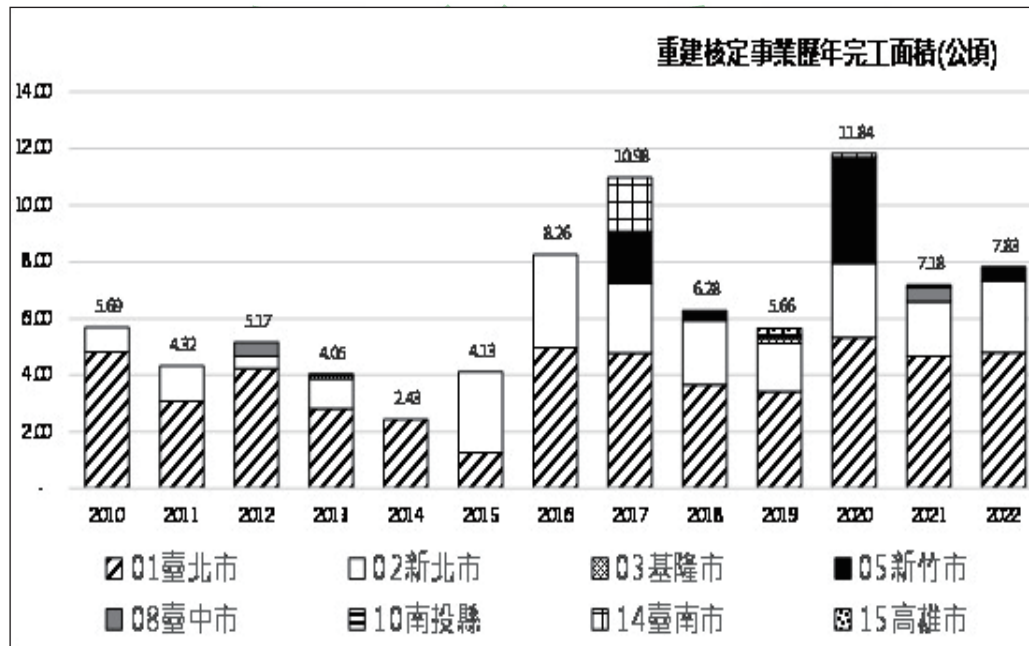
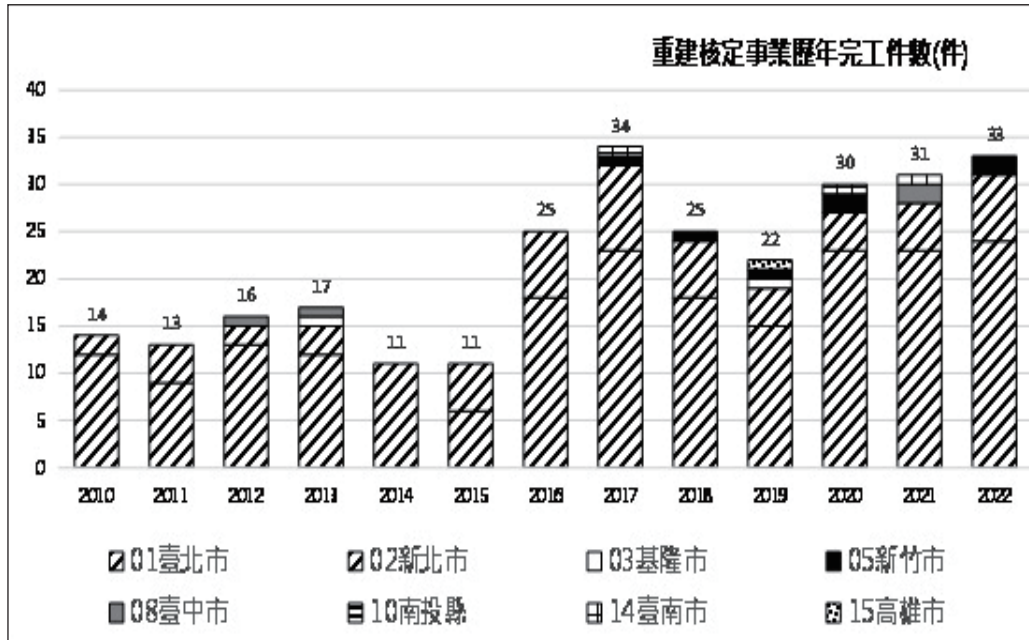


圖3-5-5 全國歷年完工更新事業案（重建方式）

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2022/12/31。

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	41	22.16%
2020	215	43	20.00%
2021	298	37	12.42%
2022	284	38	13.38%
平均	249	25	10.10%

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；統計自2008/01/01至2022/12/31。

(四) 整建維護更新事業再現低潮

整建維護更新事業統計至2022年底僅增2案，案件累計至162件。僅新增2件已是近15年最低紀錄了，但是必須強調，整建維護更新事業的數據下降，除了它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，以至於未有公示資料而無法列入統計，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。（圖3-5-6）

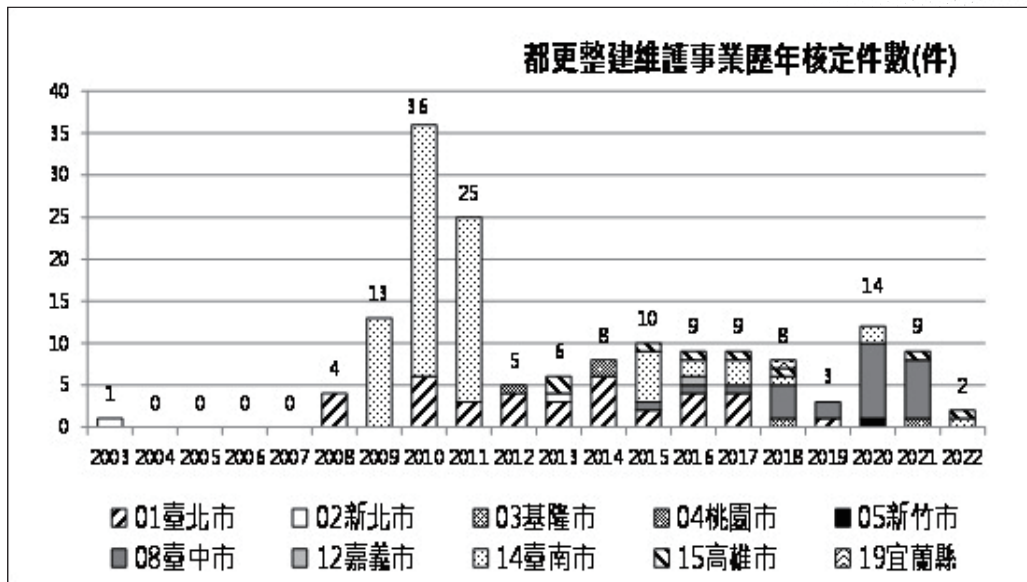


圖3-5-6 全國都市更新事業計畫（整建維護型）歷年核定趨勢

附註：本圖謹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2022/12/31。

三、公辦都更大幅成長，進入多元開發模式

2022年的公辦都更公開評選案件雖無史上新高的2021年29件般的熱絡，但也有21件在進行。除3件尚未決標外，共10件招商成功，脫標率高於五成。（詳表3-5-6）。台北、桃園、新竹、台南、高雄及金門皆有所斬獲，公辦都更相關制度已成熟並推展至雙北市以外的縣市，並獲致成功。

國家住宅及都市更新中心（後簡稱國家住都中心）順利推動了二案，包括「台北市信義兒福B1-2及B3-2」及「台北市行二行三」。前者是其所推動的大五分埔連鎖式都更案的第三案，拼圖逐漸完成。而後者則是台北市中正區原被規劃設定為中央合署辦公室的基地，因公私有土地夾雜及機關需求協調等因素十數年皆未能推動成功。如今採非毗鄰跨街廓更新單元的方式，提升私人住宅安置的彈性而成功。該案更新後將興建中央、北市府聯合辦公大樓並複合附屬商業設施，在結合住宅開發以及供周遭社區使用的區民活動中心。

由財團法人轉型為行政法人的台北市住宅及都市更新推動中心（後簡稱台北住都中心）克服了兩件陳年名案的障礙，終於往下一階段邁進。其一是「台北車站特定專用區E1、E2」公辦更新案，該案涉及清代鐵路設施遺構

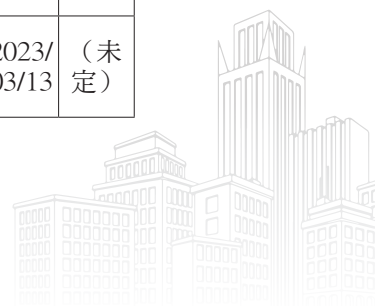
等文化資產保存議題擱置數十年，近年該地區都市計畫、都市設計、文化資產保存的指導等前置規劃作業陸續成就，終於2022年招商成功。除文資保存外，更新後將引入商業辦公、文化教育、休閒娛樂及住宅使用等機能，帶動周邊舊市區整體更新發展，延續台北車站特定專用區之西區門戶軸線串連。另一案則為「台大紹興南街」公辦更新案，此案亦推動逾十年，整體計畫內容涉及台大醫院醫療複合設施、文資保存、公共住宅、一般住宅及都市計畫調整，且涉及地上權及權利變換等複合式的實施方式。投資內容極為複雜，招商多次未果且不斷調整方案內容。後台北市同意台北住都中心擔任實施者，並將招商內容單純化為某一權利變換區段的住宅區後，終於招商成功。新北市在2021年大陳義胞順利推動四案的亮眼成績後，2022年算是醞釀年，未有具體成果，而新竹市、台南市皆持續有成績。金門縣首件公辦案「金門西南門里公所」順利招商成功，亦開啟了新頁。

值得一提的是桃園市繼新北市、台北市之後，亦開啟了公辦都更自行實施的首案。該案位於桃園區正光路，原為警察宿舍且土地公私夾雜。考量市府對該案掌握度高，且希望更新後公共服務能量更集中，於是在盤點市府相關資源後決定以自行編列預算實施模式來推動。該案更新後除了設計有少許店鋪分配予原住戶外，主要是興建警政大樓以及社會住宅，服務更廣大的市民。此外，桃園市在委託公辦實施的路線上也仍在穩健推動，其「內壢第三市場」公辦更新案亦在2022年順利招商成功。

誠然，目前仍存在許多未推動成功的公辦都更案件，其原因可能是規模過大，又或產權複雜等因素，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、區位不佳時，「同意實施」與「自行實施」的方式也必須同步考慮。（圖3-5-7）

表3-5-6 2022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(m ²)	公辦方式	實施方式	招商次數	招商時間	招商狀態	實施者(投資人)	決標日期	簽約日期
1	台南市	北區	中興新城	6,158	委	權	1	2021 10/22	招商成功	中德建設股份有限公司	2/17	5/03
2	台北市	大同區	台鐵E1E2公辦都市更新案(序號09)	16,085	同自(投)	權	1	1/20	招商成功	財團法人台北市都市更新推動中心(投資人:冠德建設股份有限公司)	6/30	9/26
3	台南市	北區	自強新村	11,293	委	權	1	4/1	招商成功	百慶建設股份有限公司	7/26	11/16
4	金門縣	金城鎮	金門西南門里公所	1,294	委	權	2	5/17	招商成功	金日新營造股份有限公司	7/28	9/19
5	台北市	中正區	台大紹興南街(權變區)	1,211	同自(投)	權	2	4/1	招商成功	財團法人台北市都市更新推動中心(投資人:建國工程股份有限公司)	8/25	11/22
6	台北市	信義區	兒福B1-2及B3-2	4,514	同自(投)	權	1	4/29	招商成功	國家住宅及都市更新中心(投資人:大陸建設股份有限公司)	9/6	11/02
7	新竹市	北區	北區崙子段2042地號	14,623	委	權	1	4/13	招商成功	國泰建設股份有限公司	9/15	12/16
8	桃園市	中壢區	內壢第三市場	2,212	委	權	4	6/8	招商成功	立信工營造股份有限公司	11/16	(未定)
9	台北市	中正區	中正區成功段三小段3(行二行三)	21,313	同自(投)	權(跨區)	1	7/5	招商成功	國家住宅及都市更新中心(投資人冠德建設股份有限公司)	11/16	12/19
10	高雄市	前金區	高雄市舊市議會	7,016	同委	權	1	10/21	招商成功	台灣人壽保險股份有限公司	2023/03/13	(未定)



編號	縣市別	行政區	簡略案名	基地面積(m ²)	公辦方式	實施方式	招商次數	招商時間	招商狀態	實施者(投資人)	決標日期	簽約日期
11	高雄市	左營區	機20單元1	7,077	委	權	1	3/5	無申請人			
12	高雄市	左營區	機20單元2	7,077	委	權	1	3/5	無申請人			
13	新北市	新店區	民安段1066地號	2,316	委	權	3	4/21	無申請人			
14	台南市	南區	大鵬五村	15,624	委	權	3	7/1	無申請人			
15	台北市	信義區	兒童福利中心A2基地	4,394	同自(投)	權	1	8/30	無申請人			
16	台北市	士林區	松柏大廈	2,176	同自(投)	權	1	9/18	無申請人			
17	屏東縣	屏東市	屏東火車站東側	8,850	同委	權	1	9/22	無最優申請人			
18	新竹市	東區	建功高中南側(地上權區)	10,483	同委	地	1	10/20	無申請人			
19	新竹市	東區	建功高中南側(權利變換區)	34,581	同委	權	1	12/27	招商中(至2023/4/26)			
20	台北市	大安區	學府敦南公辦都市更新案	7,179	同自(投)	權	1	12/26	招商中(至2023/4/10)			
21	台北市	中正區	水源二三期整宅(城南水源)	10,541	同自(投)	權	1	12/21	招商中(至2023/3/22)			

註：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2022/12/31。

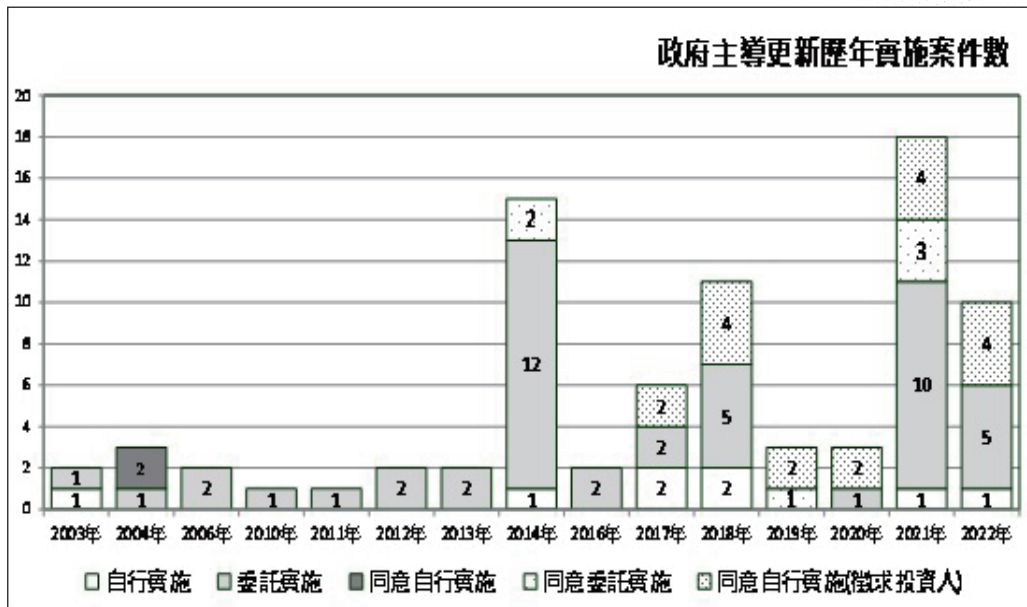


圖3-5-7 政府主導都市更新歷年實施案件數量統計圖

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。

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至2022/12/31。

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)」，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（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。

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（構）、專責機構、都市更新會及事業機構。機關（構）指的是公部門或部分公營事業體；專責機構則為國家住都中心、新北市住都中心等為推動都市更新而特別成立的專責法人，事業機構指的是都市更新事業機構，重建更新事業機構僅能是股份有限公司，實務上多為建設公司。自2001年起至2022年底這22年間，全國核定了共875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737件，比例達84.23%。另

一大宗為都市更新會類型，共有120件，比例為13.71%。2022年核定之75件重建類型的更新事業中包括1件政府機關自行實施案(桃園正光段案)，2件由專責機構擔任實施者的案件（皆為台北住都中心）；另有3件是都市更新會的重建案。其餘69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。（表3-5-9、圖3-5-8）

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，並且快速的成長累積，其中又以建設公司佔絕大多數。以整個態

表3-5-9 2001年~2022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)	9	1.03%
專責機構	9	1.03%
都市更新會	120	13.71%
事業機構	737	84.23%
總計	875	100.00%

429

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至2022/12/31。

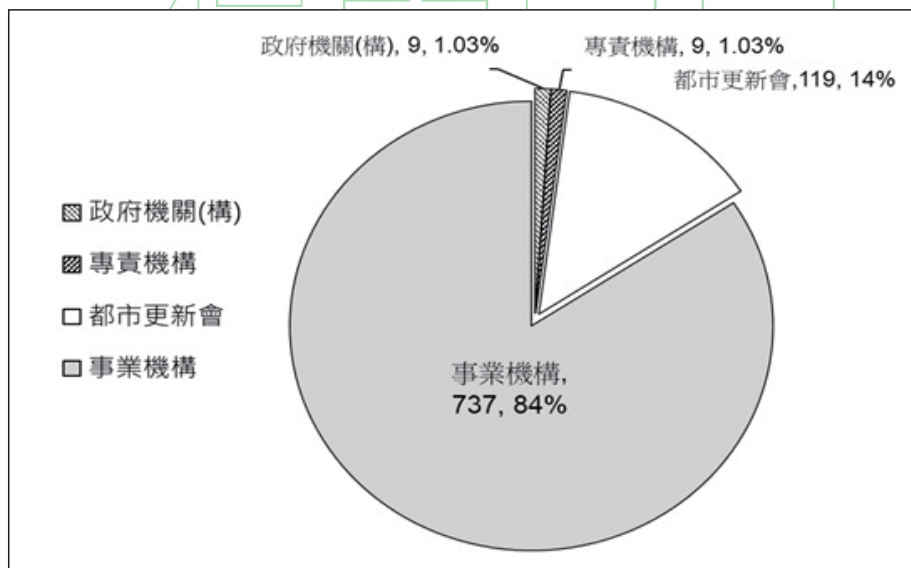


圖3-5-8 2001年~2022年間重建方式更新事業實施者類型比例

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會；統計至2022/12/31。

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。另一方面，各級政府所成立的專責機構也陸續投入，在近四年每年也都有成績。（圖3-5-9、圖3-5-10）

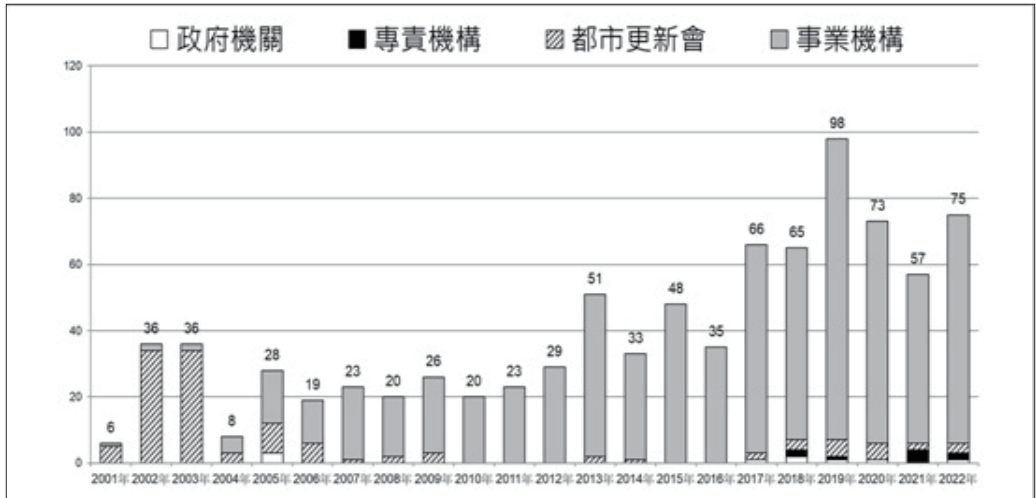


圖3-5-9 2001年~2022年間重建類更新事業各類型實施者趨勢

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會；統計至2022/12/31。

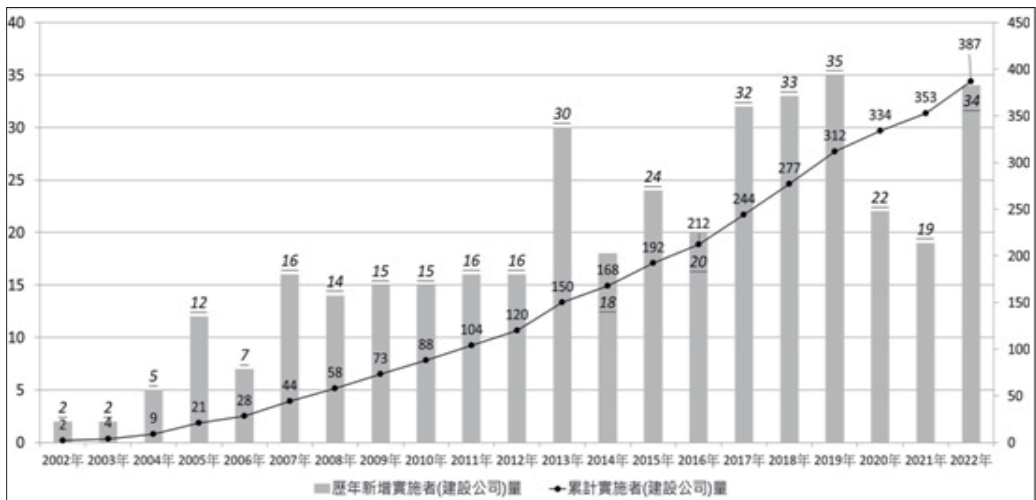


圖3-5-10 雙北市參與都市更新實施者（建設公司）成長趨勢

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會；統計資料至2022/12/31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、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22年共核定實施了721件重建類型的更新事業，參與其中的建築師共258所，平均每年近12家的新血投入。

然而雙北市開業的建築師共1,995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12.93%，且平均每一所僅有不到3件的更新事業經驗。（圖3-5-11）

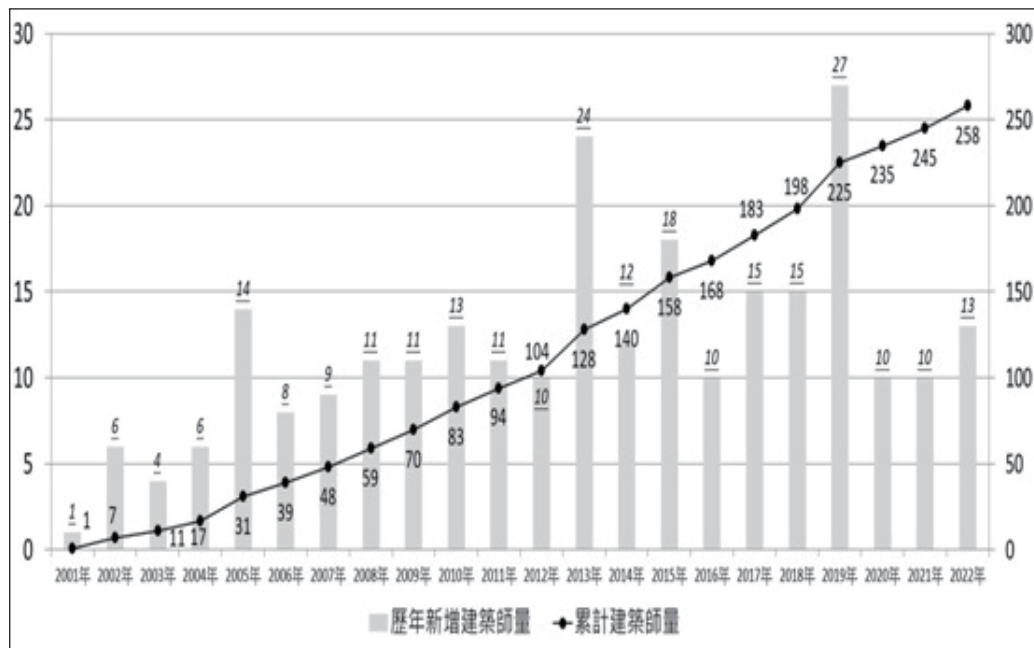


圖3-5-11 雙北市參與都市更新建築師成長趨勢

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會；統計資料至2022/12/31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。

(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721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140家，比建築師更集中。平均每年僅約6家的新血投入。平均每一家僅約5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)。

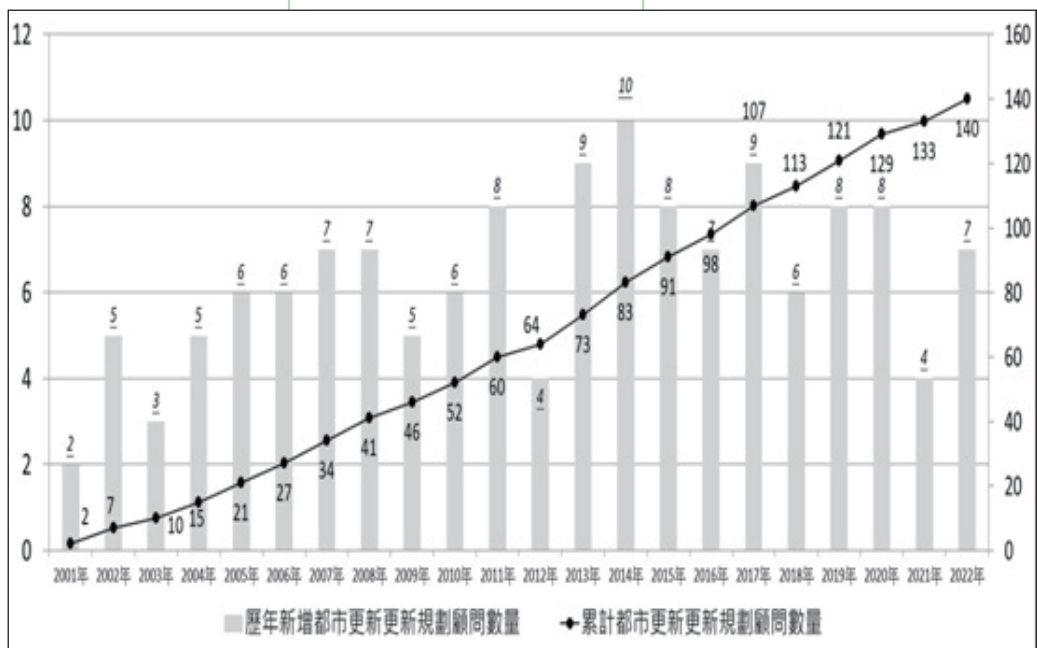


圖3-5-12 雙北市參與都市更新更新規劃顧問家數成長趨勢

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會；統計資料至2022/12/31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。

肆、2022年都更相關法令政策

關於2022年中央的都更政策，內政部在該年8月出台了最新版的「都市更新發展計畫（112~115年）」，該計畫定期修訂的是中央級都市更新中長期政策，要了解中央對於都市更新資源投入的偏好或政策結構是否有變化，可由該計畫切入。至於地方政府，或許是執政的最後一年，政策推行大多趨於保守，比較著重於先前都更政策的執行，僅新北市創新地拋出了非毗鄰跨街廓更新單元的政策(都更二箭2.0)較令人耳目一新。整體而言，對於2022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、都市更新發展計畫（112~115年）

都市更新發展計畫是內政部推動都市更新政策的中長程計畫，是一種正式的行政計畫，目的在合理的預算安排。相關程序必須依「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」來執行。該計畫從民國104年起每四年檢討修訂一次，已是第三版了。其前身為都市更新產業行動計畫（100~103年）、都市更新推動計畫（98~101年）、都市更新示範計畫（94~97年）以及都市更新方案（86年）。

此次都市更新發展計畫主要的執行策略有5大面向，包括：1.檢討強化政府主導更新機制；2.精進專責機構推動都更模式；3.改善民間都市更新輔導機制；4.都更知識推廣及人才培育以及5.中高樓層危險建物都市更新推動機制。其中改善民間都市更新輔導機制部分，過去中央大量補助地方政府委託在地廠商成立所謂的都更或危老輔導團，而此機制以協助社區成立更新會作為請款要件，但令人詬病的是經檢討需多更新會是為成立而成立，更新的財務可行性檢討，權利分配的共識卻非此種機制的內容，以至於社區更新會立案後停擺的比比皆是，此次將調整補助的推進要件，將上述內容納入輔導團與社區互動的重要內容。在人才培育部分，除了既有的培訓計畫外，新的政策方向在於如何將已通過勞動部核准的「都更危老整合人職能基準」更落實在專業人員的教育訓練上。其餘專責機構精進等政策於後節再補述。

二、非毗鄰的跨街廓更新單元政策

更新單元劃定基準是除了更新地區劃定外地方政府對於都市更新空間尺度拿捏的重要開關。它主要規範是更新事業的開發規模及臨路條件，在非更新地區另設有建築物及地區環境之檢討方式（實務簡稱指標檢討），再加上其他細節配套。長久以來，各地方政府的更新單元劃定基準大同小異，例如多數縣市以1,000平方公尺為通案性的最小更新單元面積規模。然而2021年頒布，主要在2022年檢討推動的新北市在都更二箭2.0「跨街廓都更專案計畫」，算是在更新單元政策上的創新作為。政策概念是允許更新單元為非毗鄰跨街廓，可讓巷弄內不易重建或不適合高度開發的基地，將其重建權利併入主要幹道地區集中開發，並提供最高20%基準容積加給，而巷弄內基地將變為綠地，提供周邊居民休憩空間。雖該專案尚未有具體成績，也有許多待檢討之處，但若有好的案例產生且機成熟後，或許也可擴大運用於危險山坡地社區、工業住宅社區等。

三、各地方政府都更自治法規仍緩步增修

都市更新條例最大幅的一次修正案（第九次修訂）所要求各地方政府應配合修正或訂定的地方法規，包括人民提議劃定更新地區、更新單元劃定基準、更新地區公有土地達一定規模及特殊排除原因應主導更新、權利變換估價者名單以及地方自己的容積獎勵等。自2018年啟動至今已第四年，仍有許多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。高雄、台南、雲林及澎湖等在去年已陸續跟上進度，但是仍有許多縣市仍未跟上腳步，例如彰化、嘉義、屏東及東部地區等，這反映了都市更新政策並非在該區列為首要，然而這些機關首長及其幕僚也必須體認都更法令環境不明確，民間能量亦難踏足注入。

2022年各縣市主要仍緩慢的著手於更新條例所要求的法令修訂及補充。整體而言，總共有7部新訂法規、修訂了22部。39部新訂修的法規中有26部是關於都市更新的相關法規，危老相關機制為5部。相較於前幾年，我們可說危老重建推動的相關機制已逐漸成熟完備，都市更新與危老條例法制訂修的作業配比已趨於穩定，以都市更新相關機制為主。（表3-5-10）

伍、後續展望及焦點

2022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外，有幾個部分或可留意追蹤。前節所提內政部頒布的「都市更新發展計畫（112~115年）」，其中對於政府都市更新專責組織的精進與危險建築物的追蹤輔導這兩個面向最為重視。再者，2022年亦是地方諸侯的選舉年，無論是否新任還是續任的首長，競選時期皆有提出密度不等的都更政策，尤其是新任的台北市長，其對於公辦都更提出「早進場、幫試算、助選屋」，此種延續前朝公辦都更2.0的轉型政策該如何理解。以下便以此三個觀察重點再深入說明供各位讀者參考。

一、政府都市更新組織強化

依本文前段的統計數據，可以得知雙北市的都市更新事業是穩健的推動，無論公辦或是民辦更新，相關制度已相對成熟。但其他六都如桃園、台南及高雄，核定的案件仍以公辦更新為主，台中雖有數件，但皆為單一所有權人的自建型都市更新。我們或可以房市的熱度、房價與成本的關係解釋，但另一方面，除了雙北市外，其他四都政府機關的都市更新專責人力則顯得單薄。台北市若計入住都中心的人力，人數達160人以上，新北市則有80人以上。其他四都僅10人上下，更遑論其他縣市僅1~2人的人力配置，甚至還有兼辦住宅或都市設計、都市計畫等業務，難怪推展都市更新政策或整體計畫的力道相對不足，這也反映在民辦都更的成效上。

即使我們期待人力已達兩百多人的國家住都中心能夠協助資源較弱的縣市，但這些縣市也應該有對應的專責能力予以行政對接，才能真正協助地方推動都市更新事務。內政部新頒佈的「都市更新發展計畫（112~115年）」中，強化了各地方政府成立都市更新專責機構的補助力道，後續我們可以觀察各地方政府對此的積極性。

二、危險建築物的追蹤與輔導

延續前一年高雄城中城悲劇所帶動的行政改善行動，行政院在2022年2月公布了「全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強計畫（111~114年）」，其

主要是要求各地方政府對其轄區老舊建築物進行安全盤點作業。然而目前主軸仍採輔導的方式教育社區主動申請耐震評估，仍非普篩作業。另一方面已著手建築法77條之1的修法，期望在一定的設定條件下（建物年限或安檢紀錄等），地方政府對私有建築物有強制評估檢查的權責，進而可以積極引入危老重建或都市更新重建、整建機制予以協助。

修法完成前，營建署目前採用的作法是要求各地方政府提報列管危險建築物清冊，並督導各地方政府期推動策略，透過定期的聯繫會報做滾動式檢討，回饋是否有相關協助機制須調整或加強，此作法成效如何亦可持續觀察。

三、台北市公辦更新的轉型成效

隨著2019年都市更新條例大幅修法，納入了政府主導專章，規範相關操作細節的作業手冊頒布後，公辦更新對各個專責機構及地方政府在操作上可謂越來越順手，成績有目共睹。但是也免不了伴隨著批評，公辦更新幾乎等於公地更新，是最常見的批評之一，這個批判主要是指出過去這些公辦更新絕大多數更新範圍內僅有公有土地，鮮少含有私有土地。政府主導的都市更新在規劃決策上是否也側重推動成功率而非更完整的更新範圍，地區或都市整體性的考量是否偏廢。即使如國家住都中心推動的「台北市嘉興街更新案」或台北市政府自行實施的「斯文里三期整宅更新」皆是以大比例的私有的產權在範圍內且推動成功等案例存在，但公地更新的確仍是主流。

最有資源台北市政府面對此項指控，在2020年前朝便推出了「公辦都更2.0的政策」，表示只要在更新地區內的權利人意願達九成，政府便跳下來協助評估且推動更新程序。其立意良善，尤其是在公有土地資源也逐漸匱乏、許多座落於更新地區的老舊社區或海砂屋等危險建築物也亟待更新的情況下，該政策算是給予這些市場上無法直接與建設公司合作的社區的實質協助，只可惜討論熱絡但仍未見成功案例。台北市士林區松柏大廈是海砂屋社區，是該政策協助下做接近成功的社區，但是台北市住都中心未能將此案順利招商出去，目前仍在調整方案中。更新專業界對於該案的檢討建議，多在於招商條件過於偏重滿足住戶的需求(財務負擔、選屋區位及找補機制皆是)，忽略了投資人所承擔的風險與財務合理性，終導致於台北市與其住都中心投入了大量的資源，卻仍在三年後陷入住戶的溝通整合中。

蔣市長團隊所提出的改良方案口號「早進場、幫試算、助選屋」，或許

可以避免前朝所犯下的失誤，即分段的投入資源，先讓社區住戶了解合理的市場分配與負擔，再進行合理的選屋與找補試算，社區有認知有共識再往下一階段走。避免如松柏大廈案，事業計畫已經報核，但計畫內容不獲投資人青睞如此進退維谷的情境。該改良政策的具體內容及成效值得後續觀察。

表3-5-10 2022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	發布時間	狀態
1	內政部	中央都市更新基金投資都市更新計畫作業要點	04/01	修
2	財政部	國有非公用土地參與都市更新注意事項	10/31	修
3	內政部	中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知	05/25	修
4	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	04/26 (112/3/2)	修
5	台北市	台北市自行劃定更新單元重建區段作業須知	03/17	修
6	台北市	台北市自行劃定更新單元重建區段召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知(原名稱:台北市自行劃定重建更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知)	03/21	修
7	台北市	台北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則	07/28	修
8	台北市	台北市都市更新整建維護實施辦法	12/08	修
9	台北市	台北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範	03/14	修
10	台北市	台北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則	03/08	修
11	台北市	台北市政府受理都市更新條例第66條規定辦理容積移轉作業流程圖	04/27	新
12	新北市	新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點	08/25	修
13	新北市	新北市城鄉發展基金收支保管及運用辦法(原名稱:新北市住宅及都市更新基金收支保管及運用辦法)	03/09	修
14	新北市	新北市城鄉發展基金補助及管考作業要點(原名稱:新北市都市更新基金補助及管考作業要點)	03/18	修

編號	發布單位	法規名稱	發布時間	狀態
15	新北市	新北市都市更新單元劃定基準	09/13	修
16	新北市	新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物辦法（原名稱：新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物辦法）	11/23	修
17	新北市	新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點	05/30	新
18	台中市	台中市都市更新及都市發展建設基金收支保管運用辦法	04/28	修
19	台中市	台中市都市更新自治條例	01/20	修
20	台中市	台中市都市危險及老舊建築物加速重建地價稅及房屋稅減免審查辦法	01/05	新
21	台中市	台中市都市更新案件審議收費標準	01/20	新
22	台南市	台南市危險及老舊建築物申請重建計畫作業要點	03/22	修
23	台南市	台南市政府都市發展局受理提議劃定更新地區作業原則	06/14	新
24	高雄市	高雄市都市更新自治條例	10/27	修
25	高雄市	高雄市政府都市發展局輔導民間自主都市更新五八八專案作業規定	03/10	新
26	高雄市	高雄市未劃定更新地區自行劃定重建更新單元標準	11/10	新
27	新竹縣	新竹縣都市更新單元劃定基準	01/19	修
28	嘉義市	嘉義市都市更新木造建築舊有房屋申請整建維護補助認定標準	07/09	新
29	嘉義市	嘉義市都市更新木造建築舊有房屋申請整建維護補助要點	07/20	新
30	宜蘭縣	宜蘭縣政府辦理都市危險及老舊建築物申請重建原合法建築物建築基地認定原則	11/09	新
31	屏東縣	屏東縣政府受理都市危險及老舊建築物加速重建計畫作業要點	01/17	修

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2022/12/31。