第五章　都市更新產業發展概況

丁致成[1]、麥怡安[2]

壹、前言

回顧 2014 年，原本受期待的都市更新條例修法落空了，不動產市場進入了盤整期，社會對於都市更新推動的反思與辯證仍處於矛盾無共識之狀態。在這樣的環境中，民辦都更的事業計畫核定案量維持了平均水準，而公辦都更則逐步成熟且大幅成長。隨著市長選舉的白熱化，未來都市更新的發展仍是未知數。

即使 2012 年文林苑事件發生已經二年，其所產生的影響仍餘波盪漾。2013 年大法官 709 號解釋給了立法院足足一年期的修正期限，仍因各個立法委員及其背後社運團體的意見南轅北轍，共識難求，以致違憲條文仍難於屆期前修正。內政部為讓案件仍能推動續行，僅能透過都市更新條例施行細則修正以求變通。

對民間都市更新相關業者而言，現行規定仍可推動，而都市更新條例修法過後不見得比較好，這樣的情形自然也不會施壓於修法進度。業者所面臨更大的挑戰似乎是不動產市場後勢大幅下修的可能。2014 年所核定的 38 件都市更新事業，依經驗推算或許都是兩年多前申請報核的，兩年多前應是不動產市場仍蓬勃之時，眼前所面臨的不動產市場盤整情況，是否確實影響了事業計畫的申請，進而縮減後兩年的核定案量值得持續觀察。

另一方面，不論從中央到地方，公辦都市更新籌備許久。從 2006 年行政院頒布「加速推動都市更新方案」，推出 50 處政策性更新案作為宣示開始至今，近十年的時局與制度變遷，或許是市場時機或是工具成熟，終在近年漸有成效，更在 2014 年有顯著的爆發。

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主任

貳、都市更新整體推動情況回顧

一、更新地區劃定以公辦都更為主

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。但若政府要主導公辦更新，則一定要劃定更新地區才可實施，更新地區的劃設可視為都市更新的先行指標。

綜觀全國，以高雄市劃定的更新地區面積最多，共 612 公頃，次為臺北市的 471.5 公頃與新北市的 392 公頃。而以佔都市發展用地比例來看，則以新竹市 7.79% 為最高，其次為基隆市 4.05% 的及台北市的 3.63%，仍有許多縣市未劃更新地區。全台灣由政府所劃的更新地區共 2,877.68 公頃，但僅占都市可發展用地僅 1.74%，尚不算多，這與一般外界的印象以為處處都可以辦更新是相違的 (詳見表 3-5-1)。

以劃定處數而言，2000 年至 2002 年為劃定更新地區的高峰期，台北市主要為都市更新條例公布前指定的更新地區追認及配合捷運工程的劃設，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。其他政府在更新需求較弱的情況下，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，主要以公辦都更地區為主。

2014 年劃設更新地區共計有 9 處，面積約 109.7 公頃；其中有 8 處位在雙北市，皆是為配合公辦更新招商案而劃設的更新地區。其中國防部管理的大面積眷改土地，在依照行政院國有土地清理活化督導小組之決議暫停標售，並委託內政部營建署城鄉分署公辦更新的案件就有 6 件，分別位於臺北市 4 處和新北市 2 處。

另一方面，內政部推動指標性都市更新案，為達成南港高鐵沿線再開發之

目標及成就南港軸線翻轉願景，將南港高鐵沿線的台電中心倉庫和維修處兩地區和另一處台電嘉興街學生宿舍周邊地區，依照都市更新條例第 7 條逕為劃定都市更新地區，再依該條例第 9 條第 2 項由內政部主導推動實施都市更新事業，以借重民間活力及經驗，促成台電土地再開發，達成行政院推動都市更新及促進民間投資提升經濟景氣之目標。此三處更新地區不同於以往由地方政府劃定，而是由中央主動劃定之更新地區，更顯示中央政府積極主導與重視都市更新的推動。

除了雙北市，另有 1 處是在高雄市，劃定緣由為 2014 年 8 月 1 日埋設於高雄市凱旋三路、三多一路、二聖一路及一心一路石化管線發生氣爆，該路段兩側房屋首當其衝受氣爆影響，導致建築物燒毀、門窗、牆面及招牌等毀損情況嚴重，高雄市政府為誘導災害受損地區都市環境及生活機能復甦，希望藉以都市更新手段與誘因促進地區重建或整建，因此劃設該災區為更新地區，面積共約 98 公頃，乃全國第三大更新地區面積 (前兩名亦在高雄市)。（詳表 3-5-1、表 3-5-2、圖 3-5-1）

信義房屋

表 3-5-1 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	47.81%	12,995.80	471.50	3.63%
新北市	124,626.74	19.42%	24,205.82	392.05	1.62%
基隆市	7,405.75	56.33%	4,171.92	168.84	4.05%
桃園縣	32,368.48	46.31%	14,989.72	166.82	1.11%
新竹市	4,541.74	73.04%	3,317.41	258.28	7.79%
苗栗縣	7,736.81	56.03%	4,334.95	47.95	1.11%
臺中市	50,287.05	60.18%	30,263.67	348.62	1.15%
南投縣	12,652.40	38.16%	4,828.06	11.73	0.24%
雲林縣	9,779.93	50.18%	4,907.95	47.56	0.97%
嘉義市	5,457.69	55.19%	3,011.97	66.30	2.20%
臺南市	52,442.76	47.46%	24,890.35	271.54	1.09%
高雄市	41,858.28	70.55%	29,532.73	621.06	2.10%
宜蘭縣	7,656.57	51.60%	3,950.88	5.43	0.14%
合　計	383,994.17	43.07%	165,401.23	2,877.68	1.74%

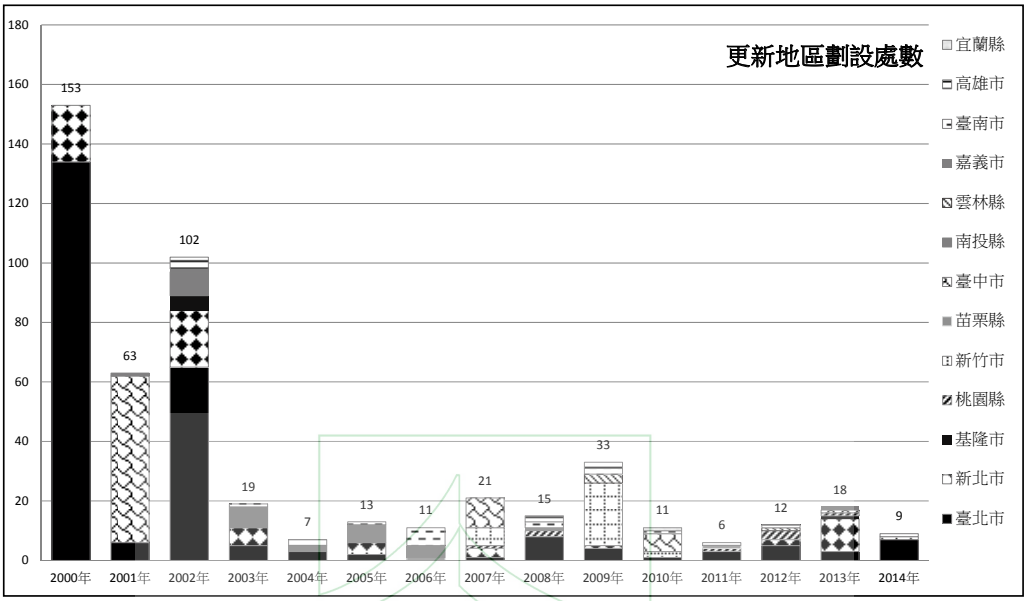
資料來源：內政部營建署都市更新入口網、財團法人都市更新研究發展基金會整理。統計至2014/12/31。

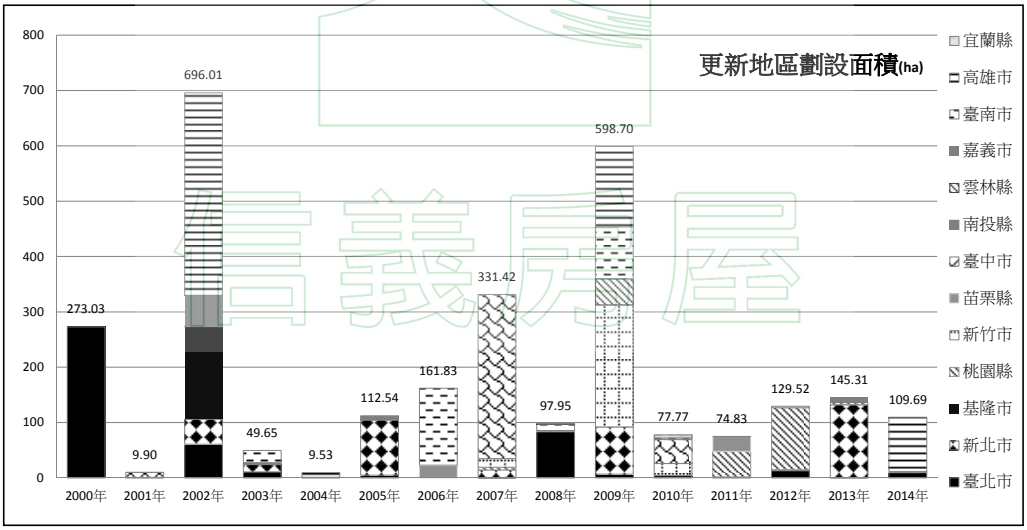
信義房屋

表 3-5-2 2014 年全國更新計畫暨更新地區劃定彙整表

縣市別	案　　名	劃定機關	公告日期	地區面積(㎡)	法令依據	計畫緣起
臺北市	劃定台電中心倉庫更新地區(臺北市南港區玉成段三小段 545 地號等 8 筆土地)	內政部	10/20	36,947	都更條例第 7 條	配合南港高鐵沿線再開發計畫
臺北市	劃定台電電力修護處更新地區(臺北市南港區南港段四小段 474-1 地號等 11 筆土地)	內政部	10/20	33,952	都更條例第 7 條	配合南港高鐵沿線再開發計畫
臺北市	劃定台電嘉興街學生宿舍更新地區（臺北市大安區辛亥段四小段 58 地號等 47 筆土地）	內政部	10/21	6,997	都更條例第 7 條	配合捷運站周邊老舊社區改建
臺北市	劃定臺北市中山區北安段三小段 818 地號等 12 筆土地為更新地區	臺北市	5/9	2,113	都更條例第 7 條第 1 項第 3 款、第 8 條	配合眷村改建
臺北市	劃定臺北市文山區興安段四小段 259 地號等 6 筆土地為更新地區	臺北市	10/8	3,015	都更條例第 7 條第 1 項第 3 款	配合眷村改建
臺北市	劃定臺北市松山區民生段 134-6 地號等 13 筆土地為更新地區	臺北市	6/23	6,557	都更條例第 7 條第 1 項第 3 款	配合眷村改建
臺北市	劃定臺北市松山區敦化段四小段 363-1 地號等 6 筆土地為更新地區	臺北市	6/30	4,774	都更條例第 7 條第 1 項第 3 款	配合眷村改建
新北市	擬訂新北市鶯歌區正義新村地區都市更新計畫暨劃定更新地區	新北市	5/27	22,549	都更條例第 5 條、第 7 條第 1 項第 3 款	配合眷村改建
新北市	擬訂新北市新店區莊敬段 362 地號等 4 筆眷改土地(江陵新村)都市更新計畫暨劃定更新地區	新北市	4/7	5,043	都更條例第 5 條、第 7 條第 1 項第 3 款	配合眷村改建
高雄市	高雄市一心一路、凱旋三路及三多一、二路沿線更新地區劃定暨都市更新計畫擬定案	高雄市	11/10	980,000	都更條例第 8 條	因應氣爆受損地區重建
新竹縣	擬定新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫	新竹縣	103/2	149,151	都更條例第 5 條、第 8 條	復甦舊市區機能和學產地的處理

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 2014/12/31。





信義房屋

圖 3-5-1 全國更新地區劃設處數及面積概況

二、重建更新事業推展

（一）重建更新事業以雙北市最為熱絡

至 2014 年底，全國更新事業核定公告實施的仍僅限於七個縣市，其他地方在這更新條例公布的 17 年後仍尚未有任何實質的更新事業實施。在全國已核定的 373 件都市更新事業，有 278 件是在雙北市，佔了 74.5%。臺北市自都市更新條例頒布 17 年後，核定實施的重建型都市更新事業終於突破 200 件而達到新的里程碑。相較於 2013 年的爆發，臺北市核定件數微幅下修，但仍較平均年核定 15 件為高。新北市則是穩健成長，持續累積經驗案量，可惜的是其他縣市在去年卻是未有表現。回看過去的統計數字，台中市、南投縣的已核定都市更新事業，幾乎全部為九二一災後重建案件，若將這 90 件扣除，雙北市更新事業案件占了 98.2%。(詳表 3-5-3、表 3-5-4)

（二）都市更新事業維持成長趨勢

都市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 15 年來成長率是波動的，但平均而言，每年有核定 7.26 公頃的計畫面積持續累加，總數共核定了 108.88 公頃的更新事業 (重建型)。(詳圖 3-5-2、圖 3-5-3)

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	2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		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	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	0	0.00	5	0.69	3	0.70	6	1.28	9	5.98	11	2.60	19	6.30	19	5.42	19	6.46	15	4.25	17	3.83	16	2.81	40	11.08	26	6.42	205	57.82
新北市	1	0.17	1	0.14	0	0.00	0	0.00	8	2.10	3	0.67	3	1.07	3	1.18	7	2.40	7	2.19	6	1.62	12	5.53	10	4.89	12	5.43	73	27.39
基隆市	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.11	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.11
臺中市	7	1.43	20	2.63	26	3.96	0	0.00	4	1.13	1	0.51	3	0.35	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.62	0	0.00	0	0.00	0	0.00	62	11.12
南投縣	1	0.11	8	0.89	7	3.19	2	0.14	6	5.87	4	1.52	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	28	11.73
臺南市	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.02	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.02
高雄市	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.23	2	0.46	0	0.00	3	0.70
總　計	9	1.71	34	4.35	36	7.85	8	1.42	28	15.1	19	5.3	25	7.72	22	6.6	26	8.86	23	6.55	24	6.07	29	8.57	52	16.43	38	11.85	373	108.88

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 2014/12/31。

表 3-5-4　2014 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	中山區	長春段三小段 245 地號等 16 筆	昇陽建設	權	分	自	1/7
	北投區	秀山段三小段 220 地號等 20 筆	保誠興業	權	併	自	1/10
	大安區	辛亥段一小段 161-5 地號等 7 筆(原 10 筆)	德和建設	權	分	自	1/10
	中正區	永昌段三小段 159 地號等 113 筆	太平洋建設	權	併	公	1/24
	大安區	龍泉段一小段 169 地號等 29 筆	誠美建築開發	權	分	自	1/29
	大同區	玉泉段二小段 353 地號等 27 筆	欣隆建設	權	分	自	2/17
	大同區	圓環段一小段 385 地號等 24 筆	樂揚建設	權	併	公	2/27
	信義區	吳興段三小段 196 地號等 17 筆	立偕建設	合	-	自	2/27
	中山區	長安段三小段 725 地號等 7 筆	奧斯卡建設	權	併	自	3/10
	中正區	中正區臨沂段四小段 21 地號等 14 筆	璞慧建設	權	分	自	3/10
	中正區	中正區福和段二小段 75 地號等 2 筆	水源路四五期整宅都市更新會	權	併	公	4/24
	大同區	延平段三小段 749 地號等 27 筆	廣朋建設	權	分	自	4/25
	南港區	南港段一小段 720 地號等 105 筆	興富發建設	權	分	公	4/25
	南港段	南港段一小段 1110 地號等 21 筆	興富發建設	權	併	自	4/25
	中山區	吉林段二小段 257 地號等 18 筆	咏暘建設	權	併	公	4/25
	松山區	寶清段一小段 51-17 地號 1 筆	將作建設	權	併	自	4/25
	松山區	寶清段一小段 57-2 地號等 1 筆	中華工程	權	分	自	4/25
	中正區	福和段一小段 363-2 地號等 7 筆	華陞開發	合	-	自	4/25
	萬華區	華中段一小段 201-2、352 地號等 26 筆	大方建設	權	分	公	4/25
	中正區	臨沂段三小段 370 地號等 16 筆	中華工程	合	-	公	9/2
	萬華區	萬大段二小段 119 地號等 1 筆	富力陽建設	合	-	公	9/19
	北投區	奇岩段四小段 11 地號等 1 筆	東煒建設	合	-	公	10/24
	大安區	懷生段二小段 388 地號等 10 筆	昇立建設	權	併	自	11/18
	士林區	三玉段四小段 271 地號等 9 筆	璞全建設	合	-	自	11/19
	大安區	瑞安段三小段 320 地號等 11 筆	首鋼開發	合	-	自	12/18
	中正區	南海段二小段 49-5 地號等 34 筆	百利興設計	權	分	自	12/24
新北市	淡水區	竹圍段 819 地號等 30 筆	漢皇開發	權	併	自	1/9
	三重區	三民段 168 地號等 1 筆	仲一建設	權	併	公	2/20
	板橋區	大觀段 167 地號等 9 筆	華鉅開發建設	合	-	自	4/15
	淡水區	水仙段 514 地號等 20 筆	兆頡建設	合	-	自	4/25
	三重區	集美段 76 地號等 56 筆(原三重埔段菜寮小段 518-6 地號等 49 筆)	嘉泉建設	合	-	自	4/25
	板橋區	光華段 258 地號等 7 筆	實陽建設	權	併	自	8/8
	板橋區	中山段 265 地號等 8 筆(原 4 筆)	馥御建設	合	-	自	8/11
	土城區	安和段 824 地號等 6 筆	理城建設	合	-	自	10/1
	板橋區	海山段 1007 地號等 54 筆(原 57 筆)	蒲陽建設	權	分	公	10/23
	板橋區	公館段 1169 地號等 7 筆暨江子翠段新埔小段 22-2 地號等 4 筆	翔譽國際建設	權	分	自	11/27
	板橋區	新興段 1488 地號等 32 筆	弘茂開發建設	權	分	自	12/25
	三重區	菜寮段 50 地號等 31 筆	全虹建設	權	分	自	12/31

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；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 2014/12/31。

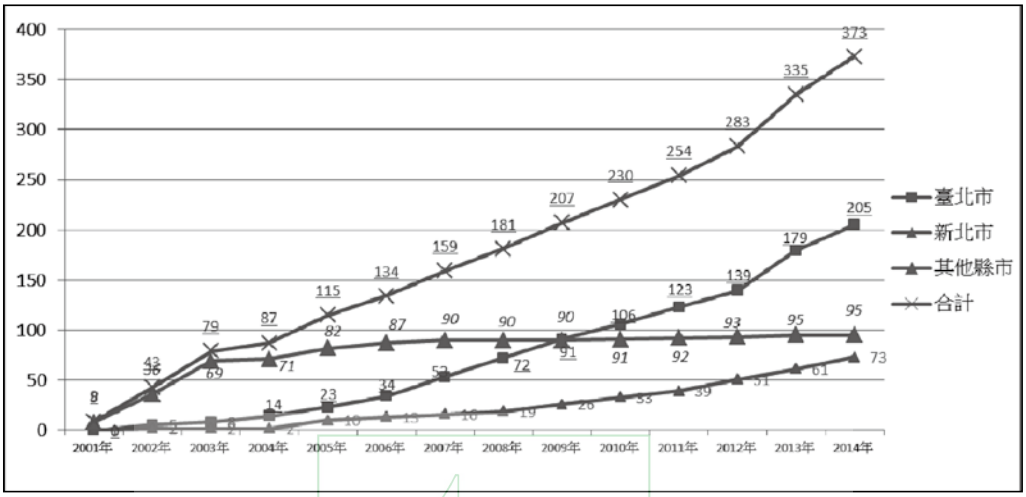
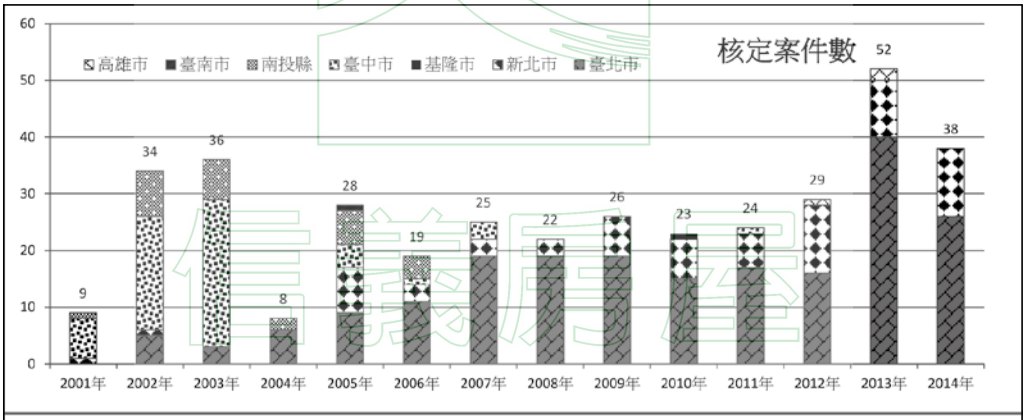


圖 3-5-2 全國歷年累計核定更新事業案（重建方式）趨勢圖

單位：件。資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理。



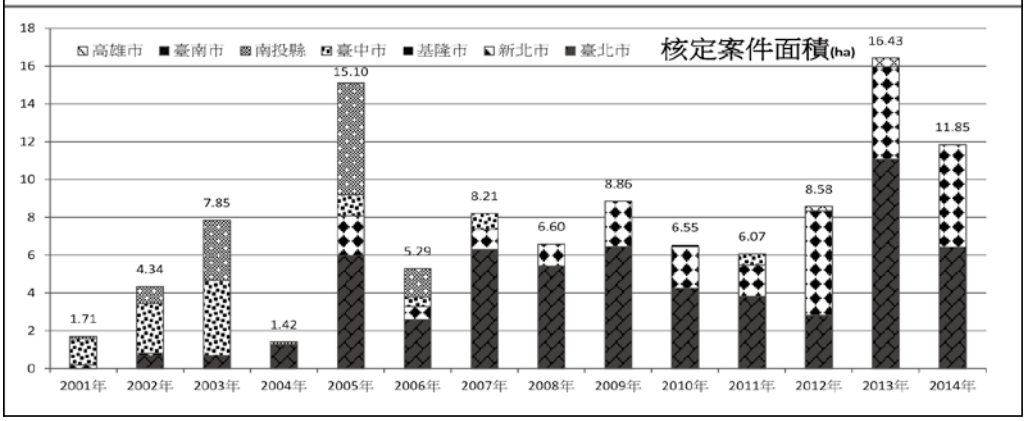


圖 3-5-3 全國歷年核定更新事業案（重建方式）

單位：件。資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理。

（三）都更重建完工約達五成

目前全國都市更新完工案共計 184 件總面積約 50.55 公頃，佔總核定面積之 46.4%，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；2014 年的完工案件 9 件皆位在臺北市，面積約 1.93 公頃，較往年平均約 2.26 公頃完工面積略為下降 (詳圖 3-5-4、圖 3-5-5)。另以台北市為例，更新地區已核定更新事業約 36.65 公頃，平均每年核定實施 2.82 公頃，佔 342.6 公頃更新地區的完成度僅達 10.7%，要全部完成尚須 121 年。雖都市更新不以數據高低而論成敗，但足見其速度的緩慢。

一般社會大眾透過媒體認識都市更新，媒體對都市更新的渲染從幾年前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，但在台灣都市更新仍僅在萌芽期，以統計數據而言，其影響性未如想像那麼全面。如表 3-5-5 所示，台北市歷年來都市更新案占申請建築執照量，平均僅僅 3.11%，雖近年比例稍微提高，但也尚未有急遽成長的趨勢，仍僅是不動產開發市場中的一小部分。

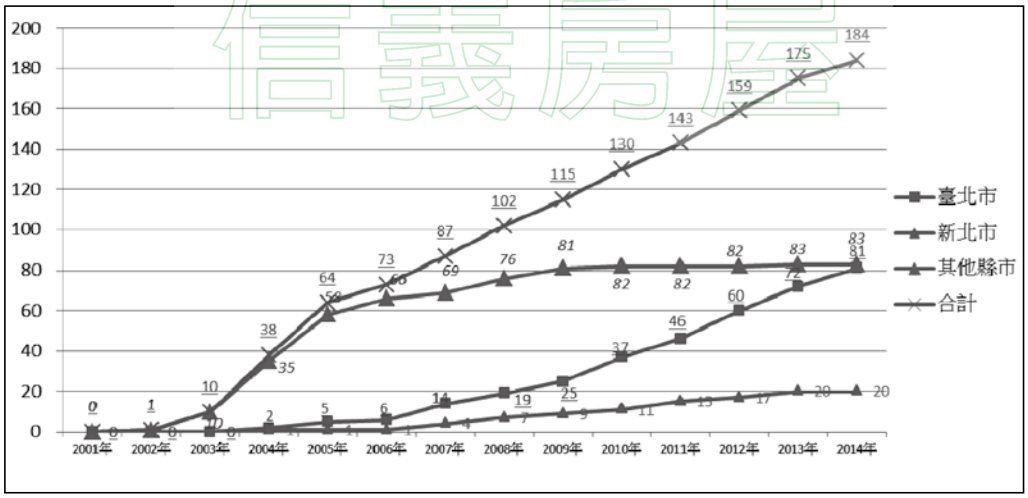
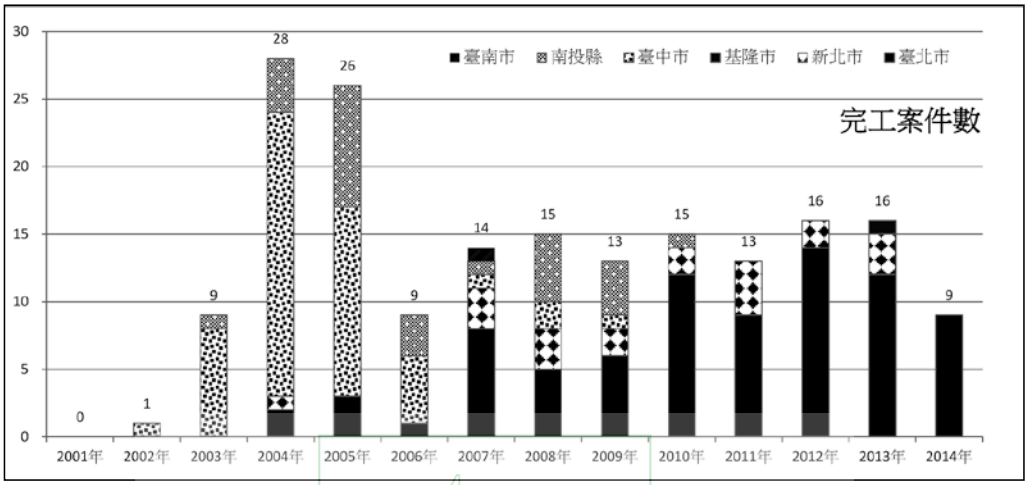


圖 3-5-4 全國歷年累計完工更新事業案（重建方式）趨勢圖

單位：件。資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理。



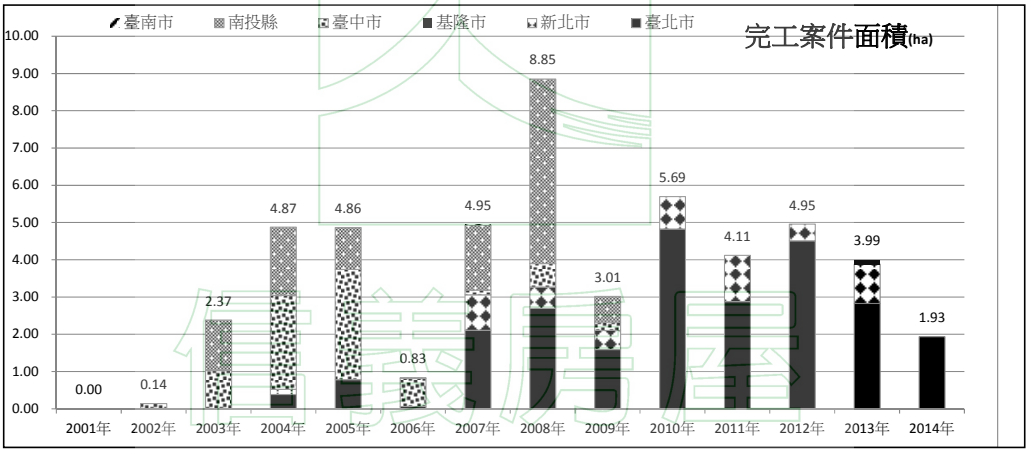


圖 3-5-5 全國歷年完工更新事業案（重建方式）

單位：件。資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理。

表 3-5-5 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	24	9.88%
2014	263	10	3.80%
平均	329	10	3.11%

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 2014/12/31。

（四）整建維護更新事業仍未脫萌芽期

整建維護更新事業統計至 2014 年底，核定實施案件則累積至 96 件，新增加的 5 件有 4 件落於為臺北市，另一件則在桃園。而有推動成功的縣市仍僅為臺北市、新北市、桃園市、臺南市及高雄市等，在基隆、新竹及臺中等雖有大力政策補助、協助，實際推動進度卻仍無具體成果。從圖 6 可看出，若去除臺

南市對《安平舊聚落歷史風貌維持更新計畫》範圍內的歷史風貌老屋強力輔導協助整維的 65 件個案後，這幾年的整建維護更新案發展僅能說是臺北市穩健推動，新北市、桃園市及高雄市等其他縣市等算有起步，但仍在醞釀與學習。

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理課題等，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。

尚且，以補助款方式推動整建維護，亦曾被批評為僅是政府拿納稅人的錢補貼少數私人建物，換得政策績效。目前，我們可以看到新北市在對老公寓安裝電梯上，設想各種可能方案，臺北市亦同時進行外牆清洗、獎勵老屋新生等機制實驗，或許在各種工具成熟之後，整建維護方得脫離啟蒙期進入發展。(詳圖 3-5-6)

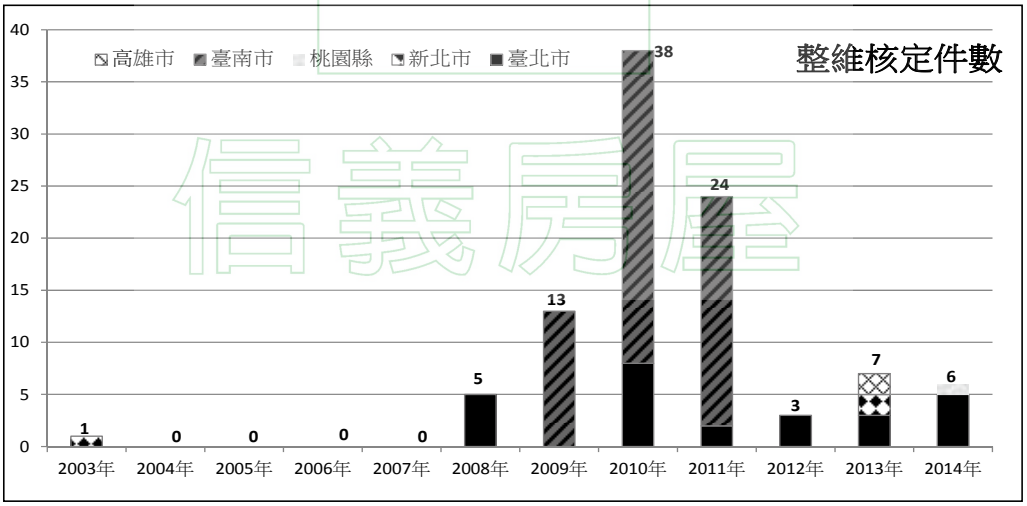


圖 3-5-6 全國都市更新事業計畫（整建維護型）歷年核定趨勢

資料來源：本基金會整理；統計至 2014/12/31。

三、公辦更新大爆發成長

2014 年全國共有 23 件公告之委託實施招商案件 (以招商截止日計算)，順利決標共有 17 件，脫標率高達 77%，公辦更新儼然已成都市更新的新藍海。相較於 2010~2013 年間僅有 10 件決標，2014 年可說是大爆發成長。

觀察近兩年政府主導都市更新招商案件，似可窺見因中央加速推動國有土地活化方案，眷村改建處分土地及公營事業土地是現階段公辦更新之重點。管有全國眷改土地之國防部政治作戰局在國有土地限售政策未解除之壓力下，積極委託內政部營建署城鄉發展分署及各縣市政府以公辦更新推動土地資產活化。由表 3-5-6 可得知，各地方政府與台鐵招商之案件共 7 件，案件數約佔總招商成功案件之 41.2%，其中雙北市因過往職眷舍或辦公機關亟需更新，多以高比例公有土地之地點優先推動公辦更新成功招商 2 案，其餘皆為國防部委託城鄉發展分署代辦之案件為 10 件，成功案件數約佔 58.8%，招商成績斐然。

自 2011 年內政部營建署公告「政府為主都市更新招商手冊」以來，案件類型因政策走向與個案區位條件逐漸朝多元化發展，在 2014 年公辦更新案在實施方式上，不同於以往多以「權利變換」方式辦理，「設定地上權」與「附款式標售」案件皆陸續出現。「附款式標售」案件共計 6 件 (約佔 27%)，「設定地上權」共 2 件 (約佔 9%)，值得注意的是 2014 年招商之設定地上權案件較 2013 年 (6 件) 相比是呈現漸少之趨勢。

探究之下可能與地上權產品在臺北以外地區市場接受度較低、部分案件權利金過高與產品定位問題，也有可能與 2013 年設定地上權成功招商簽約僅 1 件有關；而附款式標售部分，區域上以臺中、嘉義、臺南為主，該類案件多半為土地管理機關後續無特定處分需求，故直接以附條件式的標售，由實施者在完成事業計畫後自行處分，辦理成效上，臺中與臺南因 2014 年房地產市場中南部市場相對於北部市場熱絡，故共有 3 案順利成功招商。

以成功招商案件分布區域而言，公辦案分布全國各縣市，不像民辦案只侷限在雙北市；在北部地區 (新竹以北) 共有 13 案，中南部各佔 2 案，由此可知不動產市場還是以北部區域較受開發商青睞，期望後續各地方政府可持續推動相關公共建設，吸引民間投資意願。(詳表 3-5-6、表 3-5-7)

表 3-5-6　2014 年政府主導都市更新案招商概況一覽表

縣市別	編號	行政區	主辦機關	執行機關	案名	實施方式	面積(公頃)	公告招商日期	決標日期	得標廠商
臺北市	1	南港區	台鐵(註 1)	-	南港調車場(更新單元一)	權	2.34	2014/1/29	2015/1/5	國泰人壽保險
	2	南港區	台鐵	-	南港調車場(更新單元二)	權	3.1	2014/1/29	2015/1/5	國泰人壽保險
	3	北投區	臺北市	財政局	新民段二小段 472 地號等 5 筆	地	0.34	2014/4/17	2014/7/10	富邦人壽保險
	4	萬華區	臺北市	財政局	福星段四小段 371 地號等 4 筆	權	0.15	2014/8/29	2014/12/4	長虹建設
新北市	5	中和區	國防部	城鄉分署	台貿段 114 地號等 6 筆	權	0.58	2014/3/3	2014/4/28	冠德建設
	6	三重區	新北市	財政局	光興段三重消防分隊周邊	權	0.26	2014/10/28	-	流標
	7	土城區	新北市	財政局	捷運頂埔站周邊	權	1.16	2013/11/21	2014/4/30	皇翔建設
	8	新店區	國防部(註 2)	城鄉分署(註 3)	江陵新村	權	0.5	2013/11/28	2014/2/13	遠雄建設
	9	新店區	新北市	城鄉發展局	行政園區都市更新※	權	1.2	2013/12/31	2014/5/1	冠德建設
新竹市	10	東區	國防部	城鄉分署	中央段 1175 地號等 4 筆	權	0.11	2013/11/20	2014/2/20	金旺宏實業
	11	東區	國防部	城鄉分署	金城新村、日新新村	權	1.81	2013/11/27	2014/2/14	理銘開發
	12	東區	國防部	城鄉分署	忠貞新村	權	0.68	2013/12/3	2014/2/21	遠雄建設
	13	東區	國防部	城鄉分署	北赤土崎新村	權	2.92	2013/12/3	2014/2/21	理銘開發
	14	東區	國防部	城鄉分署	第十村	權	1.9	2014/1/17	2014/3/7	遠雄建設
臺中市	15	南屯區	國防部	城鄉分署	建功段 4 地號等 3 筆	附	0.96	2013/12/19	2014/3/3	力麒建設
	16	南屯區	國防部	城鄉分署	建功段 26 地號等 3 筆	附	0.85	2013/12/19	2014/3/5	遠雄建設
	17	西區	臺中市	-	臺中州廳及其附近地區(單元 A)	地	3.16	2014/7/29	-	尚未公布
	18	西區	臺中市	-	臺中州廳及其附近地區(單元 B)	權	1.24	2014/7/29	-	尚未公布
嘉義市	19	東區	國防部	城鄉分署	民族段一小段 1 地號等 16 筆	附	1.63	2014/1/29	-	流標
	20	東區	國防部	城鄉分署	民族段一小段 1-12 地號等 16 筆	附	1.03	2014/1/29	-	流標
	21	東區	國防部	城鄉分署	東門段一小段 3 地號等 36 筆	附	2.73	2014/5/9	-	流標
臺南市	22	東區	臺南市	都市發展局	鐵路地下化專案照顧住宅	附	1.9	2013/11/15	2014/2/7	富立建設
	23	東區	國防部	城鄉分署	精忠三村	權	2.83	2013/12/4	2014/2/17	遠雄建設

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：機關全銜為「國防部政治作戰局」；註 3：機關全銜為「內政部營建署城鄉發展分署」。
資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至 2014/12/31。

表 3-5-7 已核定事業計畫之公辦都市更新（重建方式）事業一覽表

序號	案名	社區名稱	實施者	核定日期	近況
1	臺北市萬華區青年段一小段 711 地號、二小段 18 地號(崇仁新村)都市更新	崇仁花園	國防部總政治作戰局	2005/2/23	2008 年完工
2	臺北市文山區萬隆段二小段463地號等 5 筆土地(原崇德隆盛新村基地)都市更新	崇德隆盛新村	國防部總政治作戰局	2005/3/22	2010 年完工
3	新北市板橋區府中段166-2地號等18筆土地(板橋舊站台鐵宿舍)都市更新	昇陽府中棧	昇陽建設	2005/7/13	2008 年完工
4	臺北市文山區景美段五小段178地號等 5 筆(羅斯福路市有眷舍及毗鄰)土地都市更新	第 凡 內	華非建設	2008/6/17	2012 年完工
5	臺北市中山區中山段四小段473地號等 8 筆土地都市更新	御 成 町	允鵬建設	2005/9/7	2008 年完工
6	臺北市信義區逸仙段二小段 107-2 地號等 9 筆土地都市更新	-	允鵬建設	2012/5/18	實施中
7	新北市中和區南山段 781 地號等 3 筆都市更新	冠德大境	冠德建設	2012/11/23	實施中
8	新北市中和區新和段 140 地等 2 筆都市更新	冠德大境	冠德建設	2012/11/23	實施中
9	新北市永和區保福段 661 地號等 208 筆土地都市更新(永和新生地大陳義胞社區附近地區更新單元 2)	-	開晟建設	2015/2/5	實施中

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至 2014/12/31。

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 3-5-8)。

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

資料來源：行政院經建會 2012 年都市更新產業行動計畫。
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。

信義房屋

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2014年底這15年間，全國核定了共373件重建類型的都市更新事業，其中以都市更新事業機構擔任實施者共267件，比例達71.59%。另一大宗為都市更新會類型，共有103件，比例為27.61%。而三件政府類型之實施者，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3-5-9、圖3-5-7）

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3-5-8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。2014年核定之38件重建類型的更新事業，實施者類型仍以為建設公司為主，僅一件為都市更新會，該案是臺北市水源路整建住宅的更新案，十幾年來重建之路著實崎嶇坎坷。

進一步審視，2002年至2014年間雙北市共核定之278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254件屬投資型的實施者所推動。其中參與的投資型實施者共183家，平均每家僅僅核定實施1.38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9.3%而已。

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，期僅扮演管理者之角色。
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。

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更新業務在建設業中並不普遍，但也有穩定成長的趨勢。（詳圖 3-5-9）

表 3-5-9 2001 年 ~2014 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(國防部)		3		0.80%
都市更新會		103		27.61%
都市更新事業機構	投資型實施者	265	267	71.59%
	代理型實施者	2		
總計		373		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 2014/12/31。

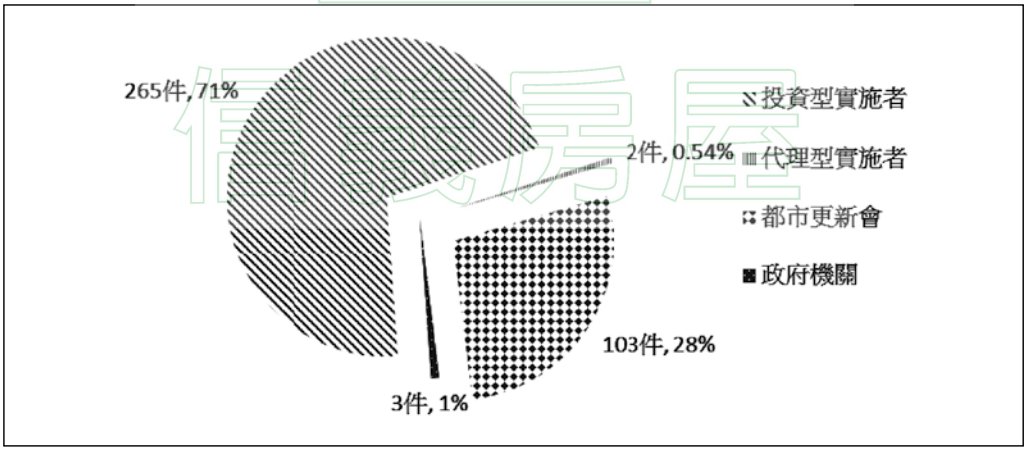


圖 3-5-7 2001 年 ~2014 年間重建方式更新事業實施者類型比例

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會。

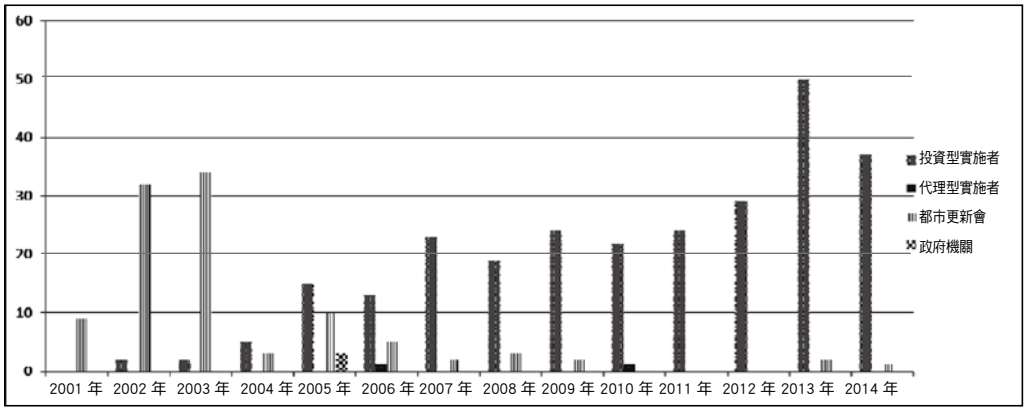


圖 3-5-8 2001 年 ~2014 年間重建類更新事業各類型實施者趨勢

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會。

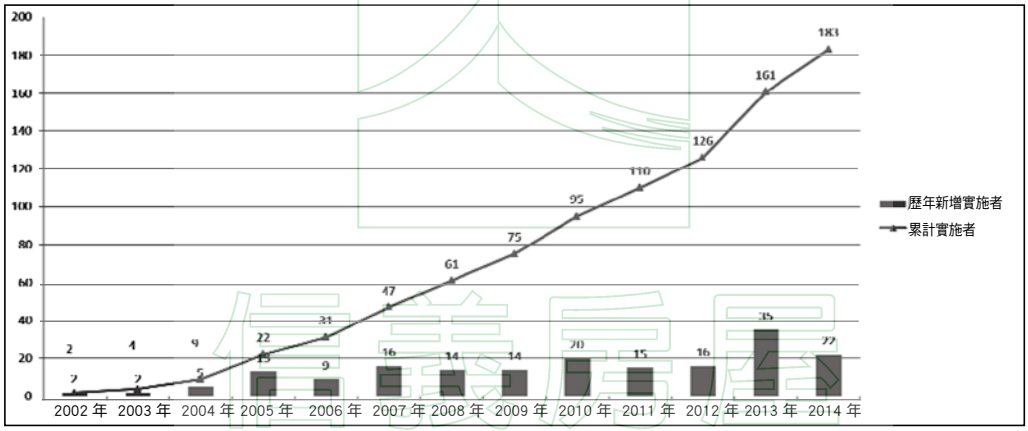


圖 3-5-9 雙北市參與都市更新投資型實施者（建設公司）成長趨勢

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 14 年共核定實施了 278 件重建類型的更新事業，參與其中的建築師共 142 所，平均每年超 10 家的新血投入。然而雙北市開業的建築師共 1,886 所[6]，真正有完整至更新事業核定實施經驗的建築師僅占其中 7.53%，且平均每一所僅有不到兩件的更新事業經驗。(詳圖 3-5-10)

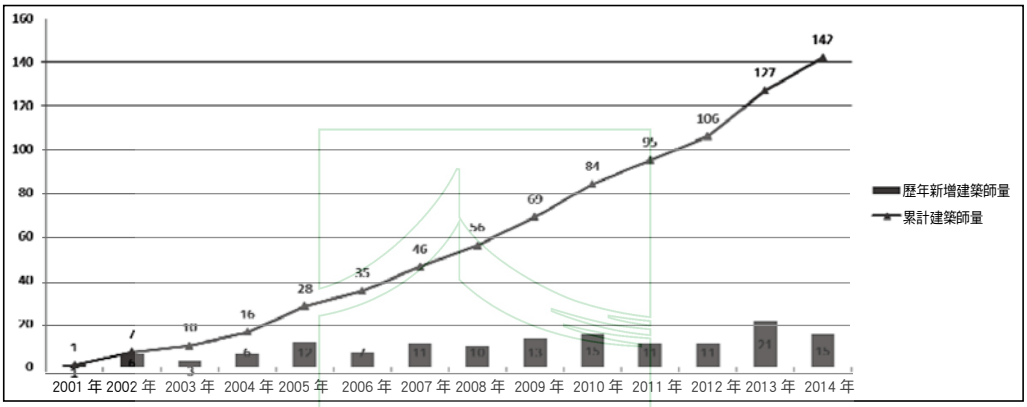


圖 3-5-10 雙北市參與都市更新建築師成長趨勢

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 278 件已核定實施的重建類型更新事業，參與其中的更新規劃顧問共 93 家，比建築師更集中。平均每年僅不到 7 家的新血投入。平均每一家僅有不到三件的更新事業經驗 (詳圖 3-5-11)。整體而言，都市更新業務對於原不動產開發、規劃相關專業單位而言仍屬於新興的業務，仍僅在緩步成長的階段。

6. 依全國建築管理資訊入口網，台北市建築師開業人數 1365 所；新北市建築師開業人數 521 所。

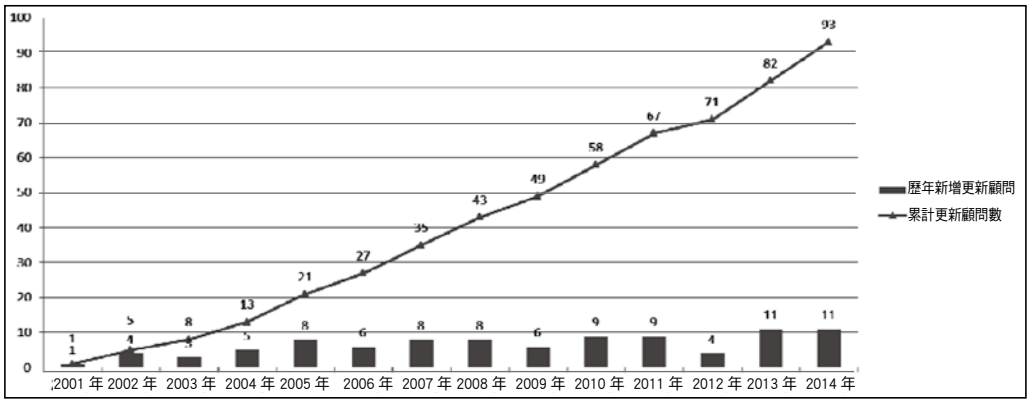


圖 3-5-11 雙北市參與都市更新更新規劃顧問家數成長趨勢

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會。

肆、2014 年都更相關法令政策動態觀察

各界等候已久的都市更新條例母法修訂仍未完成，雖稱已有三分之二以上的條文在立法院內政委員會已有共識，但未有共識卻是最重要的條文部分，包括違憲條文修正、公辦都更規定細緻化、更新綱領、更新計畫體制的強化條文等仍懸而未決，此情況造成各地方政府都更政策研擬及不動產業界的實務推展一直處於不踏實，而一般老百姓更是霧裡看花的狀態。關於 2014 年都更相關法令政策動態整理有下述幾項重點。

一、透過都市更新條例施行細則修訂讓都更續行

2014 年內政部為因應大法官釋字 709 號有關都市更新條例違憲條文顯見於違憲條文失效屆期前修正無望，為讓都市更新實務推動能夠續行，趕於屆期前針對釋憲文要求改善的行政處分送達程序、補充聽證程序等於 4 月 25 日直接修訂於「都市更新條例施行細則」中。並於 4 月 29 日頒定具有示範性的內政部都更聽證程序且同年底修訂增加預備聽證之程序。雖然除新北市外，其他地方政府並無都市更新專屬的聽證相關法令，但因行政程序法亦有相關規範而不至於阻礙都更的續行。

然就事業概要審議程序及概要同意比例違憲的條文，必須直接在更新條中修正，因此事業概要目前已停止受理申請。但即使如此，因更新條例有同意比

例已達 22 條門檻時得免概要程序，使得都市更新推動不致停擺而勉為續行。

二、各級政府仍逐步改善都更法令環境

面對母法修正的懸而未決，各級及地方政府對其各自的都市更新相關地方法規修訂也只能著眼在技術性、細節性的規範進行補強改善。

綜觀中央及地方主管機關，2014 年共有 7 項新訂定的都市更新相關法規，法位階大多屬依職權訂定的行政規則。其中，內政部為設置任務編組而執行中央級都市更新策略及協調部會等事項，因此訂頒『內政部都市更新推動小組設置要點』。在地方，臺北市或許基於輿論壓力，特別為市有土地比例極高但為民辦都更的「公館新世界都市更新案」訂定『推動小組設置要點』，此做法為該案僅見，希望藉以強化公地主的立場整合公有地管理機關。另外，臺北市亦參考國有土地相關規定制訂『市有不動產參與都市更新申請分配更新後房地注意事項』，以強化市有土地有關權利變換分配的作業規範。

新北市則是繼高雄、臺中之後頒佈『都市更新案件審查收費標準』，將高額都市更新審查成本回歸到申請者，落實使用者付費，將節省的經費移至其他使用，如教育、訓練、宣導、社區輔導及公辦都更等更具公共性的運用。臺中市雖新頒『都市更新單元劃定基準』，但僅是依循其都市更新自治條例做細節性規定。臺南市則因應即將來到的實質都市更新事業申請審議，而頒布『都市更新建築容積獎勵核算基準』；基隆市亦隨著申請案件開始累積，則參考雙北市的經驗訂頒『都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表及相關建築物工程造價要項』。

2014 年涉及條文修正的都市更新相關法令達 16 項，修正程度不一，尤以中央法規為重點。比較重大的修正有幾個部分，如內政部為回應監察院糾正與輿論批評而修正『都市更新建築容積獎勵辦法』，將容積獎勵的上限加上都市計畫法第 85 條授權之施行細則所訂立之容積天花板條款，用以解決法令上都市更新容積獎勵可與其他法令獎勵無上限的堆疊弊病。而內政部為避免都市更新條例修法進度延宕而影響更新事業推動，而修訂『都市更新條例施行細則』，針對程序違憲之課題增訂相關要求，如聽證、送達及資訊揭露等程序。

另財政部為了扭轉過去國有土地參與都更僅是變相賣地或助長房價飆漲等

缺乏公益性、公共性立場的批評。特修正『都市更新事業範圍內國有土地處理原則』，強調即使是非公用國有地，參與都更分回的空間應以社會住宅、辦公空間等為優先考量，摒棄過去標售優先的作法，其餘修正法令重點可詳表 3-5-10。

修正中的都更相關法令仍有很多，包括臺北市對於自行劃定單元相關規定修正，如廢除獨立程序、指標從嚴修正等，以及新北市的都更建築容積獎勵核算基準修正。當然最受關注的還是都市更新條例及其相關子法修正進度，期待 2015 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。

三、公辦更新日趨成熟受到重視

如前節所提，2014 年公辦都更展現了亮眼的成績，史上新高的 23 件公辦招商案件有近八成的脫標率，除了反映公辦更新相關行政工具已成熟，各行政部門可順利運用外，亦揭示了民間開發商在一般的民間土地整合日益艱鉅，寧願選擇透過競標程序而取得土地來源的景況。

從另一個角度來看，過去民辦都更新除居民意願外，主要是依循房地產市場邏輯，在沒有都更上位指導計畫的情況下，都市更新案與都市整體規劃關係薄弱，不過是申請程序比較複雜的建物改建罷了。相對於建設公司所推動的都市更新事業，都市更新會或政府主導的更新事業實在少之又少。於是乎，在都市更新常圍繞爭議，且各自解讀的居住正義議題、建商及奸商、房價高漲的痛苦等話題充斥的社會氛圍下，以致「公辦都更」成為政治正確，從 2014 年北北基市長選舉中即可發現「公辦都更」成為各方候選人都市發展方面的主流政見，可見社會對「公辦都更」的期待與重視。

表 3-5-10 2014 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	訂定/修正說明
內政部	1/10	都市更新建築容積獎勵辦法	修納入都市計畫法 85 條規範為容積總上限，該規定於 104 年 7 月 1 日施行。(修§13、§16；增§；刪§14)
	1/16	都市更新權利變換實施辦法	修修訂權利金發放及共同負擔項目之規定(修§13；增§7-4)
	4/2	辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項	修補充權利金發放及移轉登記程序(修正發布全文 4 點)
	4/25	都市更新條例施行細則	修修訂納入通知、資訊公開及聽證之規定(修§6、§39；增§2-1、§8-1、§8-2、§11-1、§11-2、§38-1)
	4/29	內政部辦理都市更新聽證程序作業要點	新敘明聽證辦理作業
	5/15	都市更新事業優惠貸款要點	修配合組織改造，調整資金來源單位為國家發展委員會(修§3、§15)
	6/10	內政部都市更新推動小組設置要點	新成立議定執行策略及協調部會等事項之任務編組
	9/16	中央都市更新基金收支保管及運用辦法	修增加補助政府機關辦理公共設施用地檢討之規劃費用支出之用途(修§4、§15)
	9/26	中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法	修調整補助費用及付款條件(修§8、§9、§11、§12、§13、§14、§15、§19、§23)
	12/11	中央都市更新基金投資都市更新計畫作業要點	修修訂投資對象資格及新增資金運用監督之條件(修§1、§2、§8;修正名稱)
	12/22	內政部辦理都市更新聽證程序作業要點	修增加預備聽證之相關執行規定(修§2、§2-1)
財政部	12/4	都市更新事業範圍內國有土地處理原則	修修訂管理機關就國有公用土地之處理及分回房地之使用方式(修§3、§5、§6、§7、§11；增§7-1；刪§16)
臺北市	2/6	臺北市都市更新自治條例	修新增都市計畫通盤檢討變更前原屬住宅區、商 1、商 2 且法定容積未改變者，可以原建蔽加 0.15 倍法定容積再加其原建築容積辦理重建部分(修§16)
	4/8	臺北市政府公館新世界都市更新案推動小組設置要點	新為推動「公館新世界都市更新案」、確保權益及公益性的任務編組
	5/26	臺北市政府辦理都市更新公聽會程序作業要點	廢因中央主管機關訂定相關要點，故予以廢止。
	5/26	臺北市政府因應司法院釋字第七〇九號解釋暫行作業程序	廢因中央主管機關訂定相關要點，故予以廢止。

表中：新 = 新頒法令、修 = 修訂法令、廢 = 廢止法令。
資料來源：都市更新法規網、本基金會整理；資料調查至 2014/12/31。

伍、後續展望

都市更新是台灣都市治理必須要走的路，但都市更新不單僅僅是環境改造與興建新屋，其處理的是核心目標是讓都市活力的延續與提昇，而都市活力的泉源是人。面對百樣的市民，都市更新唯有透過程序正義、資訊透明及公民參與才能走的順暢，這是大法官 709 號解釋文給我們教訓與啟示。然而，即使立法機關樂於從先進民主國家引進各種開明制度，真正要讓制度運作仍得靠社會的自我學習。例如聽證，兩造詰問、充分辯論、斟酌處份的精神在現實的都市更新聽證仍看不到，現行台灣都更的聽證經驗，有的是行禮如儀、有的仍如同說明會般的各自表述及吵鬧而已。

可喜的是公民自覺這件事這幾年在台灣某種程度的發生了，公共議題的討論與對話前所未見的充斥在各個場域，都市更新亦同。當然，公民社團的空前活耀與市民真正的覺醒仍有很大的落差，因此，在這市民真正”長大”的過程中，建議政府對於都市更新的推動，至少在 2015 年要開始思考以下幾件事：

一、全市性的都市更新戰略規劃

規劃全市性的都市更新戰略是都市首長不可迴避的責任，應由由上而下的視野，做都市整體機能、資源、地區功能的規劃安排與調度，計畫的時間尺度或許是數十年，但仍必須提出。而此全市性戰略與地區性、在地社區意識由下而上的規劃提案，則是透過因地制宜的各個地區性的更新（地區）計畫做銜接，目前在立法院的都市更新條例草案已有此概念，期待能夠落實。

二、公辦都更應扮演積極觸媒角色

公辦都更當然不能僅是在公有地上興建出租住宅，更不是停留在活化資產的層次。應該是在全市性都市更新戰略指導下，積極扮演觸媒的角色。可能是提供青年出租住宅、育成中心可能是帶動地區的產業發展、可能在全市性防災的規劃安排等。應該亦有示範性的角色，示範何謂具有公共利益的都市更新？如何處理好計畫範圍內外市民的溝通？以及如何合理安排各方的利益，尤其在這不動產市場充滿不確定性的時期。

三、民辦都更亦應輔導不可偏廢

在 2014 年民辦都更陷於盤整，公辦都更大幅成長的情況下，甚至有人提出都更應全面公辦，民辦都更乃落後的制度，甚至公辦都更也應揚棄招商路線，政府應全部自己來，擔任實施者。

然而，從先進國家的經驗考察可知公私合夥仍是必要也是必然，「大有為」政府的期望應讓它留在上個世紀。政府要補足的是全市性的都市更新戰略以及各地區的都市更新計畫等更新事業上位指導計畫，但要說所有的都市更新事業皆必須由政府協調執行，這實在是難以想像的空中樓閣。即使是推動「公辦更新」，在政府資源有限的情形下，仍需依著整體都更策略依序重點投入。民間企業的活力應有效引導，而非廢其武功，至於自力更新更是需扶植支持的，政府應加強補助、補貼及教育訓練的力道，鼓勵、吸引市民勇於嘗試自力更新，要破除過去數十年改建就是在家等著建商來敲門開價的思維。許多人認為成功的日本都市再開發經驗也超過七成是民間主導更新而非走公辦路線。公辦與民辦都更有如大鵬展翅，雙翼缺一不可（詳表 3-5-11）

總言之，以統計資料來判斷民辦都更推動的動態應該是屬於落後資訊，整合中的民辦都更案應是已面臨更加嚴峻的挑戰，而公辦都更雖逐漸熱絡，但尚留在公有地資產活化的層次，對於國家級的經濟戰略或全市性都市機能調節的關係仍不足。或許，參與或關心都市更新推動的各方可趁此詭譎難測之勢，能夠對都市更新各層面有更深的對話、省思與辯證，期許 2015 年能有所突破。

信義房屋

表 3-5-11 日本都市更新統計一覽表

類　　別	實施者類型	案件數	比例(%)	面積(Ha)	比例(%)	平均每案面積(Ha)
公辦都更	地方政府	148	15.0%	502.57	35.5%	3.40
	UR 都市機構	50	5.1%	100.31	7.1%	2.01
	住宅供給公社	11	1.1%	13.87	1.0%	1.26
	公辦小計	209	21.2%	616.75	43.5%	2.95
民辦都更	更 新 會	605	61.4%	663.25	46.8%	1.10
	都市更新公司	11	1.1%	18	1.3%	1.64
	個　　人	161	16.3%	99.48	7.0%	0.62
	民辦小計	777	78.8%	780.73	55.1%	1.00
合　　計		986	100.0%	1417.34	100.0%	1.44

資料來源：再開発コーディネーター NO.170，P37；本基金會整理
統計至 2014.3.31
資料範圍：計入都市計畫核定、事業計畫核定、權利變換計畫核定及都市更新竣工各期