



第五章 台灣都市更新產業發展概況

丁致成¹

壹、前言

回顧 2015 年，熬了三年的都市更新條例修正案確定是落空，而隨立法院改選退回行政院，不動產市場向下的趨勢較 2014 年更為明顯；而各縣市新任首長在執政的第一年，對其所轄的都市更新政策，因還在各種嘗試未有定調，但唯一的共通點是要推動公辦更新與公營住宅；社會對於都市更新推動的反思與辯證仍有爭議，因而陷入比前一年還更詭譎的環境中，民辦都更的核定案量維持了平均水準，而公辦都更對外招商案量因不動產市場下滑而明顯萎縮。本文擬對 2015 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、近年更新地區劃定以辦理公辦都更為主

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投資抵減優惠。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政策引導。

1 財團法人都市更新研究發展基金會執行長

綜觀全國，以高雄市劃定的更新地區面積最多，共 621.03 公頃，次為台北市的 537.09 公頃與新北市的 463.33 公頃。而以佔都市發展用地（扣除農業區、保護區及公共設施用地之可發展用地）比例來看，則以新竹市 7.57% 為最高，其次為基隆市 4.14% 的及台北市的 4.13%，仍有部分縣市未劃更新地區。全國所劃的更新地區共 3,260.47 公頃，但僅占都市可發展用地僅 1.70%，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 年高雄市對 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。

2015 年新劃設更新地區共計有 11 處，擴大 1 處；新增面積約 60.81 公頃。倒也非皆為公辦都更為目的。台北市去年無新劃設，而新北市則有 4 處，其中 2 處為因海砂屋而迅行劃定，另 1 處則為原本就已是更新地區的永和大陳義胞地區，在歷經單元二順利推動成功後，將當年更新地區範圍中零星排除之部分再予以補回擴大。澎湖馬公市新劃一處更新地區是為了公產活化與眷村改建，未來也將採公辦都更路線。另一方面，桃園、新竹市及新竹縣分別新劃定了二處、三處及一處，共 31.28 公頃，皆有搭配都市計畫或都市更新計畫內容，且未強調以公辦都更為目的。或可解釋桃園、新竹縣市等地區在機場捷運、高鐵通車議題及近年不動產市場較活絡的刺激下，地方政府的更新政策作為也要有所回應。

比較特別的宜蘭縣在武營街兩側新劃設了 4.5 公頃的更新地區，劃設目的並非公辦都更、也非單純的環境老舊窳陋需重建，而是以宜蘭舊城人文環境的再生為核心。武營街基於早年打鐵、製餅匠師數量最多、分佈最密的路段，是「蘭城新月 _ 舊城文化廊帶」空間規劃



概念中的「舊城匠師體驗步道」。希望透過都市更新計畫引導、整建維護資金補助等工具，輔導民眾自主更新與再生。其較類似台南安平舊聚落的整建維護路線，後續成效如何值得關注。（詳表 3-5-1、表 3-5-2、圖 3-5-1）

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	47.82%	12,996.39	537.09	4.13%
新北市	124,704.45	19.42%	24,222.70	463.33	1.91%
基隆市	7,405.75	56.43%	4,179.43	172.94	4.14%
桃園市	32,371.35	46.30%	14,989.54	171.72	1.15%
新竹市	4,636.45	72.51%	3,362.00	254.41	7.57%
新竹縣	5,429.33	68.33%	3,709.78	14.92	0.40%
苗栗縣	7,733.81	56.07%	4,336.71	47.95	1.11%
臺中市	53,710.22	60.85%	32,683.67	346.08	1.06%
彰化縣	13,274.66	56.60%	7,512.93	104.70	1.39%
南投縣	12,652.42	38.18%	4,830.89	11.73	0.24%
雲林縣	9,779.93	50.18%	4,907.95	47.57	0.97%
嘉義市	5,457.69	55.19%	3,011.97	67.29	2.23%
嘉義縣	18,121.14	34.93%	6,330.51	-	-
臺南市	52,513.50	48.22%	25,320.29	377.78	1.49%
高雄市	41,718.96	70.65%	29,475.54	621.03	2.11%
屏東縣	16,517.03	52.60%	8,688.72	-	-
臺東縣	8,547.04	60.50%	5,170.86	-	-
花蓮縣	12,342.15	42.80%	5,282.54	-	-
宜蘭縣	7,656.58	51.37%	3,933.19	9.93	0.25%
金門縣	15,537.01	6.68%	1,038.52	-	0.00%
澎湖縣	1,059.92	16.79%	177.92	12.00	6.74%
連江縣	3,194.03	1.94%	62.07	-	-
合計	481,543.39	39.57%	190,559.02	3,260.47	1.71%

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 2015/12/31。

表 3-5-2 2015 年全國更新地區劃定彙整表

縣市別	案名	公告日期	地區面積 (m ²)	程序依據	劃定緣由
新北市	土城區樂利段 1015(部分) 地號等 3 筆土地都市更新 地區	2015/2/3	1,593.42	更新條例	海砂屋
新北市	三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新地區	2015/4/16	5,961.00	更新條例	海砂屋
新北市	永和大陳義胞更新地區	2015/11/3	96,000.00	更新條例	擴大範圍
新北市	劃定新北市三重區新海段 1358 地號等 78 筆土地(果 菜市場周邊)都市更新地區	2015/11/23	85,802.00	更新條例	市場改建
桃園縣	桃園市正光街警察宿舍周 邊更新地區	2015/9/16	24,240.08	更新條例	廢棄宿舍 老舊
桃園縣	桃園市桃園地方法院更新 地區	2015/9/16	24,808.00	更新條例	公地活化
新竹市	原中油錦青處理廠更新地 區 ²	2015/7/9	33,745.45	都市 計畫法	工業區 閒置
新竹市	光復中學西側附近更新地 區	2015/1/13	42,200.00	都市 計畫法	建築環境 窳陋、人 民陳情
新竹市	新科國中西北側附近更新 地區	2015/1/13	38,700.00	都市 計畫法	建築環境 窳陋、人 民陳情
新竹縣	竹北火車站周邊都市更新 地區	2015/3/25	149,151.00	更新條例	建築環境 窳陋
宜蘭縣	宜蘭市武營街兩側更新地 區	2015/10/26	45,000.00	更新條例	保存歷史 景觀風貌
澎湖縣	馬公市司法新村、中華路 散戶周邊更新地區	2015/10/26	74,877.00	更新條例	公地活 化、眷村 改建
12 處			608,116.95		

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 2015/12/31。

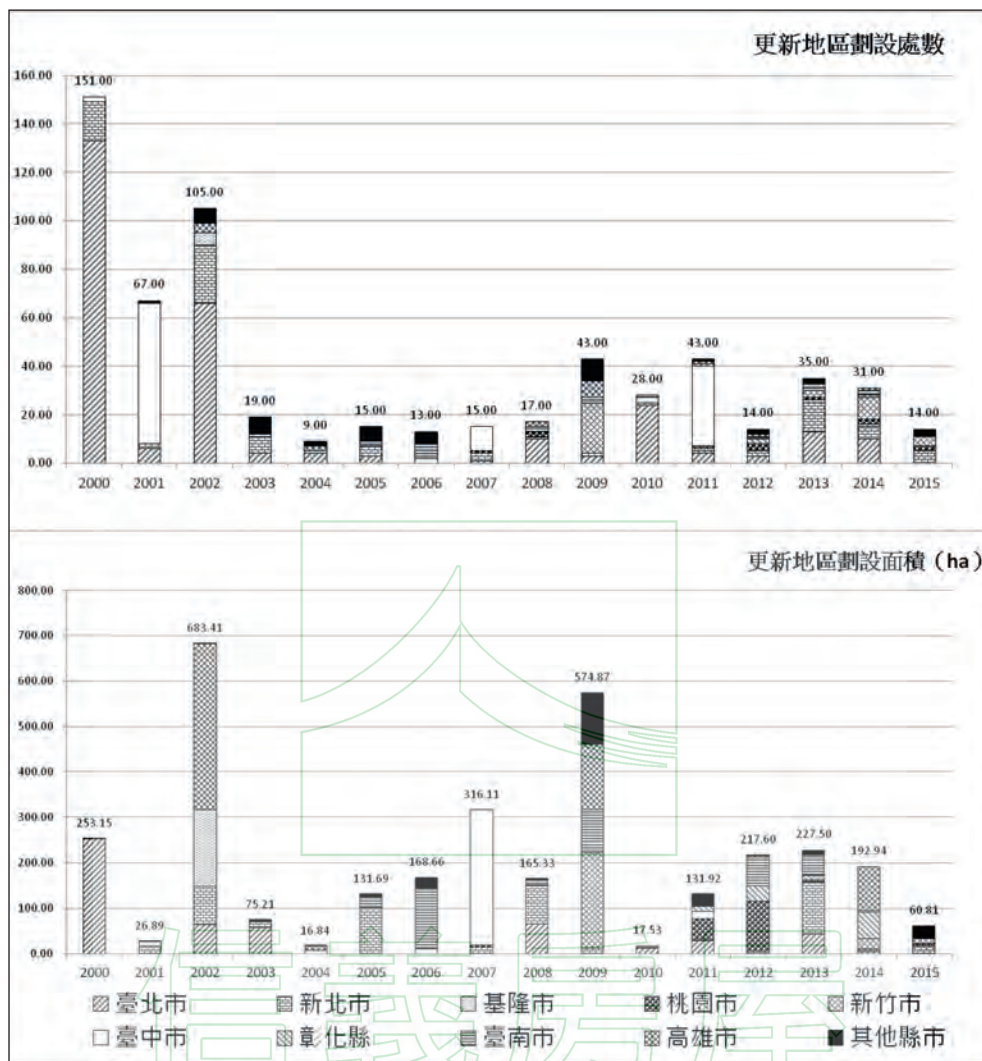


圖 3-5-1 全國更新地區劃設處數及面積概況

資料來源：本基金會整理；統計至 2015/12/31。²

² 上圖統計資訊劃設處數包含 2015 年公告之「變更新北市永和大陳義胞地區都市更新計畫書」及「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」2 處更新地區，惟已重複劃定面積將不再重複計入。

二、重建更新事業推展受不動產市場影響

(一) 重建更新事業以雙北市最為熱絡

至 2015 年底，全國有實際的更新事業核定公告實施的仍僅七個縣市，其他地方在這更新條例公布的 18 年後，仍尚未有任何實質的更新事業實施。在全國已核定的 423 件重建型都市更新事業，有 323 件是在雙北市，佔了 76.35%。相較於 2014 年，2015 年臺北市核定件數上升至 35 件，但仍較平均年核定 16 件為高，新北市則是穩健成長，持續累積經驗案量。去年的亮點在台南，睽違已久又通過一件重建型更新事業。該案是公辦都更，透過公開評選程序後由富立建設擔任實施者，負責台南鐵路地下化照顧住宅興建。

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 3-5-3、表 3-5-4)

(二) 持續但緩慢的都市更新推動

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 15 年來成長率是波動的，但平均而言，每年有核定 8.09 公頃的計畫面積持續累加，總數共核定了 122.76 公頃的重建型更新事業，對照全國 3,221.49 公頃的更新地區，的確是相當緩慢的(詳圖 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	2010 以前		2011		2012		2013		2014		2015		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
臺北市	106	33.67	17	3.83	16	2.81	40	10.06	26	6.42	35	8.74	240	65.54
新北市	33	9.85	6	1.62	12	5.18	11	4.76	11	5.10	10	3.16	83	29.65
基隆市	1	0.11	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	0.07	0	0.00	0	0.00	1	0.07
臺中市	62	10.56	1	0.62	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.76	64	11.93
南投縣	29	12.83	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	29	12.83
臺南市	1	0.02	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	1.91	2	1.93
高雄市	0	0.00	0	0.00	1	0.23	2	0.46	0	0.00	0	0.00	3	0.70
總計	232	67.04	24	6.07	29	8.22	54	15.35	37	11.52	47	14.56	423	122.76

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 2015/12/31。

信義房屋

表 3-5-4 2015 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	萬華區 華江段三小段 215-2 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案	國賓開發	合	-	公	1/16
	大安區 辛亥段四小段 524 地號等 10 筆土地都市更新事業及權利變換計畫案	山泰盛建設	權	併	公	1/15
	士林區 蘭雅段一小段 581 地號 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	都市策略開發	權	併	自	1/27
	大安區 大安段三小段 260 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案	瑾霖建設	權	分	自	1/27
	文山區 木柵段三小段 389 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	元利建設企業	權	併	自	1/29
	大安區 通化段四小段 121 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫案	睦昇建設	權	分	自	3/5
	文山區 ※實踐段一小段 461 地號等 7 筆土地都市更新事業及權利變換計畫案	國泰建設	權	併	自	4/14
	士林區 三玉段三小段 328 地號 1 筆土地都市更新事業及權利變換計畫案	鑫慶	權	併	自	4/23
	大安區 大安段一小段 184 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	鳳磐建設	權 + 合	併	自	5/5
	大安區 大安區瑞安段三小段 224-1 地號 18 筆土地都市更新事業計畫案	誠美建設開發	權	分	自	5/26
	大同區 雙連段二小段 208 地號 55 筆（原 54 筆）土地都市更新事業計畫案	洪園建設	權	分	公	5/28
	中正區 河隄段六小段 501-1 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	東亞建築經理	權	併	自	6/2
	文山區 公訓段二小段 210-2 地號等 59 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	國揚事業	權	併	自	6/2
	士林區 蘭雅段一小段 633 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案	宏普建設	合	-	自	6/2
	大同區 市府段一小段 764-6 地號等 77 筆土地都市更新事業計畫案	常德建設	權	分	公	6/9
	大同區 玉泉段二小段 91 地號等 42 筆土地都市更新事業計畫案	常設建設	合	-	自	6/11
	內湖區 潭美段四小段 481 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案	翔鷹國際建設	合	-	公	7/2
	松山區 美仁段二小段 694 地號等 54 筆土地都市更新事業計畫案	元興建設	權	分	自	7/9
	信義區 永吉段一小段 119-1 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案	達麗建設事業			自	7/15
	內湖區 ※文德段二小段 153 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案	丹棠開發	合	-	自	7/16
	大同區 橋北段二小段 636 地號等 79 筆土地都市更新事業計畫案	日勝生活科技	聯	-	公	7/30
	北投區 文林段四小段 64 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案	吉美建設事業	權	分	自	9/15
	信義區 福德段一小段 624-1 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案	大師開發	合	-	自	9/17
	松山區 寶清段一小段 51-13 地號土地都市更新事業計畫案	將作建設	權 + 合	分	自	10/29



台灣地區房地產年鑑

2016

TAIWAN REAL ESTATE ALMANAC

信義區	虎林段四小段 310 地號等 34 筆土地都市更新事業及權利變換計畫案	鳳磐開發	權	併	公	11/3
大安區	復興段一小段 3 地號等 5 筆土地都市更新事業案	中興電工機械	合	-	自	11/3
南港區	※ 南港段一小段 379-1 地號等 43 筆土地都市更新事業計畫案	聯勤建設實業	權	分	公	11/12
信義區	永吉段二小段 376 地號等 30 筆土地都市更新事業計畫案	璞真建設	權	分	自	11/24
中山區	長安段二小段 63 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	樂揚建設	權	併	公	12/4
文山區	華興段三小段 286 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案	萬隆開發建設	合	-	自	12/9
萬華區	漢中二段二小段 524 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案	全坤開發建設	權	分	自	12/11
士林區	天母段三小段 34 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	聯上開發	權	併	自	12/15
松山區	寶清段一小段 57-13 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案	中華工程	權	分	自	12/17
大同區	玉泉段一小段 520 地號等 21 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	欣偉傑建設	權	併	自	12/17
士林區	光華段四小段 508-6 地號等 29 筆土地都市更新事業計畫案	東馬建設	權	分	公	12/29
板橋區	僑中段 363 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	文傑建設	權	併	自	2/2
永和區	保福段 661 地號等 208 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案 (大陳義胞案)	開晟建設	權	併	公	2/5
新莊區	立德段 71 地號等 45 筆土地都市更新事業計畫案	方圓開發建設	權	分	公	2/11
新莊區	立德段 119 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案	傳家	權	分	自	3/6
板橋區	中山段 598-46 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案	勝輝地產開發	權	分	公	3/20
新店區	北新段 520 地號及光明段 759 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案	東基開發建設	權	分	自	6/5
新店區	文山段 57 地號及光明段 677 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫案	福隆建設	權	分	自	7/22
永和區	保平段 266 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	東家建設	權	併	自	10/15
三重區	福德北段 426 地號等 29 筆 (原 23 筆) 土地都市更新事業計畫案	昕彤建設開發	合	-	自	11/25
汐止區	厚德段 19 地號等 44 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	筑丰興業股份有限公司	權	併	自	12/16
豐原區	下南坑段 1232 地號等 74 筆土地 (原聯合商場) 都市更新事業計畫案	聖昌營造股份有限公司	權	分	自	3/2
台南市東區	德高段 1500-2 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫 (台南鐵路地下化照顧住宅)	富立建設	專	-	公	3/4

表中※表示為本基金會協助都更規劃；實施方式：協 = 協議合建、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：財團法人都市更新發展基金會整理；統計至 2015/12/31。

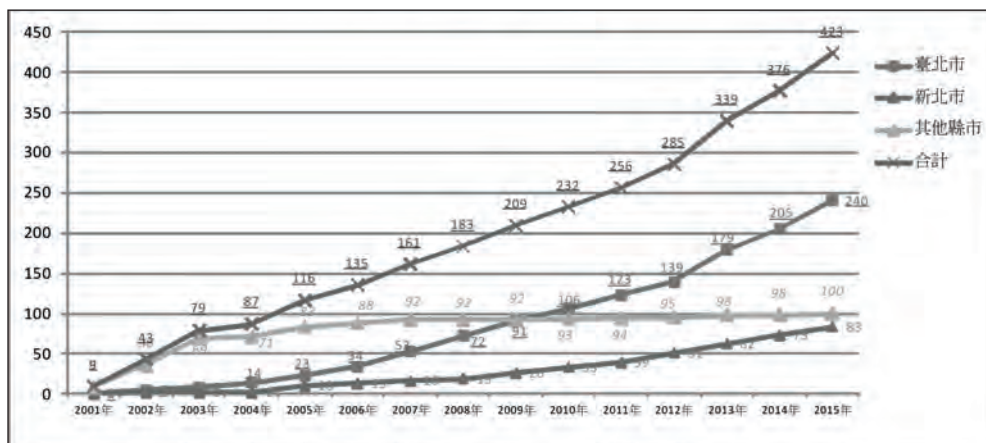


圖 3-5-2 全國歷年累計核定更新事業案(重建方式)趨勢圖

單位：件。

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理。

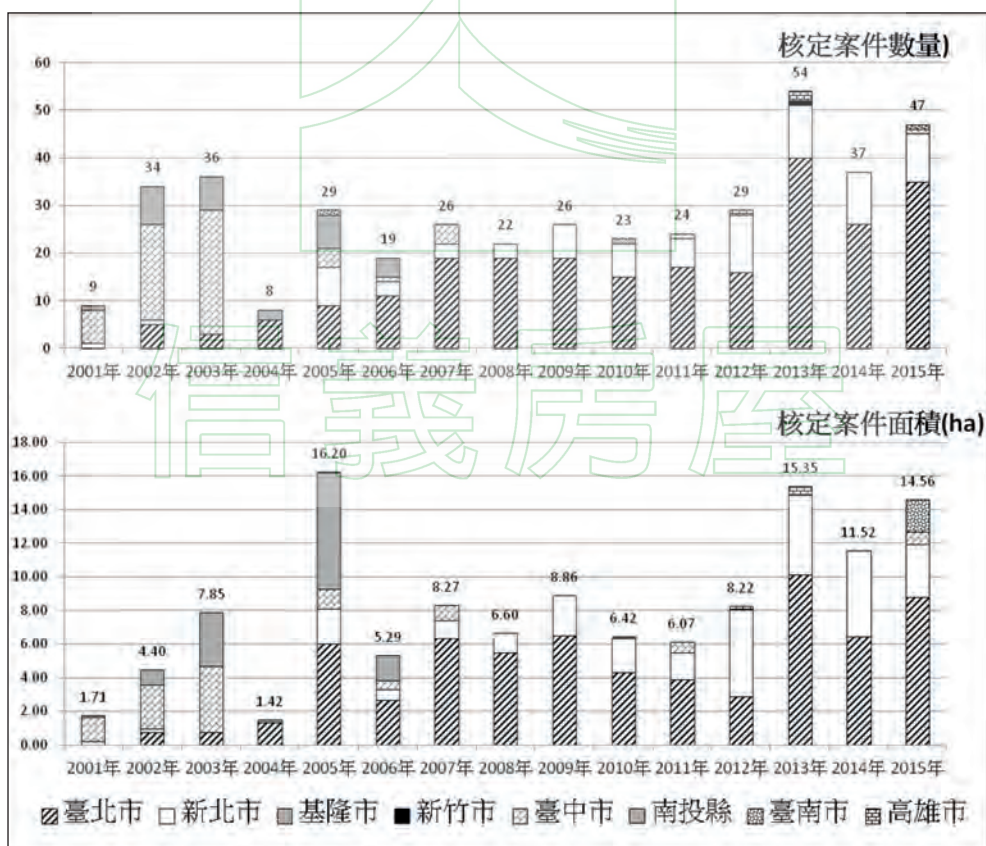


圖 3-5-3 全國歷年核定更新事業案(重建方式)

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) 都市更新推動仍陷於困境無法擴大

目前全國都市更新完工業案共計 196 件總面積約 54.40 公頃，佔總核定面積之 44.32%，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；2015 年的完工業案件 10 件皆位在雙北市，面積約 2.7 公頃，較往年平均約 3.56 公頃完工業面積略低（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 41.78 公頃，平均每年核定實施 3.21 公頃，348.43 公頃更新地區的完成度僅達 7.78%，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，充滿更高的爭議。都市更新為公共議題的確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 3-5-5 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 3.22%，甚至近兩年下修，2015 年僅佔 1.37%，且未有成長的趨勢，仍僅是不動產開發行為中的一小部分。

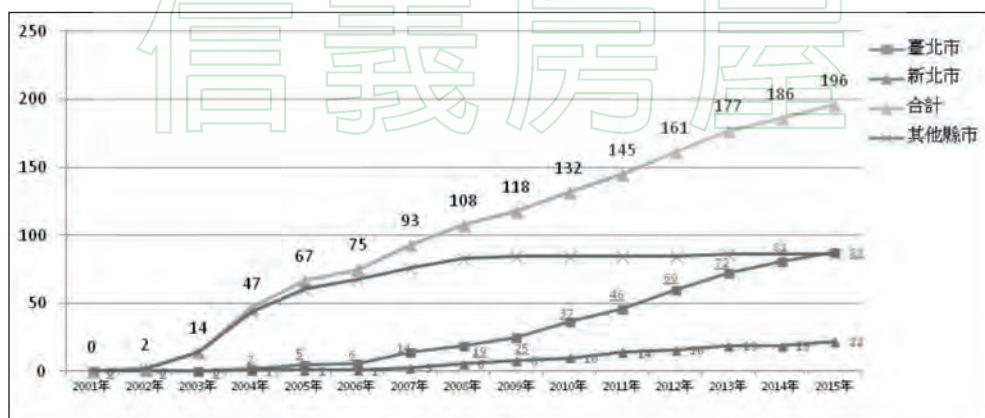


圖 3-5-4 全國歷年累計完工更新事業案（重建方式）趨勢圖

單位：件。

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理。

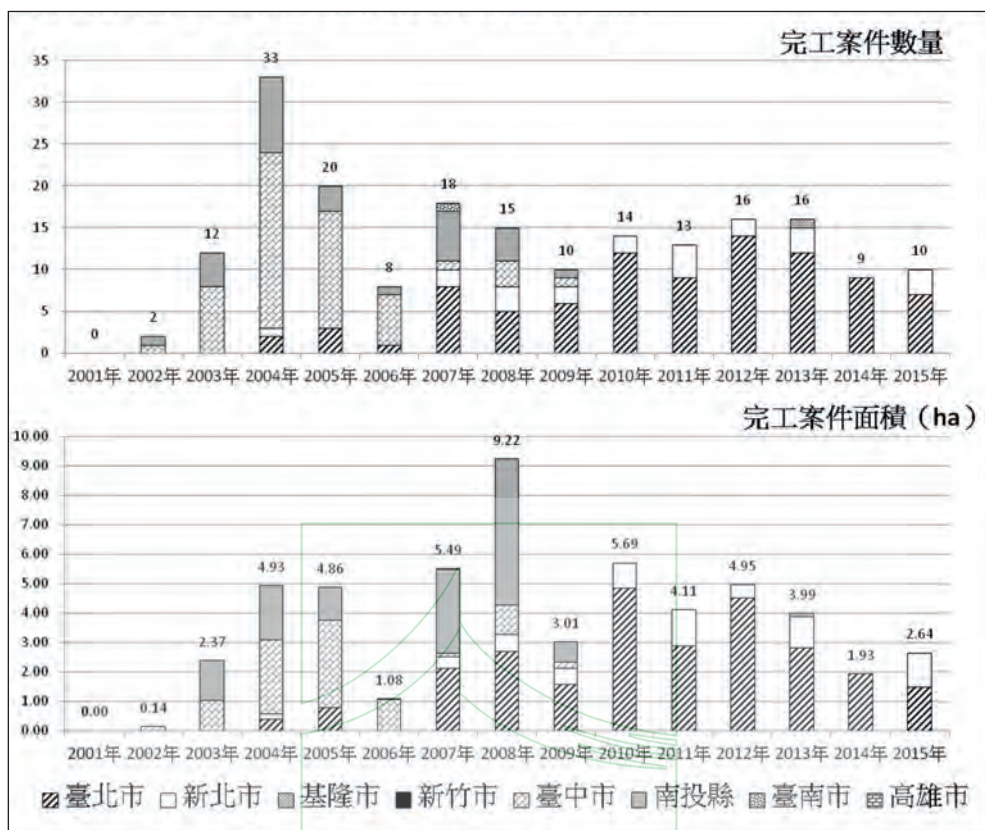


圖 3-5-5 全國歷年完工更新事業案(重建方式)

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	25	10.3%



2014	263	17	7.11%
2015	219	18	8.22%
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 2015/12/31。

（四）整建維護更新事業漸有起色

整建維護更新事業統計至 2015 年底，核定實施案件累積至 113 件，新增加的 14 件有 6 件位於臺南市，2 件位於臺北市，4 件位於新北市，1 件位於臺中市、1 件位於高雄市。台南市尤其讓人眼睛為之一亮，其中 5 件並非是安平舊聚落的案件，而是坐落於 2012 年南台市府公告劃定之「擬定臺南市孔廟周邊地區都市更新計畫案」範圍內的老屋，另 1 件則是位於東區自主更新的龍鳳大樓，該案為台南 2015 年首件向市府申請民間大樓外觀拉皮的更新案。

新北市 2015 年積極宣導補助老舊公寓裝設電梯及立面修繕的整維方案開始展現成效，去年申請補助裝設電梯共有 4 案，申請立面修繕則有 1 案，可見民眾已開始熟悉政府提供之整建維護管道尋求建物整維協助，另外新北市也修訂「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」，將建築物補強納入經費補助範圍，也連帶提高整建維護適用機能。臺北市推行整建維護保持穩健，案件數量保持於平均水準之上。但是，整體而言，整建維護推動成功的縣市僅有臺北市、新北市、桃園市、臺南市及高雄市等，基隆、新竹及臺中等雖有政策大力補助、協助，實際推動進度卻仍無具體成果。

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。

連續四年的成長，整建維護型的都更算是漸有起色，而目前我們

也可以看到新北市在對老公寓安裝電梯仍在設想各種可能方案，臺北市亦同時進行外牆清洗、獎勵老屋新生等機制繼續實驗，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)

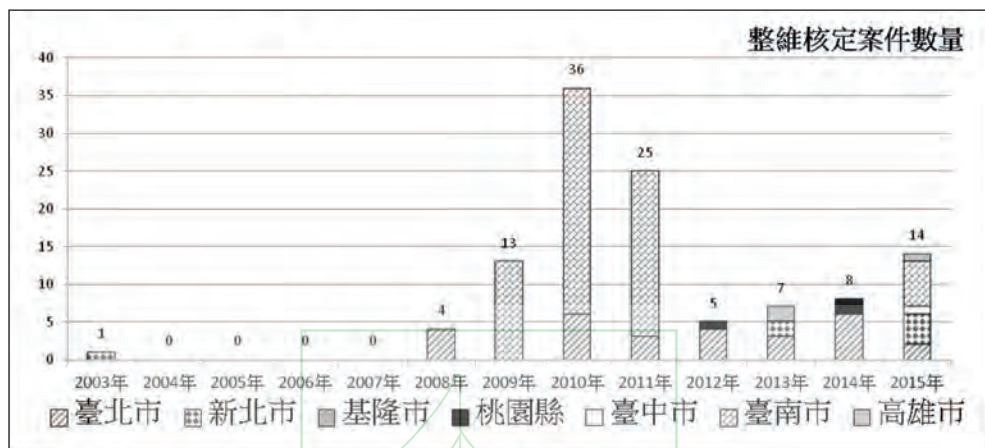


圖 3-5-6 全國都市更新事業計畫（整建維護型）歷年核定趨勢

資料來源：本基金會整理；統計至 2015/12/31。

三、公辦更新招商嚴重停滯萎縮

2015 年各級政府公辦更新僅僅推出 3 個案件，相較於 2014 年的 23 件顯得大幅萎縮，甚至因不動產市場反轉等因素，招商案以全數流標收場。(詳表 3-5-6、圖 3-5-7) 其中新竹縣政府主導辦理復中段及親仁段案，分別為第四次及第三次招商，宜蘭縣政府主導辦理之蘭城之星開發計畫，也進入第四次招商，但皆未有實施者投標。

在整體不動產市場景氣反轉及都市更新法令尚未修訂完成的情況，又爆發桃園合宜住宅弊案、板橋合宜住宅施工品質問題、新北市公辦都更弊案及台北市檢討五大案等不利招商的情況下，公辦都市更新的挑戰是更為劇烈，各級政府都必須積極著手檢討手中的案件如何持續研擬推動，或是思考另外的手段、出路。

台北市長柯文哲上任第一年，雖然自選前提出公辦更新的政策方向，過去一年也不斷提出各項公辦更新的構想，但是確沒有具體的公辦更新招商案件。反而是原本台北市財政局辦理中準備招商的公辦更



新案均一一停案。市府宣稱 2016 年將進入「公辦更新元年」，值得各界持續觀察。

至於內政部營建署所主導的各個公辦更新案，例如「中山女中南側更新案」、「基隆火車站暨西二西三碼頭更新案」、「圓山站西側更新案」、「台電中心倉庫」及「電力修復處」等，因涉及地權整合及地方政府協商等問題，均尚在籌備中，推動進度比預期落後。未來新政府上路，政策方向也可能調整。

表 3-5-6 2015 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
新竹市	1	東區	新竹縣政府	-	新竹市復中段 574 地號等 10 筆土地都市更新事業徵求都市更新事業機構為實施者案	權	0.35	2015/12/31	-	流標
	2	東區	新竹縣政府	-	新竹市親仁段三小段 12 地號等 58 筆土地都市更新事業	權	1.19	2015/08/14	-	流標
宜蘭縣	3	宜蘭市	宜蘭縣政府	-	宜蘭市蘭城之星更新開發計畫案(更新單元一)	地	2.38	2015/01/30	-	流標

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。

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。

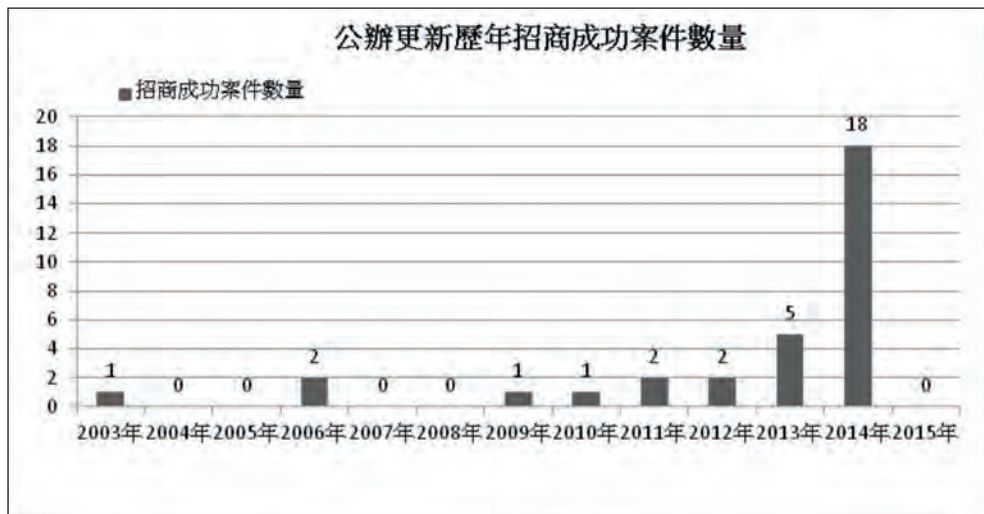


圖 3-5-7 公辦都市更新歷年招商成功案件數量統計圖

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

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(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 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 2015 年底這 16 年間，全國核定了共 423 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 316 件，比例達 74.70%。另一大宗為都市更新會類型，共有 102 件，比例為 24.11%。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。（詳表 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。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佔絕大多數。2015 年核定之 47 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 47 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。

進一步審視，2002 年至 2015 年間雙北市共核定之 323 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 300 件屬投資型的實施者所推動。其中參與的投資型實施者共 210 家，平均每家僅僅核定實施 1.53 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的 10.7% 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，但也有穩定成長的趨勢。（詳圖 3-5-9、圖 3-5-10）



表 3-5-9 2001 年~2015 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		0.71%
都市更新會		102		24.11%
都市更新事業機構	投資型實施者	316	318	75.18%
	代理型實施者	2		
總計		423		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 2015/12/31。

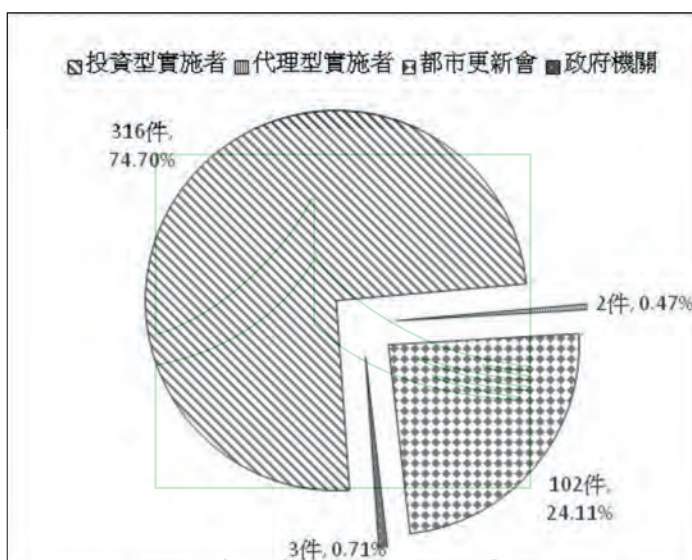


圖 3-5-8 2001 年~2015 年間重建方式更新事業實施者類型比例

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會。

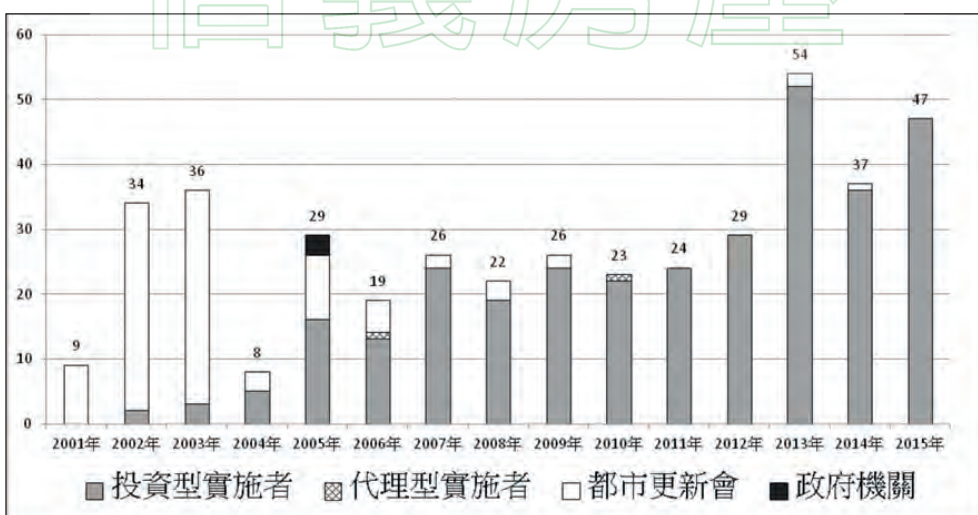


圖 3-5-9 2001 年~2015 年間重建類更新事業各類型實施者趨勢

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會。

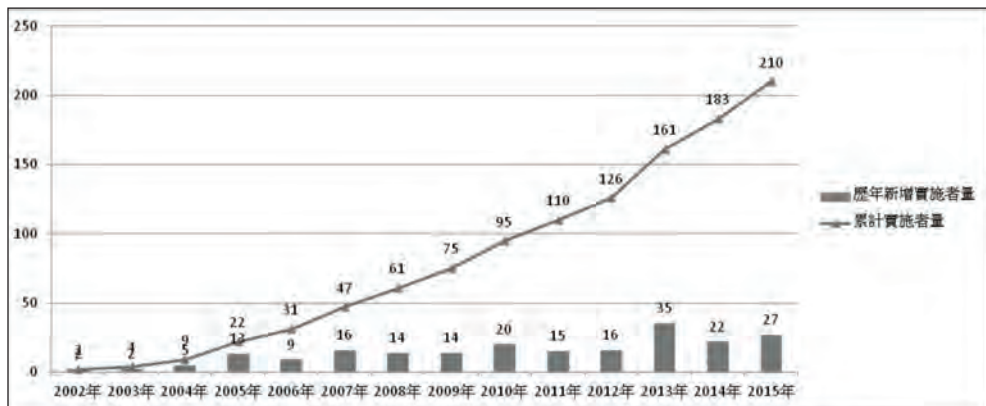


圖 3-5-10 雙北市參與都市更新投資型實施者（建設公司）成長趨勢

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 323 件重建類型的更新事業，參與其中的建築師共 173 所，平均每年超過 11 家的新血投入，2015 年新增 31 所是歷年新高。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 3-5-11）

（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。

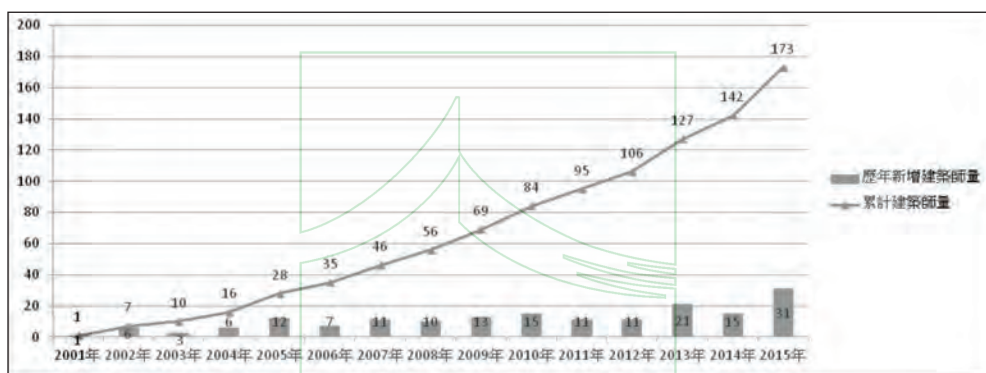


圖 3-5-11 雙北市參與都市更新建築師成長趨勢

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會。

雙北市 323 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 106 家，比建築師更集中。平均每年僅約 7 家的新血投入，2015 年有新增 13 家投入也算是歷年新高。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 3-5-12)。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。

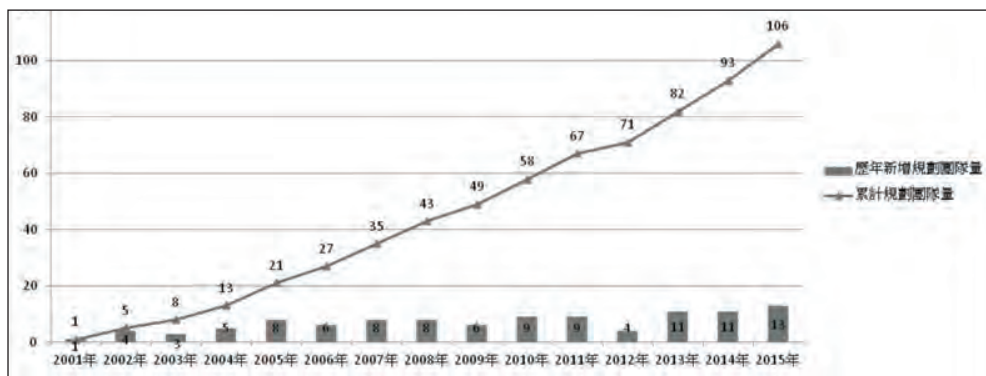


圖 3-5-12 雙北市參與都市更新更新規劃顧問家數成長趨勢

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會。

肆、2015 年都更相關法令政策動態觀察

各界等候已久的更新條例修訂終究是未完成，雖 2014 年就已有三分之二以上的條文在立法院內政委員會已共識，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，經過了 2015 年整年非常多次的大小政黨協商與工作會議，仍難完成大會三讀。雖到 2015 年末對更新條例修法仍安排了政黨協商，然而適逢總統與立委選舉已進入白熱化時期，各委員恐也無力強推此重要但未有高度共識的法案了，如今法案退回行政院，一切回到原點，費時超過兩年的協商成果也因立法委員的大幅更動而白費了。

母法未定案的情況從三年前繼續延續到 2015 年末，各地方政府都更政策研擬及不動產業界的實務推展仍處於不踏實的情況，老百姓依舊霧裡看花，但也使得各地方政府，尤其是有政黨更替的（新）地方政府開始做一些新的嘗試。關於 2015 年都更相關法令政策動態整理有下述幾項重點。

一、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，2015 年共有 5 項新訂定，8 項修訂的都市更新相關法規，法位階大多屬依職權訂定的行政命令。

法令新訂部份如臺北市為因應個資法實施後，都市更新申請人無法請領具戶籍地址登記謄本以核實進行鄰地協調通知的情況，因而制定具體處理方式以利更新單元鄰地協調等程序進行。桃園市則是在縣市升格後，開始積極完備都市更新相關法令，訂定了「桃園市市有不動產參加都市更新處理原則」及「桃園市都市更新基金收支保管及運用辦法」。更新地區面積不小且有公辦都更案推動的新竹市終於訂定了「新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準」以利實質案件審查，而臺中市為鼓勵讓民間投資公益設施的遊戲規則更明確，進而訂定「台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」。

至於法令修正的部份，因中央都市更新基金併入營建建設基金，後續將由營建建設基金管理會管理，故內政部修正「中央都市更新基金收支保管及運用辦法」中有關基金性質及管理機關條文，並刪除原基金管理會之相關法條。財政部則修正「股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」，除訂定不同實施方式都市更新事業計畫完成日之認定基準避免爭議外，另增列成果備查函為申請時適用投資抵減應檢具之證明文件，以確保申請實施者已完成都市更新事業計畫，並延長申請期限至一年給予申請人充分作業時間。

臺北市政府於年初考量實際建物營造及物價調整情況，修訂「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」，然而此次修訂卻也移除鋼骨等級造價的獨立級距，也引發與實務不符的爭議。另劃定更新單元評估指標六之重大建設及國際觀光據點認定基準，修正原三條景觀道路寬度從「逾」40 公尺修正為「達」，讓部分剛好 40 公尺寬的路段得以適用，而該規定修法程序是同時新訂與停止適用舊規，或許僅視之為修訂即可。新北市政府則修訂「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」，首將老人安養、托幼設施及社會住宅具體納入獎勵內容，清楚的表明容積獎勵要超過法定容積要 30% 需有這些公益空

間才行。另針對產權細碎複雜者增訂鼓勵整合的獎勵項目，期望突顯都市更新獎勵對社會的公益性及貢獻。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，例如臺北市對於自行劃定單元相關規定修正，如廢除獨立程序、指標從嚴修正以及台北市公辦都更實施辦法等。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 2016 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。

二、政府在都更的角色更為積極

2015 年公辦都更招商失敗並不代表政府對公辦更新這件事消極了，相反的是仍有非常多公辦更新案件正在積極籌劃研議中，而已招商成功的案件也在積極輔導報核及審議。例如內政部營建署除了持續以都市更新委外規劃及關聯性公共工程經費持續加碼補助各地方政府推動公辦更新外，也直接以中央主導方式來推動公辦更新，例如基隆火車站、台北市中山女高南側、台北市台電嘉興街宿舍、南港電力修護處、南港中心倉庫等案，每案皆是數公頃規模的更新事業，這些案件皆已逐漸成熟。

台北市除了前年招商成功的南港調車場、北投新民段兩案已順利於 2015 年申請報核審議外，也統整了近 10 個市府主導案件對外辦理兩次的招商說明，包括市議會舊址、南港生技產業聚落、紹興南街公辦更新等案，並預期將於翌年陸續推出。甚至市府及其都市更新推動中心直接跳下來自己推動公辦更新個案，如萬華南機場整宅、大同蘭州國宅等。不同以往的行動與嘗試難免招致了許多爭議與批評，但起碼也是個開始。

另外新北市強力輔導的永和大陳義胞老舊社區公辦更新案，單元面積規模高達 9.6 公頃、數百戶住戶生活在其中，相較於其他產權相對單純的公辦更新案，其推動過程可謂相當艱辛，連更新處處長都直接到第一線面對住戶協助協調溝通，而其更新事業於 2015 年達到順利核定並完成拆遷的里程碑。公私土地夾雜且涉及多個行政單位空間協調



及搬遷運作的新店行政園區計畫也順利於去年報核審議。台南因應鐵路地下化所規劃的照顧住宅公辦更新案也順利核定而施工中。

至於其他縣市如桃園、新竹、雲林、澎湖、嘉義以及高雄多功能經貿區數處，都正在著手進行各該轄區的都市更新整體計畫的規劃作業，即使難以如雙北市可靠不動產市場驅動實質都市更新事業推動，但也可趁清淨之際好好思考規劃轄區的整體更新戰略。簡言之，政府在都市更新的角色的是比以往更為積極。

三、各地方政府進行各種政策嘗試

2015 年各地方政府在都市更新推動除了運用更新條例外，也做了許多政策行動嘗試，可說是非常忙碌。

或許是首長新任，去年整年台北市對於都市更新可說是動作頻頻，時時吸引鎂光燈注意。從市長就職百日拋出的 2050 年大改造，繼而推出 1357 計畫、22+N 公辦更新計畫，東區門戶計畫、西區門戶計畫、中正萬華復興計畫等整合性計畫等，到第四季再進一步提到更高層次搬出臺北 2050 願景計畫以及台北市 8+2 公辦都更旗艦計畫等。這些整合性計畫內容宣示台北市政府將整合運用了各種工具，如都市計畫、公共投資、公共建設、地上權招商、公辦更新等，來達成各地區環境整體性的改善，讓綜效展現出來。或許這是對社會長期批評台北市都市更新欠缺全市性整體戰略思考的具體回應，但在目不暇給的政策標題以及美輪美奐的模型展示之後，期待真能將其合於民意的逐一落實，而非只是一場絢爛的煙花。

另一個例子在台南，台南永康飛雁新村更新案本已是 2013 年順利招商成功的案件，但在實質事業計畫規劃過程中，得標實施者遠雄建設因他案弊端陷入醜聞、歷史建物保存的規劃與在地文史社團主張有差異、老樹保護以及整地過程產生先民文化遺址等新議題。強推已非選項，因此台南市政府籌劃導入「開放決策」之機制，企圖引入民間各界直接參與討論決各項重大議題策，此概念令人矚目。期待屆時有好的運作經驗並能將其程序正常化，作為往後政府重大建設開發提高民眾參與決策機制的參考。

資源相對較少的縣市也在努力，例如基隆除了火車站、和平島等公辦更新案持續推動外，它沒有如雙北市的資源與不動產市場環境，區位較差的基地要推公辦更新招商恐怕不是短期內能達成的事。在其信義區東明路上的舊警察宿舍，空置且荒廢，若是台北市的信義區，理應循一般公辦更新模式即可推動，但基隆採取以低廉的經費對建物先初步的整維，再請學校或專業社團駐點，設定為「Design House-86 設計公寓」。或許是仿效台北市的 URS 計畫，企圖透過辦理一系列文創活動、環境講座爭取在地民眾參與、互動與注意，此策略認為在地居民對文化、環境與社區意識的甦醒，也是公辦更新重要的一環。

而位於宜蘭火車站南側的「蘭城之星」更新開發計畫，歷經前三次招商失敗後，政府思考或許投資環境尚不足以招商，那不如就先營造投資環境。因此引進知名插圖畫家幾米對該基地空間進行設計，營造為有文創氛圍及公共藝術的戶外遊憩空間。成效非常不錯，每逢假日總是人潮洶湧，進而推動基地周遭活動氣息，或許不久後即可再續推更成熟的開發計畫。除了基隆、宜蘭，台中及台南等地也都在進行類似的行動。

伍、後續展望

推動、參與都市更新的各界除了憂心更新條例修正案遲未通過、政策不穩定外以及都更汙名化外，還得面對 2015 年台灣不動產景氣反轉趨勢已成定局的局面。過去主要仰賴市場景氣且以民間開發商、建商為主要驅動力的都市更新體制，的確是動能銳減、難以為繼。

居民的共識凝聚、實施者的專業與用心等主觀因素當然是都市更新能夠成就的關鍵，但就客觀而言，都市更新事業能夠執行不可或缺的絕對是可行的財務計畫。過去以合建分屋方式來實施都市更新，就是在滿足地主的分配需求後，投資人所獲配的樓地板在經營或銷售收入，足以作為工程費等投入資金的順利回收的財務模式來運作。而權利變換也是類似的財務邏輯，只是提供更細緻且有強制性遊戲規則，而這個整體財務效益的可行或許是透過容積獎勵或租稅減免。以往可



行的財務邏輯，現在卻要面對的是銷售溢價無需期待、風險管理費不足以補貼逾兩年審議期、房市下修的風險幅度，更別提實施者經常被要求自行吸收或不能列入計畫書的都更成本無法在制度上回收。民辦都更如此，公辦招商都更亦然。

或許，我們該趁此不動產景氣確定反轉之際，重新審視目前都市更新的制度是否真的過度仰賴不動產景氣的上揚、都市更新會推動機制不夠完整、整建維護機制付之闕如、政府角色過度退守、甚至目前權利變換制度的缺陷等問題。

如果政府公務預算無限充沛、人力與管理執行又如同私人企業一般的靈活與效率。或許我們可以說所有的都市更新都公辦就好了，政府自己擔任實施者、承擔所有風險且做了所有的事及出錢。但事實上是政府的預算有限、人力缺乏以及經營管理協商能力僵固，因此公私合夥、公辦民辦都更雙軌併進是必須的路線。只是如果仍想仰賴民間投資來推動都市更新，政府又該如何因應目前的不動產景氣情況及改善當前制度呢？再具有必要性、公益性的都市更新，若財務不可行招不到商或自己做預算編列也有正當性的挑戰，到頭來也只是紙上談兵、空中樓閣。

此時此刻，我們對政府、開發商及居民有些許建議：

一、政府應更加積極

政府不僅是都市更新遊戲規則的制定者，也會是資源的分配者，甚至是執行者。因此我們期許政府：第一、積極對法令機制檢討：更新條例修正案除了強化民眾權利保護、招商機制、政府都市更新上位計畫的責任等條文，對於都市更新基金擴大運用、整建維護機制、都市更新會更完整的推動機制，以及權利變換制度尚存在諸多缺陷等問題應積極檢討著墨。另外，在政策制定與行政裁量上應當要更清楚與安定，建立可預測的投資環境與遊戲規則，讓民間活力與資源投入更新後不致繞路與浪費，更新上位計畫補足，讓有能力的資方、真正投資於需要都更的地方。

第二、擴大政府投資：若以更廣義來看都市更新，政府可進行市地重劃、區段徵收、都市計畫變更、公共工程建設，在符合公益性、必要性的前提下，不景氣時更該積極執行。另外，為加強居民的社區、環境意識，可以透過環境教育、都更技術教育及各種參與式規劃之互動等委辦軟體投資持續改善，相信政府投資所產生的波及效果，對都市更新產業延續會有所助益。

二、開發商應改舊思維

投資方、開發商也應該徹底認知社會在改變。應揚棄過去傳統的獲利手法，思考轉向穩健或創新。例如住宅更新，必須調整在景氣時期對新建築採取鋪張的建材設備或華而不實的設計習慣。應將成本放在塑造健康、安全與外部公共空間。除非開發商想轉行了，否則一定得激發出更靈活、彈性的整合手法、投資評估能力與服務內容，目前經常被談論的『代理實施者』就是法未明文但創造出來的合法服務型態之一。

三、社區居民應覺醒

對居民、地主而言，應認知都市更新絕不是靜候開發商敲門開條件，只想把自己賣個好價錢。而是由本身對居家安全與品質的改善需求，擴及到對社區發展、公共環境空間品質、安全與美感的集體共識與要求，有此基礎，再看客觀條件是否足以與開發商合作還是自行出資興建。不景氣之際，開發商很難來敲門，就算有，也賣不到好價錢，天下沒有白吃的午餐，傳統觀念經驗必須要打破。

日本不動產業超過二十年的不景氣至今，期間仍成功推動非常多令人讚嘆的都市更新案，如六本木之丘、東京中城及虎之門等。除了首都圈以外，二三線城市諸如石川縣金澤市、愛知縣田原市及香川縣高松市等也有推動成功的方法，其中有公辦，也有民辦者。他們仰賴完整且豐沛可行的補助金制度、在符合公益性下毫不吝嗇的容積政策、較成熟的社區意識，以及有效率且穩定的審議制度等，讓日本的都市更新繼續向前。



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，都市更新已確定面臨更加嚴峻的挑戰。或許，參與或關心都市更新推動的各方可趁此嚴峻之際，能夠對都市更新各層面有更深的對話、省思與辯證，期許 2016 年能有新局。

表 3-5-10 2015 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	11/26	中央都市更新基金收支保管及運用辦法	○修(修§2、§15，刪§5～§8、§9-1)
財政部	04/17	股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法	○修部份用語修正、明定舊案適用舊法(修正發布全文 8 條)
財政部	08/24	國有非公用土地參與都市更新注意事項	○修明定國有非公用土地參與都市更新之相關規定(修正發布全文 21 點)
財政部	06/18	股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法審查要點	○修修訂費用憑證及支出憑證引用技師法法條條次(修正發布全文 2 點)
經濟部	08/12	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	○修修訂補助申請內容、補助費用運用細項、停止補助情況及說明補助成果應選定績效衡量指標(修§7、§10、§12、§13，增訂§13-1)
臺北市	01/07	臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項	○修刪除鋼骨結構造價並調整提列單價
	04/07	「為利申請自行劃定更新單元前召開鄰地協調會，申請提供第三類土地登記謄本」之處理方式	○新因應個資隱匿情況，說明由更新處同意申請人並協助申請人請領鄰地第三類土地登記謄本之處理方式
	04/20	臺北市政府都市發展局補助財團法人臺北市都市更新推動中心補助款申請須知	○修移除簽訂補助契約法條、明列補助規定未明事項應依都更中心會計制度規定辦理。(修正發布全文 25 點)
	07/24	「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物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	○新明定指標六重大建設及國際觀光據點認定基準

臺北市	08/12	101 年 9 月 27 日府都新字第 10131767100 號公告之「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準」指標六之重大建設及國際觀光據點	○廢因訂定新認定基準，故停止適用
	10/02	臺北市更新單元劃定面積未達 1,000 平方公尺之更新案件都市更新及爭議處理審議會審議原則	○修訂定未滿 1000 平方公尺更新案件審議原則
新北市	01/16	新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準	○修以條列方式羅列各分項說明內容，修正發布名稱（修正發布全文 8 點）
	06/11	新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點	○修將建築物耐震補強納入經費補助範圍（修 §2、§4、§6、§7）
	08/31	新北市都市更新建築容積獎勵核算基準	○修訂定新北市都市更新容積獎勵細節性規定，並明定策略性再開發地區獎勵上限但書（8/31 修 §13）
	08/26	新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則	○修規範都市計畫變更後申請都市更新事業之相關處理程序（修正發布全文 9 點）
	09/21	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	○修修訂實施者網站需揭露辦理事項（修 §5）
	10/12	新北市都市更新事業計畫核定後申請變更處理原則	○修修訂變更項目附表（修附表）
桃園市	01/22	桃園市都市更新及爭議處理審議會設置要點	○修修訂設置處理事項及委員任聘等細項（修正發布全文 11 點）

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 2015/12/31。