

第五章 都市更新產業發展概況

丁致成¹、麥怡安²

壹、前言

2017年政經情勢堪稱穩定，蔡政府以及各地方新任首長的執政機器或許已完成磨合。從2月中央所提出的「都更三法」的推動進程便可看出執政整合已然成熟。其中都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例(後稱危老條例)於五月實施，國家住宅及都市更新中心設置條例自六月行政院會通過後火速的在立法院討論，也在2018年2月已頒布施行，至於較多爭論的都市更新條例修正案也於11月通過了行政院會，送入了立院排審，2018年通過指日可待。

2017年的台灣都市更新推動，似乎在現實依然困頓但對未來又帶點希望的氛圍中重新摸索著道路。民辦都更的核定案量衝向了史上高峰，但大家理解它是落後指標，其意義與送件量創高峰是天差地別。眼睛為之一亮的是兩年前0206美濃震災中台南的維冠大樓與大智市場兩受災社區事業計畫完成核定，令人欣喜。至於公辦都更，台北市終於在「公辦都更元年」喊出的三年後創出了成績，不僅順利招商成功兩案，甚至睽違已久由政府自己擔任斯文里整宅更新的實施者。本文嘗試對2017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、更新地區劃定仍保持謹慎

依都市更新條例第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

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。

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，目前政府可透過都市更新條例及都市計畫法兩個途徑劃設更新地區，採雙軌制。

回顧2017年全國共新劃設了6處更新地區，另有6處更新地區面積及範圍產生變動，整體而言，新增更新地區面積共約22.29公頃(增幅僅0.67%)，全國更新地區總面積達3,331.23公頃。

新劃設的更新地區除了新北市淡水區沙崙段因海砂屋而劃設外，其餘五案皆為了公辦都更而劃設。台北郵局更新是台北市劃設的兩處中眾所矚目的一案，依相關露出的訊息，規劃設計似乎想取法日本東京車站旁的JP TOWER再生案例，案件內容還涉及古蹟保存及都市計畫變更，扣緊了柯市府西區門戶計畫的政策，只是劃定更新地區僅是第一步，後續程序尚需時日。另新北樹林、桃園火車站周圍及高雄鳳山，揭示為了公辦都更委託實施在鋪路，可注意其更新地區範圍多等同更新單元範圍，面積皆小。(詳表3-5-1、表3-5-2、圖3-5-1)

各縣市中以高雄市劃定的更新地區面積最多，共639.42公頃，次為台北市的541.70公頃與新北市的458.39公頃。而以佔都市發展用地比例來看，則以新竹市7.51%為最高，其次為臺北市4.17%的及基隆市的4.14%，仍有部分縣市未劃更新地區。全國所劃的更新地區共3,331.23公頃，但僅占都市可發展用地僅1.59%，尚不算多。根據內政部的統計30年以上老宅佔全國住宅總戶數46.53%約有397.5萬戶，可見大多數老宅地區並未被政府劃定都市更新地區。

以劃定處數而言，2000年至2002年為劃定更新地區的高峰期，台北市主要為其更新實施辦法年代更新地區的轉劃追認及捷運地下穿越區的劃設，台中市則為921震災集合式住宅基地的迅行劃定。但其後因涉及更新時程獎勵給予的倒數計時效果，已轉為以擬定都市計畫或通盤檢討作為劃定更新地區的主要方式。其他政府在不動產市場較弱的情況下，除新北市2013年對於捷運站區周邊及2014年高雄對81氣爆區大刀闊斧的劃設外，近三年來地方政府對更新地區的劃設可謂謹慎，幾乎是以公辦都更目的為主。

表3-5-1 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)	都市發展地區佔都市計畫區比例(%)	都市發展地區面積(公頃)	更新地區面積(公頃)	更新地區佔都市發展地區之比例(%)
臺北市	27,179.97	47.82%	12,998.31	541.70	4.17%
新北市	124,710.70	19.29%	24,058.24	458.39	1.91%
基隆市	7,405.75	56.43%	4,178.70	172.94	4.14%
桃園市	32,250.18	44.87%	14,472.01	189.77	1.31%
新竹市	4,675.98	73.73%	3,447.59	258.91	7.51%
新竹縣	5,453.54	68.96%	3,760.97	14.92	0.40%
苗栗縣	7,591.66	55.90%	4,243.40	47.95	1.13%
臺中市	53,886.02	62.91%	33,897.50	364.51	1.08%
彰化縣	13,386.74	56.60%	7,576.98	104.70	1.38%
南投縣	12,650.73	38.52%	4,872.64	12.07	0.25%
雲林縣	9,779.93	50.34%	4,922.91	48.12	0.98%
嘉義市	6,075.98	55.04%	3,344.31	67.29	2.01%
嘉義縣	18,120.76	35.87%	6,500.16	-	-
臺南市	52,504.85	48.22%	25,320.04	387.58	1.53%
高雄市	41,856.28	70.74%	29,607.96	639.42	2.16%
屏東縣	16,511.51	52.59%	8,683.96	-	-
臺東縣	8,784.31	40.48%	3,556.09	-	-
花蓮縣	12,337.64	42.95%	5,299.63	-	-
宜蘭縣	7,710.97	51.71%	3,987.58	9.93	0.25%
金門縣	15,537.01	20.38%	3,166.62	1.04	0.03%
澎湖縣	1,078.62	65.86%	710.37	12.00	1.69%
連江縣	3,203.07	22.38%	716.85	-	-
合計	482,692.21	43.37%	209,322.82	3,331.23	1.59%

資料來源：內政部統計年報、財團法人都市更新研究發展基金會整理。

表3-5-2 2017年全國更新地區變動一覽表

編號	縣市	行政區	更新地區名稱	原公告日期	原公告面積(公頃)	2017公告日期	2017公告面積(公頃)	增加面積(公頃)	減少面積(公頃)	原因
1	臺北市	文山區	變電所南側附近	2002/10/28	0.29	4/21	0.29	-	0.00035	範圍變更，界線與地籍線不一致
2	臺北市	士林區	海光段一小段	2013/1/31	0.20	11/10	0.26	0.06	-	範圍變更 公辦更新
3	臺北市	大同區	大同段一小段 (蘭州國宅)	2000/6/26	2.08	2/15	2.12	0.04	-	範圍變更 公辦更新
4	臺北市	中正區	臺北郵局		-	7/4	1.42	1.42	-	公辦更新
5	臺北市	大安區	大安區通化段五小段		-	11/10	0.19	0.19	-	公辦更新
6	新北市	淡水區	沙崙段229地號等31筆		-	3/1	0.21	0.21	-	高氣離子
7	新北市	樹林區	東昇段290地號等23筆		-	10/1	0.41	0.41	-	公辦更新
8	桃園市	桃園區	桃園火車站周邊		-	1/19	1.64	1.64	-	公辦更新
9	臺南市	永康區	大灣段7597地號 (維冠大樓)	2016/9/13	0.16	6/22	0.08	-	0.08106	範圍變更 震災迅行劃定
10	高雄市	鹽埕區	鼓鹽水岸更新地區	2002/9/30	57.79	11/13	62.73	4.94	-	範圍變更、擬定更新 計畫
11	高雄市	前鎮區	高雄多功能經貿園區	2002/9/30	209.70	11/13	222.27	12.57	-	範圍變更、擬定更新 計畫
12	高雄市	鳳山區	捷運鳳山國中站		-	3/24	0.88	0.88	-	公辦更新
合計							292.50	22.37	0.08141	

資料來源：各縣市政府公告網站、財團法人都市更新研究發展基金會整理。統計至2017/12/31。

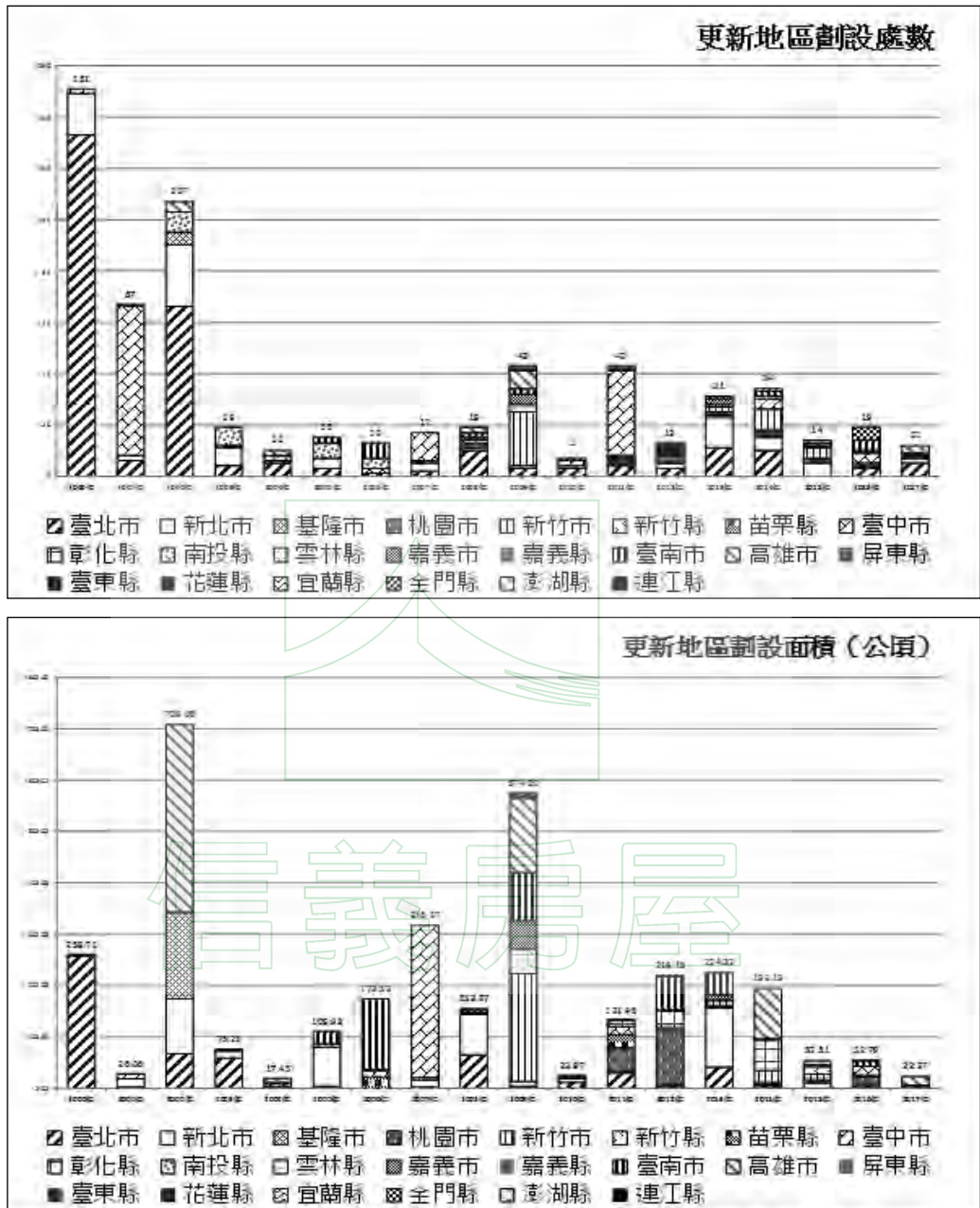


圖3-5-1 全國更新地區劃設處數及面積概況

資料來源:本基金會整理；統計至2017/12/31。

二、重建更新事業核定創高峰

(一) 重建更新事業仍以雙北市為主

至2017年底，全國有實際的更新事業核定公告實施的仍僅限於八個縣市。在全國已核定的519件重建型都市更新事業，有412件是在雙北市，佔了79.38%。相對於房市持續低迷的情形，2017年全國核定的重建型都市更新事業衝出了史上最大量，共68件核定。其中台北市53件，新北市13件皆是歷史新高。但必須理解核定案件的統計與趨勢對應於都市更新動態而言，乃屬於落後指標，多數的案件皆在三、四年前送的件，甚至還有超過九年的。大量的核定案，可看出政府審查效率的改善，去化了長年積累的案件。

去年的亮點在台南市，兩年前0206美濃震災對台南造成了四處集合式住宅大樓的嚴重災情，其中大智市場以及維冠大樓在人助自助的情況下，社區自組了都市更新會，並順利核定了都市更新事業，在本文截稿前已順利開工，令人感動。

至於其他縣市，重建型的都市更新在去年仍沒有進展。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96.49%。(詳表3-5-3、表3-5-4)

(二) 持續但緩慢是都市更新推動的現況

更新條例頒佈後第一件都市更新事業為2000年發佈實施的九二一災損之台中縣東勢名流藝術世家社區重建案，且台中市、南投縣的九二一災損集合式住宅更新重建帶動了一波高峰後，雙北市於2004年起一般的都市更新案件接手推展。這18年來成長率是波動的，但平均而言，每年有核定8.52公頃的計畫面積持續累加，總數共核定了153.36公頃的重建型更新事業，對照全國3,331.23公頃的更新地區，的確是相當緩慢的(詳圖3-5-2、圖3-5-3)。目前已核定之更新事業僅佔更新地區的4.6%。

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	
	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積
臺北市	104	33.18	17	3.69	16	2.95	38	9.83	26	6.74
新北市	30	8.79	6	1.62	12	5.18	10	3.76	9	4.52
基隆市	1	0.11	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
新竹市	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.35	0	0.00
臺中市	62	10.56	1	0.62	0	0.00	0	0.00	0	0.00
南投縣	29	13.17	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
臺南市	1	0.02	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
高雄市	0	0.00	0	0.00	1	0.23	2	0.46	0	0.00
總計	227	65.83	24	5.93	29	8.36	51	14.41	35	11.26

縣市別	2015		2016		2017		小計	
	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積
臺北市	35	8.76	26	8.54	53	11.20	315	84.89
新北市	10	3.32	7	3.88	13	6.29	97	37.37
基隆市	0	0.00	1	0.19	0	0.00	2	0.30
新竹市	2	1.93	1	0.36	0	0.00	4	2.65
臺中市	1	0.76	1	0.20	0	0.00	65	12.13
南投縣	0	0.00	0	0.00	0	0.00	29	13.17
臺南市	1	1.91	0	0.00	2	0.23	4	2.16
高雄市	0	0.00	0	0.00	0	0.00	3	0.70
總計	49	16.68	36	13.17	68	17.73	519	153.36

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2017/12/31。

表3-5-4 2017年全國核定事業計畫(重建型)一覽表

編號	縣市	行政區	案名	實施方式	事權分併	核定日期	實施者	審議時間(年)
1	臺北市	北投區	振興段四小段166-2(原168-3)地號等34筆(原35筆)土地都市更新事業計畫案	權	分	01/05	立樺建設	2.8
2	臺北市	北投區	◎立農段一小段513地號等17筆土地都市更新事業計畫案	協	-	01/10	恆合建設	1.5
3	臺北市	中山區	※長安段三小段396地號等3筆土地都市更新事業計畫案	協	-	01/19	大陸建設	4.6
4	臺北市	文山區	興安段一小段84地號等8筆土地都市更新事業計畫案	協	-	02/09	德悅建設	1.6
5	臺北市	中正區	◎南海段五小段79地號等12筆土地都市更新事業計畫案	協	-	02/09	四方開發建設	1.5
6	臺北市	北投區	◎豐年段四小段56地號等6筆土地都市更新事業計畫案	協	-	02/09	昇陽建設企業	2.1
7	臺北市	大安區	仁愛段六小段139-4地號等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	權	併	02/14	德悅建設	2.9
8	臺北市	萬華區	※福星段二小段576地號等32筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	權	併	02/16	興洋建設	4.3
9	臺北市	中正區	河堤段六小段550地號等18筆土地都市更新事業計畫案	權	分	02/24	合眾建築經理	5.8
10	臺北市	文山區	萬慶段二小段6地號等41筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	權	併	03/01	景美開發	4.8
11	臺北市	大安區	學府段一小段62地號等19筆土地都市更新事業計畫案	權	分	03/08	東亞建築經理	5.8
12	臺北市	中正區	臨沂段一小段507地號等3筆土地都市更新事業計畫案	權	分	03/22	東綺建設	4.4
13	臺北市	內湖區	◎碧湖段一小段87-9地號等7筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	權	併	03/24	昇陽建設企業	1.9
14	臺北市	萬華區	萬大段一小段519-2地號等35筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	權	併	04/19	民凱建設	5.1

編號	縣市	行政區	案名	實施方式	事權分併	核定日期	實施者	審議時間(年)
15	臺北市	南港區	※南港段一小段522地號等45筆土地都市更新事業計畫案	權	分	04/21	筑丰興業	5.0
16	臺北市	萬華區	莒光段三小段466地號等11筆土地都市更新事業計畫案	協	-	04/26	千曜開發實業	1.6
17	臺北市	大安區	大安段一小段421地號等16筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	權	併	04/28	吉美建設	6.0
18	臺北市	中山區	※中山段三小段812-2地號等15筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	權	併	05/05	元大建設開發	3.9
19	臺北市	中山區	長安段三小段124地號等26筆土地都市更新事業計畫案	權	分	05/19	水美開發實業	5.8
20	臺北市	士林區	三玉段一小段672地號等3筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	權	併	06/07	耕薪都市更新	3.1
21	臺北市	大安區	通化段一小段812地號等6筆土地都市更新事業計畫案	權	分	06/28	富鉅鼎建設	7.1
22	臺北市	松山區	寶清段一小段57地號等1筆土地都市更新事業計畫案	權	分	06/30	中華工程	2.0
23	臺北市	士林區	百齡段五小段342地號等19筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	權	併	07/14	聖得福建設開發	2.1
24	臺北市	萬華區	雙園段三小段887-2地號等11筆土地都市更新事業計畫案	協	-	07/14	京倫建設	2.6
25	臺北市	松山區	延吉段一小段119地號等8筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	權	併	07/21	日觀實業	6.6
26	臺北市	大同區	玉泉段二小段565地號等8筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	權	併	07/26	良昱建設	3.6
27	臺北市	中山區	※正義段三小段418地號等10筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	權	併	08/04	丹棠天津	4.1
28	臺北市	大安區	學府段四小段125地號等3筆土地都市更新事業計畫案	權	分	08/09	東基開發建設	3.3

編號	縣市	行政區	案名	實施方式	事權分併	核定日期	實施者	審議時間(年)
29	臺北市	大同區	橋北段二小段358地號等11筆土地都市更新事業計畫案	協	-	08/18	忠泰建設	1.8
30	臺北市	大同區	玉泉段一小段874地號等28筆土地都市更新事業計畫案	協	-	08/18	華威聯合	5.2
31	臺北市	大同區	延平段一小段48地號等5筆土地都市更新事業計畫案	協	-	08/18	第五大道建設	2.7
32	臺北市	松山區	※民生段134-6地號等5筆土地都市更新事業計畫案	地	-	08/25	國防部政治作戰局	2.2
33	臺北市	北投區	立農段二小段343-3地號等9筆土地都市更新事業計畫案	協	-	10/03	中租建設開發	1.9
34	臺北市	大同區	市府段一小段858地號等31筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	權	併	10/05	富享建設	5.3
35	臺北市	中正區	南海段二小段164-2地號等6筆土地都市更新事業計畫案	權	分	10/13	富邦建設	6.7
36	臺北市	萬華區	莒光段三小段198-4地號等28筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	權	併	10/13	壕華建設	5.0
37	臺北市	中山區	中山段二小段202地號等12筆土地都市更新事業計畫案	協	-	10/18	忠泰建設	1.8
38	臺北市	中正區	河堤段四小段276地號等6筆土地都市更新事業計畫案	協	-	10/20	阿曼開發	2.1
39	臺北市	中正區	中正段一小段44地號等5筆及臨沂段二小段224-1地號等18筆土地都市更新事業計畫案	協	-	10/20	喬弘建設	2.8
40	臺北市	松山區	美仁段一小段800地號等9筆土地都市更新事業計畫案	權	分	10/27	首泰建設	7.8
41	臺北市	萬華區	漢中段三小段24地號等39筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	權	併	11/03	新碩建設	3.5
42	臺北市	中山區	德惠段二小段813-1地號等6筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	權	併	11/24	金億城國際資產	2.1

編號	縣市	行政區	案名	實施方式	事權分併	核定日期	實施者	審議時間(年)
43	臺北市	北投區	振興段一小段15地號等7筆土地都市更新事業計畫案	協	-	11/24	力麒建設	5.2
44	臺北市	北投區	立農段二小段254地號等2筆土地都市更新事業計畫案	協	-	11/29	源堃建設	2.4
45	臺北市	中山區	長安段二小段683-2地號等13筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	權	併	11/29	鴻億開發	6.7
46	臺北市	信義區	永春段二小段15地號等18筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	權	併	11/29	長虹建設	4.6
47	臺北市	松山區	延吉段三小段691地號等10筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	權	併	12/01	華固建設	1.3
48	臺北市	北投區	大業段三小段314地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	權	併	12/06	興富發建設	5.5
49	臺北市	大安區	龍泉段一小段123地號等6筆土地都市更新事業計畫案	權	分	12/08	四方開發建設	7.2
50	臺北市	大安區	學府段一小段593-1地號等16筆土地都市更新事業計畫案	權	分	12/08	華固建設	3.9
51	臺北市	士林區	三玉段五小段445地號等20筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	權	併	12/15	頂禾開發	3.7
52	臺北市	北投區	崇仰段三小段156地號等23筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	權	併	12/15	璞永建設	2.8
53	臺北市	士林區	百齡段二小段354地號等14筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	權	併	12/27	川騰建設	3.2
54	新北市	新莊區	全安段518地號等84筆(原82筆)土地都市更新事業計畫案	協	-	01/24	泰坤建設實業	2.7
55	新北市	三重區	中興段32地號(原二重埔段五谷王小段46-48地號)1筆土地都市更新事業計畫	協	-	03/24	中國人造纖維	4.3
56	新北市	永和區	竹林段21地等35筆土地都市更新事業計畫案	權	分	03/28	煌都開發	7.1

編號	縣市	行政區	案名	實施方式	事權分併	核定日期	實施者	審議時間(年)
57	新北市	板橋區	江子翠段第一崁小段91-30地號等11筆土地都市更新事業計畫案	協	-	05/24	連元營造	3.4
58	新北市	三重區	大仁段768地號等9筆土地都市更新事業計畫案	協	-	06/15	統揚建設	5.2
59	新北市	土城區	沛陂段802地號等3筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案	協	-	07/05	華南金資產管理	2.8
60	新北市	三重區	長壽段477地號等3筆土地都市更新事業計畫案暨都市更新權利變換計畫案	權	併	08/05	金豐建設	4.0
61	新北市	板橋區	中山段1716地號等68筆(原78筆)土地都市更新事業計畫案	權	分	09/16	中國開發資產管理	6.0
62	新北市	板橋區	中山段1781地號等25筆土地都市更新事業計畫案	協	-	09/26	富鉅鼎建設	9.1
63	新北市	中和區	大華段683地號等56(原51筆)土地都市更新事業計畫案	協	-	10/07	漢親建設	3.1
64	新北市	中和區	捷運段376-1地號等65筆土地都市更新事業計畫案	權	分	10/13	基泰建設	5.7
65	新北市	土城區	運校段12地號等7筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	權	併	10/26	富景開發建設	4.3
66	新北市	新店區	寶強段859地號等45筆土地都市更新事業計畫案	權	分	11/24	合銘建設	3.6
67	臺南市	永康區	大灣段7597地號等1筆土地都市更新事業計畫案暨權利變換計畫案	權	併	09/29	維冠金龍都市更新會	0.25
68	臺南市	東區	德高段1074地號等1筆土地(重建)都市更新事業計畫案暨權利變換計畫案	權	併	09/29	大智市場(市E13)重建都市更新會	0.24

表中※表示為本基金會協助都更規劃；實施方式：協=協議合健、權=權利變換、地=地上權；事權分併：分=事權分送、併=事權併送

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至2017/12/31。

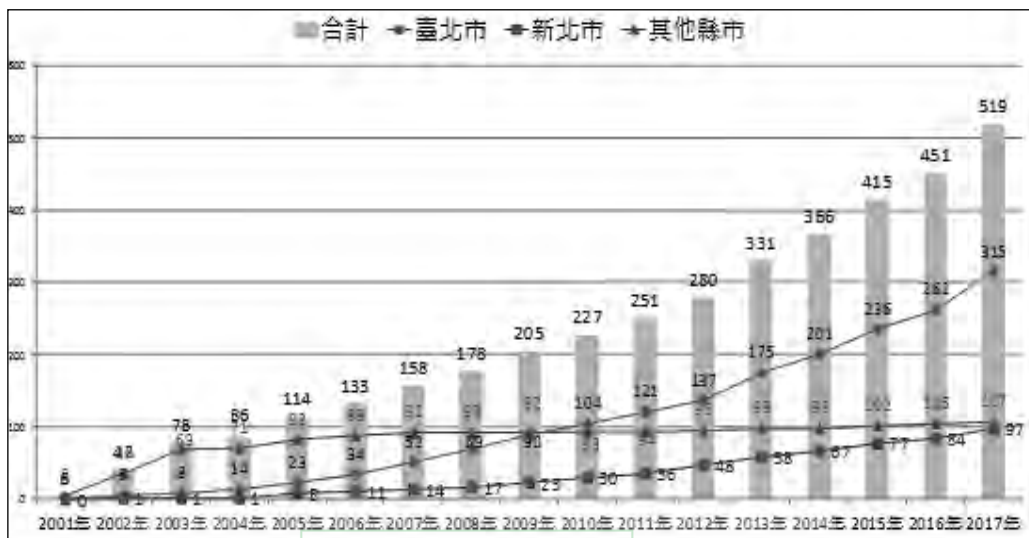


圖3-5-2 全國歷年累計核定更新事業案(重建方式)趨勢圖

單位：件。資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至2017/12/31。

452

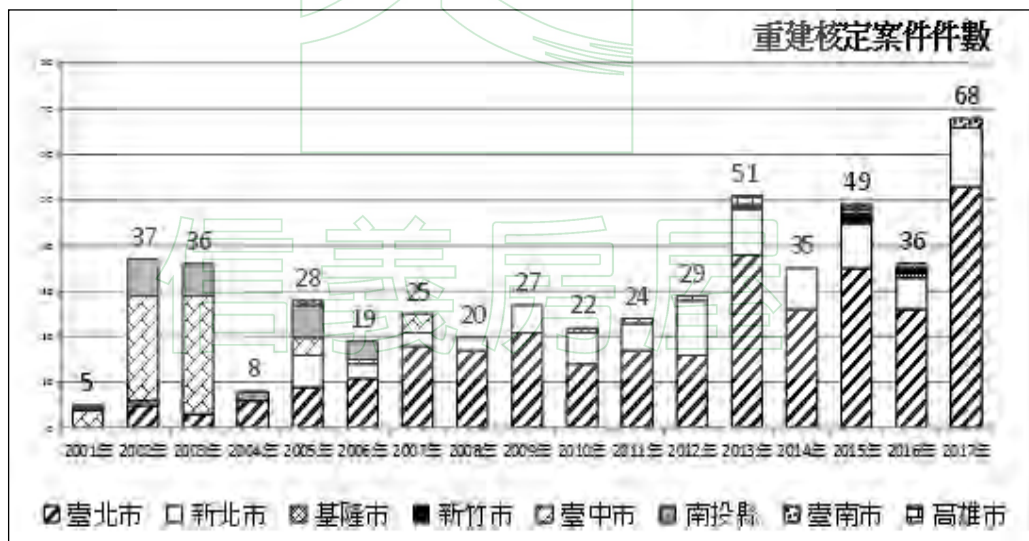


圖3-5-3 全國歷年核定更新事業案(重建方式)-1

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2017/12/31。

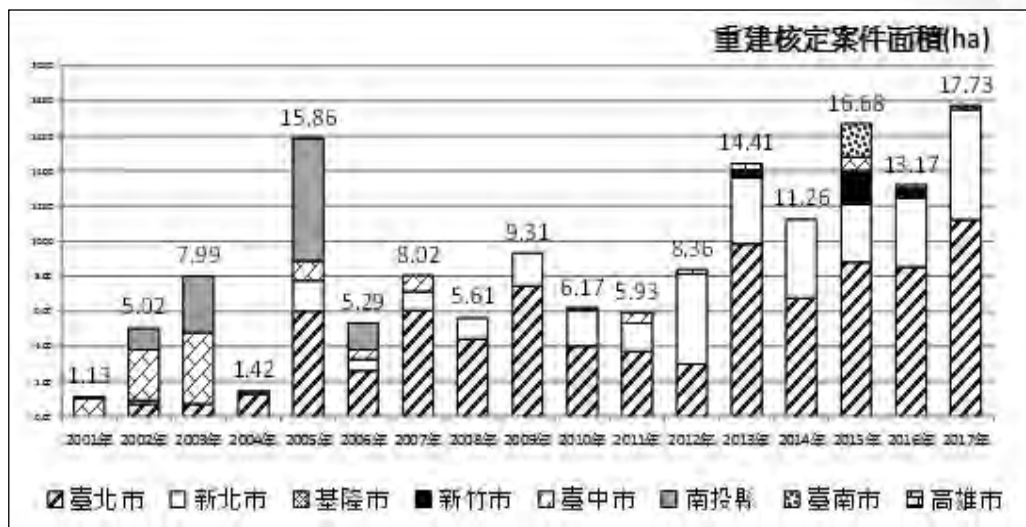


圖3-5-3 全國歷年核定更新事業案(重建方式)-2

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2017/12/31。

(三)都市更新途徑佔不動產投資興建比重仍低

目前全國重建型都市更新事業完工案共計251件，總面積約70.96公頃，僅佔總核定面積之46.27%，自2001年起算，平均每年完工4.17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。

2017年的完工案件28件皆位在雙北市，面積約6.29公頃，其他縣市無完工都更案的情況已是連續第四年了(詳圖3-5-4、圖3-5-5)。以台北市為例，更新地區內已核定更新事業約48.94公頃，平均每年核定實施3.06公頃，541.70公頃更新地區的完成度僅達9.03%，要全部完成尚須160年。當然我們必須理解更新地區內的建物改建並非僅靠都市更新一途，而且都市更新也非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。

土地整合開發本是需樣賴大量的時間及人、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，建造執照申請或許也是相同情形。如表3-5-5所示，台北市2017年都

市更新案有18案取得建造執照，僅佔總數155案的11.61%，相較於去年的11.32%是微幅增加。住、商、辦類的請照量從2008年419件的高峰，逐年嚴重萎縮只有不到四成。都更案的請照量相對較穩健，2013年的24件是最高峰，而近四年皆呈現在20件左右，也因此都在更案的占比上稍有逐年提高的狀況，不過最高也不過是11.61%。顯示都市更新案仍非不動產開發的主要途徑，臺北市如此，更遑論其他縣市。

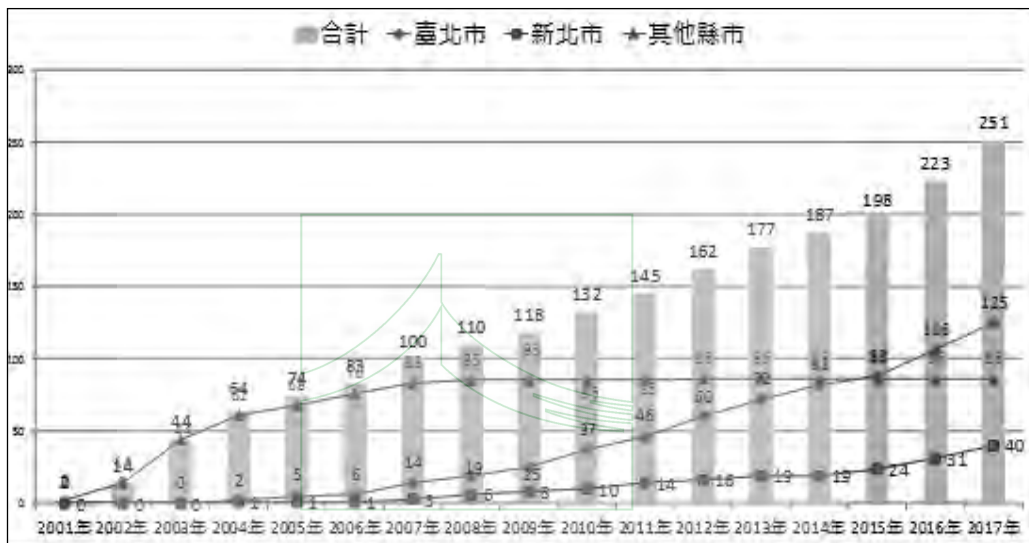


圖3-5-4 全國歷年累計完工更新事業案(重建方式)趨勢

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2017/12/31。

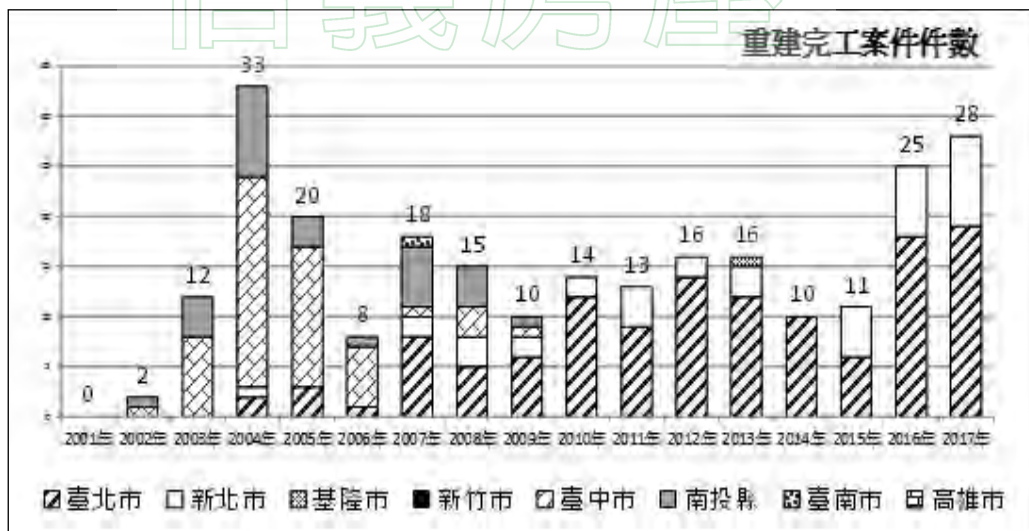


圖3-5-5 全國歷年完工更新事業案(重建方式)-2

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2017/12/31。

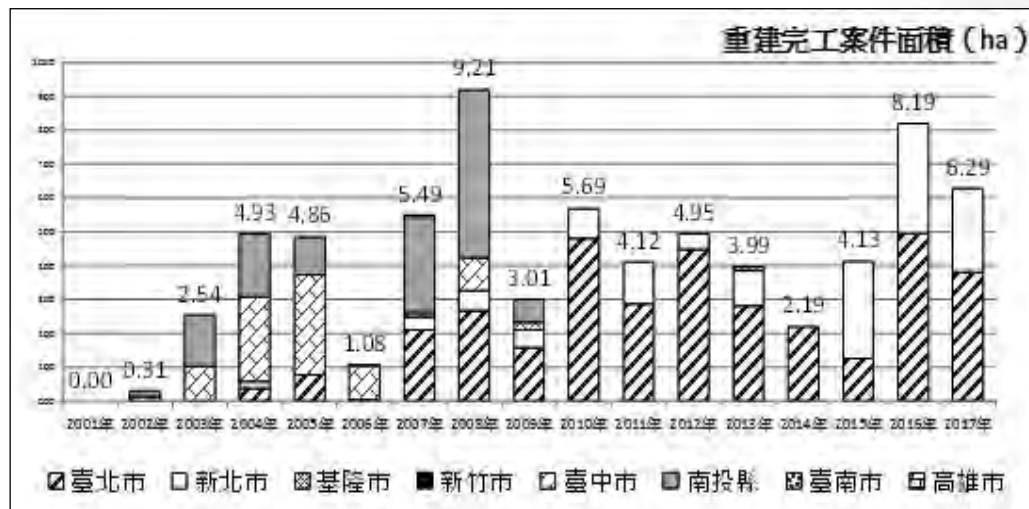


圖3-5-5 全國歷年完工更新事業案(重建方式)-2

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2017/12/31。

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
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	239	19	7.95%
2015	222	21	9.46%
2016	159	18	11.32%
2017	155	18	11.61%
平均	300	12	4.15%

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2017/12/31。

三、整建維護更新事業未有突破

整建維護更新事業統計至2017年底，核定實施案件累計至123件，新增的6件有4件位於臺北市，2件位於臺南市。其中除臺北市萬華區「青年社區」國宅更新主要進行地面鋪磚整維作業外，其餘臺北市「南京首都大廈」、臺南市「西門財經公寓」及「中華世貿大樓」皆因有外牆磁磚剝落情況，又或者建物立面須進行修繕而進行整維作業。

在整建維護政策方面，臺北市以「整維補助方案」為主軸，以「協助中低樓層更新增設電梯」、「居住安全及環境更新改善」、「耐震結構補強」三方案作為老舊建物整建維護補助政策；新北市則以推動「新北市整建維護補導計畫」為主軸，以「增設電梯」、「耐震補強」、「立面修繕」面向委由專業團隊免費勘查建物並協助進行初步評估，截至2017年底為止已有2案裝設升降設備完工、3案完成立面修繕、2案通過審核，初步已有成效。只是新北市整建維護採雙軌管道，意即可採都更或非都更程序皆可，其案皆非都市更新途徑，因此未列入圖6中顯示。

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

整體而言，「立面修繕」及「電梯增設」仍是整建維護主流需求，對於強震威脅，社區居民應更重視並了解「結構耐震」的整維方法，對此政府施政力道可再加強。政府施政力道可再加強，而社區居民也應該更加重視居住環境與安全的觀念提升。成功的縣市仍僅在臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市及高雄市等，基隆、新竹及苗栗等雖有政策大力補助、宣導，實際推動進度卻仍無具體成果。(詳圖3-5-6)

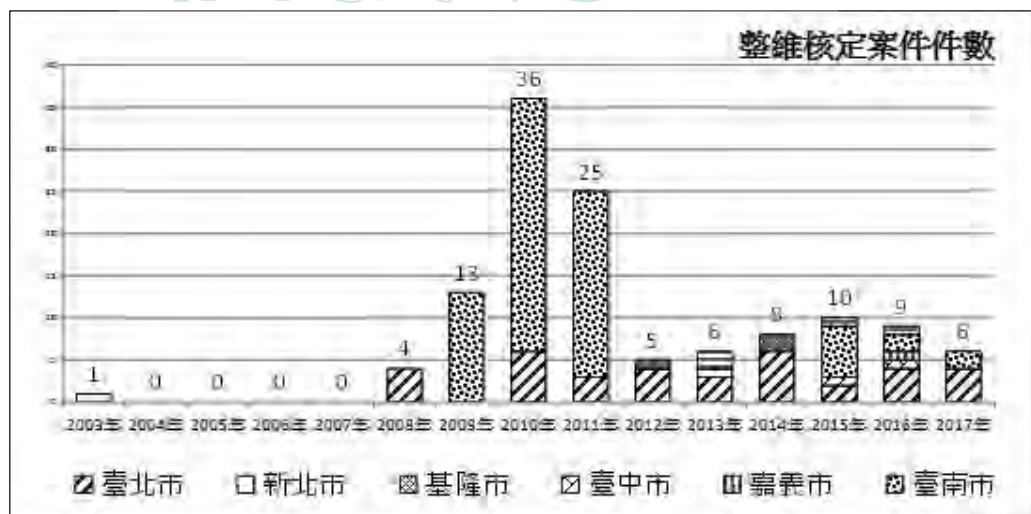


圖3-5-6 全國都市更新事業計畫(整建維護型)歷年核定趨勢

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2017/12/31。

四、公辦都更初見變革

公辦更新自從2014年創下18件招商成功的最高峰後，隨著不動產市場的下滑2015年進入急凍沒有任何招商成功。從去年(2016)全國8件的「委託實施」公辦都更招商案，3件招商成功之情形逐步回溫，2017年招商提升至13件，共有4件招商成功，表現逐步穩健上揚（詳表3-5-6）。

其中兩件在台北市。柯市府終於在宣示2016年為公辦都更元年的一年多後取得了成績。該「捷運科技大樓瑞安段」及「大直北安段」兩案皆由冠德建設得標，程序卻有別以往。該兩案是由北市府同意「臺北市都市更新推動中心」擔任實施者，再由該推動中心對外徵求投資人，而非徵求實施者。

而桃園市首件「中興巷公辦都更」案第一次招商便招商成功，由昇陽建設得標，該案結合中壢派出所、集會及樂齡學習中心等公益設施，期望能帶動桃園整體公辦都更氛圍。另外，新竹市「復中段574地號」公辦都更案，歷經9次招商終在年底順利由利晉工程公司得標。其他還有許多招商中的案件，如台北市的「敦南安和」、新北市的「大陳義胞單元1、3、4」以及高雄市的「高雄火車站東宿舍」等公辦更新案於截稿前仍在招商程序中。

值得一提的是，或許政府已意識到公辦都更不能僅仰賴「委託實施」，也就是招商的路線，因為它依附著不動產市場，在景氣不佳時，「同意實施」與「自行實施」的路線必須同步考慮。台北市政府首次「同意」其所成立的都更中心擔任實施者的嘗試，另外「蘭州斯文里整宅」以及「華榮市場」公辦都更案是則採取市政府「自行實施」的路線進行，算是繼1982年柳鄉社區及新隆國宅公辦都更案之後35年的勇敢決定。截稿前該兩案皆已審議通過，甚至「蘭州斯文里整宅」案已發布實施，這是對政府這幾年在都市更新角色萎縮退卻批評的實質回應，值得給予掌聲。

表3-5-6 2017年政府主導都市更新案暨招商情況一覽表

編號	縣市別	行政區	公辦都更簡略案名	基地面積(公頃)	最近一次招商時間	招商狀態	得標廠商	決標日期	主辦機關	公辦方式	更新方式	實施方式
1	臺北市	大安區	捷運科技大樓瑞安段	0.47	2017/2/22	招商成功	冠德建設	2017/05/22	臺北市政府	同	重建	權
2	臺北市	內湖區	大直北安段	0.21	2017/2/24	招商成功	冠德建設	2017/05/18	臺北市政府	同	重建	權
3	臺北市	大同區	蘭州斯文里整宅	0.32	-	-	-	-	臺北市政府	自	重建	權
4	臺北市	大安區	敦南安和公辦都更案	0.19	2017/12/29	招商中	-	2018/3/19 申請截止	臺北市政府	同	重建	權
5	新北市	三重區	三重消防分隊周邊	0.26	2017/6/3	流標	-	-	新北市市政府	委	重建	權
6	新北市	樹林區	東昇段290地號	0.41	2017/12/1	流標	-	-	新北市市政府	委	重建	權
7	新北市	永和區	大陳義胞單元1、3、4	3.94	2017/12/25	招商中	-	2018/04/16 申請截止	新北市市政府	委	重建	權
8	桃園市	中壢區	中興巷公辦都更	0.31	2017/6/23	招商成功	昇陽建設	2017/09/25	桃園市政府	委	重建	權
9	新竹市	東區	親仁二小段15地號	0.33	2017/10/12	流標	-	-	新竹縣政府	委	重建	權
10	新竹市	東區	復中段574地號	0.35	2017/10/25	招商成功	利晉工程	2018/01/02	新竹縣政府	委	重建	權
11	臺中市	豐原區	豐原車站東側	0.38	2017/9/15	流標	-	-	臺中市市政府	委	重建	權
12	高雄市	鳳山區	鳳山國中周邊	0.88	2017/8/9	流標	-	-	高雄市政府	委	重建	權
13	高雄市	三民區	高雄火車站站東宿舍	2.77	2017/11/21	招商中	-	2018/04/20 申請截止	交通部臺灣鐵路管理局	委	重建	地

實施方式：權=權利變換、附=附款式標售、地=設定地上權。

公辦方式：同=同意實施、同=同意實施、委=委託實施

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至2017/12/31。

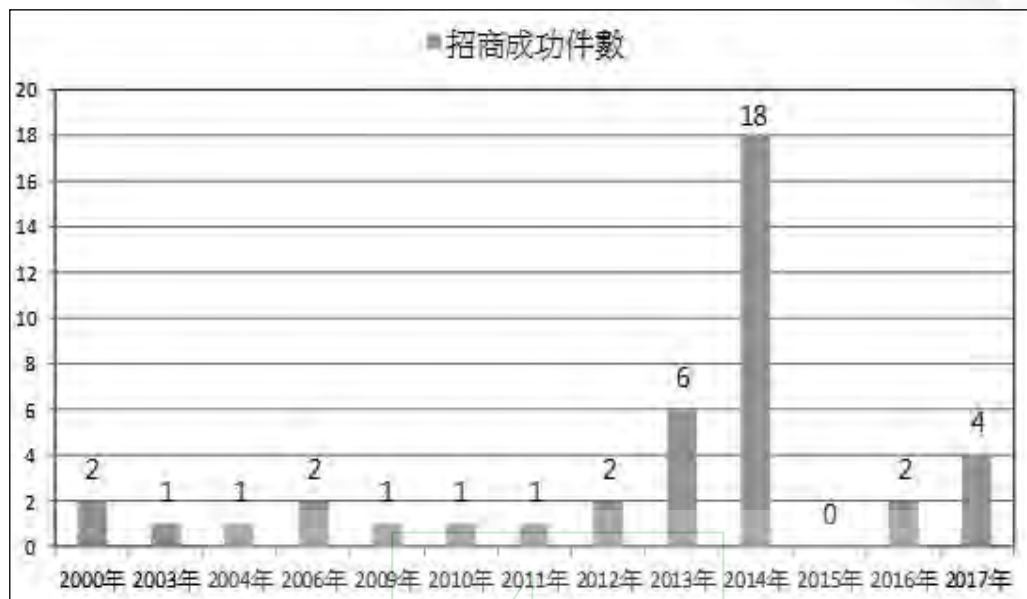


圖3-5-7 公辦都市更新歷年招商成功案件數量統計圖

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至2016/12/31。

參、都市更新相關產業

一、都市更新尚未形成常態產業

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

事實上，於推動都市更新時於各階段仍須借重不同產業參與支援，因此都市更新業務僅占各相關行業原營業總額之一小部分，目前缺乏專職參與都市更新之公司，爰尚未形成都市更新產業(詳表3-5-7)。

表3-5-7 各種都市更新處理方式於各階段投入之產業別

階段	處理方式	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、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2017年底這18年間，全國核定了共519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410件，比例達76.60%。另一大

宗為都市更新會類型，共有105件，比例為20.23%。而四件機關類型之實施者，其中三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3-5-8、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⁴佔絕大多數。2017年核定之68件重建類型的更新事業中，2件是都市更新會的案子，也就是台南兩件災損重建案的實施者；1件是國防部，透過相關規定甄選管德建設為投資人的公辦案。其餘65件皆為股份有限公司，其中63件屬投資類型，因此可說實施者類型仍以建設公司為主，住戶自主更新為路線的更新事業就是困難。

進一步審視，2001年至2017年間雙北市共核定之412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408件屬投資型的實施者所推動。其中參與的投資型實施者共264家，平均每家僅僅核定實施1.54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13.41%而已。但以每年核定的案件來看，有平均每年增加16家建設公司投入都市更新事業的趨勢，這些數據說明了都市新業務在建設業中尚不普遍，但也有穩定但緩慢的成長趨勢，但講了多年的代理實施者則稍稍的在增加中。（詳圖3-5-9、圖3-5-10）

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理。因此部分統計將該案剔除於公辦更新之外。

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

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。

表3-5-8 2001年~2017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		4		0.77%
都市更新會		105		20.23%
都市更新事業機構	投資型實施者	401	410	77.90%
	代理型實施者	9		
總計		519		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2017/12/31。

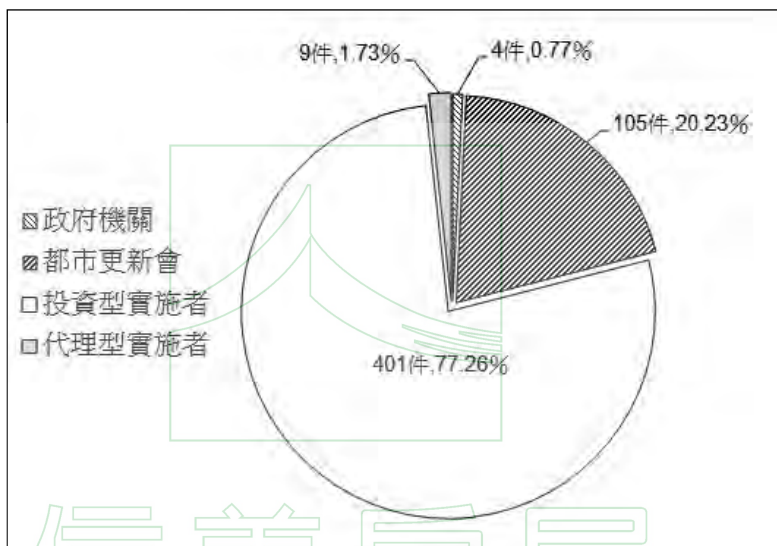


圖3-5-8 2001年~2017年間重建方式更新事業實施者類型比例

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會；統計至2017/12/31。

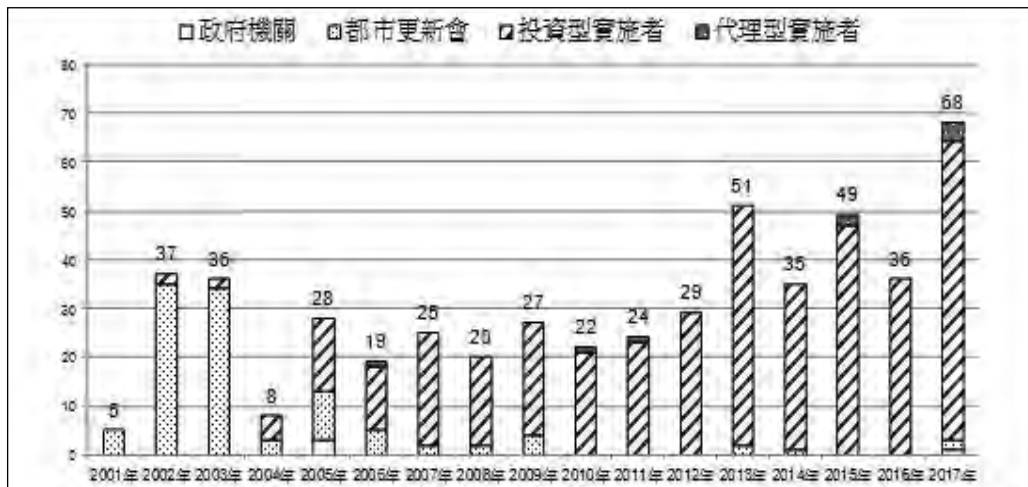


圖3-5-9 2001年~2017年間重建類更新事業各類型實施者趨勢

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會；統計至2017/12/31。

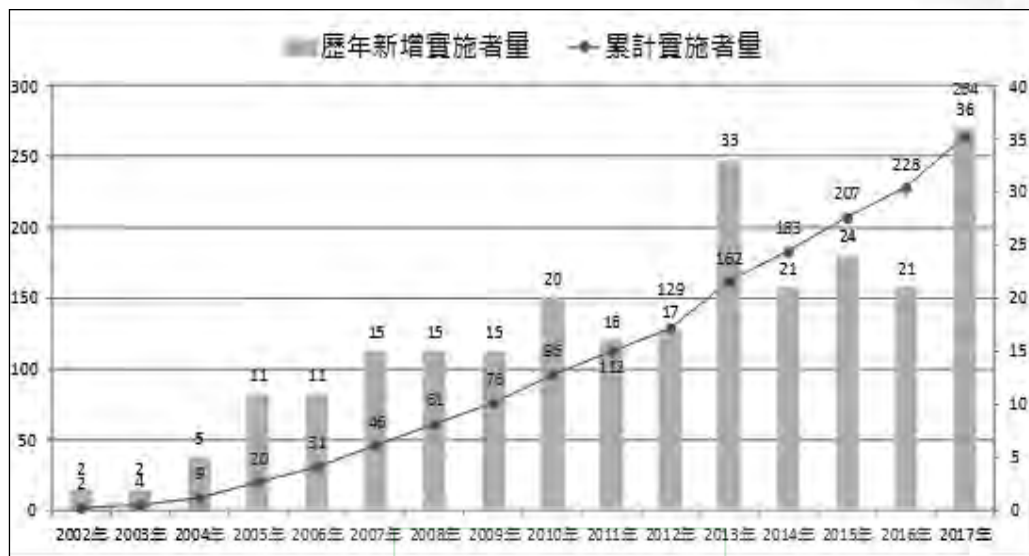


圖3-5-10 雙北市參與都市更新實施者（建設公司）成長趨勢

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會；統計資料至2017/12/31為止。時間軸為事業計畫核定時間，正座標軸為累計實施者數量，副座標軸為各年度新增實施者數量。

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16年共核定實施了412件重建類型的更新事業，參與其中的建築師共184所，平均每年超11家的新血投入，去年2017年新增19所是歷年最高，而2106年僅新增9所，則是近10年來最低。

然而雙北市開業的建築師共1,886所，真正有完整至更新事業核定實施經驗的建築師僅占其中9.76%，且平均每一所僅有不到兩件的更新事業經驗。（詳圖3-5-11）

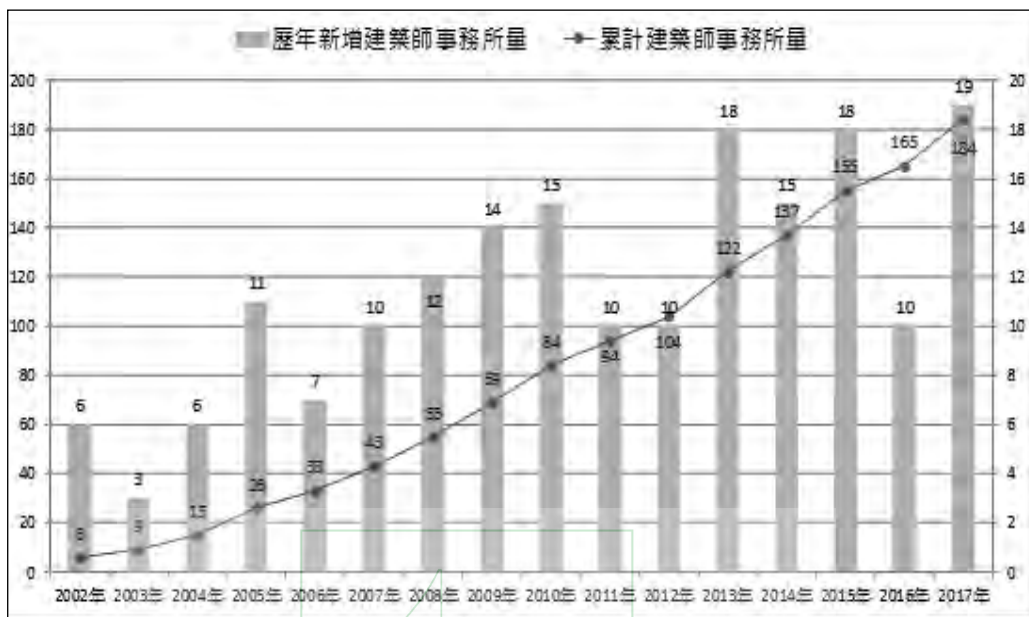


圖3-5-11 雙北市參與都市更新建築師成長趨勢

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會；統計資料至2017/12/31為止。時間軸為事業計畫核定時間，正座標軸為累計建築師事務所數量，副座標軸為各年度新增建築師事務所數量。

464

(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412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114家，比建築師更集中。平均每年僅約7家的新血投入，2017年有新增11家。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)。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)。

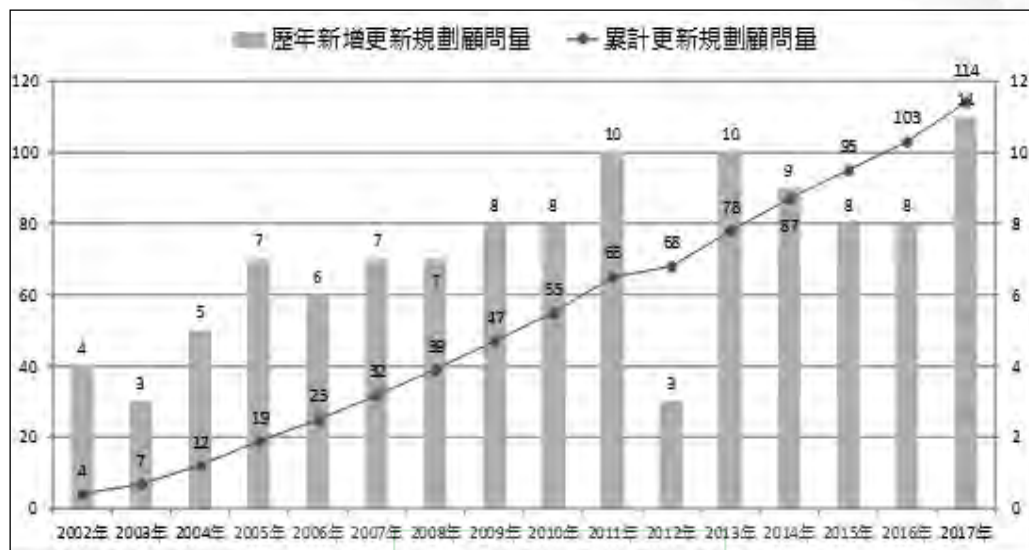


圖3-5-12 雙北市參與都市更新更新規劃顧問家數成長趨勢

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會；統計資料至2017/12/31為止。時間軸為事業計畫核定時間，正座標軸為累計更新規劃顧問數量，副座標軸為各年度新增更新規劃顧問數量。

肆、2017年都更相關法令政策

如前言所提，2017年的政經情勢雖有勞基法再修與年金改革等議題的紛擾，但整體而言已屬於穩定格局。林全內閣一年多的鋪路，讓接手的賴內閣應可加速施政力道。在地方政府也是，雙北市的柯市府與朱市府團隊在政績上有些許的具體斬獲。對於2017年中央、地方政府的都市更新政策與法制動態，本文整理如下：

一、中央都市更新政策逐一實現

中央都更政策的主打就是「都更三法」：都更專責機構、更新條例修訂以及危老條例都是重點，2017年已有初步成果。

推動二十年的都市更新專責機構終於有譜，有別於公司或財團法人形式的各種困難，行政法人形式已是確定可走的路。雖在立法院審查過程中難免許多質疑，如憂心其會與民爭利或權力過大，或嘲諷的批評其為酬庸機構、發包中心，但期待仍遠大於批評。2018年1月三讀通過，2月發布實施，3月籌備處揭牌。目前尚有許多子法及內部管理規章有待建立。

另外，危老條例挾著前一年的美濃震災的政治及社會氛圍，非常快速且順利的在5月發布實施了，相關子法也已迅速的完成。立法過程中批評也不少，例如法案名稱「危險」、「加速」與要求「全體同意」是徹底的根本矛盾，又是過度依賴容積獎勵等誘因工具，而缺乏鞭子。亦有人評論其不過是加強版的簡易都更而已，簡易都更成效如何？危老成效也不過好點罷了。無論如何，危老重建似乎是2017年下半年不動產業界的熱門話題。各種官半民辦的重建講習、經驗分享持續的上演。甚至張景森政委也下指示另外由公股銀行成立「台灣金聯都更服務公司」以對後續要發展的危老案件作金融面的支持，甚至下達了一年500案的任務目標。

至於都市更新條例修正案，雖非沒有進度，但卻是最緩慢的，即使在蔡政府全面執政的政治環境中，草案中有關公辦都更程序、同意比例、更新地區劃定條款、強拆條款等議題，各立法委員也各有意見，於截稿前方才通過內政政委員會初審。以本文見解，更新條例修正案是此都更三法最為重要的，此次修正幅度頗大，相關子法、政策及各地方政府的自治法規及施政，都有賴它確定後方能踏實地展開，期待其在2018年能儘速拍板定案。

二、各地方政府都更新政策路線漸轉

自2012年文林苑事件及大法官709號解釋之後，後續幾年都市更新的修法及政策討論基調主要圍繞在人權、財產權保障、正當行政程序以及公平正義的強化等。因此相對的，從效率角度出發的修法建議政策建言是不具政治正確的、被邊緣的。但過去兩年，社會輿論對房市下跌趨勢、災害風險很高以及都更真的很緩慢這幾件事已成共識，效率角度、政府職能強化的討論篇幅提高了許多。

台北市透過辦理都市更新論壇的方式來匯集這種論述，強調「公私協力」與「改革平台」，大型論壇從年頭至隔年共辦了四場，邀集較支持效率面的產官學來發表討論，小型邀集外單位的專案小組也開了至少四次。內容皆是圍繞著程序簡化、容積獎勵及估價等審議原則明確、相關法令適用規範明確、稅賦減免等，最後提出30個行政改革行動方案已完成期中20項為此系列論壇的總結。舉例而言，長期為眾人所詬病的容積獎勵△F5-1，因無明確的審議規範，個案爭取落差極大且無脈絡可循，導致難以預測、徒增權利人與實施者間或審議答辯間的衝突與困擾。此問題終於在此改革行動方案中獲

得解決。此外，168專案雖是郝市府時期快速通關方案的升級與延伸，但確實的施政管理的確看出了成效。

在新北市部分，它仍延續2016年推出的「防災都更行動方案」，並持續強化。可喜的是，朱市府欲推動的「新北市防災建築再生自治條例」，該草案終於在2018年2月由新北議會三讀通過。只要透過老屋健檢後所適用相關條件，容積獎勵、建蔽率、高度檢討解更加彈性優惠、相關補助拉高、亦有租金補貼。因此除了中央危老條例及簡易都更外，新北市民有更多的重建或整建選擇。另外，新北市獨創的「新北都更小百科」透過廣播及LINE，無間斷的放送都更小知識，甚至還入圍2017年度金鐘獎，此事足以反映新北市對於都更常識普及的努力。

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

三、都更法制僅作細節性修正

2017年都市更新相關法規的已完成新修部分中央及地方主要是放在危老建物重建的相關法制建立，至於原都市更新法制部分仍僅是細節性的行政規則進行修正或補充。

法令新訂部份，主要以危老重建相關為主，在中央就是「都市危險及老舊建築物加速重建條例」與它的五大子法，包括施行細則、容獎辦法、評估補助辦法、鑑定小組設置辦法以及結構評估辦法。在2017年5月份至8月份段三個月內迅速頒布。在地方如台北市、新北市及高雄市也頒布其對應的申請作業注意事項。至於都市更新的部分則是屏東縣與澎湖縣終於建置了它自己的都市更新基礎法規，大同小異的包括更新單元劃定基準、審議會設置要點、容積獎勵核算基準、費用提列總表以及書圖範本等。

法令修訂部份在中央是沒有，在地方也為數不多，即使修訂案最多的台北市其法令也僅是小幅調整。除了為利於實務執行作名詞或條次的調整外，如臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範主要是稍微增加整建住宅申請補助額度及明定撤銷或廢止須繳回之補助款逾期不繳回者處理方式。在臺北市政府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例第36條規定中，

移除了原第7條市府不得請實施者與代拆戶續為協商之但書。其中被業界期待已久的，已8年未修訂的臺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終於依了這幾年的審議共識而修訂了，但似乎仍未令各界滿意。

相對的新北市對於其「新北市都市更新審議原則」之修訂便是頗為公開且即時。此外新北市也因應更新事業在實施過程中申請計畫變更日益頻繁，在地主權益保障與審議效率權衡中，特別對「新北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原則」修訂了部分條文。當然，最重要的還是都市更新條例以及國家住都中心的相關子法的修法進度，期待2018年能以共識凝聚發布實施，讓都市更新推動的法制環境能盡早正常化。(詳表3-5-9)

表3-5-9 2017年都市更新相關新頒/修正法令一覽表

編號	主管機關	公告日期	法規名稱	狀態	重點說明
1	內政部	5/10	都市危險及老舊建築物加速重建條例	新	內政部為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質而制定。
2	內政部	8/1	都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則	新	依都市危險及老舊建築物加速重建條例第十二條規定訂定相關細則，說明包含用詞、屋齡、書圖送件等細部規定。
3	內政部	8/1	都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法	新	依都市危險及老舊建築物加速重建條例第六條第五項規定訂定，說明各項容積獎勵申請額度及方式。
4	內政部	8/1	中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法	新	依都市危險及老舊建築物加速重建條例第四條第一項規定訂定，說明安全評估申請要件、作業經費、申請補助書圖、款項撥付方式、監督機制等內容。
5	內政部	8/3	直轄市縣(市)合法建築物結構安全性能評估結果異議鑑定小組設置辦法	新	依都市危險及老舊建築物加速重建條例第四條第二項規定訂定。明定結構安全性能評估鑑定小組組成方式、任務項目及經費來源。
6	內政部	8/8	都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法	新	依都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第三條第六項規定訂定之。明定安全評估之項目、申請辦法、報告書件內容、共同供應契約機構及評估人員執行評估時注意項目。
7	臺北市	3/13	臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範	修	1.第2條：修正建築技術規則「電梯」名詞定義引用法源 2.第6條：增加整建住宅申請補助額度 3.第7條：定義「基礎工程費用」及「電梯設備與安裝費用」內容。 4.第12條：明定撤銷或廢止須繳回之補助款逾期不繳回者處理方式。

編號	主管機關	公告日期	法規名稱	狀態	重點說明
8	臺北市	6/16	臺北市府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例第三十六條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定	修	1. 移除原第7條市府不得請實施者與代拆戶續為協商之但書 2. 條目修正。
9	臺北市	8/22	臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點	修	1. 第2條、第3條：條目調整，明訂審議會全銜。 2. 第4條：增加委員任期出缺補行遴聘規定、明定聘派委員任期。 3. 第5條：明定審議會每年開會次數至少四次。 4. 第6條：執行秘書提昇為二人，明定執行秘書代理方式。提高幹事會審查作業人員從16人至25人。增加幹事遴派機關法務局、建築管理工程處。明定各級機關幹事遴派人員職等。 5. 第7條：移除「審議案件」詞彙。條目調整修正。 6. 第8條：「權利變換計畫」修正為「都市更新權利變換計畫」。調整簡化條目內容。 7. 第9條：開會資料送達日程由「前三日」改為「前五日」 8. 第13條：明定審議會可依職權命應迴避委員迴避。 9. 第14條：明定處理爭議之「專案小組」得赴實地調查。 10. 第15條：移除兼職費規定。
10	臺北市	10/25	臺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	修	修正新增各項「獎勵項目」、「廢巷」、「自提修正過大處理方式」等審議項目審議原則。
11	臺北市	12/28	臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法	新	依都市危險及老舊建築物加速重建條例第四條第一項及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第十一條第二項規定訂定。
12	新北市	5/1	新北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原則	修	1. 法規名稱修正。（原為新北市都市更新事業計畫核定後申請變更處理原則） 2. 第2點：明定辦理變更時點為取得使用執照前。並增列免辦理都市更新變更程序項目。 3. 第3點：明定因變更產生之共同負擔增加部份須由實施者吸收。
13	新北市	11/16	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	新	新北市政府為依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定，供民眾申請重建計畫案件加速重建計畫書之審查而訂定相關申請注意事項。
14	新北市	12/15	新北市都市更新審議原則	修	修正事業計畫及權利變換計畫審議原則。

編號	主管機關	公告日期	法規名稱	狀態	重點說明
15	桃園市	9/19	桃園市都市更新基金收支保管及運用辦法	修	1.法規名稱修正。(原為桃園市都市發展基金收支保管及運用辦法) 2.第1條：移除都市更新條例引用 3.第4條：修正簡化基金來源 4.第5條：修正簡化基金用途
16	高雄市	11/8	高雄市政府都市發展局受理都市危險及老舊建築物加速重建計畫作業要點	新	高雄市政府為受理及審核都市危險及老舊建築物加速重建條例第五條重建計畫而訂定。
17	屏東縣	9/26	屏東縣都市更新單元劃定基準	新	地方政府新訂之都市更新相關子法
18	屏東縣	9/26	屏東縣都市更新及爭議處理審議會設置要點	新	地方政府新訂之都市更新相關子法
19	屏東縣	9/26	屏東縣政府辦理都市更新建築容積獎勵核算基準	新	地方政府新訂之都市更新相關子法
20	屏東縣	9/26	屏東縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準	新	地方政府新訂之都市更新相關子法
21	澎湖縣	7/27	澎湖縣政府辦理都市更新整建維護補助要點	新	地方政府新訂之都市更新相關子法
22	澎湖縣	7/27	澎湖縣都市更新建築容積獎勵核算基準	新	地方政府新訂之都市更新相關子法
23	澎湖縣	7/27	澎湖縣都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表	新	地方政府新訂之都市更新相關子法
24	澎湖縣	7/27	澎湖縣都市更新相關計畫書圖範本及審查注意事項	新	地方政府新訂之都市更新相關子法

註：新 = 新修法令、修 = 修訂法令、廢 = 廢止法令

伍、後續展望及焦點

一、健全都更法制尚需時日

繼都市危險及老舊建築物加速重建條例、國家住宅及都市更新中心設置條例通過，如無意外，都市更新條例修正案應會在2018年完成修訂並發布實施。這是自1998更新條例立法以來最大幅度的都更法制大改造。

不過不是只有母法修訂法制工作就結束了，後續相關子法、規範以及各

地方政府的自治法規等對應修訂也是一大工程。此法制修訂工程要全部底定恐怕也要到2019年底了。甚至要落實到具體個案審議執行更可能是三年以上的時間。對於民間業者、政府單位、民眾適應尚需要漫長的時間。期盼此次大修更新法制之後都市更新推動能夠走上康莊大道，公辦民辦都更雙頭並進。

二、專責機構的籌備上路

國家住宅及都市更新中心設置條例通過是值得期待的一件好消息，照內政部的規畫將於2018年7月正式掛牌。未來的公辦都更與社會住宅的推動將有一隻正式部隊形成。不過一個新單位的形成茁壯都需要相當長的時間才能見到其成果，國家住都中心也不例外。

三、文資保存與都市更新問題

文化資產保存與都市更新發生衝突越來越嚴重。近年的基隆西二西三碼頭、新莊郡役所、台南飛雁新村、台北機廠以及南港瓶蓋工廠都更案皆然。這些案件都在接近實際開發進程時，遭文資團體或政府文資主管機關強力的杯葛與挑戰，使得計畫內容皆做劇烈的調整轉向，也揭示了過去數年專業的討論與規劃全是了然。過去建設、經濟為優先的計畫內涵以及菁英、效率的規劃過程，要轉變為文化、景觀保存為優先的計畫內涵及重視參與及溝通的規劃過程，而現狀便是處於陣痛。隨著2016年文資法修訂後，該衝突在2017年因兩個民辦更新案件而拉到了最高峰。

兩案皆為實際的都市更新事業案，一案位於台北市雲和街，另一案位於台北市南京東路康樂公園西側。以文資角度一案稱為「俞大維故居案」、一案稱為「陳茂通宅案」，相關案情不在本文贅述，但其中最大的爭議在於，該兩個都更案皆更新事業計畫核定發布實施，俞案甚至已取得拆建照且住戶完成搬遷。但卻因新修文資法授予非權利人可任意提報文資審查的權力而嘎然停擺。一番衝突後，陳案確認不具文資價值而續行、俞案則是具有文資價值，其中老屋必須保存，原重建案完全難以法續行，悲哀的是兩案不論是更新方或保存方皆不滿意。

文化資產保存與都市更新都有其追求的公共利益，只是價值取向不

同，但是至少不應壁壘分明、你死我亡，其中應有交集之處。該兩案可觀察到文資審查的相關程序權利保障的缺乏，但也照映出都市更新相關法制對於文化資產保存與共融的幼稚與無效。這些衝突都是社會成本，制度的設計必須改善，在更新條例修訂之際，期待對此議題能有所注意，而文資法也應有所修正。

四、危老重建與都市更新的競合

危老重建與都市更新如何的相輔相成還是互相競爭？原本危老條例是希望在都市更新冗長程序外開一條高速公路讓更新加速。但危老條例免審議的容積獎勵40%的優勢，立馬將更新條例比下去，加上未對基地規模予以限制、沒有冗長的審議程序等，在政府是否會代拆政策未明的情況下，會採都市更新途徑重建僅剩下公私夾雜或產權複雜的理由了。因此，危老條例一出，各界趨之若鶩，亦有學者專家憂心危老條例促使更小規模的重建，而更容易阻礙了都市更新整體開發的可能，無論是地主心理上的因素還是實質的物理規劃因素。

若我們接受都市更新內容也包括防災、避災與減災，那麼都市更新理應要比危老重建來的更為優先且重要。在制度的安排上，都市更新應有更強的誘因與棒子，才可能在各利益關係人的制度選擇行為中勝出。看看鄰國日本，在再開發相關制度中，也有都市再開發法、集合住宅重建促進法以及優良再開發建築物制度等非單一制度。但其有因應政策優先順位不同而各有不同的誘因強度。期待更新條例及其相關子法的修正案中，也能以此邏輯在政策順序的光譜上安排出蘿蔔與棒子的色階。

