

## 第五章 都市更新產業發展概況

丁致成<sup>1</sup>、麥怡安<sup>2</sup>

### 壹、前言

2018年雖有百里侯選舉的政治變因，不少的縣市發生政黨輪替，但雙北市並未受到影響，基本上地方都更政策原則都得以延續。可喜的是蔡政府的「都更三法」中最重要的一擊：「都市更新條例修正案」，終在年底前三讀通過，得以為來年的都更制度穩定鋪路。而不動產市場整體仍算是平穩格局，未再下探，也為都更推動奠定良好的環境。

台灣都市更新自立法以來歷經二十年，民辦都更的核定案量延續著前一年的氣勢而再創新高，雖仍以雙北市作為領頭羊，但基隆、新竹、台中也不落人後予以跨大陣容，甚至是苗栗與澎湖也交出了首張成績。公辦都更表現亦不俗，成功招商成績是近三年新高。這些表現也反映了台灣民間社會與企業的強韌的適應力與生命力。本文嘗試對2018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。

### 貳、都市更新整體推動情況回顧

#### 一、更新地區劃定開啟檢討

依更新條例第22及第23條規定，在都市計畫區內土地無論是否被劃定為更新地區皆有機會可以申請辦理都更。然而，相較於非更新地區，政府劃定

<sup>1</sup> 財團法人都市更新研究發展基金會執行長。

<sup>2</sup> 財團法人都市更新研究發展基金會業務研展部主任。

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高峰期。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，過去數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。然而隨著政策壓力以及都更成效不彰日益顯著，近兩年各地方對於早年劃定的更新地區重新檢討的動作似乎也開始啟動，台北市對於2000年及2002年所劃的更新地區進行全面檢討，似乎也揭示著更新地區動態檢討的時代已來臨。

綜觀全國，因台北市於2018年重新檢討更新地區，使其更新地區總面積達到了887.07公頃(廢止其於2000年6月、2002年10月、91年11月公告之更新地區，面積約317.25公頃；新公告85處更新地區，面積約655公頃)，劃定面積為全國最高；其次為高雄市的639.42公頃，以及新北市的460.19公頃，仍有部分縣市未劃更新地區。而以占都市發展用地比例來看，則以新竹市7.51%為最高，其次為台北市6.82%及基隆市4.14%。全國所劃的更新地區共3,682.62公頃，僅占都市可發展用地僅1.75%，較去年成長0.16%。

以劃定處數而言，2018年因為台北市重新檢討85處更新地區，使得全國單年度劃定處數來到了92處的新高峰(前次高峰為2001年，共67處，多為因應震災迅行劃定)，除此之外，其餘7處更新地區多為高氬離子海砂屋之防災需求(如桃園區集賢社區大樓及金山、光峰社區)，或因公辦都更的任務性質所劃設之更新地區(如台北市信義三興段、大安懷生段兩處更新地區)。

回顧2018年，全國共新劃設了92處更新地區，新增更新地區面積共約657.86公頃，全國更新地區總面積達3,682.62公頃。除台北市之本次整體檢討更新地區範圍之外，政府對更新地區的劃定仍採務實態度。(詳表3-5-1、表3-5-2、圖3-5-1)

表3-5-1 2018年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(%)
<b>台北市</b>	<b>27,179.97</b>	<b>13,000.98</b>	<b>47.83%</b>	<b>887.07</b>	<b>6.82%</b>
<b>新北市</b>	<b>124,713.59</b>	<b>24,057.09</b>	<b>19.29%</b>	<b>460.19</b>	<b>1.91%</b>
基隆市	7,405.75	4,178.70	56.43%	172.94	4.14%
<b>桃園市</b>	<b>32,243.25</b>	<b>14,471.78</b>	<b>44.88%</b>	<b>192.69</b>	<b>1.33%</b>
新竹市	4,675.98	3,447.59	73.73%	258.91	7.51%
新竹縣	5,453.54	3,761.15	68.97%	14.92	0.40%
苗栗縣	7,591.59	4,366.89	57.52%	47.95	1.10%
<b>台中市</b>	<b>53,888.43</b>	<b>33,907.98</b>	<b>62.92%</b>	<b>364.79</b>	<b>1.08%</b>
彰化縣	13,384.53	7,576.48	56.61%	104.70	1.38%
南投縣	12,543.44	4,929.18	39.30%	12.07	0.24%
雲林縣	9,779.93	4,919.26	50.30%	48.12	0.98%
嘉義市	6,075.98	3,344.31	55.04%	67.25	2.01%
嘉義縣	18,121.51	6,495.97	35.85%	-	-
<b>台南市</b>	<b>52,510.61</b>	<b>25,327.80</b>	<b>48.23%</b>	<b>388.63</b>	<b>1.53%</b>
<b>高雄市</b>	<b>42,279.25</b>	<b>30,065.21</b>	<b>71.11%</b>	<b>639.42</b>	<b>2.13%</b>
屏東縣	16,511.60	8,683.12	52.59%	-	-
台東縣	8,843.64	3,558.61	40.24%	-	-
花蓮縣	12,337.46	5,299.45	42.95%	-	-
宜蘭縣	7,656.64	3,993.67	52.16%	9.93	0.25%
金門縣	15,536.28	3,171.00	20.41%	1.04	0.03%
澎湖縣	1,078.62	710.09	65.83%	12.00	1.69%
連江縣	3,203.07	716.85	22.38%	-	-
<b>合計</b>	<b>483,014.67</b>	<b>209,983.16</b>	<b>43.47%</b>	<b>3,682.62</b>	<b>1.75%</b>

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 2018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	公告面積(公頃)	備註
1	台北市	信義區	三興段一小段	2018/1/30	0.11	公辦更新
2	台北市	大安區	懷生段二小段	2018/6/6	0.21	公辦更新
3	台北市	-	劃定台北市85處都市更新地區暨擬定都市更新計畫案	2018/12/11	655	政策檢討
4	新北市	新店區	建國段461-1地號	2018/4/30	0.23	高氯離子
5	新北市	新店區	新店和平社區周邊	2018/4/30	1.58	
6	桃園市	桃園區	集賢社區大樓	2018/1/4	0.24	高氯離子
7	桃園市	龜山區	金山、光峰社區	2018/1/4	0.49	高氯離子、耐震不足、眷村故事館
8	台南市	東區	大智市場(市E13)	2018/7/09		0206台南地震
				合計	657.86	

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理。台南市大智市場(市E13)於2016/06/16已劃定過更新地區0.28公頃，並於2018/07/09重新公告，面積範圍不變，故上表暫不計入。

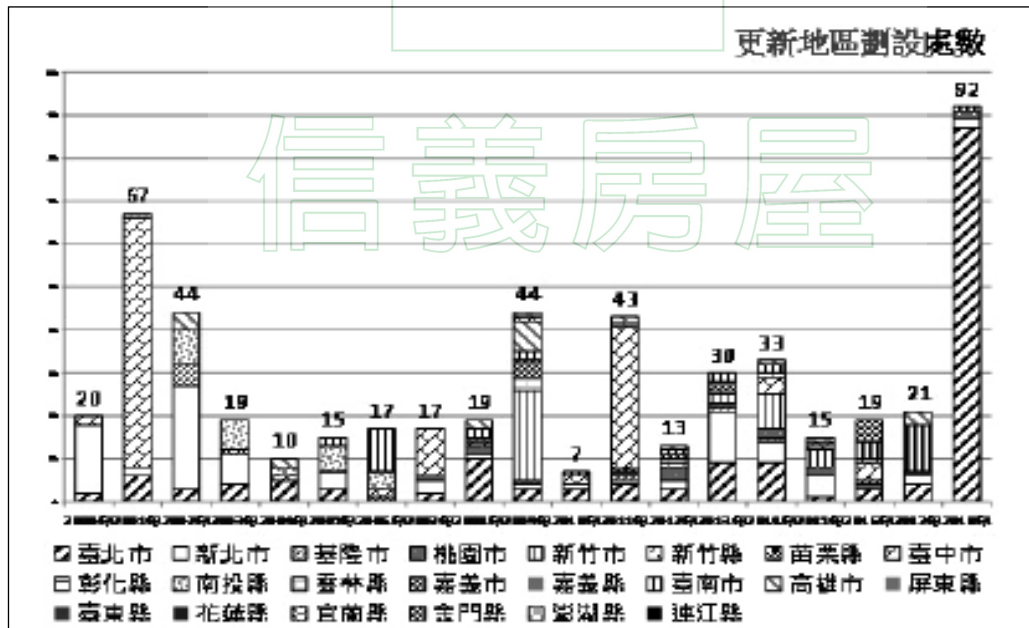


圖3-5-1-1 全國更新地區劃設處數及面積概況

資料來源：本基金會整理；統計至2018/12/31。

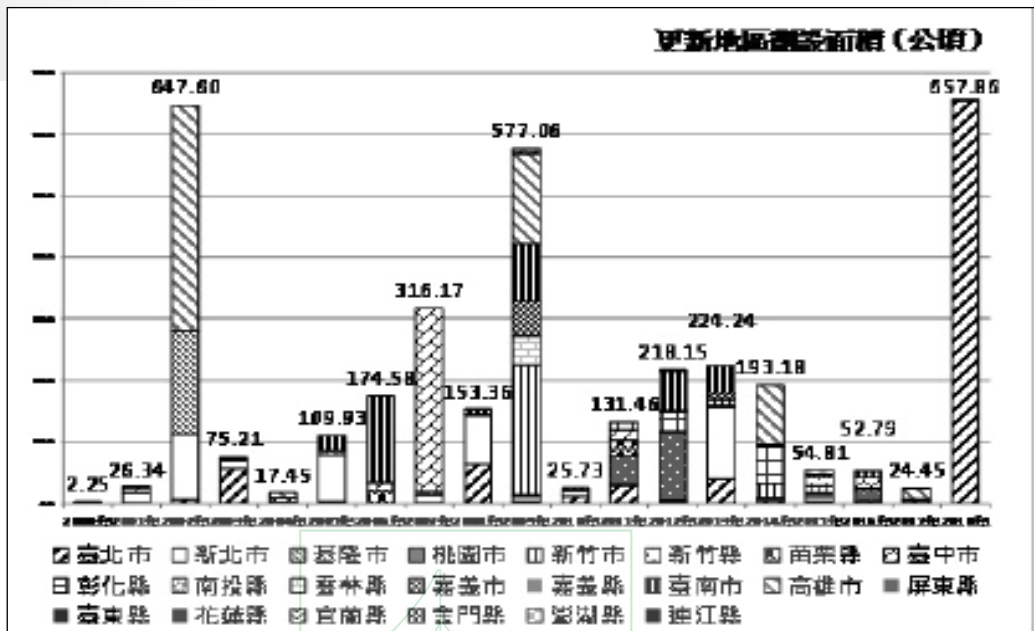


圖3-5-1-2 全國更新地區劃設處數及面積概況

資料來源：本基金會整理；統計至2018/12/31。

## 二、重建更新事業明顯增加

### (一)重建更新事業仍以雙北市為主

相對於房市雖然仍未有起色，2018年全國核定的重建都市更新事業又衝出了史上最大量，共70件核定，其中包含台北市48件及新北市14件，已占比全國近九成。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、四年前送件，甚至還有超過九年的。大量的核定案，或可解讀為行政審查效率的改善，去化了政府內長年積累的案件。至2018年底，全國已核定公告實施更新事業的縣市增至10個。在全國已核定的589件重建型都市更新事業，有474件是在雙北市，占了80.47%。

2018核定的更新案中的亮點是，台北市政府核定斯文里三期「斯文首善」及華榮市場這兩件由市府自行實施的政府主導更新案件，其中斯文里整宅已於同年5月開工，華榮市場則於4月拆除。過往核定重建案件幾乎沒有政府自行實施的案件，但台北市政府開風氣之先主動投入公辦更新事業。

苗栗縣及澎湖縣皆在2018年核定了第一件重建更新事業。澎湖縣馬公段核定案為縣府委託輔導團輔導自主更新會的成果，對於未具備市場優勢的區

域而言，是非常值得肯定的。苗栗縣慈裕段則是屬非都會型的更新案件，規劃內容包含了獨棟透天住宅並且協助開闢單元範圍內計畫道路，是比較少見的都更建築規劃型態。另外台北市也有三件由自主更新會擔任實施者的案件核定，新竹市、台中市、基隆市、高雄市則有1至2件更新事業核定。

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，幾乎多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95.37%。(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19年來成長率是波動的，但平均而言，每年有核定9.62公頃的

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	2013年以前		2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		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
台北市	176	49.96	25	6.19	35	8.76	26	8.54	53	11.20	48	10.29	363	94.94
新北市	58	19.41	9	4.52	10	3.32	7	3.88	13	6.30	14	4.36	111	41.80
基隆市	1	0.11	0	0.00	0	0.00	1	0.19	0	0.00	1	0.27	3	0.56
新竹市	1	0.35	0	0.00	2	1.93	1	0.36	0	0.00	2	3.71	6	6.35
苗栗縣	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.42	1	0.42
台中市	63	11.55	0	0.00	1	0.76	1	0.20	0	0.00	2	0.49	67	13.00
南投縣	29	13.17	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	29	13.17
台南市	1	0.02	0	0.00	1	1.91	0	0.00	2	0.23	0	0.00	4	2.16
高雄市	3	0.70	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.12	4	0.82
澎湖縣	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.09	1	0.09
<b>總計</b>	<b>332</b>	<b>95.27</b>	<b>34</b>	<b>10.71</b>	<b>49</b>	<b>16.68</b>	<b>36</b>	<b>13.17</b>	<b>68</b>	<b>17.73</b>	<b>70</b>	<b>19.75</b>	<b>589</b>	<b>173.31</b>

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2018/12/31。

計畫面積持續累加，總數共核定了173.31公頃的重建型更新事業。對照全國3,682.62公頃的更新地區，更新事業的核定速度的確是相當緩慢的(詳圖3-5-2、圖3-5-3)

表3-5-4 2018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	實施方式	事權分併	核定日期	實施者	審議時間(年)
1	台北市	信義區	吳興段三小段196地號等17筆土地	權	分	5/15	立偕建設	8.99
2	台北市	中山區	中山段四小段580地號等8筆土地	權	分	1/10	保強建設開發	7.86
3	台北市	南港區	◎玉成段四小段158地號等6筆土地	權	併	2/2	昶賀建設	2.43
4	台北市	士林區	◎芝山段一小段127-1地號等6筆土地	合+權	併	2/5	富豐建設	3.75
5	台北市	大同區	◎雙連段二小段203-1地號等98筆土地	合	-	2/9	大業欣建設	1.52
6	台北市	大同區	*大同段一小段447-2地號(蘭州國宅)	權	併	2/14	台北市政府	0.40
7	台北市	中山區	◎中山段二小段486地號等13筆土地	權	分	3/19	耕新都市更新	2.41
8	台北市	士林區	*陽明段三小段627地號(華榮市場)	自	-	3/28	台北市政府	0.86
9	台北市	內湖區	◎康寧段二小段242地號等8筆土地	合	-	3/30	壕華建設	1.67
10	台北市	大同區	橋北段三小段137地號等43筆土地	合+權	併	4/13	吉美建設	4.80
11	台北市	中正區	◎南海段一小段529-1地號等21筆土地	合+權	併	4/13	國賓大建設	3.31
12	台北市	士林區	百齡段五小段107地號等2筆土地	權	分	4/20	良揚投資	2.42
13	台北市	中山區	正義段三小段114地號等10筆土地	權	分	4/20	福隆建設	3.25

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)
14	台北市	士林區	福林段三小段236地號等19筆土地	權	併	5/11	全陽建設	5.39
15	台北市	大同區	雙連段三小段356地號等44筆土地	權	併	5/25	鴻亞建設	6.74
16	台北市	士林區	光華段四小段282地號等2筆土地	合	-	5/25	陽明戲院實業	2.86
17	台北市	內湖區	◎碧湖段二小段475-6地號1筆土地	權	併	6/15	都市更新會	1.82
18	台北市	北投區	*新民段二小段471地號等5筆土地	地	-	6/22	富邦人壽保險	2.87
19	台北市	南港區	南港段三小段68-3地號等5筆土地	權	分	6/22	國泰建設	2.90
20	台北市	士林區	※陽明段一小段19地號等12筆土地	權	併	6/22	紘石建設	7.79
21	台北市	大安區	懷生段二小段316、316-2地號等2筆土地	權	併	6/29	都市更新會	6.93
22	台北市	中正區	臨沂段一小段495-4地號等9筆土地	權	分	7/5	安家卓越	2.94
23	台北市	中正區	◎臨沂段三小段318地號等4筆土地	權	併	7/20	耕薪都市更新	2.75
24	台北市	大安區	金華段一小段719地號等11筆土地	權	分	7/25	富都新開發建設	3.91
25	台北市	內湖區	東湖段六小段245-2地號等15筆土地	權	併	7/25	富享建設	6.25
26	台北市	北投區	◎立農段一小段566-2地號等32筆土地	權	併	8/16	億揚建設	3.20
27	台北市	中正區	河堤段一小段191地號等26筆土地	合+權	併	9/7	北城建設開發	5.20
28	台北市	南港區	玉成段五小段1地號等13筆土地	權	併	9/14	皇鼎建設開發	2.95



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	台北市	中山區	正義段二小段315地號等9筆土地	權	分	9/17	璞永建設	2.89
30	台北市	士林區	◎天母段三小段96地號等1筆土地	權	併	9/19	璞元建設	1.73
31	台北市	士林區	◎※百齡段五小段395-1地號等31筆土地	合	-	9/21	愛山林建設開發	4.76
32	台北市	中正區	永昌段一小段277地號等13筆土地	權	分	9/26	全坤建設開發	3.66
33	台北市	文山區	◎興安段四小段122地號等29筆土地	合+權	併	10/5	金門建設	3.50
34	台北市	中山區	中山段一小段639地號等12筆土地	權	分	10/11	耕新都市更新	1.82
35	台北市	北投區	立農段五小段167-1地號等2筆土地	權	併	10/26	維正建設	3.04
36	台北市	信義區	雅祥段四小段735地號等44筆土地	權	分	10/31	都市更新會	5.35
37	台北市	士林區	◎福順段一小段347地號等16筆土地	權	併	11/2	日健建設	1.84
38	台北市	內湖區	內湖區康寧段三小段430-48地號等66筆土地	權	分	11/7	巧洋實業	5.94
39	台北市	中正區	◎※永昌段四小段44地號等43筆(原35筆)土地	權	併	11/16	品陽建設	4.76
40	台北市	士林區	◎芝蘭段四小段159地號等5筆土地	合	-	11/16	新晟建設	3.42
41	台北市	松山區	敦化段一小段49地號等23筆土地	合+權	分	11/23	巧洋實業	5.03
42	台北市	大同區	文昌段二小段595地號等41筆土地	合+權	分	11/26	元昌國際	7.45
43	台北市	萬華區	◎※福星段二小段149地號土地	合	-	11/28	國泰建築經理	3.08

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)
44	台北市	北投區	◎大業段二小段712-1地號等39筆土地	合	-	12/12	國泰建設	3.20
45	台北市	信義區	永吉段四小段105地號等7筆土地	權	併	12/19	東其建設	3.14
46	台北市	中山區	*北安段三小段818地號等12筆土地	權	併	12/26	台北市都市更新推動中心	1.02
47	台北市	大安區	*瑞安段二小段838地號等14筆土地	權	併	12/26	台北市都市更新推動中心	1.00
48	台北市	大安區	*辛亥段四小段277-1地號等23筆(原19筆)土地	權	併	12/28	程翔建設	7.05
49	新北市	永和區	得和段961地號等36筆土地	權	分	2/10	新碩建設	3.79
50	新北市	新莊區	自立段965地號等17筆土地	權	分	2/13	家欣建設事業	5.56
51	新北市	三重區	成功段755地號等28筆土地	權	分	4/1	中興電工機械	4.89
52	新北市	中和區	南山段774地號等9筆土地	合	-	2/9	福喜建設	4.64
53	新北市	板橋區	*民權段743地號等4筆土地	權	併	5/1	皇翔建設	2.85
54	新北市	板橋區	幸福段1476-17地號等37筆土地	權	分	5/2	兆喆建設	6.02
55	新北市	三重區	興德段724地號等4筆土地	權	分	5/11	春源鋼鐵工業	4.40
56	新北市	三重區	碧華段320地號等12筆(原11筆)土地	權	分	5/12	河成生活科技建設	2.81
57	新北市	新店區	民權段682地號等39筆土地	權	分	6/22	長榮久盟開發建設	5.49
58	新北市	土城區	安和段760地號等12筆土地	合	-	7/30	協和建設	5.59

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)
59	新北市	永和區	信義段1133地號等22筆土地	合+權	分	9/7	恆岳建設	5.79
60	新北市	土城區	※運校段691地號等11筆(原10筆)土地	權	分	9/11	永鼎建設	8.61
61	新北市	中和區	民樂段12地號等10筆土地	權	併	9/29	楓韻開發	3.92
62	新北市	樹林區	樹德段554地號等8筆土地	權	分	8/3	敦美建設	4.26
63	基隆市	七堵區	五堵段五堵北小段1059地號等3筆土地	合	-	11/14	廣豐建設股份	-
64	新竹市	北區	武陵段453-3地號等18筆(原15筆)土地	權	併	7/17	金旺宏實業	-
65	新竹市	東區	東光段224地號等12筆土地	合	-	8/21	全軒建設開發	1.14
66	苗栗縣	竹南鎮	慈裕段299地號等45筆土地	權	併	3/31	益昇土地開發	3.59
67	台中市	西屯區	福德段210地號等1筆土地	合	-	6/26	崇偉營造工程	3.74
68	台中市	北屯區	陳平段1821-14地號等15筆土地	合	-	12/27	鼎佳建設	0.46
69	高雄市	苓雅區	成功段706地號等1筆土地	權	分	12/19	金廣成建設	3.38
70	澎湖縣	馬公市	馬公段1621-12地號等20筆土地	權	分	12/26	都市更新會	1.38

註1：表中※表示為本基金會協助都更規劃，◎表示為台北市168專案審議案件，\*表示為公辦更新案件。

註2：實施方式：協=協議合建、權=權利變換、設=設定地上權；事權分併：分=事權分送、併=事權併送

註3：審議時間定義為更新事業計畫申請日至核定公告日所經歷時間。

註4：新北市台貿段1254地號更新案其原核定日為2018/10/03，但因共同負擔比例調降，市府依職權撤銷核定，在修正完成後於2019/02/01再次公告核定

資料來源：本基金會整理；統計至2018/12/31

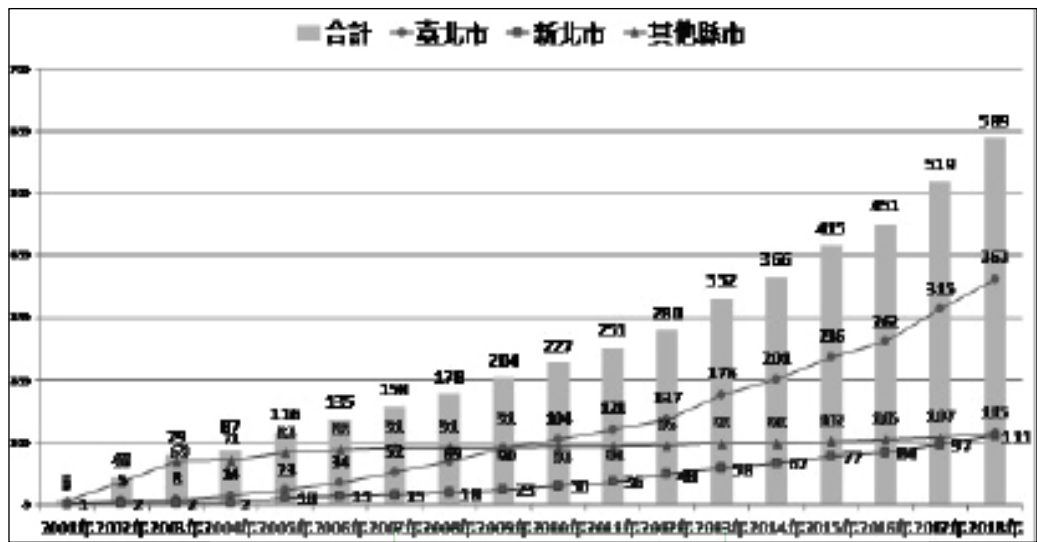


圖3-5-2 全國歷年累計核定更新事業案(重建方式)趨勢圖

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。

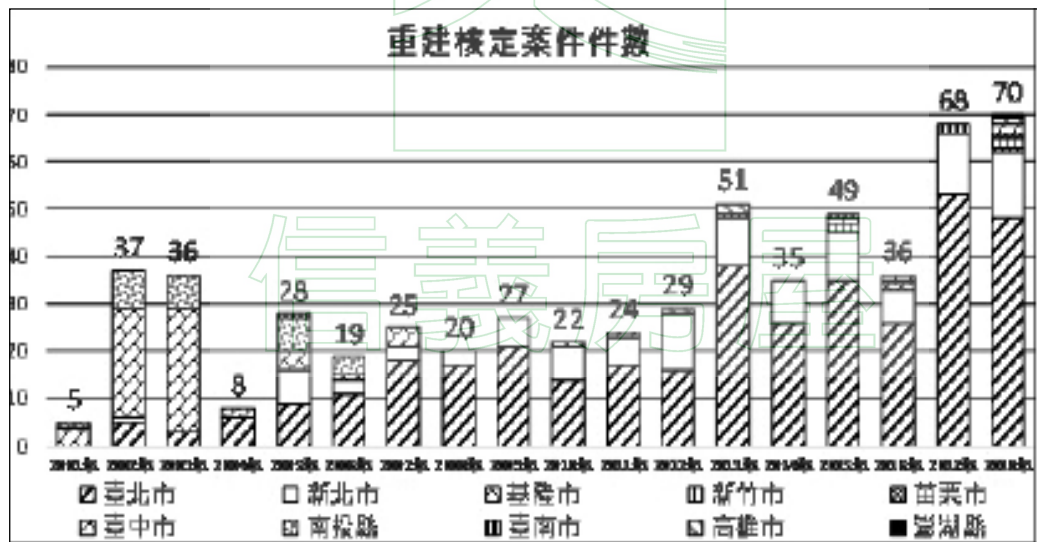


圖3-5-3-1 全國歷年核定更新事業案(重建方式)

單位：公頃。資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至2018/12/31。

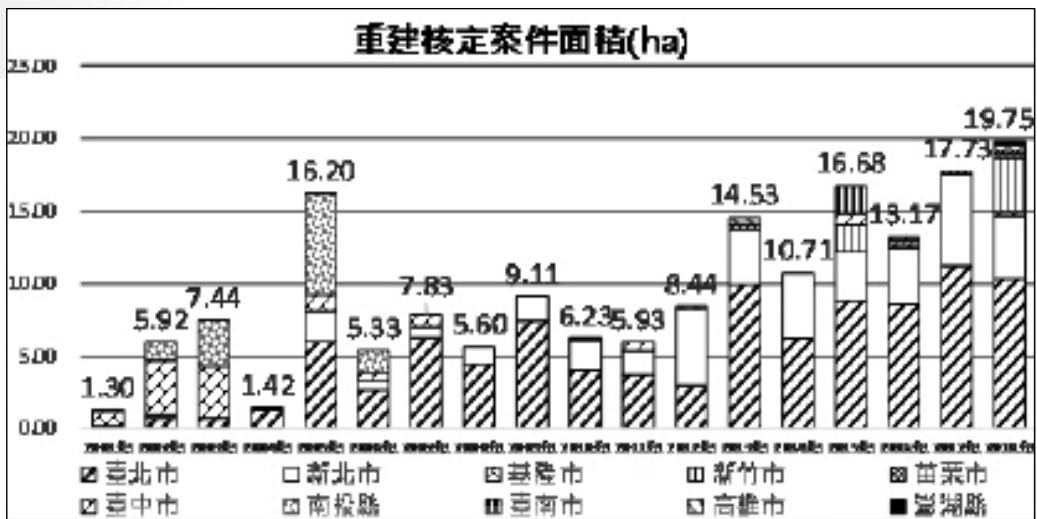


圖3-5-3-2 全國歷年核定更新事業案(重建方式)

單位：公頃。資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至2018/12/31。

### (三)都市更新途徑占不動產投資興建比重逐漸升高

目前全國重建型都市更新事業完方案共計281件，總面積約79.03公頃，僅佔總核定面積之45.60%，自2001年起算，平均每年完工4.39公頃。至於其他已核定未完工的更新事業，有些在施工中，有些仍在權利變換審議階段，但也有因各種原因停擺的案件。

2006年前多係台中、南投的921重建更新案，自2007年起至今多集中在雙北市；2018年的完工案件24件皆位在雙北市，面積約5.93公頃，其他縣市無完工都更案的情況已是連續第五年了(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56.01公頃，平均每年核定實施3.29公頃，887.07公頃更新地區的完成度僅達6.31%，要全部完成尚須268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至2018年爆量的核定更新事業多是三、

四年以前送的件，建造執照申請也是相同情形。如表3-5-5所示，台北市2018年都市更新取得建造執照案量達到了歷史新高43案，占了總數170案的25.29%，相較於去年的18.54%已有明顯增長。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，再到近兩年已呈現比腰斬還低的狀況，都更案的請照量相對較穩健，近四年皆呈現在20件以上水平，



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2018/12/31。

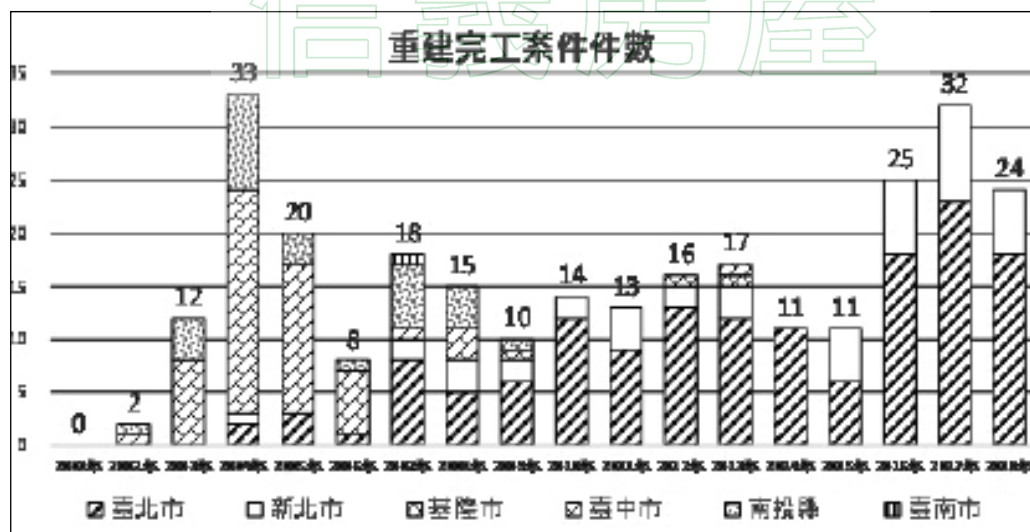


圖3-5-5-1 全國歷年完工更新事業案(重建方式)

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2018/12/31。

也因此都在都更案的占比上稍有逐年提高的狀況，不過，這11年的總平均也不過是4.84%。10件中不到5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比重逐漸提升，至少在台北市是如此。

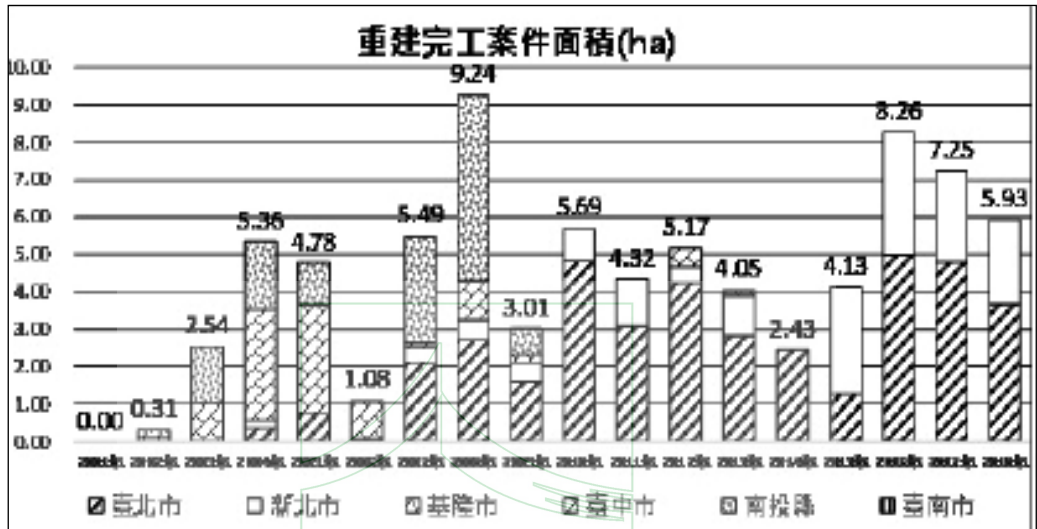


圖3-5-5-2 全國歷年完工更新事業案(重建方式)

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2018/12/31。

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	更新案件數	比例
2008	419	11	2.63%
2009	357	14	3.92%
2010	336	16	4.76%
2011	244	10	4.10%
2012	249	12	4.82%
2013	246	24	9.76%
2014	227	20	8.81%
2015	209	21	10.05%
2016	151	18	11.92%
2017	151	28	18.54%
2018	170	43	25.29%
平均	308	15	4.84%

附註：核發建照量僅計入住宅、商業及辦公之種類。

資料來源：台北市政府主計處、財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至2018/12/31。

#### (四) 整建維護更新事業未有突破

整建維護更新事業統計至2018年底，核定實施案件累計至131件，與過去幾年不同，2018年整維事業皆位於雙北之外，新增加的7件中有4件位於台中市，另基隆市、台南市、高雄市各有1件。其中永隆大廈為基隆市內第一件以都市更新程序整建拉皮的大樓，自100年起便開始規劃整維拉皮，其中經歷了整合問題及規劃糾紛，終於獲得核定成果，實屬不易。

台中市自由五小段、仁愛四小段皆是整維後作旅館經營的案件；台中市重慶段二小段為日治時期便已存在、屋齡高達70年以上的老舊建物整維，它雖非歷史建築，但在保留日治時期建物特色的狀態下，更新後作為特色餐飲，也是都市更新及歷史並存的方法之一；非凡比大樓則是自82年完工後，開始有磁磚掉落的公共安全問題，頂樓也有漏水困擾，透過中央都市更新基金補助，並配合「台中市發展低碳城市自治條例」使用綠建材，讓這棟曾是地方最高樓的住宅大樓重獲新生。

另台南市的國家新境大樓及高雄市美夢成真大樓，皆是中央都市更新基金補助，透過整維方式解決大樓外牆滲水、磁磚掉落及鐵窗違建的案例(詳圖3-5-6)。

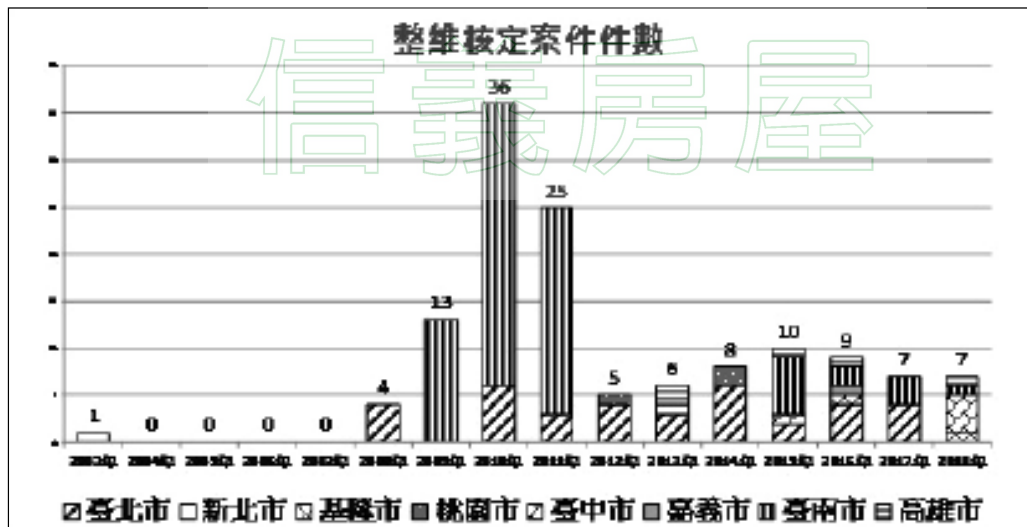


圖3-5-6 全國都市更新事業計畫(整建維護型)歷年核定趨勢圖

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2018/12/31。



### 三、公辦都更多元並進

2018年招商案量維持2017年水平，共13件對外招商，其中9件招商成功，表現穩定成長（詳表3-5-6），另外包括5件由台北市政府自行實施案件，共有18件由政府主導的都市更新案。

「敦南安和」案由寶紘建設取得最優申請人資格，該案更新後將規劃一棟地上16層/地下5層辦公大樓，設置企業托育中心，公益會議廳並取得鑽石級綠建築及銀級智慧建築標章，全案預計於2022年完工。「忠孝懷生」案則由富邦建設取得最優申請人資格，未來將規劃一棟地上26層/地下5層住宅商辦混合大樓，並釋出公益空間，協同台北文創基金會、富邦藝術基金會及富邦文教基金會共同打造數位學習基地。

另外「南港之心」公辦更新案則由潤泰創新國際股份有限公司為最優申請人，該案為100%台鐵局所有公有土地，投資額高達200億元以上，更新後將規劃地上39層/地下5層的住宅、辦公、國際會議中心、新創辦公室、交通轉運站的複合性商辦住宅大樓，作為「東區門戶計畫」交通轉運及產業串聯的重要角色。

而歷經辛苦招商過程取得成果的還有以下幾案；新北市「三重消防分隊周邊公辦更新案」自2014年開始經歷5次招商，終於在2018年底由川悅建設取得最優申請人資格，該基地鄰近捷運新莊線台北橋站，未來將提供三重消防分隊機關空間、青年社會住宅及公共托育服務；新竹市「復中段574地號公辦更新案」經歷9次招商，終於在2018年初由利晉工程取得最優申請人資格。

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」的多元路線必須同步考慮。我們看到了台北市政府「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「自行實施」的路線進行，算是繼30幾年前柳鄉社區公辦都更案之後的勇敢決定。



表3-5-6 2018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	公辦方式	實施者	招商日期	決標日期
1	台北市	大同區	斯文里整宅	自	台北市政府(02/14核定)		
2	台北市	士林區	華榮市場	自	台北市政府(03/28核定)		
3	台北市	中山區	中山段四小段479地號	自	台北市政府(06/08申請)		
4	台北市	士林區	延平北路警察宿舍	自	台北市政府(03/23申請)		
5	台北市	南港區	台電中心倉庫及修護處	自	台北市政府(06/01申請)		
6	台北市	大安區	※敦南安和	同	台北市都市更新推動中心 (投資人:寶紘建設)	106/ 12/29	4/30
7	台北市	南港區	南港之心-轉運站 東側商三特	同	台北市都市更新推動中心 (投資人:潤泰創新國際)	1/5	6/10
8	台北市	信義區	信義三興	同	台北市都市更新推動中心 (投資人:全坤建設)	7/13	10/16
9	台北市	大安區	※忠孝懷生	同	台北市都市更新推動中心 (投資人:富邦建設)	7/13	12/13
10	台北市	中正區	台大紹興南街	同	台北市都市更新推動中心	5/14	流標
11	新北市	三重區	三重消防分隊周邊	委	川悅建設股份有限公司	7/31	12/21
12	新北市	樹林區	東昇段290地號	委	-	6/20	流標
13	桃園市	桃園區	◎桃園火車站周邊 東門停車場	委	立信工營造股份有限公司	1/12	5/10
14	新竹市	東區	※復中段574地號	委	利晉工程	106/ 10/25	1/2
15	新竹市	東區	親仁一小段3地號	委	境美企業股份有限公司	1/5	2/13
16	台南市	安平區	古堡段	委	-	1/24	流標
17	高雄市	鳳山區	※鳳山國中周邊	委	國城建設股份有限公司	4/30	8/30
18	高雄市	前鎮區	多功能經貿園區	委	-	6/27	流標

註1：上表實施方式皆為權利變換

註2：公辦方式：自=自行實施、同=同意實施、委=委託實施。自行實施案件為2018年申請報核案件。

註3：◎基金會擔任招商顧問※基金會為申請人規劃單位

政府主導更新歷年成功招商件數

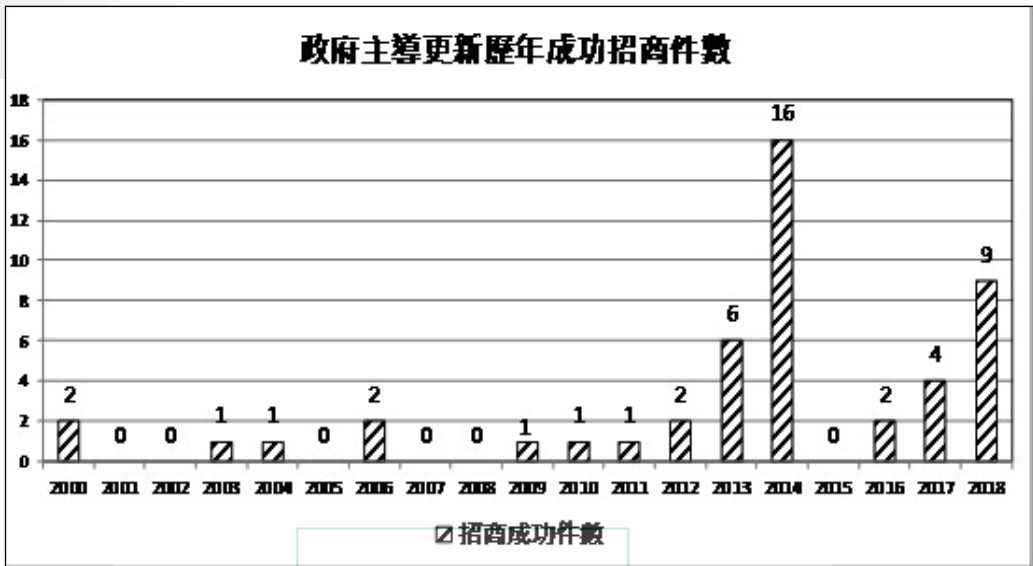


圖3-5-7 公辦都市更新歷年招商成功案件數量統計圖

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會整理；統計至2018/12/31。

## 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

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

註：1.前置作業：指都市更新事業計畫審議核定前各項工作。  
 註：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2018年底這18年間，全國核定了共589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475件，比例達80.64%。另一

大宗為都市更新會類型，共有106件，比例為18.00%。2018年核定之70件重建類型的更新事業中包括4件機關類型之實施者，其中2件為財團法人台北市都市更新推動中心擔任實施者之更新事業(北安段及瑞安段)，2件為台北市政府自行實施之斯文里整宅及華榮市場公辦更新案；另3件是都市更新會的案子(澎湖馬公段1621-12地號、台北市大安段懷生段316地號、台北市內湖區碧湖段二小段475-6地號)。其餘63件皆為股份有限公司，其中61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（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<sup>3</sup>佔絕大多數。

進一步審視，2001年至2018年間雙北市共核定之474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435件屬投資型的實施者所推動。其中參與的投資型實施者共294家，平均每家僅核定實施1.48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<sup>4</sup>的14.80%

表3-5-9 2001~2018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		8		1.36%
都市更新會		106		18.00%
都市更新事業機構	投資型實施者	464	475	80.64%
	代理型實施者	11		
總計		589		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2018/12/31。

<sup>3</sup> 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。

<sup>4</sup> 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。

而已。然而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，然而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）

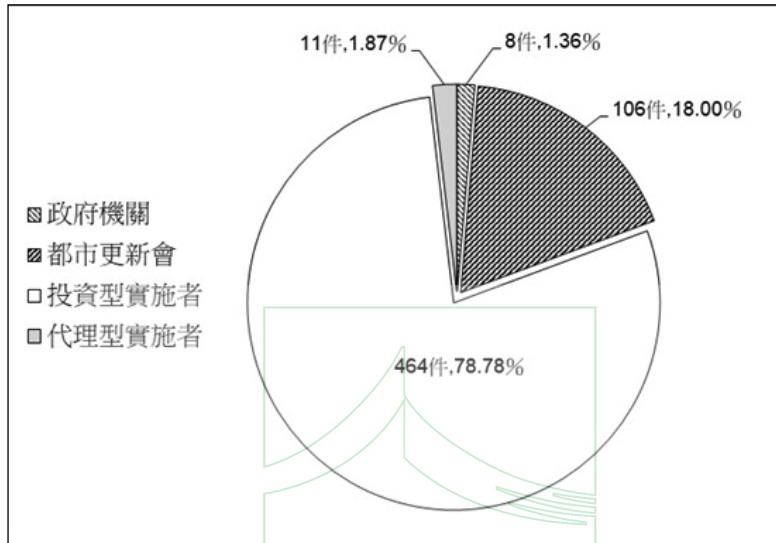


圖3-5-8 2001~2018年間重建方式更新事業實施者類型比例圖

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會；統計至2018/12/31。

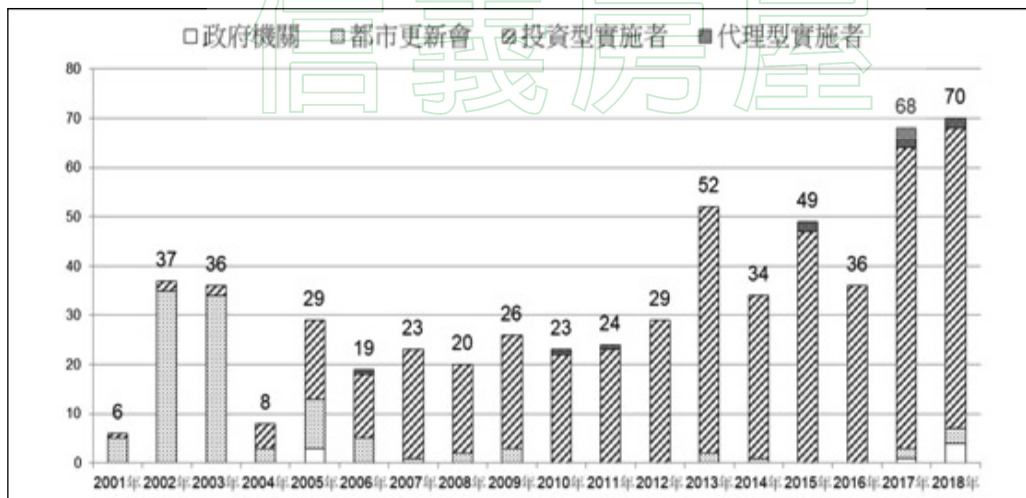


圖3-5-9 2001~2018年間重建類更新事業各類型實施者趨勢圖

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會；統計至2018/12/31。

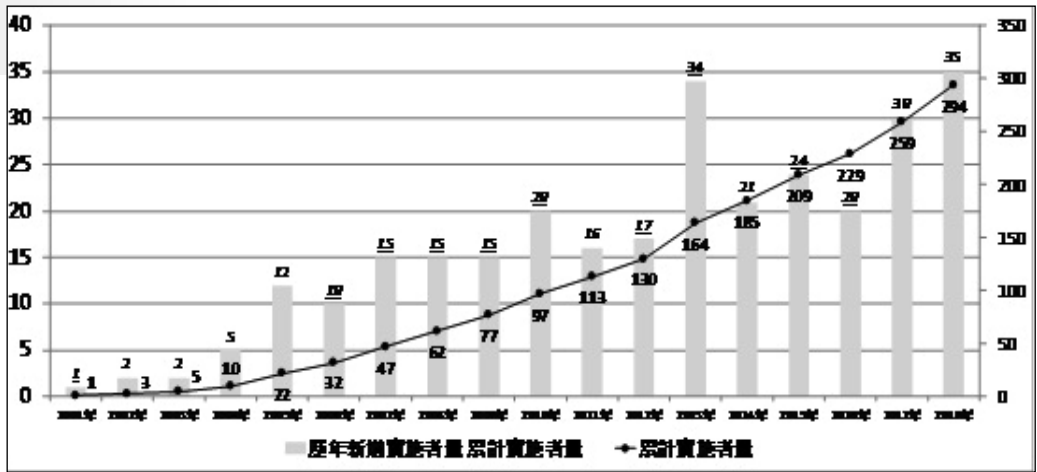


圖3-5-10 雙北市參與都市更新實施者（建設公司）成長趨勢圖

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會；統計資料至2018/12/31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，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18年共核定實施了474件重建類型的更新事業，參與其中的建築師共194所，平均每年超過11家的新血投入，去年2018年新增16所是歷年最高，而2012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10.29%，且平均每一所僅有不到兩件的更新事業經驗（詳圖3-5-11）。

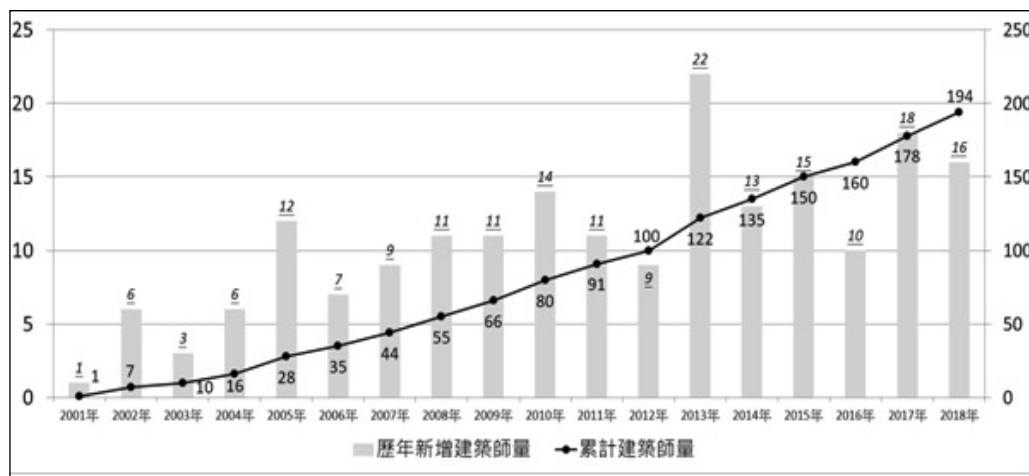


圖3-5-11 雙北市參與都市更新建築師成長趨勢圖

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會；統計資料至2018/12/31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。

## (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474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119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)。



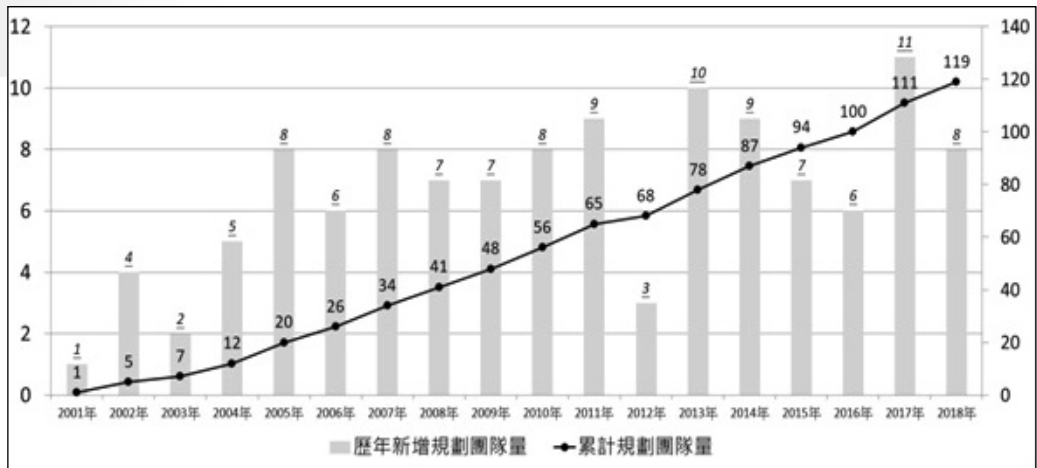


圖3-5-12 雙北市參與都市更新更新規劃顧問家數成長趨勢圖

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會；統計資料至2018/12/31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、2018年都更相關法令政策

如前言所提，2018年雖有百里侯選舉的政治變因，即使有為數不小的縣市發生政黨論替，但大體上都更重鎮雙北市並未受到影響。年底繼續執政的柯市府小內閣雖有更替，然而參其競選政見原都更政策應是續行，新北侯市府雖提出「捷運到哪都更到哪」響亮而易解的口號，但基本也未脫朱前市長原既有的TOD以及積極協助災損建物的政策框架。至於中央的「都市更新條例修正案」，未如預期的年初通過而是延至年底，後續的變動影響需看來年。整體而言，對於2018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「都更三法」終得備齊

蔡政府上任後所提的「都更三法」終在2018年底的都市更新條例修正案三讀通過後得以全數備齊到位。三法中的「都市危險及老舊建築物加速重建條例(後稱危老條例)」率先在2017年5月即已施行，而「國家住宅及都市更新中心設置條例(後稱住都條例)」在2018年2月亦發布實施，並在半年內續速補

完新訂了六個子法以利推動。依前述規定成立的國家住宅及都市更新中心(後稱住都中心)是我國近代都市更新制度建置的重大里程碑，其揭示了台灣社會可在政府與人民、企業之間找出一個更多元推動都市更新的可能路徑。住都中心在2018年整年陸續招兵買馬，辦公處所也在8月2日正式揭牌營運，然而其後多在人事的安排、就位，以及業務的熟習與交接，基本上2018年住都中心仍處於熱機狀態，我們可期待其在2019年的初試啼聲。

危老重建仍是2018年的施政重點，實施才一年，危老條例旋即在6月增修了放寬商業銀行為危老重建計畫放款之資金，得不受銀行法第72條之2之限制，期待寬鬆的金融政策能為危老重建再注入能量。相關信保、補助以及補助地方成立重建輔導團的相關機制也在去年建置完成。2018年底結算，應證了前一年喊出一年500件的目標確實是過度樂觀，雖在2018年相關配套制度已建置成熟，但是社區仍需整合、社會亦須學習，讓住戶認識到老屋的居住安全與風險以及屋主對於老屋危屋的維護與重建責任才是政策核心。

更新條例修正案原預測在2018年上半年的會期即會通過實施，但政治環境總是詭譎難測，縣市長選舉、公投、其他民生法案的先後競逐等，使得更新條例修正案在12月底方得三讀通過，並在2019年1月30日發布，可說遲了一年的時間。若以大法官709號解釋所指謫的修法期限，整整晚了近6年。此次修法承受了各方政治、價值與利益的折衝與妥協，從條文及立法說明並可略窺一二。但無論如何，此次修法承辦單位算是費勁心力，幅度之大也是前所未有(從67條增至88條)，對於第一線推動都市更新的地方政府與民間社會影響不小，需要一段時間因應與調整(下節說明)。但總之，懸宕6年的都市更新條例修正終於定案，這對於中央與地方政府的都更法制健全絕對是個好事，後續相關政策終可走的堅實。

## 二、各地方政府都更政策尚難施展

台北市招商路線的公辦都更藉著其都市更新推動中心之手，2018年持續有所斬獲。值得一提的是，台北市自行實施的斯文里三期整宅公辦都更案在2018年完成了搬遷、拆屋以及動工，這些動作在民辦都更而言雖也是辛苦但再習以為常也不過。對於公辦都更而言，政府在一個以私有地為主、產權複雜且財務短期難以平衡的案件，自行實施都市更新重建可說是近30年來所僅見，應給予掌聲。必須強調，本文並非期待政府擴張權力，而且全面公辦都

更不僅不切實際，更有與民爭利疑慮。重點在於政府機關上下人物，可更清楚實務所面臨的課題，親身下廚才知道廚房不好待，對於法令政策制定以及審議的裁量，應會更貼近真實與衡平。

前文已提，在政策與上位規劃的層次，台北市在2018年做了一個大工程，即重新檢討其早年於2000年及2002年所劃定之85處、逾317公頃的更新地區。此次檢討以原85處為基礎，考量各行政區都市計畫通盤檢討及TOD戰略等因子進行範圍增減，另透過12行政區設立自主更新工作站(透過委辦)配套推動。此次檢討回復了10%的更新地區時程獎勵以及納入新設計、額度也達10%的△F5-7，主要企圖是拉開更新地區與非更新地區的誘因差異，進而引導民間都更量能再回到更新地區內，再搭配著△F5-1先前的簡化及明確化的修訂，台北市似乎已準備大展身手。

然而事與願違，△F5-7在2019年3月被中央認定幾乎完全違反法令授權、更新時程獎勵也因中央新修法而與更新地區劃定時點脫鉤。同時，依新修的都更建築容積獎勵草案，獎勵項目繁多、認定方式簡便明確與額度算是優惠，相對的地方雖可因地制宜設計在地的獎勵項目，但中央的都更容獎辦法可謂是優勢制度，地方能施展的空間實在有限。台北市耗盡兩年的研究、四場民眾說明會以及無數次的工作、研商會議，雖非是白忙一場，但原希望對更新地區都更推動的刺激、加碼等制度效果可謂是竹籃提水、大打折扣，此情形反映了地方政府在面對中央強勢的政策主導之下，也有難以施展之處，相同的情形也發生在新北市。

新北市朱市府2018年仍續推其「防災都更行動方案2.0」，「新北市防災建築再生自治條例」及其相關子法也陸續在同年發布實施。以新北市議會的政治生態，可想像作業單位是費盡心力方得讓該自治條例通過。然而弔詭的是，2017年該自治條例仍處於新北市府會協商的折衝過程之時，危老條例已然於年中發布實施。如同過去簡易都更一樣，隨著中央危老條例更簡便、極優惠以及更完整的協助配套措施如此強勢制度的建立後，這些新北市努力半天的法令制度頓時幾乎被架空了。執政的第四年，本是可大刀闊斧推動政見且得以發揮的時期，但是若是發生中央與地方未完全同調的情形，施政風險還真不小，中央法令、政策未定的殺傷力可見一斑。

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、法制作業多重於健全危老制度

2018年算是都市更新法制作業繁忙的一年，總共有40部新訂法令、修訂了20部而廢止一部。都市更新相關法規的新修部分中央有新訂住都條例及其相關子法以及危老條例修訂及相關子法及行政規則的增修，而地方新訂的法令位階仍多屬依職權訂定的自治規則或行政規則。

整體而言，40部新訂的法令中有26部是關於危老推動機制的相關法令，將近占了七成。所以我們可說2018年，尤其是地方政府的法制作業重點主要是放在健全危老重建推動的相關機制上(詳表3-5-10)。

### 伍、後續展望及焦點

對於台灣都市更新的後續展望與關注焦點自然必須落在此次都市更新條例修正案的影響了。先前，都市更新條例在2010年5月12日完成第8次修正後，期間歷經文林苑都更案拆遷抗爭、法官釋字第709號解釋、美濃、花蓮0206震災、政黨輪替以及房市的反轉。在這樣的背景下，各種的政治、價值與利益的折衝與妥協隨著時間的推移讓修法過程更加的複雜。最後是費盡了逾8年之功，終在2018年12月28日三讀通過。

此次修正案修正幅度之大前所未見，從原先67條增至88條，並授權訂定更多的子法及相關規定。修正內容除主要排除部分條文違憲失效狀態，踐行正當政程序外，依官方說法共有「增強都更信任」、「連結都市計畫」、「精進爭議處理」、「簡明都更程序」、「強化政府主導」、「協助更新整合」、「擴大金融參與」、「保障民眾權益」等八大面向。本文提出依下幾個觀察重點供各位讀者參考：

#### 一、都市更新計畫的角色強化

都市更新計畫原本就是被設計用來連結各別都市更新事業與整體都市計畫之間的關係，在較大的空間尺度上能得以安排各別都市更新事業、公私部門之

間以及都市計畫的關係，早在1998年的最初都市更新條例版本即已存在。原條文的設計是地方政府視實際需要才須規劃擬定，甚至都市更新計畫也不必等同於更新地區範圍。以至於全台將近半數以上的更新地區並無都市更新計畫指導，在台北市重新檢討85處早年所劃定更新地區之前甚至不到5%。

除非是迅行劃定中的特殊態樣，此次修法將都市更新計畫安排為更新地區之必要。意即更新地區的劃定皆要透過規劃行為，且經都市計畫程序來確認。這就是此次修法強化與都市計畫連結的主要部分。但須注意的是，未來都市更新計畫的補完與強化，若仍承襲著過去的作法，例如規劃預算僅每案50萬、規劃年期僅一年、規劃程序手法缺乏與社區地方居民互動參與，甚至僅是將細部計畫內容騰過來等等。如此即可強化與都市計畫連結，可說是自欺欺人。

## 二、同意書的格式

各階段的同意比例提升算是此次修法對於人權保障的回應，若進入操作層面上，更新條例第37條提到的撤簽同意書條款，從過去含混不清的權利義務不相同，明確限縮至權利價值比率或分配比率。原期待此次的修訂，可讓權利人在簽屬同意書時更清楚自身的權益(至少是分配比的部分)，而若有撤簽同意書爭議時，讓地方主管機關也好判定。為了因應此立法要求，同意書格式必須一改過去格式，補充權利價值比率或分配比率的資訊在其上，以致於實施者在徵求權利人簽署同意書時，必須提供該資訊知悉。本是立意良善的修法落到實務上會產生何種效果的協議合建、地上權等其他全體同意的實施方式，實施者與權利人的合作關係一定會有分配比率的設定嗎?更遑論分配比率的定義除了在權利變換情境下於子法有所補充外，其它方式根本沒有法定定義。即使是權利變換，此作法是不是僅會讓私下協議合建在搭配權利變換推動都市更新的實務安排更加全面呢?後續實際發展如何值得觀察。

## 三、都更基金的功能擴張

此次修法將都市更新基金的功能徹底釋放。在早年更新條例的概念，更新基金的用途功能多在推動都市更新的補助、補貼，如整建維護的設計費、

部分工程款，更新會的規劃補助等。然而身為作業基金的都更基金，理應循環運用，不斷的補助補貼何來活水，僅能靠預算續命。因此，此次修法不再限縮都更基金的用途種類，只要是推動都市更新皆可運用，期待後續各地方政府在更積極的投資、融資方面有更多的琢磨，讓其成為除了容積獎勵之外，政府推動都市更新的利器之一。

#### 四、專業估價者的選任

在過去的法規範，權利變換對於專業估價者(實務上皆為不動產估價師)的選任，除了公辦都更另有規範外，該選任權力掌握在實施者手上。以至於估價再專業、審議再公正，該估價結果始終難逃異議者認定估價者會被實施者所指揮的指謫。此次修法算是有強力規範，除非是實施者與全體地主同意共同指定估價者外，三家估價者中有兩家必須要在政府提供的建議名單中以公開、隨機方式抽出，意即在外觀上斷然劃開了實施者對於估價者的影響力。

吾人皆知，良好的市場機制位委託方帶來的優點有二，其一是專業與服務品質的確保，其二是費用的合理競爭甚至優惠。原先的選任作法雖有疑慮，但可靠公正的審議排除，但此次的修訂，讓估價者的選任委託完全從市場機制中隔離出一個詭異的空間。會不會有個商業、百貨辦公與住宅的複合式開發都市更新權利變換，卻抽中的是位過去僅僅得單純住宅估價的估價師來執行估價呢?被抽中的估價者會不會坐地起價呢?會不會因法令保障的估價權而不認真執業呢?總之，良善的立意是否會有良善的效果?各界朋友可再持續追蹤。

#### 五、真誠磋商的政府代拆

更新條例待拆條款的存廢也是此次修正案的攻防焦點之一，執持廢除者主訴該條會是財團借政府之手打壓弱勢的利器，支持保留者則強調在公平合理審議之後，若無公權力代拆為後盾，則無異廢了都市更新權利變換制度。最終，待拆條款仍是被保留下來，在新增條文的解讀上，可以理解成把文林苑的先前的公私協調與訴訟經驗具體條文化了。只是條文中強調協調的真誠

磋商精神，具體落在實際個案、現實的行政體系以及有血有肉的各式各樣的老百姓時，究竟會如何演出呢？

## 六、規格化後的容積獎勵

容積獎勵是都市更新最主要推動誘因之一，但過去容積獎勵的核給在實務上也給予審議委員極高的裁量空間，在容積獎勵對都更財務可行與權利人分配需求如此敏感的情況下，可說審議委員對都更案具有生殺大權。為了環境品質吾可大刀一揮，為了舒緩政治壓力吾可輕輕放下。這個頗具爭議的菁英式的容積獎勵決策模式，在都市更新推動困難是社會大眾的共同認知的此時已被蔡政府列為必要改革的項目。於是，容積獎勵規格化了、明確化了以及中央集權化了。從截稿前所看到的容積獎勵辦法草案，可以看出其擷取了危老條例有關獎勵給予的明確優點，即使是對價式的公益性獎勵，也給予明確化，避盡量免了涉及估價及費用審查等不確定因子。而更新條例第65條，也明確壓縮了地方自行設計容積獎勵設計的額度，從中央各個容積獎勵項目上限總額相加超過120%即可得知，地方政府要因地制宜的設計自己的容積獎勵，寬鬆也不是，緊縮也不是。簡言之，此次調整是否太過，又或是落到實際的個案審查時，過去審議的沉痾究竟是否能去？就待時間驗證了。

當然，此次更新條例修正案的變動項目不僅上述幾點，繁雜的項目變動及影響真的僅能靠社會各界自己努力消化了，慶幸的是終於塵埃落定。但即使此三法今年確定了，後續還有數十種授權子法及地方法規得因應立法或調整，人民的經濟、社會行為發酵可能又是明後年的事了。



表3-5-10 2018年都市更新相關新頒/修正法令一覽表

編號	發布單位	公告日期	法規名稱	狀態	重點說明
1	總統府	2/14	國家住宅及都市更新中心設置條例	訂	-
2	總統府	6/6	都市危險及老舊建築物加速重建條例	修	增訂10之1條，放寬商業銀行為危老重建計畫放款之資金，得不受銀行法第72條之2之限制
3	行政院	3/14	中央都市更新基金收支保管及運用辦法	修	增訂「補助都市危險及老舊建築物重建計畫相關支出」及「辦理都市危險及老舊建築物重建貸款信用保證相關支出」中央基金用途。
4	內政部	3/5	內政部都市更新委外規劃與關聯性公共工程經費補助及執行管考要點	修	-
6	內政部	3/12	內政部補助委外成立都市危險及老舊建築物加速重建輔導團申請作業及執行管考要點	訂	內政部為執行對直轄市、縣（市）主管機關委外成立重建輔導團之補助管考事宜而訂定。
7	內政部	3/30	內政部補助都市危險及老舊建築物重建計畫作業要點	訂	內政部為協助直轄市、縣（市）政府依條例第十條第一項規定，辦理重建計畫業務，依同條第二項規定予以經費補助而訂定。
8	內政部	4/9	都市危險及老舊建築物重建貸款信用保證作業要點	訂	為加速推動都市危險及老舊建築物之重建，依據本條例第10條第1項規定，提供重建工程必要融資貸款信用保證，提高金融機構承貸意願而訂定
9	內政部	5/18	國家住宅及都市更新中心董事長董事監事遴聘辦法	訂	-
10	內政部	7/31	國家住宅及都市更新中心績效評鑑辦法	訂	-
11	內政部	7/31	國家住宅及都市更新中心董事監事利益迴避準則	訂	-
12	內政部	7/31	國家住宅及都市更新中心公有不動產管理使用收益辦法	訂	-
13	內政部	7/31	國家住宅及都市更新中心申請戶籍及土地登記資料辦法	訂	-



編號	發布單位	公告日期	法規名稱	狀態	重點說明
14	內政部	12/14	國家住宅及都市更新中心參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法	訂	-
15	內政部	10/11	都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法	修	修正第2條評估項目、內容、權重及評分
24	台北市	1/4	台北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式	修	新增說明會無異時，需檢附100%修改內容同意書予都市更新處審核規定
26	台北市	1/5	台北市都市更新權利變換選配作業須知	訂	為確保選配過程之公平性，保障土地所有權人及權利變換關係人權益而訂定
25	台北市	1/11	台北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點	訂	-
27	台北市	2/1	台北市危險及老舊建築物加速重建辦法相關書表格式	訂	-
16	台北市	3/13	台北市市有不動產參與都市更新申請分配更新後房地注意事項	修	-
15	台北市	7/23	都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表	修	1.各項提列方式及規範微調。 2.營業稅提列方式調整。
17	台北市	8/1	台北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準	修	1.名稱修正為「台北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」。 2.移除指標(五)土地使用不符現況。 3.移除指標(七)經鑑定生活雜排水直接排放達1/2棟數。 4.移除指標(九)建物耐震設計標準，合併於新指標三建物年限及住宅性能評估。 5.移除指標(十)穿越更新單元未公共眾通行計畫道路達1/2以上。 6.移除指標(十三)古蹟、保存區。 7.移除指標(十四)規模及同意比例。 8.新增指標-未銜接公共汙水下水道。 9.增加跨街廓檢討原則。 10.增加修法前後案件適用規定。

編號	發布單位	公告日期	法規名稱	狀態	重點說明
18	台北市	5/18	台北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法	修	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 增列補助對象可以是更新會的發起人。</li> <li>2. 增列若案件符合政府採購法第四條規定者，應依政府採購法規定辦理但書。</li> <li>3. 增列申請案之更新單元範圍內任一筆土地曾依本辦法獲准補助者，不再核給相同項目之補助規定。</li> <li>4. 明確規範申請人應檢附文件內容。</li> <li>5. 增列進度落後案件，若無法限期改善，將不再給予補助規定。</li> </ol>
21	台北市	10/11	台北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項	修	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新增鋼骨級造價基準，調整物價基準日。</li> <li>2. 提列特殊費用時，應將特殊因素之施作合理性及提列費用委託機關、團體審查，供台北市都市更新及爭議處理審議會審議參考。</li> <li>3. 移除兩種以上結構單價計算之建築物使用用途定義。</li> <li>4. 新增建築物地下層超建加成或地上層樓高加成計算。</li> <li>5. 針對（十四、消防設備除外）要求實施者於填寫「建材設備調查表」可配合規劃設計時彈性調整「建材設備等級表」細項內容，並應提出說明，由後續審議定之。</li> </ol>
19	台北市	7/26	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	修	-
20	台北市	10/23	台北市都市更新自治條例	修	修正第15條，移除「第一項更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準表及第三項空地過大基地認定基準，由主管機關定之」。
22	台北市	12/10	台北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準	修	新增△F5-7獎勵規定。
23	台北市	6/1	台北市整建住宅更新規劃費補助辦法	修	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 法規名稱修正。</li> <li>2. 重新訂定補助細項、費用、補助上限、檢附文件等內容。</li> <li>3. 增加督導考核規範。</li> </ol>

編號	發布單位	公告日期	法規名稱	狀態	重點說明
28	台北市	11/1	台北市危老重建推動師輔導推動費核發要點	訂	-
30	新北市	1/8	新北市都市更新建築容積獎勵核算基準	修	
32	新北市	1/31	新北市都市更新審議委員會會場規則	廢	-
33	新北市	3/21	新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例	訂	防災都更
34	新北市	5/4	新北市政府協助防災建築危險鑑定及評估要點	訂	防災都更
29	新北市	5/23	新北市政府城鄉發展局都市更新推動師培訓及執行實施要點	修	-
35	新北市	6/13	新北市政府受理推動都市計畫內防災建築再生案件之申請作業注意事項	訂	防災都更
36	新北市	6/13	新北市政府辦理都市計畫內防災建築租金補助要點	訂	防災都更
37	新北市	6/13	新北市政府辦理都市計畫內防災建築地價稅及房屋稅補貼要點	訂	防災都更
31	新北市	9/12	新北市都市更新案件審查收費標準	修	1. 新增都市更新案件終止定義。 2. 都市更新會、整維事業列入收費對象。 3. 新增耐震詳評需立即拆除者，可免收審查費。 4. 經實施者撤回或經本府駁回案件，審查費用不予退回。
38	新北市	9/19	新北市都市危險及老舊建築物結構安全性能評估費用補助辦法	訂	-
39	台中市	5/8	台中市都市更新單元劃定基準	修	第四條明確規範更新單元不得位於農業區及保護區，並且不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。
40	台南市	3/15	台南市危險及老舊建築物申請重建計畫作業要點	訂	
41	台南市	3/16	台南市都市危險及老舊建築物結構安全性能評估費用補助辦法	訂	-

編號	發布單位	公告日期	法規名稱	狀態	重點說明
42	台南市	5/2	台南市危險及老舊建築物重建都市計畫住宅區建蔽率放寬標準	訂	-
44	桃園市	8/20	桃園市都市危險及老舊建築物結構安全評估與重建處理辦法	訂	-
43	桃園市	10/24	桃園市都市更新單元劃定基準	修	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第4條範圍明確定義為「未經本府劃定為應實施都市更新之地區」，並敘明毗鄰土地爭議處理方式。</li> <li>2. 第5條明確規劃指標應符合3項以上，違章建築認定時點由81年1月10日改為85年8月15日。</li> <li>3. 第8條新增符合危老結構評估條件者不受第五條自劃單元規則限制。</li> <li>4. 第9條新增指標檢討內容應於事業概要或計畫中載明，自主更新會亦同。</li> </ol>
45	新竹市	3/23	新竹市都市危險及老舊建築物加速重建計畫核准作業程序	訂	-
46	新竹縣	9/28	新竹縣都市危險及老舊建築物結構安全性能評估費用補助辦法	訂	-
47	苗栗縣	5/2	苗栗縣都市危險及老舊建築物結構安全性能評估費用補助辦法	訂	-
48	苗栗縣	8/27	苗栗縣都市危險及老舊建築物加速重建建蔽率及建築物高度放寬標準	訂	-
49	彰化縣	7/27	彰化縣都市危險及老舊建築物重建作業辦法	訂	-
50	雲林縣	11/6	雲林縣都市計畫地區危險及老舊建築物結構安全性能評估費用補助辦法	訂	-
51	嘉義市	5/25	嘉義市政府受理都市危險及老舊建築物加速重建計畫作業要點	訂	-
52	嘉義市	9/16	嘉義市都市危險及老舊建築物結構安全性能評估費用補助辦法	訂	-

編號	發布單位	公告日期	法規名稱	狀態	重點說明
53	嘉義縣	6/22	嘉義縣都市更新單元劃定基準	修	1. 降低重建更新單元臨路條件、面積劃定準則認定標準。 2. 訂定整維單元內之建物型式標準。 3. 指標(二)、(四)、(五)、(七)、(八)、(二)、增列建築師、專業技師或專業機構辦理鑑定但書。
54	嘉義縣	7/9	嘉義縣都市更新及爭議處理審議會設置要點	訂	-
55	澎湖縣	5/14	澎湖縣都市危險及老舊建築物加速重建辦法	訂	-
56	宜蘭縣	10/8	宜蘭縣危險及老舊建築物結構安全性能評估費用補助辦法	訂	-
57	屏東縣	1/30	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	訂	-
58	連江縣	5/1	連江縣都市危險及老舊建築物結構安全性能評估費用補助辦法	訂	-
59	花蓮縣	10/1	花蓮縣都市危險及老舊建築物加速重建計畫作業要點	訂	-
60	花蓮縣	11/7	花蓮縣都市危險及老舊建築物結構安全性能評估費用補助辦法	訂	-
61	台東縣	6/22	台東縣都市危險及老舊建築物結構安全性能評估費用補助辦法	訂	-

註：新 = 新修法令、修 = 修訂法令、廢 = 廢止法令