

出版者：財團法人都市更新研究發展基金會
董事長：張隆盛 發行人：陳松森
主編：丁致成 編排：東昇傳播
地址：10043臺北市中正區延平南路85號2樓
Tel：(02) 2381-8700 Fax：(02)2381-8701
Http：//www.ur.org.tw
E-mail：urf@ur.org.tw
局版北市誌第2526號

無法投遞時請免退回



本簡訊採贈閱方式，提供相關各界交流之用，採贈閱發行，歡迎索取。
歡迎您從基金會官網下載電子簡訊或掃描右方QR code，一同珍惜地球資源。

主題 報導

全方位推動都更 條例修正再協商

專訪內政部營建署許文龍署長

訪問：丁致成 執行長
訪談整理：業務研展部

許文龍署長自1981年7月就從臺北市政府轉任職內政部營建署歷經三十餘年，歷練豐富，熟稔營建署業務。今（2015）年2月6日許署長上任，本基金會特別專訪許署長，讓讀者更清楚瞭解目前中央都市更新政策方向、都市更新條例修法進度及政策推動重點。以下是本基金會丁執行長訪問許署長內容：

丁：都市更新為營建署主要業務之一，新的一年「都市更新」工作推動重點有哪些？

為了持續推動都市更新，內政部過去曾研擬一系列推動計畫，作為都市更新政策方針，細數歷年來更新政策推動，除了已經達成一定之成果，但也仍有若干問題亟待改善處理；有鑑於此，內政部擬訂「都市更新發展計畫」，已於今年2月26日經行政院核定，作為下一階段的工作重點。

「都市更新發展計畫」內容包括：持續檢討都市更新相關法令規範、辦理整合型都市更新示範計畫、政府主導都市更新、鼓勵民間整合更新實施，以及提高都市更新資訊透明度，促進民眾參與，落實居住正義，改善國人居住環境品質，營造城鎮魅力及競爭力，並因應地震災害發生之可能



內政部營建署許文龍署長

性，持續推動都市更新。

丁：都市更新相關法令檢討上，大家關心的都市更新條例修法，修法時程預估為何？目前都市更新條例修正案尚未獲致共識部分有哪些？



行政院及立法委員提案的修正草案達21版，在今年1月12日已由內政委員會審查完竣，通過80條，保留15條，並續由該委員會於1月19日提立法院院會討論，經決議有關保留條文及立法委員所提保留意見等部分，先交由黨團協商後再行處理。

過去這一年多歷次立法院的審查更新條例，我都非常重視，除非另有要公，否則一定親自參與，未來我也會儘量親自參與。由於都市更新條例攸關人民財產與居住權益，已列入內政部積極優先推動之重大法案，本署將會持續配合立法院加速法案審議進程，以避免影響未來都更推展，並回應社會大眾期望。

都市更新條例修正草案諸多爭點 尚待協商

目前尚未獲共識部分，主要爭點包括：未經政府劃定更新地區得否由民間辦理更新；事業計畫同意門檻；容積獎勵之妥適性；以及代為拆遷之主體、爭議之管轄法院及其適用範圍等。

其中最大的爭議主要是在以權利變換實施時，政府代為拆遷機制是否應予維持？有部分意見認為都市更新屬私權，應由民眾自行尋私法途徑處理，而不是由政府介入強制拆除。

然都市更新如以權利變換方式實施時，相關權利人間之分配係由實施者依都市更新法令之規定擬訂權利變換計畫，由政府審議其公平性、合理性，介入調整私權間之權益分配，並作成行政處分予以確定，與協議合建之分配，係基於私法自治原則由雙方合意為之完全不同。所以這個行政處分，是政府介入實施者與相關權利人間之分配，並非單純的私法關係，而是公私法混合型的關係。故計畫如經政府核定後，政府有必要在推動的過程中，予以適時的協助。

另外本次都市更新條例修正已加強都市更新公益性的審核，由政府進行嚴格把關且要經過聽證程序多方論辯後，如為維護公共安全、公共衛生及避免公共危險等公益性達一定程度者，政府仍應適度介入協助推動並提供一些獎助措施，這對於早期發展之都市地區呈現建築物結構老化、巷道狹小、防災與抗震能力不足、實質環境惡劣及都市機能衰敗的現象，在目前各種都市災害頻傳之情形下，確有必要持續來推動，由於此部分仍在立法院持續討論中，本署也會針對政府推動更新立場及加強各方權益保障之前提下，來說服各委員予以支持。

丁：希望更新條例的修法在各界的理想下，能兼顧執行面的可操作性。去年底市長選舉，各候選人紛紛主張公辦更新，臺北市更提出「全面公辦更新」，請您談談台灣的公辦更新政策，您認為政府應該扮演什麼角色？

目前臺灣推動的公辦都更與民間辦理的個別社區重建、整建的區別，在於政府在做的是「都市更新整體計畫」的概念。希望運用公共建設，透過經濟、社會、產業等跨領域資源，結合在地社區特性、生態智慧及永續環境等觀念，進而帶動區域再發展及都市再生。

也就是說，政府主導都更案，透過地區內土地使用、公共設施、文化歷史資源及國公有產權情形之體檢評估後，將具有保存價值之文化資產予以保存，不符合都市應有機能者，則檢討調整土地使用分區，辦理都市計畫變更，並訂定

都市更新計畫，將區內閒置、低度利用的大面積公有（營）土地及設施，由政府投資興建公共建設、興闢公共設施，或招商引進民間開發及經營，作為地區發展的觸媒；針對私有產權居多的地區，則規劃引導公共設施的提供，串聯更新的公共效益。

在「都市更新發展計畫」中，「政府主導都市更新，帶動區域再發展」就是主要內容之一，希望利用中央都市更新基金能量，透過主導大面積、低度利用，且未符合都市應有機能的國公有土地更新或投資地方政府主導都市更新案，來推動地域再生。

公辦更新 十年有成

丁：去(2014)年公辦更新部分成果相當豐碩，近年還有哪幾個案件招商？

自2005年起本署就開始籌劃政府主導的更新計畫，陸續勘選235處位於水岸、港灣、鐵路、捷運場站及都市舊城區之更新示範地區，由本部編列公務預算及由中央都市更新基金預算補助地方辦理先期規劃及可行性評估。經瞭解、整合公私產權意見後，劃定都市更新地區及辦理都市計畫變更，透過招商引進民間投資開發。目前計有146處刻正辦理先期規劃、招商前置作業或招商實施中。

截至今年2月底，計有42處公辦都市更新案公告招商，自2011年起已有新北市永和大陳義胞都市更新案更新單元2等25案成功招商實施中，預計引進民間投資1,231.2億元；臺鐵臺北南港調車場都更案等2案公告招商中。

另外，政府投入資金興闢重大公共建設，自行實施帶動更新的案件，包括：嘉義市火車站附近地區都市更新示範計畫、南港高鐵沿線地區更新示範計畫等10案，投入經費總計436億元。

丁：對於營建署主導的更新個案，中央與地方合作關係為何？營建署是不是要把原本營建署主導的都更案交給臺北市主導？是否有競合之關係？

本署自行實施的都市更新案件係由本署擔任實施者，擬訂更新個案之事業計畫及權利變換計畫，並經內政部都市更新審議會審議後，再依公開評選程序委託都市更新事業機構實施，並以中央都市更新基金支應更新規劃、都市計畫變更、權利變換費用及整合與招商作業費用。

中央地方協力 塑立公辦更新典範

主要是係以地方政府規劃都市發展藍圖之基礎上，研議對土地所有權人及公共利益最適當開發方案，以中央都市更新主管機關立場主導都市更新案規劃，再依都市更新條例第9條規定依公開評選程序委託都市更新事業機構實施，惟涉及細部計畫、都市設計及交通影響評估等事項，需由地方政府積極協助辦理，俾利都市更新案之推動與開發。

本署自行實施台電中心倉庫、嘉興街學生宿舍、電力修護處及臺銀捷運圓山站西側地區等都市更新案，均持續執行中且已獲致相當規劃成果，因臺北市政府向本署強烈表達希望由該府以實施者角色積極主導後續開發，本署基於尊重

臺北市政府統籌規劃都市發展願景，建議臺北市政府應先行取得台電公司、臺灣銀行公營事業機構同意後，循程序提報內政部都市更新推動小組及中央都市更新基金管理會討論，確認後續辦理程序及中央都市更新基金回收歸墊等事宜。惟如台電公司、臺灣銀行公營事業機構仍屬意由本署繼續主導後續開發，則本署亦可配合臺北市規劃之都市發展願景及需求，持續積極依期程推動各都市更新事業。

無論各都市更新案係由臺北市政府或本署主導辦理，均以充分保障土地所有權人相關權益，並發揮最大公共利益為目標，未來倘由臺北市政府接辦都市更新案後，本署亦期許該府能立基於該等都市更新案目前之規劃成果，積極引導土地再開發利用、復甦都市機能、改善居住環境，創造更多的公共利益，並樹立公辦都市更新之典範。

公地更新採權變方式 依法處理違占 合理分配房地

丁：公有地更新較民間土地更困難，一般可能面臨各公地管理單位協調、違占建戶協調、私有地安置困難等問題，政府面對這些問題策略為何？

公有地更新之所以較民間土地困難，主要因為公部門在處理與私人的違占建戶、安置等議題，均需依法行政，相關協調均依法有一定的標準，較之彈性，且機關基於管理全民資產的角度，財產之損益經常是管理機關必要且最主要的考量。因此，更新條例草案目前已研擬修正條文，使公產管理機關就公產部分實施權利變換分配更新後房地，不以標售或讓售為限，將有助公產管理機關參與都更並維護公產權益。

透過更新條例第9條公開評選機制 引進民間廠商合作開發

此外，依據更新條例第9條規定，透過公開評選機制，由主管機關或委託其他機關（構）評選出具有更新效益且對公產具財務收益之民間投資廠商；而國公有土地分配之房地價值及位置，於都市更新事業計畫及權利變換計畫明定外，透過都市更新審議會審議通過，由各級主管機關認為確實合理可行後，核定實施，確保公有土地及私有產權之權益。

成立推動小組溝通平台 跨領域、部會及中央、地方意見整合

目前中央已成立「行政院都市更新推動小組」及「內

政部都市更新推動小組」，並陸續敦促地方得依個案性質成立「專案推動小組」，透過各層級都市更新推動小組溝通平台，整合跨領域、跨部會及中央地方意見，從都市整體發展角度，於經濟產業、環境永續、社會福利、文化保存等不同層面，協調議定公辦都市更新案件之推動策略、投資條件、開發期程及相關配合發展事項等。

丁：民間自力更新補助部分，中央都市更新基金是否擴大補助？是否增加項目金額？

民間自力更新部分，在「都市更新發展計畫」中也鼓勵民間整合更新實施，強調由「投資型」更新擴展為「自主型」更新、由「重建型」更新延伸到「整建維護型」更新，以及由「居住功能型」更新進階為「健康樂活型」更新，回歸民眾需求，回應高齡化社會需要。

另外，內政部於2011年間訂定發布施行「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」，並受理申請補助。截至去年12月底共核定補助52案，補助項目包括：重建案規劃設計費、整建維護案規劃設計費及工程經費。

此外，為因應人口老化趨勢，鼓勵老舊建築物增設昇降機設備，提高老舊建築物耐震能力，也在去年9月26日修訂「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」，擴大了補助範圍及額度，希望藉此鼓勵地方政府輔導更多民眾自行實施都市更新。包括：

1. 以重建方式自辦都市更新者，提高擬訂都市更新事業計畫費用補助上限，每案補助上限由450萬元提高為500萬元。
2. 以整建或維護方式自辦都市更新者，新增建物耐震評估、結構補強及增設昇降機工程費用補助項目。

運用中央都市更新基金 補助住戶推動自力更新

丁：針對民間自力更新部分，您的期許為何？

配合行政院核定的「都市更新發展計畫」，未來4年中央都市更新基金將編列約4.5億元補助辦理都市更新先期整合作業、輔導成立都市更新會、擬具都市更新事業計畫報核、私有老舊公寓大廈整建維護規劃設計及工程施作、老舊建物耐震補強鑑定及工程修繕，以及補助各地方政府遴選專業團隊協助辦理都市更新相關業務，輔導老舊公寓大廈住戶自力推動都市更新。



（左起）林瑋浩秘書、王武聰組長、麥怡安主任、許文龍署長、丁致成執行長、李玫欣副工程司

另外，為了使更新事業順利推動，將持續舉辦更新法令講習、實務工作坊等活動，提升都市更新人才專業技能，並加強一般住戶對於都市更新的認知，未來4年預計完成培訓更新教育訓練6,000人次，進一步鼓勵民眾自己作主、自行改善居住環境。

修正老舊公寓增設電梯之建築相關規定

此外，為因應高齡化社會趨勢，2月12日已經頒布「五層以下公寓大廈於共有土地增設昇降設備應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定」，促使老舊公寓儘可能在不影響他人權益及公共安全前提下增設電梯。

丁：高齡化社會的來臨，加上臺灣特有的巷道狹窄所衍生的消防問題，都市更新是台灣必走的一條路。最後，請您對於未來台灣推動都更提出一些期許，給我們一些正面的勉勵。

近年來都市更新主要以提昇臺灣整體競爭力、拓展城市行銷、改善居住環境品質為目標，都市更新具有提高產業價值、改善都市機能、增進空間環境品質等優點。但是，目前也應該重新思考，高度都市化所帶來的負面效益，以及高齡化、少子化所帶來的衝擊。

表一 都市更新示範計畫辦理情形統計表

地區	先期 規劃	招商前 置作業 (註1)	招商中		實施中		結案 或暫緩 (註2)	合計
			公告 招商	招商 流標	招商 實施	自行 實施		
北部	26	23	1	9	20	6	40	125
中部	15	6	1	1	2	0	18	43
南部	19	2	0	5	3	4	29	62
東部離島	3	0	0	0	0	0	2	5
總計	63	31	2	15	25	10	89	235

註1：前置作業包括都市計畫變更、都市更新計畫擬定、都市更新地區劃定、關聯性公共工程闢建、清理地上物及招商文件準備等工作。

註2：經先期規劃評估暫不可行。

註3：北部地區：基隆市、台北縣市、桃園縣市、新竹縣市。中部地區：苗栗縣、台中縣市、彰化縣、南投縣、雲林縣。南部地區：嘉義縣市、台南縣市、高雄縣市、屏東縣、澎湖縣。東部地區離島地區：花蓮縣、台東縣、連江縣、金門縣。

資料統計至2015年2月底。

表二 政府投入資金自行實施案件

編號	案名	面積(公頃)	主辦單位	總投資 金額(億元)
1	士林市場改建工程	0.57	臺北市政府	11.77
2	南港高鐵沿線(土地跨區市地重劃計畫案)(第一階段)會展中心	3.36	經濟部國際貿易局	72.66
3	南港高鐵沿線(土地跨區市地重劃計畫案)(第一階段)文創中心 (北部流行音樂中心)	7.65	臺北市政府文化局	45.50
4	南港高鐵沿線(土地跨區市地重劃計畫案)(第一階段) 生醫管理中心	0.99	衛生福利部	19.66
5	南港高鐵沿線(土地跨區市地重劃計畫案)(第一階段)生技中心	25.31	中央研究院	216.57
6	嘉義火車站附近地區—農漁產運銷物流中心闢建工程	9.68	嘉義市政府	4.50
7	嘉義火車站附近地區—檜意森活村(林務局)	3.40	行政院農業委員會林務局	5.08
8	嘉義火車站附近地區—林業文化公園	29.13	嘉義市政府	6.70
9	嘉義火車站附近地區—阿里山林業村(林務局)	13.19	行政院農業委員會林務局	45.26
10	臺中市建國公有零售市場遷建計畫	2.23	臺中市政府經濟發展局	8.30
投資金額共計				436億元

另外，目前執行面常見的一基地多家建商插旗，以及因都市計畫分區，致使一建照不同容積率，所衍生出來推動過程中整合不易的問題，都是在更新推動面應再進一步設法解決的。但在政策面，促進更新資訊透明化、對稱化，優化自主更新的獎勵機制，加強建物結構耐震等級及相關安全措施提升，都是未來政策推動的重點。未來都市更新之推動有幾個面向：

1.強化計畫性

過去民間推動更新多呈現點狀的分布，未能達到都市再生的效果，未來將強化都市計畫之指導性功能，以整體性來考量更新的推動，並藉由公有閒置低度利用土地之開發活化，提升土地使用效力，達到都市再生的目的。

2.提高公益性

另外，利用都市更新容積獎勵增加公益設施、社會住宅；因應高齡化社會，提供增設升降梯設備補助，滿足國人對「住」的基本需求；藉由整合型都市更新示範計畫，強化都市防災能力，透過綠建築、智慧建築設計，提高都市的永續性，讓「生產」、「生活」及「生態」之三生理念能落實於都市更新。

3.增加透明度

過去民眾參與更新常有與實施者間資訊不對等之困擾，內政部除了先行修正更新條例施行細則相關規定，以規範實施者之資訊提供及確保民眾參與更新審議過程外，目前在立法院審議中之更新條例修正草案，對於資訊透明度之強化亦是修正重點之一。

臺灣都市土地利用已日趨飽和，人口成長率也日愈下降，惟有改善舊市區之都市機能與環境品質，才能與全球同步實現永續發展新願景。綜觀國內外成功更新經驗，必有專責的機構、完善的法令與制度、提供民間投資誘因、堅強的執行能力與社區共同的願景等因素，才是成功推動都市更新的基石。目前全球經濟成長趨緩、消費成長遲滯、資本市場泡沫化，臺灣應全面啟動都市更新，引導民間投資挹注重建、整建及維護產業，才能帶動關聯產業發展，提升總體經濟成長。 

民辦都更進入盤整 公辦都更明顯成長

2014年都市更新回顧

業務研展部主任 麥怡安
研究員 江玲穎
策略規劃部主任 呂明暉
資深規劃師 許育誠

回顧2014年，都市更新條例修正落空了，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淺碟而未深化，在這樣的詭譎環境中，民辦都更的核定案量維持了平均水準，而公辦都更逐步成熟且大幅成長。本文嘗試對2014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。

民辦都更仍以雙北市為主

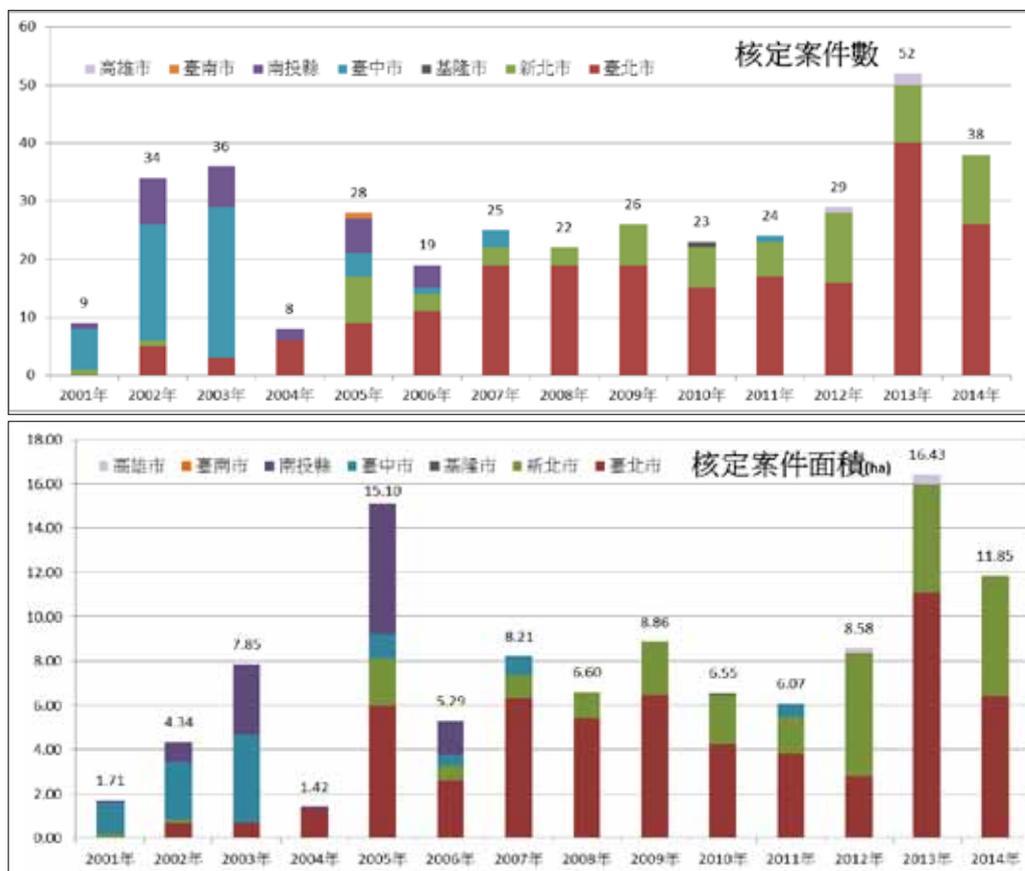
2014年全國總共核定發布實施38件重建型的都市更新事業總面積11.86公頃，總數已累積至373件總面積達108.89公頃，而新增案件全數落在雙北市，其中臺北市26件，新北市12件。臺北市自都市更新條例頒布17年後，核定實施的重建型都市更新事業終於突破200件而達到新的里程碑。相較於2013年的爆發，臺北市核定件數微幅下修，但仍較平均年核

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。另一方面，實施者類型仍以建設公司為主，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，十幾年來重建之路崎嶇坎坷，能夠成就著實不易。(詳表一、表二及圖一)

而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。(詳圖二)

不諱言，過去都市更新長期以民辦都更為主流，而其總隨著不動產市場而驅動。從圖三即可看出，北北基已實施的都市更新案分布，主要落於中山、大安區、新北市則為板橋區而及基隆則為其信義區，這些似乎與各行政區的房市房價高低有所吻合，不難理解新北市的貢寮、瑞芳應該是不易發生重建型的都更案的，而其他縣市可建地、低度開發土地尚多，都市更新在短期內尚難突破發展。

圖一 全國核定事業計畫(重建型)歷年趨勢



資料來源：本基金會整理；統計至2014/12/31。

整建維護未見成長

至於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。

從圖四可看出，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建的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，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。

目前，我們可以看到新北市在對老公寓安裝電梯設想各種可能方案，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，整建維護方能脫離啟蒙期進入發展。

公辦都更大幅成長

反觀公辦都更，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。

觀察近兩年公辦都市更新招商案件，似可窺見因中央加速推動國有土地活化方案，管有全國眷改土地之國防部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分署及各縣市政府以公辦更新推動土地資產活化。由表三可得知，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%，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59%，招商成績斐然。

圖二 全國完工事業計畫(重建型)歷年趨勢



資料來源：本基金會整理；統計至2014/12/31。

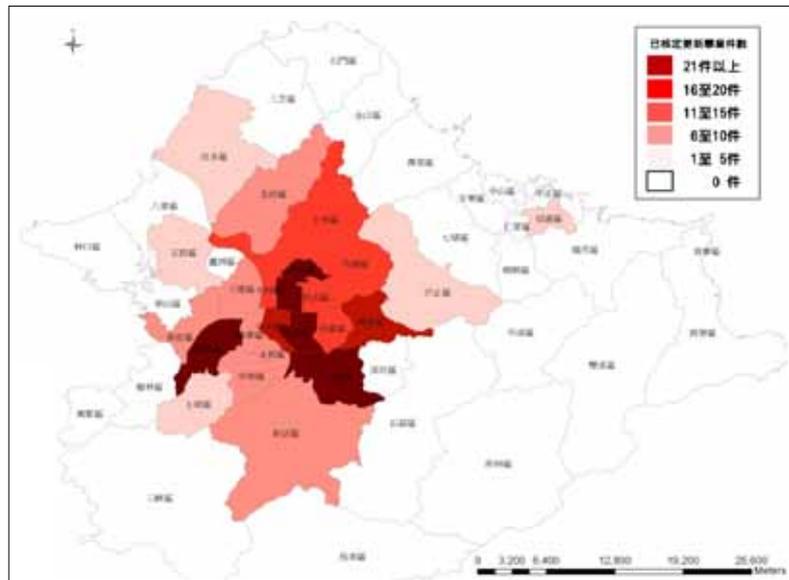
自2011年內政部營建署公告「政府為主都市更新招商手冊」以來，案件類型因政策走向與個案區位條件逐漸朝多元化發展，在2014年公辦更新案在實施方式上，不同於以往多以權利變換方式辦理，設定地上權與附款式標售案件皆陸續出現，附款式標售案件共計6件(約佔27%)，設定地上權共2件(約佔9%)，值得注意的是2014年招商之設定地上權案件較2013年(6件)相比是呈現漸少之趨勢。

表一 全國核定事業計畫(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																								
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	0	0.00	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。

圖三 北北基都市更新發展強度分布圖



資料來源：本基金會整理；統計至2014/12/31。

表二 2014年全國核定事業計畫(重建型)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	
	南港區 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	咏鳴建設	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	

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；單元劃定方式：公=政府劃定、自=自行劃定。
資料來源：本基金會整理；統計至2014/12/31。

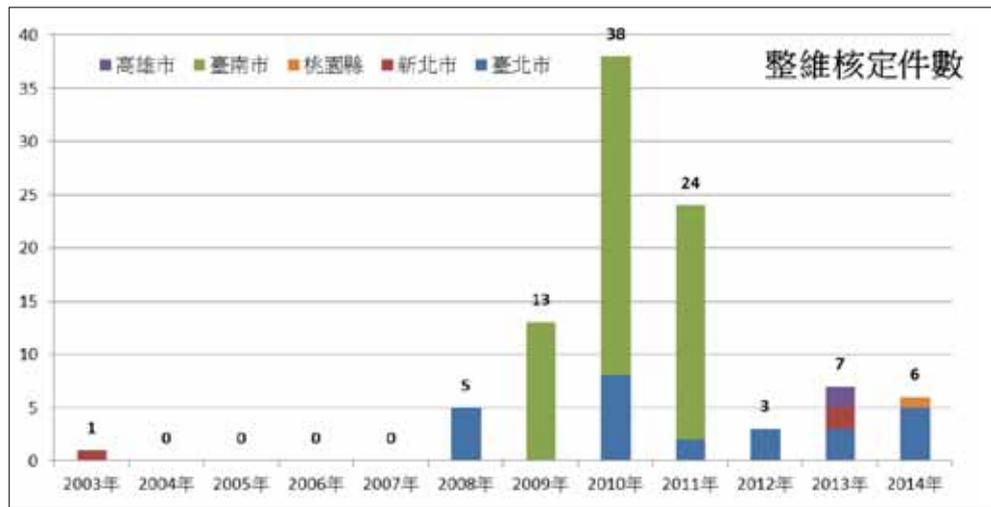
圖四 全國核定事業計畫(整建維護型)歷年趨勢

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。

近年更新地區劃設以公辦都更為主

將視角提升至更新地區劃設的層次。目前全國劃定更新地區總面積達2,877.68公頃，其中以高雄市621公頃為最高，其次為臺北市的471.5公頃與新北市的392公頃。但因劃設後



資料來源：本基金會整理；統計至2014/12/31。

會有更新時程獎勵倒數計時的效果以及更新推動過度仰賴民間及政府缺乏上位指導及配套計畫，遭致推動成效有限。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。

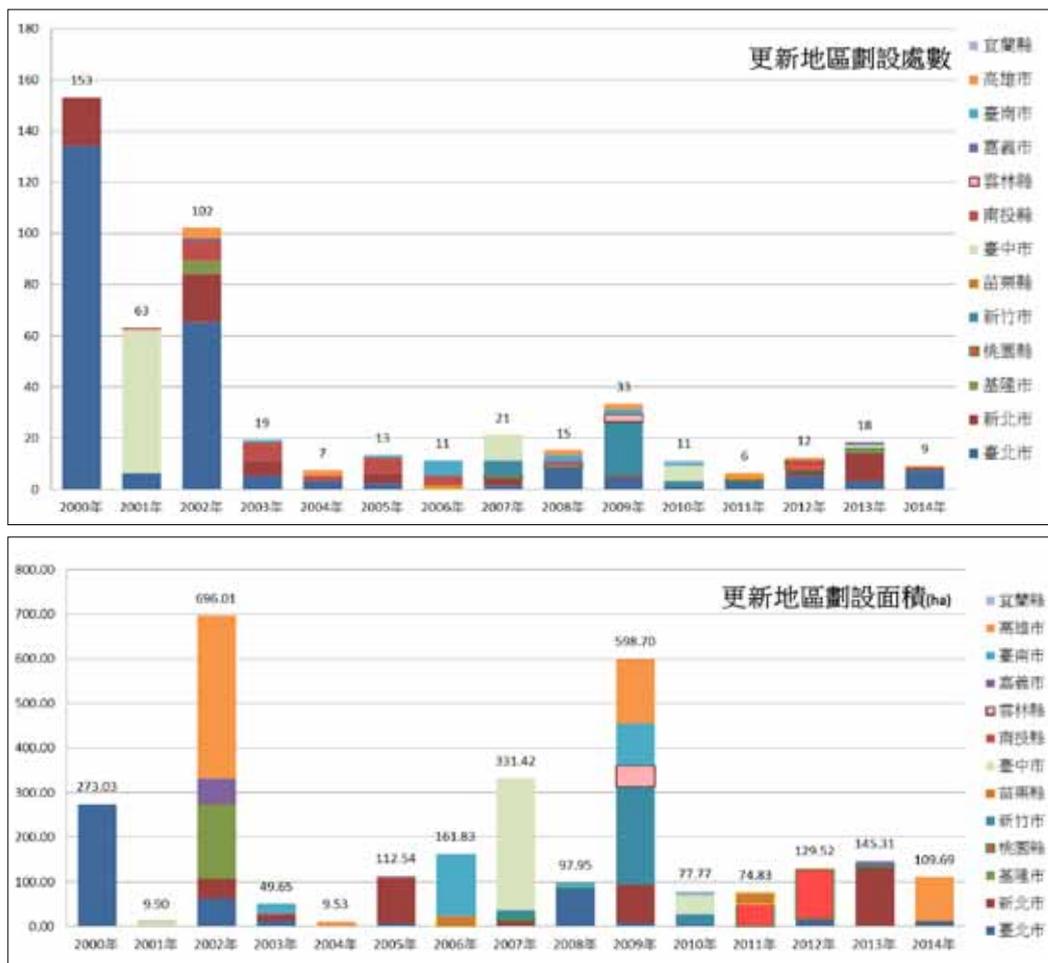
2014年劃設更新地區共計有9處，面積約109.7公頃(詳圖五)；其中有8處位在雙北市，多數是為配合公辦更新的招商案，劃設為更新地區的案件為主。其中國防部管理的大面積眷改土地，在依照行政院國有土地清理活化督導小組之決

表三 2014年公辦招商案件一覽表

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)	投資金額(億元)	公告日期	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	11	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	23.83	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	23	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	80	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	1.7	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	15	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	6	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	31	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	7.6	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	6.6	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	23	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	35	2013/12/4	2014/2/17	遠雄建設

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。
 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：內政部營建署都市更新組、本基金會整理。資料統計至2014/12/31。

圖五 全國更新地區劃設件數及面積概況



議暫停標售，並委託內政部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，依照條例第7條逕為劃定都市更新地區。再依第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，帶動南港高鐵軸線再開發，同時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處是在高雄市劃設81氣爆區為更新地區，面積98公頃，係全國第三大更新地區面積(前兩大名亦在高雄市)。高雄在去年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，市政府為加速災害受損地區都市環境及生活機能復甦，並以都市更新手段與誘因促進地區重建或整建，即提出該地區劃定為都市更新地區。

更新條例修正依舊懸宕 都更推動摸石過河

至於法制面的動態，因應大法官釋字709號有關都市更新條例違憲條文，內政部已於條文失效屆滿前，針對行政處

分送達程序、聽證程序於4月25日修訂「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都更聽證程序且同年底修訂增加預備聽證之程序；然就事業概要審議程序及同意比例違憲的條文，至今尚未有相關法令修訂，因而事業概要目前已全面停擺。

但很可惜的，各界等候已久的母法修訂仍尚未完成，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。或許如此，各地方政府對都市更新法規的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(詳表六)。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，而頒佈『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价要項』。

在法令廢止的部分，僅臺北市兩部原因應大法官第七〇九號解釋而訂定的暫行規定，即『臺北市政府辦理都市更新公聽會程序作業要點』與『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』，隨著2014年4月26日更新條例違憲條文修正時限到期而予以廢止，相關作業規範則回歸到修

訂後的都市更新條例施行細則辦理。

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85條之容積天花板條款，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，稟棄過去標售優先的作法，其餘修正法令重點可詳表四。

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。

結語

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，但似乎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。U3

表四 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 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。
	8/13	臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知	修 修訂自行劃定更新單元之條件及限制(修正發布全文24點)
	11/5	臺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	新 市有地參與權利變換分配之細節性規定
新北市	3/12	新北市都市更新新案件審查收費標準	新 明定都市更新新案件審查規費
	3/17	新北市都市更新新案件審查作業要點	修 修訂補正期限及相關計畫書與更新案計畫書圖內容不符之處理規定(修§4、§7)
	6/4	新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點	修 修訂文字及刪除部分參與聽證會限制之規定(修§3、§5、§7、§10、§12、§14)
臺中市	7/21	臺中市都市更新自治條例	修 修訂更新單元規模獎勵5%，註明為上限(修§13)
	7/29	臺中市都市更新單元劃定基準	新 為使劃定更新單元檢討依據明確化
臺南市	4/11	臺南市政府辦理都市更新建築容積獎勵核算基準	新 臺南市都市更新建築容積獎勵細節性規定
基隆市	6/12	基隆市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	新 保障土地權利關係人權益，促進都市更新事業審議與實施效率。
雲林縣	9/25	雲林縣都市更新單元劃定基準	修 為辦理都市更新需要及執行更新條例故訂本基準(修§2、附件1及附件二)

表中 新：新訂法令，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。

談「公辦都更與社會住宅」

基金會顧問 林益厚
主任規劃師 廖美莉

臺灣都市更新發展十多年來多以民辦更新為主要潮流，但自去年地方首長選舉，各候選人不約而同提出要積極推動公辦都更之政見，加上近幾年來公辦都更招商案件增加，公辦都更似乎成為臺灣都市更新的顯學。過去民辦都更，單元面積較小，能提供的社會住宅有限，今推公辦都更，以公有地為主，單元面積較大，戶數多，可增加的社會住宅也隨之增加，但一般自用住宅與出租社會住宅混合居住，如何規劃，引起社會大眾關切，值得進一步探討。

公辦都更成為都更顯學

營建署公辦都更從2005年開始，陸續勘選235處都市更新示範地區，辦理先期規劃及可行性評估，目前已有146處刻正辦理先期規劃、招商前置作業或招商實施中，至今年2月底，已有42處公辦都市更新新案公告招商，25案成功招商實施中，目前包括如臺鐵臺北南港調車場都更也都在公告招商中。

這些公辦都更案多以市有土地、眷改土地等公有土地為主，土地產權較為單純，較少涉及私地主協調溝通問題，案件數少但每案面積相對較大，在促進公有閒置低度利用土地開發活化目標下，徵求都市更新事業機構實施。相較之下，民辦都更則以私有地為主，案件數較多，因為產權較為複雜，一般單元相對面積較小，可否達到社會公益向為人所置疑。

為了解決住宅問題，一些公辦都更案在招商時即明訂應提供公營出租住宅，如臺北市中正區南海段、信義區犁和段公辦都更案等，且更新事業計畫範圍內之建築基地提供符合住宅法中社會住宅定義之出租住宅，得認定為公益設施，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。近來，因為臺北市把分回的聯合開發住宅做為公共住宅出租引起廣泛討論，據報載，第2批將包括內湖都市更新等分回住宅公告招租，並在臺北市找出100至120公頃土地，做為公辦都更公共住宅使用。立意良善，但若市有地參與都更分回的零星分散房地，全面作為出租公共住宅，恐有管理上的困難。

社會住宅與一般住宅之不同

以社會福利觀點，政府有必要干預住宅市場，透過提供低於市場（below market，指房價租金或利率）的住宅等住宅政策，來彌補市場之不足，解決中低收入家庭住的問題。政府協助的住宅，過去稱為整建住宅、平價住宅、國民住宅，現在稱為社會住宅、公營住宅、合宜住宅…等，雖然名稱不同，但意義大致一樣：住宅樸實（即面積不能太大）、有特定對象，且租金或售價低於市價。

都市計畫在鄰里單元規劃中有所謂「social mix」，學理上，對於這些補貼住宅學者多建議朝混合居住（social mix）方向規劃，以避免創造人為的社會隔離（social segregation）被標籤化，惟規劃上如何mix呢？就土地使用觀點，應該是強調混合使用（mix-use），所謂mix-use應該就全街廓或全區

域來看，透過都市計畫整體規劃，考量建築物、開放空間、公共設施等合理配置使用，社區所有住民共同使用公共設施、開放空間。不過，如果此些不同一性質（出租或自住）混合在單一建築物，可能造成彼此不便，應格外謹慎。

順帶一提，以美國補貼住宅政策經驗為例，補貼的對象主要係以住戶家庭收入為依據。美國為自由經濟的國家，同時亦為資本主義的社會，個人要為自己的生計負責，住宅為生活之必需品，因此，只有低收入家庭，政府才給予協助。美國聯邦政府直接協助的住宅是公營出租住宅（Public Rental Housing），聯邦政府負責經費，地方政府興辦，出租給低收入居民，租屋者必須是低收入家庭。租屋者應繳之租金以不超過其家庭收入之25%為原則，不夠之數額由中央補貼。租金依「家戶所得」核算，按月繳付，租屋者收入提高，租金亦隨之提高。因此，每戶租金因家庭收入之不同而異，當收入超過租屋條件時仍允許繼續租住，但不給予補貼，所以社會住宅的租金是以住戶所得多寡為補助標準，而非僅就租金打折，我國發展社會住宅也可納入考量。

住宅政策涉及層面廣泛，政策之形成往往肇因社會問題，乃至形成社會共識，再制訂為政策。過去國宅條例，對興建國宅，無論土地取得、資金籌措、興建機構都有明確的規定，仍無法達成績效。目前政府推動社會住宅現依據住宅法有關規定，其實並不完整，如要有成效實施，應該要有健全的法令。

公辦都更、民辦都更 缺一不可

沸沸揚揚的都市更新條例修正草案，本次修訂除了同意比例、政府代為拆除…等爭議條文外，其實修正草案中有許多部分是針對公辦都更作補充，包括：政府公辦都更公開評選實施者程序、申請人申訴方式等作明文規定，未來對於政府主導更新相關程序必可更完整。

以推動更新長達五十年經驗的日本為例，根據再開發推動者協會(URCA)統計，至今所有申請審議及完成的更新

日本都市更新案發展概況

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
	都更公司	11	1.1	18.13	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：再開發コーディネーター 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。

➔（文接12版下）

內政部研擬都市更新發展政策

都市更新發展計畫（104-107年）

內政部營建署都市更新組

政策
法令

為持續推動都市更新，內政部過去曾研擬一系列推動計畫，作為都市更新政策方針，細數歷年來都市更新之政策推動，除了已經達成一定之成果，但也仍有若干問題亟待改善處理；有鑑於此，內政部業擬訂「都市更新發展計畫（104-107年）」，作為下一階段之工作重點，以落實居住正義，改善國人居住環境品質，營造城鎮魅力及競爭力，並因應地震災害發生之可能性，持續推動都市更新。

「都市更新發展計畫（104-107年）」內容說明：

一、持續檢討都市更新相關法令規範

持續檢討都市更新相關法令規範之內容，兼顧居民權益及都市更新審議之品質。

二、整合型都市更新示範計畫，實現都市再生願景

透過整合型都市更新示範計畫，針對各直轄市、縣（市）轄區，從都市再生的角度，配合目前進行中的防災型都更計畫擬訂、公共設施用地之檢討及解編作業，加上產業振興、環境永續發展、社會工程闢建、文化資產活化利用、公有資產再開發等都市更新整體計畫先期檢討評估後，指認都市更新示範地區後，推動大面積公有土地指標型都市更新案，實施都市更新事業；或針對私有產權居多之區塊，啟動自主更新輔導機制，推動重建、整建、維護或結構補強等都市更新事業。

三、政府主導都市更新，帶動區域再發展

透過大面積、低度利用，且未符都市應有機能之國公有土地再開發利用，帶動整個地區、甚至都市的再發展，同時結合民間力量，引進都市更新相關產業挹注資金及專業，共同推動都市再發展，提升城市競爭力，並藉以輔導壯大都市更新相關產業。並利用中央都市更新基金能量，主導大面積公有土地都市更新或投資地方政府主導都市更新案，推動地域再生。

四、鼓勵民間整合更新實施

由「投資型」都市更新擴展為「自主型」都市更新，回歸民眾需求，擴大民眾積極參與，活絡地區發展。由「重建型」都市更新延伸到「整建維護型」都市更新，關注不同條件下，各地區適足居住之需求。由「居住功能型」都市更新進階為「健康樂活型」都市更新，強化高齡人口需求，增加健康、便利之公益設施，照顧民眾健康與樂活環境。

五、提高都市更新資訊透明度並促進民眾參與

推動都市更新之民眾參與，提供都市更新相關正確資訊之來源，使都市更新程序更加透明、清楚，減少資訊不對稱，增加民眾信賴感與信任度。重視社會上不同利益與需要，並兼顧任何社群的合法權益，以人為本，與民共議。

近年來都市更新主要以提昇臺灣整體競爭力、拓展城市行銷、改善居住環境品質為目標，都市更新具有提高產業價值、改善都市機能、增進空間環境品質等優點。但是，除了引導相關產業發展，以提昇就業人力、刺激景氣循環、提振房地產市場以外，亦應重新思考，高度都市化所帶來之負面效益，以及高齡化、少子化所帶來之衝擊。此外，為了促使民眾參與都市更新，應促進都市更新資訊透明化、對稱化，並優化自主更新之獎勵機制。面臨臺灣脆弱的地質環境，應採取防災概念為主來推動都市更新。因此，當前政策推行之重要課題，是透過整合型都市更新示範計畫，以強化人口高度稠密地區之建築物結構，於災害來臨前未雨綢繆，在發展經濟的同時，亦能保障人民的生命財產安全。另外，推動整合型都市更新示範計畫，將以國有閒置低度利用之土地開發活化，提升土地使用效率，將地區一般老舊建築物汰舊換新、加強建物結構耐震等級及相關安全措施提升，建立安全居住環境、達到居住品質改善，並藉著民間資金招商投入，活絡地方經濟，帶動區域發展及創造就業機會，提昇城市競爭力。UR



（文承11版下）

事業共有986件，其中由地方政府、UR都市機構及住宅供給公社擔任實施者的公辦更新有209件，民辦更新777件，以件數及更新單元面積來看，皆以民辦居多。惟公辦更新件數雖少但面積較大，平均每件達2.95公頃，民辦平均為1公頃。從日本經驗可見，公辦與民辦相同重要。

公辦都更可扮演更積極的角色

目前中央及地方政府大舉公辦都更之際，應就整體都市發展方向著眼，思考作為帶動地方發展的觸媒，扮演更積極的角色，跨區域的大型案件，建議可由中央主導，彌平地方政府權責問題，公辦都更政府應更積極，且需要一套完整、細緻規劃藍圖；住宅法應就社會住宅相關規定包括：租金、申請資格等研擬更健全的規範；相對的民辦更新還是臺灣都更推動不可或缺的一部分，對於居住環境改善還是有一定之成效，協助民間推動更新政策不可荒廢。UR

新北修訂兩項重要規範 申請案件要注意

修訂容獎核算基準及共同負擔項目及內容

新北市政府都市更新處

都更建築容積獎勵項目加入多種公益設施項目

新北市政府今（2015）年2月13日通過「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」修正草案，首將老人活動及安養設施、托幼設施及社會住宅納入修法內容，並特別針對產權細碎複雜者增訂鼓勵整合的獎勵項目，不但突顯都市更新的獎勵意義與社會公益性，也是率全國之先的創新作為。

本次修法最大重點是，未來本市的更新案申請容積獎勵超過30%時，除法定容積未達300%者及自組更新會之案件外，其超出30%部分皆應以申請捐贈設置老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施或社會住宅等公益設施為限，以提高都市更新對社會的貢獻性及公益性，也回應本市積極推動公共住宅政策。本修正草案後續將報內政部核准，並經公告後預計給予緩衝期半年後正式施行。

近年來由於都市設計及環境規劃已成為基地開發案應有的基本要求，加上都市計畫法新北市施行細則也將部分屬於基地設計的獎勵項目予以刪除或整併，檢視歷年申請都更獎勵的成效，針對過去實務操作上較不合理的部分，在本次一併納入修正調整。

再者因應高齡化、中央推動智慧建築趨勢，修正草案新增無障礙空間、智慧建築設計獎勵項目。另考量都市更新成敗關鍵即在整合，因此，本次也新增人數眾多，產權複雜基地的整合獎勵，期盼能加速推動都市更新。同時，對高級住宅、位於山坡地的基地，其容積獎勵總量也酌予限縮。整體而言，修正後的都市更新建築容積獎勵將更具公益性、合理性與前瞻性。

工程造價調整為單一等級 縮減實務估價差距

另外，新北市政府也通過修正「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」，於今年2年1日正式上路。本次修正最大改革，係將營建工程造價表修正為單一等級，並將建材設備等級固定化，以縮減實務估價差距。

共同負擔費用指的是辦理都市更新所應支付的成本，例如：工程費用、貸款、稅捐及管理費用等，其費用係先由實施者墊付，等到更新完成後，地主再以更新後的房地價值抵付給實施者。民眾參與更新，最在意的是分配多寡，而共同負擔是決定分配比例的重要因素。

本基準自2008年3月11日公布實施後，尚未進行修訂，本次配合相關法令、過去審議情形、市場價格變動等因素，進行檢討修正。為了使更新成本提列更合理，共同負擔內占最大費用的建築物工程造價，本次修訂將營建工程造價由三級提列，修正為單一基本價格加上附加價格的方式，以反應實際成本，物價基準日修訂為2014年4月，透過本次基準的修訂，讓參與民眾一目了然，都市更新案的成本提列更公平，避免實施者在提列項目灌水情事。

另外，過去執行上整合前置作業需支付的管理費用並未考量個案屬性，為避免實施者浮報成本，本次將人事管理及銷售管理費用，依基地面積、產權複雜程度訂定合理級距，較符合社會期待及公共利益。完整修訂內容詳新北市政府網站（http://www.planning.ntpc.gov.tw/_file/1691/SG/48831/D.html）

新北市都市更新建築容積獎勵核算基準條文修正草案（摘錄）

獎勵項目	修正都市更新建築容積獎勵核算基準(草案)
都市更新計畫之規定	都市更新計畫訂有獎勵規定者，得從其規定。
綠建築	1.銀級：刪除。2.黃金級：3%。3.鑽石級：6%。
整體規劃設計獎勵(如開挖率、夜間照明、都市防災等) 公益空間	1.刪除綠覆率、開挖率、立體綠化、夜間照明、都市防災等獎勵。 2.增設機車或自行車停車位，基地須位於大眾運輸及特定公共設施周邊300m範圍內。
開放空間、人行步道	1.刪除更新後供社區使用之公益設施獎勵。 2.經政府指定額外提供之公益設施，其樓地板面積除不計入容積外，得依公式計算獎勵容積，並以法定容積之20%為限。
高氯離子、輻射污染建築物	刪除
四層樓以上合法房屋	1.五層以上房屋12%獎勵。2.四層以上房屋10%獎勵。
智慧建築、新建住宅性能-無障礙標章 產權細碎複雜之整合獎勵	1%、3% 同意比例於展期滿時，得依產權級別給予下列獎勵： 1.達95%以上2%、4%、6%。2.達100%以上4%、6%、8%。
都更獎勵上限	1.建築基地一點五倍之法定容積或零點三倍之法定容積再加其原建築容積。 2.建築基地一點三倍之法定容積或零點二倍之法定容積再加其原建築容積。 (1)更新單元未鄰接8公尺以上計畫道路。(2)位於法定山坡地。 (3)更新後總戶數達50%以上為高級住宅產品。 3.都更各項獎勵總和逾法定容積30%以上，應擇一設置托老、托幼及社會住宅。但法定容積未達300%或以更新會為實施者，不受此限。

備註：詳細條文內容仍以新北市政府最終公告為準。

新北市大陳義胞公辦都更案發布實施

更新單元2最快今年動工

新北市政府都市更新處

政策
法令

永和新生地(「大陳義胞地區」)單元2的公辦都更是新北市優先推動公辦都更案件，經過市府與實施者歷經2年多的努力，單元2的部分於2月5日核定，2月24日發布實施，最快可於今年中動工，預計2019年完成。

位於新北市永和區環河西路側的大陳義胞地區，緊臨河岸景觀以及捷運站，區位條件相當良好，最初是政府提供予民國44年大陳島撤退來臺的居民安置，當時每一戶安置的土地依現況分配，因此每一戶的面積都非常的小，巷道也非常狹窄，而且自行增建情形嚴重，甚至部分房屋已有傾斜狀況，具有更新的急迫性。

雖然大陳義胞地區公有土地多達半數，但複雜的產權問題辦理更新具有高度困難。因此，新北市政府主動以公辦方式辦理，將該地區分為7個更新單元，其中單元2是第一個辦理都更的單元。

更新單元2是以環河西路2段、永平路、保安路新生路160巷及215巷為界，面積將近1公頃，更新後將興建4棟的28、29層的綠建築，提昇當地住戶的安全品質，周邊將留設寬6公尺以上人行步道與0.4公頃供公眾使用的開放空間，同時規劃了小平數住宅單位，提供一座社區活動中心，讓老街坊們聚會維繫情誼。

本案歷經2年多的共同努力、積極協調，整合近1公頃的土地，2百多戶的居民支持，順利推動公辦都市更新，期望的推動可以產生示範作用，帶給當地與周邊居民信心，讓其他6處更新單元後續也可以順利推動更新。 



環河西路側的大陳義胞地區



未來規劃構想平面配置圖

更新事業推動歷程

2006	辦理都市更新先期規劃
2010.04.29	擬定更新計畫暨劃定更新地區案、指定為「策略性再開發地區」公告實施
2010.04.30~08.16	第1至7單元公告招商
2011.03.31~05.31	第2單元第二次公告招商
2011.07.11	辦理資格審查及綜合評審，評定開晟建設為最優申請人
2013.04.26	實施者自辦公聽會
2013.06.27	事業計畫暨權利變換計畫報核
2013.08.12	事業計畫暨權利變換計畫公開展覽30日
2013.08.23	舉辦公辦公聽(暨聽證)會
2013.09.12	第1次小組審議
2013.10.21	第2次小組審議
2013.11.26	第28次都市更新審議委員會大會審議通過
2013.12.29	第29次都市更新審議委員會大會報告通過
2015.02.05	核定
2015.02.24	發布實施



更新後將塑造街角廣場，提升生活品質

國泰新村老舊公寓改建審議通過

本基金會協助國泰建設一年完成事業權變審議案例

社區更新部主任 張志湧
副主任 鄧梅姬
資深規劃師 陳滄文

忠順街一帶500多戶四層老舊公寓-國泰新村

這次要跟大家分享的都更社區，是位於臺北市南端的木柵地區，這個都更社區主要面臨的道路是忠順街一段，它的西側鄰近有實踐國小、實踐國中，還有拔河隊勇奪世界冠軍的景美女中。那為什麼這個社區叫「國泰新村」呢？早在50年前，國內政治安定，社會經濟成長迅速，人口也相對大幅增加，急需大量興建國民住宅來解決住宅不足的問題，國泰建設就在1974年開始，於忠順街一帶陸續興建了五批公寓社區，採棋盤式規劃每棟都是4層樓公寓，總計有504戶之多，所以當地人稱這個地方為「國泰新村」，本案更新單元範圍內的老舊公寓，就是屬於「國泰新村」的一部分。

時間飛逝，這些四層樓的老舊公寓，屋齡也達到了40年，房子老了，人也跟著老了，當初住進來的人們，本來都還是剛成立家庭的30幾歲夫妻，轉眼間已變成白髮蒼蒼的70幾歲爺爺奶奶，老人家行動漸漸不便，迫切需要電梯來輔助上下樓；老公寓當初沒有挖地下室，住戶的停車需求也一直沒有獲得滿足。那該怎麼改善這些問題呢？

有幾位住戶就想到原先這個社區的興建者國泰建設，從2011年開始，國泰建設就開始多次舉辦說明會與住戶交換意見，希望能取得住戶的支持，由國泰建設再次協助社區更新改建。也因為住戶本身有高度更新意願，2013年國泰建設就已經獲得大多數住戶的同意，並開始委託本基金會辦理都市更新事業及權變計畫法定程序，經過本基金會協助本案自辦公聽會的召開及權利變換選配後，本案順利於2013年12月擬訂都市更新事業及權變計畫報核。

老舊公寓專案事權審議通過僅費時一年

這個社區的4樓公寓所座落土地在第三種住宅區，土地

面積是2,069平方公尺，跟臺北市多數的4、5樓公寓一樣有著難以改建的問題，主要原因在於4樓公寓的現況使用容積高於法定容積，礙於都市更新容積獎勵項目及上限，在住戶不出錢的前提下，住戶更新後換回的室內坪數常低於更新前室內坪數，也就是我們常聽到的無法達成「室內一坪換一坪」。幸運的是臺北市政府於2010年開始推行「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫 行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建」（以下簡稱老舊公寓專案），本更新單元區內全都是4樓的老舊公寓，符合老舊公寓專案的申請條件，在本基金會的協助下，為這個社區申請了21.88%的老舊公寓專案容積獎勵，並且也已經獲得都市設計及都市更新審議的通過，使得這個社區的4樓公寓住戶，更新後將非常趨近「室內一坪換一坪」的目標。

截至2015年2月底為止，臺北市含有老舊公寓專案申請的都更案總共有47案，權變計畫審議通過的僅有3案，大部分的案子都還是停留在事業計畫階段，可見實施者對於權利變換選配的整合還是很棘手，而本案於2013年12月將事業及權變計畫申請報核後，即於2014年12月完成事業及權變計畫審議通過，是臺北市所有申請老舊公寓專案的都更案最快審議通過的。讀者可能也想知道為什麼這個案子審議速度比較快，主要原因是國泰新村都更案更新前建物共有40戶，屬於中小型的都更案，人數相對較少，易於凝聚更新共識，且住戶本身即有更新意願，再經過實施者的整合後，本案在事業及權變申請報核後的相關陳情意見極少，相關公聽會住戶都向臺北市政府展現出高度的更新意願。其次，老舊公寓專案屬於郝市長時代臺北市政府全力推動的政策，有申請老舊公寓專案的都更案，臺北市都市更新處都會加以列管及定期追蹤進度予以輔導，再加上本基金會長期累積的都更審議經驗，國泰新村都更案順利於1年內完成都更事業及權變計畫審議通過。



更新單元位置示意圖



更新單元內皆為四層老舊公寓



忠順街一段更新前後人行步道



基地西側面臨忠順街一段10巷側退縮達到5公尺淨寬

申請老舊專案連闖三關的難得經驗

這個都更案因為有申請老舊公寓專案的關係，所以審議上必須要通過都市計畫委員會、都市設計審議委員會以及都市更新審議會，期間本案有一些特別的審議經驗，可以與讀者分享。

首先是都市計畫變更，老舊公寓的都市計畫變更必須要先召開可行性研商會議，確認本案是否符合老舊公寓專案的資格條件，以及檢討本更新單元在都市計畫上的應注意事項，其中在交通動線規劃上，本更新單元西側因為面臨5公尺的計畫道路(忠順街一段10巷)，所以基地必須要先退縮3公尺以補足8公尺，做為消防救災空間使用，這是一般都更案都會有的要求，但是本案除了退縮3公尺以外，額外再被要求須退縮留設淨寬2公尺以上無遮簷人行步道，所以總共必須退縮5公尺。此意見主要是考量到本基地與鄰地人行步道的銜接，因為本基地南側的鄰地於忠順街一段10巷側現況已退縮留設5公尺的人行步道，為維持一樣的人行步道淨寬，所以本基地在西側也需退縮留設5公尺的人行步道，本案原先申請報核的一樓配置規劃，西側原先退縮不足5公尺淨寬，所以也必須依此審查意見調整一樓配置。

在都市更新的審議上，本案比較特別的有以下3點：

1.聽證

內政部於2014年4月29日發布「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」，所以本案進都市更新審議會前必須要先辦理聽證，本案聽證除了針對所有權人的陳情進行答覆外，還特別依幹事複審會議的決議，將本案依幹事複審意見修改的主要部分，於聽證會中向相關權利人說明，讓相關權利人可以了解本案因審查意見而異動的內容。

2.最小分配單元

依臺北市都市更新自治條例第11條規定，最小分配單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於46平方公尺，立法原意是為了要保障地主更新後可以滿足法定的居住水準品質。而本案有一戶住宅單元之主建物面積未滿46平方公尺，係採套房的規劃設計，並由地主分得，就字面上似乎與規定不符，但形成此現象主因是該住戶更新前持有一戶一樓的店面，而更新後該住戶總共選配3戶，包含1戶店面及2戶住宅，該住戶更新後已於原位次選配一店面並另選配2戶住宅，其中一戶住宅主建物面積已大於46平方公尺，該住戶實質上已滿足法定的居住水準品質，另一戶套房乃是依該住戶的需求所規劃，尚無影響居住水準之虞，該住戶並且附上切結書(切結表達其明確知悉臺北市都市更新自治條



例第11條有關最小建築單元面積之規定)，因此經過本基金會更詳細的說明爭取後，終獲得審議委員的支持。

3. 都更容積獎勵△F5-1

本案的△F5-1都更容積獎勵原申請10%(上限)，經都更審議後被要求折減2%，折減原因為本案基地西側現況空地上並無建物，且更新後受限於基地本身條件不佳，基地土地面積小且基地型狀成菜刀型，不易留設出較大面積的開放空間供公眾使用，所以在△F5-1都更容積獎勵的項目要求

扣減2%容積獎勵。

協助開闢計畫道路及認養基地外人行道，增進公共利益

除了滿足住戶的更新重建需求外，這個都更案也提供很多公共利益，像是協助開闢計畫道路，本案協助政府取得忠順街一段26巷計畫道路的土地部分產權，另外在人行步道的規劃上，基地面臨計畫道路側皆提供友善的人行步道，供附近居民通達至學校及公園等公共空間，並有助於防災動線之串連，且人行步道亦採用無障礙空間規劃，室外地坪採順平方式處理並配合引導方式標示無障礙空間動線。

忠順街一段現況的公有人行步道僅有1.5公尺寬，且其上有台電配電箱阻礙行人通行，經過這個都更案的整體規劃，更新後忠順街一段的人行步道淨寬可達到5.3公尺，不僅寬敞且富有綠蔭，其上的舊有台電配電箱亦會辦理遷移，公有人行步道也由本案實施者主動辦理整修及認養。

計畫內容摘要	
基地位置	文山區忠順街一段·忠順街一段26巷交口，臺北市實踐國小東側
實施者	國泰建設股份有限公司
基地面積	2,069㎡
使用分區	第三種住宅區(特) (原屬第三種住宅區)
更新前	產權：私有土地2,069㎡ 所有權人：私有土地45人 戶數：40戶 建物面積：3,608.72㎡
更新後	用途：一般零售業、集合住宅 實設建蔽率：43.99% 實設容積率：383.55% 更新獎勵容積：2,261.74㎡(48.58%) 老舊公寓專案獎勵容積：1,018.69㎡(21.88%) 允建容積：7,935.68㎡ 總樓地板面積：15,476.53㎡ 構造樓層：RC，一棟地上14層/地下4層， 一棟地上12層/地下4層 停車位數：汽車：106輛，機車：92輛 總戶數：81戶
實施方式	權利變換
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	葛介南建築師事務所
不動產估價	麗業、瑞普、歐亞

更新事業推動歷程

2013.06.06	更新單元劃定核准
2013.10.15	都更事業及權利變換計畫公聽會
2013.10.16 ~11.15	申請分配
2013.12.02	都更事業及權利變換計畫申請報核
2014.05.29 ~07.07	公開展覽
2014.06.20	公辦公聽會
2014.08.28	都市計畫變更經市府都委會審議通過
2014.09.25	都市設計審議通過
2014.10.30	都市計畫變更經市府公告
2014.11.14	都更聽證會
2014.11.24	召開第一次都更審議會
2014.12.01	召開第二次都更審議會通過
2015.02.06	都市設計審議核備
2015.04.	都更事業及權利變換計畫核定(預計)

日本都市再開發推動者協會與東京瓦斯訪台

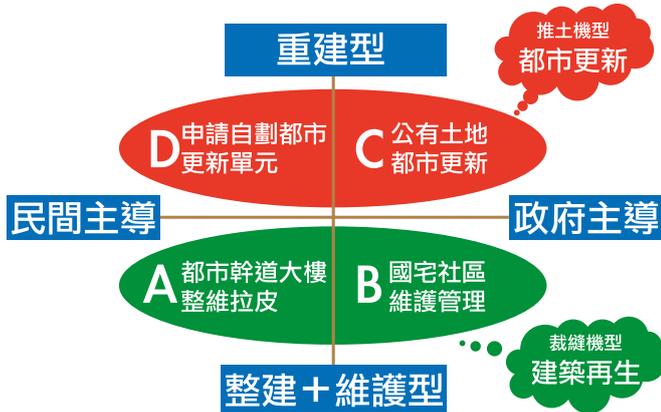
業務研展部資深規劃師 黃映捷

自2002年締結友好協議以來，本基金會與日本的都市再開發推動者協會(URCA)維持良好的友誼，並持續的交流，例如過去曾在2008年12月URCA訪台、2010年本基金會主辦台日都市更新交流工作坊、URCA在2012年日本主辦國際交流會議等。而今年1月22日，URCA偕同東京瓦斯來台，針對都市更新事業案例展開為期一天的座談及現場視察。

上午座談會由本基金會何芳子顧問主持，邀請到中華民國不動產協進會黃世孟秘書長、銘傳大學都市規劃與防災學系陳亮全教授。黃世孟秘書長分享了「都市更新與物業管理之連結」，分別指出臺灣都市更新的三種方式重建（推土



本基金會何芳子顧問親自簡報分享台灣經驗



都市更新連結物業管理之類型 (資料來源：黃世孟理事長)

機型)、整建及維護(裁縫機型)與政府、民間政府涉入程度做交叉出四種實施類型，並均以實例說明，讓日方代表對於臺灣的都市更新實施方式有充分認識。陳亮全教授則是從都市防災的觀點出發，簡要說明包括颱風、地震等自然災害對都市規劃的挑戰與啟示，以及藉由都市更新的重建機會所應融入的區域防災思維，與日本經歷311大地震災後重建的理念不謀而合，討論過程十分熱烈。

當天下午則是都市更新事業案例的現地勘查，本次配合日方需求安排參觀太平洋建設與丹棠開發合作的汀州路更新案以及忠泰長虹在市民大道與建國路口的「明日博」兩個更新案。汀州路案已於2014年1月核定，刻正進行舊建物拆除



全體人員合影(於中山堂前)



更新案(明日博)現地視察



更新案(汀洲路)現地視察



本基金會丁執行長說明汀洲路工作站推動過程

工程，空曠的更新單元與周邊仍未更新地區的巷道狹小、老舊房屋形成對比。明日博則是先進行市地重劃再辦理都市更新的案例，且規模將近1公頃，4棟建築物目前已有1棟幾近完工，創新富變化的立面獲得日方代表的讚賞。

下午的另一個重要行程是拜訪大台北瓦斯，在日本的更新歷程裡，開始將「瓦斯」此類基盤設施共同管線納入都市更新事業中考慮，是約莫十年前的事情。而在2011年發生311大地震時，因為地震使得瓦斯、電力管線受損、外洩引起的二次災害，讓政府更深深感受到災害發生時基盤設施維安的重要。

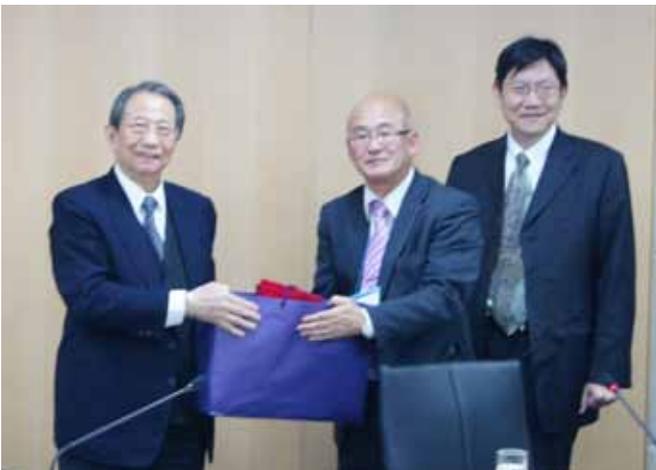
另外，像辦公大樓等的電源多元化（增加從電力公司輸出的能源來源種類，例如cogeneration system, CGS汽電共生系

統）也成了必要的思考方向，不單純只是節省成本、環保的考量；另一方面是多元化可以互補，避免單一來源發生緊急狀況時無替代電力可供使用而癱瘓整個大樓的維生系統。

這些皆是都市再開發者所著眼的點，以瓦斯為例，原先都是在施工的階段才會思考瓦斯管線的配線，瓦斯只能被動地配合建築規劃，無法有前瞻性的思考；若能在一開始規劃階段就把基盤設施納入配置中考慮，包括更有效率地佈線、適當的管徑等，也可以直接將新的技術（例如CGS、燃料電池等）導入再開發案。是以讓能源公司派駐人力於再開發者協會，參與討論再開發案的規劃構想，讓能源公司人員與再開發領域人員能互相瞭解彼此業務內容，讓整個重建過程更為順暢。

目前與開發者協會合作關係穩定的即為東京瓦斯公司，已進行第6年的合作計畫，本期的計畫主題為亞洲國家的能源政策與再開發的關係。有鑒於臺灣與日本同為地震頻傳國家，且在再開發的制度方面較為相近，故本次就技術面（系統的耐震強化、防災）、制度面（國家政策、補助）與大台北瓦斯公司進行研討。

本次來訪的成員共23人，涵蓋整個都市更新事業的各單位，包括規劃單位代表的再開發評價股份有限公司、日建設計、日本設計等，營造公司代表有鹿島建設、清水建設、大成建設、大林組、竹中工務店，且多為部長級人物出席，足見日方對本次交流活動重視程度，透過本次的深入訪查與對談，相信雙方對於彼此再開發事業與能源應用的瞭解將更上一層樓。 



(左起) 大台北瓦斯公司王董事長、再開發者協會代表、基金會代表互贈禮物



全體人員合影(於大台北瓦斯公司)

2014第三屆中國(深圳)城市更新論壇

「兩岸三地，共謀城市更新新規則」為主題

業務研展部主任規劃師 周俊宏

他山之石

由中國南方都市報主辦之「2014第三屆中國(深圳)城市更新論壇」於2014年12月30日在深圳木棉花酒店舉行，本基金會丁致成執行長受邀於論壇中以「臺灣2014年城市更新新情況介紹」為題發表演說。

論壇上半場為主題演講，由廣州中山大學傳播與設計學院藝術設計系教授馮原主持，除丁執行長外，同時邀請深圳市規劃和國土資源委員會城市更新辦公室計畫組組長肖純先生演說「深圳城市更新的現狀與發展趨勢」、香港城市大學公共政策系教授葉毅明先生演說「香港城市更新制度設計以及現狀推進介紹」，及卓越置業集團有限公司副總裁耿延良演說「深圳城市更新路在何方？」。論壇下半場為座談會，由馮原教授主持，座談專家學者包括卓越置業集團有限公司副總裁耿延良先生（深圳市龍崗區城市更新開發企業協會會長）、萬科集團首席律師顏雪明先生（中國房地產協會法律專業委員會副主任）、京市眾天（深圳）律師事務所執行合夥人梁赤先生（資深房地產律師）、瑞安集團中國新天地產品發展部總經理鄧俊文先生等人參與討論。

最後，就深圳之都市更新發展歸結以下幾個方向，即制度公開透明、強制拆遷必要性、多數決合理性，都需透過綜合性考量後予以立法，以使各方利益都能得到比較合宜的安排，同時亦需提高都市更新的法律位階，讓都市更新操作更具法令的保障，主辦單位期望透過此次論壇，能為深圳的都市更新發展探討出更合適的規範。

深圳：都市更新速度放緩，由過去量的追求轉為質的提昇

肖純組長於演說中提及2014年深圳的都市更新已明顯改變整個都市的面貌，成為都市建設的主力，經歷10年的努力都市更新應進入穩定化的階段，不再是都市發展的特例，因此公部門應位居輔導角色，以引導方式協助地主與開發商促成都市重建，立法方式將著重整合政府其他部門，使法令更易於執行，未來的都市更新將朝「長遠、綜合、包容、舒適」方向邁進。

臺灣：都市更新多數決制度獲肯定

丁執行長於演說中提及2014年是臺灣都市更新混沌未明的一年，一方面建商主導的更新案進展緩慢，公部門僅核定公告28個計畫，較2013年的52個大幅減少，但另一方面又提出更新單元大於500平方公尺即可辦理更新的簡易都更和老屋改建的折衷方案。而都市更新條例在立法院亦正進行大幅度修改，且委員們對條文有極大歧見，所以整體都市更新市場瀰漫著不安定的氛圍；當然，仍有值得一提的成果是公辦都更，除雙北市各市長候選人都提出公辦都更的未來施政方向外，經過九年的努力，已有多個公辦案件招商成功，部分案件規模甚至達3公頃以上，此為2014年臺灣都市更新較有成果的地方。



香港：重建不能解決所有問題 復修+保育+活化

葉毅明教授於主題演講中提及香港都市更新制度包括：市場主導、政府主導及公私合營三種方法，一開始政策上以重建為主，但因資金（賠償）及時間（利益平衡）上的考量，保育與活化已成為另一種可能，且已有500幢建物受惠，數百幢也正在申請中，以這樣的想法出發，目前香港的都市更新應更強調以人為本，更為重視人民共識的形成。

政府高度重視+明確司法基礎=平衡個人與集體利益衝突

耿延良副總裁於主題演講中提及過去深圳都市更新成功的關鍵在於政府的高度重視，因此後續仍需依靠政府加速完善法令，依個案特性制定差異化的政策、賠償標準及財稅等獎勵政策，同時監督產業生態，訂定產業自律公約，以維持產業秩序，使業界各公司能良性互動發展，方為深圳都市更新可長遠發展的作為。

政府運用公開機制與司法後盾解決拆遷難的問題

今年論壇主題為「拆遷難，怎麼破？」，此議題與去年主題類似，顯然拆不動的狀況仍然存在。對於拆遷議題，經過討論可歸納以下摘要：

- (1) 被拆方、拆方與政府利益的平衡：土地增加的利益除開發商外，亦應歸於政府。
- (2) 合理、公開、透明的機制：專家建議應有公開的補償標準，並且應導入科學的估價技術，使各方的條件能有一個討論的基礎。
- (3) 政府應積極介入：除訂定行政規則外，應該提高立法的層級，使公權力得以運用，一方面保障私人利益，一方面也可以取得公共利益。
- (4) 配合透明公開機制與公權力介入的作為，最終應朝司法途徑解決拆遷問題。 

逐步型塑大崎地區成為東京都副都心

東京都大崎站西口南地區更新事業

譯者：何芳子 顧問

本文原載出處：URCA雙月刊NO.170 P4-7

(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)

作者：一般社團法人大崎Area Management 山口芳雄
佐藤不動產鑑定顧問公司 顧問第1部 水口琢

前言

提到「大崎」想必很多人會認為是位處山手線沿線地帶，車站前仍存在許多工廠的街區。但近年來，都市更新蓬勃發展，大崎站西口地區陸續推出更新事業，該西口地區計畫的最後一處更新單元「大崎West City」，業於2014年1月31日完成。



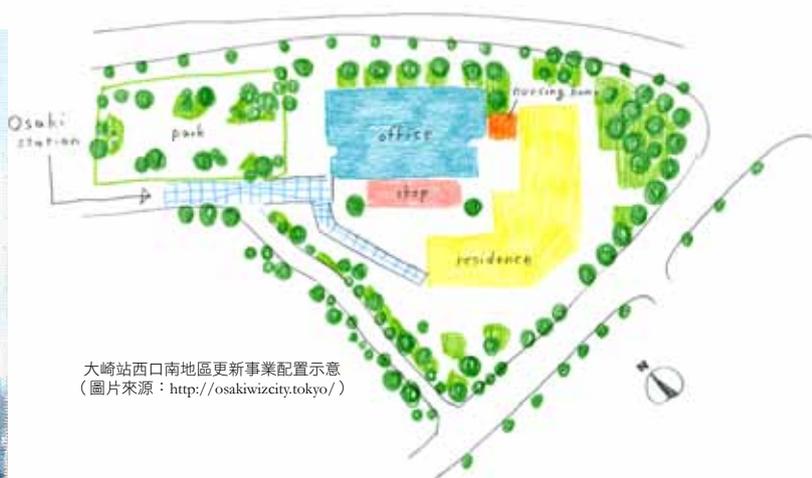
(圖片來源：http://osakiwizcity.tokyo/)

地區特性與更新前狀況

大崎站西口地區有明電舍與Sony的舊工廠用地，在工廠拆遷後，明電舍土地充當停車使用，而Sony地部分則是低度利用的技術中心。地區內尚處於小型作業所及木造店鋪、住宅併用的情況，居住人口亦不斷減少。

明電舍與Sony兩家企業共組研究會，進行更新開發方式檢討；而鄰接車站西側土地正進行更新作業，因此也協議併入推動。

在更新意願與機運提升的情勢下，乃將面積達9.1ha的大崎站西口地區納入分期分區推動計畫。隨即成立「大崎站西口地區都市再生協議會」，於2002年提出4個更新單元的都市計畫案，而完成更新地區計畫的都市計畫核定程序。



大崎站西口南地區更新事業配置示意
(圖片來源：http://osakiwizcity.tokyo/)

2002年政府訂頒「都市再生特別措置法」，乃依法將大崎站周邊指定為緊急整備地域後，於2004年策訂都市再生願景及整體環境未來意象。其中明電舍依法首先以「都市再生特別地區」通過都市計畫法定程序而開始執行興建。

為引導各更新單元的開發更新，乃訂定西口地區設計準則，而針對整體緊急整備地域制訂了環境規劃準則及國際化設計準則等，俾利遵循。

事業概要

協議會組成至更新會成立階段

該地區早在1997年已由有志一同人士組成「百反坂下思考會」於1998年改為「百反坂下更新協議會」後，開始檢討更新相關事宜。2001年成立更新籌備會才正式展開更新事業相關作業與活動，該地區原屬住宅、店鋪、小工廠密集狀況，區內巷道狹小，是必須實施更新的地區。部分土地提出興建公寓的計畫，考量到可能增加後續更新的困難，且因大



建構與大崎站連通的便捷人行動線系統（圖片來源：<http://osakiwizcity.tokyo/>）

崎站西口中央地區已於2009年完成更新事業，而促使西口南地區的更新行動加快腳步。

同時，於2002年大崎站周邊地域總面積約60公頃範圍，經指定為都市再生緊急整備地域，並隨即完成西口地區計畫的都市計畫核定。2004年JR東日本公司發表了「大崎短絡線計畫」，其一部分線路用地落在更新單元基地內，因此，該地區經與JR協議調整修正內容，遂於2007年核定公告「大崎站西口南地區更新事業」及「地區計畫變更」案，2009年1月正式成立「大崎站西口南地區市街地再開發組合」。

權利變換計畫核定至建築完工階段

更新會成立後經過2年時間，2011年2月終於能夠完成權利變換計畫認可，但不幸地，卻面臨雷曼金融衝擊的景氣低迷期，在克服參加更新會員撤退困境及1名地主資訊消息不明等處理方案確定後，復重行完成公展手續後，始獲確定據以執行。

在房屋進行拆遷階段，又逢東日本大震災的侵襲，補助



友善的開放空間（西側公園）（圖片來源：<http://osakiwizcity.tokyo/>）

金取得及工程費細項等，經一番辛苦地協調溝通始獲確定。而徵選的特定業務代行者清水建設公司，協立建築設計事務所與NIPPO聯合企業體等的共同努力後，才開始動工，因此預定工期延遲了4個月。主要流程如下：

1999年10月	大崎站西口地區都市再生協議會成立
2001年3月	更新籌備會設立
2002年9月	地區計畫完成都市計畫法定程序
2003年2月	大崎站周邊地域都市再生連絡會起動
2004年11月	策訂都市再生願景
2007年8月	大崎站西口地區更新事業計畫核定
2009年1月	更新會成立
2011年2月	權變計畫認可，同年7月動工
2014年1月	完工（西口公園工程9月完工）

建築計畫概要

大崎站西口地區內已先行完成之「大崎WEST CITY PARK」、「SONY CITY」等均於3層樓部分配置人行步道互相連結，因此本更新建築於第3層樓配置住宅及事務所主要出入門廳，並建構與大崎站連通的便捷人行動線系統。

辦公棟為地上24層、地下2層，住宅棟為地上25層、地下2層之建築，而地下停車場及地上人工地盤均相互連通。1~3層配置店舖，提供「大崎WESTS CITY TERRES」的熱絡氣氛及生活便利性；於1~2層樓內設置品川區老人福祉設施」期提供公益性貢獻，同時提供部分空間給大崎地區營運事務所負責執行出租會議室之業務。住宅棟採用「中間免震構造」，在204戶住宅單元中，由原權利人分回約半數左右。

都市更新 Q&A 公辦更新於執行上有別於民辦更新之規定

直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業，但也因主管機關辦理，所以部分程序有別於一般民間更新案，因此就執行上不同於民辦更新之處，敘述如下：

Q1 條例第9條之公開評選程序是否應依照政府採購法相關程序辦理

公開評選之程序，都市更新條例及其相關規定並無明文，如涉有政府採購法規定事宜者，自應依其相關規定辦理。¹

Q2 以同意實施方式公辦更新是否需取得都市更新條例第10、22條同意比例

經更新主管機關依都市更新條例第9條第1項規定同意之實施者，無依第10條規定擬具事業概要及取得同意書之必要，但仍應依都市更新條例所訂事項辦理都市更新事業相關審議、公告、監督及管理作業。²

Q3 公辦更新適用範圍

條例第9條適用範圍業明定為「經劃定應實施更新之地區」，故公辦更新適用範圍為經主管機關劃定應實施更新之地區。³

Q4 更新主管機關依細則第5-1條委託機構評選之受託單位與機關間爭議之處理

與都市更新事業機構簽約或履約之主體即為受託單位，

爭議處理程序則視公開評選程序所適用之法律規定，分別按政府採購法、促進民間參與公共建設法之相關規定辦理，因其審議判斷視同訴願決定（政府採購法第83條、促進民間參與公共建設法第47條參照），屬法律規定之特殊訴願程序，應無訴願法之適用。惟不論簽約或履約之主體為何，都市更新事業計畫之實施，均須受直轄市、縣（市）主管機關依都市更新條例第6章所為之監督及管理規範。⁴

Q5 102年都市更新條例第9條及其施行細則第5條之1規定之公開評選程序，其申請及審核程序之爭議處理

都市更新條例施行細則第5條之1雖已明定公開評選程序，得準用促參法有關申請及審查程序之規定，又依促參法第47條規定，關於申請及審核程序之爭議，其異議及申訴，準用政府採購法處理招標、審標或決標爭議之規定。惟如個案態樣性質不同，參酌行政院公共工程委員會上開函示，有不得準用之情事時，則應另循一般行政救濟程序處理，以保障民眾救濟權益，並建議於招標文件中敘明，以利後續執行。⁵

註1：內政部89年12月21日台內營字第8913180號函

註2：內政部93年12月30日內授營都字第0930088519號函

註3：內政部99年1月18日台內營字第0990800108號函

註4：內政部102年5月8日台內營字第1020174173號函

註5：內政部102年7月16日台內營字第1020807386號函

更新重點新聞

2014年12月

- 12/1 老屋換新不是夢 竹市「簡易都更」開跑 經濟日報
- 12/2 柯P找林欽榮 強推都更 經濟日報
- 12/2 台中市都更補助 即起受理申請 經濟日報
- 12/4 天母鳳凰華廈海砂屋危樓 臺北市府都市發展局
市府依法強制拆除
- 12/4 市府協助海砂屋社區成立自主更新會首例 新北市政府都市更新處
- 12/12 三重大同南段都更爭議 建商提安置方案 自由時報
- 12/12 長虹 拿下萬華都更案 經濟日報
- 12/19 國賓大樓、照顧住宅都更案 審議通過 自由時報
- 12/19 中央補助首座 台南站前國賓大樓拉皮 聯合報
- 12/28 新北「都更家教」再添47名生力軍 新北市政府都市更新處
- 12/30 空總都更開發 採大街廓整合 自由時報
- 12/30 新莊廟街首件外牆拉皮補助審議通過 新北市政府都市更新處

2015年1月

- 1/1 投資286億 國壽奪南港調車場都更 經濟日報
- 1/7 柯文哲：訂定台北市50年計劃 海選「都市設計師」 NOWnews

- 1/13 五股區登林路簡易都更 打造銀髮宅 中國時報
- 1/20 整頓舊宅 市府推22處公辦都更 中國時報
- 1/22 增設電梯補助又添一案 新北市政府都市更新處
蘆洲老舊公寓核定通過
- 1/23 台塑總部都更 獲全數地主共識 工商時報
- 2月**
- 2/1 新北市舊公寓加裝電梯 第二案將開工 聯合報
- 2/3 文萌樓更審 日日春再籲徵收 自由時報
- 2/10 200戶居民支持！永和公辦都更預計7月啟動 好房News
- 2/11 都更中心第二波海選 臺北市府都市更新處
全面推動臺北市公辦更新
- 2/13 老公寓加裝電梯難題 新案解套 聯合報
- 2/17 北市都更容獎逾30% 超出須捐公益 聯合報
- 2/24 永和1公頃都更案 年中終於要動工 蘋果日報
- 2/25 都更小百科Online 空中溝通無障礙 新北市政府都市更新處
- 2/25 新火車站週邊整容 基隆爭取1.5億補助 自由時報

新聞內容詳見本會網站：www.ur.org.tw