

政府主導都市更新 政策演變

內政部營建署

柯科長茂榮



106年1月11日

1

簡報大綱

- 一、都市更新背景
- 二、都市更新計畫大事紀
- 三、先期規劃及招商成果
- 四、政府主導都市更新執行依據
- 五、政府主導都市更新優勢分析
- 六、都市更新推動組織架構
- 七、政府主導都市更新招商推動模式
- 八、政府主導都市更新執行機制
- 九、現行執行困境及未來推動策略
- 十、結語

2

一、都市更新背景

高度都市化

基礎設施負荷重
市區環境惡化

人口老化

老舊公寓待整建
無障礙空間缺乏

高災害風險

巷弄狹窄
防救災不易

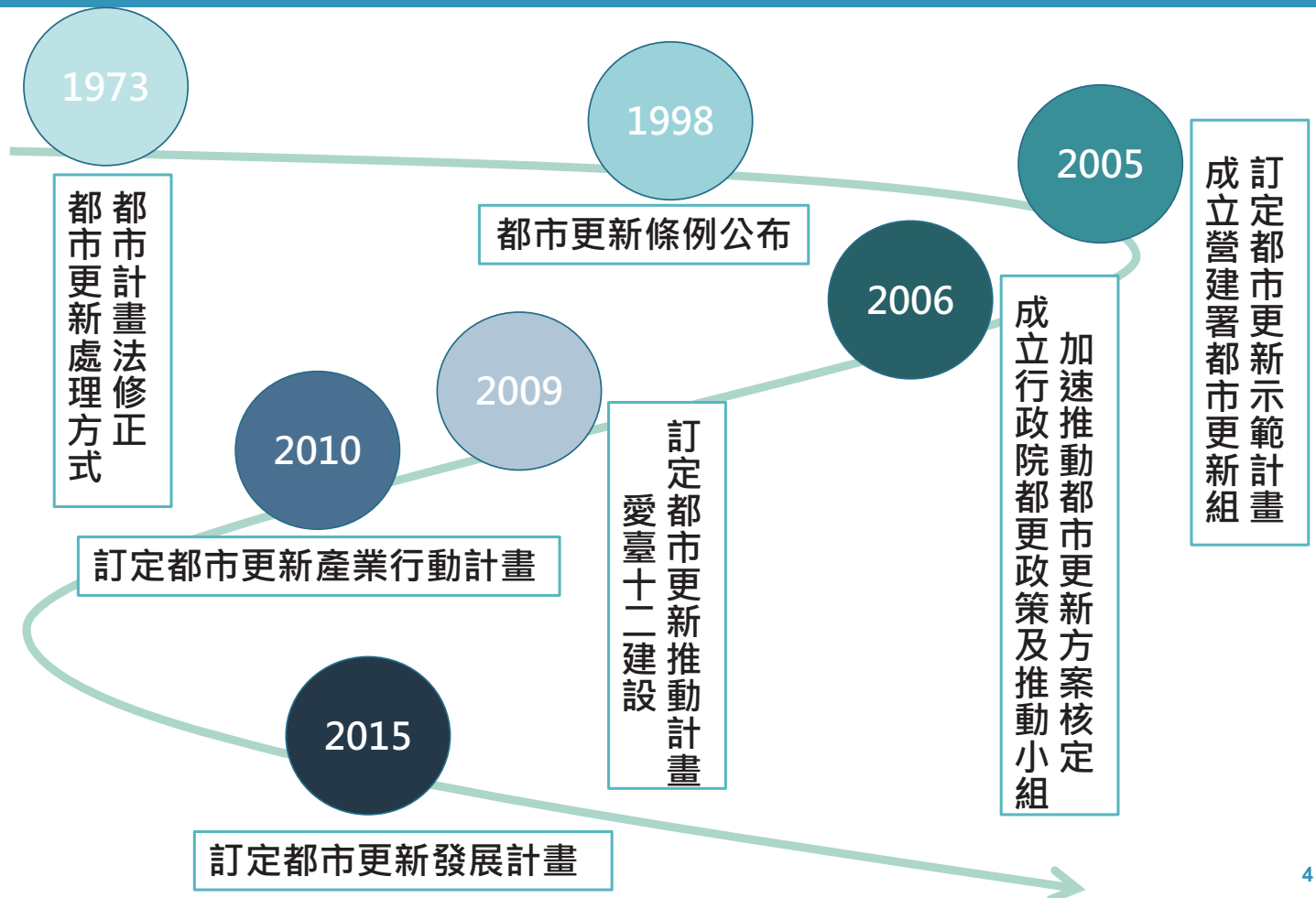
兼顧居住正義

- 房價合理化、房屋市場資訊透明、實價課稅等
- 興闢社會住宅

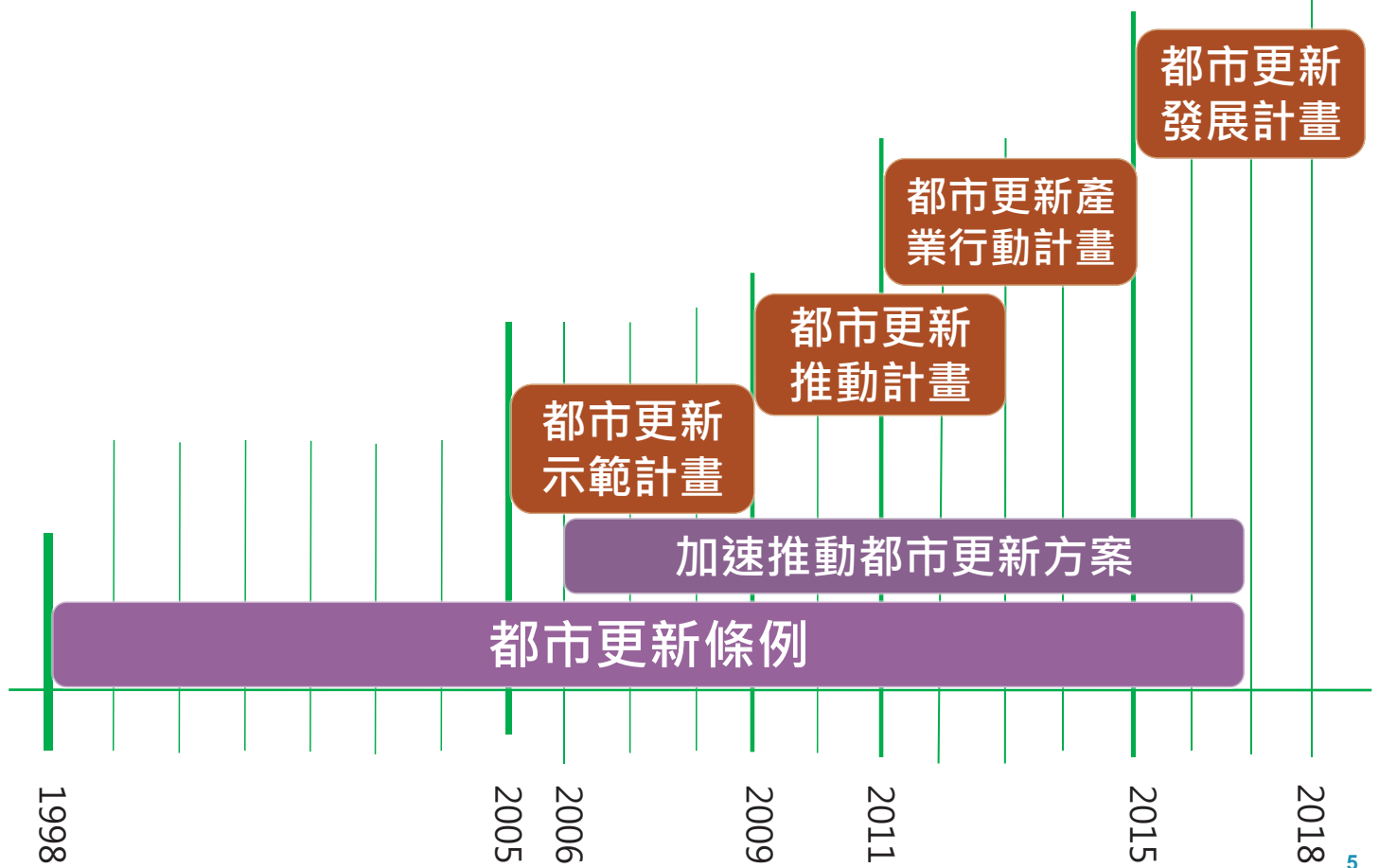
地區再發展、地域再生型 都市更新

永續、安全、宜居城市

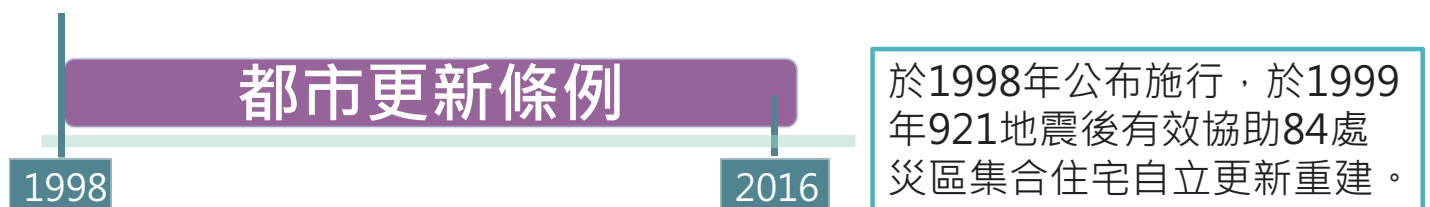
二、都市更新計畫大事紀



二、都市更新計畫大事紀



二、都市更新計畫大事紀



都市更新條例第9條(摘要)：

規範政府主導都市更新之規定，得由直轄市、縣(市)主管機關、自行或經公開評選程序委託都更事業機構及同意其他機關(構)實施。

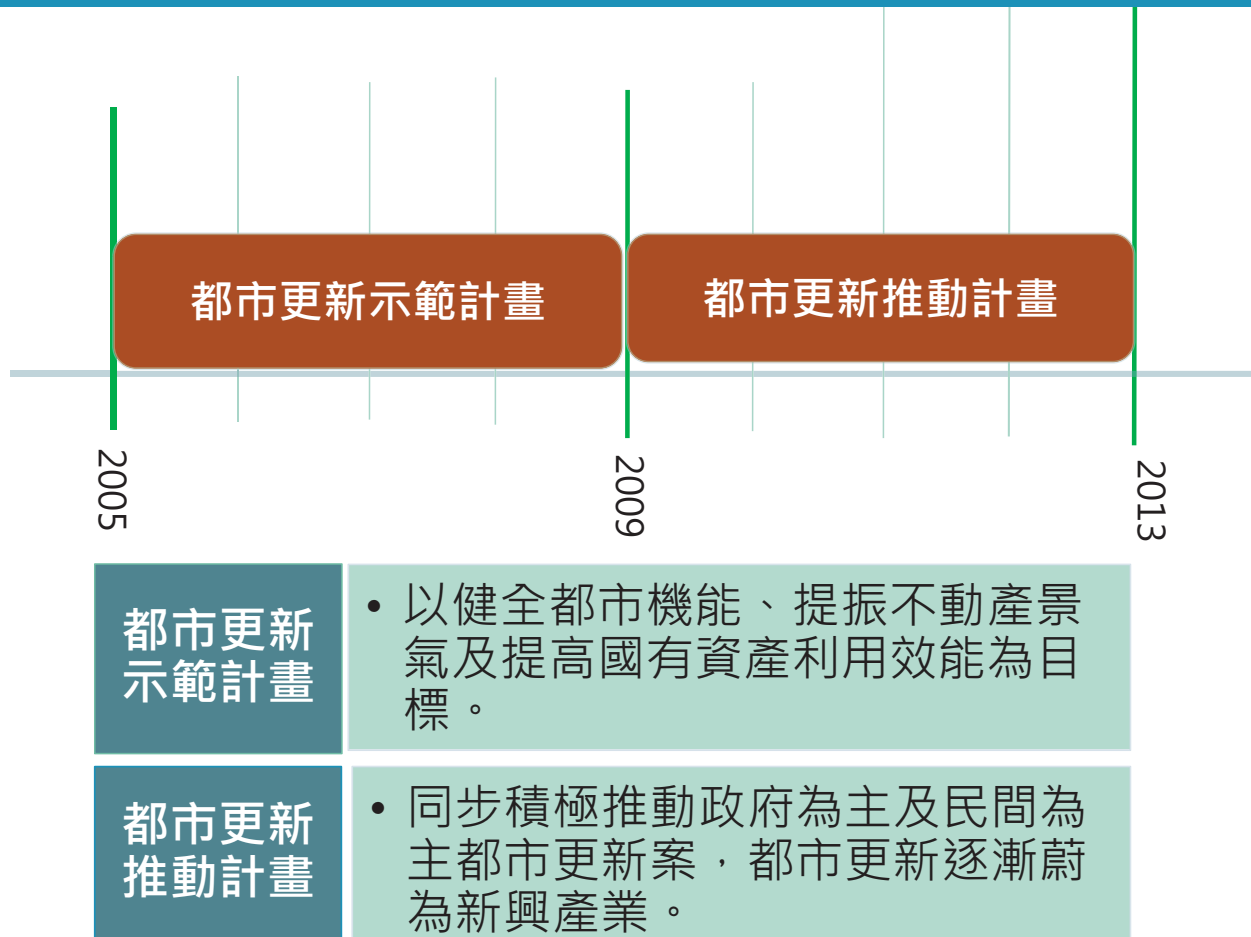
第27條(摘要)：

都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新。

第28條(摘要)：

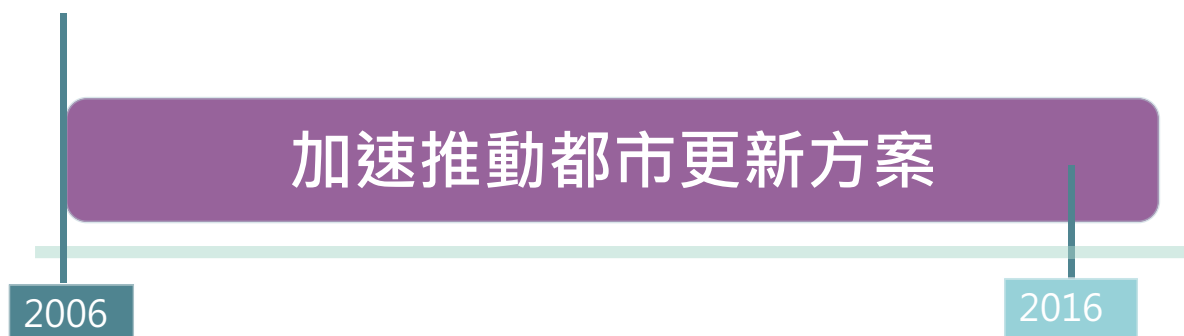
各級主管機關或鄉(鎮、市)公所因實施或參與都市更新事業取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第25條及國有財產法第28條及各級政府財產管理規則相關規定限制。

二、都市更新計畫大事紀



7

二、都市更新計畫大事紀



都市更新是當前提高老舊社區土地價值、促進建築業發展及提升民眾生活品質的最有效方式之一，應視為國家重大經濟建設計畫，而加速推動。

推動大面積公有閒置資產辦理都市更新，同時帶動周邊地區發展，提振景氣。

8

二、都市更新計畫大事紀

都市更新產業行動計畫

2011

2014

為協助住戶辦理老舊建築物重建、整建或維護，並鼓勵住戶自主更新，訂定「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」，逐年編列預算，提供經費補助，以達提升居住環境品質、改善都市景觀風貌目標。

9

二、都市更新計畫大事紀

都市更新發展計畫

2015

2018

由「基地再開發」為主的更新模式，推進到「地區再發展」以及「地域再生」，減少都市化帶來的問題，重視高齡化與少子化趨勢，協助弱勢族群的居住需求，並兼顧經濟發展，達成「都市永續發展」。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。建構防災都市更新運作機制及模式，提供永續、安全、適足之居住空間。

10

三、先期規劃及招商成果

一、政府主導都市更新部分

94年起協同國發會及地方政府共同勘選補助244處都更示範地區，112處已經先期評估後暫緩，完成21處招商實施、10處政府自行投資興關重大公共建設，其餘96處規劃中。

(截至105年12月底)

地區	先期規劃	招商前置作業 (註一)	公告招商		實施中		結案或暫緩 (註二)	合計
			招商中	招商流標	招商實施	自行實施		
北部地區	11	37	0	5	17	5	51	126
中部地區	7	10	0	0	1	1	27	46
南部地區	8	15	0	1	3	4	36	67
東部地區、 離島地區	1	1	0	0	0	0	3	5
總計	27	63	0	6	21	10	117	244

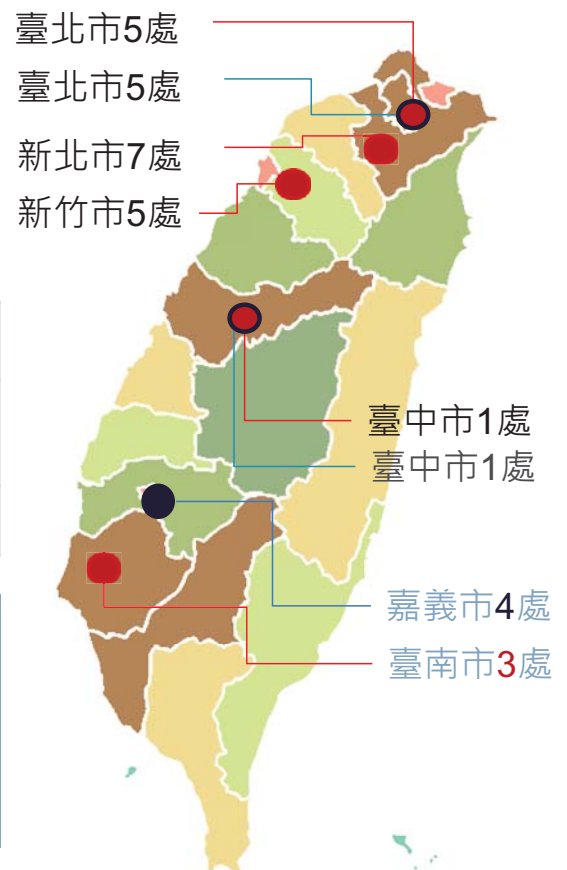
註一：前置作業包括都市計畫變更、都市更新計畫擬定、都市更新地區劃定、關聯性公共工程闢建、清理地上物及招商文件準備等工作。

註二：經先期規劃評估暫不可行。

三、先期規劃及招商成果

一、政府主導都市更新部分

21處招商實施、10處政府自行投資興關重大公共建設投資金額達1,988億元，經濟產值6,561億元，創造就業機會188,896(人)。



項目	案件	投資金額 (億元)	興建期開發效益	
			經濟產值 (億元)	就業人口 (人)
招商成功	21	1,552	5,122	147,475

項目	案件	投資金額 (億元)	興建期開發效益	
			經濟產值 (億元)	就業人口 (人)
自行實施	10	436	1,439	41,421

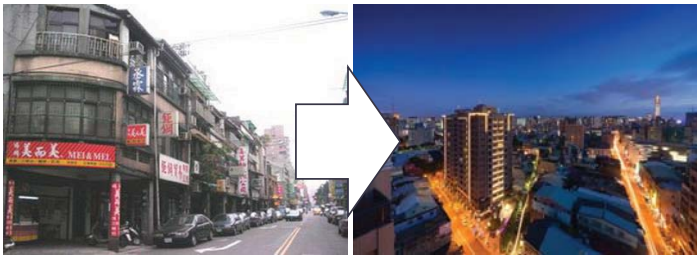
三、先期規劃及招商成果

二、輔導民間辦理都市更新部分

(截至105年11月底)

地 區	概要核准	事業計畫審核中	事業計畫已審定	事業計畫已核定			總 計
				已完工	施工中	未動工	
北部地區	487	559	44	174	107	135	1506
中部地區	0	7	3	76	1	15	102
南部地區	4	8	3	69	5	5	94
總 計	491	574	50	319	113	155	1702

臺北市大同區歸綏街更新案



臺北市中山區長春路更新案

四、政府主導都市更新執行依據

都市更新條例第9條規定：

經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外，

- 一、直轄市、縣(市)主管機關得自行實施
- 二、經公開評選程序委託都市更新事業機構
- 三、同意其他機關(構)為實施者



實施都市更新事業

依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前項規定辦理。

四、政府主導都市更新執行依據

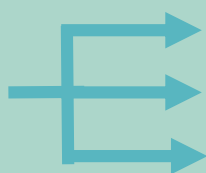
都市更新條例施行細則第5-1條規定：

各級主管機關依本條例第九條所定經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，其委託作業，得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理。

前項委託作業，包括公開評選、議約、簽約、履約執行及其他有關事項。

第一項公開評選程序，得準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定。

公開評選實施者程序



委任所屬機關

委託其他機關

委託公營事業機構

15

五、政府主導都市更新優勢分析

政府主導都更案：

透過都市計畫變更，擬訂都市更新計畫，以落實重大政策及公共建設計畫，並配合當地發展條件，提升地區整體環境。

分配公平公正公開：

都更案對於所有權人及相關權利人之權益分配，均以都市更新事業計畫、權利變換計畫內容為準，經審議通過公告實施後據以執行，無私下協議之情事，較為公平合理，為民眾所信賴。

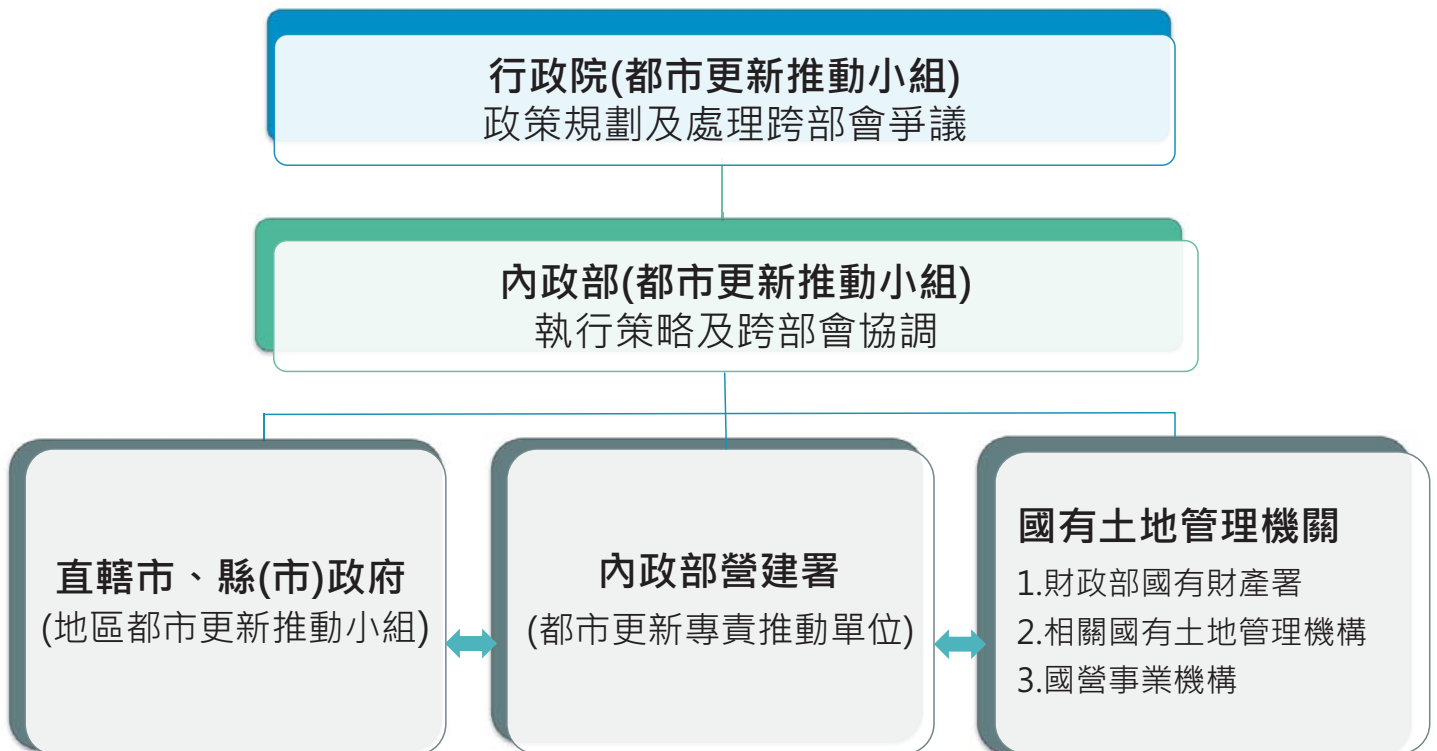
參與都更風險較低：

政府主導辦理都更，依核定之計畫執行，以公權力為後盾，對參與都更案之所有權人及相關權利人而言，風險較低。

由政府協助增加公益性設施及闢建公共設施。

16

六、都市更新推動組織架構



17

七、政府主導都市更新招商推動模式

A1權利變換

地上物單純、私有土地所有權人佔少數，且更新地區區位具有招商投資誘因，可招商後交由實施者或廠商擬訂更新事業計畫暨權利變更計畫，進行後續拆遷安置事宜。

A2權利變換

先由主辦機關研擬都市更新事業及權利變換計畫草案、確立初步權利義務關係，再進行公告招商，以提高後續更新之誘因。

設定地上權

若公有土地因政策需要，欲保有長期土地收益或不宜細分產權之更新地區。

附款式標售

更新地區土地及建物權屬全為公有，公有管理機關無後續處分計畫或特殊需求者，且更新後為一般商業、住宅使用，無須政府經營管理。

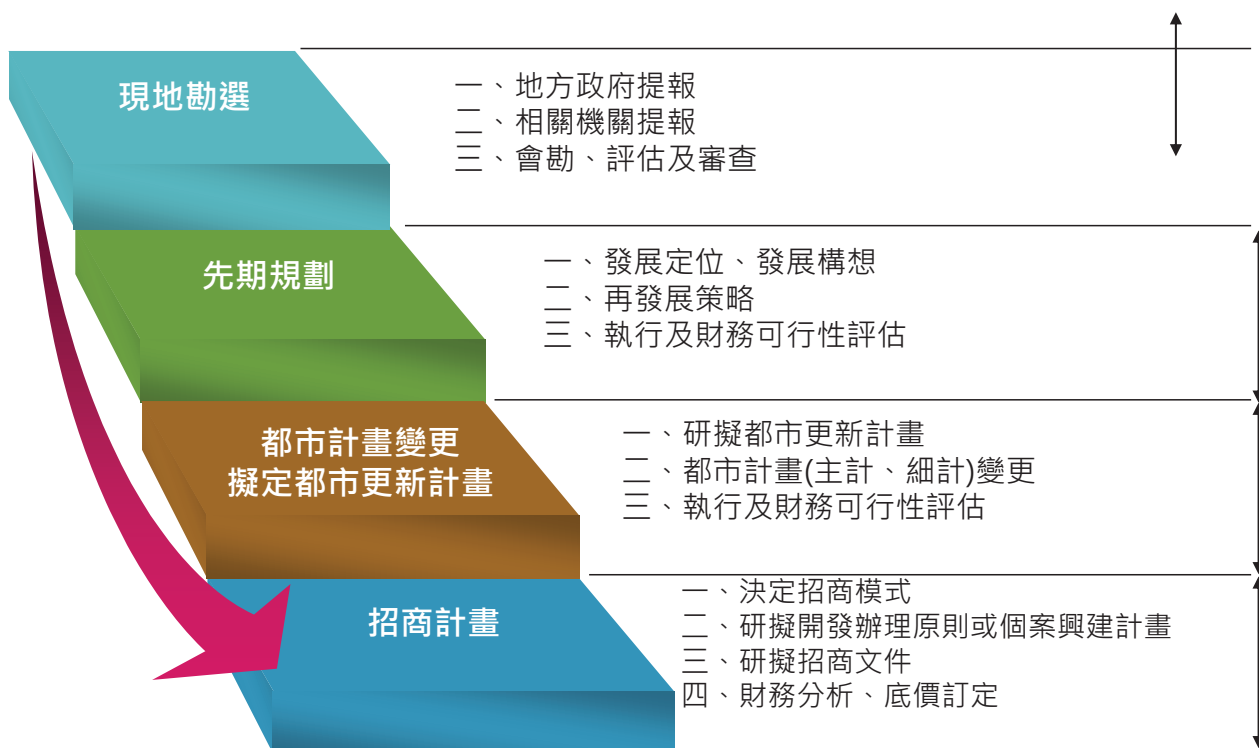
18

八、政府主導都市更新執行機制

- (一)執行流程
- (二)整建維護
- (三)原地重建
- (四)異地遷建
- (五)區域軸帶再生
- (六)都市再生整體計畫

八、政府主導都市更新執行機制











(一)執行流程



八、政府主導都市更新執行機制

(二) 整建維護

103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」增列建物耐震能力詳細評估規劃、提高建物耐震能力工程以及增設昇降機設備工程等補助項目。

處理方式 (第4條)	補助對象 (第3條)	補助範圍 (第4條)	
		一般案件	特殊案件(額外)
 整建維護方式	 直轄市、縣(市)主管機關(地方政府)  更新團體(都市更新會)  公寓大廈管理委員會  都市更新事業機構	規劃設計  擬訂都市更新事業計畫有關費用	 提高建築物耐震能力詳細評估
		實施工程  實施工程有關費用	 提高建築物耐震能力(工程)  增設昇降機設備(工程)

八、政府主導都市更新執行機制

(三) 原地重建

案例：新北市大陳義胞案(更新單元2)



更新單元	住宅區		道路用地		合計(m ²)	預估共同負擔
	面積(m ²)	比例(%)	面積(m ²)	比例(%)		
單元2	9301.36	88.62	1194.60	11.38	10495.96	40億

透過更新整體規劃及都市設計管制，將整體改善現住戶居住環境品質，並創造水岸優質住宅，達成社會福利更新目標，重塑永和水岸門戶意象。



八、政府主導都市更新執行機制

(四)異地遷建

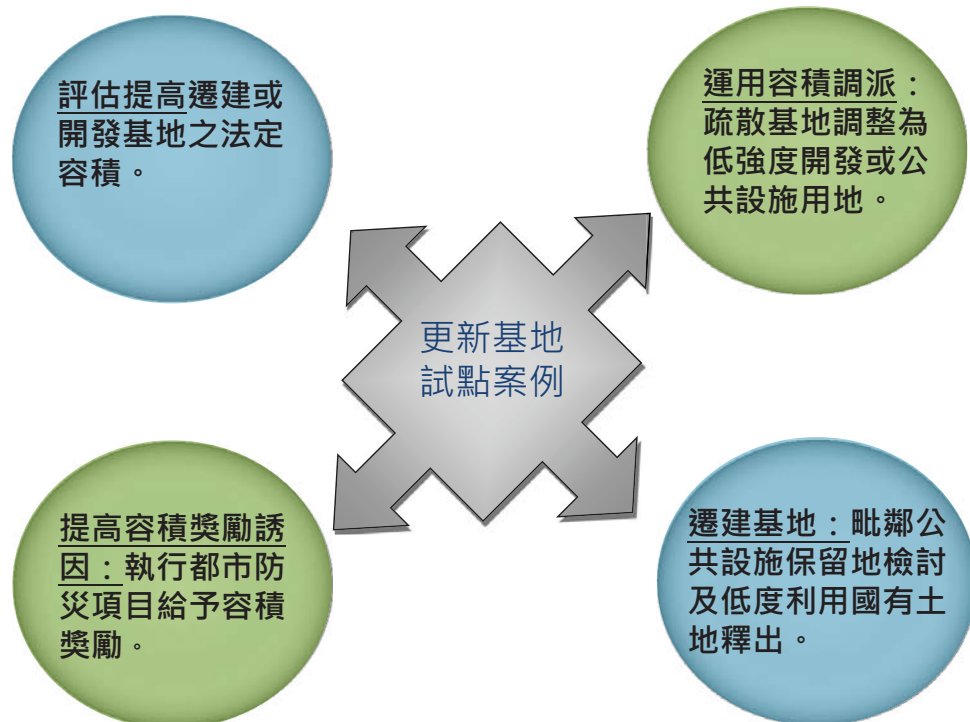


23

八、政府主導都市更新執行機制

(四)異地遷建

針對災害防治更新遷建基地，辦理都市計畫專案變更、都市設計規範及防災策略研擬等事宜。



24

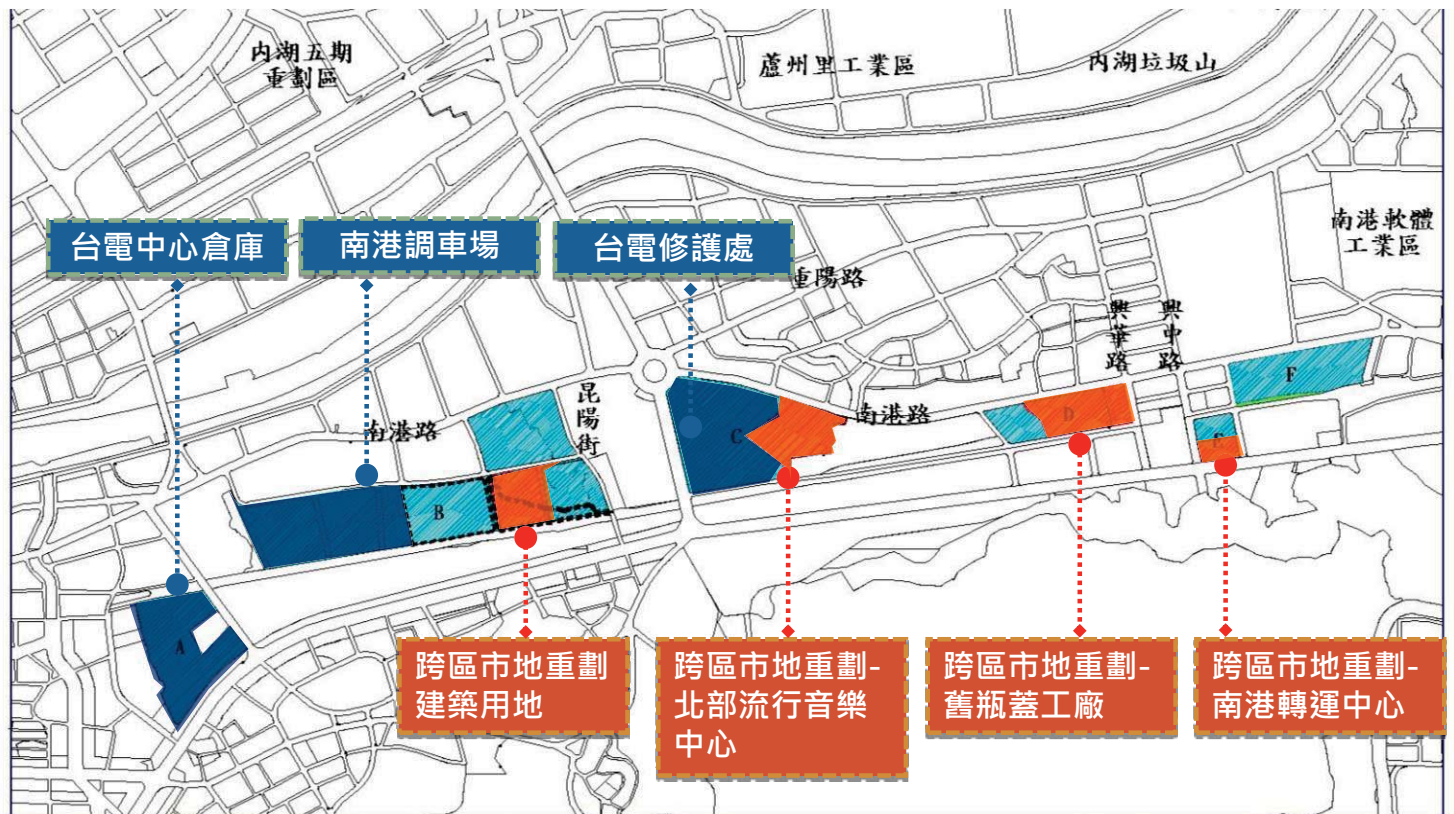
八、政府主導都市更新執行機制

(五)區域軸帶再生-南港高鐵沿線：第1階段更新-南港五大中心



八、政府主導都市更新執行機制

(五)區域軸帶再生-南港高鐵沿線：第2階段更新-土地跨區市地重劃及重大個案開發



八、政府主導都市更新執行機制

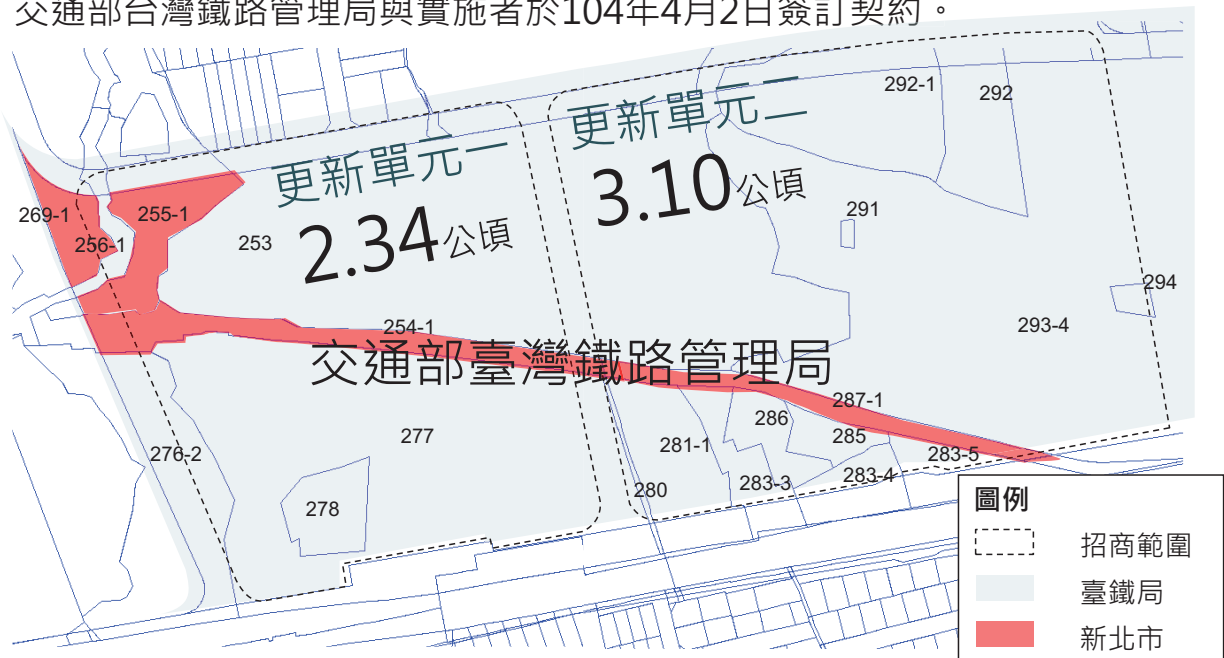
(五)區域軸帶再生-南港高鐵沿線：公私有土地重大都更投資



八、政府主導都市更新執行機制

(五)區域軸帶再生-南港高鐵沿線執行個案：台鐵南港調車場(權利變換+委託經營)

- 一、法令依據：依據都市更新條例第9條及施行細則第5-1條規定辦理。
- 二、臺北市府與交通部台灣鐵路管理局於102年10月16日簽訂公開評選實施者委託行政契約書。
- 三、交通部台灣鐵路管理局與實施者於104年4月2日簽訂契約。



八、政府主導都市更新執行機制

(六)都市再生整體計畫-板橋浮洲合宜住宅

計畫緣起及區位

依據行政院99年4月22日院臺經字第0990021410號函核定之「健全房屋市場方案」適時適量提供合宜住宅，讓無自有住宅及有還款能力家庭及民眾承購，解決高房價問題。住宅區土地，由得標廠商興建合宜住宅。



29

八、政府主導都市更新執行機制

其具體措施，適時提供適量合宜住宅，勘定基地原則：

- 土地權屬多為公有土地為原則。
- 交通便捷、臨近捷運站1公里且臨10公尺以上計畫道路者。
- 基地面積0.3公頃以上，達經濟開發規模者。

■ 行政院於99年4月14日會同本署及新北市政府等單位勘定「板橋浮洲榮民公司及周邊土地」符合勘選原則：

- 土地權屬以國營事業管有或公有土地為原則。
- 鄰近捷運藍線亞東醫院站約1,000公尺。
- 全區變更計畫基地面積達22.08公頃(實測後面積)。

(二)行政院100年4月22日院臺建字第1000096231號函核定「新北市板橋浮洲榮民公司及周邊地區興建合宜住宅投資興建計畫案」，由中央都市更新基金投資開發，公開標售住宅區土地，由得標廠商興建合宜住宅。



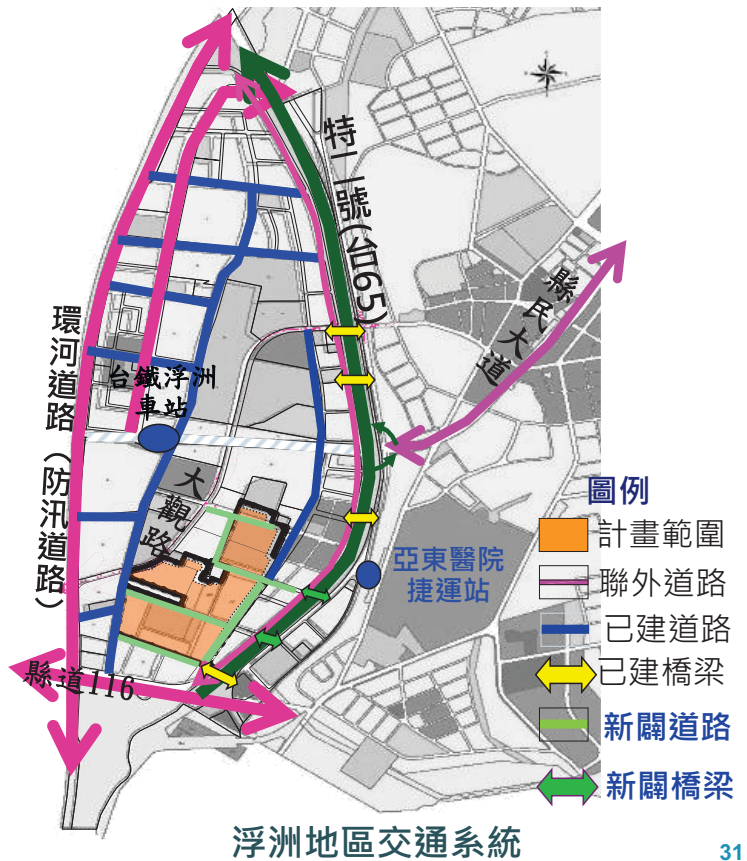
30

八、政府主導都市更新執行機制

(六)都市再生整體計畫-板橋浮洲合宜住宅



計畫範圍區位示意圖



浮洲地區交通系統

八、政府主導都市更新執行機制

(六)都市再生整體計畫-板橋浮洲合宜住宅

原基地空拍照片



八、政府主導都市更新執行機制

(六)都市再生整體計畫-板橋浮洲合宜住宅

計畫目標

多元供給：為協助國民滿足居住需求，政府由供給面著手，提供合宜住宅，讓無自有住宅且具還款能力民眾，依不同需求與財務條件，選擇購屋或租屋取得適宜住宅。

活化公產：本案政策執行，除活化公有資產及浮洲地區榮民公司閒置土地，提供合宜住宅外，帶動民間廠商興建平價住宅及出租住宅予經濟弱勢民眾承購或承租，落實居住正義。

生態社區：透過整體規劃開發，建構綠建築及生態示範社區。

風險控管：本案開發採信託方式辦理，將全部土地所有權、建築融資、房地銷售（含預售）收入及日勝生自籌資金均辦理信託，確保全案開發順利完成。

公私協力：透過引入民間資金及技術開發，擴大地方投資，創造就業機會，帶動地區發展。

八、政府主導都市更新執行機制

(六)都市再生整體計畫-板橋浮洲合宜住宅

計畫內容:土地使用分區

土地使用面積表

		面積 (公頃)	比例 (%)	建蔽率	容積率
土地使用分區	住宅區	11.03	50.02	40%	240%
	商業區	2.02	9.14	50%	300%
	小計	13.05	59.16	--	--
公共設施用地	國小	0.63	2.85	50%	150%
	國中	2.50	11.31	50%	150%
	公園	2.21	10.00	15%	30%
	道路	3.69	16.68	--	--
	小計	9.03	40.84	--	--
合計		22.08	100.00	--	--

註1：住宅區與商業區均不得申請停車獎勵

註2：住宅區容積獎勵最高不得超過350%，商業區容積獎勵最高不得超過450%



變更後土地使用示意圖

八、政府主導都市更新執行機制

(六)都市再生整體計畫-板橋浮洲合宜住宅

計畫內容:開發強度與限制

項目	基地面積	開發強度	
		計畫規定	實際強度
第一區(A2及A3基地)	44,471.1m ²	◆ 法定建蔽率40% ◆ 法定容積率240%	◆ 設計建蔽率39% ◆ 設計容積率350% (含容積獎勵)
第二區(A6基地)	65,838.4m ²		
合計	110,309.5m ²		

興建量體：地下1~3層、地上21層~24層建物，共37棟建物。

銷售價格：2樓以上合宜住宅：限制每坪主建物及共有部分，平均價格不得超過19.5萬元，陽台每坪6.43萬元。

1樓店面及辦公室：不限制銷售價格。

承購資格及轉售限制：2樓以上合宜住宅-家庭年收入低於台北市50%分位點(約158萬元以下)之無自有住宅家庭優先承購，承購戶除繼承或強制信託外，10年內不得出售、出典、贈與、交換及信託移轉與他人，並辦理預告登記等事宜。

1樓店面及辦公室-無承購資格及轉售限制。

35

八、政府主導都市更新執行機制

(六)都市再生整體計畫-板橋浮洲合宜住宅

計畫內容:興建房型及戶數

房型分區	35坪 (4房)	29坪 (大3房)	27坪 (3房)	15坪 (2房)	出租住宅 (戶)	店面及辦公室 (戶)	汽車 (個)	機車 (個)	自行車 (個)
第一區 (A2+A3)	46	489	634	438	179	140	1,832	1,946	487
第二區 (A6)	82	780	824	716	267	236	2,749	2,948	737
小計	128	1,269	1,458	1,154	446	376			
	4,009戶(可出售)								
合宜住宅	4,455戶					-	4,581	4,894	1,224
總計	4,831戶								

- 合宜住宅出售平均價格約為430萬元~955萬元。
- 出租住宅出租平均租金約為7,500元~16,812元。
- 101年6月28日至7月29日受理預售登記，共24,976人完成預售登記，101年8月9日辦理抽籤作業決定承購戶選屋序號。
- 101年8月20日至102年2月20日完成4,009戶選屋及簽約作業。

36

八、政府主導都市更新執行機制

(六)都市再生整體計畫-板橋浮洲合宜住宅 計畫內容:建築設計概述

全區配置平面圖

- 1 浮洲社區之門
- 2 公園大道
- 3 福爾摩沙公園
- 4 生態湖
- 5 史蹟文物展示時間走廊
- 6 露天階梯廣場
- 7 公園附屬設施(文創館)
- 8 景觀人行橋
- 9 「浮洲之源」生態池
- 10 現況林蔭保存綠軸公園
- 11 滴仔溝溪綠園道
- 12 商業交流廣場
- 13 商業迎賓廣場
- 14 生態景觀薄水池
- 15 綠蔭步行商店街
- 16 市民廣場
- 17 「合宜之心」水景公園
- 18 中庭薄水景觀生態池
- 19 風雨走廊
- 20 湖畔木棧平台



37

八、政府主導都市更新執行機制

(六)都市再生整體計畫-板橋浮洲合宜住宅

計畫內容:雙鑽石綠建築與智慧建築

- 本案於101年11月27日獲頒國家建築金獎-規劃設計類金獅獎。
- 102年7月29日取得銅級智慧建築候選證書
- 本部於102年10月15日頒發鑽石級綠建築、鑽石級綠建築社區類及銅級智慧建築候選證書，為全國唯一取得雙鑽石綠建築候選證書示範社區。

指標群	綠建築指標	申請項目	辦理情形
生態	生物多樣性指標	◎	1.102.4.12 取得鑽石級社區類綠建築候選證書
	綠化量指標	◎	
	基地保水指標	◎	
節能	日常節能指標	◎	2.102.8.1 取得鑽石級綠建築候選證書
減廢	CO ₂ 減量指標	◎	
	廢棄物減量指標	◎	
健康	室內環境指標	◎	
	水資源指標	◎	
	污水垃圾改善指標	◎	

申請項目	智慧建築指標名稱	
◎	基礎設施	綜合佈線
◎		資訊通信
◎		系統整合
◎		設施管理
◎	功能選項	安全防災
-		健康舒適
-		貼心便利
-		節能管理

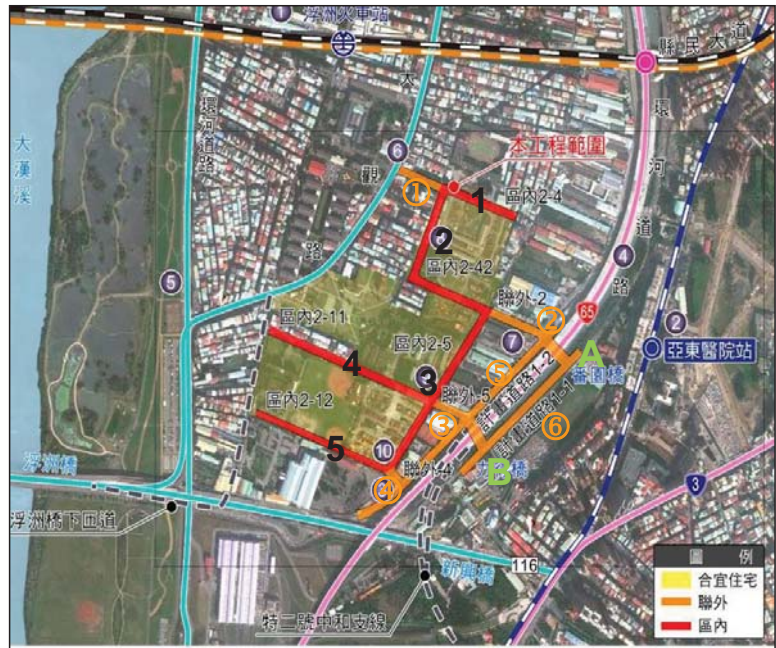
38

八、政府主導都市更新執行機制

(六)都市再生整體計畫-板橋浮洲合宜住宅

計畫內容:道路及聯外橋樑關建

- 本署補助新北市政府新建工程處12.77億元開闢5條區內道路、6條聯外道路及2座跨越滷仔溝橋梁（寬30公尺）。
- 捷運亞東醫院站及臺鐵浮洲車站步行至本案基地約7-8分鐘可抵達。



都市計畫道路及聯外橋樑示意圖

八、政府主導都市更新執行機制

(六)都市再生整體計畫-板橋浮洲合宜住宅

地下室停車場梁裂縫事件說明

- 104年4月20日：花蓮外海發生芮氏規模6.3地震，新北市最大震度2-4級不等。當日上午本署臨時至工地督導A2區辦理住戶驗屋之房屋缺失情形，並適逢地震且責成日勝生公司儘速檢視建築物是否有震損情況。
- 104年4月23日：本署立即辦理浮洲合宜住宅第11次工程督導會議，發現A3區地下室樑部分有細微裂縫，並即決議要求日勝生公司及JV承攬廠商進行A2、A3及A6全區地下室結構檢核，儘速邀集專業第三方公正單位提出結構安全鑑定報告，並完成改善作業，以確認結構安全無虞。

八、政府主導都市更新執行機制

(六)都市再生整體計畫-板橋浮洲合宜住宅

地下室停車場梁裂縫事件說明

- 第一階段結構安全鑑定：臺灣省土木技師公會辦理全區地下室結構安全鑑定，初步認定建物可能因地震後短梁效應產生裂痕，現階段暫無安全疑慮。
- 第二階段結構安全鑑定：
 - 委託項目：全區地下室及地上37棟建物現場調查、鑽心取樣、地質鑽探及鋼筋掃描等結構安全鑑定。
 - 公開鑑定結果及住戶參與：由新北市土木及臺北市、新北市、臺中市結構4大技師公會於104年8-9月底完成鑑定報告，本署於104年8月31日及10月5日於都市更新入口網「浮洲合宜住宅專區」公布鑑定報告書供民眾了解。



41

八、政府主導都市更新執行機制

(六)都市再生整體計畫-板橋浮洲合宜住宅

地下室停車場梁裂縫事件說明

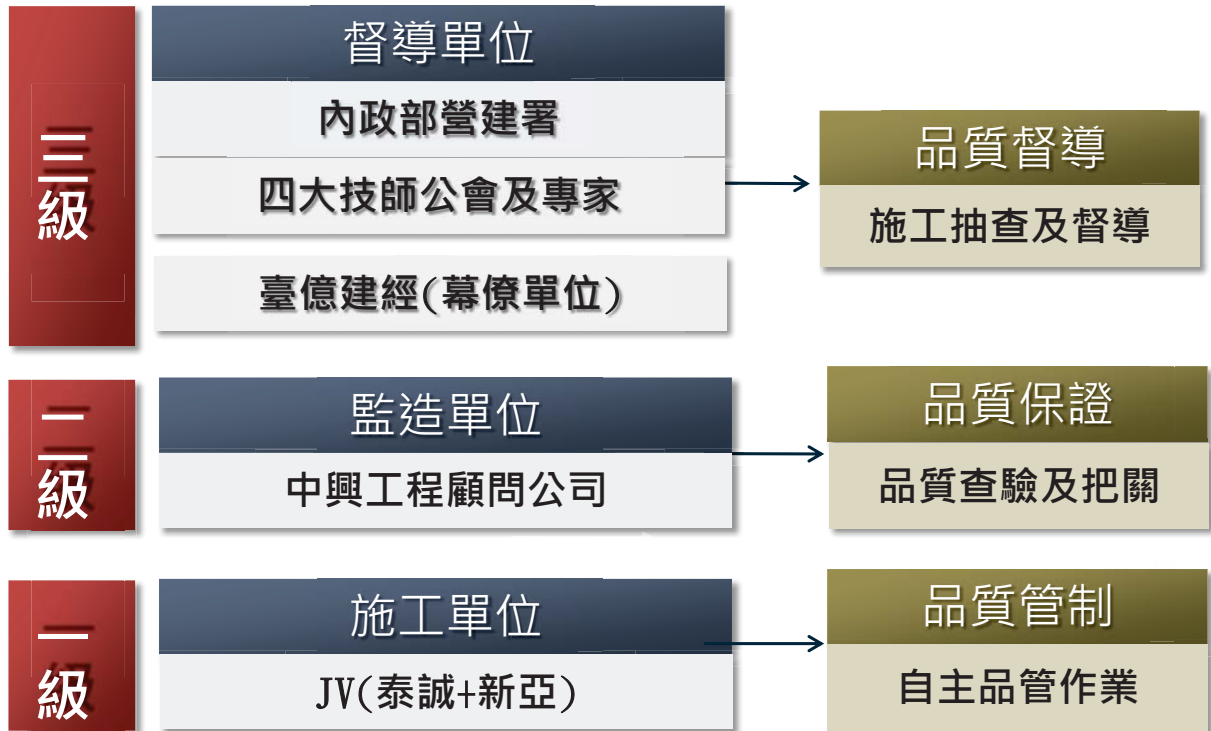
- 第二階段結構安全鑑定結果：經全區現場調查、鑽心取樣、地質鑽探及鋼筋掃描等檢核，鑑定結果如下
 - 1、地質鑽探：經比對前後2次鑽探報告之土層柱狀圖大致相符，應可滿足建築物承載需求。
 - 2、混凝土鑽心取樣相關試驗尚符合規定。
 - (1) 依據氯離子含量試驗結果研判，無海砂屋之疑慮。
 - (2) 依據試體抗壓強度試驗結果研判，強度尚屬合格。
 - (3) 中性化深度均小於保護層5cm，據此研判，標的物柱樑混凝土對鋼筋保護尚符合規定。
 - 3、關於樑柱尺寸及鋼筋配置檢測研判，主筋及箍筋採用原設計及變更設計圖說尚屬相符。
 - 4、各棟大樓傾斜率皆遠小於1/200，顯示大樓現況應無傾斜疑慮。
- 地下室大梁裂縫原因：為主結構與連續壁承重牆差異沉陷所造成，經4大技師公會鑑定評估共識，可採結構補強方式提升建築物結構強度，以符合建物結構安全。

42

八、政府主導都市更新執行機制

(六)都市再生整體計畫-板橋浮洲合宜住宅

補強方案監督機制:參照公共工程三級品管制度



43

八、政府主導都市更新執行機制

(六)都市再生整體計畫-板橋浮洲合宜住宅

目前工程進度

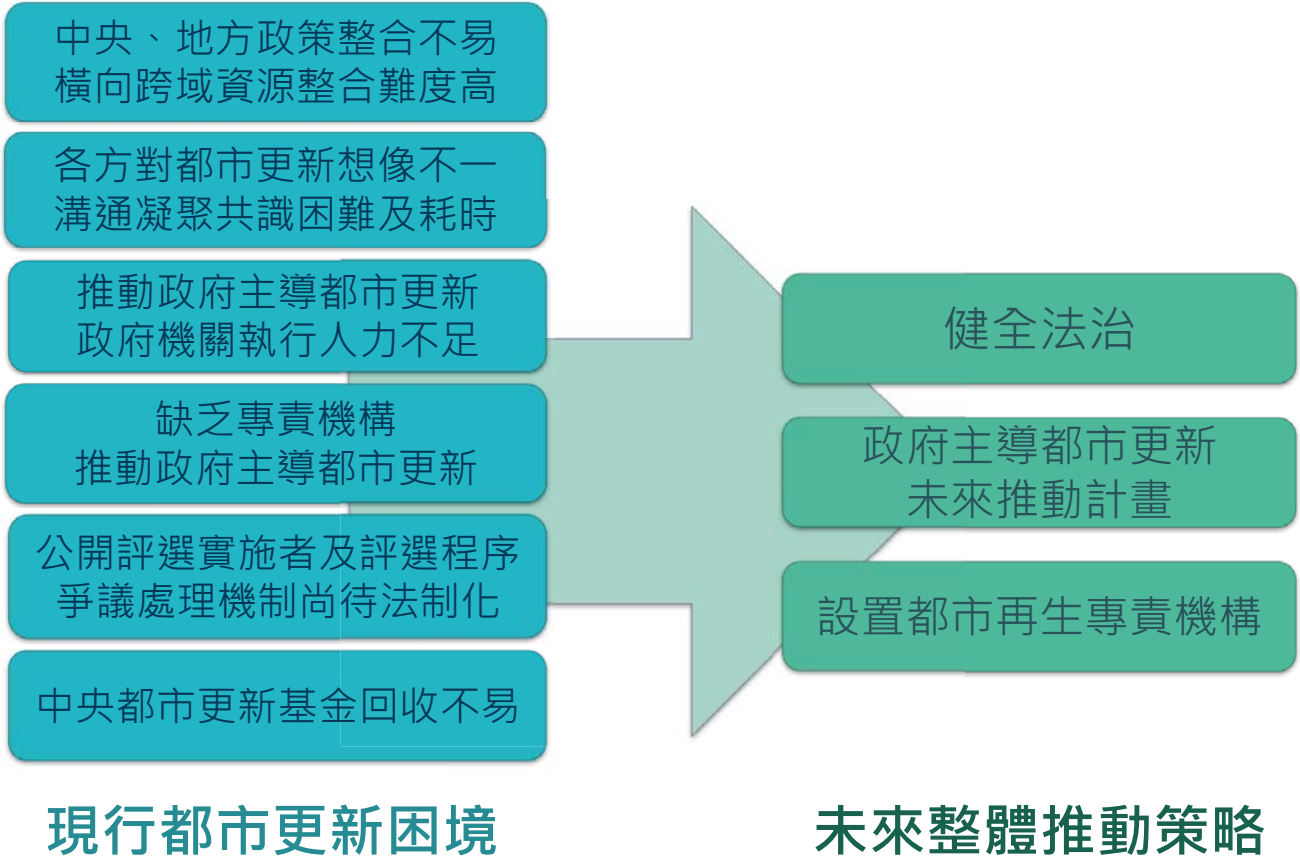
- A2基地：前於104年2月9日取得使用執照，配合結構補強辦理使用執照變更，已於105年8月17日取得，105年11月執行施工補強，預定106年5月取得使用執照，續辦承購戶驗屋及交屋。
- A3基地：於105年9月2日取得變更建造執照核准函，已於105年9月7日進場施工補強，預定106年3月底取得使用執照，106年4月續辦承購戶驗屋及交屋。
- A6基地：於105年10月14日取得變更建造執照核准函，105年11月上旬執行施工補強，106年6月底取得使用執照後，續辦承購戶驗屋及交屋。



第一區及第二區基地空拍圖

44

九、現行執行困境及未來推動策略



九、現行執行困境及未來推動策略

健全法治

都市更新條例修正

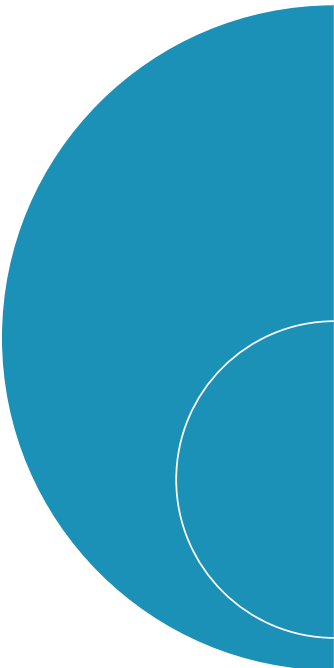
- (1) 擴大政府主導都更能量：增訂公有土地管理機關（構）得經都市更新主管機關同意公開評選民間都市更新事業機構實施都市更新事業，以擴大都更能量。
- (2) 建立完備之公開評選民間都市更新事業機構實施都市更新事業之機制。明定其申請、審核及爭議申訴等規定，並授權中央主管機關訂定5項子法。(第9條之1~之8)



都市更新條例修正

- (3) 課予政府主導大規模公地更新的責任：增訂大面積、高比例之公有土地，原則上應由政府主導更新開發，以維護公產權益。
- (4) 明定都市更新基金之收支、保管、運用、收益及處分辦法，授權由各級主管機關因地制宜訂定，以增加彈性運用空間。
- (5) 研訂內政部都市更新推動及招商作業規定。

未來推動策略



邀集6直轄市研商未來國家級都市再生示範計畫，作為未來政府主導都市更新執行依據。

刻正請各地方政府提報106年度都市更新示範計畫，將作為後續施政推動計畫。

九、現行執行困境及未來推動策略

設置都市更新專責機構

主要任務

設置都市再生專責機構以實施公辦都更（大部分為公有地、產權複雜整合困難、民間無法自行實施之大規模個案）、協助4、5層樓老舊公寓重建及興建、營運、管理社會住宅為主要任務。

■ 規劃設置都市更新專責機構業務範圍：

- 一、都市再生規劃與都市更新範圍可行性評估。
- 二、都市更新事業之整合與投資。
- 三、依法辦理公開評選實施者。
- 四、都市更新事業之履約管理與監督。
- 五、經政府委託管理營運不動產。
- 六、經指定或同意擔任實施者。
- 七、社會住宅之興建、營運、租賃與管理。
- 八、其他與本機構立設立目的相關之事項。

49

九、現行執行困境及未來推動策略

設置都市更新專責機構

擔任4種角色

角色	功能
(一)策略規劃者	<ul style="list-style-type: none">➢ 配合政府政策提出上位計畫，作為更新事業指導原則➢ 提供個案整體規劃可行性分析、諮詢顧問➢ 量身訂做個案推動策略與問題解決途徑
(二)整合投資者	<ul style="list-style-type: none">➢ 專業詳實說明都市更新程序、權利與義務、都更效益➢ 各相關所有權利之釐清與協調(租權、抵押權等)➢ 取得私地主簽署之參與意願書➢ 資金挹注，帶動民間投資➢ 非以獲利為投資目的，以促成更新事業之推動實施為目的
(三)招商管理者	<ul style="list-style-type: none">➢ 支援主管機關辦理公開甄選投資人、實施者、經營管理者作業➢ 辦理簽約後之履約管理、營建工程專案管理➢ 統一管理更新前後自有、公有(含公營事業)、或民間不動產
(四)實施者	<ul style="list-style-type: none">➢ 接受主管機關委託擔任實施者➢ 支援民間無投資意願或不宜交予私部門擔任實施者之更新事業➢ 協助民間確有公共利益，但無法自行實施之個案

50

採行政法人型態

符合行政法人法政府組織改造意涵與國際趨勢

- ▶ 非政府機構、屬於獨立執行都更相關業務之公法人
- ▶ 非以營利為目的，具第三部門公益性形象

業務運作彈性較佳

- ▶ 鬆綁採購、人事、會計等法令限制，增加業務執行彈性與效能
- ▶ 可持有、處分不動產及設定負擔之彈性
- ▶ 引入企業專業技術，依業務需求招聘專業人員

專法授予權力和職責

- ▶ 設置條例經立法機關同意，授權機構執行業務範圍
- ▶ 具獨立人事及財務權力

行政法人具有監督機制

- ▶ 組織內董監事決策層含官派，可確保政策推動
- ▶ 預算、財務報表、營運績效公開透明，受政府與全民監督

十、結語

自2005年起，內政部開始籌畫政府主導的都市更新計畫，擇定都市中心火車站、捷運場站、水岸及港區等周邊大面積國公有土地為主要再開發標的，協助各地方政府進行先期規劃、研擬更新計畫或都市計畫變更、興關關聯性公共工程，以及更新單元的招商、投資及開發，而其中又以嘉義檜木森活村、基隆火車站及板橋浮洲合宜住宅最為人所熟知。

然都市更新推動涉及層面甚廣，牽扯利益巨大，攸關人民福祉，政府也應當與時俱進，對於都市更新的法規、程序、執行的方式及研擬計畫的方向與內容做適度的變革及修正，期待能提供國民更健康、安全、永續的生活環境。

