

# 致理科技大學國際貿易 國貿實務專題

居民參與都市更新之個案研究—  
以新北市為例

指導教授：林郁芬副教授

學生：沈嘉妤、蘇星羽、張書榕、  
江睿騏、彭鈺珊

中華民國一一三年十一月

# 國貿實務專題研究授權書

本授權書所授權之國貿實務專題研究為沈嘉妤、蘇星羽、彭鈺珊、張書榕、江睿騏共5人，在致理科技大學國際貿易系113學年度第1學期完成國貿實務專題。

國貿實務專題名稱：居民參與都市更新之個案研究-以新北市為例

同意      不同意

本組同學共5人，皆同意著作財產權之論文全文資料，授予教育部指定送繳之圖書館及本人畢業學校圖書館，為學術研究之目的以各種方法重製，或為上述目的再授權他人以各種方法重製，不限地域與時間，惟每人以一份為限。

上述授權內容均無須訂立讓與及授權契約書。依本授權之發行權為非專屬性發行權利。依本授權所為之收錄、重製、發行及學術研發利用均為無償。上述同意與不同意之欄位若未勾選，該組同學皆同意視同授權。

指導教授姓名：(親筆正楷) 林郁芬

專題學生簽名：(親筆正楷)

學號：(務必填寫)

沈嘉妤

11001373

蘇星羽

11001301

彭鈺珊

11001390

張書榕

11001349

江睿騏

11001350

中華民國 113 年 11 月 5 日

## 誌 謝

首先，我們要感謝本組的指導老師林郁芬副教授，在專題製作的過程中給予我們許多寶貴的建議，無論是在研究方向的選擇上，還是在資料蒐集及論述架構上，都給了我們很大啟發和指導。即使郁芬老師在系上有繁重的教學，她仍然抽出寶貴的時間，關心我們的學習狀況，並解答我們在撰寫過程中遇到的各種問題，非常感謝郁芬老師的悉心指導和辛勤付出。

再來感謝訪談者們在百忙之中抽空回答我們的問題，在訪談後仍願意為我們解惑，是提供我們個案分析的重大功臣，讓我們更瞭解到民眾對於都市更新的想法。

最後也感謝本組組員們在這一年中的互助，一起共同克服困難、解決問題，才能順利完成本篇專題。

# 摘要

本研究探討了臺灣新北市與日本在建築更新中的制度與挑戰，特別聚焦於民眾、建商與政府之間的角色。隨著城市的發展，許多建築因年久失修，已不符合現代居住標準成為都更的重點對象。都市更新不僅是在改善居民的居住環境，更是提升城市整體的關鍵。

在新北市，建築的都市更新面臨多重挑戰。臺灣的都更制度面對的問題之一是如何平衡不同利益方的需求，例如居民對於居住環境改善的期待和建商對於投資回報的要求。另外，政策執行過程中的效率問題也成為挑戰之一，影響了都更的進度。建商在追求利益最大化的同時，可能忽略了這些年長居民的特殊需求，進一步導致了雙方的矛盾。

除此之外，研究也探討了日本在都市更新中的經驗，包括他們如何透過法律與政策設計促進公平的利益分配和提高政策的執行效率。相比之下，日本在建築的都更上具有較為完善的制度，確保在都更過程中能平衡各方利益。

本研究透過個案分析，對新北市與日本做比較，強調了臺灣進行建築都市更新時所需的改進措施，增加居民在這過程中的參與度，減少抵觸並增進合作。其次，應加快政策執行的效率，使不符合時代的建築能夠及時更新，以改善居住安全與生活品質。

**關鍵字:**都市更新、合建、權利變換、永續發展

# 目 錄

第壹章 緒論.....	1
第一節 研究背景與動機.....	1
第二節 研究問題與目的.....	4
第三節 研究對象與限制.....	5
第四節 研究架構與流程.....	6
第貳章 文獻探討 .....	7
第一節 都更法規.....	7
第二節 都市更新概況.....	13
第三節 都更與永續.....	17
第參章 個案研究 .....	26
第一節 研究方法.....	28
第二節 研究個案選擇.....	29
第三節 訪談大綱.....	30
第四節 個案分析.....	32
第肆章 研究結論與建議 .....	40
參考文獻.....	42

# 圖 目 錄

圖 1-1 新北市建物屋齡分級統計圓餅圖 .....	1
圖 1-2 新北市 105~113 年的都更案量圖 .....	2
圖 1-3 研究流程圖 .....	6
圖 2-1 危老重建 VS.都市更新 .....	8
圖 2-2 都市更新作業流程 .....	13
圖 2-3 鋼筋綁紮圖 .....	19
圖 2-4 來自新北市都更推動策略與願景圖 .....	23
圖 2-5 重建方式不同的融資差異圖 .....	24

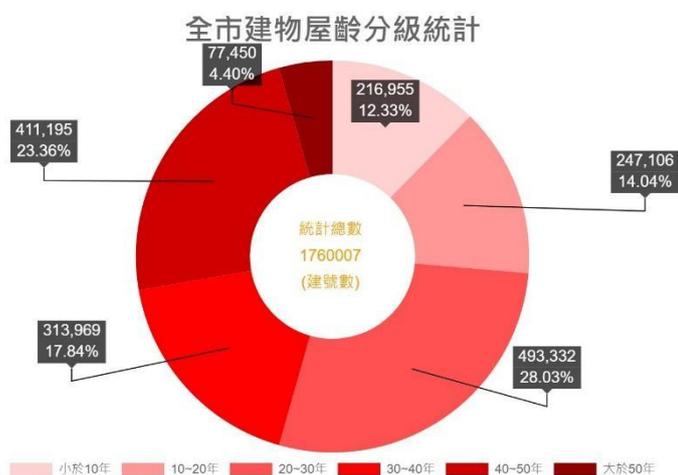
## 表 目 錄

表 2-1 都更單位表 .....	10
表 2-2 法規實施比較表 .....	11
表 2-3 新北市都市公共設施用地計畫面積表 .....	14
表 2-4 日本都更類型統計表 .....	15
表 2-5 臺灣直轄市都更案統計表 .....	16
表 2-6 綠化屋頂類型表 .....	20
表 2-7 簡單區分集合式住宅一次性消費量等級表 .....	22
表 3-1 個案背景表 .....	29
表 3-2 都更個案訪談大綱表 .....	30
表 3-3 訪談內容分析表 .....	38

# 第壹章 緒論

## 第一節 研究背景與動機

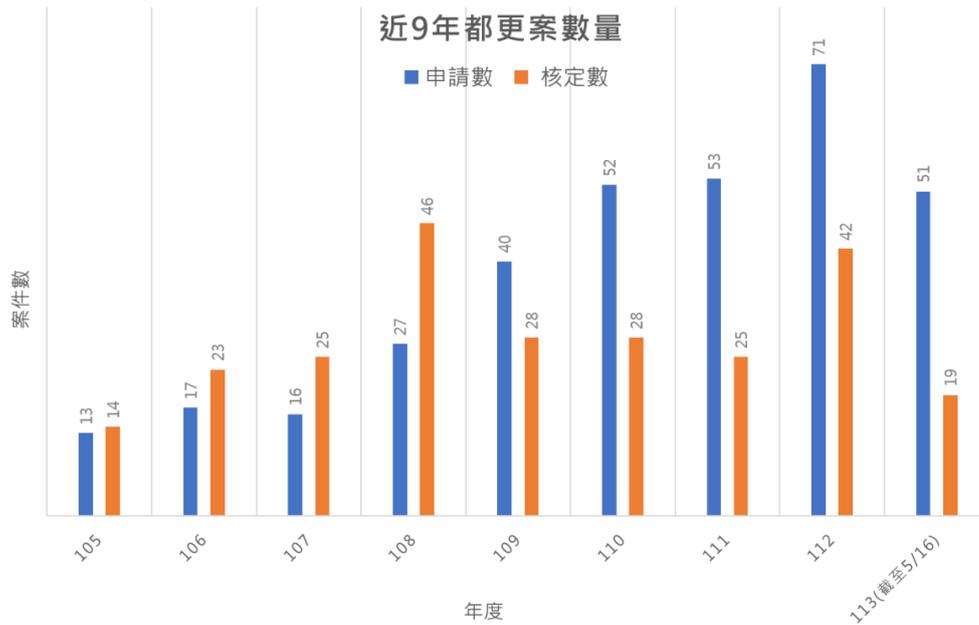
113年4月3日發生於花蓮7.2級的大地震，造成全臺超過200處的建物毀損，再度引發了老屋改建或更新的議題，根據內政部的統計，截至112年12月止，全國平均屋齡為32年，根據危老條例的定義，屋齡超過30年、耐震評估未達標準等，即具有危老重建資格。另根據新北市地政統計資料查詢平台資料顯示，新北市屋齡30年以上之房屋，即佔全新北市建物棟數(約176萬棟)的45.6%(圖1-1)，達80餘萬戶老屋的數量，顯見新北市屋齡之老舊，老屋改建問題刻不容緩。



(資料來源: 新北市地政統計資料查詢平台)

圖 1-1 新北市建物屋齡分級統計圓餅圖

根據新北市都更處統計資料顯示，截至113年5月16日止，新北市都市更新案件申請621案，尚有205案仍在都更審議階段(圖1-2)，都市更新計劃案的處理天數從報核公展花費天數為127天(新北市都更處，2023)。然專家指出一般都更案，從洽談到同意約2年、後續審議2年、蓋房4~5年，整體流程耗近10年，在面臨全臺危老改建的需求下顯得緩不濟急。



(資料來源：新北市都更處)

圖 1-2 新北市 105~113 年的都更案量圖

若以 2021 年板橋區為例，就有老舊建築火災造成 3 死 1 重傷的案例，老舊公寓中隔成六間房間，其中三間房還是木造隔間，公寓中放滿了許多易燃物，所以極有可能是這個原因引起火災(黃村杉，2021)。另就全臺灣的火災案件數觀之，以 110 年為例一共 21,684 件，其中建築物火災就占 5,994 件位居第一(內政部消防署，2021)。臺灣大多數多為頂樓加蓋建築，因此造成救援上的困難，嚴重危害到生命和財產重大的損失;不僅是身在臺灣的我們都知道臺灣位於歐亞大陸板塊、菲律賓海板塊之間屬於地震帶，921 大地震依然歷歷在目，30 年以上的老舊建築物撐得過一次，未必能夠撐過第二次。

而近年來大自然的異常現象日益嚴重，乾旱、暴風雪、大暴雨、冰層融化等等，人們也漸漸的意識到環境被破壞的嚴重性。所以由聯合國提出的永續發展目標(Sustainable Development Goals;SDGs)中目標 11 為建構具包容性、安全、韌性及永續特質的城市與鄉村；全世界已有 130 個國家提出 2050 年淨零而臺灣也在 2021 年宣布 2050 年淨零將是臺灣的目標，4 個目標其中之一為「生活轉型更永續」:從食、衣、住、行各方面執行，改變生活型態，創造低碳生活，同時可以引發廠商創造綠色產業鏈(行政院，2023)。

以新北市為例，隨著城市快速發展，面臨的是環境的汙染及基礎設施老化等等，近年來政府積極推動都市更新政策方案與企業、民間組織攜手合作，金融方面的參與也代表著資金流動方面沒問題可促使都市更新計畫的進行可吸引更多的資源加入都更，這種整合有助於建構一個可持續性的城市未來。除此之外政府也與鄰近同為高度開發國家的日本去交流，日本在都市更新、老舊建築

重建方面都比臺灣成熟，日本大規模開發建設規劃都相當完整，對於日後的修正都市更新相關法令都是非常值得參考的，可以更有效地推動政策，提升居住品質。都市更新與永續發展的結合是城市全面發展的重要一環，需考慮到社會、環境、經濟因素，才能夠打造適宜的居住環境，包括引入綠建築及再生能源技術方面、合理規劃設計公共空間、讓民眾參與社區改變，經濟面促進創新和就業機會，提高城市競爭力，能讓城市永續，才能延續下一代。以上是由政府面出發，然而民眾對於都市更新方面的又知道多少還是一樣一坪換一坪？建商怎麼來？本研究想探討不僅僅是以政府的角度去細講政策內容，也想從民眾角度和需求去傾聽衡量都市更新計畫，理解民眾需求進而改善都更法令問題，才能共同營造永續城市。

## 第二節 研究問題與目的

我們主要以都市更新的「政策」與「SDGs 永續發展」為基礎，探討臺灣新北市政府對於法規與資訊透明度方面的改善，同時使建商能夠更清楚的明白住戶之需求，縮短都更時程及成本；為更好地瞭解其影響、挑戰和未來發展的需求，以深入探討都更的法律與政策跟永續發展。

本研究探討問題如下：

- (一)都更計畫的法制架構是怎樣的？
- (二)新北市政府現今都更概況實施進度如何？
- (三)新北市在都更過程中是否落實永續發展目標？
- (四)民眾在都更中是否面臨到法律理解、資訊不對稱等等的問題？

### 第三節 研究對象與限制

本文以新北市為例作為研究對象並參考日本的都更方式；因地緣限制，我們選擇六都中都更案例最多的新北市和日本做參考。在文化背景上的差異可能使兩地都更計劃實施和居民參與方面存在顯著區別，而語言障礙可能阻礙日本都更相關資料的翻譯和理解。兩地政府體制和合作程度不同，影響資料的取得和研究的深度。資源分配和預算也存在差異，可能使兩地都更的規模和影響力不同。以上限制較需慎重處理，以確保研究的對比分析準確反映兩地都更計畫的狀況。

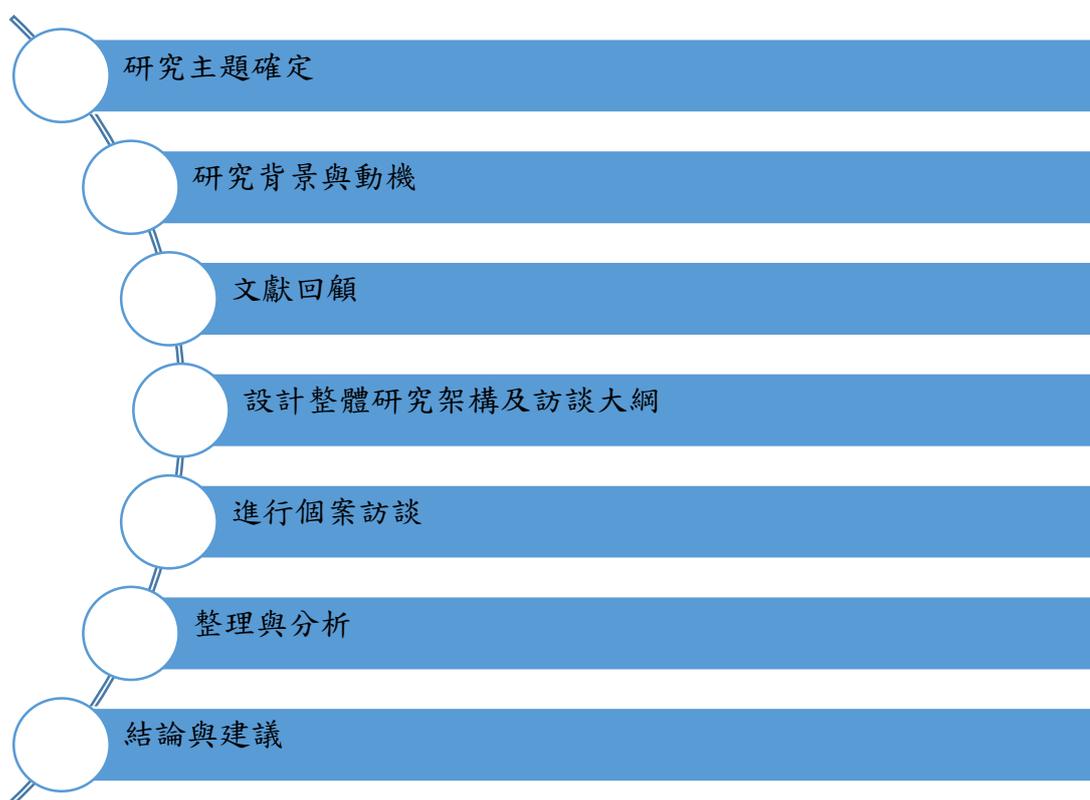
## 第四節 研究架構與流程

我們透過以下方法來製作內容：

一、文獻回顧：對相關文獻進行個別的參考及回顧，瞭解過去研究的現狀、問題和主要發現。

二、訪談：與從事相關單位或專家進行面對面的交談，深入瞭解他們的經驗、觀點和看法。

三、案例研究：對個別案例進行深入分析，以瞭解特定情境下的困境和事件。



(資料來源:本研究自行繪製)

圖 1-3 研究流程圖

## 第貳章 文獻探討

本文獻分為都更法規、都更永續、都更金融三部分做研究，探討日本與臺灣新北市都市更新的實行政策。都更法規方面新北《都更三箭》與日本法規實施較為相近；都更永續方面，蘇南（2023）認為由都市更新條例與危老條例規定下，建商或是地主若能得到綠建築容積獎勵，對於政府實施環境永續政策皆有良好的助益；都更金融方面，以日本「六本木之丘」做借鏡探討金融業對於都更的重視。

### 第一節 都更法規

臺灣《都市更新條例》於西元 1998 年頒布，日本《都市再開發法》於西元 1969 年頒布；臺灣中央政府怕都市更新條例所能規範範圍狹隘因此設立《都市危險及老舊建築物加速重建條例》以下簡稱《危老條例》，《危老條例》專門規範於老舊建築物嚴重影響居民居住安全之建築改建；而日本方面，日本都市開發公司總經理小原俊彥曾於來臺新北市拜訪時表示日本頒布《都市再開發法》主要都更目的為改善市區街道景觀及增強建築防災能力，致力提升居民居安品質。（小原俊彥,2023），同時新北城鄉局長黃國峰表示日本實施之都更計畫與新北市推動之《都更三箭》計畫不謀而合。（黃國峰,2023），因此本研究想以新北市實施都更之計畫與日本都更計畫相比較，藉此研究兩方間實施之差異。

一、新北市之都更實施及相關主要內容主要以《都市更新條例》、《危老條例》和《都市更新權利變換實施辦法》為主。

（一）《都市更新條例》為臺灣中央政府主要實施的法規，設立目的為都市土地再開發，復甦都市機能及改善居住環境及景觀，增進公共利益。都更方式分為重建、整建、維護三種，都更實施前，實施者需與住戶商討都更方式及補償方式，住戶同意度須達 80% 才可進行都更，都更進行時，須舉辦公聽會並記錄公聽會內容送至地方市(縣)政府審議核准，實施者為政府機關、都市更新會或是建商，容積獎勵率方面，獎勵後不得超過該建築基地基準容積 1.5 倍，倘若主管機關認屬該建築基地高氣離子鋼筋或耐震能力不足以有公安危害風險的則不得超過基準容積 1.2 倍（都市更新條例,2021）。

## 危老重建vs.都市更新

項目	危老重建	都市更新
施行期限	限10年內申請重建 (116年5月31日止)	無申請時效限制
對象	合法建物	土地或建物
基地條件	1.結構安全評估未達最低等級 2.屋齡≥30年 3.耐震未達一定標準且不具改善效益或未設電梯	1.公劃更新地區或符合自劃更新單元標準或指標 2.山坡地不適用都更條例
面積大小	無限制	最低500m <sup>2</sup>
容積獎勵	1.3倍或原容積1.15倍	1.5倍或原容積1.3倍
時程獎勵	10% (109年5月9日後合併規模獎勵申請)	無
同意比例	100%	採多數決 (3/4、4/5)
審查時程	30~75天	2~10年
審議程序	重建計畫	事業計畫 權利變換計畫
實施方式	委建(地主合建)	與建商合建或委建或權利變換
代拆機制	無	有
分配方式	自行協議	自行協議或權利變換
拆遷補償費	無	有(列入共同負擔)
前期開辦費	低	高
共同負擔費用	低	高
管理費用	低	高
政府補助	結構安全性能評估費 (每棟 12,000元或15,000元)	更新規劃費(580萬)
土地增值稅	無減免	第一次移轉減徵40%
契稅	無減免	第一次移轉減徵40%
地價稅	重建後減半徵收2年	更新後減半徵收2年
房屋稅	重建後減半徵收2年 (最多10年)	更新後減半徵收2年(最多12年)

(資料來源：現代地政整理)

圖 2-1 危老重建 VS.都市更新

(二)《危老條例》主要規範於建築有潛在災害風險和危險及老舊頻危建築重建，法條第 5 條內容危老建築申請重建時，建商須取得住戶 100%同意，若有 A、B 兩塊地的情況下，申請基地 A 在符合以下條件下，可以合併鄰地 B 進行危老重建：B 的面積不得超過 A 的面積，且 B 地超過 1000 米以上的部分不計入獎勵面積。申請過程中 A 的面積無限制，取得地方市(縣)政府申請核准後，依《建築法》申請建築執照。容積獎勵率參照法條第 6 條獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 1.3 倍之基準容積或各該建築基地 1.15 倍之原建築容積。

除了上述《都市更新條例》及《危老條例》外，還可採取都更合建方式，自行與建商協調都更方式，實施者為建商，建商為資金主導者，同時也須處理都更流程，土地提供者為地主；採都更合建方式，地主同意度須達 100%，若是雙方在補償及土地權利分配未能達成協議，建商則須以權利變換方式實施都更。

若是雙方在補償及土地權利分配未能達成協議，建商則須以權利變換方式實施都更；協議合建主要有以下兩種。

- 1.合建分屋：建商和地主協議合建比率後，地主「以地易屋」和建商「以屋易地」的交換方式分配找補土地持分之移轉與過戶。
- 2.合建分售：地主出地，建商出資興建房屋，再由地主與建商雙方，依「合建比」由「地主賣地、建商賣屋」之共同與新買方分別訂立買賣契約。

(三)《都市更新權利變換實施辦法》在實施前需確認實施者參與意願及實施都更後對土地及建築物分配意願，住戶同意度須達 80% 才可進行都更，都更進行時，須請專業估價者估價，**專業估價者**為實施者與轉換範圍內全部土地所有權人中共同指定為之。土地分配計算部分，為土地更新後的**總權利價值**扣除共同負擔之餘額，以更新前各土地所有權人權利價值比率計算，都更完成後地主所應分配權利價值在權利範圍內，以更新後的總權利價值扣除共同負擔之餘額，按土地所有權人更新前權利價值計算，若不願或是無法實施者，土地所有權人擁有的權利價值應扣除權利變換關係人之權利價值後予以分配或補償，在提領補償金後由實施者至各級主管機關辦理所有權移轉登記，註銷其土地及建築物抵押權、典權或辦竣限制登記者，註銷後通知權利人或主管機關。在實施權利變換後，應分配之土地及建築物位置，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。權利變換實施完工後，測量後面積若與建築物分配清冊所寫面積不符時，實施者應依地籍測量或建築物測量結果，變更權利變換計畫，釐清相關圖冊記載。容積獎勵部分，獎勵後不得超過該建築基地基準容積 1.2 倍

新北市政府對於都更提出《都更三箭》計畫，目的在給予市民方便、舒適且安全的都市環境，若是屋況在政府評估後嚴重度不高的，都更可以以整建或是維護方式進行。新北市政府為提升都更效率，提出簡易都更方式，將流程簡易化，減少流程申請時長。

## 二、日本之都更實施及相關主要內容

(一) 都更法規: 日本之都更法規主要由中央政府頒布,其中包《都市再開發法》等。不同地區可能有一些地方性的法令。

(二) 危老建築處理:在日本,危老建築可能受到《建築基準法》和相應的地方例約,包括安全檢測、整建或拆除等程序。

(三) 實施者：

表 2-1 都更單位表

公部門	地方政府、UR 都市再生機構、住宅供給公社
私部門	個人、更新會、更新公司

(資料來源:都市更新研究發展基金會)

(四) 容積獎勵：一般容積率概約 200%以上高度利用地區容積率約 400%以上(何芳子,2018)

(五) 建築基準法主要內容：

- 1.建築物的基本要件：包括建築物的結構、耐震性、防火性、通風、採光等基本要求。
- 2.使用樓地面積的限制：規定建築物的使用樓地面積，以確保安全和公共秩序。
- 3.建築設計審查制度：對於特定類型、高度或使用用途的建築，可能需要通過建築設計審查，由相關機構進行檢查和審查。

三、以下為本研究整理出比較表格：

表 2-2 法規實施比較表

	新北市	日本
都更法規	都市更新條例	都市再生法
都市計畫	《都更三箭》	主要劃分市街道地區
實施者	都更推動小組	公部門：地方政府、UR 再生機構、住宅供給公社 私部門：個人、更新會、更新公司
危老建築處理法規	《危老條例》、《都市計畫法》、《建築法》	《建築基準法》、相應地方條例
都更目的	致力增設公共建設，提升居民居安品質。 制定土地使用、建築高度、基地使用等規定。	建築物以防災為考量，使用樓地面積限制、建築設計審查制度
容積獎勵	一般容積高限 1.5 倍 高危害風險高限 1.2 倍	一般 200% 以上 高使用地區 400% 以上

(資料來源:本研究自行繪製)

由於都更審查程序時間過久且同意門檻住戶皆需支持同意案例才可進行，加上土地產權整合不易等問題，導致政府在執行都更條例政策時效率並不高。若地方政府能自行修改條例及改善程序問題，定能加速推動都更改建的執行，維護市民居家安全。(但唐忠,2018,p.7)而相較於日本，都更程序上臺灣程序時間為 2-3 年，日本為 6 個月。(陳雅玲,陳勝宏,2023)

#### 四、小結

綜合上述之比較，日本法規執行上未像臺灣有細分部門，都市更新方面以改善街道景觀與增強建築防災能力做考量，而臺灣雖在執行方面細分許多部門，在地方政府執行方面，以新北執行方案與日本法規較為相近。

透過以上的比較，我們也整理出危老及都更之間的差異。危老重建的對象主要是合法建物，這些建物的結構安全評估未達最低等級，且屋齡超過 30 年，耐震標準不符合要求且無法改善，或者未設有電梯。相對而言，都市更新則針對公劃更新地區或符合自劃更新基地條件的土地或建物，並且山坡地並不適用於都市更新條例。

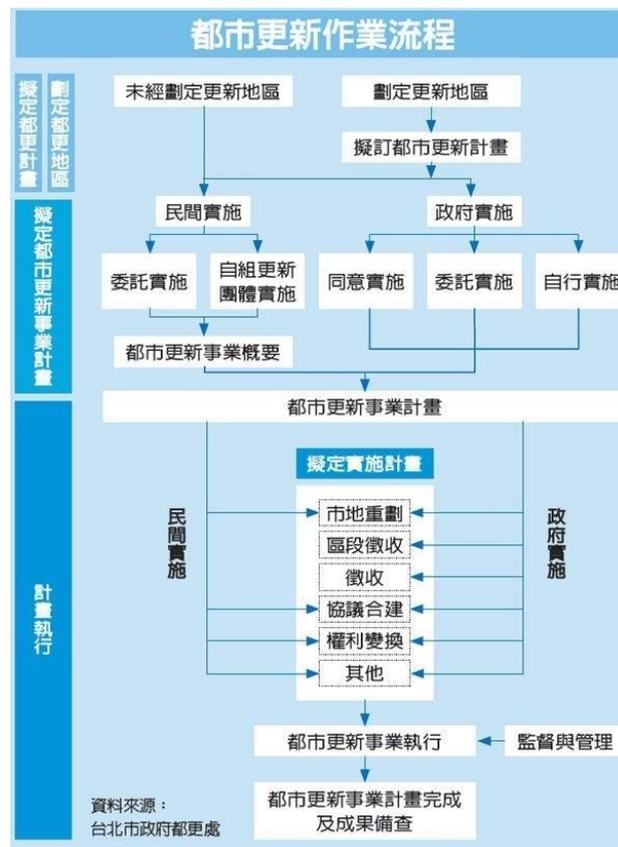
在面積大小方面，危老重建對於建物面積並無限制，而都市更新則要求最低面積為 500 平方米。在容積獎勵上，危老重建提供 1.3 倍或原容積的 1.15 倍的獎勵，而都市更新則可獲得 1.5 倍或原容積的 1.3 倍，並額外有 10% 的時程獎勵。同意比例上，危老重建採用多數決，需達到 3/4 或 4/5 的同意比例，而都市更新的決策過程可能會更為複雜。審查時程方面，危老重建的審查時間通常在 30 至 75 天之間，而都市更新的過程則可能長達 2 至 10 年。在事業計畫的審議程序中，危老重建需要提交重建計畫，而都市更新則需提交權利變換計畫。在實施方式上，危老重建一般採取委建（地主合建）的模式，而都市更新則可選擇與建商合建、委建或權利變換等多種方式。

## 第二節 都市更新概況

臺灣新北市作為臺灣最重要的城市之一，其老舊都市更新計畫一直備受關注。以下是對新北市老舊都市更新統計資料的詳細敘述及總結。

首先，新北市老舊都市更新的規模龐大，涉及到多個行政區域和各種類型的建築物。從住宅區到商業區，從工業園區到文化遺產，都有老舊都市更新的需求。此外日本則以民辦都更為主，佔 55.1%。(財團法人都市更新研究發展基金會,2018)

通過臺灣以及日本的統計資料可以看出，已經有大量的老舊公共設施完成了更新改造(新北市政府城鄉發展局編印,2023)，不僅提升了城市的景觀和形象，也改善了居民的生活條件。同時，一些老舊建築也被重新利用，轉變為文化創意產業基地、藝術空間或者商業綜合體，為城市的發展注入了新的活力和動力。



(資料來源：台北市政府都更處)

圖 2-2 都市更新作業流程

表 2-3 新北市都市公共設施用地計畫面積表

公共設施用地別底	111 年底	占都市計畫面積%
公園	1,284.36	1.03%
綠地	248.43	0.20%
廣場	36.91	0.03%
兒童遊樂場	34.95	0.03%

(資料來源:城鄉發展局)

表 2-4 日本都更類型統計表

類別	實施者	案件數	比例
公辦	地方政府	148	15.0%
	住宅供給公社	11	1.0%
	總計	159	16%
民辦	更新會	605	61.4%
	都市更新公司	11	1.1%
	個人	161	16.3%
	總計	777	78.8%

(資料來源:城鄉發展局)

新北市老舊都市更新計畫持續吸引關注，其規模龐大涵蓋多個區域與建築，包括住宅、商業和文化遺產。由以上統計數據顯示，大量老舊公共設施已完成改造，提升城市形象並改善居民生活品質。與此同時，日本的民辦都更比例高達 55.1%，這種模式為新北市提供了參考。

透過統計資料，我們能夠深入瞭解特定領域的趨勢和模式，統計敘述不僅提供了數字背後的故事，還能幫助我們做出有效的決策和策略，通過分析數據，我們能夠揭示出人們的行為模式、市場需求、經濟狀況等重要信息，這些數據不僅能夠指導企業制定市場營銷策略，還能夠為政府制定政策提供依據。

統計至 2024/1/31 辦理都市更新案件總核定件數 1135 件，雙北市是臺灣都更案中件數最多的兩個地區，雖然都更案件數多，但在前期申請的都更案多，核定通過的數量卻很少。但是在後來新北推動都更三箭之後，結至 2023/7/13 核定數已是歷年核准量的 4.7 倍。(《財訊》,2023)

表 2-5 臺灣直轄市都更案統計表

	已完成	施工中	未動工	113 年核定	總和
臺北市	361 件	161 件	153 件	3 件	924 件
新北市	75 件	51 件	90 件	2 件	406 件
桃園市	3 件	4 件	12 件	2 件	23 件
臺中市	73 件	27 件	11 件	1 件	142 件
臺南市	82 件	3 件	4 件	0 件	92 件
高雄市	5 件	4 件	7 件	0 件	21 件

(資料來源:都市更新入口網)

#### 一、小結

透過統計資料，我們發現新北市在都市更新案件方面有著令人注目的發展趨勢，隨著新北市推動都更三箭計畫，核定數量急遽增加，展現出新的發展動力和潛力，這不僅為企業的經營策略提供了新的機遇，也為政府制定相應政策提供了重要參考。

### 第三節 都更與永續

現在社會發展熱絡狀況下，都更以及永續發展已是相互交織更加成為了之中的關鍵元素，為了提升人們的生活品質及安全，需要我們不斷的去尋求創新解決方案，確保代代相傳的永續發展。

我們將以新北市為主與日本的永續都更發展做比較，探討了都更計畫不僅改變了現今的城市結構，更在過程中實現了永續的目標，同時也要確保都更以及經濟上的發展。接著我們將以臺日去做文獻探討，分別以環境及建築更新、文化保留、經濟發展、民眾的社區參與程度逐步說明。

首先簡單說明一下永續發展目標（Sustainable Development Goals，簡稱「SDGs」）是聯合國的一系列目標，這些目標將從 2016 年一直持續到 2030 年這一系列 17 項大目標與 169 項細項目標。各國政府必須積極尋求夥伴，並將永續發展目標放入國家法律體系內將其立法。目標除了消除一切貧困並需要促進經濟成長、解決教育、衛生、就業、社會環境保護、遏止氣候變遷等。

- 一、消除各地一切形式的貧窮。
- 二、消除飢餓，達成糧食安全，改善營養及促進永續農業。
- 三、確保健康及促進各年齡層的福祉。
- 四、確保有教無類、公平以及高品質的教育，及提倡學習。
- 五、實現性別平等，並賦予婦女權力。
- 六、確保所有人都能享有水及衛生及其永續管理。
- 七、確保所有的人都可取得負擔得起、可靠的、永續的及現代的能源。
- 八、促進包容且永續的經濟成長，達到全面且有生產力的就業，讓每一個人都有一份好工作。
- 九、建立具有韌性的基礎建設，促進包容且永續的產業發展，並加速創新。
- 十、減少國內及國家間不平等。
- 十一、促使城市與人類居住具包容、安全、韌性及永續性。
- 十二、確保永續消費及生產模式。
- 十三、採取緊急措施以因應氣候變遷及其影響。
- 十四、保育及永續利用海洋與海洋資源，以確保永續發展。

十五、保護、維護及促進陸域生態系統的永續使用，永續的管理森林，對抗沙漠化，終止及逆轉土地劣化，並遏止生物多樣性的喪失。

十六、促進和平且包容的社會，以落實永續發展；提供司法管道給所有人；在所有階層建立有效的、負責的且包容的制度。

十七、強化永續發展執行方法及活化永續發展全球夥伴關係。而其中與都市更新較相關的就是第十一項：促使城市與人類居住具包容、安全、韌性及永續性，細項內容為：

(一)2030 年前，保證所有人都可以獲得安全、可負擔住宅與基本服務，改善貧民窟。

(二)2030 年前，提供安全、可負擔、好使用及永續的交通系統。

(三)2030 年前，提升包容性、永續的都市更新和參與度，在所有國家落實整合性。

(四)2030 年前，保護世界文化與自然遺產。

(五)2030 年前，減少各種災害造成的全球國內生產毛額(GDP)直接經濟損失。

(六)2030 年前，減少城市負面環境影響，包括空氣品質等等。

(七)2030 年前，提供所有人安全、包容、無障礙及綠色空間，特別針對弱勢群體(包括小孩、老人、孕婦等)。

1.透過加強國家和區域發展規劃，促進城、鄉村之間的正向連結。

2.提高災害韌性的發展政策和計畫，大幅增加城市與住宅的數量。

3.透過財務和技術支援，協助最低度開發國家(LDCs)善用當地建材建造永續具有災害任性的建築。(未來城市，2024)

#### 一、環境及建築更新：

在臺灣我們位於地震帶上，曾經的 921 大地震對臺灣的人民來說是永遠抹滅不了的傷痛。而現今大家越來越注重生活品質及安全，而政府推動的都市更新計畫不僅可以增加大家的生活質量及安全也能帶動城市永續。在建築方面從最基本的鋼筋說起，戴雲發 Alfa Safe 公司致力於推廣他們的理念，使用 Alfa Safe 耐震系統工法，一體式彎折加工方式提升品質並強化耐震韌性，減少牆壁破裂及漏水問題，戴雲發 Alfa Safe 有五大優勢。

(一)安全品質:確定品質，看的到、摸的到。

(二)鋼筋材料使用:尺寸都有精密的規劃，嚴格管控，無一絲浪費，符合經

濟需求。

(三)降低人力技術:使用 Alfa Safe 耐震系統工法可以避免人為疏忽及防止品質的缺失。

(四)鋼筋綁紮的標準:鋼筋綁法位置、線條都簡單明了，能有效檢核品質。

(五)鋼筋配件施工:由於前置鋼筋配件施工完備，無須靠單面模板施作，可縮短一日工時，提升效率。

戴雲發 Alfa Safe 公司也積極參與都市更新計畫協助危老建築重建及整合，Alfa Safe 耐震系統工法獲得低碳優良工法認證(工商時報,2022)，不僅給人們帶來安全同時也保護環境降低破壞，提高綠色建築的品質。



(資料來源: 戴雲發 Alfa Safe)

圖 2-3 鋼筋綁紮圖

在臺灣 2,300 多萬人口中就有近 1,000 萬人聚居北北基桃，而新北市成為核心樞紐，努力推動環境永續之領頭羊角色，所以以新北市為例對於都更規劃帶來的永續實踐，近年新北市政府積極推廣綠色建築提高節能減碳效益。為了朝向淨零排碳，新北市都市更新及爭議處理審議會於 2023 年 7 月 13 日通過都市更新審議原則修正草案，未來都更建案皆需符合綠建築標章，針對都更案的基地面積大小，制定不同標準。(呂健豪,2023)，新北市政府以「綠色屋頂」作為綠色建築的重要指標，其目標是藉由綠色屋頂設置達成城市綠化、減少都市熱島效應、減碳、保護建築結構、延長使用壽命、創造生物多樣性及提供休憩園藝生產空間，實施重點分為:精緻型、粗放型、混合型。

表 2-6 綠化屋頂類型表

類型	屋頂的承載	說明
精緻型	其屋面承載應 $\geq 450 \text{ kg/m}^2$ (營業性屋頂花園 $\geq 600 \text{ kg/m}^2$ )	易讓民眾接觸，觀賞休閒等，所設置之設施:草皮、花架亭廊、休憩設施、水景等，種植介質厚度在 30~m 或以上，成本高。
粗放型	其屋面承載應 $\geq 200 \text{ Kg/m}^2$	體現生活協調性，只供觀賞，極少進入，以低矮灌木、草花和抗旱性強的地被植物、草皮為主，植物生長介質厚度在 10~，成本低。
混合型	承載重量取決盆栽大小與數量	可運用盆鉢方式擺置，不太受環境因素限制，變化性高，可有效增加綠覆面積及降低維管費用。

(資料來源:新北市低碳生活網)

### (一)實例

新北市八里行政中心為呼籲淨零趨勢，取得黃金級綠建築，綠化面積超過 7 千平方公尺，行政中心建築外殼採遮陽屋頂覆土，塑造高效能的節能省碳外殼，八里區公所表示，為實踐 2030 年八里淨零碳示範區與 SDGs 永續城鄉、氣候行動等目標，區公所推動綠色運具，汰換燃油汽機車，增加電動汽車充電(蔡余婕,2023)。

臺灣綠建築淨零排放路徑，建築業在資源消耗、能源使用和廢棄物處理方面面臨著重大挑戰，特別是在未來需應對溫室氣體排放的減量要求下。隨著臺灣《氣候變遷因應法》的通過，2050 年實現溫室氣體淨零排放成為當務之急。建築業更需要注意，因為其在建造和拆除過程中產生的二氧化碳排放量可觀。針對此事件，《臺灣 2050 淨零排放路徑圖》提出了明確的目標，包括提高建築能效和推動綠建築。在都市更新中納入綠建築設計，不僅助於實現淨零排放目標，也能為公私合作創造契機。

綠建築在臺發展，臺灣的綠建築政策在全球綠建築評估系統中居於領先地位。從 1999 年開始建立的 EEWH 系統以「生態、節能、減廢、健康」為主軸，是全球第一個亞熱帶建築節能特色的評估系統，也是亞洲首個綠建築評估系統；臺灣的綠建築標章評估非常嚴格，綠建築政策的先進性對於臺灣在永續發展中實現永續發展目標起到了重要作用。

臺灣的綠建築標章(EEWH)共有九大指標:

- 1.生物多樣性指標
- 2.綠化量指標
- 3.基地保水指標
- 4.日常節能指標
- 5.CO<sub>2</sub>減量指標
- 6.廢棄物減量指標
- 7.室內環境指標
- 8.水資源指標
- 9.汗水垃圾改善指標

其中申請綠建築標章或綠建築證書，必須通過「日常節能指標」、「水資源指標」及其他兩項指標。綠建築標章要需經過複雜的評分:鑽石級:95%、黃金級:80%~95%、銀級:60%~80%、銅級:30%~60%、及格級:30%以下。《都市更新建築容積獎勵辦法》第 10 條及第 11 條分別規定，取得綠建築證書及智慧建築證書，依等級給予獎勵容積:鑽石級：基準容積 10%、黃金級：基準容積 8%、銀級：基準容積 6%、銅級：基準容積 4%、合格級：基準容積 2%。前面各項不得累計申請，其中銅級合格級依都更條例第 7 條第 1 項第 3 款規定實施之都市更新事業，且面積未達 500 平方公尺者為限。獲得綠建築標章，不僅獲得容積獎勵外，還能達到愛地球減碳效益、給居住環境帶來更多附加價值。(營建知訊 485 期，2023，p.30)

日本的綠色建築方面一直都是相當有成就的，日本 2016 年起推動「淨零能耗住宅」(Net Zero EnergyHouse；ZEH)計畫；至 2030 年止將全面實施 ZEH。(Hami 書城,2020)住宅包括三個指標隔熱、節能、創能朝環保趨勢發展，但目前技術還無法達到完全不靠外部電力，所以 ZEH 目標是擺在一年內達到一次性能源的消費量為零，透過自宅發電與用電相減為零的意思，ZEH 打造冬暖夏涼的環境，太陽能發電剩餘的電力可以代替柴油發電做為緊急用電。第一棟符合綠建築標準淨零耗能公寓全十二樓「覺王山菊坂町 GrandeMaison」位於日本愛知縣名古屋市，每一戶裝有 4kW 的太陽能發電裝置，此建築除瞭解省能源還重視防災。日本進入高齡化社會，若只注重建築設計已無法達到目前社會水平，像

現在具有高的附加價值建築強調防災、節能、創能等，更容易被民眾接納。

表 2-7 簡單區分集合式住宅一次性消費量等級表

ZEH-M	Nearly ZEH-M	ZEH-MReady	ZEH-M Oriented
整棟建築與住戶	提升 100%再生能源	提升 75%再生能源	提升 50%再生能源

(資料來源:Hami 書城)

## 二、文化保留

文化保留與永續是相輔相成的，可有助於社會、經濟及環境的建構，確保永續發展的同時還能促進社會繁榮及生態系統的保護。

以新北市為例鶯歌老街最著名的陶瓷，由於這裡易取得柴薪雜草、煤礦資源及水路交通的發展，和日據時期的設窯生產，造就了現在的鶯歌陶瓷文化，經過新北市政府的輔導規劃，鶯歌陶瓷老街原本道路兩旁的老舊陶瓷廠房均改建成營業商店，陶瓷餐具專賣店、陶藝家工作室、鶯歌陶瓷老店、陶藝 DIY 教室等各具特色的「陶」主題店家，兼具實用與藝術價值的陶瓷產品。老街上還有座光點美學館。市府 2020 年起即以「三鶯文創整合計畫」整合跨局處資源，結合在地文化及美學改善軟、硬體設施，連結鶯歌陶瓷博物館、陶瓷及鶯歌老街、客家園區等在地藝文特色，塑造藝術文化廊帶。(黃村衫,2022)鶯歌青年陶瓷業者聯合申請經濟部中小企業處城鄉創生轉型輔導計畫(SBTR)，耗費 2 年時間籌備、策畫及執行，充分展現鶯歌新氣息。

日本神奈川縣的鎌倉市，與關西的奈良、京都並列日本三大古都。鎌倉是鎌倉幕府的首都，因此保留了相當多鎌倉幕府時期的寺院及古蹟。會與寺廟、神社等進行聯繫，瞭解文化資產的情況，如果發現有文化資產需要修復，就會提供補助金，同時也與國家和縣級機構合作，以便修復的文化資產得到適當的保存和公開利用(黃心亮,2023)。被納入日本遺產的工藝傳承鎌倉雕出現危機，為了讓故事可以延續，必須有下一代的參與，讓學生實際動手雕刻。鎌倉市以保存的方式去經營城市，整個鎌倉市並沒有太多的高樓，山坡也沒有什麼建築物，城市的規畫都跟市民的活動相關聯，努力實踐與歷史遺產共生共存的理念，為歷史城鎮做見證。

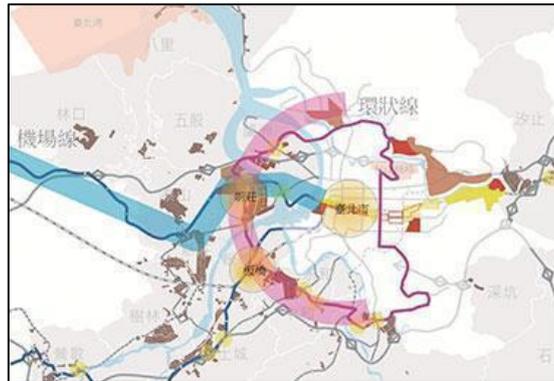
### 三、民眾社區參與程度

在臺灣，一方面民眾對於都更的社區參與程度看法較多元，民眾認為都更可以改善居住環境且提升生活品質；另一方面，民眾可能會擔心都更過程中造成生活的不便，例如：居住成本上升。根據政府對於都更的政策，強調透明度，提供都更前中後的說明以方便民眾瞭解，且鼓勵民眾參與。（關鍵評論網,2023）

在日本，不同區域民眾對於老舊都更的看法不盡相同，在一些區域，民眾認為老舊都更能改善原有的城市面貌並且提升生活品質，但也有文獻中表示，都更計畫可能會忽視民眾的聲音，給予的相關補助並不完善，特別是可能會因都更而受到影響的弱勢族群，日本民眾對於都更的看法是希望能強調都更的社區參與程度、包容性以及相關補貼，確保都更過程中對於民眾不會造成影響。

### 四、經濟發展

以新北市為主，有些民眾認為老舊都更只是為了激發地方經濟發展的一種手段，透過提升房地價值引進新商機和服務業來改善城市面貌、吸引更多投資者、增加就業機會，就能帶動地方經濟的提升；但部分民眾可能會擔心都更後，會造成原有的生活成本變高，社區變遷以及原有的商業環境，因此影響原有的生活型態，使民眾憂心忡忡。



(資料來源:建築師書坊)

圖 2-4 來自新北市都更推動策略與願景圖

新北市積極推動都市更新政策，透過建立完善的制度體系和積極宣導，市政府以有計畫的方式提升居民生活環境品質。為了推進都市更新，市政府陸續推出執行機制和便民措施，特別是引領全國的簡易都更制度，為市民提供更多元的重建途徑，強化居住環境的安全性。

同時，新北市的空間結構正在透過交通建設的完善而發生轉變，包括機場線、三環三線、快速道路等的建設，這些改變帶來了物流和人流的調整。這是一個重要契機，新北市應善用此機會，全面擬定都市更新的願景和發展策略，以確保城市的綜合發展和社區的永續繁榮。

在日本，有些民眾認為老舊都更可以為城市增添不同的新面貌，能引進更多商業和文化活動，同時還能推動當地的經濟繁榮，但是都更也有可能造成社區內租金上升、社區居民的遷徙，進而導致地區不平等現象。

## 五、金融

金融都更之所以冠上「金融」，更多是為了協助民眾在重建各個階段的財務評估跟資金籌措，一個都更案經過財務評估之後，就可以更瞭解在重建之間與重建後詳細的資金，臺灣金融都更介入整合，在整合期間，要成功辦理融資，依個案研究出最佳化的融資架構，而金融機構的轉型也很重要，參與都市更新應從過往消極的資金提供者，提供完整的金融常識，讓住戶放心參與。(翁雅蓁，2021)。便是可以擔任公正第三方協助進行嚴謹權變程序，透過第三方單位去做公證，實施法律效益，避免地主與地主之間猜疑和不信任。(陳雅玲，2020)

都更建築融資可協助政府都市更新政策之推動，銀行在承作都市更新建築融資時，依授信 5P 原則來辦理授信風險評估，5P 原則是用來判斷貸款給申貸人的安全性，以及可貸款多少額度，包括貸款人 (people)、資金用途 (purpose)、還款來源 (payment)、債權保障 (protection)、借款戶展望 (perspective)，銀行透過分析 5P 原則，瞭解貸款人信用狀況等信貸問題，作為授信准駁與否及融資條件的依據。

在推動危老建築時，政府為了響應淨零碳排，針對綠建築或是有耐震系統等提供了不同等級的容積獎勵，現在訴求高效、節能的智慧建築也將會是未來趨勢。若都更危老想要得到解套，結合 ESG 趨勢是最適合的。在 ESG 風潮的帶領之下，符合環境永續的「智慧建築」與「綠建築」也逐漸受關注，配合政府政策，加入綠色金融，推動綠能源標章，透過配合銀行提供優惠減免的方式，不僅可以讓建商更願意投入，同時加速都更危老重建，進而達到節能減碳，形成一個正向循環，也助於環境永續的發展。



重建方式、借款人	合建 (建商)	自建 (地主)
融資科目	土融、建融	房貸、建融、周轉金
成數	7-8成、6-7成	全額
重建費用項目	前期：結構初評、建築師規畫設計、租金補貼等 後期：營造成本、銷售費用、利息費用等	

註：融資成數以台灣中小企業銀行提供為例。

(資料來源:都更全都更)

圖 2-5 重建方式不同的融資差異圖

以日本「六本木之丘」來做借鏡，位於日本東京六本木的都市複合開發區，由森大廈主導開發，是日本規模最大的都市更新計畫之一。不只是以住處為目

的，而是以創造永續的收入為目的，也讓都更的土地可以達到更高的價值。而在臺灣也有效的利用金融機構與金融工具來達成艱鉅的政策目標的成功案例。用創新性的思維架構政策工具，來啟動被鎖死的資金動能，或許是政府在計畫推動「都市更新」或「公共住宅」時，最需思考的第一項課題。(臺灣銀行家,2017)

## 六、小結

透過以上說明，在綠色建築方面，臺灣較注重綠化，也就是種植綠色草皮；而日本較著重於太陽能面板打造自給自足的用電模式，也有一些原因可能是氣候因素，臺灣較潮濕不屬於乾冷地帶太陽能在綠建築上雖有考慮但不多。文化保留部分臺灣會改造原本的街道並且商業化帶來觀光財還能達到文化保留的效果；日本則是注重保留原始風貌與歷史共生共榮，主打原生態的保留。在文化保留方面，兩地也展現了不同的策略，臺灣重視商業化改造以吸引觀光，而日本則堅持保留原始風貌。儘管臺灣民眾對老舊都更的看法存在分歧，支持與擔憂並存，但政府應致力於平衡經濟發展與社區利益，提升透明度，化解民眾疑慮。這些努力不僅有助於促進社會共識，還能推動城市更新的成功實施，而金融業在城市更新過程中扮演著關鍵角色，透過提升資金透明度與促進 ESG 實踐，助力永續發展的實現，臺灣的金融機構不僅能加速更新進程，還能透過市場分析提供有效的融資方案，確保計畫的合法性及經濟效益，最終為民眾創造更安全、便捷的社區環境。

## 第四節 都更相關文獻

在探討居民參與臺灣都市更新意願的影響因素時，可以從資訊透明度、經濟因素、社區認同感、政府信任度、社會網路及參與方式等方面進行分析。資訊透明度越高，居民對計畫的瞭解越深，參與意願也隨之增強；若居民認為都市更新能帶來經濟利益，如房產增值或補償，他們的參與意願通常會提高。另外，居民對社區的情感聯繫與認同感越強，參與動機也越加明顯，對政府的信任程度若較高，同樣能促進參與意願。強大的社會網路促進訊息傳遞，提升集體行動的可能性，而提供多元化的參與方式（如公開會議、線上平台、公聽會等）則能讓更多居民有機會表達意見。總結來說，這些因素共同影響居民參與都市更新的意願，瞭解它們能有助於設計更有效的參與機制。

自 1990 年代以來，臺灣的都市更新針對老舊建築、危險區域及功能不全的城市空間進行改善與升級，以提升城市環境與居民生活品質。政府逐步推動都市更新政策，透過《都市更新條例》來引導這一過程，該法規涵蓋更新程序、容積獎勵及補助措施等。政府提供額外建築容積以鼓勵開發商參與，同時也針對居民或業主提供修繕補助和低利貸款，減輕他們的經濟負擔。

在臺灣，都市更新主要包括住宅區更新、商業區重建和公共設施改善等，政府、開發商和居民等各方共同推動這一過程。成功的案例如臺北的西門町和高雄的哈瑪星，將老舊區域轉變為充滿活力的文化商圈，吸引了大量遊客。然而，都市更新仍面臨居民搬遷問題、利益衝突及資金籌措等挑戰。

都市更新是一項極其複雜的系統工程，在都市發展過程中扮演著重要角色。臺灣的都市更新政策旨在增進公共利益及改善居住條件，然而在推動過程中卻面臨多重阻力。特別是在執行過程中，每年與居民協商的案例多達千件，卻僅有有限的進展，這一現象表明，談判過程中的溝通與信任問題依然是重要瓶頸。參與者之間的認知差異和角色互動失調，這不僅反映了各方對都市更新的不同認知，也顯示出政策本身在制度安排上的不足和缺失，且經濟因素被視為制約都市更新政策的關鍵，而社會和政治因素則對執行及制度層面均有顯著影響，技術因素的影響則相對有限。

透過深度訪談及田野觀察，研究發現多數居民對於重建後的居住環境表示滿意，但在重建過程中，他們也面臨了財務壓力、臨時安置困難及心理適應等挑戰。因此，政府及建商在進行重建時，必須得更加謹慎。

都市更新的成功不僅依賴於法規的完備和制度設計，還需要瞭解土地及建物所有權人和開發公司等參與者的習慣行為、需求與觀念，對於都市更新的推

動至關重要。研究結果顯示政府應更加強一般民眾對都更法規的認知及宣傳，建立透明的估價機制，以增進參與者之間的信任感。此外，制定獨立於共同負擔之外的專屬於權利人的獎勵機制，將有助於提升居民的參與意願，進而促進都市更新的快速發展。

最終，我們認為，唯有充分理解和處理參與者之間的認知差異，才能有效推動都市更新政策的實施。展望未來臺灣的都市更新將更加重視社會公平實現、環境永續與文化保存，以確保城市發展的多元性與包容性，提升城市品質和居住安全的最終目標。

# 第參章 個案研究

## 第一節 研究方法

### 一、文獻分析法

文獻分析法以蒐集、分析、歸納與研究資料客觀描述研究議題。（陳憶華與何宛凝，2022）文獻分析可以讓研究者在整理資料時，知曉過去的研究事件及發展概況，亦能不侷限在個人思維，以客觀的角度分析現況及推測未來。（何宛凝，2022）

本研究主要蒐集都更法規制度、以及新北市都更公開資料等相關資訊進行法分析，參考華藝線上圖書館碩博士論文，分析新北市與日本都更是否有相似之處，以都更條例、綠能永續、金融信託等相關關鍵字搜尋相關文獻，透過引用政府公開資料及相關文獻方式歸納都更方式，延伸為訪談內容。

### 二、深度訪談法

深度訪談法可透過訪談過程中瞭解訪談者經驗、意見以及對事件的真實感受。在進行深度訪談時，也可以從訪談者口中得知另類資訊。（潘淑滿與何宛凝，2022）

本研究以半結構式訪談進行訪問，針對新北市民眾進行深度訪談，在與訪談者交流過程中建立信任感，以讓訪談內容具真實性且符合核心問題。

### 三、個案研究法

個案研究法係指針對特定的對象、企業或是事件進行深入探訪研究之方式。（Wordvice，2023）本研究旨在分析新北市與日本都更間是否存在相關性，若使用問卷調查法，不但會受到地緣限制外，都更問卷的回收率也相當有限，且在都更方面若能實地訪問到正在實施都更之民眾，更能清楚明白都更如何執行以及為何要執行都更等方面問題，因此適合採用個案研究法。

## 第二節 研究個案選擇

本研究探討以臺灣新北市為例都更實施過程、價值性、與日本都更間的同異處及民眾對於都更的瞭解程度。我們將分為三個部分去分析，分別是制度、永續、金融。本研究選擇兩位都符合研究範圍內新北市正在進行都更的民眾作為研究對象。

為保護受訪者的權益及隱私，皆以代號方式呈現，個案民眾分別為 A、B 民眾。

表 3-1 個案背景表

個案代號	性別	個案背景
A	女	屋齡 46 年，四層樓公寓，聯合附近公寓及獨棟透天厝，使腹地增加；採權利變換方式。
B	男	由土地整合開始到開始建造大約十至二十年；建築部分採合建方式。

(資料來源:本研究繪製)

對於兩種不同的都更方法是有比較性的。基於以上故在本研究中 A 民眾及 B 民眾能夠提供給我們一些實際都更經歷，使本研究分析內容豐富及更有參考價值。

### 第三節 訪談大綱

表 3-2 都更個案訪談大綱表

構面	個案背景
都更 制度	1. 為何會想要參與都更?
	2. 請簡單介紹都更地點及都更模式。
	3. 請簡述您對都更的看法。
構面	談判方面
都更 前期	4. 請簡述都更過程中的困境及解決方式。
	5. 您認為合建是否會影響到住戶的權益?
	6. 對於都更住戶有哪些相關補償嗎?
構面	政策制度方面
發展 現況	7. 政府是否有規定都更項目的完工期限?
	8. 都更過程中，公共設施是如何規劃? 對住戶有什麼影響?
	9. 您覺得政府介入的主要作用與目的是什麼?
構面	永續方面
技術 層面	10. 請問您在公聽會上，建商是如何與您說明施工工法及建材部分?
	11. 請問建商對建築實施的永續綠化有哪些方面?
	12. 對於房屋建築的永續概念您的觀點如何?

構面	金融方面
金融對都 更的幫助	13.為何都更時會需要銀行介入?
	14.金融對都更的困境及解決方法?
	15.請問您如何與建商協商金融信託方面的事情?

(資料來源:本研究繪製)

## 第四節 個案分析

### 一、都更目的

民眾在進行都更前，會先與左鄰右舍及建商詢問都更意願，若建商願意進行都更，建商會再以民眾都更意願度評估都更方式，以民眾 A 舉例，探討民眾 A 在商談都更的過程，以下內容摘選自訪談陳述。

「我們家現在屋齡大概有 46 年了，四層樓的公寓大概有 24 戶，腹地不大，因為腹地不大，所以我們聯合後面的獨棟天厝及隔壁的公寓，藉此把我們的腹地拉大，因為腹地太小，建商想和你商談都更的意願不高；因為前後左右都在建設，我們這塊地被包圍，之後想建設也會有點困難，所以我們聯合三戶的產權一起去跟建商談。我們就找了一個三重的建商，建商用一個新的方式為權力變換的方式，與之前的都更計算方式不一樣，不是危老的方式，只要住戶意願度達 80% 同意就可以，如果要以坪數來算的話 30 坪的權力就跟 25 坪的一致，所以政府加了一個條件，以坪數來計算的話，需要 3/4 的比例同意才能完成權力變換的都更模式。」 (A-1)

由上述訪談民眾 A 內容得知是以房子重建方式進行都更，民眾 A 在商談前會先評估自己腹地大小衡量建商都更的意願度，最後使用權利變換方式。新北市除了房屋重建外，還有土地重建方式，以民眾 B 為例，進行深一步的探討。

「土地都更像是我們要蓋一個新房子，那基地基本上土地面積都要 1000 坪以上，甚至到 1500 坪，目前的案子是在環河道路那邊，在與建商洽談方面，會先商量建商出地地主出錢，未來這房子蓋好的話就是 50/50 分。但像一個地 1000~2000 坪，不太可能只有一個地主，所以建商會把願意參與都更的地主集合起來一起做建案，比如 2000 坪，或許會有 100 多戶數，這些都是要看地主當下持有土地的比例，像一層樓要蓋幾戶，幾層樓等等，最後去做比例分配，當初建商在談時，我們覺得以都更來說或是土地的合建、整合土地比較麻煩，因為需要取得政府的同意，以前在 2、30 年前都是政府做，但現今都是由建商來做，市政府需要把鐵皮屋整合，有些甚至格局不完整，像是麒麟地，市政府需要整合成我們現在所看到工整、漂亮的公園及公共設施等，甚至是未來戶數越來越多，這些公共設施地是從何而來？市政府讓建商來提案使地主願意配合都更。」 (B-1)

從上述訪談民眾 B 內容得知都更方式為土地都更，政府在其中擔任整合土地評估建設公共設施區域的角色，且土地都更範圍相較於房子重建範圍更廣，在與建商洽談都更事宜時，建商意願度高。

透過上述與民眾訪談後，清楚瞭解在都更前的商談模式及政府在都更中所

擔任的角色。政府在都更中推行許多模式，本研究以權利變換及合建為例，希望透過與民眾訪談對都更看法後，探討政府都更公開數據為何會與民眾實際都更數據有所落差。對此民眾 B 表示：

「土地重劃期間應該也要有設立有效期限，確保民眾與建商在洽談期間不要時間過於冗長，舉例以板橋西區，洽談時間長達十幾年之久。」(B-2)

透過上述得知，因洽談時間過於冗長，導致民眾都更意願不高，為此民眾希望政府都更方面實行改善措施，民眾 B 表示：

「政府應該要協助舉辦聽證會等等的說明，讓民眾更有效瞭解政府的開放政策及與廠商的執行目標，讓民眾更能夠判斷是否參與。政府也應該在各單位設立諮詢窗口，讓民眾有都更疑問時，可以更明確的瞭解該如何判斷，能有一個對接的窗口詢問，而不是自己找尋律師或是單位自行去做判斷。另外如果說整個合建的一個改建期間能夠更有效改善時，我想進入所謂的合建流程才是比較好的，最終結論是覺得這樣子的方案及政策是不錯的，能夠有效活化舊地區或者是舊房舍，增加經濟效益也能夠確保經濟安全，但是這期間如同剛剛以上我所說的種種的一些不安全性與恐慌，政府必須能夠更一步來讓民眾確保他們的安全以及確保他們的保障。」(B-3)

除了上述所說之希望政府改善之措施外，也有令民眾滿意的點，民眾 B 表示：

「對於舊土地的活化跟增加經濟效益，是一個很好的政府政策也是一個與地方合作的一個指標，在一個土地的一個無效利用或者是道路的雜亂可以藉由的重劃，將地目地標重新整理規劃變得更整潔，原意非常好的。在這期間有種種的一些配套措施，政府有權利來保護民眾的權益，第一個在第三方見證或公證單位這個是必要的，有效保障民眾及 BOT 廠商在洽談期間，能夠有多一層的保利保障，不是讓民眾直接跟民間促成單位 POE 廠商直接洽談。」(B-4)

## 二、都更制度

隨著臺灣都市化的發展，老舊都更成為迫切需求，在《都市更新條例》實施後，各地推動多項更新計畫，在這過程中需保障居民的權益與促進發展之間的平衡。本文將以民眾 A、民眾 B 為例，進一步探討民眾在都更過程中所遇到的問題，以下內容為訪談陳述。

### (一) 合建之土地分配

「合建跟權力變換相似，但是他有嚴格的條件，我們當初也只是知道都更要大家都同意，後來才知道還有危老也是 80% 同意，但是因為危老就是不能住了，所以不會允許有釘子戶，條件相對會放寬。」(A-2)

「土地比較複雜，你是麒麟地，我也是麒麟地，那我們的土地如何整合成一個方正的地，首先同意參與合建計畫，把舊的鐵皮屋拆掉，參加重新配比，假如地本來在新埔站，未來可能被分配到江子翠那，這一區變成住宅區，或者原本的區域變成公園；全部結束後，會跟政府商量，這個部分是住宅區還是公園，會由消防局、都更局去做這件事，剩下的地會發回給民眾，可能你本來有100%，參與後可能變成50%還給你，你的地會變成建地，廠商出錢出力，他可以拿到50%，政府40%，等於政府沒出錢出力，這也是政府為什麼會同意都更，到目前為止都是土地的部分，接下來他就會找我們合建，把每個區塊的地整合，修到一定的份量，這樣的房子土地面積大概都要1500~2000坪。合建分兩個區塊，都更的話要100%，目前覺得是比較辛苦的，拆掉重建新大樓需要100%，但土地就不用，比如土地重劃，從新月橋到華鄉橋，一定有人同意及不同意，同意的話優惠較多，不同意的就看政府分發，主要以企劃案為主，因不同意會變成沒地選擇，若是堅決不搬的話，之後規畫完畢後，會留原本金額的一半給你，就是所謂的釘子戶；參與合建的可能不會在原地方，會告訴你未來的建案在哪裡，我們的地會得到多少比例。」(B-5)

透過民眾A、民眾B訪談內容得知，合建需嚴格的同意比例，尤其是在危老都更的情況下，會因為有安全問題而不允許有釘子戶，土地整合過程較繁瑣，需要不同土地擁有人同意參與合建計畫，且建商會根據土地的大小來判斷是否適合都更。

## (二) 公共設施規劃

「臺灣的公設比都是33%起跳甚至到40%，像我們的房子只有3%~5%，只有樓梯是公共空間，所以公設比就不高。老人家就會認為，重建後，就要扣掉三分之一的公設，以25坪來說就能要扣掉8坪左右，室內只剩17坪，他們會覺得浪費，他們是持反對意見的。像公設比依不同樓層給的優惠就不同，像我們就有一樓，他可能給你1.3%就是多30%就是現在25坪x30%權狀就變成給你30坪的房子，但是二~四樓就不一定，頂多就1.1%~1.2%，他們有一套計算的方式，因為他們也要賺，所以到後來跟另外兩三家建商都談不攏，以及停車位是如何分配的都有影響。」(A-3)

根據民眾A訪談內容得知，對於住在舊房子的居民來說，公設比率較高，實際可用的室內面積少之又少，表示重建後室內可用空間大幅減少，許多住戶表示不滿意因而反對。此外，公設比的樓層優惠政策差異較大，像是一樓住戶獲得的權狀面積優惠較高，而二至四樓的住戶優惠相對較低，除此之外，民眾B表示

「像是1:1公設備都蠻高的，大概25、26跑不掉，買了6、7坪的房子，能實際上區塊大概只有40幾個人，那其他就會變成公共設施，像是電梯、圖書館、

健身房等，都算在裡面，所以你可能買了30幾坪的房子大概也只有20幾坪。」  
(B-6)

根據民眾訪談內容得知，無論最終買到的坪數是多是少，還是會有少數坪數會變成公共設施，相對的住戶們的實際空間會減少許多。

### (三) 相關補償

「有租屋、搬家補償，一戶補助兩萬，因為政府介入就有公權力，因此不同意的居民也無法更改，房屋就是會拆，錢也會退給住戶變成說是建商買下來的。」(A-4)

根據民眾 A 訪談內容得知，因房子改建，政府會提供租屋與搬家補償金，這也反映出政策在執行過程中的強制性與居民權益保障。此外，在都更的另一層面上還有專案期限限制，因此民眾 B 表示

「建築法規有規定，施工執照，申請下來要先寫 6~7 年後，像我這個案子是說 5 年左右，116 年要完工，沒記錯的話，一個案子最久是 7 年內一定要結束。」(B-7)

由上述訪談民眾 B 內容得知，建築法規規定施工執照申請後須在 6 至 7 年內完成工程，強調都更計畫有嚴格時間限制，確保工程按時完成。

### (四) 政府角色

「權力變換是透過政府，舉辦公聽會決定要不要，只要有一場不同意，這個案子就不算。政府角色在裡面是這樣的角色，合建是沒有的。其實公寓房子是很難談都更的，很少建商會想談，談也至少要兩三年，因為每個人的需求都不同，只要有意見的話，建商就要出面談，要花很多時間，近年又有材料漲價跟缺工問題。」(A-5)

「都更從土地開始，前後差不多 10 年，但房子就相對簡單，每一戶都同意就好，一般來說是 1:1，你是一戶有這個合建案，就抵一戶，當然有大有小，也是多退少補的概念，都更合建差不多是這樣，土地要走的流程比較長，而第三方的話絕對有，政府會保護民眾的權利，透過公證單位、公證師去擔任第三方證人，具有法律效益來承諾，之後再去跟建商協談，統一壓在一個信託帳戶，像是權狀、金錢等。」(B-8)

根據民眾 A、民眾 B 訪談內容得知，政府的介入是為了確保公眾的利益和居民權益的保護，由於都更過程中的協商較耗時且複雜，特別是在面對不同需求的民眾時，政府的角色便是確保協商的公平、公正性，藉由第三方機構來作為見證人保障雙方的權益。

### 三、都更永續

近年各國對於永續發展目標愈加重視，而都市更新也被視為永續發展的重要的規劃項目之一，藉由這次個案研究去分析在永續方面做到哪些方面的技術及所未來帶來的效益如何，以下內容摘選自訪談陳述。

「上個月底建商有來大概談，比方說他要採綠色的建材，包含防震的部分，會加高一級等等，大概就是這個部分。」(A-6)

「大概是這樣，有提到防震啊什麼的，都是公共設備，都是當初工設時說明的，至於防震的話，其實也講得很專業，像是鋼筋建築達到耐震等級，他都會告訴你施工法以及材料，不只是對地主也要對散戶，對於來買房子的人也會來參加說明會，再來是制震裝置，這棟耐震、施工等總共有多少根什麼的耐震設計都會說，會牽扯到價格，對買戶來說，花錢來買房子，舉例一坪70萬跟50萬都是有差別的，因為鋼筋是耐震的，用的比較好，用了很多耐震的設計，另一棟可能是鋼筋水泥，所以它們絕對要很透明的說明，且政府來說回把關，到最後要檢驗有無使用到材料比如：水泥，所以當初所有的設計、施工等。」(B-9)

「然後一樓設計的部分就是小公園，把原本的公共設施分配給外面的民眾使用，大概是這個狀況，如果要說逃生梯的部分，平面圖，逃生梯的部分，設有2個電梯有3個，每層有6戶，他們現在房子設計說有像是智慧化功能的，比方說，省電系統、大樓的省電的機制，大概有這類的規劃，然後還提到綠色屋頂，像這棟房子在設計時就有設計成花園，每戶呢，可以看到小樹，目的是不讓房子太熱，每間住戶就是負責自己的那棵，綠化嘛，只是在這個過程我們還要養真的就是有點麻煩要花心思，養死了還會重新給你一棵，對於公共設施需要大家共同花錢維護，當然啦像健身房什麼的我覺得使用者付費正常而且在我們這棟內，阿如果像一樓外面公園那種要我們一起出錢維護的話有點說不過去，土地已經分出去，使用者還是不只我們這棟樓的住戶，那就有點爭議了。」(B-10)

以上訪談內容可得知，臺灣對於永續發展的部分可以看出注重房屋耐震技術、建築內部採用智慧化節能改善浪費電能的問題、綠化屋頂減少熱氣可使建築涼爽，以及社區性的公共建設製造福祉。

### 四、金融業的協助及貢獻

在都更進行前，金融業會扮演著什麼樣的角色?對此民眾A及民眾B表示:

「其實我們也很看建商的財力，怕蓋到一半變成爛尾樓，有些建商會提供他們做的建案可以參考品質，再去看看住戶怎麼說，但臺灣有一層保障就是說銀行可以幫他們做信託。」(A-7)

「土地都更需要第三方做公證，因為政府需要保護大家的權利。我們那時候在做都更時，要去協調第三方單位公證，公證單位、公證師去擔任第三方證人，具有法律效益，承諾有這個行為，再去跟建商協談，抵押土地權狀或是金錢等在一個信託帳戶中。」(B-11)

透過上述訪談內容得知，都更進行前，政府會提議讓民眾及建商至銀行做第三方公證成立信託，防止對方做一半跑路，造成都更失敗，另一方損失慘重的結局。最後待到都更完整結束後，即可至銀行解除信託帳戶。

## 五、結論

表 3-3 訪談內容分析表

	訪談內容	內容分析
都更制度與發展現況	<p>「……建商用一個新的方式為權力 變換的方式……以坪數來算的話 30 坪的權力就跟 25 坪的一致，所以政府加了一個條件，以坪數來計算的話，需要 3/4 的比例同意才能完成權力變換的都更模式。」(A-1)</p> <p>「……當初建商在談時，我們覺得以都更來說或是土地的合建、整合土地比較麻煩，因為需要取得政府的同意……」(B-1)</p> <p>「合建跟權力變換相似，但是他有嚴格的條件，我們當初也只是知道都更要大家都同意……」(A-2)</p> <p>「……首先同意參與合建計畫，把舊的鐵皮屋拆掉，參加重新配比，假如地本來在新埔站，未來可能被分配到江子翠那……」(B-5)</p> <p>「……政府角色在裡面是這樣的角色，合建是沒有的。其實公寓房子是很難談都更的，很少建商會想談，談也至少要兩三年，因為每個人的需求都不同……」(A-5)</p> <p>「……政府會保護民眾的權利，透過公證單位、公證師去擔任第三方證人，具有法律效益來承諾……」(B-8)</p>	<p>因權利變換模式計算方式，市政府擔心民眾會覺得不平衡而新增條件，增加民眾都更意願度。土地都更相較房屋重建流程更為繁雜。民眾接受土地重新配比與參與合建後，最終僅能收回原有土地的一半，其餘土地則會重新劃分給政府及建商；使得過程中居民協商困難。政府在過程中，主要是為了確保決策的公正性與透明性來保障民眾的權益，並透過第三方機制，減少可能的糾紛及不公平，從中推動項目。</p>
技術層面	<p>「……比方說他要採綠色的建材，包含防震的部分，會加高一級……」(A-6)</p>	<p>在永續這方面，目前建築技術中兩位訪談者敘述都會有加強防震的鋼筋建材,可以知道臺灣在都市更新及建造房屋時</p>

	<p>「……有提到防震啊什麼的，防震的話，其實也講得很專業，像是鋼筋建築達到耐震等級……」(B-9)</p> <p>「……然後一樓設計的部分就是小公園，把原本的公共設施分配給外面的民眾使用……他們現在房子設計說有像是智慧化功能的，比方說，大樓的省電的機制，然後還提到綠色屋頂，像這棟房子在設計時就有設計成花園……如果像一樓外面公園那種要我們一起出錢維護的話有點說不過去，土地已經分出去，使用者還是不只我們這棟樓的住戶，那就有點爭議了。」(B-10)</p>	<p>非常看重耐震技術；在建築的設計上則有綠屋頂及配有智慧化的省電裝置，可達永續的目的；在公共設施方面上也能看出都市更新不單單只是重新建築房屋，而是規劃社區的概念，以公園來說就並非限住戶使用，但若公共設施在管理上有問題，那麼很容易產生住戶、建商及政府間的責任糾紛。</p>
<p>金融對都更的幫助</p>	<p>「其實我們也很看建商的財力，怕蓋到一半變成爛尾樓，有些建商會提供他們做的建案可以參考品質，再去看看住戶怎麼說，但臺灣有一層保障就是說銀行可以幫他們做信託。」(A-7)</p> <p>「土地都更需要第三方做公證，因為政府需要保護大家的權利。我們那時候在做都更時，要去協調第三方單位公證，公證單位、公證師去擔任第三方證人，具有法律效益，承諾有這個行為，再去跟建商協談，抵押土地權狀或是金錢等在一個信託帳戶中。」(B-11)</p>	<p>金融業在都更中，扮演第三方公證單位，為民眾及建商保障雙方權益，若缺少了第三方公證單位有可能會引發爛尾樓的結局。</p>

## 第肆章 研究結論與建議

在都市更新的推動過程中，法制架構及地方政府的推動進度、永續發展的落實程度以及民眾所面臨的法律與資訊不對稱問題，都成為影響都更進行順利與否的關鍵原因。

都市更新計畫的法制架構，主要依據《都市更新條例》為基礎，透過政府的核准與監督去協助建設與改建老舊社區。在新北市政府的都更推動進度方面，根據都更處的統計，新北市目前已有數十個都市更新案件正在進行中，且新北市政府設有都更中心來協助民眾參與更新計畫。透過都更政策推動，市政府致力於加速更新效率，並增強對於相關合建、第三方公證單位。因都更案件的複雜性和資源限制，使得實際進度受到一定程度的阻礙，有部分案件的協商及核准流程冗長，影響了整體推動效果。

對於民眾來說擔心在都更過程中的實際地坪會因公設比高而縮小，這讓一些原住戶對重新建設後的居住空間產生質疑。尤其是年長居民對現有居住條件已習慣，建築改建後扣除和實際可用空間減少成為他們反對的主因。再來都更法律程序複雜加上洽談時間過長，使得整體協商過程耗時費力，民眾對於都更的意願率降低，因此民眾希望政府應設置更清晰的時限規定，並協助舉辦聽證會和增設諮詢窗口，讓民眾在都更過程中有更清晰的資訊和判斷依據，以避免由於程序複雜或時間拖延導致參與意願減低。此外，都更涉及安全性與經濟保障，民眾希望政府能在都更過程中介入更多，與建商協商時，以第三方見證的方式確保雙方利益，並在推動政策時強化金融業對建商的融資體系，避免「爛尾樓」的發生。在永續發展方面，新北市政府已在都更項目中逐步引入綠建築設計、耐震結構加強及公共設施等，藉此達到節能減碳的需求，綠色建築與社區共生理念成為政府推動的重要方向。而部分民眾擔心高成本的綠建築材料及智慧化基礎設施將最終轉移到居住者身上，增加生活負擔。因此，政府在推動永續措施的同時，應謹慎考量到住戶經濟負擔。

都市更新雖能改善社區的居住環境，帶動區域經濟發展，但許多民眾對於目前政策的執行仍有顧慮。協調流程相對複雜，導致許多都市更新案進度緩慢，無法快速實現區域的翻新。民眾認為，政府應加強政策透明度，以便住戶更清楚瞭解更新內容；同時加強住戶安全保障和永續發展的配套措施。而綠色建築、耐震設計以及智慧化等設施成為未來居住環境的核心，雖然永續發展政策的實施為日常生活帶來許多便利。但許多民眾認為在享受便利的同時應謹慎劃分公共設施的維護費用，避免因共享空間的維護而增加住戶的額外支出。

為了都市更新計畫能真正符合民眾的需求，政府在推動更新過程中，必須多方面考量，積極回應住戶的疑慮，且縮短協商流程，使都市更新計畫可以更快、有效落實。當政策透明、住戶權益得到保障，且永續發展措施合理完善，民眾才會更有信心參與都市更新，讓都市環境邁向更為美好的未來。

# 參考文獻

## 一、中文文獻

- 1.王峻昌（2023）。新北市誠心規劃融入淨零 2050 達 SDGs 永續發展。Newtalk 新聞。
- 2.王武聰（2020）。從危老到都更—中央都市更新政策規劃歷程。土木水利，47(5)，13-16。
- 3.王耀星（2012）。影響都市更新推動成效因素之探討—以臺北市都市更新為例。
- 4.毛肇（2008）。歷史空間再利用與都市更新永續發展執行機制探討。內政部建築研究所。
- 5.江秀慧（2011）。住的再進化：綠活化都更之價值創新。碩士論文。國立臺灣大學。華藝線上圖書館。
- 6.李世雄（2021）。老屋重建（都更／危老）基地原容積存在於估價時的問題探討。《土地問題研究季刊》，20(4)，94-100。
- 7.李無惑（2022）。都市更新中參與者對權利變換與都更推動之認知研究。
- 8.李永展（2007）。都市行永續社區之準則：國土永續發展支新趨勢。應用倫理研究通訊。
- 9.李建佑（2016）。居民參與都市更新意願之影響因素探討：理論與實證證據。
- 10.李正庸、談宜芳、李東明（2009）。歷史空間再利用與都市更新永續發展執行機制探討。內政部建築研究所。
- 11.李淑媚（2009）。都市更新建築融資授信評估之研究—以 A 銀行為例。
- 12.邱靖鈺（2014）。臺灣都市更新政策的 3G 變遷。政策與人力管理。
- 13.但唐忠（2018）。新北市簡易都更政策與制度之研究。國立中山大學社會科學院高階公共政策碩士學程。
- 14.林佑璘（2018）。從國家政策與經濟發展策略談都市更新。《技師期刊》81，15-26。
- 15.林雯蕙（2022）。危老建築重建實施過程對原住戶的影響。

16. 邵仕強 (2022)。都市危險及老舊建物重建條例之研究－台灣及日本經驗之比較。
17. 周姵妘 (2021)。金融業促進危險老舊建築重建推動之研究－以玉山銀行為例。國立臺灣大學/碩士。
18. 洪郁芝 (2020)。公辦都更下的整建住宅產權排除與居住權益：以斯文里三期公辦都更案為例。華藝線上圖書館。
19. 陳景淳 (2013)。以誘導式結構理論探討都更案權利人行使同意權之行為模式。華藝線上圖書館。
20. 陳乃慈 (2017)。都市更新程序中實施者之法律地位。學術論文。國立中正大學。
21. 陳穎怡 (2023)。金融機構參與都更危老重建案之研-從 ESG 之社會觀點探討。
22. 陳宏宇 (2023)。危老小基地重建影響因素與效益分析-以新北市為例。碩士學位論文。東南科技大學。
23. 陳奕霖、林琪樺、傅靖雯、陳嘉琪 (2022)。ESG 在金融業永續發展之研究以玉山金、國泰金及中信金為例。致理科技大學國際貿易系。
24. 陳欣文 (2023)。金融民銀結合信託 攻危老重建商機。時報資訊。
25. 翁雅蓁 (2021)。都更危老探討融資篇 都更危老整合融資議題。工商時報。
26. 游千慧 (2012)。都市更新實施問題與修法方向研究。
27. 楊志雄 (2023)。危老建築重建實施過程對原住戶的影響。企業管理碩士學位論文。國立政治大學。
28. 趙仁志 (2019)。綠色基礎設施於都市更新經濟價值評析之研究。朝陽科技大學建築系建築及都市設計博士班。
29. 劉映彤 (2023)。都市更新是甚麼?都市更新好處都更一定要拆屋重建嗎。房感知識庫。
30. 蔡穎青 (2023)。永續城市最佳動者 新北住都中心首本永續報告書正式發布。經濟日報。

## 二、網路文獻

1. 今周刊。ESG 永續臺灣。

[https://www.businesstoday.com.tw/topic/2020/sustainable\\_city/](https://www.businesstoday.com.tw/topic/2020/sustainable_city/)

2. 設置都市再生專責機構及政府主導都市更新成果紀錄。內政部營建署。

<https://reurl.cc/zDr75y>

3. 住都中心攜手專業機構 催生新北都更大聯盟。新北市住宅及都市更新中心。

<https://www.nthurc.org.tw/news/73>

4. 都更三箭全面啟動。新北市政府

<https://wedid.ntpc.gov.tw/Governance/Detail/RNW3LMoRvAy0>

5. 都更條件有哪些？都市更新流程？都更改建參與角色？。房感不動產科技

<https://reurl.cc/ReOQYg>

6. 房屋交給誰來更新？這 3 種實施者你應該認識。財訊。

<https://www.wealth.com.tw/articles/232b5735-27ca-4b57-816b-de90ab51d68f>

7. 民眾參與都市規劃之落實及實踐 - 以新北市都市計畫諮詢平台為例

<https://reurl.cc/oyZqV5>

8. 新北市都更處

<https://www.uro.ntpc.gov.tw/News/Detail/8379efb5-ca19-48ae-aaa5-e54cbf4232f9>

9. 都更、危老重建導入永續概念。買賣不動產新聞台。

<https://reurl.cc/WNqVyL>

10. 落實居住正義，建立永續都市。新聞傳播處

<https://www.ey.gov.tw/Page/5A8A0CB5B41DA11E/40d2ae0c-0712-49d6-9e7d-473db4856e4c>

11. 永續城市推動者 新北住都首發布永續報告。新北市住宅及都市更新中心

<https://www.nthurc.org.tw/news/230>

12. 臺灣 2050 淨零排放。新聞傳播處。

<https://www.ey.gov.tw/Page/5A8A0CB5B41DA11E/7a65a06e-3f71-4c68-b368-85549fbca5d1>

13. SDGs 目標建構具包容、安全、韌性及永續特質的城市與鄉村。聯合國 SDGs 永續發展目標

<https://futurecity.cw.com.tw/article/1294>

14.捷運蓋到哪裡，都更就坐到哪裡。遠見雜誌整合傳播部企業製作。

<https://city.gvm.com.tw/article/70910>

15.金融公股銀都更危老授信 年增 6 成。資訊時報。

<https://reurl.cc/zDAyzk>

16.以權力變換或協議合建方式實施民辦都更之物權變動研究。中國文化大學法律系。

<https://reurl.cc/RevdOe>

17.金融機構參與都更危老重建案之研究：從 ESG 之社會觀點探討。

<https://reurl.cc/pvLDLQ>

18.房屋交給誰來更新？這 3 種實施者你應該認識。財訊。

<https://www.wealth.com.tw/articles/232b5735-27ca-4b57-816b-de90ab51d68f>

19.民眾參與都市規劃之落實及實踐 -以新北市都市計畫諮詢平台為例。

<https://reurl.cc/g6ZvaQ>

20.臺日都市更新實施機制之差異分析。都市更新研究發展基金會。

<https://www.ur.org.tw/mynews/view/2371>

21.日本拚都更，理念與新北「都更三箭」。新北市都更處。

<https://www.uro.ntpc.gov.tw/News/Detail/c51c05ae-587a-4026-a15d-77a1e51a5352>

22.借鏡日本經驗 都市更新翻轉新北面容。

<https://reurl.cc/vvkn8A>

23.金融民銀結合信託 攻危老重建商機，時報資訊。

<https://reurl.cc/Dlm18N>

24.借鏡日本 雙北探討成功都更案。

<https://news.housefun.com.tw/news/article/157946383693.html>

25.何謂都更 3 箭，內容做法為何。

<https://reurl.cc/pvLD44>

26.危老重建實務及案例分享。

[https://twur.cpami.gov.tw/resources/website/download\\_file/82/5.危老重建實務及案例分享.pdf](https://twur.cpami.gov.tw/resources/website/download_file/82/5.危老重建實務及案例分享.pdf)

27.都更案例 永和大陳相關資料

<https://www.hhe.com.tw/tw/casesCityInfo/22022315372944>

28.老屋重建關鍵難題

<https://www.wealth.com.tw/articles/115fe3db-bf82-4d02-82bd-c99ef3a8f882>

29.臺灣金融聯合都市更新服務

<https://turfs.com.tw/w/turfs/Index>

30.都市更新貸款、危老改建貸款怎麼貸？政府跟銀行相關優惠懶人包。耕建築

<https://reurl.cc/jy6bYp>

31.都市更新銀行融資實務。華南銀行

<https://reurl.cc/jy6bon>

32.減碳生活 日本推行淨零耗能住宅計畫。Hami 書城

<https://reurl.cc/nvpWd8>

33.都更 QA 大哉問！秒學都更條件、流程、獎勵補助精華！ - 法律 010

<https://reurl.cc/bYd1rd>

34.權利變換和一般合建有何不同？臺北市都市更新處

<https://reurl.cc/93WgmX>

35.新北都更小百科 LINE@統計分析。新北市政府都市更新處

<https://reurl.cc/Mj2nlX>

36.都市更新協議合建 V.S. 權利變換

<https://tnews.cc/ur/CP.htm>