

何必要完美規模的都更

張金鵬／政大地政系特聘教授（台北市）

前陣子參加立法院舉辦的都市更新條例草案公聽會，政府擔心持續緩慢都更將造成大量老屋的居住安全問題，因此將大力推動都更三法加一中心，希望突破都更困境，並帶動經濟復甦。然而都更修法若未能面對關鍵問題的解決，成效還是不見樂觀。

都更修法，必須釐清當前都更的五大「迷失」與因應之道：

第一個「迷失」：未認清都更區位價值，不同區位價值不同，以為

都更是「白吃午餐」，老屋換新屋可以不要出錢。

因應之道是政府廣設「都更諮詢服務中心」，除大量宣導都更正確觀念外，同時提供個案諮詢服務。透過政府或專業NGO輔導社區居民成立都更組織，協助整合都更意願。

第二個「迷失」：未考量容積獎勵與稅負優惠的公共利益與正當性，以為政府提供越多獎勵與優惠，便可加速都更推動績效。

因應之道是都更條例要求政府與實施者，應詳細計算說明都更個案

提供的公共利益及外部性效益，同時計算容積獎勵與稅負優惠的價值，評估兩者應有合理的對價關係，

以免造成獎勵優惠過多或不足，也可避免輿論的批評。

第三個「迷失」：不清楚自己都更財產權益價值，深怕吃虧被騙，因此不是漫天喊價，就是等待成為都更最後同意戶，才可獲得最大利益。

因應之道是政府應透過專業NGO建立「協商平台」，公正公開透明的提供專業協商機制，以展現公信力，並明列在都更條例的法定程

序上，提供專業協商報告供政府最後都更審議決策依據。

第四個「迷失」：未顧及都市更新「程序正義」，要求政府展現魄力，對都更不同意戶即予強制拆除。

因應之道是除透明協商機制外，強化程序正義，讓多數與少數者能夠經過都更條例法定程序的審議機制處理。協助少數者解決其困境是必要的思維，若不得已，能夠切實於重建範圍改為整建並行，避免完美規模都更方式；當然若無法切除，且經法定程序的嚴謹過程，政府即應依法拆除，不宜怠惰。

第五個「迷失」：未考量都市環境的歷史文化紋理與多元價值，都更就是大規模的拆除重建，不能容

許「不完美」小部分的老屋整建維護並存環境。

因應之道是都更修法必須提供「多元都更模式」，不必都要大規模的拆除重建，中小規模整建維護也可並進；未必公辦都更，民辦、自力更新、代理實施者等不同類型都應齊頭並行；協議合建、權利變換也可以分進合擊。盡可能尊重個人價值觀，建立「不完美主義」信念，才能減少爭議，如此都更才可遍地開花、逐步推動，都市發展也才有彈性與特色。

都更涉及私有財產權的保障，政府必須審慎介入，除相關都更法令制度的建立外，更需都更住戶的輔導教育，透過多元都更模式，才能達成都更理想目標。