

張金鶚專欄

政治大學地政系特聘教授

都更全面播種 才能遍地開花

去年底《都市更新條例》修正案三讀通過，新的一年開始，各地方新政府甫上任，挽起袖子，準備大力拼經濟，改善人民生活，改變又老又窮的都市面貌，因此加速推動都市更新應是當前市政推動重點。

地主認知意願關鍵

然而過去都市更新推動並不順利，雖然政府已經新修訂《都更條例》，明確給予「蘿蔔」（明確容積獎勵額度並增加減免房地稅賦），並清楚祭出「棒子」（3加1程序處理釘子戶），未來是否就能順利推動？到底都更真正問題的關鍵在哪裡？應如何推動才能加速都更？未來都更又應有何新面貌？值得釐清。

當前都更推動緩慢最大的迷思就是認為羅

蔔和棒子的不足與不明確，只要政府明確大膽增加蘿蔔且清楚魄力揮出棒子，都更即可迎刃而解，因此都更問題的關鍵是在政府不夠明確大膽和清楚魄力所致。然而，都更涉及人民個人私有財產權，政府的大膽和魄力是否會擾苗助長，還是容易引發外部衝突？而且政府角色是否適合介入私有產權的改善，也易引起爭議；更別提因為蘿蔔與棒子不斷加強，都更地主和實施者分配不當，進而產生內部彼此對立與衝突，都更推動反而欲速則不達。換言之，都更緩慢推動的關鍵不在政府，也不在蘿蔔和棒子的多寡。

由於都更涉及人民個人私有財產權，因此都更問題真正關鍵是在都更地主對都更的意願與認知。尤其當地主認為都更是獲利的工具，

而忽略其居住環境的改善本質，造成「都更商品化」，當地主參與都更無法獲利，都更就不易推動。因此，讓都更地主認知改善自身居住環境乃自己個人而非政府責任，而且改善環境遠比是否獲利重要，讓「都更去商品化」，才是都更能否順利推動的關鍵。

多元因地因人制宜

此時政府的首要工作，就是要提供大量資源與專業人力積極主動的協助所有老舊社區地主組織成立「更新會」，透過中央及地方的「都更中心」和「NGO專業團體」提供都更正確的觀念與法令資訊，避免受到都更商品化的誤導，同時提供都更相關推動工作的協助與服務，包括老屋健檢與都更健檢。如此讓所有都市老舊社區先埋下良好的「都更種子」，並培養社區自己的「都更園丁」，然後都更中心和NGO團體隨時提供「都更養料」，透過都市全面且大家分別經營各個不同的「都更園區」，相信很快就能「遍地開花」，享受美好的都更

成果。

當然在經營都更園區的過程中，各別都更園區的種子、園丁與土壤條件，各不相同，不應一視同仁。各都更中心與專業團體應視不同的都更園區提供不同的都更內容養料，要能有「多元都更模式」因應，包括維護、整建或重整，不同都更規模大小，公辦、民辦、代辦、公私合辦等都更模式，更不要求完整、完美的都更園區。惟有多元與不完美的都更，才能讓各個都更園區因地、因人制宜，不同都更園區才能發芽成長，都更的多元價值也才能體現，如此有機豐富的都更面貌才是我們需要在地歷史文化都市發展脈絡的展現。

另外在都更推動過程中，難免一定會遇到都更彼此權益分配的爭議，政府必須提供一套更公正公開透明且程序嚴謹的第三方協商平台機制，透過這套專業公信力的協商與仲裁，再加上政府最後有效率的都更審議，相信都更困境應能有所突破，都更美好的願景應該可以期待。