

打造幸福城市－政府主導 都市更新成果

麥怡安

（財團法人都市更新研究發展基金會執行長）

都市更新條例自 1998 年公布施行後，民辦都市更新蓬勃發展，民間開發商成為實質都市更新事業的主要推動者，政府則長期扮演著法令制定與審議把關的角色。但過度倚賴市場與民間推動有其侷限性，近十年承著社會期待與制度、政策的革新，政府主導都市更新已從零星的任務型個案開發，演變為具理想性、示範性更新事業的常態性推動者。

壹、前言

自 1998 年《都市更新條例》（下稱更新條例）公布後，民間辦理的都市更新長期扮演著主要地位，至今依然¹。但「政府主導都市更新²」在近年亦呈現升溫及穩定表現的情境。國內許多都市地區確實已進入了建築物老化、公共設施不足、機能需要重整的階段，若完全依賴民間自

行整合、市場驅動，常常會面臨整合時間過長、權利關係複雜、基地規模偏小，以及公共利益不易被完整納入開發內容等問題。也因此，政府在都市更新中的角色，逐漸不再只是法令制定者或個案審議者，而是更積極地成為理想都市更新的示範者及公私合作的主導者。

回溯整個都市更新制度演化脈絡，政府在推動都市更新的角色上歷經了明顯的

¹ 截至 2025 年底止，已核定的 1,101 件都市更新事業計畫中，民辦都更共 1,034 件，佔 93.9%（麥怡安、呂振瑜，2025）。

² 本文以更新條例的正式用詞「政府主導都市更新」，作為媒體坊間通用的「公辦都更」的敘述用語。

典範移轉（Paradigm Shift）。早期《都市計畫法》（下稱都計法）時代的更新，基本上是政府自行規劃、自行執行的一條龍模式；1980 年代之後，臺北市率先透過其《台北市都市更新實施辦法》（下稱北市都更辦法）導入民間參與制度，而 1998 年的《更新條例》正式成為鼓勵民辦更新的重要法制基礎。近年所強調的政府主導都市更新，並不是回到過去都計法時期那種完全政府一條龍式的作法，而是在既有民辦都更制度之上，重新強化政府在整體規劃、公共利益配置、招商程序與跨部門協調上的功能。這種轉變反映的，不是單純的「政府退場」或「政府再進場」，而是政府角色重新調整之後的新治理模式。尤其近三年，政府主導都市更新更明顯結合防災重建、海砂屋與耐震不足建物處理、社會住宅供給、公有土地活化，以及重大公共建設周邊整體開發等目標。此外，政府主導都市更新已從少數任務型案例，逐步走向制度化與常態化。

基於上述背景，本文擬從政府主導都市更新的政策脈絡出發，進一步整理其現行規定與實務作法，分析近年推動成效與制度特色，並就現階段所面對的待解決課題進行說明，提出未來的期許與展望。本文關注的重點不只是「政府有沒有主導」，而是「政府主導都市更新」如何在今日的都市治理架構中，被

重新界定為兼具開發、治理與公共性任務的政策工具。

貳、政府主導都市更新的政策脈絡

一、早期都市更新：以政府全權主導為基本型態

政府主導都市更新的歷史，最早可追溯至 1964 年《都計法》第一次修法。當時法制中已設有「舊市區改造與新市區建設」專章，規定政府得基於衛生、安全等理由，對窳陋建築或特定舊市區劃定改造地區，擬訂【改造計畫】，並透過徵收、區段徵收與國民住宅安置等方式推動更新。1973 年《都計法》第二次修法後，都市更新進一步獨立為「舊市區之更新」專章，並正式以「更新」取代「改造」，處理方式也明確分為重建、整建、維護等三類。這一階段的都市更新，範圍劃定、計畫擬定、土地取得、公共設施興闢及住戶安置，幾乎皆由政府主導完成（麥怡安、賴宗裕，2025）。從實務案例來看，這類早期政府主導都市更新案通常規模較大，且能同時配置較完整的公共設施。例如臺北市在更新條例公布前所推動的古亭區新隆里、柳鄉社區、八德路饒河路口附近地區、大龍段蘭州國中北側地區及台北工專北側地區等案，平均每案面積約 14,879 平

方公尺，並常伴隨道路、公園、市場、活動中心、公車調度站等公共設施的興闢。這說明早期政府主導都市更新的優點，在於能處理較大尺度空間重整，並將公共設施與安置機能一併納入（表 1）。

二、1990 年代後的制度轉折：由政府完全主導轉向多元路線

隨著都市社會條件改變、財產權意識提高，以及威權體制逐漸鬆動，早期完全由政府主導的更新模式越來越難全面維持。1993 年《北市都更辦法》修訂，被視為是一個關鍵轉折。此一修訂引入了民間參與、更新審議與容積獎勵等設計，使都市更新逐漸從政府單獨推動，轉向兼納市場與民間行動者的制度架構。其後，1998 年《更新條例》公布，則進一步建立了都市更新的全國性法制基礎，使實施主體不再限於政府，也包括都市更新會與股份有

限公司等類型。這種制度轉型在當時有其必要性。由政府包辦所有更新案件，不僅財政負擔沉重，也難以因應都市土地權屬零碎、多元權利人並存的現實。因此，透過更新條例引入民間整合與開發，被視為提高更新推動效率的重要途徑。然而，這種轉變也產生新的後果：案件規模逐漸縮小、更新傾向單元化與個案化，實務上更容易以住宅重建為主，而較不易整合較大範圍的交通、公共設施或地區整體機能改善（麥怡安、賴宗裕，2025）。易言之，1990 年代之後的制度變遷，一方面擴大了更新參與者與推動可能性，另一方面也讓都市更新依附市場條件與個案整合能力。從今天回頭來看，近年政府主導都市更新的再度強化，某種程度正是針對前一階段「過度民辦化」後所出現的零碎化、公共利益不足及整體規劃薄弱等問題所做的修正反映。

表 1 都市計畫法時期臺北市推動都市更新案件明細

單位：m²

序號	更新案名	面積	更新開發內容
1	古亭區新隆里	32,446	住宅、辦公、道路、國中
2	柳鄉社區	12,488	住宅、道路、公園、市場、區民活動中心
3	八德路饒河路口附近地區	10,081	住宅、公園、市場、區民活動中心
4	大龍段蘭州國中北側地區	102,558	住宅、道路、公園、公車調度站
5	台北工專北側地區	9,124	住宅、道路、瑠公圳加蓋公園
平均		14,879	

資料來源：作者整理。

三、近年政府主導都市更新的復興之路

近年政府主導的都市更新，不是回到早期威權式、採區段徵收方式的都市更新，而是以「公私合作、政府引導」為核心。政府主導都市更新的主要目的可分為三個面向：其一，是帶動都市升級並引入民間投資；其二，是補足一般民間更新不易提供的公共設施與環境品質；其三，則是透過公平競爭與公開招商，保障公私地主的合理利益，避免公地開發機會失衡。這表示現階段政府主導都市更新的重點，不只是由誰來蓋，而是誰來先界定公共目標、設計開發條件並確保公共利益被納入。若從推動歷程觀察，政府主導都市更新是逐步累積而成的。

從柳鄉社區、板橋府中棧³等早期案

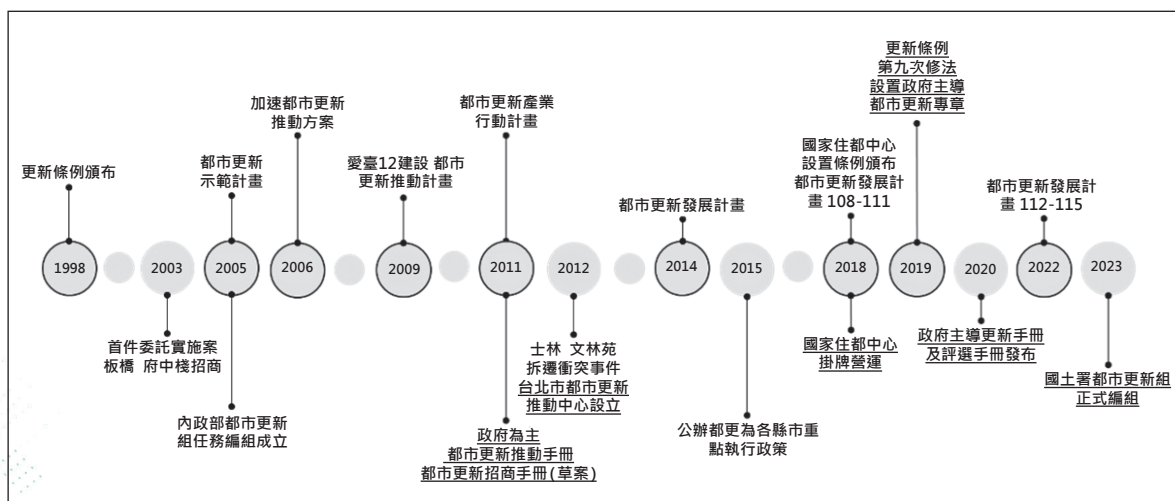
例，到都市更新推動辦公室、示範計畫、加速都市更新推動方案、都市更新發展計畫，再到 2018 年國家住宅及都市更新中心（下稱國家住都中心）成立，以及 2019 年《更新條例》修法增列「政府主導都市更新」專章，中央與地方對政府主導都市更新的制度支持逐步完備。這代表政府主導都市更新今日已不只是政策倡議，而是被正式納入都市更新制度體系的重要一環（圖 1）。

參、政府主導都市更新的現行規定及作法

一、現行法制架構：以條例專章與授權子法為核心

現行政府主導都市更新的法制核心，

圖 1 政府主導政策發展脈絡



資料來源：作者繪製。

³ 【板橋府中棧】是更新條例後第一件政府主導案件，但採委託實施方式（公開評選實施者）辦理，於 2003 年招標完成並於 2005 年核定實施（都市更新入口網，2026）。

主要建立在 2019 年《更新條例》第九次修法後的第三章及其授權子法。依現有規定加以整理，主管機關得成立都市更新推動小組⁴；得自行實施，或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者；也得同意其他機關（構）自行實施或公開評選委託實施⁵。此外，主管機關應置專業人員專責辦理都市更新業務，必要時並得設專責法人或機構。這些規定顯示，政府主導都市更新並不只有單一形式，而是可依基地條件、公有土地比例、行政能力與政策目標，採取不同推動路徑。

在配套法令方面，政府主導都市更新的程序設計也已趨於成熟。依授權訂定之中央子法，與公開評選有關者包括《都市更新事業實施者公開評選辦法》、《公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法》、《都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則》、《各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法》及申訴審議收費辦法等。這些規定的建立，讓政府主導都市更新不只是政策上「由政府帶頭」，而是有相對清楚的程序要求、救濟管道與審查秩序。相較於第九次修法前僅第 9 條乏善可陳的條文，權責的行政體系已有完整的法規範可踏實的執行。

二、大規模公地公辦主導：政府主導的重要門檻設計

在現行制度中，一個極具代表性的設計，即是大規模公地原則上應由政府主導辦理。依內政部規定⁶，若劃定或變更應實施更新之地區，其範圍內公有土地面積達 1,650 平方公尺以上，且面積比率達都市更新事業計畫範圍 50% 以上，除有特殊原因外，應由政府主導辦理；而特殊原因則包括公私有土地混雜不易整合、公有土地被占用排除困難，或經專責法人、專業機構評估不適宜由政府主導等情形。這樣的規定，一方面強化了公地開發的公共性要求，另一方面也保留一定彈性，避免制度僵化。這項門檻設計的重要性在於，它揮別過去有限且珍貴的大面積公有土地資源在都市更新推動中長期處於被動的情境，進而使政府主導都市更新不再只是政策選擇，並對部分高比例公有地案件形成了制度性要求。換言之，當更新案具有明顯的公有土地資源時，政府被期待扮演更積極的整合與主導角色，而非僅將其交由市場自行運作。對國內都市更新而言，這是從「公地參與更新」進一步走向「公地須負擔主導責任」的重要轉折。

⁴ 參更新條例第 11 條規定。

⁵ 參更新條例第 12 條規定。

⁶ 依更新條例第 46 條第 4 項規定，各級主管機關可自行訂定，內政部於 108 年 5 月頒布《內政部依都市更新條例第四十六條第四項規定訂定一定規模及特殊原因》，其他縣市之規定大同小異。

三、專責法人與公開評選：實務操作的兩大支柱

現階段政府主導都市更新能夠持續擴張，除了母法與子法的建立外，專責法人制度是另一個關鍵支柱。目前具代表性的專責法人包括國家住都中心、新北市住宅及都市更新中心、臺北市住宅及都市更新中心等。這些機構相對於一般行政部門，被制度要求應具有更強的專業整合能力、契約管理能力與跨案經驗累積，因而能夠在先期規劃、招商、議約、履約管理及跨機關協調上發揮更穩定的作用。至於公開

評選制度，則是政府主導都市更新與傳統公辦更新最大的差異之一。依作業流程，公開評選通常包括成立評選會、準備與公開閱覽招商文件、辦理招商說明會、發布公告、資格審查、綜合評選、結果公告、議約及簽約等程序，並伴隨異議與申訴機制。這樣的程序安排，一方面強調公平、公正、公開，另一方面也讓政府能在公開競爭的情況下導入民間資金與經營能力。從制度理念來說，這正是近年政府主導都市更新的核心：由政府設定方向與條件，由民間在制度化的規則下參與投資與實施（圖 2）。

圖 2 兒福 B1-1 基地公辦更新是國家住都中心第一個招商成功的案件



資料來源：都市更新研究發展基金會提供。

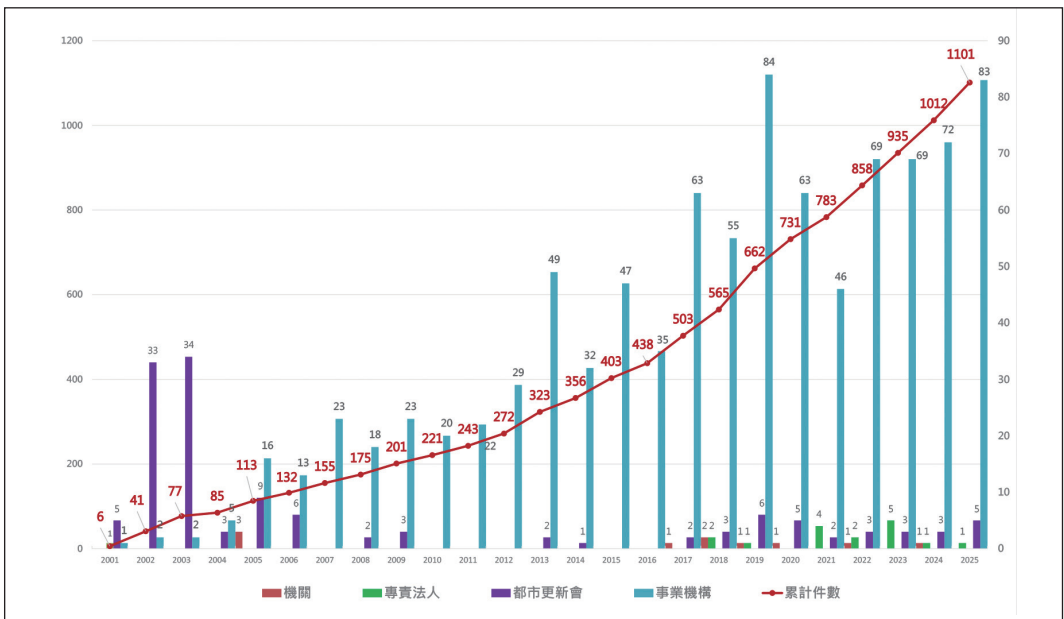
肆、政府主導都市更新的成效及特色

一、由示範性案件走向常態化推動

近年政府主導都市更新最重要的成效，自 2016 年起，每年皆有機關或專責

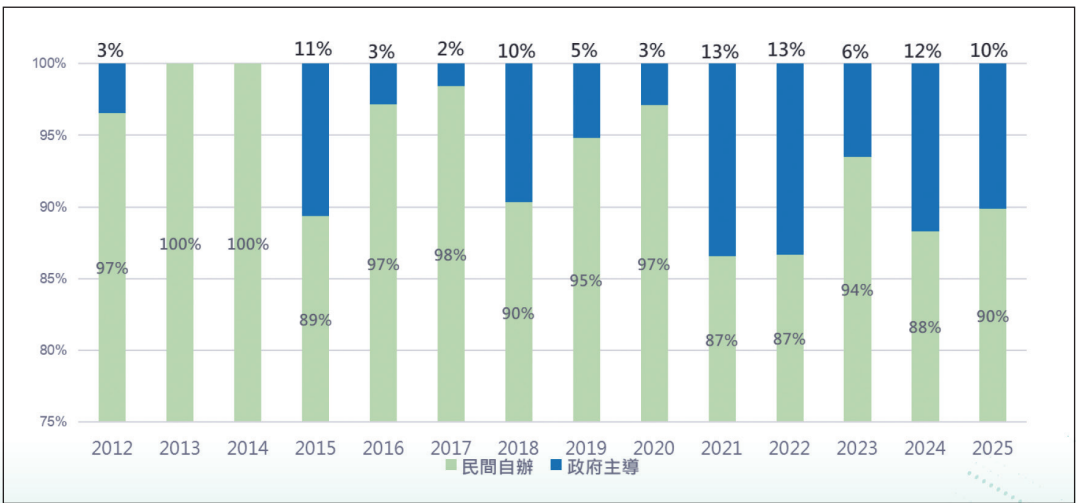
法人所推動的案件經核定，政府主導案已逐漸由零星示範邁向穩定輸出（圖 3）。特別是近 5 年（2021 至 2025 年），平均每 10 案就有超過 1 案是政府主導案件（圖 4）。這不僅代表市場參與度提升，也顯示中央與地方在公辦更新上的制度熟

圖 3 各類型實施者歷年核定件數趨勢



資料來源：作者繪製。

圖 4 政府主導核定件數比例趨勢



資料來源：作者繪製。

悉度、招商能力與履約機制逐步成熟。從空間分布來看，政府主導都市更新也不再侷限於雙北市。2024 年除雙北外，新竹與高雄已有較明顯表現；到了 2025 年，成功招商案件更已逐步向桃園、屏東等地擴散。這表示政府主導都市更新已不只是都會核心區的特殊工具，而有機會成為各地方政府活化公地、處理老舊地區與提升都市機能的重要政策選項。

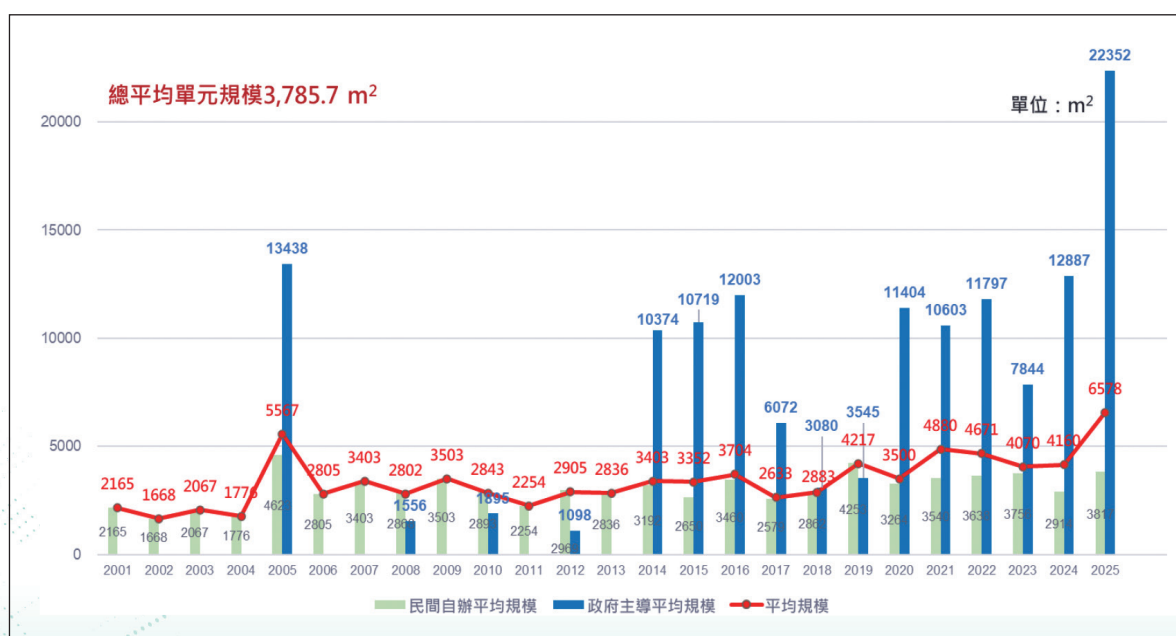
二、公共利益高、規模大是政府主導都市更新的最大特徵

相較於純民辦都更，政府主導都市更新最顯著的優勢，在於有能力透過計畫高權或行政協調的手段把公共設施與公益機能真正納入更新開發的成果中。政府主導

都市更新的核心之一，就是補足一般民間更新不易提供的公益或公共設施，並創造小基地更新無法達成的公共環境品質。從近年案例可見，許多公辦更新案並非僅興建住宅或商辦，而是同時結合社會住宅、長照、托育、區民活動中心、行政機關辦公、產業空間、歷史保存或大面積開放空間，且整體都市更新事業之面積規模，亦非民辦都更得以比擬（圖 5）。

例如 2024 年核定案件中，已有由臺北市住宅及都市更新中心主導、結合醫療、社福、綠地與歷史保存的臺大紹興南街案；2025 年則有信義兒福 A1、新北市大陳單元 6、臺南市的二空新村、平實營區（圖 6），以及高雄市的特貿三與高雄舊市議會等案件。這些政府主導案例同時

圖 5 更新事業平均規模趨勢



資料來源：作者繪製。

圖 6 臺南平實營區都更案更新後提供大量社會住宅



資料來源：都市更新入口網，2026a。

兼具住宅供給、商業功能、社福設施、社會住宅與地方再生等多重目標，而這類複合型成果，正是政府主導都市更新與單純市場開發最本質的差異所在（表 2）。

三、政府主導都市更新兼具政策引導與市場帶動效果

政府主導都市更新的另一項特色，是它並非排斥市場，而是透過政府先行規劃、設定開發條件與進行風險調整，進而降低民間參與門檻、提高投資信心。政府主導都市更新具有「帶動都市升級、引入民間投資、活絡地方發展、提升土地價

值並創造經濟產值」等功能。從這個角度來看，公辦都更的價值不只是興建一棟建築物，而是透過一個基地或一個街廓的更新，帶動更大範圍的地區轉型（圖 7、圖 8）。這也是為何近年許多公辦更新基地會選在交通節點、產業門戶、市場用地、老舊宿舍區或公有土地較集中地區。這些基地本身不一定最容易開發，但一旦成功，往往具有明顯的觸媒效果，能同時帶動周邊地區再發展與公共投資的再配置。政府主導都市更新因此不宜僅以個案財務成敗來衡量，也應從其外部效益與公共回饋來理解。

表 2 2020~2025 年間核定之政府主導都市更新事業計畫一覽表

編號	核定年	行政區	案名	實施者	推動路線	面積 (m ²)
1	2020	臺北市	擬訂臺北市南港區玉成段三小段 545 地號等 8 筆土地及南港段四小段 474-1 地號等 12 筆（原 1 筆）土地都市更新事業計畫案（台電中心倉庫北側）	臺北市府	自行實施 徵求投資人	19,358.98
2	2020	桃園市	擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地（東門停車場）都市更新事業計畫及權利變換計畫案	立信工營造股份有限公司	委託實施	3,449.00
3	2021	臺北市	擬訂臺北市信義區三興段一小段 972 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	財團法人臺北市都市更新推動中心	同意實施 徵求投資人	1,112.61
4	2021	臺北市	擬訂臺北市信義區永吉段三小段 869-3 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案（信義兒福）	國家住宅及都市更新中心	同意實施 徵求投資人	2,429.00
5	2021	臺北市	擬訂臺北市松山區敦化段四小段 363-1 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	財團法人臺北市都市更新推動中心	同意實施 徵求投資人	4,392.00
6	2021	臺北市	擬訂臺北市大同區大龍段一小段 265 地號等 27 筆（原 25 筆）土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	國家住宅及都市更新中心	同意實施 徵求投資人	5,710.00
7	2021	新北市	擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	皇翔建設股份有限公司	委託實施	7,498.81
8	2021	新北市	擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆地號都市更新事業計畫及權利變換計畫案	皇翔建設股份有限公司	委託實施	11,591.74
9	2021	臺南市	擬定臺南市仁德區二空段 1064 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案	理銘開發股份有限公司	委託實施	21,869.25
10	2022	臺北市	擬定臺北市南港區玉成段二小段 253 地號等 9 筆土地都市更新事業及權利變換計畫案	南港國際一股份有限公司	委託實施	23,672.00
11	2022	臺北市	擬定臺北市南港區玉成段二小段 253-1 地號等 16 筆土地都市更新事業及權利變換計畫案	南港國際二股份有限公司	委託實施	30,733.00
12	2022	臺北市	擬訂臺北市中正區南海段五小段 68-1 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	潤泰創新國際股份有限公司	委託實施	5,824.00
13	2022	臺北市	擬訂臺北市大安區懷生段二小段 5-4 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	臺北市住宅及都市更新中心	同意實施 徵求投資人	2,120.00
14	2022	臺北市	擬訂臺北市南港區南港段二小段 671-6 地號等 52 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	臺北市住宅及都市更新中心	同意實施 徵求投資人	26,047.65

表 2 2020~2025 年間核定之政府主導都市更新事業計畫一覽表（續）

編號	核定年	行政區	案名	實施者	推動路線	面積 (m ²)
15	2022	新北市	擬訂新北市汐止區智興段 281 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案暨權利變換計畫	北基建設股份有限公司	委託實施	4,436.00
16	2022	桃園市	擬定桃園市桃園區中正段 1209 地號等 16 筆及法政段 1222 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案	桃園市政府	自行實施	9,154.60
17	2022	新竹市	擬訂新竹市東區復中段 574 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	利晉工程股份有限公司	委託實施	3,741.00
18	2022	新竹市	擬定新竹市東區竹蓮段 2362、2375 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	春福建設股份有限公司	委託實施	4,636.00
19	2022	高雄市	擬定高雄市鳳山區竹子腳段 202-13 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案	國城建設股份有限公司	委託實施	7,604.00
20	2023	臺北市	擬訂臺北市南港區玉成段四小段 303 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	國家住宅及都市更新中心	同意實施 徵求投資人	3,728.00
21	2023	臺北市	擬訂臺北市大安區辛亥段四小段 61 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案（台電嘉興街）	國家住宅及都市更新中心	同意實施 徵求投資人	5,120.00
22	2023	臺北市	擬訂臺北市士林區永新段三小段 395 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案（社正路警察宿舍）	臺北市住宅及都市更新中心	同意實施 徵求投資人	1,950.00
23	2023	新北市	擬訂新北市永和區保福段 453 地號等 221 筆土地都市更新事業計畫及都市設計審議案（大陳地區更新單元三）	新北市住宅及都市更新中心	同意實施 徵求投資人	13,084.07
24	2023	新北市	擬訂新北市中和區景新段 63 地號等 8 筆（原 6 筆）土地都市更新事業計畫及都市設計審議案	國家住宅及都市更新中心	同意實施 徵求投資人	10,099.53
25	2024	臺北市	擬訂臺北市中正區中正段一小段 446-1 地號 1 筆土地及中正段三小段 21 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫案（臺大紹興南街公辦更新）	臺北市住宅及都市更新中心	同意實施 徵求投資人	2,028.81
26	2024	臺北市	擬訂臺北市南港區玉成段三小段 560 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案（台電中心倉庫南側）	冠德建設股份有限公司	委託實施	17,614.00
27	2024	新北市	擬訂新北市三重區光興段 1008 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案	川悅建設股份有限公司	委託實施	2,135.90

表 2 2020~2025 年間核定之政府主導都市更新事業計畫一覽表（續）

編號	核定年	行政區	案名	實施者	推動路線	面積 (m ²)
28	2024	新北市	擬訂新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案	冠德建設股份有限公司	委託實施	3,700.00
29	2024	新竹市	擬訂新竹市東區台肥段 23、24 及 26 地號等 3 筆土地都市更新事業案	國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局	同意實施	37,610.54
30	2024	嘉義市	擬訂嘉義市東區南門段二小段 87 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案	國城建設股份有限公司	委託實施	4,494.00
31	2024	臺南市	擬訂臺南市東區平實段 2、3、5、6 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案	國城建設股份有限公司	委託實施	28,704.92
32	2024	臺南市	擬訂臺南市北區東興段 926-1 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案	中德建設股份有限公司	委託實施	6,158.00
33	2024	金門縣	擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案	金日新營造股份有限公司	委託實施	1,294.25
34	2025	臺北市	擬訂臺北市南港區玉成段二小段 732 地號 1 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	慧榮科技股份有限公司	委託實施	3,392.19
35	2025	臺北市	擬訂臺北市信義區雅祥段一小段 6 地號等 21 筆（原 16 筆）土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	國家住宅及都市更新中心	同意實施 徵求投資人	8,850.00
36	2025	新北市	擬訂新北市永和區保福段 1-1 地號等 3 筆土地及頂溪段 226-15 地號等 134 筆（原 129 筆）土地都市更新事業及權利變換計畫案【大陳義胞單元 6】	漢皇開發股份有限公司	委託實施	10,470.04
37	2025	新竹市	擬定新竹市北區成德段 25 地號等 8 筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案	金旺宏實業股份有限公司	委託實施	4,611.07
38	2025	臺南市	擬訂臺南市仁德區二空段 800-2 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案	理銘開發股份有限公司	委託實施	40,110.04
39	2025	臺南市	擬訂臺南市東區平實段 8 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	達麗建設事業股份有限公司	委託實施	24,155.50
40	2025	高雄市	擬訂高雄市前金區後金段 1 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	台灣人壽保險股份有限公司	委託實施	7,015.63
41	2025	高雄市	擬訂高雄市前鎮區獅甲段 429-11 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案	星紀元國際股份有限公司	委託實施	12,067.00
42	2025	高雄市	擬訂高雄市前鎮區獅甲段 429-2 地號土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	智匯方舟股份有限公司	委託實施	10,000.00

資料來源：作者整理自都市更新入口網。

圖 7 新店區行政生活園區都市更新案為新北市委託實施的招商案，該案更新後提供行政、辦公、警察局、住宅及運動中心等多元功能



資料來源：都市更新入口網，2026c。

圖 8 南港調車場都市更新案為北市府同意台鐵委託實施的招商案，該案由調車廠轉型為住辦複合式大樓群



資料來源：都市更新入口網，2026c。

伍、政府主導都市更新的創新嘗試

近年政府主導都市更新的重要創新，不僅在於法制完備，更在於地方政府逐步建立專責法人、專案辦公室或輔導機制，讓原本難以由民間單獨整合的社區，也能透過「民地公辦」模式進入更新程序。其中，臺北市最具代表性的作法為 7599 專案及 575 專案。依臺北市都市更新處公告，7599 專案係延續公辦都更 2.0 經驗，鼓勵位於更新地區內自主整合意願達 75% 的社區提出申請，由市府引入技術團隊協助辦理方案評估、財務試算及建築量體規劃，並由臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者、徵求出資人，展現出政府提早進場、補足民間整合量能的政策方向。至於 575 專案，則是針對列管須拆除重建的海砂屋社區，只要第一階段整合意願超過 50%，即可申請由市府聯合技術團隊提供建築及財務草案；後續若意願調查達 75%，即可啟動公開評選實施者作業。此一設計，等於將政府主導都市更新由「公地核心開發」進一步延伸到「民間危險社區的政府協助都更」。

新北市的創新則主要體現在 580 專案與其住都中心的制度化協助。依新北市政府都市更新處及新北住都中心資料，580 專案係針對海砂屋或耐震能力不足、具危

險之虞的建築物，只要社區先自行整合達一定意願，即可向新北市住宅及都市更新中心申請協助公辦都更。住都中心除可執行 580 專案外，另辦理都更法令說明會、協助民間辦理自主更新、受理委託擔任都更顧問，並可提供全案管理、整合諮詢、媒合廠商，甚至擬訂事業計畫與權利變換計畫等技術服務；新北市政府亦明定其可擔任公辦都更實施者、受託辦理公開評選及後續履約管理。這顯示新北市的創新，不只是設計一個專案名稱，而是透過行政法人建立長期、常態化的專業支援平臺。

其他縣市如基隆市、桃園市、嘉義市、臺南市及高雄市等，雖未必都成立地方的住都中心，但也開始透過專案辦公室或都更輔導團，並建立提供諮詢、評估、整合、招商與計畫報核協助的支援體系，以不同程度的補強都市更新推動能量。整體而言，政府主導都市更新的創新作為，已由早期「政府有地才主導」逐步轉向「民間有意願、政府即協助成案」的新階段。其核心不在於政府取代民間，而在於政府透過住都中心、專案辦公室、技術團隊與公開評選制度，降低社區進入更新程序的技術門檻，並補足民間在財務試算、方案規劃、法令程序與招商整合上的不足（圖 9）。

陸、當前課題與展望

承前所述，政府主導都市更新相關法

圖 9 基隆都市更新專案辦公室於該市聯宏社區設立工作站，協助住戶了解都市更新及整合更新意願



資料來源：都市更新研究發展基金會提供。

制已逐漸成熟完備且看到不錯的實績持續成就。然而不可諱言的，現行制度仍至少有兩個課題必須面對與解決，其一是各地方政府、民間都更專業人才以及市場成熟度等是不均的，其二是現行較有成績的政府主導路線仍是仰賴不動產市場熱絡招商方式獲得。最後，仍提出政府主導的都市更新應往「都市再生」的方向繼續深化，以下分述之：

一、地方能力差異仍是推動深度的重要限制

雖然中央層級的政府主導都市更新

法制已大致完備，但地方政府在自治法規、專業人力與實務操作經驗上的差異仍然明顯。早在更新條例修法後，就已有觀察指出，地方自治法規的修訂進度往往跟隨中央子法，相關地方規範如更新地區提議文件、更新單元劃定基準、公地應主導更新的規定及地方容積獎勵等事項，常需較長時間才能補齊。這表示制度是否真正落地，不只取決於中央是否修法，更取決於地方政府是否具備相應的執行量能。另外在民間都市更新專業人才與投資能力方面亦存有地方差異的情境，因此應以國家視角加以調度或補助不足的資源。

二、政府主導都市更新仍無法脫離市場風險

雖然政府主導都市更新透過先期規劃、公開評選及專責法人參與，已能部分降低整合與招商風險，但多數案件最終仍須導入民間投資與實施。換言之，其推動成效仍受房市景氣、信用管制、升息環境、建築成本及金融條件等因素影響。2025 年的資料雖然顯示都市更新整體表現具有韌性，但同時也指出外部經濟與不動產市場盤整仍構成不利因素。未來若市場轉弱，政府主導都市更新的招商與履約穩定性仍需持續觀察。相關制度仍需思考在不具市場性的時間、空間，卻仍有推動都市更新必要的情況時，應強化那些推動工具。

三、未來展望：從「成功招商」走向「塑造城市」

整體而言，政府主導都市更新已經跨過制度建立期，正逐步進入操作深化期。未來的重點，不只是「能不能辦」或「一年成功幾件」，而是政府主導都市更新要如何更有效地服務都市治理目標。若能進一步強化專責法人能量、提升地方政府制度成熟度、建立都市更新整體上位計畫的指導體系、改善跨機關協調效率、優化財務與招商機制，以及

不仰賴市場的其他都市更新推動制度，並使都市更新更有系統地結合防災、社會住宅、公共設施、產業空間與地區整體再發展策略，那麼政府主導都市更新就不只是開發工具，而將成為都市再生的重要政策軸線。以此角度觀之，政府主導都市更新的下一階段，不只是把土地開發完成，而是透過更新重新定義公共利益、重整地區空間秩序，並回應城市在高齡化、防災化與永續發展上的新需求。這也正是未來政府主導都市更新最值得期待之處。

參考文獻

1. 麥怡安、呂振瑜，2025 年 6 月，台灣都市更新產業發展概況，收錄於台灣地區房地產年鑑 2024，行義文化，441~478 頁。
2. 麥怡安、賴宗裕，台灣都市更新空間治理之變遷與困境，都市與計劃，52 卷 4 期，2025 年 12 月，457~487 頁。
3. 都市更新入口網，2026，<https://twur.nlma.gov.tw/zh/urban/rebuild/0>。（2026/4/17 瀏覽）
4. 都市更新入口網，2026a，<https://twur.nlma.gov.tw/zh/merchant/case/view/48>。（2026/4/17 瀏覽）
5. 都市更新入口網，2026b，<https://twur.nlma.gov.tw/zh/merchant/case/view/3>。（2026/4/17 瀏覽）
6. 都市更新入口網，2026c，<https://twur.nlma.gov.tw/zh/merchant/case/view/16>。（2026/4/17 瀏覽）❖