

國立臺灣師範大學管理學院全球經營與策略研究所

碩士論文

Graduate Institute of Global Business and Strategy

College of Management

National Taiwan Normal University

Master Thesis

影響都市更新推動成效因素之探討－

以台北市都市更新為例

A study on determinants of urban renewal effectiveness:

The case of Taipei city

學生姓名 王耀星

Yao-Hsing Wang

指導教授：林舒柔博士

Advisor : Shu-Jou Lin Ph.D.

中華民國 101 年 6 月

June, 2012

目 錄

第一章 緒論.....	1
第一節 研究背景.....	1
第二節 研究動機與目的.....	2
第三節 研究範圍.....	4
第四節 研究方法與流程.....	6
第二章 文獻回顧與理論基礎.....	7
第一節 都市更新文獻回顧.....	7
第二節 理論基礎.....	16
第三章 台北市更新歷程與都市更新推動流程.....	22
第一節 台北市更新歷程.....	22
第二節 更新推動流程.....	28
第四章 研究設計.....	33
第一節 假說設立.....	33
第五章 研究方法.....	36
第一節 事件歷史分析法.....	36
第二節 變數衡量.....	41
第三節 統計模型.....	46

第六章 實證結果與分析.....	47
第一節 相關係數分析.....	47
第二節 統計模型分析.....	50
第七章 研究結論與建議.....	54
第一節 研究結論與討論.....	54
第二節 研究管理意涵.....	60
第三節 研究限制與建議.....	61
參考文獻.....	63

表目錄

表 1-1 全國都市更新案件統計表.....	5
表 2-1 更新事業實施者的交易成本.....	19
表 2-2 更新地主的交易成本.....	19
表 3-1 政府主動辦理時期都市更新案.....	23
表 3-2 申請都市更新事業計畫法定門檻.....	30
表 6-1 Y1 基本統計量與相關係數矩陣.....	48
表 6-2 Y2 基本統計量與相關係數矩陣.....	49
表 6-3 Y1 統計模型分析結果.....	51
表 6-4 Y2 統計模型分析結果.....	53
表 7-1 Y1 模型分析研究結果整理表.....	54
表 7-2 Y2 模型分析研究結果整理表.....	56

圖目錄

圖 1-1 研究流程表.....	8
圖 3-1 都市更新推動實施流程.....	30
圖 5-1 採用法案假設期間.....	39
圖 5-2 應變數 Y：都市更新完成時間.....	45

摘要

在面對近年來台北市不斷飆漲房價所產生的民怨問題，實施都市更新可改善都市內舊有的建築結構及重建都市機能，並能增加房屋之供給量以解決房屋供需失衡之根本問題，成為都市持續發展的當務之急。故本研究主要探討影響台北市都市更新推動成效的相關因素。

整理過去相關都市更新文獻可以發現，大多研究採用問卷調查或專家訪談的方式整理出都市更新所面臨困境問題，這些困境大致上可分為法令制度面及執行機制面兩大研究方向，但不論是法令制度面或是執行機制面皆屬於從外在因子來觀察研究都市更新成效，進而提出影響都市更新發展及實施成效的動因；但少有文獻從更新個案的特徵來觀察研究都市更新成效，如建物所有權人數、建商都市更新經驗與住戶平均單位面積等內在因子。

而本研究有別於其他相關都市更新研究，乃透過台北市都市更新處網站與內政部營建署都市更新網之更新個案資料，利用交易成本理論推估出五個關鍵因子：建商都市更新經驗、建物所有權人數、住戶平均單位面積、容積獎勵率與公告土地現值，進而使用事件歷史分析法進行統計模型分析來實證其假說。

實證結果顯示建商都市更新經驗對於都市更新推動成效有正向的顯著相關，而建物所有權人數對於都市更新推動成效有負向的顯著相關。本研究之觀點希望能提供產官學界未來推動都市更新之參考，進而提升整體都市更新效益。

關鍵詞：都市更新、交易成本、建商都市更新經驗、建物所有權

第一章 緒論

第一節 研究背景

台灣都市地區經過百年經濟快速成長及產業蓬勃發展，都市人口急遽增加造成房屋供不應求之失衡狀態，近年來房價飆漲所產生民怨問題，更成為執政當局所重視的議題。而實施都市更新可改善都市內舊有的建築結構及重建都市機能，並能增加房屋之供給量以解決房屋供需失衡之根本問題，成為都市持續發展的當務之急。

台灣都市更新時間最早經驗最豐富的地區為台北市，其都市更新始自於 1973 年都市計畫法修正，增訂第六章「舊市區專章」開始，迄今已有近 40 年的歷史。主要歷程分為三個階段：第一階段—政府主動辦理時期(1973—1993)，1973 年「都市計畫法」修正，增列第六章「舊市區之更新」，確立都市更新的法源依據。第二階段—獎勵民間投資辦理時期(1993—1998)，1993 年台北市更新實施辦法增訂獎勵私人團體興辦都市更新建設事業專章。第三階段—公私合作辦理時期(1998—迄今)，1998 年公布都市更新條例，成為都市更新的專法，使整個都市更新事業在推行實施上有明確法令依據。

雖然政府於早期發展時就已發現都市更新對未來社會都市機能的重要性，於 1998 年頒布「都市更新條例」將都市更新獨立於都市計畫法之外，使民間可自行整合後提交都市更新計畫，卻仍無法改變現今辦理都市更新過程冗長與整合不易的窘境，使得整體都市更新步調緩慢、造成人力經費耗費難以估計，整體更新效益並不理想。

第二節 研究動機與目的

一、研究動機

都市就像一個有機體，而其發展像人體一般，可區分為成長、停滯、衰退等不同階段，由於都市土地資源的稀少有限性，因此對於土地開發與利用應該妥善來進行計畫，為了延緩都市老化問題並持續都市競爭優勢，都市更新成了都市發展不可或缺的動力來源(林佑璘，2003)。

都市更新的推動，必須經由相關的動因來配合，才能順利完成達到其整體經濟效益。回顧過往對於都市更新成效相關的文獻，大多研究顯示影響都市更新行動力與成效的主要因素包括法令制度面及執行機制面兩個層面。例如，在法令制度面上，因現有信託制度設立門檻過高、投資標的限制過於嚴苛，使得都市更新投資信託制度不可行(韓莉雯，2007)；在執行機制面上，都市更新審查作業方式與人力編制不足使得整體更新效率不彰(張晏臺，2008)。然而不論是法令制度面或執行機制面層面都屬於外在變動因子的探討，缺乏對於個案的內在變動因子來進行研究。這些內在變動因子例如建商都市更新經驗、更新前建物所有權人數、住戶平均單位面積、容積獎勵率、土地公告現值等因素，事實上這些過往較少探討的因子對於更新個案間的實施成效與完成時間進度有著頗大的差異及影響，並非法令制度面或執行機制面可以解釋這種個案的差異。

二、研究目的

推動都市更新事業的關鍵在於實施者、公部門、法定權利人之間的關係配合，透過民間、政府、專業三位一體的共同規劃，形成擁有完整具體性之都市更新事業機制，凝聚民眾共識，解決都市更新與重建區段內之權益分配等課題(胡英鵬，2001)，其中包含許多影響之因素，在相關過往研究文獻多利用專家訪談或問卷調查來探討單一外在變動因子型態，此研究結論缺乏相關實證數據來支持。因此本研究以交易成本理論為基礎，利用事件歷史分析法作全面系統性的實證研究來分析其影響因子。以達到以下目的：

探討台北市推動都市更新成效之影響因素，進而建構出有利於未來推動都市更新的目標標的。

第三節 研究範圍

一、研究範圍

研究推動都市更新成效之因素的目的，是為瞭解整個都市更新開發實施過程哪些因素是助力而哪些因素又是阻力，提供產官學界進一步推動都市更新之參考依據。本研究將範圍設定如下：

(一) 時間範圍

以 1998 年都市更新條例頒布實施為研究時間起點至 2012 年止，相關文獻對影響都市更新事業成效問題之彙整及目前台北市都市更新成效現況。

(二) 空間範圍

透過事件歷史分析法來分析研究那些是影響都市更新成效的因素。

(三) 對象範圍

以台北市目前正在實施都市更新事業的個案地區來探討，範圍包括被劃定更新地區、實施中及已完成之更新事業個案。而選定台北市為本研究對象乃是因為目前全國執行都市更新不論是實施中或是已完工數量，台北市皆為更新數量最多的都市(如下表 1-1)，在都市更新推動上具有其指標性意義。

表 1-1 全國都市更新案件統計表

縣市別	整合中(概要已核准)	報核中	已審定	已核定公布實施			總計
				已完工	施工中	未動工	
基隆市	0	0	0	0	1	1	1
臺北市	265	184	8	55	21	57	590
新北市	12	59	5	10	5	19	110
桃園縣	1	0	0	0	0	0	1
新竹市	2	0	0	0	0	0	0
臺中市	1	2	0	54	3	4	64
南投縣	0	0	0	18	4	7	29
彰化縣	0	1	0	0	0	0	1
嘉義市	1	0	0	0	0	0	1
台南市	0	1	0	66	0	0	67
高雄市	0	1	0	0	0	0	1
總計	282	248	13	203	33	88	867

資料來源：內政部營建署都市更新網(2012.6.20 截取)

註:都市更新推動流程主要可分為劃定更新地區、都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及實施都市更新事業五大推動階段。整合中屬於都市更新事業概要階段，而已核定公布實施屬於實施都市更新事業階段。

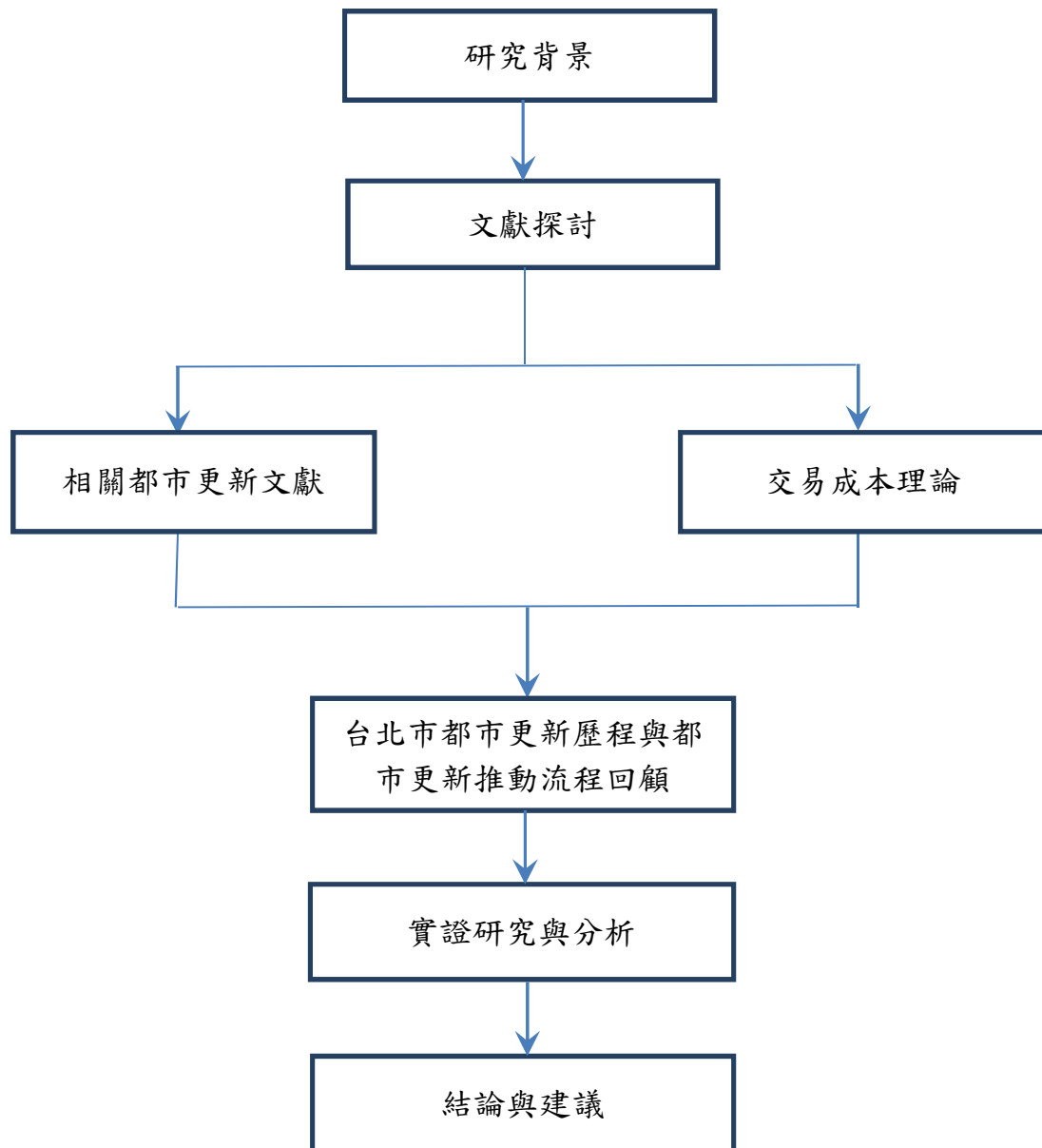
第四節 研究方法與流程

一、研究方法

針對影響私部門參與都市更新決策的都市更新完成時間風險，採用台北市近年來已劃定、實施中及已完成個案，透過事件歷史分析法，實證與都市更新完成時間具有關聯性的變數。

二、研究流程

圖 1-1 研究流程表



第二章 文獻回顧與理論基礎

本章第一節首先對於國內都市更新遭遇困境相關論文進行回顧，以了解目前國內論文的類型與內容，並進行本研究之定位。接著第二節進行交易成本理論的探討，以瞭解與目前都市更新推動困境之關聯，最後建立起本研究的中心論點與研究架構。

第一節 都市更新文獻回顧

我國政府於1998年11月11日公佈都市更新條例，做為全國各地實施都市更新事業推動之依據，賦予都市更新事業實施者與地主其正當性。但推動至今成效並不彰，從相關文獻對這些困境問題的界定，大致上可分為法令制度面及執行機制面兩大研究方向，以下將相關文獻依法令制度面和執行機制面整理如下：

一、法令制度面

作者	文獻名稱	相關研究結果
林佑璘 2003	台北市實施都市更新歷程及影響之研究	1.容積獎勵未因地區特性不同而有差異，缺乏彈性。 2.協議合建不適用土地增值稅及契稅減免的規定，並不合理。 3.整建、維護僅有法源，其實施機制未納入法規內容。 4.對於已取得一定同意門檻以上者，办理流程缺乏彈性，增加辦理的時間。
趙文銘	論我國都市	1.政策面上應優先更新地區：

2005	更新條例之 法制及實務 問題—以權 利變換為中 心	<p>(1) 交通樞紐 (2) 老舊市中心商業區 (3) 市中心工業區與軍營 (4) 水岸更新 (5) 住宅社區 (6) 產業振興與轉型 (7) 災後重建</p> <p>2. 建立整體都市更新計畫。</p> <p>3. 健全都市更新事業之實施主體。</p> <p>4. 縮短都市更新事業計畫審核程序。</p> <p>5. 建立強制參與都市更新制度：</p> <p>(1) 計畫擬定(變更)之強制性</p> <p>(2) 土地權利關係人之強制參與</p> <p>(3) 計畫實施之強制性</p> <p>6. 公有土地之強制性。</p> <p>7. 建立適於國情之權利變換制度。</p> <p>8. 重建區段設有多種更新實施方式。</p> <p>9. 建立不動證券化制度，從證券市場募集更新資金。</p> <p>10. 建立建築容積轉移制度。</p> <p>11. 建立監督與管理制度，以保障法定權利人之權益。</p> <p>12. 規定事業計畫、權利變換計畫之審議等法定程序。</p> <p>13. 增設都市更新專責機構及人員。</p>
蔡孟芳 2005	弱勢社區民 眾參與都市 更新的迷 思：台北市林	<p>1. 都市更新條例雖然有民眾參與的機制，但沒有更詳盡的相關規定，而且辦理都市更新事業的流程中，對於相關權利人的權益不夠尊重，以及民眾參與的程度亦不夠深入。</p>

	口社區水源 路一期整建 住宅之個案 研究	<p>2.參與的概念經常受限於制度背景，以期參與式規劃的結果可以符合官僚式的目標，導致參與原先預期由下而上的培力，結果轉為上而下的再結構。</p> <p>3. 84年《公寓大廈管理條例》規定中，雖然已經訂立管理委員會為法人，賦予其作為借款人、簽約人以登記建物土地所有權。但是在《公寓大廈管理條例》規定下的社區管理委員會，僅具有訴訟能力，在執行維護管理上其實不足，遑論推動更新改建這樣一個複雜的議題。</p>
韓莉雯 2007	容積獎勵與 建築高度限 制對都市更 新之影響	都市更新投資信託制度不可行。因有信託制度設立門檻過高、投資標的限制過於嚴苛、風險過度集中等問題存在，至今無任何民間單位申請設立都市更新投資信託公司。
張晏臺 2008	民間辦理都 市更新事業 遭遇問題之 研究—以台 北市為例	<p>1.橫向法令的配合問題</p> <p>(1)私部門專家指出在目前整個更新實務操作中，地政局、建管單位、國稅單位等更新行政部門的認知往往有所差異不同，使得在聯繫上出現缺口，對整個更新執行上增加許多的交易成本。</p> <p>(2)公部門專家亦有著同樣的看法，在與其他機關部門的溝通與聯繫上面往往耗費許多時程，而其他機關對於更新法令的不熟悉與本位主義，又造成行政程序的繁複往返。</p> <p>2.公權力的未發揮。都市更新條例中的相關條</p>

		<p>文，源自於公共工程之相關拆遷規定，以自行拆遷為原則，若不自行拆遷，則由實施者或政府代為拆遷；對此，私部門專家認為公部門習慣交由實施者負責協商，公權力卻不願介入，影響整個更新的運作而造成延宕；而公部門專家對此提出看法，法令條文雖然明確訂定強制拆遷，仍期待以最和平 vgt6 的方式達成都市更新的目的，使得更新達到兼顧社會公平與公共利益的雙贏局面。</p> <p>3. 都市更新地區缺乏願景。目前的更新缺乏對都市遠景的規劃，大部分僅是以小規模的土地開發，雖創造私人利益，然而卻忽略缺乏發揮都市更新公共利益的理想願景。</p>
--	--	---

二、執行機制面

作者	文獻名稱	相關研究結果
林佑璘 2003	台北市實施都市更新歷程及影響之研究	<ol style="list-style-type: none"> 1.現行臺北市都市更新方案僅能稱為整合性的行動方案，缺乏整體觀。 2.目前都市更新仍著重於點的環境改善，對於都市整體、面、線環境改善無法達成。 3.對於弱勢住戶，欠缺經濟輔導或社會救助機制。 4.歷史、文化保存與都市更新未有效配合。 5.缺乏優惠融資貸款機制。 6.缺乏建立公私合夥機制。 7.更新科人力編制不足。 8.更新案涉及其他委員會審議(如都市設計、環境影響評估)，致審議時程長，降低投資意願。 9.民眾對於都更認知不足，都市更新宣導方式、內容、管道有待加強。 10.獎勵措施過於倚重容積獎勵，有違實施容積管制與都市更新之本意。 11.信託業者對都市更新運作仍不瞭解，造成土地信託制度運用於都市更新的阻力。
趙文銘 2005	論我國都市更新條例之法制及實務問題—以權利變換為	<ol style="list-style-type: none"> 1.都市更新條例對於不同意實施更新者，另定有都市更新事業計畫中應有拆遷安置計畫之要求，亦即就不同意實施更新且拒不配合者，亦設有代為拆除或遷移之機制。(更新條

	中心	<p>例第 36 條第 1、2 項) 雖然法規上有如此的設計，但實務上仍未見其例，因違於傳統財產權絕對保護思想之故。</p> <p>2.其他協議方式實施都市更新，理論上應屬私法上之處分行為，故如為共有土地及建築物，似得引用土地法第 34-1 條之規定予以處理；實施更新前之建物如為公寓大廈，因公寓大廈管理條例第 14 條第 2 項之規定僅適用於該條例第 1 項第 2、3 款之情形，仍得準用該項暨第 14 條與第 31 條規定辦理，其實不然，主管機關於核定實施更新者，應認定該建築物有妨礙都市計畫而得運用公權力予以強制執行。實施更新前之建物為獨立建物，既無從參照土地法第 34-1 條，又無從準用公寓大廈管理條例之規定，將如何令其拆遷?顯然欠缺法律依據而無法執行，有待主管機關儘速修法與納入，以利都市更新之推展。</p>
張松源 2005	台北市都市更新案執行問題與改善策略之研究	<p>1.開發商受限於現有的開發模式影響，降低都市更新案件的申請。</p> <p>(1)更新主管機關對於都市更新地區劃定作業並沒有一開發配套措施。</p> <p>(2)更新主管機關主動實施更新事業的準備不夠及企圖心不足。</p> <p>(3)台北市都市更新自治條例雖然已施行數年，但實際都市更新案量於近幾年才有大幅</p>

		<p>成長，然而開發商仍沿襲過去作法，缺乏長遠的眼光，僅就短期能獲利進行開發模式。</p> <p>(4)都市更新開發計畫實質帶動都市重點地區的發展成效不如預期。</p> <p>2.都市更新政策與配套措施皆不完善，使得更新審議時程過長。</p> <p>(1)由於更新主管機關的審議經驗不足、實施者不熟悉更新相關法令及所擬定計畫並不完善、相關單位的配合度不佳，大幅增加計畫審議時程。</p> <p>(2)各個都市更新案件情況不一，所以無法全部來統一規範，如涉及都市設計審議、環境影響評估等，可能會使個案協調與說明時間拉長。</p> <p>(3)都市更新往往涉及眾多土地權利人的權利義務，且開發金額龐大，常使得相關更新主管機關以保守態度看待。</p>
<p>韓莉雯 2007</p>	<p>容積獎勵與建築高度限制對都市更新之影響</p>	<p>1.都市更新所需要的資金龐大，使得一般開發商不易進入，加上都市更新時程冗長，使不確定因素多且繁複。</p> <p>2.缺乏都市更新專責執行機制。而各項都市更新案件審核之業務單位並非相同，將導致更新時程增加。</p> <p>3.公權力不彰，使得民間投資者質疑政府依條例義務拆除拒遷戶之可能性。</p>

		<p>4.現行都市更新條例對投資人誘因有限，且獎勵規範全國一致過於僵化，未能因地因案制宜提供獎勵彈性。</p> <p>5.傳統合建有多項缺陷，都市更新業者不熟悉權利變換操作。</p>
張晏臺 2008	民間辦理都市更新事業遭遇問題之研究—以台北市為例	<p>1.都市更新審查作業方式與人力編制不足使得效率不彰。</p> <p>2.更新案涉及其他委員會審議，故使整個審議時程拉長造成時間成本的消耗。</p> <p>3.都更審議標準混淆不清。</p> <p>4.民眾對更新認知不足，宣導方式、內容、管道有待加強。</p> <p>5.政府橫向單位協調性不足，各政府單位的平行協調出現漏洞，往往因為文件的往返與其他機構、機構的相關權利調查使得更新過程拖延過久。</p>

三、小節

透過以上相關文獻的探討可以發現大多文獻對於都市更新執行績效不彰的因素不外乎從法令制度面與執行機制面來看待，這些面向皆屬於從外在因子來觀察研究都市更新成效，進而提出影響都市更新發展及實施成效的動因；但少有文獻從個案的特徵來觀察研究都市更新成效，如建物所有權人數、建商都市更新經驗與住戶平均單位面積等內在因子。而近年來國內只有一篇文獻從個案特徵去探討影響都市更新成效的問題。

周兆珮(2009)在"模型分析都市更新的經濟評價與成本效益"這篇論文中採用台北市近年來已完成或實施中個案，是少數以計量方法系統性地驗證影響都更實施進度的研究，其透過計量迴歸分析，從產權複雜度、市場價值與政府措施三方面來建立假說，實證與都市更新完成時間具有關聯性的變數是否成立，如違章戶數、更新後產權價值與獎勵容積等等。此篇論文賦予後續研究很大的參考依據與啟發，但卻有一些研究上的缺失遺漏存在：

- 1、研究假說的建立缺乏相關的理論來支持。此篇論文僅藉由過往相關文獻的探討回顧便推出相關的研究變數，推導上似乎缺乏嚴謹性。

- 2、研究上忽略某些重要影響變數。此論文變數皆從私部門實施者角度去探討影響都市更新成敗，缺少從參與更新住戶角度去觀察研究。

第二節 理論基礎

本研究主要採取二個角度來探討都更實施進程，一為交易成本理論，二為交易效益的觀點。都市更新是持續提升都市競爭力與都市永續發展必須採取的重要管道，但探究其本質是一種土地產權整合與開發利益分配的過程，由於其中私有土地產權和權力關係的高度複雜，使得整個都市更新面臨土地產權整合效率和權力分配公平的困境。而在整個都市更新過程中實施者與參與者在投機主義、少數交易、資訊不對稱性及環境不確定性與複雜性的前提存在下，往往會導致產生許多不同類型的交易成本。以下便回顧相關文獻對於交易成本的概念、都市更新過程的交易成本與其對都市更新的影響。

一、交易成本理論

Coase 在 *The Nature of Firms* 「廠商本質」(1937) 中提出了交易成本的概念，他明白指出使用市場是有交易成本的，奠定了「交易成本」的理論基礎。此觀念完全顛覆了新古典經濟理論模型中對於交易觀念恆久的定義，亦即交易是不需花費成本的，而這項認定起因於新古典經濟學對完全理性與完全資訊的假設。在 Coase 交易成本概念中，認為只要市場有交易行為，就會產生交易成本，而為進行市場交易，必須進行的工作之一即與交易對象議價、協商(楊茶系，2000)。

Coase 為提出交易成本概念的濫觴，清楚明白地指出自由市場價格機制的運作是需要代價的。「Coase Theorem」的定義：「當交易成本為零（亦或彼此願意合作）且市場為完全競爭則無論最初決定權利如何配置，透過受影響雙方的協商，則必能使資源達到效率配置（謝文娟，2003）。」

Williamson(1975)綜合 Coase 和其他相關交易成本文獻，進一步提出市

場與階層組織是完成經濟交易的兩種基本機制，而在階層組織與市場失靈的架構下認為投機主義、環境不確定性與複雜性、少數交易、資訊不對稱性、氣氛與有限理性六項因素是影響交易成本高低的因素(黃泳涵，2009)。

(一) 投機主義

投機主義是指在交易過程中，佔有相對優勢的一方，基於達到自利而採取的一種欺騙式策略行為，而由於存在欺騙便容易導致懷疑與不信任，因此交易過程中會使監督成本大幅增加。都市更新實施過程中常有的少數堅持者及區位獨占性（區位唯一和獨特不可替代之優勢）的拿翹行為，主要便來自投機主義的心理。

(二) 環境不確定性與複雜性

環境不確定性與複雜性是指未來環境充滿不可預期的未知數，由於降低了交易雙方對於環境的掌握度，使得討價還價機率增加，進而導致交易成本增加。都市更新牽涉金額利益往往龐大，因此對未來房市景氣的波動預測更是影響實施者投入開發的重要因子。

(三) 少數交易

少數交易是指某些交易過程過於專屬性，或因為異質性信息與資源無法流通，使得交易對象減少進而造成市場被少數人把持，使得市場運作失靈。都市更新實施過程中資源或資訊往往被少數人（部分地主與實施者）所把持，形成少數交易現象增加交易成本。

(四) 資訊不對稱性

資訊不對稱性是指交易的雙方所獲取掌握的資訊並不對等，使得獲取

較多資訊的一方往往得利。推動都市更新是項極為專業的工作，其中的相關法令與實施程序十分複雜繁瑣，造成實施者與地主的資訊不對稱，可能導致欺騙行為產生，增加交易成本。

(五) 氣氛

氣氛是指當交易雙方處於衝突對立立場時，交易便充滿不信任與懷疑。衝突現象的存在會使氣氛僵硬，交易協商無法進行下去。都市更新在權益分配的過程中，常常形成對立態度、不信任與懷疑氣氛，進而引發多元且不可預期的衝突行為。

(六) 有限理性

有限理性是指人們的認知能力其實是有限的一種行為假設，因此人們在決策時所追求的是滿意解而非最佳解。由於有限理性的存在，會使得交易雙方對未來可能會發生的狀況無法全盤掌握，以致交易成本的增加。都市更新地區地主背景的不同，市場未來不確定性，開發情境無法確切掌握，存在許多未知風險，這些都是假設有限理性的前提。

二、都市更新過程的交易成本

Coase 指出只要有交易行為產生，必定存在交易成本。而交易成本的種類大致可分為資訊成本、搜尋成本、協商成本、決策成本、執行成本與監督成本(林榆芝，2009)。而楊茶系(2000)更進一步去探討整理更新事業實施者和更新地主於更新事業計畫階段及權利變換階段所需面臨支付的交易成本，如下表 2-1 和表 2-2。

表 2-1 更新事業實施者的交易成本

交易階段	交易成本種類	交易成本產生原因	交易成本負擔方式
事業計畫階段	決策成本	決策是否參與更新事業	時間、精力
	協商、搜尋成本	與地主進行最小面積門檻的協商	時間、精力
	協商成本	障礙物的補償協議	時間、精力
	資訊成本	告知公聽會及公開展覽	時間、精力、文件、書圖、金錢
權利變換階段	協商成本	時間地點	時間、精力
	協商成本	與政府進行容積獎勵額度之協商	時間、精力
	評估、協商成本	參與分配意願及位置分配調查	時間、精力
	協商成本	障礙物的補償協議	時間、精力
權利變換階段	協商成本	與權利變換關係人協議	時間、精力
	資訊成本	權利價值	時間、精力
	資訊成本	告知公開展覽內容	時間、精力、文件、書圖、金錢
	評估成本	建築物殘餘價值查定	時間、精力
權利變換階段	協商成本	舊違章處理方案之協議	時間、精力

表 2-2 更新地主的交易成本

交易階段	交易成本種類	交易成本產生原因	交易成本負擔方式
事業計畫階段	協商成本	與實施者進行參與與否之協議	時間、精力
	決策成本	對事業計畫內容肯定與否之意見表達及決策	時間、精力
權利變換階段	協商成本	參與分配意願及位置分配調查	時間、精力
	決策成本	與實施者協議障礙物之補償	時間、精力
	決策成本	表達對公開展覽之意見	時間、精力
	協商成本	與實施者協商殘餘價值查定	時間、精力
權利變換階段	協商成本	違章建築戶與實施者協調處理方案	時間、精力

資料來源：楊茶系(2000)，本研究整理之。

這裡分階段去說明產生這些交易成本的原因。首先在「事業計畫階段」：因實施者需要耗費決策成本去判斷是否要投入參與此地區的都市更新事業；其次，實施者為了達到都市更新基本人數與面積最適規模門檻，必定得一一查訪各地主的意願、和地主進行土地整合協商的工作、談妥障礙物的補償協議、並需要依規定舉辦公開展覽與公聽會，讓參與更新民眾有充分表達意見的機會以及向政府爭取容積獎勵額度，這些過程都會耗費許多的協商成本；而更新地區地主在此階段為爭取本身最大利益也會與實施者進行是否參與都市更新之協議，產生協商成本，以及向實施者表達對於都市更新事業計畫內容意見的決策成本(楊茶系，2000)。

而在「權利變換階段」：實施者需調查地主參與分配的意願及更新後的分配位置、查估建築物殘餘價值、障礙物的損失補償協議、評估他項權利人的權利價值、與違章建築戶協商相關解決方案，並舉辦權利變換計畫的公开展覽，讓民眾能對計畫內容表達意見，這些勢必會造成實施者耗費協商成本與評估成本。而地主此階段也必須花時間、精力與實施者進行障礙物之補償、殘餘價值查定、舊違章建築戶協調處理方案，產生協商成本，另外還必須負擔決策成本，以對實施者舉辦的權利變換計畫公开展覽表達自我意見(楊茶系，2000)。最後從表 2-1、表 2-2 也可以得知都市更新案的推動在達成合意過程，實施者與地主雙方皆必須付出大量的時間和精力，可見交易成本的高低會對都市更新的推動時程造成影響。

三、交易成本對都市更新的影響

國內目前文獻研究交易成本對都市更新成效影響的並不多。藍逸之等人(2008)利用交易成本理論為切入基礎點，分析提出目前都市更新在政策制度上所面臨的困境。研究結論認為政府在劃定都市更新地區後，後續並未針對各個區域的更新地區來建立一套具有整合性的公開透明資訊，如各

個區域的社經狀況、鄰里品質、發展總量、使用分區、適用獎勵及其他重要區位特性，使得各實施者需獨自進行資料彙整；加上一些產權結構複雜或房屋老舊的地區往往需要花費較高的協商與溝通成本，加上政府對於都市更新並未制定明確的上位指導計畫或相關政策議程，使實施者在訂定更新策略目標的資料收集上往往需耗費許多額外的交易成本，種種成本與開發的不確定性使得更新地區即使具有市場誘因，最後也未必能順利開發獲利，造成實施者投資意願降低(藍逸之等人，2008)。楊茶系(2000)則是將都市更新實施者分為政府、更新事業機構以及都市更新會三種，分別探討其不同的交易成本。結果研究發現：都市更新事業機構的交易成本最少、其次為政府、最多的是都市更新會，並建議未來交易成本較少的都市更新事業機構應主要承辦較大規模的更新案，而都市更新會因交易成本較多，應該接受辦理較小規模的更新案；至於政府，則在政策、環境等需要情況下才進入都市更新事業(楊茶系，2000)。

四、小節

綜合上述對交易成本的文獻回顧進一步來界定本研究課題。由於過去相關的研究大多是針對整個都市更新過程，整理出其產生交易成本的原因，或是分析交易成本的存在會對哪些其他面向造成什麼影響，如業者投資意願、規模、市場價格等。但卻少有研究利用各案的特徵去量化實證交易成本是否真的會對都市更新推動成效上產生影響。因此本研究希望藉由交易成本理論去推導出相關影響都市更新成效因素，進而利用計量模型來驗證其假說是否成立。

第三章 台北市都市更新歷程與都市更新推動流程回顧

第一節 台北市都市更新歷程

一、第一階段—政府主動辦理時期(1973-1993)

都市計畫法於民國 62 年第二次修法，增列第六章「舊市區更新」專章，正式確立都市更新的法律依據。其中第 63 條，「直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣市公所對於窳漏或髒亂地區認為有必要時，得視細部計畫劃定地區範圍，訂定更新計畫實施之。」與第 67 條，「更新計畫由當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所辦理。」，進一步賦予地方政府推動都市更新的權責，故台北市政府於民國 63 年成立都市計畫處，並在民國 65 年發佈「都市計畫法台北市施行細則」，透過委託調查、區公所查報與市民提供等方式針對台北市 135 處窳陋地區選為優先更新地區；而工務局都市計畫處於民國 66 年成立「都市更新科」，使得台北市政府在都市更新的推動上擁有專屬獨立的部門來負責。而在此期間為了使辦理更新時能有較完備的法令依據，一方面開始研擬都市更新相關的法規，另一方面開始針對全市窳陋地區進行全面性調查，劃定更新地區，然而在整個更新推動與施行過程乃是依循都市計畫法的相關規定作為實施依據，故更新案件大多是以「區段徵收」方式進行（蕭惠珠，2003）。

台北市政府基於本身發展運作需要，於民國 72 年依據「都市計畫法」的立法精神制定台北市都市更新實施辦法」，作為相關都市更新推動與執行的法令依據，此法為台灣地區第一個地方政府都市更新專法，而此期間以政府為主體配合中長程計畫之考量，陸續完成柳鄉社區、八德路與饒河街路口地區、大龍段蘭州國中北段地區以及台北工專北側地區等四處的更新案，詳見表 3-1 說明：

表 3-1 政府主動辦理時期都市更新案

	柳鄉社區 更新案	八德路口 更新案	大龍段區 更新案	台北工專地區更新 案	
行政區	萬華區	松山區	大同區	中山區	
使用分區	住四	商三	住三	住三	
基地面積	1.25 公頃	1.00 頃	1.02 公頃	0.89 公頃	
土地權屬	公有土地：46% 私有土地：15% 祭祀公業：39%	公有土地：52% 私有土地：48%	公有土地：40% 私有土地：46.5% 其他土地：13%	公有土地：53.5% 私有土地：46.5%	
實施期間 (民國)	70.5-74.1 (3.5 年)	71.7-77.6 (6 年)	72.1-76.6 (4.5 年)	72.12-80.6 (7.5 年)	
實施方式	區段徵收	區段徵收 市地重劃	區段徵收	區段徵收	
更新規劃 戶數	309	114	45	120	
經費	政府 支應	2.73 億	1.51 億	2.16 億	1.01 億
	計入 成本	4.51 億	3.03 億	2.90 億	2.83 億
	經費 總計	7.25 億	4.64 億	5.06 億	3.85 億

資料來源：李姿齡 (2008)。

根據表 3-1 可清楚得知此時期的都市更新案皆以區段徵收的方式來辦理更新，平均一件都更案時程從三年半至七年半不等，而政府在更新過程需投入大量經費，對市府財政支出造成相當沉重之負擔，在當時都市更新科二十幾個人的人力下，歷經數十年僅僅完成四件更新案，總更新面積四公頃左右，完成新建的戶數（含住宅與商店）也僅約 450 戶（李姿齡，2008）。

整體而言，政府主動辦理時期只推動完成四件都市更新案，更新效率不彰。主要執行上面臨困境有(張松源，2004)：

- (一) 政府需耗費龐大經費才能因應配合都市更新案件的推動，造成市府財源上的負擔，且排擠其他公共建設。
- (二) 政府辦理都市更新之土地取得方式多以區段徵收方式為主，其方式補償金額過低，造成地主難以接受而不易推動。
- (三) 都市更新辦理作業需協調各相關局處，增加行政工作量與工作時間。
- (四) 一般參與民眾多存有可增加現有居住面積卻又無須負擔費用的偏差觀念。
- (五) 都市更新地區多屬市中心老舊地區，因年代久遠常造成產權複雜，加重產權關係的釐清與查證工作。
- (六) 都市更新在推動上缺乏對於經濟弱勢居民相關社會福利救濟上的配套措施。

二、第二階段—獎勵民間投資辦理時期(1993-1998)

民國 82 年修訂「台北市都市更新實施辦法」，增訂「獎勵私人或團體投資興辦都市更新建設事業」專章，其利用提高建築容積獎勵為誘因的方式鼓勵民間進行都市更新投資，自此台北市在推動都市更新策略面上開始由政府主導改為獎勵民間投資辦理，政府的角色由主動辦理逐漸轉變為擔任協調、監督的角色（李姿齡，2008）。而都市計畫處升格為都市發展局，設有都市更新與開發科，綜合管理更新業務，並訂定「台北市都市更新審議委員會設置要點」，民國 83 年進一步設置「都市更新審議委員會」負責審查都市更新事業相關之計畫書，希望能有效推動都市更新。

政府在此時期依據地區的窳陋老舊程度、民眾意願、社會與經濟發展等因素來劃定都市更新地區，並經由都市更新審議委員會通過後來公告劃定，總計政府當時共劃定 167 處更新地區，適用容積獎勵，但民間申請自辦都市更新案卻僅 29 件，其中 25 件審議通過，22 件核定實施。這些數據顯示這些獎勵措施對於某部分地區具有誘因效果，但對於大部分更新地區似乎起不了太大作用。

此時期的都市更新實施雖由政府主導轉變為改為獎勵民間自辦，但施行成效仍然相當有限，面臨下列執行困境(張松源，2004)：

- (一) 都市更新事業計畫同意門檻需取得更新地區土地及合法建物所有權人全數同意，容易因少數反對者的不同意而使更新案無法繼續進行。
- (二) 台北市多處舊有建築物的原建築容積高於法定容積，故容積獎勵誘因不足而使更新意願不高。
- (三) 民間都市更新事業計畫書常不完整或不符合審議委員會的要求，因而延宕更新時程，以致增加開發風險。

(四) 政府缺乏提供相關融資貸款協助措施，增加一般民眾自行辦理更新改建工作的難度。

(五) 公部門處於消極協調與督導立場，未能提供積極協助措施，因而增加開發者投資風險。

三、第三階段—公私合作辦理時期(1998-迄今)

民國 87 年中央政府訂定「都市更新條例」，隔年陸續通過相關施行細則與子法，將都市更新獨立於都市計畫法外，成為都市更新的專法，使整個都市更新事業在推行上有明確法令依據，此法真正精神在於引進擁有豐富資金與更具開發效率的民間更新實施者投入都市更新事業，以改善以往成效不彰的情形，再經由政府規劃及公權力協助，結合公私雙方之力量，共創都市更新的前景與契機（陳宇捷，2001）。

都市更新條例開啟都市更新發展的新里程碑，立法內容具有下列 11 項突破性及創新性作法(林育全，2006)：

- (一) 建立更新整體制度
- (二) 健全更新實施主體
- (三) 縮短行政審核程序
- (四) 建立強制參與都市更新制度
- (五) 公有土地的取得與處理
- (六) 建立權利變換制度
- (七) 給予建築容積獎勵
- (八) 給予稅捐減免
- (九) 建立建築容積移轉制度
- (十) 建立不動產證券化制度

(十一)建立監督與管理制度

民國 90 年修訂「台北市都市更新實施辦法」為「台北市都市更新自治條例」，在面臨都市人口成長趨緩之際，將都市發展政策以永續發展角度思考，追求回歸都市環境品質與舊市區機能的再開發（蕭惠珠，2003）。

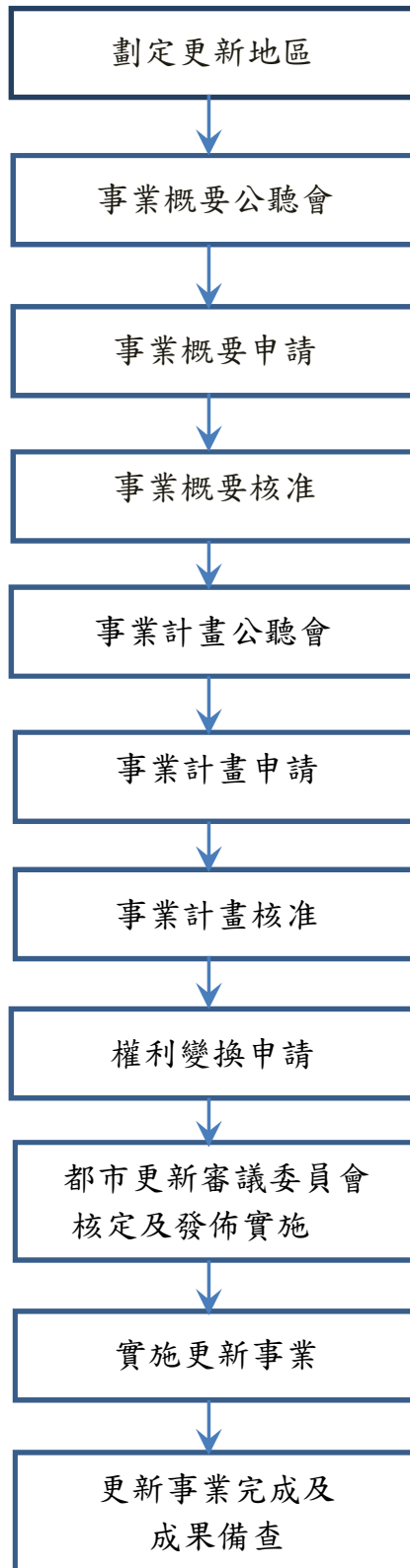
此時期台北市因都市更新相關法條的日趨完備以及本身都市更新推動經驗的累積，使其在都市更新整體運作上漸顯成熟，而在更新的推動策略面上由過往政府一手主導的角色，改為扮演協調者角色將權利適度釋放，讓民眾有更多參與的機會，進一步增加實施者協議合建分配的籌碼，以及建立多數決強制參與的機制，透過相關獎勵機制鼓勵民間參與，將都市更新的理念跨越建築物本體改善的思維，而是重視更新地區附近環境實質改善，達到實施都市更新的真正的目的，但從都市更新條例公布實施至今，依然面臨以下的課題（李姿齡，2008）：

- (一)都市更新推動上明顯只著重在重建方式，而忽略整建及維護的重要性。
- (二)都市更新劃定程序不明，各主管機關劃定更新地區嚴謹程度受質疑。
- (三)都市更新未能賦予地區新的使用機能及適當結合鄰近地區發展。
- (四)各都市更新計畫缺乏整體性的發展構想。
- (五)都市更新缺乏完善的社會計畫。
- (六)都市更新缺乏後續維護管理考量。
- (七)更新區位的遴選不符所需。
- (八)公私部門更新過程協調困難。
- (九)民眾參與更新管道未能落實。
- (十)都市更新權利分配協調不易。

第二節 都市更新推動流程

都市更新推動實施流程可分成下列步驟，如圖 3-1 所示，

圖 3-1 都市更新推動實施流程



一、劃定「更新地區」階段

此階段為推動都市更新的第一步，直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區(更新§5)；而未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元(更新§11)，而不論是政府劃定或自行劃定更新地區，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理(更新§8)。

更新地區的劃定，直轄市、縣（市）主管機關得依下列情形優先劃定(更新§6)：

- (一) 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- (二) 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- (三) 建築物未符合都市應有之機能。
- (四) 建築物未能與重大建設配合。
- (五) 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
- (六) 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

而有下列情形，可視實際情況，迅行劃定更新地區；並視實際需要訂定或變更都市更新計畫(更新§7)：

- (一) 因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- (二) 為避免重大災害之發生。
- (三) 為配合中央或地方之重大建設。

二、「都市更新事業概要」階段

此階段土地及合法建築物所有權人可自行組織更新團體或委託都市更新事業機構為實施者就政府劃定或自行劃定的更新地區，舉辦都市更新事業概要公聽會，向所有權人說明整個都市更新事業流程、計畫與內容，並取得更新地區範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 1/10，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 1/10 之同意(更新§10)，檢附相關都市更新事業概要書圖，向主管機關提出都市更新事業概要申請，審議核准後，則由實施者繼續向都市更新事業計畫階段邁進。

三、「都市更新事業計畫」階段

此階段由實施者擬定都市更新事業計畫草案，來確定未來建築規劃設計、拆遷安置計畫、容積獎勵細部估算、財務計畫等進一步詳細規劃，並舉辦公聽會來向民眾徵詢意見，取得參與都市更新事業計畫法定同意門檻(如下表 3-2 向主管機關提出都市更新事業計畫申請。送主管機關審議前，應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會(更新§19)，經審議核准後，核定發布實施都市更新事業計畫，最後將更新實施成果報請主管機關備查。

表 3-2 申請都市更新事業計畫法定門檻

劃定方式	法定門檻
迅行劃定	1/2 私有土地及私有合法建築物所有權人 1/2 所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積
政府劃定	3/5 私有土地及私有合法建築物所有權人同意 2/3 所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積同意
自行劃定	2/3 私有土地及私有合法建築物所有權人同意 3/4 所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積同意

資料來源：都市更新條例§22

四、「權利變換計畫」階段

此階段若以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依都市更新條例第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項，但必要時，權利變換計畫之擬定報核，得與都市更新事業計畫一併辦理(更新§29)。

權利變換後之土地及建築物扣除規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之(更新§31)。權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復，當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。但異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行(更新§32)。

五、「實施都市更新事業」階段

此階段為準備進入都市更新執行時期，實施者依相關建築管理法令申請原建築物的拆除執照與新建築物的建照執照，並依法辦理拆遷公告通知，限期所有權人於三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣(市)主管機關代為之，直轄市、縣(市)主管機關有代為拆除或遷移之義務；並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限(更新§36)。

工程施竣工完畢，實施者申請使用執照，向地政機關申請測量與更正圖冊、辦理權利分配及移轉登記，而權利住戶進行產權登記、房屋接管、繳納差額價金及申請稅捐減免。最後實施者應於都市更新事業計畫完成後

六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查(更新§57)。

第四章 研究設計

第一節 假說設立

根據上章對於交易成本的文獻探討，可以清楚知道不論是地主或是實施者建商在都市更新推動過程中，皆受到交易成本的影響。地主在整個都市更新過程中是為更新權利參與人，投入自身不動產標的與權利價值參與更新事業推動，不僅僅是希望更新重建後利益(居住空間與價值)需增加、新建室內使用坪數能和舊有建物室內使用坪數相等，亦期待更新後生活居住環境的改善，同時要求更新權益分配的公平性，因此實施者建商的委任條件，包含品牌信譽、口碑與重置履約(財務與品質)能力是地主參與更新評估的一大重點(林育全，2006)。

郭建宏(2007)利用問卷方式進行探討影響資訊系統委外滿意度之因素，結果顯示信任與滿意度有直接關聯，而承包商商譽對於委外商的信任呈正相關。因此實施者建商過往的都市更新經驗越豐富，將使得更新地區地主對其越有信任感，降低彼此之間的交易成本，進而縮短都市更新完成時間。故推論出以下假說一：

假說一：建商都市更新經驗與都市更新完成時間為負相關

楊綦系(2000)將整個都市更新事業推動過程所牽涉的交易成本分為評估成本、搜尋成本、資訊成本、協商成本與決策成本五大項目，利用績效、組織科層與核心技術為基準進行交易成本大小的評比，研究數據顯示在更新過程中各交易成本項目，不論實施者為何，佔總交易成本比重最高者為協商成本，因此由協商成本所佔比例之高可發現，都市更新事業推動過程中最棘手的工作就是協商，畢竟更新事業的施行推動與建商自行從事空地

建築是完全不相同的活動，要在老舊地區辦理建物拆除及重建工作充滿高度困難與不確定性，縱使都市更新條例賦予實施者降低參與更新者人數與面積同意門檻的限制、縱使都市更新實施者擁有龐大資金的經濟優勢、縱使地主所有權人擁有良好的鄰里情懷優勢，但其他地主所掌握的協商籌碼，即更新稀少性資源——土地，這部分並非都市更新事業實施者所能輕易掌握，而建物所有權人間不易協調與整合，如在涉及其他相關權利人之關係，會大大增加權益分配問題所涉及價值查估的難度，讓所有相關權利人取得彼此認可的權益分配共識與均衡狀態實屬困難重重，故協商工作是實施者與地主進行都市更新事業推動過程中面臨最繁複、最重要的一環(楊茶系，2000)，因此當更新地區的建物所有權人數越多時，將大幅增加彼此協商整合的難度，進而使都市更新完成時間拉長，故推論出以下假說二：

假說二：建物所有權人數與都市更新完成時間為正相關

一項交易除了產生成本，其發生必然也有相對應的利益，在都市更新的情境過程中，對於都更參與者有許多一次性的成本，例如：更新事業概要與權利變換計畫書的送件審核，舉辦公聽會及公開展覽等。再者，有些成本與土地面積並無直接關係，例如：房屋建築設計費，權利變換不動產估價費，申請拆除與建築執照等，上述的因素皆會使都更參與者實施更新的單位成本愈低，因而使都更參與者可以享有的效益愈大。故推論出以下假說三：

假說三：住戶平均單位面積與都市更新完成時間為負相關

利潤極大化是實施者參與都市更新的最終目標，而政府透過建築容積獎勵、稅賦減免等獎勵措施來推動吸引實施者參與都市更新。韓莉雯(2007)根據全國實施都市更新最有經驗的台北市來看，認為民間實施者之所以願

意耗費大量人力物力時間來申辦都市更新，主要是為了藉由都市更新取得容積獎勵。因此在都市更新過程中，容積獎勵已經成為更新實施者之所以願意推動都市更新的重重大誘因，大部分的都市更新案例，實施者莫不以爭取高額的容積獎勵作為目標。故若政府能視其需要提高容積獎勵，相信對於實施者參與都市更新的意願必定會隨之增加。容積獎勵可以增加更多更新後的建坪，不只使建商擁有更多的銷售利潤，對更新住戶而言，更是影響是否能不花一毛錢就能住到新房子(張金鶚，2011)。

陳全勝 (2003)利用台北市中山區都市更新案例針對更新地區在開發前後，容積獎勵的增減對房地產業者投資效益的影響進行研究，分析結果發現，其更新個案在擁有容積獎勵情況下將可增加約 8.21%的利潤，而利潤增加將進一步提高建商投入都市更新的意願，加速整體都市更新完成時間，故推論出以下假說四：

假說四：容積獎勵率與都市更新完成時間為負相關

根據平均地權條例第 40 條及土地稅法第 33 條明訂公告土地現值接近一般正常交易價格，且在現行法制下，公告土地現值有兩個主要的作用，一是作為政府徵收土地時補償地價之依據，二是作為土地所有權移轉或設定典權時，審核土地移轉現值之標準，因此公告土地現值是評估當地段土地與房屋價值最具有代表性的指標數據。

都市更新實施者投入更新事業，其更新地區的公告土地現值越大代表此地區土地與房屋都市更新後能創造的經濟價值越高，將增加實施者更新後的利潤，故推論出以下假說五：

假說五：公告土地現值與都市更新完成時間為負相關

第五章 研究方法

第一節 事件歷史分析法

過去分析影響都市更新推動成效因素之探討乃採用計量迴歸模型作為主要研究方法，本研究嘗試以另一個不同的模式－事件歷史分析法（event history analysis）作為研究途徑，期待能做出更合理的推估結論。

一、事件歷史分析法

在過去社會科學的諸多研究領域大多是靜態的（static），且多利用橫斷面（cross-sectional）資料為主，但橫斷面資料通常是表示特定時刻的事實（facts）、意見（opinion）或行為（behavior），此資料只能顯示每一個個案在事件發生時的特定狀態，因此分析這種時間固定（time-fixed）的資料，所處理方法傾向於共變（covariate）分析而非因果（causal）分析。傳統的迴歸模型分析即是一種典型的靜態分析。從 1980 年代以後，相關社會科學研究對於貫時性（longitudinal）資料的蒐集愈趨成熟完備，而其研究方法也有相當突破性的發展，「事件歷史分析法」就是近來年被研究學者所廣為利用的一種，這類貫時性資料除了能掌握事件發生所需的時間外，最重要的是還可瞭解其中可能影響事件發生狀態的因素動態變化過程，因而此方法常被用來分析生命過程中的轉型，如結婚、懷孕、生育、離婚、死亡等事件，此研究方法的分析重點多著重在了解事件發生的時間在一群人當中的分佈，以及所可能影響事件發生因素（薛承泰，1993）。

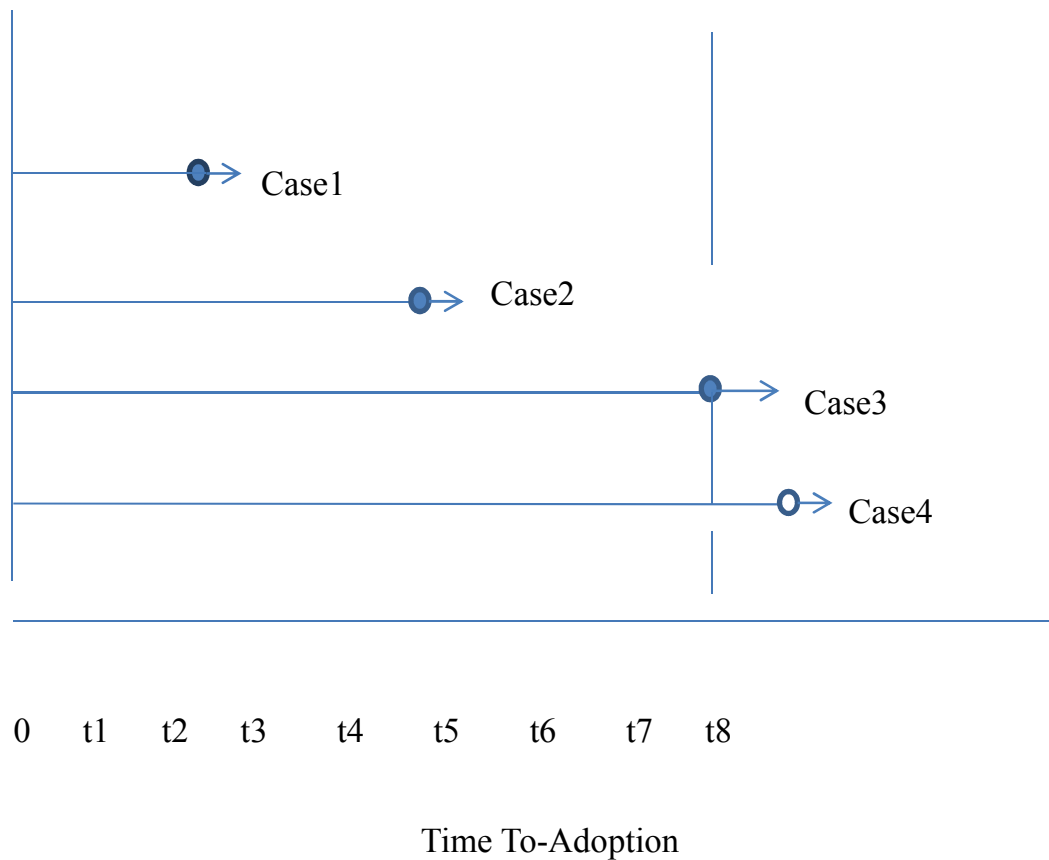
Box-Steffensmeier 和 Jones(1997)認為，進行與時間相關的研究分析，所重視的是造成變化的原因及模式（pattern），而目前大多的研究分析僅針

對於特定時間點來研究，如橫斷面分析，此方式忽略了會隨時間而改變的變數，而事件歷史分析法則可以避免此缺失。

二、傳統迴歸分析方法面臨限制

傳統迴歸方法在進行與時間相關的資料分析時，會面臨兩個靜態分析所無法處理的問題：一個是觀察事件尚未發生的設限（censoring）問題、另一個是依時共變項（time-varyingcovariates）的問題（Box-Steffensmeier and Jones，1997；Yamaguchi，1991）。Box-Steffensmeier 和 Jones（1997）以美國各州採用法案的假設期間作為例子，說明傳統運用迴歸方法分析所面臨限制，下圖 5-1 分別代表 case 1、case 2、case 3 及 case 4 採用法案的假設期間點。

圖 5-1 採用法案假設期間



註：每一個時間單位(t)代表一個觀察時期，●表示事件發生；而○表示事件尚未發生。資料來源：Box-Steffensmeier and Jones (1997)。

在上圖例子中的採用法案假設期間，即可用迴歸模型來表示。ti 表示在採用法案前所需花費時間，β'X 表示外在變數 (exogenous variables) 與相關參數(parameters)的矩陣，而 ε 表示隨機誤差，如下式 4-1 所示：

$$t = \beta'X + \varepsilon \dots\dots\dots \text{【式 4-1】}$$

從上式中可以用來解釋圖中 case 1~3 之間的變化差異，並無分析上的問題存在，但迴歸模型卻無法去辨別 case 3 與 case 4 狀態之間的差異，即使這兩種例子狀態明顯地不同(一個已採用法案；另一個尚未採用法案)，case 4 即面臨右設限 (right-censored) 的問題，在迴歸模型中會將 case 4 視為是「有採用」來處理，但事實上在觀察期間卻尚未採用法案，畢竟我們無法去預測得知未來發生的正確時間點。迴歸方法面對設限問題的產生有兩種方法去處理，第一種乃是將所有的設限目標刪除再進行分析，但是此處理方法的先決首要條件是：設限的觀察樣本與其它觀察樣本並沒有受到相同的因子所影響，才能解決設限所帶來的問題，不幸地，在現實面上此前提往往很難成立。因此，刪除設限觀察樣本會造成所謂的「偏差樣本」(biased sample) 問題產生，即只有傾向發生該事件的樣本才會被納入分析。另一種處理方式是新增一個二分變數 (dichotomous indicator) 來表示事件的發生與否，但是用此資料進行 logit model 或者 probit model 的分析仍不足以解釋、處理設限問題。此外，迴歸模型中各變數都是確定的(fixed)，然而在事件發生的過程中，許多變數皆處於動態，會因為時間的不同而有所改變 (time-varying)，因而需要一個能處理動態的模型來進行分析 (Box-Steffensmeier and Jones, 1997)。

三、事件歷史分析法基本要素

事件歷史分析法有別靜態分析的最大特色在於能夠處理設限與依時共變項的問題，其分析法主要包含三個概念要素：風險率〔hazard rate, $h(t)$ 〕、存活機率〔survival probability, $S(t)$ 〕及機率密度函數〔probability density function, $f(t)$ 〕。

連續時間的風險率 $h(t)$ 表示已知的某事件在時間 t 之前未發生過的情況下，而於時間 t 發生的機率，存活機率 $S(t)$ 表示事件尚未發生在時間 t 之前的機率； $f(t)$ 表示事件在無條件下的情況下發生在時間 t 的立即機率。三個要素關係以下式 4-2、4-3、4-4 說明：

$$h(t) = \lim_{\Delta t \rightarrow 0} \frac{P(t+\Delta t > T \geq t | T \geq t) - f(t)}{\Delta t} \dots\dots\dots \text{【式 4-2】}$$

$$S(t) = P(T \geq t) = \exp\left[-\int_0^t h(u)du\right] \dots\dots\dots \text{【式 4-3】}$$

$$f(t) = \lim_{\Delta t \rightarrow 0} \frac{P(t+\Delta t > T \geq t)}{\Delta t} = h(t) \cdot \exp\left[-\int_0^t h(u)du\right] \dots\dots\dots \text{【式 4-4】}$$

其中上式， T 表示某一事件風險期間內的一個隨機變數， $P(t + \Delta t > T \geq t | T \geq t)$ 表示在已知該事件在時間 t 之前未發生過的前提下，而該事件發生於 $(t, t+\Delta t)$ 這段時間的機率。因此當我們若知道 $h(t)$ 、 $S(t)$ 或 $f(t)$ 的其中任一個數值，就可以利用上述公式去求出其餘兩者的數值，進一步可藉由確認共變數與任一函數的關係模式來分析時間資料 (Box-Steffensmeier and Jones, 1997; Yamaguchi, 1991)。

事件歷史分析法的原理是利用某事件發生前的那段時間內各種資料來進行分析，了解各資料變數如何去影響該事件發生。因此不論是了解某事件發生時間的機率分配或是探討各因素的共變或因果關係，都需要考慮計算其風險率 (hazard rate)。由於事件歷史分析法是利用分析處於風險期的風險群，發生某特定事件機率的方法，因此事件歷史分析法在建立模式時，多半採用風險率來進行分析，而非存活機率 $S(t)$ 或機率密度函數 $f(t)$ (Yamaguchi, 1991)。

以上對於事件歷史分析法的討論都以「連續時間」(continuous-time) 為主，這是「事件歷史分析法」中的主要部分，但實際研究上在蒐集資料時，乃是以間斷時間單位 (discrete units) 為主。一般而言，當此間斷單位很小時，通常將資料其視為連續時間來處理；相對的，若時間單位為月、年此種單位較大時，則利用間斷時間的分析方法會更為合適 (Allison, 1984)。

四、選擇事件歷史分析法原因

在周兆珮(2009)"模型分析都市更新的經濟評價與成本效益"這篇論文中採用迴歸計量模型作為研究方法，以「都市更新完成時間」為應變數，透過實證研究與都市更新完成時間具有關聯的自變數，然而在分析都市更新成效上，「時間」扮演一個非常關鍵的角色。而事件歷史分析法可以提供研究者一個瞭解此種變化的方法途徑，此方法能分析研究變項在不同個體間與不同時間點之間的變異，還能分析各個研究變項在個體本身不同時間點的差異，充分善用時間軸上相關的豐富資訊，進一步得到更詳實的研究結果，讓研究者可回答更加廣泛的問題，比起以迴歸模型，更具有解釋力。基於此點，本研究嘗試以事件歷史分析法作為研究途徑。

第二節 變數衡量

本研究使用事件歷史分析法進行實證研究，驗證其假說是否成立。以下針對應變數與自變數進行定義：

應變數 Y：都市更新完成時間。

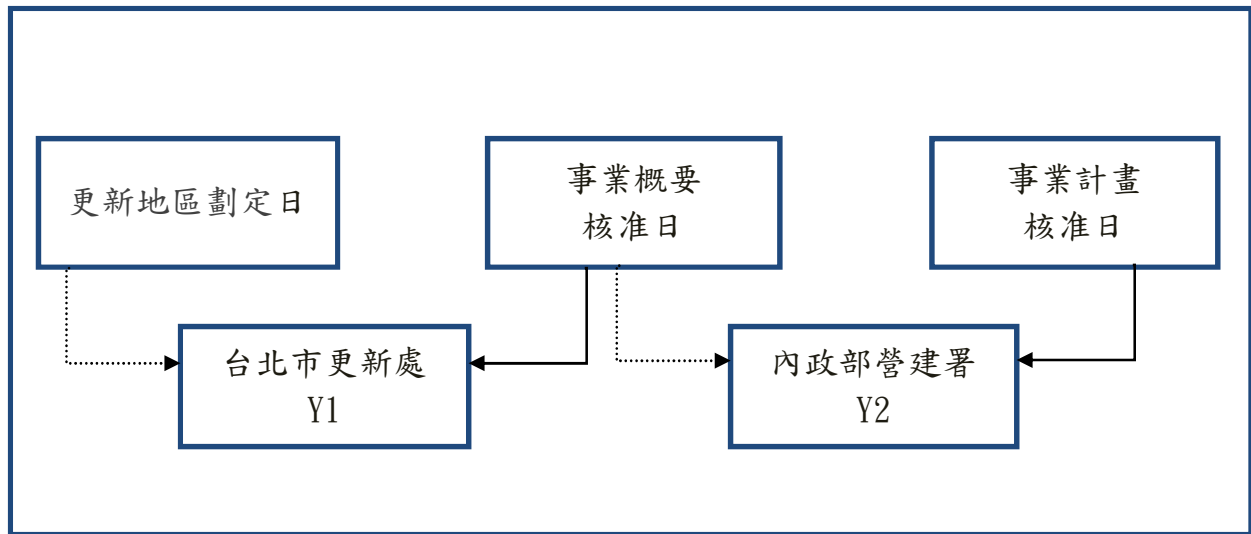
依據台北市都市更新推動實施流程將整個更新流程分為更新地區劃定、事業概要核准、事業計畫核准、權利變換核准、取得建照五大階段。而依據楊棻系（2000）所整理出更新地主與實施者面對都市更新過程的交易成本，可發現不同的更新階段，不論是地主還是實施者皆需面對不同的交易成本，如決策成本、協商成本及資訊成本等，為了驗證本研究之假說在這些不同的更新階段是否有所差異及影響存在，茲將應變數 Y 分為 Y1、Y2 二個階段來探討：

Y1：都市更新完成時間以事業概要核准日減更新地區劃定日所經歷時間為主，用於驗證從更新地區劃定到取得 1/10 所有權人同意時程上，各其假說因子與更新時間的相關性。

Y2：都市更新完成時間以事業計畫核准日減事業概要核准日所經歷時間為主，用於驗證從取得 1/10 所有權人同意到取得 2/3 所有權人同意時程上，各其假說因子與更新時間的相關性。

應變數 Y1、Y2 如下圖 5-2 所示。

圖 5-2 應變數 Y：都市更新完成時間



而因揭露資料的完整性與樣本資料數量考量，應變數 Y1 的都市更新完成時間資料以台北市都市更新處網站更新個案為參考依據(事業概要核准日日期以民國 101 年 6 月 20 號為基準日)，而應變數 Y2 的都市更新完成時間以內政部營建署都市更新網更新個案為參考依據。

自變數

X1：建商都市更新經驗

建商都市更新經驗以該建商過往主導更新案件數為基準，因資訊傳遞具有時間遞延性，故建商過往更新經驗時間間隔必須在一年以上，資料來源取自內政部營建署都市更新網為參考依據，統計資料截至 2012/6/20 止。

X2：建物所有權人數

指更新前建物所有權人數。實證資料取自台北市都市更新處網站及內政部營建署都市更新網，其中劃定更新地區資料以台北市都市更新處網站

為參考依據，實施中及已完成都市更新資料以內政部營建署都市更新網為參考依據，統計資料截至 2012/6/20 止。

X3：住戶平均單位面積

指更新前住戶平均單位面積。利用各更新個案的單位面積除以住戶數得之。實證資料取自台北市都市更新處網站及內政部營建署都市更新網，其中劃定更新地區資料以台北市都市更新處網站為參考依據，實施中及已完成都市更新資料以內政部營建署都市更新網為參考依據，統計資料截至 2012/6/20 止。

X4：容積獎勵率

依據都市更新條例第 44 條以及相關容積獎勵辦法，地方政府得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度的建築容積獎勵：以原容積高於法定容積部份核計之獎勵(更新§44-1)、提供公益設施(更新§44-2)、更新時程獎勵(更新§44-3)、居住面積不及當地水準之獎勵(更新§44-5)、協助開闢或管理維護公共設施或捐贈經費(容獎辦法§5)、歷史、紀念或藝術性建築物保存維護(容獎辦法§6)、更新地區規劃設計獎勵(容獎辦法§7)、綠建築設計獎勵(容獎辦法§8)、更新單元規模獎勵(容獎辦法§10)、處理占有他人土地之舊違章建築建戶獎勵(容獎辦法§11)。本研究容積獎勵率資料為上述各項獎勵之總和。實證資料取自台北市都市更新處網站，統計資料截至 2012/6/20 止。

X5：公告土地現值

根據平均地權條例第 46 條規定：「直轄市及縣〔市〕政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經

地價評議委員會評定據以編製土地現值表於每年1月1日公告，作為土地移轉及規定典權，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。故公告土地現值最能反應地區土地的動態價值，而本研究採取都市更新地區土地公告現值以內政部地政司全球資訊網公布資料為參考依據。

控制變數：

1. 更新區域

利潤極大化是實施者參與都市更新的最終目標。而台北市各行政區域的房屋價值不論是新成屋或是中古屋差異皆頗大，信義區精華地段的房價往往可能是其他區域的數倍。因此更新地區所處台北行政區域的不同會造成都市更新完成時間的差異。

2. 建商經營年數

實施者建商的經營年數越久，一般而言，在建築營造方面的專業知識越豐富及處理土地房屋相關產權糾紛越具經驗，此知識經驗利用在更新流程的推動上將具有優勢，進而影響都市更新完成時間。

3. 建商資本額

實施者建商的資本額越大，代表公司的營運規模越大，越具有知名度，將使得更新地區地主對其越有信任感，降低彼此之間的交易成本，進而影響都市更新完成時間。

資料來源與樣本選取：

本研究考量各都市推動更新經驗、揭露資訊的完整性以及資料樣本數量，統計樣本值的更新概要核准日期從民國 89 年至 101 年間。應變數 Y1 的都市更新完成時間資料取自台北市都市更新處網站，以台北市中山區及南港區二區都市更新案件為樣本來源，總計網站上揭露更新案件資料為 85 件(中山區 71 件、南港區 14 件)。應變數 Y2 的都市更新完成時間資料取自內政部營建署都市更新網，以台北市中山區、南港區、中正區以及信義區四區都市更新案件為樣本來源，總計網站上揭露更新案件資料為 43 件(中山區 14 件、南港區 11 件、中正區 10 件、信義區 8 件)。

第三節 統計模型

本研究針對台北市都市更新推動成效，探討其相關的影響因素。而因選取的都市更新樣本資料所推動到的更新階段不同，故將應變數：都市更新完成時間 Y 分為 Y1、Y2 二類來探討。

台北市都市更新處網站更新個案的應變數 Y1 都市更新完成時間為更新地區劃定日至事業概要核准日所經歷時間，因此階段為推動都市更新的初步階段，實施者建商尚未投入參與更新事業，故以探討假說二建物所有權人數、假說三住戶平均單位面積與假說五公告土地現值是否成立為主，並且加入控制變數更新區域來觀察其實證結果。

內政部營建署都市更新網的應變數 Y2 都市更新完成時間為事業概要核准日至事業計畫核准日所經歷時間，進行至此階段的更新樣本資料漸趨完整，故以探討假說一建商都市更新經驗、假說二建物所有權人數、假說三住戶平均單位面積、假說四容積獎勵率與假說五公告土地現值是否成立為主，並且加入控制變數更新區域、建商經營年數與建商資本額來觀察其實證結果。

第六章 實證結果與分析

本研究針對台北市都市更新推動成效，探討其相關的影響因素，其包括建商都市更新經驗、更新前建築物戶數、住戶平均單位面積、容積獎勵率與公告土地現值，並加入控制變數更新區域、建商經營年數與建商資本額來觀察其實證結果。

第一節為各變數之間的相關分析，用來檢驗各變數之間是否存在多重共線性關係，第二節利用事件歷史分析法進行應變數與解釋變數之間的統計分析，以驗證本研究之假說

第一節 相關係數分析

本研究在進行統計模型分析前，先檢測變數間是否有高度相關現象存在，如果變數間相關程度過高，可能存在多重共線性問題，會影響統計模型。相關係數(r)值介於-1 到 1 之間，當 r 值越趨近-1 時，表示變數間存在高度負相關，反之，若當 r 值越趨近 1 時，表示變數間存在高度正相關。

表 6-1 的應變數 Y1 都市更新完成時間為更新地區劃定日至事業概要核准日所經歷時間，探討自變數與控制變數之間的相關程度，表 6-2 的應變數 Y2 都市更新完成時間為事業概要核准日至事業計畫核准日所經歷時間，探討自變數與控制變數之間的相關程度。

表 6-1 及表 6-2 為相關係數矩陣，內容顯示不管是 Y1 或是 Y2 各變數之間並無高度相關性(高度相關： $0.7 \leq |r| < 1$)存在。

表 6-1 Y1 基本統計量與相關係數矩陣

	平均值	標準誤	最小值	最大值	1	2	3	4
1. 建物所有權人數	39.60	38.56	0.00	213.00	1.00			
2. 住戶平均單位面積(m ²)	222.31	585.44	12.41	4805.00	-0.29*	1.00		
3. 公告土地現值(千元)	223.17	117.50	66.30	651.70	0.04	0.00	1.00	
4. 更新區域(中山區)	0.67	0.47	0.00	1.00	-0.03	-0.06	0.35*	1.00

* p<0.1 ** p<0.05 *** p<0.01

表 6-2 Y2 基本統計量與相關係數矩陣

	平均值	標準誤	最小值	最大值	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. 建商都市更新經驗	0.12	0.40	0.00	2.00	1.00									
2. 建物所有權人數	32.48	34.10	0.00	126.00	0.09	1.00								
3. 住戶平均單位面積(m ²)	351.08	653.56	12.41	3427.00	-0.12	-0.44*	1.00							
4. 容積獎勵率	0.31	0.12	0.13	0.5	0.20	0.32	0.07	1.00						
5. 公告土地現值(千元)	189.59	102.76	81.90	440.45	-0.13	0.16	-0.07	0.09	1.00					
6. 更新區域(中山區)	0.33	0.48	0.00	1.00	0.17	-0.16	0.08	0.12	0.20	1.00				
7. 更新區域(信義區)	0.19	0.40	0.00	1.00	0.02	0.55*	-0.21	0.49*	0.22	-0.34*	1.00			
8. 更新區域(中正區)	0.21	0.42	0.00	1.00	-0.16	-0.14	-0.11	-0.24	0.18	-0.37*	-0.25	1.00		
9. 建商經營年數	25.55	14.20	7.00	65.00	-0.07	-0.05	0.14	-0.10	0.03	-0.19	-0.10	0.08	1.00	
10. 建商資本額(千萬)	284.47	439.38	2.10	1600.00	0.07	-0.23	-0.05	-0.28	0.10	-0.14	-0.22	0.15	0.74*	1.00

* p<0.1 ** p<0.05 *** p<0.01

第二節 統計模型分析

本研究針對台北市都市更新推動成效，探討相關的影響因素，使用事件歷史分析法進行模型之檢驗，統計模型結果分別顯示於表 6-3 及表 6-4。

下表 6-3 應變數 Y1 都市更新完成時間為更新地區劃定日至事業概要核准日所經歷時間，以更新區域為控制變數，探討更新前建築物戶數、住戶平均單位面積及公告土地現三個自變數。

台北市都市更新推動成效影響因素如表 6-3 所呈現，模型一顯示控制變數更新區域中山區對都市更新推動成效有顯著正相關的影響(迴歸係數 0.81，P 值小於 0.01)。

在表 6-3 的模型二、三、四中，結果顯示不論是建物所有權人數、住戶平均單位面積及公告土地現值三個自變數皆與都市更新推動成效無顯著相關性，此研究結果不支持假說成立。

表 6-3 Y1 統計模型分析結果

控制變數	Model1	Model2	Model3	Model4
更新區域(中山區)	0.81*** (-0.30)	0.83*** (-0.30)	0.80*** (-0.31)	0.79** (-0.32)
自變數				
更新前建築物戶數(百戶)		0.33 (0.26)	0.22 (0.28)	0.22 (0.28)
住戶平均單位面積(百平方公尺)			-0.02 (0.02)	-0.02 (0.02)
公告土地現值(萬元)				-0.68 (9.76)
常數項	-3.01*** (-0.38)	-3.16*** (-0.40)	-2.99*** (-0.42)	-3.00*** (-0.45)
N	124	124	120	120
R ²	0.4696	0.4842	0.4986	0.4986

* p<0.1 ** p<0.05 *** p<0.01

下表 6-4 應變數 Y2 都市更新完成時間為事業概要核准日至事業計畫核准日所經歷時間，以更新區域、建商資本額及建商經營年數為控制變數，探討建商都市更新經驗、建物所有權人數、住戶平均單位面積、容積獎勵率及公告土地現五個自變數。

在表 6-4 中模型一中，僅顯示控制變數對都市更新推動成效的影響，結果顯示不論是更新區域、住戶平均單位面積及公告土地現三個自變數皆與都市更新推動成效無顯著相關性。

在表 6-4 的模型二中，研究結果顯示都市更新推動成效與建商都市更新經驗呈現顯著負相關(迴歸係數-13.65，P 值小於 0.1)，研究結果支持假說一成立：建商都市更新經驗與都市更新完成時間為負相關。

在表 6-4 的模型三中，研究結果顯示都市更新推動成效與建物所有權人數呈現顯著正相關(迴歸係數 0.24，P 值小於 0.05)，研究結果支持假說二成立：建物所有權人數與都市更新完成時間為正相關。

在表 6-4 的模型四中，研究結果顯示都市更新推動成效與住戶平均單位面積呈現無顯著相關性，研究結果不支持假說三成立：住戶平均單位面積與都市更新完成時間為負相關。

在表 6-4 的模型五中，研究結果顯示都市更新推動成效與 4.容積獎勵率呈現顯著正相關(迴歸係數 87.40，P 值小於 0.01)，研究結果不支持假說四成立：容積獎勵率與都市更新完成時間為負相關。

在表 6-4 的模型六中，研究結果顯示都市更新推動成效與公告土地現值呈現無顯著相關性，研究結果不支持假說五成立：公告土地現值與都市更新完成時間為負相關。

表 6-4 Y2 統計模型分析結果

控制變數	Model1	Model2	Model3	Model4	Model5	Model6	
更新區域(中山區)	5.70 (7.52)	7.57 (7.30)	7.97 (6.74)	9.67 (7.30)	3.27 (6.41)	2.95 (8.01)	
更新區域(信義區)	15.08 (9.93)	17.20* (9.61)	6.54 (9.82)	7.15 (9.96)	-10.70 (9.53)	-10.91 (10.15)	
更新區域(中正區)	1.13 (8.06)	-0.42 (7.79)	-1.43 (7.20)	-0.72 (7.36)	-4.16 (6.13)	-4.48 (7.81)	
建商資本額(百元)	-0.18* (0.10)	-0.14 (0.10)	-0.08 (0.10)	0.01 (0.11)	0.08 (0.10)	0.07 (0.10)	
建商經營年數	0.53 (0.31)	0.43 (0.30)	0.29 (0.29)	0.29 (0.29)	-0.04 (0.25)	-0.04 (0.26)	
自變數							
建商都市更新經驗		-13.65* (7.16)	-16.26** (6.69)	-16.19** (6.75)	-23.25** (5.85)	-23.14*** (6.15)	
更新前建築物戶數			0.24** (0.09)	0.23** (0.10)	0.30*** (0.08)	0.30*** (0.08)	
住戶平均單位面積(百平方公尺)				0.64 (0.52)	0.35 (0.44)	0.28 (0.48)	
容積獎勵率					87.40*** (24.82)	87.31*** (25.33)	
公告土地現值(萬元)						0.18 (0.47)	
常數項		18.44** (8.86)	21.08** (8.63)	17.82** (8.07)	12.09 (12.09)	7.86 (10.53)	7.65 (11.17)
N		38	38	38	38	38	38
R ²		0.1826	0.2684	0.3971	0.4199	0.6063	0.6090

* p<0.1 ** p<0.05 *** p<0.01

第七章 研究結論與建議

第一節 研究結論與討論

本研究探討影響都市更新推動成效之相關因素，下表 7-1 應變數 Y1 都市更新完成時間為更新地區劃定日至事業概要核准日所經歷時間的模型分析研究結果。

表 7-1 Y1 模型分析研究結果整理表

研究假說	研究結果
假說二：建物所有權人數與都市更新完成時間為正相關	不支持
假說三：住戶平均單位面積與都市更新完成時間為負相關	不支持
假說五：公告土地現值與都市更新完成時間為負相關	不支持

本研究透過內政部營建署都市更新網與台北市都市更新處網站所公布的台北市都市更新詳細資料，希望利用計量模型分析可以客觀成功地觀察到影響都市更新推動成效的相關因素，以下根據表 7-1 研究結果提出研究發現與進一步的討論：

根據表 7-1 研究結果發現，不論是建物所有權人數、住戶平均單位面積或是公告土地現值皆與都市更新完成無顯著相關。會造成此研究結果，可能是因為此台北市都市更新處網站更新樣本資料皆為只進行到更新地區劃定階段，此階段為更新地區欲進行參與都市更新的初步階段，不僅實施主導者建商尚未投入整體更新運作，申請劃定更新地區也只需要更新住戶代表一人同意申請即可，距離後續更新流程事業概要核准或事業計畫核准所需更新住戶同意比例皆有一段不小的差距。

因此縱使該更新地區的建物所有權人數較少易於更新事業整合，但如果缺乏擁有相關更新專業知識的實施者來介入主導整個更新事業，僅靠一般住戶力量，面對更新所需的專業知識及相關申請步驟的繁複，也很難在短時間內就完成該地區的更新。

而住戶平均單位面積愈大或該更新地區的公告土地現值愈高，雖對實施者建商與更新住戶而言，該更新地區未來所能創造的價值與利潤較高，雙方皆較有意願進行更新事業，但畢竟整個都市更新完成時間往往少者需要五、六年，多者甚至需要十年，故當更新事業只進行到更新地區劃定階段不管對建商或是住戶仍存在很大的整合失敗風險。一般就實務運作而言，通常當更新事業進行到事業概要核准階段，建商和住戶雙方才會真正積極地去商談相關更新後的房屋分配條件與建築規劃設計，來進一步整合更多更新住戶的同意比例。

下表 7-2 為應變數 Y2 都市更新完成時間為事業概要核准日至事業計畫核准日所經歷時間的模型分析研究結果。

表 7-2 Y2 模型分析研究結果整理表

研究假說	研究結果
假說一：建商都市更新經驗與都市更新完成時間為負相關	支持
假說二：建物所有權人數與都市更新完成時間為正相關	支持
假說三：住戶平均單位面積與都市更新完成時間為負相關	不支持
假說四：容積獎勵率與都市更新完成時間為負相關	不支持
假說五：公告土地現值與都市更新完成時間為負相關	不支持

本研究透過內政部營建署都市更新網與台北市都市更新處網站所公布的台北市都市更新詳細資料，希望利用計量模型分析可以客觀成功地觀察到影響都市更新推動成效的相關因素，以下根據表 7-2 研究結果提出研究發現與進一步的討論：

一、根據表 7-2 研究結果發現，建商都市更新經驗與都市更新完成時間為負相關，這與本研究假說相符合。這結果其實是直覺且顯而易見的，過去相關都市更新相關的文獻已有學者提出類似的想法，指出地主在都市更新推動過程中面臨市場上眾多的建設公司及營造公司，其實施者的委任條件，包含品牌信譽、口碑與重置履約(財務與品質)能力是地主參與更新評估的一大重點(林育全，2006)。故以住戶角度而言，當有意願進行都市更新的地區，其住戶必會多方打聽市場上哪家建設公司或營造公司的口碑信譽最好，然後詳細謹慎地進行比較，因此當建商過去擁有較多次成功主導都市更新經驗，將大大增加更新住戶對其建商的信任感，降低彼此之間的交易成本，進而縮短都市更新時間。

二、根據表 7-2 研究結果發現，除了上述的都市更新經驗之外，建物所有權人數也是影響都市更新完成時間的重要考量因素。根據研究結果發現，建物所有權人數與都市更新完成時間為正相關，這與本研究假說相符合。故以建商角度而言，可見推動都市更新事業，如涉及愈多的產權相關權利人，將會大幅增加更新過程中協調與整合的困難度，進而拉長整體更新完成時間，不利於建商進行推動都市更新。此實證結果呼應學者楊棻系(2000)所提出的協商成本所帶來的交易成本是實施者與地主在進行都市更新事業推動過程中面臨最繁複、最重要的一環，因此當更新地區的建物所有權人數越多時，將大幅增加彼此協商整合難度，進而拉長都市更新完成時間。

三、根據表 7-2 研究結果發現，住戶平均單位面積與都市更新完成時間並無顯著相關性，此研究結果不支持假說三成立：住戶平均單位面積與都市更新完成時間為負相關。會造成此研究結果，可能是因為前項所提到的，以建商角度而言，真正影響更新完成時間的因素乃是該更新建物所有權人數的多寡，而非該更新住戶的平均單位面積，因此，住戶平均單位面積愈大或許可以提升建商推動都市更新的意願，但過多的建物所有權人卻可能也有足夠的力道去抵消其建商參與意願。

四、根據表 7-2 研究結果發現，容積獎勵率與都市更新完成時間雖然呈現顯著正相關，但卻不支持假說四：容積獎勵率與都市更新完成時間為負相關。此研究結果不同於之前相關更新學者的看法，認為容積獎勵可增加更新後的利潤，進一步提高建商投入都市更新的意願與誘因，加速整體都市更新完成時間。產生此結果的原因或許是因為容積獎勵率通常是在更新地區申請都市更新事業計畫核准後才能確定最後政府給予的真正額度，建商自行所預期以及向更新住戶所承諾的容積獎勵率往往與最後政府所通過給予的容積獎勵率有所落差，其落差便對最後更新住戶是否能在更新後實際換回原坪數的室內坪有著關鍵影響，一旦容積獎勵率與預期有所落差導致住戶無法換回原坪數的室內坪，往往可能使得原本同意更新的住戶在更新最後階段投下反對票，加上台灣早期對於相關建築法規的管制並不嚴格，導致目前急需更新的老舊公寓違建現象普遍，實際房屋的建築容積率往往超過其房屋所在地所規定法定容積率，故即使容積獎勵率達到上限的 50%，也很難換回原更新前居住的實際室內坪，使得更新住戶降低其更新意願，增加整體都市更新推動成效的風險與難度。

五、根據表 7-2 研究結果也發現，公告土地現值與都市更新完成時間並無顯著相關性，此研究結果不支持假說五成立：公告土地現值與都市更新完成時間為負相關。觀察本研究所選定的四個更新區域樣本資料發現信義區平均的公告土地現值大於其他三個更新區域，但都市更新完成時間並無顯著縮短，產生此結果的原因或許是雖然當更新區域處於市中心精華地段所能創造更新後土地與房屋的價值越高，但往往相對地，更新住戶便會有拿翹的心態產生，認為自己的房屋擁有高價值，有足夠的時間與建商進行更新後的條件與權利談判，這來往的談判過程便會拉長整體都市更新完成時間。

故回到本研究的目的：探討台北市推動都市更新成效之影響因素，進而建構出有利於未來推動都市更新的目標標的。根據最後的實證結果顯示若該更新案件的建商都市更新經驗越豐富以及建物所有權人數較少，則其整體都市更新時間可大為縮短，是較佳進行推動都市更新的目標標的。

第二節 研究管理意涵

台灣推行都市更新至今，影響整體都市更新完成時間的相關因素一直是學術界與實務界持續關注的重要議題，本研究以台北市為更新觀察對象，探討影響都市更新推動成效的相關因素，以下為本研究的管理意涵貢獻：

一、實證研究顯示建商都市更新經驗越豐富將可以使得都市更新完成時間縮短。以實施者建商角度而言，投資素地開發和進行更新事業畢竟所需要的相關知識及技能不同，其建商過往若進行主導過類似更新事業案件，再次主導面對更新案件將擁有累積的知識技能與經驗知道如何去進行使整體更新完成時間縮短。故過往擁有豐富更新經驗的建商可以憑藉其經驗優勢相較其他建商主動去推動進行更多的更新案件。而以更新地主而言，雖然普遍缺乏對於建設營造相關的專業知識，但一般民眾往往最有價值的資產便是其所擁有的不動產，所以不論是買賣還是進行更新事業，必定會多方地利用自己所擁有的資源去取得所需資訊進行全面的考量，故考量到都市更新所需經歷時間成本與風險，無疑地，選擇一家過往擁有多次進行都市更新事業經驗的建商，是一個合理明智的選擇。

二、實證研究顯示更新地區建物所有權人數越少將可以使得都市更新完成時間縮短。以實施者建商角度而言，建商投入參與更新事業無非是想從中獲取最大利潤，由於進行更新事業的開發都涉及龐大的金錢投資，故以利潤與風險觀點考量，建商應選擇其更新地區建物所有權人數較少的更新標的來進行投資，這樣才有可能擁有最大的獲利空間。而以更新地主而言，當其所處地區的產權複雜，擁有眾多的土地或建物所有權人，心中應瞭解若要進行更新，整體完成時間會較其他更新案件來的漫長。

第三節 研究限制與建議

最後整理出本研究的限制與建議，作為未來後續相關進行更新議題研究者的參考：

民國 87 年中央政府訂定都市更新條例，將都市更新獨立於都市計畫法外，成為都市更新的專法，使整個都市更新事業在推行上有明確法令依據。但此法推行至今已有數十年之久，相關更新法條與子法雖不斷因應時代變化而有所調整與修訂，但遺憾不幸地，仍於今年 3 月發生令社會大眾矚目的"士林文林苑都市更新爭議"，此事件不僅造成政府、建商及住戶的三敗俱傷，更使得建商在社會大眾眼中留下為富不仁的負面形象，導致未來都市更新在推動上更顯得窒礙難行。

而新版的都市更新條例草案已於日前(101.6.14)公布，新版更新條例主要精神是保障強化居住者的權益，並適度調整政府的角色，未來都市更新地區單元，須經過都市計畫委員會審議通過，強化都市計畫與都更的連結。但受限時間與此修正法條尚未通過實施，故本研究更新條例乃統一採用舊版的更新條例，因此，後續研究者可持續關注此新版更新條例的修訂情況，比較新舊版的差異不同對於都市更新的推動成效有何影響。

最後，計量模型的分析關鍵往往在於樣本資料的來源處，包含樣本資料的正確性、完整性以及代表性。本研究樣本資料以台北市都市更新處網站及內政部營建署都市更新網為參考依據，受制於更新樣本資料龐大，乃採用都市更新最具代表性的台北市為研究標的，其中劃定更新地區資料以臺北市中山區及南港區二區為參考依據，而實施中及已完成都市更新資料以臺北市中山區、南港區、信義區及中正區四區為參考依據，故樣本資料僅為台北市部分都市更新推動案件，不同的樣本資料選取可能會產生截然不同的實證結果，後續研究者可擴大或選取不同的更新區域來探討是否不同的區域來推動都市更新有著不同的效果與結論，避免因單一樣本資料的

選取而造成統計分析上的偏誤產生。

參考文獻

一、中文文獻

李姿齡 (2008)，影響參與都市更新事業意願之探討-以台北市都市更新為例，政治大學地政研究所碩士論文。

周兆珮 (2009)，模型分析都市更新的經濟評價與成本效益，東吳大學會計學系碩士論文。

林佑璘 (2003)，臺北市實施都市更新歷程及影響之研究，中國文化大學建築及都市計畫研究所碩士論文。

林育全 (2006)，建構整合代理機制推動民間參與都市更新事業之研究，國立政治大學地政研究所碩士論文。

胡英鵬 (2001)，我國都市更新權利變換制度改善策略之研究，中國文化大學建築及都市計畫研究所碩士論文。

張松源 (2005)，台北市都市更新案執行問題與改善策略之研究，國立台灣科技大學建築系碩士論文。

張金鵲 (2011)，張金鵲的都市更新九堂課，方智出版。

張晏臺 (2008)，民間辦理都市更新事業遭遇問題之研究—以台北市為例，中華大學建築與都市計劃學所碩士論文。

郭建宏 (2007)，以交易成本及社會交換理論觀點探討影響資訊系統委外滿意度之因素—以信任為中介變數，國立高雄應用科技大學資訊管理系碩士在職專班碩士論文。

陳全勝 (2003)，論都市更新容積獎勵對房地產投資報酬率影響之研究—以台北市中山區長安段三小段 709、717 地號都市更新案為例，國立台灣科技大學建築研究所碩士論文。

陳宇捷 (2001)，都市更新事業中公司合作機制建立之研究，國立政治大學地政研究所碩士論文。

黃泳涵 (2009)，信任與都市更新參與整合意願之研究，國立政治大學地政研究所碩士論文。

楊蔡系 (2000)，都市更新單元規模之研究，政治大學地政研究所碩士論文。

趙文銘 (2005)，論我國都市更新條例之法制及實務問題—以權利變換為中心，國立台北大學法學系碩士論文。

蔡孟芳 (2005)，弱勢社區民眾參與都市更新的迷失—台北市林口設區水源路一期整建住宅之個案研究，國立台灣大學地理環境資源研究碩士論文。

蕭惠珠 (2003)，都市更新專責機構型態之研究--以台北市為例，中國文化大學市政暨環境規劃學系碩士論文。

薛承泰 (1993)，事件時序分析法 (Event History Analysis) 簡介，人口研究通訊。

謝文娟 (2003)，都市更新獎助誘因財務模擬之研究，國立成功大學都市計劃學系碩士論文。

韓莉雯 (2007)，容積獎勵與建築高度限制對都市更新之影響，國立交通大學工學院碩士在職專班營建技術與管理學程碩士論文。

藍逸之、賴世剛、薛明生、蔡銘裕 (2008)，臺北市都市更新地區劃定機制之初探—交易成本與不確定性的觀點，公共事務評論。

二、英文文獻

Allison, P. D. 1984. Event history analysis: Regression for longitudinal event data. Sage University Paper Series on Quantitative Applications in the Social Sciences, series no. 07-046. Newbury Park: Sage.

Box-Steffensmeier, Janet, M., and Bradford S. J. 1997. "Time is of the Essence: Event History Models in Political Science." *American Journal of Political Science* 41(4): 1414-1461.

Yamaguchi, K. 1991. Event history analysis. Newbury Park: CA: Sage

Publications.

三、網站

內政部營建署都市更新網

<http://twur.cpami.gov.tw/invest/i-index.aspx>

內政部地政司全球資訊網

<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/property.asp?cid=830>

台北市都市更新處網站

http://www.uro.taipei.gov.tw/MP_118011.html

台北市政府都市發展局

<http://www.udd.taipei.gov.tw/>

台北市建築管理工程處

<http://www.dba.tcg.gov.tw/>

經濟部商業司全國商工行政服務入口網

<http://gcis.nat.gov.tw/main/subclassAction.do?method=getFile&pk=19>