



觀念平台

亟待扭轉的都更形象

曹奮平

曹奮平 ■ 東亞建築經理公司總經理

文 林苑事件至今，尚未能把都更所產生的信心危機化為轉機。台北市政府做出修法建議，內政部也承諾在近期內研擬出修法方案（編按：內政部已於昨（14）日通過都更案修正草案，將送立法院下會期審議），不過，就凝聚社會共識方面還沒有見到功效。政府若能將近年來積極推動都更的成績及所面臨的問題，全面性並重點式的呈現出來，讓民眾對都更有更廣泛及深層的認識。這必將有助於未來的修法，並減少無謂的爭議。

個人認為，朝野要修法並不難，但要修對法並不容易。首先政府要真的有心聆聽

。都更不是只有少數專家懂，建議多聽有經驗的都更推動者心聲，要認為，民眾之所以不懂、或是不夠懂，政府是有責任的。政府有義務營造出一個民眾能放心、能理解、能有效參與的都更環境。同時，也要對負責整合都更的公司或團體，做出清晰明確而重點化的嚴格要求。一切公開、公平、公正，讓參與都更的民眾知道明白合理的過程中，他們對自己要絕對的負責。所同意的事及所簽訂的文件，有履行的義務，不可出爾反爾。

對於未來都更的修法或政策走向，個人提出下列淺見，供作參考：首先，都更最

主要任務是實踐都市計劃的各種目標。讓都市機能與都市環境再生。所以，都更必須有明確的功能性，無論是特定功能與設施或是環境條件的提昇。至於更新後的新建大樓只是都更最基本的效益。

都更之所以蔚為風潮，肇因於大量的容積獎勵。都市的容積是全民的寶貴資產。每一分的容積使用也相對要付出社會成本。所以容積獎勵要用在刀口上。能創造愈大的都市功能才能享有更大的容積獎勵。

其次，都更的容積獎勵應該是因案而異，因現況難易也因未來功能大小而有不同。齊頭式獎勵的作法，徒讓一些不需要獎勵的個案得到過多利益。

而明顯條件不足的個案則依然無法推動，從現有都更案件的地區分佈就不難看出。

都更中容積移轉部份應全盤檢討，尤其都會地區這種超量開發是很不適宜的做法。

現行都更程序須更重點化、明確化及簡化。務必做到專業者或非專業人員都能容易了解。有關各項申請的門檻可適度提高。強制執行門檻仍有必要性，可考慮依都市計劃目標的重要程度來訂定不同之標準。

有關NGO（非營利組織）的設立並不必要。國內的經驗告訴我們期待這樣類型的組織是不切實際的。不如徹底檢討審議重點並提昇審議的專業與實質功能。

政府這些年來把都更列為重點施政，確實做了不少努力，也有了一定的績效。試著從這些案例找出當時形成正向、和諧、團結的凝聚點。或許也正是今後修法所該落實的關鍵。

都更權利變換的分配結果是很重要的環節，目前此重擔全落在估價師身上。估價師制度的施行經驗尚短，難擔起全部重任，宜集思廣益另謀其他相輔相成之機制。

都更的財務計畫必須切實可行，為保障住戶可遷回新住所，應嚴定實施者提供具

體之完工承諾機制以為保證。

各級政府應在都更配備足夠專案人員。除專責研討相關衍生的問題，另一方面要加速審查的腳步。目前待審案件之拖延問題嚴重，也沒有專責的研發單位。若是因為經費短缺，可考慮酌收都更開發費以為專款專用。

文林苑乙案，由於完整、明確之過程資料未見彙整公佈。筆者以為，除非攸關重大之都市機能個案，更新之範圍避免強行擴大。倒是，不願加入都更之

週遭地區，政府應研擬基地標準法(Property Standard By-law)，規定應維持之必要建築及環境之標準。如此亦可達到有效提升環境品質之目的。

未來都更的走向應放在由住戶當家做主的更新型態。已有若干成功案例。由於住戶得到全部的利益，相信他們必定會團結一致。至於過程中的繁瑣工作可交由專案整合的公司，以收取服務費方式協同辦理。政府則做好公正審議及監督角色，將可為都更帶來新氣象。