

附件一、台灣都市更新主要相關研究彙整表

論文/著作	著者	研究重點	結論與建議	
			一般建議	與地方或社區治理體制有關建議
加速推動都市更新方案	內政部營建署	都市更新目標、推動策略、組織架構、推動步驟及財源與融資機制。 三年內計劃辦理之政府為主與民間為主之都市更新地區數量。	1. 放寬都市更新容積移轉對象範圍之規定及第46條有關對協議合建者稅捐減免。 2. 修訂違建戶及合法建築物之認定。	建立輔導民間辦理都市更新相關機制，輔導對象包括都市更新事業機構及都市更新會等(內政部)
地方權力對社區營造的影響與宰制	賴育成	從理論建築的觀點探討地方權力對社區營造工作的影響。	社區規劃及設計活動必須重新調整，諸如：鼓吹式規劃、公民參與、分散式決策、社區設計。	協調整合地方權力。
法制化與公、私協力的管理----以BOT為例	鄭錫鏞 (聖約翰科技大學企管系副教授)	1. 法制化有助建立公、私部門良好互動平台。 2. 法制化可合法化與合理化民眾參與。 3. 法制化是社會信任的主要來源。 4. 法制化提供民間參與的職能授權。		立法防止民間夥伴之公器私用及怠惰之缺失。
高雄市都市更新實施方向之探討	何豐德	都市更新條例以「多數決」取代傳統「全體同意」之機制，且必要時得	臨港空間應藉由都市更新整體開發作大型青少年消費文化商圈、多功能經貿	

		以權利轉換方式強制更新。	園區。	
台灣地區都市更新實施之檢討與展望	何芳子	1. 更新計畫實施過程、實施概況及實施方式知檢討。	1. 訂頒完備的都市更新專法。 2. 設置更新專責機構。	1. 加強宣導，鼓勵市民參與。
台北市實施都市更新歷程及影響之研究	林佑磷	1. 整理都市更新理論及國內外都市更新制度，含英國公私合夥參與都市更新制度。 2. 整理比較台北市推動都市更新三個演進歷程(政府主動辦理、獎勵民間投資辦理及公私合作辦理)的更新主體及實施方式。	1. 提出台北市推動實施都市更新有關法令制度、推動策略及執行機制等面向之課題及改進對策。 2. 建議成立都市更新專責機構、審議圖說標準化以簡化審議機制，擴大都市更新宣導。 3. 儘速建立公私部門合夥開發機制。	1. 對弱勢住戶欠缺經濟輔導及社會救助機制。 2. 更新案件除獲得獎勵，並應提出公共環境改善等回饋機制。 3. 建議訂定地區發展係數，真對不同地區發展特性予以不同獎勵額度。
都市更新公私合夥開發模式與參與認知特性之研究	張學聖、黃惠愉	分析比較五種公私合夥開發模式：垂直合夥關係、平行合作關係、成立合夥公司、政府主導之合夥公司及民間主導之合夥公司等對公私合夥參與更新之認知差異。	1. 加強不同開發方式之研究。 2. 不同開發方式的交易成本對公私合夥之影響。	1. 推動都市更新事業公私合夥機制之建立。 2. 以獎勵誘因而吸引私部門參與更新開發仍不夠，必須制定明確的推動合夥政策及法令。
都市更新推動地方政府角色之研究	歐陽宇、張學聖	1. 整理國外都市更新成功案例之公私合夥協力組織及任務。 2.	1. 在都市更新條例及地方自治的制度下，地方政府辦理都市更新的角色，應從主導者、輔導者轉型為企業家的錶色。應	

			扮演企業家的角色，並提出國內都市更新事業推動機制。	
公私協力策略推動都市建設之法制化研究	黃智彥	<p>1. 公私協力強調公部門、私部門和第三部門的總體資源整合管理，透過公私互動交流，為社會創造新效益。</p> <p>2. 瞭解公私部門對協力的認知及彼此供需的差異，並建立法制及規範，以確保公私部門權利分享與責任的履行，提升公共管理效能</p>	<p>1. 透明化公私協力參與都市建設的權利義務規範語作業流程，並設立單一窗口專責輔導。</p> <p>2. 明定公私參與都市建設條例，增加公私協力的獎勵誘因。</p>	<p>1. 民眾參與都市建設的型態：政策參與、開發參與、意識參與、行政參與及經濟參與。但民眾參與仍有賴法令規範參與原則、形式和辦法。</p> <p>2. 公私協力的基本原則：合法性、責任確認、社區價值及創新計畫。</p> <p>3. 在臺灣公私協力推動社區總體營造、地區性觀光及以振興都市經濟再發展之都市更新。</p> <p>4. 地方應善用中央與地方分權，以地方自治質權推動公私協力。</p> <p>5. 納入多部門參與公私協力的可行性研究，以充分運用各方資源，創造多方利益。</p>
都市更新世業中公私合作機制建立之研究	賴宗裕	<p>1. 都市更新理念及公私合作理念文獻整理。</p> <p>2. 運用公私策略於</p>	<p>1. 公私合作機之實施原則</p> <p>2. 公私合作執行模式：綜合機能模式、</p>	<p>1. 由柳鄉社區住戶更新後不滿事項統計，顯示因缺乏對居民需求之考量、缺乏</p>

		都市更新事業由究相關文獻整理。 3. 台北市都市更新沿革。	B. T. M(建築-移轉-經營)模式、古蹟維護模式及鄰里更新模式。	完善的社會計畫，加上缺乏經營管理之觀念，導致都市更新吃力不討好，須引以為戒。 2. 結合社區總體營造策略，進行鄰里社區更新工作，並協助地籍整理及成立管理委員會。
私部門辦理都市更新問題之研究	張友怡	1. 依據民間公司申請獎勵都市更新審議通過之案例，探討私部門辦理更新之問題及解決對策與制度。 2. 整理都市更新理論，並比較國內外都市更新制度。	更新母法及相關法規之加速訂定、健全審議制度，成立裝專責服務部門。	1. 建立完善的民眾參與制度，包括強化社區組織、設置社區技術協助中心、成立地區更新開發公司等。 2. 建立都市更新公私協商制度。
台北縣都市更新規劃案----以板橋、永和及三重都市計畫為例	中華民國都市計畫學會		1. 偏重重建型更新地區之劃定，缺乏都市整體發展考量。 2. 缺乏整建及維護之更新方式及獎勵措施。 2. 都市更新時程及核可容積難以掌握 3. 不低於現有容積之獎勵，對實施容積管制前已完成興建之合法建築，因原建築容積已高於法定容積，所以誘因有	1. 宜於更新範圍設置一全區性的更新團體，負責整合及協調。 2. 強化都市更新教育、宣導及行銷推廣工作 3. 藉由諸如創造城鄉風貌計畫、地區環境改造計畫、永續社區生活環境改造計畫、商圈更新再造及商店街開發推動計畫及軍眷改建計畫

			限。	等外在資源的協助，增加都市更新的推動助力。
都市住宅社區公共設施調查與設置準則之研究 ----以台北市及高雄市住宅社區為例	中華民國都市計劃學會	住宅社區相關設施設置準則	<p>一、都市計畫通盤檢討必須落實住宅社區公共設施檢討。</p> <p>二、都市計畫細部計畫住宅社區規劃必須檢討生活設施，住宅社區公共設施設置內容分類應完備。</p> <p>三、都市住宅社區更新應特別重視停車場之設置。</p> <p>四、住宅社區之道路規劃，應特別著重於地區之安全防災，尤其必須配合消防雲梯之架設與操作空間。</p>	<p>一、市民參與地區更新設計之行動計畫必須建立制度，才能達成居民的期望。</p> <p>二、學習英國建立一套社區實務設計行動計畫操作準則。</p> <p>三、既有著宅社區環境品質低落，現況改善難有作為，必須仰賴住宅社區更新計畫才有希望重建社區品質。既有更新案例仍著眼於容積率提升、開發融資、興建時程，未能對市民參與、環境設計指標、生活設施導入等加以融合，故必須以通市住宅社區更新為案例，做一次整合性研究，訂定相關規範。</p>

附件二：問卷調查內容

敬 社區代表：

您好！

這是一份有關地方政府實施住宅社區更新地方治理模式的問卷，主要目的在於協助本研究建立社區居民及社區組織參與社區更新之模式。

貴社區係屬依都市更新條例辦理完成之少數由社區更新委員會自行辦理完工之社區。本研究為瞭解貴社區居民及社區組織在社區更新作業的實際參與情形，以及社區更新後對社區環境的滿意程度。

請您仔細閱讀問卷說明並回答下列問題，非常感謝您的參與。

研究生：李婉鈺

學校系所：中國文化大學環境管理學院建築及都市設計研究所

問卷說明：

本問卷填寫時，請以打勾方式於方格處勾選，部分請以文字敘述。這份調查問卷謹供本人碩士論文寫作之參考，絕不會移作其他使用或侵犯您個人或社區的隱私，敬請安心填答。

一、社區基本資料：

- (一) 社區名稱：_____
- (二) 地址：_____市(縣)_____ (鄉鎮市區)_____路(街)
_____巷_____弄_____號
- (三) 受訪代表姓名：_____
- (四) 聯絡電話：_____

二、社區更新前後之比較

	更新前	更新後
土地面積		
建坪		
每戶建坪		
原住戶數		
更新後住戶數		
以合建方式辦理建設公司 取得戶數		
社區公共設施種類		
更新工作事項		

三、住宅及社區環境品質調查

(一)更新進住對住宅的滿意度： 很滿意 滿意 不滿意 很不滿意

1. 對住宅的滿意項目： 建坪數 房間數 隔間 公設比 樓梯
 陽台 廚房 浴廁 _____ _____

2. 對住宅的不滿意項目： 建坪數 房間數 隔間 公設比 樓梯
 陽台 廚房 浴廁 _____ _____

(二)更新進住對社區的滿意度： 很滿意 滿意 不滿意 很不滿意

1. 對社區的滿意項目： 庭園 私密性 動線 休憩空間
 集會空間 圖書閱覽空間 運動空間
 其他活動空間 植栽 景觀 _____

2. 對社區的不滿意項目： 庭園 私密性 動線 休憩空間
 集會空間 圖書閱覽空間 運動空間
 其他活動空間 植栽 景觀 _____

(三)更新進住後尚存需求：

- 住宅： 通風採光 防盜保全 私密性 防水防漏 其他_____
- 公用設備： 排水設施 自來水管線 污水下水道管線 路燈照明
 天然氣管線 電線電纜地下化 其他_____
- 公共設施： 公園綠地 兒童遊戲場 庭園植栽 鄰里活動中心
 聯外交通道路 巷弄拓寬打通 停車位 社區市場
 社區圖書館 社區視聽中心 社區托兒所 其他_____
- 環境景觀改善： 街道路名招牌 解說指示牌 鋪面改善
 休憩座椅 景觀候車亭 景觀眺望設施
 夜間景觀照明 垃圾桶 植栽綠美化 其他_____

四、社區參與模式成效調查

(一)更新方式：自辦更新 與建設公司合建更新 其他_____

(二)更新計畫之推動：

1. 主導組織為：_____

2. 協力組織有：(1)_____ (2)_____ (3)_____

3. 除更新會外，其他社區組織(原公寓大廈管理委員會)為何不主導社區更新：

未成立 宗旨不同 能力不足 代表性不夠 意願不高

(三)更新計畫之規劃：政府 建築師 社區規劃師或工作室

顧問公司 建經公司 其他

(四)更新計畫之建築設計：政府 建築師 顧問公司 社區規劃師

其他

(五)更新計畫之工程營造：政府 營造廠 土木包工業 顧問公司

其他

(六)解決更新作業引發問題之需要：協助解決搬遷居住問題 協助工作問題
協助貸款 協助交通問題 協助就學問題

(七)更新組織之存廢：撤銷 轉為管理委員會 轉為其他社團

五、都市更新之社區參與

(一)對中央政府(推動辦公室)的瞭解

1. 對推動辦公室功能的瞭解：知道 不知道

3. 對融資貸款的意見_____

2. 對更新基金運用的意見：_____

(二)對地方政府的意見

1. 對審查更新概要的意見：_____

2. 對審查更新計畫的意見：_____

3. 對審查更新事業計畫的意見：_____

4. 對設立更新會的意見：_____

5. 對專業工作者的意見：_____

(三)對更新條例及相關法令的意見：

1. 強制門檻的意見：_____

2. 建築容積獎勵的意見：_____

3. 權利轉換的意見：_____

(四)其它社區組織的角色及功能的意見：

(五)更新組織之存廢：撤銷 轉為管理委員會 轉為其他社團

附件三 論文期初審查意見回應表

論文題目：住宅社區更新參與機制之研究

指導老師：張效通 副教授

審查委員：林元興 教授、陳博雅 副教授、張效通副教授

研究生：李婉鈺

審查意見與回覆：

評審教授	評審意見	處理情形
陳博雅	1. 空間範圍宜有位置	已將四個更新案例之相關圖面及基本資料歸納分析至第三章第二節「國內都市更新作業參與機制案例分析」
	2. 研究方法中理論建構是否宜列入其他章節	相關民眾參與及地方治理之理論建構，歸納於第二章文獻回顧的部分
	3. 是否宜有一章或節問卷設計	已將問卷調查之設計及結果分析，增列於第三章第二節。
	4. 文獻宜涵蓋期刊、碩士論文、報告…等，宜列入檢討，並併入第二章。	已增列相關期刊、論文於第二章文獻回顧中，唯對於住宅社區更新之文章及報告甚少。
	5. 研究內容之表達可再簡化	謝謝老師指教，已修正。
林元興	1. 宜說明地方治理與民眾參與的不同	1. 地方治理係針對地方政府所採行的民眾參與方式之機制設計。 2. 民眾參與則是居民及社區組織參與地方、中央等各層級、各部門的方式與管道。
	2. 民眾參與(與社區居民參與)與權利人參與又有不同。	1. 民眾參與涵蓋社區所在之地方民眾之參與(關心社區更新後是否帶來環境衝擊，以及是否可以就更新之社區得到欠缺設施服務之滿足) 2. 社區居民參與包括：有無居住在社區的權利人及沒有權利但住在社區的居民。
張效通	1. 以地方治理來改善參與機制，是屬可行。	謝謝教授的肯定。
	2. 以理論模式為基礎，問卷調查宜再強化相關內容及作法。	問卷調查內容已加強住宅更新社區與地方政府、社區組織、縣市政府各部門、規劃專業機構及建築設計與營造廠等相關之參與關係。

附件四 論文期中審查意見回應表

論文題目：住宅社區自辦更新參與機制之研究

指導老師：張效通 副教授

審查委員：陳博雅 副教授、張立立 助理教授、張效通 副教授

研究生：李婉鈺

審查意見與回覆：

評審教授	評審意見	處理情形
陳博雅	1. 建議修改題目。	為使題目與內容更明確，經與指導教授討論已將題目修改為「住宅社區自辦更新參與機制之研究」。
	2. 目錄表達方式宜精簡。	已精簡修正目錄表達方式。
	3. 文獻回顧宜精簡	依據題目之修正、調整，已將文獻內容無關的部分予以修正、刪減。
	4. 第四章第二節各表格前應有文字說明。	文字說明之疏漏，已補充修改至本文中。
	5. p4-22 對環境改善重點內容宜加強。	檢討本文內容後，釐清環境改善重點非本研究之研究內容，為避免模糊焦點，已將環境改善重點之內容予以刪除，不再多做著墨。
	6. p4-33 表 4-3-2 與前面文字關係如何？	已於本文中補充說明。
	7. p4-38 圖 4-3-2 意義如何？宜說明。	已補充增列之本文中。
	8. p4-39 表 4-3-3 意義如何？宜說明。	檢討本文內容後，表 4-3-3 非本研究內容之重點，已將其予以刪除，不再多做著墨。
張立立	1. 本論文主題為參與機制，故文獻回顧應對參與之文獻充分表現。	經由題目的調整，釐清本文之主軸，已將文獻部分予以增減，以強調民眾參與更新的部分。
	2. 國內更新參與概況與問題結果分析宜獨立成一章，俾利論述。	已將國內都市更新參與案例及相關分析，歸納於第四章。
	3. 民間自辦更新成功因素，例如技術支援、經費補助。	對於民間自辦更新之成功因素分析於第四章第三節內文中。
	4. 經論述才有建議，不宜天外飛來一本。	部分不適當的本文已予以刪除。

張效通	1. 章節再調整，增添國內制度及分析。	已將國內都市更新參與案例及相關分析，歸納於第四章。
	2. 題目再調整。	為使題目與內容更明確，已將題目修改為「住宅社區自辦更新參與機制之研究」。



附件五 論文期末審查意見回應表

論文題目：住宅社區自辦更新參與機制之研究

指導老師：張效通 副教授

審查委員：陳博雅 副教授、張立立 助理教授、張效通 副教授

研究生：李婉鈺

審查意見與回覆：

評審教授	評審意見	處理情形
陳博雅	1. 本論文架構頗為完整，內容豐富，可見甚為用心。	感謝老師指導。
	2. 表 1-3-2 宜補充最新資料。	感謝老師指導，以更新於文中。
	3. 圖 1-4-1 最後階段宜刪除。	感謝老師指導，已將此階段流程予以刪除。
	4. 表 2-2-5 優惠措施方面，租稅減免宜修改。	感謝老師指導，已將「租稅減免」此項的筆誤予以刪除。
	5. 問卷調查宜有結果分析。	感謝老師指導，問卷調查結果分析已補充於本文中。
	6. p. 5-3 遺漏部分宜補充。	感謝老師指導，位置圖遺漏部分予以增加。
	7. p. 5-17 居民宜有定義。	感謝老師指導，本文已參閱都市更新條例之相關規定，予以定義。
	8. 表 4-2-6、圖 5-2-1 表達更明確。	感謝老師指導，圖表部分已予以修正，並加入文字說明。
	9. 圖 5-2-2 宜更明確，與表 5-2-1 之關係如何？不夠清楚。	感謝老師指導，圖表部分已予以修正，並加入文字說明。
	10. 附件一表達方式易讓人誤解只有這些研究。	感謝老師指導，已修改附件一表達方式。
張立立	1. 由研究內容主軸，本研究題目建議為「住戶參與都市更新機制之研究」。	感謝老師指導，重新檢視本文核心，並與指導教授討論後，仍是維持原題目「住宅社區自辦更新參與機制之研究」。
	2. 建議於國內外案例分析與回顧文獻中，強調實施者及開發主體所扮演的角色與所需的專業技術支援或經費措施等相關協助事宜。	感謝老師指導，對於實施者與開發主體等的角色，以予以修正於第四章第一節分析中。
	3. 所提都市更新參與機制，建議具	感謝老師指導，對於本研究所建構

	<p>體協助策略，由政府部門及專責機構，或有 NGO、NPO 等組織予以協助，並精簡參與機制圖表。</p>	<p>之機制中，於第二階段更新計畫擬定與申請階段中，由社區所組成的「社區自治組織」作為社區居民參與更新的對外窗口，向非政府組織（由縣市政府徵選）所組成的更新事業機構所培訓的「在地社區更新規劃專業辦公室」進行諮詢，由其協助自行擬定更新事業計畫。對於參與機制之圖表本文以將其分為三階段予以敘述，以分析各階段之間的内容與關係。</p>
	<p>4. 參考文獻宜引用原作者。</p>	<p>感謝老師指導，部分文獻部分已修正。</p>
<p>張效通</p>	<p>1. 參與機制的策略，應具體擬出，包含：政府部門協助、非營利組織協助等。</p>	<p>感謝老師指導，關於政府部門、非營利組織協助部分，已補充於第五章第一節 住宅社區更新參與機制問題與策略之分析</p>
	<p>2. 應具體建議組織、經費等籌辦的策略。</p>	<p>感謝老師指導，相關組織之辦理事項已納入更新機制中探討，關於經費的部分擬於後續研究分析。</p>

附件六 論文口試審查意見回應表

論文題目：住宅社區自辦更新參與機制之研究

指導老師：張效通 副教授

審查委員：陳博雅 副教授、張立立 助理教授、張效通 副教授

研究生：李婉鈺

審查意見與回覆：

評審教授	評審意見	處理情形
陳博雅	1. 本文重點自辦更新重點是著重於都市更新計畫或是都市更新事業計畫？	感謝老師指導，本文所著重的參與機制包括都市更新計畫及都市更新事業計畫，於文中說明不清之處，已予以修正。
	2. 授權鄉鎮是否可行？	感謝老師指導，本文主要為落實民眾參與機制於都市更新中，並納入地方自理的觀念，遂授權鄉鎮於都市更新參與機制中，雖當前相關政策仍無法配合，但此確為可行之方法，以期提供未來都市更新參與機制之參考。
	3. 摘要修正。	感謝老師指導，摘要內容已修正。
	4. 目錄格式統一修正。	感謝老師指導，目錄格式已統一修正。
	5. p. 1-7 表格內容修正。	感謝老師指導，p. 1-7 表 1-3-2 已將現行都市更新政策予以納入分析。
	6. p. 1-11 流程圖修正。	感謝老師指導，流程圖錯誤部分已修正。
	7. 表 4-2-1、4-2-5 修正。	感謝老師指導，表 4-2-1、4-2-5 錯誤部分已修正。
	8. p5-2、p5-3、p5-7 內文修正。	感謝老師指導，p5-2、p5-3、p5-7 內文錯誤的部分已修正。
	9. 研究建議關於法規制訂之修改應提出。	感謝老師指導，關於法規制訂之修改以納入後續研究之建議。
	10. 參考文獻應格式統一。	感謝老師指導，參考格式已統一修正。
張立立	1. 摘要內容及關鍵詞修正。	感謝老師指導，摘要內容已修正。
	2. 資料來源建議引用原文。	感謝老師指導，已將文中參考資料引用原文的部分予以修正。
	3. 問卷分析結果呈現是表示整體還是個體？	感謝老師指導，本文問卷結果分析是表示整體而非個體分析。

	4. 更新機制各階段思維價值需統一。	感謝老師指導，已將更新參與機制之各階段思維價值系統予以修正。
張效通	1. 5-14 更新參與機制組織權責釐清。	感謝老師指導，已將更新參與機制之組織權責及思維價值系統予以修正。
	2. 參考文獻格式檢討。	感謝老師指導，參考格式已統一修正。



個人簡歷

姓名	李婉鈺 Adrean Lee		
出生地	台北市		
出生日期	1972 年 3 月 27 日		
聯絡電話	0930-766-666		
電子信箱	adrean.lee@msa.hinet.net		
學歷	1989/1-1992/5	美國南加州大學土木工程系	
	2002/2-2008/7	中國文化大學建築及都市計畫研究所碩士	
	2008/8-	97 年考取中國文化大學建築及都市計畫研究所博士班榜首	
證照	營建仲裁人資格 MOCC 專業級檢定及格 勞工安全衛生管理師		
經歷	拓興營造有限公司 執行長 元鈺不動產資產管理(股)公司 總經理 台灣土地開發(股)公司 -台中港工業區 專案經理 台灣高鐵公司 興建工程處北區工程總部 進度控管工程師 北宜高速公路 石碇-彭山段 進度控管工程師 北二高 汐止-新店段 估驗計價工程師		