

# 都市更新與危險老舊建築 重建法制之發展

胡峰賓\*

彭雲宏\*\*

## 壹、都市更新之意義

都市更新（Urban Regeneration）係就特定地區之經濟、實質條件、社會、環境條件進行廣泛整合並予以持續性改善，都市更新之立論基礎有生物論<sup>1</sup>、住宅論<sup>2</sup>、機能論<sup>3</sup>、經濟論<sup>4</sup>及永續發展論<sup>5</sup>等不同理論基礎。

現雖有都市更新條例，但更新速度牛步化，且大多數老舊建築物防災、抗震等能力不足，

可見都市更新有龐大之潛在需求，且具迫切性，對人民之居住安全、居住品質、都市競爭力及產業經濟發展都有重大意義，都市更新除宏觀思考外，亦應重視目前急迫之危險及老舊建築。都市更新（Urban Regeneration）<sup>6</sup>於各個時代有不同名稱及概念轉變，包括有都市重建（Urban Reconstruction）<sup>7</sup>、都市復甦（Urban Revitalization）<sup>8</sup>、都市更新（Urban Renewal）<sup>9</sup>，此外有都市再利用（Urban

---

\* 本文作者係執業律師、成功大學法律系教授、臺灣大學法律所博士、法國Aix-Marseille大學法律碩士、臺灣科技大學建築系碩士

\*\* 本文作者係臺灣科技大學建築系名譽教授、美國德州大學奧斯汀分校營建管理博士

註1：生物論學認為都市為一具有生命之生物體，有細胞、組織、器官、血液等所組成，認為城市之變遷如同生物成長及老化過程。

註2：住宅論認為都市更新以住宅改善為核心基礎，不以解決經濟社會問題或都市機能問題為目的。

註3：機能論認為都市應著重於改善各種機能，包括交通機能、生活機能等以符合新需求。

註4：經濟論認為因舊市區之社會成本高過其效益，存在外部不經濟性（External Diseconomies），故都市必須進行更新並再投資，以避免長期社會損失。

註5：永續發展論認由已經發展之市中心進行更新，較市郊空地新建發展更有效率，避免都市發展無限擴張。

註6：西方文獻中「城市」有「City」、「Urban」、「Polis」、「Town」等用語。

註7：都市重建（Urban Reconstruction）源於1949年美國住宅法（The Housing Act），該法案之目標為市中心區之拆除重建係以新建築物代替舊建築物，全面拆除窳漏地區（Deterioration Area）、貧民窟（Slum）。

註8：都市復甦（Urban Revitalization）係指就都市之居住、商業交易、交通運輸、消費生活等機能採取恢復復甦之措施，恢復都市機能。

註9：都市更新較都市重建或都市復甦更具積極意義，其著重於改善都市頹敗（Decay）、衰敗（Blight），包括建築物之整建與保存維護，美國於1954年新訂之住宅法法案（The Housing Act）中開始使用「Urban Renewal」（都市更新）。

Reuse)<sup>10</sup>、都市再發展 (Urban Redevelopment)<sup>11</sup>、都市再生 (Urban Regeneration)<sup>12</sup>、都市復興 (Urban Renaissance)<sup>13</sup>永續都市 (Sustainable City) 等等，其發展之概念由早期推土機式都市重建到都市復興及永續都市之新概念。

## 貳、各國都市更新法制之發展

### 一、美國

美國於工業革命時期都市發展快速<sup>14</sup>，當時並無都市更新概念，僅係都會區產生之公共衛生問題。因工業經濟吸引貧窮人口湧入城市尋找工作，公共衛生之不足伴隨而來，疾

病、貧窮、犯罪率提高等問題增加，此時才開始意識到都市問題。美國於1949年公布之住宅法 (Housing Act) 規定，針對環境穢陋、髒亂之住宅區及貧民窟，政府應進行都市再開發 (Urban Redevelopment)，1954年改稱為都市更新 (Urban Renewal)，並增加整建 (Rehabilitation) 及維護 (Conservation)。<sup>15</sup>

然美國都市更新採政府徵收土地方式，以公權力拆除私人產業，涉及到憲法層級，按美國憲法修正案第5條規定，未給付公正之補償，不得徵收私地作為公共使用<sup>16</sup>，然就公正補償 (Just Compensation) 與公共使用 (Public Use) 如何認定？衍生許多問題。<sup>17</sup>

最有名之係美國聯邦最高法院在2005年之「凱洛案」 (Kelo v. City of New London)<sup>18</sup>。

註10：都市再利用 (Urban Reuse) 乃係對都市予以再利用與改造之意，1980年代以後，藉由建築再利用復興城市中心，建築再利用亦從建築保存擴及於都市層次。

註11：都市再發展 (Urban Redevelopment) 係指都市計畫單元之整體性再發展，其乃長期再開發。在戰後1960年代與70年代之後，都市及社會再發展 (Redevelopment) 成為都市議題與政策之重心。

註12：都市再生 (Urban Regeneration) 為1990年代提出之理念，對解決都市發展提供多元思考之模式，都市再生多元思考都市在區域之角色與發展目標。

註13：都市復興濫觴於英國Towards an Urban Renaissance一書，都市復興其希冀在城市與鄉村中創造永續生活環境。

註14：18世紀末、19世紀初之美國城市發展迅速，在工業革命展開後，例如費城 (Philadelphia) 從不到10萬人成長到超過100萬人。

註15：美國都市更新由1950年代開始推動更新，但都市更新之推動並不順利，振興衰退都市成為都市更新之重要目標，1980年代，都市更新由「住宅更新」轉為「商業更新」，都市更新才受重視。

註16：美國憲法修正案第5條原文為*No person shall be held to answer for a capital, or otherwise infamous crime, unless on a presentment or indictment of a Grand Jury, except in cases arising in the land or naval forces, or in the Militia, when in actual service in time of War or public danger; nor shall any person be subject for the same offence to be twice put in jeopardy of life or limb; nor shall be compelled in any criminal case to be a witness against himself, nor be deprived of life, liberty, or property, without due process of law; nor shall private property be taken for public use, without just compensation.*

註17：1954年美國華盛頓特區徵收位於窳陋地區之百貨公司，業主主張其並非簡陋對特區政府提出訴訟，地區法院判決業主勝訴，然聯邦最高法院判特區政府勝訴，理由係都市更新必須「整體」、「公平」之進行。之後美國保護人民財產權運動逐漸崛起，展開司法途徑，主張政府不該擴張「公共利益」之解釋。

註18：Kelo v. City of New London 125 S. Ct 2655 (2005).

該案為康乃狄克州中之小市鎮新倫敦（City of New London），其人口兩萬多人，由於長期經濟不景氣，市政府為增加就業機會，準備開發該市的福特·楚姆布爾（Fort Trumbull）地區，以每年一塊美元租給開發商進行都市更新，希吸引瑞輝大藥廠（Pfizer）之實驗室進駐，拒絕都市更新之居民以Susette Kelo為代表提出訴訟，主張憲法第5修正案，亦就係「未經公平之補償，私人財產不可以公共使用而加以徵收」，大法官最後認定「公共用途」就屬「公共使用」，但同時指出由於都市更新屬於各州權限，如各州議會認為自己之都市更新法規不合時宜，應經由修法之方式來解決。該案經判決後，造成不同意見迭起，成為近代美國對於都市更新之規範進行修改之起因，嗣後規範聯邦政府不可以促進經濟發展為由而濫用徵收民地之權力。

## 二、英國

英國歷經18世紀工業革命後產業急速發展，鄉村人口迅速往都市集中現象，造成都市環境擁擠不堪，居住衛生條件低落，交通運輸及環境污染問題日益嚴重，1866年頒佈之公共衛生法案（The Sanitary Act）強制地方政府針對污水下水道系統、供水系統與街道清潔加以改善。之後進入窳陋清除時期，

隨著人口往都市集中，英國亦出現大量之貧民窟（Slum area），因此立法進行窳陋地區清除之行動隨之展開。1875年之工匠與勞工住宅法案（Artisans and Labourers Dwellings Improvement Act）授權地方政府就有礙公共衛生之住宅區擬定大規模拆除（Demolition）與改建（Rebuilding），此一法案之出現不僅促使勞工階級之居住環境之改善，亦大幅改善當時英國之都市居住環境。<sup>19</sup>

在1950年代進入戰後重建時期（Reconstruction），英國在1945年前之都市內城區規劃，主要係從公共衛生角度開始之窳陋地區清除（Slum Area Clearance）、或窳陋清除（Slum Clearance）。英國於1947年公布之城鄉計畫法（Town and County Planning Act）訂定有全面發展區（Comprehensive Development Areas），1950年成立住宅與地方發展部（Ministry of Housing and Local Government, MHLG），<sup>20</sup>為負責都市更新之政府機關，其乃因二次大戰後市中心地區嚴重之損害，建築物與基礎設施毀損嚴重，都市更新之目的在於經由公私部門之參與，重建舊市中心及擴張郊區，達成改善住宅環境，並發展市中心之各種機能。

1990年代之都市更新時期（Regeneration），強調整合性之更新，同時強調社區

註19：1875年英國之工匠與勞工住宅法案，係政府直接透過大量拆除與重建，提升勞動階層之生活水準，可稱之為世界最早之都市更新法律。

註20：英國都市更新政府部門於1950年成立住宅與地方發展部（Ministry of Housing and Local Government, MHLG）；1969年改為環境部（Department of Environment, DOE）；2000年改為區域環境與交通部（Department of Environment, Transport and the Regions, DETR）；2002年改為副首相公署（Office of the Deputy Prime Minister, ODPM）；2006年改為社區與地方發展部（Department for Communities and Local Government, DCLG），2018年改為房屋社區及地方政府事務部（Ministry of Housing, Communities and Local Government, MHCLG）。

之角色與保存之觀念來進行更新之工作，取代之前單一拆除重建方式。陸續提出如1998年之「區域發展組織法案」(Regional Development Agencies Act)，<sup>21</sup>2001年之「國家社區更新策略」(National Neighborhood Renewal Strategy)<sup>22</sup>，2004年公布「規劃和強制徵收法案」(Planning and Compulsory Purchase Act)<sup>23</sup>等等。

### 三、日本

日本之都市更新之發展與大火災以及地震等災難有密切關係，早在江戶時期即有傳統日本社區有指定「防火地」作法，由於災難導致都市出現頹敗<sup>24</sup>，因此頒訂相關法令來協助都市土地重新再開發與利用，並兼顧都市之防災等功能。1924年重新頒定防火地區建築補助規則，1952年修訂耐火建築促進法，1961年訂定之防火建築街區造成法。

早期之日本都市更新制度主要有二，一為

前述之1961年制之防火建築街區造成法<sup>25</sup>，另一為則係以土地區劃整理法、市街地改造法<sup>26</sup>。1969年所訂頒之都市再開發法將上述法規予以合併，規範「市街地再開發事業」之實施，建構完善之都市再開發體制，以既成市街地一體化、綜合性整備為目的，藉以增進土地利用、更新都市機能等。

日本之都市更新體制，其核心為都市再開發法，有關都市再開發事業：包含第一種市街地再開發事業及第二種市街地再開發事業二種，並明訂開發事業之都市計畫<sup>27</sup>，除此之外，並以1968年都市計畫法<sup>28</sup>與1950年建築基準法<sup>29</sup>為法源依據，並有其他之特別法所組成，如2002年都市再生特別措置法。<sup>30</sup>2002年7月，日本政府依都市再生特別措置法指定都市更新地區，其中便包括日本經濟金融中心東京。東京代官山Address計畫被譽為20世紀日本再開發最成功案列<sup>31</sup>，另一都市更新個案為表參道之丘，其係於1927年完工，建

註21：1998年區域發展組織法案 (Regional Development Agencies Act)，整合區域資源與管理，於1999年4月1日成立8處區域組織。

註22：2001年提出國家社區更新策略 (National Neighbourhood Renewal Strategy) 報告，帶領中央政府重視地方社區之事務。

註23：2004年公布規劃和強制徵收法案 (Planning and Compulsory Purchase Act)，強化都市更新執行土地取得之公權力與績效。

註24：1870年東京發生二次大火災大量木造房屋燒毀，1923年關東大地震後，歷經此大災難，日本逐步建立防災與再開發之法令制度。

註25：1961年制之防火建築街區造成法，主要係以建築物不燃化為重點。

註26：土地區劃整理法、市街地改造法，係以改善道路、站前廣場等公共設施為重點。

註27：何芳子，〈國外都市更新案列——日本都市再生〉，財團法人都市更新研究發展基金會，2012.4.24，<http://www.ur.org.tw/download/2012427103852.pdf>

註28：1968年都市計畫法為指認市街地再開發 (都市更新) 地區之依據。

註29：1950年建築基準法為開發或建築許可之依據。

註30：2002年都市再生特別措置法係為因應社會經濟情勢變化，基於強化都市競爭力，提升居住環境品質，以及維護都市防災機能而制定。

註31：該社區原本係在日本1923年經歷關東大地震後，著重防震之高級社區，數十年後建築物老舊，亦不符合現今都市之使用需求。

築已經超過80年，且被拆除之「同潤會青山公寓」之舊址上，透過都市再開發計畫，建立而成之複合建築設施，因位於東京著名景點之一之表參道而得名，為一成功之都市更新案例。

### 參、我國都市更新法制

我國都市更新起源於1973年都市計畫法增列第6章「舊市區更新」<sup>32</sup>，正式賦予都市更新之法定地位，該法所定實施更新之方法，係由政府機關採「徵收」或「區段徵收」之方式實施，但因政府財力、人力不足，以致都市更新之成效不彰，部分縣市政府制訂獎勵民間辦理更新之制度，以「協議合建」方式辦理。

上開之都市更新法律僅係於都市計畫法中之一章，都市更新單獨立法部分，係行政院

經濟建設委員會負責推動之都市更新條例草案，於1997年2月13日經行政院院會通過，並於1998年11月經立法院通過由總統公布「都市更新條例」<sup>33</sup>，相關子法亦於1999年5月之前相繼公布，都市更新條例中導入權利變換之實施更新方式，以為實施都市更新之法律依據，<sup>34</sup>之後持續在行政措施上推動都市更新。<sup>35</sup>現行營建、土地法規，直接採用「更新」一詞者，除都市計畫法、都市更新條例及其相關子法外，尚有平均地權條例（第53條）及其施行細則（第68條）等<sup>36</sup>。此外並有相關政策如「94至97年度都市更新示範計畫」、「加速推動都市更新方案」、「都市更新推動計畫（98-101年）」、「都市更新產業行動計畫」及「都市更新發展計畫（104-107年）」等等項目。<sup>37</sup>

都市更新條例於立法以來，雖歷經數次修正，但實務上仍面臨無法全方位推展，主要

註32：1973年修正都市計畫法第7條，對舊市區之更新予以定義，並增定「舊市區之更新」專章，自第63條至73條，共計11條條文。

註33：都市更新條例於1998年11月11日公布施行，計8章62條；本條例相對於都市計畫法等為特別法，關於都市更新事項，優先於其他法律適用。

註34：都市更新條例之立法說明：「現行都市計畫法，雖於第六章對於舊市區更新有關更新計畫內容、處理方式、辦理程序等事項作原則性規定，但都市更新事業涉及層面廣泛，舉凡土地取得、建築物重建、拆遷補償、安置分配、工程規劃設計、施工及更新後管理維護等，攸關民眾權益與都市發展至深至鉅，有必要訂頒完全之專法，據以實施」，即因都市更新從更新地區之確定到獎勵、強制規定，莫不與人民權利義務息息相關，所以都市更新制度之本體應以法律加以規範，始符合法律保留原則，而都市更新條例之立法藍圖乃淵源自國內外都市更新理論、法令、實務及案例，並考慮我國政治行政體制、相關法規實務經驗而制定。

註35：在改善都市機能之目標下，陸續推動「都市更新示範計畫（94-97年度）」、「加速推動都市更新方案」、「都市更新推動計畫（98-101年）」、「都市更新產業行動計畫」、「都市更新發展計畫（104-107年）」。<sup>92</sup>年召開財經諮詢小組會議，作成應加速推動都市更新之具體決議；<sup>98</sup>年更將推動都市更新列為「愛臺十二建設」之重點工作。

註36：賴宗圻，〈都市更新課題探討與策略研擬〉，《土地問題研究季刊》第10卷第1期，第85-105頁。

註37：林建中（2014），《政府主導辦理都市更新課題之研究——以基隆火車站都市更新案為例》，國立臺灣海洋大學碩士論文，第45頁。

有下列問題：

### 一、都市更新之同意權取得困難

都市更新之實施涉及財產權，故有同意數之要件，「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核」、「協議合建方式實施都市更新事業」均有同意數之規定。臺北市曾為加速都市更新，曾推出「1坪換1坪」之優惠辦法，此對於位處精華地段之都市更新戶極具吸引力，水源路4、5期整建住宅即屬「1坪換1坪」之典型案例，然當初以專案方式辦理，難為所有都市更新之參考案例，因位處精華地段之都市更新係經容積獎勵後將多出之坪數出售，金額不夠，則由全體都市更新戶

共同分擔，難以達到前開之優惠情況成為當前推動都市更新之阻礙。土地所有權人或權利關係人在更新過程中，會對於權利變換要價過於高估，造成更新同意取得困難度高，上述種種都係實務上常面臨之問題。

### 二、缺乏補助誘因

為鼓勵民間參與都市更新，各國皆有一些直接補助措施，如設置基金或補助金，但我國之更新獎勵作業仍較偏重於容積獎勵及稅捐減免等。容積獎勵如都市更新條例第65條規定<sup>38</sup>，又租稅獎勵如都市更新條例第67條規定<sup>39</sup>。然都市更新之容積獎勵，一方面係屬於公共財，另一方面卻係推動都市更新之

註38：都市更新條例第65條規定，「都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。但各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上者，其獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。」

註39：都市更新條例第67條規定，「更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情事者，依法課徵之。二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。三、重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。四、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。五、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。六、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。七、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。八、原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。前項第三款及第八款實施年限，自本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行之日起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新，於都市更新事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單元內之土地及建築物，準用第一項第三款及第八款規定。」

重要誘因；如何兼顧公共利益及加速推動都市更新，實為重要課題。例如日本東京豐洲都市更新，其容積率由400%提高至700%，加速都市更新作業。然在我國雖容積獎勵上限為50%，但一般案件為25%到30%間，容積獎勵具有不確定性，將影響財務計劃，故容積獎勵似宜更加明確。此外，老舊房屋之房屋稅甚低，然現各地方政府調高之房屋稅及地價稅，都市更新優惠稅捐期間經過後，參與都市更新之原住戶所負擔之房屋稅甚高，如再加上地價稅與管理費，都市更新後原住戶難以負擔，亦係影響都市更新之意願，如何穩定參與都市更新權利人之意願亦係值得探討。

### 三、強制拆除爭議

依據都市更新條例第57條規定，「權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理：一、由實施者予以代為之。二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。」實施者得予代為或請求當地主管機關代為拆除或遷移之義務，然自文林苑案後，地方政府擔任代拆意願較低，此減緩都市更新之程序。

### 四、審議程序冗長

都市更新過程中，若涉及權利變換計畫之審議時，因涉及人民之權利義務，都市更新審議會力求公平、合理處理，但現行法令並未對審查時程有所限制，造成都市更新審議

程序過於冗長，各專業團體及利益團體與公部門間需緊密配合，公部門在制度之運作上以不斷舉辦說明會、協商來尋求意見之整合，造成程序冗長。

### 五、實施者合法利益偏低

實施者合法利潤有限，故有實施者以高估開發成本或低估更新後權利價值，變相增加其利益。另制度上規定由實施者進行權利價值之評估及成本提列之權利，因此實施者浮列成本，變相分配較多更新後之房地權利，反而變成常態。日本都市更新制度係採「合夥」制，都市更新社區之住戶會成立「重建會」，依據建商投入之資金分配股權，建商參與重建會討論與投票，似乎亦頗值思考。

### 肆、危險及老舊建築之加速重建制度

內政部所建置「內政部不動產資訊平台」，整合國內相關住宅及不動產資訊，提供民眾屋齡、住宅類數量等購屋指標。2020年6月底住宅類不動產之平均屋齡為29.6年，屋齡超過30年之有398萬戶，占全部住宅存量47%。臺北市平均屋齡最高，為33.1年，其次為臺南市31.2年、高雄市29.5年、新北市27.6年、臺中市26.7年與桃園市24.5年。由於臺灣為地震發生高危險地區，如發生高強度地震災害，將對民眾生命、財產及安全影響甚鉅，亟需予以改善解決。前述都市計劃地區老舊建築及窳陋地區之改善，理應循都市

更新條例辦理，然考量國民生命及公共安全之急迫性，針對明確屬有立即或高度風險之危險建築物，應加速促進其重建。然依據過去實務執行經驗，此類危險建築物常因居民共識不足、經濟弱勢地區經費籌措困難、缺乏主管機關介入提供諮詢與協助機制、原建築容積大於法定容積、重建後因建蔽率規定致一樓使用面積減少等原因，致循都市更新機制辦理重建恐緩不濟急。<sup>40</sup>

為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，於2017年5月10日制定都市危險及老舊建築物加速重建條例，危險及老舊建築重建非要取代都市更新條例，其係為對地震或災害威脅暨未設電梯之建物於既有都市更新條例外另闢法制，以加速重建<sup>41</sup>，其主管機關在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。都市危險及老舊建築物加速重建條例規定3年內有10%時程容積獎勵，其已於2020年5月11日屆期，並自逐

年遞減2%，預計2025年5月11日遞減至零。

## 伍、結論

臺灣數十年不變之市區，市容已經呈現破舊骯髒，國際觀光客到訪，感嘆宛如第三世界。且臺灣為地震發生高危險地區，住宅建築老舊，建築立面頹敗剝落、公共管線老舊、消防設施不完備、耐震設計不符合現行規範，且加蓋違建嚴重，住宅環境品質不佳，如發生高強度地震災害，對民眾生命、財產及安全影響甚鉅。

依照內政部營建署辦理都市更新案件數統計表，2020年都更核准數量僅為「86件」，對應全臺屋齡超過30年之有398萬戶，顯然是無法符合現實需求，許多縣市一整年核准件數為零。為因應潛在災害風險，提升國人居住安全與品質，都市更新法制實有必要強化，積極改善國人居住品質與安全，同時藉重建改建可推展經濟活動，帶動內需經濟動能。

註40：參本條例立法總說明。

註41：蘇南，〈危老重建條例與都更應配套居住安全刻不容緩〉，2018年3月2日，ETtoday東森新聞雲雲論名人論壇，

[https://www.ettoday.net/news/20180302/1121598.htm?feature=todaysforum&tab\\_id=960](https://www.ettoday.net/news/20180302/1121598.htm?feature=todaysforum&tab_id=960)