

# 逢甲大學學生報告 ePaper

## 都市更新之挑戰

### The challenge of urban renewal

作者：施仲訓

系級：公共政策研究所碩二

學號：M0012908

開課老師：劉立偉、馬彥彬、陳建元、顏厚棟

課程名稱：多元複合議題的城鄉發展規劃

開課系所：都市計畫與空間資訊研究所

開課學年：101 學年度第 1 學期



## 中文摘要

都市更新可讓一地區變得更好，以增進公共利益。但在此前提下，是增進了誰的公共利益?有待商榷，而建商（企業、利益團體）、民眾、政府（官僚機構），這困難的三角習題應如何解決?希望利用危機管理、標竿學習、企業家精神和政策制定概念來改善與剖析都市更新的部分缺陷。

研究目的如下：一、在都市更新的規劃下，試圖以危機管理、標竿學習與企業家精神解決規劃下的爭議問題；二、在都市更新政策制定的過程之下，所遭遇到的各類困境。本研究認為政府應加強與實施者和參與者的信任機制，與加強都更範圍內的住戶認知與資訊，可建立都市更新平臺，以利資訊之流通，也可適時發布都市更新之優良案例，以利標竿學習之理論推廣，此可增加參與者對更新事業的信任，以加速都市更新事業的推動。

**關鍵字：**危機管理、都市更新、標竿學習



## Abstract

Urban renewal makes areas better for improving public interest. However, have you ever thought about who the biggest winner is? What's the best way to build the relationships between businessmen (corporations, interest groups), the public, and government? Writer hopes to use the following way, Crisis Management, Benchmarking, Entrepreneurial Spirit, and the concepts of making policies, to analyze Urban renewal.

The purposes of this research are the following. First, writer wonders to use Crisis Management, Benchmarking, Entrepreneurial Spirit these 3 ways to solve the problems under urban renewal. What's more, this research mentions to problems from urban renewal and providing some thoughts could solve those problems, such as strengthening the trust between implementers and participants, sharing information by setting a platform. Through this platform, we could share the information with the residents and show them great urban renewal models. By doing so, Benchmarking would be spread slowly. Knowing more about Benchmarking, the trust between implementers and participants would be better. The process of urban renewal would be more smoothly.

**Keyword :** Crisis Management 、 Urban Renewal 、 Benchmarking

## 目 次

一、前言.....	4
二、都市更新概述.....	5
三、文林苑事件概述.....	8
四、危機管理、標竿學習與企業家精神用於都市更新.....	9
五、都市更新政策之挑戰.....	14
六、應修正都市更新模式.....	16
七、結論.....	17
參考文獻.....	18



## 一、前言

臺北文林苑都市更新案件，在大眾傳播媒體的影響下，成為 2012 年最熱門的焦點之一，本報告試圖想從多元複合議題的城鄉規劃課程中所學的概念，運用在都市計畫與相關規劃方式之中，企圖尋找出目前都更的解決之道，來解決都更缺陷模式。

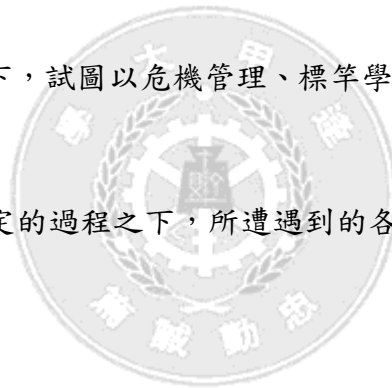
### （一）研究動機

都市更新企圖讓一地區變得更好，以增進公共利益。但在此前提下，是增進了誰的公共利益？有待商榷，而建商（企業、利益團體）、民眾、政府（官僚機構），這困難的三角習題應如何解決？希望利用危機管理、標竿學習、企業家精神和政策制定概念來改善與剖析都市更新的部分缺陷。

### （二）研究目的

一、在都市更新的規劃下，試圖以危機管理、標竿學習與企業家精神解決規劃下的爭議問題。

二、在都市更新政策制定的過程之下，所遭遇到的各類困境。



## 二、都市更新概述

都市更新條例（2010）第一條，開宗明義就敘述了都市更新（urban renewal）的基本意義，「為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。」目前從民國八十七年頒布至民國九十九年為止，一共修了九次，每次增修條例大多是為了，讓都市更新更容易進行，也就是將都更的困難度降低，門檻降低。

基本上都市更新條例是保護建商，減少惡意釘子戶，強占該地區之部分土地，延宕都市更新開發時程，造成公共利益（public interest）損害；另外一方面，公聽會的舉辦是，為了保護弱勢團體的聲音，在公聽會所提出的意見將會成為會議紀錄，以紙本方式向外公佈。

目前都更議題正夯，因為可以部分獲利，而且幾乎是無本獲利又可以住新屋，何樂而不為？以往建商推都市更新，要是沒有比現在的房屋價格多 2 到 3 倍的金額，建商是不願意做的。為什麼不願意做？這可以有兩個方向可以思考，第一個：沒有人要在此區域做都市更新，那這地區的再發展，也許只能靠政府動用經費規劃，來促進地方發展，且成效還不一定好；第二個：有心人士利用土地細分或畸零地牟取暴利，讓建商不願意投入建設，怕沉澱成本（sunk cost）過高，公司投入成本過於龐大，導致進退兩難的雙環困境（catch-22 situation）。

都市更新條例內訂有三種處理方式

（一）重建：係指拆除原有建築物，重新建築，同時進行住戶安置及改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。

（二）整建：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。

（三）維護：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施、以保持其建物良好狀況。

都市更新運動是由美國商業協會所提出，所以早期之都市更新會以利益為優先考量，不足為奇。1954 年美國住宅法，清除、重建並且預防貧民窟產生。1959 年修訂之住宅法規定以整個都市為範圍，制定都市更新方案。這是因應人口及都市發展郊區化，

市中心衰頹而進行之計畫。但其成效與影響深受批評，1970 年以後政策改變停止政府主導的都市更新（辛晚教，2011）。

目前，大多的都市更新案是使用重建方式來推動，因為可以變更土地使用分區和容積、建蔽率，這樣建商獲利就可以比原本增加，假設原本只能蓋十層樓的第三種住宅區，透過容積獎勵，可以再多蓋個一兩層樓，建商幾乎可以再多個 10 到 15 個百分比的利潤，這對建商來說會是極力爭取的利益。

而都市計畫應要有下列之規劃原則，鍾起岱（2004）認為，有關都市計畫等相關規劃，主要目的在追求公共利益有下列幾項：

一、健康（health）：要培養市民營造健康社區與健康環境的責任感和能力，包含安全的街道、乾淨的空氣與水，也要體認人類與自然的健康關係。

二、安全（safe）：多數的都市犯案地點都是利用空間死角，都市空間和市民空間，其實有很高的連結。

三、便利（convenience）：包含生產、消費、就業、就學、居住、生活的便利性；便利性的考慮與可及性（accessibility），距離市場的遠近、距離學校的遠近、距離工作地點的遠近等，在都市區位選擇，考慮消費者的最佳區位（best location）。

四、效率（efficiency）：do a thing right，藉由地理資訊系統（GIS）技術來測量土地資訊與空間位置，來節省做事的時間與成本。

五、環境品質（environmental quality）：人類的空間開發行為，多少會造成環境負面的外部性，環境品質的基本原則必須是在都市生態界線下，避開環境敏感地，減少資源投入量與污染源的產出。

六、民眾參與（citizens participation）：政府補助鄰里組織，並能城市發展的動力，一方面是強化在地化的草根；另一方面是加強都市計畫的完整性與正當性，讓城市發展個有民意基礎。

七、社會平等（social equality）：都市土地使用計畫對社會的價值，是拉近人和人之間的平等關係，而非造成區域性的階級分配，也非擴大貧富差距。

八、社會選擇（social choice）：主要是由民眾參與來完成，可透過公聽會、說明會

等方式進行，也就是透過民意的方式來規劃，類似於公共政策中的公共選擇概念。

九、寧適性 (amenity)：為了擁有安靜恬適而私密的空間，協調融合的多層次文化，優美的景觀設計，目的就是讓民眾擁有良好的居家或辦公環境。

小結：

吾人認為整個都市更新產業的商機和惡源，只來自兩個字，重建。因為有錢使得鬼推磨，有人獲利就會有失去利益，所以都市更新是商機也是惡源，釐清產權才是保障民眾的權利。例如：過小基地面積的住家，在都市更新前有房可住都在都更後卻沒房子可住，因為不符合最小基地面積分配的最低標準，變成無殼蝸牛，此缺陷應更改。都市計畫是公共政策的一環，公共政策就是政府的作為與不作為，事關眾人之事應該格外慎重，應從理性「嘗試錯誤並學習」，也就是以漸進的方式來進行。





### 三、文林苑事件概述

文林苑事件概述如下（維基百科，2012）：

發生於臺北市士林區文林路（士林橋）、前街及後街一帶的都市更新爭議。2007年，建商樂揚建設辦理都市更新興建「文林苑」住宅大樓，並取得更新範圍內36戶住戶同意，取得超過法律規定90%的土地，但原訂範圍內的王家不願參與，屢次溝通仍無法取得同意，於是在臺北高等行政法院做出王家敗訴的判決後，依法於2009年申請臺北市政府協助排除都更障礙，強制拆除王家建物，但拆除執行因王家上訴最高行政法院而被延後，也使該都更案也因此爭議而停滯近三年。

臺北市都市更新處面對38戶搬出去住戶的抗議壓力，也一度表示：「建商若願重新申請都更案的變更程序，可將王家劃出」。然而，建商不答應。北市府也沒辦法。士林王家面對態度堅硬的建商，現在面臨最緊急迫切的危險是，臺北市政府不顧中央主管機關仍在進行協調輔導，便依都更條例36條，逕行發出強拆公文，準備2012年3月19日起，要求警察和公務單位強行拆除王家。2012年3月28日，臺北市政府在最高行政法院駁回王家上訴而全案定讞後，依法不能再度延後拆除執行，而以警力驅離現場抗議民眾，強制拆除王家建物，因此引起社會輿論批評。

小結：

目前只有一案例都市更新案，民間打贏官司，這個個案是因為該建築物，只有十年的新建物，上訴到高等法院後，可免除於都市更新範圍之外。其實都市更新範圍是可以類似傑利蠟蝟（Gerrymander），是可以為多變形的，但這就陷入兩難，到底是一整個街廓都共同更新好，還是要依照住戶個人意願好？這可是個大問題。一整個街廓的更新（整體開發,Planned Unit Development,PUD），此類規畫可使，區內之建築物外觀將會有共同性，也會經過都市設計審議的規範，反而可為該地區帶來景觀的良善外部性，所以是謂兩難。

#### 四、危機管理、企業家精神與標竿學習用於都市更新

以江岷欽、林鍾沂（2003），論都市更新下的危機管理與標竿學習。

##### 危機管理：

所謂危機是指組織內、外環境因素所引起的一種對組織生存具有立即且嚴重威脅性的情境與要素。而臺灣在此方面稍嫌落後，不僅在危機管理（crisis management）方面的研究與相關單位的設置，少有全盤性規劃與管理，導致危機不斷的發生。

危機管理有三個階段：一為危機爆發前；二為危機爆發時；三為危機爆發後。危機爆發前應要有危機感應系統、危機計畫系統與危機訓練計畫；危機爆發時應要有，危機管理小組、危機資訊管理系統；危機爆發後應成立評估系統、加強復原工作、從當中學取教訓與危機管理在推動。

危機管理運用在都市更新當中，以文林苑為例，我認為有三個構面：一為政治的危機管理（臺北市都更處）、二為自然環境的危機管理（環境負荷量）、三為人權至上在規劃下的危機管理（民意當頭）。

都市更新中的政治危機管理，應當是去面對且去協商，都市更新講求民意，民意也會是政治重要的一環，在 Lindblom 的最新政策制定過程當中有提及政治在政策制定中的主導性，所以我們在政治危機管理的當下，需考量政治的選舉結果或政策領導者的轉變，順著政治可行性去做合適的土地規劃。此次臺北市政府都更處，是依法行政，以法律來說一點錯都沒有，但是在政治、民意處理當中卻是大輸家，讓都市更新被扣上一頂大黑帽被汙名化，以長遠來說，臺灣老舊社區可能無法翻新，到頭來還是民眾的損失。

在自然環境的危機管理中，在危機發生前，當然規劃應當避免都市計畫的住、商、工土地使用分區位於環境敏感地上；當土地規劃已位於環境敏感地時，應作如何的都市計畫變更，如變更為公園綠帶或規劃公共設施如：避難所等，變更該土地使用，來避免危機發生時的嚴重破壞性。

人權至上的規劃危機管理，土地規劃應完全合乎法律所規範下的範疇，如文林苑都市更新，基本上文林苑在都市更新並沒有違法，但在合法的情況下，卻被大眾媒體過度

渲染，社會上的民意卻不認同政府在合法的情況下做事，這也是政府或建商必須面對的人權至上危機管理，避免民意變為民粹。

再者，類似的規劃其實以前常發生，例如：一般徵收、區段徵收、市地重劃等。都常有政府和民眾糾紛，其實要真正落實到以民間自辦市地重劃，還有一段路要走，多多少少都會有糾紛，必須上法院或請政府代為執行的局面。

然而政府必須面對，此種情況發生的危機事件，帶入危機管理的概念來解決此種危機再次發生，層出不窮造成國家人力與經費浪費，而進入雙環困境 (catch-22 situation)，對所有國人都不利。

## 標竿學習：

一個案例值得效法學習的，絕非只是類別相同而已，而是其規畫模式與概念，以及如組織文化、運作流程、領導者眼光與智慧等特質。標竿學習的流程觀是注重組織運作效率的提昇，全面品質則在於服務品質的認可，再輔以學習觀可改善官僚體制既有的習性，標竿學習變是一套內外兼具、務實可行的方法。

韋氏字典：標竿學習 (Benchmarking) 自字面上的意義解析其意涵，即是向此參考對象或標準進行比較與學習之意，類似中文成語所說，有為者亦若是。(出自孟子 顏淵曰：『舜何人也？予何人也？有為者亦若是。』解釋如下：「舜是什麼人？我又是什麼人？只要立志有一番作為，也可以像舜一樣。」)

### (一) 標竿學習的歷史源起：

#### 1.側重於品質改進的說法

此概念用於都市更新上，就可精進一個地區之發展，對於地方工作、休閒的人本生活品質改善，增加該地區土地利益與土地規劃品質。全面品質管理 (TQM) 對於品質改善的論點而言，普遍為人們所接受的觀點哪是持續不斷的改善、顧客滿意度的提升及員工的參與，及在縮小與“最佳實務”間的標竿落差。

#### 2.側重於分析工具的說法

都市更新成不成功，有時會用經濟的標準來衡量，如該地區對於都市更新前後之比較，一坪漲了多少？或開放空間、公園綠地多了多少？這就是以量化來評估；那另一方面，是以住進該地區的人來說，他增加了多少幸福感和認同感，這也是質性的衡量標準之一。標竿學習可視為分析工具，偏向將可以量化測量的特色做為評比績效的基礎。

### 3.源自於策略性規劃的說法

都市需要發展策略與目標，而都市更新也算其中一項，且都市更新列為馬政府的愛臺十二項建設之一，可見都市更新對於國家發展的重要性。標竿學習具策略性規劃的特色，甚至足以彌補策略性規劃的缺陷，因為它可明白指出戰略層次與執行層次的運行模式，故較策略性規劃來的完整，甚至可取而代之。

#### (二) 標竿學習的定義

Andersen 與 Pettersen：標竿學習是一種過程，藉由一家公司不斷地測量與比較令一家公司的流程，以使組織從比較中獲得認同，並取得改善方案的資訊。

Fitzenz：標竿學習是一種用以確認標竿對象的活動，經兩相比較後，再認定一種運作實務可以使自己成為行業翹楚的系統化途徑。

標竿學習的關鍵概念：

- a. 注重流程，包含學習計畫流程和組織運作流程
- b. 注重學習
- c. 講究持續的改善
- d. 是系統化與結構化的活動，活動必須要有參考點，對象又必須是最佳的。

#### (三) 標竿學習的立論基礎

都市更新有時會以國內外案例為基本規劃概念模型來設計，並找出該案例的成功之處或是失敗之處。這就是標竿學習的概念。Bogan 與 English：認為標竿學習，是一種截人之長、補己之短；利字當頭、不恥下借，以達成競爭之優勢。

#### (四) 標竿學習的核心價值探就

1. 全面品質觀：a 重視顧客導向 b 持續改善 c 團隊合作 d 流程取向，全面品質觀定位於達成顧客全面性的滿意度。

2.流程觀：1.效法他人，此論點超越產業別的差異或不同部門的限制。2.注重本身流程的管理，包含部門運作流程和推動標竿計畫流程。流程管理對外效法他人運作流程，對內涉及組織內部改革，有關組織內部的流程再造與管理利益不容忽視。

3.學習觀：向他人學習和自我學習兩種。標竿學習的理念本身具有循環性，故能不斷地改進與學習。

### 企業家精神：

熊彼特（Schumpeter）認為創新（Innovation）要大破大立，尋找機會或創造機會，創新是企業家精神的靈魂，要有創造性破壞（creative destruction）的觀點，將生產要素重新排列組合為新的生產方式，以降低成本、提高效率為一個過程，如：信義房屋、蘋果公司。熊彼特的經濟模型中，能夠成功創新的人，能夠擺脫利潤遞減的困境而生存下來，那些不能夠成功地重新組合生產要素之人會最先被市場淘汰，因創新而獲取暫時性壟斷權，並由此而獲得超額回報。

我認為此類似概念很像貝克（Beck）的風險社會，誰掌握風險的定義權，誰就可以獲得利益，尋找機會或創造機會，就是企業家精神，如果可以在都市更新裡看見風險或是機會（創新），雖現行法規將都市更新訂的很嚴，未來可能都市更新鮮少再被規畫這所用，也許你我發現機會或風險，可有效解決都更困境。

### 小結：

簡而言之，標竿學習運用在都市計畫相關規畫，會運用標竿學習的概念下做執行，也就是所謂的案例，尋找該規劃類型的優劣之處，進行分析與找出適合該地區的規劃方式與觀念，選取好的反思不好的。都市規劃公司與規劃師應帶有風險與企業家精神的概念，不管是為了公司利益或是公共利益，可運用此概念讓公司大幅成長鶴立雞群，或取利益同時也是改善整個社會。

在都市計畫規劃以前，規劃師必須要有危機管理的概念，預防及有可能發生的情

形，譬如說在環境敏感地上規劃、或是土地被規劃居民的反彈、甚至到未來全球氣候變遷的情形發生，都必須全盤考量，這才是都市計畫的真諦。



## 五、都市更新政策之挑戰

吾人論述都市更新政策之挑戰，以 Lindblom and Woodhouse (2010) 企業、政府官僚與民意三方面闡述，以都市更新受此三方影響的決策過程論述。

### (一) 企業影響下的決策

在都市更新之中的企業就是建商，建商聯合起來可以影響都市更新的政策制定，如：容積獎勵。企業所關心的就是利益，企業認為政策制定就是要確保企業經營者將有利可圖，而政府也要靠企業來建設地方，與改善地方，所以政府會放寬政策限制，讓企業自願性服從 (voluntary compliance) 某些政策。

政府官員有時需聽從企業領導者的意見，對於一般民眾而言，政府不會給予如此之優惠與聽從，建商之優勢及政府之弱勢，在於政府需要建商強而有力的建設力與經濟能力，所以建商影響都市更新政策將會有巨大之影響力，如：臺北市推動臺北好好看計畫，因應花博活動，將原本老舊窳陋建築物卻暫時沒有使用計畫的基地，以都市更新容積獎勵為誘因，促使所有權單位進行綠美化措施。讓這些原等待都市更新的建物基地，轉化為實施都市更新前，為期 18 個月的短暫綠地空間，利用此計畫來獎勵容積率，可使建商多約 10% 的容積率。

如此一來，建商就可多賺取利益，以此事件來看建商似乎佔了上風，而其他地區就必須忍受容積移轉後的基地，比自己家高出兩到三倍的，高樓大廈，有壓迫感又有日照權問題，但政府目前只能接受，因為此舉動可帶動地方經濟發展，和較高的開放空間，綠化當地環境。

### (二) 政府官僚體系影響下的決策

都市發展局在都市更新的政策下，到底可以為一個地區和民眾把關什麼？臺中市都市設計規範，12 樓以上 (不含 12 樓) 住宅區 6000 m<sup>2</sup>、商業區 3000 m<sup>2</sup> 以上規模之建物，需送都市設計審議，若都市更新案件超過上述規範，則臺中市都市發展局都市設計科，需審查此建商送之案件，並給予案件修正意見，都市設計審議可限制都市內建物外部外觀與內部建築設計，可保障一地區發展之雛型。其實都市設計科非政策制定者，只是把

關者，呼應 Lindblom 政治領導者制定政策，而行政人員則執行政策。此情況也有專門化的問題，都市計畫、都市設計與都市更新，是不同單位所負責，在當中的協調，常常讓人失望，因為目標不切實際，如：臺灣塔。政府領導者和都市計畫、都市更新的人，市不同的想法，一個要名聲、一個要考量地區是否需要此發展情況、一個要考慮是否符合都市設計審議，有時專門化會讓情況更糟。

### （三）民意影響下的決策

近期因為文林苑事件，都市更新條例依民意而修改，增加文林苑條款，新增條例所有建物拆遷後，建商才能預售。但引起建商之反彈，最後定案版，應該會在建商利益與民眾利益之中做個取捨，民意和輿論影響政策，在此處可以看出。但長久之計應該要讓民眾週知資訊與權力，避免資訊不對稱，才能使政策更可發揮影響力，且可增高民眾參與度，這也是一種社會化的過程。公共政策還有許多嚴重的缺陷，但至少在決策過程中的偏差，還是會改善的，而人民就是改善這個缺陷的良藥之一。





## 六、應修正都市更新模式

信任與保存，是都市更新的成功基石，都市更新應從小街廓開始，以零星、漸進式的發展、改建，讓民眾想自己住在為自己改善的環境之中。臺灣都市 40、50 年以上的老舊建築很多，環境髒亂、排水系統又不好，欠缺公園綠地和舒適的人行道等開放空間，環境的確需要改善，一個都市內最重要的就是人，以人群特性為主的規劃，就是最好的規劃。而都市更新，就是要以居民為主，而不是以利益為主，所以學者要求政府進行公辦都更的呼籲。

邊沁 (Jeremy Bentham) 創立功利主義 (utilitarianism) 認為：道德最高原則就是幸福的最大化，就是追求快樂扣除痛苦的最大總和，也就是將功利最大化，就是對的，但有些情況我並不認同功利主義，至少在都更議題上而言。而和功利主義有點改良的，我認為是柏瑞圖效應 (Pareto efficiency)，在不讓其他人變壞的情況下，至少讓一個人變好，無人認為都市更新應該此立基下進行。

若只以錢為導向的都市更新是沒有靈魂的，以人為本才是正解，如所說 Jane Jacobs (2007) 中批判都市計畫和都市設計是偽科學，過度強調開放空間和道路擴張，根本沒有以人為考量；而 Beck (2003) 也批評了都市計畫是造成階級和階級的分化和階級區隔的不良物，也有學者認為都市計畫是資本主義空間分配下的產物。

都市計畫其實政治學而不是科學，當中存在著分配利益與妥協，是無法依統計和需求來做齊頭式的分配 (Lindblom and Woodhouse, 2010; 周志龍, 2004)，但一個都市計畫或是城市當中，最重要的就是人，既然人是沒有百分之百理性，那都市計畫和其規畫者怎麼會帶有百分之百理性的規劃，我認為很多政策與規畫事務只能做到相對完善與公平。

## 七、結論

都市更新之所以會延宕且增加交易成本，是不信任所造成更新的困難度，而居民對信任與自我利益越高，參與都市更新的意願就越高（邊泰明，2010；張金鶚，2011），而政府應該將資料公開化、透明化。政府應加強與實施者和參與者的信任機制，與加強都更範圍內的住戶認知與資訊，可建立都市更新平臺，以利資訊之流通，也可適時發布都市更新之優良案例，以利標竿學習之理論推廣，此可增加參與者對更新事業的信任，以加速都市更新事業的推動。

吾人認同市場與道德是必須要相連結，因為都市更新的市場倫理不能凌駕於居住倫理，面對都市更新的居住正義之下，市場應和倫理鉤在一起，面對過往的重商主義，我們應該要有新的局面，市場加上道德（Michael J. Sandel，2012），整體來說不能將負面外部性全轉嫁給少數人，讓有大筆閒錢之人刻意玩弄房地產，造成少數負擔不起都更後新屋，被迫搬離原居所。

著名都更區：信義計畫區、新板橋車站特定專用區、臺中市第七期市地重劃區等。都是創造出大量的土地利益，而日本也有六本木、表參道、秋葉原等，都是都市更新魔法下的良善產物，都市更新的好壞價值，必須拉長時間軸來評斷，基本原則我認為在不刻意傷害弱勢團體的利益下，與完善的配套政策下都市更新是可行的。

## 參考文獻

- 江岷欽、林鍾沂 (2003)。公共組織理論。臺北市：空大。
- 吳四明、姬健梅 (譯) (2012)。Michael J. Sandel 著。錢買不到的東西：金錢與正義的攻防 (What Money Can't Buy: The Moral Limits of Markets)。臺北市：先覺。
- 吳鄭重 (譯) (2007)。Jane Jacobs 著。偉大城市的誕生與衰亡：美國都市街道生活的啟發 (The Death and Life of Great American Cities)。臺北市：聯經。
- 汪浩 (譯) (2003)。Ulrich Beck 著。風險社會。臺北市：巨流。
- 辛晚教 (2011)。都市及區域計劃。臺北市：詹氏。
- 周志龍 (2004)。台灣新都市主義與都市規劃的挑戰。都市與計劃，31，195-213。
- 張金鶚 (2011)。張金鶚的都市更新九堂課。臺北市：方智。
- 都市更新條例 (2010)。
- 陳恆鈞、王崇斌、李珊瑩 (譯) (2010)。Charles E. Lindblom, & Edward J. Woodhouse 著。最新政策制定過程 (The policy-making process)。新北市：韋伯。
- 維基百科 (2012)。文林苑都市更新爭議。線上檢索日期：2012年10月29日，取自 <http://zh.wikipedia.org/wiki/%E6%96%87%E6%9E%97%E8%8B%91%E9%83BD%E5%B8%82%E6%9B%B4%E6%96%B0%E7%88AD%E8%AD%B0>
- 鍾起岱 (2004)。打造城市夢想：都市規劃與管理。臺北市：秀威。
- 邊泰明 (2010)。都市更新-困境與信任。經濟前瞻，131，97-102。