

# 智慧都更創生機

「智慧都更創生機」計畫係透過建物、土地、屋主、戶籍等資料整合，提升資訊之透明度及友善度，期透過本計畫，達到資訊公開、屋主安心，精進都市更新推展效率，締造政府、屋主與建商三贏之目標。

內政部統計處技正 黃騰晴

(本文刊登於主計月刊第 786 期〔民 110.06〕)

## 壹、前言

在臺北市每 10 棟建物中，就有 7 棟屋齡為 30 年以上屬耐震係數不足之建築物，顯示高比例的老舊建物所隱藏的危機，已是嚴重的國安問題，全面加速都市更新，實刻不容緩。惟當民眾面臨是否進行都更時，因對法規的不熟悉、權益義務的不清楚，讓他們在面對建商時，議價能力顯得渺小薄弱，擔心權益受損而卻步；對建商而言，在未掌握產權複雜度、基地面積充足性、以及屋主的過度要求之下，如其評估成本無法回收，將缺乏整合及改建誘因。由於屋主與建商間的互信不足，造成都更的成效不彰。

## 貳、計畫緣起

都市更新依賴著關係利害人間集體的共識與行動來完成，都更市場停滯，究其原因，實係屋主與建商間掌握的資訊存在不對稱，造成彼此的猜忌與隔閡。作為公正第三方之政府機關，首要目標並非打破市場機能讓權益天秤傾向特定一方，而在於將各方資訊進行最大程度之揭露，在無個資外洩疑慮下，將散落在各行政單位、建商及屋主之資訊進行整合，提供一站式之資訊供應平台，讓都更關係利害人間的資訊天秤趨向衡平，提升都市更新之效率，締造社會全體的最大福祉。

## 參、計畫內容

內政部自 107 年起進行多項跨域資料集之整合，藉由數據驅動，以宏觀視角提出關鍵洞察，解決內政相關民生議題。109 年內政部針對上述都市更新議題，提出「智慧都更創生機」計畫，本計畫以臺北市為範圍進行試作，執行步驟如下：

### 一、跨域都更資訊整合

將分散在各單位或應用系統之不動產、地政、土地開發、建設、營造、法律、估價、都市計畫等都市更新資料進行整合(圖 1)。本計畫經與建商、屋主、相關

權責機關進行訪談，找出影響都更之關鍵因子，包含土地使用分區容積率、市場新屋價格及都更前總樓層數，以建物登記、房屋稅籍、都市使用分區、實價登錄等資料，找尋高獎勵、高單價、高容積、低樓層、低產權、高屋齡等較容易推動都更之潛力地區(圖 2)，並套疊土壤液化等開放圖資，找出都市更新優先推動區域。

圖 1 跨域都更資訊整合



資料來源：本研究自行繪製。

圖 2 選定都更關鍵因子，尋找都更潛力地區



資料來源：本研究自行繪製。

## 二、建立都更快搜系統

以屋主、建商外之公正第三方角色，將散落於各方之資訊加以整合，建立一站式都更案件搜尋系統(URgo)，一方面提供屋主鄰近相似案件快搜、關鍵圖資套疊等功能，消弭屋主對都更的疑慮；另一方面提供建商潛力都更區域快搜功能，讓建商更快找到易推動都更區域。系統雛型相關功能說明如下：

### (一)相似都更案件查詢

屋主可透過系統輸入欲進行都更之建物地址，在地圖上顯示所在位置，並呈現鄰近之公劃及私辦都更核定案件。再透過圖層堆疊功能，自動帶入該建物所在位置之土地使用分區、新成屋價格中位數、公劃更新地區等各項關鍵數值圖，找出與該建物最相似的都更案件，並可逐筆檢視各都更案件細項內容(圖 3)。另依據個別屋主自身不同條件，提供客製化之都市更新健檢報告，快速掌握都更成本、容積獎勵、合建比例等資訊，明瞭自身市場行情(圖 4)。

### (二)都更潛力地區快搜

建商可透過系統進行都更潛力地區快搜，系統整合公劃都更區域、土地使用分區等數值圖，計算「每 100 坪房屋所有權人數」、「平均屋齡」及「新成屋價格中位數」等關鍵數據，以套疊方式，找出高容積、高獎勵、高單價、高屋齡「4 高」，以及低樓層、低產權「2 低」等較容易推動都更之潛力區域。建商藉此搜尋系統，可縮短徵信及協調時間，加速都更速度(圖 5)。

### (三)都市更新懶人包

另開發都市更新懶人包，包含「都市更新小知識」、「熱門及常用法規」及「簡易計算」等小工具，讓一般民眾明瞭相關法規及市場行情，透過公開價值及重建成本試算，提供重建後的分回面積估算，促使整合作業順暢。其中「都市更新小知識」讓民眾迅速了解都更相關專有名詞及知識；「熱門及常用法規」提供查詢都市更新相關法規；「簡易計算」可供快速計算建商承攬該案件時可能的收益及成本，強化屋主的議價能力。(圖 6)

## 三、建置 API 服務

本計畫整合之資料或圖資，透過 API 服務，供地方政府、民間建商、NPO 等介接應用，與其既有資訊結合，發揮多元應用。相關成果亦可整合納入國土規劃圖資或地方政府的圖資中，作為「大眾運輸導向型發展」(Transit-Oriented-

Development, TOD)專區、公劃都更區域、都市計畫審議地圖的相關參數，以加速對於改建區域的了解。

圖 3 相似的都更案件查詢



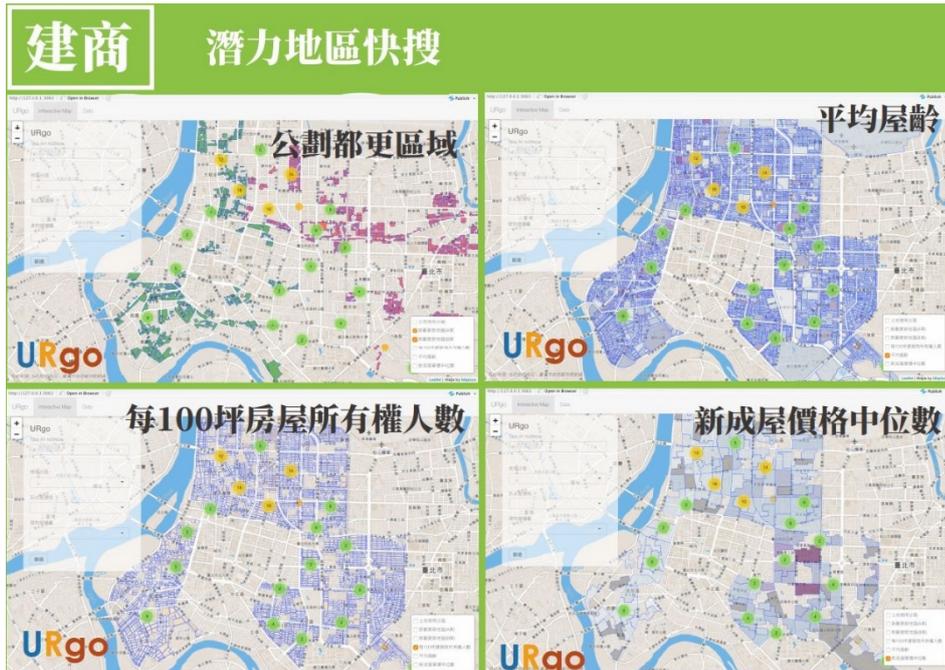
資料來源：本研究自行繪製。

圖 4 都市更新健檢報告示意圖



資料來源：本研究自行繪製。

圖 5 都更潛力地區快搜



資料來源：本研究自行繪製。

圖 6 簡易計算示意圖

**情境：住3(60%)、100坪**

項目	更新後 (A)	更新前 (B)	坪數差距(包含成本+利潤)(A)-(B)	新成屋單價	每坪共同負擔與利潤
二層	337.5坪	120坪	+217.5坪	60萬	39萬
				80萬	52萬
				120萬	77萬
四層	337.5坪	240坪	+97.5坪	60萬	17萬
				80萬	23萬
				120萬	35萬
五層	337.5坪	300坪	+37.5坪	60萬	7萬
				80萬	9萬
				120萬	13萬

資料來源：本研究自行繪製。

說明：「每坪共同負擔與利潤」= (新成屋單價 \* 坪數差距) / 都更後坪數，用以衡量都更後，以屋主坪數 1 比 1 換回計算，每坪所能創造的潛在價值，即該數值愈高，表示建商愈有改建誘因，且屋主可額外換回坪數也愈多。

#### 肆、預期效益

主要效益如下：

- 一、專業知識共享，提高屋主都更意願：藉由都更案件搜尋系統，讓民眾掌握都

更成本、容積獎勵、合建比例等資訊，以檢視其居住區域之都市更新潛力，明瞭相關法規及市場行情，提高屋主都更意願。

二、縮短都更協商時間，有效整合共識：藉由零散資訊的整合，使屋主及建商掌握對等公開資訊，有效減少雙方蒐集資訊及溝通協調時間。

三、提前部署整體都市規劃，達成區域經濟重生與再造：找出危老建物集中區域或都市更新優先推動區域，供各級政府作為都市更新政策應用，提前部署整體都市安全、交通網絡及商業發展之規劃，達成區域經濟重生與再造、永續發展智慧城市之目的。

## 伍、結語

本計畫主要目的在於透過資料整合，提升資訊之透明度及友善度，消弭各方資訊不對稱，提高民眾都更意願，提升都市更新推展效率；另找出都市更新可優先推動區域，供地方政府作為優先推展都更及危老建物改建參據，讓各級政府有機會將都更區域納入整體城市規劃，達到智慧城市、永續城鄉之目標；最後透過資料分享公開，讓屋主、建商及 NPO 介接應用，有效促成各方都更合作，共創多贏。



本計畫團隊與行政院唐鳳政務委員簡報剪影

## 參考文獻

饒志堅·初熟的果子-銀髮安居計畫·主計月刊第 771 期·2020.03[民 109.03]·頁 74-78