

國立成功大學
都市計劃研究所
碩士論文

以仕紳化地圖觀點探討臺北市 1999 至 2018 年
自辦重建都市更新案之空間現象

Spatial Phenomena of Private-led Urban Renewal Reconstruction from Gentrimap
Aspect: A Case Study of Taipei City between 1999 and 2018

研究生：游舒涵
指導教授：趙子元

中華民國 108 年 6 月

國立成功大學

碩士論文

以仕紳化地圖觀點探討臺北市1999至2018年自辦重建都市更新案之空間現象

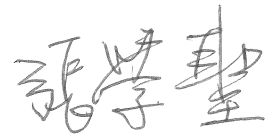
Spatial Phenomena of Private-led Urban Renewal Reconstruction from Gentrimap Aspect: A Case Study of Taipei City between 1999 and 2018

研究生：游舒涵

本論文業經審查及口試合格特此證明

論文考試委員：


陳香綾


張學聖
鄭昭騰

指導教授：

系(所)主管：

中華民國 108 年 6 月 20 日

摘要

近年來，隨著新自由主義思潮與全球化的趨勢下，國家政策的干預從原有的社會重分配的制度轉向與市場機制的合作，活絡建成環境的第二迴路，便利資本流動於土地、不動產部門(Harvey, 2001)，促進都市再發展(Smith, 1996)，然而過多資本的積累，容易造成價值大幅提升、貧富差距擴大，進而產生新建仕紳化之現象，使得仕紳化被認為是公私合夥都市再發展政策下的結果(Smith, 2002)。

臺灣亦在此一趨勢下，於 1998 年 11 月公布施行《都市更新條例》，都市更新做為地方與中央重要施政項目，藉由容積等誘因引進私部門資本，促進都市土地有計畫之再發展、復甦都市機能與增進公共利益；然在歷經八次的修法與鼓勵自辦更新之相關政策頒布後，根據相關理論與研究，因都市更新程序的簡化、推動門檻的降低、獎勵方式的多元化，使臺北市之都市更新個案逐漸以小基地、房市熱絡地段進行，與最初提升公益性的立意漸行漸遠，限縮民眾參與機會、弱化私有產權保障(李承嘉, 2012)、帶動周遭房價的攀升(黃麗玲, 2010)，導致臺北市發生仕紳化現象，甚至指出都市更新即為仕紳化政策(張維修, 2012)。

而由於臺灣過去關於都市更新與仕紳化間之研究，主要以都市更新案件相關人員訪談、現象觀察等個案尺度研究為主，以整體都市尺度探討兩者間關係之研究較少；並且在都市尺度而言，臺北市過去 20 年推動都市更新究竟是否會直接導致仕紳化現象、影響程度為何仍待確認；因此本研究以都市更新與仕紳化現象間之空間相關性做為研究主軸，考量臺北市為都市更新主要推動都市，先行分析臺北市 1999 年至 2018 年都市更新完工商案之空間特性，並建立仕紳化地圖，進而以雙變數空間自相關釐清兩者間空間分布的相依性。

根據仕紳化地圖之結果指認出臺北市仕紳化現象主要集中於市中心地區；並根據雙變數空間自相關分析，雖然臺北市都市更新程度與其周邊仕紳化程度在空間分布上主要為低屬性離散或群聚，僅有部分地區為都市更新程度與其周圍地區之仕紳化程度皆高之高屬性群聚地區，然亦驗證都市更新確實與仕紳化現象存有正向相關性，並且主要分布臺北市中心地區，外圍地區此兩變數則為負向相關，空間分布上存有差異；其中，又以更新地區與仕紳化現象之空間相關性相對自辦重建都市更新完工商案高，考量係更新地區推動規模較更新個案大，因此其對於仕紳化之影響較能於整體都市上呈現；而雖然根據後續都市更新修法與政策之內容，臺北市確實嘗試針對都市更新可能產生仕紳化之負面影響，包含取代效果發生、可負擔住宅減少提出相應政策，包含強化與都市計畫連結、落實程序正義與保障弱勢居民權益，然本研究亦提出後續應針對可負擔住宅之提供，針對提供對象、地區差異與財務評估等進行分析，以確實保障弱勢居民之權益，有效減緩仕紳化之負面影響。

關鍵詞：都市更新、仕紳化、仕紳化地圖、雙變數空間自相關

Spatial Phenomena of Private-led Urban Renewal Reconstruction from Gentrimap Aspect: A Case Study of Taipei City between 1999 and 2018

Shu-Han You

Tzuyuan Stessa Chao

Dept. of Urban Planning, National Cheng Kung University

SUMMARY

Taipei local government has experienced the transformation in neoliberal reforms and urban renewal policy due to financial overburden and Urban Renewal Act 1998 in recent decades. Urban renewal has turned into a business instruction to physical revitalization. This market-oriented development might privilege landowners and developers and sacrifice the rights of low-income residents to stay put. The previous research, mainly qualitative and case studies, has also identified gentrification pressures in a specific neighborhood or community as a result of renewal projects, even pointed out that urban renewal is one of gentrification policy. Considering empirical research on the effect of urban renewal on gentrification still lack of city-wide analyses to actually examine the gentrification process in Taipei City, this paper aims to take on the discussion of the socioeconomic changes and demographic impacts of renewal gentrification in Taipei City. We will gather socio-demographic gentrification indicators at the village level through bivariate spatial autocorrelation approach to investigate the possible spatial forms and trajectories of renewal gentrification over Taipei City. According to the result, it shows that the positive and high-value relationship between urban renewal and gentrification exists in Taipei City center when the private-led urban renewal development is promoted to a certain scale. For urban planning scope, It is suggested that the effective and feasible solution to reduce negative impacts of gentrification under the promotion of urban renewal should be carried out in order to strengthen the public interest of urban renewal and ensure the protection of the living right of local residents.

Keywords: Urban Renewal, Gentrification, Gentrimap, Bivariate Spatial Correlation

INTRODUCTION

With the rise of neoliberal urbanism and globalization, policy reforms have been influenced in many cities around the world. City governments in consort with private capital has accumulated capital and improved physical environment by attracting inward investment into the dilapidated built environment (Smith, 1996, 2002). Whereas, these physical

upgrades may contribute to the displacement, making the disadvantaged residents vulnerable to displacement for increases in living expenses and loss of affordable housing. Accordingly, gentrification has become a global urban strategy under urban redevelopment (Smith, 2002; Davidson 2007) and the processes can be found across the globe, like UK (Davidson & Lees, 2005), Latin America (López-Morales, 2016) and Asia (He, 2010; Ortega, 2016).

In Taiwan, with the lack of the necessary resources and funding for urban renewal projects, neoliberalization of urban governance was substantially instituted with the 1998 Urban Renewal Act, encouraging private sector participation in urban renewal projects to promote a well-planned urban land redevelopment, revitalize urban function, improve urban living environments, and to increase public interest. Since then, this regulation has gone through 8-time revisions. URA lays down a detailed regulatory framework for a market and private-led approach to urban renewal to make privilege for implementer and limit public participation. Until Wenlin Yuan urban renewal project On March 28, 2012 and Judicial Yuan Interpretation No.709 declared on Apr 26, 2013, the operation of urban renewal in Taipei city starts to focus on resident participation, and be transformed into resident and government-led under 9th amendment of the URA.

During the 10 years after the URA was enacted, there were few examples of successful government-driven urban renewal. Successful renewal projects were mainly those managed by the private sector. To the private-oriented, city governments in consort with private capital has accumulated capital and improved physical environment by attracting inward investment into the dilapidated built environment. However, according to the previous research, mainly qualitative and case studies, this private-led development might privilege landowners, sacrifice the rights of low-income residents to stay put and also leads to the gentrification. Even, scholars and the public criticize that the real purpose of urban renewal was not to improve old communities but to attract private capital while neglecting the needs of citizens, also leads to the gentrification. Therefore, the present study mainly explore how market-oriented urban renewal projects is related to gentrification in large-scale quantitative testing.

MATERIALS AND METHODS

This study will use bivariate LISA maps to depict the spatial clustering and spatial outliers of urban renewal reconstruction and gentrification in urban scale. From the result, it can check the hypothesis that the correlation between the effect level of completed private-oriented renewal reconstruction and gentrification is in significant, positive and high value in Taipei City. Then, we will take Li, the basic administrative unit in Taiwan, as an observation unit in the present study. The research period focuses on the period of Taipei's renewal that ran from the time when Urban Renewal Act was enacted in 1998 till 2018.

To the effect level of urban renewal, in terms of the implementation of urban renewal units, it could be located in renewal areas designated by the authority or promoted by the property owners or developers based on the the criteria for designating a renewal unit. Therefore, this study will take the completed renewal reconstruction (124 cases) and renewal areas (58 areas) in 1999 to 2018 as variables to analyze.

Then to the identification of gentrification, we take the Gentrimap (Holm &Schulz, 2018), dividing gentrification into two interrelated components, real-estate index (land price) and social index(low-income household, college graduates, migration and household income) in 1999 to 2018 to identify gentrification areas in Taipei City.

RESULTS AND DISCUSSION

Firstly, the result of Gentrimap, almost similar to the real estate index, shows the high-value gentrification areas are concentrated in the center of Taipei City. Then, the bivariate LISA results of renewal reconstruction and renewal areas show that the association with gentrification are both loss positive spatial correlation, which is consistent with the hypothesis. However, only few High-High areas also exist in the center of Taipei City, which represents urban renewal is positively related to gentrification in specific areas, including Datong District, Zhongshan District, Songshan District, Xinyi District, Da'an District and Zhongzheng District..

CONCLUSION

In this study, although the promotion of urban renewal does improve the environment and revitalize urban functions, it has the negative impacts of gentrification: 1. the rise in housing prices and the reduction of affordable housing; 2. the displacement effect.

According to the 9th amendment of the URA and subsequent new renewal policies, the government tries to reduce the negative impacts of gentrification, including protecting the right of socially vulnerable groups and strengthening the procedural justice. It is found that the provision of affordable housing to improve displacement is the main means in no matter law or policy. However, it still lacks of the detailed plan on affordable housing. It is suggested that the effective and feasible solution under the promotion of urban renewal should be carried out in order to ensure the protection of the living right of local residents.

目錄

第一章	緒論	1
第一節	研究動機	1
第二節	研究目的	2
第三節	研究流程	3
第四節	研究限制	4
第五節	操作型定義	5
第二章	文獻回顧	6
第一節	都市更新與仕紳化	6
第二節	臺北市都市更新之發展歷程	16
第三節	仕紳化現象之量測	30
第三章	研究設計	37
第一節	研究提問與假設	37
第二節	研究架構	38
第三節	研究範疇	39
第四節	研究方法	42
第五節	研究變數說明	47
第四章	樣本資料分析	51
第一節	樣本資料蒐集	51
第二節	基本統計分析	55
第三節	都市更新與仕紳化現象之空間分布	56
第五章	都市更新與仕紳化現象之空間相關性分析	60
第一節	都市更新與仕紳化現象各變數空間分析	60
第二節	雙變數空間自相關	63
第三節	綜合討論	68
第六章	結論與建議	72
第一節	結論	72
第二節	後續研究建議	73
參考文獻		74
中文參考文獻		74
英文參考文獻		77
附錄一	依都市更新條例第七條第一款迅行劃定之更新地區	79

表目錄

表 1	都市更新與仕紳化之相關理論文獻綜整表	8
表 2	古典仕紳化與新建仕紳化之比較	11
表 3	國外之都市更新與仕紳化相關研究整理表	13
表 4	臺北市全球化與新自由主義化之階段性特徵	15
表 5	都市更新條例歷次修正內容	17
表 6	中央都市更新政策	18
表 7	更新地區劃定方式	21
表 8	公劃更新單元優惠條件	22
表 9	臺灣都市更新核定歷年情形表	24
表 10	臺北市歷年都市更新案核發建造執照一覽表	25
表 11	國內之都市更新與仕紳化相關研究整理表	26
表 12	2018 年臺北市各行政區自劃更新單元數、平均房價與住宅屋齡概況	28
表 13	仕紳化過程之正負面影響	31
表 14	量測仕紳化之相關研究整理表	33
表 15	古典仕紳化與新建仕紳化之比較	35
表 16	臺北市各里界調整情形	40
表 17	都市更新變數定義與預期符號	48
表 18	仕紳化指標定義與預期符號	50
表 19	臺北市住宅區與商業區各類別之法定容積率表	53
表 20	都市更新變數之計算公式與資料來源	53
表 21	仕紳化指標之計算公式與資料來源	54
表 22	1999 年至 2018 年都市更新變數之基本統計分析	55
表 23	1999 年至 2018 年各仕紳化指標之基本統計分析	55
表 24	都市更新與仕紳化之雙變數空間自相關分析結果比較表	68

圖目錄

圖 1	研究流程圖	3
圖 2	David Harvey 資本迴路圖	7
圖 3	租隙概念	8
圖 4	都市更新推動歷程圖	19
圖 5	臺北市都市更新流程(階層)圖	20
圖 6	全臺灣歷年累計核定(自辦重建)更新事業案趨勢圖	23
圖 7	都市更新容積獎勵與租隙之擴大示意圖	27
圖 8	研究架構圖	38
圖 9	本研究之空間範疇	39

圖 10	研究流程圖	42
圖 11	仕紳化之笛卡爾座標系統	45
圖 12	1999 年至 2018 年臺北市更新地區之空間示意圖	51
圖 13	1999 年至 2018 年臺北市自辦重建都市更新完工業之空間示意圖	52
圖 14	1999 年至 2018 年政府劃定更新地區(左)、私部門都市更新投資(右)空間分布圖	56
圖 15	1999 年至 2018 年土地公告現值(不動產升值)之標準化圖	57
圖 16	1999 年至 2018 年低收入戶數(左上)、大專以上教育人口(右上)、遷移人口(左下)與所得中位數變化(右下)之標準化圖	58
圖 17	1999 年至 2018 年權重階層圖	59
圖 18	1999 年至 2018 年社會結構變動(左)、仕紳化地圖(右).....	59
圖 19	1999 年至 2018 年更新地區空間自相關 LISA 空間示意圖(左)顯著性地圖(右).....	60
圖 20	1999 年至 2018 年核密度分析圖	61
圖 21	1999 年至 2018 年仕紳化空間自相關 LISA 空間示意圖(左)顯著性地圖(右).....	62
圖 22	Queen 空間相鄰矩陣示意圖	63
圖 23	仕紳化現象與都市更新之雙變數空間意涵示意圖	64
圖 24	1999 年至 2018 年政府劃定更新地區與仕紳化現象之 Moran's I 散點分布圖	65
圖 25	1999 年至 2018 年政府劃定更新地區與仕紳化現象之雙變數空間示意圖(左)顯著性地圖(右).....	65
圖 26	1999 年至 2018 年私部門都市更新投資與仕紳化現象之 Moran's I 散點分布圖.....	66
圖 27	1999 年至 2018 年私部門都市更新投資與仕紳化現象之雙變數空間示意圖(左)、顯著性地圖(右).....	67

第一章 緒論

第一節 研究動機

隨著新自由主義的興起與全球化的發展下，國家政策的干預從原有的社會重分配制度轉向市場機制推動，在與市場機制的合作過程，活絡建成環境的第二迴路，便利資本流動於土地、不動產部門(Harvey, 2001)，促使易獲取足夠租隙的空間進行投資與再開發(Smith, 1996)，藉以復甦都市機能、提升經濟發展；然而過多資本的積累，亦造成價值大幅提升、貧富差距的擴大、原有社會特性的改變，進而產生仕紳化之現象，使得仕紳化被認為是都市再發展政策下的結果(Smith, 2002)。

臺灣亦在此趨勢下，藉由公私合夥制度，推動大型開發案與都市更新以促進都市發展；對於都市更新而言，主要是自 1998 年 11 月公布施行《都市更新條例》法令框架較健全時，成為地方與中央重要施政項目，藉由容積獎勵、權利變換引進市場機制，促進都市土地有計畫之再發展利用、復甦都市機能、改善窳陋地區、增進公共利益；然在歷經前八次的修法與政策頒布下，都市更新程序簡化、推動門檻降低與獎勵方式多元化，使都市更新逐漸傾向以小基地、房市熱絡地段推動，與最初改造環境、提升公益性的立意有違（張維修，2012），甚至產生限縮民眾參與機會、弱化私有產權保障、優化實施者利基、促進仕紳化現象發生等質疑聲浪（李承嘉，2012）；直至 2012 年文林苑事件、2013 年大法官第 709 號釋憲文宣告《都市更新條例》部分條文違憲與 2019 年《都市更新條例》第九次修法，逐漸強調推動公益性，並落實強化政府主導、民眾權益保障與程序強化協調等，提升都市更新信賴基礎。

而國內過去對於都市更新與仕紳化間之研究，主要以都市更新案件相關人員訪談與現象觀察為主：黃麗玲(2010)指出因為都市再開發與都市更新，帶動房價的攀升，導致臺北市過去十年中，產生「仕紳化」現象；王志弘等人(2013)指出都市更新的推動，會使都市生活支持系統的再結構與升級；張維修(2012)認為都市更新本身即為一仕紳化之政策，於都市更新政策推動的同時，可能會因環境改善，連帶提高居住成本，使無法負擔上漲租金或房價之社經弱勢原住戶遭到排擠，破壞原有社會網絡；然而，以都市尺度分析兩者之空間分析較少，即整體空間尺度下，都市更新對於仕紳化現象之空間關係仍待確認。

因此本研究嘗試從整體都市空間切入，針對都市新更新做為新自由主義推動之手段下，都市更新與仕紳化兩者間之關係，以做為政策回饋依據。

第二節 研究目的

考量過去都市更新自 1998 年《都市更新條例》頒布以來已推動 20 年，然過去針對都市更新與仕紳化關係之研究較偏向單一個案、行政區尺度的質性研究為主；因此，本研究嘗試以都市空間尺度下，衡量都市更新與仕紳化現象之關係：主要將都市更新推動方式與仕紳化發生之原因與現象連結，判斷整體都市更新與仕紳化之空間分布情形，進而探討臺北市都市更新與仕紳化現象間之空間相關性。

因此本研究之目的如下：

- 一、透過文獻蒐集與分析，釐清都市更新與仕紳化現象之連結，歸納仕紳化現象之原因與發展演變，並進一步統整臺北市都市更新之發展脈絡、仕紳化量測方式。
- 二、透過仕紳化地圖的建置，以判斷臺北市仕紳化現象之空間發展趨勢。
- 三、藉由實證分析，以量化方法探討都市更新不同面向之空間因素與仕紳化現象空間相關性。



第三節 研究流程

本研究之流程如圖 1 所示。

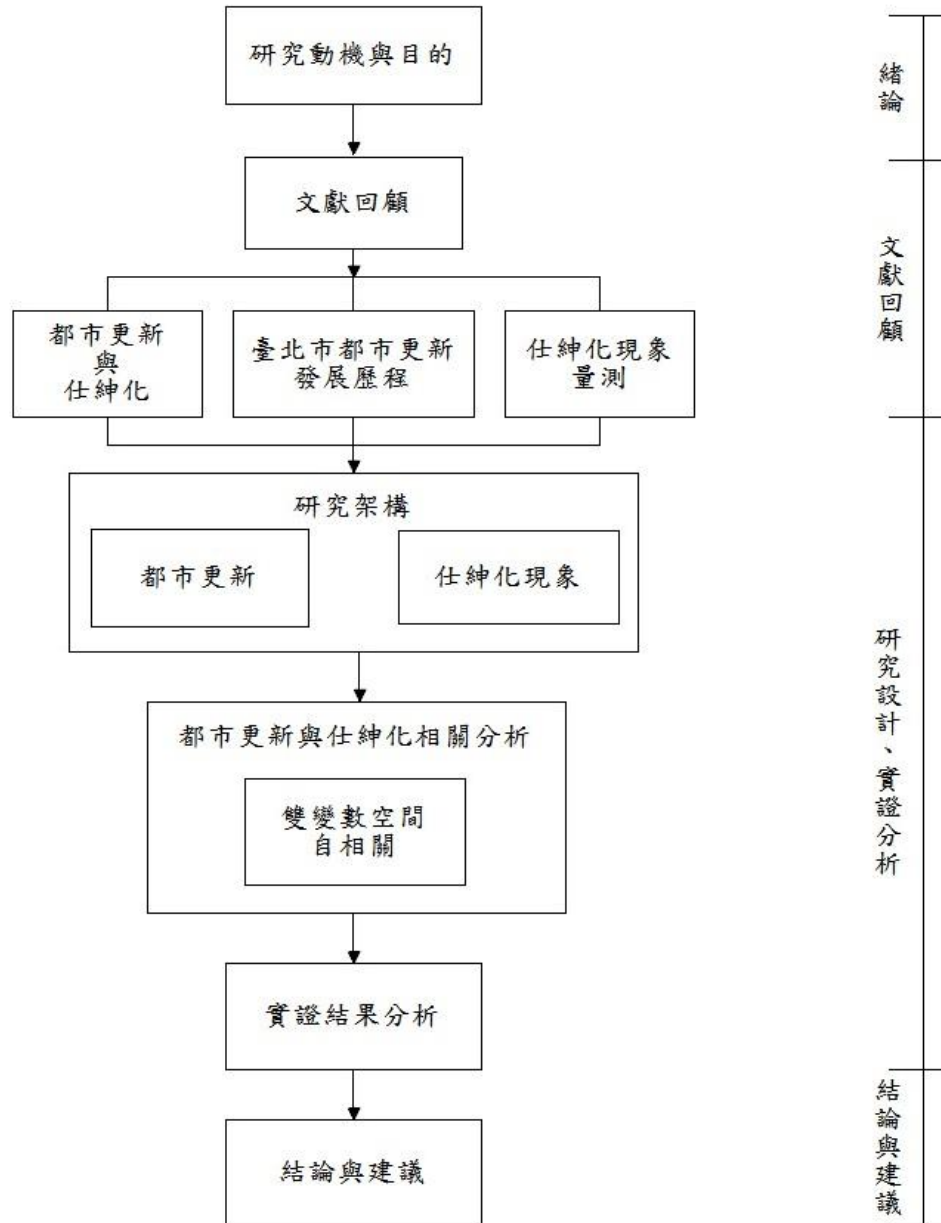


圖1 研究流程圖

第四節 研究限制

本研究因資料取得之困難與研究方法之限制，列出以下研究限制。

一、仕紳化現象之取代效果無法精確呈現於仕紳化地圖

仕紳化現象中之取代效果必須藉由完整人口流動追蹤資料始能進行呈現，然受限於整體都市空間分析上，現有資料取得之困難，因此本研究於仕紳化地圖中之取代效果以遷出人口與遷入人口做整體分析，無法詳細針對其流動原因進行探討。

二、相關分析無法解釋因果關係

本研究對於都市更新與仕紳化現象之空間相關分析，係採雙變數空間自相關方法，然由於相關分析僅能觀測兩變數間之間是否存有共同變異之趨勢關係，無法解釋兩變數之因果關係，因此僅能根據相關分析探討都市更新與仕紳化之變異趨勢相同與否。



第五節 操作型定義

本研究針對都市更新推動下，對於仕紳化現象之影響進行探討，因此先行針對「都市更新」、「仕紳化」之名詞予以界定，以利釐清研究內容。

一、都市更新(Urban Renewal Projects)

在都市更新操作定義上，係針對落實新自由主義之都市更新進行探討，主要以 1999 年至 2018 年(第九次《都市更新條例》修法前)，依照《都市更新條例》與《臺北市都市更新自治條例》等相關都市更新推動法令與政策所推動之自辦重建都市更新為主。

並將根據仕紳化主要特徵，將都市更新分成「政府劃定更新地區」與「私部門都市更新投資」兩部分進行探討，首先政府劃定更新地區，以 2018 年 12 月 10 日前劃定之更新地區做為研究對象，而私部門都市更新投資，以《都市更新條例》推動之自辦重建都市更新完工案為主，且其都市更新事業計畫(權利變換計畫)於 1999 年至 2014 年 4 月 26 日完成核定者做為研究對象。

二、仕紳化(Gentrification)

學術定義上，以 Davidson & Lees(2005)於仕紳化第三階段，於新自由主義與全球化發展趨勢下所提出之概念為主，「私部門資本」與「政策引導」做為主要特徵：「在私人資本與政府部門的合作下，於荒廢的土地或是在原為破舊的地區直接拆遷後進行新建(資本再投資)，連帶產生景觀改變、社會升級、階層取代的現象。」

而本研究針對仕紳化之量化操作定義上，根據 Holm & Schulz(2018)所提出之仕紳化共同特徵為基礎，分別以不動產升值(臺北市之土地公告現值)與社會結構變動(臺北市之低收入戶數、教育程度變化、人口遷移變化與家戶所得)兩類別觀察仕紳化現象。

第二章 文獻回顧

本章嘗試釐清都市更新與仕紳化現象之關係：因此首先針對都市更新與仕紳化現象間之相關理論進行彙整，並釐清仕紳化之發展歷程、現象與原因，進而彙整臺北市都市更新之政策演變、推動過程與仕紳化現象之量測，做為本研究實證基礎。

第一節 都市更新與仕紳化

藉由相關理論銜接都市更新與仕紳化關係，並將相關研究彙整，以釐清現有研究發展趨勢，做為後續探討基礎。

壹、都市更新與仕紳化之理論

近年，隨著新自由主義與全球化趨勢，在公私合夥推動都市更新下，仕紳化已演變為地方政府與私人資本合作推動都市更新策略下的重要現象(Smith, 2002)，而「私部門資本的投入」與「政策引導」逐漸成為近年仕紳化現象發生的共同特徵，進而使仕紳化發生因素上，政治經濟面向的影響逐漸提升。

然究竟此轉變過程是如何發生，藉由相關理論，進一步釐清：根據李承嘉(2012)所提出之概念，以 Harvey (1978)的「資本第二迴路」、Harvey (2001)的「空間修補」與 Smith (1996)的「租隙理論」分別解釋資本如何將重心轉移至土地部門、並擴張至地理空間，後再根據 Smith (2002)指出在新自由主義與全球化的整體社會經濟趨勢轉變下，政府如何引導私部門將資本投資至都市更新中，詳見如下：

一、資本第二迴路

針對資本流動，Harvey (1978)繼承 Karl Marx 在《資本論》所提出的資本循環觀點，以空間因素分為初級、第二與第三迴路，資本於迴路之間的流動主要為資本家在競爭的環境中為了擴大資本積累以及過度積累¹的情況下所產生移轉的過程(詳見圖 2)：當資本家最早會於「初級迴路」-「一般市場中商品生產與消費的關係」投入資本，然當面臨過度積累時，剩餘的資本便會流向保有高利潤率與可獲得地租的長期性資產-「第二迴路」，此包含建成環境的投資，然而第二迴路僅能短暫解決過度積累的問題，而為了有效解決資本危機，資本家仍需要透過科學與技術的投資與投入社會支出於勞動力的再生產，如：教育、健康或國防的投資，此即「第三迴路」。

然在資本從初級迴路流入第二迴路的過程中，及轉換至需要大規模、持久投資的資產時，會面臨到資本的不足，尤以建成環境的投資最為明顯，因此往往在流入的條件中需要一個運作良好的資本融資市場，或願意透過財政和支持大規模建設項目的國家，包含消費貸款、市政舉債、交通運輸與住宅公共設施等投入(Harvey, 1978)。

綜合以上，當一般生產關係要開始流入等其他迴路時，金融機構與國家扮演關

¹ 過度積累(over-accumulation)即指勞動力與資本的過剩，致部分的資本沒有機會被使用，進而導致市場供過於求、利潤率降低、剩餘資本閒置、勞動力剩餘、提升勞動力剝削率(Harvey, 1978, p. 106)，進而導致勞動力與資本的貶值、物理性破壞，有時甚至會導致戰爭的發生(Harvey, 2001)。

鍵角色（藍逸之、李承嘉與林宜璇，2015），藉由政策引入市場機制或放鬆市場管制等，促使資本流入土地、不動產的第二迴路。

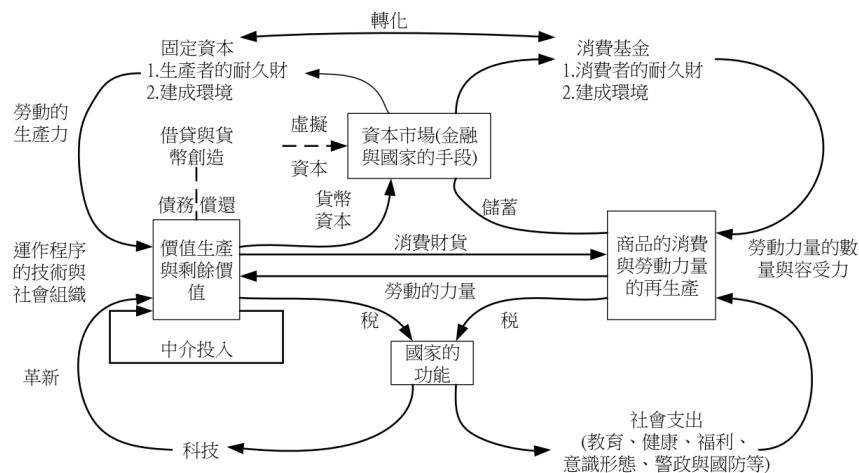


圖2 David Harvey 資本迴路圖

資料來源：李承嘉（2012，頁 210）

二、空間修補與租隙理論

當資本流入土地與不動產部門時，是什麼主導著資本流入特定的地理空間，分別以 Harvey (2001)所提之「空間修補(spatial fix)」與 Smith (1996)「租隙(rent gap)²」進行論述：當資本過度積累發生時，會將過度剩餘的勞動力和資本移轉至與原本市場特性不同的新空間以啟動新生產，取得投機收益(地租)，促使價值得以不斷再造，避免不必要的價值貶值，此即為空間修補，且全球化的發展便是資本主義長期進行空間修補所形成資本流動的現象(Harvey, 2001)；並根據 Smith (1996)指出人口流動「重返都心」的機制是始於資本的流動，而非人；又由於建物本身具有獨佔、固定與壽命長特性，因此必須具有足夠「租隙」(詳見圖 3)建成環境，始能吸引資本投資。

三、新自由主義、全球化、仕紳化與都市再發展

然而政府與私部門究竟是如何進行結合，引導資本投資於都市更新中，並進而產生仕紳化現象，根據整體社會經濟發展趨勢，隨著 1970 年凱因斯國家在面臨財政赤字與利潤下降的困難，新自由主義的興起，導致政府的干預逐漸從原本對於社會分配體制退出，轉向刺激經濟發展、擴大市場機制，強化私人資本與地方政府間之合作關係，導致過去的自由都市政策轉變為新復仇主義策略(new revanchism)，促進仕紳化現象的發生，並在全球化的發展趨勢下，此種國家立場與政策的轉變開始蔓延至全球各大都市中；甚至因為全球化資本的流動，全球金融更容易的流入至大型開發項目中，促使仕紳化現象的擴張(Smith, 2002)。

² 「租隙」係指「潛在地租水準與現行土地使用下之實際地租之差異」。「潛在地租」為土地在最高與最佳使用情況下資本化的總和，又「實際地租」，又稱為「資本化地租」，則為現行土地使用下實際的總量（李承嘉，2012）。

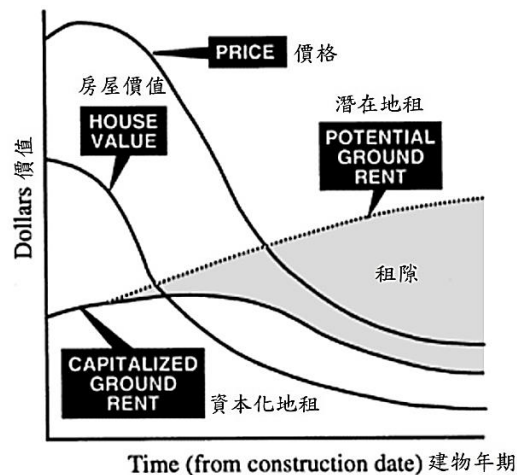


圖3 租隙概念

資料來源：Smith(1996, p. 63)

而都市更新等都市再發展的推動，過去受到經濟與地理空間的限制，高度依賴公共資本的投入以滿足社會需求，然隨著全球化與新自由主義的發展下，藉由放寬推動限制、提供獎勵誘因，配合公部門與私人市場融資、開發能力的合作(public-private partnership)（江尚書、周素卿與吳幸玲，2010），藉由提倡都市復甦與提振經濟的政策目標以美化與隱藏仕紳化現象的發生，促使仕紳化成為國家權力與資本力量的合作下的產物，並發生於世界各地(Davidson, 2018; Lees, Shin, & Morales, 2015; Smith, 2002)；除了政府積極的介入外，Smith (2002)亦指出本身不動產市場與新自由主義亦可能以不同的方式產生仕紳化現象：在市場放鬆管制與全球競爭下，帶動房價大幅成長，亦同時帶來不同程度的小規模仕紳化現象，強調本身資本累積的過程中，仕紳化會在不同的地方以不同的方式進行。

表1 都市更新與仕紳化之相關理論文獻綜整表

理論	學者	內容
新自由主義 全球化	Smith (2002)	隨著新自由主義下公私合夥關係與全球化資訊資本的流通，仕紳化現象逐漸擴張，成為國家權力與資本力量的合作下的產物。
資本第二迴路	Harvey (1978) 李承嘉(2012)	當資本過度積累時，藉由金融機構與國家政策的協助，促使資本流向保有高利潤率與可獲得地租的長期性資產(建成環境)。
空間修補	Harvey (2001)	當資本過度積累時，會將過度剩餘的勞動力和資本移轉至與原本市場特性不同的空間啟動新生產，取得投機收益，促使價值以不斷再造。
租隙理論	Smith (1996)	由於建物、土地本身具有獨佔、固定與壽命長的特性，因此必須有足夠「租隙」，始能吸引資本投資。

根據上述相關政治經濟發展趨勢與相關理論配合下(詳見表 1)，在新自由主義公私合夥的機制與全球化大量資本流入下，確實容易使資本轉至建成環境的第二資本循環中，並且配合空間修補與租隙理論下，由於政府的引導(如：法令、政策與獎勵誘因等)，使得特定地區的潛在地租水準擴大，以推動都市再發展計畫，然租隙足夠大的地區，通常是實際地租相較其他地區小之地區，通常為較衰落、低度發展的地區，在都市更新政策推動與資本投資下，社經環境的改變，相對容易產生仕紳化現象。

貳、新建仕紳化之概念

「仕紳化」最早由英國的社會學家 Ruth Glass 於 1964 年針對倫敦都市面臨的社會變遷現象所提出來的，並將之定義為「在一個地區中，中上階級因侵入原有工人階級居住的地區，將原有髒亂的環境進行整修、美化，使得住宅價格提高，並取代了原有的工人階級的住戶，進而造成社會特徵的改變」，此亦稱為「古典仕紳化(classical gentrification)」(Lees, Slater, & Wyly, 2008)，為最狹義的定義。

其後隨著時間的演變，對於仕紳化的概念，有不同的樣態，並根據 Hackworth 與 Smith (2001)對於仕紳化三階段發展的分類：第一階段仕紳化主要是指 1960 至 1970 年代的全球經濟大衰退時期因為北美、西歐內城的私人市場衰退與住宅投資減少，政府積極對於小型內城進行再投資，因此其資本再投資零星(sporadic)、地方性且為國家主導的(state-led)；而到了第二階段，自 1970 年代末經濟復甦至 1980 年代末，仕紳化尺度逐漸延伸至全球各地、擴及經濟與文化層面，由於這個階段對於仕紳化現象的研究大量展開，並且嘗試與社會理論進行銜接，因此時期又被稱為仕紳化的錨定階段(the anchoring of gentrification)。

而至 1990 年代中期，受到全球化與新自由主義的發展趨勢下，仕紳化邁入第三階段，不再僅限於早期的內城地區，而是擴展至更偏遠的地區，成為全球化之現象(Smith, 2002)；不同於過去仕紳化發展，由於仕紳化所帶來的環境改善、基礎設施服務提升等正面效益，政府更積極投入到仕紳化整個過程中，藉由政策引導與私部門資本投資推動都市再發展等，促使仕紳化現象的發生(Cameron & Coaffee, 2005)，使仕紳化演變為政府與私人資本合作的重要都市策略(Smith, 2002)；且此第三階段的仕紳化主要含有兩項重要特徵，分別是：1.企業資本的投入，2.政府力量的支持(Davidson, 2018)，並且在原有仕紳化的概念下開始分支成多種類型，包含有新建仕紳化(new-build gentrification)、鄉村仕紳化(rural gentrification)、超級仕紳化(super-gentrification)等的出現(Lees et al., 2008, p. 129)。

其中，本研究針對第三階段中同樣受到新自由主義與全球化的影響，並與研究方向相似的仕紳化概念-「新建仕紳化」做為基礎，探討都市更新與仕紳化之關係；此概念最早是由 Smith(1996, p. 39)提出，並由 Davidson & Lees(2005)進一步歸類為仕紳化概念下分支概念，不同於過去古典仕紳化以整修維護「舊」建物為主體(Schaffer & Smith, 1986)，新建仕紳化針對公私合夥推動新建開發下，在荒廢的土地或是在原為衰落的地區直接拆遷(資本再投資)後，連帶產生環境升級、社會升級與取代效果的過程，並

進一步根據 Atkinson (2004a)、Davidson & Lees (2005)、Lees et al (2008)、Davidson (2018) 之研究，針對仕紳化的發生原因、現象(發生區位、仕紳化過程)，將新建仕紳化與古典仕紳化進行區分與彙整(詳見表 2)：

一、發生區位

過去仕紳化之發生區位，主要位於都市內城³中社會經濟發展較為弱勢的社區，新建仕紳化則易發生於荒蕪土地、工人階級社區或是都市邊緣土地(Davidson & Lees, 2010)，包含有過去做為工業使用的棕地、空地、廢棄的土地或老舊窳陋社區等(Lees et al., 2008)。

二、景觀改變

過去古典仕紳化主要是針對老舊房屋進行外部裝修，或加入新設施使其功能得以完善；新建仕紳化則是會對舊有建物予以拆除或是在荒蕪廢棄的土地、棕地上，興建具有建築美學的聯排別墅或豪華大型建物(Davidson & Lees, 2005)。

三、行動者/資本再投資：

新建仕紳化與古典仕紳化間，因促使仕紳化現象發生的行動者不同，進而有不同的資本再投資：古典仕紳化行動者為中產階級購屋者、房東和開發商和國家主導，並主要針對小規模社區進行推動；然於新建仕紳化而言，行動者則是以具有大規模經濟資本的建築師、開發商和具政治力量的政府為主(Lees et al., 2008)，並以國家做為主導核心(Davidson, 2018)，促使建築型式的轉變，使再投資更具規模、商業化。

而資本再投資部分，主要體現於建築形式與建築材料上，過去古典仕紳化主要為建物整修維護並維持原有建築使用（黃幸、楊永春，2012），而當時根據 Neil Smith(1982, p. 139)指出，都市再發展(redevelopment)並不包含於仕紳化之定義中，因此關於都市更新之重建，並未包含於古典仕紳化的資本再投資面向中(引自 Lees et al., 2008)，直至新建仕紳化將建物拆除興建納入資本再投資面向，並以拆遷、拆遷安置與修建房屋的費用為主(Davidson & Lees, 2005)。

四、遷入者/社會升級：

在古典仕紳化的概念中，遷入者主要是指第一階段的移民，其通常被稱為「先驅者(pioneers)」，具有較高教育程度、文化知識背景，但經濟資本相對缺乏的新中產階級，如：藝術家，其根據個人的意願進行舊建物的恢復(Lees et al., 2008)；而新建仕紳化部分，隨著新建項目以較為豪華昂貴的建物為主，帶動本身與周邊不動產價格的幅度上更為明顯，因此吸引的中產階級與縉紳者(gentrifiers)，相較於古典仕

³早期多主張仕紳化主要發生於中心商業區周圍的內城(inner city)，即相當過去芝加哥學派(Chicago School)及都市結構生態模型中所指的過渡區(zone of transition) (Schaffer & Smith, 1986, p. 348)，為商業與工業從都市核心外溢形成的破敗居住地帶，通常為移民、貧民與犯罪者匯集地（章英華，2009）。

紳化，除了是教育程度高、年輕、具專業知識的族群外，在擁有的經濟、文化與社會資本上更為突出。

五、遷出者/取代效果：

在遷出者而言，古典仕紳化主要為直接的取代效果，即高收入的中產階級直接取代低收入階級的原居民，因此其遷出者主要為社會經濟弱勢族群，且階層結構轉換較為單一；然新建仕紳化，同時涉及直接或間接的取代效果，直接的取代主要是發生在當舊建物受到威脅或是被拆除時，原住戶迫於遷出；而間接的取代則較易發生於荒廢無人居住的土地(如：棕地)進行重建時，雖不會有直接取代的效果，然容易產生「排他性的取代(exclusionary displacement)」或「價格陰影(price shadowing)」⁴，導致無法搬入此仕紳化地區或相鄰地區的低收入居民搬離原居地(Davidson &Lees, 2005)，因此其於取代效果上，同時包含直接與間接的取代(Davidson &Lees, 2010)。

表2 古典仕紳化與新建仕紳化之比較

仕紳化種類	古典仕紳化	新建仕紳化
發生區位	內城為主	內城、荒蕪土地或市郊
景觀改變	對過去老舊房屋進行外部裝修，或加入新設施使其功能得以完善	拆除舊有建物或荒蕪廢棄的土地、棕地上新建豪華建物
資本再投資	具有社會、文化知識背景，但缺乏經濟資本的新中產階級，資本再投資為翻新房屋、加裝新設施	具有大規模經濟資本的建築師、開發商和政府為主，資本再投資包含拆除、拆遷安置和修建費用
社會升級	教育程度高、年輕、具專業知識的中產階級；不動產價格提高	具備更高經濟、文化與社會資本的中產階級；不動產價格提高
取代效果	直接取代	直接取代、間接取代(排他性取代或價格陰影)

資料來源：Atkinson (2004a)、Davidson &Lees (2005)、Lees et al (2008)、Davidson (2018)、黃幸與楊永春 (2012)

⁴ 「排他性的替代(exclusionary displacement)」：低收入家戶無法搬進正在發生仕紳化的地區(Marcuse, 1986, as cited in Davidson &Lees, 2005)；「價格陰影(price shadowing)」：於新建過程中，會促使社區意象、文化價值等提升，進而吸引更多高收入的階層遷入此地區，促使地價和租金價格的提高，從而帶動周邊地區價格亦隨之上漲，造成第二階段的取代效果(Boddy &Lambert, 2002, p. 18)，此亦為 Marcuse(1986)定義取代效果中的其中一種-「取代壓力(displacement pressure)」(Davidson, 2018)。

參、國外都市更新與仕紳化之相關研究

根據上述都市更新與仕紳化之相關理論、新建仕紳化之概念，隨著全球化與新自由主義的發展，藉由政府與市場合作推動都市再發展的趨勢，與仕紳化現象的發生，確實存有關聯，並且各國亦紛紛對此進行研究，包含最早探討新建仕紳化的歐洲(Davidson & Lees, 2005; Hackworth & Smith, 2001)，拉丁美洲(López-Morales, 2016)與亞洲(Ha, 2004; He, 2010; Moore, 2015; Ortega, 2016)等國家。

過去國外相關研究(詳見表 3)，主要以局部個體的尺度，輔以敘述性分析、訪談、問卷或田野調查等質性研究觀察都市更新等都市再發展推動下之仕紳化現象，並指出不同強度、形式的政府力量推動之都市再發展：包含直接主導大型開發計畫案(Davidson & Lees, 2005; He, 2010; Ortega, 2016)、藉由政策制定促使部分所有權人於開發項目中優先於其他弱勢居民(Ha, 2004)或提供獎勵誘因擴大開發租隙(López-Morales, 2016)，吸引大規模資本投資、復興都市機能、提振經濟發展，促使具資本、文化知識背景的高收入階層遷入，帶動不動產價格上漲，並因為直接拆除的工程(He, 2010)、不完善的補貼與保障措施(Ha, 2004)，使原有弱勢(多為低教育程度、低所得、勞力階級)的居民被迫搬遷，而有仕紳化現象的發生。

綜上所述，得知公私合夥推動都市再發展下，確實有仕紳化現象的發生，且新建仕紳化現象的發生，政府的介入與市場投資扮演關鍵因素(Davidson, 2018)；然過去國外研究主要以個案、小尺度觀察新建仕紳化現象的發生，較少以整體都市空間尺度進行。

表3 國外之都市更新與仕紳化相關研究整理表

研究性質	作者 (年)	研究地區	研究方法	新建項目/主導者	與本研究相關之研究成果
質性方法	Ha (2004)	韓國首爾 Bongcheon 兩個 項目推動區： Bongcheon 7-1、 Bongcheon 8	訪談 田野調查	1983 年聯合重建項目(JRP) /政府、開發商、原房屋所有者	重建項目雖然確實對於住房設施等質量進行改善，然而卻同樣對於原住戶，特別是貧困租戶產生負面影響，包含居住負擔增加、原有社會情感依賴破壞。
質性方法	Davidson &Lees (2005)	英國倫敦泰晤士 河旁的棕地	敘述統計 問卷調查	藍絲帶網絡 /政府、大型開發商	在政府主導的大型新建項目中，雖然會解決都市社會、環境、經濟等問題，然而亦會帶來取代效果的負面影響發生，並提出「新建仕紳化」之概念。
質性方法	He (2010)	中國上海新建計 畫：新天地、兩 灣城計畫	敘述統計 問卷調查 訪談	再發展計畫 /政府、開發商	藉由舊社區和新建區域的社會經濟概況比較，政府推動大規模拆除重建計畫，雖然改變上海市中心景觀、型塑現代化文明城市生活形象，然亦同時忽視貧民社會福利、加劇住房和社會經濟的不平等與差距。
質性方法	López- Morales (2016)	智利聖地牙哥的 中心區-Santa Isabel	敘述統計 問卷調查	1980 年後新自由主義的發展 /政府、開發商	公私合夥都市更新推動下，由於增加售價成本與住房規模減小，除了使較低收入之原住戶被迫遷離，亦使得其他處低收入戶無法搬入。
混合方法	Ortega (2016)	菲律賓馬尼拉	空間自相 關/訪談	商業區再發展計畫 /政府、開發商	受到新自由主義與全球化的發展下所推動之公私合夥開發，徵收公共或私人土地，並且對於非正規戶(貧民窟)的強制驅逐，追求有利可圖之開發。

資料來源：本研究彙整

肆、臺灣與臺北市之新自由主義下都市空間發展歷程

本研究進一步聚焦於臺灣與臺北市，探討是否同樣受到新自由主義與全球化的政治經濟發展趨勢影響，藉由政策引導與私部門資本投資推動都市空間發展(詳見表4)，做為後續都市更新與仕紳化關係探討之基礎，詳述如下：

1990 年以前，由於政治上的威權體制，政府主導維護政治權力者統治之正當性與解決政治上的危機(李承嘉，2015)，因此於都市空間發展上，主要配合中心商業區、重大建設、道路或公共設施的興建，推動都市再發展政策：包含違建拆除、國宅興建、眷村改建、公共設施開闢等，並以窳陋地區為名加以清除，並且建造整建住宅來安置部分拆遷戶(江尚書等人，2010)，進行城市空間結構的調整與地區功能轉變等宏觀都市議題(張維修，2012；藍逸之等人，2015)，並於 1973 年 9 月增列第六章「舊市區之更新」都市計畫法中，嘗試以政府主導區段徵收方式推動都市更新計畫，然當時遭到原所有權人強烈反對與抗爭(何芳子，2018)，推動上面臨阻礙。

直至於 1980 年代後期，隨著國內面臨政治上的解嚴、政黨輪替及遭遇到經濟上的衰退，中央面臨龐大的財政赤字與債務(江尚書等人，2010)，為了解決資本危機，並在政治經濟與全球接軌的同時，受到全球化與新自由主義思潮影響，政府開始考量市場邏輯，訂定許多拉攏市場機制進場的法規制度配合(周志龍、陳台智，2014)，給了私人資本介入的機會，包含推動都市更新的《都市更新條例》(1998 年)、規範公私合夥開發的《大眾捷運系統土地開發辦法》(1990 年)、《促進民間參與公共建設法》(2000 年)等(江尚書等人，2010，頁 13)。

而臺北市，做為臺灣首都，於 1990 年代除了面臨政治經濟的轉型外，在都市空間發展上亦面臨發展過度飽和與國家積累的問題，為了使都市持續發展，除了於基隆河進行截彎取直整治計畫工程與推動各項經濟基礎建設(鐵路地下化、臺北大眾捷運系統等)，並仿效全球資本主義國家的城市，以新自由主義公私合夥都市再發展與都市更新的開發方式，進行都市環境復甦、副都心的開發與產業經濟空間再結構等開發(周志龍、陳台智，2014)，促使著臺北市的都市空間結構性地轉型，從過去單核心轉向多核心(江尚書等人，2010；林秀澧、高名孝，2015)，成為都市更新主要推動地區。

表4 臺北市全球化與新自由主義化之階段性特徵

全球化臺北分期	發展型國家管理主義	轉型期				發展型國家企業主義		
轉變期間	1960	1980	1985	1990	1995	2000	2005	
臺灣經濟特徵	工業化		轉型期 資本輸出國	後工業轉向				
國家的自由化政策			金融自由化(1989) 政治解嚴/民主化(1987)	核准新銀行 設立(1991)	國土私有化(2000) 彰銀民營化(1998) 臺肥民營化(1998) 中鋼民營化(1995) 臺北市民選市長上台(1994) 民間參與公共建設(1994)			
重大開發計畫	信義副都心		國際經貿中心	經貿軟體園區	高科技廠辦 中央車站			
都市形式	工業城市 單-雙核心		消費城市 雙核心		後工業城市 都市更新(1998) 多核心發展			
都市治理與政治	由國家主導經濟與都市 整體開發政策		中央主導重大建設政策與規 劃；地方則配合中央政策協 助開發		地方主導公私合夥過程， BOT的開發模式促成政商聯 盟的離型 地方政府初期以執行開發 為主，後期透過彈性開發 模式，位有顯得地方自主 開拓較大空間			
中央政府的角色	完全主導		透過去管制與私有化政策影 響地方意圖，房地產開發刺 激經濟發展，國有地開發主 導地方發展方向		對於都市整體發展與大型 開發案的定位仍具引導作 用；持續透過法令鬆綁配 合土地開發需求；以地主 身分參與地方聯合開發			

資料來源：周素卿等人（2009）

伍、小結

綜合以上，隨著新自由主義與全球化的發展趨勢下，仕紳化的發生原因，國家與私部門扮演關鍵角色，在國家政策的引導下，資本容易流入第二迴路，並在空間修補與租隙的理論下，對於折舊和貶值的地區進行資本重估時，私部門傾向投資於易獲取剩餘價值的地理空間，當大量資本於土地部門流通與積累時，如推動都市更新等再發展項目時，確實容易導致土地價值上升、貧富差距擴大，有仕紳化現象發生之可能，並隨著全球化的趨勢，使仕紳化逐漸成為全球都市再發展策略下的結果。

並且，同樣受到新自由主義與全球化的影響下，臺北市自 1998 年頒訂《都市更新條例》後，同樣以公私合夥推動都市更新之方式促進都市空間發展，而此與仕紳化第三階段的重要特徵：「政府力量的支持」與「私部門資本的投資」相符，後續將以此時期之都市更新做為與仕紳化現象探討之基礎。

第二節 臺北市都市更新之發展歷程

根據前述文獻回顧，都市更新推動下有仕紳化現象發生之可能，考量臺北市為都市更新政策主要推動地區，本節分別針對中央與臺北市政府之都市更新相關法令政策、推動情形與仕紳化現象相關之研究進行彙整，做為後續量化研究之基礎。

壹、都市更新之法令制度與政策

由於本研究以整體都市空間政策為主，探討新自由主義下，推動公私合夥都市更新對於仕紳化現象的影響，因此以 1998 年《都市更新條例》後所推動之都市更新案做為研究主軸，先行探討中央與臺北市政府對於都市更新法令政策，詳見如下：

一、中央都市更新之法令制度與政策

自 1998 年 11 月頒訂都市更新專法-《都市更新條例》，都市更新邁向法制化階段，藉由權利變換制度、獎勵措施(包含容積獎勵項目、容積移轉、稅捐減免、開放成立投資信託公司與基金、協助興建公共設施或費用負擔等)，期望達到《都市更新條例》第 1 條所定「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」之目標。

該條例實施至今，主要歷經九次修法(詳見表 5)，除了 2000 年之修法為用語定義之修正外，2003 年至 2010 年間之七次修法主要係朝便利資本投資於都市更新空間之方向進行，成為新自由主義形塑空間的工具；直至第九次修法，為了因應司法院釋字第 709 號解釋中宣告《都市更新條例》部分條文違憲失效進行第九次修正。

根據前八次的修法內容，對於私部門參與都市更新的規定放鬆，強化仕紳化現象發生的可能：(1)因程序上的簡化限縮民眾參與的機會；(2)都市更新容積獎勵制訂而擴大的租隙，又再次因獎勵種類的多元化，吸引更多資本流入；(3)隨著公權力的介入與都市更新同意門檻的調降(多數決原則)，有效排除私有財產權的阻礙(李承嘉，2012；楊友仁，2013)。

直至 2012 年文林苑事件發生後，政府朝公辦都市更新及其他責任加強等面向進行轉變，行政院亦於同年將《都市更新條例》修正草案送至立法院審查，司法院大法官並於 2013 年 4 月 26 日頒布第 709 號釋憲文宣告部分條文違憲失效，由於《都市更新條例》關於更新事業概要核准同意門檻過低，且都更擬定或變更後送審議前，未舉辦聽證會讓所有權人參與等條文，不符合正當行政程序，均違憲，並要求立法機關須於一年內(2014 年 4 月 26 日)修正，違憲條文如未修正即失效；然而因各立法委員與相關利益團體的意見相歧，難統一共識(政治大學商學院信義不動產研究發展中心，2015)，直至 2019 年 1 月 30 日針對 709 號釋憲文內容與社會發展趨勢，朝向增強都更信任(容積獎勵明確化、擴大賦稅減免範圍等)、連結都市計畫、精進爭議處理(落實程序正義等)、簡明都更程序、強化政府主導、協助更新整合(提高同意門檻等)、擴大金融參與(提高財務可行性等)、保障民眾權益等八大方向，進行第九次的修法，修正公布全文 88 條。

因此後續關於《都市更新條例》內容之探討，主要以第八次修法之版本，探討與仕紳化發生原因和現象之關聯。

表5 都市更新條例歷次修正內容

時間	修正、增訂條文	修正內容
2000.4.26	修正第 2 條	配合精省修正主管機關。
2003.1.29	修正第 3、9、12、19、22、34 條； 增訂 22-1、25-1 條	調降協議合建同意比例、簡化程序。
2005.6.22	修正 22-1、25-1、27、40 條	調降協議合建同意比例、放寬實施方式。
2006.5.17	修正 27 條	協議合建時，對於公有地實施者具有優先承購權。
2007.3.21	修正 25-1 條	放寬協議合建實施條件。
2007. 7.4	修正 27 條	實施者具有公有地違章建築戶之處理權。
2008.1.16	修正 8、10、12、13、16、18~22、 25-1、29~32、36、40、42、43~45、 50、52、60 條；增訂 19-1、29- 1、61-1 條	簡化事業計畫與權利變換計畫報核程序、降低土地所有權人同意門檻、設置都市更新基金、容積移轉。
2010.5.12	修正 19、19-1、29~30、32、36 條	公開展覽期間縮短、簡化事業/權利變換計畫程序、公權力介入遷移或拆遷土地改良物過程。
2019.1.30	修正公布全文 88 條	增強都更信任、連結都市計畫、精進爭議處理、簡明都更程序、強化政府主導、協助更新整合、擴大金融參與、保障民眾權益等八大面向。

資料來源：林佳儒（2014）、彭思穎（2011）

而在都市更新政策之推動，隨著 2000 年後接連發生的政爭事件與經濟景氣不穩定下，都市更新成為國家新自由化危機管理的調節工具（李榮泰，2014）：中央政府相繼於 2005 年提出「94-97 年度都市更新示範計畫」、2006 年「加速推動都市更新方案」、2009 年「愛台 12 建設-都市更新推動計畫(98-101 年)」與 2010 年「都市更新產業行動計畫(100 年-103 年)」。

並根據其政策內容(詳見表 6)，政府過去期望藉由都市更新政策之宣示效果，鼓勵民間進行投資，以帶動經濟發展、穩定房市（藍逸之等人，2015），並自 2012 年文林苑事件發生，根據 2015 年提出的「都市更新發展計畫(104-107 年)」2018 年「都市更新發展計畫(108-111 年)」政策內容，此時期之都市更新與過去藉由新自由主義、

公私合夥帶動經濟發展之思維開始有所不同，轉向政府、空間規劃者與社區的協力推動，藉由民眾參與方式與程序，提升信賴基礎，促使平衡的機制推動。

表6 中央都市更新政策

時間	都市更新政策	政策內容
2005	94-97 年度 都市更新示範計畫	1. 以公有土地為主之地區，推動都市更新示範計畫。 2. 界定都市更新為國家重大經濟建設計畫
2006	加速推動都市更新方案	1. 選定公有土地，加速辦理都市更新。 2. 透過都市更新之推動，以提振營建關聯產業發展，提升經濟成長，並帶動地區發展。
2009	愛台 12 建設- 都市更新推動計畫 (98-101 年)	1. 加速政府為主都市更新案之推動。 2. 輔導民間都市更新案儘速實施。 3. 健全都市機能，提升都市競爭力，帶動營建產業景氣，提高經濟成長
2010	都市更新產業行動計畫 (100 年-103 年)	1. 全面推動「社區自助型」、「整建維護型」及「地域再發展」之都市更新，並兼顧老舊合法建築機能改善 2. 提供相關經費補助及優惠貸款等誘因以鼓勵民眾參與都市更新。 3. 使都市更新成為國家復甦經濟重要政策
2015	都市更新發展計畫 (104-107 年)	1. 整合型都市更新示範計畫，實現都市永續發展願景。 2. 政府主導都市更新，帶動區域再發展。 3. 輔導民間辦理更新，鼓勵民眾參與。
2018	都市更新發展計畫 (108-111 年)	1. 持續檢討都市更新相關法令。 2. 強化政府主導都市更新機制，整體規劃都市再發展。 3. 鼓勵民間自主實施更新。 4. 成立專責機構協助，促進都市更新推動。 5. 培養都市更新產業人才

二、臺北市都市更新之法令制度

於地方法令制度，臺北市政府 1993 年於《台北市都市更新實施辦法》增訂「獎勵私人或團體興辦都市更新建設事業」專章，轉而獎勵民間自辦小規模的都市更新，並且配合幾個「地區性整體發展計畫」與「特定專用區計畫」，以推動較大規模的都市更新（周素卿，1999），又於 2001 年修正公布為《臺北市都市更新自治條例》。

並於吸引私部門資本部分，臺北市於都市更新法令方面主要係藉由擬定《臺北市都市更新自治條例》及《臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準》之內容，做為臺北市都市更新推動獎勵項目之依據，並於 2005 年修正《臺北市都市更新自治條例》以放寬都市更新單元劃定申請、增加獎勵誘因，又於 2008 年配合中央放寬容積獎勵，臺北市亦於同年修正《臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準》第 2 條，放寬容積獎勵（藍逸之等人，2015）。

又為了因應 2013 年大法官第 709 號釋憲文，臺北市政府以民國 2014 年 4 月 26 日做為標準，針對都市更新事業概要案 2014 年 4 月 26 日前已申請尚未核准案暫緩審議，2014 年 4 月 26 日後暫緩受理申請案；又更新事業計畫案與權利變換計畫，若 2014 年 4 月 26 日已報核尚未經市府核定者，要求應依大法官釋憲意旨及行政程序法規定舉行聽證（政治大學商學院信義不動產研究發展中心，2015），始開始針對都市更新行政程序上落實程序正義，以保障相關權利人之權益。

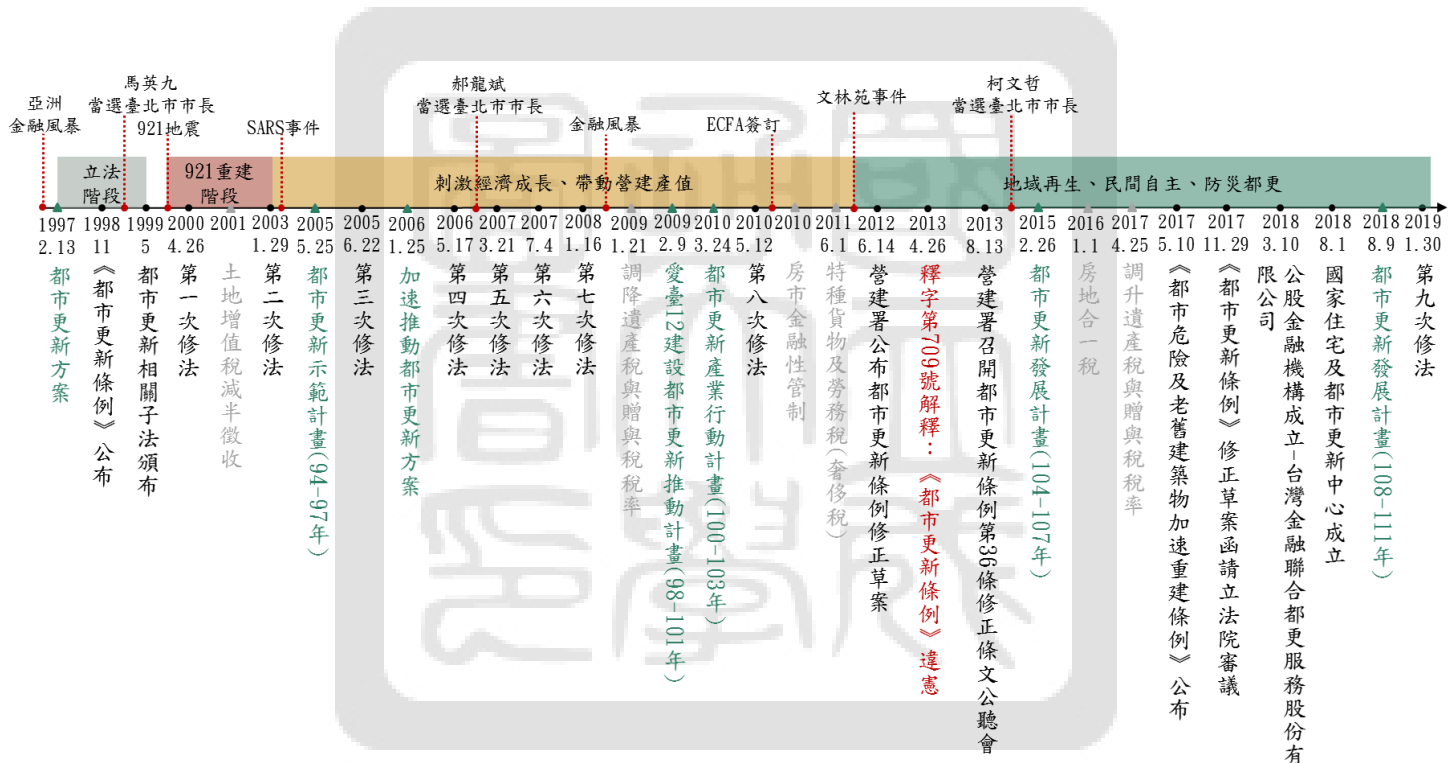


圖4 都市更新推動歷程圖

根據前述中央政府與地方政府在法令的修正或政策的頒布上都市更新發展歷程，都市更新主要可以 2012 年的文林苑事件與 2013 年大法官第 709 號釋憲文宣告部分《都市更新條例》條文違憲失效做為推動分界(詳見圖 4)，於此之前，政府嘗試以都市更新做為新自由主義的開發手段，而在此之後，開始逐漸強調都市更新之公益性與保障相關權益人。

貳、都市更新推動方式與情形

都市更新推動方式，可區分為政府公辦與民間自辦兩種，而現行都市更新推動成果，以民間自辦都市更新做為主要開發項目（江中信，2009），因此本研究以自辦都市更新為主，根據都市更新流程(詳見圖 5)，將推動方式分為「劃定更新地區或單元」、「都市更新事業概要」、「都市更新事業計畫」、「都市更新權利變換計畫」四大階段。

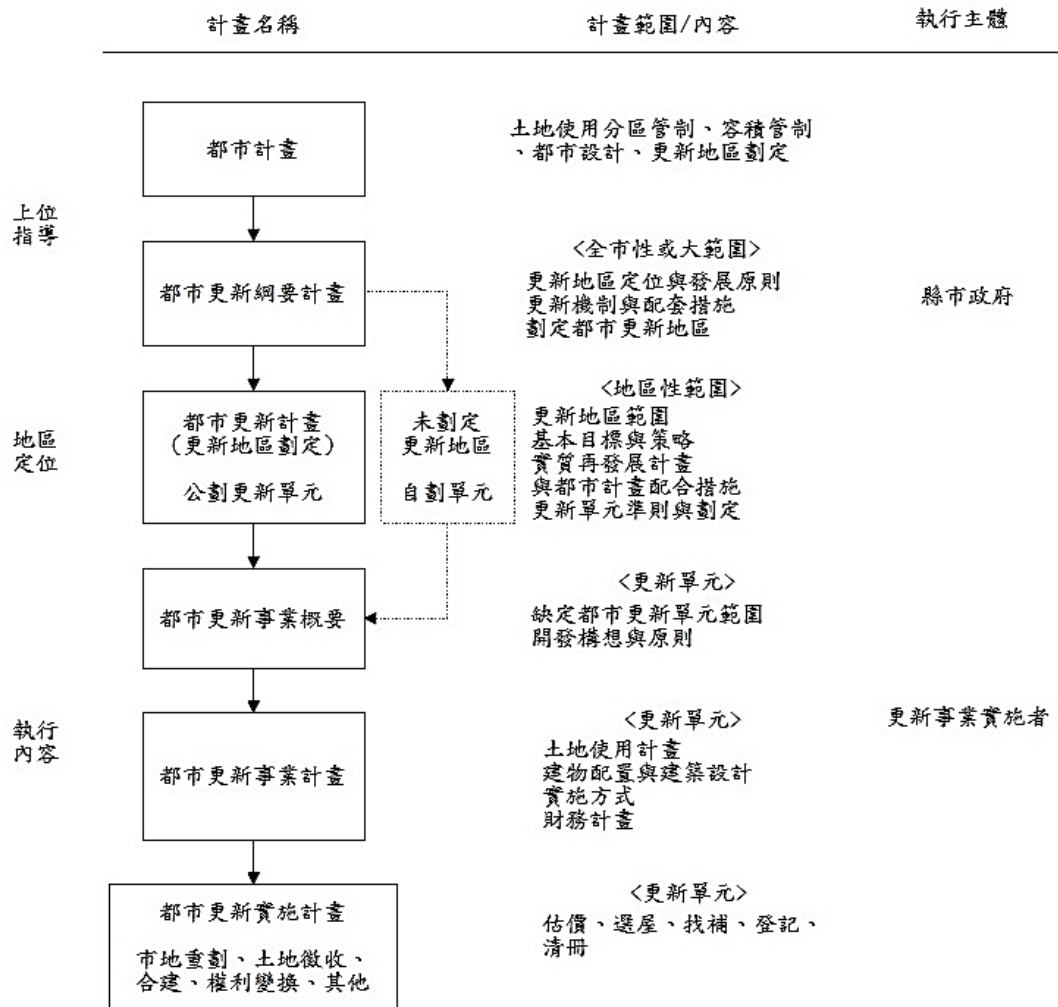


圖5 臺北市都市更新流程(階層)圖

資料來源：江中信（2009）

一、上位指導：都市計畫、都市更新綱要計畫

都市更新，根據《都市更新條例》第3條規定，係指在都市計畫範圍內，依都市更新法定程序，實施重建、整建或維護措施，藉以了解到都市更新之推動必須符合其上位計畫-「都市計畫」，受其空間規劃與管制內容引導；並為了連結都市計畫與各更新地區之都市更新計畫，會再行擬定全市型或是大範圍尺度之「都市更新綱要計畫」，做為通盤性的都市更新政策宣示，提出整體性都市更新政策與目標，並視

需要劃定更新地區，提供地方政府推動都市更新之執行依據。

然該綱要計畫並未被賦予法定地位，《都市更新條例》未強制要求訂定，導致實務上各縣市擬定綱要計畫之情形不同，使都市更新無法有效與都市計畫作銜接；並直至 2019 年《都市更新條例》第九次修法後藉由要求都市更新單元劃定基準須先經都市計畫委員會審議通過，始有針對與都市計畫的連結進行改善。

二、推動地區：更新地區(都市更新計畫)

都市更新之落實，由於都市更新單元為實施都市更新事業計畫之基本單位，本研究根據更新單元劃定方式做為探討依據，主要分為公劃與自劃，公劃係指更新單元於更新地區進行劃定，而自劃則係於劃定更新單元於非更新地區，詳述如下：

(一) 公劃更新單元-更新地區之劃定、都市更新計畫

更新地區的劃定為政府推動都市更新的第一步，依《都市更新條例》第 5、6、7 條規定，除具有政策性宣示之外，亦考量在財政資源有限的情況下，並調查建築物、實質環境之公共安全、公共交通、公共衛生、都市機能、社會治安及保存維護需求等劃設，選擇重點發展地區，其範圍可能包括數個街廓，以促進都市整體再發展，且現主要分有一般劃定、優先劃定、迅行劃定與都市計畫指定劃設等劃定方式(詳見表 7)⁵，且其更新單元依《都市更新條例》第 10 條、44 條規定得逕自整合至事業計畫同意比例報核事業計畫，此外，政府亦給予在更新地區申請更新事業者，較低同意門檻、更新時程獎勵和免檢核「更新單元劃定基準」評估指標之優惠條件(詳見表 8) (江中信，2009)。

表 7 更新地區劃定方式

劃定方式	內容	法令依據
一般劃定	針對都市發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區。	都市更新條例 第 5 條
優先劃定	考量建築物老舊窳陋、年代久遠、排列不當或道路彎曲狹小等有妨害公共安全之虞或影響都市健全發展，或居住環境惡劣，有妨礙公共衛生之地區，或未能與政府重大建設計劃配合，或具有歷史、文化、藝術、科學等待	都市更新條例 第 6 條

⁵ 自 2019 年《都市更新條例》第九次修法後，更新地區劃定方式，根據修正條文第八條規定有所調整，除了優先劃定與迅行劃定外，根據下列情形增加策略性更新地區的劃定：

- 一、位於鐵路場站、位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。
- 二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。
- 三、基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。
- 四、其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。

表7 更新地區劃定方式

劃定方式	內容	法令依據
	保存維護之價值者，優先劃定。	
迅行劃定	因不可抗拒之天災(地震、火災、水災、風災)、戰爭、事前可預防避免重大災害發生或配合中央或地方的重大建設地區，可迅速劃定更新地區。	都市更新條例 第 7 條
都市計畫 劃定	直轄市、縣(市)政府或鄉鎮市公所對於窳陋或髒亂地區可於細部計畫劃定更新地區，訂定更新計畫。	都市計畫法 第 63 條

表8 公劃更新單元優惠條件

比較項目	更新地區(公劃更新單元)	自劃更新單元
容積獎勵	法容之 50%；原容+法容 30%。	法容之 50%；原容+法容 30%。
時程獎勵	合法容 10%時程獎勵： 第 1 年 10%，第 2 年 8%，第 3 年 6%。	合法容 7%時程獎勵： 6 個月內 7%。

資料來源：臺北市都市更新處

又由於更新地區權利關係複雜、所需人力、財力成本龐大，因此根據《都市更新條例》第 5、7、8 條明定都市更新計畫之擬訂，以確保維繫居民既有社區網路並保存既有人文特色，並同時兼顧都市更新事業之可行性，然而就實際推動情形，過往劃定之更新地區，除因應公辦都更劃定之更新地區會擬定更新計畫，其餘之更新地區均僅有範圍，並無實質再發展指導；此部分直至 2019 年《都市更新條例》第九次修法後，要求增訂更新地區劃定應併同提出都市更新計畫，並依都市計畫程序辦理，改善與地區發展定位之連結。

(二) 自劃更新單元-劃定標準

自劃更新單元的劃定，係對於未被政府劃為更新地區，除了符合規範劃定範圍大小的「都市更新單元劃定基準」，且亦符合「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準」相關規定⁶之更新單元，對於後者之評估標準，於實務操作上，多係採用指標三(RC 屋齡 30 年建物面積超

⁶該標準已於中華民國 107 年 8 月 1 日臺北市政府(107)府法綜字第 1076017018 號令修正發布名稱及全文五條(現名稱：臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準)，然考量該標準內容之修正規定係本研究研究區段之後期，對於研究主體-都市更新重建完工案影響不大，因此以修正前之內容為主。

過 1/2)、六(距捷運站、重大建設、觀光據點 200 公尺)、九(不足耐震標準棟數超過 1/2)、十四(面積 2000m² 以上)來申請自劃單元，然考量臺北市多老屋且捷運網絡密布發展，政府對於更新單元區位劃設之限制並不高，間接鼓勵開發商得以於租隙足夠地區進行都市更新開發。

三、執行內容：都市更新事業概要、事業計畫、權利變換計畫

在根據都市更新上位計畫指導與政策區位的引導下，緊接著以都市更新事業概要、事業計畫與權利變換計畫，針對更新單元進行都市更新推動。

首先在都市更新概要，主要是著重於都市更新單元範圍的確定、未來發展方向與原則，以提高更新事業計畫執行的可行性；而在更新事業概要計畫經主管機關核准後，都市更新事業計畫便得以承襲事業概要之開發構想，訂定執行計畫：包含訂定土地使用計畫、建物配置設計、實施方式與財務計畫，以平衡公共利益與私人利益；又以都市更新權利變換計畫來確定都市更新權利立體分配，主要係按更新前權利價值及提供資僅的比例，分配更新後建築物及其他土地應有部分或權利金（江中信，2009）。

四、都市更新推動情形

根據 2018 年臺灣地區房地產年鑑之統計(詳見表 9)，至 2017 年底，全國都市更新已核定公告實施的僅有 8 個縣市，分別為臺北市、新北市、基隆市、新竹市、臺中市、南投縣、臺南市與高雄市；且於全國已核定的 519 件重建都市更新事業中(詳見圖 6)，臺北市有 315 件，約占 60.69%，又臺中市與南投縣的已核定重建都市更新事業案中，幾乎全部為 921 重建案件，若將此 92 件扣除，臺北市案件占比高達 73.77%，都市更新推動至今，臺北市發展為都市更新主要推動地區。

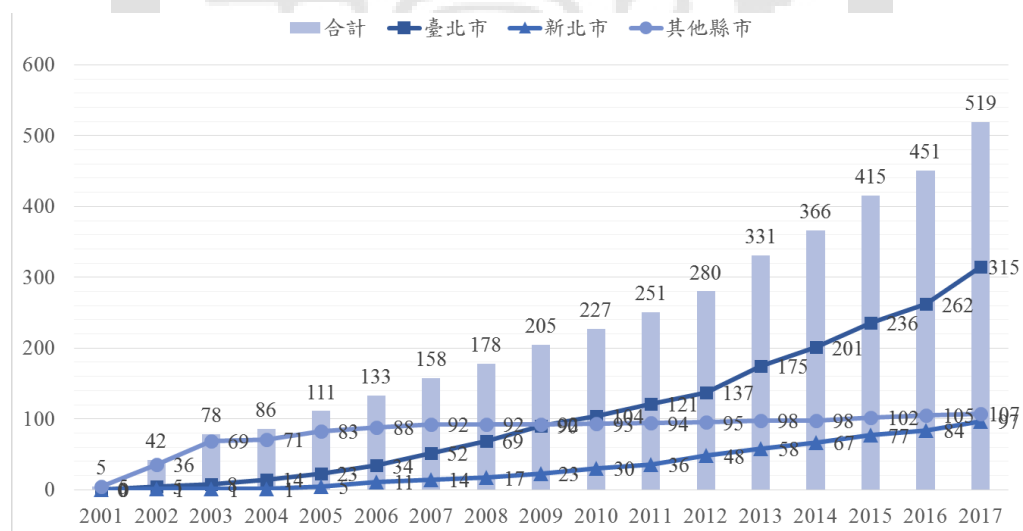


圖6 全臺灣歷年累計核定(自辦重建)更新事業案趨勢圖

資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心（2018）

表9 臺灣都市更新核定歷年情形表

縣市別	2010 前		2011		2012		2013		2014	
	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積
臺北市	104	33.18	17	3.69	16	2.95	38	9.83	26	6.74
新北市	30	8.79	6	1.62	12	5.18	10	3.776	9	4.52
基隆市	1	0.11	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
新竹市	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.35	0	0.00
臺中市	62	10.56	1	0.62	0	0.00	0	0.00	0	0.00
南投縣	29	13.17	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
臺南市	1	0.02	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
高雄市	0	0.00	0	0.00	1	0.00	2	0.46	0	0.00
總計	227	65.83	24	5.93	29	8.36	51	14.41	35	11.26
縣市別	2015		2016		2017		小計			
	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數		面積	
臺北市	35	8.76	26	8.54	53	11.20	315		84.89	
新北市	10	3.32	7	3.88	13	6.29	97		37.37	
基隆市	0	0.00	1	0.19	0	0.00	2		0.30	
新竹市	2	1.93	1	0.36	0	0.00	4		2.65	
臺中市	1	0.76	1	0.20	0	0.00	65		12.13	
南投縣	0	0.00	0	0.00	0	0.00	29		13.17	
臺南市	1	1.91	0	0.00	2	0.23	4		2.16	
高雄市	0	0.00	0	0.00	0	0.00	3		0.70	
總計	49	16.68	36	13.17	68	17.73	519		153.36	

資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心（2018）

進一步觀察臺北市都市更新推動之情形，本研究以臺北市歷年都市更新案占申請建築執照量之情形(詳見表 10)進行探討：以建照核發量做為房市發展，自 2001 年土地增值稅率減半徵收，有效降低房市閉鎖效果，促使買賣移轉登記案件、建造執照與使用執照發給量逐年增加，並於 2006 年發展至高峰，而於 2008 年因金融海嘯風暴，導致房地產移轉量急速下滑，政府於 2010 年與 2011 年分別推出「房市金融性管制」與「特種貨物及勞務稅(簡稱奢侈稅)」，又於 2016 年「房地合一稅」與 2017 年調升遺產稅與贈與稅率，使房地移轉數量再次受到抑制(李得全總編輯，2018)；然都市更新案，呈現與整體房市相反之趨勢，於 2009 年房市持續低迷時(詳見表 10)，配合政府放寬推動門檻與提供獎勵誘因下，反而呈現穩定成長，並直至 2013 年《都市更新條例》被宣告違憲後，成長速度始有趨緩、下降趨勢發生；進而得知在《都市更新條例》頒布至宣告違憲前，政府藉鼓勵自辦更新等相關政策下，有效吸引民間資本投資，即國家主導擴大租隙之策略於臺北市都市更新推動而言具一定成效。

表10 臺北市歷年都市更新案核發建造執照一覽表

單元：件

年度	核發建照總量	更新案件核發建照量	比例
2002	215	4	1.86%
2003	244	3	1.23%
2004	355	3	0.85%
2005	480	8	1.67%
2006	407	9	2.21%
2007	476	9	1.89%
2008	419	11	2.63%
2009	357	14	3.92%
2010	336	16	4.76%
2011	238	10	4.20%
2012	248	12	4.84%
2013	243	24	9.88%
2014	239	19	7.95%
2015	222	21	9.46%
2016	159	18	11.32%
2017	155	18	11.61%

資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心（2018），統計至 2017/12/31

參、國內都市更新與仕紳化之相關研究

臺灣對於仕紳化之研究主要自 1990 年後始開始出現，並以不同面向探討仕紳化現象，包含捷運（楊舒涵，2017；鍾若晴，2015）、鄉村（李承嘉、戴政新、廖麗敏、廖本全與林欣雨，2010；林欣雨，2008；施尹琪，2007）與都市更新等。

而過去針對都市更新的推動與仕紳化間之研究，主要係從個案或行政區尺度切入，並同樣以都市更新案件之相關人員訪談、現象觀察等質化研究方法為主，針對都市更新推動下仕紳化之現象以量化方式之研究較少（詳見表 11）；而其中主要指出隨著《都市更新條例》的頒布與政策制定下，並於 2012 年文林苑事件與 2013 年大法官第 709 號釋憲文發布前，都市更新做為國家擴大租隙之新自由主義推動工具，以刺激經濟成長，於實務推動過程中，確實可能與前述都市更新現象與仕紳化間之相關理論相符，並產生與仕紳化相關之課題，詳述如下：

表11 國內之都市更新與仕紳化相關研究整理表

作者 (年)	研究方法	與本研究相關之研究成果
黃麗玲 (2010)	現象觀察	都市更新強化房地產市場機制，甚至將國有資產市場化，使資本快速流入、房價上漲，讓原有的中產階級無法負擔而搬至臺北縣(現新北市)。
張維修 (2012)	敘述統計 訪談	都市更新不同執行階段下，根據產權與空間分類下，會產生四種不同的排除取代類型。
李承嘉 (2012)	理論分析	都市更新政策過於偏重第二空間(資本利益、行政官僚和政客)，而忽略第三空間(日常生活空間)，在多數決的政策下，使弱勢居民被迫遷離。
王志弘、李涵 茹等人黃若慈 (2013)	現象觀察 訪談	臺灣本身缺乏明顯郊區化現象，因此不會有過於明顯的階級結構轉換效果，指出國家通過都市更新的推動下，地景、生活系統的改變，並呈現新舊都市生活系統更替且共存的狀態。

一、活絡建成環境之二級迴路：政府藉由法令與政策的制定將市場機制融入時，有效銜接初級迴路與二級迴路的中介，使一般產業的過剩資本得以更便利地流入建成環境，有效舒緩都市危機。

二、擴大租隙，誘入資本：根據《都市更新條例》，除了明確規範私人資本對於都市更新或重大公共工程時所能參與的內容，亦同時以國有土地、租稅優惠、容積獎勵、協助融資等誘因，提高原有土地的租隙價值，吸引資本投資，促使資本流向不動產部門（李承嘉，2015），並在前八次的修法與政策頒布下，藉由獎勵等多元化，租隙大幅度的增加，鼓勵更多資本進入都市更新空間投資（詳見圖 5）。

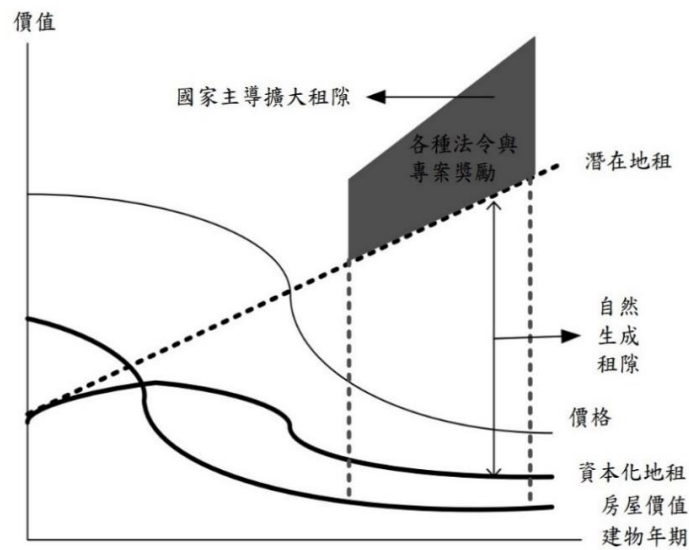


圖7 都市更新容積獎勵與租隙之擴大示意圖

資料來源：藍逸之等人（2015，頁 140）

- 三、更新地區易成為仕紳化地區：更新地區做為政策主要引導地區，期望藉以推動都市再發展、加速地方經濟及滿足空間轉型需求，然過往劃定之更新地區，除因公辦都更之更新地區有擬定更新計畫外，而藉由鼓勵自辦更新之更新地區僅有範圍，並未有效落實都市再發展之指導效果，且由於更新地區係透過較高地租與優惠措施吸引財團進駐，以提高私人資本介入開發之意願，使更新地區成為具社會排除性之仕紳化地區（周素卿等人，2009）。
- 四、更新單元小範圍劃設與一般開發建案無太大差別：依照《臺北市都市更新自治條例》，更新計畫範圍僅要超過 500m²，即有條件申請都市更新容積獎勵，導致現行民間為主之都市更新案多為小單元尺度，又因更新單元不限於更新地區劃設，因此有許多更新單元並無更新計畫的訂定，導致其範圍大小與開發內容與一般開發建案並無太大差別。
- 五、都市更新案多聚集於不動產活絡地區：根據《都市更新條例》與《臺北市都市更新自治條例》規定，更新計畫範圍僅要超過 500m²，即有條件申請都市更新容積獎勵，使開發商與地主可推動小單元都市更新案，並不限於在政府劃定的更新地區內，因此資本追求最大利潤的情形下，都市更新資本並未有效投資於真正老舊窳陋的地區，反而傾向聚集於最大租隙地區（李承嘉，2012），即不動產行情熱絡的地區（詳見表 12），產生強化都市內部發展不均、空間與社會極化的現象（楊友仁，2013；藍逸之等人，2015）。

表12 2018 年臺北市各行政區自劃更新單元數、平均房價與住宅屋齡概況

數量排名	行政區	單元數	公寓平均房價 (萬元/坪)	住宅平均屋齡 (年)
1	大安區	194	86.3	36
2	中山區	159	58.9	32
3	士林區	116	60.1	35
4	中正區	110	70.1	35
5	信義區	92	69.7	35
6	松山區	91	69.3	35
7	北投區	79	41.2	33
8	文山區	60	44.9	30
9	萬華區	58	45.3	37
10	大同區	47	49.5	37
11	內湖區	45	49.7	27
12	南港區	32	56.2	30
	臺北市	1083	58.4	33

註：住宅統計包含：大樓、華廈、公寓、套房，排除特殊交易即 1 樓住宅。

資料來源：臺北市都市更新處，內政部不動產交易時價查詢服務網，內政部不動產資訊平台
(2018 年第 4 季)

六、房價飆漲：根據黃麗玲（2010）指出臺北市因為都市更新推動，帶動了房價的攀升，導致臺北市於過去十年中，產生了全面「仕紳化」現象，甚至形成推案豪宅化之趨勢（楊友仁，2013）。

七、都市更新權變制度以所有權做為核心系統，產生不同類型的取代效果：都市更新中權利變換之制度設計容許地主參與分配，輔以容積獎勵的制度，得以更換新屋、獲取利益，使臺灣都市更新某種程度改變了過去都市更新推土機、迫遷的形象，以保障私有產權（丁致成，2012）；然據此亦有研究指出臺灣都市更新體制係以所有權價值做為主要支配，因此可能忽略並排除違建、租賃權、地役權等所有權以外之其他權利人或所有權持份過小未達最小分配單元者，產生不同空間、產權形式的取代效果（張維修，2012）。

八、排除私有財產權之阻礙：都市更新除了引進多數決的權利變換制度，並於修正過程簡化都市更新程序，一定程度排除私有產權之阻礙，當資本追求投資最大利潤下，生產高價額之居住空間，在價格上升的同時，容易犧牲原先居住於都市更新推動地區之少數權利人，因無法取回分配單元或負擔居住成本，而被迫遷離原住處，並被新住戶取代（李承嘉，2012）。

綜合上述，國內相關研究過去較缺乏以整體、更大空間尺度探討都市更新與仕紳化間之關係(詳見表 11)，因此本研究將嘗試以臺北市整體都市做為空間尺度，並以量化分析，探討都市更新之推動，與仕紳化現象是否存有空間關聯。

肆、小結

隨著新自由主義與全球化趨勢，在面臨發展過度飽和與國家積累的情形時，都市更新於 1998 年《都市更新條例》頒布後成為臺北市政府公私合夥開發下的重要手段之一，並且隨著法規的修正、政策的引導與獎勵誘因等手段，1998 年至 2012 年文林苑事件、2013 宣告部分《都市更新條例》條文違憲前，都市更新藉由整體一致性的容積獎勵、權利變換制度、同意門檻調降等吸引私部門資本的投入，並藉由更新地區的政策區位引導，扮演帶動經濟發展、復甦都市機能的政策工具，即臺北市都市更新之推動，確實與仕紳化第三階段的主要發生因素：「政府力量的支持」與「私部門資本的投資」相符。

並根據實際推動情形與過去國內研究指出，公私合夥鼓勵自辦都市更新下，產生房價上漲、原住戶居住權益受損等課題，促進仕紳化現象的發生；因此，藉由仕紳化理論基礎與都市更新歷程之文獻彙整，初步將都市更新與仕紳化現象之關係連結，後續將進一步探討如何以量化方法，探討都市更新與仕紳化現象空間分布之相關性。

第三節 仕紳化現象之量測

由於本研究嘗試以整體都市尺度下，探討都市更新與仕紳化現象之空間分布關係，進而根據前述文獻回顧之內容，過去對於都市更新與仕紳化關係探討多以小單元研究尺度進行分析，因此於本節從仕紳化現象與整體空間尺度下仕紳化現象的量測方法進行彙整，以做為後續量化研究之基礎。

壹、仕紳化現象

隨著人口、產業、社會文化或政治經濟面向轉變的發生，而可能產生仕紳化(the process of gentrification)，然由於仕紳化長達近 60 年之發展，此過程逐漸複雜多變，因此在名詞定義、現象判斷上至今仍未取得共識，而在多元與混亂的發展下，Clark(2005)指出仕紳化的現象是受到空間商品化與權力關係兩極化的兩種根本原因下的產物，因此主張應以一更有彈性、精確的定義進行仕紳化之研究。

一、發生區位

過去仕紳化之發生區位，主要位於社會經濟發展較為弱勢的市中心社區中，然而隨著時間演變與環境變遷，到了仕紳化第三階段，此現象亦出現於中高收入的都市社區(Lees et al., 2008)、郊區(Hackworth & Smith, 2001)或農村(Phillips, 2004)中；並且於土地使用上，不再僅限於住宅使用，亦包含商業使用或是住商混合使用(Davidson & Lees, 2005)，因此仕紳化發展至今，無論其具體發生區位為何，仕紳化現象主要發生在住宅相對可負擔的地區，並且往往會導致房屋和基礎設施的物理環境改造(Lees et al., 2008; Zuk, Bierbaum, Chapple, Gorska, & Loukaitou-Sideris, 2018)。

二、仕紳化過程：行動者、遷入者、遷出者、環境升級

在仕紳化過程中，主要分有行動者、遷入者、遷出者與環境升級；首先在行動者(actor)包含政府機構、開發商、建築商、抵押貸款機構與房地產經紀人等，而政府藉由補貼、都市再發展等相關政策的頒定，並與私部門合作下，促使仕紳化現象的發生；而在遷入者(gentrifier/in-movers)部分，通常係指收入、教育、職業高於現有居民的人，而其遷入的動機，即包含前述文化偏好、政治取向與經濟需求驅動(Zuk et al., 2018)；並且會在行動者的推動與遷入者的遷入下，促使整體都市環境的升級，包括：基礎設施改善、建築物整修重建、社區福利提供等(Davidson & Lees, 2005)，然於此同時亦可能造成社會鄰里關係的破壞、生活成本的增加，進而導致社會或經濟相對弱勢族群之原住戶被迫遷出、流離失所(Zuk et al., 2018)，抑或可能產生「排他性的取代(exclusionary displacement)」或「價格陰影(price shadowing)」，導致無法搬入此仕紳化地區或相鄰地區的低收入居民搬離原居地(Davidson & Lees, 2010)。

三、正負面影響

由於仕紳化現象本身含有多方面向，並且仕紳化過程的影響，會因為相關利益

者不同的立場而有正面影響或是負面影響的解釋，而本研究根據 Atkinson (2004b)、Ha (2015)、Lees et al (2008)之內容進一步釐清仕紳化過程中可能之正負面影響(詳見表 13)。

首先，透過仕紳化現象的發生，所產生的正面影響即包含環境升級、建物結構和基礎設施的改善，復甦發展衰退的地區，並進而吸引到更多投資的進駐，並且房價與租金連帶上漲，除了帶動社會經濟發展外，亦使地方政府稅收的增加；然由於此仕紳化正面影響主要係以開發商與政府相關利益者之角度出發，因此亦導致隨著新自由主義與全球化的發展趨勢下，考量仕紳化對於都市環境復興等正面效益，仕紳化逐漸成為公私合夥推動下的重要策略。

而隨著仕紳化現象的發生，於負面影響上，由於房價與租金快速上漲使得可負擔住宅的減少，或被房屋所有者、開發商等行動者之強制驅離下，迫使原住戶非自願的搬遷，產生取代效果，此些遷出者不僅無法享受到上述仕紳化之正面影響外，亦可能因為失去家園而增加身心壓力；並且隨著居住環境與人口結構變化，進而可能促使原有居民與新中產階級間產生社會價值觀等衝突，民眾抗議、遊說市政府等活動普遍發生。

表13 仕紳化過程之正負面影響

正面影響	負面影響
穩定發展衰退地區	社會衝突、貧富差距擴大
不動產價值提升	可負擔住宅的減少、取代效果發生
增加地方財政收入 基礎設施服務提升	增加地方遊說成本
建物翻新、復興	原有社區網絡的破壞
減緩都市蔓延	增加周邊地區住宅需求壓力

資料來源：Atkinson (2004b)、Lees et al (2008)、Ha (2015)

貳、仕紳化現象之評估指標

根據 Barton (2016)指出仕紳化的現象會因研究方法性質的不同，致使其研究尺度上的差異，使仕紳化現象存有不同的操作型定義：質性研究中，仕紳化的定義通常會包括社會特徵和當地文化的變化，而在量化的研究中，社會經濟結構變化會被認為是仕紳化過程的關鍵指標，而由於臺灣仕紳化現象觀察多以質性方式進行，過去以量化方法研究仕紳化現象，主要探討係探討捷運開通與仕紳化（鍾若晴，2015）或商業仕紳化之現象（楊舒涵，2017），而本研究主要將國內外相關量測整體仕紳化現象之研究進行彙整，做為後續量化研究之基礎。

一、發生區位

過去研究對於仕紳化發生區位之定義，主要以各地區家戶所得做為判斷依據，鍾若晴（2015）亦同樣以此標準先行針對臺北市以行政區做為空間尺度篩選仕紳化可能發生區位，然隨著仕紳化現象會因各地區發展特性不同，而有不同類型、樣態，使得近年仕紳化量測的研究，即仕紳化現象並不僅發生於整體都市下社會經濟弱勢之地區，因此不再以此做為分析仕紳化現象的前提要件，而係將所得指標納入「仕紳化過程」進行分析，將低收入、中等收入或富裕地區納入仕紳化現象可能發生區位之考量，進而挑出經歷類似規模的再投資和流離失所的地區，判斷仕紳化現象 (Hedin, Clark, Lundholm, & Malmberg, 2012; Podagrosi, Vojnovic, & Pigozzi, 2011)。

二、仕紳化過程

對於仕紳化現象是否確實發生，過去研究主要著重於仕紳化之共同特徵，包含建築升級、不動產升值、取代效果發生、社會結構升級等面向，對於過去量化研究中，建築升級部分主要以建物整修情形作判斷，不動產升值部分則以租金、房價變動幅度做為指標分析，而社會結構升級部分則以家戶所得中位數、職業與大學教育程度判斷(詳見表 14)。

並且於仕紳化現象量測中，又以取代效果之指標最難以追蹤，由於必須明確從遷出人口中區分出非自願遷徙的人口流動，即必須藉由人口流動數據監測資料，了解人口搬遷原因始能進行分析，然此些資料亦僅有一定程度之客觀性，並且過去僅有少數量化研究得以用詳細人口普查資料分析 (Atkinson, 2004b)，多數量化研究，由於其空間尺度多為整體都市尺度，由於資料取得之限制，僅能以相關取代人口特性進行分析(詳見表 14)，如以家戶所得中位數代表經濟弱勢人口為遷出者之人口特性。

表14 量測仕紳化之相關研究整理表

作者 (年)	研究國家/單元尺度	仕紳化操作型定義	
		發生區位	仕紳化過程
Hammel & Wyly (1996)	美國/普查區(Census Tract ，約 3,000-6,000 人)	家戶收入中位數低於都市整體中位數 (第 1 年)	建築物進行再投資 ⁷ (10 年 1 區間)
Freeman (2005)	美國/普查區(Census Tract ，約 3,000-6,000 人)	(1) 位於城市中心 (2) 過去居住的低收入戶(家戶收入中位數低於都市中位數，各區間第 1 年) (3) 投資減少(過去 20 年住宅建設比例低於都市整體中位數)	(1) 投資增加(房價上漲，10 年 1 區間) (2) 相對富裕的人口湧入(25 歲以上，大學教育程度變化百分比大於都市整體平均變化比例，10 年 1 區間)
Meligrana & Skaburskis (2005)	加拿大/研究區塊(約 4,000 人)	(1) 老建築物的比例較高	(1) 平均租金增幅大(20 年 1 區間) (2) 平均家戶所得收入增幅大(20 年 1 區間) (3) 每戶平均人數下降幅度大(20 年 1 區間) (4) 非家庭戶數比例上升(20 年 1 區間)
Podagrosi, Vojnovic, & Pigozzi (2011)	美國/普查區(Census Tract ，約 3,000-6,000 人)	未納入考量 (為了捕捉不同類型的升級現象)	(1) 自有住宅的價值增加(20 年 1 區間) (2) 高中教育、大學教育程度人數增加(20 年 1 區間) (3) 人均所得中位數增加(20 年 1 區間) (4) 貧窮、接受政府補助家戶數減少(20 年 1 區間)

⁷藉由實地調查建築物整修程度，包括：建築物重新粉刷的質量、風格轉變、裝潢的程度、臺階和門廊的重建等(Hammel & Wyly, 1996)。

表14 量測仕紳化之相關研究整理表

Hedin, Clark, Lundholm, &Malmberg (2012)	瑞典/以 100m*100m 的 網格做為空間分析單 元，並以 300m*300m 的浮動網格取內部平均 值進行分析	未納入考量 (為了捕捉不同類型的升級現象)	因住宅流動(遷入、遷出)而產生的平均收入變 化(增長幅度大於 13%以上為仕紳化地區，5 年 1 區間)，並再根據其各區間第 1 年平均收 入水平分為超級(前 25%)、普通(50%)與經典 (最低 25%)的仕紳化現象
鍾若晴 (2015)	臺北市/里界	各行政區家戶平均每戶可支配所得低 於都市整體平均值(捷運通車前 7 年)	(1) 人口遷移比例 (2) 大學以上人口比例 (3) 家戶平均收入 (4) 新建樓地板面積比例 (5) 住宅交易價格
Landis (2016)	美國/普查區(Census Tract ，約 3,000-6,000 人)	家戶收入中位數低於都市整體中位數 (第 1 年)	家戶收入中位數成長 20%
Holm &Schulz (2018)	德國/LOR 單元 (Lebensweltlich orientierte Räume, 約 7,500 人)	未納入考量	(1) 房地產價值：平均租金、平均房價、出租 公寓量、出售公寓數量高於平均水平(8 年 1 區間) (2) 社會結構變動：低收入人口的減少幅度高 於平均水平(8 年 1 區間)

參、仕紳化地圖

根據前述文獻回顧，隨著仕紳化長達近 60 年之發展，此過程逐漸複雜多變，因此在名詞定義、現象判斷上至今仍未取得共識，處於多元與混亂的發展，且仕紳化現象根據 Lees(2000, 2012)指出會隨著地理空間性質的不同，而有所變化，即強調「仕紳化地理(the geography of gentrification)」的重要性與研究價值，因此 Clark(2005)指出仕紳化的現象是受到空間商品化與權力關係兩極化的兩種根本原因下的產物，因此主張應以一更有彈性、精確的定義進行仕紳化之研究。

而 Holm &Schulz(2018)曾嘗試對於仕紳化現象之量測指標，提出普遍性的概念架構-「仕紳化地圖」，以確保其可通用於各都市之仕紳化現象判斷中；其主要根據最早由 Ruth Glass 提出之仕紳化定義與後期 Davidson &Lees 所提出之仕紳化共同特徵進行彙整，建立一仕紳化現象共同特徵，將仕紳化過程分為「不動產升值」與「社會結構變動」兩類別(詳見表 15)：「不動產升值」主要是包含建築升級、房地產增值、資本再投資，此部分主要以租金與房價漲幅做為指標選取依據，又「社會結構變動」則包含取代效果與社會結構升級。

並且由於此仕紳化地圖嘗試將仕紳化現象量測簡化為不動產升值與社會結構變動兩面向，而可以發現仕紳化現象的負面影響中僅有取代效果被包含在社會結構變動項目中，因此該地圖確實有將仕紳化負面效果淡化的情形發生。

表15 古典仕紳化與新建仕紳化之比較

古典仕紳化	新建仕紳化	仕紳化地圖
建築升級 (對過去老舊房屋進行外部裝修， 或加入新設施使其功能完善)	資本再投資 (拆除舊有建物或荒蕪廢棄的 土地、棕地上新建豪華建物)	不動產升值
不動產升值		
直接取代效果 (低收入、低階級)	直接取代、間接取代 (價格陰影或排他性取代 ⁸)	社會結構變動
社會升級 (具有社會、文化知識背景， 但缺乏經濟資本的新中產階級)	社會升級 (具備更高經濟、 文化與社會資本的階級)	
社會網絡改變、公共設施品質改善	景觀改變	不納入考量

資料來源：Atkinson (2004a)、Davidson &Lees (2005)、Lees et al (2008)、Davidson (2018)、Holm &Schulz (2018)、黃幸與楊永春 (2012)

⁸ 「排他性的替代(exclusionary displacement)」：低收入家戶無法搬進正在發生仕紳化的地區(Marcuse, 1986, as cited in Davidson &Lees, 2005)；「價格陰影(price shadowing)」：於新建過程中，會促使社區意象、文化價值等提升，進而吸引更多高收入的階層遷入此地區，促使地價和租金價格的提高，從而帶動周邊地區價格亦隨之上漲，造成第二階段的取代效果(Boddy &Lambert, 2002, p. 18)，此亦為 Marcuse(1986)定義取代效果中的其中一種-「取代壓力(displacement pressure)」(Davidson, 2018)。

肆、小結

由於仕紳化現象的定義與判斷，根據過去研究與發展趨勢下，容易因地區、時間、尺度不同而有不同的樣態(Davidson, 2018)，並且根據過去量化研究之架構，當以整體空間尺度觀察仕紳化現象時，不同於質化研究中能以個人尺度觀察文化、價值觀等變化，量化定義與指標選取上，受限於僅能以一定小尺度單元資料進行分析，無法完整追蹤人口搬遷原因，取代效果難追蹤，因此於仕紳化現象之量化操作型定義中，多著重於整體社會結構與經濟結構變動面向進行探討，並且根據 Holm & Schulz(2018)之研究，得以將仕紳化過程分為不動產升值與社會結構變動兩面向進行分析，而取代效果僅能以相對弱勢社會經濟之人口特性做為代表。



第三章 研究設計

第一節 研究提問與假設

壹、研究提問

根據上述針對仕紳化之現象與原因進行釐清後，本研究進一步以臺北市都市更新與仕紳化現象之關係做為研究主軸，進一步提出本研究之提問，詳見如下：

- 一、在新自由主義思潮影響下，仕紳化蔓延至全球，甚至成為全球都市再發展的策略，而臺北市同樣受到新自由主義思潮與全球化的影響下，藉由公私合夥方式推動都市更新，在擴大租隙與降低門檻來吸引資本進入土地部門過程中，是否同樣有仕紳化之現象產生？發生於何處？
- 二、都市更新與仕紳化現象之發生，若確實相關，究竟是受政策引導之影響？或是受到私部門投資之影響？

貳、研究假設

過去國內外仕紳化與都市更新之相關文獻指出，都市更新會導致仕紳化現象，甚至指出都市更新本身即仕紳化過程中的一部分(Podagrosi et al., 2011)或是仕紳化發展下的一正面影響(Atkinson, 2004b)，即當一個地區開始面臨仕紳化的發展時，在環境升級的過程中，即包含都市更新或整修維護。

本研究以新建仕紳化之概念做為本研究仕紳化現象之操作型定義，並將政府力量的支持與私部門資本投資做為主要特徵(Davidson, 2018)，因此對於公私合夥推動之都市更新，本研究將之細分為公、私部門投入兩面向，進而提出研究假設 1 與 2，分別探討其與仕紳化現象之空間相關性：

假設 1 都市更新政策引導，與仕紳化現象，具顯著正向關係，且高值群聚。

假設 2 都市更新私部門資本投資，與仕紳化現象，具顯著正向關係，且高值群聚。

第二節 研究架構

根據文獻回顧與研究假設，本研究主要以都市更新程度與仕紳化現象之空間相關性做為本研究之架構(詳見圖 8)，並從整體都市空間尺度切入，先都市更新推動效果之空間分布，並觀察臺北市仕紳化現象之空間分布趨勢；進而分析兩變數之空間相關，以做為都市更新政策推動之回饋依據。

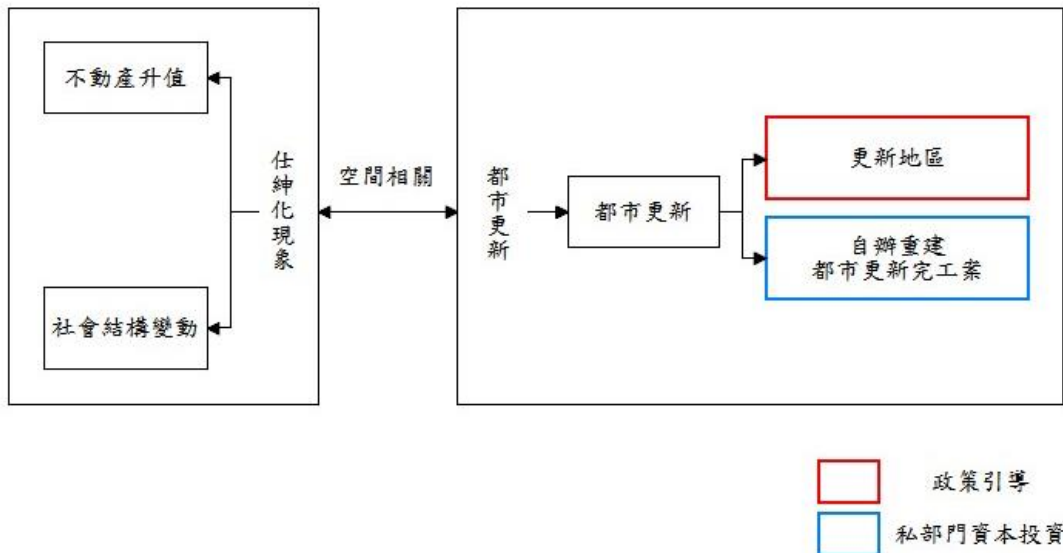


圖8 研究架構圖

而根據本研究假設，主要以新建仕紳化概念下兩大特徵：政策引導與私部門資本投資分別探討都市更新，根據前述文獻回顧之內容，本研究將都市更新細分為代表私部門投入的自辦重建都市更新完工業案與代表政策引導的更新地區。

首先於政策引導效果，由於過去推動以來，政府係以劃定特定更新地區，藉由提高容積獎勵誘因、降低推動門檻，擴大開發者於公劃地區推動更新單元的利益，此相較一般《都市更新條例》容積等規定下吸引私部門資本投資之效果外，具有更進一步促進都市更新推動之政策引導效果，因此，此部分以更新地區為主；而私部門資本投資部分，在《都市更新條例》下關於容積獎勵等相關機制建立下，吸引資本投資於更新自辦重建案件，因此主要以自辦重建都市更新完工業案件做為私部門投資之研究標的，探討對於仕紳化現象之影響。

第三節 研究範疇

關於都市更新與仕紳化間之關係，為明確研究範疇，本節分別針對時間與空間範疇，予以界定並說明。

壹、時間範疇

根據都市更新推動歷程，都市更新自 1998 年《都市更新條例》頒布，邁向法制化的階段後，逐漸成為新自由主義形塑空間的工具，並考量到臺北市相關數據資料取得係自 1999 年後較為完整，因此本研究以 1999 年至 2018 年做為時間範疇。

貳、空間範疇

自 1998 年都市更新條例公布以來，根據前述都市更新推動過程，臺北市做為現今都市更新主要發展地區，因此本研究以臺北市做為實證地區(詳見圖 9)，並進而針對空間尺度進行詳述：

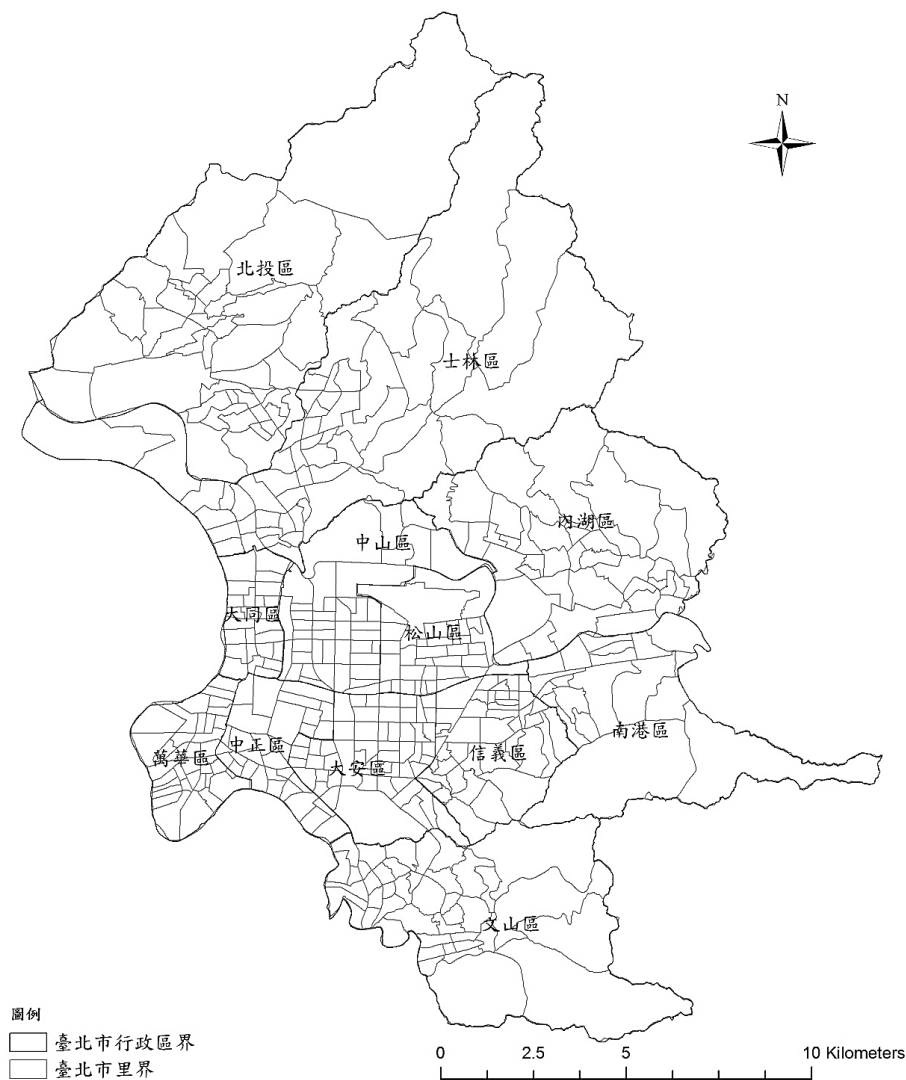


圖9 本研究之空間範疇

一、空間尺度：里界調整情形

由於仕紳化現象多元與複雜，為了使量化研究得以細緻觀察該現象，根據過去研究(詳見第四節表 14)，多以各國的普查區做為研究空間單元，美國為 3,000 至 6,000 人、加拿大為 4,000 人左右、德國約 7,500 人，因此本研究亦以小尺度之空間單元做為挑選標準；又臺北市都市空間單元由大至小，主要分為縣市、鄉鎮市區、里界、第二級發布區(3,000 人左右)、第一級發布區(約 450 人左右)、和最小統計區(人口少於 450 人)，雖然考量資料細緻度來說，第二級發布區、第一級發布區與最小統計區是最適合進行的空間尺度，然而該尺度係自 2008 年始開始提供，考量本研究時間範疇係自 1999 年開始與資料獲取方便性，因此決定以「里」做為研究單元(詳見圖 9)。

然而臺北市分別於 2002 年與 2010 年有兩次里界調整⁹(詳見表 16)，因此本研究在時間研究區間中，會有三種不同的里界範圍，考量分析尺度的統一性與資料分析的方便性，本研究以 2018 年的里界圖(詳見圖 9)做為研究基礎，總計 456 里，以解決里界調整上資料對接問題。

表16 臺北市各里界調整情形

行政區	里數	調整情形	行政區	里數	調整情形
士林區	51	臨溪里自翠山里分割(2002)	文山區	43	忠順里自順興里分割(2002) 政大里自萬興里分割(2010) 樟文里自樟新里分割(2010) 樟樹里自樟腳里分割(2010) 興邦里自興豐里分割(2010)
大同區	25	文昌里併入老師里(2002)	北投區	42	大屯里自中和里分割(2002) 湖田里自湖山里分割(2002)
大安區	53	-	松山區	33	-
中山區	42	金泰里、北安里自成功里分割(2002)	信義區	41	-
中正區	31	-	南港區	20	仁福里自成福里分割(2002) 重陽里自東新里分割(2010)

⁹ 分別於民國 91 年 9 月 1 日與民國 99 年 9 月 1 日進行第 5 期與第 6 期里行政區域調整。

表16 臺北市各里界調整情形

行政區	里數	調整情形	行政區	里數	調整情形
內湖區	39	秀湖里自大湖里分割(2002) 安泰里自五分里分割(2002) 東湖里自安湖里分割(2002) 港都里自麗山里分割(2002) 湖興里自寶湖里分割(2010) 明湖里、金湖里、康寧里、 蘆洲里(2002)、南湖里 (2010)自葫洲里分割	萬華區	36	-
			總計	456	

資料來源：臺北市民政局（2015）



第四節 研究方法

雖然以量化分析仕紳化現象存有一定研究限制，並容易導致研究結果的不精確，然而其亦是做為觀察長期、整體空間尺度下仕紳化現象變化的重要依據，因此根據上述文獻回顧之內容，本研究嘗試藉由仕紳化地圖的建置、雙變數空間自相關之方法，分析都市更新與仕紳化現象之空間相關性(詳見圖 10)。

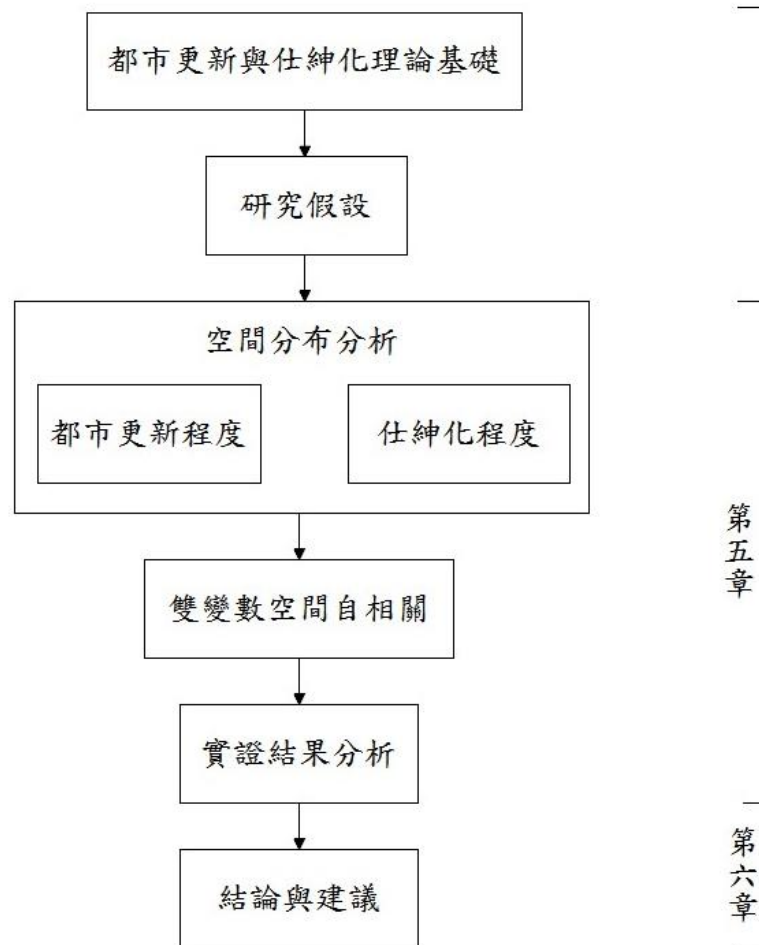


圖10 研究流程圖

在研究方法的操作上(詳見圖 10)，先行探討都市更新與仕紳化現象各自的空間分布區位與群聚情形；首先都市更新方面，更新地區由於為面資料，本研究則以「區域型空間自相關指標 LISA」觀察其空間分布特性，而針對自辦重建都市更新完工商案，由於其是點資料，為了能呈現出其空間分布與聚集的情形，本研究採用「最近鄰分析」與「核密度估計」來觀察其空間分布與群聚情形，分別以 GeoDa 軟體和 ArcMap 10.2

軟體進行分析。

仕紳化現象部分，本研究以 Holm & Schulz(2018)提出之「仕紳化地圖」做為研究基礎，以建置臺北市仕紳化現象之空間分布圖，並進一步同樣以「區域型空間自相關指標 LISA」觀察各里仕紳化現象之群聚程度，視覺化呈現空間群聚分布特徵，其後針對仕紳化和都市更新案的相關性，則透過「雙變數空間自相關」分析其相關性，皆用 GeoDa 軟體分析。

壹、都市更新之空間分布及群聚情形

一、最近鄰分析(Nearest Neighbor Analysis)

首先，先以整體面切入，本研究先以最近鄰分析確定都市更新空間分布具有空間聚集性。指標值若等於 1，代表樣本隨機分布；小於 1 代表空間點位群聚分布，愈趨於 0 聚集程度愈高；指標值大於 1，則代表空間點位離散分布。公式如下(1)：

$$R = \frac{\bar{r}}{\bar{r}(e)} \quad , \text{其中 } \bar{r} = \frac{\sum r}{n} \quad , \quad \bar{r}(e) = \frac{\sqrt{A/n}}{2} \quad (1)$$

$\bar{r}$ ：每個觀測點與最鄰近點的平均距離， $\bar{r}(e)$ ：隨機分布下的平均最近鄰近距離之期望值， r ：每一樣本距離最近樣本的距離， n ：樣本數， A ：樣本研究區面積，

$\sqrt{A/n}$ ：絕對均勻分布下，每一點最鄰近距離皆等同該值。

二、核密度估計(Kernel Density Estimation)

分析完都市更新在臺北市的整體空間尺度下的聚集程度後，並進而找出都市更新案的群聚熱區；而由於都市更新案為點資料事件，為了觀察點事件的群聚情形，本研究採核密度估計的方式，將資料套疊數個大小相等的方格於研究區中，估計都市更新空間的空間分布密度與空間特徵。

每件都市更新案對於周圍的影響會隨著距離愈遠而漸趨於 0，因此採用核密度估計，根據空間點位分布來估計其分布密度，藉由均勻網格的套疊後，以任一網格 p 為中心，並選定一半徑 r 後畫圓，計算該圓內的密度，並將密度值疊加至網格中，而得到群聚趨勢。當密度值愈大代表其附近的受到都市更新建案的影響越大。公式如下(2)：

$$f(x,y) = \frac{1}{nh^2} \sum_{i=1}^n k\left(\frac{di}{h}\right) \quad (2)$$

$f(x,y)$ ：指該網格的密度值， n ：圓內點事件的個數， h ：帶寬，

di ：事件 i 到網格的距離， $k\left(\frac{di}{h}\right)$ ：核密度的權重函數。

三、區域型空間自相關指標 LISA (Local Indicators of Spatial Association)

為了量測都市更新推動空間之群聚程度，本研究藉由空間自相關指標 LISA，將目標地物與鄰近地物的屬性值分別與平均值的差進行比較，以觀察該里與鄰近里間屬性特徵的空間(高屬性值、低屬性值)群聚或(高屬性值、低屬性值)離散情形(肖革新，2018；溫在弘，2015)，觀察臺北市都市更新空間群聚(熱區或冷區)之分布位置，以做為後續觀察都市更新與仕紳化相關性分析之基礎。

當目標里的都市更新推動程度大於平均值，且鄰近里的都市更新推動程度也大於平均值，則屬於更新地區劃設之 H-H(高值群聚)，反之則為 L-L(低值群聚)；而若目標里的都市更新推動程度大於平均值，且鄰近里的都市更新推動程度低於平均值，則為 H-L(高值離散)，反之則為 L-H(低值離散)。公式如下(3)：

$$I_i = \frac{(x_i - \bar{x})}{S_i^2} \times \sum w_{ij}(x_j - \bar{x}) ; S_i^2 = \frac{\sum_{j, j \neq i} (x_j - \bar{x})^2}{n - 1} - \bar{x}^2 \quad (3)$$

I_i ：目標地物 i 的 LISA 值， x_j ：為與 i 鄰近的地物 j 之都市更新屬性值， S_i^2 ：鄰近地物都市更新屬性的變異數， w_{ij} ： ij 之間的鄰近權重， $\bar{x}$ ：所有地物都市更新屬性值的平均數。

貳、仕紳化現象之空間分布及群聚情形

一、仕紳化地圖

關於臺北市仕紳化現象的判別，本研究根據 Holm &Schulz(2018)之所提出之架構進行分析，針對 1999 年至 2018 研究時間區段，製作出臺北市仕紳化地圖。

其操作過程主要分為五項步驟，詳見如下：

步驟一：指標的挑選。

首先，根據仕紳化現象中主要兩面向：不動產升值、社會結構變動，在臺北市特定環境下，挑選得以代表該兩面向之指標，以建置地圖。

步驟二：各指標偏離趨勢的判斷。

將各個指標值，與其都市整體平均變化進行比較計算，當其大於都市整體平均變化，即為正偏差，若小於都市整體平均變化，則為負偏差。公式如下(4)：

$$deviation = x_i - \mu_i \quad (4)$$

x_i ：仕紳化指標； μ_i ：各指標都市整體變化平均值。

步驟三：標準化(Z 轉換)。

在第三步驟中，對每個地區之指標與都市整體平均變化間之偏差值進行標準化(Z 轉換)，使該值具有可比性。公式如下(5)：

$$Z = \frac{x_i}{\sigma_i} \quad (5)$$

σ_i ：各指標都市整體變化標準差，且 $\sigma_i \neq 0$ 。

步驟四：建構不動產指標和社會結構指標。

將前一步驟中，各個指標的標準化值分別合併到不動產指標和社會結構指標中；此即將各個區域中每個指標的標準化偏差值進行平均計算至仕紳化的兩項目中。

步驟五：將不動產指標與社會指標相結合，得出仕紳化分數。

最後，將不動產指標與社會指標各代表一正交軸線，形成一笛卡爾坐標系統 (Cartesian coordinate system)，在此系統中，每個區域中的兩個指標項目以坐標明確定位出一個點，代表中產階級化進程中的相對強度，該其強度由仕紳化指標沿座標系統之正對角線表示，幾何上，這相當於一個點在主對角線上的正交投影，例如：如果一個區域有一正坐標，代表其不論是在不動產指標居有很強的正價值，對社會結構指標也具有很強的正價值(如下圖 11 之 A 點)，代表其正經歷相對高強度的仕紳化過程。

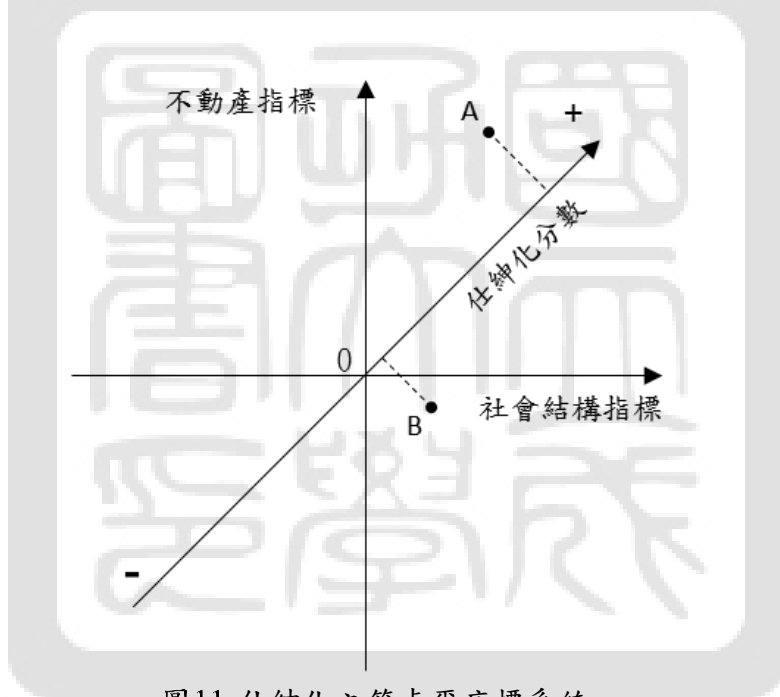


圖11 仕紳化之笛卡爾座標系統

資料來源：Holm &Schulz (2018)

二、區域型空間自相關指標 LISA (Local Indicators of Spatial Association)

關於仕紳化現象群聚程度之量測，本研究同樣藉由 LISA 觀察臺北市仕紳化現象空間群聚(熱區或冷區)之分布位置，當目標里的仕紳化程度大於平均值，且鄰近里的仕紳化程度也大於平均值，則屬於更新地區劃設之 H-H(高值群聚)，反之則為 L-L(低值群聚)；而若目標里的仕紳化程度大於平均值，且鄰近里的是深化低於平均值，則為 H-L(高值離散)，反之則為 L-H(低值離散)。公式如下(6)：

$$I_i = \frac{(x_i - \bar{x})}{S_i^2} \times \sum w_{ij}(x_j - \bar{x}) ; S_i^2 = \frac{\sum_{j, j \neq i} (x_j - \bar{x})^2}{n-1} - \bar{x}^2 \quad (6)$$

I_i ：目標地物 i 的 LISA 值， x_j ：為與 i 鄰近的地物 j 之仕紳化屬性值， S_i^2 ：鄰近地物仕紳化屬性的變異數， w_{ij} ： ij 之間的鄰近權重， $\bar{x}$ ：所有地物仕紳化屬性值的平均數。

參、都市更新與仕紳化現象空間相關分析

藉由空間相關分析，觀察仕紳化現象與都市更新相關空間因子之空間相關分析，以驗證研究假設，確認整體都市尺度下，都市更新不同面向與仕紳化現象之空間相關性的存在、方向與強度。

一、雙變數空間自相關(Bivariate Local Moran's I)

而除了以全域的角度評估都市更新與仕紳化現象的相關性外，本研究亦納入空間因素，以區域角度觀察兩變數相關性，因此以雙變數空間自相關進行分析；該方法為評估目標地物位置 i 、都市更新程度 $Renewal_i$ 值，與鄰接區域位置 j 、仕紳化程度 G_j 值的空間相關性。而此部分即進一步驗證研究假設 1 與 2：「都市更新策引導(私部門資本投資)，與仕紳化現象，具顯著正向關係，且高值群聚」之空間相關性。公式如下(7)：

$$I_{kl}^i = Z_k^i \sum_{j=1}^n w_{ij} Z_l^j \quad (7)$$

其中 $Z_k^i = (X_k^i - \bar{X}_k)/\sigma_k$ ； $Z_l^j = (X_l^j - \bar{X}_l)/\sigma_l$ ； X_k^i 是空間單元 i 屬性 k 的值； X_l^j 是空間單元 j 屬性 l 的值； $\bar{X}_k$ 、 $\bar{X}_l$ 是屬性 k 、 l 的平均值； σ_k 、 σ_l 是屬性 k 、 l 的標準差。

第五節 研究變數說明

關於本研究有關都市更新與仕紳化現象變數的選取，主要分為公私合夥下之都市更新與仕紳化現象兩面向，本節便以此為研究方向，分別進行闡述。

壹、都市更新

一、政策引導：政府劃定更新地區

針對公私合夥下之都市更新之公部門政策引導之面向中，由於主要係藉由都市更新地區的劃定，並提供更新時程獎勵、降低同意門檻等優惠條件引導該地區推動都市更新、促進地區發展，即更新地區具有引導優先推動都市更新的政策意義，因此本研究將更新地區之變數代表都市更新政策引導效果。

針對更新地區之指標，以各里更新地區推動程度進行分析，而臺北市對於更新地區的劃定，自《都市更新條例》發布實施以來，主要分為兩大階段，以 2018 年 12 月 10 日做為分界點，在此之前之更新地區主要為因應實質環境窳陋、整宅弱勢照顧、331 震災、捷運系統地下穿越、公辦都更、都市計畫變更需求等因素，依《都市更新條例》或都市計畫規定陸續辦理公告劃定更新地區，然而此時期之更新地區除了推動公辦都市更新有擬定更新計畫外，其餘之更新地區均僅劃定範圍，無以計畫實施引導都市再發展之具體事實；在 2018 年 12 月 10 日後，考量都市發展及經濟社會環境已有大幅度變動，因此配合臺北市各行政區都市計畫通盤檢討，同時檢討更新地區的劃定，並進行都市更新計畫的擬定；而考量本研究時間區段係至 2018 年，且新公告之更新地區與規範對於本研究主體-自辦重建都市更新完工商案並未有太大影響，因此於更新地區之部分，以 2018 年 12 月 10 日前之更新地區做為研究對象。

另外，針對更新地區劃定方式，迅行劃定不同於其他劃定方式，其係因不可抗力之災害、戰爭、為避免災害之發生或配合重大建設而劃定之都市更新地區，根據《都市更新條例》第七條之規定：「有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：

- 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- 二、為避免重大災害之發生。
- 三、為配合中央或地方之重大建設。

前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬定、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。」

而考量一地區若係因第七條第一款不可抗力之災害、戰爭等因素遭受破壞而劃定更新地區時，考量本身該地區環境、原住戶而言即有更新復甦之急迫性與必要性，因此本研究針對依《都市更新條例》第七條一款所劃定之更新地區予以排除。

二、私部門資本投資：私部門都市更新投資

公私合夥之都市更新，在民間資本投資面向中，由於《都市更新條例》的頒布，使所有都市更新案件皆於一致性的規範下，藉由容積獎勵等誘因、擴大租隙之方式，

吸引民間部門進行投資之成果，並根據臺北市都市更新推動成果中，以自辦重建案為主要推動項目，因此對於私部門資本投資之都市更新變數，本研究以自辦重建都市更新完工案為主。

根據文獻回顧中的臺北市都市更新推動歷程，主要自 1998 年頒布《都市更新條例》起，並配合現行都市更新政策推動至 2012 年文林苑事件、司法院釋字第 709 號解宣告部分《都市更新條例》違憲前，包含 2005 年「94-97 年度都市更新示範計畫」、2006 年「加速推動都市更新方案」與 2009 年「愛台 12 建設-都市更新推動計畫(98-101 年)」，期望藉由政策宣示效果，鼓勵私部門對於都市更新進行投資，以帶動經濟發展、穩定房市，因此臺北市主要於 1998 至 2013 年間，係以新自由主義帶領著都市更新之推動；於此後，始開始對於都市更新之公益性與相關權利人權益之保障，臺北市政府並以民國 2014 年 4 月 26 日做為標準，針對已報核但未核定之更新事業計畫案與權利變換計畫，要求都市更新行政上之聽證程序，落實程序正義。

考量都市更新研究案件發生背景的一致性，於研究時間區段內(1999 年至 2018 年)資料獲取的完整性，本研究在案件挑選上，主要是以 1999 年至 2014 年 4 月 26 日此段時間，臺北市完成核定之都市更新事業計畫(權利變換計畫)，並且於 2018 年 12 月 31 日前已完工之自辦都市更新重建案做為評估依據；並在更新個案的指標選取上，以「里」做為研究單位，針對各里之都市更新總樓地板面積做為分析依據，代表都市更新私部門資本投資的程度。

根據表 17，針對政策引導之政府劃定更新地區，與仕紳化現象之關係，預期效果為正向，當各里更新地區面積越大時，即代表都市更新公部門政策引導效果越大，使仕紳化程度高，即符合研究假設 1「都市更新政策引導，與仕紳化現象，具顯著正向關係，且高值群聚」；而針對私部門都市更新投資，與仕紳化現象之關係，預期效果同樣為正向，當個里都市更新案總樓地板面積越大時，仕紳化程度高，即符合研究假設 2「都市更新私部門資本投資，與仕紳化現象，具顯著正向關係，且高值群聚」，反之，則低。

表17 都市更新變數定義與預期符號

類別	變數	單位	操作性定義	時間	預期符號
都市更新	政府劃定更新地區	m ²	各里 i 研究區間更新地區面積占各里之都市發展用地面積	1999-2018	+
	私部門都市更新投資	m ²	各里 i 研究區間自辦重建都市更新完工案總樓地板面積占各里之都市發展用地量體	1999-2018	+

貳、仕紳化現象

仕紳化現象指標之擇取(詳見表 18)以仕紳化過程做為判斷依據，並根據 Holm &Schulz(2018)所提出之兩大面向(不動產升值與社會結構變動)做為分析架構，各變數皆以「里」做為研究單位，詳述如下：

一、不動產升值

首先在不動產升值部分，根據文獻回顧之內容(詳見表 18)，主要包含建築物升級、房價上升、資本再投資等項目，而由於本身都市更新案件已包含建築物升級與資本再投資的部分，因此本研究主要以土地公告現值做為指標進行探討。

(一) 土地公告現值

過去許多研究針對房價上升部分多以住宅交易或交易量體做為指標進行分析，然而考量臺北市於住宅交易價格直至 2013 年實價登錄開始啟用後，始有較完整之住宅交易資訊，於此之間，交易資料有限，由於本研究係以里做為研究單位，甚至有許多里於前期研究區間係無住宅交易資料，無法得到各里平均住宅價格；因此本研究以政府根據各轄區內土地交易價格動態計算出各區段之土地公告現值¹⁰代表不動產增值之項目，該資料並以臺北市地政局所公告之土地公告現值之資料做為研究依據；對於仕紳化現象呈現上，預期效果為正向，當土地公告現值於研究區間增加幅度大於整體都市變化，仕紳化程度高，反之，則低。

二、社會結構變動

在社會結構變動部分，主要包含遷出者(社經弱勢人口的流離失所)取代現象與遷入者(相對富有階層進入)的人口結構升級，由於此部分臺北市人口結構變動無詳細搬遷原因之人口變動資料，因此本研究在變數選取上以低收入戶數、教育程度變化、人口遷移變化與家戶所得多項指標進行分析，以減緩資料仕紳化概化之情形。

(一) 低收入戶數

由於過去針對流離失所之資料，多以普查資料的個體資料進行分析，然而考量資料獲取的可行性，本研究針對社經弱勢人口部分，以臺北市的低收入戶數做為指標進行分析¹¹，主要是以經申請戶籍所在地直轄市、縣（市）主管機關審核

¹⁰係指直轄市或縣（市）政府對於轄區內土地，經常調查其地價動態，將地價相近的土地劃為同一地價區段，並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表，並於每年一月一日公告之地價，以做為政府課徵土地增值稅及徵收私有土地補償地價的依據。

¹¹根據《臺北市低收入戶查定辦法》第二條之規定，臺北市低收入戶分為：一、生活照顧戶：全戶人口均無工作能力、無不動產、無收益，或因特殊事故非靠救助無法生活者。二、生活輔導戶：全戶總收入未達最低生活費用標準表者。三、臨時輔導戶：全戶總收入雖超過最低生活費用標準表，而其超過部分未達該標準表金額三分之一者。而其最低生活費，由臺北市政府依據前一年家庭收支調查平均經常性支出百分之四十訂定。

認定，符合家庭總收入平均分配全家人口，每人每月在最低生活費以下，且家庭財產未超過中央、直轄市主管機關公告之當年度一定金額者；對於仕紳化現象呈現上，預期效果為負向，即當低收入戶數於研究區間減少幅度大於整體都市變化，仕紳化程度高，反之，則低。

(二) 教育程度變化(大專院校以上)

而針對中高階層的移入者，過去研究則多以職業與大學程度以上之人口進行分析，然考量臺北市無法取得各里職業人口統計資料，因此本研究以 25 歲(含)以上，且教育程度大專院校人口做為指標進行分析；對於仕紳化現象呈現上，預期效果為正向，即當教育程度(大專院校以上)人口數於研究區間增加幅度大於整體都市之變化，仕紳化程度高，反之，則低。

(三) 人口遷移變化、家戶所得

而由於臺北市在里尺度上之人口統計資料較為缺乏，因此本研究又以人口遷移變化與家戶所得資料做為依整體社會結構變動之分析依據，首先在人口遷移變化，會同時考量遷出、遷入人口數，並將之進行加總看出時間區段中人口遷移的變化；又在家戶所得部分，則以財政部針對綜合所得稅中針對各里家戶所得之中位數變化做為依據，了解各里總人口所得之變化；對於仕紳化現象呈現上，預期效果為正向，即人口遷移變化與家戶所得於研究區間增加幅度大於整體都市之變化，仕紳化程度高，反之，則低。

表18 仕紳化指標定義與預期符號

類別	變數	單位	操作性定義	時間	預期符號
不動產升值	土地公告現值	元/m ²	各里研究區間平均土地公告現值變化	1999-2018	+
社會結構變動	低收入戶數	戶	各里研究區間低收入戶數之變化	2003-2018	-
	教育程度變化	人	各里研究區間大專院校以上畢業人口之變化	2009-2018	+
	人口遷移變化	人	各里研究區間人口遷入遷出總數之變化	1999-2018	+
	家戶所得	千元	各里研究區間平均家戶綜稅所得中位數之變化	1999-2015	+

第四章 樣本資料分析

根據第三章確立了本研究之研究課題、假說與研究方法後，本章進而針對都市更新與仕紳化現象的樣本資料進行蒐集並分析。

第一節 樣本資料蒐集

樣本資料蒐集，分別針對都市更新因子與仕紳化指標中的不動產升值與社會結構變動進行蒐集。

壹、政府劃定更新地區

對於「政府劃定更新地區」之選取，本研究以臺北市都市更新處公布之更新地區範圍做為基準，並輔以內政部營建署都市更新入口網站關於更新地區劃定資訊(詳見表 20)；對於 2018 年 12 月 10 日前劃定，依《都市更新條例》第七條第一款所劃定之 16 處迅行劃定更新地區予以排除(詳見附錄一)，因此本研究更新地區變數選取總計有 58 處(詳見圖 12)，以追蹤都市更新政策引導情形。

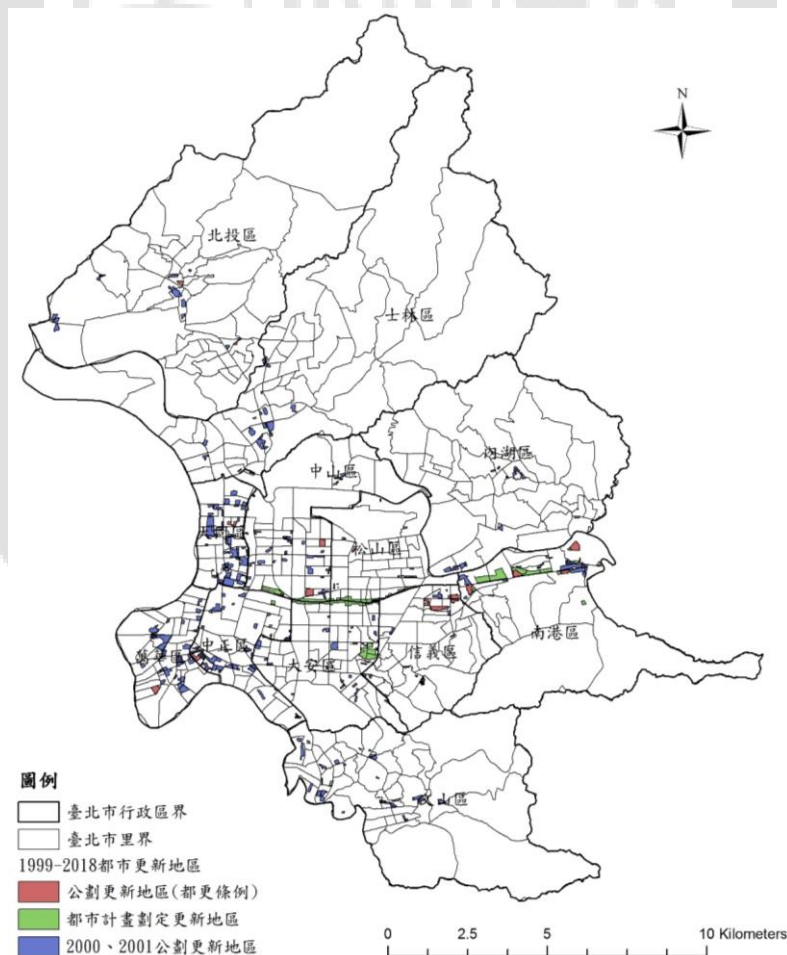


圖12 1999 年至 2018 年臺北市更新地區之空間示意圖

資料來源：臺北市都市更新處

而該變數在計算上會以各里之都市發展用地面積做為分母，並以各里更新地區總面積做為分子，以求得占比進行分析，而分母的都市發展用地面積部分，以《都市計畫法臺灣省施行細則》第 34 條所規定可建築用地-住宅區及商業區面積加總計算。

貳、私部門都市更新投資-自辦重建都市更新完工業案

對於「私部門都市更新投資」變數中「自辦重建都市更新完工業案」之選取，本研究以臺北市都市發展局於「都市開發審議服務平台」中關於更新案件進度之內容做為資料獲取主要基準(詳見表 20)，並輔以內政部營建署公布之都市更新資訊；本研究針對時間區段 1999 年至 2018 年自辦重建完工業案，計 135 件，並排除坐落於迅行劃定更新地區之重建完工業案 11 件，本研究自辦重建都市更新完工業案選取總計 124 件(詳見圖 13)，追蹤都市更新私部門都市更新投資情形。

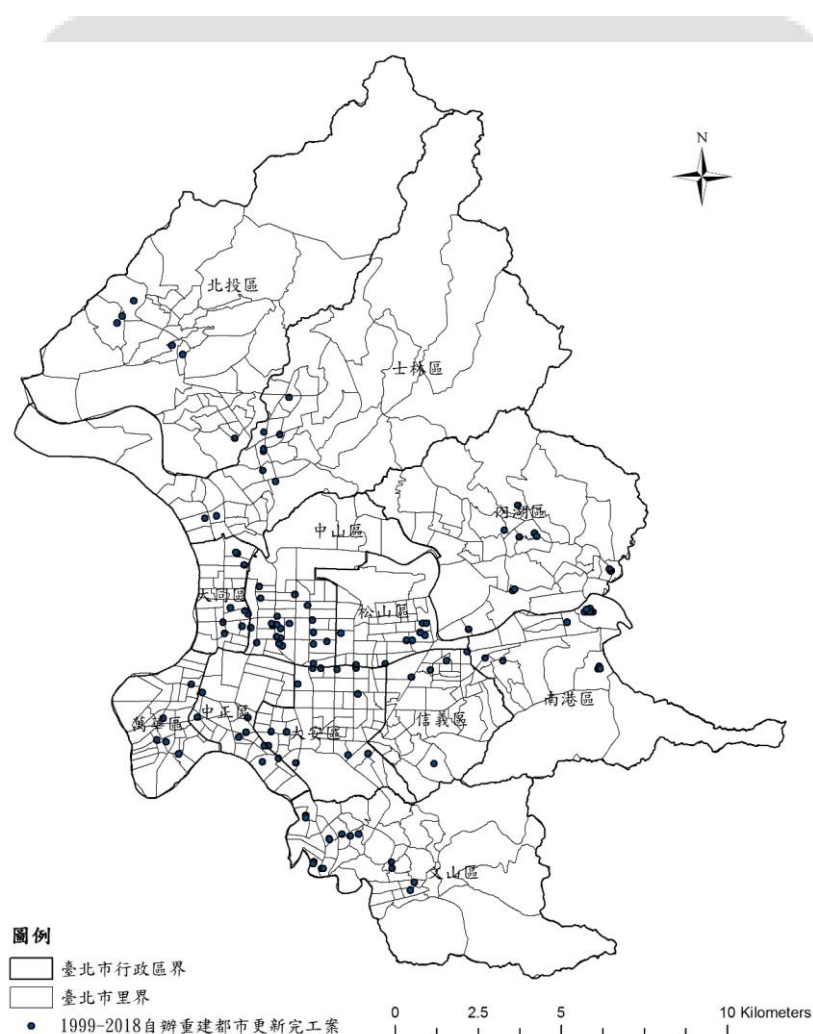


圖13 1999 年至 2018 年臺北市自辦重建都市更新完工業案之空間示意圖

資料來源：臺北市都市更新處

而該變數在計算上會以各里之都市發展用地量體做為分母，並以各里都市更新總樓地板面積做為分子，以求得之占比進行分析，而針對分母的都市發展用地量體部分，本研究以《都市計畫法臺灣省施行細則》第 34 條所規定的可建築用地-住宅區及商業區進行計算，並且以臺北市 2018 年土地使用分區圖之各里住宅區與商業區面積與法定容積率計算得出，然由於圖資提供資訊有限，無法取得住宅區、商業區下各類別的資料，因此本研究根據臺北市土地使用分區管制規則各類別之容積率取平均值進行計算(詳見表 19)，取其平均值代表該使用分區之法定容積率。

表19 臺北市住宅區與商業區各類別之法定容積率表

住宅區法定容積率			
類別	法定容積率	類別	法定容積率
住一	60%	住三之一	300%
住二	120%	住三之二	400%
住二之一	160%	住四	300%
住二之二	225%	住四之一	400%
住三	225%	-	-
商業區法定容積率			
類別	法定容積率	類別	法定容積率
商一	360	商三	560
商二	630	商四	800

表20 都市更新變數之計算公式與資料來源

變數	變數代號	計算公式	時間	資料來源
政府劃定更新地區	Renewal_area _i	各里 i 研究區間 _T 更新地區面積/各里 2018 年都市發展用地面積	1999、2018	各里更新地區面積/都市更新總樓地板面積：臺北市都市更新處；各里都市發展用地面積/量體：臺北市都市發展局
私部門都市更新投資	Renewal _i	各里 i 在研究區間 _T 自辦重建都市更新完工案總樓地板面積/各里 2018 年都市發展用地量體	1999、2018	

參、不動產升值

主要以臺北市地政局所統計之土地公告現值資料為主，並以地籍圖之方式，將土地公告現值資料以空間圖面方式呈現，然歷年來因測量重測作業、土地分割或合併的現象，導致歷年土地公告現值之資料面臨變動的情形，統計資料亦以產製當時地籍邊界為主，因此本研究以民國 2018 年度之地籍圖做為基礎，並利用同時輔以臺北市地政雲(<https://cloud.land.gov.taipei/index.aspx>)所提供最新土地分割或合併後之現值資料，得出各地段之土地公告現值分布圖(詳見表 21)，進而再將取其平均值，計算至各里之空間單元中，進行研究分析。

肆、社會結構變動

而在社會結構變動面向(詳見表 21)，低收入戶數以臺北市社會局統計之低收入戶數來進行分析，然其資料係自 2003 年後始開始統計，因此本研究以 2003 至 2018 年之變化進行分析；教育程度變化則是以社會經濟資料庫公布之大專院校以上畢業之人口為資料，然而由於該統計資料無從得知係畢業或是就學中，因此本研究以 25 歲以上做為挑選依據，排除 24 歲(含)以下之大專院校人口資料，又該資料係從 2008 年開始統計，因此在本研究區段 1999 年至 2008 年無教育人口資料；人口遷移變化，則是將社會經濟資料庫、戶政司統計之遷入人口加上遷出人口進行分析，並且本研究排除自國外遷入與遷出至國外之資料，以觀察都市內部人口變動情形；最後在家戶所得部分，以各年度綜合所得稅各類所得金額各縣市鄉鎮村里統計表所公告各里平均家戶所得中位數之變化進行分析，然該筆資料僅公布至 2015 年之資料，因此本研究以 2009 至 2015 年之所得資料為準。

表21 仕紳化指標之計算公式與資料來源

變數	變數代號	計算公式	時間	資料來源
土地公告現值	Land_price _i	各里 i 在研究區間 T 平均土地公告現值變化	1999、2018	臺北市地政局
低收入戶數	Low_income _i	各里 i 在研究區間 T 低收入戶數之變化	2003、2018	臺北市社會局
教育程度變化	Education _i	各里 i 在研究區間 T 大專院校以上畢業人口之變化	2009、2018	社會經濟資料庫
人口遷移變化	Migration _i	各里 i 在研究區間 T 人口遷入遷出總數之變化	1999、2018	社會經濟資料庫、戶政司
家戶所得	Income _i	各里 i 在研究區間 T 平均家戶綜稅所得中位數之變化	1999、2015	綜合所得稅各類所得金額各縣市鄉鎮村里統計表

第二節 基本統計分析

針對各都市更新變數，亦進行基本統計分析，藉以呈現各樣本之特性(詳見表 22)，由於各指標皆以里為單位，因此各區間指標之樣本數皆為 456 筆：以平均數用來代表樣本的集中情形，最小值、最大值與標準差用以判斷樣本的分散情形。

表22 1999 年至 2018 年都市更新變數之基本統計分析

變數	單位	最小值	最大值	平均數	標準差
政府劃定更新地區	m ²	0	16.71	0.16	0.84
私部門都市更新投資	m ²	0	2.00	0.02	0.10

而針對仕紳化兩面向指標：不動產升值、社會結構變動，不動產升值部分以土地公告現值為主；社會結構變動包含低收入戶、教育人口(大專以上)、遷移人口與所得中位數變化，於此部分，針對兩研究區間，針對以各指標進行基本統計分析，藉以呈現其樣本特性(詳見表 23)，由於各指標皆以里為單位，因此各區間指標之樣本數皆為 456 筆：以平均數用來代表樣本的集中情形，最小值、最大值與標準差用以判斷樣本的分散情形。

表23 1999 年至 2018 年各仕紳化指標之基本統計分析

指標	單位	最小值	最大值	平均數	標準差
土地公告現值	元/m ²	685.55	429012.04	142967.46	82576.44
低收入戶數 (2003-2018)	戶	-340	426	17.23	33.86
教育程度 (2009-2018)	人	-389	3109	1200.22	514.97
遷移人口	人	-1188	985	-277.32	248.09
所得中位數 (1999-2015)	千元	-247	558	42.62	75.46

第三節 都市更新與仕紳化現象之空間分布

為了後續臺北市整體空間尺度下，都市更新與仕紳化現象間之相關性探討，本章以圖面方式呈現都市更新與仕紳化兩面向變數之空間分布圖，以做為後續研究基礎。

壹、更新地區、自辦重建都市更新完工業案變數之空間分布

都市更新面向中，對於政府劃定更新地區變數與私部門都市更新投資變數，分別係以各里 i 於 1999 年至 2018 年之更新地區面積占各里之都市發展用地面積、都市更新案總樓地板面積占各里都市發展用地量體進行計算，其變數之空間分布詳見圖 14。

在顏色呈現上，顏色越深之地區，即代表都市更新推動程度(都市更新政策引導效果或私部門資本投資效果)是大的。

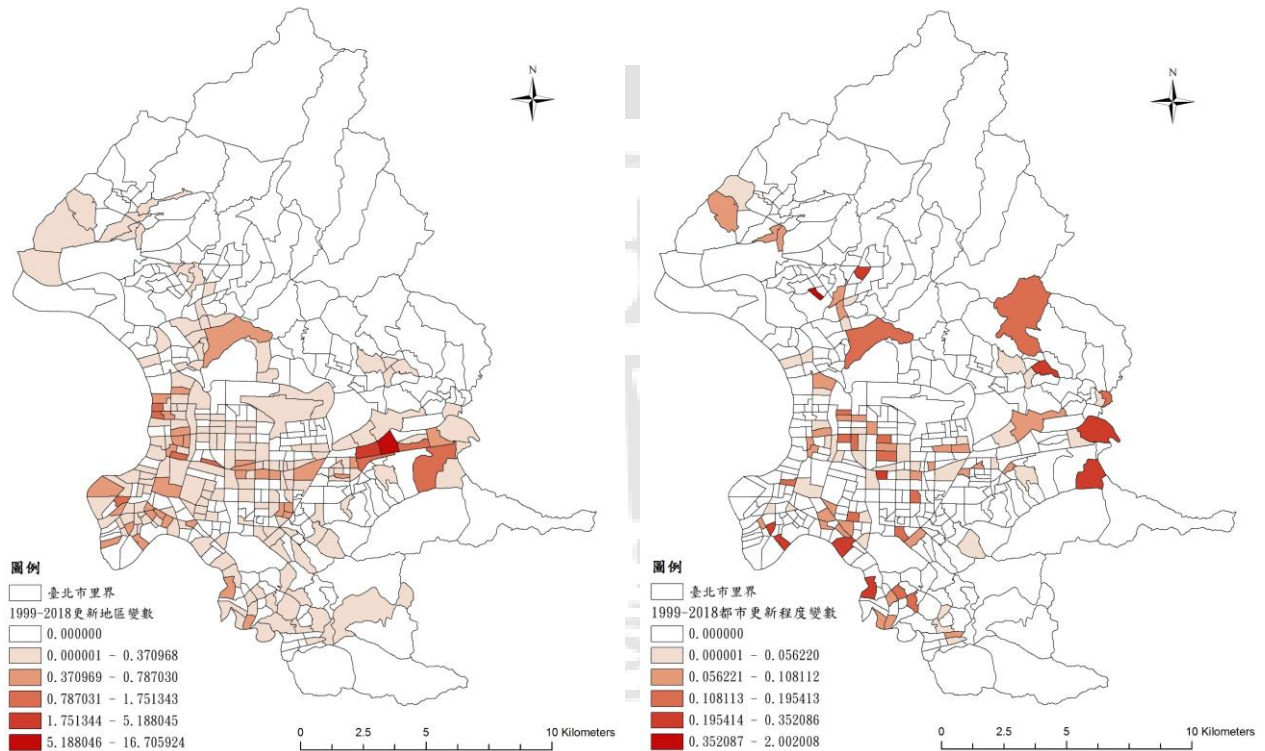


圖14 1999 年至 2018 年政府劃定更新地區(左)、私部門都市更新投資(右)空間分布圖

貳、仕紳化地圖之空間分布

本研究以 Holm &Schulz(2018)提出之仕紳化地圖，針對仕紳化各指標偏離趨勢、標準化與空間分布情形，分析臺北市仕紳化空間分布。

針對仕紳化現象之兩面向(不動產升值、社會結構變動)之各指標，包含不動產升值的土地公告現值，社會結構變動的低收入戶數、教育人口(大專以上)、遷移人口與所得中位數變化，將各指標研究區間之變化，以其整體平均值與標準差進行標準化，並以標準化值之呈現於空間分布(詳見圖 15、16)。

在顏色呈現上，綠色區域則是指相對整體趨勢，有明顯下降的地區；黃色區域

則代表與整體趨勢相當的地區；而紅色與橘色區域代表相對於整體趨勢，有明顯成長的地區，即具有仕紳化發展潛力。而較為特殊的是，在低收入戶數指標上面，較具有仕紳化潛力的地區係指其下降幅度明顯大於整體趨勢的地區，因此在顏色的定義內涵上會與其他指標相反(土地公告現值、教育程度、遷移人口與所得中位數是變化幅度上漲的趨勢大於整體都市發展趨勢，較具有仕紳化現象發生的可能)。

一、不動產升值(土地公告現值)

首先針對不動產升值的部分(詳見圖 15)，具有仕紳化發展潛力的地區(橘、紅色區域)，主要分布於臺北市中心地區：松山區、中山區、中正區、大安區與信義區，其變動幅度大於整體發展趨勢；而綠色區域主要分布於臺北市外圍的里，表示其在不動產升值的面向上來說，相對較不具有仕紳化現象發展潛力。

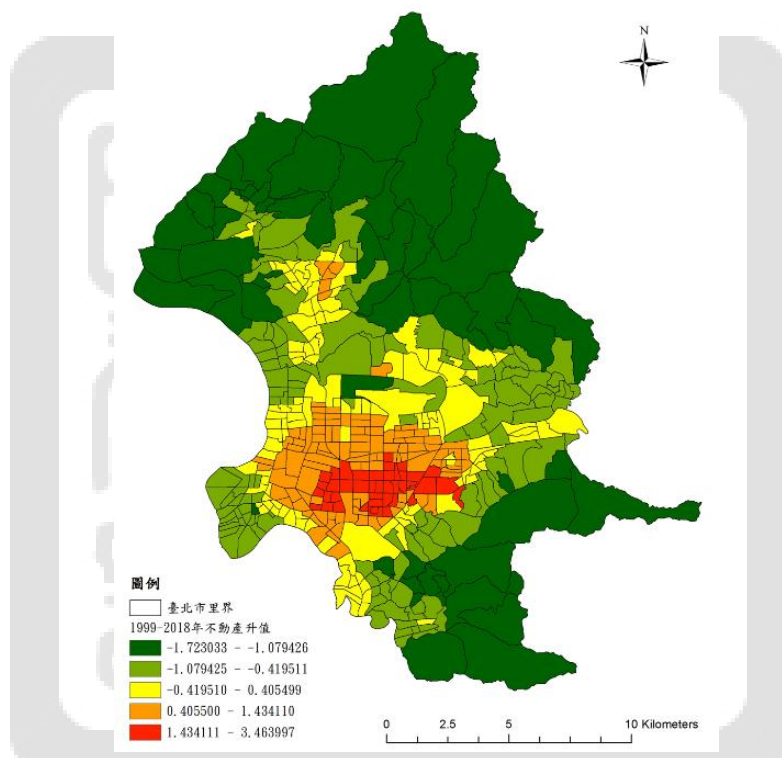


圖15 1999 年至 2018 年土地公告現值(不動產升值)之標準化圖

二、社會結構變動(低收入戶數、大專以上教育人口、遷移人口與所得中位數變化)

低收入戶數變動(詳見圖 16 左上)，具仕紳化發展潛力地區(橘、紅色區域)幾乎遍布臺北市，即臺北市 1999 年至 2018 年低收入戶數減少之情形明顯大於整體發展趨勢。

教育程度而言(詳見圖 16 右上)，臺北市內湖區、南港區與信義區 1999 年至 2018 年幾近全部行政區明顯高於整體趨勢(橘、紅色區域)，僅北投區、士林區與文山區的外緣地區低於整體趨勢(綠色區域)。

人口遷移(詳見圖 16 左下)，1999 年至 2018 年人口遷移變動低於整體趨勢之地

區(綠色區域)零散分布於臺北市中心，包含萬華區、中正區、大安區、內湖區與南港區、文山區等，然明顯的人口變動趨勢高於整體趨勢之地區(橘、紅色區域)則分布於內湖區南側與中山區東側、文山區南側、士林區與北投區。

而所得中位數變化(詳見圖 16 右下)，1999 年至 2018 年所得高於整體發展趨勢地區主要分布於臺北市各處，並以內湖區、南港區、中山區、中正區與文山區明顯高於臺北市發展趨勢(紅色區域)，所得中位數大幅成長，而臺北市北側的行政區，包含士林區、北投區與大同區皆低於整體所得變化趨勢(綠色區域)。

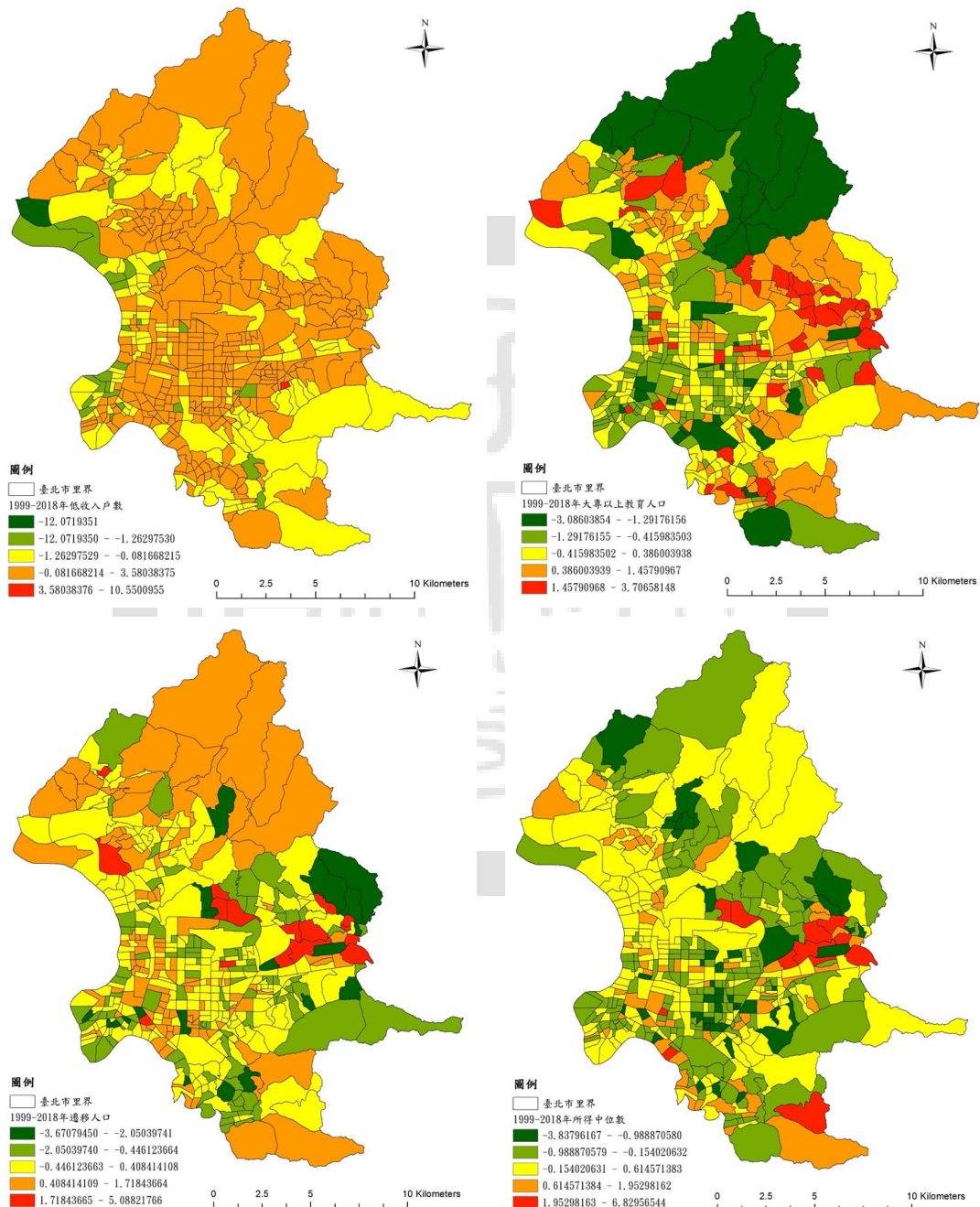


圖16 1999 年至 2018 年低收入戶數(左上)、大專以上教育人口(右上)、遷移人口(左下)與所得中位數變化(右下)之標準化圖

三、仕紳化地圖與空間群聚分析

最後，將各個經過標準化之指標，構建出不動產指標和社會結構指標，分別匯入笛卡爾座標系統，得出仕紳化分數；而由於笛卡爾座標為一正交系統，將所有指標分為兩類(房地產與社會結構)，因此該兩類指標即為同等權重，又各分類下之指標以標準化值取平均，即以圖 17 之權重階層建置不動產指標(詳見圖 15)、社會結構指標(詳見圖 18 左)與仕紳化地圖(詳見圖 18 右)。

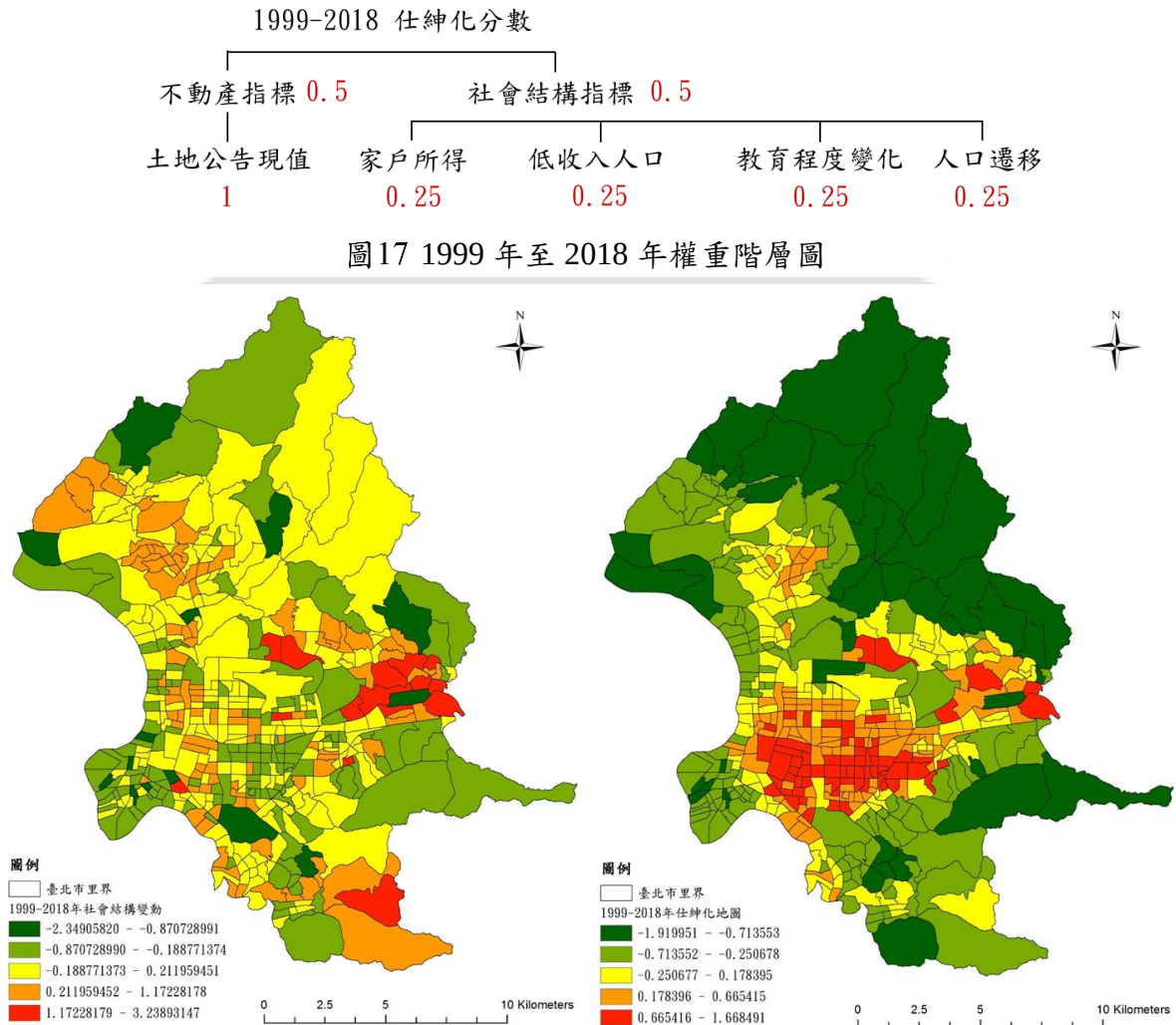


圖18 1999 年至 2018 年社會結構變動(左)、仕紳化地圖(右)

根據顏色呈現，仕紳化地圖(詳見圖 18 右)與不動產升值(土地公告現值，詳見圖 15)之空間分布最為相近，由於本身在仕紳化地圖各指標的權重計算設計，土地公告現值權重較社會結構下各指標權重高，再加上社會結構面向下各個指標其數據於空間分布上(詳見圖 16)存有差異，因此在權重分配下，使土地公告現值成為本研究仕紳化空間分布中主要的現象，並且高度仕紳化現象主要分布於臺北市大同區、中山區、松山區、信義區、大安區、中正區等市中心地區。

第五章 都市更新與仕紳化現象之空間相關性分析

根據前一章關於都市更新與仕紳化地圖之基本資料分析後，本研究先行分別針對都市更新(更新地區與自辦重建都市更新完工業案)與仕紳化現象之空間型態釐清，並進一步探討都市更新與仕紳化現象間是否存有空間相關性。

第一節 都市更新與仕紳化現象各變數空間分析

對於政府劃定更新地區變數，由於為係以各里更新地區面積與都市發展用地面積占比之資料分析，為面資料，因此以「區域型空間自相關指標 LISA 統計值」觀察更新地區之空間型態；而私部門都市更新投資，考量自辦重建都市更新完工業案之空間範圍與案件數量於整體都市尺度下有限，若以各里都市更新個案總樓地板面積與都市發展量體之占比進行分析，無法有效呈現其空間群聚現象的情況下，本研究以完工業案之點資料，並以「最近鄰分析」與「核密度估計」分析空間型態，做為後續與仕紳化地圖相關分析之研究基礎。

壹、更新地區之空間型態

針對政策引導面向中之政府劃定更新地區，根據全域空間自相關 Moran's I 的檢測，1999 年至 2018 年間的更新地區 Moran's I 值為 0.12371，表示存有低度空間群聚現象；進一步根據 LISA 統計值判斷群聚或離散之空間型態。1999 年至 2018 年之更新區(詳見圖 19 左)，H-H 高值群聚的地區主要分布於臺北市南港區與大同區。

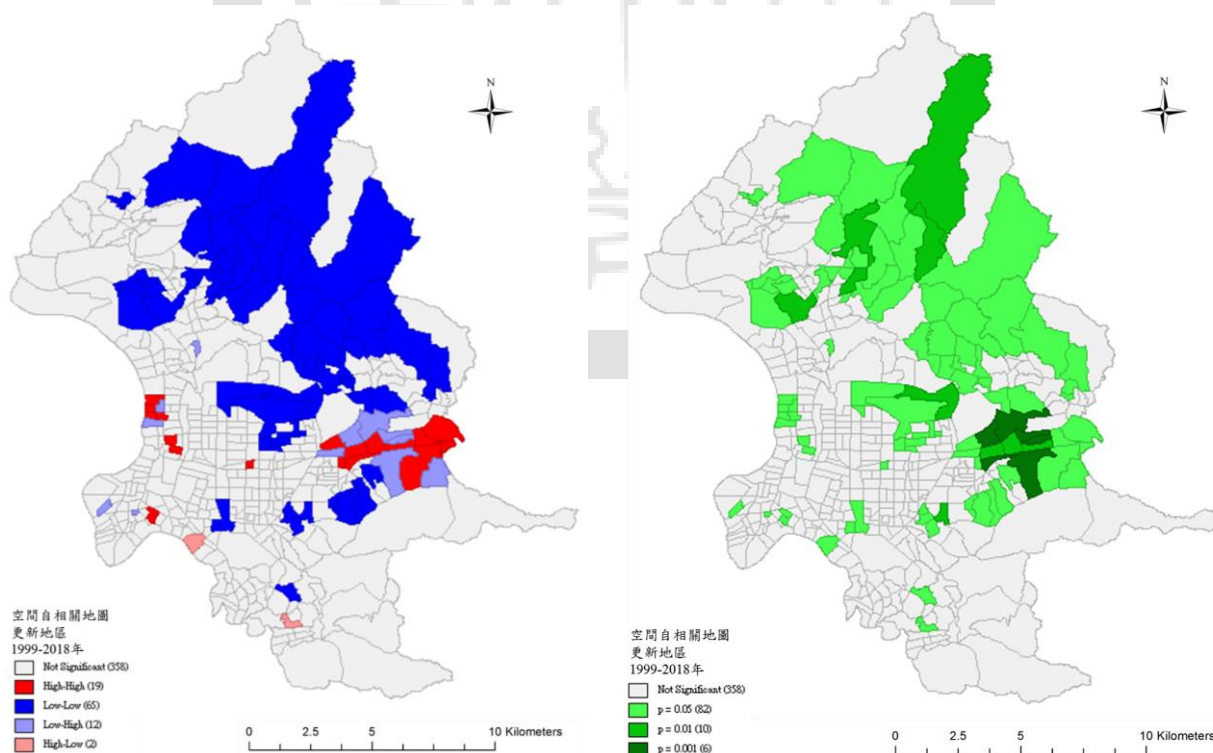


圖19 1999 年至 2018 年更新地區空間自相關 LISA 空間示意圖(左)顯著性地圖(右)

貳、自辦重建都市更新完工案之空間型態

針對私部門都市更新投資面向中之自辦重建都市更新完工案，首先在最近鄰分析中，1999 年至 2018 年之都市更新案 R 值小於 1($R=0.486284$)， $Z=-11.628348$ ，呈現空間群聚。

接著以都市更新案為中心點位，網格解析度 40 公尺進行分析，而關於搜索半徑，根據過去研究對於都市更新影響範圍之設定，廖杏瑜（2010）以都市更新案周邊 800 公尺、高伊葦（2015）則以 500 公尺，分析都市更新對於鄰近房價影響，因此本研究嘗試以都市更新案影響範圍 600 公尺做為搜索半徑，繪製都市更新案的核密度分布圖，找出都市更新熱點空間分布，圖中顏色分別代表不同的密度，深紅色為都市更新密度最高之區域，白色則為沒有都市更新分布之區域。根據 1999 年至 2018 年間之都市更新核密度圖中(詳見圖 20)，都市更新案有明顯空間群聚的現象發生，主要集中在中山區、松山區、信義區與南港區。

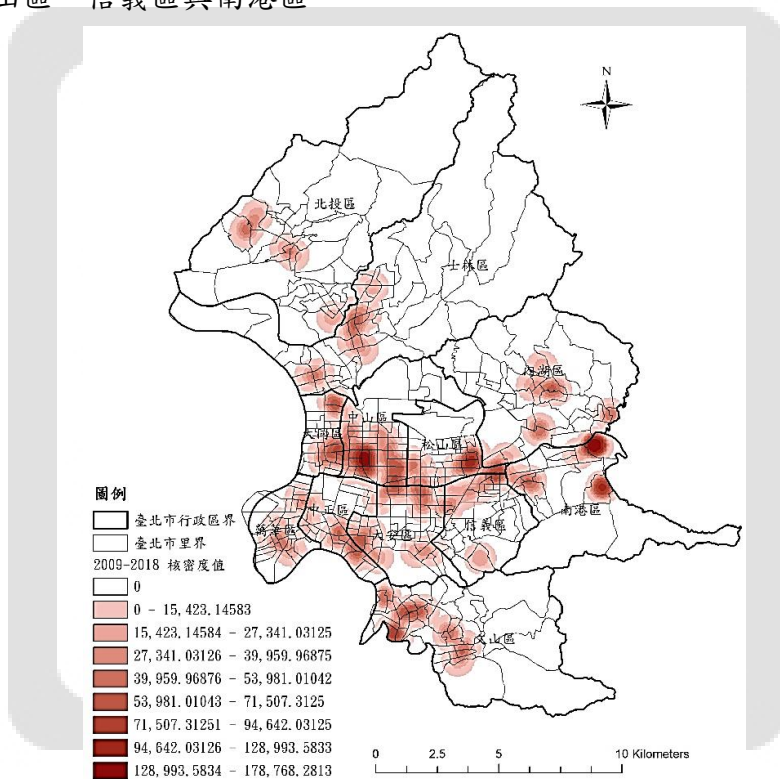


圖20 1999 年至 2018 年核密度分析圖

參、仕紳化地圖之空間型態

對於仕紳化之空間分布結果，經過全域空間自相關 Moran's I 的檢測，1999 年至 2018 年間的仕紳化現象 Moran's I 值為 0.683181，存有空空間群聚；緊接著本研究以 LISA 統計量辨識空間群聚的分布型態，即從圖面判斷 H-H 地區(高屬性值群聚)或 L-L 地區(低屬性值群聚)的空間群聚(詳見圖 21)。1999 年至 2018 年之仕紳化現象(詳見圖 21 左)，H-H 高值群聚地區主要分布於臺北市中心：大同區、中山區、松山區、信義區、大安區與中正區。

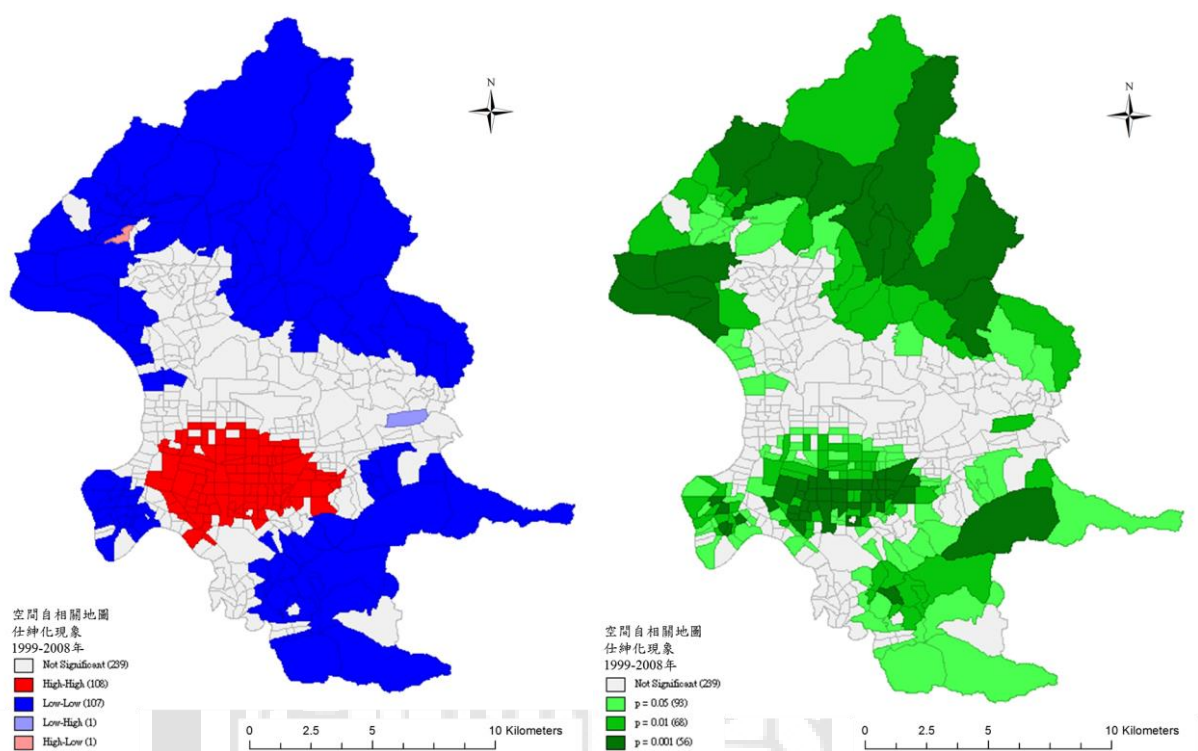


圖21 1999 年至 2018 年仕紳化空間自相關 LISA 空間示意圖(左)顯著性地圖(右)

第二節 雙變數空間自相關

本研究以「雙變數空間自相關」討論都市更新與仕紳化現象兩變數間之相關性，觀察目標地物與其周遭地物之間空間屬性值之相似或相異程度；本研究以都市更新變數做為目標地物，探討其與周邊鄰近地物仕紳化現象間之鄰近空間屬性之關係。

壹、研究內容

一、變數標準化

變數部分，將都市更新各因子(私部門都市更新投資、政府劃定更新地區)分別和仕紳化程度(仕紳化地圖)進行分析，並為了能將相關分析結果進行比較，將各都市更新因子進行標準化，排除因為單位不同而產生無法比較分析之情形。

二、空間連結性

在確定完該部分之兩研究變數後，考量都市更新程度各里間並沒有直接互動的強烈關係，各里間關係與靠近程度較有關係，因此在空間連結性來說，本研究以共同頂點判斷鄰近關係，即以 Queen 空間相鄰矩陣計算(詳見圖 22)。

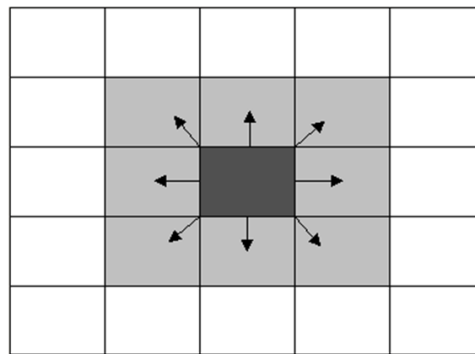


圖22 Queen 空間相鄰矩陣示意圖

三、雙變數空間自相關之空間意涵

在空間屬性判定上，主要分有四種類型(詳見圖 23)，H-H 與 L-L 代表的是空間正相關，即兩現象在空間分布屬性值相似，H-H 為高度都市更新下，周遭仕紳化程度大的群聚，L-L 為低度都市更新，周遭仕紳化程度低的群聚；而 H-L 與 L-H 代表的是空間負相關，表示都市更新與仕紳化現象數性質差異大，H-L 為雖然高度都市更新，但周圍仕紳化現象低的離散現象，而 L-H 則為該區低度都市更新，但周圍仕紳化程度高的離散現象。

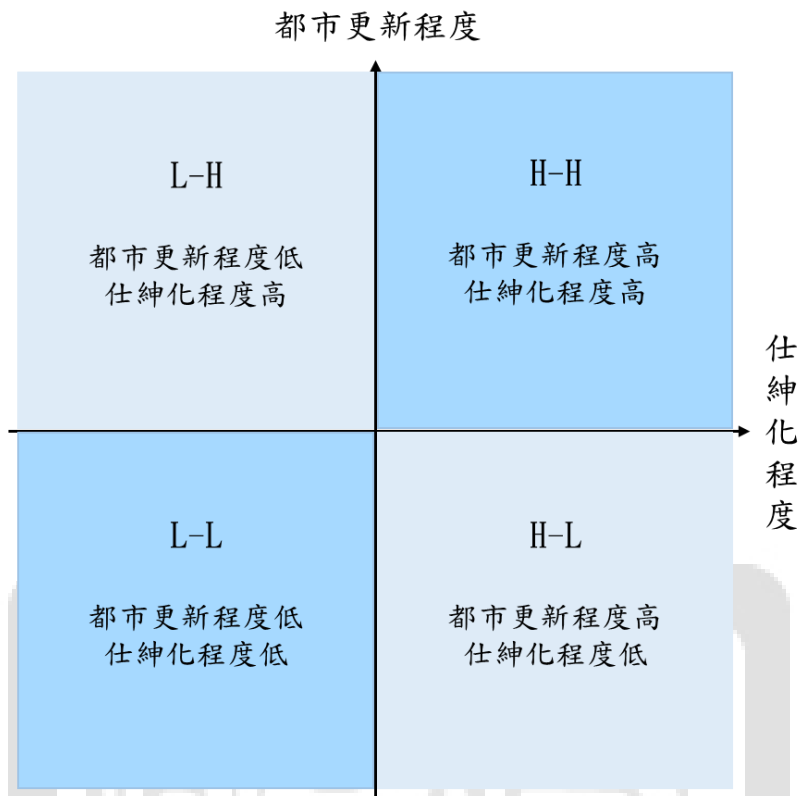


圖23 仕紳化現象與都市更新之雙變數空間意涵示意圖

貳、實證分析-1999 年至 2018 年政府劃定更新地區

根據全域型的分析結果顯示 Moran's I 值為 0.0346631 低度正相關，雖幾近無相關，然其代表政府劃定更新地區之政策引導效果與仕紳化現象有低度的空間群聚現象發生，而其 Moran's I 散點分布圖詳見下圖 24；並根據雙變數空間自相關分布圖(詳見圖 25 左)，相關性達顯著水準的主要為 L-H 和 L-L 地區，詳見如下：

一、H-H 高值群聚地區(都市更新程度與周圍仕紳化程度皆高)

計有 32 個里，分布於大同區、中山區、松山區、信義區、大安區與中正區等市中心地區，此些地區驗證本研究假設 1，即當更新地區劃定至一定程度，周圍仕紳化程度亦高，兩變數具正向相關性。

二、L-L 低值群聚地區(都市更新程度與周圍仕紳化程度皆低)

計有 91 個，分布於北投區、士林區、內湖區、南港區與文山區等外圍地區。

三、H-L 高值離散地區(都市更新程度高、周圍仕紳化程度低)

計有 18 個，主要分布於萬華區，亦零散分布於大同區與文山區。

四、L-H 低值群聚地區(都市更新程度低、周圍仕紳化程度高)

計有 77 個，分布於大同區、中山區、松山區、信義區、大安區、中正區與內湖區等臺北市中心地區。

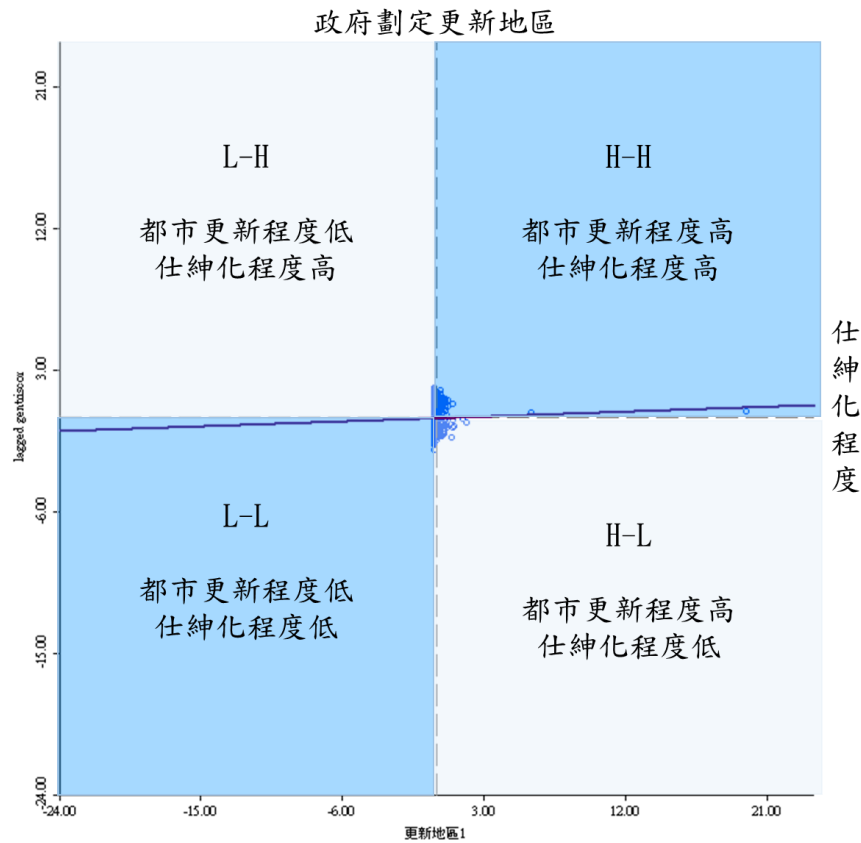


圖24 1999 年至 2018 年政府劃定更新地區與仕紳化現象之 Moran's I 散點分布圖

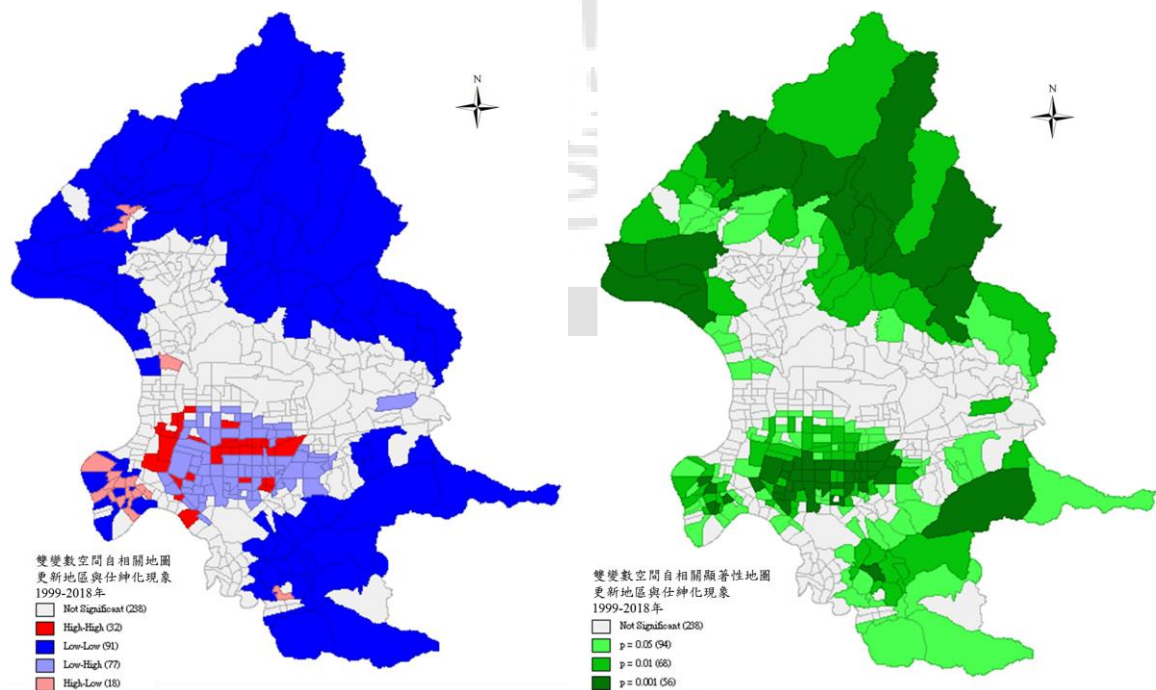


圖25 1999 年至 2018 年政府劃定更新地區與仕紳化現象之雙變數空間示意圖(左)顯著性地圖(右)

參、實證分析-1999 年至 2018 年私部門都市更新投資

根據全域型的分析結果顯示 Moran's I 值為 0.00192861，低度正相關，雖幾近無相關，然其代表仕紳化現象與都市更新現象有微弱的空間群聚現象發生，而其 Moran's I 散點分布圖詳見下圖 26；並根據雙變數空間自相關分布圖(詳見圖 27 左)，相關性達顯著水準的與更新地區之結果相似，主要為 L-H 和 L-L 地區，詳見如下：

一、H-H 高值群聚地區(都市更新程度與周圍仕紳化程度皆高)

計有 26 個里，零散分布在大同區、中山區、松山區、信義區、大安區與中正區等市中心地區，此些地區驗證本研究假設 2，即當都市更新自辦重建完工商案推動一定程度，周圍仕紳化程度亦高，兩變數具正向相關性。

二、L-L 低值群聚地區(都市更新程度與周圍仕紳化程度皆低)

計有 95 個，主要位於北投區、士林區、內湖區、南港區與文山區等外圍地區。

三、H-L 高值離散地區(都市更新程度高、周圍仕紳化程度低)

計有 14 個，零散分布於於萬華區、北投區、士林區、內湖區、南港區、信義區與與文山區等臺北市外圍地區。

四、L-H 低值群聚地區(都市更新程度低、周圍仕紳化程度高)

計有 83 個，分布於大同區、中山區、松山區、信義區、大安區、中正區與內湖區等臺北市中心地區。

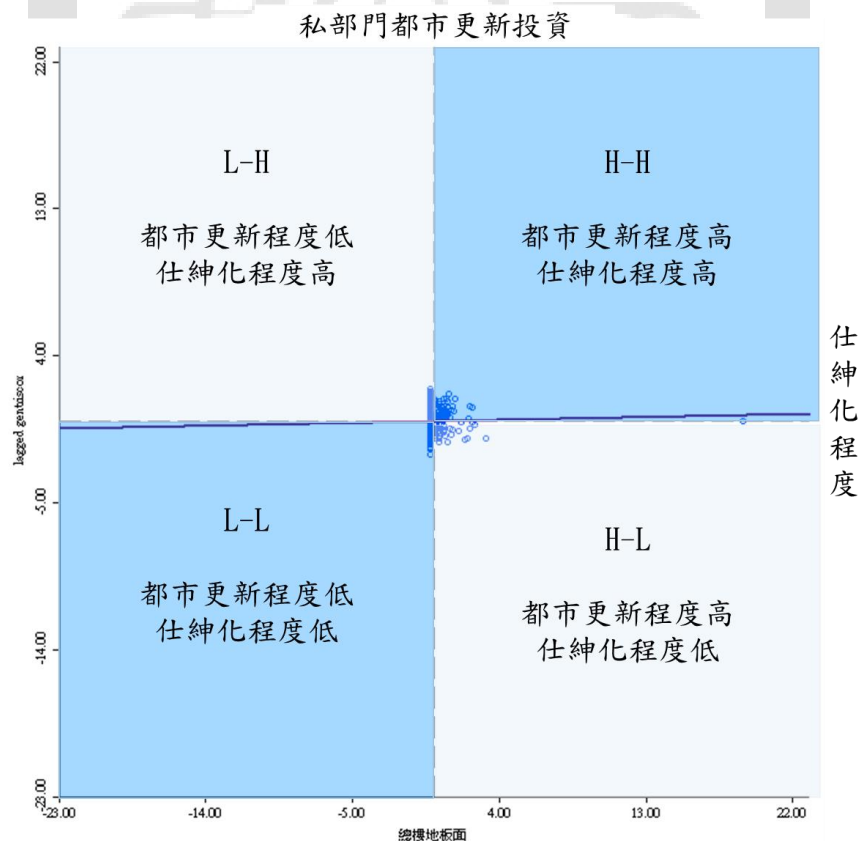


圖26 1999 年至 2018 年私部門都市更新投資與仕紳化現象之 Moran's I 散點分布圖

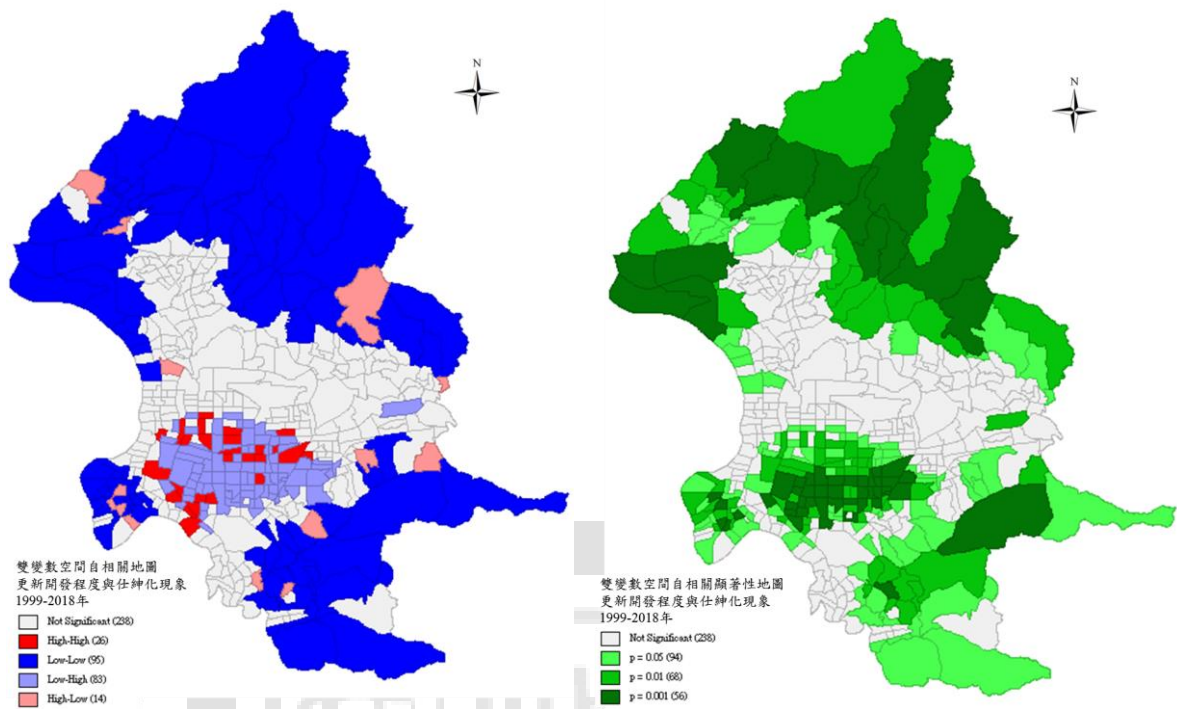


圖27 1999 年至 2018 年私部門都市更新投資與仕紳化現象之雙變數空間示意圖(左)、顯著性地圖(右)

第三節 綜合討論

將政府劃定更新地區(各里 i 研究區間 T 更新地區面積/各里 2018 年都市發展用地面積)與私部門都市更新投資(各里 i 在研究區間 T 自辦重建都市更新完工業案總樓地板面積/各里 2018 年都市發展用地量體)之都市更新指標分別與仕紳化程度進行雙變數空間自相關得到之結果，進行比較分析(詳見表 24)，並配合都市更新後續推動內容進行綜合討論，內容詳述如下：

表24 都市更新與仕紳化之雙變數空間自相關分析結果比較表

空間特性	屬性值	政府劃定更新地區(里)	私部門都市更新投資(里)
群聚	H-H	32	26
	L-L	91	95
	合計	123	121
離散	H-L	18	14
	L-H	77	83
	合計	95	97
Moran's I		0.0346631	0.00192861
總計		218	218

壹、空間分析

一、都市更新與仕紳化之雙變數自相關分析結果，驗證研究假設

根據雙變數空間自相關整體之 Moran's I 值，自《都市更新條例》頒布以來，都市更新做為政府新自由主義公私合夥推動之工具下，與仕紳化現象皆存在顯著正向之群聚關係。

「政府劃定更新地區」除了驗證本研究假設 1「都市更新政策引導，與仕紳化現象，具顯著正向關係，且高值群聚」，更新地區做為政策主要引導地區，即便大多更新地區缺乏更新計畫之擬定，影響其政策引導效果，與周素卿等人(2009)指出公部門仍透過較高地租與優惠措施吸引私部門資本投資，致使更新地區確為具社會排除性仕紳化地區相符；並且與私部門都市更新投資相比，更新地區與仕紳化現象之空間高值群聚程度較高，考量更新地區本身劃定之空間範圍與數量相較更新個案大，因此於整體都市尺度上，與仕紳化現象之高值群聚空間相關性較為明顯。

而「私部門都市更新投資」亦驗證假設 2「都市更新私部門資本投資，與仕紳化現象，具顯著正向關係，且高值群聚」，與李承嘉(2015)、張維修(2012)指出藉由一致性獎勵誘因提供、權利變換等擴大租隙、排除私有財產權之阻礙下，進而帶動房價飆漲，使都市內部發展不均，產生仕紳化現象相符。

二、H-H 高值群聚地區主要分布於部分市中心地區，存有空間分布差異

根據都市更新與仕紳化現象之雙變數空間示意圖(詳見圖 26 左、28 左)，雖然根據過去研究指出當都市更新推動會產生仕紳化現象(黃麗玲, 2010)，而 H-H 高值群聚地區主要集中於臺北市部分市中心地區(大同區、中山區、松山區、信義區、大安區與中正區)，此區主要為臺北市早期發展之核心區，而臺北市外圍新興發展地區，如：南港區，雖其都市更新推動之規模相當於市中心都市更新推動規模，甚至政府劃定之更新地區有空間群聚現象，然其仕紳化程度則低，因此得知臺北市都市更新之推動與仕紳化現象間未必存有必然因果關係，都市更新推動下與仕紳化現象間存有空間分布之差異。

三、雙變數空間自相關之高值群聚地區數量有限

都市更新雖自 1998 年《都市更新條例》頒布以來推動 20 年之久，然而不論是自辦重建都市更新完工案或更新地區的劃定，推動之個案(地區)數量與空間範疇大小皆有限，使雙變數空間自相關結果中，「政府劃定更新地區」或「私部門都市更新投資」與仕紳化程度之 H-H 高值群聚地區數量皆不多。

因此根據雙變數空間自相關結果，無法辨證都市更新推動下確實與仕紳化現象存有關聯，由於仕紳化現象本身複雜且多元，導致臺北市仕紳化現象之發生可能存有其他原因，並且根據國外新建仕紳化之研究，不論係英國倫敦(Davidson &Lees, 2005)抑或是中國上海(He, 2010)，皆係推動大規模更新再生計畫，進而產生仕紳化現象，因此本研究進一步推論當都市更新推動之空間範圍擴大，如近年臺北市積極推動較大尺度再生計畫，可能會強化其與仕紳化現象間之相關性。

貳、政策分析

根據本研究雙變數空間自相關之實證結果，雖然無法確切判斷兩變數間之因果關係是否存在，然亦可以得知，受到新自由主義影響，藉由更新地區之政策引導與《都市更新條例》一致性的容積獎勵、租稅與權利變換制度等吸引私部門資本投資時，對於公私合夥帶動經濟發展之都市更新，當其推動達一定規模時，確實與仕紳化現象之空間分布存有相關性。

都市更新的推動，雖確實提升基礎設施服務、翻新建物等正面影響，然亦產生仕紳化相關負面影響：1.房價連帶上升，可負擔住宅的減少；2.權利變換制度設計、都市更新推動門檻降低，有效排除私有財產權之阻礙，使少數權利人被迫遷離原住處，取代效果發生。

而自 2012 年文林苑事件後，都市更新推動定位開始轉向公益性，並直至 2018 年「都市更新發展計畫(108—111 年)」、「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」與 2019 年《都市更新條例》第九次修法，都市更新開始落實並強化民眾參與、政府主導等，平衡都市更新之推動，因此就政策分析部分，將後續推動之修法內容與

政策，探討對於都市更新推動下仕紳化現象發生之預防或預防之情形。

一、都市更新法令

藉由第九次的修法，對於都市更新之推動，除了將都市更新連結都市計畫、強化政府主導都市更新面向，使都市更新得以於完善之政策計畫引導下進行推動外，對於仕紳化現象之負面影響之減緩與預防，主要以落實程序正義、強化對於弱勢民眾權益之保障進行。

改善仕紳化現象之內容	推動方式
強化與都市計畫連結	更新地區劃定併同擬訂更新計畫並循都市計畫程序辦理 (§5、§6、§7、§8)。
強化程序正義	1.強化都市更新事業概要、事業計畫與權利變換之同意門檻、審議 (§21)。 2.都市更新推動爭議之事，舉辦聽證程序 (§33、§49)。 3.對於代為拆除或遷移時，必須經過協商平程序，確保計畫執行下，保障民眾權益 (§57)。
保障弱勢民眾權益	對於更新範圍內社會經濟弱勢戶，因更新致無屋可居住者，地方政府提供社會住宅或租金補貼，對於無資力者，地方政府協助申請法律扶助 (§84)。

二、都市更新政策

(一) 都市更新發展計畫(108—111 年)

根據此計畫所提出之目標，主要為「持續檢討都市更新相關法令」、「強化政府主導都市更新機制」、「專責機構協助擴大都市更新能量」、「鼓勵民間自主實施更新」、「厚植都市更新產業人才」，而對於降低仕紳化現象負面影響發生之可能，主要藉由「鼓勵民間自主實施更新」，即鼓勵原住戶主導都市更新，避免其他開發商等實施者介入之更新手段，以實現人人有適當居所之「永續都市更新」理念。

(二) 劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案

臺北市政府藉由重新檢討劃定更新地區，並擬定此都市更新計畫，期落實都市更新政策引導效果，而根據計畫內容主要於「公共設施改善計畫」對於各行政區更新地區皆提出優先提供公共住宅之指導性原則。

改善仕紳化現象之內容	推動方式
鼓勵民間自主更新	提供補助、輔導團隊協助、完善自主更新機制。
提供公共住宅	建議各更新地區優先提供公共住宅，落實居住正義。

而根據上述法令與政策之頒定，政府對於都市更新推動下，確實嘗試降低或減緩可能發生之仕紳化負面影響，包含強化民眾參與、更新程序正義落實與民眾權益保障，然而亦可以發現對於弱勢居民被迫搬遷之情形，不論係法令抑或是政策面，政府皆提出提供可負擔住宅之方式進行，然而現況僅以指導性原則方式提出，並無詳細推動計畫，因此對於後續政策建議應針對都市更新推動下如何確實並有效提供可負擔住宅進一步探討與研擬，包含需求量體估算、財務可行、地區差異特性等，以確實保障原居民居住權益。



第六章 結論與建議

第一節 結論

根據本研究之目的與研究假設，提出以下之結論：

壹、空間研究之結論

一、臺北市仕紳化現象主要集中於市中心地區

根據過去的文獻僅能得知臺北市仕紳化現象地區性、小尺度的論述，無法從整體都市角度下瞭解仕紳化現象的變化，而根據仕紳化地圖之結果，1999 年至 2018 年，仕紳化現象主要集中於市大同區、中山區、松山區、信義區、大安區、中正區。

二、於都市整體空間尺度，都市更新推動與仕紳化現象存低度空間相關，高值群聚現象主要分布於市中心地區。

根據都市更新各變數之雙變數空間自相關分析結果，自《都市更新條例》頒布以來，都市更新做為政府新自由主義公私合夥推動之工具下，與仕紳化現象皆存在顯著正向之群聚關係，並且又以更新地區與仕紳化現象整體之空間群聚程度較高。

雖然都市更新變數與仕紳化現象間之 Moran's I 值皆較低，且 H-H 高值群聚地區數量有限，然 H-H 高值群聚地區之空間分布，皆與其都市更新高度推動之分布區位相近，代表都市更新推動達一定規模時，確實會與周圍之仕紳化程度呈現高屬性相似之空間相關性，並且存有空間分布差異，多分布於市中心地區。

三、隨著新自由主義與全球化影響下，臺北市公私合夥推動自辦重建都市更新下，可能加劇仕紳化現象之發生。

隨著新自由主義與全球化的影響下，臺北市都市更新的推動，不論係從民間投資效果面向藉由一致性獎勵優惠、權利變換等制度，擴大租隙吸引私部門投資，抑或是藉由更新地區劃定之政策引導面向，皆對於仕紳化現象具有正向影響，確實與過去都市更新與仕紳化現象相關文獻研究相符。

貳、都市更新與仕紳化相關研究建議

過去國內對於都市更新與仕紳化之相關研究，多以個案、行政區尺度分析，然考量都市更新推動時間已長達 20 年之久，且仕紳化現象本身為一複雜的過程，涉及人口流動、環境升級等面向，探究實際發生之因素與尺度複雜多元，因此後續對於都市更新與仕紳化間研究，應輔以整體都市或更大空間尺度之研究，觀察兩者間之關係。

另外，過去研究中亦多指出都市更新推動下確實產生仕紳化現象，然而其主要著重於仕紳化負面影響(取代效果)與都市更新之關係，考量仕紳化本身包含正、負面影響，後續對於都市更新與仕紳化之研究，應以更全面之角度衡量仕紳化正負面向影響與都市更新的關係與比重，作為後續都市更新政策推動之評估依據。

參、政策建議：後續應對於弱勢民眾權益保障提出完整政策法令內容。

根據後續都市更新法令與政策之內容，主要以可負擔住宅之提供，保障因都市更新推動至無屋可居者之居住權益，然而其僅提出一指導性之內容，並無提出具體落實內容，並根據本研究之結果，都市更新推動下仕紳化現象之發生存有空間之差異，為確保都市更新推動下可負擔住宅提供之永續性，應針對提供對象、落實手段、地區差異、財務可行等進一步釐清，減緩仕紳化負面影響發生之可能。

第二節 後續研究建議

壹、資料細緻度突破

本研究於資料獲取上有所限制，後續研究如有完整資料庫，可以本研究之架構，進行更細緻仕紳化現象的討論與分析。

貳、地區差異比較

本研究受限於時間限制，僅能以臺北市推動都市更新下，仕紳化現象的觀察與分析，後續研究可以本研究之內容為主基礎，對照國內其他縣市之公私合夥開發項目進行比較與建議。

參、連續時間研究

由於本研究主要以十年為一研究區段，僅能針對長期時間區段下，判斷仕紳化現象與都市更新間之空間關係，然而若要細緻地探討兩者間發生之前後順序，進一步觀察都市更新與仕紳化現象間因果關係，應納入連續時間之效果進行分析。

肆、政策差異研究

由於本研究主要係針對 2012 年文林苑事件、2013 年司法院釋字第 709 號解宣告部分《都市更新條例》違憲前之都市更新做為研究主軸，探討在藉由公私合夥都市更新，帶動經濟成長的環境下，與臺北市仕紳化現象之空間關係；然而未針對轉向公益性、民眾權益保障、政府主導強化之都市更新進行探討，因此後續研究可以將追蹤後續轉型之都市更新下，仕紳化現象之關係，並可進一步針對臺北市都市更新差異，觀察仕紳化現象之差異。

參考文獻

中文參考文獻

- 丁致成 (2012)。都市更新公共利益及多數決機制之合理性。**都市更新簡訊**，54，頁 4-5。
- 王志弘、李涵茹、黃若慈 (2013)。仕紳化或便利城市升級？—新北市三重區都市生活支持系統再結構。**國家發展研究**，12 (2)，頁 179-229。
- 江中信 (2009)。**都市更新法理與實務**。臺北市：詹氏。
- 江尚書、周素卿、吳幸玲 (2010)。都市再發展與新自由主義治理的經驗模式：以台北車站特定專用區之開發為例。**都市與計劃**，37 (2)，頁 167-191。
- 何芳子 (2018)。都市更新—回顧過去、展望未來。載於 **UR20 挑戰成長-財團法人都市更新研究發展基金會 20 週年紀念特刊** (頁 35-39)。臺北市：財團法人都市更新研究發展基金會。
- 李承嘉(1999)。仕紳化之研究(E87003)【原始數據】取自中央研究院人文社會科學研究中心調查研究專題中心學術調查研究資料庫。
- 李承嘉 (2000)。租隙理論之發展及其限制。**臺灣土地研究**，1，頁 67-89。
- 李承嘉 (2012)。**土地、資本與危機：百年土地政策再檢驗**。臺北市：五南。
- 李承嘉 (2015)。**土地、資本與危機：我國土地政策百年動向與問題分析(第 3 年)**。行政院國家科學委員會專題研究成果報告(編號：NSC101-2410-H305-062-MY3)，未出版。
- 李承嘉、戴政新、廖麗敏、廖本全、林欣雨 (2010)。鄉村仕紳化-以宜蘭縣三星鄉三個村為例。**台灣土地研究**，13 (2)，頁 101-147。
- 李得全總編輯 (2018)。**2018 臺北市健全房市政策與行動**。臺北市：臺北市地政局。
- 李榮泰 (2014)。**台北市都市更新政策的空間生產**。國立臺北大學不動產與城鄉環境學系，新北市。
- 肖革新 (2018)。**空間統計實戰**。北京：科學出版社。
- 周志龍 (2003)。後工業臺北多核心的空間結構化及其治理政治學。**地理學報**，34，頁 1-18。
- 周素卿 (1999)。再造老台北:台北市都市更新政策的分析。**國立台灣大學理學院地理學系地理學報**，25，頁 15-44。
- 周素卿、吳幸玲、江尚書 (2009)。後工業化臺北與新自由主義都市政治。**中國地理學會會刊**，43，頁 15-32。
- 林秀澧、高名孝 (2015)。**計劃城市：戰後臺北都市發展歷程**。臺北市：田園城市文化。
- 林佳儒 (2014)。**都市更新條例歷次修法過程的社會網絡分析**。成功大學都市計劃學系，臺南市。

- 林欣雨 (2008)。鄉村仕紳化及其構成因素之研究—以「後生產論」觀點。國立臺北大學不動產與城鄉環境學系，新北市。
- 政治大學商學院信義不動產研究發展中心 (2015)。2015 年台灣地區房地產年鑑。臺北市：行義文化。
- 政治大學商學院信義不動產研究發展中心 (2018)。2018 年台灣地區房地產年鑑。臺北市：行義文化。
- 施尹琪 (2007)。鄉村仕紳化之空間衝擊研究。國立臺北大學不動產與城鄉環境學系，新北市。
- 高伊葦 (2015)。都市更新會造成周圍地區住宅價格上漲嗎？—台北市都市更新價格外溢之探討。國立政治大學地政研究所，臺北市。
- 張文菘、陳嘉惠、張國楨 (2017)。應用空間統計於桃園地區土地利用變遷因素分析。地理研究，67，頁 137-161。
- 張維修 (2012)。都市更新不曾發生：台北市的上流化政策分析。國立台灣大學建築與城鄉研究學報，20，頁 63-92。
- 章英華 (2009)。都市化、城鄉關係與社區。載於王振寰與瞿海源 (主編)，台灣的都市社會 (頁 389-415)。臺北市：巨流。
- 陳怡伶、黎德星 (2010)。新自由主義化、國家與住宅市場臺灣國宅政策的演變。地理學報，59，頁 105-131。
- 陳章瑞 (2009)。運用地理加權迴歸模型探討都市公園之鄰里效應。中國文化大學建築及都市計畫系，臺北市。
- 彭思穎 (2011)。戰後台灣都市不動產市場價格變動之政治經濟分析-資本循環的觀點。國立臺北大學不動產與城鄉環境學系，新北市。
- 黃幸、楊永春 (2012)。中西方紳士化研究進展及其對我國城市規劃的啟示。國際城市規劃，27 (2)，頁 54-60。
- 黃麗玲 (2010)。更新是門好生意?-對台北市都市更新政策的反思。建築師，36 (9)，頁 93-97。
- 楊友仁 (2013)。金融化、城市規劃與雙向運動：台北版都市更新的衝突探析。國際城市規劃，28 (4)，頁 27-36。
- 楊舒涵 (2017)。捷運對商業仕紳化之影響。國立臺灣大學地理環境資源學研究所，台北市。
- 溫在弘 (2015)。空間分析方法與應用。臺北市：雙葉書廊。
- 廖乙勇 (2009)。都市更新主體之共生模式。中國文化大學建築及都市計畫系，臺北市。
- 廖杏瑜 (2010)。都市更新對鄰近地區房價影響因素之探討-以台北市為例。成功大學都市計畫學系，臺南市。
- 臺北市民政局 (2015)。臺北市 2015 年區里界說。取自 http://canet.civil.taipei/ebook/104_tpdist/_SWF_Window.html

鍾若晴（2015）。**捷運對仕紳化的影響**。國立臺灣大學地理環境資源學系，臺北市。
藍逸之、李承嘉、林宜璇（2015）。從擴大租隙解析都市更新條例之新自由主義邏輯：
地產博奕或優質再生？。《都市與計劃》，42（2），頁 109-152。

壹、相關資源來源網站

新聞廣播處（2017）。《都市更新條例》修法 全面提升都更能量【新聞群組】。取自
<https://www.ey.gov.tw/Page/5A8A0CB5B41DA11E/4375ddcd-2055-40d1-b213-7e05ca33d861>



英文參考文獻

- Atkinson, R. (2004a). The evidence on the impact of gentrification: new lessons for the urban renaissance? *International Journal of Housing Policy*, 4(1), 107–131.
- Atkinson, R. (2004b). The evidence on the impact of gentrification: new lessons for the urban renaissance? *European Journal of Housing Policy*, 4(1), 107–131.
- Barton, M. (2016). An exploration of the importance of the strategy used to identify gentrification. *Urban Studies*, 53(1), 92–111.
- Boddy, M., & Lambert, C. (2002). Transforming the city: post-recession gentrification and re-urbanisation. *Upward Neighbourhood Trajectories Conference, University of Glasgow*, 27.
- Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification: a political challenge. *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*, 261–269.
- Davidson, M. (2018). New-build gentrification. *Handbook of Gentrification Studies*, 247.
- Davidson, M., & Lees, L. (2005). New-build ‘gentrification’ and London’s riverside renaissance. *Environment and Planning A*, 37(7), 1165–1190.
- Davidson, M., & Lees, L. (2010). New-build gentrification: its histories, trajectories, and critical geographies. *Population, Space and Place*, 16(5), 395–411.
- Freeman, L. (2005). Displacement or succession? Residential mobility in gentrifying neighborhoods. *Urban Affairs Review*, 40(4), 463–491.
- Ha, S.-K. (2004). Housing renewal and neighborhood change as a gentrification process in Seoul. *Cities*, 21(5), 381–389.
- Ha, S.-K. (2015). The endogenous dynamics of urban renewal and gentrification in Seoul. *Global Gentrifications: Uneven Development and Displacement*. Policy Press, Bristol, 165–180.
- Hackworth, J., & Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 92(4), 464–477.
- Hammel, D. J., & Wyly, E. K. (1996). A model for identifying gentrified areas with census data. *Urban Geography*, 17(3), 248–268.
- Harvey, D. (1978). The urban process under capitalism: a framework for analysis. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2(1–3), 101–131.
- Harvey, D. (2001). *Globalization and the “spatial fix.”*
- He, S. (2010). New-build gentrification in central Shanghai: demographic changes and socioeconomic implications. *Population, Space and Place*, 16(5), 345–361.
- Hedin, K., Clark, E., Lundholm, E., & Malmberg, G. (2012). Neoliberalization of housing in Sweden: Gentrification, filtering, and social polarization. *Annals of the Association of American Geographers*, 102(2), 443–463.

- Holm, A., &Schulz, G. (2018). GentrMap: A model for measuring gentrification and displacement. In *Gentrification and Resistance* (pp. 251–277). Springer.
- Landis, J. D. (2016). Tracking and explaining neighborhood socioeconomic change in US metropolitan areas between 1990 and 2010. *Housing Policy Debate*, 26(1), 2–52.
- Lees, L. (2000). A reappraisal of gentrification: towards a ‘geography of gentrification.’ *Progress in Human Geography*, 24(3), 389–408.
- Lees, L. (2012). The geography of gentrification: Thinking through comparative urbanism. *Progress in Human Geography*, 36(2), 155–171.
- Lees, L., Shin, H. B., &Morales, E. L. (2015). *Global gentrifications: Uneven development and displacement*. Policy Press.
- Lees, L., Slater, T., &Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge.
- López-Morales, E. (2016). Gentrification in Santiago, Chile: a property-led process of dispossession and exclusion. *Urban Geography*, 37(8), 1109–1131.
- Meligrana, J., &Skaburskis, A. (2005). Extent, location and profiles of continuing gentrification in Canadian metropolitan areas, 1981–2001. *Urban Studies*, 42(9), 1569–1592.
- Moore, R. D. (2015). Gentrification and displacement: The impacts of mass transit in Bangkok. *Urban Policy and Research*, 33(4), 472–489.
- Ortega, A. A. C. (2016). Manila’s metropolitan landscape of gentrification: global urban development, accumulation by dispossession & neoliberal warfare against informality. *Geoforum*, 70, 35–50.
- Phillips, M. (2004). Other geographies of gentrification. *Progress in Human Geography*, 28(1), 5–30.
- Podagrosi, A., Vojnovic, I., &Pigozzi, B. (2011). The diversity of gentrification in Houston’s urban renaissance: from cleansing the urban poor to supergentrification. *Environment and Planning A*, 43(8), 1910–1929.
- Schaffer, R., &Smith, N. (1986). The gentrification of Harlem? *Annals of the Association of American Geographers*, 76(3), 347–365.
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. Routledge.
- Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3), 427–450.
- Zuk, M., Bierbaum, A. H., Chapple, K., Gorska, K., &Loukaitou-Sideris, A. (2018). Gentrification, Displacement, and the Role of Public Investment. *Journal of Planning Literature*, 33(1), 31–44.

附錄一 依都市更新條例第七條第一款逕行劃定之更新地區

編號	行政區	劃定日期	案件名稱	面積(m ²)
1	松山區	2000.01.20	劃定臺北市松山區寶清段七小段六八八地號(原東星大樓基地)為更新地區案	1,109.00
2	松山區	2001.09.03	八德路四段豪門世家更新地區	545.00
3	松山區	2001.09.03	南京東路五段慶福大樓更新地區	403.00
4	文山區	2001.09.03	木新路三段九五巷南側更新地區(國泰攬翠)	4,020.00
5	北投區	2001.09.03	尊賢街二一八巷二五弄附近更新地區	598.00
6	士林區	2001.09.03	社子街十號更新地區	1,540.00
7	文山區	2001.12.25	木柵段二小段 430 地號更新地區(合發社區)	665.00
8	信義區	2002.10.09	逸仙段三小段 285、289(部分)地號更新地區(晶宮大廈)	920.00
9	大安區	2002.11.19	大安區仁愛段二小段 679、679-1、680 地號(原勝利大廈基地)更新地區	1,568.00
10	內湖區	2003.03.24	東湖段一小段十八地號(聯邦闔家歡社區富貴區)更新地區	8,516.00
11	松山區	2003.12.09	松山區寶清段七小段 132 地號(松園大廈基地)更新地區	1,134.00
12	中山區	2004.07.19	中山區長安段一小段(原世和大樓基地)	794.00
13	松山區	2004.08.26	松山區敦化段二小段(原台北金融中心大樓基地)	2,591.00
14	信義區	2005.08.12	信義逸仙段(原尚華仁愛大樓基地)	908.00
15	南港區	2007.06.18	新光二小段(修德國宅)	7,426.00