

《地方政府與政治》

一、何謂地方治理？國際組織之核心概念為何？地方制度法中對跨域治理有何相關規範？試舉例加以論述之。（25分）

試題評析	「地方治理」與「跨域治理」早已是《地方政府與政治》近年命題之顯學，幾乎是必考的重點概念，108年地特四等才剛考「試以我國地方制度法說明地方政府間跨域合作的規範」，今年立即再考一次，本班今年總複習及考前「全真模擬考」第一題，即早已鎖定而完全命中。考生只要能保握「跨域治理」之基本論述，應均可切題中肯而得高分。
考點命中	1.《高點·高上地方政府與政治講義》第一回，王肇基編撰，頁49至頁50。 2.《高點·高上地方政府與政治講義》第二回，王肇基編撰，頁103至頁104。 3.《高點·高上地方政府與政治要總複習講義》第一回，王肇基編撰，頁20第5題，相似度100%。

答：

(一)地方治理的意義：

- 1.「地方治理」(local governance)，主要係指對地方的事務而為治理。治理一詞，應該涵蓋立法、執行、規劃或其他進一步的面向。於此所稱的「地方事務」，其重點不在於其究竟為地方自治團體之自治事項或委辦事項，或發生於地方卻是屬於中央立法並執行之事項，也不計較其是否屬於地方所應承辦的施政項目；換言之，重點在於，如何才能完成完善的治理。
- 2.地方治理，為西方民主先進國家一九七〇年代政治社會發展的趨勢，也是民主政治發展的社會深化與成熟、穩定的象徵。它顯現了地方與政治基礎社群自我統治和公共參與的內省，也是一種地方的民主控制與組織式社會的民主化，使現代過於分化與超多元化的社會，經由國家或各級政府所搭建的政策商議與行動聯絡網絡，重建政府機關在公共事務。
- 3.它促成各層級政府政策上的導航與整合角色過程的透明與資源、責任、能力的增強，建立各類公共事務的政策、管理及公共行動網絡，給予公共事務摻入更寬廣的社會資源與社會動員系統中，開啟政治、行政及民主深化發展的新思維。

(二)地方治理的核心概念：

1980年代興起的「新公共管理」(New Public Management)理論，將原屬中央與地方「一對一」的關係模式，擴展為新型的地方治理之分權途徑，並透過國際組織，如世界銀行、OECD、聯合國等，加強理念倡導，可綜合歸納為以下幾項重要的核心概念：

1.強調垂直面之府際合作關係：

由於近年國際間交流頻仍，以及許多公共問題常具有跨國性特質，如生態、勞工、環境保育等，使得「全球化」因素成為各國推動公共事務時，不可忽視的影響力量。世界銀行、OECD、聯合國等國際組織，除加強理念倡導，甚至於財政補助，進而對中央與地方原有施政架構或模式，形成實質影響力量。地方治理在開放觀點下，擴展向下及向外之分權途徑，積極統合政府體系外部的民間團體，包括第二部門(企業)與第三部門(非營利與非政府組織)，也成為影響因素。同時，影響方式也從消極的參與，變成主動倡議，甚至於在特定事務，如濟貧、環保等議題上，成為地方政府的重要輔助，甚至取代地方政府功能。

2.結合水平面之各種組織力量：

地方治理尚強調引入在該地方自治團體轄區內之各種社會力團體（亦即非營利組織）、大眾傳播媒體、非組織性的公民運動、廠商、在該轄區所存有的中央政府的機關或分支機構，甚且，視該治理問題的規模，也得納入鄰近的地方自治團體或甚至此境內前述民間或官方單位，也得視規模與需要而納入他國之中央或地方政府，必要時更得涵蓋多國籍的公司或跨國企業、區域或全球的國際組織、國際間之非政府組織、全球傳媒或全球性公民運動等。

3.在政策手段面引用市場模式治理：

新治理所理解的地方治理的另一個內涵，地方治理不再採用傳統之行政部門高權介入的傳統治理模式，而得引用市場模式下的各種治理可能，尤其與前述諸多行動主體間簽定交易契約或其他的合作的

協議等，甚至也得成立共同合作性的一種跨級政府間或公私部門之間，或既跨級又引入私部門的合作組織或機制。地方治理在此強調應建立行動者之間之共同價值，亦即採用一種社群主義的理念而強調社群夥伴關係的建立，而非追求個別行動者之利益最大化。此種地方治理的運用範圍及其工作項目十分廣泛，例如公共設施的興建、公共服務的提供、文化建設、經濟發展等，均可涵括其內。

(三)地方制度法中對跨域治理之相關規範：

在地方制度法當中，亦明定了地方自治團體有關跨域治理之規範，分述如下：

1.依地制法第21條規定：

地方自治事項涉及跨直轄市、縣(市)、鄉(鎮、市)區域時，由各該地方自治團體協商辦理；必要時，由共同上級業務主管機關協調各相關地方自治團體共同辦理或指定其中一地方自治團體限期辦理。

2.依地制法第24條規定：

直轄市、縣(市)、鄉(鎮市)與其他直轄市、縣(市)、鄉(鎮市)合辦之事業，經有關直轄市議會、縣(市)議會、鄉(鎮市)民代表會通過後，得設組織經營之。前項合辦事業涉及直轄市議會、縣(市)議會、鄉(鎮、市)民代表會職權事項者，得由有關直轄市議會、縣(市)議會、鄉(鎮市)民代表會約定之議會或代表會決定之。

3.依地制法第24-1條規定：

直轄市、縣(市)、鄉(鎮市)為處理跨區域自治事務、促進區域資源之利用或增進區域居民之福祉，得與其他直轄市、縣(市)、鄉(鎮市)成立區域合作組織、訂定協議、行政契約或以其他方式合作，並報共同上級業務主管機關備查。

4.依地制法第24-2條規定：

直轄市、縣(市)、鄉(鎮市)與其他直轄市、縣(市)、鄉(鎮市)依前條第一項規定訂定行政契約時，應視事務之性質，載明下列事項：

- (1)訂定行政契約之團體或機關。
- (2)合作之事項及方法。
- (3)費用之分攤原則。
- (4)合作之期間。
- (5)契約之生效要件及時點。
- (6)違約之處理方式。
- (7)其他涉及相互間權利義務之事項。

5.依地制法第24-3條規定：

直轄市、縣(市)、鄉(鎮、市)應依約定履行其義務；遇有爭議時，得請共同上級業務主管機關協調或依司法程序處理。

(四)現行有關跨域治理運作之實例

- 1.聯繫協調會報模式：為協調跨區域事務，在行政實務上歷年來已發展出不同類型的定期性協調會報，例如：行政院中部聯合服務中心與南部聯合服務中心，定期召開中部、南部首長會報；中央與地方民選首長高峰會及區域性地方政府定期召開業務協調聯繫會報。
- 2.管理組織模式：此種模式是以委員會、臨時任務編組、及管理局方式組成，其本身可自主運用公權力資源以作為跨區域問題處理的機制。例如：高屏溪管理委員會、新竹科學園區管理局等。台北市與新北市所推動之「黃金雙子城、淡水河曼哈頓計畫」、「淡水河管理委員會」，共同營造雙北生活圈。
- 3.城市聯盟模式：例如台灣健康城市聯盟、台中縣市聯盟、高屏區域城市聯盟及北臺區域合作發展聯等。
- 4.行政契約模式：其中應以台北市與基隆市共同簽署的「區域間都市垃圾處理緊急互助協議書」最具有代表性。

二、何謂自治條例？自治條例規範事項為何？並就自治事項而言，析論自治條例之位階、發布程序與生效要件。(25分)

試題評析 高考《地方政府》之命題，常與時事相呼應，諸如「國土空間發展計畫」、「前瞻基礎建設

	畫」、「看見台灣」、「食安問題」、「離島博弈」等，均曾出現在命題之列。本題「地方創生」為「社區營造」概念之延伸，政府近年為解決高齡少子化及消彌城鄉差距等問題，因應提出的重要政策。惟應考本科之命題大綱，僅臚列「社區總體營造」，並未見諸如此類之政策性宣告，考生乍見難免心慌；但只要能依據「社區營造」之內涵，配合「地方產業」之重點各盡所能，亦可描繪出相近之論述，與「地方創生」之概念相似，盡力發揮，亦可有雖不中亦不遠矣之效果。
考點命中	1.《高點·高上地方政府與政治(含地自)講義》第三回，王肇基編撰，頁60及頁97。 2.《高點·高上地方政府與政治(含地自)總複習講義》第一回，王肇基編撰，頁45。

答：

(一)自治條例的意義：依地制法第26條規定：

- 1.直轄市、縣(市)、鄉(鎮、市)得就其自治事項或依法律及上級法規之授權，經地方立法機關通過，並由各該行政機關公布者，稱自治條例。
- 2.自治條例的名稱：應分別冠以各該地方自治團體，在直轄市稱直轄市法規、在縣(市)稱縣(市)規章、在鄉(鎮、市)稱鄉(鎮、市)規約。

(二)自治條例之規範事項：

- 1.直轄市法規、縣(市)規章就違反地方自治事項之行政義務者，得規定處以罰鍰或其他種類之行政罰。行政罰之種類包括罰鍰、勒令停工、停止營業、吊扣執照或其他一定期限內限制或禁止為一定行為之不利處分。罰鍰最高以新臺幣十萬元為限，並得規定連續處罰之，逾期不繳納者，得依相關法律移送強制執行。
- 2.自治條例如規定有罰則時，直轄市法規應報經行政院、縣(市)規章應報經中央各該主管機關核定後發布。其餘無罰則時者：除法律或縣規章另有規定外：
 - (1)直轄市法規發布後，應報中央各該主管機關轉行政院備查。
 - (2)縣(市)規章發布後，應報中央各該主管備查。
 - (3)鄉(鎮、市)規約發布後，應報縣政府備查。
- 3.下列事項應以自治條例定之：
 - (1)法律或自治條例規定應經地方立法機關議決者。
 - (2)創設、剝奪或限制地方自治團體居民之權利義務者。
 - (3)關於地方自治團體及所營事業機構之組織者。
 - (4)其他重要事項，經地方立法機關議決應以自治條例定之者。

(三)自治條例之位階：依地制法第30條規定：

- 1.自治條例與憲法、法律或基於法律授權之法規或上級自治團體自治條例牴觸者，分別：直轄市由行政院、縣(市)由中央各該主管機關、鄉(鎮、市)由縣政府予以函告無效。
- 2.有無牴觸發生疑義時，得聲請司法院解釋之。

(四)自治法規之發布程序與生效要件：依地制法第32條規定：

- 1.自治條例經地方立法機關議決後，函送各該地方行政機關，地方行政機關收到後，應於30日內布。
- 2.自治條例自公布或發布之日起算至第三日起發生效力。
- 3.其屬地方行政機關未依規定期限公布或發布者，該自治條例自期限屆滿之日起算至第三日起發生效力，並由地方立法機關代為發布。但經上級政府機關核定者，由核定機關代為發布。

三、長期以來地方政府財政結構普遍不佳，原因為何？試就法制與運作面分析之。(25分)

試題評析	《地方政府與政治》之命題大綱考選部早有明定範圍，且當以《地方政府與政治》為最基本之概念，多數應考本類科之考生，都以學理為精熟之重點；偶有配合時事，亦多可與近期相關議題連結。本題純屬舊題重出，105年普考及107年地特三等均聚焦「地方政府財政困窘的主因」命題。答題重點當以地方財政獨立要件為主軸，配合地方制度法相關法制規範，應可切題。
考點命中	1.《高點·高上地方政府與政治講義》第三回，王肇基編撰，頁81至82。 2.《高點·高上地方自治概要總複習講義》第一回，王肇基編撰，頁37第17題，相似度100%。

答：

長期以來地方政府財政結構普遍不佳，原因甚多，中央立法或政策導致地方支出增加，常成為地方政府財政困窘的主因之一。僅依題意，檢視我國現行地方制度法相關規定，就法制與運作面分述如下：

(一)地方政府財政結構普遍不佳之原因，就運作面分析：

1.缺乏固定之法定收入：

地方政府有其固定職務，既有固定職務，自應有固定之收入以支應一切支出。地方政府收入無著，事事仰賴上級政府撥款維持，各項事務可能因此而受牽制。因此，中央政府乃參酌地方政府之實際需要，選定若干財源，以法律規定為其合法之收入。是故，缺乏固定之法定收入，乃地方政府財政赤字的主要原因之一。

2.無獨立自行決定其支出之權限：

地方政府無權自行決定由地方政府辦理之事務，地方政府未能按照實際情形或需要，斟酌緩急先後，預計其數額，決定其支出，一切由上級政府統籌支應，則地方財政自無獨立可言。

3.財政收支未能自求平衡：

地方政府執行職務，有必要之支出，自應有預定之收入，蓋必收支平衡，對其應付之職務，方能順利推行。否則即使上級政府能給予補助，在數額及時效上是否能配合，仍有所疑慮。因此，收支未能自求平衡，地方財政即常捉襟見肘。

4.收支總預算未能自行編製：

預算是各級政府年度的施政計畫書。預算之編定，必須依照施政方針，權衡輕重緩急。最了解地方政府之輕重緩急者，莫過於各級地方政府。惟因地方政府的預算，常無法自行籌編，地方政府之支出未能切合實際需要，收入亦未能顧及人民負擔，此亦為地方政府財政赤字的主要原因之一。

5.未有自設之公庫：

地方政府既有法定收入，又能自行決定支出，又自行編製預算，則必存有若干法定數額現金財物。此項財物之保管，應自設公庫自行處理，俾使實際收支之執行，與管理收支之事物，相互配合，如此一來，財政制度才能健全；目前地方公庫之設置，仍難適應財政調度實際需要，財政獨立亦有名無實。

(二)地方政府財政結構普遍不佳之原因，就法制面分析：

地方政府財政結構普遍不佳，亦有肇因於法制面者，檢視我國現行地方制度法相關規定，多有未能遵循調節自治財政之措施者，若能確實依循地方制度法相關法制規範，當可改善地方政府財政結構，僅分述如下：

1.明定地方稅收之依據：直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市）應分配之國稅、直轄市及縣（市）稅，依財政收支劃分法規定辦理。（參照地方制度法第 66 條）

2.地方之收入及支出、地方稅之課徵：直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市）之收入及支出，應依本法及財政收支劃分法規定辦理。地方稅之範圍及課徵，依地方稅法通則之規定。地方政府規劃之範圍及課徵原則，依規費法之規定；其未經法律規定者，須經各該立法機關之決議收之。（參照地方制度法第 67 條）

3.預算收支之差短補救：直轄市、縣（市）預算收支之差短，得以發行公債、借款或移用以前年度歲計剩餘彌平；鄉（鎮、市）預算收支之差短，得以借款或移用以前年度歲計剩餘彌平。直轄市、縣（市）公債及借款之未償餘額比例，鄉（鎮、市）借款之未償餘額比例，依公共債務法之規定。（參照地方制度法第 68 條）

4.上級政府之補助及較優地方政府之協助：各上級政府為謀地方均衡發展，對於財力較差之地方政府應酌予補助；對財力較優之地方政府，得取得協助金。各級地方政府有依法得徵收之財源而不徵收時，其上級政府得酌減其補助款；對於努力開闢財源具有績效者，其上級政府得酌增其補助款。（參照地方制度法第 69 條）

5.明確劃分中央支出與地方支出之區分：中央費用與地方費用之區分，應明定由中央全額負擔、中央與地方自治團體分擔以及地方自治團體全額負擔之項目。中央不得將自行負擔之經費，轉嫁予地方自治團體。直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市）辦理其自治事項，應就其自有財源優先編列預算支應之。費用之區分標準，於相關法律定之。（參照地方制度法第 70 條）

6.地方預算之籌編應依行政院訂定之預算籌編原則辦理：直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市）年度總預

算、追加預算與特別預算收支之籌劃、編製及共同性費用標準，除其他法律另有規定外，應依行政院訂定之中央暨地方政府預算籌編原則辦理。地方政府未依前項預算籌編原則辦理者，行政院或縣政府應視實際情形酌減補助款。（參照地方制度法第 71 條）

7. 規劃替代財源與籌妥相對收入：直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市）新訂或修正自治法規，如有減少收入者，應同時規劃替代財源；其需增加財政負擔者，並應事先籌妥經費或於法規內規定相對收入來源。（參照地方制度法第 72 條）
8. 積極辦理公共造產：縣（市）、鄉（鎮、市）應致力於公共造產，依各地方特色及資源，致力經營具有經濟價值之事業。內政部並已頒定「公共造產獎助及管理辦法」，積極獎助辦理公共造產。（參照地方制度法第 73 條）
9. 設置公庫，有效經管地方政府現金、票證及其他財物：直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市）應設置公庫，其代理機關由直轄市政府、縣（市）政府、鄉（鎮、市）公所擬定，經各該直轄市議會、縣（市）議會、鄉（鎮、市）民代表會同意後設置之。（參照地方制度法第 74 條）

四、何謂都市更新？其發展階段為何？現今所面臨的問題有那些？應如何解決？（25分）

試題評析	地方特考《地方政府與政治》之命題大綱考選部早有明定範圍，本當以《地方政府與政治》為最基本之概念，多數應考本類科之考生，亦都以學理為精熟之重點；但近年偶有配合時事命題之殊例，本題即屬此類題型，106年地方特考三等亦曾出過「依我國法令及政府相關計畫，如何推動都市更新與落實社會住宅政策？」，多數考生應曾見過，且都更屬近年熱門議題，基本意義及面臨問題，均屬老生常談，只有發展階段需多加思考而已，一般考生應都可獲有基本分數。
考點命中	1.《高點·高上地方政府與政治(含地自)講義》第一回，王肇基編撰，頁88。 2.《高點·高上地方政府與政治(含地自)總複習講義》第一回，王肇基編撰，頁57第28題，相似度100%

答：

(一)何謂都市更新

1. 依據都市更新條例第1條：「都市更新是為了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」。因此都市更新以公共利益為前提之考量下，為都市實質環境與機能帶來全面性的改善，並提升公共設施服務水準及防災功能，進而創造工作機會，改善都市財政，建構永續環境社會。
2. 都市更新主要針對老舊市中心區、巷道狹窄有礙救災及居住環境品質不良等地區，以重建、維護及整建等方式汰舊換新，讓原住戶鹹魚翻身，換來美輪美奐的新宅，同時解決地方政府財政困窘，改善都市經濟，且給予之適度容積獎勵，能增加建商投資誘因，重新創造政府、原住戶與建商三贏的局面。
3. 此外都市更新不一定只採用重建的處理方式，若是無結構安全問題，採取整建或維護方式修改建物空間，符合機能性的需要，也不失為經濟有效的方式。例如舊有傳統街屋重新整修、閒置空間再利用或是老舊建物拉皮整容，不僅使空間重新賦予新生命、美化都市景觀，更可提升建築物使用價值，可依「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」提出申請補助。

(二)都市更新之發展階段

都市更新主要分為「都市更新事業概要」、「都市更新事業計畫」及「都市更新權利變換計畫」三階段，以下就各階段之目的分別說明：

1. 「都市更新事業概要」階段：

都市更新事業概要意義，在於透過事業概要的擬定以確定都市更新單元範圍、未來發展方向與原則，以提高更新事業計畫執行的可行性，並且事業概要為事業計畫的摘要性說明，如能獲得主管機關核准，則擬定事業概要的實施者將可延續事業概要原則繼續發展。
2. 「都市更新事業計畫」階段：

都市更新事業計畫由實施者負責擬定，承襲事業概要之開發構想，落實都市更新之執行，主要作為都市更新單元開發之執行計畫、平衡公共利益與私人利益的標準，並透過都市更新委員會之審議機制，保障更新單元權利關係人之權益，加上政府輔以監督執行成效，更加確保開發計畫之可行性。

3. 「都市更新權利變換計畫」階段：

都市更新權利變換計畫目的在於解決都市更新權利立體分配之需要，以更新後之土地及建築產權更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。權利變換較傳統合建多了法令保障，且對參與者的權利與義務有明確的規範。

(三)都市更新現今所面臨的問題

當前的都市更新與實施過程中，其所面臨的主要問題如下述：

1. 產權複雜：

政府推動都市更新計劃時，土地所有人可能包括原所有人、法拍轉手及銀行債權等，產權多而複雜，都更不易；然而，雖然產權複雜，都更或老屋重建的整合難度高，但若土地面積大、建坪多，且物件若位於精華地段，還是能吸引企業、集團的進入整合，但在產權複雜的情況下，整合能否成功，有賴建商的財力與人力的配合。

2. 資金取得困難：

都更所需的費用十分龐大，但所需資金的取得卻十分困難，也降低民間業者投資意願，在土地私有化下，土地一般並非建商(實施者)所有，無法以土地抵押借貸，執行的建商需準備一大筆周轉資金。政府雖可成立都市更新投資信託公司發行證券，公股行庫也可設立都更投信公司，惟通過之門檻高，且需有專業能力，敢於嘗試者少，降低民間業者之投資意願。

3. 公權力亟待介入：

現行相關都市更新法令大體完備，惟其成效不彰，主要因受制於少數不願配合之權利關係人，導致都市更新無法順利推展，台灣為土地私有化制度，造成公部門沒有土地談判籌碼外，公權力無法強制進入，也造成台灣老屋問題愈來愈嚴重。因此，公權力如何適時介入十分重要，並採徵收、區段徵收、市地重劃等實施方式，藉以保障大多數人的權益，亦即都更的推動仍須有強而有力的政策引導。

4. 都更與改建應明確區隔：

在政策推動上，政府常把「改建」和「都更」畫上等號，導致都更案為爭取容積獎勵反而無法順利推動，因為政府利用容積獎勵推動都更，但是增加的容積並未對應到都市整體的容受度，過多的容積獎勵，反而會帶來更多人口的聚集，讓生活品質下降。事實上，都更應該是提升居民生活品質，但都更的結果卻是動房價與管理費的上升，居民不堪負荷，生活反受影響。

5. 都更案所需時間太長：

一般而言，都更案所需的時間很長，少則二、三年，多則六、七年，甚至是遙遙無期，公部門應該建立一套協商機制，加速都更案進行，且都更案不單指公辦都更，也可以自主都更、小基地都更，甚至是整建維護同步進行，以加速都更進度。

6. 資訊不透明與不對稱：

都更過程包含許多公私部門必須瞭解並同時解決的問題，牽涉的範圍很廣，包括法令、資金、分配、利益等問題，而一般地主本身的專業知識與財力不足，自組都市更新團體不易，且缺少承擔風險能力，導致建商與地主等參與者的互信不足，都更亦難以推動。

7. 權利變更無法滿足參與者需求：

在實務上，都更權益不夠明確，都更條例對公、私不甚明確，在市場中，若是協議合建，住戶和建商可依合約討論，隨時修正或終止，唯都更卻是強制性，且推動後經常出現「侵害私權力」的狀況，落實公益也不明確，才會導致都更爭議不斷。

(四)解決都市更新問題之芻議

1. 簡化都更流程：

一般而言，都更所需時間冗長，即使已取得100%住戶同意的都更案仍要2至3年才審完。若能簡化都更的申請與執行的流程，提升審議效率，便可讓已取得100%住戶同意的都更案，盡快執行。

2. 合理分配城鄉資源：

都更集中於主要都會區，其速度緩慢，且其他縣市亦須有都市更新個案的推動，唯因經濟誘因不足，且都更後的新產權分配不均，宜有效與合理分配城鄉資源，避免人口與產業過度。

3. 加強整建與維護機制：

都更除傳達政府政策外，尚須廣納眾多人民的意見，加強溝通，成立駐點工作室等，倡議推廣都市更新、都市再生、整建維護等概念，同時建構不同層次之溝通協調機制，加強都更重建、整建、維護的機制。

4.提供較多的誘因：

為提升都市整體居住品質，除加速老舊住宅的重建外，政府應提供更多誘因於既有住宅的管理與維護，並對違章建築與違法使用積極執行公權力。

5.強化處理都更的專責單位：

由於都更所需處理的案件及問題很多，必須有專責的都更處理單位，同時聘請專業人士，專業推動都市土地開發，以加速土地之有效利用，增加都更效益。

6.參酌國外都更成功的案例：

雖國內外的國情不一，但國外成功的都更案例仍可遵循，如考量並參酌荷蘭阿姆斯特丹的都更做法，確立「以人為本」的都更核心價值，藉由居民協商正式化、強租屋權、大量社會住宅等三項原則來處理國內都更問題。

高點
·
高上

【版權所有，重製必究！】