

# 整合型都市更新政策及推動方向

內政部營建署  
都市更新組  
柯技正兼辦科長茂榮



中華民國103年12月5日



內政部營建署



財團法人國土規劃及不動產資訊中心

# 簡報大綱

壹

前言

貳

策略、目標及措施

參

執行機制

肆

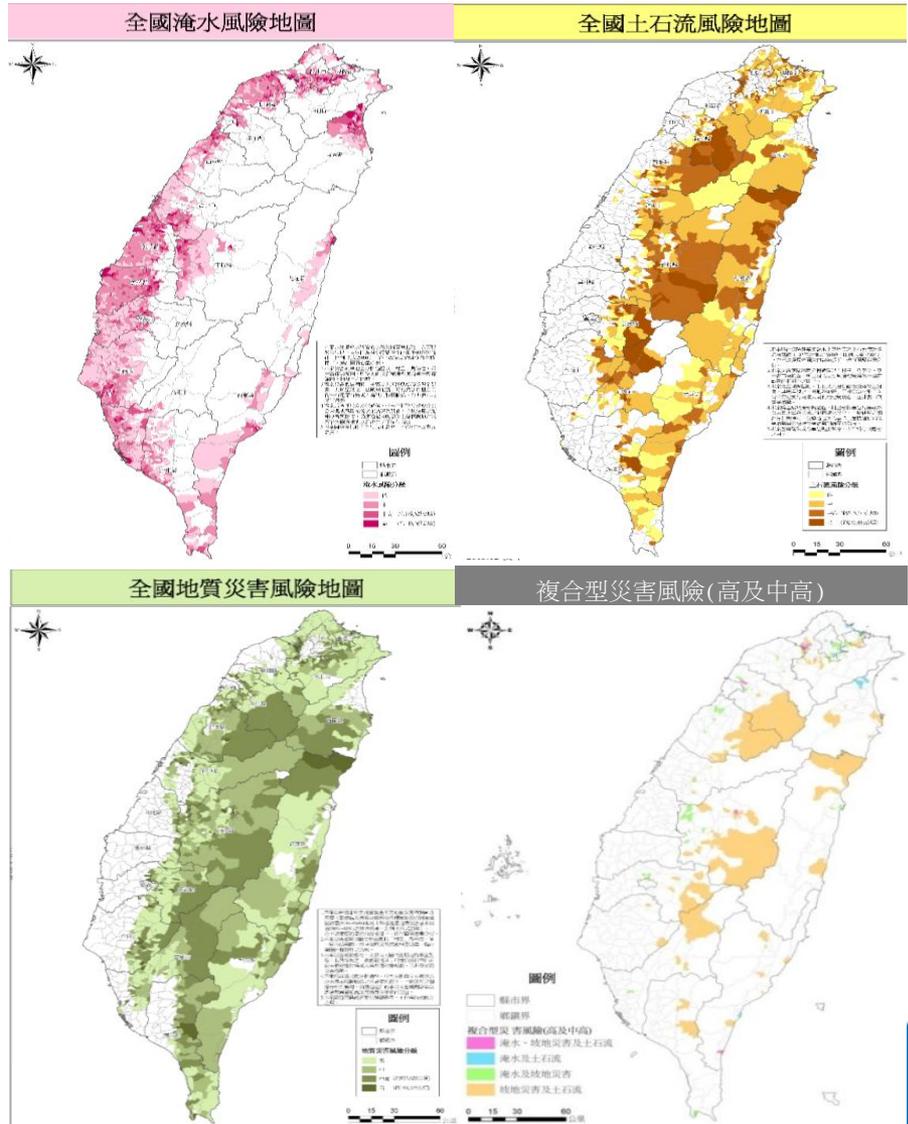
現階段辦理情形

伍

結語

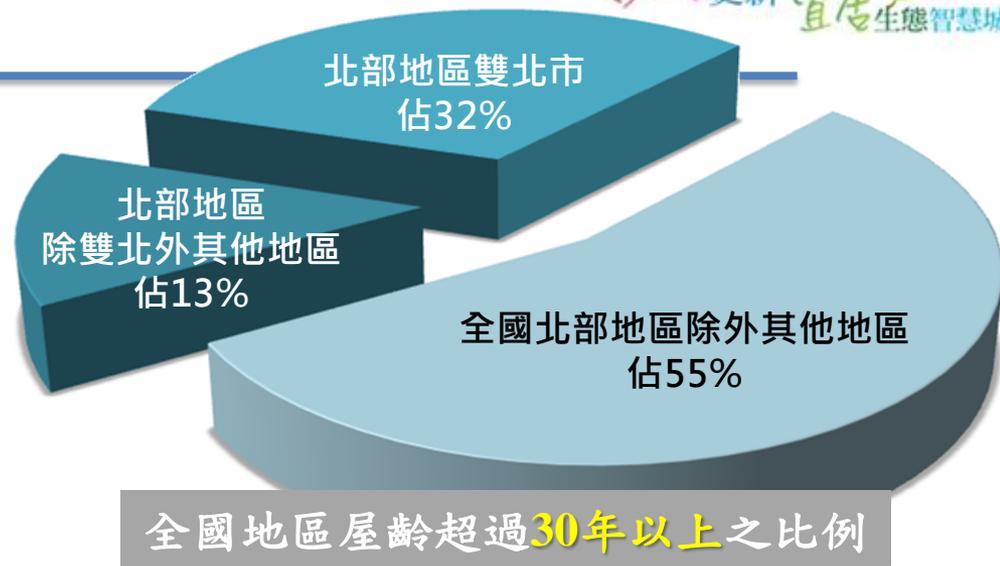
# 壹、前言

- 臺灣都會區發展超過百餘年，老舊建物及窳陋地區亟待更新活化，以帶動地方發展。
- 臺灣地區位處環太平洋地震帶，為地震發生高危險地區。近年氣候變遷劇烈，以致複合型地質災害(活動斷層、土壤液化、山崩、土石流等)發生頻仍；如發生高強度地震，將影響民眾生命、財產及安全甚鉅。



# 壹、前言

全國地區計有807萬戶住宅，全國屋齡超過30年以上房屋約294萬戶，其中北部地區佔133萬戶（雙北市94萬戶，其餘縣市39萬戶）亟待更新。



➤全國住宅數量統計(99年)；單位:戶

	住宅總量	59年以前	60—69年	70—79年	80—89年	90—99年
全台 (含離島)	8,074,200	922,999	2,017,057	1,713,238	2,241,474	1,181,432
臺灣地區	8,058,572	919,544	2,013,496	1,709,801	2,237,014	1,178,717
北部地區	3,784,298	325,450	1,010,408	828,761	1,021,760	597,919
中部地區	1,866,623	246,148	410,247	371,087	583,669	255,472
南部地區	2,213,261	314,283	542,249	471,425	584,301	301,003
東部地區	194,390	33,663	50,592	38,528	47,284	24,323
金馬地區	17,628	3,455	3,561	3,437	4,460	2,715

資料來源：行政院主計總處，人口及住宅普查資料，民國99年(每10年普查一次)

## 貳、策略、目標及措施

### 整合型都市更新之策略及目標：

- 跨中央部會及機關之整合
- 跨中央及地方政府之協商
- 跨產業及專業領域之合作



# 貳、策略、目標及措施

## 一、推動都市更新整體計畫

- 臺灣推動的公辦都市更新與民間辦理的個別社區重建、整建之區別，在於政府係運用公共建設，透過經濟、社會、產業等跨領域資源，結合在地地區特性、生態、智慧及永續環境等觀念所推動之都市更新整體計畫。

提供公共建設、公用設施  
、防災系統建立、交通串連、景觀協調、建築量體與都市機能整合，整體規劃及都市更新事業實施。

達成  
整體開發

劃定  
更新地區

指導各  
更新事業

公私部門  
分工

## 貳、策略、目標及措施

### 二、配合都市計畫公共設施用地檢討解編(1/2)

- 一個政府主導之都市更新案，除具較大規模及國公有土地較多之特色外，一般也會**整體檢討評估**區內土地使用、公共設施、文化歷史資源及國公有產權情形後，將具有保存價值之文化資產予以保存。

**不符合都市應有之機能者：**  
檢討調整土地使用分區。

**屬私有產權居多的地區：**  
訂定都市更新計畫，引導民間主導的都市更新案公共設施的提供，串聯更新的公共效益。

## 貳、策略、目標及措施

### 二、配合都市計畫公共設施用地檢討解編(2/2)

- 建議地方政府將區內閒置、低度利用的大面積公有（營）土地及設施或公共設施用地檢討解編釋出之土地，做為地區再發展的觸媒。

政府投資興建公共建設

興闢公用設施

招商引進民間開發及經營

活絡地區產業  
推動舊市區之再發展

## 貳、策略、目標及措施

### 三、整合推動平台運作及任務

行政院  
都市更新推動小組

- (一) 都市更新**目標及策略之決定**。
- (二) 都市更新方案推動進度之**督導**。
- (三) 都市更新發展措施之評議及**諮詢之提供**。
- (四) 其他有關都市更新之協調及推動事項。

內政部  
都市更新推動小組

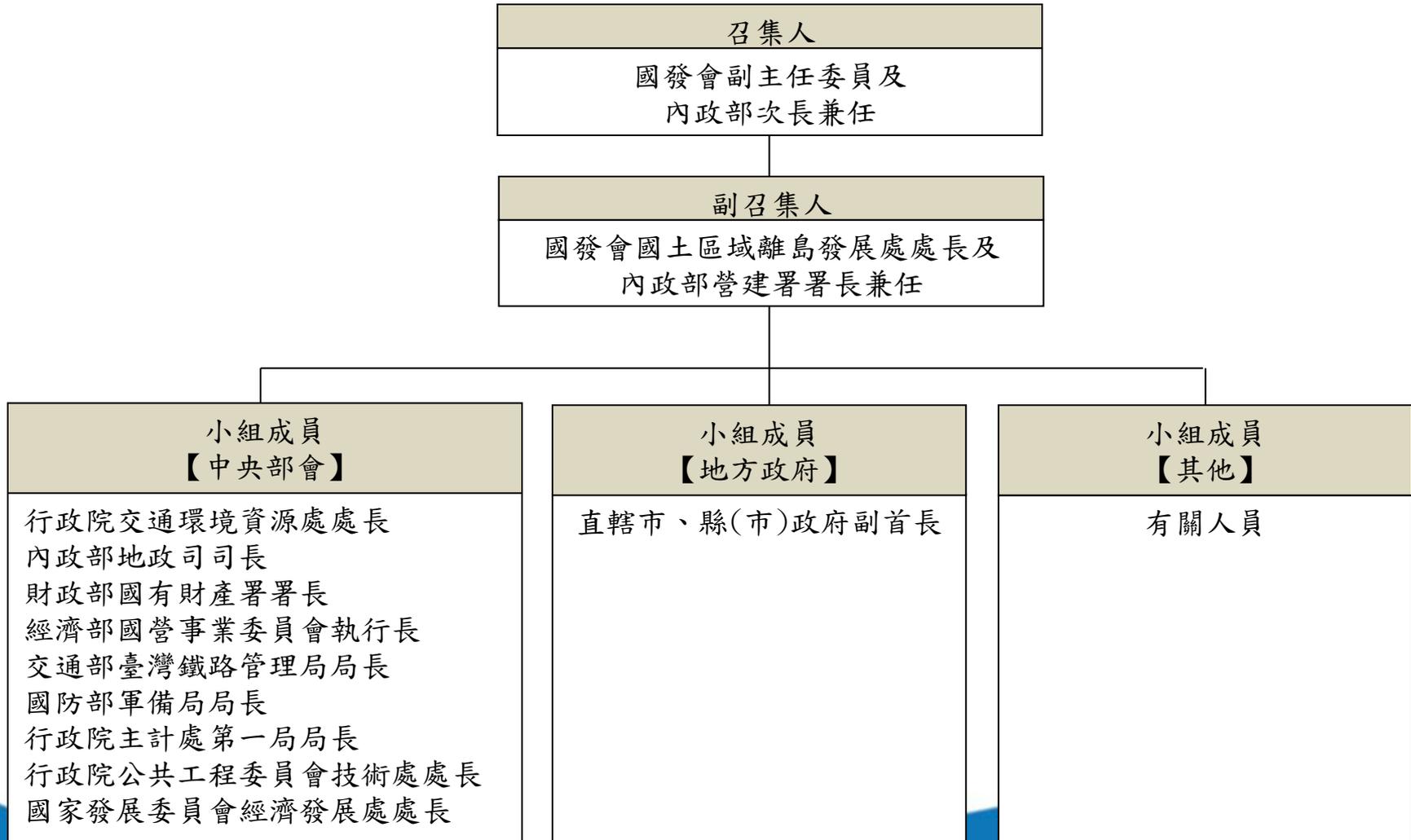
- (一) **議定全國都市更新執行策略**。
- (二) **協調跨部會都市更新推動事項**。
- (三) **協商都市更新招商投資有關事項**。
- (四) 全國都市更新**示範計畫規劃成果之審查**。
- (五) 其他有關都市更新協調及推動事項。

縣(市)政府  
都市更新地區專案推動小組

- (一) **議定地區或個案推動策略、分工、步驟及期程**。
- (二) **協調推動都市更新工作**。
- (三) **協商招商投資有關文件**。
- (四) **協商投資廠商所提投資計畫，並提供諮詢服務**。
- (五) **控管推動情形與進度**。
- (六) 其他有關都市更新事項。

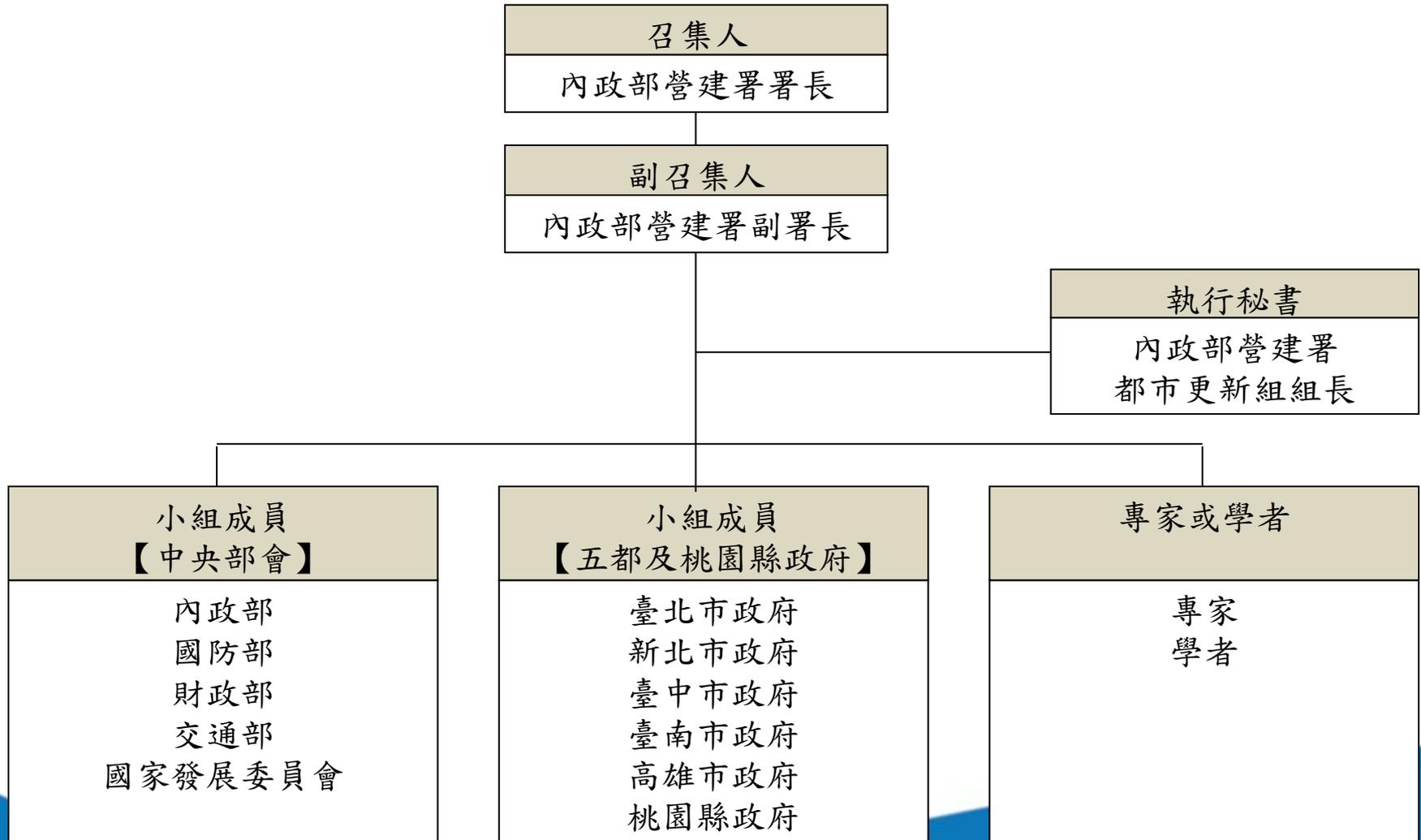
# 貳、策略、目標及措施

## 三(一)、行政院都市更新推動小組



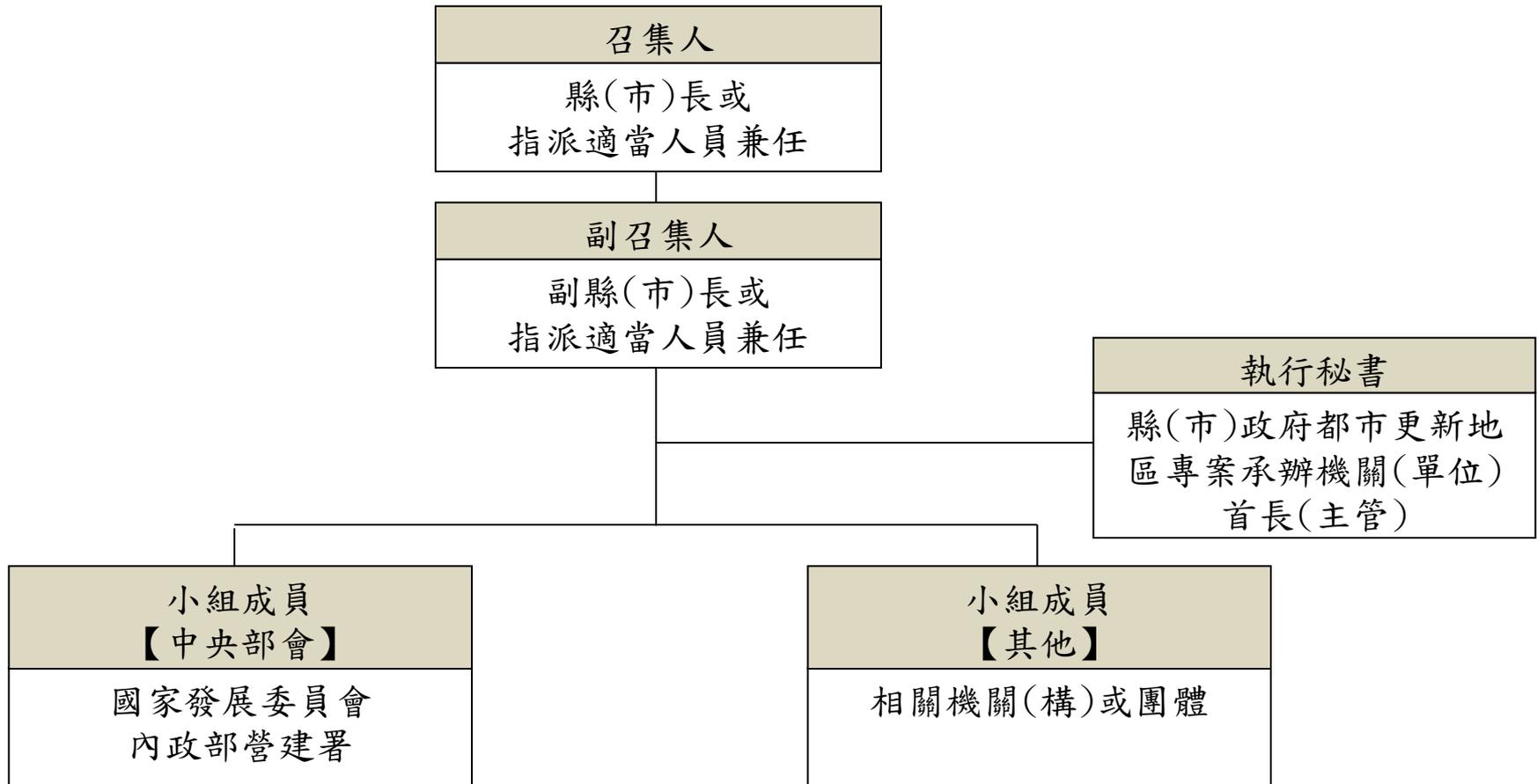
# 貳、策略、目標及措施

## 三(二)、內政部都市更新推動小組



# 貳、策略、目標及措施

## 三(三)、縣(市)政府都市更新地區專案推動小組



- 目前訂縣(市)政府都市更新地區專案推動小組設置要點計**5個縣(市)政府**，分別為：**基隆市政府、新竹市政府、臺中縣政府、臺南市政府及宜蘭縣政府**。

## 法令依據(1/2)：

- 依據都市更新條例第6條規定，直轄市、縣(市)主管機關得針對建築物竊陋且非防火構造或鄰棟間隔不足之虞等地區優先劃定為更新地區。
- 依據都市更新條例第7條規定，直轄市、縣(市)主管機關應視實際情況，因地震、火災或為避免重大災害之發生地區，得迅行劃定更新地區，視實際需要訂定或變更都市更新計畫。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。

## 參、執行機制

### 法令依據(2/2)：

- 依據都市更新條例第9條規定，經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業。  
依第7條第2項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前項規定辦理。
- 依據第5條之1規定，各級主管機關依本條例第9條所定經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，其委託作業，得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理。其公開評選程序，得準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定。

# 參、執行機制：政府主導都市更新

## 現地勘選

- 一、地方政府提報
- 二、相關機關提報
- 三、會勘、評估及審查

## 先期規劃

- 一、發展定位、發展構想
- 二、再發展策略
- 三、執行及財務可行性評估

## 都市更新計畫 擬定都市計畫變更

- 一、研擬都市更新計畫
- 二、都市計畫(主計、細計)變更
- 三、執行及財務可行性評估

## 招商計畫

- 一、決定招商模式
- 二、研擬開發辦理原則或個案興建計畫
- 三、研擬招商文件
- 四、財務分析、底價訂定

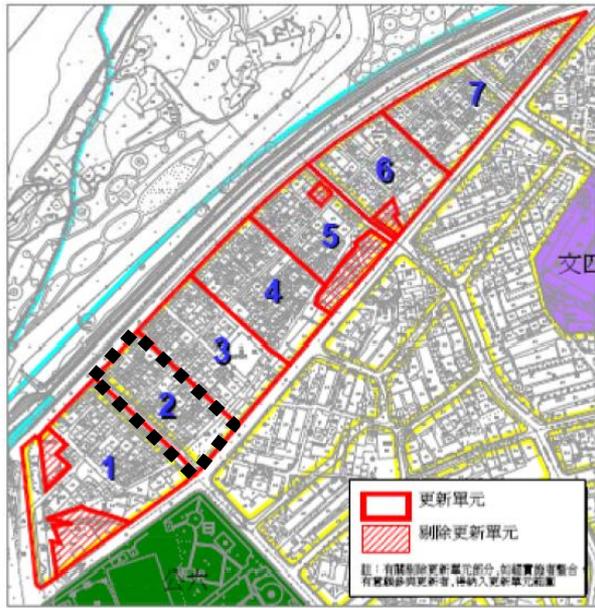
# 參、執行機制：整建維護

◆ 103年9月26日修訂「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」增列建物耐震能力詳細評估規劃、提高建物耐震能力工程以及增設升降機設備工程等補助項目。

處理方式 (第4條)	補助對象 (第3條)	補助範圍 (第4條)	
		一般案件	特殊案件 (額外)
 <p>整建維護方式</p>	 <p>直轄市、縣(市)主管機關 (地方政府)</p>  <p>更新團體(都市更新會)</p>  <p>公寓大廈管理委員會</p>  <p>都市更新事業機構</p>	<p>規劃設計</p>  <p>擬訂都市更新事業計畫有關費用</p>	 <p>提高建築物耐震能力 詳細評估</p>
		<p>實施工程</p>  <p>實施工程有關費用</p>	 <p>提高建築物耐震能力(工程)</p>  <p>增設升降機設備 (工程)</p>

# 參、執行機制：原地重建

## 案例：新北市大陳義胞案(更新單元2)



更新單元	住宅區		道路用地		合計(m <sup>2</sup> )	預估共同負擔
	面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)	面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)		
單元2	9301.36	88.62	1194.60	11.38	10495.96	40億

透過更新整體規劃及都市設計管制，將整體改善現住戶居住環境品質，並創造水岸優質住宅，達成社會福利更新目標，重塑永和水岸門戶意象。



# 參、執行機制：異地遷建(1/2)

## 跨區遷建

1. 套疊災害潛勢圖資，研擬環境敏感因應對策
2. 容積總量不變及引入低衝擊開發理念
3. 容積調派至遷建基地
4. 提高容積獎勵誘因或法定容積

高風險災害地區



變更都市計畫

檢討變更為綠帶或  
滯洪公園等使用

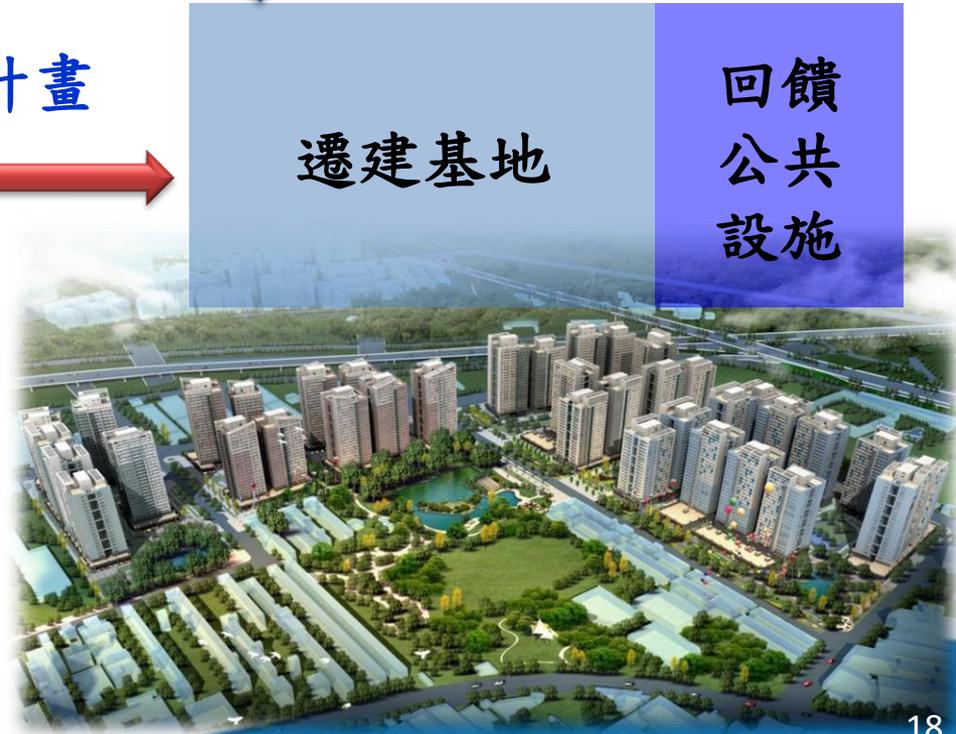
變更都市計畫



國公有低度利用土地  
重新規劃檢討利用

遷建基地

回饋  
公共  
設施



# 參、執行機制：異地遷建(2/2)

針對防災型更新遷建基地，辦理都市計畫專案變更、都市設計規範及防災策略研擬等事宜。

評估提高遷建  
或開發基地之  
法定容積。

運用容積調派：  
疏散基地調整  
為低強度開發  
或公共設施用  
地。

更新基地  
試點案例

提高容積獎勵  
誘因：執行都  
市防災項目給  
予容積獎勵。

遷建基地：毗鄰  
公共設施保留地  
檢討及低度利用  
國有土地釋出。

# 參、執行機制：區段徵收+都市更新(1/3)

## 案例：桃園縣老街溪兩側地區案(機場捷運A22站)

- ▶ 遭遇課題：

老街溪兩側地區為早期發展街區，因發展東移、河川污染而逐漸沒落，市區發展停滯、市容景觀不佳。
- ▶ 再生契機：
  - ▶ 老街溪拆蓋整治工程：

98年至今已進行包含加蓋拆除、河川整治、水質淨化、景觀綠美化、都市更新、環境教育；投入12.63億(中央補助4.78億)(101年底完竣)。
  - ▶ 機場捷運線延伸線：

增設A22站(107年完工通車)。
- ▶ 整體都市更新規劃並辦理都計變更：
  - ▶ 中央補助辦理整體都市更新規劃。
  - ▶ A22站周邊45年起即屬公共設施保留地，至今未能徵收(需22億)，多臨時建築、閒置土地，列為第一期更新開發範圍。



# 參、執行機制：區段徵收+都市更新(2/3)

## 都市計畫內容：

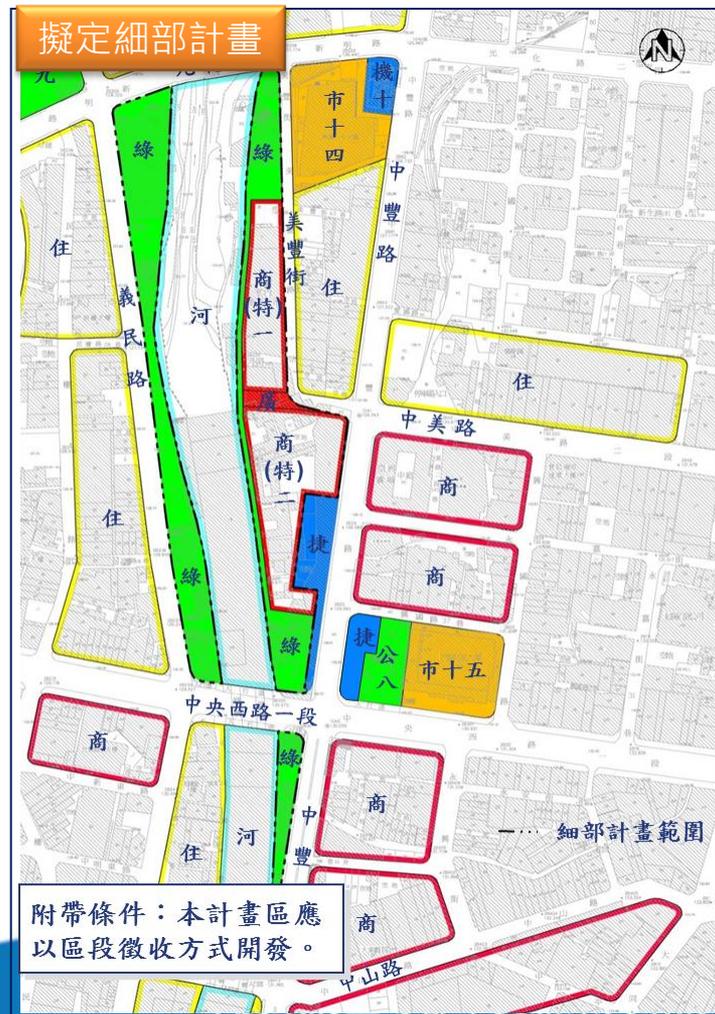
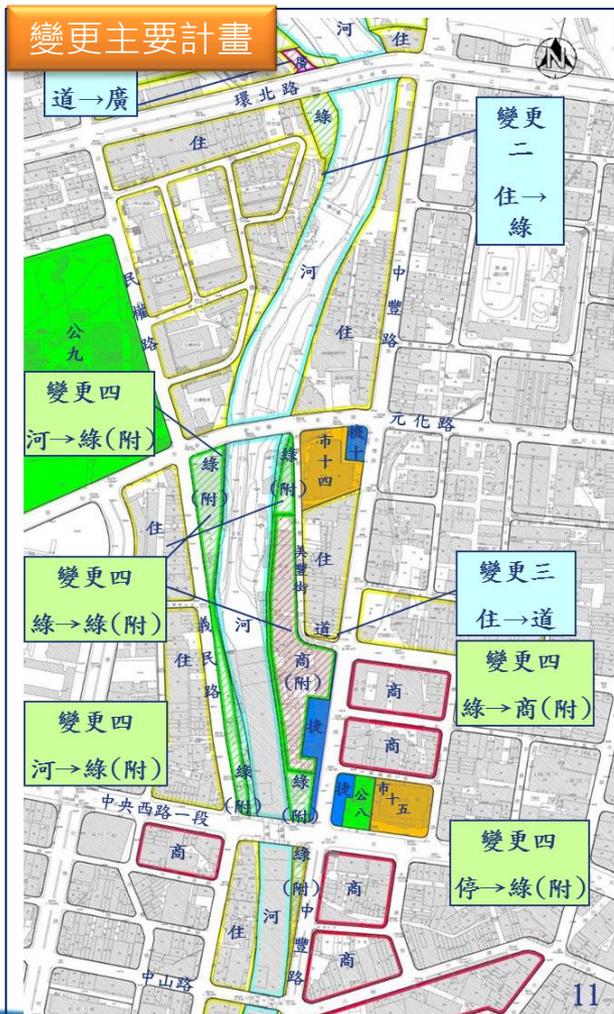
103年10月24日公告發布實施。

- 變更面積：3.03公頃
- 計畫年期：民國110年
- 計畫人口：450人

- ◆ 細計(區徵)面積：2.73公頃
- 區段徵收工程：剩4戶建物未拆遷，預計103年12月完工。

## 法令依據：

依據都市更新條例第25條規定及內政部營建署100年10月6日營署更字第1000059798函辦理。

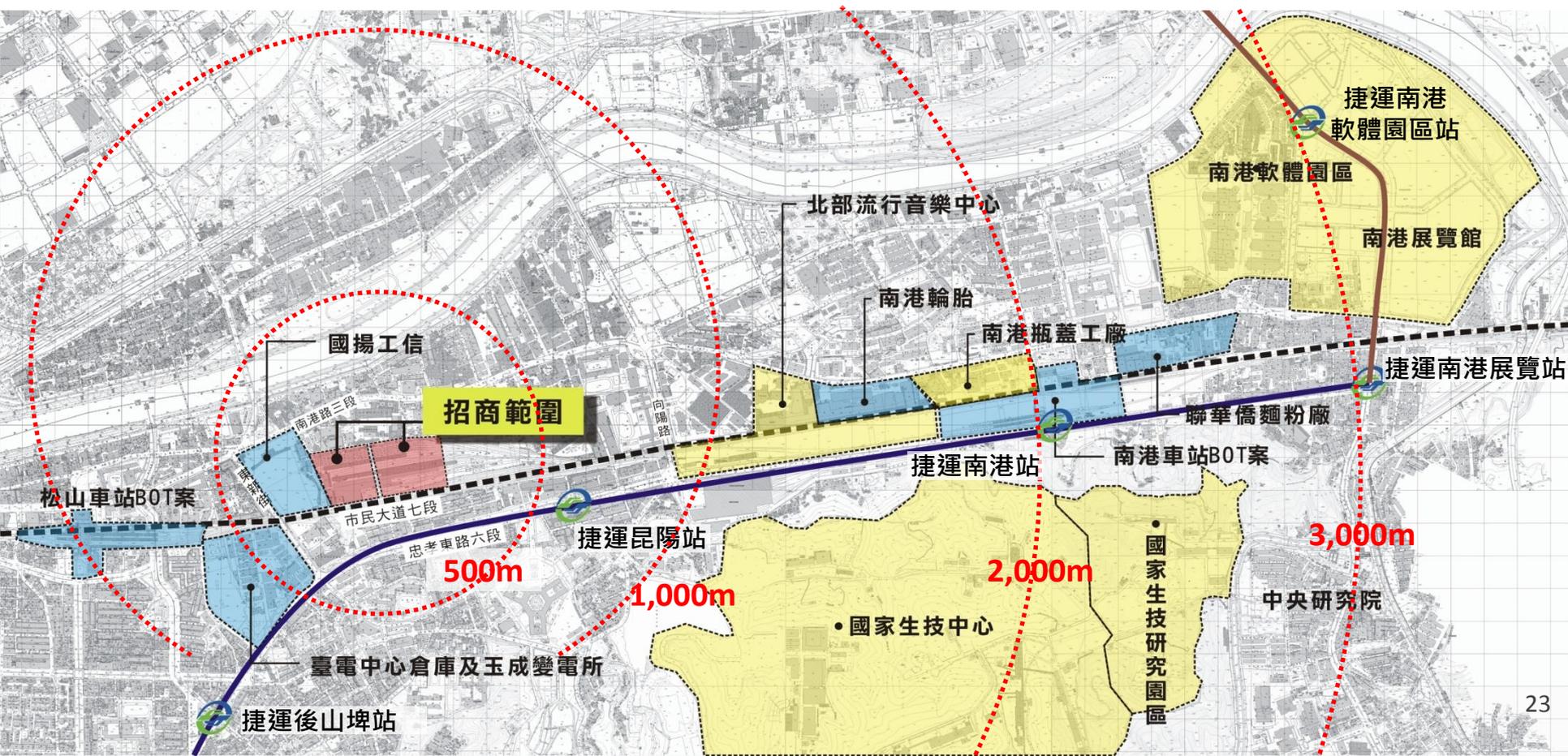




# 參、執行機制：權利變換+委託經營(1/5)

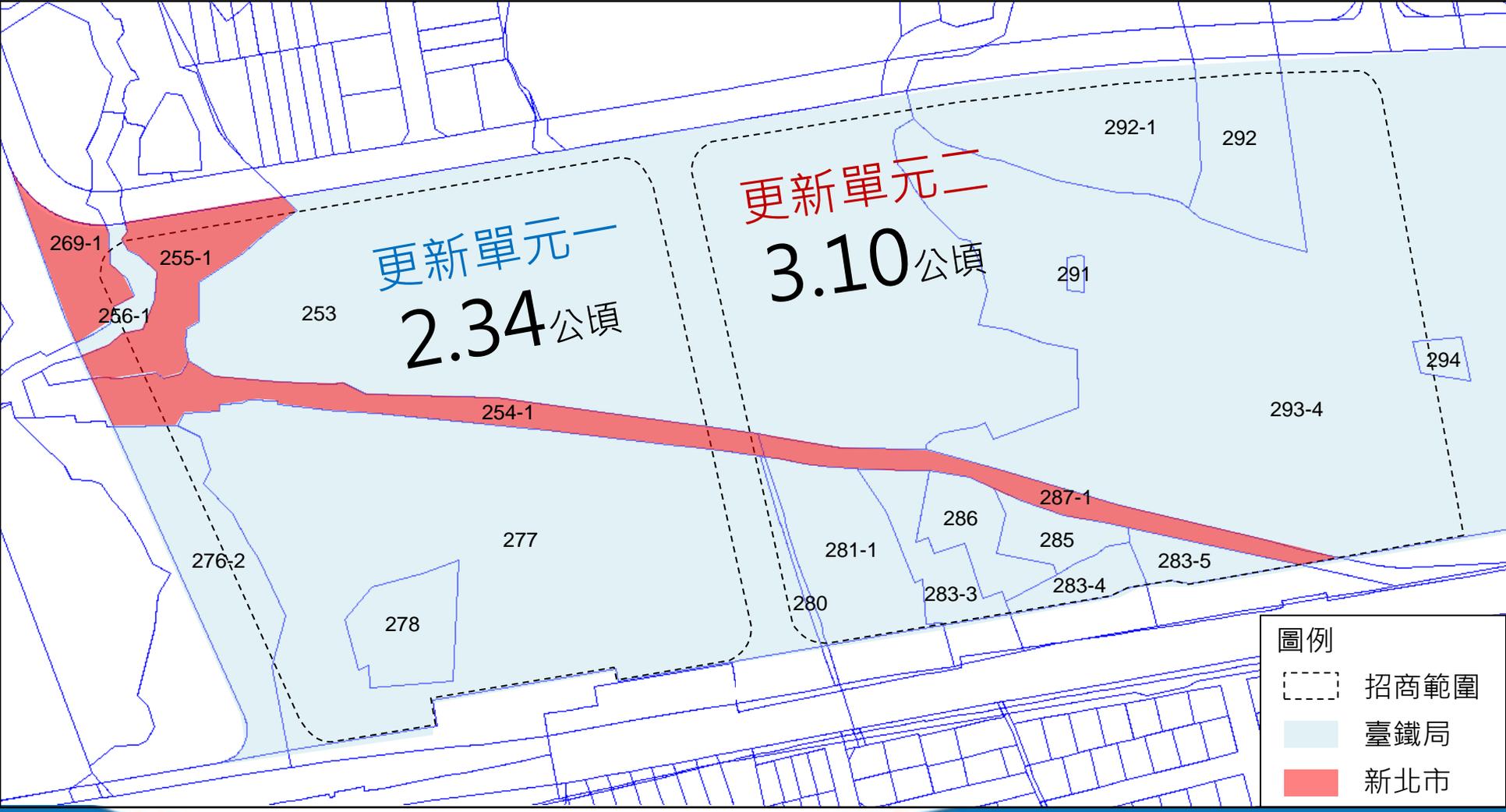
## 案例：台鐵南港調車場

- 一、法令依據：依據都市更新條例第9條及施行細則第5-1條規定辦理。
- 二、臺北市府與交通部台灣鐵路管理局於102年10月16日簽訂公開評選實施者委託行政契約書。
  - 位於南港區：市民大道七段與南港路三段間。



# 參、執行機制：權利變換+委託經營(2/5)

## 台鐵南港調車場權屬圖



# 參、執行機制：權利變換+委託經營(3/5)

## 委託實施契約

### • 契約期間

-總期間：

- 簽約日至委託實施契約相關義務完成之日。

-興建期間：

- 都更事業計畫及權變計畫核定發布實施起4年內取得使照。

### • 雙方工作範圍摘要

-主辦機關：

- 用地交付及地上物拆遷

-實施者：

- 整體規劃設計、興建、工程管理
- 都審、交評、環評及各項許可作業
- 都更事業、權變計畫審議，及權變所需辦理之信託及登記相關作業
- 簽訂商業設施租賃契約

## 商業設施租賃契約

### • 契約期間

-總期間：

- 簽約日起算20年；可續約2次(1次10年)，需於租期屆滿前2年向臺鐵局申請續租。

### • 雙方工作範圍摘要

-主辦機關：

- 租賃標的交付

-承租人(原實施者)：

- 擬定營運執行計畫書
- 繳交租金
- 經營管理臺鐵局交付之租賃標的

# 參、執行機制：權利變換+委託經營(4/5)

權利變換階段  
實施者

評選出最優申請人

議約

簽訂委託實施契約  
(租賃契約做為附件)

相關審議及申請建照

興建

取得使照

依權利變換計畫  
分配房產及產權登記

依比例分回  
商業設施及住宅

簽訂租賃契約  
(建物第一次登記後30日內)

委託實施契約終止

商業設施整體營運

租賃契約啟動

20+10+10年

權利變換階段  
地主

(臺鐵/新北市政府)

➤ 簽約流程說明

- 分為兩個契約，委託實施契約與商業設施租賃契約
- 建物第一次登記後30日內與簽訂商業設施租賃契約

依比例分回住宅

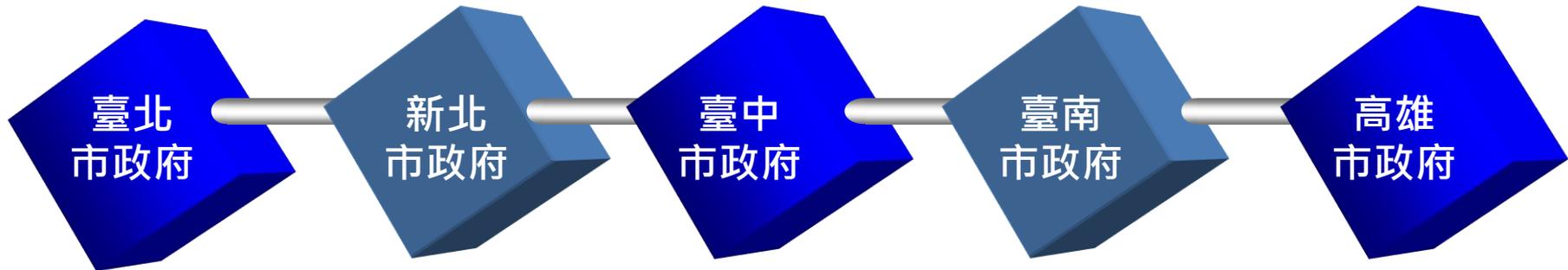
依比例分回商業設施  
(確認出租標的)

商業營運階段  
經營者

# 參、執行機制：權利變換+委託經營(5/5)



# 肆、現階段辦理情形：防災型都更



• 刻正辦理期末作業階段。  
• 規劃及不動產資訊中心。  
於102年12月26日決標予財團法人國土

• 刻正辦理期初作業階段。  
• 務所辦理簽約作業。  
預計103年12月與禾拓都市計畫技師事

• 刻正辦理期初作業階段中。  
• 顧問股份有限公司。  
於103年7月22日決標予臺灣世曦工程

• 刻正辦理期中作業階段中。  
• 研究發展基金會。  
於103年2月27日決標予財團法人成大

• 刻正辦理期初作業階段中。  
• 於103年11月4日決標予國立高雄大學

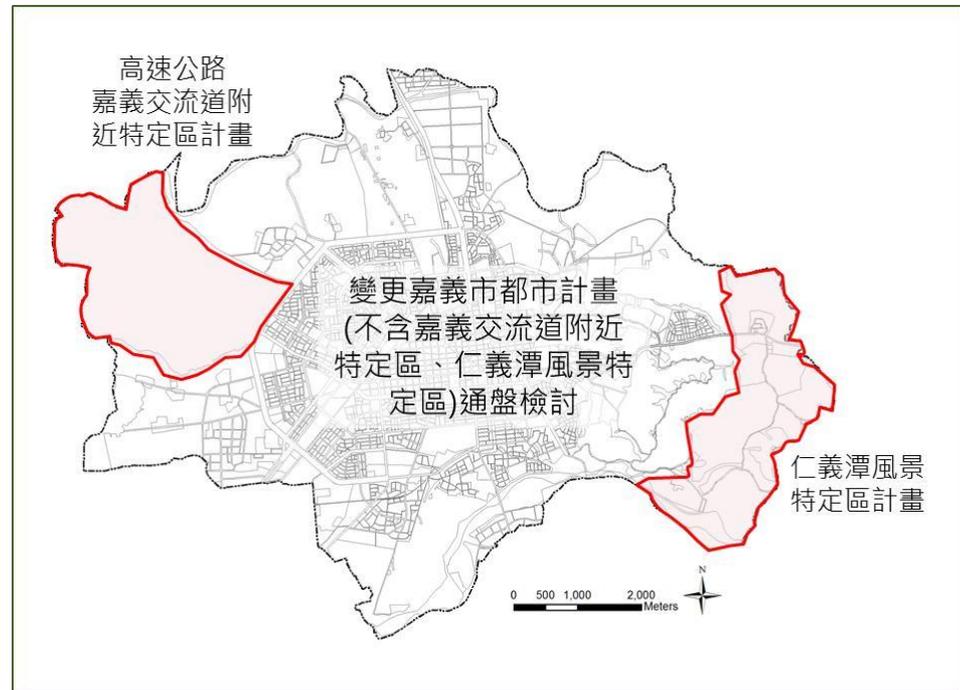
# 肆、現階段辦理情形：都市更新整體計畫

為建構未來城市競爭力，鼓勵地方政府研提都市更新整體計畫，以因應未來都市發展。

## ► 嘉義市政府103年度申請嘉義市都市更新整體計畫

### 一、範圍：

以現行嘉義市行政區域內為主，嘉義市目前共有三處都市計畫地區，包括嘉義市都市計畫(不含嘉義交流道附近特定區、仁義潭風景特定區)、高速公路嘉義交流道附近特定區計畫(跨嘉義市、太保市)及仁義潭風景特定區計畫(跨嘉義市、番路鄉)。



# 肆、現階段辦理情形：都市更新整體計畫

## 二、工作項目：

- (一) 先期基本資料調查及可行性評估
- (二) 全區再發展願景
- (三) 區域內分區再發展及土地使用分區調整構想
- (四) 都市更新示範計畫地區指認
- (五) 研擬都市更新相關機制及檢討修正相關法令

### ► 嘉義市都市計畫現況綜整表

項目 \ 都市計畫	嘉義市都市計畫	高速公路嘉義交流道附近特定區計畫 (嘉義縣市)	仁義潭風景特定區計畫 (嘉義市部分)
計畫性質	市鎮計畫	特定區計畫	特定區計畫
計畫年期	100年	100年	100年
計畫面積 (公頃)	4,919.15	1,819.5	537.47
計畫都市發展面積 (公頃)	2,851.66	506.69	115.64
計畫人口(人)	366,100	30,000	2,000
發布實施日期	93.9.30(一通)	92.3.24(二通)	90.4.23(二通)

# 伍、結語

跨中央及地方政府、跨部門、產業及專業資源整合

推動都市更新整體計畫

提供臺灣都市再發展之基礎



建構**安全**、**宜居**、**智慧城市**