

104年度政府主導都市更新推動及招商作業講習會

政府主導都市更新之 政策走向



內政部營建署
都市更新組技正 李玫欣

簡報大綱



壹、前言



貳、都市更新之必要



參、臺灣都市更新發展



肆、未來政府主導都市更新政策走向



伍、結語

壹、前言

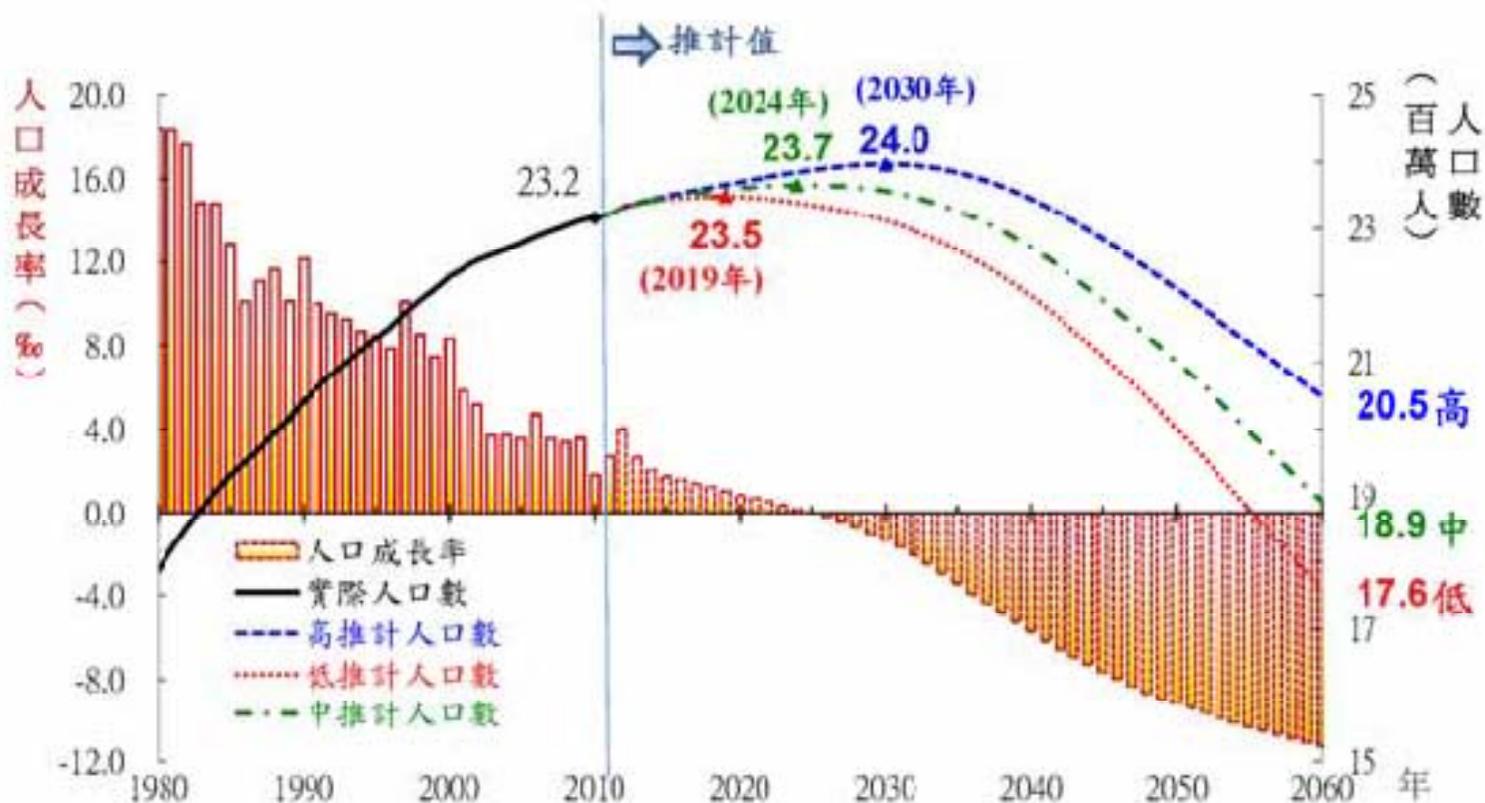
人口成長趨勢

都市土地利用

空間住宅數量

建物老舊情形

- 國內人口成長率逐年下降，且依其「中推計」結果，**總人口將由113年達到高峰2,365.6萬人後轉為負成長(如圖2-5-1)。**



資料來源：行政院經濟建設委員會，2012年至2060年臺灣人口推計，101年。

壹、前言

人口成長趨勢

都市土地利用

空間住宅數量

建物老舊情形

- 依據內政部統計年報，截至100年底，都市計畫範圍內，都市發展用地面積約為2,036平方公里，總計畫人口為2,512萬人，計畫人口密度為53人/公頃，相較於現況發展之人口數為1,873萬人，現況人口密度約為39.35人/公頃，在都市發展強度上，現行都市計畫尚可容納約639萬人。

年	都市計畫區 (處)	面積 (平方公里)	計畫人口 (千人)	現況人口 (千人)
64	252	2,065	—	9,722
69	327	3,006	17,126	12,325
79	424	4,534	21,316	15,590
89	433	4,429	24,153	17,311
99	437	4,750	25,183	18,407
100	438	4,759	25,115	18,729

資料來源：內政部，內政統計年報，100年。

壹、前言

人口成長趨勢

都市土地利用

空閒住宅數量

建物老舊情形

- 99 年底國內住宅數約807 萬5 千宅，其中以新北市最多，達149 萬6 千宅占18.5%；至於空閒住宅數部分，全國約156 萬宅，其中仍以新北市最多，達32 萬9 千宅；以空閒住宅率觀之，則以基隆市25.2% 最高臺北市13.4% 最低，

資料來源：行政院主計總處，人口及住宅普查統計分析，99 年。
備註：每10年普查一次

直轄市、縣(市)別	住宅數(宅)	空閒住宅數(宅) (無人經常居住)	空閒住宅率 (%)
新北市	1,495,535	328,742	22.0
臺北市	917,406	122,905	13.4
基隆市	162,065	40,886	25.2
新竹市	155,883	32,249	20.7
宜蘭縣	160,250	36,497	22.8
桃園縣	732,797	153,717	21.0
新竹縣	160,362	26,890	16.8
臺中市	941,690	198,842	21.1
苗栗縣	164,473	26,668	16.2
彰化縣	385,174	70,445	18.3
南投縣	159,788	28,774	18.0
雲林縣	213,632	40,562	19.0
臺南市	641,889	126,029	19.6
高雄市	999,108	175,548	17.6
嘉義市	101,571	19,984	19.7
嘉義縣	172,670	35,151	20.4
屏東縣	269,286	43,049	16.0
澎湖縣	28,737	6,348	22.1
臺東縣	74,087	14,262	19.3
花蓮縣	120,498	28,027	23.3
金門縣	15,348	3,690	24.0
連江縣	2,280	339	14.9
總計	8,074,529	1,559,604	19.3

壹、前言

人口成長趨勢

都市土地利用

空間住宅數量

建物老舊情形

- 截至99年底，全國總計有807萬戶住宅，屋齡超過30年以上約計有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）

備註：每10年普查一次

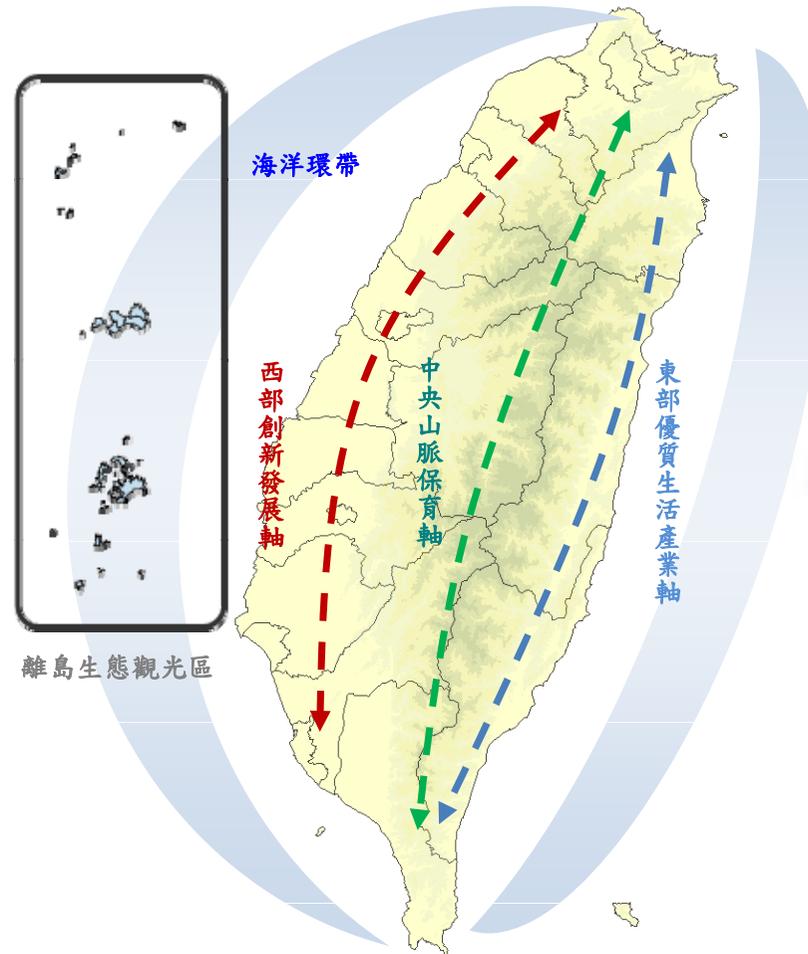
貳、都市更新之必要

國土發展新思維

都市發展問題

都市更新效益

創造經濟新契機



貳、都市更新之必要

國土發展新思維

都市發展問題

都市更新效益

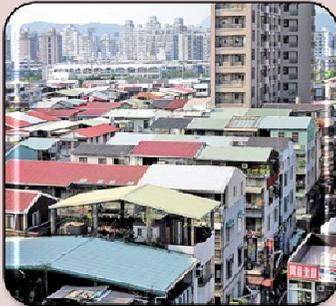
創造經濟新契機

都市計畫土地僅
4,759km²，佔全
台土地12%。

都市計畫區現況
人口1,872萬人，
佔全台總人口數
80%。

12%都市土地僅
2%之都市土地
可供住商使用

80%人口
2%都市土地



土地資源有限

- 低度利用
- 居住品質低落



氣候變遷

- 人工鋪面過多，
暴雨成災。
- 都市熱島效應



防災減震

- 86年修正建築
技術規則納入
耐震規範
- 屋齡達30年以
上約294萬戶
- 管線老舊



人口結構老化

- 65歲以上老人
所占比例已達
10.7%，老化
指數為68.6%。
- 急需無障礙友
善的住宅品質



交通運輸問題

- 都市擴張及人
口集中都市，
造成都市公共
設施服務水準
降低。

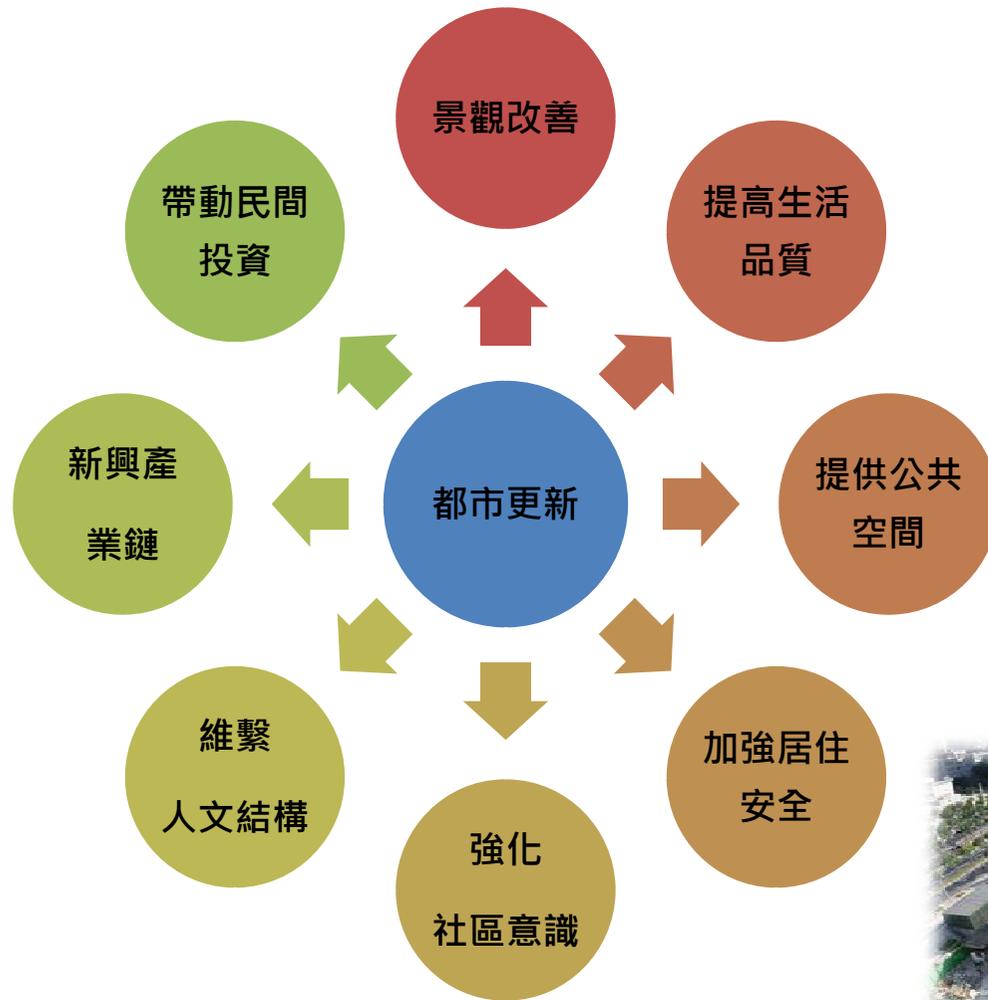
貳、都市更新之必要

國土發展新思維

都市發展問題

都市更新效益

創造經濟新契機



- 將都市更新列為復甦經濟的重要政策。
- 人口成長趨緩，取代都市擴張。
- 透過都市更新改善環境品質
- 整合政府相關資源，達到最高效益。



貳、都市更新之必要

國土發展新思維

都市發展問題

都市更新效益

創造經濟新契機

重新思考都市發展定位

整體規劃都市更新

注入嶄新活力

- 工業廠房用地閒置
- 鐵、公路車站周邊商業沒落
- 軍方閒置營區
- 公營事業閒置空間
- 舊市區商業中心轉移

30年以上老舊住宅
約294萬戶

20-29年老舊住宅
約465萬戶

推動重建

推動整建維護

創造相關產業產值
7兆2,672億元

創造相關產業產值
1,720億元

每年約2,594億元產值
提升經濟成長率0.56%
增加就業機會40,000人次

參、臺灣都市更新發展

都市更新推動歷程

都更產業行動計畫

都市更新發展計畫

政府主導都市更新

◎ 62年「都市計畫法」舊市區更新專章

◎ 87年「都市更新條例」公布施行

◎ 94-97年「都市更新示範計畫」

◎ 95年「加速推動都市更新方案」

◎ 98-101年「都市更新推動計畫」

◎ 100-103年「都市更新產業行動計畫」

◎ 104-107年「都市更新發展計畫」

公辦更新

民間實施都市更新法制化

都市更新旗艦計畫

推動政府為主都市更新

推動公辦、輔導民辦

地區再開發、更新產業化

都市再生、安全住宅、
自主更新

參、臺灣都市更新發展

都市更新推動歷程

都更產業行動計畫

都市更新發展計畫

政府主導都市更新



參、臺灣都市更新發展

都市更新推動歷程

都更產業行動計畫

都市更新發展計畫

政府主導都市更新

整合型都市更新示範計畫 實現都市再生願景

- 補助地方政府推動示範計畫
- 建立整合推動平台
 - 跨部會整合
 - 籌設專業顧問團隊
 - 籌組都市更新開發專責機構
- 配合公共設施用地檢討解編篩選示範基地
- 修訂相關法規配合



參、臺灣都市更新發展

都市更新推動歷程

都更產業行動計畫

都市更新發展計畫

政府主導都市更新

先期規劃及招商實施

- 94年起協同國發會(前經建會)及地方政府共同勘選都市更新示範地區，目前計有235處，並分別辦理先期規劃、招商前置作業或招商實施等。

臺北市6處

臺北市5處

新北市9處

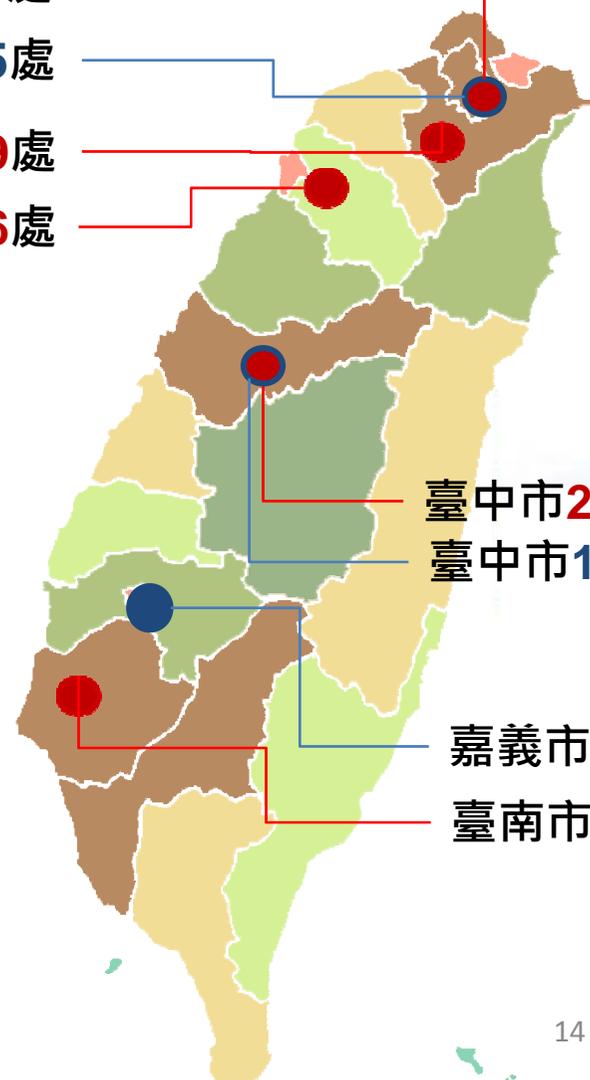
新竹市6處

臺中市2處

臺中市1處

嘉義市4處

臺南市3處



項目	案件	投資金額 (億元)	興建期開發效益	
			經濟產值 (億元)	就業人口 (人)
招商成功	26	1,719	5,673	163,312

項目	案件	投資金額 (億元)	興建期開發效益	
			經濟產值 (億元)	就業人口 (人)
自行實施	10	436	1,439	41,421

參、臺灣都市更新發展

都市更新推動歷程

都更產業行動計畫

都市更新發展計畫

政府主導都市更新

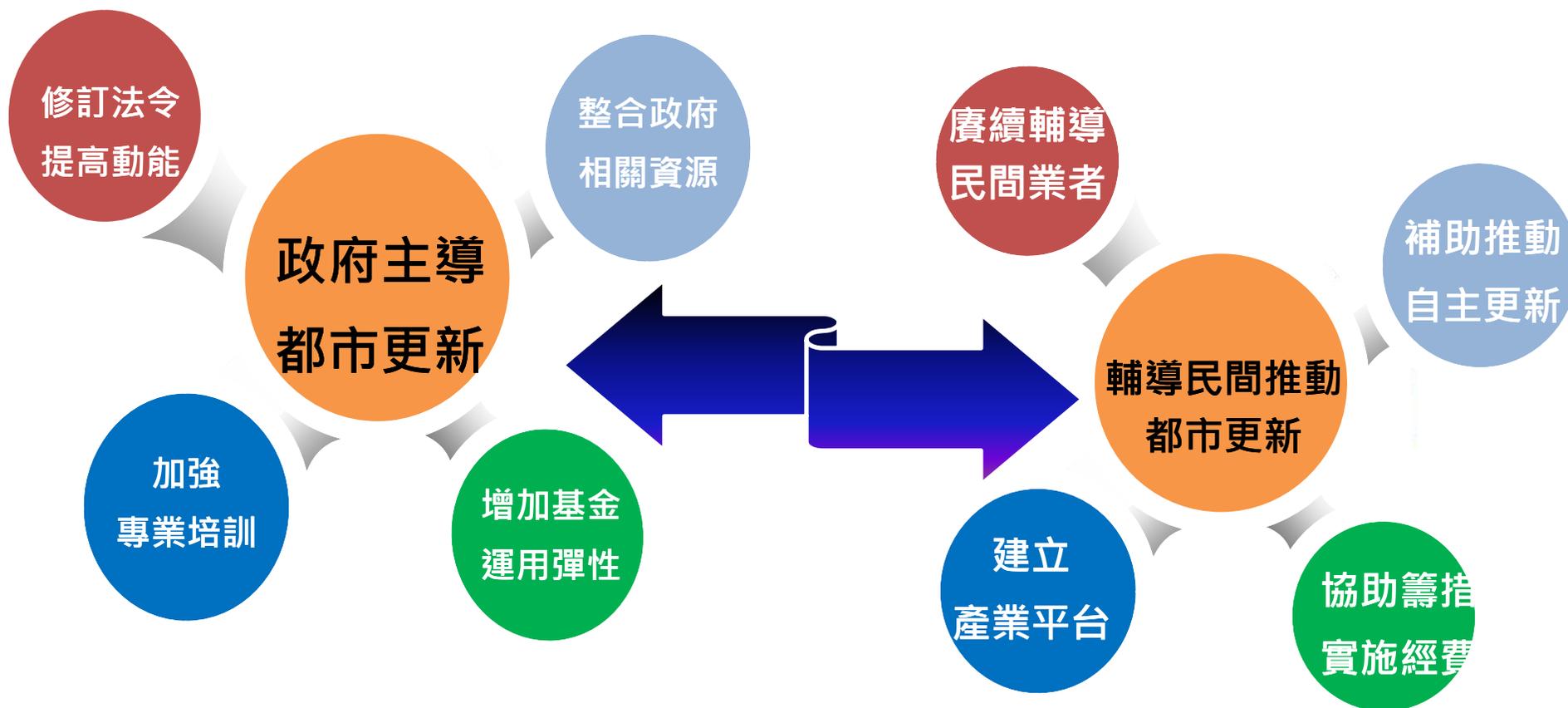
補助及輔導整合更新

- 補助縣市政府委託輔導團進入社區整合，輔導自主更新。
- 進而補助社區重建規劃及整建維護之設計及施工。
- 103年**補助自主更新計有19案**(5,261.51萬)
 - **重建1案**(380萬)
 - **整維16案**(1,378萬)
 - **整維工程2案**(3,503.51萬)

103年核定案件數及金額			
縣市	自主更新		
	件數	金額 (萬)	類別
臺北市	1	79	整維
桃園市	2	3,490	整維1案(92) 工程1案(3398)
新竹市	1	380	重建
雲林縣	1	50	整維
嘉義市	2	385	整維
台南市	6	325	整維
高雄市	6	552.51	整維5案(447) 工程1案(105.51)
合計	19	5,261.51	單位：萬元

肆、未來政府主導都市更新政策走向

- 政策理念
- 都市更新整體計畫
- 輔導推動公辦更新
- 資源整合提高動能



肆、未來政府主導都市更新政策走向

政策理念

都市更新整體計畫

輔導推動公辦更新

資源整合提高動能

都市更新整體計畫先期評估及規劃

查估
物活
化利
用調

國公有
土地建

地區發
展定位

產業引
入規劃

中產及
弱勢住
宅需求

公共設
施保留

防災型
都更

自然及
人文資
源保留
及利用

中央都市更新基金

補助

投資

都市更新整體計畫

都市更新地區範圍指認

都市計畫
擬定變更

更新地區劃定
更新計畫擬定

關聯性公共
工程經費補助

指標型都市更新案
(公辦更新)

民間主導辦理更新

自行實施

公開評選實施者

同意其他機關(構)

整建維護

自行實施

都市更新
事業機構

民間投資

代辦機構

自組更新會

肆、未來政府主導都市更新政策走向

政策理念

都市更新整體計畫

輔導推動公辦更新

資源整合提高動能

新竹市：

舊城區都市更新整體計畫(申請中)

雲林縣：

北港鎮都市更新整體計畫(申請中)

澎湖縣：

馬公地區都市更新整體計畫(申請中)

嘉義市：

嘉義都市更新整體計畫

嘉義縣：

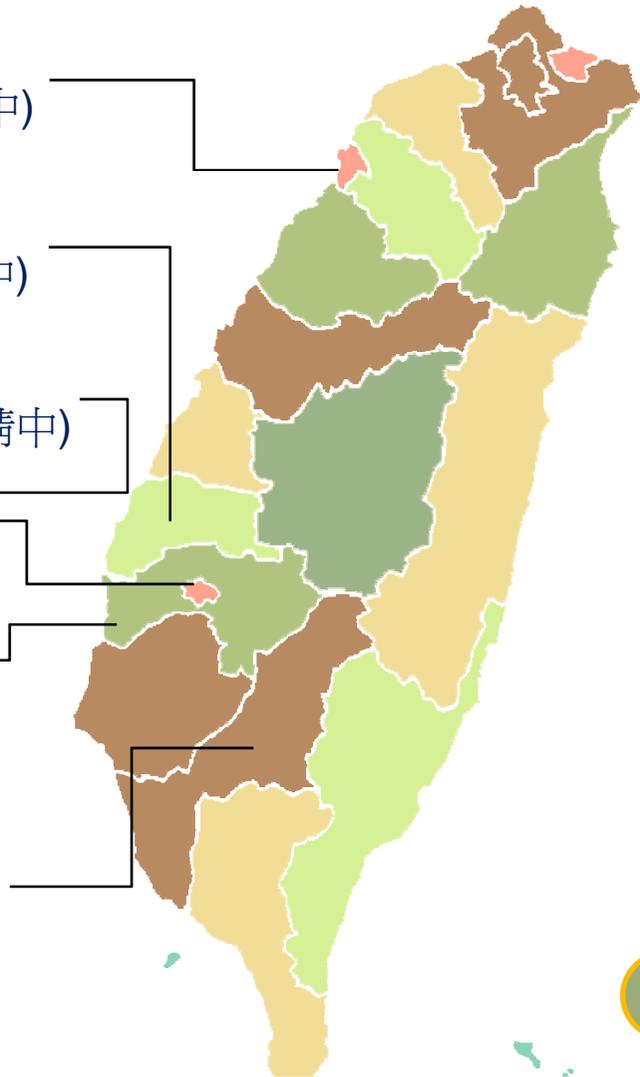
縣治地區都市更新整體計畫(申請中)

高雄市：

多功能經貿園區暨中島周邊油槽遷移都市更新整體計畫案

大樹九曲堂都市更新整體計畫

雙湖地區都市更新整體計畫(申請中)



為達成城市永續發展的目標，預計2030年前促使所有直轄市、縣(市)完成都市更新整體計畫，從都市再生的角度，調整都市實質及非實質的發展方式。

肆、未來政府主導都市更新政策走向

政策理念

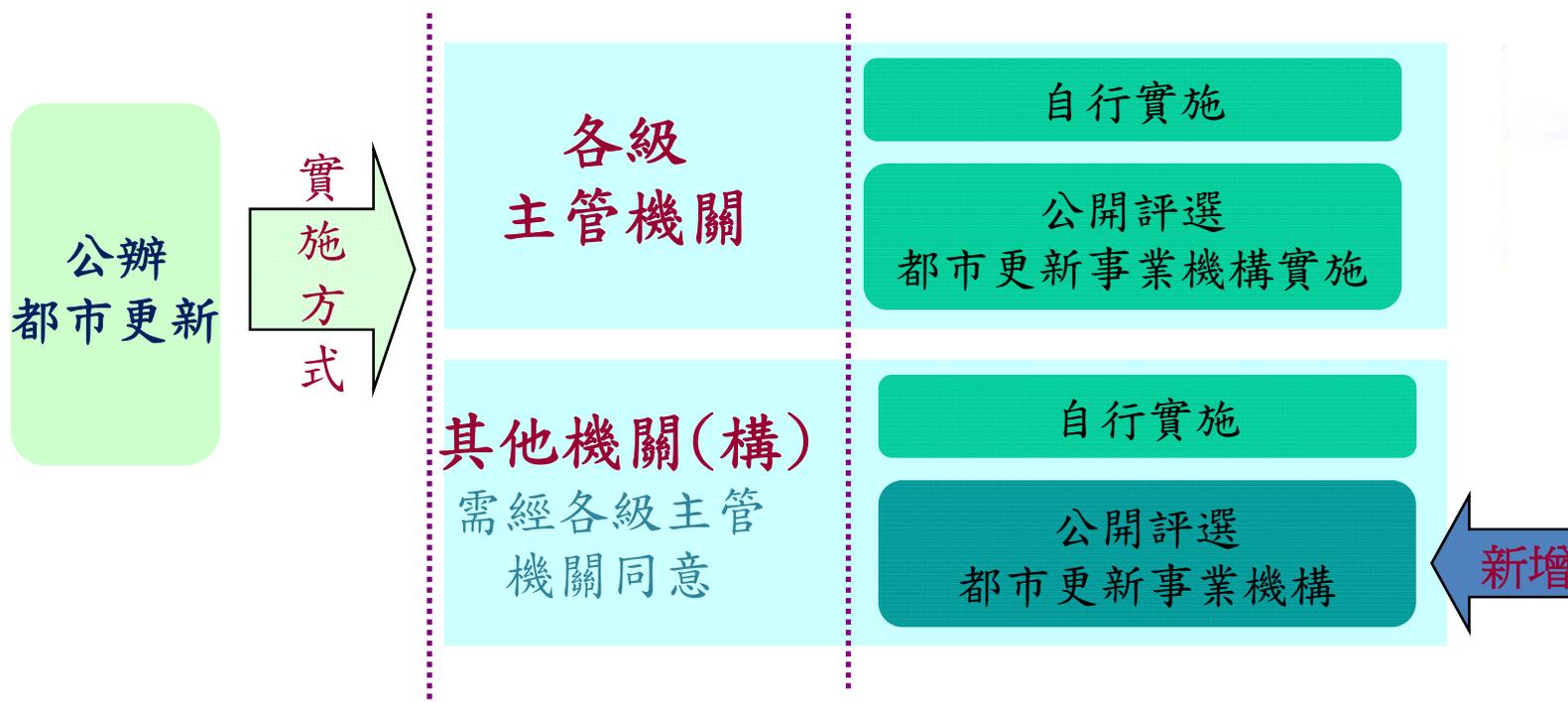
都市更新整體計畫

輔導推動公辦更新

資源整合提高動能

修法建置公開評選機制

為推動政府主導都市更新，增訂經主管機關同意之其他政府機關、公立學校、公營事業機構亦得經公開評選都市更新事業機構實施都市更新事業，以增加公辦都更之彈性。



肆、未來政府主導都市更新政策走向

政策理念

都市更新整體計畫

輔導推動公辦更新

資源整合提高動能

研訂相關法規及行政規則

主辦機關

各級主管機關

其他機關(構)

公開評
選程序

都市更新事業機構

都市更新公開評選申請及審核辦法

都市更新評選委員會組織及評審辦法

都市更新公開評選申請及審核程序
爭議申訴處理規則

都市更新公開評選申訴審議委員會組織準則

都市更新公開評選申訴審議收費辦法

政府為主都市更新推動手冊

政府為主都市更新招商手冊

肆、未來政府主導都市更新政策走向

政策理念

都市更新整體計畫

輔導推動公辦更新

資源整合提高動能

賡續推動公辦都市更新案

- 賡續運用中央都市更新基金補助或投資地方政府辦理都市更新先期規劃、都市更新計畫、都市計畫變更及招商計畫。
- 依地方政府推動更新進度召開工作會議。
- 主動邀請相關權責機關開會協助解決階段性問題及協調跨機關事項。

推動本署自行實施及基金投資案件13案

- 公開評選實施者實施都市更新事業，帶動地區再發展。
- 提高國公有資產活化利用效益，並挹注中央都更基金循環以持續補助社區及地方政府。
- 都市計畫變更回饋土地，協助地方政府推動公營住宅政策。

肆、未來政府主導都市更新政策走向

政策理念

都市更新整體計畫

輔導推動公辦都更

資源整合提高動能

整合推動平台

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。

肆、未來政府主導都市更新政策走向

政策理念

都市更新整體計畫

輔導推動公辦都更

資源整合提高動能

設置專責機構提高動能

- **台北市政府**於100年12月29日經議會同意分10年補助成立運作經費1.9億元，爰於101年設置財團法人都市更新推動中心，並得依都市更新條例第九條第1項規定同意該機構為實施者實施公辦都市更新事業。
- 本署104-105年業已委託辦理設置專責機構，將先探尋適宜型態（如行政法人、財團法人、公司及機構轉型），後續辦理研訂法令、資金籌措及協調說明等成立事宜。

修法完備專責機構法律授權條文

- 於都更條例修正案增訂各級主管機關得設專責法人機構，受各級主管機關之委託，協助推動或實施都市更新業務或事業。

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



簡報結束
敬請指教

