

都市更新產業行動計畫（修正案）

內政部

中華民國 101 年 8 月

目 錄

壹、計畫緣起	1
一、依據	1
二、背景說明	1
三、未來環境預測	6
四、問題評析	7
貳、計畫目標	9
一、目標說明	9
二、達成目標之限制	9
三、預期績效指標及評估基準	9
參、現行相關政策及方案之檢討	11
一、現行相關計畫及方案概述	11
二、現行相關計畫執行成果	12
三、現行計畫執行檢討	18
肆、執行策略及方法	24
一、主要工作項目	25
二、分期（年）執行策略	32
三、執行步驟（方法）與分工	32
伍、期程與資源需求	40
一、計畫期程	40
二、所需資源說明	40
三、經費來源及計算基準	40
四、經費需求（含分年經費）	40
陸、預期效果及影響	45
柒、附則	47
一、替選方案之分析及評估	47
二、有關機關配合事項	47
三、中長程個案計畫自評檢核表	49
四、其他有關事項	50

壹、計畫緣起

一、依據

本計畫係依總統府財經諮詢小組「啟動台灣經濟轉型行動計畫」建議將「都市更新」列為十大重點服務業發展項目之一及行政院秘書長 99 年 3 月 24 日院臺經字第 0990014612 號函示辦理。

二、背景說明

(一) 我國營造業產值占 GDP 之比重遠落後於先進國家及競爭對手國

依各國政府統計資料顯示(表 1-1 及圖 1-1)，民國 91 年至 98 年各國營造業產值占國內生產毛額(GDP)之平均比例，英國約為 8.4%，日本約為 6.4%，韓國約為 6.4%，香港約為 7%，我國僅約 2.7%，落後其他國家約 3.7%~5.7%。

我國行業之標準分類，營造業分為建築工程業、土木工程業及專門營造業等 3 類，根據 95 年台閩地區工商及服務業普查，建築工程業占營造業之比重約為 26%。另根據中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會委託研究，我國建築工程業之關聯性產業包括上游之建築師、砂石、鋼筋、水泥、預拌混凝土、陶瓷、鋁門窗、玻璃、電線電纜、各種合板、塑膠管、FRP 製品、照明燈具、電工器材等產業，以及下游之室內裝潢、房屋仲介、冷氣家電、家具寢具飾品、不動產買賣租賃等產業，預估建築工程業直接、間接對上游產業創造的需求總值約為建築工程業本身生產總值的 3.14 倍，對下游產業創造的產值則為建築工程業本身生產總值的 1.34 倍，並對上、下游產業創造大量的就業機會。

營造業素有火車頭工業之稱，在國家總體經濟中扮演重要角色，其生產總值提升有助於帶動總體經濟之成長，且對國內生產毛額(GDP)之貢獻度頗高。由於上述營造業產值占 GDP 之比重已落後其他國家，如加計上、下游關聯性產業之產值，則我國與其他國家經濟成長率之差距將更形擴大。

表 1-1 91~100 年各國營造業產值占國內生產毛額(GDP)之比重統計表

年度	英國	日本	韓國	香港	中華民國	
91	7.7%	6.9%	3.7%	8.5%	3.08%	3,098 億元
92	8.1%	6.6%	16.8%	8.6%	2.85%	2,977 億元
93	8.5%	6.6%	4.4%	7.7%	2.88%	3,190 億元
94	8.5%	6.4%	5.7%	7.1%	2.78%	3,230 億元
95	8.5%	6.3%	5.3%	6.5%	2.72%	3,324 億元
96	8.7%	6.1%	6.6%	6.0%	2.60%	3,375 億元
97	8.5%	6.1%	4.7%	5.8%	2.44%	3,188 億元
98	8.5%	6.1%	3.7%	5.8%	2.31%	2,966 億元
99	8.3%	5.9%	4.0%	5.5%	2.35%	3,017 億元
100	8.4%	6.0%	3.8%	5.3%	2.41%	3,094 億元
平均	8.4%	6.3%	5.9%	6.7%	2.64%	3,146 億元

資料來源:英國商務部；日本內閣府；韓國統計廳；香港政府統計處；行政院主計處。

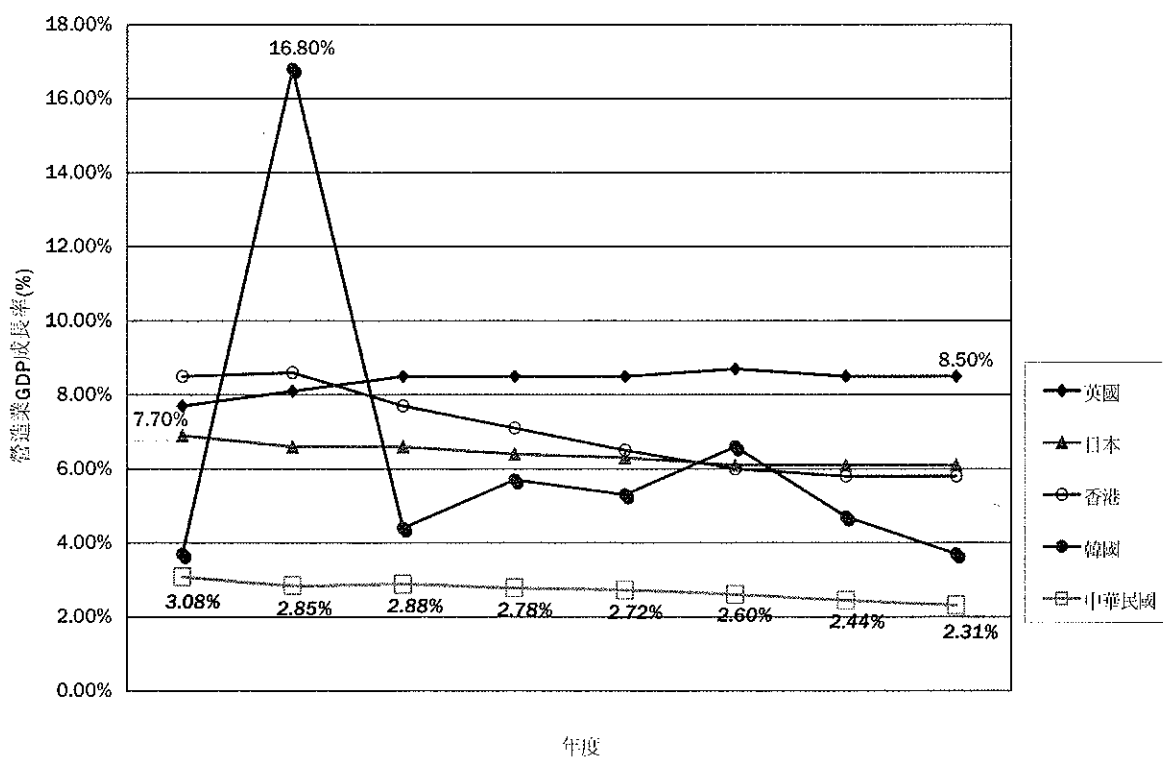


圖 1-1 各國營造業產值占 GDP 之比重成長趨勢圖

(二) 都市更新起步較晚可能是造成營造業產值成長緩慢之主因

我國營造業之產值，平均每年約 3,200 億元水準，變化幅度不大，惟占國內生產毛額(GDP)之比重，卻有逐年遞減之趨勢(表 1-1)，顯示國內各大產業產值均有所成長，而營造業產值卻未隨之成長，探究其原因為國內人口成長減緩，許多傳統產業紛紛外移，赴國外工作之人數持續增加，未能發展新興產業及吸引外資投資，因此國內對於新建住宅、商辦及工業廠房等使用需求減緩，營建市場趨於飽和穩

定，而我國又缺乏大型國際性開發公司推動大型土地開發案或都市更新案，以創造需求，爰營造業之產值難以成長。

各國體認營造業產值提升對於國內經濟發展之重要性，除投資興建各項重大公共建設外，亦加強推動綜合性之都市更新，提出中長程大規模都市更新計畫，以提升營造業產值。我國為擴大內需促進經濟成長，亦積極進行各項重大公共建設投資，所投入之金額與其他國家差異不大，惟我國都市更新推動起步較晚，且老舊建物即使未進行重建、整建或維護，仍可勉強使用，加以產權結構複雜，如無政府大力推動，難以整合公私部門投入。政府雖自民國 94 年起提出都市更新推動中長程計畫，然而根據各國推動經驗，小規模基地開發，從整合至實施約需 3~5 年，大規模地區更新，更需花費 7~8 年以上，目前政府選定之都市更新計畫，雖已陸續進入招商投資階段，仍須俟完成招商後，才能進行工程營造，因此都市更新案目前對於營造業之貢獻值尚不顯著。

（三）都市更新潛在商機大，亟待開發

我國早期建築法令規範不如現行規定嚴謹，大多數老舊建築物防災、抗震等安全係數不足，缺乏升降梯、無障礙設施及停車空間等設施，且部分地區較晚實施都市計畫管制，未妥善規劃都市空間，造成建築物棟距不足、巷弄狹小及缺乏公園綠地等問題，而發展較早之都市地區，普遍產生增建、違規使用及違章建築等情形，老舊建築物牆面斑駁、磁磚脫落、各式管線裸露，無法滿足現代人對於居住環境品質之需求。根據民國 89 年人口及住宅普查，國內屋齡達 30 年以上之老舊住宅估計約 302.8 萬戶，屋齡為 20~29 年之老舊住宅估計約 172 萬戶，如能推動都市更新，採生態城市規劃及綠建築設計，全面進行老舊住宅重建及整建維護，不僅符合世界推動節能減碳之環保趨勢，提升國人居住環境品質，亦可創造國內產業需求，帶動營造業產值之成長。

臺灣城市發展已逾百年，近年來因產業結構變遷，導致都市發展結構改變，諸如傳統產業外移，導致許多工業廠房閒置或工業用地未開發使用；高速鐵路通車營運後，衝擊航空、鐵路及公路等運輸業之

營運，許多車站周邊商業活動逐漸減少，而捷運陸續通車後，車站周邊商業活動卻逐漸活絡；國防兵力調整後，產生許多大面積閒置營區；公營事業機構轉型後，部分廠房停止生產，員工宿舍閒置未使用；部分縣市因舊市區發展腹地受限，於都市外圍新增重劃區，因交通便利與都市機能提升，使都市發展重心外移，舊市區商業活動漸趨沒落等等。大多數都市發展結構已產生變化，部分地區已呈現衰退現象，如能重新思考都市發展定位，進行都市整體評估規劃，研擬具體可行之都市更新計畫，進行車站與捷運站周邊與沿線、閒置工業區與營區、低度利用之公有土地等地區都市更新，將可使該地區再發展，於開發過程可帶動營造業產值之成長，並於開發完成後，引入觀光旅遊業、零售批發業、服務業、餐飲業、金融業及百貨商場等產業進駐，增加就業機會，擴大關聯性經濟產值，開發後商機更大。

表 1-2 台閩地區普通住宅之竣工年份

單位：戶

地區	34 年以前	35~49 年	50~59 年	60~69 年	70~79 年	80~89 年	合計
北部地區	30,538	79,553	227,727	1,014,497	830,040	1,022,543	3,204,898
中部地區	40,723	86,563	137,158	419,578	374,704	584,093	1,642,819
南部地區	58,191	98,663	183,036	551,255	473,557	585,857	1,950,559
東部地區	1,821	13,272	23,845	54,197	38,905	47,454	179,494
金馬地區	569	1,209	1,868	3,695	3,493	4,495	15,329
合 計	131,842	279,260	573,634	2,043,222	1,720,699	2,244,442	6,993,099

資料來源：89 年台閩地區人口及住宅普查資料，統計至 89 年 12 月底

(四) 加速推動都市更新，形成都市更新產業

都市更新案常因私有土地產權複雜、區內違建或占用等問題，需花費較多人力、物力及時間進行整合作業，致先期作業風險高、處理時程不確定，一般公司尚無足夠專業技術及資金承擔高度風險及完成整個都市更新業務。依經濟部訂頒營業項目代碼分類，「都市更新業(H701080)」係指依都市更新條例規定，在更新地區實施重建、整建或維護事業；所稱「都市更新業」即為都市更新條例所規定之都市更新事業機構(實施者)，於推動都市更新時，於各階段仍須借重不同產業參與都市更新，因此都市更新業務僅占各相關行業營業總額之一小部分，目前缺乏專職參與都市更新之公司，爰尚未形成都市更新產業。

都市更新事業依其處理方式分為重建、整建及維護等 3 類，其行

政作業程序相同，惟整建及維護因不涉及建築物拆除重建，沒有權利變換及居住單元選配等問題，處理過程較單純，因此參與都市更新之相關產業較少。而都市更新具有綜合性、長期性及合作性等特質，於各階段參與之產業各有不同，依實施階段分為前置作業、更新中及更新完成等階段投入之產業類型說明如下（表 1-3）。

表 1-3 各種都市更新處理方式於各階段投入之產業別

處理方式 階段	重建	整建、維護
前置作業	1.整合機構 2.工程技術顧問業（規劃設計） 3.建築師（建築設計） 4.都市更新會或都市更新業（都市更新事業機構） 5.不動產估價師 6.都市更新投資信託業 7.信託業	1.整合機構 2.工程技術顧問業（規劃設計） 3.建築師（建築設計） 4.都市更新會或都市更新業（都市更新事業機構）
更新中	1.營造業 2.建築材料供應業 3.建築師（監造） 4.建築經理業 5.銀行業 6.不動產代銷經紀業 7.地政士 8.會計師 9.不動產投資信託業	1.營造業 2.建築材料供應業 3.建築師（監造） 4.建築經理業
更新完成	1.景觀及室內設計業 2.建物裝修及裝潢業 3.油漆及防蝕工程業 4.家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業 5.公寓大廈管理服務業 6.不動產仲介經紀業 7.不動產買賣業 8.不動產租賃業 9.觀光旅遊業、零售批發業、服務業、餐飲業、金融業、百貨商場等產業	1.景觀及室內設計業 2.建物裝修及裝潢業 3.油漆及防蝕工程業 4.家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業 5.公寓大廈管理服務業 6.不動產仲介經紀業 7.不動產買賣業 8.不動產租賃業

備註：1.前置作業：指都市更新事業計畫審議核定前各項工作。

2.更新中：指都市更新事業計畫審議核定至興建完工報請備查階段。

3.更新完成：指完工使用及營運階段。

國內屋齡 30 年以上老舊住宅於未來 30 年內如能透過都市更新完成重建，預估將可增加營造業及關聯性產業約 7 兆 2,672 億元之產

值，平均每年增加約 2,422 億元產值，另國內屋齡為 20~30 年之老舊住宅於未來 10 年內如能透過整建維護方式提升建物使用機能，將可增加營造業及關聯性產業約 1,720 億元之產值，平均每年增加約 172 億元產值；每年合計增加約 2,594 億元產值，預估營造業產值占 GDP 之比重將由目前 2.31% 提升為 2.5%，並提升經濟成長率約 0.56%，增加就業機會約 40,000 人次；另鼓勵民間參與車站與捷運站周邊與沿線、閒置工業區與營區、低度利用之公有土地等地區都市更新，所創造之相關產業產值亦不容輕忽，爰政府積極推動都市更新，有助於增加營造業產值，提升經濟成長。

由於目前都市更新尚處於整合醞釀階段，因市場需求不明確及風險過高，致許多公司不敢貿然投入太多人力及資金參與都市更新，有賴政府建立都市更新推動機制，加速推動都市更新，提供民眾更多資訊及獎勵誘因，提高民眾參與都市更新之意願，增加市場需求量，將可促使更多公司願意投入人力與資金，整合各關聯性產業成立以都市更新為主要業務之專職公司。由於目前有許多老舊住宅急待改建與整建維護，並有許多老舊市區及低度利用土地有待再開發，藉由政府鼓勵民間專業機構投入都市更新事業，市場需求量與供給量都增加後，便能形成常態性都市更新產業。

三、未來環境預測

（一）都市更新已成為世界先進國家復甦經濟之重要政策

綜觀世界先進國家因社會面及經濟面的快速變遷，如急速的資訊化、國際化、生育率下降，以及高齡化社會的來臨，其各主要城市為強化國際競爭力及都市吸引力，紛紛將都市更新列為復甦經濟的重要政策，並提出具有創意的大型都市更新案件，例如東京六本木之丘、巴爾的摩水岸再開發、上海新天地等，不但有效增進更新地區土地利用效益，大幅提昇都市整體景觀品質，帶來城市新樣貌，更每年吸引數十萬旅次前往，活絡當地經濟甚多，頗值得台灣效法。

（二）以都市更新取代都市擴張成為未來都市管理之趨勢

依據行政院經建會公布的資料，台灣地區人口成長已經朝向少子化以及高齡化趨勢，推估到民國 116 年將呈現零成長（甚至呈負成

長)。為了因應人口成長減緩，對新市區開發需求降低的趨勢，市中心的土地再度利用與公共設施機能強化更形重要，因此政府必須集中更多資源投入基盤建設與環境品質改善，進行都市機能調整修正，並將都市內原低度利用之土地重新開發，賦予新的生命與活力，以重新充分使用公共設施，避免資源的浪費，達到永續利用與發展的目標。

（三）民眾期待改善環境品質之需求日益殷切

隨著知識水準與經濟實力提昇，民眾對於環境品質要求亦隨之提高，都市早期發展地區之生活機能已無法使民眾滿足，爰改善環境品質之需求勢必更為殷切。臺灣城市發展已逾百年，30 年以上老舊建築估計約 302.8 萬戶，更新潛在需求相當龐大，民眾期待透過都市更新相關獎勵措施及多數決機制等，加速提昇居住環境品質。但在一般民眾缺乏都市更新相關專業能力情形下，若未有相關整合人力、專業規劃技術及龐大資金之援助，在自力更新事業上將難以推動，因而有必要建立自力更新補助機制，以鼓勵民間自力更新並加速推動相關都市更新事業。

（四）整合政府資源與民間創意活力，將成為都市更新主流

都市更新係屬整合性之實施計畫，透過都市更新整合政府及民間投入之相關資源，除得以改善都市整體景觀風貌外，並可降低政府投資成本，增加投資效益。另高度發展的城市多有其發展之歷史軌跡與城市紋理，城市中各式建築物亦有其生命週期，為有效維持都市結構基本元素，發揮城市生活功能，兼顧城市多樣性與傳統空間之相互支持，結合民間力量參與都市更新成為重要方式。因此，推動具創意與民間活力的都市更新案，以民間自力自為方式進行生活環境改善，展現地區特色與文化，增進更新地區土地利用，維護都市景觀品質成為重要趨勢。

四、問題評析

（一）政府部門推動人力不足

因各縣市都市發展狀況不同，各地方政府對於舊市區之改善政策亦有差異，而都市更新推動不易，依目前以基地再開發為主之都市更新方式，對於都市景觀風貌及生活機能改善之效果有限，且多數地方

首長未將都市更新列為重大政策推動，或雖列為重大施政項目，但未編制足夠人力辦理，現行人員僅能進行案件審查而無法積極策劃推動旗艦型都市更新案，對於都市更新相關產業帶動發展有其限制。

（二）民間產業相關資源未能有效整合

都市更新須由地主、開發投資商、規劃設計單位、建設公司、金融業者等建立密切之關係，除需付諸執行且相互溝通互動良好外，更應就都市更新發展趨勢掌握精準，然都市更新相關產業仍屬醞釀整合階段，許多民間業者因更新熱潮下投入市場，卻因專業執行能力不足或缺乏產業整合機制，致使部分更新業務未能有效執行。

（三）未能有效區劃各地區更新需求及推動策略

現行都市更新之獎勵措施以建築容積獎勵為主，僅能帶動北部幾個高地價地區實施都市更新，對於其他地價較低的地區，即便增加建築容積獎勵，也難以吸引實施者參與都市更新，因此須參考 921 震災集合住宅社區重建，以及國外整建、維護進行更新之經驗，依據不同地區特性，訂定不同的都市更新政策，例如北部地區採重建、整建維護並重，投資、自力更新並重方式辦理；中、南部或東部地區則推動以整建維護為主，重建為輔，以自力更新為主，並鼓勵建築開發業投資方式辦理。

（四）現行都市更新案件欠缺整體規劃開發概念

除中央補助地方政府進行大範圍之更新規劃，將捷運場站及火車站周邊納入更新地區整體規劃外，現行民間為主都市更新案均為點狀零星開發，更新地區範圍規模較小，無法展現整體都市再生、地域再發展的效果，有必要參考都市更新先驅國家，例如日本、英國之經驗，訂定都市再生計畫，結合都市結構改造及政策革新，兼顧都市軟硬體網絡系統建構及都市基盤興建，創造全方位、多層次之更新目標與遠景。

貳、計畫目標

一、目標說明

我國都市更新起步較晚，檢視現階段推動都市更新經驗及未來政策方向，研訂下列總體目標，全方位推動都市更新：

- (一) 由「基地再開發」為主的更新模式，推進到「地區再發展」以及「地域再生」。
- (二) 由「投資型」都市更新擴展為「社區自助型」都市更新。
- (三) 由「重建型」都市更新延伸到「整建維護型」都市更新。
- (四) 兼顧「都市個別老舊合法建築物」生活機能改善。

二、達成目標之限制

- (一) 目前政府為主都市更新案多以引商投資方式辦理，為配合房地產市場瞬息萬變之投資需要，需有靈活運用之財源，而目前相關費用係以公務預算支應，必須依公務預算編列、審計及執行管考等規定辦理，缺乏彈性執行機制，無法符合實際使用需求，影響本計畫執行成效。
- (二) 目前大部分地方政府未設置都市更新專責機構，亦無專職人員辦理都市更新業務，且對都市更新業務不熟悉，影響本計畫執行成效。
- (三) 由於本計畫涉及都市更新重建、整建及維護等相關專業執行與經費籌措事宜，須由中央與地方政府通力合作及跨部會整合，透過中央與地方政府垂直整合與地方機關間橫向聯繫配合，始能達到預期效果。
- (四) 民間投資意願不易掌握，需結合民間力量與支持，民間業者與一般民眾對於都市更新業務熟悉度及參與意願，將影響本計畫執行成效。

三、預期績效指標及評估基準

績 效 指 標	100年	101年	102年	103年	合計/平均 (註2)
1.產業指標(投資總額)(億元)					
※前置作業	4	4.4	4.4	4.4	17.2
※更新中	296.85	412.18	447.49	437.46	1,593.98
※更新完成	118.74	165.27	179.4	175.38	638.79
合 計	419.59	581.85	631.29	617.24	2,249.97
2.就業指標(提供就業機會)(人次)					
※前置作業	315	335	335	335	1,320
※更新中	4,712	6,543	7,103	6,944	25,302
※更新完成	1,884	2,615	2,840	2,776	10,115
合 計	6,911	9,493	10,278	10,055	36,737

績 效 指 標	100 年	101 年	102 年	103 年	合計/平均 (註2)
3.經濟成長指標(經濟成長率)(%)					
※前置作業	0.0009	0.0009	0.0009	0.0009	0.0009
※更新中	0.0637	0.0884	0.0960	0.0938	0.0855
※更新完成	0.0255	0.0354	0.0385	0.0376	0.0343
合 計	0.0900	0.1248	0.1354	0.1324	0.1206
4.所得指標(提高平均每人國內生產毛額)(元)					
※前置作業	5	5	5	5	5
※更新中	354	491	533	521	475
※更新完成	141	197	214	209	190
合 計	500	693	752	735	670
5.政治社會指標					
(1)住宅與環境(改善居住環境)(戶)					
※前置作業	0	0	0	0	0
※更新中	0	0	0	0	0
※更新完成	2,500	2,500	2,500	2,500	10,000
小 計	2,500	2,500	2,500	2,500	10,000
(2)公共安全(改善治安環境)(處)					
※前置作業	0	0	0	0	0
※更新中	0	0	0	0	0
※更新完成	25	25	25	25	100
小 計	25	25	25	25	100

註：1、以上指標係以 98 年底之人口、GDP 等資料為基礎計算。

2、有關「合計/平均」乙欄，其中經濟成長指標、所得指標係計算 4 年平均值，其餘指標計算 4 年總值。

3、每一年度如能達到上開投資總額，預估可達到其他績效指標。

4、本計畫投入資金，如遇有不可抗力之因素而發生短缺，將適時檢討調整績效指標。

參、現行相關計畫及方案之檢討

一、現行相關計畫及方案概述

都市更新條例及相關子法於民國 87 年陸續公（發）布施行，92 年總統府召開財經諮詢小組會議，作成應加速推動都市更新之具體決議，爰此，本部會同 鈞院經建會研提「94 至 97 年度都市更新示範計畫」、「加速推動都市更新方案」及「都市更新推動計畫（98-101 年）」，分別於 94 年 5 月 25 日、95 年 1 月 25 日及 98 年 2 月 9 日奉 鈞院核定實施，其主要內容分述如下：

（一）擇定重點地區推動都市更新示範案例

- 1.由本部會同經建會、各地方政府、公有土地管理機關等共同勘選城市門戶、鐵路與捷運發展軸線、水岸發展軸帶、都市舊城區等財政效益大及公地比例高之地區，作為優先開發之都市更新示範地區。
- 2.經選定之政府為主都市更新地區，由本部補助地方政府或管理機關辦理先期規劃及前置作業，建立都市更新示範案例。

（二）公私合作推動都市更新

1.國有土地積極參與都市更新

(1)政府為主都市更新案：都市更新主管機關依都市更新條例第 9 條及其施行細則第 5 條之 1 委託其他機關（構）公開評選實施者實施都市更新，其範圍內之國有非公用土地以公開標售、設定地上權或參與權利變換方式辦理。

(2)民間發起都市更新案：由財政部訂定都市更新範圍內國有土地處理原則，據以辦理。

2.選商投資或整合實施

(1)政府為主都市更新案：委外設置「都市更新推動辦公室」，協助辦理公有土地占多數更新案之招商投資作業。

(2)私有土地佔多數之政府為主都市更新案：委託設置「都市更新專業整合機構」，擔任溝通整合平台，協助整合所有權人意願，輔導實施都市更新事業。

(三) 充裕都市更新財源

- 1.成立中央都市更新基金：支應招商作業所需經費，包括實施、參與、代墊都市更新事業；徵收、撥用、價購更新地區土地及其改良物經費及撥貸其他政府機關推動都市更新經費。
- 2.提供低利貸款融資：協調行政院國家發展基金下中美基金及中長程融通資金提供 20 億元及 2,000 億元低利融資，供實施者辦理前置作業及實施都市更新事業所需。

(四) 建置完備都市更新法令及執行機制

1.簡化程序及縮短流程

修正都市更新條例及相關子法，簡化非必要的流程，並建立標準作業流程(SOP)，及限定主管機關各階段審核及代為拆遷期限，並嚴格追蹤控管，以降低執行爭議。

2.提高獎勵誘因

檢討都市更新建築容積獎勵及賦稅減免相關規定，提高民眾及實施者參與誘因。

3.協助排除投資障礙

(1)專案輔導：實施者於實施期間遭遇任何問題或困難，由本部營建署召開個案輔導會議，主動邀集相關單位協助解決；並每 3-6 月召開實施業者座談會，隨時瞭解實施困難，並作快速回應處理。

(2)落實強制更新：訂頒「代為徵收及拆除或遷移土地改良物執行應注意事項」，督促地方政府提供公權力協助。

二、現行相關計畫執行成果

(一) 建置完備都市更新法令

針對過去民間推動都市更新遭遇到的問題，包括申辦程序繁複、審核作業時程冗長、更新誘因不足、私有土地整合困難、公有土地參與都市更新協調不易、產權處理經常發生爭議、多數決強制更新未能落實執行、法規適用高度不確定性、更新資金籌措不易等，全面檢討修訂都市更新條例等 9 種法規命令，修正條文達 129 條次之多。

（二）建立公辦更新案招商機制

政府主導辦理都市更新案，依土地產權狀態、地上物拆遷難易程度及是否具備特殊目的之都市機能等特性，分為四類招商推動模式，分別為單一階段權利變換（適用於產權單純者）、二階段權利變換（適用於產權複雜者）、設定地上權及標售。

（三）建立政府部門跨域協調機制，加速更新事業之推展

1. 行政院成立「都市更新推動小組」，由經建會副主委及本部次長擔任召集人，處理通案性都市更新事務協調事項。
2. 個案於地方政府成立「專案推動小組」，由縣（市）正、副首長擔任召集人，作為個案在地的溝通協調整合平台。

（四）公私合作推動都市更新

1. 成立都市更新推動辦公室

本部營建署 97 年已委託「財團法人都市更新研究發展基金會」成立都市更新推動辦公室，借重其專業技術及經驗，提供符合市場需求之更新開發建議、更新規劃、輔導及訓練之技術服務。

2. 成立都市更新專業整合機構

本部營建署 98 年已委託「社團法人台灣都市再生學會」成立都市更新專業整合機構，協助政府建立公、私部門意見整合平台，進行居民更新意願之整合，預計 2 年內完成 40 處優先更新單元整合作業。

（五）充裕都市更新財源

中央都市更新基金設立計畫經行政院 97 年 8 月 12 日核定，同年 12 月 26 日本部並訂頒「中央都市更新基金收支保管及運用辦法」，自 98 年起編列公務預算撥充基金共 5.14 億元，並將台北市鼎興營區及中山女中南側地區國有土地作價撥入基金，續由本部營建署配合政策辦理遴選共同投資者作業。

（六）輔導民間都市更新案儘速實施

1. 輔導民間都市更新事業計畫核定實施項目（含重建、整建及維護都市

更新案)

自都市更新條例發布實施以來，截至 100 年 12 月 31 日止，民間申辦更新案件計 976 案，其中 344 案已審核完成，279 案審核中，335 案整合實施中。其中新政府上任後極力推動都市更新，近四年核定件數均高於以往年度，100 年計有 44 件都市更新事業計畫核定實施，其中重建型都市更新案 22 件，整建及維護型都市更新案 22 件，達到行政院指示每年核定 25 件申請案之目標。

2. 整合社區自力實施都市更新事業及私有老舊公寓整建、維護規劃設計及工程施作

100 年 8 月 10 日發布施行「中央都市更新基金補助自行實施更新辦法」，同年 10 月頒布申請補助須知及管考作業要點，受理各地方政府申請自主更新（重建、整建、維護）規劃設計補助，經本部召開 2 次複審會議後，計核定 4 縣市、6 件申請案，補助經費 1,970 萬元；101 年度部分，已於 100 年 12 月 8 日開始分 3 階段受理，第 1 階段截止日期為 101 年 3 月 9 日。為擴大民眾參與，本部營建署分北、中、南舉辦 5 次申請說明會及 2 次座談會，說明政策、法令及成功案例。

表 3-1 自主更新（重建、整建、維護）規劃設計核定補助經費統計表

自主更新工作項目	各地方政府核定件數	補助經費金額
重建	4 縣市，共 6 件	1,970 萬元
老舊建築物整建維護	2 縣市，共 5 件	547 萬元

備註：統計至 101 年 2 月 29 日止

3. 更新案創造經濟產值達 1 兆 6,512 億元

目前已核定實施之 344 件更新案，其建築投資總額預估約新台幣 3,440 億元，加計營造業上、下游關聯產值，預估可創造約 1 兆 6,512 億元產值。(以臺北市、臺北縣核定之都市更新事業計畫所列財務計畫為基礎估算，平均每案投資額(不含土地成本)約 10 億元)。

表 3-2 民間辦理都市更新案件統計表

單位：件

項 目	整合中 (概要已核准)	審核中	核定 實施	總計	100 年 核定
北部地區	333	275	188	796	22
中部地區	1	3	90	94	0

南部地區	1	1	66	68	22
總 計	335	279	344	958	44

備註：統計至 100 年 12 月 31 日止

4.加強專案輔導機制

(1)本部營建署已提供單一服務窗口，主動聯繫關心，協助民間解決相關疑難，並訂定「都市更新案件個別輔導計畫」，接受民間申請個別輔導；截至 100 年 12 月 31 日止，已受理輔導 44 件都市更新案，協助實施者解決階段性困難。

(2)責成各地方政府提供聯絡窗口資訊，供民眾洽詢各縣（市）都市更新相關問題。

（七）辦理政府為主更新招商投資或整合實施

為加速推動都市更新，積極勘選財政效益大及公有土地比例高之地區進行都市更新，更新地區土地權屬複雜，涉關部門機關（構）及地方政府權責，需花費極長時間協調整合。經歷經多年努力目前已有初步成果。

1.中央及地方合作會勘，建立更新基石，創造再發展願景

自民國 94 年起本部協同行政院經濟建設委員會及地方政府等相關單位共同勘選水岸、港灣、鐵路、捷運場站及都市舊城區等 180 處都市更新示範地區，截至 101 年 2 月底止，17 處公有產權居多且具帶動都市再生效益之都市更新示範地區，由政府實施或招商實施中；私有產權居多的更新地區，98 年度起委託專業整合機構，協助整合住戶辦理更新，已提送 37 案更新單元事業概要報核，其中 21 案業經地方政府審查核定。（詳如附表 3-3）

2.辦理招商作業，吸引實質投資，改善都市機能

由都市更新主管機關或委託政府機構招商，引進廠商投資實施之案件，截至 101 年 2 月底，計 15 處都市更新地區公告招商引進民間投資，新北市永和大陳義胞都市更新案更新單元二及板橋浮洲合宜住宅都市更新案等 2 案，已引進廠商實施中，預計於 104 年及 107 年完成。

政府自行實施之案件，台北市舊士林市場案已實施完成，嘉義市火車站附近地區及南港高鐵沿線更新地區之生醫管理中心、流行音樂中心及會展中心已由嘉義市政府及各政府機關自行採購實施中；另雲林縣斗六祥瑞大樓更新單元，由雲林縣政府依據核定之事業計畫自行

實施中。

表 3-3 政府為主辦理都市更新案件統計表

單位：件

地區	整合策劃		政府自行或委託實施		總計
	先期規劃	都市計畫變更或都市更新計畫審定	政府實施或招商實施	委託整合實施	
北部地區	29	12	8	36	85
中部地區	10	3	1	1	15
南部地區	10	5	7	0	22
東部地區 離島地區	4	0	1	0	5
總計	53	20	17	37	127

備註：統計至 101 年 2 月 29 日止

3.補助闢建關聯性公共工程，改善地區投資條件提高都市更新投資意願。

政府主導都市更新案，係為配合地方政府產業推動需求，整合利用公有資產及政府資源，對於地區窳陋環境改善，以及地區再發展確有助益，且有必要由政府補助先期規劃及關聯性公共工程費用，積極鋪陳引進民間投資開發之適切環境。100-101 年度計核列補助 12 處都市更新示範地區辦理關聯性公共工程。

(八) 辦理整建維護示範案例

配合行政院振興經濟擴大公共建設投資計畫，本部 98 至 99 年 2 月編列預算 17.55 億元，計核定補助 535 件建物整建維護計畫，業於 99 年底全數完成。

(九) 興建板橋浮洲合宜住宅，帶動地區再發展

板橋浮洲合宜住宅所在地區係「加速推動都市更新方案」94 年勘選的都市更新示範地區，透過都市再生的手法，將低度利用的大面積國有土地，重新規劃不同使用分區，完整設置公園、學校等設施，招商引進民間廠商投資興建 4,455 戶的合宜住宅社區(含 445 戶出租住宅)，本案的開發亦將啟動板橋浮洲地區的再發展。

(十) 老舊建物申請重建、修繕貸款利息補貼及獎勵經費

本部營建署為辦理「整合住宅補貼資源實施方案」，每年均會編列預算提供 5,000 戶老舊建物修繕等貸款利息補貼，並於 100 年 12 月 30 日制定公告「住宅法」，提供民眾申請修繕住宅貸款利息補貼。100 年度計畫戶數為 5,000 戶，核定戶數為 2,163 戶。

(十一) 積極辦理多元「中央都市更新基金」籌措財源管道

依行政院經濟建設委員會 99 年 3 月 23 日召開「總統府財經月報(第 1-5 次)重要辦理事項第 1 次管考會議」決議，本部營建署為積極辦理籌措「中央都市更新基金」財源管道，業於 100 年 4 月 6 日委託辦理「中央都市更新基金財源籌措及都市更新債券發行推動機制」案，其內容包括評估本基金發行都市更新債券及不動產投資信託證券推動之可行性，並研提中央都市更新基金收支保管及運用管理辦法等相關法令之修訂，冀研提更多元基金募集管道，俾利後續公辦都市更新案之推動。

(十二) 配合行政院政策，辦理都市更新產業人才供需調查推估與培訓

依行政院經濟建設委員會 100 年 1 月 18 日召開「重點產業人才供需調查及推估」協調會議結論，本部營建署為都市更新產業之主管機關，業於去(100)年 12 月委託財團法人建築中心辦理「都市更新產業人才供需調查推估及培訓」專業服務案，規劃以問卷及深度訪談方式釐清關鍵人才職別與職能，據以調查推估並作為產業人才培訓及引進之依據。

另配合「101 年度中央都市更新基金補助辦理自行實施更新程序及其辦法」辦理培訓種子營，透過深度培訓方式，讓不同背景人士作為社區自主更新推動之種子，協助民間提案，提升自主更新補助辦法提案品質與數量，縮短提案時程及加速更新速度。

(十三) 原院核定之績效指標執行情形

截至目前(100 年)達成情形皆超越原院核定之預期績效指標。

績效指標項目	總目標值 (100 年~103 年)	100 年度目 標值	100 年度實際達成情形 (%)
民間都市更新事業計畫核定 實施	100 案	25 案	44 案 (176%)
補助政府為主更新案規劃設 計及前置作業	50 處	13 處	18 處 (138%)
產業指標 (億元)	2,249.97	419.59	442 (105%)
就業指標 (人次)	36,737	6,911	7,670 (110%)
經濟成長指標 (%)	0.1206	0.0900	0.0949 (105%)

三、現行計畫執行檢討

(一) 政府機關都市更新執行人力仍明顯不足，亟待改善

綜觀英、日都市更新先驅國家以及我國經濟發展對手國，我國與其都市更新政府與半官方機構執行人力相較，僅為各國人力之 1%至 9%不等，明顯不足，影響我國推動都市更新之成效。其中有關政府部門之人力不足情形可歸納為下：

1. 專責人力不足：

中央與地方都市更新主管機關現有人力僅約百人，多數人員並兼辦其他都市發展業務，本部營建署辦理都市更新業務係成立都市更新任務編組，由各單位支援正式人員 15 人及臨時人員 14 人（包含委外人力、委辦單位派駐人員及短期約僱人員等）辦理都市更新法令研擬與函釋、都市更新政策規劃與推動、政府為主都市更新案規劃推動與督導、民間為主都市更新案推動與輔導、中央都市更新基金收支保管與投資運用等業務，人力明顯不足；而各地方政府除臺北市成立都市更新處專職辦理都市更新業務外，其餘地方政府頂多僅有 1 個科的人力或甚至只有 1 個承辦人兼辦都市更新業務，難以應付日益增加之都市更新業務量。

以我國各級機關目前有限人力辦理都市更新政策訂定及更新計畫審核已顯不足，且因工作量負荷與壓力較大，工作人員流動率較高，影響審議時程，造成民間都市更新案推動緩慢，更遑論執行政府為主都市更新案開發業務。目前審核中之更新案計 279 件，核定後含上下游關聯產業，預估可增加 1 兆 3,392 億元經濟產值，爰有必要設立專責機構及增加專職人力積極辦理都市更新業務，使更多民間資金儘早投入都市更新產業市場。

2. 管理人力不足：

更新範圍內各公有土地管理機關（構）因缺乏都市更新與開發專業經驗與人力，或受限國有財產法等規定，無法自行更新開發或選商投資開發，或因本位主義，造成各部門難以協力合作共同開發及推動都市更新。

3. 整合人力不足：

政府為主更新案範圍內不乏私有土地夾雜其中，亟待整合私有土地權利關係人之意願始能實施都市更新事業，惟政府機關（構）不像私人公司有靈活的談判籌碼，且政府機關（構）人員具有公務人員身份，亦不便逕行進入社區私下整合協調。

4. 強制更新執行人力不足：

目前民間開發商投入都市更新最大疑慮，在於地方政府未能遵照都市更新條例第 36 條規定，協助實施者代為拆除少數反對戶，影響實施進度。

表 3-3 各國都市更新推動情形表

國家 組織	英國	日本	香港	韓國	中華民國
中央政府 推動單位	◎社區暨地方政府部(DCLG)	◎都市再生本部		◎重建建設部	◎行政院經濟建設委員會 ◎內政部(營建署)
地方政府 推動單位	◎區及郡政府區域發展署(DRA)	◎地方政府	◎發展局 ◎屋宇署 ◎規劃署	◎首爾政府均衡發展局	◎地方政府都市發展局(城鄉發展局、建設處、都市更新處)
半官方組織 推動單位	◎住宅及社區機構(HCA) ◎都市開發公司(UDC) ◎都市更新開發公司(URCs)	◎獨立行政法人都市再生機構 ◎城市活化委員會	◎市區重建局(URA) ◎房屋協會	◎鑑定院 ◎土地開發公司(KLC)	
推動人力	約 1 萬 7,000 人	約 1 萬 4,000 人	約 2,000 人	約 2,000 人	約 170 人

資料來源：英國、日本、香港、韓國等國家官方網站、《都市更新再生密碼》，財團法人都市更新研究發展基金會。

（二）公開評選實施者相關法令、機制未臻完備

為加速推動都市更新政策，政府主導推動之大型都市更新案，將以公開評選方式進行招商，惟各類招商模式中，包含權利金、共同投資人、分期分區權利變換、設定地上權及標售等名詞，以及公開評選或履約期間產生爭議之處理，現行法令均未明確規範，應儘速修法訂定，俾利執行。

（三）缺乏扶持住戶自力更新配套機制

1. 先期整合及規劃資源不足：

由於民間推動都市更新常遭遇獎勵誘因不足、私有土地整合困難

及產權處理經常發生爭議等問題，均非一般住戶或更新會所能處理，且因單元內所有權人需自行募集初期規劃資金，更新工程資金需求過大，導致多數民間更新案無法透過自力更新方式辦理。

2.更新重建取得金融機構融資不易：

目前政府雖然提供 2,000 億元優惠貸款，協助更新會會員參與都市更新，惟因缺乏信用保證機制協助，有關承貸風險仍由銀行負擔，銀行將視個別會員財務狀況核貸融資，未必全體會員均能核貸足額經費，而影響都市更新案順利推動。

3.多數縣市缺乏整建維護經費協助：

目前大多數縣（市）政府尚未設立都市更新專責機構，亦未將都市更新列為重要政策，且各地方政府財源有限，難以編列相關經費協助辦理住戶自主更新及老舊建築整建維護，仍有賴中央編列相關經費予以協助。

4.住戶整合不易缺乏代辦實施機制：

都市更新牽涉複雜的專業技術，目前除建築物因天然災害或公共工程興建受損，由政府主導或補助經費委託專業團隊協助住戶籌組更新會辦理外，一般住戶並無能力於整合住戶意見達成辦理都市更新共識前，自行委託專業團隊辦理都市更新前置作業，有必要建立代辦實施機制，藉由專業團隊協助推動都市更新。

（四）缺乏可靈活運用的推動經費

1.公務預算缺乏彈性執行機制：

目前政府辦理選商投資或整合實施所需推動經費，均由各權責機關（構）編列年度預算支應，惟公務預算可支用範圍有限，難以符合都市更新業務所需，致以公務預算推動都市更新更形困難，宜檢討改由都市更新基金支用，視各案實際進度統籌調度運用。

2.中央都市更新基金資金來源有限：

中央都市更新基金成立初期資金來源有限，尚須仰賴公務預算撥補足額經費，而為防止助長都會區房價上漲，政府停止標售精華地區國有土地，同時暫停辦理精華地區公有地更新案招商作業，影響都市更新推動及中央都市更新基金之收入來源。

3. 中央都市更新基金用途受限：

依都市更新條例規定，以整建或維護方式實施都市更新之規劃設計及實施經費，或組織更新團體以重建方式實施都市更新事業之規劃設計費，得以基金酌予補助，惟為促成老舊公寓大廈更新，有必要編列相關經費補助及鼓勵專業團隊進入社區協助組織、整合及更新作業，目前尚無法運用基金予以補助。另依行政院核定「都市更新推動計畫（98-101年）」規定，於99年度起運用中央都市更新基金盈餘推動住戶自主更新，惟因配合行政院政策指示，暫停辦理精華地區公有地更新案招商作業，目前並無盈餘予以補助辦理自主更新。

（五）辦理公有地更新未提供合宜住宅

目前民間推動之都市更新案，於更新完成後出現房價明顯上漲的現象，甚至形成推案豪宅化之趨勢，而目前政府辦理之都市更新案並未考量設置合理價位住宅，致中產階級民眾更難以購買房屋，為照顧一般民眾居住需求，宜透過都市更新方式興建合宜住宅，符合中產階級購屋者需求。

（六）一般老舊建物機能改善誘因不足

都市更新案具有公共利益，依法需有一定規模以上始得申請辦理，至於未能達到規模之老舊建築，因建物有其使用年限屋齡，亦有進行生活機能改善之需求，現行建築基地多數受限於都市計畫、建築管理等相關法令限制及缺乏足夠改善誘因，致遲遲無法進行老舊建築改建或修繕，有必要進一步檢討，訂定一般老舊合法建築物機能改善相關措施，以改善生活環境品質。

（七）都市更新產業行動計畫執行檢討

1. 輔導民間都市更新事業計畫核定實施（含重建、整建及維護都市更新案）

本計畫執行情形目前已超越計畫目標，著有績效，將賡續透過個案輔導、聯合輔導、法令函示及行政指導等多重方式，輔導實施者實施都市更新事業。

2. 整合社區自力實施都市更新事業及私有老舊公寓整建、維護規劃設計及工程施作

為增進社區自主整合辦理更新能力，本部營建署已檢討運用公務預算補助地方政府委外成立自主更新輔導團（或總顧問），預定於 6 月份分北、南 2 區召開自主更新種子營，培訓都市更新專業人力，進入社區，協助整合住戶意願及提案申請補助。廣續原訂計畫內容辦理，透過經費補助、宣導推廣、專業培力，輔導社區自主更新。

3. 廣續依據目標推動政府為主都市更新

本計畫核定後，已有 6 處政府為主都市更新案公告招商，本部將廣續依據原訂計畫內容及目標，透過以下措施積極推動，招商引進民間投資實施。

- (1) 研修訂都市更新條例及相關子法、都市更新推動及招商手冊，完善建置都市更新公開評選機制。
- (2) 就招商流標之都市更新案，協助各地方政府檢討招商條件，並視個案需要提報行政院都市更新推動小組協助排除障礙。
- (3) 辦理都市更新案國內、外招商說明會以吸引廠商參與都市更新事業。
- (4) 廣續補助委外規劃及關聯性公共工程闢建費用，改善地區投資條件，提高都市更新投資意願，以達成引進新興產業，帶動地區再發展之目標。

4. 積極推動合宜住宅興建計畫以符合目標進度

板橋浮洲合宜住宅於 100 年 12 月 9 日與廠商簽約，共計興建 4,455 戶合宜住宅，本部將切實辦理履約管理，積極督導廠商，於 103 年底完工，達成本計畫設定目標。

5. 修正老舊建物申請重建、修繕貸款利息補貼及獎勵經費計畫

- (1) 本部營建署刻正推動「整合住宅補貼資源實施方案」，並於 100 年 12 月 30 日制定公布「住宅法」，均含老舊住宅之自建、修繕貸款利息補貼及修繕費用補貼等規定及方案；另行政院農業委員會於 99 年 8 月 4 日公布「農村再生條例」，針對農村社區個別宅院之整建予以補助，該會刻正研擬補助方案中。
- (2) 本部訂頒之「中央都市更新基金收支保管及運用辦法」於 100 年修正時，因涉法令授權規定，故無法修訂該辦法並提供老舊建物重建或修繕之補助。

(3)為避免補助方案多軌並行，並考量中央都市更新基金無法支應相關補助情形下，修正本計畫「肆、執行策略及方法」內「2.獎勵規定」之「(3)各項目相關獎勵審議作業」內容，並將本計畫「表 4-3 推動都市老舊合法建築物機能改善執行策略分年實施計畫表」內「1.鼓勵都市老舊合法建築物進行重建」之「1.3 提供重建貸款利息獎勵」及「2.鼓勵都市老舊合法建築物進行改建、修建」之「2.2 提供一般住宅修繕低利融資利息獎勵」等具體措施修正由行政院農業委員會之農宅補助方案及本部所推動之「整合住宅補貼資源實施方案」續予執行。

6.修正本計畫「表 4-2 都市更新執行策略分年實施計畫表」內「2.5 因應未來大規模都市更新案推動需要，協助都市更新事業機構籌措事業實施經費」之主、協辦機關

依稅捐稽徵法及行政院 92 年頒訂之稅式支出評估作業應注意事項相關規定，應由業務主管機關辦理稅式支出評估作業，故調整該具體措施之主辦機關為內政部，協辦機關為行政院金融監督管理委員會、財政部及行政院經濟建設委員會。

7.修正「推動都市老舊合法建築物機能改善執行策略」適用對象及範圍

「都市計畫法臺灣省施行細則」修正內容業經本部完成預告，刻循法制程序辦理中，故依其預告內容修正本計畫。

8.刪除「3.1 老舊房屋之調查」、「3.2 研訂老舊房屋公共設施及設備替代之標準」及「3.3 規劃重建期間衍生之相關搬遷安置措施」等執行策略

(1)該 3 項執行策略經本部再檢討，其 3.1 執行策略現已可藉由房屋稅資料進行估算，3.2 及 3.3 之執行策略已有「建築技術規則」等相關法令規定。

(2)該 3 項執行策略已無辦理需要，故予以刪除。

肆、執行策略及方法

一、主要工作項目

為達成計畫目標並解決上開推動問題，將分為中、長期不同策略，中期（民國 100~103 年）以研訂相關法規及建立都市更新推動機制（政府為主都更案招商、自主更新等）為主，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，長期（民國 104 年以後）則將全面推動都市更新，並搭配景觀法、建築法等相關規定，要求建築物所有權人善盡維護管理責任，定期進行建築物結構與管線設備安全檢查、清潔與整建維護，以維持良好居環境品質及形塑都市景觀風貌。

有關中期（民國 100~103 年）推動策略及措施說明如下：

（一）都市更新執行策略：

1. 配合修訂都市更新公開評選等相關法令

- (1) 配合政府主導都市更新之推動，檢討修訂有關政府為主都市更新案招商辦理之作業程序及法源依據。
- (2) 參考日本、英國等先進國家推動都市更新經驗，研議制定設置都市更新行政法人或半官方組織之相關法令規定。
- (3) 為加速都市更新推動及縮短審議時程，研議將部分業務委託民間專業機構或團體辦理之可行性，並依行政程序法有關委託民間團體之相關規定辦理或配合檢討修訂相關法令規定。

2. 檢討修訂中央及地方都市更新基金支用及管理辦法，增加經費運用彈性

- (1) 由本部徵選及培訓都市更新專業人員或補助地方政府自行進用人員，協助各地方政府辦理都市更新政策研擬、計畫審議及都市更新案之執行。有關人員進用部分循程序報核，所需費用則由中央都市更新基金編列相關經費支應。
- (2) 運用中央都市更新基金補助各地方政府遴選專業團隊協助辦理都市更新相關業務或駐地輔導社區住戶籌組都市更新會及協助研提都市更新相關計畫。
- (3) 配合政策需要選定之優先或示範地區，得運用中央都市更新基金辦

理補助政府為主更新案規劃設計及前置作業及補助地方政府委託成立都市更新專業整合機構，協助進行住戶意願整合作業及提供相關法律諮詢服務。

- (4)各地方政府得依地方發展需要，檢討修訂各縣（市）都市更新基金支用及管理辦法，由地方政府運用都市更新基金辦理上開事項。
- (5)修訂中央及地方都市更新基金收支保管及運用辦法，允許以貸款或墊款方式提供所有權人及實施者參與都市更新所需費用或補貼融資利息。

3.結合都市更新產業，建立產業整合平台

- (1)目前成立之都市更新事業機構僅具有整合實施小規模基地再開發之經驗，無法因應未來推動大規模地區再發展或地域再生之需求，除引進國際大型土地開發機構參與外，宜輔導民間整合關聯性產業資源，成立綜合性都市更新事業機構，透過專業整合、建築開發、經營管理及金融等相關產業垂直、水平之整合，以推展大規模都市更新事業。
- (2)鼓勵成立非營利之都市更新法人團體，提供都市更新諮詢與輔導。
- (3)鼓勵相關產業調整公司組織架構，聘用專業整合人才，成立相關業務部門，辦理都市更新前置整合服務。
- (4)俟都市更新產業市場運作成熟後，由政府部門研擬都市更新相關產業識別標誌使用辦法，依不同產業之性質與執行績效，訂定申請、審核、評鑑及考核機制，並予列冊管理，鼓勵優質廠商投入都市更新產業，建立良好形象永續經營。

4.研議成立中央都市更新組織，統一負責公有土地更新

- (1)配合行政院組織改造作業，研議於本部國土管理署成立專責組織，統籌整合公有土地參與都市更新事宜，經政府劃定應實施都市更新之地區範圍內，未納入各種基金財產管理之公有非公用土地，研究專案移撥或委託本部專責組織，妥善處理地上物及整併私有土地，公開甄選實施者投資開發。
- (2)調查建置全國低度及閒置利用之國有土地與國營事業機構管有土地資料，檢討評估推動都市更新之可行性，並排列優先順序，視每年度編列之經費額度及人力資源，分年分期辦理。

- (3)加速推動經評估開發作為商業或各種產業使用之政府為主都市更新案，活化範圍內屬中央都市更新基金土地，充裕基金財源。

5.整合公部門跨域資源，共同推動都市更新

- (1)針對捷運場站及鐵路車站周邊一定範圍劃定為策略性再開發地區，擴大「大眾運輸導向發展(TOD)」之成效，並由交通部檢討修訂大眾捷運法等相關法令規定，將都市更新權利變換納入捷運場站及周邊地區開發主要土地取得方式，以增加土地開發之彈性。
- (2)檢討整合閒置營區、工業區轉型、各部會及國營事業機構列管閒置土地（如廠區、辦公廳舍、宿舍等）、國有地再開發等相關資源，統籌辦理整體規劃設計及開發，推動都市更新。

6.建立多元實施與獎助方式

- (1)北部地區採重建、整建維護並重；中南部地區以整建維護為主，重建為輔。
- (2)北部地區採投資、自主更新並重；中南部地區以自主更新為主，並鼓勵建築開發業投資。
- (3)因應上開不同更新策略，研議建立多元獎勵補助機制。

7.加強都市更新專業培訓與宣導，提昇公、私部門都市更新專業技能

- (1)參考目前各地方政府推動青年社區規劃師培訓經驗，培訓具有都市更新、都市計畫、建築、地政、財務等不同背景人士作為社區自力更新推動之種子，教導各種更新規劃方法、作業程序、居民溝通技巧等，結訓後進入社區整合住戶自主更新，投入重建、整建、維護之永續發展的城市改造工作。
- (2)針對一般民眾舉辦都市更新講習，讓更多民眾了解都市更新相關規定及作業流程，使其更有意願參與都市更新，並能凝聚共識籌組都市更新會，推動住戶自主更新。
- (3)鼓勵各大專院校相關系所開設都市更新相關課程，培養都市更新專業人員。
- (4)行政院勞工委員會職業訓練局結合民間訓練資源開設都市更新相關課程。
- (5)針對都市更新之類型，建立各種示範案例，供社會大眾參考，並協

調新聞局協助宣導。

- (6)為加強資訊對稱性及加速都市更新之實施，設置公正之資訊平台及審議資訊系統，在都更過程中充分提供住民都更相關資訊，並增進都市更新審議效率、縮短更新時程及配合政府推動無紙化政策。

8.持續辦理民間更新案專案協助，輔導其儘速實施

- (1)邀集相關部會及地方政府組成都市更新聯合輔導小組，對於報核之都市更新案建立追蹤機制，定期召開輔導會議，進行聯合診斷與輔導，適時提供必要之協助，以解決民間都市更新遭遇之問題。
- (2)鼓勵各地方政府成立都市更新協調平台，提供所有權人與實施者溝通協商管道，協助解決爭議事項。
- (3)針對民間因地方政府怠於或遲未能處理之都市更新案件，受理民間依都市更新條例第 61 條之 1 規定訴請中央協處。
- (4)落實政府審查期限規定，並嚴格管控公告實施後無法拆遷之更新案件，由公部門主動協助實施者拆遷地上物。
- (5)委託專業團隊設置「都市更新推動辦公室」及「都市更新專業整合機構」，協助辦理專案管理及擔任溝通整合平台，協助整合所有權人意願，輔導實施都市更新事業。

9.運用中央都市更新基金，補助住戶推動自主更新

為促成老舊公寓大廈更新，參考 921 經驗研訂相關配套措施，輔導老舊公寓大廈住戶自力推動都市更新（包括重建、整建及維護事業），原則上以中央都市更新基金補助辦理相關計畫，相關補助及執行管考要點另定之，必要時得編列公務預算支應。

- (1)補助辦理都市更新重建先期整合作業、輔導成立都市更新會及擬具都市更新事業計畫報核。
- (2)補助辦理私有老舊公寓大廈整建、維護先期整合及規劃設計。
- (3)補助辦理私有老舊公寓大廈整建、維護工程。

10.輔導建築經理公司、物業管理公司轉型或輔導成立都市更新代辦實施機構

- (1)借重建建築經理公司與物業管理公司等產業之專業，輔導其轉型或成立都市更新代辦實施機構，辦理都市更新重建、整建與維護等業務。

- (2)住戶選擇以自主更新辦理時，於成立都市更新會設立後，得委託代辦實施機構協助統籌辦理提送都市更新事業計畫或權利變換計畫報核、評選營造公司、工程專案管理及完工結算等事宜，透過專業團隊協助，增加都市更新案執行可行性。

11.因應未來大規模都市更新案推動需要，研議協助都市更新事業機構籌措事業實施經費

- (1)檢討修訂都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法、都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法等規定，以強化投資人權益保障與符合實務運作需求，以利民間投資者成立都市更新投資信託公司並募集都市更新基金，協助都市更新事業計畫財源之籌措。
- (2)研究壽險業對於同一對象的投資限額放寬規定之可行性，以提高壽險業參與都市更新之意願。
- (3)配合都市更新前置作業貸款要點及都市更新事業優惠貸款要點，協調各金融機構，評估提供都市更新事業機構申請都市更新相關費用融資優惠貸款及提高貸款額度。
- (4)研究放寬投資抵減項目及額度之可行性，配合修訂「股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」。

12.擴大提供都市更新會籌措事業實施經費

- (1)修訂「都市更新前置作業融資計畫貸款要點」，提供都市更新會辦理都市更新前置作業所需費用融資貸款。
- (2)研究協調中小企業信用保證基金，運用中央都市更新基金經費，提供信用保證，增加金融機構依「都市更新事業優惠貸款要點」規定提供更新會所需實施經費貸款之意願。
- (3)鼓勵土地所有權人以信託方式參與都市更新，將土地信託予信託機構，依信託契約進行財產管理處分，以保障所有權人之權益。

13.公地更新提供合宜住宅

為促進台北都會區住宅供給與需求之均衡，舒緩房價上漲情形，提供中低收入之無自有住宅家庭合宜價位之住宅，本部刻正依據行政院 99 年 4 月 22 日核定之「健全房屋市場方案」辦理機場捷運 A7 站

及板橋浮洲合宜住宅招商投資興建案，規劃興建合宜住宅，以低於市場之價格優先售予中低收入之無自有住宅家庭。

(二) 推動都市老舊合法建築物機能改善執行策略

1. 適用對象及範圍

都市計畫範圍內屋齡 30 年以上五層樓以下之公寓大廈合法建築物，經所有權人同意辦理原有建築物之重建，且無法劃定都市更新單元辦理重建者，得依該合法建築物原建築容積建築；或符合相關法令規定時，得於法定容積百分之二十之限度放寬其建築容積。

2. 獎勵規定

(1) 重建獎勵規定：

A. 原建築容積獎勵：

原建築容積或樓地板面積高於法定容積者，按建物原申請核准容積或原樓地板面積重建。

B. 法定容積加成獎勵：

為鼓勵申請者在規劃設計階段即導入綠建築手法或提高耐震性能、採用綠建材、提升建築自動化、運用綠色能源、改善無障礙環境及節能省水等機能，符合下列條件者，其原法定容積外，得依規定申請獎勵容積，其全部獎勵額度計算以法定容積 20% 為上限。

(A) 鼓勵綠建築規劃設計：

建築基地及建築物採綠建築設計，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上者。

(B) 提高結構物耐震性能：

採本部建築耐震設計規定，老舊合法一般建築物經重建，提高結構物耐震性能時，耐震能力達現行規定設計地震力之 1.25 倍，得申請建築容積獎勵。

(C) 提升建築物之管理智慧化：

採本部智慧建築評估系統，老舊合法建築物經重建，導入建築物智慧化，取得智慧建築標章者，得申請建築容積獎勵。

(D)納入綠色能源：

使用再生能源發電設備

(E)其他對都市環境品質有高於法規規定之具體貢獻：

如環境貢獻，即創造基地周邊多元都市活動及生態環境等，得申請建築容積獎勵。

表 4-1：綠建築容積加成獎勵分級表

關於鼓勵綠建築規劃設計部分：綠建築採本部綠建築評估系統，老舊合法建築物經重建，其機能改善時，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，得依下列規定分別申請容積加成獎勵。	(一)取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級等級，並依核定圖說施工，於驗收合格後，申請通過並獲得銀級綠建築標章者，得申請第 1 級建築容積獎勵。
	(二)取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估黃金級等級，並依核定圖說施工，於驗收合格後，申請通過並獲得黃金級綠建築標章者，得申請第 2 級建築容積獎勵。
	(三)取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估鑽石級等級，並依核定圖說施工，於驗收合格後，申請通過並獲得鑽石級綠建築標章者，得申請第 3 級建築容積獎勵。

C.提供重建貸款利息補貼：

符合相關規定者，得申請重建費用貸款利息補貼。

(2)改建、修建獎勵規定：

A.放寬建築容積檢討規定：

既有五層樓以下非公共使用之合法建築物，增設供行動不便者使用升降機者，其設施升降機間及面積不計入法定建築面積及容積。

B.提供獎勵經費：

(A)提高耐震能力：

老舊合法一般建築物經修建、改建提高耐震能力者，得依規定申請獎勵經費。

(B)取得綠建築標章：

老舊合法建築物經修建、改建取得綠建築標章者，得依綠建築分級評估等級申請獎勵經費。

(C)無障礙環境及改善節能省水：

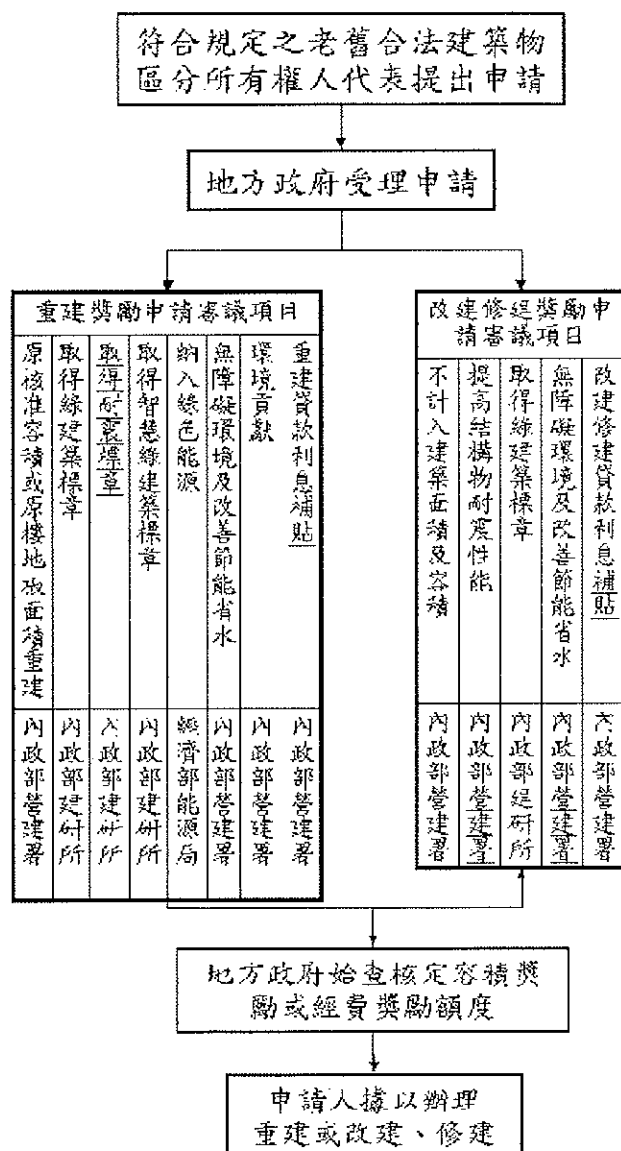
老舊合法建築物經改建及修建，其無障礙環境及改善節能省水機能改善時，得依規定申請獎勵經費。

C.提供改建、修建貸款利息補貼：

符合相關規定者，得申請改建、修建費用貸款利息補貼。

(3) 提供重建貸款利息及一般住宅修繕低利融資利息補貼之申請作業，由本部及行政院農業委員會辦理，另老舊合法建物重建之容積獎勵由地方縣市政府擬具明確具體之審議辦法。

3.辦理程序



4.改善標準

(1)耐震方面：

應符合行政院於 97 年 11 月 27 日頒佈修正之「建築物實施耐震

能力評估及補強方案」、建築物耐震設計規範及解說規定及建築法等相關規定。

(2)無障礙設施與設備之改善方面：

應比照符合本部 97 年 5 月修訂「已領得建築執照之公共建築物無障礙設備與設施提具替代改善計畫作業程序與認定原則」、身心障礙者權益保障法及建築法等相關規定。

(3)綠建築、能源改善及防火安全方面：

應符合建築技術規則綠建築基準相關法令規定及住宅性能標章、防火標章等。

(4)高齡者使用之空間與設計方面：

應符合老人福利法及建築技術規則建築設計施工編第 16 章「老人住宅專章」等相關法令規定。

5.配合措施

(1)檢討修訂建築技術規則建築設計施工編、本部獎勵民間綠建築改善示範作業要點、都市計畫法臺灣省施行細則、臺北市土地使用分區管制規則及都市計畫法高雄市施行細則等規定。

(2)對於容積加成獎勵，研訂明確具體之審議辦法及標準等規定。

(3)研擬重建、改建及修建貸款利息補貼相關規定。

二、分期（年）執行策略

本計畫具體實施計畫如表 4-2、表 4-3：

三、執行步驟（方法）與分工

本計畫以本部為推動主體，其涉關跨部會及地方政府之事務或政策需協調事項，由本部召開協商會議處理，必要時提請行政院指派政務委員以上層級召會協調；至於個別都市更新案，則由執行單位視個案狀況，邀集相關單位協商處理，或請本部代為召會研商。

表 4-2 都市更新執行策略分年實施計畫表

發展策略	面向	具體措施	執行事項				主/協辦機關	備註
			100 年	101 年	102 年	103 年		
1. 配合修訂都市更新相關法令	政策法令	1.1 修訂都市更新評選等相關法令 1.2 修訂中央及地方都市更新管理辦法	1.1.1 修訂都市更新公開評選等相關法令 1.2.1 修訂中央及地方都市更新管理辦法				內政部 / 各地 方政府	
2. 輔導民間為主更新實施	整合平台、組織	2.1 結合都市更新產業，建立整合平台	2.1.1 輔導民間成立綜合性都市更新機構 2.1.2 鼓勵成立非營利之都市更新法人團體	2.1.1 輔導民間成立綜合性都市更新機構 2.1.2 鼓勵成立非營利之都市更新法人團體	2.1.1 輔導民間成立綜合性都市更新機構 2.1.2 鼓勵成立非營利之都市更新法人團體	2.1.1 輔導民間成立綜合性都市更新機構 2.1.2 鼓勵成立非營利之都市更新法人團體 2.1.3 研擬都市更新相關產業識別標誌使用辦法	內政部 / 各地 方政府	
	人才培訓	2.2 加強都市更新專業培訓與宣導	2.2.1 辦理都市更新教育訓練及宣導 2.2.2 各大專院校相關系所開設都市更新相關課程 2.2.3 職業訓練局結合民間設置新源開關課程	2.2.1 辦理都市更新教育訓練及宣導 2.2.2 各大專院校相關系所開設都市更新相關課程 2.2.3 職業訓練局結合民間設置新源開關課程	2.2.1 辦理都市更新教育訓練及宣導 2.2.2 各大專院校相關系所開設都市更新相關課程 2.2.3 職業訓練局結合民間設置新源開關課程	2.2.1 辦理都市更新教育訓練及宣導 2.2.2 各大專院校相關系所開設都市更新相關課程 2.2.3 職業訓練局結合民間設置新源開關課程	內政部 / 教育部、勞委會	

發展策略	面向	具體措施	執行事項				主/協辦機關	備註
			100 年	101 年	102 年	103 年		
			2.2.4 設置公正之資訊平台，提供都市更新資訊 2.3.1 建立多元實施與獎助方式	2.2.4 設置公正之資訊平台，提供都市更新資訊 2.3.1 建立多元實施與獎助方式	2.2.4 設置公正之資訊平台，提供都市更新資訊 2.3.1 建立多元實施與獎助方式	2.2.4 設置公正之資訊平台，提供都市更新資訊 2.3.1 建立多元實施與獎助方式		
	輔導機制	2.3 建立多元實施與獎助方式	2.3.1 建立多元實施與獎助方式	2.3.1 建立多元實施與獎助方式	2.3.1 建立多元實施與獎助方式	2.3.1 建立多元實施與獎助方式	內政部 / 各地方政府	
		2.4 輔導民間都市更新案實施	2.4.1 組成都市更新聯合診斷組，進行輔導 2.4.2 鼓勵各地方市政府成立都市更新協調平台 2.4.3 受理民間訴請中央協處案 2.4.4 落實政府審查期限規定及制執行	2.4.1 組成都市更新聯合診斷組，進行輔導 2.4.2 鼓勵各地方市政府成立都市更新協調平台 2.4.3 受理民間訴請中央協處案 2.4.4 落實政府審查期限規定及制執行	2.4.1 組成都市更新聯合診斷組，進行輔導 2.4.2 鼓勵各地方市政府成立都市更新協調平台 2.4.3 受理民間訴請中央協處案 2.4.4 落實政府審查期限規定及制執行	2.4.1 組成都市更新聯合診斷組，進行輔導 2.4.2 鼓勵各地方市政府成立都市更新協調平台 2.4.3 受理民間訴請中央協處案 2.4.4 落實政府審查期限規定及制執行	內政部 / 各地方政府	

發展策略	面向	具體措施	執行事項				主辦機關	備註
			100 年	101 年	102 年	103 年		
		2.5 因應未來都市發展規模推動都市更新措施	2.5.1 檢討都市更新投資監督規定 2.5.2 訂定實施對險業的投資限額寬規定之可行性	2.5.1 檢討都市更新投資監督規定 2.5.3 協調各金融機構，評估提供都市更新事業融提申請費款度	2.5.1 協調各金融機構，評估提供都市更新事業融提申請費款度	2.5.1 協調各金融機構，評估提供都市更新事業融提申請費款度	內政、管經、會建、財政部	
	政策、法令、資金		2.5.3 協調各金融機構，評估提供都市更新事業融提申請費款度 2.5.4 研究放寬都市投資減項及額度之可行性	2.5.3 協調各金融機構，評估提供都市更新事業融提申請費款度 2.5.4 研究放寬都市投資減項及額度之可行性	2.5.1 協調各金融機構，評估提供都市更新事業融提申請費款度	2.5.1 協調各金融機構，評估提供都市更新事業融提申請費款度		

發展策略	面向	具體措施	執行事項				主辦機關	備註
			100 年	101 年	102 年	103 年		
3.鼓勵辦理住戶更新	資金、輔導機制	3.1 運用中央、補助住戶推動更新	3.1.1 補助辦理都市更新、輔導整合都市更新、擬具都市更新計畫報核	3.1.1 補助辦理都市更新、輔導整合都市更新、擬具都市更新計畫報核	3.1.1 補助辦理都市更新、輔導整合都市更新、擬具都市更新計畫報核	3.1.1 補助辦理都市更新、輔導整合都市更新、擬具都市更新計畫報核		
			3.1.2 補助辦理私有舊公寓大廈整建、維護及規劃設計	3.1.2 補助辦理私有舊公寓大廈整建、維護及規劃設計	3.1.2 補助辦理私有舊公寓大廈整建、維護及規劃設計	3.1.2 補助辦理私有舊公寓大廈整建、維護及規劃設計		
	政策、法令、資金	3.2 擴大提供更新措施經費	3.2.1 修訂「都市更新置業貸款要點」，運用中央、都市更新基金，提供信用保證費，鼓勵土地所有權人以信託方式參與都市更新	3.2.1 運用中央、都市更新基金，提供信用保證費，鼓勵土地所有權人以信託方式參與都市更新	3.2.1 運用中央、都市更新基金，提供信用保證費，鼓勵土地所有權人以信託方式參與都市更新	3.2.1 運用中央、都市更新基金，提供信用保證費，鼓勵土地所有權人以信託方式參與都市更新		
3.2.2 補助辦理都市更新、輔導整合都市更新、擬具都市更新計畫報核			3.2.2 補助辦理都市更新、輔導整合都市更新、擬具都市更新計畫報核	3.2.2 補助辦理都市更新、輔導整合都市更新、擬具都市更新計畫報核	3.2.2 補助辦理都市更新、輔導整合都市更新、擬具都市更新計畫報核			
	組織	3.3 輔導民間成立公辦實業公司或新代辦實業公司	3.3.1 輔導建築管理公司、物業管理公司轉型	3.3.1 輔導建築管理公司、物業管理公司轉型	3.3.1 輔導建築管理公司、物業管理公司轉型	3.3.1 輔導建築管理公司、物業管理公司轉型		
3.3.2 輔導成立都市更新代辦實業機構			3.3.2 輔導成立都市更新代辦實業機構	3.3.2 輔導成立都市更新代辦實業機構	3.3.2 輔導成立都市更新代辦實業機構			

發展策略	面向	具體措施	執行事項				主/協辦機關	備註
			100 年	101 年	102 年	103 年		
4.加速政府都市推為更新運動	整合平台	4.1 整合公部門跨域資源	4.1.1 針對交通場站周邊範圍再開發為策略地區 4.1.2 整合閒置營運、工業區轉型、國有地再開發等相關資源	4.1.1 針對交通場站周邊範圍再開發為策略地區 4.1.2 整合閒置營運、工業區轉型、國有地再開發等相關資源	4.1.1 針對交通場站周邊範圍再開發為策略地區 4.1.2 整合閒置營運、工業區轉型、國有地再開發等相關資源	內政部、財政部、交通部、國防部、國庫局、經濟部		
		4.2 公地更新提案供合宜住宅	4.2.1 選擇區位適宜或有土地管業計畫之國有土地供合宜住宅 4.2.2 選擇區位適宜或有土地管業計畫之國有土地供合宜住宅	4.2.1 選擇區位適宜或有土地管業計畫之國有土地供合宜住宅 4.2.2 選擇區位適宜或有土地管業計畫之國有土地供合宜住宅	4.2.1 興建合宜住宅 4.2.1 興建合宜住宅	內政部、財政部、經濟部、國庫局、各地方政府		

表 4-3 推動都市老舊合法建築物機能改善執行策略分年實施計畫表

發展策略	面 向	具體措施	執行事項			主/協辦機關	備註
			100 年	101 年	102 年	103 年	
1. 鼓勵都市老舊合法建築物進行重建	政策法令	1.1 檢討修正按建築物原申請核准容積或原樓地板面積重建之規定	1.1.1 修正都市計畫法臺灣省、高雄市施行細則、臺北市土地使用分區管制規則				內政部/臺北市、高雄市政府
	政策法令	1.2 提供容積加成獎勵	1.2.1 修正都市計畫法臺灣省、高雄市施行細則、臺北市土地使用分區管制規則 1.2.2 研訂明確具體之審議辦法及標準				內政部/經濟部、臺北市政府、高雄市政府
	資金	1.3 提供重建貸款利息補貼	1.3.1 研訂「整合住宅補貼資源實施方案」及農村社區個別住宅整建補助辦法	1.3.1 研訂「整合住宅補貼資源實施方案」及農村社區個別住宅整建補助辦法	1.3.1 由本部所推動之「整合住宅補貼資源實施方案」及農村社區個別住宅整建補助方案之「農社整建之補助方案」受理申請	1.3.1 由本部所推動之「整合住宅補貼資源實施方案」及農村社區個別住宅整建補助方案之「農社整建之補助方案」受理申請	內政部、農委會、行政院農業委員會
2. 鼓勵都市老舊合法建築物改建、重建	政策法令	2.1 檢討修正昇降機設施不計入建築面積及容積之規定	2.1.1 修正建築技術規則				內政部

發展策略	面向	具體措施	執行事項				主/協辦機關	備註
			100 年	101 年	102 年	103 年		
	資金	2.2 提供一般住宅修繕低利融資利息補貼	2.2.1 研訂「整合住宅補貼資源實施方案」及農村住宅整建補助辦法	2.2.1 研訂「整合住宅補貼資源實施方案」及農村住宅整建補助辦法	2.2.1 由本部所推動之「整合住宅補貼資源實施方案」及農村社區個別宅院整建之補助方案受理申請	2.2.1 由本部所推動之「整合住宅補貼資源實施方案」及農村社區個別宅院整建之補助方案受理申請	內政部、行政院農業委員會	
		2.3 提供建築修繕獎勵	2.3.1 修正「內政部獎勵民間綠建築改善示範作業要點」規定	2.3.1 受理申請建築修繕獎勵	2.3.1 受理申請建築修繕獎勵	2.3.1 受理申請建築修繕獎勵	內政部/各地方政府	

伍、期程與資源需求

一、計畫期程

本計畫執行期程為 100 年至 103 年。

二、所需資源說明

(一) 中央政府預算資源：

1. 本計畫有關中央各部會辦理之政府為主都市更新案，所需經費由中央相關部會依規定程序編列公務預算支應。
2. 辦理本計畫其他各項工作所需費用（表 5-3），於 100、101 年度，配合行政院核定「都市更新推動計畫（98~101 年）」，由公務預算支應，並撥補中央都市更新基金相關經費，於 102 年以後，則全部以中央都市更新基金編列預算支應。

(二) 地方政府資源配合：

1. 本計畫有關各地方政府辦理之政府為主都市更新案，所需經費由各該地方政府編列公務預算支應。
2. 各地方政府配合辦理各項補助計畫，須依「中央對直轄市及縣（市）政府補助辦法」規定，按地方財力級次分別編列配合款。

三、經費來源及計算基準

本計畫經費來源分為公務預算及中央都市更新基金（表 5-1），公務預算 4 年編列經費約 119.754 億元，其中本署 4.964 億元用以支付本計畫各項工作所需費用，其餘 114.79 億元由各部會及地方政府逐年編列預算參與都市更新；中央都市更新基金 3 年編列經費約 15.26 億元，用以推動本計畫相關工作項目，並視各項工作實際進度彈性調整支用。

為充實中央都市更新基金資金，並可自償循環運用，經政府劃定應實施都市更新之地區範圍內未納入各種基金財產管理之公有非公用土地，除經報請行政院核准另有使用計畫外，研究專案移撥中央都市更新基金作價投資，積極辦理都市更新案招商投資作業，以增加基金收入。

有關以中央都市更新基金辦理之各項補助計畫，本部將配合修訂「中央都市更新基金收支保管及運用辦法」，增訂基金用途項目，並另訂各項補助計畫之申請要件、補助額度及辦理程序等事項。

四、經費需求（含分年經費）

表 5-1 100-103 年都市更新產業行動計畫經費需求表

單位：億元

經費來源	執行單位	100 年	101 年	102 年	103 年	合計	備註
公務預算	跨部會及 地方政府	37.94	32.48	22.91	21.46	114.79	工作項目詳表 5-2
	內政部(營建署)	2.536	2.428	0	0	4.964	工作項目詳表 5-3
	小 計	40.476	34.908	22.91	21.46	119.754	
中央都市 更新基金	內政部(營建署)	0	2.65	5.93	6.68	15.26	工作項目詳表 5-3
合 計		40.476	37.558	28.84	28.14	135.014	

備註：100 年及 101 年之公務預算經費，係依據「都市更新推動計畫」支應經費。

表 5-2 各部會及地方政府辦理政府為主都市更新案投資費用表

編號	縣市別	案名	主辦機關	開發方式	招商時程	更新單元面積(公頃)	投資類型	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	小計	總投資金額(億元)
1	基隆市	基隆火車站暨西二西三碼頭(第一期)	基隆市政府	設定地上權	預定 101.5	7.03	政府投資	1.57	18.08	22.82	17.80	6.22				66.49	
2	基隆市	基隆市和平島東南側水岸	基隆市政府	權利變換(A1)	100.11.30-101.3.28	1.92	政府投資	0.1	0.3		8	9	22	22	21	87.00	153.49
3	宜蘭縣	蘭城之星更新開發計畫(第一階段)	宜蘭縣政府	設定地上權	99.2 流標預定 101.	3.61	政府投資	0.2	0.03							0.23	25.40
4	臺北市	南港高鐵沿線(北部流行音樂中心)	行政院文建會	政府興建	細設中	7.65	政府投資	1.1	1.15	1.2	0.7	10	15	10.6	10	38.45	30.83
5	臺北市	南港高鐵沿線(生醫管理中心一期)	行政院衛生署	政府興建	實施中	0.99	政府投資	1.00	1.00	4.08	7.9					13.98	13.98
6	臺北市	南港高鐵沿線(臺鐵南港調車場)	交通部臺鐵局	權利變換、設定地上權	預定 101.6	5.43	政府投資		0.03	0.02						0.05	
7	新北市	永和保安路口大陳義胞地區(更新單元二)	新北市政府	權利變換(A1)	100.11 簽約	1.03	政府投資	0.07	0.08	0.05						0.2	110.05
							民間投資									66.2	66.2

編號	縣市別	案名	主辦機關	開發方式	招商時程	更新單元面積(公頃)	投資類型	98年	99年	100年	101年	102年	103年	104年	105年	小計	總投資金額(億元)
8	新北市	板橋浮洲合宜住宅投資興建案	內政部營建署	公開評選實施者	100.11 簽約	11.02	政府投資	0.05	0.03	0.02	4.4	4.5	4.5			13.5	443.5
							民間投資			44	135	100	100	51		430	
9	新竹市	新竹火車站後站	交通部臺鐵局	設定地上權、權利變換	預計101.12	6.76	政府投資	0.1		0.86						0.96	110.96
							民間投資					27.5	27.5	27.5	27.5	110	
10	臺中市	臺中市體二用地	臺中市政府	權利變換(A2)	預計101.12	10.55	政府投資	0.06		0.2						0.26	35.27
							民間投資					8.75	8.75	8.75	8.76	35.01	
11	臺中縣	豐原火車站周邊更新地區	臺中縣政府	權利變換(A2)	預計101.12	1.98	政府投資	0.04	0.47	0.45						0.96	14.46
							民間投資					4.5	4.5	4.5		13.5	
12	嘉義市	嘉義市火車站附近地區	嘉義市政府	關聯性工程	北門車站已完工BOT	47.74	政府投資	12.54	14.81	8.17	1.68	2.19	1.96	2.75	1.29	45.39	45.39
							民間投資									0.00	
13	臺南縣	臺南縣永康飛雁新村	臺南縣政府	附款式標售	預計101.5	3.5	政府投資	0.03	0.01							0.04	26.04
							民間投資					8.6	8.7	8.7		26.00	
14	高雄市	臺鐵舊高雄港站及臨港沿線(更新單元一)	高雄市政府	設定地上權	99630 流標、預計101.12 招商	1.82	政府投資	1.04	0.24	0.07						1.35	61.35
							民間投資					10	10	20	20	60.00	
總計								17.9	36.23	37.94	32.48	22.91	21.46	12.05	1.29	182.31	1175.42
								0	0	44	158	230.35	250.05	207.45	103.26	993.11	

表 5-3 本計畫各項工作所需經費明細表

單位：億元

項目	經費來源	100~103 年			100 年			101 年			102 年			103 年		
		資本門	經常門 (含基金預算)	小計	公務預算		基金 預算	公務預算		基金 預算	公務預算		基金 預算	公務預算		基金 預算
					資本門	經常門		資本門	經常門		資本門	經常門		資本門	經常門	
補助政府為主更新 案規劃設計及前置 作業		4.471	6.63	11.101	2.227	0	2.227	0	2.244	0	2.244	0	0	0	0	3.63
補助政府為主更新 案關聯性工程闢建																
補助辦理都市更新 重建先期整合都市更 業、輔導成立都市更 新會及擬具都市更 新事業計畫報核		0	1.50	1.50	0	0	0	0	0	0	0	0	0.50	0	0	0.50
補助私有老舊公寓 大廈整建維護規劃 設計與工程施作		0	4.50	4.50	0	0	0	0	0	0	0	0	1.50	0	0	1.50
委託都市更新推動 辦公室、都市更新整 合機構及都市更新 審議資訊系統		0	0.599	0.599	0	0.19	0.19	0	0.089	0.089	0	0	0.12	0	0	0.20
補助地方政府遴選 專業團隊辦理都更 相關行政作業		0	1.50	1.50	0	0	0	0	0	0	0	0	0.50	0	0	0.50
合 計		4.471	15.753	20.224	2.227	0.309	2.536	0	2.244	0.184	2.428	2.65	5.93	0	0	6.68

備註：

- 1.100 年及 101 年之公務預算經費，係依據「都市更新推動計畫」支應經費。
 - 2.經費編列原則概估如下，因各地方政府配合款額度不同，將依實際使用需求調整。
- (1)補助政府為主更新案規劃設計：

補助辦理都市更新單元先期評估、地權調查整理等作業費用，預計 4 年補助 50 件。

(2)補助政府為主更新案工程施作：

補助辦理都市更新地區範圍內及周邊地區關聯性公共工程開建經費，預計 4 年補助 15 件。

(3)補助辦理都市更新重建先期整合作業、輔導成立都市更新會及擬具都市更新事業計畫報核：

補助辦理私有都市更新單元先期評估、地權調查整理、拜訪住戶徵求參與都市更新重建意願、舉辦說明會及公聽會、擬具都市更新事業計畫報核、成立都市更新會等作業費用，每案補助費用依受補助戶數估算，預計 4 年補助 150 件。

(4)補助私有建築物整建維護規劃設計與工程施作：

補助辦理遷選需整建或維護之老舊建築物、拜訪住戶徵求參與整建或維護意願、舉辦說明會、建築物立面與周邊景觀規劃設計等作業費用及辦理老舊建築物立面修繕工程、建築基地景觀綠美化、屋頂防水及綠美化、老舊招牌及鐵窗拆除等所需費用，規劃設計及施工每案補助費用依受補助戶數估算，預計 4 年補助 100 件。

(5)委託都市更新推動辦公室、都市更新整合機構及都市更新審議資訊系統：

由營建署委託都市更新推動辦公室及都市更新整合機構及都市更新審議資訊系統，於本計畫執行期間，經費約 5,990 萬元。

(6)補助地方政府遴選專業團隊辦理都市更新業務

由各地方政府遴選專業團隊協助辦理都市更新相關業務、駐地輔導社區住戶籌組都市更新會、協助研提都市更新相關計畫，或針對政策選擇示範地區，委託成立都市更新專業整合機構，協助進行住戶意願整合作業及提供相關法律諮詢服務，每縣(市)每年補助上限約 2,000 萬元。

(7)老舊建物重建、修繕貸款利息補貼及修繕補助

A.辦理重建貸款補貼：由本部所推動之「整合住宅補貼資源實施方案」及行政院農業委員會研訂農宅興建或修繕宅院(個別宅院)整建補助方案受理申請，本計畫不再編列經費。

B.辦理修繕貸款補貼：由本部所推動之「整合住宅補貼資源實施方案」及行政院農業委員會研訂農宅興建或修繕宅院(個別宅院)整建補助方案受理申請，本計畫不再編列經費。

(8)相關行政作業(含都市更新研究、國際教育訓練與國際交流、教育宣導與進用臨時人員等)：

A.中央機關及各地方政府進用臨時人員：預計每年進用 25 人，4 年所需費用約 4,300 萬元。

B.委託辦理都市更新研究、國際教育訓練與國際交流、宣導講習及相關行政作業費用 4 年所需費用約 5,940 萬元。

陸、預期效果及影響

一、總結

近年來我國人口成長及產業發展需求，都市發展重點回歸到以永續發展的角度思考舊市區機能再開發的課題上，企圖透過都市更新之相關策略來恢復舊市區的活力，都市更新可說是未來都市發展建設之趨勢。都市更新具有提高產業價值、改善都市機能、增進空間環境品質等優點，進而提昇臺灣整體競爭力、拓展城市行銷，而實施都市更新須長期不斷持續努力，透過突破現有法制框架、整合多方意見，事業成效方得具體呈現。

當各行各業紛紛投入都市更新業務時，如何引導相關產業發展，以提昇就業人力、刺激景氣循環、提振房地產市場，為當前政策推行之重要課題。透過前揭發展策略建議，期能形塑較健全的都市更新產業，為都市實質環境與機能帶來全面性的改善。因此，政府應積極導引民間資源投資挹注都市更新市場，加速更新政策持續推動，以帶動國內產業與經濟的發展。

二、可量化之經濟效益：

預期達成目標：

- 1.完成 50 處政府為主更新地區先期規劃及前置作業。
- 2.完成 15 處政府為主都市更新案關聯性公共工程闢建。
- 3.完成 15 處政府為主都市更新案招商投資。
- 4.輔導 100 件民間都市更新事業計畫核定實施（含重建、整建及維護都市更新案），預計可創造關聯性產業之就業機會約 9 萬 9,476 人。
- 5.完成整合 150 個社區自力實施都市更新事業。
- 6.完成 100 件私有老舊公寓大廈整建、維護規劃設計及工程施作。
- 7.完成 4,455 戶合宜住宅興建。

三、不可量化之經濟效益：

（一）健全都市機能

都市更新可以改善市容觀瞻，提昇生活品質，延長建築物使用年限，達到都市再發展的效果，使逐漸衰頹之舊市區機能有機會重尋生

註：民間都市更新事業計畫可創造關聯性產業之就業機會係參考新十大建設人力需求模式及一般更新重建事業投入與產業關聯模式，估算產業關聯值工程類(約 1.9 倍)：1000 億元*0.3*1.9/57.3 萬(人/年)=99,476 人。

機，結合更新地區週邊公共設施及環境改善，復甦都市機能，創造地區發展新契機，而都市機能的提昇才能使更多的居民受益，符合公共利益的原則。

（二）提升都市生活環境品質

推動老舊建築整建維護，整頓生活環境，改善公共衛生，增進公共安全與防災，提供足夠的公共設施，提昇城鄉空間視覺品質，創造生活環境新價值，運用都市設計以美化市容，使其成為更適合居住休憩的環境，創造理想的生活與工作的寧適環境，並能保護自然環境與資源。以社區營造方式結合在地民眾共同參與都市更新過程，有助於促進民眾建立在地認同，並培養關心社區之榮譽感，更新後配合建築物之重建、整建及維護，可使社區居住環境品質提昇，並可增加公益設施，促進地方經濟活絡與整體社會競爭力之提升。

（三）建構安全智慧生態城市

透過都市更新及改善都市老舊房屋公共設施及設備，可提升老舊社區消防救災、耐震能力及無障礙化，落實綠建築節約能源，降低能源消耗及減少二氧化碳排放，促進建築廢棄物減量，減少環境污染與衝擊，確保室內環境品質與創造舒適健康的居住環境，進而形成安全智慧之生態城市。

（四）提升城市競爭力

地方更新示範案例之成功經驗，可成為其他老舊窳陋社區加速更新事業之示範，進而帶動全面更新事業之推展，達到政府、社區、住戶多贏的局面，並累積提升城市競爭力。

柒、附則

本計畫係推動都市更新政策之行動指導方針，於報奉行政院核定後實施，各階段實施策略、工作項目、經費預算及計畫執行注意事項，將視實際運作需要，適時依行政程序檢討修正或報核。

一、替選方案之分析及評估

都市更新繁雜的申請程序及缺乏直接誘因，成為實務上重建與整建維護工作成效不彰之重要原因，如何提供簡便且立即、直接的補助措施或資源投入，誘導民眾參與老舊建築物重建與整建維護工作，確有其政策推動必要性。透過都市更新方式，有效運用民間活力與資源，建立老舊建築物重建與整建維護的市場機制，將使得都市更新執行更具效率，並提昇都市生活機能與居民生活品質，以增加都市之競爭力；此外，並可收振興國內地方經濟、增加就業市場之效，故由中央政府帶頭以示範方式提出本計畫，實具備有擴大公共投資特性，具有必要性，因此本計畫之實施尚無其他可替代之方案。

二、有關機關配合事項

本計畫透過跨部會協商，由行政院經濟建設委員會、本部、交通部、財政部、國防部、公營機構及各地方政府等相關機關進行跨部會合作，更鼓勵民間團體共同參與，以擴大發揮執行成效。

三、中長程個案計畫自評檢核表

