

都市更新發展計畫

104—107 年

(核定本)

行政院 104 年 2 月 26 日院臺建字第 1040008054 號函核定

壹、計畫緣起	3
一、依據	3
二、背景說明	3
三、問題評析	11
貳、計畫目標	16
一、目標說明	16
二、達成目標之限制	17
三、預期績效指標及評估基準	19
參、現行相關計畫及方案之檢討	23
一、現行相關計畫及方案概述	23
二、現行相關計畫及方案具體執行績效	25
三、現行計畫執行檢討	31
四、與內政部其他計畫之關連	33
肆、執行策略及方法	36
一、主要工作項目	36
二、分期（年）執行策略	45
三、執行步驟（方法）與分工	45
伍、期程與資源需求	52
一、計畫期程	52

二、所需資源說明	52
三、經費來源及計算基準	53
四、計畫經費及補助比例	54
五、經費需求（含分年經費）	59
陸、預期效果及影響	62
一、總結	62
二、可量化之經濟效益	63
三、不可量化之經濟效益	63
柒、附則	65
一、替選方案之分析及評估	65
二、有關機關配合事項	65
附表	66

壹、計畫緣起

一、依據

本計畫係依據愛台 12 建設項目辦理，並依據 101 年 12 月 27 日行政院第 3329 次會議通過之國家發展計畫（102 至 105 年），推動都市更新落實居住正義，改善國人居住環境品質，營造城鎮魅力及競爭力；以及 102 年 7 月 31 日行政院專案報告，因應地震災害之發生，持續推動都市更新。

二、背景說明

（一）人口結構改變、高度都市化之發展趨勢

聯合國經濟社會事務處（The Department of Economic and Social Affairs of the United Nations）102 年 6 月公布最新的「世界人口展望報告—2012 年修訂版」（World Population Prospects: The 2012 Revision），高度開發地區（more developed regions）的總人口變化幅度很小，至 2050 年仍維持約 13 億人。高度開發地區的總生育率將由 2005—2010 年的 1.66 人增加至 2045—2050 年的 1.85 人。高度開發地區目前 60 歲以上人口占總人口比重達 23%，超過 15 歲以下人口占比 16%；2050 年 60 歲以上人口占總人口比重高達 32%，為 15 歲以下人口占比（16%）的 2 倍。顯示先進國家均面臨人口老化以及少子化的問題。

同樣地，我國未來人口成長亦持續趨緩，依據行政院經濟建設委員會 101 年 8 月公布之「2012 年至 2060 年人口推計報告」可知，

高、中、低推計之人口零成長分別出現在 120 年、114 年及 109 年，人口數最高峰分別達 2,397.2 萬人、2,365.6 萬人及 2,348.8 萬人。另外，我國於 82 年老年人口占總人口比率已超過 7%，成為高齡化社會；推計將於 107 年超過 14%，邁入高齡社會；114 年此比率將再超過 20%，將成為超高齡社會之一員。101 年老化指數為 76.3%，105 年老年人口數將超過幼年人口數，老化指數亦將超過 100%。顯見我國人口已邁入高齡社會，且少子化情形嚴重，成為人口零成長時代。

臺灣土地面積 3 萬 6,000 平方公里，總人口數約 2,335 萬人(102 年 9 月)，101 年底全國都市計畫計 438 處，面積為 4,761.12 平方公里。全國都市計畫區內現況人口數為 1,878 萬人，達計畫人口數 2,524 萬 2,000 人之 74.4%，現況人口密度達每平方公里 3,944 人。依今年聯合國世界人口統計數據，臺灣都市化比率全球排名 43 名，為高度都市化國家。

表 1 都市計畫區內人口與密度統計

年度	計畫人口數	現況人口數	計畫人口密度	現況人口密度
	(人)	(人)	(人/平方公里)	(人/平方公里)
97	25,382,294	18,303,298	5,392.84	3,888.80
98	25,241,210	18,501,991	5,312.69	3,894.24
99	25,168,207	18,397,562	5,298.28	3,872.96
100	25,115,087	18,729,545	5,277.24	3,935.49
101	25,241,811	18,778,417	5,301.66	3,944.12

資料來源:內政部營建署，營建統計年報(101年)

聯合國人類住區規劃署 (UN-HABITAT) 發布 2009 年以及最新的 2013 年版的全球人類住區報告 (Global Report on Human Settlements 2009) 即提出，全球面對快速城市化 (環境的、經濟的和社會的)、氣候變化、全球經濟衰退、環境污染嚴重、天然災害頻仍及資源短缺等問題，這些問題對城市地區的空間規劃有重要的影

響。從本質上，國家需要介入，從根本上改變城市的性質，並且透過城市規劃與都市更新，以可持續的方式改善城市基礎設施、公共交通系統，並提出安全的城市規劃、設計及管理方式。

臺灣快速的經濟成長，使得人口大量集居於都市，人口高度集中的都市環境面臨基礎設施負荷量重、舊市區環境劣化及發展風險高等挑戰。都市化影響人類居住之質與量，導致地價上漲，都市環境品質將惡化，居民生活品質下降，公共設施服務水準降低，都市機能不彰，上述都市化所帶來的衝擊對於舊市區更是嚴重。

此外，高都市化程度相對增加災害風險與脆弱度。高度都市化後，人口稠密、工商建設發達，都市內建築物稠密緊鄰、尤其舊市區多處街道狹小擁擠，若發生火災、震災，容易造成嚴重災情，且搶救相當困難。此外，土地開發與建設將導致地表不透水面積加大，影響土壤涵養與滯留雨量之功能，且都市建成之舊市區排水系統未考量氣候變遷極端降雨之排水，提高都市地區洪災發生之風險。由此可知，高都市化對於都市地區內之舊市區影響至鉅，亟待解決。

(二) 自有老舊住宅數量眾多

依行政院主計總處 99 年人口及住宅普查總報告，99 年底臺閩地區普通住戶按住宅所有權屬觀察，現住住宅為自有者計 585 萬 6 千戶，占 79.2%，而住宅為不同居的配偶、父母或子女所擁有者計 35 萬 4 千戶，占 4.8%，二者合計為 84.0%。換言之，我國自有住宅率相當高，對於居住權利之意識與要求更為重視。老舊住宅之建築立面、公共管線老舊，加蓋違建嚴重，大部分位於狹窄巷弄中，且消防設施不完備，耐震設計與現行規範有所差距，公共設施及活動空間不足，環境品質不佳等問題亟待解決。

依最近一期行政院主計總處人口及住宅普查資料（99 年），截至 99 年之統計資料，臺灣地區超過 30 年以上之住宅約占總住宅量之三分之一以上。北部地區與中部地區占 35%、南部地區占 39%，其他地區更高達四成以上，如東部地區 43%、金馬地區 40%。

表 2 99 年全國住宅數量統計表

地區	住宅數量	69 年以前	70 年—99 年	30 年以上住宅占住宅數量比率
全臺(含離島)	8,074,529	2,938,941	5,135,588	36%
臺灣地區	8,056,901	2,932,712	5,124,189	36%
北部地區	3,784,298	1,335,858	2,448,440	35%
中部地區	1,864,757	656,395	1,210,228	35%
南部地區	2,213,261	856,532	1,356,729	39%
東部地區	194,585	84,255	110,135	43%
金馬地區	17,628	7,016	10,612	40%

單位：戶

資料來源：行政院主計總處，人口及住宅普查資料（99 年）

以北部而言，北部地區 30 年以上住宅占住宅數量比率達 35%，北部地區住宅總量約 378 萬 4,298 戶，其中屋齡超過 30 年以上房屋約有 133 萬 5,858 戶，雙北市合計約有 94 萬 7,542 戶（約 7 成）。

全臺超過 30 年以上之老舊住宅比例相當高。由於建物老舊窳陋、耐震強度不足，當高強度地震災害發生時，建築物容易受損及非防火構造或鄰棟間隔不足等因素，易釀成火災等危害公共安全。故需透過重建或整建方式改進，解決公共安全問題，改善基盤公共設施，以滿足現代化需求，提升環境品質。

過去十年來政府推動都市更新獲得一定之成果（近十年之各地方政府核定都市更新事業計畫之類型及數量詳見附表 1），其中整建維護型都市更新雖保持一定之案件數量，尤其是 99—100 年間臺南市政府推動安平舊聚落歷史風貌維持更新計畫，除改善居住環境品質，亦維護了舊市區之紋理，再造舊市區風貌；惟相較於屋齡 30 年以上

之老舊住宅比例，仍有待各級政府繼續加強推動整建維護或重建，以擴大都市更新改善居住環境品質之成果。由下圖 2 之統計可知，過去之都市更新案件亦集中於臺北市及新北市二直轄市，相較於全國 30 年住宅以上佔住宅總量之比例，都市更新仍有待繼續加強推動。

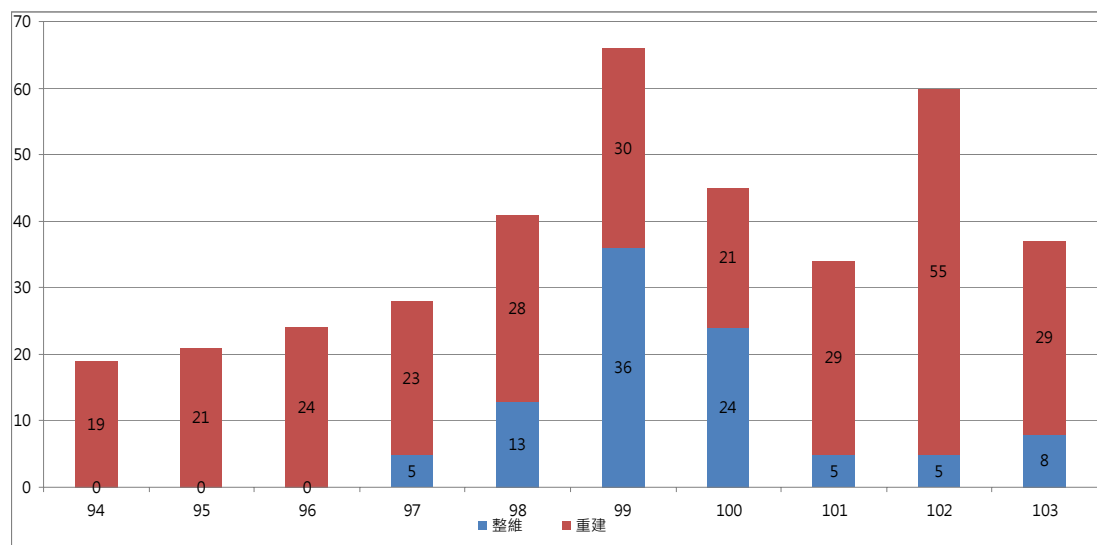


圖 1 近十年全國都市更新事業計畫核定類型及數量

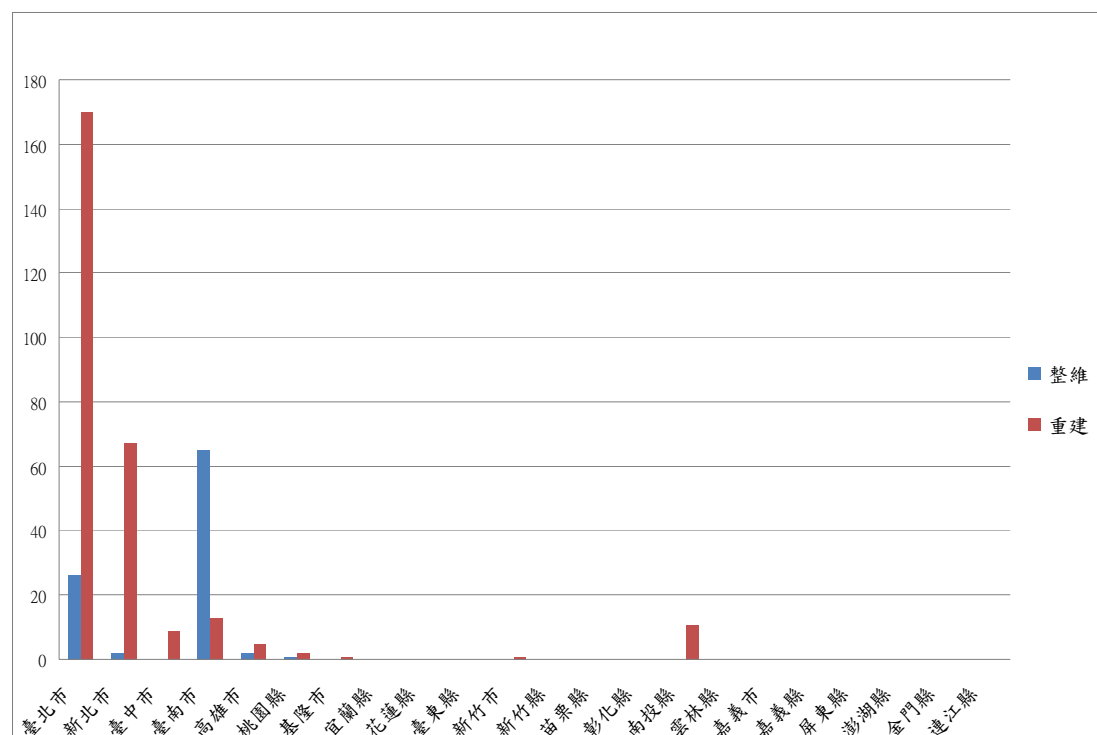


圖 2 近十年各地方政府都市更新事業計畫核定類型及數量

(三) 都市地區天然災害風險偏高

根據世界銀行 2005 年「天然災害的熱點：全球風險分析 (Natural Disaster Hotspots: A Global Risk Analysis) 報告」(CHRR, 2005) 之內容，臺灣是全球天然災難最脆弱地區之一，約有 73% 土地與人民暴露於三種 (地震、颱風及坍塌) 以上天災危險因子 (hazards)，超過 90% 之人民居住在兩種以上危險天災死亡風險地區。

根據「聯合國國際減災策略署」研究指出，2011 年對經濟造成最重大衝擊的天災，首推日本 311 海震和海嘯，損失金額估計高達 2,100 億美元 (約 6.3 兆新臺幣)，其次是自同年 8 月起肆虐泰國的洪水水患，共造成 400 億美元 (約 1.2 兆新臺幣) 損失，整年下來全球各地共造成高達 3,660 億美元 (約 11 兆新臺幣) 經濟損失，總損失金額是 2010 年的 3 倍之多。英國政經風險評估業者「Maplecroft」所發表的「2011 天然災害風險地圖」(Natural Hazards Risk Atlas 2011) 更是明確的指出：當天災來臨時，經濟受創風險最嚴重的是美國，而臺灣則排名第 4 名，該文中用來進行評估統計的 196 個國家地區裡面，只有美、日、中、臺被評定為「極高風險」國家。

臺灣位處環太平洋地震帶，地質環境較為脆弱，全島約有 51 條活動斷層，斷層活動常造成災害性地震。近年全球地震災害頻仍，102 年 3 月 27 日南投縣仁愛鄉發生芮氏規模 6.2 地震、102 年 6 月 2 日又發生芮氏規模 6.3 地震。根據本部統計資料，88 年所發生的九二一大地震，導致 2,418 人死亡、35 人失蹤、11,569 人重傷，全國共計 51,722 戶全倒、53,831 戶半倒。由於臺灣為地震發生高危險地區，且大部分人口集居於工商密集都會地區，人口及建物較為稠密，如發生高強度地震災害，將對民眾生命、財產及安全影響甚鉅。

綜合上述，應及早因應臺灣都會地區之災害，形塑災害防救之空間規劃思維，提供安全的適足居住空間。

(四) 永續都市更新

為了解決都市化對於舊市區的影響，目前世界各先進國家以推動都市更新方式解決舊市區的問題，透過都市更新強化公共設施與災害預防與救護機能，並振興都市經濟、改善都市機能、重塑都市空間環境品質為目標，以期提升城市競爭力。為促進人類住區在社會與環境上的永續發展，實現人人皆有適當居所，聯合國人類住區規劃署（UN-HABITAT）提出「永續都市更新（Sustainable Urban Renewal）」之理念，兼顧環境、經濟和社會的平等關係。永續都市更新係以社區管理需要為中心，兼顧現在與將來，確保環境、社會與經濟得以繼續欣欣向榮。

自聯合國人類住區規劃署於 1996 年宣布維也納市（Vienna）成為永續都市更新的最佳實踐城市後（維也納市於 2000 年、2002 年以及 2006 年亦為獲選為永續都市更新最佳模範城市），許多先進國家之城市亦擬定相關計畫，落實永續都市更新；此不僅彰顯永續都市更新的重要性，更是可以具體落實於城市之重要原則。

行政院國家永續發展委員會 98 年 9 月永續發展政策綱領之願景：「當代及未來世代均能享有『寧適多樣的環境生態』、『活力開放的繁榮經濟』及『安全和諧的福祉社會』關注在地需求，永續城市發展，實現居住正義。」

(五) 民眾參與都市更新之要求日益殷切

土地之使用基於憲法之要求，本應以保障國民安居樂業為先，並

提供適足的安全無虞居住環境。都市更新之目的，即為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，正可回應國民期待改善環境品質與財產權保障之要求；惟推動都市更新事業時，一般民眾缺乏都市更新相關專業能力，欲推動自主更新事業有其一定之難度，實需有相關都市更新專業人力之投入、安全適居專業規劃之技術支援以及龐大資金之挹注。都市更新條例制度之設計，本即鼓勵一定範圍內土地及合法建築物所有權人，基於改進現有居住環境品質，自主推動都市更新，進而達致促進都市土地有效地再利用發展之目的，從表 3 過去之推動經驗可知，都市更新事業之推動絕大多數仍由都市更新事業機構（股份有限公司）擔任實施者，由更新單元內土地及合法建築物所有權人組成之都市更新團體（都市更新會）擔任實施者自主推動者仍為少數，為了回應民眾對於自己作主改善居住環境品質之需求，有必要建立自主更新補助機制，以鼓勵民間自主更新並加速推動相關都市更新事業。

表 3 近十年五直轄市核定案件實施者類型統計表

縣市別	已核定 案件數	實施者類型		
		都市更新事業機構	都市更新團體	政府機關
臺北市	196	182	12	2
新北市	69	65	4	0
臺中市	9	9	0	0
臺南市	78	10	2	66
高雄市	7	6	1	0

都市更新之實施，不僅攸關重要公益之達成，且影響眾多國民之財產權及居住自由，並因其利害關係複雜，容易產生紛爭；為能確實符合重要公益、比例原則及相關法律規定之要求，並促使人民積極參與都市更新，建立共識，以提高其接受度，都市更新之推動應實踐以人為本，實現民眾參與之理念，以公開、公正、公平的正當行政程序辦理都市更新事業，落實適當居住空間的權利，健全我國人權保障

體系，以保障社區經濟和社區生活得以健康發展。

三、問題評析

(一) 人口結構改變對於都市發展之衝擊未被重視

我國面臨人口老化以及少子化的問題，根據國家發展委員會「2012年至2060年人口推計」，人口結構預期在104年後將出現反轉，119年扶養比達56.1%，人口紅利完全消失，124年扶養比達63.9%，超過65歲的人口將達到635萬人，出現人口負債。臺灣人口結構將面臨巨變，將影響未來都市發展型態，更會直接影響人口遷移及分布。此等趨勢應於整體國土及國家發展政策中予以重視，都市更新政策亦必須同步考量。

在因應高齡化人口部分，大多數的老舊住宅都缺乏友善高齡人口之設施，如電梯、無障礙設施等，對於行動不便之高齡人口而言，欠缺行動便利性；惟目前都市更新案件對於友善高齡人口之設施並無特別注重，於老舊社區或是都市生活空間，缺乏具有連結性、平穩性與便利性之人行步道或是輪椅、推車之移動步道。此外，於日常生活中亦欠缺活動或休閒、遊憩空間。至於因應少子化部分，與兒童有關之公共設施使用率將降低，惟其維護之成本相對過高。如何將部分公共設施轉作他用，並運用都市更新手段重新檢討公益設施之使用，目前仍為一項挑戰。

(二) 面對都市化現象，無法展現整體都市再生、地域再發展之效果

都市化可能導致都市環境品質惡化、居民生活品質下降。而都市更新之實施涉及政治、經濟、社會、實質環境及居民權利等因素之考

量，本質上係屬國家或地方自治團體之公共事務，故縱使基於事實上需要及引入民間活力之政策考量，而以法律規定人民在一定條件下得申請自行辦理，直轄市、縣市政府仍應有整體規劃思維，並以公權力為必要之監督及審查決定。因此，都市發展應注意都市化之問題，就地區之環境負載力、公共設施服務水準、都市環境品質以及重要資源分配進行全面之檢討，並提出解決之道。

自都市更新條例 87 年施行以來，各直轄市、縣（市）政府經過全面調查及評估都市發展狀況後，劃定之更新地區合計有 416 處（詳附表 2），據以作為應優先或迅行推動都市更新事業之政策指導。惟目前實務上都市更新之推動，除中央補助地方政府進行大範圍之更新規劃外，民間為主都市更新案多呈點狀零星開發，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進國家，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。

（三）以災害預防概念推動都市更新概念尚待建立

過去的都市計畫較缺乏防救災觀念，後來都市防災列入通盤檢討之重點，惟目前國內的防救災業務計畫，多數著重在於救災階段，地方政府對於推動都市防災實質規劃之成效仍不彰。

由於全球氣候變遷問題造成天然災害頻傳，加以臺灣位處環太平洋地震帶地區，地質環境及條件相對脆弱，宜積極因應防災議題進行規劃，擬定一套對於災害事前預防之都市更新規劃，並加強防災需求以及強化老舊建物之耐震結構，以落實防災規劃之成效。目前各地方政府公辦劃定都市更新地區，多屬建物老舊窳陋之區域，對於目前都市地震災害潛勢及危險地區等圖資較為粗略（多以村、里為單位），

精細度不足，需另外整合套疊房屋稅籍資料、土地使用分區圖、公共設施保留地、地形圖及權屬等圖資，輔以現況調查，才能篩選可能優先推動之場址，需耗費大量時間及人力，始能完成基礎資料之建立。

推動整合型都市更新示範計畫，例如位屬老舊街區之建築，戶數及人口眾多，其產權、各方意見及相關專業及民眾溝通等複雜議題整合困難，倘非遭受立即災害侵襲而有影響生命財產危險之虞，不易搬遷重建。考量財務負擔及可行性，囿於地方政府人力不足，需有專責機構協力整合及推動。

災害風險是現今首當其衝要面對的問題，目前執行並無詳盡獎勵誘因與補助，亦無針對低、中、高風險地區分類，以因應災害發生及改善地區生活環境。

(四) 民眾參與都市更新之方式與程序仍須強化

1. 民眾參與之相關配套機制仍待建立

為落實正當行政程序，保障財產權與居住自由，都市更新主管機關應設置公平、專業及多元之適當組織進行審議外，並應按都市更新審查事項、處分內容與效力、權利限制程度等之不同，踐行正當行政程序，包括應規定確保利害關係人知悉相關資訊之可能性，及許其適時向主管機關以言詞或書面陳述意見，以主張或維護其權利。目前都市更新事業之推動，對於如何建立取得民眾、實施者與政府更佳的平衡和協調之機制，仍待都市更新相關法制確定後予以落實。

2. 資訊不對稱所產生之信賴不足問題

都市更新推動過程冗長，須持續協調溝通，達一定比例同意，才

能申請報核，都市更新事業計畫報核前，須先由實施者進行所有權人意願整合，由於計畫尚未經政府核定實施，容積獎勵及費用負擔未能確定下，雙方要達到互信基礎，有一定的困難度，其產權複雜，所有權多者達數百位，整合時間可能長達三至五年，整合困難度亟高。所有權人參與更新與否，深受整體社經環境、房地產市場景氣、個人負擔能力及住宅需求等不可控制因素之影響，加上近年來所有權人對於都更及財產權益保障的認知提高，實施者與所有權人雙方對於權利價值或預期地價上漲的期望不同，或因資訊未充分揭露，造成認知的差異或相互不信任感，使得都市更新推動更加困難。如何強化都市更新之資訊公開以及資訊平等，提昇信賴基礎，促進都市更新之進程，實為重要課題。

(五) 推動都市更新之政府機關執行人力明顯不足

依行政院 99 年 11 月 16 日院臺建字第 0990062966 號函核定之都市更新產業行動計畫，現行計畫執行檢討中央與地方都市更新主管機關現有人力僅約百人。與都市更新先驅國家如英、日以及重視都市更新發展之國家，都市更新政府與半官方機構執行人力相較，我國人力明顯不足，影響推動都市更新之成效。而現有人員除需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外，並需兼辦其他都市發展業務，人力明顯不足。

此外，以都市發展之生命週期曲線而言，世界各國之都市發展皆歷經草創安置、計畫發展、衰退、再發展等過程，各階段之組織人力及政策方向皆有不同。目前臺灣之都市發展已趨成熟而進入另一階段，全臺年逾 30 年以上之老舊建物已占臺灣總住宅量之三分之一以

上，當今全臺皆應重視都市再發展（再開發、重建）之業務。惟目前本部與直轄市、縣（市）政府依法之組織編制未能關注都市發展模式與時俱進。以直轄市、縣（市）政府為例，僅有臺北市、新北市設有專責機關「都市更新處」，臺中市、臺南市、桃園市以及新竹市設有專責單位「科」、高雄市政府由都市發展局下住宅發展處兼辦都市更新業務。其餘之縣市政府並未有專責單位推動都市更新業務（參附表 3 所示），面對日益增加之都市更新繁雜業務，現存單位資源與人力實無法符合都市發展現階段之功能需求，有待通盤檢討改進。

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，現今又需要兼顧都市更新之正當行政程序，充分維護當事人權益，達成資訊公開，並強化整合型都市更新示範計畫業務之推動，工作量負荷與壓力相當大，工作人員流動率極高，影響都市更新推動時程，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再開發業務。

為落實都市更新之目的，保障財產權與居住自由，都市更新業務單位（機關）積極辦理法案檢討與程序修訂相關事宜，並配合實務需要及掌握時效，以現有人力趕辦相關業務，心力付出遠較通常性事務負荷為重。受限於政府組織總員額限制，辦理都市更新行政程序之人力不足，難以兼顧審議品質，對於都市更新相關業務之永續推動有其限制。

貳、計畫目標

一、目標說明

為配合國家發展計畫（102 至 105 年），落實居住正義，改善國人居住環境品質，營造城鎮魅力及競爭力，並因應地震災害之發生，持續推動都市更新。本計畫研訂下列總體目標，推動永續都市更新：

（一）持續檢討都市更新相關法令規範

持續檢討都市更新相關法令規範之內容，兼顧居民權益及都市更新審議之品質。

（二）整合型都市更新示範計畫，實現都市再生願景

透過整合型都市更新示範計畫，針對各直轄市、縣（市）轄區，從都市再生的角度，配合目前進行中的防災型都更計畫擬訂、公共設施用地之檢討及解編作業，加上產業振興、環境永續發展、社會工程闢建、文化資產活化利用、公有資產再開發等都市更新整體計畫先期檢討評估後，指認都市更新示範地區後，推動大面積公有土地指標型都市更新案，實施都市更新事業；或針對私有產權居多之區塊，啟動自主更新輔導機制，推動重建、整建、維護或結構補強等都市更新事業。

（三）政府主導都市更新，帶動區域再發展

透過大面積、低度利用，且未符都市應有機能之國公有土地再開發利用，帶動整個地區、甚至都市的再發展，同時結合民間力量，引

進都市更新相關產業挹注資金及專業，共同推動都市再發展，提升城市競爭力，並藉以輔導壯大都市更新相關產業。並利用中央都市更新基金能量，主導大面積公有土地都市更新或投資地方政府主導都市更新案，推動地域再生。

(四) 鼓勵民間整合更新實施

1. 由「投資型」都市更新擴展為「自主型」都市更新，回歸民眾需求，擴大民眾積極參與，活絡地區發展。
2. 由「重建型」都市更新延伸到「整建維護型」都市更新，關注不同條件下，各地區適足居住之需求。
3. 由「居住功能型」都市更新進階為「健康樂活型」都市更新，強化高齡人口需求，增加健康、便利之公益設施，照顧民眾健康與樂活環境。

(五) 提高都市更新資訊透明度並促進民眾參與

1. 推動都市更新之民眾參與，提供都市更新相關正確資訊之來源，使都市更新程序更加透明、清楚，減少資訊不對稱，增加民眾信賴感與信任度。
2. 重視社會上不同利益與需要，並兼顧任何社群的合法權益，以人為本，與民共議。

二、達成目標之限制

- (一) 依據行政院核定之「都市更新產業行動計畫(100—103年)」自102年起將補助都市更新規劃暨關聯性公共工程闢建之預

算改由中央都市更新基金支應，惟考量基金財源籌措困難，且都市更新業務項目複雜推動期程冗長，前期規劃需投入大量資金支應，自 103 年起已須向金融機構借款支應，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) 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

於都市更新事業辦理之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，將帶動不同產業（如表 4）之投入，進而增加各產業之產值。

表 4 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	<ol style="list-style-type: none"> 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 	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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 	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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 	<ol style="list-style-type: none"> 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

透過都市更新法令機制的檢討修正、政府主導都市更新案及自主實施都市更新案之輔導及補助，預計帶動政府為主都市更新案、民間為主都市更新案，以及自主實施都市更新案件之成功案數，進而提升營造業及關聯性產業之投入，進而增加就業機會及提高經濟成長率。爰就本計畫預期達成之推動案件數及預計投入之直接成本(包括政府補助及預計民間投資成本)，估計本計畫預期達成之績效指標如下：

表 5 本計畫預期績效指標一覽表

績 效 指 標	104年	105年	106年	107年	合計/平均 (註2)
1. 產業指標 (投資總額) (億元)					
※前置作業	4.74	4.89	4.89	4.89	19.41
※更新中	455.71	370.84	289.05	285.55	1,401.15
※更新完成	182.32	163.47	177.60	173.58	633.59
合 計	642.77	539.20	471.54	464.02	2,054.15
2. 就業指標 (提供就業機會) (人次)					
※前置作業	480	518	518	518	2,034
※更新中	7,227	5,880	4,582	4,526	22,215
※更新完成	2,891	2,592	2,816	2,752	11,050
合 計	10,598	8,990	7,916	7,796	35,299
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	0.0834	0.0678	0.0529	0.0522	0.0641
※更新完成	0.0334	0.0299	0.0325	0.0318	0.0290
合 計	0.1176	0.0987	0.0863	0.0849	0.0940
4. 所得指標 (提高平均每人國內生產毛額) (元)					
※前置作業	6	6	6	6	6
※更新中	536	436	340	336	412
※更新完成	215	192	209	204	186
合 計	756	634	555	546	604
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
合 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
合 計	25	25	25	25	100

註：1. 以上指標係以 102 年底之人口、GDP 等資料為基礎推計。

2. 有關「合計/平均」欄位，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絀，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，依需要擬定相關計畫，經 鈞院核定。鈞院自 86 年核定都市更新方案、歷經執行 94—97 年度都市更新示範計畫、95 年加速推動都市更新方案、98—101 年都市更新推動計畫、都市更新產業行動計畫等，相關計畫執行迄今，其主要內容分述如下：

（一）都市更新執行策略

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之作業程序及法源依據，配合修訂都市更新公開評選等相關法令。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。
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。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。
3. 建立多元實施與獎助方式，北部地區兼顧重建與整建維護，採投資與自力更新並重；中南部地區鼓勵自力更新，並鼓勵建築開發業投資，更新以整建維護為主，重建為輔。因應上開不同更新策略，建立多元獎勵補助機制。
4. 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；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。至於一般民眾，則係舉辦都市更新講習，讓更多民眾了解都市更新相關規定及作業流程。

5. 持續辦理民間更新案專案協助，邀集相關部會及地方政府組成都市更新聯合輔導小組，鼓勵各地方政府成立都市更新協調平臺，受理民間依都市更新條例第 61 條之 1 規定請求中央協處。並落實政府審查期限規定。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」，協助更新事業之推動。
6. 運用中央都市更新基金補助住戶推動自力更新；輔導老舊公寓大廈住戶自力推動都市更新，以中央都市更新基金補助辦理相關計畫為原則。

(二) 防災型都市更新

本部推動「防災型都更」案，針對基地建物老舊狹小、產權混亂地區，落實防災概念，目前已完成先期規劃，並勘選基地，成功整合住戶，並已完成，如新生地公辦都更案（通稱「大陳義胞社區」），具指標意義。永和新生地公辦都更案已進入都市事業計畫審查程序，目標在 103 年底前通過小組審查，取得建照動工，受惠原居民約 228 戶。

二、現行相關計畫及方案具體執行績效

(一) 建置完備都市更新法令

1. 為強化政府主導辦理都市更新機制，維護更新過程中各方權益之平衡及解決實務執行爭議，本部於 100 年間即參酌陳前院長指示事項、各界意見，積極檢討都更條例相關條文，研議期間適逢文林苑都更爭議事件，因此本部將相關爭議之處理一併納入檢討，全面修法，於 101 年 6 月 14 日送鈞院審議，鈞院於 101 年 12 月 7 日函請立法院審議。
2. 為因應 102 年 4 月 26 日司法院大法官議決作成釋字第 709 號解釋，宣告都市更新條例第 10 條第 1 項及第 2 項、第 19 條第 3 項及第 4 項違憲，應於 1 年內檢討修正，逾期失效案，已依 102 年 5 月 6 日相關部會、團體及地方政府研商共識結果，由本部提出 6 條再修正條文，經陳報行政院同意併同 101 年 12 月 7 日修正草案審議。惟都市更新條例修正案仍未能於期限內完成立法程序，為避免因都市更新條例部分條文規定失其效力，造成我國都市更新政策推動停滯，引發民間投資損失，徒增社會紛擾，本部遂參酌司法院釋字第 709 號解釋意旨，修正都市更新條例施行細則部分條文，以符正當行政程序。
3. 都市更新條例相關子法：預計於立法院審竣都市更新條例修正案後 6 個月內完成相關子法修（增）訂。

(二) 政府主導都市更新計畫

1. 本部自 94 年起偕同行政院經濟建設委員會及地方政府等相關

單位陸續勘選 235 處位於水岸、港灣、鐵路、捷運場站及都市舊城區之都市更新示範地區，補助辦理先期規劃、都市計畫變更、擬訂都市更新計畫及招商計畫等工作，政府為主更新地區先期規劃及前置作業，100 年至 103 年(4 年)預計完成 50 處，截至 102 年 12 月底，已有 11 處完成前置作業招商實施、48 處完成先期規劃作業並提報成果至內政部都市更新推動小組備查。目前仍在推動中之計畫計 131 處，截至 102 年 12 月底止辦理情形如下：

- (1) 辦理先期規劃及招商前置作業：目前計有 63 處更新地區刻進行都市更新先期規劃作業之可行性評估；已完成都市更新先期規劃，刻辦理都市計畫變更、都市更新計畫擬定、都市更新地區劃定、關聯性公共工程闢建、清理地上物及招商文件準備等招商前置作業之案件，則計有 35 處。(參附表 2)
- (2) 招商流標：目前計有基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案(第一期)等 14 處招商流標，刻積極會同主辦機關等檢討招商條件後，再行招商。(參附表 3)

(3) 實施中：

- A. 招商實施：目前 11 案已成功招商實施中，其中 1 案為本部自行辦理之板橋浮洲合宜住宅興建計畫，預計興建 4,455 戶合宜住宅（含 446 戶出租住宅）。（參附表 4）
- B. 自行實施：包括臺北市舊士林市場（已完成）、嘉義市火車站附近都市更新地區及南港高鐵沿線更新地區範圍內之生醫管理中心、北部流行音樂中心及國家會展中心等 9 案由政府投資自行實施。（參附表 5）
- C. 配合都市更新案之推動期程，本部已陸續敦促相關機關（構）依個案性質成立專案推動小組，負責協調推動都市更新工作、議定推動策略及期程、協商招商投資有關文件等。

2. 補助地方政府都市更新關聯性工程規劃設計及施作計 39 案：

表 6 補助關聯性工程規劃設計及施作統計表

縣市	規劃設計	工程		
		規劃設計階段	施工中	已完工
基隆市	8	1	2	2
臺北市	2	0	0	3
新竹市	0	0	0	1
臺中市	1	0	0	0
彰化縣	1	0	1	0
嘉義市	1	0	2	3
臺南市	1	0	0	2
高雄市	2	0	0	4
屏東縣	0	0	0	1
宜蘭縣	0	0	0	1
合計	16	1	5	17

3. 選擇區位適合之公有土地或國營事業管有土地規劃合宜住宅：
 「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫案」於 100 年 6 月 27 日辦理公開招標，由日勝生活科技股份有限公司得標，100 年 9 月 30 日完成投資計畫書審查及價格標開標，100 年 11 月 21 日完成簽約，101 年 5 月 31 日及 6 月 1 日取得建造執照，規劃興建 4,455 戶合宜住宅（包括 446 戶出租住宅）。截至 102 年 2 月 20 日止，4,009 戶合宜住宅已全數完銷，嘉惠經濟弱勢民眾優先承購，落實居住正義。本案於 102 年 4 月 12 日取得鑽石級社區類綠建築候選證書，102 年 8 月 1 日取得鑽石級綠建築候選證書及 102 年 7 月 29 日取得銅級智慧建築候選證書，為全國唯一取得雙鑽石級綠建築候選證書示範案例。
4. 加強都市更新專業培訓與宣導，本部營建署現有都市更新 E 化平臺隨時公布與更新政府為主都市更新案件及民間更新案件等相關訊息，並供民眾及專業者查詢。

（三）輔導民間辦理都市更新案件

1. 為協助民間都市更新案之實施，本部營建署業設置單一輔導窗口，提供法令及相關措施之諮詢服務，並建立輔導機制，除受理個案申請外，由本部營建署邀請相關部會及地方政府成立聯合輔導小組，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。截至 103 年 11 月 12 日止已召開 5 次聯合輔導會議及 30 次都市更新案個別輔導會議，協助個案解決階段性問題。

表 7 都市更新案個別輔導會議成果

年度	100 年	101 年	102 年	103 年
次數	18	7	2	3

2. 自都市更新條例 87 年施行以來，民間申辦更新案件計 1,363 案，其中 414 案已核定發布實施。100 年至 103 年（4 年）預計輔導 100 案民間辦理都市更新事業核定實施，102 年輔導 56 案民間都市更新事業計畫核定實施；自 100 年至 103 年，已輔導 177 案都市更新事業計畫（含權利變換計畫）核定實施，其中有 43 案為整建維護事業。

表 8 都市更新案件核定統計

年度 類型	100 年	101 年	102 年	103 年	合計
重建	21	29	55	29	134
整建維護	24	5	6	8	43
合計	45	34	61	37	177

3. 「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」自主更新補助計畫 100 年核定 11 案，補助計 2,517 萬元；101 年核定 14 案，補助計 1,369 萬元；102 年核定 8 案，補助計 1,206 萬元。

表 9 自主更新補助計畫成果

年度	100 年	101 年	102 年	總計
件數	11	14	8	33
金額（萬元）	2,517	1,369	1,206	5,092

4. 為全面推動都市更新，並提升自主更新申請提案之品質與數量，培訓相關專業人才協助整合社區意見及進行教育宣導工作，俾利業務推展，本部於 102 年 1 月 30 日、2 月 1 日及 2 月 5 日分北、中、南舉辦 3 場次「102 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教育講習」，共計 518 人

次參加；並於 102 年 3 月 20 日、3 月 21 日、3 月 26 日及 3 月 27 日辦理 4 場次「都市更新種子培訓營」，共計 148 人參與，透過自主更新相關法令的介紹與說明，提昇民眾辦理自主更新的實務技巧。

表 10 各地方政府辦理都市更新人才培訓成果

縣市別	100 年		101 年		102 年		是否申請中央補助 委外成立輔導團
	場次	人次	場次	人次	場次	人次	
臺北市	12	1153	12	994	12	1231	
新北市	3	326	9	1584	6	1832	V
臺中市	0	0	1	67	7	233	V
臺南市	3	50	2	80	13	425	V
高雄市	0	0	6	169	8	211	V
桃園縣	1	180	0	0	0	0	V
基隆市	0	0	0	0	2	236	
宜蘭縣	0	0	0	0	0	0	
花蓮縣	0	0	0	0	0	0	
臺東縣	0	0	0	0	0	0	
新竹市	0	0	0	0	2	121	V
新竹縣	0	0	0	0	2	200	V
苗栗縣	0	0	0	0	0	0	
彰化縣	0	0	0	0	5	245	V
南投縣	0	0	0	0	0	0	
雲林縣	0	0	0	0	8	105	V
嘉義市	0	0	0	0	5	50	V
嘉義縣	0	0	0	0	0	0	
屏東縣	0	0	0	0	0	0	
澎湖縣	0	0	0	0	0	0	
連江縣	0	0	0	0	0	0	
金門縣	0	0	0	0	3	53	
合計	19	1709	30	2894	73	4942	

表 11 輔導民間辦理及政府主導都市更新案件相關具體績效指標達成情形

指標項目	整體計畫期間達成情形	
	總目標值(100年~103年)	迄102年實際達成情形
政府主導都市更新計畫	50處先期規劃及前置作業	48處(96%)
	15處關聯性公共工程闢建	17處(113%)
	15處招商投資	11處(73%)
輔導民間辦理都市更新案	100案核定發布實施	177案(177%)
合宜住宅興建	4,000戶	4,455戶(111%)

三、現行計畫執行檢討

(一) 政府主導都市更新計畫

1. 公辦都市更新案招商規範未建立

公辦都市更新案招商作業目前並無專法規範，應檢討修訂相關法令以符合目前執行所需。政府為主都市更新案辦理招商作業，目前執行狀況均有公告招商更新案流標之情況，應研議如何改善以增加廠商投資意願。

2. 公部門之人力不足

現行公部門人力用以策定都市更新政策、法規、進行審議已有不足，此外以防災、減災為考量之整合型都市更新，所涉專業與技術更形廣泛，均非現行人力所能因應負荷，亟待改善。

3. 缺乏負責公有土地更新之中央或地方都市更新組織

中央或地方政府缺乏負責公有土地都市更新之專責組織，以統籌整合公有土地參與都市更新事宜；必要時，並應妥善處理地

上物及整併公私有土地，依都市更新條例第 9 條規定辦理公辦都更。

(二) 輔導民間辦理都市更新案件

1. 都市更新缺乏相關整合、規劃專業技術等人力

都市更新目前除了因天然災害或公共工程興建受損，政府將補助經費由專業團隊協助辦理更新會之外，一般住戶無法整合住戶意見並辦理都市更新，代辦機制因此而生，以借助其專業，推動辦理都市更新。惟代辦機構良莠不齊，一般民眾難以得知其服務水準、專業程度或是誠信，故如何監督管理代辦機構實為重要。

2. 都市更新資訊不對稱、公開透明化程度不夠

都市更新屬於動態的、多階段的開發行為，所涉及之專業領域相當多。由於大多數之民眾對於都市更新相關專業並不相當瞭解，目前亦缺乏專責提供都市更新案件諮詢，以致於實務上民眾若遇到疑惑無處可以得到解答，引發對於政府、實施者或是都市更新之疑慮或是不信任。部分民眾趨向於尋求熟識之與土地開發有關之專業人士；惟土地開發有關之專業人士未必對於都市更新具有相當經驗與專業，因此對於民眾之疑惑可能無法提供完整正確的回答，甚至誤導民眾對於都市更新之實施，影響參與都市更新之意願。

3. 整建維護機制有待推廣強化

目前都市地區老舊建築比例增加，但民間業者多以重建方式推動都市更新，對於尚未達使用年限之合法建築物，整建維護機制有待推廣強化，以改善居住環境品質。大多數縣（市）政府尚

未設立都市更新專責機構，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。

四、與內政部其他計畫之關連

本計畫之推動與本部推動中之其他計畫有部分亦有相關，藉由本計畫之推動執行亦可與其他計畫相輔相成，發揮整體綜效，達成政策目標，茲分述如下：

(一) 社會住宅中長期推動方案及第一期實施計畫

配合社會住宅中長期推動方案及第一期實施計畫內推動策略之「推動都市更新計畫及研議增額容積」，就短期而言，本計畫將持續推動檢討都市更新相關法令及規範，將社會住宅視為都市更新建築容積獎勵項目中之公益設施，得給予建築容積獎勵，以鼓勵民間推動都市更新案配合當地主管機關政策提供社會住宅，引導都市更新案配合設置。

長期而言，持續推動政府為主都市更新，透過公有資產之參與再開發分回一定比例之樓地板面積，並提供做為社會住宅，以提高社會住宅存量。藉由都市更新所取得之社會住宅，將可減少政府直接興建之財務負擔，減少住宅基金之土地與經費支出。

(二) 住宅性能評估示範性計畫

為提升住宅品質及明確標示住宅性能，住宅法業授權本部訂定住宅性能評估制度，為配合住宅性能評估制度之建立，研議於都市更新建築容積獎勵辦法增訂相關規定，對於都市更新案之新建住宅通過一

定等級以上住宅性能評估者，給予建築容積獎勵，以鼓勵民間推動都市更新案時提升住宅品質。對於既有住宅部分，結合本計畫補助私有老舊公寓大廈整建、維護規劃設計與工程施作暨整合型都市更新示範計畫內中低災害風險地區老舊建物耐震補強鑑定及工程改善之子項目，研議訂定獎補助標準，以提升既有住宅之品質，達到一定等級以上之住宅性能評估。

(三) 智慧綠建築推動方案

配合綠建築及智慧建築之推動，以降低環境負荷的手法，改善建築產業的碳排放，本計畫將持續推動檢討都市更新相關法令及規範，對於通過綠建築及智慧建築一定等級標章以上之都市更新案，給予建築容積獎勵，以鼓勵都市更新案取得綠建築及智慧建築標章，並研議於建築管理法令規定新建建物應符合一定標準。

(四) 城鎮風貌型塑整體計畫

城鎮風貌型塑整體計畫業由內政部會同相關部會組成跨域整合推動平臺，進行部跨部門建設計畫整合規劃，未來亟待改善環境之城鎮地區，可透過推動平臺提案，由本計畫先行進行補助地方政府進行都市更新先期規劃，整體考量都市發展願景，全面盤點亟待改善之公共設施項目，部分項目由本計畫補助地方政府開闢都市更新關聯性公共工程支應，其他項目則由地方政府作為申請補助統一窗口，由地方政府研提城鎮風貌型塑計畫或市區道路人本環境建設計畫申請補助，以再造城鎮風貌。

（五）均衡城鄉發展－富麗農村、風情小鎮推動方案

富麗農村、風情小鎮推動方案係協助直轄市、縣政府盤點所轄鄉鎮市發展條件，遴選具發展潛力之示範鄉鎮市，研提整體發展計畫，辦理整體規劃經費補助。透過鄉鎮拔尖，對具發展潛力之鄉鎮市進行重點投資，藉由小鎮、農村再發展，提供周邊鄉鎮生活服務需求，改善鄉村生活水準，縮短城鄉發展差距。未來由內政部組成「富麗農村風情小鎮跨域推動小組」遴選 10 至 15 個鄉鎮市為優先示範區，由本計畫先行進行補助地方政府進行都市更新先期規劃，整體考量都市發展願景，全面盤點亟待改善之公共設施項目，部分項目由本計畫補助地方政府開闢都市更新關聯性公共工程支應。

肆、執行策略及方法

一、主要工作項目

為配合國家發展計畫（102—105年），落實居住正義，改善國人居住環境品質，營造城鎮魅力及競爭力，並因應地震災害之發生，推動永續都市更新，本計畫將分為中、長期不同策略。中期（104—107年），除持續檢討都市更新相關法令規範外，並研議由「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」，達成「都市永續發展」；建立政府為主都更案招商以及自主更新等之都市更新推動機制，提供相關經費補助及優惠貸款等誘因以鼓勵「社區自主型」、「整建維護型」、「健康樂活型」都市更新，促進都市更新資訊透明化、對稱化，促進民眾參與，並建立整合型都市更新示範計畫機制。

長期（108年以後）則將全面推動永續都市更新，並與國土計畫、都市計畫、景觀法以及建築法等相關規定相互結合，從環境面、經濟面、社會面形塑都市景觀風貌，落實都市再生，提昇都市競爭力，順應國際趨勢，達成都市的永續發展。

有關中期（104—107年）推動策略及措施，就本計畫所提之總體目標依次說明如下：

（一）持續檢討都市更新相關法令及規範

1. 針對過去推動都市更新遭遇到的問題，包括強化正當行政程序、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，應全面檢討修訂都市更新條例與相關法規命令。修訂之法令有：都市更新條例、都市更新條例施行細則、都市更新建築容積獎勵辦法、都市更新權利變換實施辦法、內政部都市更新及爭議處理審議會設置要點、都市更新團體設立管理及解散辦法等規範。

2. 建置一套公平、公正、公開之審議機制，就地方政府審議都市更新事業概要、都市更新事業計畫以及權利變換計畫等之事項提出檢討與建議。檢討訂定資訊提供、民眾陳述意見等部分之具體執行規範、聽證程序相關規範。
3. 修訂「都市更新作業手冊」：將正當行政程序納入都市更新作業手冊規範。
4. 協調地方政府就目前非屬中央法規規範僅屬地方自治法規位階規範之都市設計審議制度，與都市更新審議整合進行聯席審議，以提升審議效率，加速都市更新實施。
5. 都市更新條例第 7 條第 2 項規定，為避免重大災害之發生、因應災害或其他事變之損害、配合中央之重大建設之迅行劃定更新地區，必要時得由中央主管機關逕為辦理；另都市更新條例第 61 條之 1 第 4 項規定，地方主管機關對於都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，有怠於或遲未處理時，實施者得向本部請求處理，必要時並得由本部逕行審核處理。有關中央主管機關介入地方都市更新事務之時機與方式，現行法律已有明文，本部將依上開規定督促地方政府積極推動都市更新，必要時，並依法律明文規定逕行處理。
6. 發展多元再開發模式，協調地方政府於地方自治法規或都市計畫土地使用分區管制相關規定中，訂定老舊、窳陋建築物重建、

改建獎勵規定，以加速舊市區更新。

7. 協助亟需都市更新之直轄市、縣市政府成立都市更新專責機構，加強都市更新專業培訓與宣導，提升公部門都市更新之專業人力與專業技能，並協助處理公有土地更新案件，以整合公部門跨域資源，共同推動都市更新。

(二) 整合型都市更新示範計畫，實現都市再生願景

本部自 94 年底即依據行政院核定之加速推動都市更新方案，協同各直轄市、縣（市）政府勘選捷運站、車站及港灣地區，由政府主導規劃，擬定都市更新計畫，並檢討土地使用分區調整都市機能後，屬大面積國公有土地之地區由政府主導，公開評選引進民間實施都市更新事業；屬私有權屬複雜地區，提供自主更新相關補助，輔導整合更新，截至 103 年 6 月底，計補助 235 處地區。102、103 年度另基於防範臺灣自然環境災害之需要，亦補助 5 直轄市辦理防災型都市更新計畫。

因應臺灣位處於地震高潛勢地區，為地質脆弱都市區域，人口密集且老舊，房舍分布密集，考量都會地區建物老舊窳陋、耐震強度不足，當高強度地震災害發生時，建築物容易受損及非防火構造或鄰棟間隔不足等因素，易釀成火災等危害公共安全。故優先推動整合型都市更新示範計畫，整合災害預防、改善建築物結構安全、創造防救災避難空間、改善居住環境品質、推動地域再生等理念，以期透過示範計畫建立安全居住環境、提高舒適宜居品質，形成示範效果並逐步推動至全國各地。

為推動整合型都市更新，達成促進產業振興、環境永續發展、社會工程闢建、文化資產活化利用、公有資產再開發，以及都市防

災之區域再發展之整體目標，擬整合防災型都更計畫擬訂、公共設施用地之檢討及解編作業、中產及弱勢住宅政策，加上產業振興、環境永續發展、社會工程闢建、文化資產活化利用、公有資產再開發等都市更新整體計畫先期檢討評估後，就非必要的公共設施用地或閒置或低度利用的大面積公私有土地，檢討調整其土地使用分區，推動指標型都市更新計畫，由政府公辦都更，作為地區再發展的觸媒；另針對應予重建、整建、維護或結構補強之建築區塊，提供指導方針及啟動自主更新輔導機制。



圖 3 整合型都市更新目標示意圖

1. 補助地方政府推動整合型都市更新示範計畫，指認政府主導都市更新或引導民間自主更新之示範更新地區後，具體劃定更新地區，檢討調整土地使用分區，輔以政府主導更新及社區自主更新補助，落實推動。基於過去補助地方政府辦理政府主導都市更新示範計畫地區及防災型都市更新計畫之經驗，本計畫研擬補助評估指標如表 12，作為評選補助地方政府辦理之依據，並不定期依政策執行成效及實務需要，檢討修正評估指標。
2. 建立整合推動平臺
 - (1) 跨部會及機關單位之整合：先由地方政府都市更新推動小組協商整合推動問題及計畫內容，如有相關政策內容或跨部會等重大議題，可協調由中央單位，行政院都市更新推動小組及內政部都市更新推動小組協商整合。
 - (2) 籌設專業顧問團隊：提供相關專業諮詢及意見。
 - (3) 籌組都市更新開發專責機構（如財團法人、行政法人或公司型態）：推動大規模整合型都市更新示範計畫示範計畫，中央都市更新基金可投資開發，目前臺北市已成立財團法人都市更新推動中心。為擴大都市更新及公有大面積土地活化效益，未來籌設成立中央都市更新推動專責機構，以積極輔導地方政府推動計畫執行及協助地方政府籌組都市更新開發專責機構等方式，加大推動能量。
3. 配合都市計畫公共設施用地檢討解編，以篩選合適之示範基地。
4. 研議增修訂相關法規以落實推動整合型都市更新示範計畫，達成都市再生目標。

表 12 整合型都市更新示範計畫指標評估表

指標面向	項目	說明	計算基準	評分標準
政策指標	指標 1	位於高速鐵路及捷運場站等重要交通服務設施 400 公尺周邊地區	計畫地區距離高速鐵路場站、捷運場站、火車站、客運轉運站、機場、港口等重要交通服務設施≤100 公尺	+15
			100 公尺<計畫地區距離高速鐵路場站、捷運場站、火車站、客運轉運站、機場、港口等重要交通服務設施≤300 公尺	+10
			300 公尺<計畫地區距離高速鐵路場站、捷運場站、火車站、客運轉運站、機場、港口等重要交通服務設施≤400 公尺	+5
		位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區	計畫地區距離中央、直轄市、縣(市)管有河川或港埠≤100 公尺	+15
			100 公尺<計畫地區距離中央、直轄市、縣(市)管有河川或港埠≤300 公尺	+10
			300 公尺<計畫地區距離中央、直轄市、縣(市)管有河川或港埠≤400 公尺	+5
		配合重大發展建設需要辦理都市更新	計畫地區距離中央、直轄市、縣(市)政府公告之重大建設≤100 公尺	+15
			100 公尺<計畫地區距離中央、直轄市、縣(市)政府公告之重大建設≤300 公尺	+10
			300 公尺<計畫地區距離中央、直轄市、縣(市)政府公告之重大建設≤400 公尺	+5
	振興老舊社區經濟產業	計畫地區內工業區空置率概估平均值>75%	+15	
		75%≤計畫地區內工業區空置率概估平均值<25%	+10	
		計畫地區內工業區空置率概估平均值≤25%	+5	
	重塑都市機能辦理更新	計畫地區內建物概估平均年期≥50 年	+15	
		40 年≤計畫地區內建物概估平均年期<50 年	+10	
		30 年≤計畫地區內建物概估平均年期<40 年	+5	
	指標 2	位於地震斷層帶周邊	距離地震斷層帶 1 公里~3 公里內	+15
			距離地震斷層帶 3 公里~6 公里內	+10
			距離地震斷層帶 6 公里以上	+5
		土壤液化潛能指數	地區土壤屬於嚴重液化者	+15
			地區土壤屬於中度液化者	+10
			地區土壤屬於輕微液化者	+5

		地區公共安全	建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小	+10	
			建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足	+5	
		地區公共衛生	地區內排水設施不良	+10	
			地區內污水處理不良	+5	
		建築本身及居住機能	計畫地區內建物概估平均年期 ≥ 50 年	+15	
			40 年 \leq 計畫地區內建物概估平均年期 < 50 年	+10	
			30 年 \leq 計畫地區內建物概估平均年期 < 40 年	+5	
			有海砂屋、輻射屋及其他足以妨害人體健康，經公會鑑定者	+10	
土地特性指標	指標 3	計畫地區面積達一定規模	計畫地區面積 < 3 公頃	-10	
			3 公頃 \leq 計畫地區面積 < 5 公頃	-5	
			5 公頃 \leq 計畫地區面積 < 8 公頃	0	
			8 公頃 \leq 計畫地區面積 < 10 公頃	+5	
			計畫地區面積 ≥ 10 公頃	+10	
	指標 4	公有土地面積比例	公有/公營土地面積比例 $< 1/16$	-10	
			$1/16 \leq$ 公有/公營土地面積比例 $< 1/8$	-5	
			$1/8 \leq$ 公有/公營土地面積比例 $< 1/4$	0	
			$1/4 \leq$ 公有/公營土地面積比例 $< 1/2$	+5	
			公有/公營土地面積比例 $\geq 1/2$	+10	
	指標 5	公地管理機關主導辦理更新意願	公地管理機關(含公營事業)願意主導辦理更新	+10	
			公地管理機關(含公營事業)不願意主導辦理更新	0	
	總分級距		勘選建議		
	總分 < 40		不列為整合型都市更新示範計畫		
	$40 \leq$ 總分 < 60		列為整合型都市更新示範計畫備案		
總分 ≥ 60		列為整合型都市更新示範計畫			

(三) 政府主導都市更新，帶動區域再發展

1. 補助政府為主都市更新先期規劃及關聯性工程施作：協請各公產管理機關（構）針對閒置土地、建物進行全面盤點，由中央補助經費進行都市更新先期規劃；並提供都市更新關聯性工程經費補助，以優化地區環境品質。
2. 積極辦理公辦都市更新招商說明會及機關主辦人力教育講習，以厚植處理能量。
3. 修訂「政府為主都市更新招商手冊」及「政府為主都市更新推動手冊」。
4. 運用中央都市更新基金，由本部自行實施都市更新事業，或投資地方政府都市更新事業，活化公有資產，帶動區域再發展。

(四) 鼓勵民間整合更新實施

1. 加速都市更新審議效率：督促地方政府依都市更新條例施行細則第9條、第9條之1規定期限審查完竣；並定期召開都市更新案件聯合輔導會議，俾掌控個案執行績效。
2. 補助地方政府成立都市更新輔導團，依據政府採購法規定，遴選具備都市更新事務專業之團隊，包括相關公會、公司、學校等，協助辦理都市更新業務、輔導社區住戶進行意願整合、人才培訓或法令諮詢。
3. 持續辦理民間更新協助，建立住戶自主更新推動機制，藉由法規修訂、經費補助、教育訓練及專業計畫協助等方式，提高住戶參與都市更新之意願，積極輔助老舊公寓耐震強度改善及參

與整合型都市更新示範計畫推廣。

4. 運用中央都市更新基金補助住戶推動自主更新

按都市更新條例第 18 條第 2 項明定，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，得以都市更新基金酌予補助之。以整建或維護方式實施之都市更新，不涉拆除重建或增加容積率，故其所需經費，無法由更新而自償；另民眾自行組織更新團體以重建方式實施都市更新事業，因規劃設計費用屬前期支出，均有賴政府補助，始能有效推動。

(1) 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及權利變換計畫。

(2) 整建、維護先期整合作業、擬具都市更新事業計畫及工程。

(3) 防災型老舊公寓耐震強度鑑定及補強修繕。

5. 多元實施與獎助方案之建立：因應不同區位設計更新策略，研議建立多元獎勵補助機制：

(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) 北部地區檢討地震災害潛勢之人口密集及建物窳陋、耐震度不足等地區，優先試辦整合型都市更新示範計畫；中南部經地方政府評估具有意願，亦得鼓勵辦理。

6. 培訓都市更新專業整合、規劃人才：中央及地方政府舉辦都市

更新法令講習、實務工作坊等，培訓都市更新專業人才及加強一般住戶對於都市更新之認知，使更新事業推動順利；協調各大專院校開設都市更新相關課程，培訓都市更新專業人才。

(五) 提高都市更新資訊透明度並促進民眾參與

1. 強化都市更新 E 化平臺：本部營建署網站已架設都市更新 E 化平臺，建置都市更新相關資訊之資料庫、都市更新業務相關網路、紀錄都市更新推動歷程、呈現各項階段工作及成果、回覆及處理瀏覽者所提問題。為提供即時資訊，擴充都市更新 E 化平臺之功能，研擬都市更新與行動裝置結合之可行性。
2. 協調地方政府隨著都市更新進程度公開都市更新相關資訊，如從都市更新事業概要審議前、都市更新事業計畫審議前、權利變換計畫審議前之相關計畫內容，提供完整與正確之資訊，明確公開於該直轄市、縣市政府之網站。此外，因應法規修訂，都市更新事業計畫與權利變換計畫審議前舉行聽證會所應進行之公告事項以及舉行聽證會之期程亦應於該網站呈現，以達資訊透明公開之效。

二、分期（年）執行策略

本計畫具體實施計畫如表 13：

三、執行步驟（方法）與分工

本計畫以本部為推動主體，其涉及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，必要時提請行政院都市更新推動小組協調；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，或請本部代為召開會議研商。

表 13 都市更新發展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
			104 年	105 年	106 年	107 年		
1.持續檢討都市更新相關法令及規範	政策法令	1.1 修訂都市更新條例授權法規命令	1.1.1 修訂都市更新條例授權法規命令				內政部	
		1.2 協調地方政府修訂地方自治法規	1.2.1 改進審議效率及流程				內政部／各地方政府	
			1.2.2 增訂重建獎勵規定				內政部／各地方政府	
		1.3 修訂都市更新作業手冊	1.3.1 修訂都市更新作業手冊				內政部	
2.整合型都市更新示範計畫，實現都市再生願景	政策法令	2.1 建構整合型都市更新示範計畫運作機制	2.1.1 建構整合型都市更新示範計畫運作機制 2.1.2 建立整合推動平臺				內政部／各地方政府	
	政策法令	2.2 研議增修訂相關法規	2.2.1 檢討中央都市更新基金補助辦理自行實施				內政部	

	令		更新辦法					
			2.2.2 檢討都市更新建築容積獎勵辦法					內政部
	資金	2.3 補助地方政府推動整合型都市更新示範計畫	2.3.1 補助地方政府推動整合型都市更新示範計畫	2.3.1 補助地方政府推動整合型都市更新示範計畫	2.3.1 補助地方政府推動整合型都市更新示範計畫	2.3.1 補助地方政府推動整合型都市更新示範計畫	2.3.1 補助地方政府推動整合型都市更新示範計畫	內政部／各地方政府
組織	2.4 設置都市更新開發專責機構	2.4.1 研議設置中央都市更新開發專責機構 2.4.2 協助地方政府成立專責機構	2.4.1 研訂中央都市更新開發專責機構相關法令 2.4.2 協助地方政府成立專責機構	2.4.1 成立中央專責機構 2.4.2 協助地方政府成立專責機構	2.4.1 成立中央專責機構 2.4.2 協助地方政府成立專責機構	2.4.1 成立中央專責機構 2.4.2 協助地方政府成立專責機構	內政部／各地方政府	
3.政府主導都市更新帶動區域再發展	資金、政策	3.1 補助政府為主都市更新先期規劃及關聯性工程施作	3.1.1 補助政府為主都市更新先期規劃及關聯性工程施作	3.1.1 補助政府為主都市更新先期規劃及關聯性工程施作	3.1.1 補助政府為主都市更新先期規劃及關聯性工程施作	3.1.1 補助政府為主都市更新先期規劃及關聯性工程施作	3.1.1 補助政府為主都市更新先期規劃及關聯性工程施作	內政部／公產管理機關
	政策、	3.2 公辦都市更新招商行銷	3.2.1 辦理招商說明會 3.2.2 招商主辦	3.2.1 辦理招商說明會 3.2.2 招商主辦	3.2.1 辦理招商說明會 3.2.2 招商主辦	3.2.1 辦理招商說明會 3.2.2 招商主辦	3.2.1 辦理招商說明會 3.2.2 招商主辦	內政部／各地方政府

	輔導機制		人員講習	人員講習	人員講習	人員講習	／公產管理機關	
	政策法令	3.3 修訂政府為主都市更新相關手冊	3.3.1 修訂政府為主都市更新相關手冊				內政部	
	資金	3.4 中央都市更新基金自行實施或投資都市更新事業	3.4.1 中央都市更新基金自行實施或投資都市更新事業	3.4.1 中央都市更新基金自行實施或投資都市更新事業	3.4.1 中央都市更新基金自行實施或投資都市更新事業	3.4.1 中央都市更新基金自行實施或投資都市更新事業	內政部 ／各地方政府	
4.鼓勵民間整合更新實施	輔導機制	4.1 輔導民間都市更新	4.1.1 定期辦理都市更新個案輔導 4.1.2 補助地方政府成立都市更新輔導團	4.1.1 定期辦理都市更新個案輔導 4.1.2 補助地方政府成立都市更新輔導團	4.1.1 定期辦理都市更新個案輔導 4.1.2 補助地方政府成立都市更新輔導團	4.1.1 定期辦理都市更新個案輔導 4.1.2 補助地方政府成立都市更新輔導團	內政部 ／各地方政府	
	資金、輔導	4.2 運用中央都市更新基金補助住戶推動自主更新	4.2.1 補助辦理都市更新重建先期整合作業、輔導成立都市更新	4.2.1 補助辦理都市更新重建先期整合作業、輔導成立都市更新	4.2.1 補助辦理都市更新重建先期整合作業、輔導成立都市更新	4.2.1 補助辦理都市更新重建先期整合作業、輔導成立都市更新	內政部 ／各地方政府	

導 機 制		會及擬具都市更新事業計畫報核 4.2.2 補助辦理整建、維護先期整合、擬具都市更新事業計畫及規劃設計 4.2.3 整合型都市更新示範老舊公寓耐震強度鑑定及補強修繕	會及擬具都市更新事業計畫報核 4.2.2 補助辦理整建、維護先期整合、擬具都市更新事業計畫及規劃設計 4.2.3 整合型都市更新示範老舊公寓耐震強度鑑定及補強修繕	會及擬具都市更新事業計畫報核 4.2.2 補助辦理整建、維護先期整合、擬具都市更新事業計畫及規劃設計 4.2.3 整合型都市更新示範老舊公寓耐震強度鑑定及補強修繕	會及擬具都市更新事業計畫報核 4.2.2 補助辦理整建、維護先期整合、擬具都市更新事業計畫及規劃設計 4.2.3 整合型都市更新示範老舊公寓耐震強度鑑定及補強修繕		
政 策 法 令	4.3 推動多元實施與獎助方式	4.3.1 推動多元實施與獎助方式	34.3.1 推動多元實施與獎助方式	4.3.1 推動多元實施與獎助方式	4.3.1 推動多元實施與獎助方式	內政部 ／各地方 政府	
人 才 培 訓	4.4 培訓都市更新專業整合、規劃人才	4.4.1 辦理都市更新教育訓練及法令宣導 4.4.2 各大專院校開設都市更新相關課程	4.4.1 辦理都市更新教育訓練及法令宣導 4.4.2 各大專院校開設都市更新相關課程	4.4.1 辦理都市更新教育訓練及法令宣導 4.4.2 各大專院校開設都市更新相關課程	4.4.1 辦理都市更新教育訓練及法令宣導 4.4.2 各大專院校開設都市更新相關課程	內政部 ／教育 部／各 地方政 府	

5.提高都市更新資訊透明度並促進民眾參與	輔導機制	5.1 建立都市更新資訊 E 化平臺	5.1.1 建立中央都市更新資訊 E 化平臺 5.1.2 建立地方政府都市更新資訊 E 化平臺	5.1.1 建立中央都市更新資訊 E 化平臺 5.1.2 建立地方政府都市更新資訊 E 化平臺	5.1.1 建立中央都市更新資訊 E 化平臺 5.1.2 建立地方政府都市更新資訊 E 化平臺	5.1.1 建立中央都市更新資訊 E 化平臺 5.1.2 建立地方政府都市更新資訊 E 化平臺	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 104 年至 107 年。

二、所需資源說明

(一) 中央政府預算資源

1. 辦理政府為主都市更新案，其中由各部會、地方政府主辦案件，由各該機關自行籌措（詳附表 7）；涉本部所需經費則由中央都市更新基金預算支應。有關基金經費籌措部分，必要時並得向本部所轄之營建建設基金下設各基金以融通方式辦理，以降低資金融通成本；行政院業已於 102 年 5 月 31 日以院授主基法字第 1020200669A 號令修正「中央都市更新基金收支保管及運用辦法」，增訂第 9 條之 1 規定，明定中央都市更新基金之資金，得與本部營建建設基金下設各基金以計息方式互相融通。
2. 辦理本計畫其他各項工作所需費用（表 17），以中央都市更新基金預算編列預算支應。中央都市更新基金現行財務情況雖自 103 至 105 年間須向金融機構借貸或向本部所轄之營建建設基金下設各基金融通資金，以維持各年度業務所需之費用；惟本部營建署運用中央都市更新基金自行實施及投資地方政府之都市更新個案計 10 案，同意投資金額 1.92 億元，預計於 104 年起辦理招商作業，若皆順利招商成功預計於 106 年起開始陸續回收，預計總回收金額達 48.3 億元（詳附表 8），可供基金循

環利用；另本基金未來之獎補助項目，會視實際財務狀況及各縣市政府實際執行情況予以酌減補助金額達到撙節支出之目的。

3. 「政府為主更新案先期規劃及關聯性公共工程經費」建議依個案性質經費分採補助或投資方式辦理。針對公有土地權屬單純，且具投資效益之案件，採中央都市更新基金投資辦理；針對屬帶動都市再發展效果之都市更新地區之先期規劃、關聯性公共工程計畫項目，仍宜以補助方式辦理，以鼓勵地方政府加速都市再發展，創造經濟效果。但地方政府仍應編列配合之自籌款，且補助比例以各地方政府財力分級有所區分，以使地方財政支出有所平衡。

（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自行籌措（詳附表 7）支應。
2. 各地方政府配合辦理本計畫之各項補助計畫，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

本計畫經費來源為中央都市更新基金，4 年編列經費約 17.645 億元，經費預算用途包含補助辦理都市更新案之先期規劃及前置作業、都市更新整合機構、老舊公寓之重建規劃、辦理都市更新研究、補助地方政府遴選專業團隊協辦都市更新業務、辦理人才培訓及研討等相關作業所需費用。

四、計畫經費及補助比例

本計畫補助經費依提案內容、實施規模、複雜程度及示範效果等因素，予以適切區分並分別估計其所需辦理經費，並以「滾動式」原則，適時檢討評估計畫實施成效，每年度彈性調整計畫預算分配。

(一) 補助比例

各地方政府配合辦理本計畫之各項補助計畫，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。

1. 都市更新委外規劃與關聯性公共工程經費補助

本部業已訂定「內政部都市更新委外規劃與關聯性公共工程經費補助及執行管考要點」，明定各地方政府應編列配合款之比例，並定期依地方財力級次及計畫推動示範重點，檢討調整配合款編列比例，103年各地方政府應編列配合款比例如下表14。

表 14 補助各地方政府都市更新委外規劃與關連性公共工程應編列配合款比例

縣市別	財力級次	配合款比例
臺北市	第一級	30%
新北市	第二級	25%
臺中市	第二級	25%
桃園縣	第二級	25%
新竹市	第二級	25%
臺南市	第三級	20%
高雄市	第三級	20%
新竹縣	第三級	20%
基隆市	第三級	20%
嘉義市	第三級	20%
金門縣	第三級	20%
宜蘭縣	第四級	15%
彰化縣	第四級	15%
南投縣	第四級	15%
雲林縣	第四級	15%
花蓮縣	第四級	15%
苗栗縣	第五級	10%
嘉義縣	第五級	10%
屏東縣	第五級	10%
臺東縣	第五級	10%
澎湖縣	第五級	10%
連江縣	第五級	10%

2. 委外成立自主更新輔導團經費補助

本部業已訂定「中央都市更新基金補助委外成立自主更新輔導團申請補助作業須知及執行管考要點」，明定各地方政府應編列配合款之比例如下表 15。

表 15 補助各地方政府委外成立自主更新輔導團應編列配合款比例

縣市別	財力級次	配合款比例
臺北市	第一級	25%
新北市	第二級	20%
臺中市	第二級	20%
桃園縣	第二級	20%
新竹市	第二級	20%
臺南市	第三級	15%
高雄市	第三級	15%
新竹縣	第三級	15%
基隆市	第三級	15%
嘉義市	第三級	15%
金門縣	第三級	15%
宜蘭縣	第四級	10%
彰化縣	第四級	10%
南投縣	第四級	10%
雲林縣	第四級	10%
花蓮縣	第四級	10%
苗栗縣	第五級	10%
嘉義縣	第五級	10%
屏東縣	第五級	10%
臺東縣	第五級	10%
澎湖縣	第五級	10%
連江縣	第五級	10%

(二) 補助原則

考量資源籌措不易，本計畫辦理政府為主都市更新先期規劃及關聯性工程施作及輔導民間自行實施都市更新事業之補助，除優先考量

創造公共利益較高且具示範效果之政府計畫及資源較不充裕之自主更新外，並依下列原則辦理：

1. 政府為主都市更新先期規劃及關聯性工程施作

- (1) 配合愛臺 12 建設都市更新推動計畫之優先推動順序。
- (2) 完成都市更新先期規劃，提報行政院都市更新推動小組或本部確認開發策略之計畫。
- (3) 地方政府已提出納入年度預算證明並配合編列配合款者。
- (4) 政府為主指標型都市更新計畫及優先推動都市更新計畫。

2. 輔導民間自行實施都市更新事業

(1) 補助對象：

- A. 依都市更新條例規定核准立案之更新團體。
- B. 依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會或其他依法成立之都市更新事業機構：以整建或維護方式實施都市更新者為限。
- C. 直轄市、縣（市）主管機關：得自行提案或接受專業團隊建議提案申請補助，獲准補助後，得公開評選專業團隊協助住戶設立更新團體及擬訂都市更新事業計畫，或公開評選專業團隊協助住戶設立更新團體後，改由該更新團體與原委託專業團隊續約辦理擬訂都市更新事業計畫。

(2) 補助範圍

- A. 以重建方式實施：補助擬定都市更新事業計畫有關費

用。

B. 以整建或維護方式實施：補助擬定都市更新事業計畫及實施工程有關費用。

(3) 就申請補助之自籌款比例、住宅使用比例、實施規模、權利複雜程度、建築物使用年限及是否位於重點再發展地區等因素綜合評定之，並由直轄市、縣（市）主管機關辦理初審，排定優先順序及建議補助金額，再由本部營建署複審。

五、經費需求（含分年經費）

表 16 104-107 年都市更新發展計畫經費需求表

經費來源	執行單位	104 年	105 年	106 年	107 年	合計	備註
公務預算	跨部會及 地方政府	89.517	50.03	0	0	139.547	工作項目詳附 表 7
	內政部(營建署)	0	0	0	0	0	
	小 計	89.517	50.03	0	0	139.547	
中央都市 更新基金	內政部(營建署)	3.232	4.547	4.932	4.934	17.645	工作項目詳表 17
合 計		92.749	54.577	4.932	4.934	157.192	

單位：億元

表 17 本計畫各項工作所需經費明細表

項目	經費來源	104-107 年	104 年	105 年	106 年	107 年
		基金預算	基金預算	基金預算	基金預算	基金預算
補助整合型都市更新示範計畫、政府為主都市更新先期規劃及關聯性工程施作		11.44	2.15	2.83	3.23	3.23
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		0.96	0.24	0.24	0.24	0.24
補助私有老舊公寓大廈整建維護工程施作		1.6	0.4	0.4	0.4	0.4
補助老舊建物耐震補強鑑定及工程修繕		0.345	0	0.085	0.13	0.13
補助地方政府遴選專業團隊辦理都市更新業務		1.66	0.16	0.5	0.5	0.5
研議成立中央都市更新開發專責機構		0.16	0.07	0.09	0	0
相關行政作業		1.48	0.212	0.402	0.432	0.434
合 計		17.645	3.232	4.547	4.932	4.934

單位：億元

備註：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)補助整合型都市更新示範計畫、政府為主更新案先期規劃及關聯性工程施作：

A.補助整合型都市更新示範計畫，預計 4 年 10 件。

B.補助辦理都市更新地區先期評估規劃、都市更新地區劃定、都市計畫擬定變更及招商等作業費用及周邊地區關聯性公共工程闢建經費，預計 4 年補助 40 件。

(2)補助辦理都市更新先期整合作業、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，每案補助費用依更新單元內所有權人數估算，預計 4 年補助 20 件。

(3)補助私有老舊公寓大廈整建維護規劃設計及工程施作：

補助辦理遴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建築物之地面層以上樓地板面積估算，預計4年補助40件。

(4)補助地方政府遴選專業團隊辦理都更業務：

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及協助進行住戶意願整合作業，預計4年補助20件。

(5)補助老舊建物耐震補強鑑定及工程修繕：

加強老舊建物地區之房屋結構、防火、逃生、設備、外牆安全及耐震強度等項目提出改善措施，預計4年補助規劃設計及工程費用300戶。

(6)研議成立都市更新開發專責機構：

中央政府規劃於105年籌組都市更新專責機構（如財團法人、行政法人或公司型態等形式），以積極協助公產土地管理機關及地方政府推動公辦都市更新業務，並視地方政府需求協助成立都市更新專責機構。

(7)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6,100萬元。

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8,700萬元。

陸、預期效果及影響

一、總結

近年來都市更新主要以提昇臺灣整體競爭力、拓展城市行銷、改善居住環境品質為目標，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。但是，除了引導相關產業發展，以提昇就業人力、刺激景氣循環、提振房地產市場以外，亦應重新思考，高度都市化所帶來之負面效益，以及高齡化、少子化所帶來之衝擊。此外，為了促使民眾參與都市更新，應促進都市更新資訊透明化、對稱化，並優化自主更新之獎勵機制。

面臨臺灣脆弱的地質環境，應採取防災概念為主來推動都市更新。我國被評定為天然災害風險「極高風險」國家，高度發展地區不僅人口稠密，建築物亦相當老舊，在災害來臨前，若未透過都市更新手段強化老舊建物之結構，恐造成人民生命財產之損失。因此，當前政策推行之重要課題，是透過整合型都市更新示範計畫，以強化人口高度稠密地區之建築物結構，於災害來臨前未雨綢繆，在發展經濟的同時，亦能保障人民的生命財產安全。另外，推動整合型都市更新示範計畫，將以國有閒置低度利用之土地開發活化，提升土地使用效率，將地區一般老舊建築物汰舊換新、加強建物結構耐震等級及相關安全措施提升，建立安全居住環境、達到居住品質改善，並藉著民間資金招商投入，活絡地方經濟，帶動區域發展及創造就業機會，提昇城市競爭力。

二、可量化之經濟效益

預期達成目標：

1. 完成政府為主都市更新公告招商 24 案（含中央都市更新基金自行實施 6 案）。
2. 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），改善 10,000 戶居住環境。
3. 補助住戶自主更新，完成都市更新事業計畫報核 20 件。
4. 完成私有老舊公寓大廈整建、維護規劃設計與工程施作 40 件。
5. 補助地方政府遴選專業團隊協助辦理都市更新業務 20 件。
- 6 完成 300 戶中低災害風險地區老舊建物耐震補強鑑定及工程改善。
7. 完成培訓都市更新教育訓練 6,000 人次。

三、不可量化之經濟效益

（一）健全都市機能、促進地區經濟發展

整合型都市更新示範計畫可以改善市容觀瞻，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，使民眾免於遭受災害之威脅，而都市機能進而提昇才能使更多的居民受益，符合公共利益的原則。

(二) 解決都市化之問題，營造健康樂活之優質都市生活環境

推動都市更新之重建、老舊建築整建與維護，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，提供友善高齡人口之設施，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，由國家發展委員會、本部、交通部、教育部、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。

附表

附表 1 各直轄市、縣（市）政府近十年都市更新事業計畫核定情形表

	94		95		96		97		98		99		100		101		102		103		合計	
	整維	重建	整維	重建	整維	重建	整維	重建	整維	重建	整維	重建	整維	重建	整維	重建	整維	重建	整維	重建	整維	重建
臺北市	0	2	0	11	0	19	5	20	0	20	6	8	2	14	5	15	3	40	5	21	26	170
新北市	0	9	0	3	0	2	0	3	0	8	0	7	0	6	0	12	2	10	0	7	2	67
臺中市	0	1	0	3	0	3	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	9
臺南市	0	0	0	0	0	0	0	0	13	0	30	13	22	0	0	0	0	0	0	0	65	13
高雄市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	4	2	0	2	5
桃園縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	1	1	2
基隆市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
宜蘭縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
花蓮縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
臺東縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
新竹市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
新竹縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
彰化縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
南投縣	0	7	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
雲林縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

附表 1 各直轄市、縣（市）政府近十年都市更新事業計畫核定情形表（續 1）

	94		95		96		97		98		99		100		101		102		103		合計	
	整維	重建	整維	重建	整維	重建	整維	重建	整維	重建	整維	重建	整維	重建	整維	重建	整維	重建	整維	重建	整維	重建
嘉義市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
嘉義縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
金門縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
連江縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	0	19	0	21	0	24	5	23	13	28	36	30	24	21	5	29	5	55	8	29	96	279

附表 2 各直轄市、縣（市）政府劃定都市更新地區表

縣市別	年度	劃定更新地區情形	合計
臺北市	89-91	中正區 27 處、萬華區 24 處、大同區 27 處、中山區 20 處、文山區 22 處、大安區 16 處、士林區 15 處、北投區 10 處、松山區 12 處、信義區 11 處、內湖區 11 處、南港區 10 處	223
	97	北投區振興段二小段 57 地號等 27 筆土地更新地區	
	98	「中正區福和段二小段 604-1 地號等 58 筆土地(自來水廠東側)更新地區」、「文山區木柵段三小段 623 地號等 38 筆土地更新地區」	
	99	「中山區中山女中南側地區更新地區」、「中山區鼎新營區更新地區」	
	100	「中正區南海段五小段 68-1 地號等 17 筆土地更新地區」、「信義區犁和段三小段 297 地號等 21 筆土地更新地區」、「南港區南港段 138-1 地號等 58 筆土地更新地區」	
	101	「萬華區福星段四小段 371 地號等 4 筆土地更新地區」、「中山區長春段一小段 712-1 地號等 35 筆土地更新地區」	
	102	「士林區海光段一小段 248 地號等 9 筆土地更新地區」、「北投區振興段一小段 173 地號(部分)及 179 地號(部分)等 2 筆土地(天母樺園社區)更新地區」、「北投區新民段二小段 471 地號等 5 筆土地更新地區」	
	103	「中山區北安路三小段 818 地號等 12 筆土地更新地區」、「大同區大龍段一小段 264-8 地號等 80 筆土地更新地區」、「松山區敦化段四小段 363-1 地號等 6 筆土地更新地區」、「松山區民生段 134-6 地號等 13 筆土地更新地區」、「文山區興安段四小段 259 地號等 6 筆土地更新地區」、「台電中心倉庫更新地區(南港區玉成段三小段 545 地號等 8 筆土地)」、「台電電力修護處更新地區(南港區南港段四小段 474-1 地號等 11 筆土地)」	
新北市	89	九二一震災都市更新計畫更新地區	67
	91	「三三一地震迅行劃定都市更新地區及擬定都市更新計畫」(「新莊市中正路 726 號之 5-16」、「土城市明德路一段 93 巷 4、4-1、6、6-1 號」、「土城市金城路三段 151 至 161 號」、「土城市金城路三段 19 至 31 號」、「板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等十九處)」、「板橋市館前西路、南雅東路口西南側更新地區」、「板橋市府中路、南門街口南側更新地區」、「板橋市北門街、文昌祠附近更新地區」、「板橋市中山路一段、民族路口西南側更新地區」、「板橋市重慶路、忠孝路口東北側更	

	<p>新地區」、「板橋市縣民大道、民權路口西南側更新地區」、「板橋市縣民大道、館前西路口附近更新地區」、「永和市國光路計畫道路兩側更新地區」、「永和市環河西路二段、保福路三段口東北側更新地區」、「永和市永和路二段、文化路口西南側更新地區」、「永和中山路一段、永貞路口東側更新地區」、「永和市自由街、永和路一段附近更新地區」、「三重市大同南路、同安街口北側更新地區」、「三重市環河南路、大同南路口東北側更新地區」、「三重市忠孝大橋、三光國小附近更新地區」、「三重市忠孝大橋、環河南路西南側更新地區」、「板橋市原公一公園用地更新地區」、「板橋市原公十三公園用地更新地區」、「板橋市原公十五公園用地更新地區」)</p>
92	<p>板橋、新店、三重、土城及三峽都市更新地區等六處（「板橋市東門街、東門街二巷與館前西路北側更新地區」、「板橋市莒光路與萬板路所圍更新地區」、「新店市捷運七張站周圍北新路東側更新地區」、「三重市中正北路、三民街口北側更新地區」、「土城市清水路二四七、一二五七等更新地區」、「三峽鎮民權街自機十三至仁愛街之兩側更新地區」)</p>
94	<p>「板橋市中山公園東側都市更新地區（文化段 889-3、890、892、893、894、895、896、897、905、916、917 地號等 11 筆土地）」、「板橋市浮洲（榮工廠房）都市更新地區」、「新店捷運新店機廠北側更新地區」、「土城市青雲路 248-1、248-2 及 250 號都市更新地區」</p>
96	<p>「中和市捷運景安站北側都市更新地區」、「中和市景安路東側都市更新地區」、「板橋市江子翠地區人行廣場周邊商業區都市更新地區（板橋市文化路二段、雙十路、莊敬路及文化路 182 巷所圍之街廓）」</p>
98	<p>「捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站週邊都市更新地區」、「中和市福祥段 34 地號等 302 筆土地都市更新地區」</p>
99	<p>永和市大陳義胞地區都市更新地區</p>
101	<p>「板橋區民權段 743 地號等 62 筆土地都市更新地區」、「新莊區文德段 60-8 地號等 83 筆土地都市更新地區」</p>
102	<p>「捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新地區」、「捷運新莊站周邊地區（新莊體育場至大漢溪）都市更新計畫暨劃定都市更新地區」、「土城區運校段及沛陵段等 70 筆土地都市更新地區」、「新店區行政段 547 地號等 22 筆土地都市更新地區」、「新莊區復興段 452 地號（部分）1 筆土地都市更新地區」、</p>

		「中和區慈德三村地區都市更新更新地區」	
	103	「新店區莊敬段 362 地號等 4 筆眷改土地（江陵新村）都市更新地區」、「鶯歌區正義新村地區都市更新地區」、「三重區光興段 800-3 地號等 27 筆土地都市更新地區」、「中和區莒光段 550、551 地號等 2 筆土地都市更新地區」、「汐止區智興段 281 地號等 12 筆土地都市更新地區」	
臺中市	90	大里市仁化社區	55
	92	豐原市聯合新村	
	93	部分體二用地、北屯區（仁和里附近地區）、水湳機場東側新平社區	
	95	北區五權路東側市場用地（中央市場）、北區中華路西側市場用地（平等市場）、體二	
	96	大里市元百圓滿社區、大里市南湖段 778 地號 1 筆土地臺中酒廠地區更新地區、臺中車站附近地區更新地區、新庄仔地區更新地區、石頭灘仔地區更新地區、東勢仔地區更新地區、大湖地區更新地區、第二市場地區更新地區、忠孝國小地區更新地區、中華路夜市地區更新地區	
	99	大里市張三雅砌社區、豐原火車站東側地區	
	100	「松竹市場（市 5）」、「第 9 商場（市 9）」、「第一廣場（市 25）」、「建昌市場（市 27）」、「大慶市場（市 32）」、「東興市場（市 37）」、「篤行市場（市 39）」、「第八市場（市 42）」、「復興市場（市 48）」、「水湳市場（市 55）」、「模範市場（市 60）」、「忠信市場（市 65）」、「公園苑（市 69）」、「西屯市場（市 71）」、「櫻花市場（市 72）」、「市 74」、「中港假期（市 75）」、「鉅眾購物中心（市 80）」、「黎明春秋（市 85）」、「永定市場（市 87）」、「微風生活廣場（市 90）」、「一心市場（市 99）」、「大智市場（市 101）」、「軍功市場（市 102）」、「新高市場（市 110）」、「好市多（市 113）」、「黎明生活廣場（楓樹里地區）（細市 7-1）」、「中港巨星（舊市區地區）（細市 61）」、「向上市場（細市 62）」、「泛亞生活購物廣場（舊市區地區）（細市 64）」、「多助成家（舊市區地區）（細市 66）」、「舊市區地區（細市 116）」	
103	「馬祖二村、台貿五村、干城六村等眷改基地以市地重劃及都市更新方式整體開發」、「三民、平等、市府優先整建或維護策略更新地區」、「綠川藍綠帶優先整建或維護策略更新地區」		
臺南市	94	「中西區海安路地下化路段都市更新地區」、「水交社眷村文化園區」	9
	95	臺南市舊街區軸線（中正路、中山路）	
	97	「安南區外塹休憩公園南側地區」、「臺南市東區榮	

		譽街北側地區」	
	98	「安平舊部落更新地區」、「赤崁舊市區更新地區」	
	101	臺南市孔廟周邊地區	
	102	臺南市東區平實營區及精忠三村地區	
高雄市	91	「高雄多功能經貿園區都市更新地區」、「鼓鹽水岸都市更新地區」、「中油前鎮儲油所及南側唐榮土地所在街廓都市更新地區」、「高雄車站更新地區」	14
	93	「哨船頭地區都市更新地區」、「旗津區旗汕段都市更新地區」	
	97	「苓雅區福河段博愛社會住宅都市更新地區」、「苓雅區林德官段和平及信義社會住宅都市更新地區」	
	98	「臺鐵高雄港站及臨港沿線再開發更新地區」、「高雄市前鎮區新草衙更新地區」、「前鎮區新草衙更新地區」	
	100	「苓雅區林德官公有眷舍及周邊更新地區」、「苓雅區林德官公有眷舍及周邊地區」	
	101	三民區臺鐵站東宿舍更新地區	
	103	一心一路、凱旋三路及三多一、二路沿線更新地區	
桃園縣	96	桃園市正發大樓及永和市場周邊都市更新地區	6
	97	桃園市東門市場更新地區、中壢市新明市場更新地區	
	100	中壢平鎮老街溪（環北路至延平路）兩側更新地區	
	101	桃園火車站周邊更新地區、中壢火車站周邊更新地區、內壢火車站周邊更新地區	
	102	楊梅市草湳坡段埔心小段 33-114 地號等 11 筆土地（埔心營區）都市更新地區	
	103	中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫）主要計畫暨劃定更新地區案	
基隆市	91	「市中心都市更新地區」、中「山路都市更新地區」、「獅球嶺都市更新地區」、「八堵都市更新地區」、「仙洞都市更新地區」	5
	102	安樂一期國宅社區 3 號基地更新地區	
宜蘭縣		無	
花蓮縣		無	
臺東縣	101	臺東市機 24 南側商業區更新地區	1
新竹市	102	「新竹火車站後站更新地區」、「B15 街廓更新地區」、「東區光復段 434 地號等 234 筆土地（金城新村、日新新村）更新地區」	4
	103	東區光復段 243-5 地號等 33 筆土地更新地區	

新竹縣	無		
苗栗縣	95	苗栗市南苗舊市區更新地區	2
	100	竹南運動公園南側更新地區	
彰化縣	101	彰化火車站北區都市更新區計畫案	1
南投縣	89	「吳厝都市更新地區」、「和平都市更新地區」、「麒麟宮南側更新地區」、「靈池宮西側更新地區」、「下城更新地區」、「基督長老教會更新地區」、「大厝底更新地區」、「彰雅地區都市更新地區」、「鹿谷地區都市更新地區」、「國姓老街都市更新地區」、「草屯鎮山腳地區都市更新地區」、「草屯鎮敦和里都市更新地區」、「崇文彰仁都市更新地區」、「平山都市更新地區」、「康壽都市更新地區」、「三民都市更新地區」、「南投龍泉、平和地區都市更新地區」、「泰安都市更新地區」、「南門都市更新地區」、「北門都市更新地區」、「枋城都市更新地區」	21
	102	埔里鎮文頭股段 440 地號土地	
雲林縣	98	斗六市三處（火車站附近地區、籽公園附近地區、祥瑞大樓）都市更新地區	4
	101	斗六市環保大樓附近更新地區	
嘉義市	97	民族國小西側國有學產地暨公私有土地都市更新	3
	98	火車站附近地區（第一期）都市更新計畫	
	102	（建國二村、復興新村）都市更新計畫	
嘉義縣	無		
屏東縣	102	屏東舊酒廠及露店市場周邊都市更新地區	1
澎湖縣	無		
連江縣	無		
金門縣	無		
總計處數			416

附表 3 各直轄市、縣（市）政府都市更新專責機關或單位表

項次	地方政府	主管機關	有無專責機關或內部單位
1	臺北市政府	都市發展局	有：都市更新處。 臺北市政府都市發展局組織規程第 8 條規定，該局下設都市更新處及建築管理工程處，其組織規程另定之。
2	新北市政府	城鄉發展局	有：都市更新處。 新北市政府城鄉發展局組織規程第 8 條：本局下設都市更新處，其組織規程另定之。
3	臺中市政府	都市發展局	有：都市更新科。 臺中市政府都市發展局組織規程第 3 條 都發局設下列科、室，分別掌理各有關事項：五、都市更新工程科：都市更新工程(重建工程、整建工程、維護工程)規劃設計監造、更新政策及發展研究、更新地區劃定、更新計畫擬定、審議、執行及輔導等事項。
4	臺南市政府	都市發展局	有：都市更新科。 臺南市政府都市發展局組織規程第 3 條：本局設下列各科、室，分別掌理下列事項：七、都市更新科：都市更新工程（重建、整建、維護）規劃設計監造、更新政策及發展研究、更新地區劃定、更新計畫擬定、審議、執行及輔導等事項。都市更新基金籌貸、運用、保管及貸款本息回收等有關事項。住宅政策及計畫之擬定、住宅補貼；國宅管理維護基金管理、國民住宅管理、租售及國民住宅工程等事項。
5	高雄市政府	都市發展局	有：住宅發展處。 高雄市政府都市發展局組織規程第 3 條：本局設下列科、室、處，分別掌理各有關事項：六、住宅發展處：住宅政策及計畫之擬訂，都市更新計畫之研擬、審議、協調執行暨地區開發事業之協調執行、都市更新與都市發展基金、國宅基金及國宅維護管理基金資金籌貸、基金運用、保管及貸款本息收回，都市更新、國民住宅及社區維護工程與管理等事項。

附表 3 各直轄市、縣（市）政府都市更新專責機關或單位表（續 1）

項次	直轄市、縣市	主管機關	有無專責機關或內部單位
6	桃園縣政府	城鄉發展局	有：都市更新科。 桃園縣政府城鄉發展局組織規程第 3 條本局設下列科、室，分別掌理各有關事項：四、都市更新科：住宅補貼、國宅轉售、輔購、維護管理、輔導及轉型、都市更新政策發展研究、更新地區劃定、更新計畫及事業之擬定、審議、核定、調解、監督、管理、輔導、更新法令研(修)訂、更新地區開發、經費補助、整建維護及執行等事項。
7	新竹縣政府	國際產業發展處	都市更新科
8	苗栗縣政府	工商發展處	無
9	南投縣政府	建設處	無
10	彰化縣政府	建設處	無
11	雲林縣政府	城鄉發展處	無
12	嘉義縣政府	經濟發展處	無
13	屏東縣政府	城鄉發展處	無
14	宜蘭縣政府	建設處	無
15	花蓮縣政府	建設處	無
16	臺東縣政府	建設處	無
17	澎湖縣政府	建設處	無
18	金門縣政府	建設處	無
19	連江縣政府	工務局	無
20	基隆市政府	都市發展處	無
21	新竹市政府	都市發展處	都市更新科
22	嘉義市政府	都市發展處	無

附表 4 先期規劃及招商前置作業案件統計表

縣市別	先期規劃	招商前置作業
臺北市	9	8
新北市	6	11
臺中市	6	3
臺南市	11	0
高雄市	5	0
桃園縣	6	1
基隆市	0	4
宜蘭縣	1	1
花蓮縣	1	0
臺東縣	1	0
新竹市	3	1
新竹縣	1	0
苗栗縣	0	0
彰化縣	6	3
南投縣	2	0
雲林縣	1	1
嘉義市	1	2
嘉義縣	0	0
屏東縣	1	0
澎湖縣	1	0
連江縣	0	0
金門縣	1	0
合計	63	35

附表 5 招商流標案件一覽表

編號	縣市別	案名	主辦機關	開發方式	預定下次招商時程	更新單元面積(公頃)	投資類型	總投資金額(億元)	流標原因分析
1	基隆市	基隆火車站暨西二西三碼頭	內政部	設定地上權及權利變換	103 年 12 月	6.62	民間投資	128	<p>1. 市場面:</p> <p>(1) 周邊市場行情未成熟, 不易吸引投資者。</p> <p>(2) 與鄰近基隆港務大樓興建計畫競合問題。</p> <p>(3) 空間配置適宜性缺乏整體考量。</p> <p>(4) 投資者希望有短期收益的商品。</p> <p>2. 財務面:</p> <p>(1) 投資報酬率偏低, 且未考量風險。</p> <p>(2) 收取開發權利金、營運權利金及地租, 投資風險高。</p> <p>3. 執行面:</p> <p>(1) 港西街私有地徵收不易。</p> <p>(2) 多項法令程序, 行政程序繁複。</p> <p>(3) 投資者代為興關項目龐雜。</p> <p>(4) 周邊中山一、二路道路拓寬工程及基隆火車站都市更新站區遷移計畫等重大工程尚在執行中。</p>
2	基隆市	基隆市和平島東南側水岸	基隆市政府	權利變換	103 年 12 月	2.15	民間投資	28	<p>1. 目前周邊商業、遊憩氛圍未成形(和平島地質公園與國立海洋科技博物館之觀光效應尚未具體產生)。</p> <p>2. 開發權利金過高(據某業者推估以開發權利金換算土地成本為每坪 18 萬, 高於本市一般土地成交行情)。</p> <p>3. 開發時程過短(最長為 4 年興建完成), 影響投資人資金調度。</p>
3	臺北市	台北市舊士林市場西側三角形街廓	臺北市政府	權利變換	無後續招商	0.33	民間投資	-	<p>分別於 96 年 7 月 25 日至 96 年 11 月 26 日(第 1 次)、97 年 5 月 23 日至 97 年 9 月 22 日(第 2 次)、98 年 2 月 2 日至 98 年 8 月 26 日(第 3 次)辦理公開徵求實施者, 惟無廠商投標故流標。現階段目前警察局已進行發放眷舍補助費、職舍搬遷、佔用戶拆除及消防局空戶報廢、財政局承租戶租約期滿不再續約(目前 26 戶已 7 戶停止租約)等相關作業, 俟地上物處理完畢, 再行辦理第 4 次公告甄選實施者作業。</p>

編號	縣市別	案名	主辦機關	開發方式	預定下次招商時程	更新單元面積(公頃)	投資類型	總投資金額(億元)	流標原因分析
4	新北市	新北市中和區台貿都市更新事業機構案(慈德三村)	國防部政治作戰局	權利變換	已於 103 年 4 月 1 日截標	0.62	民間投資	11	1. 第一次招商於 102 年 12 月 9 日截止投標，計有 2 家廠商投標，惟因 12 月 26 日召開綜合評選審查會議，經委員評選結果無最優申請人而流標。 2. 103 年 3 月 3 日第 2 次公告上網招商，已於 103 年 4 月 1 日截標，4 月 2 日資格標開標書面審查會議，計有 3 家廠商符合資格，並依審查結果賡續辦理評選委員會綜合評選會議。
5	桃園縣	中壢市新明市場	桃園縣政府	整建維護	無後續招商	0.32	民間投資	2.2	99 年 6 月 10 日~99 年 9 月 10 日辦理第 2 次上網公告，受理截止無人投標，故流標，檢討後改由中壢市公所編列預算辦理整建維護。
6	桃園縣	桃園市東門市場	桃園縣政府	權利變換	104 年	0.41	民間投資	13.9	本案 99 年 1 月 20 日~99 年 4 月 20 日公告招商，議約不成，故流標，後續因情勢變更(最大地主不同意)故終止本招商案，該基地後續改由市公所自行辦理，目前由桃園市公所編列預算辦理重建。
7	桃園縣	桃園市正發大樓	桃園縣政府	權利變換	近期內無後續招商	0.22	民間投資	5.9	本案土地權屬 100%為私有土地，整合不易，98 年 10 月 8 日—99 年 1 月 7 日第 2 次上網公告徵求實施者仍無廠商投標，後決定回歸地主自辦都市更新或依據土地法第 34 條之 1 程序辦理，目前桃園縣政府協助地主完成土地整合。
8	臺中市	臺中體二用地	臺中市政府	權利變換	無後續招商	10.56	民間投資	-	97 年招商之初原獲多家廠商青睞並領標，因受 97 年下半年國際金融風暴影響使景氣急轉直下、大額投資資金遂紛紛縮手。因該案需透過相對較冗長之都市更新程序才能逐漸回收成本甚至獲利，而都市更新作業對一般廠商又屬較少接觸之新領域，故導致本案流標。
9	嘉義市	嘉義市建國二村、復興新村都市更新計畫案	國防部政治作戰局	附款式標售	103 年 8 月	9.25	民間投資	200	初步評估為潛在廠商考量本案三標投入資金過於龐大且當地市場胃納量尚顯不足，故無人投標。

編號	縣市別	案名	主辦機關	開發方式	預定下次招商時程	更新單元面積(公頃)	投資類型	總投資金額(億元)	流標原因分析
10	臺南市	運河星鑽特定專用區	臺南市政府	計畫標售	研議結合台南中國城更新案跨區辦理區段徵收開發，辦理規劃中。	11	民間投資	170	1. 區內金城國中、新南國小因遷建基地攤商問題，2 學校尚未遷建完成。 2. 基地 11 公頃，得標者開發資金不易籌措。 3. 招商時因大環境區域房地產行情不振，影響廠商投資意願。
11	臺南市	臺南火車站周邊地區(經濟部標準檢驗局更新示範計畫)	臺南市政府	權利變換	無後續招商	0.66	民間投資	17	本案土地權屬 64% 為私有土地，整合不易，經 3 次招商皆無廠商投標而流標。
12	高雄市	高雄市海光二村	國防部政治作戰局	附款式標售	103 年 8 月	1.02	民間投資	16.8	1. 標售底價較高，與市場周邊行情落差較大。 2. 需負擔公共設施用地(綠 2)開闢經費。
13	高雄市	臺鐵高雄港站都市更新地區(第一期)	高雄市政府	設定地上權	未定	2.23	民間投資	85	地上權產品在南部不動產市場不易獲得認同。
14	宜蘭縣	蘭城之星更新開發計畫(第一期)	宜蘭縣政府	設定地上權	104 年	2.4	民間投資	4.5	1. 本案已於 99.04.12、101 年 10 月 30 日及 102 年 3 月 7 日辦理 3 次公告招商，第 1 次招商無人投標，第 2 次及第 3 次招商因投標廠商資格不符流標。 2. 本案開發方式為設定地上權，由於宜蘭縣設定地上權之住宅市場非為主流，且投資廠商須負擔轉運站興建及營運等風險，造成投資市場卻步。未來將請宜蘭縣政府重新評估檢討轉運站設置位址、開發方式及都市計畫內容之檢討等事宜後，以利重新規劃檢討辦理後續招商作業。

附表 6 招商實施案件一覽表

編號	縣市別	案名	主辦機關	開發方式	預定完成日期	更新單元面積(公頃)	投資類型	103年	104年	105年	106年	107年	總投資金額(億元)	具體效益
1	臺北市	臺北市中正區南海段都市更新案	臺北市政府財政局	權利變換	未定	0.58	民間投資	-	-	-	-	-	74.91	市府及教育部分回房地作為公營出租住宅及國際學舍
2	臺北市	臺北市信義區犁和段三小段302、303地號公有土地都市更新案	臺北市政府財政局	權利變換	未定	0.20	民間投資	-	-	-	-	-	7.62	提高公有土地資產效益。
3	臺北市	臺北市中山區北安段三小段818地號等4筆土地都市更新事業計畫案	國防部政治作戰局	設定地上權	108年	0.19	民間投資	-	-	-	-	-	-	1. 提供開放空間。 2. 提供捷運出入口美化 3. 成立創新育成中心。
4	臺北市	臺北市松山區敦化段四小段363-1地號等4筆土地都市更新事業計畫案	國防部政治作戰局	設定地上權	108年	0.43	民間投資	0	15.11	15.11	15.11	15.1	60.43	1. 提供基準容積5%公益空間。 2. 配合市府接待外賓之住宿館。 3. 配合國防部軍眷急難救助房政策。
5	新北市	新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫案	內政部營建署	附款式標售	104年3月	11.02	民間投資	100	52	0.2	0.2	0.2	152.6	1. 本案提供4,009戶可出售合宜住宅及446戶出租住宅優先照顧社經弱勢民眾承購及承租，紓緩地區房價過高，預計104年3月底完工交屋。 2. 日勝生公司投資開發金額達421億元以上，除擴大

編號	縣市別	案名	主辦機關	開發方式	預定完成日期	更新單元面積(公頃)	投資類型	103年	104年	105年	106年	107年	總投資金額(億元)	具體效益
														<p>經濟投資及內需市場外，預計可帶動營建投資及關聯性產業達 1,000 億元以上。</p> <p>3. 本案興建工程期間創造至少 2,000 位以上就業機會，完工後 1 樓 376 間店舖及辦公室，可創造在地 800-1,200 位以上就業機會。</p> <p>4. 本案以低衝擊開發及生態規劃手法，兼具都市防災功能，取得雙鑽石綠建築及銅級智慧建築候選證書，樹立生態示範社區典範，提升環境品質；本案開發為響應節能減碳政策，總減碳量為 0.36 萬噸（102-104 年），故每年平均減碳 0.12 萬噸。</p> <p>5. 保留榮工廠歷史建築活化再利用，融合在地教育，彰顯文化傳承。</p> <p>6. 本案開發除挹注中央都市更新基金約 36 億元盈餘外，並保留 2 公頃商業區土地，預計 104 年 3-6 月公告招商開發，相關獲益</p>

編號	縣市別	案名	主辦機關	開發方式	預定完成日期	更新單元面積(公頃)	投資類型	103年	104年	105年	106年	107年	總投資金額(億元)	具體效益
														將挹注中央都市更新基金外，亦可帶動地區商業服務之發展。
6	新北市	新北市永和新生地(大陳義胞社區附近地區)更新單元二範圍都市更新事業案	新北市政府	權利變換	106年	9.6	民間投資	0	35	35	4.91	0	74.91	1. 避震減災 2. 環境整理
7	新北市	新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案	臺北市政府財政局	權利變換	111年8月	0.75	民間投資	0.07	1	7.41	5.75	5.98	20.21	1. 捐贈 105 個機車停車位開放供公眾使用。 2. 歷史建築新莊武德殿保存於本單元範圍內修復後開放。 3. 本單元內現有樹木於本單元範圍內保存。 4. 捐贈約 600 坪文化性服務設施。
8	新北市	新北市板橋區介壽段都市更新案	新北市政府財政局	權利變換	106年12月	0.13	民間投資	1.74	1.74	1.75	1.75	0	6.98	1. 規劃興建地上 19 層、地下 4 層之住商大樓(店鋪 3 戶、住宅 88 戶)。 2. 提供公益設施面積 924.02 m ² ，供幼兒園使用。 3. 採用綠建築，評級黃金級。 4. 更新後房地總價值 25.03 億元。

編號	縣市別	案名	主辦機關	開發方式	預定完成日期	更新單元面積(公頃)	投資類型	103年	104年	105年	106年	107年	總投資金額(億元)	具體效益
9	新北市	新北市板橋區民權段743地號等2筆土地周邊公私有土地都市更新案	新北市政府財政局	權利變換	111年8月	0.85	民間投資	0.16	0.94	0.94	0.93	3.87	6.84	<ol style="list-style-type: none"> 1. 預估總銷售金額為137.45億元，共同負擔比28.58%。 2. 設置社區鄰里性休憩廣場，退縮空地創造街道式廣場。 3. 實施者承諾捐贈至少600m²之公共服務性空間，並提供5,000萬元作為公共服務性空間軟硬體購置及未來維護管理費用。 4. 擬取得「黃金級」建築標章。
10	臺南市	臺南市永康區飛雁新村都市更新案	臺南市政府都市發展局	附款式標售	110年	3.52	民間投資	0	5	5	5	5	20	<p>本案將原閒置國防部眷改土地，再發展為都市機能更密集的地區，保留歷史建築園區，充實公共設施使用，改善當地都市機能及提升民眾生活品質，促進大臺南地區營建關聯產業發展。</p>
11	新竹市	新竹火車站後站都市更新案	新竹市政府	權利變換	106年7月	0.69	民間投資	0	5	5	5	5	20	<p>本案優先完成全區土地平面交換分合作業及第一期更新單元安置住宅建物興建，以期後續公有土地能整體開發成為「新竹科技時尚中心」目標。</p>

編號	縣市別	案名	主辦機關	開發方式	預定完成日期	更新單元面積(公頃)	投資類型	103年	104年	105年	106年	107年	總投資金額(億元)	具體效益
分年合計投資金額								115.79	70.41	38.65	35.15	4年合計投資金額 260 億元		

附表 7 中央各機關及各地方政府自行實施案件一覽表

編號	縣市別	案名	主辦機關	開發方式	預定完工時間	更新單元面積(公頃)	103年	104年	105年	106年	107年	總投資金額(億元)	具體效益
1	臺北市	士林市場改建工程	臺北市政府	政府投資興建	本工程建築標業於100年12月25日完成進駐。	0.57	-	-	-	-	-	7.27	市場改建部分： 地下1層容納94攤位。 地下2層容納71席機車停車位、7席裝卸車位。 地下3層容納46席汽車停車位。地面2,449.容納226攤位。 市場改建部分： 修復原有地上1層古蹟
2	臺北市	南港高鐵沿線(土地跨區市地重劃計畫案)(第一階段)會展中心	經濟部國際貿易局	政府投資興建	104年11月	3.36	15.04	12.51	0	0	0	27.55	國家會展中心為國家重大門戶,可展現柔性國力,藉由展館群聚效應,除可解決大型專業展場地不足問題,協助國內業者強化國際行銷能力,並可建構發揮南港軟體園區、內湖科學園區及未來南港生計園區等高科技產業研發、製造、行銷之整合聚落效應,帶動南港地區開發及區域觀光業之發展,增加經濟產值,創造就業機會,並增進對外貿易,提升國家良好形象及建立國家門戶新意象。
3	臺北市	南港高鐵沿線(土地跨區市地重劃計畫案)(第一階段)文創中心(北部流行音樂中心)	臺北市政府文化局	政府投資興建	105年12月	7.65	7	10.22	25	0	0	42.22	形成文化創意產業發動的核心,以提升北部地區流行音樂國際性、多元性及在地性之音樂表演場域與設施水準,與亞洲流行音樂網絡接軌,並形構北部地區流行音樂人才與產業之育成基地,帶動流行音樂產業之整體發展。
4	臺北市	南港高鐵沿線(土地跨區市地重劃計畫案)(第一階段)生醫管理中心	衛生福利部	政府投資興建	103年3月	0.9765	0	0	0	0	0	18	1.有效節省該部暨附屬機關辦公廳舍所需龐大經費,帶動南港地區繁榮與發展。 2.提升對於藥品、醫療器材、食品、化妝品等健康產品之上市與流通管理。 3.營造安心健康環境,縮短國民健康差距,

編號	縣市別	案名	主辦機關	開發方式	預定完工時間	更新單元面積(公頃)	103年	104年	105年	106年	107年	總投資金額(億元)	具體效益
													成為值得全民信賴的健康領航者。
5	臺北市	南港高鐵沿線(土地跨區市地重劃計畫案)(第一階段)生技中心	中央研究院	政府投資興建	105年4月	25.31	40.70	66.37	24.69	0	0	131.76	<ol style="list-style-type: none"> 1. 創造新優質研發園區及建構國家級學術園區。 2. 經由本生技園區開發，帶動「兼顧社區發展及生態保育」之規劃理念，作為未來生物技術園區開發之範例。 3. 建立學術研究發展及產業研發走廊，填補生技產業之缺口，創造優良生技產業研發環境，吸引國內外生技專業人才。 4. 建構「臺灣創新研發走廊」，進行產業研發以打進國際生技版圖，成功轉型國內科技產業。
6	嘉義市	嘉義火車站附近地區—農漁產運銷物流中心闢建工程	嘉義市政府	政府投資興建	103年7月	9.68	0.87	0	0	0	0	0.87	<ol style="list-style-type: none"> 1. 政府投資興建金額約 3.56 億元，興建工程期間創造至少 186 位以上就業機會。 2. 本案取得銀級綠建築候選證書。 3. 本計畫完成後為嘉義市政府提供果菜市場及魚市場使用批發市場用地所收取之場地設施使用費，以目前市場交易量換算市場管理費收入乘以 12% 計算，搬遷後因交易量提升，每年預估可收取新臺幣 800 萬以上之場地使用費。
7	嘉義市	嘉義火車站附近地區—檜意森活村(林務局)	行政院農業委員會林務局	政府投資興建	第一階段：歷史建築群及農業精品館計 30 棟建物及全區圍牆於 102 年	3.4	0.1	0	0	0	0	0.1	<ol style="list-style-type: none"> 1. 自 97 年行政院農業委員會林務局即著手整建檜意森活村歷史建築群及新建農業精品館。政府投入約 4.5 億元，至 102 年完成第一階段工程。 2. 本區日式木構造歷史建築整修榮獲優良農

編號	縣市別	案名	主辦機關	開發方式	預定完工時間	更新單元面積(公頃)	103年	104年	105年	106年	107年	總投資金額(億元)	具體效益
					9月整修完成。 第二階段： 木構造建物1棟 整建預定103年 10月完工								建工程及園冶獎肯定、農業精品館為黃金級綠建築，本區已然改善市區景觀，並辦理多項教育推廣展覽活動，已成為嘉義市休閒藝文新地標。 3. 檜意森活村 OT 案已於 102 年 9 月底簽約，12 月完成全區點交，引入民間創意經營。 4. 檜意森活村委託民間營運，特許期間 10 年。廠商 10 年內將投資 1,300 餘萬元，減少政府部門營運成本支出計 2.94 億元，並保留公益策展空間，保有教育傳承機能。 5. 促參特許期間政府收益：定額權利金每年 272 萬元，另每年營運權利金則按營收額度計收，營收 5,000 萬元以下，預估特許期間 10 年內營運權利金計 0.183 億元；營收 5,000 萬元以上，預估特許期間 10 年內營運權利金計 1.735 億元，增加國庫收入。 6. 於 103 年 1 月辦理試營運，1-2 月計 5 萬餘人次參觀，營業額逾 500 萬元，創造在地就業人口、帶動地方發展、活絡地方產業經濟。
8	嘉義市	嘉義火車站附近地區—林業文化公園	嘉義市政府	政府投資興建	已完工	29.13	0	0	0	0	0	0	1. 政府 98—102 年投資興建金額約 3.31 億元，興建工程期間創造至少 173 位以上就業機會。 2. 本案預計未來將呈現阿里山之林相風貌，重現北香湖（古諸羅八景之一）自然景觀，打造國際級之林業文化公園，發展為雲嘉南都會藝文休憩中心。

編號	縣市別	案名	主辦機關	開發方式	預定完工時間	更新單元面積(公頃)	103年	104年	105年	106年	107年	總投資金額(億元)	具體效益
9	嘉義市	嘉義火車站附近地區—阿里山林業村(林務局)	行政院農業委員會林務局	政府投資興建	第一階段：動力室木雕展示館、多功能展演區、入口意象、「森林之歌」自然藝術創作及其看板圍籬，與停車場等工程於 99-102 年逐年完成並分別開放使用。 第二階段：製材廠區歷史建築整修再利用工程預定 104 年完工。其餘場域規劃 BOT 方式建設，預計 104 年招商	13.19	0.75	0.417	0.34	0	0	1.507	<ol style="list-style-type: none"> 1. 98-102 年政府投入約 22.2 億元，辦理土地價購、撥用及地上物補償，並完成第一階段建設。103-105 年政府預計投入 1.5 億元整建製材廠區歷史建築，活化林業資產，傳承林業文化，推廣森林生態教育。 2. 阿里山林業村-林業藝術園區藝術創作-森林之歌及整建動力室木雕展示館，已成為嘉義市新亮點，獲得媒體爭相報導，吸引民眾參觀。阿里山林業村及檜意森活村開放迄今，遊客逾 70 萬人次。 3. 改善本區空地環境及景觀，規劃興建 42 輛小型車及 3 輛大型車停車位。 4. 結合周邊嘉義市博物館及文化中心，形成藝文休憩軸帶。 5. 引進民間資金投入建設及營運，預估工程興建約 28 億元，減少政府支出，並能增加就業機會，帶動經濟發展，達成政府及民間雙贏。
分年合計投資金額							89.517	50.03	0	0	4 年合計投資金額 139.547 億元		

附表 8 中央都市更新基金自行實施與投資案件一覽表

座落縣市	主辦機關	案名	類型	同意投資金額 (億元)	預計回收時程	總回收金額 (億元)	投資報酬率%
臺北市	內政部營建署	臺北市中山區中山女中南側地區都市更新案	自行實施	0.40	預計 104 年 3 月招商 招商 1 年後回收 30% 招商 2 年後回收 35% 招商 3 年後回收 35%	33	8,200
臺北市	內政部營建署	臺灣銀行捷運圓山站西側地區都市更新案	自行實施	0.17	預計 104 年 6 月招商 招商 1 年後回收 30% 招商 2 年後回收 35% 招商 3 年後回收 35%	0.7	312
臺北市	內政部營建署	臺電公司嘉興街學生宿舍都市更新案	自行實施	0.18	預計 104 年 6 月招商 招商 1 年後回收 30% 招商 2 年後回收 35% 招商 3 年後回收 35%	1.2	566
臺北市	內政部營建署	臺電公司電力修護處都市更新案	自行實施	0.27	預計 104 年 6 月招商 招商 1 年後回收 30% 招商 2 年後回收 35% 招商 3 年後回收 35%	5.8	2,048
臺北市	內政部營建署	臺電公司中心倉庫都市更新案	自行實施	0.27	預計 104 年 6 月招商 招商 1 年後回收 30% 招商 2 年後回收 35% 招商 3 年後回收 35%	6.0	2,122
基隆市	內政部營建署	基隆火車站都市更新案	自行實施	0.10	預計 104 年 9 月招商 實施者簽約後 3 個月內回收	0.3	7.8
新竹市	新竹市政府	新竹火車站後站地區都市更新案	投資	0.20	第 1 期:104 年 12 月 第 2 期:105 年 12 月 第 3 期:106 年 12 月	0.6	200
臺中市	臺中市政府	臺中市豐原火車站周邊地區都市更新案	投資	0.12	第 1 期:招商投資簽約後 3 個月內 第 2 期:取得建築執照 3 個月內	0.3	183
臺南市	臺南市政府	臺南市鐵路地下化拆遷安置更新規劃招商案	投資	0.10	105 年 12 月	0.3	220

座落縣市	主辦機關	案名	類型	同意投資金額 (億元)	預計回收時程	總回收金額 (億元)	投資報酬率%
新竹市	新竹縣政府	新竹市國際商場周邊地區	投資	0.11	106年6月	0.12	14.3
小計				1.92		48.3	