



都市更新產業行動計畫

報告單位：內政部

99年11月25日



簡報大綱

緣起

現行相關計畫執行成果

執行策略及方法

計畫期程與經費需求

預期效益及成果



緣起

- ❖ 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，並奉行政院99年11月16日院臺建字第0990062966號函核定。
- ❖ 各先進國家為促進國內經濟發展，除投資興建各項重大公共建設外，亦加強推動綜合性及大規模都市更新案，以提高經濟產值。
- ❖ 我國亦積極進行各項重大公共建設投資，惟因都市更新起步較晚、老舊社區產權細分複雜難以整合、建物雖老舊但國人普遍缺乏整建、維護觀念等因素，都市更新推動不易，推估是造成營建業占整體經濟產值比例偏低之主要原因，為全面推動都市更新，型塑都市更新產業鏈，本部爰研提「都市更新產業行動計畫」。



緣起

❖ 都市更新產業包含各種相關產業，營造業產值最高

| 處理方式 階段 | 重建 | 整建、維護 |
|------------|--|--|
| 前置作業 | <ul style="list-style-type: none"> * 整合機構 * 建築師(建築設計) * 工程技術顧問業(規劃設計) * 都市更新會或都市更新業(都市更新事業機構) * 不動產估價師 * 信託業 * 都市更新投資信託業 | <ul style="list-style-type: none"> * 整合機構 * 建築師(建築設計) * 工程技術顧問業(規劃設計) * 都市更新會或都市更新業(都市更新事業機構) |
| 更新中 | <ul style="list-style-type: none"> * 營造業 * 建築師(監造) * 銀行業 * 土地登記代理人 * 不動產投資信託業 * 建築材料供應業 * 建築經理業 * 不動產代銷經紀業 * 會計師 | <ul style="list-style-type: none"> * 營造業 * 建築材料供應業 * 建築師(監造) * 建築經理業 |
| 更新完成 | <ul style="list-style-type: none"> * 景觀及室內設計業 * 建物裝修及裝潢業 * 油漆及防蝕工程業 * 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業 * 公寓大廈管理服務業 * 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 * 不動產仲介經紀業 * 不動產租賃業 * 不動產買賣業 | <ul style="list-style-type: none"> * 景觀及室內設計業 * 建物裝修及裝潢業 * 油漆及防蝕工程業 * 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業 * 公寓大廈管理服務業 * 不動產仲介經紀業 * 不動產租賃業 * 不動產買賣業 |



緣起

❖ 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

民國91年至98年各國營造業產值占國內生產毛額(GDP)之平均比率，英國為8.4%，日本為6.4%，韓國為6.4%，香港為7%，我國僅2.7%，落後其他國家約3.7%~5.7%。

❖ 都市更新潛在商機大，亟待開發

| 屋齡 | 住宅戶數 | 更新方式 | 總產值 | 預定完成期限 | 平均每年產值 |
|--------|---------|------|-----------|--------|---------|
| 30年以上 | 302.8萬戶 | 重建 | 7兆2,672億元 | 30年 | 2,422億元 |
| 20~29年 | 172萬戶 | 整建維護 | 1,720億元 | 10年 | 172億元 |

效益：如能全面推動都市更新，進行老舊住宅重建與整建維護

- ◆ 營造業產值占GDP之比重提升0.19%。
- ◆ 經濟成長率提升約0.56%。
- ◆ 增加就業機會約4萬人次。



現行相關計畫執行成果

❖ 政府為主都市更新案件

| 地 區 | 整合策劃 | 實施中 | | 總計 |
|---------|------|---------------|--------|-----|
| | | 政府實施 或招商實施 | 民間整合實施 | |
| 北部地區 | 58 | 22 | 22 | 102 |
| 中部地區 | 12 | 5 | 1 | 18 |
| 南部地區 | 10 | 5 | 1 | 16 |
| 東部及離島地區 | 5 | 3 | 1 | 9 |
| 總 計 | 85 | 35 | 25 | 145 |

- ◆ 政府擇定145處優先都市更新單元進行都市更新事業，其中35處由政府實施或招商實施，目前已辦理9處公告招商作業，並有桃園市東門市場案進行議約中。



現行相關計畫執行成果

❖ 民間辦理都市更新案件

| 地 區 | 整合中 (概要已核准) | 審核中 | 核定實施 | | 總計 | 98年 核定 |
|------|----------------|-----|------|-----|-----|-----------|
| | | | 實施中 | 已完工 | | |
| 北部地區 | 239 | 198 | 105 | 61 | 603 | 28 |
| 中部地區 | 1 | 2 | 18 | 72 | 93 | 0 |
| 南部地區 | 1 | 2 | 0 | 1 | 4 | 0 |
| 總 計 | 241 | 202 | 123 | 134 | 700 | 28 |

◆ 迄今已輔導民間更新案計700案，其中257案已核定實施，預計創造經濟產值達1兆1,424億元（含上下游關聯性產業）。

❖ 建立整建維護示範案例

初期以公共建築物之整建維護為示範案例，分別於98、99年度編列特別預算13.65億元及3.9億元，共計補助375件及165件建物整建維護計畫，98年之執行率達99%。



執行策略及方法

❖ 都市更新部分

- ◆ **修訂相關法令充足人力**：我國與先進國家都市更新執行人力相較，僅為各國人力之1%至9%不等，爰配合修訂相關法令，研議成立都市更新行政法人或專責機構之可行性。
- ◆ **加速政府為主都市更新案推動，並規劃合宜住宅**：研議成立中央都市更新組織，積極統合各相關單位資源推動公辦都市更新案，並檢討更新後適合提供住宅規劃之更新案，研議將部分空間規劃興建合宜住宅，提供民眾居住選擇。
- ◆ **輔導民間實施都市更新，並鼓勵住戶自力更新**：廣續輔導民間業者投入資源實施都市更新，並充裕中央都市更新基金財源，用以補助住戶自力更新所需經費，同時輔導建築經理公司、物業管理公司等轉型擔任都市更新代辦機構，協助住戶自力更新。



執行策略及方法

❖ 老舊建物機能改善部分

- ◆ **重建獎勵規定**：修正都市計畫省市施行細則，規定都市計畫範圍內屋齡**30**年以上中低樓層老舊合法建築物，得按原容積或原樓地板面積重建；另外建築設計取得銀級以上綠建築候選證書或耐震標章者，得給予容積獎勵。
- ◆ **改建、修建獎勵規定**：修正建築技術規則，規定屋齡**20**年以上中低樓層老舊合法建築物增設升降機之空間，得不計入法定建築面積及容積；另外建築修繕能提高耐震能力、取得綠建築標章者，給予經費獎勵。



計畫期程與經費需求

- ❖ 計畫期程：100年至103年。
- ❖ 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。



計畫期程與經費需求

❖ 100-103年都市更新推動計畫經費需求

單位:億元

| 經費來源 | 執行單位 | 100年 | 101年 | 102年 | 103年 | 合計 |
|----------|--------------|---------------|---------------|--------------|-------------|----------------|
| 公務預算 | 跨部會及地方政府 | 37.43 | 31.45 | 23.71 | 21.33 | 113.92 |
| | 內政部 (營建署) | 2.669 | 17.748 | 0 | 0 | 20.417 |
| | 小計 | 40.099 | 49.198 | 23.71 | 21.33 | 134.337 |
| 中央都市更新基金 | 內政部 (營建署) | 4.125 | 0 | 23.07 | 23.07 | 50.265 |
| 合計 | | 44.224 | 49.198 | 46.78 | 44.4 | 184.602 |



預期效益及成果

- ❖ 政府總投資金額約184億元，若能如期達成預定目標，預估可帶動民間投入約2,000億元產值（含上下游關聯性產業），每年提升經濟成長率約0.12%。
- ❖ 內政部預計投入資金約70億元，預計可完成下列成果：
 - ◆ 完成50處政府為主更新地區先期規劃及前置作業。
 - ◆ 完成15處政府為主都市更新案關聯性公共工程闢建。
 - ◆ 完成15處政府為主都市更新案招商投資。
 - ◆ 輔導100件民間都市更新事業計畫核定實施。
 - ◆ 完成整合150個社區自力實施都市更新事業。
 - ◆ 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。
 - ◆ 受理2萬戶老舊建物申請重建、修繕貸款利息補貼及獎勵經費。
 - ◆ 完成4,000戶合宜住宅興建。



簡報完畢
恭請裁示