

# 都市更新產業行動計畫

內政部營建署

## 一、現行相關政策說明

總統府財經諮詢小組選定「都市更新」為未來十大重點服務業項目之一，內政部也將「都市更新」列為重要執行政策。在評析現行「都市更新推動計畫」（98-101年）及國內外相關情勢後，找出現階段發展四大困境，包括政府部門推動人力不足、未能有效整合民間產業相關資源、未能確切掌握各地區更新需求以及欠缺整體規劃開發概念等，進而提出「都市更新產業行動計畫」，以全方位推動都市更新，進一步帶動國內相關產業經濟成長。

## 二、現行計畫執行情形

### （一）民間主導都市更新案

自《都市更新條例》發布實施以來，民間申辦更新案件計 700 案，其中 257 案已核定實施（其中 134 案已完工），202 案審核中，241 案整合實施中。其中新政府上任後極力推動都市更新，近兩年核定件數均高於以往年度，其中 98 年計有 28 件都市更新事業計畫核定實施，達到行政院指示每年核定 25 件申請案之目標。

表1 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	98年核定
北部地區	239	198	166	603	28
中部地區	1	2	90	93	0
南部地區	1	2	1	4	0
總計	241	202	257	700	28

備註：統計自 87 年 11 月至 99 年 8 月 31 日止

## (二) 政府為主都市更新案

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。自民國 94 年起內政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 130 處都市更新示範地區，補助辦理先期規劃作業，並擇定 145 處優先都市更新單元進行都市更新事業，其中由相關機關（構）實施或民間整合實施者計有 25 處，政府機關辦理招商投資者計有 35 處，其餘 85 處刻正辦理都市計畫變更、都市更新計畫擬定等前置作業。

表2 政府為主辦理都市更新案件統計表

單位：件

項 目	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

備註：統計自 95 年 1 月至 99 年 8 月 31 日止

## 三、計畫目標

由於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，希望達成下列總體目標，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。

## 四、執行策略及方法

本計畫將藉由法規鬆綁、經費補助、低利貸款、教育訓練及專業團隊協助等方式，提高住戶參與都市更新之意願。

### (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。
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。
3. 結合都市更新產業，建立產業整合平台。
4. 成立中央都市更新組織，統一負責公有土地更新。
5. 整合公部門跨域資源，共同推動都市更新。
6. 因應各地區都市發展需求，建立多元化更新實施策略及獎勵補助機制。
7. 加強都市更新專業培訓，提升公、私部門都市更新專業技能。
8. 持續辦理民間更新案專案協助，輔導其儘速實施。
9. 運用中央都市更新基金，補助住戶推動自力更新。
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，提高住戶推動自力更新可行性。
11. 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融資優惠貸款及提高貸款額度，擴大協助都市更新事業機構籌措事業實施經費。
12. 修訂《都市更新前置作業融資計畫貸款要點》等規定，擴大提供「都市更新會」籌措事業實施經費。
13. 依各地區住宅使用需求，選定國有非公用土地規劃興建合宜住宅，提供中產階級民衆及青年成家選擇。

### (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：都市計畫範圍內公共設施及設備機能不足之中低層老舊合法建築物，經全部區分所有權人同意辦理原有建築物之重建、改建及修建者。

2. 重建獎勵規定：(屋齡 30 年以上)
  - (1) 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。
  - (2) 於規劃設計階段如能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，予以適度建築容積獎勵。
3. 改建、修建獎勵規定：(屋齡 20 年以上)
  - (1) 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。
  - (2) 如能提高建築物耐震能力、取得綠建築標章、設置無障礙環境或改善節能省水設施者，將給予部分獎勵經費。
4. 符合相關規定者，另提供重建、改建、修建利息補貼。

## 五、預期達成效益

- (一) 完成 50 處政府為主更新地區先期規劃及前置作業。
- (二) 完成 15 處政府為主都市更新案關聯性公共工程闢建。
- (三) 完成 15 處政府為主都市更新案招商投資。
- (四) 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)。
- (五) 完成整合 150 個社區自力實施都市更新事業。
- (六) 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。
- (七) 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。
- (八) 完成 4,000 戶合宜住宅興建。