

# 都市更新推動計畫（98-101 年）（核定本）

【核定字號：行政院 98 年 2 月 9 日院臺建字第 0980003685 號函】

## 壹、前言

過去半個世紀以來，臺灣經歷了快速的經濟成長，國民平均所得急速增加，但是經濟發展之效益並未充分反映到居住環境與生活品質之改善上，各大都市早期發展之舊市區，尤其缺乏適當之公共設施且都市機能不彰，亟待改善。行政院前於 94 年 5 月 25 日同意本部研擬「94 至 97 年度都市更新示範計畫」(詳附件 1)，95 年 1 月 25 日核定行政院經建會會同本部研擬「加速推動都市更新方案」(詳附件 2)，執行以來獲有初步成果，惟觀諸國內外經驗，皆非短期計畫可推動完成；又「都市更新」為總統愛台 12 項建設項目，且為當前振興經濟方案之重要措施。為加速落實總統政見，健全都市機能，提升都市競爭力，並帶動營建產業景氣，提高經濟成長，爰本部廣續研訂本計畫，俾積極推動辦理。

## 貳、環境情勢分析

### 一、世界先進國家已將都市更新列為復甦經濟的重要政策

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、臺灣人口成長趨緩，都市更新取代都市擴張

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、民眾期待透過都市更新改善環境品質的需求極為殷切

臺灣城市發展已逾百年，依據行政院主計處統計資料，40 年以上老舊建築估計約 174.7 萬戶，約佔所有戶數 31.92%；居室面積未達每戶平均居住水準者估計約 262.7 萬戶，約佔所有戶數 48.01%。民眾多期待透過都市更新相關獎勵及多數決機制等，加速推動都市更新，提昇居住環境品質。

### 四、透過都市更新整合政府相關資源，以達最高效益

目前政府積極投入相關資源推動各項重大建設或措施，如都會區捷運、鐵路站體更新、社區總體營造、綠建築、景觀道路、永續生態社區等計畫，但相互計畫間常因主管機關不同，多未能整合資源運用，相當可惜。都市更新係屬整合性之實施計畫，透過都市更新整合政府投入之相關資源，除得以改善都市整體景觀風貌外，並使政府投資達成支出減少、效益倍增之最高目標。

## 參、現有計畫執行成效及檢討

本部依據「94 至 97 年都市更新示範計畫」及「加速推動都市更新方案」，結合各方資源全力推動都市更新，執行成效及檢討說明如下：

### 一、預算執行

表 1 94-97 年度都市更新示範計畫預算執行情形表

單位：億元

年度 經費來源	94 年度	95 年度	96 年度	97 年度	經費合計
中央公務預算	1.1	0	0.82	3.759	5.679
執行數	0.9969	0	0.8118	2.133 (核定數)	3.9417
執行率	90.6%	100%	99%	57% (核定數)	

備註：統計至 97 年 9 月 15 日止

## 二、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及相關法令，辦理情形彙整如表 2：

表 2 都市更新相關法規及行政命令修訂彙整表

法規/行政命令	修正/訂定重點	解決問題	辦理進度
都市更新條例	縮短都市更新作業時程。(修正條文第 8 條、第 10 條及第 32 條、增訂條文第 19 條之 1 及第 29 條之 1)	申辦程序繁複、審核作業時程冗長。	97 年 1 月 16 日修正公布施行
	解決整合困難及產權處理爭議。(修正條文第 12 條、第 13 條、第 22 條、增訂條文第 61 條之 1)	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、法規適用高度不確定性。	
	提高民間參與都市更新意願。(修正第 18 條、第 44 條及第 45 條)	更新誘因不足。	
	強化中央推動機制(修正條文第 18 條及相關條文)	中央缺乏都市更新基金。	
	修正權利變換相關規定。(修正條文第 30 條、第 31 條、第 40 條及第 43 條)	權利變換部分規定未臻明確。	

都市更新建築容積獎勵辦法	增訂遇有特殊情況得調整都市更新地區法定容積。(修正第4條)	更新誘因不足。	95年4月20日修正發布施行
	放寬都市更新獎勵時程。(修正第7條)	更新誘因不足。	
	中央統一訂定都市更新建築容積獎勵標準,擴大容積獎勵範圍,納入節能減碳、綠建築、智慧型建築、無障礙環境、更新規模、時程、捐贈公益設施、協助開闢公共設施、捐贈都市更新基金...等。(全面修正,共16條)	更新誘因不足。	97年9月25日部務會報通過
	指定策略性再開發地區,進一步放寬容積獎勵上限其增加獎勵扣除成本後,部分回饋地方都市更新基金。(增訂第13條至第15條)		
都市更新權利變換實施辦法	明定權利變換後不參與分配之土地及合法建築物所有權人之產權處理。(第7條之3)	權利變換部分規定未臻明確。	95年3月3日修正發布施行。
	明定權利變換後不參與分配之地上權人之產權處理。(第7條之3)	權利變換部分規定未臻明確。	
	統一規定都市更新權利變換之評價基準日,以杜爭議。(第8條)	權利價值認定經常發生爭議、法規適用之不確定性。	96年12月18日修正發布施行。
	明定應於都市更新事業計畫表明權利變換後房地分配方式。(第11條)	增加彈性,解決實務執行爭議。	97年8月25日修正發布施行。
	明定權利變換計畫核定發布實施後,得先辦理權利變換地區編列之鑑界、分割測量及登記;並於權利變換後身領使用執照時,辦理地籍及建築物測量。(第23條)	縮減辦理時程。	
都市更新條例施行細則	有關土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元之劃定原則及程序,得依都市更新條例規定,就主管機關所定都市更新單元基準自行劃定,第2項及第3項有關更新單元之劃定原則及程序,即無規定必要,爰予刪除,以達成簡化之目的。(第5條)	申辦程序繁複、審核作業時程冗長。	97年1月3日修正發布施行。

	明定地方主管機關受理都市更新事業計畫或權利變換計畫之審議期限。(第9條之1)	申辦程序繁複、審核作業時程冗長。	
	刪除更新單元劃定需擬定都市更新計畫送都委會審議之規定。(第5條)	法無規定，且涉及民眾權益，申辦程序繁複、審核作業時程冗長。	97.9.12 修正發布施行。
	明定都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫之審核時程。(第9條、第9條之1)	申辦程序繁複、審核作業時程冗長。	
	明定母法第20條所稱據以推動更新工作及都市計畫配合擬定或變更之定義。(第12條之1)	解決實務認定疑義。	
	賦予主管機關依促參法選商投資之權限。	都市更新相關法規未明定公開徵選實施者之申請及審核程序。	
都市更新團體設立管理及解散辦法	簡化組織更新團體作業程序，以加速都市更新事業之推展。	申辦程序繁複、審核作業時程冗長。	97年9月12日修正發布施行。
直轄市、縣(市)政府依都市更新條例第25條之1受理申請徵收、讓售應注意事項	促使地方政府落實都市更新條例第25條之1規定，提供公權力協助，以排除少數權利人無理阻撓。	多數決強制更新未能落實執行。	95年10月17日發布施行。
直轄市、縣(市)政府受理都市更新權利變換實施者代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項	促使地方政府落實都市更新條例第36條之規定，提供公權力協助，代為拆除或遷移土地改良物，以排除少數權利人無理阻撓。	多數決強制更新未能落實執行。	95年10月19日發布施行。
都市更新前置作業融資計畫貸款要點	提供低利資金，協助民間籌措都市更新事業籌備期間所需經費。	更新資金籌措不易。	95年4月20日訂定發布。
都市更新事業優惠貸款要點	提供低利資金，協助民間籌措都市更新事業實施期間所需經費。	更新資金籌措不易。	95年6月5日訂定發布。

### 三、建立推動機制

依據加速推動都市更新方案規定，行政院成立都市更新政策小

組及推動小組，分別處理跨部會政策協調及一般性行政事務協調事項；本部營建署以任務編組方式成立都市更新組，業務執掌包括訂定中央都市更新政策、訂（修）定都市更新相關法規、策劃與協助推動政府為主之重大都市更新案件等事項；另借重民間專業技術及經驗，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，本部營建署並分年委託成立都市更新推動辦公室。

#### **四、加速政府為主都市更新案之推動**

##### **（一） 勘選都市更新示範地區**

1. 95 年選定 50 處位於火車站、捷運站及港灣地區、公有土地為主，面積至少 5 公頃以上之都市更新示範地區。
2. 96 年及 97 年賡續選定 30 處及 15 處捷運發展軸線、水岸發展軸帶、都市舊城區，以私有土地為主之地區，作為都市更新示範地區。

##### **（二） 辦理都市更新先期規劃**

1. 95 年勘選之 50 處更新地區已完成先期規劃，並提報行政院推動小組，確立初步再開發構想與策略。
2. 96 年勘選 30 處更新地區已有 12 處完成先期規劃作業、其餘 18 處尚在辦理先期規劃作業中，俟有初步成果，再逐案提報推動小組報告。
3. 97 年再選定之 15 處更新示範地區之先期規劃，刻由地方政府依政府採購法規定辦理委外發包作業中。

##### **（三） 辦理優先更新單元之都市計畫變更、都市更新計畫擬定、招商計畫等前置作業**

95、96 年勘選 80 處更新地區已完成 21 處更新地區前置作業；其餘更新地區由地方政府積極辦理中，預計於 97 年底完成 50 處更新地區前置作業。

##### **（四） 辦理優先更新單元整合實施或相關單位招商實施**

1. 臺北市歸綏街附近地區、士林市場、北投及臺中體二用地等 4 處更

新地區內優先更新單元，已引進民間整合實施。

2. 97年著手辦理選商投資者計有宜蘭市交通轉運中心、臺南市運河星鑽、台南市台汽轉運中心及澎湖馬公新復里地區等4處。

## 五、輔導民間都市更新案儘速實施

### (一) 提供單一服務窗口

為加強民間為主都市更新案之輔導，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97年9月15日止，已受理輔導47件都市更新案，協助實施者解決階段性困難。

### (二) 輔導更新案件實施

截至97年9月15日止，已輔導民間自行辦理更新案計472案，193案已核定，12案已審定，167案整合中，100案送審中。投資總額約新台幣773億元，創造經濟產值約新台幣1469億元。

表3 民間辦理都市更新案件統計表

單位：件

項 目	整 合 中 (概要核准)	報 核 中	已 審 定	已 核 定 公 佈 實 施			總 計
				已 完 工	施 工 中	未 動 工	
北部地區	166	98	11	44	30	29	378
中部地區	0	1	1	64	12	13	91
南部地區	1	1	0	1	0	0	3
總 計	167	100	12	109	42	42	472

備註：統計至97年9月15日止

## 六、推廣及教育訓練

### (一) 辦理都市更新國際研討會

1. 94年4月18日至22日，本部舉辦「2005都市更新國際研討會」，邀請包括法國、英國、西班牙、德國、荷蘭、波蘭等歐盟國家現任或卸任政府高層官員與專業人士來台，提供整體性都市更新推動經

驗。

2. 94年11月10日至11日經建會舉辦「都市更新策略與亞洲經驗實務研討會」，邀請包括新加坡、日本、香港等都市更新專家來台，針對亞洲都市更新策略及實務進行研討。
3. 95年6月13日、14日及96年11月11日至14日舉辦「中日工程技术研討會」，介紹日本各類型都市更新推動實務法規及實施案例。
4. 96年4月24日至28日及同年11月1日至2日本部邀請歐、美、日、香港都市再開發專家及台灣建築、金融、都市計畫等專業團體，舉辦「2007都市更新示範案例研討會」及「2007都市更新國際研討會」，透過國內外專家現地勘查、個案診斷、成功案例介紹等方式進行研討座談，提供後續規劃設計、招商投資業務之經驗。
5. 96年12月4日本部與英國貿易文化辦事處共同舉辦「英國都市更新策略研討會」，邀請英國都市再開發實務專家介紹英國都市更新公司、財源籌措及成功經驗。

## **(二) 辦理政策、法令及實務訓練講習會**

1. 95年及97年分北、中、南3區召開當前都市更新政策及法令講習會，參與人數逾1,900人。
2. 都市更新實務研習會基礎班：針對一般民眾進行教育訓練，96年度舉辦8場，參與人數逾1,500人；97年舉辦4場，參與人數逾800人。
3. 都市更新實務研習會進階班：針對參加過基礎班之社區工作人員進行教育訓練，以培訓都市更新工作者的專業能力，96、97年度各舉辦2場，參與人數逾1,000人。
4. 都市更新實務工作坊：針對都市更新專業工作者進行都市更新實務操練，96、97年度各舉辦2場，參與人數逾1,000人。



### (三) 建置都市更新 E 化平台

已於本部營建署網站架設都市更新 E 化平台，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。

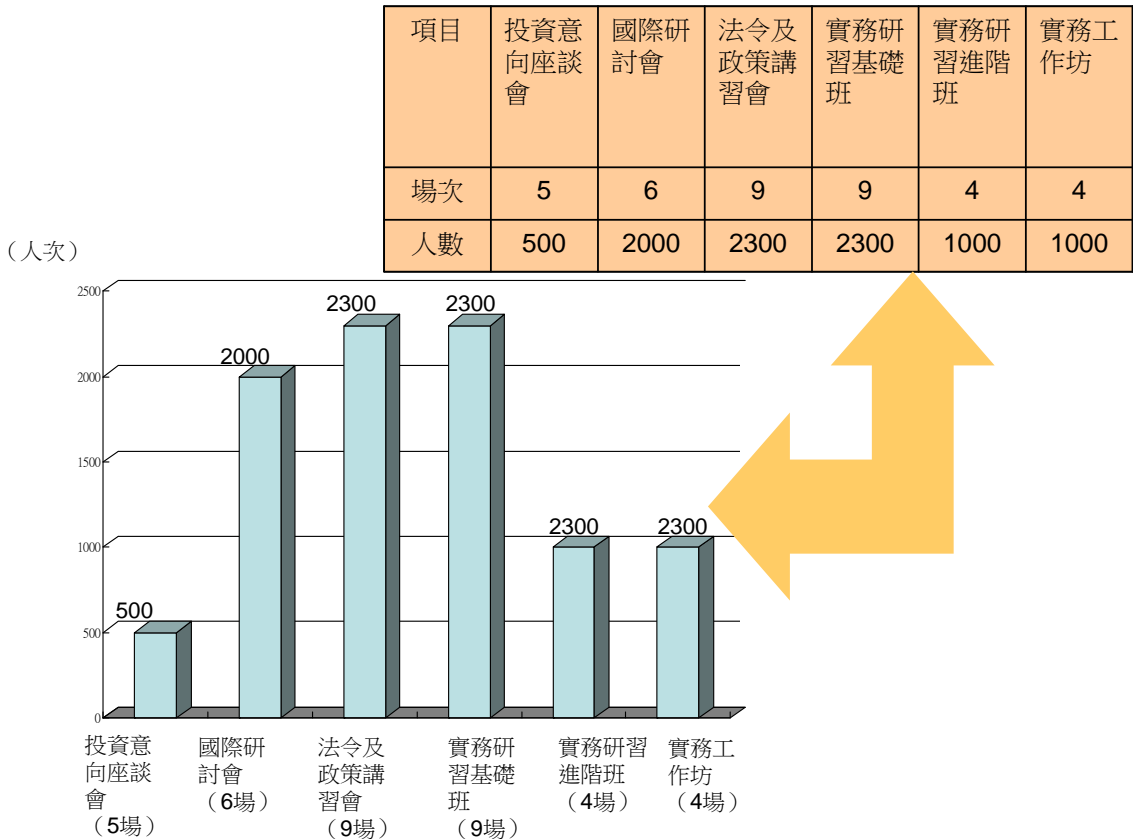


圖 1 推廣及教育訓練統計圖

### 肆、現行計畫及方案之檢討

目前本部輔導推動都市更新，尚有以下問題，需進一步解決，以利推動：

#### 一、都市更新思潮與專業技術尚待加強

檢討台灣過去公、私部門推動都市更新，多著重在傳統的「基地再開發」的更新模式，未能因應世界都市更新新思潮提出結合地域整體基礎建設、產業活化、社會經濟及歷史文化保存等綜合性發展之「都市再生」理念，且政府部門、規劃單位、社區居民對都市

更新法令及技術亦不熟悉，故無論大面積政府為主都市更新案抑或小面積民間為主都市更新案推動均無法大力推展，有待進一步加強教育訓練及國際交流。

## 二、缺乏都市更新專責執行機構

中央、地方都市更新主管機關現有人力，辦理都市更新政策訂定及更新計畫審核已顯不足，無法擔負都市更新實際執行的任務；另各更新範圍內公有土地管理機關及公營事業機構也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，難以加速推動都市更新。

## 三、缺乏可靈活運用的推動經費

依據方案規定，行政院中長程融通資金雖已提供新台幣 2000 億元，低利貸放實施者，但其係屬提供都市更新事業（一般為土地容積及建物融資）所需，對於相關機關辦理選商投資或整合實施所需推動經費，雖能以編列年度預算方式支應，但因缺乏彈性，執行有其困難。參考先進國家推動都市更新經驗，其推動資金來源非常多元，規模相當大且運用機制具有彈性，值得我國參考，以彈性引導政策性更新地區之開發。

## 四、政府機關（構）人員進入更新地區整合有困難

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。

## 五、都市更新地區關聯性公共工程未配合闢建

目前 95 年選定政府為主都市更新案多已完成先期規劃及前置作

業，陸續辦理選商投資或整合實施中，但因更新地區範圍內地上物未配合拆除、周邊公共設施（例如聯外道路、橋樑）未開闢，雖然部分地方政府亦訂有關聯性公共工程闢建計畫，然未能與選商投資或整合實施時程配合，在在影響投資意願。

## 六、現行公有財產之處理未能與都市更新相關計畫連結

現行公有房地依公產管理相關規定辦理標租、標售，於決標簽約交地後，常未能與都市更新相關計畫連結，管理機關亦無相關配套措施可以督促限制得標者開發時程或改變得標者土地規劃使用內容，致整體更新目標難以達成。

## 七、現行獎勵缺乏彈性及未因應 TOD 開發模式發展

目前地方政府核定之更新案件計有 193 件，經統計，其建築容積獎勵平均約為 25% 至 30%，與法定獎勵上限 50% 有相當之差距，民間普遍反應誘因不足；又現行獎勵機制未肆應全球大眾運輸導向開發模式（TOD），針對需要高度再開發地區，賦予更高強度之開發使用，以鼓勵民眾使用大眾運輸，發揮重大交通建設效益。

## 八、老舊公寓更新推動不易

目前無論政府為主或民間為主的都市更新案，多屬投資型的更新地區，容易受到房地產景氣波動影響，而自用型都市更新案則較不易受此影響。雖然民間改善環境需求殷切，但因缺乏相關整合、規劃專業技術等人力，因此更新事業推動相當困難。未來有必要建立協助住戶採重建、整建或維護等都市更新機制，以鼓勵住戶自力更新。

## 九、民間申請案審核期間發生爭議，延宕推動時程

民間實施者擬定都市更新事業計畫或權利變換計畫申請主管機

關審核期間，常因範圍內公、私有土地參與更新方式、地方政府審議時程、依都市更新條例第 25 條之 1 及第 36 條代為處理等產生爭議，致延宕推動時程。

## 伍、計畫目標

### 一、策略目標

經檢視現階段推動都市更新經驗及未來政策方向，研訂本計畫之策略目標如下：

- (一) 賡續推動政府為主都市更新案，辦理都市計畫變更、都市更新計畫研擬及招商文件製作後，辦理選商投資或整合實施。
- (二) 協助民間解決都市更新相關疑難及排除投資障礙，加速民間更新事業之推動。
- (三) 賡續補助辦理勘選捷運發展軸線、水岸發展軸帶、都市舊城區及私有土地為主之地區，運用都市再生手法進行整體規劃。
- (四) 賡續補助辦理關聯性公共工程闢建及地上物清理，但不含土地取得部分。

### 二、衡量指標

#### (一) 選商投資或整合實施指標

針對已完成先期規劃及前置作業的政府為主都市更新案，協調相關機關辦理選商投資，或委託民間專業機構辦理整合實施。預計 4 年內有 20 處更新地區能夠成功招商投資。

#### (二) 輔導民間核定更新案件指標

預計 4 年內輔導 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）。

#### (三) 先期規劃及前置作業指標

經選定之政府為主都市更新地區，於完成先期規劃確定整體發展策略後，如擬採都市更新方式辦理再開發事業者，賡續補助地方政府辦理都市計畫擬定或變更、都市更新計畫擬定或招商作業文件草案等前置作業；另賡續勘選捷運發展軸線、水岸發展軸帶、都市舊城區以及政策決定更新之地區，運用都市再生手法進行併同補助地方政府辦理先期規劃及前置作業。預計 4 年補助辦理 60 處。

#### **(四) 關聯性公共工程關建指標**

補助政府為主更新案地上物拆除、景觀綠化、道路、橋樑等公共工程之關建及都市更新地區地上物拆除、綠化及保全，但不含土地取得部分。預計 4 年辦理 15 處。

### **陸、執行策略及措施**

為達成計畫目標並解決上開推動問題，謹研擬推動策略及措施，說明如下：

#### **一、政府為主都市更新案選商投資或整合實施**

##### **(一) 財源籌措**

1. 設置中央都市更新基金：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。中央都市更新基金設立計畫經行政院 97 年 8 月 12 日同意（詳附件 3），中央都市更新基金收支保管及運用辦法（詳附件 4）刻依法制作業程序辦理，98 年先由公務預算撥充基金 4 億元，未來視實際需要逐年編列預算。
2. 低利貸款融資：賡續加速推動都市更新方案之規定，由行政院國家發展基金下中美基金及中長程融通資金分別提供 20 億元及 2,000 億元之低利融資，供實施者辦理都市更新前置作業及事業

資金所需。

3. 公共建設預算：都市更新規劃設計及關聯性公共工程闢建所需經費，由各級政府編列公共建設預算辦理。

## (二) 推動組織架構及任務

1. 專案推動小組：政府為主都市更新案於完成先期規劃及前置作業後，依個案性質，由中央、地方相關機關及土地所有權人代表等組成專案推動小組，依其業務執掌分工，協助策略整合更新單元公、私部門意見、協助主辦機關辦理甄審作業、協調清理更新單元範圍內房地。
2. 招商主辦機關：由行政院都市更新推動小組擇定之，原則上由直轄市或縣(市)政府擔任，亦得由中央相關部會及所屬機關擔任，辦理選商投資或整合實施作業。
3. 都市更新審議會：由中央、地方都市更新主管機關籌組之，辦理政府為主都市更新地區於自行實施、選商投資或整合實施後，實施者擬具之都市更新事業計畫及權利變換計畫審議及爭議處理作業，以縮短時效。
4. 都市更新甄審委員會：由招商主辦機關參照「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」組成甄審委員會，任務執掌包括申請案件之綜合評審、協助主辦機關解釋與甄審標準、評審程序及評定結果有關之事項等。
5. 都市更新推動辦公室：由內政部營建署委託成立，任務如下：
  - (1) 招商投資：協助部分具政策引導目的之都市更新示範地區辦理招商投資作業。
  - (2) 專案管理：提供政府為主都市更新案之再開發建議及專案管理服務。
6. 專業整合機構：由內政部營建署委託民間機構，進入都市更新示

範地區內更新單元，協助政府建立公、私部門意見整合平台，並依據共識進行居民更新意願之整合，居民意願達一定同意比例以上時，並協助擬定都市更新事業概要，輔導其自組都市更新團體實施、引進事業機構實施或由地方主管機關協助其公開評選實施者實施。

### (三) 辦理程序

1. 更新地區勘選：本部會同經建會、地方政府及相關機關（構）勘選捷運發展軸線、水岸發展軸帶、都市舊城區，作為都市更新示範地區。
2. 先期規劃及前置作業：經選定之政府為主都市更新地區，於完成先期規劃確定整體發展策略後，如擬採都市更新方式辦理再開發事業者，賡續補助地方政府辦理都市計畫擬定或變更、都市更新計畫擬定或招商作業文件草案等前置作業；另針對賡續勘選之更新地區，補助地方政府併同辦理先期規劃及前置作業。
3. 選商投資或整合實施
  - (1) 公有土地佔多數之政府為主都市更新案：於完成先期規劃及前置作業後，除由主管機關自行實施、同意其他機關（構）為實施者外，準用「促進民間參與公共建設法」所定申請及審核程序選商投資。
  - (2) 私有土地佔多數之政府為主都市更新案：由都市更新專業整合機構擔任溝通整合平台，協助整合其意願，輔導自組都市更新團體實施、引進民間機構實施或協助地方主管機關公開評選實施者實施。

### (四) 相關權利之處理

1. 處理方式：公有土地佔多數之政府為主都市更新案，其更新地區

範圍內夾雜少部分私有房地者，先採權利變換、徵收、區段徵收或市地重劃方式處理，私有權利人儘可能集中安置分配後，公有土地辦理選商投資。不同意之相關權利人，由地方政府依法強制執行。

2. 公有土地佔多數之政府為主都市更新案，其範圍內國公（營）土地範圍內現住戶處理：由各該國公（營）土地管理機關依法清理排除，其中屬弱勢住戶者，請地方政府依社會救助法提供協助，所需經費納入更新成本。
3. 公有土地處理原則：
  - (1) 公有土地佔多數之政府為主都市更新案：公用土地以參與更新分配房地為原則；經賦予特定機能且有明確主體開發營運者，其更新後之公有土地以標租地上權為原則；屬一般住商機能之更新案，其更新後之公有土地以標售或參與權利換分配為原則。
  - (2) 私有土地佔多數之政府為主都市更新案：依都市更新條例第 27 條、財政部訂頒「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」及各地方政府訂頒之公有土地處理原則規定辦理。

## （五）選商投資或整合實施作業流程原則

內政部會同相關單位預計於 98-101 年辦理 50 處政府為主更新案之招商投資作業，並達成其中 20 處順利完成招商投資之目標，其優先推動更新案件彙整如附件 5。

1. 選商投資作業流程原則如下：
  - 1-1 賦予特定機能且有明確主體開發營運者之都市更新案及一般住商地區之土地處分型都市更新案：(圖 2)
    - (1) 勘選為更新地區，並完成都市更新先期規劃及前置作業。
    - (2) 提報行政院都市更新推動小組，確定招商主辦機關。



- (3) 由都市更新推動辦公室協助研擬招標文件及投資契約草案等，研擬期間並發布投資資訊或辦理招商說明會，廣邀各界提供意見，並受理預擬投標廠商請求諮商。
- (4) 依案件性質、相關單位業務執掌與專業分工，組成專案推動小組，審定招標文件、投資契約草案、申請須知與公告內容、評審項目、時程及評決方法，以及協調清理更新單元範圍內房地等作業。
- (5) 於公告選商投資前由招商主辦機關成立甄審委員會。
- (6) 招商主辦機關公告選商投資，並受理申請及審核，審查由甄審委員會分 2 階段辦理，分述如下：
  - 第 1 階段資格預審：包括消極資格(一般資格、財務能力、押標金、經營能力)及積極資格(發展願景、開發營運構想、計畫執行能力、團隊組成…等)，選出合格申請人。
  - 第 2 階段綜合評選：主要考量價格因素，選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。
- (7) 最優申請人(即實施者)擬定都市更新事業計畫，並經主管機關審查並核定。
- (8) 公有土地管理機關與實施者決標簽約、交地、建築施工與監督管理。

#### 1-2 一般住商地區之計畫標售型都市更新案：(圖 3)

- (1) 勘選為更新地區，並完成都市更新先期規劃及前置作業。
- (2) 提報行政院都市更新推動小組，成立專案推動小組，作為協調、溝通平台，其組成包括地方政府及相關機關、土地所有權人代表、都市更新專業整合機構等。
- (3) 由各公有土地管理機關協調內政部營建署依政府採購法程序先行委託擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫，同時委託專業整合機構進入社區整合住戶意願。
- (4) 由都市更新推動辦公室協助研擬招標文件及投資契約草案

等，研擬期間並發布投資資訊或辦理招商說明會，廣邀各界提供意見，並受理預擬投標廠商請求諮商。

- (5)於公告標售計畫選商投資前由招商主辦機關成立甄審委員會。
- (6)招商主辦機關公告選商投資，並受理申請及審核，審查由甄審委員會分2階段辦理，分述如下：
  - 第1階段資格預審：包括消極資格(一般資格、財務能力、押標金、經營能力)及積極資格(發展願景、開發營運構想、計畫執行能力、團隊組成…等)，選出合格申請人。
  - 第2階段綜合評選：選出以價格最高者為最優申請人，必要時得增選次優申請人。
- (7)最優申請人(即實施者)擬定都市更新事業計畫，並經主管機關審查並核定。
- (8)公有土地管理機關與實施者決標簽約、交地、建築施工與監督管理。

## 2. 整合實施作業流程原則如下：(圖4)

- (1)勘選為更新地區，並完成都市更新先期規劃及前置作業。
- (2)提報行政院都市更新推動小組，成立專案推動小組，作為協調、溝通平台，其組成包括地方政府及相關機關、土地所有權人代表、都市更新專業整合機構等。
- (3)內政部營建署委託民間專業整合機構，協助推動主體研擬開發構想及都市更新事業概要草案，進入都市更新示範地區內優先更新單元，擔任公、私部門意見整合平台，並依據共識進行居民意願之整合。
- (4)整合成果交由協助權利人自組更新團體實施、引進民間更新事業機構實施或由地方主管機關協助公開評選實施者實施。
- (5)公有土地依都市更新條例第27條、財政部訂頒「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」及各地方政府訂頒之公有土地處理原則規定辦理。

## (六) 相關配合措施

1. 文化保存與都市更新：更新地區範圍內之古蹟、遺址、歷史建築、老樹等如何與都市更新事業結合，由文化主管機關提出可行之處理方案。
2. 結合內政部相關計畫投入更新地區：協調本部主管之都市開發相關計畫包括「創造台灣城鄉新風貌示範計畫」、「生態城市綠建築推動方案」、「既有市區道路景觀及人行環境改善計畫」等，優先投入更新地區，以擴大都市更新之成效。

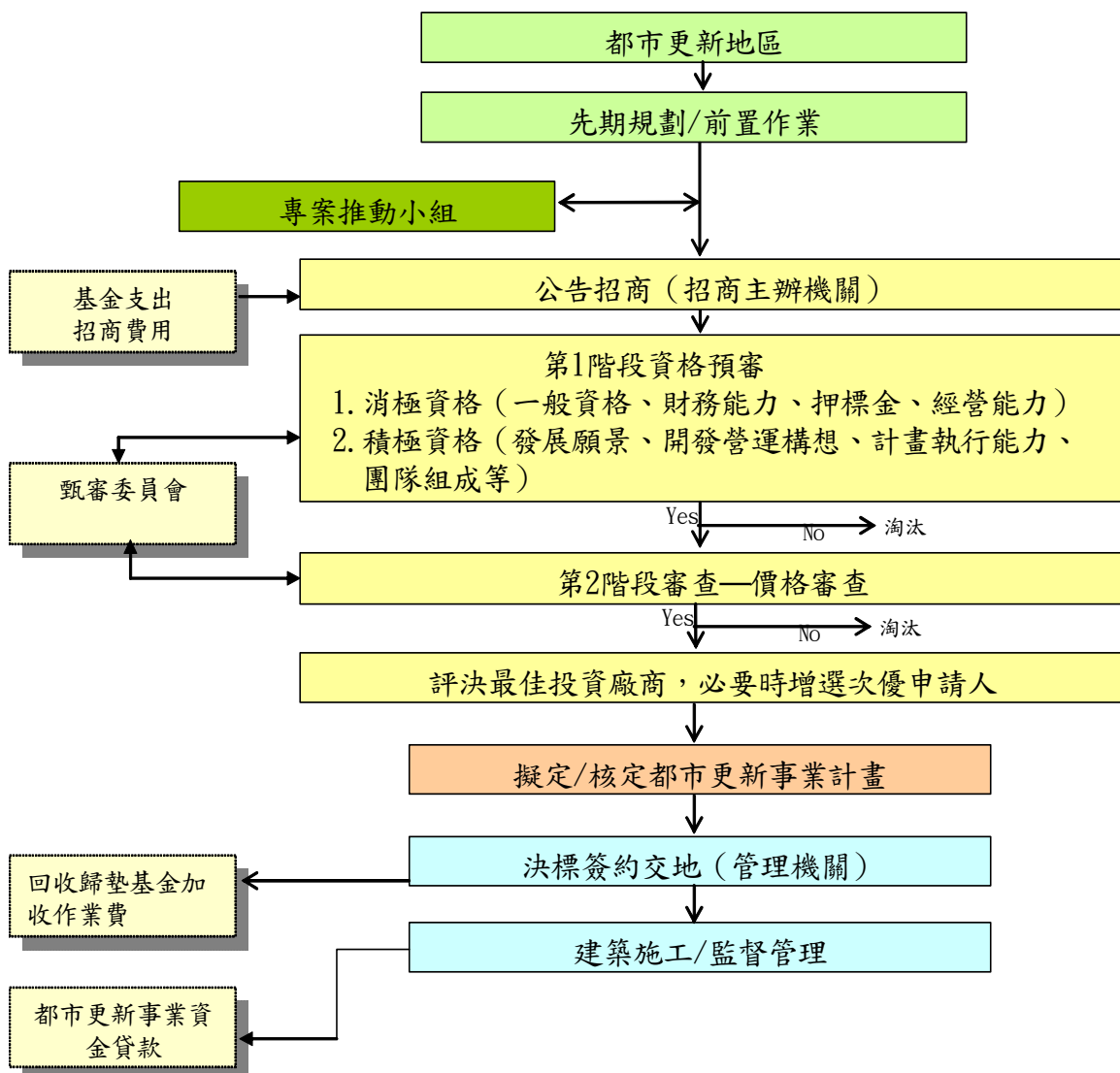


圖 2 賦予特定機能且有明確主體開發營運者之都市更新案及一般住商地區之土地處分型都市更新案作業流程原則圖

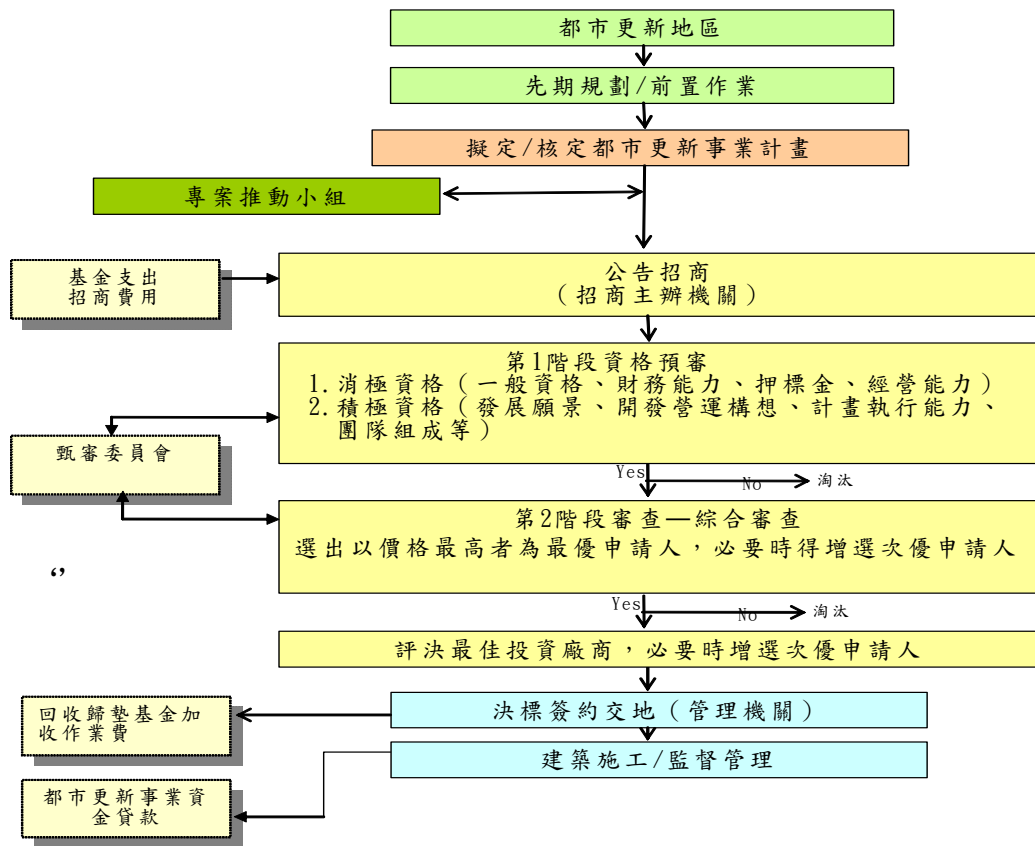


圖 3 一般住商地區之計畫標售型都市更新案作業流程原則圖

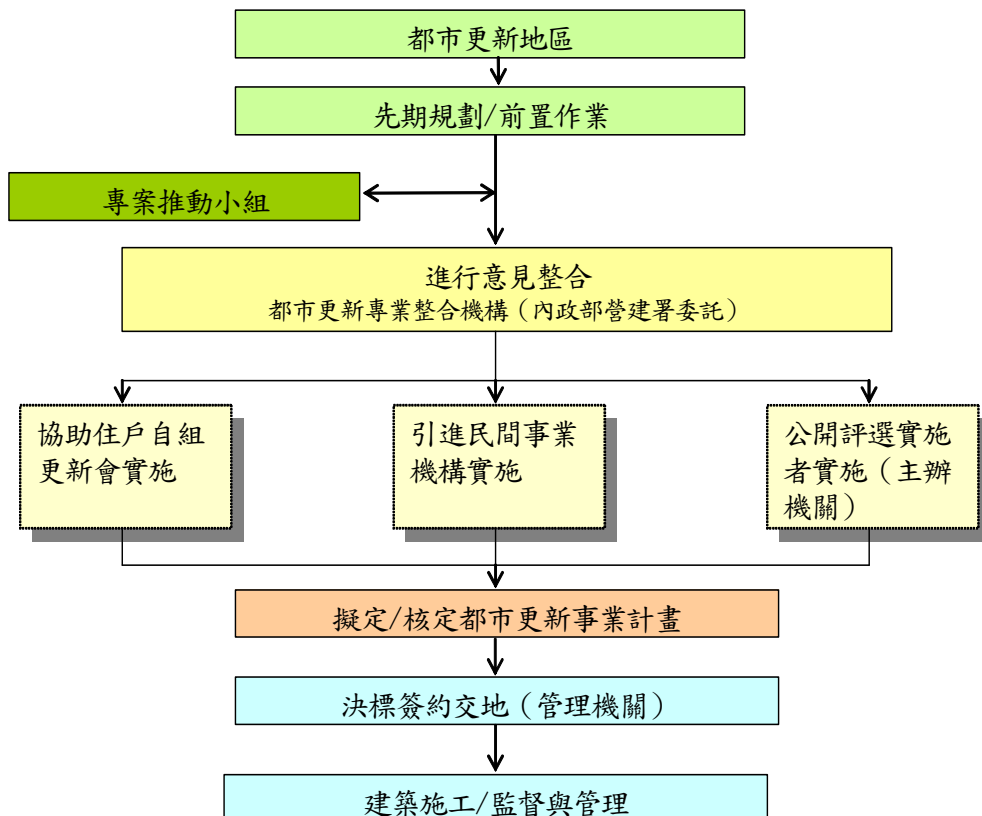


圖 4 私有土地佔多數之政府為主都市更新案整合實施作業流程原則圖

## 二、民間為主都市更新案輔導實施

### (一) 擴大建築容積獎勵範圍

修正「都市更新建築容積獎勵辦法」，統一訂定明確都市更新容積獎勵標準，擴大容積獎勵範圍，納入節能減碳、綠建築、無障礙環境、生態建築等項目，使都市更新案能儘量達法規規定容積獎勵上限，以加速都市更新事業的實施；並配合全球大眾運輸導向開發模式（TOD）規劃，針對大眾運輸場站、水岸、港灣及配合重大發展建設之需要，指定策略性再開發地區，突破現行都市更新容積獎勵限制。

### (二) 簡化審核流程及定期追蹤進度

- 1.訂頒「都市更新作業手冊」，統一訂定都市更新標準化作業流程，以有效控制都市更新審核時程，降低審議可能發生的爭議，加速都市更新事業之實施。
- 2.針對進行之民間都市更新案件，由都市更新推動辦公室專人定期追蹤輔導，瞭解其進度，並提供相關法令或推動實務諮詢。

### (三) 落實都市更新條例第 61 條之 1 請求中央處理機制

- 1.持續推動個案輔導機制，民間都市更新個案遭遇任何困難，主動召開輔導會議，逐案就其實施情形予以診斷，協助發掘問題及解決問題。
- 2.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。

#### (四) 推動住戶自力更新

為促成老舊公寓大廈更新，由內政部營建署賡續辦理更新規劃師培訓，補助及鼓勵其進入社區協助組織、整合及更新作業，並參考 921 經驗，研訂相關配套措施，以輔導協助老舊公寓大廈住戶，自力推動都市更新（包括重建、整建及維護事業）。初期將由內政部營建署於 99 年度起運用中央都市更新基金盈餘編列相關補助費用開放民間申請，以短期建立示範性案例。

#### (五) 辦理都市更新社區規劃師種子人員培訓

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力更新，投入重建、整建、維護之永續發展的城市改造工作。初期將選定更新市場性較高之縣市補助辦理培訓作業，再逐步擴大至其他縣市辦理種子人員培訓作業。

### 三、國際都市更新交流及專業訓練課程

- (一) 規劃國際都市更新教育訓練：由本部洽請英、日等先進國家之都市再生專業機構，規劃都市更新專業課程，借鏡國際都市更新發展趨勢、再開發策略及招商技巧，同時將台灣都市更新計畫推向國際。並於國內完成都市更新專業訓練，由中央、地方相關單位派員赴英、日參訪見習，加深實際體驗。
- (二) 籌辦國際都市發展協會（INTA）2009 年會：為提昇我國都市更新規劃、開發、經營及管理經驗及推展國際交流與合作，本部已成功爭取於台灣舉辦國際都市發展協會（INTA）2009 年會，其籌備計畫由內政部另案報院核定。
- (三) 長期與 INTA 合作開設亞洲都市再發展教育訓練機構，提昇專業知

識與技術。

## 柒、分年實施計畫與管考

### 一、分年實施計畫

本計畫年期4年，其具體實施計畫如下表：

表4 分年實施計畫表

年度	實施計畫
98	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 勘選都市更新示範地區。</li> <li>2. 補助辦理示範地區之都市更新先期規劃及前置作業、更新地區周邊關聯性公共工程闢建作業，並協調督促其辦理進度。</li> <li>3. 委託都市更新推動辦公室。</li> <li>4. 委託都市更新專業整合機構進入社區協助整合。</li> <li>5. 選定適當地點選商投資或整合實施。</li> <li>6. 籌設中央都市更新審議會。</li> <li>7. 設立中央都市更新基金。</li> <li>8. 辦理國際都市發展協會（INTA）2009年會。</li> </ol>
99	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 勘選都市更新示範地區。</li> <li>2. 補助辦理示範地區之都市更新先期規劃及前置作業、更新地區周邊關聯性公共工程闢建作業，並協調督促其辦理進度。</li> <li>3. 委託都市更新專案管理辦公室。</li> <li>4. 委託都市更新整合機構進入社區協助整合。</li> <li>5. 選定適當地點選商投資或整合實施。</li> <li>6. 辦理國際都市更新教育訓練。</li> <li>7. 開設亞洲都市再發展教育訓練機構。</li> </ol>
100	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 勘選都市更新示範地區。</li> <li>2. 補助辦理示範地區之都市更新先期規劃及前置作業、更新地區周邊關聯性公共工程闢建作業，並協調督促其辦理進度。</li> <li>3. 委託成立都市更新專案管理辦公室。</li> <li>4. 委託都市更新整合機構進入社區協助整合。</li> <li>5. 選定適當地點選商投資或整合實施。</li> <li>6. 辦理國際都市更新教育訓練。</li> </ol>
101	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 勘選都市更新示範地區。</li> <li>2. 補助辦理示範地區之都市更新先期規劃及前置作業、更新地區周邊關聯性公共工程闢建作業，並協調督促其辦理進度。</li> <li>3. 委託成立都市更新專案管理辦公室。</li> <li>4. 委託都市更新整合機構進入社區協助整合。</li> <li>5. 選定適當地點選商投資或整合實施。</li> </ol>

- |   |
|---|
| 6. 辦理國際都市更新教育訓練。                          |
| 7. 全面檢討本計畫執行成果，並研擬下一階段中長程計畫之發展方向及延續性計畫內容。 |

## 二、推動主體及執行單位

本計畫以內政部及經建會為共同推動主體，其涉關跨部會之事務或政策需協調事項，提報行政院都市更新推動小組或建議由政務委員以上層級及政策小組討論決定，至各案執行單位視個案性質，得為內政部、各國公有土地管理機關、直轄市、縣（市）政府。

## 三、補助計畫執行管控

內政部逐年訂頒都市更新規劃設計類及公共工程闢建類受理補助須知(98年補助及執行管考要點如附件6、附件7)，受理地方政府提案，經現場勘查及召會研商後確定補助案件及額度。其相關執行管控如下：

- (一) 受理各地方政府申請補助期限：於前一年度6月底前截止。
- (二) 現地勘查：於前一年度7月底前完成。
- (三) 審查補助計畫：於前一年度8月底前核定並函知地方政府補助額度。
- (四) 管制發包期程：管制地方政府於當年度3月底前完成補助計畫委託發包作業，以積極管制推動期程。

## 四、執行與管考

本計畫奉行政院核定生效後，將依行政院施政計畫管制考核作業要點及相關規定，逐年研擬作業計畫，由內政部或營建署每季管考執行進度。

## 捌、計畫經費需求

### 一、經費來源



本計畫所需經費由中央編列公務預算支應。

## 二、經費需求

本計畫 98-101 年度擬編列預算計 27.72 億元（詳表 5）。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、補助更新地區關聯性公共工程闢建、委託成立都市更新推動辦公室、都市更新整合機構、撥補中央都市更新基金及辦理都市更新研究、國際教育訓練與國際交流、宣導等相關作業所需費用。

## 三、計畫經費及補助比例

本部逐年訂定補助須知及執行要點，並彈性調整計畫預算分配，其對於地方政府之補助比例，參考「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自籌款，並依計畫性質不同，規定如下：

- (一) 一般都市更新先期規劃及前置作業經費：地方自籌款比例為 10%、20%、30%；直轄市及準直轄市編列配合款，不得低於 50%。對於都市更新地區土地權屬 80% 以上為國有（營）者，或由中央相關機關擔任推動主體者，由中央全額補助，以促進國有土地資產積極有效運用。
- (二) 地上物拆除、景觀綠化、道路、橋樑等工程及都市更新周邊地區關聯性公共工程之闢建經費：地方自籌款比例為 10%、20%、30%，直轄市及準直轄市編列配合款，不得低於 50%。對於都市更新地區土地權屬 80% 以上為國有（營）者，由中央相關機關擔任推動主體者，則由中央全額補助，以促進國有土地資產積極有效運用。但不含土地取得及維護費用。

## 玖、投資總額

- 一、政府為主更新案：未來 4 年預計辦理 50 處政府為主更新案之招商

投資作業，如其中 20 處能順利完成招商投資，投資總額預估約 1249.58 億元。

- 二、民間為主更新案：以臺北市、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 15 億元，未來 4 年預計核定 100 處，合計投資金額約 1500 億元。

## 拾、預期效益

- 一、配合國家資產之經營管理政策，以都市更新方式有效利用低度使用或被占用之公有土地，提高國家資產收益，挹注國庫。
- 二、政府的經費支出，將直接轉換為參與辦理相關規劃設計及工程營造等廠商之現金收益，提供就業機會，帶動營建關聯產業成長，擴大乘數效果，提振房地產市場及國家經濟成長。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、透過都市更新形成地方環境改善及風貌保存之特色，透過適當行銷，可發揮強大磁石效應，帶動周邊相關產業發展，發揮產業關聯乘數效果，形成連鎖經濟循環刺激，增加相關產值。

## 拾壹、附則

本計畫係推動都市更新政策之最高行動指導方針，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。

表 5 98-101 年愛台 12 建設都市更新推動計畫經費需求表

單位：億

項目	98-101 年			98 年			99 年			100 年			101 年		
	資本門	經常門	小計	資本門	經常門	小計	資本門	經常門	小計	資本門	經常門	小計	資本門	經常門	小計
補助規劃設計	2.4	0	2.4	0.6	0	0.6	0.6	0	0.6	0.6	0	0.6	0.6	0	0.6
補助更新工程類	12.16	0	12.16	2.5	0	2.5	2.8	0	2.8	3.18	0	3.18	3.68	0	3.68
委託都市更新推動辦公室、都市更新整合機構	0	2	2	0	0.5	0.5	0	0.5	0.5	0	0.5	0.5	0	0.5	0.5
撥補中央基金	10	0	10	4	0	4	2	0	2	2	0	2	2	0	2
都市更新國際研究、訓練交流、宣導等相關作業	0	1.16	1.16	0	0.8	0.8	0	0.12	0.12	0	0.12	0.12	0	0.12	0.12
合計	24.06	3.16	27.72	7.1	1.3	8.4	5.4	0.62	6.02	5.78	0.62	6.4	6.28	0.62	6.9

