

都市更新之過去、現在與未來



內 政 部 營 建 署
林簡任技正兼辦科長佑璘
中 華 民 國 1 0 4 年 8 月 6 日

簡報大綱



壹、前言



貳、都市更新之過去



參、都市更新之現在



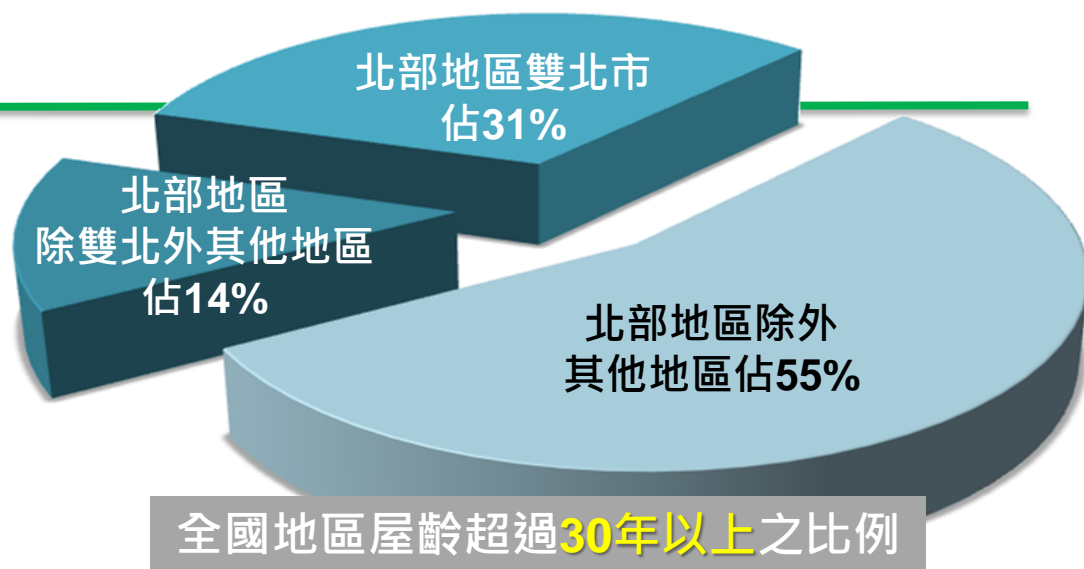
肆、都市更新之未來



伍、結語

壹、前言

- 全國總計有825萬戶住宅，屋齡超過30年以上約計有355萬戶，其中北部地區佔160萬戶（雙北市110萬戶，其餘縣市50萬戶）亟待更新。



➤ 全國住宅屋齡數量統計(103年)

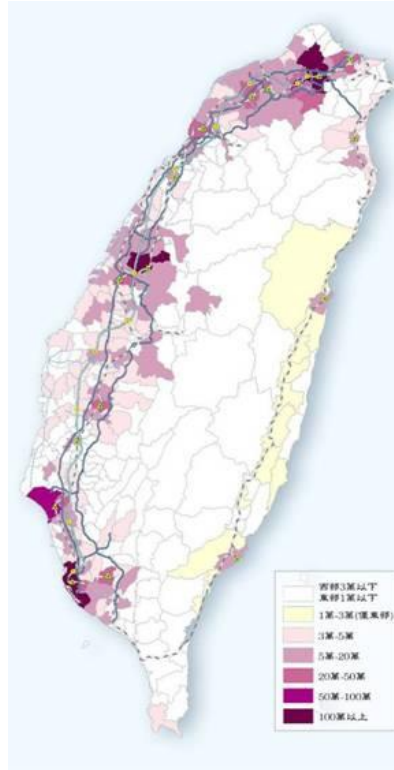
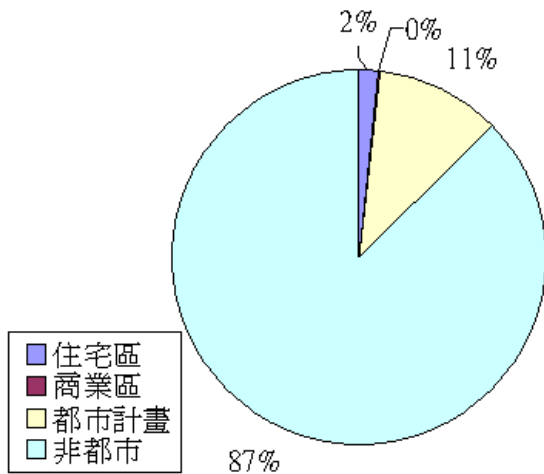
單位:戶

	住宅總量	20年以下	21 - 30年	31 - 40年	41 - 50年	51年以上
全台 (含離島)	8,253,446	3,012,001	1,691,581	2,251,645	778,956	519,263
北部地區	3,850,494	1,528,246	718,124	1,114,928	352,898	136,298
中部地區	1,926,183	682,517	432,256	471,643	164,439	175,328
南部地區	2,213,710	726,089	493,507	594,955	223,085	176,074
東部地區	211,403	57,979	40,616	58,887	32,281	21,640
離島地區	51,656	17,170	7,078	11,232	6,253	9,923

資料來源：內政部不動產資訊平台（民國103年第4季）

壹、前言

■ 都市發展問題



**80%人口
2%都市土地**

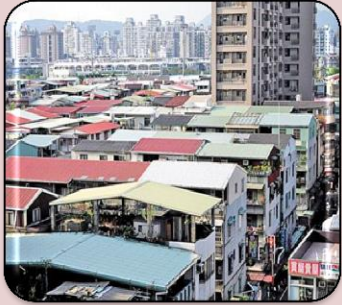
都市計畫土地僅
4,563km²
佔全台土地12%。

都市計畫區
現況人口1,848萬人
佔全台總人口數
80%。

12%都市土地僅2%之都市
土地可供住商使用

壹、前言

■ 都市發展問題



土地資源有限

- 低度利用
- 居住品質低落



氣候變遷

- 人工鋪面過多，暴雨成災。
- 都市熱島效應



防災減震

- 86年修正建築技術規則納入耐震規範
- 屋齡達30年以上約302.8萬戶
- 管線老舊



人口結構老化

- 65歲以上老人所占比例已達10.7%，老化指數為68.6%。
- 急需無障礙友善的住宅品質



交通運輸問題

- 都市擴張及人口集中都市，造成都市公共設施服務水準降低。

貳、都市更新之過去

■ 都市更新在臺灣之推動歷程

1945年前 日本時期之市區更新

- 日治時期一系列之「市區改正」可視為臺灣都市更新之濫觴。
- 日人初來臺灣面臨之課題是衛生與流行性傳染病等問題，因此即在臺灣既成市街地人口密集地之市區推動「市區改正計畫」（或稱市區計畫）。

1945年後 臺灣推動之都市更新

- 1964年，都市計畫法增列第5章「舊市區之改造與新市區之建設」。
- 1973年，都市計畫法增列第6章「**舊市區之更新**」專章。
- 1983年，臺北市訂定都市更新實施辦法。
- 20年間，政府以區段徵收方式由政府主導更新，完成柳鄉社區、大龍崗社區、台北工專北側地區及八德路饒河街口地區等4處更新案。

貳、都市更新之過去

■ 都市更新在臺灣之推動歷程

1945年後 臺灣推動之都市更新

- 1998年，總統公布「都市更新條例」。
- 1999年，內政部發布施行9大子法，都市更新法令建置完整，其重點包括引導民間資源投入興辦、多數決權利變換制度建立、容積獎勵、賦稅減免、公平公開審議機制等。
- 1999年，921地震後之災後重建，採用都市更新完成近百個災區集合住宅社區重建工作。
- 其後10餘年間，都市更新條例歷經8次修正；2012年3月發生文林苑都更爭議事件，同年12月7日，行政院再次送都市更新條例修正案至立法院，併其他委員共21個版本刻辦理朝野協商中。

貳、都市更新之過去

■ 臺灣都市更新政策演進

都市更新示範計畫

- 2005年核定「都市更新示範計畫(94-97年)」，作為都市更新中長程發展計畫。
- 2006年核定「加速推動都市更新方案」及民國2007年核定「放寬都市更新建築容積獎勵暨健全都市更新推動執行機制」等作為都市更新短期行動方案。

愛臺12項建設

- 都市更新為總統愛臺12項建設項目，為振興經濟方案之重要措施。
- 健全都市機能，提升都市競爭力，並帶動營建產業景氣。

都市更新產業行動計畫

- 2010年核定「都市更新產業行動計畫」。
- 全面推動「社區自助型」、「整建維護型」、「地域再發展」之都市更新，並兼顧老舊合法建築機能改善。

參、都市更新之現在 – 都更發展計畫(104-107年)(1/2)

■ 計畫工作內容

一. 持續檢討都市更新相關法令規範

- 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品質。

二. 整合型都市更新示範計畫，實現都市再生願景。

- 針對地方政府轄區，從都市再生角度，配合現有都更計畫，經檢討評估後，指認整合型都市更新示範地區，推動大面積公有土地指標型都市更新案。
- 針對私有產權居多之地區，啟動自主更新輔導機制。

三. 政府主導都市更新

- 利用中央都市更新基金，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

- 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。

五. 提高都市更新資訊透明度並促進民眾參與

- 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。

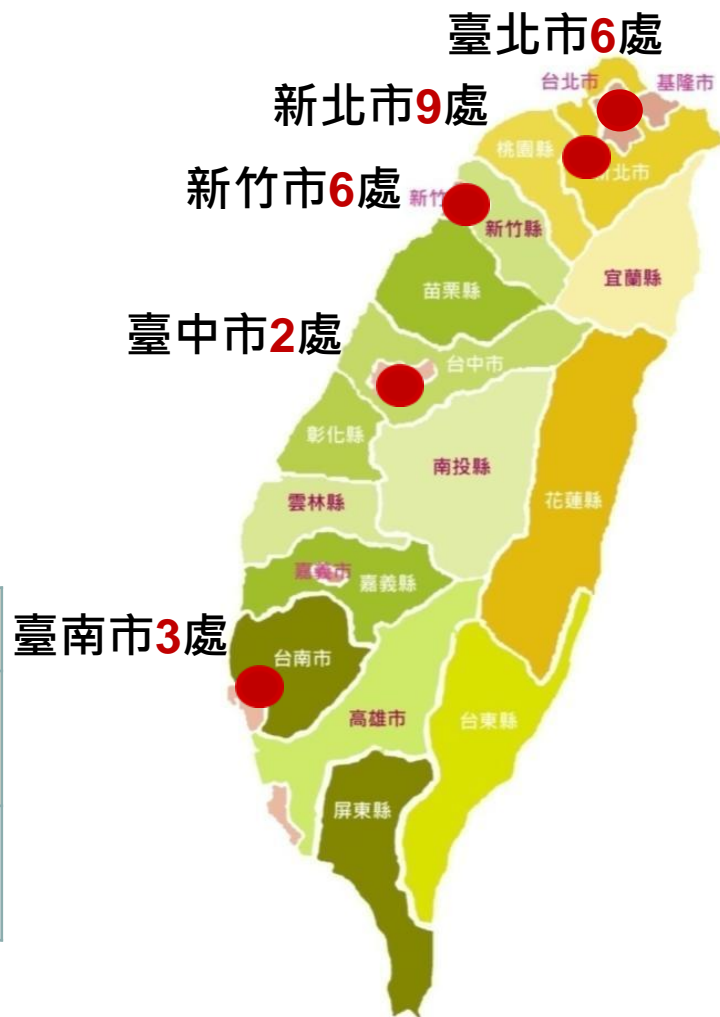
參、都市更新之現在

■ 政府主導都市更新 - 先期規劃及招商

- ✓ **94年起內政部**協同國發會(前經建會)及地方政府共同**勘選都市更新示範地區**，計**235處**。
- ✓ 分別辦理先期規劃、招商前置作業或招商實施作業，其中已有**26件**成功完成招商，提升經濟產值及就業人口。

項目	案件	投資金額 (億元)	興建期開發效益	
			經濟產值 (億元)	就業人口 (人)
已招商成功	26	1,719	5,672	163,311

備註：統計至104年6月底



參、都市更新之現在 – 政府主導都更案例(1/3)

■ 新北市板橋浮洲合宜住宅 (2012年)

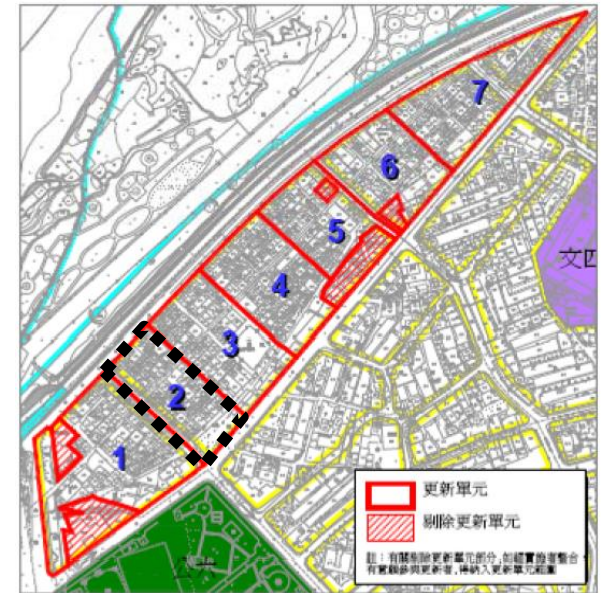
- 本案規劃興建**4,480戶合宜住宅** (含**10%出租住宅448戶**)。
- 為**增加房屋供給量**，內政部透過都市更新手段於板橋浮洲地區，約11公頃用地，興建**40棟合宜住宅**，以低密度開發並打造為綠建築的生態社區，完整保留區內溼地及**500多顆樹**。



參、都市更新之現在 – 政府主導都更案例(2/3)

■ 新北市永和新生地(大陳義胞社區)都更案 (2011年)

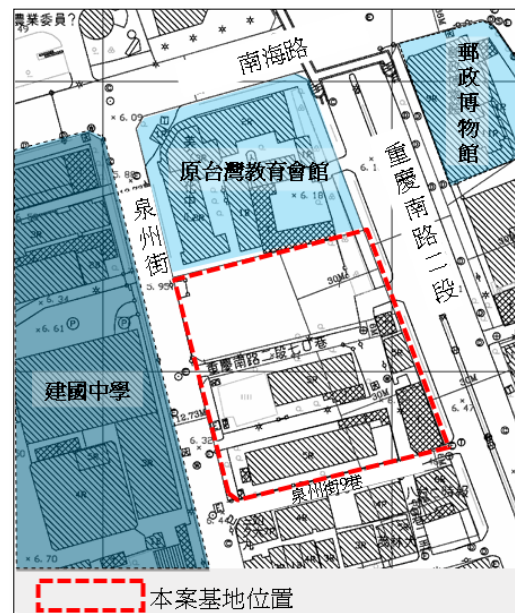
- 基地緊臨河岸景觀及捷運站，區位條件良好，但現況居住環境不良且有影響公共安全之隱憂。
- 歷經2年多整合，於今年2月完成永和新生地(「大陳義胞地區」)單元2之公辦都更案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施，預計2019年完工。
- 全區更新後將提升防災(耐震)功能，創造水岸優質住宅，達成社會福利更新目標，重塑永和水岸門戶意象。



參、都市更新之現在 – 政府主導都更案例(3/3)

■ 臺北市中正區南海段五小段72地號等17筆土地都市更新案 (臨建國中學) (2012年)

- 基地臨近歷史博物館及植物園，區位條件良好，生活機能甚佳，且**公有土地佔全案97.8%**。
- 臺北市政府為提供優質居住環境以留住青年人才，進一步提升臺北市競爭力，於2012年間選擇本基地**規劃公營出租住宅**，減輕市民購屋壓力；並配合推動大學國際化之政策，未來將於本基地提供**優質之國際學生宿舍**，及紓緩國際學生宿舍不足問題。



參、都市更新之現在

■ 一般民間辦理都市更新

地 區	概要 核准	事業計畫 審核中	事業計畫 已審定	事業計畫已核定			總 計
				已完工	施工中	未動工	
北部地區	508	609	60	148	89	117	1531
中部地區	0	5	1	71	1	16	94
南部地區	5	4	4	67	1	5	86
總 計	513	618	65	286	76	139	1711

備註1、統計至104.6.30止

備註2、北部地區：基隆市、臺北市、新北市、桃園市、新竹市、苗栗縣

中部地區：臺中市、彰化縣、南投縣

南部地區：臺南市、高雄市

參、都市更新之現在 – 民間辦理都更案例(1/3)

■ 臺中名流藝術世家都更案

全國第一件權利變換更新事業、第一棟動工及完工的震災重建大樓。



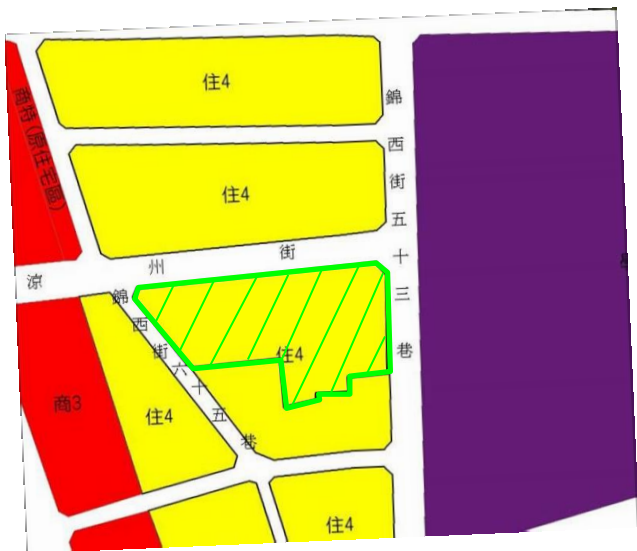
圖片來源：財團法人都市更新研究發展基金會



參、都市更新之現在 – 民間辦理都更案例(2/3)

■ 臺北市大同區涼州街都更案

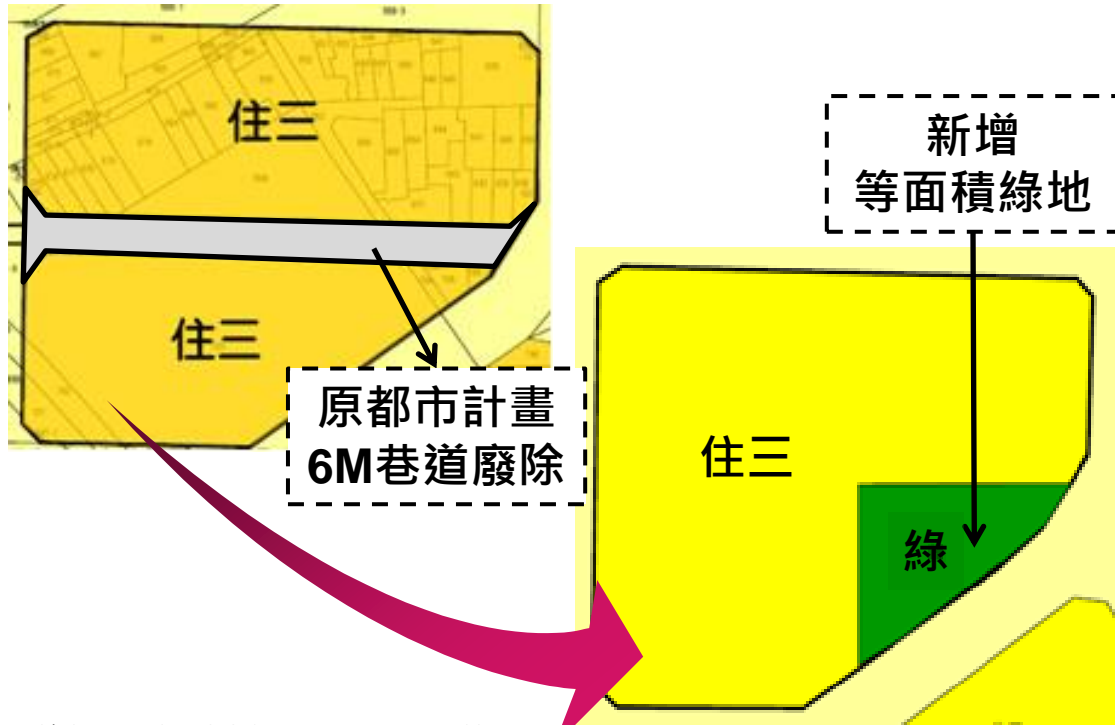
第一例透過都市更新協調台灣銀行整批標售更新單元範圍內持有土地，突破以往台銀土地散佈大同區進而無法整體開發之困境。



參、都市更新之現在 – 民間辦理都更案例(3/3)

■ 臺北市中山區雙橡園都更案

本案依都更條例第20條規定變更都市計畫，為第一例都市更新事業涉及都市細部計畫變更完成之案例，取消原道路用地之規劃，將公共設施集中留設為綠地，由全體地主共同負擔開闢，並將產權登記為臺北市所有，讓周邊居民都得以因都市更新而受惠。



參、都市更新之現在

■ 政府補助都市更新

✓ 100-103年總計補助自主更新計有30案

年度	規劃設計類		實施工程類	
	補助件數	補助金額(萬元)	補助件數	補助金額(萬元)
100年	2	97	0	0
101年	14	1,419	0	0
102年	5	481.6	1	227.27
103年	9	579	2	3,503
總計	30	2,576.6	3	3,730.27

備註：累計統計至103年止

參、都市更新之現在 – 政府補助都更案例(1/3)

■ 高雄市三民區康詩丹庭大樓整建維護案

- 補助類型：**一般拉皮補助**
- 規劃設計：**101年核定60萬元**
- 實施工程：**102年12月核定補助173萬元、自籌227萬元，總經費400萬。**



施工前

建物外觀多處磁磚剝落、廣告招牌及鐵窗雜亂。



施工後

提昇公共與居住安全、增強都市防災功能、促進都市景觀及環境改造。

參、都市更新之現在 – 政府補助都更案例(2/3)

■ 金財神大樓管理委員會



建物現況

- 補助類型：**耐震結構補強**
- 位置：民族路、西榮街口
- 基地面積：5,458 m²
- 總樓地板面積：49,553.99 m²
- 地下2層地上10層，共593戶
- 屋齡：22年(81年竣工)
- 所有權人：286人
所有權人：286人
- **審定耐震詳評費用：91萬**

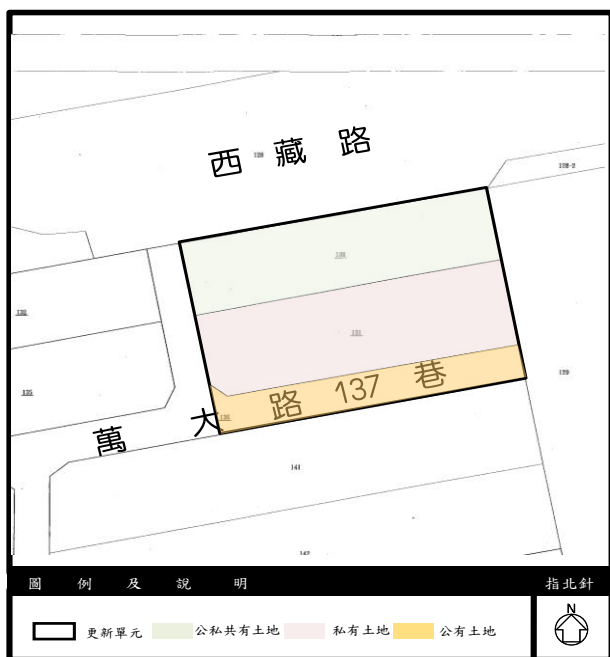


補助項目	施工項目
老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程	外牆立面整修、牆體補強、金屬隔柵施作工程
老舊招牌、鐵窗及違建拆除	廣告招牌及鐵窗整理計畫
空調、外部管線整理美化	管線包覆美化
提高建物耐震能力	配合建物耐震能力評估建議

參、都市更新之現在 – 政府補助都更案例(3/3)

■ 臺北市萬華區南機場13號基地整宅案

透過都市更新改善更新單元窳陋之現況環境，提供安全寧適之居住環境，復甦都市機能、增進公共利益、促進都市土地有計畫之再開發利用，因此本案將採全部拆除重建方式進行更新。



補助
類型

自主更新重建

計畫
摘要

由更新會遴選專業團隊廠商，擬訂都市事業計畫；依都更程序完成都更事業計畫。並依都更相關法令、程序，評估基地條件及容積獎勵，報請都更審議通過，據以實施。

工作
項目

整合民眾意願，簽署都更事業計畫同意書。
整體規劃重建，提升居住品質。
以權利變換方式進行都市更新事業。



肆、都市更新之未來 – 文林苑事件&因應釋字709

文林苑事件

- 發生於臺北市士林區文林路士林橋、前街及後街一帶之都市更新爭議。
- 2012年3月28日臺北市政府依法執行法院判決，拆除王家住宅，後續引發社會運動、王家提告10起訟案及全台都更停擺等情況。

因應釋字第709號

- 未設置適當組織審議都市更新事業概要
 - 修訂都市更新條例增訂相關規定
- 申請核准都市更新事業概要之同意比例過低
 - 修訂都市更新條例有關都市更新事業概要同意比例過低，研議提高都更概要之同意比例。
- 都市更新事業相關資訊應周知相關權利人及辦理聽證
 - 頒布內政部辦理都市更新聽證程序作業要點
 - 修訂都市更新條例有關資訊傳達等相關規定

肆、都市更新之未來 – 修正都市更新條例(1/5)

✓ 修法主軸：都市更新過程中，**各方權益之衡平**。

✓ 修法方向

- 都市更新條例修正草案前經行政院於101年12月7日函請立法院審議，併同立法院委員之修正提案，共計21個版本，交付內政委員會併案審查。
- 於104年1月12日審查完竣，計通過80條，保留15條。
- 保留部分仍待朝野繼續協商。

肆、都市更新之未來 – 修正都市更新條例(2/5)

■ 政府法規修訂方向

強化都更與公益性及都計之連結

- 更新單元劃定基準應與**公益性連結** (具有公共安全、公共交通、公共衛生等疑慮) 並送都委會審定 (§21)

檢討多數決強制實施機制

- 適度提高都更門檻 (§20、36)
 - 概要之同意門檻
 - 都市更新會：**3/10** (人、權)
 - 都更事業機構：**5/10** (人、權)
 - 事業計畫之同意門檻
 - 迅行劃定更新地區：**2/3** (人、權)
 - 優先劃定更新地區：**3/4** (人、權)
 - 自行劃定更新地區：**4/5** (人、權)
 - 產權達一定比例人數免計：**9/10**
- 改進同意書取得機制，明訂同意書應記載事項 (§36)
- 給予一定期限內地主反悔之機會 (§32、36)

肆、都市更新之未來 – 修正都市更新條例(3/5)

■ 政府法規修訂方向

改進權利變換機制

- 修正權利價值鑑價規定，排除由實施者單方面決定 (§48)
- 修正分配規定，地主可選擇自行出資或以更新後房地抵付 (§49)
- 修正補償規定，如於更新後始領取價金者，得以更新後價值補償 (§50)

強化資訊公開與民眾參與

- 強化資訊公開及強化通知 (§5、§6、20、32)
 - 重要通知事項（如通知選屋、繳款、拆遷等）應送達更新單元內相關權利人知悉。
 - 另訂資訊公開辦法。
- 加強民眾參與 (§27、29、31、32之1)
 - 增加核定前舉辦聽證之程序，使利害關係人可到場陳述意見，主管機關審議時，並應說明採納與否之理由。

肆、都市更新之未來 – 修正都市更新條例(4/5)

■ 政府法規修訂方向

降低實施更新之風險

- 改進權變預售機制，拆除完成前禁止預售 (§53、78)
- 強制資金信託，包括實施者、提供資金者等多方資金 (§61)

健全公有土地參與更新

- 課予政府主導大規模公地更新之責任 (§43)
 - 增訂大面積、高比例之公有土地，原則上應由政府主導更新開發，以維護公產權益。
- 擴大政府主導都更能量 (§11)

肆、都市更新之未來 – 修正都市更新條例(5/5)

■ 政府法規修訂方向

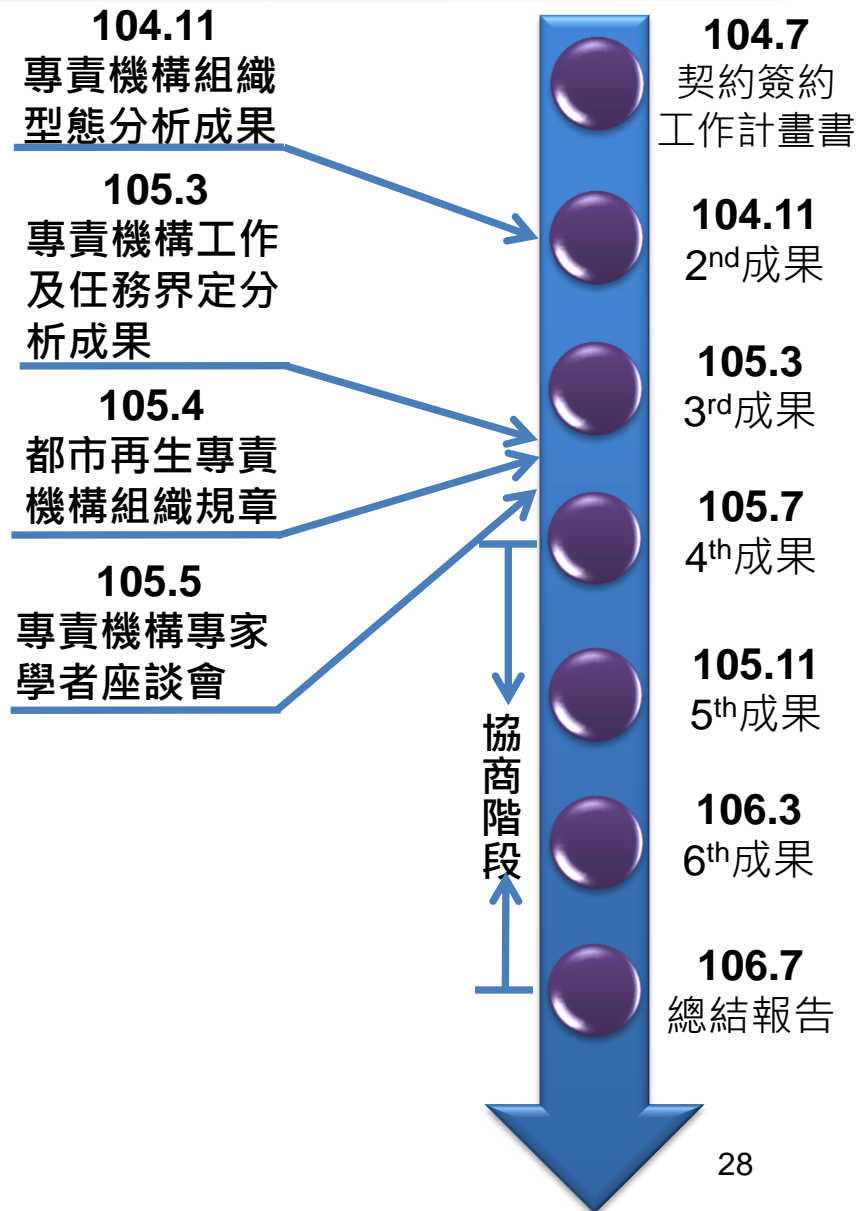
解決實務執行之爭議與困難

- 簡化計畫變更流程 (§33)
 - 明定都市更新事業計畫 (含權利變換計畫) 辦理變更，如變更內容未涉及公共利益，且全體所有權人皆表同意時，得簡化變更辦理程序。
- 釐清參與都更名義人之爭議 (§38)
 - 明定所有權同意比率計算，以登記簿或合法建物證明記載之名義人為準。
- 協助解決協議合建套用權利變換的問題 (§66)
 - 協議合建辦理產權移轉時，減徵土地增值稅及契稅40%。

肆、都市更新之未來 – 研議成立都市再生專責機構

■ 研議成立都市更新專責機構

- 參採國內外推動都市再發展之經驗與作法，**研議成立都市再生專責機構**，協助政府後續辦理都市更新前期作業等執行策略，提供相關專業諮詢及意見。
- 研議項目
 - 分析專責機構之**組織型態**（行政法人、財團法人、公司、機構轉型等）。
 - 分析專責機構之**工作及任務界定**。
 - 分析專責機構之**組織成員**。
 - 擬訂都市再生專責機構組織章程或設置條例。



伍、結語

跨中央及地方政府、跨部門、產業及專業資源整合

推動都市更新整體計畫

提供臺灣都市再發展之基礎



建構安全、宜居、智慧城市

簡報結束
敬請指教