



◆ 基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新模擬圖

都市更新

法令沿革

立法背景

為加速都市更新，並促進民間參與都市更新的法源依據，86 年 2 月 13 日行政院通過行政院經濟建設委員會擬具「都市更新方案」，中央政府正式宣示都市更新政策。

內政部於 87 年 11 月 11 日完成「都市更新條例」公布施行，並陸續制定相關子法發布實施，建置完備都市更新法令俾利推動都市更

新。此一法案為國內首創都市更新之特別法，不僅賦予政府推動都市更新的法源依據，同時代表我國都市發展正式進入具體行動年代。

修訂過程

自 87 年至今，本署針對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，適時檢討修訂「都市更新條例」及相關法令，辦理情形彙整如下：

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（修正第 8 條、第 10 條、第 19 條及第 32 條、增訂第 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（99 年 5 月 12 日修正第 19 條、第 19 條之 1、第 29 條之 1 及第 30 條）
	解決整合困難及產權處理爭議（修正第 12 條、第 13 條、第 22 條、增訂第 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	99 年 5 月 12 日修正公布施行
	明定異議處理時間認定方式（修正第 32 條）	異議處理行政作業時間不足	
都市更新建築容積獎勵辦法	明定代為拆除或遷移展期次數（修正第 36 條）	無法於規定期限內完成拆除或遷移	95 年 4 月 20 日修正發布施行
	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	
	放寬都市更新獎勵時程（修正第 7 條）	更新誘因不足	97 年 10 月 15 日修正發布施行（99 年 2 月 25 日修正第 5 條）
	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，納入省能、節能、綠建築、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。（修正第 4 條至第 12 條）	更新誘因不足	
都市更新權利變換實施辦法	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）		96 年 12 月 18 日修正發布施行
	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（增訂第 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。（修正第 8 條）	權利價值認定經常發生爭議、法規適用之不確定性	97 年 8 月 25 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（修正第 11 條）	增加彈性，解決實務執行爭議。	
	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；並於權利變換後申領使用執照時，辦理地籍及建築物測量。（修正第 23 條）	縮減辦理時程	

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 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。(修正第 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 (99 年 5 月 3 日修正第 5 條之 1)
	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（修正第 5 條）	法無規定，且涉及民衆權益，申辦程序繁複、審核作業時程冗長	
	賦予主管機關依促參法選商投資之權限（增訂第 5 條之 1）	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	
	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（修正第 9 條、第 9 條之 1）	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
	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（增訂第 12 條之 1）	解決實務認定疑義	
	明定土地及合法建築物證明文件得提供電子謄本（修正第 15 條）	申請紙本謄本數量龐大，不符環保效益	99 年 5 月 3 日 修正發布施行
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（修正第 3 條）	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
中央都市更新基金 收支保管及運用辦法	明定中央都市更新基金來源與用途、保管及運用等規定	增加經費運用彈性，加速推動都市更新。	97 年 12 月 26 日 訂定發布
中央都市更新基金 投資都市更新示範 計畫作業要點	明定中央都市更新基金投資對象、參與投資項目及申請程序等規定	協助直轄市、縣（市）主管機關及其他機關（構）推動都市更新示範計畫	98 年 10 月 21 日 訂定發布
中央都市更新基金 補助辦理自行實施 更新辦法	明定中央都市更新基金投資對象、參補助項目及申請程序等規定	補助自主更新團體，加速都市更新事業推動。	100 年 8 月 10 日 發布施行

政策與計畫

經過「都市更新條例」的立法階段之後，我國爰在振興國內經濟、提升環境品質及改善都市機能之目標下，由總統府於 92 年召開財經諮詢小組會議，指示應加速推動都市更新之具體決議。

嗣後，本部會同行政院經建會研提「94 至 97 年度都市更新示範計畫」、「加速推動都市更新方案」、「都市更新推動計畫（98 ～ 101 年）」及「都市更新產業行動計畫」，分別於 94 年 5 月 25 日、95 年 1 月 25 日、98 年 2 月 9 日及 99 年 11 月 16 日奉行政院核定實施，由本署與地方政府共同推動都市更新，並輔導民間自行實施。爰此，本署並成立都市更新任務編組，負責相關業務之推動。

推動政府為主都市更新案

緣起

在核定加速都市更新的具體方向後，由本部負責推動政府為主的都市更新示範計畫，以及輔導民間都市更新案實施，以改善臺灣都市機能，提升生活環境品質及活化國有資產。

內政部依據「加速推動都市更新方案」推動政府為主都市更新示範計畫，復於「愛臺十二建設」將都市更新列為重要政策，爰此，本部持續以相關策略全面推動都市更新案，透過「振興經濟擴大公共建設投資計畫——都市更新關聯性工程計畫（98 ～ 101 年）」強化更新地區周邊公共設施，期藉由都市更新事業，帶動營建產業發展，振興國內經濟。

具體推動措施

- 本部會同經建會、地方政府及相關機關（構）勘選都市更新示範計畫地區，補助地方政府辦理都市更新先期規劃及前置作業。
- 政府為主都市更新案於完成先期規劃後，提報「行政院都市更新推動小組」確認更新開發策略，另依個案性質，由中央、地方相關機關（構）等組成專案推動小組，推動招商投資及整合實施。
- 地方政府成立專案推動小組，以推動都市更新計畫，本署整合協調中央、地方相關機關（構）意見，排除招商障礙。
- 由招商主辦機關辦理更新案招商作業。
- 本署委託成立都市更新推動辦公室及專業整合機構，協助辦理招商作業及整合更新意願。
- 本部提供相關補助經費及協助推動
 1. 分年編列預算補助地方政府辦理先期規劃及前置作業經費，另擇要補助都市更新地區關聯性公共工程經費。
 2. 輔導實施者取得中長期資金 2,000 億元都市更新事業優惠貸款。
 3. 成立中央都市更新基金，協助實施都市更新事業。

執行成效

自民國 94 年起本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 129 處都市更新示範計畫地區，補助辦理先期規劃作業；截至 100 年 6 月底政府機關（構）或委託相關機關（構）刻正整合實施辦理招商投資者計有 174 處更新單元，其餘 93 處刻正辦理先期規劃、都市計畫變更、都市更新計畫擬訂等整合策劃作業。

98 年度起委託專業整合機構，協助更新示範地區內之住戶辦理自主更新；截至 100 年 6 月底，已提送 26 案更新單元事業概要報核，其中 11 案業經臺北市政府審查核定。

- 臺北市等 7 個縣市已成立都市更新專案推動小組，積極推動政府為主更新案招商作業。
- 98 ～ 99 年度擇定 21 處優先推動都市更新地區，積極推動招商作業。迄今，已有 19 處優先都市更新單元公告招商，包括基隆火車站

暨西二西三碼頭都市更新案、桃園市東門市場、新北市永和區大陳義胞地區 7 處、臺北市舊士林市場地區更新計畫、桃園縣中壢市新明市場、桃園市正發大樓、臺南市運河星鑽、宜蘭縣蘭城之星以及基隆市和平島東南側水岸等更新單元；另「臺鐵高雄港站都市更新再開發案」（更新單元一）（詳下頁圖）及「臺南市永康飛雁新村更新計畫案」預計於 100 年度公告上網招商。

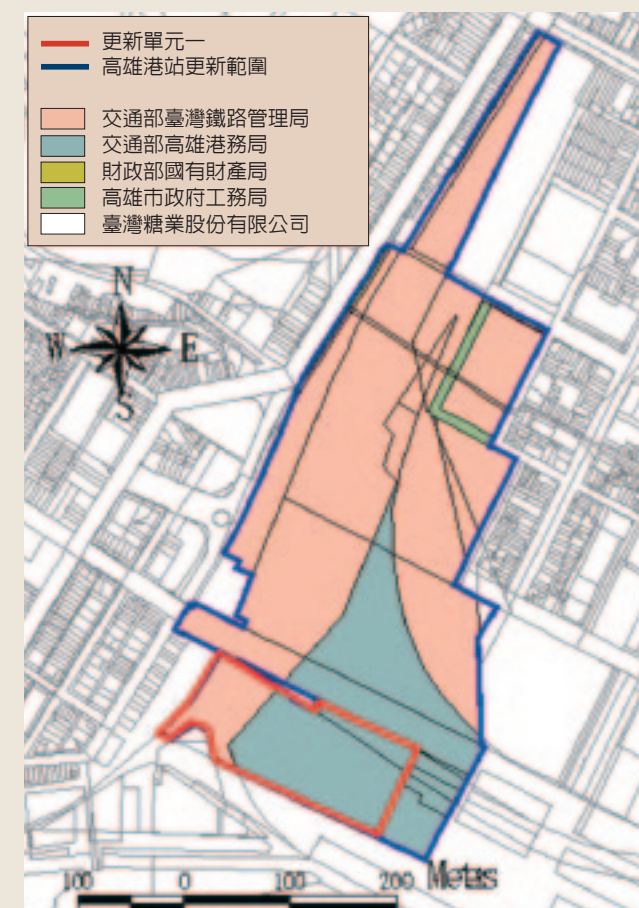


臺鐵高雄港站都市更新案模擬

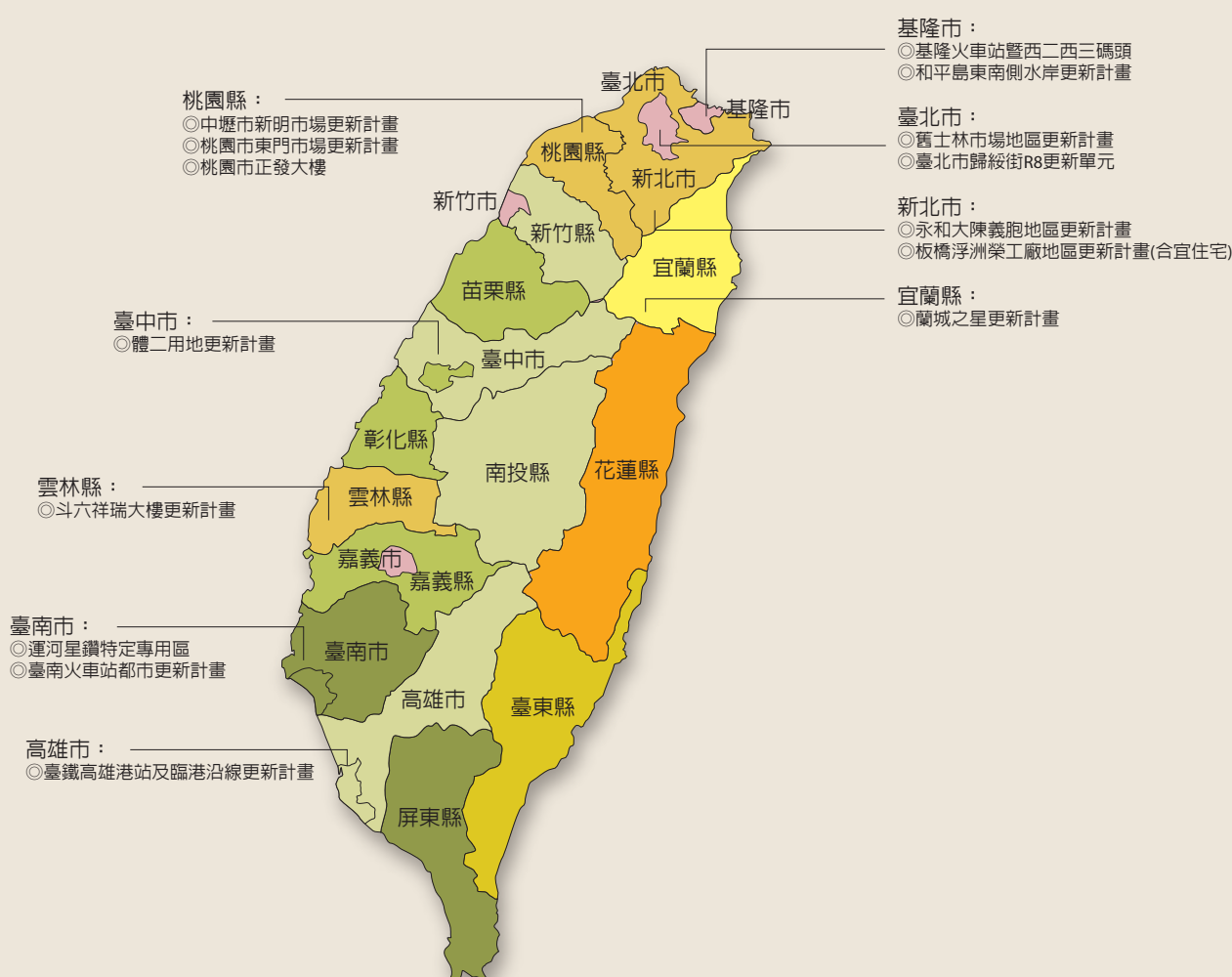
未來展望

政府為主的都市更新計畫推動，以及相關公共工程的投入，展現政府與各界共創建築環境新風貌的行動力，建立都市更新之典範，未來將繼續推動政府為主之都市更新案，督導地方政府加強執行公權力，以落實推動都市更新，從消極的土地管理轉變為積極的活化經營，以創造國家資產的長期收益。

另建立都市更新公開評選程序及都市更新招商標準作業流程，積極辦理都市更新案國內、外招商說明會，以吸引優良實施者參與都市更新事業。



臺鐵高雄港站都市更新再開發案更新單元一範圍



都市更新案招商投資計畫圖



改善前



改善後

◆ 臺北市內湖區康寧段三小段都市更新案改善前後



改善前



改善後

◆ 基隆市暖暖區公所改善前後

輔導民間都市更新案實施

緣起

- 行政院 94 年 8 月 24 日第 2954 次院會同意備查本部會同行政院經建會所提「加速推動都市更新方案」，其中對於民間都市更新案，應成立服務單一窗口，主動協助其解決問題，輔導儘速實施。
- 依據行政院 98 年 2 月 9 日核定之「都市更新推動計畫」，對於民間都市更新案輔導實施策略，應針對進行之民間都市更新案，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。

具體推動措施

- 建置都市更新輔導服務機制
 1. 設置單一輔導窗口，成立都市更新任務編組，並委託成立總顧問，提供法令及相關措施之諮詢服務，指派專責人員追蹤輔導辦理進度及困難，並受理辦理個別輔導會議，協助解決問題。

2. 建立輔導機制，除受理個案申請外，由本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。
 3. 都市更新推動辦公室：本署分別於 95 年 4 月、96 年 12 月及 97 年 12 月委託成立都市更新專案管理辦公室，以借重民間專業技術及經驗，提供符合市場需求的更新開發建議、完善的都市更新諮詢服務及溝通平臺。
- 配合法令修訂，訂頒都市更新作業手冊，統一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。配合都市更新推動手冊及招商手冊介紹操作流程及相關法令，提供主管機關辦理之依循，並增加交流推廣。

執行成效

- 都市更新執行迄今，民間都市更新事業計畫已輔導 892 案報核，其中 331 案已核定實施，205 案已完工，275 案事業計畫報核審議中，另 286 案整合中。（詳如下表）94 年推動輔導服務機制以來，陸續展現成效，不僅解持續檢討相關法令，並且給予實施更新者適當獎勵和協助，核定實施案有逐年增加趨勢。
都市更新執行以來，藉由政府與民間通力合作，以及社區參與的努力下，老舊及有安全疑慮的居住得以改善，讓生活環境得更加舒適。
- 參酌輔導 921 震災重建經驗，研訂「都市更新產業行動計畫」，建立自主更新推動機制，運用中央都市更新基金，補助住戶自主更新。

未來展望

- 都市更新個案輔導辦理以來，民間業者反應良好。除了協助業者解決部分更新問題以外，本署也藉以瞭解民間推動更新的困難，對於日後相關法令修訂，以及政策推動頗有助益，未來將持續推動輔導機制，協助民間解決遭遇之困難。
- 研修相關的都市更新條例及相關子法，針對民間參與都市更新的障礙和推動困難，透過法令的修訂協助排除，並且簡化作業程序、增加獎勵誘因，確保所有權人權益，加速都市更新事業實施。
- 落實協助住戶自主更新推動機制，積極協助老舊社區整合更新。
- 培訓都市更新專業人才。

民間辦理都市更新案件統計表

單位：案

地 區	整合中 (概要已核准)	審核中 (含審定)	核定實施		總計
			實施中	已完工	
北部	284	270	108	67	729
中部	1	3	18	72	94
南部	1	2	0	66	69
總 計	286	275	126	205	892

資料截止日期：100 年 06 月 30 日。



改善前



改善後

◆屏東縣潮州地政事務所改善前後



改善前



改善後

◆臺北縣金山分局大鵬派出所改善前後



◆各縣市現況調查高差及鋪面破損照片（以臺北縣為例）



◆辦理 99 年度工程經費申請審查會（99 年 1 月 28 日）



◆廖前部長訪視臺北市騎樓整平成果（98 年 3 月 9 日）



◆規劃設計成果示意圖（以金門縣為例）

建築風貌環境整建示範計畫

緣起

為配合行政院振興經濟景氣促進就業機會之政策，並且擴大公共建設、美化建築景觀。本部研提「振興經濟擴大公共建設投資計畫－建築風貌環境整建示範計畫」，經行政院 98 年 2 月 24 日核定後據以執行。

計畫共分建物拉皮及騎樓整平兩部分，建物拉皮主要針對重要發展地區或公共空間內，屋齡超過 20 年的老舊公有建築物立面修繕、簡易景觀綠美化及相關設備予以補助。

騎樓整平則針對地方重要路段進行騎樓需整（順）平之基礎調查、整體規劃設計及工程，以達成無障礙環境、改造市容、提升商機，擴大整體內需之多重目的。

具體推動措施

● 建築拉皮部分

主要係針對都市重要交通運輸場站、都市入口、景觀軸線或節點、具高度利用潛力之老舊低度利用或閒置建築物、或位於策略性開發區內屋齡超過 20 年以上的公、私有頑陋建築或地區，補助地方辦理轄內建築物外觀風貌整建及周邊環境整頓工作，項目包括：拆除、收納外牆廣告招牌和鐵窗等凸出物，綠美化陽臺、增設遮陽設備，修繕或更新維護公共安全必要之公用設備。

● 騎樓整平部分

補助各地方政府辦理轄區內騎樓整順整體規劃，提升市民優質生活環境，維護騎樓平順、通暢，進而建立全民無障礙的環境系統。98 年度先補助各直轄市、縣（市）政府辦理轄內需整（順）平地區、路段之基礎調查及整體規劃；99 年依基礎調查資料，由直轄市、縣（市）政府訂定計畫，經審定後，補助辦理轄內騎樓需整（順）平地區、路段之工程設計及改善整平工程。

執行成效

● 建築風貌部分

本計畫建築拉皮部分 98 年度預算編列 13.65 億元，共完成工程施作 374 件；99 年度預算編列 3.9 億元，共完成工程施作 161 件，有效達到提升經濟、改善市容景觀效益。

● 騎樓整平部分

騎樓整平部分，98 年度補助 22 縣市政府共 22 件規劃設計案，已全數完成規劃設計，其中 14 件工程並於 99 年度施作。



◆ 淡海新市鎮空照圖

新市鎮建設

新市鎮之開發係促進土地資源合理利用及都會區環境成長與結構性的平衡；同時亦須考量地方性產業發展及與遊憩景觀、地區人文資源，充分結合重大發展建設計畫與環境特色以期創造新市鎮之城鄉新風貌，並建立「開發」、「環保」、「文化」與「美質」兼具的都市發展空間，以達到新市鎮開發的成功目的。

法令沿革

「新市鎮開發條例」及其相關子法

立法背景

都市一向提供給人們便利的生活機能，和較多的就業機會。不過，一旦因為經濟快速成長，而引發人口過度集中，就有發展新市鎮的必要，以緩和大都市人口過度集中的成長壓

力。我國為了促進區域均衡及都市健全發展，及提供國民合宜價位住宅，提升居住環境水準，爰於 60 年間依據區域計畫，選定林口、南崁、臺中港、大坪頂及澄清湖等處地區開發新市鎮，並且將「新市鎮開發、廣建國宅」納入當時（65 至 70 年）六年經濟建設計畫，為臺灣再結構計畫中的一環，並於 68 年集中力量，優先開發林口、臺中港及大坪頂 3 處新市鎮，惟開發工作的推展多有窒礙難行之處，探其主要原因，是由於缺乏一套完整的新市鎮開發法規，俾利遵行。

過去在開發新市鎮，主要援用「都市計畫法」、「土地法」、「平均地權條例」、「市地重劃實施辦法」、「國民住宅條例」、「臺灣省綜合建設基金設置及管理運用辦法」等相關法規推動，但長久以來由於缺乏專屬法規，無法有效擔負起新市鎮開發的政策功能，如依照過去的方式實施，新市鎮建設恐難有成。

有鑒於新市鎮開發性質與一般都市發展不同，其牽涉範圍廣泛，加上各項法規的限制頗多，導致遭遇困難甚多。本署爰針對我國當時新市鎮建設缺失及未來新市鎮建設實施環境，並參酌國外新市鎮建設成例，研擬「新市鎮開發條例」，在淡海與高雄新市鎮被列為國家重大建設後，新市鎮開發條例成為推動與落實新市鎮發展的一項關鍵性法制，同時也建立起一套完整法規體系，指引新市鎮開發應遵行的確切方式與途徑，以有效達成新市鎮之開發目標。

修訂過程

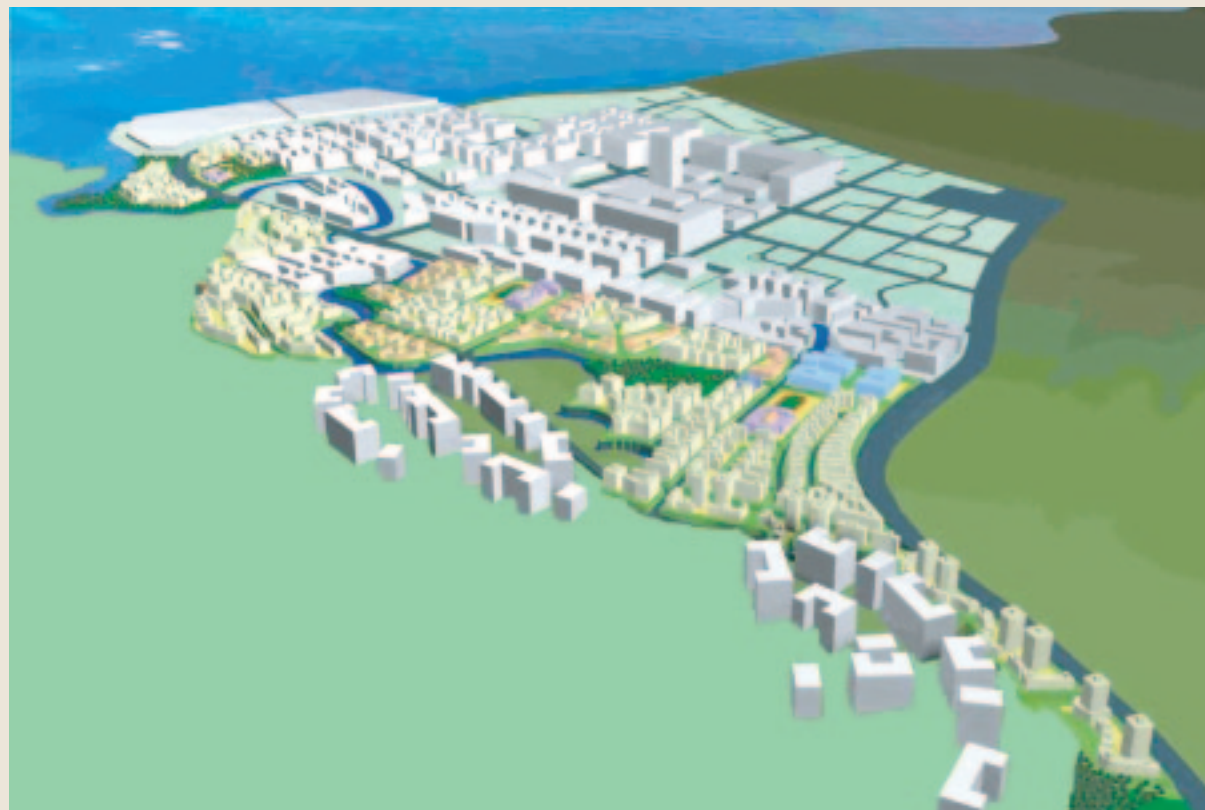
- 「新市鎮開發條例」
為推動淡海及高雄新市鎮開發業務，本署於 82 年完成「新市鎮開發條例」草案，由行政院函請立法院審議，案經立法院於 86 年 5 月 2 日三讀通過，並於同月 21 日由總統公布施行，全文共 33 條，其間曾於 89 年間配合臺灣省政府組織調整修正第 2 條、第 4 條、第 5 條及第 6 條條文，並於 98 年配合

立法委員張慶忠、吳育昇、蔡錦隆等 39 人針對新市鎮聯外交通系統建設開發經費相關提案，修正第 26 條條文。

● 新市鎮開發條例相關子法

自「新市鎮開發條例」於 86 年 5 月 21 日發布施行後，本署旋即訂定「新市鎮開發條例施行細則」及 8 種相關子法，並陸續於 87 年至 88 年發布施行：

- 1.「新市鎮開發條例施行細則」
- 2.「新市鎮特定區實施整體開發前區內土地及建築物使用管制辦法」
- 3.「新市鎮住宅、商業、工業及其他都市服務設施標售、標租及管理辦法」
- 4.「新市鎮住宅優先出售出租辦法」
- 5.「新市鎮土地標售標租辦法」
- 6.「新市鎮土地標售標租投資計畫審查準則」
- 7.「股份有限公司投資新市鎮建設獎勵辦法」
- 8.「新市鎮產業引進稅捐減免獎勵辦法」



淡海新市鎮模擬圖