

都市更新、建築安全及淨零節能相關預算編列與執行成效之探討

一、近年都市更新案件未動工比率不低，另住都中心辦理之新竹市建功高中等案仍待研擬善策循序推動，又部分地方政府未成立都市更新小組，允宜賡續推動以利都市更新成效

為推動都市更新，政府陸續修（訂）定都市更新條例及都市更新條例施行細則等相關子法，並持續辦理都市更新發展計畫，俾落實居住正義；另為擴大政府執行量能，實現都市再生願景，國家住宅及都市更新中心（以下簡稱住都中心）依國家住宅及都市更新中心設置條例於 107 年 8 月 1 日設立，期有效運用行政法人身分，整合都市更新案件中相關權利人意見，積極維護各方權益、文化資產價值並營造案件公益性。經查：

（一）迄 113 年底都市更新案件未動工比率近三成，允宜深入探究原因，並研謀提升辦理進度

據國土管理署資料，自 87 年 11 月都市更新條例公布施行以來，截至 113 年底已申請都市更新案件 1,927 件。至於各案件辦理進度，包括整合中案件 13 件、報核中 655 件、已審定 37 件、已核定公布實施 1,222 件，其中已核定公布實施案件已完工 641 件（占 52.45%）、施工中 250 件（占 20.46%），惟其中未動工比率 331 件，占已核定公布實施案件比率 27.09%（詳表 3-1-1），允宜深入探究原因並研謀改善，俾利都市更新案件之推動。

表 3-1-1 截至 113 年底止都市更新案件統計表

單位：件

| 市縣別 | 整合中 | 報核中 | 已審定 | 已核定公布實施 | | | 總計 | |
|-----|-----|-----|-----|---------|-----|-----|-----|------|
| | | | | 已完工 | 施工中 | 未動工 | | |
| 基隆市 | 0 | 3 | 0 | 3 | 2 | 0 | 5 | 8 |
| 宜蘭縣 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 |
| 臺北市 | 5 | 332 | 25 | 354 | 156 | 162 | 672 | 1034 |

| 市縣別 | 整合中 | 報核中 | 已審定 | 已核定公布實施 | | | | 總計 |
|-----|-----|-----|-----|---------|-----|-----|-------|-------|
| | | | | 已完工 | 施工中 | 未動工 | 小計 | |
| 新北市 | 6 | 223 | 11 | 77 | 49 | 110 | 236 | 476 |
| 桃園市 | 0 | 4 | 0 | 3 | 4 | 13 | 20 | 24 |
| 新竹市 | 1 | 34 | 0 | 11 | 6 | 6 | 23 | 58 |
| 苗栗縣 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 |
| 臺中市 | 0 | 33 | 1 | 82 | 24 | 12 | 118 | 152 |
| 南投縣 | 0 | 1 | 0 | 19 | 0 | 9 | 28 | 29 |
| 彰化縣 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 雲林縣 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 2 | 2 |
| 嘉義市 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 2 | 2 |
| 臺南市 | 0 | 1 | 0 | 84 | 1 | 8 | 93 | 94 |
| 高雄市 | 1 | 14 | 0 | 6 | 4 | 8 | 18 | 33 |
| 澎湖縣 | 0 | 3 | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 | 5 |
| 金門縣 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 |
| 新竹縣 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| 屏東縣 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 總計 | 13 | 655 | 37 | 641 | 250 | 331 | 1,222 | 1,927 |

說明：1. 表內件數為都市更新發展條例 87 年 11 月 11 日公布施行迄 113 年底之累計數。

2. 表內資料包含住都中心案件，且各項統計已扣除撤銷或廢止之都市更新事業個案資料。

3. 「已審定」表示該都市更新案之事業計畫或權利變換計畫已通過審查，但尚未經主管機關核定公布實施。

資料來源：國土管理署。

(二)住都中心推動之新竹市建功高中案仍待積極研擬開發策略俾利土地運用；臺北市中山女中案因歷史建物處理模式待協商，允宜積極研謀善策並循序推動

住都中心以行政法人角色，協助政府辦理都市更新事業之整合及投資，截至 114 年 3 月底參與辦理中之都市更新案共 25 件，預計於 114 至 123 年度陸續完成(詳表 3-1-2)。其中新竹市建功高中案及臺北市中山女中案各因涉及都市更新模式變動及歷史建物修復再利用，爰費時較久，尚待積極推動，謹研析如下：

表 3-1-2 截至 114 年 3 月底住都中心參與辦理之都市更新案件

| 編號 | 內政部核定年月 | 案 件 名 稱 | 預計完成年度 |
|----|--------------------------------------|---|--------|
| 1 | 110年1月29日 | 臺北市信義區兒童福利中心A基地(A1街廓) | 118 |
| 2 | 111年7月27日 | 臺北市信義區兒童福利中心A基地(A2街廓) | 120 |
| 3 | 1.108年7月15日 2.變更核定日： 109年4月28日 | 臺北市信義區兒童福利中心B基地(B1-1街廓) | 114 |
| 4 | 1.108年7月15日 2.變更核定日： 111年3月22日 | 臺北市信義區兒童福利中心B基地(B1-2街廓) | 117 |
| 5 | 112年12月19日 | 臺北市信義區兒童福利中心B基地(B2街廓) | 119 |
| 6 | 111年3月22日 | 臺北市信義區兒童福利中心B基地(B3-2街廓)(111年併入B1-2街廓辦理) | 117 |
| 7 | 109年11月26日 | 新北市板橋浮洲商業區土地開發案 | 119 |
| 8 | 111年10月19日 | 新竹市建功高中南側地區都市更新案(權利變換區)(以下簡稱新竹市建功高中案) | 121 |
| 9 | 108年7月12日 | 臺北市捷運圓山站西側地區都市更新案 | 115 |
| 10 | 尚未核定 | 臺北市中山女中南側地區都更案(以下簡稱臺北市中山女中案) | 121 |
| 11 | 108年12月18日 | 臺北市大安區嘉興街都更案 | 116 |
| 12 | 109年10月21日 | 新北市中和區保二總隊基地都市更新案 | 118 |
| 13 | 111年01月07日 | 臺北市中正區行二行三都更案 | 119 |
| 14 | 109年08月06日 | 臺北市南港玉成都市更新案 | 116 |
| 15 | 112年08月17日 | 臺北市南港區臺電後山埤站旁土地都市更新案 | 121 |
| 16 | 111年11月 | 臺北市大安區和平新莊案(學府敦南案) | 118 |
| 17 | 111年3月 | 新北市板橋福利站都更案(板橋福利站) | 119 |
| 18 | 112年3月 | 臺北市中山區八德路退舍都更案(長安段案) | 120 |
| 19 | 113年6月 | 臺北市中山區如意退舍都更案(南京龍江案) | 121 |
| 20 | 112年12月5日 | 臺北市信義雅祥案 | 121 |
| 21 | 113年7月10日 | 臺北市萬華青年段案 | 121 |
| 22 | 113年09月02日 | 臺北市中正永昌案 | 121 |
| 23 | 114年01月10日 | 臺北市陸軍保養廠D、E基地 | 123 |
| 24 | 114年01月21日 | 花蓮縣花一村前棟案 | 116 |
| 25 | 114年02月21日 | 臺北市中山長春都市更新案 | 121 |

說明：預計完成年度係內政部核定之時間；臺北市中山女中南側地區之實施計畫，因案內都市計畫變更案及歷史建物處理方式未定案，爰尚未報內政部核定。

資料來源：住都中心提供，本中心整理。

1. 新竹市建功高中案「地上權區」之招商業經2次流標，將俟「權利變換區」之後續辦理情形檢討開發方式

新竹市建功高中案於109年2月以價購方式取得土地，

原採權利變換方式進行開發，後部分區域設定地上權之方式進行開發¹，其中「權利變換區」已於112年8月與都市更新實施者簽約，另分別於112年12月及113年8月舉辦公聽會，並辦理環評現勘及專案小組初審會議，預計121年完工，將分5期支應權利金，第1期分3年於113年1月31日、114年1月31日、115年1月31日各支付3億6,500萬元，共10億9,500萬元，後續各期按契約陸續支付。惟「地上權區」公開招商徵求實施者業經112年11月及113年7月流標，經檢討調整招商條件，研擬由新竹市溪埔子之施工廠商辦理短期承租，並俟「權利變換區」之後續辦理情形檢討開發方式。

2. 臺北市中山女中案歷史建物活化方式尚待協調，並配合臺北市政府對於都市計畫變更及歷史建築修復再利用計畫之審議持續推動

臺北市中山女中案原係國土管理署(住宅基金)辦理之案件，住都中心成立後受託接辦，截至114年3月底辦理進度如下：

(1)案內歷史建物修復再利用計畫仍待協商：本案涉及歷史建物修復再利用計畫，由國土管理署、住都中心、臺鐵公司職福會分別於110年9月15日、11月23日及12月17日對於歷史建物活化方式進行協商，惟未達共識；行政院另於112年4月27日及113年3月14日協助召開協調會議，決議由臺鐵公司與職福會協商地上物拆遷補償方案，截至114年3月底止臺鐵公司與職福會仍持續協調中。

¹依政府主導都市更新推動原則及推動手冊之推動模式說明，政府主導更新案件推動模式分為權利變換、設定地上權及自行興建三種方式。新竹市建功高中案於110年8月提報住都中心董事會通過投資計畫書，原採權利變換方式進行開發，後因接獲經濟部引薦潛在廠商表達於新竹地區辦公用地之需求，另基於永續發展考量，後調整部分範圍採設定地上權之方式進行開發，並經111年8月董事會通過。

(2)因應歷史建物處理方式改變，調整變更開發規劃，北區部分之都市計畫變更草案修正後內容，尚待臺北市政府審議：為配合歷史建物審議期程與臺鐵職福會協商情形，住都中心將調整都市計畫變更內容採分為 2 期(北區及南區)發布細部計畫，基地內不涉及歷史建物之北區先繼續推動都市更新，爰北區部分經研擬完成修正都市計畫變更草案，由國土管理署於 112 年 5 月 29 日函送臺北市都發局審議，該局已於 114 年 1 月 3 日提供審查意見，國土管理署已於 114 年 2 月 18 日提送住都中心修正後內容，截至 114 年 3 月底尚由臺北市都發局審查中。

(3)南區部分，國土管理署管有之 2 戶歷史建築修復再利用計畫，尚待修正後提交臺北市文資大會討論：南區部分依據臺北市文化局要求，住都中心 113 年 8 月 30 日提送國土管理署管有之 2 戶歷史建築修復再利用計畫送審，該局已於 113 年 10 月 9 日召開小組審查會議、114 年 3 月 26 日召開複審會議，複審會議決議為修正後通過；本案目前修正中，修正完成後將提臺北市文資大會討論。

由上所述，由於住都中心推動之新竹市建功高中案「地上權區」擬俟「權利變換區」之後續辦理情形檢討開發方式，容待積極研擬開發策略俾利土地運用；臺北市中山女中案因歷史建物處理模式待協商並調整開發規劃，允宜積極研謀善策推動。

(三)部分地方政府未成立都市更新小組，允宜賡續推動，以提升都市更新成效

為利督導、推動都市更新政策及協調政府主導都市更新業務，依都市更新條例第 11 條規定，各級主管機關得成立都市更新推動小組。另行政院於 111 年 8 月核定之都市更新發展計畫

(112 至 115 年)，亦載明為達強化政府協調、整合功能研商，以及排除個案執行困難之目標，應鼓勵地方政府成立都市更新推動小組，以作為跨局處之都市更新推動平臺。觀諸截至 114 年 3 月底止尚未成立都市更新推動小組之市縣政府統計表，臺北市、金門縣及基隆市等 3 市縣政府分別以既有跨局處之溝通平臺、成立臨時跨局處工作小組、成立專案辦公室等方式代替；桃園市、新竹縣、屏東縣及臺東縣等 4 市縣政府尚值研擬作業中、或雖發布設置要點然尚未成立都市更新推動小組；南投縣、雲林縣、嘉義縣、宜蘭縣、花蓮縣、澎湖縣等 6 縣市政府則暫未有規劃(詳表 3-1-3)。

據國土管理署表示，該署已於 113 年 6 月 11 日函請尚未訂定設置要點及未成立都市更新推動小組之地方政府，儘速完成訂定及成立，惟地方政府得依該府之都市更新政策或推動政府主導都市更新事業過程中是否有窒礙難行或需求，據以評估是否需要成立該小組督導或辦理跨局處機關單位之協調等事宜，非屬強制性之規定。鑑於近年都市更新推動工作預算執行未如預期，為強化政府主導都市更新之辦理成效，進而控管相關都市更新案之推動情形與進度，允宜賡續督促有需求之市縣成立都市更新小組，俾發揮其跨機關協調之功能。

表 3-1-3 截至 114 年 3 月止尚未成立都市更新推動小組之市縣政府統計表

| 市 縣 別 | 尚 未 成 立 原 因 |
|-------|--|
| 臺北市政府 | 該府都市更新處已成立專責辦理公辦都更業務科室及設置都市更新法規小組，結合市府既有跨局處之溝通平臺，可達督導、都市更新推動、政策研訂、個案執行及整合協調之功能，將在此機制下持續推展有關作業。 |
| 桃園市政府 | 刻正研擬桃園市政府都市更新推動小組設置要點作業中。 |

| 市 縣 別 | 尚 未 成 立 原 因 |
|-------|---|
| 新竹縣政府 | 刻正辦理「新竹縣都市更新整體規劃暨自治規則檢討委託技術服務案」研擬新竹縣自治規則之修正建議，及都市更新推動小組設置要點，並辦理相關行政程序，以完備本縣都市更新自治規則。 |
| 南投縣政府 | 目前暫無適宜地區可推動政府主導都市更新案件及需求，故目前無成立推動小組之計畫。 |
| 雲林縣政府 | 該府組織編制未成立都市更新專責單位，目前由都市計畫兼辦都市更新案件，目前並無實際招商成功之都市更新重建案，未來將參酌各縣市都市更新經驗，成立都市更新推動小組。 |
| 嘉義縣政府 | 尚無公辦都更推動案件，故目前暫無成立都市更新推動小組之需求。 |
| 屏東縣政府 | 113年7月10日發布屏東縣政府都市更新推動小組設置要點。 |
| 宜蘭縣政府 | 尚無公辦都更推動案件，故目前暫無成立都市更新推動小組之需求。 |
| 花蓮縣政府 | 尚無公辦都更推動案件，故目前暫無成立都市更新推動小組之需求。 |
| 臺東縣政府 | 114年3月5日發布臺東縣政府都市更新推動小組設置要點。 |
| 澎湖縣政府 | 現行都市更新事宜尚可經召開相關工作會議達成跨局處協調並排除個案執行困難之目的，因此暫無成立之需求。 |
| 金門縣政府 | 該縣僅有1件都市更新案件，因案件數量甚少，係成立臨時跨局處工作小組督導都市更新案件業務，不影響都市更新業務之推動，爰該府暫無設置都市更新推動小組之需要。 |
| 基隆市政府 | 為積極推動都市更新政策及協調政府主導都市更新業務，基隆市政府已於113年4月30日成立府級都市更新專案辦公室，扮演都市更新推動小組角色，故短期暫無成立都市更新推動小組之計畫。 |

資料來源：國土管理署。