五九、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辦理，允宜賡續推動以利都市更新成效

為提升國人整體居住環境之安全與品質，國土管理署推動「都市更新發展計畫（112至115年）」，該計畫115年度預算案編列5億8,742萬1千元，112至113年度預算執行率分別為40.07%及75.89%(詳表1)，執行落後原因主要係都市更新整合及取得民眾共識不易，以及受限於招商計畫擬定及民眾抗爭等議題，致影響執行率。經查：

表1　112至115年度都市更新發展計畫預決算情形表

單位：新臺幣千元；%

工作項目/年度	112		113		114	115
	預算數	決算數	預算數	決算數	預算數	預算數
協助推動及補助地方政府設立專案辦公室及成立專責機構	60,000	20,131	55,000	34,586	25,000	35,577
協助推動及補助擬定都市更新整體計畫						
協助推動及補助政府主導都市更新個案先期評估規劃及公開評選作業						
補助地方政府辦理危險老舊建築物重建、整建或維護	45,000	16,001	45,000	37,654	20,000	515,000
補助地方政府遴選專業團隊辦理都市更新業務	10,000	1,997	9,000	6,728	4,000	4,000
補助大專院校規劃設立都市更新相關專業學程	0	0	6,000	4,500	3,000	1,800
相關行政作業	23,251	17,265	19,925	18,926	21,876	31,044
合計	138,251	55,394	134,925	102,394	73,876	587,421
執行率		40.07		75.89		

說　　明：114及115年度均為預算案數。
資料來源：國土管理署提供。

(一)政府陸續修（訂）定都市更新條例及相關子法，並設立住都中心，俾有效推動都市更新

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規定於 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。

(二)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 2)，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 2　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	小計	
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
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

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	
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。

(三)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7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)。其中新竹市建功高中南側地區都市更新案(以下簡稱新竹市建功高中案)及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)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　截至114年7月底住都中心參與辦理之都市更新案件表

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	臺北市信義區兒童福利中心B基地(B1-2街廓)	118

編號	內政部核定年月	案件名稱	預計完成年度
	2.變更核定日：111年3月22日		
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)	118
7	109年11月26日	新北市板橋浮洲商業區土地開發案	123
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)	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	116
10	尚未核定	臺北市中山女中南側地區都更案	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	臺北市南港區台電後山埤站旁土地都市更新案	121
16	111年11月09日	臺北市大安區和平新莊案(學府敦南案)	118
17	111年03月21日	新北市板橋福利站都更案(板橋福利站)	118
18	112年05月24日	臺北市中山區八德路退舍都更案(長安段案)	119
19	113年08月19日	臺北市中山區如意退舍都更案(南京龍江案)	119
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	119
22	113年09月02日	臺北市中正永昌案	122
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	花蓮縣花一邨前棟案	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3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，後部分區域以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

[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

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111年12月、112年11月及113年7月3次流標，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(中央都市更新基金)辦理之案件，住都中心成立後受託接辦，截至114年7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7月底止臺鐵公司與職福會仍持續協調中。

(2)因應歷史建物處理方式改變，調整變更開發規劃，北區部

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，後調整部分範圍改採設定地上權之方式進行開發，並經111年8月董事會通過。

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，後續將依臺北市都市計畫委員會審議結果調整都市計畫變更方案，並加速推動都市更新招商作業。

(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；本案已於 114 年 7 月 28 日提文資大會審議通過，後續將辦理基本設計、細部設計及因應計畫等相關作業。

綜上，近年政府陸續修訂都市更新條例並設立住都中心，期有效推動都市更新；惟迄 113 年底都市更新案件未動工比率近三成，允宜研謀提升辦理進度；另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。

（分機：1911 劉雲霞）