

肆、政府推動都市更新及危老重建執行情形

我國人口大部分集中於都市地區，形成土地利用高密度發展，衍生老屋林立、公共設施服務水準降低、生活環境品質惡化及都市機能未符民眾需求等問題。根據內政部不動產資訊平臺資料顯示，截至 112 年底止，全國住宅屋齡平均 32 年，其屋齡超過 30 年之老屋高達 483 萬餘戶（表 1），逾全國房屋總量 919 萬餘戶之半數（52.59%），且相較於 109 年底統計之老屋總數 436 萬餘戶，3 年間增加 47 萬餘戶，房屋老化情形嚴重。而老舊都市地區，因過往都市發展定位不明，且長期未落實土地使用管制與建築管理，致市區街道狹小擁擠，建物普遍面臨老化與不符合現行消防及建築安全規定等問題。此外，臺灣位處環太平洋地震帶，根據經濟部地質調查及礦業管理中心(下稱地調中心)公布資料顯示，

表 1 112 年底全國房屋屋齡分布
單位：戶、%

屋齡	戶數	占比
合計	9,190,160	100.00
20 年以下	2,208,476	24.03
21 至 30 年	2,148,303	23.38
31 至 40 年	1,515,465	16.49
超過 40 年	3,317,916	36.10

資料來源：整理自內政部不動產資訊平臺資料。

圖 1 臺灣活動斷層分布示意



資料來源：擷取自經濟部地質調查及礦業管理中心網頁。

全臺共有 36 條活動斷層（圖 1），以致地震頻繁，持續威脅房屋建築安全；88 年發生 921 大地震，造成全國 5 萬戶房屋全倒之嚴重災損後，政府雖於 88 年底啟動修正「建築技術規則」之耐震設計規範，並陸續於 94 年、100 年、111 年及 113 年間檢討修正該規範，以提高建築物耐震係數，期減輕震災損害程度，惟規範修正前已興建完成之房屋，不僅屋齡相對較高，更潛存高震災風險。

政府為解決老屋耐震能力不足問題，並促進都市土地再開發利用，遂推動都市更新政策，已完成都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例（下稱危老

建築重建條例)、國家住宅及都市更新中心設置條例等「都更三法」制定與修正作業。行政院並於 107 年 7 月 31 日核定內政部實施「都市更新發展計畫(108—111 年)」,由前內政部營建署(112 年 9 月 20 日改制為內政部國土管理署,下稱國土管理署)負責推動,計畫總經費 17 億 9,000 萬元,計畫內容包括:強化政府主導都市更新機制、專責機構協助擴大都市更新量能、鼓勵民間自主實施都市更新及厚植都市更新產業人才等;嗣於 111 年 8 月 29 日核定內政部廢續實施「都市更新發展計畫(112—115 年)」,計畫經費 6 億 6,200 萬元,其內容包括:處理中高樓層建築都市更新、深化全民都市更新學習環境、強化公辦都市更新成效、建構民間都市更新輔導機制及新訂(變更)都市更新計畫以落實都市計畫等,期藉由上開 8 年計畫之執行,落實都市更新政策之推動,達成健全都市機能,營造低碳永續之都市環境。

政府於 108 年 7 月 31 日訂定臺灣永續發展目標,並於 111 年 12 月 29 日修正部分指標,其中核心目標 11「建構具包容、安全、韌性及永續特質的城市與鄉村」(圖 2),亦列有確保所有的人都可享有適當、安全及可負擔的住宅及基本生活所需的服務,並改善弱勢棲所等具體目標,包括 119 年都市更新案核定累計 700 件之對應指標。茲將都市更新與危老重建政策推動概況及成果、都市更新發展計畫預算編列及執行情形、都市計畫公共設施用地專案通盤檢討預算執行情形暨審計機關重要審核意見,說明如次:

一、都市更新與危老重建政策推動概況及成果

(一) 都市更新案件概況部分

政府為促進都市土地有計畫之再開發利用,復甦都市機能,改善居住環境與景觀,並增進公共利益,於 87 年 11 月 11 日制定公布都市更新條例,迄 112 年底已施行超過 25 年,期間歷經 11 次修正(最新修正版本公布日期為 110 年 5 月 28

圖 2 臺灣永續發展目標



資料來源：擷取自國家永續發展委員會網頁。

日)。截至 112 年底止，全國各市縣受理之都市更新案合計 1,703 件(表 2)，已核定實施事業計畫者計有 1,130 件，其中以臺北市 627 件最多，新北市 214 件次之，臺中市 110 件再次之；其他超過 10 件者，依序為臺南市、南投縣、新竹市、桃園市及高雄市。

表 2 截至 112 年底都市更新案件辦理概況

單位：件

市縣別	已受理	已核定	市縣別	已受理	已核定
合計	1,703	1,130	新竹縣	5	—
臺北市	922	627	新竹市	50	17
新北市	400	214	苗栗縣	1	1
桃園市	22	17	南投縣	28	28
臺中市	143	110	雲林縣	2	2
臺南市	92	89	嘉義市	2	1
高雄市	21	16	屏東縣	1	—
基隆市	7	5	澎湖縣	5	2
宜蘭縣	1	1	金門縣	1	—

註：1. 表列以外市縣無相關案件。

2. 資料來源：整理自國土管理署都市更新入口網資料。

(二) 危險老舊建築重建案件概況部分

政府為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，以改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，於 106 年 5 月 10 日制定公布危老建築重建條例，並明文訂定施行日期至 116 年 5 月 31 日止。惟原規定該條例施行後 3 年(109 年 5 月 10 日)內申請重建即獲得容積獎勵，因眾多地主及投資者反映未能於期限內及時申請，爰政府再度修法延長 5 年至 114 年 5 月 10 日。截至 112 年底止，全國各市縣受理之危老建築重建案合計 4,076 件(表 3)，已核准實施重建計畫者計有 3,414 件，其中以臺北市 904 件最多，臺中市 663 件次之，新北市 531 件再次之；其他超過 100 件者，依序為臺南市、高雄市、桃園市及新竹市。

表 3 截至 112 年底危老建築重建案件辦理概況

單位：件

市縣別	已受理	已核准	市縣別	已受理	已核准
合計	4,076	3,414			
臺北市	1,070	904	彰化縣	57	41
新北市	664	531	南投縣	6	6
桃園市	176	166	雲林縣	25	23
臺中市	835	663	嘉義縣	7	7
臺南市	364	335	嘉義市	58	51
高雄市	364	284	屏東縣	48	43
基隆市	14	11	花蓮縣	44	43
宜蘭縣	52	48	臺東縣	15	13
新竹縣	56	43	澎湖縣	18	18
新竹市	143	132	金門縣	11	11
苗栗縣	46	40	連江縣	3	1

資料來源：整理自國土管理署都市更新入口網資料。

(三) 都市更新推動小組部分

都市更新條例授權各級主管機關得成立都市更新推動小組，督導、推動都市更新政策及協調政府主導都市更新業務。另內政部報經行政院核定「都市更新發展計

畫（112-115年）」，有關檢討強化政府主導都市更新機制第5點明示，鼓勵地方政府成立都市更新小組作為跨局處都市更新推動平台，強化政府協調及整合功能，並排除個案執行困難。全國現有之都市更新主管機關計有23個，包含內政部及22個市縣政府，截至112年底止，已成立或曾經成立（現已廢止）者計11個；從未成立者計有桃園市、新竹縣、苗栗縣、南投縣、雲林縣、嘉義縣、屏東縣、花蓮縣、臺東縣、澎湖縣、金門縣及連江縣等12個市縣政府。

（四） 都市更新入口網部分

內政部為提供社會大眾透明、正確、完整與即時之都市更新相關資訊，由所屬國土管理署分期建置及擴充新版都市更新入口網，並自106年起陸續辦理「都市更新入口網系統維護及建置委託資訊服務案」、「109-111年度都市更新入口網系統維護管理及功能擴充案」及「111-113年度都市更新入口網系統維護管理及功能擴充案」等3件委託技術服務採購案（表4），預算總金額2,066萬餘元，由國

土管理署於中央都市更新基金編列預算辦理，作為網路資料庫之資訊平臺，以管理政府與民間辦理都市更新與都市危險及老舊建築物加速重建案件相關資訊。

表4 都市更新入口網標案明細

單位：新臺幣千元

項次	案號	標案名稱	預算金額	執行期程
合計			20,662	
1	106A-035	都市更新入口網系統維護及建置委託資訊服務案	9,650	106年7月至109年7月
2	109A-018	109-111年度都市更新入口網系統維護管理及功能擴充案	5,022	109年7月至111年7月
3	111A-016	111-113年度都市更新入口網系統維護管理及功能擴充案	5,990	111年9月至113年9月

註：1. 得標廠商均為中華電信股份有限公司。

2. 資料來源：整理自政府電子採購網。

（五） 建構永續都市部分

臺灣永續發展目標之核心目標11「建構具包容、安全、韌性及永續特質的城市與鄉村」，其指標11.1.2列有都市更新核定案件數之目標為107至119年度全國都市更新案核定累計700件。經統計，107至112年度全國都市更新案核定累計493件（表5），與目標值差距207件。

表5 都市更新核准案件數

單位：件

年度	件數
合計	493
107	77
108	103
109	86
110	67
111	77
112	83

資料來源：整理自國土管理署提供資料。

二、都市更新發展計畫（112—115 年）預算編列及執行情形

內政部為廣續推動永續都市更新，報經行政院於 111 年 8 月 29 日核定辦理「都市更新發展計畫（112—115 年）」，訂定 4 年總體目標項目，包含：檢討強化政府主導都市更新機制、精進專責機構推動都更模式、改善民間都市更新輔導機制、都更知識推廣及人才培育暨執行並檢討中高樓層危險建築物都市更新推動機制等 5 項，計畫總經費 6 億 6,200 萬元，由國土管理署於中央都市更新基金編列預算辦理。截至 113 年 3 月底止，已編列預算數 2 億 7,650 萬餘元，實際執行數 1 億 5,217 萬餘元，執行率 55.04%（表 6）。

表 6 都市更新發展計畫預算執行情形

單位：新臺幣千元、%

年度	預算數	執行數	執行率
合計	276,502	152,177	55.04
112	138,251	138,251	100.00
113	138,251	13,926	10.07

註：1. 本表統計至 113 年 3 月底止。

2. 資料來源：整理自國土管理署提供資料。

三、都市計畫公共設施用地專案通盤檢討預算執行情形

內政部為解決民眾持有都市計畫區內公共設施保留地之長年困擾，並促進都市土地有計畫之再開發，由所屬國土管理署推動全國性都市計畫之專案通盤檢討，報經內政部於 102 年 11 月 29 日研訂「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，通函各級政府據以辦理，並於 103 年 10 月 14 日訂定「內政部補助政府機關辦理公共設施用地檢討之規劃費用申請作業須知」。該署自 104 年度起於中央都市更新基金編列預算補助各級政府辦理公共設施用地專案通盤檢討，至 111 年度止，累計編列預算 4 億 2,500 萬元，共計補助全國各級政府辦理 372 處都市計畫通盤檢討變更案，各年度預算執行率介於 10.59% 至 80.63% 間；其中除 110 年度外，其餘 7 個年度之執行率均未達 80%（表 7）。

表 7 都市計畫預算執行情形

單位：新臺幣千元、%

項次	年度	預算數	決算數	執行率
合計		425,000	207,279	48.77
1	104	100,000	72,332	72.33
2	105	15,000	5,710	38.07
3	106	65,000	10,474	16.11
4	107	65,000	6,881	10.59
5	108	55,000	30,647	55.72
6	109	55,000	31,118	56.58
7	110	40,000	32,251	80.63
8	111	30,000	17,866	59.55

資料來源：整理自國土管理署提供資料。

四、審計機關重要審核意見

茲將本部對政府推動都市更新及危老重建執行情形所提重要審核意見，按制度規章、政策推動及業務執行等 3 個面向，歸納摘述如次：

(一) 制度規章方面

1. 政府鑑於近斷層效應，修訂部分活動斷層影響範圍之建築物耐震設計標準，惟尚未對坐落於大臺北盆地人口稠密處之山腳斷層，研議提高耐震設計規範；另政府因應人口及產業發展，已於該斷層沿線劃設大量可建築用地，且多屬既有老舊市區，惟主管機關仍未檢討劃定為更新地區，不利降低活動斷層對都市發展帶來之潛在危機，允宜檢討修正山腳斷層沿線之建築物耐震設計相關法令，並敦促相關地方政府針對山腳斷層沿線之老舊市區，檢討劃定更新地區範圍，俾利活動斷層沿線地區都市更新之推動：依都市更新條例第7條第1項第2款規定，為避免重大災害之發生，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定或變更更新地區。另都市計畫定期通盤檢討實施辦法第12條規定，都市計畫通盤檢討時，應針對舊有建築物密集、畸零破舊，有礙觀瞻、影響公共安全，必須拆除重建之地區，進行全面調查分析，劃定都市更新地區範圍，納入計畫書規定。經查國土管理署於113年3月1日修訂「建築物耐震設計規範及解說」，針對地調中心公布之全臺36條活動斷層，僅就其中22條（表8），考量近斷層效應及建築物工址與斷層距離之遠近，修訂其影響範圍之行政區建

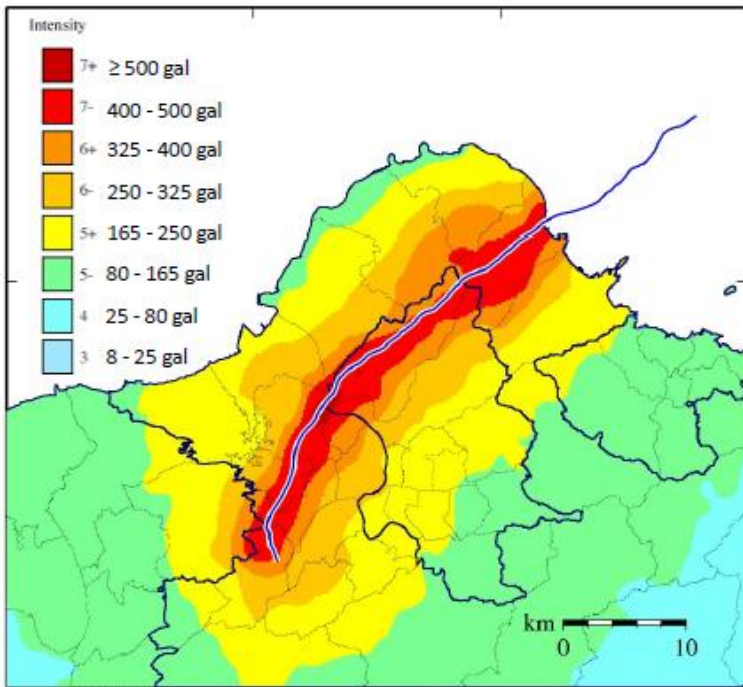
表8 全臺活動斷層提高耐震設計規範情形

編號	名稱	已提高耐震設計規範 (註1)
合計		22
1	山腳斷層	
2	湖口斷層	
3	新竹斷層	
4	新城斷層	✓
5	獅潭斷層	✓
6	三義斷層	✓
7	大甲斷層	✓
8	鐵砧山斷層	✓
9	屯子腳斷層	✓
10	彰化斷層	✓
11	車籠埔斷層	✓
12	大茅埔一雙冬斷層	✓
13	初鄉斷層	
14	九芎坑斷層	
15	梅山斷層	✓
16	大尖山斷層	✓
17	木屐寮斷層	
18	六甲斷層	✓
19	觸口斷層	✓
20	口宵里斷層	
21	新化斷層	✓
22	後甲里斷層	
23	左鎮斷層	
24	小岡山斷層	
25	車瓜林斷層	
26	旗山斷層	✓
27	潮州斷層	
28	恆春斷層	
29	米崙斷層	✓
30	嶺頂斷層	✓
31	瑞穗斷層	✓
32	奇美斷層	
33	玉里斷層	✓
34	池上斷層	✓
35	鹿野斷層	✓
36	利吉斷層	✓

註：1. 「✓」表示已提高耐震設計規範。

2. 資料來源：整理自內政部113年3月1日修正公布之建築物耐震設計規範及解說，與經濟部地質調查及礦業管理中心網站截至113年3月底資料。

圖 3 山腳斷層全段破裂情境模擬震度分布



資料來源：擷取自國立中央大學網站資料。

築物耐震設計標準，惟其餘 14 條活動斷層所在地區迄未評估。前揭 14 條活動斷層之一「山腳斷層」位於人口密集之大臺北盆地，經地調中心於 106 年 12 月 6 日公告為活動正移斷層；另根據國立中央大學於 106 年針對山腳斷層破裂情境模擬結果(圖 3)，其重大影響範圍包含臺北市及新北市等 2 地區，圍於該地區總人口數近 700 萬，政府為因應人口及產業發展，已於該斷層

沿線擬訂都市計畫並劃設相關都市發展用地。經運用地理資訊系統套疊內政部建置都市更新入口網之更新地區圖資，並佐以衛星影像判讀結果，山腳斷層正上方現有 53 處住宅區街廓、8 處商業區街廓以及 12 處工業區街廓，其中有 4 處住宅區街廓及 2 處商業區街廓位屬新興市地重劃地區，1 處住宅區街廓為新建住宅大樓，其餘 66 處街廓均屬老舊市區，惟雙北地區之地方政府僅將其中 1 處街廓部分土地劃定更新地區，其餘多數尚未評估劃定，不利山腳斷層沿線地區都市更新之推動，倘未來發生地質災害，恐造成當地民眾生命財產嚴重損害，經函請國土管理署研謀改善。【詳總決算審核報告第 2 冊丙、柒、內政部主管項下重要審核意見(七)2。】

2. 各地方政府針對民間自主更新或自行申請之危老重建計畫，僅新北市政府訂有都市更新契約注意事項，且部分規範內容未臻周延，不利保障民眾參與重建之分配權益，政府允宜訂定協議合建之契約書範本供民眾參閱，俾利降低重建案件之溝通及時間成本，以提升都更危老重建效率：依都市更新條例第 43 條第 1 項後段規定，土地及合法建物所有權人得以協議合建方式實施都市更新；又土地所有權人得依危老建築重建條例第 5 條規定，以協議合建方式由起造人擬具重建計

畫申請重建。上開 2 種協議合建方式，皆須實施者或重建計畫申請人擬具合建契約書，會同土地（建築物）所有權及其相關權利人共同簽訂之，以利老屋重建作業。經查全國僅有新北市政府就保障民眾權益部分訂有都市更新契約注意事項（圖 4）；又進一步審視發現，該注意事項針對民眾最為在意之建物所有權狀（包含車位）分配坪數 1 節，尚未有制式之計算方法可供參詳，易致實施者與地主等，於協議期間產生不易化解之糾紛。另根據台灣都更權益促進會於 112 年統計資料載示，臺北市之都更案件具有爭議之比率高達 70%，主要係參與協議合建之民眾並未有可參詳之合建契約書範本，及契約條款通常係由具優勢地位之企業經營者單方面預先擬訂。影響所及，當實施者與民眾協議新建建築物之分配計算公式時，部分實施者抱持民眾不熟悉都更危老相關規範之心態，提出不利於民眾權益之協議合建契約草案，民眾只能向公益團體尋求協助，徒增重建案件之溝通及時間成本，影響都市更新及危老重建效率，經函請國土管理署研謀改善。【詳總決算審核報告非營業部分乙、壹、二、（一）營建建設基金項下重要審核意見（1）C。】

圖 4 新北市都市更新契約注意事項

				
機關	公告	服務專區	法令	資訊公開
標準化作業				
序號	檔名			
1	新北市都市更新審議原則1120808條文			
2	新北市都市更新審議原則修正總說明1120808			
3	實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表			
4	都市更新協調諮詢小組申請表			
5	新北市都市更新契約注意事項 <input checked="" type="checkbox"/>			

資料來源：擷取自新北市政府都市更新處網站資料。

（二） 政策推動方面

1. 國土管理署為推動政府主導都市更新，授權地方主管機關成立都市更新推動小組，惟逾半地方政府尚未成立或已廢止都市更新推動小組，現有溝通整合機制倘不利協調跨目的事業主管機關興辦都市更新事業，允宜鼓勵儘速依都市更新需求籌劃成立，俾利協調跨目的事業主管機關興辦都市更新事業，以強化政府主導都市更新機制：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，督導、推動都市更新政策及協調政府主導都市更新業務。另依內政部報經行政院於111年8月29日核定之「都市更新發展計畫(112-115年)」，其計畫內容有關檢討強化政府主導都市更新機制部分，係鼓勵地方政府成立都市更新小組作為跨局處都市更新推動平台，以強化政府協調及整合功能，並排除個案執行困難。經查全國現有之都市更新主管機關計有23個(表9)，包含內政部及22個市縣政府，其中已成立或曾經成立(現已廢止)都市更新小組者計11個；至於從未成立者，計有桃園市、新竹縣、苗栗縣、南投縣、雲林縣、嘉義縣、屏東縣、花蓮縣、臺東縣、澎湖縣、金門縣及連江縣等12個市縣政府，且其中桃園市、新竹縣、苗栗縣、雲林縣、屏東

縣、花蓮縣、澎湖縣及金門縣等8個市縣政府仍持續辦理公辦都更案件中。鑑於公辦都更案件經常涉及都市計畫、營建工程、公產管理、不動產估價及土地登記等事務，案情極為複雜，亟待都市發展、建築管理、土地管理及地政等跨單位協調整合，以利推動常態性公辦都更事業，經函請國土管理署研謀改善。【詳總決算審核報告非營業部分乙、壹、二、(一)營建建設基金項下重要審核意見(2)A.】

表9 各級政府成立都市更新推動小組情形

項次	主管機關別	都市更新推動小組名稱
1	內政部	內政部都市更新推動小組
2	臺北市政府	臺北市政府公館新世界都市更新案推動小組(廢止)
3	新北市政府	新北市都市更新推動辦公室
4	桃園市政府	—
5	臺中市政府	臺中市政府都市更新推動小組
6	臺南市政府	臺南市永康區飛雁新村都市更新推動小組
7	高雄市政府	高雄市政府都市更新推動小組
8	基隆市政府	基隆市都市更新地區專案推動小組
9	宜蘭縣政府	宜蘭縣都市更新地區專案推動小組
10	新竹縣政府	—
11	新竹市政府	新竹市都市更新地區專案推動小組
12	苗栗縣政府	—
13	彰化縣政府	彰化縣政府都市更新推動小組
14	南投縣政府	—
15	雲林縣政府	—
16	嘉義縣政府	—
17	嘉義市政府	嘉義市政府都市更新推動小組
18	屏東縣政府	—
19	花蓮縣政府	—
20	臺東縣政府	—
21	澎湖縣政府	—
22	金門縣政府	—
23	連江縣政府	—

資料來源：整理自內政部及各市縣政府網站截至113年4月底資料。

2. 政府為促進都市土地有計畫之再發展，運用中央都市更新基金補助各級主管機關辦理都市計畫區內公共設施用地檢討作業，惟地方政府辦理檢討都市計畫變更進度延遲，致預算執行率未盡理想，不利各級政府加速都市更新事業，允宜確實督促各市縣政府儘速辦理，以強化整體預算執行率，加速完成公共設施用地檢討變更作業：國土管理署自 104 年度起於中央都市更新基金編列預算補助各級政府辦理公共設施用地專案通盤檢討之規劃費用，至 111 年度止，共計補助全國各市縣政府辦理 372 處都市計畫通盤檢討變更案，各年度預算執行率介於 10.59% 至 80.63% 之間；其中除 110 年度外，其餘 7 個年度之執行率均未達 80%，整體補助案件平均執行率為 48.77%，預算執行率長年偏低。另截至 112 年 10 月底止，上開 372 處都市計畫通盤檢討案件中僅 35 處（9.41%）案件已完成核定發布實施；其餘 337 處（90.59%）案件中，304 處案件刻由內政部都市計畫委員會審議中，28 處案件刻由各市縣政府都市計畫委員會審議中，5 處案件尚在研擬計畫草案中。按內政部所訂變更作業原則已明示，各計畫案之辦理進度應於 2 至 4 年完成專案通盤檢討作業，惟實際執行情形，逾 9 成計畫案因區內整體開發（市地重劃及區段徵收）計畫書尚未核定、土地開發利得回饋協議書遲未簽訂，及公共設施用地所有權人變更意願調查未完竣等情，尚在都市計畫書圖檢討階段，已無法按照原規定期限內檢討完竣，不利各級政府加速都市更新事業，經函請國土管理署研謀改善。【詳總決算審核報告非營業部分乙、壹、二、（一）營建建設基金項下重要審核意見（1）A.】

3. 勞動部已函釋開放外籍營造工從事都市更新及危老重建工程，惟各市縣政府核定之都市更新案件未動工比率偏高，且部分案件經核定後已久仍未開工，不利都市更新事業之執行，國土管理署允宜會同地方政府輔導實施者善用勞動部函釋，俾民間自主都市更新事業順遂：勞動部於 109 年 9 月 29 日召開跨國勞動力政策協商諮詢小組第 31 次會議，會中國土管理署考量本國勞動力不足，為鼓勵民間機構投入國內經建工程，以及國內尚有許多中、小型都更危老重建案之工程費用無法達到百億規模，尚難依規定申請外籍營造工解決人力缺口，

爰提案檢討修正外國人工作審查標準。嗣勞動部於 110 年 4 月 30 日函釋外國人得從事都市更新及危老重建工程，並於 111 年 10 月 14 日再度重新釋示，期都市更新工程有足夠之勞動力得以推動。依據國土管理署 112 年底出版之 111 年營建統計年報所載，截至 111 年底止，已核定公告實施之民間自主都市更新案件計有 1,053 件，其中已完工 529 件，施工中 257 件，未動工 267 件（表 10），未動工件數（267 件）占未完工總件數（1,053-529=524 件）比率達 50.95%；另查截至 111 年底止，經各市縣政府核定後逾 2 年仍未開工施作者計有 44 件。鑑於國內營造業自 109 年起因缺工問題，致民間都更案件逾半尚未動工施作，且屢有經主管機關核定後卻

表 10 民間自主都市更新案件概況

單位：件

年度	合計	已完工	施工中	未動工
107	737	393	133	211
108	839	424	161	254
109	918	466	188	264
110	983	488	207	288
111	1,053	529	257	267

資料來源：整理自國土管理署網站資料。

遲未開工情形，不利政府加速推動都市更新，亟待加強列管已核定都更案件後續執行進度，並主動會同地方政府輔導實施者善用勞動部前揭函釋內容，據以從事都市更新工作，經函請國土管理署研謀改善。【詳總決算審核報告非營業部分乙、壹、二、（一）營建建設基金項下重要審核意見（1）D.】

4. 各級政府辦理都市計畫之擬訂、檢討及變更作業，按照各計畫區內產業發展及人口成長趨勢劃定各類土地使用分區，惟全國都市計畫人口遠大於現況人口，且總人口呈現負成長，都市發展用地有超額劃定之虞，恐排擠舊市區之更新及重建資源，不利加速推動都市更新，允宜妥適調查及分析推估都市計畫人口，並據以檢討土地利用情形，俾政府資源及經費合理配置，以促進國土永續均衡發展；各級都市計畫主管機關為促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展，依都市計畫法第 9 條至第 13 條等相關規定，按照所轄都市計畫人口，劃定住宅、商業、工業及公共設施用地等土地使用分區，並辦理新市區之建設及舊市區之更新等實質建設之事業。依國土管理署 111 年營建統計年報所載，該年全國都市計

畫人口 2,522 萬餘人，較現況人口 1,836 萬餘人，超逾 685 萬餘人，且部分縣（臺東縣、花蓮縣及嘉義縣）之計畫人口甚為現況人口 2 倍餘(表 11)。又依據內政部統計，我國實際總人口數自 109 年起已呈現負成長；復依 111 年 8 月國家發展委員會發布之「中華民國人口推估(111 年至 159 年)」報告所載，預估全國人口最高峰落在 108 年之 2,360 萬人，未來全國人口將呈逐年下滑趨勢，至 159 年僅 1,502 萬人至 1,708 萬人之間。鑑於政府經費及資源有限，且預估我國未來人口數將逐年下滑，如持續按超估之都市計畫人口數劃定都市發展用地，恐與實際

需求不符，易造成超額劃定住宅區、商業區、工業區及公共設施用地等都市發展用地情形，並衍生更多新興整體開發地區，有排擠舊市區之重建、整建、維護等都市更新作業之虞，經函請內政部研謀改善。【詳總決算審核報告非營業部分乙、壹、二、(一)營建建設基金項下重要審核意見(1)E。】

5. 政府推動都市更新及危老重建政策，以加速危老建築物之重建及改善居住環境，惟全國屋齡超過 30 年之老舊建築物數量逐年攀升，且耐震能力普遍不足，日後倘遭遇災難型地震將導致嚴重災害，恐危害全體國民生命及財產

表 11 111 年度都市計畫區內計畫人口及現況人口統計

單位：人、%

序號	市縣別	計畫人口數 (A)	現況人口數 (B)	超額計畫 人口數 (C=A-B)	超額比率 (C/B×100)
合計		25,223,266	18,366,463	6,856,803	37.33
1	臺東縣	339,350	127,368	211,982	166.43
2	花蓮縣	542,225	214,849	327,376	152.37
3	嘉義縣	490,600	198,899	291,701	146.66
4	雲林縣	516,700	264,440	252,260	95.39
5	苗栗縣	529,000	311,525	217,475	69.81
6	宜蘭縣	416,120	256,459	159,661	62.26
7	屏東縣	665,000	422,461	242,539	57.41
8	彰化縣	893,050	596,484	296,566	49.72
9	南投縣	410,155	278,618	131,537	47.21
10	高雄市	3,602,827	2,467,254	1,135,573	46.03
11	澎湖縣	50,834	35,687	15,147	42.44
12	基隆市	511,900	361,526	150,374	41.59
13	臺南市	2,212,258	1,568,020	644,238	41.09
14	臺中市	3,082,850	2,293,627	789,223	34.41
15	桃園市	2,282,470	1,728,825	553,645	32.02
16	嘉義市	328,600	262,924	65,676	24.98
17	新北市	4,492,046	3,610,170	881,876	24.43
18	臺北市	2,979,281	2,480,681	498,600	20.10
19	新竹縣	420,000	359,854	60,146	16.71
20	新竹市	364,500	372,184	- 7,684	- 2.06
21	連江縣	10,500	13,983	- 3,483	- 24.91
22	金門縣	83,000	140,625	- 57,625	- 40.98

註：1. 本表係依超額計畫人口比率由大至小排序。

2. 資料來源：整理自國土管理署網站資料。

安全，允宜檢討改進：依據內政部不動產資訊平臺資料，我國屋齡逾 30 年之老舊建築物（住宅），自 109 年底之 436 萬餘戶增加至 112 年底之 483 萬餘戶，3 年間增加 47 萬餘戶，整體增幅達 10.77%，顯示我國整體老屋數量不斷增加。另依國土管理署提供資料，107 至 112 年度全國都市更新案核定累計 493 件，已達成行政院於 111 年 12 月 29 日修正臺灣永續發展目標所訂 114 年度之目標值 460 件。又查政府為加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，於 106 年 5 月 10 日制定危老建築重建條例，截至 113 年 3 月底止，已有 3,541 件危老重建案件，尚具成效。惟縱使政府推動都市更新之案件數已達預定目標值，危老重建案件亦已逾 3 千件，卻仍無法降低全國屋齡超過 30 年之危老建築物總戶數；國內整體建築物之老化數量遠大於新建數量，顯示國內危險及老舊建築物之重建量能不足，致全國住宅有逐年趨於老化情形。按多數屋齡超過 30 年之老舊建築物，係依 921 大地震以前之建築法規所設計興建，耐震能力普遍不足，政府若未能積極輔導各界共同推動都市更新及危老重建，日後倘遭遇災難型地震將導致嚴重災害，恐危害全體國民生命及財產安全，經函請國土管理署研謀改善。【詳總決算審核報告第 2 冊丙、柒、內政部主管項下重要審核意見（八）3。】

（三） 業務執行方面

1. 花蓮 0403 地震後經評估屬危險建築物者，多數尚未劃定更新地區，且部分係位於土壤液化潛勢區，存有再次發生公安意外及倒塌之虞，內政部允宜輔導督促直轄市、縣（市）主管機關視實際情況迅行劃定或變更更新地區，以維護民眾生命財產安全：依都市更新條例第 7 條規定，因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定或變更更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫。據國土管理署統計，截至本部查核日（113 年 4 月 24 日）止，113 年 4 月 3 日花蓮發生芮氏規模 7.2 地震（下稱 0403 地震）後全國計有 6 市縣（臺北市、新北市、桃園市、南投縣、基隆市及花蓮縣）共 209 處建築物列管張貼紅色及黃色危險建築物標誌（下稱紅、黃單），依法須於一定期限內辦理建築物修繕、補強或拆除。經

查屬紅單危險建築 72 處及黃單危險建築 125 處，共 197 處尚未劃定更新地區，其中以花蓮縣紅單 58 處及黃單 56 處為最多(表 12)；另前開尚未劃定更新地區之 197 處紅黃單危險建築，計有 134 處位於土壤液化潛勢區，其中位於高度土壤液化潛勢區者計有 2 處(均為紅單)；位於中度土壤液化潛勢區者計有 10 處(紅單、黃單各 5 處)；位於低度土壤液化潛勢區者計有 122 處(紅單 54 處、黃單 68 處)。鑑於前開危險建築物多數尚未劃定更新地區，且部分係位於

土壤液化潛勢區，如再次發生規模較大之地震，恐有發生公安意外，甚至倒塌之虞，經函請內政部研謀改善。【詳總決算審核報告第 2 冊丙、柒、內政部主管項下重要審核意見(七) 1.】

2. 國土管理署補助民眾擬訂重建計畫所需費用，補助件數低於計畫目標值且逐年減少，尚待辦理重建或補強之危險及老舊建築物仍逐年增加，允宜研謀有效改善措施，協助地方政府排除執行障礙，以加速都市危險及老舊建築物重建：依危老建築重建條例第 3 條第 1 項第 2 款規定，本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合經結構安全性能評估結果未達最低等級者。經查國土管理署 111 至 112 年度補助重建計畫擬訂費用案，僅 214 件及 178 件，遠低於計畫目標值每年 500 件，且呈現下降趨勢，鼓勵民眾進行危老重建之目標未如預期；另據國土管理署統計，111 至 112 年度全國建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級者，且符合危老建築重建條例之建築物(下稱危老建築)分別計有 1,972 件、1,656 件，惟各年度危老重建計畫案件核准數分別為 795 件、668 件，占前揭危老建築比率分別為 40.31%、40.34%，近 6 成之危老建築尚待辦理重建或補強，且其中尚未加計

表 12 未劃定更新地區之危險建築

單位：處

市縣別	合計	危險標誌	
		紅單	黃單
合計	197	72	125
花蓮縣	114	58	56
桃園市	49	7	42
新北市	18	6	12
臺北市	14	1	13
基隆市	1	—	1
南投縣	1	—	1

資料來源：整理自國土管理署提供 113 年 4 月 3 日地震後紅黃單案件列管清冊(統計至 113 年 4 月 24 日止)，與 112 年更新地區圖資套繪 QGIS 結果，並依數量由大至小排序。

以前年度評估結果未達最低且尚未重建之案件。顯示政府推動危老建築重建仍未有顯著成效，恐加劇人民面臨震災之居住風險，經函請國土管理署研謀改善。【詳總決算審核報告第 2 冊丙、柒、內政部主管項下重要審核意見（八）2。】

3. 部分都市更新單元周邊尚有未經政府取得之公共設施用地，仍未檢討納入都市更新單元共同開發，不利藉由都市更新協助開闢公共設施，國土管理署允宜研謀具體措施，促請各市縣主管機關將公共設施保留地，一併檢討納入都市更新單元共同開發，以提升都市居民生活水準；據內政部 111 年度營建統計年報指出，公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及體育場所等 5 項計畫用地指標攸關國家競爭力。該部為解決公共設施保留地之取得問題，及提升公共設施服務水準，於 108 年 5 月 15 日修正都市更新建築容積獎勵辦法，該辦法第 8 條規定協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，可有限度取得獎勵容積（表 13）。據國土管理署統計，101 至 111 年度，臺北市及新北市政府已核定都市更新案件合計 534 件，經查其中 223 件都市更新單元周邊尚有未經政府取得之公共設施用地，占總案件數逾 4 成（223 件/534 件=41.76%）；又尚未取得之公共設施用地計 391 筆，其中 102 筆係屬公園、綠地、廣場等用地，占比約 4 分之 1（102 筆/391 筆=26.09%）。鑑於政府編列預算開闢公共設施之財源籌措不易，且以都市更新容積獎勵方式取得開闢公共設施用地，相較於依現行土地徵收條

表 13 中央都市更新法規容積獎勵項目及額度

項次	獎勵項目	獎勵額度
1	結構安全有危險之虞建築物	10%
2	協助開闢公共設施	15%
3	保護古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落群	建築物面積x1.5
4	綠建築	10%
5	智慧建築	10%
6	無障礙環境設計	5%
7	耐震設計	10%
8	時程獎勵	10%
9	開發規模獎勵	35%
10	協議合建	5%
11	處理違章建築	20%
12	原容積高於法定容積	10%
13	提供公益設施	30%

資料來源：整理自國土管理署網站截至 113 年 4 月底資料。

例規定採市價徵收公共設施用地，可減輕政府財政負擔，亦有助於改善都市環境，經函請國土管理署研謀改善。【詳總決算審核報告非營業部分乙、壹、二、(一)營建建設基金項下重要審核意見(1)B.】

4. 政府委外建置都市更新入口網，可即時提供都市更新及危老重建資訊，惟尚未公開已建置之危老重建案件相關資料，不利外界瞭解危老重建案件執行情形，影響政府施政資訊之公開透明，允宜檢討改善，並參考各界優良實務案例，以促進危老重建資料庫資訊透明，俾利民眾瞭解危老重建案件之執行情形：國土管理署委外建置之都市更新入口網，有關「都更查詢」單元之細項，包含「政府主導都市更新」、「更新地區」、「更新事業」及「統計成果查詢」等，惟查「統計成果查詢」內之資料僅有都市更新及危老重建之全國案件統計成果，尚無危老重建之個案訊息、資料及推動歷程，與契約規定之專案建置目標有間。另查運用國家住宅及都市更新中心網站，可查詢「危老協參專區」之個案辦理情形(圖5)；新北市政府

圖5 國家住宅及都市更新中心建置危老協參專區



資料來源：擷取自國家住宅及都市更新中心網站資料。

建置城鄉資訊查詢平臺亦開放查詢危老重建之個案辦理概況(圖6)，其可查詢之標的包含「申請人」、「地號」、「使用分區」、「辦理情形」、「區位」及「基地面積」等，均有助外界瞭解危老重建政策推動成效。允宜參考前述行政法人或機關之優良實務案例，以促進危老重建資料庫資訊公開透明，俾利民眾瞭解危老重建案件之執行情形，

圖 6 新北市政府建置城鄉資訊查詢平臺

行政區		中和區	
申請範圍(地段號)		中和區三民段2、3地號及員山段318-1、863-1地號等4筆土地	
申請獎勵項目及額度			
		獎勵項目 獎勵額度	
		危老條例適用資格-結構安全性能評估結果未達最低等級	8%
		耐震設計-耐震設計標章	10%
		綠建築標章-銀級	6%
		智慧建築標章-銀級	6%
		時程獎勵-施行後第七年(112.05.12-113.5.11)	2%
		規模獎勵-面積未達 1600-1699 平方公尺	9%
更新前			
	所有權人數	1	
	戶數	3	
	樓層數	3	
	建築結構		
更新後			
	所有權人數		
	戶數	155	
	樓層數	14	
	建築結構		
相關圖說(完工或示意圖)			

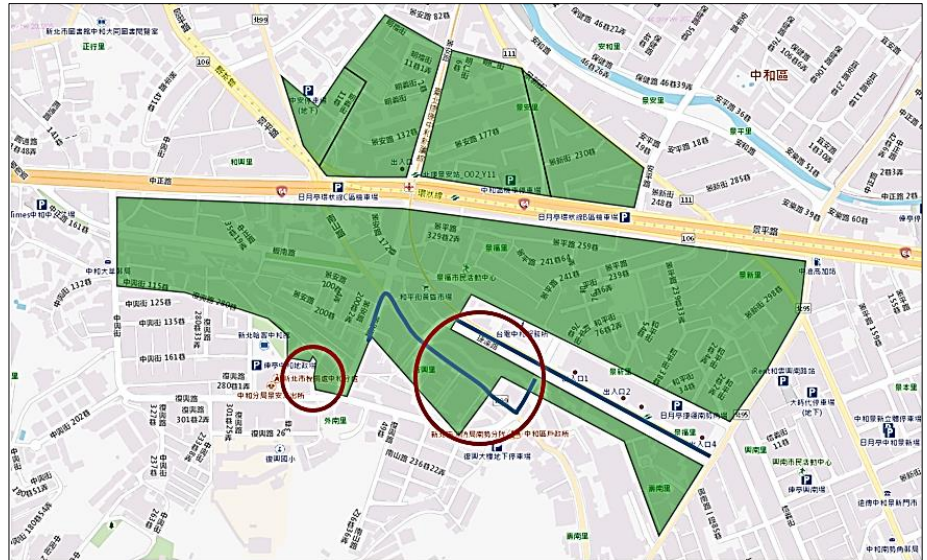
資料來源：擷取自新北市政府城鄉發展局網站資料。

形，經函請國土管理署研謀改善。【詳總決算審核報告非營業部分乙、壹、二、(一)營建建設基金項下重要審核意見(2)B.】

5. 政府為利大眾瞭解都市更新範圍及個案區位，於都市更新入口網結合地理圖資服務雲整合平臺，展示相關圖資多元套疊，惟部分更新地區之數位圖層未按地籍圖進行座標繪製，且圖層存有精確度不足情形，不利民眾瞭解實際都市更新範圍，允宜參照地政座標編碼方式提升地圖精度，以增進數位建設與治理成效：依據國土管理署委外建置及擴充都市更新入口網之相關採購契約內容，都市更新地區、都市更新計畫範圍及都市更新事業計畫範圍，應具有以地籍圖資之準確圖層可供查詢利用。惟經由該網站之「都更查詢」單元搜尋「更新地區」，部分地理資訊圖層之向量圖形線條及形狀呈現不規則形狀(圖7)。另經運用國土管理署提供本案資訊系統內都市更新地區圖資之Shapefile檔案格式(記錄地理圖資的點線面資訊)，並透過地理資訊系統套疊更新地區範圍及地籍圖資，發現網站所展示之更新地區範圍與實際範圍有明顯落差(圖8)，相關數位圖資恐存

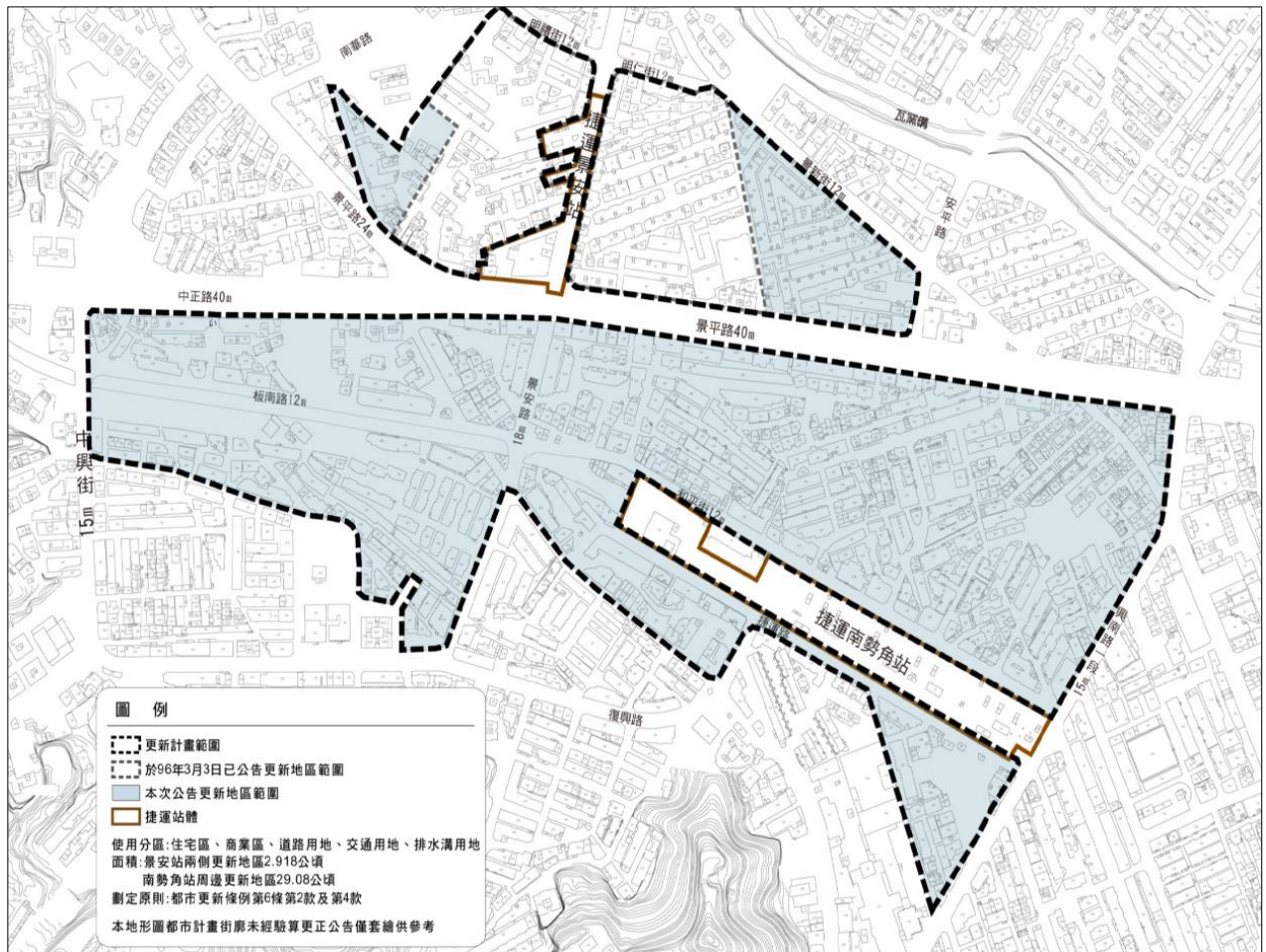
有向量圖形精度不足情形，不利民眾瞭解實際都市更新地區範圍，經函請國土管理署研謀改善。
 【詳總決算審核報告非營業部分乙、壹、二、(一)營建建設基金項下重要審核意見(2)C。】

圖 7 都市更新入口網之更新地區範圍



註：1. 本圖案件為擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新範圍圖。
 2. 資料來源：擷取自都市更新入口網截至 113 年 3 月底資料。

圖 8 新北市政府公告之都市更新範圍



註：1. 本圖案件為擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新範圍圖。
 2. 資料來源：擷取自都市更新入口網截至 113 年 3 月底資料。