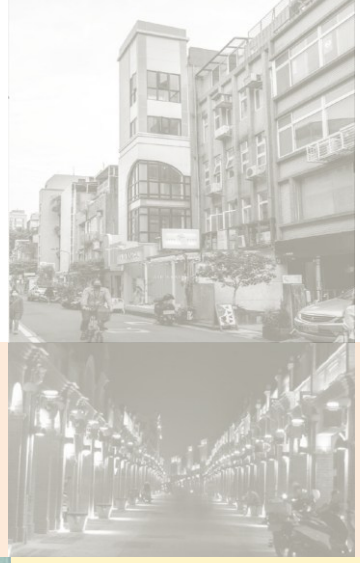
內政部國土管理署
National Land Management Agency
Ministry of the Interior



都市防災的另一路徑

從都更整維到老屋延壽

林佑璘副總工程司

114.10.22

目錄

壹、法規機制
貳、實施現況
參、推動課題
肆、未來展望

法規機制

法規機制•都市更新整維制度歷程沿革

62至87年都市計畫時期

62年

都市計畫法增訂舊市區更新專章

- 窳陋或髒亂地區**細部計畫劃定範圍，擬定更新計畫**。
- 都市更新採**重建、整建、維護**等處理方式及由**地方訂定更新地區劃定標準**。

72年

臺北市都市更新實施辦法

- **更新地區劃定及調查**，以街廓為最小單元。
- **整建維護**更新，提出**整建或維護計畫**及內容。
- 以**整建**辦更新，得以**徵收或區徵或全體所有權人協議辦理**。

87年迄今都市更新條例時期

87年

都更條例制定

- 都市更新**採重建、整建、維護**等處理方式。
- 參與更新**採多數決**。
- **地方政府可設置都市更新基金**推動都更，並訂收支、保管及運用辦法。
- 以**整維實施**都市更新，可用**基金補助**。
- **稅捐減免**。

94年

臺北市都市更新整建維護辦法

- 整維**更新單元劃定基準**。
- 整建維護補助**規劃設計及工程費用及補助相關作業**。

97年

都更條例修正部分條文

中央政府可設置都市更新基金**引導政策性都更案或加速推動重大災害都更案**。

中央都市更新基金保管及運用辦法

100年

訂定中央都更基金補助自行實施更新辦法

- 訂定自主更新補助對象、作業程序、補助範圍、補助額度、申請文件等執行事項。
- **整建維護補助規劃設計及工程費用**。

108年

都更條例全面修法

修訂45#規定，整維費用**由所有權人負擔**，交付實施者，**未支付者採行政執行**。

法規機制•都市更新辦理程序及獎助

Step1
確認都市更新實施範圍
依更新單元劃定基準

Step2
事業計畫
實施者擬訂計畫報核
都市更新之具體內容

Step3
核定發布實施
實施者依計畫執行

Step4
計畫執行
整建維護工程請照施工
地方政府監督管理

Step5
更新成果備查
竣工書圖財務報告

Step2-1 公開展覽
Step2-2 公聽會
Step2-3 聽證
Step2-4 審議
Step2-5 核定發布實施

同意比率100% 免辦理公開展覽、公聽會、聽證

※同一建築基地上有數幢或數棟建築物時，都市更新事業計畫得以受損建築物為計算基礎，計算同意比率。

更新期間及更新後：
享有地價稅、房屋稅減免

申請建築執照：
免附權利證明文件

強制所有權人負擔整維所需費用，未繳納予實施者，由地方政府移送行政執行署強制執行。

法規機制•中央都更基金補助自行實施更新整建維護

採綠建材、綠色能源或綠色工法施作，助於推動淨零減碳政策、綠色友善環境

補助對象

1.公寓大廈管理委員會
2.都市更新會
3.都市更新事業機構

補助額度

★規劃費：
都市更新事業計畫費用至少80萬元

★工程費：

A 外牆修繕及周邊環境整理
1,500元/m^2，上限總經費50%

B 增設電梯：補助上限總經費45%

C 結構補強
最高4,000元/m^2 ，上限總經費55%

補　助　項　目

A 建築物外牆修繕及周邊環境整理

必要施作

1 建築物立面修繕
2 老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除
3 空調、外部管線整理美化

4 建築基地景觀綠美化
5 屋頂防水及綠美化
6 無障礙設施
7 防墜設施
8 其他必要工程

B 增設電梯

C 結構補強

應配合事項

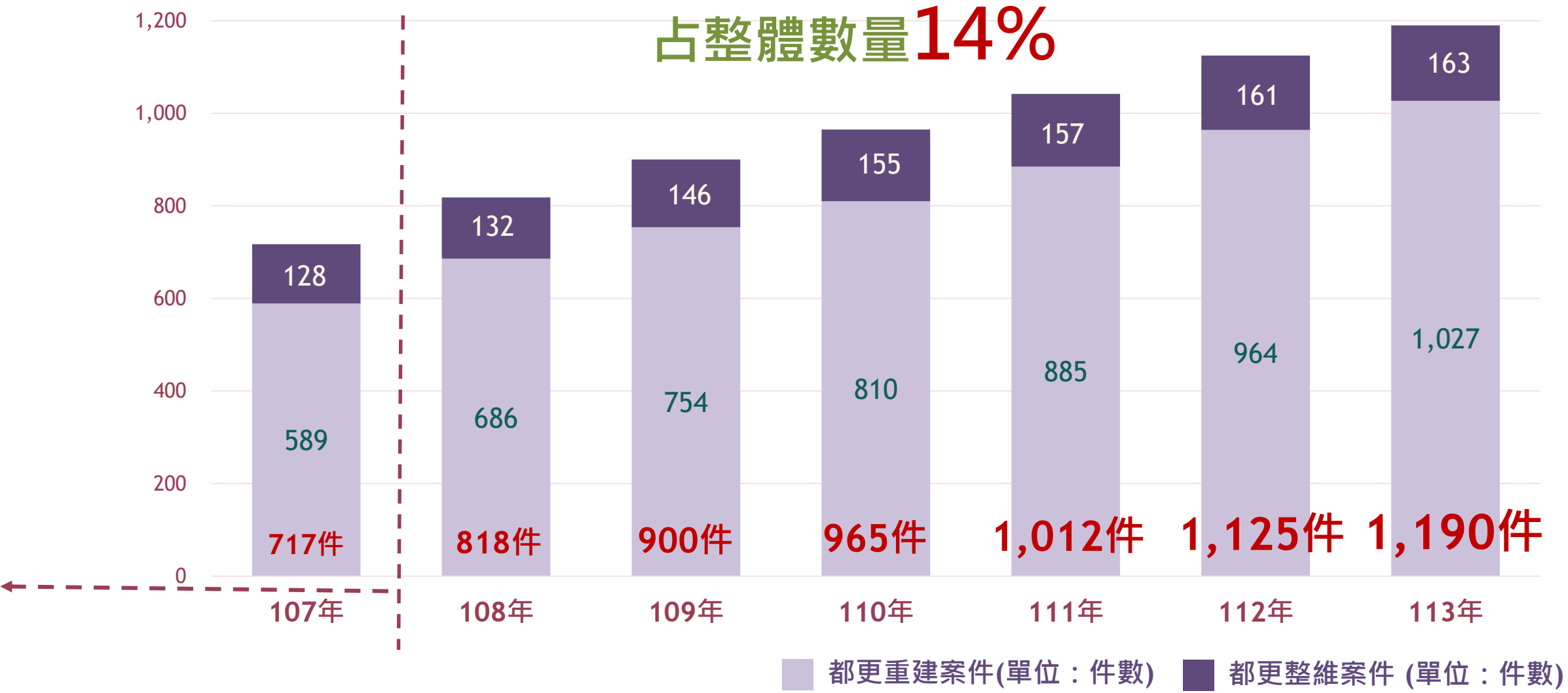
- 突出外牆面之鐵窗一律配合拆除
- 完工後5年內不得任意變更整建、維護項目或拆除重建

高雄市公園人生大樓

實施現況

實施現況•都市更新整建維護執行成果

截至113年事業計畫核定案合計1,190件，其中整維計163件



實施現況•中央都市更新基金補助情形

中央補助成果

補助案件

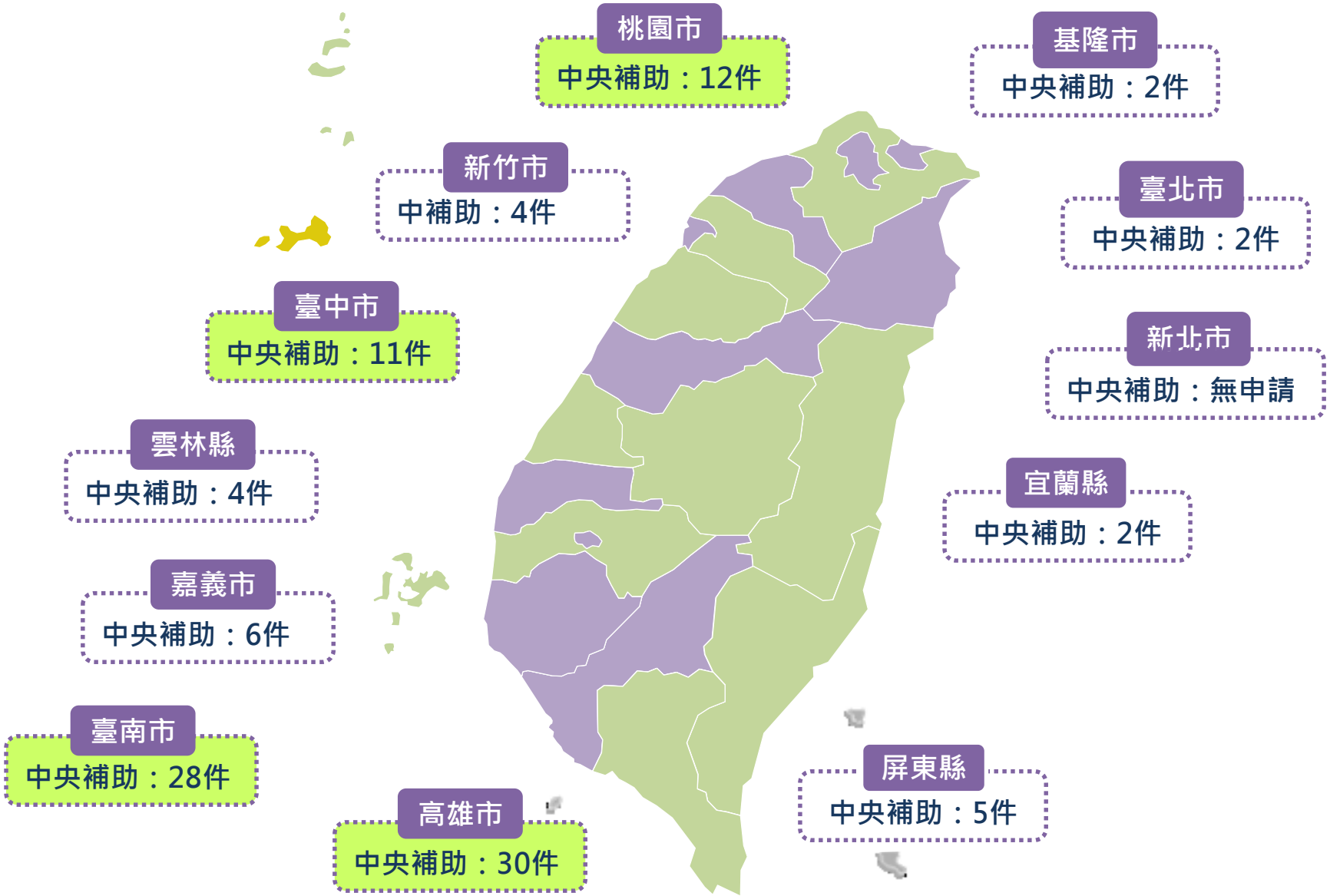
149件

規劃106件、工程43件

補助案實施者類型

公寓大廈管委會
佔94%

部分補助案件
尚在整合中、規劃中或審議中



實施現況•桃園市宏國新城

自主更新

- 屋齡30年，地下3層地上22層，共301戶，總樓地板面積：60,074㎡。
- 土地所有權人318人、建物所有權人323人。
- 實施者：宏國新城社區管理委員會。
- 整建維護項目：
  1.立面整修
  2.空調管線整理
  3.老舊招牌、鐵窗及違規物拆除
- 總工程費：8,292萬

■辦理情形：

101 補助擬訂事業計畫費200萬元。

103 1.核定補助實施工程費3,398萬元(41%)。
2.事業計畫核定實施。

107 完工驗收

實施現況•新竹市交大華廈

自主更新

■屋齡27年，地下3層地上19層，共237戶，總樓地板面積：39,909.64 ㎡ 。

■土地所有權人246人、建物所有權人248人。

■實施者：交大華廈社區管理委員會。

■整建維護項目：

1.立面整修、面貼磁磚復原

2.鐵窗、違規物拆除、招牌拆除重新設計

3.外部管線整理美化。

4. 屋頂防水、增設無障礙坡道

5.法空改善及綠美化

■總工程費：6,090萬

■辦理情形：

- 106 補助擬訂事業計畫費201萬元。
- 108 核定補助實施工程費2,017萬元(33%) 。
- 109 事業計畫核定實施。
- 112 變更事業計畫核定實施
- 113 完工驗收

實施現況•臺中市大自然社區

自主更新

■屋齡28年，地下2層地上13層，共45戶，總樓地板面積：7955,52 ㎡ 。
■土地所有權人44人、建物所有權人44人。
■實施者：大自然社區管理委員會。

■整建維護項目：
1.立面整修、面貼磁磚復原
2.招牌、鐵窗及違規物拆除
3. 空調管線整理

■總工程費： 1,560萬

■辦理情形：

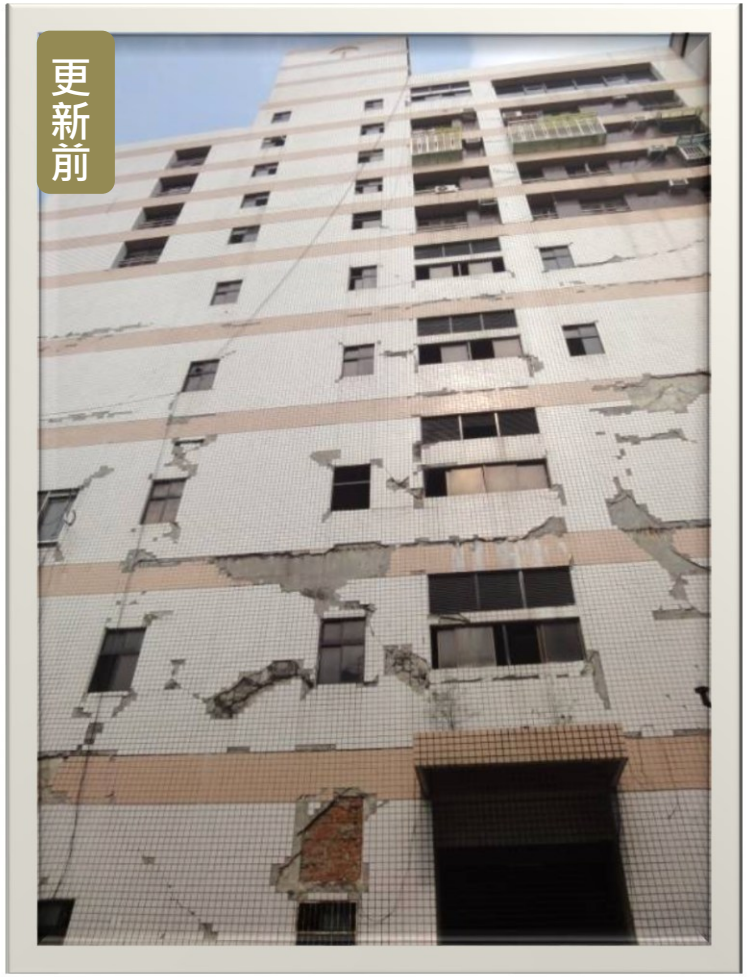
107 補助擬訂事業計畫費62萬元

108 1.核定補助實施工程費423萬元(27%)
2.事業計畫核定實施

109 完工驗收

實施現況•嘉義市金財神大樓

自主更新



■屋齡24年，地下2層地上10層，共592戶，總樓地板面積：49,231.93㎡。

■土地所有權人283人、建物所有權人283人。

■實施者：金財神社區管理委員會。

■整建維護項目：

1.外牆立面整修
2.金屬隔柵施作拆除
3.廣告招牌及鐵窗整理
4.牆體補強
5.更換帷幕玻璃

■總工程費： 5,426萬

■辦理情形：

103 補助擬訂事業計畫費335萬元(含耐震詳評)

105 1.核定補助實施工程費1,601萬元(20%)
2.事業計畫核定實施

109 完工驗收

實施現況•臺南市國家新境社區

自主更新

■屋齡29年，地下3層地上22層，共268戶，總樓地板面積：28,151.87㎡。

■土地所有權人255人、建物所有權人257人。

■實施者：國家新境社區管理委員會。

■整建維護項目：

1.立面整修

2.招牌、鐵窗及違建拆除

3.空調管線整理

■總工程費：4,034萬

■辦理情形：

105 補助擬訂事業計畫費166萬元

107 1.核定補助實施工程費1,578萬元(39%)
2.事業計畫核定實施

108 完工驗收

推動課題

推動課題•都更程序、管理組織、資金、專業團隊

都更程序繁複費時

[redacted]

須實施者擬訂計畫踐行法定程序才能實施

- 都更事業計畫須**整合所有權人同意**。
- 都更事業計畫**報核、公展、公聽會、審議核定、監管**等法定程序及行政作業繁複。
- 實際執行有變更必要須**循都更條例變更計畫**。

管理組織功能待加強

社區管理組織運作不良或無管理組織

- 有些社區**無管委會**，有成立管委會社區亦有**無法運作或運作不良**，導致社區推動共用部分**整維工作有瓶頸**。

管委會修繕需資金

管委會執行修繕事務無相關補助

- 中央住宅修繕補助限**透天住宅或集合住宅專用部分**。
- 依**公寓大廈管理條例**，**管委會修繕**社區共用部分，**無相關補助**協助籌資。

無專業輔導團隊

社區對修繕事務不知如何著手

- 公寓大廈管委會或民宅所有權人有修繕需求，**無從評估修繕事項、尋找合適廠商**。

未來展望

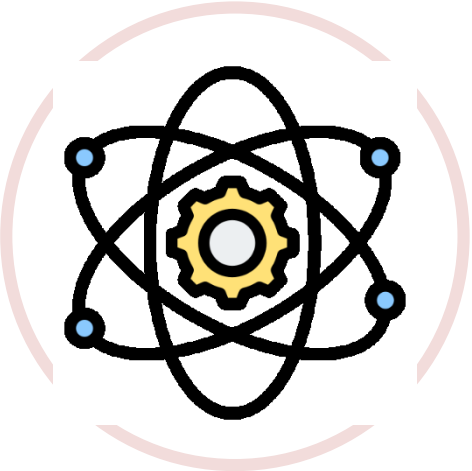
未來展望●老宅延壽機能復新計畫(因應國際情勢強化經濟社會及民生國安韌性特別條例)

特別預算編列推動

匡列50億元

- 創造經濟產值超過75億
- 開啟營建產業轉型新方向

老宅延壽核心價值

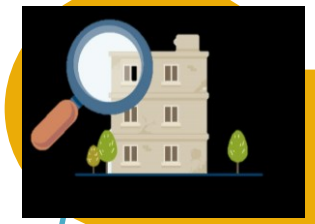


除「拆除重建」，增加「修繕」選項，整合長照、節能等跨部會政策，達到改善居住安全、降低碳排60-70%、促進永續之目的

中央地方民間協力

協調各部會、地方政府及民間團體共同合作專業投入

未來展望●老宅延壽機能復新計畫●申請資格及條件



建築物條件

30年以上合法建築物，且完成結構安全性能評估

- ◆4-6層樓公寓，住宅使用
- ◆6層樓以下透天，全棟做住宅使用

申請人資格

- ◆管理委員會
- ◆管理負責人
- ◆全體建築物所有權人共同推派代表人
- ◆優先：高齡者、低收入戶、弱勢家庭

未來展望•老宅延壽機能復新計畫•補助項目

◆ 結構安全性能評估

(評估費+審查費)

必選

◆ 建築物共用部分

- 充實設施(備)：如增設電梯、改善無障礙設施
- 恢復既有機能：如立面修繕、管線整理、屋頂防水及綠美化、老舊招牌違規物拆除等

加選

◆ 住宅專有部分

- 居家安全及無障礙設施(備)：

如扶手更新、高低差改善、室內管線重新更新、防墜設施等

補助 地方政府

◆ 成立顧問團：

提供諮詢及技術支援+成案獎勵金

◆ 行政作業費

受理申請及審查人事費+加班費

未來展望•老宅延壽機能復新計畫•申請審查及撥款

一般民眾 2階段作業

第1階段

申請人
送申請補助計畫書

地方政府
審查核准

申請人
團隊施工與監造

地方顧問團
提供諮詢、媒合業者

地方顧問團
協助地方政府審查

地方顧問團
協助現場查核

中央顧問團：法令諮詢、技術協助、資訊整合、不定期查核

第2階段

申請人
送施工成果

地方政府
同意備查

申請人
請撥款項

地方政府得另訂分期撥款方式

未來展望●老宅延壽機能復新計畫●補助細項

	類別	補助內容說明	主要對象
必選2	建築物共用部分修繕	增設電梯、樓梯間修繕、公共管線更新、老舊招牌違規物、違建拆除(限公寓形式申請) 立面修繕、牆屋頂防水隔熱及綠美化、基地綠美化、外掛空調及外部管線美化、無障礙設施	管委會、管理負責人 全體區分所有權人
加選	住宅專有部分修繕	居家安全及無障礙設施設備修繕及其配合之必要室內裝修、管線修繕 (須優先申請公用修繕2項以上)	個別戶
必須完成	結構安全性能評估	建物結構初步、耐震評估	管委會、管理負責人 全體區分所有權人
	專案管理顧問團與輔導費用	成立顧問團、技術輔導、品質查核、社區整合、教育訓練	地方政府
	行政及配套作業	宣導、審查、系統建置、成果評比、法規修訂等作業費用	內政部及地方政府

未來展望●老宅延壽機能復新計畫●補助上限及比率

補助項目	目標值	補助上限	補助比例	自籌比	補助重點說明
共用部分修繕	500 (棟)	最高1400萬元 / 棟	上限 65%	約35%	含外牆、屋頂、防水、電梯、公共空間更新等，依地方審查實際核定
專有部分修繕	3,000 (戶)	每戶最高20萬元 （可依項目調整）	上限 65%		弱勢戶、65歲以上長者可提高補助至30萬元
結構安全評估	500 (棟)	每棟最高 40萬元	最高 100%		鼓勵老屋於修繕前進行安全檢測
顧問團運作費用	44 (案)	每案 700萬元(另有成案獎金)	中央全額補助 -		包含整合輔導、評估、品質查核

防災有多重選擇，重建非唯一選項

修繕可永續，延壽即減碳

期待老宅延壽機能復新計畫，引導台灣走向永續共榮里程碑

簡　報　結　束