

臺中市議會第4屆第7次定期會

臺中市都市更新效率精進及設立都市更新中心可行性
專案報告



臺中市政府都市發展局
報告人：代理局長 李正偉
中華民國 115 年 3 月 30 日

目錄

壹、前言.....	1
貳、都市更新效率精進.....	2
一、本市都市更新及相關補助執行情形.....	3
二、相關精進作為.....	11
參、研議設立都市更新中心可行性.....	15
一、推動目的.....	15
二、推動進度.....	15
三、推動方向.....	15
肆、總結.....	18

表目錄

表1 六都直轄市老舊房屋比較一覽表	2
表2 都市更新核定案件統計表	3
表3 都市危險及老舊建築物加速重建核定案件統計表	4
表4 都市更新(整建或維護)中央、地方補助規範說明.....	4
表5 中央補助本府辦理都市更新整建維護案綜理表	6
表6 臺中市都市更新整建維護補助案竣工案綜理表	6
表7 老舊街區活化整修補助內容綜理表	7
表8 臺中市老舊街區活化整修補助計畫歷年成果綜理表	9
表9 老宅延壽機能復興計畫補助內容綜理表	10

圖目錄

圖1 補助範圍及特色街道示意圖	8
-----------------------	---

壹、前言

臺中作為一座擁有百年發展歷史的城市，在持續進步與成長的過程中，部分都市區域正隨時間推移由成熟期邁向衰退期。當都市機能逐漸老化時，僅依賴傳統都市計畫政策已難以全面因應現狀。部分老舊建築因管理與修繕不足，導致環境窳陋及居住品質劣化，不僅影響都市景觀，更可能妨礙公共安全、衛生與交通秩序，甚至衍生社會治安疑慮。

邁入「人屋雙老」的嚴峻挑戰，已成為本市刻不容緩的施政議題。隨建築邁入高齡化，若遭遇地震等天然災害，將對市民生命財產構成重大威脅，因此推動都市再生已是勢在必行的任務。

本市推動都市更新採取「重建」與「整建維護」雙管齊下的策略，以兼顧安全效率與城市記憶。針對結構堪慮、公共安全風險較高的建物，積極加速「重建」程序；而針對仍具使用機能或歷史特色之建築，則透過「整建維護」補助機制，提升建物耐震力與機能，減緩衰敗並延續建築壽命。透過這種靈活的政策介入，能有效重整土地利用、重塑建築機能，並在快速更新與保留城市脈絡間取得平衡。

未來，本府期望藉由積極推動全方位的都市更新政策，促進亟待更新地區之再生，打造「富市臺中」與優質生活環境。我們將與市民攜手，將臺中建構為安全、韌性且幸福宜居的模範城市。接下來，由本府都市發展局對今日「臺中市都市更新效率精進及設立都市更新中心可行性」議題進行專案報告說明。敬請各位議座不吝指教。

貳、都市更新效率精進

「都市更新條例」自87年公布施行以來，雖歷經多次修法（最近一次為108年全文修正），然因都市更新常涉及龐大權利人之意見整合，程序繁複且協調不易，致使推動量能受限，許多老舊建築難以順利改建。為突破此一困境、加速改善建築安全與都市環境，中央另於106年5月發布實施「都市危險及老舊建築物加速重建條例」。該條例透過簡化申請程序、提供容積獎勵等多項誘因，使小規模基地亦能順利辦理重建，有效填補了傳統都更制度的不足，全面加速老舊建物的更新步伐。

在實務需求方面，依據內政部114年第3季統計，臺中市住宅總數約116.01萬戶，平均屋齡為30.24年；其中屋齡達30年以上之老舊住宅占比已高達53.23%。本市房屋平均屋齡在六都中位居第二年輕（如表1），但逾半數住宅已邁入高齡化，顯示本市積極推動都市更新及危老重建業務迫切性與必要性。

表1 六都直轄市老舊房屋比較一覽表

直轄市	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
平均屋齡 (年)	39 (最高)	32.45	28.12 (最低)	30.24	34.74	33.94
住宅數 (萬戶)	91.46	173.82 (最多)	95.55	116.01	75.92 (最少)	115.41
屋齡25年以 上比例(%)	80.33 (最多)	70.6	57.94 (最少)	66.25	71.87	71.45
換算戶數 (萬戶)	73.47	122.72	55.36	76.85	54.56	82.46
屋齡30年以 上比例(%)	73.57 (最多)	54.55	44.32 (最少)	53.23	60.87	60.09
換算戶數 (萬戶)	67.29	94.83	42.35	61.75	46.21	69.34

資料來源:內政部不動產資訊平台(114年第3季統計資料)

本市推動都市更新，執行方式多元：在「重建」方面，包含都市更新重建及危老重建；在「整建維護」方面，則涵蓋都市更新整建維護補助、老舊街區活化整修補助；此外，因應國內「人屋雙老」之嚴峻趨勢，未來更將配合內政部推動「老宅延壽機能復新計畫」(草案)。各項推動情形及未來精進作為臚列如下：

一、本市都市更新及相關補助執行情形

(一)都市更新及危老重建辦理現況

1. 都市更新

截至115年2月28日止，報核數155案(含整建維護、921案件)，已核定事業計畫案件為124案。(如表2)

表2 都市更新核定案件統計表

年度	已受理件數	核准件數
108年度以前	80	70
108年度	9	3
109年度	22	16
110年度	7	11
111年度	13	5
112年度	4	5
113年度	12	7
114年度	8	7
115年度	0	0
合計	155	124

1.備註：核准案件包含其他年度報核案件。
2.資料統計至115年2月28日。
3.資料來源：本府都市發展局彙整。

2. 都市危險及老舊建築物重建(危老重建)

為加速推動危老重建，本府積極爭取中央補助，委託社團法人臺中市建築師公會成立「臺中市都市危險及老舊建築物加速重建輔導團」。該團隊致力於政策宣導並實質協助民眾完成重建計畫提案。截至115年2月28日止，本市危老重建案件受理1,053件，並核准980件。(詳表3)

表3 都市危險及老舊建築物加速重建核定案件統計表

年度	已受理件數	核准件數
108年度以前	36	15
108年度	69	58
109年度	145	138
110年度	147	132
111年度	183	156
112年度	155	175
113年度	152	147
114年度	145	143
115年度	21	16
合計	1053	980

1. 備註：核准案件包含其他年度報核案件。
 2. 資料統計至115年2月28日。
 3. 資料來源：本府都市發展局彙整。

(二)都市更新整建維護及老舊街區活化整修補助辦理情形

為鼓勵民眾改善老宅外觀與居住環境，本府依「都市更新條例」及「臺中市都市更新整建維護補助實施辦法」受理補助申請。鑑於依循都更程序辦理公聽會及審議流程較為冗長，本市自107年起，針對特定地區（中區及其周邊部分西區、南區、東區、北區）創新推動「老舊街區活化整修補助計畫」，免除都更繁複規定，大幅加速申請與審查程序。

1. 都市更新整建維護補助

(1)補助相關規範

內政部訂定「一百十二年至一百十五年中中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」、本府訂有「臺中市都市更新整建維護補助實施辦法」，相關補助規範摘要如表4。

表4 都市更新(整建或維護)中央、地方補助規範說明

項目	中央補助	地方補助
法令名稱	一百十二年至一百十五年中中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知	臺中市都市更新整建維護補助實施辦法
補助範圍	1. 擬訂都市更新事業計畫經費。	規劃設計及實施工程經費。

項目	中央補助	地方補助
	2. 實施工程經費。 3. 結構補強設計經費。	
補助項目	補助都市更新事業計畫實施工程經費之項目如下，其中本目之1至本目之3為必要施作項目： 1. 老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程。 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. 增設或改善無障礙設施。 7. 依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設施。 8. 其他因配合整體整建或維護工程之完整性，經審查同意之必要工程項目。 9. 增設升降機設備。 10. 提高建物耐震能力。	1. 社區道路綠美化工程。 2. 騎樓整平或門廊修繕工程。 3. 無遮簷人行道植栽綠美化、鋪面工程、街道家具設施。 4. 立面修繕工程（含空調與外部管線整理美化、廣告招牌拆除及鐵窗拆除之費用等）。 5. 外觀綠美化工程。 6. 維護公共安全必要之公用設備修繕及更新。 7. 增設或改善無障礙設施。 8. 增設升降機設備。 9. 提高建物耐震能力。 10. 其他經都更審議會審議通過並經都發局核定者。
補助金額	1. 申請擬訂都市更新事業計畫之補助經費額度(規劃費) (1) 每案最低補助額度為新臺幣80萬元，地面層以上總樓地板面積大於5000m ² 者，依級距累加計算。 2. 補助擬訂都市更新事業計畫實施工程費用(工程費) (1) 依地面層以上總樓地板面積計算補助額度，每m ² 補助上限為新臺幣1500元，且總補助經費不得超過總經費50%。 (2) 涉及陽臺(露臺)外推或加窗、設置鐵窗、頂樓加蓋、法定空地(開放空間)與原始竣工圖未符之違規物或違建項目，每項調降總補助經費2.5%。	1. 每案不得超過補助項目總金額25%。 2. 個案具有歷史、文化、藝術及紀念價值，亟須辦理保存維護，補助項目總金額上限為50%。 3. 經本府公告之整建或維護更新地區，補助項目總金額上限為70%。 4. 每案核准補助金額，不得超過新臺幣1,000萬元。
公告期間	115年度尚未公告	115年3月11日公告： 第1梯次：即日起至115.6.30 第2梯次：115.7.1至115.9.30

(2)中央補助本府辦理都市更新整建維護案歷年成果

歷年成功爭取中央經費補助惠宇公爵、四維、非凡比等8個公寓大廈管理委員會之整建維護案，補助總金額達5,283.6萬元。

(詳表5)

表5 中央補助本府辦理都市更新整建維護案綜理表

年度	案件名稱	地點	補助金額(元)		完工日期 (年/月/日)
			規劃設計費	工程費	
104	惠宇公爵	梅川西路三段5號	50萬元	-	110.11.15
104、108	四維	三民路一段172號	72萬元	597萬元	110.02.05
104、107	非凡比	西屯路三段宏福三巷9號	99萬元	917.5萬元	109.10.29
107、108	台中大自然	忠太西路35號	62萬元	423.7萬元	110.02.19
109、113	龍門世家	復興路三段111項1號	99萬元	1296.8萬元	工程進度達95%，目前申請變更程序。
109、113	中商新村福星	錦平街2-26號	99萬元	1426.5萬元	工程進度達95%。
111	藝術世家	林森路30號	61萬元	/	僅申請規劃費用補助。
114	黎明台中文化大廈	自由路一段101號	80萬元		
合計補助經費			5,283.6萬元		
1. 惠宇公爵：同時適用臺中市及中央補助規定。 2. 資料統計至115年2月28日。 3. 資料來源：本府都市發展局彙整。					

(3)本府補助辦理都市更新整建維護案歷年成果

歷年補助長生金融大樓、中央書局等8個指標性案，總補助金額達2,750萬元，鼓勵透過改善建物外觀，提升安全與生活品質。

(詳表6)

表6 臺中市都市更新整建維護補助案竣工案綜理表

年度	案件名稱	地點	補助金額(元)	完工日期 (年/月/日)
104	長生金融大樓	台灣大道一段268號	300萬元	105.06.06
105	中央書局	台灣大道一段235號	175萬元	107.02.13
105	台灣仕紳館	篤行路15、17、19號	175萬元	108.06.06

年度	案件名稱	地點	補助金額(元)	完工日期 (年/月/日)
106	雙美堂	自由路二段52-1號	400萬元	107.07.11
106	富樂旅店	成功路339號	100萬元	108.01.18
106	吳眼科舊址	市府路73號	300萬元	109.04.27
107	日日新戲院	中華路一段58號	900萬元	109.08.28
108	惠宇公爵	梅川西路三段5號	400萬元	110.11.15
113	青海清	青海路二段176號	申請中	
合計補助經費			2,750萬元	
1. 資料統計至115年2月28日。				
2. 資料來源：本府都市發展局彙整。				

2. 老舊街區活化整修補助

(1) 補助相關規範

此計畫秉持「修舊如舊+重修舊好」的理念，透過補助建築物外觀修繕與室內裝修，不僅保留街區歷史風貌，維持建築立面樣式，更改善室內使用機能，為老屋注入新生命，同時帶動街區商業與文化產業發展（內容與範圍詳表7、圖1）。

表7 老舊街區活化整修補助內容綜理表

項目	內容說明
補助範圍	本補助計畫以本市中區及其周邊部分西區、南區、東區、北區為補助範圍(整體範圍由五權路、林森路、國光路、建成路、復興東一街、雙十路、公園路以內作為申請範圍)，補助金額為 120 萬元；另位於補助範圍內之特色街道得提高補助金額上限為 150 萬元，特色街道包含市府路、平等街、三民路、民權路、民族路、中山路、臺灣大道(原中正路)、成功路、臺中路、復興路、建國路、綠川東街、綠川西街、柳川東路、柳川西路等 15 路段。
補助項目	建物外部環境改善、室內裝修與外牆拉皮等項目。
補助金額	每年編列 1,000 萬元預算，提供建築物外觀、環境改善及室內裝修補助，適用位於指定補助範圍且屋齡 30 年以上的合法建築物，符合條件的案件，每案最高可獲得 150 萬元補助，說明如下： 1. 第一種類型:位於補助範圍內，可申請建物本體外部改善與室內裝修補助費用(上限 105 萬元)及專業服務費用(上限 15 萬元)，兩者合計補助金額上限為 120 萬元。

表8 臺中市老舊街區活化整修補助計畫歷年成果綜理表

序號	年度	案件名稱	地點	補助金額 (元)	完工日期 (年/月/日)
1	107	雅文齋印舖	中山路178號	999,999	109.09.18
2	107	銀都西服	中山路142號	999,999	110.10.26
3	107	安厚食(169號)	建國路169號	350,000	113.01.19
4	107	安厚食(171號)	建國路171號	999,999	113.01.19
5	108	丸文食品	光復路30-1號	999,150	111.07.21
6	108	旭豐商行	民族路70號	999,600	施工中
7	108	旭豐商行	民族路72號	999,500	施工中
8	109	蔡內科	中山路183號	998,000	112.05.22
9	109	鈴蘭133	中山路133號	999,900	113.04.12
10	110	大智路詠馨診所	大智路39號	800,000	112.08.09
11	110	嘻油記理髮	綠川東街114號	800,000	113.04.01
12	110	黑肉麵	成功路216號	728,145	113.07.15
13	110	富興工廠	復興路四段17巷14號 /復興路四段19號	738,600	113.08.23
14	111	老信昌蔘藥行	成功路390號	957,834	114.08.12
15	111	尤國峰	成功路392號	909,926	114.08.12
16	111	甄叔迦行	建國路65巷5號	800,000	114.04.10
17	112	有隅空間室內裝修設計有限公司	中山路76號	998,935	113.10.21
18	112	耿將食品有限公司	中山路119號	1,497,384	114.02.17
19	112	陳志琬	東區和平街116號	1,200,000	114.11.10
20	112	安可旅店股份有限公司	中山路3-1號	1,499,500	114.07.18
21	113	小鍋咖啡店	中山路164號	1,497,689	114.06.30
22	112	何志新	復興路三段373巷6號	1,200,000	施工中
23	113	吳宜家	中山路49巷2號	1,200,000	施工中
24	112	寶雅國際股份有限公司	臺灣大道一段238號	979,500	施工中
25	113	協承泰實業有限公司	成功路95號	1,499,990	施工中
合計補助經費				25,653,650	

備註:資料統計至115年2月28日。

3. 老宅延壽機能復興計畫(草案)

配合行政院會114年4月24日通過「因應國際情勢強化經濟社會及國土安全韌性特別條例」草案，匡列50億元特別預算投入老

屋修繕，草案計畫尚待行政院核定，預計115年5月公告受理申請，修繕補助範圍為30年以上合法建築物，包括6樓以下透天住宅及4~6樓公寓兩種類型，補助內容說明如表9。

表9 老宅延壽機能復興計畫補助內容綜理表

補助項目	補助額度上限(新臺幣)		備註
	公寓	透天住宅	
結構安全性能評估			
(一)初步評估	1 萬 5 仟元/棟		1. 必選項目 2. 2 項擇 1 3. 結構安全性能評估優先依危老現行機制補助。
(二)詳細評估	40 萬元/棟		
一、公共空間「共用」部分或室外修繕			
(一)增設昇降設備	400 萬元/棟	-	1. 必選項目 2. 公寓(一)至(八)項必選 3 項 3. 透天住宅第(五)至(八)項必選 1 項
(二)樓梯間修繕	40 萬元/棟	-	
(三)公共管線修繕更新工程	50 萬元/棟	-	
(四)老舊招牌、違規物或違建拆除工程	40 萬元/棟	-	
(五)建築物立面修繕	300 萬元/棟	100-300 萬元/棟	
(六)屋頂防水及隔熱工程	50 萬元/棟	20 萬元/棟	
(七)外掛式空調及外部管線之安全改善工程	40 萬元/棟	5 萬元/棟	
(八)增設或改善無障礙設施	40 萬元/棟	5 萬元/棟	
二、私人室內「專有」部分或室內修繕			
(一)居家安全及無障礙設施設備修繕	20 萬元/戶		1. 加選項目。 2. 補助範圍內如有 65 歲以上或經濟弱勢、有長照需求成員,可加碼補助至 30 萬元/戶。
(二)管線修繕更新			
(三)配合前 2 項所需之必要室內修繕			

二、相關精進作為

為全面提升都市更新及危老重建之效率，本市將從「強化輔導量能」與「提升行政效能」兩大面向著手，並配合後續「老宅延壽機能復新計畫」，以具體行動回應市民對居住安全的期盼。

(一)強化輔導量能-透過輔導團及總顧問協助

藉由總顧問及輔導團之專業協助，提供案件諮詢、輔導與溝通服務，並透過說明會加強法規宣導，促進案件順利推動。

1. 成立專案輔導團隊，輔導民眾申請

(1)臺中市都市更新總顧問

為提升本市都市更新業務推動品質，爰成立都市更新總顧問專業團隊，協助更新案件審議、諮詢輔導及溝通協調等工作，並協助研擬相關自治法規與作業規範。

A. 加強法令宣導

透過專業人才培訓課程，強化宣導服務工作，加速推動都市更新。於114年7月至8月間辦理5梯次都市更新教育訓練，參與人數共計188人，達結訓門檻共計150人。

B. 都市更新民眾諮詢服務

持續啟動每月提供1次臺中市都市更新民眾諮詢服務，可採線上服務或洽本府都市發展局都市更新工程科實體諮詢，協助一般民眾、相關機關人員或都市更新相關行業人員處理都市更新事務問題，給予法令諮詢及建議。

C. 辦理行動講堂

透過辦理行動講堂方式進行法令宣導、及說明相關補助內容及程序，社區若有需求，本市都市更新總顧問亦可至社區協助說明，並以案例與住戶互動討論，依社區實際情形回應居民實務疑問，協助釐清並作為社區評估參考。本市113至114年度都市更新總顧問協助辦理11場次都市更新行動講堂，參與人數共計約350人。

(2)臺中市都市危險及老舊建築物加速重建輔導團

因老舊建築物公共安全問題備受關注，為降低潛在風險，本府配合中央「都市危險及老舊建築物加速重建條例」政策，成立危老輔導團，並委由社團法人臺中市建築師公會辦理輔導工作。

A.協助推動及整合提案申請重建計畫

(A)為協助本市各轄區市民辦理危老重建，舉辦地區危老重建說明會，提供有重建需求的民眾相關重建資訊。

(B)由在地建築師事務所組成編組，提供法令諮詢及協助研提重建計畫案。

(C)設置網站公開危老相關資訊，並成立LINE官方帳號，自動回復市民危老重建相關疑義、定時發布最新消息與危老重建專區聯絡方式，讓民眾快速解決問題。

B.重建講習及人才培訓計畫

危老輔導團為加強法令宣導及人員專業素養，辦理人員教育訓練(包含通識及專業課程)，並編製危老重建作業參考手冊。並於114年辦理危老重建人才培訓課程，通識課程11場及專業課程2場，參與人數共計350人。

2. 臺中市老舊街區活化整修補助輔導團

為提高屋主改善意願，本局委託輔導團，並透過以下活動，提高民眾申請意願：

(1)辦理客廳說明會

114年度共辦理20場個別客廳說明會，針對補助範圍內有意願參與補助計畫之民眾進行政策宣導與說明。

(2)辦理老屋活化學堂

114年7月辦理1場「老屋活化學堂」，參與人數約35人。邀請老屋活化案件經營者分享成功案例經驗，提供市民了解老屋整建之技術與觀念，以提升補助計畫推動效率。

(3)舉辦老舊街區活化踩街活動

114年12月辦理1場老屋開箱活動，參與人數約35人。透過踩

街走讀及老屋開箱等活動方式，展示老屋再利用之多元可能與轉型歷程。藉由實際案例分享，呈現老屋由歷史建築轉型為現代商業或文化空間之過程，展現新舊融合之空間特色，並彰顯舊城區文化底蘊與城市發展之多元面貌。

3. 老宅延壽機能復新專案管理顧問團(籌備中)

配合中央政策，預計於115年度委託專業團隊。該團隊將提供全方位整合服務，包含：政策宣導、結構安全評估協助、修繕補助資訊提供、輔導成立管委會，並建立跨領域產業合作交流平台，落實「在宅安心養老」之政策目標。

(二)提升行政效能-檢討法規與簡化行政流程

透過法令精進及簡化程序等方式，加速都市更新、危險及老舊建築物之重建審查程序，提升行政效能。

1. 都市更新審議及變更程序簡化

(1)臺中市都市更新爭議處理審議會(專案小組)授權機制

為簡化審議流程，加速都市更新審議期程，本市都市更新及爭議處理審議會決議已授權另組專案小組審查，或依個案性質專簽指派成立專案小組。

(2)公告都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後變更簡化程序

本府113年7月8日公告新訂(113年11月14日修訂)簡化措施「臺中市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更審議簡化處理方式」，以達簡政便民之效，以加速都市更新推動。

2. 危老重建審查及程序簡化

(1)擴大免提送審查會議適用範圍(113年7月22日實施)

A.109年10月29日公告如申請容積獎勵項目：結構安全、時程獎勵及規模獎勵之案件者，採平行會辦方式，免提送審查會議。

B.113年7月22日增加原建築容積高於基準容積者獎勵10%或依原建築容積建築、建築基地未達200平方公尺、建築物耐震設計等3項容積獎勵項目。

(2)推動危老精進方案(114年2月25日實施)

A.一般審查案件

取消提會前先行會辦各科室制度，原則由業務科查核申請書件後即予以排會，爰本府113年6月27日公布之「都市危險及老舊建築物加速重建計畫會前初審表」不再適用。各科室則於審查會中提出意見，所提意見倘無涉危老核准要件，則於申請建造執照時再併同修正。

B.簡化審查案件

凡申請容積獎勵項目適用本府113年7月22日之簡化審查程序者，平行會辦各科室進行審查後，所提意見倘無涉危老核准要件，則於申請建造執照時再併同修正。

參、研議設立都市更新中心可行性

為擴充本市都市更新推動量能，本府前已爭取內政部國土管理署（110年7月8日核定）補助辦理「臺中市推動都市更新專案辦公室計畫」，期藉由評估成立都更專責機構，增加並彈性調配專業人力，以有效加速都更與重建進程，兼顧民眾權益與居住安全。

一、推動目的

本計畫旨在協助達成以下三大目標：

- (一)建構專責機制：建立臺中市都市更新相關推動機制，並評估成立專責之都更推動機構。
- (二)盤點潛力區位：分析並推動本市公辦都更潛力點，滾動檢討既有都市更新地區，並探尋具策略規劃價值之更新潛力基地。
- (三)完善政策法制：研擬本市都更政策及相關配套法令，促使都市更新制度更臻完備。

二、推動進度

目前本市「推動都市更新專案辦公室計畫」之辦理進度如下：

- (一)辦理期末審查與實務交流：刻正進行期末報告審查作業及講習課程，並透過跨縣市參訪，汲取各地方政府推動公辦都更及專責機構運作之實務經驗，後續將一併納入期末審查會議探討。
- (二)研擬後續籌備事宜：視評估結果及政策決議後，將接續推動都更專責機構設立之相關事宜。

三、推動方向

(一)專責機構成立前之過渡期配套措施

於都市更新專責機構正式成立前，本市已成立都市更新推動小組、成立都市更新總顧問及輔導團等，持續推動都市更新。

1.已成立都市更新推動小組

建立都市更新推動小組機制，並由府層級督導配合跨部門之任務編組，以利推動都市更新決策、協調跨局處合作及協調其他都更有關事項。

2.擴大公私協力（總顧問及輔導團）

- (1)都更面臨最大的困難是政府以公權力介入私權，但舊城區產權複雜整合不易，相較於推動都更整合，本市重劃區土地廣大且開發條件單純，其開發誘因仍大於都市更新。
- (2)為擴大公私協力量能，目前都發局亦有成立都更總顧問團、危老重建輔導團、舊街活化輔導團等，仍可協助危老與都更案持續推動。

(二)借鏡他山之石

為研議設置專責機構之可行性，持續與國內主要直轄市（如臺北、新北、桃園、高雄等）進行實務交流，彙整兩大重點作為後續評估指標：

1.確保公辦都市更新案量以支撐營運

考量行政法人之設立與運作須具備一定程度之自償能力，公辦都更案件之規模與數量為關鍵指標。須先盤點具潛力之公辦都更場域並累積穩定案量，方能支撐專責機構常態化運作所需之人事與營運成本，確保施政效能。

2.整合住宅與都更業務

參酌各縣市成功經驗，多數地方政府傾向優先成立整合「社會住宅管理」與「都市更新」業務之獨立專責法人（即住宅及都市更新中心），以發揮專業技術支援與資源整合之最大綜效。

(三)後續研議方向

倘成立府外正式且獨立運作之行政法人，獨立推動執行市府都市更新任務，執行內容將包括：

- (1)推動公辦都市更新，由公權力引導指標性公辦案，擴大發展量能。
- (2)協助私有產權複雜，且尚在整合中或停滯重建困難者。
- (3)透過組織編制之專職人員協助都市更新完工後之物業管理機制，確保建築生命週期之健全。

組織編制調整及專責機構之設立，涉及市府整體政策及預算資源

配置。為確保未來都更行政法人成立後，能具備充足之自償能力與營運量能，現階段仍以現行運作機制，由都市更新推動小組、都市更新總顧問及輔導團持續推動都市更新工作；本府將持續審慎研議成立都市更新專責機構（或法人）之可行性。俟評估具備實質效益，再行推動後續設立事宜，確保資源發揮最大綜效。

肆、總結

為加速本市都市更新及危老建築物重建之推動，現階段已積極透過辦理法令宣導說明會，增進民眾對政策及申請程序之瞭解；並全面設置「都市更新總顧問」、「危老重建輔導團」及「老舊街區活化整修補助輔導團」等三大專業輔導機制，提供案件諮詢、溝通協調及整修補助輔導，有效活絡舊城區商業發展並提升整體文化景觀與居住安全。

展望未來，本府將持續審慎研議成立都市更新專責機構（或法人）之可行性，並穩健規劃相關配套措施。期能藉由引進專責人力與彈性運作機制，進一步突破產權整合困境，全面提升本市都市更新與重建工作之推動效率，打造安全、宜居之現代化城市。