

台北市忠愛扶輪社

7/14例會

加速推動都市更新與國家住宅政策

內政部
董建宏 次長

115 年 7 月 14 日

簡報大綱



壹、前言

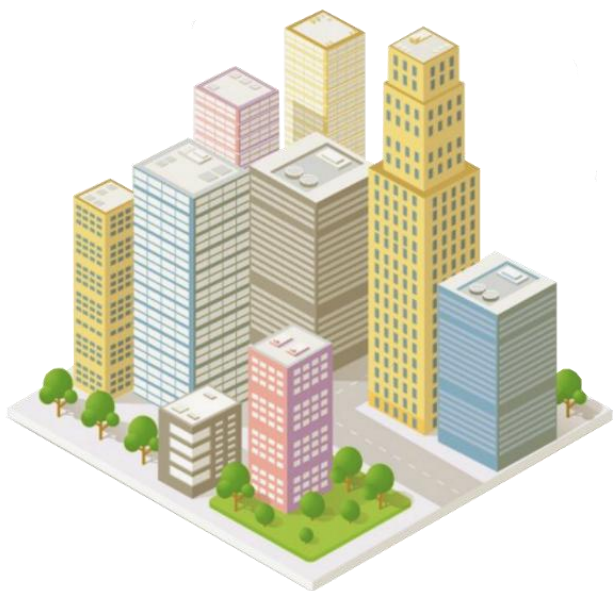
貳、都市更新政策

參、危老重建政策

肆、婚育宅政策

伍、老宅延壽政策

陸、結語



壹、前言



臺灣都市發展課題



老舊房屋數量持續增加

過去二十年

未來十年

1999年 **921 集集大地震**

2016年 **0206 高雄美濃地震**

2018年 **0206 花蓮地震**

2019年 **0918 臺東池上地震**

2024年 **0403 花蓮地震**

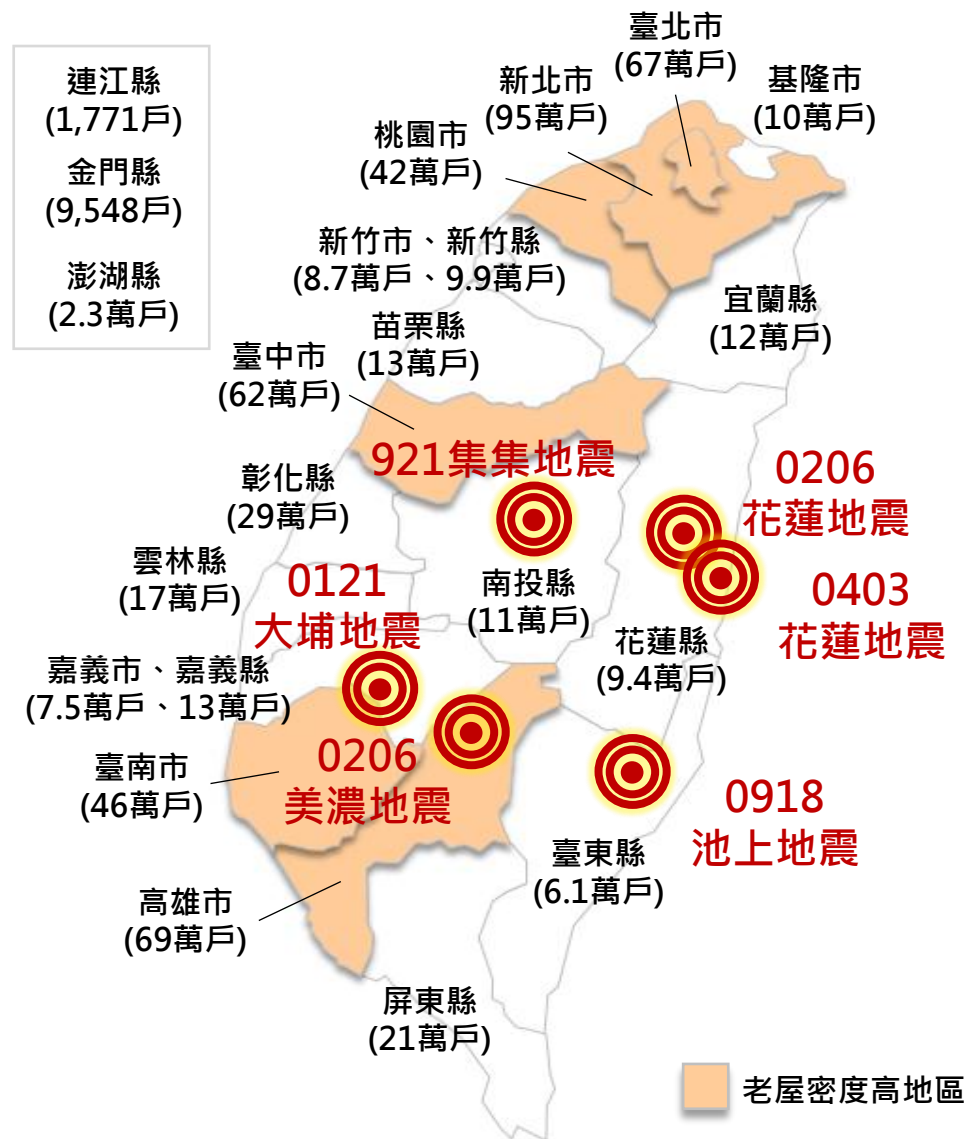
2025年 **0121 嘉義大埔地震**

2026年 全國住宅 **947萬戶**

第**4季** **30年老屋 554萬戶**

10年後 **30年老屋 717萬戶**

持續增加.....



全國 69% 老舊房屋在 6 都

政策推動策略

都市更新 × 危老重建 × 住宅政策

復甦都市機能

- 強化公辦都市更新機制
- 精進專責機構推動模式
- 改善民間都市更新機制
- 培育都市更新人才

改善建築安全

- 加速危險或老舊建築物重建
- 補助建築物結構安全性能評估費用
- 補助危老重建計畫費用
- 提供重建工程融資貸款信用保證

促進住宅供給

- 政府興建社會住宅
- 包租代管社會住宅
- 租金補貼
- 青年婚育租屋協助

政策工具箱

制度

都市更新條例
都市危險及老舊建築物重建條例
整建維護機制
住宅法
政府主導都市更新
社會住宅
擴大都市更新政策
百萬戶租屋家庭支持計畫
青年婚育租屋協助

獎助

容積獎勵
稅賦減免
簡化程序

推動工具

都市更新全案管理機制
跨機關協調機制
中央與地方合作
專案列管追蹤
社會住宅包租代管
國家住宅及都市更新中心
專業租屋服務業者

財務

租金補貼
補助修繕費
貸款利息補貼
補助自主都更前期規劃費用
補助成立都更、危老輔導團
補助建築物結構安全性能評估費用
補助危老重建計畫費用
提供自主都更、危老重建貸款信用保證

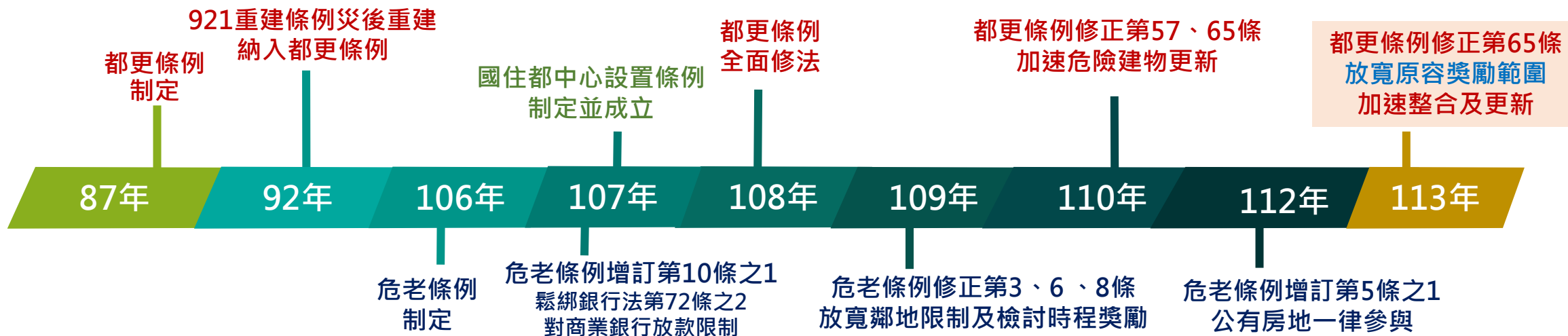
管理



貳、都市更新政策

都市更新 開新局

推動現況 都更三法



加速推動

106年 制定公布
107、109、112年 修正



危老條例

- ✓ 簡單、快速、有獎勵
- ✓ 賦予公有房地參與危老重建法源依據

專責機構及人力

107年 制定公布



國家住都中心設置條例

- ✓ 擴大公辦都更量能
- ✓ 社會住宅營運管理

聚焦爭議及政府主導

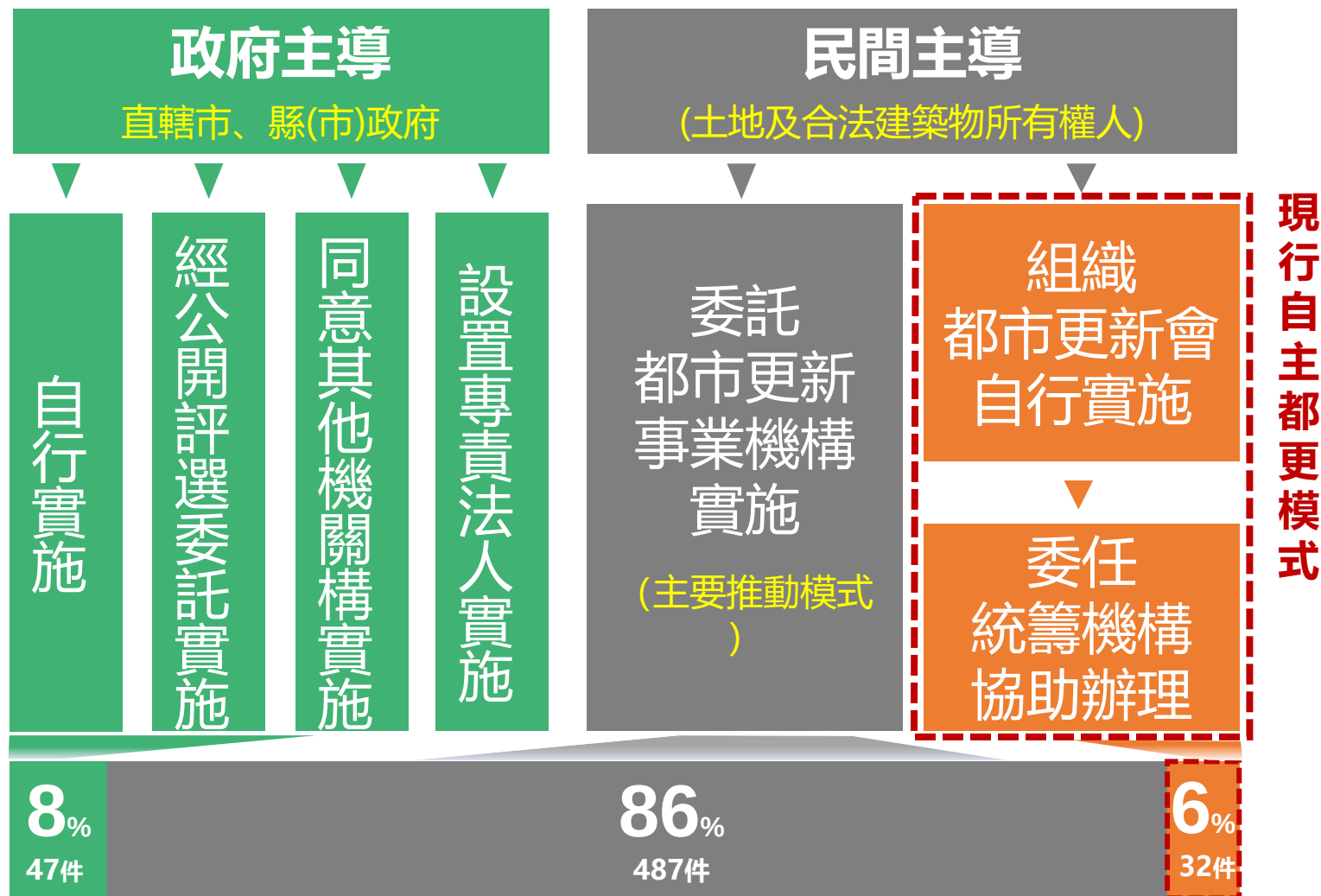
87年 制定公布
108、110、113年 修正



都更條例

- ✓ 健全機制、程序正義、公開評選
- ✓ 加速海砂屋、耐震不足、原容大於法容老舊建物都更重建

推動現況 公辦、民辦、自主都更

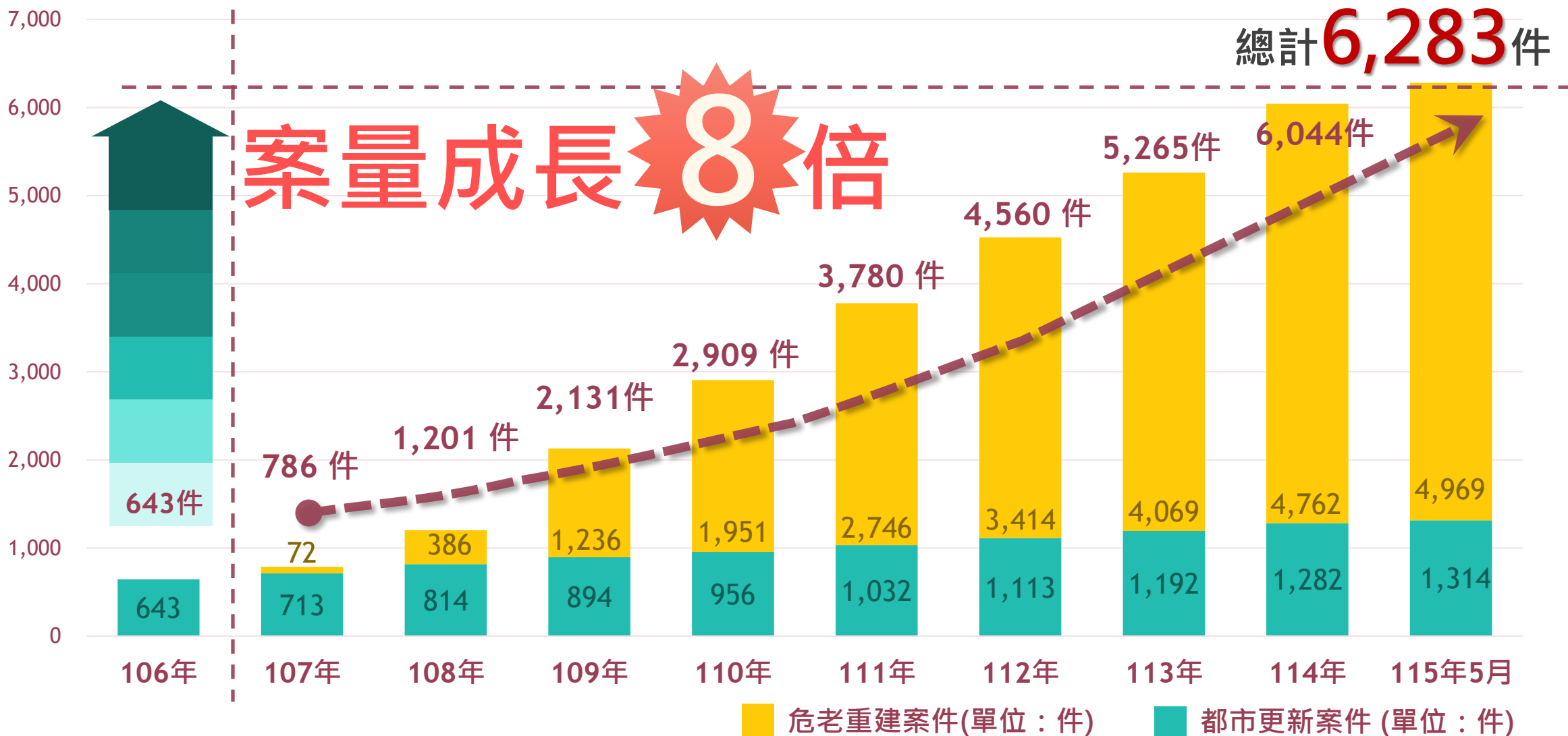


已核定之都市更新案件類型統計(108年-115年5月底)



- 成功案例，部分侷限『非做不可』特殊情況，例如地震災損、海砂屋等。

推動現況 都更危老案量統計



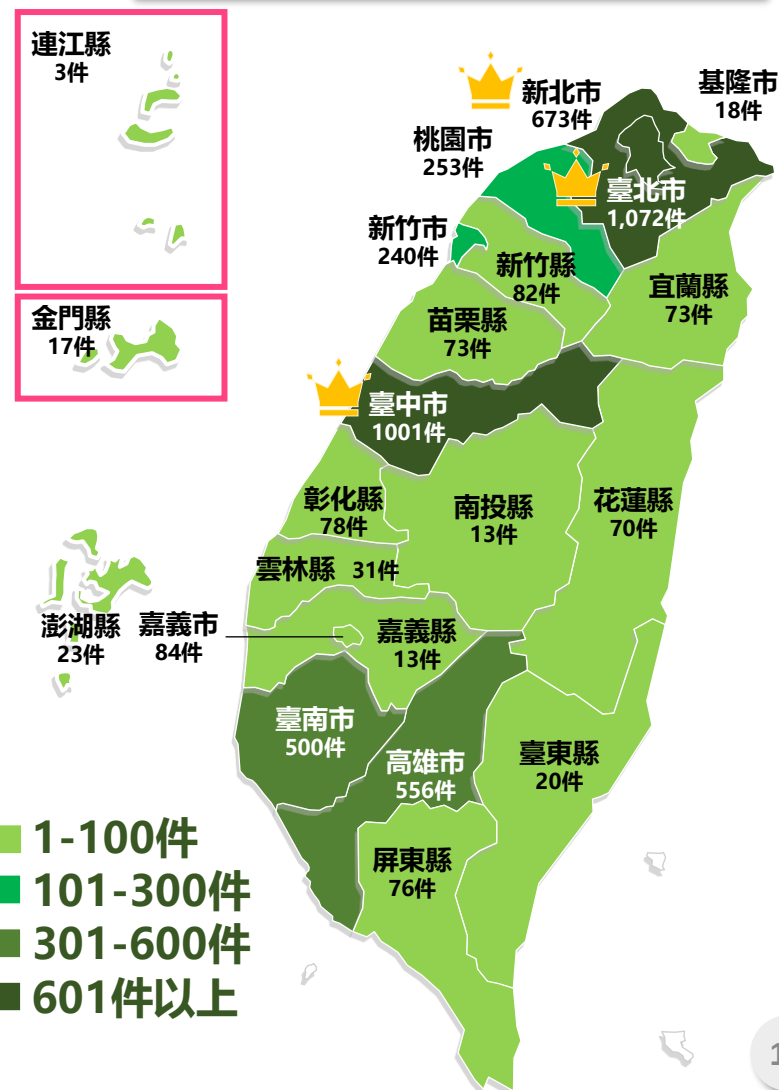
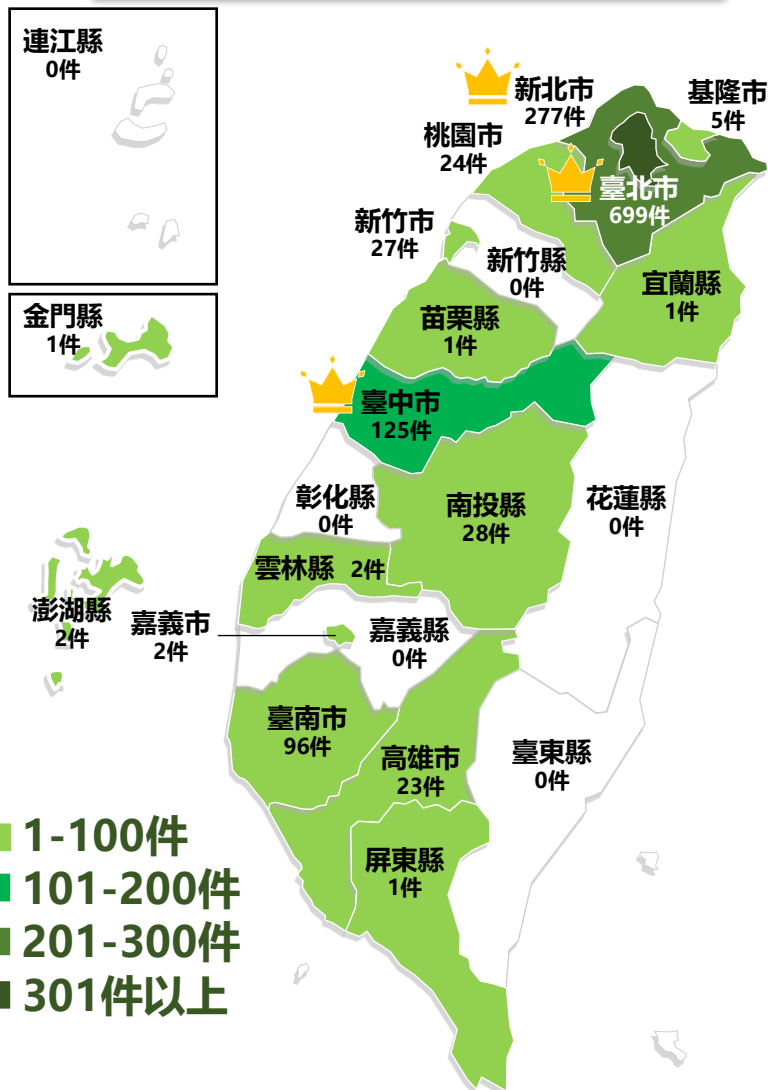
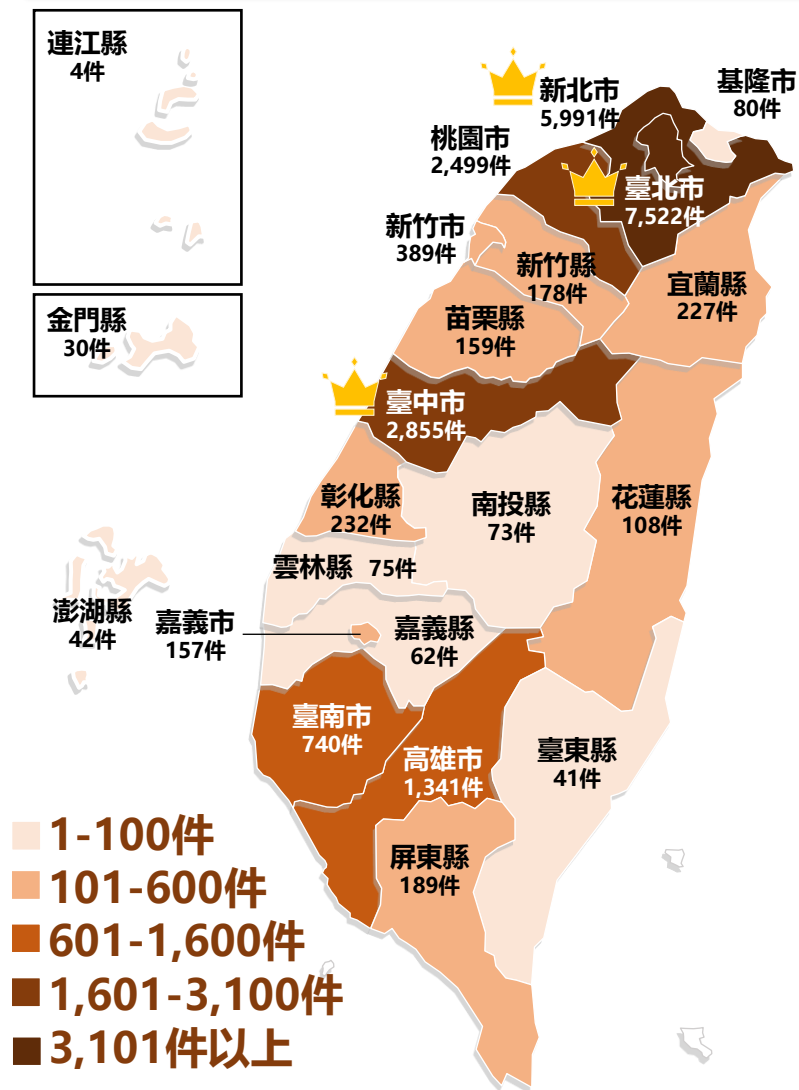
推動現況

結構安全性能評估、都更危老案量分布

危老結構初評總案件數 22,994 件

都更總核定數 1,314 件

危老總核准數 4,969 件



推動現況 公辦都更成果統計



106年前
招商成功**26**案 投資金額**1,466**億元

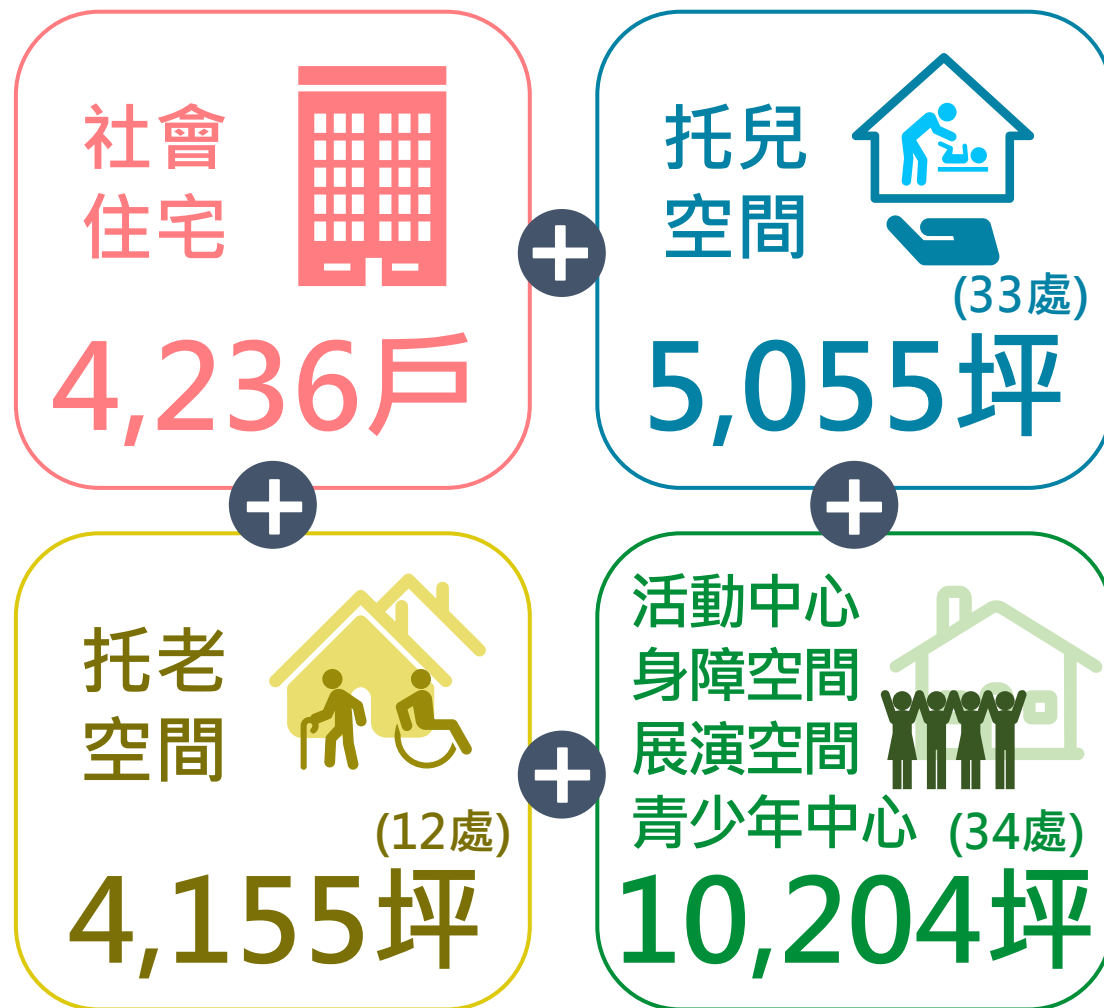
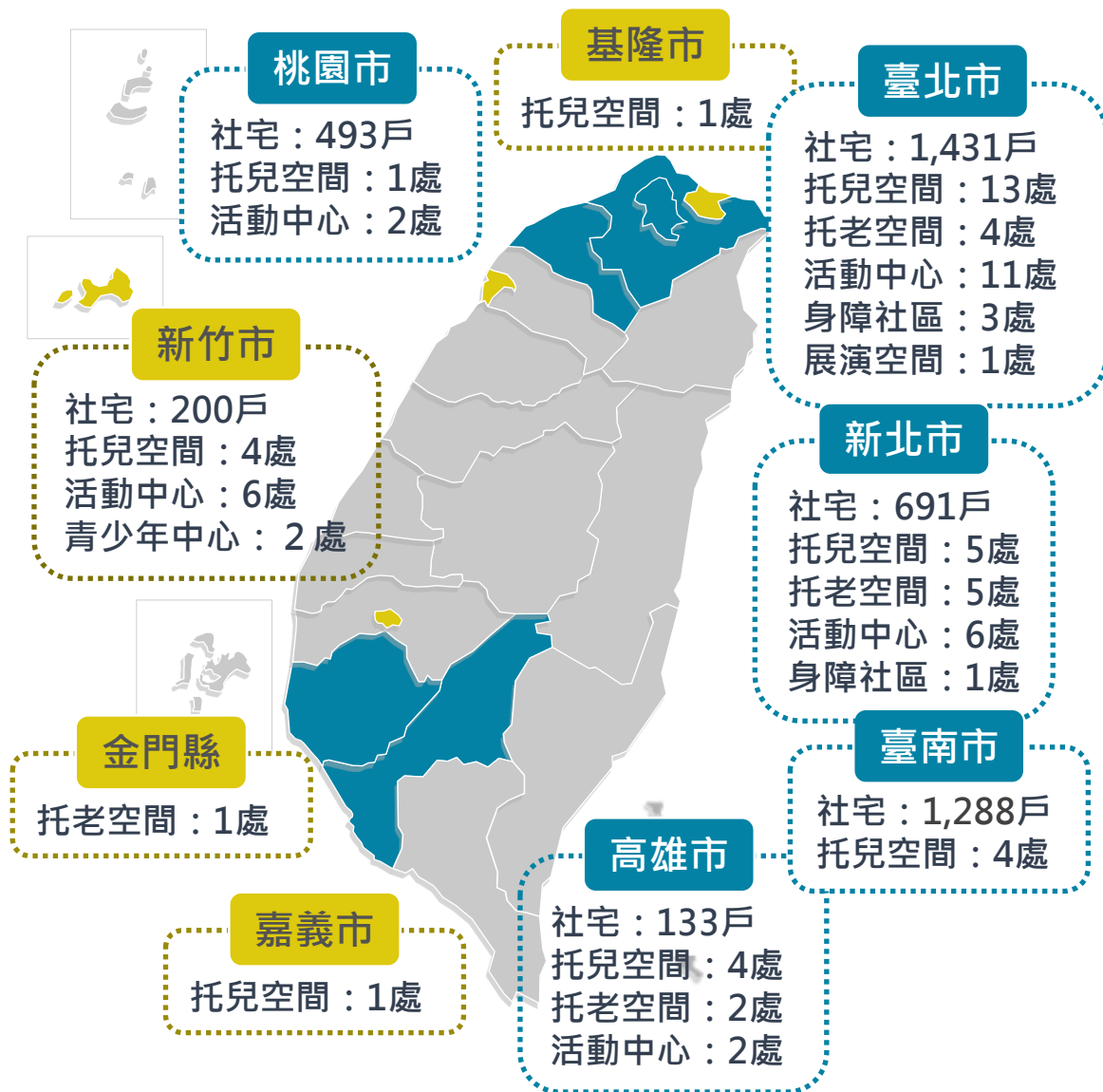
107年住都中心成立後 
全國招商成功**89**案(含住都中心**17**案)
投資金額**6,130**億元

本署都市更新組成立後
全國招商成功案件數 (95年-115年5月)

臺北市	新北市	桃園市	新竹市	嘉義市	金門縣	屏東縣
43案	22案	6案	12案	1案	1案	1案
臺南市	高雄市					
10案	20案					

總計已招商成功**115**案
總投資金額**7,596**億元

推動現況 公辦都更成果統計



推動現況 公辦都更成果統計

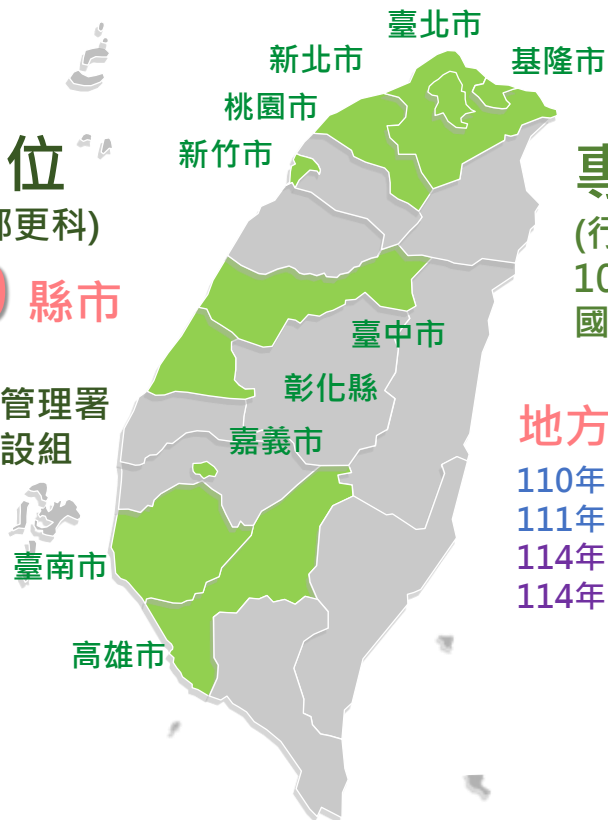
輔導成立專責機構及專案辦公室

專責單位

(都更處or都更科)

地方 **10** 縣市

中央：
內政部國土管理署
都市更新建設組



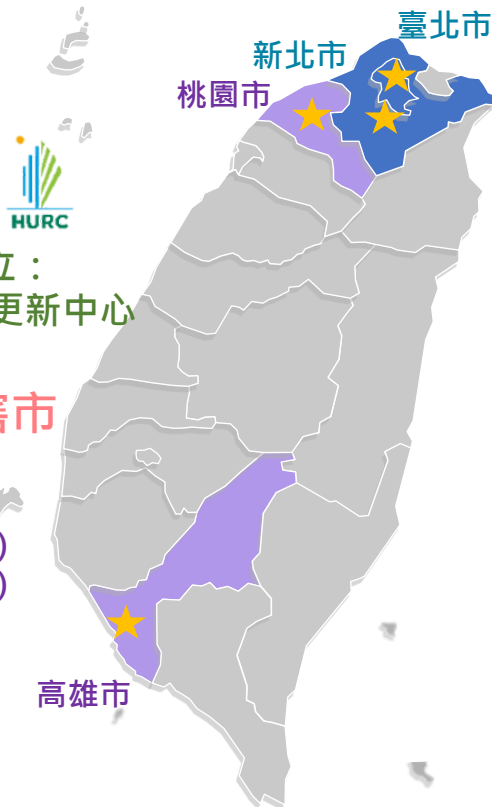
專責機構

(行政法人)

107年中央已成立：
國家住宅及都市更新中心

地方 **4都** 直轄市

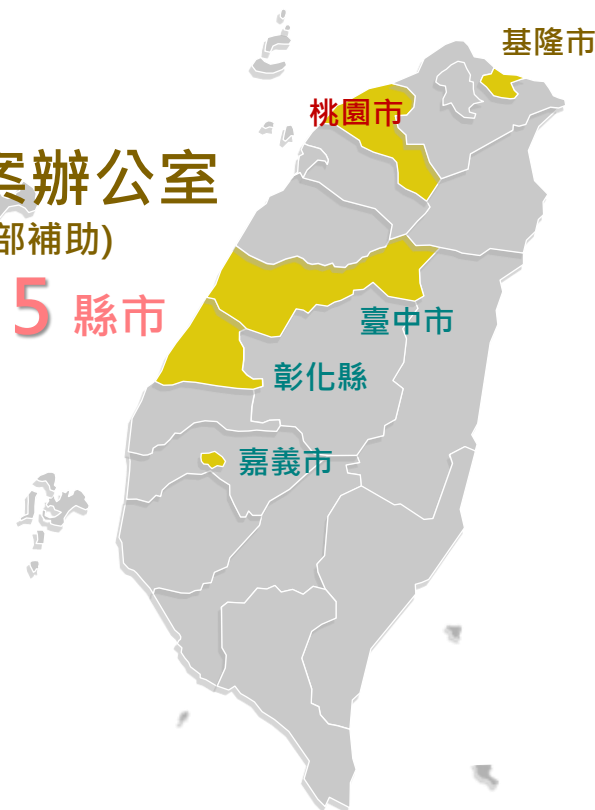
110年 新北市
111年 臺北市
114年 桃園市 (4/1成立)
114年 高雄市 (8/1成立)



專案辦公室

(內政部補助)

地方 **5** 縣市



協助6都以外 **地方政府**
成立專案辦公室

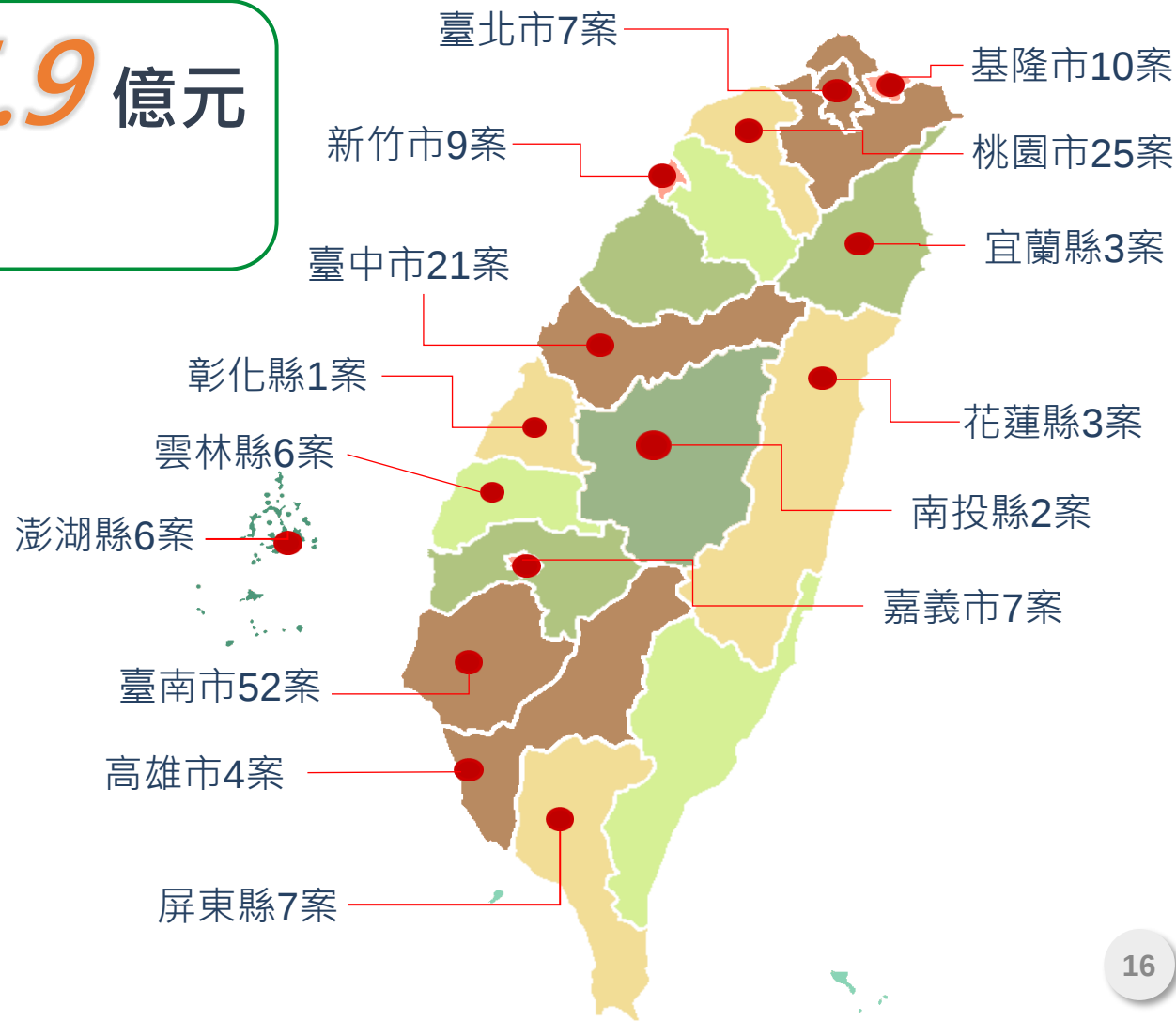
推動現況 整建維護案量統計

補助地方政府辦理民眾申請補助危險老舊建築物擬具事業計畫、權變計畫及整維實施工程等事宜

100年迄今補助 **205** 件、補助約 **5.9** 億元
 整建維護 **157** 件 重建 **48** 件



整建維護 高雄市公園人生大樓





內政部補助

每案150萬元



學校開設規劃原則

- 學校發展特色、自身資源
- 產業、社會及淨零永續之趨勢
- 國家政策及產業發展所需人才



預期成果

學生端

建立正確觀念
提升專業倫理
強化專業能力

整體

培養都更專業人才
充實產業所需職能

截至114年共核定**9所**學校，補助金額共**1,349萬元**，預計完成修讀約達**350人**

擴大都市更新 修正重點 (全案管理機制)

現狀課題

非專業開發者，破壞信任基礎

為確保都市更新品質與所有權人權益，應將非專業開發機構及人員納入適度管理

不具市場性區域，建立新推動模式

推動自主都更全案管理機制，過程收取服務費用，都更後開發利益回歸社區住戶



建經公司

或



統籌機構



前期規劃評估



溝通協調整合



專案設計開發



工程興建管理

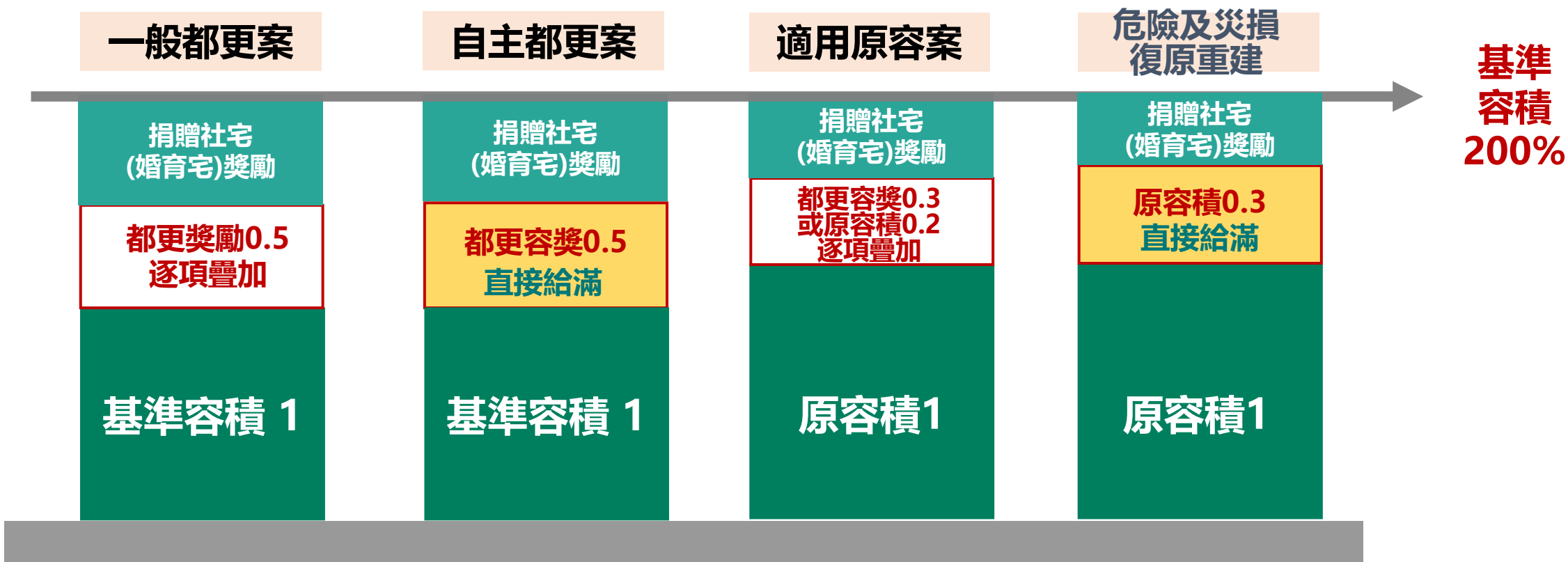
修正都市更新條例，
建立「自主都更全案管理機制」

擴大都市更新 修正重點 (全案管理機制)

	都市更新事業機構 (近9成案件由建商主導)	全案管理機構 (新增) (由所有權人主導)
定位	◆ 投資開發性質 ◆ 事業機構分配房地，以獲利為原則	◆ 專業服務性質 (PCM性質) ◆ 不分配房地，以收取服務費用為原則
擔任角色	擔任實施者/投資人/分潤者	擔任實施者或受都市更新會委託統籌辦理
資金籌措方式	由事業機構籌措資金開發	由所有權人自行出資為原則
政府協助	無	政府提供前期規劃費用及工程階段信保機制

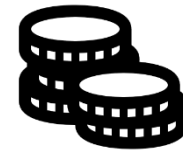
擴大都市更新 修正重點 (容積獎勵檢討)

- 所有都更案：配合**捐贈婚育家庭居住之社宅**，得再提高容積獎勵上限至建築基地2倍基準容積。
- 自主都更案：簡化獎勵申請程序，符合一定條件，獎勵一次到位。
- 危險建築物：復原重建，**依原建築容積1.3倍一次到位**。

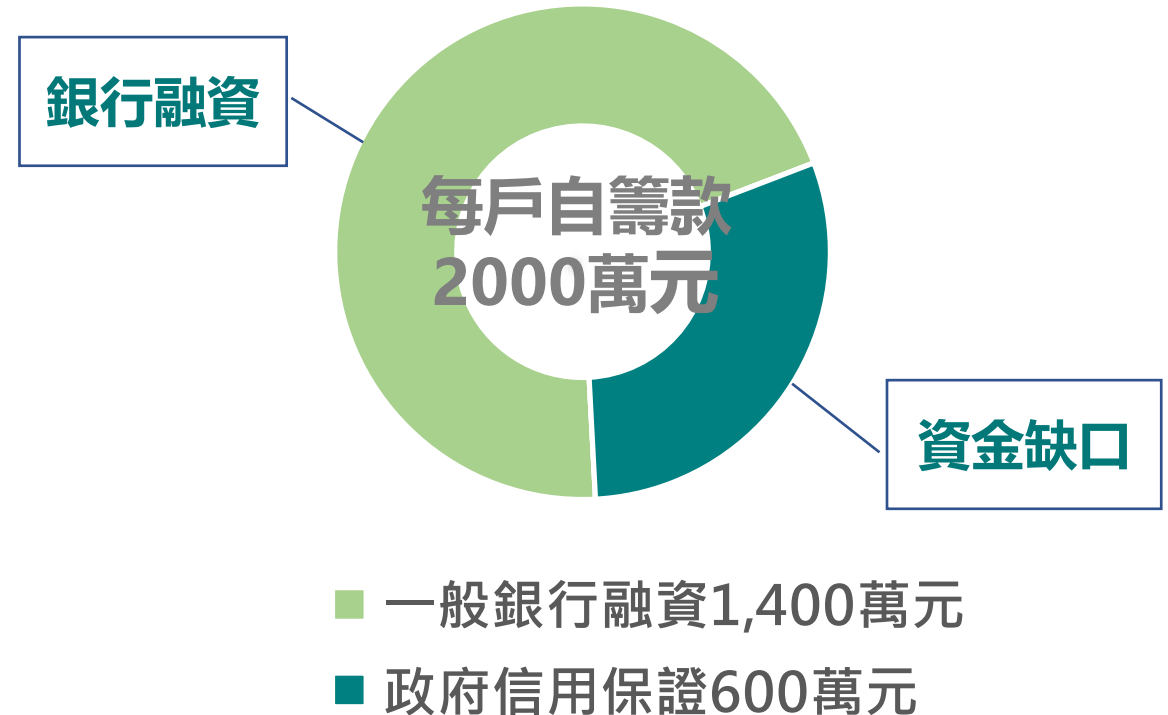




協助融資最後一哩路
突破自主都更核心財務門檻



每人每戶最高600萬信用保證
支援差額缺口降低授信疑慮





參、危老重建政策



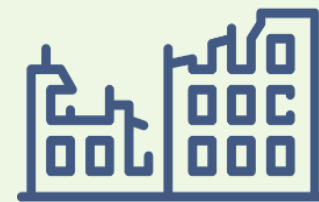
危老重建 不落日

危老重建 修正目的



施行期限將屆

重建計畫申請之期限將於
116年5月31日止。



老舊建築物眾多

全國屋齡30年以上住宅約
有**554萬戶**，約佔總體住宅
60%。

持續鼓勵危險建築物進行重建，改善居住品質！

危老條例 修正重點 (刪除施行期限、新增稅捐減免)



刪除施行期限
落日規定

- 刪除第5條第2項重建計畫申請之施行期限落日規定，以持續推動本條例。



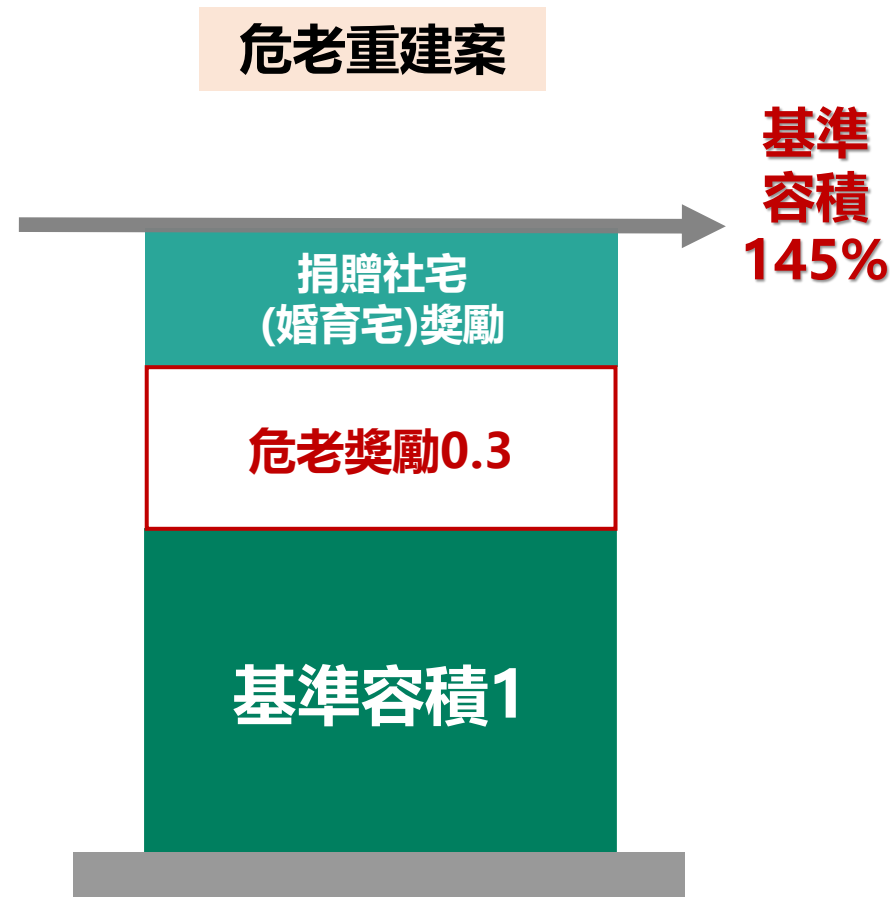
延長及新增稅
捐減免規定

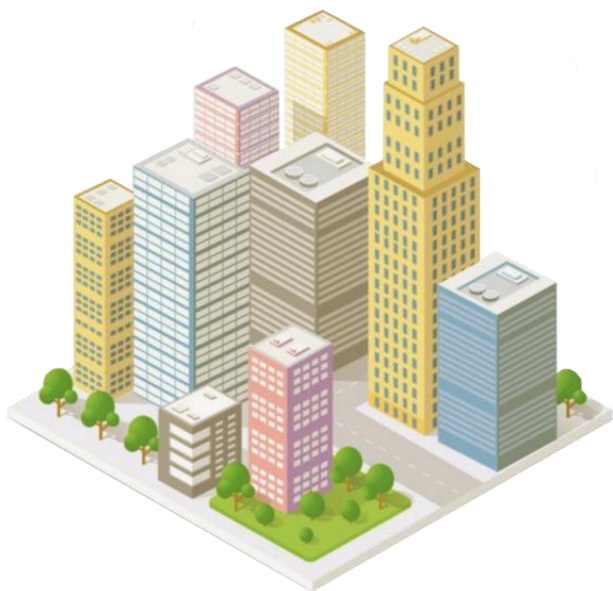
- 延長房屋稅及地價減免規定。
- 新增原所有權人與起造人因協議合建辦理產權移轉時，減徵土地增值稅及契稅40%。

危老條例 修正重點 (新增容積獎勵項目)

■ 新增捐贈社會住宅或社會福利設施獎勵 為額外獎勵項目

- 面積達500平方公尺，且重建範圍內無償捐贈新婚二年內或育有未成年子女婚育家庭使用之社會住宅或其他社會福利設施者，另給予最高基準容積**15%**。
- 不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制。





肆、婚育宅政策

社會住宅 多元築



鼓勵民間提供婚育宅
協助婚育家庭居住減壓



修正婚育宅容積獎勵三法
提高民間投入誘因

婚育宅政策 給予適度容積獎勵鼓勵捐贈婚育宅

婚育宅容獎3法	都市計畫法 臺灣省施行細則	都市危險及老舊建築物 加速重建條例	都市更新條例
適用範圍	臺灣省 (14縣市) <u>不包含六都、金門縣及連江縣</u>	全國危老重建案	全國都市更新重建案
捐贈樓地板換算容積	捐1得2	捐1得1.5	捐1至少得1.5
社會住宅獎勵	基準容積 60%	基準容積 15%	基準容積 50%

婚育宅政策

政府與民間合作創造三贏

政府受益

節省財政支出

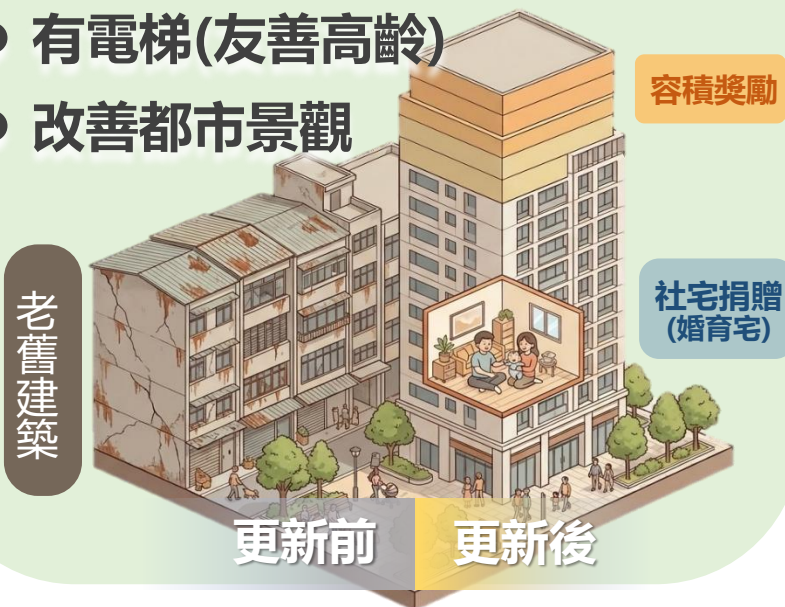
- 民間企業捐贈社會住宅(婚育戶)
- 節省直接興建社宅成本



民眾受益

老舊城市環境改變

- 人居環境全面升級
- 有電梯(友善高齡)
- 改善都市景觀



社會受益

帶動產業與就業

- 擴大內需
- 帶動產業發展
- 創造就業機會





伍、老宅延壽政策

30年舊厝 換新衫

老宅風險現況 建物與人口雙老議題

房屋

30年以上住宅達554萬戶

全國住宅925萬戶、老宅比率過半

(優先處理77萬棟4-6層公寓及178萬棟透天住宅)

人

超高齡社會-

65歲以上人口超過467萬人

長輩占全國20%、缺電梯、

居住空間需求改變

房屋+人

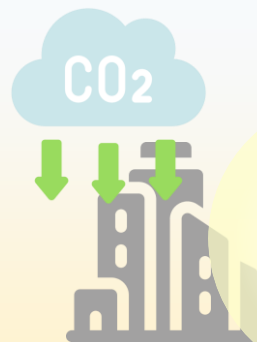
人·屋·雙老

磁磚剝落、漏水、管線老舊等問題



人

: 在地安養



屋

: 淨零減碳

老宅風險現況

極端氣候與地震威脅



面對雙老議題、極端氣候及地震威脅，
現階段政府如何在都市更新政策上面對？

資料來源：NCDR、聯合知識庫網站

老宅風險現況 都更x危老x老宅延壽 相輔相成

／不是每一棟老屋都必須走向拆除／

都市更新

復甦都市機能
都市更新發展計畫

- 強化公辦都市更新機制
- 精進專責機構推動模式
- 改善民間都市更新機制
- 培育都市更新人才

老宅延壽計畫

➤ 老宅可透過以下方式
延長壽命

- ◆ 立面修繕
- ◆ 環境改善(綠美化、管線等)
- ◆ 機能強化(屋頂防水、增設電梯等)

危老重建

改善建築安全
全國建築物耐震安檢暨
輔導重建補強計畫

- 加速危老建物重建
- 補助建築物結構安全性評估費用
- 補助危老重建計畫費用
- 提供重建工程融資貸款信用保證

政策架構 依據及預算

依據

- ◆ 民國114年8月1日制定公布「因應國際情勢強化經濟社會及民生國安韌性特別條例」
- ◆ 民國114年10月23日總統公布「中央政府因應國際情勢強化經濟社會及民生國安韌性特別預算」**50億**

期程

- ◆ 至116年12月31日

預計受益戶數

- ◆ 以公寓及透天住宅為主，可直接改善**約2萬~3萬戶** (**3000棟以上**)建築物機能
- ◆ 透過公共空間優化與環境整體改善，強化生活安全、環境永續與高齡友善機能，進一步形成**示範與擴散效應**。

50億補助・內外兼修

公共空間+私人室內
(以棟為單位) (以戶為單位)



政策架構 計畫推動效益

① 提升高齡者居住安全與品質 ② 減少建築物拆除重建之建築碳排 ③ 帶動並強化相關產業發展

老舊管線致災風險

外牆磁磚掉落影響公安

高齡者行動便利性不足

減少碳排與永續發展



老宅延壽機制 什麼樣的房屋可以申請？

30年以上合法建築物

- 領有使用執照者。
- 經地方主管機關認定屬合法建物者。

4-6層樓公寓

需要100%同意!

- 公寓大廈管理委員會或管理負責人
- 全體建築物區分所有權人同意共同推派代表人

頂樓加蓋



違建部分
不予補助!



1棟
4樓公寓

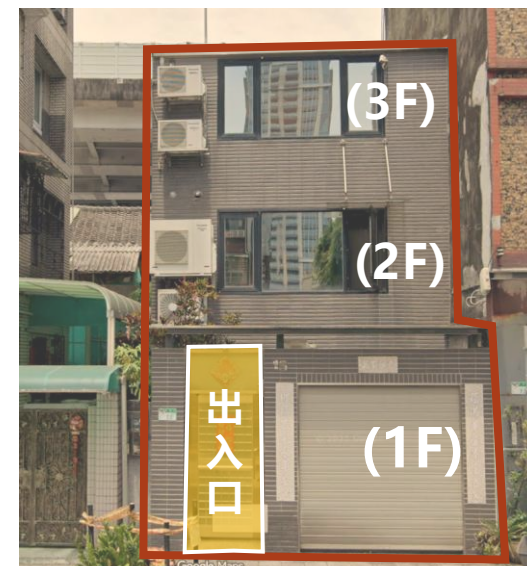
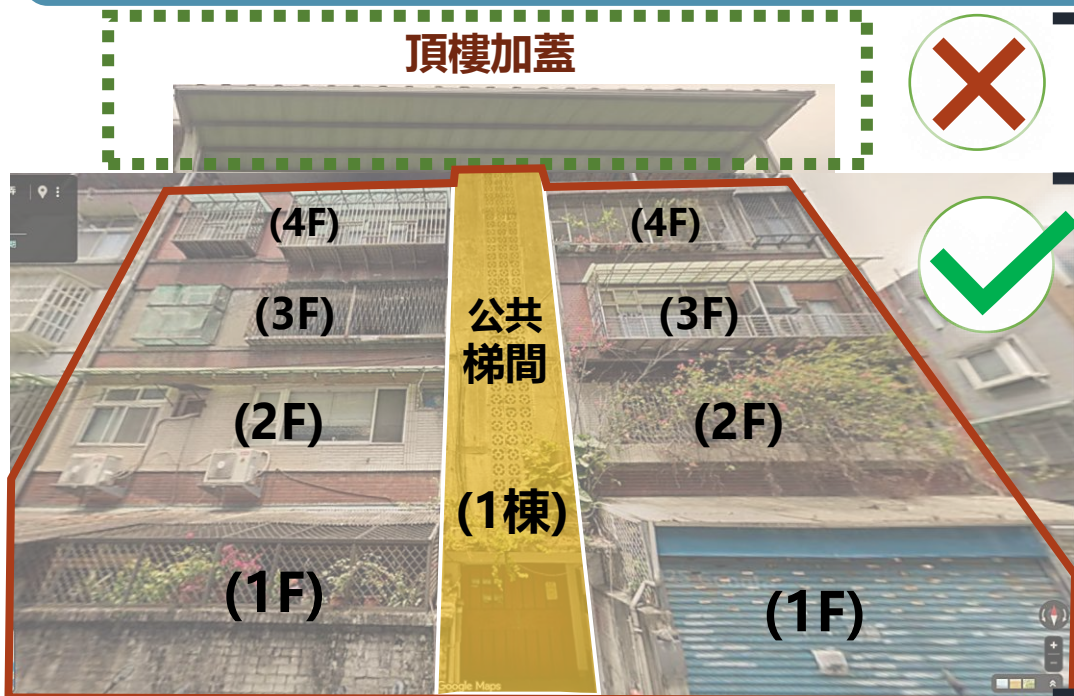
合法建築
有補助!

6樓以下透天住宅

- 全體建築物所有權人同意共同推派代表人

需要100%同意!

獨棟
3樓透天



老宅延壽機制 有沒有其他條件？

公 寓

■ 公共空間

- ① 超過1/2作住宅使用。
- ② 戶籍至少有1人為：
 - 65歲以上長者。
 - 低收入或中低收入戶。
 - 長照需要等級第2級以上，且符合居家無障礙環境改善補助對象。

■ 私人室內

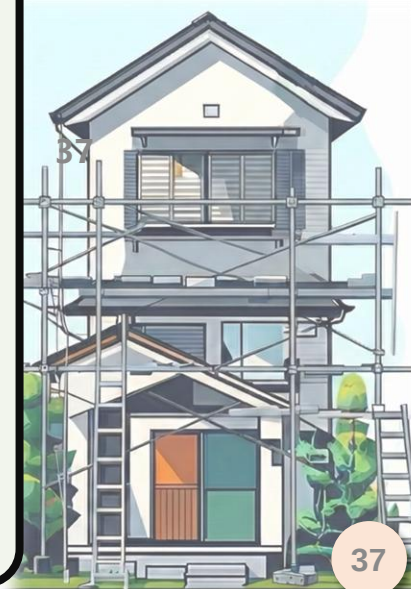
- ① 限住宅使用。
- ② 補助對象不得為法人。

透 天

- ① 全棟住宅使用。
- ② 補助對象不得為法人。

4種情形不得補助

- ① 公寓全棟為單一所有權人持有。
- ② 已請建照、拆照或地方政府認定須拆除。
- ③ 已進入都更危老程序(已報核或已申請)。
- ④ 申請其他相同補助項目。



老宅延壽機制 補助民眾項目

補助公寓

加碼作業費
1萬元/棟

補助項目

額度上限

▼結構安全性能評估▼ (2項擇1項)

- 1.初步評估
- 2.詳細評估

1萬5千元/棟
40萬元/棟

▼修繕補助▼ ※各項實際修繕經費**65%**為限且不得超過額度上限金額

一、公共空間「共用」部分修繕 (必選3項))

1.增設升降設備

加碼作業費
5萬元/棟

400萬元/棟

2.樓梯間修繕

40萬元/棟

3.公共管線修繕更新

50萬元/棟

4.老舊招牌、違規物或違建拆除

40萬元/棟

5.建築物立面修繕

加碼作業費
5萬元/棟

300萬元/棟

6.屋頂防水及隔熱

50萬元/棟

7.外掛式空調及其管線之安全改善

40萬元/棟

8.增設或改善無障礙設施

40萬元/棟

二、私人室內「專有」部分修繕 (可加選)

1.居家安全及無障礙設施設備修繕

20萬元/戶

2.管線修繕更新

註: 符合加碼補助
30萬/戶

補助透天住宅

補助項目

額度上限

▼結構安全性能評估▼ (2項擇1項)

- 1.初步評估
- 2.詳細評估

1萬5千元/棟
40萬元/棟

▼修繕補助▼ ※各項實際修繕經費**65%**為限且不得超過額度上限金額

一、室外修繕 (必選1項))

1.立面修繕

五或六層透天住宅



300萬元/棟

三或四層透天住宅



200萬元/棟

一或二層透天住宅



100萬元/棟

2.屋頂防水及隔熱

20萬元/棟

3.外掛式空調及其管線之安全改善

5萬元/棟

4.增設或改善室外無障礙設施

5萬元/棟

二、室內修繕 (可加選)

1.居家安全及無障礙設施設備修繕

20萬元/棟

2.管線修繕更新

註: 符合加碼補助
30萬/戶

公寓補助作業費用

公寓可委託專業者進場協助，
讓整合、評估及提案更加順利
最高可補助11萬元

基礎

作業費用
1萬元/每棟

加碼

增設升降設備
5萬元/每棟

加碼

立面修繕
5萬元/每棟

加碼補助條件

戶籍內有以下之一人員

- 1 65歲以上長者
- 2 低收入或中低收入戶
- 3 長照需要等級第2級以上，且符合居家無障礙環境改善補助對象者

執行政序 申請作業程序



作業說明

為加速辦理，公告後若民眾對**申請資格**有疑慮，建議由民眾先提出第一階段「**修繕需求申請**」，由**地方政府**或**地方服務團隊**協助檢核是否符合補助資格。

執行政序 申請作業程序

申請案件超過預算時，怎麼辦？

➤ 先排序，最後才公開抽籤

■ 若符合資格案件超過該縣市年度預算額度，將依下列順序辦理

1. 優先核定原則



高齡或弱勢
戶籍內包含相關身分



外牆磁磚剝落
並申請立面修繕



太陽能光電
屋頂或立面設置



連棟共同申請
透天3棟以上



申請項目較多
公寓共同逾4項/
透天室外逾2項



包租代管社宅
租約有效期間內申請

*地方得自訂超額篩選原則



例如：屋齡條件等



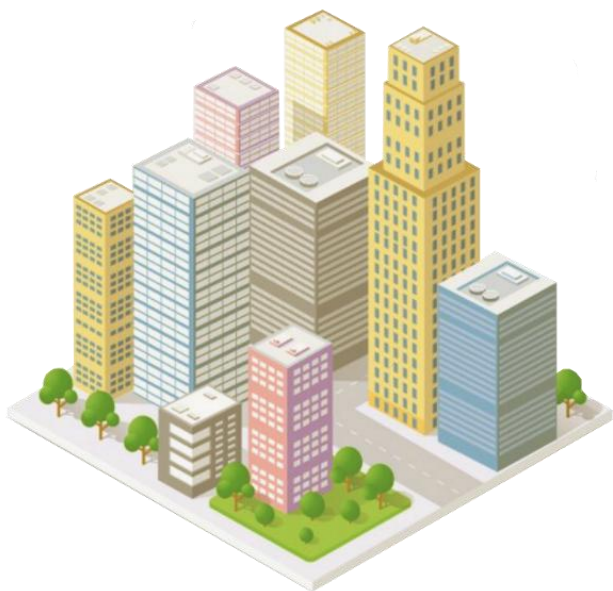
2. 公開抽籤



確保程序公平



重點：先看**優先條件**，地方得**自訂超額篩選原則**，最後才**抽籤**。



陸、結語



政府×產業

公私協力加速老舊更新，落實永續安居願景

- 面對「人屋雙老」挑戰，政府積極推動**都市更新、危老重建與社會住宅政策**，並提供容積獎勵及稅賦減免等優惠，降低開發成本、提升民間投入意願。
- 誠摯邀請**全民業者共同參與**，將政策轉化為具體行動，**齊力建構安全、宜居永續環境**，提升生活品質。

簡報結束 敬請指教