

從當前都市計畫面臨之課題與挑戰

—論未來都市發展政策

壹、緣起

貳、法令制度沿革

參、發展現況

肆、當前都市計畫面臨之課題與挑戰

伍、未來都市發展政策

陸、建議對策與行動策略之擬議

柒、附錄

◎ 議題一、都市規劃、審議及開發機制

◎ 議題二、都市更新及都市經營管理

壹、緣起

近年來由於經濟發展的快速演變，作為經濟發展核心場域的都市空間，因而產生多樣化的需求，使得複合使用成為各大都市規劃的趨勢，同時形成都市發展的活力所在。再者，面對強大的城市競爭壓力，如何在不同層級都市中提升特有的競爭力，除透過都市意象與空間特色的行銷策略外，必須確保高度投資效率的環境，促進產業與活動的持續成長。

面對當今全球化激烈競爭、全球氣候變遷，京都議定書生效，溫室氣體減量、國際環保及能源衝擊、高齡少子女化之人口發展趨勢、社會環境與土地使用型態之快速變遷與地方競爭的影響，都市多元成長與競爭的時代已然來臨。如何建立符合當前發展趨勢之都市規劃理念，簡化行政作業流程，提昇品質與效率，使都市計畫能夠靈活地回應社會經濟發展快速變遷的要求，提高城市的競爭力，進而透過都市土地開發與都市再生之推動，創造盈餘並充裕地方都市建設財源，落實都市的永續經營管理，加速營造都市的可居性、獨特風貌以及具有發展性的環境氛圍，進而帶動外來資金的注入、都市良善的經濟發展循環以及市民對於地域更深的認同，業已成為治理一個完善都市空間的必要考量。

本次全國都計建管會議，在都市計畫部分，將就「都市規劃、審議及開發機制」與「都市更新及都市經營管理」等二大議題進行討論，爰就有關我國都市計畫法令制度之沿革、都市計畫發展現況、當前都市計畫面臨之挑戰、未來都市發展政策之新思維、建議對策與行動策略之擬議等項提出報告及說明，以就教於各界先進。

貳、法令制度沿革

一、日據時期：

臺灣地區都市計畫法令制度之建構，開始於日據時期以規劃建設自來水與下水道著手，推動進行之市區改正計畫。1899年訂頒律令30號，規範市區計畫所需設施用地所有權之限制，翌年訂頒「臺灣家屋建築規則」，以改善市街地區之公共衛生及道路著手，對全台各地具傳統風格之重要城鎮進行改造，並由其中擷取經驗，漸次轉化為市區計畫。

1897年總督府成立台北市區計畫委員會，經多次改組，於1910年成立總督府市區計畫委員會，審議全島之市區計畫及衛生工程之設計，1937年計畫令施行後，亦繼承此制度，改為臺灣都市計畫委員會。1935年4月21

日，中部發生強烈地震，災情慘重，總督府爰參照關東大地震之經驗，以擬定都市計畫方式進行災後重建，更促使研議多年的台灣都市計畫令於1936年8月公布，該令施行規則則於同年12月公布，二者併同於翌年4月1日正式施行，構成台灣日據時期現代化都市計畫之基本法律架構，成為結合「都市計畫、建築管理、市地重劃」三位一體之特殊殖民法令。

日據時期發布實施之都市計畫區計72處，面積約52500公頃，計畫容納人口約326萬人。至於1937年台灣都市計畫令公布前實施者，計九市、二十一街、十八庄、三區，合計51處(含1935年震災區18處)，計畫令公布後實施者僅21處；辦理市地重劃整體開發面積約4398公頃。

二、臺灣光復及中央政府遷台時期(民國34至47年)

- (一) 遷台前法令制度變遷：民國25年土地法實施後，內政部地政司設科掌理全國工程業務。抗戰期間國防最高委員會通過都市計畫法立法七原則，由立法院起草法案，28年6月8日公布都市計畫法。
- (二) 重行審議光復前後都市計畫案：43年11月起，內政部成立台灣省都市計畫審核小組，就台灣省政府及各縣(市)政府整理日據時期及光復初期發布之都市計畫案，逐處詳加審查後，陸續交由地方政府修正，重新報部核定，陳報行政院備案，發布實施。
- (三) 設置內政部都市計畫委員會：內政部於46年12月正式恢復設置都市計畫委員會，不定期召開會議審議各地方政府所報計畫案。
- (四) 實施都市計畫注意事項：內政部於45年2月報奉行政院核備，訂頒「實施都市計畫注意事項」作為修法前之補充規定。
- (五) 都市計畫實施規模及成果：至47年底止，實施都市計畫地區共84處，面積約64695公頃，其中除72處為日據時期發布者外，其餘12處為光復後省府代為規劃或發布實施者。

三、都市計畫法制研議時期(民國47至61年)

53年首度修正公布都市計畫法，參考美援會編譯各國都計法令概要之現代思潮，其內容較舊法完備，除明定擬定都市計畫之機關、要件、公開展覽、核定備案程序外，立法院審查增列之公共設施保留地取得期限規定為其特色，該次修正案對台灣地區都市建設問題帶來無窮之紛爭，惟已為我國建立較符合現代化思潮之都市計畫法制基礎。

四、全面擬定都市計畫時期(民國61至73年)

- (一) 全面擬定都市計畫：61~65五年間，全面擬定鄉街計畫138處、市鎮計

畫 31 處、特定區計畫 4 處，合計 173 處，64 年之後正式推動都計通盤檢討，66~73 年間擬定計畫 122 處。

- (二) 建構都市計畫法令體系：62 年 9 月，二度修正都市計畫法，除修正延長公共設施保留地取得期限外，並簡化程序，授權省政府核定鎮、鄉街計畫及細部計畫，並刪除區域計畫規定，嗣後內政部除另定區域計畫法，並先後發布都市計畫定期通盤檢討實施辦法，公共設施用地多目標使用方案，禁建期間特許興建辦法，並協助台灣省政府及台北市政府完成都市計畫法台灣省、台北市施行細則，台北市土地使用分區管制規則等法令規定，發布施行，台北市更率先全國實施容積管制都市設計審查制度，為台灣地區都市計畫寫下新的一頁。

五、研議解決公共設施保留地問題時期(民國 74 至 80 年)

- (一) 修正都市計畫法第 50 條：鑑於 62 年修正都市計畫法第 50 條，延長公共設施保留地取得期限將於 77 年 9 月屆滿，內政部於 76~77 年間先後研提多次修正條文，刪除保留地取得期限，增列加成補償放寬臨時建築使用、加成補償免所得稅、免徵遺產稅或贈與稅等優惠規定，全案於 77 年 7 月公布施行。
- (二) 加速都市計畫公共設施保留地取得：內政部研擬加速都市計畫公共設施保留地取得及財務計畫報院核定實施，計協助各地方政府取得 65.6.30 前劃設之重要公共設施用地約 8634 公頃，補償費約計 5832 億元；另研擬「都市計畫公共設施用地使用及建設計畫」報院核定，自 80 年度起分年編列預算補助地方政府執行建設。
- (三) 辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討：內政部於 76 年 11 月通函各級地方政府專案辦理第一期公共設施保留地通盤檢討，撤銷非必要之公共設施保留地，計辦理 157 處計畫，撤銷約 2911 公頃。

六、都市計畫法制蛻變時期(民國 80 至 97 年)

隨著解除戒嚴、資深民代退職、開放大陸探親、兩岸事務協商、房價狂飆等政經局勢之巨大改變，強人政治式微，80 年之後國內之都市計畫體制亦面臨前所未有之衝擊，並因應趨勢作必要之調整。

- (一) 建立透明化公開化都市計畫審議機制：修正「各級都市計畫委員會組織規程」，推動審議過程透明化(83. 6)，允許記者自由採訪，建立民眾申請列席說明、專家委員人數專長比例及任期制度(85. 1)，並增置委員人數、提昇專案小組審查功能(88. 7)，加速審議。

- (二) 推動建立都市設計制度：修正都市計畫定期通盤檢討實施辦法，將都市設計納入規範，自 84 年起，內政部分年編列預算補助地方政府辦理都市設計規劃，並自 87 年起推動「創造城鄉新風貌」，分年補助地方建設。
- (三) 建立都市計畫變更利得回饋、開發許可機制之初步架構：配合建設工商綜合區、農地釋出方案、市區內不適合繼續作工業使用之工廠變更使用、零星工業區之擴大、醫療專用區、倉儲批發業等設置之需要，內政部並配合各該目的事業主管機關之實際需要，陸續訂頒相關之審議規範、處理原則或審核要點。
- (四) 配合精省、行政程序法之施行，修正都市計畫法：配合台灣省政府功能業務與組織調整，由行政院以命令調整台灣省政府權責事項。此外，並已配合精省條例、行政程序法之施行、經發會、全國經濟會議結論，修正都市計畫法，授權地方政府核定細部計畫、
- (五) 全面實施容積率管制：協調原台灣省政府於 88. 6. 16 修正都市計畫法台灣省施行細則，增訂基準容積率規定，達成全面實施容積率管制之政策目標。
- (六) 新市鎮開發及都市更新之法制化：新市鎮開發條例於 86. 5. 21 公布施行、都市更新條例於 87. 11. 11 公布施行，相關子法亦陸續發布施行，建立完整法令制度。
- (七) 建立都市計畫容積移轉制度：87. 9. 7. 古蹟土地容積移轉辦法發布施行，88. 4. 6 都市計畫容積移轉實施辦法發布實施，嗣於 91. 12. 11 修正公布施行都市計畫法第 83 條之一條文，都市計畫容積移轉正式取得法律授權依據。
- (八) 推動景觀法立法工作：為積極改善環境景觀，養成國民愛護及美化環境景觀之習性，並強化景觀保育、經營、管理策略與實施工具，研擬景觀法草案，因未能於立法院第 6 屆委員任期屆滿前完成三讀程序，刻正重新檢視修正草案內容架構，預計 97 年底重行送請審議。

參、發展現況

一、都市計畫實施概況

(一) 計畫概況：

截至 95 年底全國都市計畫地區處數為 453 處，總面積 470, 113 公頃，其中市鎮計畫 139 處，面積 171, 904 公頃，佔全部計畫面積 36. 6%，鄉

街計畫 193 處，面積 65,302 公頃，佔全部計畫面積 13.9%，特定區計畫面積 232,908 公頃，佔全部計畫面積 50.1%。（詳表 1）

表 1 各縣（市）都市計畫面積、處數、性質統計表

面積：公頃

地區別	處數 合計	面積 合計	市鎮計畫 (處數)	面積	鄉街計畫 (處數)	面積	特定區計畫 (處數)	面積
臺北市	1	27,179.97	1	27,179.97	—	—	—	—
高雄市	18	14,554.86	11	11,716.33	—	—	7	2,838.52
臺北縣	46	120,987.10	22	16,277.20	13	3,716.99	11	100,992.91
宜蘭縣	20	7,638.03	6	4,353.48	10	2,724.11	4	560.44
桃園縣	33	32,290.48	11	13,031.17	14	4,688.23	8	14,571.08
新竹縣	15	5,360.48	5	2,752.92	8	1,328.00	2	1,279.56
苗栗縣	18	6,985.19	6	4,111.86	8	1,046.69	4	1,826.64
臺中縣	30	33,909.35	10	6,450.67	10	4,889.12	10	22,569.56
彰化縣	30	12,788.65	8	4,342.28	18	4,453.96	4	3,992.41
南投縣	22	12,642.89	9	5,129.52	6	1,180.37	7	6,333.00
雲林縣	25	9,769.25	6	4,246.23	15	3,605.57	4	1,917.45
嘉義縣	28	16,461.63	6	3,064.70	15	5,142.10	7	8,254.83
臺南縣	41	34,017.50	10	4,729.01	19	8,130.32	12	21,158.17
高雄縣	31	26,979.25	4	4,525.85	16	12,717.87	11	9,735.53
屏東縣	30	16,516.02	4	3,590.20	23	6,666.22	3	6,259.60
臺東縣	18	8,796.43	5	4,347.48	6	1,142.02	7	3,306.93
花蓮縣	19	12,330.91	3	3,242.33	11	3,816.09	5	5,272.49
澎湖縣	6	1,047.80	2	700.29	1	54.03	3	293.48
基隆市	5	7,474.57	4	7,393.05	—	—	1	81.52
新竹市	6	4,442.27	2	2,043.08	—	—	4	2,399.19
臺中市	2	16,191.23	2	16,191.23	—	—	—	—
嘉義市	2	5,457.69	1	4,920.22	—	—	1	537.47
臺南市	1	17,564.45	1	17,564.45	—	—	—	—
金門縣	1	15,537.39	—	—	—	—	1	15,537.39
連江縣	5	3,189.54	—	—	—	—	5	3,189.54
合計	453	470,112.92	139	171,903.51	193	65,301.70	121	232,907.71

資料來源：營建署 95 年統計年報

都市計畫地區之計畫人口數合計達 25,410,064 人，現況人口數為 17,965,97 人，約佔台閩地區人口之 78%，即全台每百人中有 78 人居住在都市計畫地區內。都市計畫區現況人口密度平均為為每平方公里 3819 人，目前都市計畫區現況人口密度較高者，依序分別為高雄市 10,303 人、台北市 9,684 人、新竹市 7,064 人、台中市 6,450 人、台北縣 5969 人。都市計畫區內之公共設施用地面積，合計為 88,131.30 公頃，約佔

都市計畫總面積之 18.7%，已取得 47,381.90 公頃，尚未取得 40,749.40 公頃。(詳表 2)

表 2 各縣(市)都市計畫面積、人口、土地使用分區及公共設施用地統計表

面積：公頃

地區別	都市計畫區面積	計畫人口數	現況人口數	土地使用分區面積 (不含公共設施用地)	公共設施用地面積	已取得	尚未取得
臺北市	27,179.97	3,414,000	2,632,242	19,838.41	7,341.56	3,761.65	3,579.91
高雄市	14,554.86	2,277,547	1,499,592	7,461.29	7,093.57	6,079.96	1,013.61
臺北縣	120,987.10	3,967,946	3,580,232	110,015.86	10,971.24	4,481.70	6,489.54
宜蘭縣	7,638.03	438,320	296,248	6,058.02	1,580.01	904.00	676.01
桃園縣	32,290.48	1,855,293	1,349,825	27,085.18	5,205.30	2,740.87	2,464.43
新竹縣	5,360.48	384,200	281,989	4,070.87	1,289.61	690.94	598.67
苗栗縣	6,985.19	471,000	322,635	5,607.71	1,377.48	792.16	585.32
臺中縣	33,909.35	1,679,600	1,089,817	27,716.38	6,192.97	2,632.96	2,297.61
彰化縣	12,788.65	900,150	698,113	10,041.40	2,747.25	1,651.55	1,095.70
南投縣	12,642.89	419,655	286,901	10,793.81	1,849.08	1,219.67	1,182.43
雲林縣	9,769.25	519,700	277,279	7,838.68	1,930.57	1,414.10	629.41
嘉義縣	16,461.63	553,600	229,475	13,709.93	2,751.70	1,668.45	1,083.25
臺南縣	34,017.50	1,186,100	743,928	28,748.02	5,269.48	3,030.28	2,239.20
高雄縣	26,979.25	1,814,130	870,843	21,129.03	5,850.22	2,695.28	3,154.94
屏東縣	16,516.02	689,500	520,014	12,941.92	3,574.10	1,528.29	2,045.81
臺東縣	8,796.43	328,019	130,808	7,026.73	1,769.70	1,100.63	669.07
花蓮縣	12,330.91	539,600	259,441	9,530.18	2,800.73	1,492.62	1,308.11
澎湖縣	1,047.80	81,434	29,554	717.67	330.13	279.17	50.96
基隆市	7,474.57	511,900	390,633	5,506.12	1,968.45	823.11	1,145.34
新竹市	4,442.27	467,500	313,810	3,028.39	1,413.88	662.87	751.01
臺中市	16,191.23	1,321,000	1,044,392	10,999.82	5,191.41	2,912.63	2,278.78
嘉義市	5,457.69	373,100	272,364	3,974.06	1,483.63	1,221.71	261.92
臺南市	17,564.45	1,126,000	760,037	12,363.27	5,201.18	2,714.59	2,486.59
金門縣	15,537.39	83,000	76,019	13,097.91	2,439.48	793.78	1,645.70
連江縣	3,189.54	7,770	9,786	2,680.97	508.57	88.93	419.64
合計	470,112.92	25,410,064	17,965,977	381,981.62	88,131.30	47,381.90	40,749.40

資料來源：營建署 95 年統計年報

(二) 組織與人力：

目前於內政部營建署下設都市計畫組掌理全國都市計畫法令政策、都市計畫相關業務及推動城鎮地貌改造相關計畫，計 17 人。

有關各直轄市、縣市政府都市計畫單位方面，成立都市發展局(處)者，包括臺北市、高雄市、基隆市、新竹市、臺中市、臺南市等 6 個直轄市、省轄市政府；成立城鄉發展局(處)者，包括臺北縣、桃園縣、

雲林縣、嘉義縣、臺南縣、臺東縣、花蓮縣等 7 個縣政府；其餘在建設、工務或工商發展局（處）下設都市計畫科（課）或城鄉規劃科（課）辦理都市計畫相關業務者，計有 12 個縣政府。

在地方政府專業人力配置方面，依據內政部營建署 97 年 4 月初調查顯示，目前各地方政府辦理辦理都市計畫、都市設計及都市更新等三項核心業務之專業人力（含正式及約聘僱人員），合計 444 人，其中以台北市政府 144 人為最多，台北縣政府 53 人次之；人力配置不足 10 人者，以連江縣 1 人為最少。（詳表 3）。

表 3 各縣（市）辦理都市計畫、都市設計、都市更新業務人力配置情形

項目 縣(市)	都市計畫		都市設計		都市更新		總計	人員有無兼辦業務情形
	正式人員	約聘僱人員	正式人員	約聘僱人員	正式人員	約聘僱人員		
基隆市	4	4	3	0	0	0	11	有
臺北市	69	7	21	6	39	2	144	
臺北縣	9	8	11	5	12	8	53	
桃園縣	6	6	1	0	2	0	15	
新竹縣	3	0	0	0	0	0	3	有
新竹市	8	5	0	1	1	1	16	
苗栗縣	5	2	1	1	1	1	11	
臺中縣	11	0	0	1	1	1	14	有
臺中市	6	4	4	8	1	1	24	
彰化縣	9	1	0	0	0	0	10	有
南投縣	2	1	1	0	0	2	6	有
雲林縣	2	2	1	1	0	0	6	有
嘉義縣	4	1	0	0	1	1	7	有
嘉義市	2	1	1	0	1	0	5	
臺南縣	5	4	1	0	1	0	11	
臺南市	14	4	7	3	2	1	31	
高雄縣	9	3	5	1	0	0	18	有
高雄市	9	0	4	1	5	0	19	
屏東縣	7	5	0	0	0	0	12	有
宜蘭縣	8	3	0	0	0	0	11	有
花蓮縣	6	0	0	0	0	0	6	有

臺東縣	1	1	0	0	1	1	4	有
澎湖縣	1	0	1	0	0	0	2	有
金門縣	2	1	0	1	0	0	4	有
連江縣	0	1	0	0	0	0	1	
總計	202	64	62	29	68	19	444	

- 註 1.都計人員兼辦都設業務包含新竹縣、彰化縣、南投縣、嘉義縣、屏東縣、臺東縣
2.都計人員兼辦都更業務包含新竹縣、臺中縣、彰化縣、南投縣、雲林縣、高雄縣、屏東縣
3.都設人員兼辦都更業務包含基隆市、台中縣、南投縣、澎湖縣、金門縣
4.建管人員兼辦都設業務者為高雄縣

(三) 都市計畫通盤檢討作業概況：

依據內政部營建署 97 年 2 月調查資料顯示，目前都市計畫主要計畫超過 5 年未辦理通盤檢討之處數共計 98 處，其中以台北縣 18 處最多。刻正辦理通盤檢討作業中之主要計畫處數共計 191 處，亦以台北縣 20 處最多。(詳表 4)

(四) 都市計畫整體開發地區執行概況：

依據內政部營建署會同各直轄市、縣(市)政府截至 96 年 12 月底之清查統計資料顯示，目前都市計畫附帶條件規定應辦理整體開發地區，在主要計畫規定應實施整體開發地區，面積計 8106.73 公頃，在細部計畫規定應實施整體開發地區，面積計 6775.3 公頃，二者合計共 14882.03 公頃。截至 96 年 12 月底，主要計畫部分已完成整體開發之面積為 884.65 公頃，尚未完成開發面積 7222.09 公頃；細部計畫規定應實施整體開發地區，已完成整體開發之面積為 1865.1 公頃，尚未完成開發面積 4910.2 公頃。(詳表 5)

內政部於 91 年 7 月 16 日訂定「都市計畫整體開發地區處理方案」，針對整體開發地區相關課題提出下列解決對策，並成立「都市計畫整體開發地區處理方案技術服務暨執行督導團」，定期督導及輔導協助地方政府辦理整體開發個案遭遇之困難。

表 4 各縣(市)都市計畫通盤檢討及細部計畫(91 年修法後)辦理情形統計表

項次 縣市別	主要計畫通盤檢討辦理情形		細部計畫辦理情形	
	超過五年未辦理通盤檢討處數	現正辦理通盤檢討中處數	91 年修法後已擬定細部計畫處數	尚未擬定細部計畫處數
台北市	1	1	33	0
高雄市	1	0	30	1

台北縣	18	20	25	9
桃園縣	6	15	15	25
新竹縣	0	8	8	4
新竹市	0	3	11	4
苗栗縣	2	9	8	7
台中縣	7	14	6	8
台中市	0	1	21	0
彰化縣	8	14	61	157
南投縣	5	12	4	25
雲林縣	7	8	11	6
嘉義縣	5	14	3	0
嘉義市	0	1	2	1
台南縣	8	11	23	25
台南市	0	1	22	31
高雄縣	2	15	30	31
屏東縣	14	7	15	71
台東縣	4	6	10	1
花蓮縣	3	6	13	9
宜蘭縣	6	11	9	6
基隆市	0	5	21	15
澎湖縣	0	5	3	0
金門縣	0	0	3	0
連江縣	1	4	0	0
合計	98	191	387	436

資料來源：內政部營建署 97 年 2 月調查統計

表 5 都市計畫規定應實施整體開發地區執行情形統計表（96 年 12 月）
面積：公頃

	主要計畫			細部計畫		
	已完成開發	尚未完成開發	合計	已完成開發	尚未完成開發	合計
基隆市	--	56.2	56.20	45.9	67.7	113.6
台北市	--	389.30	389.30	2.88	53.56	56.44
台北縣	4.15	982.51	986.66	632.2	1861.5	2493.7

桃園縣	120.52	714.14	834.66	16.10	174.5	190.6
新竹縣	--	15.09	15.00	9.021	6.464	15.485
新竹市	0.74	236.94	237.68	--	---	--
苗栗縣	--	87.32	87.32	9.5082	---	9.5082
台中縣	11.92	377.69	389.61	--	48.09	48.09
台中市	--	954.93	954.93	--	720.03	720.03
彰化縣	21.79	268.06	289.85	7.356	81.376	88.732
南投縣	7.73	30.74	38.47	38.904	30.458	69.362
雲林縣	3.54	98.89	102.43	46.95	91.33	138.28
嘉義縣	335.22	689.66	1024.88	291.62	44.28	335.9
嘉義市	5.76	43.98	49.74	--	13.14	13.14
台南縣	89.10	116.78	205.88	63.47	10.856	74.326
台南市	--	150.53	150.53	60.04	696.09	756.13
高雄縣	205.62	1180.41	1386.03	472.21	289.42	761.63
高雄市	44.16	298.26	342.42	13.06	56.17	69.23
屏東縣	0.39	102.47	102.86	15.667	0.38	16.047
宜蘭縣	29.96	196.44	226.40	32.13	81.13	113.26
花蓮縣	4.06	113.32	117.38	1.84	216.95	218.79
台東縣	--	102.80	102.80	102.32	312.55	414.89
澎湖縣	--	--	15.64	--	3.453	3.453
金門縣	--	--	--	3.9	50.79	54.69
連江縣	--	--	--	--	--	--
合計	884.65	7222.09	8106.73	1865.1	4910.2	6775.3

資料來源：內政部營建署 96 年 12 月調查統計

二、都市更新實施概況

內政部依據「94 至 97 年都市更新示範計畫」及「加速推動都市更新方案」，結合各方資源全力推動都市更新，實施績效概述如下：

(一) 建置完備都市更新法令

針對過去民間推動都市更新遭遇到的問題，包括申辦程序繁複、審核作業時程冗長、更新誘因不足、私有土地整合困難、公有土地參與都市更新協調不易、產權處理經常發生爭議、多數決強制更新未能落實執

行、法規適用高度不確定性、更新資金籌措不易等，全面檢討修訂都市更新條例及相關法令，辦理情形，彙整如表 9。

(二) 建立推動機制

1. 行政院成立都市更新政策小組及推動小組，分別處理跨部會政策協調及事務協調事項。
2. 內政部營建署於 94 年 12 月 1 日以任務編組成立都市更新組，員額 15—17 人，目前組員 10 人。
3. 內政部營建署分別於 95 年 4 月及 96 年 12 月委託成立都市更新專案管理辦公室，以借重民間專業技術及經驗，提供符合市場需求之更新開發建議、更新規劃、輔導及訓練之技術服務、完善的都市更新諮詢服務及溝通平台。

(三) 加速政府為主都市更新案之推動

1. 勘選都市更新示範地區

- (1) 94 年底至 95 年本部及經建會協同地方政府選定 50 處位於火車站、捷運站及港灣地區、公有土地為主，面積至少 5 公頃以上之都市更新示範地區。
- (2) 96 年續由本部及經建會協同地方政府選定 30 處捷運發展軸線、水岸發展軸帶、都市舊城區，以私有土地為主之地區，作為都市更新示範地區。
- (3) 97 年再選定 10 處捷運發展軸線、水岸發展軸帶、都市舊城區，以私有土地為主之地區，作為都市更新示範地區。

2. 辦理都市更新先期規劃

- (1) 94 年底至 95 年勘選之 50 處更新示範地區均已完成先期規劃，並提報行政院推動小組，確立初步再開發構想與策略。
- (2) 96 年勘選之 30 處更新示範地區正辦理先期規劃作業，俟有初步成果，再逐案提報推動小組報告。
- (3) 97 年再選定之 10 處更新示範地區之先期規劃，刻由地方政府依政府採購法規定辦理委外發包作業中。

表 6 都市更新相關法規及行政命令修訂彙整表

法規/行政命令		修正/訂定重點	解決問題	辦理進度
法律	都市更新條例	縮短都市更新作業時程(修正條文第8條、第10條及第32條、增訂條文第19條之1及第29條之1)	申辦程序繁複、審核作業時程冗長	97年1月16日修正公布施行
		解決整合困難及產權處理爭議(修正條文第12條、第13條、第22條、增訂條文第61條之1)	私有土地整合困難、公有土地參與都市更新協調不易、產權處理經常發生爭議、法規適用高度不確定性	
		提高民間參與都市更新意願(修正第18條、第44條及第45條)	更新誘因不足、	
		強化中央推動機制(修正條文第18條及相關條文)	中央缺乏都市更新基金	
		修正權利變換相關規定(修正條文第30條、第31條、第40條及第43條)	權利變換部分規定未臻明確	
行政命令	都市更新建築容積獎勵辦法	增訂遇有特殊情況得調整都市更新地區法定容積(修正第4條)	更新誘因不足	95年4月20日修正發布施行
		放寬都市更新獎勵時程(修正第7條)	更新誘因不足	
	都市更新權利變換實施辦法	明定權利變換後不參與分配之土地及合法建築物所有權人之產權處理(第7條之3)	權利變換部分規定未臻明確	95年3月3日修正發布施行
		明定權利變換後不參與分配之地上權人之產權處理(第7條之3)	權利變換部分規定未臻明確	96年12月18日修正發布施行
		統一規定都市更新權利變換之評價基準日,以杜爭議(第8條)	權利價值認定經常發生爭議、法規適用之不確定性	
	都市更新條例施行細則	有關土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元之劃定原則及程序,得依都市更新條例規定,就主管機關所定都市更新單元基準自行劃定,第2項及第3項有關更新單元之劃定原則及程序,即無規定必要,爰予刪除,以達成簡化之目的。(第5條)	申辦程序繁複、審核作業時程冗長	97年1月3日修正發布施行
		明定地方主管機關受理都市更新事業計畫或權利變換計畫之審議期限(第9條之1)	申辦程序繁複、審核作業時程冗長	
	直轄市、縣(市)政府依都市更新條例第25條之1受理申請徵收、讓售應注意事項	促使地方政府落實都市更新條例第25條之1規定,提供公權力協助,以排除少數權利人無理阻撓。	多數決強制更新未能落實執行	95年10月17日發布施行
	直轄市、縣(市)政府受理都市更新權利變換實施者代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項	促使地方政府落實都市更新條例第36條之規定,提供公權力協助,代為拆除或遷移土地改良物,以排除少數權利人無理阻撓。	多數決強制更新未能落實執行	95年10月19日發布施行
	都市更新前置作業融資計畫貸款要點	提供低利資金,協助民間籌措都市更新事業籌備期間所需經費	更新資金籌措不易	95年4月20日訂定發布
都市更新事業優惠貸款要點	提供低利資金,協助民間籌措都市更新事業實施期間所需經費	更新資金籌措不易	95年6月5日訂定發布	

94 年底至 95 年勘選之 50 處更新示範地區中，已完成 11 處更新地區前置作業，其中 5 處已完成都市計畫主要計畫變更程序，6 處正在辦理公開展覽或由各級都委會審議中；其餘更新地區由地方政府積極辦理中，預計 97 年底可全數完成前置作業。

4. 實施都市更新事業

94 年底至 95 年勘選之 50 處更新示範地區中，已完成 5 處更新單元引進民間整合投資或招商實施，11 處完成前置作業之更新示範地區，將於 97 年起陸續引進民間投資。

5. 辦理投資意向座談會

將規劃已臻成熟之基隆火車站等 15 處都市更新計畫，於 95 年度辦理 5 場次投資意向座談會，向潛在投資者說明，並徵求規劃及招商意見，參與人數逾 500 人次。

(四) 辦理都市更新國際研討會，汲取國外成功推動經驗

94 年度舉辦「2005 都市更新國際研討會」及「都市更新策略與亞洲經驗實務研討會」，95 年度舉辦「中日工程技術研討會」，介紹日本各類型都市更新推動實務法規及實施案例，96 年度舉辦「2007 都市更新示範案例研討會」、「2007 都市更新國際研討會」及「英國都市更新策略研討會」。

(五) 輔導民間都市更新案儘速實施

1. 提供單一服務窗口

訂定「都市更新案件個別輔導計畫」，接受民間申請個別輔導。截至 96 年 12 月底止，已受理輔導 46 件都市更新案，協助解決階段性困難。

2. 達成方案設定分年實施目標

截至 96 年 12 月底止，已輔導民間自行辦理更新案計 400 案，其中 174 案已核定，135 案整合中，91 案送審中，民間投資總額約新台幣 364 億元，創造經濟產值約新台幣 690 億元。(詳如表 7) 其中 95 年、96 年已分別完成輔導 21 處、25 處都市更新案之實施，達成加速都市更新方案設定目標。

表 7 民間辦理都市更新案件統計表

單位：件

項 目	整 合 中 (概 要 已 核 准)	報 核 中	已 審 定	已 核 定 公 佈 實 施			總 計
				已 完 工	施 工 中	未 動 工	

台北市	105	53	4	29	27	20	238
台北縣	28	17	4	2	3	7	61
台中市	0	5	0	12	0	1	18
台中縣	0	7	0	37	5	2	51
南投縣	0	0	0	18	1	9	28
嘉義市	0	1	0	0	0	0	1
台南市	0	0	0	1	0	0	1
高雄市	2	0	0	0	0	0	2
總計	135	83	8	99	36	39	400

備註：

1. 96 年度已核定 25 案事業計畫（台北市 19 件、台北縣 3 案、台中縣 2 案、台中市 1 案）
2. 95 年核定 21 案（台北市 11 案、台北縣 3 案、921 個案 7 案，其中台中縣 3 案、南投縣 4 案）

（六）推廣及教育訓練

辦理各項法令及推動機制講習會、都市更新實務研習會基礎班、都市更新實務研習會進階班、都市更新實務工作坊，並於內政部營建署網站架設都市更新 E 化平台，建置都市更新相關資訊之資料庫，呈現各項都市更新階段工作及成果。

三、城鄉風貌改造計畫實施概況：

（一）第一階段（民國 86 至 89 年）

民國 86 年，行政院經建會研擬「創造城鄉新風貌行動方案」，內政部營建署亦於民國 86 年 9 月研擬完成「城鄉風貌改造運動實施計畫」並報奉行政院同意備查。自 87 年度起，編列預算約 2 億元補助地方政府辦理都市設計、親水建設、街道景觀美化、公園綠地建設、海岸景觀改善等先期規劃設計，及辦理全國性「魅力城鄉大獎」評選活動等，為後續城鄉風貌改造之全面展開，奠定基礎。

88 年度，由行政院經建會主導於「擴大國內需求方案」下成立「創造城鄉新風貌計畫」，由營建署在 88 年度、88 年下半年及 89 年度擴大編列預算補助各地方政府進行重要景觀據點之示範改善，提升「創造城鄉新風貌」之政策能見度並推廣相關觀念，逐漸讓「創造城鄉新風貌」成為改善城鄉發展與生活環境品質之代名詞，以及全國各地方政府首長之關注重點。

（二）第二階段（民國 90 至 93 年）

90 年度，本部報奉行政院核定「創造台灣城鄉風貌示範計畫」，成為中央政府一項中長程實施計畫，自 90 至 93 年度賡續編列補助預算，

並初步完備該計畫執行機制、預算與工作規範等相關作業規劃。

92 年度起，配合行政院推動「挑戰 2008：國家發展重點計畫」，城鄉風貌在「水與綠建設計畫」及「新故鄉社區營造」二大部門項下，再區分成「城鎮地貌改造」及「社區風貌營造」二項子計畫，設定不同機制據以實施。

(三) 第三階段 (民國 94 至 97 年)

內政部報奉行政院核定 94 至 97 年度 (第二期) 中長程計畫，配合「挑戰 2008 國家發展重點計畫」，以「競爭」、「創新」、「參與」及「學習」作為行動精神，賡續積極推動。

(四) 補助計畫實施概況

1. 補助金額與件數：

88 年度至 96 年度，總計編列預算約 207.71 億元，補助軟、硬計畫項數約計 4764 項，其中約 6 成為實質建設案件。實施項目涵蓋公園綠地、親山親水、海岸景觀、道路景觀、地方文化特色空間、各類城鄉公共生活空間、社區生活環境改造、自行車道、人行徒步區、都市夜景等，逐漸成為各界評量縣市首長施政績效之重要指標計畫。(表 8)

表 8 88 至 95 年度城鄉風貌補助計畫情形統計表

年度	補助計畫件數	補助經費總額 (億元)	備註
88	367	43.86	
89	255	25.00	88 下半年及 89 年
90	363	16.5	
91	412	18.4	
92	949	41.72	城鎮地貌 121 件，8.76 億元 社區風貌 184 件，2.14 億元 擴大公共建設 644 件，30.82 億元
93	534	12.01	城鎮地貌 306 件，9.26 億元 社區風貌 228 件，2.75 億元
94	307	6.00	城鎮地貌 145 件，4.5 億元 社區風貌 162 件，1.5 億元
95	647	21.23	城鎮地貌 446 件，19.03 億元 社區風貌 201 件，2.19 億元
96	930	22.99	城鎮地貌 646 件，20.99 億元 社區風貌 284 件，2 億元
總計	4764	207.71	

- 2.加強推廣執行理念宣導教育及擴大技術經驗交流與成果觀摩：
 - (1) 成立中央輔導顧問團（區域學習輔導中心或學習輔導暨專案管理中心）。
 - (2) 舉辦技術交流研討會、計畫受理申請說明會及實地觀摩。
 - (3) 舉辦「魅力城鄉大獎」選拔。
 - (4) 舉辦「全國景觀風貌改造大獎」評選。
 - (5) 加強媒體宣導及彙編優良案例、操作手冊。
- 3.強化申請、受理、審查到核定等過程之作業輔導及執行績效管考機制
 - (1) 每年度訂定相關申請補助須知，邀請地方政府舉辦座談，就補助政策方向、優先補助項目與條件，建立共識。
 - (2) 創始補助各直轄市、縣（市）政府建立「社區規劃師」駐地輔導制度，加強在地人才之培訓及參與。
 - (3) 92年度起補助試辦「環境景觀總顧問」制度，由直轄市、縣（市）政府自行遴聘環境景觀總顧問，就執行中或擬議之景觀、建築或公共工程計畫，提供相關建議及諮詢意見。
 - (5) 透過中央輔導顧問團、區域學習輔導中心或專案管理中心協助，試行年度執行績效之評鑑，據以推薦執行績優團隊、計畫項目或個人，由本署函請地方政府建議敘獎，以提高榮譽感。
- 4.落實「績效補助」，建立體制內之競爭環境，有效促使地方首長重視：

92年度起，並首創試辦競爭型補助計畫，鼓勵各直轄市、縣（市）政府積極發掘地方各類型特殊環境景觀資源潛力，依據新世紀主流價值理念，結合優秀專業企劃團隊，積極思考以文化、品質及創意手法，提出環境永續經營管理計畫。評選少數名額之優良主題性計畫據以補助推動，訴求較大規模尺度，並定位為地方城鎮地貌發展之重要指標性計畫。

肆、當前都市計畫面臨之課題與挑戰

一、在都市規劃與審議機制方面：

（一）規劃觀念與方法無法肆應當前都市發展需要：

傳統二度空間平面式之都市規劃觀念及方法，已無法符合新世紀發展潮流與需求，且因應臺灣人口高齡少子女化之發展趨勢，現行通盤檢討作業規定及公共設施用地檢討標準依附「計畫人口」之思維，已面

臨嚴峻挑戰。

(二) 都市計畫通盤檢討之意義與核心價值未受重視：

多數地區都市計畫未能踐行全市性、系統性定期通盤檢討，都市計畫基本調查未受重視，通盤檢討作業程序過於冗長，缺乏都市發展願景及發展課題與對策之提出，無法符合地方發展需要。

(三) 都市計畫擬定變更之審議層級過於冗長：

目前由鄉、鎮、縣轄市公所擬定都市計畫之主要計畫變更案需經鄉（鎮、市）都委會、縣都委會及內政部都委會三級都委會審議通過，審議層級過於冗長。此外，目前主要計畫之變更，無論變更計畫性質、變更面積範圍大小、計畫內容繁雜或簡易，目前均需報請內政部審議核定，缺乏簡易變更作業之機制，無法落實中央與地方權責分工精神，亦無法因應當前社會環境快速變遷及公共建設計畫時程需要。

(四) 民眾參與及審議效率有待改進與提昇：

目前都市規劃及審議過程中之民眾參與機制，仍有待加強，以建立公信力，杜絕民眾疑慮；各級都市計畫委員會之審議效率，亦有待改進與提昇。

二、在都市開發機制方面

(一) 都市土地開發方式無法肆應當前都市發展需要：

目前都市土地整體開發方式僵化，侷限於區段徵收及市地重劃 2 種方式，往往因房地產市場景氣波動影響或財務不可行，形成都市土地整體發展之限制。

(二) 都市計畫開發許可機制未臻健全，變更回饋與開發負擔規定過於僵化：

目前民間申請辦理都市計畫變更開發案件，必須徵得全體土地所有權人同意，經常遭到少數所有權人阻撓，致開發工作無法進行之困難；現行都市計畫變更回饋與開發義務負擔之規定，或有因回饋負擔比例過高之不合理情形，或因回饋方式與回饋時機規定過於僵化，缺乏彈性，影響都市土地開發與投資意願。

(三) 土地使用分區管制規定缺乏彈性：

目前除北、高二直轄市外，其餘縣（市）多依照都市計畫法臺灣省施行細則有關土地使用分區管制規定，缺乏因地制宜機制，無法彰顯地方發展特色；現行土地使用分區管制規定，無法符合當前捷運場站 TOD

複合開發型態之需要；此外，目前產業發展型態變遷日益快速，有關結合研發創意、規劃設計、檢驗、測試、生產製造、展示行銷等型態於一體之複合型、多元化產業，或非屬製造業性質之產業，或因工業區允許使用項目不符，或因受到工業區之建蔽率與容積率規定限制，而難以設置經營。

(四) 容積移轉制度缺乏總量管制機制及公開透明之資訊平台：

現行都市計畫容積移轉制度，係由移入與移出地區土地所有權人雙方自行協議交易，政府部門缺乏容積總量管制之機制，已對容積移入地區之環境品質及公共設施服務水準造成負面衝擊影響，加以缺乏容積移轉交易公開化、透明化之資訊平台，易發生相關土地仲介業者居間進行收購容積轉賣，壟斷交易資訊之爭議。

三、在都市更新方面：

(一) 現行都市更新政策未能肆應當前都市發展趨勢：

當前世界都市更新的理念已由早期推土機式建築物之重建，轉為包含地域整體基礎建設、產業活化、社會經濟及歷史文化保存等綜合性發展之「都市再生」理念，惟我國現行都市更新政策仍侷限於傳統的「基地再開發」的都市更新模式，有待進一步重新檢討修正。

(二) 都市更新審議效率有待改進：

目前地方政府審核一般都市更新案件時程約 8 個月至 2.5 年，尚不包含實施者整合、及配合都市計畫、都市設計、環境影響評估、交通影響評估等其他審議機制所需時間，影響民間推動都市更新意願甚鉅。

(三) 缺乏都市更新專責執行機構及財源，難以加速推動都市更新：

都市更新條例第 16 條及第 18 條雖已賦予主管機關成立專責機構及都市更新基金之法源，惟經統計，各級都市更新主管機關現有人力總和僅百人，辦理都市更新政策訂定及更新計畫審核已顯不足，無法擔負都市更新實際執行的任務，各更新範圍內公有土地管理機關及公營事業機構也因缺乏都市更新與開發專業人員或受限國產法等規定，無法自行更新開發或選商投資開發；另已成立都市更新基金之縣（市）僅 6 處，基金額度僅千萬至數億，實無法實際推動都市更新事業。

(四) 民間參與投資都市更新之誘因不足：

經統計，至 96 年 12 月底止，地方政府核定之更新案件計有 174 件，

個案之建築容積獎勵平均約 25%至 30%，與法規獎勵上限 50%有相當之差距；另現行都市更新容積獎勵未考量策略性更新地區開發需求及肆應全球大眾運輸導向開發模式（TOD），針對需要高度再開發地區，賦予更高強度之開發使用，以鼓勵民眾使用大眾運輸，減省不必要之私人運具及交通旅次，發揮重大交通建設效益；加以目前政府推動中之公有土地為主的都市更新案，因多規劃為複合性使用，致常因部分再開發項目非屬促參法規規定之促進民間投資範圍，使整個更新開發案無法適用促參法，或造成同一更新開發案，部分須依政府採購法、部分採促參法規規定辦理之現象。

（五）舊有建築物比例龐大，亟需輔導其更新改善：

目前舊有建築物佔所有建築物比例約 97%，其數量相當龐大，由於其建材、設備機能老化與室內環境品質惡化，除影響其居住環境品質外，對於都市整體環境品質亦具有負面影響，惟全面更新改建，確有其困難且不經濟，是以，如何輔導舊有建築物進行更新整建維護，以提升其性能，延長其使用壽命，為一重要課題。

（六）都市更新規劃技術、開發策略及招商技巧等仍待加強：

依據「加速推動都市更新方案」初期推動政府為主 50 處都市更新地區，雖完成初步規劃，惟公、私部門對於都市更新規劃技術、開發策略及招商技巧等實施經驗，仍有不足，有必要加強國際交流與教育訓練。

四、在都市經營管理方面：

（一）都市開發建設及經營管理之財源不足：

都市之開發與建設需要龐大經費，依據都市計畫法第 77 條規定，地方政府或鄉（鎮、市）公所為實施都市計畫，得透過編列預算、工程受益費之收入、土地增值稅部分收入之提撥、私人團體之捐獻、中央之補助、其他辦理都市計畫事業之盈餘、都市建設捐之收入等方式籌措所需經費；都市更新條例第 18 條亦規定，各級主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金。然而，目前地方政府辦理都市開發及建設時，除自行編列年度預算外，仍多有仰賴中央補助之現象，亟待建立穩定且能自給自足之都市開發建設財源。

（二）城鎮地貌改造相關計畫面臨轉型與挑戰：

城鎮地貌改造相關計畫隨著當前全球氣候變遷加劇威脅，城際合作

或區域合作的發展趨勢，永續維護管理機制及開發開發地方自主性財源的迫切需求，已面臨轉型挑戰，亟待改弦更張，持續推動。

(三) 都市經營管理制度亟待建立：

過去都市規劃作業往往僅止於圖面規劃，未能與具體之都市開發事業財務計畫相結合，形成都市規劃作業與實際都市開發建設之執行脫節之不合理現象；各級政府過去推動城鄉新風貌改造計畫之執行機制與豐富經驗，未能傳承轉移到都市之規劃與經營管理上，致發生都市規劃與後續都市經營管理之執行脫節之不合理現象。

(四) 社區規劃師及社區建築師多仰賴政府委託，缺乏自明性與自主性：

社區規劃師及社區建築師基本上被設定為社會服務與貢獻性質，特別是在都市發展面臨不景氣的時代，社區規劃師連本身生存都有困難，服務與奉獻成為額外負擔。此外，大量依賴政府的委託，使得社區規劃師重要的自明性與自主性行動喪失，成為依賴附庸，難以發掘地方特色、凝聚地方力量，甚至找到地方自給自足的利基。

(五) 都市計畫公共設施保留地問題有待解決：

民國 77 至 78 年間政府透過專案補助徵收取得之公共設施用地，許多目前尚未開闢使用或尚無實際開闢需求，其開闢期限即將屆滿，面臨原土地所有權人依土地徵收條例第 9 條規定申請照原徵收補償額收回其土地，如擬將之變更為其他公共設施用地，卻又面臨需依土地徵收條例第 49 條規定辦理撤銷徵收之困境，亟需設法解決；而尚未取得之公共設施保留地，亦有待各地方政府視實際需要檢討變更，或透過各種可行措施予以取得。

伍、未來都市發展政策

一、調整都市規劃與審議觀念，落實通盤檢討之意義與功能

強化「生態、集約、永續、創意」之都市規劃理念，逐步調整目前以計畫人口為依歸的規劃與審議觀念，建立以都市實際發展需要為依歸的規劃與審議機制；建立「與環境共生、以人為本」的永續發展思維，加強通盤檢討基礎調查作業，從過去「數量」的比較，轉向「品質」提昇之檢討，主動發掘都市發展課題，研擬因應對策，進而勾勒都市發展願景及永續發展之目標。同時加強辦理通盤檢討作業，並要

求主要城市應儘速進行全市性、系統性之通盤檢討，以落實通盤檢討之意義與功能。

二、簡化都市計畫擬定變更流程，提昇計畫審議品質與效率

縮短都市計畫擬定變更流程，簡化審議層級，將目前鄉、鎮、縣轄市主要計畫需經二至三級都委會審議之規定，修正為以不超過二級制審議為原則；並建立簡易變更作業機制，賦予地方政府更多權能，落實地方自治精神，並建立地方審議後允許向中央提起上訴的救濟機制，提昇效率；同時強化各級都市計畫委員會專案小組及行政幕僚作業之功能，提昇都市計畫審議的品質與效率，使都市計畫能夠靈活地回應社會經濟發展快速變遷的要求，提高城市的競爭力。

三、建立更多元化的土地開發方式、富彈性的開發許可變更回饋負擔機制

建立更多元化的土地整體開發方式，引進民間資金與活力辦理土地開發，建立完備的開發許可制度，促進都市健全發展；檢討目前僵化的都市計畫變更回饋與開發負擔規定，在變更回饋與開發負擔之項目與比例上，採取更合理、多元化、富彈性之作法，重新建立一套富有彈性的開發許可變更回饋負擔機制，以符合開發社會成本內部化原則，並兼顧都市開發建設之市場需求；建立因地制宜的土地使用分區管制制度，以收因地制宜之效；適度檢討放寬現行土地使用分區管制規定，帶動地方產業轉型與升級發展；建立公開透明化的發展權移轉市場，以活絡都市土地開發，提振營建業景氣，帶動國家經濟成長。

四、將目前以「基地再開發」為主的都市更新模式，進一步推展到「地區再發展」與「都市再生」

配合全世界都市更新的理念之轉變，檢討我國都市更新政策，並據以提出適切之法令與實施機制，將目前以「基地再開發」為主的更新模式，推展到「地區再發展」以及「都市再生」，以符合當前都市再發展、都市再生之新思維。籌組民營性質之中央都市更新公司，協助國公有土地管理機關（構）辦理國、公有土地占多數、政府為主且屬公共建設性質都市更新案之招商投資；研議成立中央都市更新基金、中央都市更新及爭議處理審議會，以落實推動辦理國有非公用土地占多數、政府為主且非屬公共建設之都市更新案；委託專業機構建立公、私部門意見整合平台，以獲致所有權人共識，俾加速民間投資。

五、改進與提昇都市更新審議效率，引導民間充沛資源及活力投入都市更新市場

由中央訂定都市更新標準化作業流程，以有效控制都市更新審核時程，加速都市更新事業之實施；研議整合都市更新與相關審議制度，建立快速審議通關機制，以確保審議項目不重複，並提高審議效率及確保環境品質；同時建立審議辯護及申訴機制，以因應地方主管機關怠於或遲未能處理之都市更新案。此外，全面檢討都市更新建築容積獎勵辦法，納入省能、節源、綠建築…等項目，使都市更新案能盡可能達成法定之獎勵上限；針對大眾運輸場站、水岸、港灣、老舊商業區及配合重大建設發展需要之地區，指定為「策略性再開發地區」，突破現行都市更新容積獎勵限制，預計 5 年指定 200 處；協調行政院公共工程委員會修正「促進民間參與公共建設法」，將都市更新納入促進民間參與公共建設範圍，以提高投資誘因。

六、建立都市計畫事業自主性財源籌措機制，積極辦理各項都市計畫事業及都市更新計畫，充裕都市開發建設及經營管理所需財源

督促各地方政府依照現行都市計畫法及都市更新條例規定，籌措財源並成立都市更新基金，並結合「策略性再開發地區」之指定，積極辦理各項都市計畫事業及都市更新計畫，創造盈餘並充裕地方都市建設財源，落實都市的永續經營管理；檢討修正都市計畫法，訂定都市開發建設基金之法源依據，研議將都市土地實施市地重劃或區段徵收開發之盈餘、都市計畫變更開發義務負擔繳交之相關回饋經費收入，納入都市開發建設基金中統籌運用。

七、恢弘城鎮地貌改造相關計畫之轉型發展，促進社區規劃師及社區建築師之轉化與升級

建立中央主導「國土空間永續主題引導型」城鄉改造計畫的競爭型補助機制，鼓勵生態棲地的保育與復育，擴大環境永續維護及經營的貢獻度，鼓勵區域整合提案、濕地保育、河川及森林與農地所形成的藍綠帶生態系統，強化政策效益之波及效果；強化「地方都市更新政策引導型」補助計畫，鼓勵結合都市更新，逐步轉化為地方自主性的城鄉風貌計畫。此外，加強補助鄉街地區辦理環境景觀或都市設計綱要計畫及社

區風貌改造計畫，結合社區規劃師及社區建築師共同營造都市社區空間，落實城鄉風貌鼓勵在地參與，創造微型經濟實質正面功效；透過社區規劃師及社區建築師，結合城鎮地貌改造計畫、都市更新事業計畫與都市設計，由過去都市公共空間之經營管理，深化轉向社區私領域空間之經營管理，提升鼓勵及推廣空間專業者長期投入並發掘地方特色、凝聚地方力量，發揮地方自主性與自明性。

陸、建議對策與行動策略之擬議

面對當前全球化競爭、全球氣候變遷、國際環保及能源衝擊、高齡少子女化之人口發展趨勢、社會環境與土地使用型態之快速變遷與地方競爭的影響，都市計畫之規劃觀念與思維必須作適度調整與因應，為期於本次「2008 全國都計建管會議」對於都市計畫的新願景能有具體共識，並宣示我國都市計畫未來之新作為，內政部營建署自 97 年 3 月 10 日起至 3 月 26 日止，分別於北、中、南、東召開 4 場「全國都計建管會議（都市計畫部分）會前會」，邀請各該區縣（市）局（處）首長、專家學者、都市計畫技師公會、建築師公會、建築開發商業同業公會代表共 300 人次參加，分別就「都市規劃技術、通盤檢討作業及審議機制」、「都市開發方式與變更回饋機制」、「都市產業發展與都市更新」及「都市規劃與經營管理」等 4 項議題，進行產官學三方經驗溝通與意見交流。

經由舉辦 4 場會前會之機會，已廣納各地方政府、專家學者及業界三方之建議，凝聚共識，整合成「都市規劃、審議及開發機制」與「都市更新及都市經營管理」等二大議題；議題一「都市規劃、審議及開發機制」匯集出 8 項課題、8 項建議對策及 29 項行動策略，行動策略的執行方式需透過立法修法 13 項、研修（訂）法規命令 8 項、研修（訂）行政規則 2 項、行動計畫（指導）7 項及研究推廣 29 項（如附錄一）；議題二「都市更新及都市經營管理」匯集出 11 項課題、11 項建議對策及 33 項行動策略，行動策略的執行方式需透過立法修法 6 項、研修（訂）法規命令 2 項、研修（訂）行政規則 2 項、行動計畫（指導）17 項及研究推廣 27 項（如附錄二）。

柒、附錄

◎ 議題一、都市規劃、審議及開發機制

◎ 議題二、都市更新及都市經營管理

【附錄一】

議題一、都市規劃、審議及開發機制

壹、課題

一、規劃觀念與方法無法肆應當前都市發展需要：

傳統二度空間平面式之都市規劃觀念及方法，已無法符合新世紀發展潮流與需求，且因應臺灣人口高齡少子女化之發展趨勢，現行通盤檢討作業規定及公共設施用地檢討標準依附「計畫人口」之思維，已面臨嚴峻挑戰。

二、都市計畫通盤檢討之意義與核心價值未受重視：

多數地區都市計畫未能踐行全市性、系統性定期通盤檢討，都市計畫基本調查未受重視，通盤檢討作業程序過於冗長，缺乏都市發展願景及發展課題與對策之提出，無法符合地方發展需要。

三、都市計畫擬定變更之審議層級過於冗長：

目前由鄉、鎮、縣轄市公所擬定都市計畫之主要計畫變更案需經鄉（鎮、市）都委會、縣都委會及內政部都委會三級都委會審議通過，審議層級過於冗長。此外，目前主要計畫之變更，無論變更計畫性質、變更面積範圍大小、計畫內容繁雜或簡易，目前均需報請內政部審議核定，缺乏簡易變更作業之機制，無法落實中央與地方權責分工精神，亦無法因應當前社會環境快速變遷及公共建設計畫時程需要。

四、民眾參與及審議效率有待改進與提昇：

目前都市規劃及審議過程中之民眾參與機制，仍有待加強，以建立公信力，杜絕民眾疑慮；各級都市計畫委員會之審議效率，亦有待改進與提昇。

五、都市土地開發方式無法肆應當前都市發展需要：

目前都市土地整體開發方式僵化，侷限於區段徵收及市地重劃2種方式，往往因房地產市場景氣波動影響或財務不可行，形成都市土地整體發展之限制。

六、都市計畫開發許可機制未臻健全，變更回饋與開發負擔規定過於僵化：

目前民間申請辦理都市計畫變更開發案件，必須徵得全體土地所有權人同意，經常遭到少數所有權人阻撓，致開發工作無法進行之困難；現行都市計畫變更回饋與開發義務負擔之規定，或有因回饋負擔比例過高之不合理情形，或因回饋方式與回饋時機規定過於僵化，缺乏彈性，影響都市土地開發與投資意願。

七、土地使用分區管制規定缺乏彈性：

目前除北、高二直轄市外，其餘縣（市）多依照都市計畫法臺灣省施行細則有關土地使用分區管制規定，缺乏因地制宜機制，無法彰顯地方發展特色；現行土地使用分區管制規定，無法符合當前捷運場站 TOD 複合開發型態之需要；此外，目前產業發展型態變遷日益快速，有關結合研發創意、規劃設計、檢驗、測試、生產製造、展示行銷等型態於一體之複合型、多元化產業，或非屬製造業性質之產業，或因工業區允許使用項目不符，或因受到工業區之建蔽率與容積率規定限制，而難以設置經營。

八、容積移轉制度缺乏總量管制機制及公開透明之資訊平台：

現行都市計畫容積移轉制度，係由移入與移出地區土地所有權人雙方自行協議交易，政府部門缺乏容積總量管制之機制，已對容積移入地區之環境品質及公共設施服務水準造成負面衝擊影響，加以缺乏容積移轉交易公開化、透明化之資訊平台，易發生相關土地仲介業者居間進行收購容積轉賣，壟斷交易資訊之爭議。

貳、建議對策

一、提昇都市規劃品質：

改變傳統平面規劃，朝立體規劃、動態模擬的方向努力，並逐步調整目前以「計畫人口」為依歸的規劃與審議觀念，並建立以都市實際發展需要為依歸的規劃與審議機制。

二、加強辦理通盤檢討作業：

加強基礎調查作業，勾勒都市發展願景及永續發展目標，建立通盤檢討之核心價值；督促地方政府加強辦理全市性、系統性之通盤檢討作

業，落實通盤檢討之意義與功能，並簡化都市計畫通盤檢討作業流程與方法，提高通盤檢討之作業效率。

三、簡化審議流程：

縮短都市計畫擬定變更流程，簡化審議層級，將目前鄉、鎮、縣轄市主要計畫需經二至三級都委會審議之規定，修正為以不超過二級制審議為原則；並建立簡易變更作業機制，賦予地方政府更多權能，落實地方自治精神，並建立地方審議後允許向中央提起上訴的救濟機制，提昇效率。

四、提昇審議效率：

強化各級都市計畫委員會專案小組及行政幕僚作業之功能，提昇都市計畫審議的品質與效率，使都市計畫能夠靈活地回應社會經濟發展快速變遷的要求，提高城市的競爭力。

五、建立多元化土地整體開發方式：

檢討修正土地徵收條例及平均地權條例相關規定，引進民間資金與活力辦理區段徵收作業，將土地所有權人於區段徵收與市地重劃開發後可分回土地之比例之作一致性規定，減少執行阻力，並研議將都市更新權利變換立體分配的機制，導入一般都市計畫地區。

六、建立健全的開發許可制度：

檢討修正都市計畫法，增訂有關開發許可之專章規定，建立完備的開發許可制度，增訂申請開發許可時，得強制少數土地所有權人一併參與都市計畫整體開發之規定，促進都市發展；檢討修正各種都市計畫變更開發回饋負擔規定，在變更回饋與開發負擔之項目與比例上，採取更合理、多元化、富彈性之作法。

七、建立因地制宜的土地使用分區管制制度：

修正都市計畫法，將土地使用分區管制事項授權由各直轄市、縣(市)政府自行訂定，以收因地制宜之效；適度檢討放寬現行土地使用分區管制規定，以因應捷運場站 TOD 複合開發型態及工業區複合型產業或新興產業之需要，帶動地方產業轉型與升級發展。

八、建立健全的容積移轉制度：

檢討現行都市計畫容積移轉制度，納入容積總量管制之機制，並由政府部門主動建立公開透明之容積移轉交易資訊平台，訂定容積移轉移出

地區優先順序，維護容積移轉交易之秩序與公平。

參、行動策略

一、提昇都市規劃品質：

- (一) 檢討修正都市計畫法，增列主要計畫應考量三度空間之發展及動態之人口活動需要進行規劃。
- (二) 檢討都市計畫定期通盤檢討實施辦法，修正現行以「計畫人口」為依歸之檢討基準規定，調整為依照人口組成、地方特色、都市階層或都市發展型態之不同，分別訂定其規劃及檢討基準。
- (三) 檢討都市計畫定期通盤檢討實施辦法，除現行有關「量化」檢討基準外，研究增訂有關「質性」之檢討基準。
- (四) 檢討修正都市計畫法，增列都市設計綱要計畫或景觀綱要計畫為主要計畫應表明內容；都市設計或景觀計畫為細部計畫應表明內容，並應於各該細部計畫中訂定有關都市設計準則之相關規定。
- (五) 檢討修正都市計畫法，將現行都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 8 條有關應實施都市設計地區、都市設計內容之規定提升至法律位階，並明訂有關都市設計審議之作業時程。

二、加強辦理通盤檢討作業：

- (一) 加強都市計畫通盤檢討之基礎調查作業，以利發掘都市發展課題，研擬因應對策，進而勾勒都市發展願景及永續發展之目標與方向，建立通盤檢討之核心價值。
- (二) 建立通盤檢討之核心價值，從「與環境共生、以人為本」的永續發展思維，以及都市再發展與都市再生之理念觀點，提出具體的都市發展構想及再發展策略，作為引導都市永續發展之目標。
- (三) 督促地方政府加強辦理通盤檢討作業，並要求應儘速進行全市性、系統性之通盤檢討，以落實通盤檢討之意義與功能。
- (四) 檢討都市計畫定期通盤檢討實施辦法，簡化現行都市計畫通盤檢討之作業流程與作業方法，建立分階段檢討、審議及核定發布實施之機制，提高通盤檢討之作業效率。

三、簡化審議流程：

- (一) 檢討修正都市計畫法，將目前鄉、鎮、縣轄市主要計畫需經二至三級都委會審議之規定，修正為以不超過二級制審議為原則。
- (二) 檢討修正都市計畫法，增列有關簡易變更都市計畫之作業機制，對於一定面積規模以下或因公共建設需要之主要計畫變更案，得授權由直轄市、縣（市）政府自行核定之規定，並建立經地方政府審議後，得允許申請者或陳情人向中央提起上訴之救濟機制。

四、加強民眾參與及提昇審議效率：

- (一) 檢討修正都市計畫法，加強都市計畫擬定變更規劃過程之民眾參與機制，並加強公開展覽期間計畫草案資訊及都市計畫審議相關資訊之公開機制。
- (二) 參照台北市及高雄市都市計畫委員會運作模式，研議設置各縣（市）都市計畫委員會之專責幕僚單位，加強行政幕僚作業功能，提供都委會審議所需諮詢與協助。
- (三) 強化各級都市計畫委員會專案小組之功能，賦予都委會專案小組適度權限，尊重專案小組之建議意見，提昇都市計畫審議之品質與效率。
- (四) 加強各級都委會委員及基層業務人員之觀摩學習機制，每年定期辦理講習或訓練，提供最新之都市發展政策、法令或優良開發案例進行研討，加強規劃、審議與執行經驗交流。

五、建立多元化土地整體開發方式：

- (一) 協調內政部（地政司）檢討修正土地徵收條例相關規定，增訂區段徵收作業得獎勵民間辦理之相關規定，引進民間資金與活力辦理區段徵收，並將目前部分縣（市）以區段徵收開發後依法處理剩餘土地先行專案讓售予開發廠商，以抵付其投入開發成本之作法予以法制化。
- (二) 協調內政部（地政司）檢討修正平均地權條例及土地徵收條例相關規定，將有關土地所有權人於區段徵收與市地重劃開發後可分回土地之比例作一致性規定，減少爭議。
- (三) 檢討修正都市計畫法，研議將都市更新權利變換立體分配的機制，導入一般都市計畫地區。

六、建立健全的開發許可制度：

- (一) 檢討修正都市計畫法，增訂有關開發許可之專章規定，建立完備的開發

許可制度，同時結合開發許可與浮動分區的彈性運用，建立規劃協議與特許之機制。

- (二) 檢討修正都市計畫法，增訂有關申請開發許可時，如經徵得多數土地所有權人之同意後，得強制少數土地所有權人一併參與整體開發之規定。
- (三) 檢討修正都市計畫法，增訂有關住宅區、工業區、農業區等土地使用分區內申請作其他附條件允許使用項目使用時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額之規定。
- (四) 檢討修正內政部所訂各種都市計畫變更審議規範或處理原則，以及各地方政府所訂定之全縣(市)都市計畫變更一致性開發回饋負擔規定，在變更回饋與開發負擔之項目與比例上，採取更合理、多元化、富彈性之作法。
- (五) 逐步推動策略性規劃方式取代傳統藍圖式規劃方法，各級都委會審議主要計畫擬定或變更案時，審議確定未來發展定位與變更內容可行後，先由計畫擬定機關或開發單位進行招商及開發事業計畫研擬，俟有明確開發者、具體開發內容及開發事業財務計畫後，再行核定該主要計畫。

七、建立因地制宜的土地使用分區管制制度：

- (一) 修正都市計畫法第 39 條條文，將土地使用分區管制事項授權由各直轄市、縣(市)政府自行訂定。
- (二) 檢討放寬現行土地使用分區管制規定，適度放寬允許立體複合使用型態，以因應捷運場站 TOD 複合開發型態之需要；並適度調整工業區允許使用項目、建蔽率與容積率相關規定，帶動產業轉型與升級發展。

八、建立健全的容積移轉制度：

- (一) 檢討修正都市計畫容積移轉實施辦法，增訂有關容積移轉總量管制相關機制之規定。
- (二) 檢討修正都市計畫容積移轉實施辦法，研議建立有關容積移轉公開透明交易資訊平台機制之規定。
- (三) 檢討修正都市計畫容積移轉實施辦法，增訂有關容積移轉移出地區優先順序之規定。

(四) 檢討修正都市計畫容積移轉實施辦法，研議建立容積移轉公開競標機制，及成立類似容積交換銀行之可行性。

肆、附表

課題	建議對策	行動策略	執行方式					時程	主(協)辦機關
			立法修法	研修(訂)法規命令	研修(訂)行政規則	行政計畫(指導)	研究推廣		
一	一	一、檢討修正都市計畫法，增列主要計畫應考量三度空間之發展及動態之人口活動需要進行規劃。	√				√	長程	內政部
		二、檢討都市計畫定期通盤檢討實施辦法，修正現行以「計畫人口」為依歸之檢討基準規定，調整為依照人口組成、地方特色、都市階層或都市發展型態之不同，分別訂定其規劃及檢討基準。		√			√	中程	內政部
		三、檢討都市計畫定期通盤檢討實施辦法，除現行有關「量化」檢討基準外，研究增訂有關「質性」之檢討基準。		√			√	中程	內政部
		四、檢討修正都市計畫法，增列都市設計綱要計畫或景觀綱要計畫為主要計畫應表明內容；都市設計或景觀計畫為細部計畫應表明內容，並應於各該細部計畫中訂定有關都市設計準則之相關規定。	√				√	長程	內政部
		五、檢討修正都市計畫法，將現行都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 8 條有關應實施都市設計地區、都市設計內容之規定提升至法律位階，並明訂有關都市設計審議之作業時程。	√				√	長程	內政部
二	二	六、加強都市計畫通盤檢討之基礎調查作業，以利發掘都市發展課題，研				√	√	中程	內政部、直轄市、縣(市)政府

		擬因應對策，進而勾勒都市發展願景及永續發展之目標與方向，建立通盤檢討之核心價值。							
		七、建立通盤檢討之核心價值，從「與環境共生、以人為本」的永續發展思維，以及都市再發展與都市再生之理念觀點，提出具體的都市發展構想及再發展策略，作為引導都市永續發展之目標。				√	√	短程	內政部、直轄市、縣(市)政府
		八、督促地方政府加強辦理通盤檢討作業，並要求應儘速進行全市性、系統性之通盤檢討，以落實通盤檢討之意義與功能。				√	√	短程	內政部、直轄市、縣(市)政府
		九、檢討都市計畫定期通盤檢討實施辦法，簡化現行都市計畫通盤檢討之作業流程與作業方法，建立分階段檢討、審議及核定發布實施之機制，提高通盤檢討之作業效率。		√			√	中程	內政部
三	三	十、檢討修正都市計畫法，將目前鄉、鎮、縣轄市主要計畫需經二至三級都委會審議之規定，修正為以不超過二級制審議為原則。	√				√	長程	內政部
		十一、檢討修正都市計畫法，增列有關簡易變更都市計畫之作業機制，對於一定面積規模以下或因公共建設需要之主要計畫變更案，得授權由直轄市、縣(市)政府自行核定之規定，並建立經地方政府審議後，得允許申請者或陳情人向中央提起上訴之救濟機制。	√				√	長程	內政部
四	四	十二、檢討修正都市計畫法，加強都市計畫擬定變更規劃過程之民眾參與機制，並加強公開展覽期間計畫草案資訊及都市計畫審議相關資訊之公開機制。	√				√	長程	內政部

		十三、參照台北市及高雄市都市計畫委員會運作模式，研議設置各縣(市)都市計畫委員會之專責幕僚單位，加強行政幕僚作業功能，提供都委會審議所需諮詢與協助。				√	√	中程	各縣(市)政府、內政部
		十四、強化各級都市計畫委員會專案小組之功能，賦予都委會專案小組適度權限，尊重專案小組之建議意見，提昇都市計畫審議之品質與效率。				√	√	短程	內政部、直轄市、縣(市)政府
		十五、加強各級都委會委員及基層業務人員之觀摩學習機制，每年定期辦理講習或訓練，提供最新之都市發展政策、法令或優良開發案例進行研討，加強規劃、審議與執行經驗交流。					√	短程	內政部、直轄市、縣(市)政府
五	五	十六、協調內政部(地政司)檢討修正土地徵收條例相關規定，增訂區段徵收作業得獎勵民間辦理之相關規定，引進民間資金與活力辦理區段徵收，並將目前部分縣(市)以區段徵收開發後依法處理剩餘土地先行專案讓售予開發廠商，以抵付其投入開發成本之作法予以法制化。	√				√	長程	內政部(地政司、營建署)
		十七、協調內政部(地政司)檢討修正平均地權條例及土地徵收條例相關規定，將有關土地所有權人於區段徵收與市地重劃開發後可分回土地之比例作一致性規定，減少爭議。	√				√	長程	內政部(地政司、營建署)
		十八、檢討修正都市計畫法，研議將都市更新權利變換立體分配的機制，導入一般都市計畫地區。	√				√	長程	內政部
六	六	十九、檢討修正都市計畫法，增訂有關	√				√	長程	內政部

		開發許可之專章規定，建立完備的開發許可制度，同時結合開發許可與浮動分區的彈性運用，建立規劃協議與特許之機制。							
		二十、檢討修正都市計畫法，增訂有關申請開發許可時，如經徵得多數土地所有權人之同意後，得強制少數土地所有權人一併參與整體開發之規定。	√				√	長程	內政部
		二一、檢討修正都市計畫法，增訂有關住宅區、工業區、農業區等土地使用分區內申請作其他附條件允許使用項目使用時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額之規定。	√				√	長程	內政部
		二二、檢討修正內政部所訂各種都市計畫變更審議規範或處理原則，以及各地方政府所訂定之全縣（市）都市計畫變更一致性開發回饋負擔規定，在變更回饋與開發負擔之項目與比例上，採取更合理、多元化、富彈性之作法。			√	√	√	短程	內政部、直轄市、縣（市）政府
		二三、逐步推動策略性規劃方式取代傳統藍圖式規劃方法，各級都委會審議主要計畫擬定或變更案時，審議確定未來發展定位與變更內容可行後，先由計畫擬定機關或開發單位進行招商及開發事業計畫研擬，俟有明確開發者、具體開發內容及開發事業財務計畫後，再行核定該主要計畫。				√	√	中程	內政部、直轄市、縣（市）政府
七	七	二四、修正都市計畫法第 39 條條文，將土地使用分區管制事項授權由各直轄市、縣（市）政府自行	√				√	長程	內政部

		訂定。							
		二五、檢討放寬現行土地使用分區管制規定，適度放寬允許立體複合使用型態，以因應捷運場站 TOD 複合開發型態之需要；並適度調整工業區允許使用項目、建蔽率與容積率相關規定，帶動產業轉型與升級發展。		√	√		√	中程	內政部、直轄市、縣(市)政府
八	八	二六、檢討修正都市計畫容積移轉實施辦法，增訂有關容積移轉總量管制相關機制之規定。		√			√	中程	內政部
		二七、檢討修正都市計畫容積移轉實施辦法，研議建立有關容積移轉公開透明交易資訊平台機制之規定。		√			√	中程	內政部
		二八、檢討修正都市計畫容積移轉實施辦法，增訂有關容積移轉移出地區優先順序之規定。		√			√	中程	內政部
		二九、檢討修正都市計畫容積移轉實施辦法，研議建立容積移轉公開競標機制，及成立類似容積交換銀行之可行性。		√			√	中程	內政部

【附錄二】

議題二、都市更新及都市經營管理

壹、課題

一、現行都市更新政策未能肆應當前都市發展趨勢：

當前世界都市更新的理念已由早期推土機式建築物之重建，轉為包含地域整體基礎建設、產業活化、社會經濟及歷史文化保存等綜合性發展之「都市再生」理念，惟我國現行都市更新政策仍侷限於傳統的「基地再開發」的都市更新模式，有待進一步重新檢討修正。

二、都市更新審議效率有待改進：

目前地方政府審核一般都市更新案件時程約 8 個月至 2.5 年，尚不包含實施者整合、及配合都市計畫、都市設計、環境影響評估、交通影響評估等其他審議機制所需時間，影響民間推動都市更新意願甚鉅。

三、缺乏都市更新專責執行機構及財源，難以加速推動都市更新：

都市更新條例第 16 條及第 18 條雖已賦予主管機關成立專責機構及都市更新基金之法源，惟經統計，各級都市更新主管機關現有人力總和僅百人，辦理都市更新政策訂定及更新計畫審核已顯不足，無法擔負都市更新實際執行的任務，各更新範圍內公有土地管理機關及公營事業機構也因缺乏都市更新與開發專業人員或受限國產法等規定，無法自行更新開發或選商投資開發；另已成立都市更新基金之縣（市）僅 6 處，基金額度僅千萬至數億，實無法實際推動都市更新事業。

四、民間參與投資都市更新之誘因不足：

經統計，至 96 年 12 月底止，地方政府核定之更新案件計有 174 件，個案之建築容積獎勵平均約 25% 至 30%，與法規獎勵上限 50% 有相當之差距；另現行都市更新容積獎勵未考量策略性更新地區開發需求及肆應全球大眾運輸導向開發模式（TOD），針對需要高度再開發地區，賦予更高強度之開發使用，以鼓勵民眾使用大眾運輸，減省不必要之私人運具及交通旅次，發揮重大交通建設效益；加以目前政府推動中之公有土地為主的都市更新案，因多規劃為複合性使用，致常因部分再開發項目非

屬促參法規定之促進民間投資範圍，使整個更新開發案無法適用促參法，或造成同一更新開發案，部分須依政府採購法、部分採促參法規定辦理之現象。

五、舊有建築物比例龐大，亟需輔導其更新改善：

目前舊有建築物佔所有建築物比例約 97%，其數量相當龐大，由於其建材、設備機能老化與室內環境品質惡化，除影響其居住環境品質外，對於都市整體環境品質亦具有負面影響，惟全面更新改建，確有其困難且不經濟，是以，如何輔導舊有建築物進行更新整建維護，以提升其性能，延長其使用壽命，為一重要課題。

六、都市更新規劃技術、開發策略及招商技巧等仍待加強：

依據「加速推動都市更新方案」初期推動政府為主 50 處都市更新地區，雖完成初步規劃作業，惟公、私部門對於都市更新規劃技術、開發策略及招商技巧等實施經驗，仍有不足，有必要加強國際交流與教育訓練。

七、都市開發建設及經營管理之財源不足：

都市之開發與建設需要龐大經費，依據都市計畫法第 77 條規定，地方政府或鄉（鎮、市）公所為實施都市計畫，得透過編列預算、工程受益費之收入、土地增值稅部分收入之提撥、私人團體之捐獻、中央之補助、其他辦理都市計畫事業之盈餘、都市建設捐之收入等方式籌措所需經費；都市更新條例第 18 條亦規定，各級主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金。然而，目前地方政府辦理都市開發及建設時，除自行編列年度預算外，仍多有仰賴中央補助之現象，亟待建立穩定且能自給自足之都市開發建設財源。

八、城鎮地貌改造相關計畫面臨轉型與挑戰：

城鎮地貌改造相關計畫隨著當前全球氣候變遷加劇威脅，城際合作或區域合作的發展趨勢，永續維護管理機制及開發開發地方自主性財源的迫切需求，已面臨轉型挑戰，亟待改弦更張，持續推動。

九、都市經營管理制度亟待建立：

過去都市規劃作業往往僅止於圖面規劃，未能與具體之都市開發事業財務計畫相結合，形成都市規劃作業與實際都市開發建設之執行脫節

之不合理現象；各級政府過去推動城鄉新風貌改造計畫之執行機制與豐富經驗，未能傳承轉移到都市之規劃與經營管理上，致發生都市規劃與後續都市經營管理之執行脫節之不合理現象。

十、社區規劃師及社區建築師多仰賴政府委託，缺乏自明性與自主性：

社區規劃師及社區建築師基本上被設定為社會服務與貢獻性質，特別是在都市發展面臨不景氣的時代，社區規劃師連本身生存都有困難，服務與奉獻成為額外負擔。此外，大量依賴政府的委託，使得社區規劃師重要的自明性與自主性行動喪失，成為依賴附庸，難以發掘地方特色、凝聚地方力量，甚至找到地方自給自足的利基。

十一、都市計畫公共設施保留地問題有待解決：

民國 77 至 78 年間政府透過專案補助徵收取得之公共設施用地，許多目前尚未開闢使用或尚無實際開闢需求，其開闢期限即將屆滿，面臨原土地所有權人依土地徵收條例第 9 條規定申請照原徵收補償額收回其土地，如擬將之變更為其他公共設施用地，卻又面臨需依土地徵收條例第 49 條規定辦理撤銷徵收之困境，亟需設法解決；而尚未取得之公共設施保留地，亦有待各地方政府視實際需要檢討變更，或透過各種可行措施予以取得。

貳、建議對策

一、重新檢討都市更新政策，以符當前都市發展趨勢：

配合全世界都市更新的理念之轉變，檢討我國都市更新政策，並據以提出適切之法令與實施機制，將目前以「基地再開發」為主的更新模式，推進到「地區再發展」以及「都市再生」，以符合當前都市再發展、都市再生之新思維。

二、改進與提昇都市更新審議效率：

依據 97 年 1 月 16 日公布施行之都市更新條例第 60 條之 1 第 4 項規定，都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，直轄市、縣（市）政府怠於或遲未處理時，實施者得向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。配合都市更新條例及相關子法之修正，簡化都市更新辦理程序，由中央訂定都市更新標準化作業

流程，以有效控制都市更新審核時程，加速都市更新事業之實施；研議整合都市更新與相關審議制度，建立快速審議通關機制，以確保審議項目不重複，並提高審議效率及確保環境品質；同時建立審議辯護及申訴機制，以因應地方主管機關怠於或遲未能處理之都市更新案。

三、成立中央都市更新專責推動整合、實施、審議機構與更新基金：

籌組民營性質之中央都市更新公司，協助國公有土地管理機關（構）辦理國、公有土地占多數、政府為主且屬公共建設性質都市更新案之招商投資；研議成立中央都市更新基金、中央都市更新及爭議處理審議會，以落實推動辦理國有非公用土地占多數、政府為主且非屬公共建設之都市更新案；委託專業機構建立公、私部門意見整合平台，以獲致所有權人共識，俾加速民間投資。

四、提高民間參與都市更新投資誘因：

全面檢討都市更新建築容積獎勵辦法，由中央統一訂定明確都市更新容積獎勵標準，擴大容積獎勵範圍，使都市更新案能儘量達到法定容積之獎勵上限，以落實中央法規對推動都市更新容積獎勵的立法意旨；針對大眾運輸場站、水岸、港灣、老舊商業區及配合重大建設發展需要之地區，指定為「策略性再開發地區」，突破現行都市更新容積獎勵限制，以符合全球大眾運輸導向開發模式（TOD），並引導民間充沛資源及活力投入都市更新市場；協調行政院公共工程委員會修正「促進民間參與公共建設法」，將都市更新納入促進民間參與公共建設範圍，以提高投資誘因，俾順利招攬海、內外富有經營績效與開發管理能力之機構，參與更新投資。

五、協助舊有建築物進行綠建築更新：

針對 97% 之舊有建築物，由中央編列預算補助地方政府協助舊有建築物進行綠建築更新之診斷與改善，並研議提供無息貸款，協助舊有建築物進行綠建築更新，以提升建築物節能、減廢、健康之性能，進一步延長其生命週期。

六、提昇都市更新規劃技術、開發策略及招商技巧：

規劃國際都市更新教育訓練，洽請英、日等先進國家之都市再生專業機構，規劃都市更新專業課程，借鏡國際都市更新發展趨勢、再開發策略及招商技巧，同時將台灣都市更新計畫推向國際。

七、建立都市計畫事業自主性財源籌措機制：

督促各地方政府依照現行都市計畫法及都市更新條例規定，籌措財源並成立都市更新基金，推動都市開發建設；檢討修正都市計畫法，訂定都市開發建設基金之法源依據，研議將都市土地實施市地重劃或區段徵收開發之盈餘、都市計畫變更開發義務負擔繳交之相關回饋經費收入，納入都市開發建設基金，並配合母法訂定基金收支保管運用使用辦法；督促各地方政府配合都市計畫法之檢討修正，設置都市開發建設基金，以建立穩定財源，充裕都市發展與建設所需經費；協調財政部檢討修正相關稅法規定，研議導入TIF (Tax Incremental Financing) 制度之可行性，讓因都市開發或都市更新所產生之稅收增額，能回歸專款專用於當地之都市建設與經營管理。

八、恢弘 城鎮地貌改造相關計畫之轉型發展：

建立中央主導「國土空間永續主題引導型」城鄉改造計畫的競爭型補助機制，鼓勵生態棲地的保育與復育，擴大環境永續維護及經營的貢獻度，鼓勵區域整合提案，導引有限資源集中運用，逐步系統性串連累積城鄉風貌改造成效強化政策效益之波及效果；賡續「地方都市更新政策引導型」補助計畫，鼓勵結合都市更新，逐步轉化為地方自主性的城鄉風貌計畫；以主題引導的模式，強化對永續國土空間及美學發展的政策支援功能；提升環境景觀總顧問位階、角色及任務，以強化環境改造品質。

九、建立完備的都市經營管理制度：

根據過去推動城鄉風貌改造所累積的經驗，建立一套都市開發與再開發之後的經營管理策略；檢討修正「景觀法」草案，除建立景觀綱要計畫、重點景觀計畫及景觀改善計畫等景觀計畫體系外，並採擷過去推動城鄉新風貌改造計畫之機制與經驗，研訂都市經營管理之相關策略與執行機制，納入景觀法草案中，予以法制化。

十、促進社區規劃師及社區建築師之轉型發展：

社區規劃師及社區建築師無疑是啟動地方城鄉風貌微型經濟的發動機，鼓勵及推廣空間專業者長期投入並發掘地方特色、凝聚地方力量，發揮地方自主性與自明性，透過社區規劃師及社區建築師，結合城鎮地貌改

造計畫、都市更新事業計畫與都市設計，帶動遊憩可能性，使地方未來逐漸降低甚至減少仰賴政府資源投入，讓微型經濟啟動後源源不絕，形成自給自足單元。

十一、協助解決公共設施保留地未取得或已取得為開闢問題：

檢討修正土地徵收條例相關規定，增訂有關已徵收取得之公共設施用地，如因都市發展需要變更為其他公共設施用地者，得免辦理撤銷徵收或不適用申請買回之規定；檢討變更非必要之公共設施保留地，變更為農業區或其他非都市發展用地，俟其有具體開發事業計畫時，再檢討變更為都市發展用地；督促地方政府配合「策略性再開發地區」，積極辦理各項都市計畫事業及都市更新計畫，創造盈餘，充裕地方都市建設財源，取得公共設施保留地。

參、行動策略

一、重新檢討都市更新政策，以符當前都市發展趨勢：

- (一) 檢討調整都市更新政策，由目前以「基地再開發」為主的更新模式，推進到「地區再發展」以及「都市再生」，以符合當前都市再發展、都市再生之新思維。
- (二) 配合當前世界都市更新的理念之轉變，以及我國未來都市更新政策方向，適時提出相關法令與實施機制之檢討修正。

二、改進與提昇都市更新審議效率：

- (一) 落實 97 年 1 月 16 日公布施行之都市更新條例第 60 條之 1 第 4 項規定，建立都市更新審議辯護及申訴機制。
- (二) 中央訂定都市更新標準化作業流程，以有效控制都市更新審核時程，加速都市更新事業之實施。
- (三) 研議統合都市更新與相關審議制度，建立快速審議通關機制，以確保審議項目不重複，並提高審議效率及確保環境品質。

三、成立中央都市更新專責推動整合、實施、審議機構與更新基金：

- (一) 協助行政院經濟建設委員會籌組民營性質之中央都市更新公司，初期公司資本額訂為 30 億元，以協助國公有土地管理機關（構）辦理國、公有土地占多數、政府為主且屬公共建設性質都市更新案之招商投資。
- (二) 成立循環運用之中央都市更新基金，以推動辦理國有非公用土地占多

數、政府為主且非屬公共建設之都市更新案，其資金由更新範圍內之國有土地作價支應，額度暫訂為 500 億元。

(三) 研議成立中央都市更新專責單位，並設置中央都市更新及爭議處理審議會。

(四) 賡續補助地方政府辦理都市更新規劃設計、公共設施闢建及地上物清理，98-101 年預計編列 12.9 億元，以落實行政院加速推動都市更新政策。

四、提高民間參與都市更新投資誘因：

(一) 全面檢討都市更新建築容積獎勵辦法，納入省能、節源、綠建築…等項目，使都市更新案能盡可能達成「1.5 倍法定容積」或「現有容積加 0.3 倍法定容積」之獎勵上限。

(二) 針對大眾運輸場站、水岸、港灣、老舊商業區及配合重大建設發展需要之地區，指定為「策略性再開發地區」，突破現行都市更新容積獎勵限制，預計 5 年指定 200 處，創造 2 兆經濟產值。

(三) 協調行政院公共工程委員會修正「促進民間參與公共建設法」，將都市更新納入促進民間參與公共建設範圍，以提高投資誘因。

五、協助舊有建築物進行綠建築更新：

(一) 由中央編列經費補助地方政府協助舊有建築物進行綠建築更新診斷與改善。

(二) 研議提供無息貸款，協助舊有建築物進行綠建築更新，以提升建築物節能、減廢、健康之性能，進一步延長其生命週期。

六、提升都市更新規劃技術、開發策略及招商技巧：

(一) 洽請國外都市再生專業機構，規劃都市更新專業課程，預計每年辦理 2 次，初期以英、日等先進國家為優先。

(二) 籌辦 2009 國際都市發展組織 (INTA) 第 33 屆年會，以借鏡國際都市發展趨勢、同時將台灣都市更新計畫推向國際，擴大國際交流。

七、建立都市計畫事業自主性財源籌措機制：

(一) 督促各地方政府依照現行都市計畫法及都市更新條例規定，籌措都市建設財源並成立都市更新基金，推動都市開發建設。

(二) 配合中央推動指定之「策略性再開發地區」，突破現行都市更新容積獎

勵限制，其增加獎勵容積之收益，於扣除更新成本後，部分回饋當地地方政府之都市更新基金，專款供地方政府推展都市更新與都市建設之用，並積極辦理各項都市計畫事業及都市更新計畫，創造盈餘，充裕地方都市建設財源。

- (三) 檢討修正都市計畫法，研議增訂都市開發建設基金之法源依據，並明訂各種可行之基金收入來源，明訂都市開發建設基金支出之內容及使用項目，專款專用於都市開發建設相關事項。
- (四) 研議將都市土地實施市地重劃或區段徵收開發之盈餘、都市計畫變更開發義務負擔繳交之相關回饋經費收入，納入都市開發建設基金，統籌運用。
- (五) 協調財政部檢討修正相關稅法規定，研議導入 TIF (Tax Incremental Financing) 制度之可行性，讓因都市開發或都市更新所產生之稅收增額，能回歸專款專用於當地之都市建設與經營管理。

八、恢弘城鎮地貌改造相關計畫之轉型發展：

- (一) 建立中央主導「國土空間永續主題引導型」城鄉改造計畫的競爭型補助機制，鼓勵生態棲地的保育與復育，擴大環境永續維護及經營的貢獻度，鼓勵區域整合提案、濕地保育、河川及森林與農地所形成的藍綠帶生態系統，強化政策效益之波及效果。
- (二) 強化「地方都市更新政策引導型」補助計畫，鼓勵結合都市更新，逐步轉化為地方自主性的城鄉風貌計畫。
- (三) 推動主題引導模式，提出辦理生態城市內涵的都會區熱島退燒及傳統街區生態改造等計畫，強化對永續國土空間及美學發展的政策支援功能。
- (四) 提升環境景觀總顧問位階、角色及任務，以強化環境改造品質。

九、建立完備的都市經營管理制度：

- (一) 根據過去推動城鄉風貌改造所累積的經驗，建立一套都市開發與再開發之後的經營管理策略。
- (二) 檢討修正「景觀法」草案，採擷過去推動城鄉新風貌改造計畫之機制與經驗，研訂都市經營管理之相關策略與執行機制，納入景觀法草案中，予以法制化。

十、促進社區規劃師及社區建築師之轉型發展：

- (一) 加強補助鄉街地區辦理環境景觀或都市設計綱要計畫及社區風貌改造計畫，結合社區規劃師及社區建築師共同營造都市社區空間，落實城鄉風貌鼓勵在地參與，創造微型經濟實質正面功效。
- (二) 透過社區規劃師及社區建築師，結合城鎮地貌改造計畫、都市更新事業計畫與都市設計，由過去都市公共空間之經營管理，深化轉向社區私領域空間之經營管理，提升鼓勵及推廣空間專業者長期投入並發掘地方特色、凝聚地方力量，發揮地方自主性與自明性。

十一、協助解決公共設施保留地未取得或已取得為開闢問題：

- (一) 協調內政部（地政司）檢討修正土地徵收條例相關規定，增訂有關已徵收取得且尚未開闢使用之公共設施用地，如因都市發展需要，經依都市計畫法定程序變更為其他公共設施用地者，得免辦理撤銷徵收或不適用申請買回之規定。
- (二) 配合當前臺灣人口高齡少子女化之人口發展趨勢，檢討變更非必要之公共設施保留地，變更為農業區或其他非都市發展用地，並結合開發許可機制及策略性規劃方法，俟其有具體開發事業計畫時，再配合檢討變更為都市發展用地。
- (三) 督促地方政府配合「策略性再開發地區」，積極辦理各項都市計畫事業及都市更新計畫，創造盈餘，充裕地方都市建設財源，取得公共設施保留地。
- (四) 督促地方政府積極推動各種兼顧公共設施保留地所有權人權益之措施，如都市計畫容積移轉、提高誘因獎勵民間投資興辦、與公有非公用土地交換、加強辦理整體開發．．．等。

肆、附表

課題	建議對策	行動策略	執行方式					時程	主(協)辦機關
			立法修法	研修(訂)法規命令	研修(訂)行政規則	行政計畫(指導)	研究推廣		
一	一	一、檢討調整都市更新政策，由目前以「基地再開發」為主的更新模式，推進到「地區再發展」以及「都市再生」，以符合當前都市再發展、都市再生之新思維。				√	√	長程	內政部、行政院經建會
		二、配合當前世界都市更新的理念之轉變，以及我國未來都市更新政策方向，適時提出相關法令與實施機制之檢討修正。				√	√	長程	內政部、直轄市、縣(市)政府
二	二	三、落實 97 年 1 月 16 日公布施行之都市更新條例第 60 條之 1 第 4 項規定，建立都市更新審議辯護及申訴機制。				√	√	短程	內政部、直轄市、縣(市)政府
		四、中央訂定都市更新標準化作業流程，以有效控制都市更新審核時程，加速都市更新事業之實施。			√		√	短程	內政部、直轄市、縣(市)政府
		五、研議統合都市更新與相關審議制度，建立快速審議通關機制，以確保審議項目不重複，並提高審議效率及確保環境品質。				√	√	長程	內政部、相關部會、直轄市、縣(市)政府
三	三	六、協助行政院經濟建設委員會籌組民營性質之中央都市更新公司，初期公司資本額訂為 30 億元，以協助國公有土地管理機關(構)辦理國、公有土地占多數、政府為主且屬公共建設性質都市更新案之招商投資。				√		短程	行政院經建會、內政部

		七、成立循環運用之中央都市更新基金，以推動辦理國有非公用土地占多數、政府為主且非屬公共建設之都市更新案，其資金由更新範圍內之國有土地作價支應，額度暫訂為500億元。		√				短程	內政部
		八、研議成立中央都市更新專責單位，並設置中央都市更新及爭議處理審議會。			√			中程	內政部
		九、賡續補助地方政府辦理都市更新規劃設計、公共設施闢建及地上物清理，98-101年預計編列12.9億元，以落實行政院加速推動都市更新政策。					√	中程	內政部、直轄市、縣(市)政府
四	四	十、全面檢討都市更新建築容積獎勵辦法，納入省能、節源、綠建築…等項目，使都市更新案能盡可能達成「1.5倍法定容積」或「現有容積加0.3倍法定容積」之獎勵上限。		√				短程	內政部
		十一、針對大眾運輸場站、水岸、港灣、老舊商業區及配合重大建設發展需要之地區，指定為「策略性再開發地區」，突破現行都市更新容積獎勵限制，預計5年指定200處，創造2兆經濟產值。					√	中程	內政部、直轄市、縣(市)政府
		十二、協調行政院公共工程委員會修正「促進民間參與公共建設法」，將都市更新納入促進民間參與公共建設範圍，以提高投資誘因。	√					中程	行政院經建會、內政部
五	五	十三、由中央編列經費補助地方政府協助舊有建築物進行綠建築更新診斷與改善。					√	長程	內政部、直轄市、縣(市)政府
		十四、研議提供無息貸款，協助舊有建築物進行綠建築更新，以提升建築物節能、減廢、健康之性能，					√	長程	內政部、直轄市、縣(市)政府

		進一步延長其生命週期。							
六	六	十五、洽請國外都市再生專業機構，規劃都市更新專業課程，預計每年辦理 2 次，初期以英、日等先進國家為優先。					√	短程	內政部、直轄市、縣(市)政府
		十六、籌辦 2009 國際都市發展組織 (INTA) 第 33 屆年會，以借鏡國際都市發展趨勢、同時將台灣都市更新計畫推向國際，擴大國際交流。					√	短程	內政部、直轄市、縣(市)政府
七	七	十七、督促各地方政府依照現行都市計畫法及都市更新條例規定，籌措都市建設財源並成立都市更新基金，推動都市開發建設。				√	√	短程	直轄市、縣(市)政府、內政部
		十八、配合中央推動指定之「策略性再開發地區」，突破現行都市更新容積獎勵限制，其增加獎勵容積之收益，於扣除更新成本後，部分回饋當地地方政府之都市更新基金，專款供地方政府推展都市更新與都市建設之用，並積極辦理各項都市計畫事業及都市更新計畫，創造盈餘，充裕地方都市建設財源。				√	√	中程	直轄市、縣(市)政府、內政部
		十九、檢討修正都市計畫法，研議增訂都市開發建設基金之法源依據，並明訂各種可行之基金收入來源，明訂都市開發建設基金支出之內容及使用項目，專款專用於都市開發建設相關事項。	√				√	長程	內政部
		二十、研議將都市土地實施市地重劃或區段徵收開發之盈餘、都市計畫變更開發義務負擔繳交之相關回饋經費收入，納入都市開發建設基金，統籌運用。	√				√	長程	內政部(營建署、地政司)

		二一、協調財政部檢討修正相關稅法規定，研議導入 TIF (Tax Incremental Financing) 制度之可行性，讓因都市開發或都市更新所產生之稅收增額，能回歸專款專用於當地之都市建設與經營管理。	√				√	長程	內政部、財政部
八	八	二二、建立中央主導「國土空間永續主題引導型」城鄉改造計畫的競爭型補助機制，鼓勵生態棲地的保育與復育，擴大環境永續維護及經營的貢獻度，鼓勵區域整合提案、濕地保育、河川及森林與農地所形成的藍綠帶生態系統，強化政策效益之波及效果。				√	√	中程	內政部、直轄市、縣(市)政府
		二三、強化「地方都市更新政策引導型」補助計畫，鼓勵結合都市更新，逐步轉化為地方自主性的城鄉風貌計畫。				√	√	中程	內政部、直轄市、縣(市)政府
		二四、推動主題引導模式，指定一定面積規模地區為示範，由地方政府提出辦理生態城市內涵的都會區熱島退燒及傳統街區生態改造等計畫，強化對永續國土空間及美學發展的政策支援功能。				√	√	中程	內政部、直轄市、縣(市)政府
		二五、提升環境景觀總顧問位階、角色及任務，以強化環境改造品質。				√	√	中程	內政部、直轄市、縣(市)政府
九	九	二六、根據過去推動城鄉風貌改造所累積的經驗，建立一套都市開發與再開發之後的經營管理策略。					√	長程	內政部、直轄市、縣(市)政府
		二七、檢討修正「景觀法」草案，採擷過去推動城鄉新風貌改造計畫之機制與經驗，研訂都市經營管理之相關策略與執行機制，納入景觀法草案中，予以法制化。	√				√	長程	內政部、直轄市、縣(市)政府

十	十	二八、加強補助鄉街地區辦理環境景觀或都市設計綱要計畫及社區風貌改造計畫，結合社區規劃師及社區建築師共同營造都市社區空間，落實城鄉風貌鼓勵在地參與，創造微型經濟實質正面功效。				√	√	中程	內政部、直轄市、縣(市)政府
		二九、透過社區規劃師及社區建築師，結合城鎮地貌改造計畫、都市更新事業計畫與都市設計，由過去都市公共空間之經營管理，深化轉向社區私領域空間之經營管理，提升鼓勵及推廣空間專業者長期投入並發掘地方特色、凝聚地方力量，發揮地方自主性與自明性。				√	√	中程	內政部、直轄市、縣(市)政府
十一	十一	三十、協調內政部(地政司)檢討修正土地徵收條例相關規定，增訂有關已徵收取得且尚未開闢使用之公共設施用地，如因都市發展需要，經依都市計畫法定程序變更為其他公共設施用地者，得免辦理撤銷徵收或不適用申請買回之規定。	√				√	中程	內政部(地政司、營建署)
		三一、配合當前臺灣人口高齡少子女化之人口發展趨勢，檢討變更非必要之公共設施保留地，變更為農業區或其他非都市發展用地，並結合開發許可機制及策略性規劃方法，俟其有具體開發事業計畫時，再配合檢討變更為都市發展用地。				√	√	中程	內政部、直轄市、縣(市)政府
		三二、督促地方政府配合「策略性再開發地區」，積極辦理各項都市計畫事業及都市更新計畫，創造盈餘，充裕地方都市建設財源，取				√	√	中程	直轄市、縣(市)政府、內政部

		得公共設施保留地。							
		三三、督促地方政府積極推動各種兼顧公共設施保留地所有權人權益之措施，如都市計畫容積移轉、提高誘因獎勵民間投資興辦、與公有非公用土地交換、加強辦理整體開發．．．等。				√	√	中程	直轄市、縣（市）政府、內政部