

# 主計處市政統計簡析

112-008 號

112 年 8 月

打造城市新美學 幸福安居在臺中

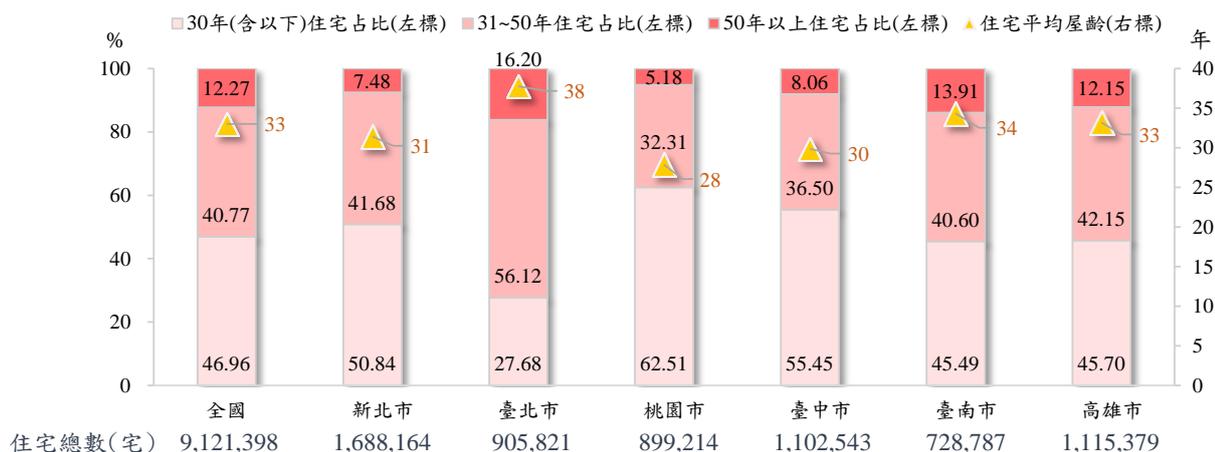
## 前言

本市人口及建築物稠密，自 106 年起已晉升為全國人口第二多之城市，提升市民居住安全及生活環境品質為施政重要課題；本文以本市房屋住宅現況切入，進一步觀察都市更新、危老建築<sup>1</sup>重建及街道整治等辦理情形，以了解政策推動成果，期能持續打造更安全、舒適之居住空間。

一、112 年第 2 季底本市房屋稅籍住宅總數 110.25 萬宅，平均屋齡 30 年，30 年(含以下)住宅占比達 55.45%，居六都第 2，屬屋齡相對較低城市；各行政區中，以中區平均屋齡達 41 年最高，南屯區及北屯區皆為 24 年並列最低。

觀察全國房屋稅籍住宅資料，112 年第 2 季底全國住宅平均屋齡為 33 年，六都中，臺北市及臺南市平均屋齡皆高於全國平均，分別達 38 年及 34 年，而本市平均屋齡 30 年相對較低，僅高於桃園市之

圖 1、112 年第 2 季底全國及六都住宅概況-按屋齡別分



資料來源:內政部不動產資訊平台

註:1.依房屋稅籍資料統計。

2.因4捨5入致細項加總不為100%。

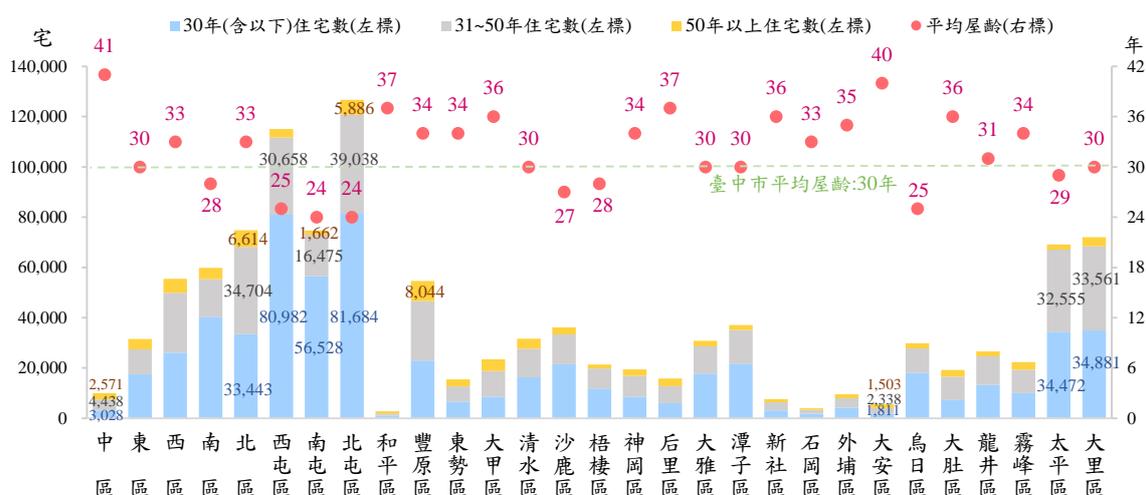
<sup>1</sup>危老建築係指:經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者，或經結構安全性能評估結果未達最低等級者，亦或是屋齡 30 年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

28 年(圖 1)。

以屋齡結構觀之，112 年第 2 季底除臺北市以 31~50 年住宅為主外，餘皆以 30 年(含以下)住宅為大宗；本市房屋稅籍住宅總數 110.25 萬宅，其中 30 年(含以下)住宅占比達 55.45%，僅次於桃園市，居六都第 2 高，31~50 年住宅及 50 年以上住宅則分別占 36.50%及 8.06%，雖屬六都中平均屋齡較低城市，惟仍有逾 4 成 4(44.56%)住宅屬 30 年以上老舊房屋(圖 1)。

本市各行政區中，中區因開發較早且土地利用已趨飽和，在缺少新建案下，平均屋齡達 41 年最高，大安區 40 年居次，而南屯區、北屯區為近年開發熱區，許多新建案落成，平均屋齡皆為 24 年並列最低；30 年以上住宅占比亦以中區達 69.83%最多，大安區 67.96%次之，而以南屯區 24.29%最少(圖 2)。

圖 2、112 年第 2 季底臺中市各行政區住宅概況-按屋齡別分



資料來源：內政部不動產資訊平台  
註：依房屋稅籍資料統計。

房屋耐用年限受建築結構影響，鋼骨混凝土、鋼骨鋼筋混凝土及鋼筋混凝土等耐用年限達 60 年，而加強磚造及磚、木、石造等耐用年限則較短，皆為 50 年(含)以下；112 年第 2 季底本市建築結構耐用年限 50 年(含)以下住宅達 28.28 萬宅，占全市住宅 25.65%，以加強磚造(年限約 50 年)20.06 萬宅(占 70.93%)最多，各行政區中以豐原區 2.17 萬宅最多，其次為大里區及太平區，分別為 2.10 萬及 2.09 萬宅；以占比觀之，和平區占 86.75%最多，大安區占 76.96%次之，且以原

市 8 區占比最少，其中以西屯區社區大樓林立，耐用年限 50 年(含)以下住宅僅占 9.21%為本市最低(表 1)。

表1、112年第2季底臺中市各行政區耐用年限50年(含)以下住宅概況  
-按建築結構分

單位:宅、%

行政區	建築結構耐用年限50年(含)以下					行政區	建築結構耐用年限50年(含)以下				
	合計		加強磚造 (年限約 50年)	磚、木 、石造 (年限小於 50年)	其他 (年限小於 20年)		合計		加強磚造 (年限約 50年)	磚、木 、石造 (年限小於 50年)	其他 (年限小於 20年)
	宅數	占比					宅數	占比			
臺中市	282,824	25.65	200,610	40,745	41,469	梧棲區	6,181	28.95	4,377	958	846
中區	1,882	18.75	939	770	173	神岡區	9,305	47.89	5,869	1,420	2,016
東區	8,297	26.34	5,303	1,948	1,046	后里區	8,832	55.87	4,878	2,153	1,801
西區	8,961	16.16	7,067	1,259	635	大雅區	9,212	29.92	5,684	1,559	1,969
南區	7,564	12.66	6,025	1,010	529	潭子區	9,577	25.80	7,324	843	1,410
北區	10,821	14.47	8,377	1,585	859	新社區	4,881	63.77	2,201	1,376	1,304
西屯區	10,601	9.21	8,379	774	1,448	石岡區	2,093	53.05	990	541	562
南屯區	7,564	10.13	5,788	581	1,195	外埔區	5,157	54.03	3,271	764	1,122
北屯區	17,674	13.96	13,540	1,786	2,348	大安區	4,350	76.96	2,453	999	898
和平區	2,358	86.75	512	1,223	623	烏日區	8,259	27.72	5,857	1,336	1,066
豐原區	21,749	39.79	15,302	3,287	3,160	大肚區	9,250	48.16	6,567	1,137	1,546
東勢區	6,807	44.03	3,282	1,542	1,983	龍井區	10,881	40.87	8,471	978	1,432
大甲區	13,066	55.68	8,913	2,015	2,138	霧峰區	10,064	45.00	6,552	1,487	2,025
清水區	13,837	43.67	9,655	2,036	2,146	太平區	20,905	30.22	16,733	2,303	1,869
沙鹿區	11,725	32.46	8,810	1,287	1,628	大里區	20,971	29.10	17,491	1,788	1,692

資料來源:內政部不動產資訊平台

註:1.依房屋稅籍資料統計。

2.建築結構耐用年限係依「臺中市各類房屋構造別代號暨折舊率對照表(107年7月1日起施行)」預估。

二、為改善整體都市空間環境並活化都市機能，積極推動都市更新，截至 112 年第 2 季底，本市已核定公布實施 112 件，各行政區以中區 21 件最多，大里區 20 件次之。

因應住宅屋齡逐年攀升及部分房屋耐用年限將至，政府積極推動都市更新與危老建築重建，以提升整體居住環境安全及品質。都市更新可促進土地開發再利用，改善整體空間環境並活化都市機能，完善

表2、六都都市更新案件辦理概況-累計至112年第2季底

單位:件

縣市別	總計	報核中	已審定	已核定公布實施			
				已完工	施工中	未動工	
臺北市	872	231	32	609	289	164	156
新北市	370	163	7	200	68	54	78
桃園市	18	5	-	13	3	3	7
臺中市	143	31	-	112	72	26	14
臺南市	92	4	1	87	82	3	2
高雄市	18	4	-	14	5	4	5

資料來源:內政部不動產資訊平台、臺中市政府都市發展局

註:總計不包含整合中(概要已核准)案件數。

居民公共利益；全國都市更新案件集中於人口及建築分布較密集之直轄市，截至 112 年第 2 季底，全國已核定公布實施案件共計 1,090 件，六都合占 9 成 5(1,035 件)，以臺北市 609 件最多，新北市 200 件次之，本市 112 件居第 3；另本市尚有 31 件處於報核階段(表 2)。

以行政區觀之，原市 8 區因房屋住宅基數較大，都市更新已核定案件數合占 50.00%，其中中區因發展較早，為過去商業中心及交通樞紐，如今面臨房屋及街區老舊問題，為使舊城再生，已核定案件數達 21 件(占 18.75%)；而原縣區以大里區、霧峰區及東勢區案件最多，分別為 20 件、14 件及 9 件，主因係部分建築於 921 地震嚴重毀損，採都市更新方式進行重建，以提升住宅安全(表 3)。本市每年皆辦理都市更新說明會，向民眾說明相關法令，並提供諮詢服務，期能兼顧文化資產保存與地區發展，加速都市更新推動。

**表3、臺中市都市更新案件辦理概況-累計至112年第2季底**

單位:件

行政區	總計	報核中	已核定公布實施			
			已完工	施工中	未動工	
中區	25	4	21	9	8	4
東區	3	1	2	-	1	1
南區	10	4	6	3	2	1
西區	4	1	3	3	-	-
北區	13	2	11	9	-	2
北屯區	9	5	4	2	2	-
西屯區	14	7	7	2	5	-
南屯區	2	-	2	-	2	-
太平區	2	-	2	1	-	1
大里區	20	-	20	17	2	1
霧峰區	14	-	14	13	-	1
豐原區	7	1	6	4	1	1
石岡區	1	-	1	1	-	-
東勢區	9	-	9	8	-	1
潭子區	2	-	2	-	2	-
大雅區	1	1	-	-	-	-
沙鹿區	7	5	2	-	1	1
合計	143	31	112	72	26	14

資料來源:臺中市政府都市發展局

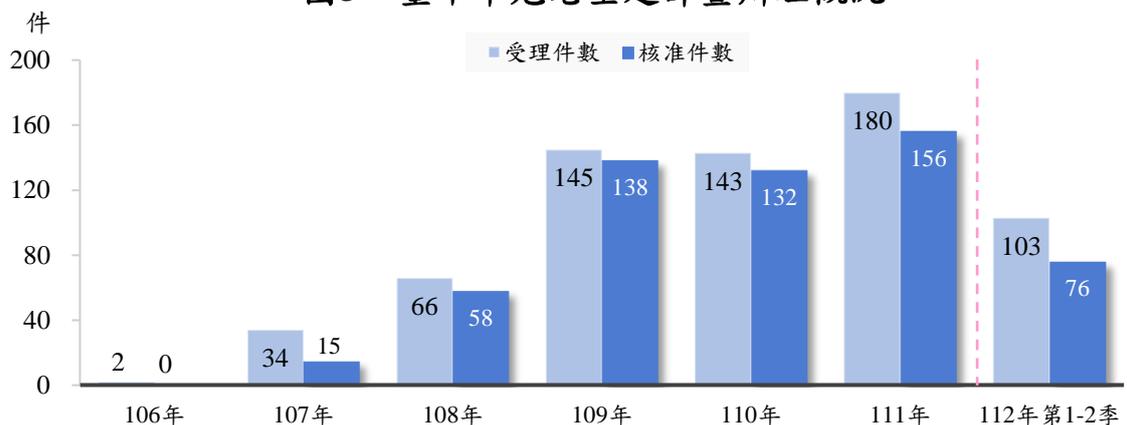
註:僅列出有都市更新案件之行政區。

三、隨著住宅屋齡增加，衍生住宅外觀老舊及耐震能力不足之問題，同時高齡化社會來臨，長者友善設施需求提升，危老建築重建日趨重要，至 112 年第 2 季底本市危老重建計畫累計核准案件 575 件，核准平均面積 918 平方公尺，皆居六都第 2；各行政區則以北屯區 85 件最多；而危老建物重建倍數為 21.41 倍，大幅增加本市房屋供給量。

隨著住宅屋齡增加，部分早期興建住宅有外觀老舊及房屋結構耐震能力不足之風險，而高齡化社會來臨，亦有許多長者居住於缺乏電梯或其他友善設施之老舊建築物，致出入困難等問題；為重整市容並預防潛在災害及風險，危險及老舊建築物加速重建日趨重要。

內政部於 106 年 5 月公布「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，以簡單快速並配合獎勵方式，鼓勵民眾整合重建；112 年第 1-2 季本市危老重建核准案件數計 76 件，歷年累計核准案件共 575 件，核准率達 85.44%。六都中，歷年累計危老重建計畫核准案件數以臺北市 830 件最多，本市居第 2；核准平均面積則以高雄市 1,029 平方公尺最大，本市 918 平方公尺亦居第 2(圖 3、圖 4)。

圖3、臺中市危老重建計畫辦理概況



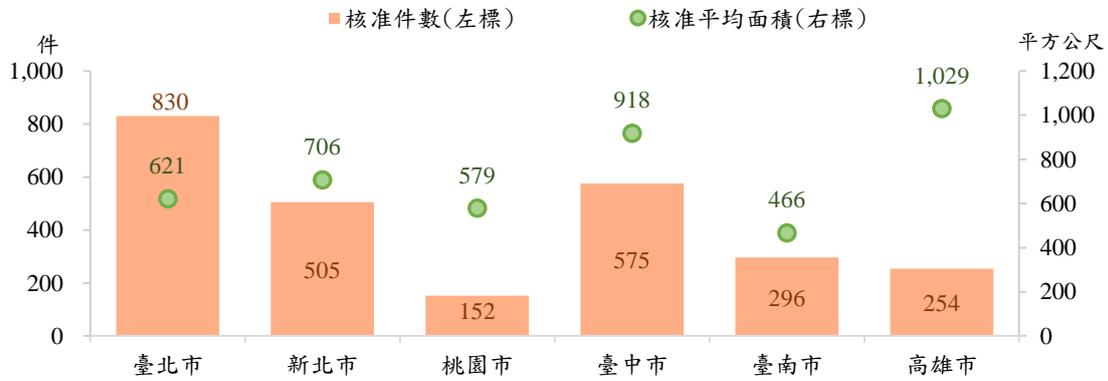
資料來源：臺中市政府都市發展局

註：受理件數已扣除已駁回(未符合法規申請條件)或自行申請撤案件數。

為加速危老重建計畫審查，以利後續建照申請，本市採行聯合審查機制，在審查危老重建法令及容積獎勵要件時，一併檢視都市計畫土地管制及建築法令等是否符合規定，因此截至 112 年第 2 季底，危

老重建建造執照取得率達 81.91% 為全國第 1，取得建造執照後開工件數 364 件亦居全國之首。

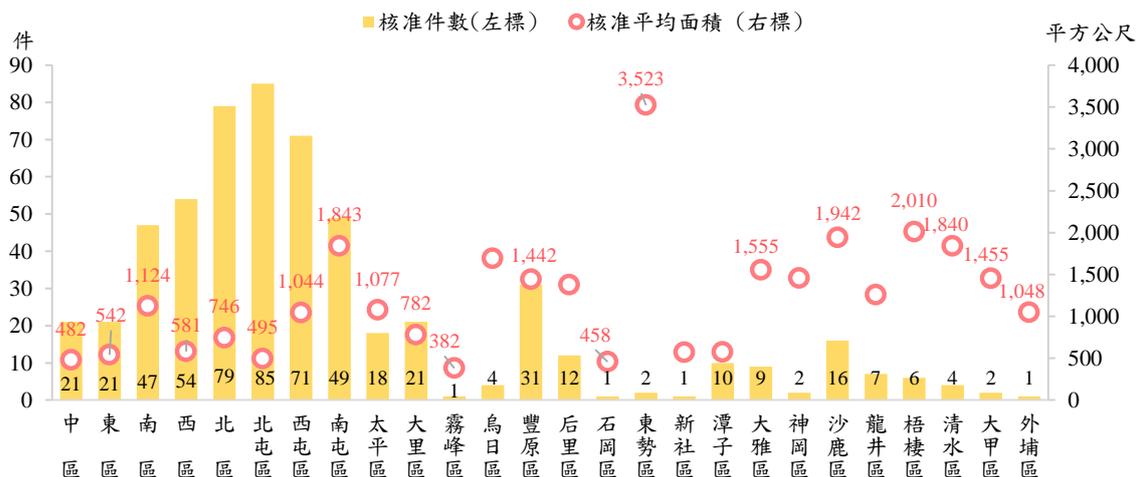
圖4、六都危老重建計畫核准概況-累計至112年第2季底



資料來源：內政部不動產資訊平台

進一步觀察各行政區危老重建計畫核准情形，累計至 112 年第 2 季底，以北屯區核准 85 件(占 14.78%)最多，北區 79 件(13.74%)次之，西屯區 71 件(12.35%)再次之；核准平均面積則以東勢區 3,523 平方公尺最大，其次為梧棲區及沙鹿區，分別為 2,010 及 1,942 平方公尺(圖 5)。

圖5、臺中市各行政區危老重建計畫案件核准概況 -累計至112年第2季底



資料來源：臺中市政府都市發展局

比較危老重建前後戶數變化，累計至 112 年第 2 季底，重建前本市危老建物戶數共 1,185 戶，重建後核准興建戶數則達 2 萬 5,375 戶，危老建物重建倍數為 21.41，即每拆除 1 戶老屋，平均可新建約 21.41

戶，大幅增加房屋供給並改善居住空間；再以行政區觀之，除和平區、大肚區及大安區無危老重建計畫案件外，危老建物重建倍數僅霧峰區小於 1，及新社區等於 1，餘行政區皆大於 1，以梧棲區 64.80 倍最高，沙鹿區 52.47 倍次之(表 4)。

表4、臺中市各行政區危老建物重建前後戶數概況  
-累計至112年第2季底

單位：戶、倍

行政區	重建前			重建後			
	危老建物戶數	核准興建戶數	倍數	行政區	重建前 危老建物戶數	重建後 核准興建戶數	倍數
中區	109	432	3.96	石岡區	1	4	4.00
東區	60	344	5.73	東勢區	3	150	50.00
南區	99	2,807	28.35	新社區	1	1	1.00
西區	112	1,360	12.14	潭子區	21	184	8.76
北區	164	3,478	21.21	大雅區	33	471	14.27
北屯區	127	1,620	12.76	神岡區	4	87	21.75
西屯區	132	4,514	34.20	沙鹿區	19	997	52.47
南屯區	100	3,461	34.61	龍井區	10	335	33.50
太平區	21	709	33.76	梧棲區	10	648	64.80
大里區	26	509	19.58	清水區	6	277	46.17
霧峰區	3	2	0.67	大甲區	3	113	37.67
烏日區	9	254	28.22	外埔區	1	28	28.00
豐原區	85	1,917	22.55	合計	1,185	25,375	21.41
后里區	26	673	25.88				

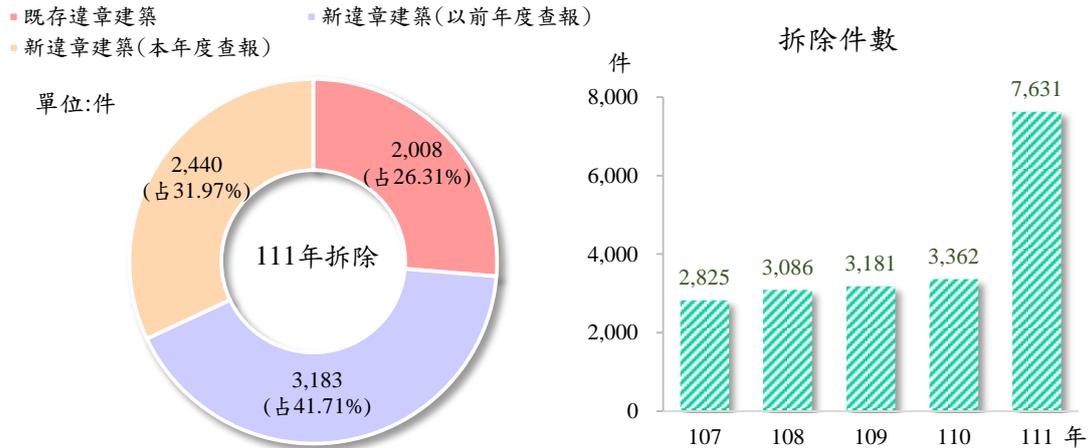
資料來源：臺中市政府都市發展局

註：倍數=重建後核准興建戶數÷重建前危老建物戶數

四、為整頓市容及維護公共安全，111年拆除違章建築 7,631 件，較 110 年增 4,269 件(126.98%)；處理廣告物違規 1,868 件；拆除違規廣告單 311.20 萬件，增 40.76 萬件(15.07%)，原市 8 區則占 6 成 4。

為優化市民生活環境品質及維護公共安全，本市積極拆除違章建築，經認定有危害公共安全、妨礙交通或市容等違建，優先執行查報及拆除，111 年拆除違章建築 7,631 件，其中既存違章建築 2,008 件(占 26.31%)，以前年度查報新違章建築 3,183 件(占 41.71%)，本年度查報新違章建築則為 2,440 件(占 31.97%)；近年拆除件數呈逐年增加趨勢，111 年達 7,631 件為歷年最多，與 110 年相較大幅增 4,269 件(126.98%)，惟 111 年底仍有 10 萬 3,139 件尚未結案，將持續加強執行各項違章建築拆除專案，以維護市容及市民公共安全(圖 6)。

圖6、臺中市違章建築拆除概況

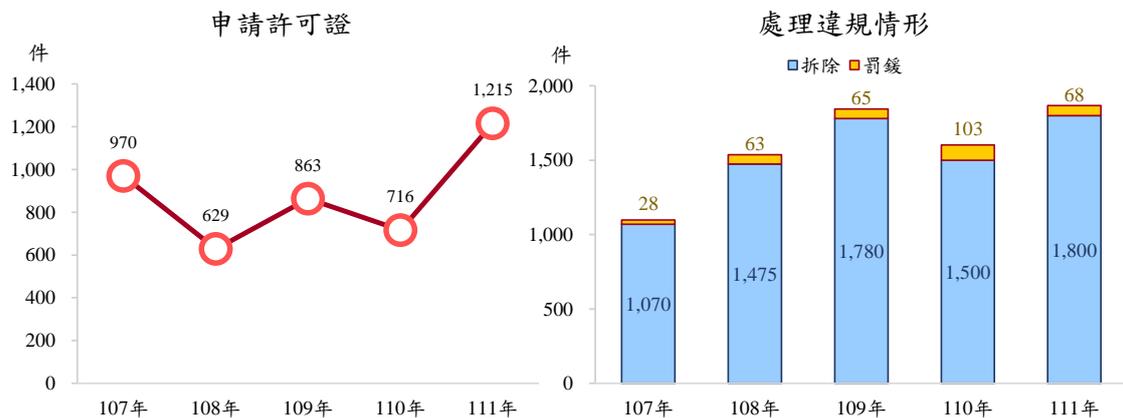


資料來源：臺中市統計資訊網

註:既存違章建築指民國100年4月20日以前興建完成之違建；新違章建築指民國100年4月21日以後興建之違建。

對於商圈周邊及主要道路以街區營造概念，透過居民參與方式推動招牌整頓，並對廢棄廣告物、違規廣告物、危害公安案件等招牌廣告物執行拆除。111年廣告物申請許可達1,215件，較110年增499件(69.69%)，近5年累積已達4,393件；處理廣告物違規共1,868件，為近年最多，其中拆除占96.36%，罰鍰占3.64%，為改善街道景觀並維護環境安全，歷年處理違規皆以拆除為大宗(圖7)。

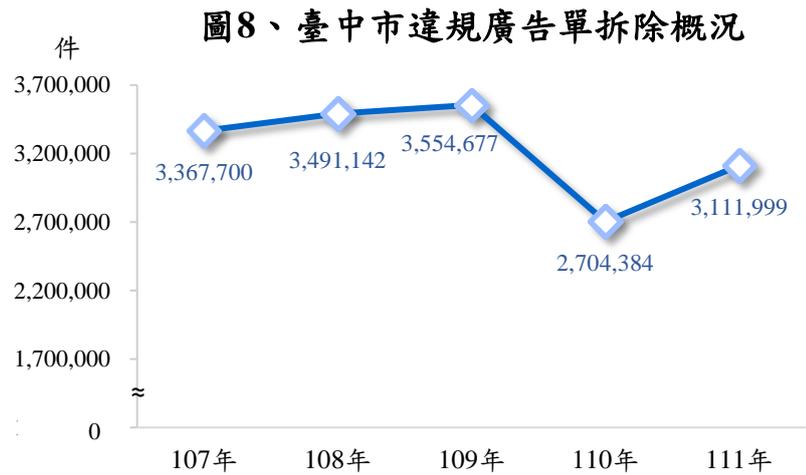
圖7、臺中市廣告物管理概況



資料來源：臺中市統計資訊網

街頭違規廣告單影響市容甚鉅，為減少隨意張貼於道路兩側定著物(如燈桿、交通號誌桿等)之違規廣告單，每日由清潔隊取締違規張貼行為人並執行拆除，另因違規廣告單多屬房仲廣告，爰自109年下半年執行精進管理，由環保局與地政局合作，將取締相關事證依不動

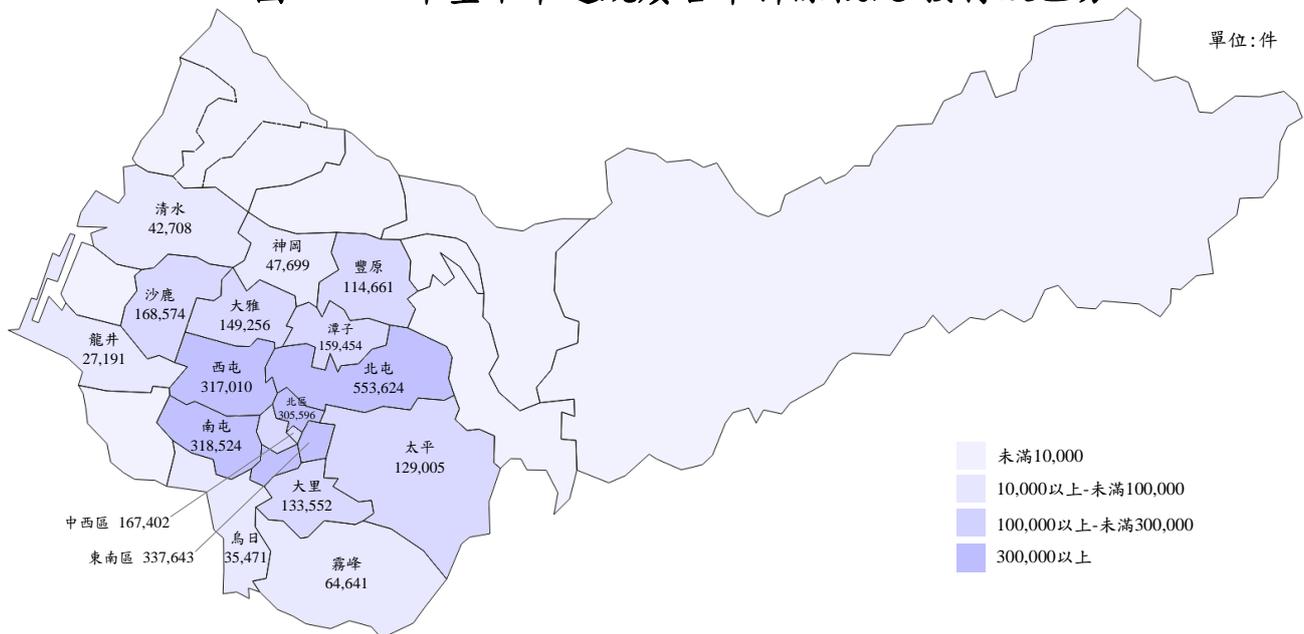
產經紀業管理條例處理，以有效減少業者違規情形；111年拆除違規廣告單共311.20萬件，較110年增40.76萬件(15.07%)(圖8)。



資料來源:臺中市政府環境保護局

進一步觀察各區違規廣告單拆除情形，111年違規廣告單拆除區域以北屯區達55.36萬件最多，且主要集中於原市8區，合占逾全市6成4，其後呈環狀向外遞減，顯示業者多張貼廣告於人車往來頻繁地區，人口密度高之行政區為違規熱區，除將持續加強拆除及取締外，亦積極輔導業者遵循合法管道刊登及行銷，以維護市容景觀(圖9)。

**圖9、111年臺中市違規廣告單拆除概況-按行政區分**



資料來源:臺中市政府環境保護局  
註:中西區及東南區各別由1清潔隊管轄。

五、111年底騎樓安學專案已累計完成178條路段，總長度達23.46萬公尺；110年底騎樓整平計畫累計執行路段數則達92條，總長度13.74萬公尺，建立友善無障礙之騎樓徒步環境；而老舊

街區活化整修補助計畫近 5 年已核定 19 件，活化老屋使用機能，促進街區產業經濟再生。

本市自 94 年起施行騎樓安學專案，以學區、主要道路、火車站周邊及商圈等區域路段優先推動，針對騎樓之固定式違建、圍牆及捲門等阻礙通行之障礙物執行取締，保障學生行的安全並改善通行空間。

111 年底已累計完成 178 條路段，總長度達 23.46 萬公尺之拆除作業，並將持續整頓遭占用之騎樓人行道，使學生有更寬廣安全之步行環境(圖 10)。

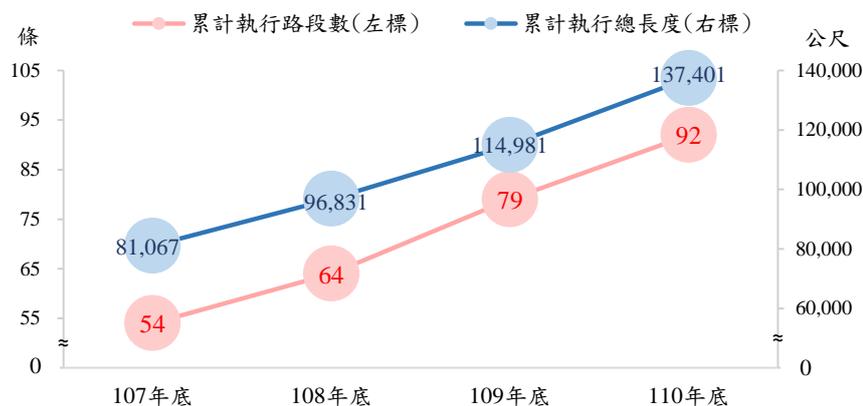
圖 10、臺中市騎樓安學專案執行概況



資料來源：臺中市政府都市發展局

另為建立友善無障礙之騎樓徒步環境，自 99 年起配合內政部推動騎樓整平計畫，透過辦理地方說明會、友善輔導及鼓勵民眾參與等措施提升施作同意率。110 年底騎樓整平累計執行路段數達 92 條，總長度 13.74 萬公尺，以無障礙通用設計改善騎樓高低差並修補破損鋪面，建構安全步行空間，除能美化市容，亦期能串連

圖 11、臺中市騎樓整平計畫執行概況



資料來源：臺中市政府都市發展局

註:111年度計畫預計於112年9月中完工，故111年資料尚未產出。

提升店家商機(圖 11)。

而老舊街區活化方面，自 107 年起積極推動整修補助計畫，以中區及周邊區域，且屋齡達 30 年以上之合法建築物為補助範圍，透過改善建物本體及外部環境並美化室內裝潢，活化臺中火車站周邊街區。107 年至 111 年收件案件計 72 件，已核定 19 件，不僅維持中城區老舊街屋之外部景觀及建築立面樣式，保存原有建築風貌特色，並同時改善室內裝修與設計，活化老屋使用機能，促進街區產業經濟再生(表 5)。

**表5、臺中市老舊街區活化整修補助計畫辦理概況**

單位:件

計畫年度	符合第一階段資格申請件數	第二階段計畫書報核件數	核定件數
107年度	25	10	7
108年度	12	10	7
109年度	18	11	4 (補正中:3件)
110-111年度	17	15	1 (審查中:14件)
合計	72	46	19

資料來源：臺中市政府都市發展局

註:1.本表數據截至112年7月14日。

2.受嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)影響，110年度補助計畫合併至111年度辦理，

## 結語

本市致力提升公共安全及居住環境品質，除委託臺中市建築師公會成立危老輔導團，設立 50 個危老重建工作站，由專業團隊提供諮詢及協助，鼓勵民眾自主辦理家中危老建築重建，提升危老重建推動量能，並持續辦理都市更新行動講堂，讓民眾了解相關法規及程序，在保障民眾權益之餘，更加速推動都市更新，同時透過騎樓整治、房屋外觀微整形等塑造美麗市容，創造經濟價值，逐步邁向安全、宜居幸福城市。