

臺北市政府

修訂臺北市公辦都市更新7599專案計畫

112年3月3日府都新字第11260055842號公告實施

113年1月2日府都新字第11260279232號公告修訂

壹、辦理緣起

臺北市老舊社區建物窳陋且缺乏公共設施，影響公共安全與環境品質，亟須更新。尤以位處更新地區內之社區更具急迫性，部分社區卻因重建條件不佳，縱使有高度意願仍未有民間機構投入整合重建，使其都市更新推動困難。爰此，臺北市政府（下稱本府）推動「臺北市公辦都市更新7599專案計畫」（下稱本計畫）受理民間申請公辦都更。本計畫汲取本府過往之「臺北市公辦都市更新2.0專案試辦計畫」實務經驗，並擴大申請資格與完善辦理機制，積極協助民間都市更新。

為落實本府「早進場」、「擴量能」之政策理念，本計畫鼓勵更新地區內自主整合意願達75%之社區即可申請，本府將引入民間技術團隊辦理方案評估、財務試算及建築量體規劃，並同意臺北市住宅及都市更新中心（下稱北市住都中心）擔任實施者及徵求出資者。希冀透過擴大民間技術及資金投入，儘速協助老舊社區更新重建，公私協力成就都市再生。

貳、主管機關

臺北市政府

參、執行機關

臺北市政府都市發展局、臺北市都市更新處

肆、辦理依據

依「都市更新條例」、「臺北市公辦都市更新實施辦法」等規定辦理。

伍、實施方式

本府受理民間申請公辦都更，將進行方案評估與意願調查，協助所有權人了解都市更新對自身權利之影響，確認所有權人具有高

度意願後，再由本府選定為公辦都更案，同意北市住都中心擔任實施者，並由其徵求出資者、捐贈公益設施及辦理後續事宜，相關作業流程如附件1。

一、同意實施者

北市住都中心係本府推動公辦都更之專責機構，該組織宗旨係協助不具市場性案件推動，迄今已累積豐富執行經驗。本計畫由本府與北市住都中心共同合作，由專業進場推動更新，提升市民對都市更新之信任。申請案件經受理、方案評估與意願調查後，將依「都市更新條例」第12條第1項第2款規定，由本府同意北市住都中心擔任實施者，並以權利變換方式實施都市更新事業。

二、徵求出資者

本計畫依「都市更新條例」第21條規定，實施者得公開徵求出資者，提供資金並協助實施都市更新事業。

三、捐贈公益設施

依「臺北市公辦都市更新實施辦法」第6條規定，公辦都更案應於建築基地內設置社會福利設施或其他公益設施，該設施應以捐贈樓地板面積方式為之，並應依「臺北市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表」規定辦理，優先設置社會住宅。

倘無法捐贈公益設施者，應以提供經費予臺北市都市更新基金替代，捐贈額度至少為基準容積2%之容積獎勵換算成相等經費，計算方式及應遵行事項依「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條附表規定。

陸、申請辦法

一、申請資格

本計畫申請基地須符合以下資格：

- (一) 屬本府依都市更新條例公告劃定之更新地區（非屬更新地區者，所有權人得依「都市更新條例」第10條規定提議劃定，俟更新地區公告後再申請本計畫）。

- (二) 面積達2,000平方公尺以上者，但公共設施用地不納入計算。
- (三) 範圍內私有土地及私有合法建物所有權人，同意本計畫作業及捐贈公益設施等規定，且表示參與公辦都更意願之私有所有權人數或私有合法建物戶數達75%以上（總人數、戶數依基地內土地及建物登記謄本為準）。
- (四) 為避免本府投入已有潛在實施者案件造成公共資源浪費，範圍內私有土地及私有合法建物所有權人，如已與辦理更新開發整合之民間建設公司、建築經理公司、開發公司等潛在實施者簽訂同意書或協議書者，應不得再簽署本計畫意願書，所簽署意願書不納入意願比率計算。

二、受理申請期程

自每年之1月1日至8月31日止。

三、申請方式

由申請基地範圍內所有權人自行整合意願，達前開申請資格後，由其中1名所有權人（下稱申請人）檢具申請書表等文件(附件2)，向本府(都市更新處)提出申請。

柒、作業流程

本計畫分為受理申請、方案評估、模擬選配、招商等四階段。

一、第一階段：受理申請

社區自行整合意願達75%後，由申請人代表向本府（都市更新處）提出申請，本府（都市更新處）將依基地各項申請資格進行審查，並函復申請人審查結果；符合資格者將進入第二階段作業。

二、第二階段：方案評估

本府（都市更新處）委託民間技術團隊，協助符合第一階段資格者進行方案評估及辦理方案說明會，向所有權人說明建築量體、財務試算草案。並辦理第二階段意願調查，具意願之私有土地及私有合法建物所有權人數或合法建物戶數達90%以上，即進入第三階段作業。前述意願調查時間不得少於1個月。

倘具意願之所有權人數或戶數未達90%，將函知所有權人統計結果及不辦理後續作業，並將相關資訊發布於本市都市更新處網頁。

三、第三階段：模擬選配

由北市住都中心協助符合第二階段資格者辦理模擬選配，所有權人得於了解其初步分回權值後，參與模擬選配。參與模擬選配之私有土地及私有合法建物所有權人數或合法建物戶數達90%以上者，由北市住都中心提交適宜性評估報告，經本府辦理適宜性評估後，選定為公辦都更案並同意北市住都中心擔任實施者，進入第四階段作業。前述模擬選配辦理時間不得少於1個月。

倘參與模擬選配之所有權人數或戶數未達90%，將函知所有權人統計結果及不辦理後續作業，並將相關資訊發布於本市都市更新處網頁。

四、第四階段：招商

符合第三階段資格者，經本府選定公辦都更案及同意北市住都中心擔任實施者，將由北市住都中心辦理徵求出資者、擬訂都市更新事業及權利變換計畫報核與重建等相關事宜。

如經北市住都中心公開徵求出資者2次未徵得最優申請人，則將由北市住都中心函知所有權人不辦理後續作業，並將相關資訊發布於本市都市更新處網頁。

捌、注意事項

一、考量本府公辦都市更新政策延續性，本府所公告之其他專案公辦都更意願書格式均得於本計畫使用。

二、為妥善運用公共資源、避免重複投入，第二階段意願調查未達90%、第三階段參與模擬選配者未達90%者或第四階段2次未徵得出資者之案件，將函知所有權人結果及不辦理後續作業，且相同範圍自前開函示發文日起2年內不得再申請本計畫。

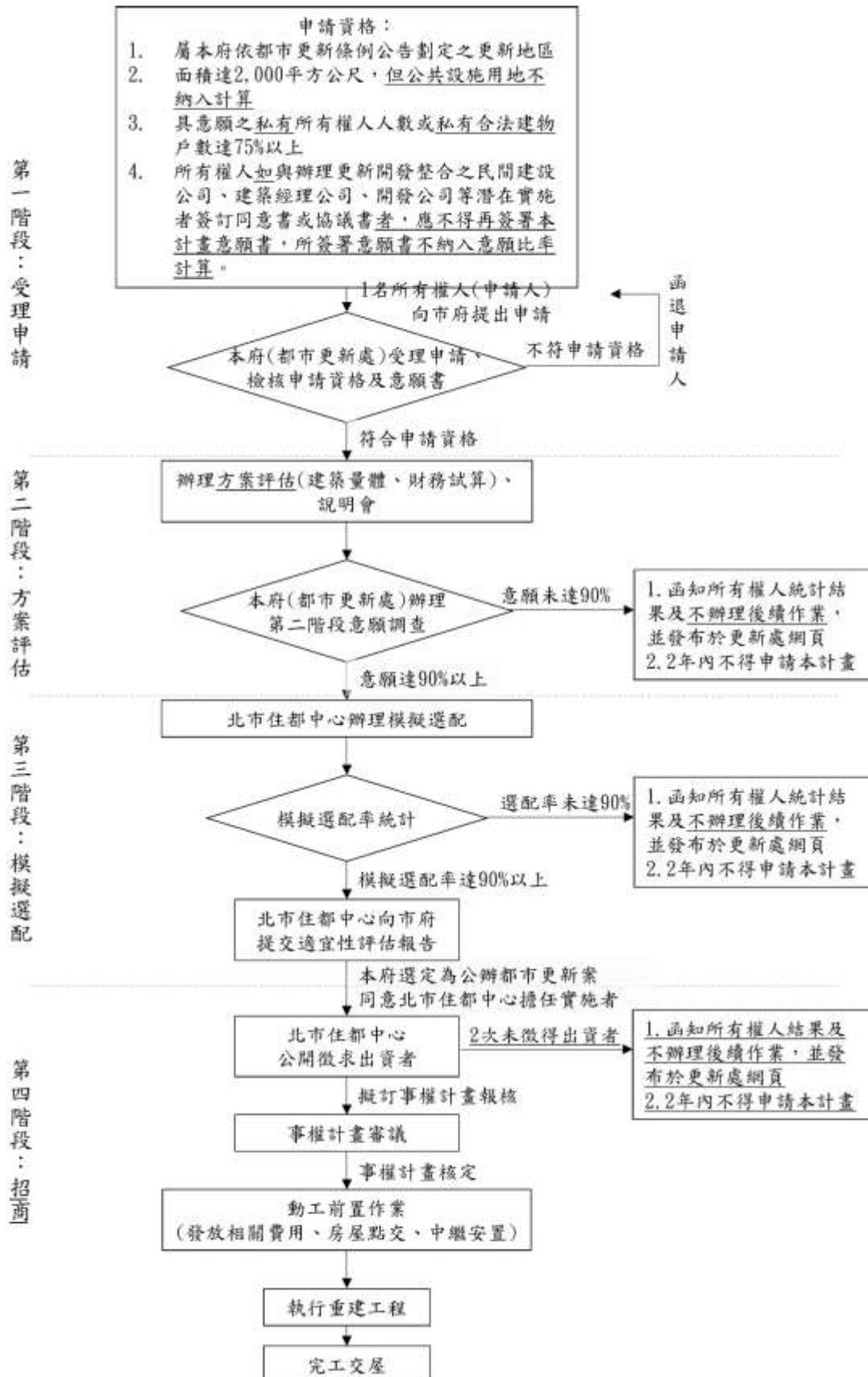
三、各階段規劃草案與說明會內容屬參考之用，後續仍須依都市更新事業及權利變換計畫審議結果為準。

四、所有權人應積極參與各階段說明會及意願調查，且申請人應善盡溝通義務，主動向申請基地內及周邊所有權人說明案件進度等事宜。

五、有關高氣離子鋼筋混凝土建物參與公辦都更事宜，將另案公告。

六、如有未盡事宜，本府得另行補充之。

附件1作業流程圖



附件2 申請書表

臺北市公辦都市更新7599專案計畫申請書暨初步檢核表

送件日期：中華民國 年 月 日

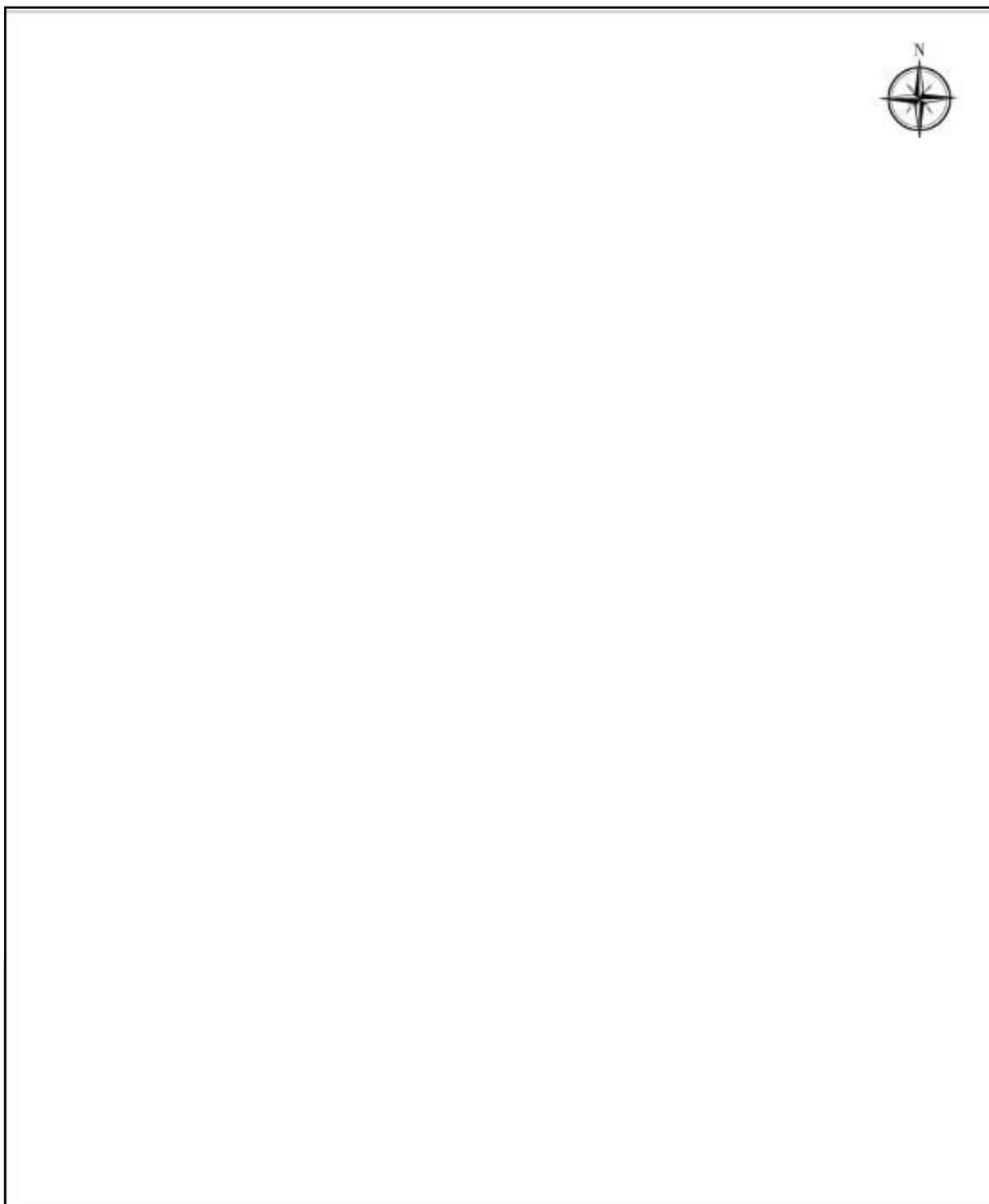
案 名：申請臺北市 區 段 小段 地號等 筆土地為公
辦都市更新案

申請者基本資料	
申請人姓名	
聯絡電話	
聯絡地址	
申請人持有之地號	
申請人持有之建號	
申請人持有之門牌	

公辦都市更新7599專案計畫應備文件及條件檢核表			
檢核項目		自評結果	
項目	說明		
一、應備文件	(一)、公辦都市更新7599專案計畫申請書暨初步檢核表	<input type="checkbox"/> 已檢附	<input type="checkbox"/> 未檢附
	(二)、申請基地範圍圖	<input type="checkbox"/> 已檢附	<input type="checkbox"/> 未檢附
	(三)、範圍內私有土地、私有合法建築物及門牌清冊	<input type="checkbox"/> 已檢附	<input type="checkbox"/> 未檢附
	(四)、公辦都市更新意願書(彙整成冊)	<input type="checkbox"/> 已檢附	<input type="checkbox"/> 未檢附
二、申請資格	(一)、基地位於更新地區範圍內。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 不符合
	(二)、基地面積：本基地面積為 <u>2,500</u> 平方公尺， <u>非公共設施範圍</u> 達 <u>2,000</u> 平方公尺。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 不符合
	(三)、意願比例：基地內私有土地及私有合法建築物所有權人達75%以上或戶數達75%以上。(視達成情形，擇1勾選) <input checked="" type="checkbox"/> 本計畫私有土地所有權人有意願比例： ；私有合法建築物所有權人有意願比例： <input type="checkbox"/> 本計畫私有合法建物戶數有意願比例：	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 不符合

※是否位於更新地區範圍內可至臺北市都市開發審議地圖查詢(<https://www.bim.udd.gov.taipei/UDDPlanMap/?recode=1>)

申請基地範圍圖



圖例：  申請範圍

※地籍圖可至臺北市都市開發審議地圖查詢列印
(<https://www.bim.udd.gov.taipei/UDDPlanMap/?recode=1>)

範圍內私有土地、合法建築物及門牌清冊

表：範圍內私有土地、合法建築物及門牌清冊統計表

編號	地號	建號	門牌	所有權人	是否出具 意願書 (✓)			備註
					是	否	未 表 達	
合計	筆/ 人	筆/ 人	戶					
意願 比例								

統計日期： 年 月 日止

備註：

1. 清冊編號以地號大小方式排序，號碼較小的優先。
2. 倘所有權人持有多筆地號土地及建物者，其合計人數不得重複計算。
3. 倘本表不敷使用時請自行增加欄位。

公辦都市更新意願書

臺北市 區 段 小段參與公辦都市更新意願書(第一階段)

本人 表達**有意願**參與公辦都市更新案，並切結以下事項：

- 一、立意願書人未與申請範圍內辦理更新開發整合中之民間建設公司、建築經理公司、開發公司等潛在實施者簽定同意書或協議書。
- 二、立意願書人知悉申請計畫後係依都市更新條例第12條及臺北市公辦都市更新實施辦法規定實施都市更新，並以權利變換方式實施都市更新事業。

參與土地及建物權利範圍：

編號	地段	小段	地號	建號	門牌號碼
1					
2					
3					
4					
5					

立意願書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

(簽名或蓋章)
簽署
人印

立意願書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名或蓋章)
簽署
人印

注意事項：

1. 本意願書僅限於申請公辦都市更新使用，配合市府公辦都更政策使用，禁止移作他用。
2. 如立意願書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立意願書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。