

臺北市都市更新多元改善方案 Q & A

一、方案一：老舊公寓更新專案

Q1：老舊公寓更新專案實施成效為何？

A1：「老舊公寓更新專案」受理期間為 99 年 8 月 2 日起至 104 年 8 月 1 日止，為期 5 年。至 102 年 9 月止，都市更新事業概要已受理 35 案，都市更新事業計畫已受理 34 案。

Q2：老舊公寓更新專案申請條件？要如何申請？

A2：老舊公寓更新專案申請條件必須為(一)都市計畫之住宅區、商業區或特定專用區；(二)更新單元規模達一完整街廓或面積達 2,000 m²以上；(三)基地內含四、五層樓「建築基地面積」達更新單元面積 1/3 以上，或四、五層樓建築所占戶數達更新單元總戶數 1/3 以上；(四)更新單元須為完整街廓，若非屬完整街廓者，應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則，申請人於取得多數所有權人與面積同意後，即可送件申請。有關申請老舊公寓更新專案之相關資料，可上臺北市都市更新處網站下載專區下載「修訂臺北市老舊中低層建築辦理都市更新擴大協助專案計畫-行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建案」及「中低層更新專案計畫問答集」，可提供詳細說明。

二、方案二：「一般都市更新」方案

Q3：一般都市更新方案有何具體的改善措施？

A3：依都市更新條例規定辦理之一般都市更新案，自文林苑事件後，司法院於 102 年 4 月 26 日大法官第 709 號解釋，對於都市更新條例有諸多建議，目前內政部正積極修正法令，以使法令規定更符合程序正義及民眾期待，本府並發布第 709 號解釋暫行作業程序以因應，另外本府引入民間資源進行都市更新案協檢及專業審查機制，以提升案件品質及加速審議行政作業。

Q4：針對私地主未能 100%同意協議合建之都更案，市府是否有研議簡化都更流程方案？

A4：針對私地主未達到 100%同意之都更案，在維護公共利益及保障地主權益前提下，本府率全國之首創於都更審查程序中引入民間資源進行「協檢制度」及「委託專業審查」，由專業者快速檢核案件的法定要件及計畫內容，爭取時效，同時創設「權利變換審查小組」，針對估價嚴格把關，俾消弭都市更新爭議並保障所有權人的權益，藉此提升審議品質。另率先訂定計畫範本、估價範本、共同負擔提列標準、工程造價要項等標準，使計畫內容標準化，使審議效能提升。

三、方案三：「公辦都市更新」方案

Q5：我不相信建商，請政府出面辦理所有的都市更新案？

A5：都市更新除建物及環境的改善外，重要的是就由所有權人意願之整合，藉由歷次的協商，凝聚對其居住環境之共識，此與政府為辦理公共建設強制徵收之精神不同，因此為協助民間推動都市更新，本市已成立都市更新推動中心提供相關諮詢及協助。本府目前針對更新單元範圍內公有土地面積 500 平方公尺以上及公有土地占更新單元總面積達 50%以上、更新後具公益性、可作為地區再生亮點之案件，經評估可行性後辦理公辦更新，詳細資訊可洽本府財政局。

四、方案四：「防災型都市更新」方案

Q6：何謂防災型都市更新，為何只有公有地為主之更新案？

A6：本府推動之都市更新方案，皆屬防災型都更政策，以因應氣候變遷及災變，使都市能永續發展、改善居住環境、增進公共利益。為避免災害發生，本府已針對海砂屋、整建住宅、遷建基地等，以提供容積獎勵方式誘導民眾配合更新改建，本市都市更新推動

中心提供相關諮詢及協助。至中央提出防災型都更之政策構想，先建後拆之原則，本府都市發展局配合研提「臺北市推動防災型都更先期規劃」工作計畫書，擬就公有土地分布資源做整體的調派，評估本市防災型都更示範地區，預計 104-108 年辦理招商徵求實施者，詳細資訊可洽本府都市發展局。

五、方案五：「都市更新快速通關」方案

Q7：都市更新快速通關方案與新北市簡易都更方案之差別？

A7：「都市更新快速通關」方案與新北市「簡易都更」方案不同，「都市更新快速通關」方案，為依都市更新條例並經取得所有權人全體同意之協議合建都市更新案，但新北市「簡易都更」方案適用對象為一般建案，非屬依都市更新條例之都更案，其與本市都市更新多元改善方案之方案六「老屋重建」方案相似。

Q8：都市更新快速通關方案相較於一般都市更新方案節省了哪些程序？預訂何時施行？目前有適用的案件嗎？

A8：推動都市更新過程中，所有權人意見之整合耗費最多時間，而都市更新快速通關方案是為鼓勵實施者於送件前取得所有權人全體同意的協議合建更新案，以行政流程簡化的方式來予以協助。一般都市更新案件的程序於送件後將歷經 7 個行政流程，包括法定要件審查、計畫內容專業審查、公開展覽 15 日及公聽會、幹事會、幹事複審、審議會審議、核定實施等，因一般都市更新案僅需符合法定門檻的所有權人同意即可送件，且計畫內容涉及權利變換分配，故除法定要件外，對於計畫內容需較為周延的審查流程。

至於所有權人全體同意之協議合建案，權利分配皆為所有權人與實施者間之協議內容，較無爭議，故行政流程可縮減為 5 個步驟，縮短計畫內容專業審查及幹事複審程序，並將審議會審議簡化為審議會報告，預估送件至審議通過的本府內部行政審查程序

調整為約 6 個月，相較一般案件可節省一半以上的時間。

Q9：都市更新快速通關方案預訂何時施行？目前有適用的案件嗎？

A9：都市更新快速通關預計於 102 年 10 月 1 日起施行，目前符合適用條件之案件共計 2 案，分別位於萬華區及中山區，本市都市更新處將全力協助案件審查。

六、方案六：「老屋重建」方案

Q10：老屋重建方案要怎麼申請？

A10：老屋重建方案為取得所有權人全體同意之一般合建案，針對屋齡達 30 年、四層樓建物達二分之一、面積 500 平方公尺以上之建築基地，經都市設計審議通過，最高可獲得法定容積 20% 之容積獎勵或以原建築容積重建，審議時間僅需三個月(不含申請者作業及退補件時間)，本府都市發展局正研擬修正「臺北市土地使用分區自治條例」規定循法制程序辦理，預計 103 年實施，詳細資訊可洽本府都市發展局。

Q11：老屋重建實施以後，預計一年會有多少基地受惠？

A11：老屋重建方案實施後之申請案數量實不易精確估算，但依照近 10 年統計資料，基地面積 500~1000 平方公尺的建照申請案平均每年約 90 件，該數據可作為一參考值。

Q12：老屋重建實施以後，是否會衝擊現有受理中的都市更新案？

A12：針對已申請中的都市更新案，如取得百分之百同意者，可透過「都市更新快速通關」方案予以流程簡化，將有效加速審議時程，且都市更新案件容積獎勵上限為法定容積 50%，亦高於老屋重建方案的獎勵上限（法定容積 20%），將不影響受理中都市更新案件。

Q13：老屋重建的適用條件為何僅適用住宅區？

A13：臺北市屋齡 30 年以上的老舊房屋約有七成位於住宅區，且住宅區因基準容積較低，缺乏改建誘因，故老屋重建方案之實施應以住宅區優先考量。另商業區內的老舊建物因基準容積高，常有容積用不完的狀況，本來就有改建誘因，如開放商業區適用老屋重建方案，只是錦上添花，且可能對住宅區產生排擠效應，將失去原本加速老舊房屋重建的美意。

Q14：實施老屋重建對地區環境有什麼具體貢獻？

A14：老屋重建並非無條件給予容積獎勵，亦須符合建物耐震係數須達法定標準 1.25 倍、退縮建築或留設騎樓供公眾使用、符合通用設計等規範，如此一來，建築物耐震能力增強後將有效保障市民生命及財產安全免於地震災害的威脅，基地法定空地留設供公眾使用可逐步建構全市性的人行空間系統，無障礙環境的提升亦將有效滿足人口高齡化的社會需求。

Q15：臺北市「老屋重建」和新北市「簡易都更」有什麼不同？

A15：「老屋重建」方案之基地規模與容積獎勵上限部分，確實跟新北市「簡易都更」方案差異不大；老屋重建方案將較新北市的簡易都更更具有「公益性」，主要的關鍵在於臺北市多為公共設施完竣地區，捷運網路建設綿密，公共設施教完善，透過老屋重建給予小基地原容積保障或部分容積獎勵下，退縮留設騎樓或人行道，有助於建設完善的人行系統，實現「點、線、面」都市環境改善。