

112 年上半年更新處施政報告

都更五箭加速都更

都更五箭

一、工作願景與目標

本市屋齡超過 30 年老舊建築佔全市建築物比例近八成，為加速推動老舊建物儘速重建改建、建構韌性耐災的安居城市，本府 112 年 3 月提出「都更五箭 臺北無限 Taipei on the way」新政。其中對於過往公辦都更意願門檻高、都市更新及危老審議流程複雜及整建維護(電梯增設)一樓不同意戶降低申請意願等推動痛點，加以檢討精進。希透過新政的推行，能有效推進本市都市再生。

二、辦理情形與後續規劃

(一) 第一箭「公辦降門檻」

本府推動「公辦都更 7599 專案計畫」，受理意願門檻自 90% 降至 75%，並引進民間專業團隊，以「早進場、幫試算、助選屋」三大服務，協助民眾參與公辦都更。

112 年 3 月 3 日公告「公辦都更 7599 專案計畫」，截至 112 年 8 月 31 日已有 10 案通過第一階段(信維整宅、廣慈社宅西南側案、廣慈社宅西中側案、南港產專區單元 7-3 及 7-4 案、自來水園區東南側案、萬達綠邨社區案、產專區 2-25 案、下樹林案、虎林街 60 巷案、芝麻大廈案)，共有 1,620 戶，面積 46,147 平方公尺受惠。預計每年受理期間為 1 月 1 日 8 月 31 日止，每年受理 10 案。



公辦降門檻 公辦都更不必苦等

112年3月3日已公告實施7599專案計畫

早進場

更新地區內面積達2,000㎡、
整合意願達75%，市府立即
進場評估



幫試算

市府協助社區更新規劃及財
務試算，蓋多高、分多少讓
市民先知道



助選屋

預先模擬選房、試算補繳/
領回金額，權益一目了然



(二) 第二箭「民辦法放寬」

本府積極檢討各項法令協助民間加速辦理都市更新，包括「都更單元及事業計畫全面開放併送」、「山坡地危險建物可更新」、「放寬商業區都更案後院深度比」等法令鬆綁，使民間辦理重建能更有彈性。

本府已研擬修正「臺北市都市更新自治條例」草案，並於112年3月31日函送至貴會審議，經112年6月27日法規委員會審議決議於本次會期續審。考量山坡地涉及層面甚廣，已召開山限區議題系列座談會，與各界溝通、凝聚共識，後續提出修正草案內容予貴會續審。



民辦法放寬 四項利多、彈性更多

都更單元及事業計畫全面開放併送

縮短審查3個月

彈性選擇自劃單元與更新事業計畫採分送或併送

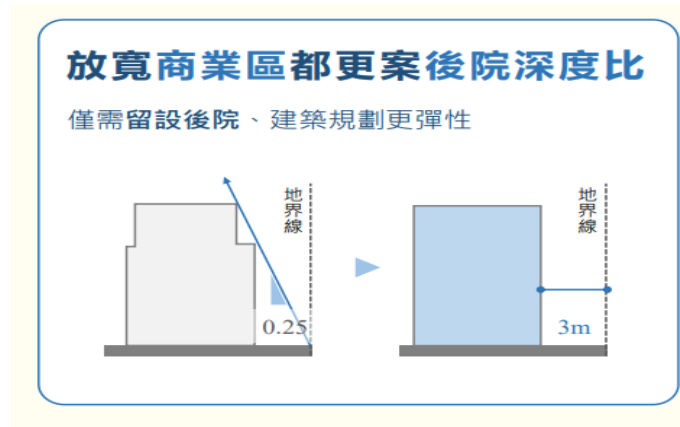


山坡地危險建物可更新

130處坡地危險建築受惠

山限區及山坡地危險建物迅行劃定為
更新地區，得辦理都市更新





(三) 第三箭「審查速通關」

為加速審議程序，本府推出「都市更新 150 專案」，審議時程 150 日，另外「權變小組提前進場」及「都市設計審議 130 快速通關專案」等方案，提前審查及分流審查制度縮短行政時程，讓民眾立即有感。

112 年 3 月起公告實施「都更 150 專案」，受理民眾申請，112 年 8 月 31 日「都更 150 專案」共計 6 件申請案，審查通過 3 件。

»» 審查速通關 時程縮短，立即有感

<h3>都更 150 專案</h3> <p>1次通關、150日完成審查</p> <ul style="list-style-type: none"> • 100%同意、無爭議、協議合建案立即適用 • 專案小組審查後即審議會確認，一次審核通過 • 相較一般都更案審議節省23個月 	<h3>權變小組提前進場</h3> <p>55%案件受惠</p> <p>權變小組公展進場書審，化解民眾估價疑義</p>	<h3>都設 130 專案</h3> <p>1次通關、30日完成審查</p> <ul style="list-style-type: none"> • 112年3月1日正式實施 • 幹事及專案審議1月內完成
---	---	---

除了前述加速審議程序外，另為全程協助民辦都更，已積極協助推動代拆執行暨研擬防災型都更專案：

1. 協助排除障礙，堅定代拆執行

本府 109 年訂定「臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法」，以完備法令及執行依據、強化公權力執行效力，且整體作業程序明確化，期望提供實施者與住戶間之溝通平臺，建構完整協商機制，以公開透明的方式釐清爭點化解紛爭，進而保障各方權益與提升都市更新審議效能。

112 年 3 月 22 日完成執行文山區木柵段公辦都更案及 112 年 7 月 14 日完成執行萬華區福星段民辦都更案之代拆作業。另有 2 件（內湖區康寧段民辦都更案及中山區中山段民辦都更案）透過真誠磋商已圓滿解決。

2. 防災型都更專案

另外為了提高危險建築物重建誘因，鼓勵更新改建，針對耐震能力不足及海砂屋具有明顯危害公共安全之建築物，研擬防災都更專案容積獎勵機制，積極建構防災及韌性城市。

(四) 第四箭「危老排障礙」

為加速危老重建案件進程，本府以「擴大培植民間專業人力」、「放寬檢討審查項目」、「精簡程序提升效能」等面向精進作為，預計可縮短審查時間約 6 個月。

112 年 5 月 9 日修正發布「臺北市危老重建推動師培訓執行計畫」，112 年 7 月 21 日修正發布「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」，112 年 9 月 6 日修正發布「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」；另修正「臺北市畸零地自治條例」於 112 年 6 月 28 日送請貴會審議。



危老排障礙 放寬檢討、精省程序

危老重建四項目免檢討

縮減至少6個月時程

- 免耐震評估複審
- 免檢討鄰地畸零地
- 免檢討防空避難室
- 免鄰地同意書



(五) 第五箭「電梯加碼辦」

因應超高齡社會來臨，老舊公寓加裝電梯需求大增，本府將補助金額提高至 300 萬元(總工程經費 60%)、補助一樓空間美化費用，加速推動老舊公寓增設電梯。

112 年 4 月 10 日公告，統計至 8 月 31 日已申請 7 案：其中核准施工 3 案(環翠名廬 C 棟、興德公寓及安和品逸)，作業中 4 案(信義富台、師大職舍甲區 E 棟社區、湖光公寓社區及天母小雅公寓)。



電梯加碼辦 增設電梯，老有所依

增設電梯補助加碼

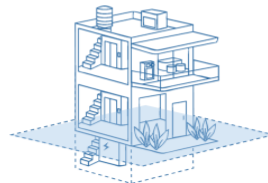
加碼至 300 萬

原補助經費由 250 萬加碼至 300 萬，工程經費自 50% 調升至 60%，鼓勵增設電梯



補助一樓空間美化

新增補助一樓空間美化費用，提升一樓參與意願，改善整體居住環境



另本市都市更新處提供相關整建維護補助方案，簡稱「整維得來速套餐 ABC」，補助建物整建維護、增設電梯、老屋修繕。至 112 年 8 月 31 日止，核准整建維護補助經費共計 2 億 6,792 萬 9,743 元。辦理情形如表：

整維得來速套餐 ABC 申請案件一覽表

	申請數量	核准補助	已完工	施工中
套餐 A (自 95 年實施)	213	37	32	0
套餐 B (自 104 年實施)	82	66	38	28
套餐 C (自 107 年實施)	7	5	4	1

統計至 112 年 8 月 31 日



臺北市松山區健康路
(宏泰御林園社區)施工前



臺北市松山區健康路
(宏泰御林園社區)完工後

臺北市松山區健康路 (宏泰御林園社區)電梯補助

水岸整體策略再生

一、工作願景與目標

本市水岸周邊仍多有亟待更新發展的老舊社區。其中，基隆河沿線鄰近北投士林科技園區、大內湖科技園區、南港軟體園區等產業廊帶，亟待以整體生活圈思維，因地制宜營造整體優質就業生活環境。

淡水河沿線包含士林、萬華、大同等發展悠久區域，更需以更具策略性的都市更新政策，扭轉河濱城市邊緣印象，完善河岸周邊老舊市區居住生活環境，重現水岸風貌，以加速地區再生。淡水河沿線包含士林、萬華、大同等發展悠久區域，更需以更具策略性的都市更新政策，扭轉河濱城市邊緣印象，完善河岸周邊老舊市區居住生活環境，重現水岸風貌，以加速地區再生。

本案將研擬本市整體水岸沿線再生策略，配合多元開發策略推動地區再生。訂定地區更新計畫協助營造水岸地區整體優質就業生活環境、加速推動都市更新。

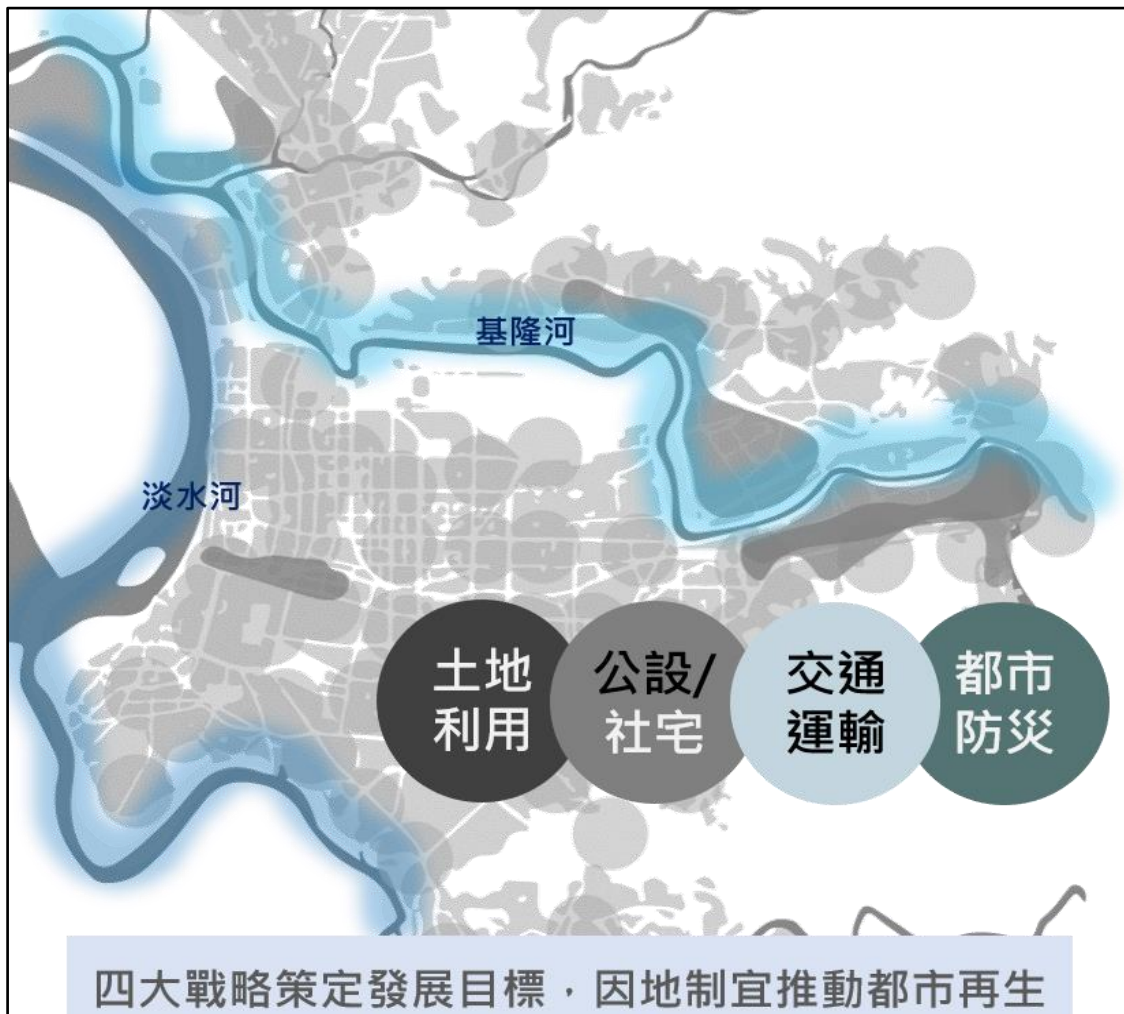
二、辦理情形與後續規劃

(一) 辦理情形

112年6月委託辦理「臺北市水岸沿線再生策略及都市更新計畫」，刻盤整水岸沿線建物、產業及土地使用等資料，歸納地區發展特性，並配合都市發展政策、地區公共議題及都更推動實際情形，預計於112年底研提「整體水岸沿線再生策略」架構草案。提出多元開發策略，如都市計畫變更、策略性更新地區、整建維護策略地區等政策工具，促進都市更新事業推動。

(二) 後續規劃

擇定優先發展區域，並依上述水岸沿線再生策略，就土地利用、公共及公益設施、交通運輸及防救災等面向研擬都市更新計畫，預計於113年4月前完成地區更新計畫草案。



水岸再生發展策略構想圖

協助輔導整宅都更

一、工作願景與目標

為加速臺北市整宅更新，改善環境窳陋及居住安全問題，本府因地制宜輔導整宅居民，持續協助整合都市更新意願，以期改善窳陋地區環境，保障弱勢居住權益與品質。

除透過整合在地需求凝聚更新共識，主動協助釐清產權、輔導經濟弱勢戶，以突破老舊社區困境。並設置駐地工作站在地陪伴，以地區溝通的經營方式，增進居民都市更新意識及意願。並刻研擬整建住宅專案計畫，加速推動整宅更新。

二、辦理情形與後續規劃

(一) 辦理情形：

1. 水源二、三期整宅公辦都更案

水源二、三期整宅整宅屋齡已逾 50 年，住宅空間需求不足、環境老舊窳陋，106 年向本府申請公辦都更，已於 112 年 4 月 26 日綜合評選出最優申請人，於 112 年 8 月 14 日辦理簽約典禮。

2. 大同區蘭州斯文里二期整宅公辦都更案

本案於 110 年 10 月重新報核事權計畫，並於 111 年 6 月經都審會決議修正後通過，於同年 9 月召開事權計畫聽證，刻正辦理統包工程招標作業，已於 112 年 6 月 14 日辦理招標說明會，112 年 7 月 31 日上網招標，預計 10 月決標，並於決標後續辦理都市更新審議等相關程序。

3. 中正區南機場一、二、三期整宅公辦都更案

南機場整宅民國 53 年落成，由本府以分期分區輔導居民推動更新，經過多年努力，各單元進度如下：

- (1)南機場單元一（二期）：於 109 年 12 月 3 日成立更新會，111 年 4 月至 11 月辦理建築需求調查作業，112 年 6 月

26 日辦理公辦都更說明會，並持續推動所有權人意願整合。

(2)南機場單元二（三期與一期 1 棟）：於 106 年 8 月 24 日成立更新會，111 年 9 月至 10 月間以及 112 年 6 月 26 日辦理公辦都更說明會，持續推動意願整合。

(3)南機場單元三（一期 2、3 棟）：111 年 1 月本府同意本市住都中心擔任實施者，111 年 8 月 25 日報核事權計畫，刻正辦理都更審議作業，都市計畫變更於 112 年 6 月 29 日經本府都市計畫委員會審議通過，預計年底公告招商。

(二) 後續規劃

持續以專案方式協助整宅地區進行意願整合，除延續以駐點工作站方式持續長期的在地經營、培養地方認同外，針對都市更新意願高的社區將優先推動公辦都更；針對意願較低的社區，則持續在地陪伴，提供駐點、預約諮詢等行動方案，協助整合意願。另為增加整宅住戶都更意願，刻正進行整宅專案檢討，預計 112 年第三季對外公開說明。



因地制宜輔導整宅更新，促進老舊街區再生與保障居住品質

辦理策略



駐地服務、軟性溝通地區經營

由駐地陪伴、說明會、法令諮詢、家戶拜訪等方式，增進居民意識與意願



釐清需求、突破老舊社區困境

整合在地需求進行方案規劃，主動協助產權爭議釐清、經濟弱勢戶輔導



專案研議、增益重建可行性

研議整宅專案計畫，加速改善居住條件並兼顧公益性

目前推動成果

- 1案已完工
- 3案事權審議中
- 1案意願整合中
- 1案達公辦都更7599第一階段



整宅輔導更新辦理策略及辦理進度