

112年下半年更新處施政報告

都更 5+2 箭 加速都更

為加速都市更新推動作業，分別於 112 年 3 月 3 日及 3 月 7 日召開記者會宣布都更 5 箭相關政策，另於 112 年 10 月 3 日召開記者會宣布都更 5+2 箭。

第一箭「公辦降門檻」

一、工作願景與目標

為落實「降門檻」、「擴量能」政策目標，本府於 112 年 3 月 3 日公告實施「臺北市公辦都市更新 7599 專案計畫」，推出「早進場、幫試算、助選屋」等三大創新加值服務，受理條件之意願比由 90% 調降至 75%，讓市府資源「早進場」，另增加「幫試算」及「助選屋」服務，市府聯手本市住都中心與民間技術團隊，協助社區儘速評估、規劃，讓市民更釐清都更權益，幫助老舊社區更新。



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2,000m²、
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、辦理情形與後續規劃

(一)辦理情形

截至 112 年間本府已累積辦理都更法令暨 7599 說明會 90 場次，並協助 10 個社區辦理方案評估說明會及意願調查(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、芝蔴大廈案)，共有 1,620 戶，面積 46,147 平方公尺受惠。其中有 2 案第二階段意願達標：虎林街 60 巷僅花 38 天即整合第二階段意願達 90%；緊接著南港產專區單元 2-25 則用 2 個月整合 130 戶第二階段意願也達 90%，將啟動第三階段模擬選配程序。

另本府於 113 年 1 月 2 日公告修訂公辦都更 7599 專案計畫，鬆綁每年受理 10 案限制、放寬意願書適用格式、申請條件更清晰等升級服務，讓公辦都更申請流程更加便民。113 年度截至 1 月 31 日止，已有 5 案申請。

(二)後續規劃

為擴大都更量能，由本府、本市住都中心及民間專業技術團隊所組成的「公辦都更臺北隊」，已準備好提供市民最專業、優質的服務，包括規劃建築量體、換坪比等方案評估試算，讓更新前後權益更清晰；辦理模擬選屋作業同步調查住戶建築需求，作為後續招商重要依據，為住戶量身打造新家願景；持續透過 7599 專線或直接投入社區辦理政策法令說明會等多元即時的諮詢服務，期能協助更多社區更新重建，加速實踐本市都市再生願景。

第二箭「民辦法放寬」

一、工作願景與目標

為提供各項行政協助，加快都更進程，本府積極檢討各項法令協助民間加速辦理都市更新。受限於法規規定，過往位於山坡地的危險建物內部鋼筋外露，結構受損，甚至天花板掉落，仍無法辦理都市更新，居住權益難以保障。對此市府從法規面著手，檢討修法保障山坡地危險建物居住安全；另檢討都市更新單元及事業計畫全面開放併送簡化程序及放寬商業區都更案後院深度比等，112年著手修訂臺北市都市更新自治條例，以多元修法協助推動本市都市更新。

民辦法放寬 三項利多、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

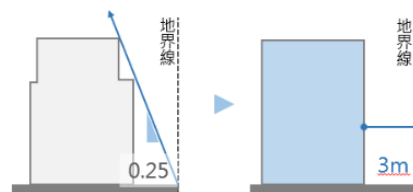
山限區及山坡地危險建物迅行劃定為更新地區，得辦理都市更新



民辦法放寬 三項利多、彈性更多

放寬商業區都更案後院深度比

僅需留設後院、建築規劃更彈性



二、辦理情形與後續規劃

(一)辦理情形

112年3月臺北市都市更新自治條例修正條文函送臺北市議會審議，同年11月議會三讀通過，並於同年12月18日發布實施，修訂內容包括：

1. 「都更單元及事業計畫全面開放併送」：可縮短更新案件審查時效3個月。
2. 「山坡地危險建物可更新」：本市山限區或山坡地範圍內如有「須拆除重建」海砂屋或耐震能力不足等危險建築皆可受惠辦理都市更新。
3. 「放寬商業區都更案後院深度比」：僅需留設後院、建築規劃更彈性。

(二)後續規劃



配合臺北市都市更新自治條例已修訂公布，辦理臺北市都市更新自治條例相關規定擬定或修正，包括擬定「山坡地及山限區危險建物都市更新案經都市設計審議檢討建築物高度」審議原則、修正「自劃更新單元併送事業計畫(事業概要)簡化程序申請書」、修正「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」、擬定「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區」提議劃定書表格式範本等，以完備法令配套措施。

第三箭「審查速通關」

一、工作願景與目標

為提升都更推動量能及審議效率，精進都更專案機制，112年3月起公布公告實施「都更150專案」、「權變小組提前進場」、「都設130專案」，受理民眾申請。

》》 審查速通關 時程縮短，立即有感

<h4>都更150專案</h4> <p>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	<h4>權變小組提前進場</h4> <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> 	<h4>都設130專案</h4> <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 
---	--	--

二、辦理情形與後續規劃

(一)辦理情形

截至113年1月31日止「都更150專案」(都市更新150專案將原都市更新168專案中，採「協議合建」且無爭議、符合原則性規定等之都更案件，將審查時程180日縮短為150日)共計8件申請案，審查通過5件，且都更150專案指定專人受理(目前共6人)提升推動量能；「都設130專案」(都設130專案從50日縮短為30日)共計18件申請案，審查通過16件。

(二)後續規劃

後續持續精進都更專案機制，辦理修訂「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」、擬定「都市更新150專

案」執行認定原則、修訂「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」、修訂「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」等法令配套措施。

第四箭「危老排障礙」

一、工作願景與目標

臺北危老重建案量為六都之冠，可見民間巨大的需求及動能，對此市府以「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，持續加速危老重建案件進程，預計縮短審查時間約 6 個月。

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



二、辦理情形與後續規劃

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「臺北市畸零地使用自治條例」，業分別於 112 年 11 月 5 日及 12 月 15 日貴會第 14 屆第 2 次定期大會三讀審議通過，放寬合併已建築完成土地得免再檢討鄰地畸零地。

本府依據前述多項修法簡化危老推動措施，修訂新版臺北市危險及老舊建築物加速重建問答集電子檔置於本市建管處官網，另於 112 年 12 月份印製新版紙本問答集，置於本市建管處櫃台供民眾索取，並分發危老重建推動師培訓機構及各行政區危老重建工作站，搭配危老重建推動師協助民眾了解危老相關辦法。截至 112 年 12 月 31 日，推動師輔導報備案件總計

3,090 件，請領輔導推動費總計 1,572 件。後續持續辦理相關
修法及推動措施。

第五箭「電梯加碼辦」

一、工作願景與目標

為因應超高齡化社會需求，以符長者及行動不便生活需求，本府加速推動老公寓增設電梯，透過修法提高補助金額、提高一樓住戶參與意願及配合增設電梯美化一樓法定空地外，並派員專案協助社區整合及追蹤，提高成案率。



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

補助比例提高至 **60%**

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



二、辦理情形與後續規劃

112年4月10日完成公告提高電梯補助費用最高300萬元，如一樓違建配合增設電梯拆除美化，可酌予提高補助額度至核准總工程經費60%。

截至至113年1月31日已申請9案：其中核准施工9案(環翠名廬C棟、興德公寓、安和品逸、13~15號信義富台、天母小雅公寓社區、湖光公寓社區、師大職舍甲區E棟社區、三泰永康公寓大廈、三陽柳中園第二期社區)。

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」，補助建物電梯增設、外牆拉皮、結構補強。至 113 年 1 月 31 日止，核准整建維護補助經費共計 2 億 7,659 萬 9,743 元。辦理情形如表：

表 1 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)	84	71	42	29
套餐 C (自 107 年實施)	7	5	4	1

統計至 113 年 1 月 31 日



圖 1 大安區北小公寓社區申請電梯增設+外牆拉皮補助

第六箭「防災型都市更新專案」

一、工作願景與目標

本府為提高危險建築物重建誘因、鼓勵更新改建，補足與高氯離子混凝土建築物具有相同危險性之「耐震能力不足之建築物」相對獎勵誘因，以都市計畫方式訂定「危險建築物容積獎勵」，112年10月3日召開記者會宣布「推動防災型都市更新專案」政策。

防災型都市更新專案 危險建築，加速重建

- 增誘因**
以都市計畫方式
新訂危險建築物獎勵
其他獎勵/容積移轉
危險建築物獎勵
都市更新獎勵
海砂/輻射獎勵
基準容積/原建築容積
0.3倍基準容積
- 減災害**
更新後建物
應符合以下建築設計規範
結構安全
都市減災
耐候減破
環境友善
- 加速辦**
專案列管
危險建築物都更進度控管
審議時程
比照168
比照168專案時程加速審議
必要時
強制拆除
依據都市更新條例第57條，
適用建築法第81條規定，並
經「本市高氯離子混凝土建
築物鑑定報告文件管理暨災
害處理委員會」審議確認後
執行強拆。
- 施行期限**
自計畫發布日起5年

(本專案後續循都市計畫變更程序辦理，預計113年第1季發布實施，詳細內容依都市計畫發布實施內容為準)

二、辦理情形與後續規劃

「防災型都市更新專案」以「增誘因」、「減災害」、「加速辦」，加速推動「耐震能力不足」之危險建築物重建，規劃達防災韌性，減低致災因子，建構安全城市，提升公益性。預計於113年第一季完成「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」公告實施。

第七箭「整建住宅專案計畫」

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，並設置駐地工作站在地陪伴，持續協助整合都市更新意願，以期改善窳陋地區環境，並於 112 年 10 月 3 日公告實施「臺北市整建住宅專案計畫」，增加整宅都更誘因、降低經濟弱勢戶都更負擔，以提高整宅居民都更意願，加速達成整宅新生、環境共好的目標。

整建住宅專案計畫 整宅新生、環境共好

- 增容積**
都市計畫個案變更方式
給予容獎最高達100%
總容積不得超過2倍基準容積
最高獎勵 50%
都更容獎 50%
基準容積
- 補利息**
協助經濟弱勢戶
減輕都更負擔
協助媒合貸款
協助經濟弱勢戶
媒合銀行，申請貸款
支付差額找補利息
由市府支付經濟弱勢戶
差額找補之利息
- 齊協力**
公辦、民辦都更
皆可申請
公辦都更
- 比照公辦都更7599專案
- 住都中心擔任實施者
- 住都中心第二階段即早進場
民辦都更
- 得由民間機構擔任實施者
- 可申請增容積、補利息
- 施行期限**
自計畫發布日起至
120年12月31日止

(協助對象：本市19處尚未重建之整建住宅)

二、辦理情形與後續規劃

(一)辦理情形

目前輔導整宅更新累計推動共計 6 案，其中大同區蘭州斯文里三期整宅已於 111 年 4 月完工，以「斯文首善」全新風貌迎接社區居民交屋入住；斯文里二期整宅案、南機場一二三期整宅(單元三)及水源二三期整宅等 3 案進入都更審議階段；南機場一二三期整宅(單元一、二)持續整合中，信維整宅則於 112 年 3 月公告實施「公辦都更 7599 專案計畫」後即受理在案，刻正進行第二階段意願調查。

另為鼓勵整宅參與都更，「臺北市整建住宅專案計畫」推出三大服務：「增容積」是透過都市計畫個案變更方式保障住戶居住面積，除都更容積獎勵 50%之外再給予整宅容積獎勵 50%，無須回饋樓地板或代金，最高可達 100%；「補利息」則是協助經濟弱勢戶辦理貸款，並由市府協助補貼差額找補時所衍生的利息，以減緩弱勢戶參與都更的財務壓力；「齊協力」即不論住戶選擇民辦都更或公辦都更，都可以申請本專案計畫。截至 113 年 1 月 31 日止已辦理 4 場說明會。

(二)後續規劃

未來除透過結合各整宅駐點工作站提供即時的諮詢服務，本府將持續辦理整宅專案計畫政策說明會，讓民眾更了解更新前後權益，鼓勵更多社區居民參與都更，儘速改善整宅窳陋環境，提升居民生活品質。

水岸老舊社區再生

一、工作願景與目標

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。

本市水岸周邊仍多有亟待更新發展的老舊社區，淡水河與基隆河沿線沿線包含士林、大同、萬華、內湖等發展密集區域，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整體優質生活環境。

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」，112年已完成水岸沿線建物、產業及土地使用資料盤整，歸納地區發展特性，並舉辦2場專家學者座談會，指認關鍵議題。後續將配合都市發展政策、地區公共議題及都更推動實際情形，於113年4月前研提「整體水岸沿線再生策略」，提出多元開發策略，如都市計畫、更新地區、整建維護策略地區等政策工具，促進都市更新推動。

(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年底前完成地區更新計畫草案。

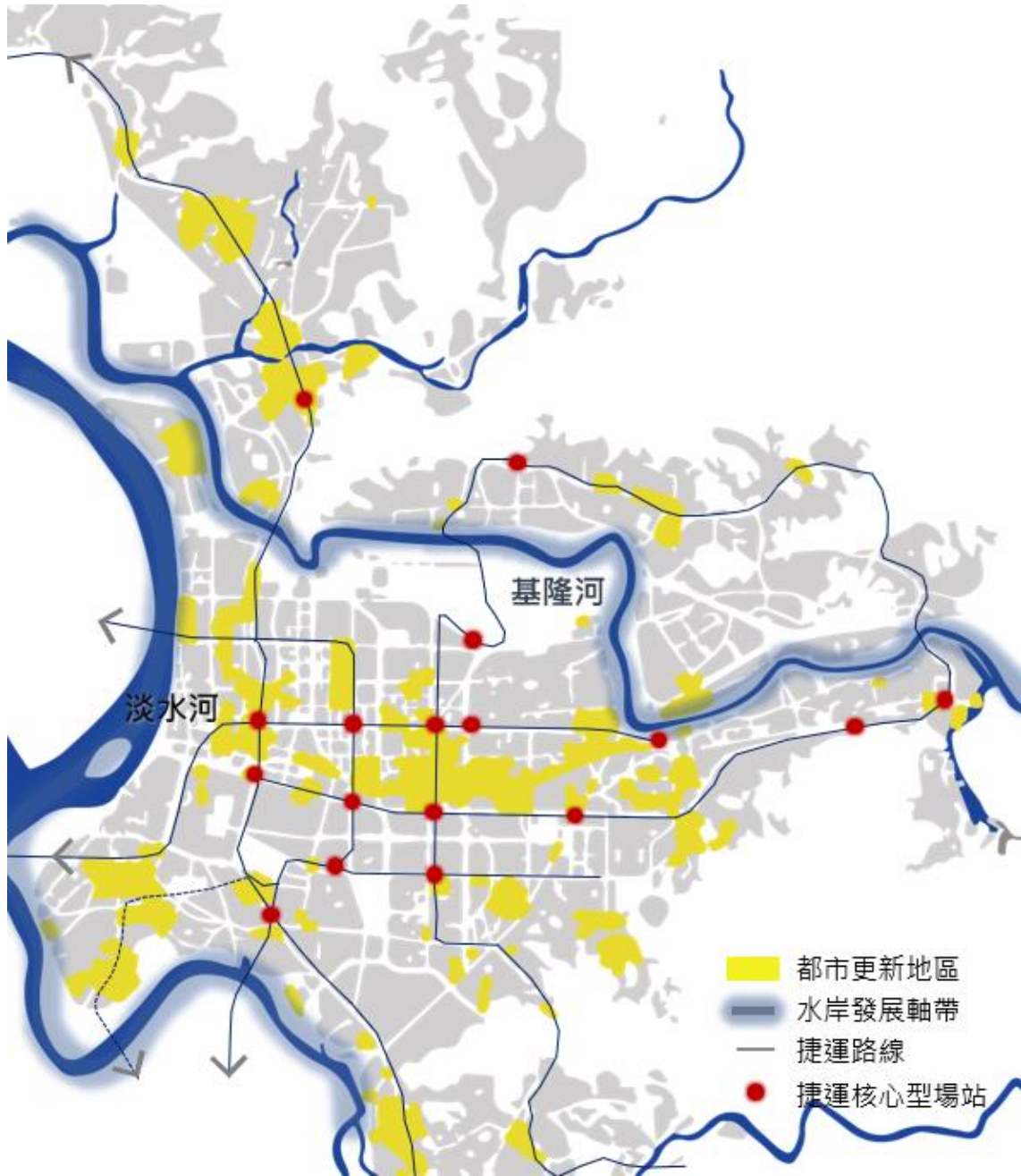


圖 2 水岸再生發展示意圖

協助高氯離子混凝土建築物參與公辦都更

一、工作願景與目標

臺灣位處地震發生高危險地區，臺北市又為人口密集都會區，亟需改善建築物老舊問題，及提升全市居住安全。尤其高氯離子混凝土建築物之建物裂損、鋼筋鏽蝕等損害通常具有不可逆性，長久下來將嚴重危及居民安全，實有加速重建之急迫性，然而部分建築物因區位、重建條件不符市場需求，缺乏民間投入整合重建，本府為積極輔導具較高意願之住戶辦理更新，推動「高氯離子混凝土建築物 575 專案計畫」，並依都市更新條例第 37 條加速重建迅行劃定更新地區之精神，將自主整合意願超過 50% 且尚無實施者之高氯離子混凝土建築物，以專案方式提供建築及財務之快速試算，建立都更意願之整合基礎，並以公開評選方式委託都市更新事業機構為實施者，協助高氯離子混凝土建築物儘早更新重建。

專案 2 大亮點

① 列管我就幫!

經本府建管處**列管**屬「須**拆除重建**」之海砂屋，即可申請本專案。

② 過半即進場!

第一階段意願超過**50%**，本府即協助**權值試算**，提供整合基礎。



都更第8箭-臺北市高氯離子混凝土建築物**575**專案

二、辦理情形與後續規劃

(一) 辦理情形：

為協助高氯離子混凝土建築物參與公辦都更，本府預計於 113 年第一季公告實施「高氯離子混凝土建築物 575 專案計畫」，推出「列管我就幫」及「過半即進場」等 2 大亮點：

1. 「列管我就幫」：經列管之高氯離子混凝土建築物之所有權人自行整合意願超過 50%，由申請人代表向本府提出申請，本府將依申請資格進行審查，並函復申請人審查結果；符合資格者將進入第二階段作業。
2. 「過半即進場」：本府委託民間技術團隊，協助符合第一階段資格者就迅行劃定更新地區範圍進行方案評估及辦理方案說明會，向所有權人說明建築及財務草案。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私有合法建物戶數達 75% 以上，即進入第三階段作業。

符合第二階段資格者，由本府辦理適宜性評估後，啟動第三階段公開評選實施者作業，協助高氯離子混凝土建築物儘早更新重建。

(二) 後續規劃

本府將以跨局處合作並聯合民間專業技術單位，依「高氯離子混凝土建築物 575 專案計畫」協助有重建之急迫性、且經列管之高氯離子混凝土建築物儘速重建，並提供諮詢專線電話及網路諮詢、預約現場諮詢、本府主動辦理或是民眾申請十五人連署法令說明會等多元諮詢方式，加強推廣本計畫，讓更多市民受惠。