

臺北市政府

臺北市整建維護 2.0

專案試辦計畫

壹、計畫緣起

一、現況建築居住環境問題

臺北市（以下簡稱本市）的住宅戶數中，屋齡 30 年以上者約有 72 萬戶，其中五層樓以下之建物約有 39 萬戶，約占本市住宅總數之 34%，共同形塑臺北都市空間的「基底」，代表本市生活與文化特性。另外臺北市 65 歲以上高齡人口比例達 19.13%，即將達到超高齡社會標準(20%)，行動的便利性與居住安全疑慮也將面臨重大考驗。老舊建物之防災、抗震等機能不足，加上人口高齡少子化導致住宅之現代機能需求增加，更顯示出都市更新有其必要與急迫性。

二、都市更新之整建維護與重建應雙軌並行

臺北市政府（以下簡稱本府）為推動本市之都市更新，自 104 年推動本府主導之公辦都市更新案，6 年以來優先推動重大公辦都市更新案共 17 件，繳出亮麗成績單，並進一步於 109 年 8 月 29 日公告「臺北市公辦都市更新 2.0 專案試辦計畫」。

然而重建式都市更新之產權分配複雜、財務風險高、工程時程長等因素，惟本府資源有限，無法對老舊建物皆實施重建式都市更新，整建維護相對重建更新，能夠在短時間內有效改善居住安全及品質，使資源更有效地被利用，本府期望以「環境永續、整合快速、在地共老」之更具成本效益的更新模式，來改善都市建物安全及環境景觀。

貳、主管機關

臺北市政府（以下簡稱本府）

參、執行機關

本府都市發展局（以下簡稱本局）

臺北市都市更新處（以下簡稱本處）

肆、計畫目標及策略

考量整建維護投入期程較短，所需經費亦較低，並能有效使建物生命週期延長 10 至 20 年，本專案計畫期藉由指認整建或維護策略地區，提升整建維護補助額度，並以公辦整建維護試辦計畫達到示範效果，改變民眾對都市更新之既有印象，最後輔以全市性精進措施，全面提高民眾辦理整建維護意願，策略如下：

一、指認整建或維護策略地區

為改善整體住宅環境、公共安全及都市景觀，本府指認「整建或維護策略地區」以提高補助，增加民眾整建維護誘因，併同串聯重大政策及公共景觀，強化政策加乘效益。

二、公辦整建維護試辦計畫

為以公私協力方式提升老舊社區環境品質，本府藉由法令諮詢等資源協助，引導居民自行凝聚辦理整建維護之意願，使社區具備推動整建維護的量能後，即辦理公辦整建維護，期藉此達示範性效果。

三、全市性整建維護精進措施

為進一步推動本市之整建維護，除了指認整建或維護策略地區之外，亦有適用於全市之整建維護配套措施，由本府提供更多協助，並配合審議流程簡化，以促進提升全市之住宅環境。

伍、整建或維護策略地區

為改善整體住宅環境、公共安全及都市景觀，本府依臺北市都市更新整建維護實施辦法第 5 條指認「整建或維護策略地區」，以提高補助額度上限，進而提升民眾辦理都市更新整建維護之意願。（範圍詳 110 年 6 月 15 日府都新字第 11060111691 號公告附件，後續將配合每年公告及執行成效滾動檢討）

一、公告原則及範圍

（一）重要景觀軸線

1. 忠孝東、西路及市民大道：串聯東、西區門戶
2. 中山北路、捷運淡水線（臺北車站至士林站）

（二）臺北市整建住宅及華江地區住宅

（三）配合都市更新計畫指認之整建或維護策略地區

（四）配合公辦都更 2.0 政策轉軌之整建或維護策略地區

二、配套措施

（一）提高補助比例及額度

本府於 110 年 8 月 25 日修正發布「臺北市都市更新整建維護實施辦法」，位於本府公告整建或維護策略地區之「都市更新整建維護補助」申請案，得以提高每案補助金額至核准補助項目總經費之 75%，補助額度以不逾新臺幣 1,500 萬元為上限，實際補助經費以臺北市都市更新整建維護實施辦法規定及本市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

（二）擴大補助範圍及對象

為確保本市重要景觀軸帶沿線建物外牆安全性及形塑整體都市景觀，自 110 年起，位於本府公告整建或維護策略地區之商辦大樓得依「臺北市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請暨審查原則」申辦外牆整新補助。

陸、公辦整建維護試辦計畫

一、計畫內容

本試辦計畫藉本府法令諮詢等資源協助，引導居民自行凝聚整建維護意願並具備推動量能後，本府即辦理公辦整建維護；期以公私協力方式達到示範性效果。主要施作項目為增設電梯、外牆拉皮、耐震結構補強，並視實際情形評估辦理其他必要工程項目。

為增加實務執行之彈性，專案得依臺北市都市更新整建維護實施辦法酌予提高補助比例及額度(上限為總工程經費之 90%)。另考量本府現有行政資源及量能，本專案計畫優先受理 5 至 10 件，並視辦理情形滾動檢討本計畫執行機制及案量。

二、計畫適用對象

- (一)基地位於本府指認之整建或維護策略地區。
- (二)屋齡需達 40 年以上(以使用執造或營造執造發照日期為準)、同一建造執照或至少一幢之合法建築物、基地面積達 500 平方公尺以上之四五層樓公寓為原則。
- (三)土地及建築物所有權人(以下簡稱所有權人)第一階段同意參與公辦整建維護意願達 75%以上或戶數達 75%以上，第二階段公辦整建維護意願達 90%以上或戶數達 90%以上者。
- (四)所有權人應同意並切結後續依規定成立管理委員會，以負擔未來維護管理責任。

三、執行機制及作業流程

(一)第一階段意願整合與申請階段

所有權人於意願整合階段得洽本府整建維護輔導團取得相關協助；本府整建維護輔導團將依個案需求，協助進行社區現場勘查、相關法令說明、初步規劃評估及財務估算等服務。

符合本試辦計畫適用對象條件及達第一階段 75%意願門檻者，由其中一名所有權人提出申請，送件後由本府跨局處專案研議並提請至

本市都市更新及爭議處理審議會，針對個案先行研議其申請項目與相關需求條件、辦理必要性及可行性，並協助分析建築、都市計畫相關法令疑義。

經審議會研議通過者，本府將啟動後續競圖及初期規劃設計作業，未符合專案條件者也將協助轉介依現有補助規定申請整建維護。

(二) 競圖與初期規劃設計階段

經前階段評估具可行性者，續依政府採購法第 22 條第 1 項第 10 款辦理公開競圖，競圖優勝作品將作為社區規劃構想藍圖，並由獲選提案規劃團隊取得後續工程優先施作權利。

(三) 第二階段意願整合與規劃設計確認階段

前階段競圖優勝作品經所有權人再次確認且蒐集第二階段辦理意願仍達 90%，社區須自行成立管理委員會(下稱社區管委會)負責辦理後續事宜。

(四) 事業計畫審議階段

本府依法定程序協助社區管委會辦理都市更新、都市設計及土地使用開發許可等相關審議程序，並由社區管委會依每年度公告「臺北市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請暨審查原則」申辦補助事宜。

(五) 執行施工階段

俟都市更新事業計畫經本府核定公告實施後，將由社區管委會辦理後續動工發包前置作業(如房屋點交、中繼安置)、工程施工與申請補助等事宜；並得視情形委由本府協助代辦。

柒、全市性整建維護措施

為進一步推廣整建維護，本府持續精進法令、簡化審查程序，並引入輔導團資源，提供民眾多元資訊，協助社區排除推動障礙，加速老舊建築更新。

一、審議流程簡化

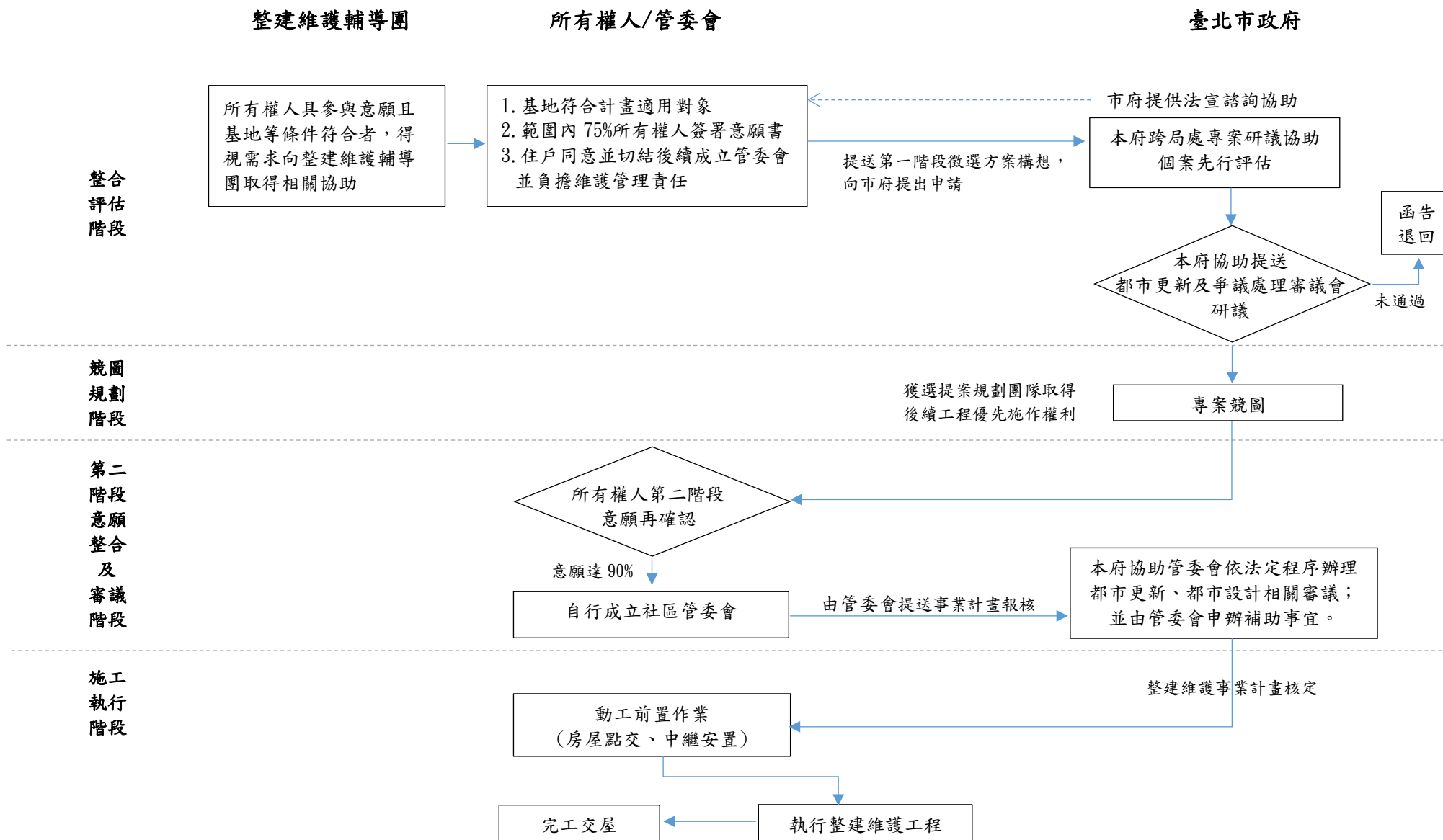
同意比例達 100%之「都市更新整建維護補助」案(套餐 A)，免舉辦公展及公聽會與聽證，以加快都市更新審議程序。

「老舊公寓增設電梯補助」(套餐 B)以書面行政審查；「老舊建築物修繕補助」(套餐 C)將審查項目及作業精簡、明確化，加快審查流程。

二、整建維護輔導團協助

若民眾有辦理整建維護之需求，經初步評估符合申請條件後，將由本府委託之整建維護輔導團協助進行社區現場勘查、相關法令說明、初步規劃評估及財務估算等服務。

附件一：公辦整建維護試辦計畫作業流程圖



附件二：申請意願書格式(□第一階段/□第二階段)

臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地參與公辦整建維護意願書
本人_____表達有意願以「臺北市公辦整建維護試辦計畫」參與「臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地」公辦整建維護案。

參與土地及建物權利範圍：

一、土地與建物

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
建號			

二、戶數與門牌

門牌號碼			
門牌號碼			

確認及同意事項：

- ☐ 本人同意其所有之違章建築物為配合整體規劃設計，部分或全部拆除。
- ☐ 本人同意於整建維護完工後，所有權人或管理人除因天然災害及其他不可抗力之因素經本府同意外，不得於工程竣工查驗後五年內任意變更整建或維護項目。
- ☐ 本人同意本案由社區成立管理委員會負責後續審議、施工及維管責任。

立意願書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名或蓋章)

簽署
人印

立意願書人(代理人)：

(簽名或蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

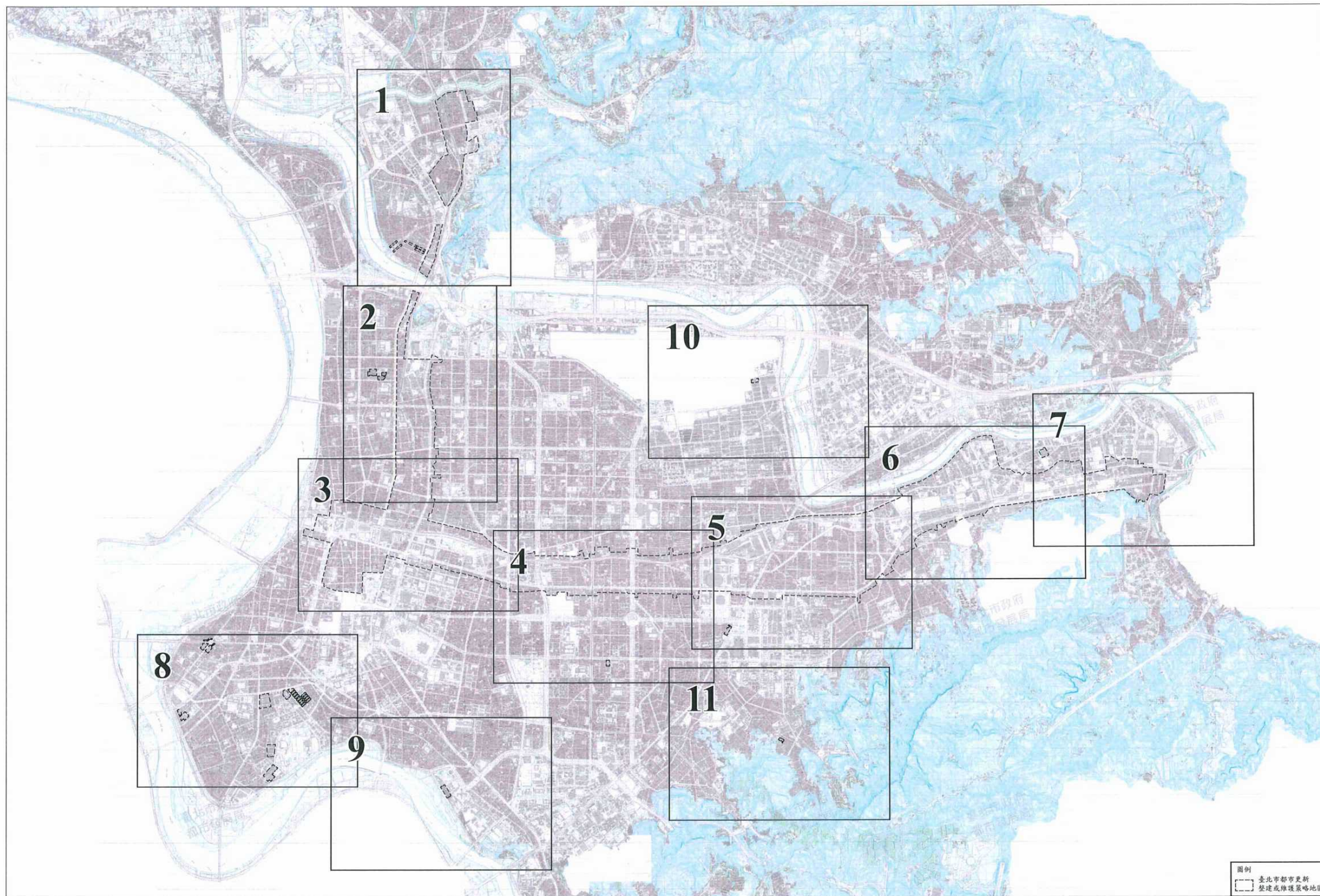
聯絡電話：

簽署
人印

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

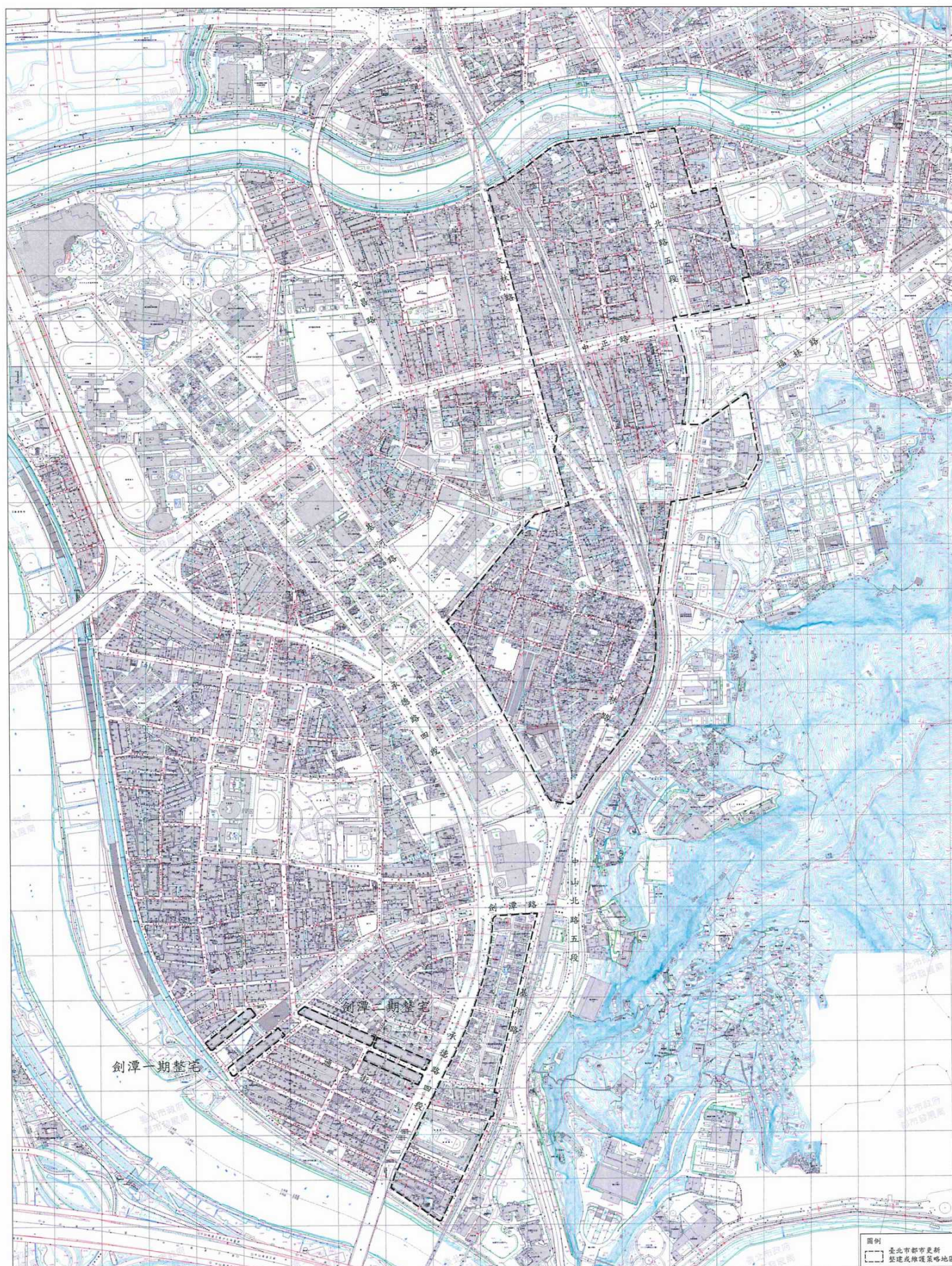
注意事項：

- 1.本意願書並非都市更新條例第 37 條規範之同意書，而係僅限於「○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地公辦整建維護案」政策資源評估參考，禁止移作他用。
- 2.如由代理人簽署，應檢附授權或代理相關證明文件。



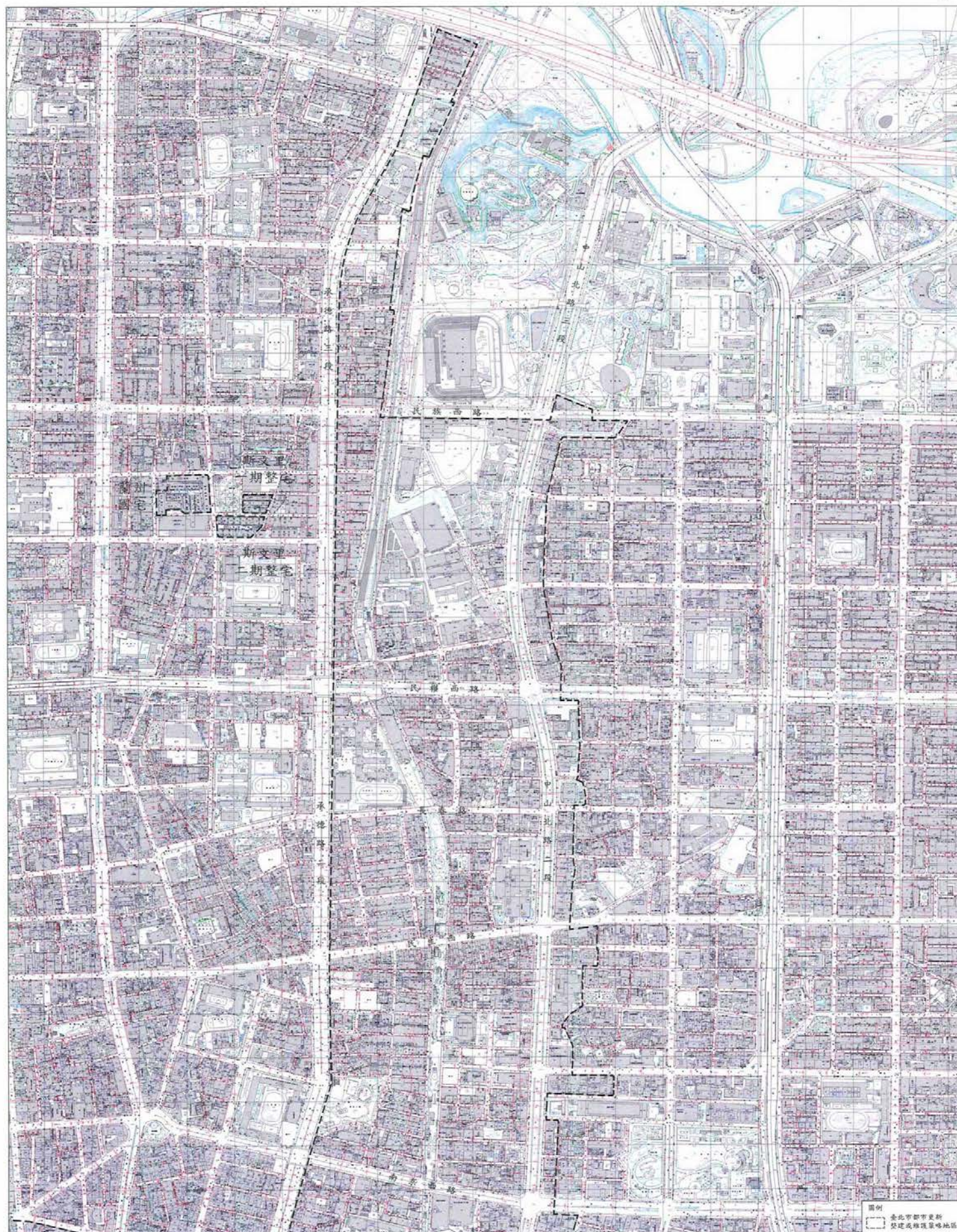
1.臺北捷運劍潭站至士林站周邊地區、劍潭一期、二期整宅

比例尺：1/2,500



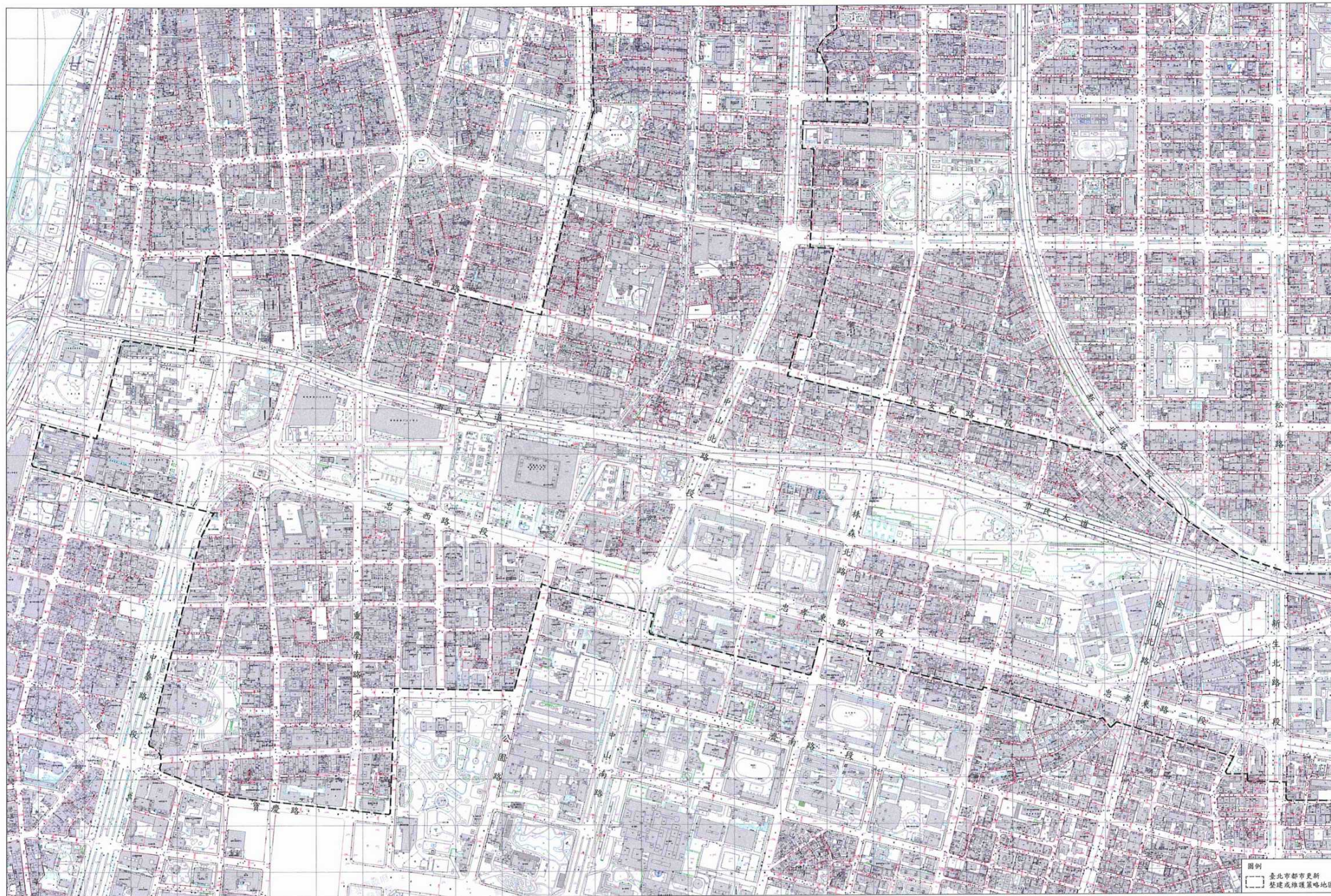
2. 臺北捷運中山站至圓山站周邊地區、蘭州國宅、斯文里一期、二期整宅

比例尺：1/2,500



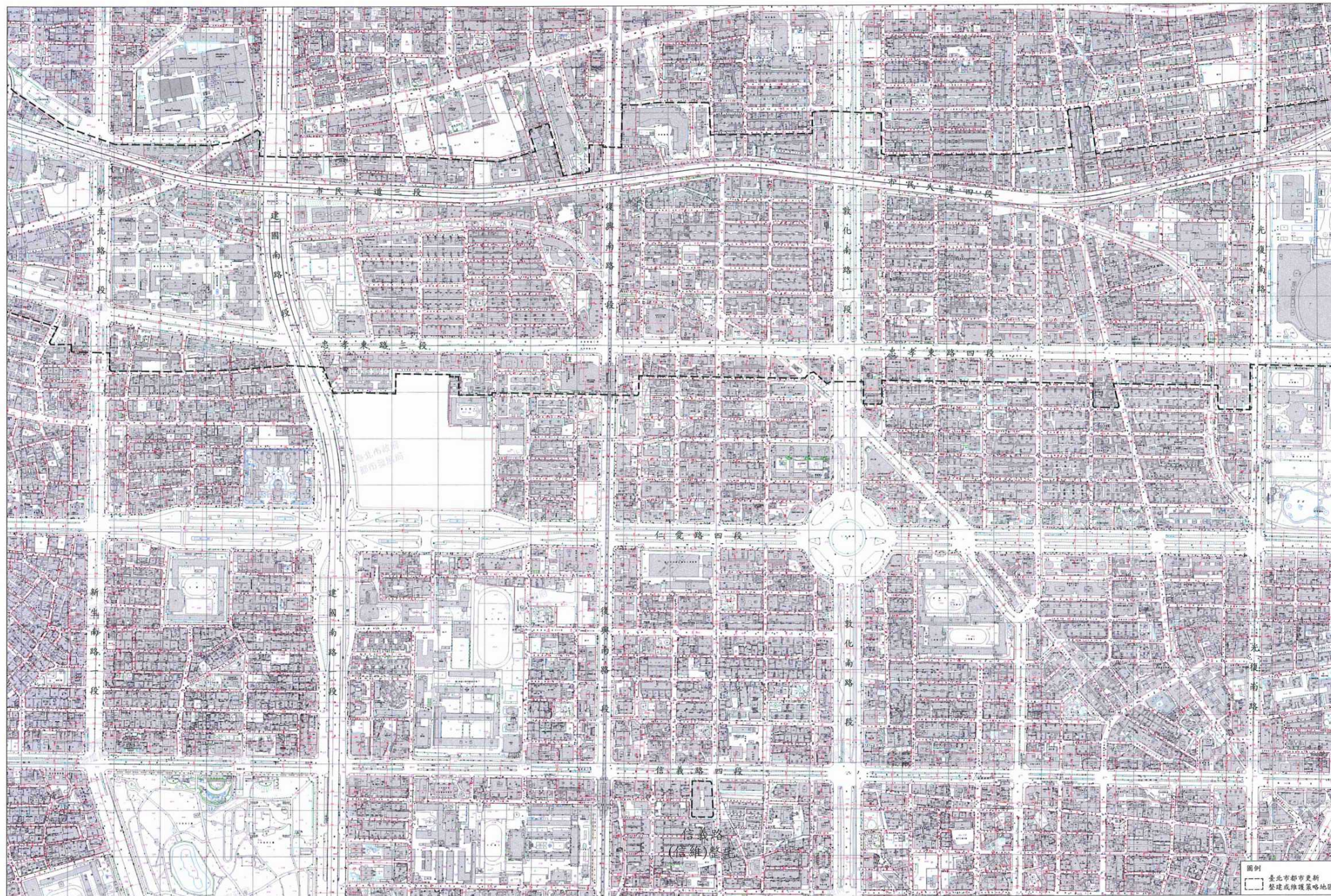
3. 中華路一段至新生北路一段周邊地區

比例尺：1/2,500



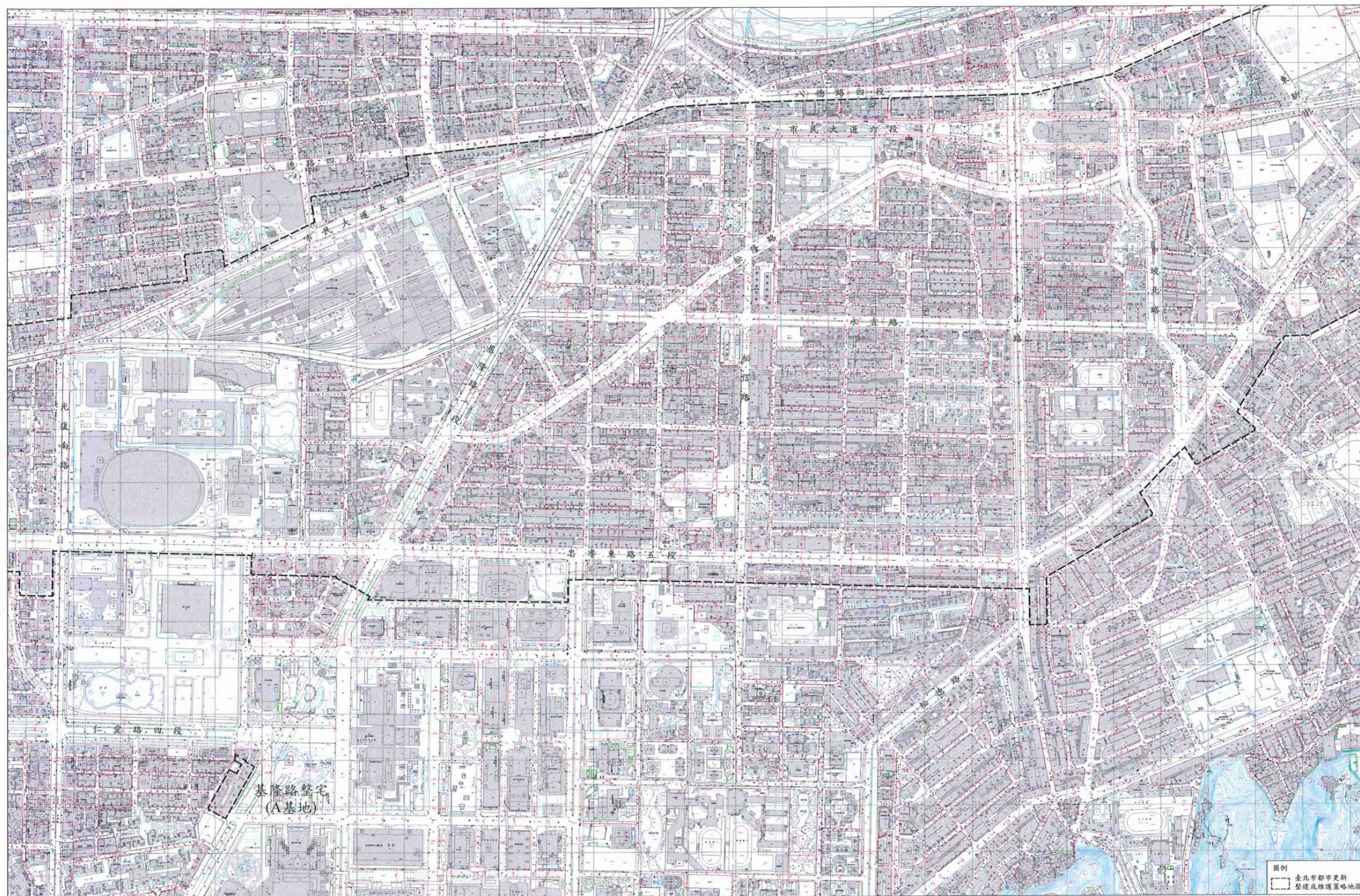
4.新生南路一段至光復南路周邊地區、信義路(信維)整宅

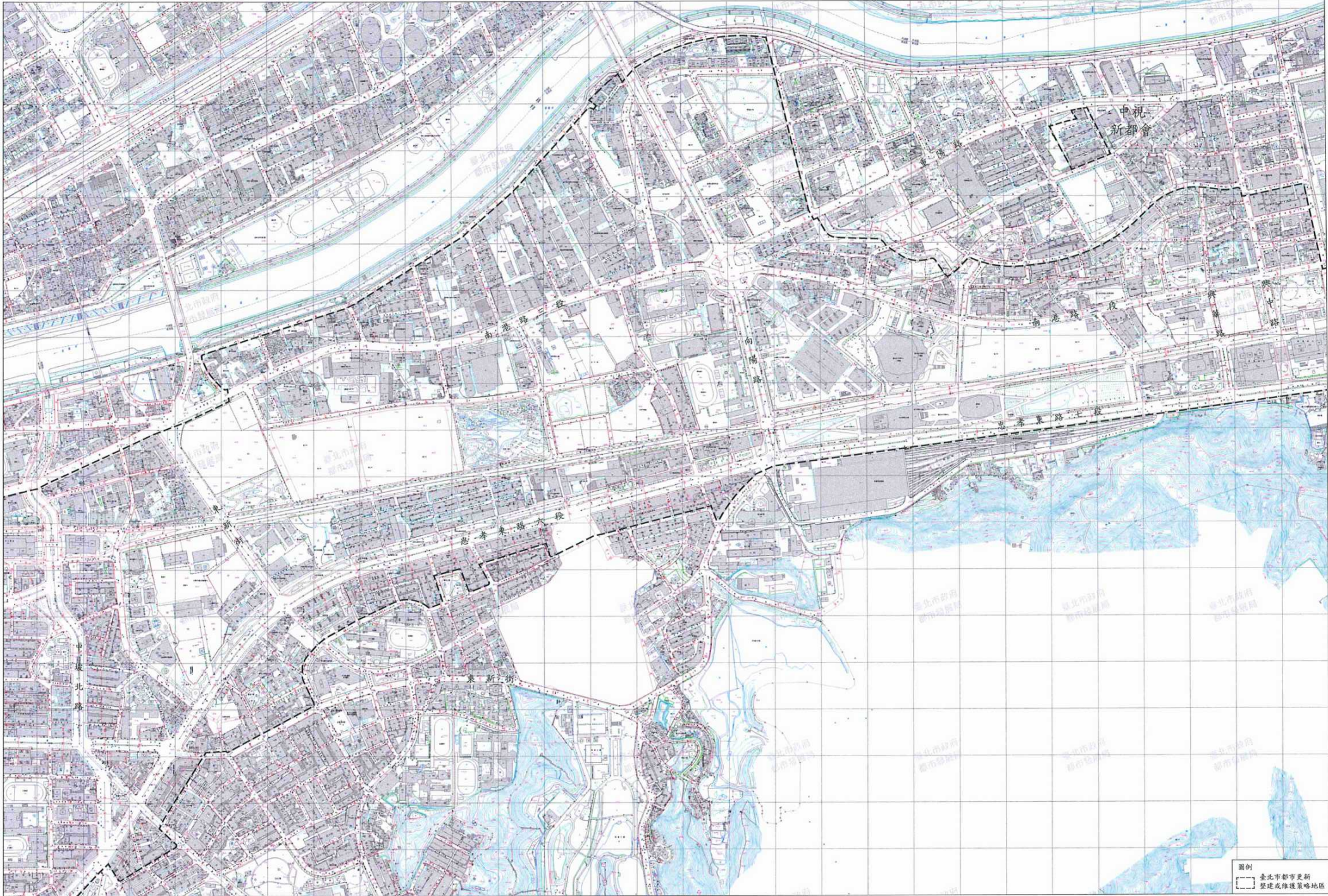
比例尺：1/2,500



5.光復南路至中坡北路周邊地區、基隆路整宅(A基地)

比例尺：1/2,500



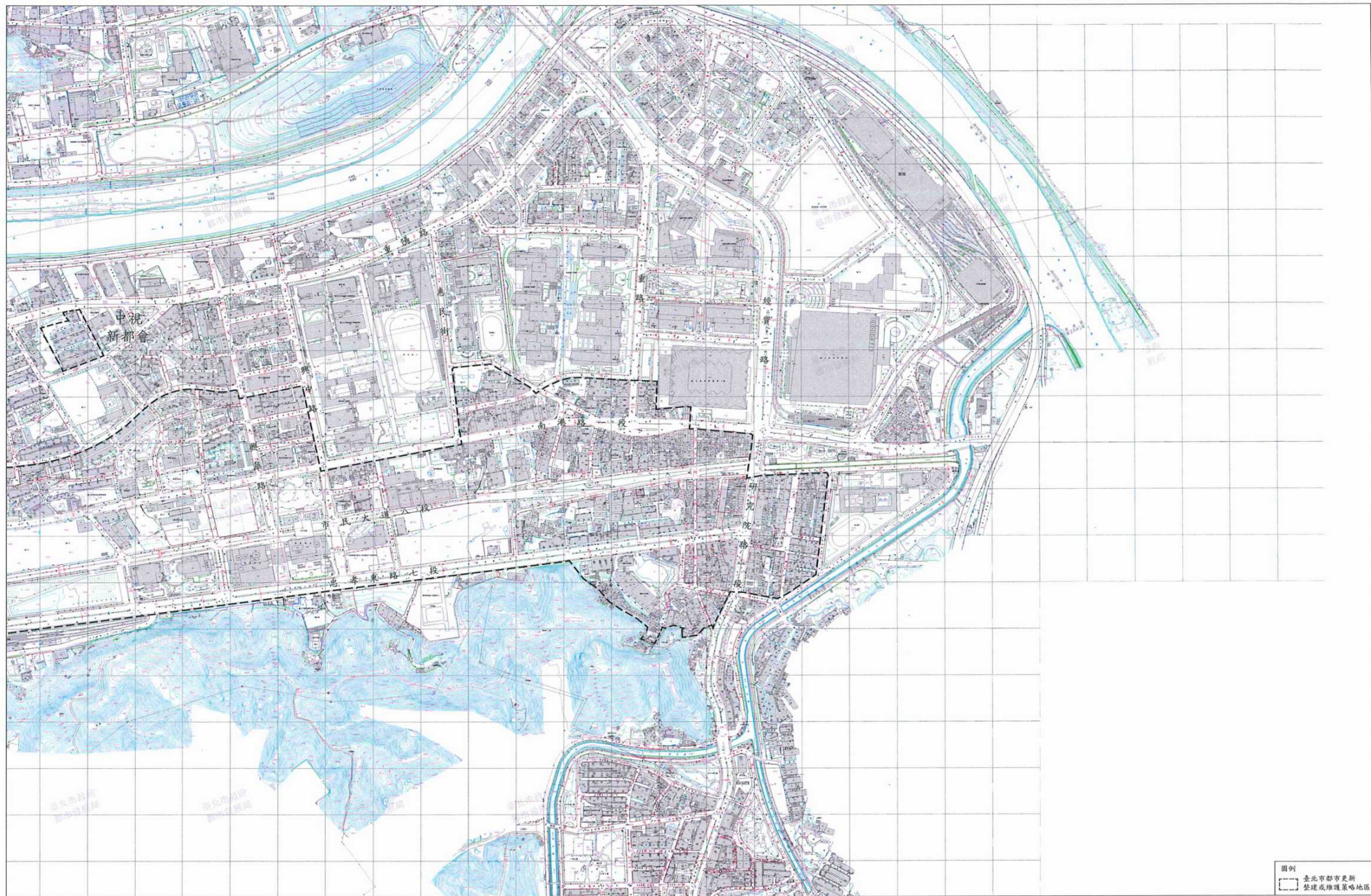


圖例

臺北市都市更新
整建或維護策略地區

7.興華路至研究院路一段周邊地區

比例尺：1/2,500



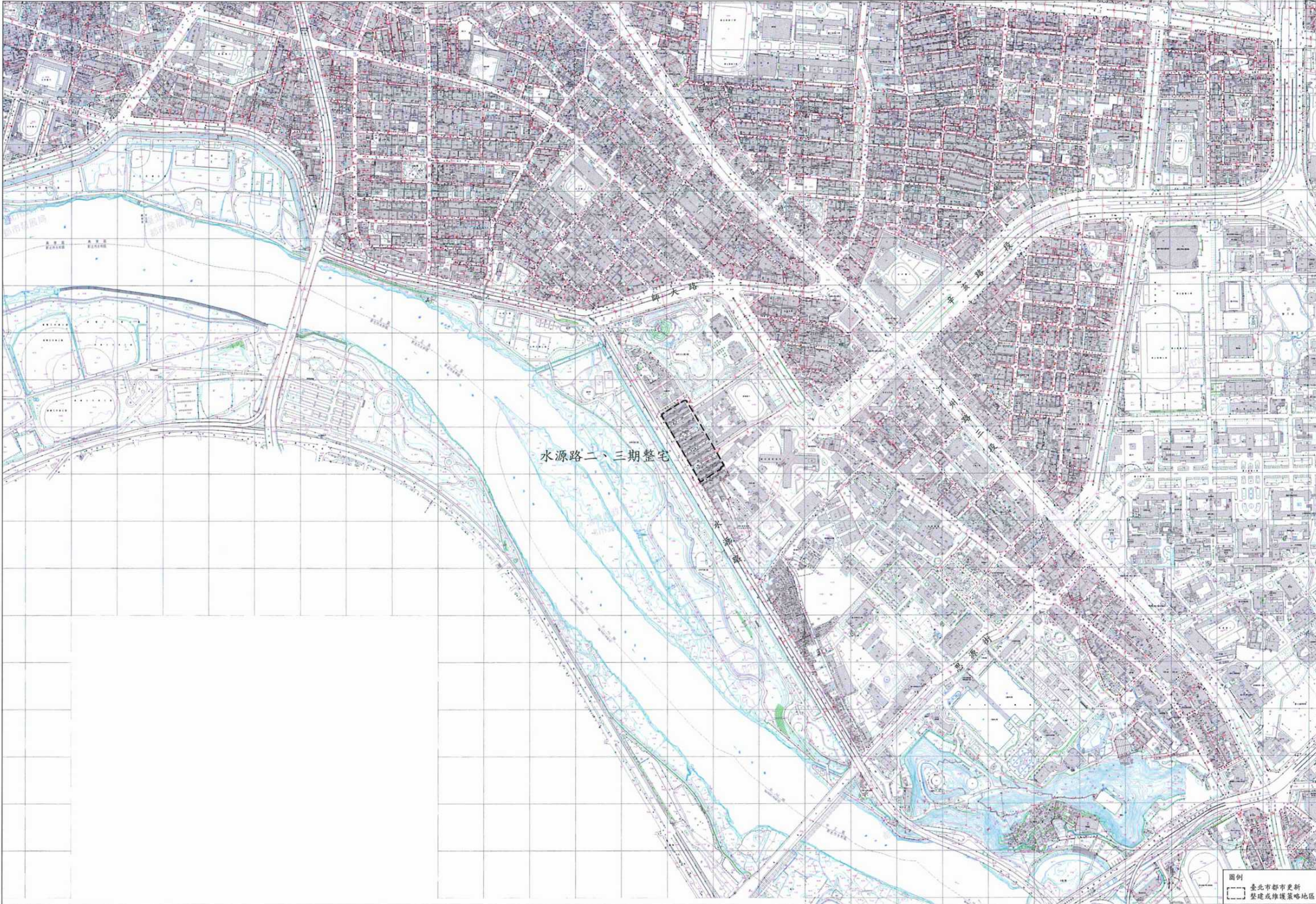
8.西園路一期、二期整宅，南機場一期、二期、三期、一號、三號、十三號整宅，華江地區重建範圍之住宅

比例尺：1/2,500



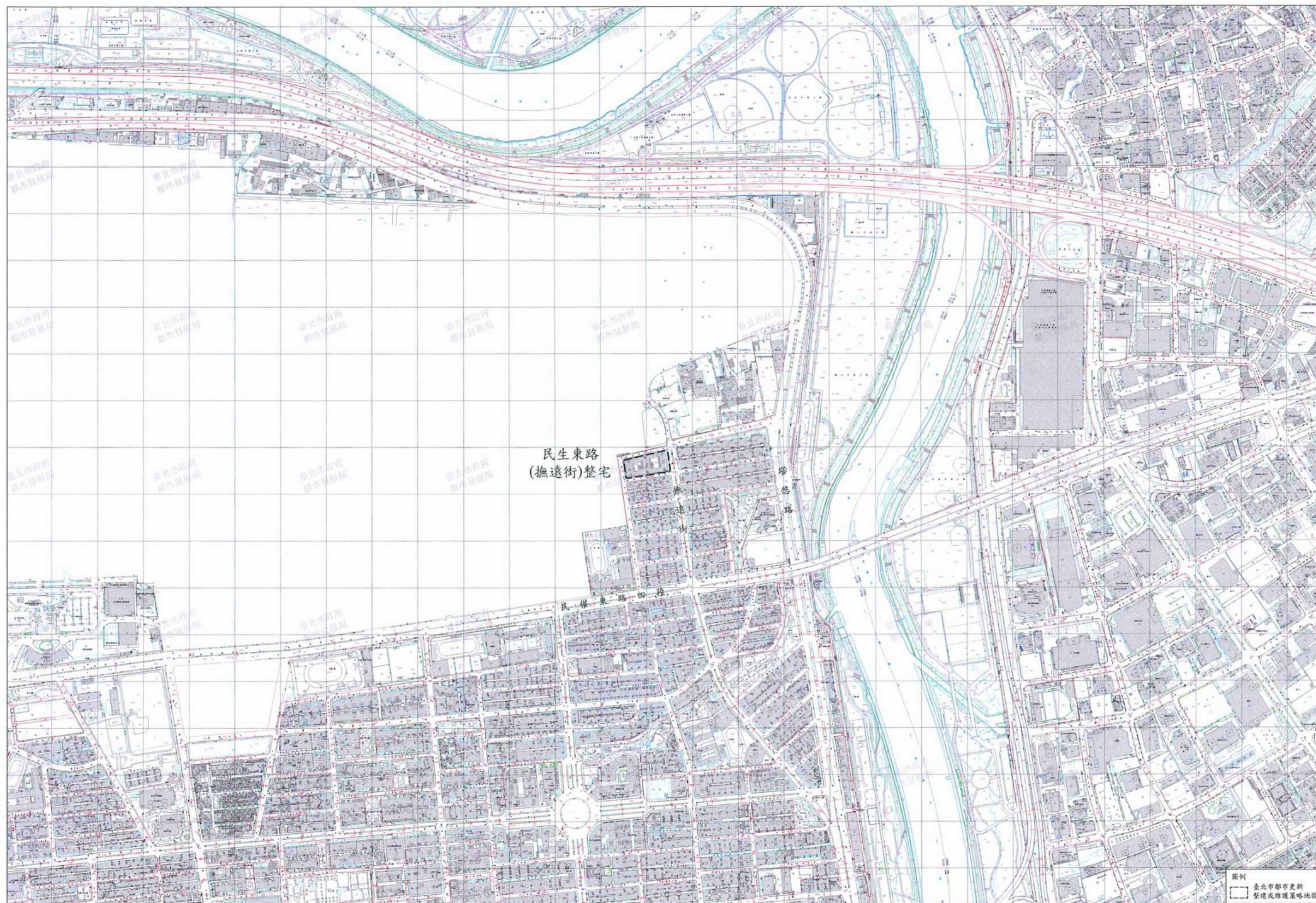
9.水源路二、三期整宅

比例尺：1/2,500



10.民生東路(撫遠街)整宅

比例尺：1/2,500



11.吳興街二期整宅

比例尺：1/2,500

