

劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案

常見問答

壹、 107 年劃定更新地區之相關議題.....	2
1-1. 為什麼重新劃定公劃更新地區？其法令依據為何？.....	2
1-2. 公劃更新地區是如何評估並重新劃定的？.....	2
1-3. 原屬 89、91 年公劃更新地區之事業計畫案件該如何處理?.....	2
1-4. 原 89、91 年劃定之更新地區內已報核之事業計畫案件，其時程獎勵處理方式為何?3	
1-5. 被劃入公劃更新地區範圍後，下一步該怎麼做?.....	3
1-6. 鄰接更新地區範圍之未開闢道路用地或有變更都市計畫道路用地需求，有哪些處理方式?.....	3
1-7. 「公劃更新地區」與「公辦都市更新」有何不同?.....	4
1-8. 都市更新中的「更新地區」和「更新單元」有何不同？.....	4
1-9. 要怎麼得知公劃更新地區相關資訊.....	5
貳、 原 89、91 年及本次未劃入公劃更新地區議題.....	6
2-1. 原本被劃的 89、91 年公劃更新地區，現在沒被劃進去怎麼辦?.....	6
2-2. 原屬本府 89、91 年劃定之更新地區，已報核事業計畫維持更新地區身分及新劃更新地區欲辦理變更範圍時，應如何處理?.....	6
2-3. 基地不在本次新公告之更新地區範圍，後續可否辦理都市更新？.....	6



壹、 107 年劃定更新地區之相關議題

1-1. 為什麼重新劃定公劃更新地區？其法令依據為何？

89年起公告劃定更新地區已近20年，期間雖有部分完成更新單元改建，但仍未能積極帶動民間推動都更；考量都市發展、經濟社會環境及社會大眾需求，針對都市防災、耐震安全、產業及都市轉型的區域，以區域發展的角度重新檢討，並誘導地區公益性設施回饋。配合近期本府辦理各區都市計畫通盤檢討之際，加速辦理都市更新。

劃定更新地區係本府依都市更新條例第6條規定，全面檢討既有更新地區，整併過往零散之更新地區處數後，依照臺北市都市發展情形檢討並重新劃定，並依都市更新條例第5條規定，依其地區發展特性，針對土地利用計畫構想、公私土地地權分析盤點、指認優先開闢公設及公益回饋項目、細部計畫道路整併構想、地區環境改善軟性策略及防救災空間構想等項目擬定更新計畫，作為後續更新事業計畫之指導，並藉以銜接都市計畫。

1-2. 公劃更新地區是如何評估並重新劃定的？

本次劃定係利用GIS系統，依「建物結構及安全性原則」、「土地使用安全原則」、「TOD原則」、「公有土地活化使用原則」、「公共設施取得開闢原則」、「配合市政建設原則」、「協助整宅及弱勢族群」等原則，並排除地質敏感區域與文化資產座落區域，依上開評估指標，透過加權計分之量化方式進行疊圖分析，以篩選出本市具高度更新潛力及需求之地區後，再就地區現況調整更新地區範圍。

1-3. 原屬89、91年公劃更新地區之事業計畫案件該如何處理？

1. 審核中案件：本次政府主動劃定範圍涉及既有更新地區範圍之更新事業計畫案，已報核刻正於審議程序中之更新事業計畫，納入本案劃定更新地區。
2. 已完工案件：不納入本次更新地區劃定。

3. 已核定案件：為維持案件之穩定性，仍應依核定內容續行更新事業，不納入本次更新地區劃定。另民國 89 年 1 月 1 日後取得建照者，依其建造執照範圍剔除，不予納入。

1-4. 原 89、91 年劃定之更新地區內已報核之事業計畫案件，其時程獎勵處理方式為何？

1. 有劃入 107 年更新地區範圍：

可依事業計畫之報核時點起算，或依本次公告劃定更新地區公告日適用時程獎勵，須於公告日起一定期間內，提出修正原申請報核之都市更新事業計畫案，並檢討符合該行政區更新計畫之內容始得適用。

依前項提出申請者，因涉及影響所有權人之權益，故後續程序依「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」辦理。

2. 無劃入 107 年更新地區範圍：依事業計畫報核時點起算。

1-5. 被劃入公劃更新地區範圍後，下一步該怎麼做？

公劃更新地區得免經自行劃定更新單元程序提送都市更新事業計畫，並由實施者整合更新單元內所有權人參與都市更新之意願，經檢討符合本市都市更新自治條例第 12 條及第 14 條規定後，取得都市更新條例第 37 條規定之同意比例，並依都市更新條例第 34 條規定舉辦事業計畫公聽會後，擬具事業計畫申請報核程序。

1-6. 鄰接更新地區範圍之未開闢道路用地或有變更都市計畫道路用地需求，有哪些處理方式？

如更新地區範圍周邊係未開闢道路，得依都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條規定，協助開闢或管理維護更新單元周邊公共設施，且其產權登記為公有者，給予建築容積獎勵。(後續獎勵項目應依報核時點適用之都市更新容

積獎勵規定辦理。)

如涉及更新地區範圍納入都市計畫道路用地之特殊情形者，本府刻正檢討「臺北市政府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍界線作業程序」，將針對原屬本府 89、91 年劃定更新地區且維持其更新地區身份者，以及本次新劃更新地區，擬定變更更新地區範圍界線相關作業程序。

1-7. 「公劃更新地區」與「公辦都市更新」有何不同？

1. 公劃更新地區為本府依都市更新條例第 5 條及依都市更新條例第 6 條規定，全面檢討既有更新地區後，整併過往零散之更新地區處數後，依照臺北市都市發展情形檢討並重新劃定更新地區，劃定範圍內申請人應依政府訂定的更新計畫辦理事業計畫。
2. 公辦都市更新係基於公共利益及公共安全，政府主動參與都市更新事業之開發，達成改善居住環境品質、增加公共住宅存量、地區機能調節等目的，另有關費用之提列標準與民辦都更案一致，即無論公辦或民辦都更案共同負擔之項目及審核標準都一樣，所有權人應分回之權值將於扣除共同負擔費用後確認。

1-8. 都市更新中的「更新地區」和「更新單元」有何不同？

1. 更新地區係政府經調查建築物、實質環境之公共安全、公共交通、公共衛生、都市機能、社會治安及保存維護需求等劃設，其範圍可能包括數個街廓。
2. 更新單元則是實施都市更新事業計畫之最小基地規模，由實施者依據市政府所訂更新基地規模，如非屬公劃更新地區亦應符合自行劃定更新單元評定基準等規定劃定。因此，一個更新地區範圍應至少包括一個以上更新單元。
3. 於政府劃定更新地區內申請更新事業，有同意門檻較低、更新時程獎

勵及簡化劃定程序等相關優惠措施。(都市更新辦理程序及獎勵項目應依報核時點適用之都市更新容積獎勵相關法令辦理。)

1-9. 要怎麼得知公劃更新地區相關資訊

1. 公劃更新地區計畫書圖公告於臺北市政府公布欄及臺北市 12 行政區區公所，公劃更新地區及新訂公劃更新地區容積獎勵(△F5-7)相關資訊亦可於臺北市都市更新處網站「臺北市公劃都市更新地區作業專區」查詢。(<https://uro.gov.taipei/cp.aspx?n=55CFF3E05C99BE04>)
2. 臺北市政府為協助民眾瞭解更新法令及推動都市更新，於 12 行政區設立「自主更新駐點諮詢/推動工作站」，亦可至本處官網 (<http://uro.gov.taipei>) 查詢常見問題或電洽本處法令櫃台 2781-5696 轉 3093，或可透過 15 人以上之連署，向本處提出更新法令說明會申請，本處將委請社團法人臺北市都市更新整合發展協會代表出席說明相關都更法令及疑義。

貳、 原 89、91 年及本次未劃入公劃更新地區議題

2-1. 原本被劃的 89、91 年公劃更新地區，現在沒被劃進去怎麼辦？

1. 無事業計畫者：新劃定更新地區範圍公告日自 107 年 12 月 11 日起生效，已同時廢止原 89、91 年更新地區，原地區業已失效，未報核事業計畫者得依規定申請自行劃定都市更新單元。
2. 事業計畫進行中：原屬本府 89、91 年劃定之更新地區，已報核之更新事業概要(暫緩審議之案件)或更新事業計畫之範圍，於實施更新事業程序中（指都市更新案件報核日至完成日）仍維持更新地區身分，以維持計畫穩定性，審議程序不中斷。

2-2. 原屬本府 89、91 年劃定之更新地區，已報核事業計畫維持更新地區身分及新劃更新地區欲辦理變更範圍時，應如何處理？

本府刻正檢討「臺北市府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍界線作業程序」，將針對原屬本府 89、91 年劃定更新地區且維持其更新地區身份者，以及本次新劃更新地區，擬定變更更新地區範圍界線相關作業程序。

2-3. 基地不在本次新公告之更新地區範圍，後續可否辦理都市更新？

1. 如民眾土地或建物不在政府劃定更新地區範圍內，只要辦理都市更新的範圍符合本市都市更新自治條例第 15 條規定，仍可依規定申請自行劃定都市更新單元。
2. 劃定更新地區為一動態檢討過程，本次主要檢討 89、91 年所劃之範圍，未來將採滾動式檢討。