

臺北市政府

臺北市公辦都市更新 2.0
專案試辦計畫

壹、辦理緣起：

一、現況建築居住環境問題：

臺北市(以下簡稱本市)住宅戶數約 106 萬戶，其中屋齡 30 年以上住宅戶數共 72 萬 5 千多戶，占總戶數的 68.5%；而在屋齡 30 年以上的住宅中，五層樓以下之老舊建物就占了 53.68%，共有 39 萬戶，多屬於生活機能不佳、社區安全防災堪慮、公共設施不足，缺乏電梯及其他現代設施設備，成為本市都市發展的一大瓶頸。

二、民間推動都更的限制：

以往都市更新多由自主更新會或由民間建商推動整合，在專業技術不足及資訊不對稱情況下，加上所有權人間或所有權人與建商間未充分溝通下，造成彼此信任感不足，以至於無法順利推動。

三、公辦都更承先啟後

(一)本府自 104-109 年推動市府主導之公辦都市更新案，5 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，建立市民對本府的信任感。

(二)市民對於公辦都更多所期待，惟本府相關人力及資源量能有限，為有效結合民間資源推動公私協力，本府擷取 104-109 年推動公辦都更之成功經驗，本計畫遂研擬擴大民間參與公辦都更之可行途徑。

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、專案計畫說明：

一、本專案計畫政策目標

本專案計畫針對不具市場性案件、推動困難案件並排除已有民間建商整合之案件，以整宅、環境窳陋且更新財務不佳地區優先藉由本府法令諮詢等資源之協助，引導居民自行凝聚公辦都市更新的意願與共識達 90%(自助)，使社區具備推動都市更新的量能後，市府始辦理公辦都更(人助)，透過老舊社區更新重建達成提升社區、都市環境品質等目標。

二、專案計畫適用對象：

(一) 本專案計畫以本市依都市更新條例公告劃定之更新地區，且基地面積達 2,000 平方公尺者為優先適用對象。

- (二) 申請本專案計畫者，應經其基地內私有土地及私有合法建築物所有權人(以下簡稱所有權人)達 90%以上或戶數達 90%以上表達同意參與公辦都更意願(戶數依戶政機關門牌編定之戶數認定，完成編定時間以本專案計畫發布日前為準)。

三、開發強度：

申請本專案計畫者，本府將依都市更新條例第 65 條、都市更新建築容積獎勵辦法、臺北市都市更新建築容積獎勵辦法及臺北市土地使用分區管制自治條例規定給予適當容積獎勵。

四、更新回饋：

為滿足公辦都市更新對於基地周邊地區之整體公益性，辦理本專案計畫之基地須依臺北市公辦都市更新實施辦法第 6 條規定，視本府需求及地區發展特性，於建築基地內以捐贈樓地板面積方式設置社會福利設施或其他公益設施；無法捐贈者，則應以提供經費予臺北市都市更新基金替代(依臺北市都市更新建築容積獎勵辦法第 2 條附表，以申請 2%獎勵額度為原則)。

五、徵求投資人：

辦理本專案之計畫，得依都市更新條例第 21 條規定，於規劃階段起視需求公開徵求投資人協助實施都市更新事業。

六、執行機制：

(一) 符合本專案計畫適用對象條件，且同意依前開規定申請容積獎勵及辦理回饋者，由其中一名所有權人提出申請並經本府受理後，由財團法人臺北市都市更新推動中心(以下簡稱都更中心)辦理公辦都市更新先期評估，評估結果具可行性者倘經申請基地內所有權人確認，且仍符合前開規定之 90%以上表達同意參與公辦都更意願者，本府即依臺北市公辦都市更新實施辦法規定同意由都更中心擔任實施者，依都市更新條例規定辦理公辦都更。

(二) 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。

伍、作業流程：

一、整合階段：

適用本專案計畫之地區，由所有權人簽署意願書，自行整合達符合前開專案計畫適用對象之條件後，由其中一名所有權人代表，向本府提出申請。

二、 評估階段：

- (一) 申請文件經本府收件後，由都更中心依基地條件(基地面積及區位、土地使用、都市計畫、財務計畫等)辦理公辦都市更新先期評估，並邀請相關公會提供專業協助，使建築規劃符合市場需求。
- (二) 都更中心將更新後建築規劃構想、權利變換試算、財務分析等評估結果提供予所有權人確認，並再次確認所有權人參與意願，倘仍符合 90%以上申請意願則進入規劃階段；倘未符合 90%以上意願，本府得不再受理，除函告申請人外，亦於本府及該都市更新事業範圍所在地之區公所公告欄公告三十日。

三、 規劃階段：

本府依臺北市公辦都更實施辦法第 4 條規定報府同意都更中心擔任實施者，並依都市更新條例第 12 條規定辦理公辦都更，擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫報核。

四、 市府審議階段：

本府依法定程序辦理都市更新及爭議處理審議會、都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。

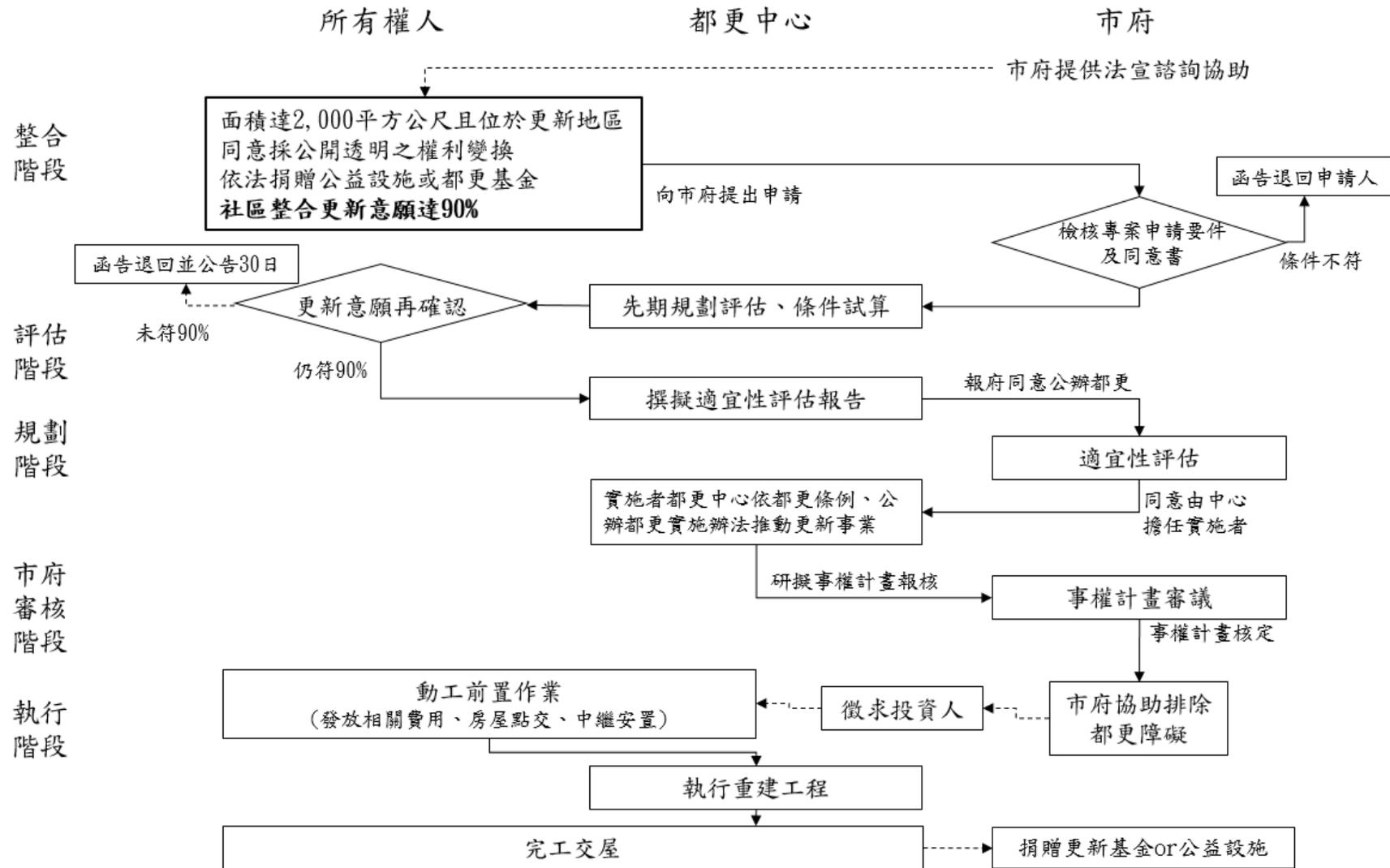
五、 執行階段：

都市更新事業計畫及權利變換計畫經本府核定公告實施後，依都市更新條例第 57 條辦理拆除或遷移，並得由本府代為拆除或遷移。

六、 本專案計畫之作業流程及意願書範例如附件所示。

陸、如有未盡事宜，本府得另行補充之。

附件一：作業流程圖



註：本專案之計畫，得依都市更新條例第21條規定，於規劃階段起視個案需求公開徵求投資人協助實施都市更新事業。

附件二：申請意願書格式

臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地參與公辦都市更新意願書

本人_____表達有意願以「臺北市公辦都市更新 2.0 專案試辦計畫」參與「臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地」公辦都市更新案。

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 | | | |
|------|--|--|--|

- 立意願書人確認未與申請範圍內辦理更新開發整合中之民間建設公司、建築經理公司、開發公司等潛在實施者簽定同意書或協議書。
- 立意願書人同意本案由財團法人臺北市都市更新推動中心擔任都市更新實施者，並以權利變換方式實施都市更新事業，並視個案基地條件申請適當容積獎勵。
- 立意願書人同意本案依臺北市公辦都更實施辦法第 6 條規定，視本府需求及地區發展特性，於建築基地內，以捐贈樓地板方式設置社會福利設施或其他公益設施；無法捐贈者，則應以提供經費予臺北市都市更新基金替代(依臺北市都市更新建築容積獎勵辦法第 2 條附表，以申請 2%容積獎勵額度為原則)。

立意願書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名並蓋章)

簽署
人印

立意願書人(法定代理人)：

(簽名並蓋章)

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. 本意願書僅限於「○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地公辦都市更新案」使用，禁止移作他用。
2. 如立意願書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立意願書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

