# 111 年下半年施政報告

# 都市再生

## 水岸整體策略再生

### 一、 施政願景

臺北市過去針對基隆河、淡水河等水岸沿線地區政策投入資源較少，致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更政策，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。

### 二、 施政目標

(一) 訂定地區更新計畫引導區域都市更新推動。

(二) 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。

### 三、 執行策略

(一)策略性更新地區劃定原則：研擬策略性更新地區劃定機制，配合都更案件推動由本府協助劃定策略性更新地區，提高都市更新容積獎勵誘因，促進都市更新事業推動。

(二)訂定地區更新計畫：擇定優先發展區域，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，引導地區都市更新案件推動，塑造優質在地生活圈、水岸景觀及開放空間，並透過都市更新同時補足地區所需機能。

# 擴大公辦都更量能 7599 專案計畫

## 一、 施政願景

本市屋齡 30 年以上老舊住宅約占 72%(依內政部不動產資訊平台統計數據為依據)，為有效改善並提升都市環境品質、建構「安全韌性、宜居永續」環境，並解決長期以來都市更新不易的現況，臺北市的公辦都更要從「政策友善」進化到「主動積極」，並以「早進場、擴量能」推行公辦都更，下修公辦都更參與都市更新門檻，讓政府提早介入，並引進民間技術團隊擴大都更量能，加速臺北市都更效率。

## 二、 施政目標

市府積極推動公辦都更，於 112 年訂定「臺北市公辦都市更新 7599 專案計畫」，並以「早進場、幫試算、助選屋」等三大創新加值服務，加速都市更新。施政目標如下：

(一)公辦都更「早進場」，降低公辦都更整合意願門檻至 75%，讓市府提早進場、協助社區全面啟動都市更新。

(二)公辦都更「幫試算」，引入民間專業技術團隊協助公辦案進行方案評估、召開說明會，以及提供更精確的建物規劃、財務評估，擴大都更量能。

(三)公辦都更「助選屋」，由臺北市住都中心協助進行模擬選配，讓住戶充分了解分回後的權利價值。

## 三、 行動方案執行策略與現階段執行成果

(一) 行動方案執行策略

1.公辦都更「早進場」

本府汲取過往公辦都市更新經驗，下修公辦都市更新的參與意願門檻，於更新地區且基地面積達 2000 平方公尺，且未與潛在實施者簽訂同意書或協議書，第一階段民眾自行整合意願達 75%即可受理，讓市府團隊能提早入場協助辦理都更。

2.公辦都更「幫試算」

為因應龐大的都更案量，公辦都更案受理申請後將委由北市住都中心及聯合民間專業技術團隊組成「公辦都更台北隊」，協助公辦都更案進行第二階段方案評估、召開說明會，以及提供更精確的建物規劃、估價等財務評估，第二階段意願達 90%就可進入下一個階段， 讓住戶更了解未來新家園的圖像。

3.公辦都更「助選屋」

本階段由臺北市助都中心協助進行模擬選配，讓住戶充分了解分回後的權利價值，選配率達到 90%，即可選定為公辦都更案件，並辦理後續招商及審議作業，以此鼓勵全市老屋重建更新。

圖 1 公辦都更作業流程圖

(二) 現階段執行成果

為加速本市老舊建築物都市更新，本府於今(112)年推出升級版公辦都更政策—「公辦都更 PRO」，除優先推動的自助人助機制（O，Organization）即公辦都更 7599，更有：

P 即 Public Property 公有土地，市府將會主動盤點台北市內公有閒置土地，進行活化，降低治安疑慮，並充實地區公共設施。

R 即 Resettlement Housing 整宅，市府將因地制宜輔導弱勢居民，持續協助整合都更意願，以期改善窳陋地區環境，保障弱勢居住權益與品質。

截至 112 年 2 月 28 日止 33 案件進度如下：

1. 已完工(3 案)：斯文里三整宅期案、大直北安段案及科技大樓瑞安段。
2. 已進入興建動工階段（5 案）：信義三興案、敦南安和案、松山民權東案、華榮市場案、臺電中心倉庫-電力修護處公辦都更(AR1 北側)案。
3. 已核定及進入都更審議程序（9 案）：南港轉運站東側案、忠孝懷生案、延平北路警察宿舍案等三案已核定；台大紹興案、南機場單元三整宅案、水源二三期整宅案、小西街案、松柏大樓案、斯文里二期整宅案等案進入都更審議程序。
4. 辦理都更先期規劃及適宜性評估作業(16 案)：臺北郵局案、臺北車站 E1/E2、中視新都會案、廣慈西側案、信維整宅案、磚仔窯案、台肥丁案、嘉禾新村案、信義市場、南機場一二三期整宅案、下樹林北側案、松柏大樓北側案、內湖金龍康寧案、南港產專區 2-23 案、廣慈社宅西南側案及廣慈社宅西中側案。

公辦都更重點案件階段成果簡述如下：

1.公地活化(Public Property)

(1)捷運大直北安段公辦都更案

本案依國軍老舊眷村改建條例規定行政院經濟暨建設委員會 95 年 1 月 25 日發文加速推動都市更新方案，優先以已完成原有眷舍之遷移安置且現況閒置未使用之土地推動公辦都市更新。

105 年本府正式納入公辦都更，由北市住都中心擔任實施者，並規劃公開招商，107 年 12 月 25 日事權計畫核定，依規劃興建集合住宅大樓，1 樓捐贈作為本府「臺北都更解壓說概念館」共享空間，供臺北市政府開設都市再生課程，培養市民自主參與公共事務決策之知識與能力，已於 111 年 4 月正式完工啟用。

圖 2 大直北安段公辦都更案業於 111 年 4 月正式完工

(2)臺大紹興南街公辦都更案

本案 104 年 5 月 1 日本府與臺大雙方簽署「臺大紹興南街基地再生計畫」合作意向書，確定納入公辦都更，保留歷史建築李鎮源故居，並於同年 5 月 29 日同意北市住都中心擔任實施者。更新期間，原先紹興社區住戶由本府協調

安置於基河國宅三，開發後本府承諾將其所有建物租予臺大實施「高教實驗計畫」，提供紹興社區居民 20 年租期。

本案希冀結合產、官、學資源，由投資人興建地上權商業設施(AB 區)，其開發之地上權利金興建臺大教學研究大樓(D 區)，地上權區內之增額容積將轉為資本回饋市府興建社福設施(C 區)，實現整體「智慧健康生活園區」規劃。本案於 110 年 11 月 26 日申請都更事業計畫報核，其中權變區已於 111 年 11 月 22 日順利招商簽約，目前全案為都更事業計畫審議階段，並持續推動中。

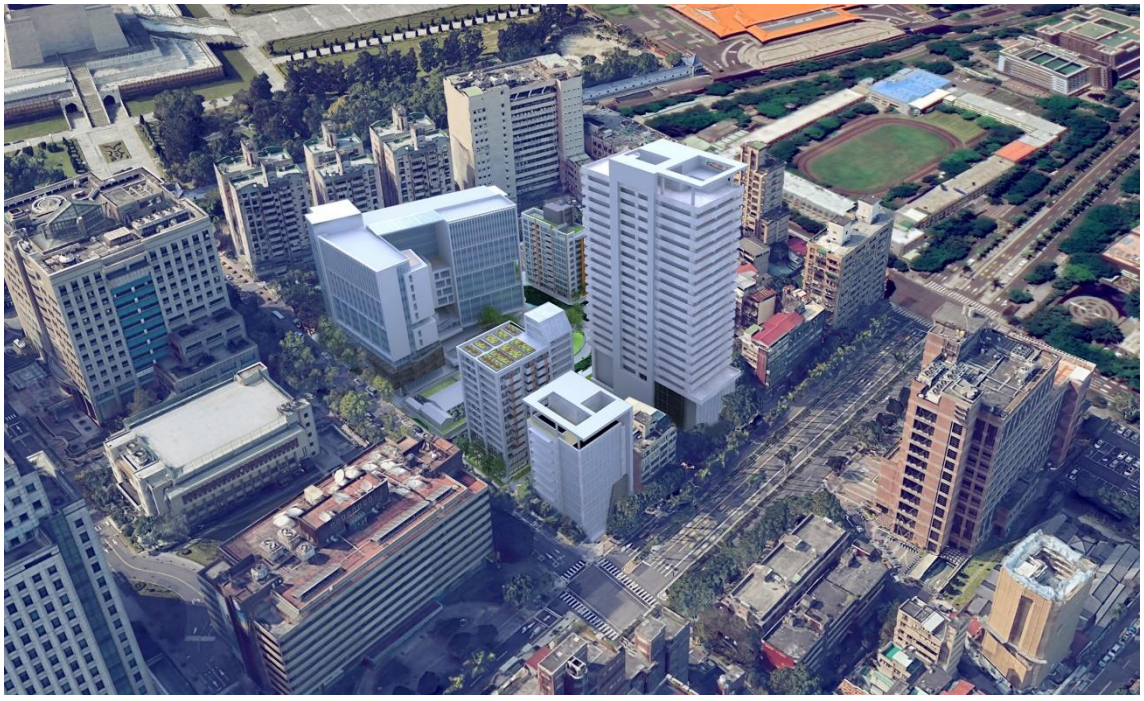

圖 3 臺大紹興南街公辦都更案完工模擬圖

(3)臺北車站 E1/E2 公辦都更案

本案基地位於本府西區門戶計畫範圍內，交通部臺灣鐵路管理局為活化其公有資產並保存該範圍內文化資產及改善整體環境景觀，以都市更新方式辦理開發，108 年本府同意北市住都中心擔任實施者，實施者並與臺鐵局簽

訂合作開發契約，以積極促進公有土地開發、兼顧文化資產活化再利用。

本案已於 111 年 6 月 26 日順利完成招商簽約，基地規劃分為高度開發區及低度開發區，將以明日臺北埕（TOMORROW TAIPEI PARK）概念，於高度開發區興建 3 棟建築物，並承諾取得鑽石級綠建築、黃金級智慧建築、白金級 LEED 耐震建築等標章；另透過低度開發區文資修復再利用，打造臺北東西軸線文創園區新據點。

圖 4 臺北車站 E1/E2 公辦都更案全區完工模擬圖

(4)其他公地活化案件

除了上述案件外，包括信義三興、敦南安和、忠孝懷生、松山民權東等公辦都更案，皆於今(111)年進入興建動工或上梁階段，成績斐然。

2.整宅輔導(Resettlement Housing)

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

(1)水源二、三期公辦都更案

水源二、三期整宅屋齡已逾 50 年，住宅空間需求不足、環境老舊窳陋，故水源二、三期整宅更新會於 106 年向本府申請公辦都更，於 107 年完成階段性公辦都更適宜性評估。

本案於 110 年 2 月 22 日辦理更新政策推動說明會及辦理公辦都更 2.0 意願調查，調查結果達試辦計畫門檻，故啟動公辦都更 2.0 程序及劃定策略性更新地區作業。

110 年 11 月 26 日公告劃定策略性更新地區，於 111 年 1 月 27 日事權計畫報核，並於都更審議階段亦同步啟動招商作業，於 111 年 10 月 21 日辦理出資人招商條件地區說明會，隨後於 111 年 12 月 22 日至 112 年 3 月 22 日公告招商。

圖 5 水源二三期整宅公辦都更案完工模擬圖

(2)大同區蘭州斯文里整宅公辦都更案：

a.斯文里三期整宅

本案由本府主導推動自 105 年初成立駐地工作站及召開第一波社區說明會，於 105 年 12 月宣布意願最高之斯文里三期更新單元，優先進入更新法定程序，107 年 2 月 13 日事權計畫核定發布實施。111 年 1 月 24 日廠商申報竣工，111 年 4 月 22 日取得使照，私有戶於 111 年 4-6 月交屋入住。

圖 6 斯文里三期整宅公辦都更案於 111 年 4 月入住

b.斯文里二期整宅

斯文里二期於 110 年 10 月 28 日重新報核事權計畫，110 年 12 月 2 日至 12 月 31 日都更事權計畫公展，12 月 29 日召開公辦公聽會，111 年 6 月 9 日事權計畫經都市設計審議委員會審議，決議修正後通過，於 111 年 9 月 16 日召開事權計畫聽證，目前持續推動中。

圖 7 斯文里二期整宅公辦都更案完工模擬圖

(3)中正區南機場一、二、三期整宅公辦都更案：

南機場整宅於民國 53 年落成，共有 2107 戶，為當時臺北市最先進之公寓社區，時至今日因年久失修、不符現代耐震規格而亟待都市更新。

考量社區自主意識強及捷運萬大線 LG03 站後續帶來之效益，並兼顧社區最大化更新利益，南機場一二三期整宅公辦都更案以政府輔導居民自辦為方向，分為 7 更新單元分期分區輔導居民推動更新，於 104 年起成立專案駐點工作站作為溝通平臺，以深耕駐點的方式整合地方居民意見，協助整合住戶更新意願。經過多年努力，各單元進度如下：

a.南機場單元一（二期）：本案於 109 年核准更新會立案，110 上半年積極召開會議討論及瞭解南機場攤商安置意願，110 年 12 月 18 日召開會員大會，111 年 4 月至 11 月辦理建築需求調查作業，持續推動所有權人意願整合。

b.南機場單元二（三期與一期 1 棟）：本案於 106 年核准更新會立案，於 111 年 2 月 1 日啟動公辦都更 2.0 意願書調

查，並於 111 年 9 月至 10 月間召開多場公辦都更 2.0 說明會，持續推動所有權人意願整合。

c.南機場單元三（一期 2、3 棟）：本案於 110 年 12 月 31 日通過 2 階段公辦都更 2.0 意願調查，111 年 1 月 6 日都更中心已提送適宜性評估，111 年 1 月 26 日本府同意北市住都中心擔任實施者、111 年 6 月 9 日召開自辦公聽會，111 年 6 月 13 日至 7 月 12 日辦理選配作業，並於 111 年 8 月 25 日報核事權計畫，事權計畫刻正審議中。

圖 8 南機場單元三完工模擬圖

(4)大安區信維整宅公辦都更案：

本府於 109 年 8 月推出公辦都更 2.0 專案試辦計畫後，即針對信維整宅主動協助都市更新，於 110 年 3 月辦理公辦都更 2.0 說明會並同時啟動意願調查、8 月於意願達 6 成後即啟動先期評估作業、11 月帶領住戶參訪斯文里三期整宅公辦都更案，並於 11 月 26 日成立公辦都更駐點諮詢站，由更新處及臺北住都中心共同進駐，並於同日辦理先期評估方案說明會。

111 年度於疫情嚴峻期間，仍以線上及預約諮詢方式協助，於 4 月啟動建築意願調查了解住戶意願，8 月底起召開分樓層座談會，並於 112 年 1 月 9 日至 14 日每日前往現場逐戶說明公辦都更即將進入第二階段作業，於 112 年 2 月 1 日起，固定每周三下午進行走動式駐點，持續蒐集住戶都市更新意見，作為後續規劃參考。

圖 9 信維整宅現況

圖 10 信維整宅於 112 年 2 月啟動走動式駐點服務

3.自助人助(Organization)

松柏大樓公辦都更案

本案位於士林區重慶北路四段與中正路交叉路口，為1980 年代所興建之樓高 12 層、共 87 戶之住商混和住宅，由於長期受漏水、牆壁水泥磁磚剝落及梁柱損壞等問題之苦、居住環境及安全堪慮，成為該大樓住戶積極推動都更的推力。本案於 109 年 10 月 15 日順利整合更新意願達 9 成以上，由大廈管理委員會具文向本府提出公辦都更 2.0 專案試辦計畫申請。

本府依法完成先期評估作業並於 110 年辦理先期規劃說明會，住戶並提送 91%第二階段公辦都更 2.0 意願調查表，達成公辦都更 2.0 門檻，隨後即啟動公辦都更程序，完成海砂屋鑑定、測量、地政、估價等勞務採購委託，藉以執行擬定都市更新事業計畫暨權利變換之相關程序。110 年舉辦兩場自辦公聽會，並進行選屋及重複戶別的公開抽籤，於 110 年 12 月 23 日辦理事業計畫報核，本案目前進入都更審議程序，並於 111 年 9 月 16 日至 111 年 12 月 15 日進行第一次招商作業未果，刻正辦理第二次招商前置作業。

圖 11 松柏大樓公辦都更案完工模擬圖

## 民辦都更全程協助

### 一、施政願景

為提升都市更新審議效率，加速推動都市更新，本市滾動檢討各項法令，精進審議制度，以公私協力精神解決種種困境，為臺北帶來再生的能量。

二、施政目標

(一)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。

(二)精進審議制度，推動快軌專案，提早收斂議題及增加審議效率，並持續執行都更代拆，完成都更最後一哩路。

(三)與地政局合作介接地政系統，建構都更地政資訊平台，加速都更前期整合評估及案件穩定性。

### 三、行動方案執行策略與現階段執行成

### (一)法令鬆綁

1.單元與事業計畫開放併送

為擴大鼓勵本市具重建需求之老舊建築物加速更新，本府刻修訂臺北市都市更新自治條例第 15 條第 3 項，刪除併送案所有建築物為六層以下之限制，後續更新案實施者得依個案整合情形，彈性選擇自劃單元採分送或併送之審查方式，以全面雙軌制精進都更審議效率。

2.坡地危險建物開放都更申請

本府衡平考量坡地更新需求及坡地開發安全，刻增訂臺北市都市更新自治條例相關規定，明定本市山限區臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區、依水土保持法第三條第三款或山坡地保育利用條例第三條

規定劃定之山坡地，未坐落依地質法公告之地質敏感區之基地，並經本府依都市更新條例第七條迅行劃定更新地區者，得酌予放寬其都市更新建築基地於各該住宅區之建築物高度及建蔽率，不受「土管自治條例」相關規定限制。

3.商業區都更放寬高度比

都更案經核准建築容積獎勵，受限建蔽率降低及容積率提高，以致建築物配置困難，於 94 年 7 月 28 日修訂「臺北市都市更新自治條例」第 18 條前段明訂放寬建築高度之規定；但為避免商業區內建築物因增加獎勵容積而影響鄰地日照及採光，95 年 9 月 18 日於同條後段增訂商業區後院深度比規定。

考量本市 109 年 11 月 6 日訂定發布「臺北市建築物有效日照檢討執行辦法」，業明訂建築基地日照檢討規定，又「臺北市土地使用分區管制自治條例」僅規範商業區後院深度，為維持本市法令適用之一致性，故將刪除商業區後院深度比規定，增加建築設計彈性。

## (二)加速審議

1.都更 150 專案

112 年度推出「都更 150 專案」，針對土地及合法建物所有權人 100%同意無爭議、採「協議合建」方式實施，計畫內容符合原則性規定、容積獎勵值明確且審議程序中未涉範圍調整及自提修正之都更案件，將由委員提前進場審查及專案小組做成決議即提審議會確認，並由專人專案列管，協助事業計畫案於報核後 150 日內審議通過。

2.權變小組全面改組，提早收斂估價議題

由權變小組成員提前於公開展覽期間進行估價議題書面審查，並確實收斂議題後，再提本市都市更新及爭議處理審議會審議，審議會委員僅就估價議題確認修正內容、協調民眾陳情爭議，降低都更案核定後因權利價值疑義衍生爭訟。

3.都更地政聯盟提升效率

與地政局研議介接地政系統，以評估都市更新同意比例門檻，同時連結現有機制（包含第三類謄本線上預約、都市更新地籍線與建築線預檢、都市更新建物第一次測量預審及都更權利變換地價改算預審等），加速更新前期整合評估，並降低程序中不確定因素。

4.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台，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。

## 老舊建築物整建維護

### 一、 施政願景

本府為加速推動臺北市老舊建築物更新，除拆除重建外，亦有推行都市更新整建維護補助政策，自 95 年起編列相關經費，提供市民申請整建維護(包含老舊建築物增設電梯、外牆整新及結構補強事宜)補助(套餐 A)，以改善居住環境、提升公共安全及城市美學；另為提高民眾申請意願，於 104 年推出「增設電梯補助」(套餐 B)、107 年推出「建物修繕補助」(套餐 C)等快速通關方案，民眾申請案件數量已逐年增加。

### 二、 施政目標

(一) 本局為推廣都市更新整建維護政策，提供相關整建維護補助方案，簡稱「整維得來速套餐 ABC」，其中有關外牆安全整新（拉皮）可申請套餐 A 及 C，依其適用對象及補助內容：

1. 套餐 A(循都更程序之整建維護補助)：適合屋齡 20 年以上、高樓層建築物、施工費用高者，補助外牆修繕金額為總工程經費之 50%、1,200 萬元為限。

2. 套餐 C(老公寓簡易程序之修繕補助)：適合屋齡 20 年以上、6 樓以下建築物，補助外牆拉皮金額為總工程經費之 50%、400 萬元為限。

上述補助方案供民眾申請，協助社區完成外牆拉皮作業，不僅美化市容景觀，也降低外牆飾面(如)磁磚掉落危害行人通行之風險。

(二) 本局因應高齡化社會來臨，藉由補助方式鼓勵其增設電梯(套餐 B)，以符長者及行動不便者之生活需求，增進生活品質。補助增設電梯金額為總工程經費之 50%、250 萬元為限。今年度為協助民眾加速整合一樓住戶法空既有違章配合增設電梯及整體景觀美化，擬再提高 50 萬元，提升補助至總工程經費之 60%、300 萬元為限。

### 三、 環境品質行動方案執行策略與現階段執行成果

(一)「整維得來速套餐 ABC」統計至 112 年 2 月 28 日止，核准整建維護補助經費共計 2 億 5,062 萬 2,731 元。

(二)套餐 A—整建維護(都更程序)事業計畫核准補助 37 件、完工 31 件。

(三)套餐 B—老公寓增設電梯(簡易程序) 核准補助 62 件、完工 32 件、施工中 28 件、審查中 2 件。

(四)套餐 C—老屋修繕(外牆拉皮+結構補強) (簡易程序) 核准補助 5 件，完工 4 件、施工中 1 件。